Freistaat Thüringen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Sonstige Daten der Wertermittlung

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Heft 1/2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
BPI individueller Wohnungsbau Heft (1/2019) © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLBG

Inhalt

1 Vorbemerkungen 2

2 Methodik 3

3 Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 5

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Nach § 11 Abs. 1 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Auf Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des kreisfreien Stadt Erfurt am 12. April 2019 Bodenpreisindexreihen für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beschlossen.

Dazu wurden Kaufverträge unbebauter Grundstücke herangezogen, die für eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind.

2 Methodik

Bodenpreisindexreihen können als Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert werden. Dabei ergeben sich die Bodenpreisindexzahlen jeweils aus dem Verhältnis des durchschnittlichen Bodenpreises [€/m²] eines Berichtszeitraumes zum durchschnittlichen Bodenpreis [€/m²] eines Basiszeitraumes. Dem Basiszeitraum wird die Indexzahl 100 zugeordnet:

$$\mathbf{BP_i = \frac{BW_i}{BW_B} \times 100}$$

mit: BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m²] im Berichtsjahr i

BW_B = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m²] im Basisjahr

BP_i = Bodenpreisindexzahl im Jahr i

Abbildung 1: Berechnung einer Bodenpreisindexzahl

Aus Bodenpreisindexzahlen zusammengesetzte Bodenpreisindexreihen geben so die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse relativ zum Basisjahr wieder.

Anhand von Bodenpreisindexreihen lassen sich Bodenrichtwerte oder Kaufpreise auf einen anderen Zeitpunkt umrechnen.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück liegt zum Zeitpunkt T1 bei 120 €/m².
Wie hoch wäre der Preis zum Zeitpunkt T2?

Index zum Zeitpunkt T1: 108,8 (2016)
Index zum Zeitpunkt T2: 126,8 (2017)

Bodenwert zum Zeitpunkt T2: $120\ €/m^2 \times \frac{126{,}8}{108{,}8} = \text{rd. BRW } 140\ €/m^2$

Abbildung 2: Beispiel für die Verwendung von Bodenpreisindizes

Die Ableitung der Bodenpreisindizes erfolgt anhand der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt erfassten Kaufpreise.

Damit eine homogene und normierte Datenmenge in den unterschiedlichen Erhebungszeiträumen gewährleistet werden kann, werden für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen geeignete Kaufverträge mit folgenden Eigenschaften verwendet:

- Es handelt sich um unbebaute Grundstücke, für die eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern beabsichtigt ist.
- Die Grundstücke sind baureif und erschließungsbeitragsfrei.

Für die nächsten Schritte wird zunächst jeder Kaufpreis pro Quadratmeter durch den dazugehörigen Basisbodenrichtwert dividiert. Dadurch werden vorhandene Lageunterschiede in den Kaufpreisen weitgehend eliminiert. Die sich ergebenden Quotienten werden für die weitere Ableitung verwendet. Unter dem Basisbodenrichtwert ist der dem Kauffall zugeordnete Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 zu verstehen, der für mehrere Jahre als Grundlage für die Bodenpreisindexermittlung herangezogen wird.

Die Bodenpreisindexzahlen der Bodenpreisindexreihen wurden zunächst für jedes Quartal berechnet und beziehen sich jeweils auf die Quartalsmitte. Um die Auswirkungen von Zufälligkeiten im Datenmaterial zu minimieren, wurden die Bodenpreisindexreihen mittels „gleitender Mittelbildung“ über drei Quartale geglättet. Zusätzlich wurde die Bodenpreisindexzahl für die Jahresmitte (01.07.) berechnet.

Der jährliche sowie der quartalsweise Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt werden im nächsten Abschnitt dargestellt.

Die Indexreihe wird quartalsweise fortgeschrieben.

Da die Übergabe der Kaufverträge an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Auswertung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, erfolgt die Veröffentlichung der vorläufigen Quartalsindizes jeweils ca. vier Monate nach Quartalsende.

Nach Ablauf weiterer drei Monate wird dieser vorläufige Wert neuberechnet und als endgültiger Index veröffentlicht.

Basiszeitpunkt für die in diesem Bericht vorgestellten Bodenpreisindexreihen ist der 01.07.2015.

3 Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Zeitpunkt	Jahresindex Basis 01.07.2015	Veränderung zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle	Quartalsindex Basis 01.07.2015	Veränderung zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle
III.11				78,3	-/-	38
IV.11				77,9	-/-	29
I.12				78,0	-/-	47
II.12				78,4	-/-	51
2012	80,6	-/-	164			
III.12				79,6	1,6%	32
IV.12				84,2	8,0%	34
I.13				85,8	10,0%	25
II.13				86,8	10,6%	51
2013	87,3	8,4%	142			
III.13				86,7	8,9%	50
IV.13				89,2	6,0%	16
I.14				91,3	6,5%	27
II.14				93,1	7,3%	34
2014	92,4	5,9%	134			
III.14				93,8	8,2%	37
IV.14				92,8	4,1%	36
I.15				96,0	5,1%	44
II.15				99,3	6,7%	38
2015	100,0	8,2%	150			
III.15				100,5	7,1%	38
IV.15				104,0	12,1%	30
I.16				105,1	9,5%	15
II.16				107,9	8,6%	12
2016	108,8	8,8%	67			
III.16				105,9	5,4%	11
IV.16				113,6	9,2%	29
I.17				122,4	16,4%	8
II.17				129,5	20,0%	11
2017	126,8	16,6%	49			
III.17				135,7	28,1%	15
IV.17				127,3	12,0%	15
I.18				131,1	7,1%	16
II.18				138,4	6,9%	18
2018	141,6	11,7%	87			
III.18				142,6	5,1%	14
IV.18				152,8	20,0%	39
I.19*				147,3	12,3%	13

Tabelle 1: Bodenpreisindizes kreisfreie Stadt Erfurt

* vorläufige Werte

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Grundstücksgröße [m²]	595	548	101	1856

Tabelle 2: Kennzahlen der Stichprobe

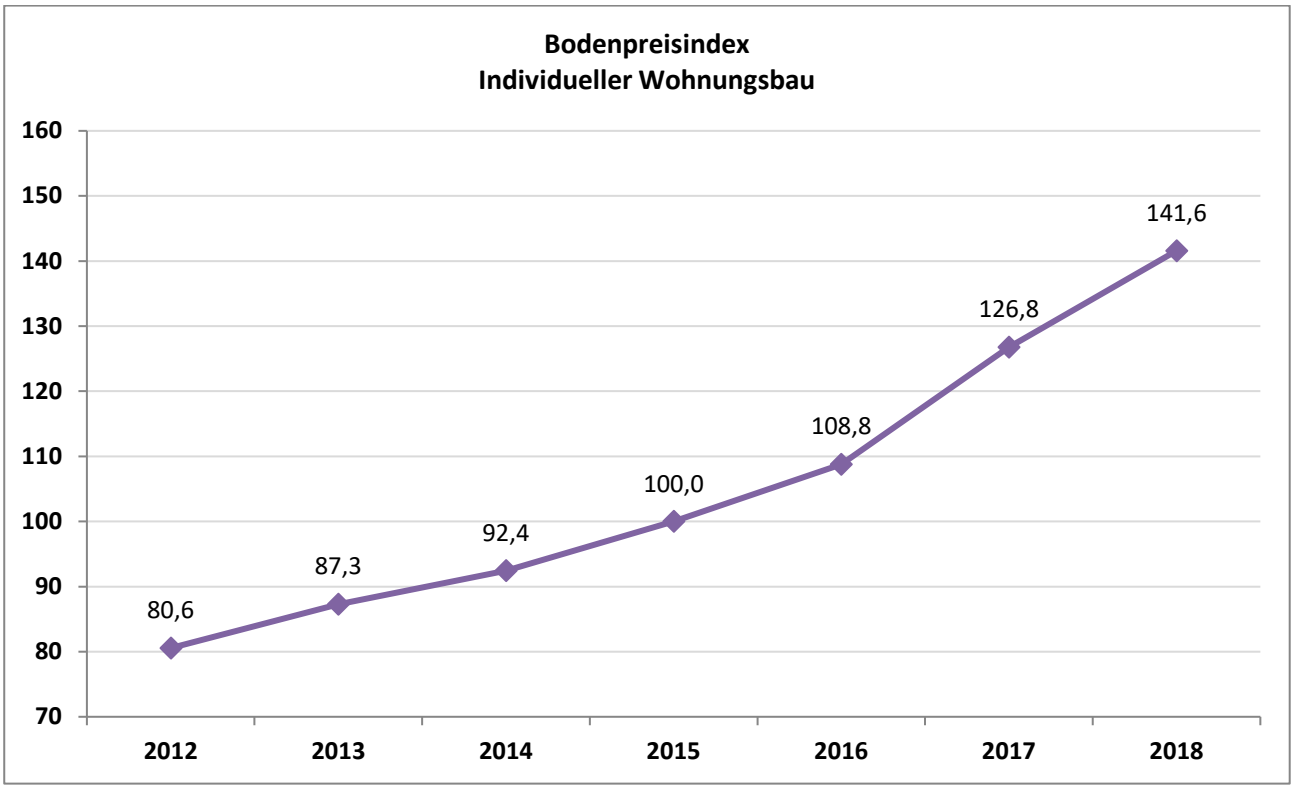

Diagramm 1: Jahresindex kreisfreie Stadt Erfurt

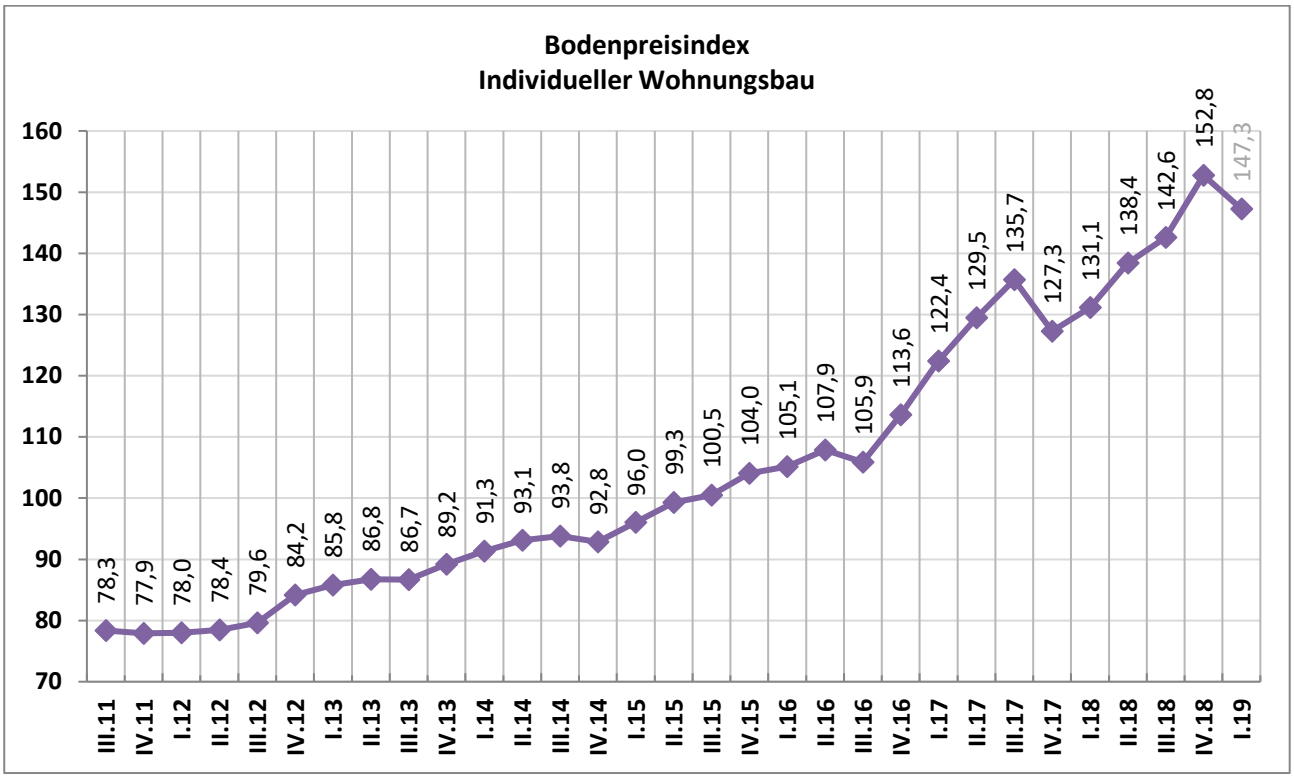

Diagramm 2: Quartalsindex kreisfreie Stadt Erfurt

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Berechnung einer Bodenpreisindexzahl 3
Abbildung 2: Beispiel für die Verwendung von Bodenpreisindizes 3

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bodenpreisindizes kreisfreie Stadt Erfurt 5
Tabelle 2: Kennzahlen der Stichprobe 5

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Jahresindex kreisfreie Stadt Erfurt 6
Diagramm 2: Quartalsindex kreisfreie Stadt Erfurt 6

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
✆+49 (0)361 57 4176-255 🗎+49 (0)361 57 4176-299
gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

15. April 2019