



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes

☎ 036628 956160

☎ 036628 956169

gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Immobilienmarktbericht 2012

© Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land

www.gutachterausschuss-th.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Kaufpreissammlung	6
2.4	Bodenrichtwerte	7
2.5	Verkehrswertgutachten	8
3	Angaben zum Landkreis Altenburger Land	9
3.1	Regionaldaten	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
4	Die allgemeine Entwicklungen des Grundstücksmarktes	13
4.1	Grundstücksverkehr	14
4.2	Kaufverträge	18
4.3	Zwangsversteigerungen	21
5	Unbebaute Grundstücke	24
5.1	Baureifes Land	24
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	28
5.1.1.1	Neuerschlossene Baugebiete	28
5.1.1.2	Dorfgebiete	30
5.1.2	Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)	32
5.1.3	Gewerbe- und Industriegrundstücke	33
5.2	Werdendes Bauland	36
5.2.1	Bauerwartungsland	38
5.2.2	Rohbauland	39
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
5.3.1	Ackerland	45
5.3.2	Grünland	48
5.3.3	Forst	51
5.4	Sonstige Flächen	53
5.4.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	53
5.4.2	Gärten im Außenbereich	55
5.4.3	Unland, Ödland	56
6	Bebaute Grundstücke	57
6.1	Individueller Wohnungsbau	61
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften	61
6.1.2	Villen	63
6.2	Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)	64
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte (alle Baujahre)	66
7	Wohnungs- und Teileigentum	68
7.1	Erstverkauf aus Neubau	71
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	71
7.3	Weiterverkauf	71
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	73
8.1	Sachwertfaktoren	73
8.1.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	74
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	76
8.2	Liegenschaftszinssätze	80

8.2.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser	81
8.2.2	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	83
8.3	Vergleichsfaktoren	85
8.3.1	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil ≤ 20 %)	85
8.3.2	Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	87
8.3.3	Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	88
8.3.4	Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	89
8.4	Anlagen zu den Modellen für die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze	90
8.4.1	Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer	90
8.4.2	Modernisierungsgrad und Modernisierungselemente	91
8.4.3	Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer	92

1 Vorbemerkung

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Berichten zum Grundstücksmarkt erreicht.

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt für die Jahre 2002 bis 2011. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt sowie die Ableitung von Indexreihen und detaillierte Untersuchungen in ausgewählten Teilmärkten dar.

Erstmalig werden in diesem Grundstücksmarktbericht auf der Basis der Daten der Kaufpreissammlung und weitergehenden Datenerhebungen ermittelte **Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren** veröffentlicht.

Der Bericht zum Grundstücksmarkt enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Grundlage sind die Daten der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung. Die Auswertung für den Marktbericht erfolgte im Wesentlichen mit dem Softwareprogramm „Sprengnetter-AKuK“.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises und jeder kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist gemäß § 2 Absatz 2 der Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses:

Vorsitzender	Herr Bruno Dietel, OVR/ TLVermGeo
Stellvertreter	Herr Lutz Barthel, OVR/ TLVermGeo Herr Thomas Niebisch, VR/ TLVermGeo
ehrenamtlicher Gutachter	14 Gutachter
Vertreter der Finanzämter	4 Gutachter

Als gesetzliche Aufgaben nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Mehrere Gutachterausschüsse können sich der gleichen Geschäftsstelle bedienen. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der oberen Katasterbehörde wahrgenommen. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

2.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 7 ImmoWertV zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 10 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und verei-

digte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen werden veröffentlicht.

Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in der Regel auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen ([BORIS-TH](http://www.bodenrichtwerte-th.de)) präsentiert.

Die Einsicht am Bildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann kostenfrei unter der Internet-Adresse www.bodenrichtwerte-th.de möglich. Ebenso kann über diese Adresse eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft beantragt werden.

Alle Informationen über die Bodenrichtwerte können jederzeit ebenfalls bei der [Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse](#) eingeholt werden.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

3 Angaben zum Landkreis Altenburger Land

3.1 Regionaldaten

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land.

Der Landkreis Altenburger Land befindet sich im Osten Thüringens. Das gesamte Gebiet des Landkreises liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region. Die Höhenlagen des Landkreises bewegen sich zwischen ca. 150 und 300 m ü. NN.

Im Landkreis Altenburger Land befinden sich die Städte Altenburg, Schmöln, Meuselwitz, Lucka und Gößnitz. Im Norden, Osten und Süden grenzt der Landkreis Altenburger Land an Sachsen, im Norden auch tlw. an Sachsen-Anhalt. Westlicher Nachbarkreis ist der Landkreis Greiz.

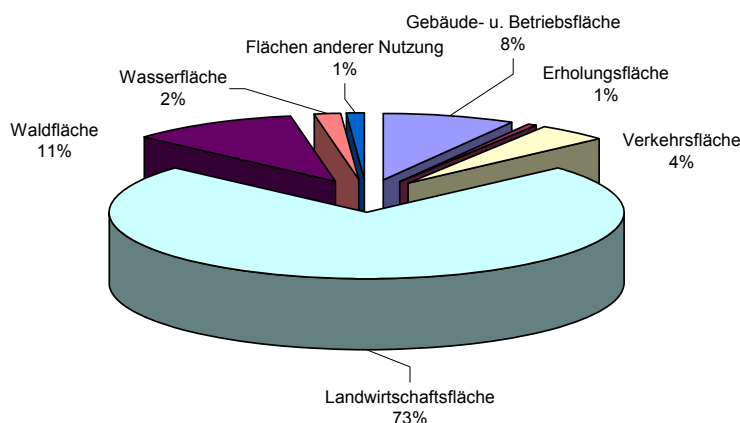
Der Landkreis Altenburger Land wird hauptsächlich durch intensive, landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Waldanteil ist relativ gering.

Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen machen ebenfalls einen geringen Anteil aus.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises.

(Quelle, TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2011, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Flächennutzung des Landkreises Altenburger Land



Der Landkreis Altenburger Land hat 98.208 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Stand 30.06.2011). Mit einem Kreisgebiet von ca. 569 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 173 Einwohner/ km². Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Altenburger Land im Berichtsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr 2010 einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Einwohnerzahlen des Landkreises ((Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2010	2011
Bevölkerungsbestand insgesamt	98.810 (31.12.2010)	98.202 (30.06.2011)

Beschäftigungszahlen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2010	2011
Beschäftigte (sozialvers.pfl.)	26.475 (31.12.2010)	26.858 (30.06.2011)
Arbeitslose	7.021	6.197
Arbeitslosenquote (%)	13,6	12,2

Weitere Informationen zur Einwohnerentwicklung, zu Arbeitslosenzahlen und zu Regionaldaten bzw. Wirtschaftsdaten sind auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik unter www.tls.thueringen.de bzw. der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de zu finden.

Der Landkreis Altenburger Land hat ein gut ausgebautes Bundes-, Landes- und Kreisstraßennetz. Damit ist eine gute verkehrstechnische Anbindung in alle Richtungen, auch an die Bundesautobahnen A 4 und A 9, garantiert.

Durch den Landkreis Altenburger Land führen die Hauptstrecken Leipzig-Zwickau und Erfurt-Chemnitz der Deutschen Bahn, wodurch weitgehend eine regionale und überregionale Anbindung vorhanden ist.

Landschaftlich ist der Süden des Landkreises durch die dem Vogtland vorgelagerte Hügellandschaft mit ausgeweiteten Fluss- und Bachniederungen der Pleiße, Spotte, Wiera und Schnauder geprägt. Nach Norden geht dieses Hügelland in die ebene Leipziger Tieflandsbucht über. Dort befinden sich einige, für Erholungszwecke nutzbare, renaturierte Braunkohleabbaugebiete (Badeseen und Waldflächen).

Die durch Schrifttum nachgewiesene Erstbesiedelung des Landkreises begann im 9. und 10. Jahrhundert, hauptsächlich in Altenburg und Umgebung. Neuerliche Bodenfunde weisen jedoch eine wesentlich weiter zurückliegende Besiedelung nach.

Regiert wurden die neu besiedelten Gebiete durch die Burggrafschaft Altenburg, die jahrhundertlang unter dem Einfluss der Wettiner (Friedrich der I. usw.) standen. Nur die Schmöllner Region stand unter der Herrschaft der Reußischen Vögte (aus Weida).

Sehr fördernd für die weitere Entwicklung war der Anfang des 17. Jh. erlangte Status eines fürstlichen Amtes in Altenburg. Durch Erbschaftsteilung entwickelte sich daraus Anfang des 19. Jh. das Herzogtum Sachsen Altenburg. Ein Großteil der heute vorhandenen, historischen Gebäude hatte seine Hauptnutzung und bauliche Aus- oder Umgestaltung in dieser Zeit, u. a. die Schlösser in Altenburg, Löbichau, Tannenfeld und Ronneburg. Mit Gründung des Deutschen Reichs verlor das Herzogtum seine politische Bedeutung.

Durch die sehr günstige Verkehrsanbindung an das sächsische Eisenbahndreieck entwickelte sich das Altenburger Land während der industriellen Revolution sehr rasch zum wirtschaftlich starken Standort. Vor allem die Städte Altenburg, Gößnitz und Schmölln wuchsen zu bedeutenden Produktionsstandorten für Maschinenbau, Textilverarbeitung und Knopferstellung. Gerade in Altenburg zeugen die vielen und mittlerweile auch in gro-

ßer Anzahl sanierten Gründerzeitvillen, Verwaltungs- und Produktionsgebäude von der wirtschaftlichen Stärke um 1900.

Mit der im Jahre 1920 erfolgten Gründung des Landes Thüringen und einhergehender Gebietsreform entstand der Landkreis Altenburg, der in seiner Ausdehnung in etwa dem heutigen Landkreis Altenburger Land entsprach.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Länder mit ihren Landkreisen aufgelöst und die Gebiete neu geordnet. Unter der Bezirksverwaltung Leipzig (hauptsächlich sächsisches Gebiet) entstanden aus dem Kreis Altenburg die Kreise Altenburg und Schmöln.

Mit der Länderbildung im Jahre 1990 gehörten die Kreise Altenburg und Schmöln, die sich mit der Gebietsreform 1994 zum Landkreis Altenburger Land vereinten, wieder zu Thüringen.

Sehenswürdigkeiten sind u. a.

- Altenburg mit Schloss, Theater, Lindenaumuseum und Altstadt
- Schloss Ponitz mit Kirche und Silbermannorgel
- Posterstein mit Burg und Kirche
- Orangerie in Meuselwitz
- Kohlebahn und Ausstellungsgelände
- Schmöln mit seinen reizvoll gestalteten Plätzen und Straßen
- Erholungsgebiete mit Seen nahe Pähne, Windischleuba, Prößdorf und Haselbach.

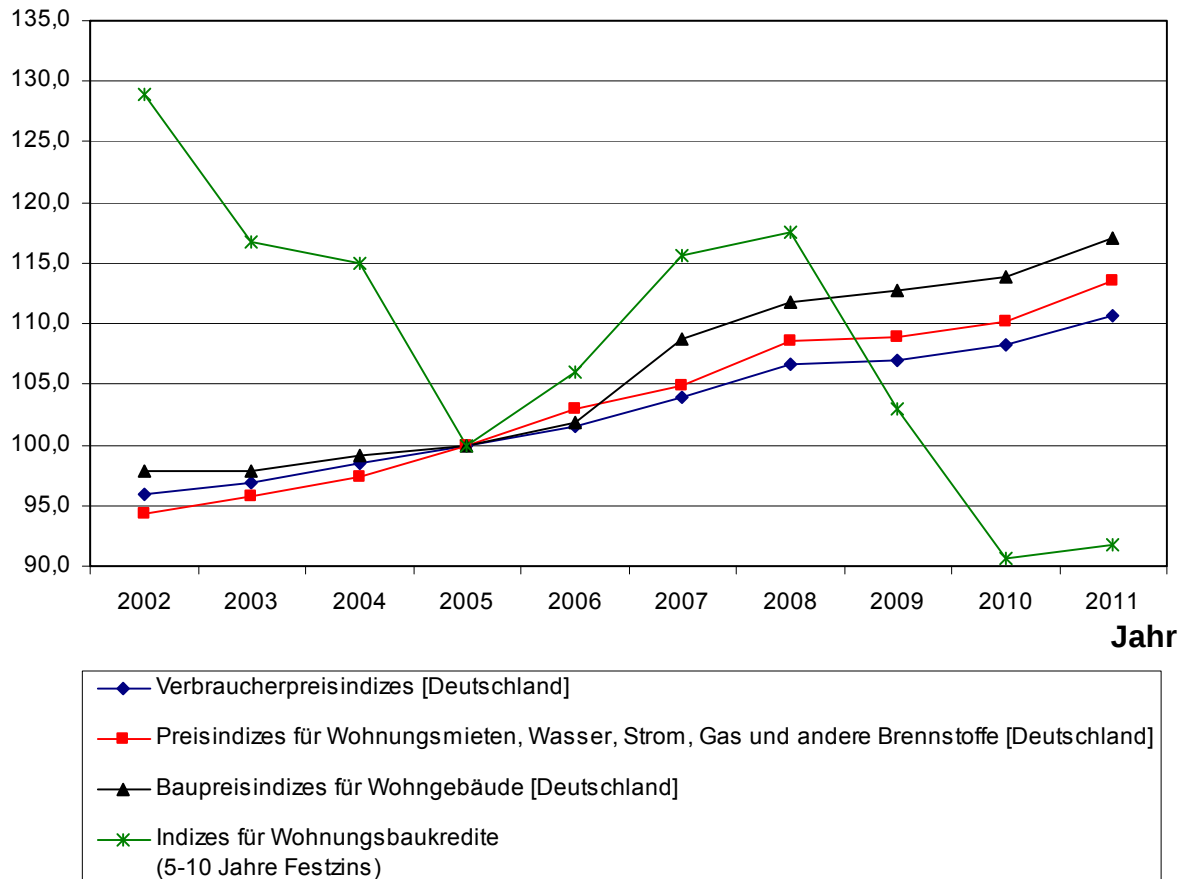
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 4 85) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen. In diesem Plan ist die Stadt Altenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen. Schmöln und Gößnitz besitzen Mittelzentrumsstatus. Der gesamte Landkreis ist als Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben ausgewiesen, wodurch vor allem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch staatliche Förderung verbessert werden sollen.

Derzeit befindet sich das Landesentwicklungsprogramm 2025 in der Aufstellungsphase. Der Beschluss des Programms soll im Sommer 2012 erfolgen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes dargestellt.

Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen in der Bundesrepublik Deutschland auf der Basis 2005



Quelle: Statistisches Bundesamt

4 Die allgemeine Entwicklungen des Grundstücksmarktes

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land wurden für das Jahr 2011 1.064 **Erwerbsvorgänge** (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung) registriert, was etwa dem Vorjahresniveau entspricht. Der **Flächenumsatz** ist gegenüber dem Vorjahr mit 930 ha **um rund 17 %** und der **Geldumsatz** mit 62 Mio. € **um rund 42 % gestiegen**.

Für die verschiedenen **Teilmärkte** ergeben sich jedoch dem gegenüber teilweise gegensätzliche Entwicklungen.

Folgende Tabellen geben einen allgemeinen Überblick der Umsatzzahlen in den Teilmärkten.

unbebautes baureifes Land

Kenngroße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	125	99	-21
Flächenumsatz [ha]	12,1	20,8	+72
Geldumsatz [Mio. €]	2,9	2,2	-24

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Kenngroße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	263	306	+16
Flächenumsatz [ha]	651,0	757,9	+16
Geldumsatz [Mio. €]	8,0	8,2	+2

bebaute Grundstücke

Kenngroße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	444	461	+4
Flächenumsatz [ha]	117,6	132,8	+13
Geldumsatz [Mio. €]	27,4	43,3	+58

Wohnungs- und Teileigentum

Kenngroße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	98	109	+11
Geldumsatz [Mio. €]	4,4	6,0	+36

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Bericht zum Grundstücksmarkt wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **unbebaute Grundstücke** mit Untersuchungen zu den Teilmärkten
 - baureifes Land,
 - werdendes Bauland,
 - land- und forstwirtschaftliche Flächen
 - und sonstige Flächen
- **bebaute Grundstücke** mit Untersuchungen zu den Teilmärkten
 - individueller Wohnungsbau,
 - Ertragsobjekte und
 - Gewerbe- und Industriegebäude
- **Wohnungs- und Teileigentum.**

Dem Grundstücksverkehr können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. Neben den notariellen Kaufverträgen kommen Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches, Begründung von Erbbaurechten, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung bzw. des Umlegungsplanes im Umlegungsverfahren, Beschlüsse über vereinfachte Umlegungen und die Feststellung von Flurbereinigungsplänen in Betracht. In der Regel werden Grundstücke jedoch durch notarielle Kaufverträge veräußert. **Nachfolgende Gesamtumsatzzahlen berücksichtigen den Grundstücksverkehr durch Kaufverträge, Tauschverträge und Zwangsversteigerungen.**

Um eine bestmögliche Auswertung zu gewährleisten werden die Vertragsdaten, auch von zurückliegenden Erwerbsvorgängen, im notwendigen Umfang geändert, ergänzt oder korrigiert. Dem geschuldet können nachfolgende Auswerteergebnisse von denen früheren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses abweichen.

Hinweis zur Diagrammdarstellung:

Ist der Anteil eines Teilmarktes im Verhältnis zur Gesamtmenge des jeweiligen Gesamtmarktes sehr gering, kann dieser geringe Anteil in verschiedenen Diagrammen durch die gewählte Darstellungsweise als Nullwert ausgewiesen sein.

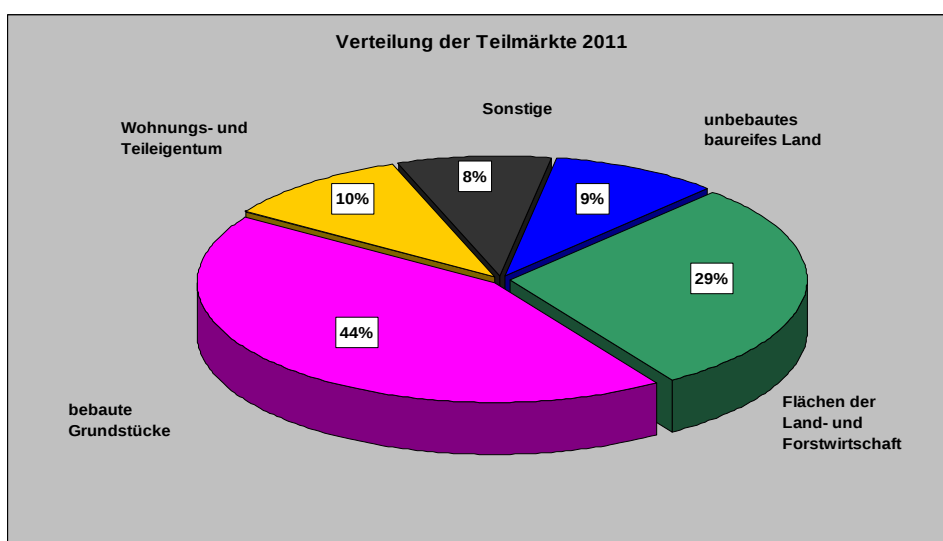
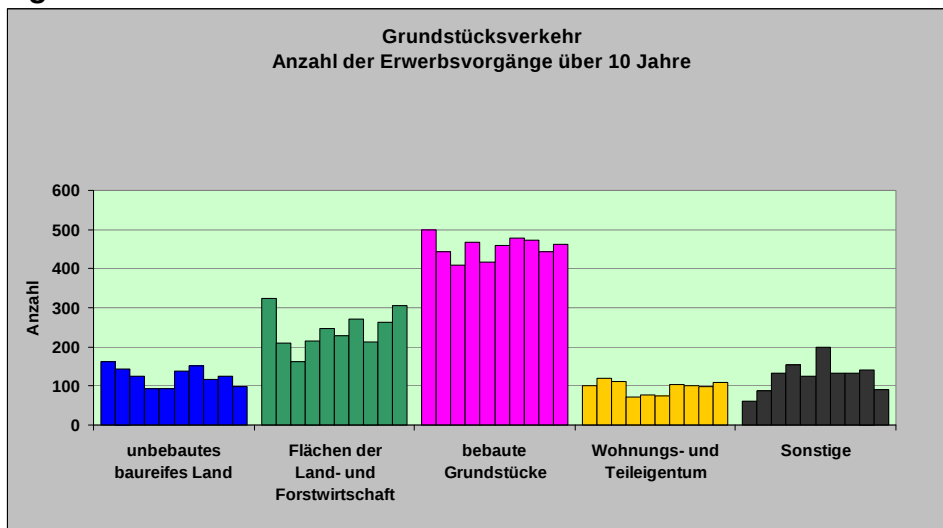
Für die Auswertungen über Preisentwicklungen (Indexreihen) und durchschnittliche Kaufpreise wurden nur geeignete Kaufverträge zugelassen. Verträge mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse (z. B. „Grundstücksrecht Ost“, Sachenrechtsbereinigungsgesetz) wurden ausgeschlossen. **Die Datenmenge ist deshalb unterschiedlich zu den „reinen“ Umsatzzahlen.**

Bei verschiedenen Zeitreihen fehlen wegen Platzmangel die Jahreszahlen an der Zeitachse. Die Auswertung erfolgt grundsätzlich von 2002 bis 2011.

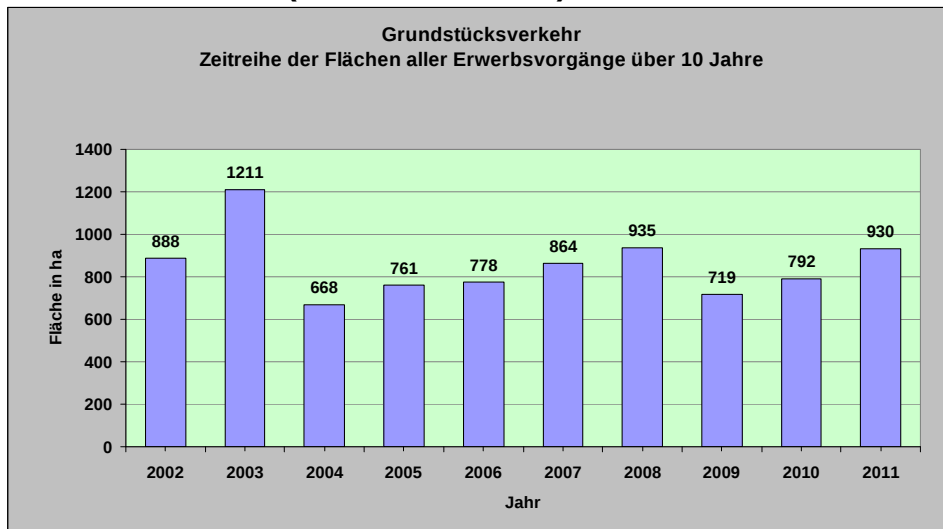
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, ZV)



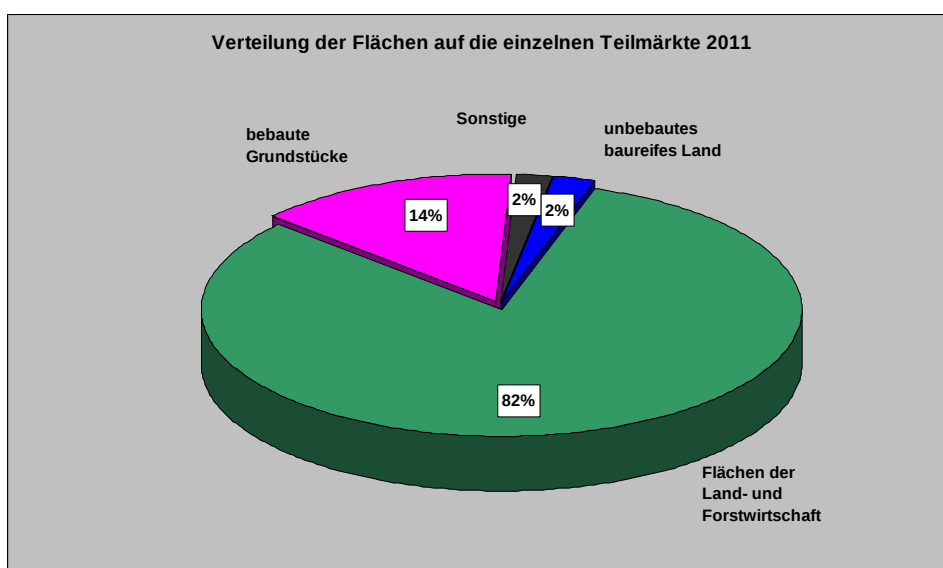
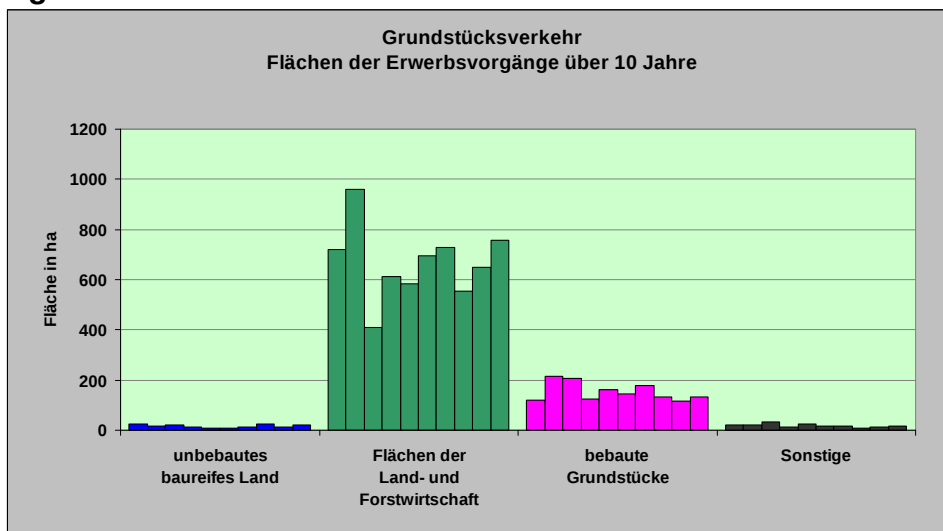
getrennt nach Teilmärkten



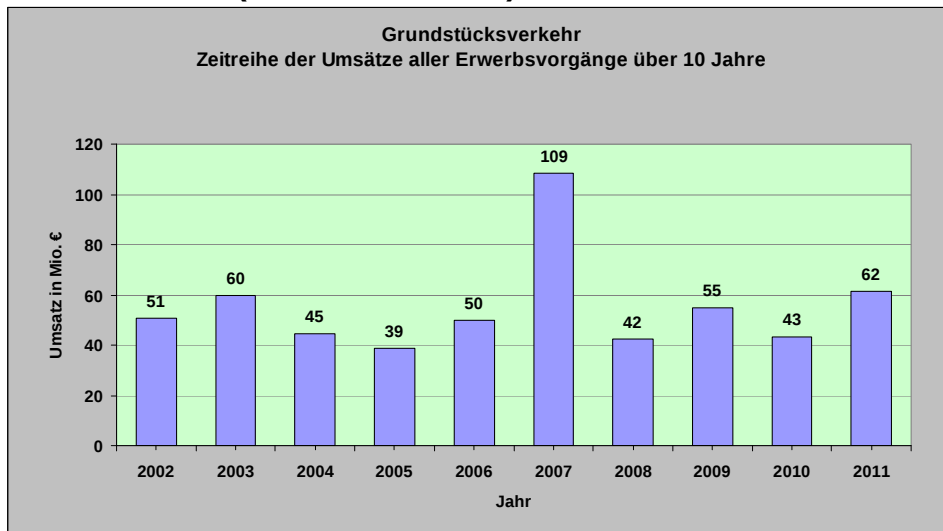
Flächenumsätze (Kauf, Tausch, ZV)



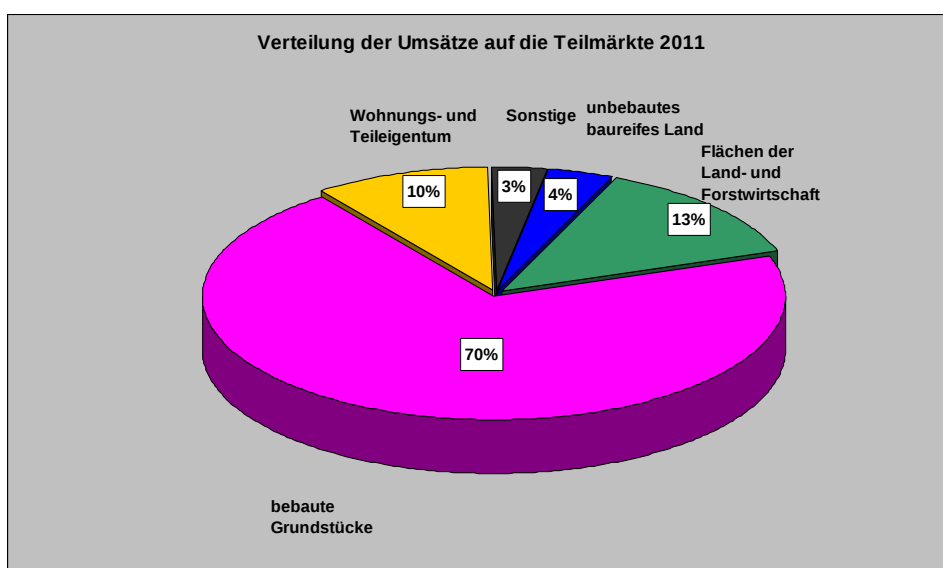
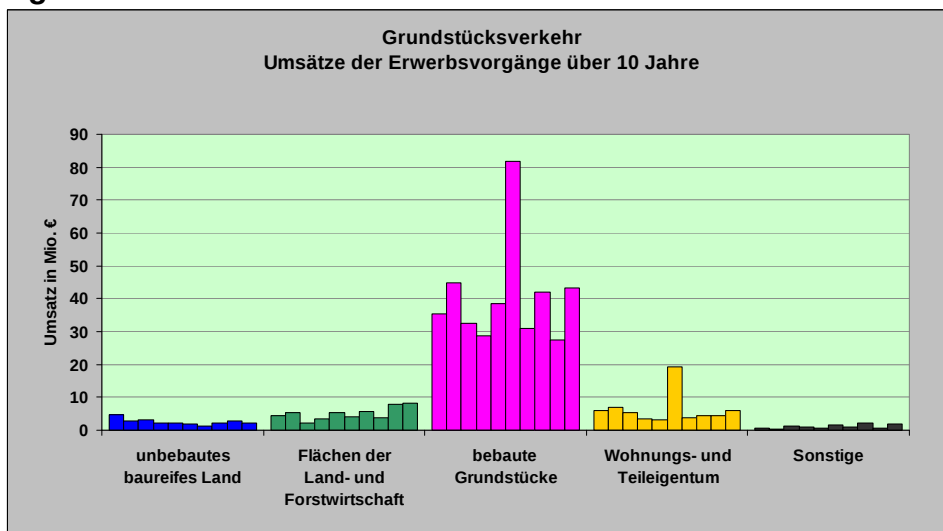
getrennt nach Teilmärkten



Geldumsätze (Kauf, Tausch, ZV)



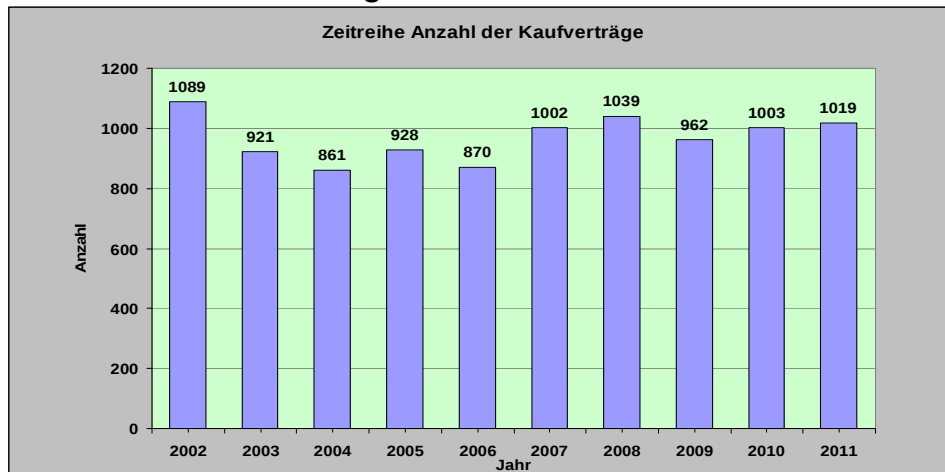
getrennt nach Teilmärkten



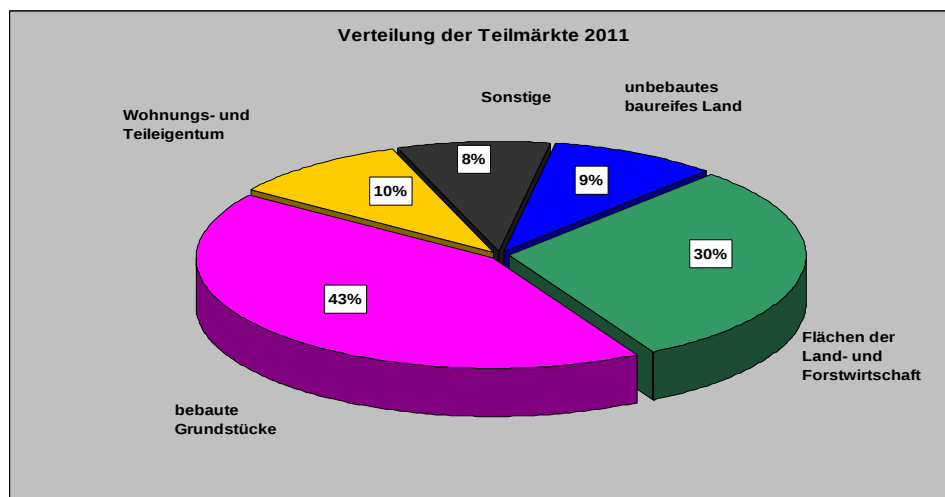
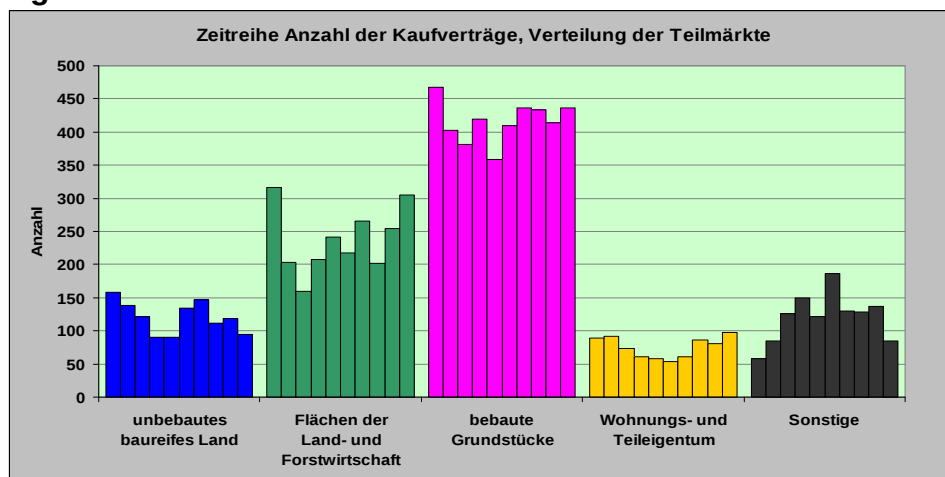
4.2 Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2011 wurden 1019 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Der Flächenumsatz betrug dabei insgesamt 926 ha. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 158 ha bzw. um ca. 21 % zu. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2011 59 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 48 % (siehe Grafiken Punkt 4.2).

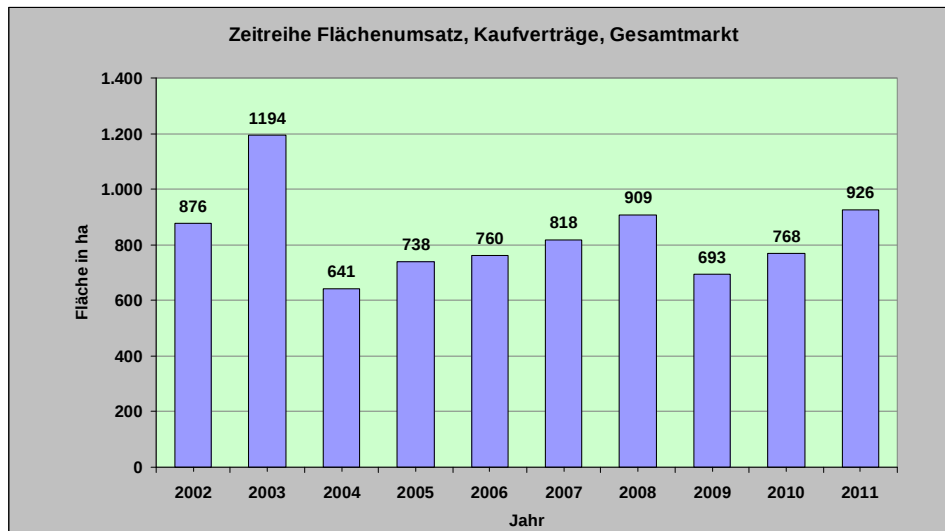
Anzahl der Kaufverträge



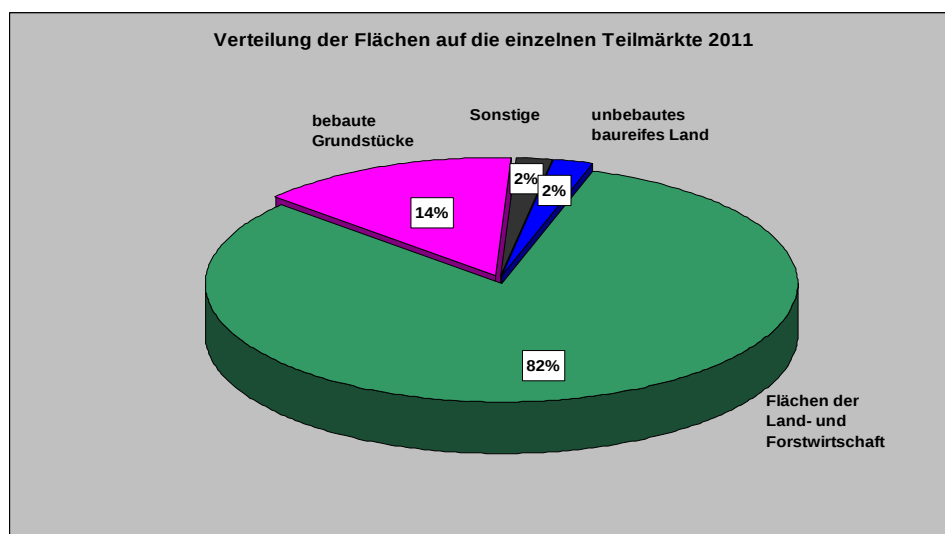
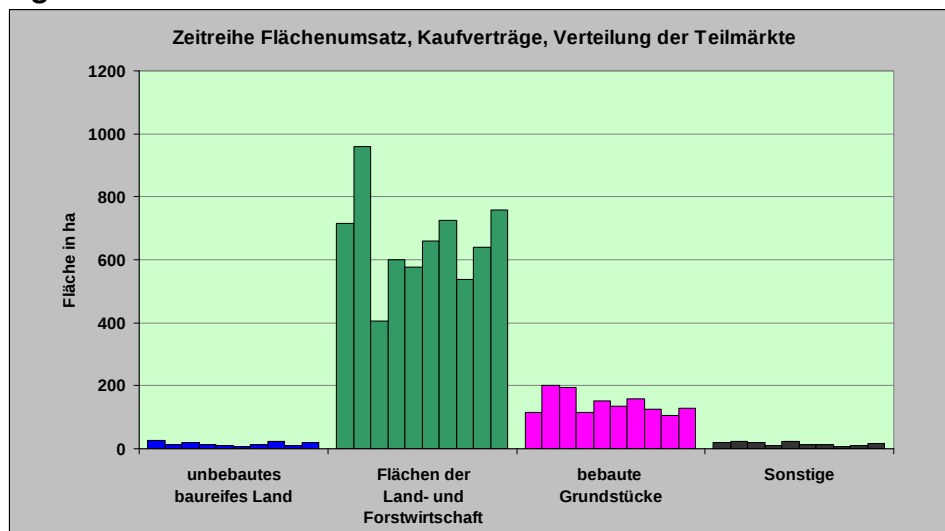
getrennt nach Teilmärkten



Flächenumsatz

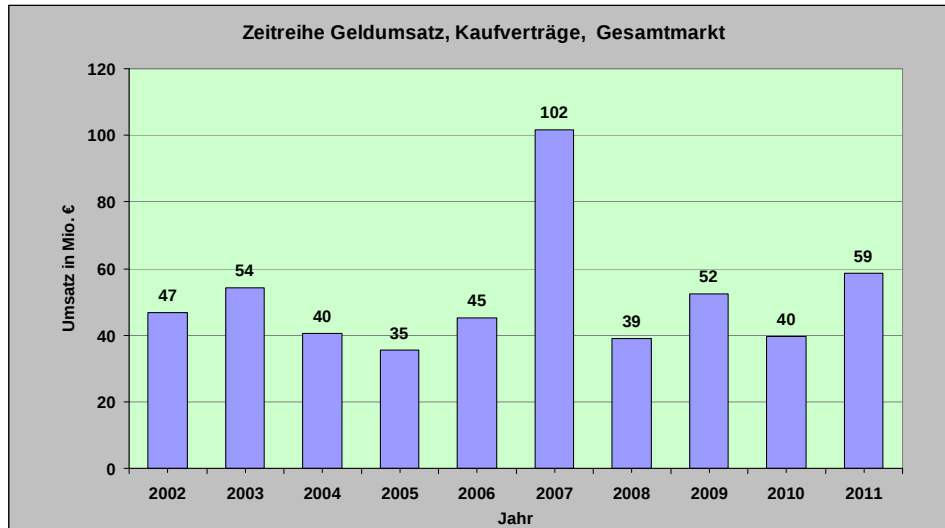


getrennt nach Teilmärkten

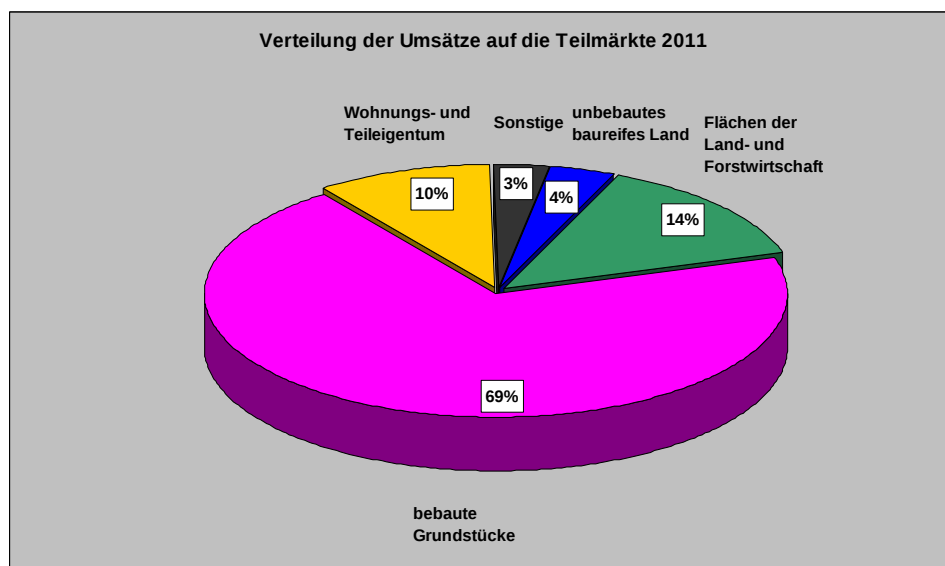
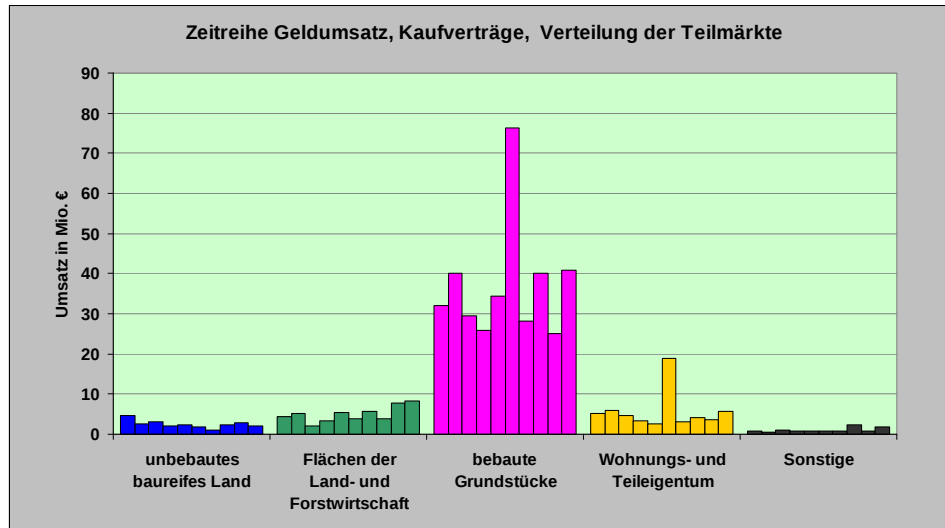


Die Steigerung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) betrifft vorwiegend den Teilmarkt „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“.

Geldumsatz



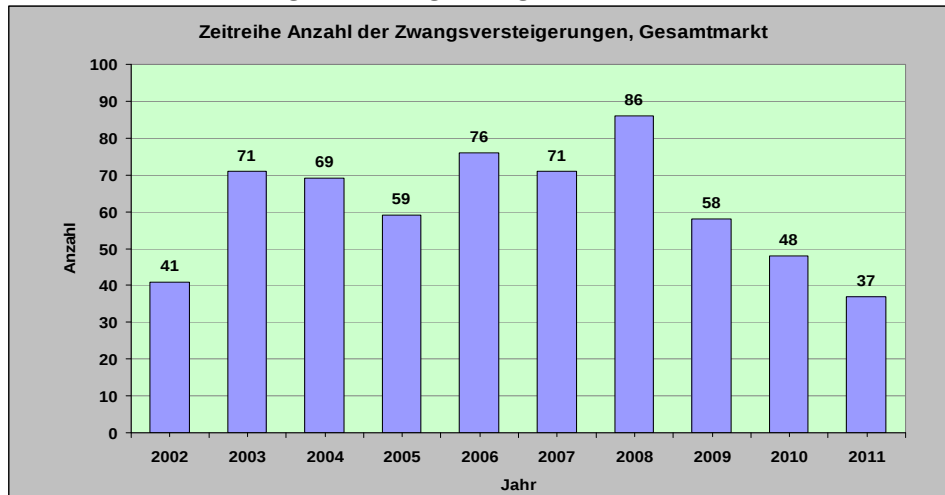
getrennt nach Teilmärkten



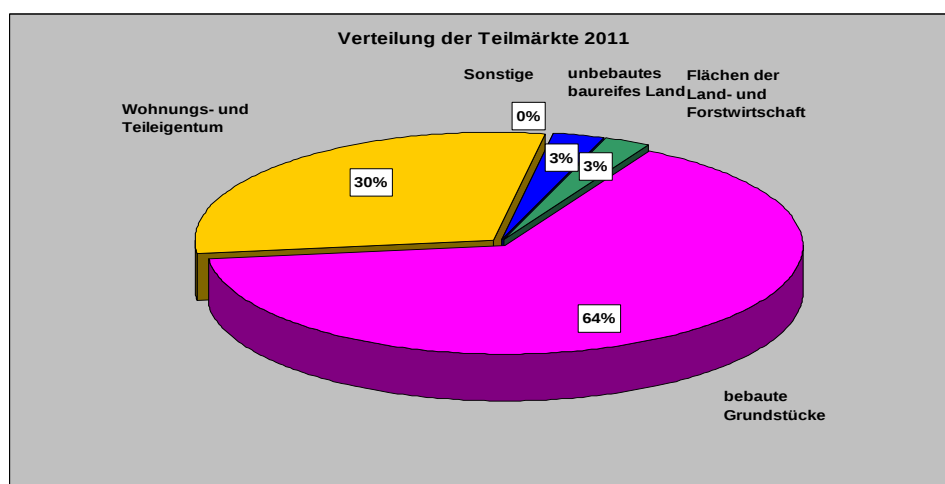
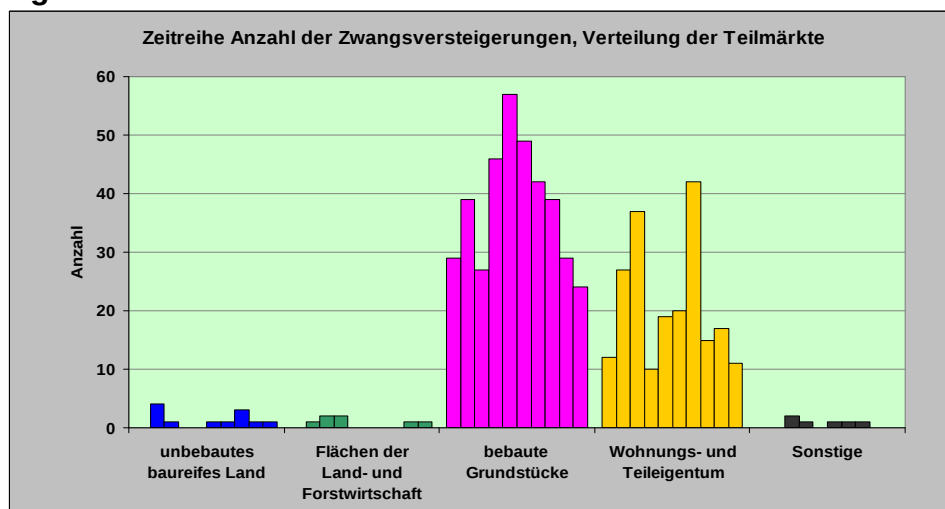
4.3 Zwangsversteigerungen

Im Landkreis Altenburger Land wurden im Berichtsjahr 2011 37 Zwangsversteigerungen (ZV) registriert. Die Hauptanteile liegen dabei im Teilmarkt bebaute Grundstücke (24) und Wohnungs- und Teileigentum (17). Gegenüber dem Vorjahr ist insges amt ein Rückgang der Zwangsversteigerungen von ca. 23 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 21 % gefallen.

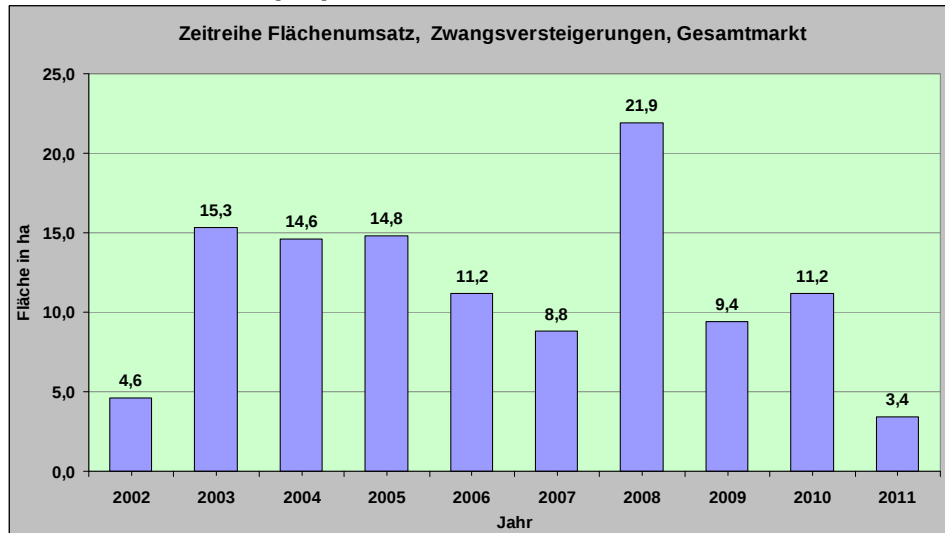
Anzahl der Zwangsversteigerungen



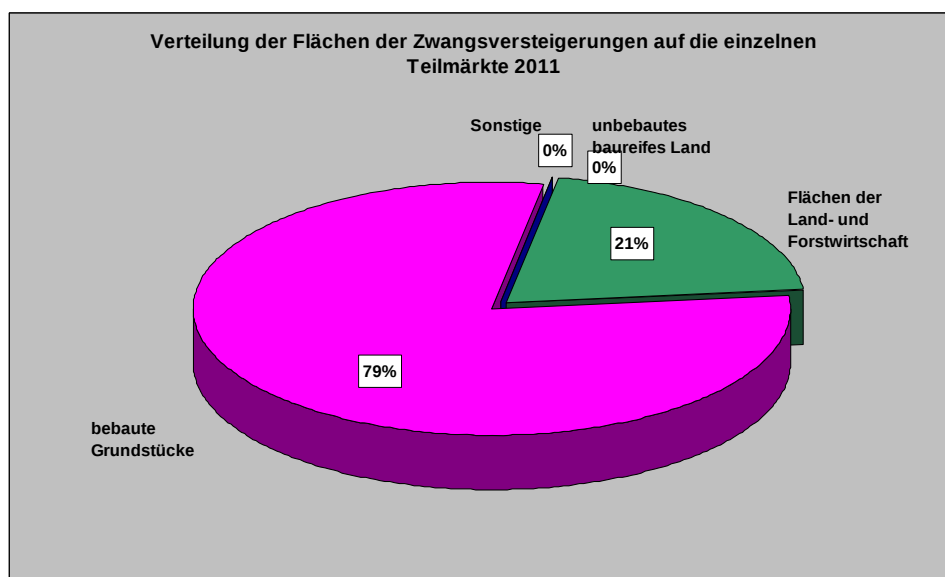
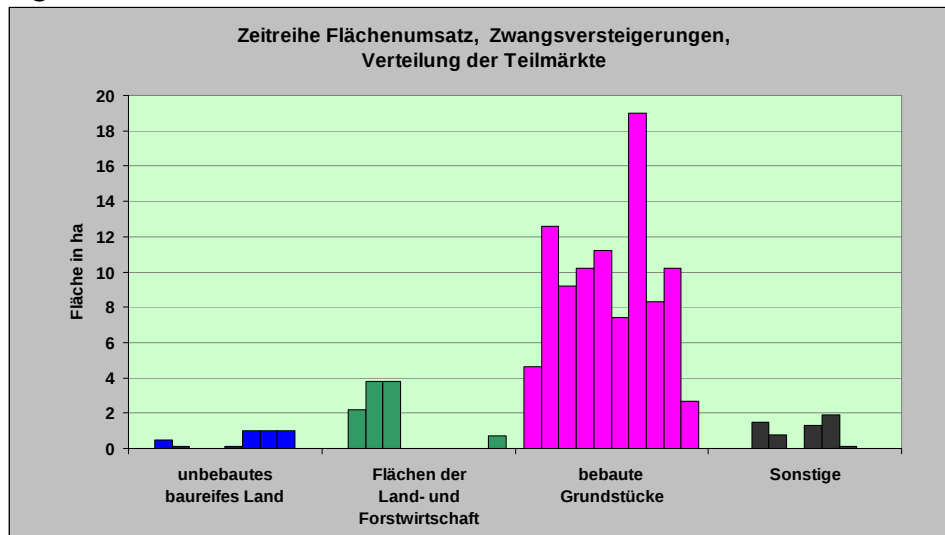
getrennt nach Teilmärkten



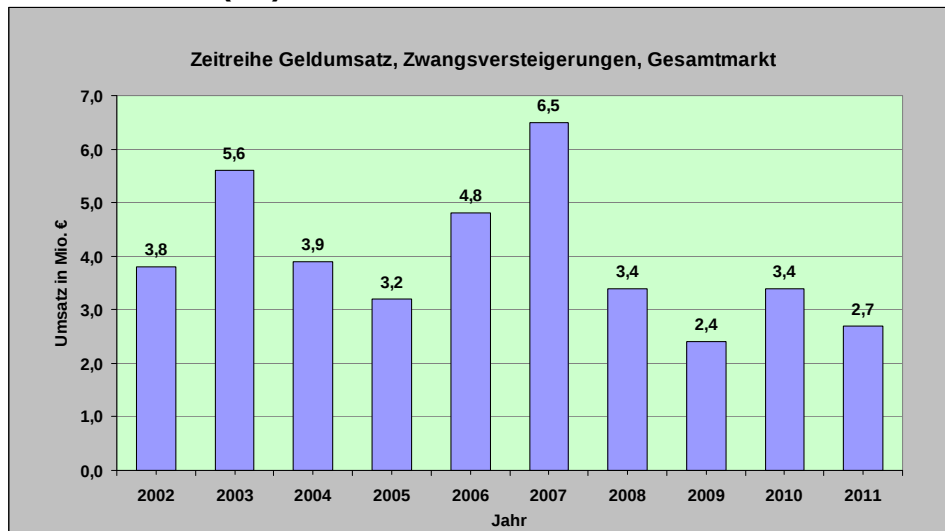
Flächenumsatz (ZV)



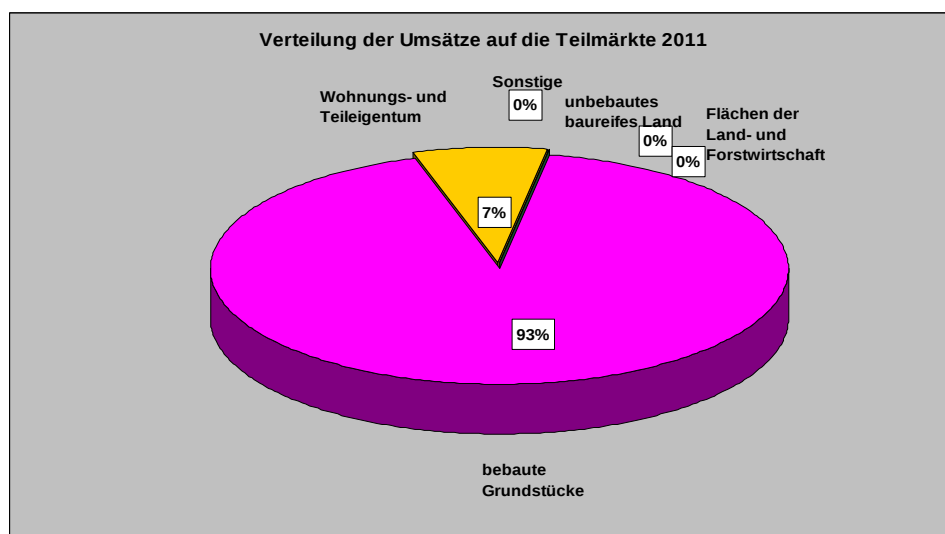
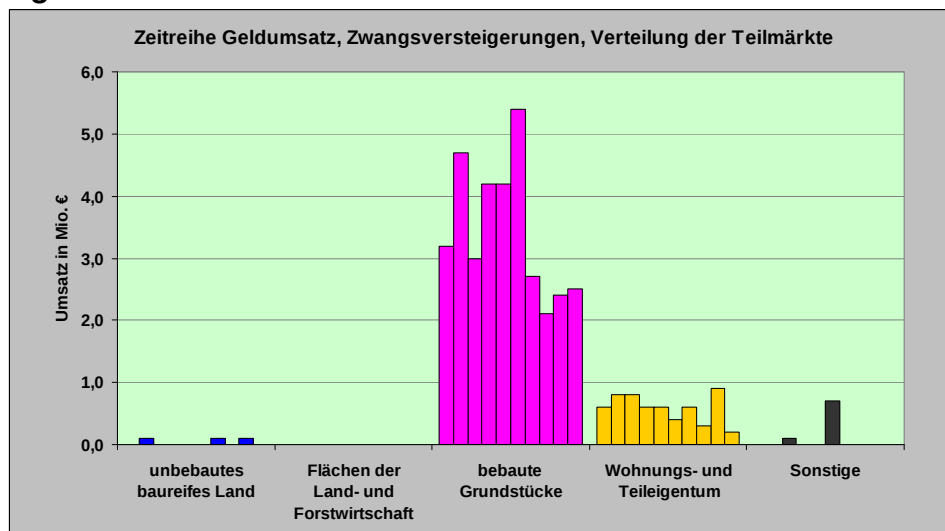
getrennt nach Teilmärkten



Geldumsatz (ZV)



getrennt nach Teilmärkten



5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (ub) abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- baureifes Land
- werdendes Bauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)
- sonstige Flächen

Für die Auswertungen über Preisentwicklungen (Indexreihen) und durchschnittliche Kaufpreise wurden nur geeignete Kaufverträge zugelassen. Die Datenmenge ist deshalb unterschiedlich zu den „reinen“ Umsatzzahlen.

5.1 Baureifes Land

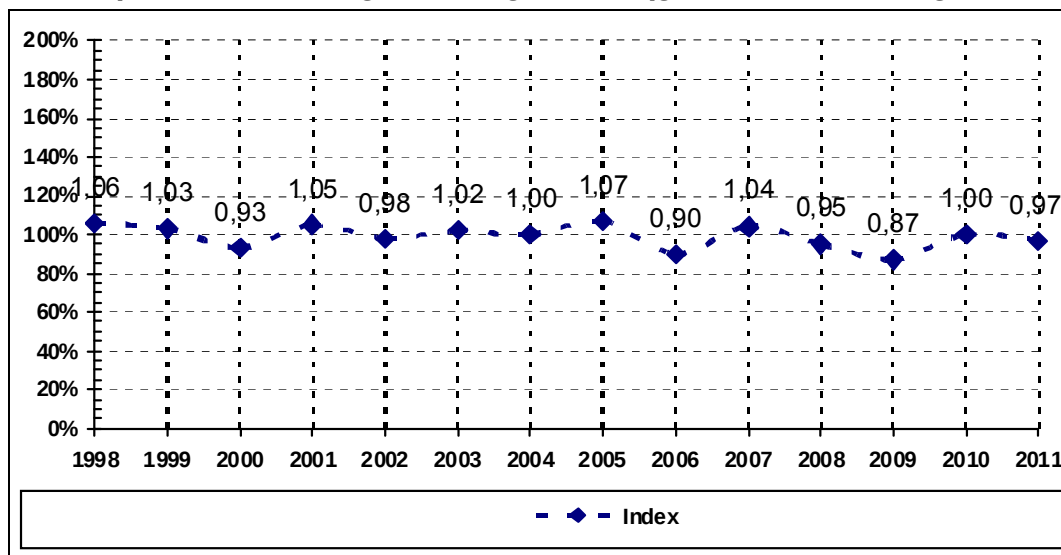
Die Anzahl der Erwerbsvorgänge über unbebaute baureife Grundstücke fiel von 125 im Jahr 2010 auf 99 im Berichtsjahr. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarkts stieg im Auswertzeitraum von 12,2 ha auf 20,9 ha. Den höchsten Marktanteil nahmen hier die gewerblich genutzten Flächen mit ca. 65 % des gesamten Flächenumsatzes ein.

Der Geldumsatz verringerte sich um 24 % von 2,9 Mio. € auf 2,2 Mio. €.

Die Entwicklung der Baulandpreise in den historisch gewachsenen Stadtgebieten stellt die nachfolgende Indexreihe dar. Weitere Indexreihen sind thematisch den folgenden Unterpunkten zugeordnet.

Baulandpreisentwicklung in Stadtgebieten (gemischte Nutzung und Wohnen)

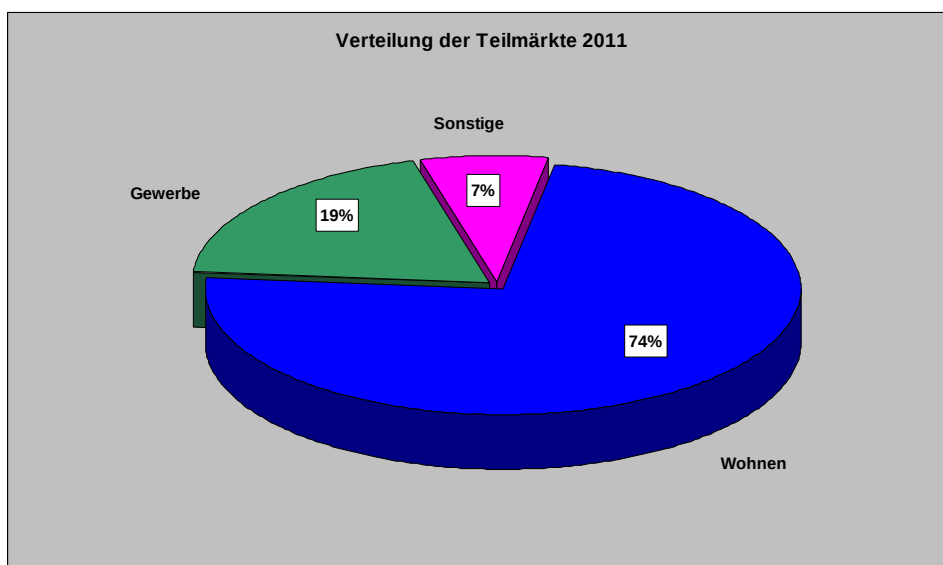
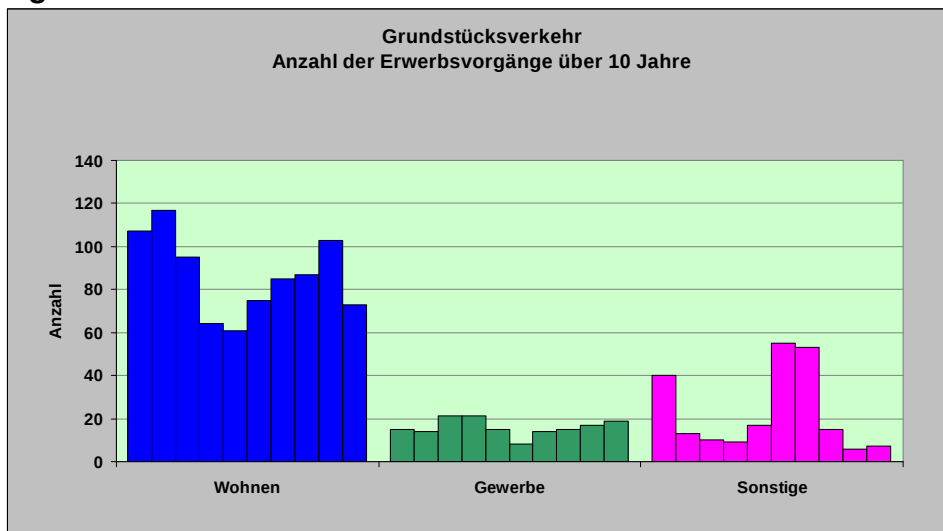


Datengrundlage: baureifes Land im historischen Stadtgebiet; Lage im Landkreis Altenburger Land; erschließungsbeitragsfrei oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; Fläche von 100 bis 10.000 m²; relative Kaufpreise von 10,00 bis 250,00 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkauf nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz); künftige Nutzung für Gemeinbedarf ausgeschlossen; kein Hinterland; keine besondere Nutzung (z. B. Garten, Weg oder Lagerplatz); zulässige Spanne der Vergleichspreise +/- 50 %; zulässige, jährliche Indexänderung +/- 30 %

Anzahl der Erwerbsvorgänge ub



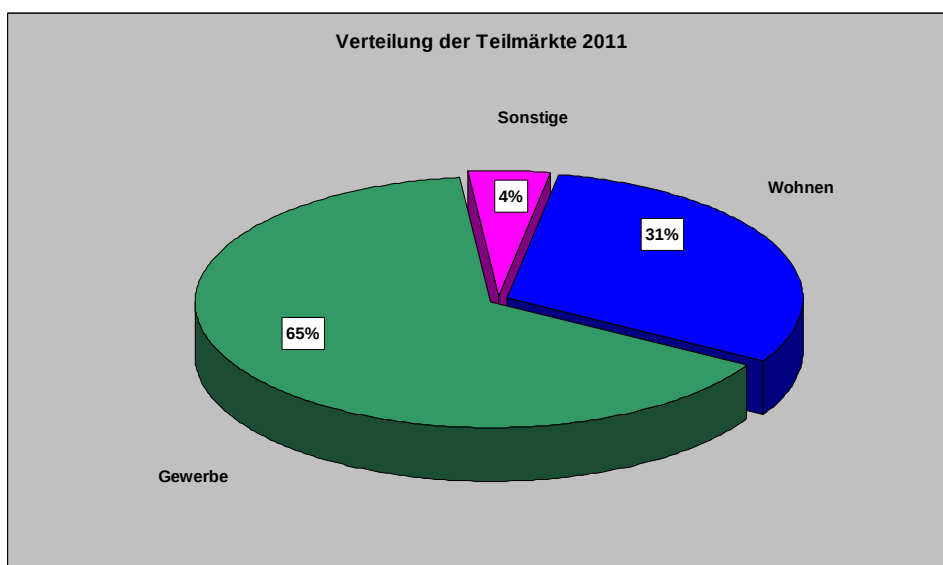
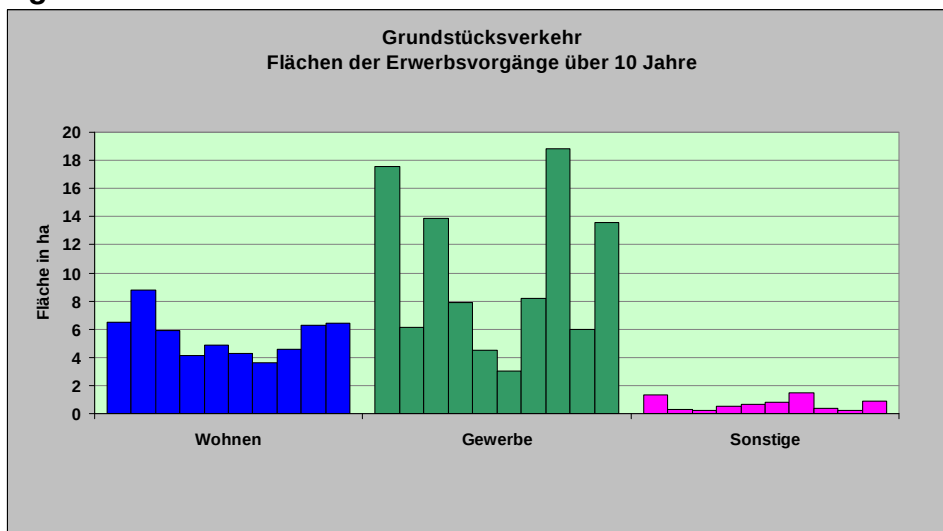
getrennt nach Teilmärkten



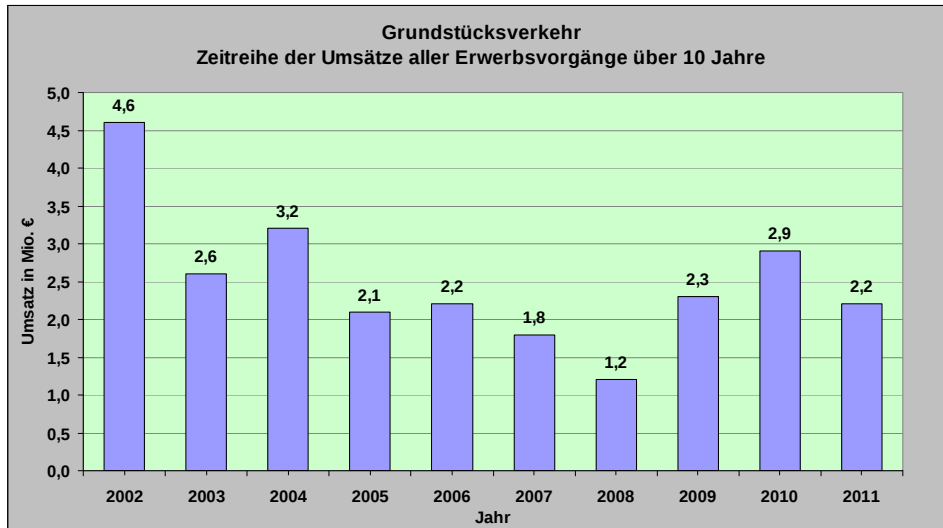
Flächenumsatz ub



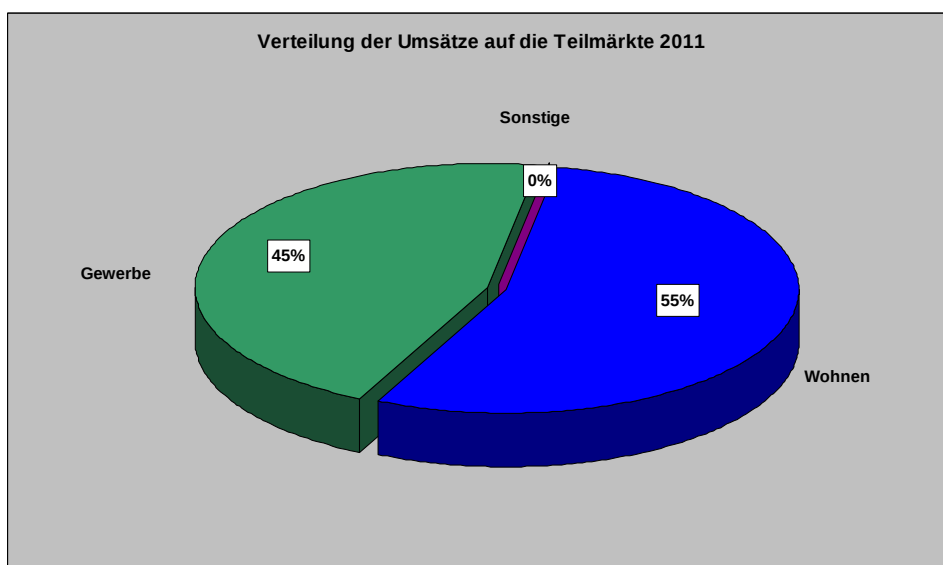
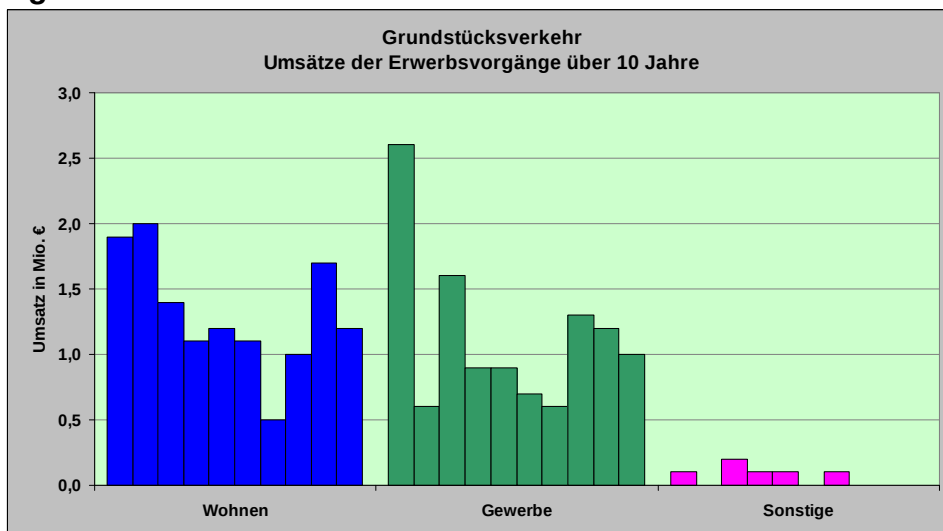
getrennt nach Teilmärkten



Geldumsatz ub



getrennt nach Teilmärkten



5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In diesem Abschnitt wird eine Auswertung vorgenommen für Baugrundstücke

- in neuerschlossenen Baugebieten und
- in Dorfgebieten.

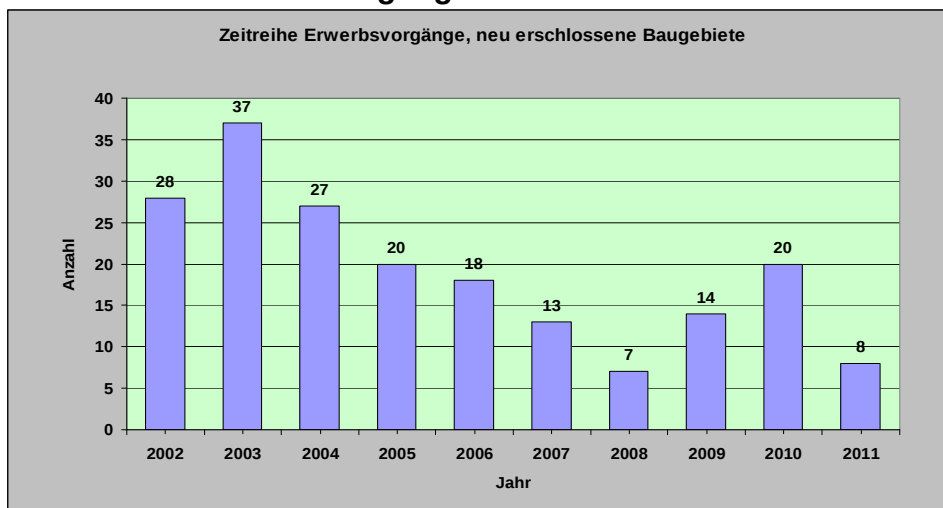
5.1.1.1 Neuerschlossene Baugebiete

Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte in Städten und Dörfern berücksichtigt, deren Erschließungsanlagen nach 1990 hergestellt wurden.

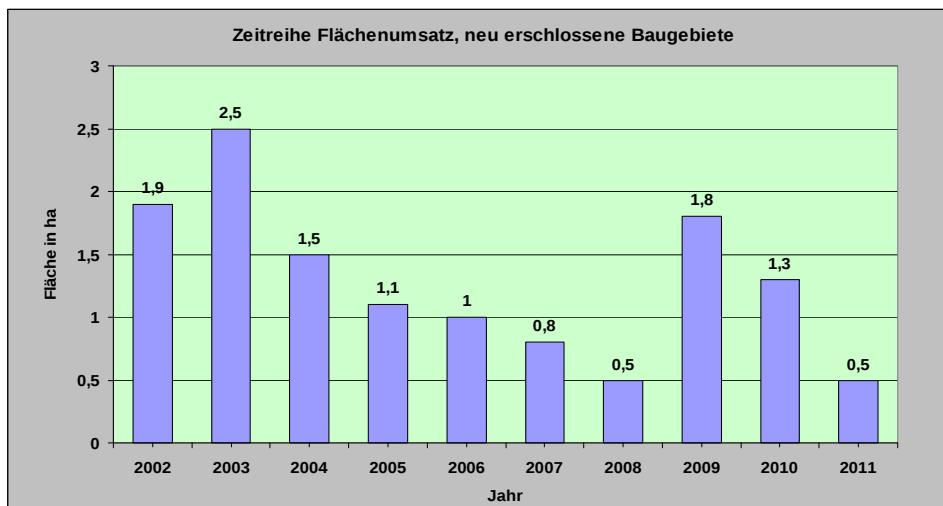
Im Gebiet des Landkreises Altenburger Land ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 12 zurückgegangen, d.h. die Anzahl der Kaufverträge hat sich von 20 Kauffällen auf 8 Kauffälle im Berichtsjahr verringert. Die Flächen- und Geldumsätze sind im Berichtsjahr 2011 um ca. 60 % zurückgegangen.

Der durchschnittliche Kaufpreis (einfaches Mittel aller Kaufpreise) in neuerschlossenen Baugebieten liegt bei ca. 50,00 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2010 um etwa 15 % gestiegen.

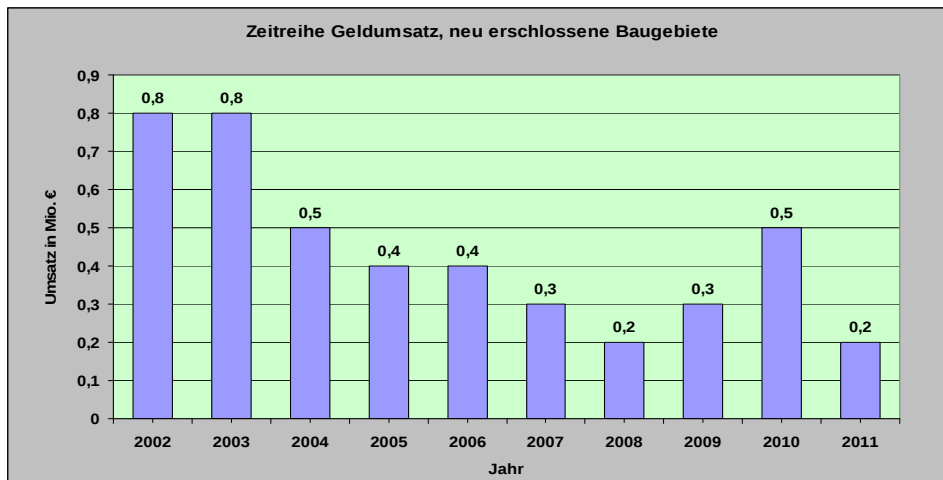
Anzahl der Erwerbsvorgänge



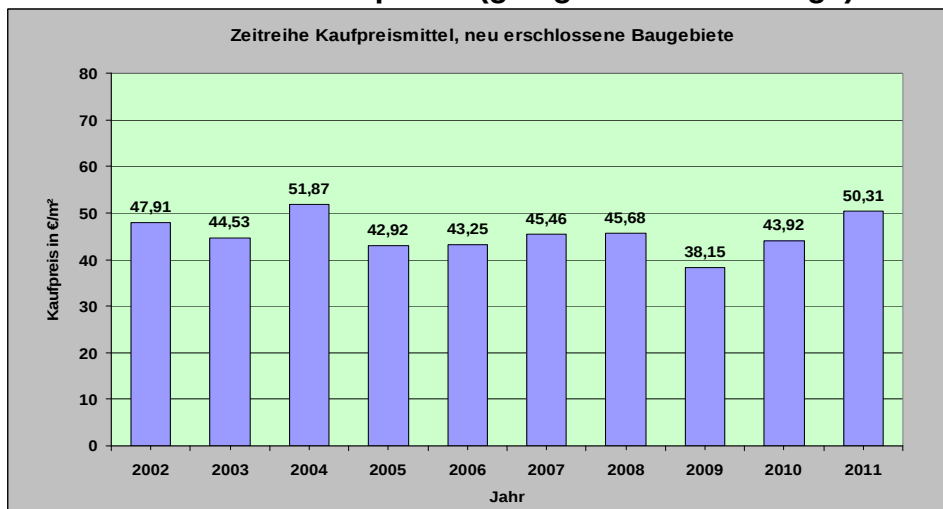
Flächenumsatz



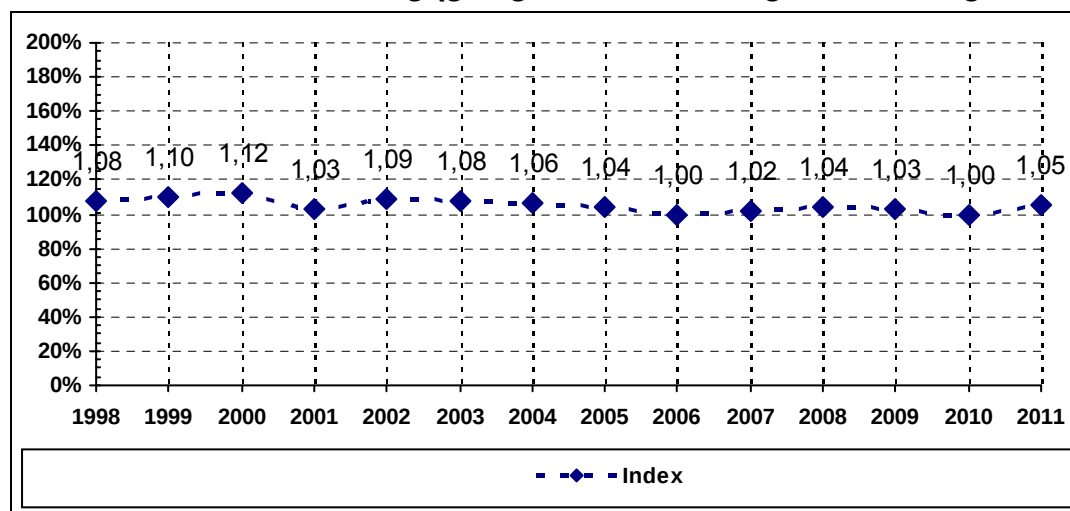
Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge)



Index der Preisentwicklung (geeignete Kaufverträge, neue Baugebiete)



Datengrundlage: baureifes Land in überplanten Baugebieten mit nach 1990 errichteten Erschließungsanlagen; Lage im Landkreis Altenburger Land; erschließungsbeitragsfrei oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; Fläche von 100 bis 1.500 m²; relative Kaufpreise von 10,00 bis 250,00 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkauf nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz); künftige Nutzung für Gemeinbedarf ausgeschlossen; kein Hinterland; keine besondere Nutzung (z. B. Garten, Weg oder Lagerplatz); zulässige Spanne der Vergleichspreise +/- 50 %; zulässige, jährliche Indexänderung +/- 30 %

5.1.1.2 Dorfgebiete

Bei der Untersuchung unbebauter baureifer Grundstücke in Dorfgebieten wurden Standorte mit historisch gewachsener Erschließung in ländlichen Gemeinden ausgewählt.

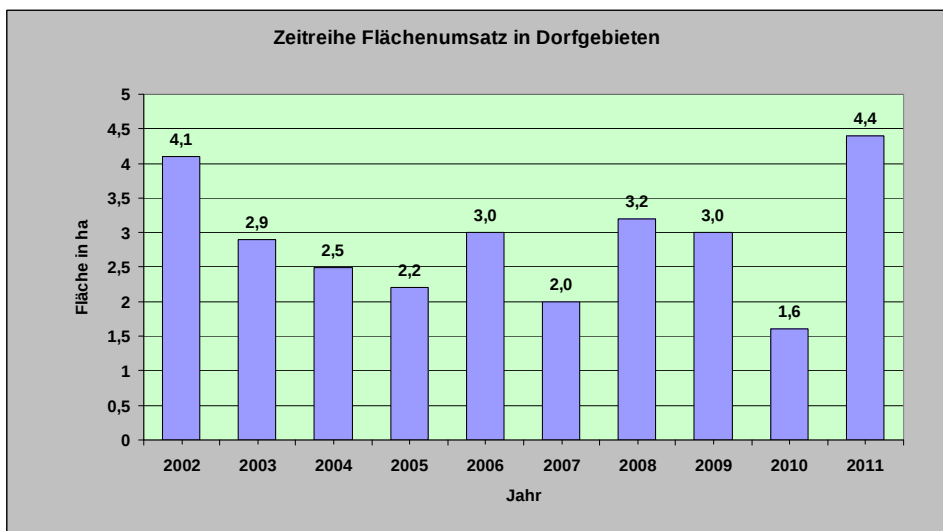
Anzahl, Geld- und Flächenumsatz sind im Berichtsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

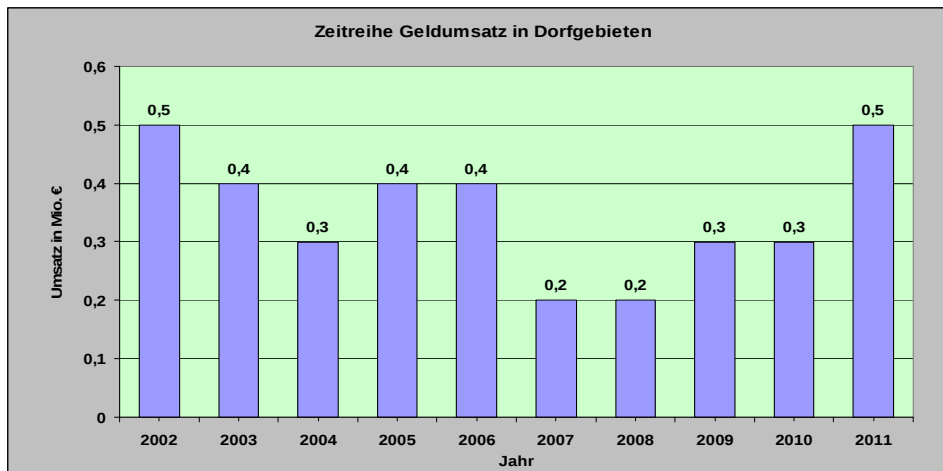
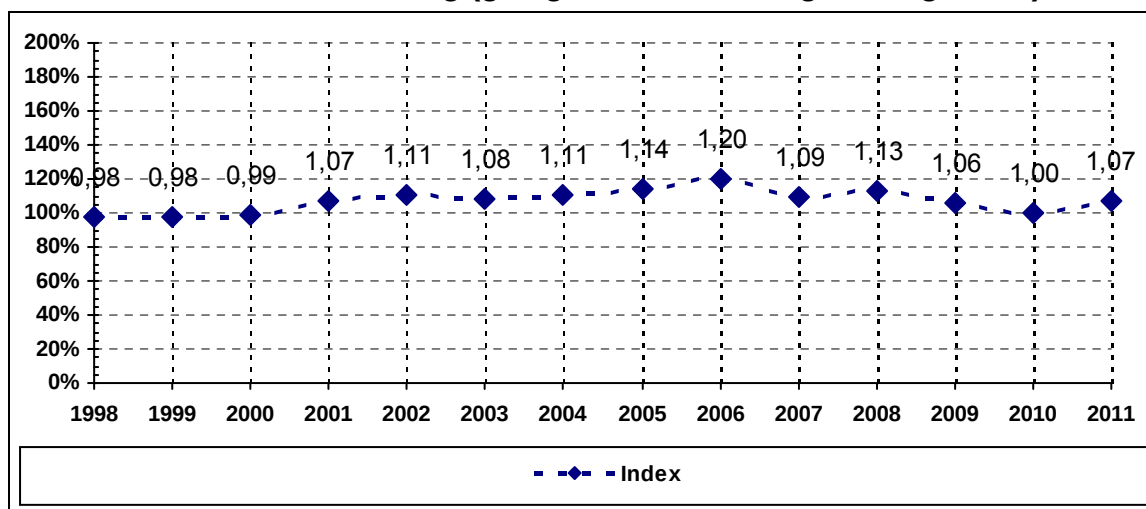
Der durchschnittliche relative Kaufpreis bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten liegt bei ca. 21 €/m² im Berichts- und Vorjahr.

Anzahl der Erwerbsvorgänge



Flächenumsatz



Geldumsatz**durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge)****Index der Preisentwicklung (geeignete Kaufverträge, Dorfgebiete)**

Datengrundlage: baureifes Land im historischen Dorfgebiet; Lage im Landkreis Altenburger Land; erschließungsbeitragsfrei oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; Fläche von 200 bis 2000 m²; relative Kaufpreise von 5,00 bis 75,00 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkauf nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz); künftige Nutzung für Gemeinbedarf ausgeschlossen; kein Hinterland; keine besondere Nutzung (z. B. Garten, Weg oder Lagerplatz); zulässige Spanne der Vergleichspreise +/- 50 %; zulässige, jährliche Indexänderung +/- 30 %

5.1.2 Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

Zur Auswertung des Teilmarktes *Grundstücke für Ertragsobjekte* wurden zur Erhöhung der Datenmenge die Teilmärkte Handel, Wohn-, und Büronutzung zu sammengefasst. Trotzdem ist die Datenaus beute relativ gering, s o dass die Auswertung unter Vorbehalt einer geringen, statistischen Sicherheit zu betrachten ist.

In der Kaufpreissammlung wurden unter Ertragsobjekten Kauffälle mit folgender Nutzungsart gespeichert:

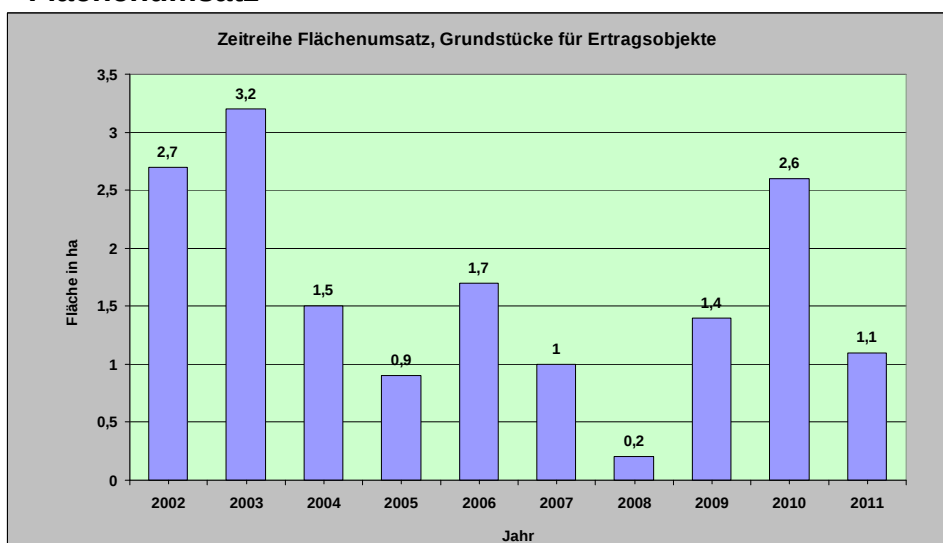
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), Geschosswohnungsbau (Miethäuser), Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Grundstücke (überwiegend Gewerbe), gemischt genutzte Grundstücke (überwiegend Wohnen), Dreifamilienhäuser, Büro/Verwaltung oder Handel. Eine Differenzierung wird an dieser Stelle nicht durchgeführt.

Im Berichtsjahr 2011 haben sich Anzahl, Geldumsatz, Flächenumsatz und durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²) gegenüber dem Vorjahr verringert.

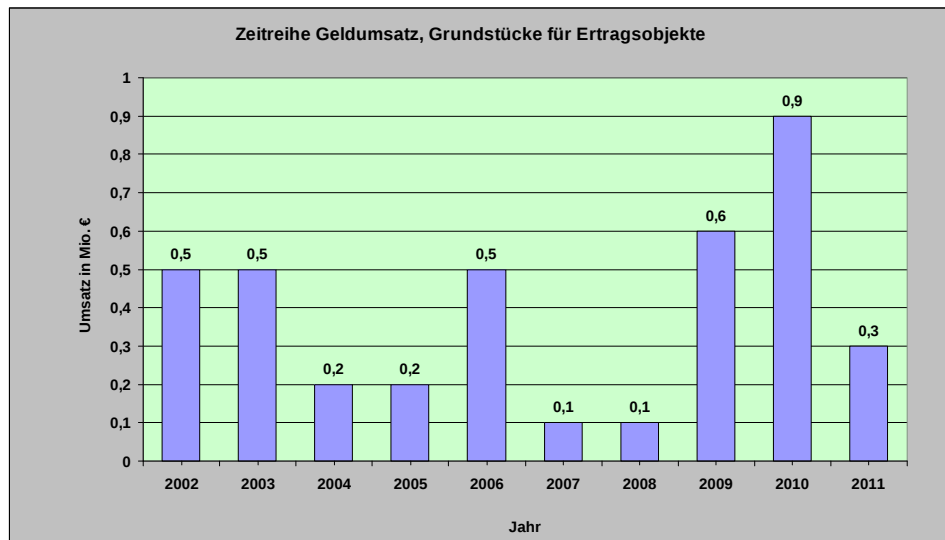
Anzahl der Erwerbsvorgänge



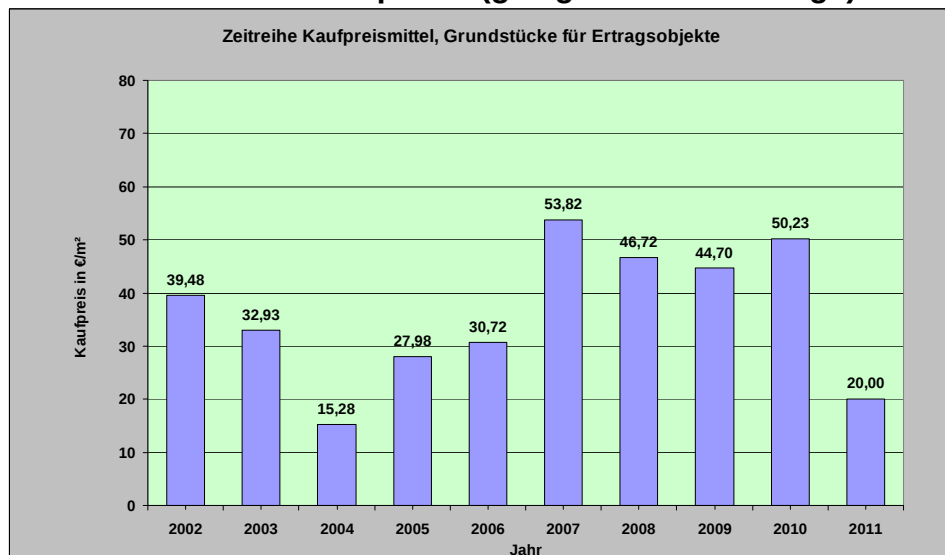
Flächenumsatz



Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge)



5.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei der Auswertung der *Gewerbe- und Industriegrundstücke* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung (produzierendes Gewerbe) zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden zusammengefasst.

Dieser Teilmarkt ist durch geringe Umsätze geprägt.

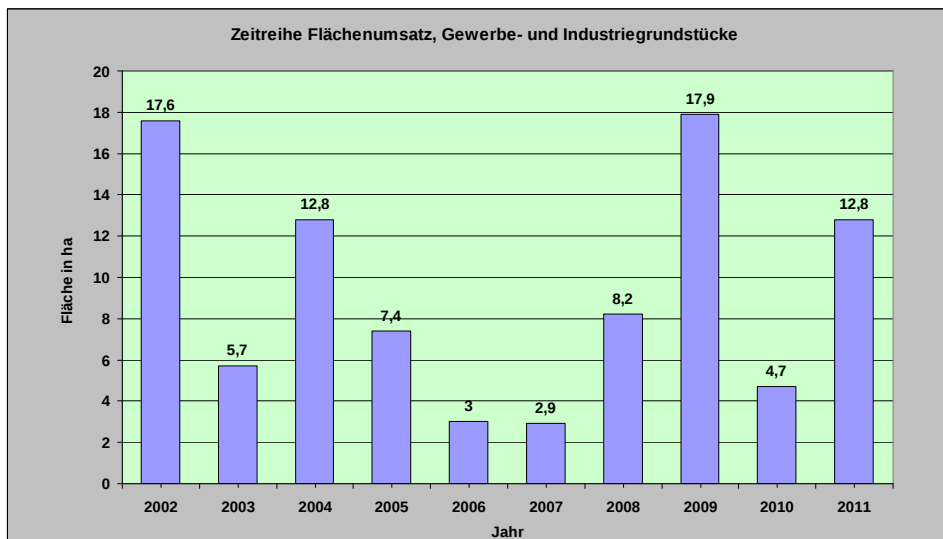
Die Anzahl der Kaufverträge der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben. Insgesamt wurden 12,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stiegen gegenüber dem Vorjahr der Flächenumsatz etwa um das 2,7fache und der Geldumsatz um rund 30 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt im Berichtsjahr bei ca. 17,00 €/m².

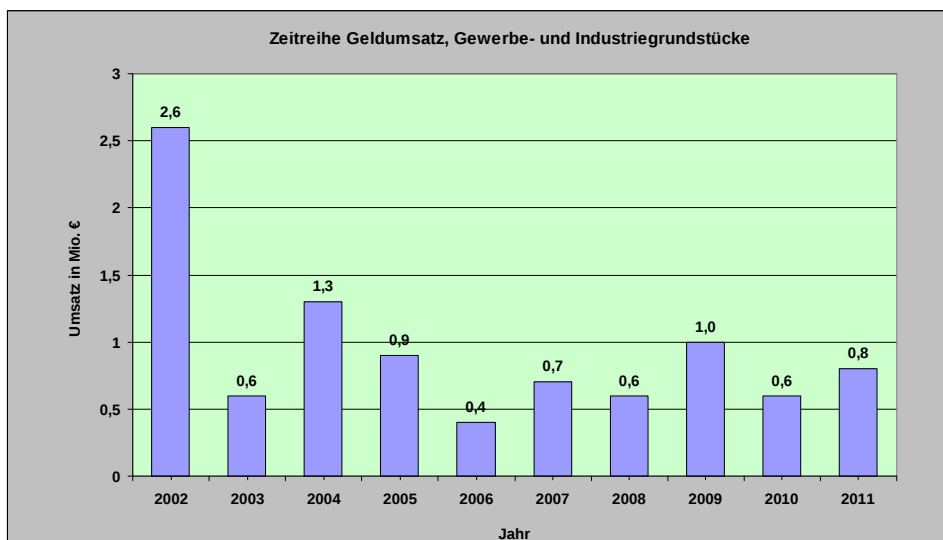
Anzahl der Erwerbsvorgänge



Flächenumsatz



Geldumsatz

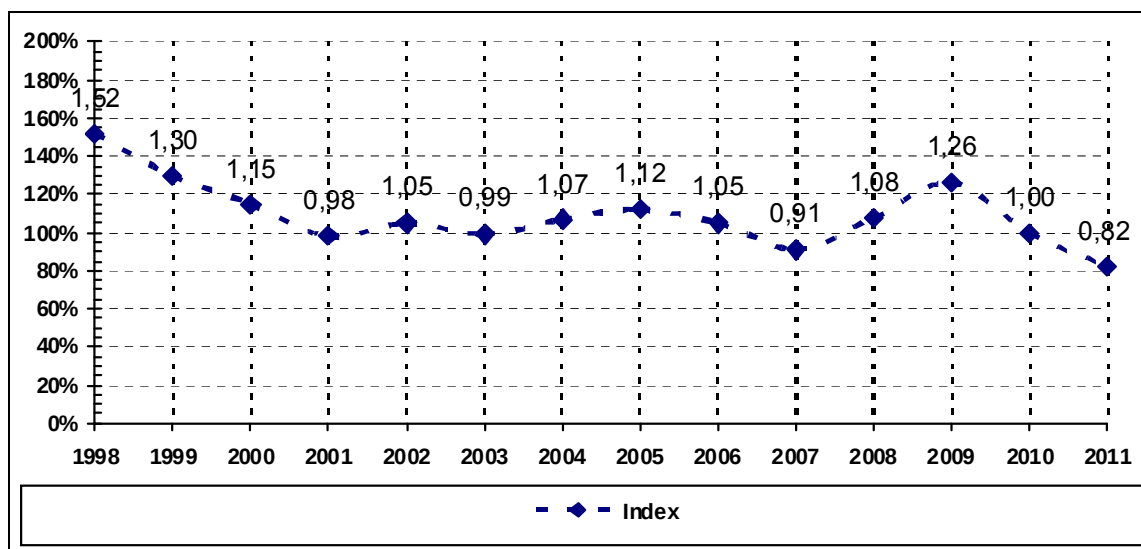


durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge)



Wegen der geringen Datenmenge im Landkreis Altenburger Land wurde bei der folgenden Indexreihe über die Baulandpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieflächen die Datenauswahl auf die Gebiete des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera erweitert.

Index der Preisentwicklung (geeignete Kaufverträge)



Datengrundlage: baureifes Land; Lage in den Landkreisen Altenburger Land, Greiz und der kreisfreien Stadt Gera; Fläche von 1.000 bis 100.000 m²; relative Kaufpreise von 2,00 bis 50,00 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkauf nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz); künftige Nutzung für Gemeinbedarf ausgeschlossen; keine besondere Nutzung (z. B. Garten, Weg oder Lagerplatz); zulässige Spanne der Vergleichspreise +/- 50 %; zulässige jährliche Indexänderung +/- 30 %

5.2 Werdendes Bauland

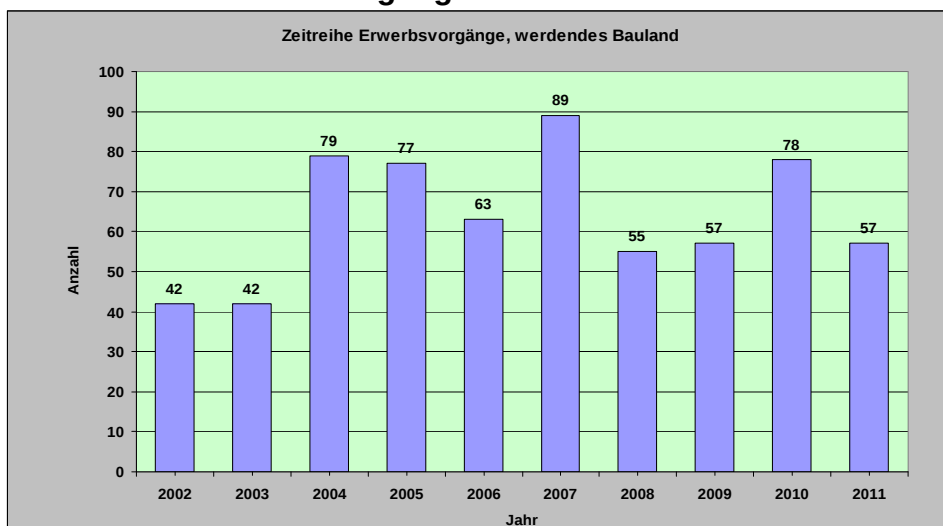
Der Teilmarkt *Werdendes Bauland* umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

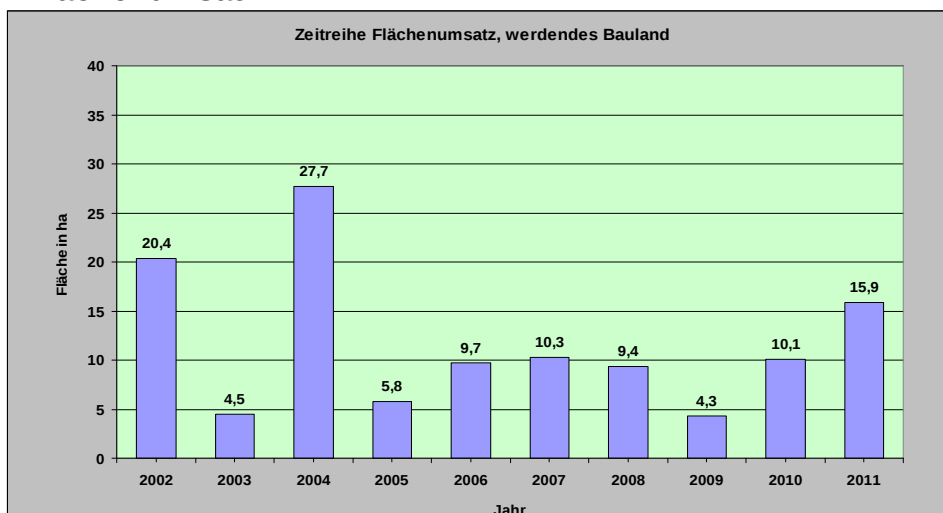
Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr wurden ca. 16,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr stark zu. Demgegenüber ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gesunken. Der Geldumsatz erreichte 0,8 Mio. € im Berichtsjahr gegenüber 0,5 Mio. € im Vorjahr.

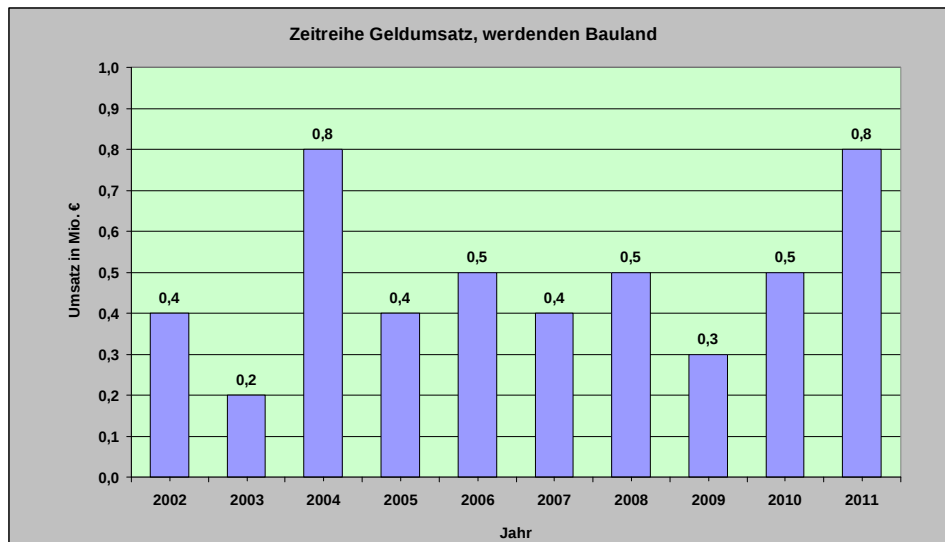
Anzahl der Erwerbsvorgänge



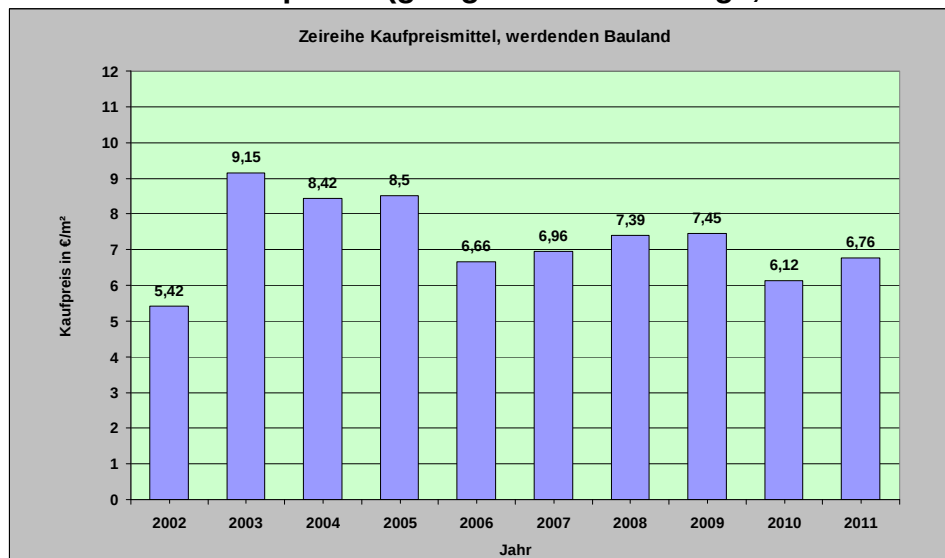
Flächenumsatz



Geldumsatz



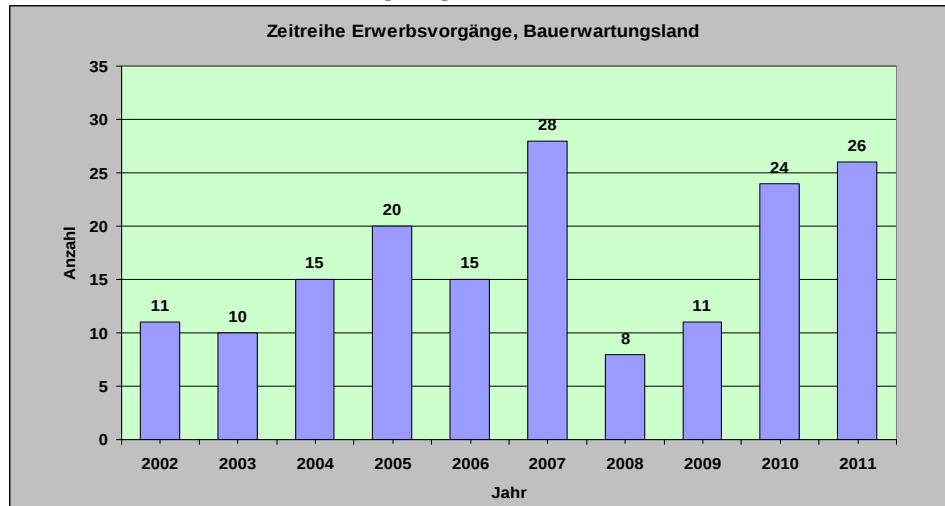
durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge, werdendes Bauland)



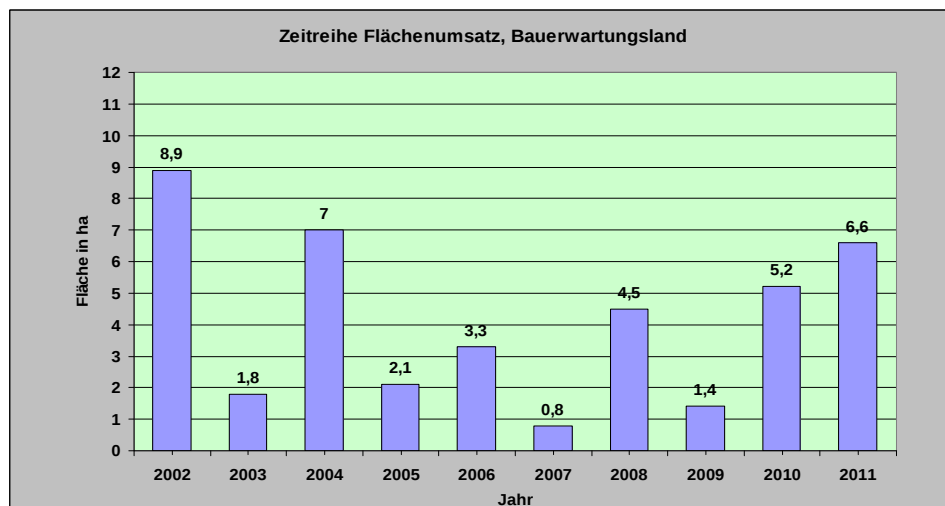
5.2.1 Bauerwartungsland

Die Umsatzzahlen für Bauerwartungsland zeigen im Berichtsjahr 2011 als Absolutbeträge nur wenig Änderung zum Vorjahr, was durch die relativierte Darstellung in den Diagrammen nicht augenscheinlich ist.

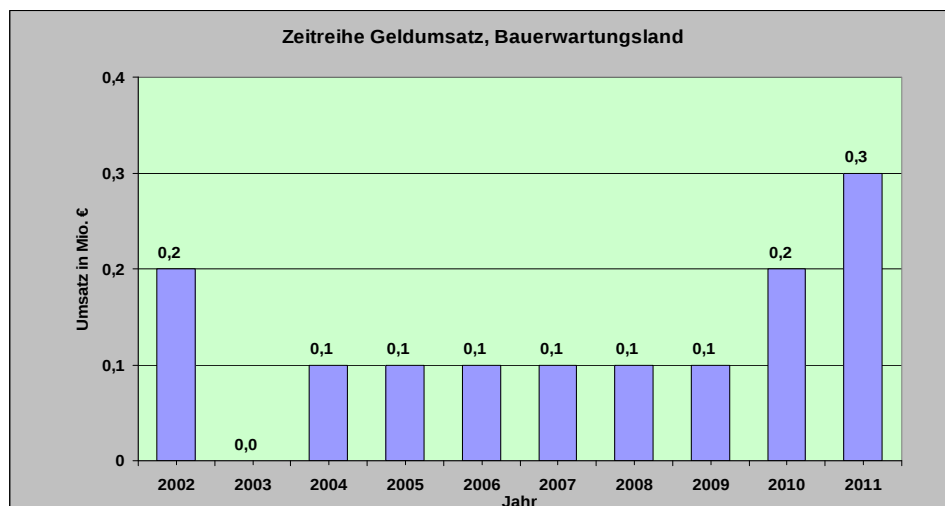
Anzahl der Erwerbsvorgänge

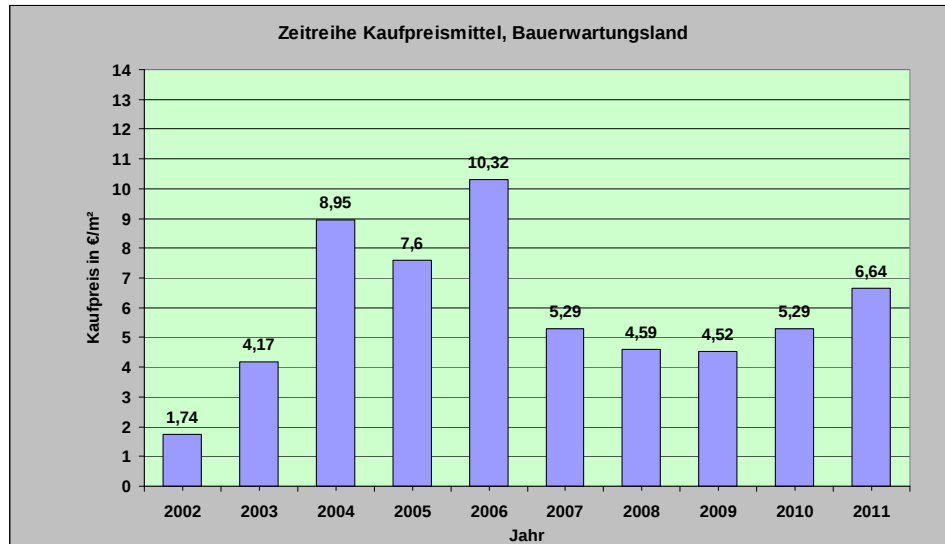


Flächenumsatz

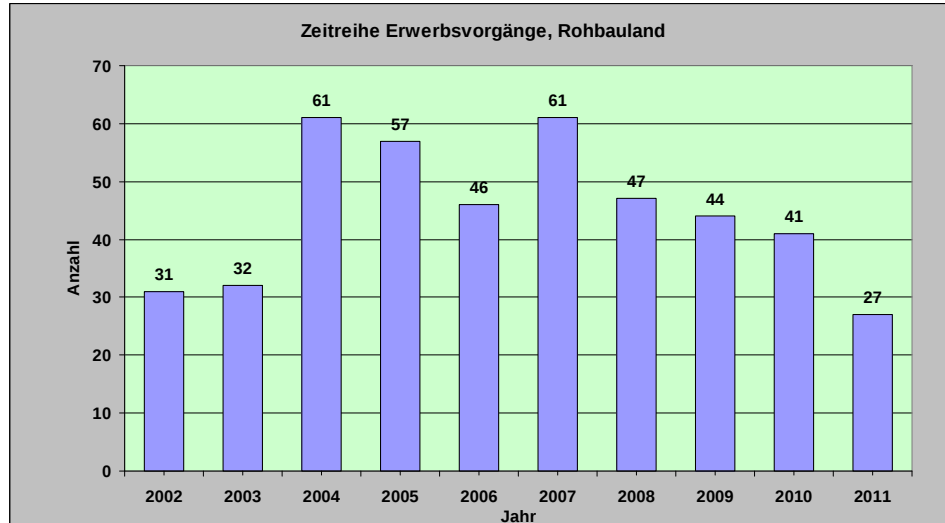


Geldumsatz

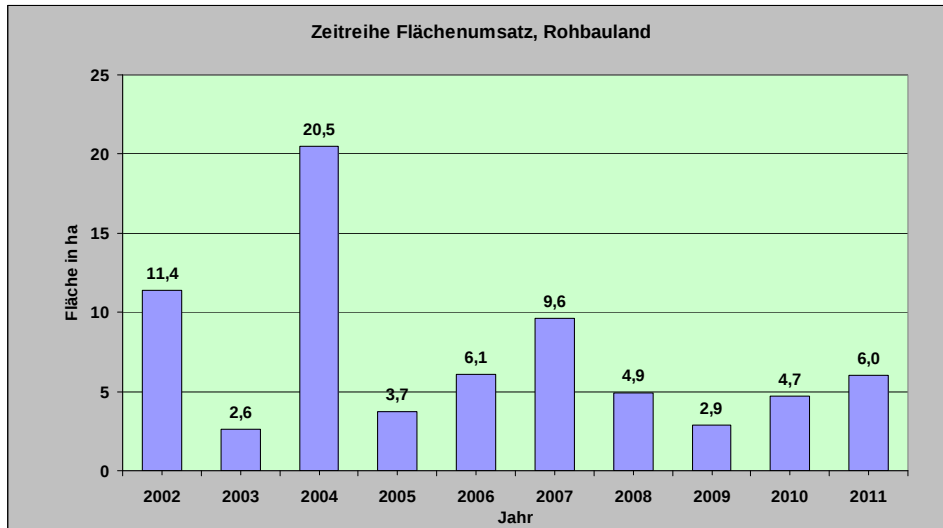


durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge, Bauerwartungsland)**5.2.2 Rohbauland**

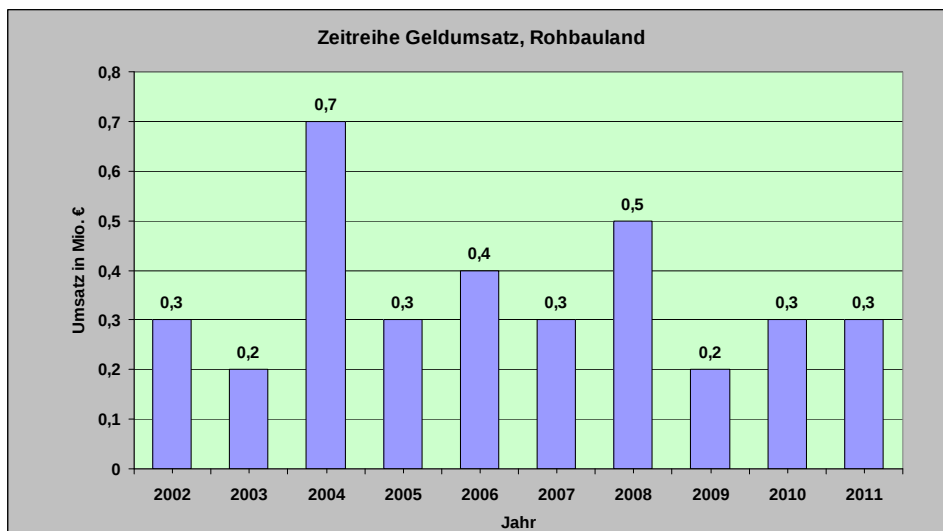
Für Rohbauland wurden im Berichtsjahr 27 Kauffälle (14 weniger als 2010) registriert. Demgegenüber stieg der Flächenumsatz von 4,7 ha auf 6,0 ha. Der Geldumsatz war etwa gleichbleibend. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche zeigt einen stabilen Abwärtstrend.

Anzahl der Erwerbsvorgänge

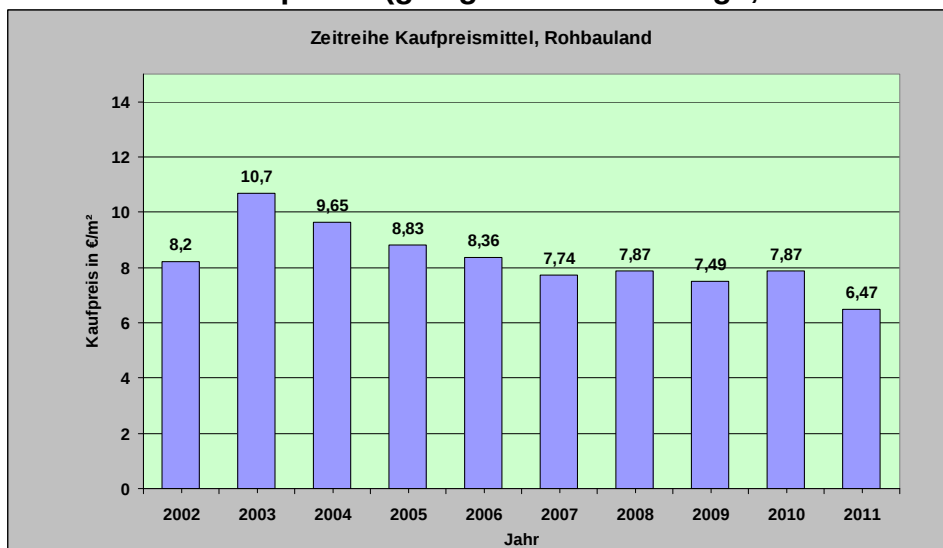
Flächenumsatz



Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge, Rohbauland)



5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Forst

Die Teilmärkte werden jeweils in den Punkten 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 untersucht.

Die folgenden Diagramme zu Flächen der Land- und Forstwirtschaft beinhalten Erwerbsvorgänge zu folgenden überwiegenden Nutzungsarten:

Acker- und Grünland, Ackerland, Anbau von Sonderkulturen, Baumschulen, Erwerbsgärten, Forstbaumschule, Grünland, Land- oder Forstwirtschaft, Obstplantage, Spargelkulturen, Streuobstwiese, Tierzucht, Wald, Waldgrundstück ohne Bestand, Wasserfläche, Wasserfläche - Fischzucht, Weide, Weihnachtsbaumkultur, Weingarten oder Wiese.

Den mit Abstand größten Marktanteil hat das Ackerland. Dazu sind in diesem Teilmarkt große Änderungen im Preisniveau zu verzeichnen.

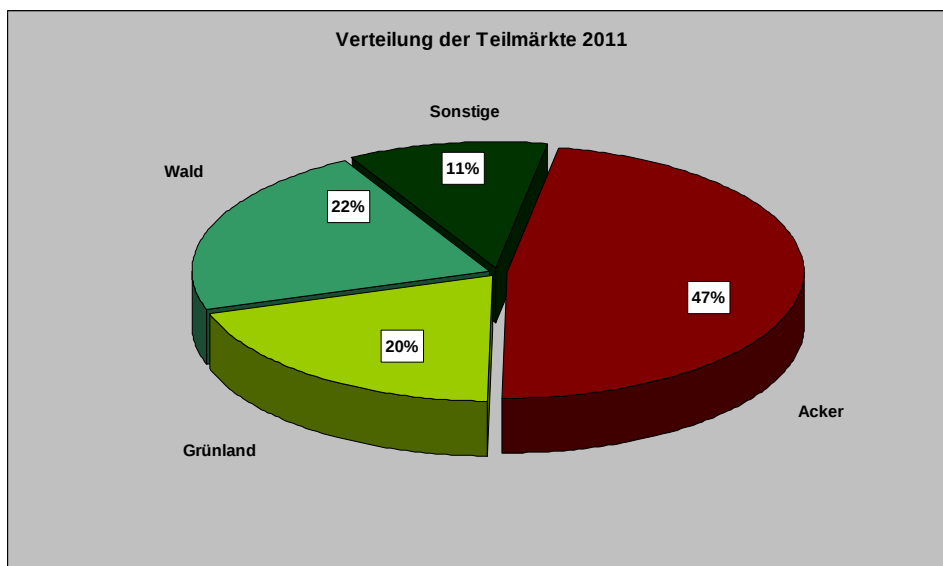
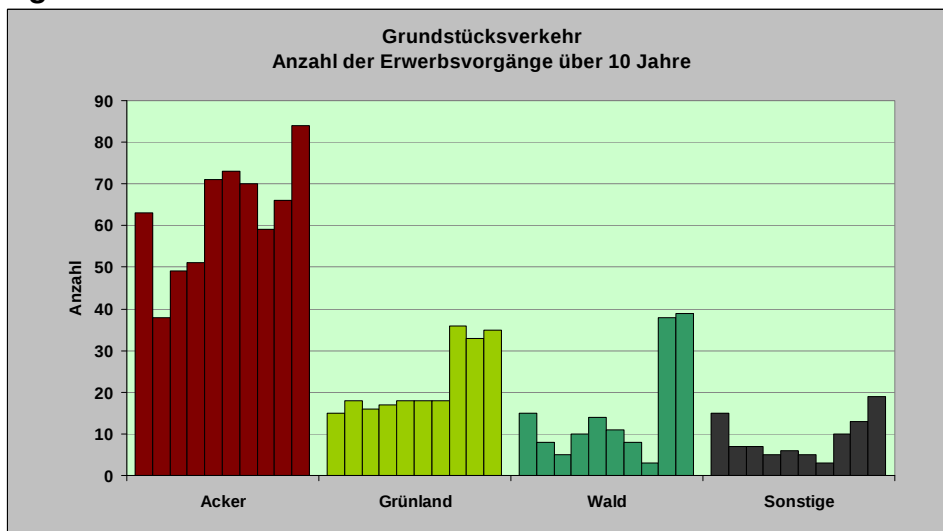
Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg um ca. 18 % von 150 im Jahr 2010 auf 177 im Berichtsjahr 2011.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes *land- und forstwirtschaftliche Flächen* ist im Auswertzeitraum insgesamt um 27 % von 572,2 ha auf 728,3 ha gestiegen. Der Geldumsatz war relativ gleichbleibend.

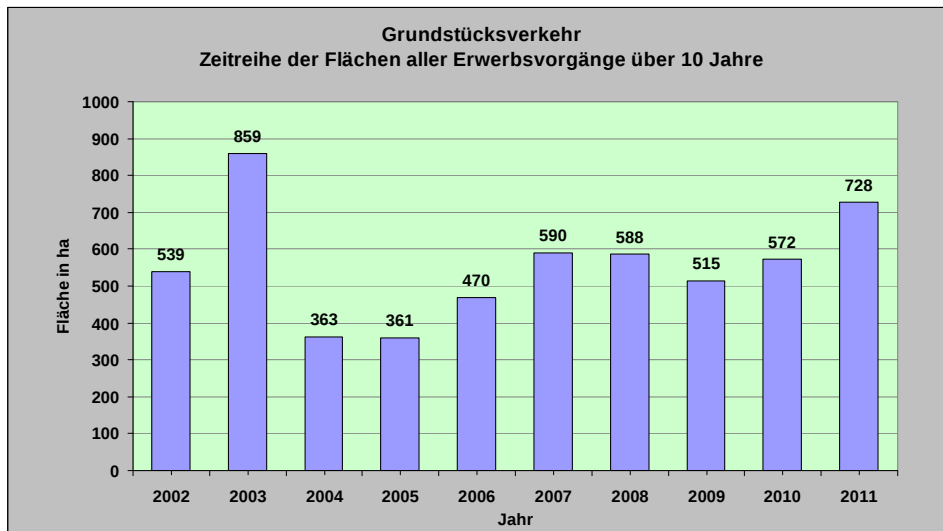
Anzahl der Erwerbsvorgänge



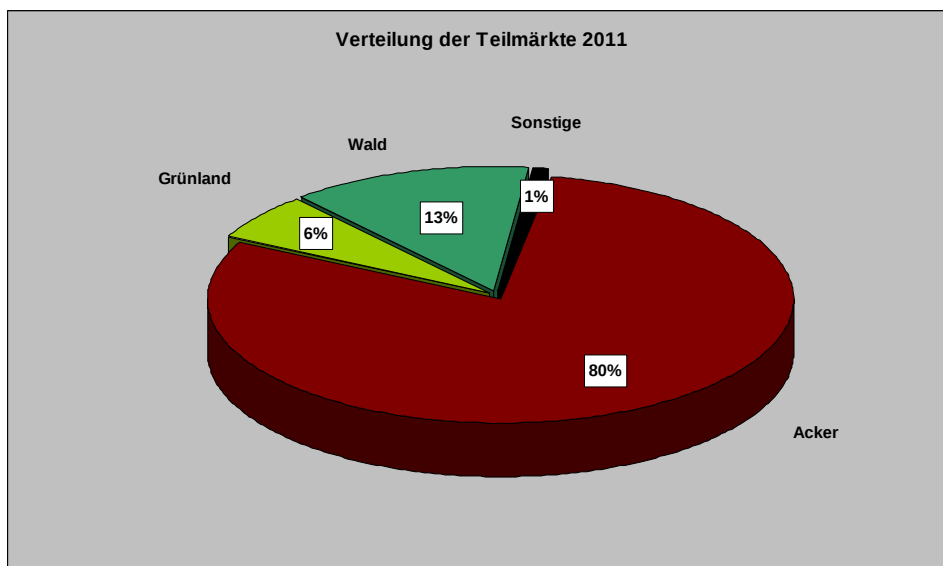
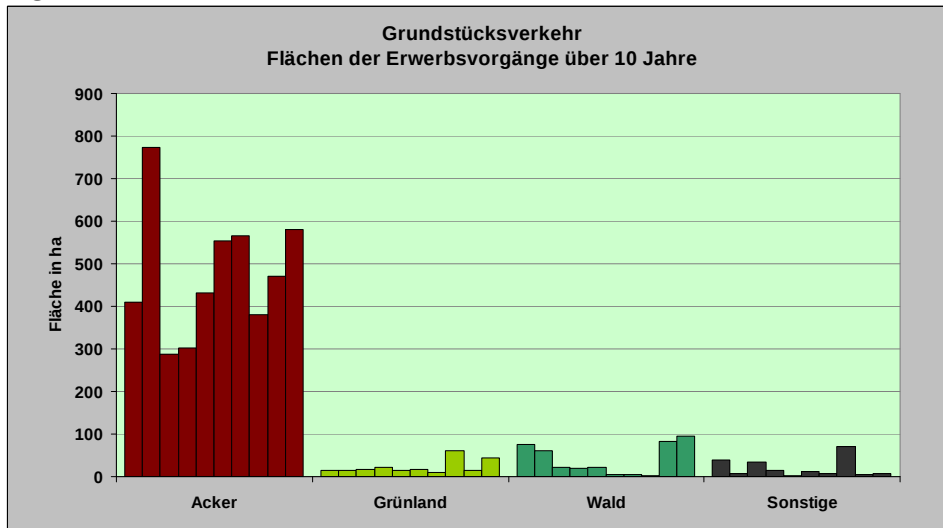
getrennt nach Teilmärkten



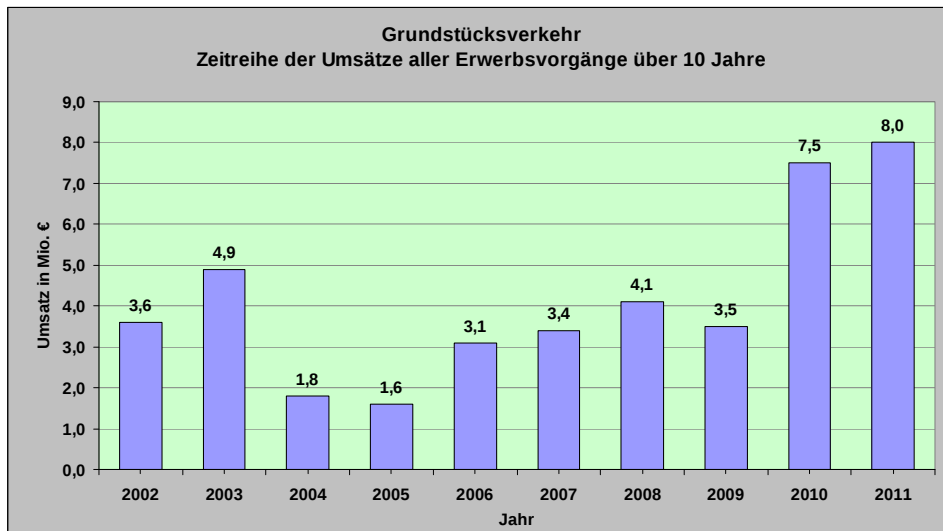
Flächenumsatz



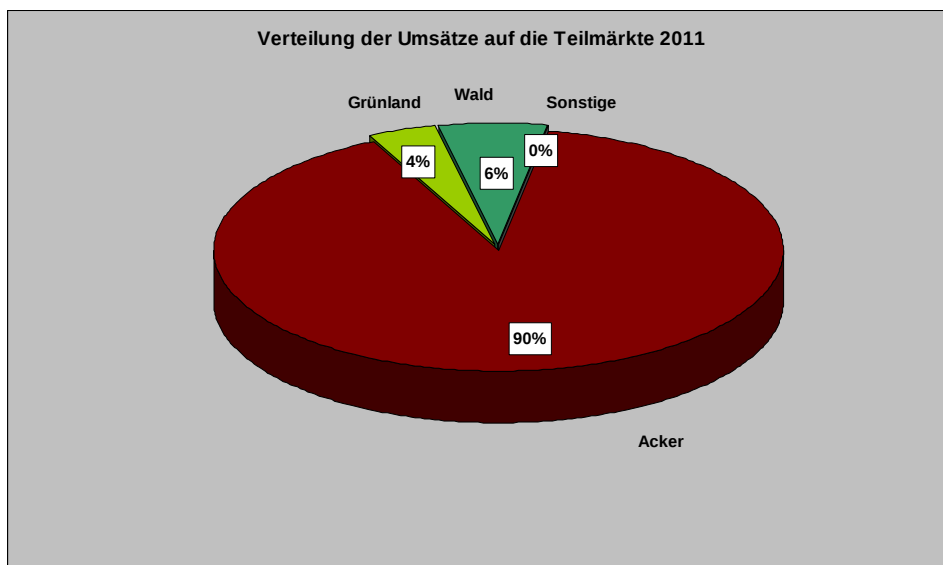
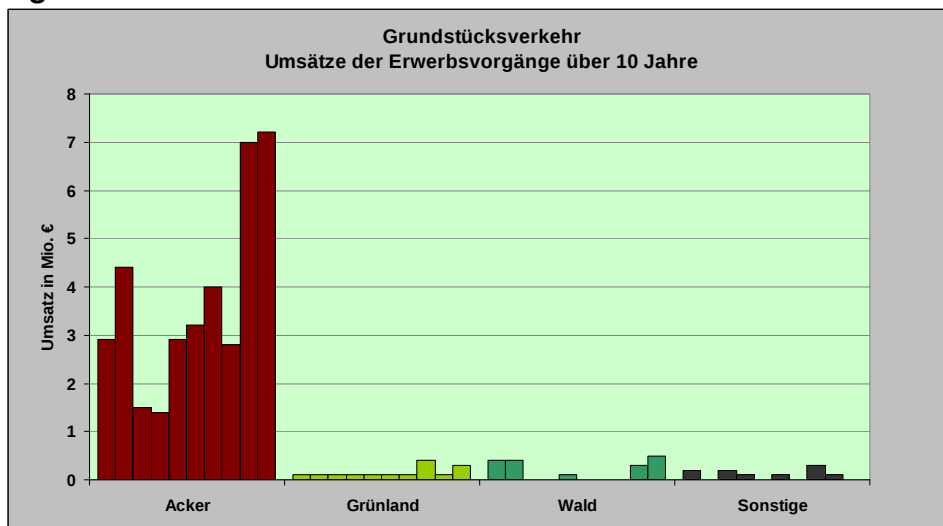
getrennt nach Teilmärkten



Geldumsatz



getrennt nach Teilmärkten

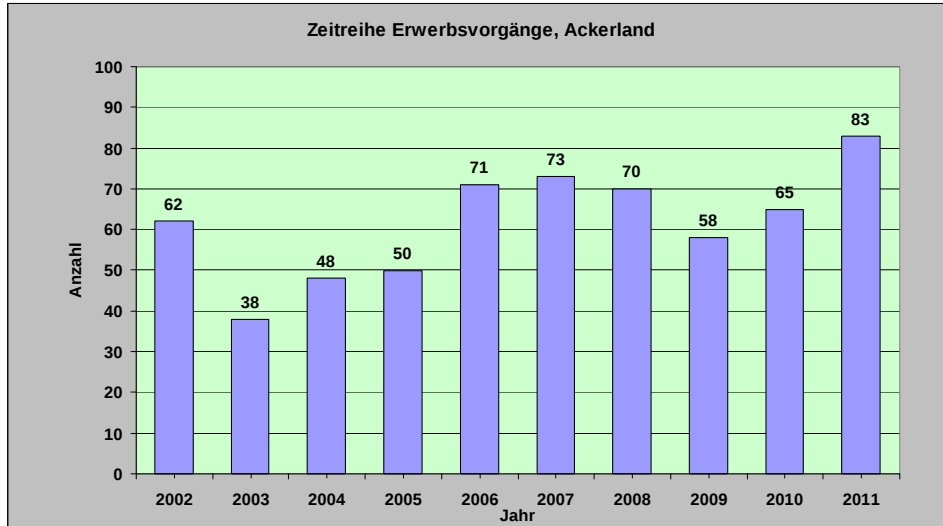


5.3.1 Ackerland

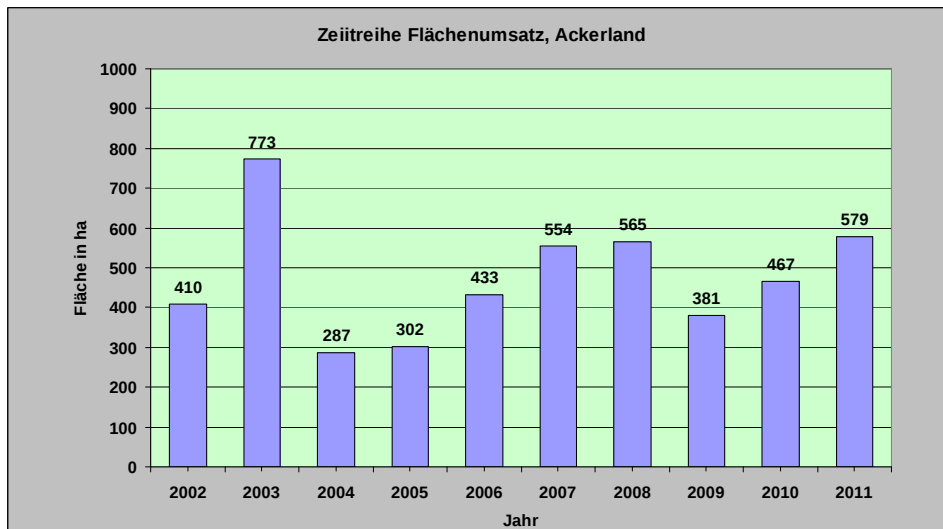
Die nachstehenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und weiterführende statistische Auswertungen dar. Die Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen im Berichtsjahr und im Vorjahr ist gravierend. Die diesbezüglichen Pressemitteilungen einer namhaften Bodenvermarktungsfirma werden durch nachfolgende Auswertung bestätigt.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerland stieg von 65 im Jahr 2010 auf 83 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz erhöhte sich in dieser Zeit bei relativ konstantem Geldumsatz von rd. 467 ha auf rd. 579 ha. Der durchschnittliche, relative Kaufpreis liegt bei über 1,10 €/m² und hat eine mittlere Ackerzahl von 55.

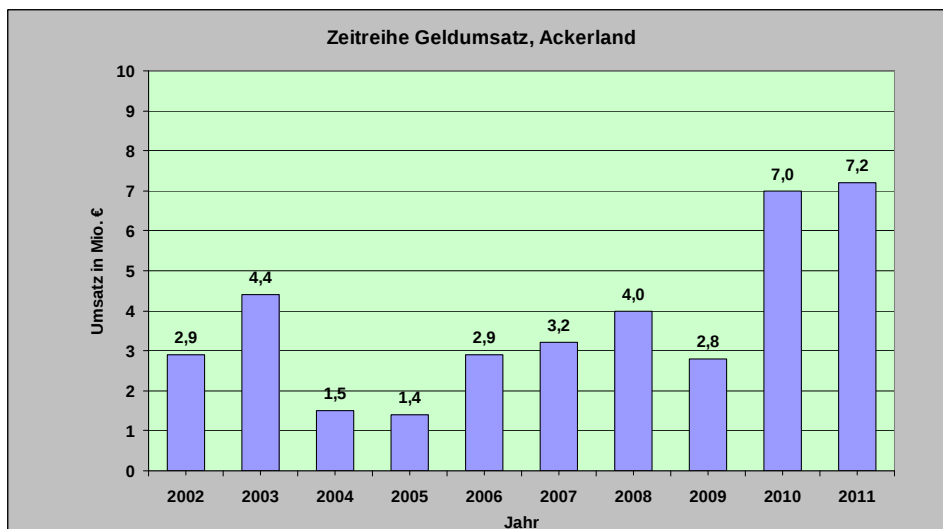
Anzahl der Erwerbsvorgänge



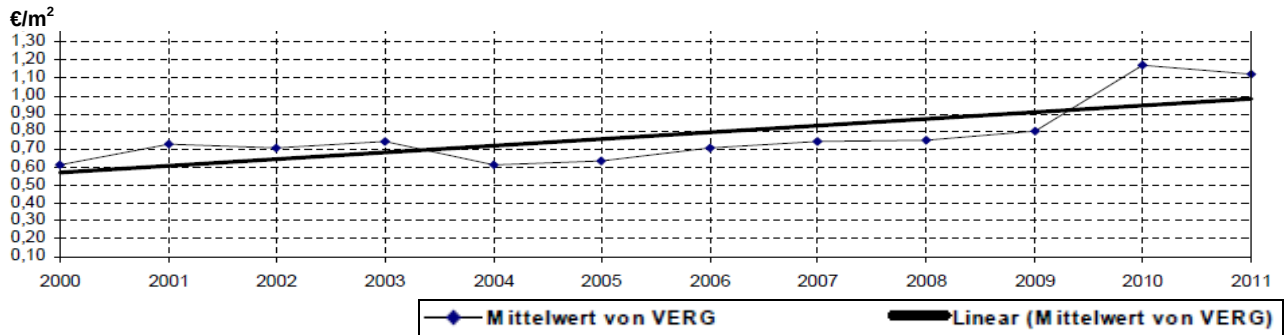
Flächenumsatz



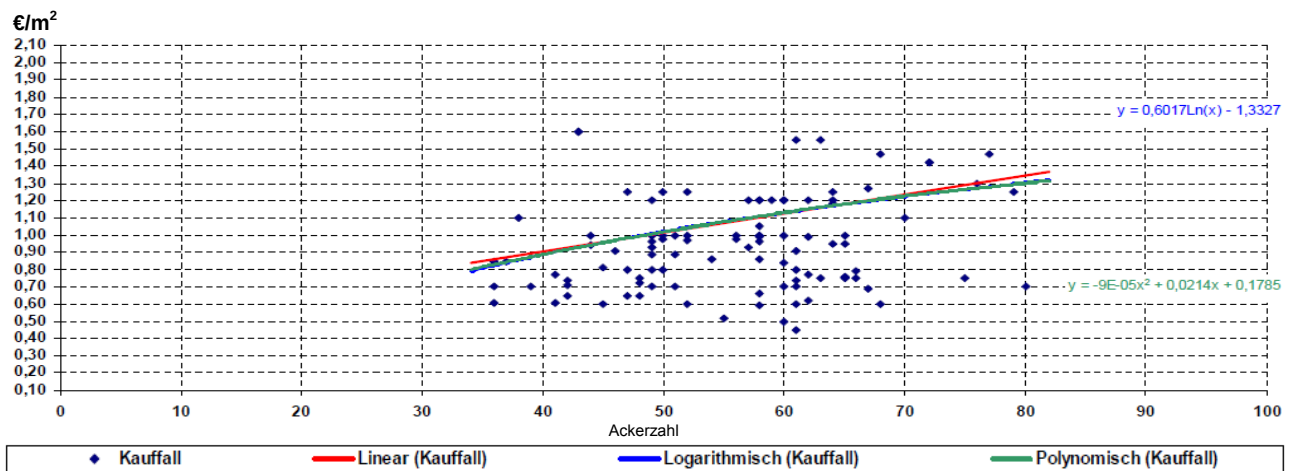
Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge¹⁾, Ackerland)



Untersuchung der Abhängigkeit der Bodengüte vom relativen Kaufpreis (geeignete Kaufverträge^{1, 2)}, Ackerland)



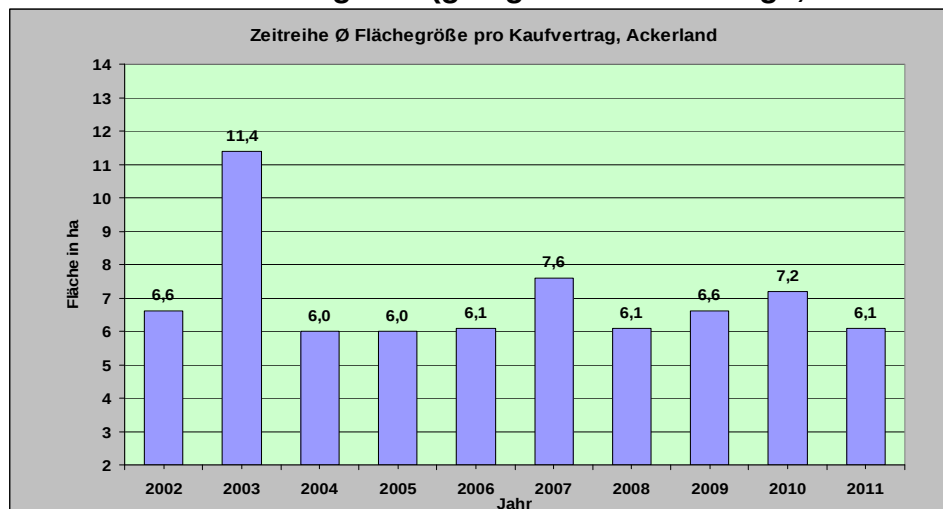
Funktion: $\text{Preis} = 0,46080 + 0,01105 \cdot \text{Ackerlandzahl}$

¹⁾ zulässige Kaufpreise von 0,20 €/m² bis 2,50 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkauf nach EALG); Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar; künftige Nutzung für Gemeinbedarf ausgeschlossen; Flächeneingrenzung von 0,5 ha bis 10,0 ha (Gesamtverkaufsfläche); Anteil Ackerland an Gesamtverkaufsfläche mindestens 75%

²⁾ Datenauswahl ab 01.01.2009, Stichprobenumfang 114 Kauffälle

Der mittlere, relative Kaufpreis ändert sich pro Bodenpunkt (Ackerzahl) um rund 1,1 Cent. Die jeweiligen Ackerzahlen können dem vorstehenden Diagramm entnommen werden.

durchschnittliche Flächengröße (geeignete Kaufverträge, Ackerland)



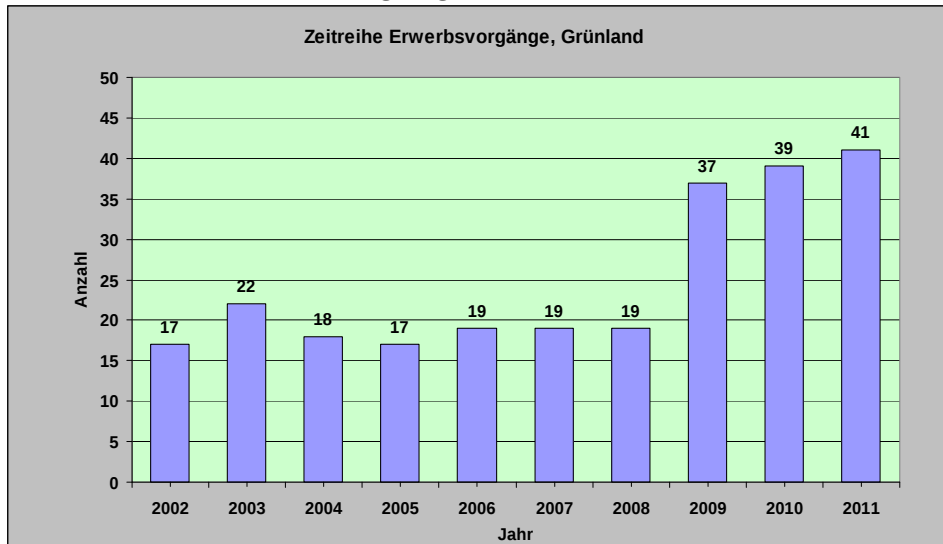
5.3.2 Grünland

Die nachstehenden Diagramme stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche im Teilmarkt Grünland dar.

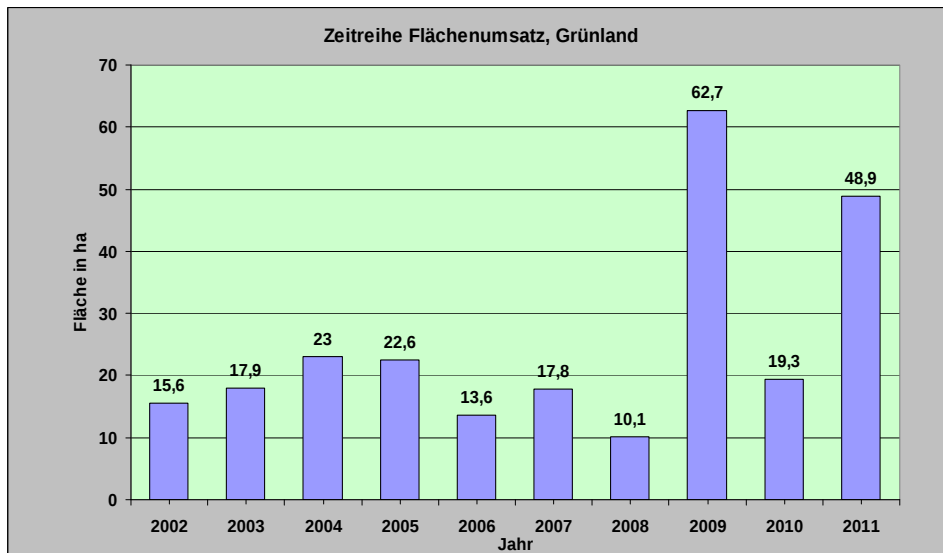
Die Anzahl der Kaufverträge von Grünland lag von 2009 bis 2011 auf anstiegender, hohem Niveau, wogegen der Flächenumsatz sehr stark wechselt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt im Berichtsjahr bei rund 0,65 €/m². Er behält damit den Aufwärtstrend des Vorjahres.

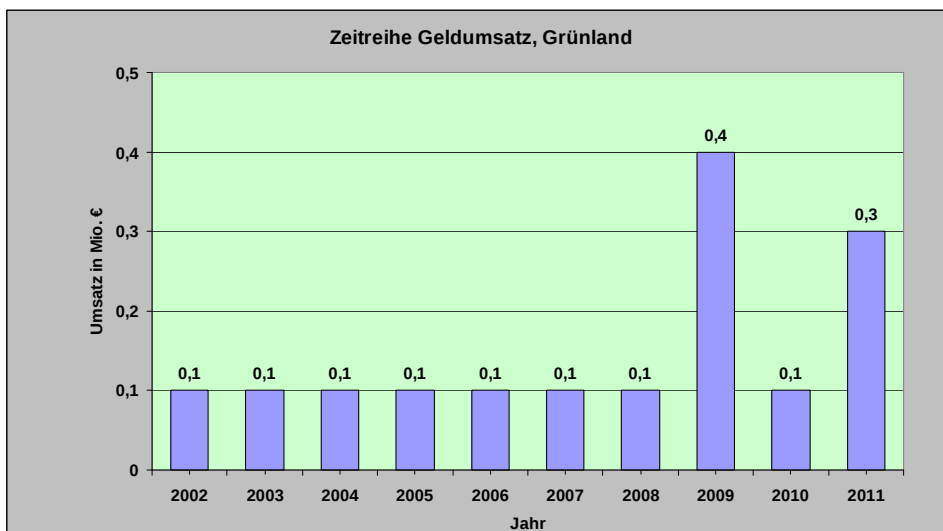
Anzahl der Erwerbsvorgänge



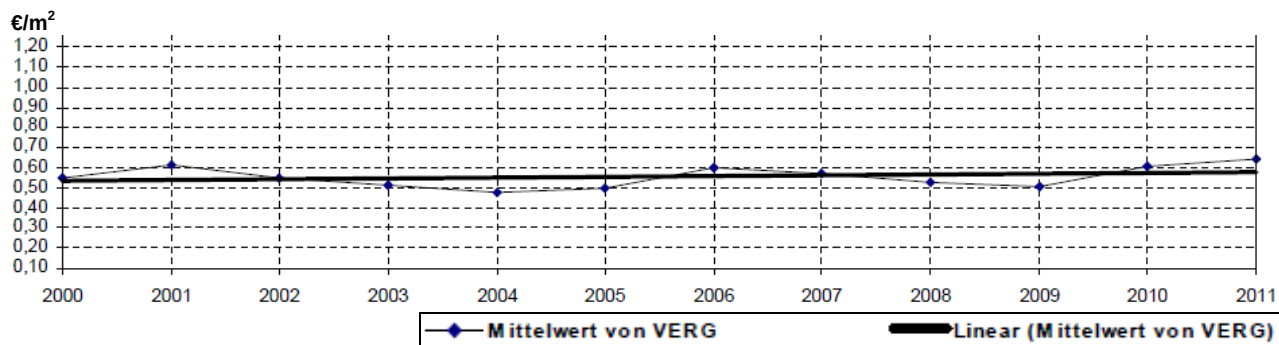
Flächenumsatz



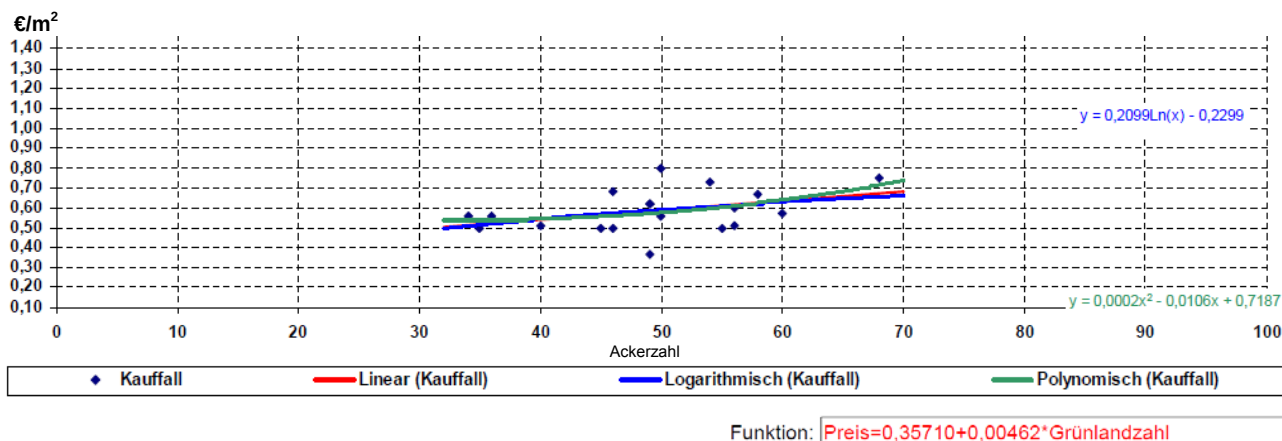
Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge¹⁾, Grünland)



Untersuchung der Abhängigkeit der Bodengüte vom relativen Kaufpreis (geeignete Kaufverträge^{1), 2)}, Grünland)

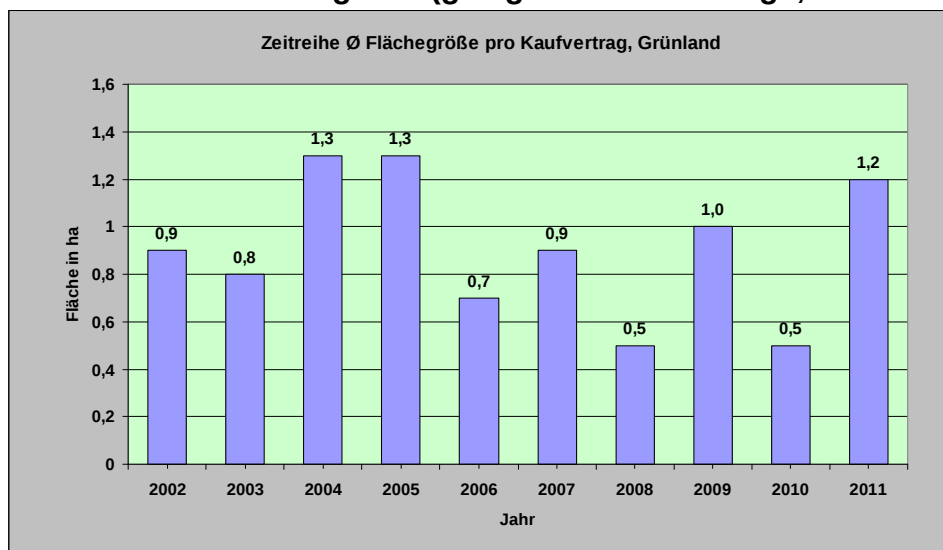


¹⁾ zulässige Kaufpreise von 0,20 €/m² bis 1,00 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkauf nach EALG); Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar; künftige Nutzung für Gemeinbedarf ausgeschlossen; Flächeneingrenzung von 0,5 ha bis 100 ha (Gesamtverkaufsfläche); Anteil Grünland an Gesamtverkaufsfläche mindestens 75%

²⁾ Datenauswahl ab 01.01.2009, Stichprobenumfang 19 Kauffälle

Der mittlere, relative Kaufpreis ändert sich pro Bodenpunkt (Grünlandzahl) geringfügig um rund 0,5 Cent. Die jeweiligen Grünlandzahlen können dem vorstehenden Diagramm entnommen werden.

durchschnittliche Flächengröße (geeignete Kaufverträge, Grünland)



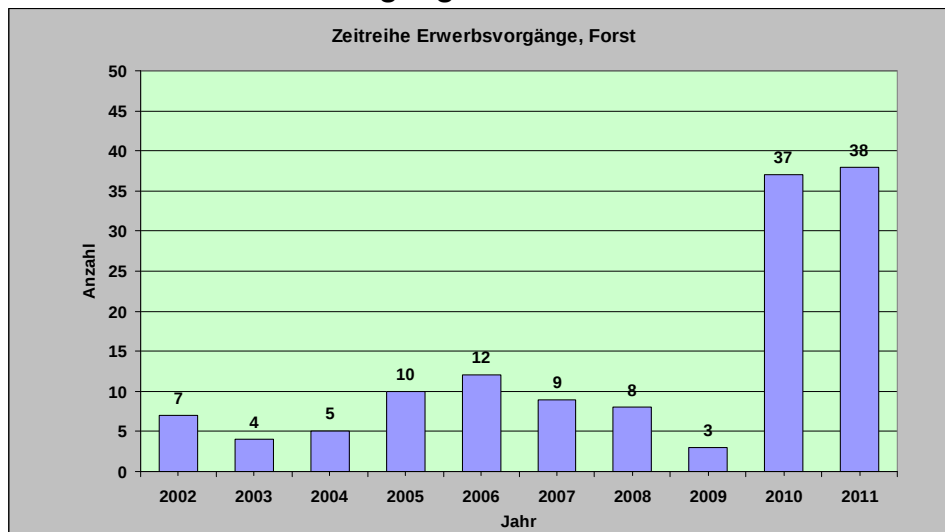
5.3.3 Forst

Die Umsätze von Waldflächen waren im Landkreis Altenburger Land bis 2009 relativ gering, haben jedoch im Berichts- und Vorjahr stark zugenommen. Deshalb werden die Auswertungen in diesem Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

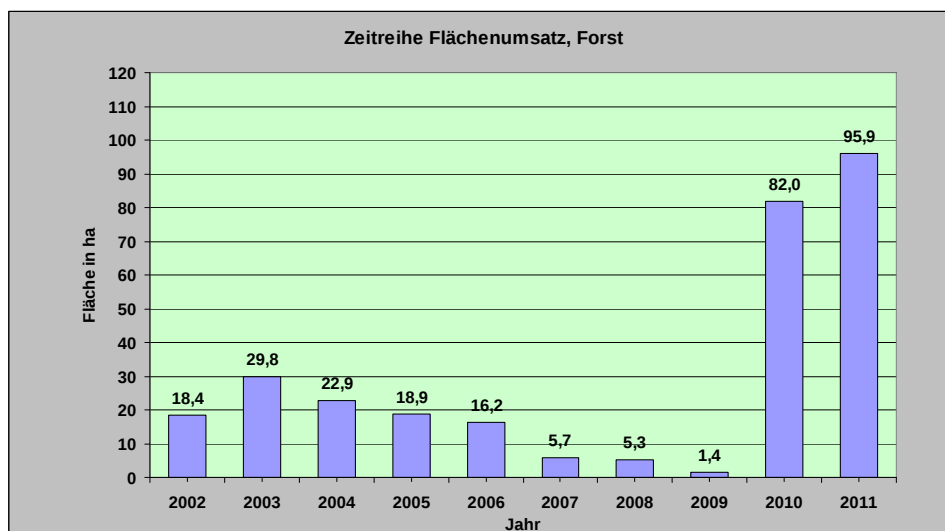
Bei den in der Grafik angegebenen, **durchschnittlichen Kaufpreisen** (€/m²) ist teilweise der Anteil für den Waldbestand enthalten.

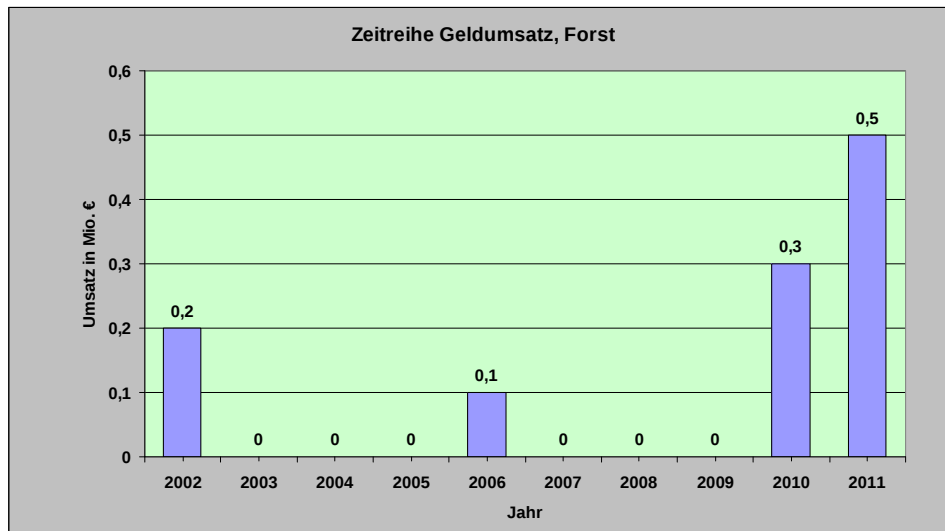
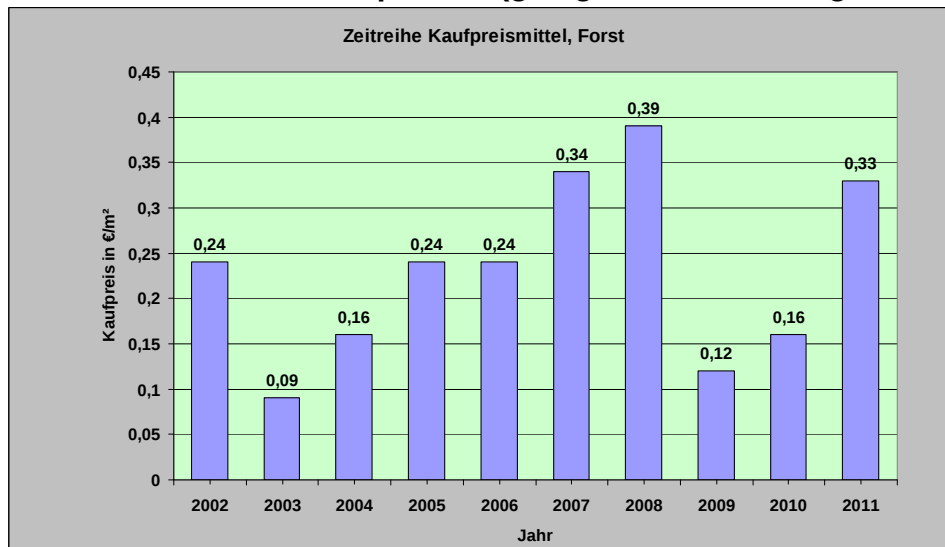
Die durchschnittlichen Kaufpreise von **Waldgrundstücken ohne Bestand (Bodenwert)** lagen im Vorjahr **2010 bei 0,15 €/m²** und sind im Berichtsjahr **2011 auf 0,25 €/m²** gestiegen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge

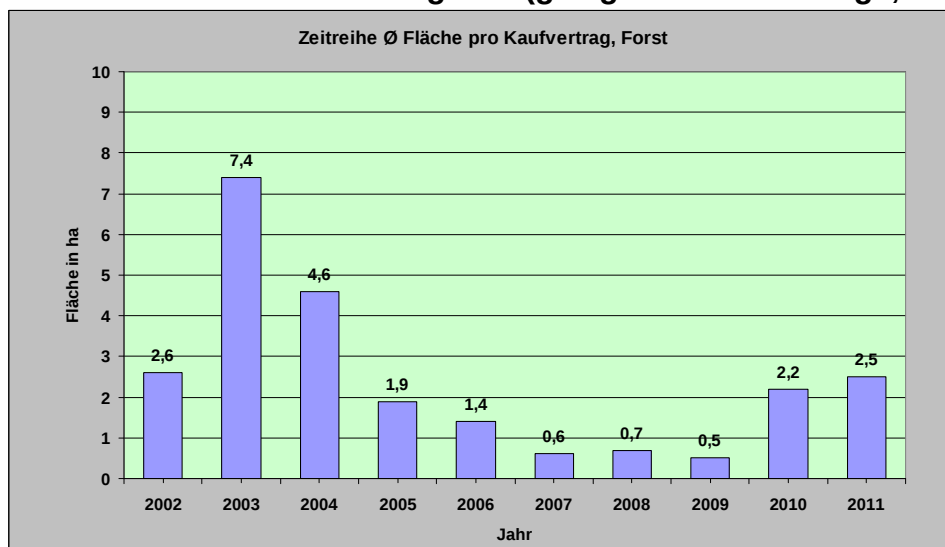


Flächenumsatz



Geldumsatz**durchschnittliche Kaufpreise³⁾ (geeignete Kaufverträge, Forst)**

¹⁾ bezüglich der Bodenpreise für Waldgrundstücke (ohne Bestand) siehe Text oben

durchschnittliche Flächengröße (geeignete Kaufverträge, Forst)

5.4 Sonstige Flächen

In diesem Abschnitt wird auf Umsatzzahlen des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke in den Bereichen

- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Unland, Ödland

näher eingegangen.

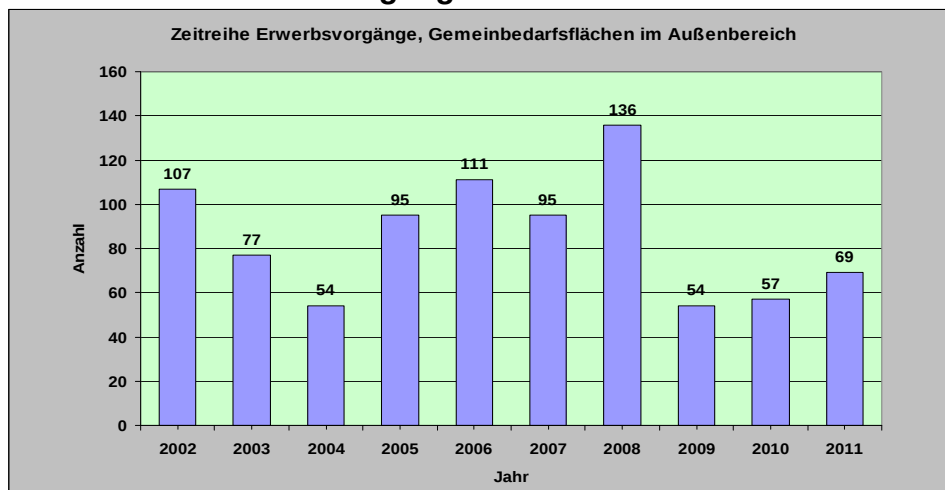
5.4.1 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend künftige Straßenflächen, die bis zur öffentlichen Zweckbindung landwirtschaftliche Nutzung haben oder hatten.

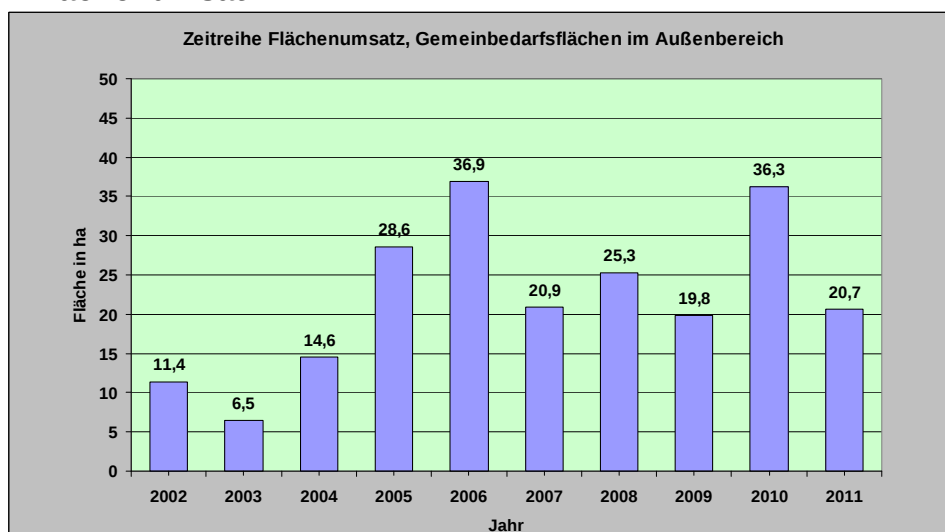
Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Erwerbsvorgänge von 57 auf 69 gestiegen. Dem gegenüber ist der Flächenumsatz von 36,3 ha auf 20,7 ha im Berichtsjahr 2011 gefallen. Der Geldumsatz ist jedoch annähernd gleich geblieben.

Das relative Kaufpreismittel beträgt im Berichtsjahr 2011 0,76 €/m².

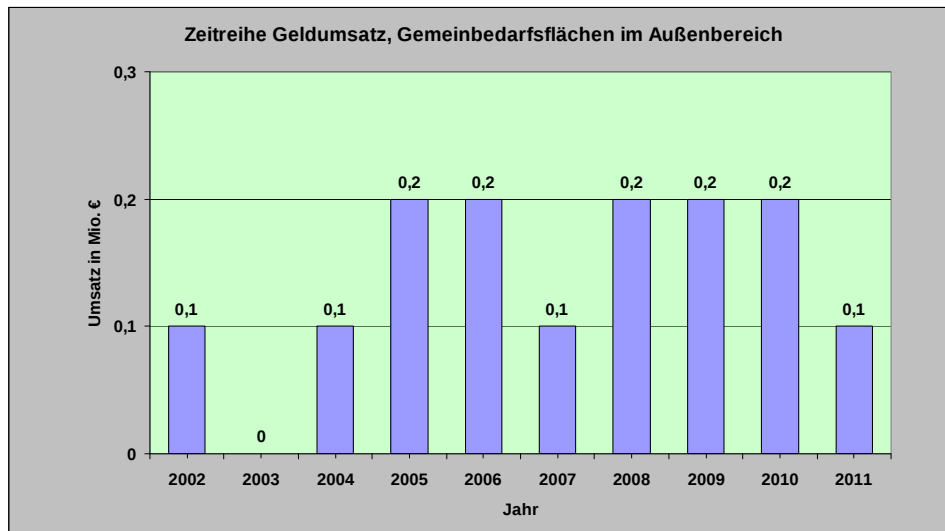
Anzahl der Erwerbsvorgänge



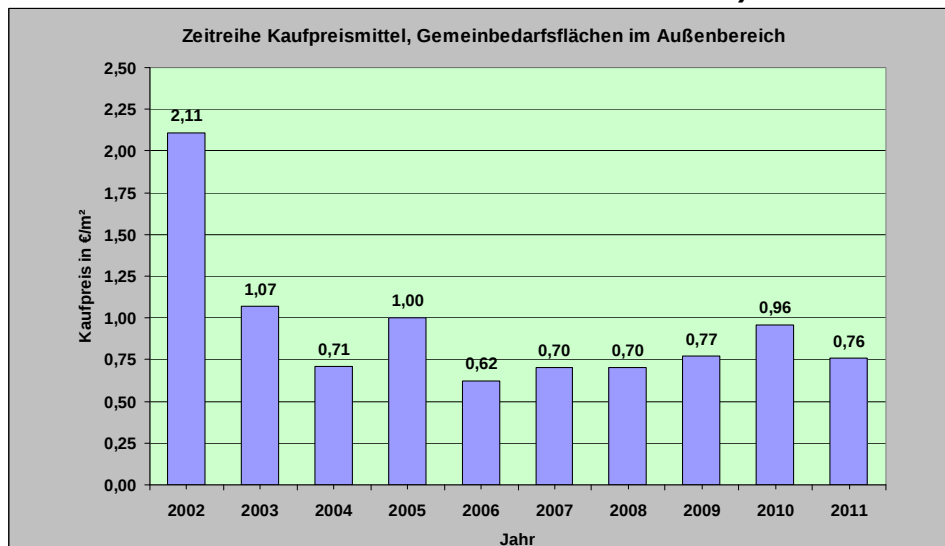
Flächenumsatz



Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge, Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich)



5.4.2 Gärten im Außenbereich

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 20 auf 31 gestiegen. Der Flächenumsatz ist jedoch von 5,2 ha im Vorjahr 2010 auf 2,9 ha im Berichtsjahr 2011 gesunken.

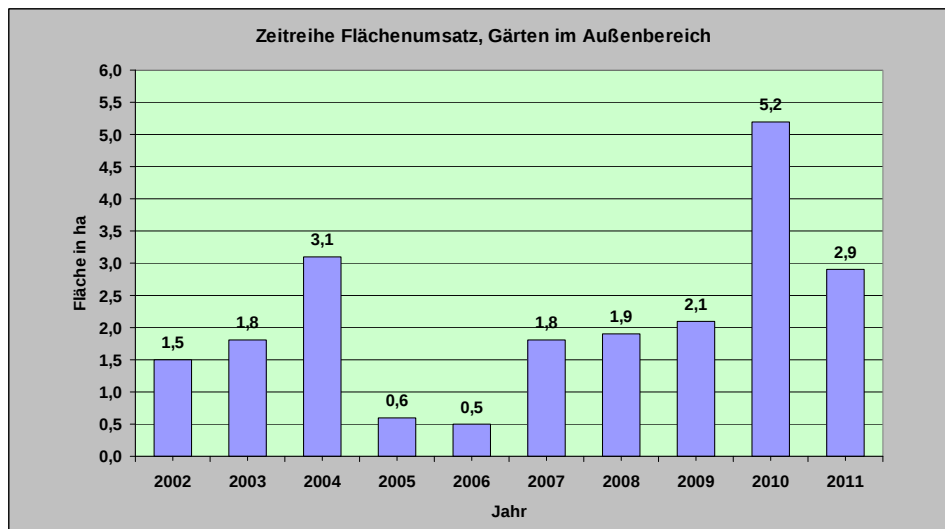
Der Geldumsatz ist auf sehr niedrigem Niveau verharret.

Das Kaufpreismittel für Gärten im Außenbereich im Landkreises Altenburger Land beträgt im Berichtsjahr 2011 2,04 €/m² Grundstücksfläche. Im Vorjahr 2010 lag es bei 1,29 €/m².

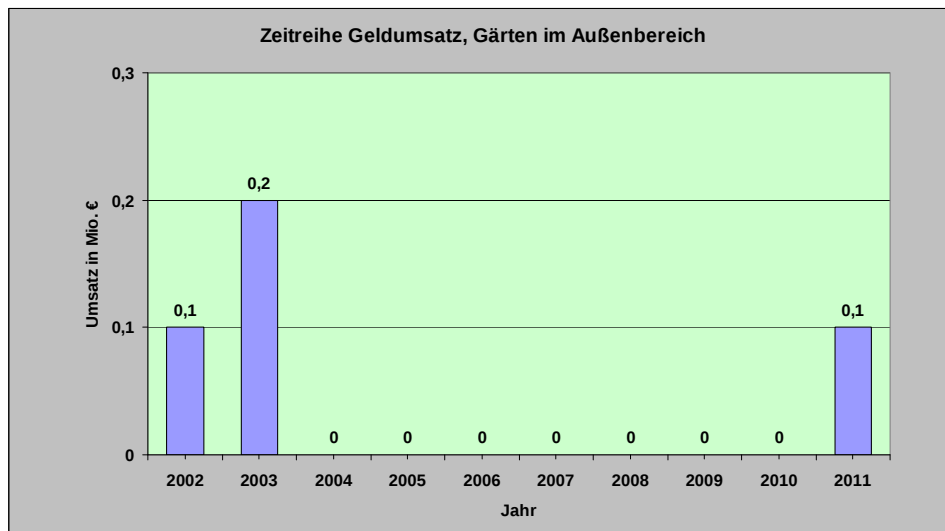
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



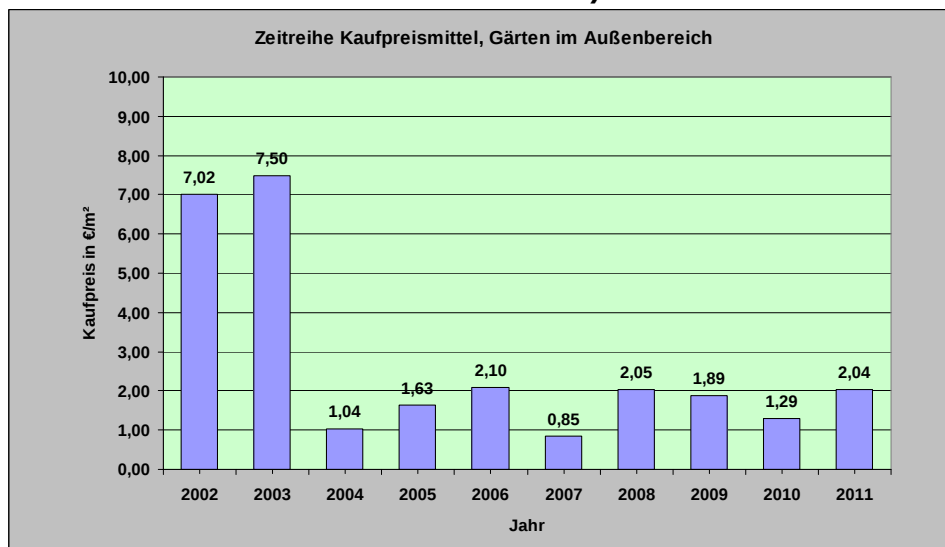
Flächenumsatz



Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge, Gärten im Außenbereich)



5.4.3 Unland, Ödland

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kaufverträge mit der überwiegenden Nutzungsart ausgebeutetes Abbauland oder Unland/Geringstland. Wegen der ungenügenden Anzahl der Kauffälle ist eine detaillierte Auswertung nicht möglich.

Die durchschnittlichen, relativen Kaufpreise in diesem Teilmarkt betrugen

- im **Jahr 2009 0,11 €/m²**,
- im **Jahr 2010 0,33 €/m²** und
- im **Jahr 2011 0,21 €/m²**.

6 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der *bebauten Grundstücke* (bb) untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Villen, sonstiger individueller Wohnungsbau)
- Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)
- Gewerbe- und Industriegebäude

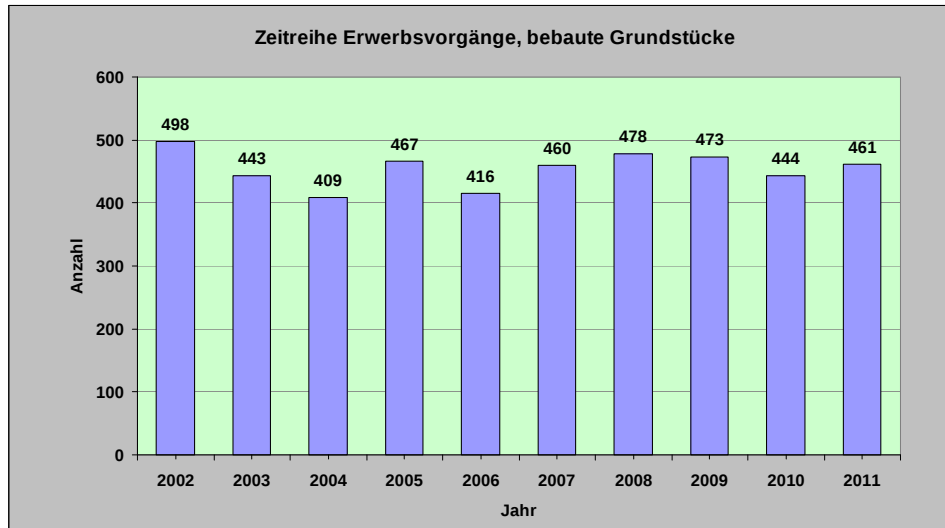
Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Der Anteil am Gesamtmarkt für bebaute Grundstücke beträgt rund 60 % bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und rund 1/3 im Geldumsatz.

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Kaufverträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zu den Vorjahren dargestellt.

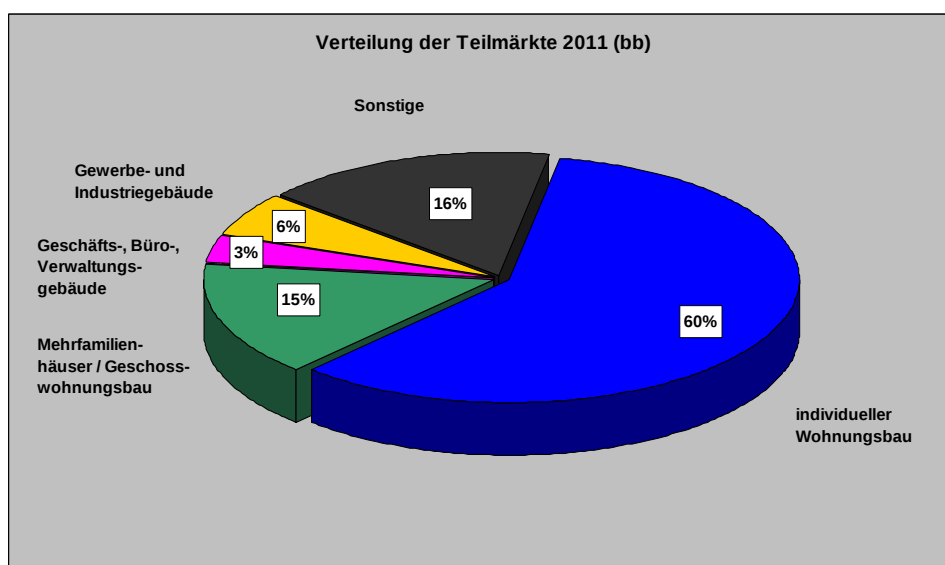
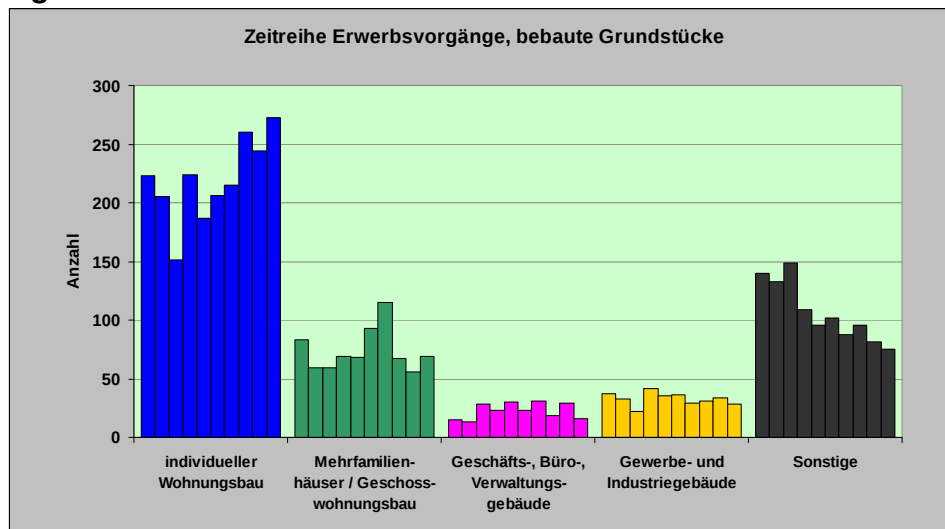
Insgesamt sind im Teilmarkt bebaute Grundstücke keine bedeutenden Veränderungen festzustellen. Die Umsatzzahlen liegen innerhalb der mittelfristigen Schwankungen.

Bei den Auswertungen zu bebauten Grundstücken (Diagramme, Übersichten) wird programmtechnisch bedingt auf das in der Kaufpreissammlung erfasste, fiktive Baujahr abgestellt.

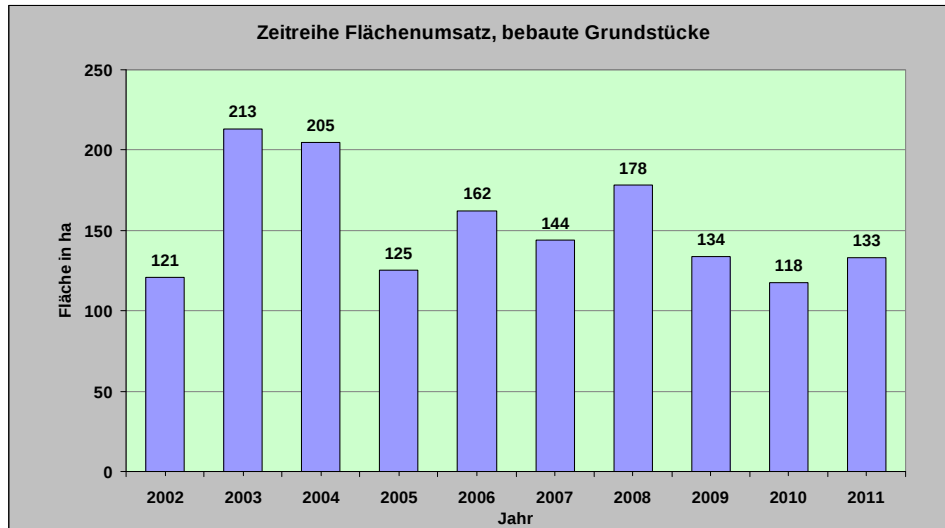
Anzahl der Erwerbsvorgänge



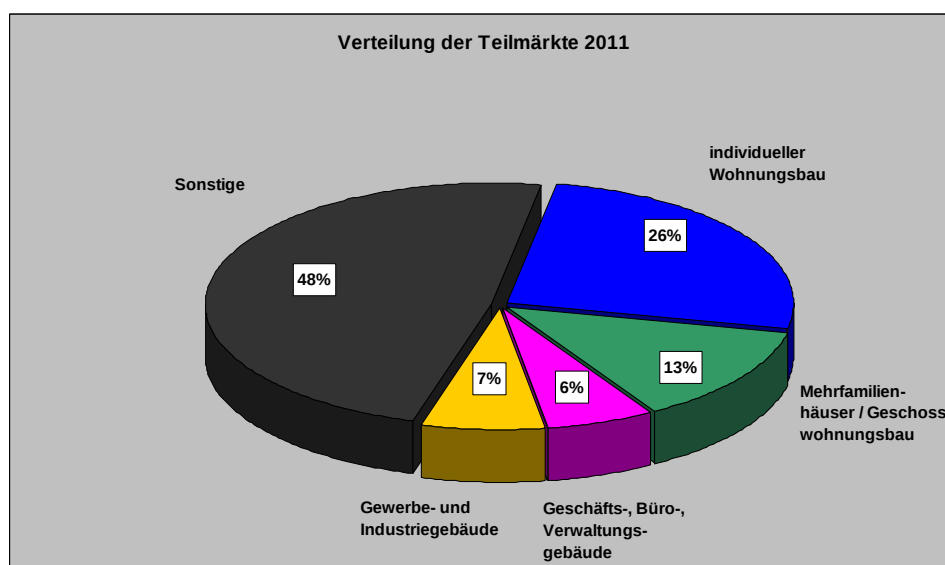
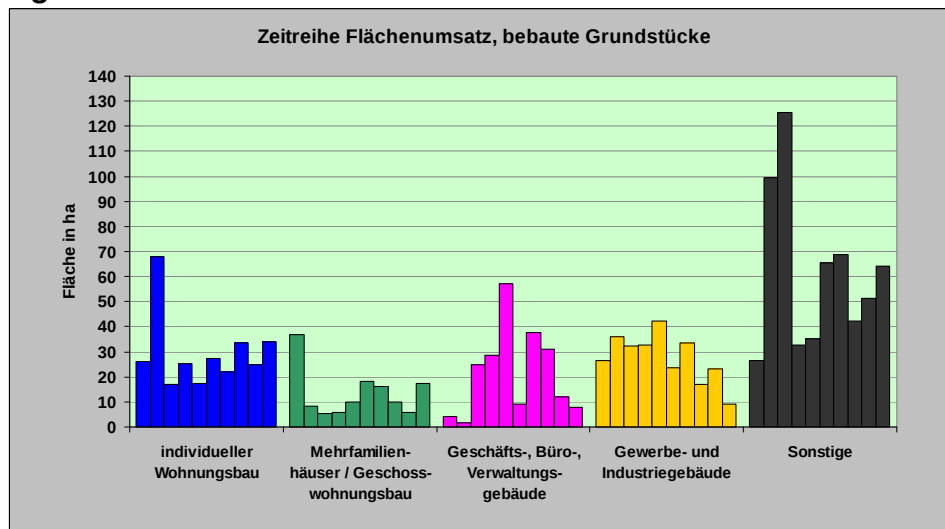
getrennt nach Teilmärkten



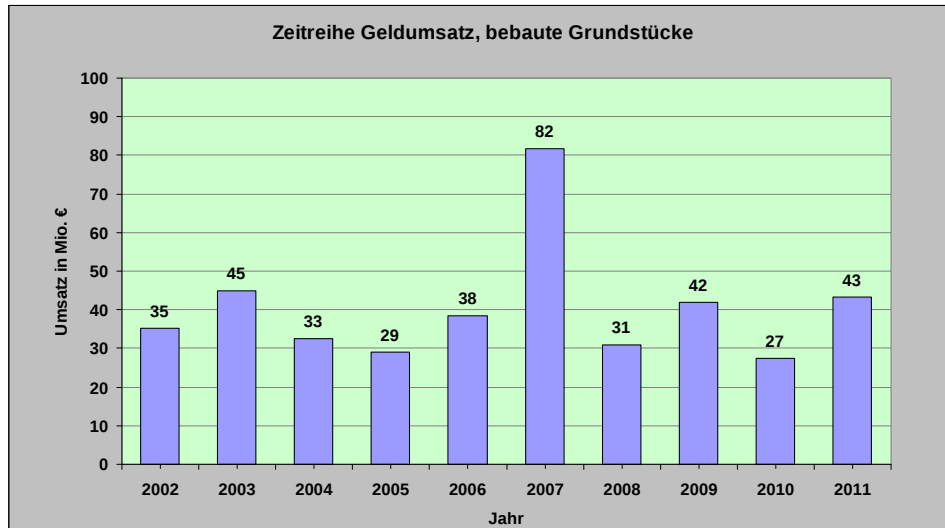
Flächenumsatz



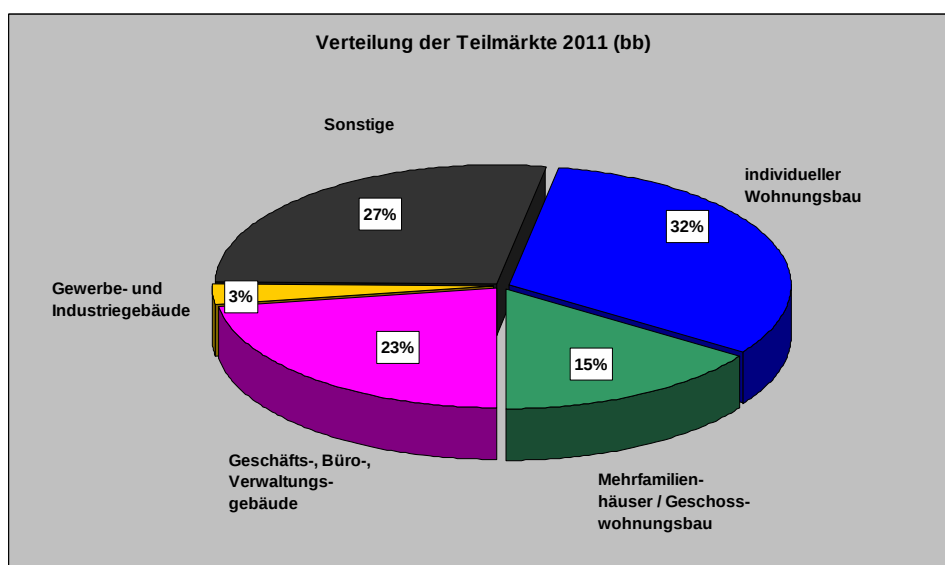
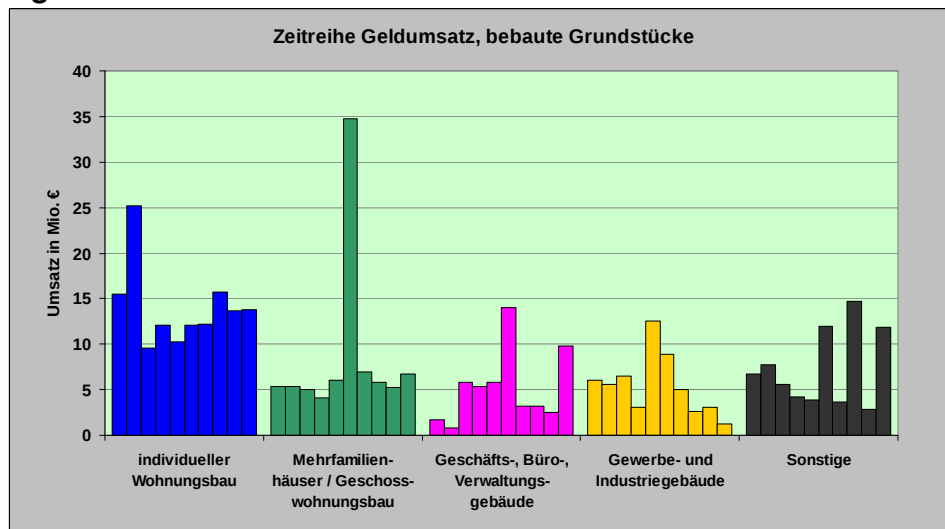
getrennt nach Teilmärkten



Geldumsatz



getrennt nach Teilmärkte



6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten die Betrachtungen hinsichtlich

- der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften und
- Villen.

Dabei wurde die Auswertung in folgende Baujahresklassen (fiktives Baujahr) untergliedert: bei den Einfamilienhäusern

- Baujahre bis 1949
- Baujahre ab 1950 bis 1989
- Baujahre ab 1990 (ohne Neubauten)

Zur Auswertung von Kaufverträgen über Neubauten sind nicht genügend Kauffälle vorhanden. Bei den Villen wurde wegen Mangel an Daten nur die Baujahresklasse bis 1949 betrachtet.

6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften

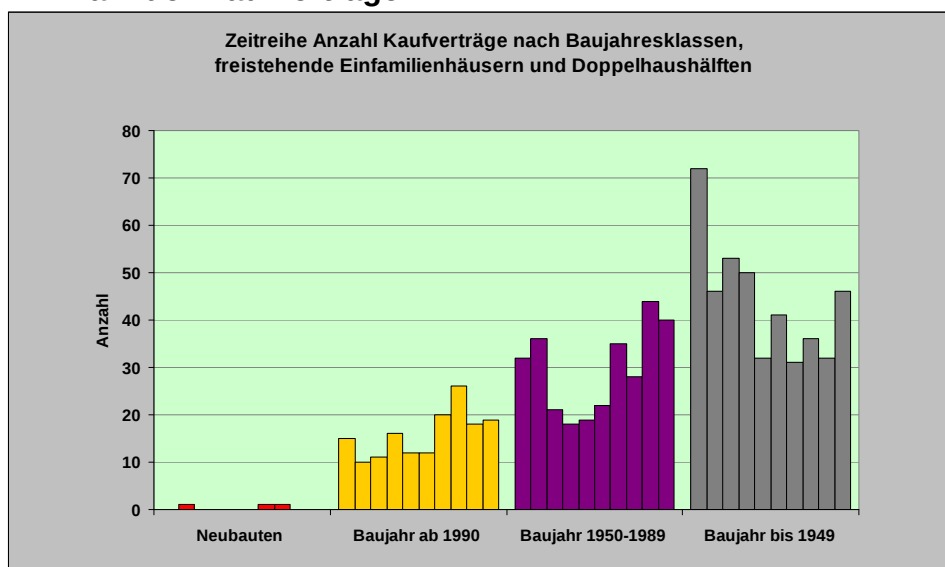
Die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften weisen für alle Baujahresklassen innerhalb des Betrachtungszeitraums große Wertstabilität nach. Die Anzahl der Kaufverträge bei der Baujahresklasse bis 1949 liegt deutlich höher als in den Baujahresklassen ab 1950.

Im Berichtsjahr liegen die Kaufpreise in der Baujahresklasse bis 1949 bei ca. 70.000,00 €, in der Baujahresklasse 1950 bis 1989 bei ca. 80.000,00 € und in der Baujahresklasse ab 1990 (ohne Neubauten) bei knapp 150.000,00 €.

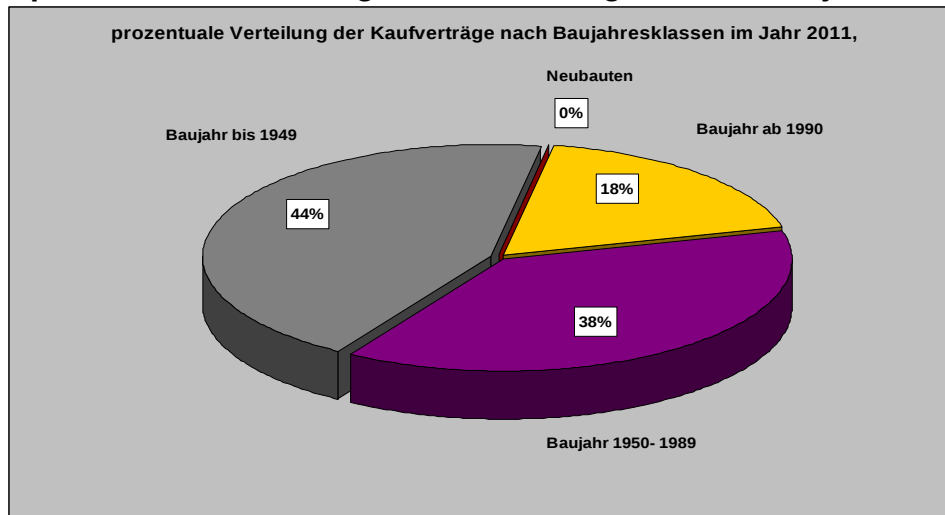
Bei den Neubauten (Baujahre 2010 und 2011) wird keine Auswertung vorgenommen, da eine ungenügende Anzahl von Kauffällen vorliegt.

Unsanierte Objekte sind in nachfolgenden Auswertungen nicht enthalten.

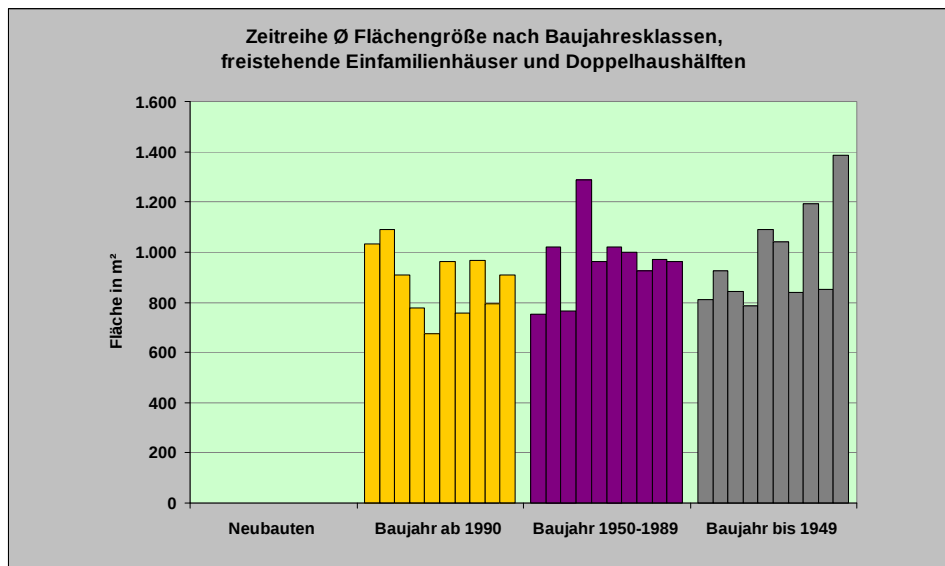
Anzahl der Kaufverträge



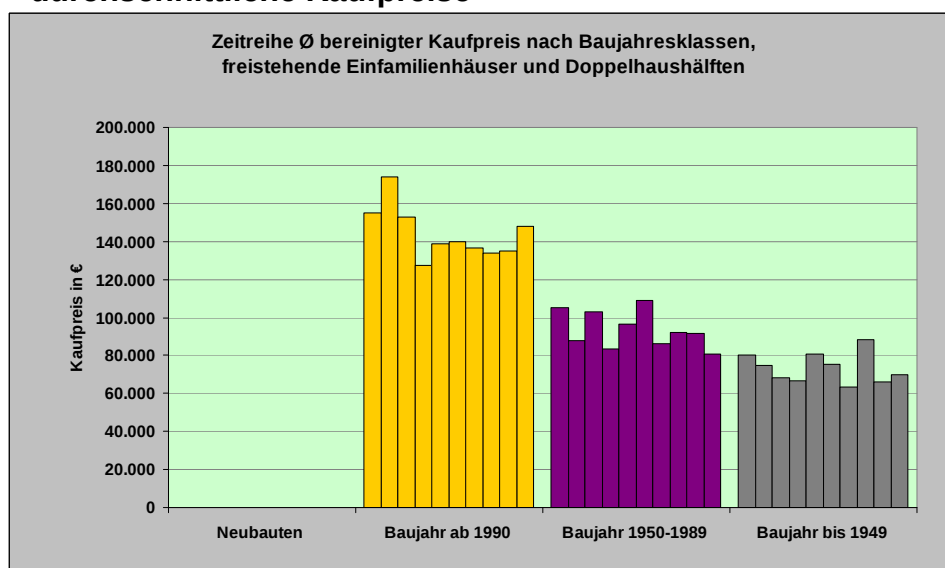
prozentuale Verteilung der Kaufverträge im Berichtsjahr



durchschnittliche Grundstücksflächen



durchschnittliche Kaufpreise



Auswertung für das Berichts- und Vorjahr, getrennt nach Baujahresklassen**Baujahre bis 1949**

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	32	66.100	853
2011	46	70.000	1.387

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	44	91.600	970
2011	40	80.700	964

Baujahre ab 1990 (ohne Neubauten)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	18	135.200	794
2011	19	148.000	911

Bezüglich der Informationen zu Kaufpreisen pro Quadrat meter Wohnfläche oder pro Quadratmeter Bruttogrundfläche siehe Punkte 8.3.3 und 8.3.4.

6.1.2 Villen

Insgesamt liegt für den Landkreis Altenburger Land in diesem Teilmarkt nur eine ganz geringe Anzahl an Kauffällen in der Kaufpreissammlung vor. Deshalb kann eine weitere Einschätzung zu den Kaufpreisen nicht gegeben werden. Die Auswertung ist unter Vorbehalt einer geringen statistischen Sicherheit zu betrachten.

Baujahre bis 1949

Jahre	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2009 bis 2011	7	129.000	1.828

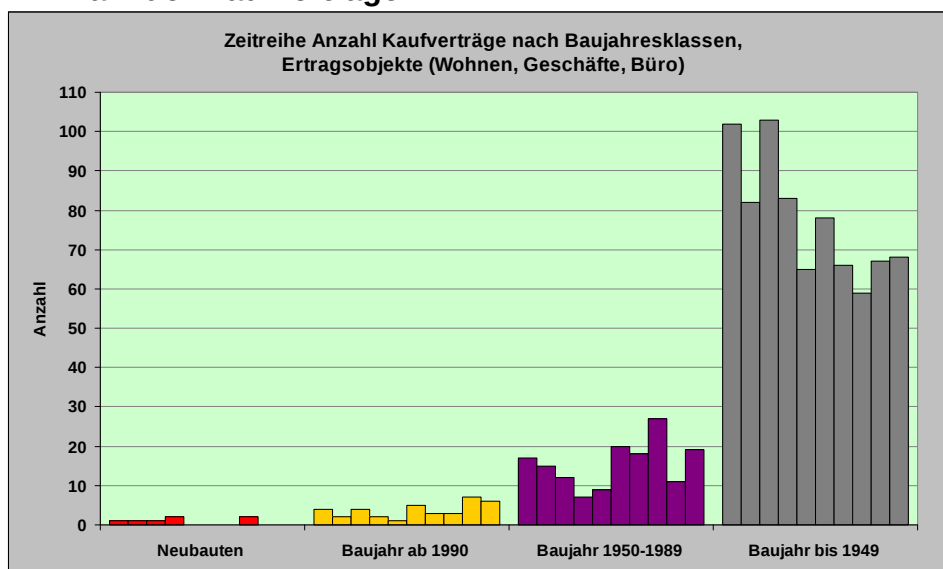
6.2 Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

Bei den Ertragsobjekten wurde der Grundstücksteilmarkt mit der baulichen Nutzung Büro-, Verwaltungs- oder Handelsobjekte, Geschößwohnungsbau (ETW oder Miete), Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (ETW oder Miete) und gemischt genutzte Objekte untersucht. Dabei wurde die Auswertung in folgende Baujahresklassen untergliedert:

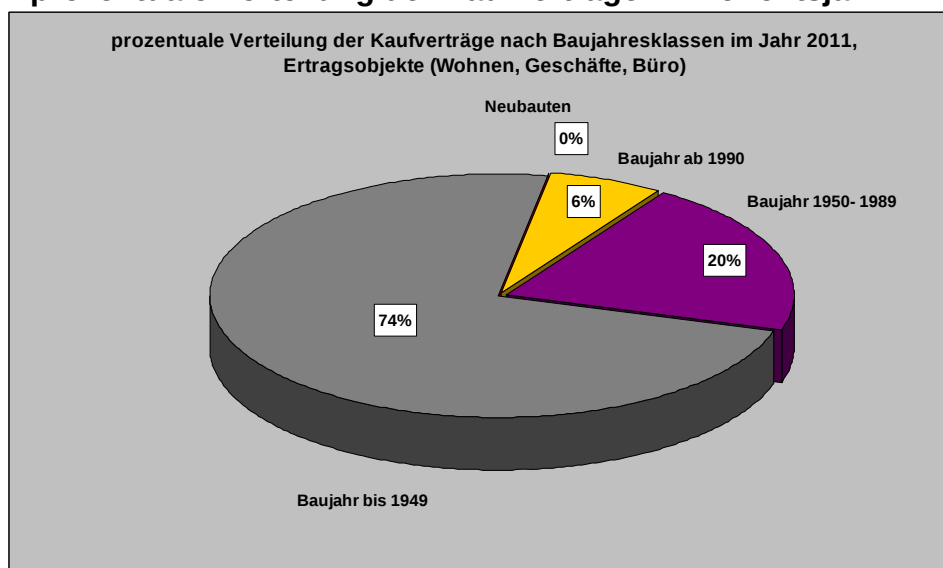
- Baujahre bis 1949
- Baujahre 1950 - 1989
- Baujahre ab 1990 (ohne Neubauten)

Die Graphiken lassen erkennen, dass für die Baujahre ab 1990 die Gesamtkaufpreise wesentlich höher liegen als in den Baujahresklassen bis 1989. Die Anzahl der Kaufverträge in allen Baujahresklassen ist relativ konstant geblieben. Bezüglich der Gesamtumsätze siehe Punkt 6.

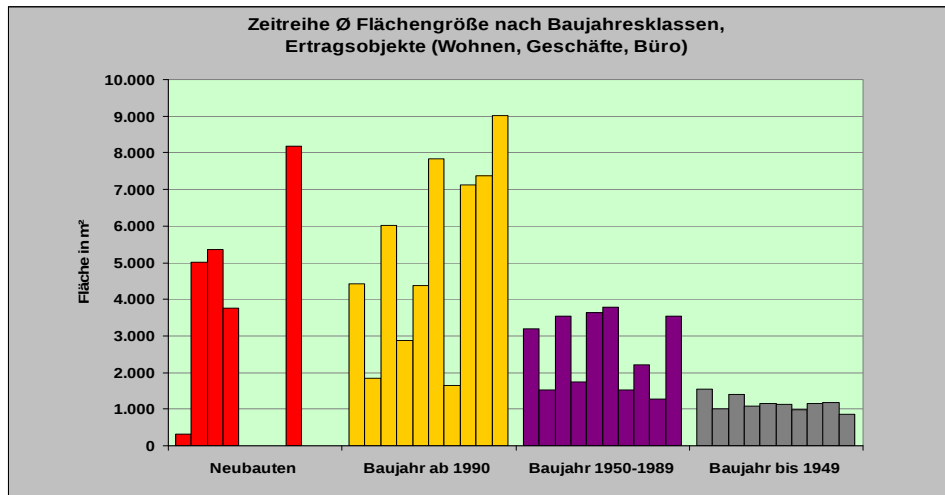
Anzahl der Kaufverträge



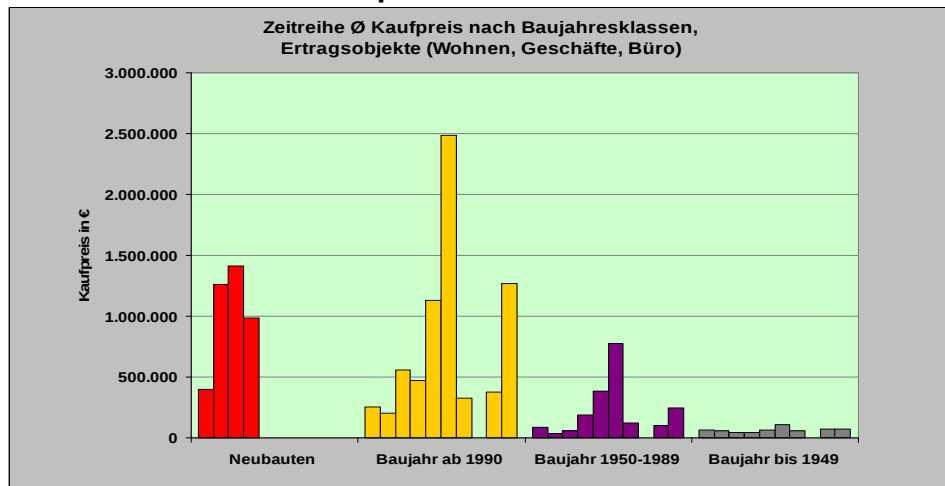
prozentuale Verteilung der Kaufverträge im Berichtsjahr



durchschnittliche Grundstücksflächen



durchschnittliche Kaufpreise



Auswertung für das Berichts- und Vorjahr, (geeignete Kauffälle)

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	67	70.000	1.170
2011	68	73.600	857

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	11	103.600	1.269
2011	19	249.300	3.542

Baujahre ab 1990 (ohne Neubauten)

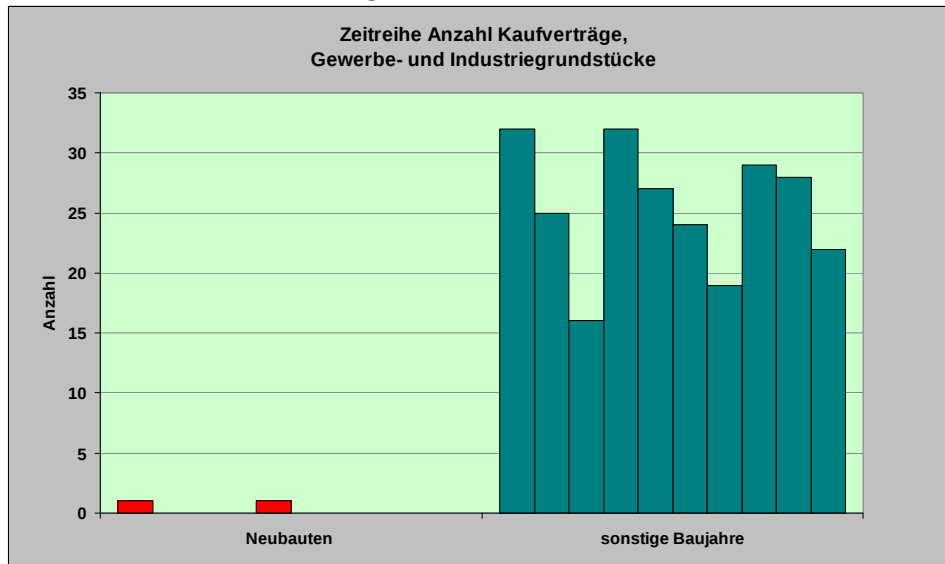
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	7	374.400	7.365
2011	6	1.270.100	9.008

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte (alle Baujahre)

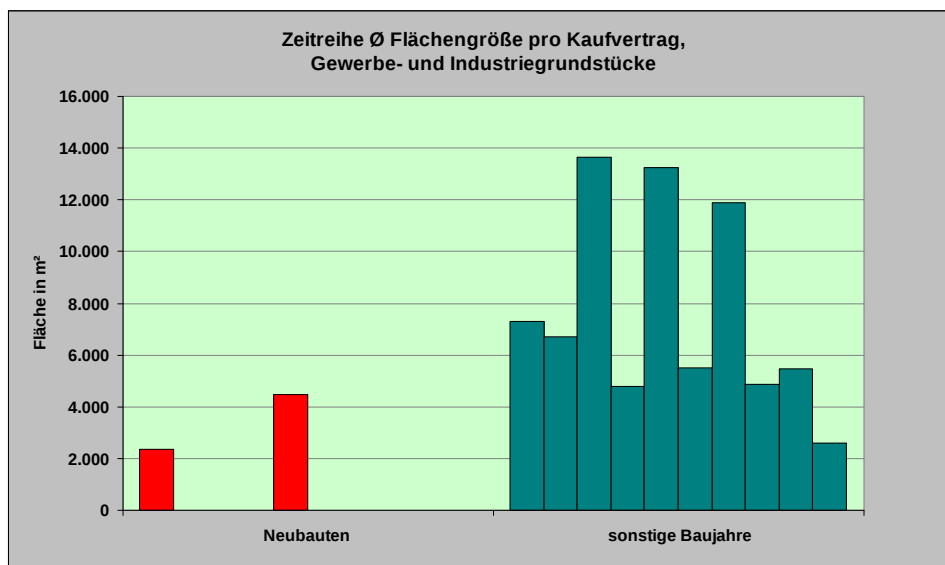
Aus den folgenden Grafiken wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle, der durchschnittliche Kaufpreis und die mittlere Grundstücksfläche pro Kauffall im Berichtsjahr 2011 rückläufig sind. Bezüglich der Gesamtumsätze siehe Punkt 6.

Die Auswertung umfasst alle Baujahre. Neubauten sind informatorisch ausgewiesen.

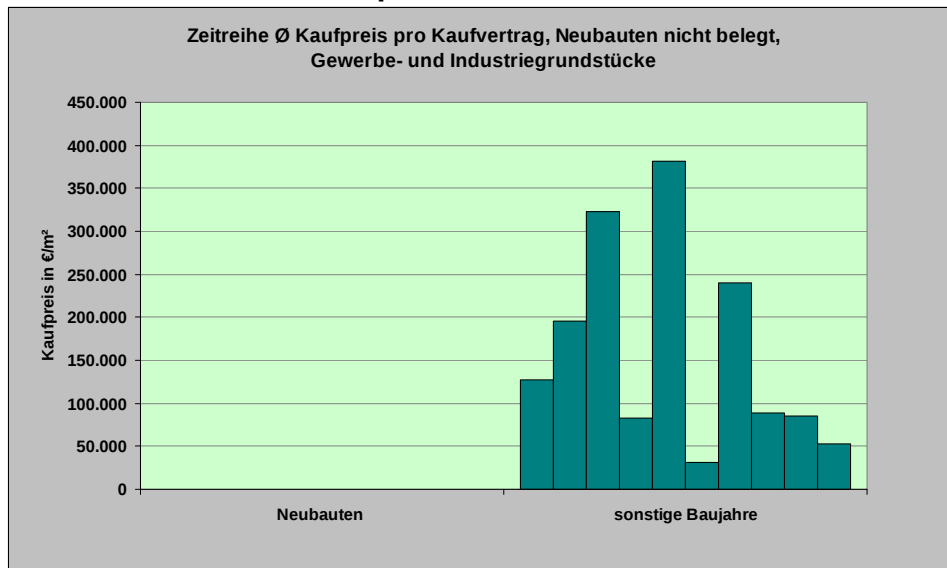
Anzahl der Kaufverträge



durchschnittliche Grundstücksflächen



durchschnittliche Kaufpreise



Auswertung für das Berichts- und Vorjahr, (geeignete Kauffälle)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	28	85.600	5.470
2011	22	52.500	2.590

7 Wohnungs- und Teileigentum

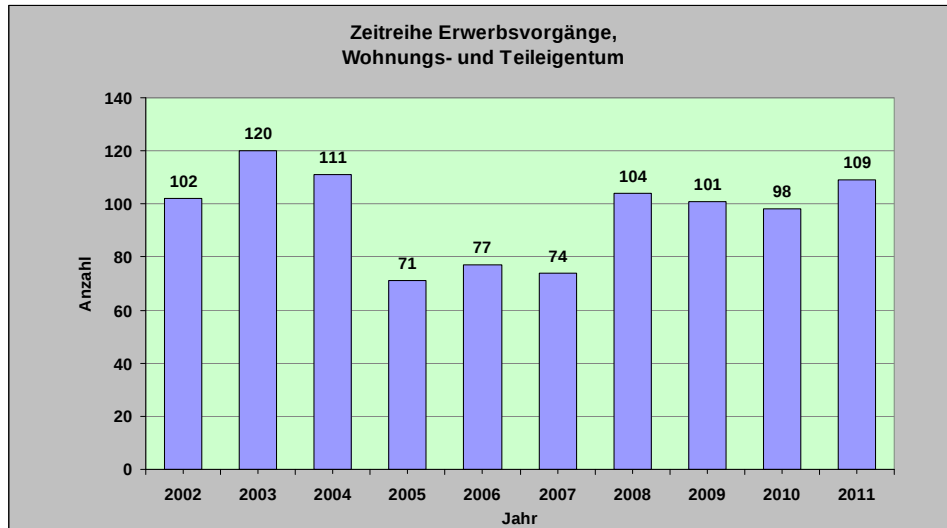
Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist von 68 im Vorjahr auf 109 im Berichtsjahr 2011 gestiegen. Ebenso gestiegen ist der Geldumsatz im Berichtszeitraum (34 %).

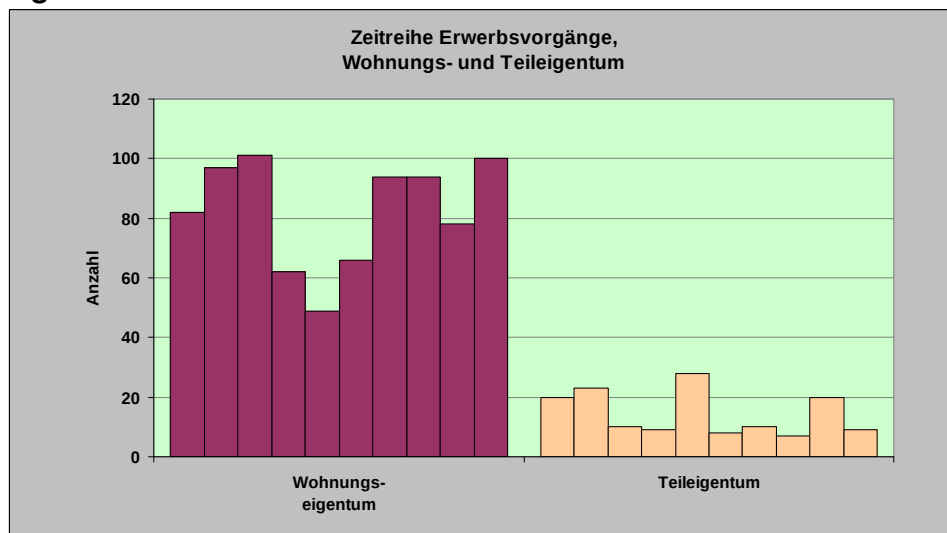
Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe des Wohneigentums.

Die Auswertungen im Teilmarkt Wohnungseigentum erfolgt in den gewohnten Baujahrsgruppen über den Zeitraum von 2002 bis 2011.

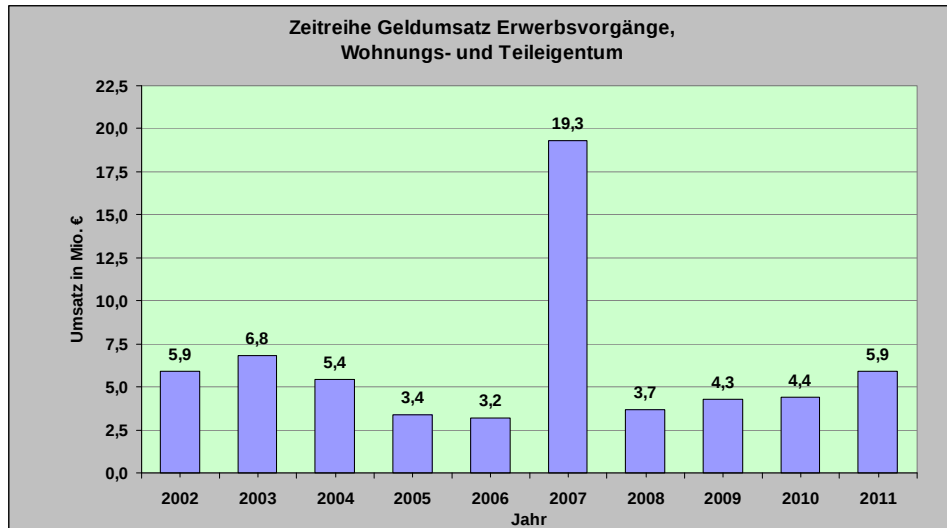
Anzahl der Erwerbsvorgänge



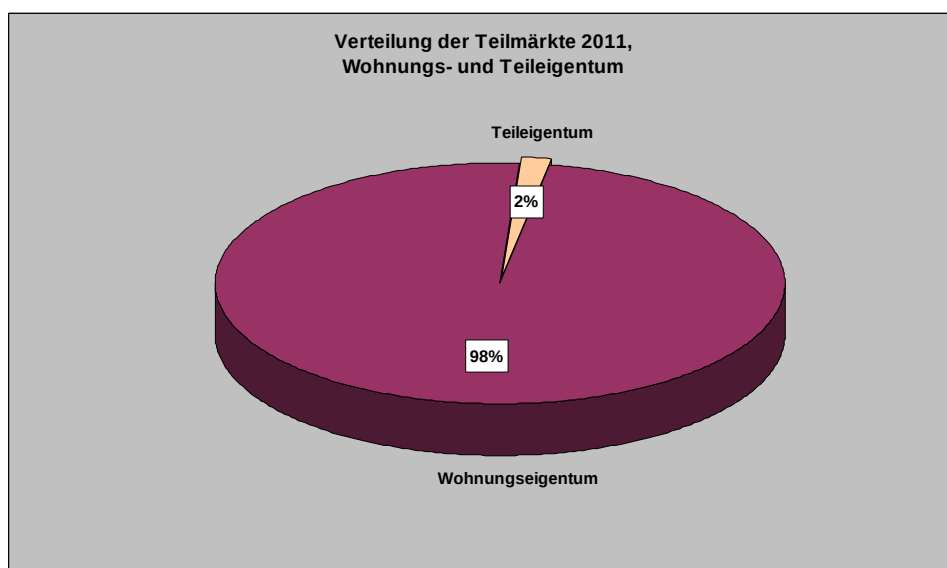
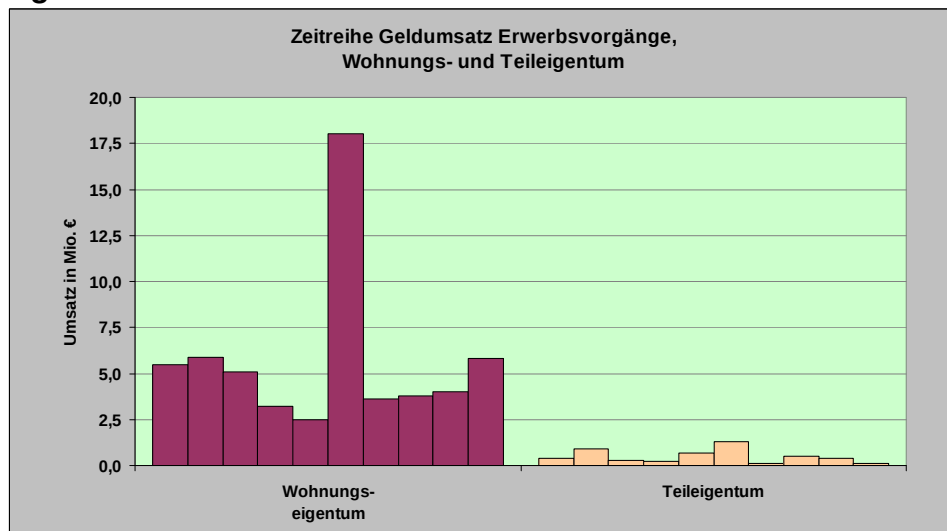
getrennt nach Teilmärkten



Geldumsatz



getrennt nach Teilmärkte



7.1 Erstverkauf aus Neubau

Zur Auswertung dieses Teilmarkts sind nicht genügend Kauffälle vorhanden.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2002	24	1.286	70
2003	33	1.264	77
2004	21	1.326	76
2005	11	938	75
2006	12	1.402	72
2007	13	1.736	54
2008	3	1.285	59
2009	6	1.483	78
2010	5	1.439	74
2011	3	952	105

Baujahre 1950 bis 1989 und ab 1990

Für eine Auswertung sind nicht genügend Kauffälle vorhanden.

7.3 Weiterverkauf

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2002	1	867	64
2003	2	583	87
2004	9	753	57
2005	7	770	78
2006	3	1.415	68
2007	6	1.103	81
2008	13	378	60
2009	6	767	78
2010	15	856	77
2011	9	712	71

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2002	15	616	56
2003	7	652	60
2004	6	635	58
2005	3	610	62
2006	5	509	77
2007	6	507	68
2008	5	504	55
2009	5	513	69
2010	11	500	60
2011	9	546	67

Baujahre ab 1990

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2002	4	846	80
2003	4	1.039	46
2004	14	648	89
2005	11	992	69
2006	5	718	74
2007	6	803	52
2008	9	764	84
2009	11	684	84
2010	4	942	97
2011	6	921	101

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise (ab Punkt 7.2) sind in den Jahren von 2006 bis 2010 teilweise wegen Ankäufen durch ortsfremde Kapitalanleger stark beeinflusst.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Im vorliegenden Bericht zum Grundstücksmarkt werden ausgewählte zur Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht:

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Alle folgenden Ausführungen zu den Modellen und den jeweiligen Stichproben beziehen sich mit gleichlautenden Beschüssen auf die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Gebiete der kreisfreien Stadt Gera, des Landkreises Altenburger Land und des Landkreises Greiz.

Für die Gebiete der drei Gutachterausschüsse konnten keine signifikanten Unterschiede in den Untersuchungsergebnissen festgestellt werden. Somit ist eine relative Vergleichbarkeit der genannten Gebiete gegeben. Durch die Nutzung einer gemeinsamen Geschäftsstelle ist eine weitgehende Homogenität sowohl bei dem Versenden der Fragebögen und der örtlichen Datenerhebung als auch bei der Auswertung der Kaufverträge, Fragebögen und örtlichen Daten gegeben.

Durch die gutachterausschussübergreifende Ableitung der erforderlichen Daten konnten Stichprobenumfänge erreicht werden, die eine ausreichende statistische Sicherheit der Ergebnisse bieten.

Bei allen im weiteren Text genannten Mittelwerten handelt es sich um das gewichtete Mittel.

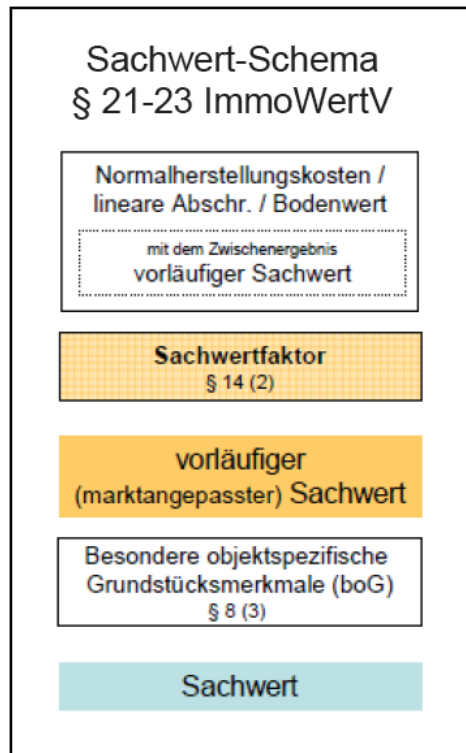
8.1 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 2 BauGB sollen Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Um Sachwertfaktoren abzuleiten, wird nach § 14 ImmoWertV das Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten gebildet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser kommt in der Wertermittlungspraxis vorrangig das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Sachwertermittlung nach ImmoWertV zugrunde:¹



Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu:

„Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Sachwertfaktoren nur dann erzielt werden, wenn bei der Bewertung eines Grundstückes das für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete Modell angewandt wird.

8.1.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude, ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Stellplatz, Carport) und typischen Außenanlagen,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände sind sachgerecht berücksichtigt worden.

¹ Quelle: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten
Stand: 05.08.2011

Modellbeschreibung ²

Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH (freistehend), DHH/RH NHK 2000 (Sprengnetter) ³
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze
Baunebenkosten	16 % für EFH/ZFH 14 % für DHH/RH 11 % für Fertigteilhäuser
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex
Alterswertminderung	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe 8.4.1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer), Anpassung entsprechend Empfehlungen Sprengnetter
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung (siehe 8.4.3) unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente (siehe 8.4.2)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i. d. R. 5%) ungewöhnliche Außenanlagen (z. B. Pool) wurden separat im normierten KP berücksichtigt.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden) im normierten KP
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei im normierten KP berücksichtigt
Stichprobenumfang	174 Kauffälle
Untersuchungszeitraum	2010/2011

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$k_i = \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i} \quad \text{mit:}$$

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
i	Kauffall
vSW	vorläufiger Sachwert ((fiktiv) schadensfrei)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

² Dieses Modell ist angelehnt an die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand: 05.08.2011.

³ Die bei Anwendung der NHK 2000 der WertR auftretenden Abweichungen können für freistehende EFH/ZFH vernachlässigt werden.

8.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Sachwertfaktor vor allem von der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt (dem Bodenwertniveau) und von der Höhe des vorläufigen (also noch nicht marktangepassten) Sachwerts abhängig ist. Aus diesem Grund wurden Sachwertfaktoren für EFH/ZFH in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Die Ergebnisse dieser Auswertung bestätigen diese Abhängigkeit.

Verteilung der Kaufverträge pro Gutachterausschuss (GAA):

Gebiet Objektart	kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Altenburger Land	Landkreis Greiz	Gesamt
EFH/ZFH (freistehend)	19	64	42	125
DHH/RH	20	16	13	49

Der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert den örtlichen Grundstücksmarkt.

Zur Darstellung der Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurde folgende Funktion verwendet:

$$k = a * vSW^b$$

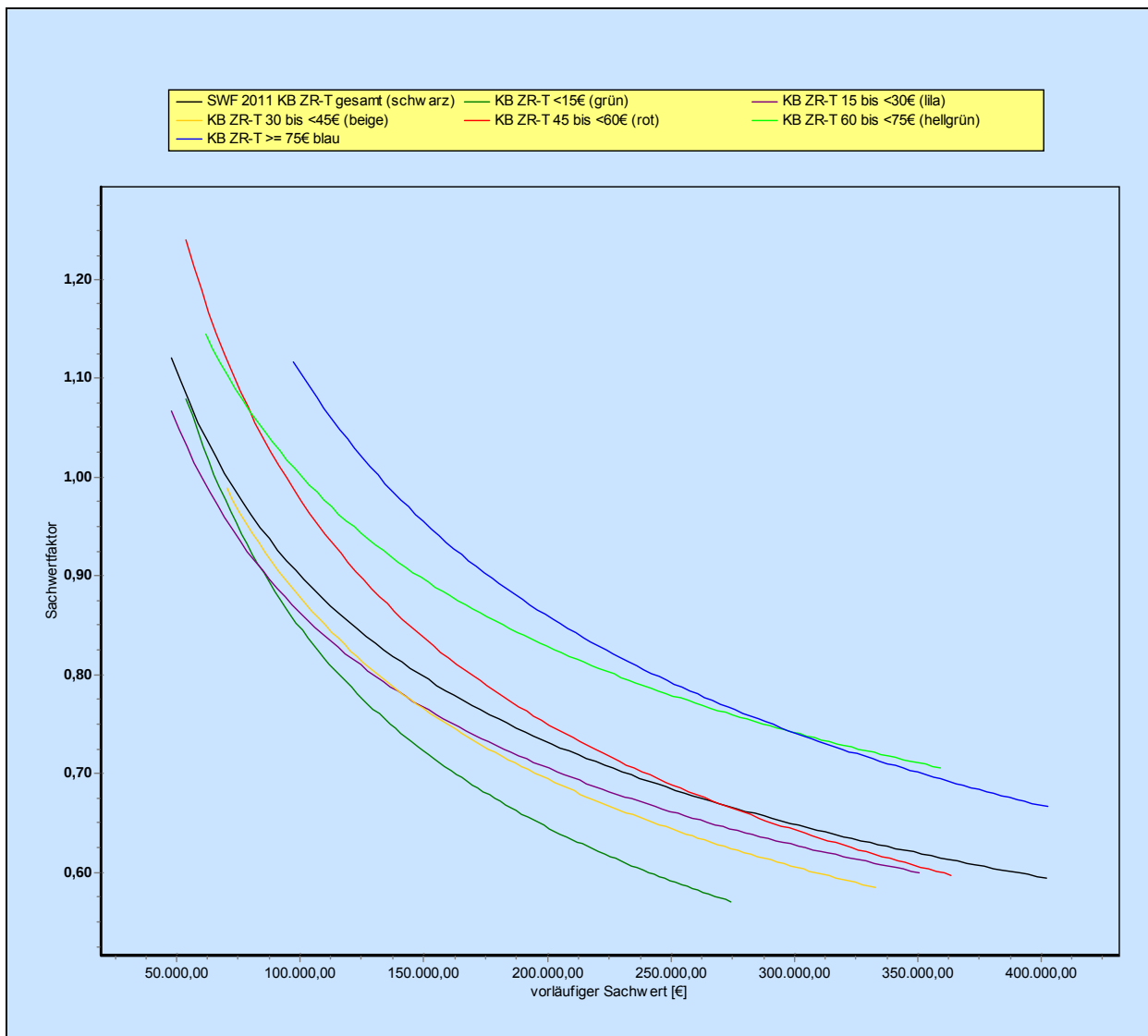
mit: k Sachwertfaktor
 vSW vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
 a, b Konstanten

Die Spanne der ermittelten Sachwertfaktoren liegt bei Min. = 0,33 und Max. 1,26.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus untersucht. Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

Bodenrichtwertniveau (BRW)	Anzahl Daten- sätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF KB ZR-T gesamt (schwarz)	174	0,45341	0,03128	-0,29778	0,03242	0,57501
BRW <15 €/m ² (grün)	26	0,34402	0,06033	-0,39136	0,07902	0,69910
BRW 15 bis <30 €/m ² (lila)	51	0,44345	0,06050	-0,28886	0,05998	0,57888
BRW 30 bis <45 €/m ² (beige)	31	0,40389	0,07468	-0,33693	0,09014	0,58297
BRW 45 bis <60 €/m ² (rot)	39	0,40677	0,05302	-0,38064	0,06490	0,68181
BRW 60 bis <75 €/m ² (hellgrün)	20	0,53360	0,08482	-0,27354	0,07628	0,65464
BRW >= 75 €/m ² (blau)	7	0,47877	0,18706	-0,36365	0,21351	0,60026

Aus der Tabelle und folgender Grafik wird ersichtlich, dass die gewählten Gruppierungen der Verteilung der Kaufverträge auf die Bodenrichtwertniveaus Rechnung tragen und diese somit für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen konnten.

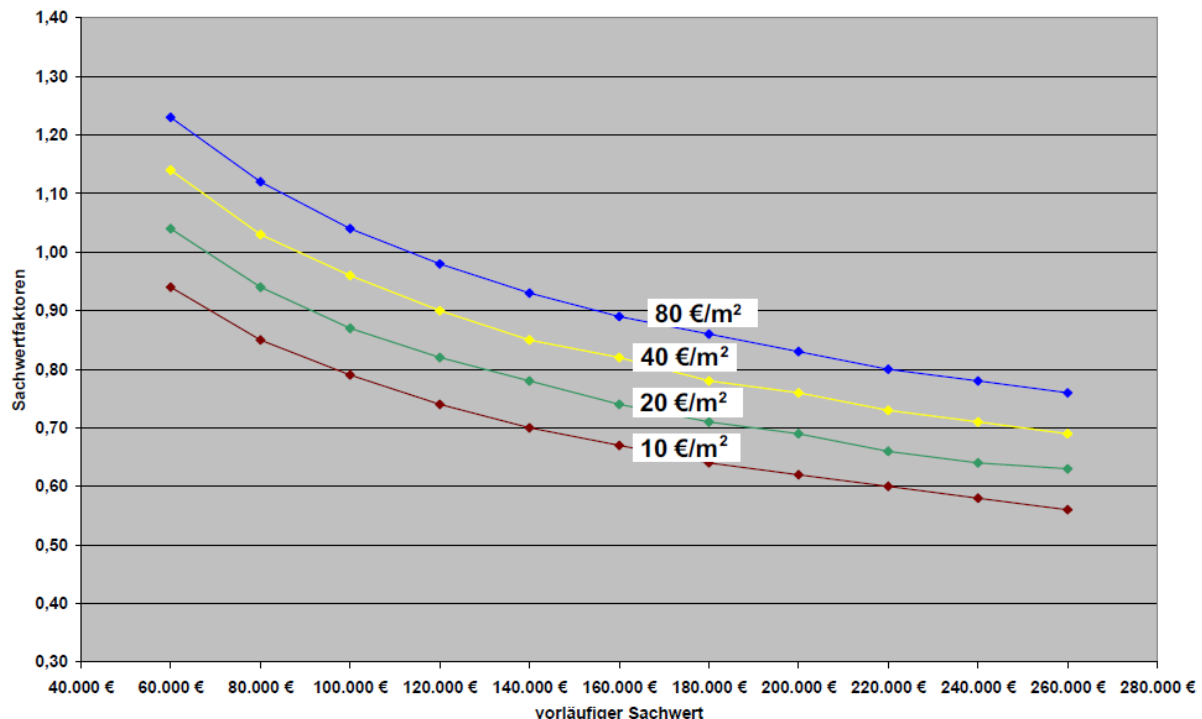


Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Konstanten a und b die Bodenrichtwertniveaus 10 €/m², 20 €/m², 40 €/m² und 80 €/m² gewählt.

Normierung auf Bodenrichtwertniveaus (Gruppierung)

vorl. SW[Mio. €]	Einteilung der Bodenrichtwertstufen			
	10,00 €/m ²	20,00 €/m ²	40,00 €/m ²	80,00 €/m ²
0,05000	1,00	1,11	1,21	1,31
0,07000	0,89	0,98	1,08	1,17
0,09000	0,82	0,90	0,99	1,08
0,11000	0,76	0,84	0,92	1,01
0,13000	0,72	0,80	0,87	0,95
0,15000	0,68	0,76	0,83	0,91
0,17000	0,65	0,72	0,80	0,87
0,19000	0,63	0,70	0,77	0,84
0,21000	0,60	0,67	0,74	0,81
0,23000	0,59	0,65	0,72	0,79
0,25000	0,57	0,63	0,70	0,77
0,27000	0,55	0,62	0,68	0,75
0,29000	0,54	0,60	0,67	0,73
0,31000	0,53	0,59	0,65	0,71
0,33000	0,52	0,58	0,64	0,70
0,35000	0,51	0,57	0,63	0,69
0,37000	0,50	0,56	0,61	0,67
0,39000	0,49	0,55	0,60	0,66
0,41000	0,48	0,54	0,59	0,65
0,43000	0,47	0,53	0,58	0,64
0,45000	0,46	0,52	0,58	0,63
a	0,35	0,39	0,44	0,48
b	-0,35	-0,34	-0,34	-0,33

Grafische Darstellung der Auswerteergebnisse:



Die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren sind mit einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen untersetzt.

Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2000 (Sprengnetter)				
erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und KAG)				
vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau			
	10,00 €/m²	20,00 €/m²	40,00 €/m²	80,00 €/m²
60.000 €	0,94	1,04	1,14	1,23
80.000 €	0,85	0,94	1,03	1,12
100.000 €	0,79	0,87	0,96	1,04
120.000 €	0,74	0,82	0,90	0,98
140.000 €	0,70	0,78	0,85	0,93
160.000 €	0,67	0,74	0,82	0,89
180.000 €	0,64	0,71	0,78	0,86
200.000 €	0,62	0,69	0,76	0,83
220.000 €	0,60	0,66	0,73	0,80
240.000 €	0,58	0,64	0,71	0,78
260.000 €	0,56	0,63	0,69	0,76
a	0,3487	0,3938	0,4391	0,4844
b	-0,3531	-0,3447	-0,3378	-0,3320

Die Auswertung hat ergeben, dass die oben angegebenen Sachwertfaktoren in den Gebieten der Gutachterausschüsse des Landkreises Altenburger Land und der kreisfreien Stadt Gera mit hinreichender Genauigkeit auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften anwendbar sind. Im Gebiet des Landkreises Greiz sind die Sachwertfaktoren für diesen Teilmarkt mit dem Faktor 0,9 zu korrigieren. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf die Fußnote 3 der Modellbeschreibung im Pkt. 8.1.1 verwiesen.

8.2 Liegenschaftszinssätze

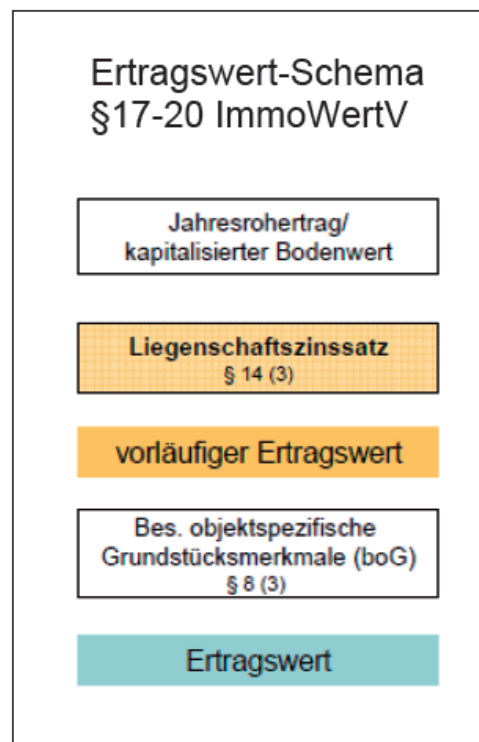
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine mathematische Kenngröße für das statische Ertragswertverfahren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse. Er stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke kommt in der Wertermittlungspraxis vorrangig das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Ertragswertermittlung nach ImmoWertV zugrunde:⁴



⁴ Quelle: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten
Stand: 05.08.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu:

„Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze nur dann erzielt werden, wenn bei der Bewertung eines Grundstückes das für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendete Modell angewandt wird.

8.2.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbstständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände, signifikante Abweichungen der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Modellbeschreibung⁵

Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil ≤ 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Jahresrohertrag (RoE)	marktgütlich erzielbare Mieten gemäß § 18 ImmoWertV: Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten (überprüft, ob marktgütlich) - örtliche Mietspiegel - IVD Preisspiegel Thüringen
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung (II. BV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5 a II. BV Mietausfallwagnis i. d. R. 2 % des Jahresrohertrages

⁵ Dieses Modell ist angelehnt an die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand: 05.08.2011.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe 8.4.1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer“)
Restnutzungsdauer	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung (siehe 8.4.3) unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente (siehe 8.4.2)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten Kaufpreis berücksichtigt
Stichprobenumfang	55 Kauffälle (vorrangig wurden geeignete Mietobjekte <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ausgewählt)
Zeitraum	2009 - 2011

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

Zur Berechnung kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$p_i = \emptyset \left(\frac{RE_i}{KP_i - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} * \frac{G - boG}{KP - boG} \right) * 100$$

mit:

- p Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
- RE Reinertrag (pro Jahr)
- KP Kaufpreis
- G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$
- BW Bodenwert
- i Kauffall
- q $1 + p$
- n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

8.2.2 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Liegenschaftszinssatz vor allem vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängig ist.

Verteilung der Kaufverträge pro Gutachterausschuss (GAA):

Gebiet	GAA kreisfreie Stadt Gera	GAA Landkreis Altenburger Land	GAA Landkreis Greiz
Anzahl	18	20	7

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden zunächst bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer der Gebäude nachgewiesen werden konnte.

Eine Lageabhängigkeit der Liegenschaftszinssätze konnte in dieser Ableitung nicht nachgewiesen werden. Für die Einschätzung der Lage wird das mittlere Bodenrichtwertniveau der ausgewerteten Kaufverträge angegeben.

Die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze das arithmetische Mittel gewählt.

Stichprobenumfang und Einflussgrößen

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	7,33	5,01	10,00
Standardabweichung	0,18 (Stichprobe)		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	45		
Wohnfläche [m²]	512	215	2655
Nettokaltmiete [€/m²]	4,52	2,65	6,30
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche [€]	544	335	1030
Restnutzungsdauer, RND [Jahre]	43	21	70
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	55	12	107

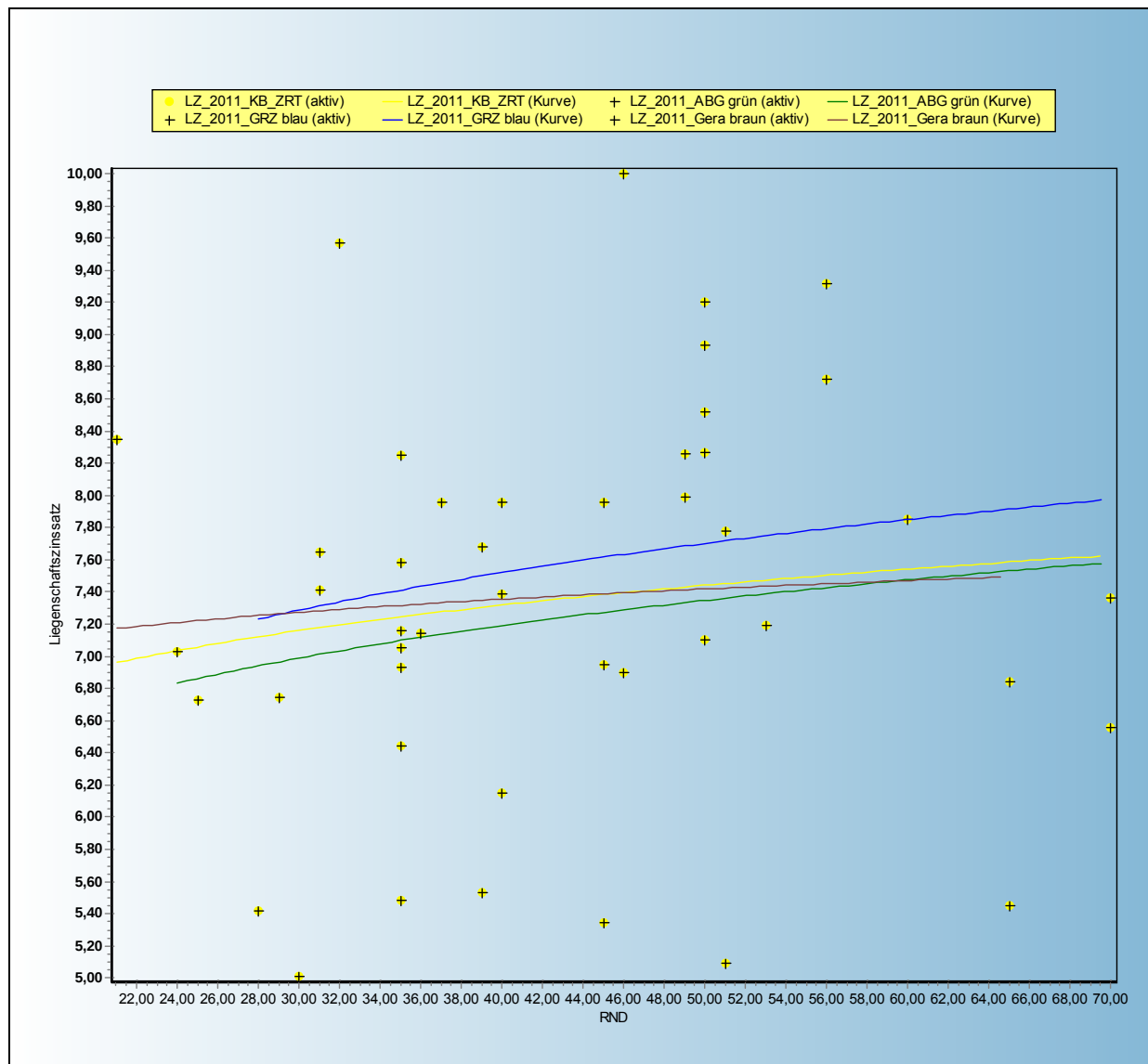
Bei wesentlichen Abweichungen des Bewertungsobjektes vom Modell und den Einflussgrößen ist der Liegenschaftszins nicht anwendbar.

$$\text{Formel } i = a * \ln(\text{RND}) + b$$

Gruppierung nach Gutachterausschussgebieten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σa	b	σb
LZ_2011_KB_ZRT	45	0,55152	0,64113	5,28348	2,39463
LZ_2011_ABG grün	20	0,69963	0,89173	4,60978	3,36083
LZ_2011_GRZ blau	7	0,81184	1,93095	4,52558	7,31216
LZ_2011_Gera braun	18	0,28438	1,15888	6,30565	4,26062

Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2011, gewerblicher Anteil $\leq 20\%$ (Ertrag),
Spanne der ausgewerteten Datensätze: Min = 5,0; Max = 10,0 (Liegenschaftszinssatz)
(ohne Schranken 54 Datensätze)



Ergebnisse und Beschluss der Konstanten a und b:

$$a = 0,55152, \quad b = 5,28348$$

als Funktionswerte der ermittelten Formel:

RND	30	40	50	60	70
LZ	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6

8.3 Vergleichsfaktoren**8.3.1 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil <= 20 %)**

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Vergleichswertverfahren können als Ausgangswerte Vergleichsfaktoren verwendet werden.

Der Rohertragsfaktor (ROF) ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Der Stichprobenumfang entspricht dem der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze, jedoch ohne Berücksichtigung der Kappungsgrenzen Min = 5,0 und Max = 10,0 (Liegenschaftszinssatz).

Stichprobenumfang

Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	9,5	3,5	14,5
Standardabweichung	0,333		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	54		
Wohnfläche [m²]	483	176	2655
Nettokaltmiete [€/m²]	4,46	2,50	6,30
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche [€]	520	145	1030
Restnutzungsdauer, RND [Jahre]	42	21	70
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	52	11	107

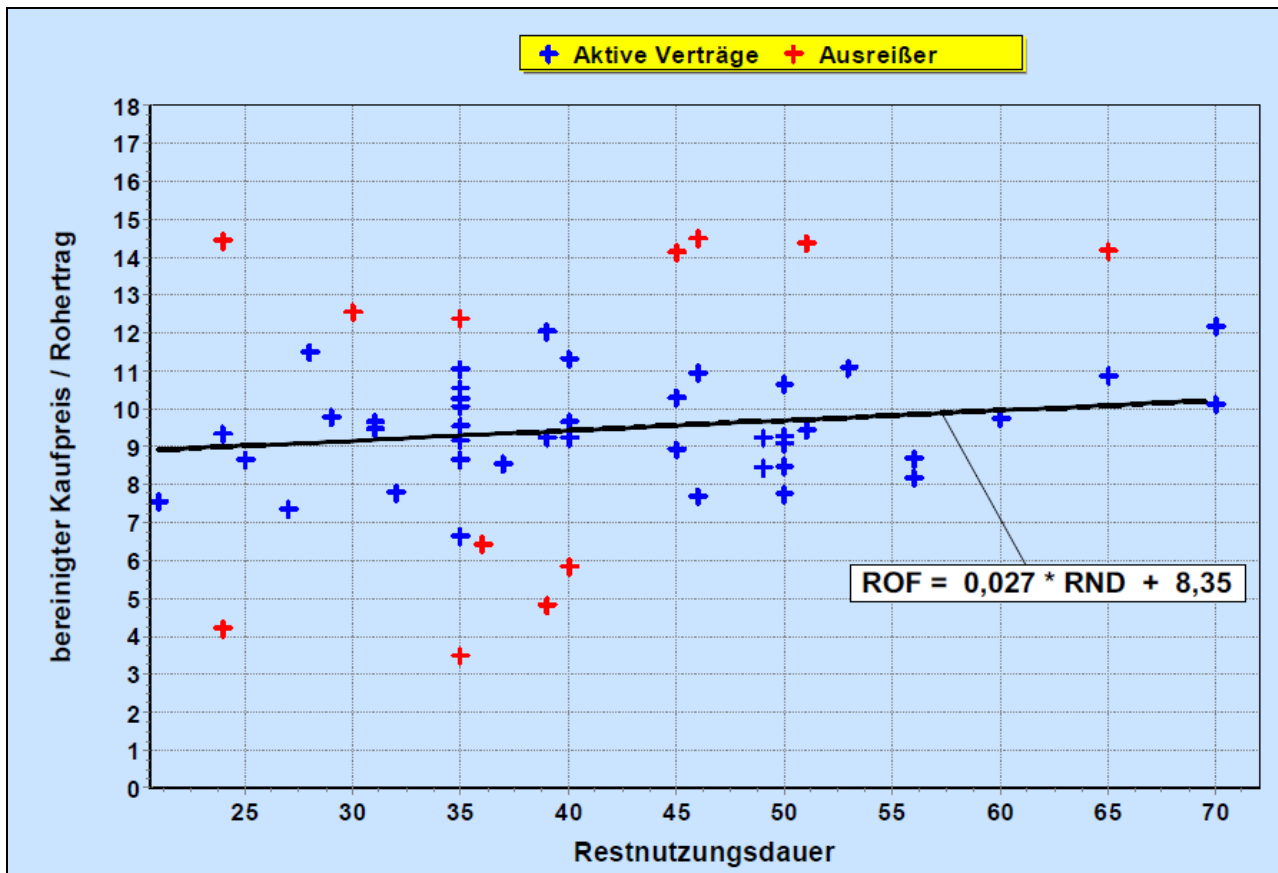
Daten aus dem gesamten Katasterbereich,

Ausreißerschranken +/- 30 % Abweichung von der Funktion (Kurve)

Beschluss der Konstanten aus linearer Funktion $ROF = a * RND + b$ (gerundet):

$$a = 0,027, \quad b = 8,35$$

grafische Verteilung:

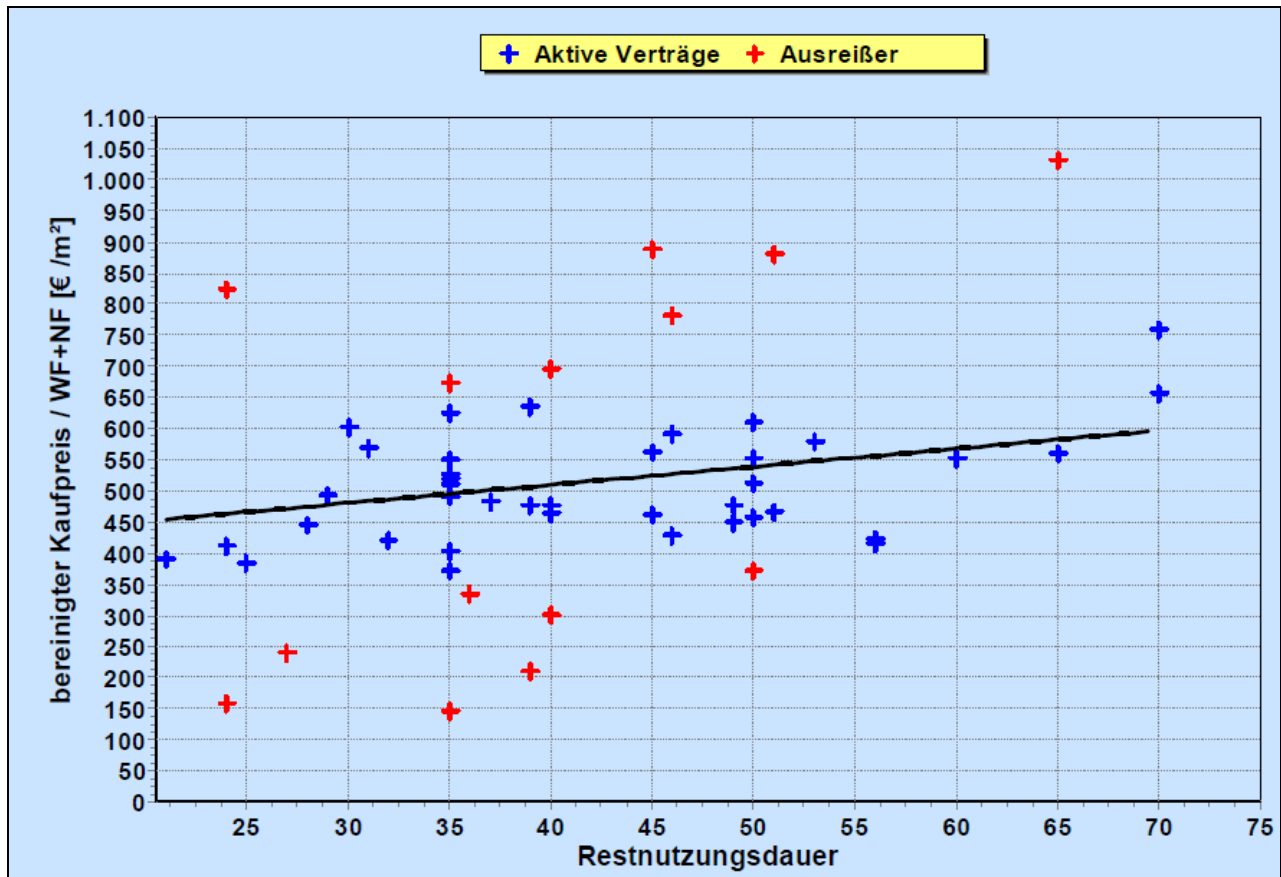


als Funktionswerte der ermittelten Formel:

RND	30	35	40	45	50	55	60	65	70
ROF	9,2	9,3	9,4	9,6	9,7	9,8	10,0	10,1	10,2

8.3.2 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

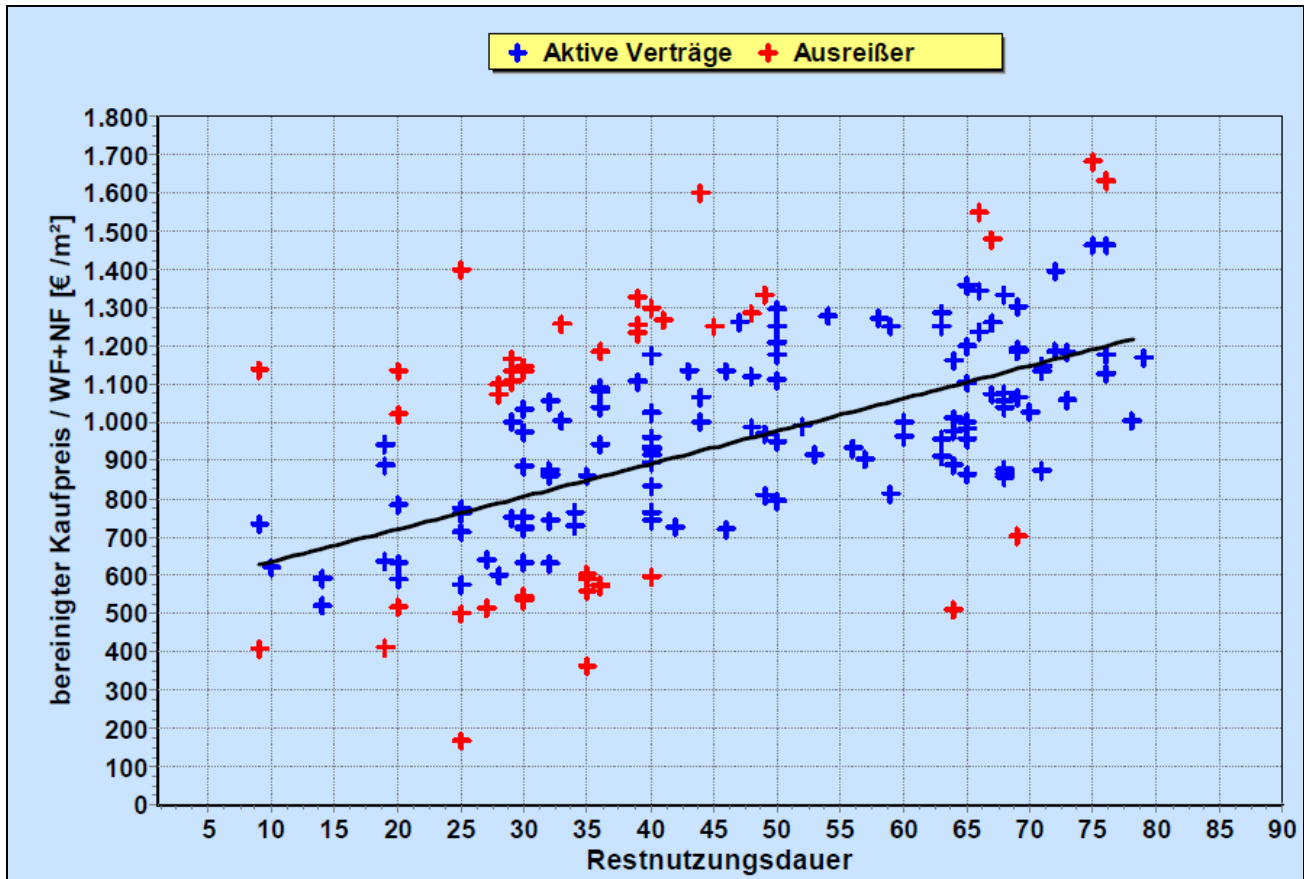
Die zur Auswertung verwendeten Daten (Stichprobenumfang) entsprechen denen zur Ermittlung der Rohertragsfaktoren. Die Ausreißerschranken ($\pm 30\%$ vom Funktionswert) sind rot gekennzeichnet. Die Auswertung soll das durchschnittliche Preisniveau widerspiegeln. Auf die Angabe der Formel der ausgleichenden Geraden wird deshalb verzichtet.



-durchschnittliche lineare Abhängigkeit der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche/Nutzfläche [€/m² WF] von der Restnutzungsdauer [Jahre]

8.3.3 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

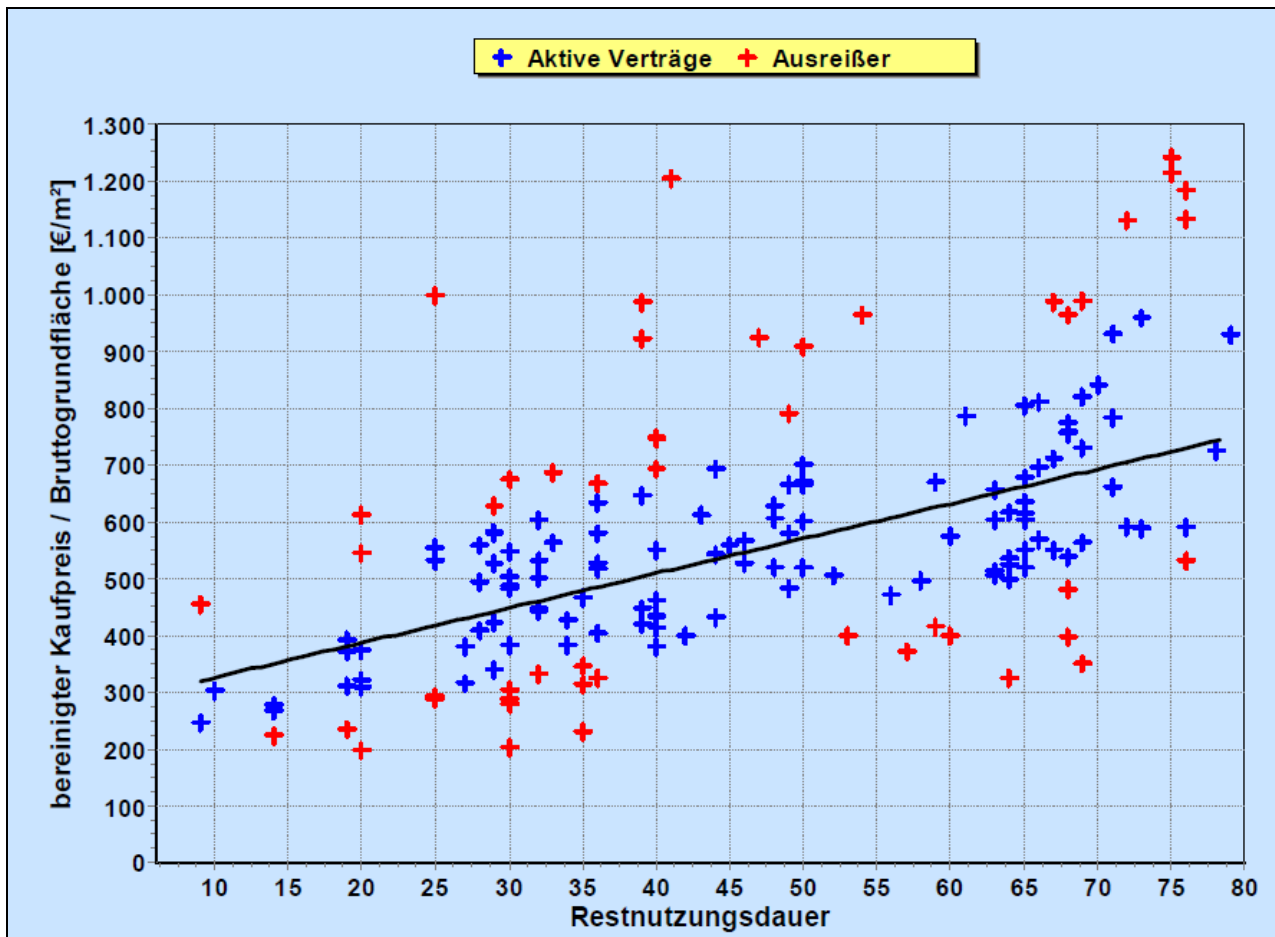
Die zur Auswertung verwendeten Daten (Stichprobenumfang) entsprechen denen zur Ermittlung der Markanpassungsfaktoren. Die Ausreißerschranken ($\pm 30\%$ vom Funktionswert) sind rot gekennzeichnet. Die Auswertung soll das durchschnittliche Preisniveau widerspiegeln. Auf die Angabe der Formel der ausgleichenden Geraden wird deshalb verzichtet.



-durchschnittliche lineare Abhängigkeit der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche/Nutzfläche [€/m² WF] von der Restnutzungsdauer [Jahre]

8.3.4 Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die zur Auswertung verwendeten Daten (Stichprobenumfang) entsprechen denen zur Ermittlung der Markanpassungsfaktoren. Die Ausreißerschranken ($\pm 30\%$ vom Funktionswert) sind rot gekennzeichnet. Die Auswertung soll das durchschnittliche Preisniveau widerspiegeln. Auf die Angabe der Formel der ausgleichenden Geraden wird deshalb verzichtet.



- durchschnittliche lineare Abhängigkeit der Kaufpreise pro Quadratmeter Bruttogrundfläche [€/m² BGF] von der Restnutzungsdauer [Jahre]

8.4 Anlagen zu den Modellen für die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze⁶

8.4.1 Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (l. d. R. GON- Alter)
Ein-/ Zweifam. häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
Eigentumswohnungen		
in Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
in Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
Mehrfamilienwohnhäuser		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
gemischt. genutzte Gebäude		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
Gewerbe, Logistik, Industrie	40	15
Büro- und Verwaltungsgebäude	60	20
Kaufhäuser	60	20
Einkaufsmärkte, Supermärkte	40	15

⁶ Quelle: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland) , www.immobiliemarktbericht-deutschland.info , Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten
Stand: 05.08.2011

8.4.2 Modernisierungsgrad und Modernisierungselemente

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich der Instandsetzungen.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	= nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	= überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	= umfassend modernisiert

8.4.3 Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen



- Standort der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA
- LK Landkreis

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Marktbericht 2008

Heft 2 Umsätze 2008/2009