

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

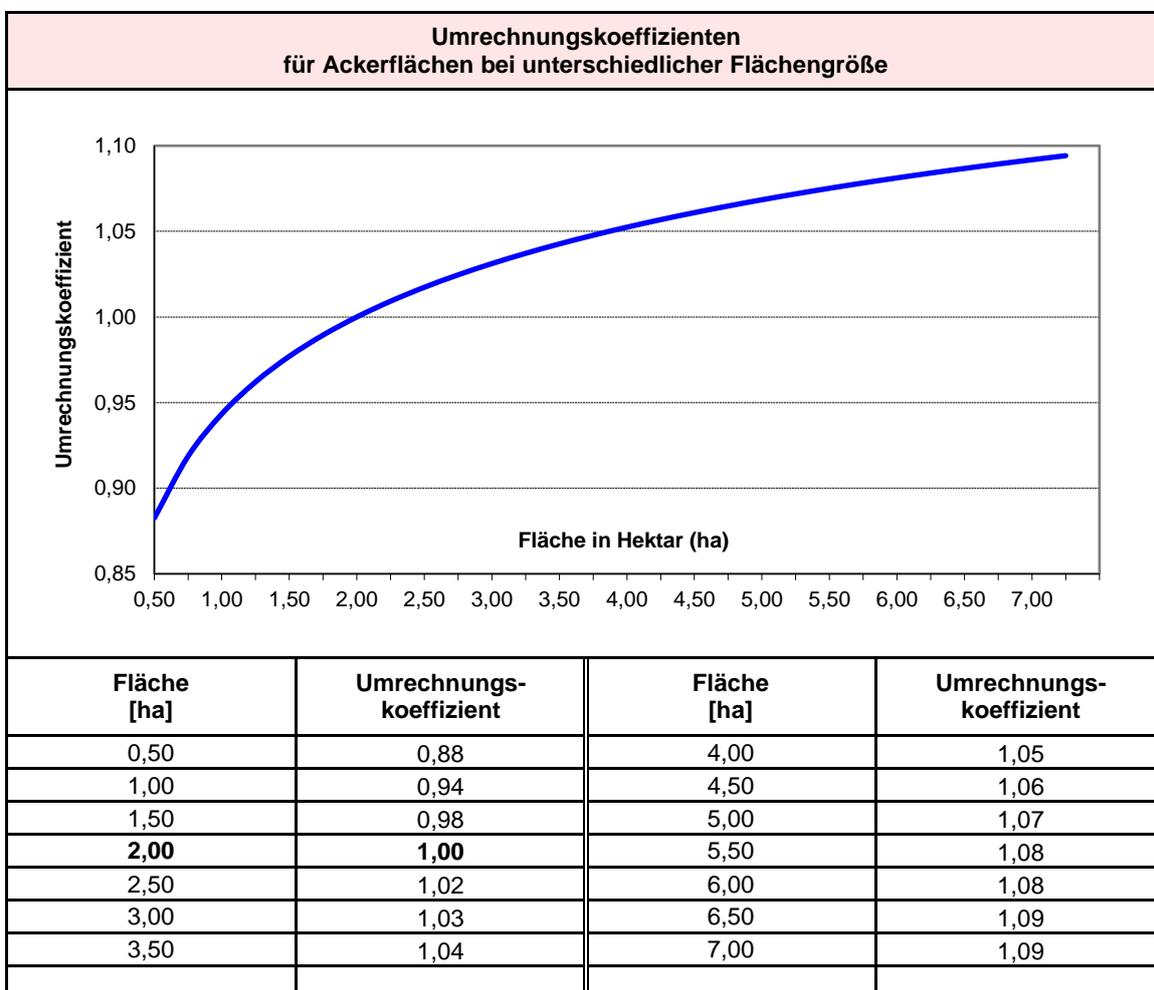
Umrechnungskoeffizienten dienen zur Umrechnung von Preisunterschieden bei abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Die Bodenwerte von Ackergrundstücken werden außer von der Lage auch von der Größe der Flächen und der Bonität (Ackerzahl) bestimmt. Für die Umrechnung von Bodenwerten von Ackergrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Flächengröße und für abweichende Ackerzahlen ermittelt. Die in den Diagrammen und Tabellen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells vor. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Umrechnungskoeffizienten nicht zu verwenden.

Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung.

Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)		
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe		
Anzahl der Kauffälle	507	
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeit	2013 - 2017	2015
Kaufpreis	1,06 - 7,48 €/m ²	3,58 €/m ²
Bodenrichtwert	1,15 - 6,00 €/m ²	3,72 €/m ²
Fläche	0,25 - 8,00 Hektar	1,78 Hektar
Ackerzahl	17 - 96 Punkte	49 Punkte



Anwendungsbeispiel

Gesucht wird der Bodenwert für eine Ackerfläche von 4,0 Hektar [ha] in der Region Hannover. Bekannt ist der Bodenwert für Ackerflächen bei 2,0 ha Größe in Höhe von 2,80 €/m². Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.

bekannter Bodenwert:		2,80 €/m ²
Fläche:		2,0 ha
Umrechnungskoeffizient	2,0 ha:	1,00
Umrechnungskoeffizient	4,0 ha:	1,05
Berechnung:	$\frac{1,05}{1,00} \times 2,80 \text{ €/m}^2 =$	2,94 €/m ²
Bodenwert bei 4,0 ha:		rd. 2,95 €/m²

Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)

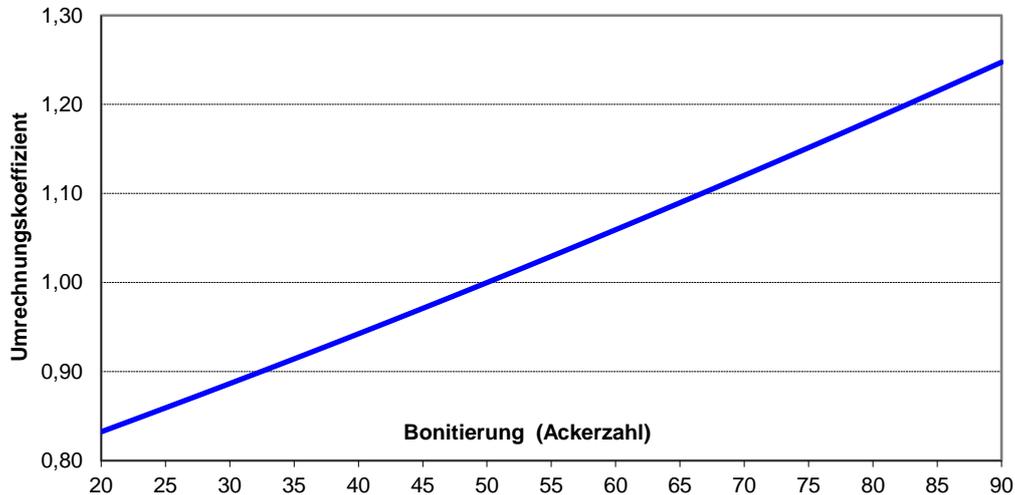
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Bonitierung Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	507	
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeit	2013 - 2017	2015
Kaufpreis	1,06 - 7,48 €/m ²	3,58 €/m ²
Bodenrichtwert	1,15 - 6,00 €/m ²	3,72 €/m ²
Fläche	0,25 - 8,00 Hektar	1,78 Hektar
Ackerzahl	17 - 96 Punkte	49 Punkte

**Region Hannover
(ohne die Landeshauptstadt Hannover)**

**Umrechnungskoeffizienten
für Ackerflächen bei abweichender Bonitierung**

Auf Grund der in der nördlichen und südlichen Region vorherrschenden unterschiedlichen Bodenqualitäten sind die Koeffizienten für nördliche Region auf die Ackerzahlen von 20 bis 55 und für die südliche Region auf die Ackerzahlen von 35 bis 90 beschränkt.



Gültigkeitsbereich	Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
nur nördliche Region	20	0,83
	25	0,86
	30	0,89
nördliche und südliche Region (ohne die Landeshauptstadt Hannover)	35	0,91
	40	0,94
	45	0,97
	50	1,00
	55	1,03
	60	1,06
nur südliche Region	65	1,09
	70	1,12
	75	1,15
	80	1,18
	85	1,22
	90	1,25

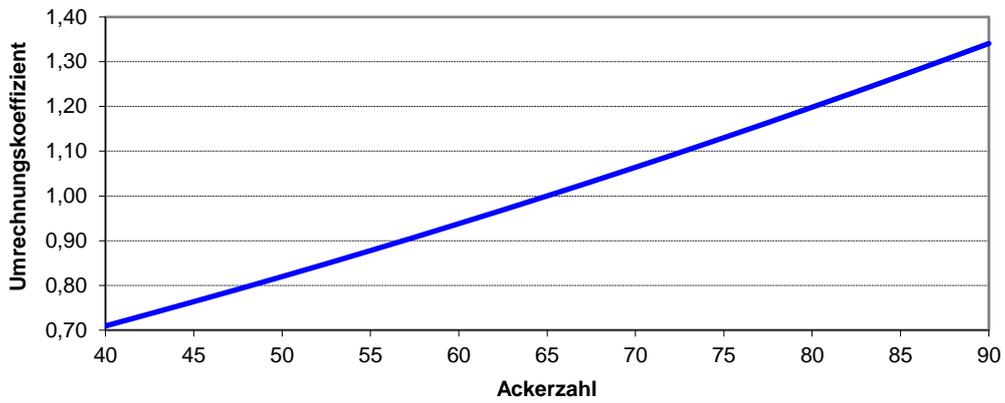
Anwendungsbeispiel

Gesucht wird der Bodenwert für eine Ackerfläche mit der Ackerzahl 50 in der südlichen Region. Bekannt ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit der Ackerzahl 75 in Höhe von 4,90 €/m². Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.

bekannter Bodenwert:	4,90 €/m ²
Ackerzahl:	75
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 50:	1,00
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 75:	1,15
Berechnung:	$\frac{1,00}{1,15} \times 4,90 \text{ €/m}^2 = 4,26 \text{ €/m}^2$
Bodenwert bei Ackerzahl = 50:	rd. 4,25 €/m²

Landkreis Hameln-Pyrmont			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Flächengröße und Bonitierung Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	175		
Merkmal	Bereich	Mittelwert	
Kaufzeit	2019 - 2021		
Kaufpreis	0,80 - 7,50 €/m ²	3,60 €/m ²	
Bodenrichtwert	1,40 – 4,50 €/m ²	3,50 €/m ²	
Fläche	0,25 – 19 Hektar	1,4 Hektar	
Ackerzahl	35 – 85 Punkte	65 Punkte	
Landkreis Hameln-Pyrmont			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße			
Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient	Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient
0,50	0,83	5,00	1,10
1,00	0,92	6,00	1,12
2,00	1,00	7,00	1,14
3,00	1,05	8,00	1,15
4,00	1,08	9,00	1,16
siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel			

**Umrechnungskoeffizienten
für Ackerflächen bei unterschiedlicher Bonitierung**



Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizient	Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizient
40	0,71	70	1,06
45	0,76	75	1,13
50	0,82	80	1,20
55	0,88	85	1,27
60	0,94	90	1,34
65	1,00		

siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel

Landkreis Hildesheim			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	191		
Merkmal	Bereich	Mittelwert	
Kaufzeit	2019 - 2021	2020	
Kaufpreis	1,01 - 13,56 €/m ²	5,05 €/m ²	
Bodenrichtwert	1,84 - 7,30 €/m ²	4,60 €/m ²	
Fläche	0,25 - 10,00 Hektar	1,98 Hektar	
Ackerzahl	37 - 102 Punkte	73 Punkte	
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße			
<p>The graph illustrates the relationship between the area of agricultural land (in hectares) and the conversion coefficient. The x-axis ranges from 0.50 to 10.00 hectares, and the y-axis ranges from 0.85 to 1.15. The curve shows a non-linear, increasing relationship, starting at a coefficient of 0.86 for 0.50 hectares and reaching 1.14 for 10.00 hectares.</p>			
Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient	Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient
0,50	0,86	3,50	1,05
1,00	0,93	4,00	1,07
1,50	0,97	5,00	1,08
2,00	1,00	6,00	1,10
2,50	1,02	8,00	1,12
3,00	1,04	10,00	1,14
siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel			

Landkreis Hildesheim			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	191		
Merkmal	Bereich	Mittelwert	
Kaufzeit	2019 - 2021	2020	
Kaufpreis	1,01 - 13,56 €/m ²	5,05 €/m ²	
Bodenrichtwert	1,84 - 7,30 €/m ²	4,60 €/m ²	
Fläche	0,25 - 10,00 Hektar	1,98 Hektar	
Ackerzahl	37 - 102 Punkte	73 Punkte	
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Bonitierung			
Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizient	Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizient
50	0,71	80	1,06
55	0,77	85	1,13
60	0,82	90	1,20
65	0,88	95	1,27
70	0,94	100	1,34
75	1,00		
siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel			

Landkreis Schaumburg			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Flächengröße Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	320		
Merkmal	Bereich	Mittelwert	
Kaufzeit	2015 - 2020	2017	
Kaufpreis	1,00 – 6,98 €/m ²	3,07 €/m ²	
Bodenrichtwert	1,40 – 4,20 €/m ²	3,40 €/m ²	
Fläche	0,25 – 30,50 Hektar	1,92 Hektar	
Ackerzahl	45 – 70 Punkte	65 Punkte	
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße			
Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient	Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient
0,50	0,87	3,50	1,04
1,00	0,94	4,00	1,05
1,50	0,98	5,00	1,06
2,00	1,00	6,00	1,07
2,50	1,02	8,00	1,08
3,00	1,03	10,00	1,09
siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel			

Eine signifikante Abhängigkeit der Ackerpreise von der Bodengüte konnte im Landkreis Schaumburg bei aktuellen Auswertungen nicht mehr festgestellt werden. Der Umrechnungskoeffizient für Ackerzahlen beträgt (rechnerisch) 1,0.

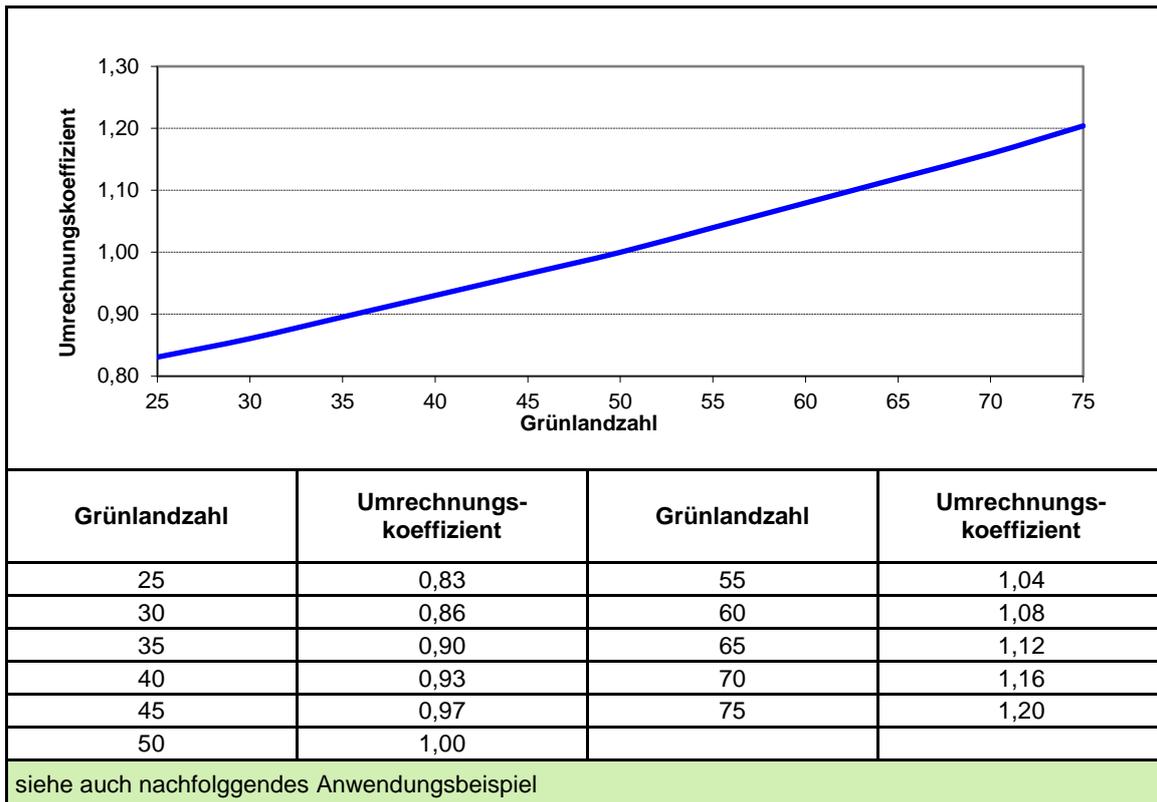
Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Anwendungsbeispiel:			
Gesucht wird der Bodenwert für eine 1 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl 60 im Landkreis Hameln-Pyrmont. Bekannt ist der Bodenwert für eine 2 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl 70 in Höhe von 3,50 €/m ² . Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.			
bekannter Bodenwert:			3,50 €/m ²
Ackerzahl:			70
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 60:			0,94
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 70:			1,06
Umrechnungskoeffizient Fläche = 1 ha:			0,94
Umrechnungskoeffizient Fläche = 2 ha:			1,00
Berechnung:	$\frac{0,94}{1,06}$	$\times \frac{0,94}{1,00}$	$\times 3,50 \text{ €/m}^2 =$
			2,92 €/m²

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Die Bodenwerte von Grünlandgrundstücken werden neben der Lage auch von der Bonität (Grünlandzahl) bestimmt. Für die Umrechnung von Bodenwerten von Grünlandgrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grünlandzahlen ermittelt. Die in dem Diagramm und der Tabelle enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells vor. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Umrechnungskoeffizienten nicht zu verwenden.

Umrechnungskoeffizienten für Grünlandflächen bei unterschiedlicher Bonitierung		
Beschreibung der Stichprobe		
Anzahl der Kauffälle	83	
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeit	2017 - 2021	2019
Kaufpreis	0,35 - 16,52 €/m ²	1,53 €/m ²
Bodenrichtwert	0,50 - 3,00 €/m ²	1,07 €/m ²
Fläche	0,12 - 4,11 Hektar	0,75 Hektar
Grünlandzahl	23 - 87 Punkte	52 Punkte



Eine signifikante Abhängigkeit der Grünlandpreise von der Flächengröße konnte im Landkreis Hildesheim nicht festgestellt werden.

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Anwendungsbeispiel:	
Gesucht wird der Bodenwert für eine Grünlandfläche mit der Grünlandzahl 40 im Landkreis Hildesheim. Bekannt ist der Bodenwert einer Grünlandfläche mit der Grünlandzahl 60 in Höhe von 1,50 €/m ² . Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.	
bekannter Bodenwert:	1,50 €/m ²
Grünlandzahl:	60
Umrechnungskoeffizient Grünlandzahl = 40:	0,93
Umrechnungskoeffizient Grünlandzahl = 60:	1,08
Berechnung:	$\frac{0,93}{1,08} \times 1,50 \text{ €/m}^2 = 1,29 \text{ €/m}^2$