

# Sonstige Daten der Wertermittlung

## Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

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

## Inhalt

---

|   |                                                                         |   |
|---|-------------------------------------------------------------------------|---|
| 1 | Vorbemerkungen                                                          | 4 |
| 2 | Methodik                                                                | 5 |
| 3 | Bodenpreisindex für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus | 7 |

## Rechtliche Grundlagen

---

|           |                                                                                                                                                                                    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB     | Baugesetzbuch in der Fassung 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 die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln.

Nach § 18 Abs. 1 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 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 der kreisfreien Stadt Erfurt am 27. Januar 2021 eine Bodenpreisindexreihe 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 [€/m<sup>2</sup>] eines Berichtszeitraumes zum durchschnittlichen Bodenpreis [€/m<sup>2</sup>] eines Basiszeitraumes. Dem Basiszeitraum wird die Indexzahl 100 zugeordnet:

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

mit:  $BW_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m<sup>2</sup>] im Berichtsjahr i

$BW_B$  = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m<sup>2</sup>] 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 €/m<sup>2</sup>.

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

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 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 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. Ab dem Jahr 2021 wird aufgrund geringer Fallzahlen auf eine quartalsweise Veröffentlichung verzichtet.

Der halbjährliche Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt wird im nächsten Abschnitt dargestellt.

Die Indexreihe wird halbjährlich fortgeschrieben.

Die Gesamtheit der ausgewerteten Kauffälle lässt sich weiter differenzieren. In der im nächsten Abschnitt dargestellten Tabelle stehen die Abkürzungen für:

D1 - Wohnen Dorf alte Standorte

D2 - Wohnen Dorf neue Standorte

S1 - Wohnen Stadt alte Standorte

S2 - Wohnen Stadt neue Standorte

Dabei beschreiben neue Standorte Gebiete, die nach 1990 gemäß verbindlicher Bauleitplanung neu entwickelt wurden. In der Tabelle ist die zugehörige Anzahl der an der Ableitung beteiligten Kauffälle je Zeitabschnitt aufgeschlüsselt.

Eine Untersuchung nach dieser Differenzierung zeigt auf, dass die Bodenwerte der Grundstücke in Dorfgebieten sich tendenziell stärker entwickelten. Diese weisen überwiegend niedrigere Bodenrichtwertniveaus auf. Gebiete, die bereits ein hohes Niveau besaßen, städtisch geprägte Standorte, entwickelten sich tendenziell schwächer.

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. einen Monat nach Ende eines Halbjahres.

Nach Ablauf weiterer sechs 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 Bodenpreisindex für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

| Zeitpunkt  | Halbjahresindex<br>Basis 01.07.2015 | Veränderung<br>zum<br>Vorjahr [%] | Anzahl der<br>Kauffälle +/- 6 Monate | D1 | D2  | S1 | S2 |
|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----|-----|----|----|
| 01.01.2012 | 78,3                                | -/-                               | 165                                  | 22 | 104 | 9  | 30 |
| 01.07.2012 | 80,6                                | -/-                               | 164                                  | 21 | 117 | 2  | 24 |
| 01.01.2013 | 83,6                                | 6,8%                              | 142                                  | 14 | 78  | 2  | 48 |
| 01.07.2013 | 87,3                                | 8,4%                              | 142                                  | 13 | 65  | 4  | 60 |
| 01.01.2014 | 90,0                                | 7,6%                              | 127                                  | 13 | 66  | 6  | 42 |
| 01.07.2014 | 92,4                                | 5,9%                              | 134                                  | 18 | 44  | 7  | 65 |
| 01.01.2015 | 96,0                                | 6,7%                              | 155                                  | 25 | 59  | 8  | 63 |
| 01.07.2015 | 100,0                               | 8,2%                              | 150                                  | 29 | 62  | 13 | 46 |
| 01.01.2016 | 104,3                               | 8,6%                              | 95                                   | 22 | 34  | 11 | 28 |
| 01.07.2016 | 108,8                               | 8,8%                              | 67                                   | 19 | 26  | 8  | 14 |
| 01.01.2017 | 117,8                               | 12,9%                             | 59                                   | 16 | 23  | 5  | 15 |
| 01.07.2017 | 126,8                               | 16,6%                             | 49                                   | 16 | 17  | 5  | 11 |
| 01.01.2018 | 135,1                               | 14,7%                             | 64                                   | 23 | 16  | 11 | 14 |
| 01.07.2018 | 141,9                               | 11,9%                             | 85                                   | 21 | 18  | 7  | 39 |
| 01.01.2019 | 146,7                               | 8,6%                              | 86                                   | 21 | 18  | 3  | 44 |
| 01.07.2019 | 155,5                               | 9,6%                              | 71                                   | 23 | 14  | 3  | 31 |
| 01.01.2020 | 164,2                               | 11,9%                             | 62                                   | 17 | 5   | 2  | 38 |
| 01.07.2020 | 178,6                               | 14,9%                             | 54                                   | 10 | 14  | 1  | 29 |
| 01.01.2021 | 189,1                               | 15,2%                             | 92                                   | 11 | 57  | 1  | 23 |
| 01.07.2021 | 199,0                               | 11,4%                             | 92                                   | 13 | 58  | 4  | 17 |
| 01.01.2022 | 224,6                               | 18,8%                             | 46                                   | 13 | 25  | 4  | 4  |
| 01.07.2022 | 247,5*                              | 24,4%*                            | 29*                                  | 6* | 19* | 2* | 2* |

Tabelle 1: Bodenpreisindex kreisfreie Stadt Erfurt

\* vorläufige Werte

Die Kauffälle in den dörflichen Gebieten (D1 und D2) stellen aktuell, wie in der Tabelle ersichtlich, den größten Anteil der veräußerten Bauplätze dar.

| Kennzahlen der Stichprobe | Mittelwert | Median | Minimum | Maximum |
|---------------------------|------------|--------|---------|---------|
| Grundstücksgröße [m²]     | 596        | 550    | 101     | 2100    |

Tabelle 2: Kennzahlen der Stichprobe

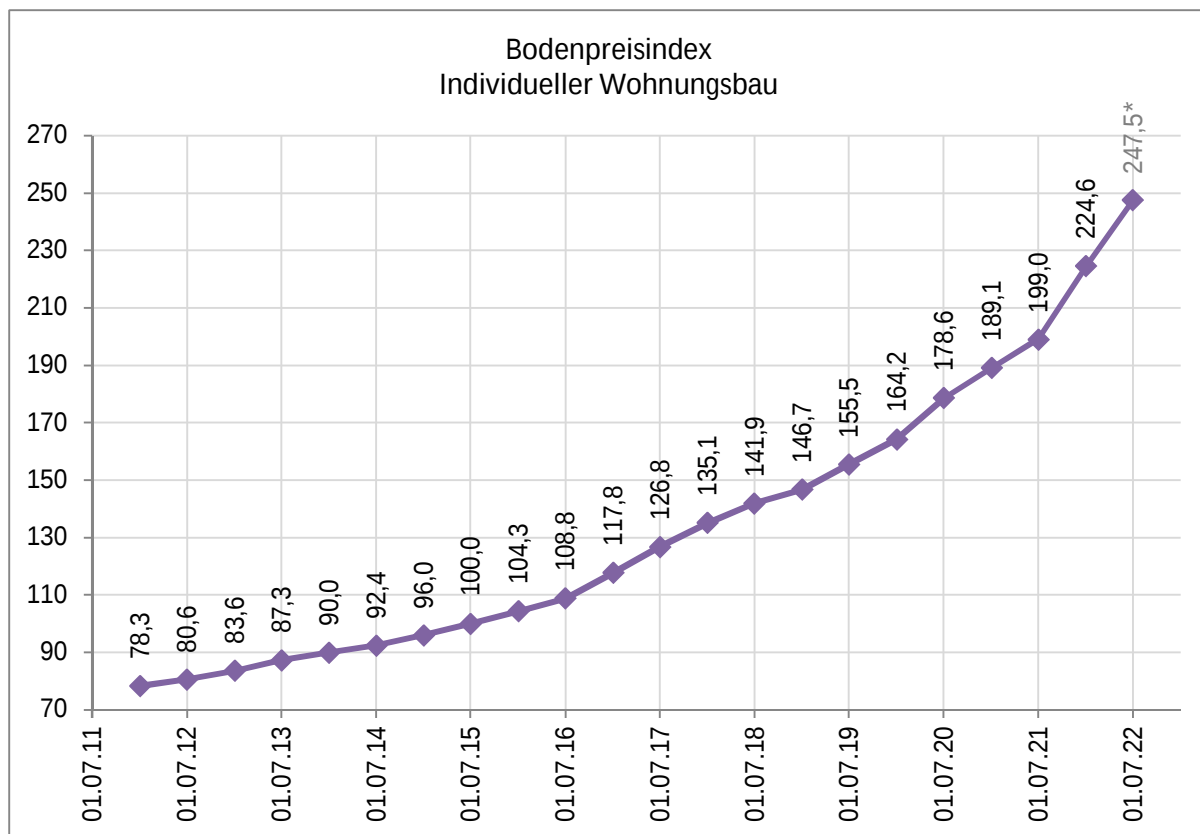


Diagramm 1: Halbjahresindex kreisfreie Stadt Erfurt

\* 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

