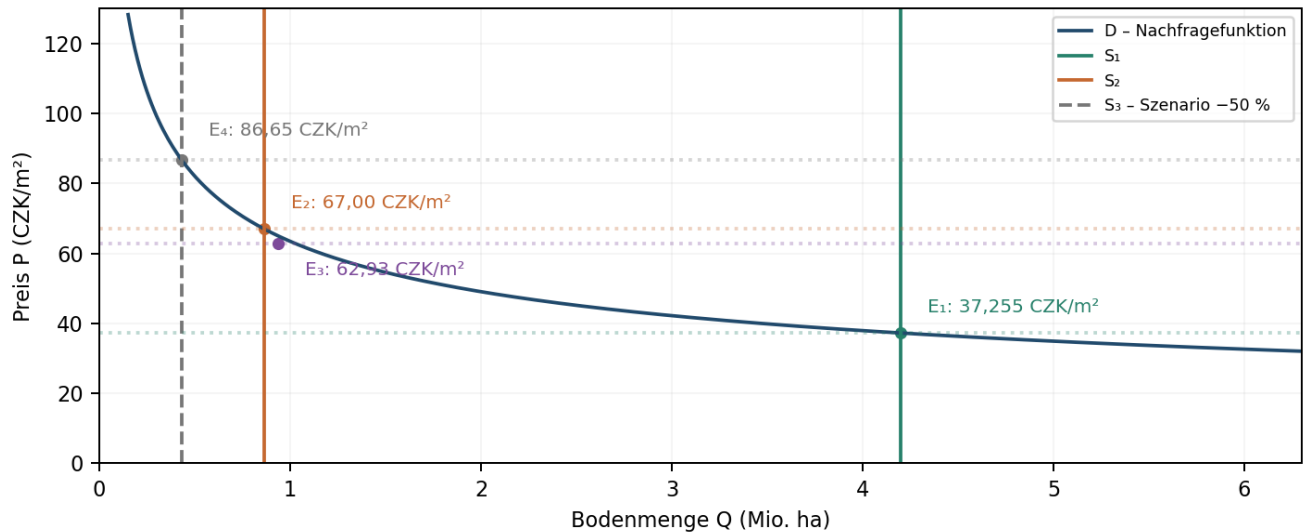


Bodenangebot und Szenario einer künftig geringeren Verfügbarkeit



S₁ und S₂: festes Angebot. S₃: hypothetisch geringere Verfügbarkeit bei unveränderter Nachfragefunktion.

Preis P (CZK/m²) · Bodenmenge Q (Mio. ha). D: Nachfragefunktion des Modells. S₁ = 4,2 Mio. ha. S₂ = 0,863577 Mio. ha. S₃ = 0,431789 Mio. ha (Szenario –50 %).

Punkte, Quellen und Entstehung der Szenariowerte

E₁: Modellgleichgewicht bei S₁, 37,255 CZK/m². Preisquelle: FARMY.CZ, Bodenmarktbericht Januar 2026, durchschnittliche realisierte Preise 2025. Fläche: zuvor gewählte gerundete landesweite Menge von 4,2 Mio. ha.

E₂: Modellgleichgewicht bei S₂, 67,00 CZK/m². Quelle: Median von 2.295 Sreality.cz-Angeboten, Stand 11.9.2026. Acker, Wiesen, Gärten und Obstgärten/Weinberge. Flächen und Angebotsstand aus den nachstehenden 15 Bezirken. Der Median ergibt sich aus allen Angeboten gemeinsam, nicht aus Bezirksmedianen.

E₃: APF-Erwerbspreis von 62,93 CZK/m². Quelle: Reorganizační plán APF VENTURE CAPITAL CR(5), Artikel IV, Punkt 4.3 a). Berechnung: 588.368.072 CZK / 9.350.225 m². Dies ist ein übernommener Erwerbspunkt, kein Schnittpunkt mit D.

E₄: mögliche künftige Gleichgewichtsposition bei S₃, 86,65 CZK/m². Hypothetisches Szenario: Verfügbarkeit halbiert sich bei unveränderter Nachfrage, ohne zeitliche oder prognostische Festlegung. $Q_3 = 0,5 \times 0,863577 = 0,4317885$ Mio. ha. $P_3 = 37,255 \times (4,2 / 0,4317885)^{0,371047229} = 86,65$ CZK/m², +29,33 % gegenüber E₂. Entsteht aus demselben Potenzansatz, die Nachfragekurve bleibt unverändert.

D: $P(Q) = 37,255 \times (4,2 / Q)^b$. $b = \ln(67 / 37,255) / \ln(4,2 / 0,863577) = 0,371047229$. Flächen S₁ und S₂: ČÚZK-Jahrbuch 2026. S₂: 15 Bezirke Südmährens und Mittelmährens. Die Mengen sind Gebietsflächen und nicht aktuell angebotene Hektar. E₄ ist eine Sensitivität bei verringerter Verfügbarkeit und keine Preisprognose. P₁ ist ein Durchschnitt realisierter Preise, P₂ ein Angebotsmedian. Dies sind keine gleichartigen Statistiken oder Nachweise eines Wertzuwachses.

Preise von Sreality.cz

Ursprüngliche Bezirkstabelle · Gemeinsamer Datensatz für Acker, Wiesen, Gärten und Obstgärten/Weinberge · Stand 11.9.2026

Bezirk S ₂	Angebote	Durchschnitt CZK/m ²	Median CZK/m ²
Blansko	140	213,05	40,00
Brno-město	59	2.004,40	1.341,00
Brno-venkov	216	597,61	111,92
Břeclav	265	346,43	94,12
Hodonín	407	223,70	52,00
Vyškov	62	420,72	107,71
Znojmo	113	847,00	179,46
Olomouc	113	518,98	98,97
Prostějov	94	226,47	49,72
Přerov	95	421,34	69,00
Šumperk	80	367,38	118,52
Kroměříž	158	383,92	57,02
Uherské Hradiště	238	119,50	43,87
Vsetín	108	206,04	59,00
Zlín	147	325,86	64,00
Gesamt	2.295	387,98	67,00

Berechnung des Gesamtmedians

$p_i = C_i / A_i$. Die Stückpreise werden aufsteigend sortiert. $n = 2.295$, mittlere Position $= (2.295 + 1) / 2 = 1.148$. $M = p(1148) = 67,00$ CZK/m².

Der Gesamtmedian wird aus sämtlichen einbezogenen Angeboten gemeinsam berechnet und nicht aus Bezirksmedianen. Jedes Inserat hat das gleiche Gewicht. Mindestens die Hälfte liegt bei höchstens 67 CZK/m² und mindestens die Hälfte bei mindestens 67 CZK/m². Acker bleibt Teil des Gesamtdatensatzes. Ein gesonderter Ackermedian wird nicht ausgewiesen.

Quelle: gespeicherte Tabelle in Model_pudy_APF_Sreality.docx und Daten in Podklady_modelu_pudy_Sreality.zip. Die Angaben beschreiben Angebots- und keine realisierten Verkaufspreise.

Modellberechnungen

1. Mengen und Preispunkte

$Q_1 = 4.200.000 \text{ ha} / 1.000.000 = 4,2 \text{ Mio. ha}$. $Q_2 = 863.577 \text{ ha} / 1.000.000 = 0,863577 \text{ Mio. ha}$. $P_1 = 372.550 \text{ CZK/ha} / 10.000 \text{ m}^2/\text{ha} = 37,255 \text{ CZK/m}^2$. $P_2 = \text{Median}(p_1, \dots, p_{2295}) = 67,00 \text{ CZK/m}^2$.

S_1 verwendet die früher gewählte gerundete Fläche von 4,2 Mio. ha. Die genaue landesweite Fläche gemäß dem übernommenen ČÚZK-Nachweis beträgt zum 31.12.2025 4.188.927 ha. Q_2 ist die Summe der Bezirksflächen aus Quelle [4]. [2-3]

2. Angebot und Nachfragekalibrierung

Angebotsfunktionen: $QS_1(P) = 4,2$ und $QS_2(P) = 0,863577$ für $P > 0$. Ihre Preiselastizität ist null: $\epsilon_S = (dQ/dP) \times (P/Q) = 0$.

$P(Q) = P_1 \times (Q_1 / Q)^b$. $b = \ln(P_2 / P_1) / \ln(Q_1 / Q_2)$. $b = \ln(67 / 37,255) / \ln(4,2 / 0,863577) = 0,371047229$. $P(Q) = 37,255 \times (4,2 / Q)^{0,371047229}$.

Gleichwertig $P(Q) = a \times Q^{-b}$, wobei $a = 37,255 \times 4,2^b = 63,451148889$. Berechnet wird mit ungerundeten Parametern. Die Funktion gilt für $Q > 0$.

3. Prüfung der Schnittpunkte und Eigenschaften

$P(4,2) = 37,255 \times 1^b = 37,255 \text{ CZK/m}^2$. $P(0,863577) = 37,255 \times (4,2 / 0,863577)^b = 67,00 \text{ CZK/m}^2$. $P'(Q) = -a \times b \times Q^{-(b+1)} < 0$. $Q \rightarrow 0^+$: $P(Q) \rightarrow +\infty$. $Q \rightarrow +\infty$: $P(Q) \rightarrow 0$.

$Q_2 / Q_1 = 20,5614 \%$. Preisverhältnis $P_2 / P_1 = 1,798416$, relative Differenz $= (67 / 37,255 - 1) \times 100 = 79,84 \%$. Vergleich unterschiedlicher Preisstatistiken und Zeiträume, kein nachgewiesener Bodenwertzuwachs.

Erwerbbspunkt und Szenario aus dem ursprünglichen Diagramm

$E_3 = 588.368.072 \text{ CZK} / 9.350.225 \text{ m}^2 = 62,925552 \text{ CZK/m}^2 \approx 62,93 \text{ CZK/m}^2$. Übernommener APF-Erwerbbspunkt und kein Schnittpunkt mit D. Diagrammquelle: Reorganizační plán APF VENTURE CAPITAL CR(5), Artikel IV, Punkt 4.3 a).

$Q_3 = 0,5 \times 0,863577 = 0,4317885 \text{ Mio. ha}$ (431.788,5 ha). $E_4 = P(Q_3) = 37,255 \times (4,2 / 0,4317885)^b = 86,65 \text{ CZK/m}^2$. Änderung gegenüber E_2 : $(P(Q_3) / 67 - 1) \times 100 = 29,33 \%$. Hypothetisch 50 % geringere Verfügbarkeit bei unveränderter Nachfrage, ohne Zeitbestimmung. Keine Preisprognose.

Preis-Median von Sreality.cz

4. Auswahl und Berechnung

Grundlage ist ein archivierter Stand von 155 Sreality.cz-Ergebnisseiten vom 11.9.2026, etwa 00:39-00:47 MESZ (10.9.2026, 22:39-22:47 UTC). Einbezogen sind Verkaufsangebote für Acker, Wiesen, Gärten und Obstgärten/Weinberge in 15 S₂-Bezirken. Die Ergebnisse wurden aus der gespeicherten CSV neu berechnet. Keine erneute Inseratserhebung. [1, 4]

Nach Entfernung wiederholter IDs: 2.401 Inserate. Ausgeschlossen: 106 ohne verwendbaren veröffentlichten Preis. Gültiger Datensatz: $n = 2.401 - 106 = 2.295$. „Preis auf Anfrage“ wurde nicht durch einen symbolischen Preis von 1 CZK ersetzt.

Für jedes Inserat: $p_i = C_i / A_i$, wobei C_i der Preis in CZK und A_i die Fläche in m² ist. Die Stückpreise werden vom niedrigsten zum höchsten sortiert. Jedes Inserat hat unabhängig von seiner Fläche dasselbe Gewicht.

$n = 2.295$ (ungerade). Medianposition = $(n + 1) / 2 = 1.148$. $M = p(1148) = 67,00$ CZK/m².

Der Median ist der mittlere Wert: Mindestens die Hälfte der Angebote liegt bei höchstens 67 CZK/m² und mindestens die Hälfte bei mindestens 67 CZK/m². Extrem teure Angebote beeinflussen ihn weniger als den arithmetischen Durchschnitt. Er ist der Median der Inserate und nicht der Hektar oder Verkäufe.

Berechnung	Gesamtdatensatz
Anzahl einbezogener Angebote	2.295
Median der Stückpreise	67,00 CZK/m ²
Arithmetischer Durchschnitt	387,98 CZK/m ²
Flächengewichteter Durchschnitt	125,69 CZK/m ²

Kontrollstatistiken

Arithmetischer Durchschnitt: $\Sigma p_i / 2.295 = 387,983233$ CZK/m². Flächengewichteter Durchschnitt: $\Sigma C_i / \Sigma A_i = 2.154.288.024,175 / 17.139.371 = 125,692362$ CZK/m². Diese Durchschnitte sind nicht der Preispunkt S₂ in diesem PDF.

Alle einbezogenen Kategorien einschließlich Acker bilden einen gemeinsamen Datensatz. Der Gesamtmedian wird aus allen 2.295 Stückpreisen gemeinsam bestimmt. Er ist weder Durchschnitt noch Median einzelner Kategorienmediane.

Gebiete, Quellen und Interpretation

Bezirk S ₂	Landwirtschaftliche Fläche (ha)	Angebote mit Preis
Blansko	39.823	140
Brno-město	7.417	59
Brno-venkov	83.094	216
Břeclav	67.839	265
Hodonín	68.351	407
Vyškov	46.508	62
Znojmo	106.617	113
Olomouc	85.576	113
Prostějov	52.971	94
Přerov	58.259	95
Šumperk	55.560	80
Kroměříž	47.826	158
Uherské Hradiště	56.491	238
Vsetín	40.141	108
Zlín	47.104	147
Gesamt	863.577	2.295

Geltungsbereich

P₁ ist der tschechische Transaktionsdurchschnitt 2025, P₂ der regionale Angebotsmedian von September 2026. Der Datensatz enthält auch Freizeit- oder Baupotenzial. Identische IDs wurden entfernt, nicht notwendigerweise verschiedene Inserate desselben Grundstücks. Verkaufte Anteile und sämtliche Preisgebühren wurden nicht flächendeckend geprüft. Das Modell ist daher keine Bewertung eines bestimmten Flurstücks oder des gesamten APF-Portfolios.

Verwendete Quellen

[1] Sreality.cz: Grundstücksverkaufsangebote. Stand und Methodik: Seite 4. Exakte Links, IDs und Zeitstempel einzelner Angebote enthält Archiv [4]. Der Median wurde aus Inseraten berechnet und ist keine vom Portal veröffentlichte Statistik.

[2] FARMY.CZ: Bodenmarktbericht Januar 2026, Seite 2. Preis 372.550 CZK/ha für 2025 aus gespeichertem Modell [4] übernommen.

[3] ČÚZK: Zusammenfassende Übersichten des Bodenfonds, Jahrbuch 2026, Stand 31.12.2025. Bezirksflächen aus gespeicherten Unterlagen [4].

[4] Model_pudy_APF_Sreality.docx und Podklady_modelu_pudy_Sreality.zip (10.9.2026 UTC): nabidky_Sreality.csv, vysledky.json und zdrojove_stranky.json. Die ursprüngliche Grafik stammt unverändert aus der neueren gespeicherten Datei Nabidkova_funkce_pudy_median_S2.png (Version 5, 11.9.2026). Sie verwendet den Median 67 CZK/m² und enthält E₃ und E₄. Die Bezirks-Preistabelle stammt aus dem ursprünglichen DOCX. Die deutsche Fassung zeichnet die gleiche Funktion mit deutschen Beschriftungen nach.