

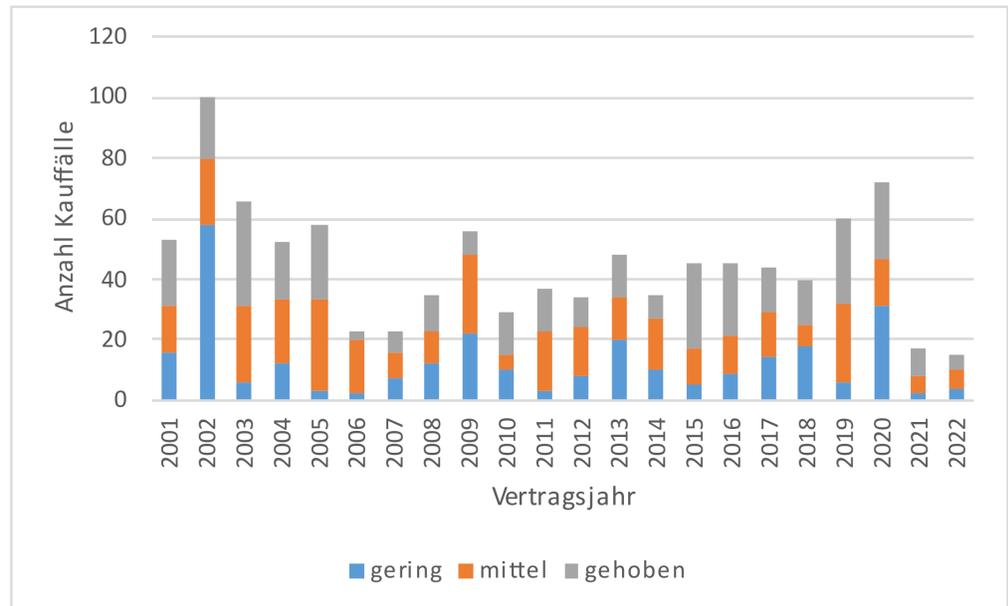
Entwicklung von Indexreihen für Bauland auf Grundlage der Kaufpreissammlung am Beispiel des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg

Zu den Aufgaben eines Gutachterausschusses gehört neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sowie der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung auch die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Dazu zählen unter anderem Indexreihen, welche die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Indexreihen sind im Bereich der Wertermittlung von Bedeutung, da sie Bewertungen von Immobilien auf zurückliegende Stichtage ermöglichen und dem Vergleich von Kaufpreisen aus unterschiedlichen Zeitpunkten dienen.

Da dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg zum aktuellen Zeitpunkt keine Indexreihen für Bauland vorliegen, beschäftigt sich diese Arbeit mit der Entwicklung dieser auf Grundlage von Verkäufen unbebauter Grundstücke, welche in Offenburg und den umliegenden Ortschaften in den vergangenen Jahren stattgefunden haben. Da die Bodenwertentwicklung von baureifem Land nicht einheitlich ist, werden im Rahmen dieser Thesis ausschließlich Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücke betrachtet. Gewerbeflächen bleiben unberücksichtigt.

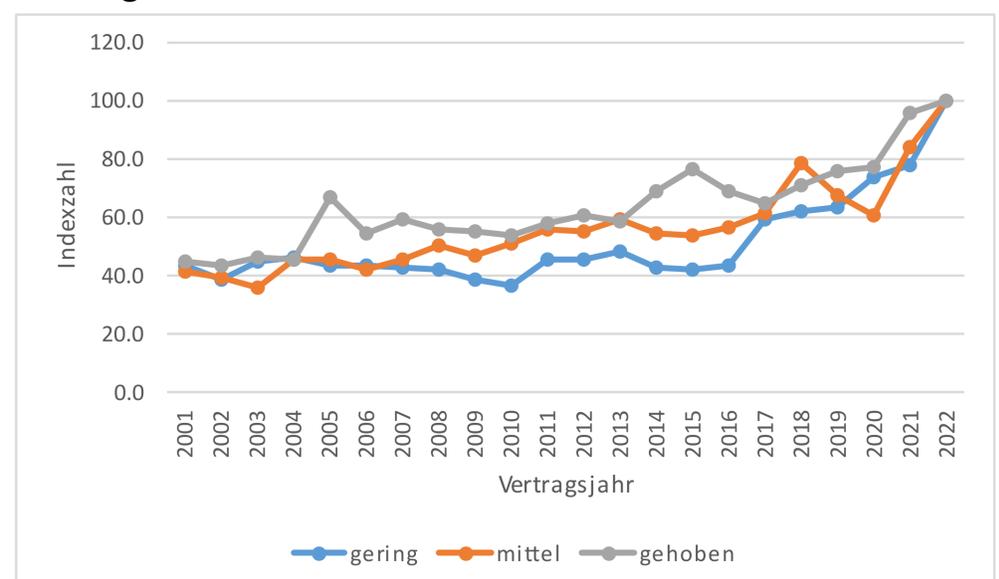
Um die Indexreihen zu entwickeln, sind folgende Schritte notwendig:

- Abfrage der Kaufpreissammlung nach Kaufpreisen unbebauter Grundstücke
- Prüfen der herangezogenen Daten auf Auswertbarkeit
- Normierung der auswertbaren Grundstücke, um den Einfluss unterschiedlicher Grundstückseigenschaften auszuschließen und Aussagen über die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse vornehmen zu können
- Einteilung der Kauffälle in die vom örtlichen Gutachterausschuss verwandten drei Bodenpreisklassen mit geringer, mittlerer und gehobener Lagequalität, abhängig vom Bodenrichtwert
- Entwicklung der Indexreihen inklusive Ausschluss der Ausreißer



Anzahl Kauffälle pro Jahr abhängig von der Lagequalität

Bei der Ableitung von Indexreihen spielt die Anzahl der Kaufverträge, welche zugrunde liegt, eine wichtige Rolle. Je größer die Datenmenge, desto aussagekräftiger sind die Ergebnisse und desto geringer ist der Einfluss von Ausreißern. Bei der Anwendung der entwickelten Indexreihen ist zu beachten, dass in einzelnen Lagequalitäten mancher Jahre nur wenige Bodenwerte für die Indexzahlen herangezogen wurden. Diese Indexzahlen sind daher kritisch zu betrachten. Dennoch dienen die Ergebnisse einer Orientierung, wie sich die allgemeinen Wertverhältnisse über den betrachteten Zeitraum entwickelt haben. In den entwickelten Indexreihen ist ein steigender Trend über die letzten 22 Jahre zu erkennen. Diese Ergebnisse sind als realistisch anzusehen und werden beispielsweise durch Analysen des statistischen Bundesamtes bestätigt.



Entwickelte Indexreihen abhängig von der Lagequalität