

Erfassung der Deckungsbeiträge

VR AGRARAR

DB pro Einheit/PE in Euro		per	€/PE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Durchschnitt €	Quellenangabe
Milch und Rind ↗	Boxenlaufstall, Fischgrät- und weitere Melktechniken	30.06	pro Kuh	2.438,00	1.517,00	1.060,00	1.580,00	1.957,00	1.506,00	1.400,00	1.307,00	2.157,00	2.931,00	1.785,30	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 106, 10.000 kg
	Boxenlaufstall, Melkroboter oder Melkkarussell	30.06	pro Kuh	2.438,00	1.517,00	1.060,00	1.580,00	1.957,00	1.506,00	1.400,00	1.307,00	2.157,00	2.931,00	1.785,30	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 106, 10.000 kg
	Kälbermaststall, automatische Tränke	30.06	pro Kalb	97,50	97,50	97,50	97,50	97,50	97,50	97,50	51,23	97,50	97,50	92,87	Top agrar Heft 7/2021 S. 43
	Fresseraufzuchtstall, Tränkeautomat	30.06	pro Kalb	103,00	100,00	112,00	124,50	133,00	122,00	119,00	105,34	116,00	101,14	113,60	Online Markttool VR AgrarBeratung AG 2023
	Jungviehaufzuchtstall mit Kälberaufzucht ca. 24 Mon.	30.06	pro Rind	455,00	479,50	196,50	116,00	296,70	259,50	242,00	219,50	215,00	425,00	290,47	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 108
	Bullenmast mit Fresser ca. 12 Monate Mast	30.06	pro Bulle	269,34	323,98	309,33	304,06	450,23	265,28	129,68	279,19	476,35	359,49	316,69	Onlinemarkttool VR AgrarBeratung AG 2023
	Bullenmast mit Kälberaufzucht ca. 18 Monate Mast	30.06	pro Bulle	362,11	374,55	370,88	399,36	527,89	358,56	164,84	281,20	627,55	449,64	391,66	Onlinemarkttool VR AgrarBeratung AG 2023
Mutterkuhhaltung mit Verkauf Absetzer	30.06	pro Kuh	-13,00	45,00	92,00	75,00	94,00	-24,00	-59,00	-22,00	-70,00	-108,00	1,00	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 105	
Schwein und Ferkel ↗	Sauenstall mit Ferkelverkauf ab 25 kg	30.06	pro Sau	732,48	317,43	290,64	854,29	635,30	350,38	985,00	176,94	-181,34	941,25	510,24	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 112
	Sauenstall mit Ferkelverkauf ab 7 bis 10 kg	30.06	pro Sau	500,06	228,28	238,22	423,49	233,75	83,47	624,43	-50,33	-223,64	359,31	241,70	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 112
	Ferkelaufzuchtstall mit Verkauf ab 25 kg	30.06	pro Ferkel	6,64	2,23	0,33	13,12	12,19	8,18	21,06	4,72	-2,45	14,15	8,02	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 111
	Schweinemaststall, konventioneller Stall	30.06	pro Schwein	24,54	20,08	21,63	30,67	18,04	21,54	33,40	5,17	5,05	23,55	20,37	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 111
Geflügel ↗	Hähnchenmaststall	31.12	pro Hähnchen	0,36	0,30	0,27	0,30	0,30	0,38	0,38	0,24	0,11	0,75	0,34	Onlinemarkttool VR AgrarBeratung AG 2023
	Putenmaststall	31.12	pro Pute	4,59	5,23	5,27	5,51	3,63	3,96	4,19	4,84	6,54	4,14	4,79	KTBL (Umstellung auf die reine Hahnmast)
	Legehennenstall, Freilandierproduktion	31.12	pro Henne	11,10	11,63	12,49	11,96	15,85	15,12	14,25	15,72	4,36	15,98	12,85	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 113
	Legehennenstall, Bio-Eierproduktion	31.12	pro Henne	19,35	20,85	20,28	20,21	26,94	22,61	18,24	18,48	6,90	20,38	19,42	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 113
Legehennenstall, Boden- u. Volierenhaltung	31.12	pro Henne	5,45	7,56	7,42	7,96	10,28	9,82	8,95	6,68	2,78	12,99	7,99	Richtwert DB LWK Niedersachsen 2023, Seite 113	

Investitionsbedarf Fahrsiloanlagen/ Dunglagerstätten

VR AGRAR

Siloplatte mit Seitenwände --> 3 Zellensystem 3 Kammern je	
Länge	44 m
Breite	8 m
Höhe	2,5 m
Grundfläche	1056 m ²
Nutzvolumen	2.640,00 m ³
Investitionsbedarf	137.897,00 €
Investitionsbedarf	130,58 €/m ²
Investitionsbedarf	52,23 €/m ³

Quelle: KTBL-Datensammlung 2020/2021 S. 151

Siloplatte ohne Seitenwände	
Länge	50 m
Breite	12 m
Höhe	2 m
Grundfläche	600 m ²
Nutzvolumen	1.200,00 m ³
Investitionsbedarf	35.640,00 €
Investitionsbedarf	59,40 €/m ²
Investitionsbedarf	29,70 €/m ³

Quelle: LWK Niedersachsen Osnabrück Ludger Bernhold

Annahmen Maissilage	
Trockensubstanz	35 %
Dichte	0,66 t/m ³
Lagerverluste	12 %
Energiegehalt	6,46 MJ NEL/kg FM 10,69 ME/kg FM
Energiegehalt	2.260,00 MJ NEL/t TS 3.740,00 ME/t TS

Quelle: KTBL-Datensammlung 2020/2021 S. 321

Annahmen Grassilage	
Trockensubstanz	35 %
Dichte	0,6 t/m ³
Lagerverluste	9,7 %
Energiegehalt	5,28 MJ NEL/kg FM 8,92 ME/kg FM
Energiegehalt	1.847,50 MJ NEL/t TS 3.120,90 ME/t TS

Quelle: KTBL-Datensammlung 2020/2021 S. 432

Investition pro Milchkuh		
Milchleistung	9.000 Liter	
Grundfutterleistung	4.000 Liter	
Maissilage	66,67 %	
Grassilage	33,33 %	
Grundfutterbedarf	15,82 t/Kuh/Jahr	
Grundfutterbedarf (incl. Silierverluste)	17,58 t/Kuh/Jahr	
Grundfutterbedarf	27,64 m ³ /Kuh/Jahr	
	<u>Silowände</u>	<u>ohne Silowände</u>
Anlagenkapazität	95,51	43,41
Anlagenkosten: € pro Stallplatz	1.443,78	820,93

Quelle: KTBL-Datensammlung 2017/2018 S.523

Investition pro Zuchtrind (Färse)		
Aufzucht-dauer	24 Monate	
Maissilage	15 %	
Grassilage	85 %	
Grundfutterbedarf	7,69 t/aufgezogene Färse	
Grundfutterbedarf (incl. Silierverluste)	8,46 t/aufgezogene Färse	
Grundfutterbedarf	13,93 m ³ /aufgezogene Färse	
	<u>Silowände</u>	<u>ohne Silowände</u>
Anlagenkapazität	189	86
Anlagenkosten/Tier	727,85	413,85
pro Stallplatz/€:	363,93	206,93

Quelle: KTBL-Datensammlung 2018/2019 S. 563

Investition pro Mutterkuhhaltung		
Stallhaltung	5	Monate
Maissilage	20	%
Grassilage	80	%
Grundfutterbedarf	5,40	t/Kuh/Jahr
Grundfutterbedarf (incl. Silierverluste)	5,94	t/Kuh/Jahr
Grundfutterbedarf	9,75	m ³ /Kuh/Jahr
	<u>Silowände</u>	<u>ohne Silowände</u>
Anlagenkapazität	271	123
Anlagenkosten pro Stallplatz/€	509,23	289,54

Quelle: KTBL-Datensammlung 2018/2019 S. 610

Investition pro Mastbulle ab Kalb		
Mastdauer ca.	18,00 Monate	
Grundfutterbedarf	4,40 t/Bulle	
Grundfutterbedarf (incl. Silierverluste)	4,93 t/Bulle	
Grundfutterbedarf	7,47 m³/Bulle/Jahr	
	<u>Silowände</u>	<u>ohne Silowände</u>
Anlagenkapazität	354	161
Anlagenkosten/Tier	389,95	221,72
pro Stallplatz/€	259,96	147,81

Quelle: KTBL-Datensammlung 2018/2019 S. 585

Investition pro Mastbulle ab Fresser		
Mastdauer ca.	12,00 Monate	
Grundfutterbedarf	6,08 t/Bulle	
Grundfutteraufnahme (incl. Silierverluste)	6,81 t/Bulle	
Grundfutterbedarf	10,32 m³/Bulle/Jahr	
	<u>Silowände</u>	<u>ohne Silowände</u>
Anlagenkapazität	256	116
Anlagenkosten/ pro Stallplatz/€	539,13	306,55

Quelle: KTBL-Datensammlung 2018/2019 S. 587

Investition pro Aufzucht Fresser		
Mastdauer	4,00 Monate	
Grundfutterbedarf	967,48 kg/Fresser	
Grundfutteraufnahme (incl. Silierverluste)	1083,58 kg/Fresser	
Grundfutterbedarf	1,64 m³/Fresser/Jahr	
	<u>Silowände</u>	<u>ohne Silowände</u>
Anlagenkapazität	1.608	731
Anlagenkosten/Tier	85,76	48,76
pro Stallplatz/€	257,27	146,28

Quelle: KTBL-Datensammlung 2018/2019 S. 585

Kotlagerhalle mit Dach und Kothochförderband	
Nutzvolumen	300 m³
Investitionsbedarf	78.562 €
Investitionsbedarf	261,87 €/m³
Nutzvolumen	500 m³
Investitionsbedarf	106.064 €
Investitionsbedarf	212,13 €/m³
Nutzvolumen	750 m³
Investitionsbedarf	143.329 €
Investitionsbedarf	191,11 €/m³
Nutzvolumen	900 m³
Investitionsbedarf	157.356 €
Investitionsbedarf	174,84 €/m³

Quelle: KTBL-Datensammlung 2024/25 S. 198

Flüssigmistrundbehälter aus Ortbeton, oberirdisch, mit Leckageerkennung, mit Zeltdach	
Nutzvolumen	560 m³
Investitionsbedarf	90.901 €
Investitionsbedarf	162,32 €/m³
Nutzvolumen	1.480 m³
Investitionsbedarf	147.546 €
Investitionsbedarf	99,69 €/m³
Nutzvolumen	3.020 m³
Investitionsbedarf	226.704 €
Investitionsbedarf	75,07 €/m³
Nutzvolumen	5.050 m³
Investitionsbedarf	329.768 €
Investitionsbedarf	65,30 €/m³
Nutzvolumen	6430 m³

**Programm zur Ermittlung des
Beleihungswertes
eines landwirtschaftlichen Betriebes**

VR AGRAR

Protokoll Datenpflege		Protokoll Plausibilitätsprüfung		
Datum	Mitarbeiter VR AgrarBeratung AG	Datum	Mitarbeiter VR AgrarBeratung AG	Organisation/Firma
02.07.2007	Kalverkamp, Johann	02.07.2007	Veer, Martin	VR AgrarBeratung AG
07.07.2008	Kalverkamp, Johann	07.07.2008	Grofer, Markus	VR AgrarBeratung AG
03.07.2009	Grofer, Markus	03.07.2009	Kalverkamp, Johann	VR AgrarBeratung AG
15.03.2010	Kalverkamp, Johann	22.03.2010	Stöppelmann, Stefan	VR AgrarBeratung AG
20.06.2011	Kalverkamp, Johann	29.06.2011	Stöppelmann, Hellbrügge	VR AgrarBeratung AG
23.02.2012	Kalverkamp, Johann	06.03.2012	Veer, Stöppelmann	VR AgrarBeratung AG
11.06.2013	Kalverkamp, Johann	25.06.2013	Stöppelmann, Haarannen	VR AgrarBeratung AG
09.12.2013	Kalverkamp, Johann	10.12.2013	Stöppelmann, Stefan	VR AgrarBeratung AG
05.05.2014	Kalverkamp, Johann	14.05.2014	Stöppelmann, Stefan	VR AgrarBeratung AG
15.11.2014	Kalverkamp, Johann	21.11.2014	Ruhe, Dirk	VR AgrarBeratung AG
10.07.2015	Kalverkamp, Johann	24.07.2015	Stöppelmann, Stefan	VR AgrarBeratung AG
07.12.2015	Kalverkamp, Johann	11.12.2015	Stöppelmann, Stefan	VR AgrarBeratung AG
20.05.2016	Kalverkamp, Johann	26.05.2016	Stöppelmann, Korves	VR AgrarBeratung AG
07.12.2016	Korves, Franziska	02.12.2016	Stöppelmann, Stephan	VR AgrarBeratung AG
29.05.2017	Korves, Franziska	24.05.2017	Stöppelmann, Stephan	VR AgrarBeratung AG
30.05.2018	Korves, Franziska	30.05.2018	Stöppelmann, Stephan	VR AgrarBeratung AG
28.11.2018	Korves, Franziska	28.11.2018	Stöppelmann, Stephan	VR AgrarBeratung AG
23.05.2019	Korves, Franziska	27.05.2019	Stöppelmann, Stephan	VR AgrarBeratung AG
13.12.2019	Korves, Franziska	13.12.2019	Stöppelmann, Stephan	VR AgrarBeratung AG
30.04.2020	Korves, Franziska	04.05.2020	Stöppelmann, Stephan	VR AgrarBeratung AG
16.12.2020	Korves, Franziska	16.12.2020	Diekmann, Anne	VR AgrarBeratung AG
28.05.2021	Korves, Franziska	28.05.2021	Diekmann, Anne	VR AgrarBeratung AG
21.12.2021	Korves, Franziska	21.12.2021	Diekmann, Anne	VR AgrarBeratung AG
03.05.2022	Korves, Franziska	03.05.2022	Diekmann, Anne	VR AgrarBeratung AG
14.12.2022	Korves, Franziska	14.12.2022	Diekmann, Anne	VR AgrarBeratung AG
28.04.2023	Korves, Franziska	28.04.2023	Diekmann, Anne	VR AgrarBeratung AG
12.12.2023	Korves, Franziska	12.12.2023	Joel Even	VR AgrarBeratung AG
25.04.2024	Korves, Franziska	25.04.2024	Matthias Quaing	VR AgrarBeratung AG
03.12.2024	Anne Reismann	03.12.2024	Dr. Sandra Kipp	VR AgrarBeratung AG
05.02.2025	Anne Reismann	05.02.2025	Melanie Snaadt	VR AgrarBeratung AG

Dokumentation der Programmänderungen und Erweiterungen ab Version 3.4.6, gültig ab Juli 2015



Hinweis: Die bisherigen Änderungen, Erweiterungen und Anpassungen im Programm und im Datenblatt wurden in den "Hinweisen für die Nutzer" dokumentiert. Diese Hinweise finden Sie über den Onlinezugang unserer Homepage für die Gutachter.

Update 3.4.6 per Juli 2015:

» Datei: Beleihungswert Landwirtschaft Datenblatt:

Erfassung Daten: Die gesamten Baukosten wurden überprüft und aktualisiert. Für alle weiteren Daten erfolgten umfangreiche Plausibilitätsprüfungen. Insbesondere die Leistungen, Bedarf an Grundfutter, Arbeitszeiten pro Einheit, Dunganfall und Kosten der Dungverwertung wurden an aktuellen Werte angepasst.

Erfassung Dkfl: Für das Jahr 2014 wurde eine neue Spalte eingefügt und die Spalte für das Jahr 2004 entfernt. Sämtliche Direktkostenfreien Leistungen für das Jahr 2014 wurden eingepflegt.

Für alle Bereiche erfolgte die Dokumentation der Datenherkunft. Die Nachweise dazu sind bei Bedarf bei der VR AgrarBeratung AG einsehbar.

» Datei: Wertermittlung Landwirtschaft 3.4.6:

In der Version 3.4.5 wurden die Stammdaten im Bereich "Stammdaten 2" unter Punkt 7 nicht aktualisiert. Dieser Fehler wurde behoben.

Im Deckblatt wurde die Nr. der aktuellen Version eingefügt.

Das Bewertungsblatt "Boxenlaufstall 1" wurde um eine Drop Down Auswahlliste erweitert. Der Nutzer kann nun das Melksystem des zu bewerteten Boxenlaufstalles mittels dieser Liste wählen. Die Auswahl der Melksysteme kann der Nutzer selbst im Listenfeld Nr. 10 in "Stammdaten 2" vorgeben.

Für den Bereich Photovoltaik erfolgte die Eingabe der aktuell gültigen Vergütungssätze. Die sollten durch die Nutzer laufend überprüft werden, da je nach Zubau durch die Bundesnetzagentur eine Angleichung erfolgt.

Update 3.4.7 per Dezember 2015:

» Dateien: Beleihungswert Landwirtschaft Datenblatt und Wertermittlung Landwirtschaft 3.4.7

In der Version 3.4.7 wurde der für einige Bundesländer geltende sogenannte "Filtererlass" programmtechnisch umgesetzt. In Stammdaten 2 unter Punkt 13 werden die Schwellenwerte eingetragen. Bei Erreichen der Schwellenwerte in den dafür angedachten Produktionsverfahren wird auf die Notwendigkeit der tieferen Analyse hingewiesen. Für die Analyse wurde die "Checkliste Filtererlass" entworfen. Nach einem Ausschlussverfahren bezüglich der einzelnen Schritte kann geprüft werden, ob überhaupt die Umsetzung dieses Erlasses durch die Genehmigungsbehörde für die zu bewertende Einheit bereits in Form einer Aufforderung gegenüber dem Empfänger der gültigen Baugenehmigung vorliegt. Bitte berücksichtigen Sie, es handelt sich um einen Erlass, deren Umsetzung der Genehmigungsbehörde obliegt. Der Genehmigungsempfänger braucht erst tätig werden, sobald eine Aufforderung der Genehmigungsbehörde vorliegt. Dann gilt jedoch die terminliche Abfolge gemäß der Checkliste. Solange keine Aufforderung vorliegt und bei Stalleinheiten, deren Genehmigung bereits den Filtererlass berücksichtigt und bei Stalleinheiten, welche sich im Ablauf der Abfolge gemäß Checkliste befinden, können nach wie vor bewertet werden. Wird jedoch der Ablauf in Gang gesetzt, sollte genau auf die sorgfältige Einhaltung der Vorgaben und die Pflege der Checkliste geachtet werden.

Die Eingabe der Investitionskosten für die Abluftreinigungsanlage wurde noch nicht geschaffen, es gibt noch dazu keine Standardbaukosten.

Die Tierplatzschwellenwerte sind in Stammdaten 2 erfasst und können bei Bedarf der jeweils aktuellen Gesetzeslage angepasst werden.

Des Weiteren liegen jetzt qualitätsgesicherte Angaben bezüglich der Verlustabzüge (z.B. technische Verluste, Verluste durch Abschaltung, Alter ...) vor. Die BVR Tochter parclIT GmbH hat Werte aufgrund von Eingaben in dessen Ratingtool ermittelt. Diese Werte werden laut in dem Arbeitsblatt "Erfassung Daten" vorgegeben, sind aber im Programm in den Stammdaten 1 veränderbar. Diese Angaben gelten für die EEG Anlagen Biogas, Wind und PV.

Die aktuellen Vergütungssätze für Wind und PV sind eingepflegt. Bitte diese nach wie vor auf Änderung wegen Zubau prüfen.

Zusätzlich wurde die Möglichkeit geschaffen, für den Bereich der Grundfutterlagerung und den Produktionsverfahren zugeordnet, Lagerstätten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Lagerstättenverordnung zu Standardbaukosten. Es muss jedoch eine Auswahl im Produktionsverfahren zwischen Silagelagerstätten mit oder ohne Seitenwände erfolgen. Die Lagerstätten sollten auch den Anforderungen der Verordnung entsprechen.

Im Ergebnisblatt und im Beschluss werden nunmehr die Summen der Ertragswerte, Sachwerte und die Summe der Niedrigwerte ausgewiesen.

Für den Bereich Biogas wurde nun die Möglichkeit geschaffen, die Laufzeit des BHKW bei Vorliegen eines Wartungsvertrages oder Vorlage nachweislich (Beleg) erfolgter Vollwartung, welche die Lebensdauer des BHKW um weitere 2 Jahre verlängert, programmtechnisch zu erfassen. Die Lebensdauer der BHKW wird dann von 6 Jahre auf 8 Jahre erhöht. Bei Vorlage eines Vollwartungsvertrages ist die Laufzeiterhöhung von Anfang an möglich, ohne Vollwartungsvertrag erst bei tatsächlicher Durchführung der Vollwartung. In der Regel nach ca. 4 und nach ca. 6 Jahren.

Update 3.4.8 per Mai 2016:

» Datei: Beleihungswert Landwirtschaft Datenblatt

Die Deckungsbeiträge wurden aktualisiert. Insbesondere konnten wir endlich auf tatsächlich erzielte Zahlen im Bereich der Enten- und Gänsemast zurückgreifen, so dass auch für die Vorjahre Korrekturen erfolgten. Zusätzlich fand nochmals eine Abstimmung der Baukosten statt. Insbesondere im Bereich der Legehennen mussten wir wiederholte Male feststellen, dass die Daten des KTBL nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Wir haben uns hier an eigene und uns vorliegende Daten orientiert. Die Standardbaukosten auf Grundlage von jetzt 64 durchgeführten Wertermittlungen Biogas wurden aktualisiert. Im Bereich Windkraft und PV erfolgte ebenfalls eine Anpassung auf aktuelle Werte. Im Bereich erneuerbare Energien sind jedoch immer Kalkulationen pro Anlage notwendig.

» Datei: Wertermittlung Landwirtschaft 3.4.8

Im Arbeitsblatt Stammdaten 2 erfolgt im Bereich Luftfiltererlass die Berechnung der prozentualen Auslastung der Schwellenwerte. Wird in der Summe 100 % und mehr erreicht, ist ebenfalls zu prüfen. Für nicht aufgeführte Verfahren bitte die Schwellenwerte eintragen!

Für alle Bereiche erfolgte die Dokumentation und Archivierung der Datenherkunft. Die Nachweise dazu sind bei Bedarf bei der VR AgrarBeratung AG einsehbar.

Die Daten aus dem Datenblatt finden Sie je Update zusätzlich im Login Bereich für Gutachter unserer Homepage.

» Korrekturen per 22.06.2016:

Flugentenmast erfolgte eine Berichtigung der Wert. Der Deckungsbeitrag Pekingentenmast konnte aufgrund neuester Ergebnisse aktualisiert werden.

Update 3.4.9 per Dezember 2016:

Mit dem Update 3.4.9 wurden die Anforderungen an die Wertermittlung an den aktuellen Stand für das Bewertungsjahr 2017 angepasst. Hauptaugenmerk lag dabei in der Anpassung der Baukosten gemäß KTBL "Betriebsplanung Landwirtschaft 2016/2017" und der Berücksichtigung des EEG 2017.

Insgesamt sind die Baukosten der einzelnen Produktionsrichtungen seit der letzten KTBL Ausgabe "Betriebsplanung Landwirtschaft 2014/2015" angestiegen.

Das betrifft auch den Investitionsbedarf für Fahriloanlagen.

In diesem Jahr unterlag unser Programm zur Erstellung von Gutachten über den Beleihungswert der "Prüfung von Softwareprodukten", der NWPG Treuhand GmbH, (nach Maßgabe des Prüfungsstandes IDW PS 880. Unter Berücksichtigung der Kritikpunkte aus dem Prüfbericht wurden weitere Zellen geschützt und bei der Eingabe Negativwerten wurde eine Fehlermeldung programmiert. Den ansonsten positiv gestimmten Prüfbericht können Sie auf unserer Homepage einsehen.

Das EEG 2017, welches am 01.01.2017 in Kraft tritt, wird in der Kalkulationsmaske "EEG 2012, 2014 und 2017" berücksichtigt. Im Zuge des EEG 2017 wird die Vergütungshöhe für Neuanlagen nicht wie bisher staatlich festgelegt, sondern durch Ausschreibungen am Markt ermittelt. Betroffen sind Neuanlagen ≥ 150 KW instal Leistung. Ausgenommen sind hingegen Gülleanlagen ≤ 75 KW. Biogasanlagen die vor dem 01.01.2017 genehmigt und vor dem 01.01.2019 in Betrieb genommen wurden fallen unter die Sonderregelungen für Bestandsanlagen. Für diese Anlagen gelten die gesetzlich festgelegten Vergütungssätze, welche mit diesem Update berücksichtigt wurden.

Bei der Wertermittlung von Gülleanlagen fällt die Verzinsung von Substratkosten weg. Dies sollte im Menü "Biogasanlage" im Feld "Verzinsung Substratkosten" mit ein angegeben werden. An dieser Stelle weist ein neuer Kommentar Sie darauf hin.

Für die Bewertung von Erneuerbaren Energien wurde die Checkliste EEG aktualisiert. Diese sollte in jedem Fall ausgefüllt und als Nachweis der Wertermittlung beigefügt werden. Folgende Punkte wurden in der Checkliste ergänzt: * Genehmigungen oder Zulassungen, die nach dem 28.02.2015 erteilt worden sind, verringert sich der Zahlungsanspruch gegebenenfalls auf null. *Aufgrund des neu in Kraft getretenen Strommarkt-Gesetzes ergibt sich eine rückwirkende Änderung im EEG ab dem 1. J 2016. Entsprechend ist eine Kombination zwischen dem Erhalt der Einspeisevergütung / Marktprämie und der Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nummer 1 oder Stromsteuergesetz nicht zulässig (Doppelförderungsverbot). Dieser Sachverhalt führt zu einem Verlust des Vergütungsanspruchs gemäß EEG.

Daher empfehlen wir ausdrücklich, dass Sie sich an der Checkliste orientieren und ggf. Nachweise von Ihrem Kunden einfordern.

Wir legen großen Wert darauf, Ihren Anforderungen gerecht zu werden. Für den Bereich Bodenbewertung haben wir deshalb zum Einen neue Spalten für die untersch Bodenrichtwerte eingepflegt und zum Anderen in einem neuen Blatt Platz für weitere Zellen geschaffen, um noch weitere Flurstücke zu berücksichtigen.

Die Verzinsung "Kaufpreis Milchquote" ist nicht mehr relevant und taucht daher nicht mehr in der Berechnung auf.

Update 3.5 per Mai 2017:

» Datei: Beleihungswert Landwirtschaft Datenblatt

Die Deckungsbeiträge wurden auf den Stand 2016 aktualisiert. Grundlage dafür bilden die Richtwertdeckungsbeiträge der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, die Erfahrungswerte der VR AgrarBeratung AG und Angaben durch den Beratungsring Grafschaft Bentheim e.V.. Im Zuge der Milchpreiskrise fallen vor allem die Deckungsbeiträge im Bereich Milchviehhaltung deutlich geringer aus. Außerdem wurden die Bewirtschaftungs- und Versicherungskosten nach Maßgabe des KTBL angepasst.

Datei: Wertermittlung Landwirtschaft 3.5.

Die Vergütungssätze im Bereich Windkraft wurden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet. Im Bereich der Bodenbewertung wurde ein Zeilenumbruch ein um auch längere Bodenbezeichnungen einzutragen.

Für die Bewertung einer Kartoffellagerhalle ist jetzt auch eine Unterscheidung zwischen Speisekartoffeln und Industriekartoffeln möglich. Der Wesentliche Unterschied in der maximalen Auslastung des theoretisch vorhandenen Lagervolumens. Bei Speisekartoffeln sind es 70%, bei Industriekartoffeln 80%. Eine Anpassung der Baukosten können Sie weiterhin unter Stammdaten 2 vornehmen.

Da derzeit noch nicht in jedem Bundesland der Luftfiltererlass gilt, haben Sie die Möglichkeit, das Kontrollkästchen "Analyse notwendig" zu überschreiben. Damit verla jedoch den einmaligen Hinweis auf die "Checkliste Filtererlass". Eine Warnung weist Sie bei einer Änderung darauf hin.

Update 4.0 per Dezember 2018:

Im Zuge des Updates 4.0 ist es jetzt möglich, neben dem Beleihungswert, auch einen Verkehrswert auszuweisen. Dabei haben wir uns sehr stark an der ImmoWertV orientiert. Zusätzlich wurde die Beleihungswertermittlung nach den Vorgaben der BelWertV angepasst. Wesentliche Änderungen im Ertragswertverfahren ergeben sich aus der Tatsache, dass im Verkehrswertverfahren die Bodenwertverzinsung und der Bodenwertanteil berücksichtigt werden. Für die Beleihungswertermittlung ist dies nach §13 für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer < 30 Jahren nicht zulässig. Der Risikoabschlag, der zuvor in der Ergebniszusammenfassung in Abzug gebracht wurde wird im neuen Update nur auf den Sachwert bezogen.

Für die Bewertung unbebauter Grundstücke stehen im Reiter "Stammdaten1" Empfehlungen der HypZert zur Verfügung, um eine Marktanpassung der Bodenrichtwerte vorzunehmen.

* Im Bereich Windkraft bezieht sich die Berechnung der Durchschnittsvergütung auf die Nutzungsdauer. Diese kann in Stammdaten 1 angepasst werden.

* Die Vergütungssätze für die Erneuerbaren Energien Anlagen wurden kontrolliert und weitergeführt.

* Um die Möglichkeiten durch das Reserveblatt besser nutzen zu können, wurden sämtliche Zellen zur Änderung freigegeben.

* Das Layout in der Berechnungsdatei wurde verändert.

Update 4.1 per Mai 2018

Mit dem Update 4.1 wurden die Deckungsbeiträge um das Jahr 2017 erweitert und aktualisiert. Ein Großteil der Daten basiert auf den Auswertungen der Landwirtschaft Niedersachsen. Die Ausführungen wurden mit Auswertungen der VR AgrarBeratung AG auf Plausibilität geprüft. Die Deckungsbeiträge für die Legehennenhaltung wurden Online-Anwendung des KTBLs entnommen.

NEU! Vor dem Hintergrund, dass eine Bewertung immer in dem Umfeld durchgeführt werden muss, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, basiert die Bewertung pauschalierenden Landwirt auf Brutto-Werten, die eines gewerblich genutzten Objekts auf Netto-Werten. Sie haben mit dem neuen Update die Möglichkeit, in den Stammdaten 1 einzustellen, ob die Werte, für die landwirtschaftlichen Produktionsrichtungen auf einer Brutto- oder Nettokalkulation basieren. Die Voreinstellung unter pauschalierenden Landwirt und damit die Brutto-Kalkulation. Falls Sie eine Berechnung auf Basis von Netto-Werten vornehmen möchten, tragen Sie bitte in den Stammdaten dem Feld „D9“ eine 1 ein.

Update 4.2 per Dezember 2018

Mit dem Update 4.2 wurden die Baukosten auf Grundlage der KTBL Datensammlung Betriebsplanung Landwirtschaft 2018/19 angepasst. Erstmals wurden die Baukosten aus der KTBL Online Anwendung "Baukost- Investition Betriebsgebäude" entnommen. Insbesondere im Rinderbereich haben wir Differenzen von bis zu 15 % festgelegt. Die von uns zugrunde gelegten Annahmen sind mit den Erfahrungswerten aus unserer Beratungstätigkeit plausibilisiert.

Zusätzlich wurden die Annahmen Dunganfall, Flächenbedarf, Arbeitsaufwand und der Investitionsbedarf für Grundfutterlagerstätten überprüft und bedarfsweise angepasst. Vor dem Hintergrund der Novellierung der Düngeverordnung stehen die Preise für die Düngensorgung zunehmend unter Druck. Insbesondere in verdichtungsstarken Farmen werden Preise gehandelt, die zu einem negativen Reinertrag führen. Sie können die Kosten der Düngensorgung in den Stammdaten 1 anpassen. Anzusetzen ist ein Preis, der für einen ausreichend langen Zeitraum anzunehmen ist. Extreme Preissteigerungen innerhalb eines Jahres oder Sondereffekte sollten nicht zugrunde gelegt werden.

Update 4.3 per Mai 2019

Mit dem Update 4.3 wurden die Deckungsbeiträge um das Jahr 2018 erweitert und aktualisiert. Ein Großteil der Daten basiert auf den Auswertungen der Landwirtschaft Niedersachsen. Die Ausführungen wurden mit den Auswertungen der VR AgrarBeratung AG auf Plausibilität geprüft. Die Deckungsbeiträge für die Legehennenhaltung wurden aus der Online-Anwendung des KTBLs entnommen.

Folgende Änderungen wurden in der Berechnungsdatei vorgenommen: Möglichkeit zur Dokumentation der Ortsbesichtigung im Reiter "Beschluss", Möglichkeit zur flexible Festlegung der Restnutzungsdauer, differenzierte Festlegung der Beleihungsgrenze für Wirtschaftsgebäude und der Ausweis des Realkredites. Detaillierte Informationen zu den Änderungen finden Sie in den Nutzerhinweisen. Diese können Sie sich im Login Bereich unserer Homepage herunterladen.

Die Deckungsbeiträge im Legehennenbereich wurden im Datenblatt auf die Einheit "€/Henne" geändert. Zuvor war der Wert in "€/Jahr" angegeben. In der Berechnung des Reinertrags durch einen Faktor (entsprechend der Durchgänge) in der Einheit "€/Jahr" angegeben.

Update 4.4 per Dezember 2019

Mit dem Update 4.4 wurden die Inhalte des Beleihungswertprogramms, insbesondere der Datensammlung überprüft. Die Deckungsbeiträge wurden auf Plausibilität geprüft. Insbesondere in der Geflügelhaltung Anpassungen. Die durchschnittlichen Deckungsbeiträge in der Hähnchenmast sind um 12 % gestiegen.

Zudem haben wir Anregungen aus dem Nutzerkreis im Programm umgesetzt. Sie haben die Möglichkeit Verbesserungsvorschläge bei Frau Korves zu melden. Diese werden in den Updates berücksichtigt.

Durch die ständig steigenden Anforderungen an Sie als Gutachter, steigt auch der Dokumentationsaufwand. Daher haben wir im Programm weitere Zellen für Bemerkungen in einer separaten Liste, die Sie sich im Login Bereich auf unserer Homepage hochladen können, stellen wir Ihnen Textbausteine zur Verfügung.

Mit dem Update 4.0 hatten Sie erstmals die Möglichkeit einen Verkehrswert zu berechnen. Die Unterscheidung von Beleihungswert und Verkehrswert fehlte bisher jedoch auf die Bodenbewertung. Dies ist mit dem Update 4.4 nun möglich. Hinweise zur Vorgehensweise finden Sie in den Nutzerhinweisen im Downloadbereich.

Update 4.5 per Mai 2020

Mit dem Update 4.5 wurden die Inhalte des Beleihungswertprogramms auf den Prüfstand gestellt. Die Deckungsbeiträge wurden um das Jahr 2019 vervollständigt. Im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt fällt auf, dass sich der Bereich Rindviehhaltung positiv entwickelt hat, was durch den Wegfall des schwachen Jahres 2009 zu erklären ist. In der Geflügelhaltung weisen aufgrund ihrer negativen Entwicklung im Jahr 2019 einen geringeren Durchschnittsdeckungsbeitrag aus.

Weitere Anpassungen betreffen die Berechnungsdatei. Im Reiter "Wohngebäudebewertung" stellen wir Ihnen ab jetzt Richtwerte für die Sachwertberechnung auf Grund zur Verfügung.

Eine weitere Aktualisierung betrifft die Fortschreibung der Vergütungssätze für Erneuerbare Energien Anlagen.

Update 4.6 per Dezember 2020

Mit dem Update 4.6 wurden die Baukosten auf Grundlage der KTBL Datensammlung Betriebsplanung Landwirtschaft 2020/21 angepasst. Zudem wurden die Baukosten aus der KTBL Online Anwendung "Baukost- Investition Betriebsgebäude" entnommen. Über alle Produktionsrichtungen ergibt sich eine Baukostensteigerung von rund 10 %. Die stärksten Kostensteigerungen fallen mit einem Aufschlag von rund 40 % bei dem Bau eines Legehennenstalls aus.

Die von uns zugrunde gelegten Annahmen sind mit den Erfahrungswerten aus unserer Beratungstätigkeit plausibilisiert.

Zusätzlich wurden die Annahmen Dunganfall, Flächenbedarf, Arbeitsaufwand und der Investitionsbedarf für Grundfutterlagerstätten überprüft und bedarfsweise angepasst.

Update 4.7 per Juni 2021

Mit dem Update 4.7 wurden die Deckungsbeiträge um das Jahr 2020 erweitert und aktualisiert. Ein Großteil der Daten basiert auf den Deckungsbeiträgen der Landwirtschaft Niedersachsen. Die Ausführungen wurden mit den Auswertungen der VR AgrarBeratung AG auf Plausibilität geprüft. Im Bereich der Schweinehaltung wurden die Deckungsbeiträge nach unten angepasst. Der Deckungsbeitrag in der Putenmast wurde auf Grund von Erfahrungswerten der VR AgrarBeratung AG für die Jahre 2011 bis 2020 angepasst, hat, dass der durchschnittliche Deckungsbeitrag zu gering ausgefallen ist. Insbesondere die Positionen der variablen Kosten wurde angepasst. Der sich daraus ergebende Reinertrag wird weiterhin als vorsichtig nachhaltig angesehen und sollte auch vom unteren Drittel der Vergleichsbetriebe mindestens erreicht werden können.

Update 4.8 per Dezember 2021

Mit dem Update 4.8 wurden die Baukosten um die Kostenpunkte Außenanlagen und Baunebenkosten bereinigt. Der Zuschlag dieser Kosten erfolgt ab dem Update 4.8 im Kalkulationsblatt. Zudem wurden die langfristigen Baukosten auf Grundlage des KTBL's um eine Baupreissteigerung in Höhe des Faktors 1,15 angepasst.

Die Kostenannahmen für die langfristigen Bauteile sind somit gestiegen, im Datenblatt jedoch leicht geringer als in der Version 4.7, auf Grund der Verrechnung der Bauteile der Außenanlagen. Die Kostenannahmen für die mittelfristigen und kurzfristigen Bauteile sind deutlich geringer als in der Vorversion auf Grund der Verrechnung.

Update 4.9 per April 2022

Mit dem Update 4.9 wurden die Deckungsbeiträge um das Jahr 2021 erweitert und aktualisiert. Ein Großteil der Daten basiert auf den Deckungsbeiträgen der Landwirte in Niedersachsen. Die Ausführungen wurden mit Auswertungen der VR AgrarBeratung AG auf Plausibilität geprüft. Im Bereich der Geflügelhaltung wurden die Deckungsdatensammlungen der VR AgrarBeratung AG abgeleitet. Die Entwicklung der Deckungsbeiträge zeigt, dass insbesondere in den Hauptproduktionsrichtungen schwach im Jahr 2021 erwirtschaftet wurden. Die Deckungsbeiträge im Bereich der Schweine- und Sauenhaltung sind massiv abgesunken. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Entwicklung der Deckungsbeiträge wieder. Mit dem Update 4.9 wurden die Dungentsorgungskosten für die Schweinegülle von 8 € auf 5 € abgesenkt, sowie für die Entsorgung von Geflügelmist 3 € anstatt 6 € angesetzt. Diese Anpassung begründet sich in der Düngerpreisentwicklung.

Der Deckungsbeitrag für die Jungviehaufzucht wurde auf einen Mischdeckungsbeitrag zwischen Grünlandhaltung und Stallhaltung (Ackerland) abgeändert.

Mit dem Update 4.9 wurde die Umsatzsteuerrechnung für pauschalierende Landwirte auf 9,5 % angepasst. Die Umsatzsteuerrechnungssätze wurden entsprechend für die Berücksichtigung der Flächenkosten wurde die Unterscheidung zwischen Acker- und Grünland für den Pachtansatz hinzugefügt.

Im Datenblatt wird eine Verteilung des Grundfutterbedarfs aus Grünland und aus Ackerland hinterlegt. In der Berechnung werden die Flächenkosten nach den Verhältnissen. Im Programm besteht die Möglichkeit den Pachtansatz für Grünland und für Ackerland anzupassen.

Update 5.0 per Dezember 2022

Mit dem Update 5.0 wurden die Baukostenansätze geprüft. Eine Anpassung hat nicht stattgefunden. Neue Baukosten werden im Herbstupdate 2023 eingepflegt.

In diesem Update wurde das Layout des Beleihungswertprogramms angepasst. Im Druckbereich wurde dazu ein neues Feld für das Aus- und Einblenden der Farbe hinzugefügt. Bei Finalisierung der Wertermittlung kann am Ende die Farbe der Eingabefelder entfernt werden. Die Steuerung erfolgt mit Hilfe einer Drop-Down Liste.

Zudem haben die Nutzer nun die Möglichkeit den Titel des Wertgutachtens im Ergebnis einzustellen. Zur Auswahl stehen dort die Felder "Beleihungswertgutachten", "Vorläufiges Wertgutachten" und "Wertindikation".

Zudem wurden mit diesem Update die Neuerungen aus der BelwertV umgesetzt. Der Kapitalisierungszinssatz wurde weiterhin bei 7,5 % eingestellt. Die Nutzer haben die Möglichkeit entsprechend der BelwertV anzupassen. Zudem wurde der Abzug der Instandhaltungskosten auf 0,8 % voreingestellt. Die Berechnung des Mindestbewirtschaftungskosten entsprechend der BelwertV umgesetzt.

Auf Grund der politischen Entwicklungen wurde die Steuerrechnung grundsätzlich auf einen optimierenden Betrieb eingestellt. Die Nutzer haben die Möglichkeit diese

Update 5.1 per Mai 2023

Mit dem Update 5.1 sind die Deckungsbeiträge um das Jahr 2022 ergänzt worden. Da wir weiterhin auf einen 10- Jahresdurchschnitt abstellen, fallen die Deckungsbeiträge 2012 raus.

Rind: Positive Entwicklung aufgrund überdurchschnittlicher Milchpreise.

Schweine: Starker Preisverfall im Jahr 2021/2022. Dadurch insgesamt ein Rückgang des Deckungsbeitrages.

Geflügel: Aufgrund sehr hoher Getreidepreise ist der Deckungsbeitrag vergleichsweise schwach ausgefallen.

Update 5.2 per Dezember 2023

Auffällig sind die starken

Verordnungen 2021 und den damit

in Verbindung stehenden Anforderungen.

Deckungsbeiträge und Baukosten.

Update 5.3 per April 2024

Für die Produktionsrichtungen Milchvieh (Tretmist), Schweinemast (Außenklima), Entenmast und Legehennen (Bruteierproduktion) wurden die Deckungsbeiträge, sowie die Baukosten aus dem Datenblatt immer zwingend notwendig

ist eine individuelle Kalkulation, je nach installierter Leistung, durchzuführen.

Im Zuge des Updates 5.3 wurden die Deckungsbeiträge aktualisiert:

von 10.000 kg/ Jahr.

Schwein: Spürbare Besserung der Ertragslage durch gestiegene Erzeugerpreise, insbesondere in der Sauenhaltung.

Geflügel: Ebenfalls eine deutliche Verbesserung der Deckungsbeiträge durch eine Erhöhung der Erzeugerpreise.

Update 5.4 per Dezember 2024

Mit dem Update 5.4 hat keine Anpassung der Baukosten und der Deckungsbeiträge stattgefunden.

Die Ansätze wurden auf Plausibilität geprüft.

Zu Beginn des Jahres 2025 werden die Baukostenansätze aus der Print und online Ausgabe des KTBL's nachgetragen. Eine Anpassung der Wertermittlungsdatei wird in diesem Zuge nicht erfolgen. Es wird lediglich eine Anpassung des Datenblattes stattfinden.

Im Zuge des Updates wurden Baukosten für Kotlagerhallen hinzugefügt.

In der Bewertung der Legehennenställe kann nun eine Kotlager, wenn sie vorhanden ist, mit in der Sachwertberechnung berücksichtigt werden.

Zudem wurde in der Sachwertableitung die Möglichkeit der Berücksichtigung von Sachwertfaktoren eingebaut. Im Beleihungswert werden somit nun die Regionalisierungskosten berücksichtigt. Im Sachwert erfolgt die Berücksichtigung der Sachwertanpassungsfaktoren.

Außerdem wurden die festgestellten Werte für PV-Anlagen und Windkraftanlagen aus der Übersicht der Beleihungswerte entfernt.

Es erfolgt eine gesonderte Aufstellung und Zusammenfassung der Sicherungswerte.

Update 5.4 per Februar 2025

Anpassung der Baukosten auf Basis der Print und online Ausgabe des KTBL's. Insgesamt über alle Produktionsbereiche Steigerungen in den Baukosten.

Zudem wurden die Kennzahlen für die Ertragswertableitung der Kartoffellagerhallen angepasst und überarbeitet. Dazu wurden Auswertungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu Grunde gelegt.

Des Weiteren wurden die notwendigen Ferkelaufzuchtplätze für eine Sau im Ferkelaufzucht mit 4,69 Ferkelaufzuchtplätze je Sau festgelegt.

Zudem wurden Kosten für Dunglagerstätten mit in der Auflistung der Baukosten aufgenommen. Es wird in der Ableitung der Baukosten für die Güllelagerstätten zwischen Rindviehbetrieben und Schweinebetrieben unterschieden.