

Sonstige Daten der Wertermittlung

Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises
und der kreisfreien Stadt Eisenach



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

BPI individueller Wohnungsbau 2019 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha,
des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Methodik	3
3	Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	5
3.1	Jahresindex für den Landkreis Gotha	5
3.2	Jahresindex für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach	6

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 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach 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 Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach am 31. Juli 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:

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

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

BW_B = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m²] im Basisjahr

BP_i = Bodenpreisindexzahl im Jahr i

Abb. 1: Formel zur 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 T_1 bei 60 €/m².

Wie hoch wäre der Preis zum Zeitpunkt T_2 ?

Index zum Zeitpunkt T_1 : 127,4 (2017)

Index zum Zeitpunkt T_2 : 140,9 (2018)

Bodenwert zum Zeitpunkt T_2 : $60 \text{ €/m}^2 \times \frac{140,9}{127,4} = \text{rd. } 66 \text{ €/m}^2$

Abb. 2: Anwendungsbeispiel von Bodenpreisindizes

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:

- unbebaute Grundstücke, für die eine Bebauung mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern beabsichtigt ist
- Grundstücke sind baureif und erschließungsbeitragsfrei
- Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt mindestens 5 €
- Grundstücksgröße liegt zwischen 200 und 2.200 m².

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 in jeder Bodenpreisindexreihe aus den vier dazugehörigen Quartalswerten für jedes Jahr die Bodenpreisindexzahl für die Jahresmitte (01.07.) berechnet.

Da erst ab dem Jahr 2007 für diese Auswertung geeignetes Datenmaterial in ausreichender Anzahl zur Verfügung stand, werden die Bodenpreisindexreihen ab dem Jahr 2008 veröffentlicht.

Für den Bodenpreisindex für baureife Grundstücke wurden aus den lagebereinigten durchschnittlichen Kaufpreisen eine Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha sowie eine gemeinsame Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach abgeleitet.

Aufgrund der geringen Anzahl der geeigneten Kauffälle in Gotha und Eisenach konnten eigene Bodenpreisindexreihen für diese Städte nicht mehr abgeleitet werden. Eine Fortschreibung der im Jahr 2018 veröffentlichten Bodenpreisindexreihen war deshalb nicht möglich.

Die im nächsten Abschnitt dargestellten Indexreihen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden jährlich fortgeschrieben.

Da die Übergabe der Kaufverträge an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Auswertung eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, erfolgt die Fortschreibung der Bodenpreisindexreihen jeweils in der Mitte des Folgejahres.

Basiszeitpunkt für die in diesem Bericht veröffentlichten Bodenpreisindexreihen ist der 01.07.2010.

3 Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

3.1 Jahresindex für den Landkreis Gotha

Bodenpreisindex Landkreis Gotha			
Jahr	Jahresindex Basis: 01.07.2010	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle
2008	93,1	-	69
2009	93,9	0,9%	83
2010	100,0	6,5%	90
2011	87,4	-12,6%	106
2012	83,7	-4,2%	108
2013	87,7	4,8%	94
2014	103,7	18,2%	134
2015	103,2	-0,5%	108
2016	115,2	11,6%	125
2017	127,4	10,6%	89
2018	140,9	10,6%	60

Abb. 3: Bodenpreisindexreihe Landkreis Gotha (Tabelle)

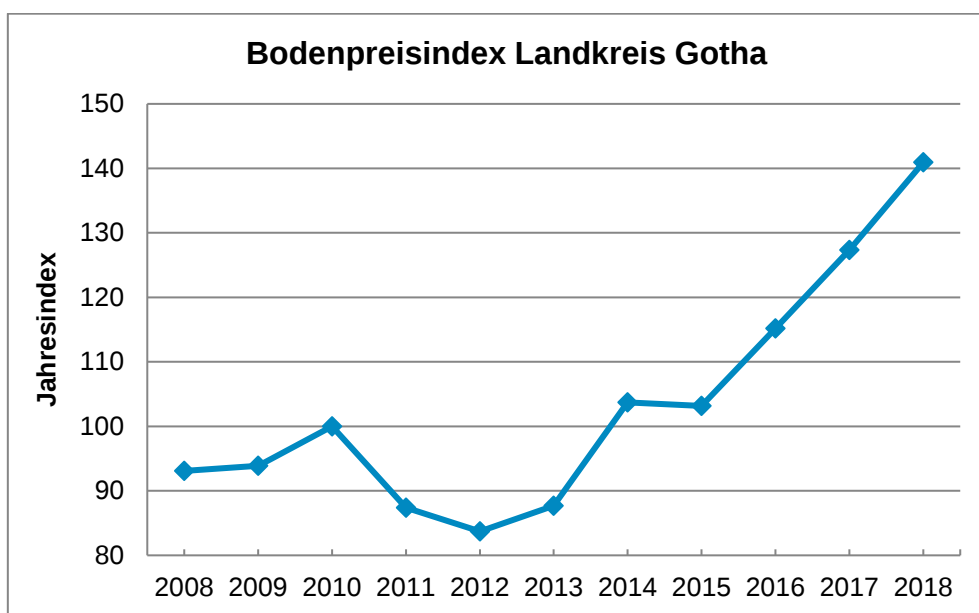


Abb. 4: Bodenpreisindexreihe Landkreis Gotha (Grafik)

3.2 Jahresindex für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach

Bodenpreisindex Wartburgkreis und Eisenach

Jahr	Jahresindex Basis: 01.07.2010	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle
2008	102,2	-	32
2009	97,3	-4,8%	75
2010	100,0	2,8%	102
2011	95,6	-4,4%	127
2012	100,8	5,4%	141
2013	97,5	-3,3%	131
2014	99,9	2,5%	137
2015	105,7	5,8%	160
2016	120,5	14,0%	166
2017	126,3	4,8%	122
2018	145,8	15,4%	129

Abb. 5: Bodenpreisindexreihe Wartburgkreis und Eisenach (Tabelle)

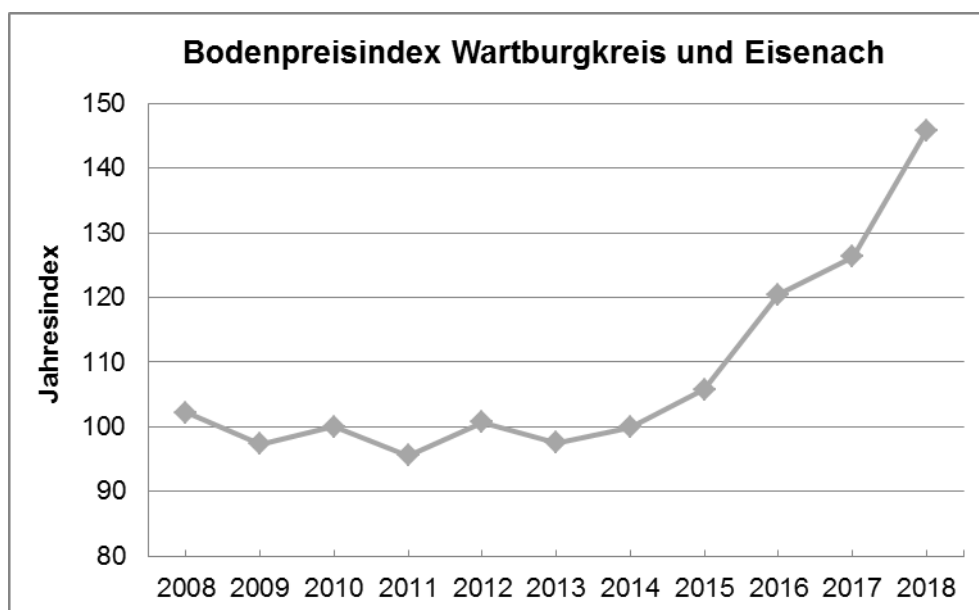


Abb. 6: Bodenpreisindexreihe Wartburgkreis und Eisenach (Grafik)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Formel zur Berechnung einer Bodenpreisindexzahl	3
Abb. 2:	Anwendungsbeispiel von Bodenpreisindizes	3
Abb. 3:	Bodenpreisindexreihe Landkreis Gotha (Tabelle)	5
Abb. 4:	Bodenpreisindexreihe Landkreis Gotha (Grafik)	5
Abb. 5:	Bodenpreisindexreihe Wartburgkreis und Eisenach (Tabelle)	6
Abb. 6:	Bodenpreisindexreihe Wartburgkreis und Eisenach (Grafik)	6



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

