

Sonstige Daten der Wertermittlung

Bodenpreisindexreihen für das Ackerland 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

BPI Ackerland 2019 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises
und des Landkreises Nordhausen

Inhalt

	Bodenpreisindexreihe für Ackerland	
1	Bodenpreisindexreihe für Ackerland	5
2	Methodik	5
3	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen	7
	Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis	
4	Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis	8
5	Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis	9
6	Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis	9
7	Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis	10
	Bodenpreisindexreihe für Ackerland Landkreis Nordhausen	
8	Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen	12
9	Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen	13
10	Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen	13
11	Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen	14
12	Abkürzungsverzeichnis	16

Abbildungen

	Bodenpreisindexreihe für Ackerland	
Abbildung 01	Formel zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe	6
Abbildung 02	Anwendungsbeispiel für die Verwendung von Bodenpreisindizes	6
Abbildung 03	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen	7
	Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis	
Abbildung 04	Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis	8
Abbildung 05	Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2010 bis 2018	9
Abbildung 06	Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2009 bis 2018	9
Abbildung 07	Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2009 bis 2013	10
Abbildung 08	Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2014 bis 2018	11

	Bodenpreisindexreihe für Ackerland Landkreis Nordhausen	
Abbildung 09	Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen	12
Abbildung 10	Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen von 2010 bis 2018	13
Abbildung 11	Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen von 2009 bis 2018	13
Abbildung 12	Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreises Nordhausen von 2009 bis 2013.....	14
Abbildung 13	Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreises Nordhausen von 2014 bis 2018.....	15

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 I S. 639)
BRW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S.597)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch das Thüringer Verwaltungsreformgesetz 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731),

1 Bodenpreisindexreihe für Ackerland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO) u.a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 1325 Kauffällen aus den Jahren 2009 bis 2018 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises am 11.09.2019 Bodenpreisindexreihe für die folgende Objektart beschlossen.

- **Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 917 Kauffällen aus den Jahren 2009 bis 2018 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen am 11.09.2019 Bodenpreisindexreihe für die folgende Objektart beschlossen.

- **Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Landkreis Nordhausen**

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 3 BauGB sollen Umrechnungskoeffizienten (u.a. Bodenpreisindexreihe) abgeleitet werden. Mit der Bodenpreisindexreihe sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt 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. Bodenpreisindexreihen werden nach § 11 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Kauffällen mit überwiegendem Anteil von Ackerland abgeleitet.

2 Methodik

Die Ableitung der Bodenpreisindizes erfolgt anhand der in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufpreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen.

Damit eine homogene und normierte Datenmenge in den unterschiedlichen Erhebungszeiträumen gewährleistet werden kann, werden für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen geeignete Kaufverträge verwendet.

Des Weiteren 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. zu verstehen, der für mehrere Jahre als Grundlage für die Bodenpreisindexermittlung herangezogen wird. Überwiegend umfasst ein Kauffall mehrere Grundstücke, welche ggf. auch aus mehreren Flurstücken bestehen können.

Formel zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe:

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

mit: BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m²] im Berichtsjahr i bzw. im Berichtsquartal i
 BW_B = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m²] im Basisjahr bzw. Basisquartal
 BP_i = Bodenpreisindexzahl im Jahr i bzw. Quartal i

Abbildung 01 Formel zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe

Für den Bodenpreisindex für Ackerlandflächen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen wurden aus den lagebereinigten durchschnittlichen Kaufpreisen Basisbodenpreisindexreihen gebildet. Fehlende Ausgangswerte zur Ermittlung der Quartalsindizes werden ggf. sachgerecht interpoliert.

Die Bodenpreisindexzahlen der Basisbodenpreisindexreihe wurden für jedes Quartal berechnet und beziehen sich jeweils auf die Quartalsmitte. Um die Auswirkungen von Zufälligkeiten im Datenmaterial zu minimieren, wurden die Basisbodenpreisindexreihen mittels "gleitender Mittelbildung" über drei Quartale geglättet. Zusätzlich wurde in der Basisbodenpreisindexreihe für jedes Jahr die Bodenpreisindexzahl für die Jahresmitte (01.07.) berechnet.

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

Die Bodenpreisindexreihe wird jährlich fortgeschrieben.

Dem Basiszeitpunkt wird die Indexzahl 100 zugeordnet.

Anwendungsbeispiel für die Verwendung der Bodenpreisindexreihe:

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenwert eines Ackerlandgrundstückes im Kyffhäuserkreis zum Zeitpunkt T_1 liegt bei 0,55 €/m². Wie hoch wäre der Wert zum Zeitpunkt T_2 ?

Index zum Zeitpunkt T_1 : 105,3
Index zum Zeitpunkt T_2 : 116,5

Umrechnung: $0,55 \text{ €/m}^2 \times \frac{116,5}{105,3} = \text{rd. } 0,61 \text{ €/m}^2$

Der Bodenwert liegt zum Zeitpunkt T_2 bei rd. 0,61 €/m²

Abbildung 02 Anwendungsbeispiel für die Verwendung von Bodenpreisindizes

Die Anwendung der Bodenpreisindexreihen für Ackerlandgrundstücke führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in dem folgenden Abschnitt beschriebene Bodenindexreihe in dem Bewertungsmodell angewendet wird, in dem sie auch abgeleitet wurden.

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, wird zu der Bodenpreisindexreihe für Ackerlandgrundstücke auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 03) mit angegeben. Zusätzlich wird die Stichprobe mit entsprechenden Kennziffern beschrieben. Die Merkmale des Bewertungsobjektes sind dabei sachverständig zu würdigen.

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen für Ackerland im Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

3 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen

Objektart	Kauffälle mit überwiegendem Ackerlandanteil (> 70%)
Art des Eigentumsüberganges	Kaufvertrag
Entwicklungszustand	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Bodenwert	kein Mindestpreis
Flächengröße	ab 1000 m ²
Grundstücksmerkmale	keine Arrondierungs- bzw. Gemeinbedarfsflächen, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
Basiszeitpunkt	ist der Stichtag zum 01.07.2015
Zeitraum	ab 01.07.2009 bis 31.12.2018

Abbildung 03 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen

4 Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis

Jahr/Quartal	Jahresindex Basis	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Quartalsindex Basis	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle
2010	61,2	-/-			144
I.			59,8	-/-	21
II.			61,1	-/-	45
III.			61,7	-/-	35
IV.			62,1	-/-	43
2011	62,7	2,5%			165
I.			63,7	6,6%	54
II.			62,9	2,8%	52
III.			63,7	3,2%	33
IV.			60,5	-2,6%	26
2012	72,5	15,6%			129
I.			65,8	3,3%	54
II.			74,0	17,8%	52
III.			74,8	17,5%	33
IV.			75,4	24,7%	26
2013	80,0	10,3%			152
I.			74,5	13,1%	34
II.			81,4	9,9%	41
III.			82,8	10,6%	42
IV.			81,5	8,1%	35
2014	90,3	12,9%			148
I.			86,2	15,8%	39
II.			92,6	13,8%	49
III.			90,8	9,8%	33
IV.			91,6	12,4%	27
2015	100,0	10,7%			119
I.			93,2	8,1%	25
II.			101,2	9,3%	32
III.			101,7	12,0%	33
IV.			103,8	13,4%	29
2016	105,3	5,3%			146
I.			106,3	14,0%	35
II.			104,4	3,1%	46
III.			107,8	5,9%	37
IV.			102,8	-1,0%	28
2017	116,5	10,6%			109
I.			114,5	7,7%	24
II.			112,0	7,3%	29
III.			117,4	8,9%	31
IV.			122,3	18,9%	25
2018	117,9	1,2%			109
I.			115,0	0,5%	35
II.			125,0	11,6%	29
III.			117,7	0,3%	25
IV.			113,7	-7,0%	20

Abbildung 04 Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis

5 Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis



Abbildung 05 Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2010 bis 2018

6 Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis

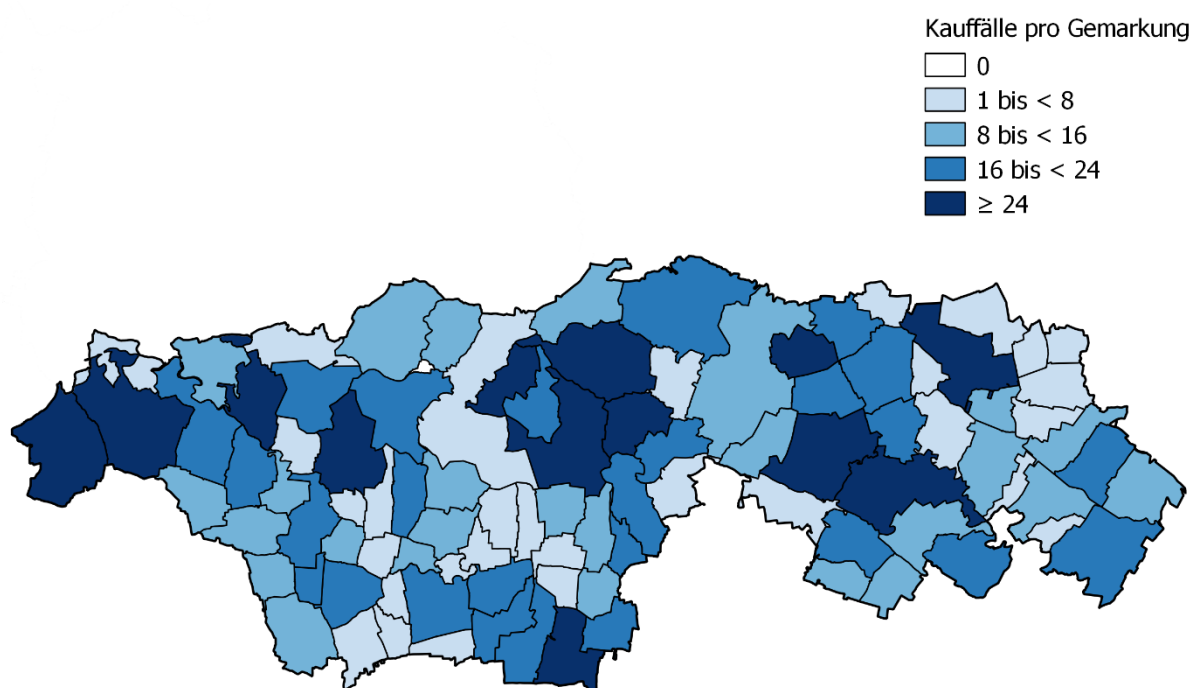


Abbildung 06 Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2009 bis 2018

7 Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis

Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis										
Stichproben 2009 bis 2018										
	2009		2010		2011		2012		2013	
Flächen je Kaufvertrag in Quadratmeter	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]
Anzahl Kauffälle gesamt	104	100,0	144	100,0	165	100,0	129	100,0	152	100,0
ab 1000 m² bis < 5000 m²	33	31,7	50	34,7	50	30,3	33	25,6	47	30,9
ab 5000 m² bis < 15000 m²	33	31,7	47	32,6	41	24,8	42	32,6	56	36,8
ab 15000 m² bis < 100000 m²	35	33,7	43	29,9	72	43,6	51	39,5	47	30,9
ab 100000 m²	3	2,9	4	2,8	2	1,2	3	2,3	2	1,3
Akerlandzahl [/]	[/]		[/]		[/]		[/]		[/]	
Anzahl	103		144		163		128		149	
Minimum	24		14		22		11		10	
5. Perzentil	35		28		30		31		31	
Median	63		63		59		52		55	
Mittelwert	62		60		57		55		56	
95. Perzentil	87		84		83		84		82	
Maximum	96		96		90		95		97	
Flächen in Quadratmeter [m²]	[m²]		[m²]		[m²]		[m²]		[m²]	
Anzahl	104		144		165		129		152	
Summe	2.442.719		2.309.326		3.606.452		3.008.906		3.384.657	
Minimum	1.140		1.000		1.035		1.250		1.035	
5. Perzentil	1.591		1.601		2.117		2.341		2.148	
Median	10.999		7.010		10.903		11.664		9.879	
Mittelwert	23.488		16.037		21.857		23.325		22.267	
95. Perzentil	71.759		55.289		78.726		90.176		59.403	
Maximum	366.784		169.399		174.899		222.341		905.473	
Kaufpreis [EUR]	[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]	
Anzahl	104		144		165		129		152	
Summe	1.324.473,63		1.360.844,47		2.179.204,17		1.774.627,48		2.193.123,68	
Minimum	421,05		565,60		517,50		894,40		596,40	
5. Perzentil	829,15		870,78		1.042,12		1.135,83		1.216,91	
Median	5.599,50		4.061,13		6.432,77		6.127,80		6.111,43	
Mittelwert	12.735,32		9.450,31		13.207,30		13.756,80		14.428,45	
95. Perzentil	40.850,00		36.048,21		47.251,30		57.842,82		43.723,20	
Maximum	183.392,00		110.455,15		103.190,41		86.712,99		389.353,39	
Kaufpreis pro Quadratmeter [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	104		144		165		129		152	
Minimum	0,29		0,26		0,26		0,35		0,30	
5. Perzentil	0,35		0,32		0,38		0,36		0,40	
Median	0,57		0,57		0,56		0,58		0,68	
Mittelwert	0,56		0,57		0,58		0,59		0,72	
Standardabweichung mittler Fehler	± 0,12		± 0,16		± 0,16		± 0,18		± 0,25	
95. Perzentil	0,74		0,83		0,89		0,94		1,20	
Maximum	1,02		1,38		1,20		1,20		1,52	
Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj]	[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]	
Anzahl	104		144		165		129		152	
Minimum	07.05.2009		08.01.2010		04.01.2011		09.01.2012		07.01.2013	
5. Perzentil	13.05.2009		25.02.2010		19.01.2011		17.01.2012		12.01.2013	
Median	02.09.2009		21.07.2010		24.05.2011		26.06.2012		03.07.2013	
Mittelwert	02.09.2009		24.07.2010		06.06.2011		30.06.2012		02.07.2013	
95. Perzentil	15.12.2009		02.12.2010		15.12.2011		13.12.2012		05.12.2013	
Maximum	29.12.2009		16.12.2010		28.12.2011		20.12.2012		20.12.2013	
Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	104		144		165		129		152	
Minimum	0,30		0,25		0,25		0,30		0,30	
5. Perzentil	0,30		0,30		0,40		0,40		0,45	
Median	0,55		0,50		0,55		0,55		0,60	
Mittelwert	0,51		0,48		0,55		0,51		0,58	
95. Perzentil	0,60		0,60		0,70		0,70		0,80	
Maximum	0,60		0,60		0,80		0,80		0,80	

Abbildung 07 Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2009 bis 2013

Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Kyffhäuserkreis										
Stichproben 2009 bis 2018										
	2014		2015		2016		2017		2018	
Flächen je Kaufvertrag in Quadratmeter	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]
Anzahl Kauffälle gesamt	148	100,0	119	100,0	146	100,0	109	100,0	109	100,0
ab 1000 m² bis < 5000 m²	42	28,4	35	29,4	35	24,0	38	34,9	36	33,0
ab 5000 m² bis < 15000 m²	53	35,8	34	28,6	57	39,0	40	36,7	37	33,9
ab 15000 m² bis < 100000 m²	50	33,8	50	42,0	53	36,3	30	27,5	34	31,2
ab 100000 m²	3	2,0	0	0,0	1	0,7	1	0,9	2	1,8
Akerlandzahl [/]	[/]		[/]		[/]		[/]		[/]	
Anzahl	148		118		143		107		106	
Minimum	12		12		8		14		16	
5. Perzentil	29		22		33		33		30	
Median	57		59		62		55		61	
Mittelwert	58		56		60		57		60	
95. Perzentil	85		82		85		85		84	
Maximum	89		92		96		95		96	
Flächen in Quadratmeter [m²]	[m²]		[m²]		[m²]		[m²]		[m²]	
Anzahl	148		119		146		109		109	
Summe	2.691.559		2.297.497		2.563.926		1.720.228		1.873.821	
Minimum	1.128		1.177		1.020		1.400		1.012	
5. Perzentil	1.659		1.959		1.446		2.417		1.253	
Median	7.733		11.298		9.560		8.152		7.930	
Mittelwert	18.186		19.307		17.561		15.782		17.191	
95. Perzentil	72.626		66.828		59.242		57.528		52.418	
Maximum	131.846		98.768		103.529		123.006		151.217	
Kaufpreis [EUR]	[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]	
Anzahl	148		119		146		109		109	
Summe	2.559.056,88		2.242.341,04		2.595.141,18		1.803.062,41		2.112.761,60	
Minimum	625,00		1.450,00		630,00		1.262,34		667,70	
5. Perzentil	1.151,25		1.836,10		1.334,38		1.933,00		1.258,13	
Median	6.571,70		9.600,00		9.993,00		8.500,00		9.168,75	
Mittelwert	17.290,92		18.843,20		17.774,94		16.541,86		19.383,13	
95. Perzentil	73.385,00		70.283,21		66.127,50		65.600,00		70.300,00	
Maximum	194.500,00		100.000,00		103.529,00		100.000,00		165.000,00	
Kaufpreis pro Quadratmeter [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	148		119		146		109		109	
Minimum	0,40		0,41		0,50		0,50		0,45	
5. Perzentil	0,45		0,47		0,59		0,65		0,64	
Median	0,80		1,00		1,00		1,03		1,09	
Mittelwert	0,83		0,97		1,05		1,08		1,11	
Standardabweichung mittler Fehler	± 0,30		± 0,30		± 0,32		± 0,30		± 0,28	
95. Perzentil	1,30		1,50		1,60		1,59		1,58	
Maximum	2,09		1,65		2,00		2,00		2,01	
Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj]	[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]	
Anzahl	148		119		146		109		109	
Minimum	09.01.2014		13.01.2015		04.01.2016		05.01.2017		04.01.2018	
5. Perzentil	20.01.2014		27.01.2015		27.01.2016		11.02.2017		15.01.2018	
Median	24.05.2014		09.07.2015		15.06.2016		06.07.2017		30.05.2018	
Mittelwert	15.06.2014		11.07.2015		24.06.2016		04.07.2017		09.06.2018	
95. Perzentil	28.11.2014		26.11.2015		08.12.2016		10.12.2017		29.11.2018	
Maximum	29.12.2014		21.12.2015		23.12.2016		21.12.2017		14.12.2018	
Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	148		119		146		109		109	
Minimum	0,45		0,40		0,45		0,45		0,45	
5. Perzentil	0,45		0,45		0,51		0,62		0,65	
Median	0,60		0,90		0,85		1,00		1,00	
Mittelwert	0,60		0,84		0,88		1,01		1,03	
95. Perzentil	0,80		1,20		1,30		1,50		1,50	
Maximum	0,90		1,55		1,55		2,00		2,00	

Abbildung 08 Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Kyffhäuserkreis von 2014 bis 2018

8 Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen

Jahr/Quartal	Jahresindex Basis	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Quartalsindex Basis	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle
2010	60,1	-/-			96
I.			58,2	-/-	31
II.			61,9	-/-	30
III.			61,9	-/-	20
IV.			58,6	-/-	15
2011	63,5	5,7%			95
I.			61,0	4,8%	22
II.			63,9	3,2%	29
III.			67,6	9,3%	27
IV.			61,5	4,9%	17
2012	64,0	0,8%			103
I.			65,7	7,9%	22
II.			63,1	-1,2%	29
III.			63,6	-5,9%	27
IV.			63,5	3,3%	17
2013	78,1	22,0%			110
I.			75,8	15,3%	21
II.			77,8	23,3%	20
III.			81,6	28,3%	40
IV.			77,2	21,6%	29
2014	87,5	12,0%			115
I.			87,2	15,1%	31
II.			86,6	11,3%	32
III.			89,0	9,0%	20
IV.			87,3	13,1%	32
2015	100,0	14,3%			82
I.			91,9	5,3%	16
II.			104,1	20,3%	17
III.			104,3	17,2%	18
IV.			99,8	14,3%	31
2016	99,6	-0,4%			112
I.			103,6	12,8%	24
II.			103,2	-0,9%	31
III.			98,7	-5,4%	30
IV.			93,0	-6,8%	27
2017	106,1	6,5%			72
I.			99,3	-4,1%	20
II.			105,4	2,2%	19
III.			109,2	10,7%	21
IV.			110,5	18,8%	12
2018	110,7	4,3%			58
I.			108,4	9,1%	20
II.			107,8	2,2%	11
III.			115,4	5,7%	14
IV.			111,1	0,6%	13

Abbildung 09 Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen

9 Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen



Abbildung 10 Diagramm der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen von 2010 bis 2018

10 Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen

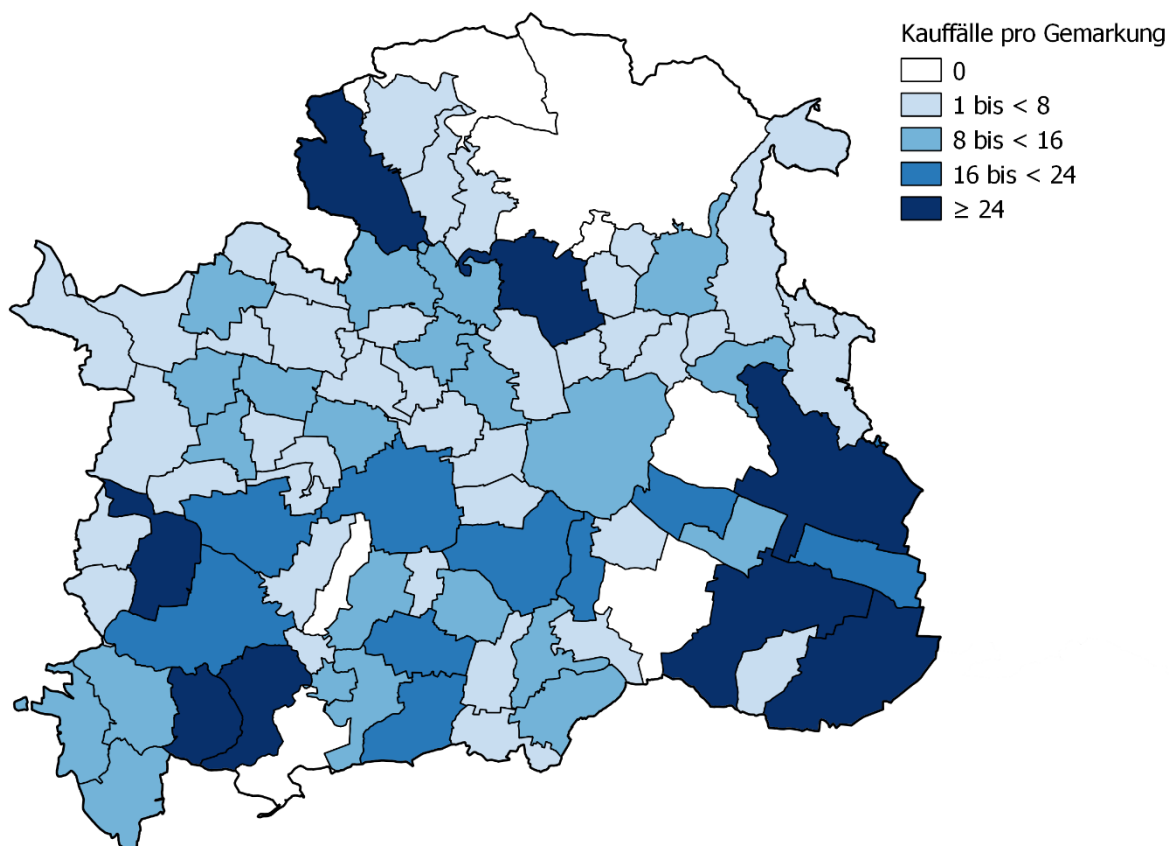


Abbildung 11 Übersichtskarte der Kauffälle der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen von 2009 bis 2018

11 Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreis Nordhausen

Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Landkreis Nordhausen										
Stichproben 2009 bis 2018										
	2009		2010		2011		2012		2013	
Flächen je Kaufvertrag in Quadratmeter	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]
Anzahl Kauffälle gesamt	74	100,0	96	100,0	95	100,0	103	100,0	110	100,0
ab 1000 m² bis < 5000 m²	28	37,8	45	46,9	32	33,7	42	40,8	37	33,6
ab 5000 m² bis < 15000 m²	21	28,4	24	25,0	25	26,3	31	30,1	35	31,8
ab 15000 m² bis < 100000 m²	22	29,7	26	27,1	35	36,8	27	26,2	34	30,9
ab 100000 m²	3	4,1	1	1,0	3	3,2	3	2,9	4	3,6
Akerlandzahl [/]	[/]		[/]		[/]		[/]		[/]	
Anzahl	73		94		93		101		109	
Minimum	25		27		30		22		24	
5. Perzentil	37		38		36		33		35	
Median	48		50		52		51		48	
Mittelwert	50		54		54		54		51	
95. Perzentil	67		78		73		78		74	
Maximum	76		89		84		85		84	
Flächen in Quadratmeter [m²]	[m²]		[m²]		[m²]		[m²]		[m²]	
Anzahl	74		96		95		103		110	
Summe	1.624.595		1.491.653		1.932.345		1.960.532		2.240.779	
Minimum	1.038		1.098		1.127		1.219		1.018	
5. Perzentil	1.935		1.799		1.991		1.703		1.446	
Median	7.201		5.020		7.490		7.187		9.588	
Mittelwert	21.954		15.538		20.340		19.034		20.371	
95. Perzentil	74.675		72.619		59.194		66.583		75.755	
Maximum	234.307		126.251		228.208		342.626		165.820	
Kaufpreis [EUR]	[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]	
Anzahl	74		96		95		103		110	
Summe	1.009.257,03		833.592,31		1.322.958,21		1.453.354,63		2.040.119,20	
Minimum	415,20		650,00		552,23		661,00		830,00	
5. Perzentil	928,45		1.008,64		1.191,00		1.308,32		1.022,68	
Median	4.426,75		2.950,00		4.920,00		5.458,48		6.954,55	
Mittelwert	13.638,61		8.683,25		13.925,88		14.110,24		18.546,54	
95. Perzentil	42.775,32		31.444,39		46.034,10		44.036,61		83.240,33	
Maximum	194.475,00		64.284,75		182.566,40		366.609,82		158.066,69	
Kaufpreis pro Quadratmeter [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	74		96		95		103		110	
Minimum	0,40		0,40		0,45		0,45		0,49	
5. Perzentil	0,42		0,49		0,50		0,49		0,50	
Median	0,53		0,58		0,66		0,65		0,80	
Mittelwert	0,58		0,61		0,68		0,67		0,83	
Standardabweichung mittler Fehler	± 0,11		± 0,11		± 0,16		± 0,13		± 0,24	
95. Perzentil	0,78		0,80		0,89		0,87		1,19	
Maximum	0,83		0,90		1,46		1,07		1,88	
Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj]	[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]	
Anzahl	74		96		95		103		110	
Minimum	04.05.2009		05.01.2010		04.01.2011		05.01.2012		09.01.2013	
5. Perzentil	14.05.2009		22.01.2010		23.01.2011		20.01.2012		05.02.2013	
Median	30.08.2009		19.05.2010		16.06.2011		13.07.2012		23.07.2013	
Mittelwert	24.08.2009		05.06.2010		23.06.2011		18.07.2012		17.07.2013	
95. Perzentil	23.11.2009		14.12.2010		03.12.2011		03.12.2012		05.12.2013	
Maximum	08.12.2009		22.12.2010		27.12.2011		17.12.2012		18.12.2013	
Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	74		96		95		103		110	
Minimum	0,40		0,40		0,50		0,45		0,50	
5. Perzentil	0,40		0,45		0,50		0,50		0,50	
Median	0,50		0,50		0,60		0,60		0,65	
Mittelwert	0,51		0,52		0,62		0,61		0,66	
95. Perzentil	0,60		0,60		0,75		0,70		0,80	
Maximum	0,70		0,70		0,80		0,80		2,00	

Abbildung 12 Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreises Nordhausen von 2009 bis 2013

Bodenpreisindexreihe für Ackerland im Landkreis Nordhausen										
Stichproben 2009 bis 2018										
	2014		2015		2016		2017		2018	
Flächen je Kaufvertrag in Quadratmeter	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]	[/]	[%]
Anzahl Kauffälle gesamt	115	100,0	82	100,0	112	100,0	72	100,0	58	100,0
ab 1000 m² bis < 5000 m²	39	33,9	32	39,0	37	33,0	25	34,7	19	32,8
ab 5000 m² bis < 15000 m²	37	32,2	29	35,4	27	24,1	21	29,2	20	34,5
ab 15000 m² bis < 100000 m²	37	32,2	20	24,4	44	39,3	23	31,9	19	32,8
ab 100000 m²	2	1,7	1	1,2	4	3,6	3	4,2	0	0,0
Akerlandzahl [/]	[/]		[/]		[/]		[/]		[/]	
Anzahl	111		77		109		65		51	
Minimum	22		24		13		20		24	
5. Perzentil	36		35		35		35		29	
Median	51		49		50		49		48	
Mittelwert	53		52		52		52		52	
95. Perzentil	78		77		78		78		82	
Maximum	90		87		87		82		88	
Flächen in Quadratmeter [m²]	[m²]		[m²]		[m²]		[m²]		[m²]	
Anzahl	115		82		112		72		58	
Summe	2.368.589		1.333.802		2.571.312		1.458.013		908.198	
Minimum	1.092		1.190		1.238		1.375		1.322	
5. Perzentil	1.631		1.284		1.892		2.136		1.609	
Median	7.992		6.920		9.512		7.204		8.240	
Mittelwert	20.596		16.266		22.958		20.250		15.659	
95. Perzentil	67.040		58.097		84.929		84.163		53.494	
Maximum	280.060		176.204		170.965		112.725		83.157	
Kaufpreis [EUR]	[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]		[EUR]	
Anzahl	115		82		112		72		58	
Summe	2.442.798,85		1.416.842,90		2.893.788,73		1.814.748,55		1.106.250,38	
Minimum	939,12		1.000,00		1.000,00		1.375,00		1.322,00	
5. Perzentil	1.126,95		1.205,50		1.797,53		2.351,09		1.492,05	
Median	9.100,00		6.376,01		10.312,80		7.402,95		10.168,70	
Mittelwert	21.241,73		17.278,57		25.837,40		25.204,84		19.073,28	
95. Perzentil	73.262,98		55.649,88		100.320,30		99.477,35		78.157,80	
Maximum	370.500,00		211.444,80		170.965,00		169.002,50		85.000,00	
Kaufpreis pro Quadratmeter [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	115		82		112		72		58	
Minimum	0,50		0,60		0,70		0,70		0,80	
5. Perzentil	0,64		0,80		0,80		0,81		0,88	
Median	0,90		1,00		1,00		1,10		1,10	
Mittelwert	0,94		1,01		1,05		1,14		1,15	
Standardabweichung mittler Fehler	± 0,24		± 0,18		± 0,20		± 0,23		± 0,22	
95. Perzentil	1,33		1,40		1,39		1,57		1,56	
Maximum	1,92		1,50		1,97		1,67		1,70	
Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj]	[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]		[dd.mm.jjjj]	
Anzahl	115		82		112		72		58	
Minimum	07.01.2014		07.01.2015		12.01.2016		05.01.2017		02.01.2018	
5. Perzentil	23.01.2014		20.02.2015		14.02.2016		19.01.2017		22.01.2018	
Median	17.06.2014		26.07.2015		17.07.2016		10.06.2017		06.06.2018	
Mittelwert	26.06.2014		25.07.2015		07.07.2016		14.06.2017		19.06.2018	
95. Perzentil	24.11.2014		17.11.2015		03.12.2016		21.11.2017		28.11.2018	
Maximum	18.12.2014		21.12.2015		19.12.2016		28.11.2017		12.12.2018	
Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
Anzahl	115		82		112		72		58	
Minimum	0,45		0,60		0,60		0,80		0,60	
5. Perzentil	0,50		0,60		0,70		0,88		0,80	
Median	0,65		0,85		0,90		1,00		1,03	
Mittelwert	0,65		0,86		0,91		1,08		1,07	
95. Perzentil	0,80		1,05		1,20		1,45		1,33	
Maximum	0,80		1,40		1,40		1,60		1,50	

Abbildung 13 Beschreibung der Stichproben der Bodenpreisindexreihe für Ackerland je Kauffall im Landkreises Nordhausen von 2014 bis 2018

12 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenwertrichtlinie
Bwi	durchschnittlicher Bodenpreis [€/m ²] im Berichtsjahr i bzw. im Berichtsquartal i
BwB	durchschnittlicher Bodenpreis [€/m ²] im Basisjahr bzw. Basisquartal
BPi	Bodenpreisindexzahl im Jahr i bzw. Quartal i
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
rd.	rund
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
[€/m ²]	Euro pro Quadratmeter
[%]	Prozent
[/]	dimensionslos
[m ²]	Quadratmeter
[dd.mm.jjjj]	Datum mit Tage, Monat, Jahr



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

