

Wertermittlungsmodell für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker

Stichtag	01.01.2020
Untersuchungsobjekte	landwirtschaftliche Grundstücke der Nutzungsart Acker
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz entsprechend den in Abbildung 3.3-2 grün hinterlegten Bereichen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz, davon <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Kauffälle im Zeitraum 2018 – 2020, • Anzahl: siehe Punkt Referenzdaten
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich nur gültig für die in Abbildung 3.3-2 grün hinterlegten Bereiche, allerdings auch in ähnlich strukturierten bzw. Bereichen mit entsprechendem Bodenwertniveau in Rheinland-Pfalz anwendbar. • Keine Flächen des Entwicklungszustands „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ (s. a. Kapitel 3.5.3.2). • Keine Besonderheiten (z. B. Belastungen), keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse. • Nur Kauffälle, die aus einem Flurstück bestehen. Die Ergebnisse sind aber auch auf zusammenhängende Flächen anwendbar.
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine Ausreißerbereinigung aufgrund statistischer Auffälligkeiten wird im Rahmen der Auswertung vorgenommen.
Schätzfunktion	$KP = a + b \times AZ + c \times \ln(F)$ mit KP = relativer Kaufpreis [€/m ²] , F = Grundstücksfläche [m ²] und AZ = Ackerzahl

Tab. 3.3-1: Angaben zum Wertermittlungsmodell für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker

Referenzdaten für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker

Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			1.207
Untersuchungszeitraum	07/2018	06/2020	05/2019
Kaufpreis [€/m ²]	0,1	2,8	0,9
Grundstücksfläche [m ²]	107	62.871	3.887
Ackerzahl	18,0	86,0	40,0

Tab. 3.3-2: Referenzdaten für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker

Regressionsergebnis für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker

Regressionsfunktion		KP = a + b × AZ + c × ln (F)			
Koeffizienten				Standardfehler	
	a	-0,003259		a	± 0,127253
	b	0,012479		b	± 0,001259
	c	0,051508		c	± 0,013013
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe		± 0,44			

Tab. 3.3-3: Regressionsergebnis für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker

Umrechnungskoeffizienten (Tabellen) für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker

Aus der oben genannten Regressionsgleichung lassen sich die nachfolgenden Tabellen ableiten, mit denen sich Wertunterschiede von ackerbaulich genutzten Grundstücken, die aus Abweichungen der Bonität oder der Grundstücksgröße resultieren, in den o. g. regionalen Bereichen (vgl. Abb. 3.3-2) anpassen lassen:

Ackerzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
Umrechnungskoeffizient	0,66	0,77	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,46

Tab. 3.3-4: Umrechnungskoeffizienten für das Merkmal Ackerzahl zum Zeitpunkt 01.01.2020 (bei einer Fläche von 1 ha)

Die in diesem Grundstücksmarktbericht ermittelten Umrechnungskoeffizienten für die Ackerzahl weichen nur geringfügig von den Ergebnissen der diesbezüglichen Auswertung des Landesgrundstücksmarktberichtes 2019 (vgl. Abschnitt 6.10.1.1 in [34]) ab. Zur Stützung der hier vorliegenden Ergebnisse kann somit auch auf die im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 ausführlich beschriebenen früheren Untersuchungen zurückgegriffen werden.

Fläche in ha	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	1,0	2,0	5,0
Umrechnungskoeffizient	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	1,00	1,03	1,08

Tab. 3.3-5: Umrechnungskoeffizienten für das Merkmal Grundstücksgröße zum Zeitpunkt 01.01.2020 (bei einer Ackerzahl von 50)

In Rheinland-Pfalz bestätigt sich die Tendenz aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2019, dass die Grundstücksgröße eine zunehmende Bedeutung für die immer weniger werdenden Landwirte hat und daher – gerade in Realteilungsgebieten – höhere relative Kaufpreise bei zunehmender Grundstücksgröße gezahlt werden. Allerdings nähert sich der Einfluss einem „Grenzwert“, da bei größer werdenden Grundstücken auch weitere – zum Teil gegenläufige – Überlegungen in die Kaufpreisbildung einfließen. Auch bezüglich der Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße wird ergänzend auf die ausführlich im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 beschriebenen früheren Untersuchungen hingewiesen (vgl. Abschnitt 6.10.1.1 in [34]).