



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎ 0361 3783255 ☎ 0361 3783299
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

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

Immobilienmarktbericht 2012

© Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

www.gutachterausschuss-th.de

Erfurt, April 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	2
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	2
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	3
2.3	Kaufpreissammlung	3
2.4	Bodenrichtwerte	4
2.5	Verkehrswertgutachten.....	5
3	Angaben zur Landeshauptstadt Erfurt	6
3.1	Geschichte der Stadt Erfurt.....	6
3.2	Regionaldaten.....	7
3.3	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
4	Die Entwicklung des Grundstücksmarktes	11
4.1	Grundstücksverkehr	11
4.2	Kaufverträge	13
4.3	Zwangsversteigerung	17
5	Unbebaute Grundstücke	18
5.1	Bauflächen	19
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	20
5.1.1.1	Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
5.1.1.2	Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser.....	22
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	23
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	23
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	23
5.1.5	Werdendes Bauland.....	24
5.1.5.1	Bauerwartungsland	24
5.1.5.2	Rohbauland	24
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	25
5.2.1	Ackerland	26
5.2.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Nutzung	27
5.2.3	Gärten	27

6	Bebaute Grundstücke.....	29
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	36
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	36
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	37
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	38
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	39
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	39
7	Wohnungs- und Teileigentum	40
7.1	Erstverkauf aus Neubau	43
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	44
7.3	Weiterverkauf.....	45
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	47
8.1	Liegenschaftszinssatz	47
8.1.1	Modellbeschreibung	49
8.1.2	Kennzahlen der Stichprobe	50
8.1.3	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	51
8.2	Rohertragsfaktoren	52
8.2.1	Modellbeschreibung	53
8.2.2	Kennzahlen der Stichprobe 2010	54
8.2.3	Ableitung des Rohertragsfaktors 2010	55
8.2.4	Kennzahlen der Stichprobe 2011	56
8.2.5	Ableitung des Rohertragsfaktors 2011	57
8.3	Sachwertfaktoren	58
8.3.1	Modellbeschreibung	60
8.3.2	Kennzahlen der Stichprobe	60
8.3.3	Sachwertfaktoren 2010/2011	61

1 Vorbemerkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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



Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2012, der in dieser Art und Form erstmals für die Landeshauptstadt erstellt wurde, gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt für die Jahre 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. Hierbei wurden einzelne Auswertungen zusätzlich über einen Zeitraum von zehn Jahren (2002 bis 2011) erweitert, um auch längerfristige Entwicklungen aufzuzeigen.

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

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Auf dieser Datenbasis erfolgten die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführten Analysen und statistischen Auswertungen, die in den folgenden Kapiteln zusammengestellt sind. Darüber hinaus enthält dieser Immobilienmarktbericht die vom Gutachterausschuss ermittelten und förmlich beschlossenen „erforderlichen Daten für die Wertermittlung“.

Wir würden uns sehr freuen, wenn dieser erstmals für die Landeshauptstadt Erfurt herausgegebene Immobilienmarktbericht Ihr Interesse geweckt hat und Sie diesem Bericht wertvolle Informationen und Anregungen entnehmen können.

Es ist geplant, dass von nun an der Immobilienmarktbericht im zweijährigen Turnus aktualisiert und veröffentlicht wird. Da der Bericht nicht zum Selbstzweck sondern entsprechend den Nutzeranforderungen erstellt werden soll, würden wir uns über Ihre „Bewertung“ dieses Marktberichts bezüglich Umfang, Inhalt und Aussagekraft freuen. Darüber hinaus sind wir auch sehr an Ihren Vorschlägen und Hinweisen zur Weiterentwicklung des Immobilienmarktberichts für die Stadt Erfurt interessiert.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Köhler

(stellv. Vorsitzender)

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Vorsitz

Stellvertreter

Stellvertreter

Stellvertreter

Ehrenamtliche Gutachter

Vertreter der Finanzämter

Herr Uwe Köhler,
Frau Antje Löber,
Herr Peter Janzen,

22

2

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

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

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 7 ImmoWertV (vormals § 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 flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

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

Die 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.

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

Im **Bodenrichtwert-Informationssystem für Thüringen (BORIS-TH)** werden alle Bodenrichtwerte mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen dargestellt.

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

Mündliche und schriftliche Auskünfte (kostenpflichtig) können jederzeit auch bei der Geschäftsstellen des jeweils zuständigen Gutachterausschusses eingeholt werden.

In der Abbildung 1 ist ein Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH) mit zonal abgegrenzten Bodenrichtwertzonen dargestellt.

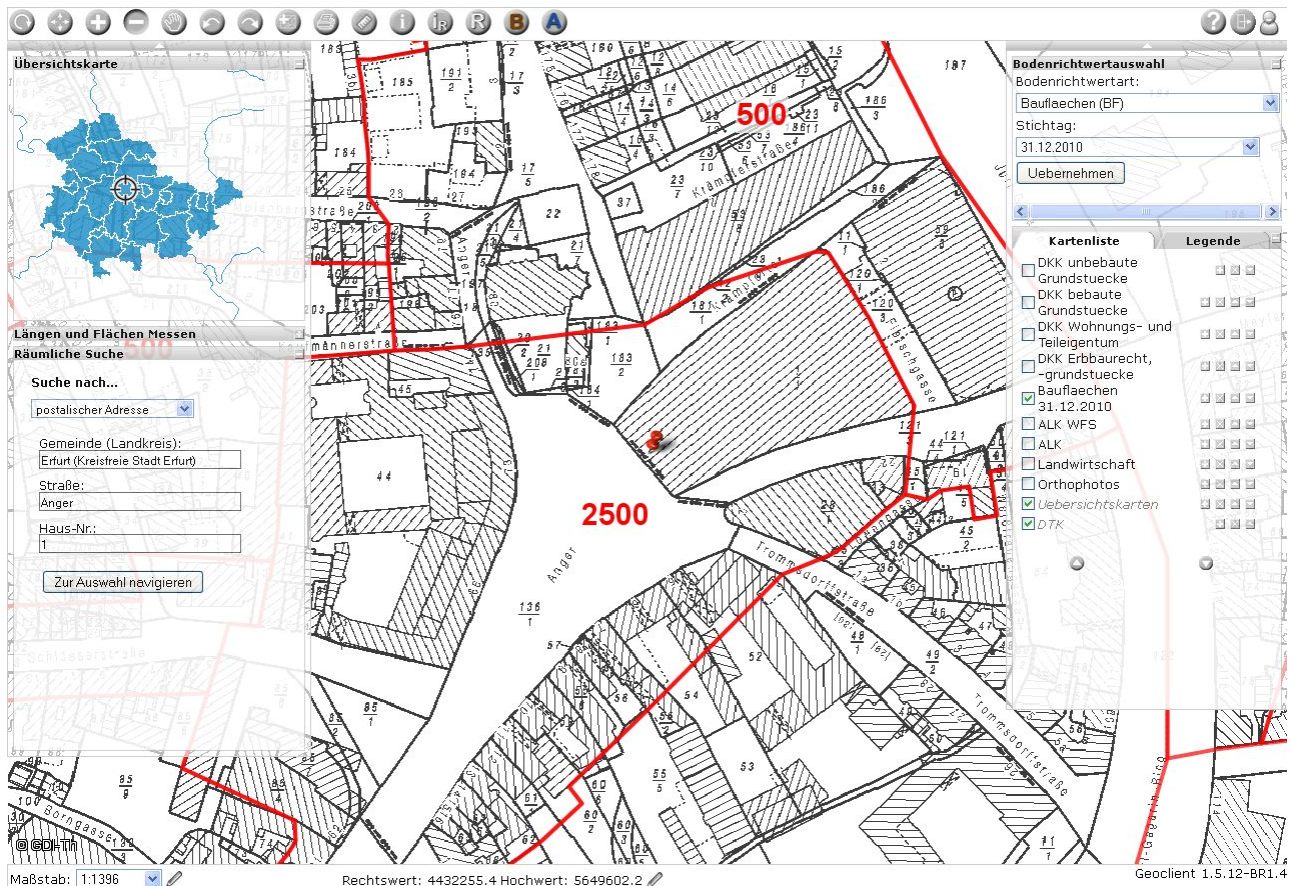


Abbildung 1: Ausschnitt aus BORIS-TH

2.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

3 Angaben zur Landeshauptstadt Erfurt

3.1 Geschichte der Stadt Erfurt

Mit der Gründung des Bistums durch den Missionar Bonifatius wurde im Jahre 742 Erfurt erstmals urkundlich erwähnt. Danach begann der Aufstieg zu einem wichtigen Ort, begünstigt durch das Zusammentreffen wichtiger Handels- und Heerstrassen. Dadurch wuchs Erfurt im Mittelalter zu einer mächtigen Handels- und Universitätsstadt heran. Die Universität Erfurt nahm 1392 den Studienbetrieb auf und wurde in der Folge eine der größten deutschen Universitäten. Sie wurde 1816 geschlossen und 1994 wieder neu gegründet. Einer ihrer bekanntesten Studenten war der spätere Reformator Martin Luther.

Der Gartenbau begünstigte im 17. Jahrhundert einen weiteren wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt. Das war der Beginn der Entwicklung zur heutigen Blumenstadt von deutscher und europäischer Bedeutung.

Von 1802 bis 1945 gehörte Erfurt zu Preußen, ausgenommen die Zeit von 1806 bis 1814, als die Stadt direkt unter französischer Herrschaft stand.

Erfurt wurde 1948 durch den Thüringer Landtag zur Landeshauptstadt ernannt, bis das Land Thüringen 1952 aufgelöst und in drei Bezirke (Erfurt, Gera, Suhl) aufgeteilt wurde. 1991 wurde Erfurt wieder Thüringer Landeshauptstadt.

3.2 Regionaldaten

Erfurt ist die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen und damit das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Thüringens.

Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich in der Mitte von Thüringen. Sie liegt am Südrand des Thüringer Beckens, im Tal der Gera, einem Zufluss der Unstrut. Nach Süden wird die Stadt durch die bewaldeten Höhen des Steigerwaldes begrenzt. Die Region ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Die kreisfreie Stadt Erfurt hat mehrere direkte Autobahnanbindungen. Entlang der südlichen Stadtgrenze verläuft die Bundesautobahn A4, die im Südwesten am Erfurter Kreuz von der A71 gekreuzt wird. Des Weiteren bietet das umfangreich ausgebaute Bundesstraßennetz (B4 und B7) gute verkehrstechnische Anbindungen in alle Richtungen.

Der Erfurter Hauptbahnhof ist ein wichtiger ICE-Knotenpunkt im Zentrum Deutschlands. Regional- und Nahverkehrszüge verflechten die Landeshauptstadt gut mit benachbarten Regionen sowie den umliegenden Städten und Gemeinden.

Der Flughafen Erfurt, einziger Internationaler Airport in Thüringen, bindet die Stadt an das weltweite Luftverkehrsnetz an. Die Möglichkeit der Luftfrachtabfertigung ist ein logistischer Vorteil für Industrie und Handel. Der nahegelegene Anschluss an die Autobahn A71 und an das Straßenbahnnetz der Stadt gewährleistet die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens.

Innerstädtisch ist die Landeshauptstadt im Personennahverkehr durch das Bus- und Straßenbahnnetz sehr gut erschlossen.

Nachbarstädte sind Weimar im Osten, Gotha im Westen, Arnstadt im Süden und Sömmerda im Norden.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Flächen der kreisfreien Stadt Erfurt.

Flächennutzung der kreisfreien Stadt Erfurt

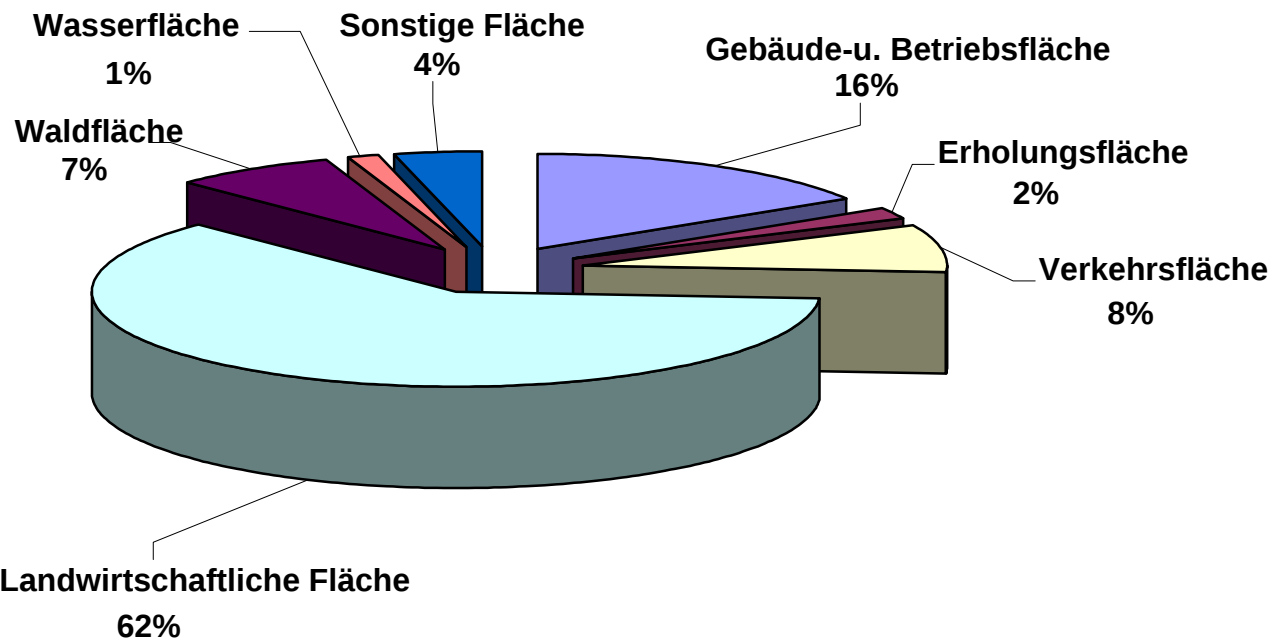


Abbildung 2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2011 (Quelle: TLVermGeo)

Erfurt hat 202 270 Einwohner (Stand 31.12.2011, Quelle: Stadt Erfurt). Das Stadtgebiet gliedert sich in 53 Stadtteile und hat eine Fläche von ca. 269 km² Fläche. Dabei ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 752 Einwohner/km².

Bevölkerung	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohnerzahlen	196.517	198.181	199.088	199.382	199.114	199.242	199.416	199.952	200.949	202.270
0 bis unter 6	9.245	9.505	9.782	9.932	9.928	10.120	10.341	10.475	10.792	*
Von 6 bis unter 15	14.061	12.918	11.960	11.311	11.421	11.800	12.302	12.832	13.330	*
Von 15 bis unter 65	142.642	143.957	143.757	142.897	141.015	139.990	138.677	137.640	137.941	*
65 und älter	34.019	35.265	36.951	38.704	40.294	41.019	42.013	42.883	42.931	*
Geburten	1.629	1.705	1.760	1.715	1.710	1.903	1.887	1.825	2.034	*
Sterbefälle	2.031	2.079	1.980	1.995	1.995	2.043	2.081	2.166	2.076	*
Zuwanderung	7.241	9.270	9.213	8.647	8.254	8.473	7.875	9.178	9.160	*
Abwanderung	7.191	7.220	7.892	7.979	8.185	8.060	8.262	8.215	7.991	*
Ausländer	4.688	5.033	5.646	5.822	5.825	6.043	5.989	6.086	6.338	6.761

Tabelle 1: Bevölkerungsdaten der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Stadt Erfurt)

Arbeitsmarkt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Beschäftigte	101.942	98.638	96.958	92.759	94.380	96.063	97.417	95.501	98.286	*
Arbeitslose	18.223	19.541	19.456	20.422	17.065	15.226	13.638	12.654	11.075	10.654
Arbeitslosenquote [%]	16,8	18,2	18,2	19,2	16,1	14,5	13,1	12,1	10,5	10,2

Tabelle 2: Arbeitsmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Wohnungsbaudaten	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohngebäude	24.492	24.943	25.288	25.521	25.761	25.839	26.046	26.165	26.385	*
Wohnungen	111.962	112.396	112.437	111.580	111.783	111.341	111.001	110.463	110.820	*
neue Wohngebäude	358	451	356	265	244	144	222	155	205	*
neue Wohnungen	583	1.034	308	653	337	254	326	307	371	*

Tabelle 3: Wohnungsdaten der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

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

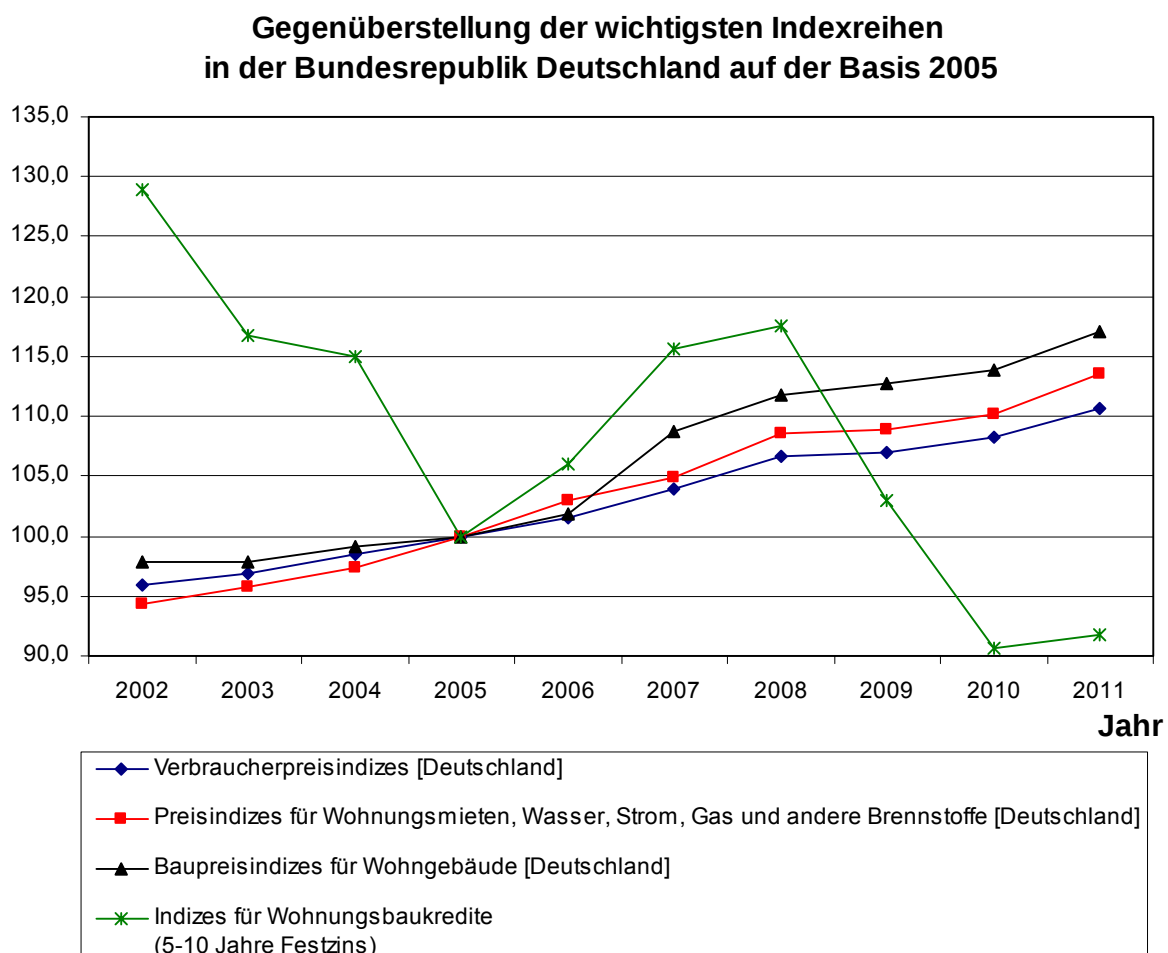
* Daten werden erst zum 31.03.2012 ermittelt.

3.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen stellt der Landesentwicklungsplan (LEP) dar. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich jedoch seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans im Jahr 2004 verändert. Deshalb steht im Mittelpunkt des Landesentwicklungsprogramms 2025 neben dem demografischen und energetischen Wandel auch der verantwortungsvolle Umgang mit knappen Ressourcen wie Energie, Wasser und Fläche. Er soll Mitte 2012 fertig gestellt werden.

Die Grundzüge und Ziele des LEP sind in den Regionalplänen der vier Planungsgemeinschaften festgelegt. Die kreisfreie Stadt Erfurt gehört zur Planungsregion Mittelthüringen.

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.



**Abbildung 3: Die wichtigsten Indexreihen der Bundesrepublik Deutschland
(Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank)**

4 Die Entwicklung des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 352 ha insgesamt um 2 % gestiegen und die Geldumsätze mit 328 Mio. EUR um 24 % gestiegen sind.

Bei den **unbebauten Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der 2011 getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Flächenumsätze sind um 54 % gestiegen und die Geldumsätze lagen um 68 % höher.

Gewerbebauland hat zum jetzigen Zeitpunkt eine sehr geringe Bedeutung auf dem Grundstücksmarkt.

Im **landwirtschaftliche Sektor** ist der Flächenumsatz für Ackerland um 35 % gefallen. Das Preisniveau dieses Teilmarktes fiel um 5 %.

Bei **Eigentumswohnungen** konnte gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung des Geldumsatzes von ca. 33 % festgestellt werden. Die Anzahl der Verträge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 42 %. Der Anteil der Kaufverträge von Eigentumswohnungen am gesamten Grundstücksverkehr macht ca. 49 % aller registrierten Kauffälle aus.

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute baureife Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (u. a. werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)

Die Auswertungen zum allgemeinen Grundstücksverkehr beziehen sich nicht nur auf Grundstücke, die durch notarielle Kaufverträge veräußert wurden. Zusätzliche sind auch Erwerbsvorgänge, denen andere Formen des Eigentumsübergangs zu Grunde liegen, in die Auswertungen eingeflossen. Dies sind beispielsweise Zuschlagsbeschluss in Zwangsversteigerungsverfahren, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss, Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsplanes sowie über vereinfachte Umlegungen. Die Begründung von Erbbaurechten und Tauschverträge werden ebenfalls erfasst und ausgewertet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt wurden im Jahr 2011 insgesamt 2372 Erwerbsvorgänge in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 24 % zu verzeichnen.

Die nachfolgenden zwei Abbildungen zeigen die Anzahl aller Erwerbsvorgänge und Geldumsätze der Jahre 2002 bis 2011.

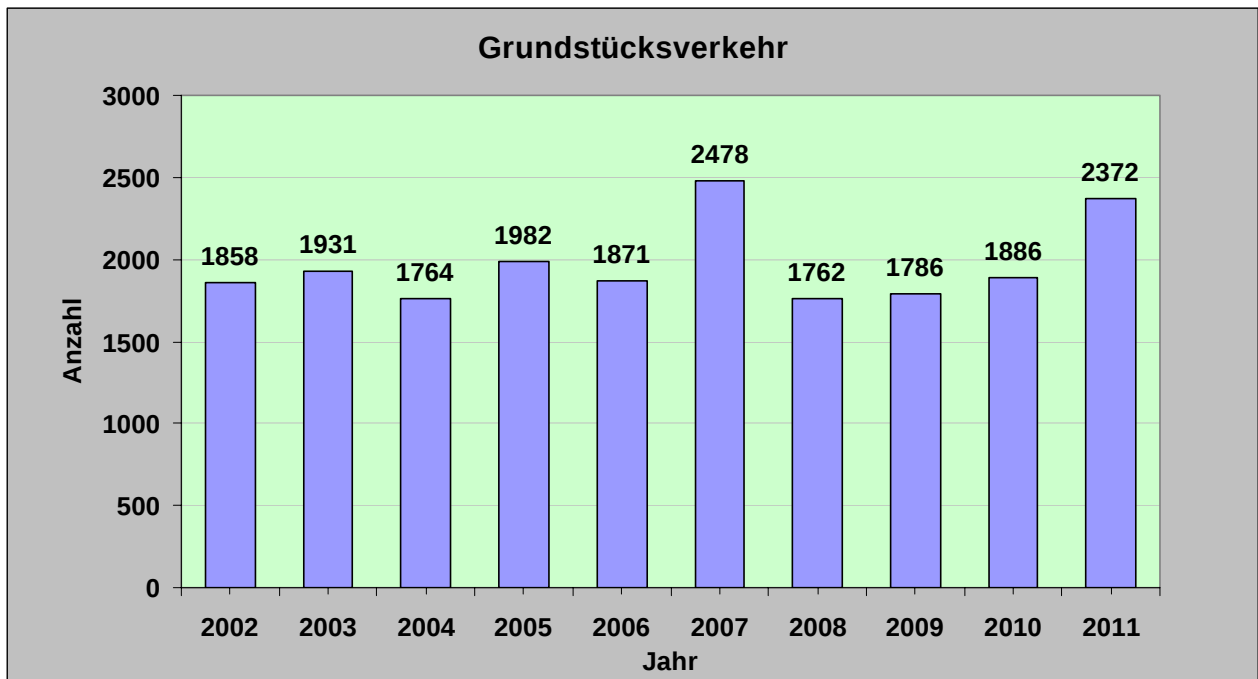


Abbildung 4: Anzahl aller Erwerbsvorgänge über zehn Jahre

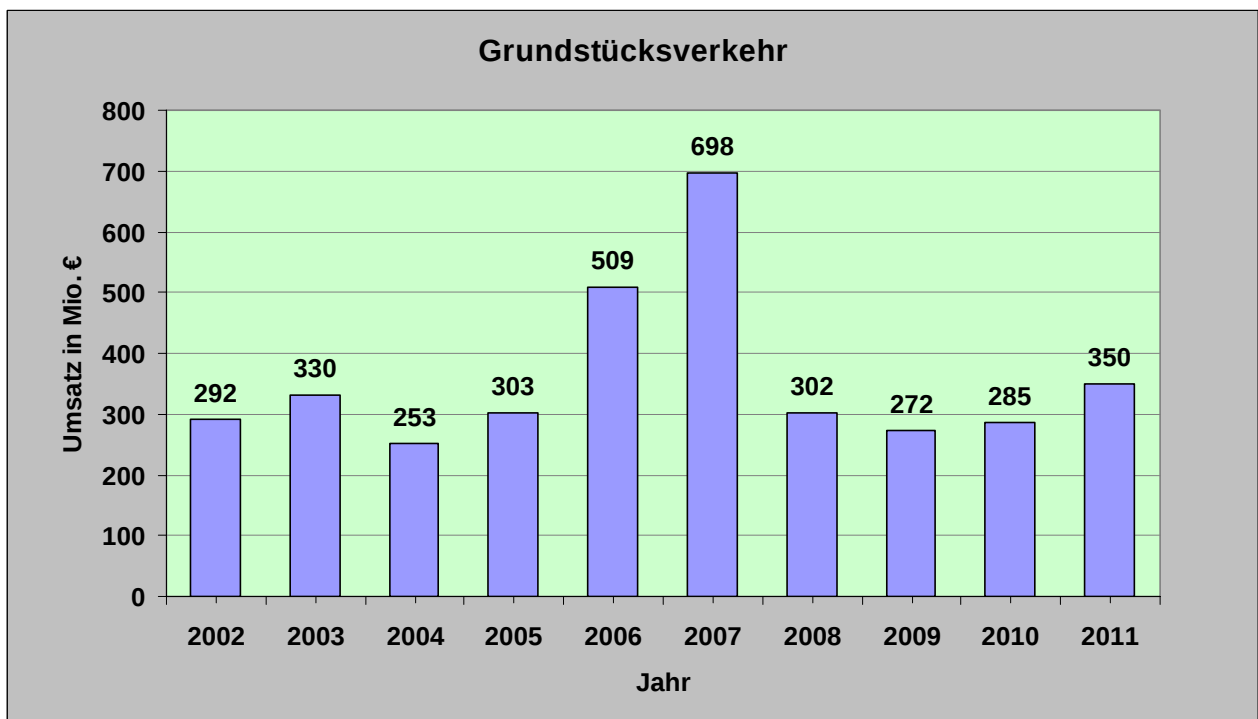


Abbildung 5: Geldumsätze aller Erwerbsvorgänge über zehn Jahre

4.2 Kaufverträge

In diesem Abschnitt werden nur Grundstücke, die durch notariellen Kaufvertrag veräußert wurden, betrachtet. Im Gegensatz dazu sind in die Auswertungen zum allgemeinen Grundstücksverkehr alle Erwerbsvorgänge eingeflossen.

Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Kaufverträge sowie der Geld- und Flächenumsätze.

Anzahl aller Kaufverträge

Aus der Tabelle 4 ist ersichtlich, dass im Berichtsjahr die Anzahl der Kaufverträge in allen Teilmärkten angestiegen ist.

Teilmärkte	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	274	328	20	↗
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	157	197	25	↗
bebaute Grundstücke	513	550	7	↗
Wohnungs- und Teileigentum	712	1.099	54	↗
Sonstige	77	62	-19	↘
Summe / Veränderung	1.733	2.236	29	↗

Tabelle 4: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte

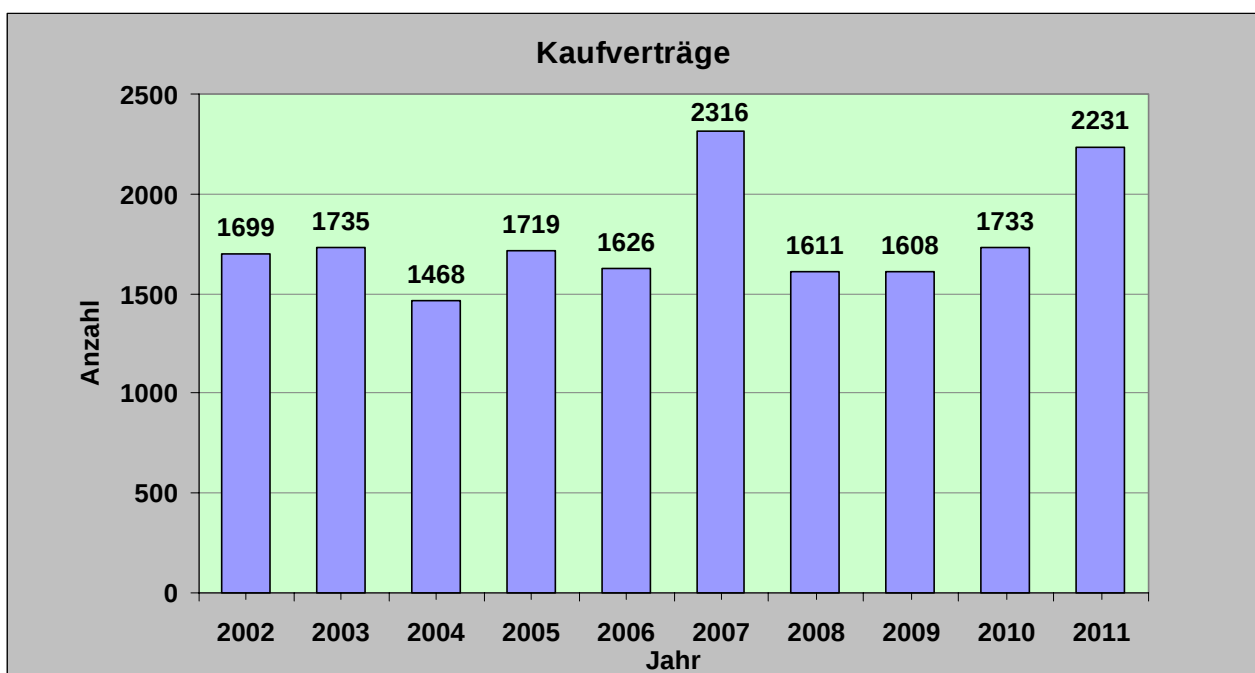


Abbildung 6: Anzahl aller Kaufverträge über zehn Jahre

Anhand der folgenden Grafiken wird deutlich, dass im Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt der Teilmarkt von Wohnungseigentum den größten Anteil am Grundstücksverkehr mit ca. 49 % ausmacht.

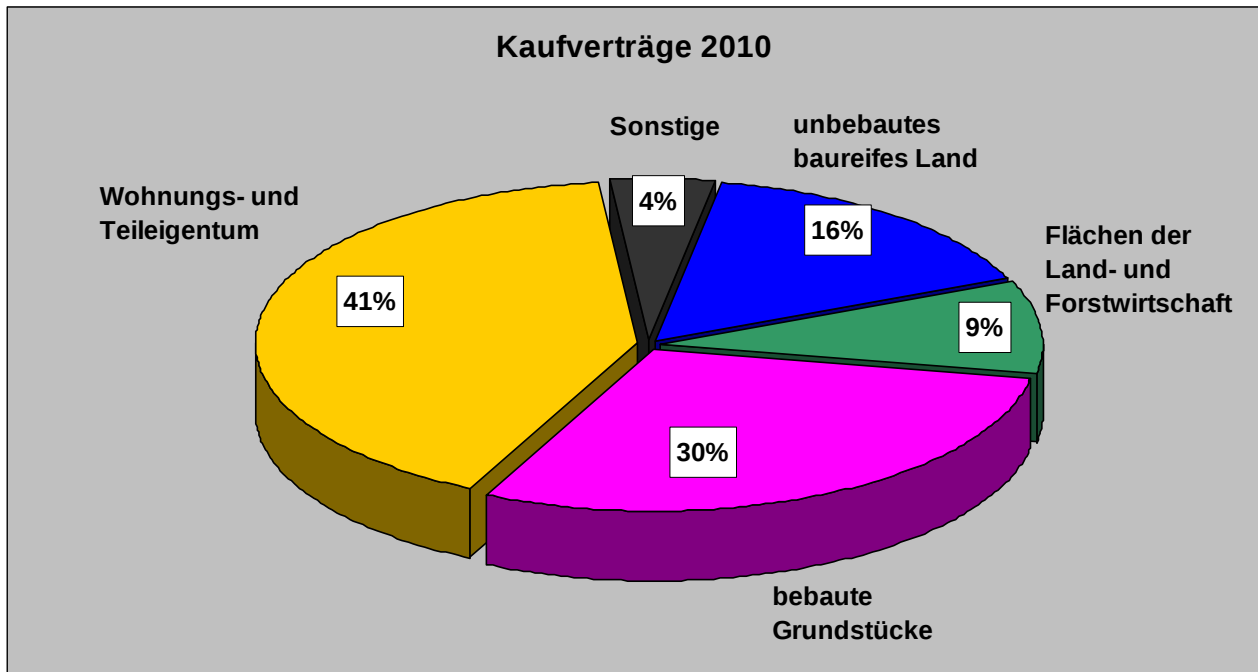


Abbildung 7: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2010

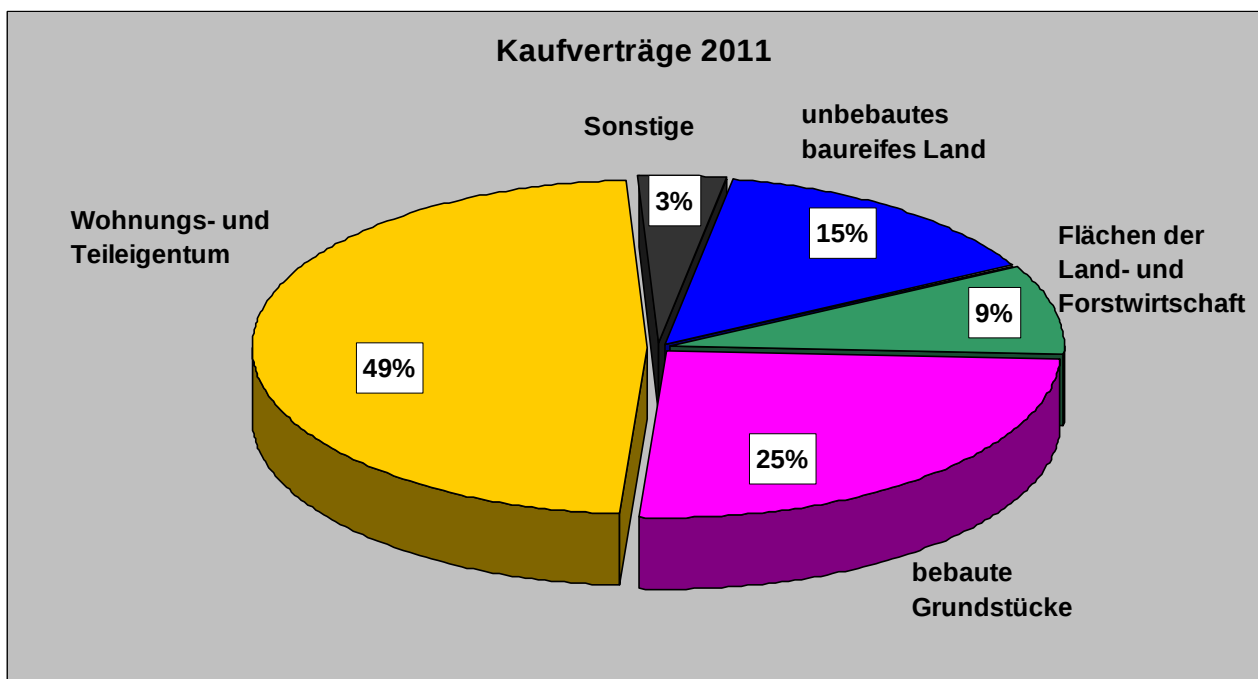


Abbildung 8: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011

Flächenumsatz aller Kaufverträge

Teilmärkte	2010 [ha]	2011 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	78,2	71,5	-9	↘
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	156,7	161,1	3	→
bebaute Grundstücke	61	93,3	53	↗
Sonstige	50,6	25,9	-49	↘
Summe / Veränderung	347	352	2	→

Tabelle 5: Verteilung der Flächenumsätze auf die einzelnen Teilmärkte

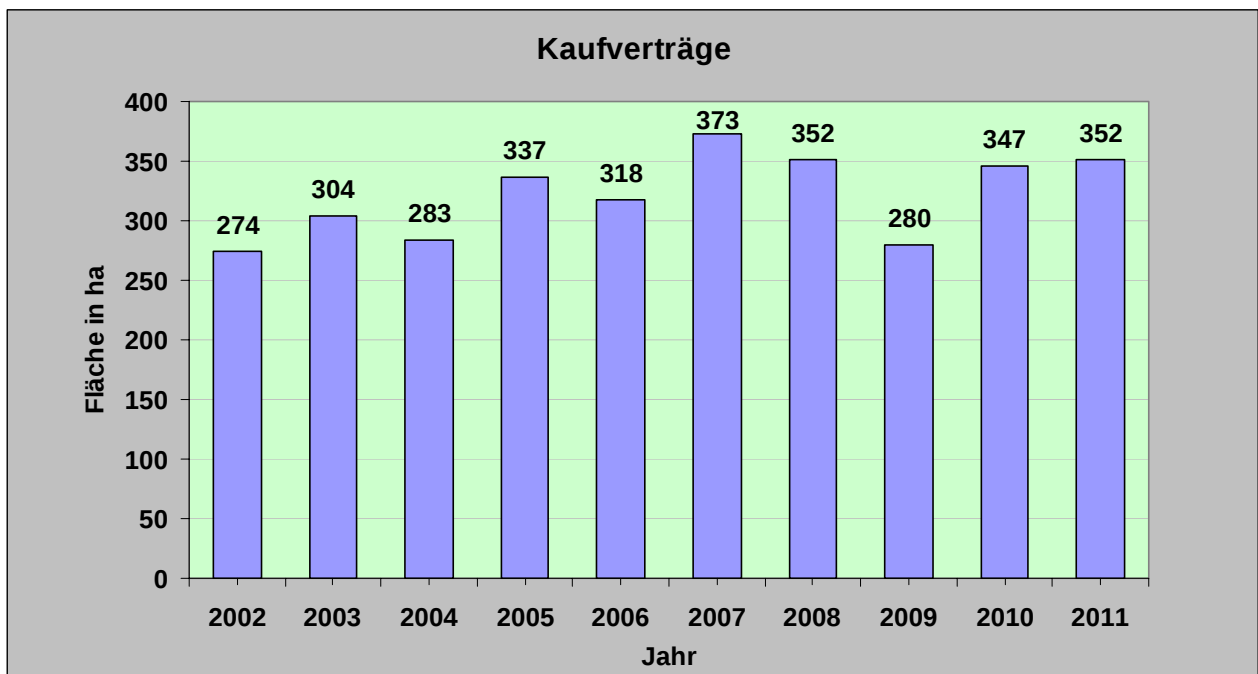


Abbildung 9: Flächenumsatz aller Kaufverträge über zehn Jahre

Geldumsatz aller Kaufverträge

Teilmärkte	2010 [Mio. €]	2011 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	25,1	36,5	45	↗
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2,5	2,4	-4	→
bebaute Grundstücke	151,1	171,8	14	↗
Wohnungs- und Teileigentum	80,8	114	41	↗
Sonstige	5,5	3,8	-31	↘
Summe / Veränderung	265	328	24	↗

Tabelle 6: Verteilung der Geldumsätze auf die einzelnen Teilmärkte

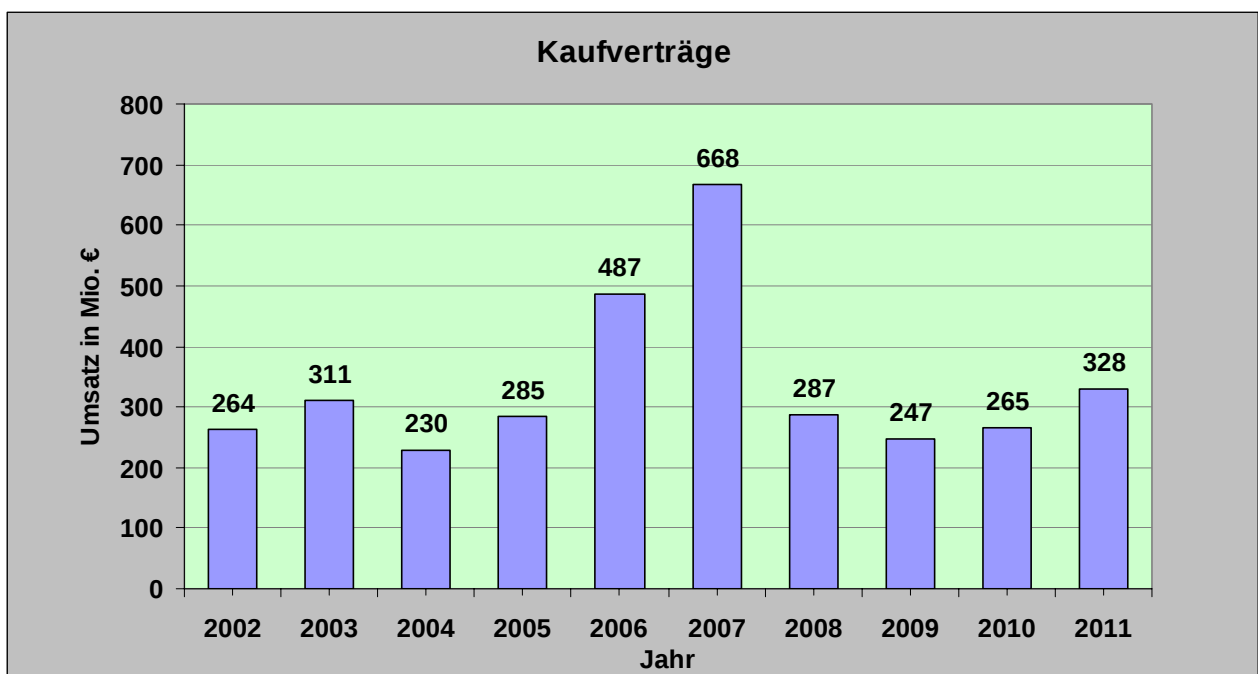


Abbildung 10: Geldumsatz aller Kaufverträge über zehn Jahre

4.3 Zwangsversteigerung

Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung von Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre dargestellt. Es fällt auf, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Berichtsjahr am niedrigsten war. Am häufigsten wurde *Wohnungs- und Teileigentum* zwangsversteigert.

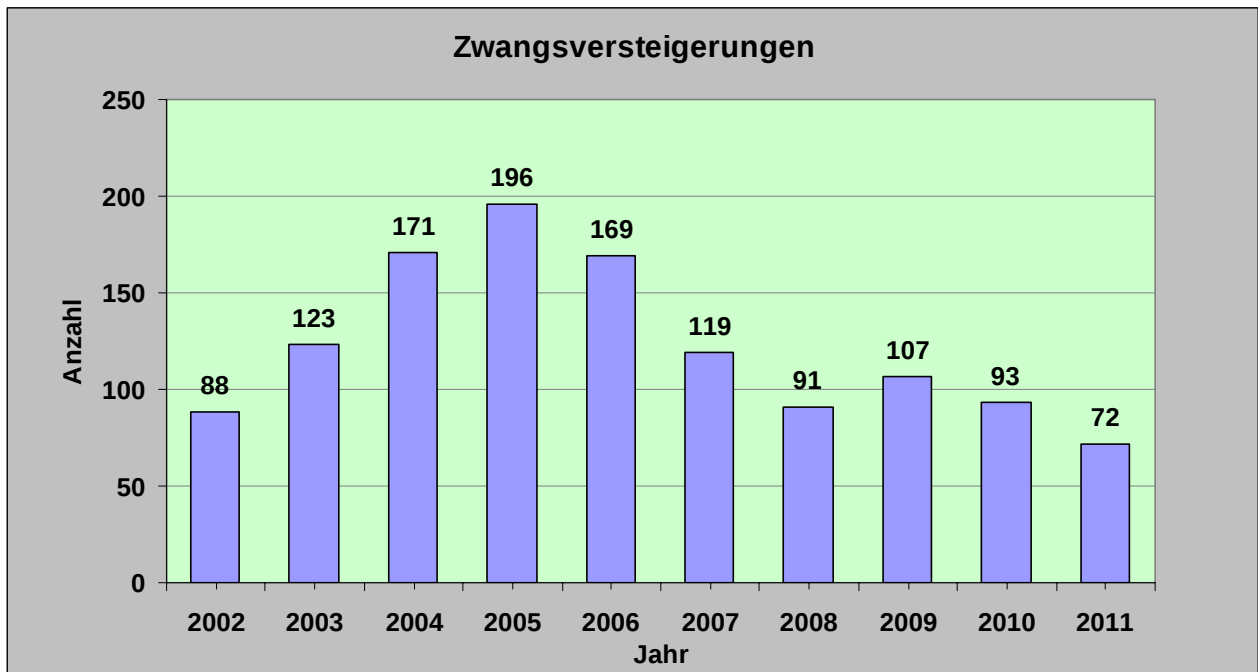


Abbildung 11: Anzahl aller Zwangsversteigerungen 2002 bis 2011

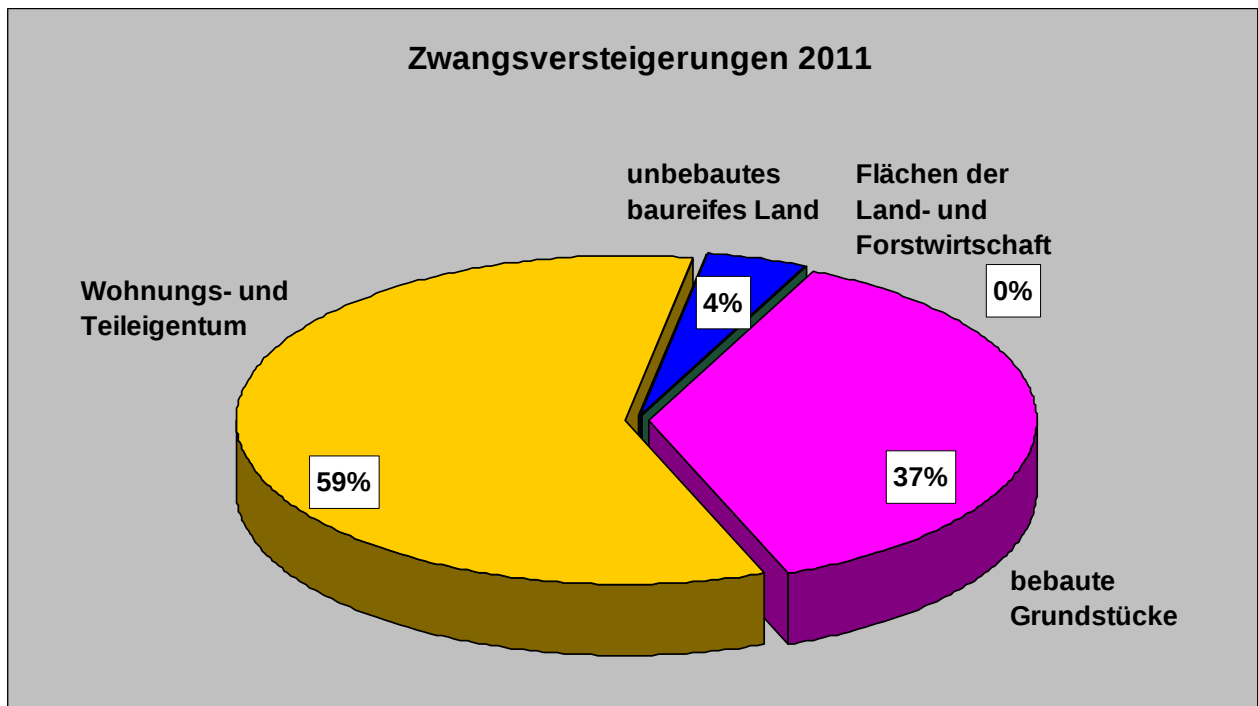


Abbildung 12: Verteilung der Zwangsversteigerungen im Jahr 2011 auf die Teilmärkte

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen war im Jahr 2010 in annähernd gleicher Weise auf die Teilmärkte verteilt.

5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen* und *Land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Stichproben dieser und der weiteren folgenden detaillierten Statistiken (Punkt 5 Unbebaute Grundstücke bis Punkt 7 Wohnungs- und Teileigentum) nur aus der Rubrik "geeignet auswertbare Kaufverträge" gebildet werden. Damit wird dem Leser eine gesichert signifikante Aussage zu den einzelnen Teilmärkten zur Verfügung gestellt.

5.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken ist im Berichtsjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 25 % gestiegen. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum um 54 % von 10,0 ha auf 15,4 ha. Den größten flächenmäßigen Marktanteil nehmen gewerbliche Bauflächen ein.

Der Geldumsatz für *Bauflächen* stieg im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 46 % an.

Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	190	249	31	↗
Gewerbe	29	32	10	↗
Sonstige	20	17	-15	↘
Summe / Veränderung	239	298	25	↗

Tabelle 7: Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2010 [ha]	2011 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	10,0	15,4	54	↗
Gewerbe	57,1	47,4	-17	↘
Sonstige	1,4	1,2	-14	↘
Summe / Veränderung	68,5	64,0	-7	↘

Tabelle 8: Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2010 [Mio. €]	2011 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	11,7	19,7	68	↗
Gewerbe	10,0	11,8	18	↗
Sonstige	0,3	0,6	100	↗
Summe / Veränderung	22,0	32,1	46	↗

Tabelle 9: Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst.

Baureifes Land sind nach § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (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 Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 125 im Vorjahr auf 168 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 34 % zu. Die Geld- und Flächenumsätze sind ebenfalls gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 9 % auf 120 EUR/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand „frei nach BauGB und frei Kommunalabgabengesetz“ berücksichtigt.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	125	168	34	↗
Flächenumsatz [ha]	7,0	10,2	46	↗
Geldumsatz [Mio. €]	8,7	13,8	59	↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	110	120	9	↗

Tabelle 10: Umsätze für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

5.1.1.1 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücke für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und ThürKAG* betrachtet, also Grundstücke, für die weder Beiträge nach dem Baugesetzbuch noch Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 90 Verträgen im Vorjahr auf 153 Verträge im Berichtsjahr. Gleichzeitig ist ein Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen. Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis stieg im Berichtsjahr um 4 % auf 121 €/m² an.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	90	153	70	↗
Flächenumsatz [ha]	5,6	9,8	75	↗
Geldumsatz [Mio. €]	6,7	13,4	100	↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	116	121	4	➔

Tabelle 11: Umsätze der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für baureifes erschließungsbeitragsfreies Land für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* der letzten zehn Jahre.

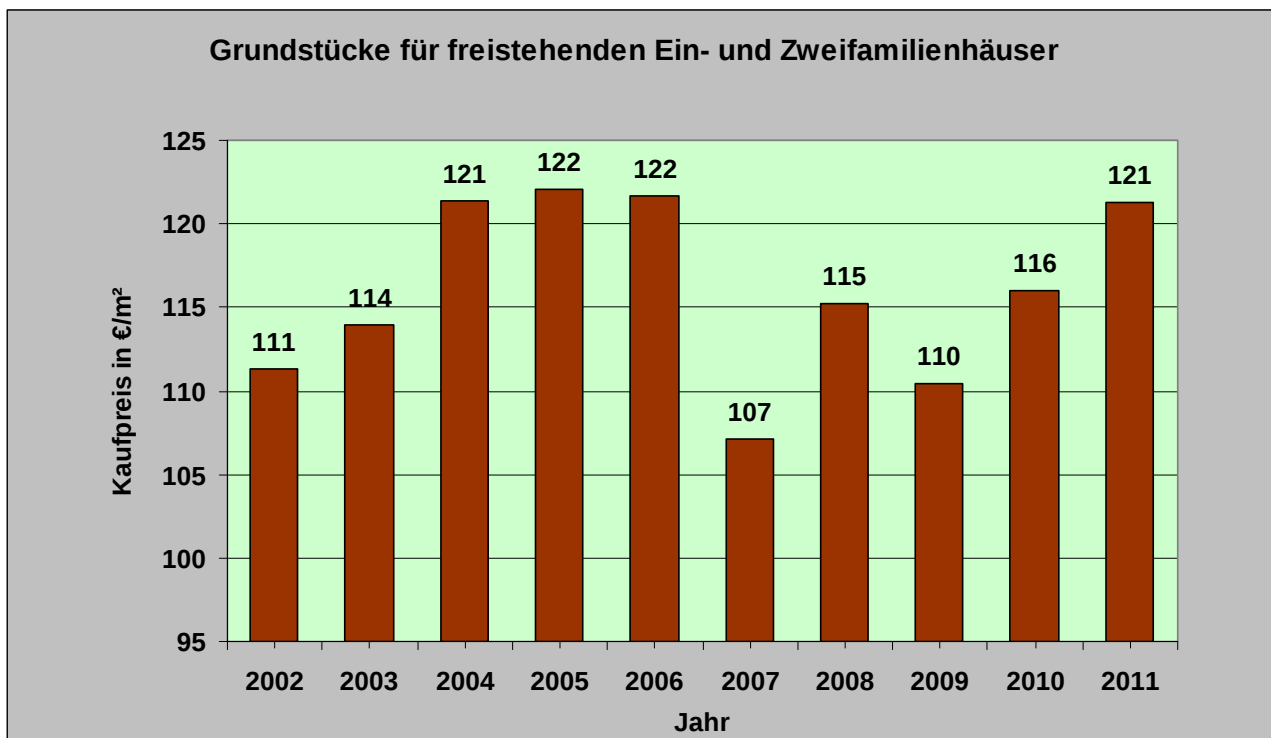


Abbildung 13: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über zehn Jahre

5.1.1.2 Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Da in den einzelnen Teilmärkten nur wenige Grundstücke veräußert wurden, findet eine gemeinsame Betrachtung für die drei Teilmärkte *Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittelhäuser und Reihenendhäuser* gemeinsam statt. Die folgende Tabelle zeigt, dass die Anzahl der Kaufverträge sowie die Geld- und Flächenumsätze in den drei Teilmärkten gefallen sind.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	34	15	-56	↘
Flächenumsatz [ha]	1,4	0,3	-79	↘
Geldumsatz [Mio. €]	1,8	0,4	-78	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	98	97	-1	→

Tabelle 12: Umsätze der Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Die folgende Tabelle zeigt, dass dieser Teilmarkt eine untergeordnete Bedeutung aufweist.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	8	9	↗
Flächenumsatz [ha]	0,6	2,0	↗
Geldumsatz [Mio. €]	1,1	4,4	↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	243	295	↗

Tabelle 13: Umsätze für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Auch dieser Teilmarkt spielt keine nennenswerte Rolle auf dem Grundstücksmarkt und wird nur nachrichtlich wiedergegeben. Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis wurde aufgrund der wenigen Kauffälle nicht angegeben.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	4	3	→
Flächenumsatz [ha]	16,3	17,0	→
Geldumsatz [Mio. €]	3,7	5,8	↗

Tabelle 14: Umsätze für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

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.

In den letzten zwei Jahren wurden kaum gewerblich genutzte Grundstücke veräußert.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	1	7	↗
Flächenumsatz [ha]	k.A.	12,5	
Geldumsatz [Mio. €]	k.A.	2,7	
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	k.A.	22	

Tabelle 15: Umsätze für Gewerbe- und Industriegrundstücke

5.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen der Entwicklungszustände *Bauerwartungsland* und *Rohbauland*.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Grundstücken mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihren weiteren 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.

Rohbauland sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet sind.

5.1.5.1 Bauerwartungsland

Der Teilmarkt *Bauerwartungsland* hat eine untergeordnete Bedeutung auf dem Grundstücksmarkt und wird nur nachrichtlich wiedergegeben.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	9	5	-44	↘
Flächenumsatz [ha]	9,9	8,3	-16	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,8	0,6	-25	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	10	8	-20	↘

Tabelle 16: Umsätze für Bauerwartungsland

5.1.5.2 Rohbauland

Auf Grund der geringen Zahl von auswertbaren Kaufverträgen kann keine Aussage für Grundstücke mit dem Entwicklungszustand Rohbauland getroffen werden.

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen den Nutzungsarten *Ackerland*, *Grünland*, *Waldflächen* und *sonstige Flächen* der Land- und Forstwirtschaft unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt, dass überwiegend Ackerflächen veräußert wurden. Deshalb beschränkt sich die weitere Betrachtung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf die Nutzungsart *Ackerland*.

Bei der Nutzungsart *sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft* handelt es sich größtenteils um Kiesabbauflächen.

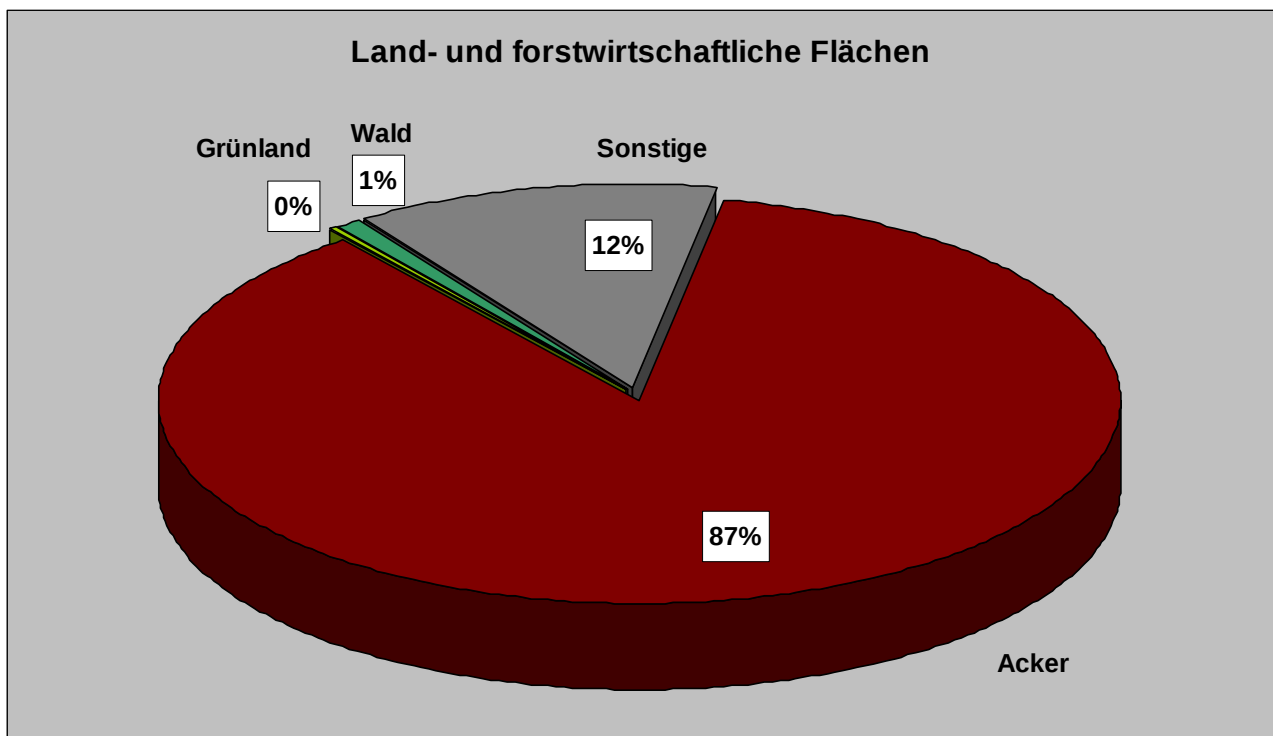


Abbildung 14: Verteilung der Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011

Die Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen waren im Jahr 2010 in annähernd gleicher Weise auf die Teilmärkte verteilt.

5.2.1 Ackerland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für *Ackerland*, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise und die durchschnittlichen Ackerzahlen der letzten zehn Jahre.

Im Berichtsjahr ist der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland im Vergleich zum Vorjahr um 5 % gefallen.

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Kauffälle auf der Grundlage des Grundstücksrechts Ost wurden nicht berücksichtigt.

Teilmärkte	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Verträge	24	37	32	27	27	40	44	52	43	35
Flächenumsatz [ha]	35,4	54,0	62,6	43,4	79,0	90,0	93,9	91,8	89,9	58,7
Geldumsatz [Mio. €]	0,4	0,3	0,3	0,2	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7	0,4
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	0,53	0,53	0,55	0,41	0,61	0,53	0,51	0,51	0,59	0,56
Ø Ackerzahl	60	68	65	59	67	57	54	59	64	60

Tabelle 17: Umsätze für Ackerland

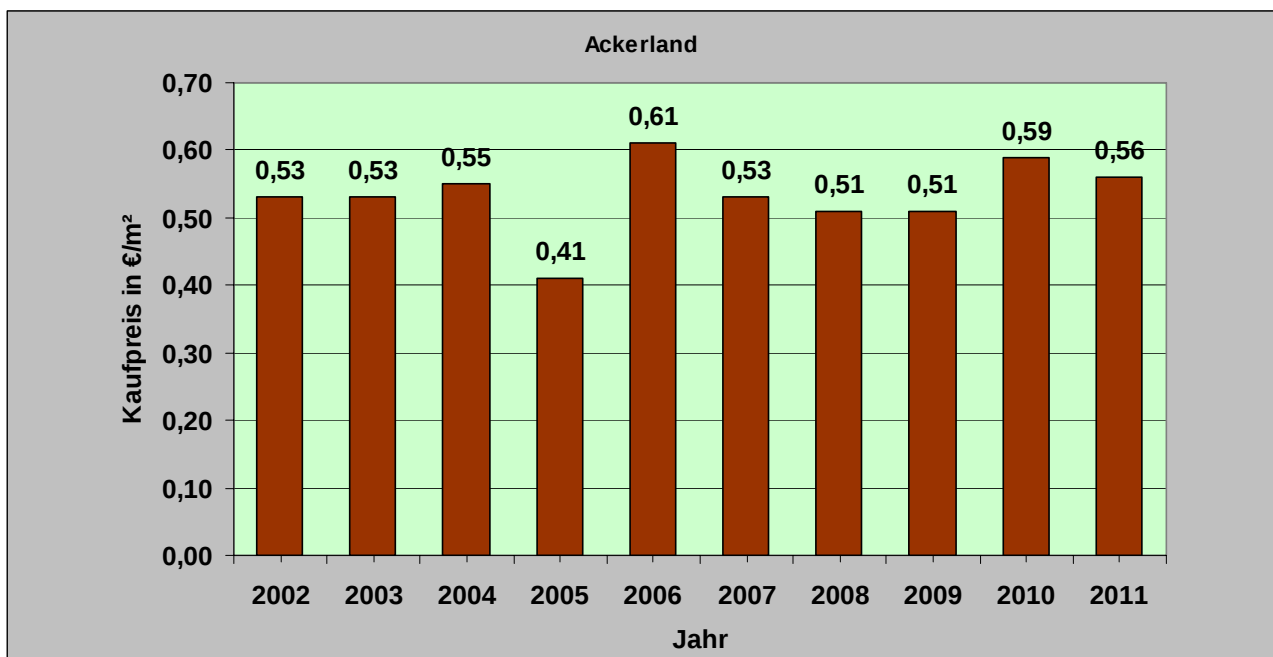


Abbildung 15: Kaufpreisentwicklung für Ackerland über zehn Jahre

5.2.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Nutzung

Nach § 4 der ImmoWertV ist bei *besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* neben dem Entwicklungszustand auch zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung der Fläche absehbar ist. Beispiele hierfür sind Abbauflächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien oder Flächen für bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	48	85	77	↗
Flächenumsatz [ha]	20,7	42,9	107	↗
Geldumsatz [Mio. €]	1,2	1,4	17	↗

Tabelle 18: Umsätze für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5.2.3 Gärten

Der durchschnittliche Kaufpreis für *Gärten* ist in den letzten 4 Jahren ungefähr auf gleichem Niveau geblieben.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	16	12	-25	↘
Flächenumsatz [ha]	1,3	1,2	-8	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,1	0	→
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	9,1	9,7	7	↗

Tabelle 19: Umsätze für Gärten

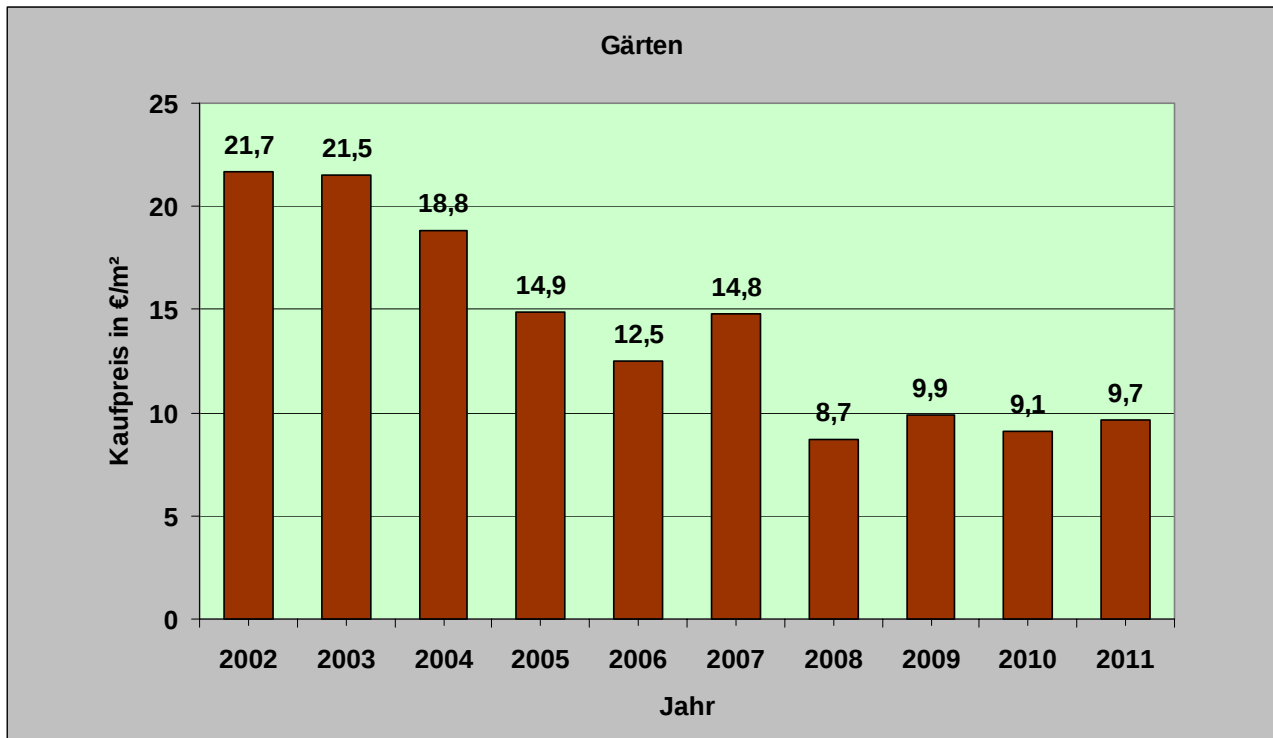


Abbildung 16: Kaufpreisentwicklung für Gärten im Außenbereich über zehn Jahre

6 Bebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser)
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts-, Büro , - Verwaltungsgebäude (Gewerbe, Industrie und Produktion)
- Gewerbe- und Industriegebäude
- Sonstige Gebäude

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 prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt.

Hinsichtlich der Anzahl Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist 2011 ein Anstieg von 5 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt sind die Flächenumsätze um 16 % und die Geldumsätze um 28 % gestiegen.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	390	409	5	➔
Flächenumsatz [ha]	37,6	43,8	16	↗
Geldumsatz [Mio. €]	118	151,2	28	↗

Tabelle 20: Umsätze für bebaute Grundstücke

Anzahl aller Kaufverträge bebauter Grundstücke

Im Bereich der *bebauten Grundstücke* dominiert weiterhin der Teilmarkt individueller Wohnungsbau mit 42 %.

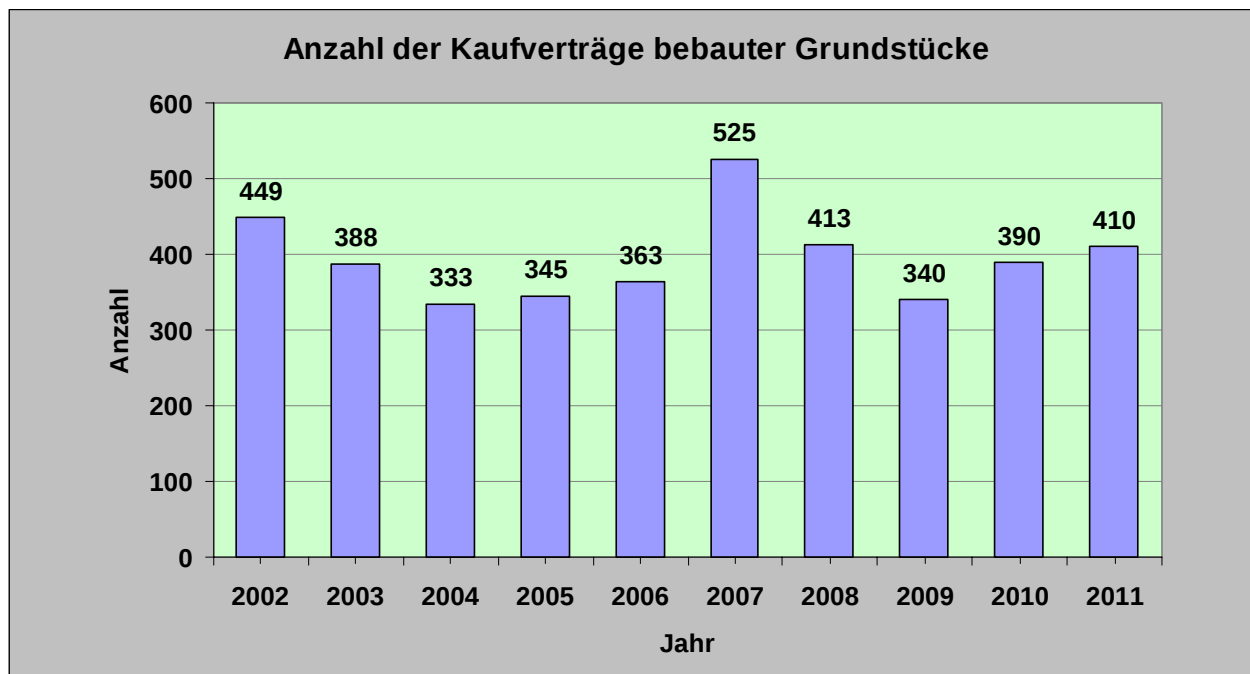


Abbildung 17: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke über zehn Jahre

Die folgenden Diagramme zeigen die Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte für die Jahre 2010 und 2011. Die Anzahl der Kaufverträge ist im Teilmarkt *individueller Wohnungsbau* im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Grundstücke für *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* wurden häufiger veräußert.

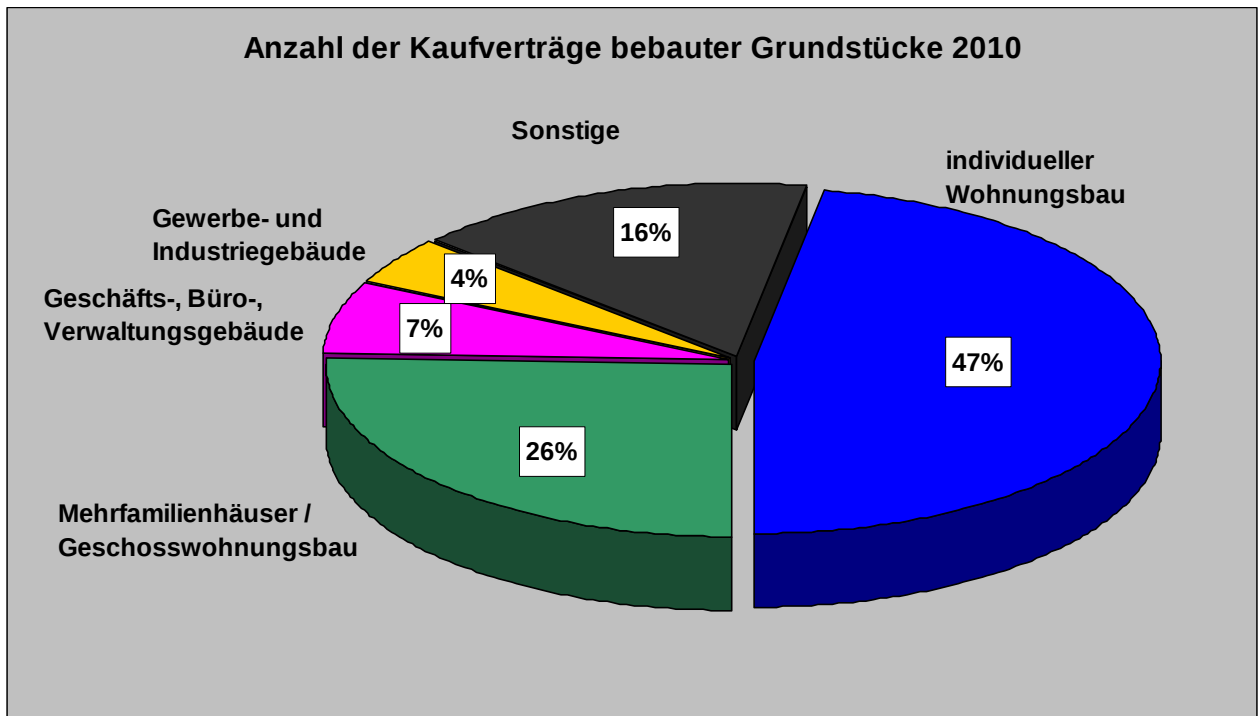


Abbildung 18: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2010

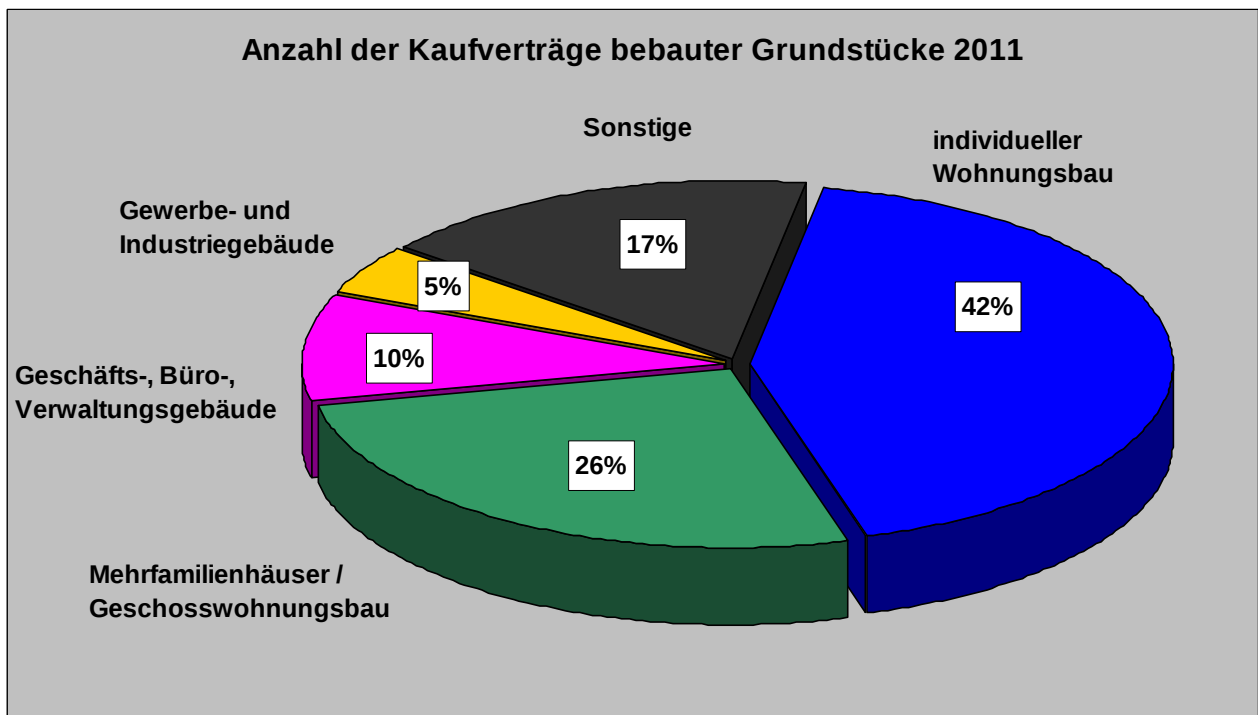


Abbildung 19: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011

Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Die folgende Abbildung zeigt die Flächenumsätze für bebaute Grundstücke der letzten zehn Jahre.

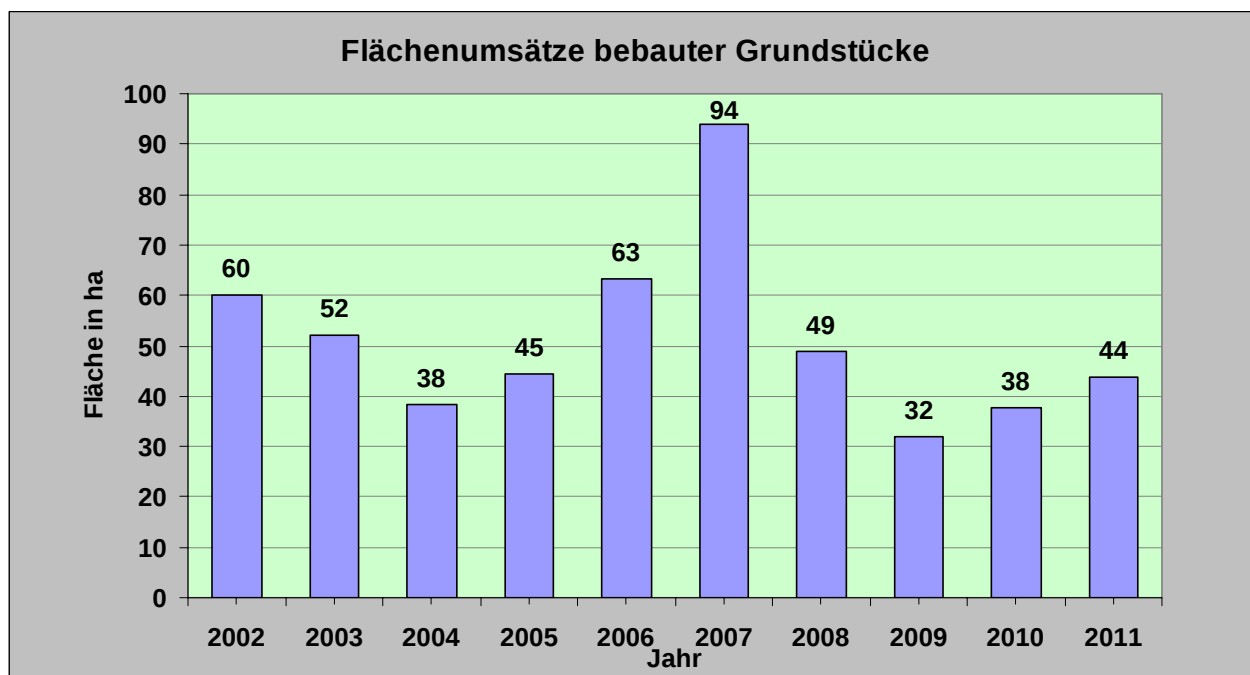


Abbildung 20: Flächenumsatz bebauter Grundstücke über zehn Jahre

Die Grafik zeigt, dass der Flächenumsatz im Teilmarkt *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist. Die Flächenumsätze im Teilmarkt *Gewerbe- und Industriegebäude* sind gefallen.

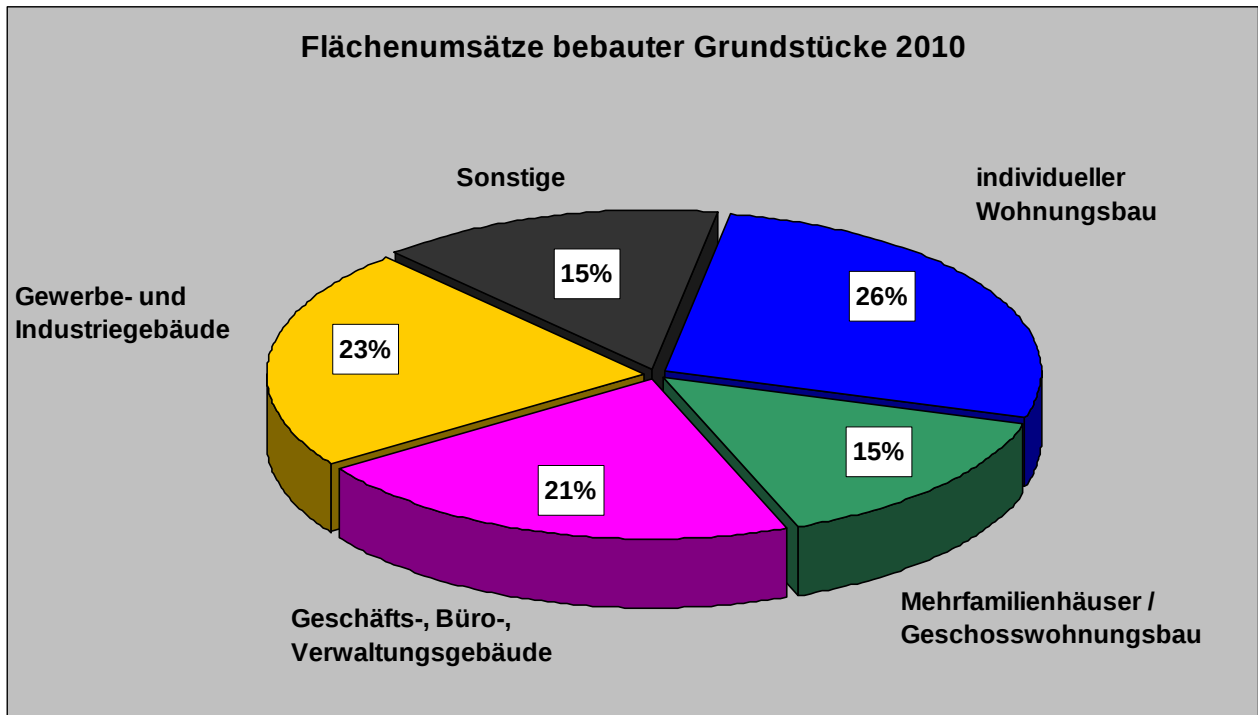


Abbildung 21: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte im Jahr 2010

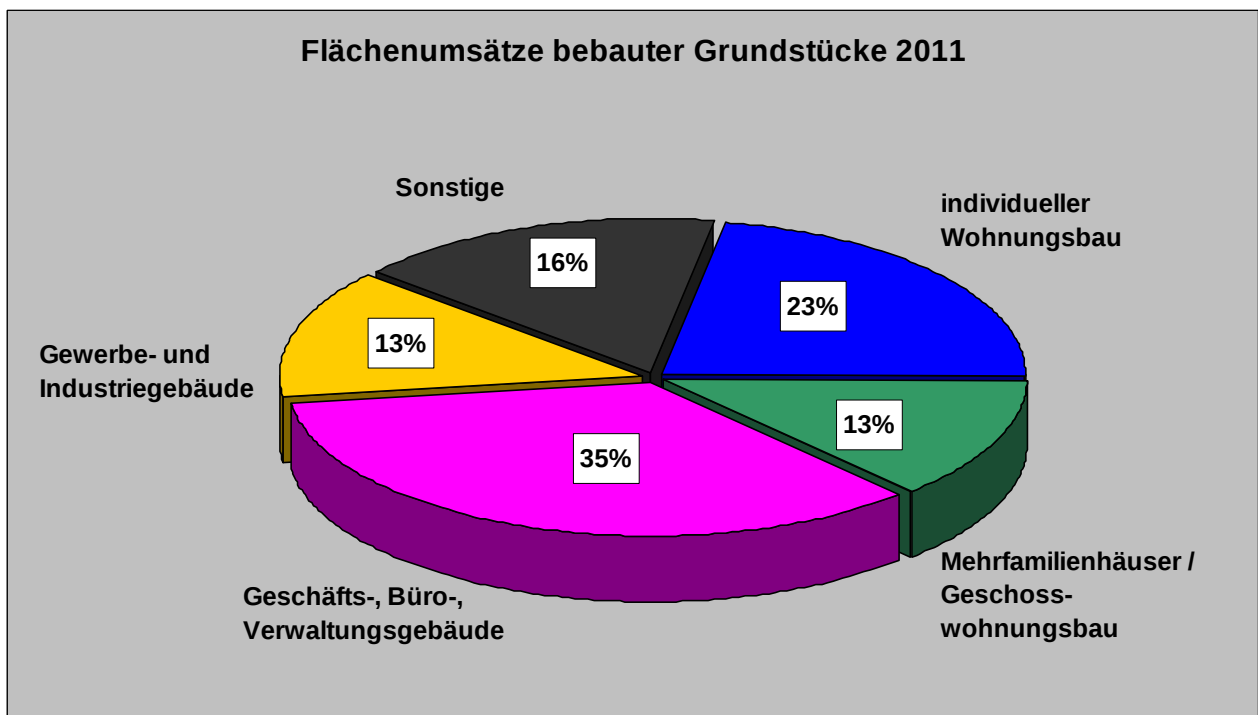


Abbildung 22: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011

Geldumsatz bebauter Grundstücke

Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke wird in den folgenden Diagrammen dargestellt.

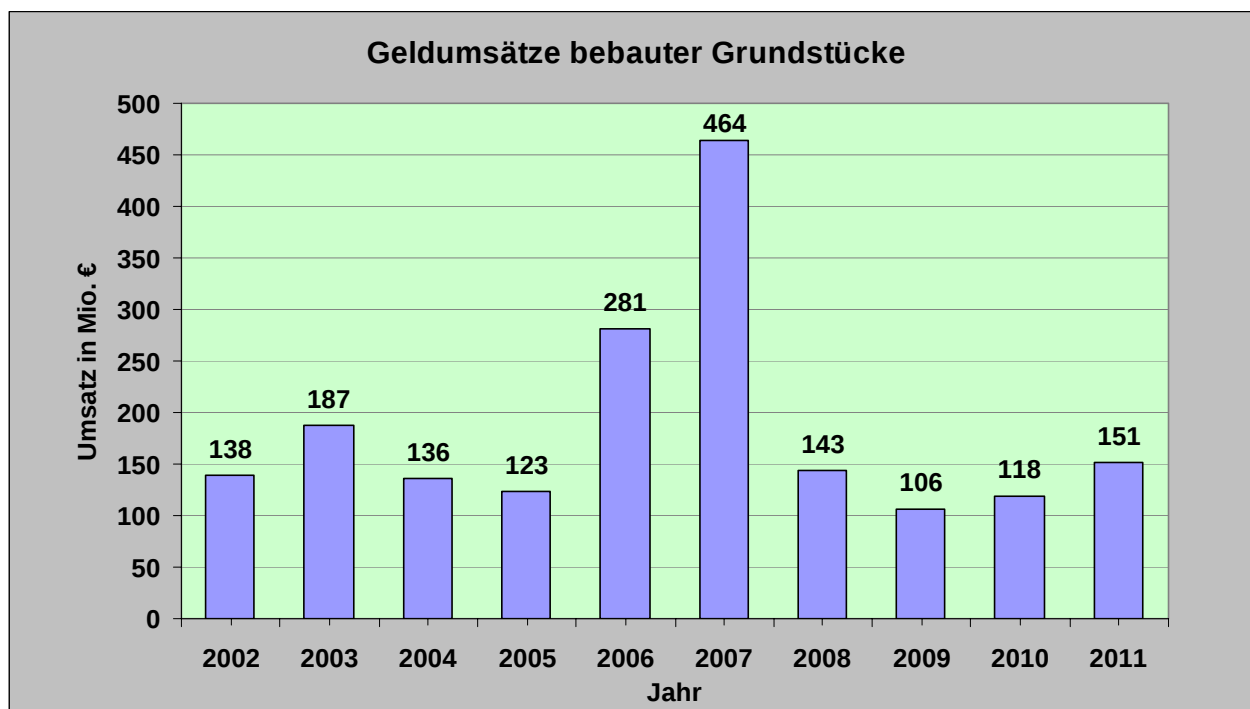


Abbildung 23: Geldumsatz bebauter Grundstücke über zehn Jahre

Die folgenden Diagramme zeigen die Verteilung der Geldumsätze bebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte für die Jahre 2010 und 2011.

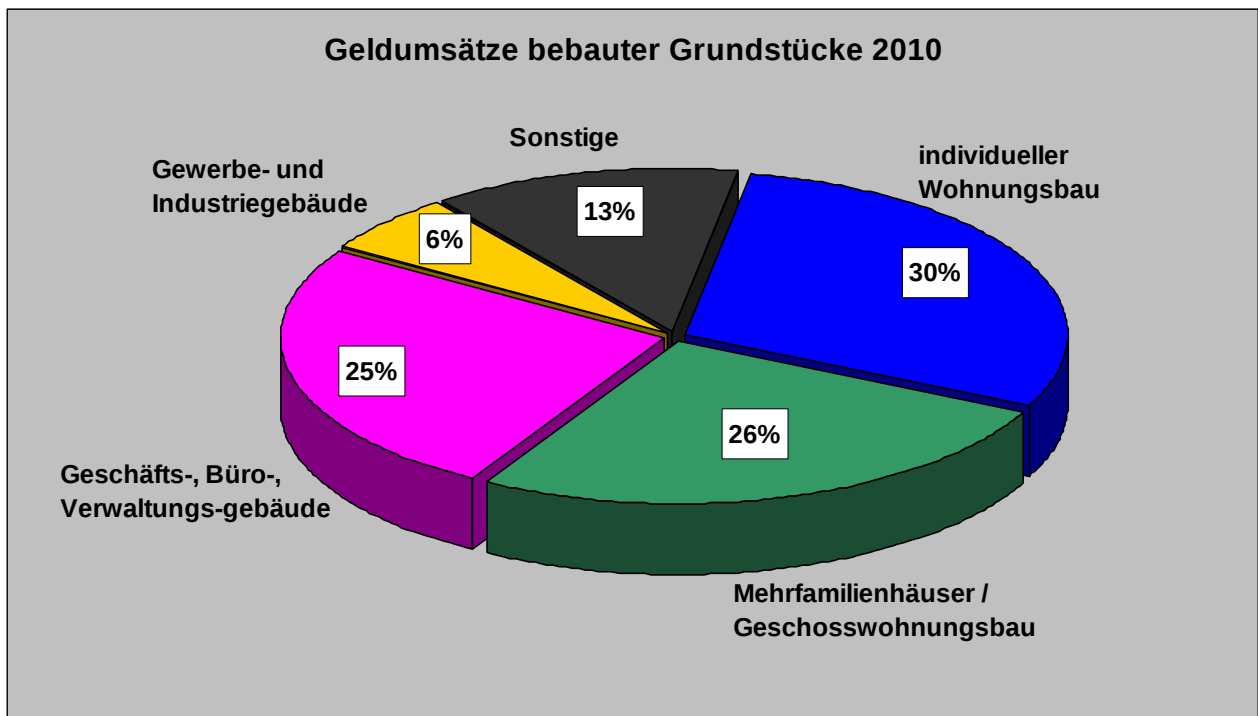


Abbildung 24: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte im Jahr 2010

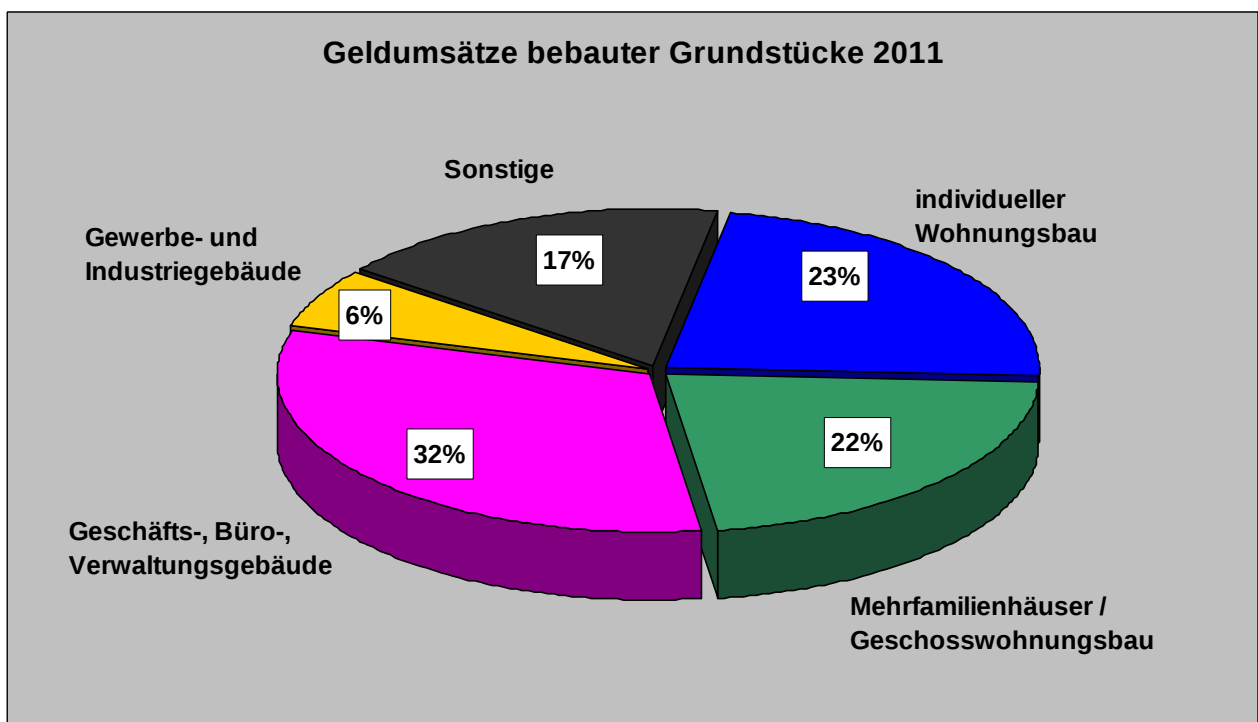


Abbildung 25: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden *Ein- bzw. Zweifamilienhäuser* sowie der *Doppelhaushälften und der Reihenmittel- und Reihenendhäuser*.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (in 2010, 2011)
- Baujahre ab 1990, (jeweils ohne Neubauten)
- Baujahre 1950 bis 1989
- Baujahre bis 1949

In den Teilmärkten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser in der Baujahresklasse Neubauten ist auf Grund der wenigen Kauffälle keine Auswertung möglich.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr ab 1990	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	23	26	↗
Ø Grundstücksfläche [m²]	525	460	↘
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	221.000	209.000	↘

Tabelle 21: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990

Baujahr 1950 - 1989	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	21	43	↗
Ø Grundstücksfläche [m²]	605	590	↘
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	159.000	180.000	↗

Tabelle 22: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahr bis 1949	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	22	13	↘
Ø Grundstücksfläche [m²]	670	550	↘
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	174.000	144.000	↘

Tabelle 23: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1949

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser

Baujahr ab 1990	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	32	36	↗
Ø Grundstücksfläche [m²]	285	290	→
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	164.000	160.000	→

Tabelle 24: Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser, Baujahr ab 1990

Baujahr 1950 - 1989	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	25	26	→
Ø Grundstücksfläche [m²]	455	400	↘
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	189.000	191.000	→

Tabelle 25: Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahr bis 1949	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	15	4	↘
Ø Grundstücksfläche [m²]	355	375	↗
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	142.000	54.000	↘

Tabelle 26: Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser, Baujahr bis 1949

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Verkäufe von *Neubauten* fanden im Auswertzeitraum nicht statt. Es wurden nur wenige Gebäude in der *Baujahresklasse ab 1990* veräußert, so dass keine Auswertung durchgeführt werden kann.

Im Jahr 2010 gab es kaum Kauffälle in der *Baujahresklasse 1950 bis 1989* mit Angabe der Wohnfläche.

Baujahr 1950 - 1989	2010	2011	2010	2011
			Wohnfläche bekannt	
Anzahl der Verträge	8	15	4	12
Ø Grundstücksfläche [m ²]	840	715	k.A.	700
Ø bereinigter Kaufpreis [€] bzw. [€/m ²]	331.000	538.000	805	795

Tabelle 27: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahr bis 1949	2010	2011	2010	2011
			Wohnfläche bekannt	
Anzahl der Verträge	98	101	71	83
Ø Grundstücksfläche [m ²]	480	455	540	490
Ø bereinigter Kaufpreis [€] bzw. [€/m ²]	283.000	277.000	655	590

Tabelle 28: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1949

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Kaufverträge über *Neubauten* wurden im Auswertezeitraum nicht abgeschlossen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Anzahl der Kauffälle sowie die minimalen und maximalen bereinigten Kaufpreise der jeweiligen Baujahresklassen. Auf Grund der großen Kaufpreisspannen ist keine Mittelbildung möglich.

Baujahr ab 1990	2010	2011
Anzahl der Verträge	5	3
minimaler Kaufpreis [€]	225.000	200.000
maximaler Kaufpreis [€]	1.050.000	3.950.000

Tabelle 29: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr ab 1990

Baujahr 1950 - 1989	2010	2011
Anzahl der Verträge	5	7
minimaler Kaufpreis [€]	80.000	405.000
maximaler Kaufpreis [€]	625.000	1.251.000

Tabelle 30: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahr bis 1949	2010	2011
Anzahl der Verträge	10	20
minimaler Kaufpreis [€]	75.000	160.000
maximaler Kaufpreis [€]	6.122.000	5.000.000

Tabelle 31: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr bis 1949

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Kaufverträge für *Neubauten* für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden im Auswertezeitraum nicht abgeschlossen. Die Anzahl von Kauffällen für Grundstücke, die mit Industrie- und Produktionsgebäuden bebaut sind, ist für eine Auswertung zu gering.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verkäufe für bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung.

sonstige Baujahre	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	11	15	↗
Ø Grundstücksfläche [m²]	6.080	2.000	↘
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	307.000	550.000	↗

Tabelle 32: Gewerbe- und Industriegebäude, sonstige Baujahre

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.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen dargestellt. Grundlage der Auswertungen bilden nur die Kauffälle mit Wohnflächenangaben. Lediglich bei 6% der Kauffälle ist die Wohnfläche nicht bekannt. Beim Wohnungseigentum wird zwischen *Erstverkauf aus Neubau*, *Erstverkauf aus Umwandlung* und *Weiterverkauf* unterschieden. Die Auswertungen in den Teilmärkten beziehen sich grundsätzlich auf die tatsächlichen Baujahre. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

Aus den Geldumsätzen der einzelnen Teilmärkte wird deutlich, dass das *Teileigentum* eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt spielt. Deshalb beziehen sich die Auswertungen in den folgenden Kapiteln auf den Teilmarkt *Wohnungseigentum*.

Anzahl aller Kaufverträge

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle für *Wohnungs- und Teileigentum*. Hier ist ein deutlicher Anstieg der Kauffälle für den Teilmarkt *Wohnungseigentum*, gegenüber dem Vorjahr von 42 %, zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kaufverträge für *Teileigentum* stieg im Berichtsjahr um 127 % gegenüber dem Vorjahr stark an. Die größten Anteile hierbei bilden Stellplätze und Garagen, die im Zusammenhang mit dem *Wohnungseigentum* veräußert wurden.

Teilmärkte	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	527	750	42	↗
Teileigentum	91	207	127	↗
Summe / Veränderung	618	957	55	↗

Tabelle 33: Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte

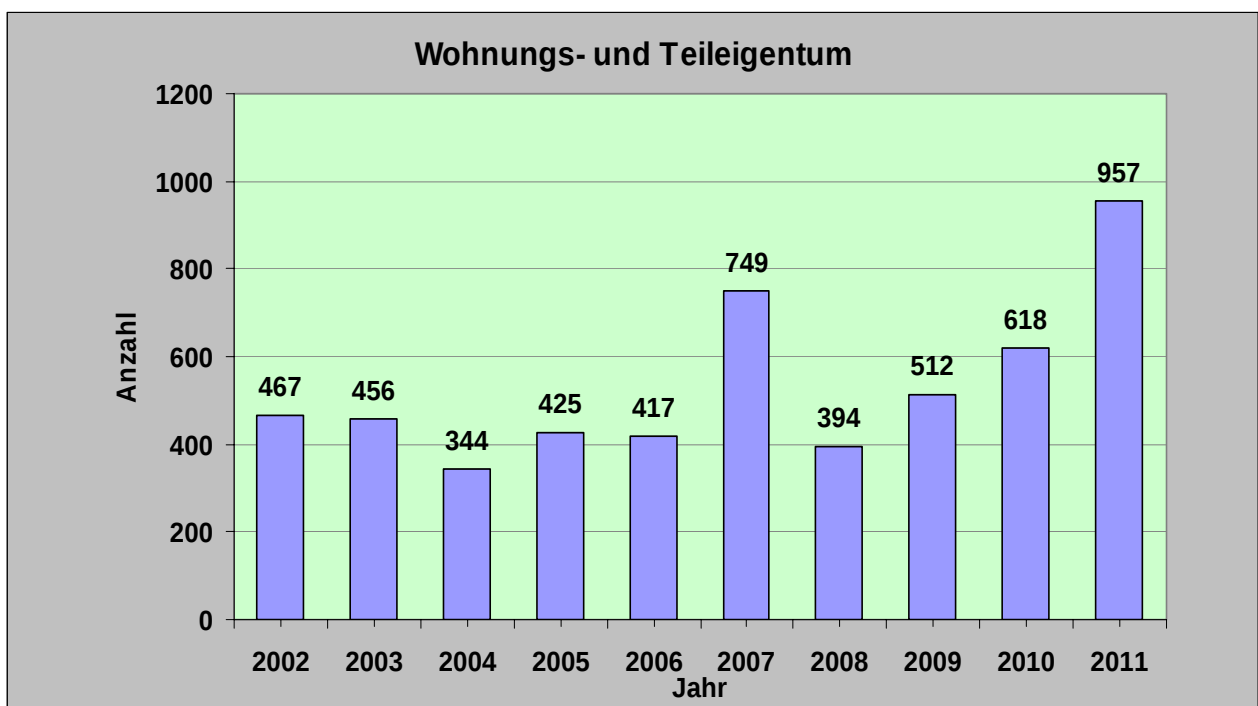


Abbildung 26: Anzahl aller Kaufverträge über zehn Jahre

Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass der Geldumsatz für *Wohnungs- und Teileigentum* ebenfalls stark angestiegen ist.

Teilmärkte	2010 [Mio. €]	2011 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	70,4	93,5	33	↗
Teileigentum	1,8	4,1	128	↗
Summe / Veränderung	72	98	35	↗

Tabelle 34: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte

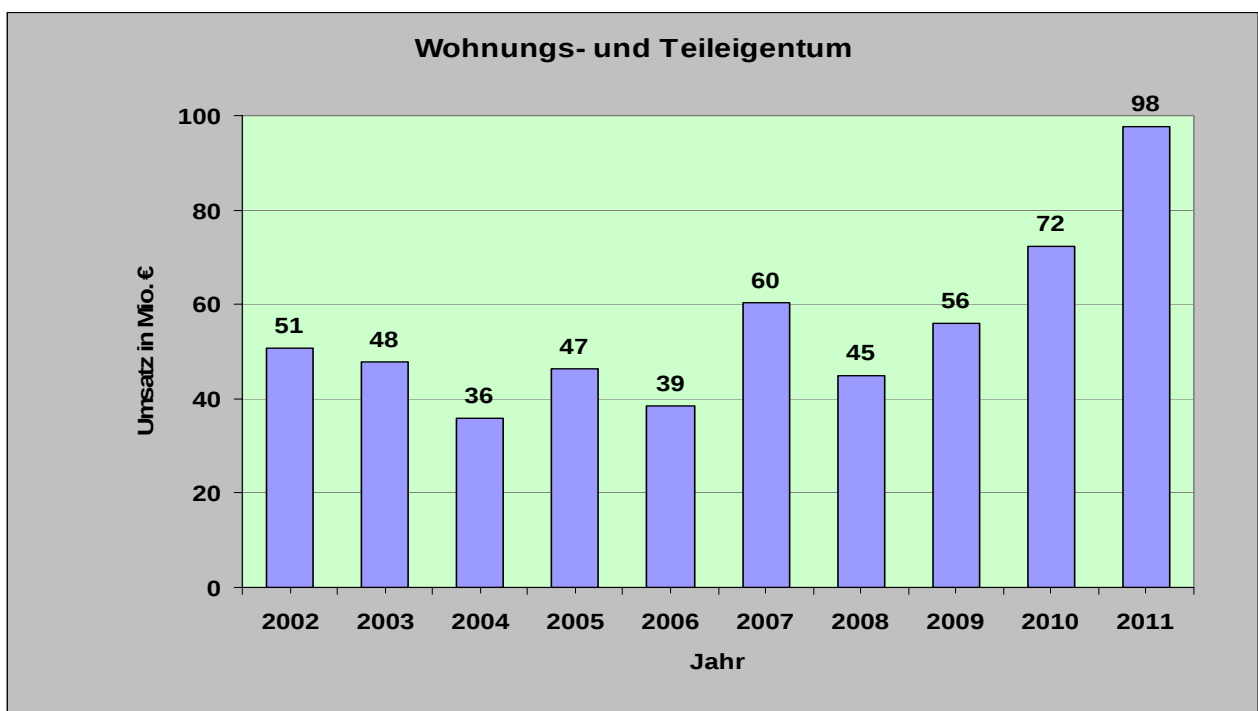


Abbildung 27: Geldumsatz aller Kaufverträge über zehn Jahre

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen aus Neubau die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist.

Bei dem Teilmarkt *Erstverkauf aus Neubau* in der Baujahresklasse *Baujahr ab 1990* handelt es sich um Eigentumswohnungen, die erstmalig in den Jahren 2010 und 2011 veräußert wurden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist in dieser Baujahresklasse gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Um genaue Aussagen zu den durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreisen treffen zu können, erfolgte eine zusätzliche Auswertung hinsichtlich der Lagequalität der Eigentumswohnung.

Neubauten	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	56	69	23	↗
Ø Wohnfläche	103	104	1	→
Ø €/m² Wohnfläche	2.059	2.309	12	↗

Tabelle 35: Erstverkauf von Eigentumswohnungen, Neubauten

Neubauten	2010		2011	
Lagequalität	mittel	gut/sehr gut	mittel	gut/sehr gut
Anzahl der Verträge	27	29	8	61
Ø €/m² Wohnfläche	1.859	2.272	2.256	2.316

Tabelle 36: Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Neubauten

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Neubau*, in der Klasse *Neubauten* wurden im Berichtsjahr überwiegend Eigentumswohnungen in guter bzw. sehr guter Lage veräußert.

Baujahr ab 1990	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	28	18	-36	↘
Ø Wohnfläche	86	86	0	→
Ø €/m² Wohnfläche	2.061	1.770	-14	↘

Tabelle 37: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Neubau, Baujahr ab 1990

Baujahr ab 1990	2010		2011	
Lagequalität	mittel	gut/sehr gut	mittel	gut/sehr gut
Anzahl der Verträge	12	16	7	11
Ø €/m² Wohnfläche	1.037	2.217	1.066	1.988

Tabelle 38: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Neubau nach Lagequalität, Baujahr ab 1990

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Grundlage für die Auswertungen in dem Teilmarkt *Erstverkauf aus Umwandlung* bilden sanierte Eigentumswohnungen.

Baujahr 1950 - 1989	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	28	53	89	↗
Ø Wohnfläche	89	94	6	↗
Ø €/m² Wohnfläche	2.131	1.807	-15	↘

Tabelle 39: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahr 1950 - 1989	2010		2011	
Lagequalität	mittel	gut/sehr gut	mittel	gut/sehr gut
Anzahl der Verträge	9	19	30	23
Ø €/m² Wohnfläche	982	2.197	1.144	2.378

Tabelle 40: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung nach Lagequalität, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahr bis 1949	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	93	126	35	↗
Ø Wohnfläche	103	80	-22	↘
Ø €/m² Wohnfläche	1.806	1.922	6	↗

Tabelle 41: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung, Baujahr bis 1949

Baujahr bis 1949	2010		2011	
Lagequalität	mittel	gut/sehr gut	mittel	gut/sehr gut
Anzahl der Verträge	66	26	66	58
Ø €/m² Wohnfläche	1.752	1.920	1.806	2.113

Tabelle 42: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung nach Lagequalität, Baujahr bis 1949

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Umwandlung, Baujahr bis 1949* wurden im Jahr 2010 nur eine und im Berichtsjahr zwei Eigentumswohnung mit der Lagebeurteilung mäßig verkauft.

7.3 Weiterverkauf

Die folgenden Tabellen zeigen, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den allen drei Baujahresklassen anstieg.

Baujahr ab 1990	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	58	78	34	↗
Ø Wohnfläche	73	65	-11	↘
Ø €/m ² Wohnfläche	1.182	1.228	4	→

Tabelle 43: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr ab 1990

Baujahr ab 1990	2010		2011	
Lagequalität	mittel	gut/sehr gut	mittel	gut/sehr gut
Anzahl der Verträge	33	21	56	17
Ø €/m ² Wohnfläche	1.133	1.372	1.162	1.480

Tabelle 44: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Baujahr ab 1990

Im Teilmarkt *Weiterverkauf* wurden in der Klasse *Baujahr ab 1990* im Jahr 2010 vier Eigentumswohnungen in mäßiger Lage für durchschnittlich 792 €/m² Wohnfläche veräußert.

Im Berichtsjahr gab es fünf Kauffälle in mäßiger Lage für durchschnittlich 609 €/m² Wohnfläche.

Baujahr 1950 - 1989	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	39	37	-5	→
Ø Wohnfläche	61	64	5	→
Ø €/m ² Wohnfläche	892	919	3	→

Tabelle 45: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahr 1950 - 1989	2010		2011	
Lagequalität	mittel	gut/sehr gut	mittel	gut/sehr gut
Anzahl der Verträge	36	3	34	3
Ø €/m ² Wohnfläche	873	1.412	876	1.352

Tabelle 46: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Baujahr 1950 bis 1989

In der Baujahresklasse *Baujahr 1950 bis 1989* wurden überwiegend Eigentumswohnungen in mittlerer Lage veräußert.

Baujahr bis 1949	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	128	161	26	↗
Ø Wohnfläche	78	73	-6	↘
Ø €/m² Wohnfläche	1.143	1.123	2	→

Tabelle 47: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr bis 1949

Baujahr bis 1949	2010		2011	
Lagequalität	mittel	gut/sehr gut	mittel	gut/sehr gut
Anzahl der Verträge	76	49	99	52
Ø €/m² Wohnfläche	1.035	1.351	1.015	1.358

Tabelle 48: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Baujahr bis 1949

In der Baujahresklasse *Baujahr bis 1949* wurden im Berichtsjahr neun und im Vorjahr drei Eigentumswohnungen in mäßiger Lage verkauft. Auf Grund der hohen Preisspanne erfolgt jedoch keine Angabe eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises in mäßiger Lage. Im Jahr 2011 liegt für einen Kauffall im Gewerbegebiet keine Lagebeurteilung vor.

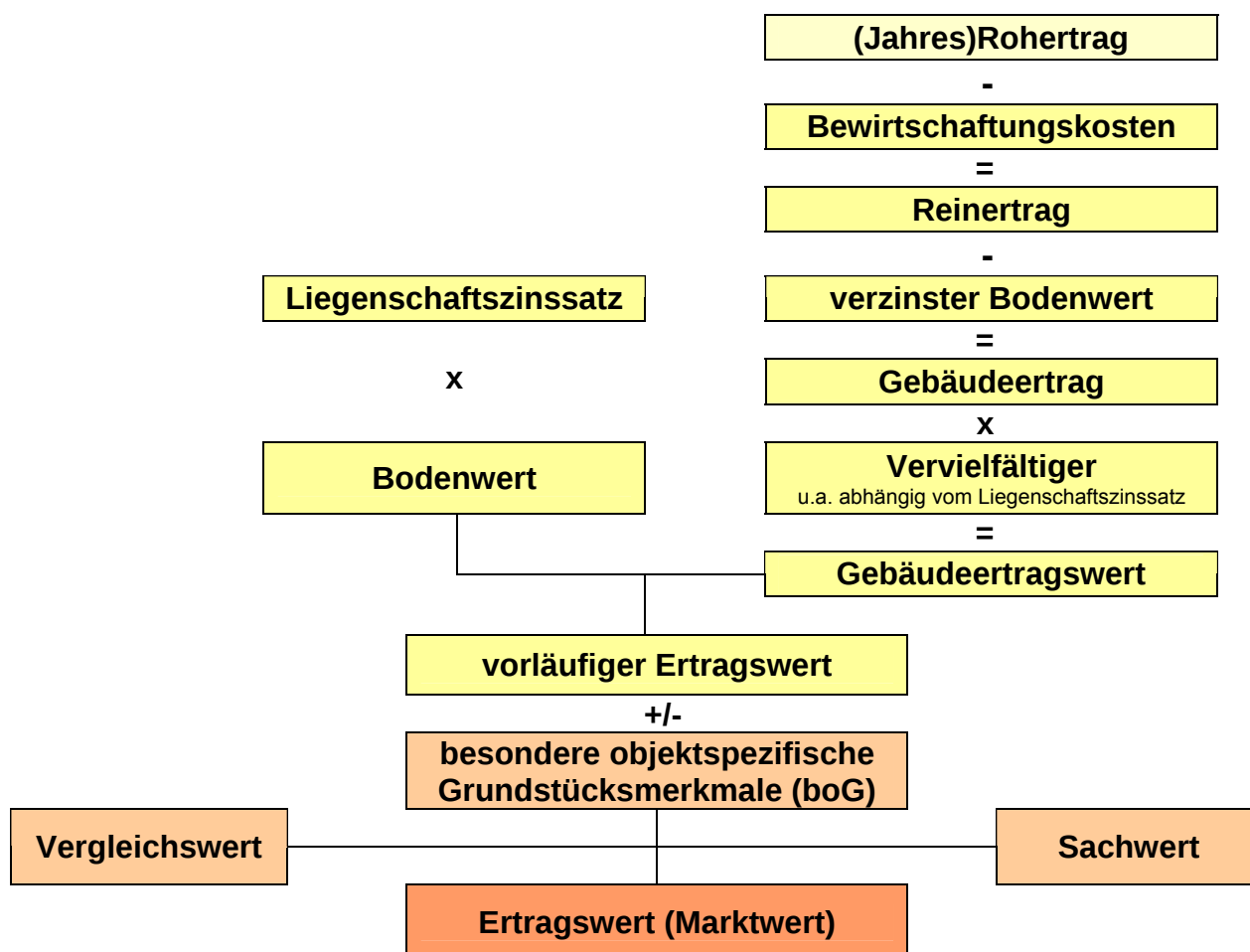
8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

8.1 Liegenschaftszinssatz

Das Ertragswertverfahren wird in der Wertermittlung eingesetzt, wenn die erzielbare Rendite eines Objektes für die Einschätzung am Markt im Vordergrund steht, beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern oder Büro- und Geschäftshäusern.

Wichtige Eingangsgrößen für die Berechnung eines marktkonformen Ertragswertes sind die aus der empirischen Auswertung vorhandener Kauffälle vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze. Aufgrund der Orientierung an erfolgten Erwerbsvorgängen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dienen die Liegenschaftszinssätze ähnlich den Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren der Anpassung an den Grundstücksmarkt.

Nach § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.



Die Vorgaben dieses Absatzes sind so auszulegen, dass Liegenschaftszinssätze durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens aus Kaufpreisen und Reinerträgen bebauter Grundstücke abgeleitet werden. Nach Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes ergibt sich folgende Gleichung:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

- RE = Reinertrag des Grundstücks
KP = Kaufpreis für das Grundstück
BW = Bodenwert
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
q = 1 + p
p = Liegenschaftszins
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

Die Berechnungsformel kann dabei nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins p indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied (vgl. oben):

$$p = \emptyset \left(\frac{RE}{KP - boG} \right) \times 100$$

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrags (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt. Verändert sich der Reinertrag kommt es in der Regel auch zu einer Änderung des Kaufpreises in ungefähr gleichem Umfang. Dadurch kommen zeitliche Änderungen des Liegenschaftszinssatzes weitgehend nicht so stark zum Tragen.

Die Verwendung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB führt nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die Wertermittlung (hier Ertragswertverfahren) nach demselben Modell durchgeführt wird, in dem die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (hier Liegenschaftszinssatz) abgeleitet wurden.

8.1.1 Modellbeschreibung

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt verwendete Modell nachfolgend angegeben:

Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichem Anteil (< 20 %) vom Rohertrag	
Objektart	MFH/MFH mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) vom Rohertrag, kein Erstverkauf
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: 1. Ansatz von tatsächlichen Erträgen (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden; 2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge bzw. je nach Lage und Ausstattung im Rahmen der im IVD-Mietpreisspiegel Thüringen 2010/2011 angegebenen Spannen.
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: Verwaltungskosten: 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 10 €/m² WF/NF Mietausfallwagnis: 3 % des Jahresrohertrages
Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Objekte mit einer Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahre Sachverständige Einschätzung der RND
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche; Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten
Stichprobenumfang	41 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Aufgrund der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt wurden keine Kauffälle mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (nach ImmoWertV § 8 Abs. 2) herangezogen (d. h. boG=0). Daher verkürzt sich die o. g. Formel wie folgt:

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) \times 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis für das Grundstück

BW = Bodenwert

q = 1 + p

p = Liegenschaftszins

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

8.1.2 Kennzahlen der Stichprobe

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr	1870 bis 1938	1907
Restnutzungsdauer	25 bis 40 Jahre	33 Jahre
Anzahl der Wohneinheiten	3 bis 28	10
Wohn- und Nutzfläche	184 m² bis 1159 m²	583 m²
Kaufpreis pro m² Wohn- und Nutzfläche	472 € bis 1401 €	784 €

Verteilung der Kauffälle bezüglich des Baujahres

1870 bis 1899	1900 bis 1910	1911 bis 1938	Summe
2	32	7	41

Verteilung der Kauffälle bezüglich der Wohneinheiten (WE)

3 bis 4 WE	5 bis 11 WE	12 und mehr WE	Summe
4	28	9	41

Verteilung der Kauffälle auf Sanierungsgebiete nach BauGB:

kein Verfahren	vereinfachtes Verfahren	klassisches Verfahren	Summe
28	13	0	41

Der überwiegende Teil der untersuchten Kauffälle bezieht sich auf Gebäude aus der Gründerzeit in mittleren Lagen in Erfurt-Nord und Erfurt-Mitte ohne die Altstadt.

Die Mehrzahl der in der Stichprobe enthaltenen Kauffälle sind Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil.

8.1.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Für die Auswertung standen 44 Objekte aus dem Zeitraum 2010 bis Juli 2011 zur Verfügung. Nach der Auswertung wurden 3 Objekte wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes ($> 30\%$) ausgeschlossen.

Signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes zu den Roherträgen bzw. zur Restnutzungsdauer wurden untersucht und konnten nicht nachgewiesen werden.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat am 26. März 2012 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil $< 20\%$ für die Jahre 2010 und 2011 beschlossen:

mittlerer Liegenschaftszinssatz:	5,6 %
mit einer Standardabweichung von:	$\pm 0,8\%$

Die Werte der ermittelten Liegenschaftszinssätze aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 4,1 % bis maximal 7,1 %. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt kommt bei der Beurteilung der tendenziellen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zur Ansicht, dass die aktuelle Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes auf eine sinkende und damit positive Tendenz hinweist.

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf durchschnittliche Grundstücksmerkmale der Objekte, die mit dem im Einzelfall zu bewertenden Objekt nicht zwangsläufig übereinstimmen müssen. Weichen die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes von den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe signifikant ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erfolgen.

8.2 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar (bereinigter Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete).

Nach Kleiber „lässt sich die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung unter Anwendung solcher Ertragsfaktoren regelmäßig steigern“, denn dadurch bleiben „vergleichsstörende Momente¹“ außen vor. Der Rohertragsfaktor entspricht einem empirischen Vervielfältiger. Durch Multiplikation des Rohertrages mit dem Rohertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten. Voraussetzung dazu ist, dass das zu bewertende Objekt mit den Eigenschaften der zur Ableitung des Faktors herangezogenen Objekte übereinstimmt.

Die Verwendung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB führt nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die Wertermittlung (hier Ertragswertverfahren) nach demselben Modell durchgeführt wird, in dem die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (hier Rohertragsfaktor) abgeleitet wurden.

¹ 1 Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010, S. 1132, Rn 19, 6 Auflage 2010)

8.2.1 Modellbeschreibung

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt verwendete Modell nachfolgend angegeben:

Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichem Anteil (< 20 %) vom Rohertrag		
Objektart	MFH/MFH mit geringem gewerblichem Anteil (< 20 %) vom Rohertrag, kein Erstverkauf	
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt	
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: 3. Ansatz von tatsächlichen Erträgen (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden; 4. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge bzw. je nach Lage und Ausstattung im Rahmen der im IVD-Mietpreisspiegel Thüringen 2010/2011 angegebenen Spannen.	
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: Verwaltungskosten: 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 10 €/m ² WF/NF Mietausfallwagnis: 3 % des Jahresrohertrages	
Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre	
Restnutzungsdauer	Objekte mit einer Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahre Sachverständige Einschätzung der RND	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche; Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten	
Stichprobenumfang	23 Kauffälle	36 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011	

8.2.2 Kennzahlen der Stichprobe 2010

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr	1870 bis 1928	1902
Restnutzungsdauer	25 bis 40 Jahre	32 Jahre
Anzahl der Wohneinheiten	3 bis 14	9
Wohn- und Nutzfläche	184 m² bis 1159 m²	583 m²
Kaufpreis pro m² Wohn- und Nutzfläche	472 € bis 1004 €	712 €

Verteilung der Kauffälle bezüglich des Baujahres

1870 bis 1899	1900 bis 1910	1911 bis 1938	Summe
2	20	1	23

Verteilung der Kauffälle bezüglich der Wohneinheiten (WE)

3 bis 4 WE	5 bis 11 WE	12 und mehr WE	Summe
2	19	2	23

Verteilung der Kauffälle auf Sanierungsgebiete nach BauGB:

kein Verfahren	vereinfachtes Verfahren	klassisches Verfahren	Summe
15	8	0	23

Der überwiegende Teil der untersuchten Kauffälle bezieht sich auf Gebäude aus der Gründerzeit in mittleren Lagen in Erfurt-Nord und Erfurt-Mitte ohne die Altstadt.

Die Mehrzahl der in der Stichprobe enthaltenen Kauffälle sind Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil.

8.2.3 Ableitung des Rohertragsfaktors 2010

Für die Auswertung standen 24 Objekte zur Verfügung. Nach der Auswertung wurde ein Objekt wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert ($> 30\%$) ausgeschlossen.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt beschließt am 26. März 2012 folgenden Rohertragsfaktor 2010 für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil $< 20\%$:

Rohertragsfaktor 2010:	11,0
mit einer Standardabweichung von:	$\pm 1,3$

Die Werte der ermittelten Rohertragsfaktoren aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 8,8 bis maximal 12,9. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Der veröffentlichte Rohertragsfaktor 2010 bezieht sich auf durchschnittliche Grundstücksmerkmale der Objekte, die mit dem im Einzelfall zu bewertenden Objekt nicht zwangsläufig übereinstimmen müssen. Weichen die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes von den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe signifikant ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Rohertragsfaktors erfolgen.

8.2.4 Kennzahlen der Stichprobe 2011

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr	1900 bis 1938	1907
Restnutzungsdauer	25 bis 40 Jahre	34 Jahre
Anzahl der Wohneinheiten	4 bis 28	10
Wohn- und Nutzfläche	250 m ² bis 1102 m ²	605 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche	561 € bis 1401 €	838 €

Verteilung der Kauffälle bezüglich des Baujahres:

1870 bis 1899	1900 bis 1910	1911 bis 1938	Summe
0	29	7	36

Verteilung der Kauffälle bezüglich der Wohneinheiten (WE):

3 bis 4 WE	5 bis 11 WE	12 und mehr WE	Summe
2	26	8	36

Verteilung der Kauffälle auf Sanierungsgebiete nach BauGB:

kein Verfahren	vereinfachtes Verfahren	klassisches Verfahren	Summe
24	12	0	36

Der überwiegende Teil der untersuchten Kauffälle bezieht sich auf Gebäude aus der Gründerzeit in mittleren Lagen in Erfurt-Nord und Erfurt-Mitte ohne die Altstadt.

Die Mehrzahl der in der Stichprobe enthaltenen Kauffälle sind Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil.

8.2.5 Ableitung des Rothertragsfaktors 2011

Für die Auswertung standen 38 Objekte zur Verfügung. Nach der Auswertung wurden zwei Objekte wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert ($> 30\%$) ausgeschlossen.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt beschließt am 26. März 2012 folgenden Rothertragsfaktor 2011 für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil $< 20\%$:

Rothertragsfaktor 2011:	12,2
mit einer Standardabweichung von:	$\pm 1,4$

Die Werte der ermittelten Rothertragsfaktoren aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 9,8 bis maximal 15,4. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Der veröffentlichte Rothertragsfaktor 2011 bezieht sich auf durchschnittliche Grundstücksmerkmale der Objekte, die mit dem im Einzelfall zu bewertenden Objekt nicht zwangsläufig übereinstimmen müssen. Weichen die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes von den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe signifikant ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Rothertragsfaktors erfolgen.

8.3 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) insbesondere die Aufgabe, Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Gesetzgeberisches Ziel ist die flächendeckende Bereitstellung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB). Dazu gehören u. a. die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Gebäudeart der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte abgeleitet:

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

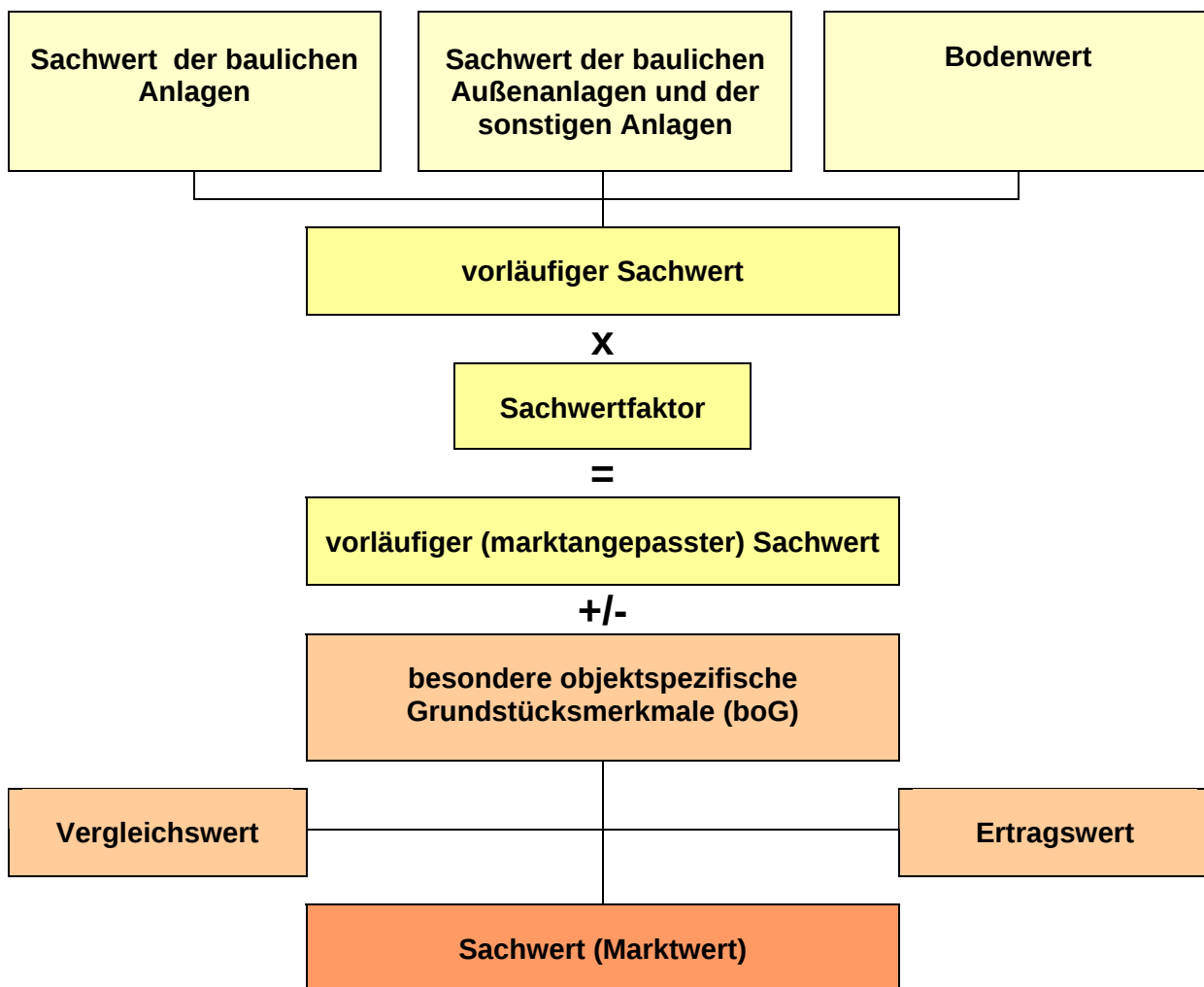
Nach Beschluss des Gutachterausschusses wurden zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nur Kauffälle herangezogen, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (d. h. $boG = 0$) gemäß ImmoWertV § 8 Abs. 2 aufweisen. Für die Berechnungsformel bedeutet dies:

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

Hier bedeuten:

KP	=	Kaufpreis
i	=	Kauffall
vSW	=	vorläufiger Sachwert
k	=	Sachwertfaktor
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.



Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell mit angegeben.

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus (fiktiv) schadensfreien Objekten abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf das (fiktiv) schadensfreie Objekt bzw. auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst danach dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - z. B. Abzug eines hohen Instandsetzungsaufwandes - berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 65 Kauffällen aus den Jahren 2010/2011 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 26. März 2012 Sachwertfaktoren für die folgende Modellkategorie beschlossen.

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),
Normalherstellungskosten 2000 (WertR),

8.3.1 Modellbeschreibung

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	
Normalherstellungskosten	gemäß EFH/ZFH: NHK 2000 (WertR)
Baujahresklassen	gemäß NHK 2000
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
Regionalisierung	ohne
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z. B. Teilausbau des Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze
Baunebenkosten	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, prozentuale Ansätze
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Bundesindex für den Neubau von „Wohngebäuden insgesamt“
Wertminderung wegen Alters	linear(e Abschreibung)
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre, einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv), sachverständiges Ermessen
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i. d. R. 2 % - 8 %)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	boG = 0 d. h. keine Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	65 Kauffälle geeignete Kauffälle ohne boG
Zeitraum	2010/2011

8.3.2 Kennzahlen der Stichprobe

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m ²)	65	233	897	547
Bruttogrundfläche (m ²)	65	138	586	262
Wohnfläche (m ²)	42*	102	268	138
Restnutzungsdauer (Jahre)	65	24	77	56

*Die Auswertung bezieht sich nur auf vorhandenen Angaben zu den Wohnflächen.

8.3.3 Sachwertfaktoren 2010/2011

Bodenrichtwertniveau		30 - 45 €/m²		46 - 90 €/m²		91 - 130 €/m²		131 - 199 €/m²		ab 200 €/m²	
Baujahr		vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990	vor 1990	ab 1990
		Anzahl									
Stadtlage und Stadt- randlage	Ø SWF										
	Ø RND										
	Ø vSW										
dörflich geprägte Ortsteile	Anzahl	7		6	14		4				
	Ø SWF	0,85		0,83	0,74		0,69				
	Ø RND	41		42	69		68				
	Ø vSW	160.000		180.000	280.000		290.000				

Ø SWF durchschnittlicher Sachwertfaktor
Ø RND durchschnittliche Restnutzungsdauer
Ø vSW durchschnittlicher vorläufiger Sachwert

Die der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle liegen fast ausschließlich in Stadtrandlagen und dörflich geprägten Ortsteilen.

Redaktionelle Anmerkung: In der Tabelle sind nur Sachwertfaktoren veröffentlicht, denen mindestens zwei Kauffälle zugrunde liegen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus BORIS-TH.....	5
Abbildung 2:	Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2011 (Quelle: TLVermGeo).....	8
Abbildung 3:	Die wichtigsten Indexreihen der Bundesrepublik Deutschland (Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank)	10
Abbildung 4:	Anzahl aller Erwerbsvorgänge über zehn Jahre	12
Abbildung 5:	Geldumsätze aller Erwerbsvorgänge über zehn Jahre	12
Abbildung 6:	Anzahl aller Kaufverträge über zehn Jahre.....	13
Abbildung 7:	Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2010.....	14
Abbildung 8:	Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011	14
Abbildung 9:	Flächenumsatz aller Kaufverträge über zehn Jahre	15
Abbildung 10:	Geldumsatz aller Kaufverträge über zehn Jahre.....	16
Abbildung 11:	Anzahl aller Zwangsversteigerungen 2002 bis 2011	17
Abbildung 12:	Verteilung der Zwangsversteigerungen auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011	17
Abbildung 13:	Kaufpreisentwicklung für Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über zehn Jahre.....	21
Abbildung 14:	Verteilung der Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011	25
Abbildung 15:	Kaufpreisentwicklung für Ackerland über zehn Jahre	26
Abbildung 16:	Kaufpreisentwicklung für Gärten im Außenbereich über zehn Jahre.....	28
Abbildung 17:	Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke über zehn Jahre.....	30
Abbildung 18:	Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2010.....	31
Abbildung 19:	Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011	31
Abbildung 20:	Flächenumsatz bebauter Grundstücke über zehn Jahre	32
Abbildung 21:	Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte im Jahr 2010	33
Abbildung 22:	Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011	33
Abbildung 23:	Geldumsatz bebauter Grundstücke über zehn Jahre	34
Abbildung 24:	Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte im Jahr 2010	35
Abbildung 25:	Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2011	35
Abbildung 26:	Anzahl aller Kaufverträge über zehn Jahre.....	41
Abbildung 27:	Geldumsatz aller Kaufverträge über zehn Jahre.....	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsdaten der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Stadt Erfurt).....	9
Tabelle 2:	Arbeitsmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).....	9
Tabelle 3:	Wohnungsdaten der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).....	9
Tabelle 4:	Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte	13
Tabelle 5:	Verteilung der Flächenumsätze auf die einzelnen Teilmärkte.....	15
Tabelle 6:	Verteilung der Geldumsätze auf die einzelnen Teilmärkte.....	16
Tabelle 7:	Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte.....	19
Tabelle 8:	Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte.....	19
Tabelle 9:	Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte.....	19
Tabelle 10:	Umsätze für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	20
Tabelle 11:	Umsätze der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
Tabelle 12:	Umsätze der Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	22
Tabelle 13:	Umsätze für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	23
Tabelle 14:	Umsätze für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	23
Tabelle 15:	Umsätze für Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	23
Tabelle 16:	Umsätze für Bauerwartungsland	24
Tabelle 17:	Umsätze für Ackerland	26
Tabelle 18:	Umsätze für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	27
Tabelle 19:	Umsätze für Gärten	27
Tabelle 20:	Umsätze für bebaute Grundstücke.....	29
Tabelle 21:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990.....	36
Tabelle 22:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989	36
Tabelle 23:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1949	36
Tabelle 24:	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, Baujahr ab 1990	37
Tabelle 25:	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, Baujahr 1950 bis 1989.....	37
Tabelle 26:	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, Baujahr bis 1949.....	37
Tabelle 27:	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989	38
Tabelle 28:	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1949	38
Tabelle 29:	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr ab 1990	39
Tabelle 30:	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr 1950 bis 1989	39
Tabelle 31:	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr bis 1949	39

Tabelle 32:	Gewerbe- und Industriegebäude, sonstige Baujahre	39
Tabelle 33:	Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte	41
Tabelle 34:	Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte	42
Tabelle 35:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen, Neubauten	43
Tabelle 36:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Neubauten	43
Tabelle 37:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Neubau, Baujahr ab 1990	43
Tabelle 38:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Neubau nach Lagequalität, Baujahr ab 1990	43
Tabelle 39:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung, Baujahr 1959 bis 1989.....	44
Tabelle 40:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung nach Lagequalität, Baujahr 1959 bis 1989.....	44
Tabelle 41:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung, Baujahr bis 1949	44
Tabelle 42:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung nach Lagequalität, Baujahr bis 1949.....	44
Tabelle 43:	Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr ab 1990	45
Tabelle 44:	Weiterverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Baujahr ab 1990	45
Tabelle 45:	Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr 1950 bis 1989.....	45
Tabelle 46:	Weiterverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Baujahr 1950 bis 1989.....	45
Tabelle 47:	Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr bis 1949	46
Tabelle 48:	Weiterverkauf von Eigentumswohnungen nach Lagequalität, Baujahr bis 1949.....	46



Berichte zum Grundstücksmarkt

- Heft 1 Liegenschaftszinssatz 2012 für Mehrfamilienhäuser
- Heft 2 Rohertragsfaktoren 2012 für Mehrfamilienhäuser
- Heft 3 Sachwertfaktoren 2012 für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Heft 4 Immobilienmarktbericht 2012