



Studie

Bewertung von Pferdeimmobilien

HypZert Fachgruppe Landwirtschaft

Stand: Januar 2025

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden weitestgehend auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher, männlicher oder diverser Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter (m/w/d).

Vorwort und Vorstellung der Fachgruppe

Die HypZert Fachgruppe Landwirtschaft veröffentlicht mit dieser Studie ihre vierte Bewertung über landwirtschaftliche Objekte. Die Studie über die Bewertung von Pferdeimmobilien mit dem Schwerpunkt auf die Pensionspferdehaltung basiert auf der Masterarbeit von Jessica Cremer im Studienfach Immobilienbewertung an der Hochschule Anhalt. Die Publikation wurde von der Fachgruppe überarbeitet und – wie immer in eigener Teamarbeit – intensiv analysiert und positiv kontrovers diskutiert. Aus unterschiedlichen Perspektiven flossen langjährige praktische Erfahrungswerte der Mitglieder ein und fanden Berücksichtigung bei der Fertigstellung der Studie.

Die vorliegende Untersuchung richtet sich insbesondere an Gutachter und Banken, die an präzisen und zuverlässigen Bewertungsmethoden für ein äußerst spezialisiertes Segment des Immobilienmarktes interessiert sind.

Pferdeimmobilien und Reiterhöfe bilden einen Sektor, der nicht nur den Bedürfnissen von Reitern und Pferdebesitzern gerecht werden soll, sondern auch eine beträchtliche wirtschaftliche Dimension in sich birgt. Die Komplexität dieser Immobilienart erfordert eine differenzierte Herangehensweise an die Bewertung, um eine genaue und objektgerechte Wertermittlung zu gewährleisten.

In dieser Studie präsentieren wir nicht nur bewährte Methoden der Immobilienbewertung, sondern gehen gezielt ein auch auf spezifische Aspekte, die bei der Beleihung einer Pferdeimmobilie von entscheidender Bedeutung sind. Dazu gehören nicht nur die baulichen Gegebenheiten, sondern auch die Qualität der Reitanlagen und der Ställe sowie die Beschaffenheit der Weideflächen und der weiteren infrastrukturellen Einrichtungen. Außerdem werden auch die örtlichen Besonderheiten, die den Wert der jeweiligen Immobilien beeinflussen können, berücksichtigt.

Für Banken, die im Bereich dieser speziellen Immobilienfinanzierung tätig sind, bietet die Studie eine wertvolle Ressource, um Beleihungswertvorschläge selbst nachzuvollziehen und fundierte Entscheidungen im Hinblick

auf die Beleihung dieser Objekte zu treffen. Die Berücksichtigung der spezifischen Merkmale von Pferdeimmobilien ermöglicht es unseren Lesern, Risiken besser einschätzen zu können.

Die Studie wurde von einem Expertenteam zusammengestellt, das sowohl über umfassende Kenntnisse im Bereich der Immobilienbewertung als auch über eine langjährige Erfahrung im Pferdesektor verfügt. Wir sind zuversichtlich, dass die Ergebnisse unserer Untersuchungen nicht nur informative Erkenntnisse liefern, sondern auch einen Beitrag dazu leisten werden, die Transparenz und Entscheidungszuverlässigkeit bei der Bewertung von Pferdeimmobilien zu verbessern.

Wir danken allen, die zu dieser Studie beigetragen haben, und hoffen, dass die Fachgruppe einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung dieses zukunftsorientierten Sektors geleistet hat.

Ihre HypZert Fachgruppe Landwirtschaft

Vorstellung der HypZert Fachgruppe Landwirtschaft

Die HypZert Fachgruppe Landwirtschaft wurde im Herbst 2010 ins Leben gerufen und besteht aus folgenden Mitgliedern:

- **B. Eng. (FH) Kerstin Ahmann**
HypZert (F/M), B. Eng. (FH), seit 2005 zertifizierte Sachverständige. Nach Ausbildung und Studium angestellt in Wohnungsunternehmen und Banken; seit 2010 ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss Münster und der HypZert Fachgruppe Landwirtschaft. Bewertungen mit dem Schwerpunkt Landwirtschaft. Seit 2019 als Senior Gutachterin bei der KENSTONE GmbH, Standort Münster.
- **Dipl.-Ing. Forst. Udo Berger**
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**
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 20 Jahren Dozent für landwirtschaftliche Wertermittlung und Lehrbeauftragter an der Hochschule Anhalt.
- **Christoph Hienle**
HypZert (S), 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 Familie einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (Rindermast und Ackerbau). Außerdem ist er als Dozent für Beleihungswertermittlung in den Genossenschaftsakademien Bayern und Baden-Württemberg aktiv.
- **Hans-Wilhelm Klemmer**
HypZert (S), Dipl. Bankbetriebswirt (BA), Senior-Referent für Grundsatzfragen der SE/Bankbetriebliche Fachthemen beim BVR in Altersteilzeit. Vormalig Marktbereichsleiter und Firmenkundenbetreuer unter anderem mit Schwerpunkt Landwirtschaft einer Genossenschaftsbank.
- **Franziska Korves**
HypZert (F), M. Sc. Agrar, 2016 Abschluss landwirtschaftliches Studium „Agricultural and Food Economics“ an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, das durch ein Auslandssemester in Barcelona ergänzt wurde. Anschließend Bereichsleitung bei der VR AgrarBeratung AG im Bereich Bewertung landwirtschaftlicher Immobilien. Zusätzlich praktischer Bezug zur Landwirtschaft durch familiengeführten Bullenmastbetrieb im Emsland.

- **Dipl.-Ing. agr. Gerhard Schelkle**
... ist Partner eines auf landwirtschaftliche Bewertungen spezialisierten Sachverständigenbüros 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 im Genossenschaftswesen und bei einer Regionalbank als Sachverständiger (in diesem Zeitraum erfolgte die öffentliche Bestellung als landwirtschaftlicher Sachverständiger und die Zertifizierung HypZert S) gründete er ein eigenes Sachverständigenbüro. Gerhard Schelkle ist Mitglied der Fachgruppe Landwirtschaft seit deren Gründung.
- **Dr. Arne Schlieckau**
HypZert (F), seit 2011 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. 1999 landwirtschaftliche Lehre. 2001 Agrarstudium in Göttingen mit anschließender Promotion bei Prof. Dr. Manfred Köhne. Führung eines landwirtschaftlichen Familienbetriebes im Harzvorland. 2013 Gründung der Ingenieurbüro Bödecker / AgriWert Partnerschaftsgesellschaft.
- **Dipl.-Ing. Architekt, Immobilienwirt (FH) Markus Schulz**
HypZert (F), 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.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Vorstellung der Fachgruppe	3
1 Pferdehaltung in Deutschland	9
2 Grundlagen der Bewertung von Pferdeimmobilien	11
2.1 Rahmenbedingungen	11
2.2 Bestimmung der Nutzungsart	14
3 Anforderungen an die Pferdehaltung	17
3.1 Tierschutz	17
3.1.1 Grundlagen	17
3.1.2 Haltungsbedingungen und Haltungsformen	20
3.1.3 Bauliche Anlagen	22
3.2 Reiter und Pferd	26
3.3 Betreiber und Objekt	29
4 Wertermittlung von Pferdeimmobilien	33
4.1 Bewertungsgegenstand	33
4.2 Verfahrenswahl	34
4.3 Unterlagen und Baurecht	36
4.4 Ortsbesichtigung	38
4.5 Wirtschaftlichkeit und Drittverwendungsfähigkeit	40
4.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer	41
5 Bodenwertermittlung von Pferdeimmobilien	43
5.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens	43
5.2 Vorgehensweise	44

6	Sachwertverfahren bei Pferdeimmobilien	48
6.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	48
6.2	Übliche Herstellungskosten	49
7	Ertragswertverfahren bei Pferdeimmobilien	55
7.1	Grundlagen des Ertragswertverfahren	55
7.2	Pachtwertableitung	56
8	Markt- und Beleihungswertermittlung von Pferdeimmobilien	69
8.1	Rohertrag	70
8.2	Bewirtschaftungskosten	71
8.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	73
8.4	Liegenschaftszins	74
8.5	Kapitalisierungszins	75
8.6	Besondere Fälle	75
8.7	Landwirtschaftliche Grundstücke	77
9	Fazit	79
	Quellenverzeichnis	81
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	84