

Erstellung eines Gutachtens über den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Unternehmens

Version 3.4.1, gültig ab April 2012

Neuerungen im Programm:

1. Die Datenpflege der aktuellen Deckungsbeiträge des WJ 2010/2011 ist erfolgt. Zusätzlich wurden die Baukosten auf Grundlage der KTBL Datensammlung 2010/2011 überprüft und aktualisiert. Weitere Daten wurden mit aktuellen Erfahrungswerten der VR AgrarBeratung AG ergänzt.
2. In dem Bereich Photovoltaik wurde in der letzten Version ein Tool zur Bonusberechnung für die Option Eigenverbrauch geschaffen. In 2011 wurde die vorerst bis Ende 2011 gültige Regelung um weitere 2 Jahre verlängert. Die Nachhaltigkeit des Eigenverbrauchs im Falle der Verwertung spielt eine große Rolle und ist im Einzelfall zu prüfen und zu bewerten. Fast alle Anwender des Bewertungstools wenden die Möglichkeit, nach Eigenverbrauch zu bewerten, nicht an. Zudem entfällt die Möglichkeit ab 01.04.2012.

Die erhebliche Anpassung der Vergütungsstruktur mit Wirkung ab dem 01.04.2012 führt zu starken und monatlich sinkenden Vergütungssätzen. Die neuen Vergütungssätze und die aktuellen gültigen Abstufungen finden Sie wie gewohnt im Kalkulationstool Photovoltaik. Für Dachanlagen bis zu 10 kWp werden zudem nur 80 % der Vergütung gezahlt. Die Nutzer sollen mit dieser Regelung ab 01.04.12 zu mehr Eigenverbrauch animiert werden. Ein Eigenverbrauch von mindestens 40 % wird empfohlen. Da die Vergütungssätze ab 01.04.2012 erstmalig unter den aktuellen Strompreisen liegen, wirkt sich der Eigenverbrauch aus wirtschaftlicher Sicht noch positiver aus. Die Ertragswertermittlung geht daher von einer 100% Auszahlung der Vergütung aus.

Die aktuellen Vergütungssätze gelten vorerst bis Oktober 2012. Je nach installierter Gesamtleistung erfolgt dann eine Anpassung. Bitte informieren Sie sich und tragen die dann gültigen Sätze in die Tabelle ein. Sichere Informationen erhalten Sie über www.bundesnetzagentur.de.

3. Mit dem EEG 2012 wurde insbesondere für den Bereich Biogas die Vergütungsstruktur erheblich verändert. Zusätzlich wurde die Möglichkeit, auch für bestehende Anlagen, in das ab 01.01.2012 mögliche Marktprämienmodell zu wechseln. Aufgrund der erheblichen Änderungen, auch insbesondere durch den Wegfall des NawaRo-, Gülle- und KWK-Bonus und der Einführung der Einsatzstoffvergütungsklassen wurde der Erstellung eines weiteren Kalkulationstools notwendig. Damit wird es bei der Bewertung von Neuanlagen wichtig sein, die genauen Jahresinputmengen zu kennen. Bei Wechsel der Anlagen in das Marktprämienmodell können, auch bei Altanlagen, durch eine intelligente und variable Stromerzeugung Zusatzerlöse erzielt werden. Eine nachhaltige Bewertung variabler Vergütungen aus dem Marktprämienmodell wird aus heutiger Sicht nicht möglich sein. Der Wechsel in das Marktprämienmodell und die Schaffung von Flexibilität wird jedoch mit festen Prämien gefördert. Die in diesem Zusammenhang gezahlten Management- und Flexibilitätsprämien halten den Anforderungen einer Nachhaltigen Betrachtung stand. Werden diese Arten der Prämien bestätigt, können diese bei Alt- und Neuanlagen bewertet werden. Im übrigen wird die jährliche

Bestätigung durch den Umweltgutachter bzgl. des Einsatzstofftagebuches, aber auch der Wärmeabgabe, Grad der Flexibilität u.a. als Nachweis für die Bewertung immer wichtiger werden.

4. Einige Kunden haben angeregt, eine spezielle Datei für Stammdaten der Bank zu erstellen. Wir empfehlen den Nutzern, die Stammdaten nach Auslieferung des Updates in die Grundversion einzugeben und dann zu speichern. So kann man verschiedene Grundversionen anlegen, z.B. speziell für Biogas, Photovoltaik.... Die so angelegte Grundversion ruft man dann im Falle der Bewertung auf.
5. Einige Kunden digitalisieren bereits die Kreditakten. Es wurde daher notwendig, einige Farben anzupassen. Beim Scannen empfehlen wir die Option für dunkle Farben zu wählen.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen Nutzern, die mit wichtigen Hinweisen zur Qualitätsverbesserung und Nutzerfreundlichkeit des Programms beigetragen haben. Wir hoffen auch weiterhin auf Ihre Unterstützung.

Hinweise an die Gutachter, insbesondere an die neu gewonnen Nutzer:

1. Biogas und Photovoltaik:

Für die Wertermittlung der Biogas- bzw. Photovoltaikanlagen empfehlen wir nochmals die Nutzung der Kalkulationsblätter, da gerade bei diesen Anlagen sehr unterschiedliche Kapazitäten und Vergütungssätze zur Grunde liegen.

Im Bereich Biogas werden neben den üblichen Zahlungen für den Grundbetrieb, Navaro-, und Güllebonus sowie mittlerweile in vielen Fällen der KWK - Bonus und weitere gesetzlich festgelegte Vergütungssätze gezahlt. Insbesondere ist bei der Bewertung bezüglich des KWK - Bonus auf die Nachhaltigkeit zu achten. Die Neuerungen mit dem EEG 2012 wurden bereits oben beschrieben.

Durch den Verkauf von Gas, Wärme und aufgearbeiteter Gärreste werden mittlerweile bei vereinzelt Anlagen weitere Einnahmemöglichkeiten erschlossen. Die dazu notwendigen Verfahren erhöhen die Baukosten, oftmals auch die Wirtschaftlichkeit. Sind diese Erlöse nachhaltig belegbar, ist unseres Erachtens ein Bewertung möglich.

In unseren Kontrollrechnungen setzen wir für die Region Weser-Ems einen Inputpreis in Höhe von 35,00 €/t Biogasmais als Substratkosten an. Damit wird die Produktion bei einer Erntemenge von ca. 45 t/ha und einem Pachtansatz von ca. 1.000 €/ha, inklusive eines Zahlungsanspruches Acker, abgedeckt. Setzen Sie nach diesen Vorgaben den Inputpreis an, können Sie auf dem Arbeitsblatt „Kalkulation Biogas“ das Feld B70 mit einer 1 versehen. Ein Pachtansatz wird dann nicht mehr berechnet.

Möchten Sie speziell den Pachtansatz für die Biogasanlage anpassen, sollten keine weiteren Rindviehställe berechnet werden. Dann ist es erforderlich, eine neue Datei anzulegen.

2. Verschieben der Berechnungsdatei in einem anderen Ordner

Es ist unbedingt darauf zu achten, das angelegte Kundendateien **ausschließlich** mit der Datei „Beleihungswertermittlung Landwirtschaft Datenblatt“ in einen anderen Ordner verschoben werden. Geschieht dies nicht, fehlt die Verknüpfung zum Datenblatt und eine Aktualisierung der Daten ist nicht möglich. Aus diesem Grunde ist es unbedingt erforderlich, die Ordnerstruktur nach den vorgegebenen Installations- und Programmbeschreibungen einzurichten und die Vorgaben einzuhalten.

3. Seminarangebot:

Zusammen mit dem Genossenschaftsverband Weser-Ems e.V. bieten wir am 22.11.2012 und am 05.12.2012 Seminare für die Nutzer des Beleihungswertprogramms an. Praxisbezogene Fragen und Neuerungen werden besprochen und analysiert, damit ein

einheitliches Vorgehen bei der Bewertung landwirtschaftlicher Immobilien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben gefördert wird.

Die Seminare finden in der Genossenschaftsakademie Rastede statt. Die Seminaurausschreibung und die Anmeldung erfolgt über die Akademie. Wir halten eine Teilnahme der jeweiligen Gutachter für sehr sinnvoll.

Bei weiteren Fragen stehen wir weiterhin gerne zur Verfügung.

VR AgrarBeratung AG

Johann Kalverkamp

0591 80440-0

kalverkamp@agarberatung.com