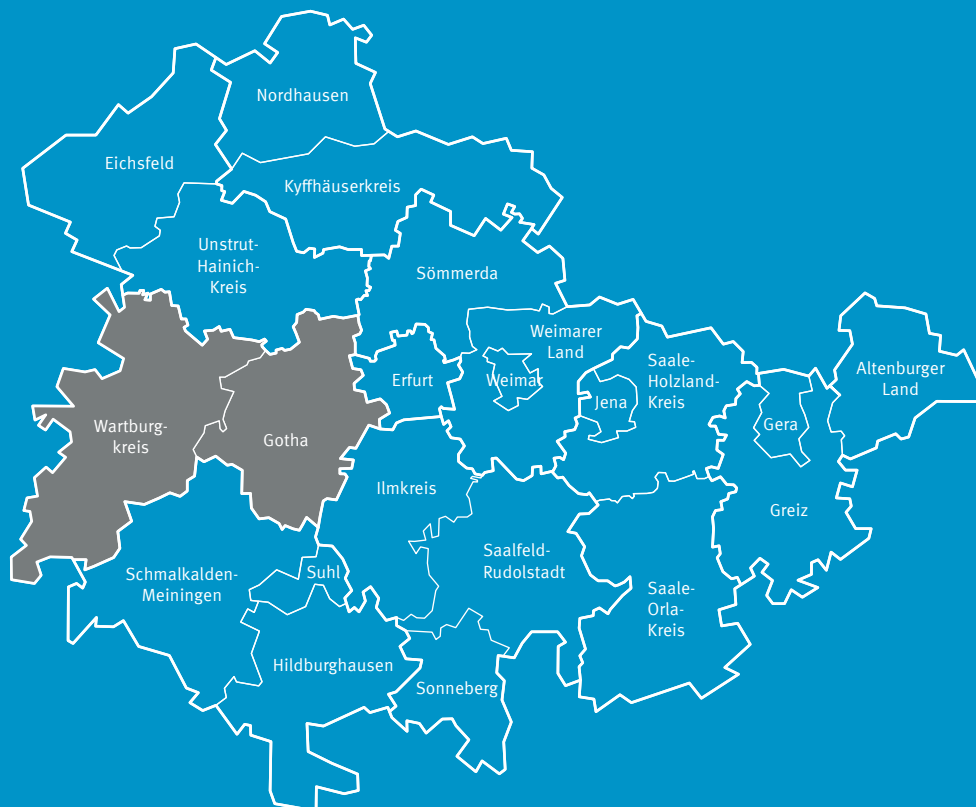


Sonstige Daten der Wertermittlung

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau 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 den individuellen Wohnungsbau 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des
Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Methodik	5
3	Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	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 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:

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

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 Bodenpreis zum Zeitpunkt T_2 ?

Index zum Zeitpunkt T_1 : 135,0 (2023)

Index zum Zeitpunkt T_2 : 137,6 (2024)

Bodenpreis zum Zeitpunkt T_2 : $60 \text{ €/m}^2 \times \frac{137,6}{135,0} = \text{rd. } 61 \text{ €/m}^2$

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)
- unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, für die eine Bebauung des individuellen Wohnungsbaus mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern beabsichtigt ist
- Kaufpreis mindestens 5 €/m² Grundstücksfläche
- Grundstücksfläche von 100 bis 2000 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 baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 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 baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

3.1 Jahresindex Landkreis Gotha

Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha			
Jahr	Jahresindex Basis: 01.07.2020	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle
2014	78,1	–	135
2015	78,0	-0,1 %	107
2016	81,6	4,6 %	130
2017	82,0	0,5 %	94
2018	87,8	7,1 %	69
2019	94,9	8,1 %	108
2020	100,0	5,4 %	103
2021	116,1	16,1 %	74
2022	133,1	14,6 %	59
2023	145,6	9,4 %	29
2024	146,2	0,4 %	27

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

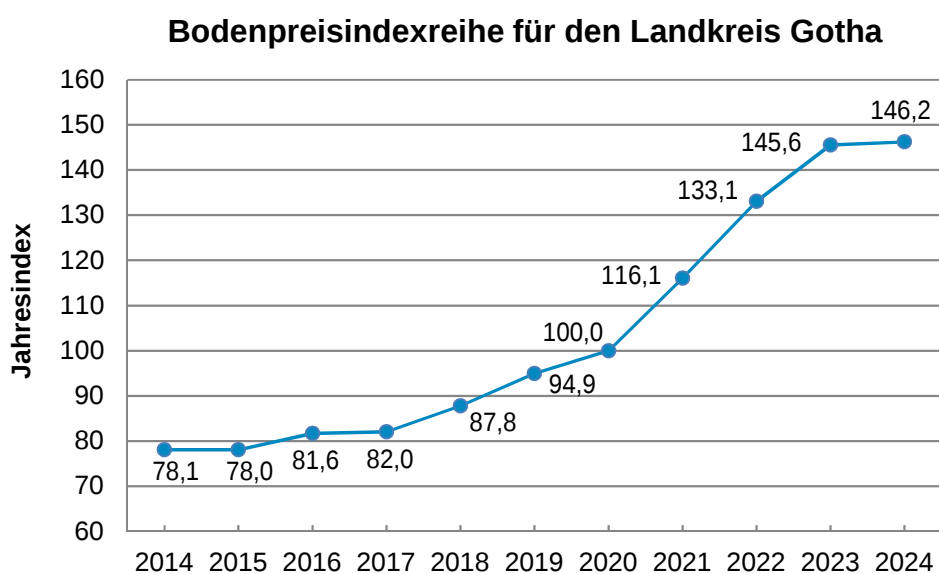


Abb. 4: Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Gotha (Grafik)

3.2 Jahresindex Wartburgkreis

Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis			
Jahr	Jahresindex Basis: 01.07.2020	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle
2014	77,5	–	131
2015	80,1	3,4 %	153
2016	86,4	7,9 %	157
2017	90,2	4,4 %	119
2018	102,3	13,4 %	167
2019	98,7	-3,5 %	123
2020	100,0	1,3 %	167
2021	107,9	7,9 %	152
2022	122,0	13,1 %	93
2023	135,0	10,7 %	52
2024	137,6	1,9 %	50

Abb. 5: Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis (Tabelle)

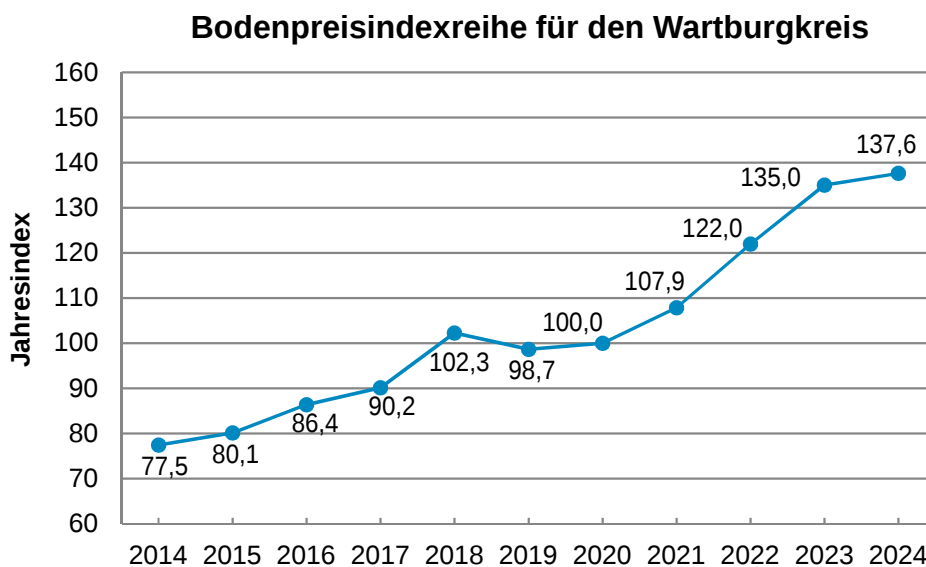


Abb. 6: Bodenpreisindexreihe für den Wartburgkreis (Grafik)

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

