

Bodenpreisindexreihen für das Ackerland

Heft 4/2021

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für
Grundstückswerte des Freistaats Thüringen



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

BPI Ackerland Heft (4/2021)©Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
2. Methodik	2
3. Normierte Bodenpreisindizes für das Ackerland	5

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO -) vom 30. Juni 2021

1. Vorbemerkungen

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen wurde gemäß § 198 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 10 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO -) eingerichtet.

Zu den Aufgaben der Zentralen Geschäftsstelle gehört nach § 11 ThürGAVO die Erstellung und Veröffentlichung von Übersichten und Analysen.

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.

In dieser Veröffentlichung werden die Ergebnisse der Ableitung von Bodenpreisindexreihen für Grundstücke des Ackerlands für die Landkreise in Thüringen vorgestellt.

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 bzw. Berichtsquartal i

BW_B = durchschnittlicher Bodenpreis [€/m²] im Basisjahr bzw. Basisquartal

BP_i = Bodenpreisindexzahl im Jahr i bzw. Quartal i

Abbildung 1: Berechnung einer Bodenpreisindexzahl

Aus Bodenpreisindexzahlen zusammengesetzte Bodenpreisindexreihen geben so die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse relativ zum Basisjahr bzw. Basisquartal wieder.

Anhand von Bodenpreisindexreihen lassen sich Bodenrichtwerte oder Kaufpreise auf einen anderen Zeitpunkt umrechnen.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein landwirtschaftlich genutztes Flurstück liegt zum Zeitpunkt T_1 bei 0,80 €/m². Wie hoch wäre der Preis zum Zeitpunkt T_2 ?

Index zum Zeitpunkt T_1 : 102,1

Index zum Zeitpunkt T_2 : 108,4

$$\text{Bodenwert zum Zeitpunkt } T_2: 0,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{108,4}{102,1} = \text{rd. } 0,85 \text{ €/m}^2$$

Abbildung 2: Beispiel für die Verwendung von Bodenpreisindizes

Die Ableitung der Bodenpreisindizes erfolgt anhand der in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse 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:

- Die Grundstücke sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit der überwiegenden Nutzungsart Ackerland.
- Der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt maximal 5 €.
- Die Grundstücksgröße liegt zwischen 1.500 m² und 75.000 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 ($KP_{\text{lagebereinigt}}$) 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.

Für die Normierung der lagebereinigten Kaufpreise bezüglich Ackerzahl und Grundstücksgröße werden die von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet (vgl. „Untersuchung des Einflusses der Bonität auf den Bodenwert von Ackerland“ und „Untersuchung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert von Ackerland“).

Für den Bodenpreisindex für das Ackerland in Thüringen wurden aus den normierten und lagebereinigten durchschnittlichen Kaufpreisen auf Ebene der Landkreise insgesamt 17 Basisbodenpreisindexreihen gebildet. Fehlende Ausgangswerte zur Ermittlung der Quartalsindizes wurden sachgerecht interpoliert. U. a. aufgrund der geringen Datenmenge wurden Kauffälle, die in die Gebiete der kreisfreien Städte fallen, von der Auswertung ausgeschlossen.

Die Bodenpreisindexzahlen der Basisbodenpreisindexreihen 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 jeder Basisbodenpreisindexreihe für jedes Jahr die Bodenpreisindexzahl für die Jahresmitte (01.07.) berechnet.

Um eine strukturelle Beeinflussung durch schwankende Umsatzzahlen in den Landkreisen auszuschließen, wurden die Basisindizes für die Berechnung des Bodenpreisindex für das Ackerland in Thüringen mit Gewichten entsprechend ihrer Bedeutung gemittelt.

Für die Gewichtung wurde der Flächenumsatz, die Anzahl der Transaktionen und die vorhandene landwirtschaftliche Fläche in den Landkreisen erfasst.

Diese drei Kenngrößen wurden für alle Landkreise für die Jahre 2005 bis 2017 bestimmt und jeweils zur Summe über alle Landkreise ins Verhältnis gesetzt. Aus den sich so ergebenden Werten wurde ein Mittelwert berechnet, der das Gewicht für den Basisbodenpreisindex der jeweiligen Gebietskörperschaften verkörpert.

Die Gewichtung gemäß Tabelle 1 wird über den gesamten Betrachtungszeitraum der Indexreihe zugrunde gelegt.

Landkreis	Gewicht	Landkreis/Land	Gewicht
Eichsfeld	7,70%	Ilm-Kreis	4,79%
Nordhausen	5,88%	Weimarer Land	6,07%
Wartburgkreis	5,68%	Sonneberg	1,04%
Unstrut-Hainich-Kreis	11,14%	Saalfeld-Rudolstadt	4,04%
Kyffhäuserkreis	9,19%	Saale-Holzland-Kreis	3,99%
Schmalkalden-Meiningen	5,63%	Saale-Orla-Kreis	5,37%
Gotha	6,88%	Greiz	4,96%
Sömmerda	7,96%	Altenburger Land	3,21%
Hildburghausen	6,47%	Thüringen	100,00%

Tabelle 1: Gewichtung der Basisbodenpreisindexreihen der Landkreise

Da erst ab dem Jahr 2005 für diese Auswertung geeignetes Datenmaterial für jeden Landkreis in ausreichender Anzahl zur Verfügung stand und die Basisbodenpreisindexreihen mittels "gleitender Mittelbildung" über drei Quartale geglättet werden, wird die Bodenpreisindexreihe für das Ackerland in Thüringen ab dem I. Quartal 2006 veröffentlicht.

Der jährliche sowie der quartalsweise Bodenpreisindex für Ackerlandgrundstücke in Thüringen werden im nächsten Abschnitt dargestellt.

Die Indexreihe wird quartalsweise fortgeschrieben.

Da die Übergabe der Kaufverträge an die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und deren Auswertung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, erfolgt die Veröffentlichung der vorläufigen Quartalsindizes jeweils ca. vier Monate nach Quartalsende.

Nach Ablauf weiterer vier 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. Bodenpreisindizes für das Ackerland

Jahr/ Quartal	Jahresindex Basis: 01.07.2015	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Quartalsindex Basis: 01.07.2015	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle
2006	53,2	-/-			1702
I.			51,0	-/-	380
II.			53,1	-/-	399
III.			54,0	-/-	391
IV.			55,3	-/-	532
2007	55,0	3,2%			2030
I.			55,9	9,7%	471
II.			54,7	3,1%	460
III.			54,7	1,3%	485
IV.			54,2	-2,0%	614
2008	56,1	2,1%			2551
I.			54,3	-2,9%	649
II.			54,7	0,1%	615
III.			57,6	5,3%	605
IV.			58,0	7,0%	682
2009	59,4	5,8%			2377
I.			58,0	7,0%	610
II.			59,4	8,5%	637
III.			59,9	4,0%	561
IV.			60,5	4,4%	569
2010	61,4	3,4%			2156
I.			59,8	3,1%	490
II.			60,0	0,9%	554
III.			62,3	4,0%	505
IV.			63,0	4,2%	607
2011	64,9	5,7%			2295
I.			63,9	6,7%	536
II.			64,2	7,1%	606
III.			66,3	6,4%	606
IV.			65,7	4,1%	547
2012	69,2	6,7%			2300
I.			65,4	2,4%	574
II.			67,0	4,3%	546
III.			72,3	9,0%	555
IV.			72,8	10,9%	625
2013	77,6	12,1%			2423
I.			73,0	11,6%	562
II.			74,6	11,4%	579
III.			78,6	8,7%	665
IV.			82,8	13,8%	617
2014	90,3	16,3%			2854
I.			84,3	15,5%	658
II.			88,2	18,2%	696
III.			92,8	18,1%	733
IV.			96,1	16,0%	767
2015	100,0	10,8%			2552
I.			95,2	13,0%	656
II.			102,6	16,3%	689
III.			104,7	12,8%	606
IV.			102,3	6,5%	601

Tabelle 2: Bodenpreisindizes Thüringen

Jahr/ Quartal	Jahresindex Basis: 01.07.2015	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Quartalsindex Basis: 01.07.2015	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle
2016	101,6	1,6%			2217
I.			100,3	5,3%	577
II.			98,7	-3,8%	616
III.			99,9	-4,6%	506
IV.			104,4	2,0%	518
2017	107,6	5,9%			2047
I.			105,0	4,7%	458
II.			106,5	7,9%	518
III.			110,0	10,1%	547
IV.			109,9	5,2%	524
2018	112,3	4,4%			2091
I.			109,8	4,6%	492
II.			110,7	4,0%	558
III.			112,6	2,4%	511
IV.			115,3	4,9%	530
2019	119,6	6,5%			2071
I.			116,4	5,9%	496
II.			116,7	5,4%	546
III.			124,2	10,3%	568
IV.			122,3	6,1%	461
2020	126,1	5,4%			1605
I.			121,8	4,7%	423
II.			124,4	6,7%	399
III.			126,6	1,9%	376
IV.			130,8	6,9%	407
2021	-/-	-/-			784
I.			130,4	7,0%	395
II.*			131,2	5,5%	389

Tabelle 3: Bodenpreisindizes Thüringen

* vorläufige Werte

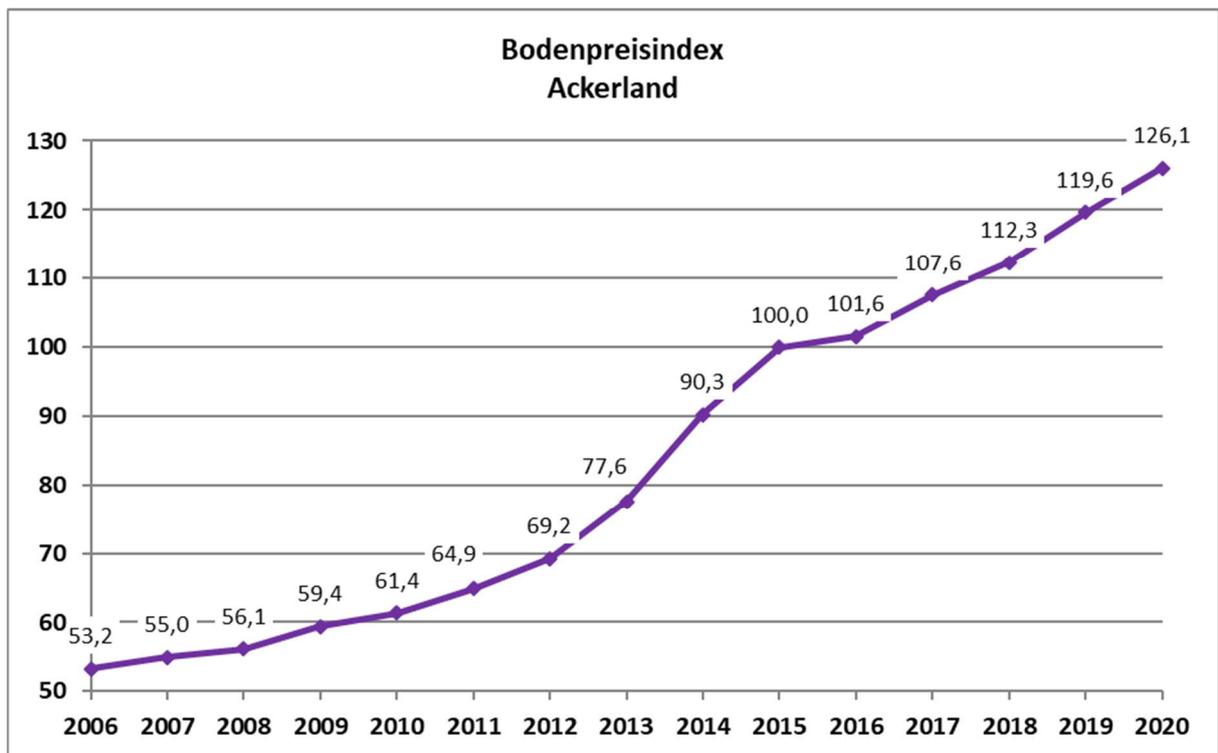


Diagramm 1: Jahresindex Thüringen

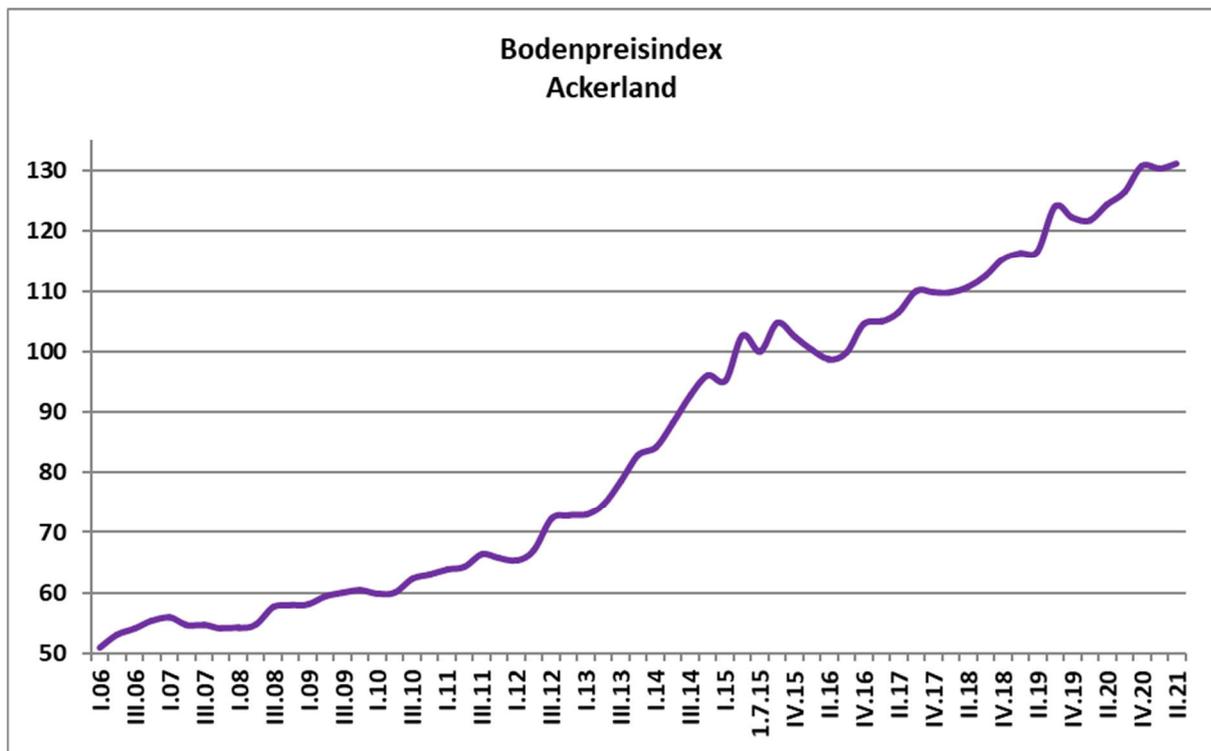


Diagramm 2: Quartalsindex Thüringen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Berechnung einer Bodenpreisindexzahl	2
Abbildung 2: Beispiel für die Verwendung von Bodenpreisindizes	2

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewichtung der Basisbodenpreisindexreihen der Landkreise	3
Tabelle 2: Bodenpreisindizes Thüringen	5
Tabelle 3: Bodenpreisindizes Thüringen	6

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Jahresindex Thüringen	7
Diagramm 2: Quartalsindex Thüringen	7



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Herausgeber:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎+49(0)361 57 4176-237 ☎+49(0)361 57 4176-868
gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

12. Oktober 2021

