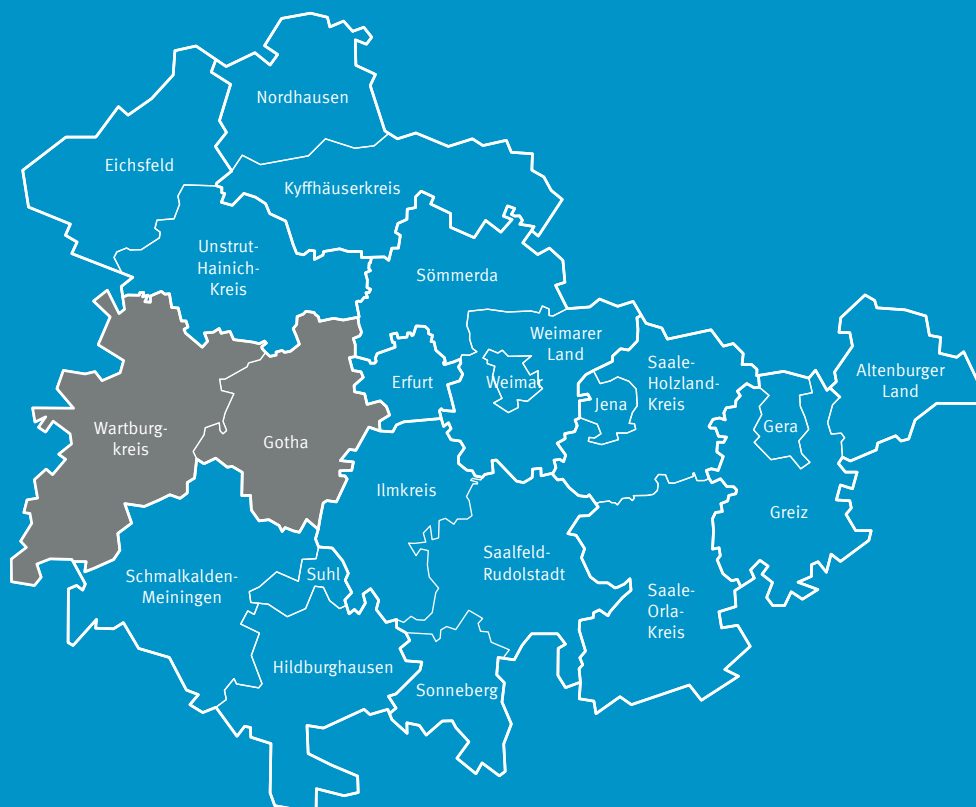


Sonstige Daten der Wertermittlung

Bodenpreisindexreihen für Ackerland 2025

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Gotha und
des Wartburgkreises



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Bodenpreisindexreihen für Ackerland 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Methodik	5
3	Bodenpreisindizes für Ackerland	7
3.1	Jahresindex Landkreis Gotha	7
3.2	Jahresindex Wartburgkreis	8

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und bereitzustellen.

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

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 und des Wartburgkreises am 1. Juli 2025 Bodenpreisindexreihen für Ackerland beschlossen.

Dazu wurden Kaufverträge landwirtschaftlicher Flächen mit der überwiegenden Nutzungsart Ackerland herangezogen.

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:

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

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 Ackergrundstück liegt zum Zeitpunkt T_1 bei 1,70 €/m². Wie hoch wäre der Bodenpreis zum Zeitpunkt T_2 ?

Index zum Zeitpunkt T_1 : 118,6 (2023)

Index zum Zeitpunkt T_2 : 120,4 (2024)

Bodenpreis zum Zeitpunkt T_2 : $1,70 \text{ €/m}^2 \times \frac{120,4}{118,6} = \text{rd. } 1,73 \text{ €/m}^2$

Abb. 2: Anwendungsbeispiel von Bodenpreisindizes

Die Ableitung der Bodenpreisindizes erfolgt anhand der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr (keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse)
- Flächen der Landwirtschaft mit der überwiegenden Nutzungsart Ackerland
- Kaufpreis mindestens 0,30 €/m² Grundstücksfläche
- Grundstücksfläche von 1500 bis 75000 m².

Für die Ableitung 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 01.01.2022 zu verstehen.

Die Bodenpreisindexzahlen der Bodenpreisindexreihen 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.

Da in den einzelnen Quartalen teilweise nur wenige Kauffälle vorliegen, wurde von einer quartalsweisen Veröffentlichung der Bodenpreisindexreihen abgesehen.

Die Bodenpreisindexzahlen der Bodenpreisindexreihen wurden für jedes Jahr für die Jahresmitte (01.07.) berechnet. Die Indexreihen sollen jährlich fortgeschrieben werden.

Untersuchungen der Kauffälle haben ergeben, dass die Entwicklung in den Landkreisen des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses unterschiedlich verläuft.

Daher hat sich der Gutachterausschuss entschieden, pro Landkreis eine Bodenpreisindexreihe zu veröffentlichen.

Für den Bodenpreisindex für Ackerland wurden aus den lagebereinigten durchschnittlichen Kaufpreisen je eine Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha und für den Wartburgkreis ermittelt.

Basiszeitpunkt für die in diesem Bericht angegebenen Bodenpreisindexreihen ist der 01.07.2020.

3 Bodenpreisindizes für Ackerland

3.1 Jahresindex Landkreis Gotha

Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha			
Jahr	Jahresindex Basis: 01.07.2020	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle
2014	69,9	–	169
2015	82,4	17,9 %	168
2016	81,9	-0,6 %	129
2017	86,6	5,7 %	247
2018	90,5	4,5 %	178
2019	95,7	5,7 %	145
2020	100,0	4,5 %	121
2021	107,2	7,2 %	119
2022	114,6	6,9 %	158
2023	118,6	3,5 %	186
2024	120,4	1,5 %	171

Abb. 3: Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha (Tabelle)

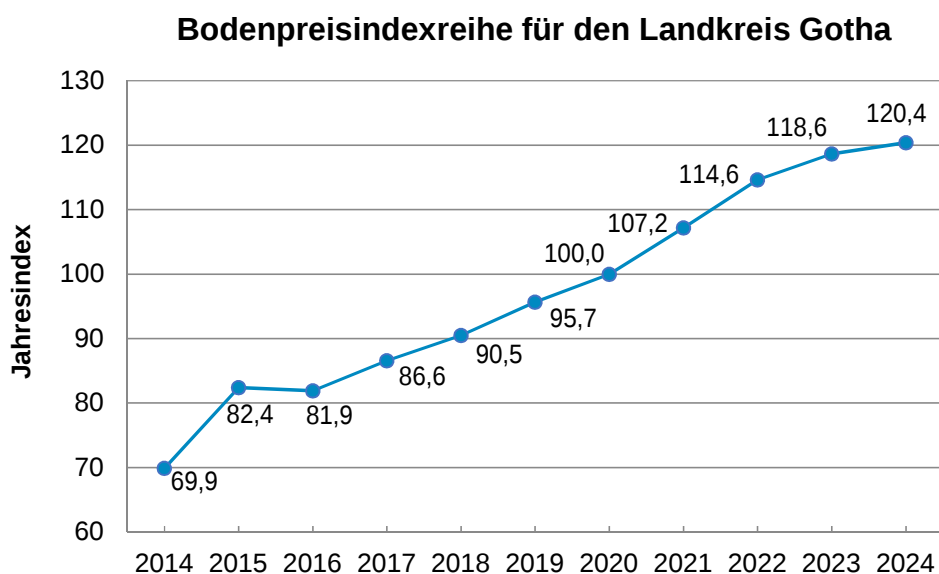


Abb. 4: Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha (Grafik)

3.2 Jahresindex Wartburgkreis

Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis

Jahr	Jahresindex Basis: 01.07.2020	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle
2014	80,1	–	122
2015	84,1	5,0 %	120
2016	81,8	-2,7 %	111
2017	87,6	7,1 %	98
2018	93,0	6,2 %	92
2019	91,6	-1,5 %	90
2020	100,0	9,2 %	59
2021	108,2	8,2 %	62
2022	112,5	4,0 %	119
2023	117,0	4,0 %	166
2024	118,6	1,4 %	126

Abb. 5: Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis (Tabelle)

Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis

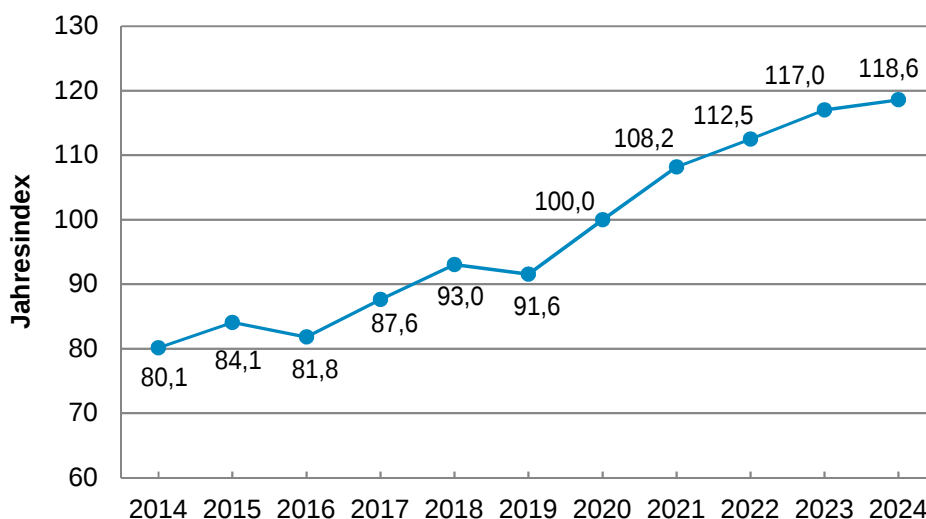


Abb. 6: Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis (Grafik)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Formel zur Berechnung einer Bodenpreisindexzahl	5
Abb. 2:	Anwendungsbeispiel von Bodenpreisindizes	5
Abb. 3:	Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha (Tabelle)	7
Abb. 4:	Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha (Grafik)	7
Abb. 5:	Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis (Tabelle)	8
Abb. 6:	Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis (Grafik)	8



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

