

# Seminar „Einflüsse auf den Bodenmarkt sowie die Folgen für die Landwirte“



Ingenieurbüro  
**Bödecker AgriWert**®

Öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von Grundstücken,  
Gebäuden und baulichen Anlagen

 **RICS** Chartered Surveyors

**„Die Zusammenhänge zwischen  
ausgewiesenen Bodenrichtwerten  
und  
tatsächlichen Marktpreisen von Ackerflächen“**

06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

# Ablauf

1. **Vorstellung**
2. **Einleitung**
3. **Vorstellung der Ergebnisse der am Lehrstuhl für angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre der agrarwissenschaftlichen Fakultät, Georg-August-Universität Göttingen verfassten Masterarbeit.**  
Gorden Bötzel (M.Sc.agr.)
4. **Umsetzung der Ergebnisse in der Praxis**
5. **Diskussion**
6. **Fazit**

# AgriWert Team

## Sekretariat

Karin Brunke                      Lehrte                      Sparkassenkauffrau

Elke Vehre                      Lehrte                      Bürokauffrau

## Gutachter

Christian von Derenthall      Lehrte                      Forst.Ass., öbuv.SV

Constanze Hepke              Lehrte                      M.Sc.agr.

Manfred Kleinke              Lehrte                      Dipl.Ing. Architekt Baudezernent a.D.,  
ehrenamtlich bestellter Gutachter beim Katasteramt Hannover

Benjamin Kosiol              Lehrte                      M. sc., Immobiliensachverständiger

Almut Buchholz              Lehrte                      Dipl.-Ing.agr

Norbert Peters              Lehrte                      CIS HypZert (F/M)

Gorden J. F. Bötzel            Lehrte                      M.Sc.agr.

Dr. Arne Schlieckau          Lehrte                      M.Sc.agr.

Hubertus Fließbach          Lehrte                      Dipl.-Ing.agr

Alfred Glatz                  Halberstadt              Diplom-Agraringenieur (Ältester vom Dienst)

Norbert Fiddecke              Frankfurt / Oder        Diplom-Agraringenieur

Lore Schöffel                  Dresden                    Dipl.-Ing.agr., öbuv.SV

Christian Bödecker            Lehrte                      Dipl.-Ing.agr., öbuv.SV, MRICS, HypZert (F)  
ehrenamtlich bestellter Gutachter beim Katasteramt Hannover

06.10.2010

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker



06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

# Einleitung

- **Bedeutung der Wertermittlung für Idw. Flächen** (Verkaufspreis-Beleihung-Entschädigung)
- **„Klassische Arbeit des Gutachters“**  
(Anpassung an Qualität, Größe, Mikromarkt)  
**// Grundlagenkontrolle**
- **Entstehung der Masterarbeit**
- **„Expertenstreit“**

## Bewertung von Ackerflächen

# Ist noch Verlass auf Bodenrichtwerte?

Im Zusammenhang mit der Dynamik am ostdeutschen Bodenmarkt und der Diskussion um den Einfluss der BVVG-Ausschreibungen auf die Preisbildung rücken die Instrumente für Transparenz bei den Bodenpreisen verstärkt ins Licht. In seiner Masterarbeit hat unser Autor das Vorgehen mehrerer Gutachterausschüsse untersucht und kommt zu aufschlussreichen Aussagen.

Gorden Bötel<sup>1</sup>,  
Ingenieurbüro Bödecker, Lehrte

Die Entwicklung des Marktes für landwirtschaftliche Nutzflächen nahm nach der deutschen Wiedervereinigung einen ungleichen Verlauf. Während der historisch gewachsene Markt in den alten Bundesländern seit Beginn der 90er Jahre überwiegend stabile Verhältnisse hinsichtlich des Veräußerungsumfanges und des Preisniveaus aufweist, beherrscht im ostdeutschen Bundesgebiet eine ausgeprägte Dynamik den noch jungen Bodenmarkt. Dort unterliegt neben dem Veräußerungsumfang vor allem das Preisniveau von Agrarflächen seit 2007 sprunghaften Steigerungen.

## ■ Bodenrichtwerte als transparenzförderndes Instrument

Die Entwicklung und das Niveau der Bodenpreise werden von vielen Einflussfaktoren bestimmt. In erster Linie sind die qualitativen und rechtlichen Eigenschaften der Fläche von großer Bedeutung für den Bodenwert. Des Weiteren spielt das regionale Marktgeschehen eine tragende Rolle: Die Struktur der Landwirtschaft vor Ort, der politische Wille und außerlandwirtschaftliche Faktoren gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Folge davon sind regional stark differierende Preisverhältnisse für Landwirtschaftsflächen. Um den vielschichtigen Markt für Agrarland und dessen Entwicklungen darstellen zu können, leiten die in der Regel auf Landkreisebene implementierten Gutachterausschüsse für

Grundstückswerte in regelmäßigen Zyklen, zumeist jährlich, Bodenrichtwerte ab: Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte, die dazu dienen, die Wert- und Preisverhältnisse des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs übersichtlich, transparent und vereinfacht darzustellen.

Ferner dienen Richtwerte als eine Grundlage der Wertermittlung für landwirtschaftliche Nutzflächen nach dem Vergleichsverfahren. Gemäß § 13 (2) WertV können anstatt von Vergleichspreisen auch geeignete Richtwerte zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

In der Praxis wird jedoch sowohl von Landwirten als auch von landwirtschaftlichen Sachverständigen zunehmend beklagt, dass das Marktgeschehen an vielen Standorten nicht mehr hinreichend durch die zugehörigen Richtwerte abgebildet wird. Besonders die für Ackerland gezahlten Preise hätten sich von den ausgewiesenen Wertdimensionen der Gutachterausschüsse teilweise vollständig losgelöst.

## ■ Unklare Rechtsvorgaben zur Richtwertableitung

Die rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Ableitung von Bodenrichtwerten sind auf Bundesebene im BauGB und auf landesrechtlicher Ebene in den einzelnen Gutachterausschussverordnungen bzw. Durchführungsverordnungen geregelt. Dabei ist auffällig, dass die

<sup>1</sup> Die Arbeit wurde von Prof. Dr. Manfred Köhne am Lehrstuhl für landwirtschaftliche Betriebslehre der Agrarwissenschaftlichen Fakultät Göttingen betreut.

# Erläuterungen Gorden Bötzel

---

06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

# Unser Vorgehen in der Praxis

- Abfrage Bodenrichtwert
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutacherausschusses
- Nachfrage bei ortsansässigen Marktteilnehmern
- Analyse eigener Daten
- Auszug aus der Kaufpreissammlung der BVVG
- Analyse der „Gebotswolke“ der BVVG

# Marktteilnehmer: Praktische Beispiele

**Acker-/Grünland** als Kapitalanl.  
bis 3 Mio. € gesucht.

Beckedorf Immobilien GmbH  
Tel. 04441/859064 · Fax 859065  
[www.Beckedorf-Immobilien.de](http://www.Beckedorf-Immobilien.de)

**Stille Beteiligung gesucht** ab € 1 Mio  
nur an deutschem Waldeigentum von  
zukunftsorientierter, sehr vermögenger  
deutscher Familienstiftung.  
**Seriöse Anfragen an Chiffre ta 300**

**Fernöstliche Familien** kaufen Wald ab  
75 ha über Deutsche AG. Baranzahlung  
möglich. Keine personellen/örtl. Veränder-  
ungen! Diskrete Vorselektion über  
**Manthey & Partner GmbH (Makler),**  
Tel. 04102-51136,  
[info@manthey-partner.de](mailto:info@manthey-partner.de)

**Acker-/Forstflächen** als  
**Kapitalanlage** bis 2 Mio. € ges.  
Beckedorf Immobilien GmbH  
Tel. 04441-859064, Fax -859065  
[www.Beckedorf-Immobilien.de](http://www.Beckedorf-Immobilien.de)

**Kaufe Land** in Ost-Nds./Sachsen-Anh.,  
ca. 5-10 ha, Verkäufer muss wie-  
der pachten, Diskretion zugesichert.  
Zuschriften an Land & Forst, Post-  
fach 1440, 30014 Hannover unter  
Chiffre 51069941 (51220604)

**Su. Ackerland** südl. von Hanne  
ver. Fax 05101-4767 (5122116)

**Grünland** bis 50 km um BS gesuch  
Tel. 05308-990658 (5122116)

**Landwirtschaftlicher Verein** sucht klei-  
ne Acker- und Weideflächen bis 2 ha,  
Raum Nord Hannover, nördlich Celle, zu  
pachten. Tel. 0176-24298539 (51218547)

**Landwirt sucht Ackerflächen** od. gan-  
zen Betrieb im südl. Nds. zu kaufen  
od. zu pachten in den Lkrs. GÖ u.  
NOM. Zuschriften an Land & Forst,  
Postfach 1440, 30014 Hannover un-  
ter Chiffre 51069542 (51219429)

06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

## Immobilien

**Arrondierter Laubwald  
im Leinebergland**  
Klein, aber fein. Landschaftlich reizvoller  
und vollkommen arrondierter Forst mit  
sehr guten Zuwächsen.  
Beratung, Info, Vermittlung  
Tel. 0551/ 4989 - 0  
**EVERS** Grundstücksmakler  
für Land und Forst  
www.evers-immobilien.de

**Ackerland zu kaufen gesucht.** Diskre-  
tion zugesichert. Eventuelle Rückpacht  
möglich. Zuschriften an LAND & Forst,  
Postfach 1440, 30014 Hannover un-  
ter Chiffre 51091233 (51295632)

**Su. zur Pacht** landw. Dachflächen ab 200  
qm, südl. Ausrichtungen, zur Installation  
von Photovoltaikanlagen.  
**DBI-Solar, Tel. 040-50090160**

### Wir bauen Biogasanlagen von 150–500 kW auf Ihrem Hof!

Keine Investitionen für den Landwirt. Monatliche Beteiligung am Stromgeld!  
Verwertung aller auf dem Hof anfallenden Futterreste, Festmist, Gülle etc.

Info: Mobil 0173-6151314, Tel. 04542-2322 Fax 7410 (gewerblich)

**EILT! Ackerland zu kaufen gesucht**  
Rückpacht möglich. Zuschriften an LAND  
& Forst, Postfach 1440, 30014 Hanno-  
ver unter Chiffre 51091701. (51297245)

**Ackerland um Wrestedt und Ro-**  
**sche** von wachstumsorientiertem Be-  
trieb gesucht. Übergangsweise Rück-  
pacht möglich. Diskretion garan-  
tiert! Gutsverwaltung Wrestedt, Tel.  
0175-5966873 (51297319)

**Suche Ackerland** im Raum Nieder-  
sachsen/Schleswig-Holstein od. Meck-  
lenburg-Vorp. zu kaufen. Rückpacht er-  
wünscht. Zuschriften an LAND & Forst,  
Postfach 1440, 30014 Hannover un-  
ter Chiffre 51091884 (51297906)

**7 ha Wiesen und Waldflächen** (2 Einzel-  
flächen) in der Gemeinde Suderburg ge-  
gen Gebot zu verkaufen.

**Je Einzelfläche ein Angebot an LAND &  
Forst, Postfach 1440, 30014 Hannover  
unter Chiffre 51091744**

### Dachflächen gesucht!

Größere Dachflächen ab 1000 m<sup>2</sup>  
für eine Photovoltaiknutzung gesucht.  
Interessantes Pachtangebot, auch  
als Vorauszahlung möglich.  
Nähere Informationen durch:

**August Abing Immobilien**

Tel. 05466-289 · Fax 486

post@abing.de · www.abing.de

**Pachte landwirtschaftliche Flächen** im  
Raum Drentwede, Barnstorf, Eydelstedt,  
Schweringhausen. Zuschriften an LAND  
& Forst, Postfach 1440, 30014 Hanno-  
ver unter Chiffre 51091772 (51297620)

**Griechen kaufen ...** Land und Forst  
zu Höchstpreisen. Zügige Abwicklung  
durch

**Manthey & Partner GmbH**  
Deutscher Land- und Forstmakler  
Tel. 04102-51136

**Wald, Acker, Wiese, Gewässer**  
suchen Barzahler durch Agrarier.  
**Matthias Manthey, Tel. 04102-51136,**  
**Manthey & Partner GmbH**  
Land- und Forstmakler

**17,8 ha Ackerland, 23 BP,** ohne ZA, nahe  
29643 Neuenkirchen zu verpachten. An-  
gebote an LAND & Forst, Postfach 1440,  
30014 Hannover unter Chiffre 51091656

06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

WAMS 21.06.09

# GEWERBEIMMOBILIEN

## BERÄUME

### VERKÄUFE

#### inkelstraße

ewerbefläche  
en. Preis VB  
- 33 58 489

herbungsbetrieb  
ors. seit 30 J. bestens  
00 m<sup>2</sup> Nfl., diskrete  
u verk., 480 000,- €VB.  
21 - 200 02

### VERMIETUNGEN

Magdeburg  
DSL, möbl., Gesch.-  
st, Sekr.-serv., Konf.-  
Tel.: 0391 - 59 82 0

### VERMIETUNGEN

mit Ladenlokale von  
1.500 m<sup>2</sup>

**ZER** ivd  
11/34 15 06

### GRUNDSTÜCKE

für SB-Markt  
Innutzung gesucht  
lien 0800.2146661  
www.atimmo.de

## GASTRO- BETRIEBE

### EBOTE

u. Marktanlagen  
€ für Kapitalanleger!

## INDUSTRIE UND GEWERBE

### ANGEBOTE

#### PRESTIGE HALLEN



ab € 2,50 /m<sup>2</sup>/ML.+MwSt.  
Kauf, Miete, Leasing  
0800/97 65 000  
Fax: 0 29 41 / 97 65 111  
www.ws.deu-bau.de

**DEUTSCHE INDUSTRIEBAU**  
LIPPSTADT / WESTFALEN

#### SB-Markt

Raum Nürnberg, 4.000 m<sup>2</sup> GrdSt.,  
1.000 m<sup>2</sup> Nfl., 10 Jahre + Option vermietet,  
ME p.a. 135.000,- €, 1,8 Mio. €  
**FRANKEN GrundInvest**  
Tel. 0911/20 40 41-0, Fax -42

#### Fachmarktzentrum

Südöstlich von Nürnberg, 7.300 m<sup>2</sup> GrdSt.,  
2.500 m<sup>2</sup> Nfl., MV-Laufzeit 15 Jahre,  
ME p.a. 330.000,- €, 4,55 Mio. €  
**UNION Finanz-Treuhand**  
Tel. 0911/20 500-0, Fax -20

#### Logistikcenter 6400 m<sup>2</sup> in NRW

A 46, direkt an der Autobahnabfahrt,  
1 A Mieter, KP 2,4 Mio. €.  
Direkt vom Eigentümer zu verkaufen.  
Tel.: 0160 - 572 82 73  
E-Mail: Logistikcenter@gmx.de

#### Fachmarkt

Nähe Nürnberg, 11.700 m<sup>2</sup> GrdSt.,  
3.400 m<sup>2</sup> Nfl., MV-Laufzeit 15 Jahre + Opt.,  
ME p.a. 470.000,- €, 6,4 Mio. €  
**DR. STEIN Grundvermögen**  
Tel. 0911/24 666, Fax 0911/24 667

## LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN

### ANGEBOTE

#### Sichere Kapitalanlage/Der Wald wächst immer

230 Hektar Mischwald, 1 Std. v. Berlin, Eigenjagd,  
Rot-, Dam-, Schwarz-, Rehwild, WW Muffel.  
Aus fam. Gründen an Barkäufer abzugeben.  
1,45 Mio. € VB

Kontaktaufnahme über Fax: 089/50 61 69



Süd-Niedersachsen

#### Attraktives Rittergut

285 ha arrondierter Land- und  
Forstbesitz in traumhafter Alleinlage,  
Gebäude im Bestzustand.

Außerdem:

#### Flächen, Betriebe, Güter

sowie Forsten und Eigenjagden  
zur Eigenbewirtschaftung oder  
Kapitalanlage von 50 ha bis 3.000 ha  
in Ost und West im Angebot.

#### Flohr & von Richthofen

Land- und Forstimmobilien  
Telefon: 05045 / 91 11-40  
E-Mail: buero@flohr-landgueter.com

#### Unsere Angebote in der Mitte von D

360 ha Forstgut, arrondiert  
150 ha Ackerhof, prima Lage  
160 ha besonderer Gutsbetr., Südd.  
Forstbetrieb in NBL

Tel. 0551 / 49 89 - 0

**EVERS**  
www.evers-immobilien.de

Gütermakler  
für Land u. Forst  
seit 1910

#### Güter, Herren-, Landhäuser

Bauern- und Reiterhöfe, Forsthäuser, Mühlen  
usw., ca. 500 Obj. in Deutschl. aus amtl. Verstei-  
gerungen; Katalog; Telefon 08546/1400 (Verlag)

### GESUCHE

#### Fernöstliche Familien kaufen

bundesweit zu Spitzenpreisen Wald ab 75 ha  
über Deutsche AG, auf Wunsch mit Bar-  
anzahlung. Diskrete Vorselektion nur durch:  
Tel. 04102/511 36 Manthey & Partner GmbH,  
alleinbeauftragte Fachmakler

#### Altdeutscher Bankiersadel

investiert weiter nur in deutsche Land- und Forstwirt-  
schaft ab T € 750. Rückp/Bewirtsch. mögl. Strengste  
Diskretion! DW 38330 DIE WELT, 10445 Berlin

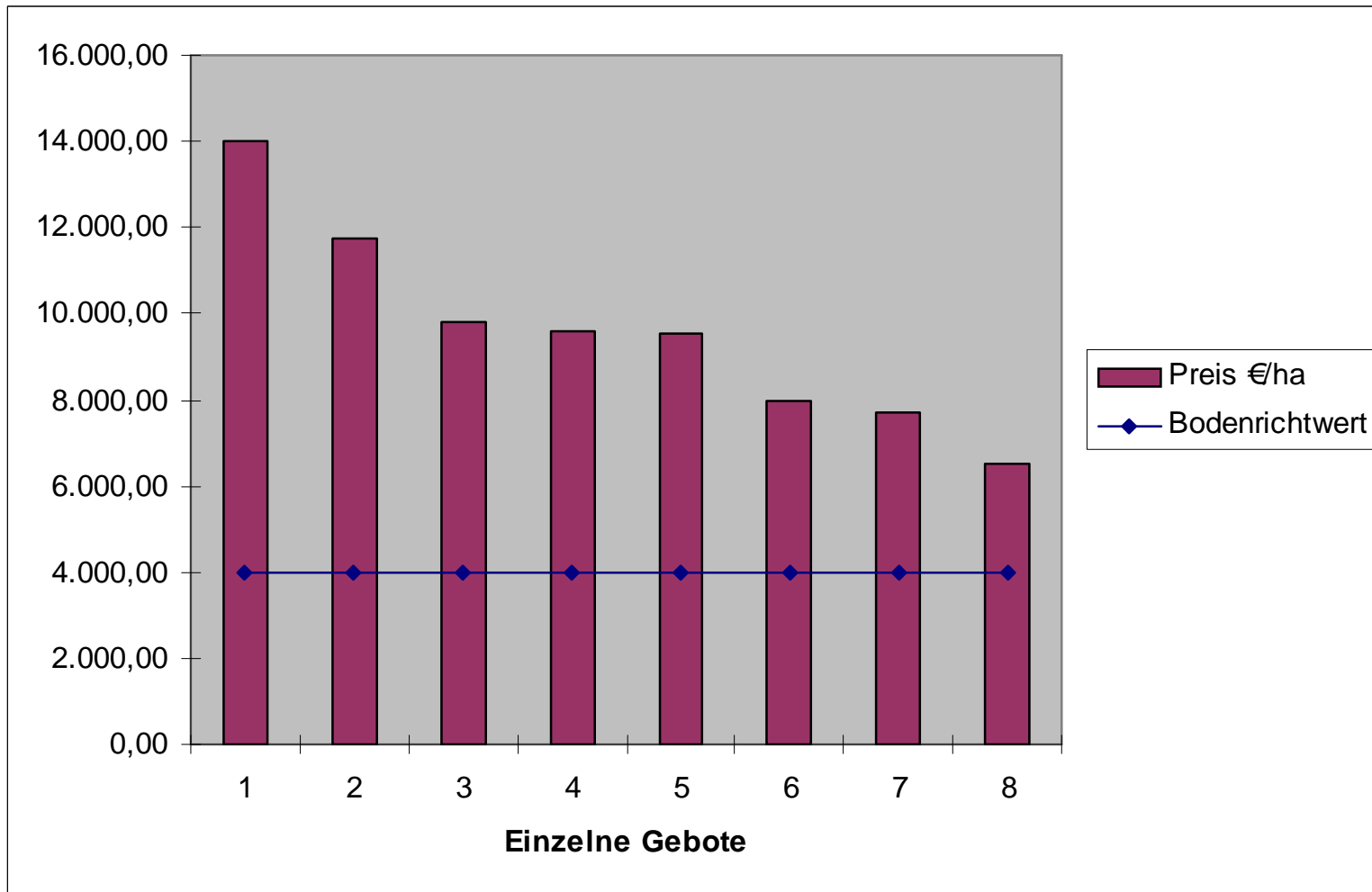
## UNTERNEHMENSVERKÄUFE

06.10.2010

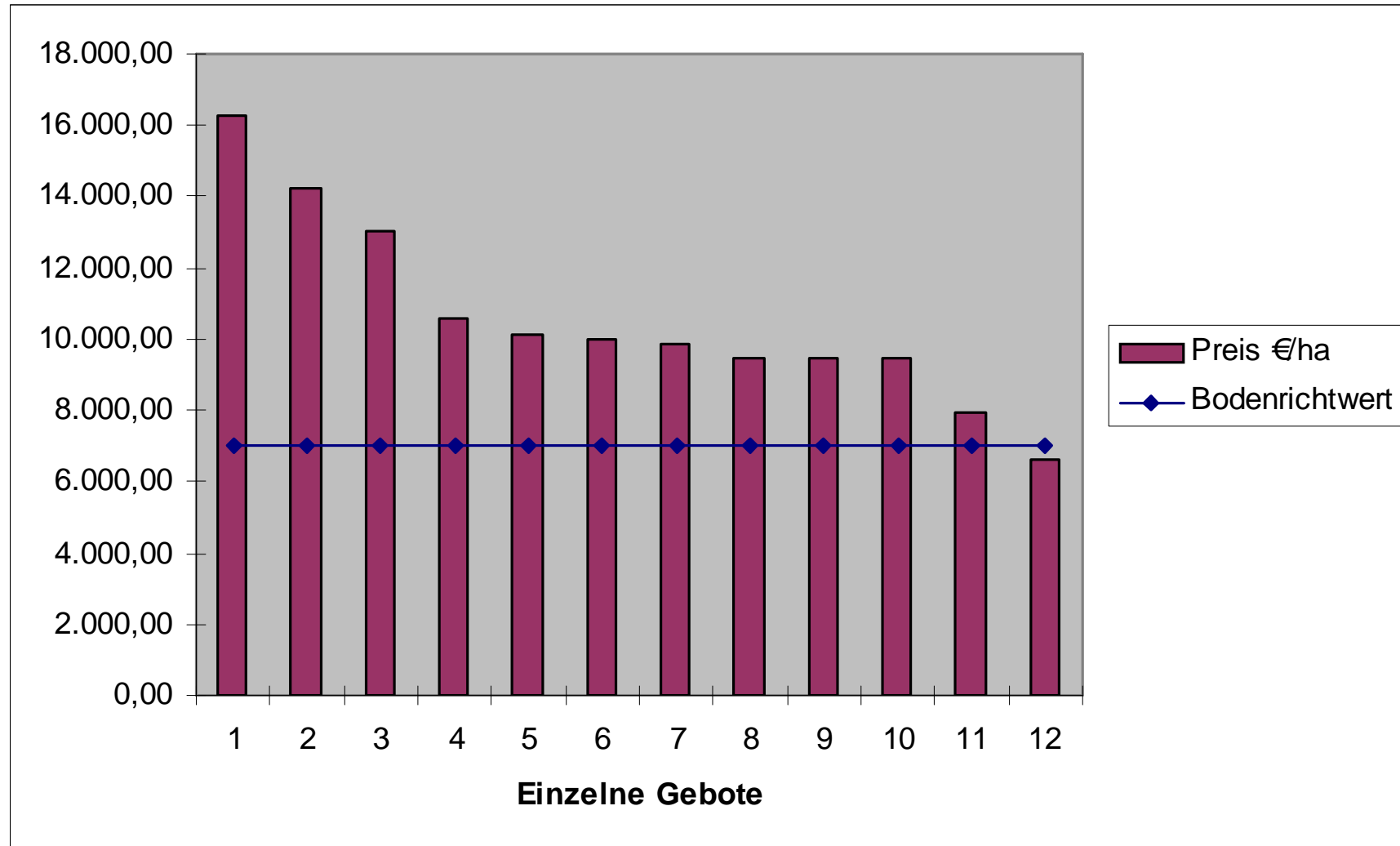
[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

# Auswertung Gebote : Landkreis Beispielgebiet I



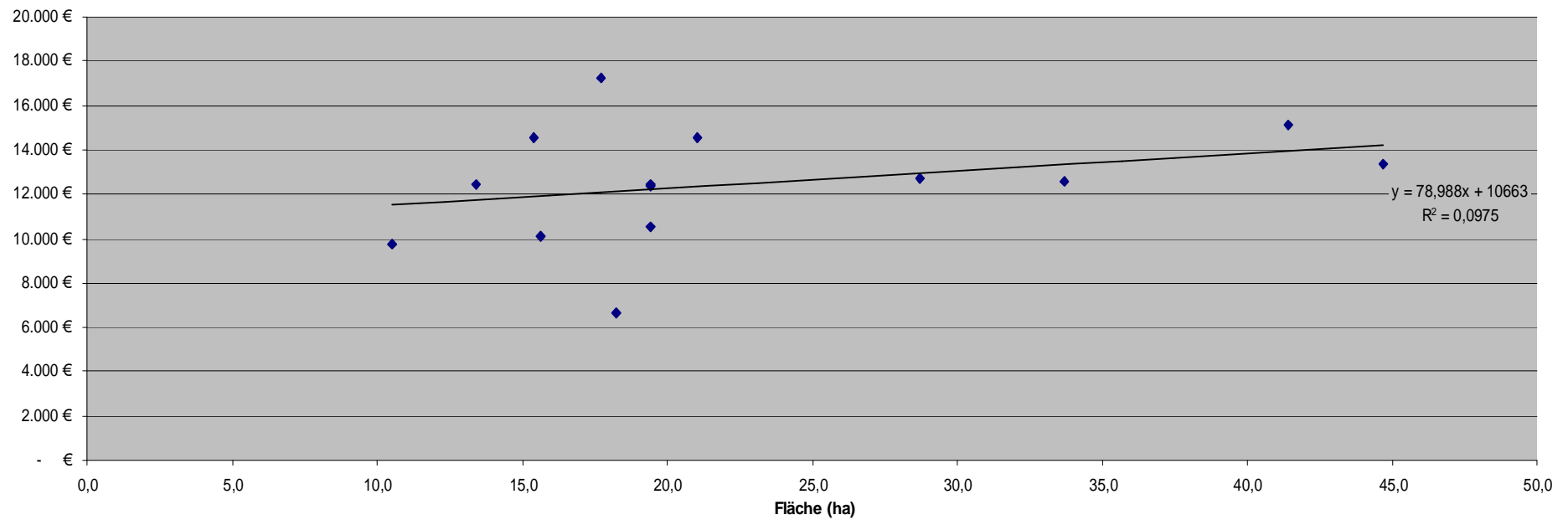
# Auswertung Gebote : Landkreis Beispielgebiet II



# Auswertung Gebote : Landkreis Beispielgebiet III

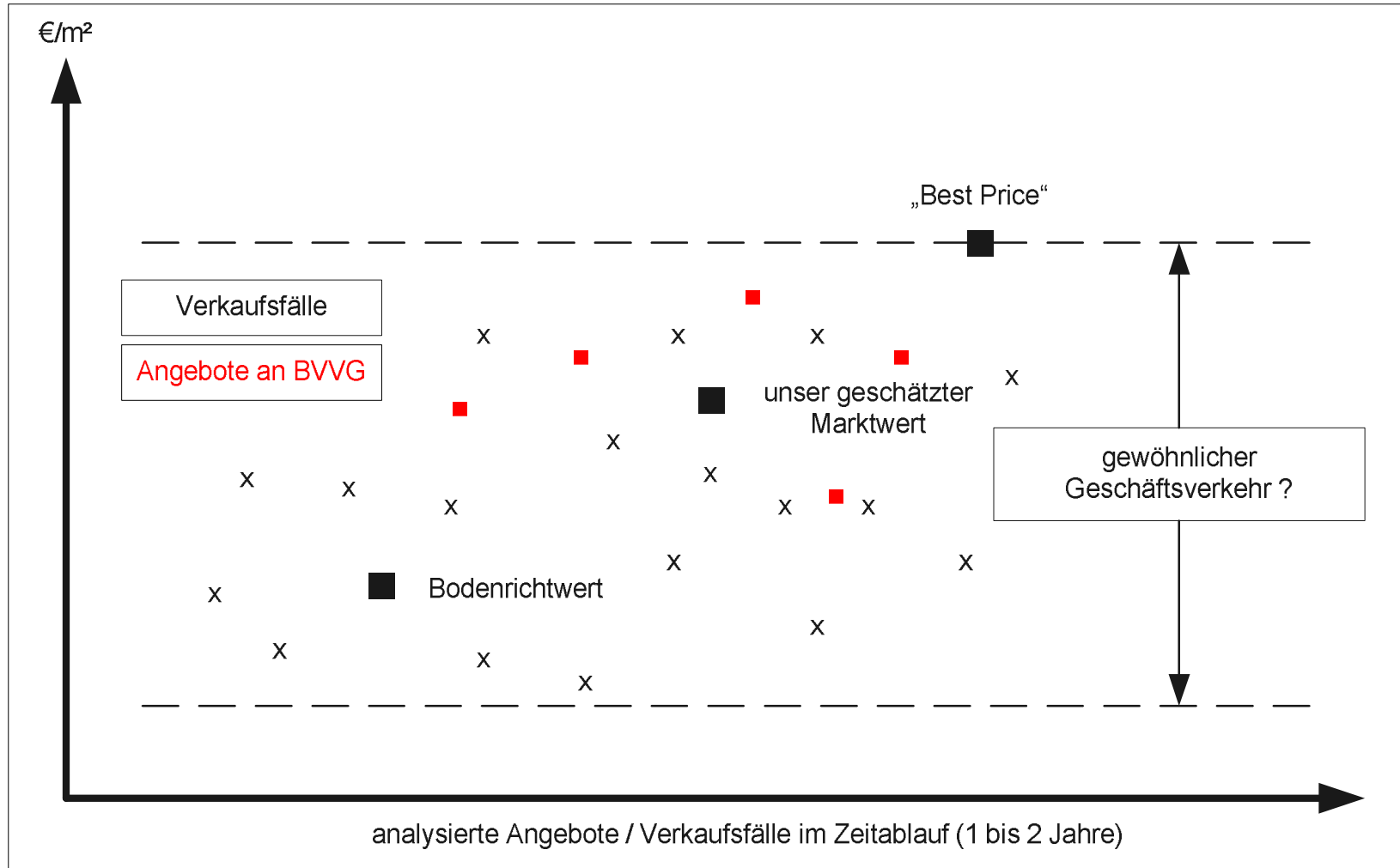


# Multiple Regressionen



- Ist die Analyse des Bodenmarktes zukünftig unsere Aufgabe?

# Wertermittlung landw. Nutzflächen



Darstellung AgriWert auf Basis von KLEIBER

06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

# Wertung

- Es gibt große Differenzen.
  - Woher kommen die Differenzen?
  - Lösungen?
  - Differenzieren nach Teilmärkten?
    - Losgröße
    - Pachtvertragsrestlaufzeiten
    - subjektives? („Tante Erna“ – „6b EStG“ – Professionals – BVVG)
      - Käufer weiß, wer vor ihm steht
      - unterschiedliche Anbahnungsverfahren
- **Schwarzgeldquote?**

# Diskussion

- **Marktwert**, es gibt nur einen!
  - Banken
  - BVVG
  - öffentliche Entschädigungsfälle
- **Ist der Marktwert ein „Punktwert“ oder eine Wertdimension?**
- **BVVG - Auswertungen**
  - Werte objektiv? Auswertungstiefe?
  - Berücksichtigung von Geboten?
  - „persönliche/besondere Verhältnisse“?
- **Beleihungswert (Nachhaltigkeit)**
- **Reaktion der Gutachterausschüsse, Dialog?**

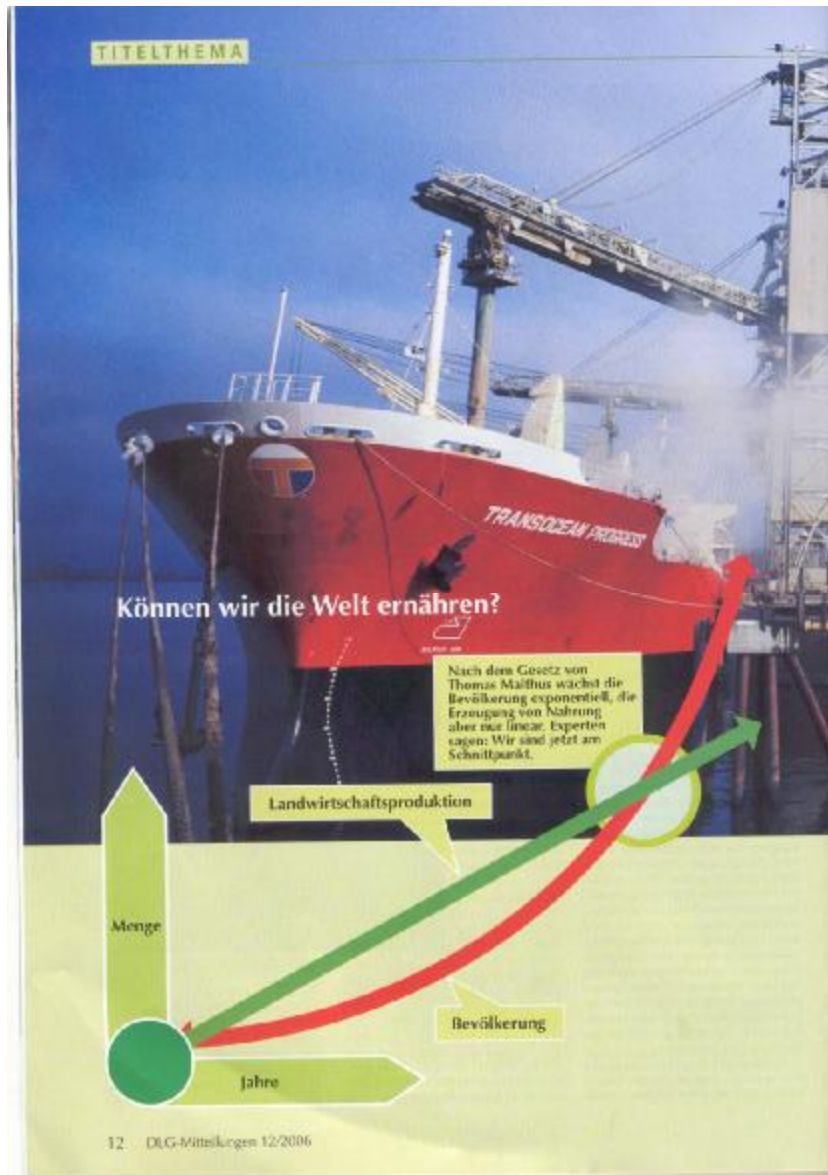
# Unser Fazit

Für manche Gutachterausschüsse gibt es viel zu tun!

So lange sind wir Gutachter **dran**.

# Kauf oder Pacht?

Tendenz der Pachtpreise



06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Ingenieurbüro  
**Bödecker AgriWert**®

Öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von Grundstücken,  
Gebäuden und baulichen Anlagen

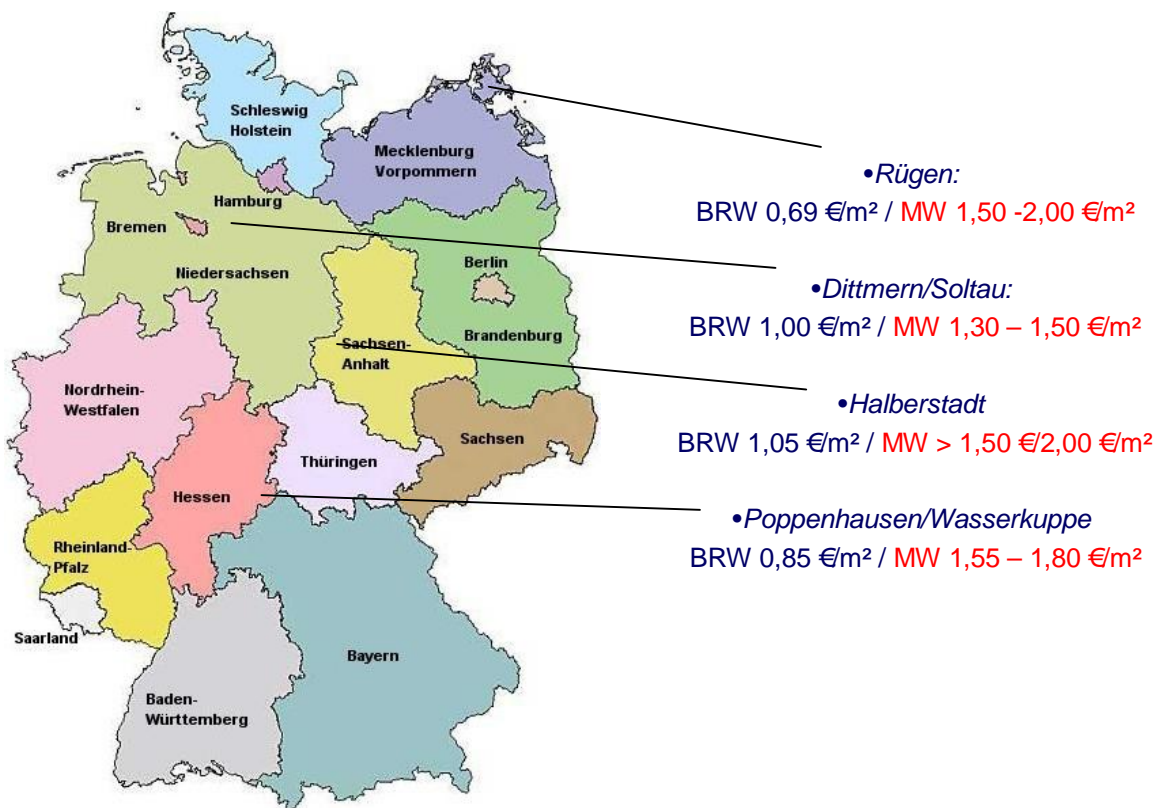
 **RICS** Chartered Surveyors

[www.AgriWert.de](http://www.AgriWert.de)

An der Puderzuckermühle 1, 31275 Lehrte  
Tel: 05132 – 87207-0, Fax: 05132 – 87207-13

Bernhard-Thiersch-Straße 6, 38822 Halberstadt  
Tel: 03941 – 5663 22 Fax: 03941 – 5663 25

# Bewertung von Ackerflächen: Bodenrichtwerte und Marktniveau



## Eine empirische Analyse einzelner Standorte in Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg

---

# Gliederung

- 1. Der Markt für landwirtschaftliche Nutzfläche in Deutschland**
  - Der Markt für LF in den Alten Bundesländern
  - Der Markt für LF in den Östlichen Bundesländern
- 2. Problematik der Bodenrichtwerte**
- 3. Ableitungsverfahren für Bodenrichtwerte von Ackerflächen und exemplarische Ergebnisse**
  - Mecklenburg-Vorpommern
  - Brandenburg
- 4. Ergebnis und Zusammenfassung**

# 1. Der Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen in Deutschland

---

# Markt für LF in den Alten Bundesländern

## Historisch gewachsener Markt:

- Entwicklungsprozess über Jahrzehnte
- Agrarstrukturelle Anpassungen erfolgten bislang überwiegend über den Pachtmarkt

### Ü stabile Verhältnisse seit 90er Jahre

- ø konstanter Flächenumsatz
- ø konstantes Preisniveau

---

# Der Markt für LF in den Östlichen Bundesländern

## Teilmärkte:

- Verkäufe der Bodenverwaltungs- und –verwertungs GmbH (BVVG)
- Verkäufe Dritter (weiter zu differenzieren)

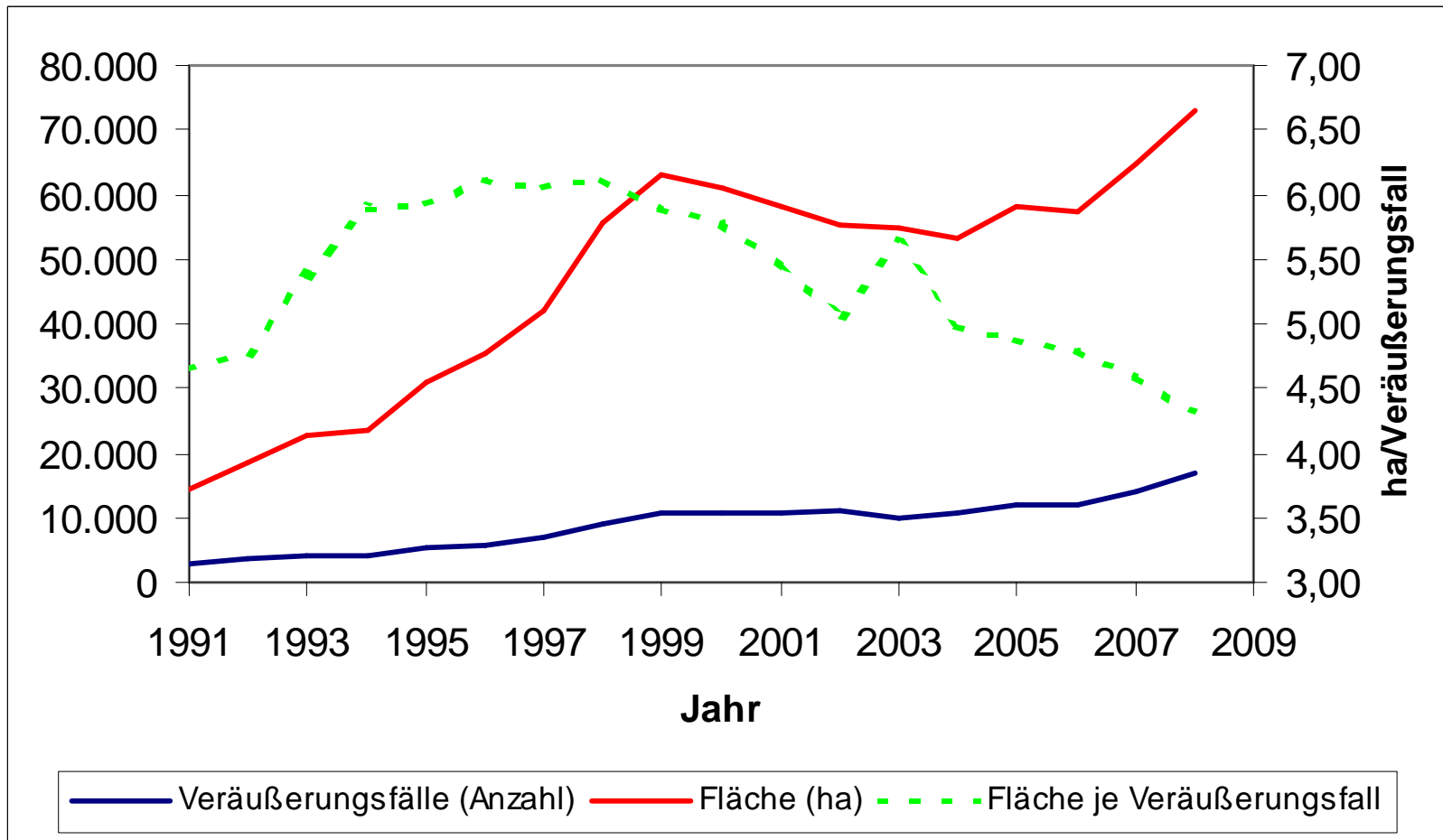
## BVVG:

- Privatisierung ehem. volkseigener Flächen
- Privatisierungskonzept ab 2007 (2010 novelliert)
  - ∅ Ausschreibungen
    - Vergabe zum Höchstgebot
  - ∅ Direktvergaben
    - Verkauf an langfristige Pächter
  - ∅ Verkauf nach EALG (Ende 2009 ausgelaufen)
    - 35 % Vergünstigung
    - Alteigentümer, ~~Neu- und Wiedereinrichter~~

ü Hohe Attraktivität aufgrund der Losgrößen

# Entwicklung der Transaktionsvolumina in den ÖBL

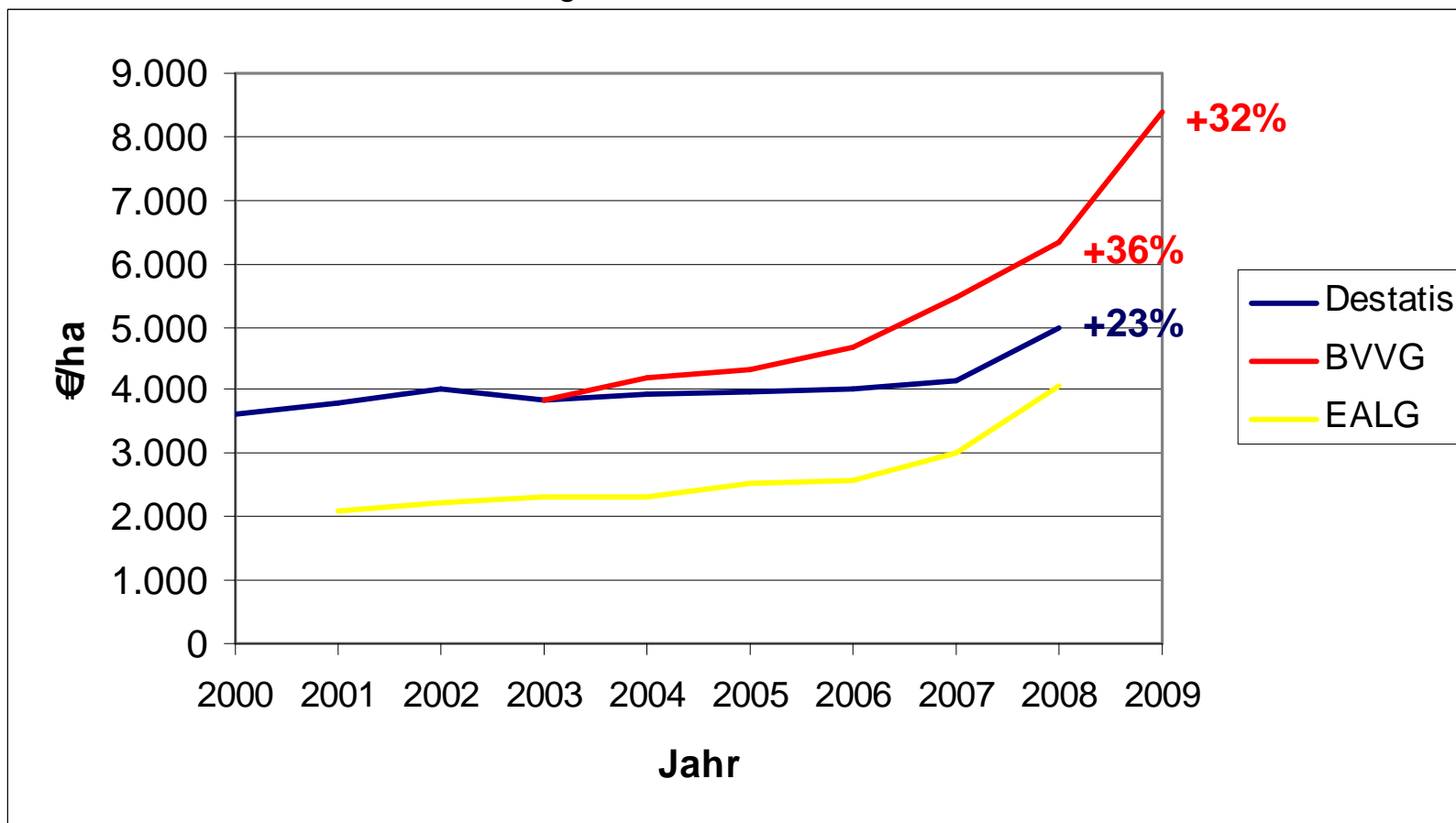
**Abb. 1:** Quantitative Entwicklung der LF-Veräußerungen in den ÖBL



Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis

# Preisentwicklung für LF in den östl. Bundesländern

Abb. 2: Statistische Preisentwicklungen in den ÖBL



Quelle: Eigene Darstellung nach BVVG u. Destatis

## 2. Problematik der Bodenrichtwerte

---

# Problematik der Bodenrichtwerte

## These:

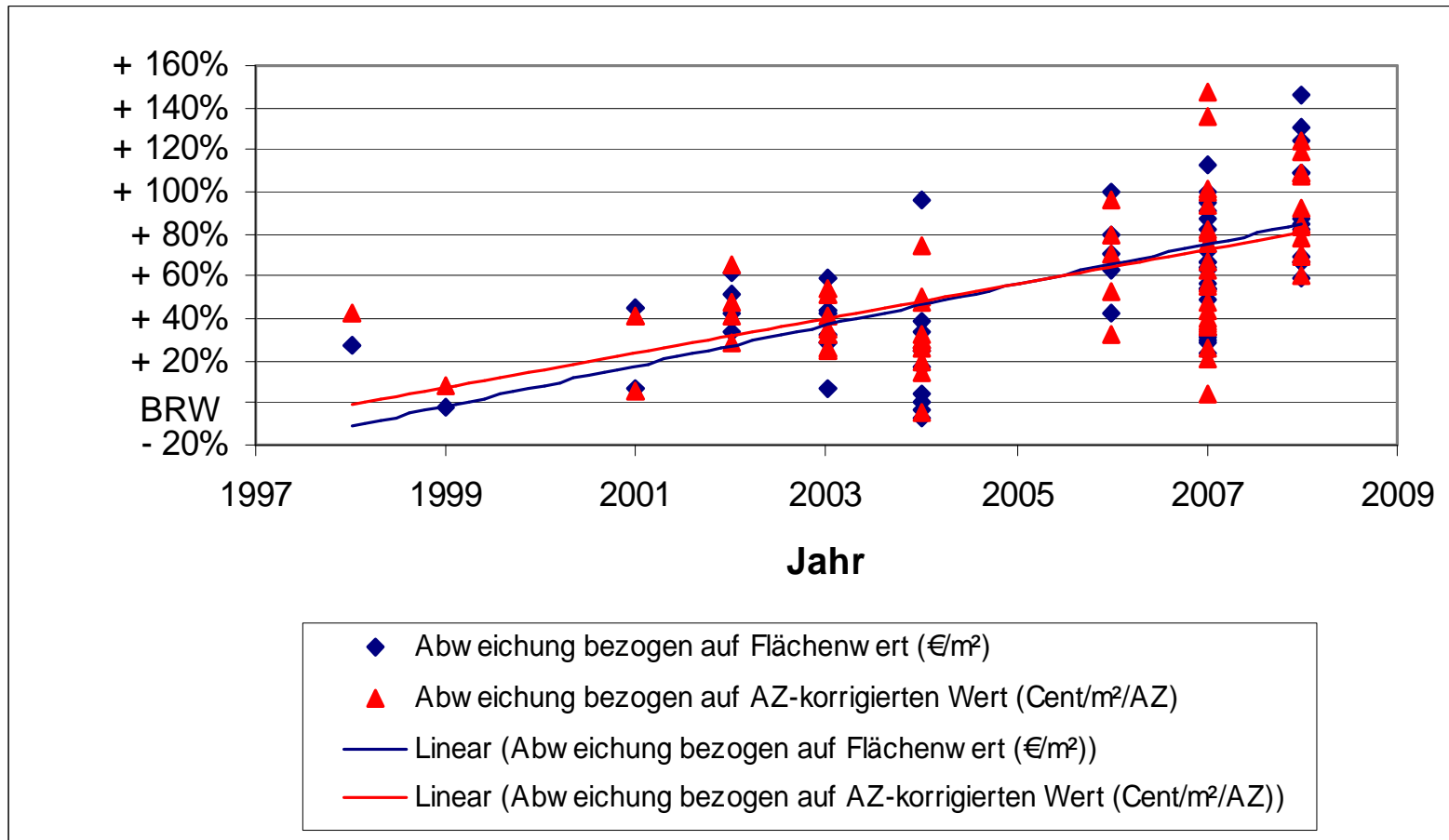
- Bodenrichtwerte bilden das Marktgeschehen z.T. nicht mehr ab
  - ∅ Verzerrung der Markttransparenz
  - ∅ Probleme bei Flächenbewertungen
  - ∅ Probleme bei Finanzierungen („Blankoanteil“, „Überdeckung“)
  - ∅ Wettbewerb der finanzierenden Banken

## mögliche Ursachen:

- Preissteigerungen können nicht zeitnah abgebildet werden
- Ableitungsverfahren der jeweiligen Gutachterausschüsse?
- Berücksichtigung der BVVG-Verkäufe?

# Problematik der Bodenrichtwerte

**Abb. 3:** Abweichung von Kaufpreisen größerer Ackerflächen vom Bodenrichtwert



Quelle: Eigene Darstellung nach BB Göttingen

# Problematik der Bodenrichtwerte



- *Rügen:*  
BRW 0,69 €/m<sup>2</sup> / MW 1,50 -2,00 €/m<sup>2</sup>
- *Dittmern/Soltau:*  
BRW 1,00 €/m<sup>2</sup> / MW 1,30 – 1,50 €/m<sup>2</sup>
- *Halberstadt*  
BRW 1,05 €/m<sup>2</sup> / MW >1,50 €/ 2,00 €/m<sup>2</sup>
- *Poppenhausen/Wasserkuppe*  
BRW 0,85 €/m<sup>2</sup> / MW 1,55 – 2,00 €/m<sup>2</sup>

Quelle: AgriWert 2010

### **3.**

## **Ableitungsverfahren für Bodenrichtwerte von Ackerflächen und exemplarische Ergebnisse**

# Ableitungsverfahren MVP 1

**Tab. 1:** Selektionskriterien zur BRW-Ableitung bei Gutachterausschuss MVP 1

<b>Selektionskriterium</b>	<b>geforderte Eigenschaften</b>
Bodenrichtwertlagen	AZ ≤ 35, AZ 36 - 45, AZ > 45
Datum des Vertrages	01.01.2007 bis 31.12.2007
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf
ungew. oder pers. Verhältnisse	keine
Preisbestimmende Grundstücksart	Grundstück für Ackernutzung
Objektselbstständigkeit	selbstständig, Teilfläche
weitere wertbeeinflussende Umstände	keine

Quelle: Gutachterausschuss MVP 1

---

# Ableitungsverfahren Gutachterausschuss MVP 1

## Datengrundlage:

- Vergleichspreise aus 2007  
  ∅ gemittelter Bodenrichtwert

## Berücksichtigung der BVVG:

- grundsätzlich alle Verkäufe  
  ∅ inkl. EALG-Verkäufe (Begünstigungen wurden bereinigt)

## Umrechnungen der Vergleichsfälle:

- keine

## Eliminierung der Ausreißer:

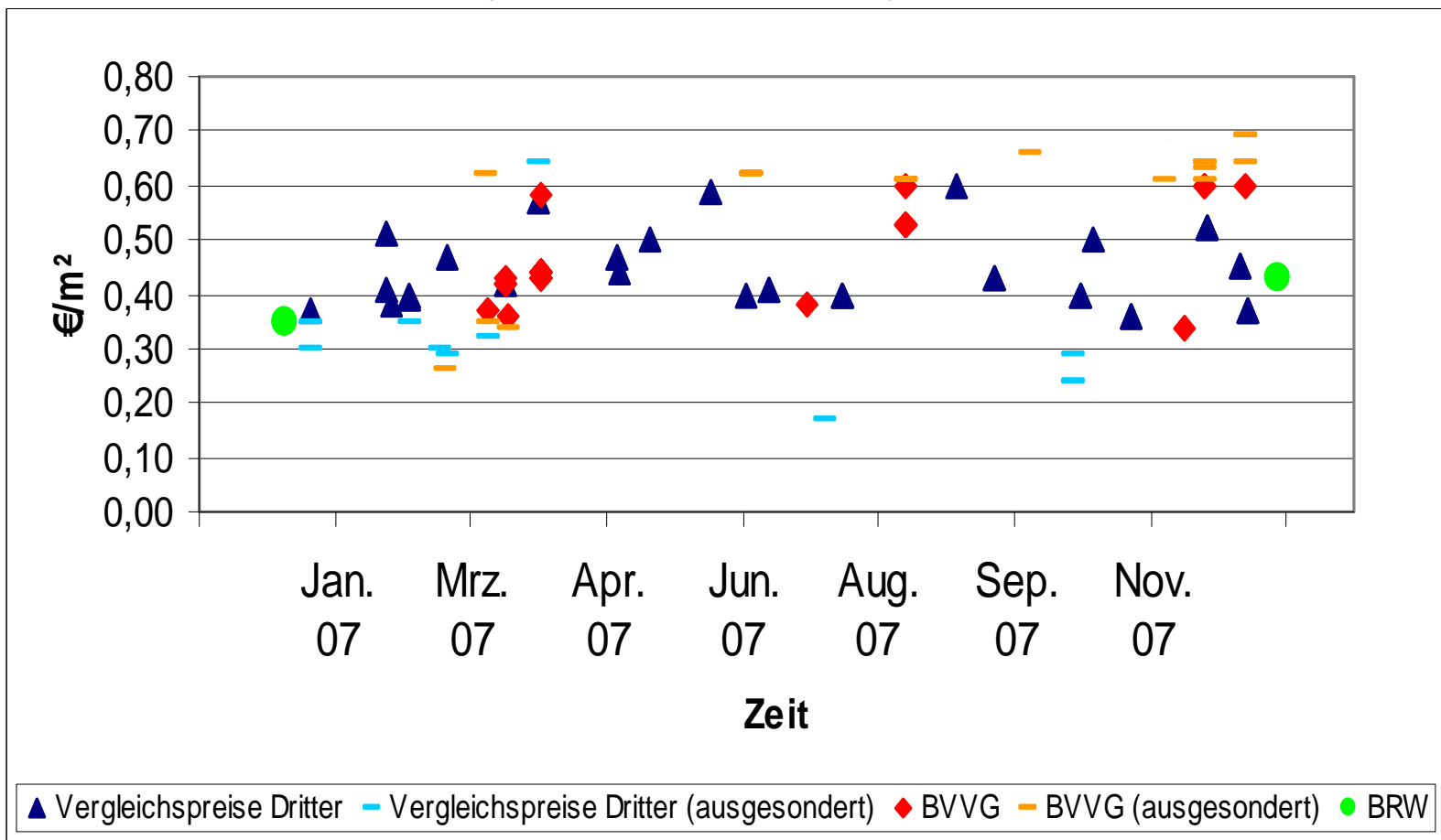
- +/- einfache Standardabweichung vom Mittelwert aller  
  selektierten Vergleichsfälle

## Definition des Richtwertgrundstücks:

- zonentypische Bonitätsspanne (AZ)

# Ergebnisse MVP 1

**Abb. 4:** Bodenrichtwertableitung für Ackerland in Bonitätsgruppe MVP 1-1 (01.01.2008)



Quelle: Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss MVP 1 u. BVVG

# Ableitungsverfahren MVP 2

**Tab. 2:** Selektionskriterien zur BRW-Ableitung bei Gutachterausschuss MVP 2

<b>Selektionskriterium</b>	<b>geforderte Eigenschaften</b>
Bodenrichtzone	MVP 2 1 bis MVP 2-7
Datum des Vertrages	01.01.2006 bis 31.12.2007
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf
ungew. oder pers. Verhältnisse	keine
Preisbestimmende Grundstücksart	Grundstück für Ackernutzung
Fläche	≥ 5.000 m <sup>2</sup>
Objektselfständigkeit	selfständig
weitere wertbeeinflussende Umstände	keine

Quelle: Gutachterausschuss MVP 2

---

# Ableitungsverfahren Gutachterausschuss MVP 2

## Datengrundlage:

- Vergleichspreise aus 2007 und 2006  
ø gemittelter Bodenrichtwert

## Berücksichtigung der BVVG:

- Ausschließlich reine Ackerverkäufe

## Umrechnungen der Vergleichsfälle:

- keine

## Eliminierung der Ausreißer:

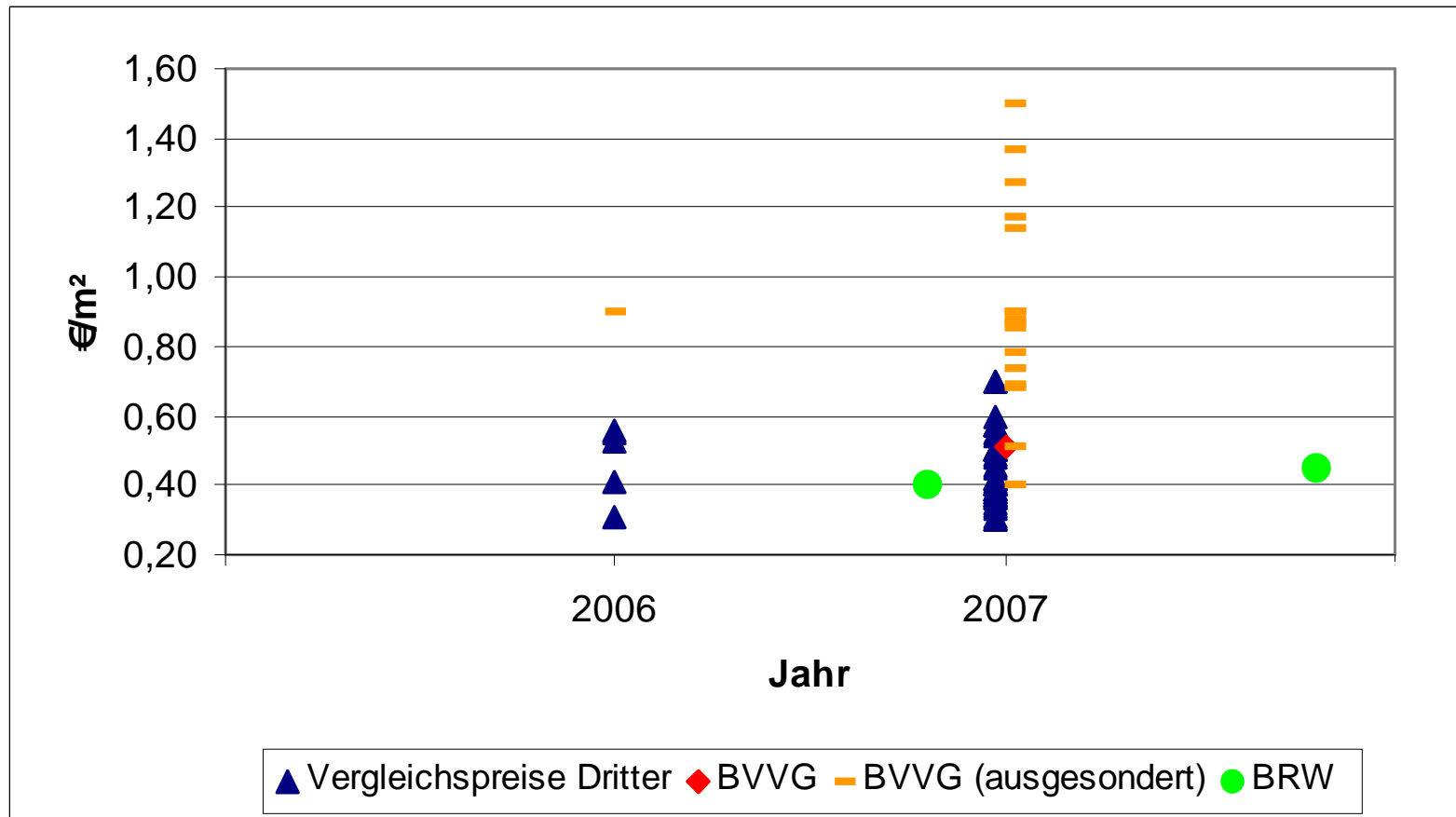
- +/- 40 Prozent Abweichung vom Mittelwert aller selektierten Vergleichsfälle

## Definition des Richtwertgrundstücks:

- gemarkungstypische Bonität (AZ)
- Größe des Flurstücks (1 ha)

# Ergebnisse MVP 2

**Abb. 5:** Bodenrichtwertableitung für Ackerland in Zone MVP 2-1 (31.12.2007)



Quelle: Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss MVP 2 u. BVVG

# Ableitungsverfahren BBG 1

**Tab. 3:** Selektionskriterien zur BRW-Ableitung bei Gutachterausschuss BBG 1 u. BBG 2

<b>Selektionskriterium</b>	<b>geforderte Eigenschaften</b>
Bodenrichtzone	BBG 1-1 bis BBG 1-3
Datum des Vertrages	01.01.2007 bis 31.12.2007
Anlass des Eigentumsüberganges ungew. oder pers. Verhältnisse	Kauf keine
Preisbestimmende Grundstücksart	Grundstück für Ackernutzung
Fläche	≥ 3.000 m <sup>2</sup>
Objektselfständigkeit	selbstständig
weitere wertbeeinflussende Umstände	keine
Lage	ortsferne Flächen

Quelle: Gutachterausschuss BBG 1

---

# Ableitungsverfahren BBG 1

## Datengrundlage:

- Vergleichspreise aus 2007
- BBG 2: untypisch bonitierte Flächen werden ausgesondert  
ø gemittelter Bodenrichtwert

## Berücksichtigung der BVVG:

- Ausschließlich reine Ackerverkäufe

## Umrechnungen der Vergleichsfälle:

- keine

## Eliminierung der Ausreißer:

- +/- 60 % (BBG 1) bzw. 80 % (BBG 2) Abweichung vom Mittelwert aller selektierten Vergleichsfälle

## Definition des Richtwertgrundstücks:

- gemarkungstypische Bonitätsspanne (AZ)



## 4. Ergebnis und Zusammenfassung

---

## Ergebnis der Studie

**Bodenrichtwerte werden ihrem Zweck  
teilweise nicht mehr gerecht!**

---

## Fazit

- unterschiedliche Vorgehensweisen bei Richtwertableitung:
  - ∅ große Differenzen zwischen einzelnen Gutachterausschüssen
- Aussagekraft der Bodenrichtwerte:
  - ∅ Markt in Niedersachsen wird im Wesentlichen abgebildet
  - ∅ Märkte in den Östlichen Bundesländern werden nur teilweise berücksichtigt
- Berücksichtigung der BVVG-Verkäufe:
  - ∅ Mecklenburg-Vorpommern: starke Differenzen
  - ∅ Brandenburg: methodisch bedingte Unterrepräsentation durch Selektionsansatz
- unterschiedliche Teilmärkte am Bodenmarkt:
  - ∅ Teilmärkte mit professioneller Kaufanbahnung (Ausschreibungsverfahren)
  - ∅ traditionelle/unprofessionelle Transaktionen („Tante Emma“-Verkäufe)