

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Allgemeines

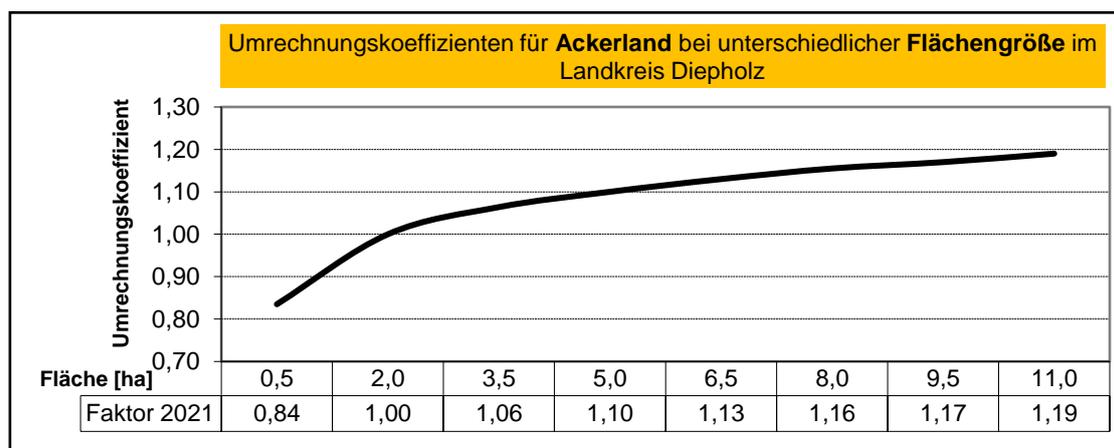
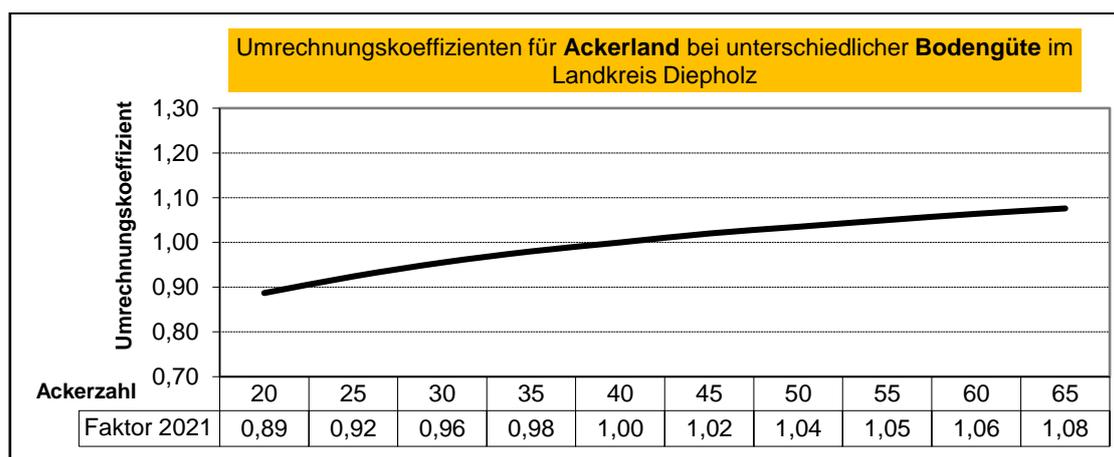
Mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten können Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen an die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden. Zur Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss größere Stichproben landwirtschaftlicher Flächen mit Hilfe einer multiplen Regression analysiert. Hierbei ist zwischen Acker- und Grünland in den jeweiligen Landkreisen zu unterscheiden.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Landkreis Diepholz

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Diepholz werden nach dem Ergebnis der letzten Untersuchung von rund 370 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte, durch die Entfernung zum nächsten Ort und die Bodenart (Moorböden) beeinflusst. Die aktuelle Analyse zeigt aufgrund einer zu geringen Datenmenge rechnerisch keinen Einfluss mehr von der Form (Abweichung von regelmäßiger Form).

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



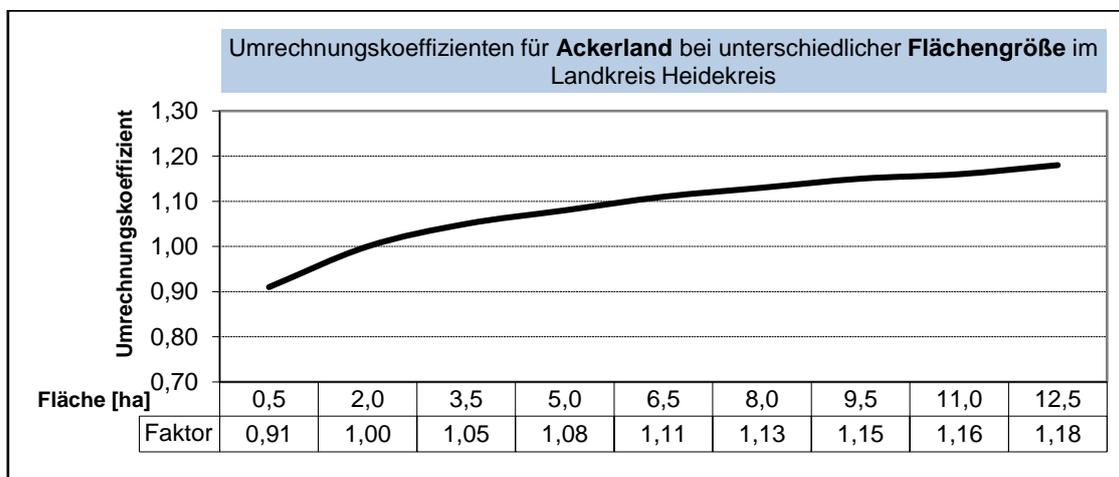
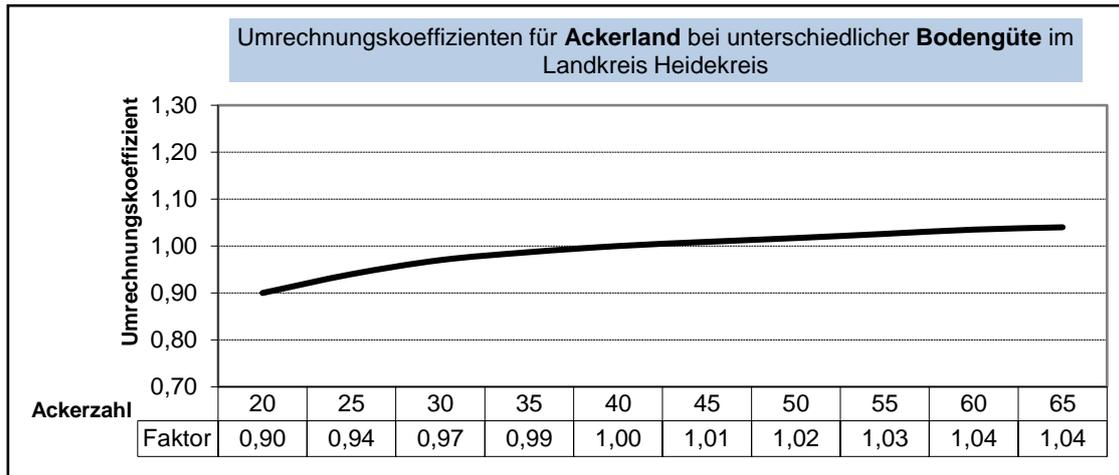
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,04	0,97	0,92

Landkreis Heidekreis

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Heidekreis werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von rund 270 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und durch die Ortsnähe beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich.

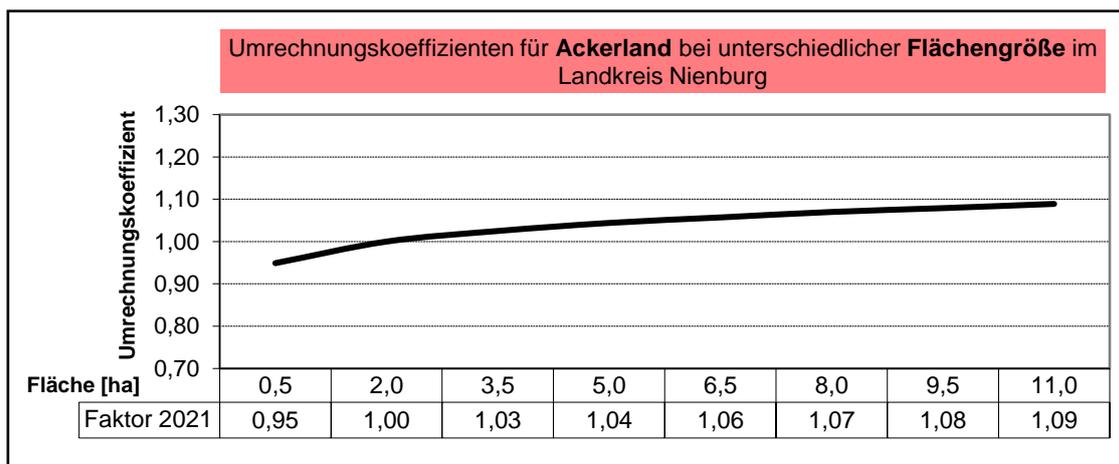
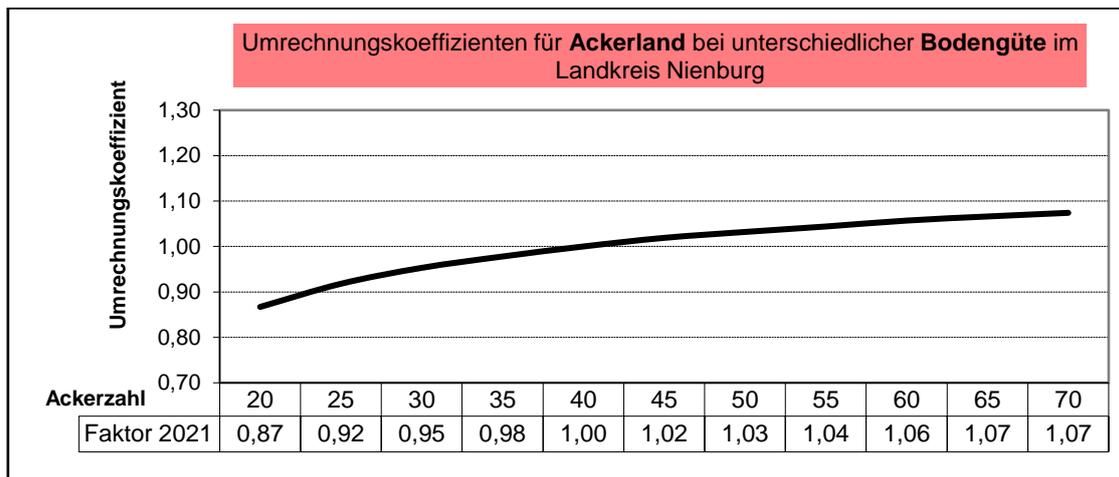
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,14	*)	*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Nach einer Analyse von rund 382 geeigneten Kauffällen aus dem Landkreis Nienburg aus den Jahren 2017 bis 2021 werden die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² neben der Lage und dem Kaufzeitpunkt von der Bodengüte, von der Größe der Flächen, von der Ortsnähe, der Grundstücksform und der Bodenart beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



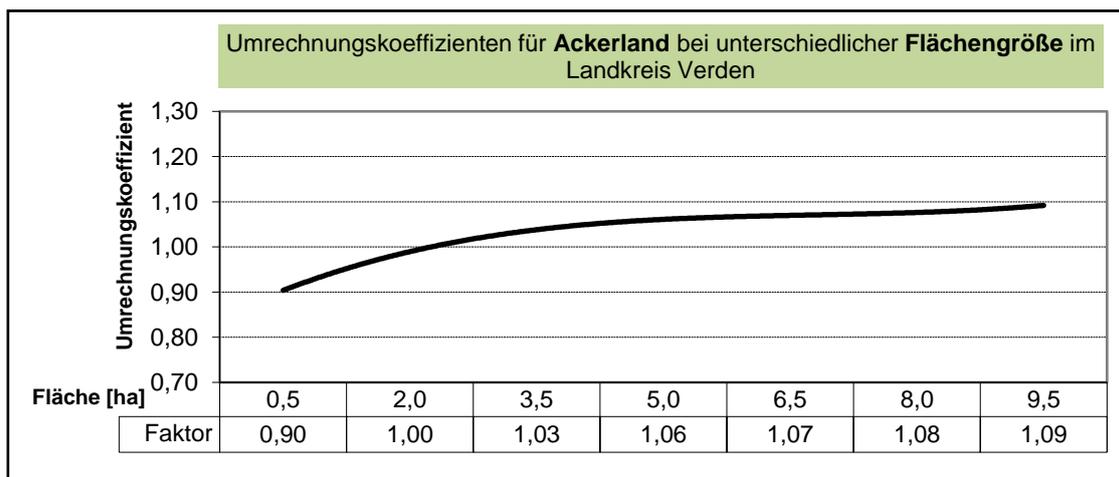
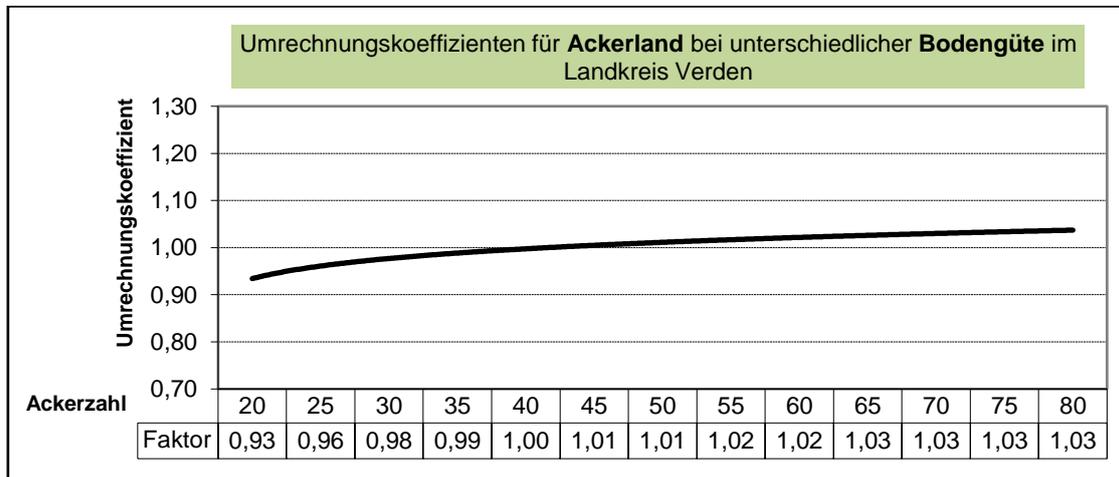
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei unregelmäßig geformten Ackerflächen oder bei Ackerflächen auf Moorböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich. Untersucht wurde auch der Einfluss der Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) auf die Kaufpreise bei Ackerflächen. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

Ackerland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,00	0,88	0,97

Landkreis Verden

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Verden werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von rd. 230 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und die Entfernung zum nächsten Ort beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Flächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden Kaufpreise. Für ortsnahe Flächen (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) ist der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich.

Ackerland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,11	*)	1,00

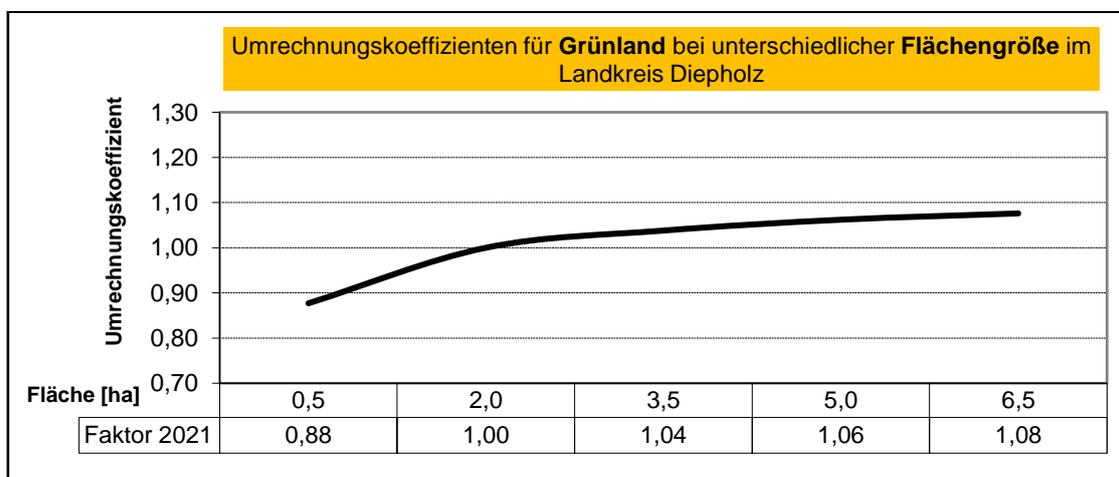
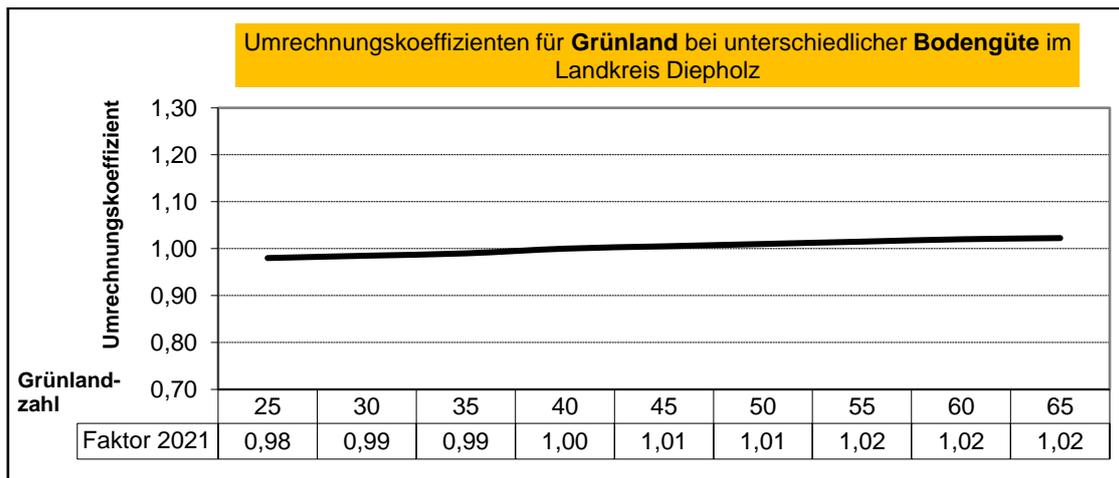
*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Landkreis Diepholz

Das Ergebnis einer Analyse von rund 172 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² im Wesentlichen von der Lage und der Fläche beeinflusst werden. Im Vergleich zu älteren Auswertungen ist der Einfluss der Flächengröße weiter hoch, während die Bodengüte nur noch unwesentlich wertbeeinflussend ist. Daneben sind die Bodenart, die Form und die Ortsnähe wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei unregelmäßig geformten Flächen nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

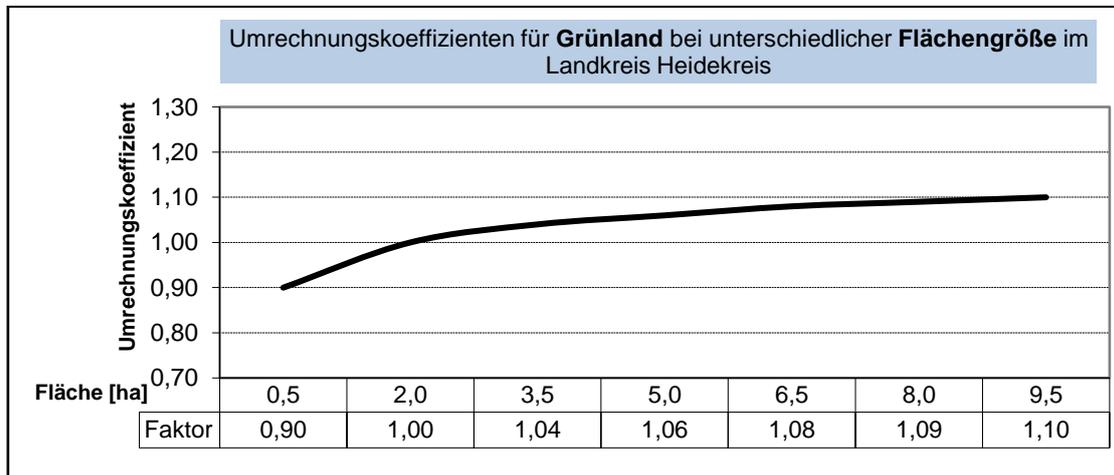
Untersucht wurde auch der Einfluss bei Grünlandflächen auf Moorböden auf die Kaufpreise bei Grünland. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,16	0,90	1,00

Landkreis Heidekreis

Das Ergebnis einer Analyse von 155 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 im Landkreis Heidekreis zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Flächengröße und der Ortsnähe beeinflusst werden. Die Bodengüte (Grünlandzahl) hat keinen signifikanten Einfluss gezeigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich. Grünlandflächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden Kaufpreise.

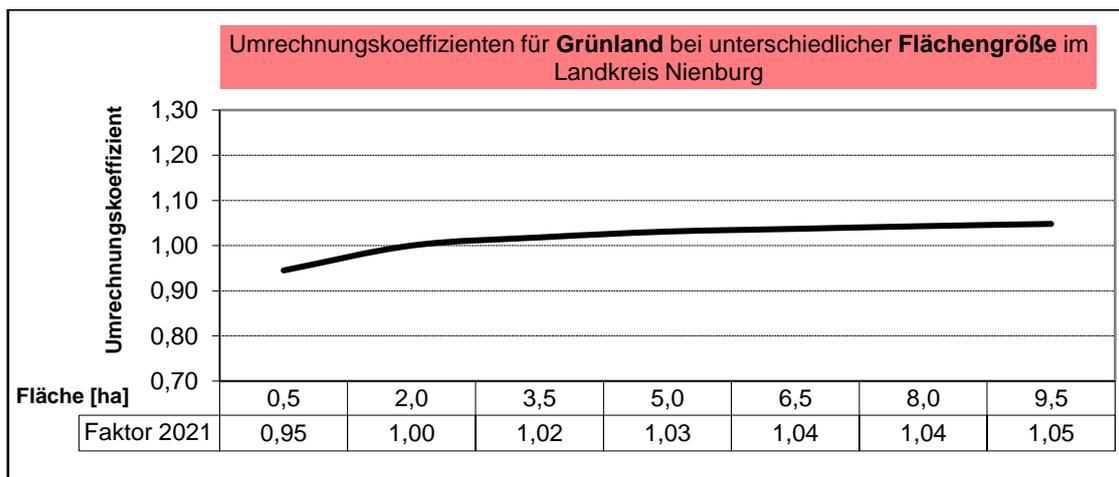
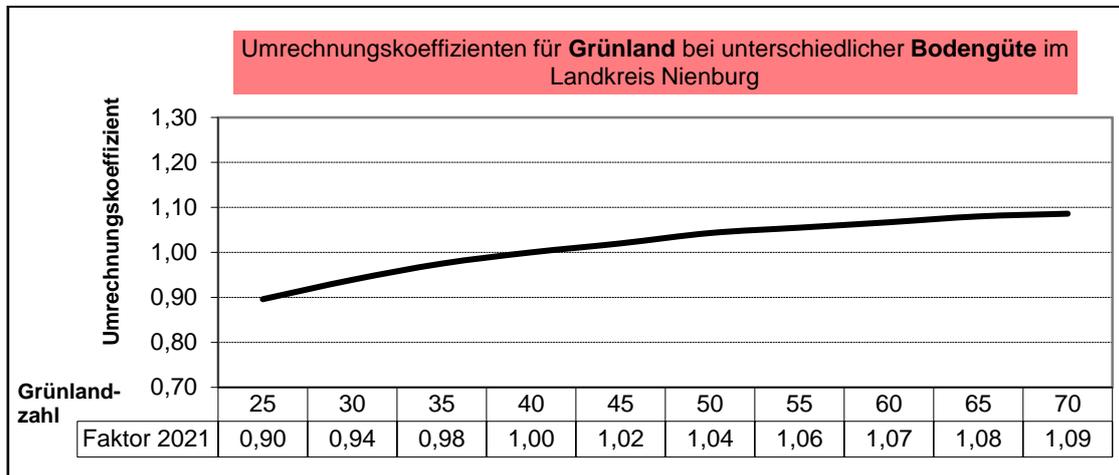
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,30	*)	1,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Das Ergebnis einer Analyse von rund 200 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2019 ist den folgenden Grafiken zu entnehmen. Vor allem die Lage und die Fläche sowie in geringem Maße die Bodengüte beeinflussen den Kaufpreis/m². Daneben ist hier die Ortsnähe und die Bodenart wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

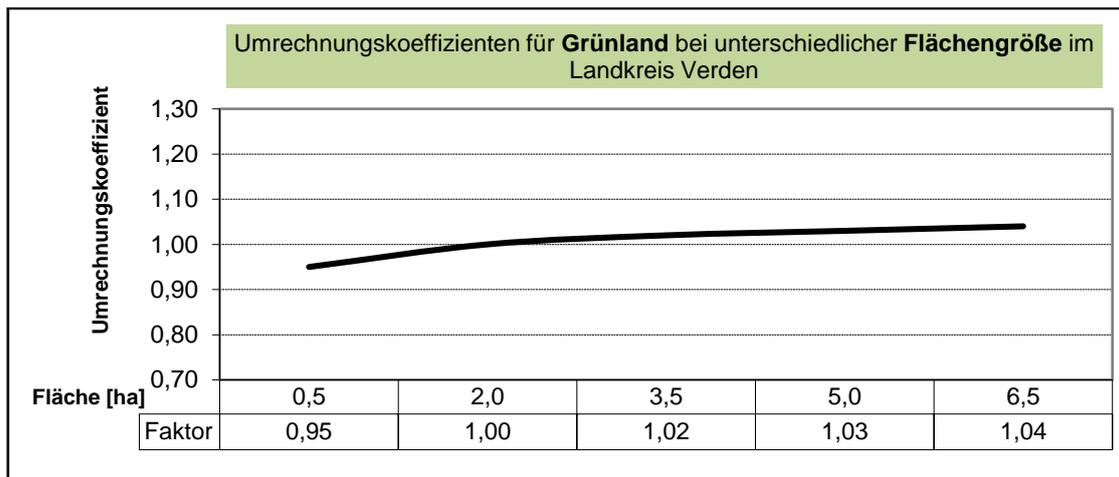
Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,04	*)	0,78

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Verden

Das Ergebnis einer Analyse von 181 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 im Landkreis Verden zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Flächengröße und der Ortsnähe beeinflusst werden. Die Bodengüte hat keinen signifikanten Einfluss mehr gezeigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden. Der Einfluss der Flächengröße ist geringer geworden als in den Vorjahresauswertungen, über 6,5 ha hinausgehende Flächengrößen sind nur vereinzelt gehandelt worden, daher kann über diese Größe hinweg keine Angabe gemacht werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich. Die Bodenart (Moor) hat sich als nicht wertbeeinflussend gezeigt.

Grünland Landkreis Verden	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,12	*	1,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar