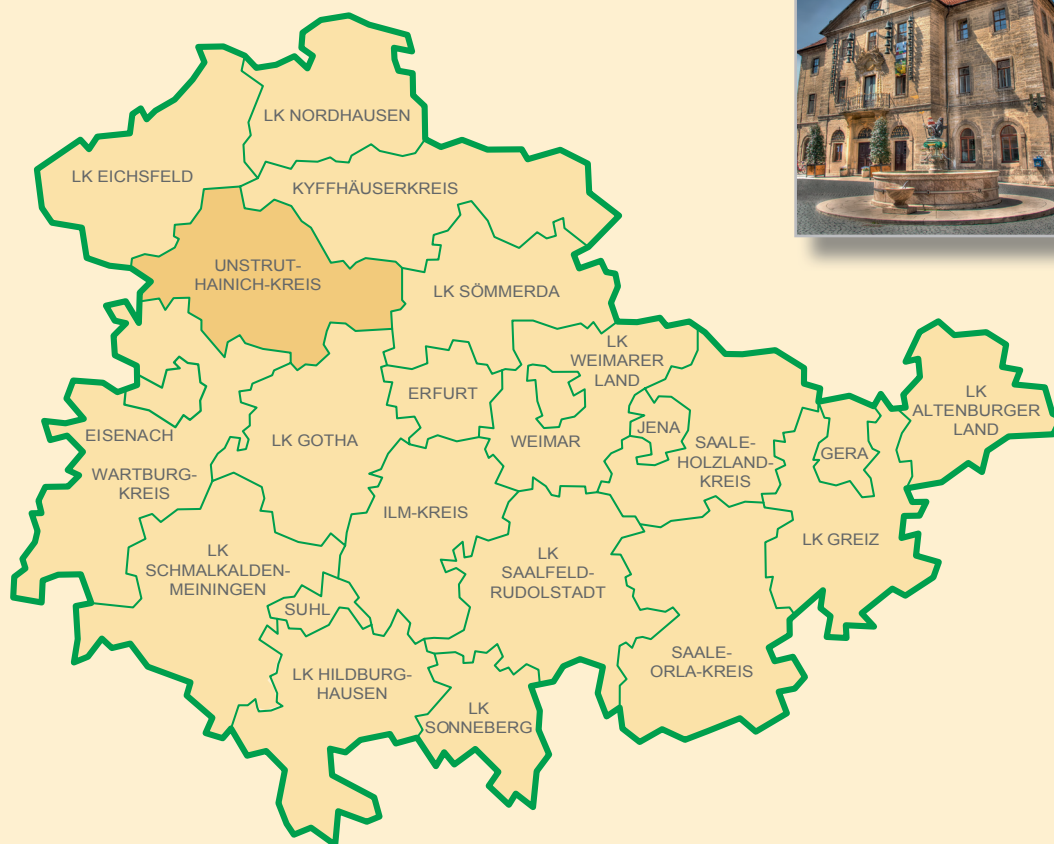




Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Unstrut-Hainich-Kreises
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 Unstrut-Hainich-Kreises
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 Unstrut-Hainich-Kreis	10
3.1	Regionaldaten	11
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	16
4.1	Grundstücksverkehr	17
4.2	Kaufverträge	20
4.3	Zwangsversteigerungen	25
5	Unbebaute Grundstücke	26
5.1	Bauflächen	26
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	30
5.1.1.1	Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB)	32
5.1.1.2	Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB u. KAG)	34
5.1.1.3	Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (ohne Erschließungsdifferenzierung)	36
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	37
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	38
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	39
5.1.5	Werdendes Bauland	41
5.1.6	Erholungsgrundstücke	43
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	44
5.2.1	Ackerland	50
5.2.2	Grünland	52
5.2.3	Wald	54
5.3	Sonstige Flächen	56
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарarischer Nutzung	56
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	58
5.3.3	Gärten im Außenbereich	60
6	Bebaute Grundstücke	62
6.1	Individueller Wohnungsbau	67
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	67
6.1.2	Doppelhaushälften	68
6.1.3	Reihenhäuser	69
6.1.4	Reihenendhäuser	70
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	71
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	71
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	73
6.4.1	Gewerbe	73
6.4.2	Industrie und Produktion	73
6.5	Villen	74

7	Wohnungs- und Teileigentum	75
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	87
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 veröffentlichenden 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 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 Wartburgkreises, 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 Baugesetzbuch (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.

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von fünf 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 Thüringer 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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Unstrut-Hainich-Kreises

Vorsitzender	Herr Bernd Lennier, Vermessungsassessor
Stellvertreter	Herr Wolfgang Löffelholz, Obervermessungsrat
ehrenamtliche Gutachter	13
davon 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 örtlich 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.

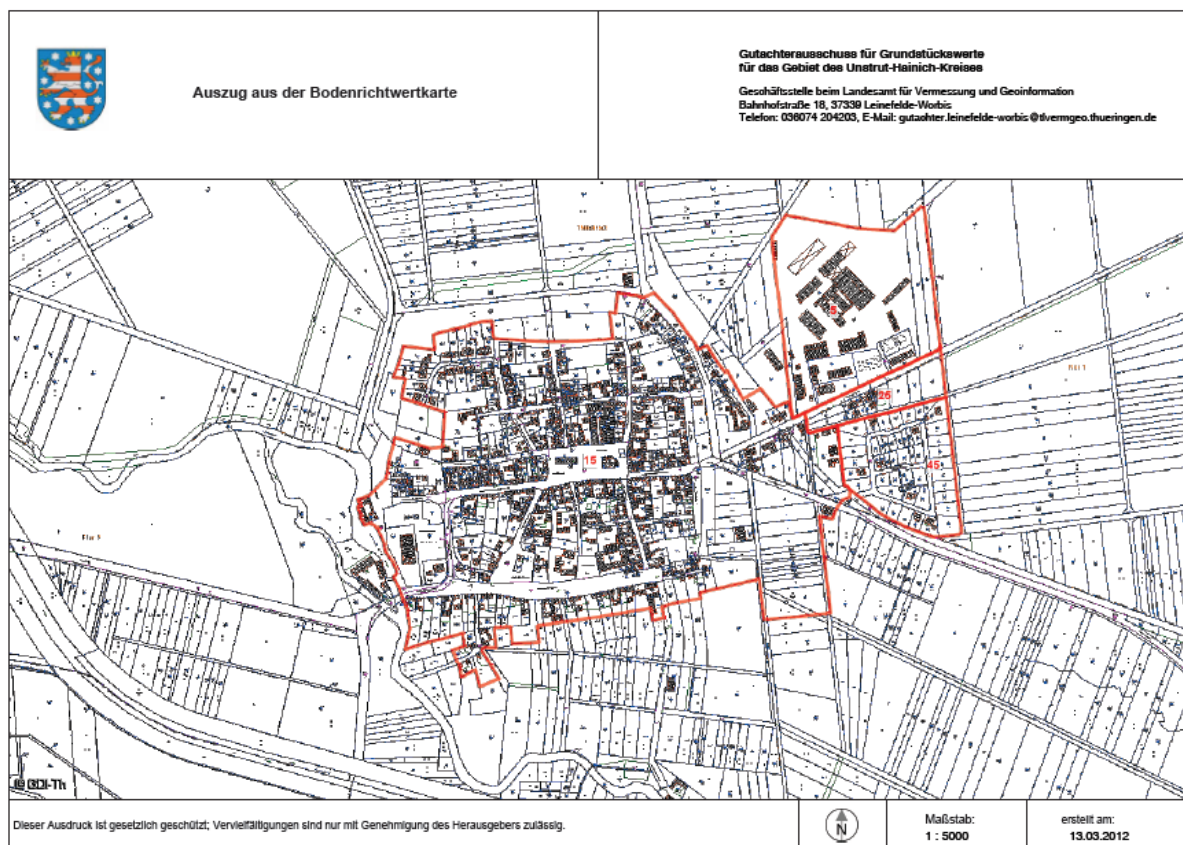


Abb. 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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 Unstrut-Hainich-Kreis

Der Fluss Unstrut und der Nationalpark Hainich geben dem Landkreis seinen Namen. Der Unstrut-Hainich-Kreis ist als Ergebnis der Gebietsreform vom 1. Juli 1994 aus den zwei ehemals selbständigen Landkreisen Mühlhausen und Bad Langensalza hervorgegangen. Er liegt im Nordwesten des Freistaates Thüringen und grenzt im Westen an das Bundesland Hessen; namentlich umfassen ihn folgende Kreise:

im Norden:	Landkreis Eichsfeld/Thür.
im Nordosten:	Landkreis Kyffhäuserkreis/Thür.
im Osten:	Landkreis Sömmerda/Thür.
im Südosten:	Landkreis Gotha/Thür.
im Südwesten:	Landkreis Wartburgkreis/Thür.
im Westen:	Werra-Meißner-Kreis/Hessen

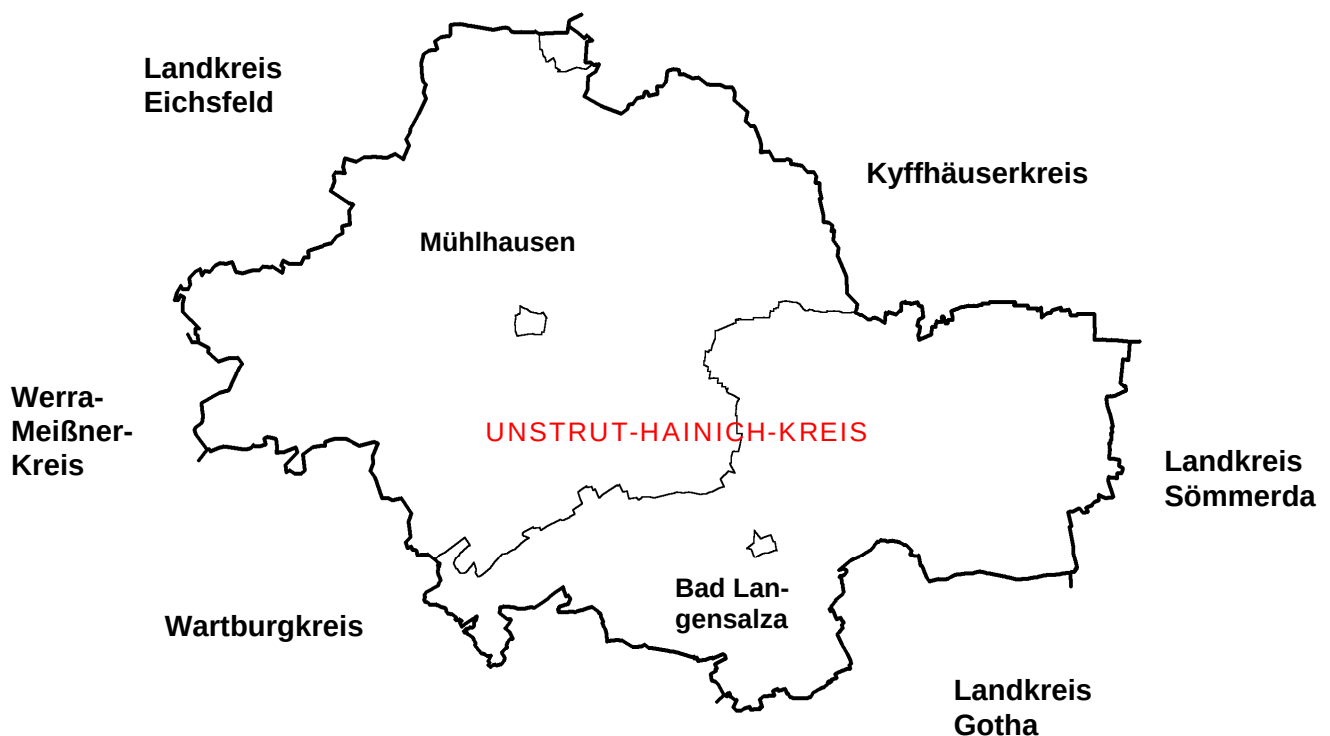


Abb. 2: Übersichtskarte

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

<http://www.unstrut-hainich-kreis.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 Unstrut-Hainich-Kreis hat 108 758 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 976 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 111 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat auch der Unstrut-Hainich-Kreis seit Jahren einen beständigen Bevölkerungsrückgang von ca. 1% jährlich zu verzeichnen. 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 Unstrut-Hainich-Kreis

	2009	2010	2011
mit Hauptwohnsitz	110.040	109.187	108.464

Freistaat Thüringen	2.257.063	2.241.157	2.227.072
---------------------	-----------	-----------	-----------

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen Städten

	2009	2010	2011
Mühlhausen	36.141	36.045	35.970
Bad Langensalza	18.205	18.075	17.865
Schlotheim	4.022	3.961	3.931
Bad Tennstedt	2.575	2.567	2.530

Tab. 1: Einwohnerzahlen

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Unstrut-Hainich-Kreises.

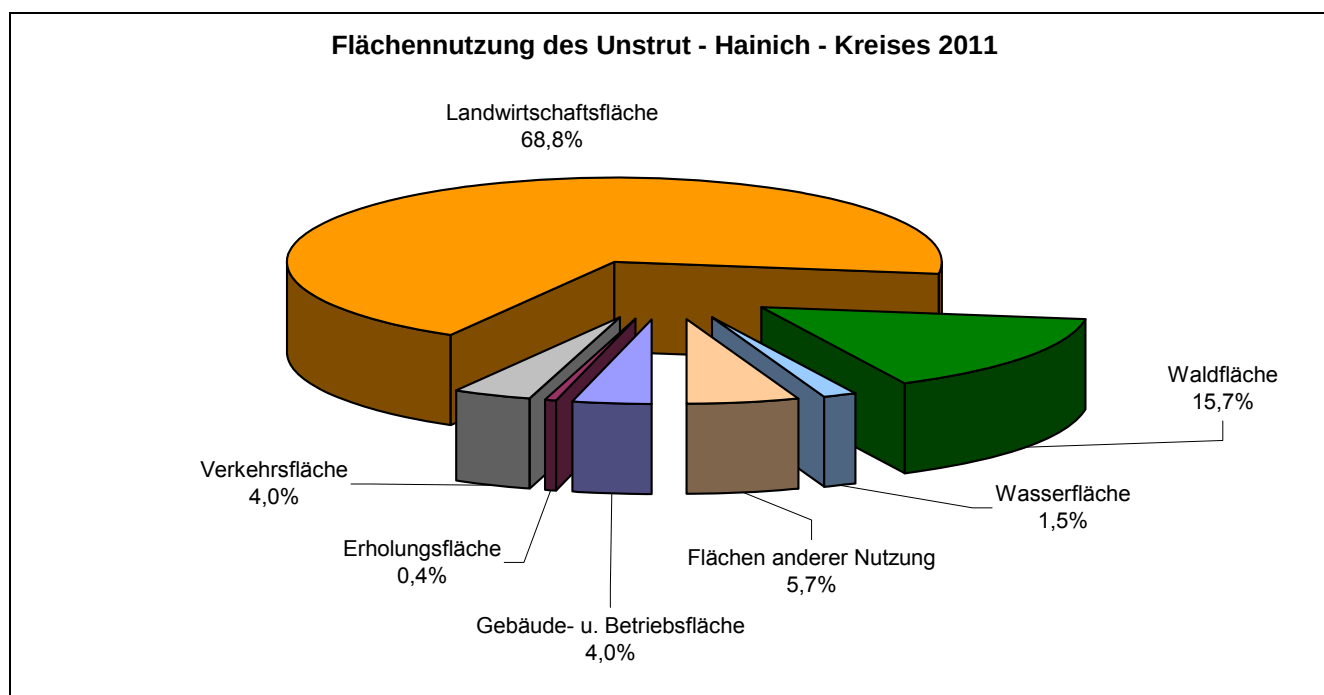


Abb. 3: Flächennutzung

Quelle 1: Nutzungsartenstatistik TLVermGeo

Der Landkreis ist aufgrund seiner dominierenden Anteile von Wald- und Landwirtschaftsflächen als ländlich geprägt zu bezeichnen.

Die Kreisstadt Mühlhausen ist aufgrund ihrer weiträumig erhaltenen mittelalterlichen Innenstadt sehenswert. Die Kurstädte Bad Langensalza und Bad Tennstedt verfügen über moderne Kureinrichtungen; nordöstlich von Mühlhausen liegt die Stadt Schlotheim.

Im westlichen Teil des Unstrut-Hainich-Kreises befindet sich der Nationalpark „Hainich“. Er dient nicht nur der Naherholung, sondern hat weit über die Grenzen des Freistaates Thüringen hinaus Bekanntheit erlangt und ist insbesondere mit seinem Baumkronenpfad ein bedeutender touristischer Anziehungspunkt.

Verkehrsanbindung

Straßennetz

B249 > Sondershausen – Schlotheim – Mühlhausen – Eschwege

B247 > Gotha – Bad Langensalza – Mühlhausen – Leinefelde

B176 > Bad Langensalza – Gräfentonna – Andisleben (Anbindung auf die B4)

B 84 > Eisenach – Bad Langensalza – Sondershausen

Eine direkte Anbindung an das Bundesautobahnnetz besteht nicht!

Schienennetz

Mit der Bahnstrecke Erfurt – Gotha – Bad Langensalza – Mühlhausen – Leinefelde – Kassel steht dem Unstrut-Hainich-Kreis ein gut ausgebautes Schienennetz zur Verfügung. Die Züge fahren in beide Richtungen im Stundentakt. Die Strecke wird teilweise auch von dem privaten Unternehmen „Erfurter Bahn“ betrieben.

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.

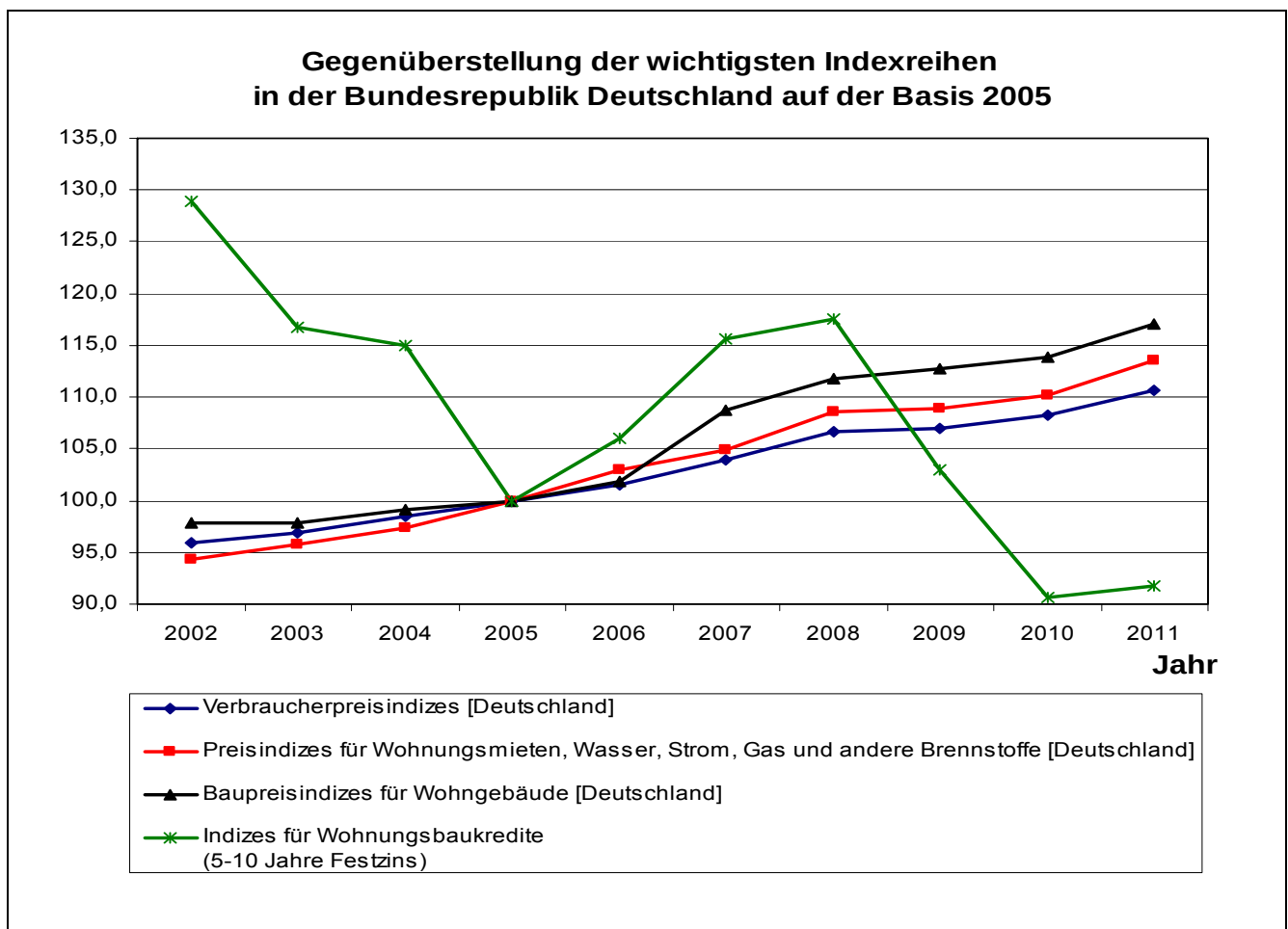


Abb. 4: Indizes Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

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	7.821	7.015	6.642
Arbeitslosenquote (%)	13,5	12,1	11,5

Tab. 2: Erwerbslose 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 detaillierteren Einblick über die Bautätigkeit im Unstrut-Hainich-Kreis geben.

Baugenehmigungen – Jahresdaten ab 2007							
Merkmal		Einheit	2007	2008	2009	2010	2011
Alle Baumaßnahmen	insgesamt	Anzahl	255	247	266	303	311
	Wohnungen	Anzahl	220	95	155	170	130
	Wohnfläche	100m ²	218	147	180	224	244
Neue Wohngebäude	zusammen	Anzahl	78	68	75	94	99
	darunter mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	75	65	71	88	93
	veranschlagte Kosten der Bauwerke	1000EUR	13662	14169	13855	18899	18378
Neue Nichtwohngebäude	zusammen	Anzahl	56	41	39	47	50
	veranschlagte Kosten der Bauwerke	1000EUR	9735	7352	14249	12957	13520

Tab. 3: Baugenehmigungen

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	272	278	244	220	
Darunter neue Wohngebäude		zusammen		Anzahl	87	89	77	60	
		darunter mit 1 und 2 Wohnungen		Anzahl	84	87	74	57	
Fertig gestellte Wohnungen		insgesamt		Anzahl	140	154	124	110	
		davon mit ... Räumen		1 und 2	Anzahl	5	5	17	12
				3 und 4	Anzahl	36	49	28	33
				5 und mehr	Anzahl	99	100	79	65

Tab. 4: Baufertigstellungen

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							
ohne Wohnheime							
Merkmal			Einheit	2007	2008	2009	2010
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	insgesamt		Anzahl	54020	54002	54038	54109
	davon mit ... Wohn- raum/Wohnräumen einschließlich Küche	1	Anzahl	448	444	424	427
		2	Anzahl	2611	2617	2628	2634
		3	Anzahl	11345	11303	11292	11292
		4	Anzahl	17017	16968	16951	16959
		5	Anzahl	11189	11208	11226	11244
		6	Anzahl	6114	6140	6160	6169
		7 und mehr	Anzahl	5296	5322	5357	5384
	Wohnräume insgesamt		Anzahl	241391	241567	241973	242406
	Wohnfläche	insgesamt	100m²	44529	44635	44734	44843
		je Wohnung	m²	82,4	82,7	82,8	82,9
		je Einwohner	m²	39,9	40,4	40,8	41,2

Tab. 5: Wohnungsbestand

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 2,04 bzw. 2,02 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 aller Erwerbsvorgänge** mit 1638,7 ha insgesamt um 38 % gestiegen sind. Die entsprechenden **Geldumsätze** beliefen sich auf 61,4 Mio. EUR und sind damit um 6 % gestiegen.

Die Anzahl der **ausgewerteten Kaufverträge** ist mit 1479 um ca. 3 % gestiegen; die Steigerung des Geldumsatzes von 56,0 Mio. € beträgt 1 %. Dieser gegenüber steht ein deutlicher Zuwachs der umgesetzten Flächen um ca. 38 % auf 1561,4 ha.

Bei den **unbebauten Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl (148) der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 10 % gesunken; der Anteil am Aufkommen der unbebauten Bauflächen beträgt damit weiterhin ca. 80 %. Die Geldumsätze sind unverändert geblieben; die Flächenumsätze hingegen sind deutlich um ca. 21 % gesunken. Auch die Anzahl der veräußerten **Gewerbeflächen** ging um ca. 9 % zurück; der Rückgang fiel für die umgesetzte Fläche mit 48 % und für den Geldumsatz mit 31 % wesentlich stärker aus. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr aber kräftig gestiegen.

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt einen Anstieg der Anzahl der Kauffälle um 4 %. Die Flächenumsätze stiegen allgemein und besonders im Bereich der Waldverkäufe. Das relative Preisniveau für Acker und Grünland stieg um ca. 5 %; für Waldböden sank der Preis jedoch.

Im Bereich des **Individuellen Wohnungsbaus** (bebaut) ist die Gesamtanzahl leicht um ca. 6 % zurückgegangen. Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 38 % zurückgegangen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind für Baujahre von 1990 bis 2009 stabil, ältere Baujahre sind tendenziell teurer geworden. Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr für die neueren Baujahre 1990 bis 2009 gestiegen; die geringen Anzahlen lassen eine genauere Aussage nicht zu.

Bei den **Wohnungs- und Teileigentum** machen die Eigentumswohnungen den Hauptteil des Immobilienverkehrs aus (ca. 82 %). Bei ihnen konnten sehr deutliche Umsatzsteigerungen von mehr als 150 % festgestellt werden. Auch für Teileigentum sind Steigerungen der Verkaufszahl und Geldumsatzes deutlich.

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 1651 Erwerbsvorgänge registriert. Dies entspricht einem leichten Anstieg von ca. 3 %. Die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre ist in der nachstehenden Grafik zu erkennen.

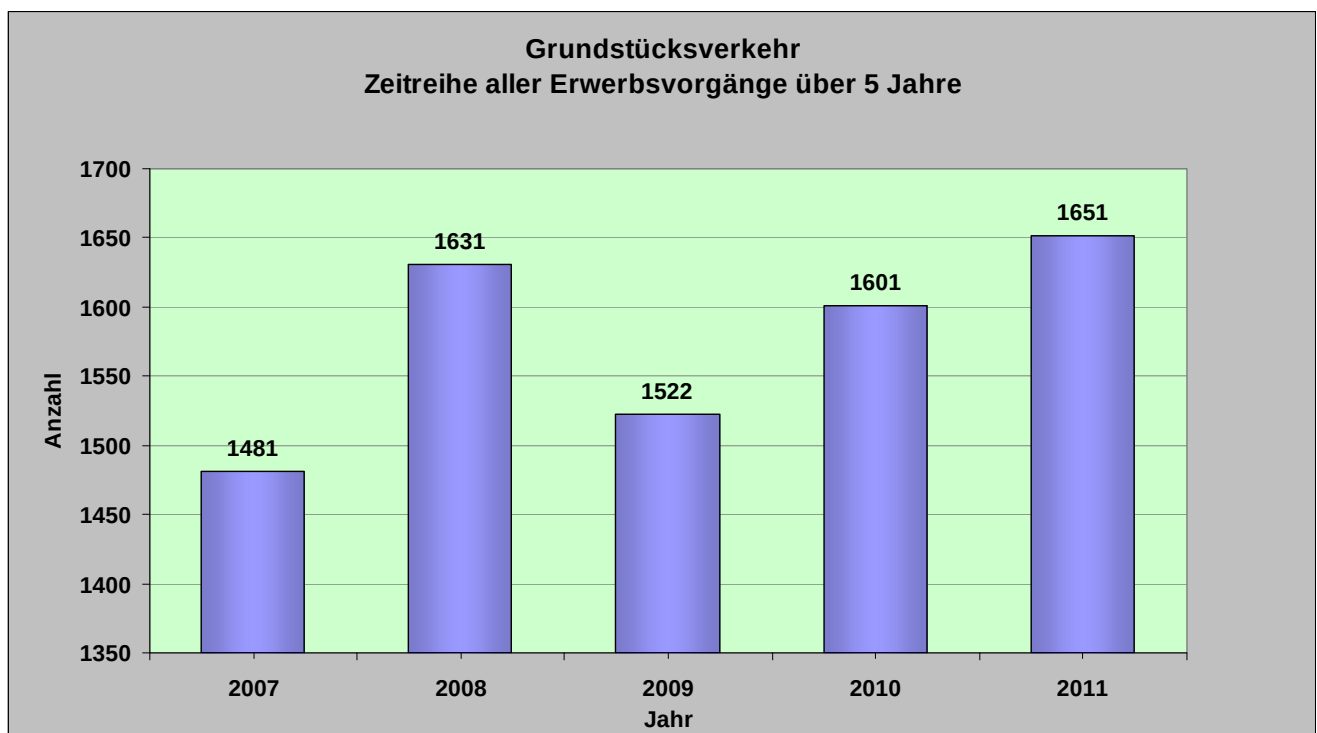


Abb. 5: Zeitreihe Erwerbsvorgänge

Die seit 2009 ansteigende Tendenz ist unverkennbar, wird aber das erreichte Niveau vermutlich nicht mehr deutlich übersteigen.

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 „unbebautes baureifes Land“ ein Rückgang um 8 % zu verzeichnen, in den anderen Teilmärkten ist die Tendenz ansteigend.

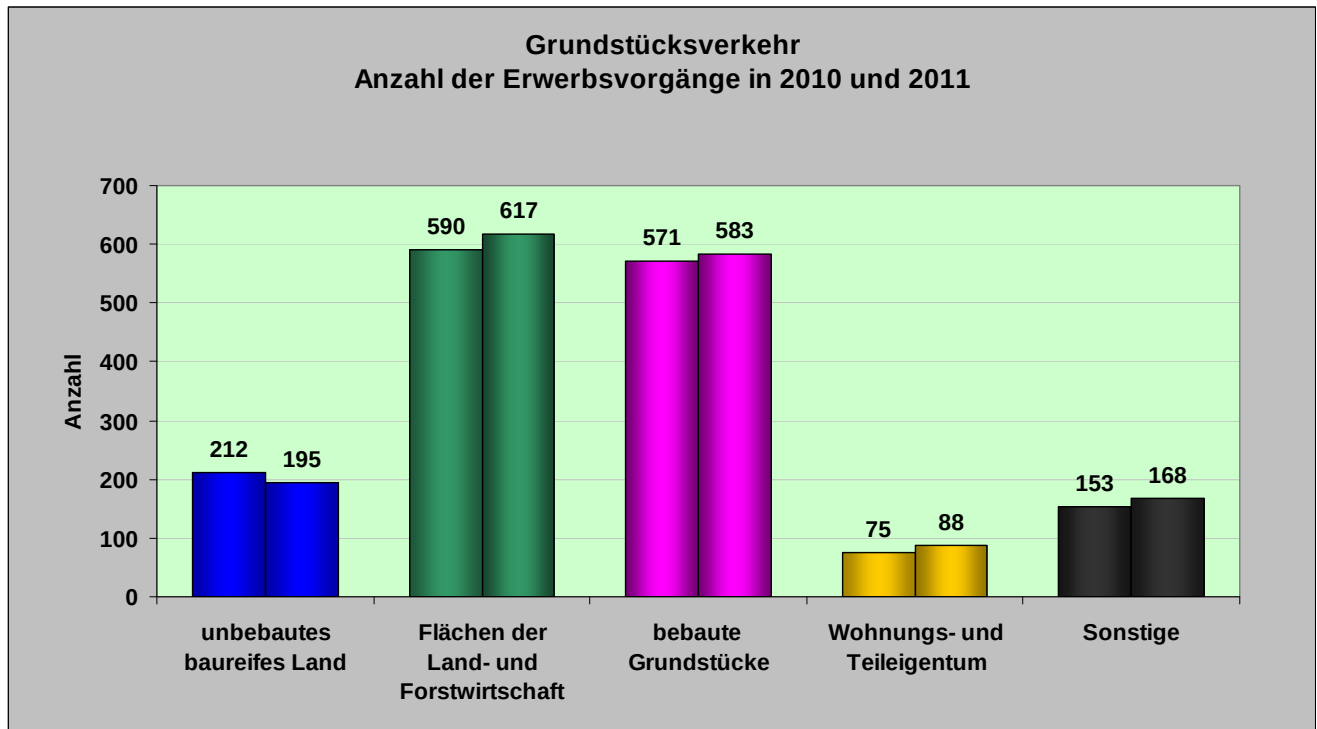


Abb. 6: Erwerbsvorgänge in Teilmärkten

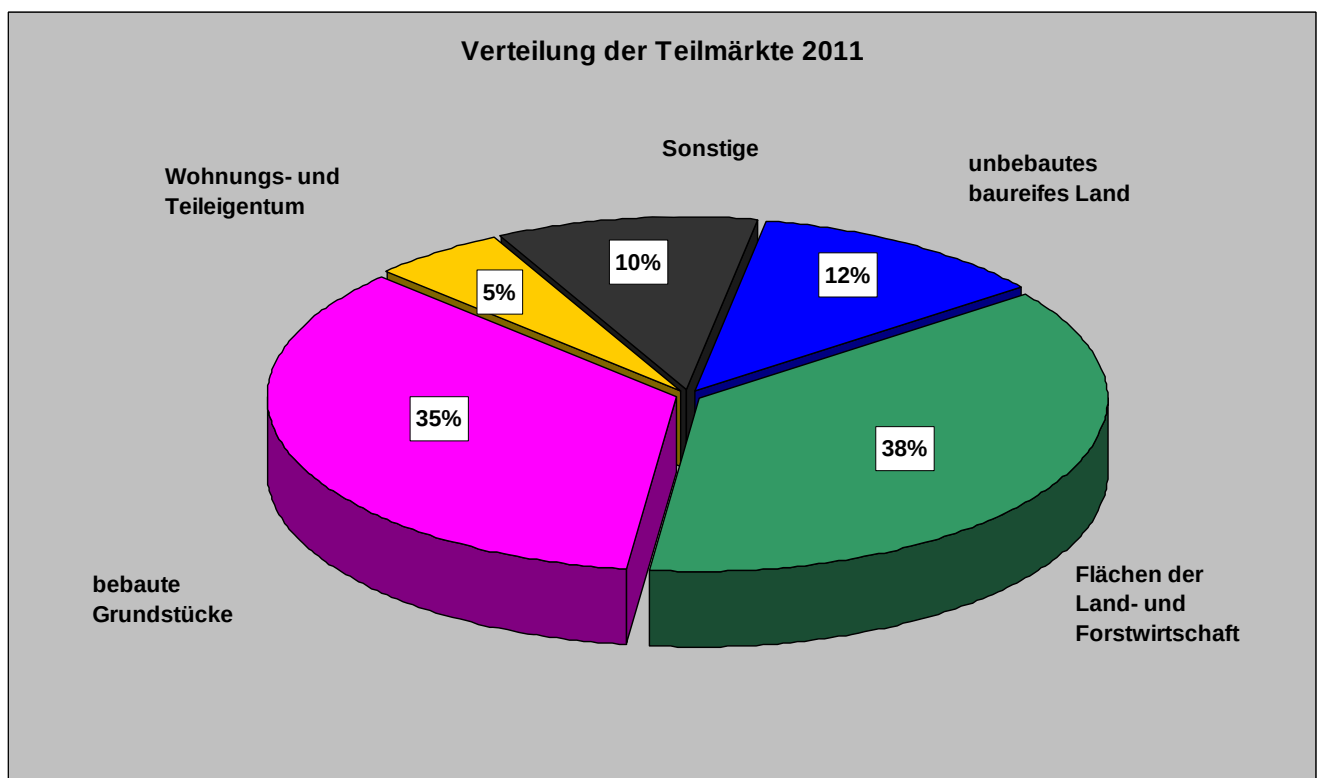


Abb. 7: Verteilung der Teilmärkte

Die Teilmärkte „bebaute Grundstücke“ und „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ nehmen 71 % der Anzahl der gesamten Erwerbsvorgänge ein.

Im Unstrut-Hainich-Kreis stieg der **Flächenumsatz** im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 38 % von 1186,2 ha auf 1638,7 ha. Dieser Zuwachs ist ganz wesentlich auf die erhebliche Zunahme bei dem Flächenumsatz für „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ zurückzuführen. Für „bebaute Grundstücke“ musste ein Rückgang des Flächenumsatzes verzeichnet werden, während die „Sonstigen“ einen kräftigen Zuwachs erzielten. „Unbebautes baureifes Land“ nahm um 28 % ab.

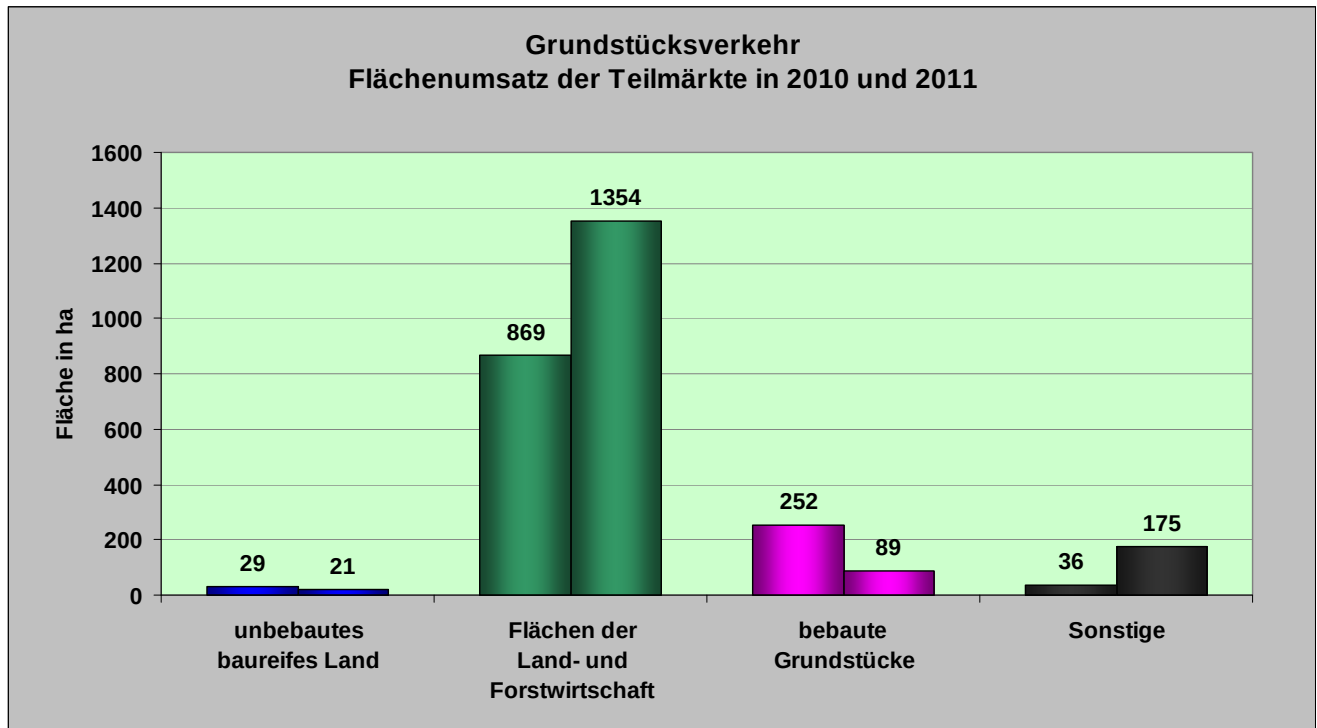


Abb.8: Flächenumsatz der Teilmärkte

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

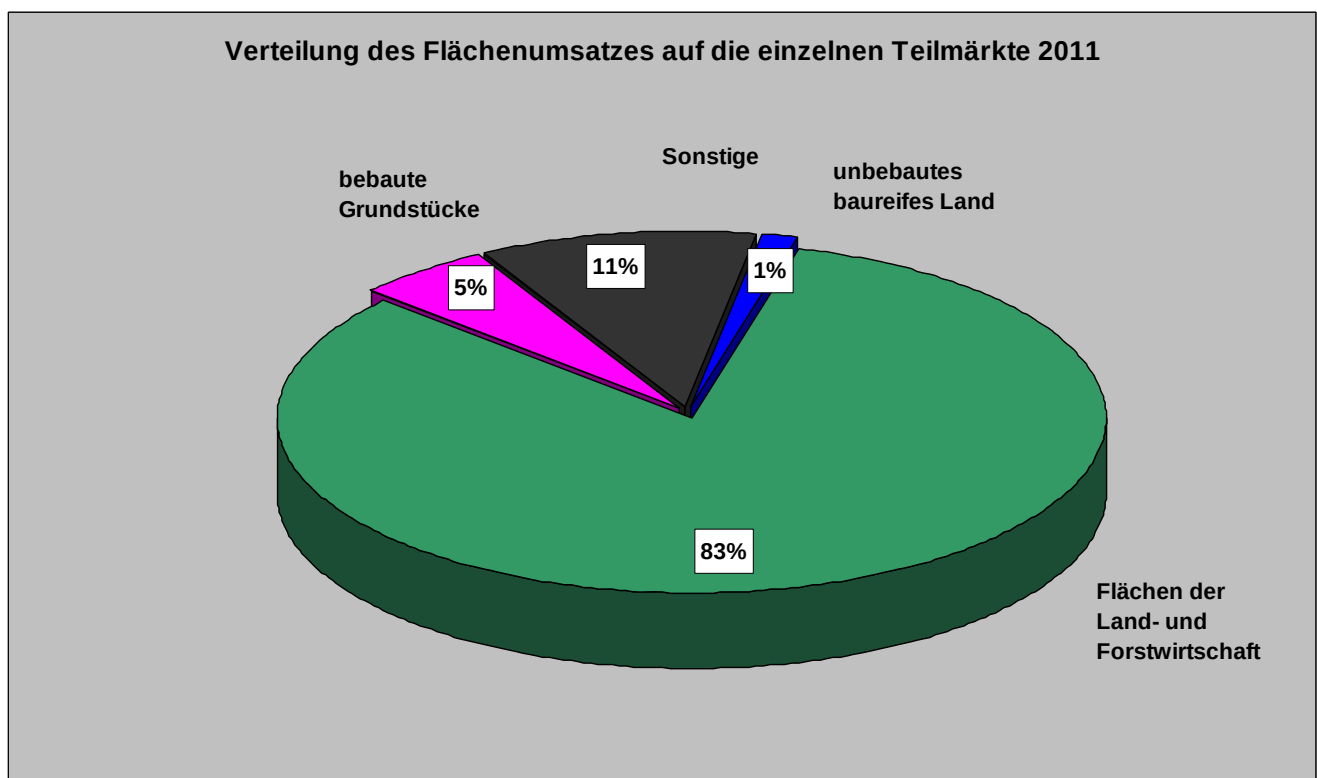


Abb.9: Flächenumsatz; Verteilung der Teilmärkte

Der Geldumsatz ist in 2011 um ca. 6 % auf 61,4 Mio. € gestiegen.

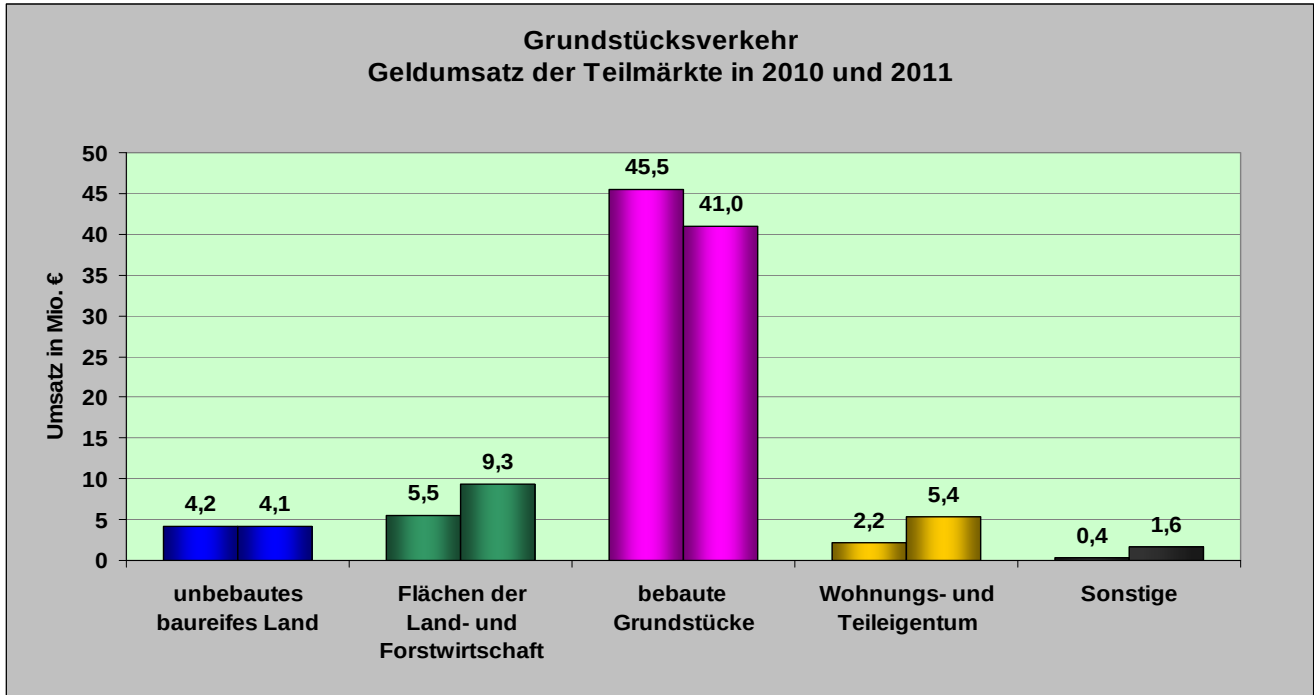


Abb.10: Geldumsatz der Teilmärkte

Der Geldumsatz für „unbebautes baureifes Land“ ist gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil, bei „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ sind die Zuwächse mit 69 % bzw. 145 % sehr kräftig. Auch bei den „Sonstigen“ ist auf geringem Niveau ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen. Für „bebaute Grundstücke“ ging der Geldumsatz in 2011 um etwa 10 % zurück.

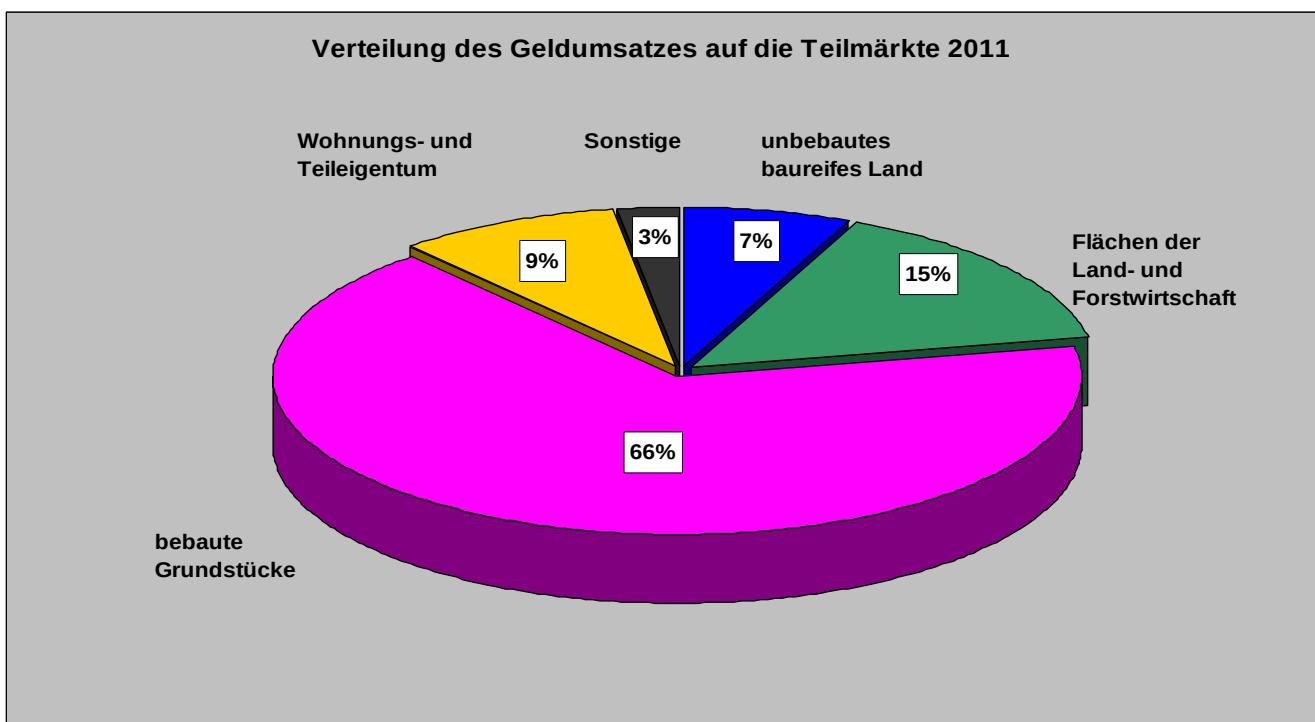


Abb.11: Geldumsatz; Verteilung der Teilmärkte

Zwei Drittel des Gesamtgeldumsatzes fallen in 2011 auf den Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“; bei Hinzunahme des „Wohnungs- und Teileigentums“ steigt dieser Anteil auf drei Viertel. „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ nehmen für sich genommen den zweitgrößten Anteil mit 15 % ein.

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 Unstrut-Hainich-Kreises 1479 Kaufverträge ausgewertet; dies entspricht einem Zuwachs von 37 Einheiten oder 3 %.

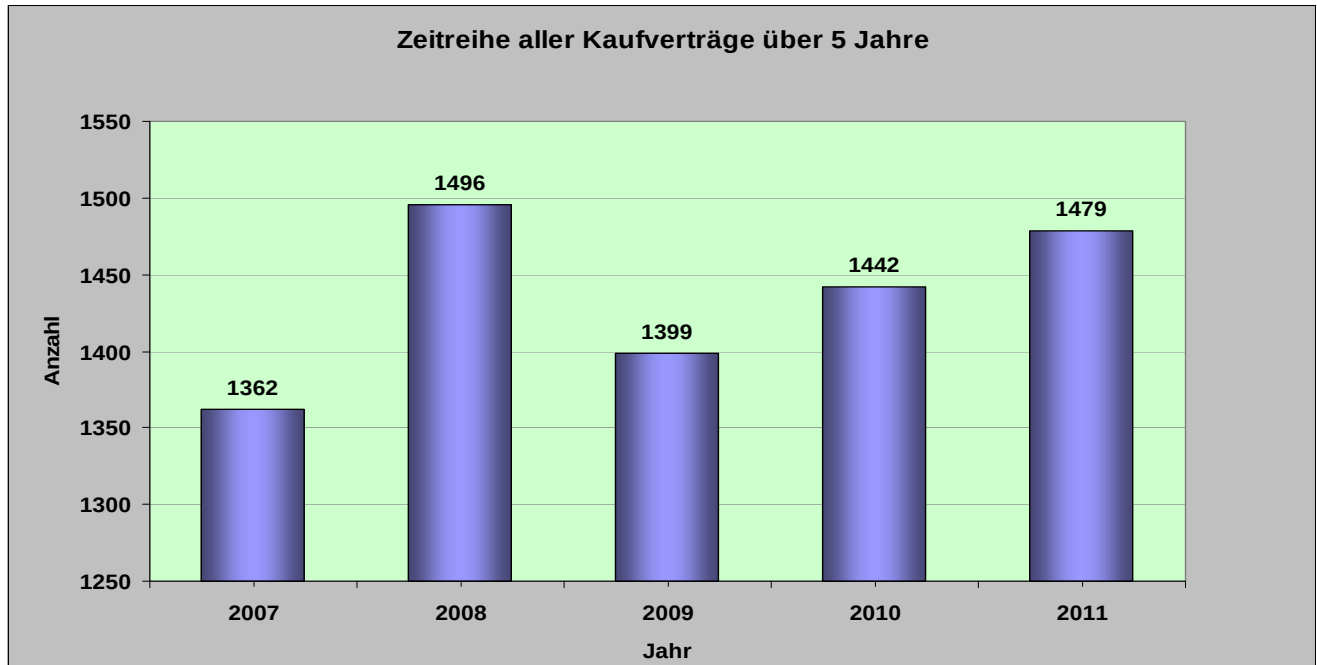


Abb.11: Zeitreihe Kaufverträge

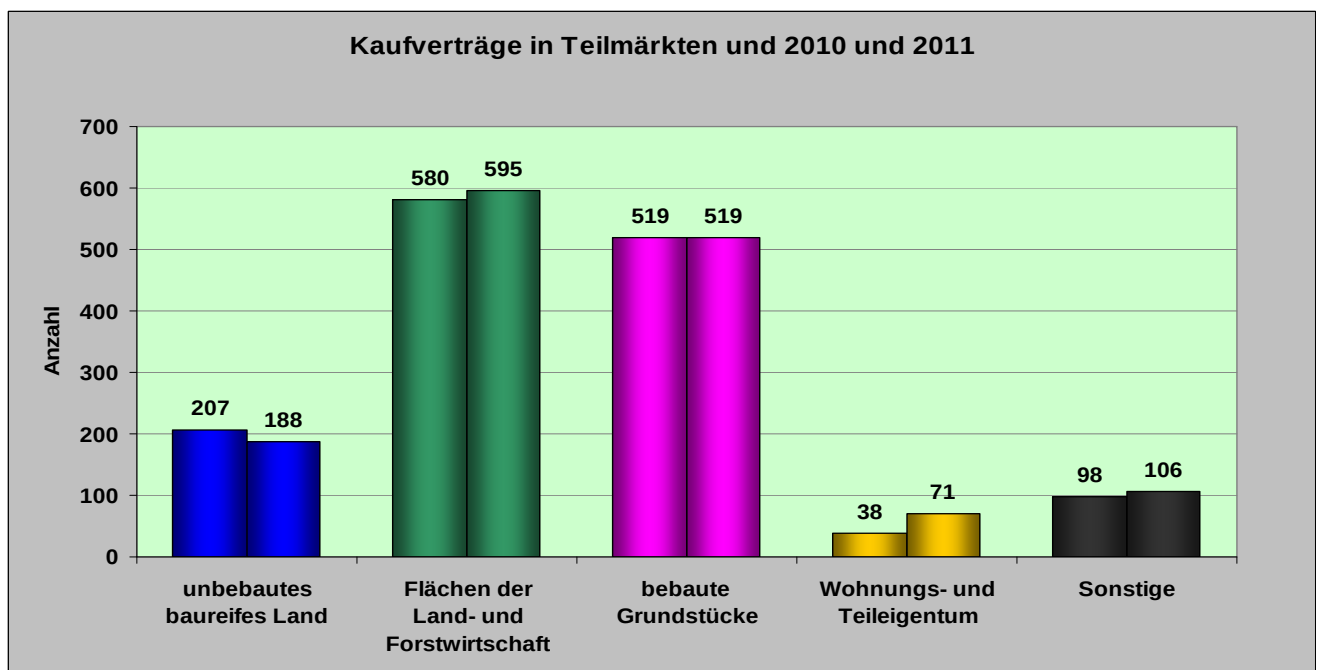


Abb.12: Anzahl der Kaufverträge

Ein Rückgang war lediglich für „unbebautes baureifes Land“ (-9 %) zu beobachten; „bebaute Grundstücke“ hielten sich und „Wohnungs- und Teileigentum“ (+87 %) wie auch „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ (+3 %) und „Sonstige“ (+8 %) sind ansteigend.

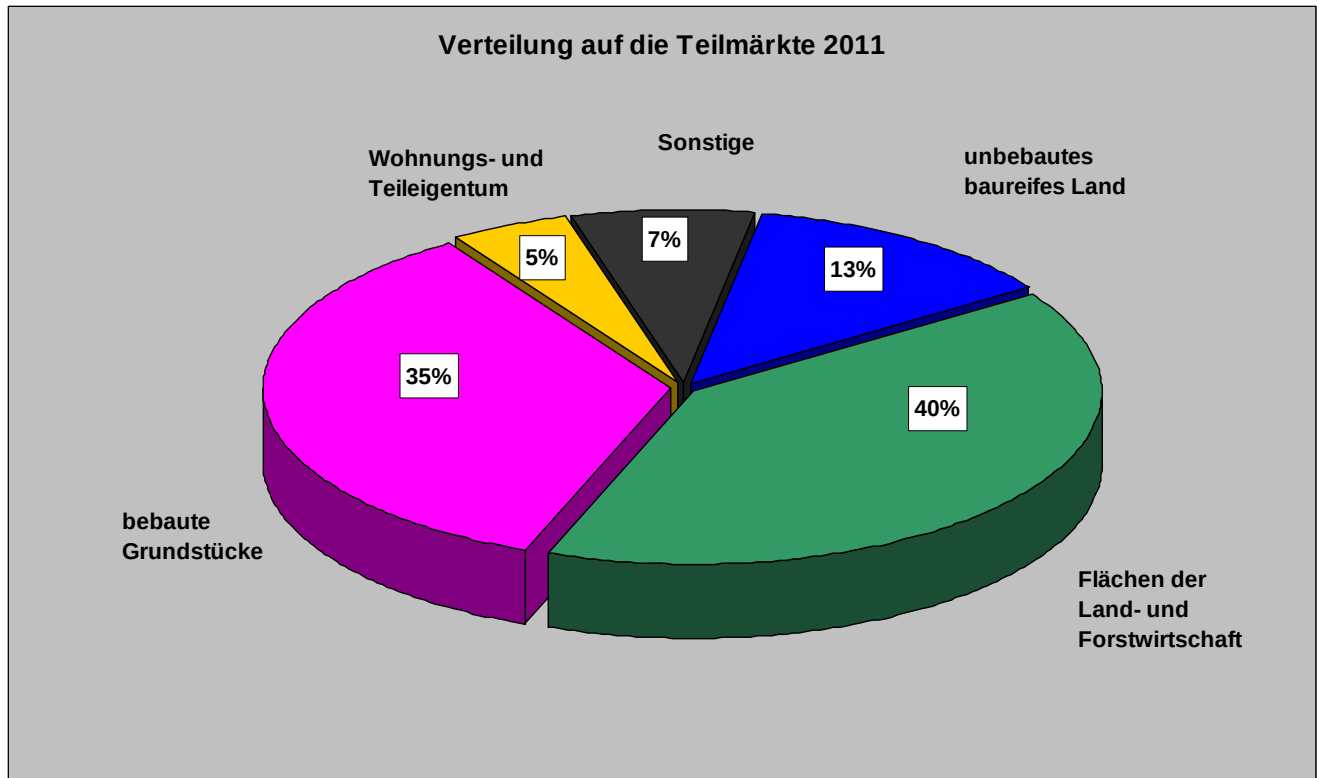


Abb.13: Kaufverträge; Verteilung der Teilmärkte

Im nicht überwiegend industriell geprägten Unstrut-Hainich-Kreis nehmen die Kaufverträge für die „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ den größten Anteil mit 40 % noch vor den „bebauten Grundstücken (35 %) ein.

Im Jahr 2011 wurde durch Kaufverträge eine **Fläche** von 1561,4 ha umgesetzt. Dies entspricht einer Steigerung von 38 % zum Vorjahr. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg der Zahl in „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“, dämpfend wirkte die Abnahmen der entsprechenden Zahl für „bebaute Grundstücke“

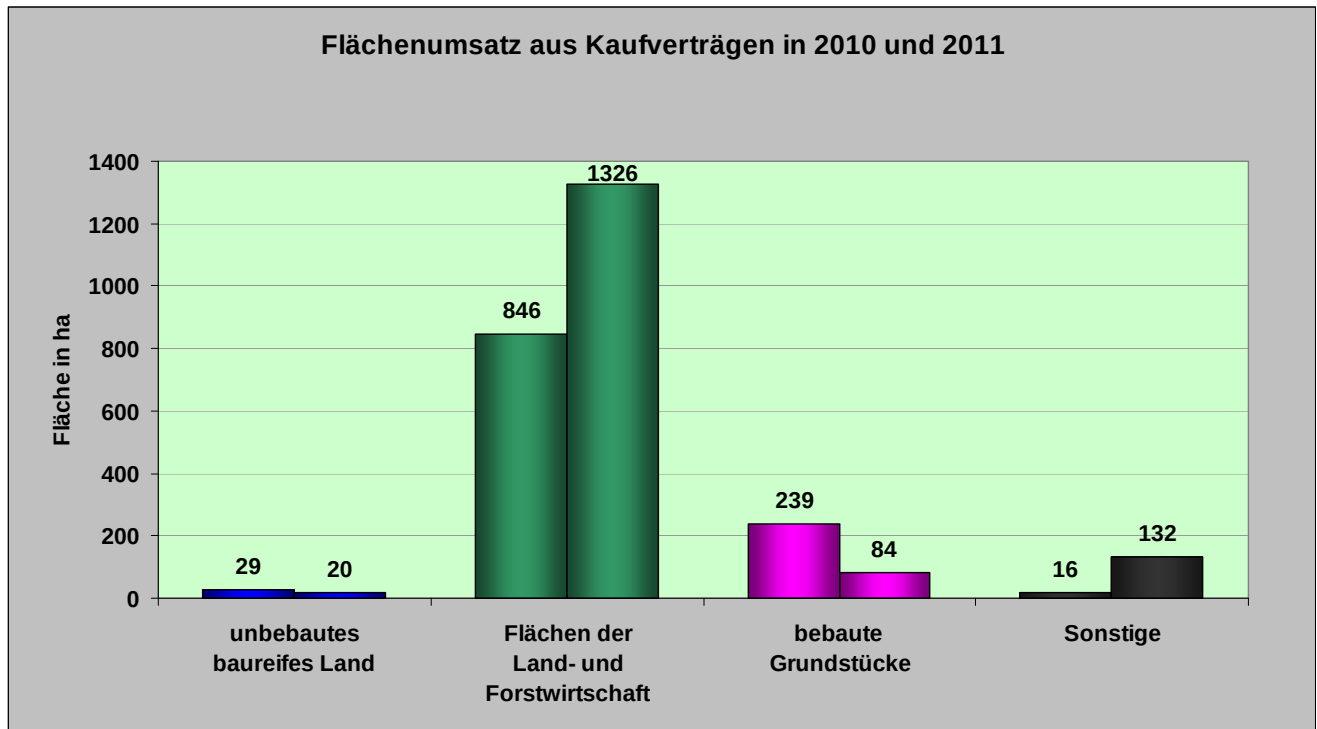


Abb.14: Flächenumsatz der Kaufverträge in Teilmärkten

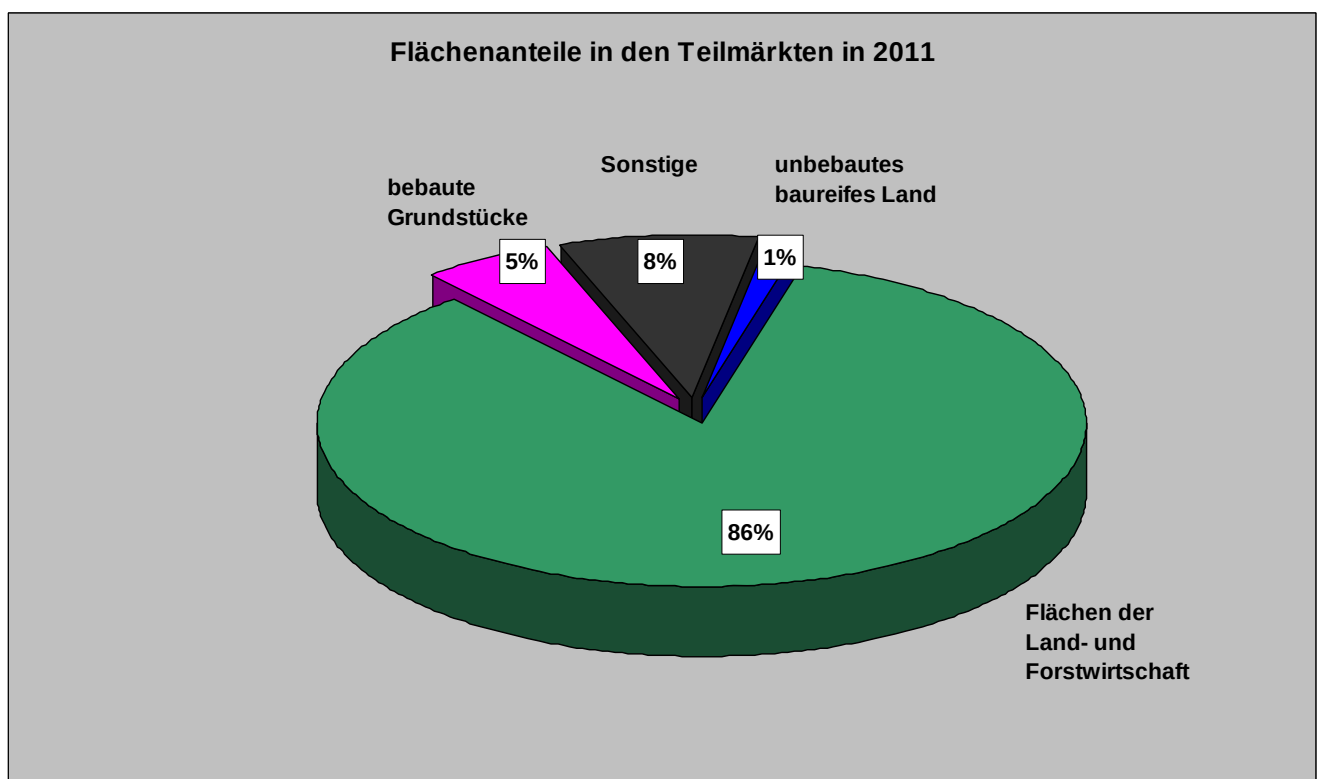


Abb.15: Flächenanteile der Kaufverträge in Teilmärkten

Der **Geldumsatz aus Kaufverträgen** hatte in 2011 einen Umfang von 56,0 Mio. € und steigerte sich damit um 1 %.

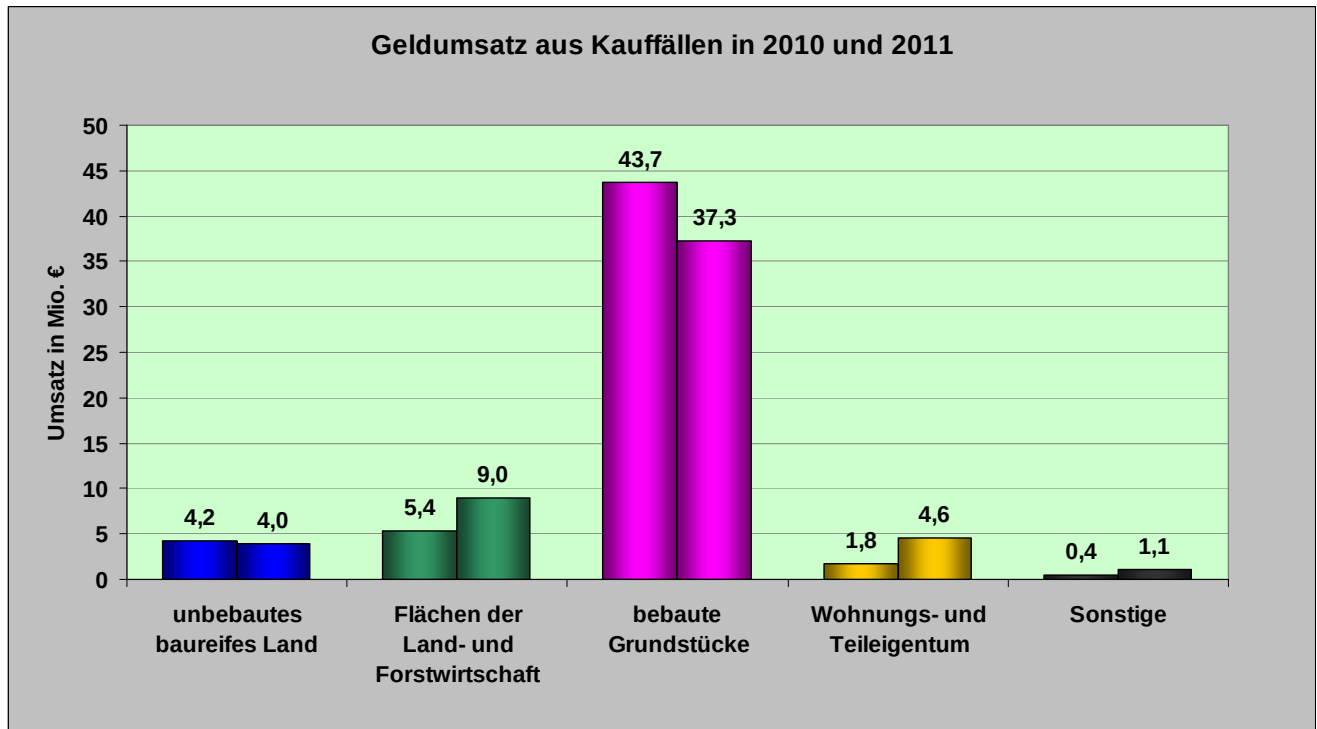


Abb.16: Geldumsatz der Kaufverträge in Teilmärkten

Der deutliche Rückgang bei "Bebaute Grundstücke" (-15 %) wird durch die kräftigen Anstiege bei "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" (+67 %) und "Wohnungs- und Teileigentum" (+156 %) kompensiert.

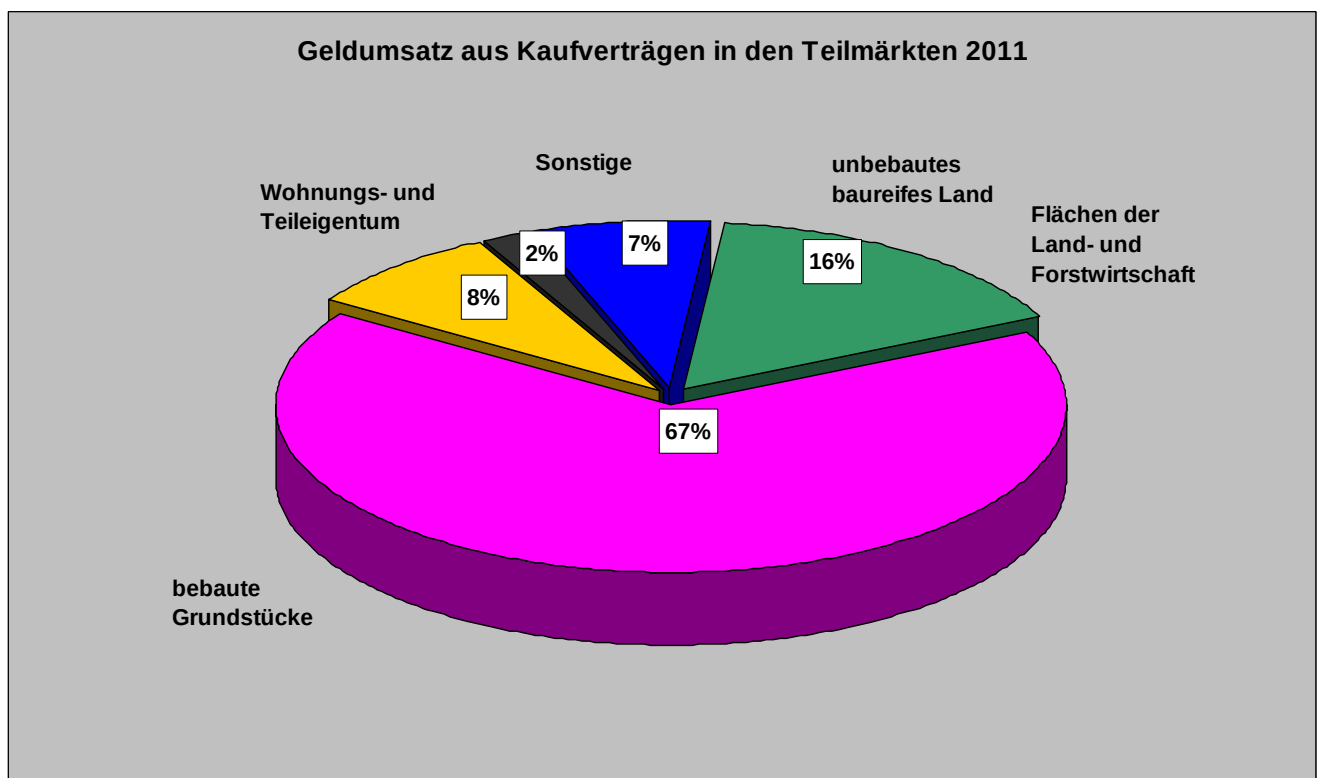


Abb.17: Anteile des Geldumsatzes der Kaufverträge in Teilmärkten

Der Großteil des Geldumsatzes liegt bei "Bebaute Grundstücke".

4.3 Zwangsversteigerungen

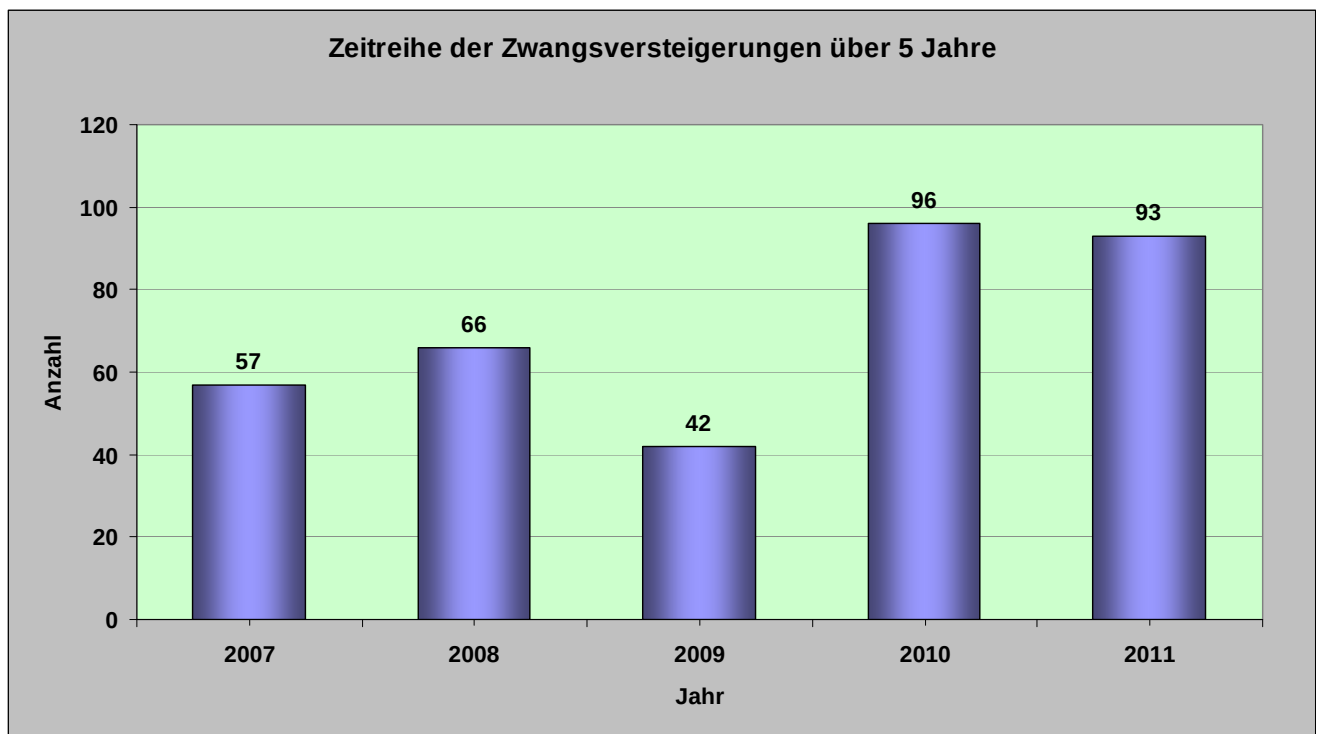


Abb.18: Zeitreihe Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat nach einem relativ niedrigen Stand in 2009 in den Jahren 2010 und 2011 eine sehr deutliche Erhöhung erfahren; sie ist aber im Vergleich zum Gesamtmarkt nur untergeordnet. Die Tendenz von 2010 nach 2011 ist auf dem höheren Niveau leicht abgeschwächt (-3 %). Der am stärksten betroffene Teilmarkt ist "Bebaute Grundstücke". Im Bereich des "Wohnungs- und Teileigentum" ist eine deutliche Absenkung der Anzahl zu erkennen.

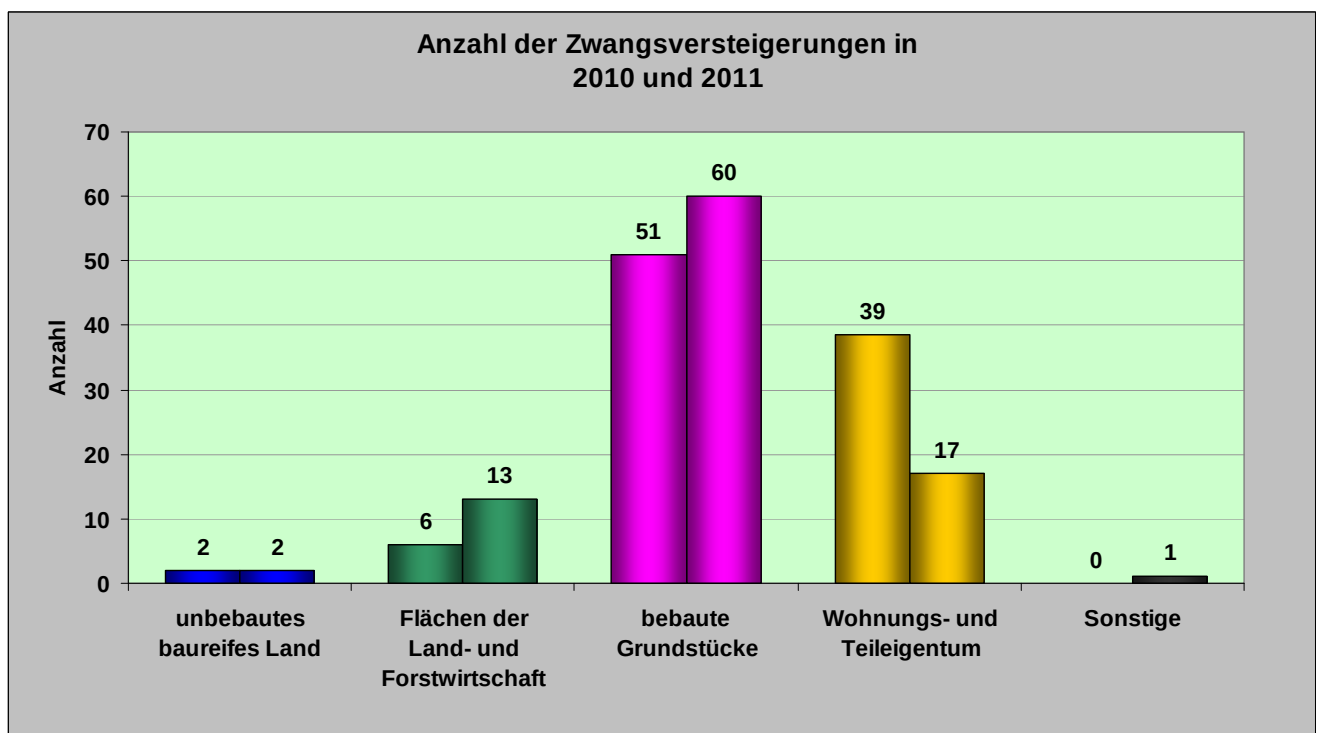


Abb.19: Zwangsversteigerungen in den Teilmärkten

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 186 gegenüber dem Vorjahr mit 205 um etwa 10 % zurückgegangen.

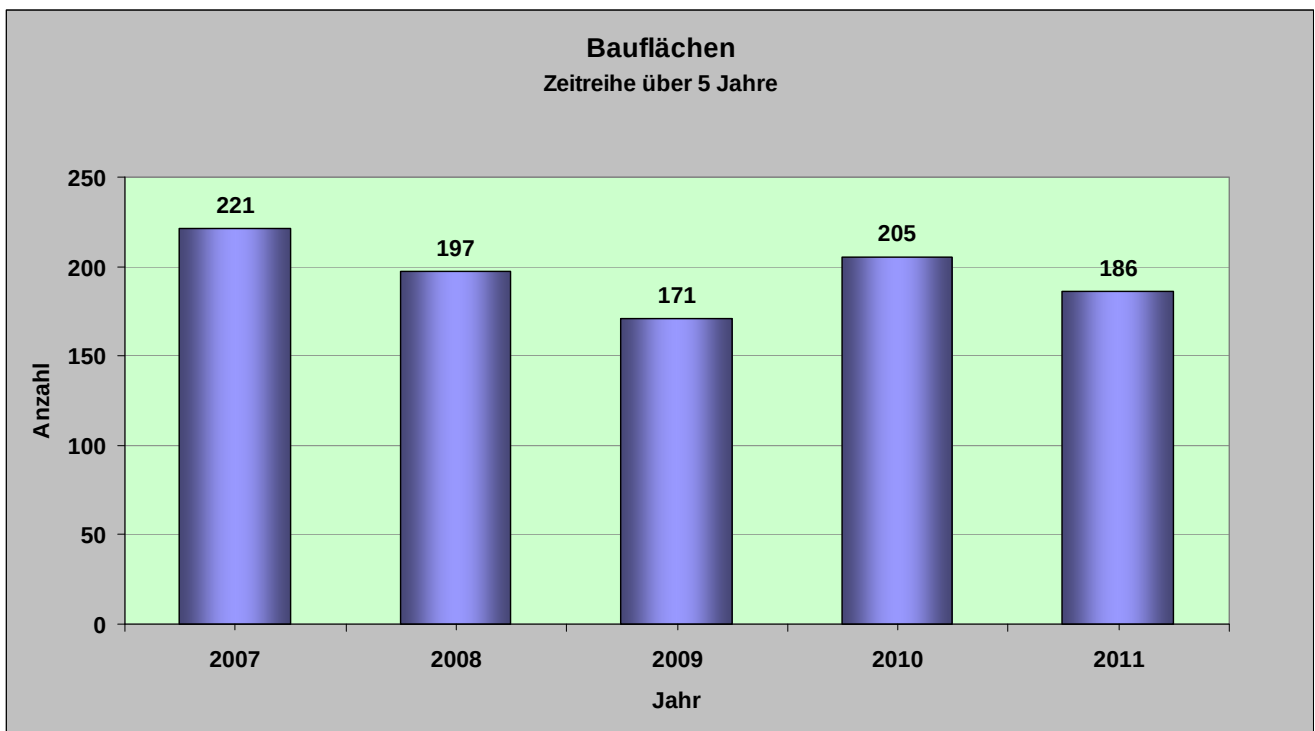


Abb.20: Zeitreihe: Anzahl der Bauflächen

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.

Der Hauptanteil der Kauffälle bei den unbebauten Wohnflächen wird mit ca. 80 % (wie im Vorjahr) auch in 2011 vom Teilmarkt „Wohnen“ gebildet. Die Teilmärkte „Gewerbe“ und „Sonstige“ sind mit je 10 % nahezu gleichgewichtig und zum Vorjahr nahezu konstant.

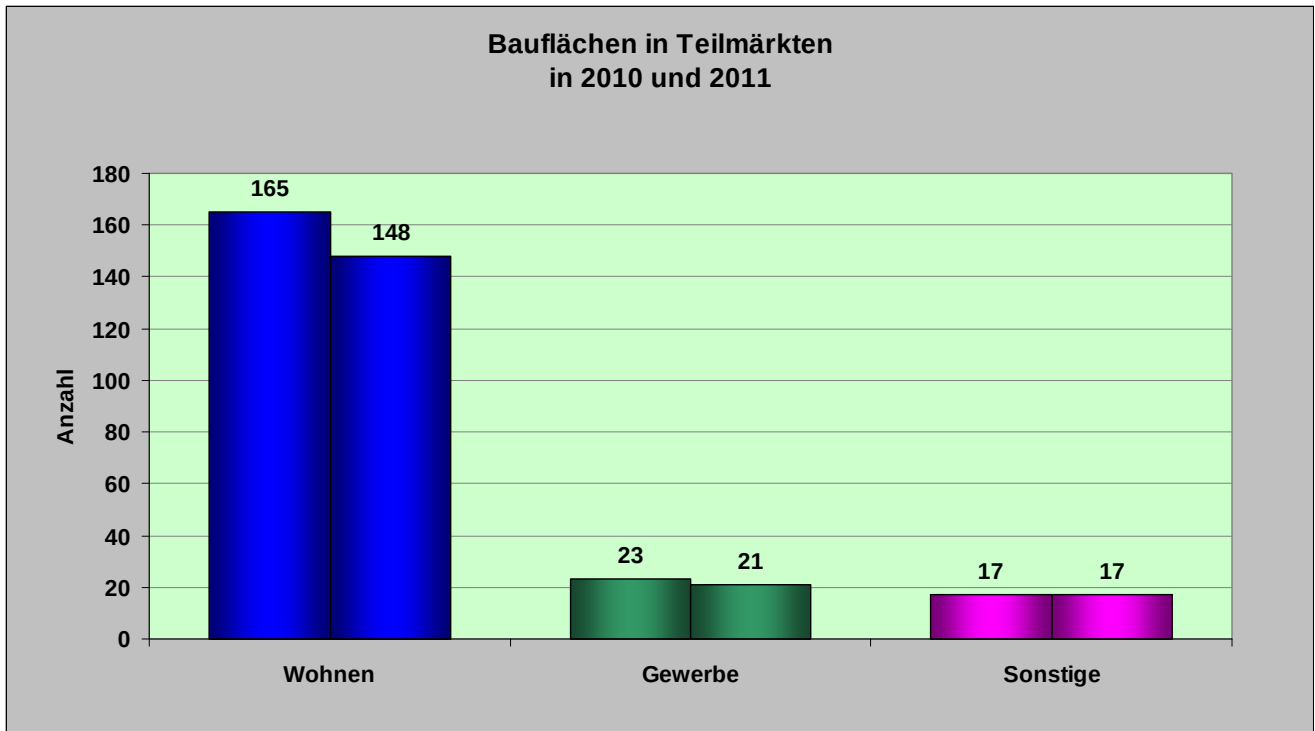


Abb.21: Bauflächen in Teilmärkten

Dies entspricht für 2011 einer prozentualen Verteilung von:

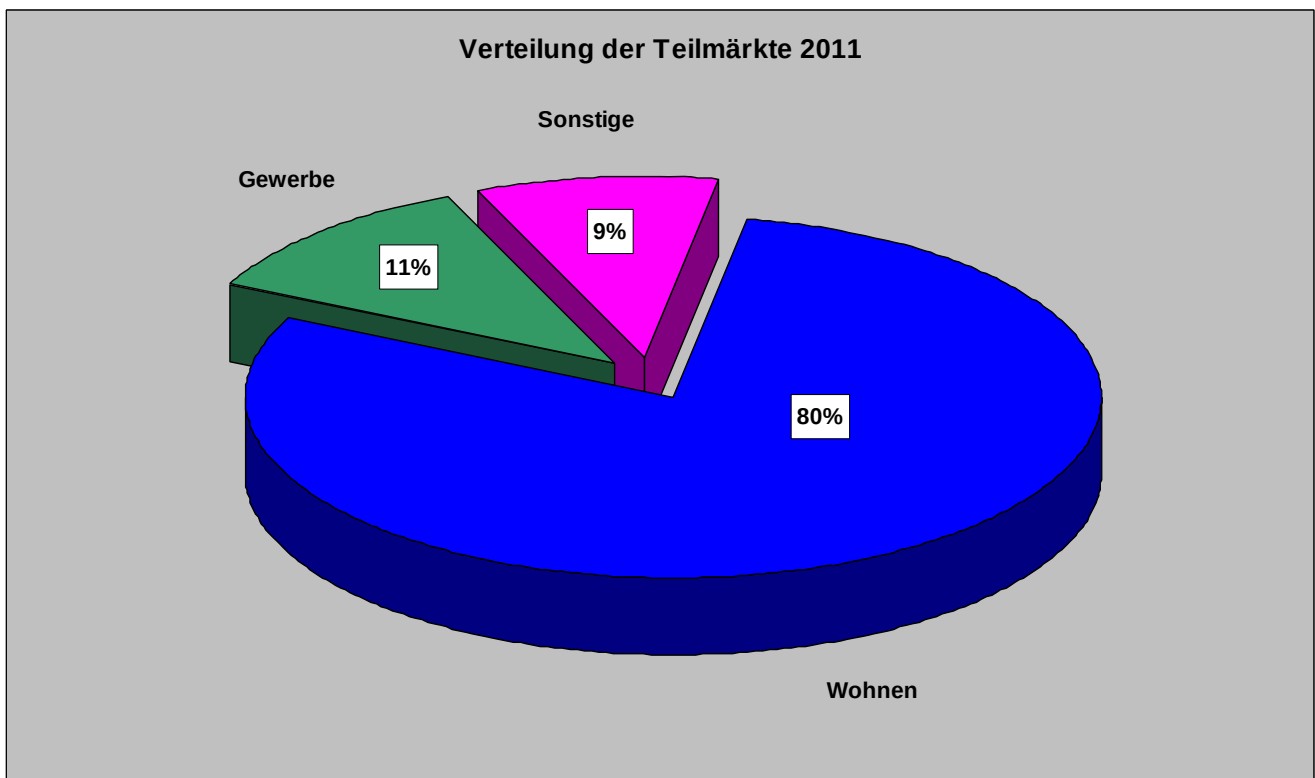


Abb.22: Bauflächen: Prozentanteile der Teilmärkte

Der Flächenumsatz der Bauflächen sank in außer für den Bereich der „Sonstigen“ insgesamt von 28,7 ha in 2010 auf 19,8 ha in 2011. Dies entspricht einem Rückgang um etwa 31 %.

Der Rückgang der umgesetzten Flächen fiel beim „Gewerbe“ mit 48 % (von 14,5 ha auf 7,6 ha) noch deutlicher aus als beim „Wohnen“ mit 21 % (von 13,1 ha auf 10,4 ha).

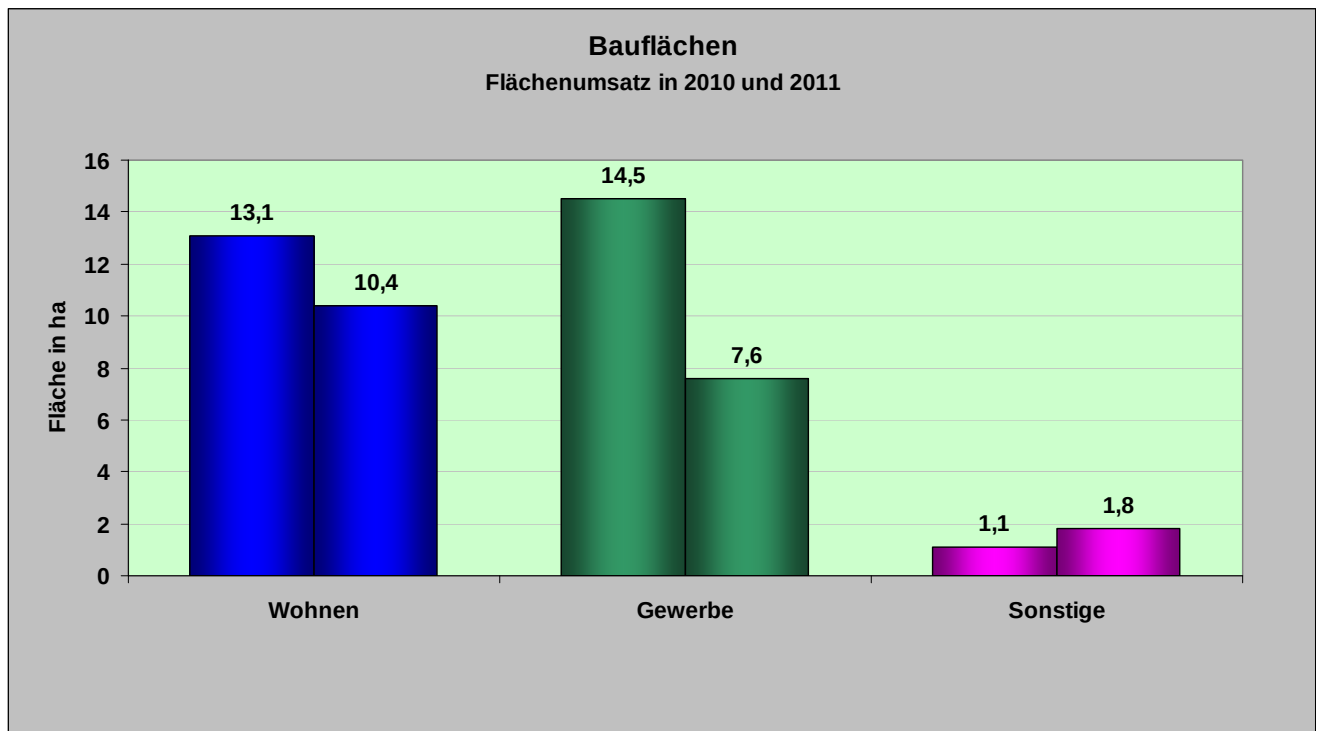


Abb.23: Bauflächen: Flächenumsatz der Teilmärkte

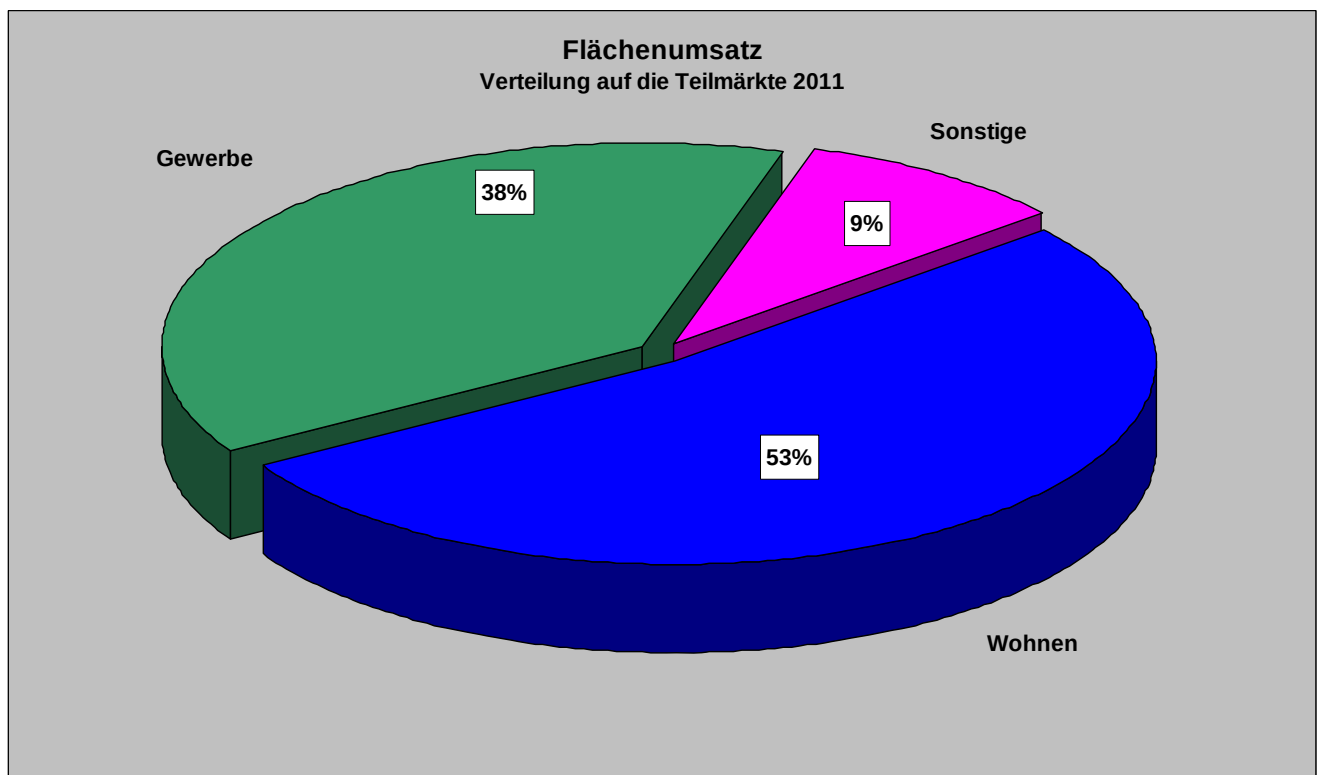


Abb.24: Bauflächen: Prozentanteile des Flächenumsatzes der Teilmärkte

Der Rückgang beim Geldumsatz (gesamt ca. 5%) korrespondiert grundsätzlich mit dem flächenbezogenen Marktgeschehen; auch hier ist der Rückgang mit 31 % (von 1,3 Mio. € auf 0,9 Mio. €) beim „Gewerbe“ am deutlichsten. Im Bereich „Wohnen“ allerdings bleibt der Wert mit 2,8 Mio. € konstant, was bei zurückgehendem Flächenumsatz grundsätzlich auf steigende Preise schließen lässt.

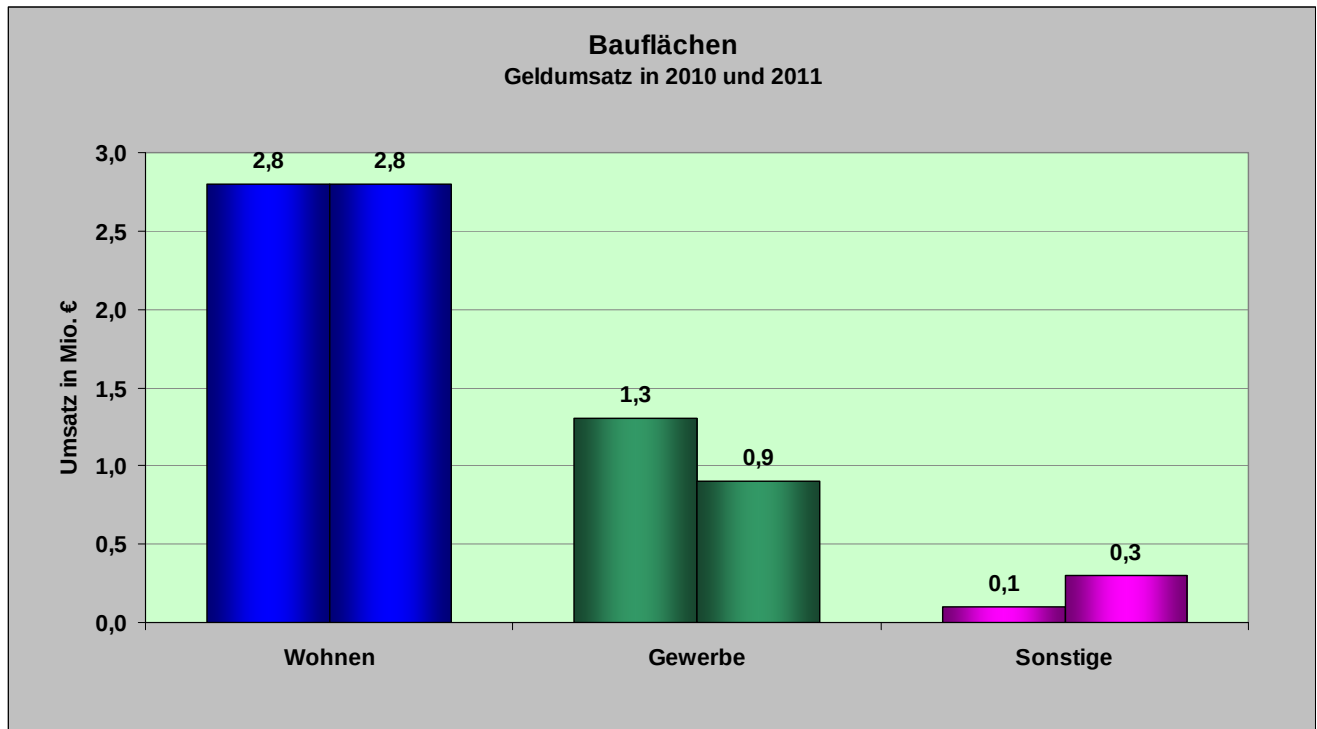


Abb.25: Bauflächen: Geldumsatz der Teilmärkte

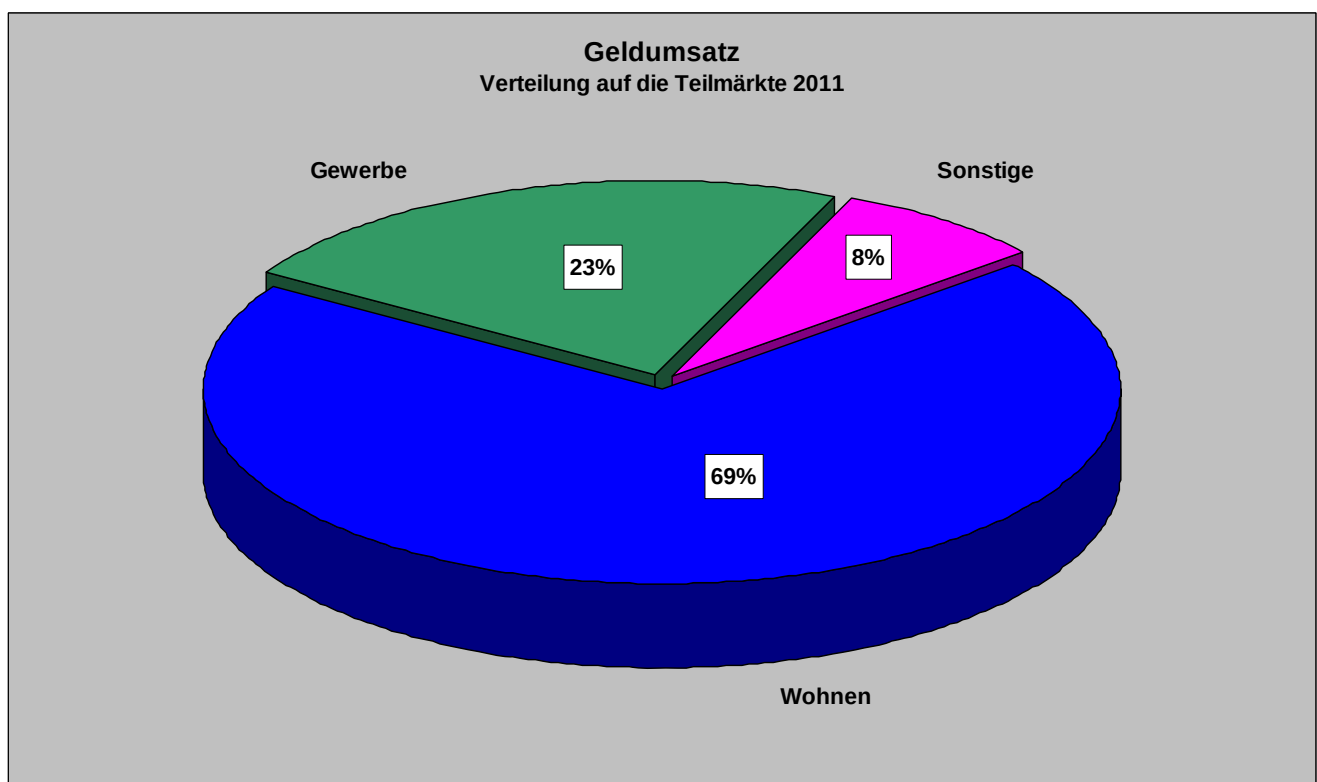


Abb.26: Bauflächen: Prozentanteile des Geldumsatzes der Teilmärkte

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. Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurde nicht differenziert.

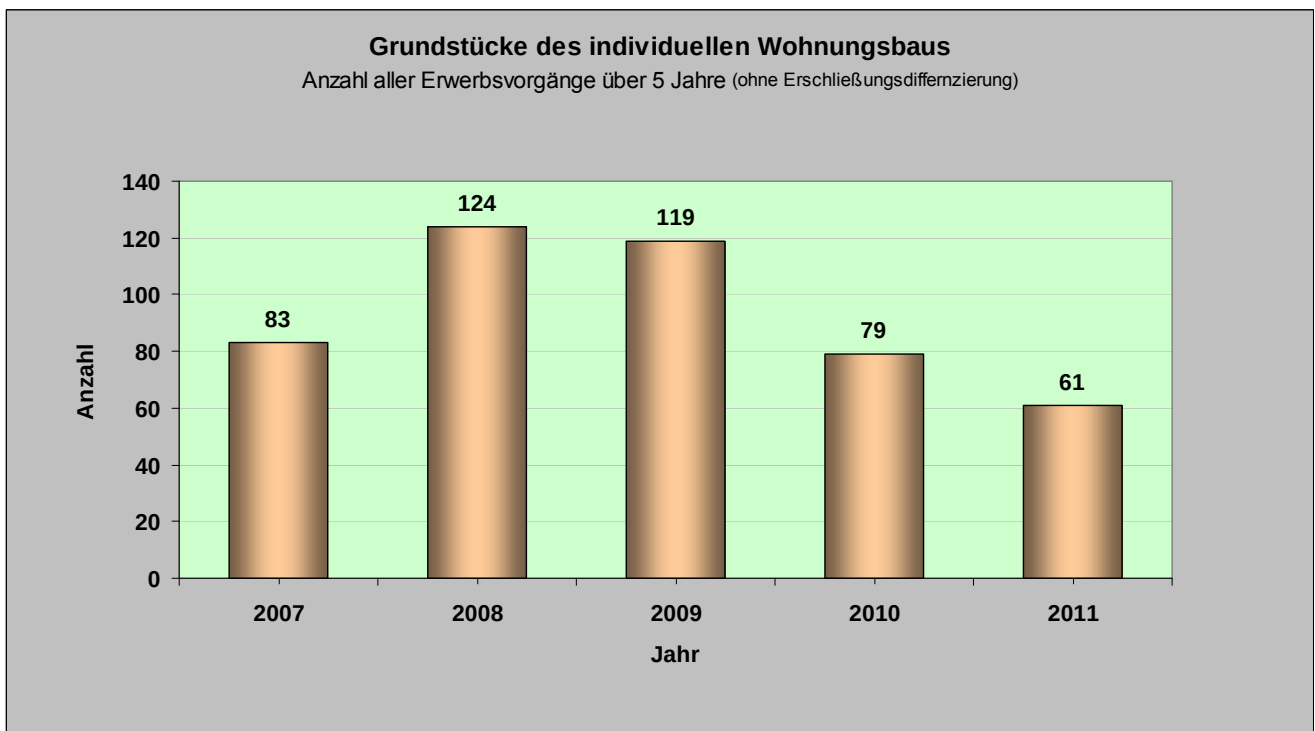


Abb.26: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus: Zeitreihe Anzahl

Die Anzahl der Vorgänge sank von 79 im Vorjahr auf 61 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 23 % ab.

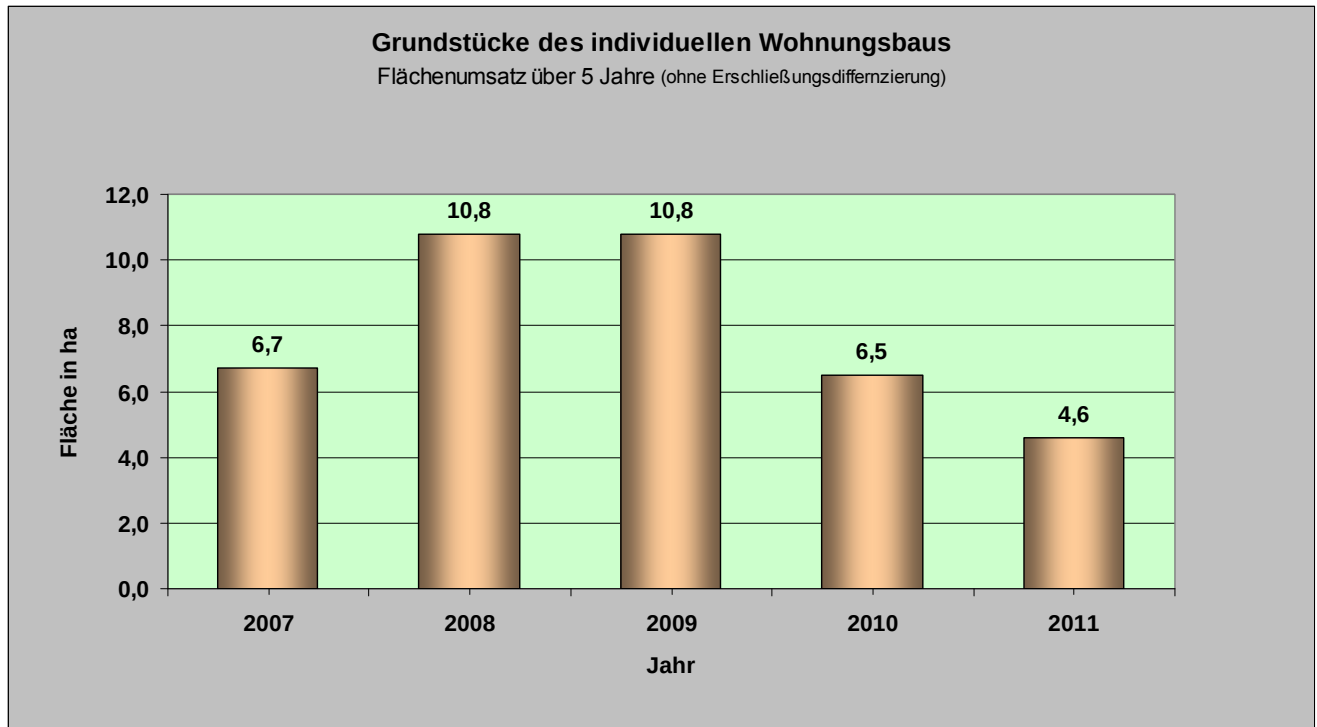


Abb.27: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus: Zeitreihe Fläche

Auch der Flächenumsatz ging von 6,5 ha auf 4,6 ha zurück (-29 %).

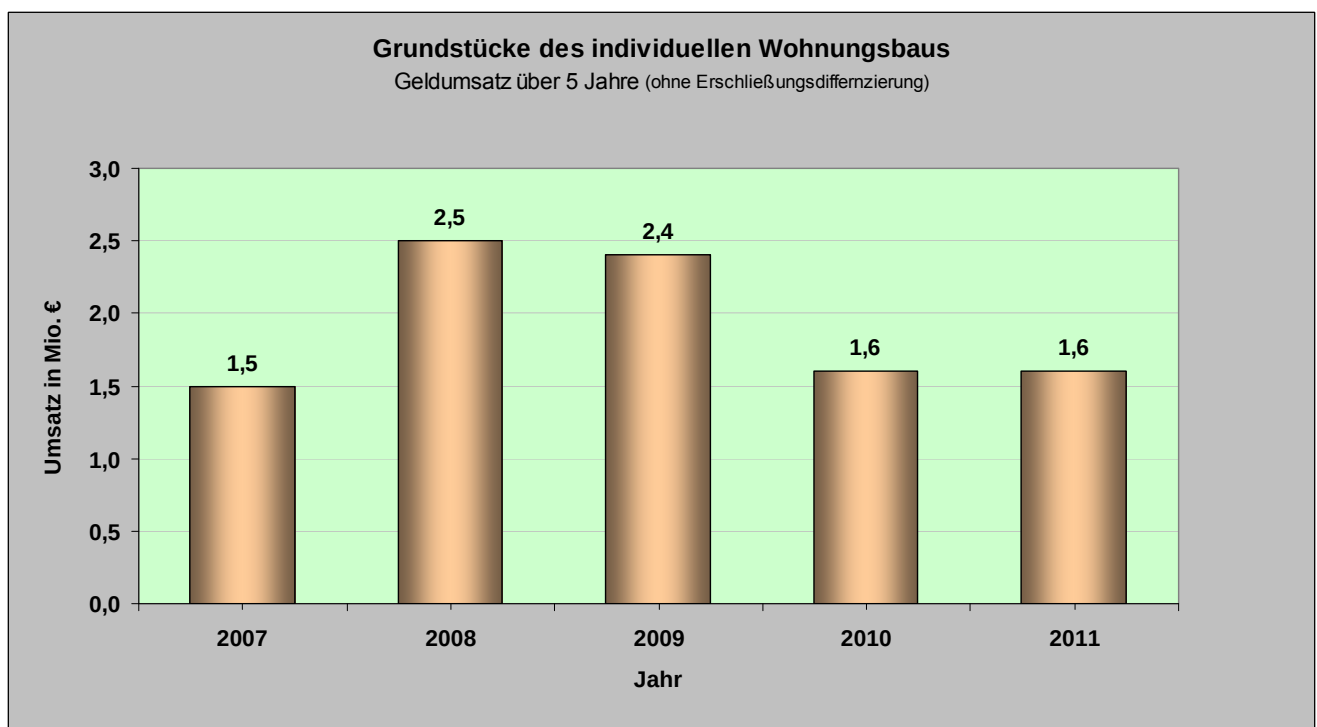


Abb.28: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus: Zeitreihe Geldumsatz

Der Geldumsatz hingegen blieb stabil.

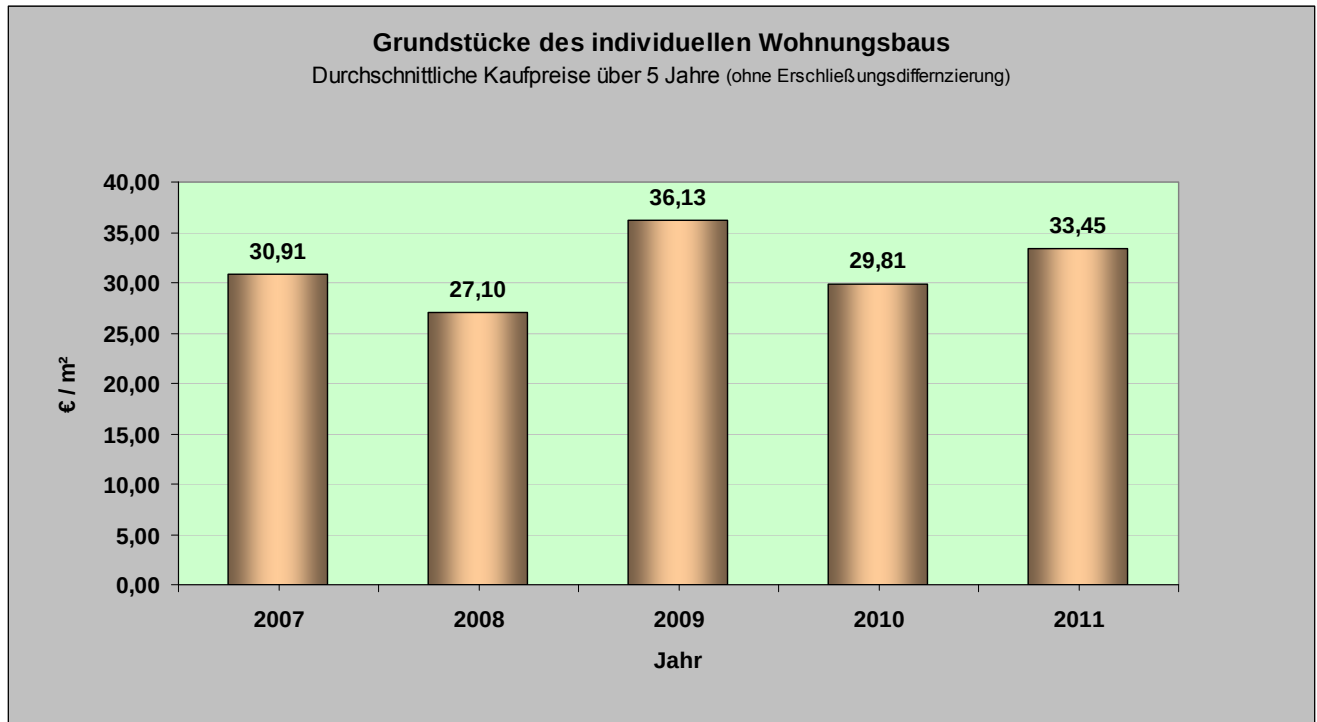


Abb.29: Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus: Zeitreihe m² - Preise

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 12 % von 29,81 €/m² auf 33,45 EUR/m² gestiegen.

5.1.1.1 Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei nach BauGB)

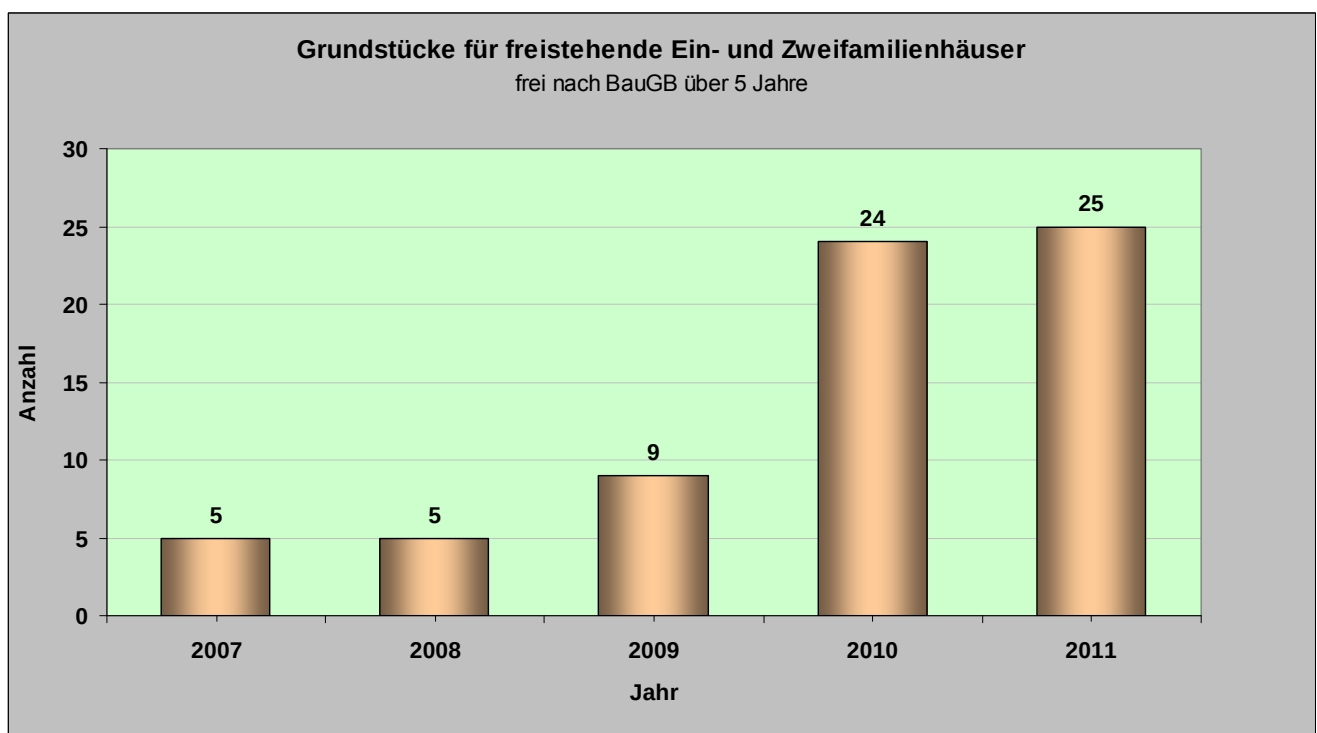


Abb.30: Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser: Zeitreihe Anzahl

Der Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser macht in den Jahren 2010 und 2011 einen großen Anteil der Kauffälle für Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB) aus. In den genannten Jahren ist die Anzahl um einen Kauffall gestiegen. Die damit einher gehenden 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	5		0,8		0,1		17,76	
		0		-13		0		36
2008	5		0,7		0,1		24,07	
		80		71		100		-24
2009	9		1,2		0,2		18,30	
		167		42		100		29
2010	24		1,7		0,4		23,59	
		4		29		50		9
2011	25		2,2		0,6		25,71	

Tab. 6: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

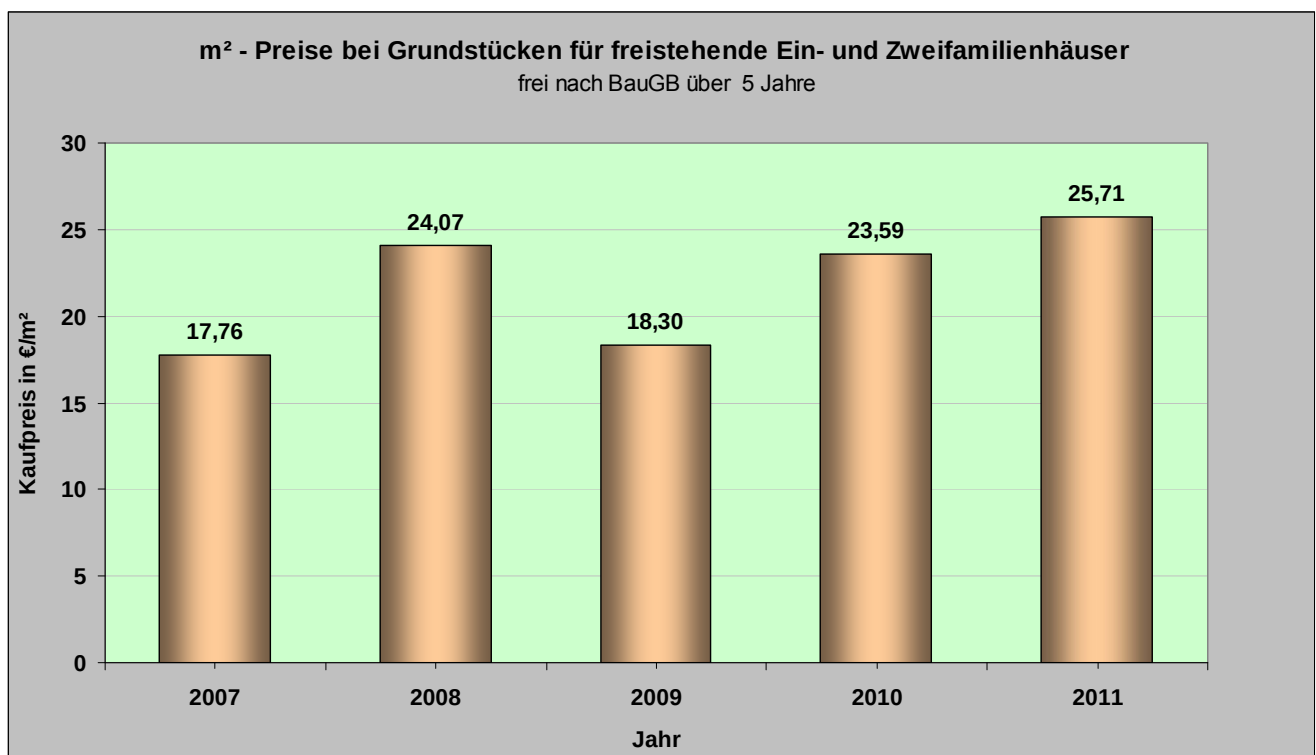


Abb.31: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser: Zeitreihe m² - Preise

Der durchschnittlich gezahlte Preis eines entsprechenden Baugrundstückes ist von 2010 auf 2011 um ca. 9 % von 23.59 €/m² auf 25,71 €/m² gestiegen.

Das durchschnittliche Baugrundstück hat eine Größe von ca. 640 m² in 2010 und 740 m² in 2011.

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.

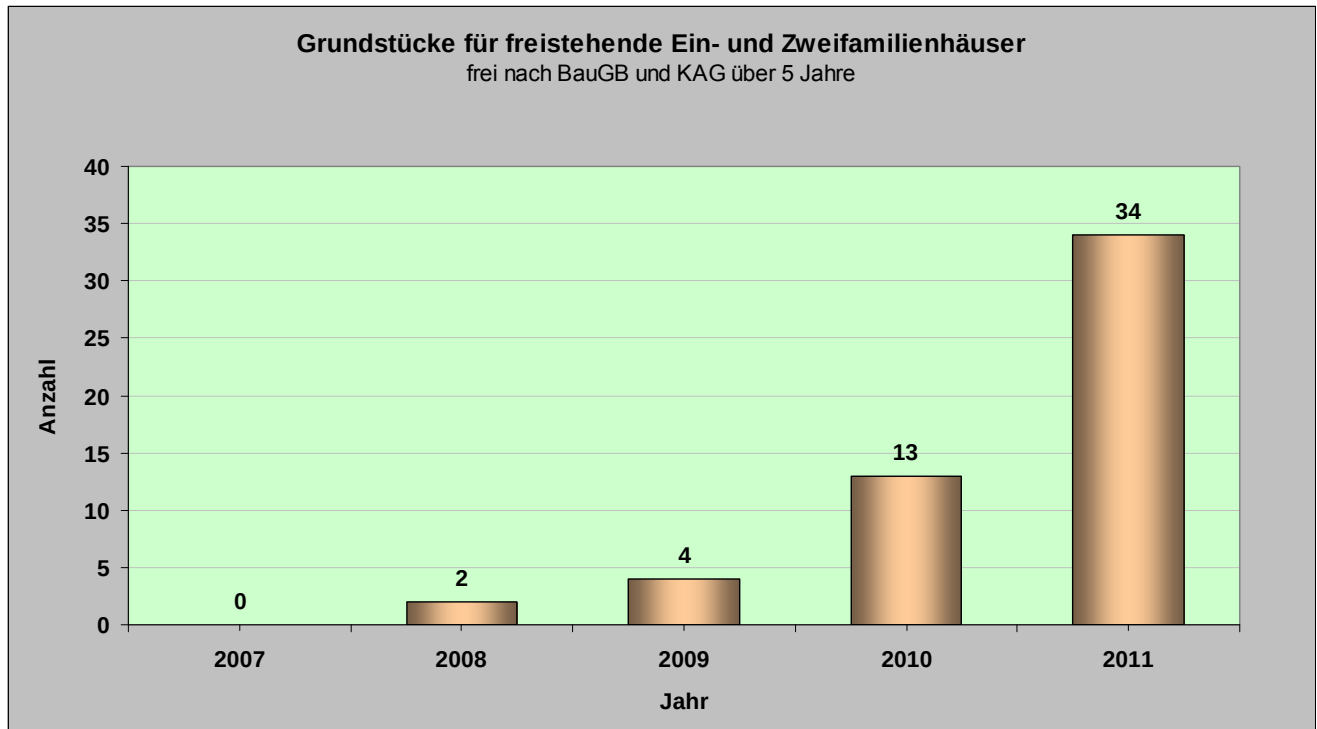


Abb.32: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (frei): Zeitreihe Anzahl

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.

Bei Darstellung der m² - Preise in der umseitigen Abb. 33 sind für die Jahre 2007 und 2008 keine Berechnungen durchgeführt worden, da die geringe Anzahl der vorliegenden Fälle dies nicht zuließ. Erkennbar ist, dass der m² - Preis sich von 2010 zu 2011 lediglich um 1 % auf 35,06 €/m² verringerte. Die Spannweite der erzielten Preise lag bei ca. 16 €/m² im Minimum und ca. 71 €/m² im Maximum.

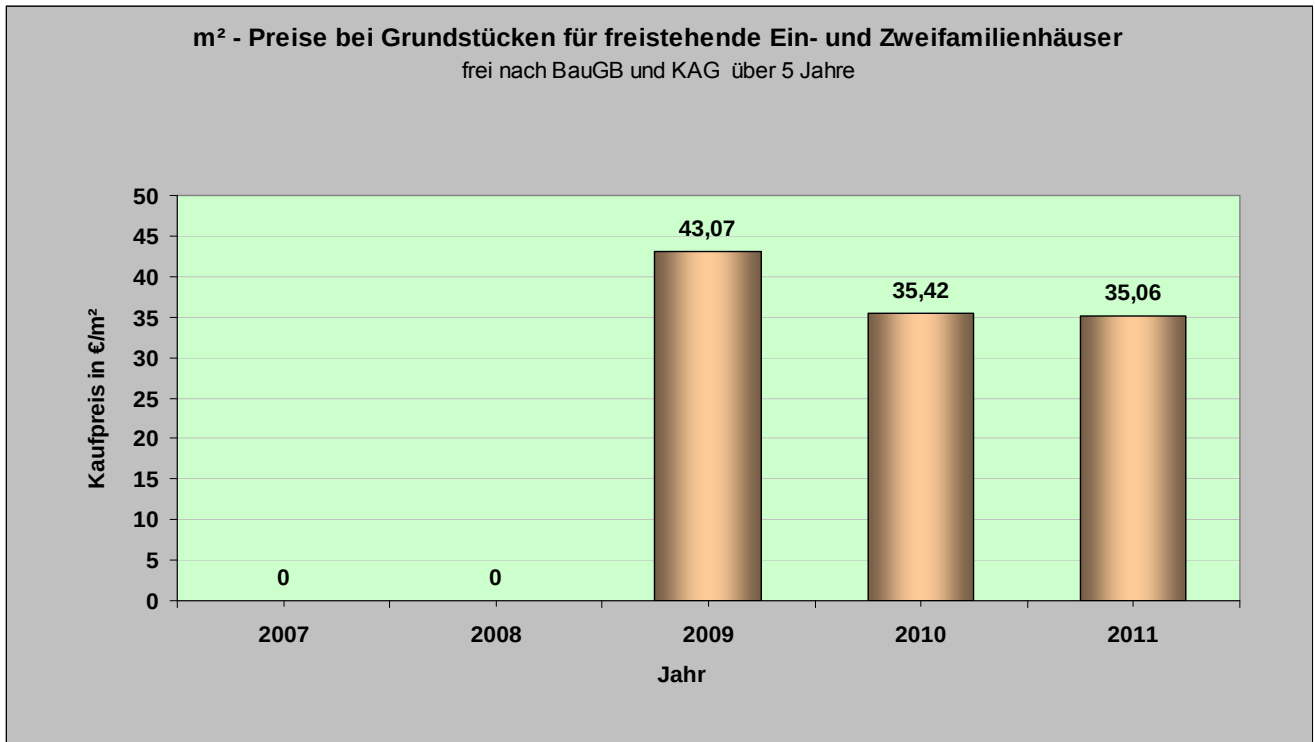


Abb.32: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (frei): Zeitreihe Anzahl

Das durchschnittliche Baugrundstück für Ein- und Zweifamilienhäuser (frei) hat eine Größe von ca. 640 m² in 2010 und 740 m² in 2011.

5.1.1.3 Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (ohne Erschließungsdifferenzierung)

Lag in den Jahren 2010 und 2011 ein großer Anteil des individuellen Wohnungsbaus im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, so war dieser Anteil von 2007 bis 2009 eher klein. In diesem Zeitraum waren wesentliche Anteile des individuellen Wohnungsbaus den Sektoren Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften zuzuordnen

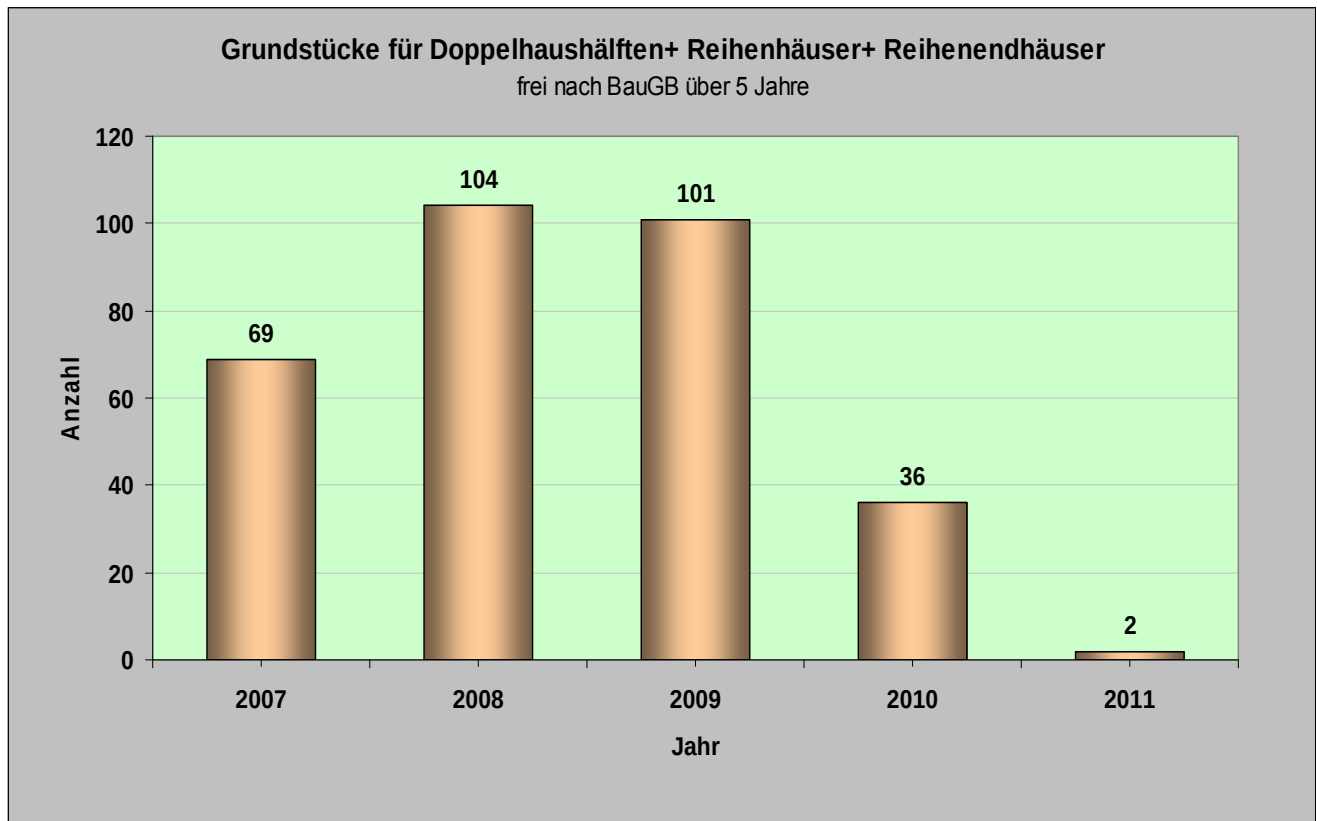


Abb.33: Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (frei): Zeitreihe Anzahl

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

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt *Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, erfasst.

Dieser Teilmarkt spielt im Berichtsgebiet eine nur untergeordnete Rolle, sodass an dieser Stelle lediglich die Anzahl aufgeführt werden soll.

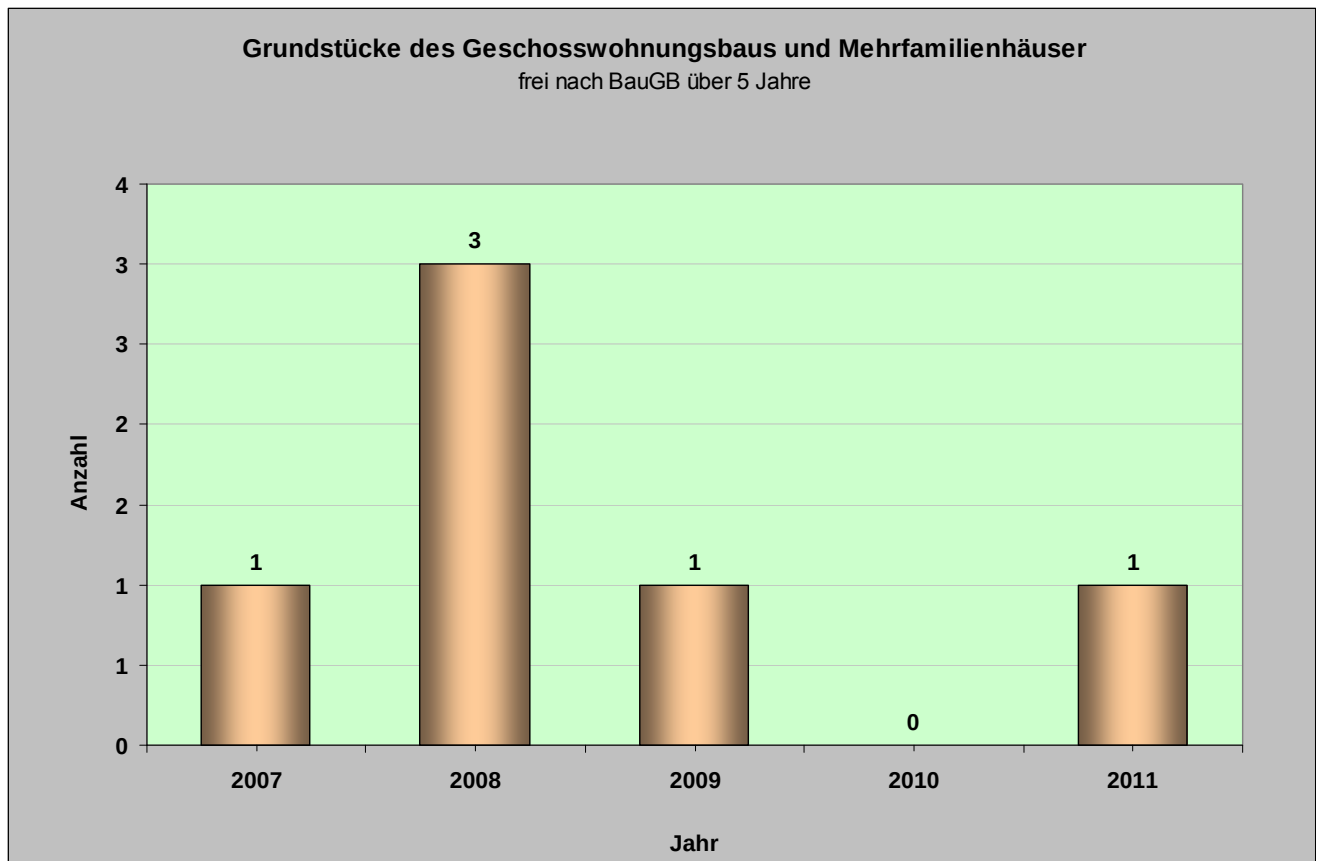


Abb.34: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (frei nach BauGB): Zeitreihe Anzahl

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* baulich genutzt werden können.

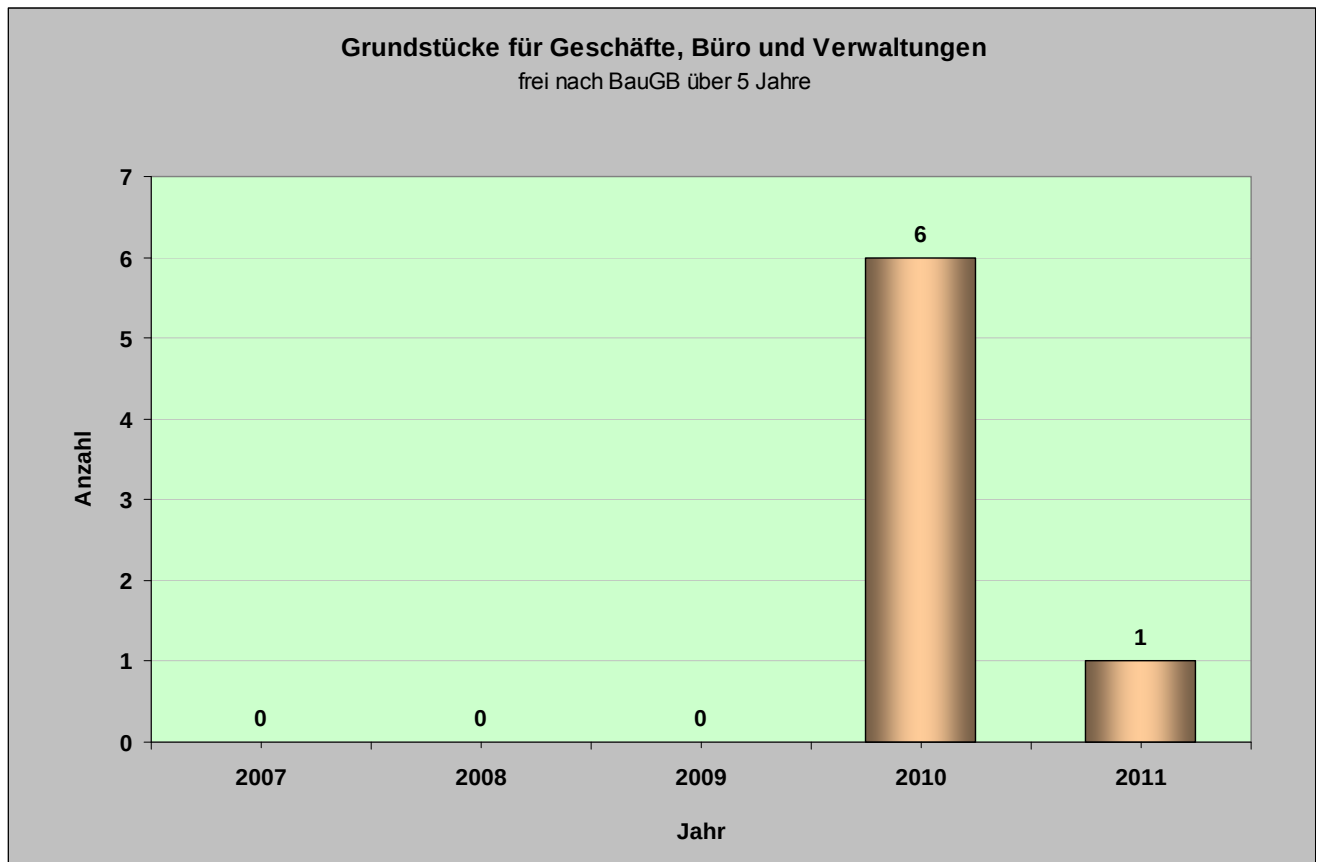


Abb.35: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB): Zeitreihe Anzahl

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 6 im Vorjahr auf 1 im Berichtsjahr. Dabei wurden in 2010 0,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Für vergleichende Aussagen über die m³ - Preise ist die Anzahl zu gering.

5.1.4 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.36: 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. €	%	€/m ²	%
2007	4		2,4		0,2		11,40	
		75		-50		-50		32
2008	7		1,2		0,1		15,00	
		14		300		100		-67
2009	8		4,8		0,2		5,00	
		13		125		300		163
2010	9		10,8		0,8		13,13	
		-11		-76		-50		40
2011	8		2,6		0,4		18,44	

Tab.7: Baugrundstücke Gewerbe, Industrie und Produktion

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 9 im Vorjahr auf 8 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein Rückgang von 11 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt

wurden 2,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 76 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,4 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 50 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gestiegen. Er stieg um 40 % von 13,13 EUR/m² auf 18,44 EUR/m². 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) haften nicht selten politische Preiskomponenten an, die in der Auswertung in der Regel nicht erfasst werden können.

Zur Verdeutlichung dieses Umstandes wird nachfolgend dieser Teilmarkt mit der Spezifizierung **frei** nach BauGB und KAG dargestellt:



Abb.37: Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei nach BauGB und KAG): Zeitreihe Anzahl

Für das Jahr 2011 wurde ein m² - Preis von 11,91 € erzielt. Für das Jahr 2009 betrug dieser Wert 5,51 €/m²

5.1.5 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.

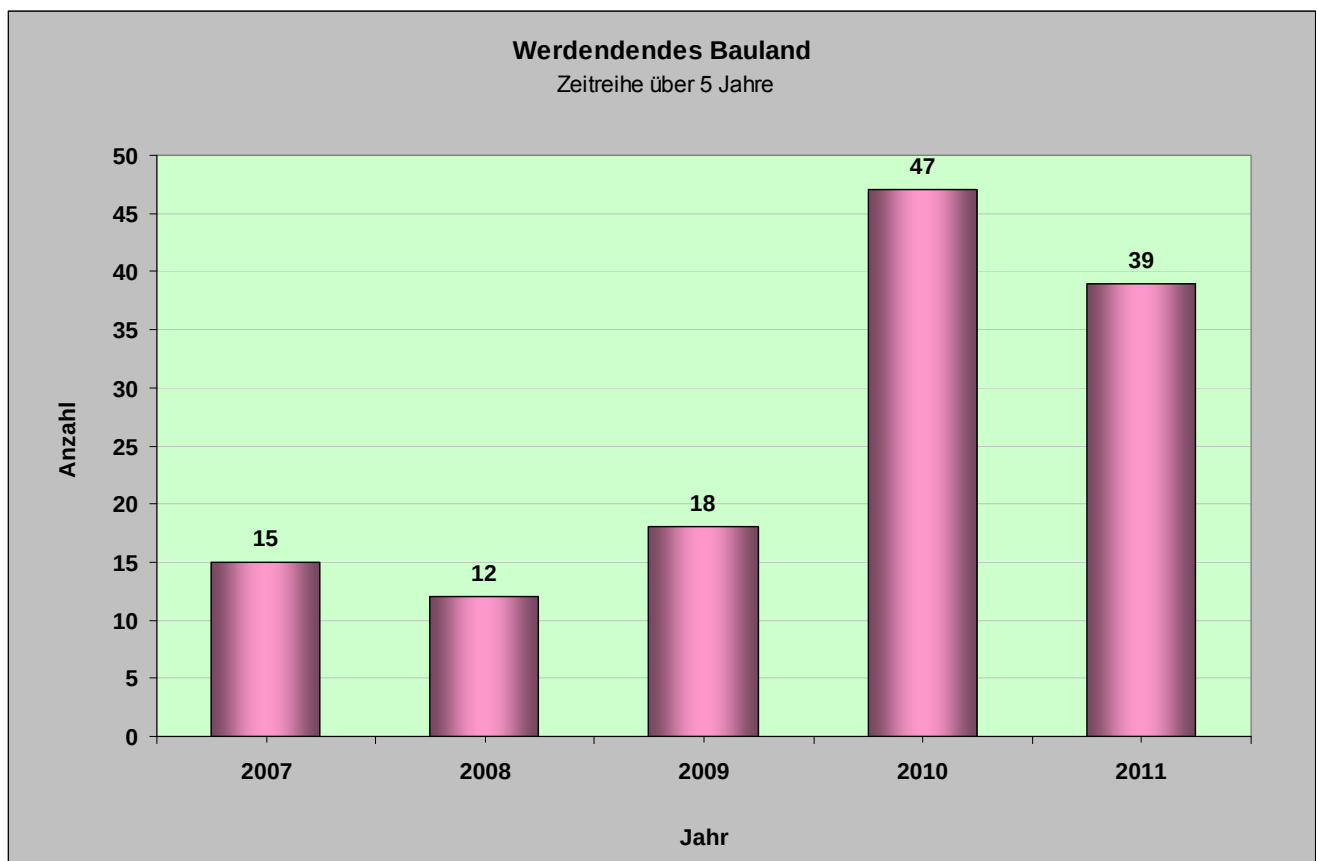


Abb.38: Werdendes Bauland: Zeitreihe Anzahl

In 2010 hatte die Zahl der Kauffälle einen absoluten Höchststand (47) in dem beobachteten Zeitraum erreicht. Im Jahr 2011 ging die Zahl der Kauffälle auf 39 zurück; dies entspricht einem Rückgang um 17 %, liegt aber immer noch mehr als doppelt so hoch wie in Jahren 2007 bis 2009.

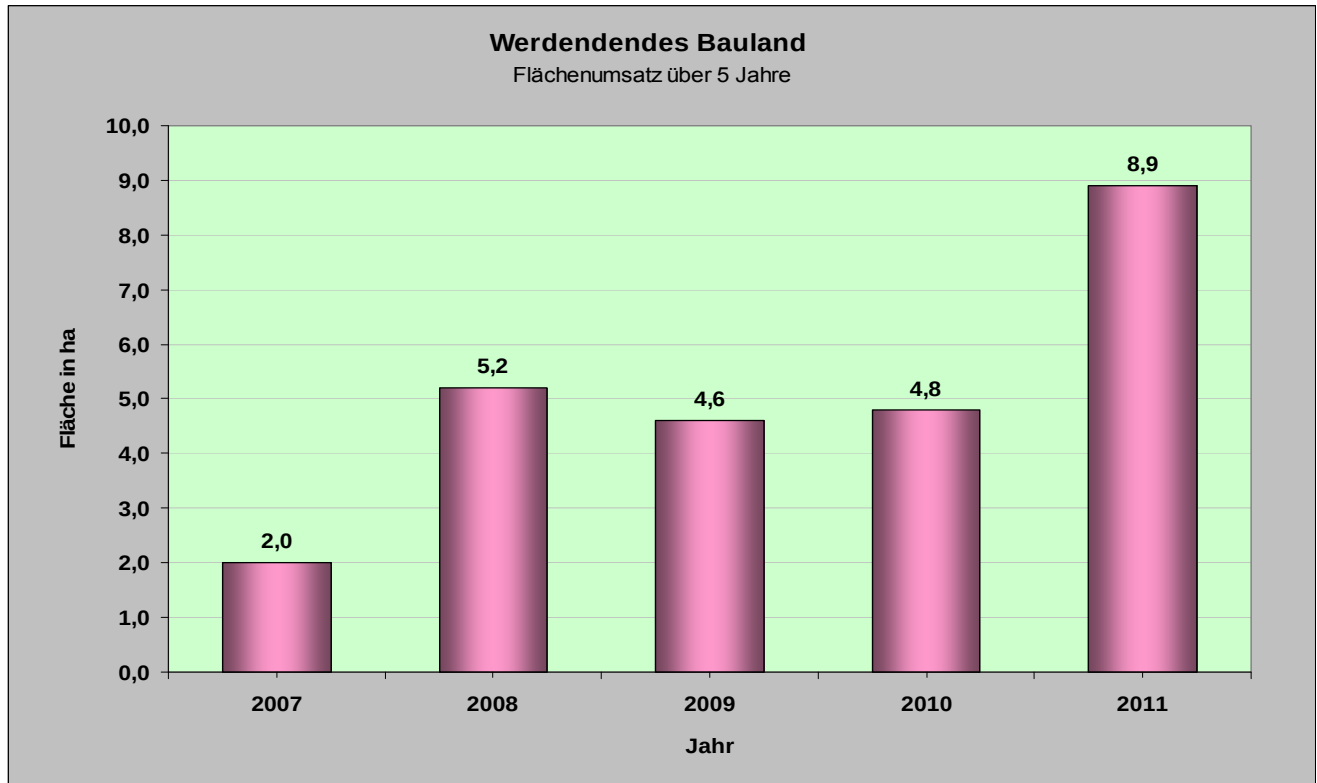


Abb.39: Werdendes Bauland: Zeitreihe Flächenumsatz

Der Anstieg des Flächenumsatzes von 4,8 ha in 2010 auf 8,9 ha in 2011 entspricht einem Anstieg von 85 %. Dieser Anstieg ist dem Rückgang der Anzahl entgegen gerichtet.

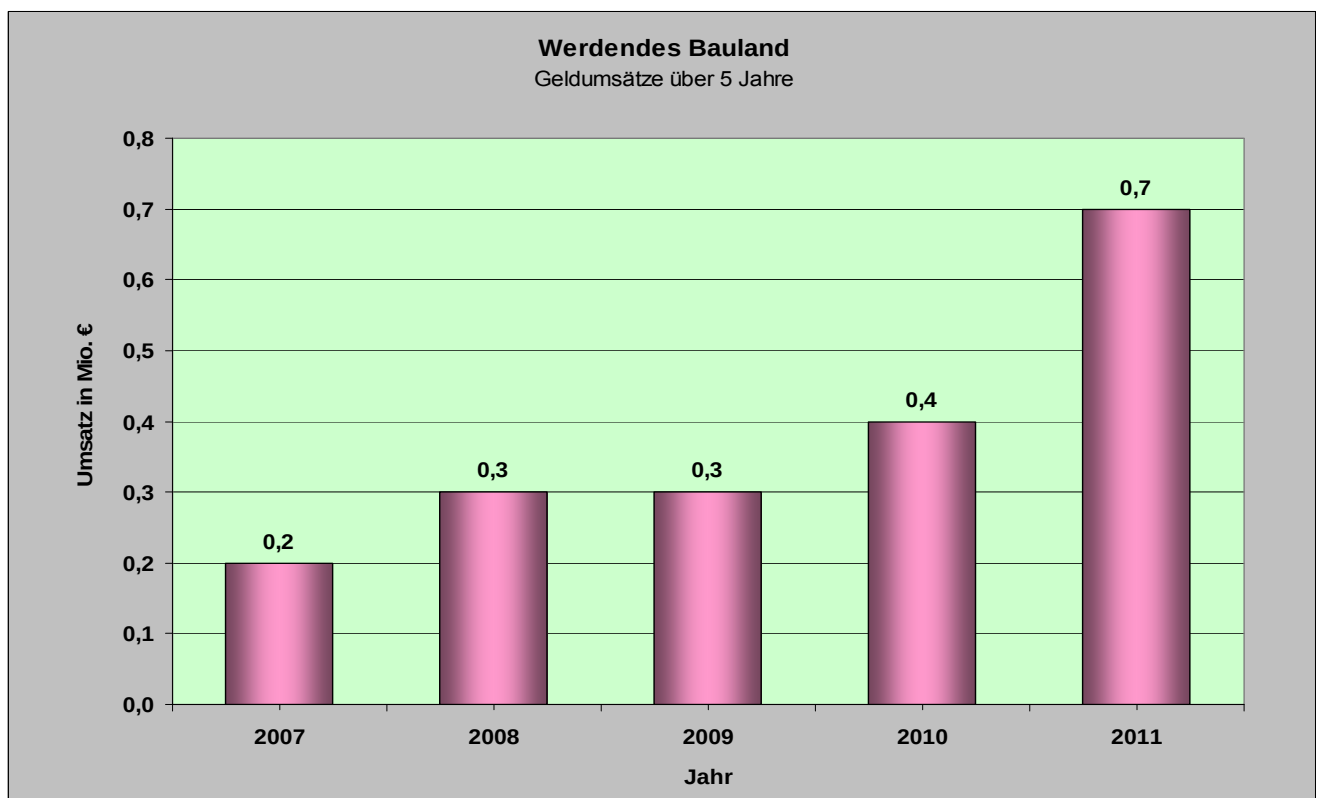


Abb.40: Werdendes Bauland: Zeitreihe Geldumsatz

Er korrespondiert aber mit einem Zuwachs des Geldumsatzes von 0,4 Mio € in 2010 auf 0,7 Mio € in 2011. Dies entspricht einer Zunahme um 75 %.

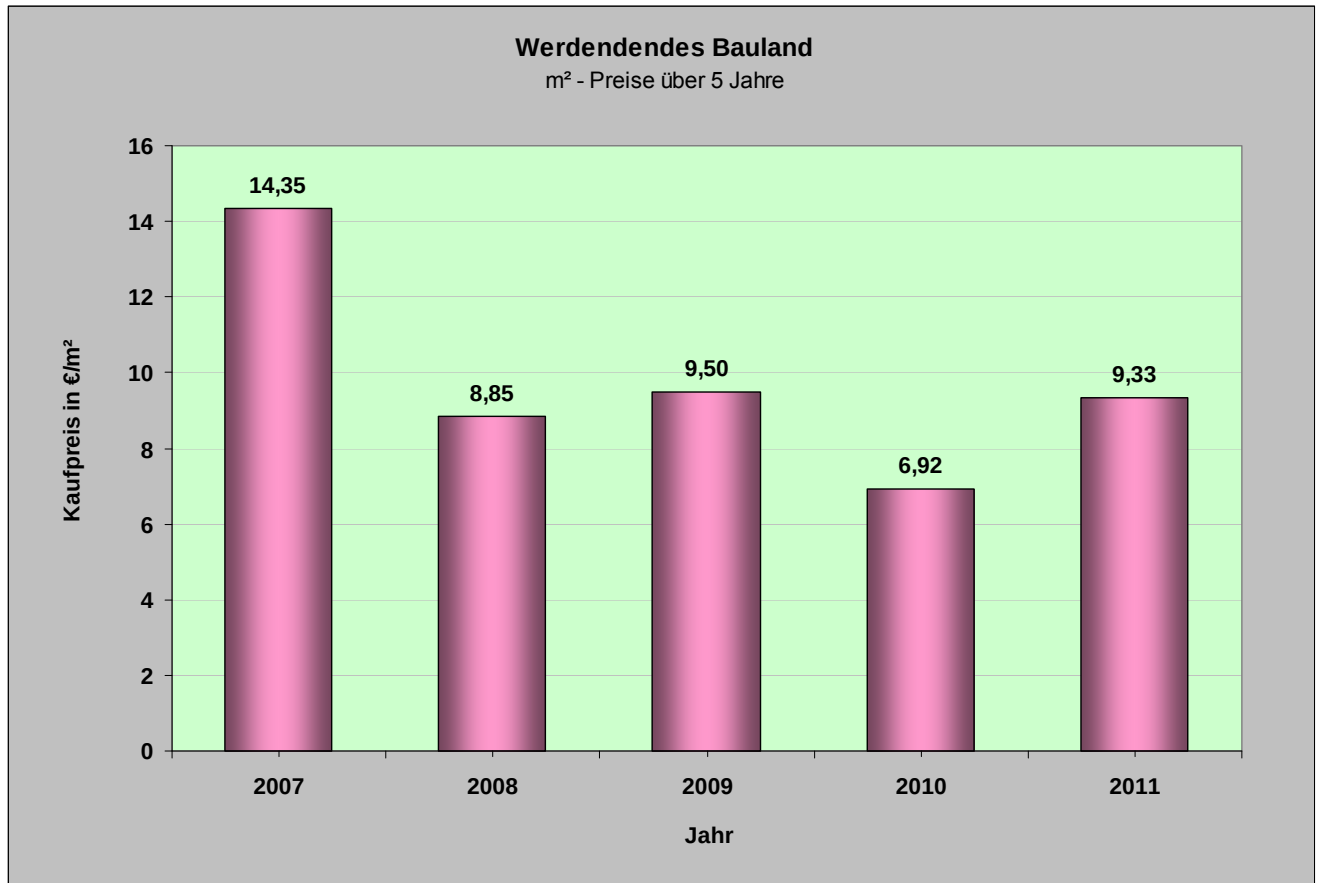


Abb.40:Werdendes Bauland: Zeitreihe m² - Preise

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gestiegen. Er stieg um 35 % von 6,92 EUR/m² auf 9,33 EUR/m².

5.1.6 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 leicht von 470 im Vorjahr auf 488 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Anstieg um 4 %.

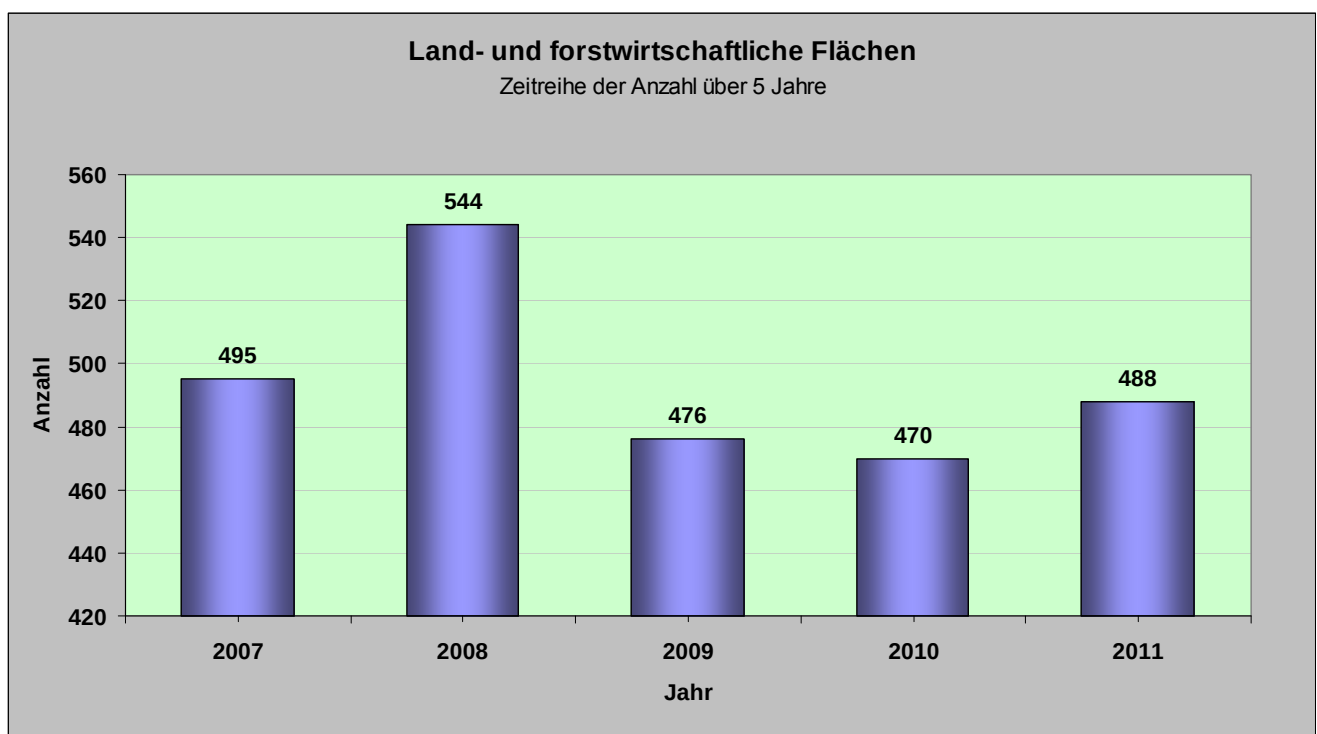


Abb.41: Land- und forstwirtschaftliche Flächen; Zeitreihe: Anzahl

Der Zuwachs der Anzahl der Kauffälle bei den Land- und forstwirtschaftlichen Flächen verteilt hauptsächlich auf die „Sonstigen“ mit einem Anstieg um 133 % und die Verkäufe von „Wald“ mit einem Anstieg um 40 %. Während „Grünland“ eine noch leichte Zunahme um 6 % zu verzeichnen hatte, war im Bereich „Acker“ ein Rückgang von 5 % festzustellen.

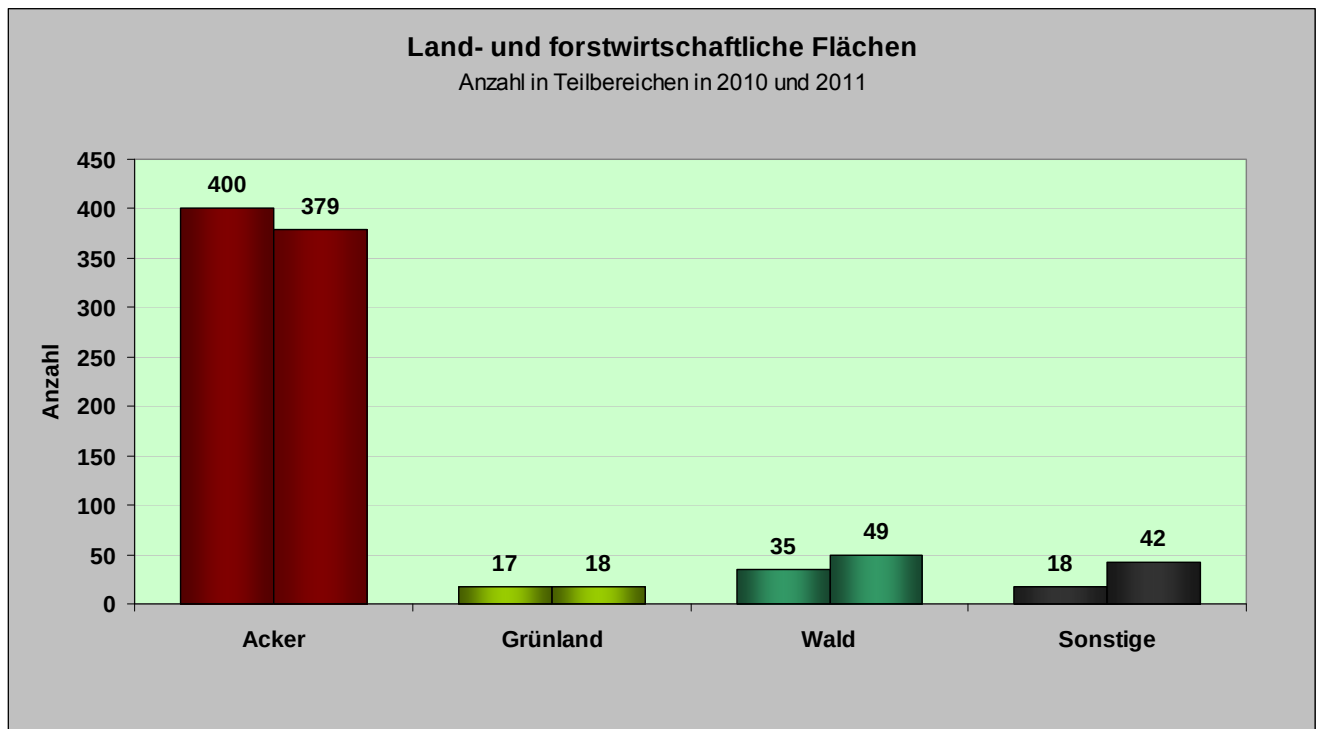


Abb.42: Land- und forstwirtschaftliche Flächen; Teilmärkte in 2010 und 2011

Der weitaus überwiegende Anteil der Verkäufe in diesem Teilmarkt erfolgt im Bereich der Ackerflächen. Dieser Teilbereich nimmt trotz des anzahlmäßigen Rückgangs von 2010 nach 2011 um 21 Vorgänge immer noch 78 % des Gesamtgeschehens ein.

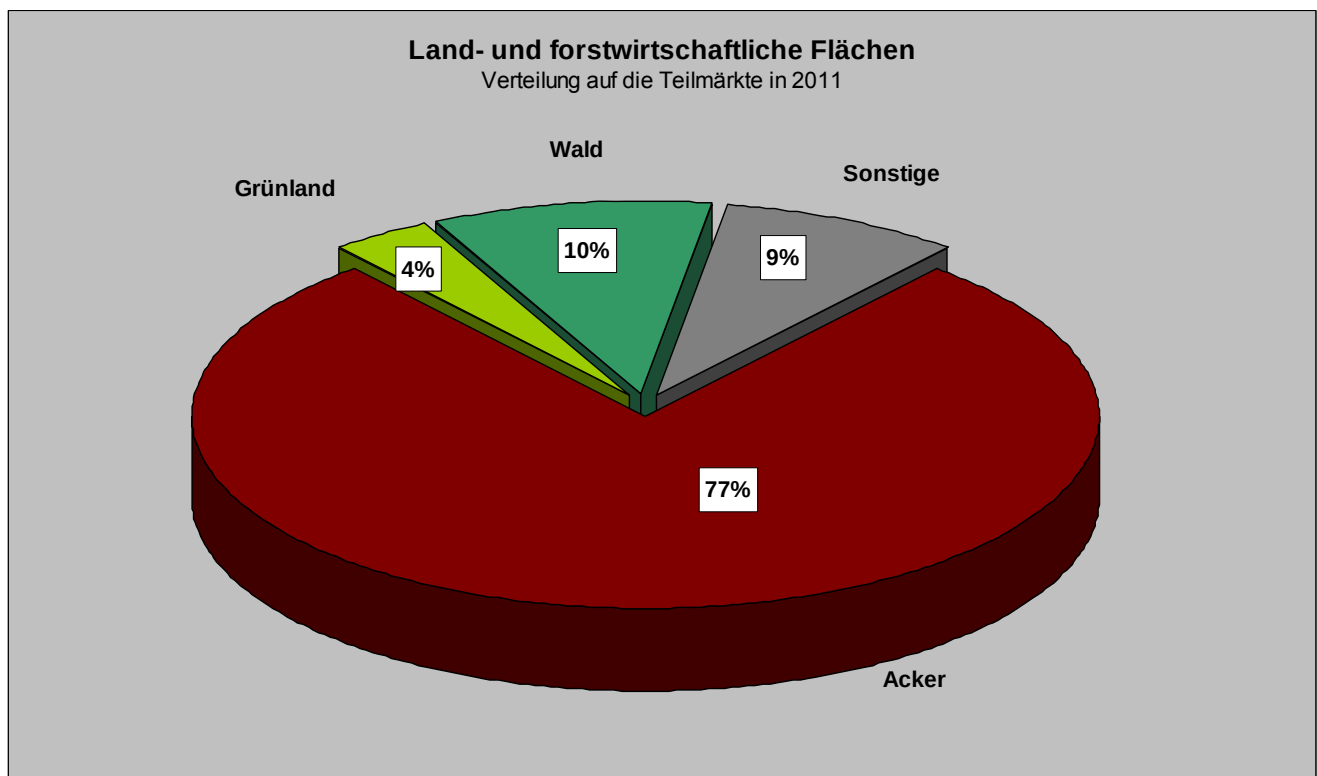


Abb.43: Verteilung auf die Teilmärkte

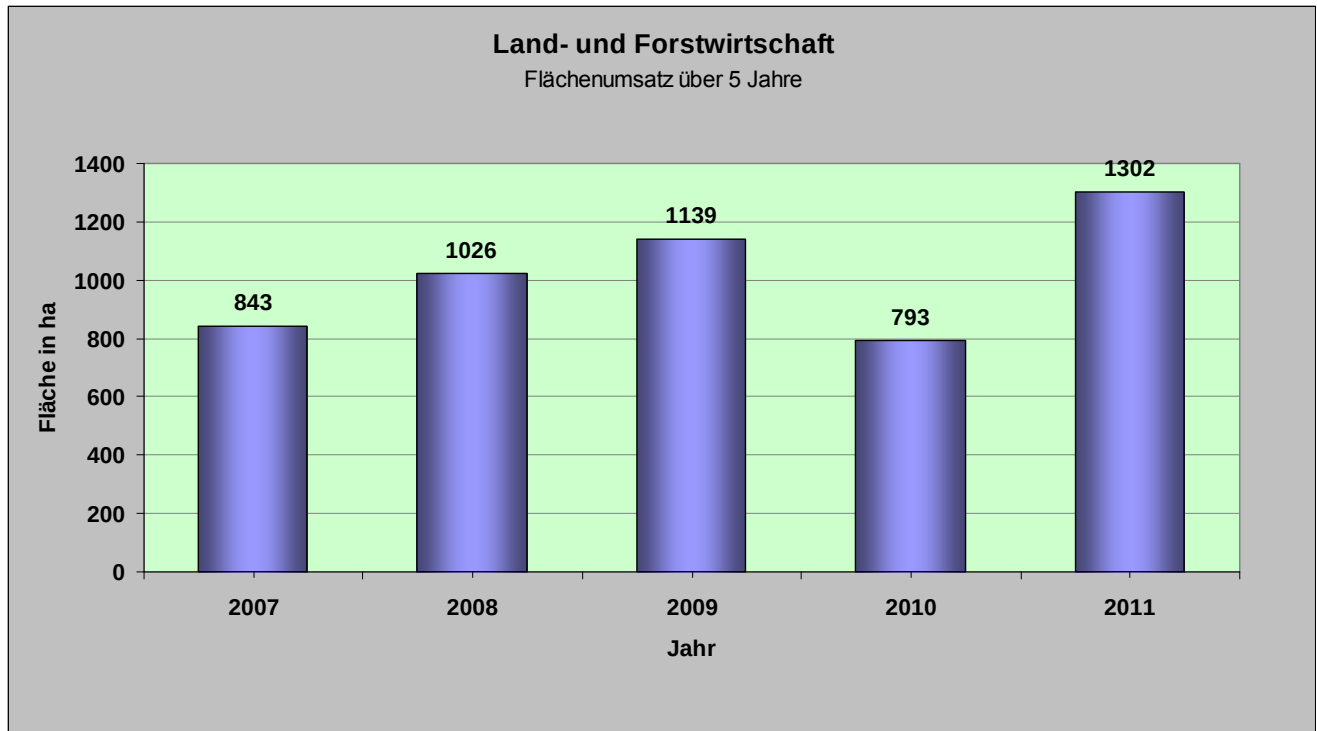


Abb.44: Land- und forstwirtschaftliche Flächen;

Zeitreihe: Flächenumsatz

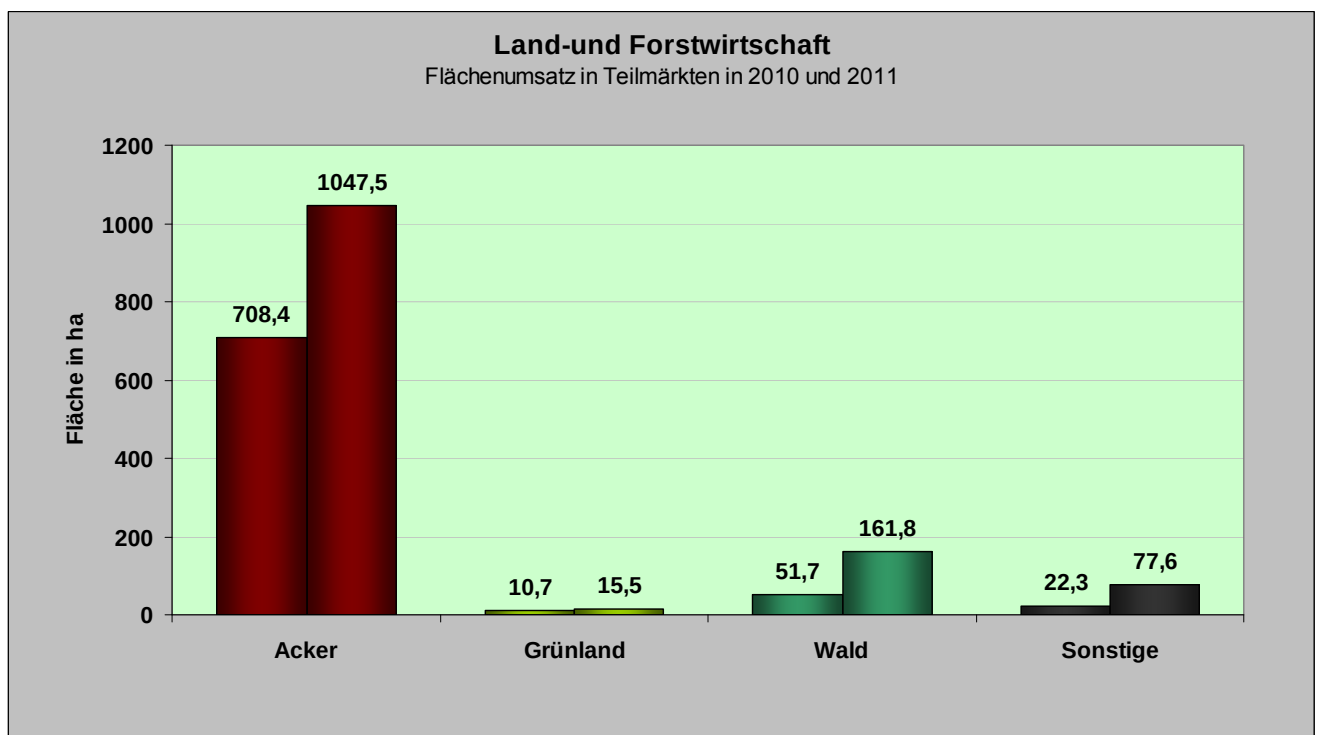


Abb.45: Land- und forstwirtschaftliche Flächen;

Flächen in Teilmärkten in 2010 und 2011

Der insgesamt beträchtliche Zuwachs des Flächenumsatzes um 64 % von 793 ha in 2010 auf 1302 ha in 2011 verteilt sich ihrem Anteil entsprechend auf die Teilmärkte.

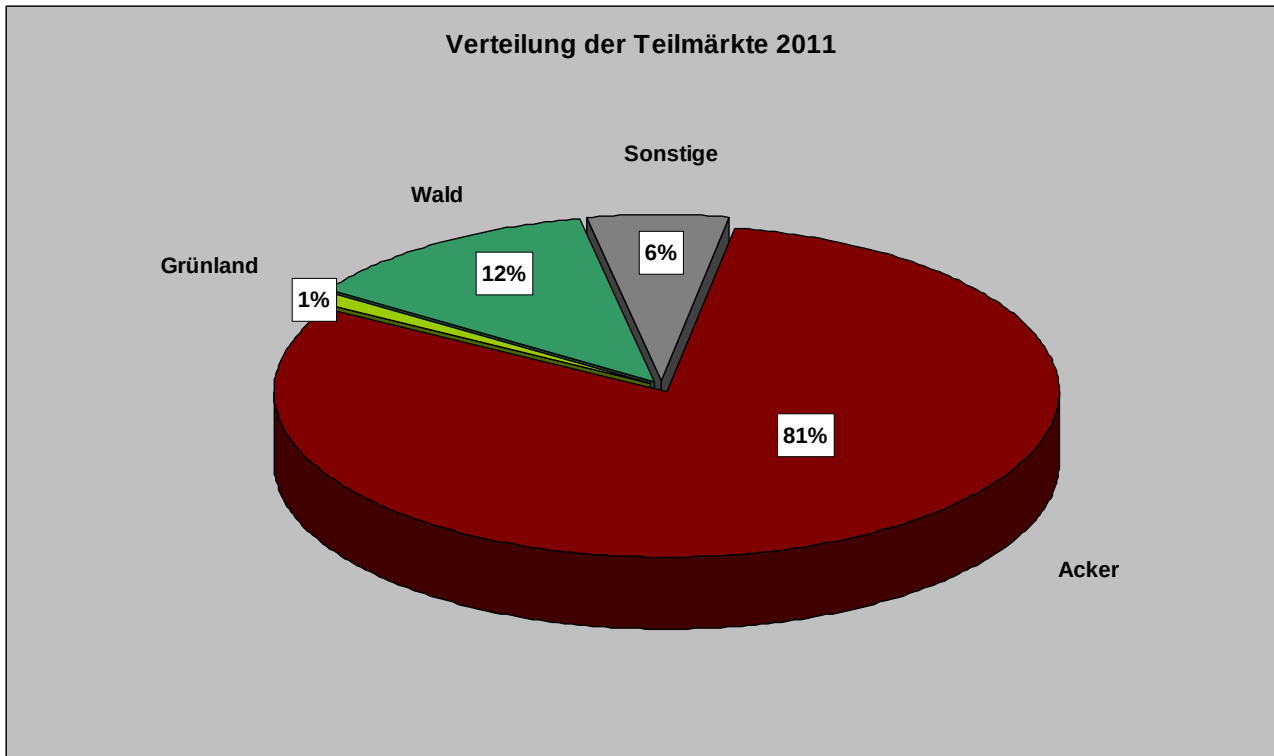


Abb.46: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte

Auch beim Flächenumsatz dominiert der Teilmarkt Acker mit 81 % in 2011.

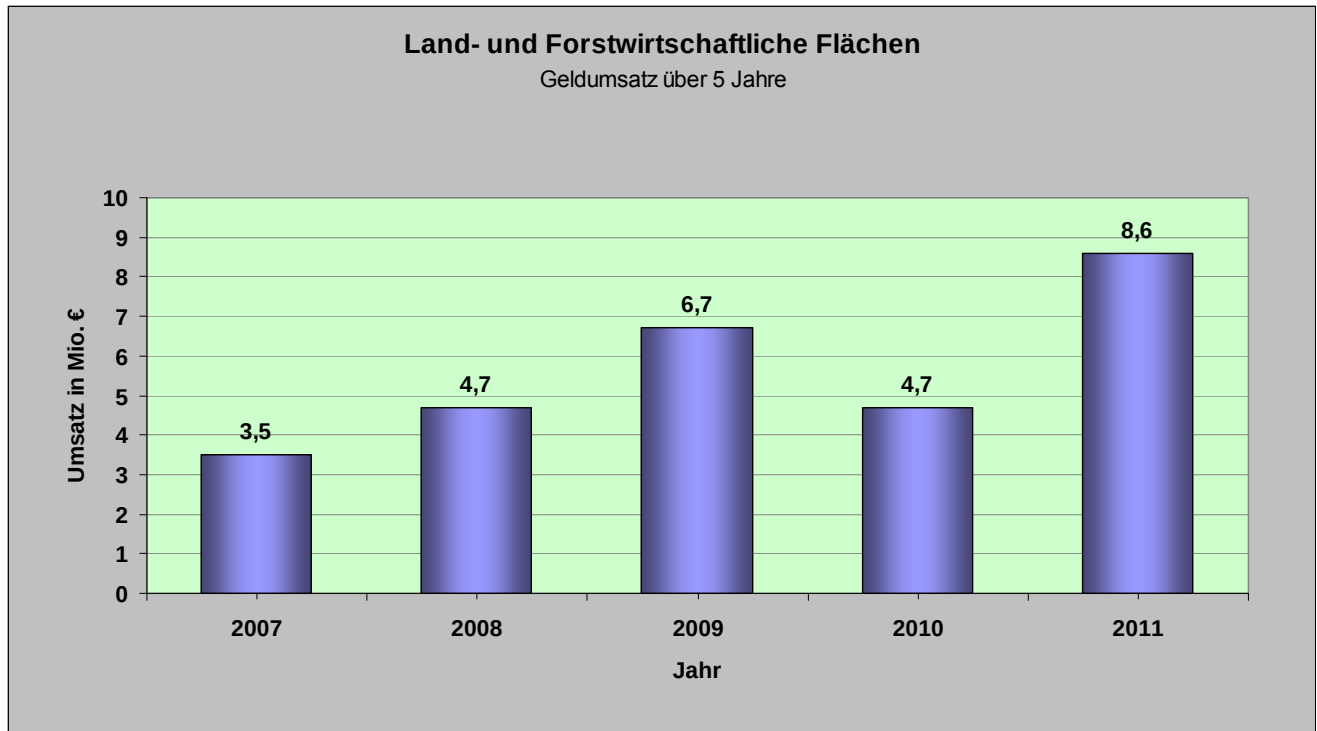


Abb.47: Land- und forstwirtschaftliche Flächen; Zeitreihe: Geldumsatz

Die Steigerung des Geldumsatzes ist mit 83 % von 4,7 Mio. € in 2010 auf 8,6 Mio. € in 2011 sogar noch ausgeprägter als beim Flächenumsatz.

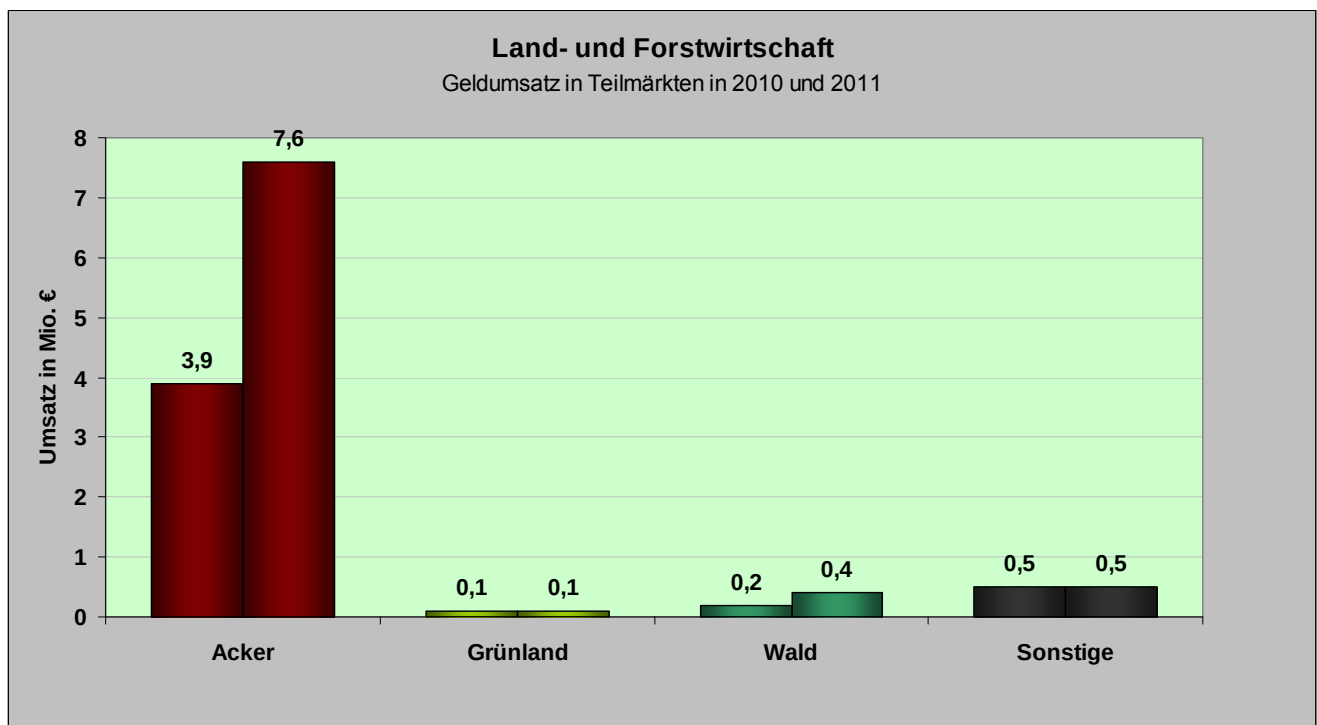


Abb.48: Land- und forstwirtschaftliche Flächen; Geldumsatz in Teilmärkten in 2010 und 2011

Der Löwenanteil am Zuwachs des Geldumsatzes ist mit einem Anstieg von 95 % dem Teilmarkt Acker zuzuschreiben. Auf deutlich geringerem Niveau hat sich allerdings auch Geldumsatz für Wald verdoppelt.

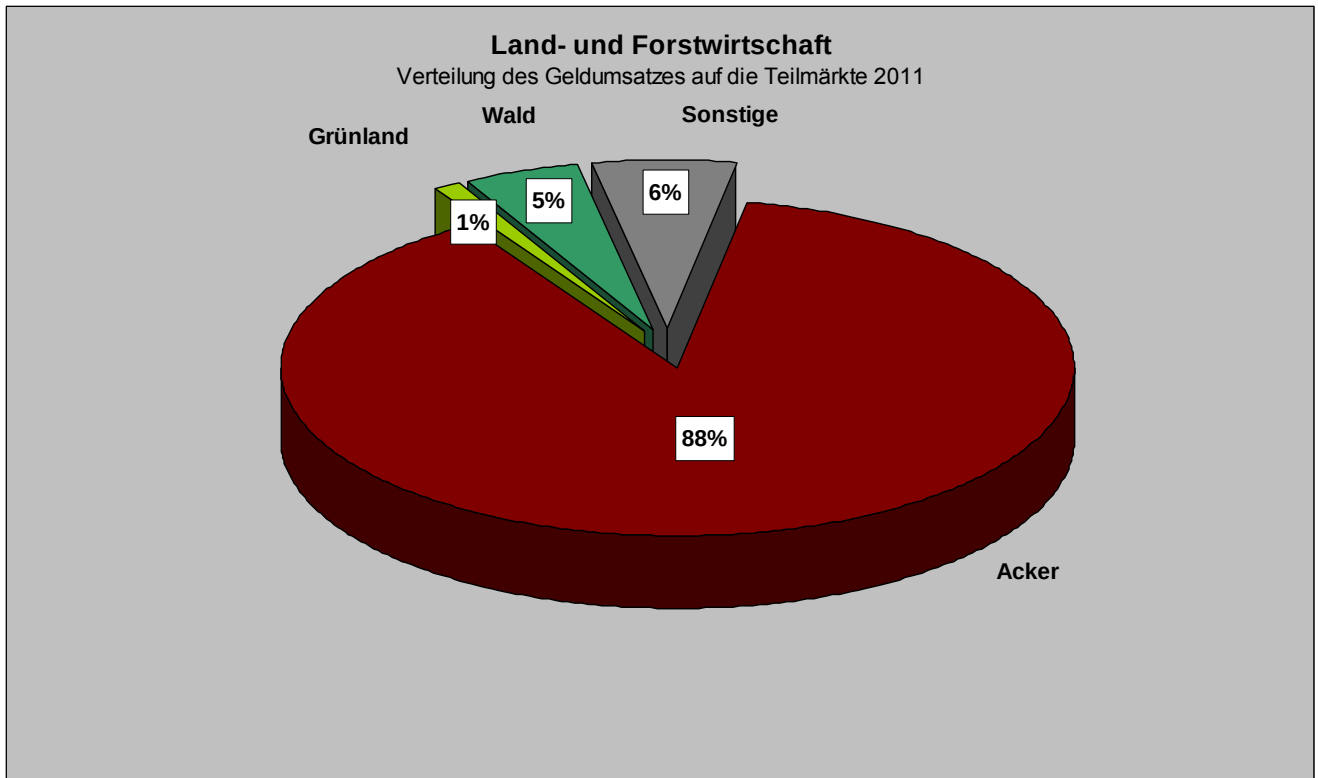


Abb.49: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte

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 292 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 317 Kauffällen ist dies ein Rückgang von 8 %.

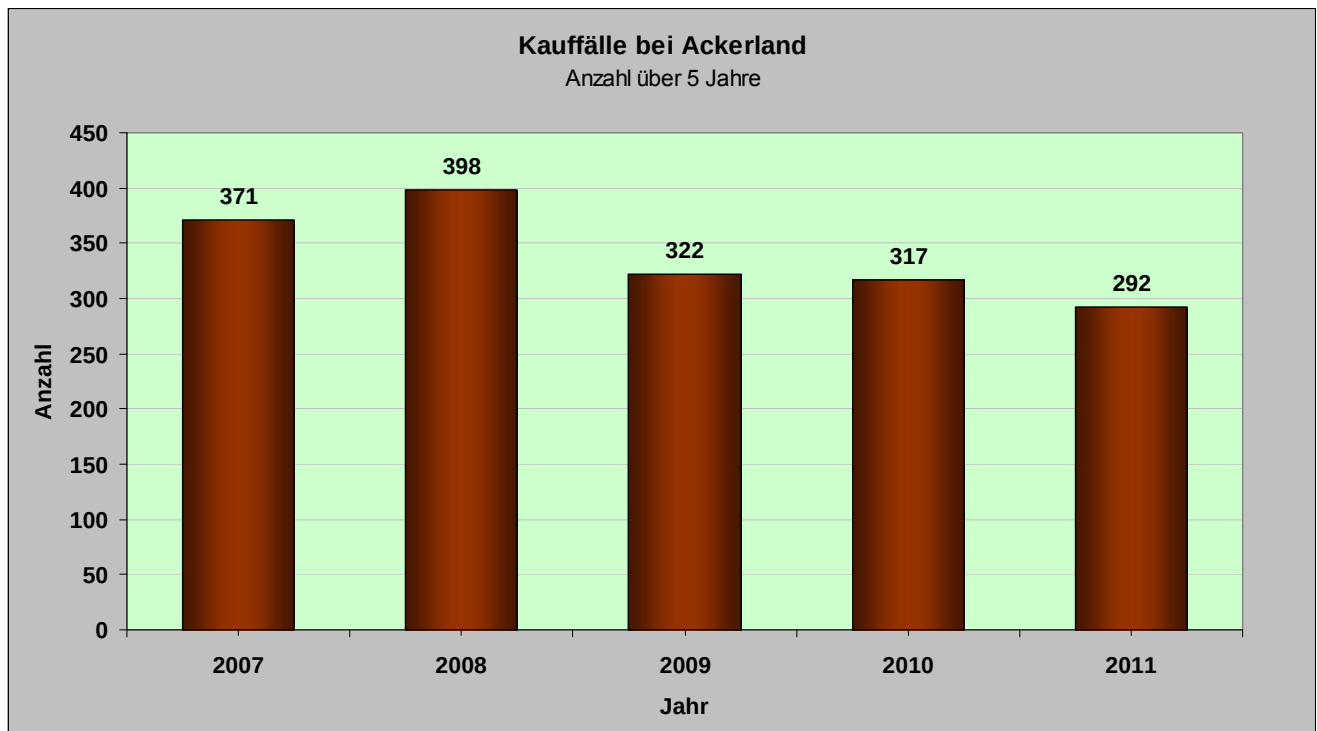


Abb.50 Ackerland;

Zeitreihe: Anzahl

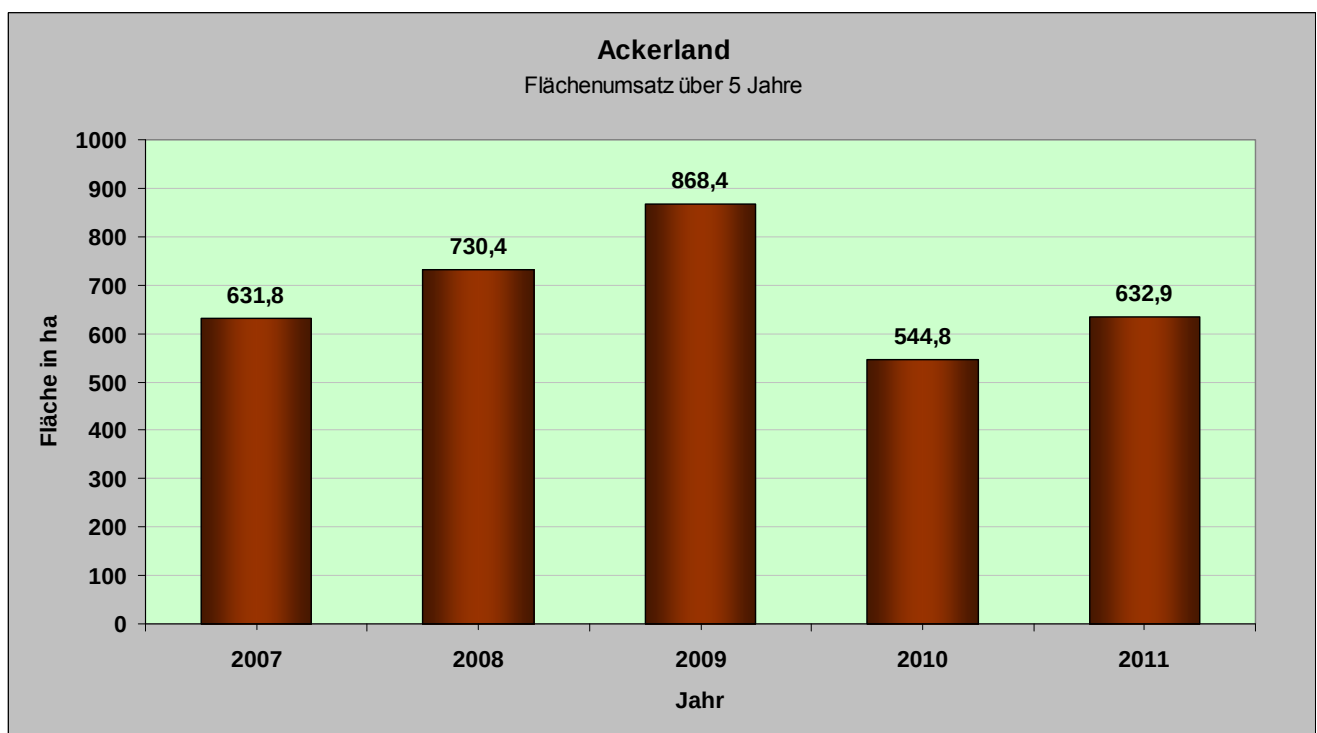


Abb.51 Ackerland;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat gegenüber 2010 um 16 % auf 632,9 ha zugenommen.

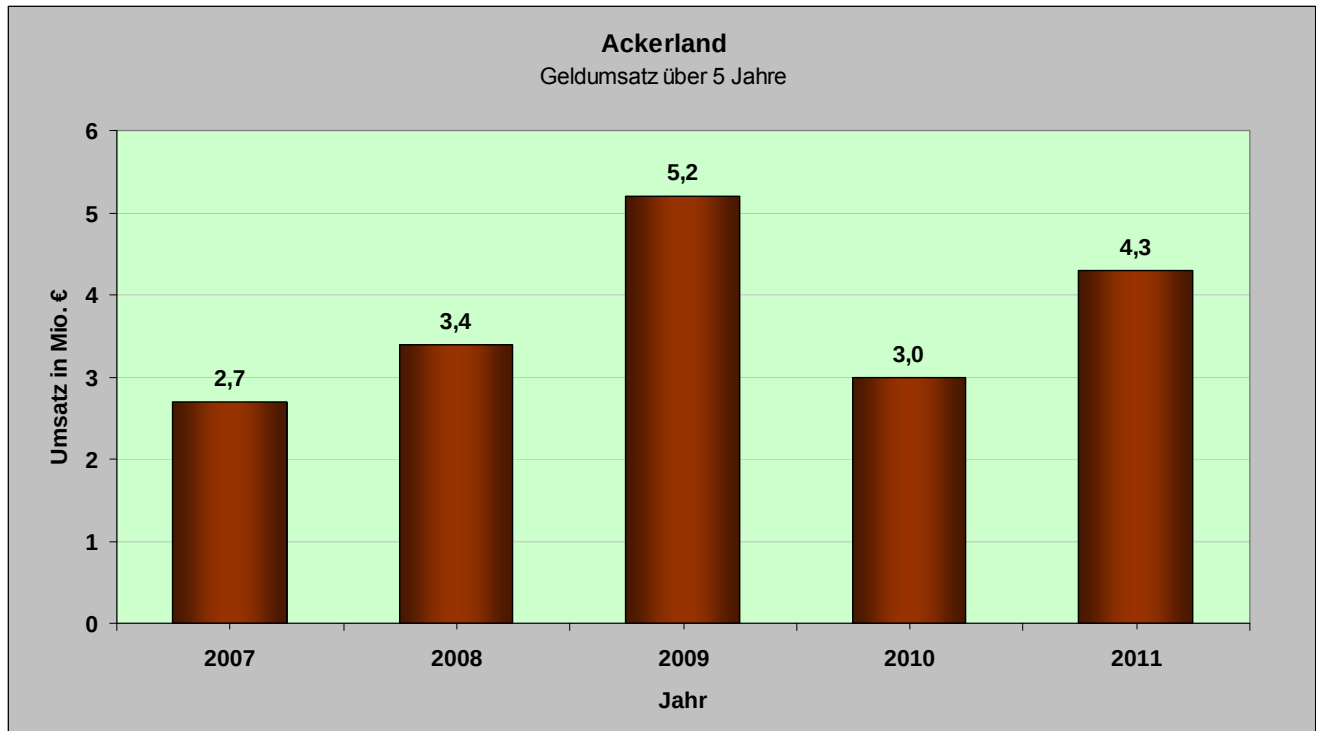


Abb.52 Ackerland;

Zeitreihe: Geldumsatz

Auch beim Geldumsatz ist ein erheblicher Zuwachs von 43 % auf 4,3 Mio. € in 2011 erfolgt.

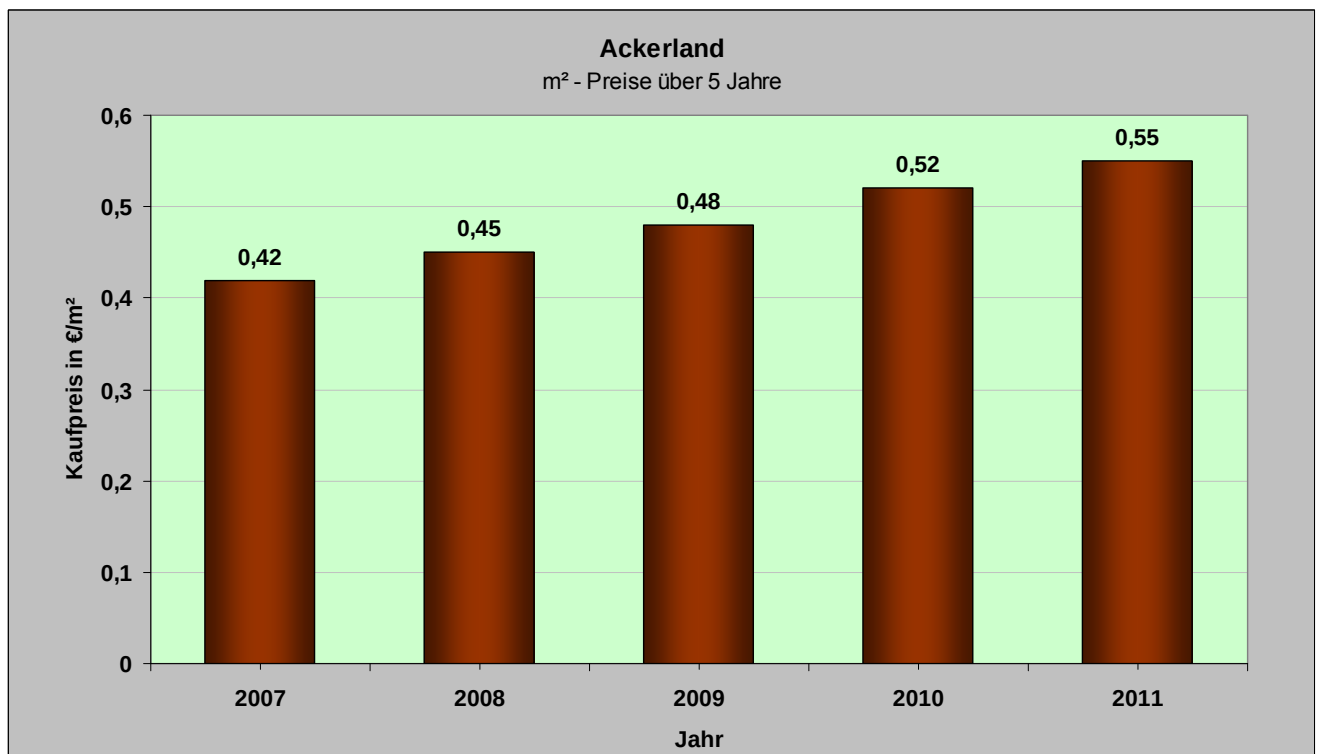


Abb.53 Ackerland;

Zeitreihe: m² - Preise

Wie bereits in den Vorjahren ist auch in 2011 ein Anstieg des m² - Preises zu beobachten. Der Zuwachs betrug 6 % auf 0,55 €/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 16 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 15 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Anstieg von 7 %.

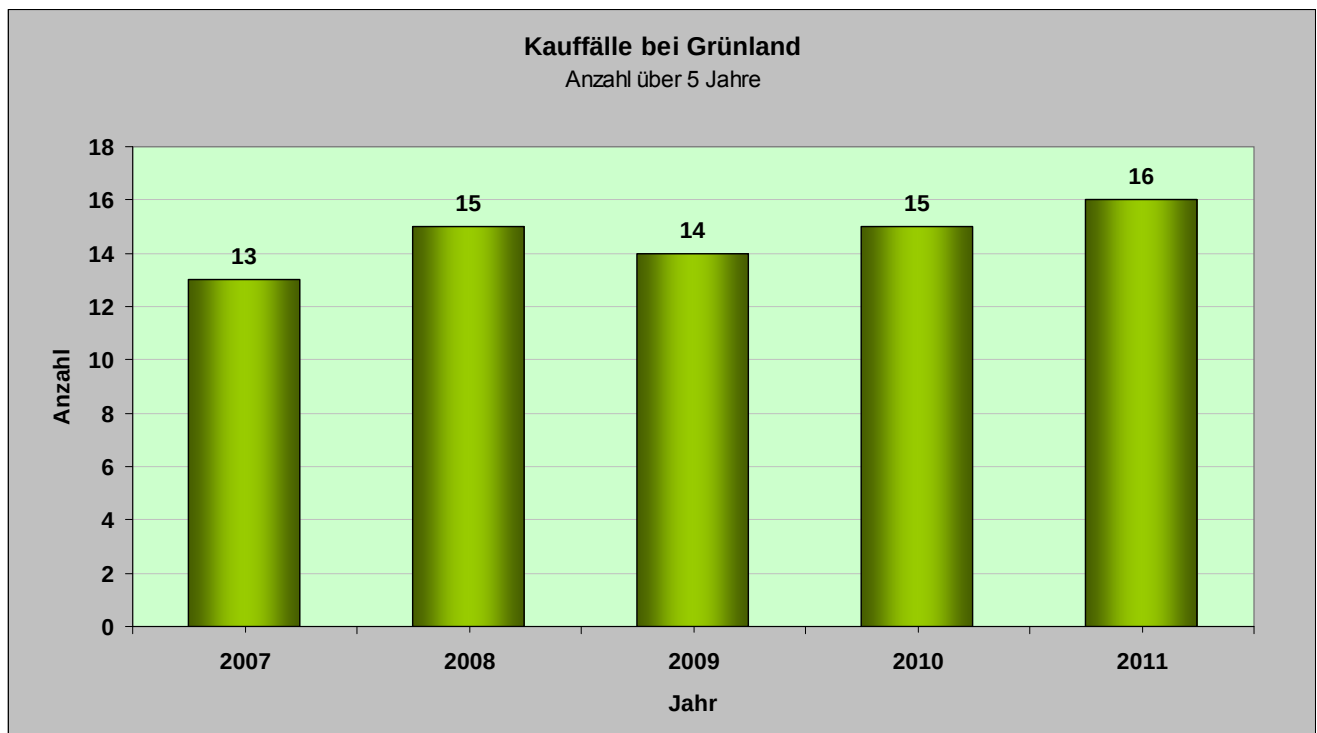


Abb.54 Grünland;

Zeitreihe: Anzahl

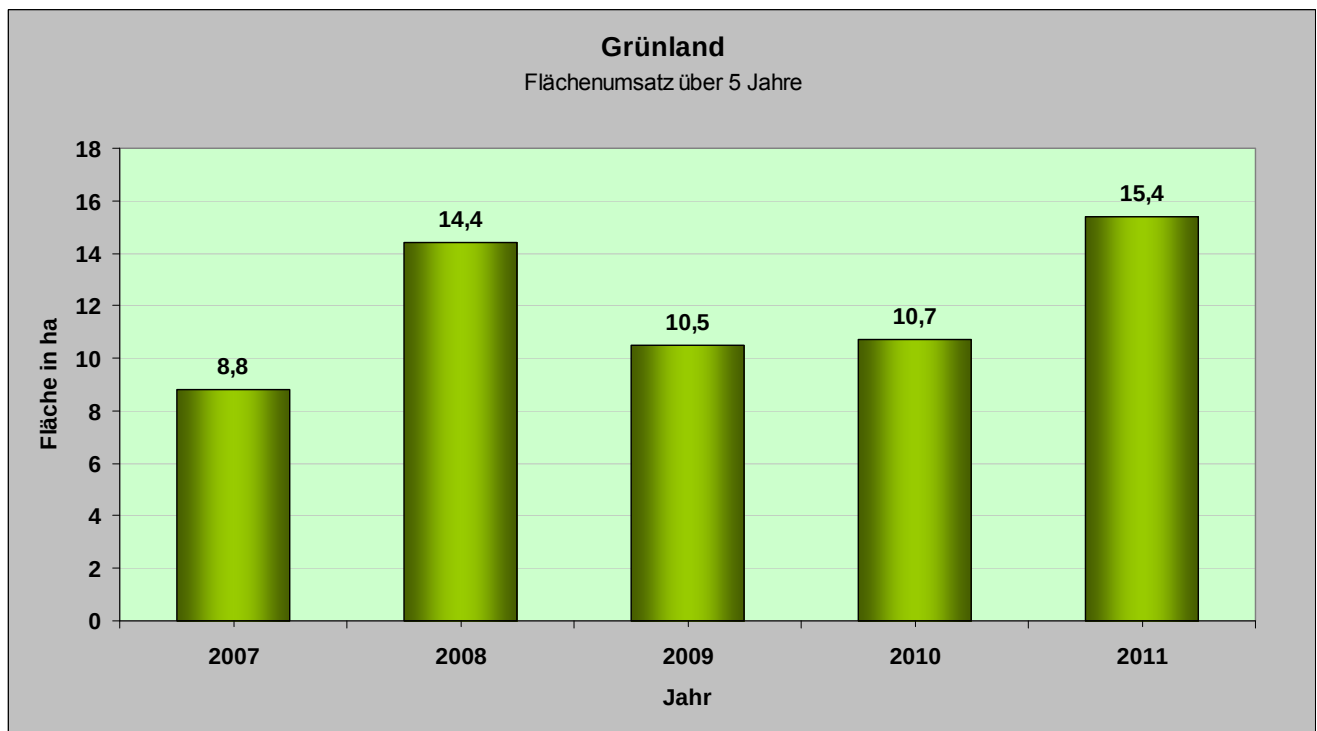


Abb.55 Grünland;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der auswertbaren Kaufverträge stieg wesentlich deutlicher um 44 % auf 15,4 ha in 2011.

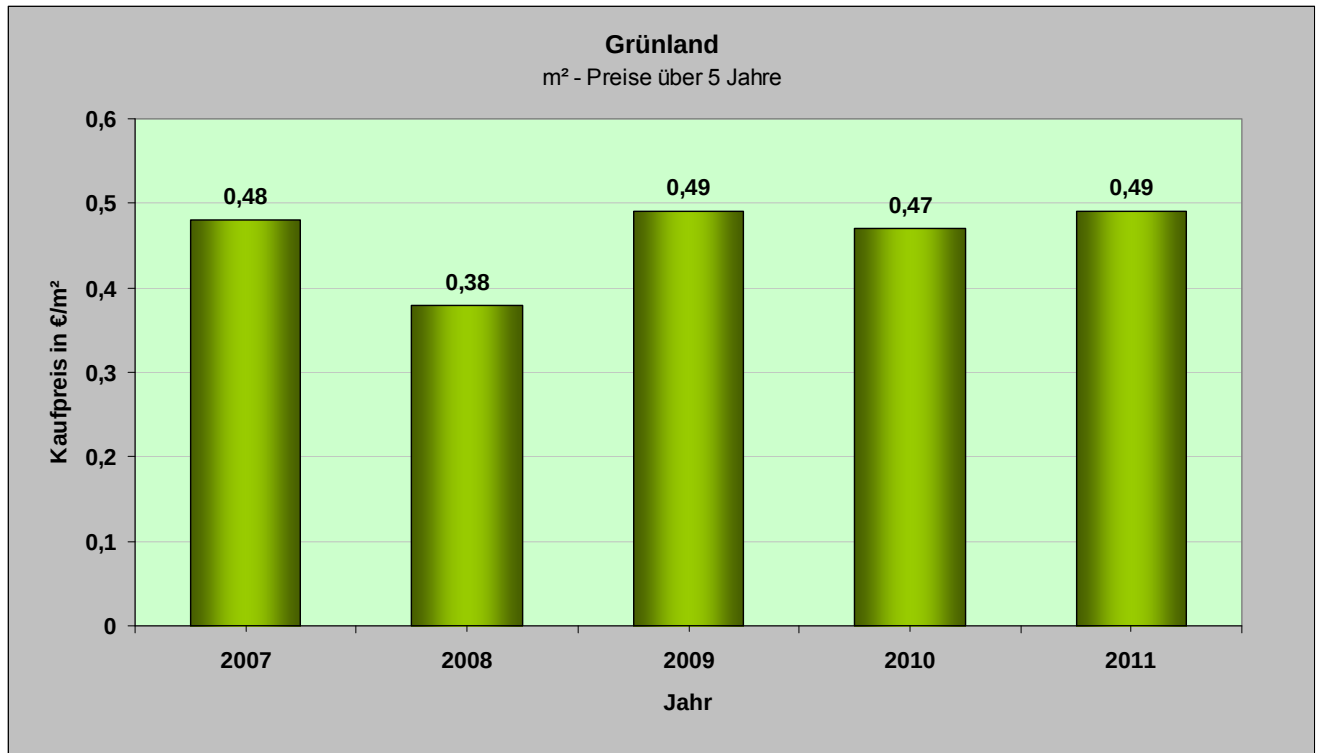


Abb.56 Grünland;

Zeitreihe: m² - Preise

Der m² - Preis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 0,49 €/m² erhöht. Er liegt damit wie in den Vorjahren ungefähr 10 % über dem entsprechenden Wert für Ackerland.

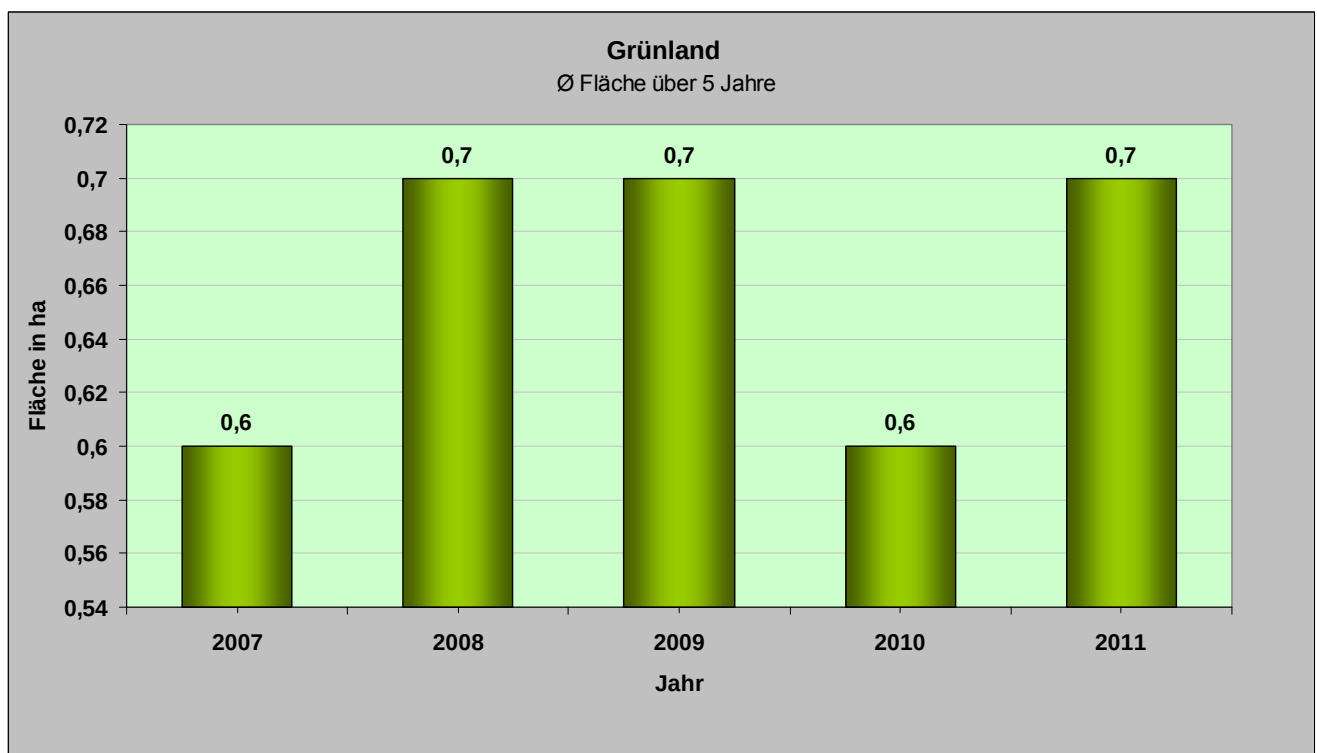


Abb.57 Grünland;

Zeitreihe: Ø – Fläche pro Kauffall

Die registrierte durchschnittliche Größe der Kaufverträge belief sich auf 0,7 ha und war damit stabil.

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

5.2.3 Wald

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

Die Anzahl der Verkäufe von Wald stieg von 25 in 2010 um 52 % auf 38 in 2011.

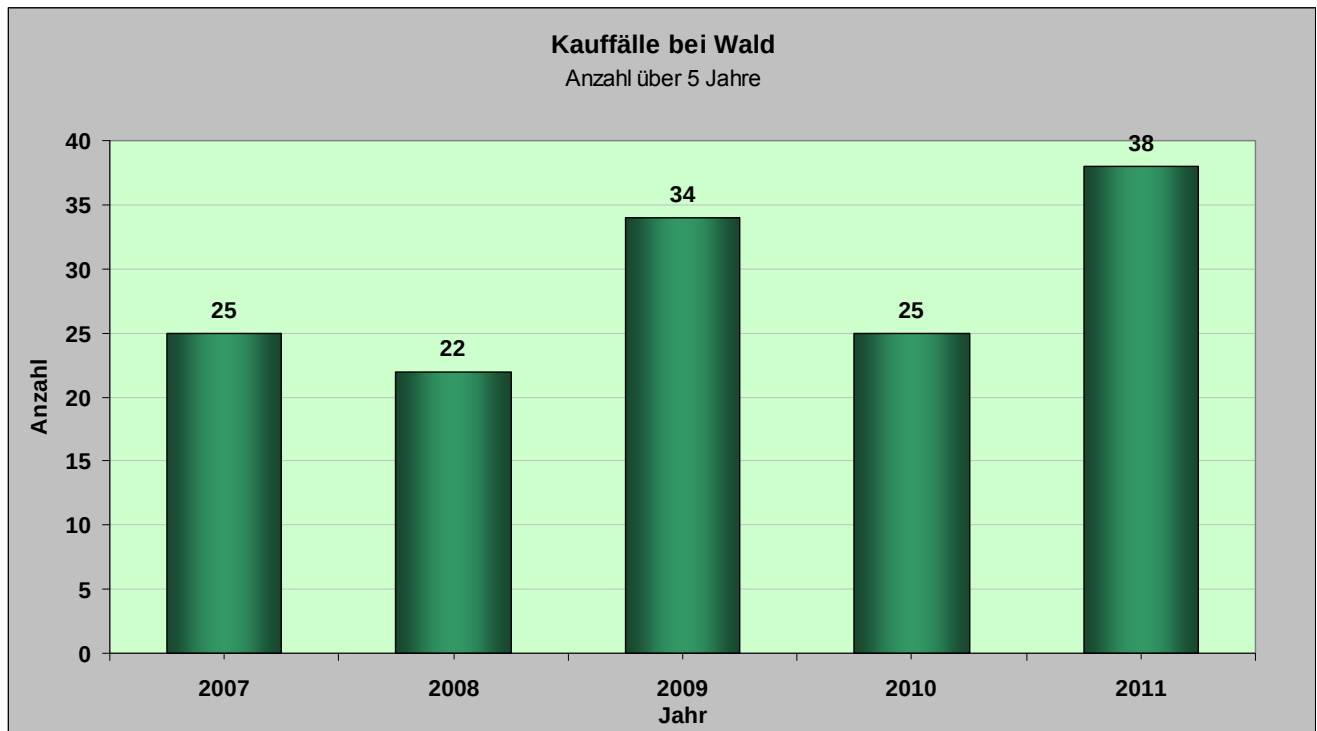


Abb.58 Wald; Zeitreihe: Anzahl

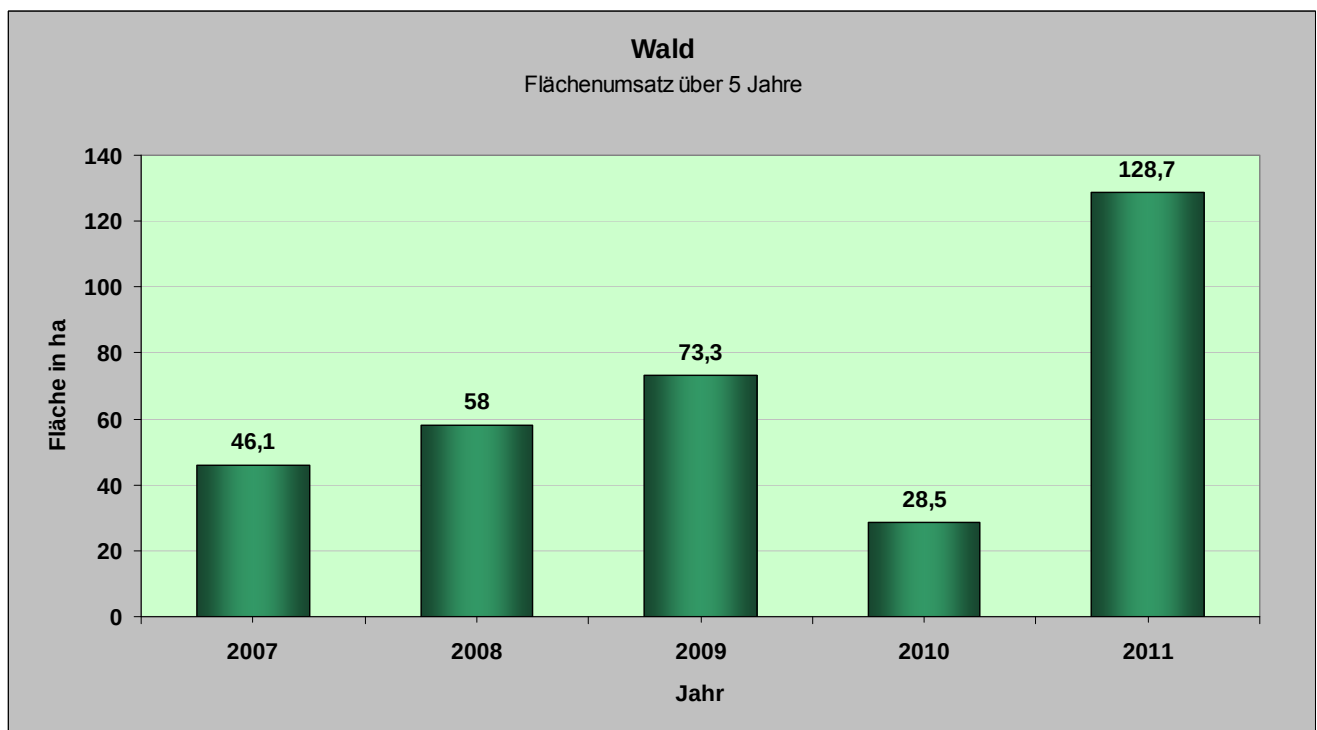


Abb.59 Wald; Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 128,7 ha um 352 % vom einem außergewöhnlich niedrigen Wert (28,5 ha) in 2010 stark gestiegen.

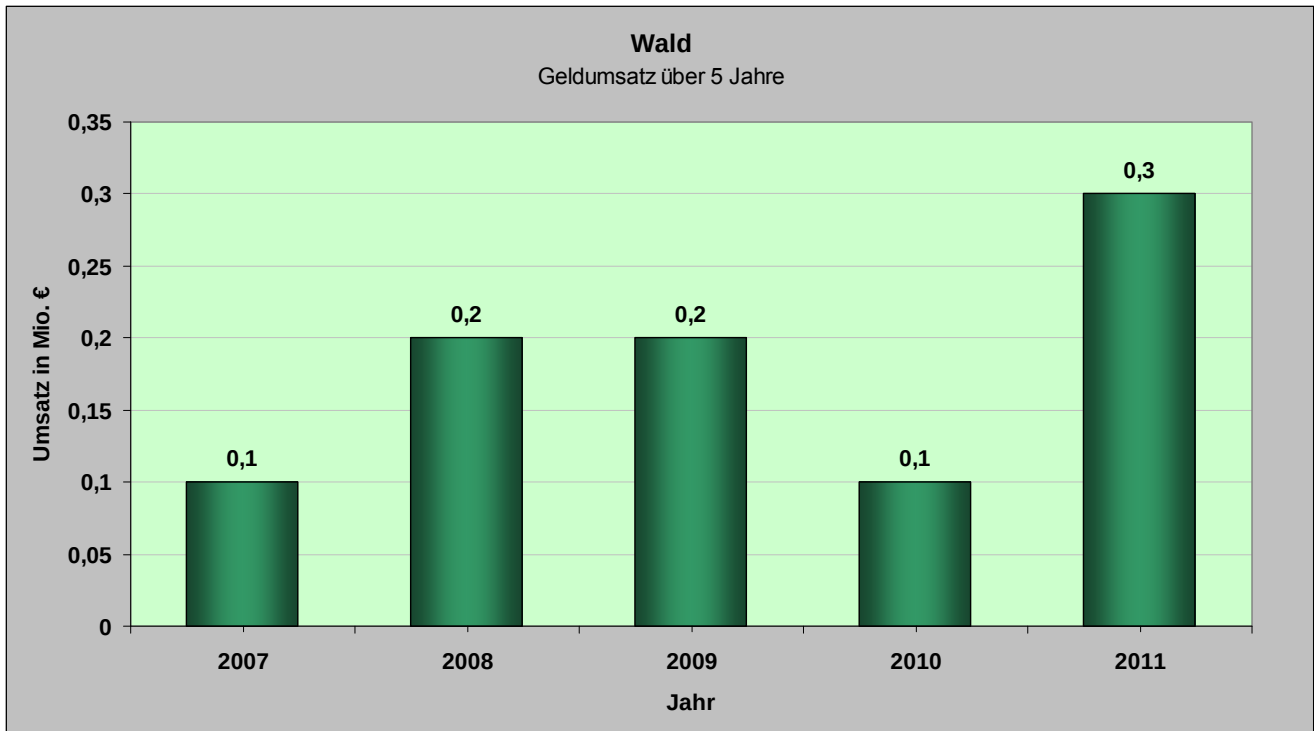


Abb.60 Wald; Zeitreihe: Geldumsatz

Auch der Anstieg des Geldumsatzes fällt mit 200 % gegenüber dem Vorjahr sehr deutlich aus.

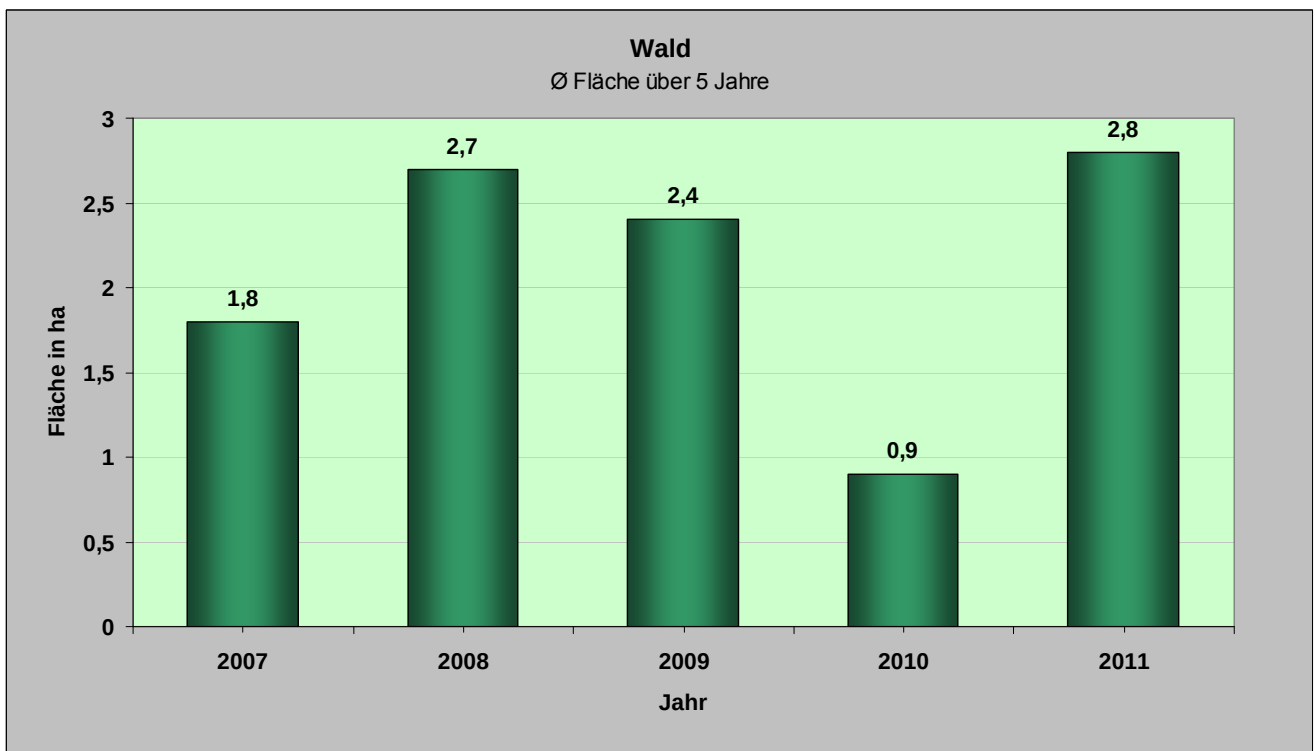


Abb.61 Wald; Zeitreihe: Ø – Fläche pro Kauffall

Wie auch das Volumen des Geldumsatzes in 2010 ein niedriges Niveau innehatte, war dies auch bei den durchschnittlich verkauften Flächen zu beobachten. Der entsprechende Anstieg auf 2,8 ha in 2011 fiel daher mit 211 % sehr stark aus.

Auf die Ausweisung eines m² - Preises wird an dieser Stelle verzichtet, da die Vertragsgestaltungen keineswegs immer die Art des Bestandes und seine Hiebreife bezeichnen oder überhaupt Aussagen zu diesem Punkt enthalten.

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 25 im Jahr 2010 auf 28 im Jahr 2011 geringfügig um 12 % an.

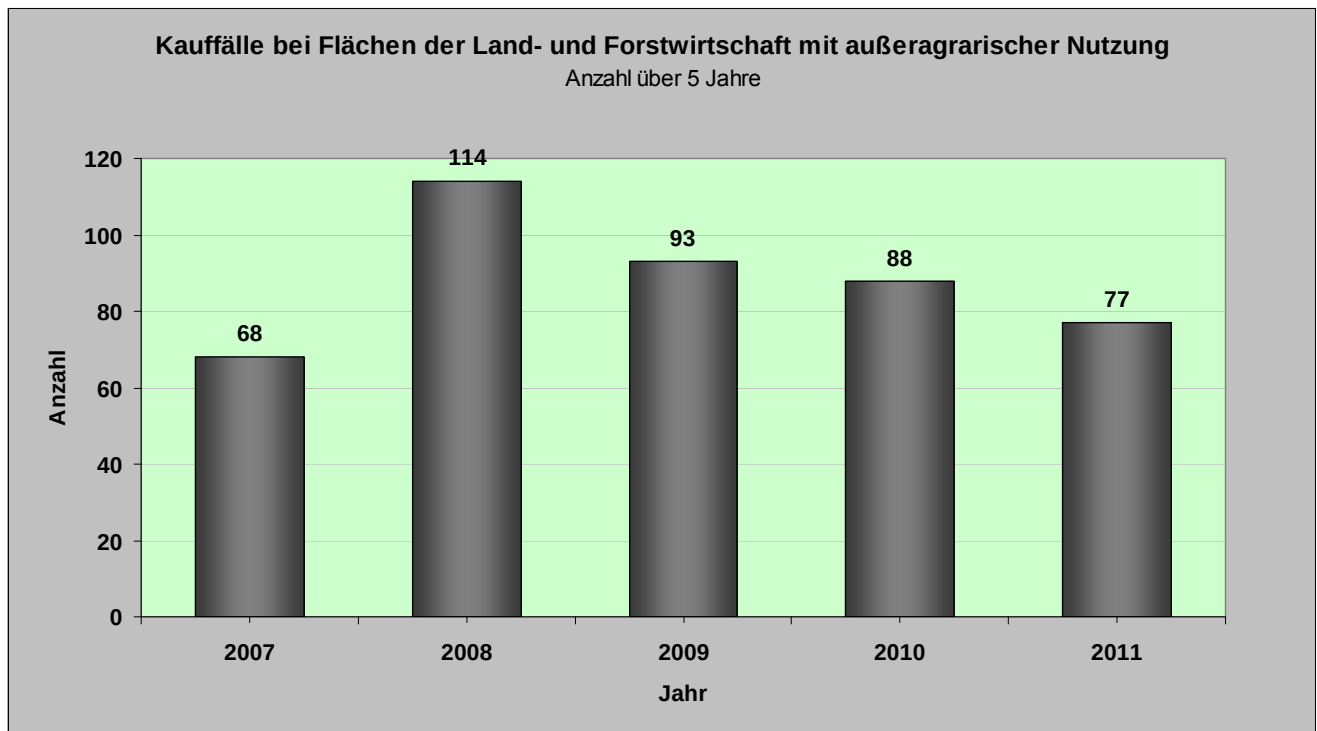


Abb.62 Flächen mit außeragrarischer Nutzung;

Zeitreihe: Anzahl

Die Anzahl ist seit 2008 beständig rückläufig und hat mit 77 Kauffälle in 2011 gegenüber der Anzahl von 2010 (88) einen Rückgang von 13 % erfahren.

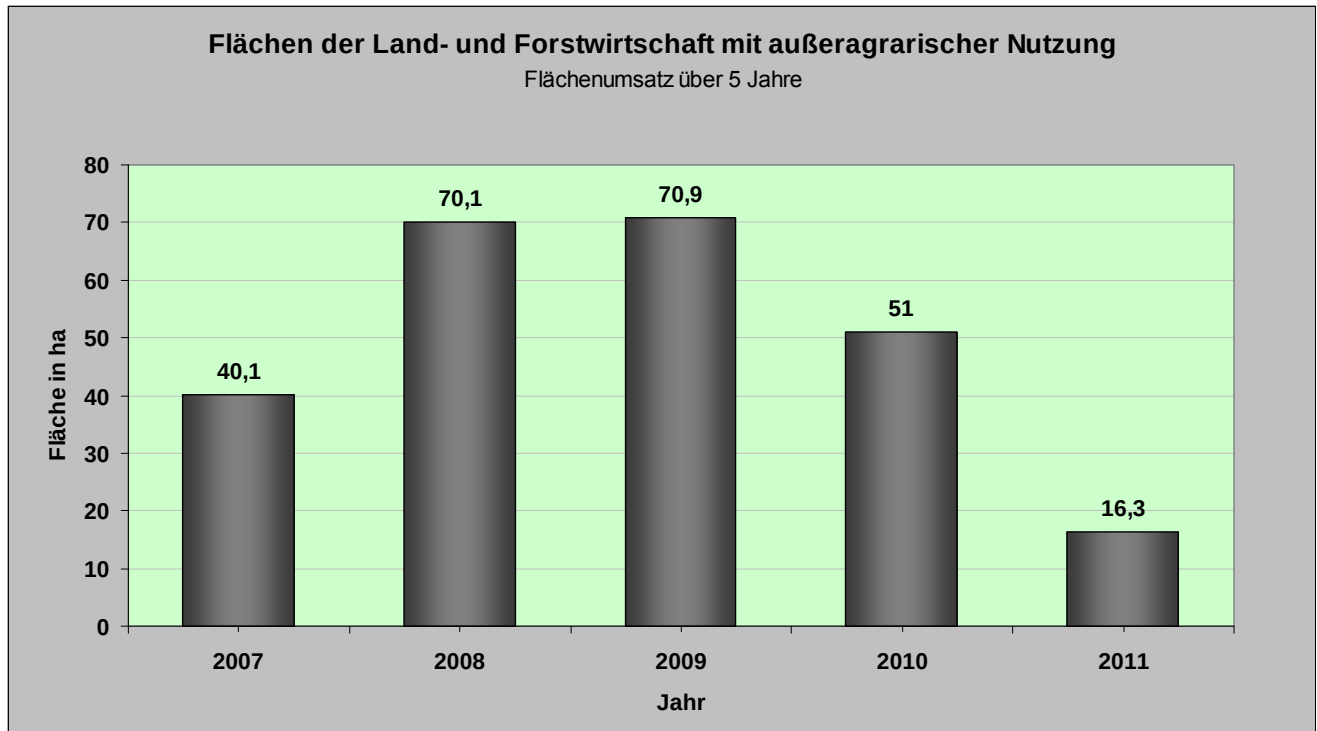


Abb.62 Flächen mit außeragrарischer Nutzung;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ging von 2010 auf 2011 stark zurück und erreichte nur ungefähr ein Drittel des Vorjahreswertes.

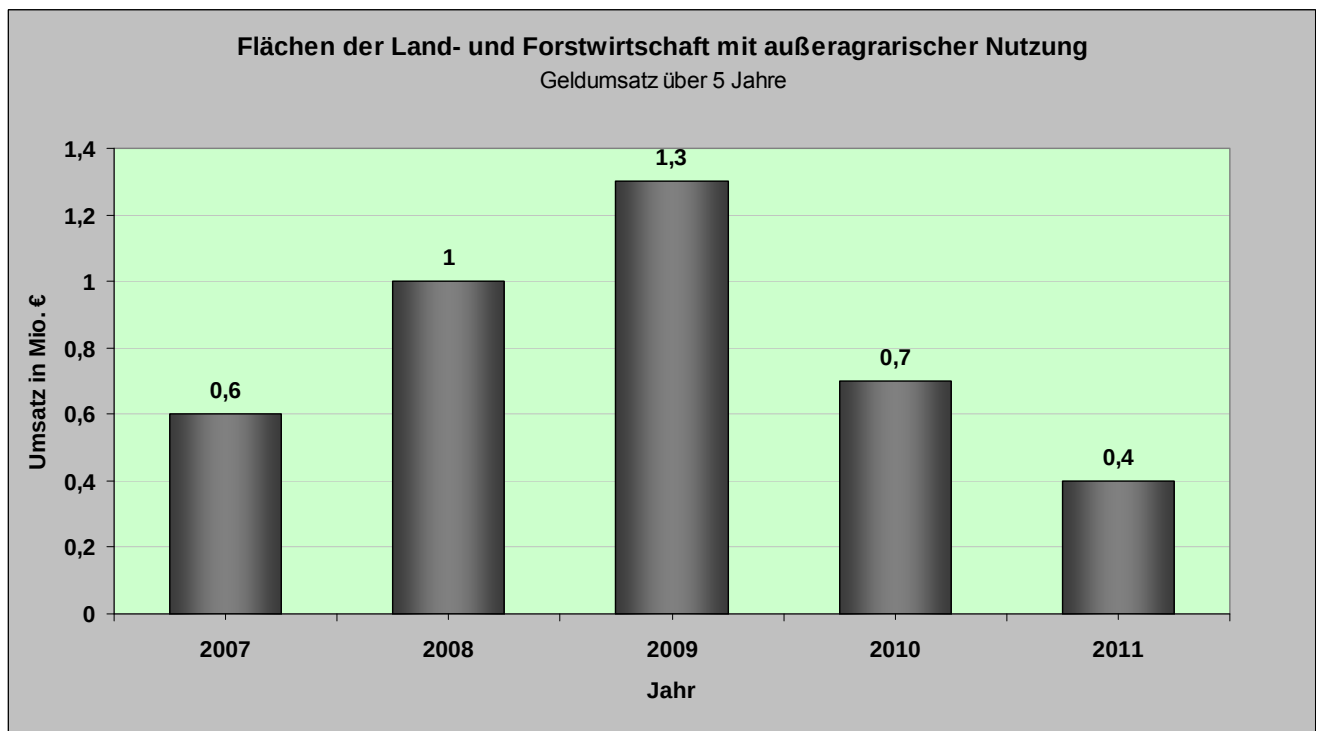


Abb.63 Flächen mit außeragrарischer Nutzung;

Zeitreihe: Geldumsatz

Auch beim Geldumsatz ist ein deutlicher Rückgang um 68 % des Wertes von 0,7 Mio. € in 2010 auf 0,4 Mio. € in 2011 registriert worden.

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.

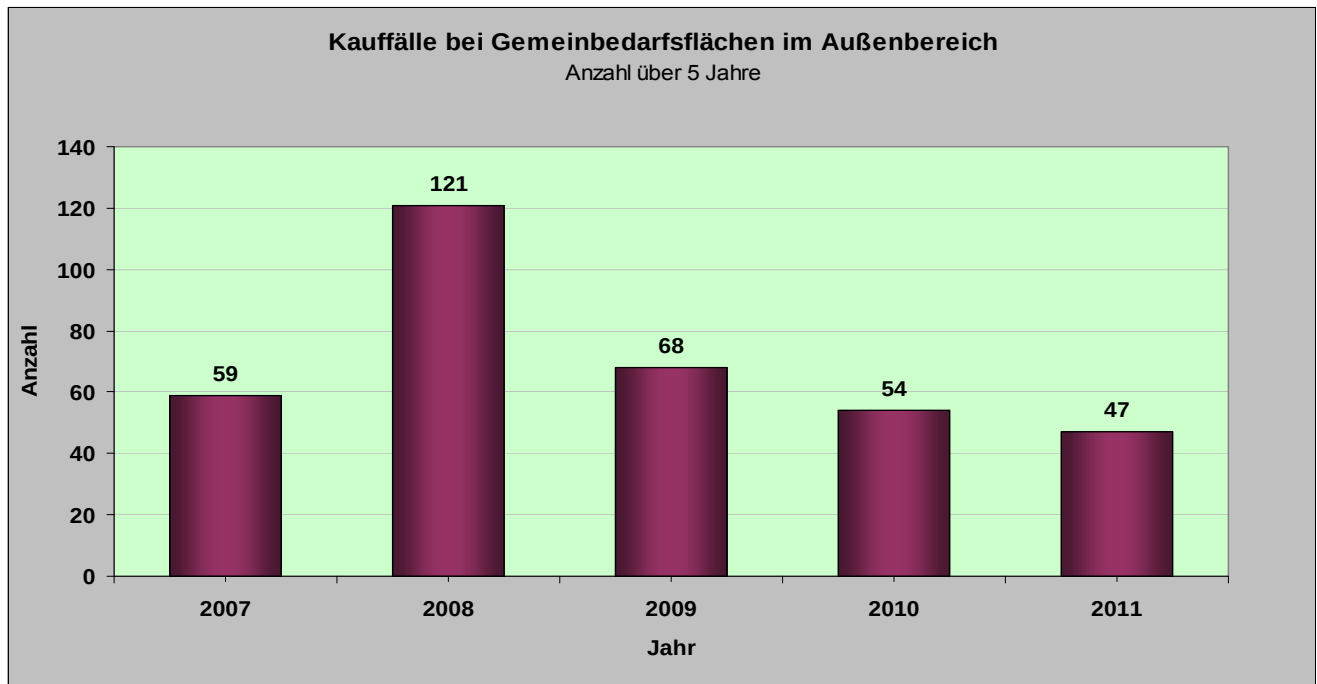


Abb.64 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich;

Zeitreihe: Anzahl

Die Anzahl der Kauffälle ging von 54 in 2010 auf 47 in 2011 zurück.

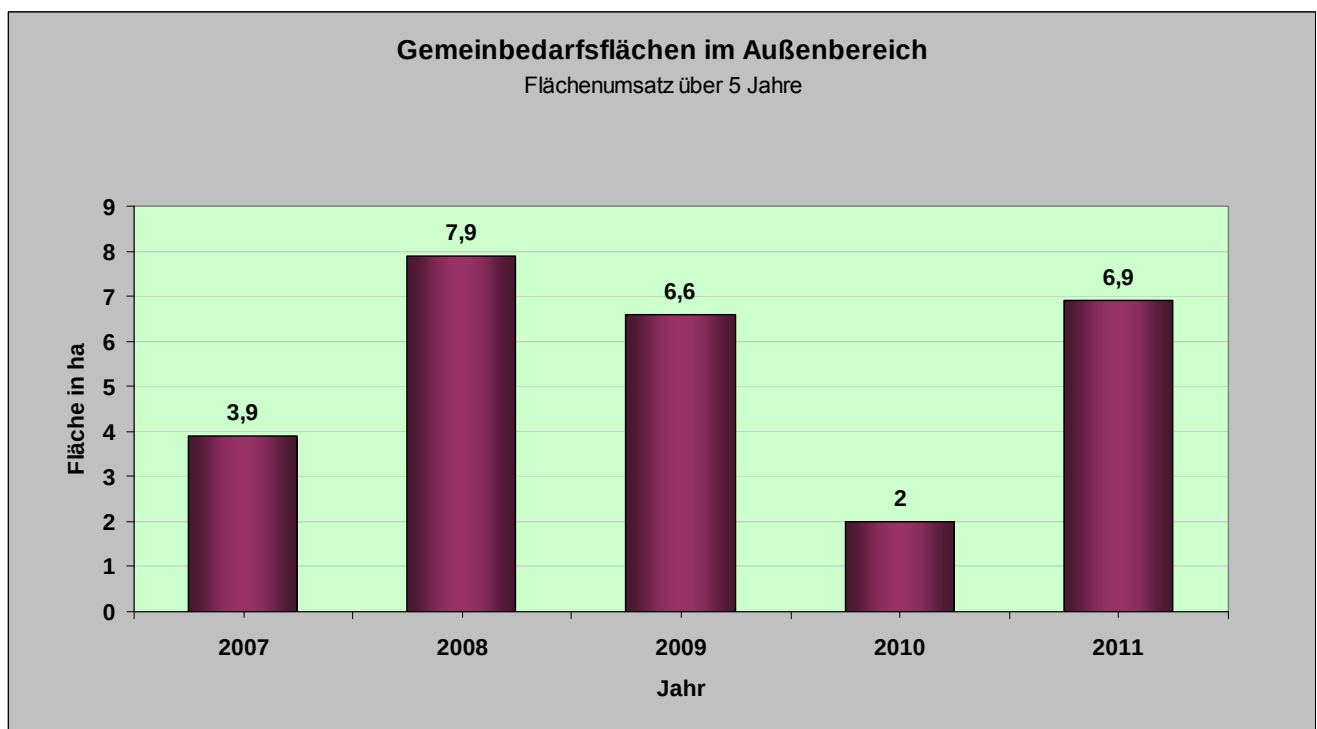


Abb.65 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg deutlich auf 6,9 ha an und hat damit nach einer „Delle“ in 2010 (2 ha) das Niveau von 2009 leicht übertroffen.

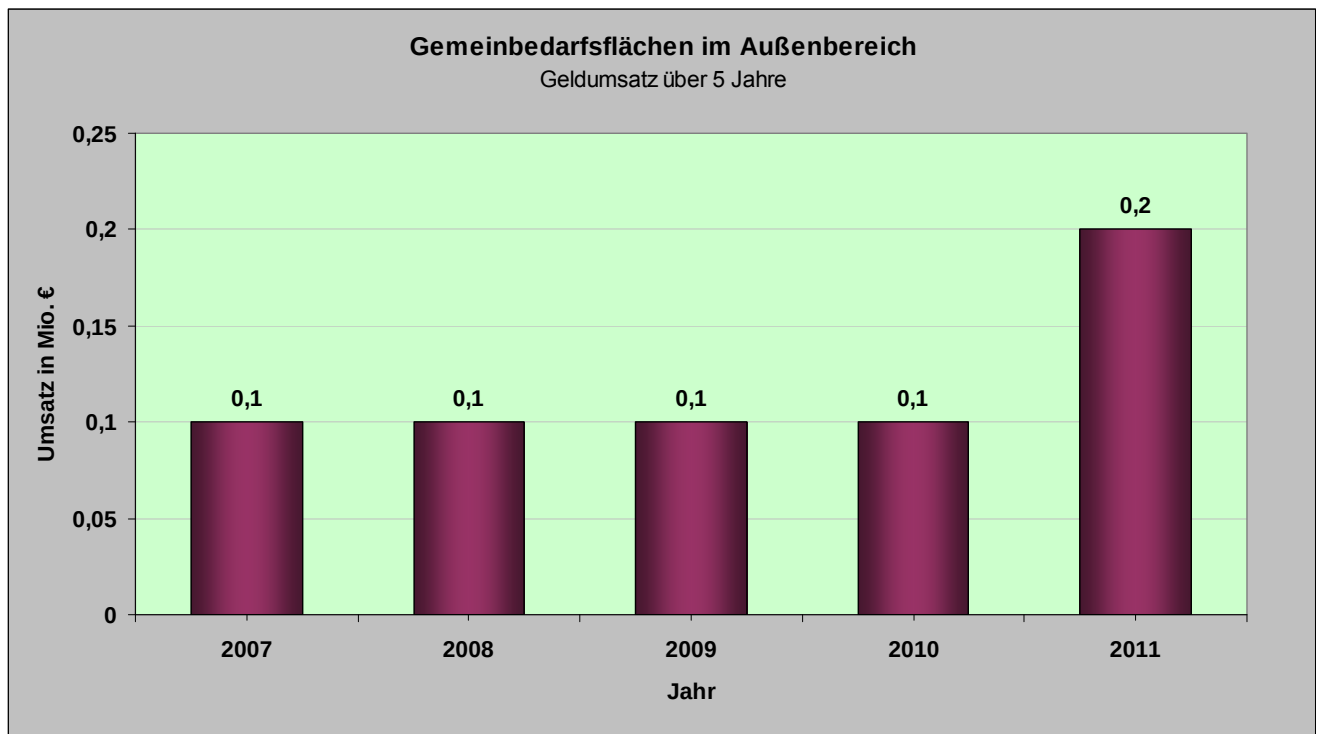


Abb.66 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich;

Zeitreihe: Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber 2010 gestiegen.

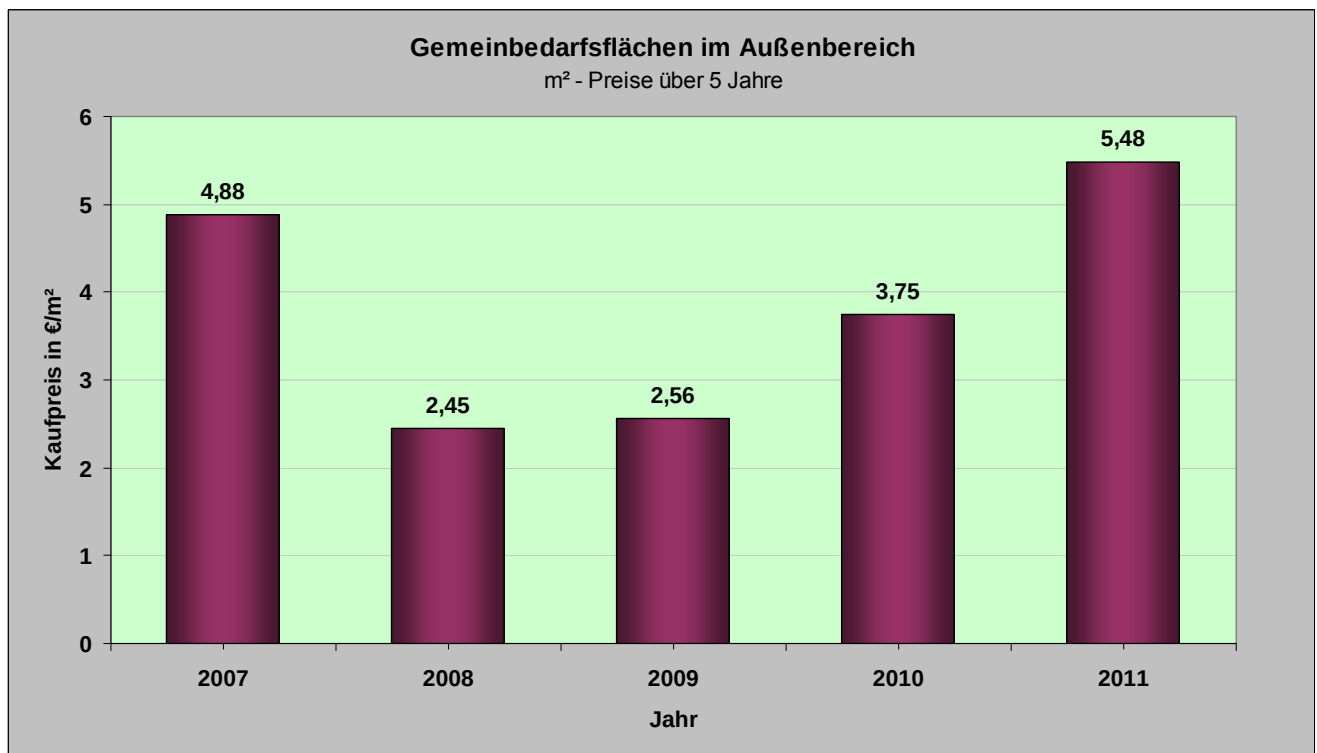


Abb.67 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich;

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 2008 der m² - Preis für derartige Fläche beständig erhöht hat und mit 5,48 €/m² in 2011 einen neuen Höchststand erreicht hat.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

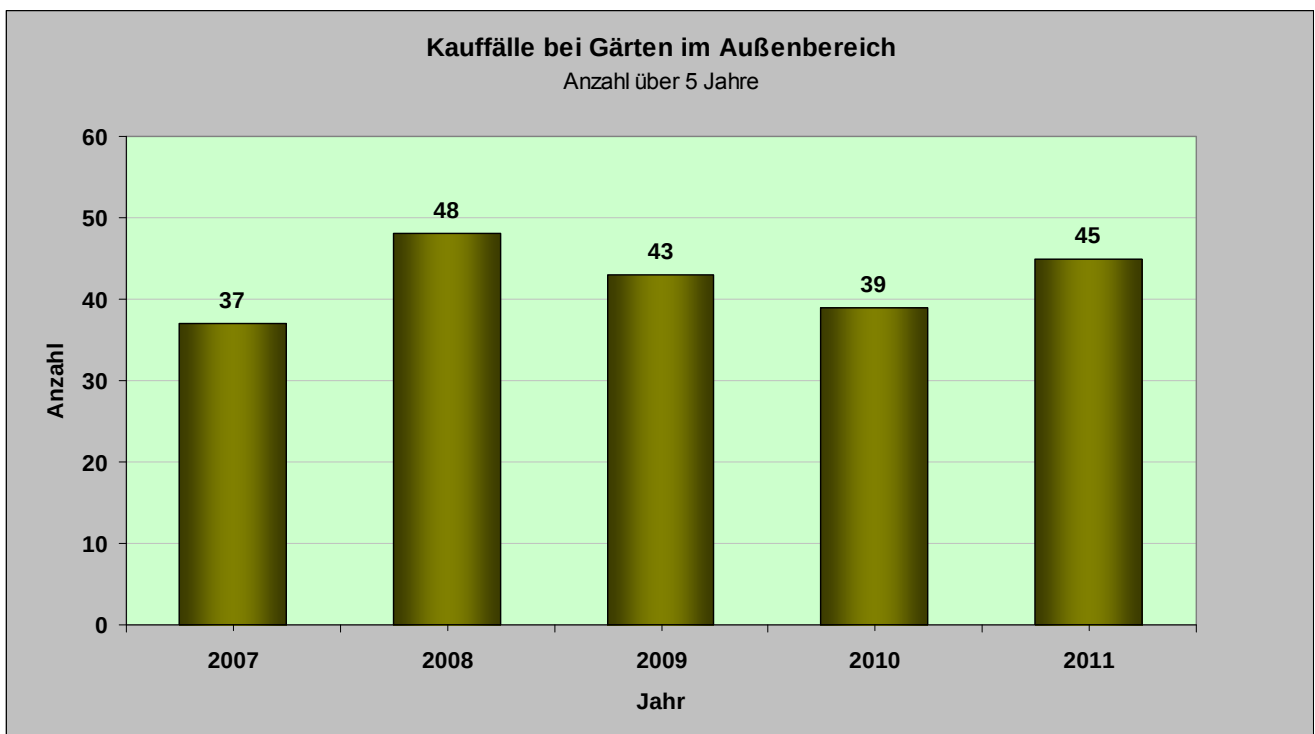


Abb.68 Gärten im Außenbereich;

Zeitreihe: Anzahl

Die Anzahl ist von 39 in 2010 um 15 % auf 45 in 2011 gestiegen.

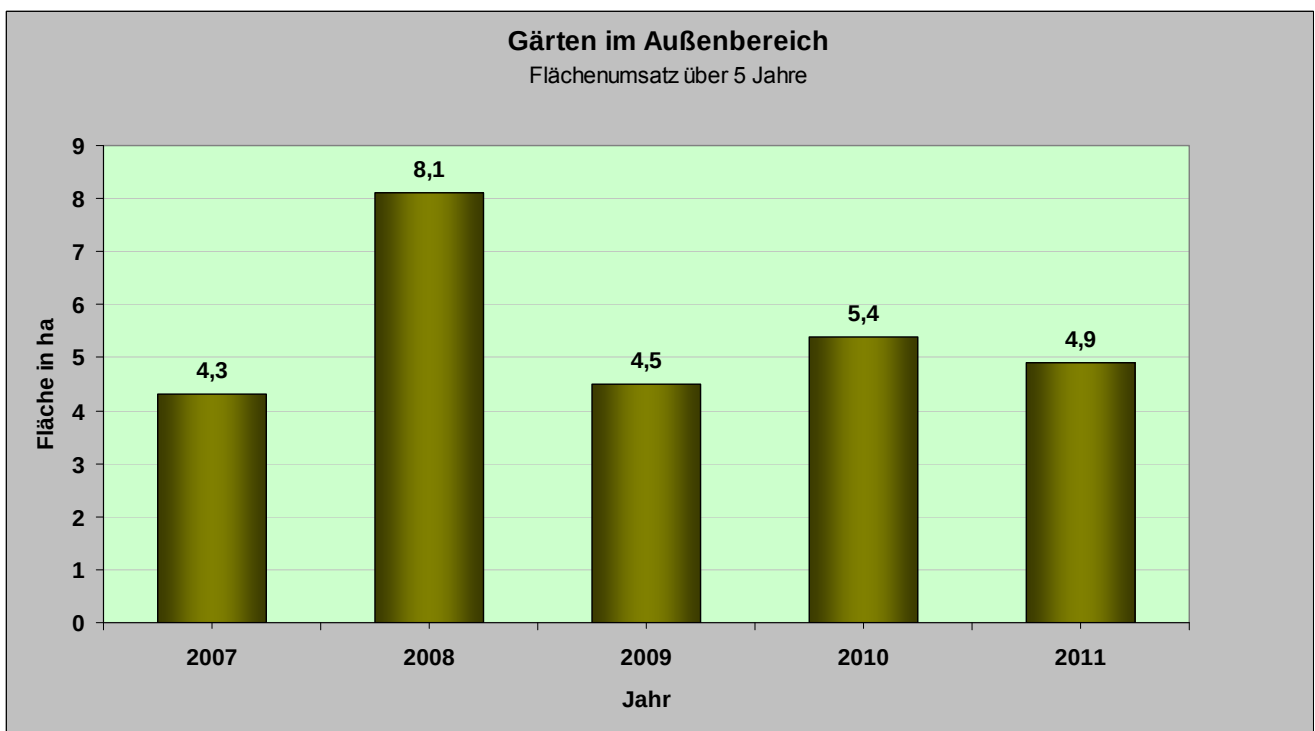


Abb.69 Gärten im Außenbereich;

Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ging um 9 % gegenüber dem Vorjahr auf 4,9 ha zurück.

Der Geldumsatz blieb stabil.

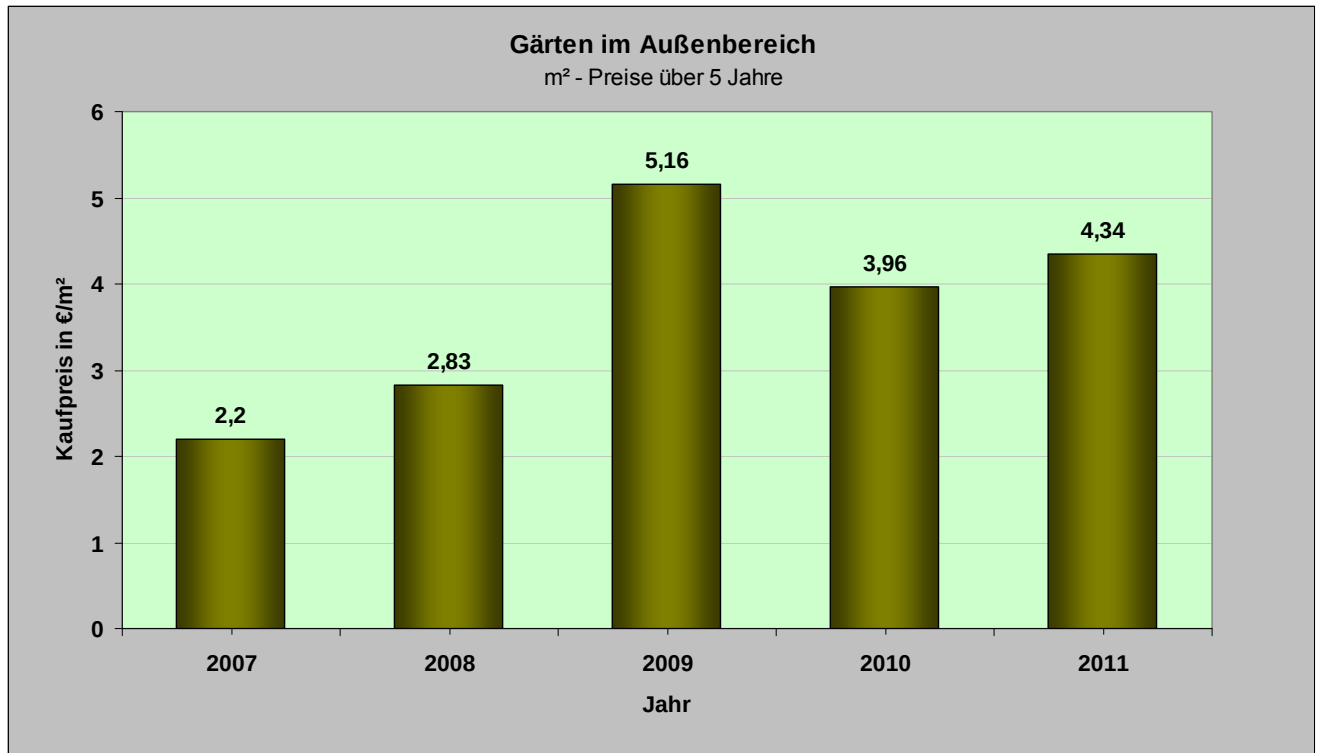


Abb.70 Gärten im Außenbereich;

Zeitreihe: m² - Preise

Der m² - Preis ist von 3,96 €/m² in 2010 um 10 % auf 4,34 €/m² gestiegen.

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.

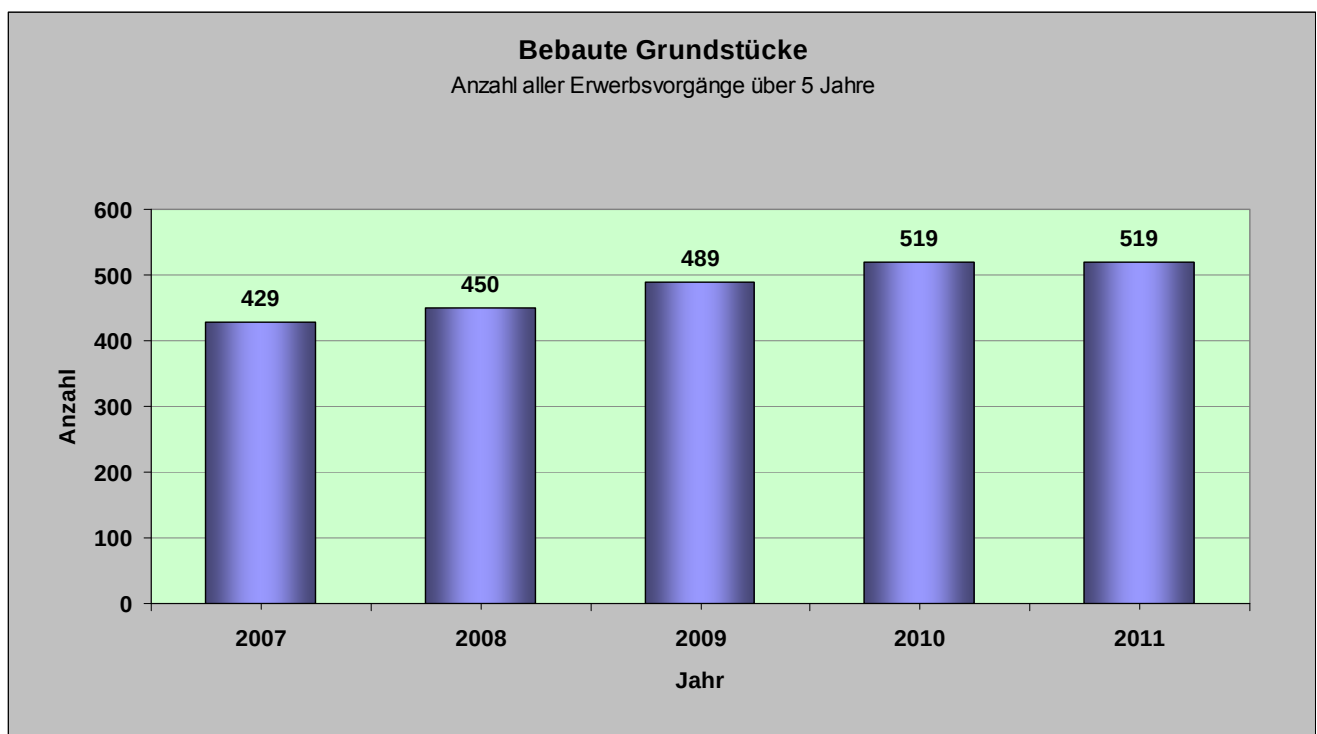


Abb.71: Bebaute Grundstücke;

Zeitreihe: Anzahl

Im Jahr 2011 ist die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke mit 519 gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Insgesamt gesehen ist aber seit 2007 eine zunehmende Tendenz zu erkennen.

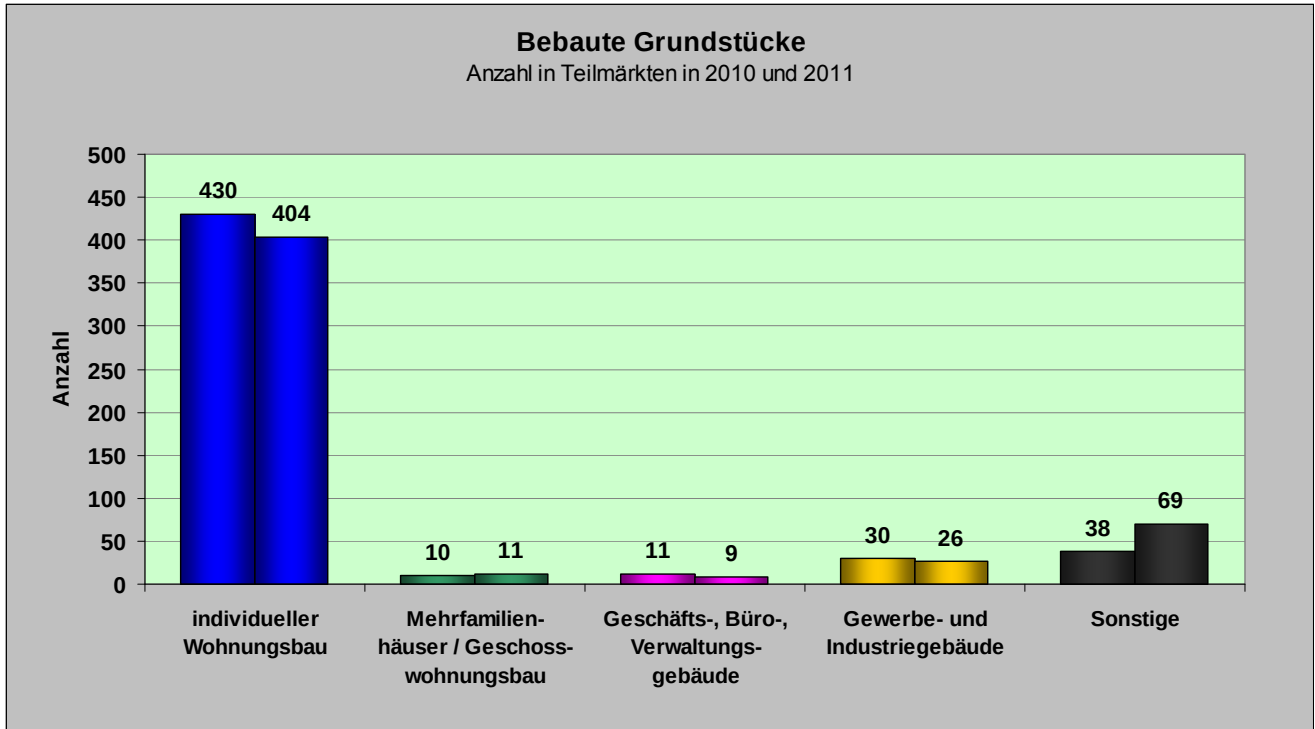


Abb.71: Bebaute Grundstücke; Teilmärkte in 2010 und 2011

Der Markt der bebauten Grundstücke wird durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert, auch wenn dieser einen Rückgang von 6 % auf 404 Fälle in 2011 aufweist. Nennenswerte Fallzahlen sind im Teilmarkt Gewerbe- und Industriegebäude (-13 %) und bei den Sonstigen (+82 %) zu verzeichnen. Die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau (+10 %) und der Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude (-18 %) sind im Berichtsgebiet nicht marktbestimmend. Die Anteile der Teilmärkte für 2011 können der nachstehenden Grafik entnommen werden:

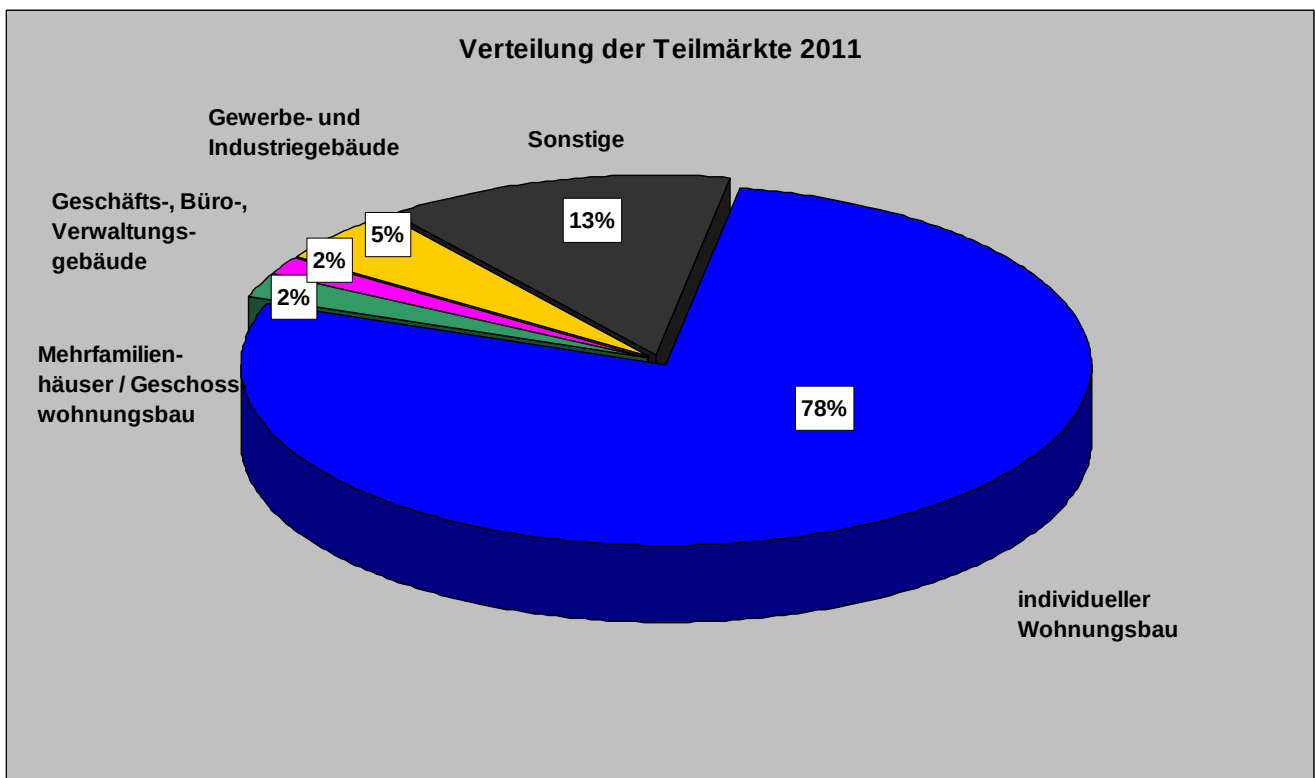


Abb.72: Bebaute Grundstücke; Verteilung auf Teilmärkte in 2010 und 2011

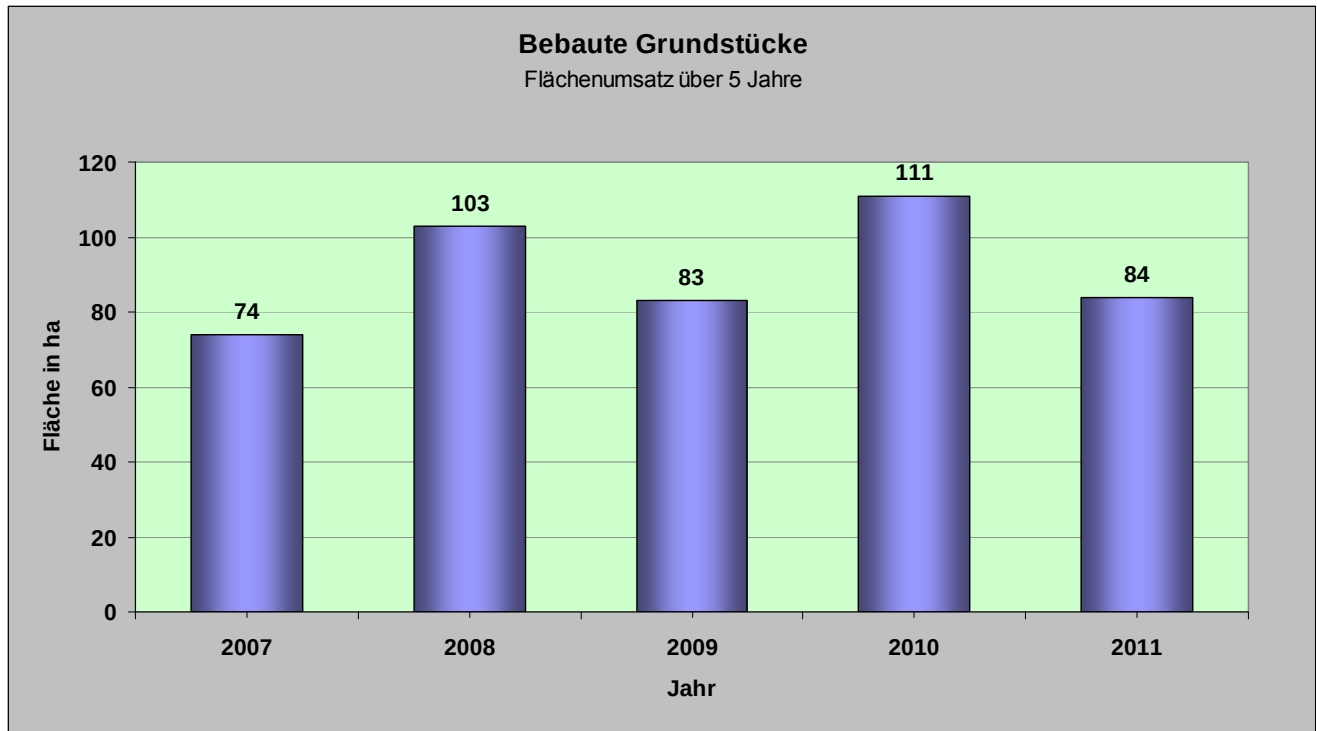


Abb.73: Bebaute Grundstücke; Zeitreihe: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 84 ha in 2011 rückläufig (-24 %).

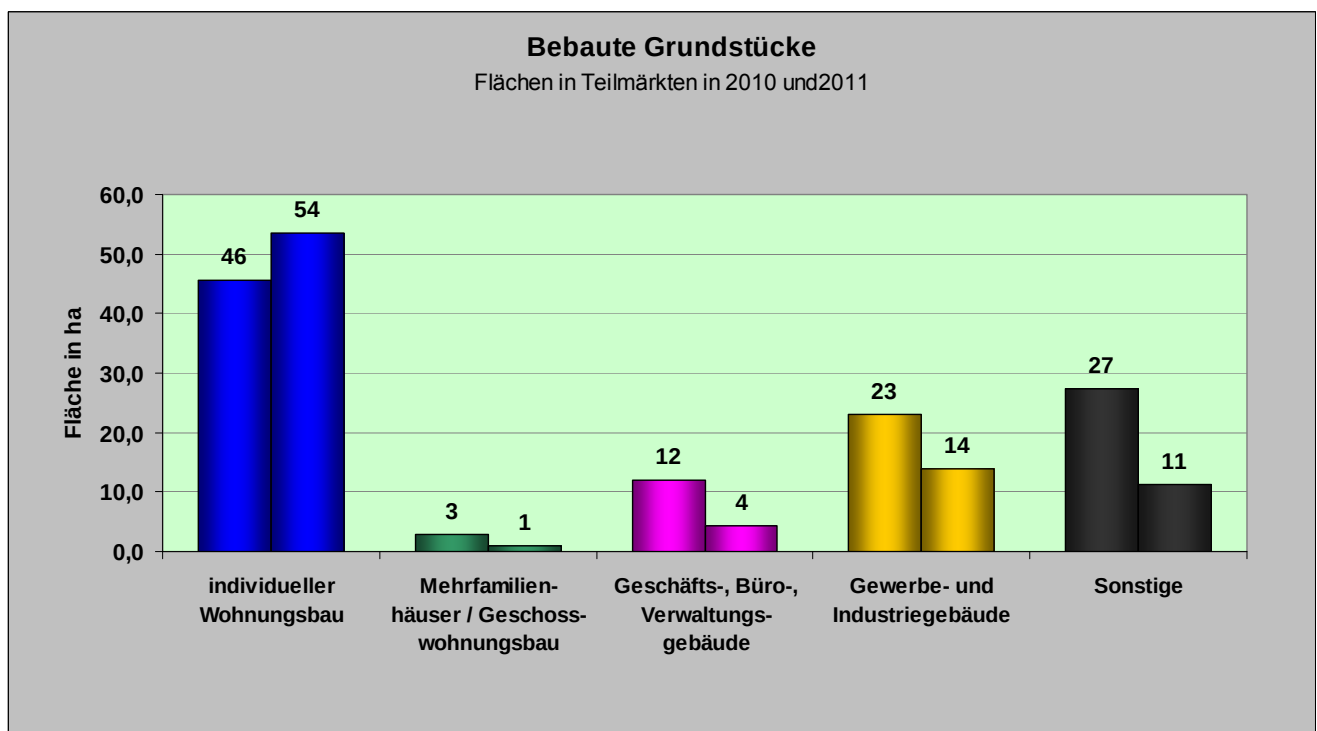


Abb.74: Bebaute Grundstücke; Flächenumsatz der Teilmärkte in 2010 und 2011

Der Flächenumsatz ist nur im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus gestiegen (+ 18 %); in allen anderen Teilmärkten ist der Flächenumsatz stark zurückgegangen.

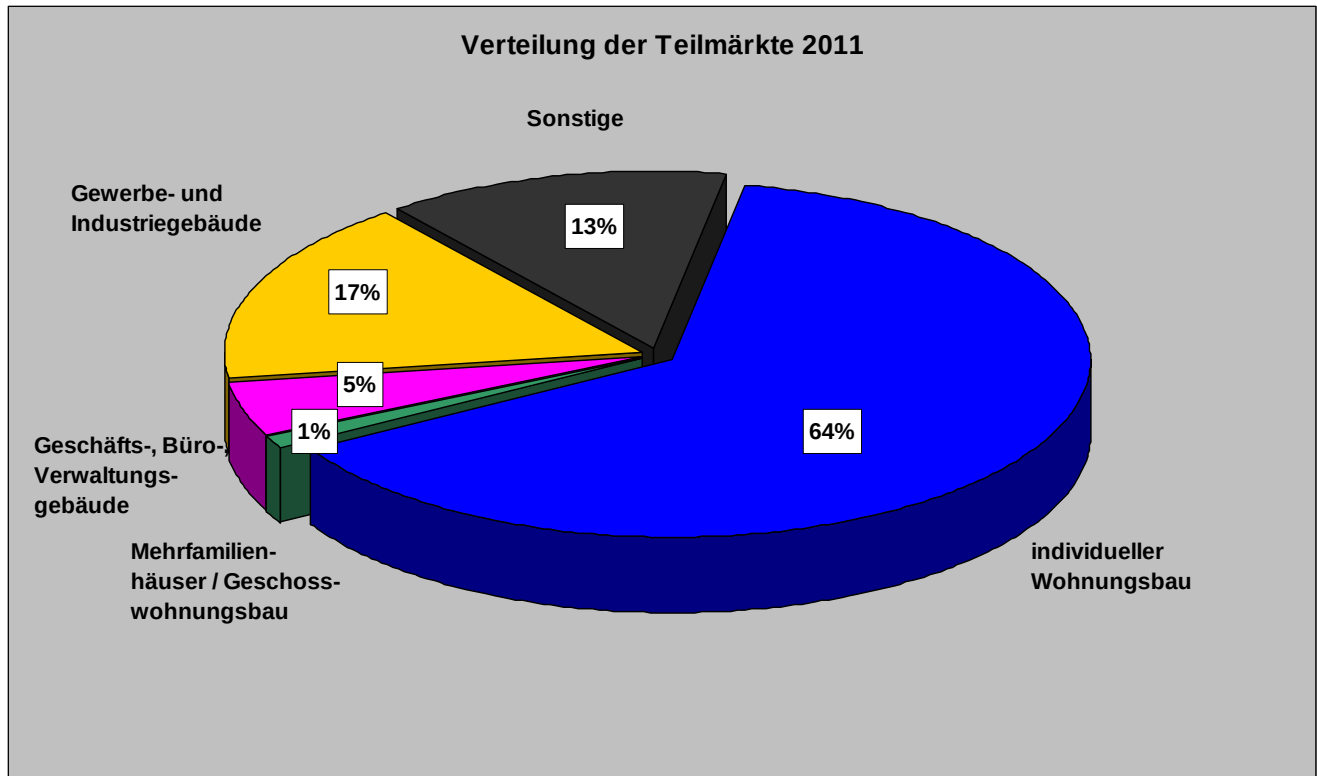


Abb.75: Bebaute Grundstücke; Flächenumsatz - Verteilung auf Teilmärkte in 2010 und 2011

Fast zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes entfallen in 2011 auf den individuellen Wohnungsbau. Weitere 17 % sind dem Teilmarkt Gewerbe- und Industriegebäude zuzuordnen; 13 % entfallen auf die sonstigen Gebäude. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und vor allem der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser spielen nur eine untergeordnete Rolle.

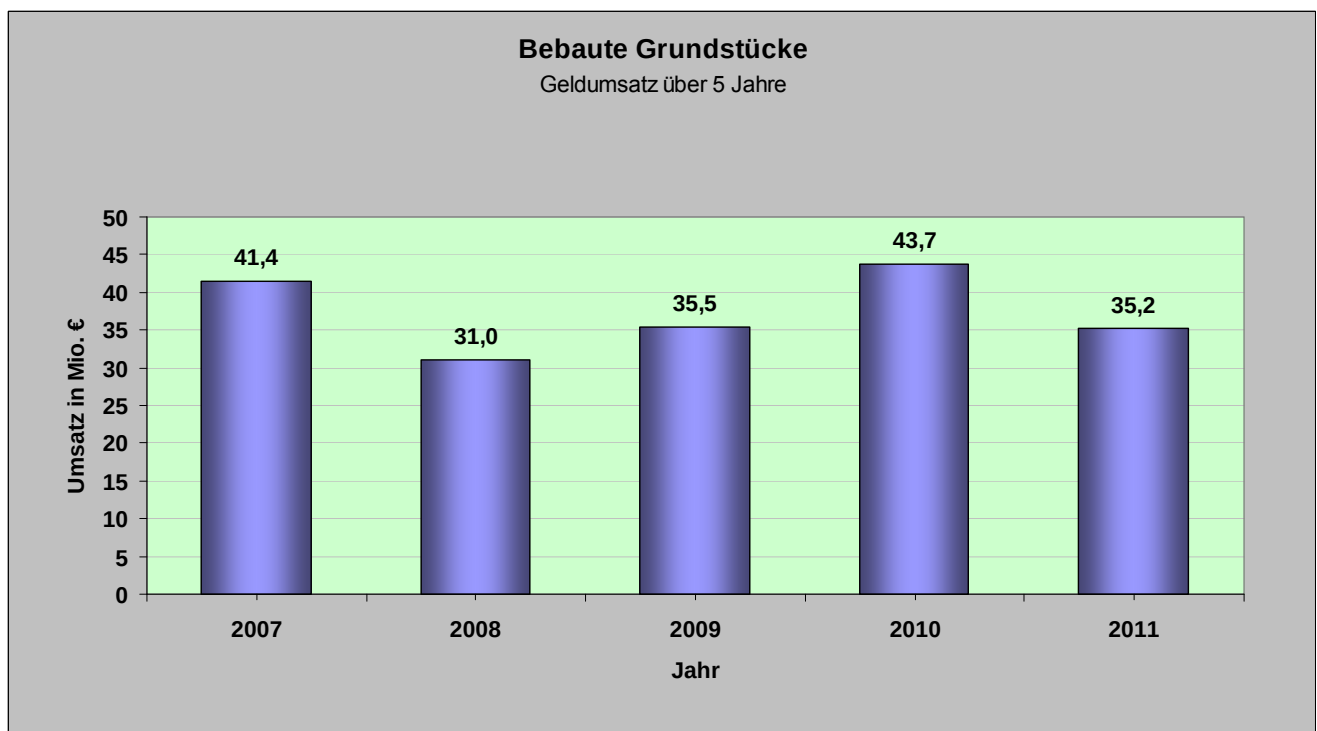


Abb.76: Bebaute Grundstücke; Zeitreihe: Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber einem Höchstwert aus 2010 von 43,7 Mio. € um 19 % auf 35,2 Mio. € zurückgegangen.

Die Situation in den Teilmärkten stellte sich wie folgt dar:

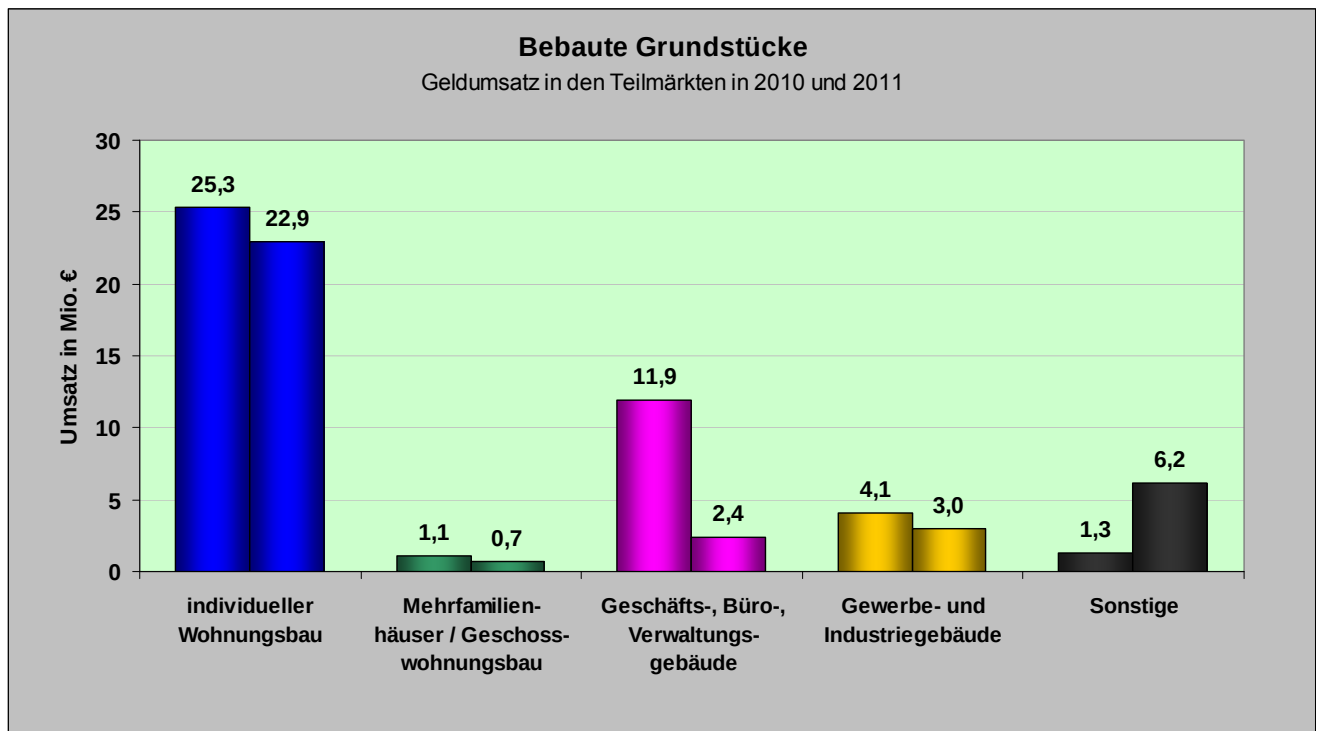


Abb.77: Bebaute Grundstücke; Geldumsatz der Teilmärkte in 2010 und 2011

Im Teilmarkt der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude war der Rückgang des Geldumsatzes von 2010 auf 2011 besonders heftig (-80 %). Auch in den anderen Teilmärkten, außer den sonstigen Gebäuden waren rückläufige Geldumsätze zu verzeichnen.

Die prozentuale Aufteilung des Geldumsatzes in 2011 kann der Grafik entnommen werden.

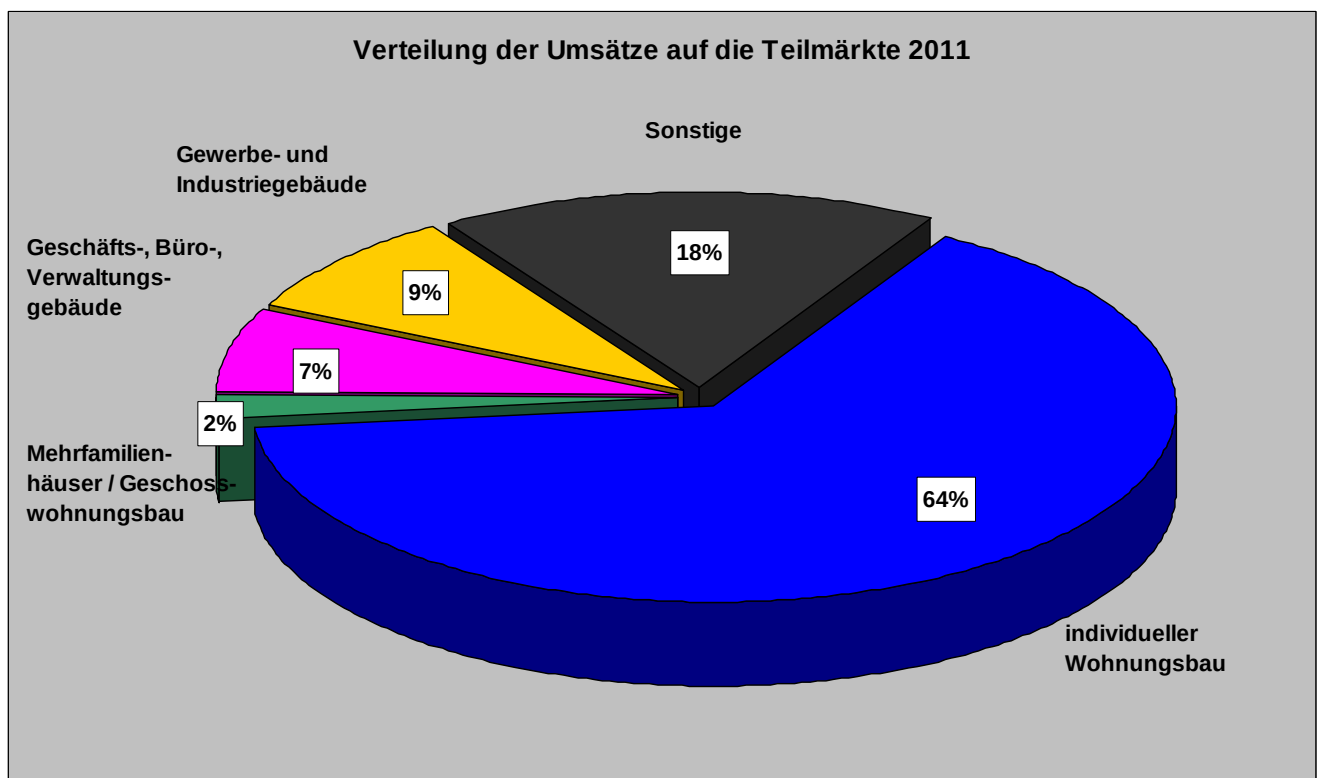


Abb.78: Bebaute Grundstücke; Geldumsatz - Verteilung auf Teilmärkte in 2010 und 2011

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 (2010 und 2011)
- 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. 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

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]			Ø Grundstücksfläche [m²]			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
										Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	14			124.625			818			4		895,39		123	
	min	max		15.000	230.000		370	2.500		min	max	714,29	1.142,86	100	247
2010	22			123.333			583			9		904,73		163	
	min	max		22.500	272.500		120	2.676		min	max	419,23	1.769,23	90	250
2009	14			122.664			591			7		959,45		150	
	min	max		28.000	199.000		288	1.768		min	max	666,67	1.421,43	130	180
2008	25			136.972			798			5		1.038,74		134	
	min	max		43.039	204.000		125	1.851		min	max	866,67	1.153,85	60	150
2007	18			138.750			686								
	min	max		44.000	290.000		263	1.958		min	max				

Tab. 8: Auswertungen

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]			Ø Grundstücksfläche [m²]			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
										Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	30			75.255			687			15		516,11		121	
	min	max		27.500	175.000		197	3.255		min	max	375,00	1.265,06	83	200
2010	24			51.531			1.834			6		654,04		108	
	min	max		12.000	245.000		235	16.098		min	max	187,50	1.177,88	73	240
2009	43			46.230			1.517			11		526,99		111	
	min	max		8.000	162.000		76	13.131		min	max	419,67	815,45	65	270
2008	36			80.933			1.113			9		480,49		125	
	min	max		2.000	145.000		90	5.000		min	max	279,72	1.000,00	100	184
2007	9			57.000			954								
	min	max		6.390	112.000		190	2.170		min	max				

Tab. 9: Auswertungen

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	50		24.900		675		4		890,26		157	
	min	max	100	157.500	70	3.968	min	max	393,94	1.411,76	85	180
2010	108		24.441		714		4		595,00		170	
	min	max	1	180.000	38	6.791	min	max	321,43	720,00	120	250
2009	126		23.929		624							
	min	max	100	220.000	70	8.073						
2008	111		35.273		713							
	min	max	1	155.000	36	15.472						
2007	139		44.943		693							
	min	max	500	199.000	42	6.507						

Tab. 10: Auswertungen

In den vorstehenden Tabellen werden zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen ausgewiesen.

6.1.2 Doppelhaushälften

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

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 konjunkturrell beeinflusste zeitliche Tendenz der Kaufpreise nachweisen.

Die nachstehende Tabelle kann als Orientierung dienen:

	Wert	von	bis
Ø Gesamtkaufpreis [€]	105.000	80.000	125.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	400	260	503
Ø €/m² Wohnfläche	900	650	1190
Ø Wohnfläche [m²]	105	85	135

Tab. 11: Auswertungen

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	6				553		3		952,50		108	
	min	max	8.000	145.000	304	936	min	max	842,11	1.115,38	95	130
2010	6		60.500		642		5		608,70		125	
	min	max	2.760	90.000	120	1.349	min	max	21,23	1.000,00	80	138
2009												
2008												
2007	4		47.250									
	min	max	40.000	52.000	491	2.024						

Tab. 12: Auswertungen

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	5		46.400		1.057	
	min	max	5.000	100.000	450	3.249
2010						
2009						
2008	9		55.500		523	
	min	max	30.000	75.000	63	1.328
2007	6		51.632		578	
	min	max	17.000	90.000	451	1.049

Tab. 13: Auswertungen

6.1.3 Reihenhäuser

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	3		105.957		252	
	min	max	101.570	110.000	214	271
2010						
2009						
2008						
2007						

Tab. 14: Auswertungen

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	3				251							
	min	max	18.000	115.000	119	287						
2010	5		60.000		303		3		800,00		103	
	min	max	19.500	100.000	220	491	min	max	666,67	900,00	90	120
2009												
2008												
2007												

Tab. 15: Auswertungen

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	19		30.000		372	
	min	max	1.000	79.000	61	1.837
2010						
2009						
2008	7		60.000		137	
	min	max	1.500	122.000	56	350
2007	4		40.000		324	
	min	max	17.500	90.000	89	532

Tab. 16: Auswertungen

6.1.4 Reihenhäuser

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

keine ausreichende Datenlage

Die nachstehende Tabelle kann als Orientierung dienen:

	Wert	von	bis
Ø Gesamtkaufpreis [€]	90.000	85.000	100.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	340	310	380

Tab. 17: Auswertungen

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011						
2010	3		60.000		676	
	min	max	23.000	68.070	474	803
2009						
2008	3		50.000		284	
	min	max	50.000	82.500	120	320
2007						

Tab. 18: Auswertungen

keine ausreichende Datenlage

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

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	8		121.745		1.337		7		371,20		302	
	min	max	61.000	280.000	89	2.691	min	max	226,77	821,11	130	685
2010	9		62.500				4		419,41		330	
	min	max	5.000	200.000	220	2.863	min	max	205,88	619,58	89	380
2009	9		100.000		1.240		3		266,67		225	
	min	max	5.000	270.000	196	4.502	min	max	133,05	588,24	170	354
2008	9		160.500		2.238		4		328,54		414	
	min	max	50.000	360.000	691	4.087	min	max	227,72	821,11	322	707
2007	7				918							
	min	max	92.000	645.000	465	1.806						

Tab. 19: Auswertungen

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	12		53.000		907	
	min	max	2.478	105.000	102	2.170
2010	8		93.750		1.543	
	min	max	2.000	180.000	209	4.569
2009	10		26.775		722	
	min	max	10.000	47.500	79	6.241
2008	34		97.375		497	
	min	max	5.000	325.000	85	1.457
2007	16		109.248		698	
	min	max	3.067	260.000	99	2.353

Tab. 20: Auswertungen

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011						
2010						
2009						
2008	6		350.000		4.836	
	min	max	150.000	625.000	1.137	8.474
2007	3		150.000			
	min	max	30.000	180.000	215	7.138

Tab. 21: Auswertungen

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	3		192.00		4.570	
	min	max	11.000	550.000	666	11.910
2010	4		143.000		2.411	
	min	max	18.000	420.000	301	7.659
2009	4		31.000		2.949	
	min	max	12.500	80.000	1.278	4.476
2008						
2007						

Tab. 22: Auswertungen

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	4				1.041	
	min	max	15.000	550.000	139	2.220
2010	4		120.000			
	min	max	1.700	315.000	159	64.261
2009						
2008	6		115.000			
	min	max	14.000	450.000	194	13.074
2007	9		140.000		3.574	
	min	max	30.000	350.000	155	19.584

Tab. 23: Auswertungen

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	31		50.000		4.256	
	min	max	1.500	413.025	65	16.921
2010	41		98.000		8.589	
	min	max	1.000	1.211.805	52	65.988
2009	29		126.884		11.737	
	min	max	1.000	2.000.000	1.146	106.718
2008	51		172.744		6.619	
	min	max	8.600	1.950.000	330	43.945
2007	37		140.659		4.897	
	min	max	700	2.400.000	387	31.522

Tab. 24: Auswertungen

6.4.1 Gewerbe

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	29		50.000		3.083	
	min	max	1.500	413.025	65	15.309
2010	28		63.620		6.239	
	min	max	1.000	620.000	52	65.988
2009	20		131.800		13.791	
	min	max	1.000	2.000.000	1.146	106.718
2008	44		105.000		5.299	
	min	max	10.000	1.600.000	330	27.567
2007	32		154.571		4.473	
	min	max	700	2.400.000	387	31.522

Tab. 25: Auswertungen

6.4.2 Industrie und Produktion

Neubauten

keine ausreichende Datenlage

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011						
2010	13		360.000		9.355	
	min	max	2.000	1.211.805	609	38.850
2009	9		35.264		7.036	
	min	max	4.000	60.000	1.380	27.703
2008	7				9.685	
	min	max	8.600	1.950.000	2.800	43.945
2007	5		60.000		6.016	
	min	max	29.296	124.699	1.861	8.571

Tab. 26: Auswertungen

6.5 Villen

keine ausreichende Datenlage

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. Der Anteil am Gesamtaufkommen ist dort nur sehr gering.

Beim Wohnungseigentum ist ein deutlicher Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 66 % bei einem Geldumsatz von 4,6 Mio. EUR zu verzeichnen.

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

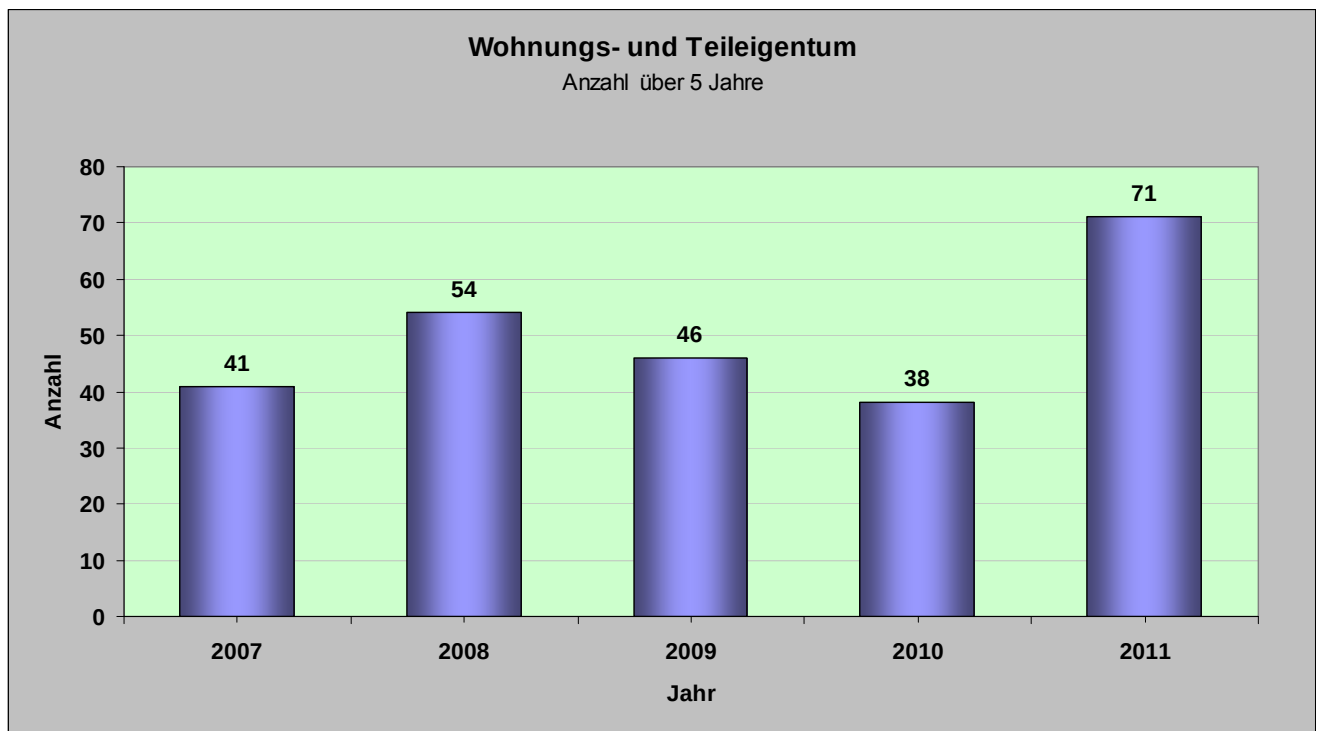


Abb. 79: Wohnungs- und Teileigentum; Zeitreihe: Anzahl

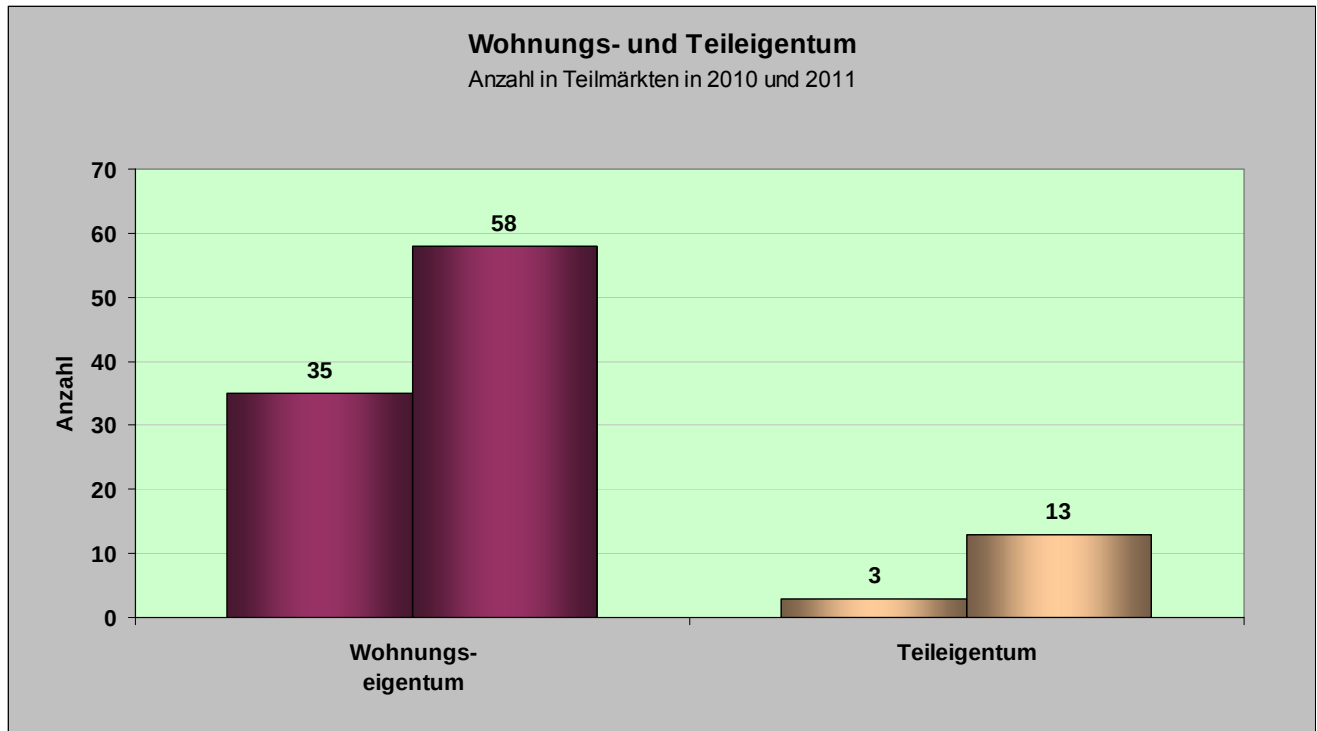


Abb. 80: Wohnungs- und Teileigentum; Aufteilung der Teilmärkte in 2010 und 2011

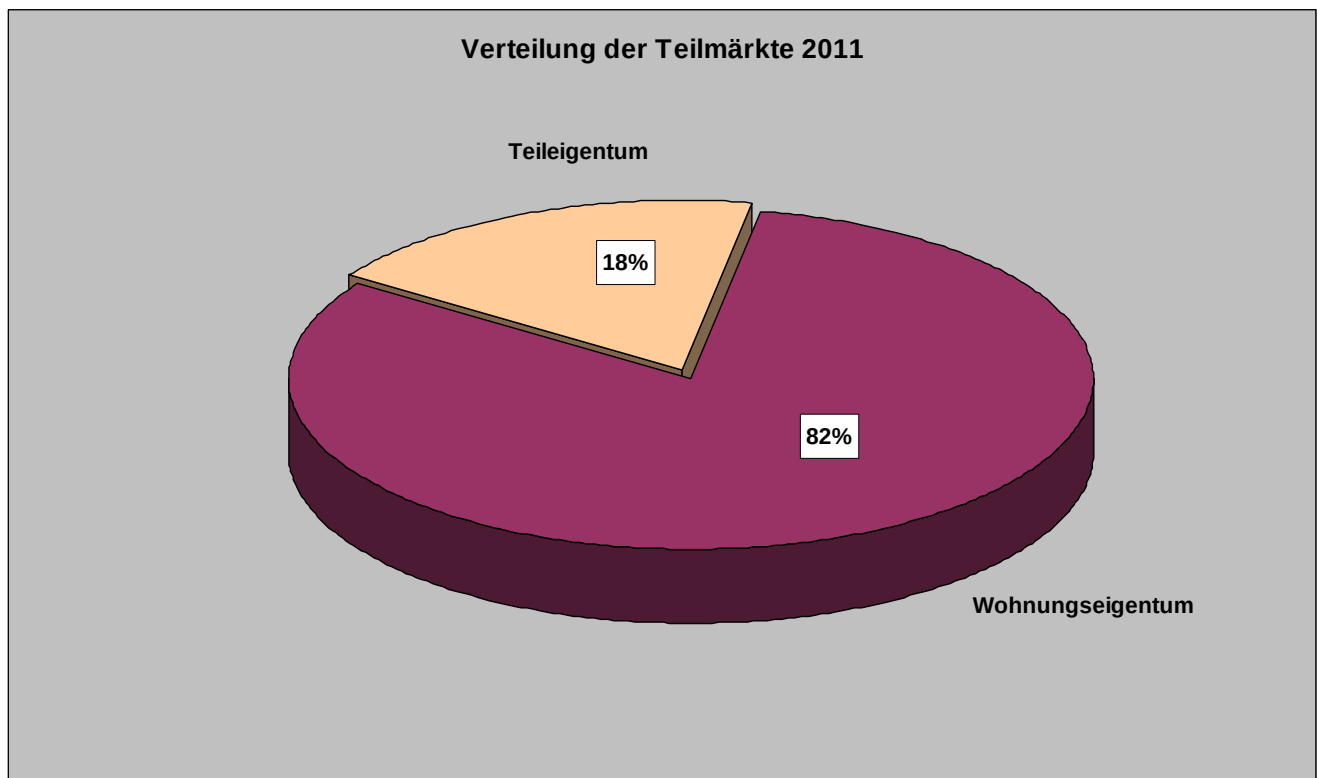


Abb. 81: Wohnungs- und Teileigentum; prozentuale Aufteilung der Teilmärkte in 2011

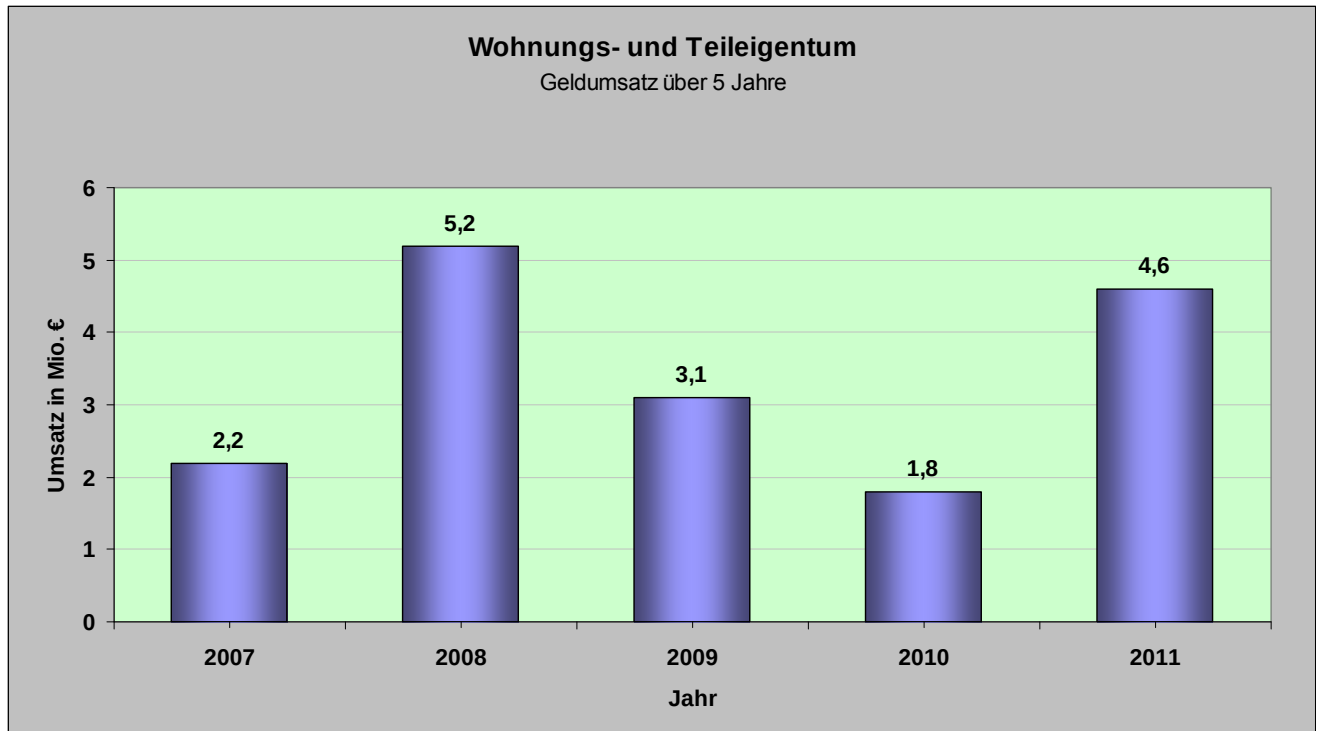


Abb. 82: Wohnungs- und Teileigentum; Zeitreihe: Geldumsatz

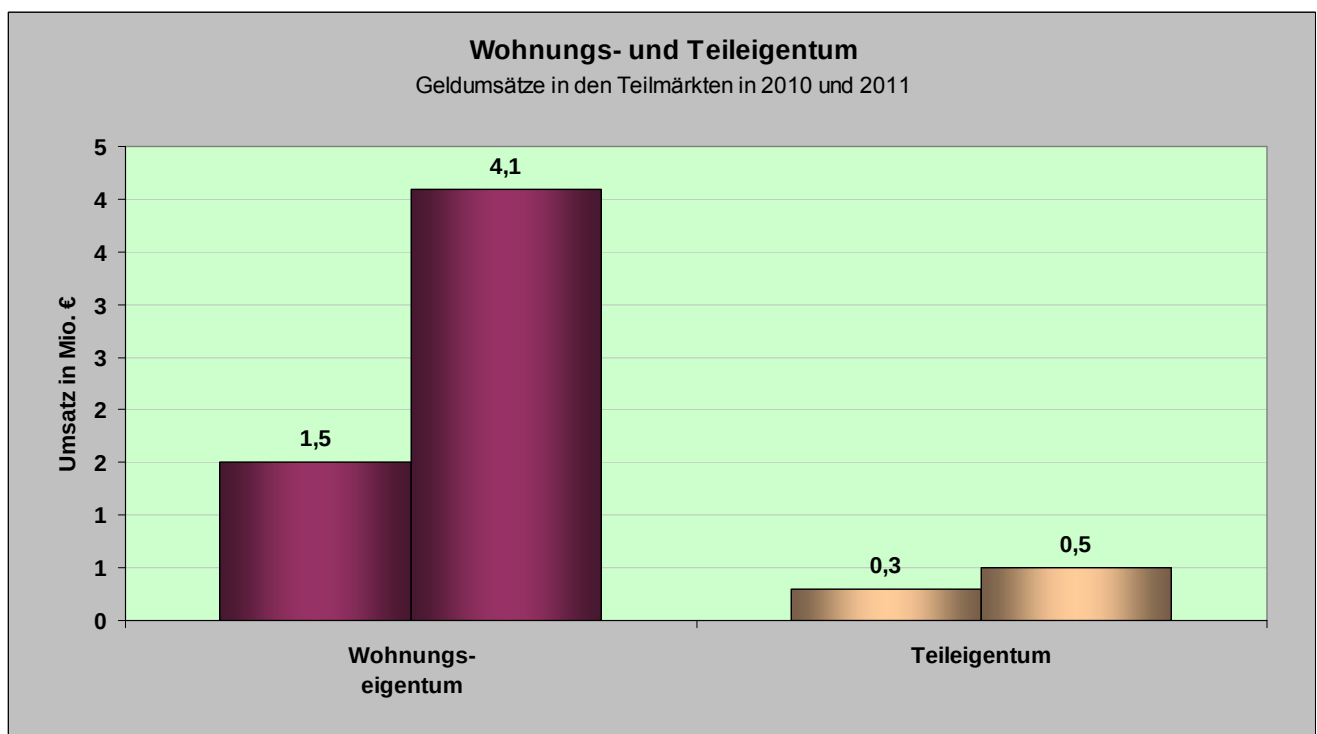


Abb. 83: Wohnungs- und Teileigentum; Geldumsatz der Teilmärkte in 2010 und 2011

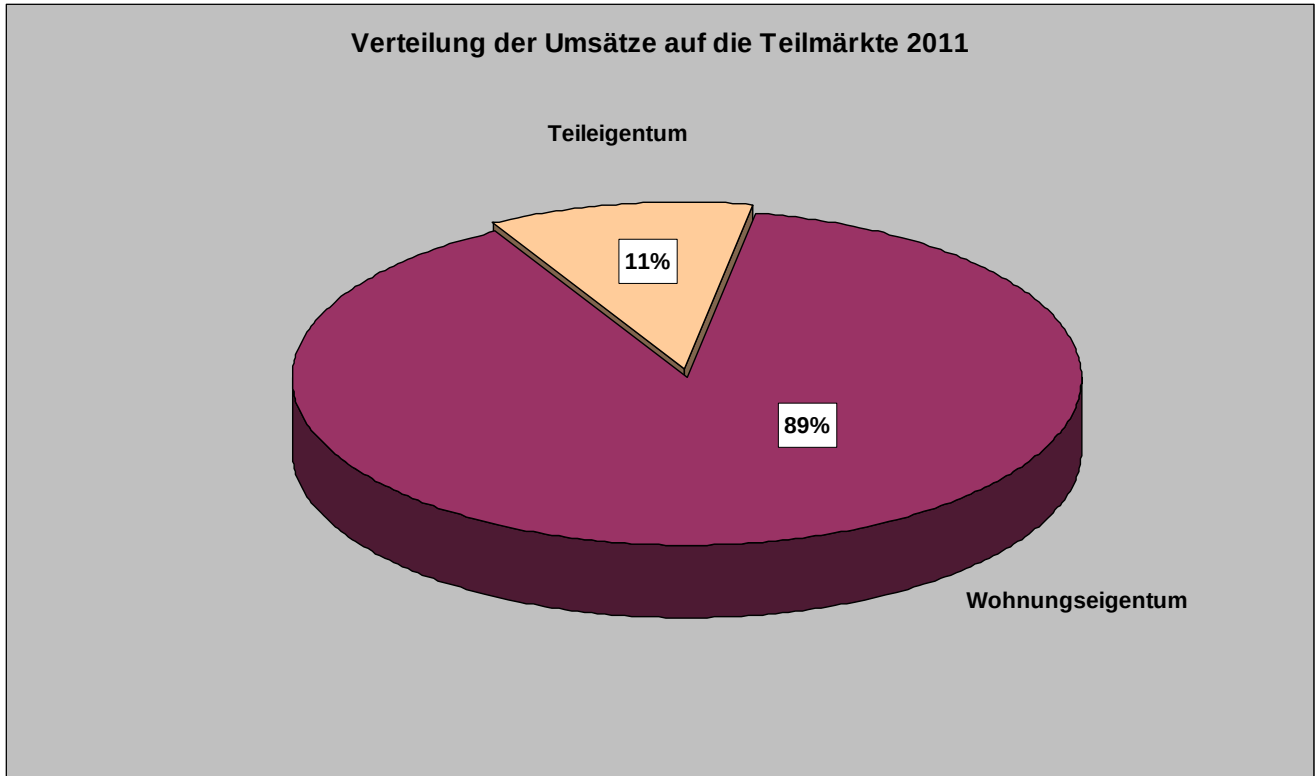


Abb. 81: Wohnungs- und Teileigentum; prozentuale Aufteilung des Geldumsatzes in 2011

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 58 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 33 Kauffällen um ca. 76 % gestiegen.

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 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	40	1022		88	
		364	1.354	65	105
2010	11	832		90	
		449	1.443	72	110

Tab. 27 Auswertungen Wohnungseigentum

Für die Baujahre nach 1990 hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um ca. 23 % angezogen. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche änderte sich nur geringfügig.

Baujahr bis 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	18	393		69	
		185	786	47	95
2010	22	438		70	
		367	508	46	95

Tab. 27 Auswertungen Wohnungseigentum

Für die Baujahre bis 1990 hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um ca. 11 % abgenommen. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche änderte sich nur geringfügig.

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.

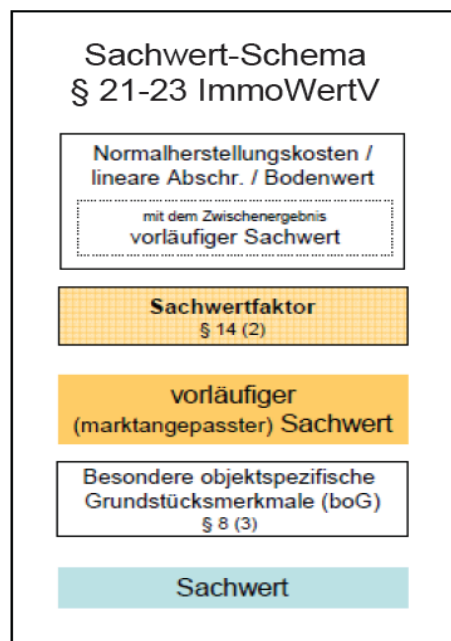
8.1 Sachwertfaktoren

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.

Modellbeschreibung²

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:

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

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

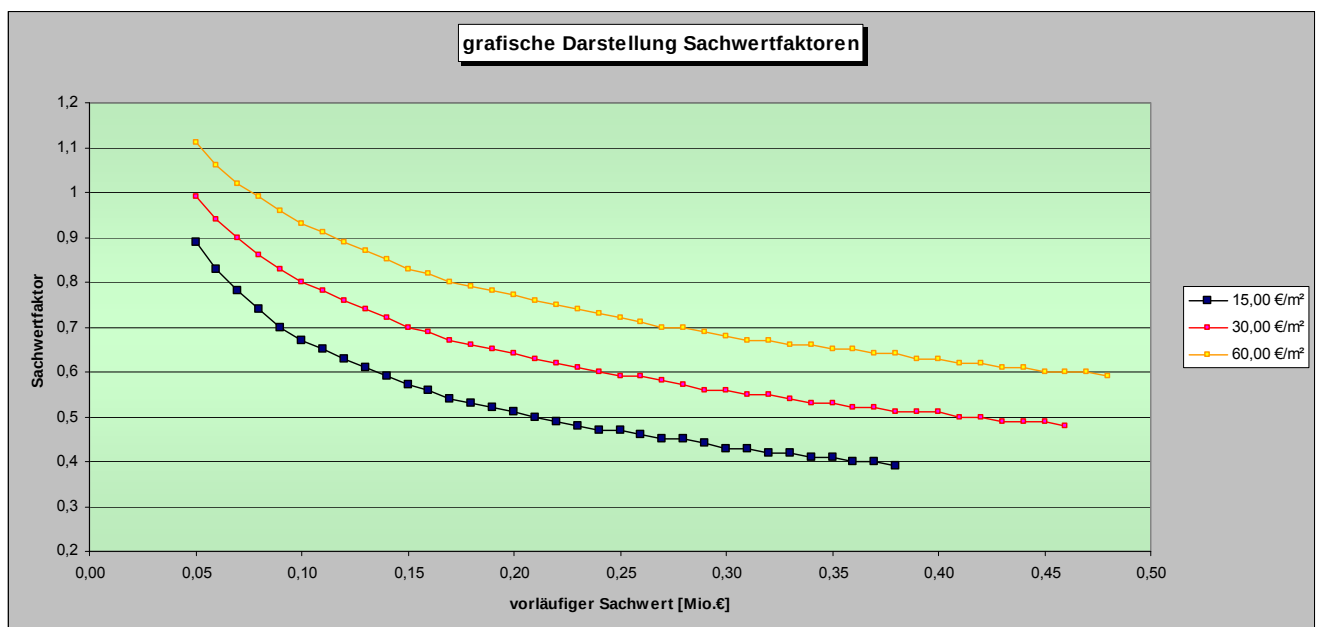
Die Gruppierung der Bodenwertniveaus erbrachte folgendes Ergebnis:

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
0,05	0,89			
0,06	0,83	0,99		
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

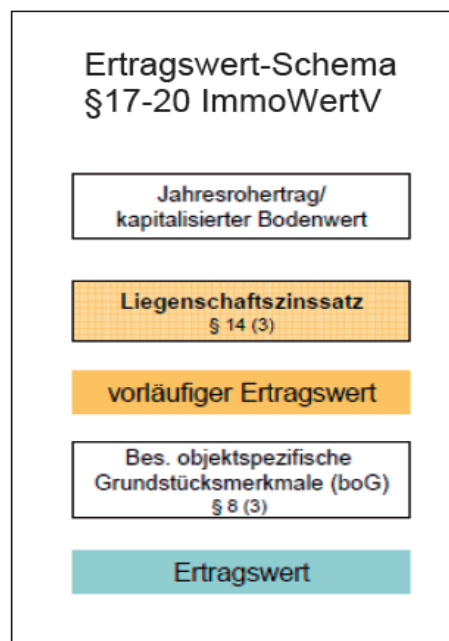
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte 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.

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

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

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

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

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.

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 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

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

Der Rothertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rothertrag. Der Rothertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, 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.

Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rothertragsfaktor	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:

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

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

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)

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



