

Wertrelevante Faktoren bei landwirtschaftlichen Nutzflächen Bonität und Flächenumfang

1. Arbeitstagung OGAA MV
Plau am See 09.07.2014

Frank Rixen, öbv Sachverständiger

Gliederung

1. Bonität der Flächen
 - a. Auswertung in den Landkreisen
 - b. Überregionale Auswertungen
 - c. Einschätzung
2. Flächenumfang
 - a. Auswertung in den Landkreisen
 - b. Überregionale Auswertungen
 - c. Einschätzung

Übersicht GAA MV (2012/13)

Landkreis	Bonität	Umfang
NWM	Formel	Staffelsätze
LUP	Diagramm	Kein Zusammenhang
LRO	Kein Zusammenhang	Staffelsätze
MSE	Formel im BRW	2012 über Grafik und Formel dargestellt
VR	Keine Auswertung	Kein Zusammenhang
VG	Keine Auswertung	Keine Auswertung

Bonität der Flächen NWM

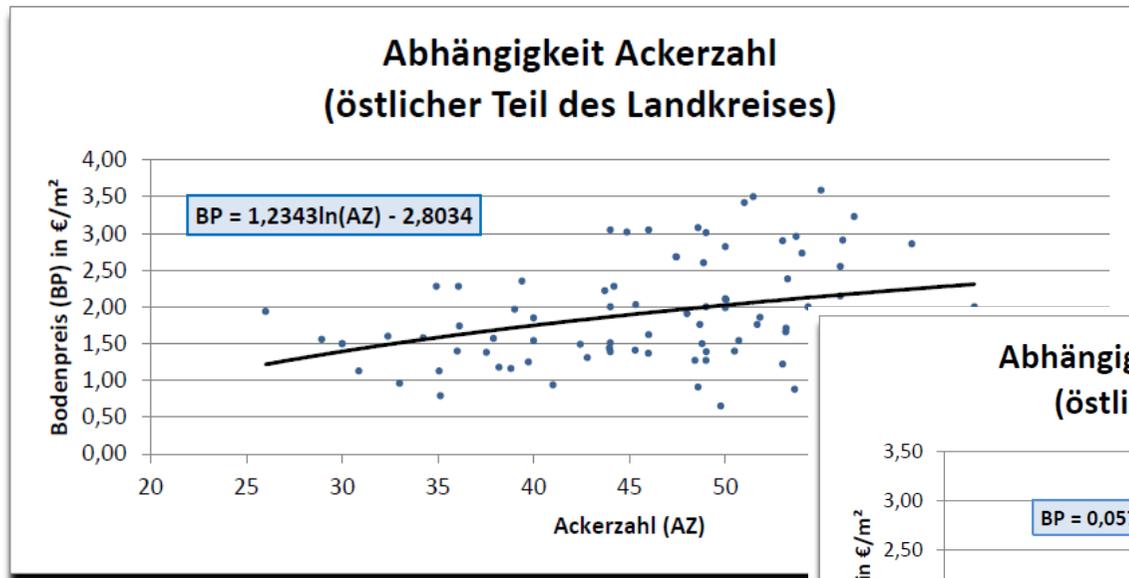


Abbildung 49: Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl Zonen : 817 und 818 (östlicher Teil des Landkreises)

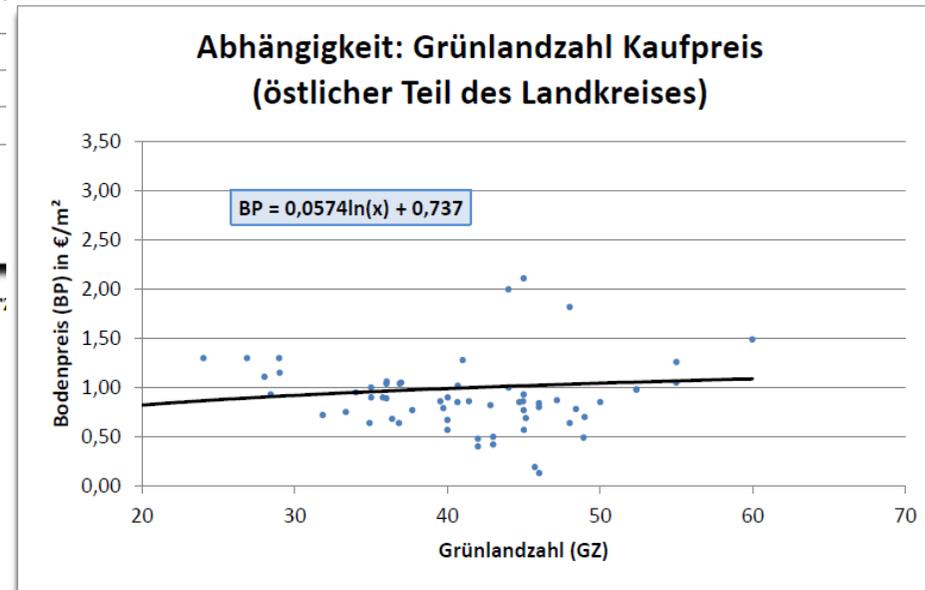
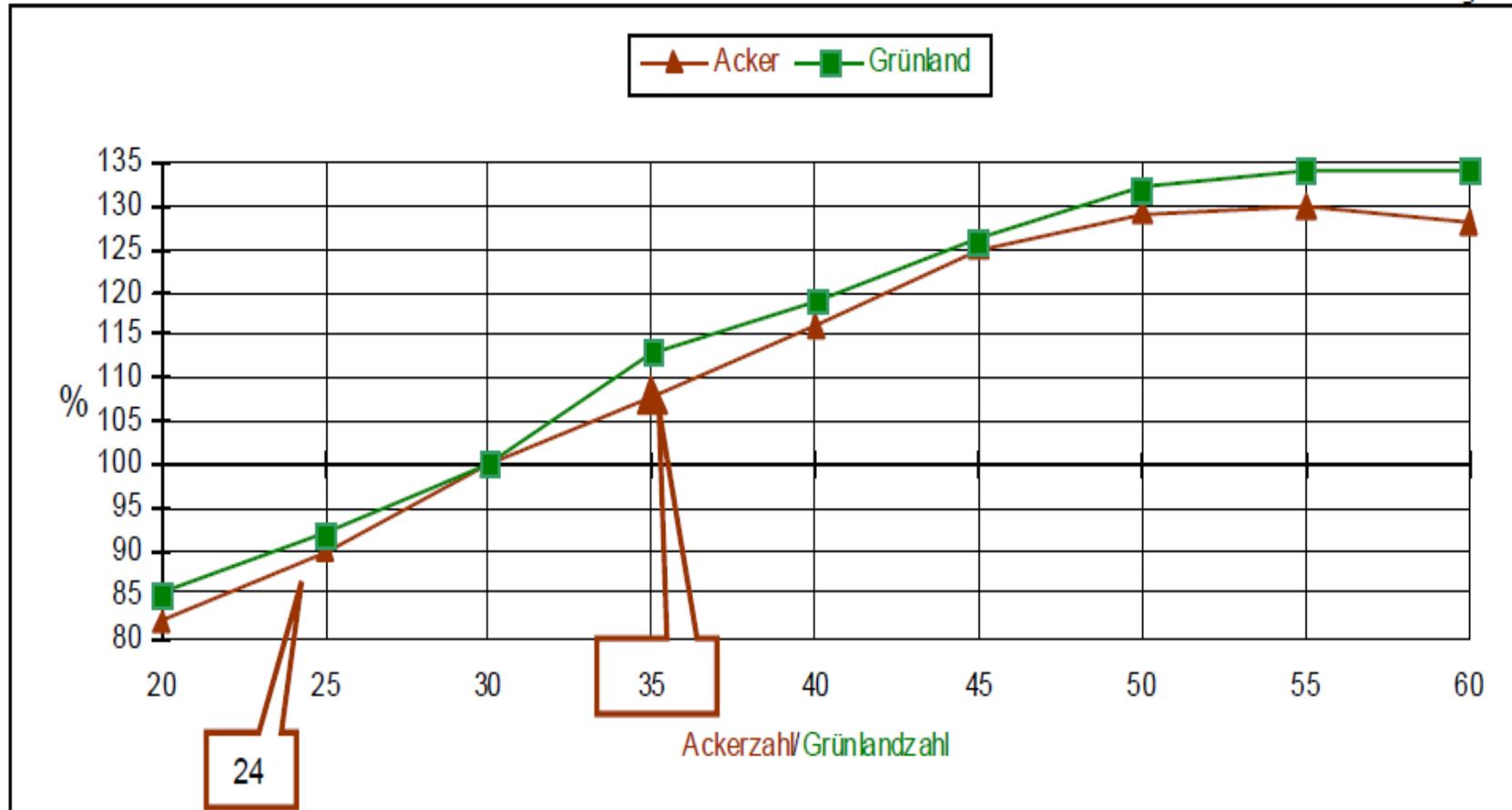


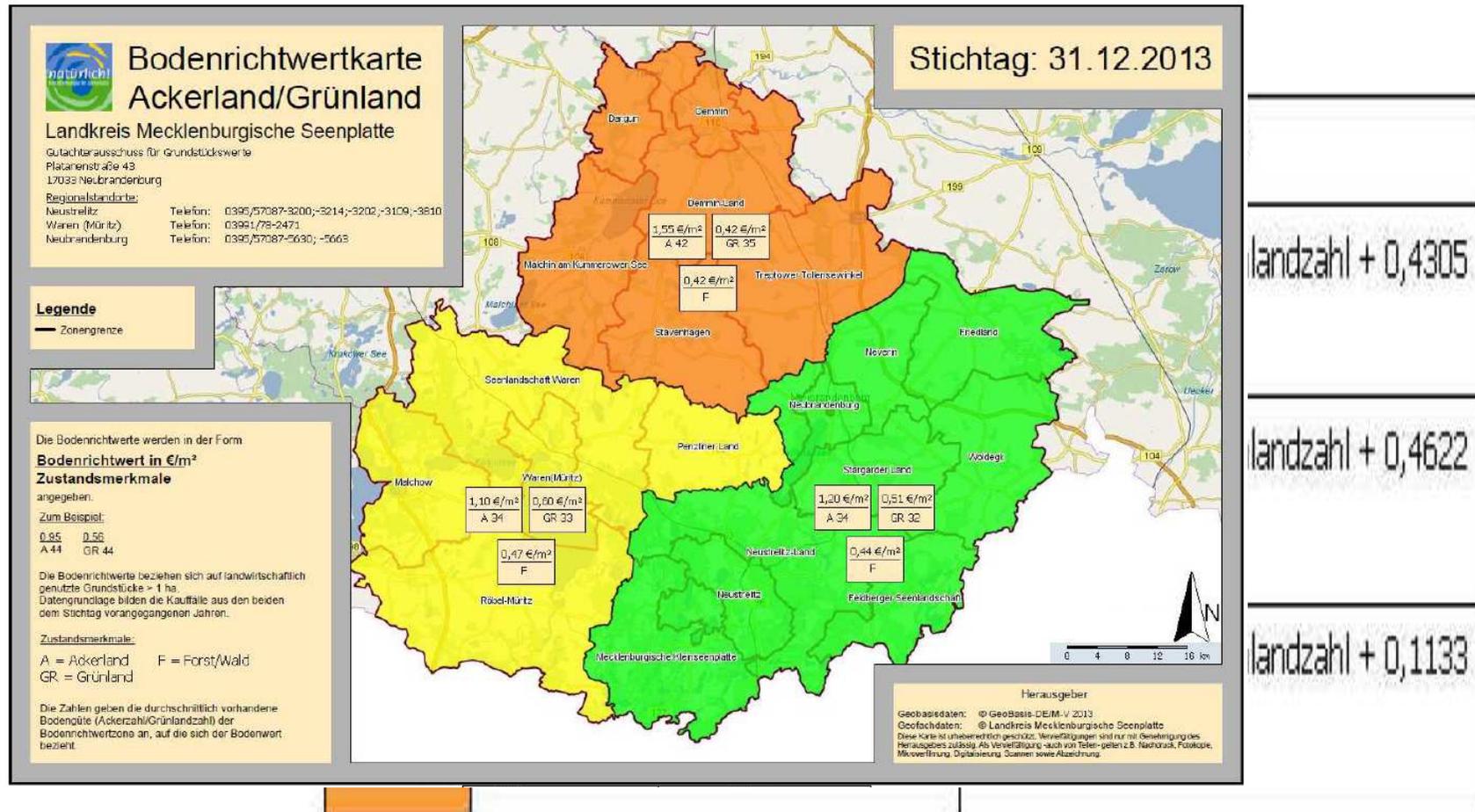
Abbildung 59: Abhängigkeit der Grünlandbodenpreise von der Grünlandzahl Zone 917 und 918

Bonität der Flächen LUP

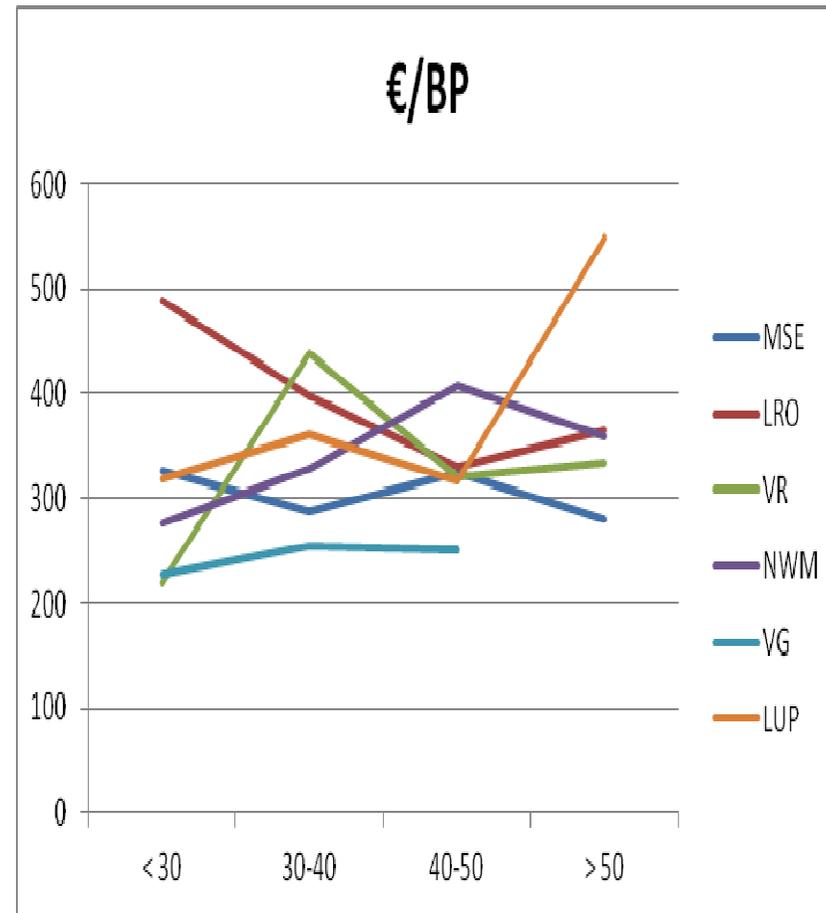
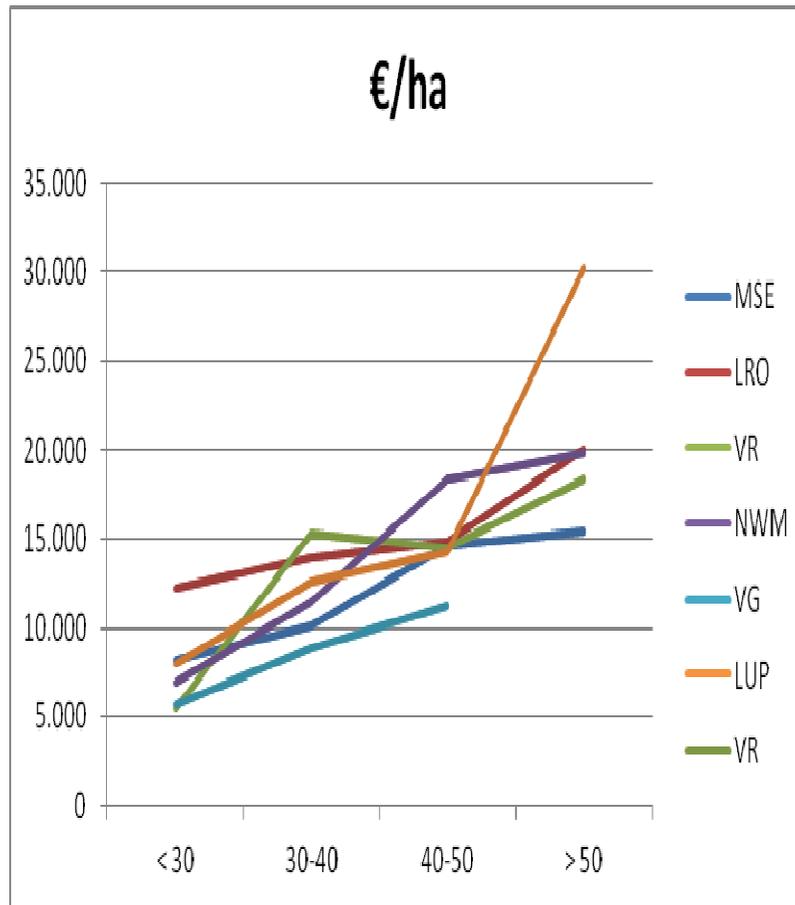
Abbildung 62



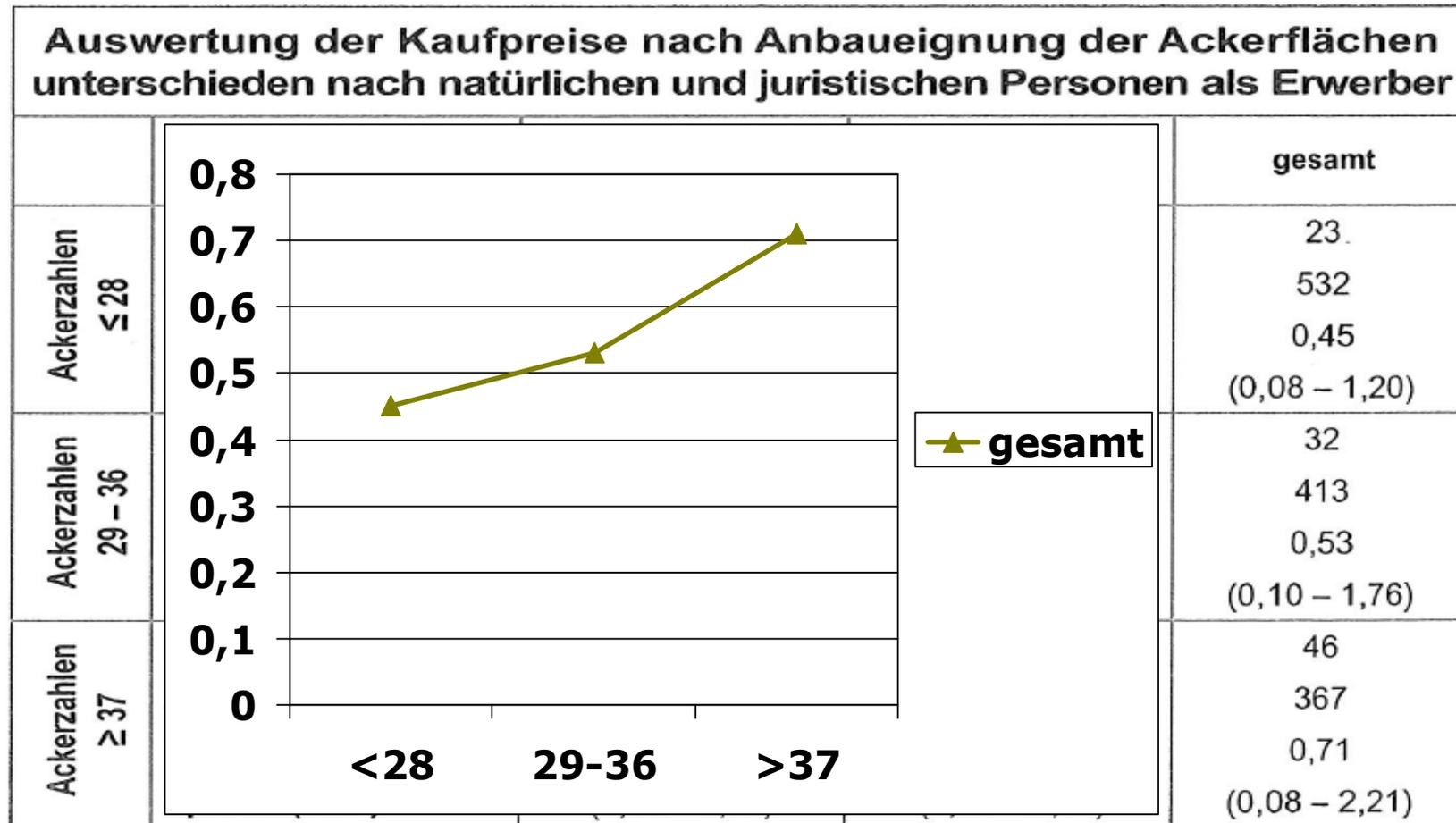
Bonität der Fläche MSE



Bonität LN Statistik MV

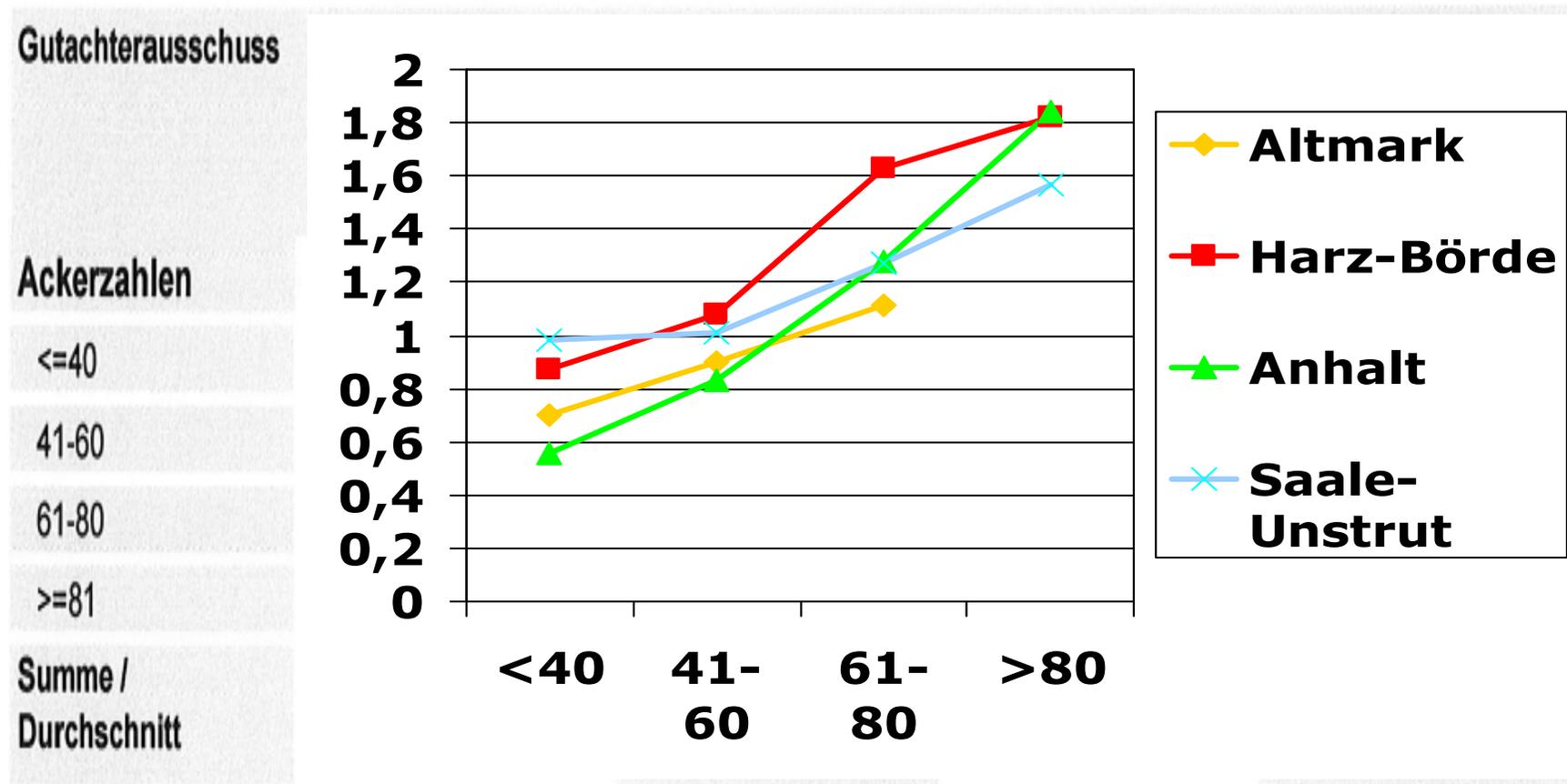


Bonität LN Brandenburg



Bonität LN Sachsen-Anhalt

Erwerbsvorgänge von Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse



Einschätzung Bonität

- Der Werteinfluss der Bonität nimmt ab.
- Höher bonitierte Flächen haben tendenziell einen höheren Wert
- Lineare Zusammenhänge (€/BP) gibt es nicht mehr
- Regionale Faktoren wirken stärker als die Bonität

Flächenumfang NWM

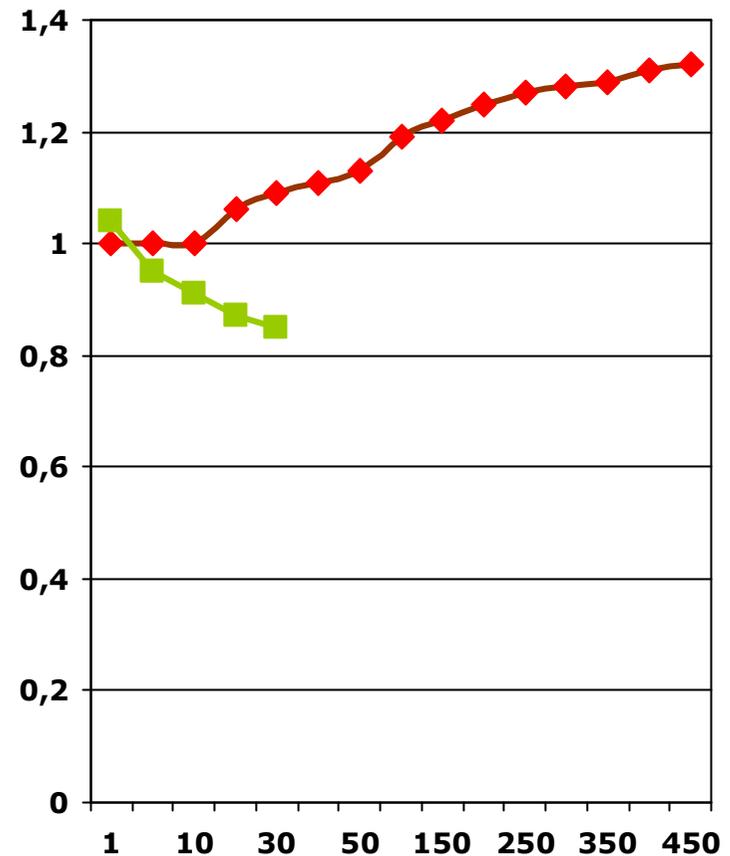
Anpassungsfaktoren bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)

Anpassungsfaktor: $AF=0,0829\ln(\text{Fläche in ha})+0,8091$

Fläche in ha	Anpassungsfaktor
1	1,00
5	1,00
10	1,00
11,3	1,01
20	1,06
30	1,09
40	1,11
50	1,13
100	1,19
150	1,22
200	1,25
250	1,27
300	1,28
350	1,29
400	1,31
450	1,32

Abbildung 45: Flächenanpassung für Ackerflächen

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2013 = 11,3 ha, Spanne der Kauffälle: von 0,5 ha bis 188 ha)



Flächenumfang LUP

Abbildung 65

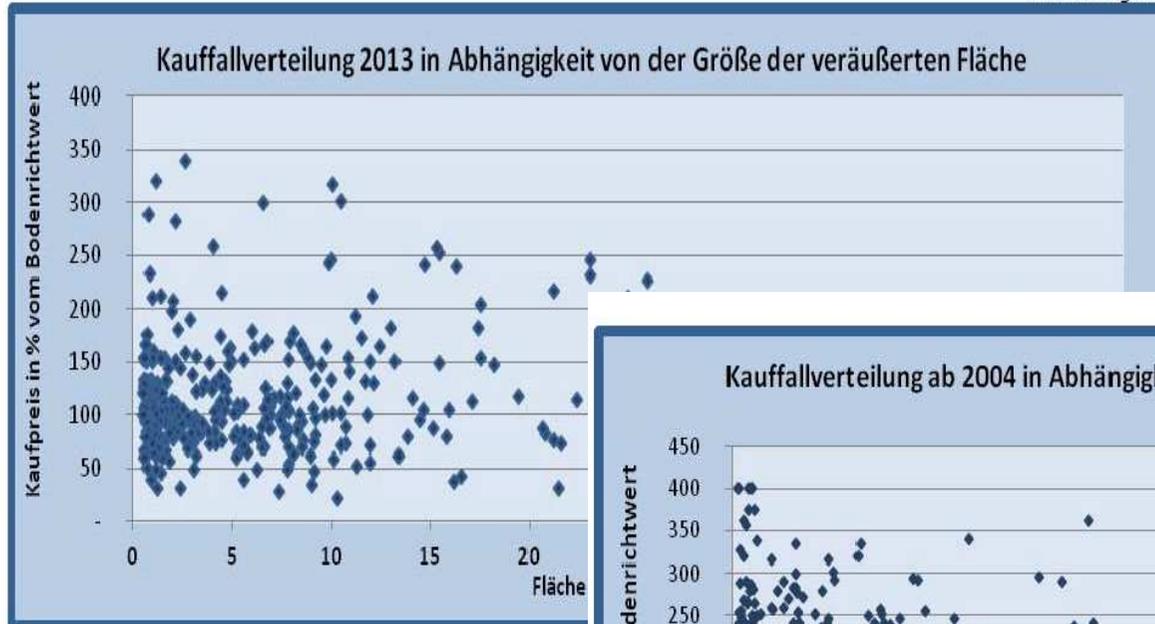
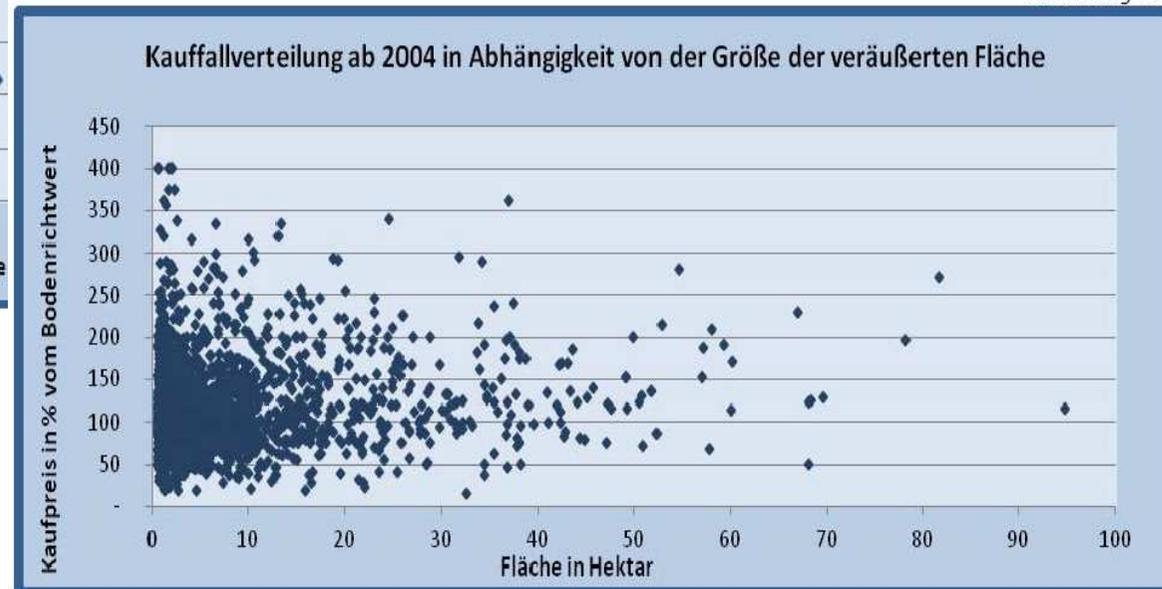


Abbildung 66



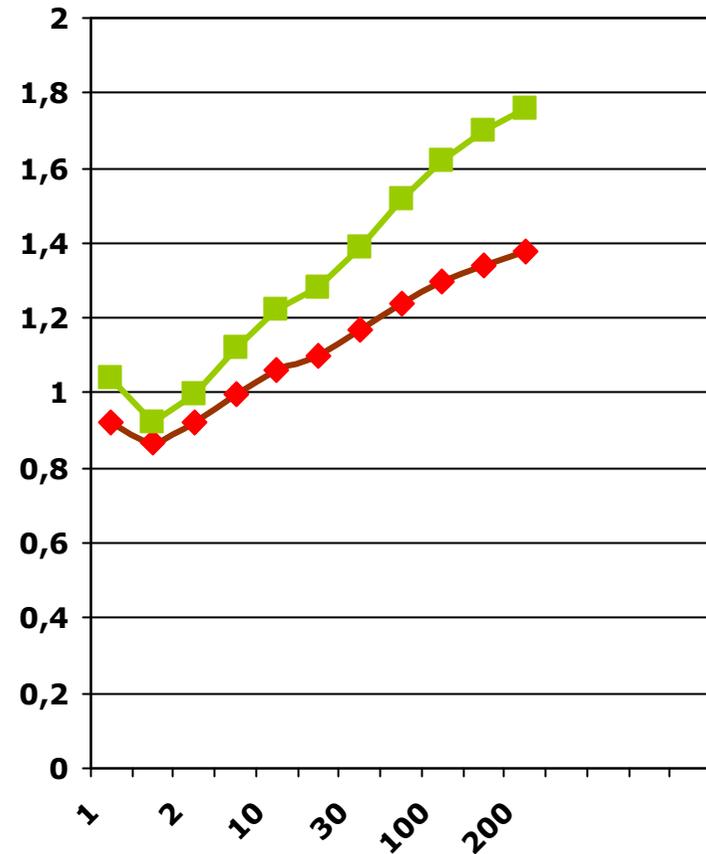
Flächenumfang LRO

Größe [m ²]	Anpassungsfaktoren
10.000	0,87
20.000	0,92
50.000	1,00
100.000	1,06
150.000	1,10
300.000	1.17

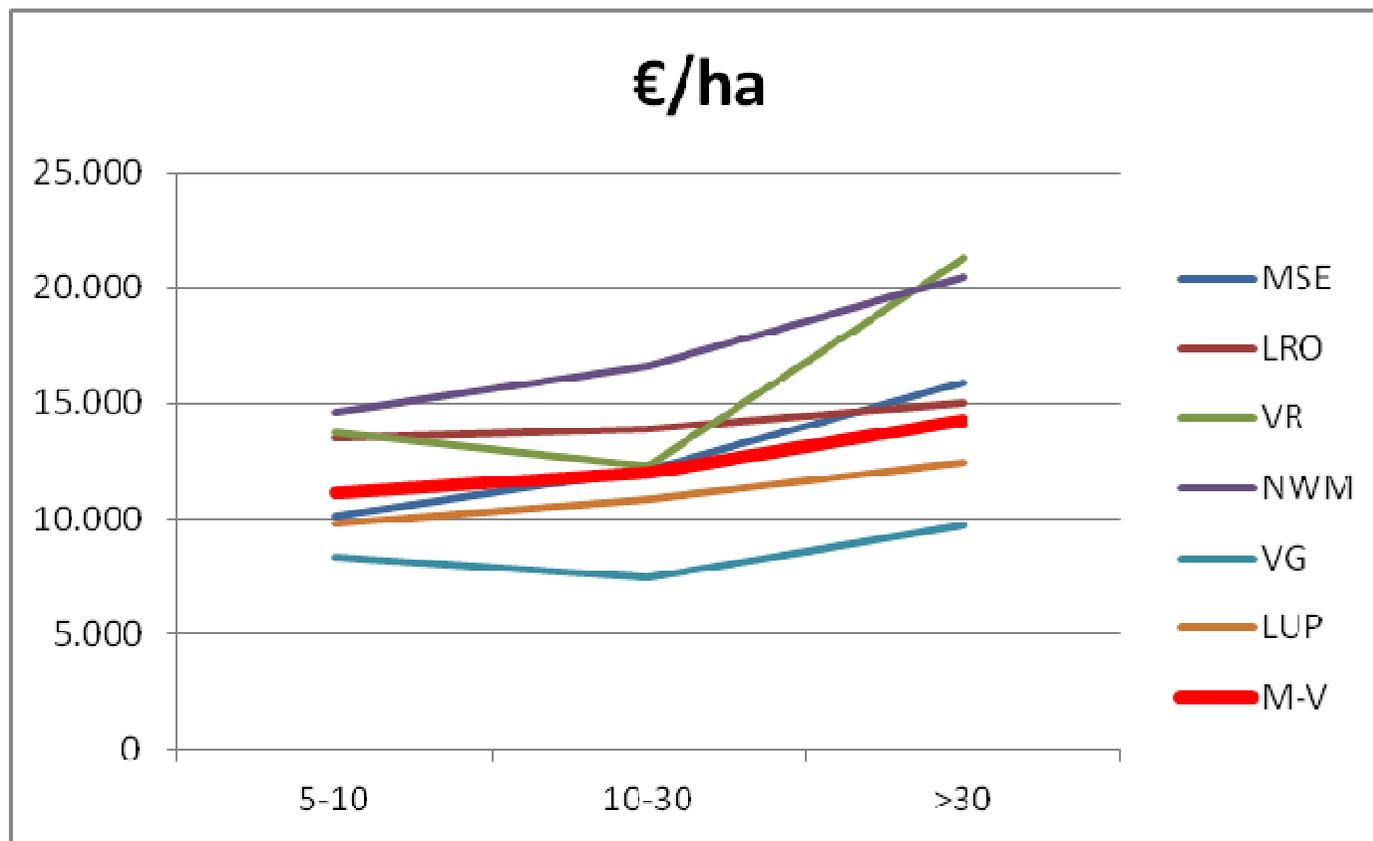
Tabelle 22 A

Größe [m ²]	Anpassungsfaktoren
10.000	0,92
20.000	1,00
50.000	1,12
100.000	1,22
150.000	1,28
300.000	1,39
600.000	1,52
1.000.000	1,62
1.500.000	1,70
2.000.000	1,76

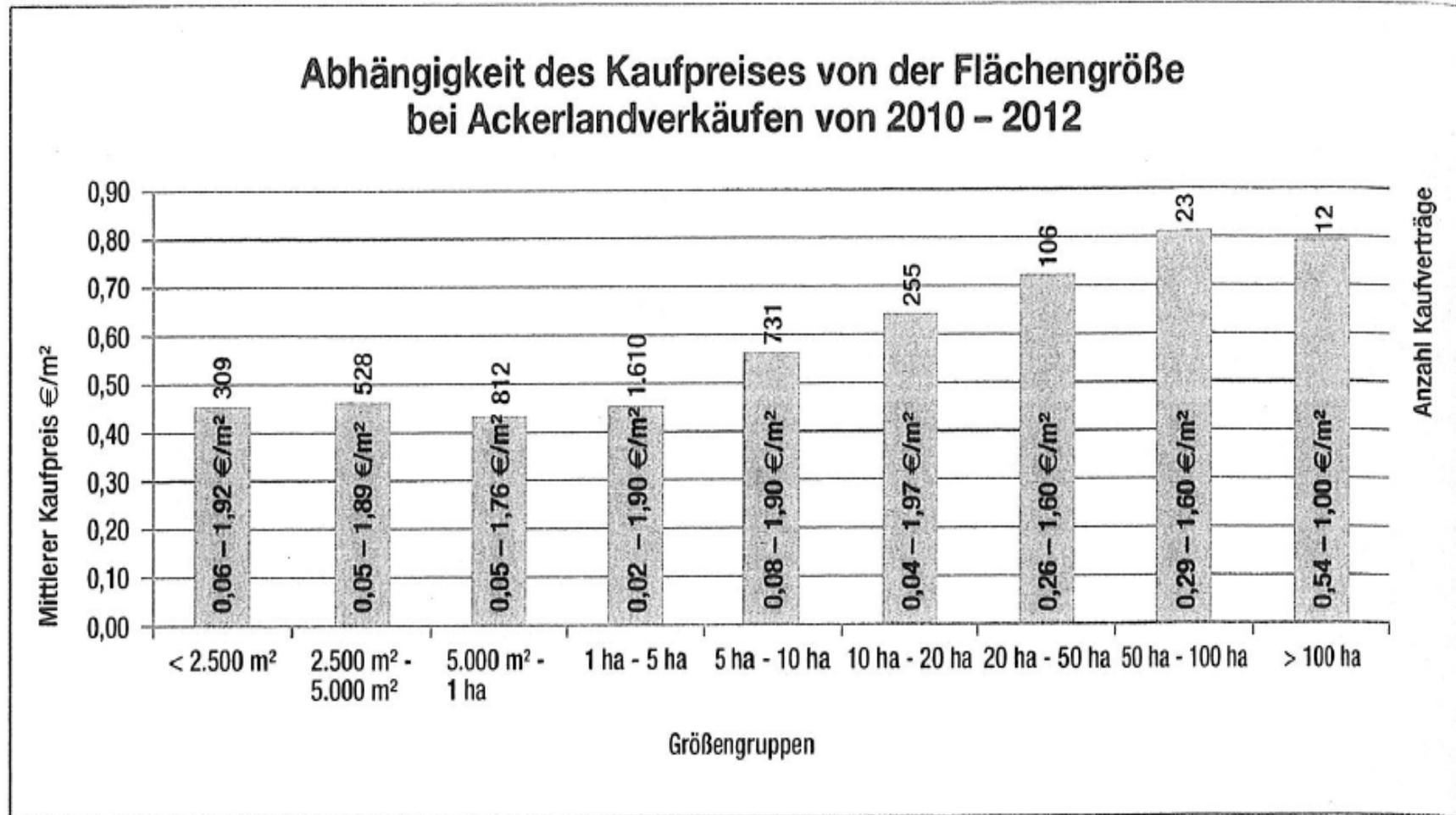
Tabelle 23 Anpassungsfaktor für die Fläche von Grünlandflächen



Flächenumfang Statistik MV

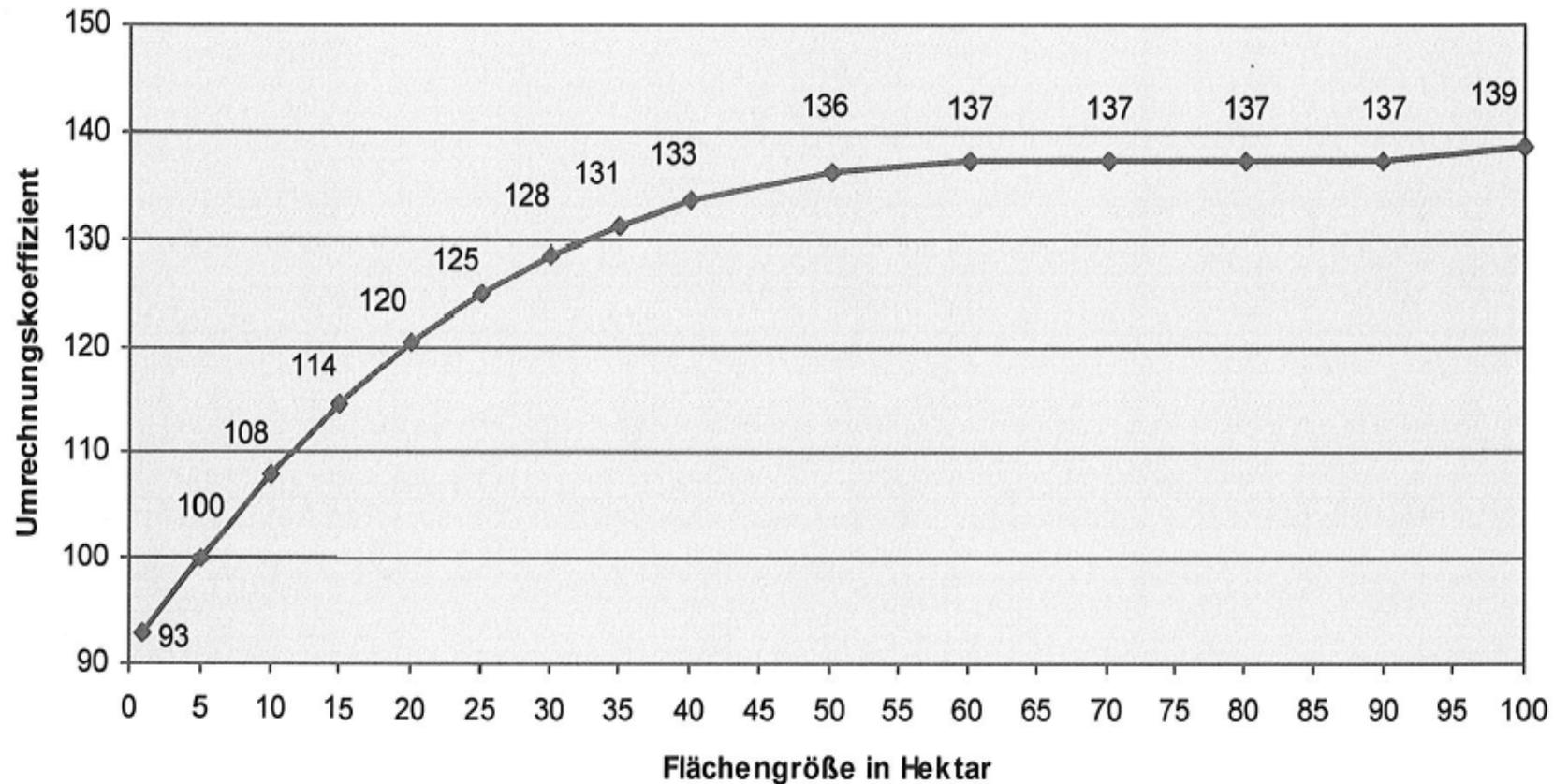


Flächenumfang Brandenburg



Flächenumfang Sachen-Anhalt

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Flächengrößen



Einschätzung Flächenumfang

- Höher Flächenumfang führt zu tendenziell höheren Werten
- Es bestehen degressive Zusammenhänge

Zusammenfassung

- Flächenumfang und Bonität sind objektive Wertfaktoren
- Sie sind aber nur zu einem Teil wertbestimmend (r^2 beachten)
- Der Markt ist derzeit durch starke Nachfrage geprägt, die objektiven Faktoren sinken daher in ihrer Bedeutung

- Bewertung \neq Mathematik
- Mathematik und Statistik sind Werkzeuge oder Hilfsmittel
- Bewertung = Einschätzung

Quellen:

Diverse Grundstücksmarktberichte der
Landkreise in MV

Statistische Berichte MV, div. Jahrgänge

Landesgrundstücksmarktbericht 2012 im
Land Brandenburg

Landesgrundstücksmarktbericht 2014 im
Land Sachsen-Anhalt