

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Heft 3/2022

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:

BPl individueller Wohnungsbau (Heft 3/2022)©Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	2
2. Methodik	2
3. Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	5

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
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 § 18 Abs. 1 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. 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 baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Thüringen vorgestellt. 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 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 Baugrundstück liegt zum Zeitpunkt T_1 bei 80€/m².

Wie hoch wäre der Preis zum Zeitpunkt T_2 ?

Index zum Zeitpunkt T_1 : 106,4

Index zum Zeitpunkt T_2 : 111,1

$$\text{Bodenwert zum Zeitpunkt } T_2: 80 \text{ €/m}^2 \times \frac{111,1}{106,4} = \text{rd. } 83,50 \text{ €/m}^2$$

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:

- Es handelt sich um unbebaute Grundstücke, für die eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern beabsichtigt ist.
- Die Grundstücke sind baureif und erschließungsbeitragsfrei.
- Der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt mindestens 5 €.
- Die Grundstücksgröße liegt zwischen 150 und 1.500 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.

Für den Bodenpreisindex für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Thüringen wurden aus den lagebereinigten durchschnittlichen Kaufpreisen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte insgesamt 23 Basisbodenpreisindexreihen gebildet. Fehlende Ausgangswerte zur Ermittlung der Quartalsindizes wurden sachgerecht interpoliert.

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 und kreisfreien Städten auszuschließen, wurden die Basisindizes für die Berechnung des Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Thüringen mit Gewichten entsprechend ihrer Bedeutung gemittelt.

Die den Basisbodenpreisindexreihen zugrundeliegenden Geldumsätze wurden für diese Gewichtung nicht genutzt, da in diesem Fall die kreisfreien Städte Erfurt und Jena mit einem Anteil von fast 40 Prozent einen zu dominierenden Effekt auf den Landesindex gehabt hätten.

Vielmehr wurden der baugewerbliche Umsatz und die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik), welche mit der Bautätigkeit und damit dem Kauf von Bauland in Verbindung stehen, sowie die jeweilige Flächengröße der Landkreise bzw. kreisfreien Städte (Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation) und die jeweilige Anzahl der für die Indexermittlung verwendeten Transaktionen (Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen) berücksichtigt.

Diese vier Kenngrößen wurden für das Jahr 2010 bestimmt und zu dem jeweiligen Wert für ganz Thüringen 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.

kreisfreie Stadt/Landkreis	Gewicht	Landkreis/Land	Gewicht
Stadt Erfurt	9,48%	Sömmerda	4,00%
Stadt Gera	2,32%	Hildburghausen	3,85%
Stadt Jena	5,82%	Ilm-Kreis	4,65%
Stadt Suhl	1,54%	Weimarer Land	5,38%
Stadt Weimar	1,79%	Sonneberg	1,66%
Stadt Eisenach	1,70%	Saalfeld-Rudolstadt	4,93%
Eichsfeld	4,75%	Saale-Holzland-Kreis	3,90%
Nordhausen	3,88%	Saale-Orla-Kreis	4,11%
Wartburgkreis	6,38%	Greiz	4,77%
Unstrut-Hainich-Kreis	4,48%	Altenburger Land	3,38%
Kyffhäuserkreis	3,68%	Thüringen	100,00%
Schmalkalden-Meiningen	6,33%	kreisfreie Städte	22,65%
Gotha	7,22%	Landkreise	77,35%

Tabelle 1: Gewichtung der Basisbodenpreisindexreihen der kreisfreien Städte und Landkreise

Da erst ab dem Jahr 2007 für diese Auswertung geeignetes Datenmaterial für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt in ausreichender Anzahl zur Verfügung stand und die Basisbodenpreisindexreihen mittels "gleitender Mittelbildung" über drei Quartale geglättet werden, wird die Bodenpreisindexreihe für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Thüringen ab dem I. Quartal 2008 veröffentlicht.

Der jährliche sowie der quartalsweise Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 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 01.07.2010.

3. Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Jahr/Quartal	Jahresindex Basis: 01.07.2010	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Quartalsindex Basis: 01.07.2010	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle
2008	104,3	-/-			564
I.			98,4	-/-	103
II.			105,2	-/-	156
III.			106,0	-/-	154
IV.			109,3	-/-	151
2009	100,5	-3,6%			745
I.			105,3	7,0%	117
II.			100,0	-4,9%	217
III.			97,4	-8,1%	216
IV.			96,9	-11,3%	195
2010	100,0	-0,5%			1005
I.			99,0	-6,0%	181
II.			101,9	1,9%	269
III.			101,7	4,4%	280
IV.			99,8	3,0%	275
2011	99,6	-0,4%			1112
I.			98,7	-0,3%	279
II.			99,5	-2,4%	297
III.			100,2	-1,4%	267
IV.			100,2	0,4%	269
2012	102,0	2,4%			1224
I.			99,8	1,2%	290
II.			100,0	0,6%	339
III.			103,7	3,4%	336
IV.			104,3	4,0%	259
2013	105,3	3,2%			1221
I.			104,2	4,4%	275
II.			104,5	4,5%	340
III.			103,7	0,0%	334
IV.			107,2	2,8%	272
2014	110,1	4,6%			1114
I.			106,9	2,6%	264
II.			111,5	6,7%	294
III.			112,8	8,8%	277
IV.			111,8	4,3%	279
2015	112,2	1,9%			1366
I.			110,5	3,3%	332
II.			110,6	-0,8%	357
III.			112,3	-0,4%	360
IV.			114,3	2,2%	317
2016	118,2	5,3%			1251
I.			114,9	4,0%	252
II.			116,7	5,5%	292
III.			120,1	6,9%	294
IV.			121,5	6,3%	413

Tabelle 2: Bodenpreisindizes Thüringen

Jahr/Quartal	Jahresindex Basis: 01.07.2010	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Quartalsindex Basis: 01.07.2010	Veränderungen zum Vorjahr [%]	Anzahl der Kauffälle
2017	129,0	9,1%			1077
I.			122,9	7,0%	219
II.			127,2	8,9%	263
III.			131,2	9,2%	294
IV.			135,0	11,2%	301
2018	150,2	16,4%			1150
I.			139,3	13,3%	254
II.			148,1	16,4%	286
III.			154,1	17,5%	289
IV.			160,5	18,9%	321
2019	163,2	8,7%			953
I.			156,1	12,1%	215
II.			165,2	11,5%	245
III.			172,8	12,2%	243
IV.			166,4	3,7%	250
2020	168,4	3,2%			916
I.			167,1	7,1%	201
II.			164,5	-0,4%	213
III.			167,9	-2,8%	225
IV.			171,2	2,8%	277
2021	200,4	19,0%			873
I.			190,3	13,9%	246
II.			202,5	23,1%	216
III.			208,0	23,9%	200
IV.			207,2	21,1%	211
2022	-/-	-/-			-/-
I.*			222,0	16,7%	176

Tabelle 3: Bodenpreisindizes Thüringen

* vorläufige Werte

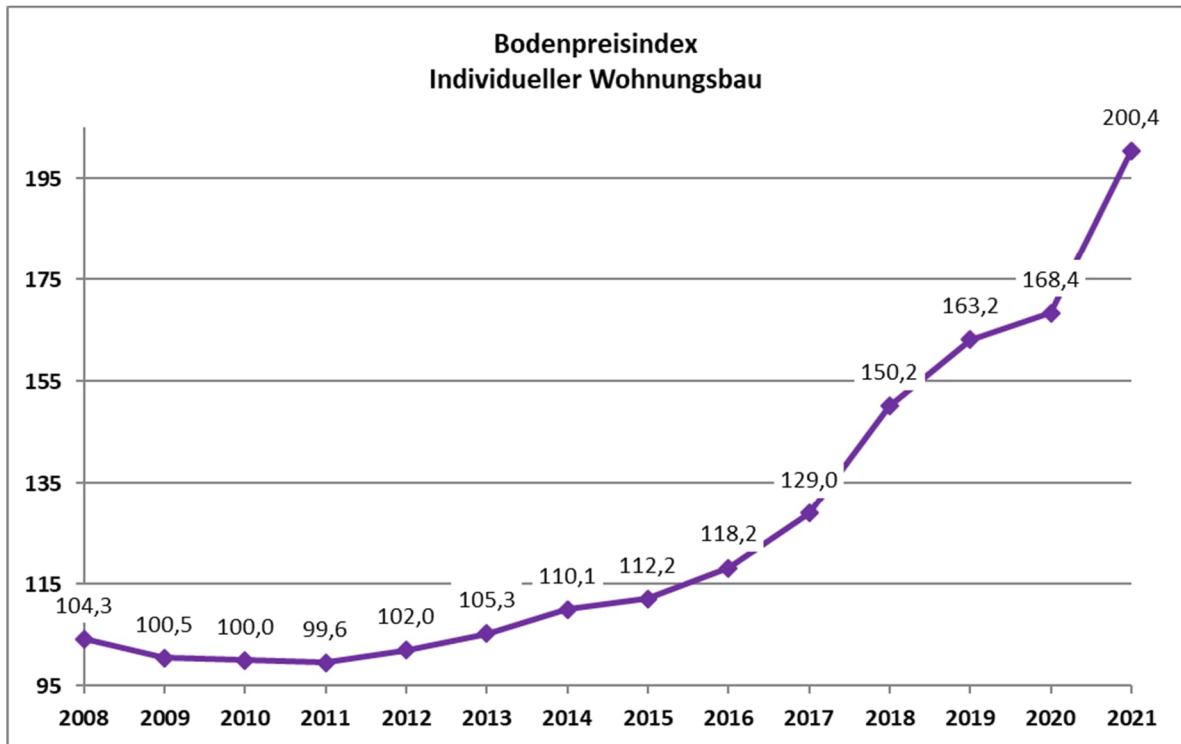


Diagramm 1: Jahresindex Thüringen

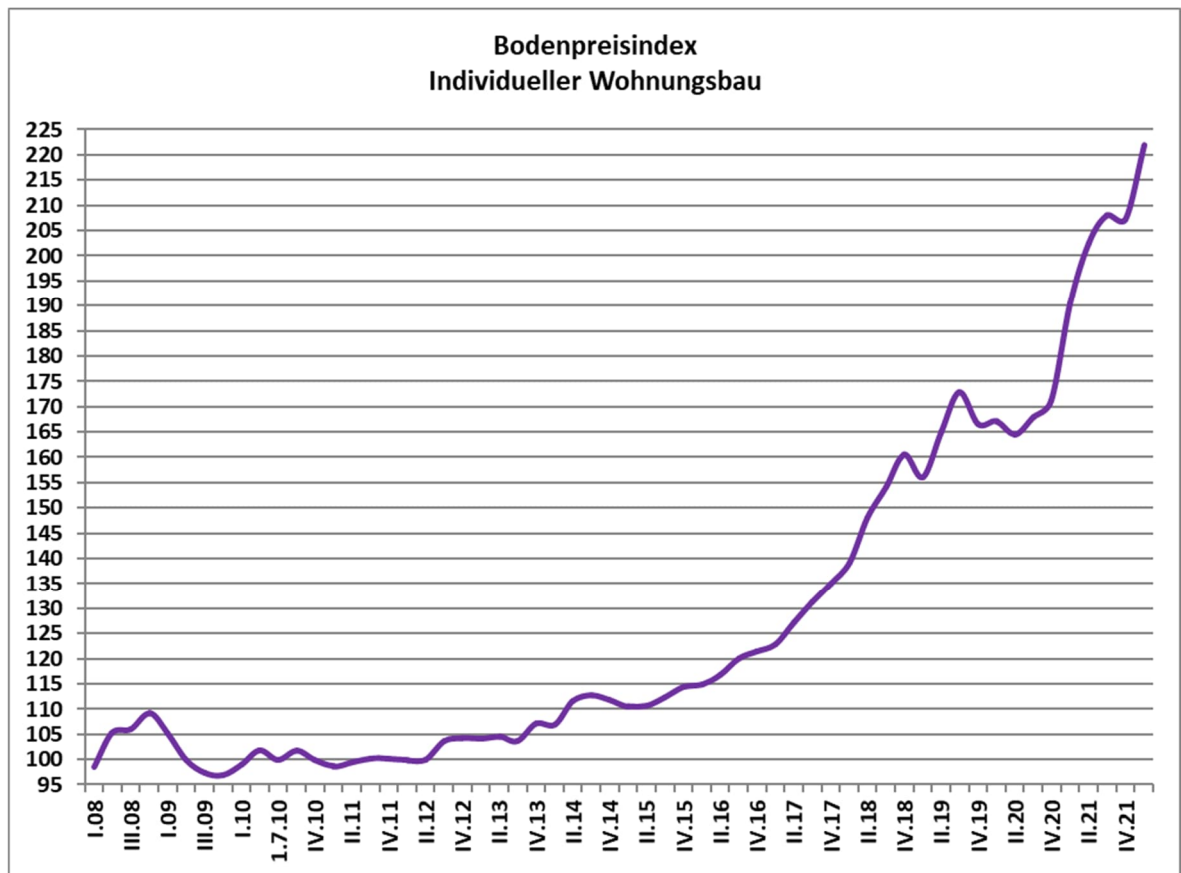


Diagramm 2: Quartalsindex Thüringen

Abbildungsverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewichtung der Basisbodenpreisindexreihen der kreisfreien Städte und Landkreise	4
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

www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de



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 4176-257 📠+49 (0)361 57 4176-868
gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

19. Juli 2022