



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Bahnhofstraße 18 37339 Leinefelde-Worbis OT Worbis
☎ 036074 204203 ☎ 036074 204201
gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

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

© Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
www.gutachterausschuss-th.de

Leinefelde-Worbis, Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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	8
2.5	Verkehrswertgutachten.....	9
3	Angaben zum Eichsfeldkreis	10
3.1	Regionaldaten.....	12
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	17
4.1	Grundstücksverkehr.....	18
4.2	Kaufverträge	22
4.3	Zwangsversteigerung	26
5	Unbebaute Grundstücke	27
5.1	Bauflächen.....	27
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	32
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB)	35
5.1.1.2	Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB u. KAG)	36
5.1.1.3	Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei nach BauGB)	37
5.1.1.4	Zahlenmäßig untergeordnete Teilmärkte.....	38
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	39
5.1.3	Werdendes Bauland	41
5.1.4	Erholungsgrundstücke	43
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	44
5.2.1	Ackerland.....	50
5.2.2	Grünland.....	52
5.2.3	Forst.....	54
5.3	Sonstige Flächen	56
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	56
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	58
5.3.3	Gärten im Außenbereich.....	60
5.3.4	Unland, Ödland.....	62
6	Bebaute Grundstücke	63
6.1	Individueller Wohnungsbau	69
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	69
6.1.2	Doppelhaushälften.....	70
6.1.3	Reihenhäuser	71
6.1.4	Reihenendhäuser	71
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	72
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	72
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	74
6.4.1	Gewerbe	74
6.4.2	Industrie und Produktion.....	75
7	Wohnungs- und Teileigentum	76
8	Erforderliche Daten	80
8.1	Sachwertfaktoren.....	81
8.1.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	82
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	84

8.1.2.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reihenhäuser	85
8.2	Liegenschaftszinssätze	87
8.2.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften / Reihenhäuser	88
8.2.2	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften / Reihenhäuser	90
8.3	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	91
8.4	Tiefenabhängigkeit von MI / MD Grundstücken – Anpassungsformel	91
Anlage 1 Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer		93
Anlage 2 Modernisierungstabelle		94
Anlage 3 Restnutzungsdauertabelle		95

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 der Hauptaufgaben der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichen Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Berichten zum Grundstücksmarkt erreicht.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2012 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Geschäftsjahren 2010 und 2011. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf. Die Veränderungen werden mindestens zum Vorjahr; oftmals aber auch als Zeitreihe über fünf Jahre dargestellt

Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Soweit allerdings eindeutige, den Kaufpreis bestimmende Tendenzen zu erkennen sind, wird in dem Bericht in der Regel durch Aufzeigen der entsprechenden Literatur oder eines Internet-Links die Möglichkeit der vertiefenden Information geboten.

Die Unabhängigkeit und die Pflicht zur Neutralität verbieten es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen und –deutungen mit dem Ziel bestimmter öffentlicher oder privater Interessen durchzuführen.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Die Auswertungen basieren auf den bis zum 29. Februar 2012 eingegangenen und ausgewerteten Vertragsunterlagen. Nach diesem Stichtag eingehende Verträge sind nach Erfahrung des Gutachterausschusses anzahlmäßig nur sehr gering; sie können allerdings bei der Betrachtung zukünftig zu erstellender Marktberichte zu geringen Abweichungen bei der Abweichung zur Vorjahreszahl führen.

Die ausgewerteten Verträge wurden auch zur Ableitung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten genutzt. Diese sind erstmalig in diesem Bericht unter Abschnitt 8 veröffentlicht.

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt, zum Beispiel die Immobilienmarktberichte 2012 des Gutachterausschusses für das Gebiet des Eichsfeldkreises, können auf der Internetseite

<http://www.thueringen.de/de/tlvermgeo/>

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

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 kreisfreie 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.

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.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Vorsitzender	Herr Bernd Lennier, Vermessungsassessor
Stellvertreter	Herr Wolfgang Löffelholz, Obervermessungsrat Herr Alfred Wiederhold, Vermessungsrat
Ehrenamtlicher Gutachter	12
Vertreter der Finanzämter	2

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 § 6 WertV 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 § 15 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 für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

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. Der nächste Stichtag für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist der 31. Dezember 2012.

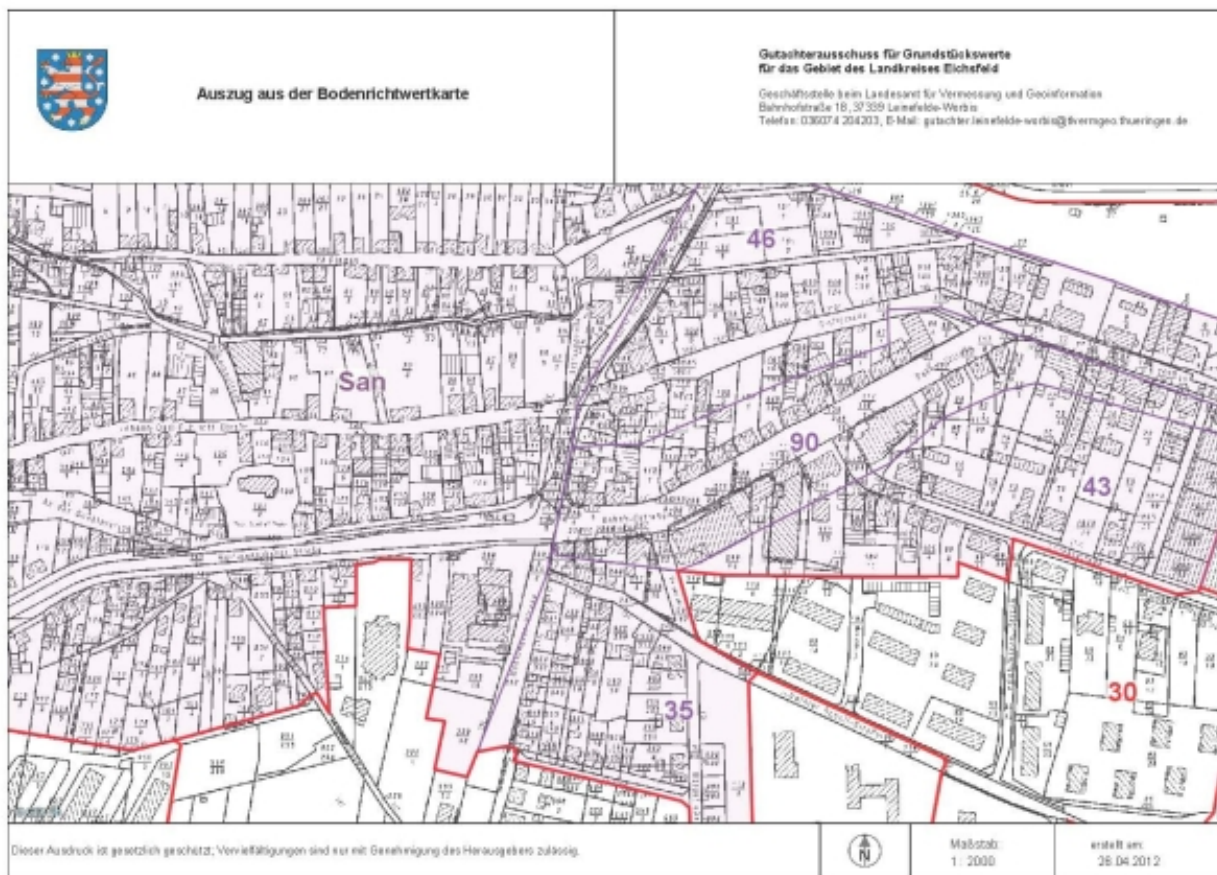


Abb.: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Absatz 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH). BORIS-TH ist unter

<http://www.bodenrichtwerte-th.de>

zu erreichen.

Die vielfältigen Möglichkeiten, die das System bietet, können an dieser Stelle nicht angemessen dargestellt werden. Weiterführende Informationen erhalten Sie unter

<http://www.thueringen.de/de/tlvermgeo/>

unter der Rubrik *Bodenmanagement*.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte sind für jedermann auch bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse erhältlich.

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 zum Eichsfeldkreis

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Eichsfeldkreises, der im Nordwesten des Bundeslandes Thüringen liegt.

Der Eichsfeldkreis ist eingebettet zwischen Harz, Hessischem Bergland und Thüringer Wald von Norden, Westen und Süden und nach Osten abfallend zum Thüringer Becken hin. Er ist aus den zwei ehemals selbständigen Landkreisen Worbis und Heiligenstadt als Ergebnis der Gebietsreform vom 1. Juli 1994 hervorgegangen.



Der Eichsfeldkreis grenzt im Norden und Nordwesten an die niedersächsischen Landkreise Osterode und Göttingen, im Westen und Südwesten an den hessischen Werra-Meißner-Kreis, im Süden, Südosten und Nordosten an die thüringischen Landkreise Unstrut-Hainich-Kreis, Kyffhäuserkreis und Nordhausen.

Geologisch ist das Kreisgebiet dem mitteldeutschen Trias zuzuordnen, wobei die Höhenzüge des Eichsfelds als Randerhebungen des Thüringer Beckens aus Muschelkalk und Buntsandstein bestehen.

Misch- und Buchenwälder bestimmen das Landschaftsbild. Das Werratal liegt mit 141 m über NN am niedrigsten, während die Höhenzüge Ohmgebirge, Dün, Westerwald und Gobert Höhen über 500 m erreichen.

Weitergehende und jeweils aktuelle Informationen zum Landkreis erhalten Sie auch auf der Homepage des Landkreises:

<http://www.kreis-eic.de/>

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die Nennung einiger Eckdaten erscheint daher unerlässlich. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

3.1 Regionaldaten

Der Eichsfeldkreis hat 104.853 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 940 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 111 Einwohnern/km². Die Verwaltung des Landkreises gliedert sich in das Landratsamt Eichsfeld mit Sitz in Heilbad Heiligenstadt, elf Verwaltungsgemeinschaften und zwei Städten.

Wie viele andere Landkreise hat auch der Eichsfeldkreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,8 %. Zu weiteren demografischen Aspekten des Landkreises, auch als vergleichende Betrachtung mit den Nachbarregionen erhalten Sie Informationen unter

<http://www.bib-demografie.de/> und
<http://serviceagentur-demografie.de/statistik.html>

Einwohnerzahlen im Landkreis / in der Stadt

	2009	2010	2011
mit Hauptwohnsitz	106.584	105.687	104.853
Freistaat Thüringen	2.257.063	2.241.157	2.227.072

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen Städten

	2009	2010	2011
Heiligenstadt	16.853	16.694	16.609
Leinefelde-Worbis	19.854	19.715	19.666
Dingelstädt	4.692	4.697	4.635

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Eichsfeldkreises.

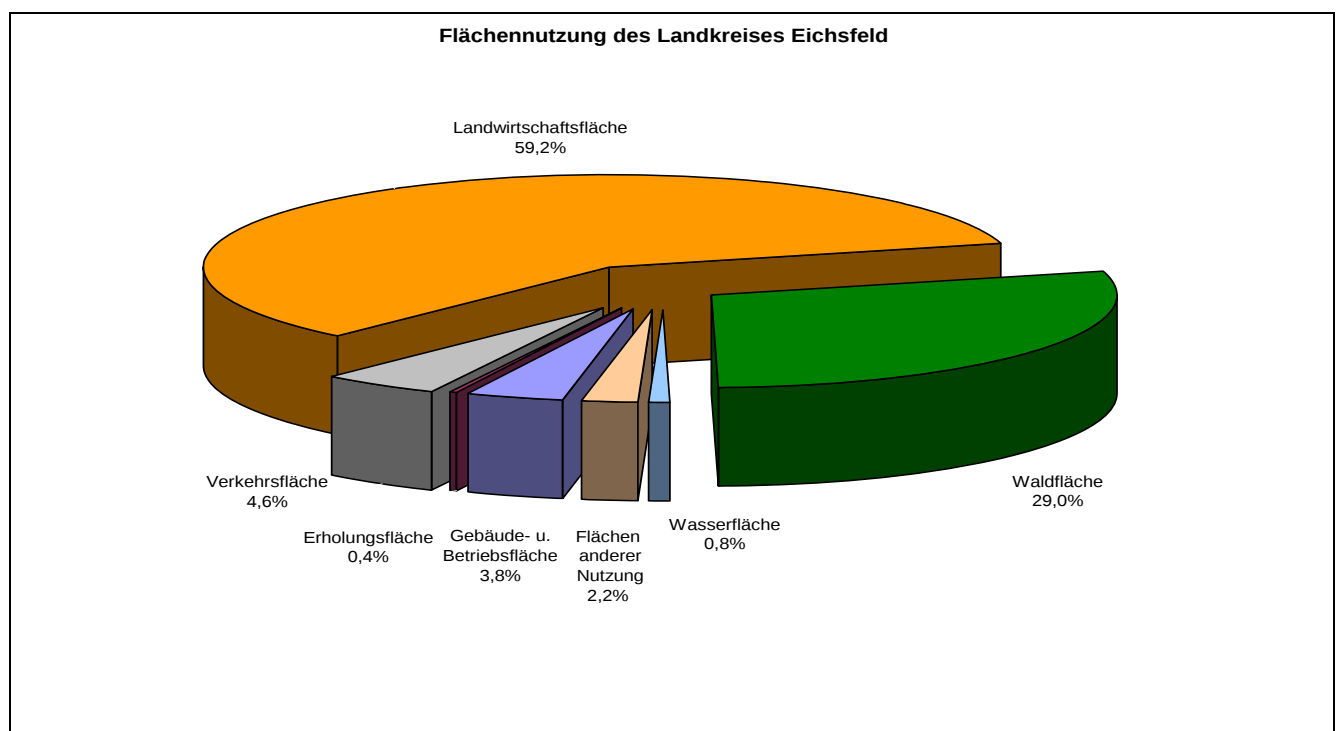


Abb: Flächennutzung Quelle: Nutzungsartenstatistik TLVermGeo

Verkehrsanbindung

Straßennetz

Wichtige Verkehrsachsen durchkreuzen den Eichsfeldkreis, von Nord nach Süd die Bundesstraße B 247, von West nach Ost die Bundesstraße B 80. Seit 2009 gibt es mit der Autobahn A38 eine weitere West-Ost-Verbindung (Göttingen – Leipzig), wodurch sich die Verkehrssituation entscheidend verbessert hat.

Schienennetz

Die Bahnstrecke 600 von Halle nach Kassel mit dem Bahnknotenpunkt Leinefelde, den auch die Strecke 604 Richtung Erfurt/Gotha kreuzt, verbindet den Landkreis über ICE-Anschlüsse mit den Industriezentren in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Hessen, Sachsen-Anhalt bis nach Bayern und Baden-Württemberg.

Datennetz

Mit fortschreitender Digitalisierung der Umwelt gewinnt die Breitbandverfügbarkeit gerade auch im ländlichen Raum eine immer stärkere Notwendigkeit. Um diesen Umstand Rechnung zu tragen, hat die Thüringer Landesregierung im Jahr 2008 die Breitbandinitiative „Thüringen Online“ ins Leben gerufen, deren Zielsetzung es ist, bedarfsabhängig eine möglichst flächendeckende Erschließung mit schnellen Internetzugängen zu erreichen.

Informationen zu dieser Initiative sind unter der Internetadresse

<http://www.thüringen-online.de>

abrufbar.

Eine interaktive Karte mit Unterscheidung der Bandbreiten bietet das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie unter dem Link:

<http://www.zukunft-breitband.de/BBA/Navigation/Breitbandatlas/breitbandsuche.html>.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

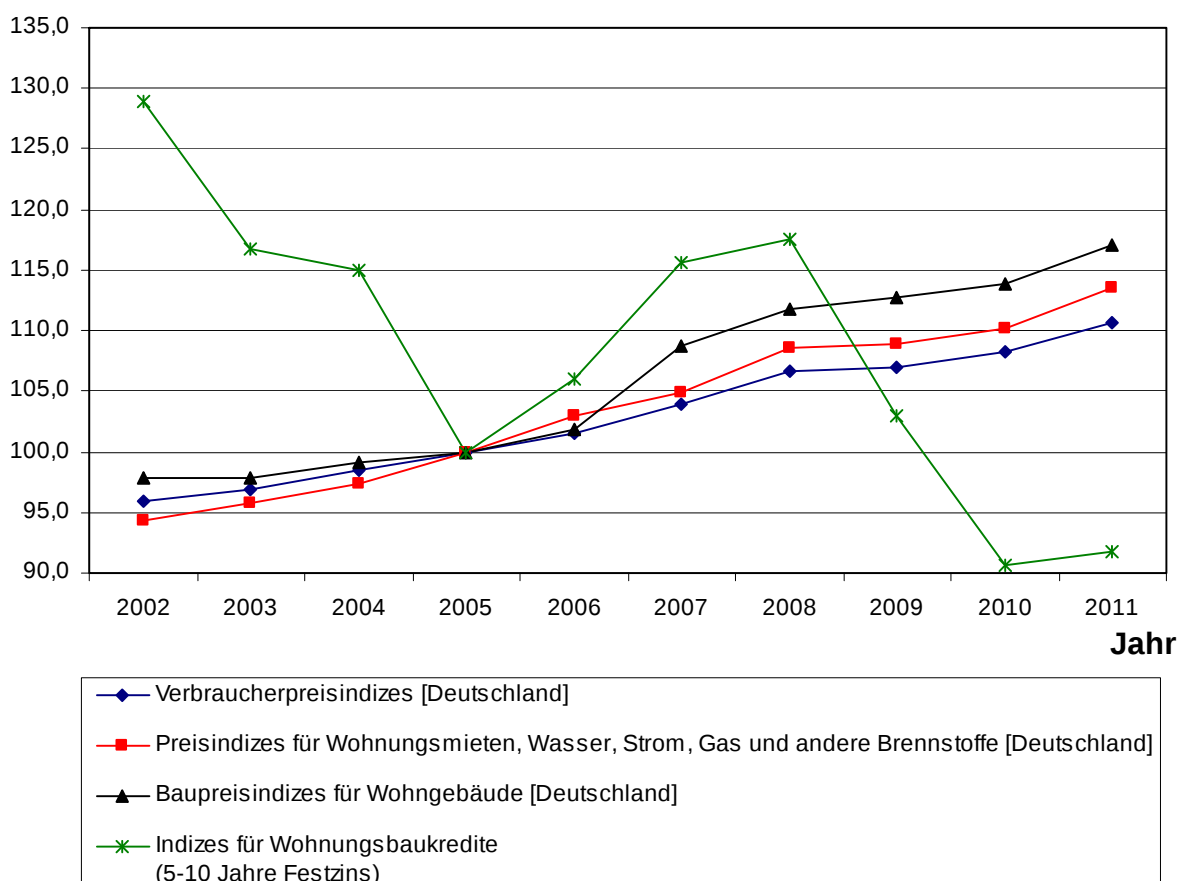
Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

Das LEP ordnet der Kreisstadt Mühlhausen den Status eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zu. Diese Festlegungen sind nicht nur schmückendes Beiwerk für die Kommunen, sie sind Ausdruck des politischen Willens, bestimmte raumpolitische Vorstellungen in die Tat umzusetzen und geben so kommunalen und wirtschaftlichen Entscheidern eine nicht zu vernachlässigende Hilfe. Detailliertere Informationen zu den Festlegungen für den Landkreis finden Sie unter

<http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/nord/regionalplan/fortschr/entwurf/index.asp> und
http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tmbv/landesplanung/lep-nderungsvorsev_2007.pdf

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: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

Während der Verbraucherpreisindex (VPI), der Preisindex für Wohnungsmieten und Verbrauchskosten und auch der Baupreisindex für Wohngebäude über die gesamte Betrachtungszeit beständig gestiegen sind (von 2010 auf 2011 verstärkt), hat der Index für Wohnungsbaukredite nach kräftigem

Abschwung von 2008 bis 2010 vermutlich seinen Tiefpunkt erreicht und steigt seit 2011 wieder leicht an.

Beschäftigungszahlen

	2009	2010	2011
Arbeitslose	5.736	4.701	4.061
Arbeitslosenquote (%)	10,0	8,2	7,1

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Beständig abnehmende Arbeitslosenzahlen für den Berichtsbereich lassen eine tendenziell positive Einschätzung zu. Mit einer höheren Zahl Beschäftigter wird sich grundsätzlich auch die Menge des verfügbaren Einkommens erhöhen. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind nicht auszuschließen, wenngleich noch nicht signifikant zu verzeichnen.

Wohnungsbautätigkeit

Die nachstehend dargestellten Tabellen sollen einen tieferen Einblick über die Bautätigkeit im Eichsfeldkreis geben.

Baugenehmigungen – Jahresdaten ab 2007							
Merkmal		Einheit	2007	2008	2009	2010	2011
Alle Baumaßnahmen	insgesamt	Anzahl	294	276	287	273	279
	Wohnungen	Anzahl	148	224	212	129	233
	Wohnfläche	100m ²	218	260	272	204	300
Neue Wohngebäude	zusammen	Anzahl	95	95	108	92	110
	darunter mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	93	90	107	92	106
	veranschlagte Kosten der Bauwerke	1000EUR	16984	25733	20484	17892	26819
Neue Nichtwohngebäude	zusammen	Anzahl	54	52	53	59	53
	veranschlagte Kosten der Bauwerke	1000EUR	27766	9896	13921	12932	39617

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Baufertigstellungen - Jahresdaten ab 2007								
fertig gestellte Wohnungen einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden								
Merkmal				Einheit	2007	2008	2009	2010
Baufertigstellungen insgesamt				Anzahl	353	243	291	287
Darunter neue Wohngebäude	zusammen			Anzahl	134	90	105	95
	darunter mit 1 und 2 Wohnungen			Anzahl	131	88	102	93
Fertig gestellte Wohnungen	insgesamt			Anzahl	168	167	228	172
	davon mit ... Räumen	1 und 2	Anzahl	14	3	46	18	
		3 und 4	Anzahl	-12	48	43	36	
		5 und mehr	Anzahl	166	116	139	118	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31. Dezember ab 2007							
ohne Wohnheime							
Merkmal			Einheit	2007	2008	2009	2010
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	insgesamt		Anzahl	45310	45418	45596	45749
	davon mit ... Wohnraum/Wohnräumen einschließlich Küche	1	Anzahl	174	174	206	223
		2	Anzahl	1577	1572	1579	1580
		3	Anzahl	9573	9571	9574	9592
		4	Anzahl	12834	12843	12864	12871
		5	Anzahl	9931	9959	9985	9995
		6	Anzahl	5753	5795	5828	5867
		7 und mehr	Anzahl	5468	5504	5560	5621
	Wohnräume insgesamt		Anzahl	209333	210014	210909	211767
	Wohnfläche	insgesamt	100m²	39941	40114	40349	40577
		je Wohnung	m²	88,2	88,3	88,5	88,7
je Einwohner		m²	37	37,5	38	38,6	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die weit überwiegende Anzahl der Wohnungen (> 70%) sind Wohnungen mit 3 bis 5 Wohnräumen. Die Gesamtzahl der Wohnungen ist seit 2008 sehr geringfügig gestiegen; dies geht mit einem stetigen Anstieg der Wohnfläche je Einwohner und einem ebenfalls sehr geringen Anstieg der Wohnfläche je Wohnung einher.

Statistisch kommen in den Jahren 2010 und 2011 2,31 bzw. 2,29 hauptwohnsitzlich gemeldete Einwohner auf eine Wohnung.

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 1346,6 ha insgesamt um 22 % gefallen und die Geldumsätze mit 53,7 Mio. EUR um 30 % gestiegen sind.

Die Anzahl der **ausgewerteten Kaufverträge** ist mit 1701 um ca. 18 % gestiegen; die Steigerung des Geldumsatzes von 40,3 auf 50,9 Mio. € beträgt 26 %. Dieser gegenüber steht ein deutlicher Rückgang der umgesetzten Flächen um ca. 25 % auf 1261,8 ha.

Bei den **unbebauten Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl von 163 auf 245 der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anteil am Aufkommen der unbebauten Bauflächen beträgt damit ca. 67 %. Die Geldumsätze sind von 2,5 auf 4,1 Mio. EUR gestiegen. Die Flächenumsätze sind deutlich von 12,6 auf 14,8 ha um ca. 17 % gestiegen. Auch die Anzahl der veräußerten **Gewerbebauflächen** ist von 27 auf 44 gestiegen, bei einem Rückgang der umgesetzten Fläche von 20,5 auf 17,2 ha und einem gefallenem Geldumsatz um 37 % von 3,5 auf 2,2 Mio. EUR.

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt einen Anstieg der Anzahl der Kauffälle um 20 %. Die Flächenumsätze sind allgemein gefallen und besonders im Bereich der Waldverkäufe. Das relative Preisniveau für Acker und Grünland ist gestiegen.

Im Bereich des **Individuellen Wohnungsbaus** (bebaut) ist die Gesamtanzahl von 272 auf 236 um ca. 13 % zurückgegangen. Der Anteil am Gesamtaufkommen der bebauten Grundstücke beträgt somit 69 %. Die Geldumsätze sind von 11,1 auf 8,5 Mio. EUR gefallen.

Bei den **Wohnungs- und Teileigentum** machen die Eigentumswohnungen mit nahezu 100 % den Hauptteil des Immobilienverkehrs aus. Die Umsätze sind von 1,5 auf 1,1 Mio. EUR gefallen.

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Neben den Kaufverträgen gibt es weitere Formen des Eigentumsübergangs an Grundstücken wie Zuschlagsbeschluss in Zwangsversteigerungsverfahren, Enteignungsbeschluss, Beschluss über den Umlegungsplan, Vorwegnahme der Entscheidung im Umlegungsverfahren und Beschluss über die vereinfachte Umlegung. Darüber gibt es den Eigentumsübergang im Rahmen eines Tausches sowie die Begründung von Erbbaurechten.

Die Auswertungen wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **unbebaute baureife Grundstücke,**
- **bebaute Grundstücke,**
- **Wohnungs- und Teileigentum,**
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft,**
- **sonstige Flächen (werdendes Bauland, Erbbaurechte/Erbbaurechtsgrundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung).**

Für das Jahr 2011 wurden für das Berichtsgebiet 1859 Erwerbsvorgänge registriert. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 18 %. Die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre ist in der Nachstehenden Grafik zu erkennen.

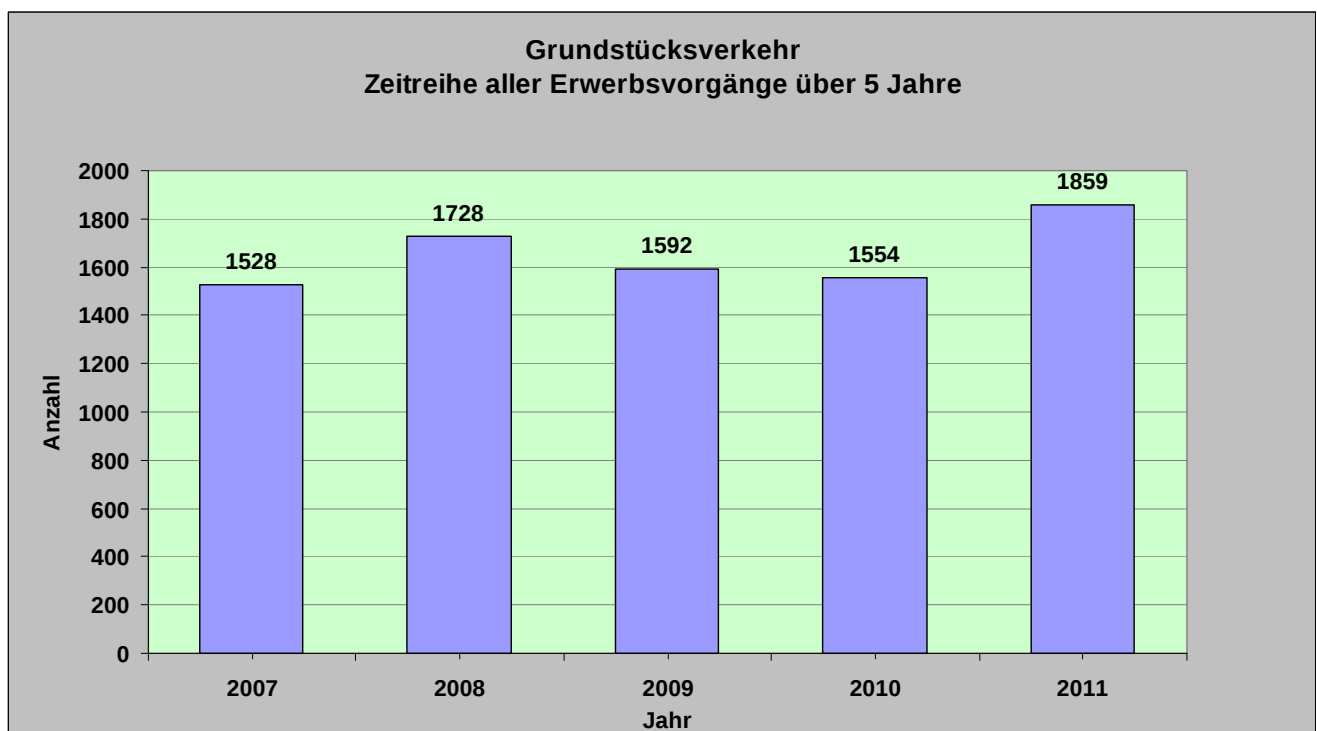


Abb. : Zeitreihe Erwerbsvorgänge

Die von 2008 bis 2010 anhaltend fallende Tendenz ist damit deutlich umgekehrt.

Die Betrachtung der Teilmärkte soll auf den Zeitraum von 2 Jahren beschränkt werden, um den Unterschied zum Vorjahr deutlicher hervortreten zu lassen. Im Vergleich zum Vorjahr ist lediglich im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Rückgang zu verzeichnen, in den anderen Teilmärkten ist die Tendenz ansteigend.

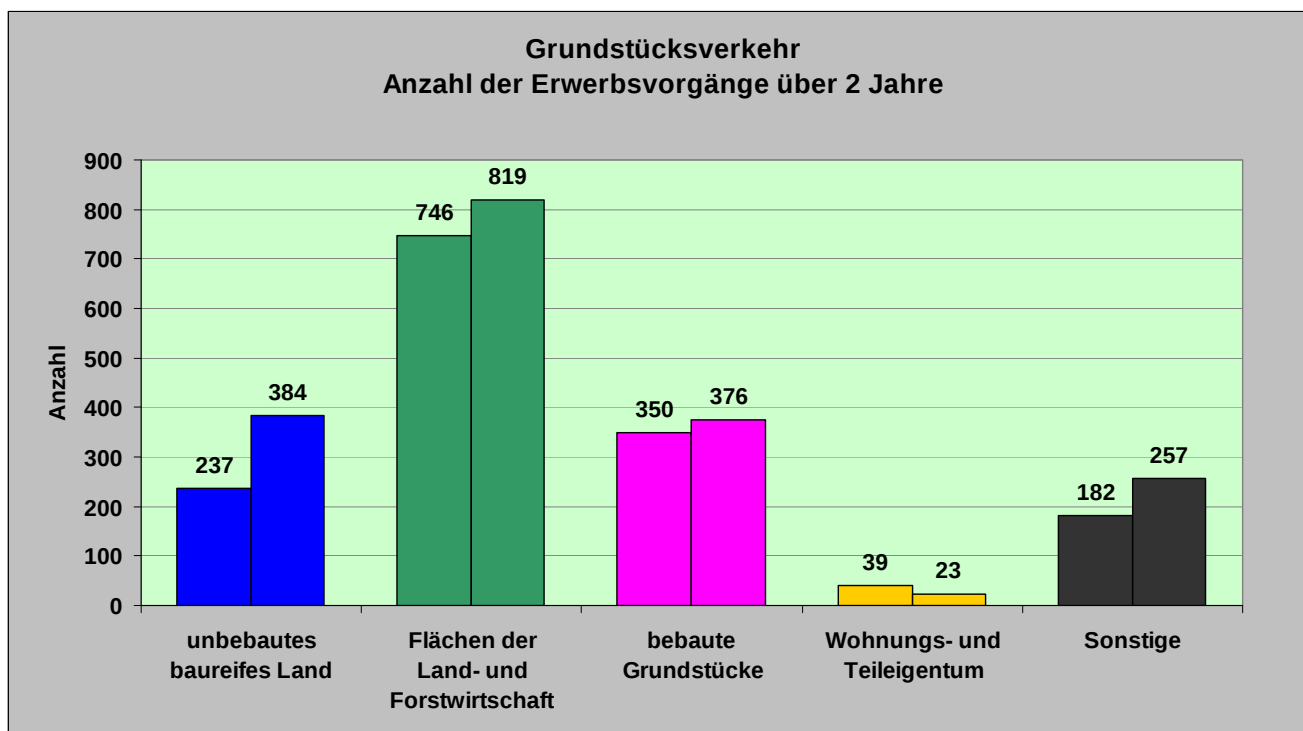


Abb. : Erwerbsvorgänge in Teilmärkten in 2010 und 2011

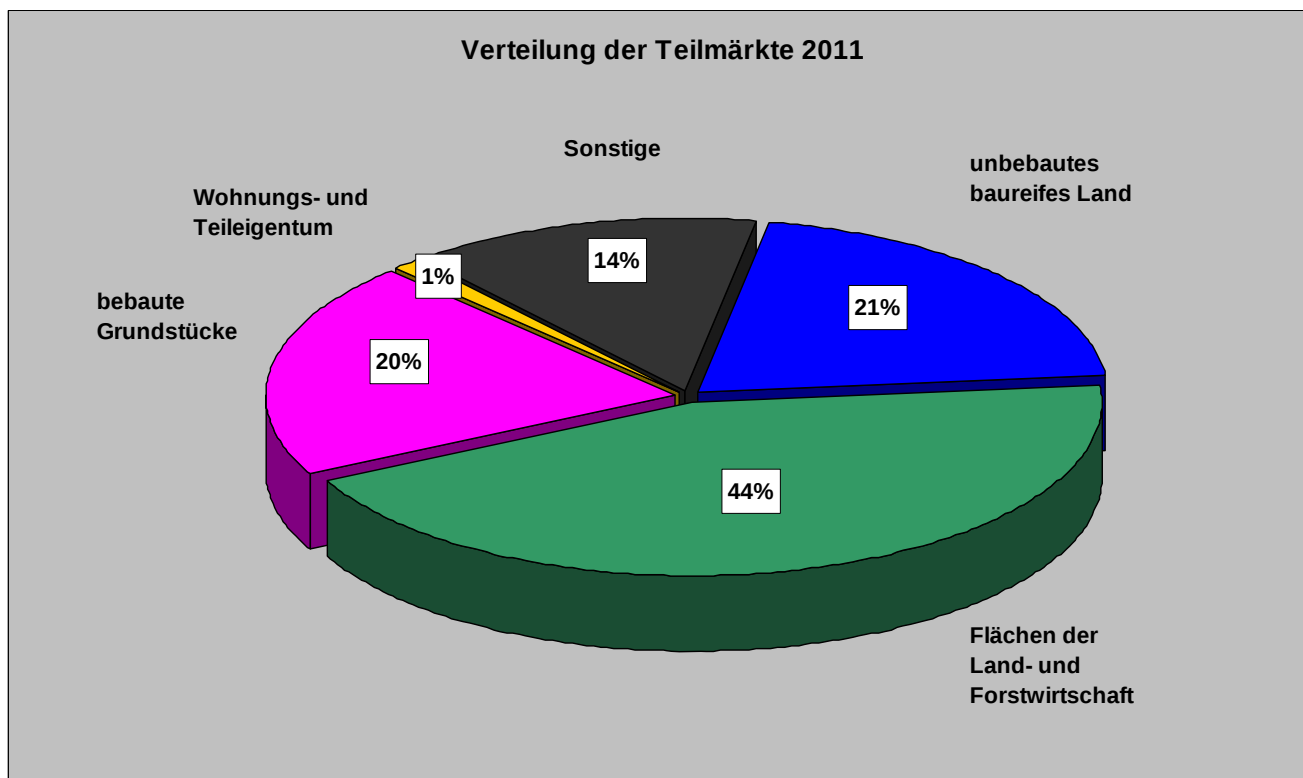


Abb. : Verteilung der Teilmärkte

Die Teilmärkte „unbautes baureifes Land“ und „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ nehmen 65 % der Anzahl der gesamten Erwerbsvorgänge ein.

Im Eichsfeldkreis ist der **Flächenumsatz** im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 22 % von 1717,6 ha auf 1346,6 ha gefallen. Dieser Rückgang betrifft bis auf die „Sonstigen“ alle Teilmärkte. Für „bebaute Grundstücke“ musste der höchste Rückgang des Flächenumsatzes mit 45 % verzeichnet werden.

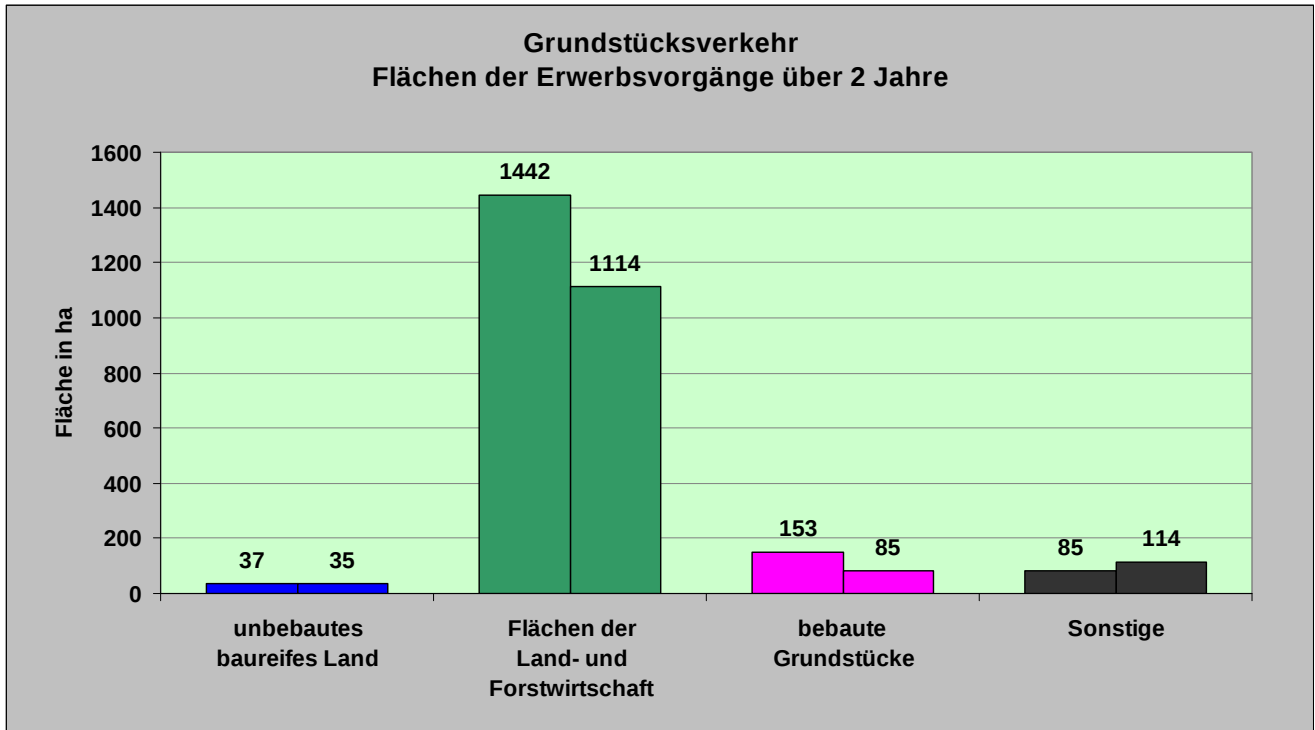


Abb.: Flächenumsatz der Teilmärkte in 2010/2011

Etwa 83 % aller Flächenumsätze werden in 2011 im Bereich „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ erzielt.

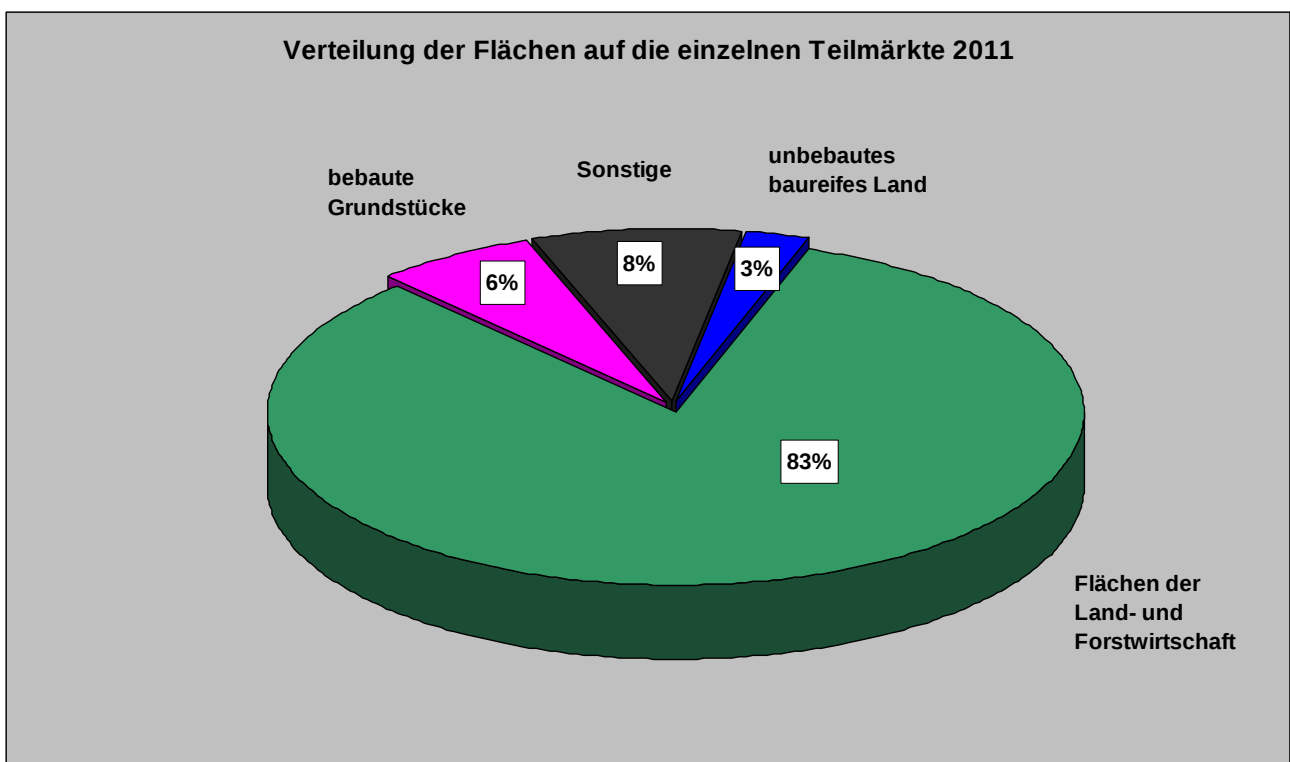


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung der Teilmärkte

Der Geldumsatz ist in 2011 um ca. 30 % von 41,0 auf 53,7 Mio. € gestiegen. Der Geldumsatz für „unbebautes baureifes Land“ ist gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil, bei „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ ist ein kräftiger Rückgang zu verzeichnen. Auch bei den „Sonstigen“ ist ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen. Für „bebaute Grundstücke“ ging der Geldumsatz in 2011 um etwa 25 % kräftig hoch.

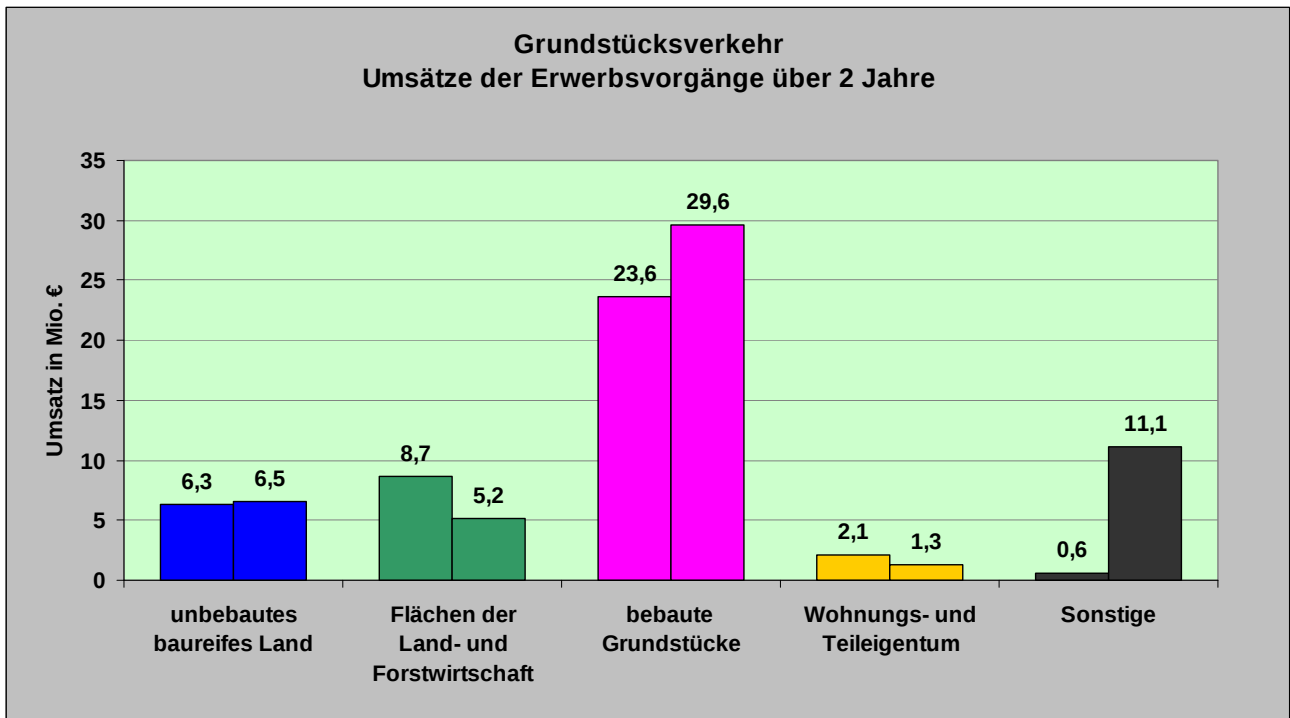


Abb.: Geldumsatz der Teilmärkte in 2010 und 2011

Über die Hälfte des Gesamtgeldumsatzes fallen in 2011 auf den Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“. Das „Wohnungs- und Teileigentum“ hat mit 2% kaum Einfluss.

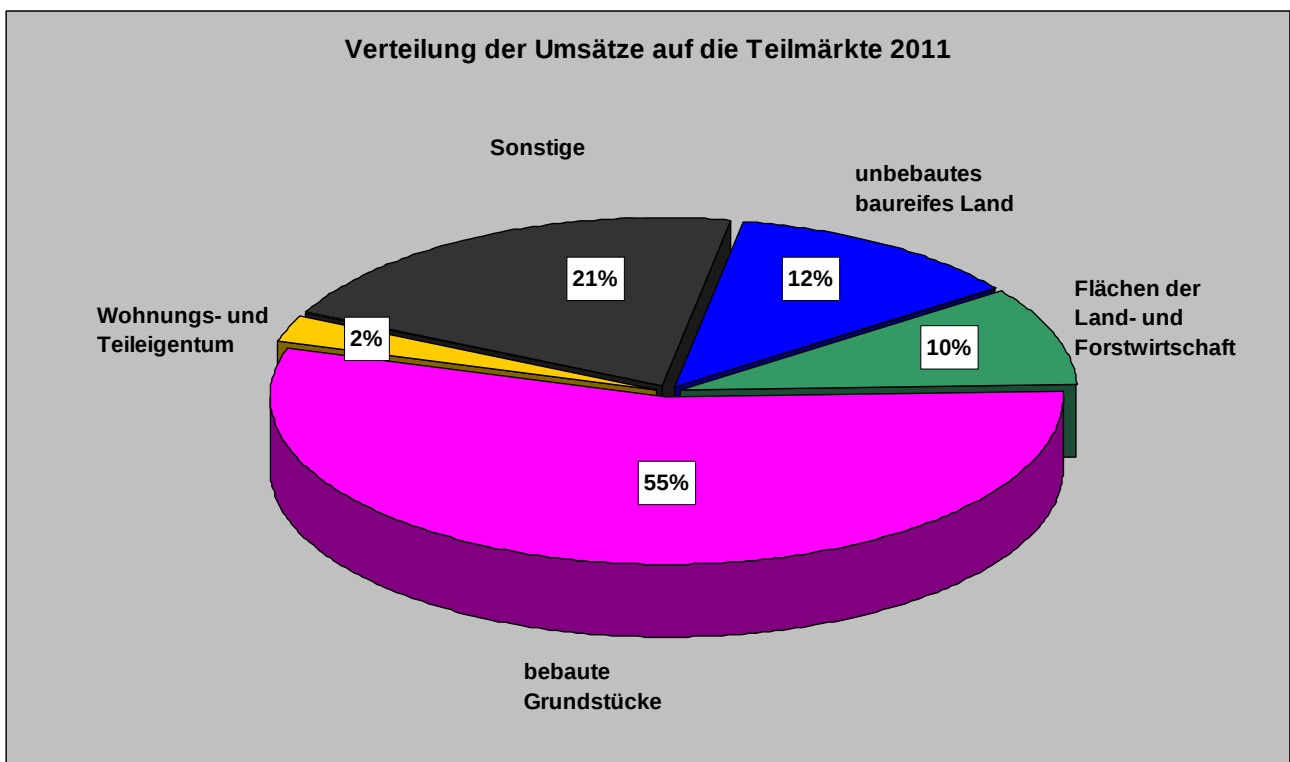


Abb.: Geldumsatz; Verteilung der Teilmärkte

4.2 Kaufverträge

Für alle nachfolgenden Betrachtungen und Auswertung beschränkt sich die Anzahl der Eigentumsübergänge auf den Bereich der **Kaufverträge**. Bei vergleichenden Analysen, die sich in ihrer Aussage auf ein normiertes Flächenmaß beziehen, werden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von der Betrachtung ausgenommen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in 2011 für das Gebiet des Eichsfeldkreises 1701 Kaufverträge ausgewertet; dies entspricht einem Zuwachs von 18 %.

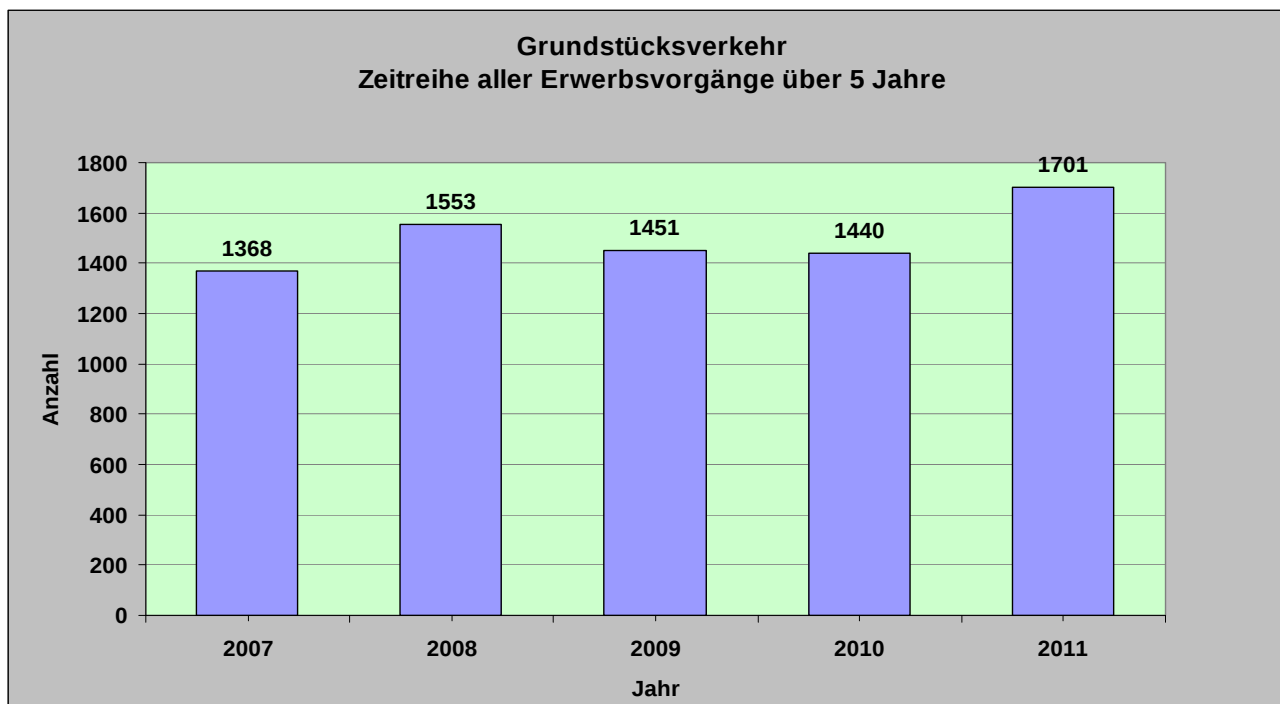


Abb.: Zeitreihe Kaufverträge

Ein Rückgang war lediglich für „Wohnungs- und Teileigentum“ (-26 %) zu beobachten. Alle anderen Teilmärkte sind ansteigend.

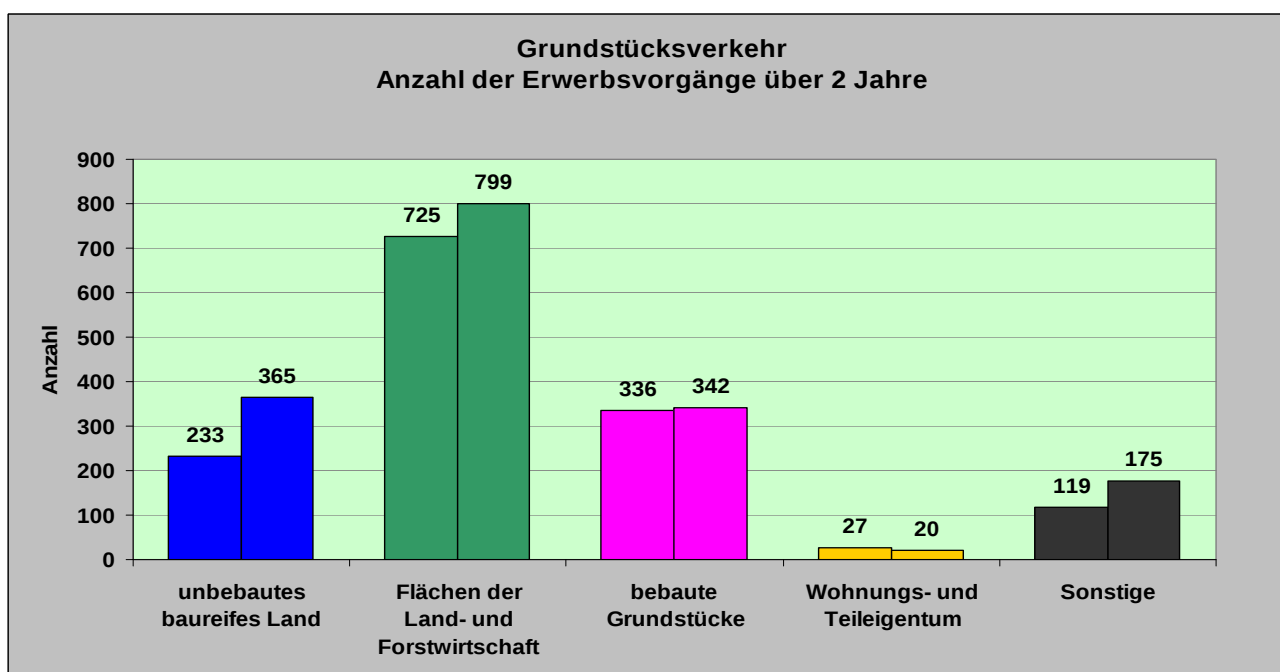


Abb.: Anzahl der Kaufverträge in 2010 und 2011

Im eher ländlich geprägten Eichsfeldkreis nehmen die Kaufverträge für die „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ den größten Anteil mit 48 % ein.

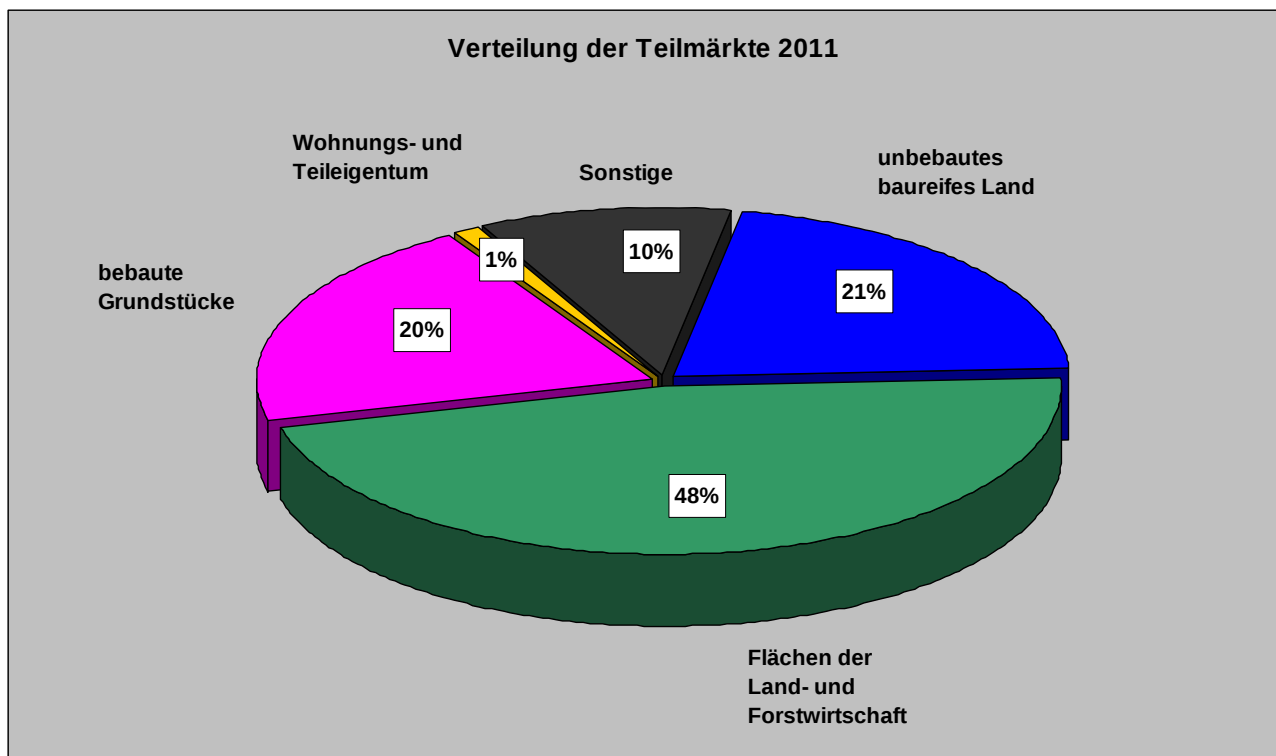


Abb.13: Kaufverträge; Verteilung der Teilmärkte

Im Jahr 2011 wurde durch Kaufverträge eine **Fläche** von 1261,8 ha umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von 25 % zum Vorjahr. Der größte Rückgang ist bei den „bebauten Grundstücken“ vorhanden

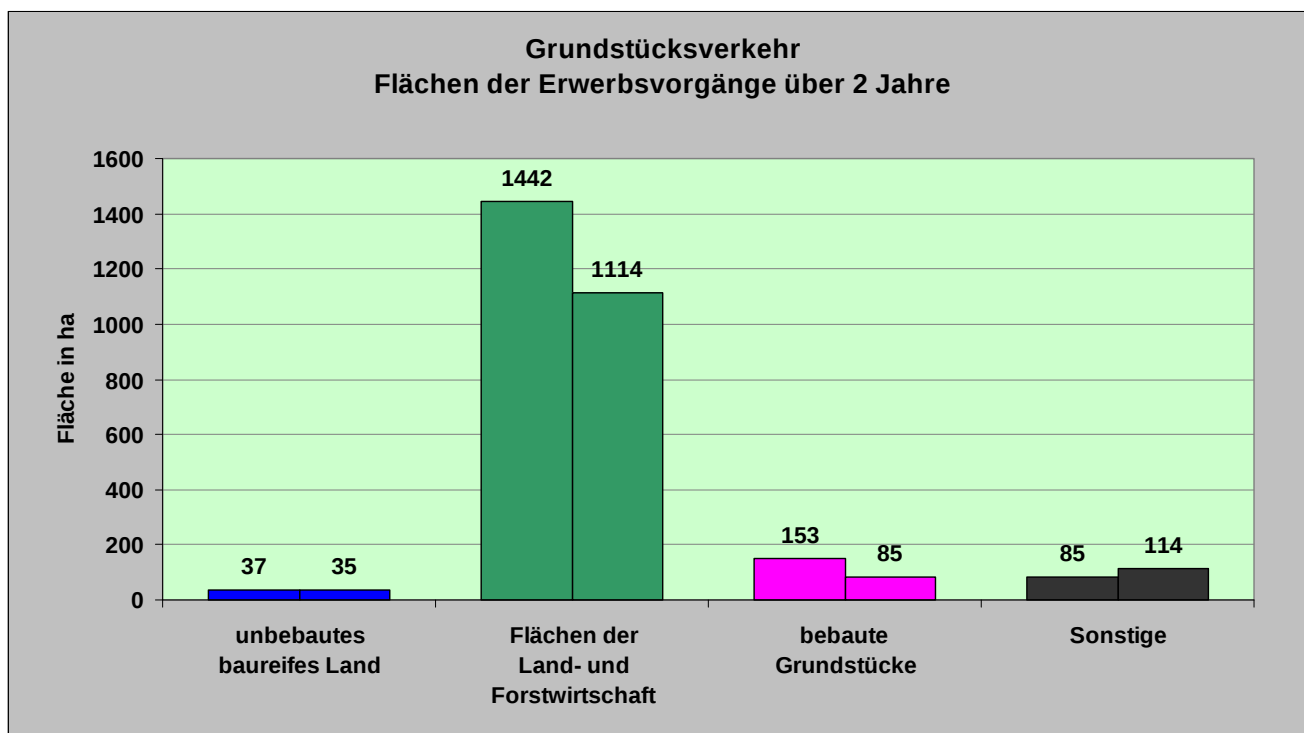


Abb.: Flächenumsatz der Kaufverträge in Teilmärkten in 2010 und 2011

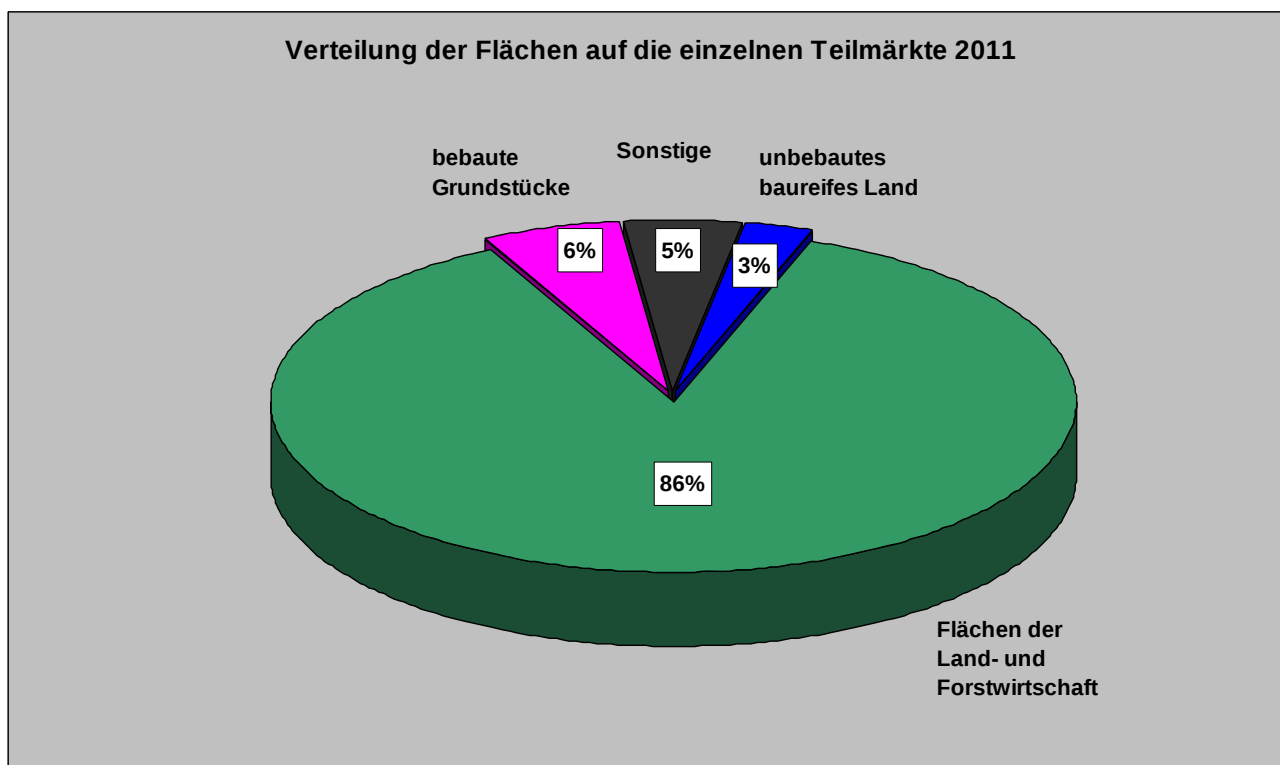


Abb.: Flächenanteile der Kaufverträge in Teilmärkten

Der **Geldumsatz aus Kaufverträgen** hatte in 2011 einen Umfang von 50,9 Mio. € und steigerte sich damit um 26 %.

Der deutliche Rückgang bei "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" (-40 %) und "Wohnungs- und Teileigentum" (-42%) wird durch die Anstiege bei "bebaute Grundstücke" (+19 %) und "Sonstige" (+1733 %) kompensiert

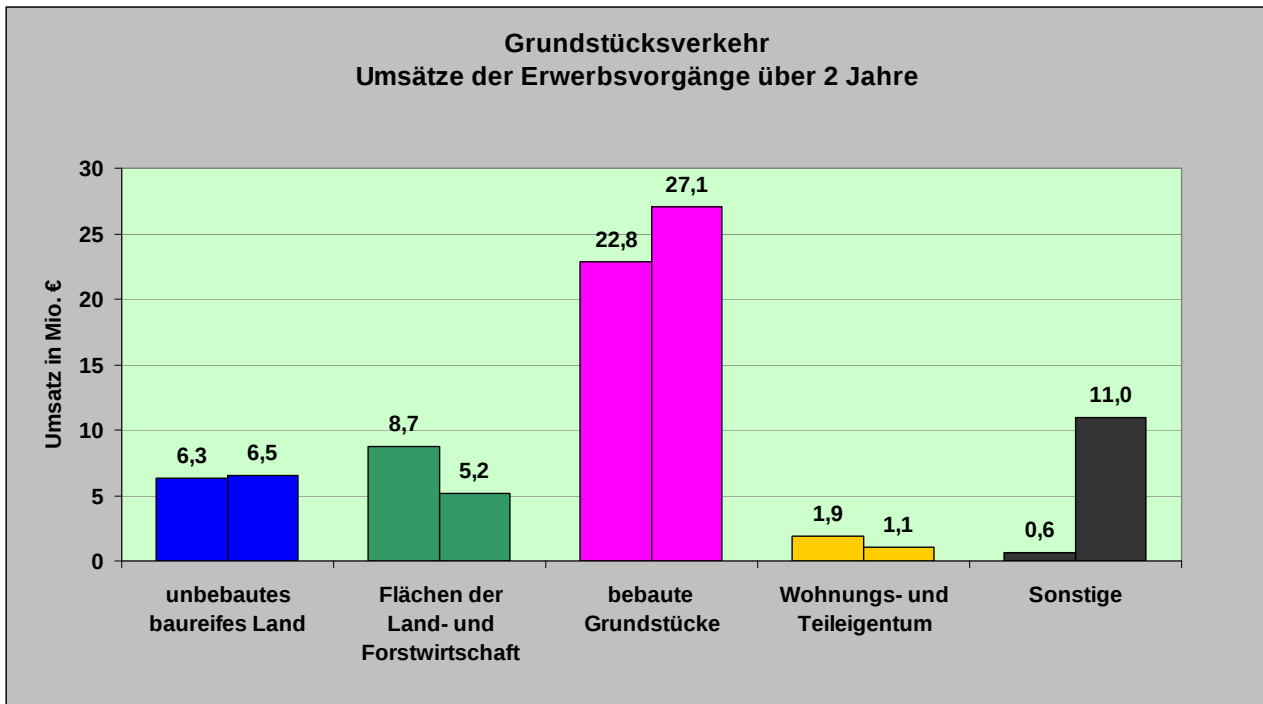


Abb.: Geldumsatz der Kaufverträge in Teilmärkten in 2010 und 2011

Der Großteil des Geldumsatzes liegt bei "Bebaute Grundstücke".

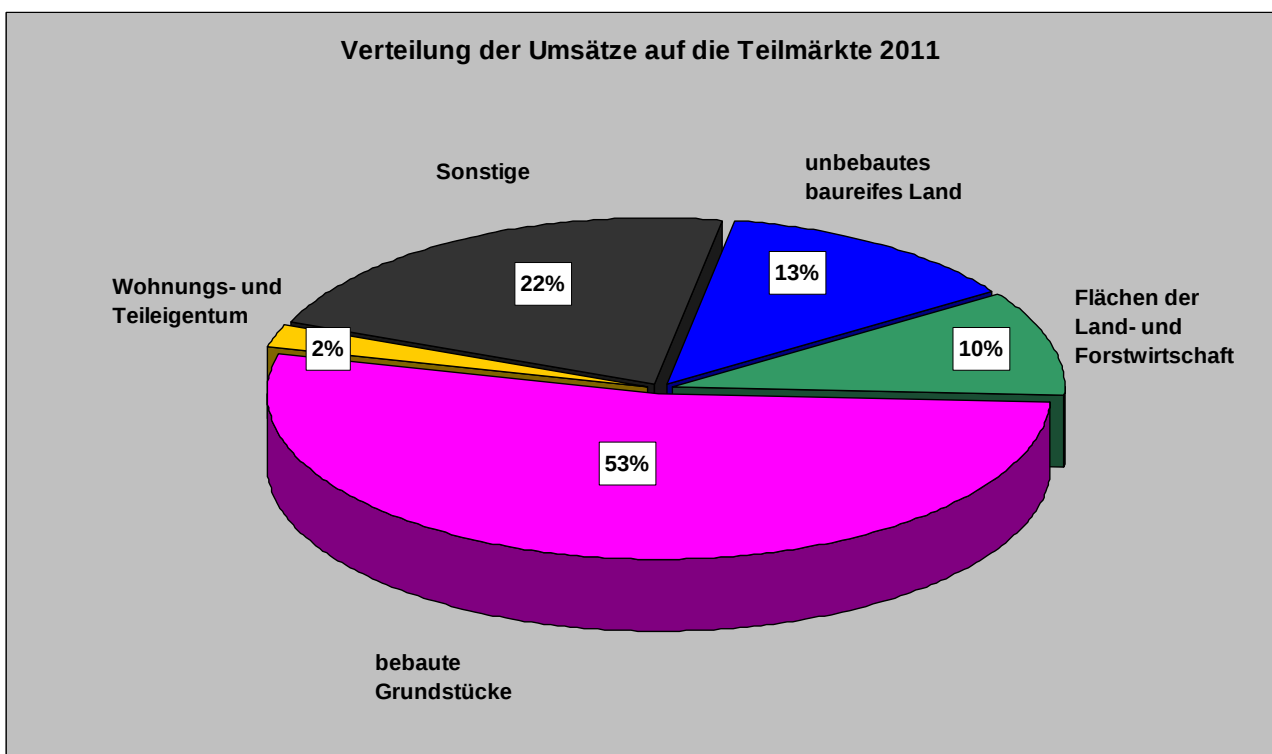


Abb.: Anteile des Geldumsatzes der Kaufverträge in Teilmärkten

4.3 Zwangsversteigerung

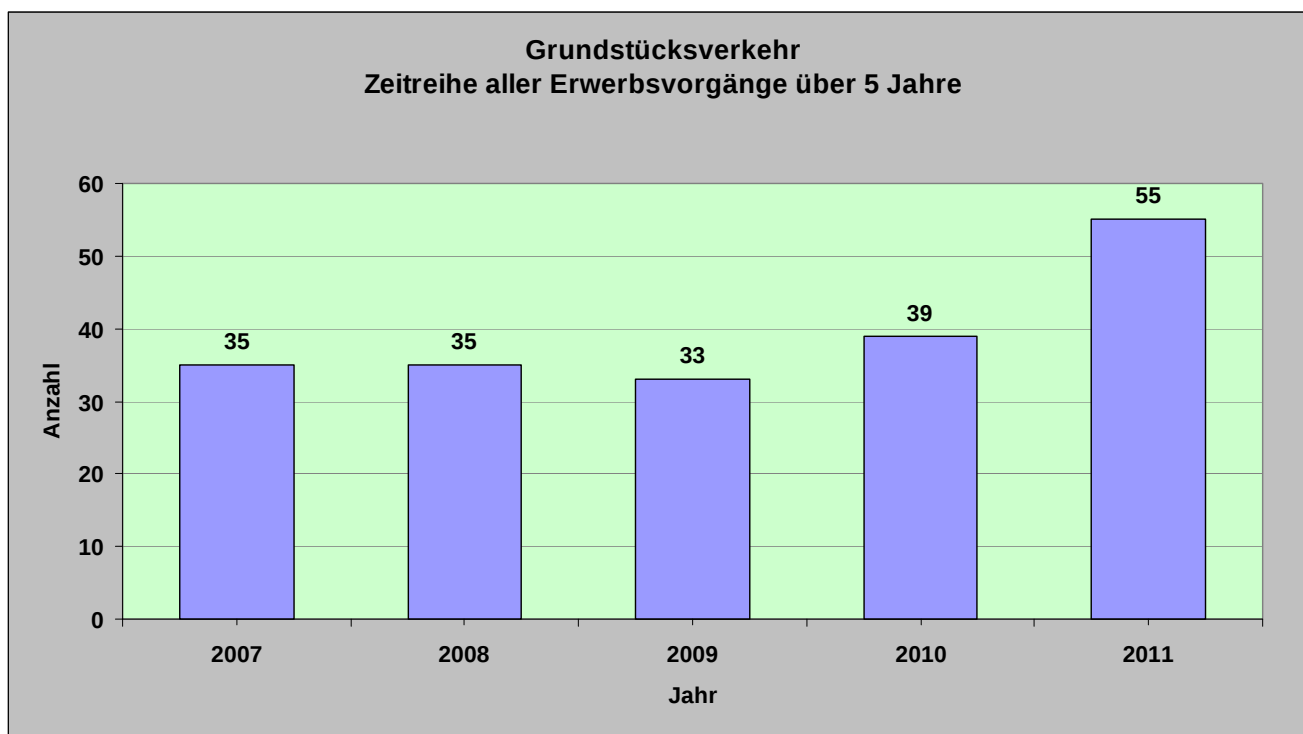


Abb.: Zeitreihe Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat nach einem relativ niedrigen Stand in den Jahren 2007 bis 2010 im Jahr 2011 eine sehr deutliche Erhöhung erfahren; sie ist aber im Vergleich zum Gesamtmarkt nur untergeordnet.

Der am stärksten betroffene Teilmarkt ist "Bebaute Grundstücke". Im Bereich des "Wohnungs- und Teileigentum" ist eine deutliche Absenkung der Anzahl zu erkennen.

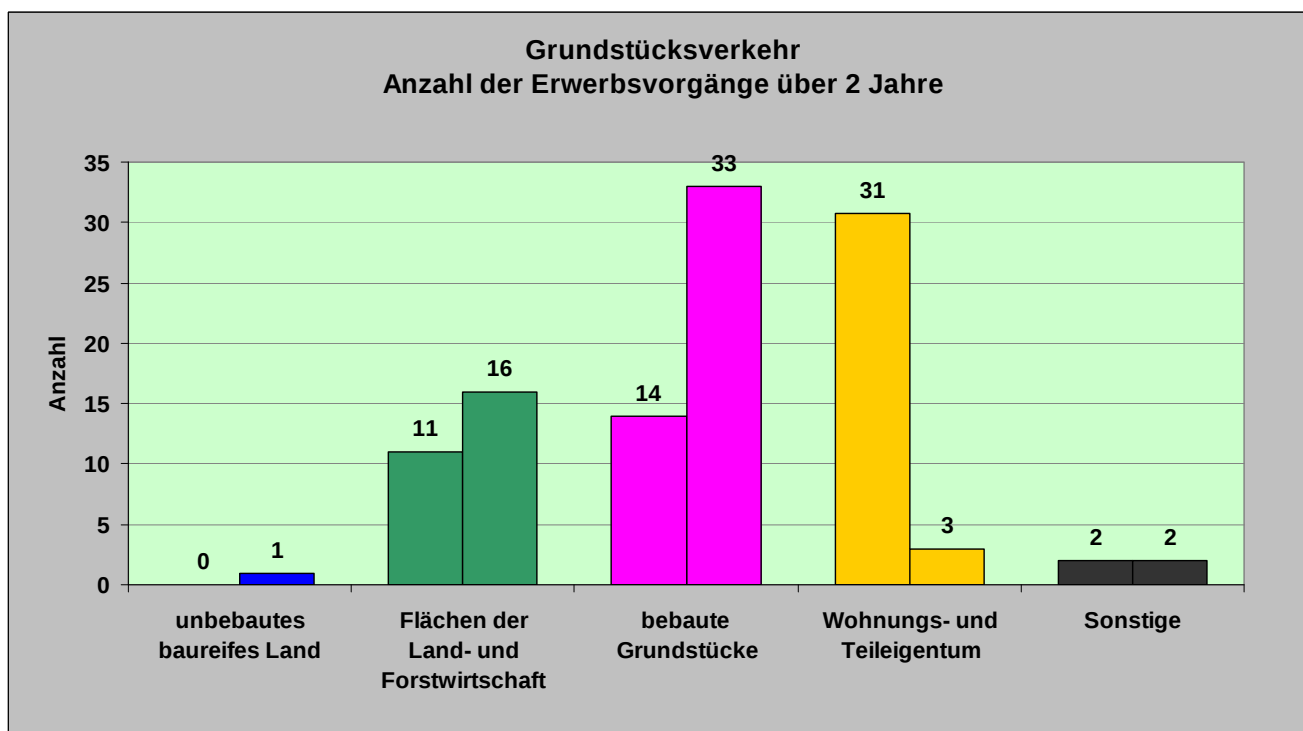


Abb.: Zwangsversteigerungen in den Teilmärkten in 2010 und 2011

5 Unbebaute Grundstücke

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

- Bauflächen (Abschnitt 5.1)
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (Abschnitt 5.2)
- Sonstige Flächen (Abschnitt 5.3)

5.1 Bauflächen

Die **Anzahl** der Kaufverträge unbebauter Bauflächen ist mit 365 gegenüber dem Vorjahr mit 233 stark um etwa 57 % angestiegen.



Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

In den folgenden Grafiken wird der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke weiter aufgeteilt in die Teilmärkte Wohnen, Gewerbe und Sonstige.

Dabei sind folgende Definitionen zu Grunde zu legen:

- **Wohnen:** individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
- **Gewerbe:** Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industrie-grundstücke,
- **Sonstige:** werdendes Bauland, Erholungsgrundstücke sowie alle Kaufverträge, bei denen die Bauflächen weder dem Typ Wohnen noch dem Typ Gewerbe zugeordnet werden können bzw. die nicht zur weiteren Auswertung geeignet sind.

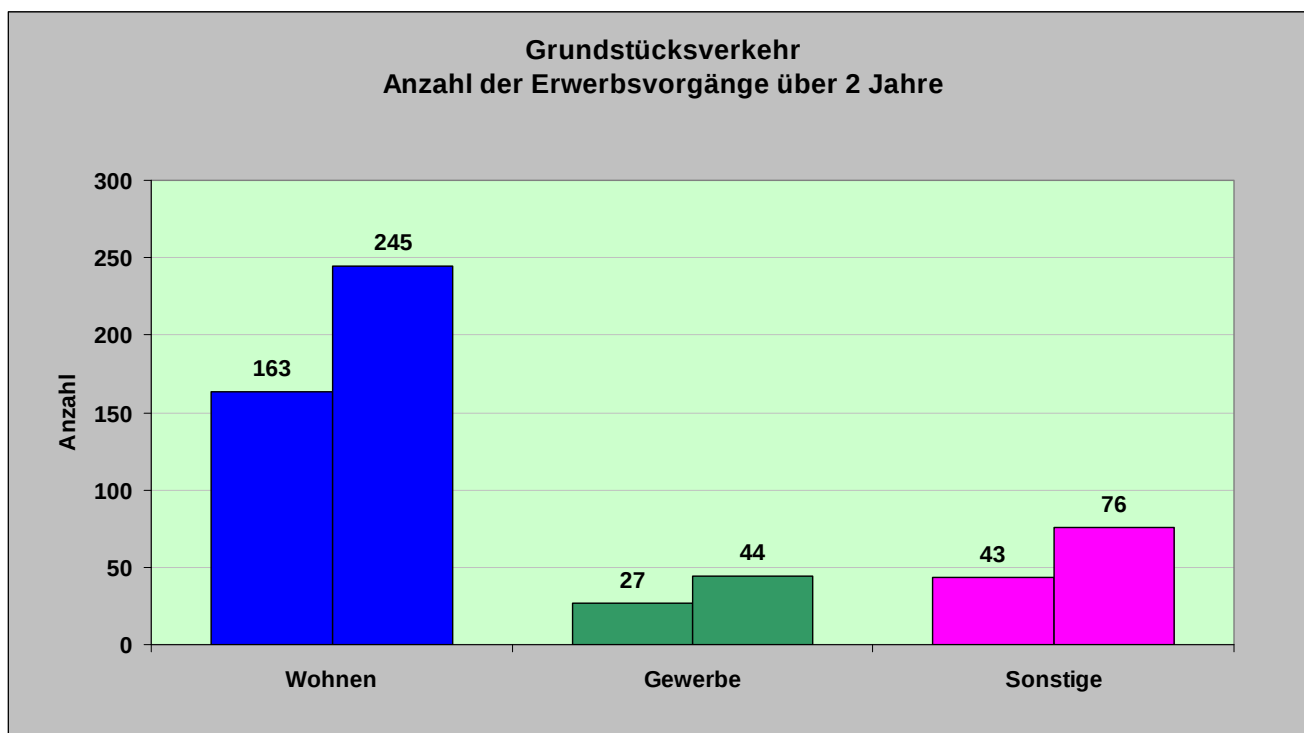


Abb.: Bauflächen in Teilmärkten

Dies entspricht für 2011 einer prozentualen Verteilung von:

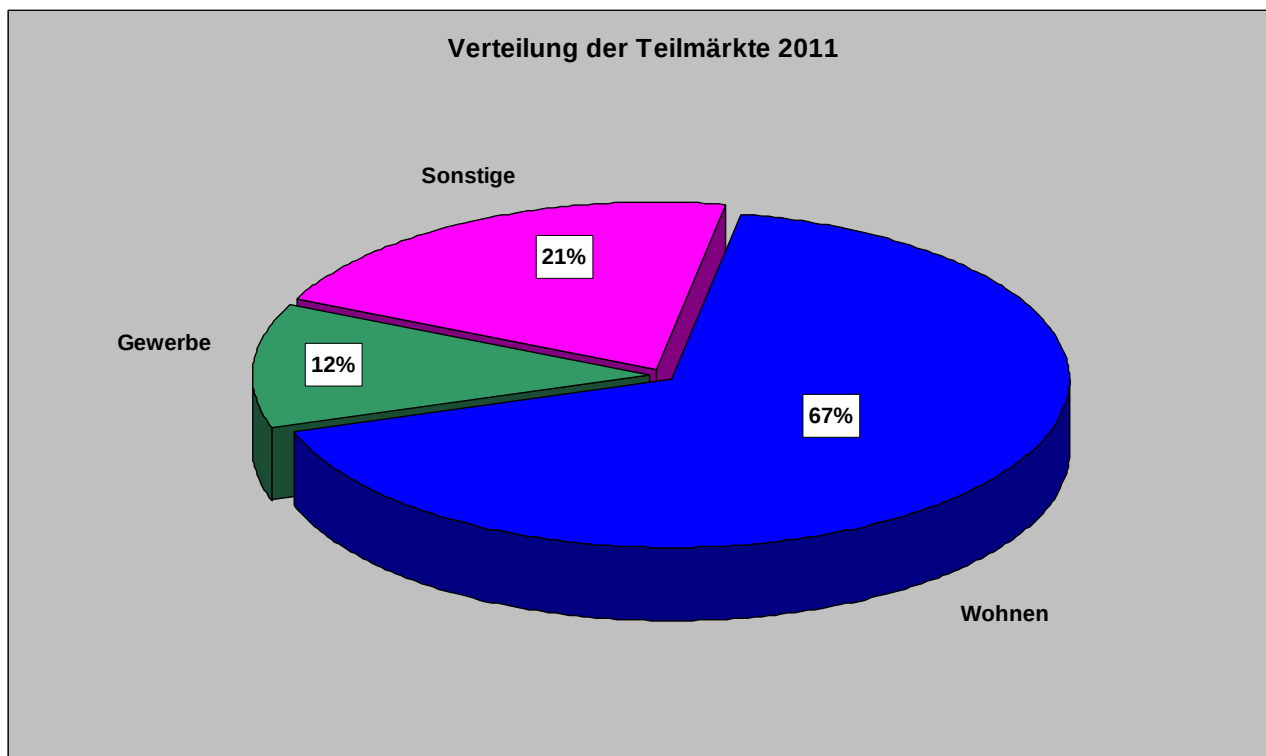


Abb.: Prozentanteile der Teilmärkte

Der Hauptanteil der Kauffälle bei den unbebauten Wohnflächen wird mit ca. 67 % (wie im Vorjahr) auch in 2011 vom Teilmarkt „Wohnen“ gebildet. Die Teilmärkte „Gewerbe“ (12 %) und „Sonstige“ (21 %) sind in ihrem Verhältnis zum Markt mit 2010 vergleichbar.

Der Flächenumsatz ging von 37 ha in 2010 auf 34 ha in 2011 leicht zurück. Dies entspricht einem Rückgang von 7 %.

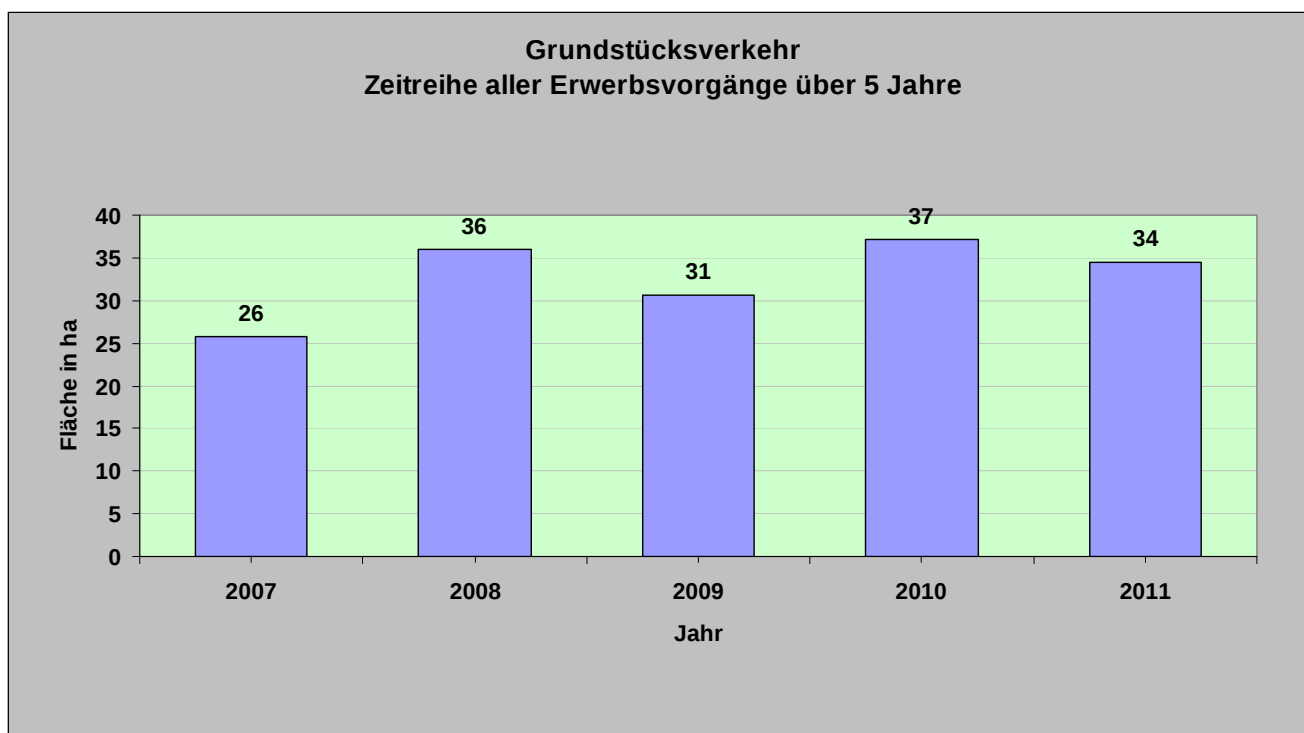


Abb.: Flächenumsatz der Erwerbsvorgänge über 5 Jahre

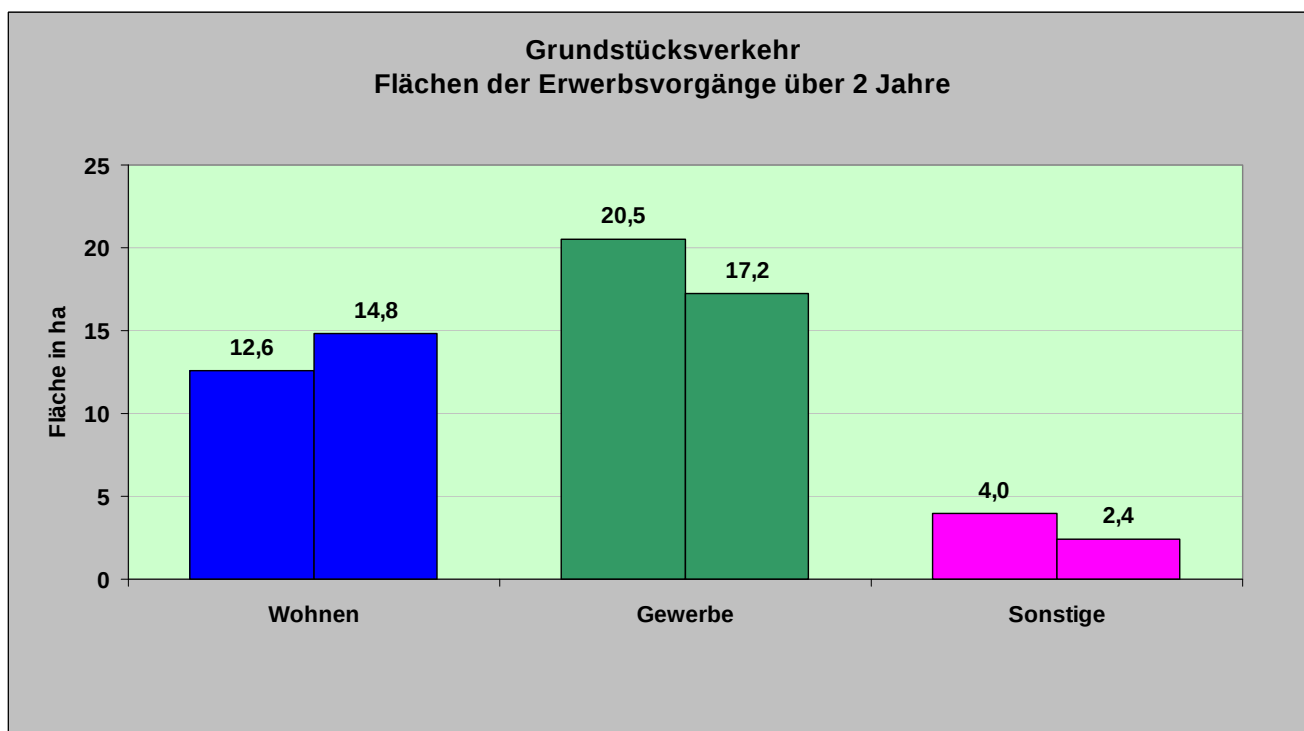


Abb.: Flächenumsatz der Erwerbsvorgänge in Teilmärkten

Der Flächenumsatz der Bauflächen sank in außer für den Bereichen der „Sonstigen“ um 40 %, im Teilmarkt „Gewerbe“ um 16 %.. Dem gegenüber steht der Anstieg im Teilmarkt „Wohnen“ um 17 % auf 14.8 ha.

Die prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes kann der nachstehenden Grafik entnommen werden:

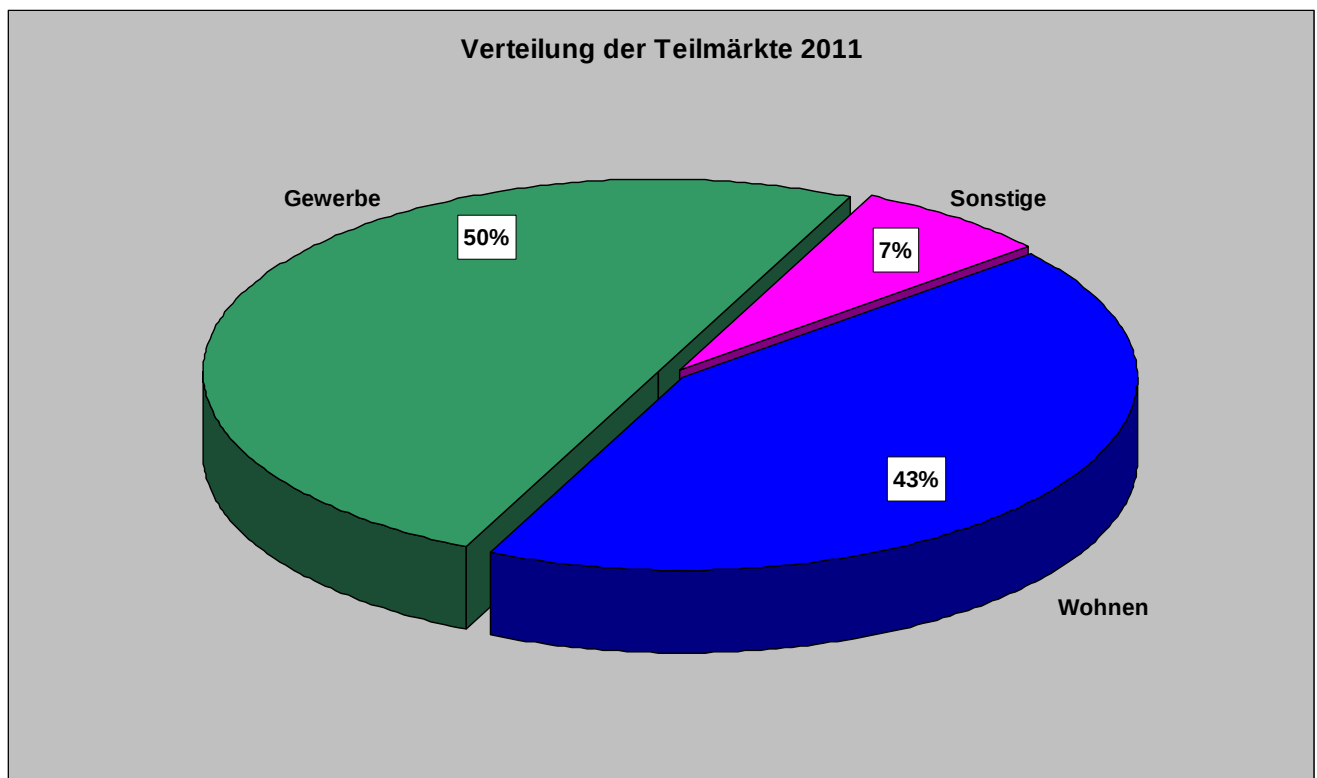


Abb.: Flächenumsatz; Prozentanteile der Teilmärkte

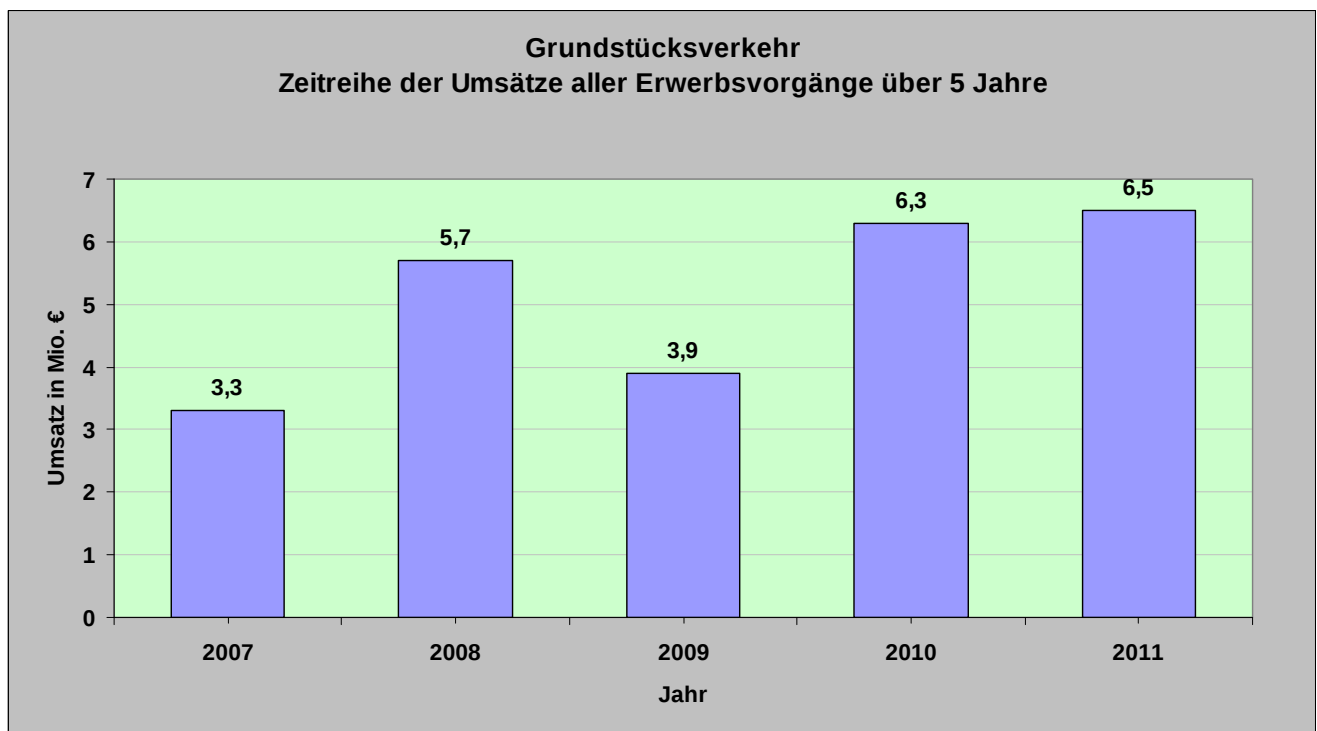


Abb.: Geldumsatz der Erwerbsvorgänge über 5 Jahre

Der Geldumsatz ist mit 6,5 Mio. € leicht um 3 % gegenüber 2010 angestiegen.

In den Teilmärkten stellt sich die Situation analog zu der des Flächenumsatzes dar:

einem deutlichen Anstieg im Teilmarkt „Wohnen“ um 64 % steht ein teils kräftiger Rückgang im Teilmarkt „Gewerbe“ (-37 %) und bei den „Sonstigen“ (-33 %) gegenüber.

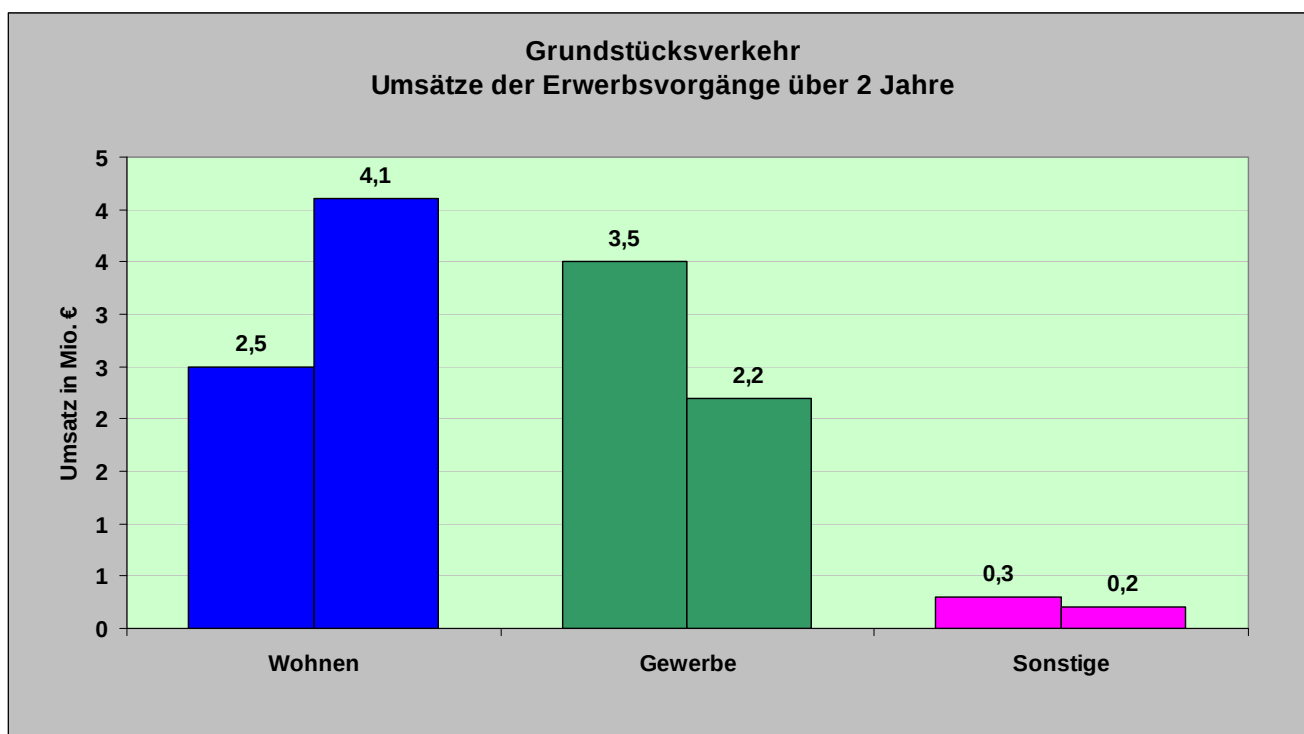


Abb.: Geldumsatz der Erwerbsvorgänge in Teilmärkten

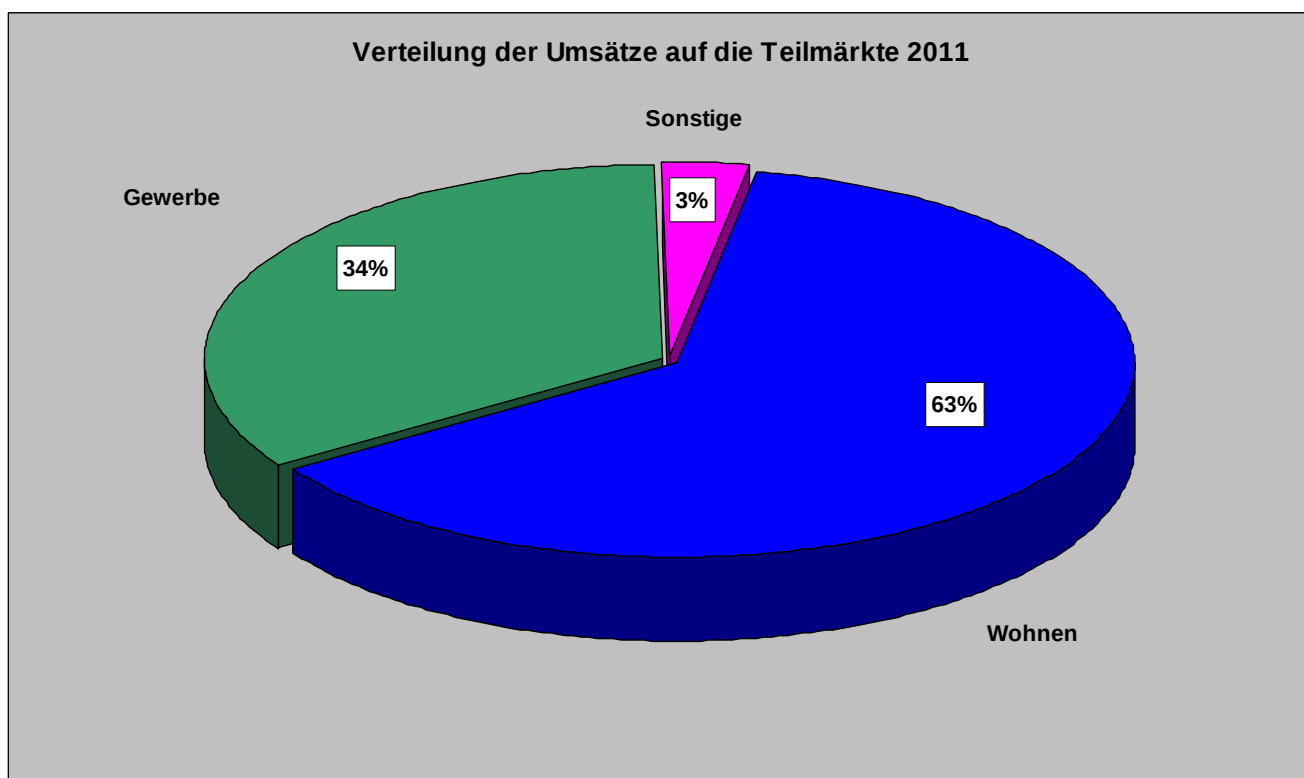


Abb.: Geldumsatz; Prozentanteile der Teilmärkte

Der Geldumsatz wird zu nahezu zwei Dritteln durch den Teilmarkt „Wohnen“ bestimmt.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Im Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihendhäuser zusammengefasst.

Baureifes Land sind nach § 5 ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

Bei der Auswertung wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 100 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

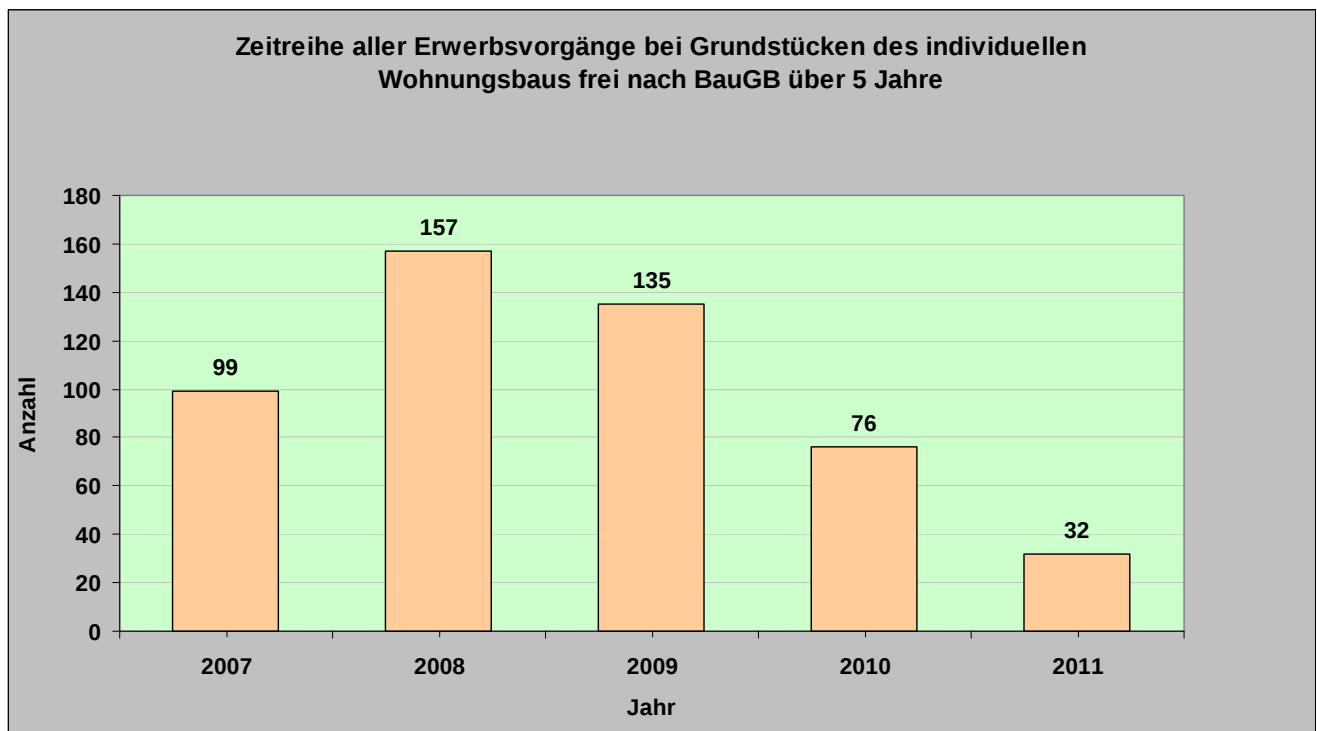


Abb.: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus: Zeitreihe Anzahl

Die Anzahl der Vorgänge sank von 76 im Vorjahr auf 32 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 58 % ab. Dieser Trend ist seit 2008 beständig.

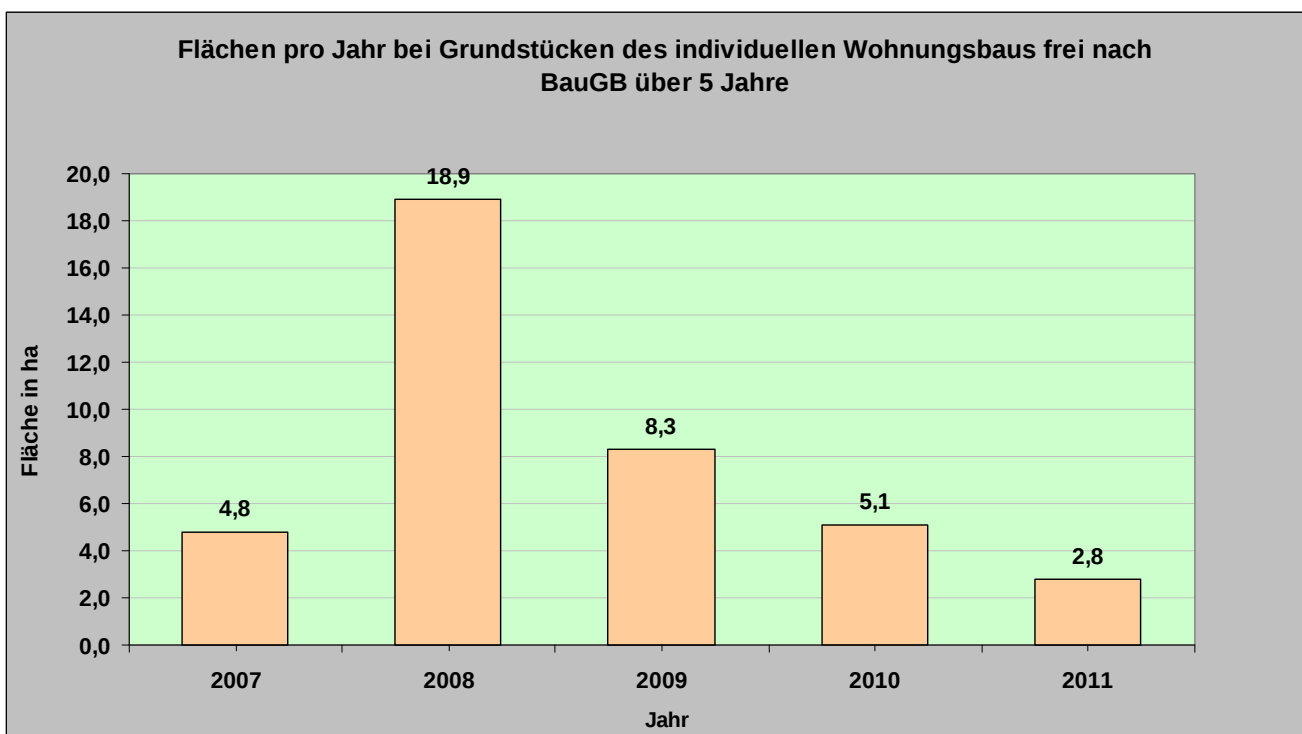


Abb.: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus: Zeitreihe Fläche

Auch der Flächenumsatz ging von 5,1 ha in 2010 auf 2,8 ha in 2011 zurück. Dies entspricht einem Rückgang um 45 %.

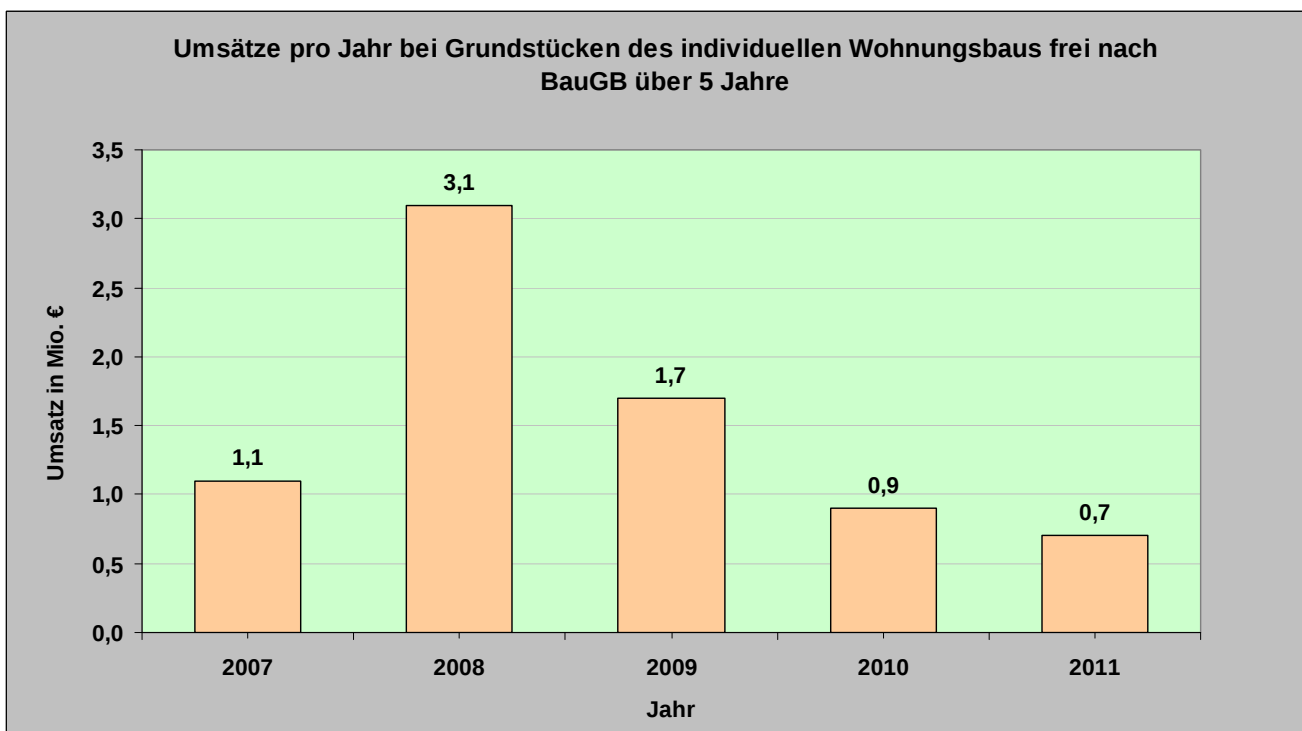


Abb.: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus: Zeitreihe Geldumsatz

Der Rückgang des Geldumsatzes fiel mit -22 % etwas moderater aus. Für alle betrachteten Umsatzarten ist aber eine rückläufige Entwicklung seit 2008 zu erkennen!

Der durchschnittliche m² - Preis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus betrug in 2011 30,07 €/m².

Dem gegenüber stellt sich die Situation bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus im erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand **frei nach BauGB und KAG** wie folgt dar:

Umsätze								
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Fläche	Änderung zum Vorjahr	Geld	Änderung zum Vorjahr	Ø Kauf- preis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%	€/m ²	%
2007	24		1,3		0,5		48,06	
		29		62		80		-4
2008	31		2,1		0,9		46,00	
		-45		-48		-44		1
2009	17		1,1		0,5		46,49	
		47		136		100		7
2010	25		2,6		1,0		49,90	
		84		27		60		-9
2011	46		3,3		1,6		45,29	

Tab.: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei):

Sowohl für die Anzahl, als auch für Flächen- und Geldumsatz ist für **freie** Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beginnend mit 2009 eine deutlich ansteigende Tendenz zu erkennen. Der bislang höchste durchschnittliche m² - Preis von 49,90 €/m² aus 2010 ist insbesondere in den Neubaugebieten kleinerer Ortschaften in 2011 nicht mehr zu halten gewesen. Er verringerte sich um 9 % auf 45,29 €/m².

Im Jahr 2011 bildet sich dieser Teilmarkt im Übrigen 1:1 im Teilmarkt der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl.5.1.1.2) ab.

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB)

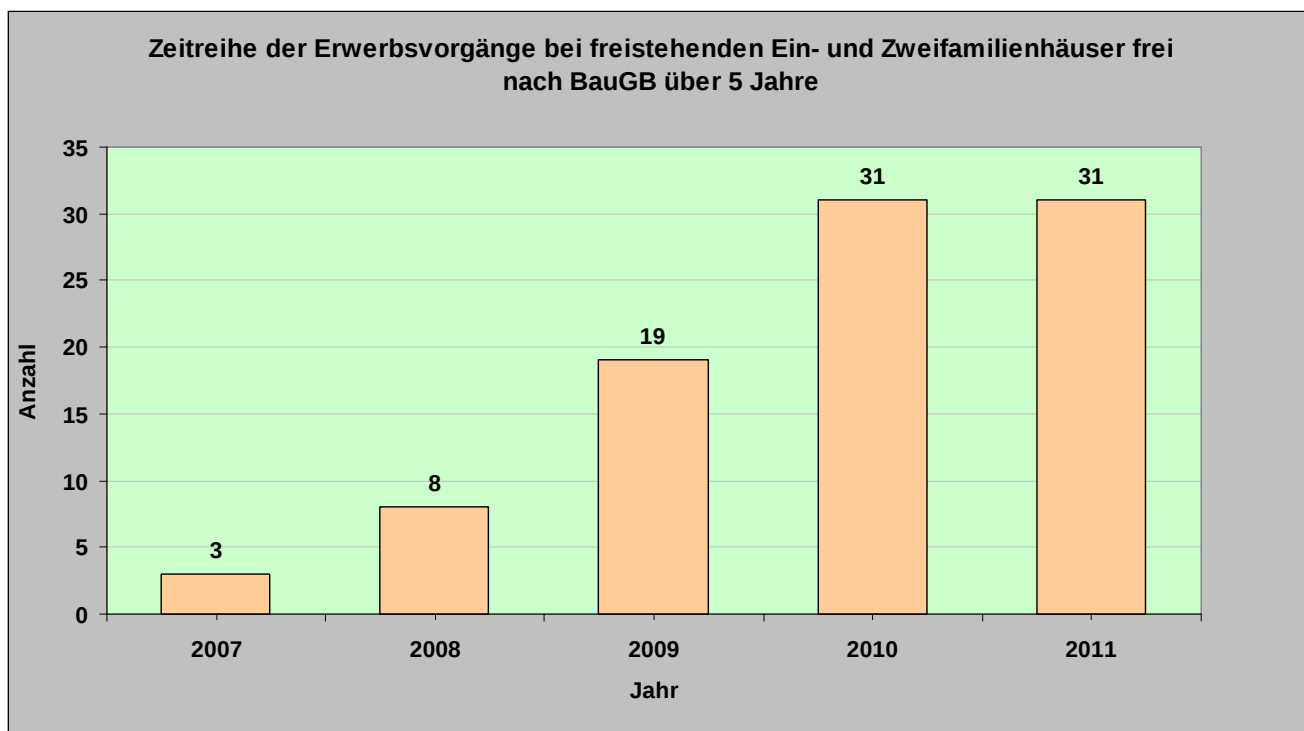


Abb.: Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser: Zeitreihe Anzahl

Der Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser macht in den Jahren 2010 und insbesondere in 2011 einen großen Anteil der Kauffälle für Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB) aus. In den genannten Jahren ist die Anzahl gleich geblieben. Die damit einhergehenden Umsatzzahlen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Umsätze für Baugrundstücke: Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB)								
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Fläche	Änderung zum Vorjahr	Geld	Änderung zum Vorjahr	Ø Kauf- preis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%	€/m ²	%
2007	3		0,1		0,0		28,82	
		167		900		100		16
2008	8		1,0		0,3		33,47	
		138		0		-67		-67
2009	19		1,0		0,1		11,00	
		63		50		200		51
2010	31		1,5		0,3		16,57	
		0		80		133		87
2011	31		2,7		0,7		30,97	

Tab.: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1.2 Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB u. KAG)

Die in diesem Punkt untersuchten Baugrundstücke unterliegen flächenmäßig den gleichen Selektionskriterien wie unter 5.1.1 angeführt.

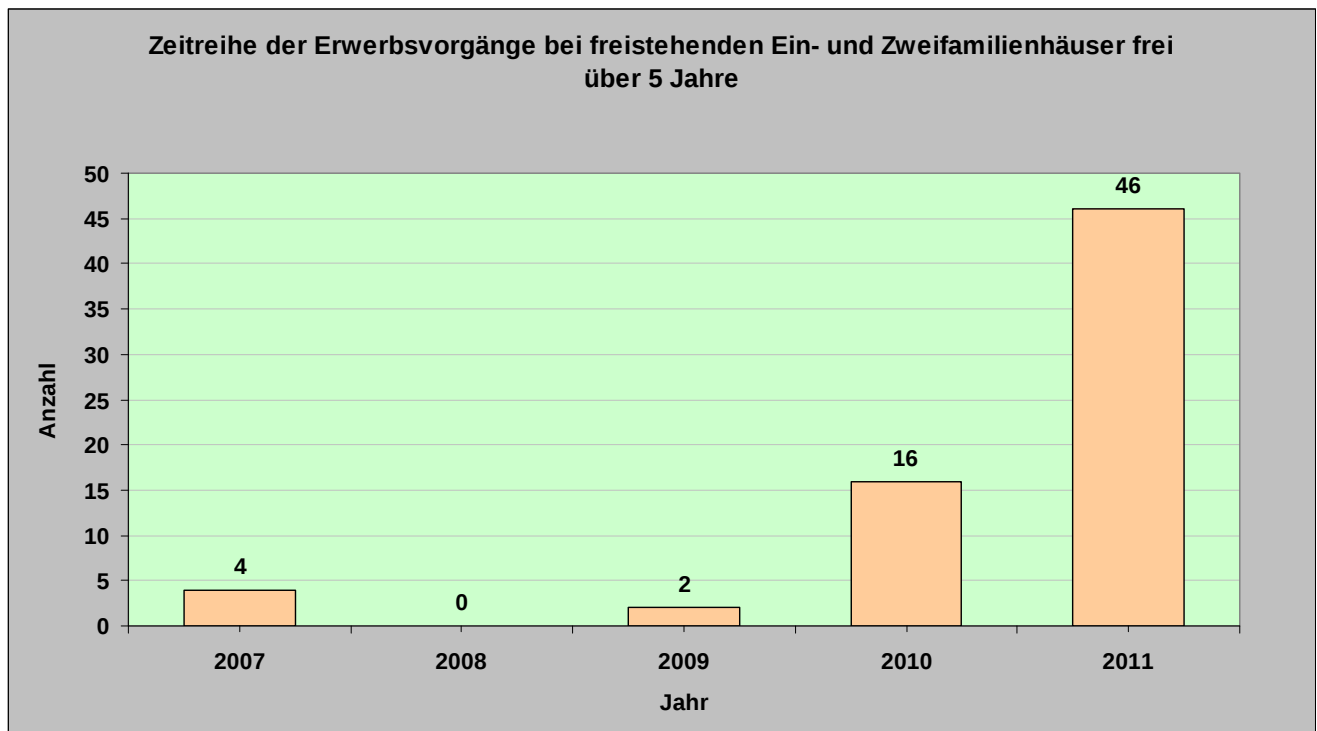


Abb.: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (frei): Zeitreihe Anzahl

Die Darstellung der Anzahl erfolgt aus Gründen der Vollständigkeit; die deutlich ansteigenden Zahlen von 2009 bis 2011 sind vorwiegend darauf zurückzuführen, dass Grundstücke für den Bau von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Berichtsgebiet sehr weitgehend nur noch komplett erschlossen angeboten werden.

Der Flächenumsatz betrug 1,2 ha in 2010 und 3,3 ha in 2011. Dies entspricht einer Steigerung von 175 %.

Der Geldumsatz entwickelte sich analog von 0,5 Mio. € in 2010 zu 1,6 Mio. € in 2011. Dies entspricht einer Steigerung 220 %.

Bei Darstellung der m² - Preise in der umseitigen Abbildung ist für das Jahr 2008 keine Berechnungen durchgeführt worden, da die Datenlage dies nicht zuließ. Erkennbar ist, dass der m² - Preis sich von 2010 zu 2011 um 9 % auf 45,29 €/m² verringerte. Die Spannweite der erzielten Preise lag bei ca. 25 €/m² im Minimum und ca. 89 €/m² im Maximum.

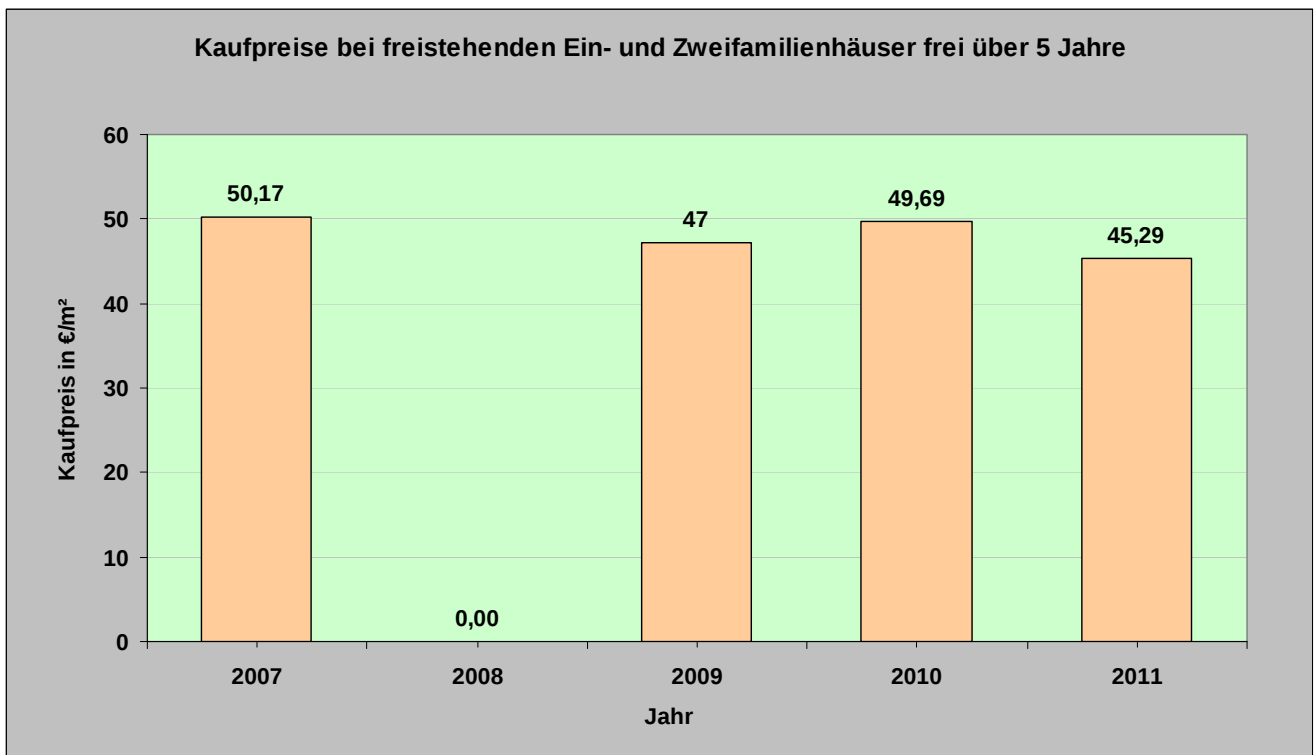


Abb.: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (frei): Zeitreihe m² - Preise

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug in 2011 ca. 650 m² bei einem Minimum von 430 m² und einem Maximum von 1030 m².

5.1.1.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei nach BauGB)

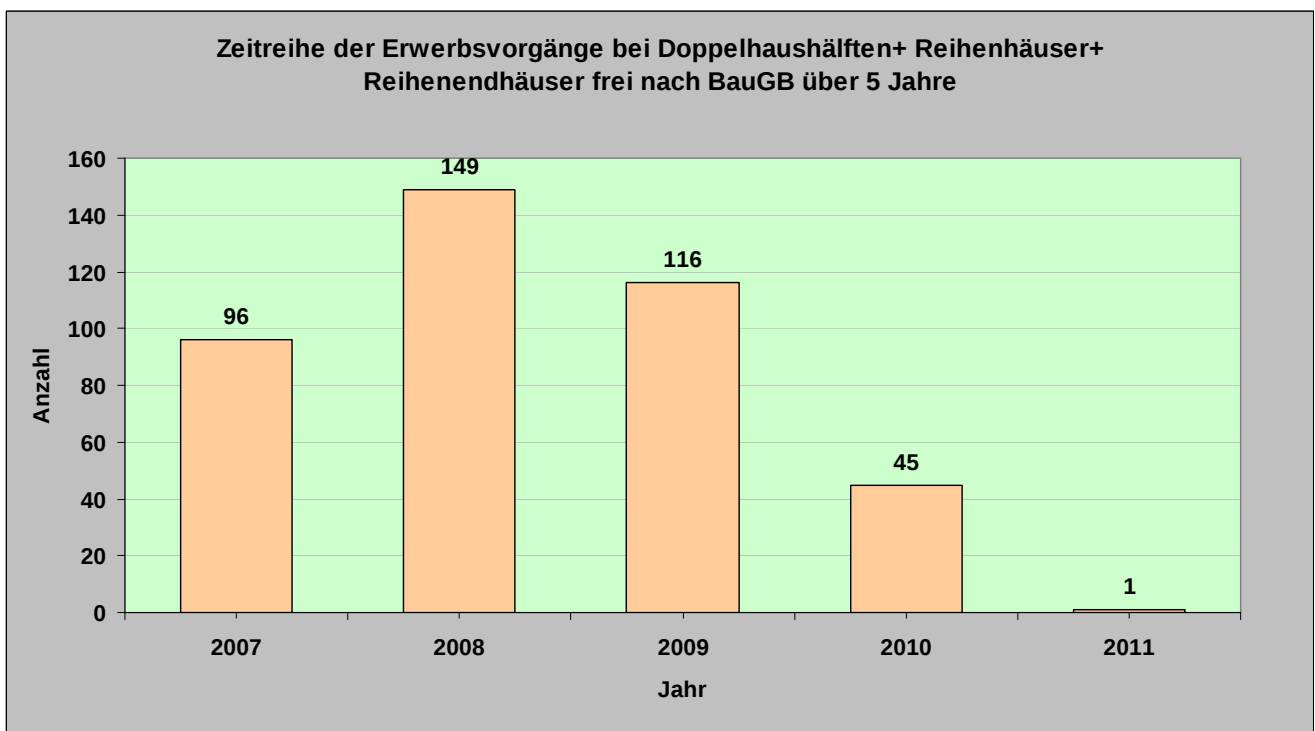


Abb.: Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser: Zeitreihe Anzahl

In diesem Teilmarkt sind von Anzahl, Flächen und Geldumsatz seit 2008 beständig stark abnehmende Werte zu verzeichnen. In 2011 sind die entsprechenden Werte bedeutungslos.

5.1.1.4 Zahlenmäßig untergeordnete Teilmärkte

Weiter gehende differenzierte Betrachtungen für den Bereich der *sonstigen Grundstücke* des individuellen Wohnungsbaus sind aufgrund der geringen Anzahlen nicht sinnvoll und unterbleiben daher.

In dem Teilmarkt *Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser* wurden erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, erfasst. Auch in diesem Teilmarkt finden im Berichtsgebiet keine nennenswerten Umsätze statt. Eine Darstellung ist daher nicht sinnvoll.

In dem Teilmarkt *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* werden erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben entsprechend baulich genutzt werden können, erfasst. Auch dieser Bereich ist umsatzmäßig für das Berichtsgebiet nahezu bedeutungslos, sodass eine Auswertung unterbleiben muss.

5.1.2 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.

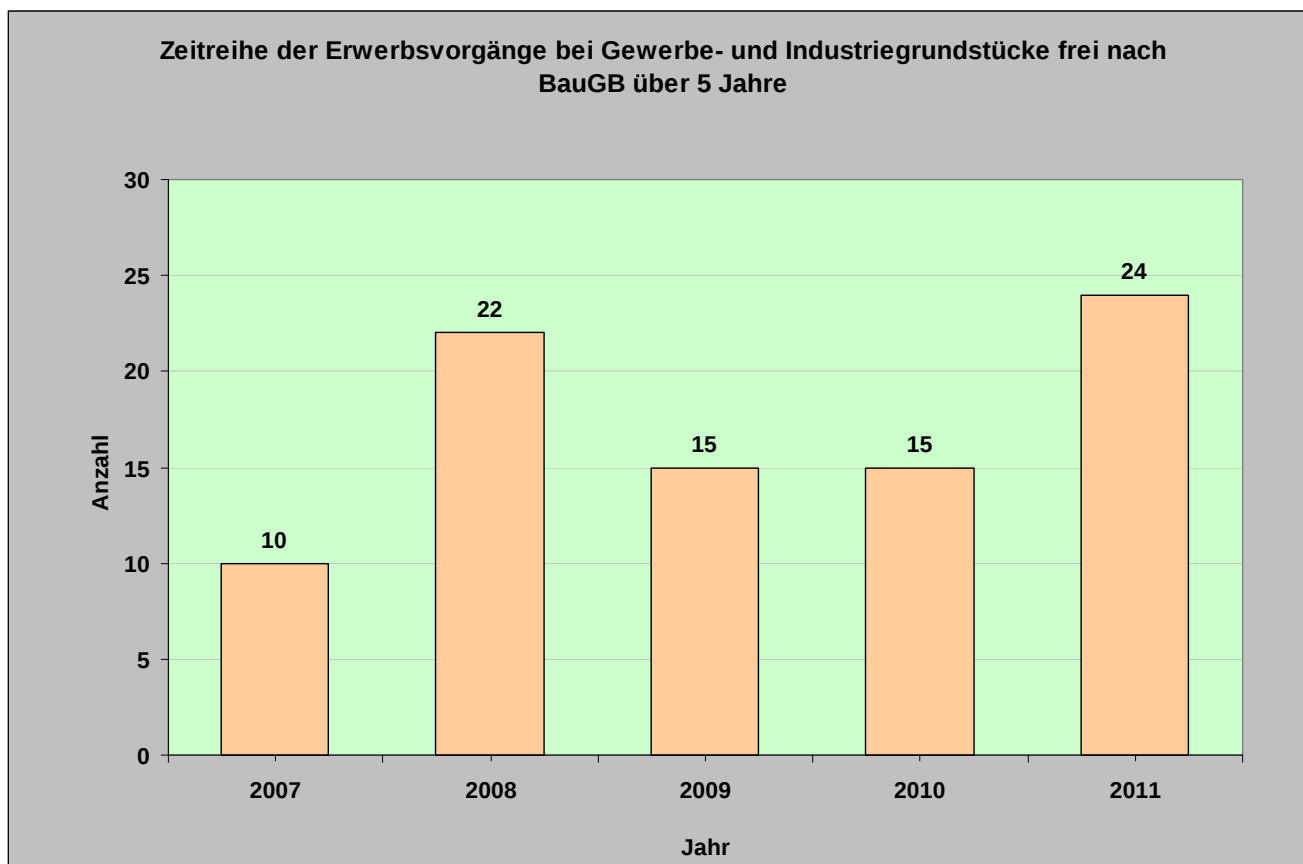


Abb.: Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei nach BauGB): Zeitreihe Anzahl

Einzelheiten über Veränderungen in Flächen- und Geldumsätzen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden

Umsätze								
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Fläche	Änderung zum Vorjahr	Geld	Änderung zum Vorjahr	Ø Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%	€/m²	%
2007	10		1,7		0,1		7,63	
		120		300		700		58
2008	22		6,8		0,8		12,07	
		-32		125		50		-31
2009	15		15,3		1,2		8,32	
		0		-86		-75		-24
2010	15		2,2		0,3		6,34	
		60		468		400		102
2011	24		12,5		1,5		12,83	

Tab.: Baugrundstücke Gewerbe, Industrie und Produktion

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge stieg in 2011 um 60 % auf 24. Auch der Flächen- und Geldumsatz im Berichtsjahr sind stark gestiegen (12,5 ha bzw. 1,5 Mio.€). Der durchschnittliche m² - Preis hat nach sehr niedrigen Werten in 2009 und 2010 im Berichtsjahr einen Wert von 12,83 €/m² erreicht. Bei der dieser Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

An dieser Stelle ist allerdings anzumerken, dass bei der Veräußerung von Baugrundstücken für gewerbliche oder industrielle Nutzungen häufig die Kommunen als Verkäufer auftreten. Den errechneten m² - Preisen (insbesondere 2009 und 2010) haften nicht selten politische Preiskomponenten an, die in der Auswertung in der Regel nicht erfasst werden können.

Für Grundstücke, die erschließungs- **und** abgabenrechtlich als **frei** einzustufen sind liegt der durchschnittliche m³ - Preis bei 18,00 €/m².

5.1.3 Werdendes Bauland

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

Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach § 5 Abs. 3 der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 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.

Die Zuordnung der Kauffälle zu den unterschiedlichen Bereichen im Rahmen der Auswertung ist nicht immer eindeutig. Daher wurde unter Beachtung der nicht sehr hohen Anzahl der Kauffälle auf eine spezifische Auswertung der genannten Entwicklungszustände verzichtet und statt dessen die Bereiche für die Auswertung zusammen gefasst.

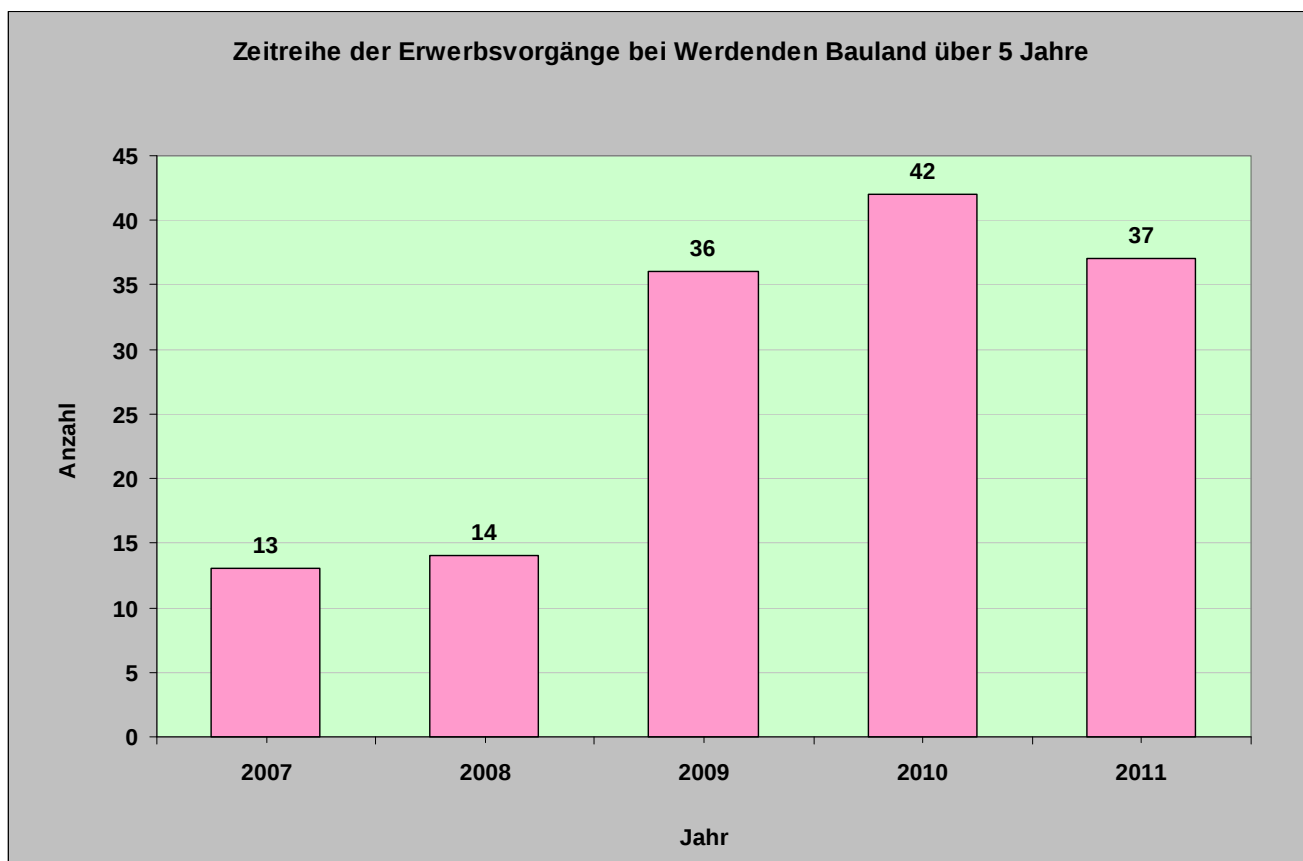


Abb.: Werdendes Bauland: Zeitreihe Anzahl

Die Anzahl der Kauffälle hat in den Jahren 2009 bis 2011 einen deutlich höheren Stand als in den Vorjahren. In 2011 ist ein Rückgang von 12 % auf 37 zu verzeichnen; damit ist ungefähr das Niveau von 2009 erreicht.

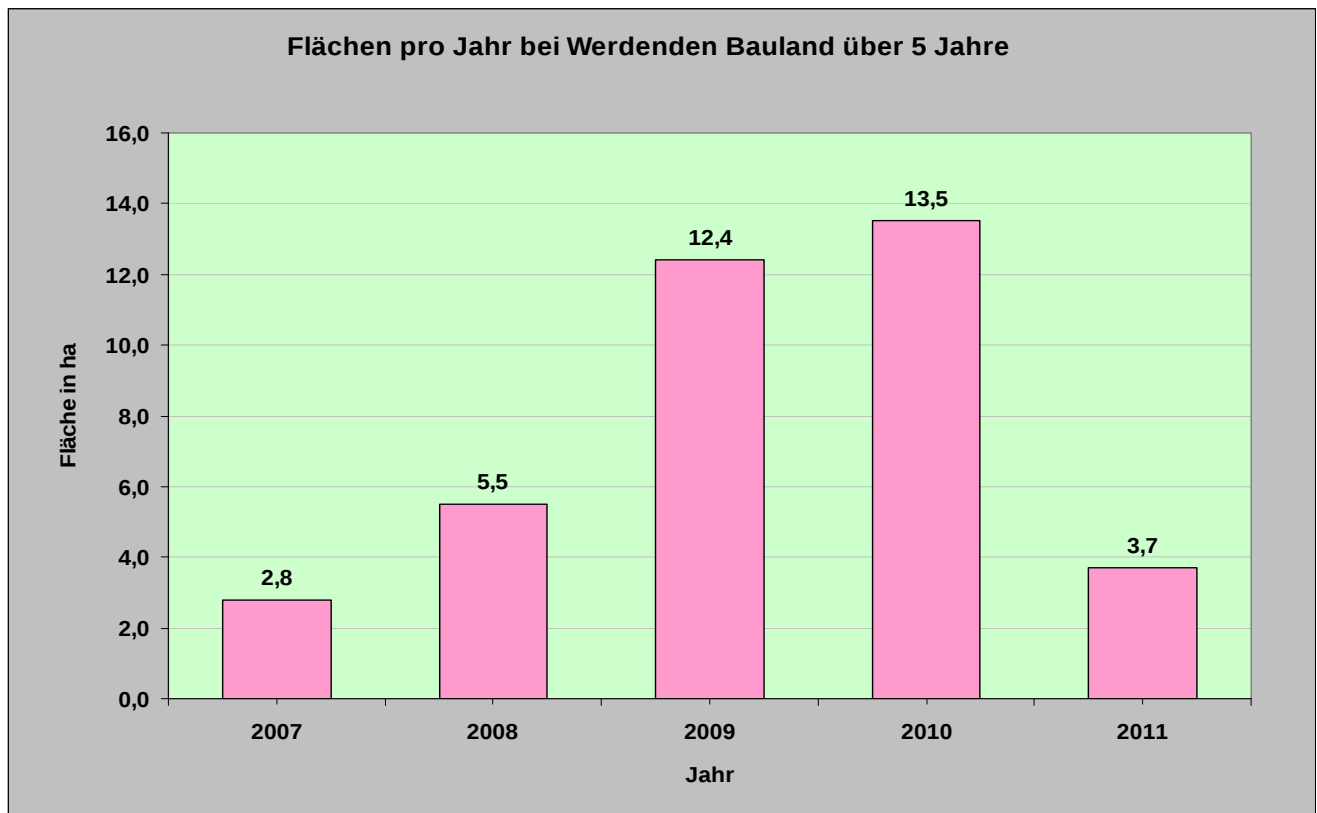


Abb.: Werdendes Bauland: Zeitreihe Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist allerdings deutlich um 73 % auf 3,7 ha zurückgegangen.

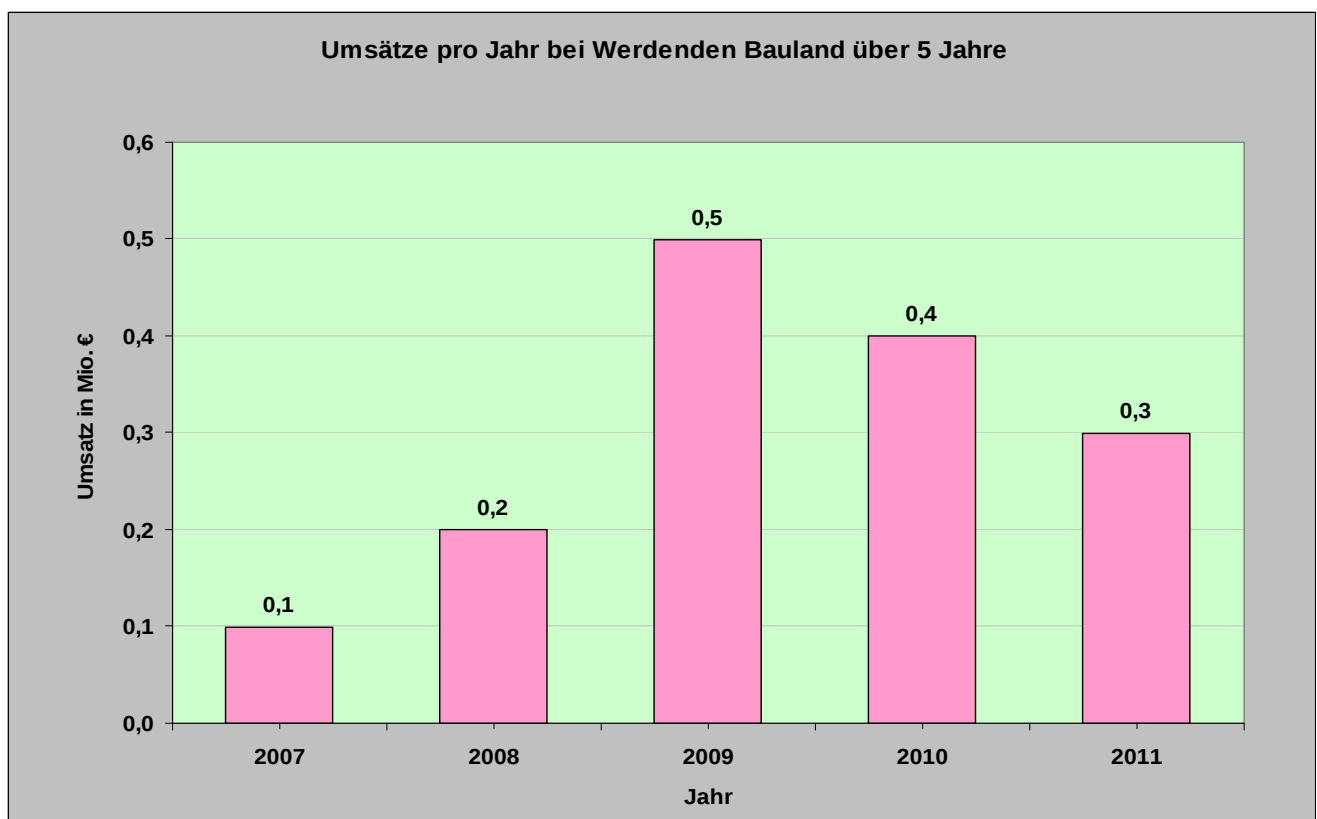


Abb.: Werdendes Bauland: Zeitreihe Geldumsatz

Der Rückgang des Geldumsatzes fiel mit 25 % auf 0,3 Mio. € nicht so stark aus.

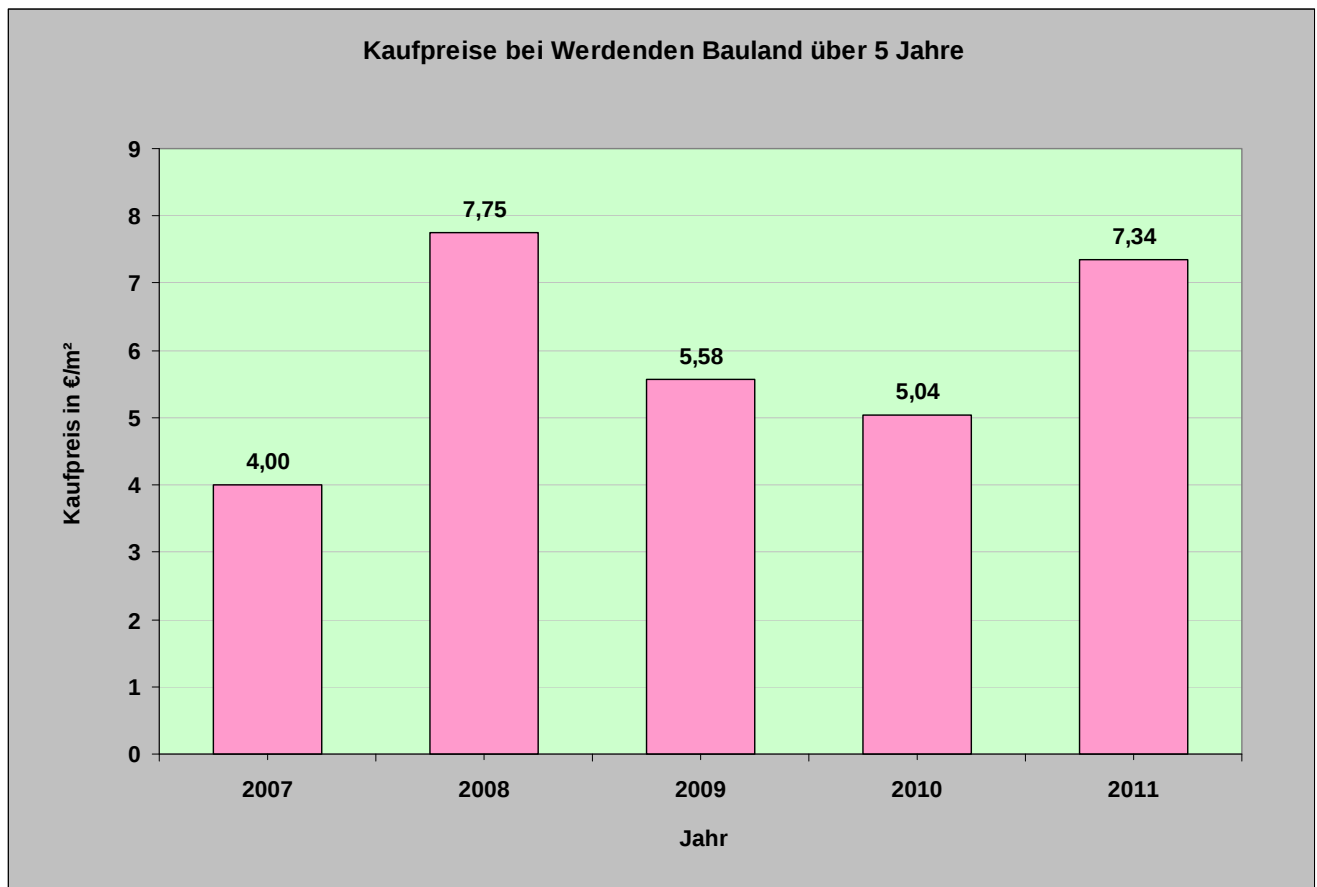


Abb.: Werdendes Bauland: Zeitreihe m² - Preise

Die Auswertung für die m² - Preise erfolgt ohne Beachtung der zukünftigen baulichen Nutzbarkeit und der verbleibenden Zeitspanne bis zur Baureife.

Der durchschnittliche m² - Preis liegt in 2011 bei 7,34 €/m² und damit 46 % über dem Vorjahresniveau.

5.1.4 Erholungsgrundstücke

In diesem Teilmarkt sind lediglich in 2011 zwei Kauffälle registriert worden. Eine Auswertung unterbleibt daher.

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Acker,
- Grünland,
- Wald,
- Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die **Anzahl der Kaufverträge** der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke insgesamt stieg von 392 im Vorjahr auf 471 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Anstieg um 20 %.

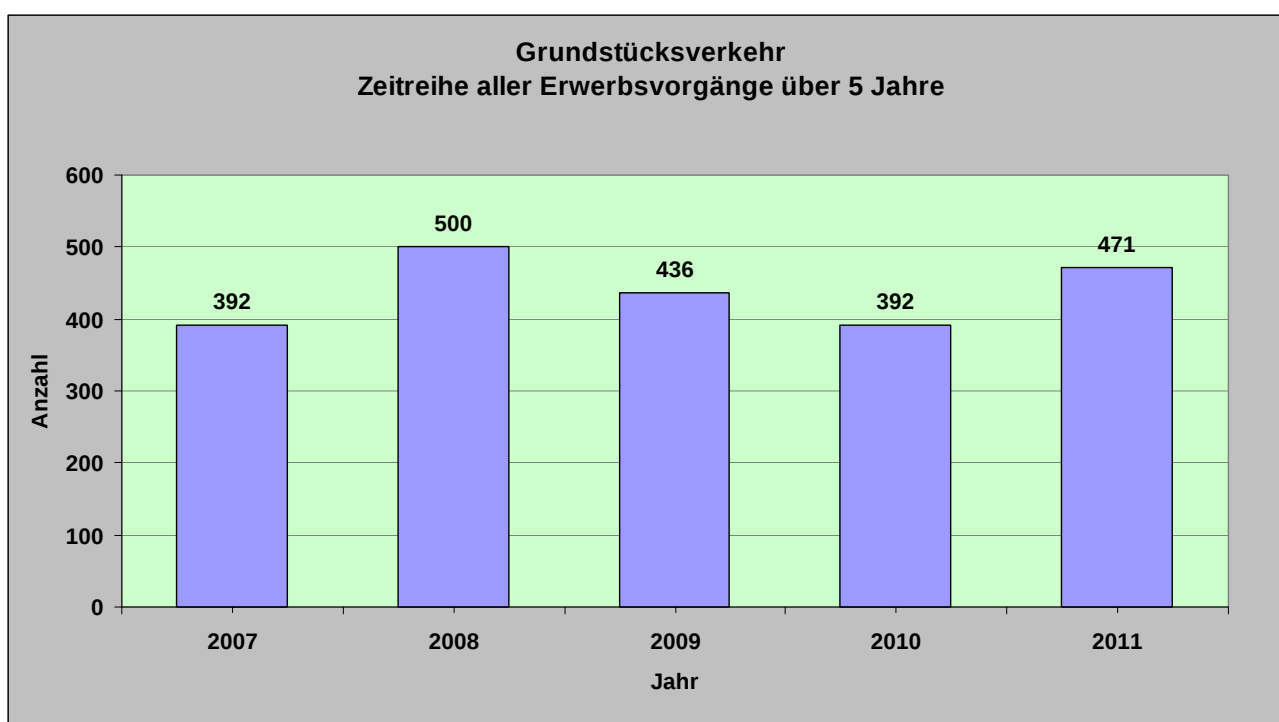


Abb.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen; Zeitreihe: Anzahl

Der Zuwachs der Anzahl der Kauffälle bei den Land- und forstwirtschaftlichen Flächen verteilt hauptsächlich auf die „Sonstigen“ mit einem Anstieg um 113 % und die Verkäufe von „Grünland“ mit einem Anstieg um 55 %. Während „Ackerland“ noch eine um 19 % zu verzeichnen hatte, war im Bereich „Wald“ ein Rückgang von 24 % festzustellen.

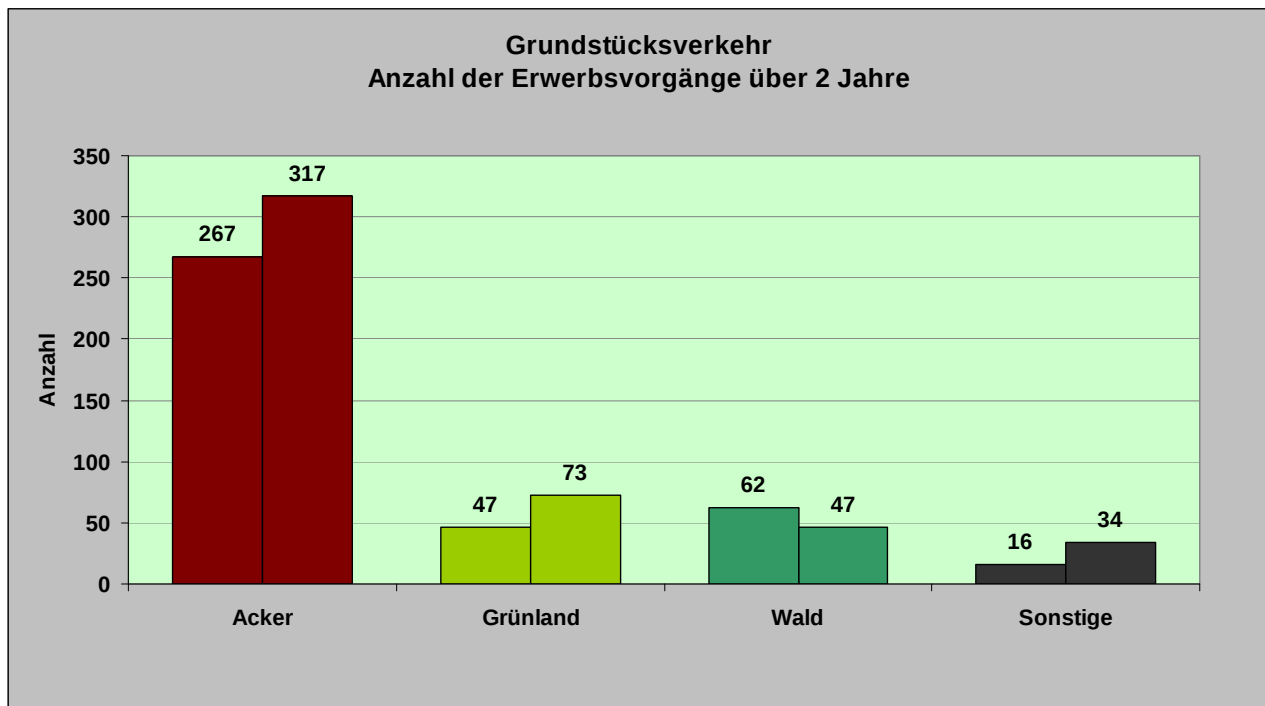


Abb.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen; Teilmärkte in 2010 und 2011

Der weitaus überwiegende Anteil der Verkäufe in diesem Teilmarkt erfolgt im Bereich der Ackerflächen. Dieser Teilbereich nimmt trotz der geringsten Steigerung von 2010 nach 2011 immer noch 68 % des Gesamtgeschehens ein.

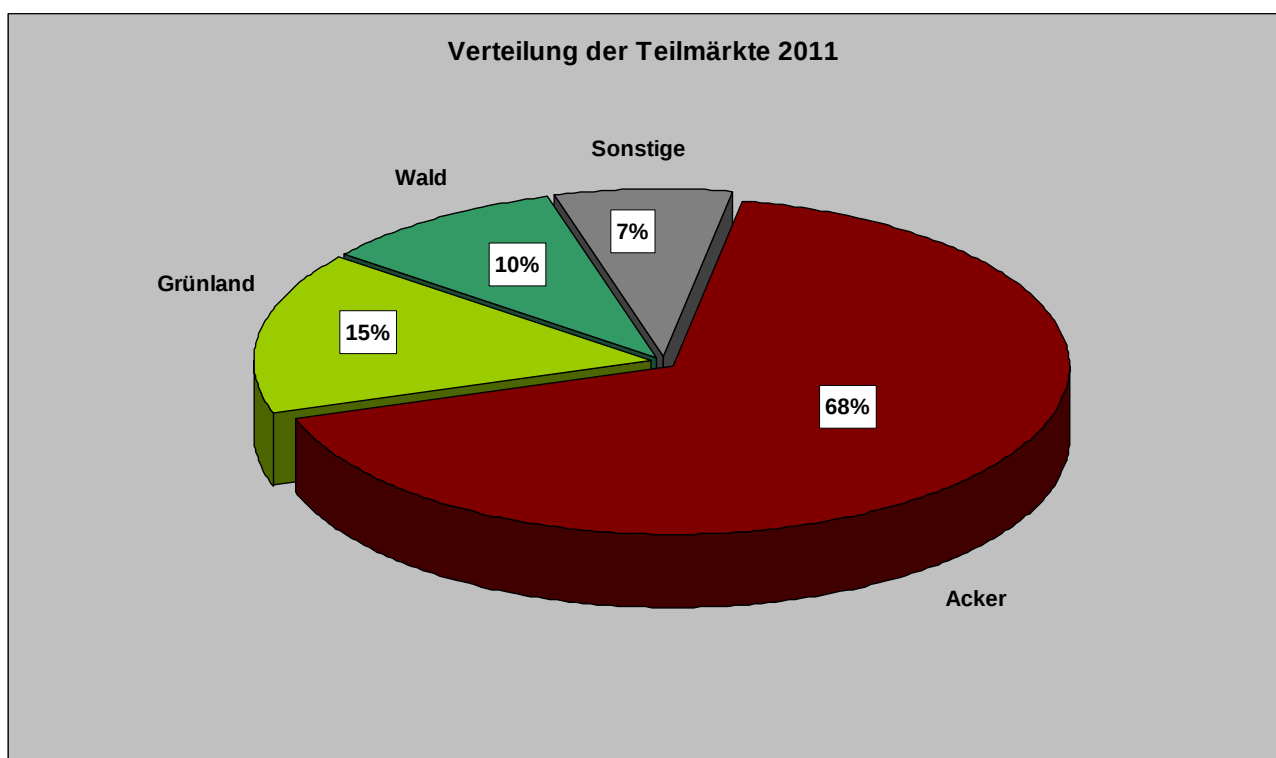


Abb.: Verteilung auf die Teilmärkte

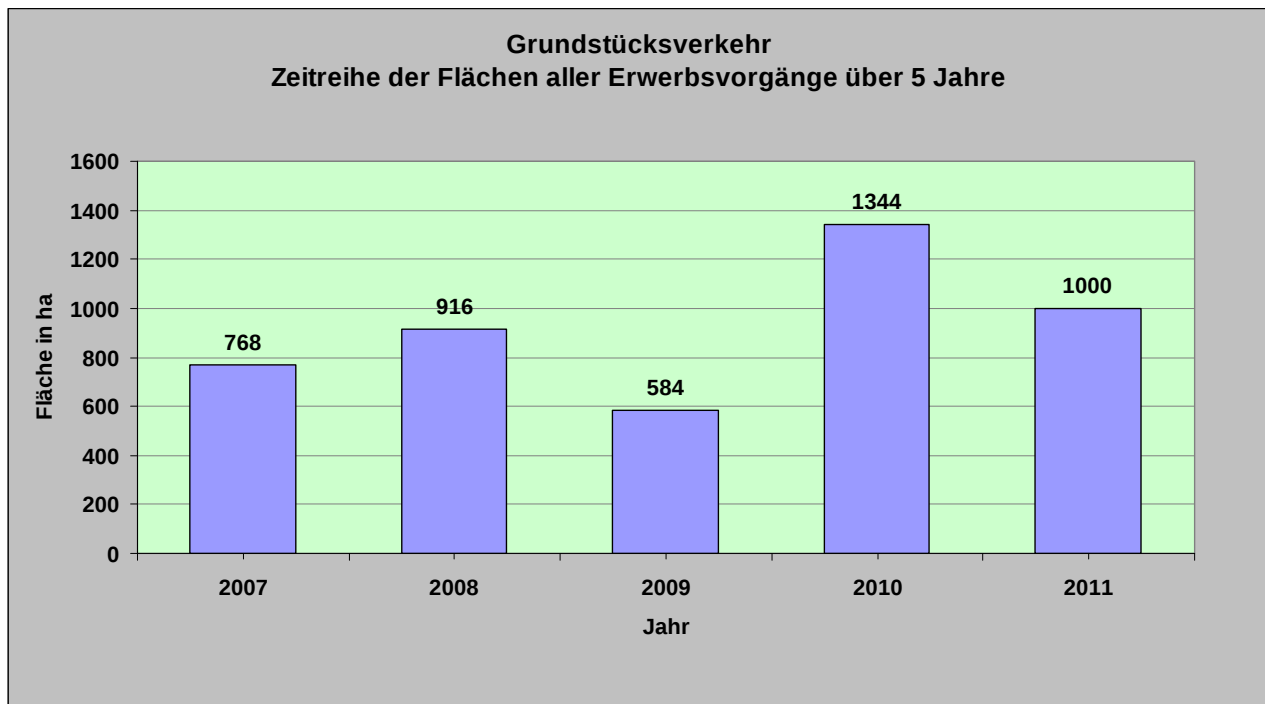


Abb.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen;

Zeitreihe: Flächenumsatz

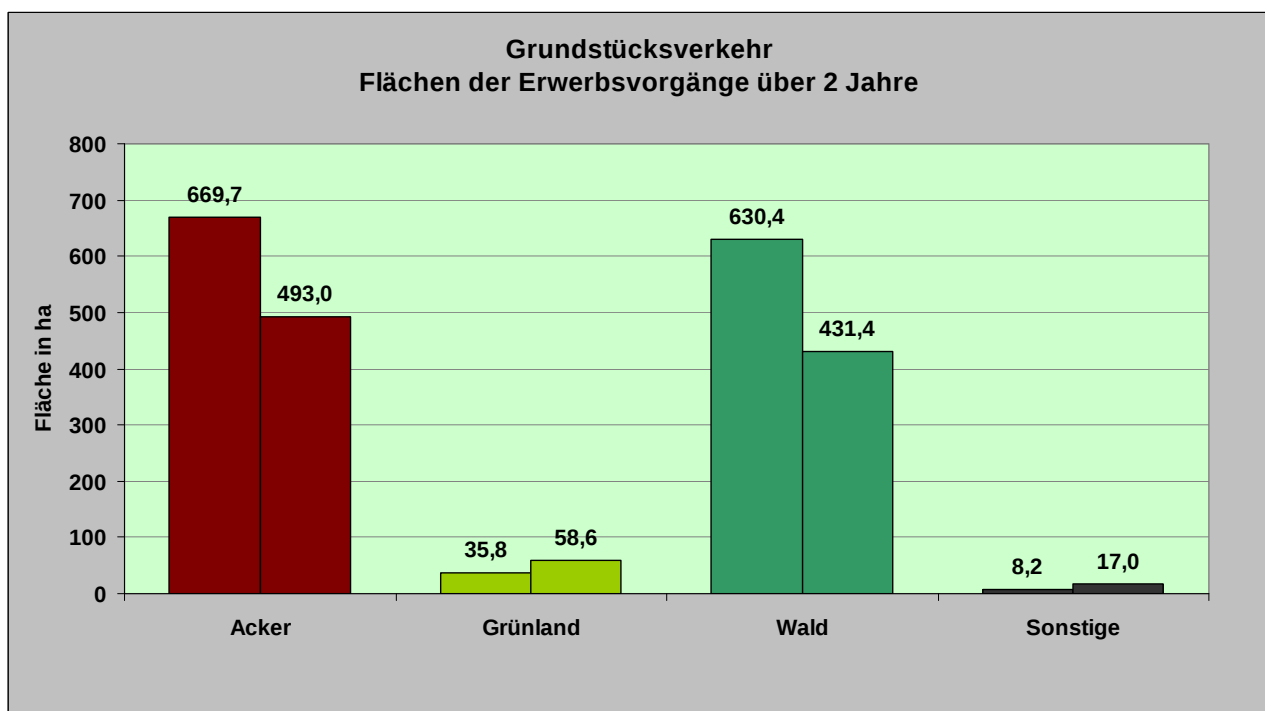


Abb.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen;

Flächen in Teilmärkten in 2010 und 2011

Der insgesamt beträchtliche Rückgang des Flächenumsatzes um 26 % von 1344,1 ha in 2010 auf 1000 ha in 2011 verteilt sich hauptsächlich auf die Anteile von Acker und Wald.

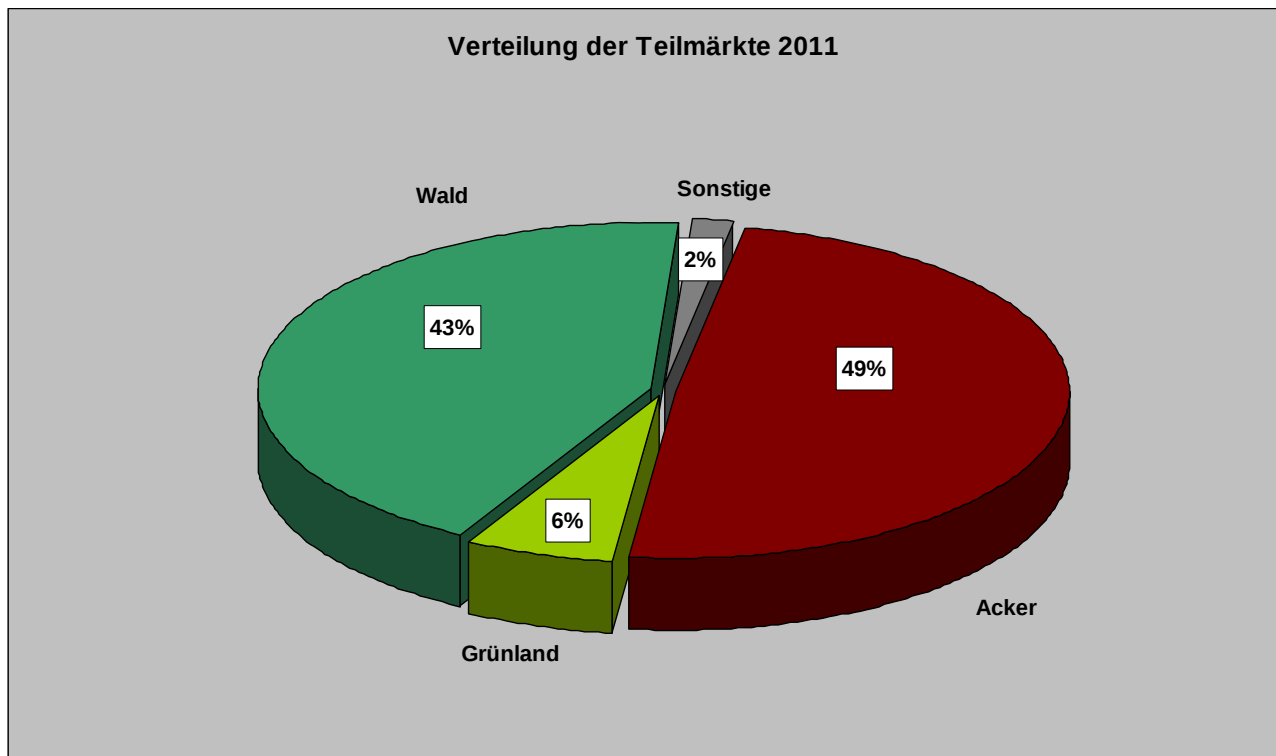


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte

Auch beim Flächenumsatz dominiert der Teilmarkt Acker mit 49 % in 2011 knapp vor Wald

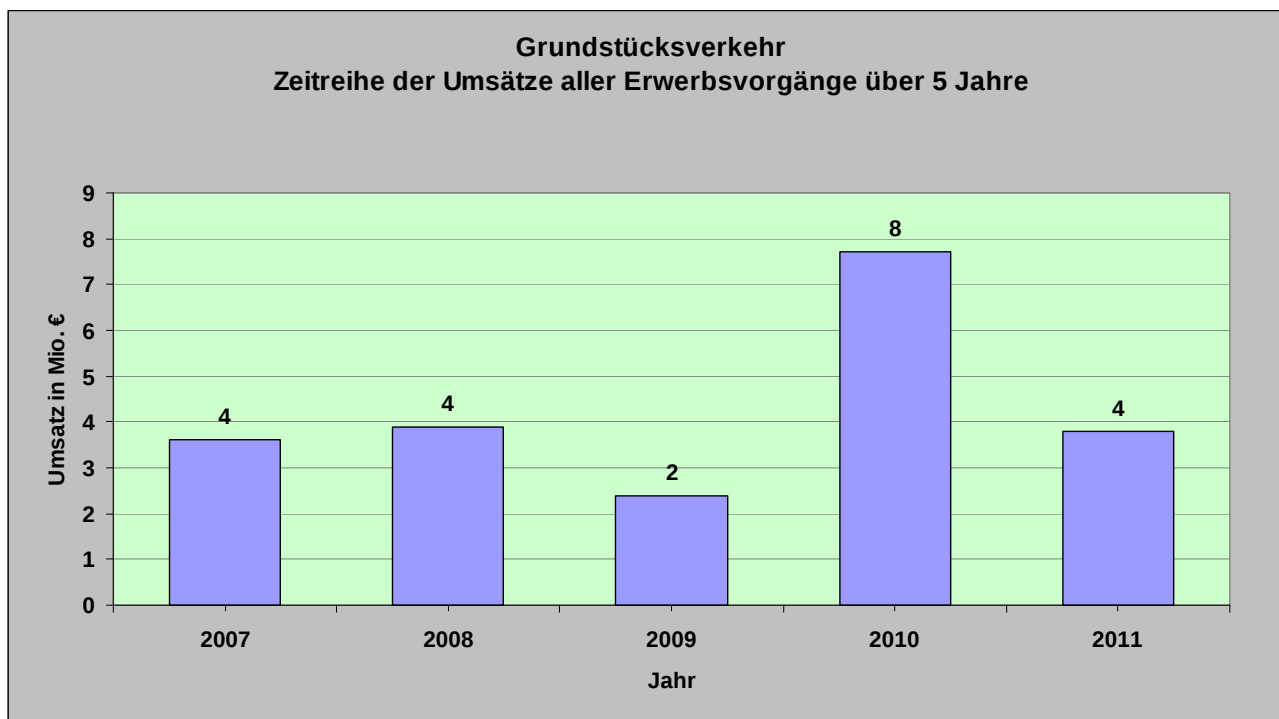


Abb.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen;

Zeitreihe: Geldumsatz

Der Geldumsatzes ist von 7,7 Mio. € in 2010 auf 3,8 Mio. € in 2011 um 51% gesunken. Über die Zeitreihe von 5 Jahren betrachtet jedoch relativ stabil geblieben.

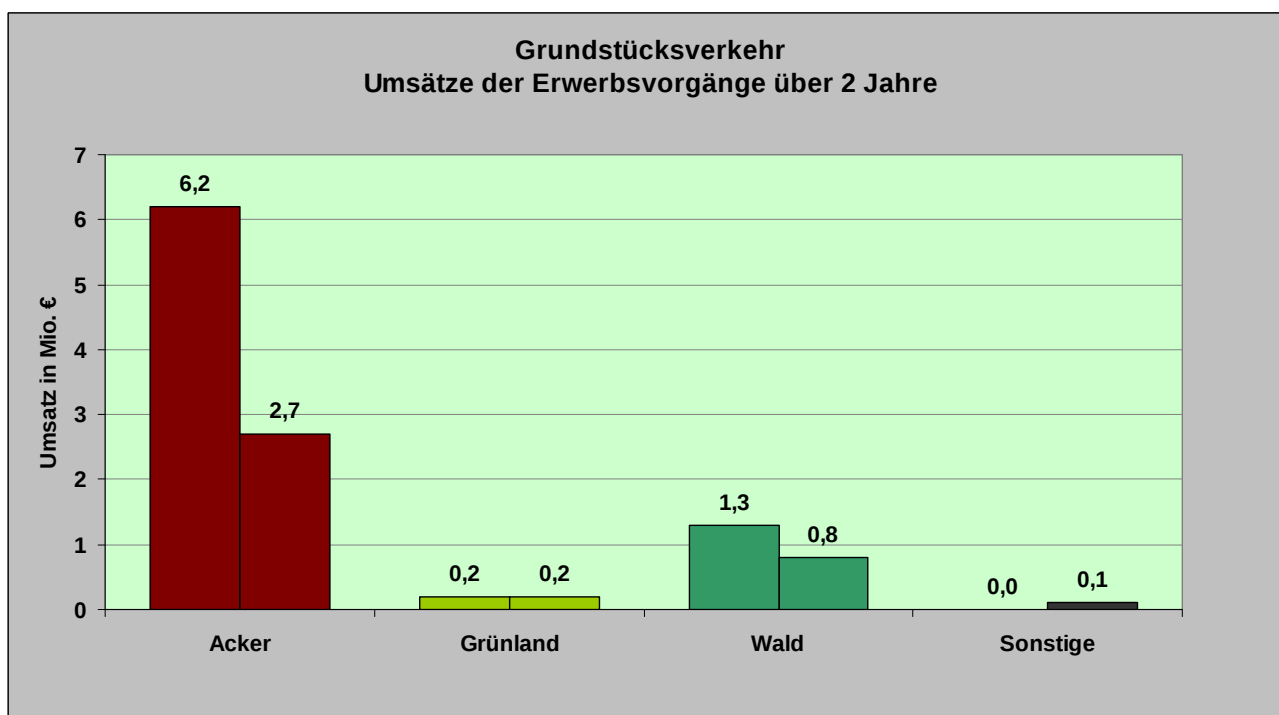


Abb.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen;

Geldumsatz in Teilmärkten in 2010 und 2011

Der Löwenanteil des Geldumsatzes ist trotz Rückgang um 56 % dem Teilmarkt Acker zuzuschreiben. Auf deutlich geringerem Niveau ist allerdings auch der Geldumsatz für Wald rückläufig gewesen.

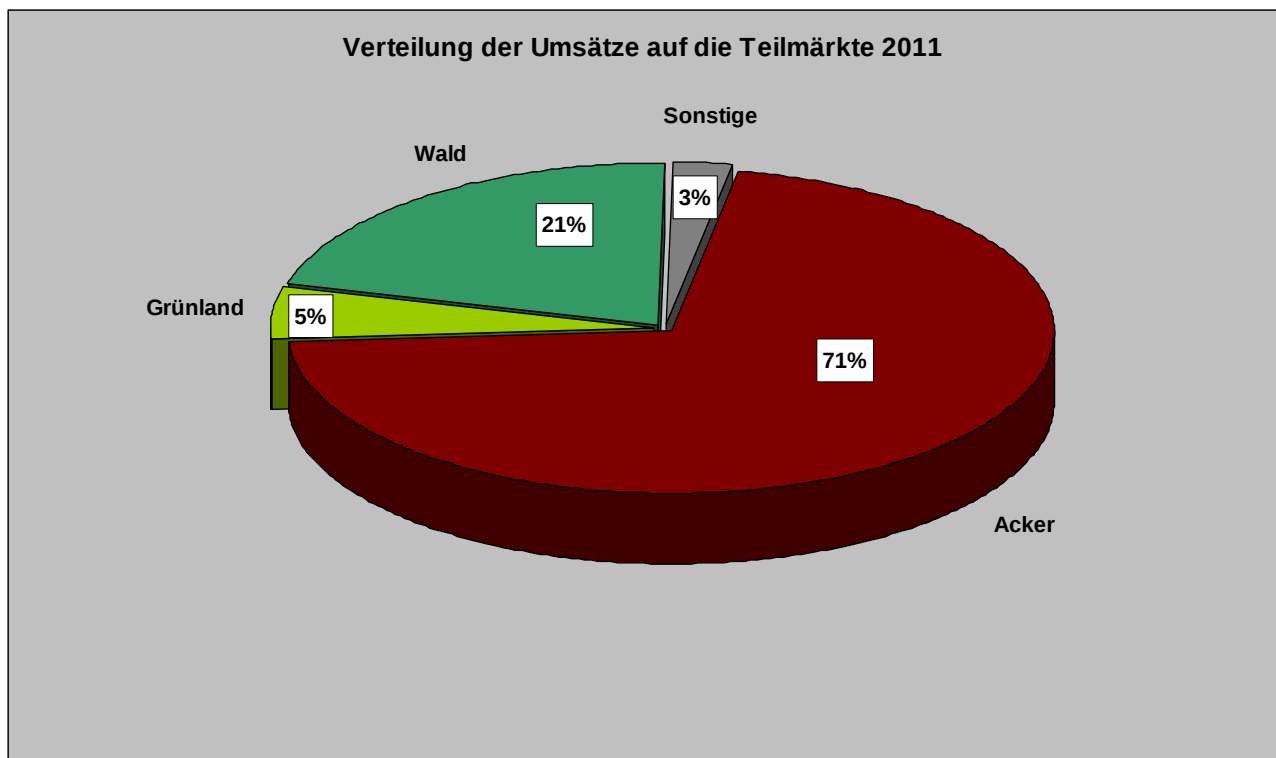


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte

5.2.1 Ackerland

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt. Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Acker 217 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 168 Kauffällen ist dies eine Steigerung von 29 %.

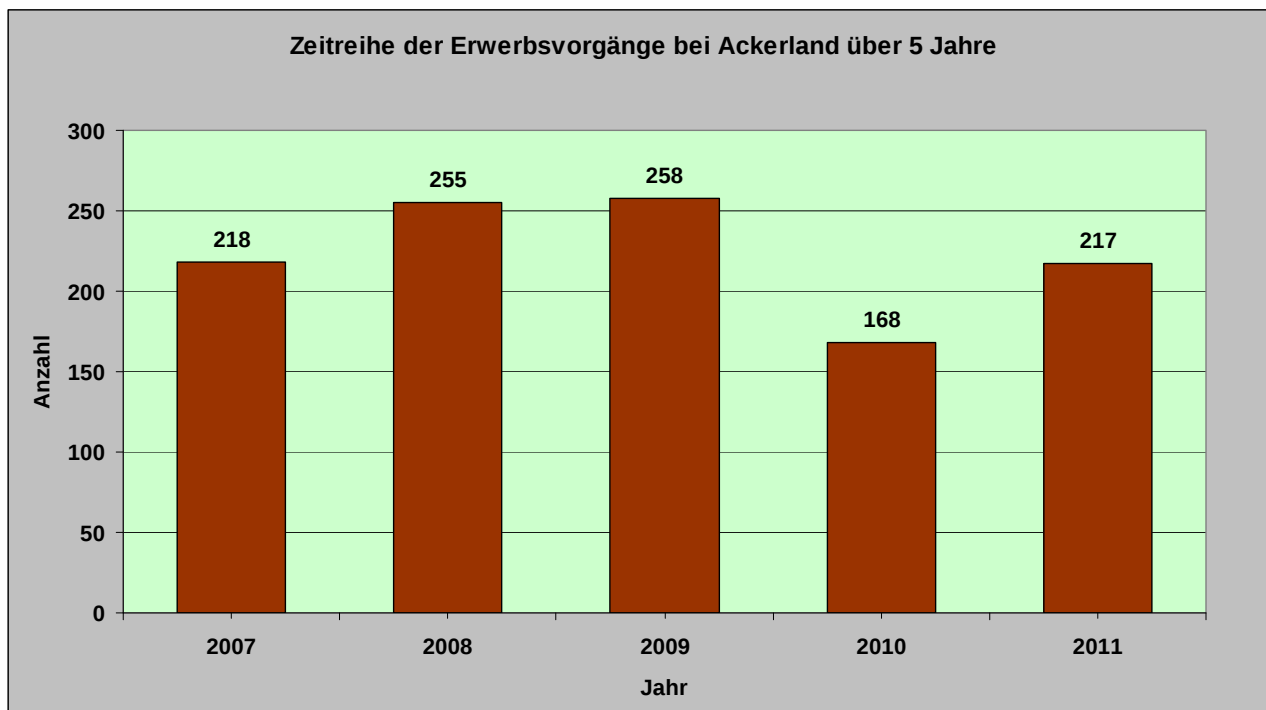


Abb. Ackerland; Zeitreihe: Anzahl

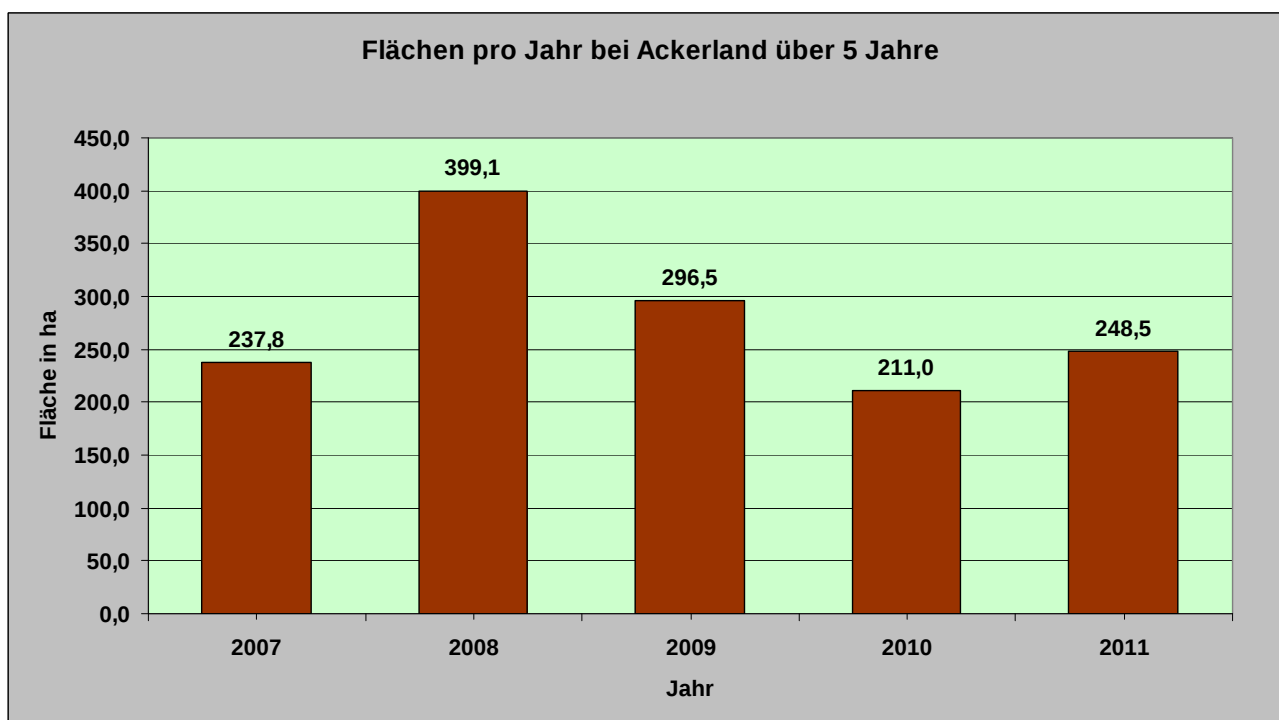


Abb. Ackerland; Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat gegenüber 2010 um 18 % auf 248,5 ha zugenommen.

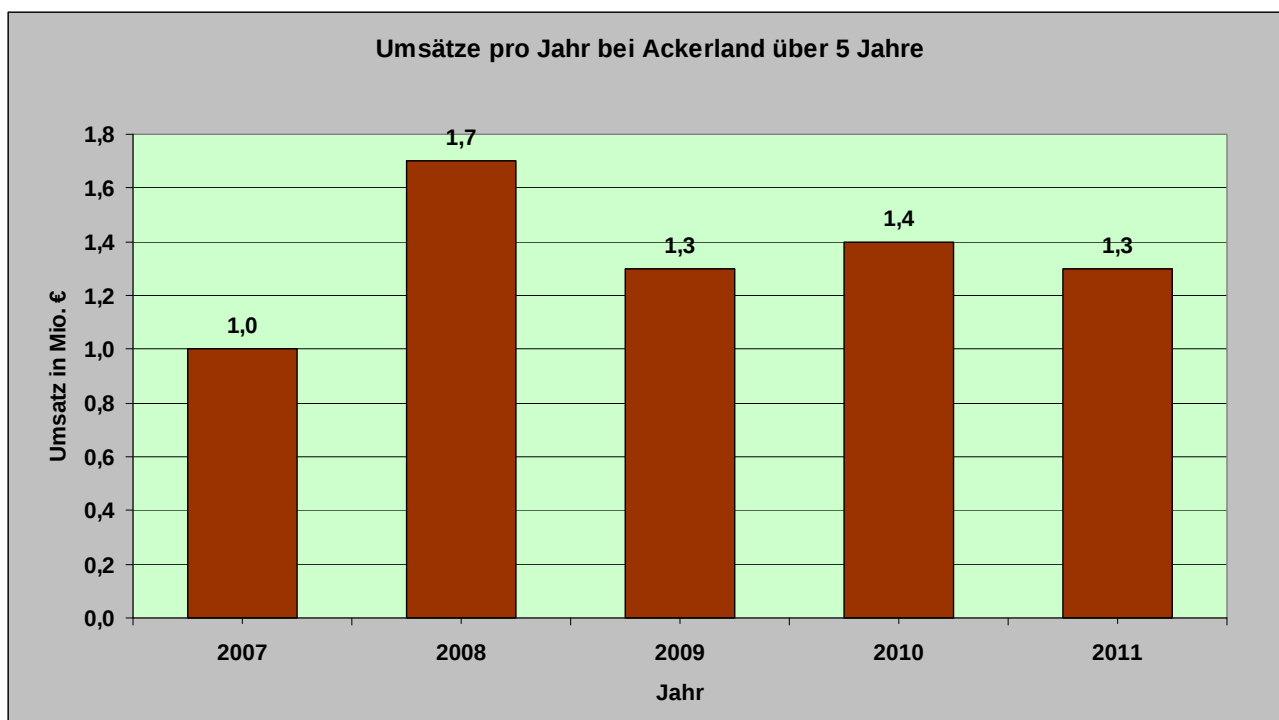


Abb. Ackerland; Zeitreihe: Geldumsatz

Beim Geldumsatz ist ein Rückgang von 7 % auf 1,3 Mio. € in 2011 erfolgt.

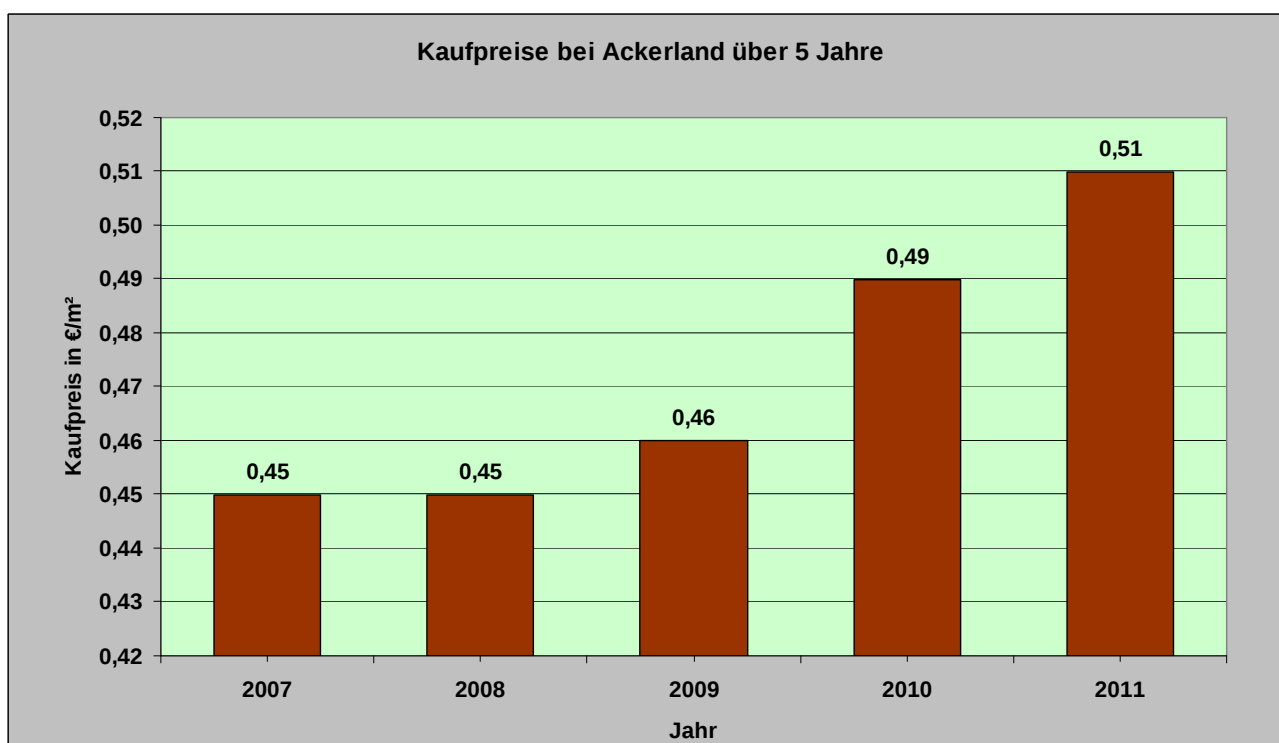


Abb. Ackerland; Zeitreihe: m² - Preise

Wie bereits in den Vorjahren ist auch in 2011 ein Anstieg des m² - Preises zu beobachten. Der Zuwachs betrug 4 % auf 0,51 €/m² in 2011.

Für Ackerland wurde für den Berichtszeitraum weder eine Abhängigkeit von der durchschnittlich veräußerten Fläche noch von der Ackerzahl festgestellt.

5.2.2 Grünland

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Grünland 60 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 39 auswertbaren Kauffällen ist dies ein deutlicher Anstieg von 54 %.

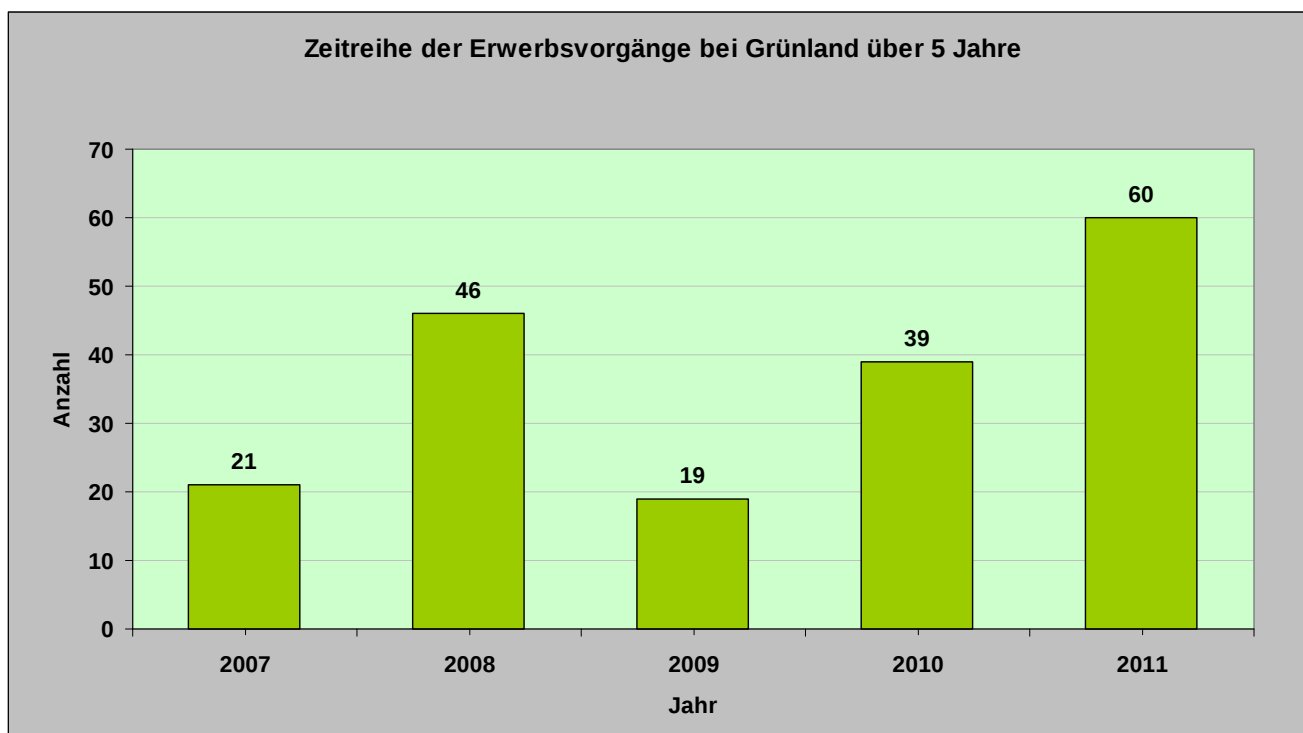


Abb. Grünland; Zeitreihe: Anzahl

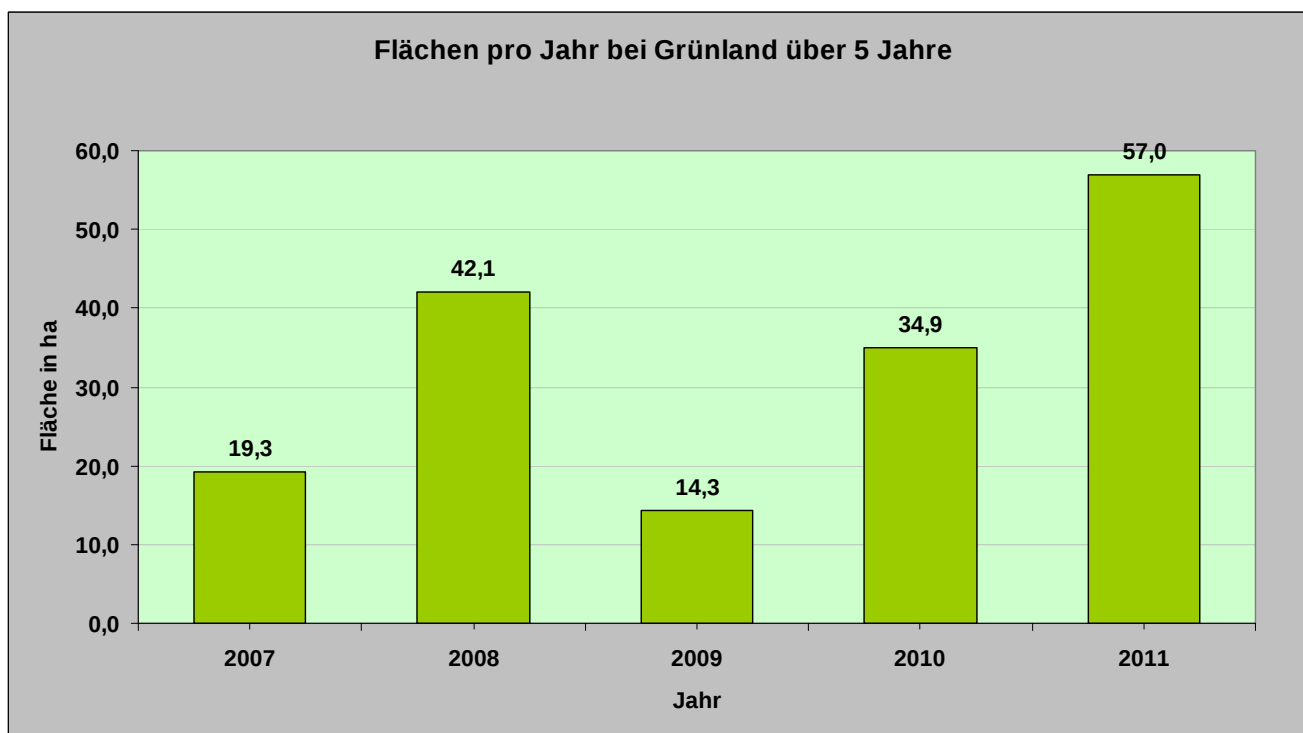


Abb. Grünland; Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der auswertbaren Kaufverträge stieg auch deutlich um 63 % auf 57,0 ha in 2011.

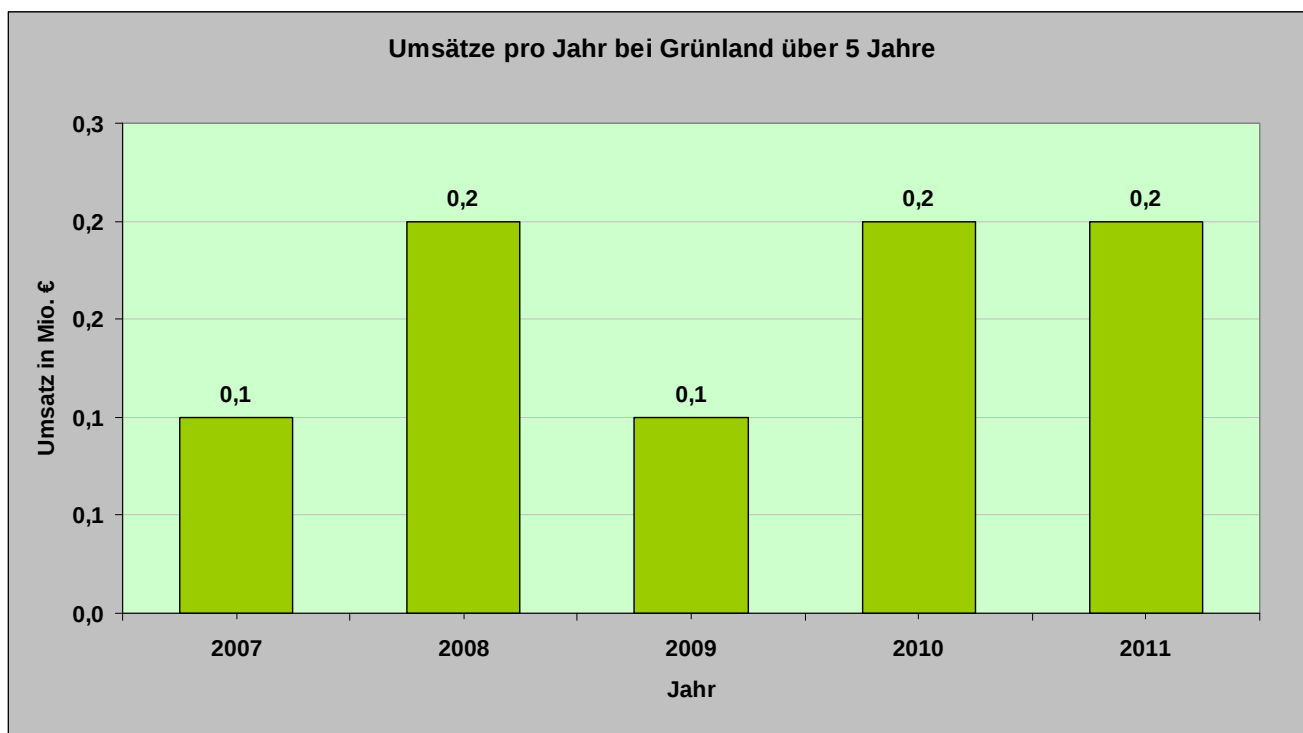


Abb. Grünland; Zeitreihe: m^2 - Geldumsatz

Der Geldumsatz ist stabil geblieben.

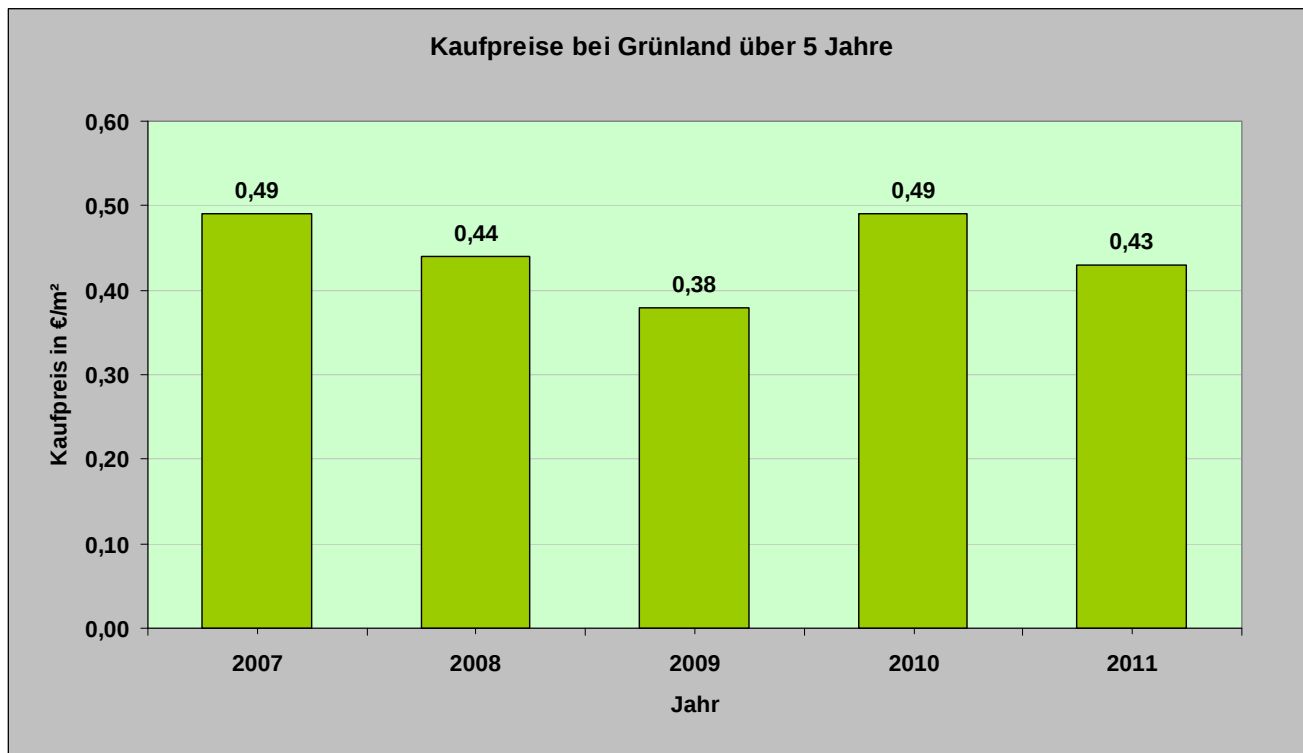


Abb. Grünland; Zeitreihe: m^2 - Preise

Der m^2 - Preis ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 0,43 €/m² gefallen. Er liegt damit wie in den Vorjahren etwas mehr als 10 % unter dem entsprechenden Wert für Ackerland.

5.2.3 Forst

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Die Anzahl der Verkäufe von Wald hat sich in den vergangenen Jahren nur unwesentlich geändert, ist aber von 42 in 2010 um 7 % auf 39 in 2011 gefallen.

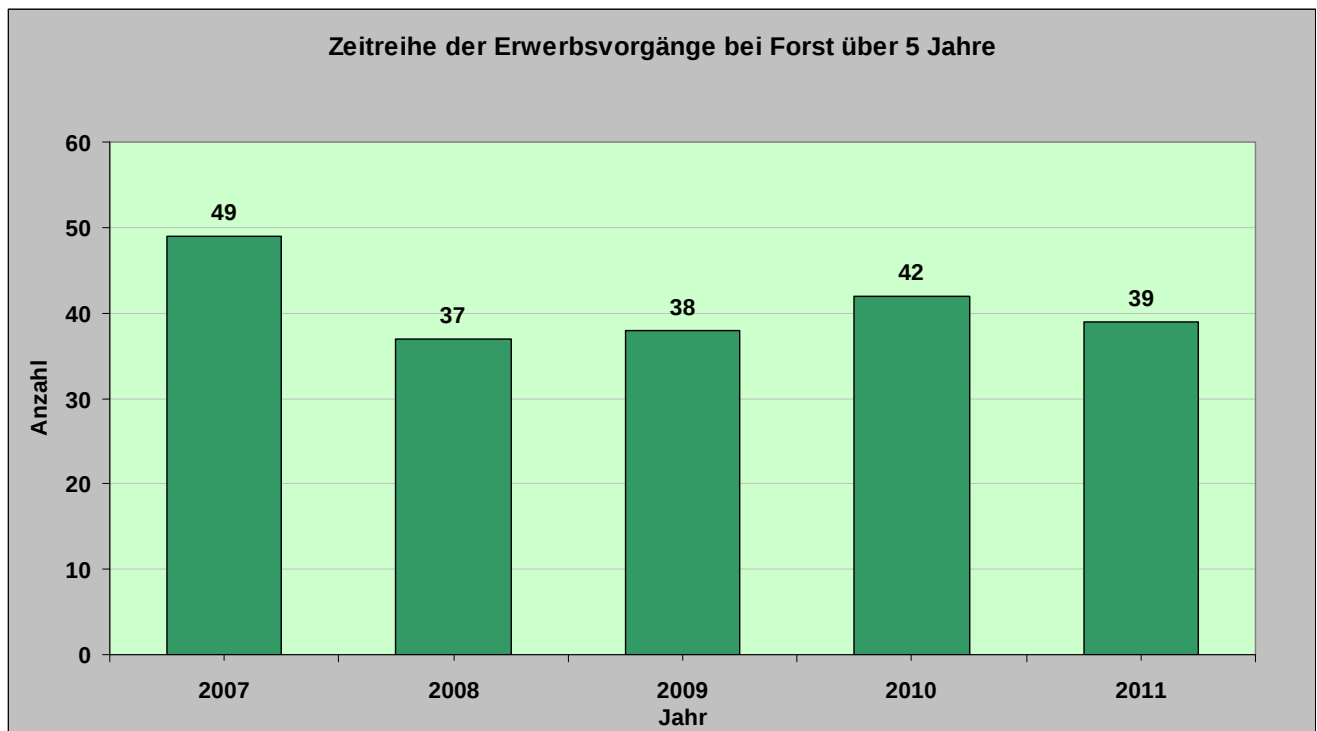


Abb. Wald;

Zeitreihe: Anzahl

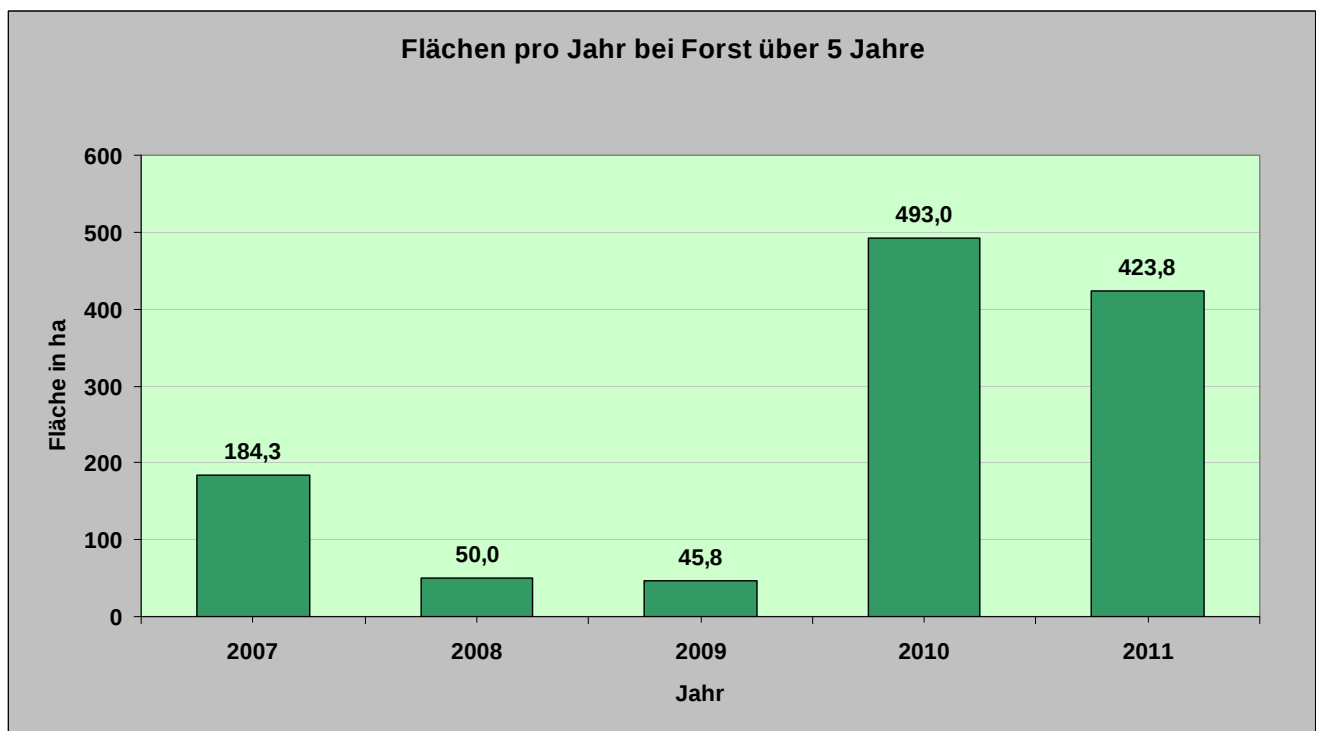


Abb. Wald;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Nach dem sprunghaften Anstieg im Jahr 2010 ist der Flächenumsatz mit 493,0 ha in 2010 um 14 % auf 423,8 ha in 2011 gesunken.

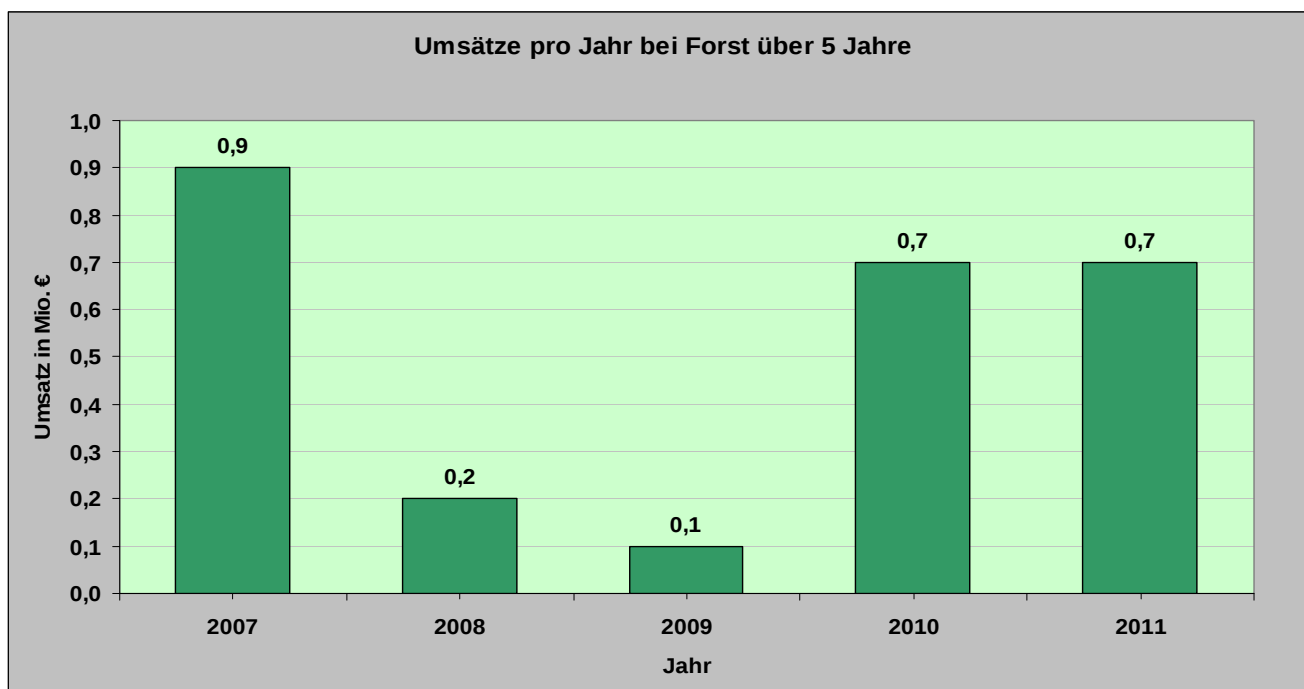


Abb. Wald; Zeitreihe: Geldumsatz

Entsprechend der Anzahl der Verkäufe von Wald hat sich auch der Geldumsatz in den vergangenen Jahren nicht geändert und ist mit 0,7 Mio. EUR stabil geblieben.

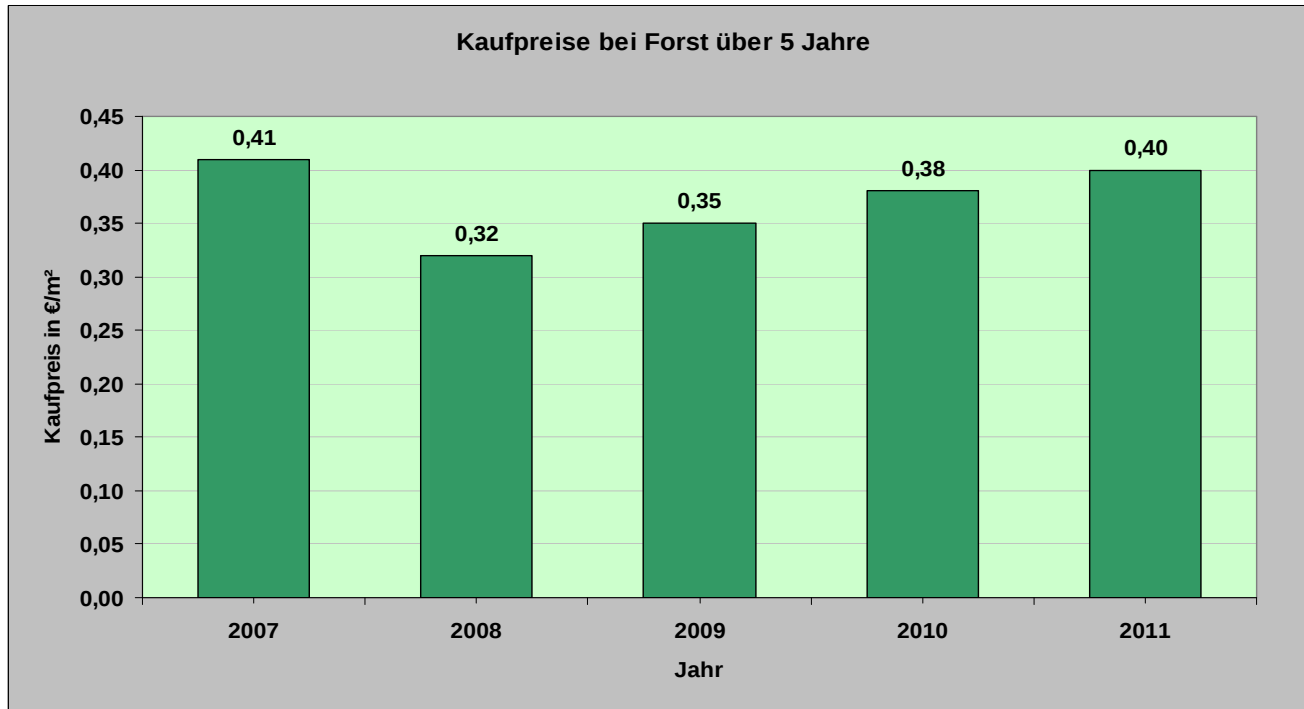


Abb. Wald; Zeitreihe: Ø –m²-Preise

Die ausgewiesenen m² - Preise sind rechnerische Durchschnittswerte, da die Vertragsgestaltung keineswegs immer die Art des Bestandes und seine Hiebreeife bezeichnet oder überhaupt Aussagen zu diesem Punkt enthält. Die durchschnittliche Flächengröße ist von 1,5 ha in 2010 auf 1,9 ha in 2011 gestiegen.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Neben dem Entwicklungszustand ist nach § 5 ImmoWertV ist gemäß § 4 ImmoWertV auch zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung der Flächen absehbar ist.

Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung, wie z. B. Grundstücken für bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Gärten im Außenbereich oder Abbauflächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien, werden durchschnittlich höhere Preise als für reines Agrarland erzielt.

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Die Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung stieg von 82 im Jahr 2010 auf 107 im Jahr 2011 um 30 % an.

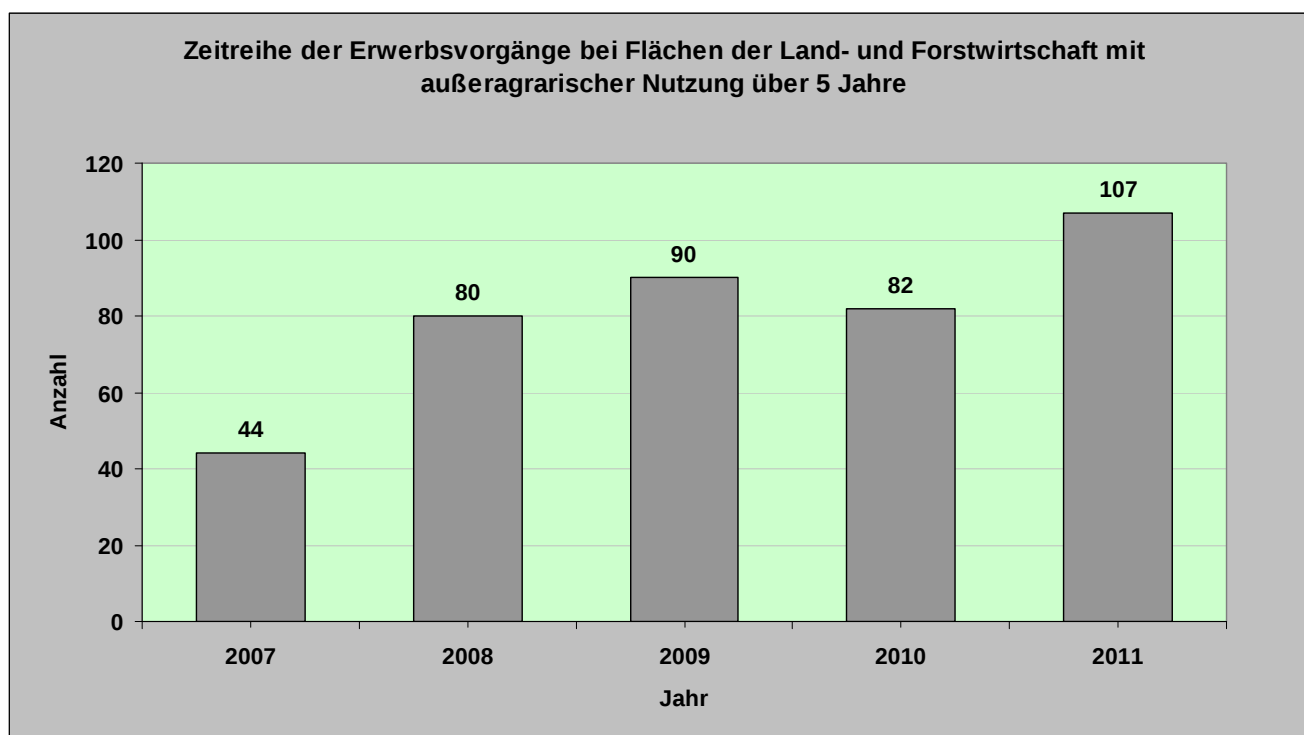


Abb. Flächen mit außeragrarischer Nutzung;

Zeitreihe: Anzahl

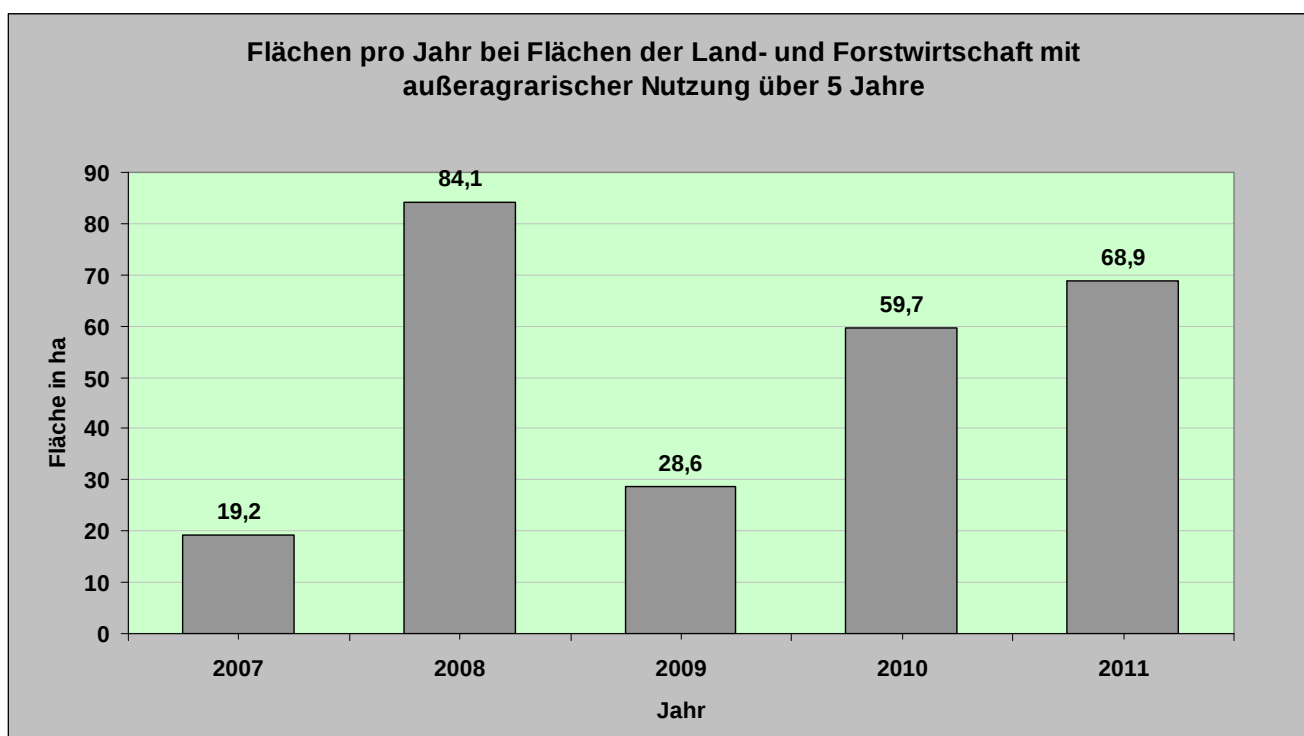


Abb. Flächen mit außeragrarischer Nutzung;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist von 2010 auf 2011 um 15% gestiegen. Seit 2007 ist ein beständiger Anstieg zu verzeichnen.

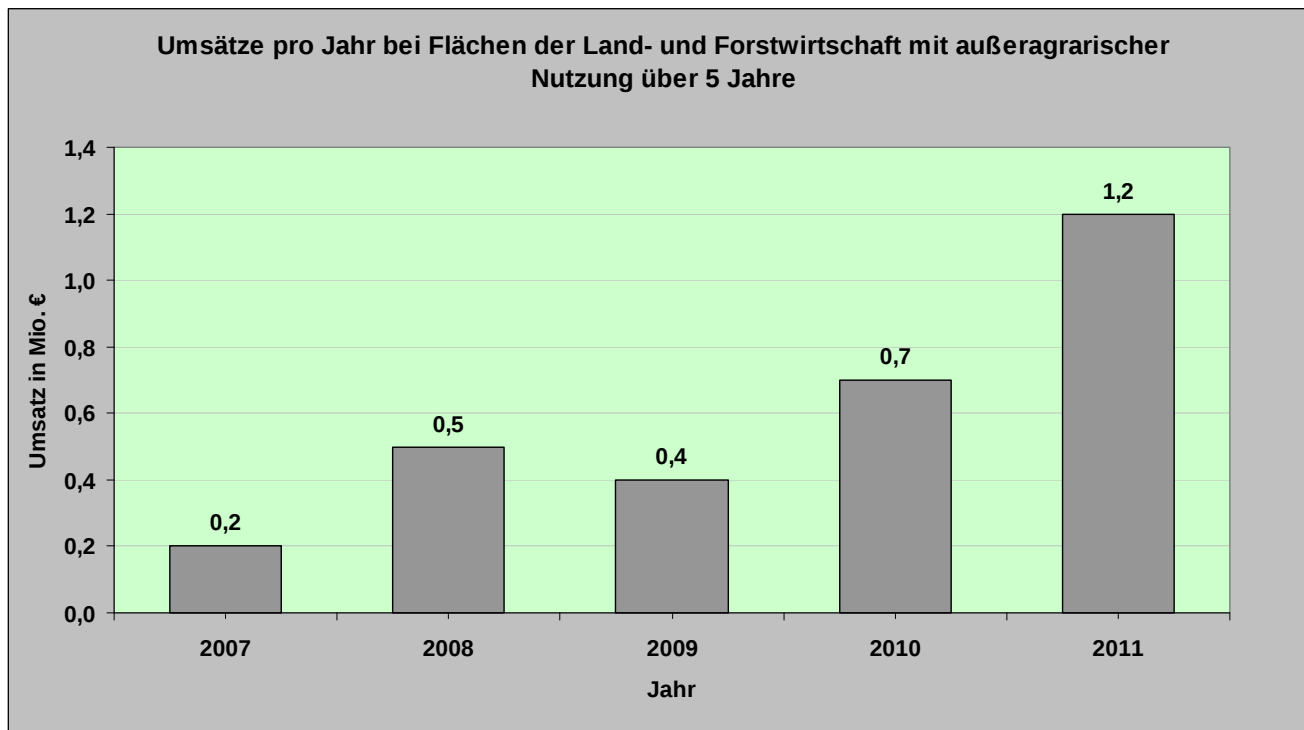


Abb. Flächen mit außeragrarischer Nutzung;

Zeitreihe: Geldumsatz

Auch beim Geldumsatz ist ein nahezu kontinuierlicher Anstieg zu beobachten, der von 0,7 Mio. € in 2010 auf 1,2 Mio. € in 2011 um 71 % gestiegen ist.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. In den meisten Fällen liegt ein Eigentumsübergang privateigener Gemeinbedarfsflächen vor.

Der überwiegende Teil der Kaufverträge entfiel auf die Veräußerung von Grundstücken, die zukünftig als Verkehrsflächen genutzt werden.

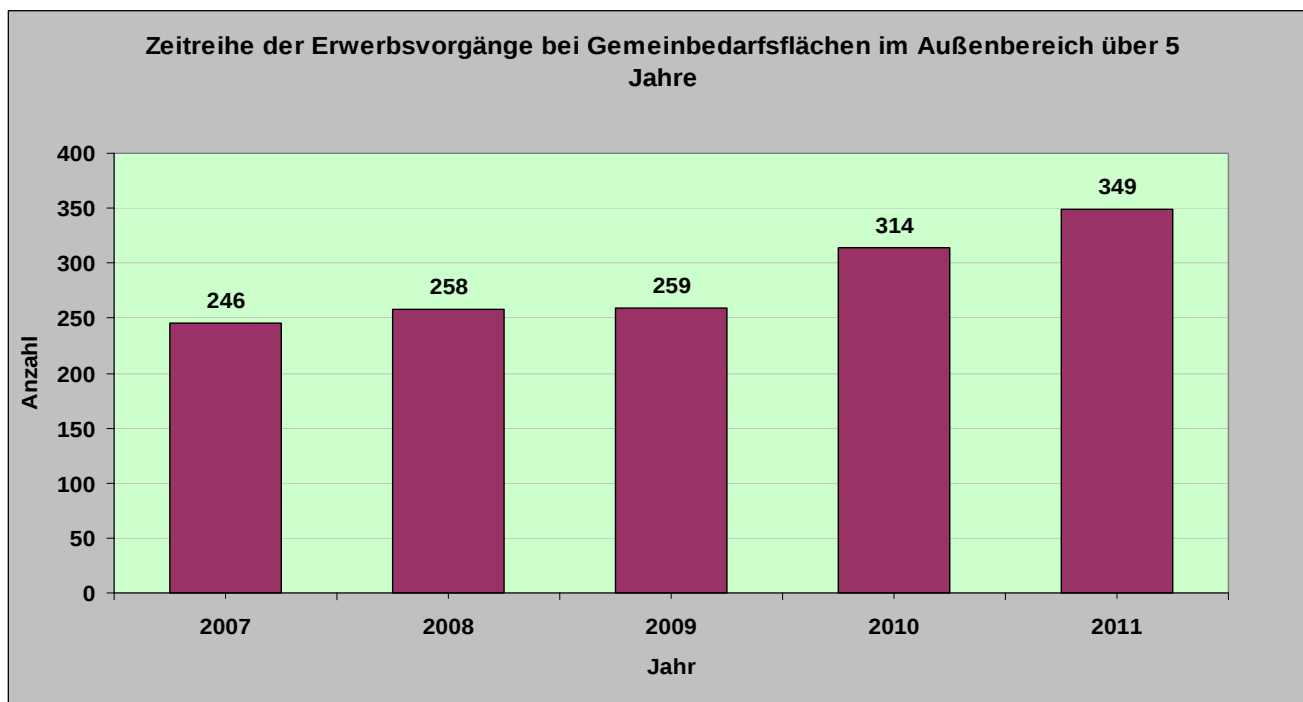


Abb. Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich;

Zeitreihe: Anzahl

Die Anzahl der Kauffälle ist von 314 in 2010 auf 349 in 2011 um 11% gestiegen. Der Flächenumsatz ist zwar mit 2% leicht gefallen, aber relativ stabil.

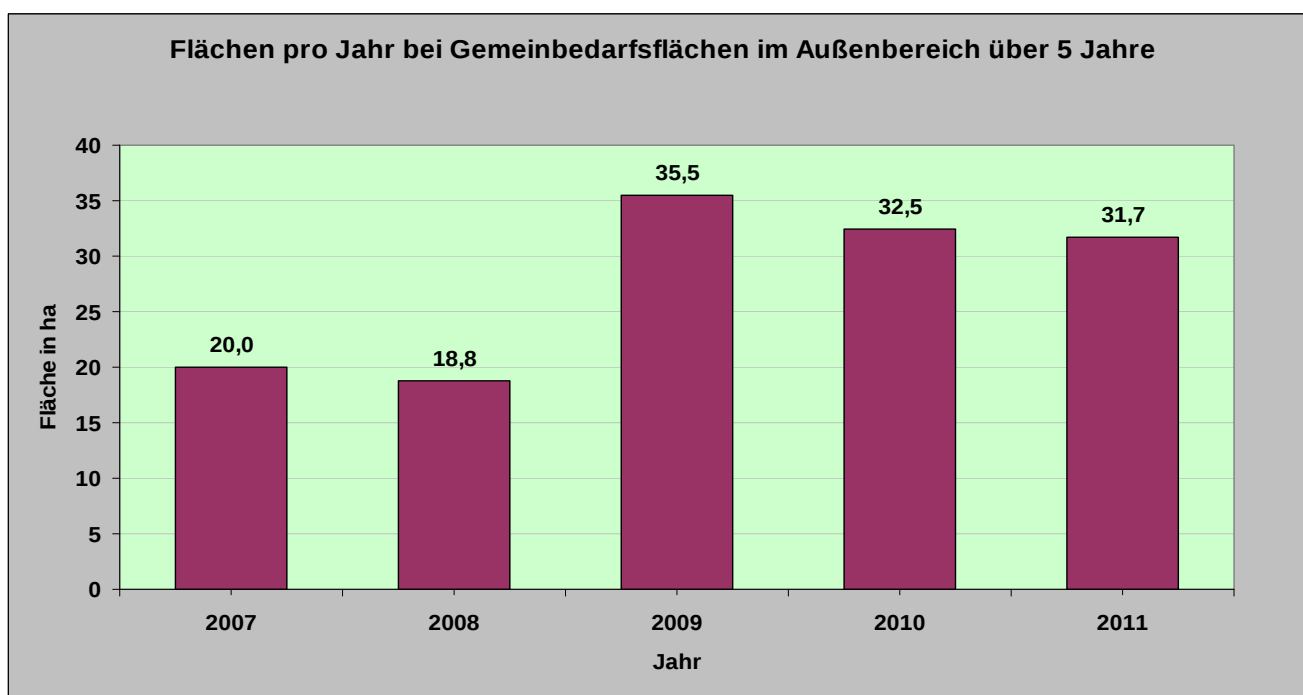


Abb. Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich;

Zeitreihe: Flächenumsatz

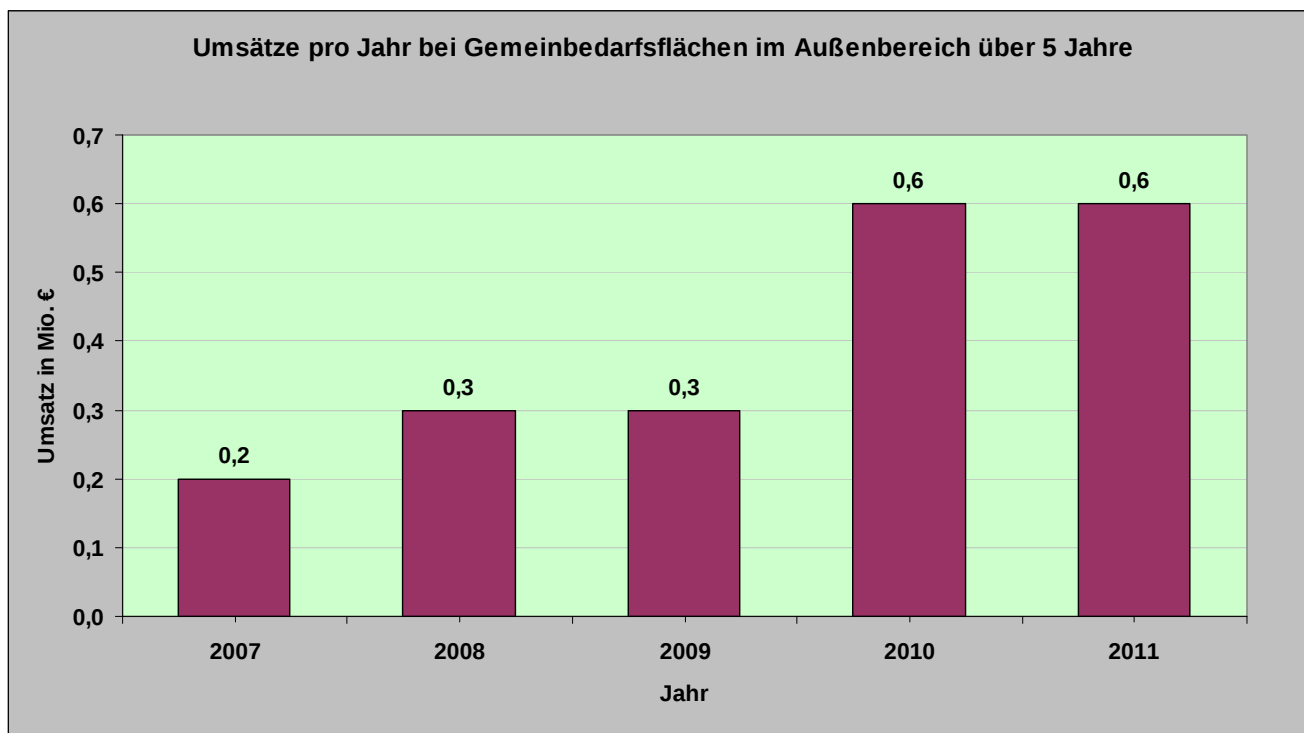


Abb. Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich; Zeitreihe: Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber 2010 unverändert geblieben

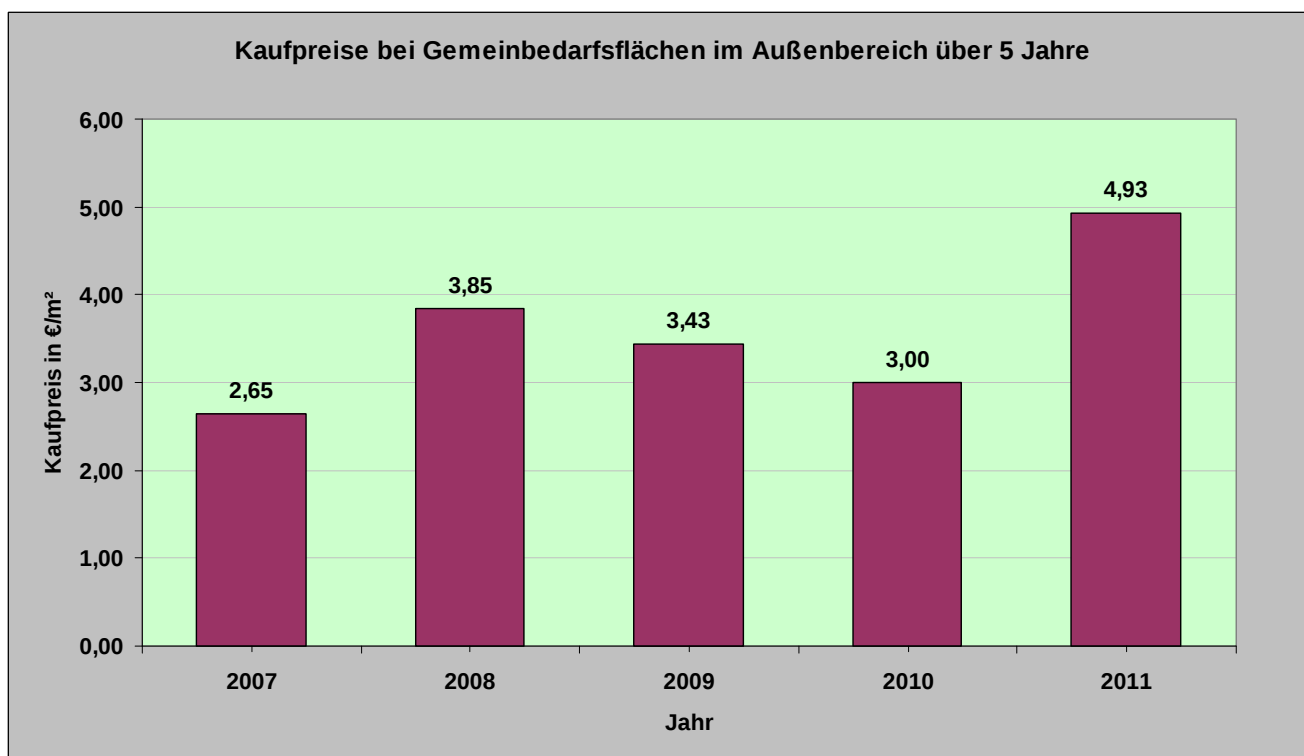


Abb. Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich; Zeitreihe: m² - Preise

Wohl wissend, dass die große Spannbreite eventueller Nutzungen die Genauigkeit des angegebenen Wertes relativiert, soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sich seit 2007 der m² - Preis für derartige Fläche beständig erhöht hat und mit 4,93 €/m² in 2011 einen neuen Höchststand erreicht hat.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

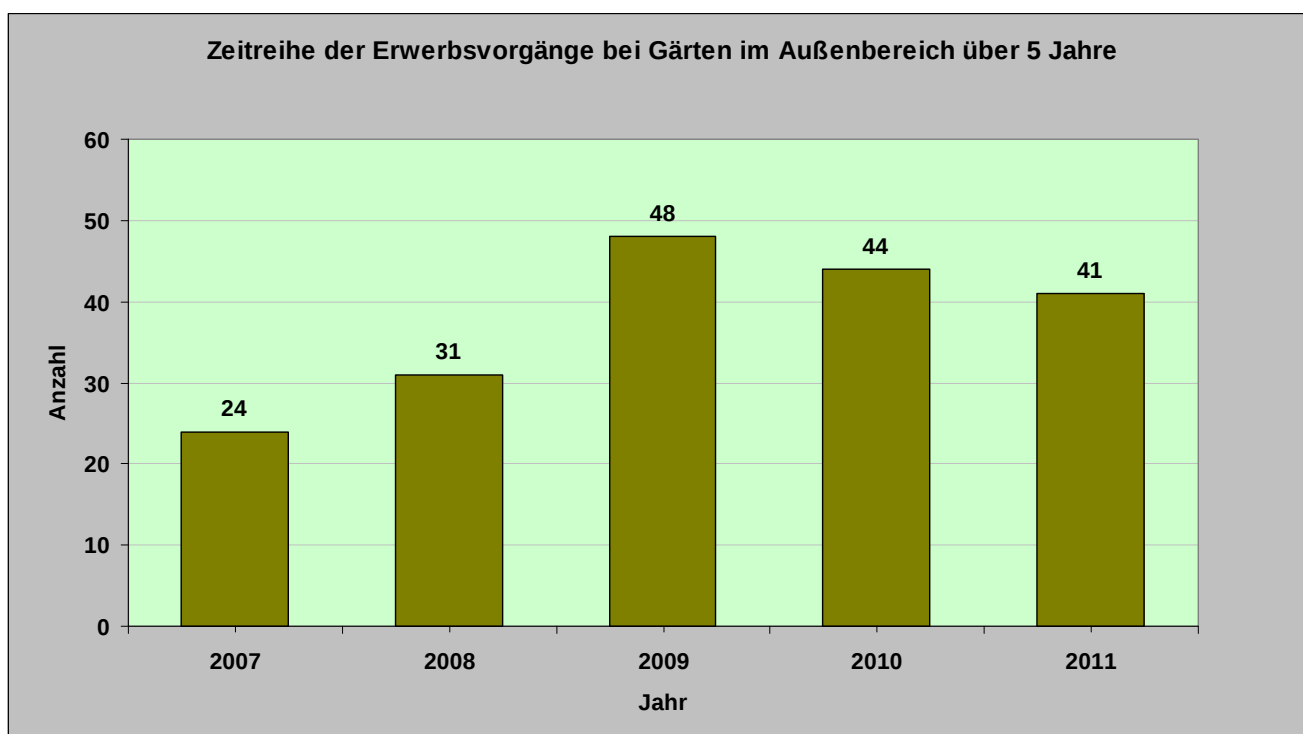


Abb.68 Gärten im Außenbereich;

Zeitreihe: Anzahl

Die Anzahl ist von 44 in 2010 um 7 % auf 41 in 2011 gefallen.

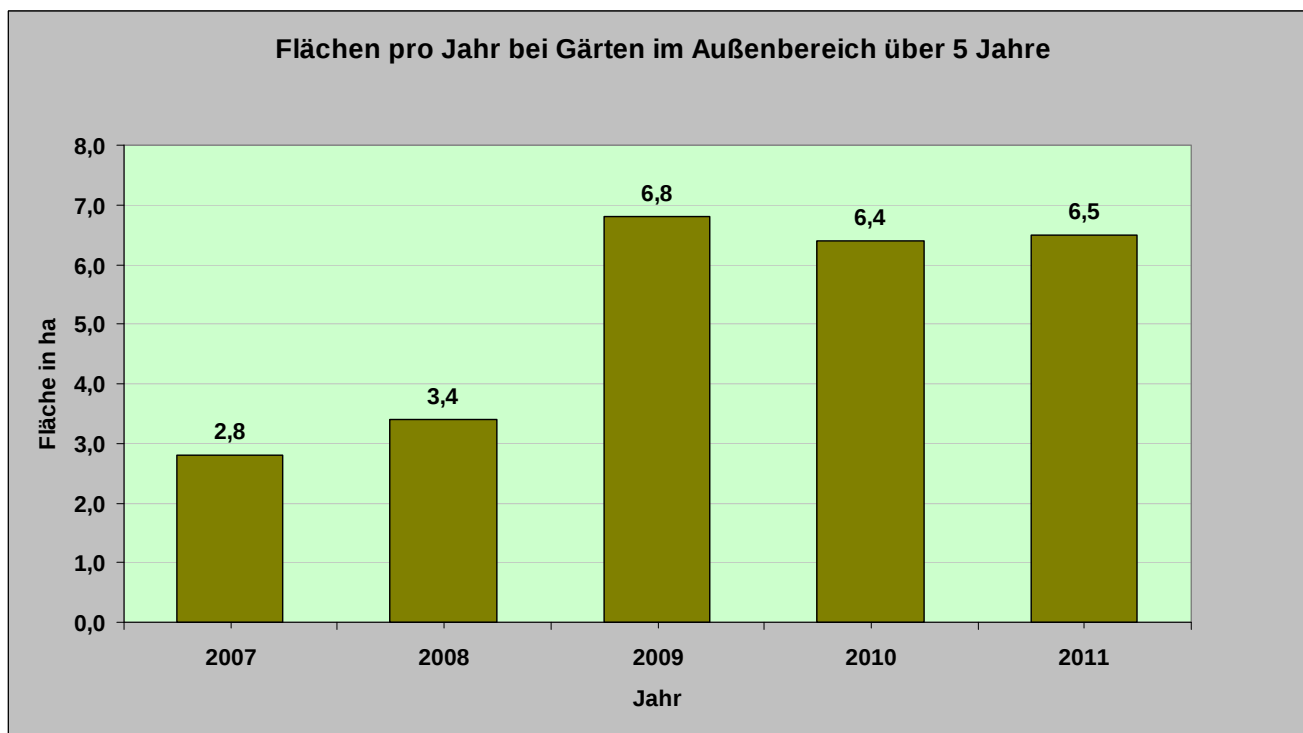


Abb. Gärten im Außenbereich;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist seit 2009 stabil.

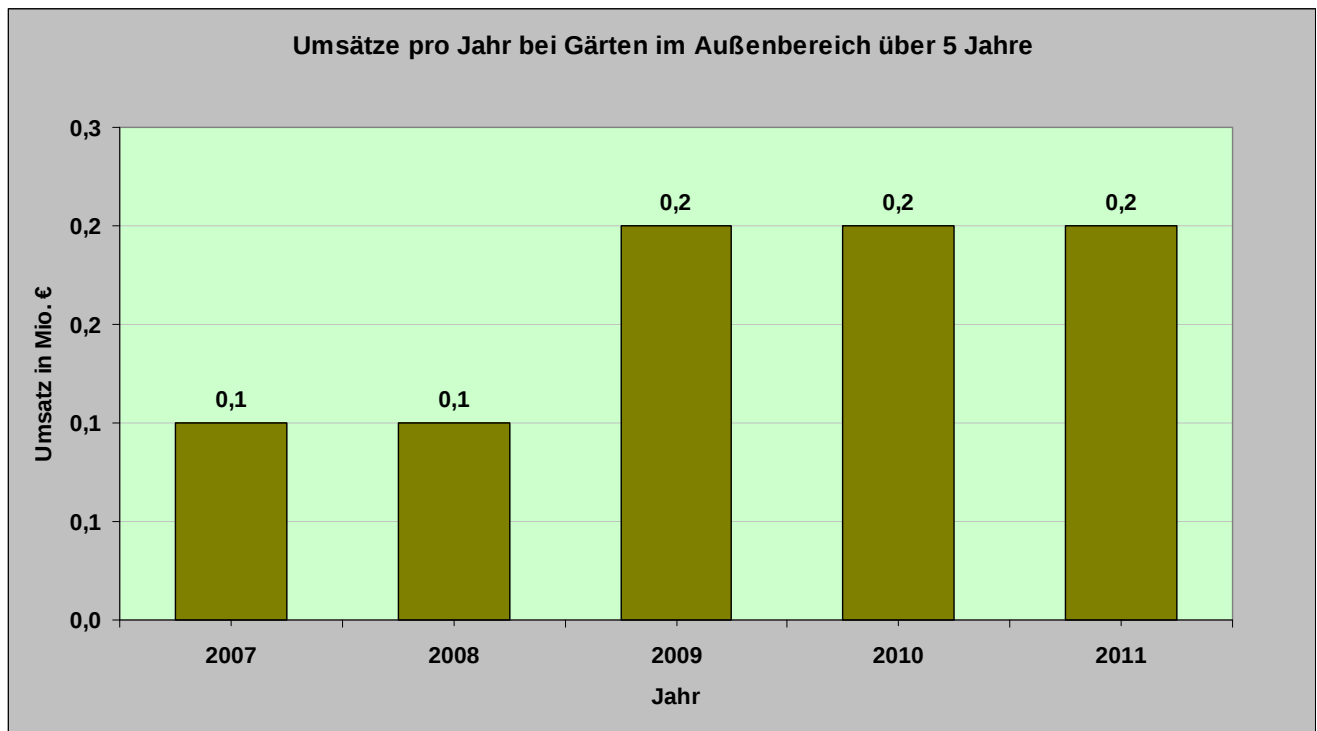


Abb.69 Gärten im Außenbereich;

Zeitreihe: Geldumsatz

Der Geldumsatz blieb stabil.

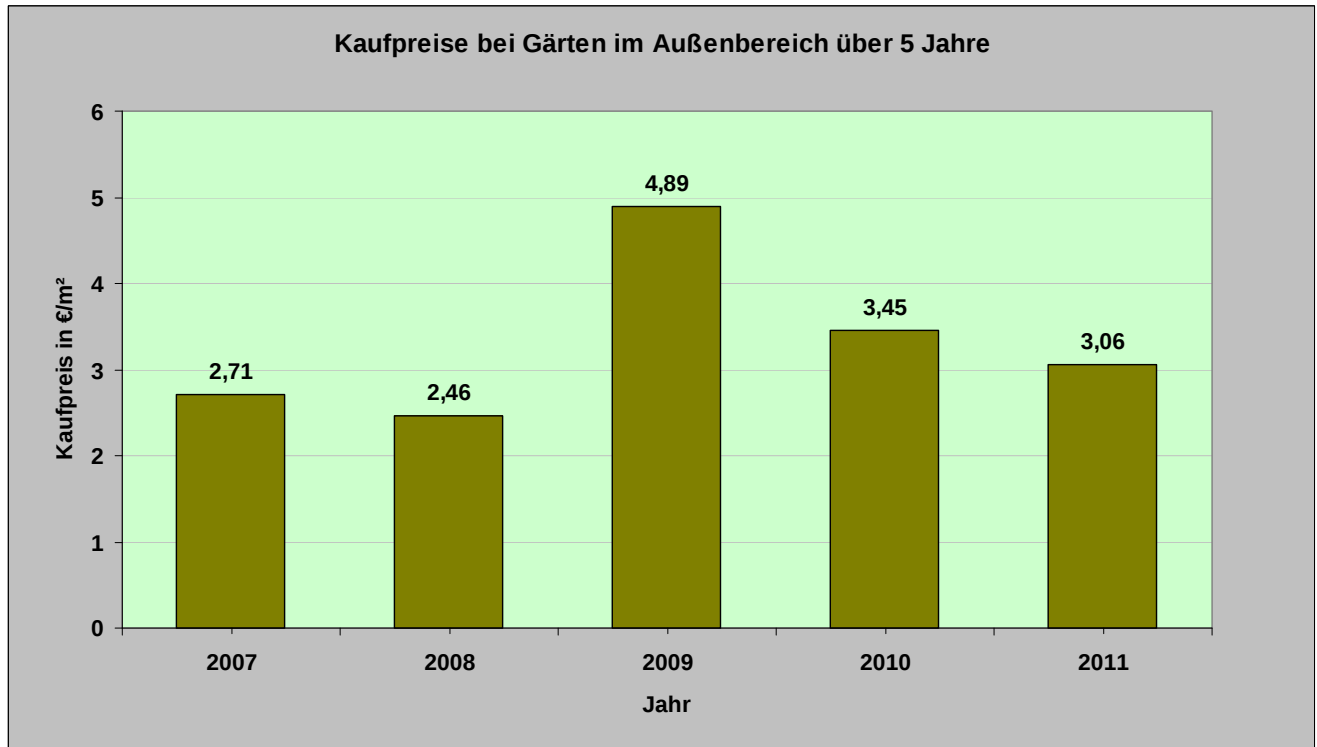


Abb. Gärten im Außenbereich;

Zeitreihe: m² - Preise

Der m² - Preis ist von 3,45 €/m² in 2010 um 11 % auf 3,06 €/m² gefallen.

5.3.4 Unland, Ödland

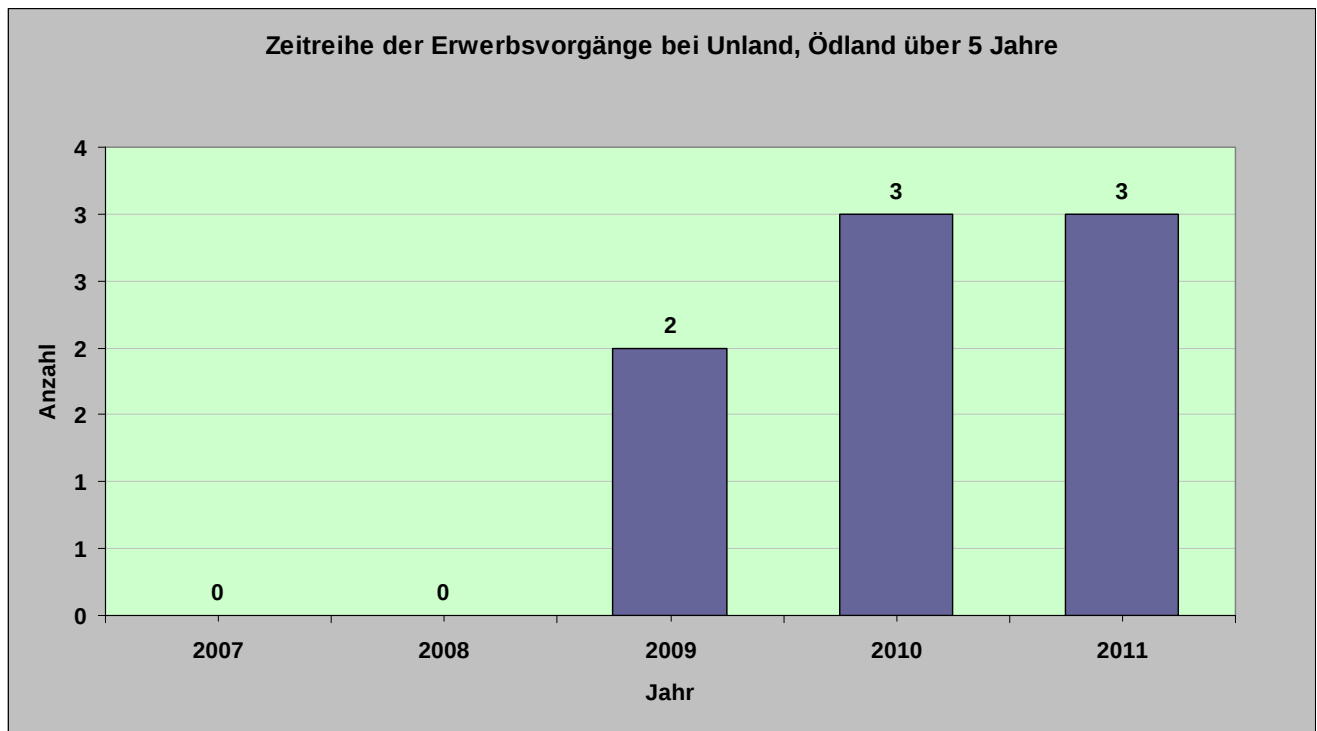


Abb. Unland, Ödland;

Zeitreihe: Anzahl

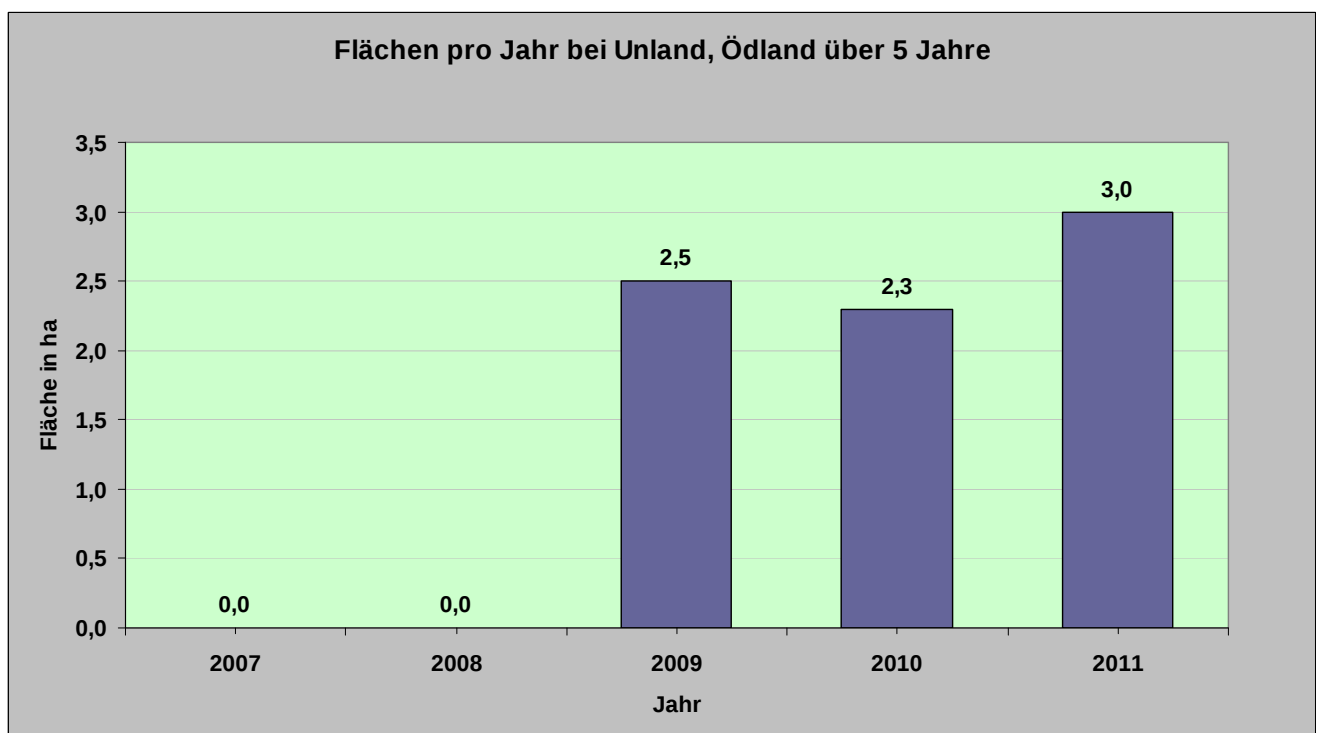


Abb. Unland, Ödland;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Die Ausweisung der Umsatzzahlen für Unland und Ödland dient nur zur Information. Die durchschnittlichen Preise liegen zwischen 0,18 und 0,21 EUR/m².

Auf Grund des geringen Aufkommens ist eine tiefere Auswertung nicht angezeigt.

6 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften),
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbe- und Industriegebäude,
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die Veränderungen zum Vorjahr dargestellt. Im Teilmarkt der sonstigen bebauten Grundstücke sind auch die Kauffälle enthalten, die z. B. wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet sind.

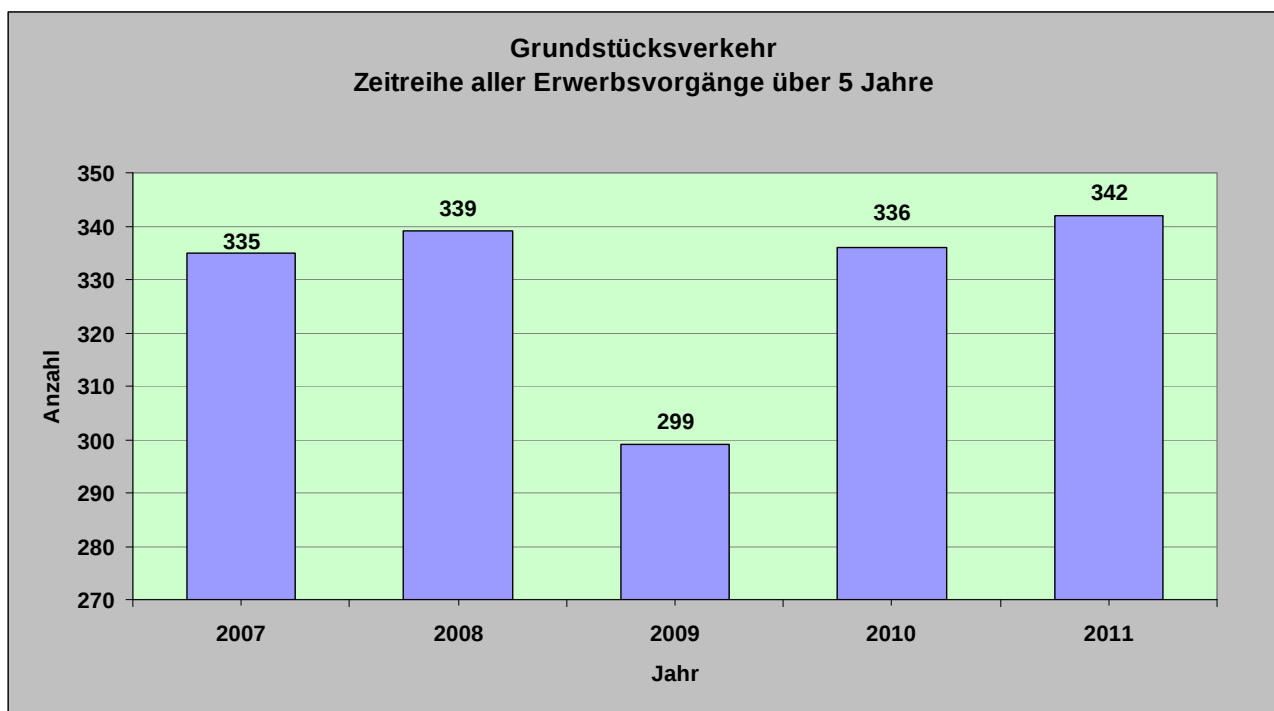


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Im Jahr 2011 ist die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke mit 342 gegenüber dem Vorjahr mit 336 leicht gestiegen. Mit Ausnahme des Jahres 2009, in dem gut 10 % iger Rückgang zu verzeichnen war, ist damit das erreichte Niveau relativ stabil.

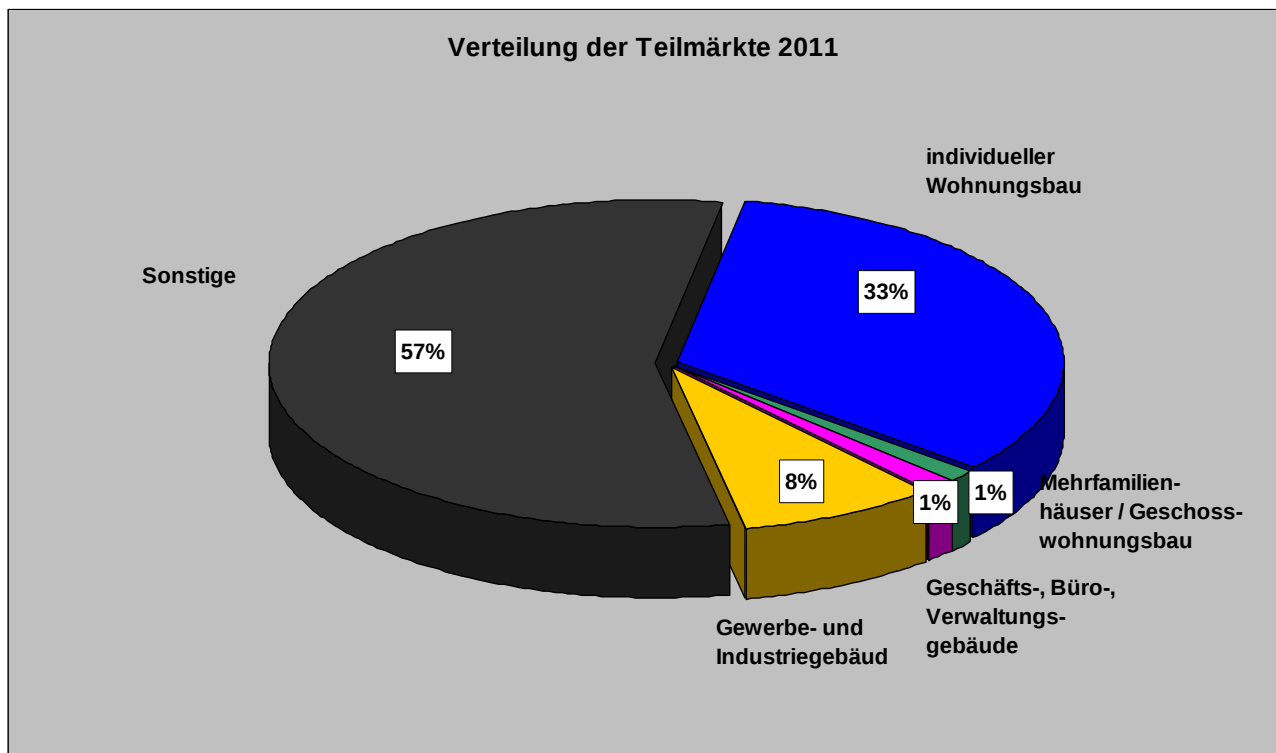


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

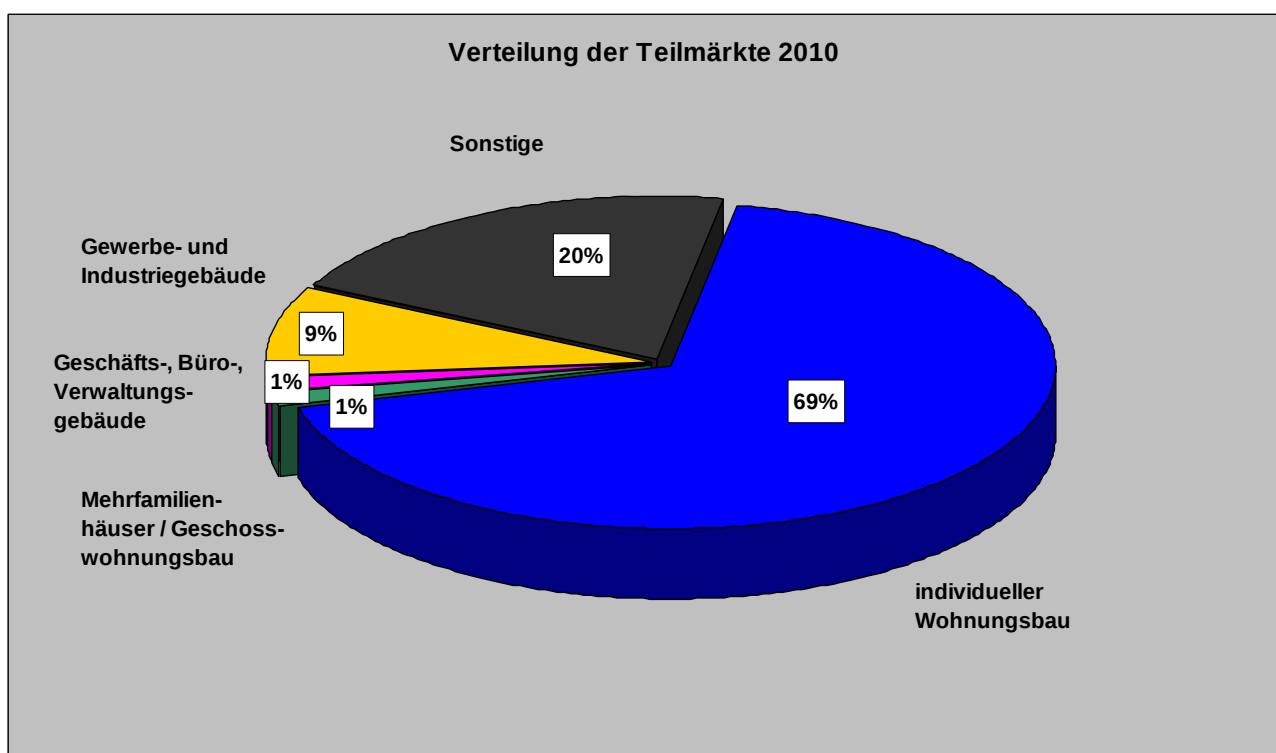


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

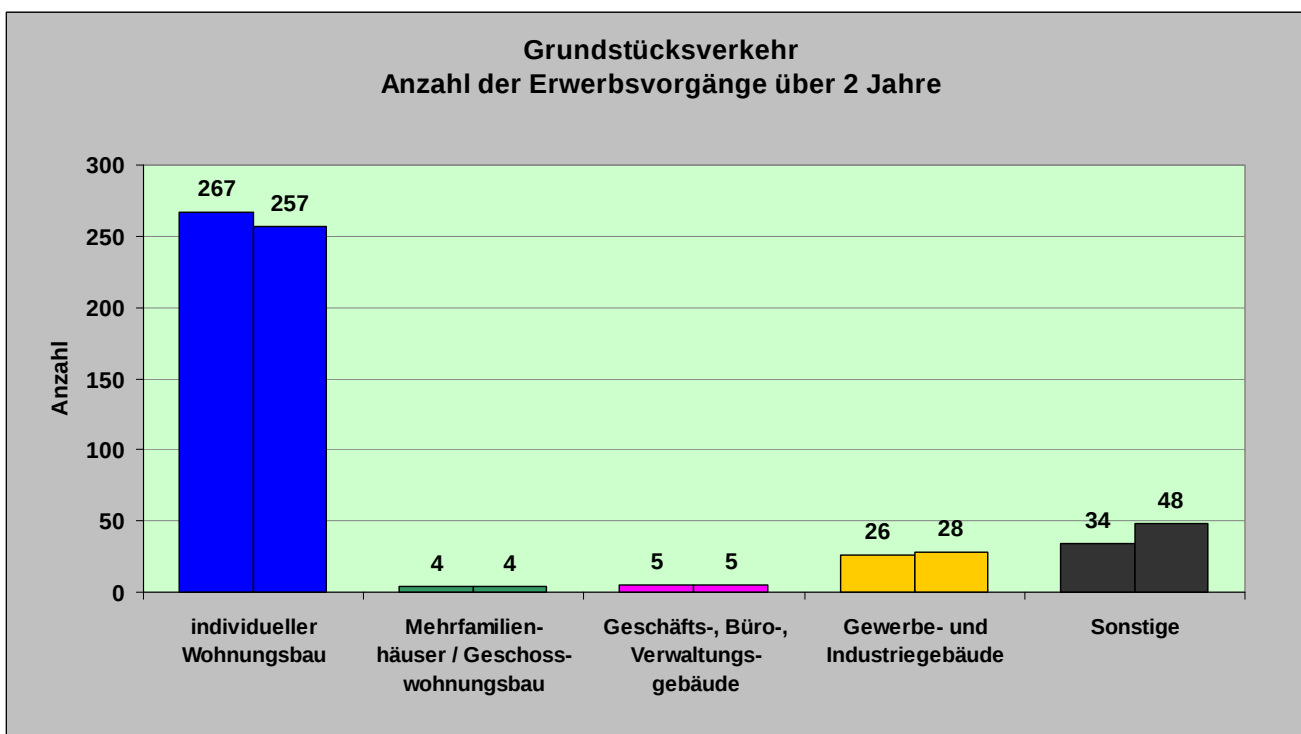


Abb.: Verteilung der Anzahl auf die Teilmärkte in 2010 und 2011

Der Markt der bebauten Grundstücke wird durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert, auch wenn dieser einen Rückgang von 4 % auf 257 Fälle in 2011 aufweist. Nennenswerte Fallzahlen sind im Teilmarkt Gewerbe- und Industriegebäude (+8 %) und bei den Sonstigen (+41 %) zu verzeichnen. Die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau und der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (jeweils unverändert) sind im Berichtsgebiet nicht marktbestimmend. Die Anteile der Teilmärkte für 2011 können der nachstehenden Grafik entnommen werden:

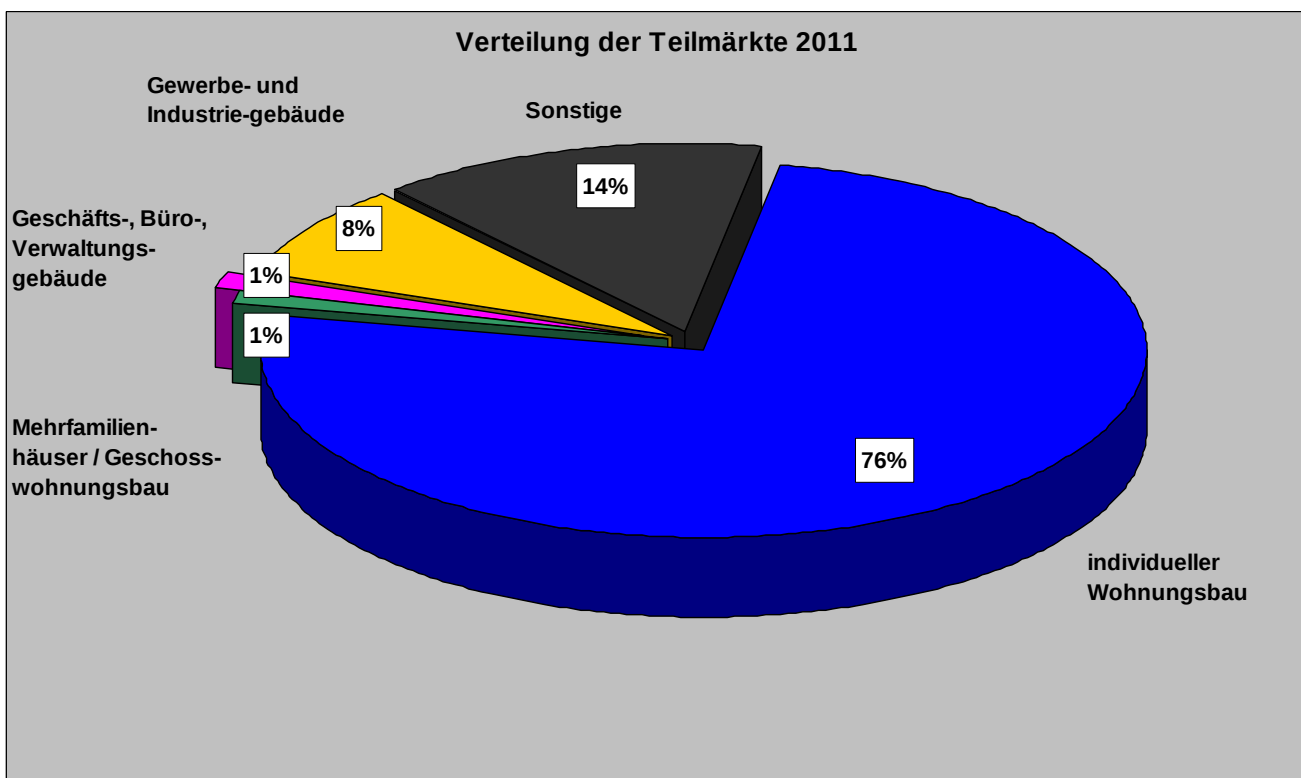


Abb.: prozentuale Verteilung auf Teilmärkte in 2010 und 2011

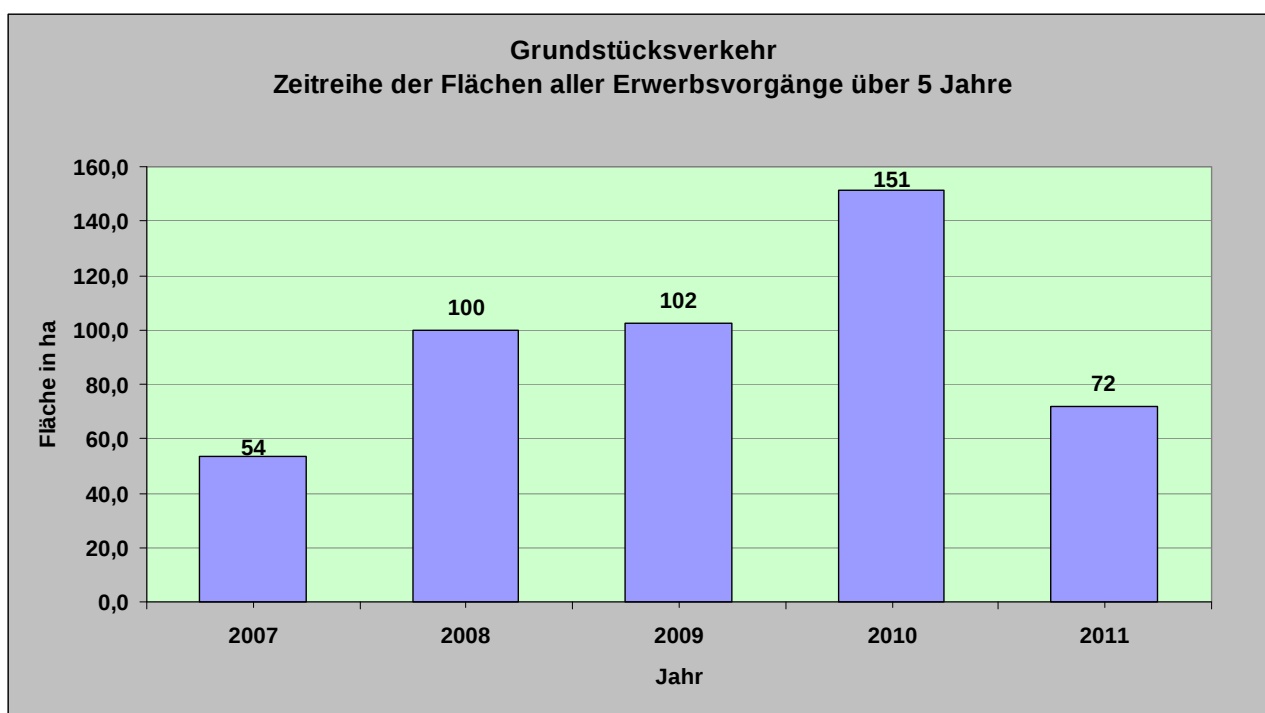


Abb.: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist stark um 53 % auf 38,4 ha zurückgegangen. Die Aufteilung des Rückgangs ist in der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

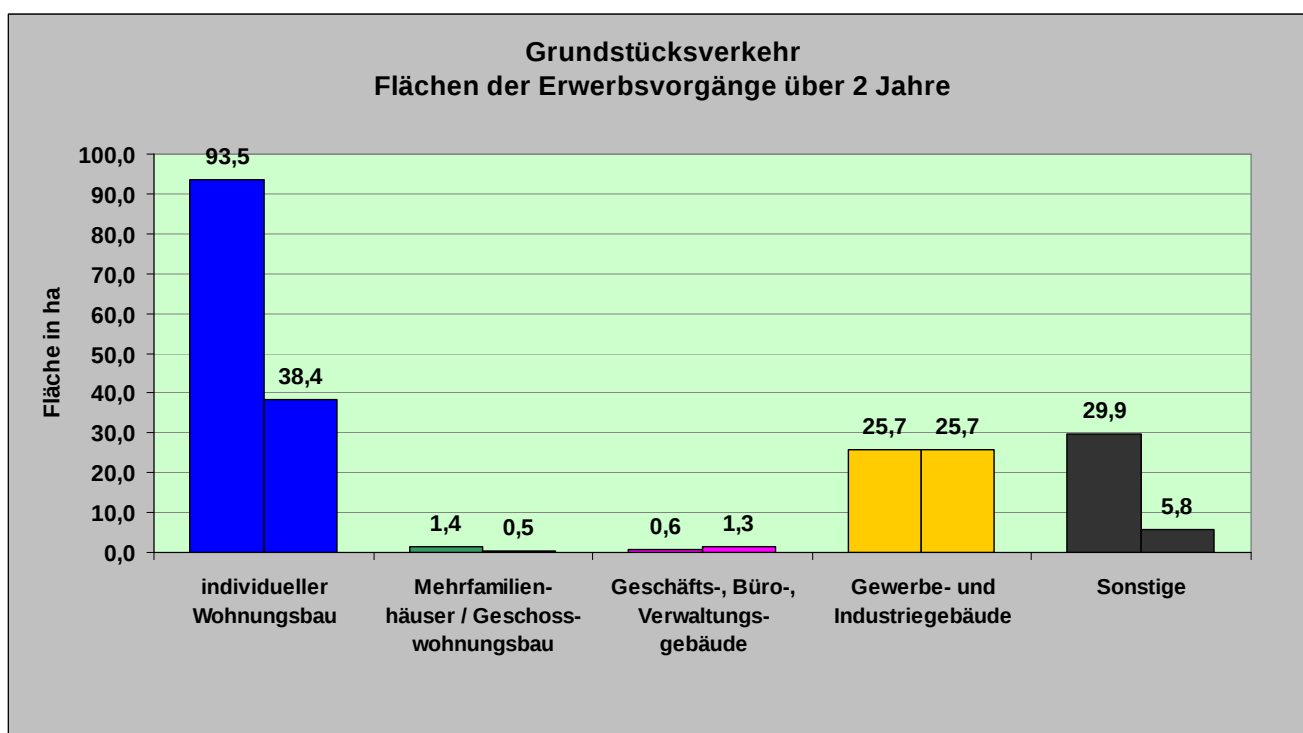


Abb.: Flächenumsatz in den Teilmärkten in 2010 und 2011

Die stärksten Rückgänge sind bei individuellem Wohnungsbau (-59 %) und bei den Sonstigen (-81 %) zu verzeichnen.

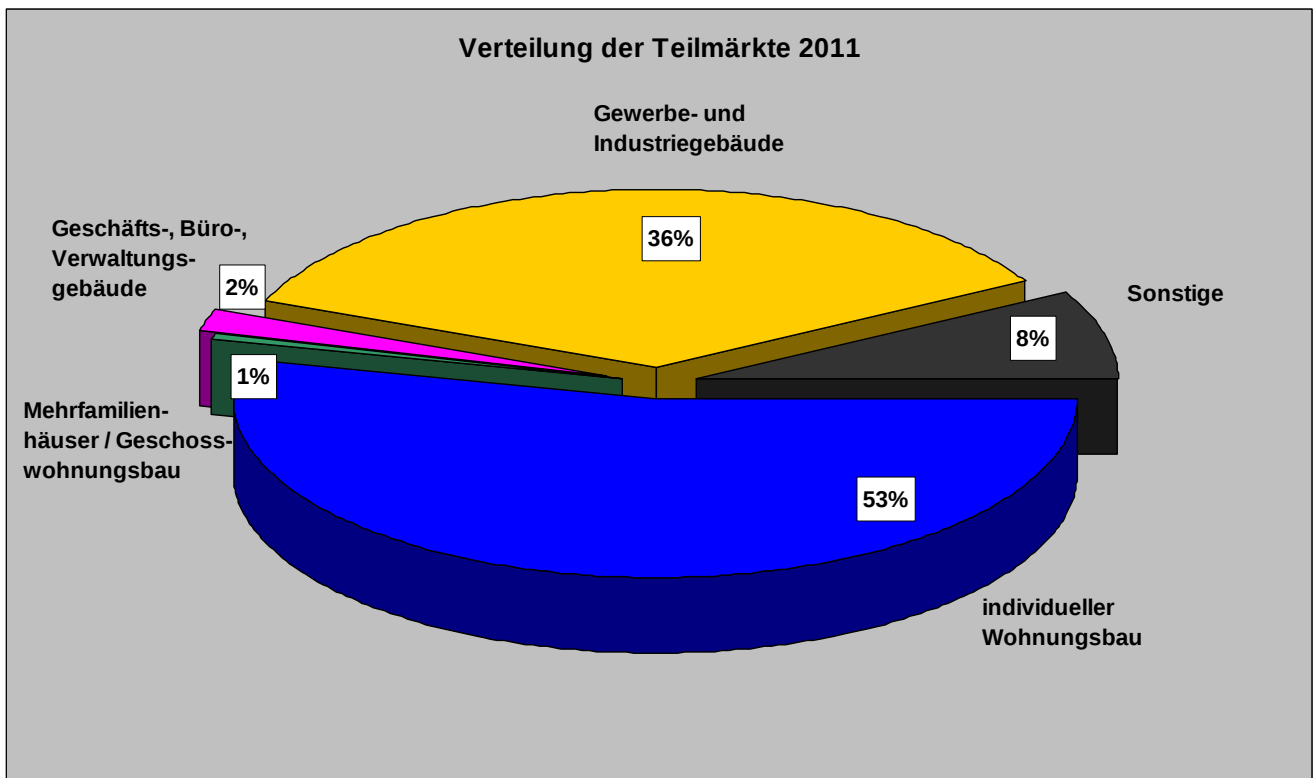


Abb.: Flächenumsatz; prozentuale Verteilung in den Teilmärkten in 2010 und 2011

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus nur mehr 53 % ein wohingegen der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegebäude einen für das Berichtsgebiet einen auffällig hohen Anteil (36 %) am Flächenumsatz der bebauten Grundstücke einnimmt.

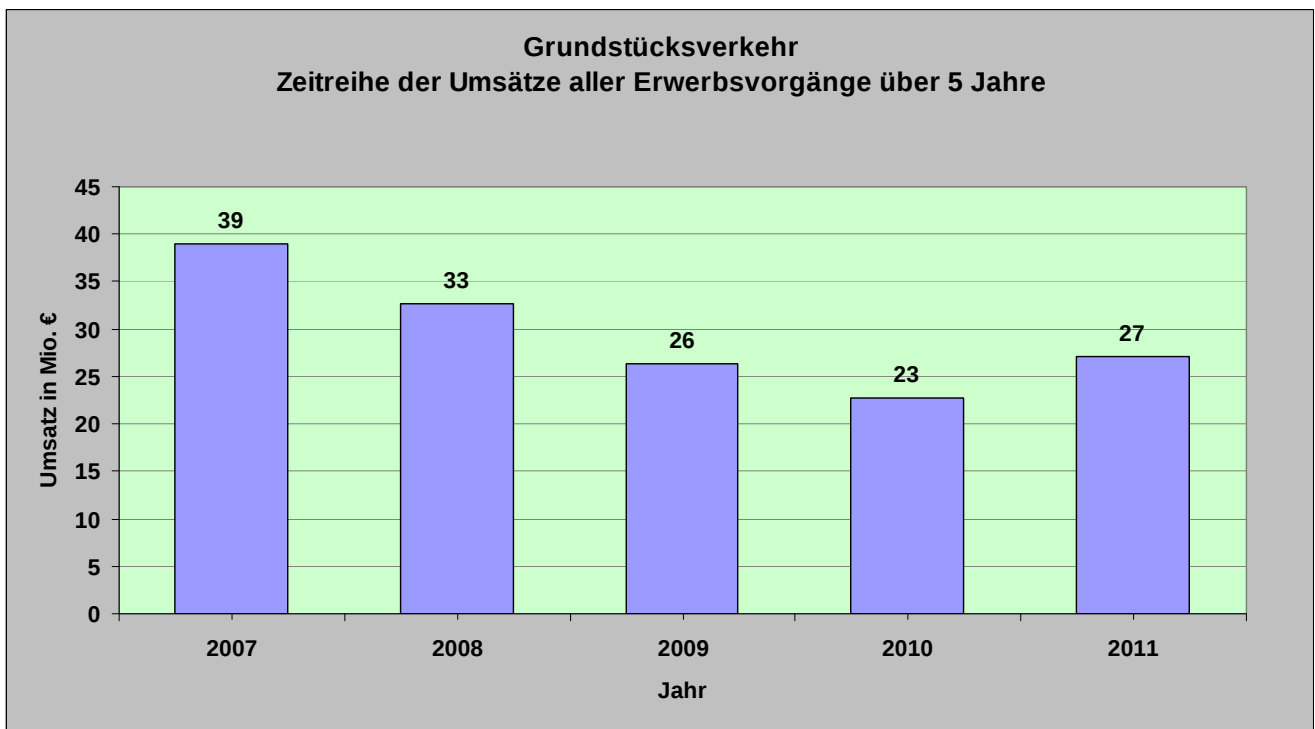


Abb.: Flächenumsatz

Der Geldumsatz ist nach beständig rückläufiger Tendenz von 2007 bis 2010 im Berichtsjahr erstmalig wieder um 19 % auf 27 Mio. € angestiegen.

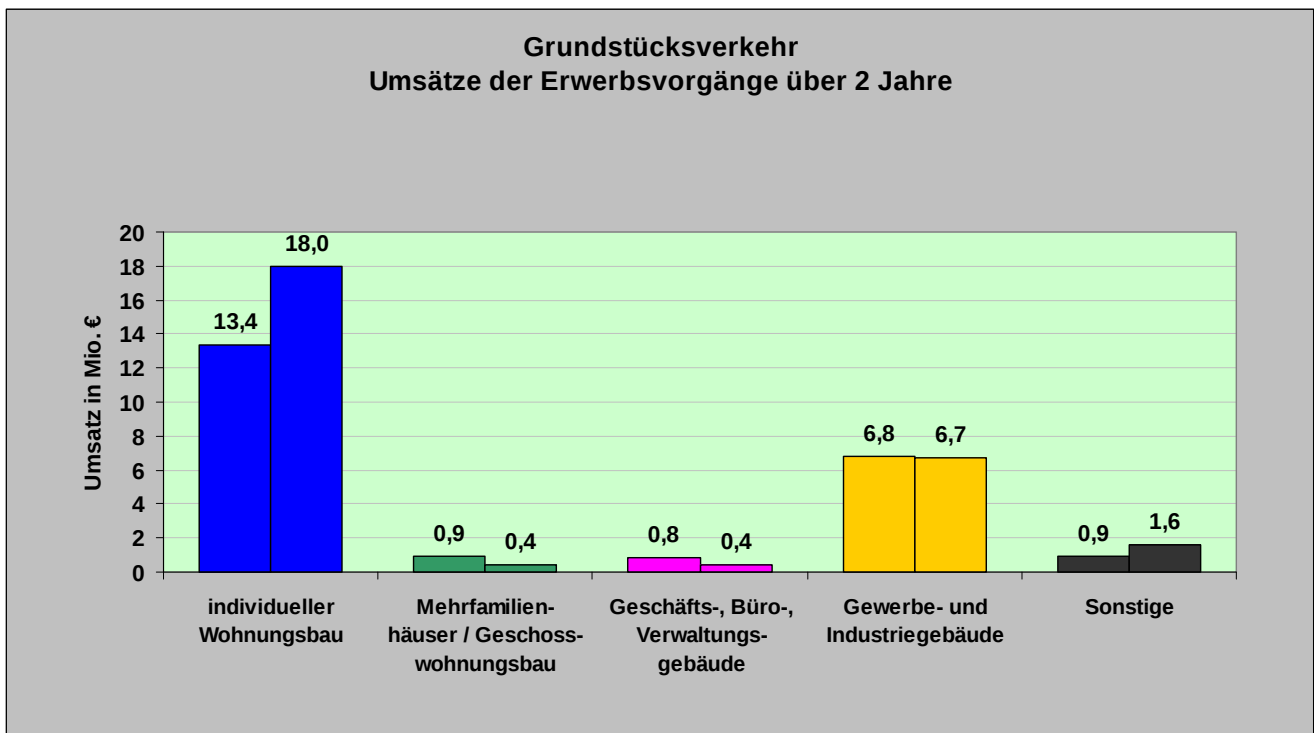


Abb.: Flächenumsatz in Teilmärkten in 2010 und 2011

Der Zuwachs bei Geldumsatz zum größten Teil auch den Zuwachs beim individuellen Wohnungsbau (+34 %) zurückzuführen. Ein deutlicher Zuwachs ist ebenfalls bei den Sonstigen zu erkennen. Bei Gewerbe- und Industriegebäuden ist der Rückgang des Geldumsatzes nur sehr geringfügig

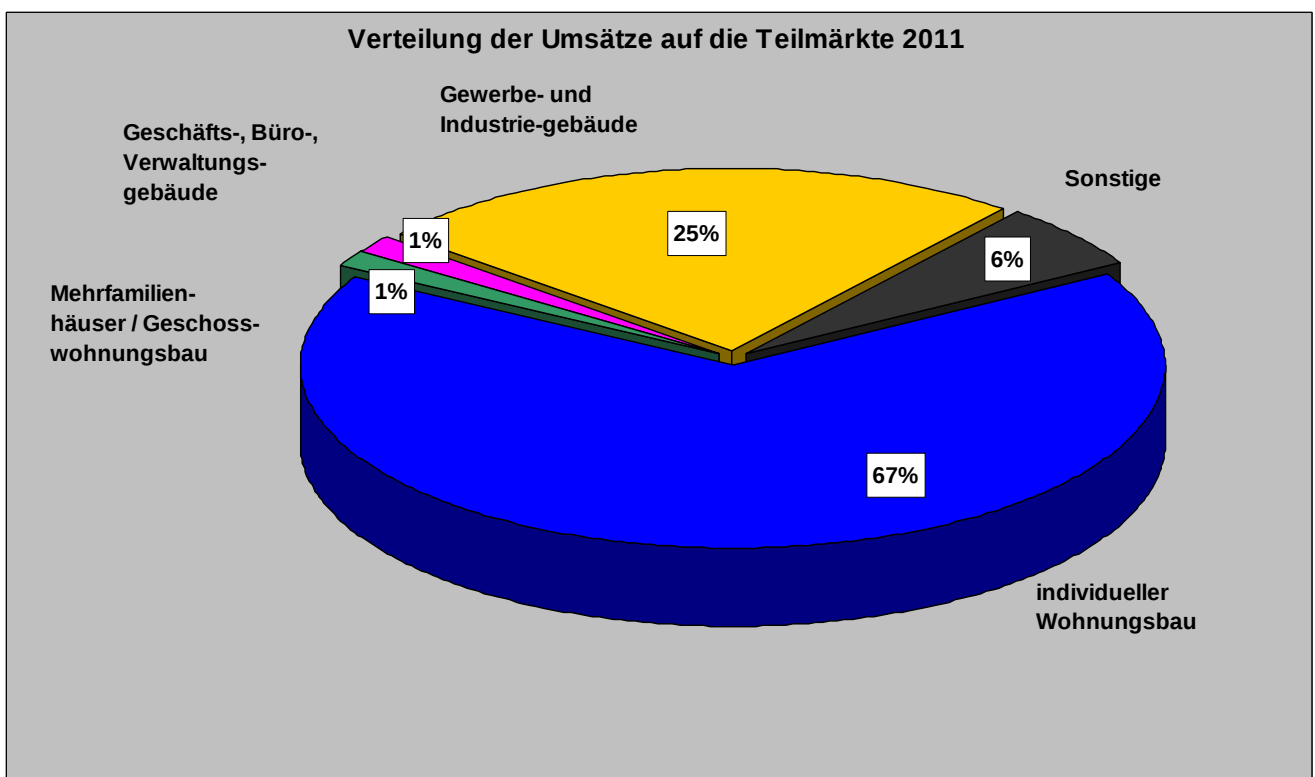


Abb.: Geldumsatz; prozentuale Verteilung in den Teilmärkten in 2010 und 2011

Beim Geldumsatz verschiebt sich der Anteil deutlich zu Gunsten des individuellen Wohnungsbaus (67 %).

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 1975, ohne Neubauten
- Baujahre 1950-1974
- Baujahre bis 1949

Kauffälle, bei denen die Nutz- bzw. Wohnflächen bekannt waren, liegen nur in sehr geringem Umfang vor, so dass keine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgen konnte.

Nachfolgend sollen in den Bereichen, in denen Daten vorlagen, die entsprechenden Analysen tabellarisch aufgeführt werden. Bereiche in den Tabellen, die nicht mit Zahlen gefüllt sind, sind mit einer Anzahl von < 3 Kauffällen unterlegt. Detaillierte Anfragen zum Sachverhalt werden von der Geschäftsstelle im Einzelfall – wenn möglich – beantwortet.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

				Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2011	6	134.250	550	4	979,57	153
	min max	65.000 190.000	480 900	min max	694,44 1.266,67	120 180
2010	12	115.414	1.005	8	792,98	207
	min max	50.000 263.000	403 4.165	min max	628,57 1.227,27	104 332
2009	14	135.000	714	3	728,12	
	min max	36.000 222.000	201 2.500	min max	664,67 767,81	133 334
2008	22	151.214	1.272	3	1.067,82	142
	min max	41.000 269.500	470 11.524	min max	981,25 1.222,22	130 160
2007	16	152.800	1.175			
	min max	77.000 230.000	357 5.888	min max		

Baujahre 1950 bis 1989

				Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2011	22	96.608	820	14	762,40	151
	min max	10.000 145.000	104 2.450	min max	457,50 1.522,22	90 180
2010	24	58.878	1.003	10	637,15	120
	min max	20.000 125.000	85 5.780	min max	287,36 983,33	70 174
2009	18	69.222	1.186	6	612,66	141
	min max	24.000 158.000	373 3.842	min max	216,67 1.219,89	110 300
2008	30	78.392	884	8	724,45	124
	min max	2.500 200.000	140 12.572	min max	264,00 1.200,00	63 150
2007	20	81.578	983			
	min max	50.000 179.000	272 2.554			

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	32		21.325		953							
	min	max	100	95.000	106	5.349	min	max				
2010	81		24.853		900		6		592,43		180	
	min	max	61	250.000	61	9.947	min	max	355,00	1.600,00	75	345
2009	98		20.375		1.134							
	min	max	1	120.000	13	16.453						
2008	75		32.467		961							
	min	max	953	120.000	87	8.109						
2007	72		44.250		792							
	min	max	500	170.000	115	3.553						

6.1.2 Doppelhaushälften**Neubauten**

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre 1950 bis 1989

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	3		80.000		528		3		480,95		147	
	min	max	60.000	130.000	523	810	min	max	429	867	140	150
2010	5		65.346		659		3		444,86		133	
	min	max	53.383	110.000	453	857	min	max	350	755	110	170
2009												
2008												
2007												

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011						
2010	3		25.000			
	min	max	12.000	45.000	439	2.064
2009						
2008	4				1.075	
	min	max	14.000	94.100	823	1.267
2007	3		41.195		2.129	
	min	max	37.390	70.000	542	4.340

6.1.3 Reihenhäuser

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre 1950 bis 1989

keine ausreichende Datenlage

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis ist bei der Betrachtung der einzelnen Geschäftsjahre an Hand der Datenlage nicht mit der gebotenen Sicherheit darstellbar. Auch lässt sich keine eindeutige konjunkturell beeinflusste zeitliche Tendenz der Kaufpreise nachweisen.

Die nachstehende Tabelle kann als Orientierung dienen:

	Wert	von	bis
Ø Gesamtkaufpreis [€]	74.000	73.500	78.200
Ø Grundstücksfläche [m ²]	250	174	480
Ø €/m ² Wohnfläche	685	465	955
Ø Wohnfläche [m ²]	116	82	152

Baujahre bis 1949

keine ausreichende Datenlage

6.1.4 Reihenendhäuser

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Reihenendhäuser dieser Baujahresgruppe werden in der Regel bei Grundstücksgrößen von 500 m² bis 600 m² zu Preisen von 90.000 € bis 100.000 € verkauft.

Baujahre 1950 bis 1989

keine ausreichende Datenlage

Reihenendhäuser dieser Baujahresgruppe werden in der Regel bei Grundstücksgrößen von 500 m² bis 600 m² zu Preisen von 60.000 € bis 70.000 € verkauft.

Baujahre bis 1949

keine ausreichende Datenlage

Reihenendhäuser dieser Baujahresgruppe werden in der Regel bei Grundstücksgrößen von 300 m² bis 400 m² zu Preisen von 30.000 € bis 35.000 € verkauft.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser**Neubauten**

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Derartige Gebäude sind bei jahresübergreifender Betrachtung bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 330 m² zu etwa 800 €/m² verkauft worden.

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	3		129.731		1.308		3		401		313	
	min	max	100.250	280.000	700	2.691	min	max	341	821	250	347
2010												
2009	5		115.000									
	min	max	5.000	270.000	370	1.755						
2008												
2007	5		400.000		1.787							
	min	max	105.772	645.000	874	1.806						

Baujahre bis 1949

keine ausreichende Datenlage

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**Neubauten**

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]	
2011				
2010				
2009				
2008	3		590.000	
	min	max	150.000	625.000
2007	3		150.000	
	min	max	30.000	180.000

Baujahre 1950 bis 1989

keine ausreichende Datenlage

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011						
2010						
2009						
2008						
2007	3		140.000			
	min	max	120.000	170.000	155	470

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	14		50.000		5.317	
	min	max	5.000	240.000	441	16.921
2010	17		200.000		9.420	
	min	max	1.000	1.211.805	52	38.850
2009	9					
	min	max	4.000	2.000.000	1.400	106.718
2008	28		256.667		7.492	
	min	max	10.000	1.950.000	330	43.945
2007	13		375.000		4.390	
	min	max	700	2.400.000	387	31.522

6.4.1 Gewerbe

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	13		50.000		2.769	
	min	max	5.000	240.000	441	15.309
2010	10				1.793	
	min	max			52	9.459
2009	6				35.665	
	min	max			3.137	106.718
2008	24		188.700		6.176	
	min	max	10.000	1.600.000	330	27.567
2007	13		375.000		4.390	
	min	max	700	2.400.000	387	31.522

6.4.2 Industrie und Produktion

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011						
2010	7				24.261	
	min	max	2.436	1.211.805	609	38.850
2009	3		37.000			
	min	max	4.000	60.000	1.400	9.515
2008	4		600.000		20.709	
	min	max	15.000	1.950.000	4.698	43.945
2007						

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.

Ein Markt für Wohnungs- und Teileigentum existiert im Wesentlichen nur in den Städten. In dörflichen Lagen ist Wohnungs- und Teileigentum nur selten anzutreffen.

Beim Wohnungseigentum ist ein deutlicher Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 41 % von 27 in 2010 auf 20 in 2011 zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

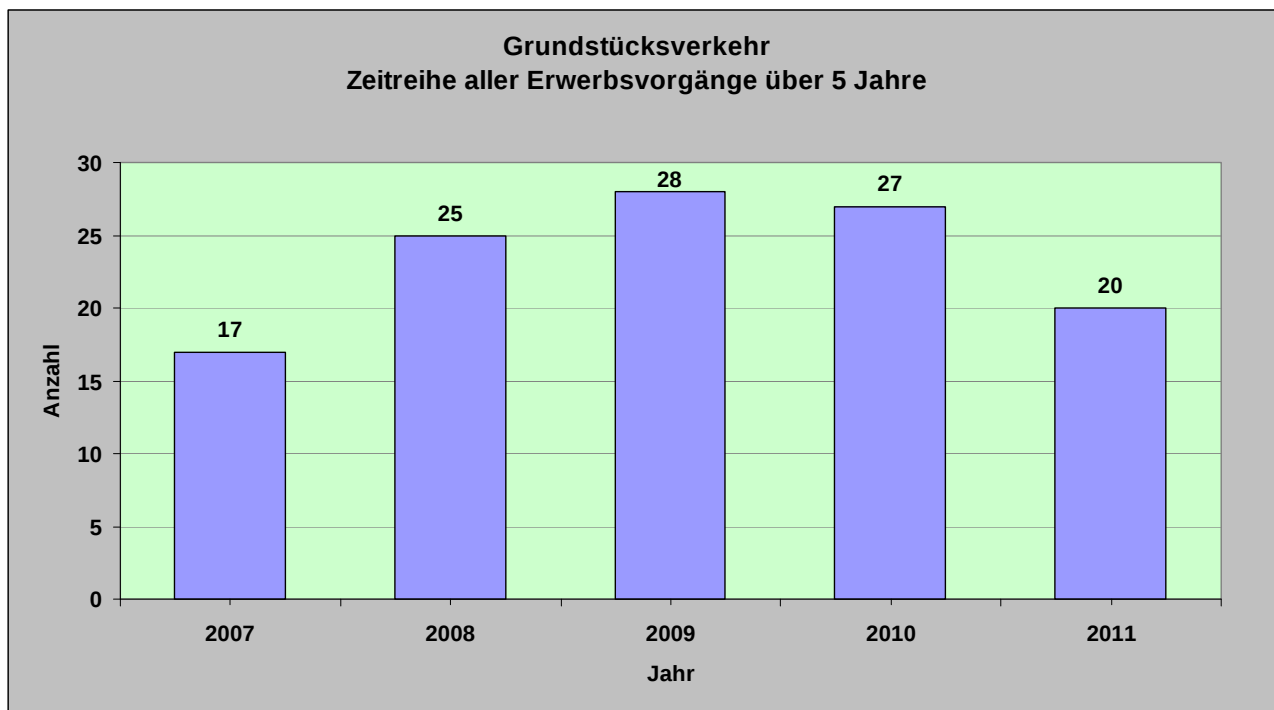


Abb.: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum

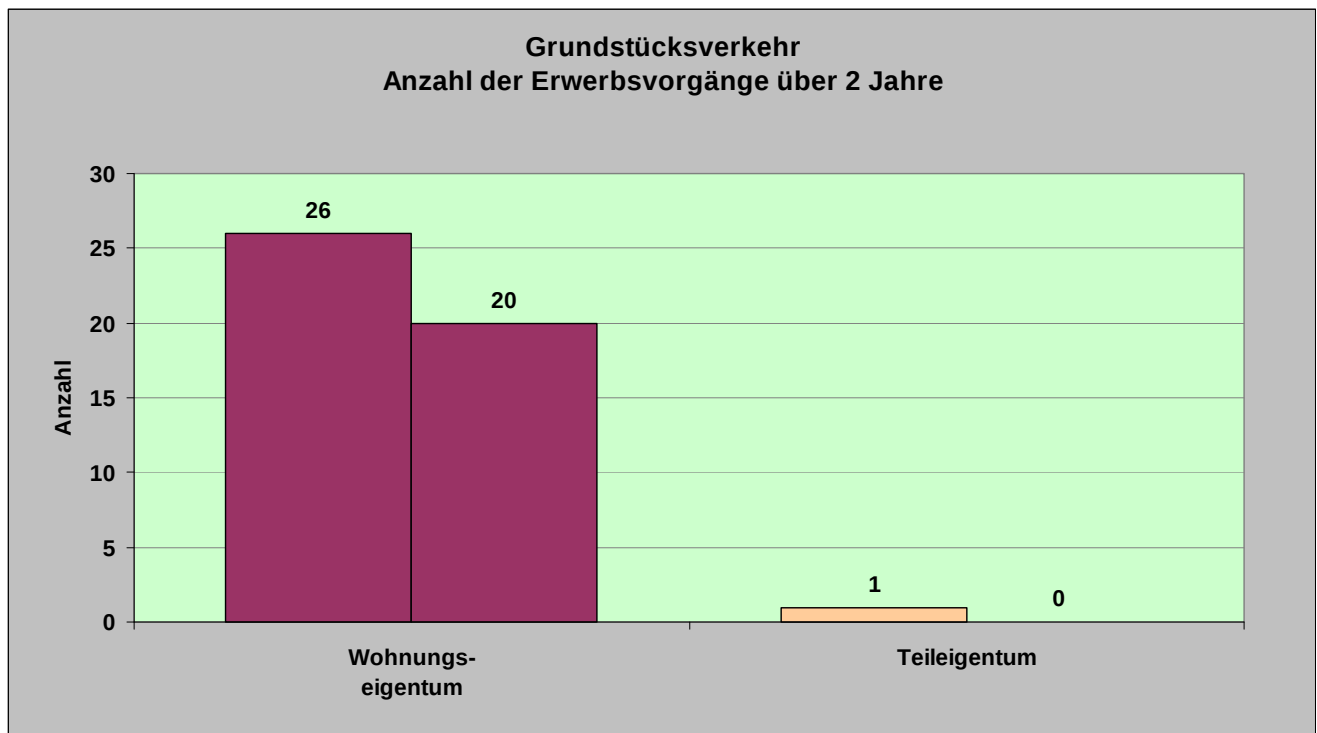


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

In 2011 war im Berichtsgebiet gar kein Verkaufsfall im Teilmarkt Teileigentum zu registrieren.

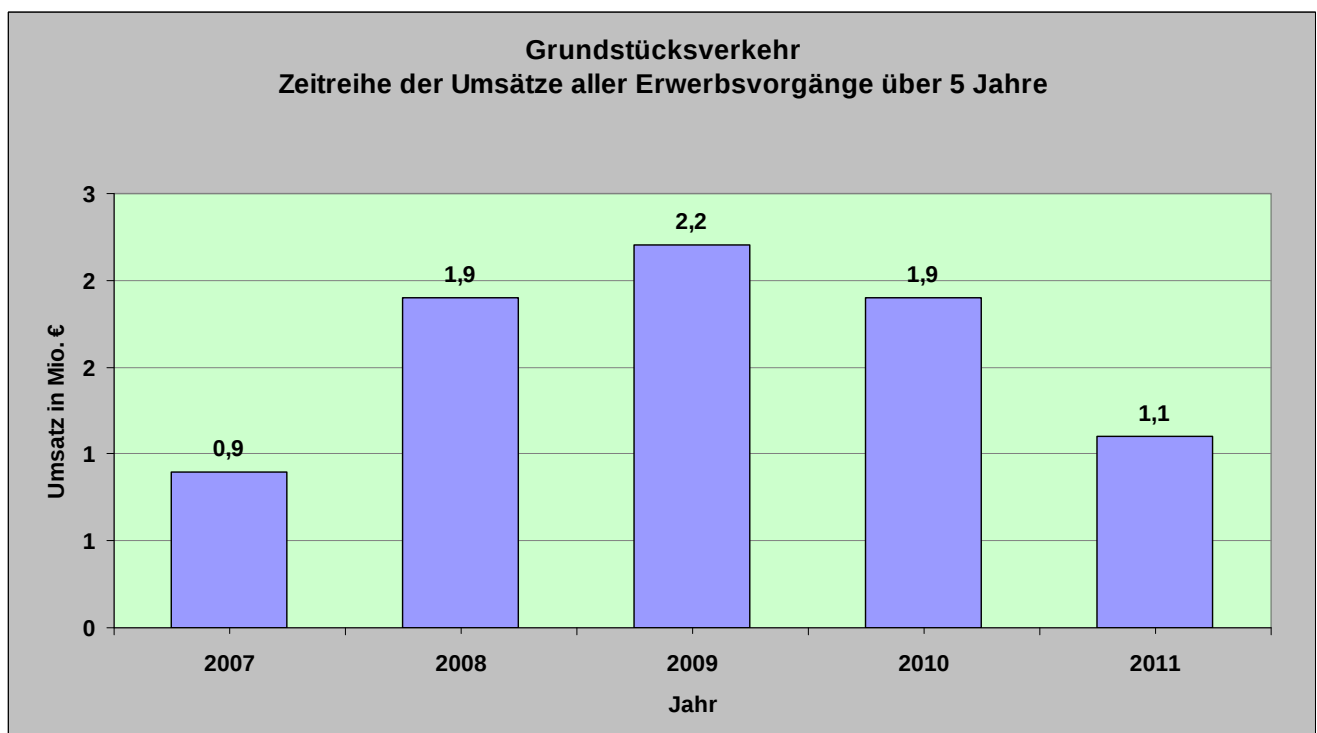


Abb.: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz von 1,1 Mio. EUR in 2011 gegenüber 1,9 Mio. EUR in 2010 entspricht einem Rückgang von 42 %.

In den Teilmärkten stellte sich die Situation wie folgt dar:

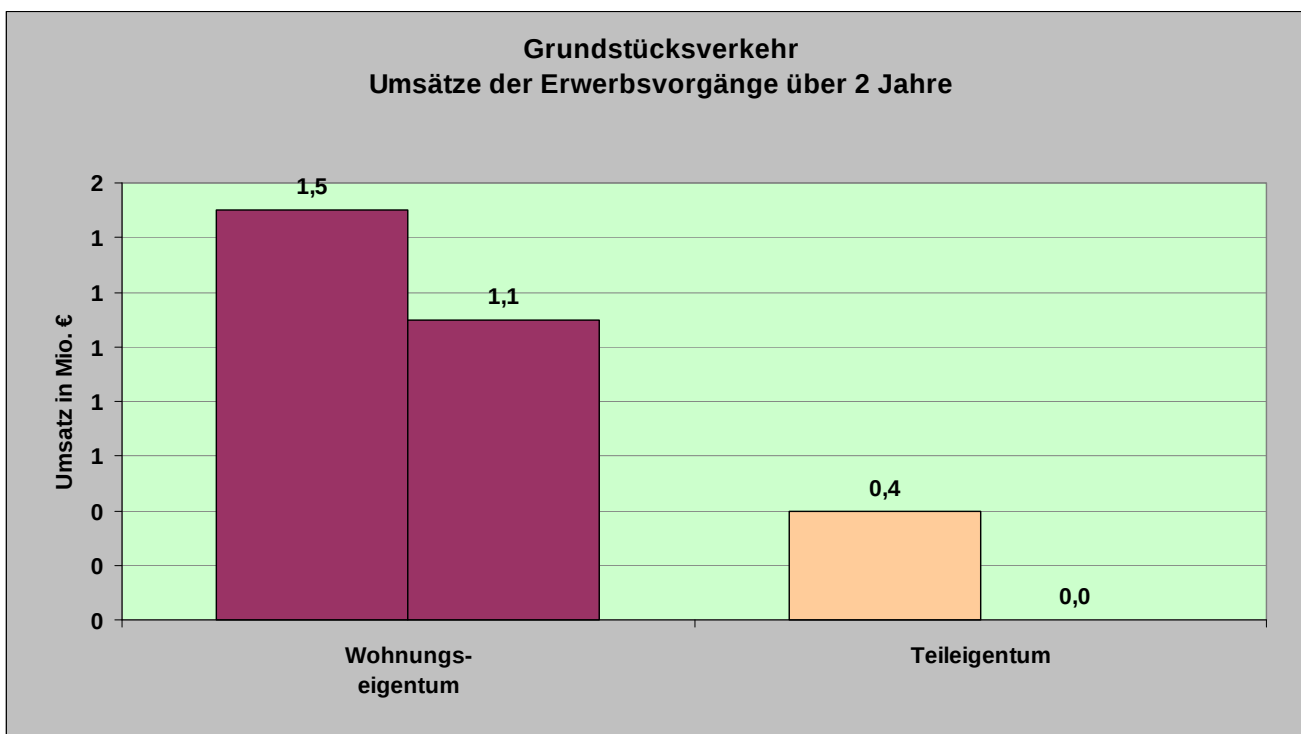


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Die nachfolgenden Kapitel beziehen sich alle **nur** auf den Teilmarkt *Wohnungseigentum*. Detaillierte Angaben zum Teileigentum können aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen nicht gemacht werden.

Im Berichtsjahr wurden ausschließlich bereits bestehende Wohnungen (Weiterverkauf) veräußert.

Es liegen keine auswertbaren Kauffälle der Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau oder Erstverkauf aus Umwandlung vor. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert.

Weiterverkauf

Die Anzahl der Weiterveräußerungen bestehender Wohnungen ist im Berichtsjahr mit insgesamt 20 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 24 Kauffällen um ca. 17 % gefallen.

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt. Um einigermaßen aussagefähige Daten veröffentlichen zu können, wird nur in zwei Baujahresklassen unterschieden. Die Werte sind gerundet.

Durch die geringe Anzahl von Kauffällen sollten die Veränderungen zum Vorjahr nicht überbewertet werden.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	0	k.A.		k.A.	
		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	0	k.A.		k.A.	
		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Für die Baujahre nach 1990 liegt aktuell kein Kauffall vor. Aus den Vorjahren beträgt der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ca. 1.185 EUR bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 90 m².

Baujahr bis 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	20	636		72	
		279	1597	61	110
2010	24	640		92	
		195	1716	51	148

Für die Baujahre bis 1990 hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um ca. 1 % abgenommen. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche änderte sich wesentlich und ist um 22% gefallen.

8 Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Ein- und Zweifamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser,
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke).

Alle folgenden Ausführungen zu den Modellen und den jeweiligen Stichproben beziehen sich mit gleichlautenden Beschlüssen auf die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Gebiete des Unstrut-Hainich-Kreises und des Eichsfeldkreises. Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer gemeinsamen Geschäftsstelle, sodass eine weitgehend homogene Auswertung der Kaufverträge sicher gestellt ist.

Insgesamt ließ die getrennte Vorauswertung beider Zuständigkeitsbereiche nur sehr geringe Unterschiede erkennen, sodass beide Gutachterausschüsse beschlossen haben, die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und die entsprechenden Liegenschaftszinssätze aus einer gemeinsamen Stichprobe zu ermitteln.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und die entsprechenden Rohertragsfaktoren war die Anzahl der zugrunde liegenden Daten so gering, dass die gemeinsame Auswertung zwingend erforderlich war und trotzdem lediglich ein allgemeines Mittel ausgewiesen werden kann. Die Gutachterausschüsse haben sich entschlossen, dennoch nicht auf die Ausweisung der letztgenannten Werte zu verzichten, da diese als gebietsspezifischer Wert für die Arbeit des hiesigen Gutachters geeigneter erscheinen, als die in der Literatur veröffentlichten bundes- oder landesweiten Faktoren.

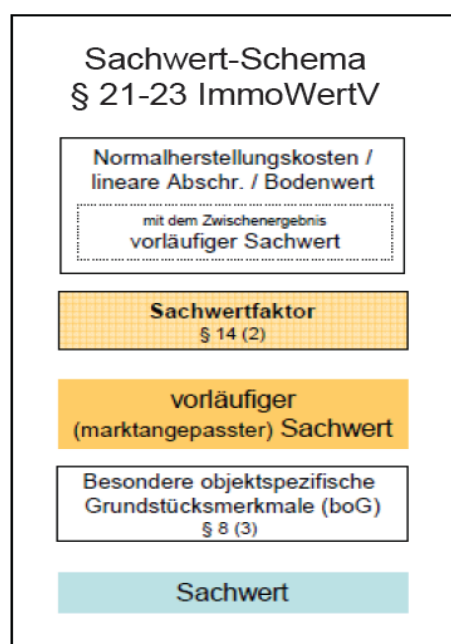
8.1 Sachwertfaktoren

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 häufig 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 zwischen dem Bewertungsmodell des konkreten Bewertungsfalles und dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren die Modelltreue gewahrt wird.

¹ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 24

8.1.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

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.

Modellbeschreibung ²

Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH (freistehend), DHH/RH, NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze
Baunebenkosten	16 % 14 % bei DHH/RH
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex
Alterswertminderung	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer“)
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Anlage 2 „Modernisierungstabelle“ und Anlage 3 „Restnutzungsdauertabelle“
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (2 % - 8 %)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert * Grundstücksfläche (sachverständige Anpassung (siehe Normgrundstück) berücksichtigt)
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Stichprobenumfang	53 Kauffälle
Zeitraum	2009 - 2011

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$k_i = \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

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.

8.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

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.

In die Analyse wurden Kaufverträge (KV) der Objektarten Einfamilien- Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser / Reihenendhäuser einbezogen:

Aufgrund der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden für die weitere Auswertung die Objektarten zusammengefasst:

Der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert den örtlichen Grundstücksmarkt; bietet allerdings nicht eine so komfortable Stichprobengröße, dass hiermit eine spezifische Sachwertableitung für den Untersuchungsbereich hätte erfolgen können. Darüber hinaus hätten dann keine statistisch gesicherten Aussagen zu den verbliebenen Objektarten erfolgen können.

Vor diesem Hintergrund sind die Sachwertfaktoren gemeinsam für die oben angeführten Objektarten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert abgeleitet worden.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde folgende Funktion verwendet:

$$k = a * vSW^b$$

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

Aus der Stichprobe wurden Ausreißer mit einer Abweichung vom Mittelwert > 30 % eliminiert.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus untersucht.

8.1.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reihenhäuser

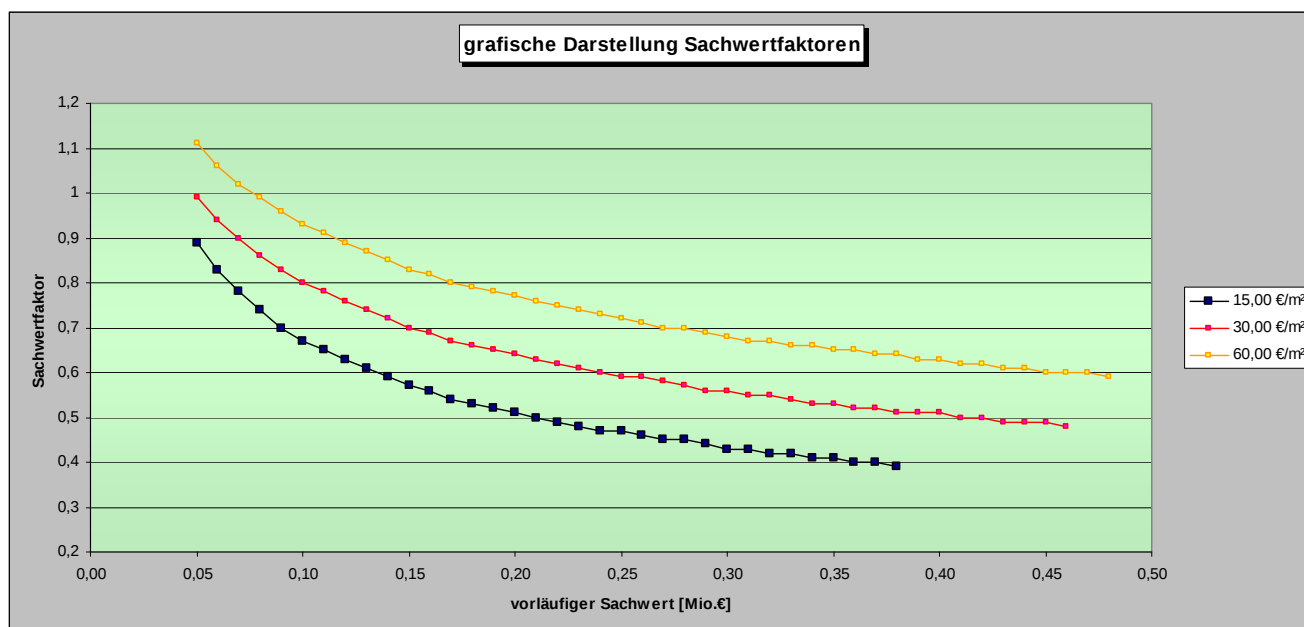
Die Gruppierung der Bodenwertniveaus erbrachte folgendes Ergebnis:

Bodenwertniveau	Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
< 25 €/m ²	24	0,30374	0,04428	-0,36428	0,06352	0,77308
25 bis 40 €/m ²	9	0,30378	0,04927	-0,42549	0,07096	0,92338
> 40 €/m ²	14	0,49820	0,07355	-0,28960	0,07564	0,75639

Die untersuchten Kaufverträge decken folgende Bandbreite der vorläufigen Sachwerte ab:

Bodenwertniveau	Anzahl der Datensätze	unterer vorläufiger Sachwert	oberer vorläufiger Sachwert
< 25 €/m ²	24	43.000 €	380.000 €
25 bis 40 €/m ²	9	66.000 €	470.000 €
> 40 €/m ²	14	73.000 €	497.000 €

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung und Darstellung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 15 €/m², 30 €/m² und 60 €/m² gewählt.



Das Bodenrichtwertniveau 120 €/m² wurde ergänzend berechnet und grau markiert in der umseitigen Tabelle dargestellt. Die entsprechenden Sachwertfaktoren sind nicht durch Kauffälle unterlegt. Die sachrichtige Berechnung bietet allerdings größere Gewähr dafür, dass plausible Werte Anwendung finden, als dies die bloße, vielfach angewendete (lineare) Extrapolation der belegten Daten erbringen könnte.

Tabelle der Sachwertfaktoren				
vorl. Sachwert [Mio. €]	Bodenrichtwertniveau			
	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
	0,89			
0,06	0,83	0,990,05		
0,07	0,78	0,94	1,11	1,27
0,08	0,74	0,9	1,06	1,22
0,09	0,7	0,86	1,02	1,18
0,10	0,67	0,83	0,99	1,14
0,11	0,65	0,8	0,96	1,11
0,12	0,63	0,78	0,93	1,08
0,13	0,61	0,76	0,91	1,06
0,14	0,59	0,74	0,89	1,03
0,15	0,57	0,72	0,87	1,01
0,16	0,56	0,7	0,85	0,99
0,17	0,54	0,69	0,83	0,98
0,18	0,53	0,67	0,82	0,96
0,19	0,52	0,66	0,8	0,94
0,20	0,51	0,65	0,79	0,93
0,21	0,5	0,64	0,78	0,92
0,22	0,49	0,63	0,77	0,91
0,23	0,48	0,62	0,76	0,89
0,24	0,47	0,61	0,75	0,88
0,25	0,47	0,6	0,74	0,87
0,26	0,46	0,59	0,73	0,86
0,27	0,45	0,59	0,72	0,85
0,28	0,45	0,58	0,71	0,84
0,29	0,44	0,57	0,7	0,83
0,30	0,43	0,56	0,7	0,83
0,31	0,43	0,56	0,69	0,82
0,32	0,42	0,55	0,68	0,81
0,33	0,42	0,55	0,67	0,8
0,34	0,41	0,54	0,67	0,8
0,35	0,41	0,53	0,66	0,79
0,36	0,4	0,53	0,66	0,78
0,37	0,4	0,52	0,65	0,78
0,38	0,39	0,52	0,65	0,77
0,39		0,51	0,64	0,77
0,40		0,51	0,64	0,76
0,41		0,51	0,63	0,75
0,42		0,5	0,63	0,75
0,43		0,5	0,62	0,74
0,44		0,49	0,62	0,74
0,45		0,49	0,61	0,73
0,46		0,49	0,61	0,73
0,47		0,48	0,6	0,73
0,48			0,6	0,72
0,49			0,6	0,72
0,50			0,59	0,71
a	0,26626	0,36949	0,47447	0,58046
b	-0,40375	-0,35179	-0,31774	-0,29372

8.2 Liegenschaftszinssätze

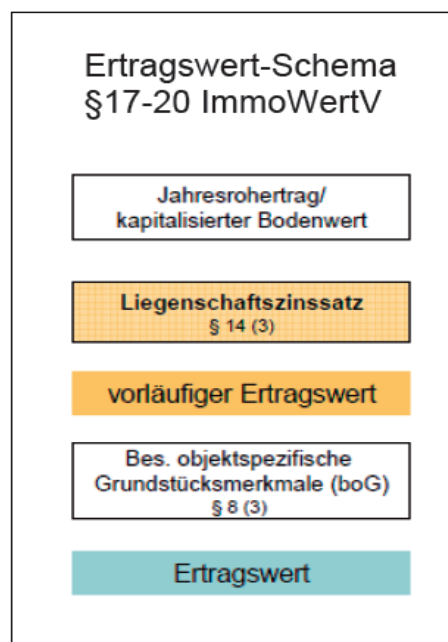
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte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

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.

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 häufig das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Ertragswertermittlung nach ImmoWertV zugrunde: 3



Da das Ertragswertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden auch Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser abgeleitet.

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 zwischen dem Bewertungsmodell des konkreten Bewertungsfalles und dem Modell der Ableitung der Liegenschaftszinssätze die Modelltreue gewahrt wird.

³ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 15

8.2.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften / Reihenhäuser

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 selbständig 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.

Modellbeschreibung ⁴

Objektart	MFH (3 – 6 Wohneinheiten), MFH mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %), EFH/ZFH (freistehend), Villen, DHH/RH
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Jahresrohertrag (RoE)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten gemäß § 18 ImmoWertV: Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten (überprüft, ob marktüblich) - 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
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestnutzungsdauer“)
Restnutzungsdauer	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Anlage 2 „Modernisierungstabelle“ und Anlage 3 „Restnutzungsdauertabelle“
Bodenwert	Bodenrichtwert * Grundstücksfläche (sachverständige Anpassung (siehe Normgrundstück) berücksichtigt)
Stichprobenumfang	64 Kauffälle
Zeitraum	2009 - 2011

⁴ 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.

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

8.2.2 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften / Reihenhäuser

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.

In die Analyse wurden Kaufverträge (KV) folgender Objektarten einbezogen:

- Mehrfamilienhäuser (MFH), auch mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %)
- Einfamilien- Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser / Reihenendhäuser
Doppelhaushälften/Reihenhäuser

und aufgrund der teilweise geringen Anzahl auch in der dargestellten Weise gruppiert und ausgewertet.

Beide Objektgruppen weisen eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von etwa 40 Jahren auf; das Bodenrichtwertniveau für die MFH liegt im Mittel bei etwa 40 €/m², das für die andere Objektgruppe bei knapp 50 €/m².

Nach erfolgter Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde jeweils das arithmetische Mittel gebildet.

Damit ergeben sich folgende Größen:

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	6,5 %	5,2 %	8,3 %
Standardabweichung	± 0,4		

Da die Stichprobe lediglich 11 Elemente enthielt, ist die Standardabweichung des Mittels relativ hoch und die gerechnete Größe mit einer nur eingeschränkten statistischen Sicherheit behaftet.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilien- zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u.a.			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	4,1 %	3,1 %	5,4 %
Standardabweichung	± 0,1		

Die Stichprobe beinhaltete 48 Elemente.

8.3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

Der Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist. Dies gilt insbesondere für den gewählten Ansatz der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltemiete, also die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Wie bereits bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für MFH ausgeführt wurde, haftet dem ermittelten Wert eine gewisse statistische Unsicherheit an, die ihren Ausdruck in der ausgewiesenen Standardabweichung findet.

Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	9,8	8,4	11,8
Standardabweichung	± 1,0		

Die Stichprobe beinhaltete 9 Elemente.

8.4 Tiefenabhängigkeit von MI / MD Grundstücken – Anpassungsformel

Der Gutachterausschuss ist in seinem Zuständigkeitsbereich vielfach mit übertiefen Grundstücken konfrontiert. Dieser Umstand tritt vorwiegend in MD – und MI – Gebieten auf. Wie in der Wertermittlung unstrittig, wurde diesem Umstand durch in der Regel pauschale prozentuale Abschläge mit der Begründung „Hinterland“, „hausnaher Garten“ oder Ähnlichem Rechnung getragen.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 92 Kauffälle mit Grundstückstiefen von 30 m bis 80 m in den genannten Gebietskategorien untersucht. Dabei wurde keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau festgestellt.

Im Verlauf der Untersuchung wurde zunächst ein linearer Zusammenhang zwischen Wert und Tiefe unterstellt und dieser letztlich auch als hinreichend genau beschlossen. Der Anpassungskoeffizient genügt also der Formel:

$$f_T = a \times T + b, \text{ wobei: } \begin{array}{ll} f_T & \text{Anpassungsfaktor} \\ a, b & \text{Koeffizienten} \\ T & \text{Tiefe des zu bewertenden Teilbereichs in [m]} \end{array}$$

Koeffizienten		Standardabweichung
a	-0,007	0,00081
b	+1,25	0,038

Beispiel:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist in der betreffenden Zone mit einer Tiefe von 35 m definiert.
Der Bodenrichtwert beträgt 25 €/m².

Das Bewertungsobjekt hat eine Tiefe 65 m und eine Fläche von 1.300 m².

Der Anpassungsfaktor berechnet sich wie folgt:

$$\begin{aligned}f_T &= -0,007 \times 65 + 1,25 \\&= 0,795\end{aligned}$$

Damit ergibt sich für den Bodenwert:

$$\begin{aligned}\text{BW} &= 1.300 \text{ m}^2 \times 0,795 \times 25 \text{ €/m}^2 \\&= \underline{\underline{25.837,5 \text{ €}}}\end{aligned}$$

Anlage 1**Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer⁵**

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (i. 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

⁵ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 16

Anlage 2

Modernisierungstabelle⁶

Modernisierungsgrad⁷

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus 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

⁶ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 17

⁷ Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) - Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren.
(Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf)

Anlage 3

Restnutzungsdauertabelle⁸

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauer 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.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	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

⁸ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 18



