

Anpassungsfaktoren für Ackerland

Umrechnungskoeffizienten (UK) bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)

Umrechnungskoeffizient: $UK = 0,0373 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,9142$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
10	1,00
12	1,01
20	1,03
30	1,04
40	1,05
50	1,06

Abbildung 1: Flächenanpassung für Ackerflächen

Der Einfluss der Flächengröße hat gegenüber den Auswertungen des Vorjahres wieder zugenommen. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann in diesem Berichtsjahr nachgewiesen werden. In den Jahren vor 2019 wurden größere Flächen zu niedrigeren Preisen gehandelt.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2020 = 8 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 62 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2020 mit 49 Bodenpunkten umgerechnet. Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis

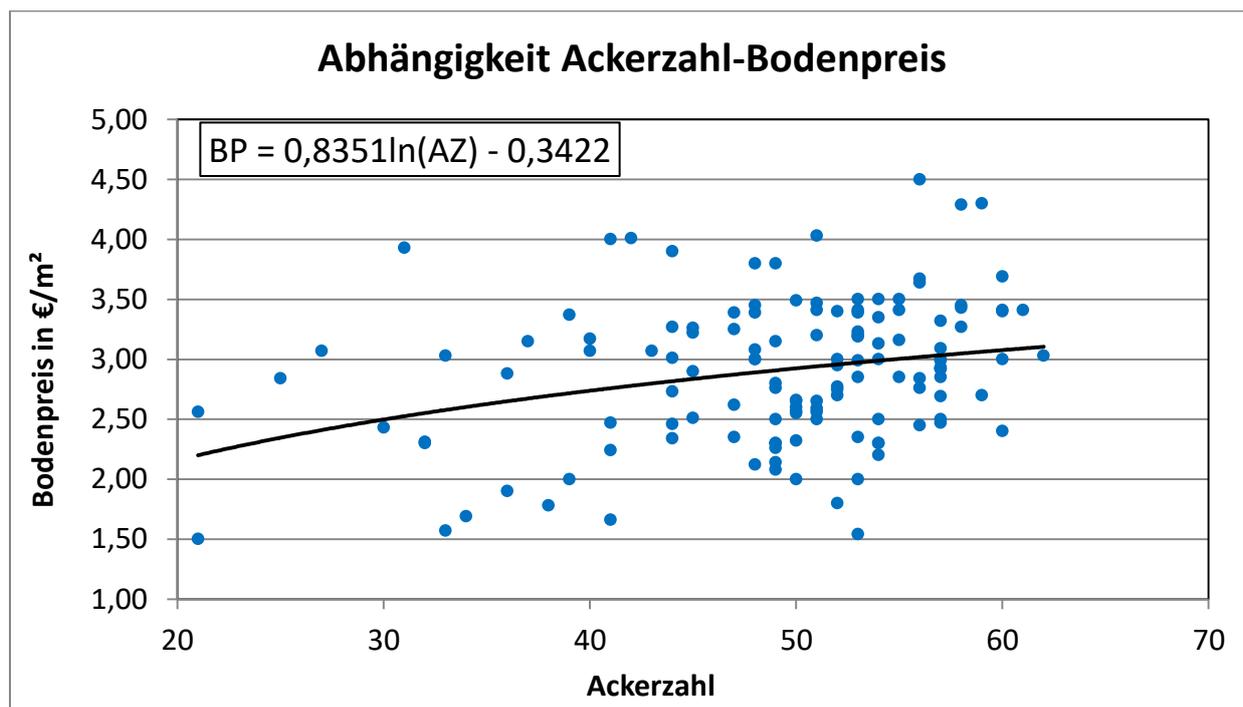


Abbildung 2: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818

Anpassungsfaktoren bei abweichender Ackerzahl

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Vergleichsobjekt	10	1,00	1,21	1,37	1,48	1,58	1,66	1,73	1,79	1,85	1,90	1,95	
	15	0,82	1,00	1,13	1,22	1,30	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57	1,60	
	20	0,73	0,89	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39	1,42	
	25	0,67	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28	1,31	
	30	0,63	0,77	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	
	35	0,60	0,73	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
	40	0,58	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	
	45	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	
	50	0,54	0,66	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
	55	0,53	0,64	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	
	60	0,51	0,62	0,70	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
AZ Zonen	40	0,58	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	
	49	0,54	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,98	1,01	1,03	1,06	
	51	0,54	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,93	0,96	0,99	1,02	1,05	

Abbildung 3: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl