

Sonstige Daten der Wertermittlung

Bodenpreisindexreihe für Ackerland

Heft 1/2023

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 Ackerland (Heft 1/2023) © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
2	Methodik	5
3	Bodenpreisindex für Ackerland	7

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung –ThürGAVO–) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 ThürGAVO u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Auf Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 04. März 2021 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland beschlossen.

Dazu wurden Kaufverträge unbebauter Grundstücke herangezogen, die als Ackerland genutzt werden. Kaufverträge mit ungewöhnlichen/persönlichen Verhältnissen sowie einer begründet zu vermutenden höherwertigen Nutzung (z.B. Photovoltaik, Bauerwartung, Kiesabbau, gärtnerische Nutzung) wurden hierbei nicht in der Ableitung berücksichtigt.

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:

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

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 Ackerland liegt zum Zeitpunkt T1 bei 1,20 €/m².

Wie hoch wäre der Preis zum Zeitpunkt T2?

Index zum Zeitpunkt T1: 98,1 (2016)

Index zum Zeitpunkt T2: 114,4 (2017)

Bodenwert zum Zeitpunkt T2: $1,20 \text{ €/m}^2 \times \frac{114,4}{98,1} = \text{rd. BRW } 1,40 \text{ €/m}^2$

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 Bodenpreisindexreihe geeignete Kaufverträge mit folgenden Eigenschaften verwendet:

- Es handelt sich um unbebaute Grundstücke, die als Ackerland genutzt werden.

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 Bodenpreisindexreihe werden zunächst für jedes Quartal berechnet und beziehen sich jeweils auf die Quartalsmitte. Um die Auswirkungen von Zufälligkeiten im Datenmaterial zu minimieren, wird die Bodenpreisindexreihe mittels „gleitender Mittelbildung“ über drei Quartale geglättet. Auf eine quartalsweise Veröffentlichung wird zur besseren Übersichtlichkeit verzichtet.

Die Indexreihe wird halbjährlich fortgeschrieben.

Da die Übergabe der Kaufverträge an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Auswertung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, erfolgt die Veröffentlichung des letzten Index zunächst nur als vorläufiger Wert jeweils ca. ein Monat nach Ende eines Halbjahres.

Nach Ablauf weiterer sechs Monate wird dieser vorläufige Wert neu berechnet und als endgültiger Index veröffentlicht.

Basiszeitpunkt für die in diesem Bericht vorgestellte Bodenpreisindexreihe ist der 01.07.2015.

3 Bodenpreisindex für Ackerland

Zeitpunkt	Halbjahresindex Basis 01.07.2015	Veränderung zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle +/-6 Monate
01.01.2012	63,7	-/-	46
01.07.2012	79,1	-/-	66
01.01.2013	87,0	36,6%	63
01.07.2013	90,7	14,7%	50
01.01.2014	89,4	2,8%	48
01.07.2014	90,4	-0,3%	46
01.01.2015	101,7	13,8%	42
01.07.2015	100,0	10,6%	41
01.01.2016	97,0	-4,6%	43
01.07.2016	98,1	-1,9%	40
01.01.2017	103,7	6,9%	34
01.07.2017	114,4	16,7%	36
01.01.2018	123,7	19,3%	42
01.07.2018	131,2	14,6%	38
01.01.2019	130,8	5,7%	33
01.07.2019	131,0	-0,2%	39
01.01.2020	136,3	4,2%	35
01.07.2020	135,2	3,2%	32
01.01.2021	141,1	3,5%	29
01.07.2021	141,7	4,9%	19
01.01.2022	142,6	1,0%	17
01.07.2022*	137,2*	-3,2%*	28*
01.01.2023*	151,6*	6,3%*	36*

Tabelle 1: Bodenpreisindex kreisfreie Stadt Erfurt

* vorläufige Werte

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Median	5. Perzentil	95. Perzentil
Grundstücksgröße [m²]	18.029	9.382	1.677	58.237

Tabelle 2: Kennzahlen der Stichprobe

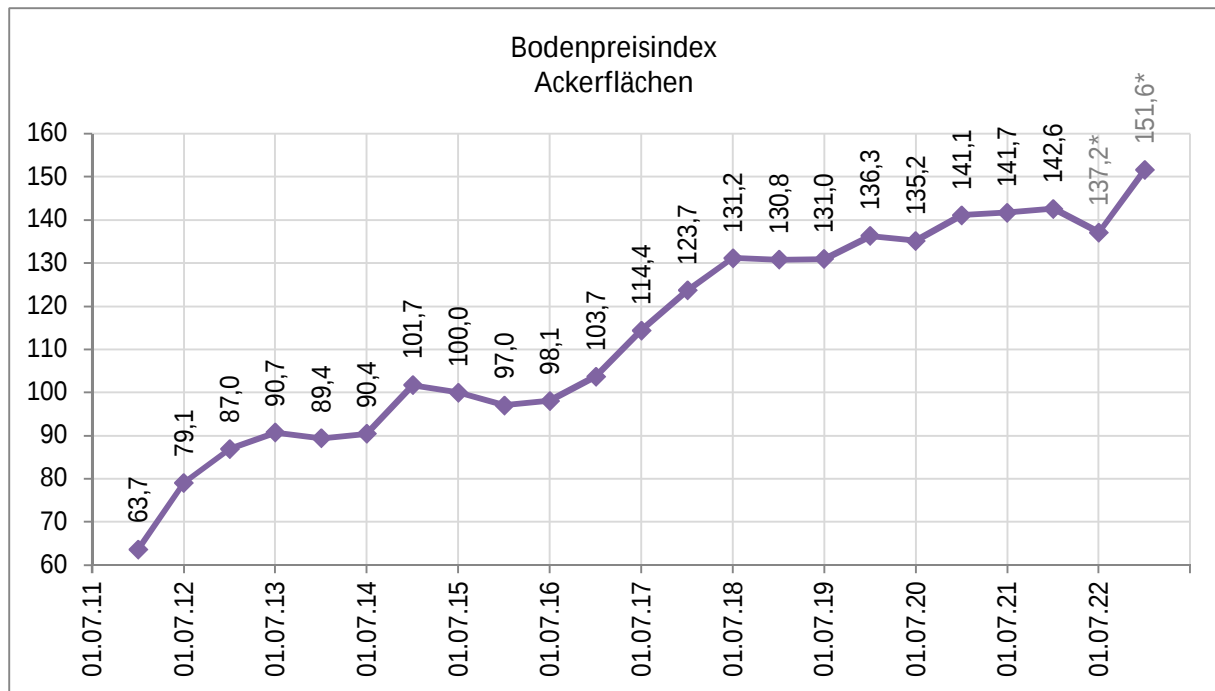


Diagramm 1: Halbjahresindex kreisfreie Stadt Erfurt

* vorläufige Werte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Berechnung einer Bodenpreisindexzahl	5
Abbildung 2: Beispiel für die Verwendung von Bodenpreisindizes	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bodenpreisindex kreisfreie Stadt Erfurt	7
Tabelle 2: Kennzahlen der Stichprobe	7

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Halbjahresindex kreisfreie Stadt Erfurt	8
---	---



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

