



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Gera
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 der Kreisfreien Stadt Gera
www.gutachterausschuss-th.de

Zeulenroda-Triebes, April 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben.....	6
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	7
2.3	Kaufpreissammlung.....	7
2.4	Bodenrichtwerte.....	7
2.5	Verkehrswertgutachten.....	9
3	Angaben zur kreisfreien Stadt Gera.....	10
3.1	Regionaldaten	10
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	13
4.1	Grundstücksverkehr	15
4.2	Kaufverträge	19
4.3	Zwangsversteigerungen	23
5	Unbebaute Grundstücke	26
5.1	Baureifes Land	26
5.1.1	Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus.....	30
5.1.1.1	Neuerschlossene Baugebiete	30
5.1.1.2	Dorfgebiete.....	32
5.1.2	Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)	34
5.1.3	Gewerbe- und Industriegrundstücke	36
5.2	Werdendes Bauland	38
5.2.1	Bauerwartungsland	41
5.2.2	Rohbauland	43
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	45
5.3.1	Ackerland	49
5.3.2	Grünland.....	52
5.3.3	Forst.....	55
5.4	Sonstige Flächen.....	56
5.4.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	57
5.4.2	Gärten im Außenbereich	59
5.4.3	Unland, Ödland	60
6	Bebaute Grundstücke	61
6.1	Individueller Wohnungsbau	65
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften	65
6.1.2	Villen	69
6.2	Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro).....	70
6.3	Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre).....	74
7	Wohnungs- und Teileigentum	76
7.1	Erstverkauf aus Neubau	79
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	79
7.3	Weiterverkauf	80
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	82
8.1	Sachwertfaktoren.....	82
8.1.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	83
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	85
8.2	Liegenschaftszinssätze	89

8.2.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser	90
8.2.2	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	92
8.3	Vergleichsfaktoren	94
8.3.1	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil <= 20 %)	94
8.3.2	Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	96
8.3.3	Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	97
8.3.4	Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	98
8.4	Anlagen zu den Modellen für die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze	99
8.4.1	Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer	99
8.4.2	Modernisierungsgrad und Modernisierungselemente	100
8.4.3	Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer	101

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

Vorsitz	Herr Bruno Dietel, OVR/ TLVermGeo
Stellvertreter	Herr Lutz Barthel, OVR/ TLVermGeo Herr Ulrich Lischewski, VR/ TLVermGeo
Ehrenamtlicher Gutachter	10 Gutachter
Vertreter der Finanzämter	3 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 vereidigte 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.

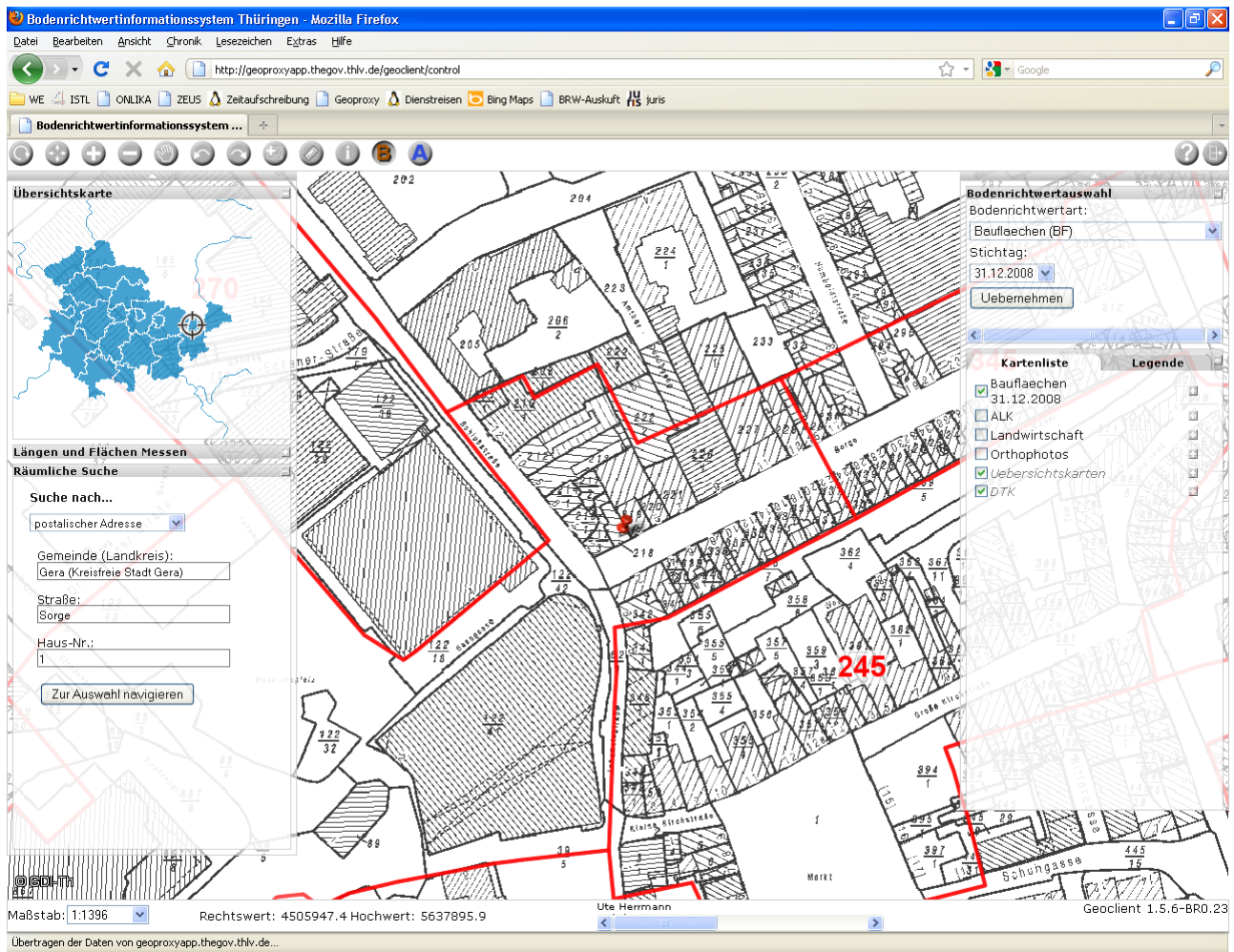
Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in der Regel auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basis Karte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen ([BORIS-TH](#)) 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.

Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte in BORIS-TH



2.5 Verkehrswertgutachten

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 zu Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

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

3 Angaben zur kreisfreien Stadt Gera

3.1 Regionaldaten

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera.

Die kreisfreie Stadt Gera befindet sich im Osten Thüringens im Tal des Flusses „Weiß e Elster“. Die Stadt liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region. Die mittlere Ortshöhenlage beträgt 205 m ü. NN.

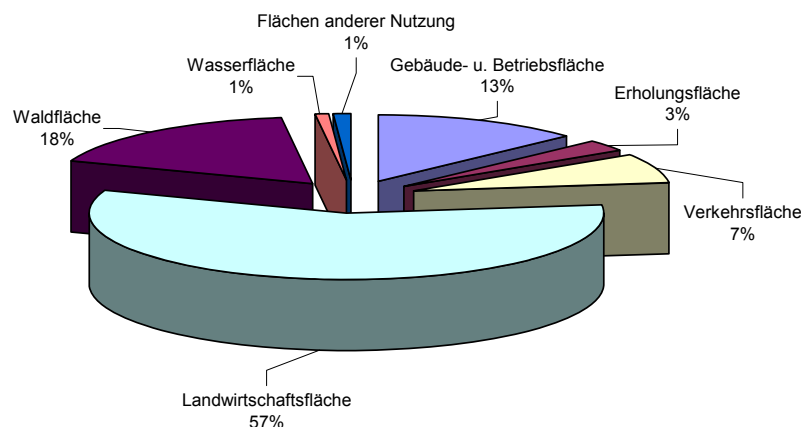
Gera ist die drittgrößte Stadt in Thüringen und eines der drei regionalen Oberzentren in Thüringen.

Die kreisfreie Stadt Gera grenzt in nördlicher Richtung an das Land Sachsen-Anhalt mit dem Burgenlandkreis, in östlicher, südlicher und westlicher Richtung an den Landkreis Greiz.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Gera.

(Stand 2011)

Flächennutzung der kreisfreien Stadt Gera



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

Gera hat 98.858 Einwohner (Stand 30.09.2011; Quelle: Statistisches Landesamt). Mit einem Stadtgebiet von 151,9 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 651 Einwohner/km². Auch im Berichtsjahr 2011 hat die kreisfreie Stadt Gera wieder einen leichten Bevölkerungsrückgang gegenüber dem Vorjahr 2010 zu verzeichnen.

Einwohnerzahlen in der Stadt Gera (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2010	2011
Bevölkerungsbestand insgesamt	99.262 (31.12.2010)	98.858 (30.09.2011)

Beschäftigungszahlen (Quelle: Agentur für Arbeit Gera)

	2010	2011
Beschäftigte (sozialvers.pf.)	35.752 (31.12.2010)	35.781 (30.06.2011)
Arbeitslose	6.963	6.260
Arbeitslosenquote (%)	13,6	12,4

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.

Die kreisfreie Stadt Gera hat eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A4. Damit ist auch die Anbindung an die Bundesautobahn A9 gegeben. Die Bundesstraßen B7, B92 und B2 gewährleisten eine gute verkehrstechnische Anbindung in alle Richtungen.

Die Stadt Gera ist an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Regionalexpress-Linien führen bis München und Göttingen sowie in die nahegelegenen ICE-Knotenpunkte Leipzig, Weimar, Jena und Saalfeld. Es besteht mit der Vogtlandbahn eine Anbindung über Plauen bis nach Tschechien.

Innerstädtisch ist die Stadt Gera durch ein Bus- und Straßenbahnnetz verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Ein stark mit Bäumen und Büschen bewachsenes Areal umschließt die Stadt. Wahrzeichen sind der Zoitzberg und der Heeresberg, welche geologische Flächennaturdenkmale darstellen. Zahlreiche Felder und Wiesen prägen die Randgebiete der Stadt.

Gera kann auf eine mehr als 1000-jährige Geschichte zurückblicken, es wurde 995 erstmals urkundlich erwähnt.

Das 1487 vom Landesherren neu verliehene Stadt recht ist wesentliche Voraussetzung für die in der Folge einsetzende Entwicklung Geras zu einem wirtschaftlichen und politischen Mittelpunkt in Ostthüringen.

Unter der Herrschaft des Fürstenhauses Reuß jüngere Linie, das ab 1564 auf Schloss Osterstein residierte, entstand eine Vielzahl historischer Gebäude.

1841 gründet der Mechaniker Moritz Jahr in der Neustadt eine Maschinenbauanstalt. Sie ist Ausgangspunkt für die Entwicklung der Maschinenindustrie in Gera.

Der am 4.4.1919 gegründete Volksstaat Reuß schließt sich 1920 mit sechs thüringischen Einzelstaaten zum Land Thüringen zusammen.

Sehenswürdigkeiten sind u.a.

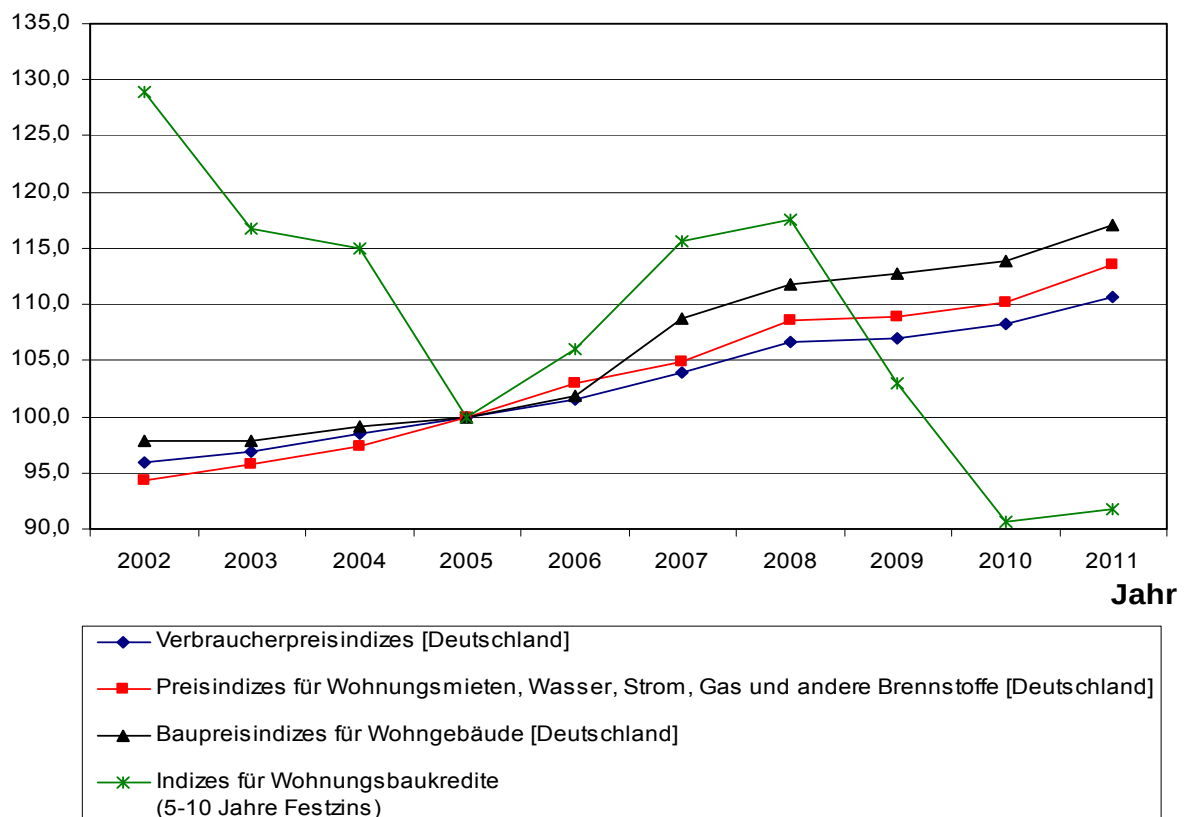
- Rathaus
- Marktplatz
- Salvatorkirche
- Orangerie
- Theater
- Ferberturm
- Ferbersches Haus
- Otto-Dix-Haus
- Schreibersches Haus
- Geraer Höhlen
- Naturkundemuseum

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 4 85) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) vom 06. Okt. über 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Das LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates des Thüringen und seiner Teilräume dar. Es beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

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 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera wurden für das Jahr 2011 769 **Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerungen)** registriert, was einem Rückgang um rund 8 % entspricht.

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr der **Flächenumsatz** mit **212 ha** um ca. **1 %** und der **Geldumsatz** mit **170 Mio. €** um ca. **157 %** gestiegen ist.

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

Bei den **unbebauten Baugrundstücken in neuerschlossenen Baugebieten** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe in den letzten Jahren stets zurückgegangen. Erst in den Jahren 2010 und 2011 konnte wieder ein Zuwachs an Kaufverträgen verzeichnet werden, wobei im Berichtsjahr 2011 ein leichter Rückgang von 29 auf 24 Kaufverträge vorliegt. Die Geld- und die Flächenumsätze sind im Berichtsjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr gefallen, jeweils um 38 und 33 %.

Die Anzahl der veräußerten **Einfamilienhäuser (freistehend) und Doppelhaushälften** in der Baujahresklasse ab 1990 ohne Neubauten ist mit 16 Kauffällen etwa auf dem Niveau der Vorjahre geblieben. Die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser (freistehend) und Doppelhaushälften in der Baujahresklasse 1950 bis 1989 ist mit 18 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr mit 29 Kaufverträgen deutlich zurückgegangen. Die meisten Verkäufe sind in der Baujahresklasse bis 1949 mit 35 Kauffällen im Berichtsjahr gegenüber 19 Kauffällen im Vorjahr zu verzeichnen.

Beim **Gewerbebauland** sind bei zurückgehender Anzahl an Kaufverträgen die Geld- und Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr erheblich gestiegen.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Senkung des Flächenumsatzes um ca. 6 %, während dessen der Geldumsatz von 0,5 auf 0,8 Mio. € stieg.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um ca. 27 % zu verzeichnen. Der Anteil der **Eigentumswohnungen** beträgt dabei rund 90%. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe des Wohneigentums.

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

unbebautes baureifes Land

Kenngröße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	99	102	+3
Flächenumsatz [ha]	10,3	24,3	+136
Geldumsatz [Mio. €]	4,2	4,9	+17

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Kenngröße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	59	78	+32
Flächenumsatz [ha]	125,6	119,7	-5
Geldumsatz [Mio. €]	0,5	0,8	+60

bebaute Grundstücke

Kenngröße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	312	327	+5
Flächenumsatz [ha]	64,6	51,3	-21
Geldumsatz [Mio. €]	49,5	152,5	+208

Wohnungs- und Teileigentum

Kenngröße	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Änderung [%]
Anzahl	291	213	-27
Geldumsatz [Mio. €]	11,3	11,0	-3

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 bestmöglich 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.

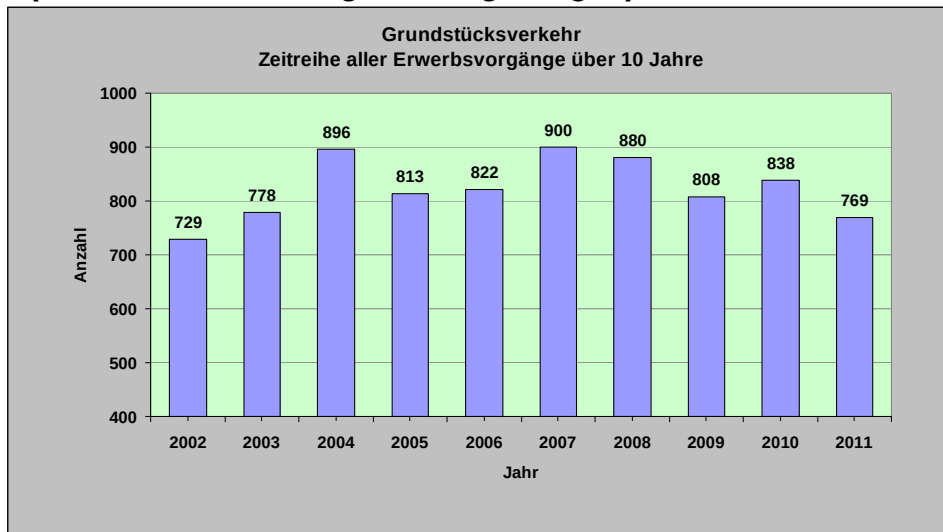
Hinweis zur Diagrammdarstellung:

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.

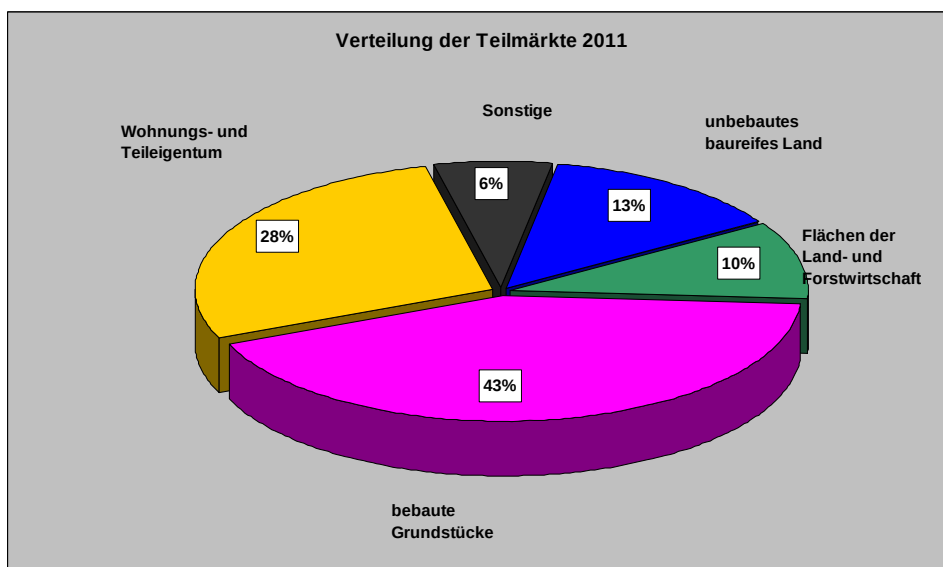
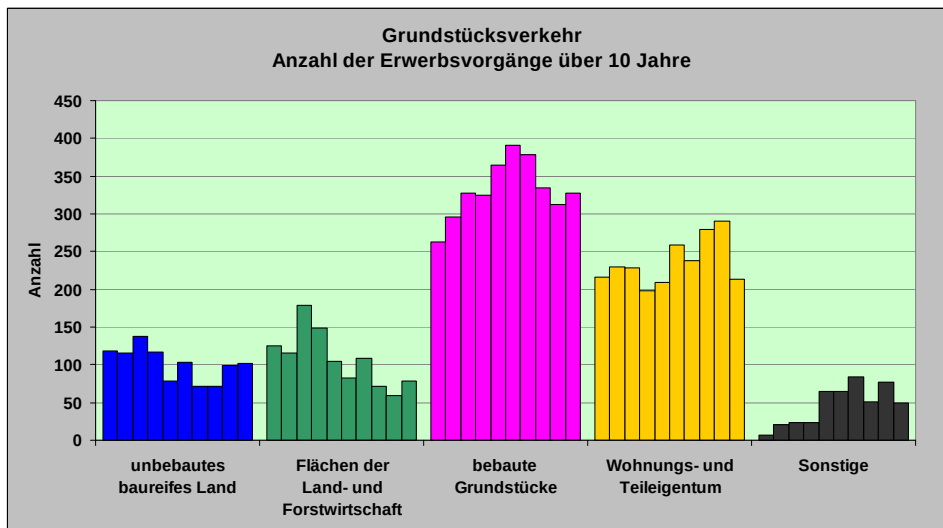
Für die Auswertungen über Preisentwicklungen (Indexreihen) und durchschnittliche Kaufpreise wurden nur geeignete Kaufverträge zugelassen. Verträge mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse (z. B. „Grundstücksrecht Ost“, Sachenrechtsbereinigungsgesetz) wurden ausgeschlossen. **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.

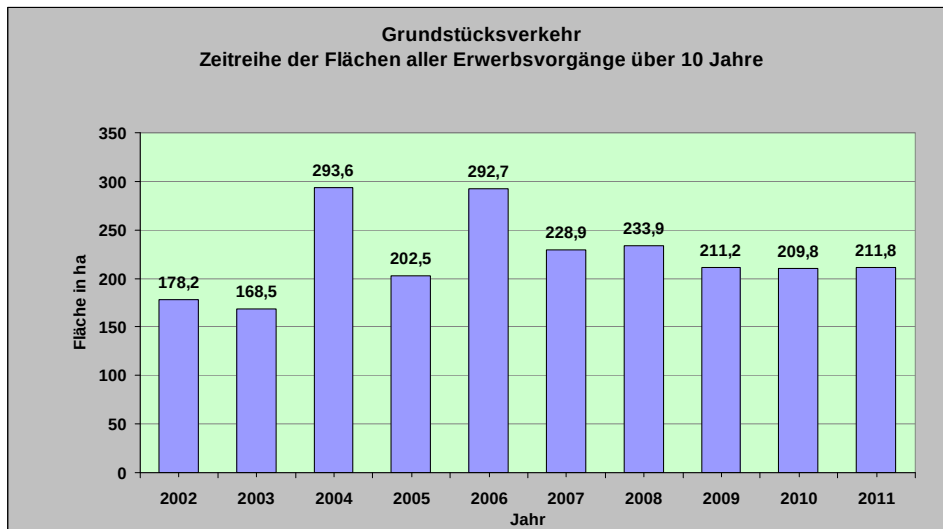
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerungen)



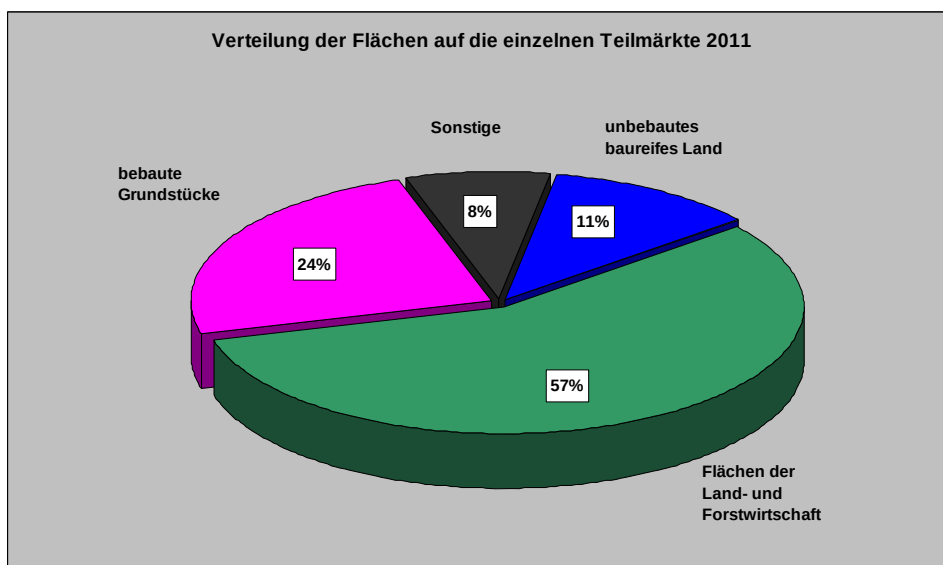
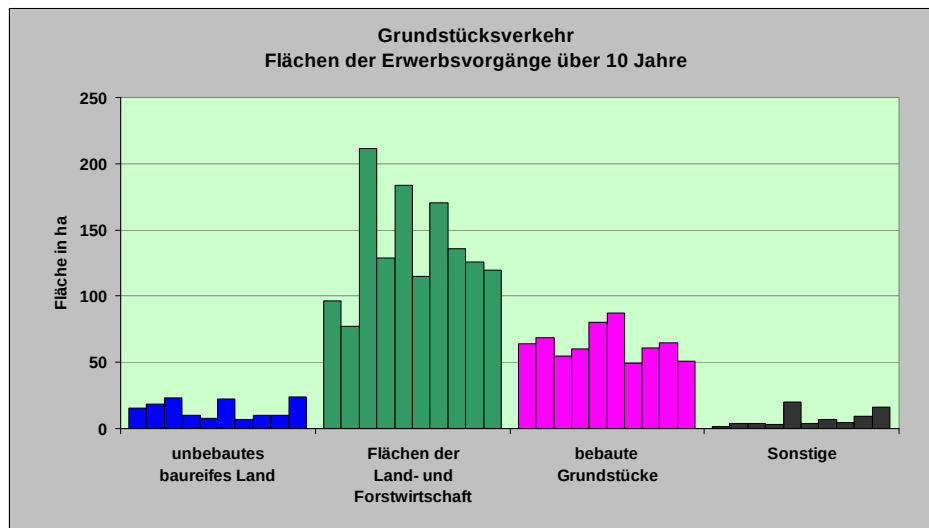
Teilmärkte



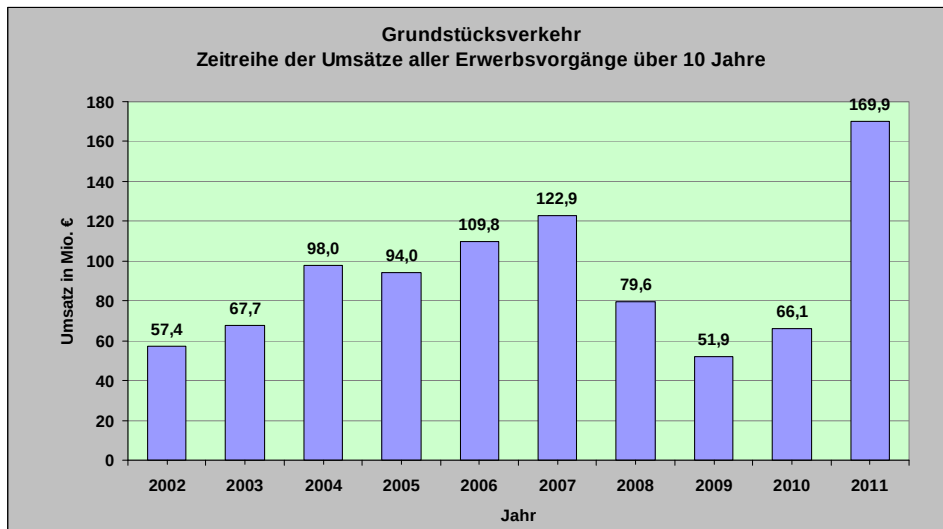
Flächenumsatz



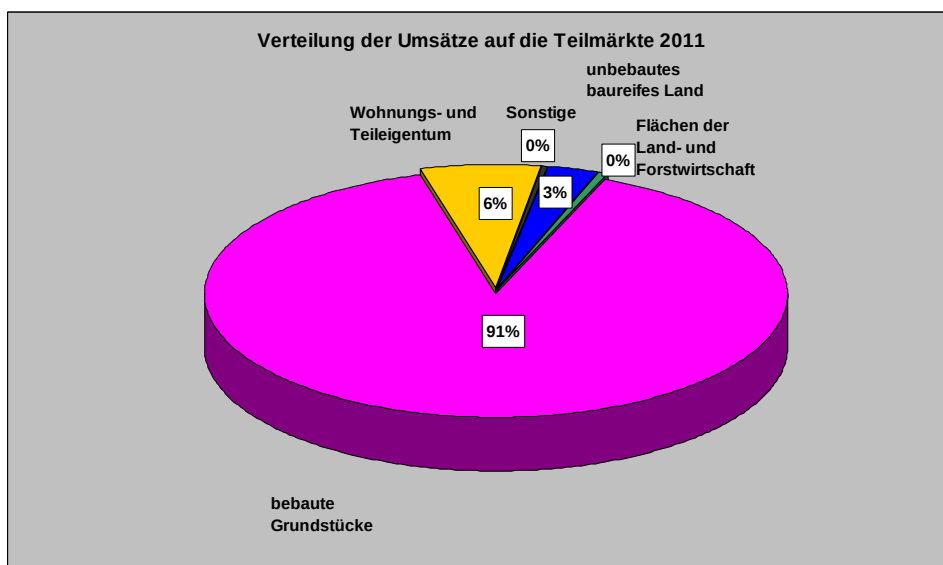
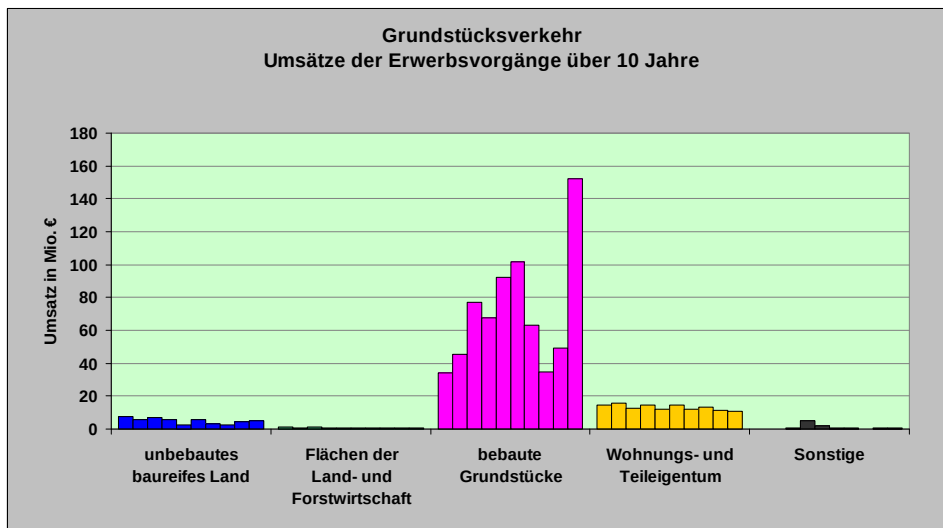
Teilmärkte



Geldumsatz



Teilmärkte



4.2 Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2011 wurden 719 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein geringer Rückgang um 20 Kaufverträge, das entspricht 3 %.

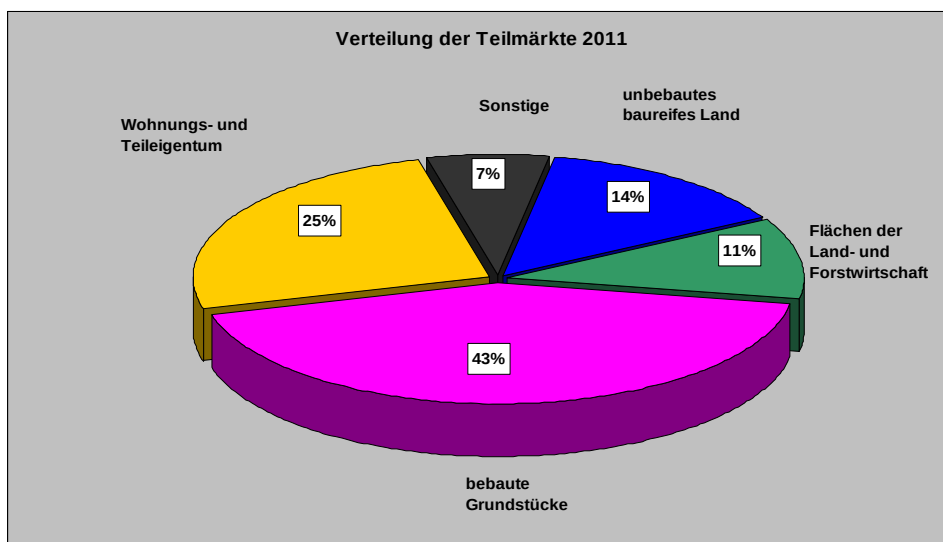
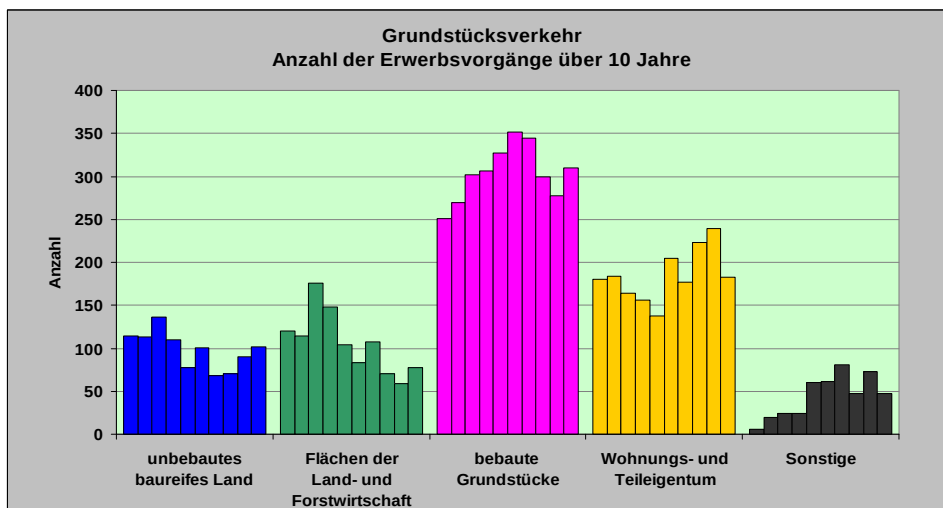
Bezogen auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge wurden im Jahr 2011 insgesamt 210,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 8,2 ha bzw. um ca. 4 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2011 166,8 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 179 % (siehe Grafiken Punkt 4.2).

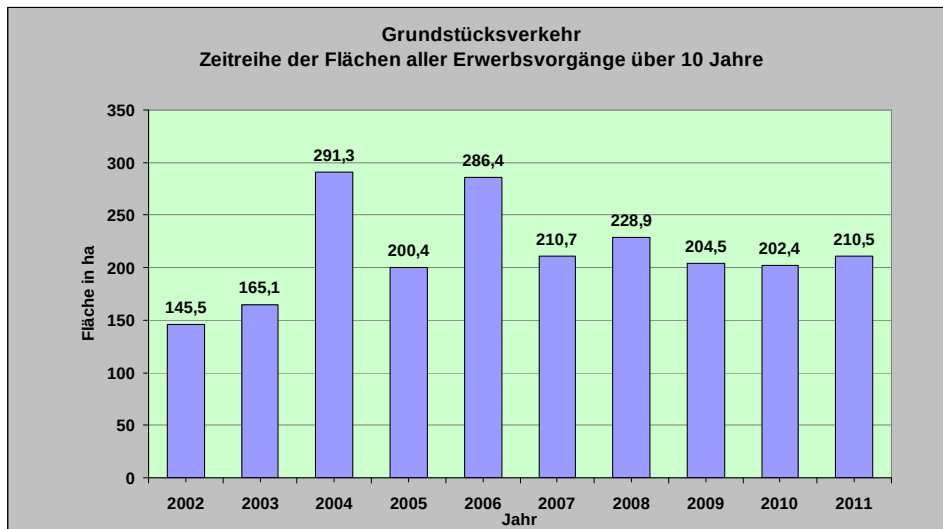
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



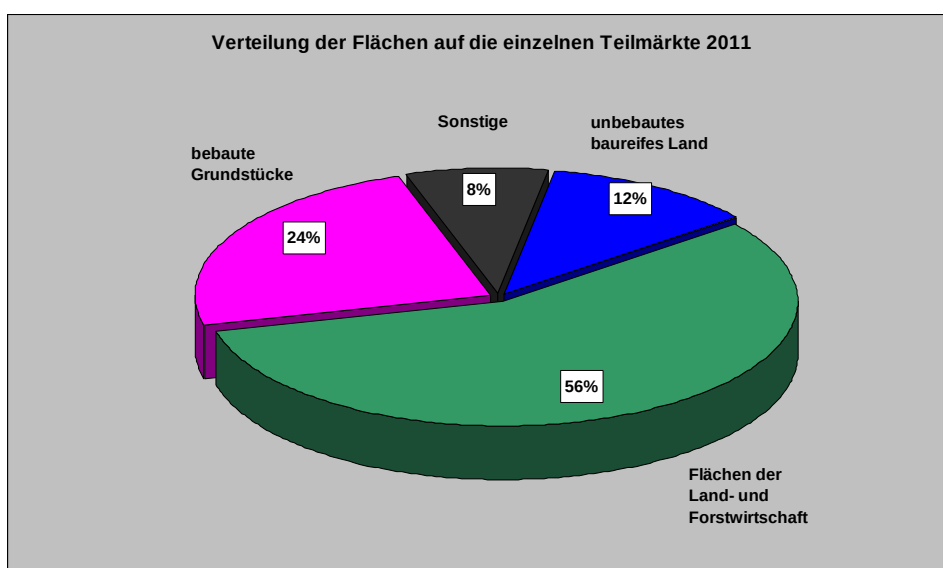
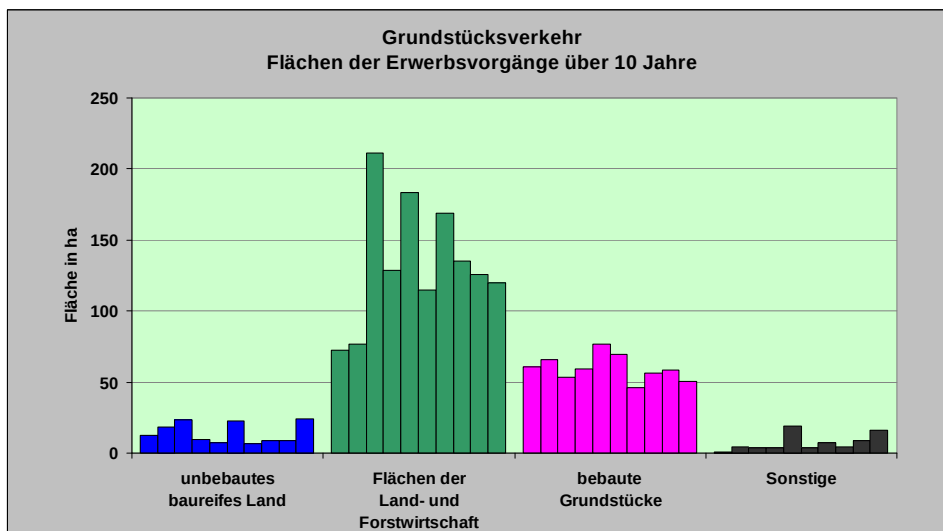
Teilmärkte



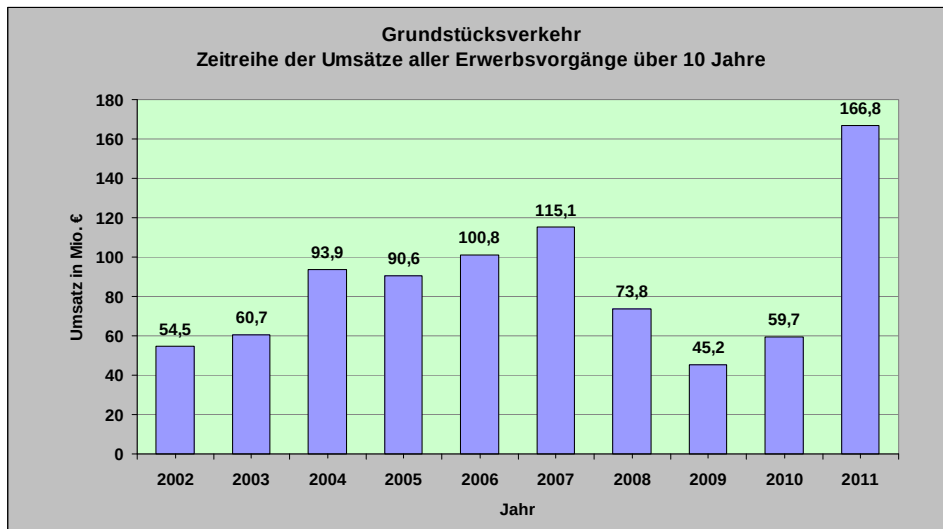
Flächenumsatz



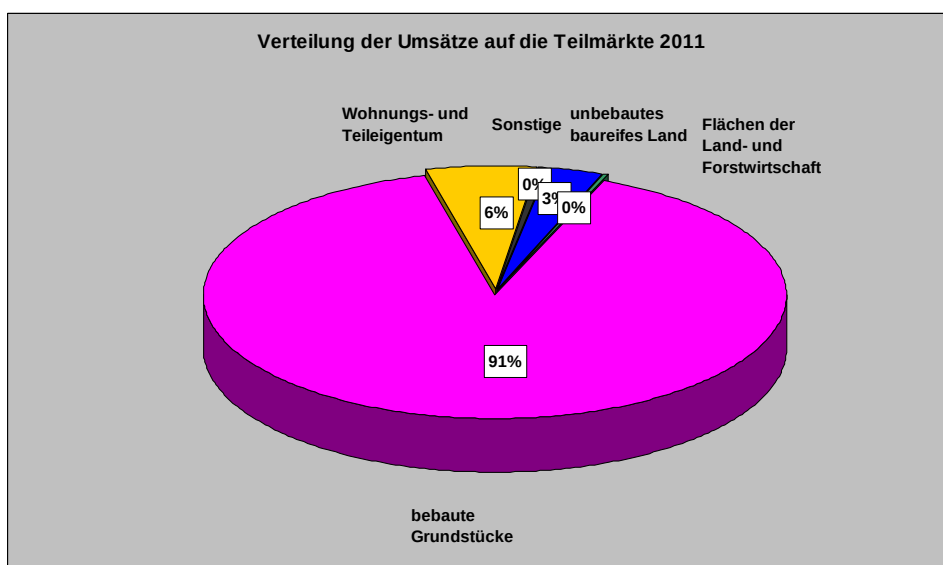
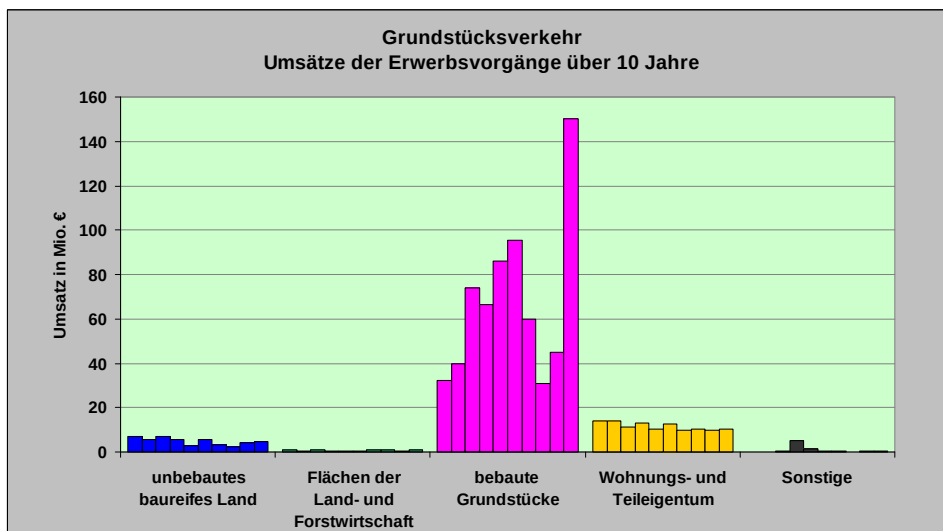
Teilmärkte



Geldumsatz



Teilmärkte



4.3 Zwangsversteigerungen

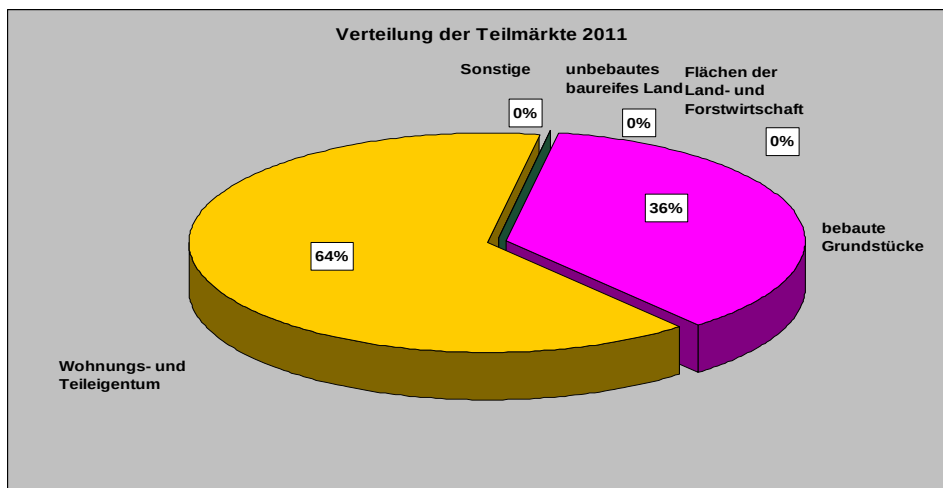
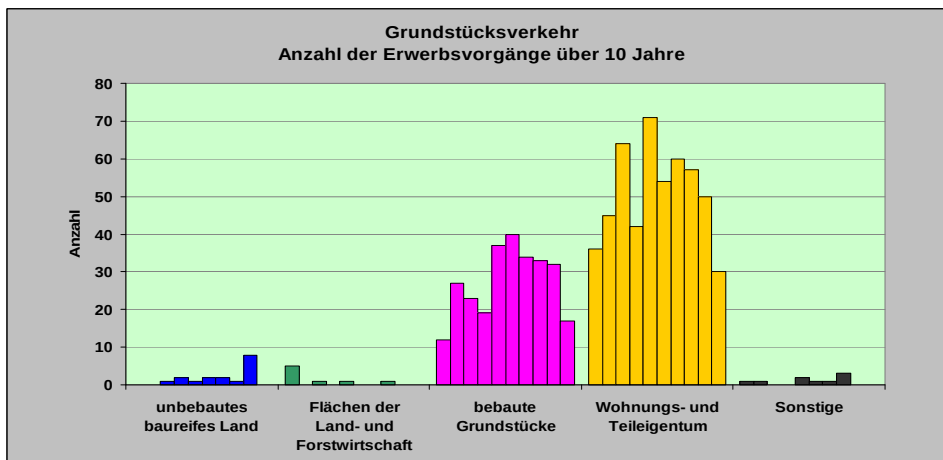
In der kreisfreien Stadt Gera wurden im Berichtsjahr 2011 47 Zwangsversteigerungen registriert. Der Hauptanteil liegt dabei bei Wohnungs- und Teileigentum sowie bei bebauten Grundstücken.

Gegenüber dem Vorjahr ist dabei ein erheblicher Rückgang um ca. 48 % zu verzeichnen. Ebenso sind der Flächenumsatz und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen.

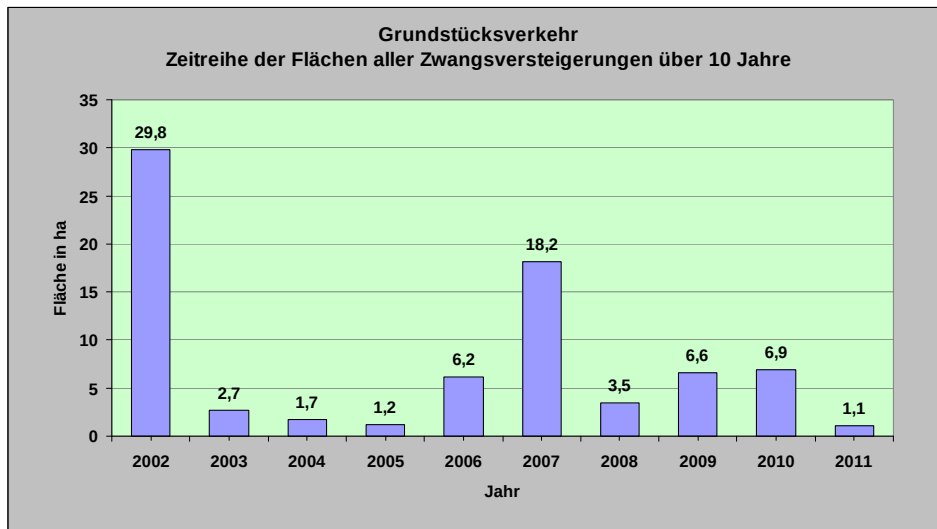
Anzahl der Zwangsversteigerungen



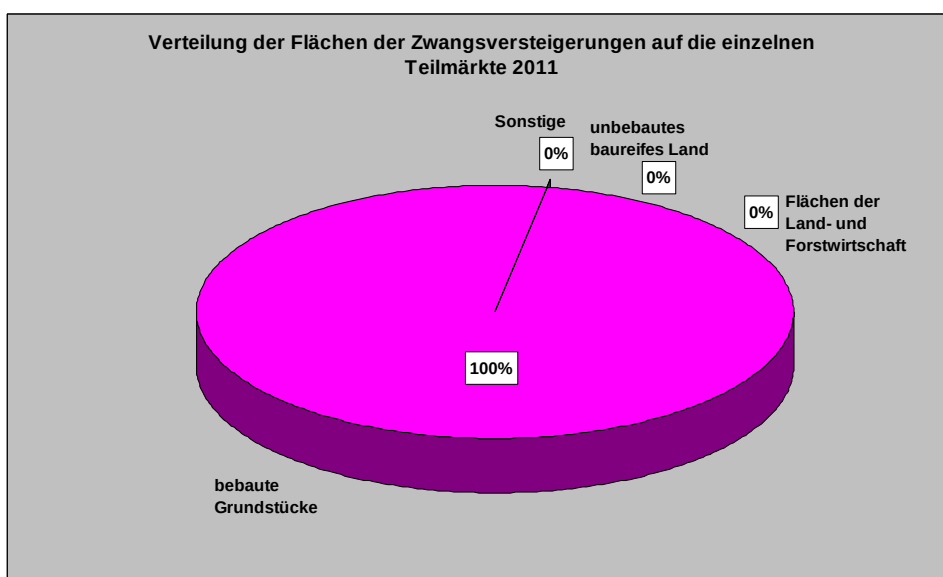
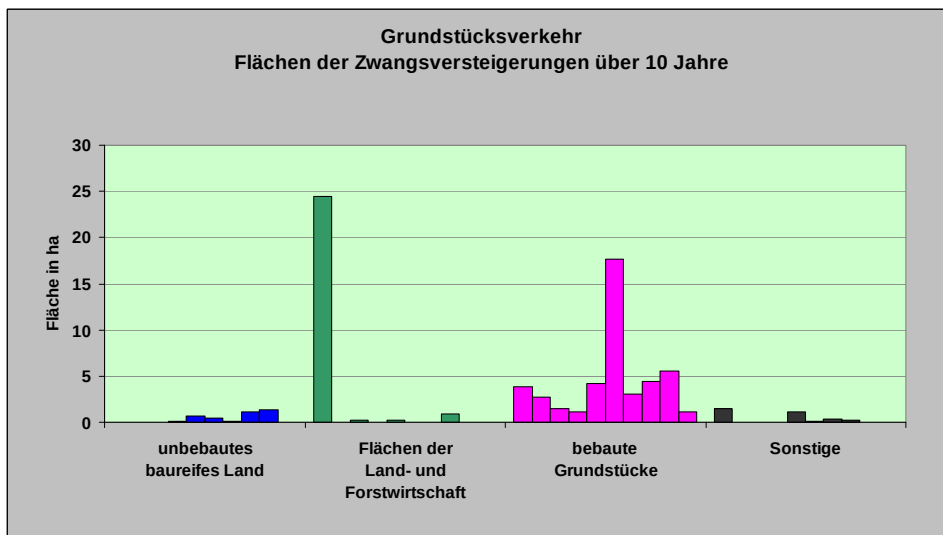
Teilmärkte



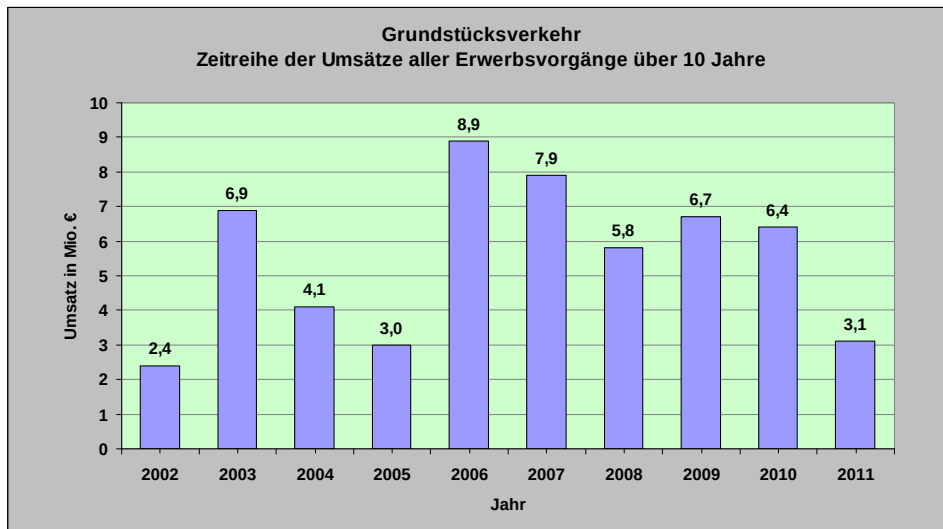
Flächenumsatz



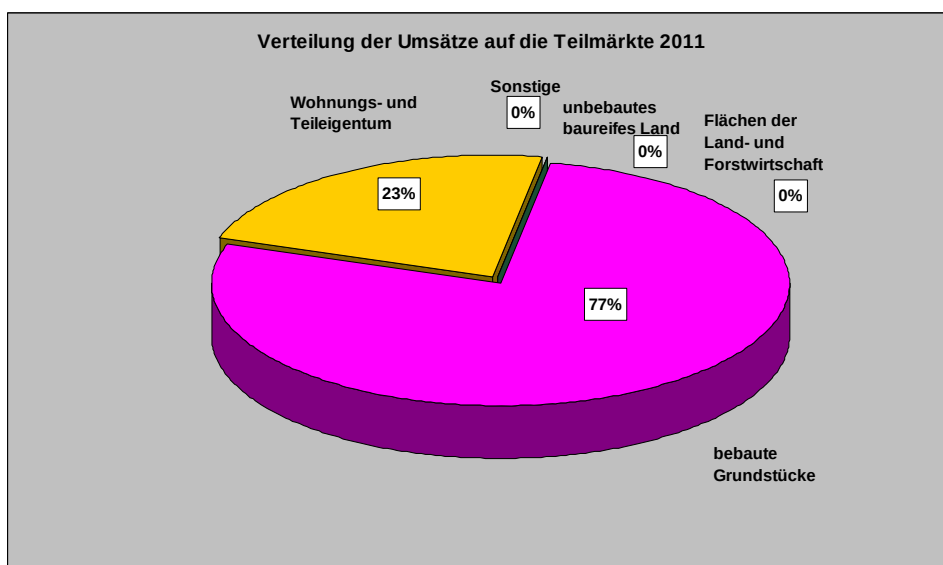
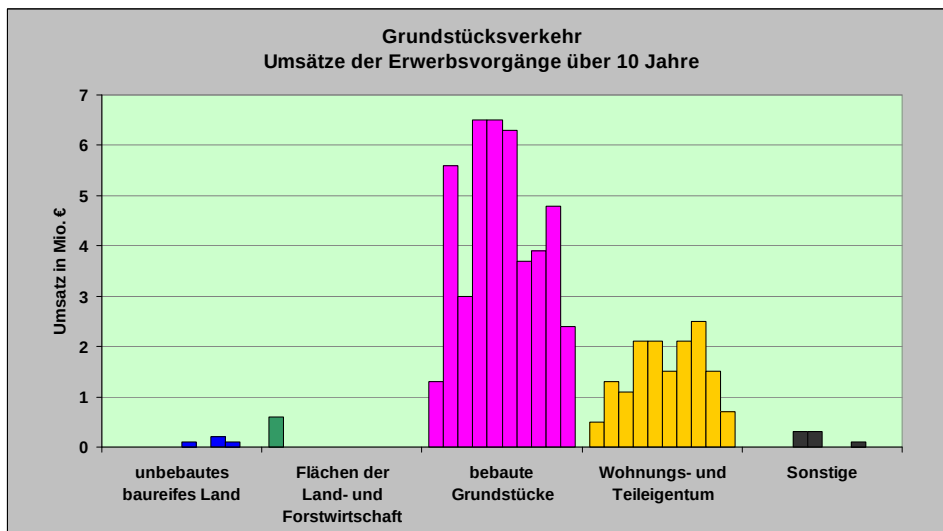
Teilmärkte



Geldumsatz



Teilmärkte



5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem 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

Bei der Anzahl dieser Erwerbsvorgänge handelt es sich um Notarverträge, die Kauf- und Tauschhandlungen sowie Zwangsversteigerungen betreffen.

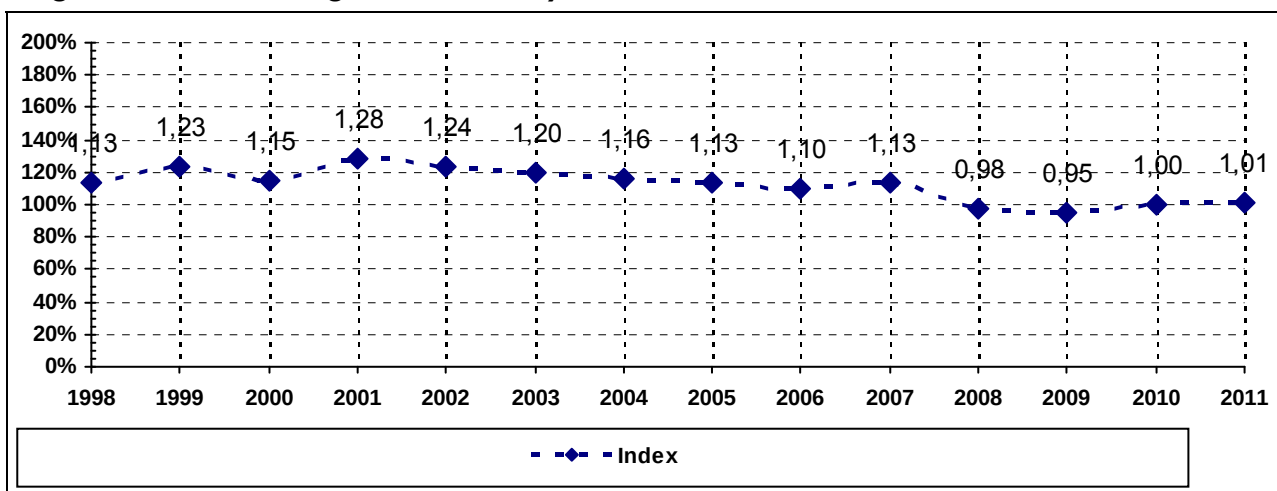
Die Anzahl dieser Erwerbsvorgänge über unbebaute baureife Grundstücke stieg von 99 im Jahr 2010 auf 102 im Jahr 2011. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebaut es baureifes Land insgesamt erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 14 ha von 10,3 ha auf 24,3 ha. Das entspricht einer Erhöhung um 136 %. Den größten Anteil nehmen hier die gewerblichen Bauflächen mit ca. 80 % des gesamten Flächenumsatzes ein.

Der Geldumsatz stieg um ca. 14 % von ca. 4,3 auf 4,9 Mio. €.

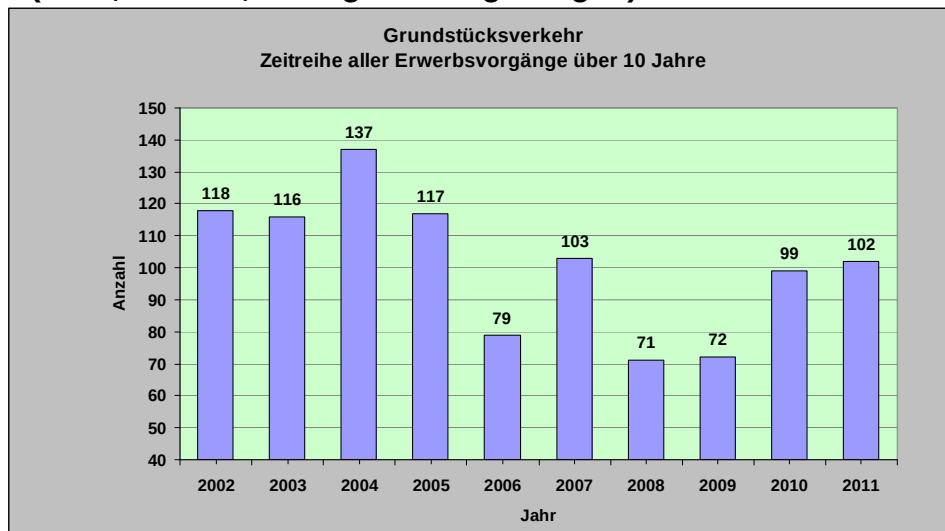
Die Entwicklung der Baulandpreise in den historisch gewachsenen Stadtgebieten stellt die nachfolgende Indexreihe dar. Weitere Indexreihen sind thematisch den folgenden Unterpunkten zugeordnet.

Baulandpreisentwicklung in Stadtgebieten (Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera, gemischte Nutzung und Wohnen)

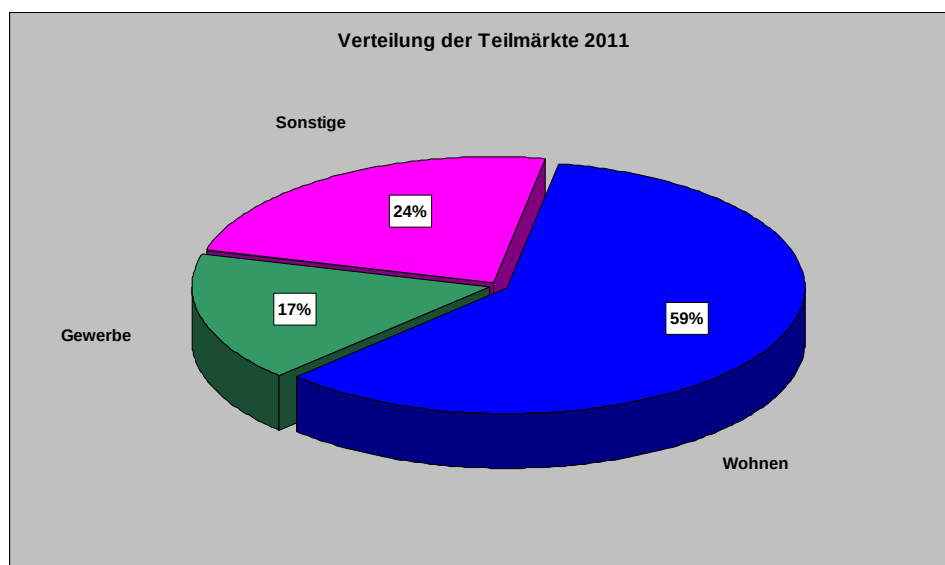
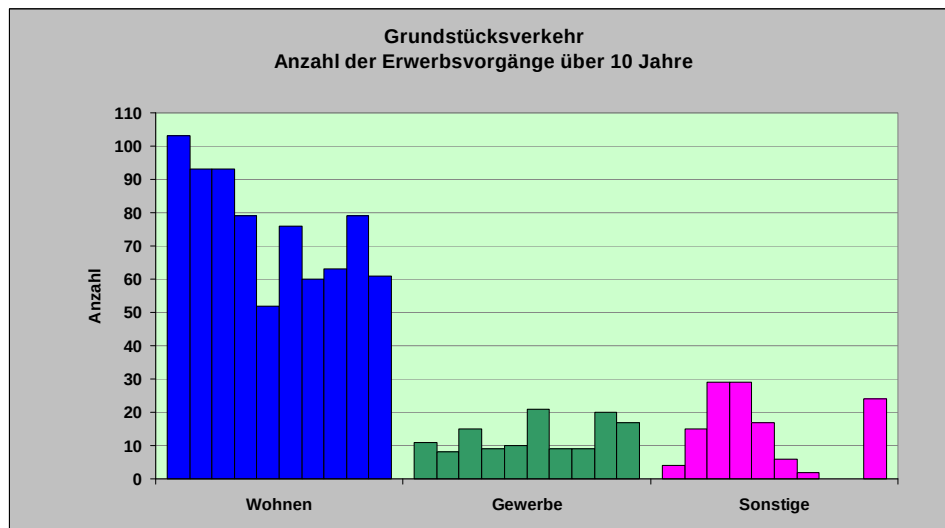


Datengrundlage: baureifes Land im historischen Stadtgebiet; Lage in der Stadt Gera und im Landkreis Greiz; erschließungsbeitragsfrei oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; Fläche von 100 bis 10.000 m²; relative Kaufpreise von 10,00 bis 250,00 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche 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 %

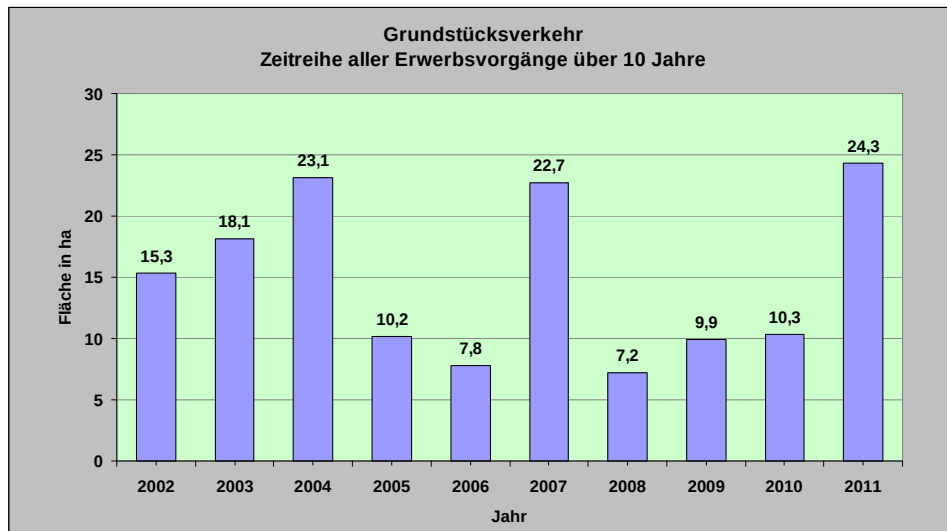
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerungen)



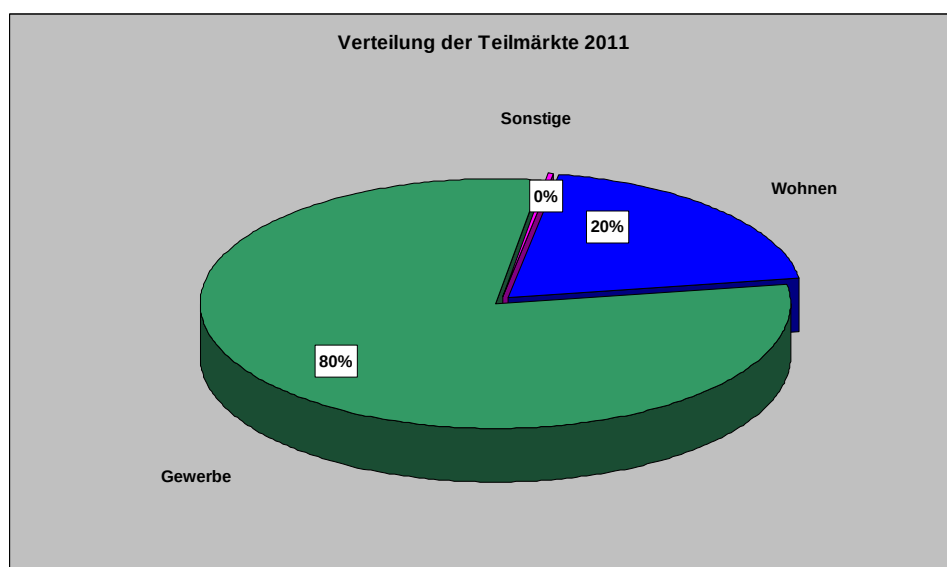
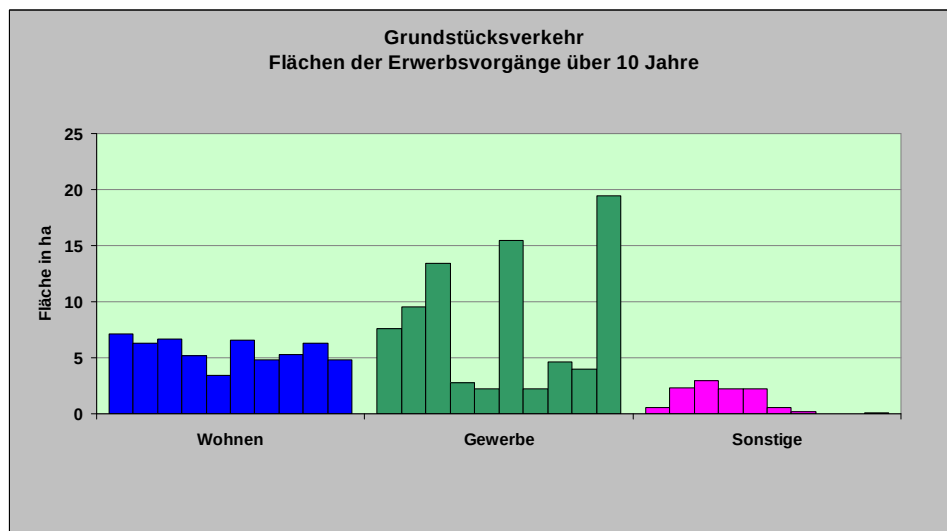
Teilmärkte



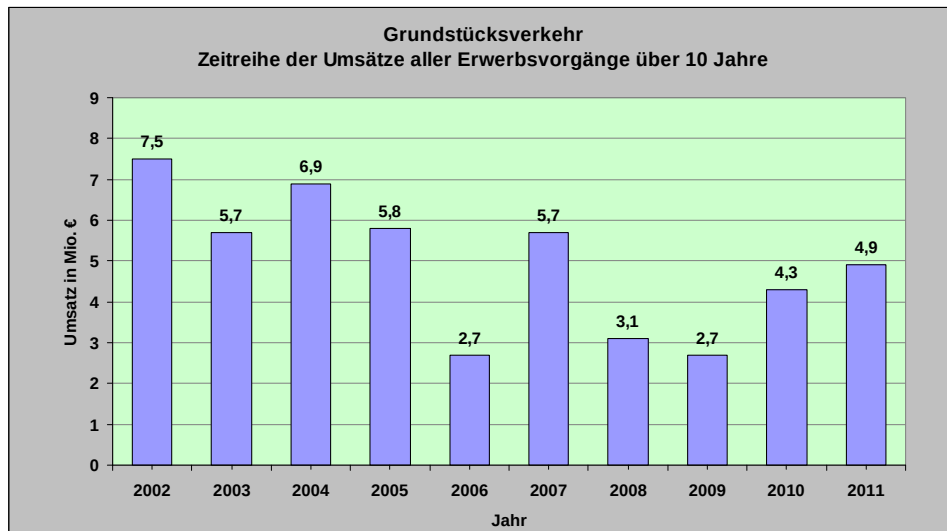
Flächenumsatz



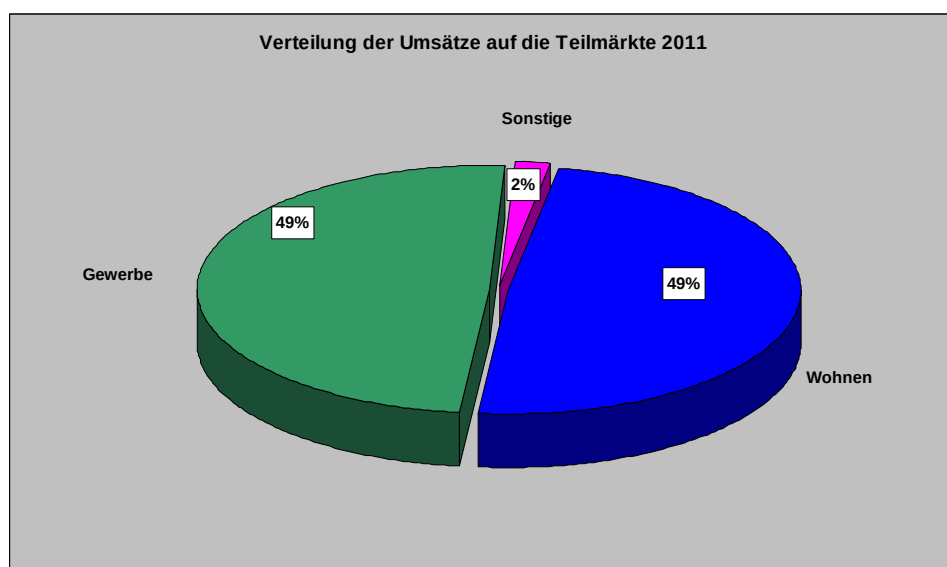
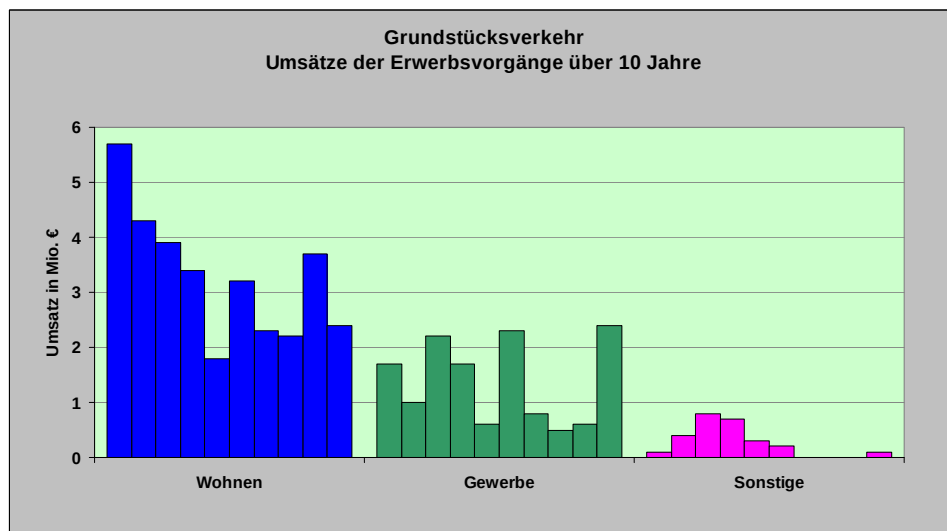
Teilmärkte



Geldumsatz



Teilmärkte



5.1.1 Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten baureifen Grundstücke* abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Neuerschlossene Baugebiete und
- Dorfgebiete

5.1.1.1 Neuerschlossene Baugebiete

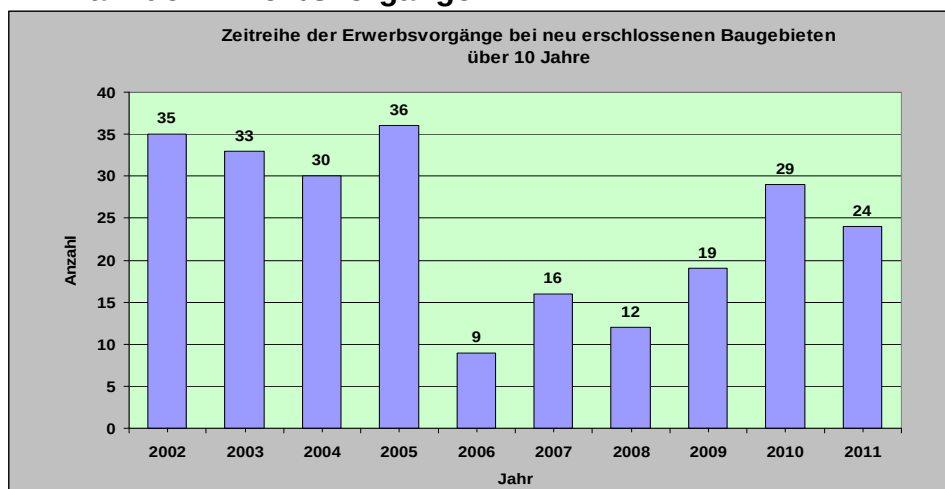
Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte mit neuer Erschließung in Stadt- und Dorfgebieten, die für den individuellen Wohnungsbau bestimmt sind, berücksichtigt. Bei der Selektion wurde eine **Grundstücksgröße von 100 bis 1500 m²** vorgegeben.

Im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten von 29 im Vorjahr auf 24 im Berichtsjahr zurückgegangen.

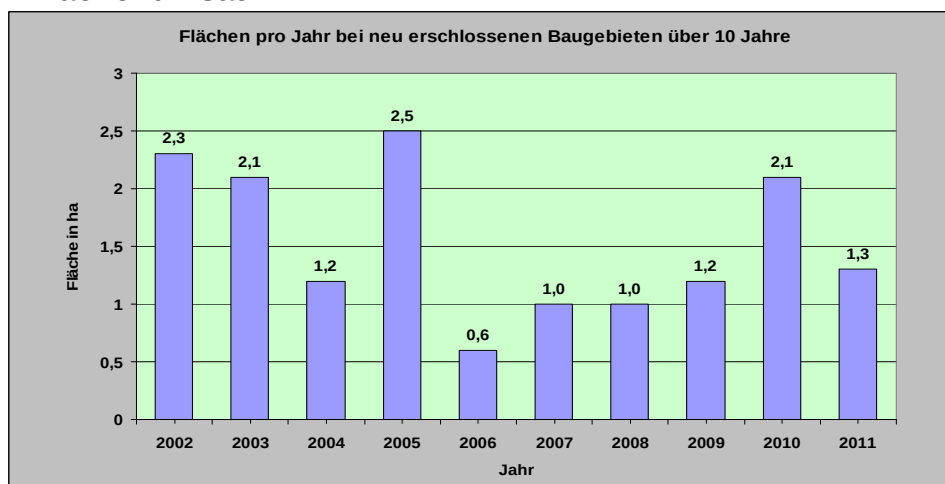
Demzufolge sind sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz im Berichtsjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei neuerschlossenen Baugebieten lag im Berichtsjahr bei 87,97 €/m² und liegt damit nur geringfügig unter dem Wert des Vorjahres 2010.

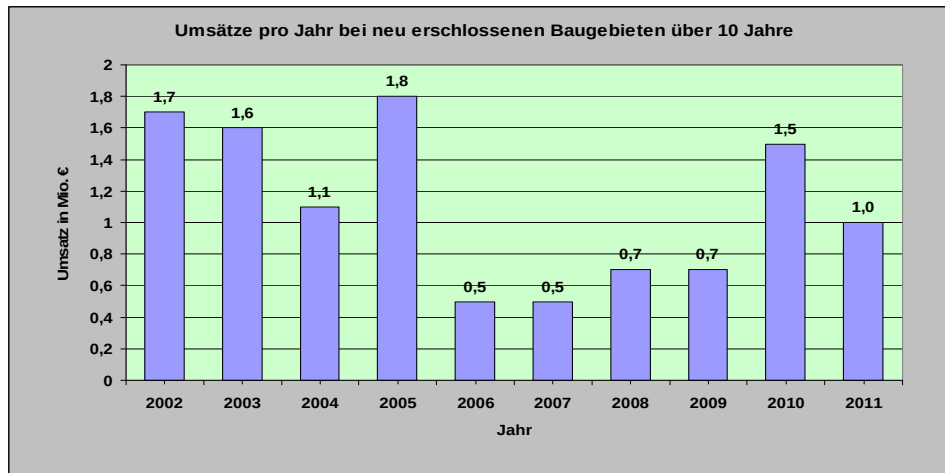
Anzahl der Erwerbsvorgänge



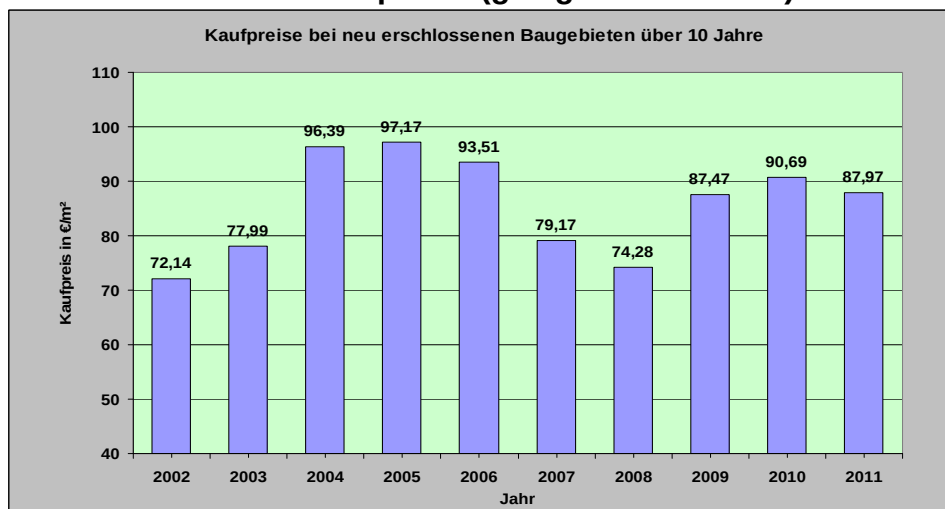
Flächenumsatz



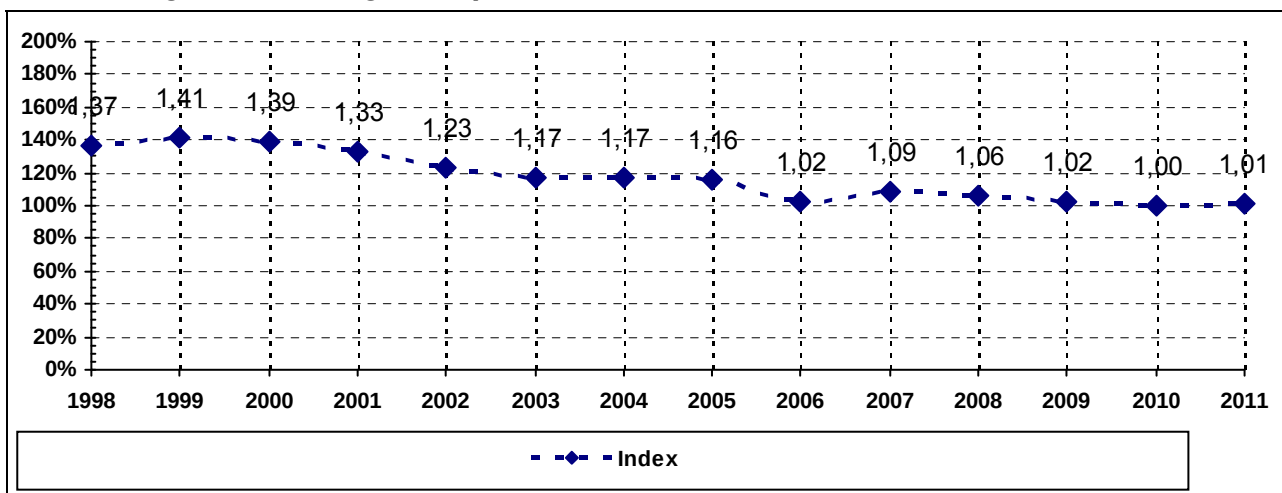
Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



Index der Preisentwicklung (Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera, geeignete Kaufverträge, neue Baugebiete)



Datengrundlage: baureifes Land in überplanten Baugebieten mit nach 1990 errichteten Erschließungsanlagen; Lage in der Stadt Gera und im Landkreis Greiz; 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 %

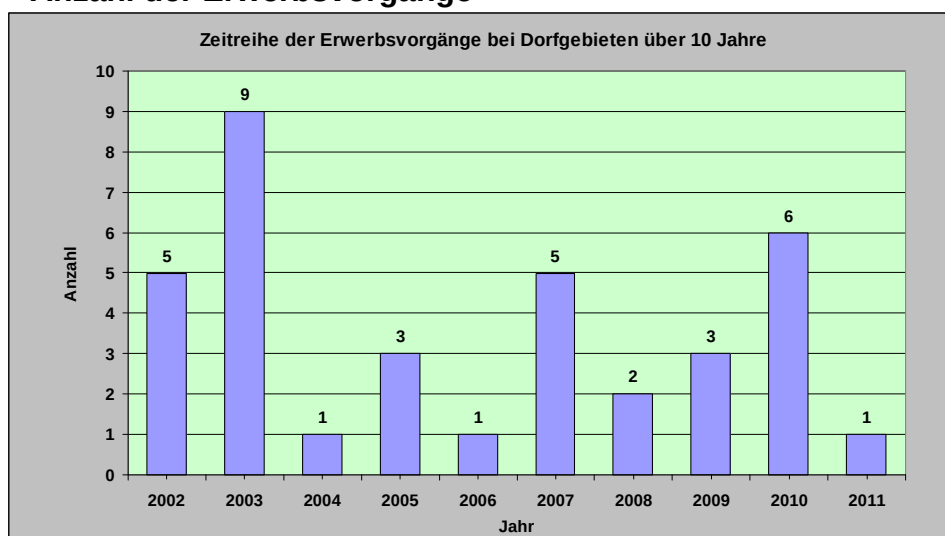
5.1.1.2 Dorfgebiete

Bei der Untersuchung unbebauter baureifer Grundstücke in Dorfgebieten wurden Standorte mit historischer Erschließung in kleineren und größeren Orten (sog. Baulücken) ausgewählt, wobei auch Grundstücke in Stadtrandnähe in die Selektion eingeflossen sind. Des Weiteren wurde bei der Selektion eine Grundstücksgröße von 200 bis 2500 m² vorgegeben.

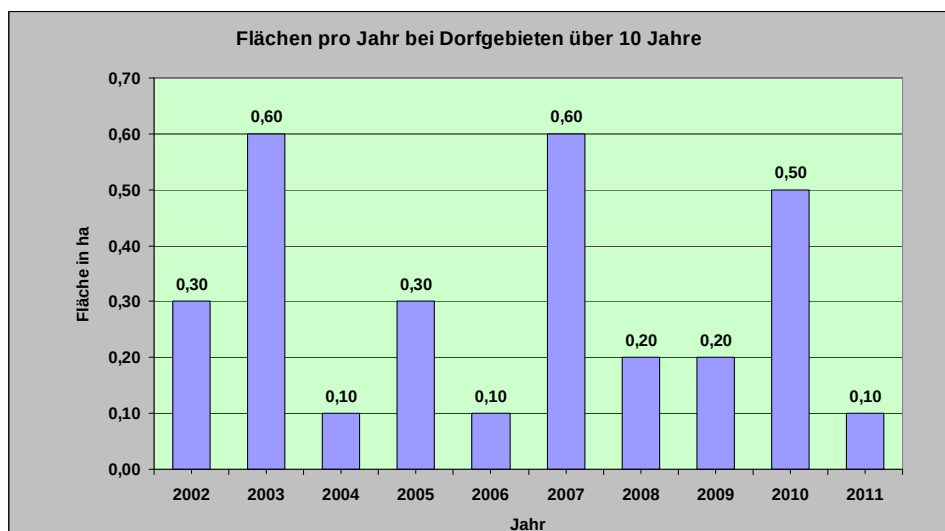
Im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten baureifen Grundstücken in Dorfgebieten im Berichtsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, damit auch der Geld- und die Flächenumsatz.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei Dorfgebieten lag im Berichtsjahr bei 18,63 €/m². Damit liegt der Wert für den Kaufpreis ca. 34 % niedriger als im Vorjahr 2010, wo im Durchschnitt 28,09 €/m² gezahlt wurden.

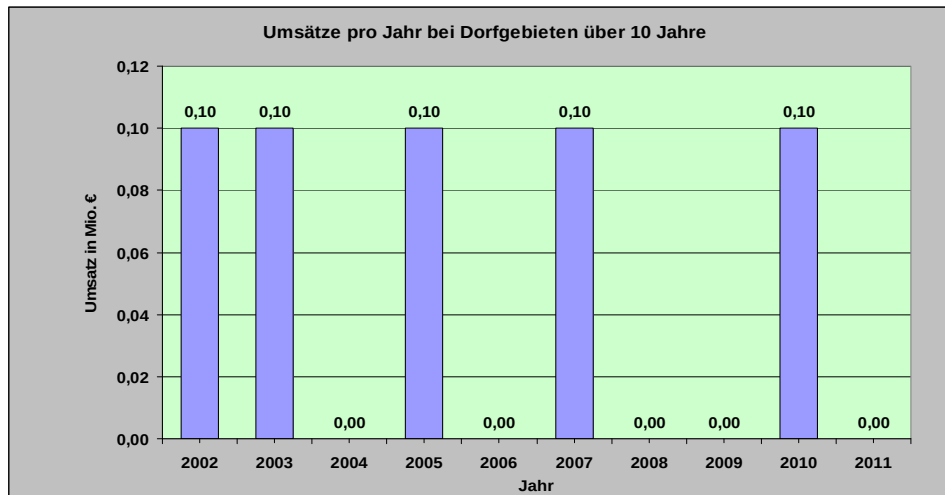
Anzahl der Erwerbsvorgänge



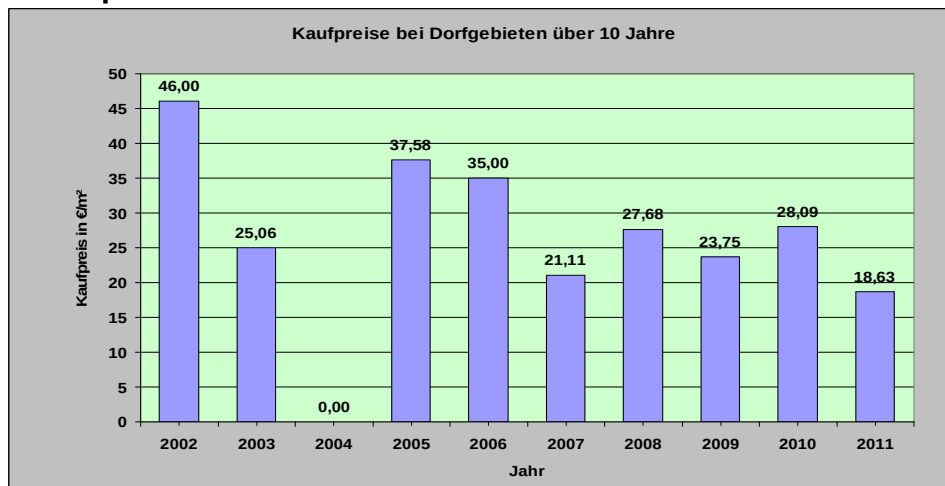
Flächenumsatz



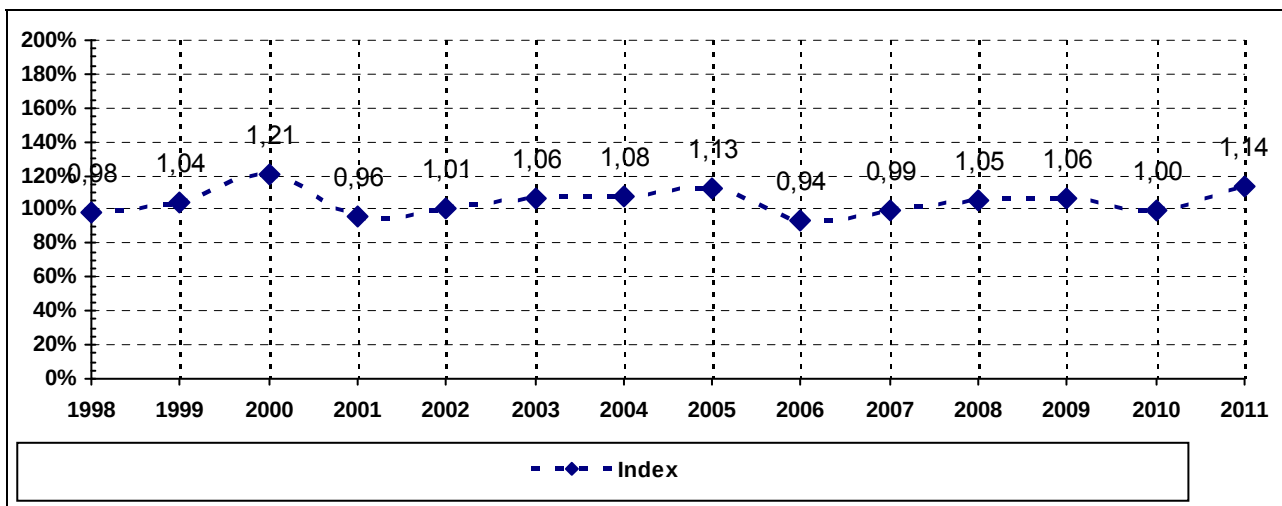
Geldumsatz



Kaufpreise



Index der Preisentwicklung (Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera, Dorfgebiete)



Datengrundlage: baureifes Land im historischen Dorfgebiet; Lage in der Stadt Gera oder im Landkreis Greiz; 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)

Bei der Untersuchung des Teilmarktes *Grundstücke für Ertragsobjekte* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht.

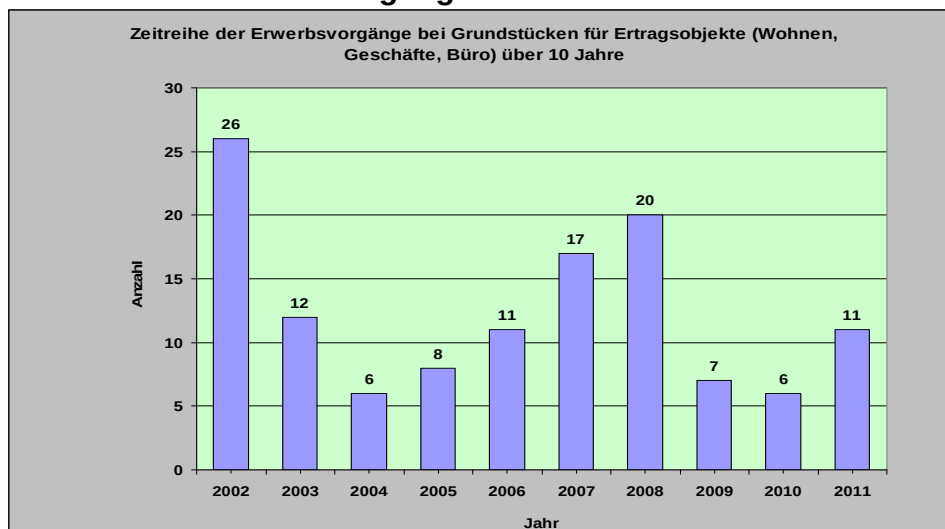
In der Kaufpreissammlung wurden unter Ertragsobjekten Kauffälle mit folgender Nutzungsart gespeichert:

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

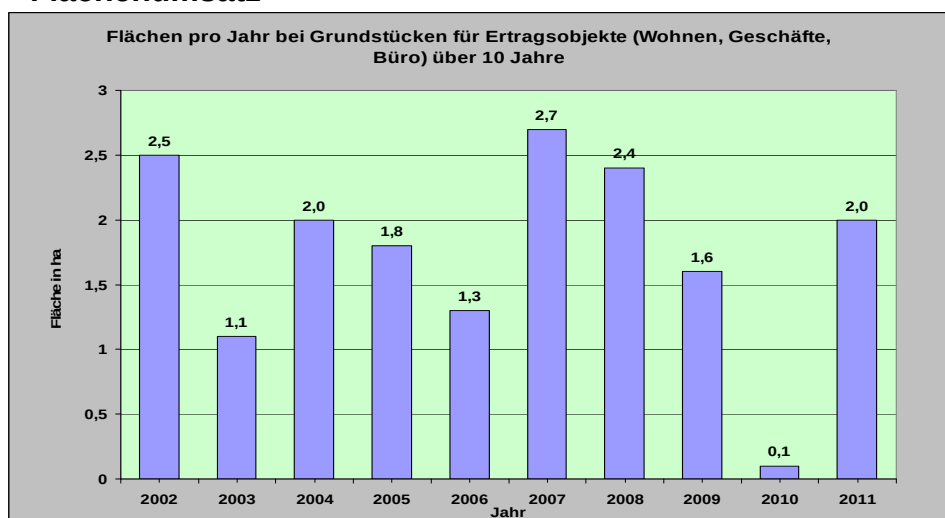
Im Berichtsjahr 2011 hat sich die Anzahl der Kauffälle von 6 Kauffällen im Vorjahr auf 11 Kauffälle erhöht. In den Grafiken sind außer der Anzahl der Erwerbsvorgänge der Flächenumsatz, der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis von Grundstücken für Ertragsobjekte über einen Zeitraum von 10 Jahren dargestellt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt im Berichtsjahr 2011 bei 47,82 €/m².

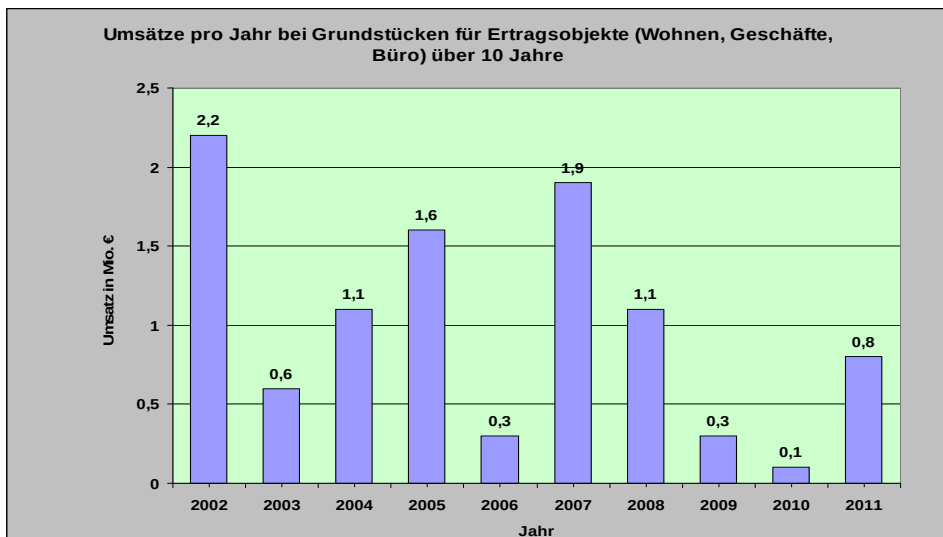
Anzahl der Erwerbsvorgänge



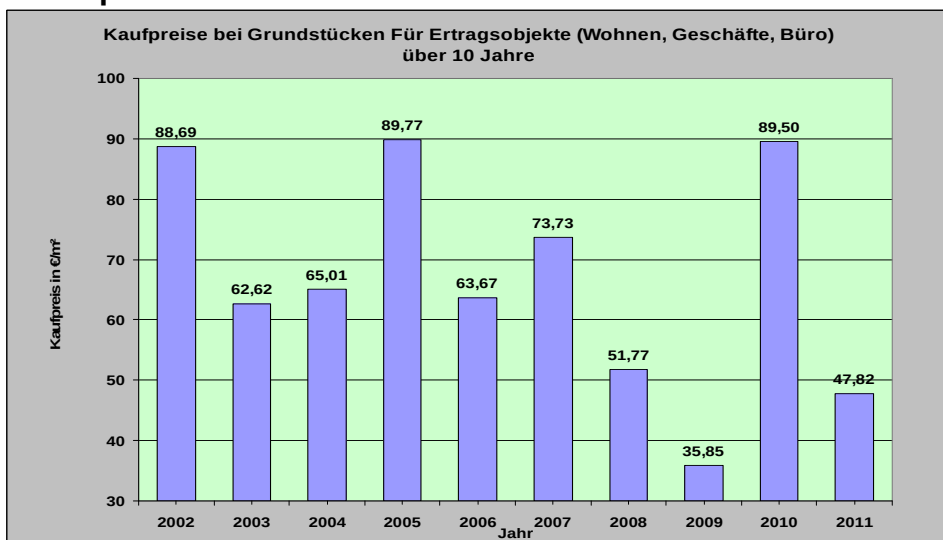
Flächenumsatz



Geldumsatz



Kaufpreise



5.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

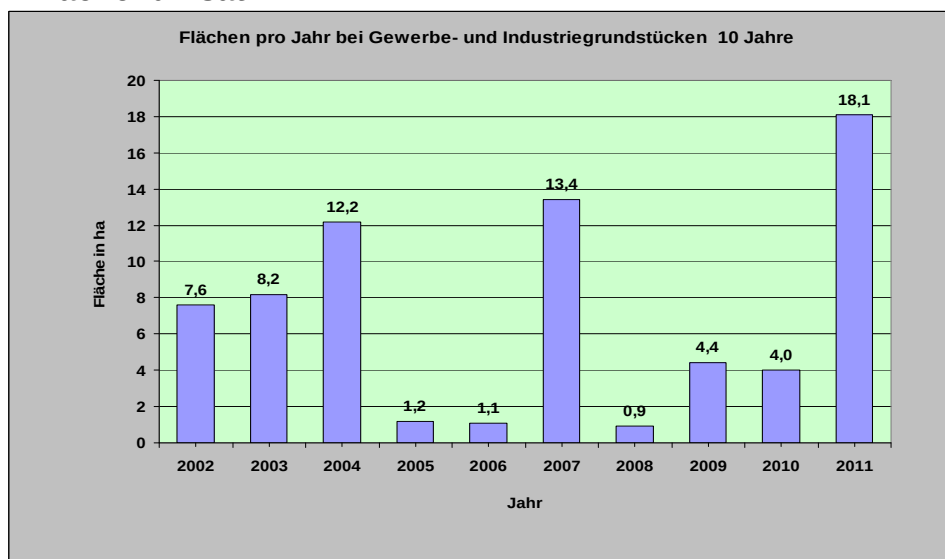
Bei der Auswertung der *Gewerbe- und Industriegrundstücke* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden zusammengefasst.

Die Anzahl der Kaufverträge fiel von 18 im Vorjahr auf 12 im Berichtsjahr 2011. Insgesamt wurden 2011 18,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz erreichte 1,7 Mio. €. Damit stieg sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich an, wobei der durchschnittliche Kaufpreis von 21,54 €/m² im Vorjahr auf 11,28 €/m² im Berichtsjahr sank. Das entspricht einer Reduzierung um 48%.

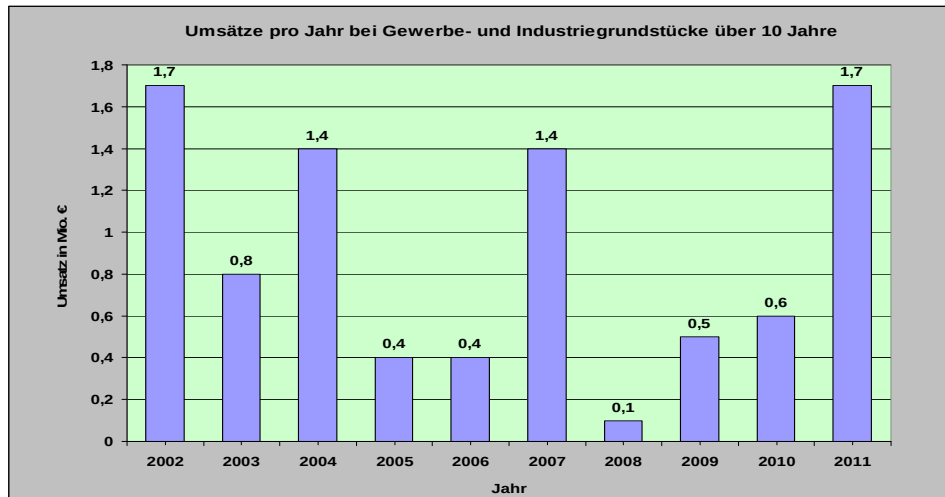
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



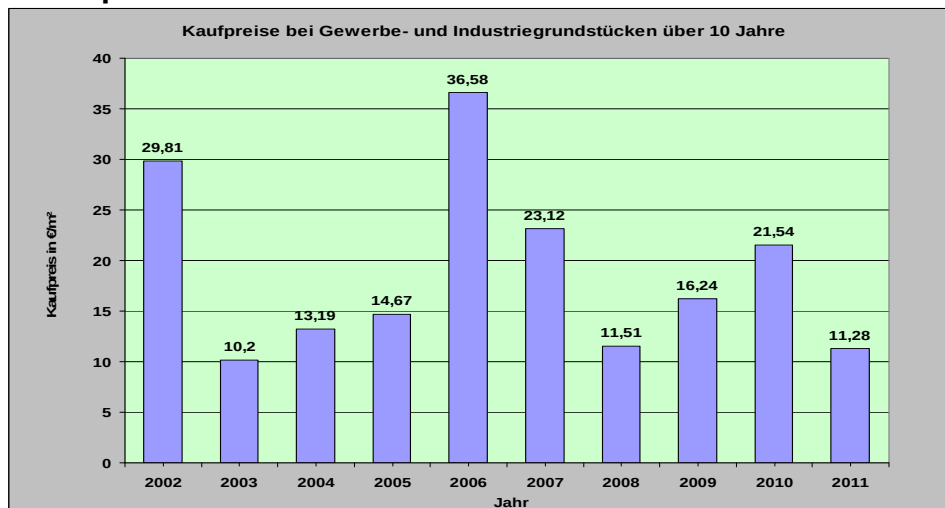
Flächenumsatz



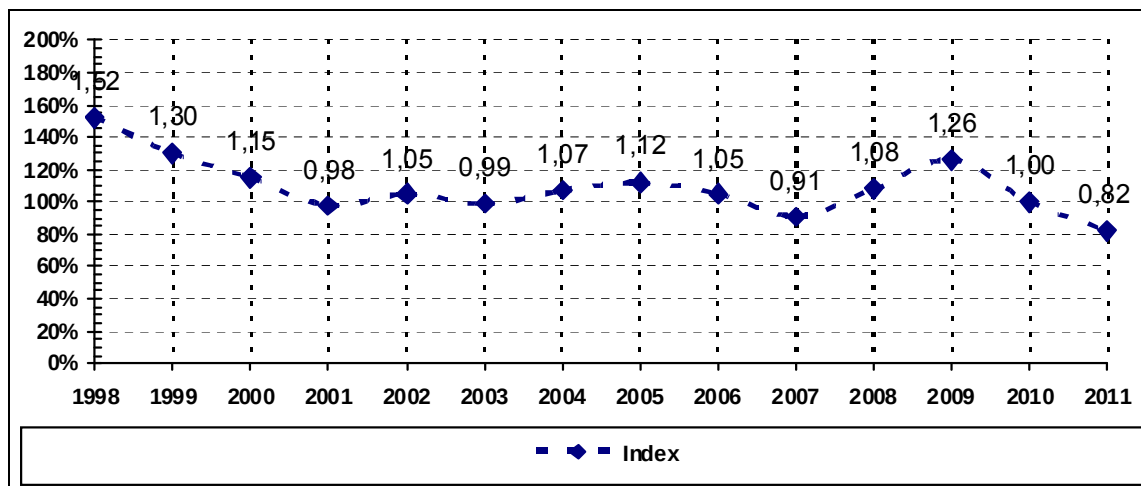
Geldumsatz



Kaufpreise



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.

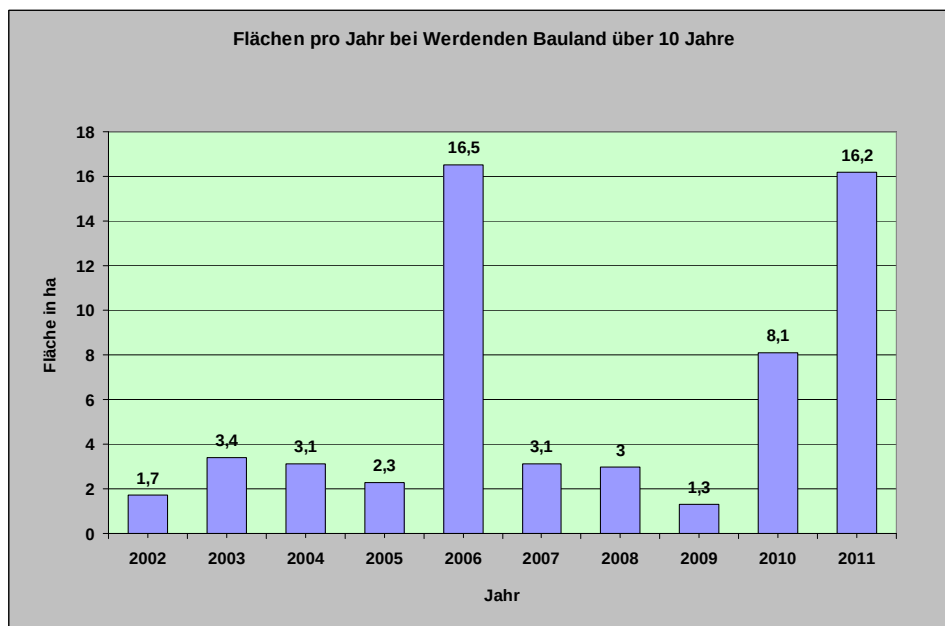
Im Berichtsjahr 2011 wurden 16,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 100 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2011 0,6 Mio. € und ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

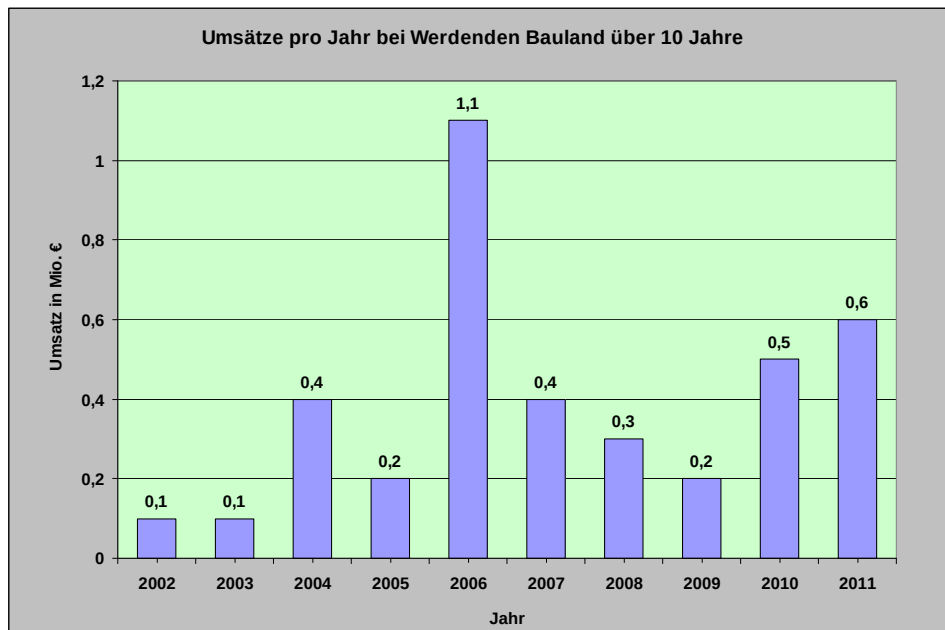
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



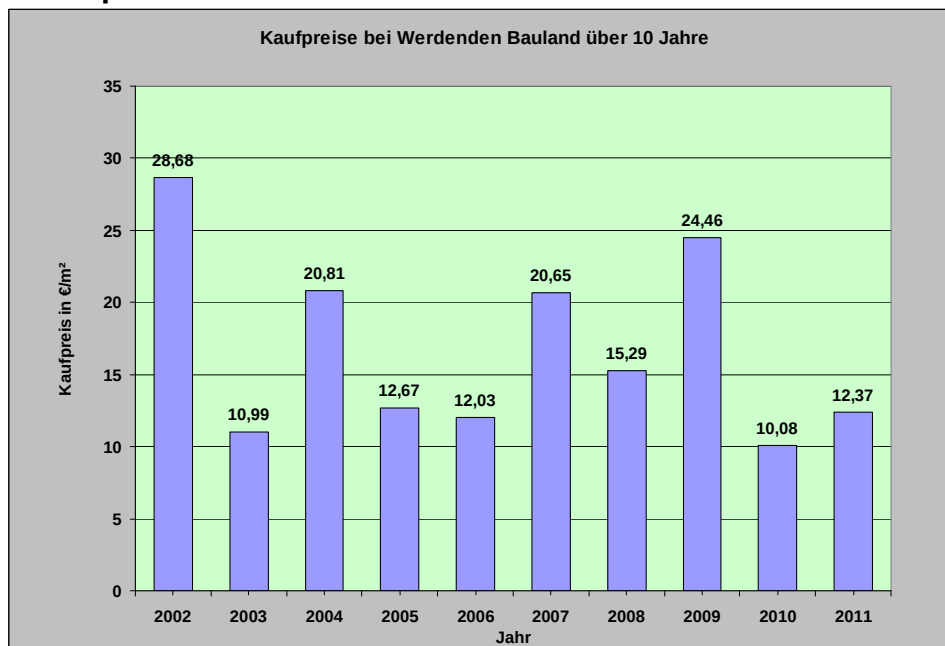
Flächenumsatz



Geldumsatz



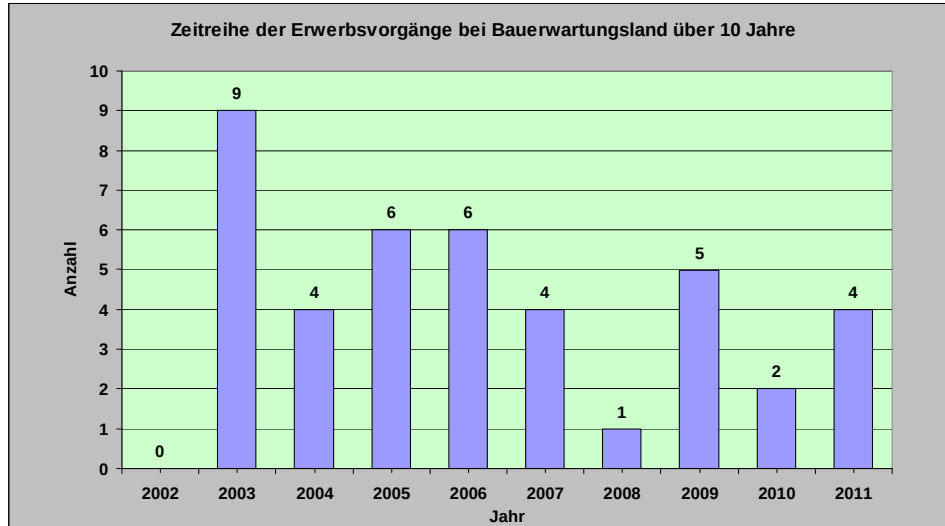
Kaufpreise



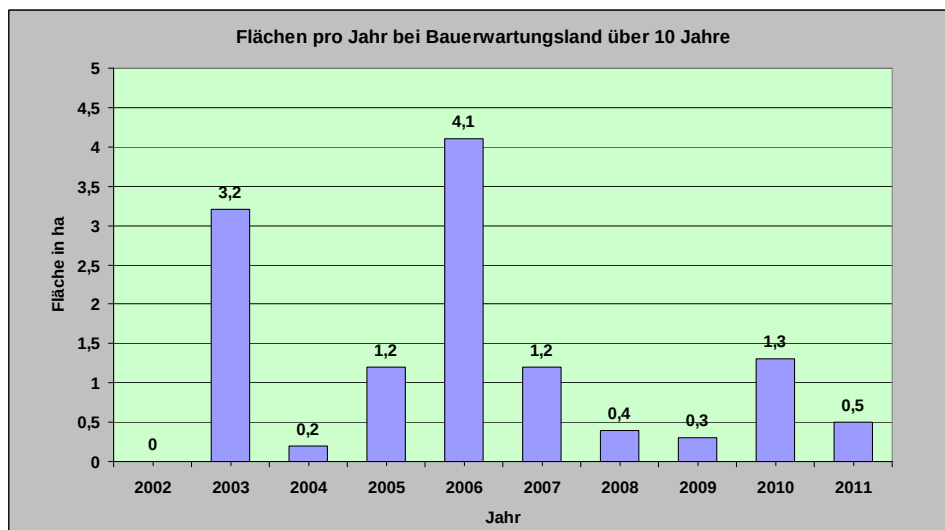
5.2.1 Bauerwartungsland

Bei einer registrierten Kauffallanzahl von 4 im Berichtsjahr 2011 wurden im Teilmarkt Bauerwartungsland im Berichtsjahr 0,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

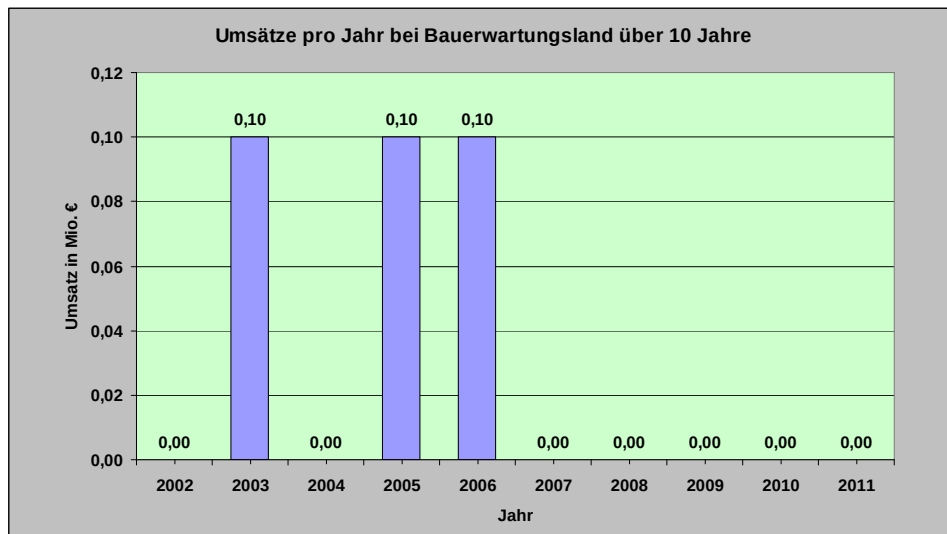
Anzahl der Erwerbsvorgänge



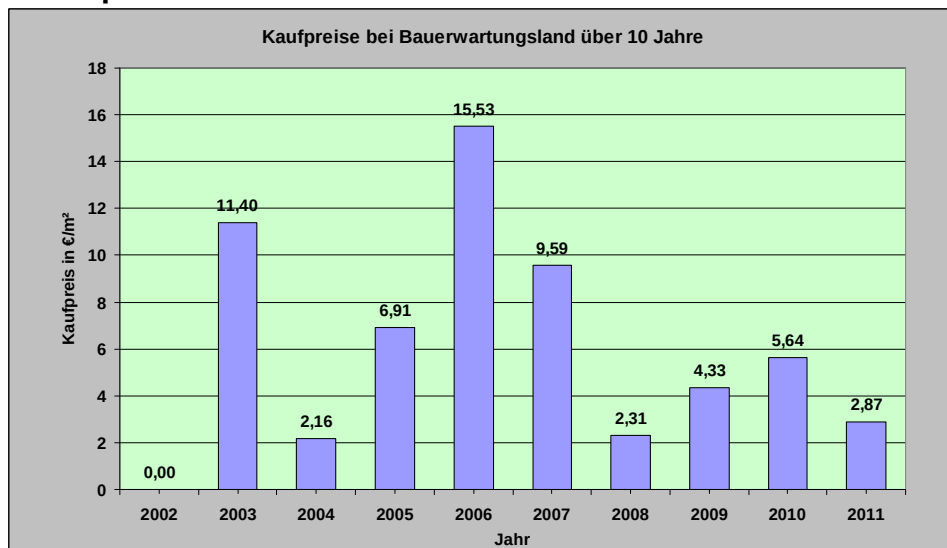
Flächenumsatz



Geldumsatz



Kaufpreise

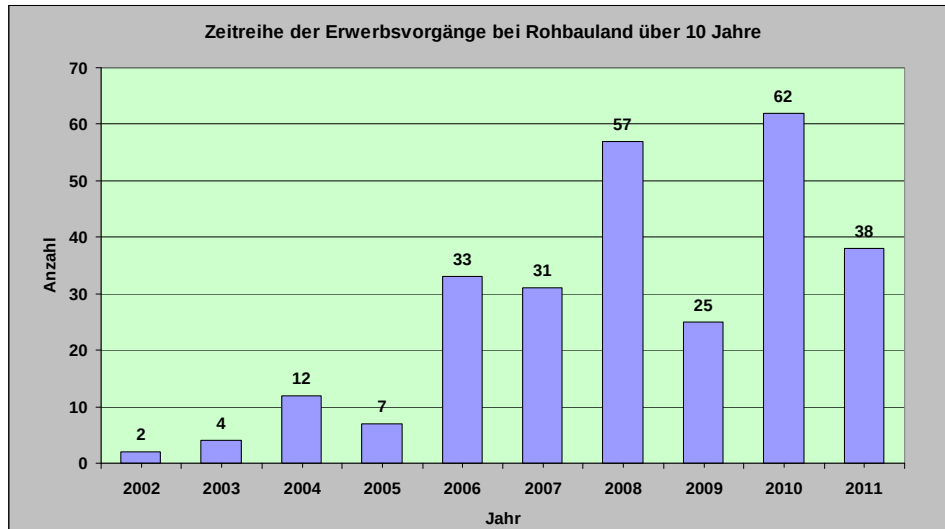


5.2.2 Rohbauland

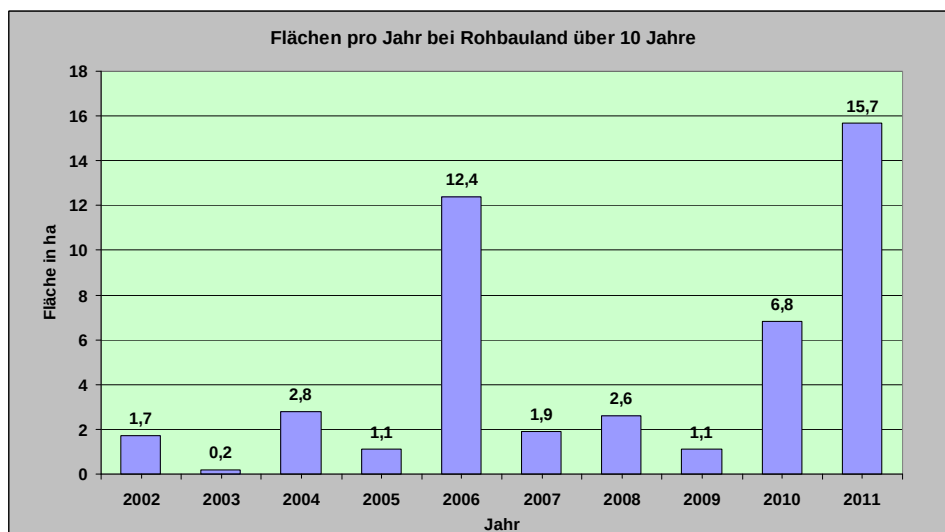
Im Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 2011 38 Kauffälle registriert mit einem Flächenumsatz von 15,7 ha Grundstücksfläche.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2011 nur 0,5 Mio. €.

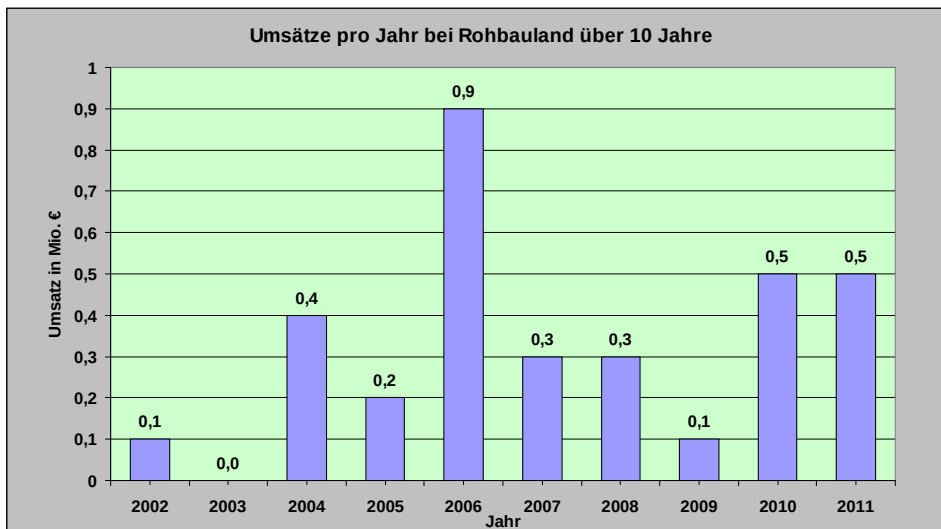
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



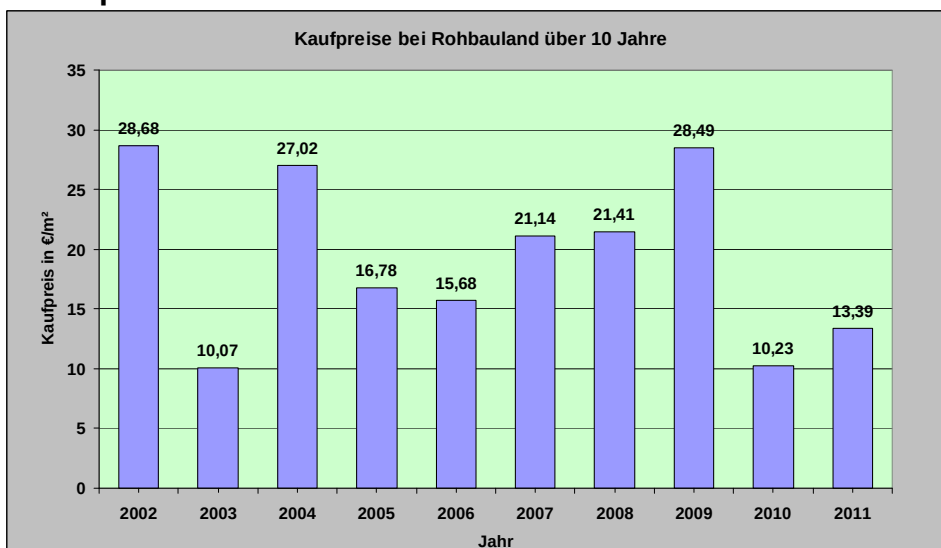
Flächenumsatz



Geldumsatz



Kaufpreise



5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Ackerland
- Grünland
- Forst

Diese Teilmärkte werden in den Punkten 5.3.1 bis 5.3.3 gesondert untersucht.

Die aufgezeigten Diagramme der Land- und Forstwirtschaft beinhalten sämtliche Notarverträge, die Kauf- und Tauschhandlungen sowie Zwangsversteigerungen betreffen und mit folgenden überwiegenden Nutzungsarten belegt sind:

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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* ist von 32 im Vorjahr auf 46 Kauffälle im Berichtsjahr gestiegen. Das bedeutet eine Erhöhung um 44 %.

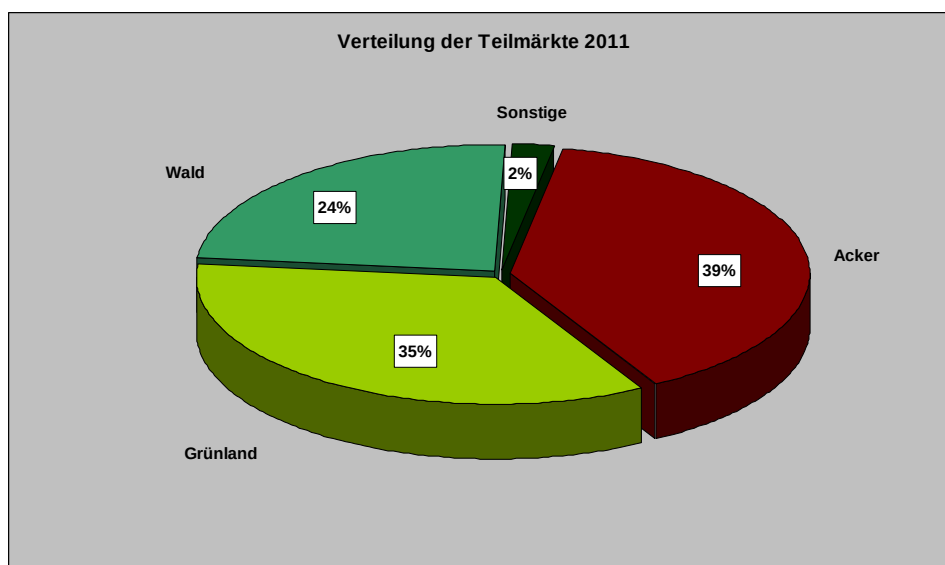
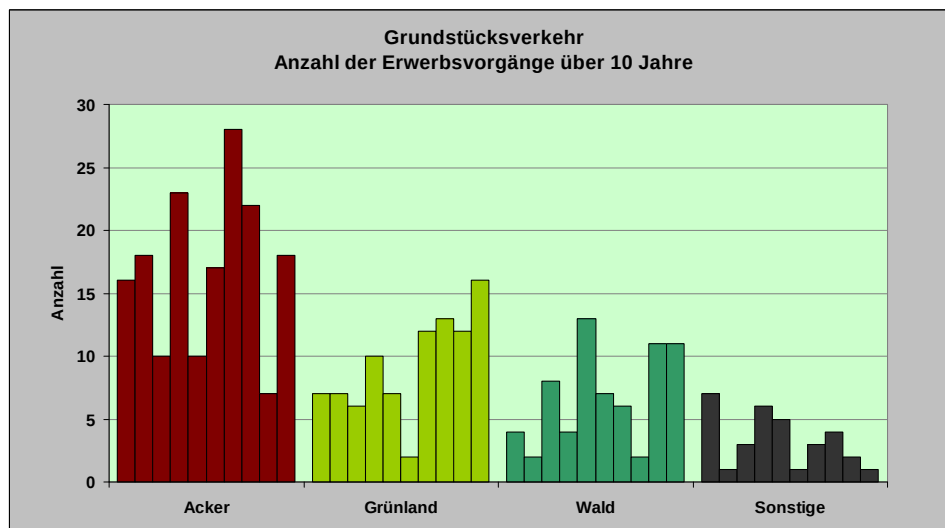
Der größte Anteil der Kauffälle liegt im Bereich der Ackerlandflächen.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes land- und forstwirtschaftliche Flächen verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt um ca. 6 % von 121,3 auf 114,6 ha. Der Geldumsatz stieg geringfügig von 0,5 auf 0,7 Mio. € im Berichtsjahr.

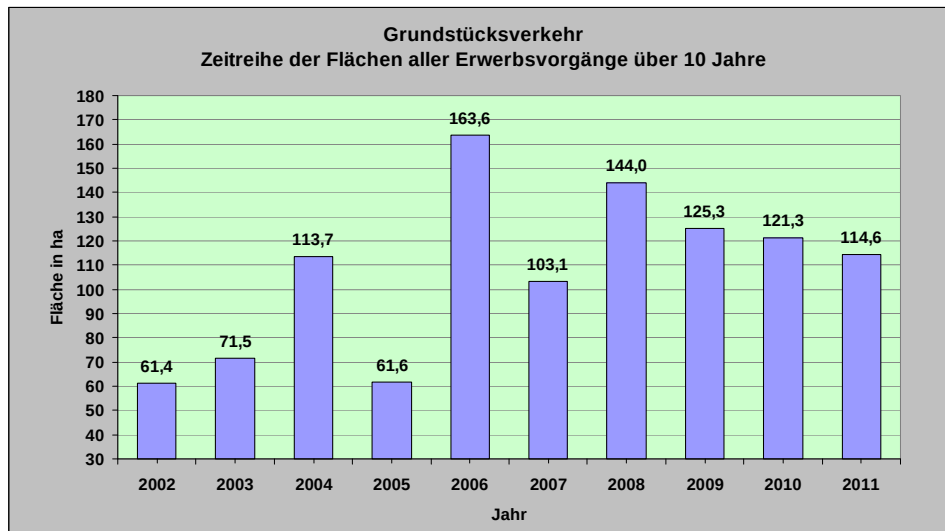
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerungen)



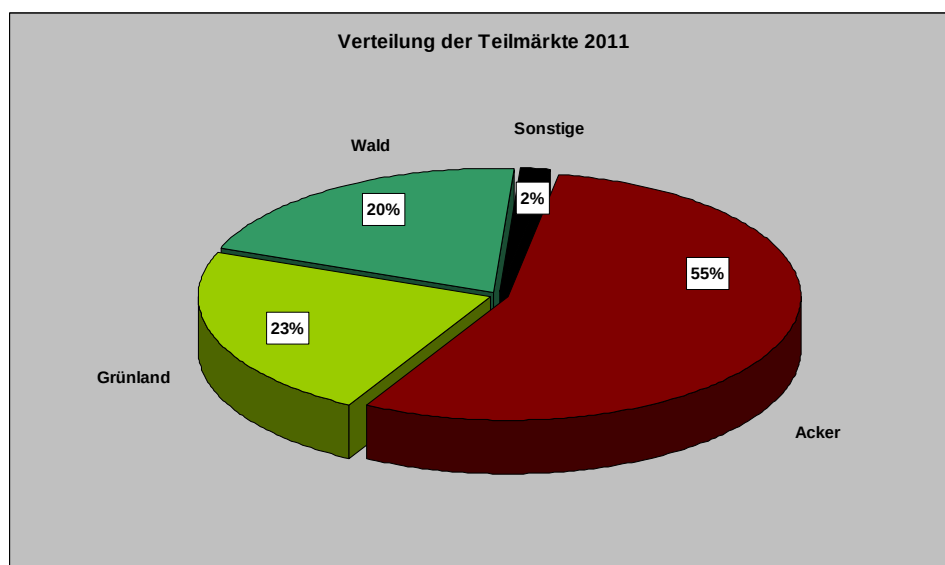
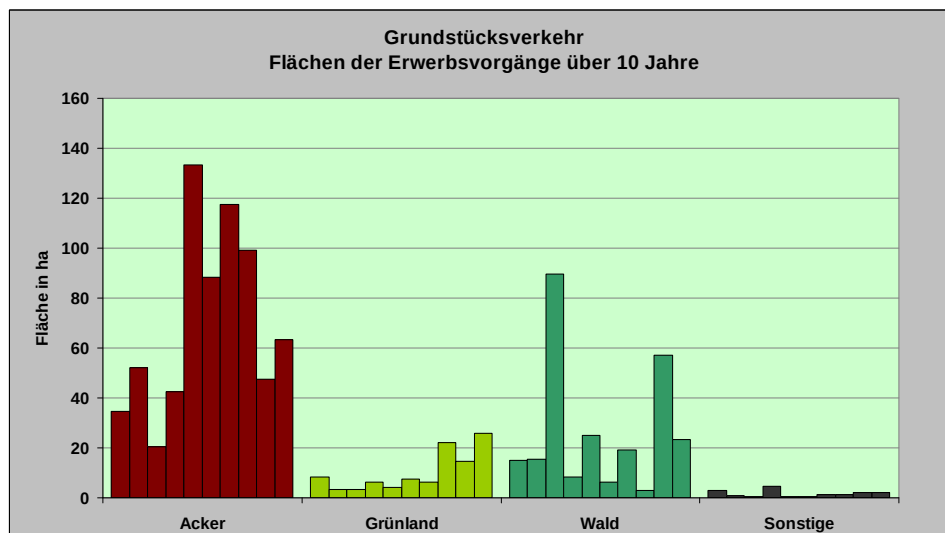
Teilmärkte



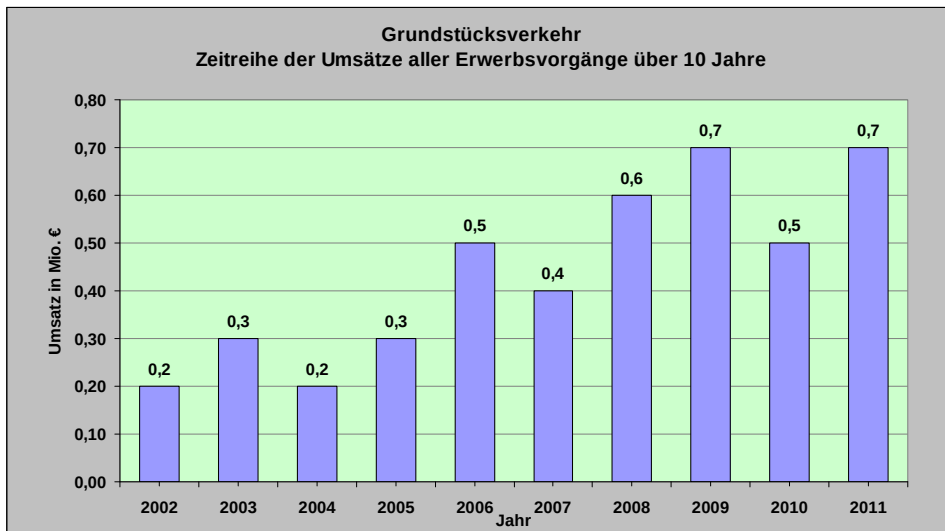
Flächenumsatz



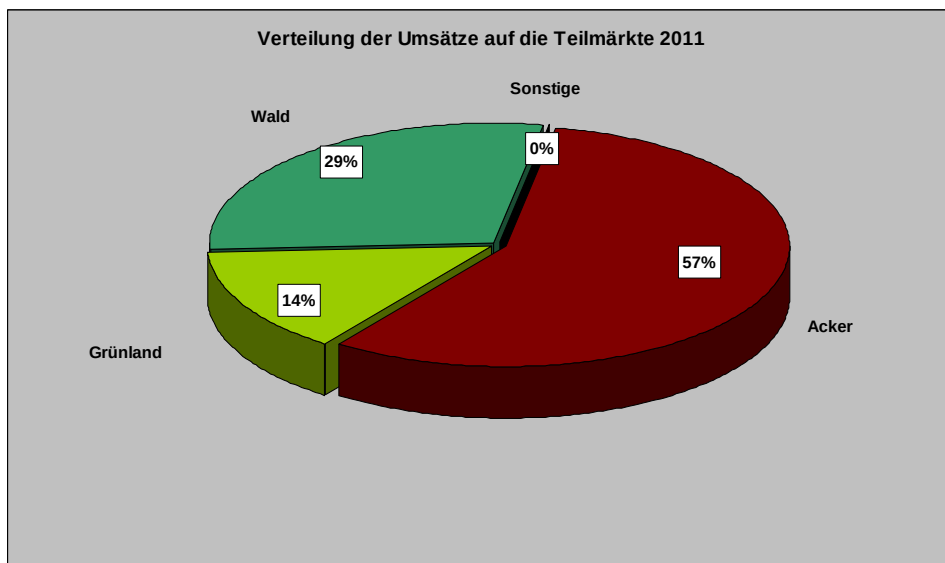
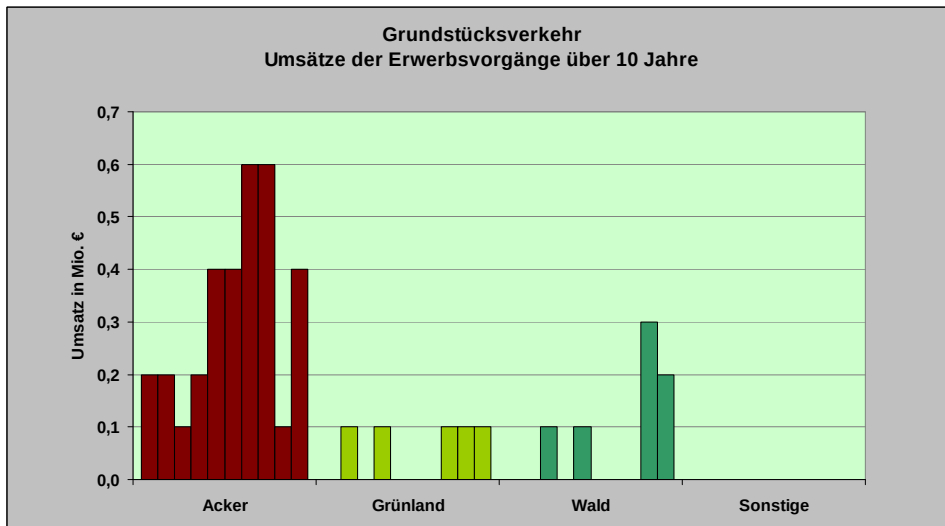
Teilmärkte



Geldumsatz



Teilmärkte



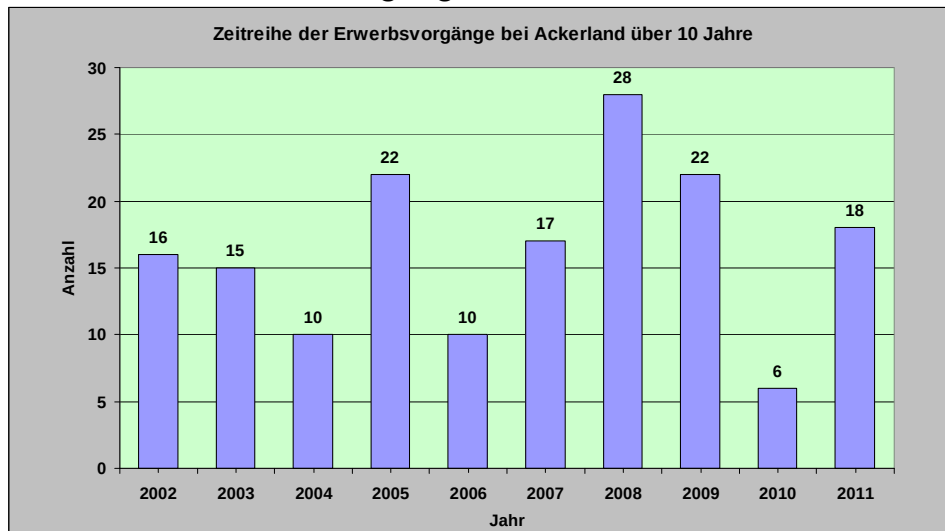
5.3.1 Ackerland

Die nachfolgenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche in zeitlicher Entwicklung dar..

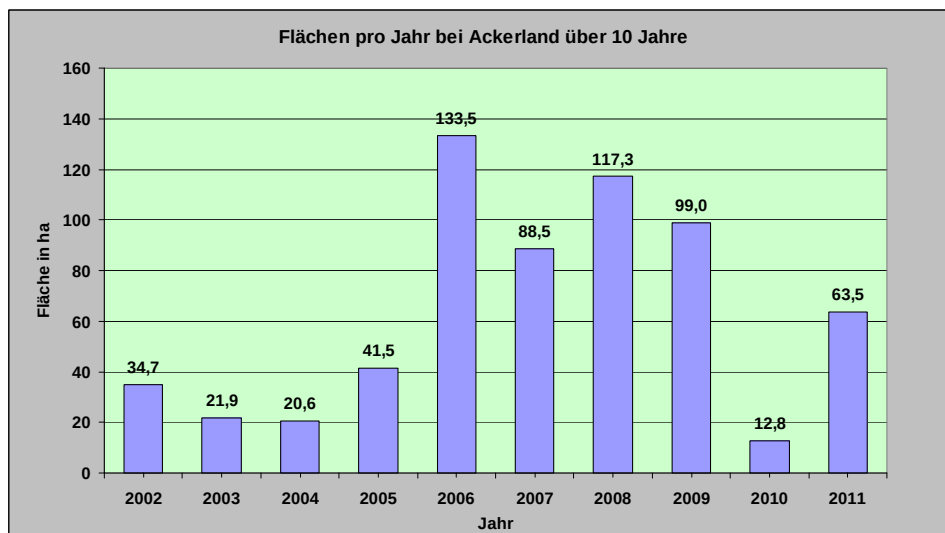
Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von *Ackerland* stieg von 6 im Jahr 2010 auf 18 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz mit 63,5 ha ist um ca. 400 %, der Geldumsatz mit 0,4 Mio. € um ca. 300 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera bei 0,71 €/m² und ist gegenüber dem Vorjahr 2010 um etwa 13 % gestiegen.

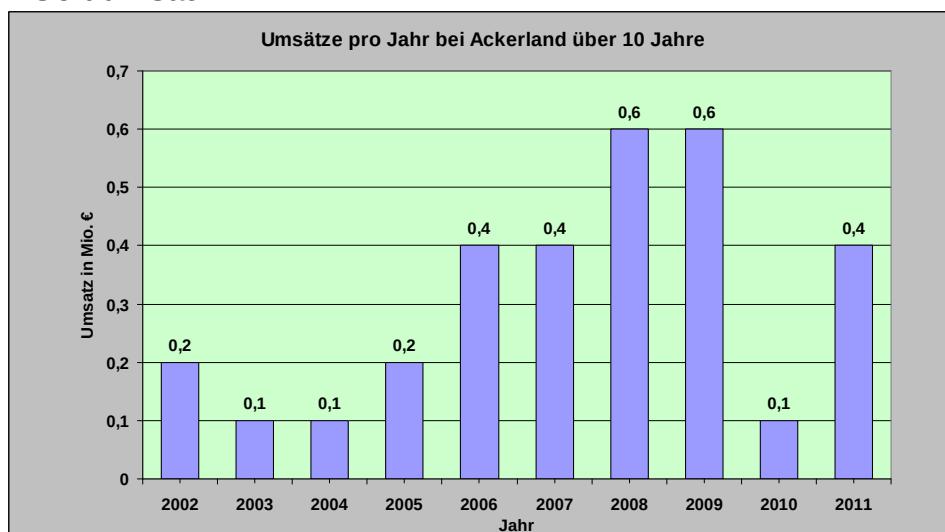
Anzahl der Erwerbsvorgänge



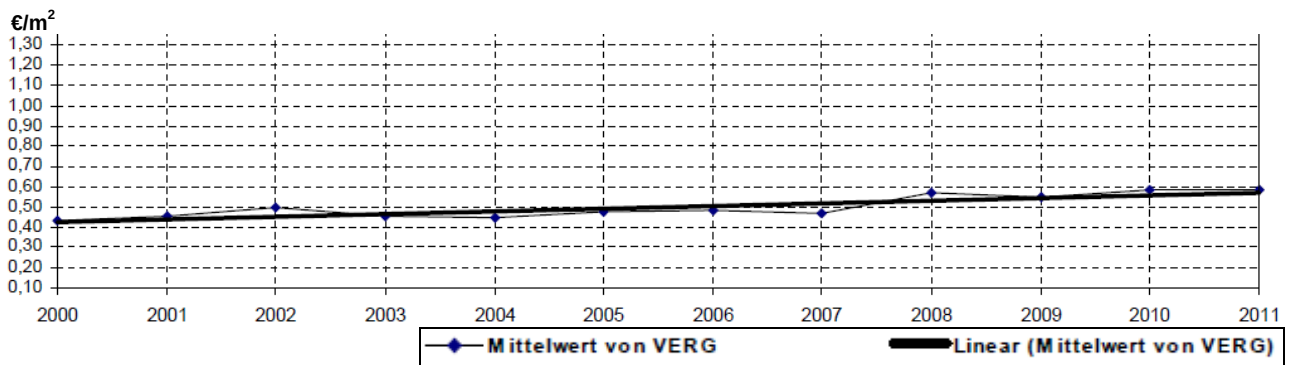
Flächenumsatz



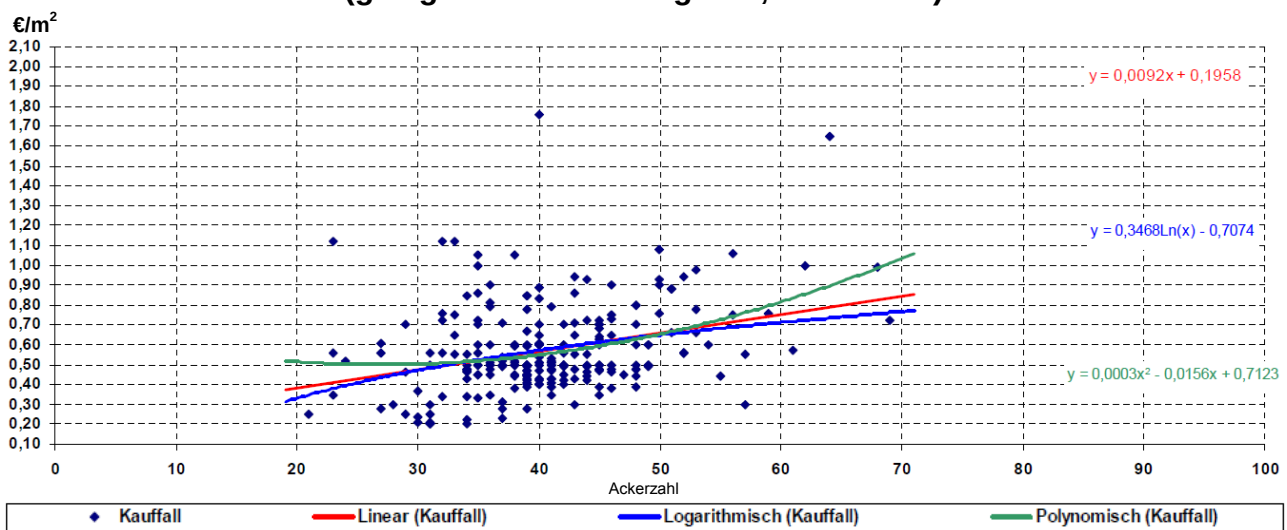
Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge¹⁾, Ackerland)



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



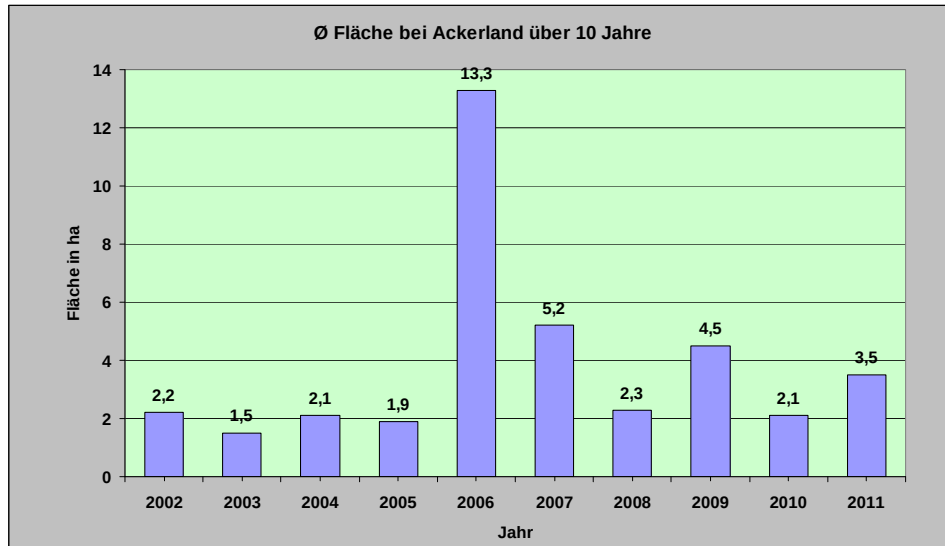
Funktion: Preis=0,19580+0,00924*Ackerlandzahl

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 100 ha (Gesamtverkaufsfläche); Anteil Ackerland an Gesamtverkaufsfläche mindestens 75%; Untersuchungsgebiet Stadt Gera und Landkreis Greiz;

²⁾ Datenauswahl ab 01.01.2009, Stichprobenumfang 233 Kauffälle

Der mittlere, relative Kaufpreis ändert sich pro Bodenzahl (Ackerzahl) um rund 0,9 Cent. Die jeweiligen Ackerzahlen können dem vorstehenden Diagramm entnommen werden.

durchschnittliche Flächengröße (geeignete Kaufverträge, Ackerland)



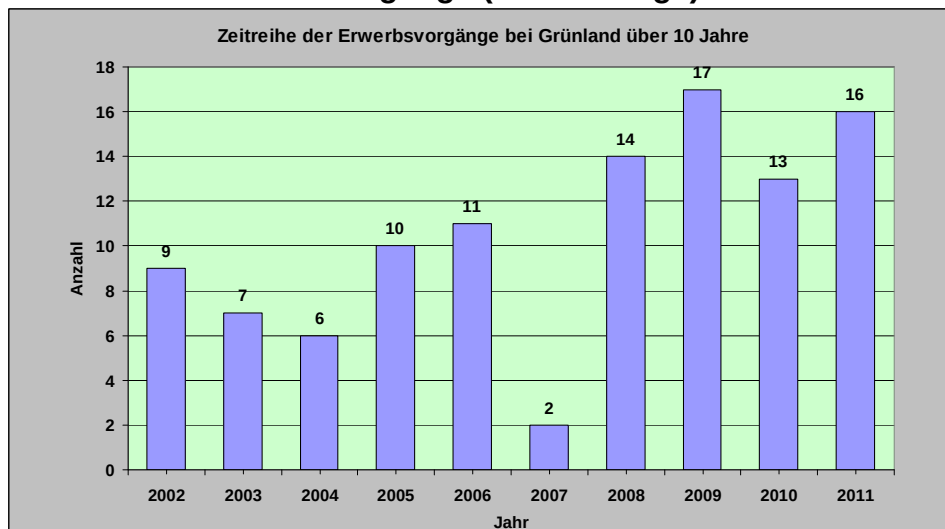
5.3.2 Grünland

Die nachfolgenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz sowie den durchschnittlichen Kaufpreis in zeitlicher Entwicklung dar.

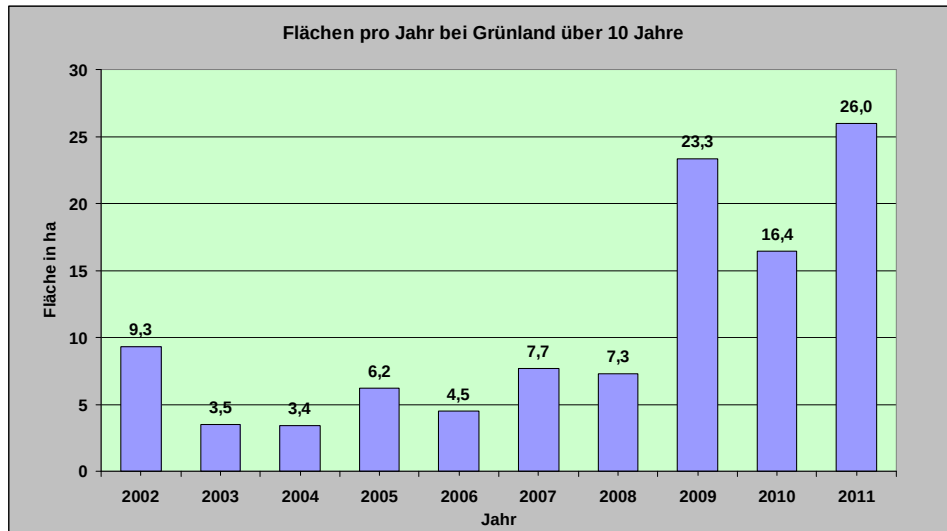
Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von *Grünland* stieg von 13 im Jahr 2010 auf 16 im Jahr 2011. Im Berichtsjahr 2011 stieg der Flächenumsatz auf 26,0 ha, der Geldumsatz ist mit 0,1 Mio. € etwa gleich geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt für die kreisfreie Stadt Gera bei 0,41 €/m² und ist gegenüber dem Vorjahr 2010 leicht gefallen.

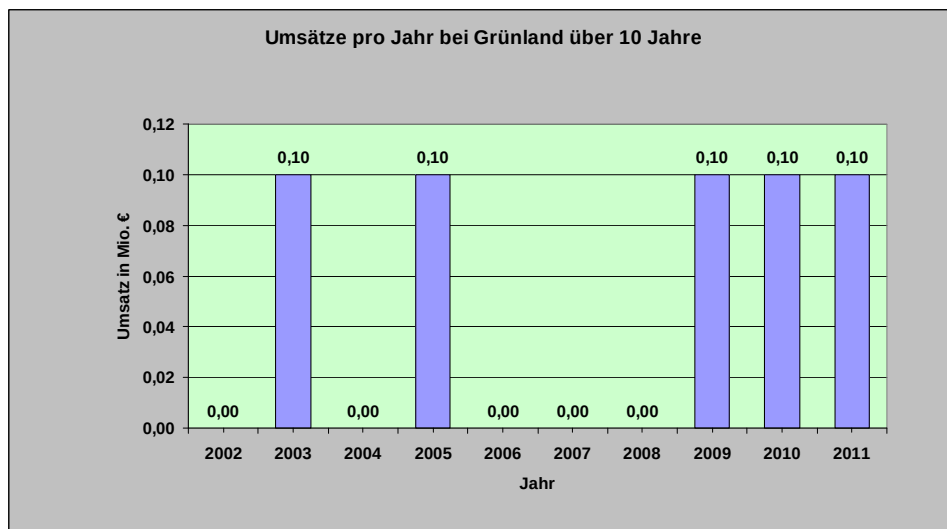
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



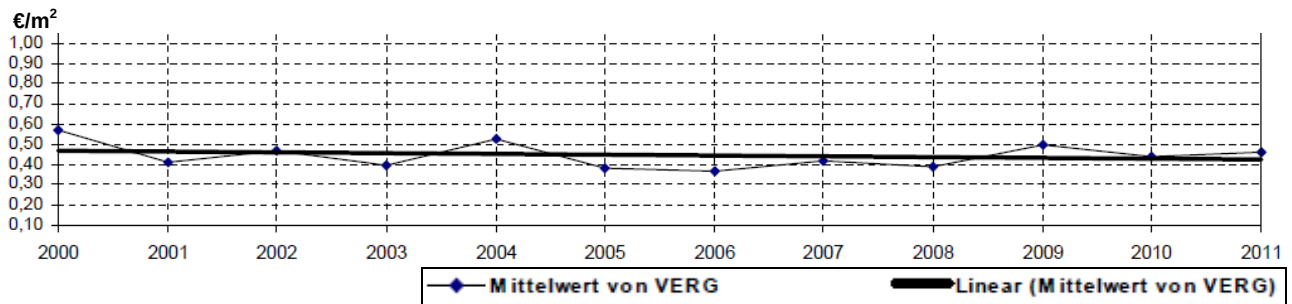
Flächenumsatz



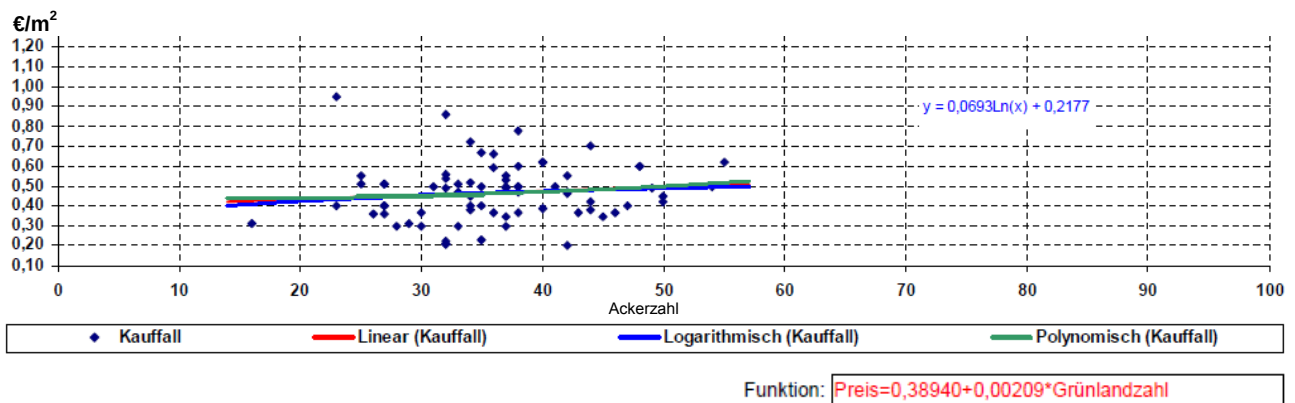
Geldumsatz



durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kaufverträge¹⁾, Grünland)



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

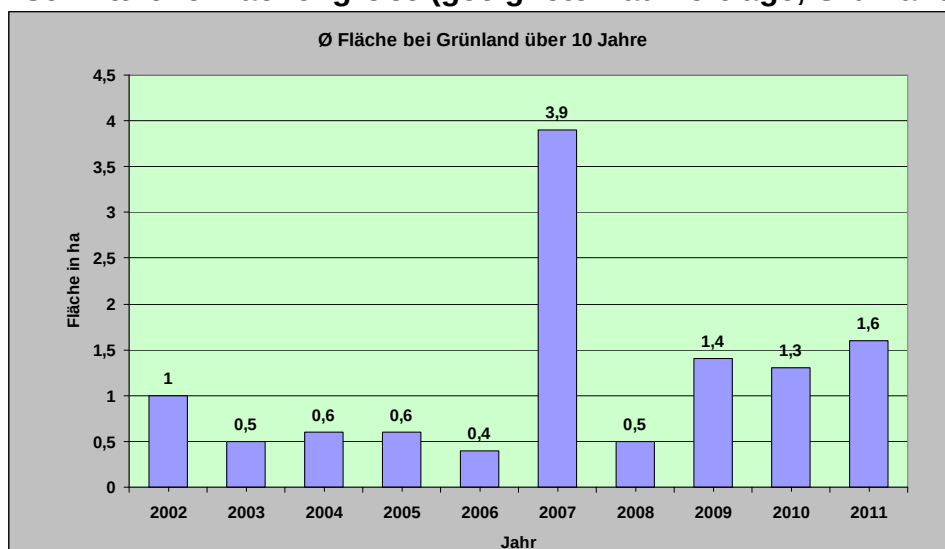


¹⁾ zulässige Kaufpreise von 0,20 €/m² bis 2,00 €/m²; geeignete Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkauf nach EALG); Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar; künftige Nutzung für Gemeinbedarf ausgeschlossen; Flächeneingrenzung von 0,5 ha bis 1 00 ha (Gesamtverkaufsfläche); Anteil Grünland an Gesamtverkaufsfläche mindestens 75%; Untersuchungsgebiet Stadt Gera und Landkreis Greiz;

²⁾ Datenauswahl ab 01.01.2009, Stichprobenumfang 19 Kauffälle

Der mittlere, relative Kaufpreis ändert sich pro Bodenpunkt (Grünlandzahl) geringfügig um rund 0,2 Cent. Die jeweiligen Grünlandzahlen können dem vorstehenden Diagramm entnommen werden.

durchschnittliche Flächengröße (geeignete Kaufverträge, Grünland)

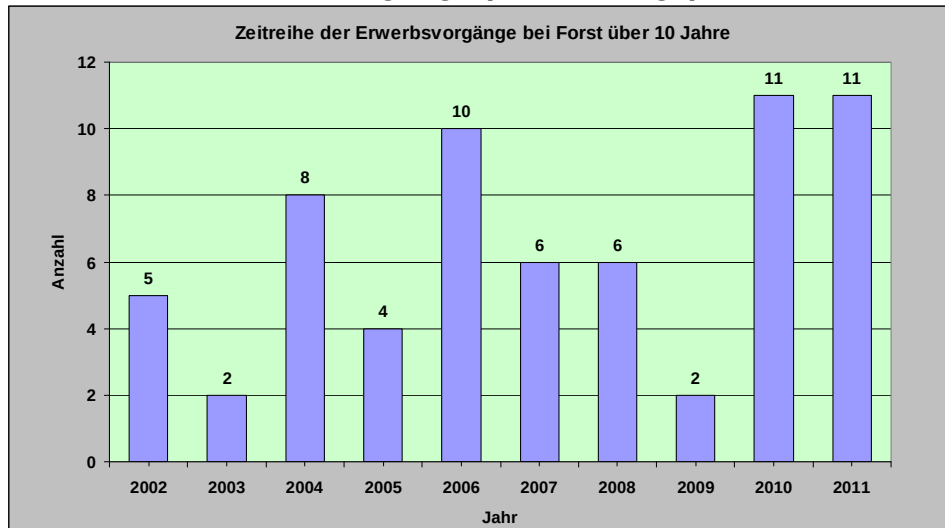


5.3.3 Forst

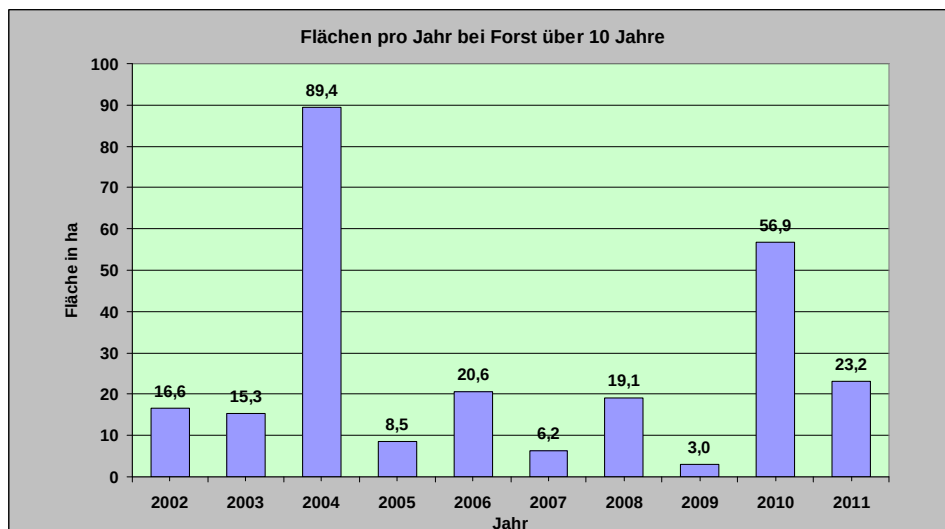
Die nachstehenden Diagramme stellen die Anzahl der Erwerbsvorgänge, den Flächen- und Geldumsatz sowie die durchschnittlichen Kaufpreise des Berichtsjahres 2011 und der Vorjahre dar.

Anmerkung: Der angegebene durchschnittliche m²-Preis ist durch den Anteil des Bestandes beeinflusst.

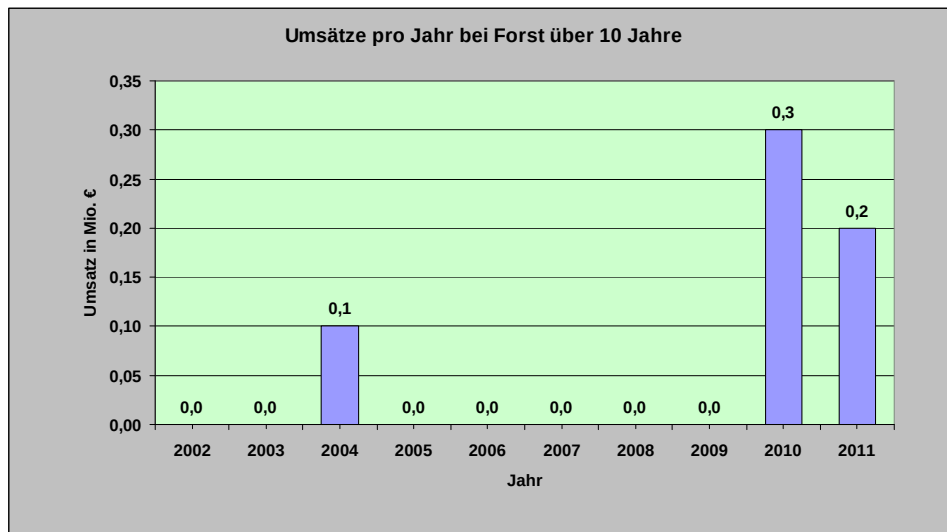
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



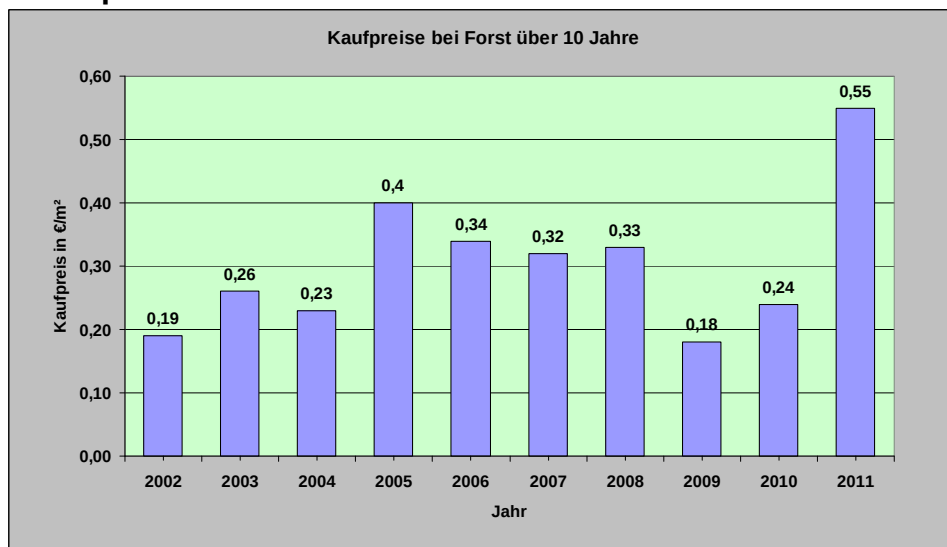
Flächenumsatz



Geldumsatz



Kaufpreise



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.

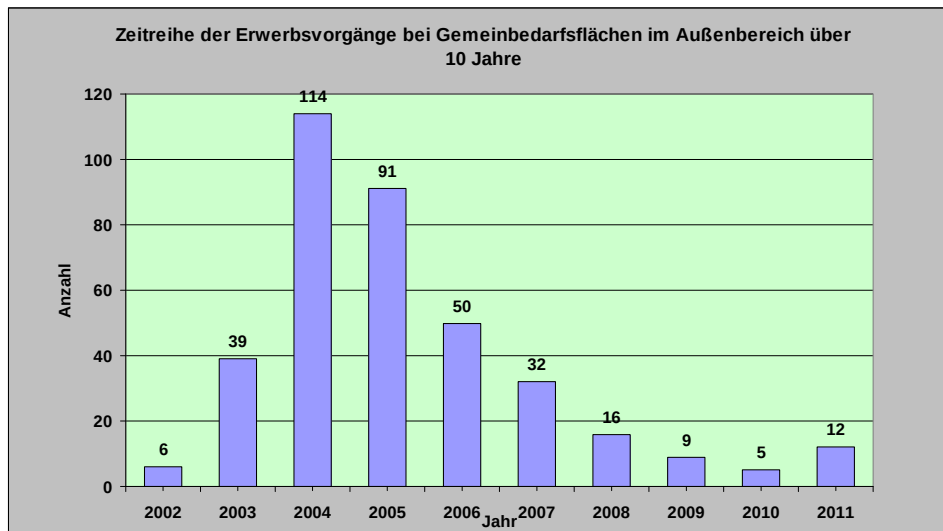
5.4.1 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend künftige Straßenflächen.

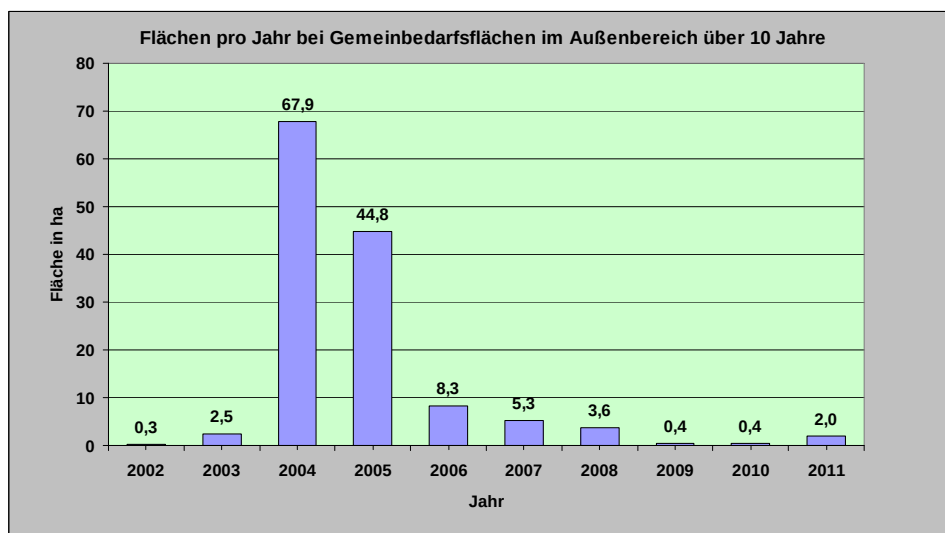
Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 5 auf 12 gestiegen. Damit stieg auch der Flächenumsatzes von 0,4 auf 2,0 ha im Berichtsjahr 2011.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr 2011 1,26 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 0,39 €/m² Grundstücksfläche.

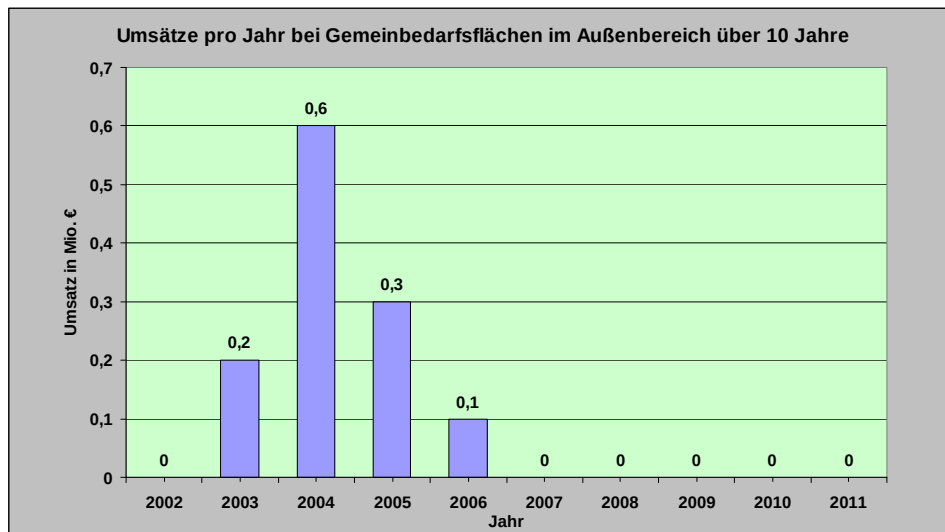
Anzahl der Erwerbsvorgänge



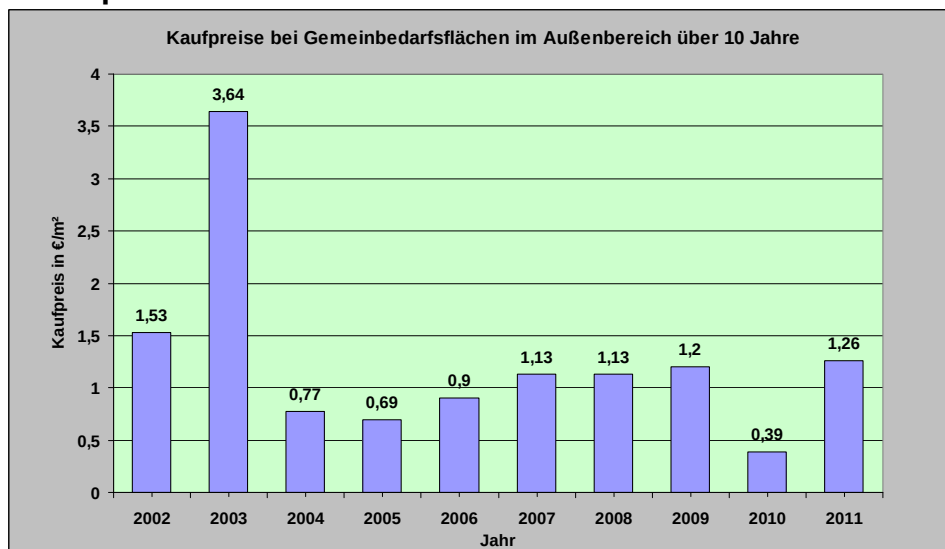
Flächenumsatz



Geldumsatz



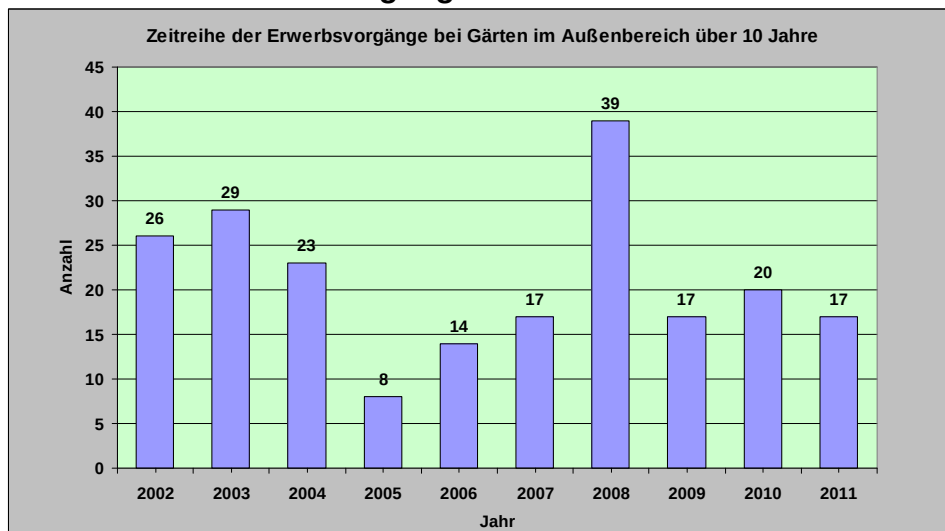
Kaufpreise



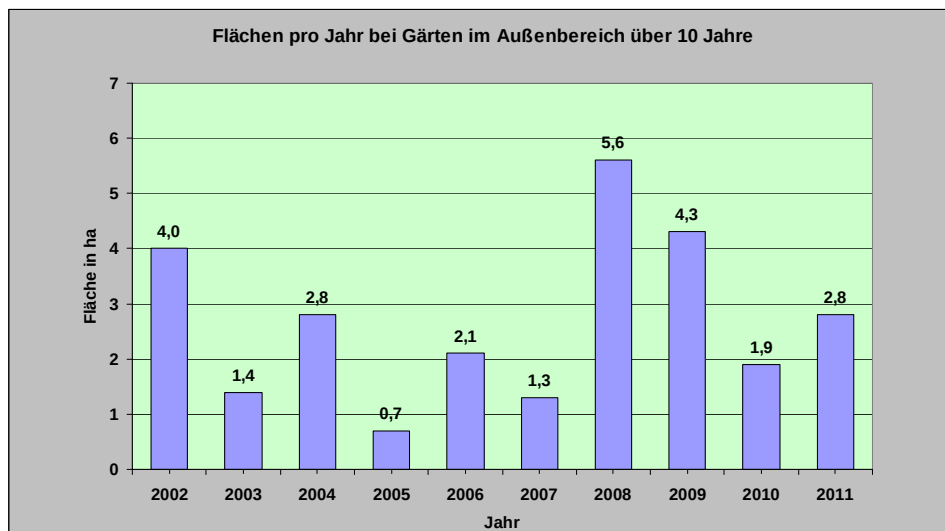
5.4.2 Gärten im Außenbereich

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 20 auf 17 gefallen. Der Flächenumsatz stieg von 1,9 ha auf 2,8 ha, das entspricht einer Steigerung von 47 %. Der Gesamtgeldumsatz ist gleich geblieben. Damit erklärt sich, dass der durchschnittliche Kaufpreis von 3,33 €/m² auf 2,18 €/m² im Berichtsjahr 2011 für Gärten im Außenbereich in der kreisfreien Stadt Gera gefallen ist.

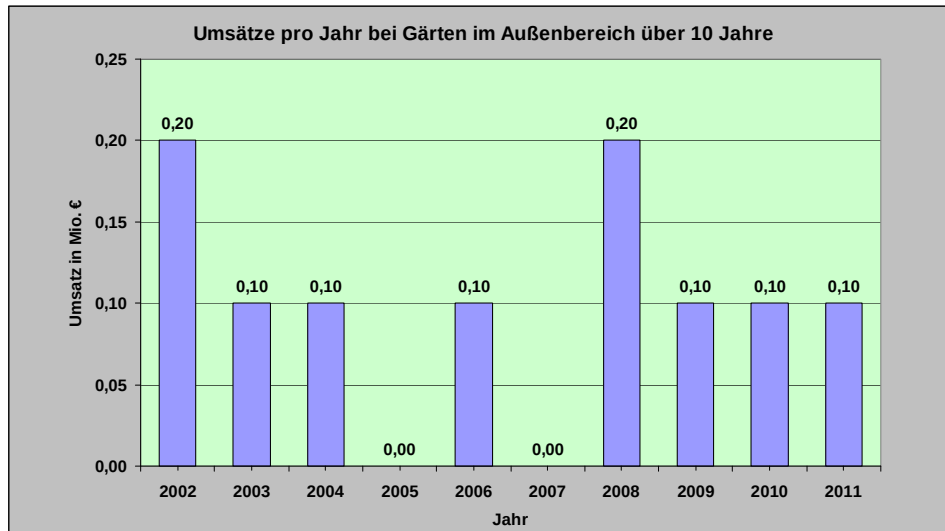
Anzahl der Erwerbsvorgänge



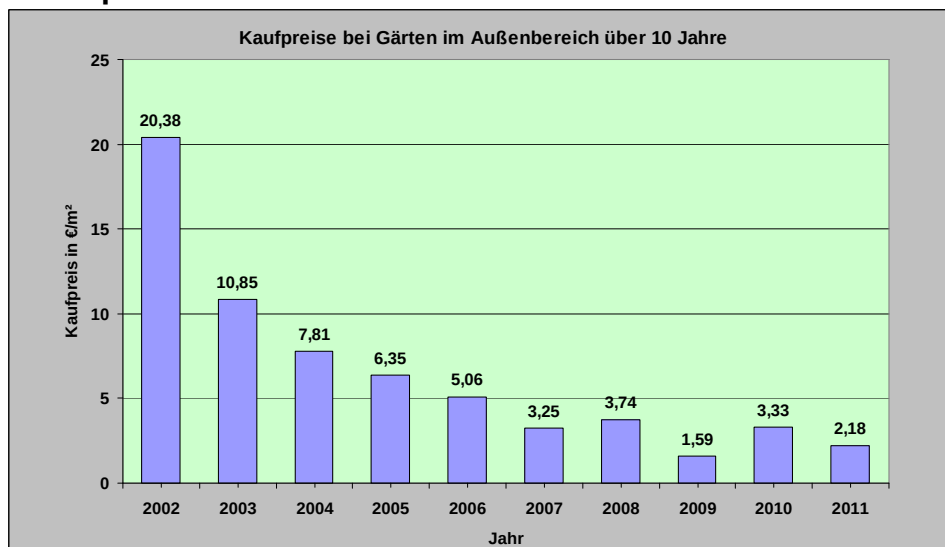
Flächenumsatz



Geldumsatz



Kaufpreise



5.4.3 Unland, Ödland

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kaufverträge mit der überwiegenden Nutzungsart ausgebeutetes Abbauland oder Unland/Geringstland.

Im Bereich der kreisfreien Stadt Gera liegen hier ungenügend Kauffälle vor und es kann deshalb keine Auswertung getroffen werden.

6 Bebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die kreisfreie Stadt Gera untergliedert den Bereich der *bebauten Grundstücke* (bb) 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* weiterhin durch die Teilmärkte individueller Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau hauptsächlich geprägt.

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

Hinsichtlich der Anzahl der Kaufverträge gab es eine geringe Zunahme um 15 Verträge gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme um 5 %.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 21% auf 51,3 ha zurückgegangen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 208 % auf 152,5 Mio. € gestiegen.

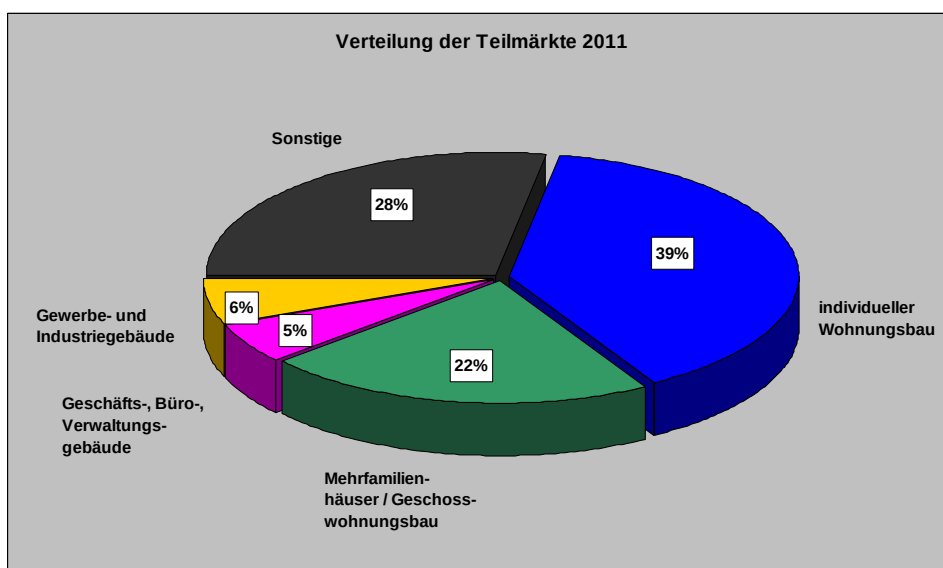
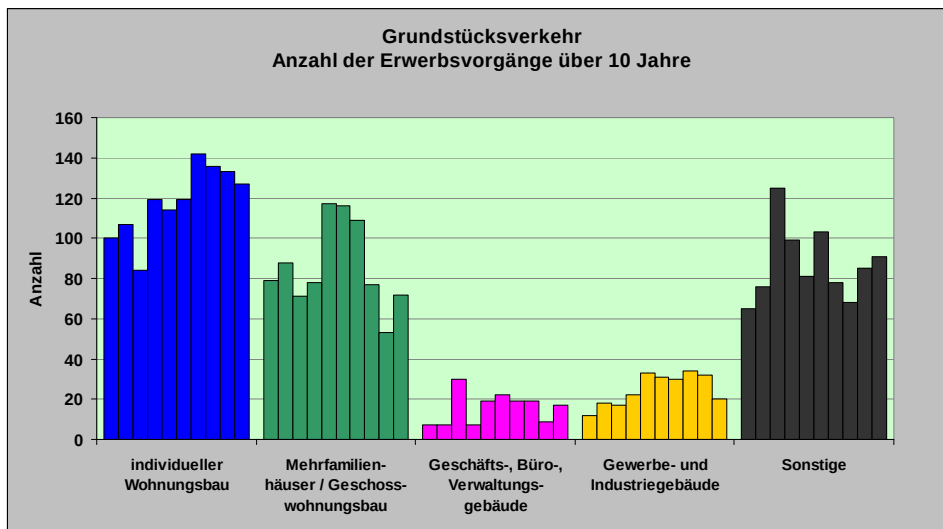
Diese sprunghafte Steigerung des Geldumsatzes beruht auf dem Verkauf einer großen Handelseinrichtung.

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

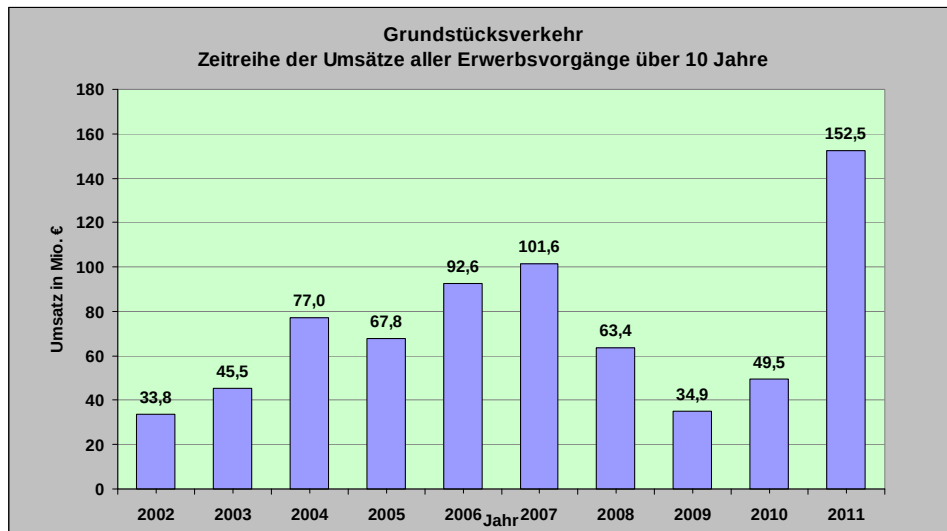
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerungen)



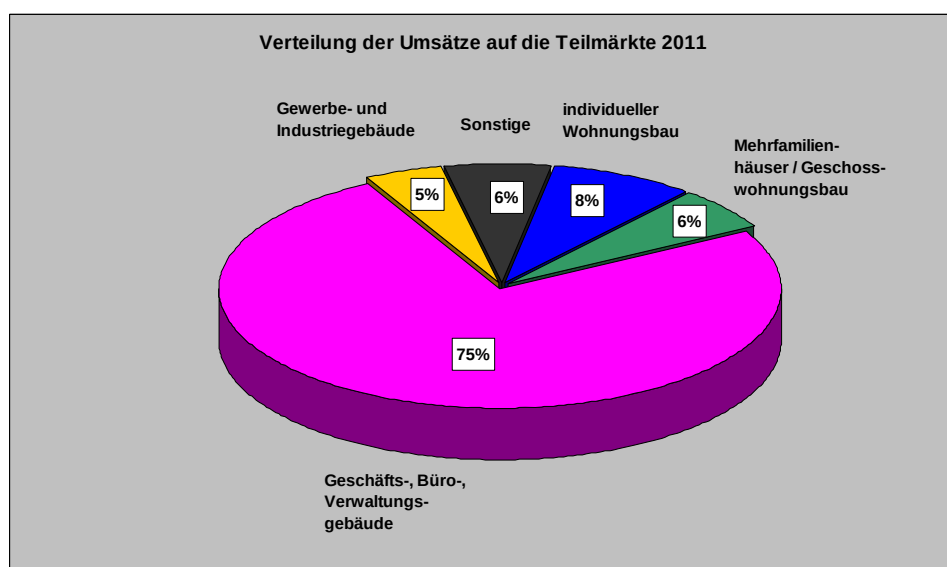
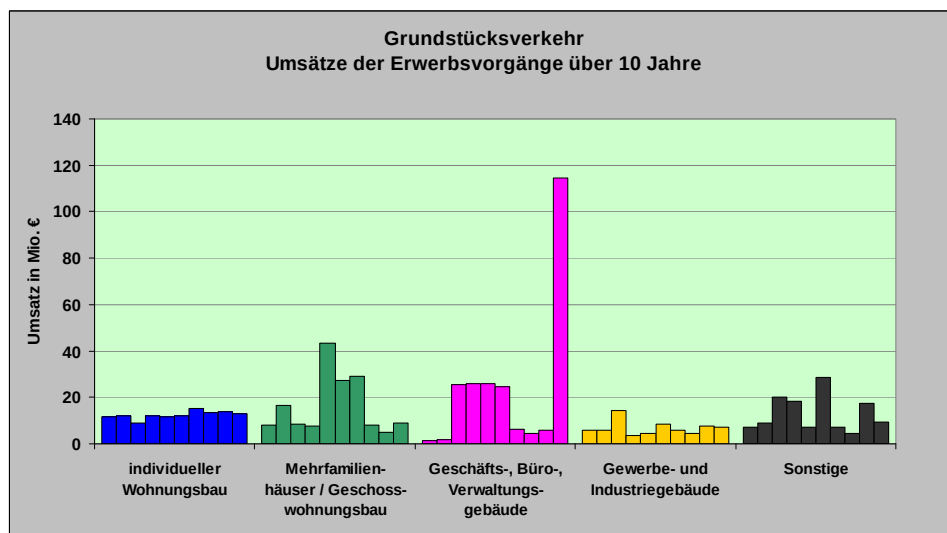
Teilmärkte



Geldumsatz



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 und Doppelhaushälften

- Baujahre bis 1949
- Baujahre ab 1950 bis 1989
- Baujahre ab 1990 ohne Neubauten
- Neubauten (2010 und 2011)

Bei den Villen wurde wegen Mangel an Daten nur die Baujahresklasse bis 1949 betrachtet.

6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	19	101.721	852
2011	35	105.666	735

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	29	125.501	933
2011	18	116.143	822

Baujahre ab 1990 ohne Neubauten

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	17	173.764	643
2011	16	165.625	554

Neubauten

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	5	156.149	499
2011	7	175.884	470

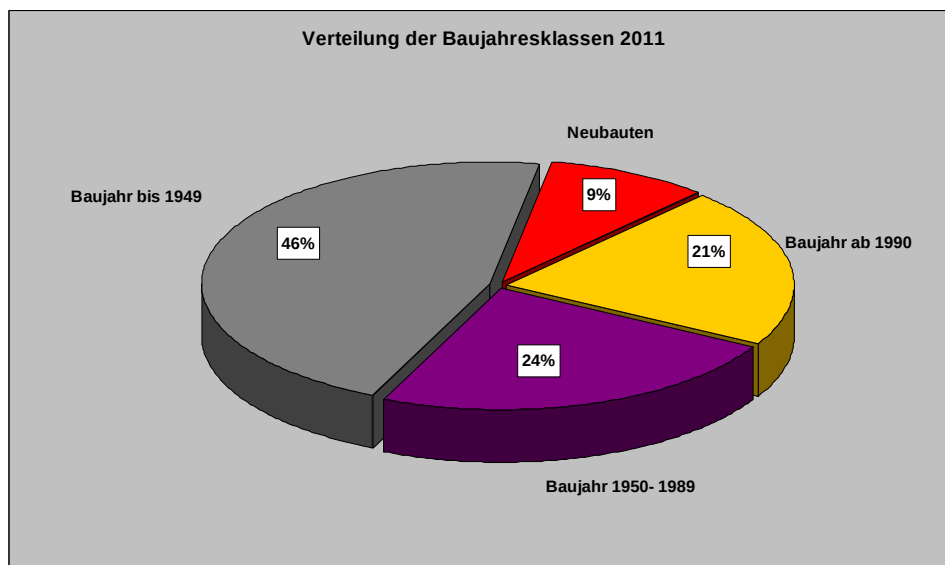
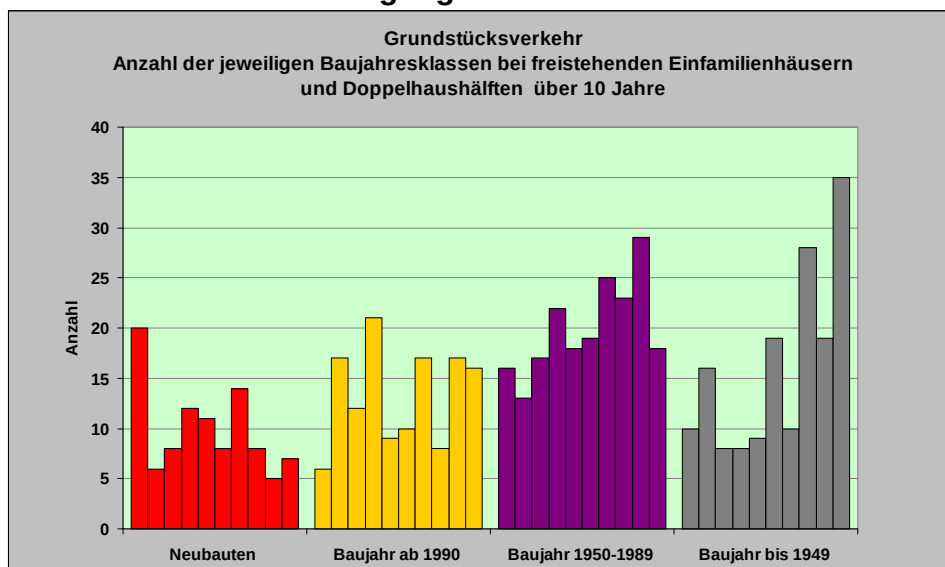
Die vorstehenden Tabellen zeigen deutlich, dass bei den Neubauten die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise im Berichtsjahr deutlich gestiegen sind im Verhältnis zur Baujahresklasse 1950 bis 1990. Die größte Anzahl der Kaufverträge liegt bei der Baujahresklasse bis 1949, dabei sind aber die Gesamtkaufpreise in dieser Baujahresklasse am niedrigsten.

In den nachstehenden Tabellen werden zum einen die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt und zum anderen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen ausgewiesen.

Im Berichtsjahr liegen die Kaufpreise in der Baujahresklasse bis 1949 bei ca. 106.000,00 €, in der Baujahresklasse 1950 bis 1989 bei ca. 116.000,00 € und in der Baujahresklasse ab 1990 (ohne Neubauten) bei knapp 166.000,00 €.

Unsanierte bzw. überdurchschnittlich ausgestattete Objekte wurden durch eine Einschränkung des Selektionsansatzes des bereinigten Kaufpreises zwischen 40.000,00 und 400.000,00 € bei der Ermittlung des Gesamtkaufpreises ausgeschlossen.

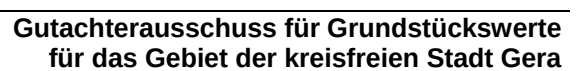
Anzahl der Erwerbsvorgänge



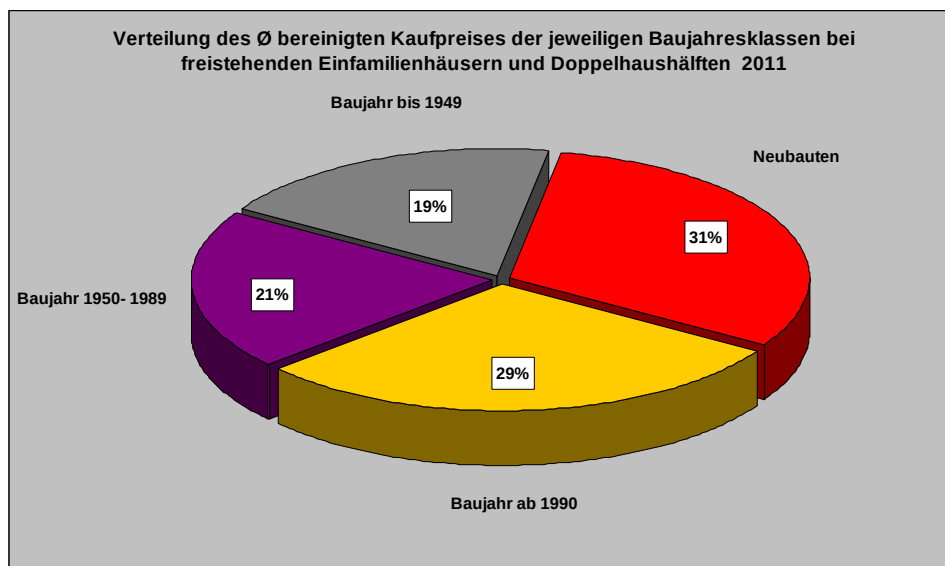
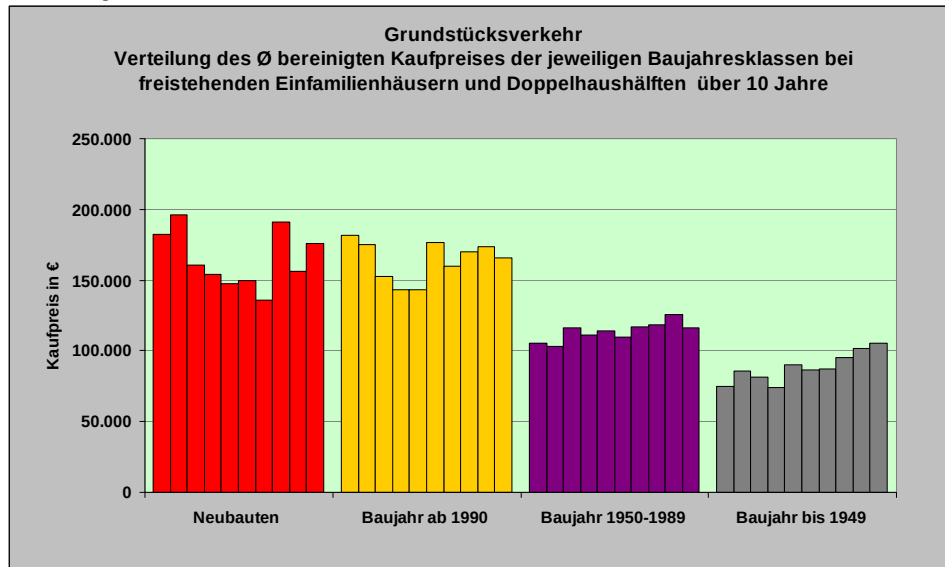
Grundstücksverkehr
Flächenverteilung der jeweiligen Baujahresklassen bei freistehenden
Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften über 10 Jahre

The chart displays the area distribution (Fläche in m²) for four construction year categories: Neubauten, Baujahr ab 1990, Baujahr 1950-1989, and Baujahr bis 1949. The Y-axis ranges from 0 to 1,300 m². The X-axis categories are grouped by color: red for Neubauten, yellow for Baujahr ab 1990, purple for Baujahr 1950-1989, and grey for Baujahr bis 1949.

Baujahr	Fläche in m²
Neubauten	500, 550, 450, 500, 480, 520, 480, 760, 500, 480
Baujahr ab 1990	820, 680, 800, 780, 700, 700, 680, 710, 640, 560
Baujahr 1950-1989	730, 750, 700, 640, 930, 880, 840, 1020, 930, 820
Baujahr bis 1949	1160, 840, 710, 540, 890, 770, 1020, 780, 850, 740



Kaufpreise



Die Kaufpreise von *Einfamilienhäusern* sind für die Baujahresklassen der Baujahre bis 1949 leicht gestiegen, wobei die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr sich fast verdoppelt hat.

6.1.2 Villen**Baujahre bis 1949**

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	4	566.875	3.404
2011	6	250.833	2.758

Im Berichtsjahr 2011 ist die Anzahl der Verkäufe bei Villen etwas gestiegen, wobei die durchschnittlichen Kaufpreise gesunken sind.

Da die Größe und die Ausstattung der Villenobjekte sehr unterschiedlich sein kann und aus den Verträgen nicht hervorgeht, ist diese Auswertung nur unter Vorbehalt zu betrachten.

In weiteren Baujahresklassen können keine Angaben gemacht werden, da zu diesem Teilmarkt ganz wenige bzw. keine Angaben vorliegen.

6.2 Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

Bei den Ertragsobjekten wurde der Teilmarkt an Grundstücken untersucht der mit Objekten, wie Büro/Verwaltungs- oder Handelsobjekten, mit Geschößwohnungsbau (ETW oder Mieten) oder Dreifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern (ETW oder Miete) oder mit gemischt genutzten Objekten bebaut sind.

Dabei wurde die Auswertung in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Baujahre bis 1949
- Baujahre 1950 -1989
- Baujahre ab 1990, ohne Neubauten
- Neubauten

Die Tabellen lassen erkennen, dass in den Baujahresklassen ab 1990, ohne Neubauten die Gesamtkaufpreise wesentlich höher liegen als in den Baujahresklassen 1950 bis 1989 und vor 1949.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	53	95.732	634
2011	92	129.340	788

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	9	345.622	1.899
2011	19	174.312	4.276

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

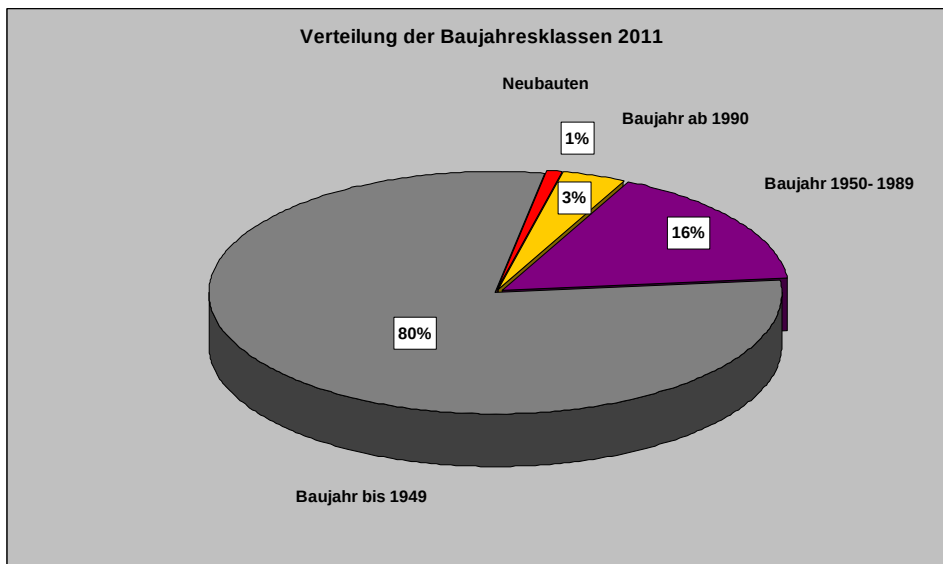
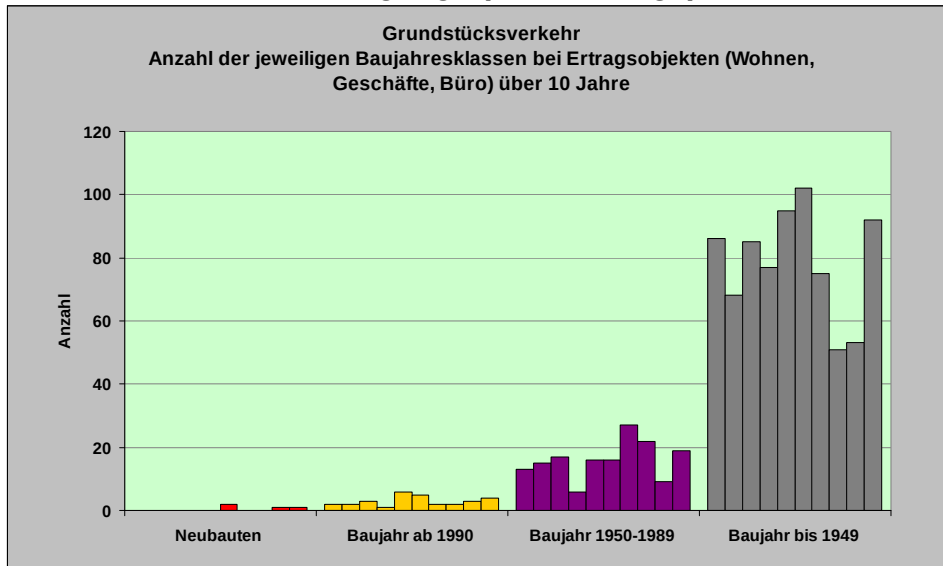
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	3	577.283	1.959
2011	4	27.283.599	11.812

Durch den Verkauf eines sehr großen Einzelhandelsobjekts werden im Berichtsjahr 2011 die Umsatzzahlen stark beeinflusst.

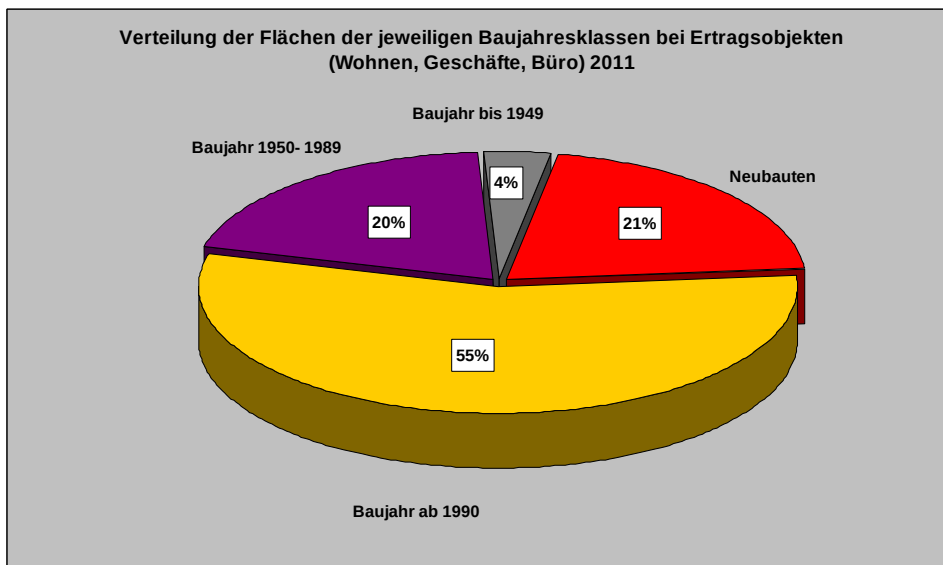
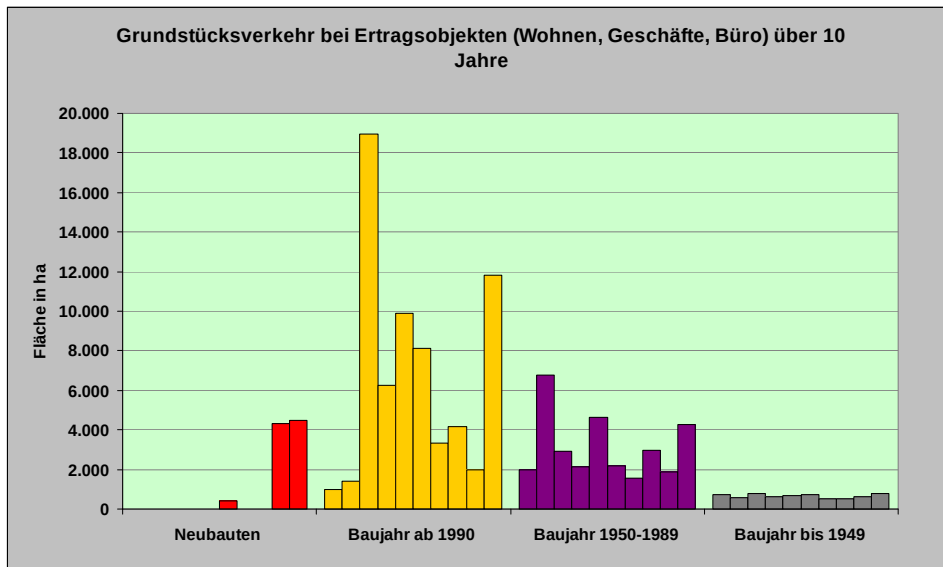
Neubauten

Zur Auswertung dieses Teilmarkts sind nicht genügend Kauffälle vorhanden.

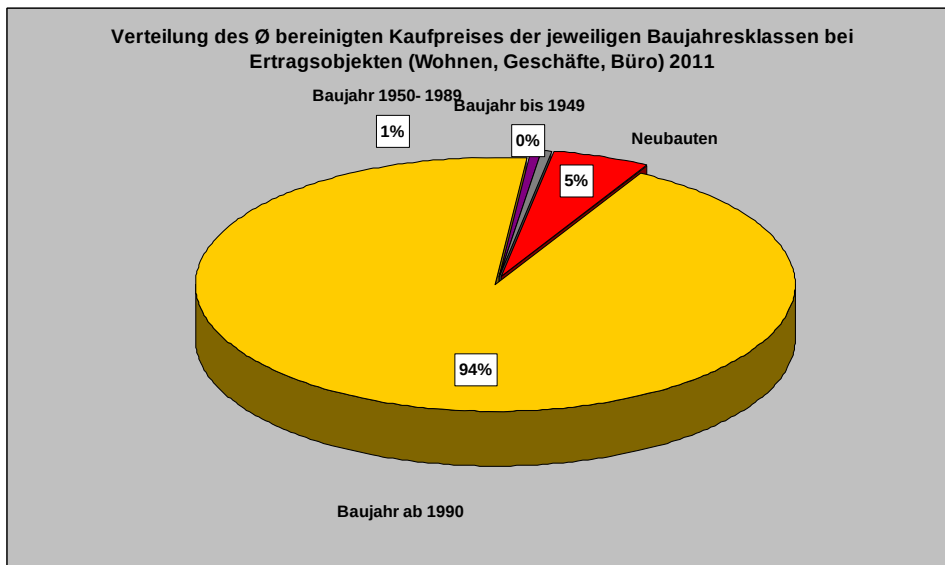
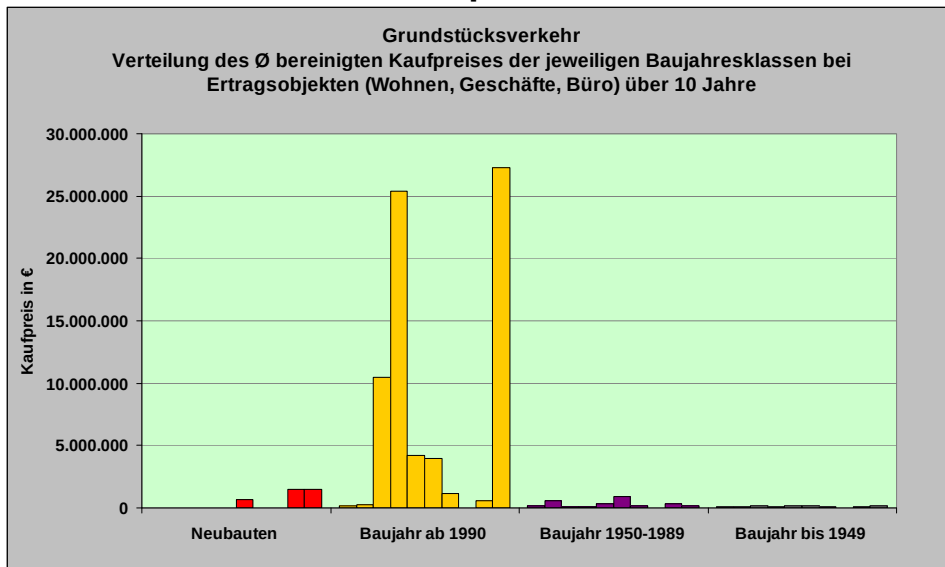
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)



Flächenumsatz



Kaufpreise

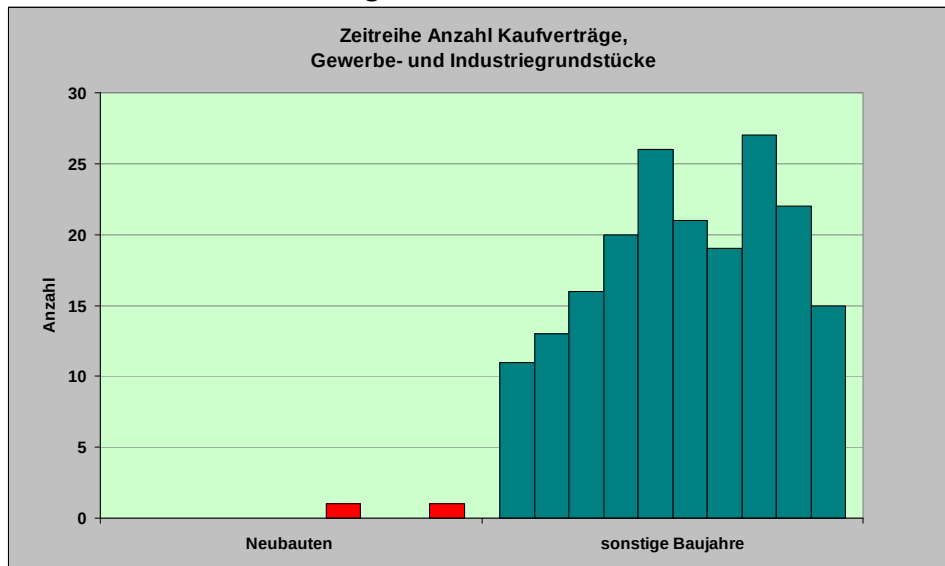


6.3 Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)

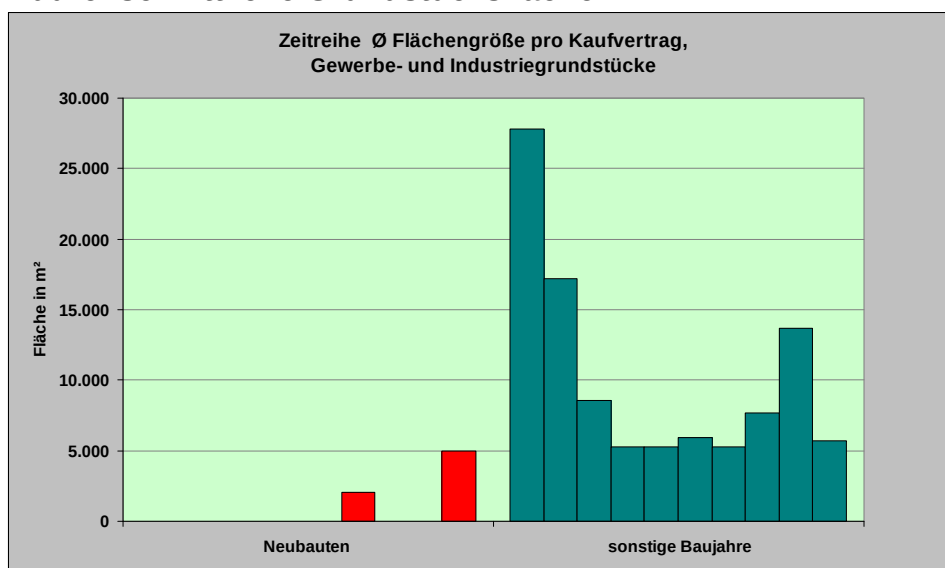
Aus den folgenden Grafiken wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle, der durchschnittliche Kaufpreis und die mittlere Grundstücksfläche pro Kauffall im Berichtsjahr 2011 rückläufig sind. Bezüglich der Gesamtumsätze siehe Punkt 6.

Die Auswertung umfasst alle Baujahre. Neubauten sind informatorisch ausgewiesen.

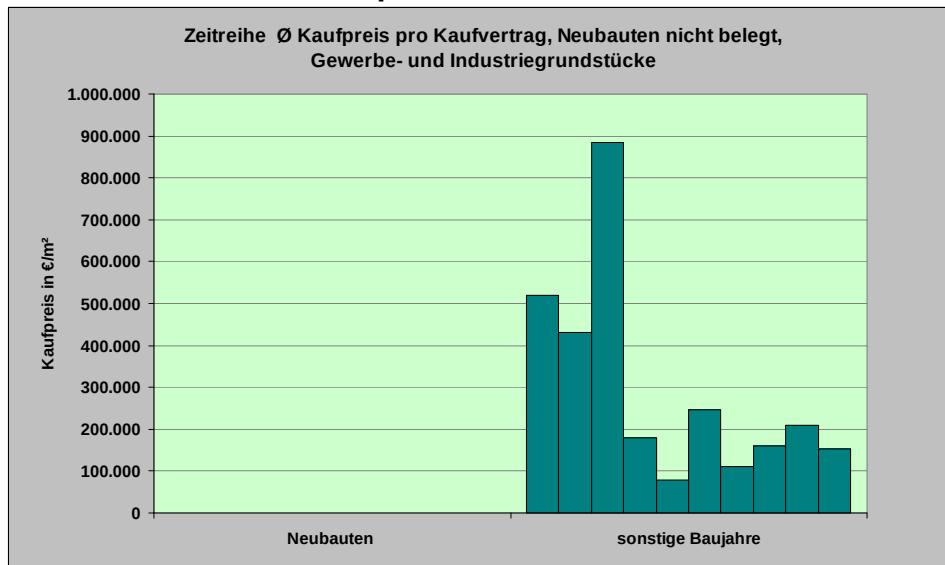
Anzahl der Kaufverträge



durchschnittliche Grundstücksflächen



durchschnittliche Kaufpreise



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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	22	208.533	13.652
2011	15	153.445	5.678

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um ca. 30 % gefallen ist. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind dabei gefallen.

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 Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

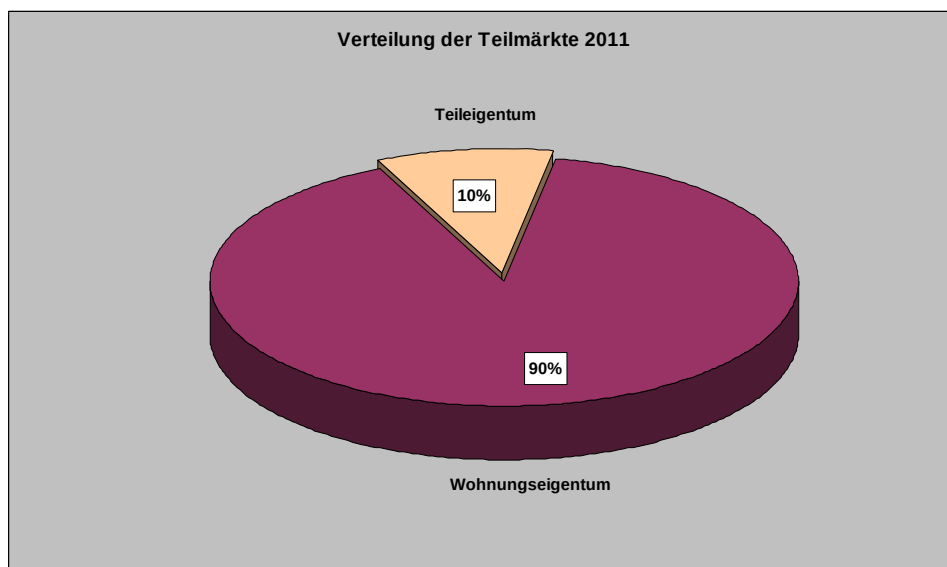
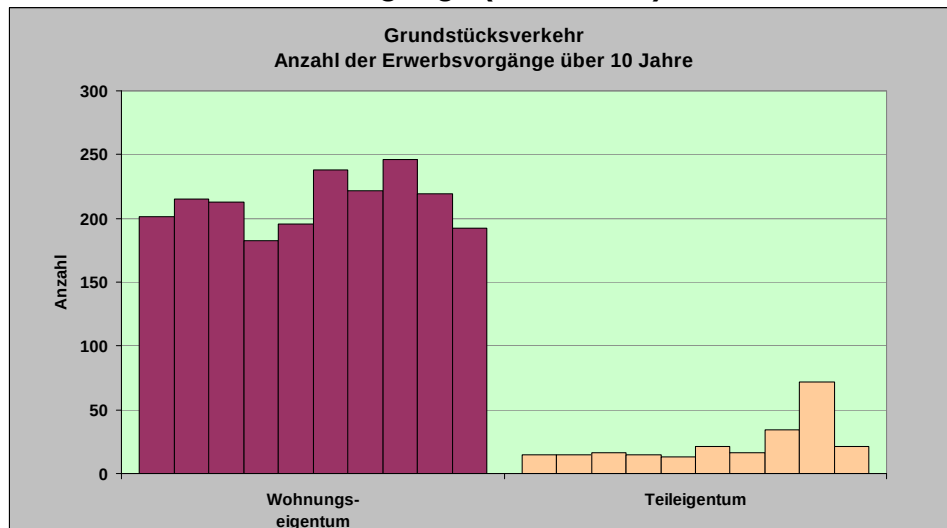
Beim Wohnungseigentum ist ein eindeutiger Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um ca. 27 % auf 213 Kauffälle bei einem Geldumsatz von 11,0 Mio. € zu verzeichnen. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Wiederverkäufe des Wohneigentums.

Auch die Zwangsversteigerungen haben einen nicht unerheblichen Anteil in diesem Marktsegment

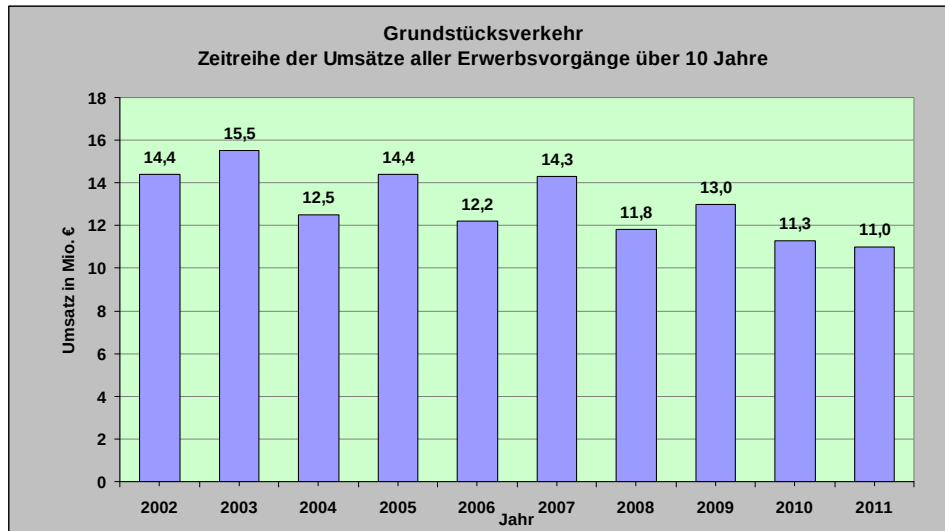
Anzahl der Erwerbsvorgänge



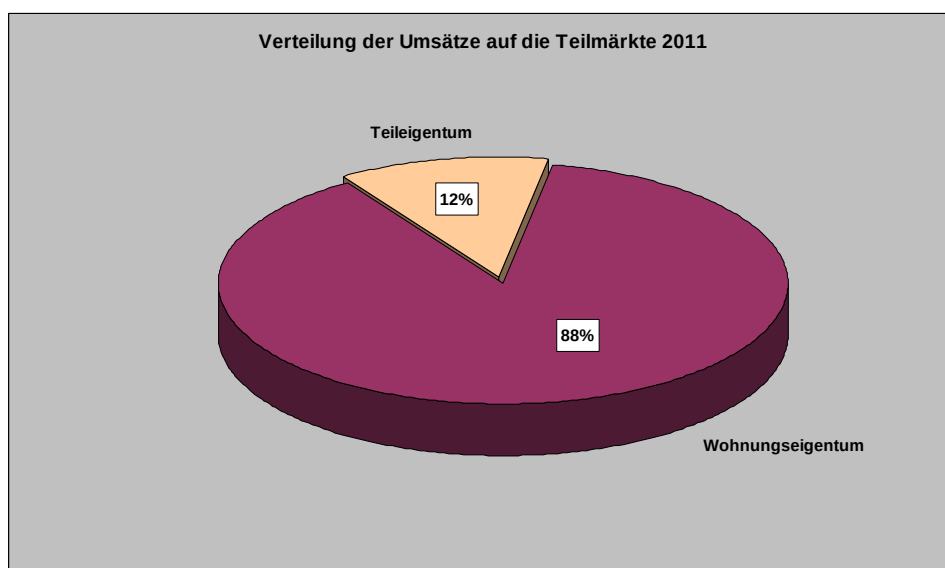
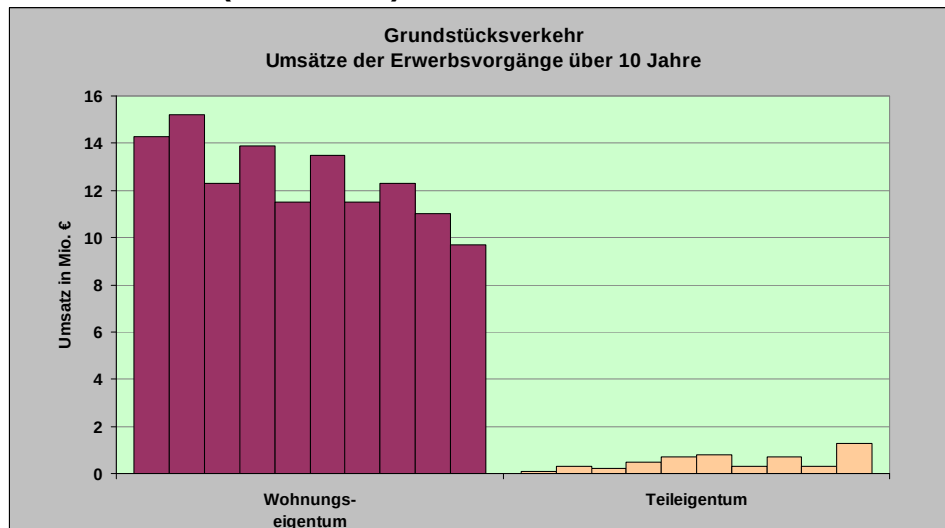
Anzahl der Erwerbsvorgänge (Teilmärkte)



Geldumsatz



Geldumsatz (Teilmärkte)



7.1 Erstverkauf aus Neubau

Als „Neubauten“ fließen alle Baujahre ab 1990 in die Auswertung ein.

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2002	42	1.347	90
2003	28	1.443	90
2004	11	1.404	96
2005	2	1.526	88
2006	2	572	108
2007	1	1.560	84
2008	2	1.199	127
2009	3	1.107	137
2010	8	1.591	105
2011	4	1.497	92

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2002	36	1.254	89
2003	51	1.482	75
2004	20	1.592	75
2005	25	1.405	89
2006	16	1.351	84
2007	11	1.312	71
2008	11	1.546	92
2009	8	1.385	90
2010	3	1.514	80
2011	18	1.384	97

Baujahre 1950 bis 1989 und 1990 bis 2011

Für eine Auswertung sind nicht genügend, geeignete Kauffälle vorhanden.

7.3 Weiterverkauf**Baujahre bis 1949**

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2002	10	896	69
2003	28	644	70
2004	20	637	69
2005	28	715	77
2006	22	709	64
2007	52	669	69
2008	56	725	68
2009	57	702	64
2010	62	820	71
2011	31	560	67

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2002	18	778	67
2003	18	716	74
2004	11	618	62
2005	18	666	61
2006	12	518	53
2007	36	560	55
2008	12	525	67
2009	20	528	65
2010	21	502	66
2011	18	483	58

Baujahre ab 1990

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2002	17	1.198	75
2003	14	935	72
2004	20	965	76
2005	26	997	79
2006	11	948	69
2007	13	771	78
2008	25	752	69
2009	51	706	75
2010	39	737	61
2011	38	869	70

Die Tabellen geben einen Überblick der durchschnittlichen Kaufpreise von 2002 bis z um Berichtsjahr in den Baujahresklassen.

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.

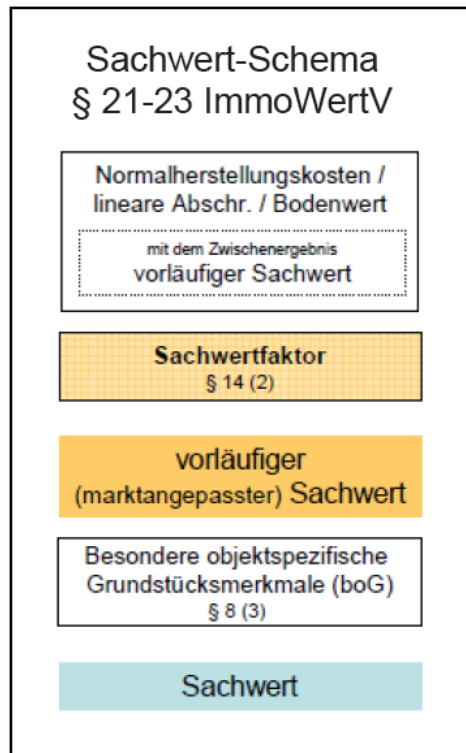
8.1 Sachwertfaktoren

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:

$$k = a * vSW^b$$

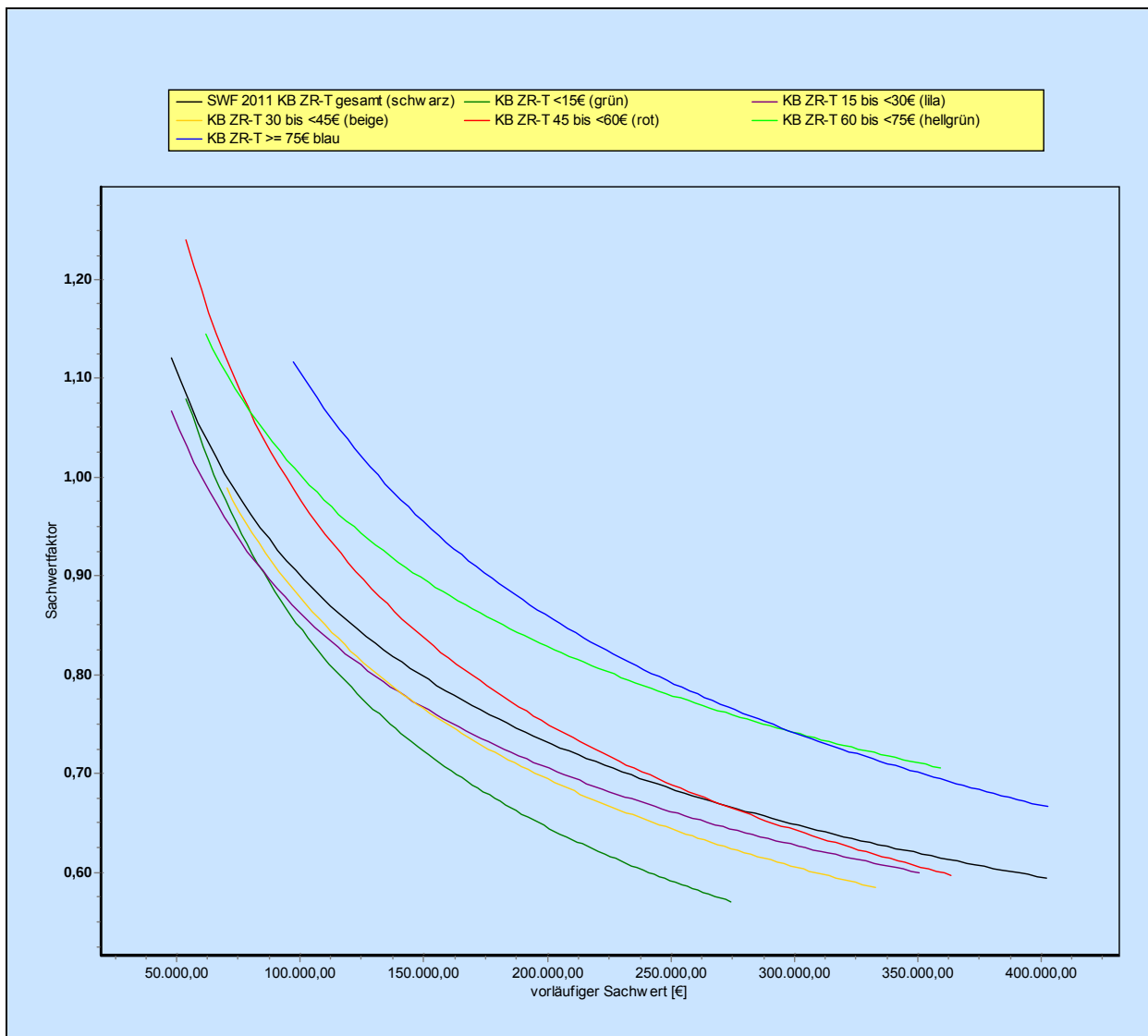
mit: k Sachwertfaktor
vSW vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
a, b Konstanten

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.

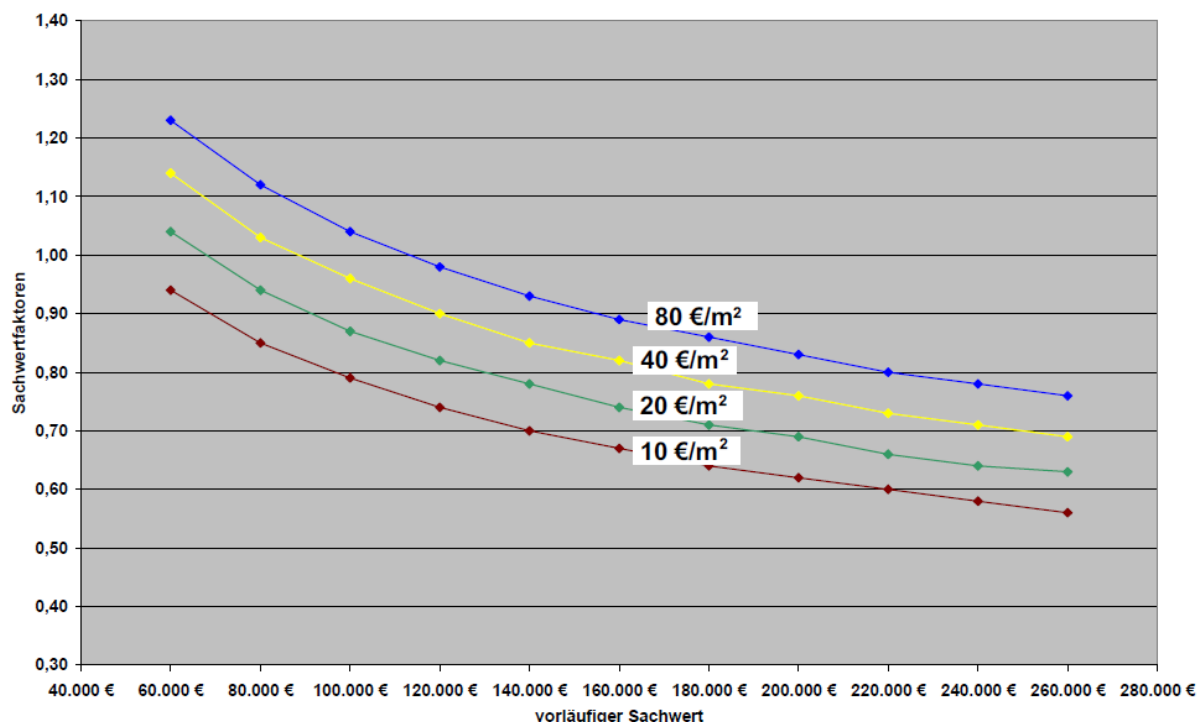


Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Konstanten a und b die Bodenrichtwertniveaus 10 €/m², 20 €/m², 40 €/m² und 80 €/m² gewählt.

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

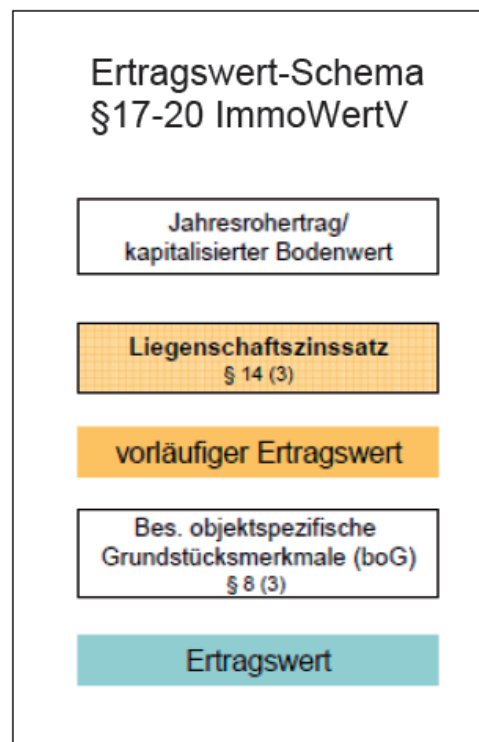
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstucksmarkt 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: 05.08.2011

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

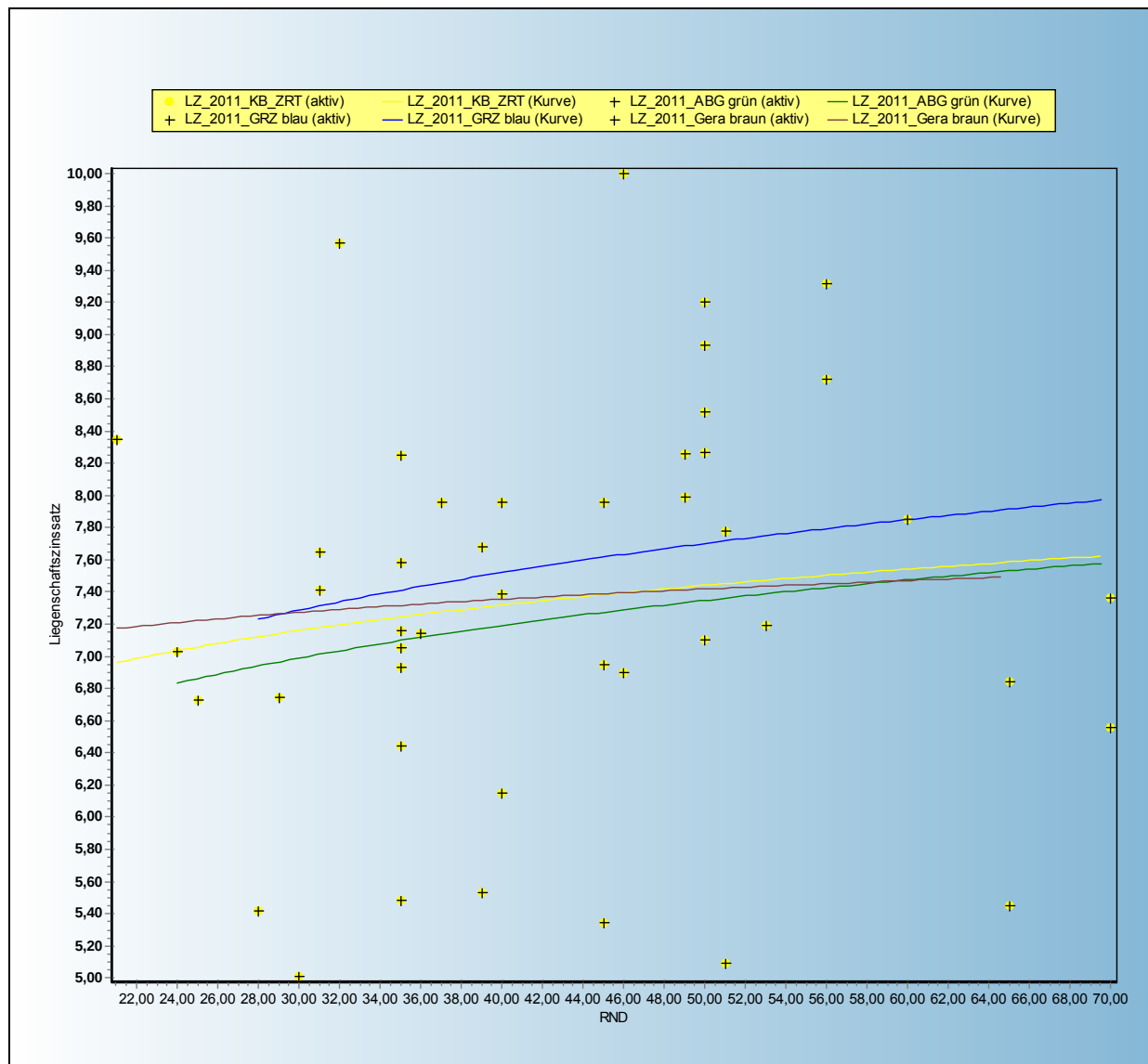
Bei wesentlichen Abweichungen des Bewertungsobjektes vom Modell und den Einflussgrößen ist der Liegenschaftszins nicht anwendbar.

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

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 (Liegenschaftzinssatz)
(ohne Schranken 54 Datensätze)



Ergebnisse und Beschluss der Konstanten a und b:

a= 0,55152, 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

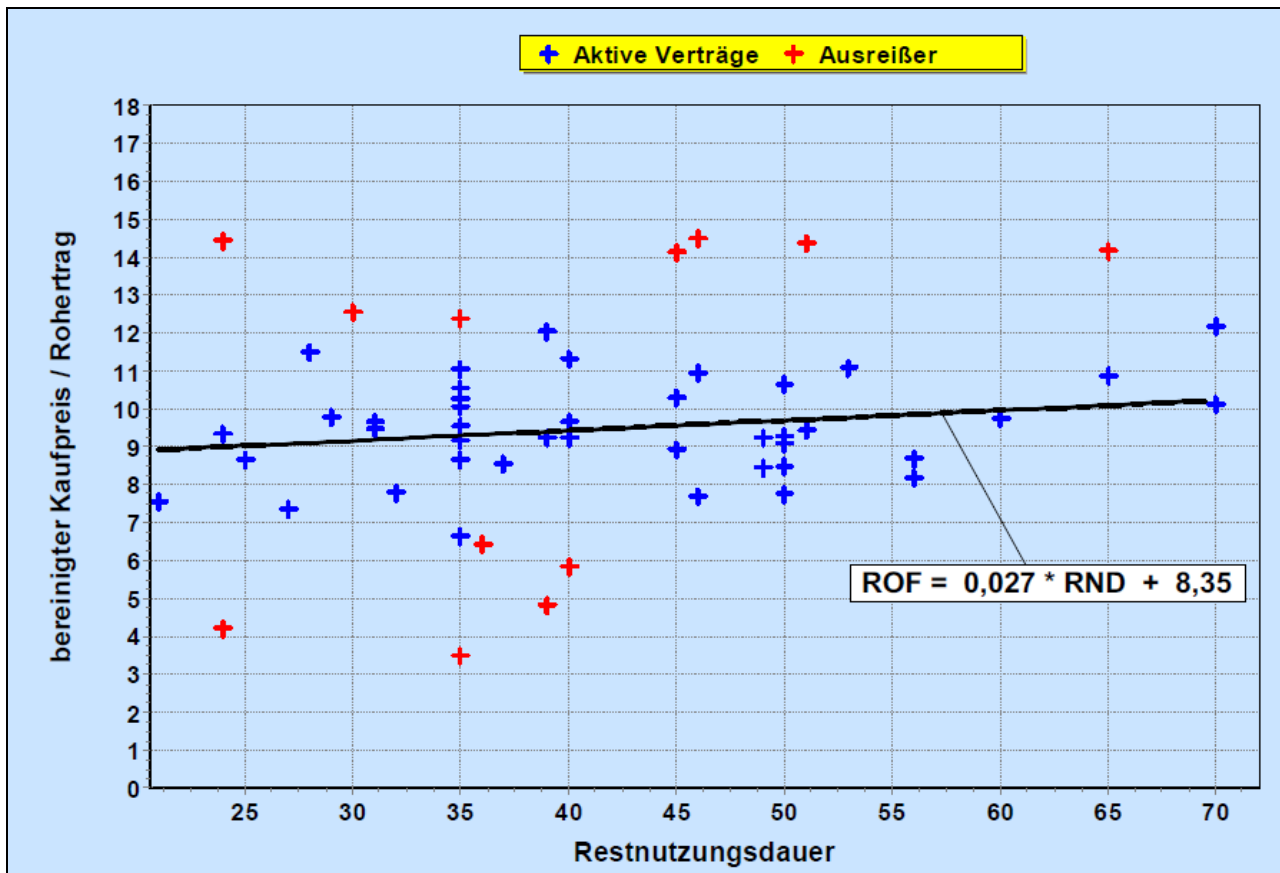
Daten aus dem gesamten Katasterbereich,
Ausreißerschranken +/- 30 % Abweichung von der Funktion (Kurve)

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

$a = 0,027,$

$b = 8,35$

grafische Verteilung:

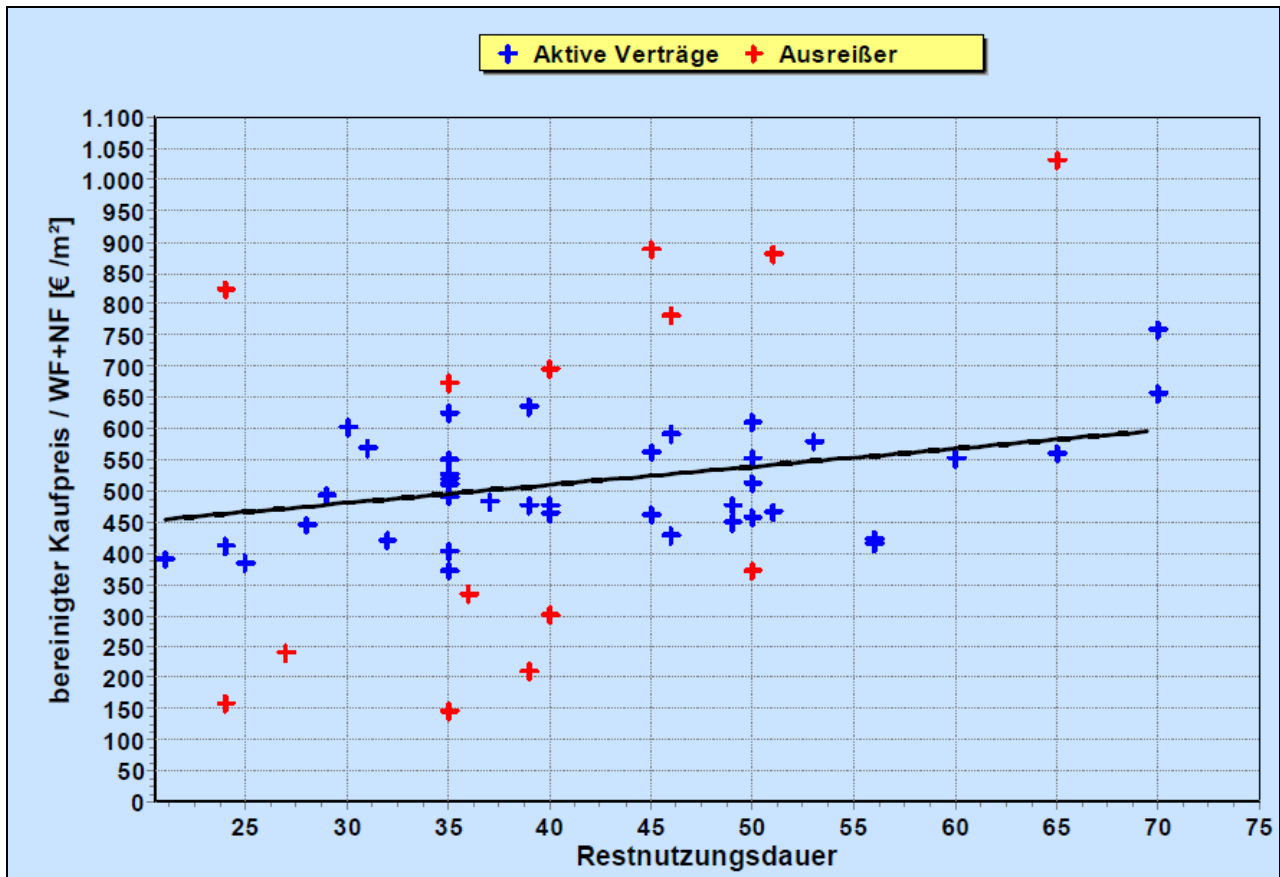


als Funktionswerte der ermittelten Formel:

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

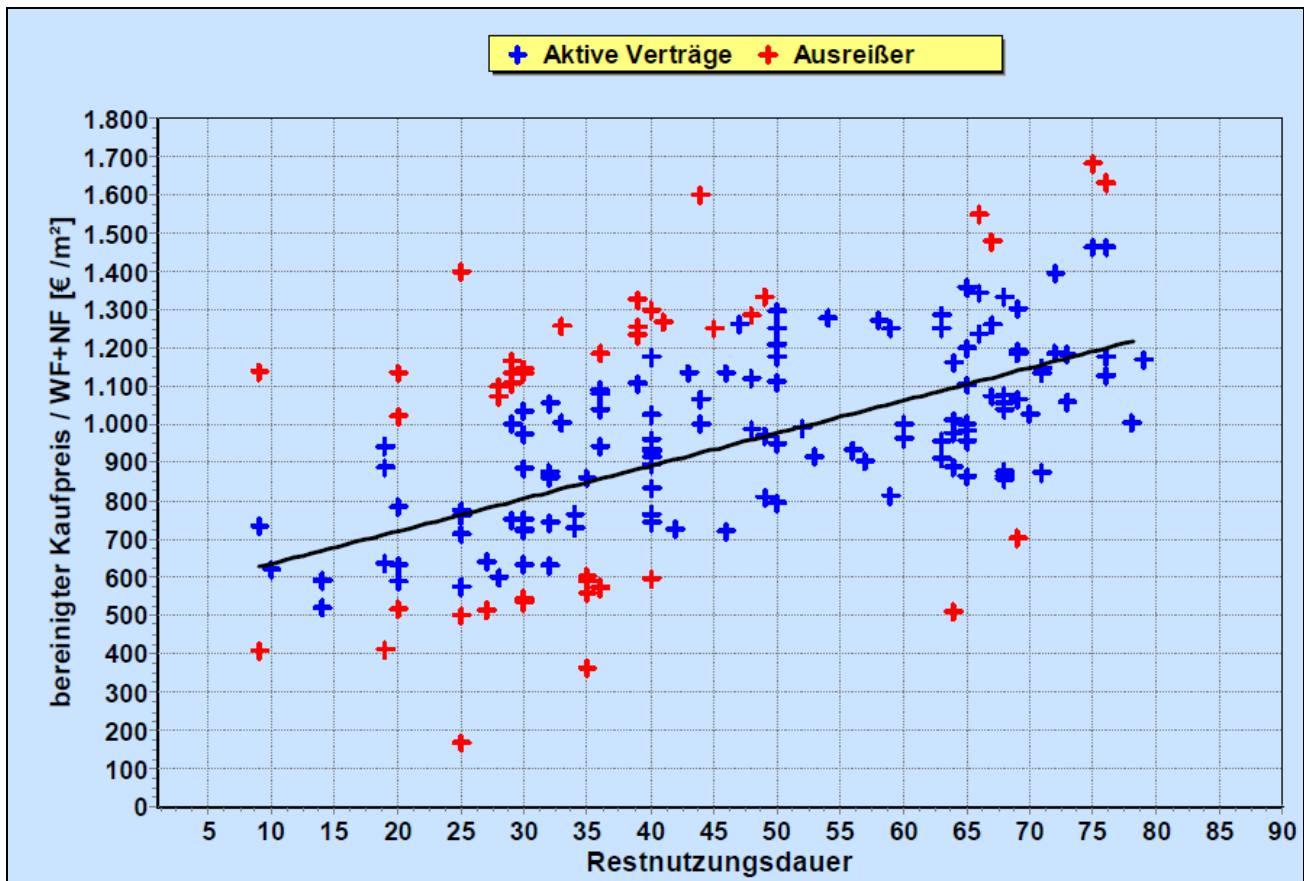
Die zur Auswertung verwendeten Daten (Stichprobenumfang) entsprechen denen zur Ermittlung der Rohertragsfaktoren. Die Ausreißerschranken ($\pm 30\%$ vom Funktionswert) sind rot gekennzeichnet. Die Auswertung soll das durchschnittliche Preisniveau widerspiegeln. Auf die Angabe der Formel der ausgleichenden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

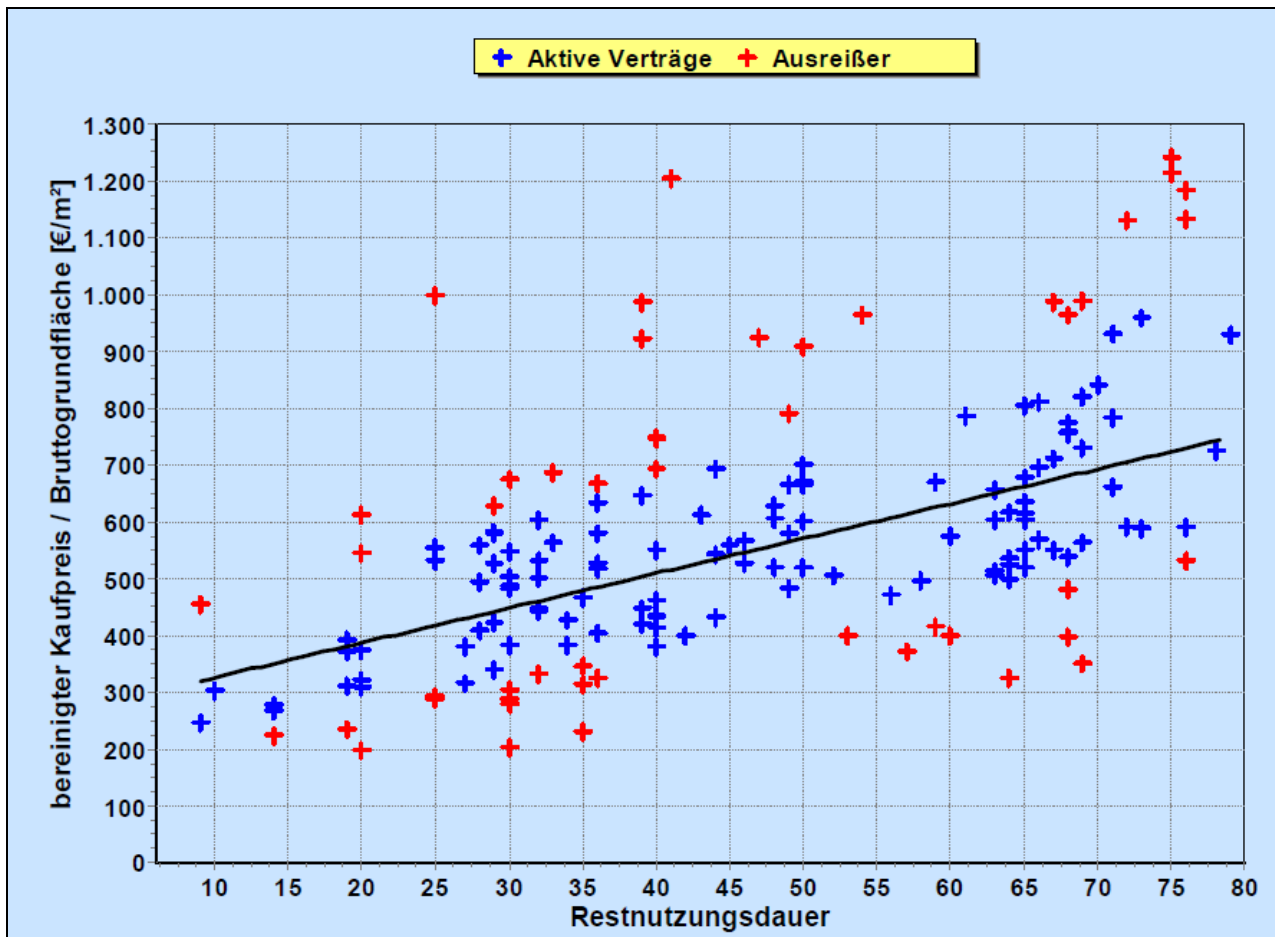
Die zur Auswertung verwendeten Daten (Stichprobenumfang) entsprechen denen zur Ermittlung der Markanpassungsfaktoren. Die Ausreißerschranken ($\pm 30\%$ vom Funktionswert) sind rot gekennzeichnet. Die Auswertung soll das durchschnittliche Preisniveau widerspiegeln. Auf die Angabe der Formel der ausgleichenden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