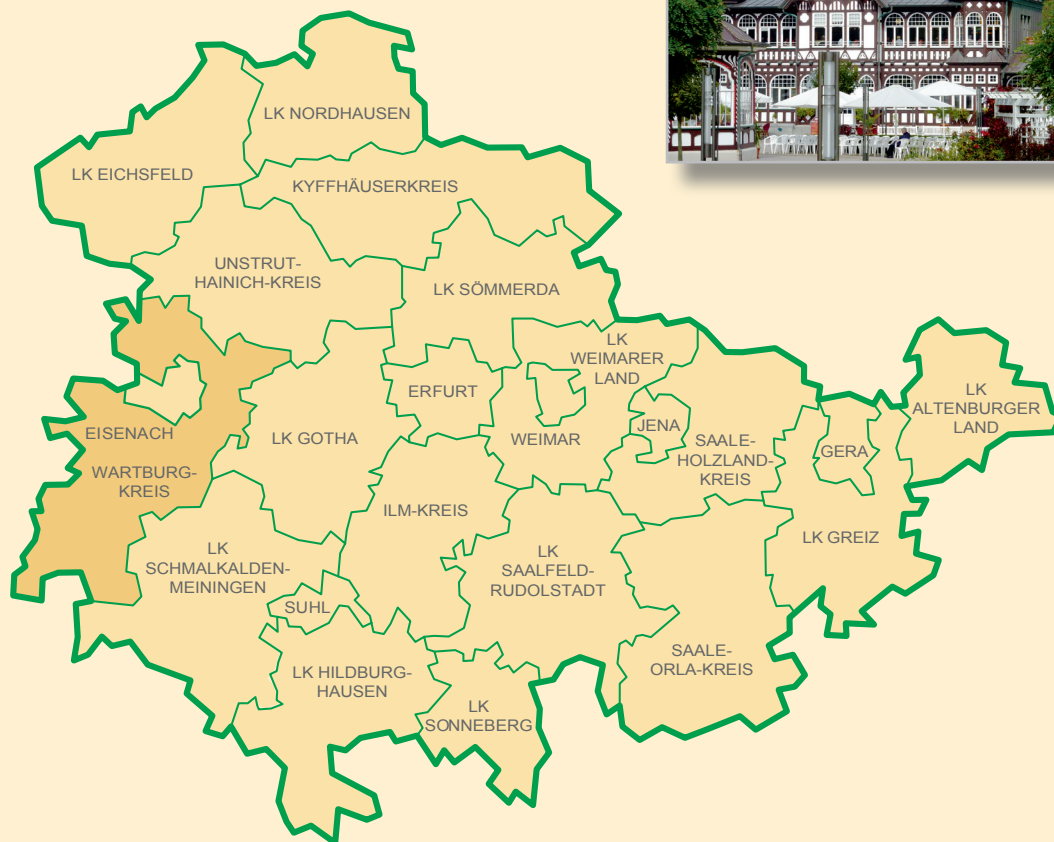




Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1

99867 Gotha

☎ 03621 353230

☎ 03621 353245

gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

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 Wartburgkreises

www.gutachterausschuss-th.de

Gotha, März 2012 (redaktionell aktualisiert Juni 2012)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung	5
2	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	8
3	Angaben zum Wartburgkreis	9
3.1	Regionaldaten	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
4	Entwicklungen des Grundstücksmarktes	16
4.1	Grundstücksverkehr	17
4.2	Kaufverträge	21
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 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften (frei nach BauGB)	32
5.1.1.2	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften (frei nach BauGB und ThürKAG)	35
5.1.2	Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (frei nach BauGB)	38
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB)	40
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	41
5.1.5	Werdendes Bauland	43
5.1.6	Erholungsgrundstücke	45
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
5.2.1	Acker	51
5.2.2	Grünland	53
5.2.3	Wald	55
5.3	Sonstige Flächen	57
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	57
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen	59
5.3.3	Gärten im Außenbereich	60
6	Bebaute Grundstücke	61
6.1	Individueller Wohnungsbau	67
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	69
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	71
6.1.3	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	73
6.2	Villen	74
6.3	Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	75
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	76
6.5	Bebaute Erholungsgrundstücke	77
7	Wohnungs- und Teileigentum	79

8	Erforderliche Daten	84
8.1	Sachwertfaktoren	84
8.1.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser	85
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser	87
8.1.2.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	88
8.1.2.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	90
8.1.2.3	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	92
8.2	Liegenschaftszinssätze	94
8.2.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	95
8.2.2	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	97
8.3	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	99
Anlage 1		100
Anlage 2		101
Anlage 3		102

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt „Immobilienmarktbericht 2012“ gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt des Wartburgkreises für das Jahr 2011. Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze der Jahre 2010 und 2011 dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Erstmals werden in diesem Bericht ausgewählte für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren) veröffentlicht (siehe dazu Abschnitt 8, Seite 84 ff.).

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

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

Grundlage der Analysen ist die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung.

In dem vorliegenden Bericht zum Grundstücksmarkt werden alle bis zum 31. Januar 2012 eingegangenen und ausgewerteten Verträge aus den Vertragsjahren 2010 und 2011 berücksichtigt. Einzelne Verträge, die nach diesem Stichtag eingehen, sind für die Auswertung erfahrungsgemäß vernachlässigbar. Allerdings können durch die spätere Erfassung dieser Verträge Differenzen zu den angegebenen Werten im Bericht zum Grundstücksmarkt des vorangegangenen Jahres auftreten.

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Berichtsgebiet des Wartburgkreises.

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt, zum Beispiel die Immobilienmarktberichte 2012 der Gutachterausschüsse für die Gebiete der kreisfreien Stadt Eisenach und des Landkreises Gotha, können auf der Internetseite

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

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde, dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, für einen Zeitraum von jeweils 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 Wartburgkreises

Vorsitzende: Frau Heike Hoffmann, Obervermessungsrätin

Stellvertreter: Herr Alfred Heger, Ltd. Vermessungsdirektor

Herr Dirk Mesch, Obervermessungsrat

Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat

22 ehrenamtliche weitere Gutachter, davon
2 Bedienstete der Finanzämter

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

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 zuständigen 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. Nach § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind nur die Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 10 Thüringer 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 für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jedes zweiten Jahres Bodenrichtwerte.

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

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es werden Bodenrichtwertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie z. B. Erschließungszustand oder Grundstücksgestalt werden dargestellt.

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

BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet.

In BORIS-TH können u. a. die aktuellen Bodenrichtwerte, die maßgeblich für die Wertermittlung von Immobilien herangezogen werden und zum Stichtag 31. Dezember 2010 ermittelt wurden, unter

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

im Internet abgerufen werden.

Informationen zu BORIS-TH, wie z. B. die Nutzungsbedingungen, technische Voraussetzungen, das Handbuch, Angaben zum Bestellservice u. a. können auf der Internetseite

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

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

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 zu stellen. Antragsberechtigt sind Behörden zur 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 Wartburgkreis

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Dazu gehören insbesondere Faktoren wie die allgemeine Wirtschaftsstruktur, die Bevölkerungsdichte und –struktur, die Ausstattung von Infrastruktureinrichtungen zu Wirtschaft, Verkehr, Erholung und Freizeit, die Arbeitsmarktsituation und die Nutzung des Grund und Bodens.

Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

3.1 Regionaldaten

Der Wartburgkreis liegt im Westen des Freistaates Thüringen.

Nachbarkreise sind im Norden der Unstrut-Hainich-Kreis, im Osten der Landkreis Gotha und im Südosten sowie im Süden der Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Im Westen grenzt der Wartburgkreis an das Bundesland Hessen mit dem Werra-Meißner-Kreis im nördlichen, den Landkreis Hersfeld-Rotenburg im mittleren und den Landkreis Fulda im südlichen Bereich an. Der Wartburgkreis umschließt die seit dem 1. Januar 1998 kreisfreie Stadt Eisenach.

Die topographischen Grenzen bilden die Ausläufer des hessischen Berglandes im Westen, der Hainich im nördlichen, der Thüringer Wald im südöstlichen Bereich und die Hohe Rhön im Südwesten.

Das Geländeprofil reicht vom rund 200 m hoch gelegenen Tiefland im nördlichen Teil des Landkreises über die höchsten Erhebungen im mittleren, östlichen Landkreisbereich, den ca. 600 m hohen Bergen des westlichen Thüringer Waldes bis hin zu den südlich gelegenen, ca. 700 m hohen Bergen der Hohen Rhön.

Bevölkerung

Der Wartburgkreis zählt mit ca. 130.000 Einwohnern zu den bevölkerungsreichen Landkreisen Thüringens. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.305 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 100 Einwohnern/km², die damit deutlich geringer ist als die Bevölkerungsdichte in Thüringen mit ca. 138 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat auch der Wartburgkreis seit Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei der Anteil der über 65-jährigen Einwohner steigt.

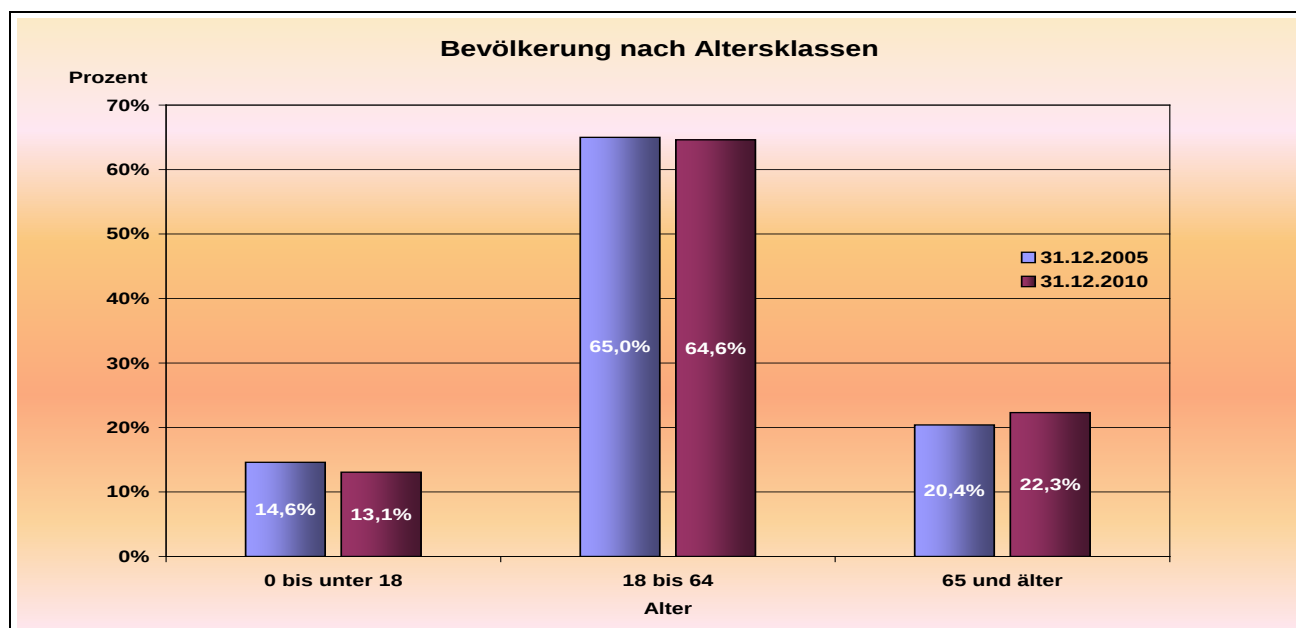


Abb.: Bevölkerung des Wartburgkreises nach Altersklassen

Einwohnerzahlen des Wartburgkreises

	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011
Einwohner mit Hauptwohnsitz	132.676	131.205	130.005
Freistaat Thüringen	2.257.063	2.241.157	2.227.072

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen kreisangehörigen Städten

	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011
Bad Liebenstein	3.979	3.981	3.959
Bad Salzungen	15.948	15.911	15.819
Berka a. d. Werra	4.482	4.390	4.378
Creuzburg	2.452	2.432	2.426
Geisa	4.743	4.763	4.743
Kaltennordheim	1.740	1.734	1.719
Ruhla	6.266	6.150	6.010
Stadtlengsfeld	2.601	2.585	2.529
Treffurt	5.730	5.611	5.552
Vacha	3.697	3.683	3.685

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Weitere Angaben zur demografischen Entwicklung des Wartburgkreises können dem „Demografiebericht 2011 – Teil 1“ entnommen werden, der unter der Internetadresse

<http://www.thueringen.de/de/tmb/v/landesentwicklung/demografisch/bericht/>

veröffentlicht wurde.

Verkehr

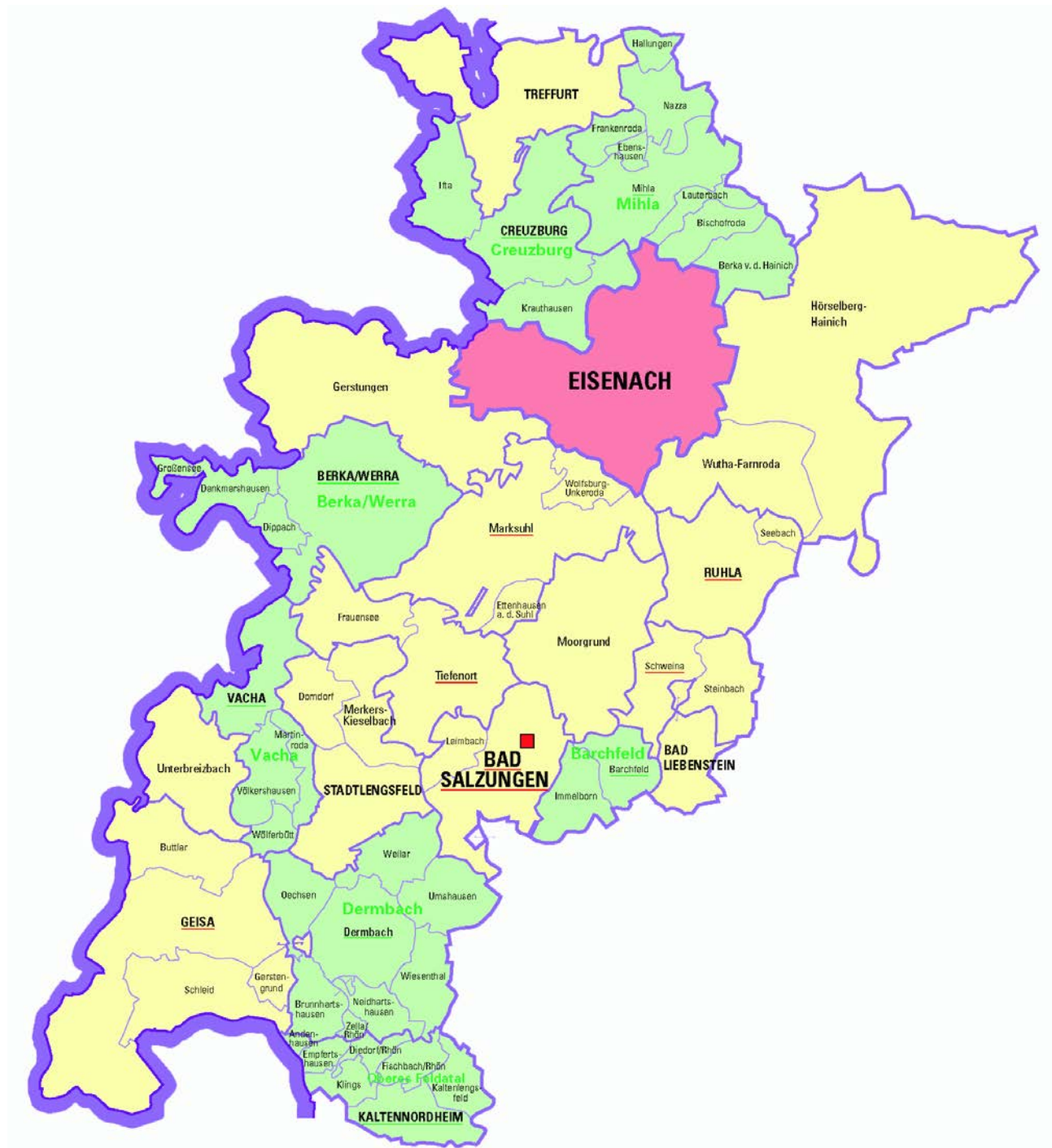
Das Gebiet des Wartburgkreises ist verkehrstechnisch regional und überregional gut erschlossen. Neben der Bundesautobahn A 4, die den nördlichen Teil des Wartburgkreises in Ost-West-Richtung durchquert, sind die Bundesstraßen B 7 und B 62 in Ost-West-Richtung und die B 84, B 19, B 285 sowie die B 250 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrswege im Wartburgkreis.

Über die kreisfreie Stadt Eisenach besteht eine Anbindung an die ICE-Strecke Frankfurt/Main – Leipzig in Ost-West-Richtung. Eine weitere regionale Bahnstrecke in Richtung Bad Salzungen und Meiningen ermöglicht die Anbindung aus dem Umland.

Östlich der kreisfreien Stadt Eisenach befindet sich der im Wartburgkreis gelegene Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften

Zum Wartburgkreis gehören zehn kreisangehörige Städte und 51 weitere Gemeinden. Im Südosten des Landkreises liegt die Kreisstadt Bad Salzungen.

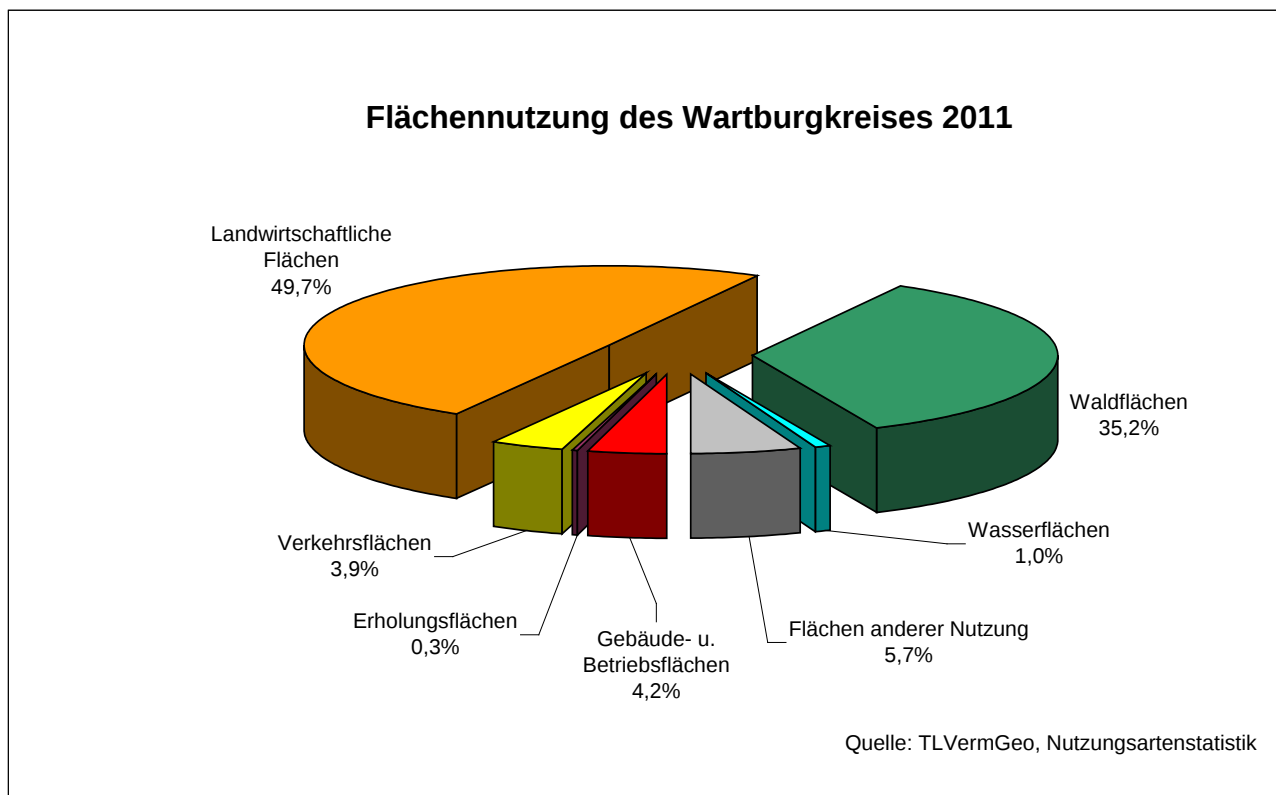


Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte Thüringen
TLVermGeo, Stand Januar 2012

Im Wartburgkreis liegen zwei Gebiete mit Verdichtungstendenzen, im Norden der Bereich um die kreisfreie Stadt Eisenach mit den Gemeinde Krauthausen und Wutha-Farnroda und im Süden des Landkreises die Städte Bad Salzungen und Vacha mit den Gemeinden Barchfeld, Dorndorf, Immelborn, Merkers-Kieselbach und Tiefenort. Den übrigen Bereich prägt der ländliche Raum mit geringerer Bevölkerungsdichte

Flächennutzung

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Wartburgkreises im Berichtsjahr.



Der Wartburgkreis hat einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, ist jedoch trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt anzusehen.

Etwa 70 % der Landkreisfläche sind aus natur- und umweltfachlichen Gründen geschützt, dennoch hat der Wartburgkreis die größte Industriedichte Thüringens vorzuweisen.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Ländlichen Raumes in Thüringen ist eine schnelle Internetanbindung. Im Jahr 2008 hat die Thüringer Landesregierung 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.

Wirtschaftsdaten

Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Weimar-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 und die Bundesstraße B 7 markiert wird, sind im Wartburgkreis unterschiedliche Unternehmen angesiedelt. Im Umfeld der Kreisstadt Bad Salzungen sowie der kreisangehörigen Städte befinden sich ebenfalls zahlreiche Gewerbeansiedlungen.

Historisch bildeten die Rohstoffe Holz und Eisenerz sowie Solequellen die Existenzgrundlagen in Westthüringen. Diese naturgegebenen Standortvorteile dominieren das Arbeiten und Leben bis in die heutige Zeit. Der Bergbau zur Gewinnung von Kali-Salz und die moderne Metallverarbeitung weisen eine über 100-jährige Tradition auf. Seit der Gründung der Fahrzeugfabrik Eisenach ist der Fahrzeugbau ein Synonym für die technische Leistungsfähigkeit der Region. Mit Werken bedeutender Automobilfirmen und deren Zulieferern zählt die Region zu den führenden Kompetenzzentren des Automobilbaus.

Die ursprünglich aus dem Bergbau entwickelte Metallindustrie dominiert die Industriestruktur des Wartburgkreises seit jeher. Als Zulieferer, z. B. für die Automobilbaubranche und den Maschinenbau nimmt die Region um Eisenach landesweit eine führende Stellung ein. Insbesondere der Maschinen- und Werkzeugbau in und um Seebach ist mit seinen Erzeugnissen auf dem Weltmarkt etabliert. Neben den Unternehmen traditioneller Branchen prägen zunehmend neue Unternehmen aus dem Elektronik- und IT-Bereich die regionale Wirtschaftsstruktur.

Die großen Gewerbegebiete (z. B. Bad Salzungen, Barchfeld, Dermbach, Diedorf, Dorndorf, Geisa, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Kaltennordheim, Krauthausen, Marksuhl, Merkers-Kieselbach, Schweina, Stadtlengsfeld, Tiefenort/Hämbach, Treffurt, Unterbreizbach/Sünna, Vacha, Wutha-Farnroda) bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedenster Gewerbe- und Industriebereiche.

Im gesamten Landkreis liegen die Bereiche Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung, Kur- und Bäderwesen (im südlichen Teil), Wohnstandorte, sowie Industrie- und Gewerbegebiete dicht nebeneinander.

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen tendenziell rückläufig, bis auf einen Anstieg auf 8,8 % im Jahr 2008. In 2010 sank der Anteil auf 8,3 % im Jahresdurchschnitt. Für das Jahr 2011 wird ein Tiefstand der Arbeitslosenquote von nur 6,7 % erwartet.

Im Jahr 2009 waren im Wartburgkreis mehr als 18.000 Menschen im produzierenden Gewerbe beschäftigt, das entspricht 48 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Mit einem Industrieumsatz von 2,34 Mrd. € im Jahr 2011 liegt der Wartburgkreis hinter dem Ilm-Kreis und dem Landkreis Gotha an dritter Stelle in Thüringen.

Wohnungsbautätigkeit	2008	2009	2010	2011
Bestand				
Wohngebäude	35.543	35.619	35.677	
Wohnungen	63.270	63.313	63.331	
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	264	276	277	360
neue Wohngebäude	93	80	103	134
Wohnungen	141	129	154	267
Baufertigstellungen insgesamt	317	251	218	
Wohngebäude	115	84	73	
Wohnungen	140	121	101	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Der Wartburgkreis ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen, historischer Orte und Sammlungen verfügt. Von besonderer Bedeutung ist das Erlebnisbergwerk Merkers, welches nicht nur zu Besichtigungstouren einlädt. Im Bergwerk finden unter Tage auch regelmäßig Sportveranstaltungen und Konzerte statt. Außerdem kann man selbst eigene Veranstaltungen (z. B. Hochzeiten Firmenfeiern) durchführen.

Der Wartburgkreis ist eines der beliebtesten Reiseziele in Thüringen und mit etwa 770.000 Übernachtungen pro Jahr ist das Hotel-, Pensions- und Gaststättengewerbe ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Die Vielfalt zeigt sich in einem breiten Angebot an Museen, Kirchen, Denkmälern und Sehenswürdigkeiten, aber auch die Möglichkeiten zu sportlicher Betätigung mit Bädern, Sportstätten und Radwegen für die aktive Erholung sind im Landkreis ganzjährig sehr vielfältig. Beispielhaft zu nennen sind die Freibäder, Wander- und Radwanderwege, ein Golfplatz und der Skilanglauf.

Neben den klassischen Zielen im Thüringer Wald spielen zunehmend auch die Gebiete im Norden und im Süden des Landkreises eine Rolle für die touristische Entwicklung.

Der Wartburgkreis ist Träger von 34 Grundschulen, 14 Regelschulen, drei Förderschulzentren sowie vier Gymnasien und außerdem von zwei Berufsschulen.

Darüber hinaus gibt es weiterführende Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen in freier Trägerschaft.

Weitere Angaben zum Wartburgkreis und zur Kreisstadt Bad Salzungen sind unter den Internetadressen

<http://www.wartburgkreis.de/>

und

<http://www.badsalzungen.de/de/>

abrufbar.

Hier stehen auch weitere Informationen über Gewerbegebiete sowie statistische Berichte über den Wartburgkreis zum Download zur Verfügung.

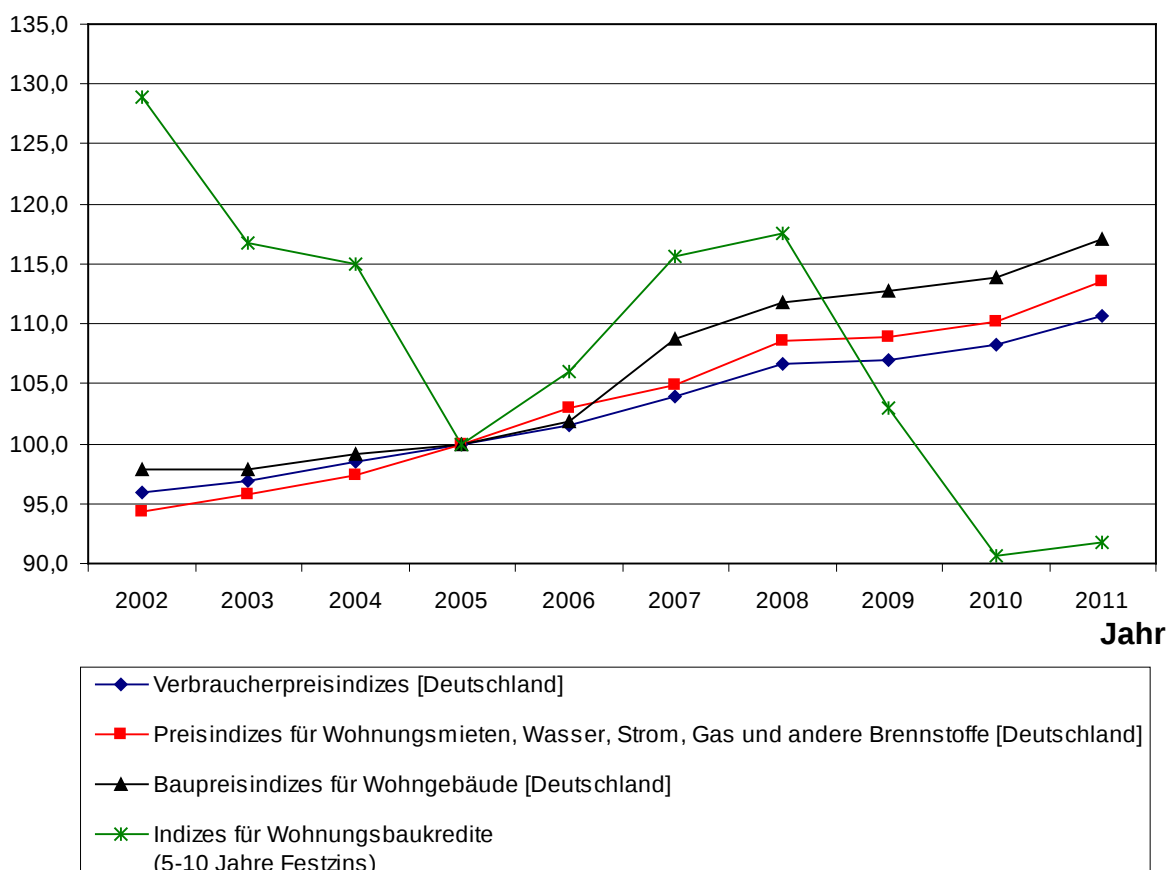
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP) vom 6. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der 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.

Gemäß dieser Verordnung wird die dem Wartburgkreis angehörige Stadt Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen.

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

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



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

4 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze aller **Erwerbsvorgänge** mit 1.573,3 ha um ca. 40 % gestiegen und die Geldumsätze mit ca. 64,6 Mio. € um ca. 15% gesunken sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** blieb die Anzahl der getätigten Verkäufe auf Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz ging um 25 % auf 17,5 ha zurück. Der Geldumsatz sank um 26 % auf 2,8 Mio. €.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist deutlich gestiegen (25 %), die der **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** gesunken (12 %). Die Preise für Gebäude der Baujahre 1990 bis 2009 sind im Berichtsjahr im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser um ca. 16 %, im Bereich der Doppelhaushälften und Reihenhäuser um 10 % gestiegen.

Beim **Gewerbebauland** wurden deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen (11 %); der Flächenumsatz stieg jedoch fast auf den doppelten Wert des Vorjahres. Der Geldumsatz blieb mit 1,9 Mio. € auf Vorjahresniveau.

Der Teilmarkt **für land- und forstwirtschaftliche Flächen** dominiert – zusammen mit dem der bebauten Grundstücke – den Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kauffälle stieg leicht an (9 %), der Flächenumsatz stieg um 35 % auf 767,1 ha. Der Geldumsatz stieg ebenfalls um 56 % auf 2,8 Mio. €. Im Durchschnitt lag das Preisniveau leicht über den Vorjahreswerten.

Eigentumswohnungen machen mit ca. 5 % nur einen geringen Teil des Immobilienverkehrs aus. Ihr Marktanteil blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Hinweis: Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich oder zulässig bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, ist in den folgenden Tabellen und Diagrammen der Vermerk „k. A.“ („keine Angabe“) angebracht.

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. 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).**

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 hinaus gibt es den Eigentumsübergang im Rahmen eines Tausches sowie die Begründung von Erbbaurechten.

In der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 2.004 **Erwerbsvorgänge** registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg der Anzahl der Erwerbsvorgänge von ca. 12 % zu verzeichnen.

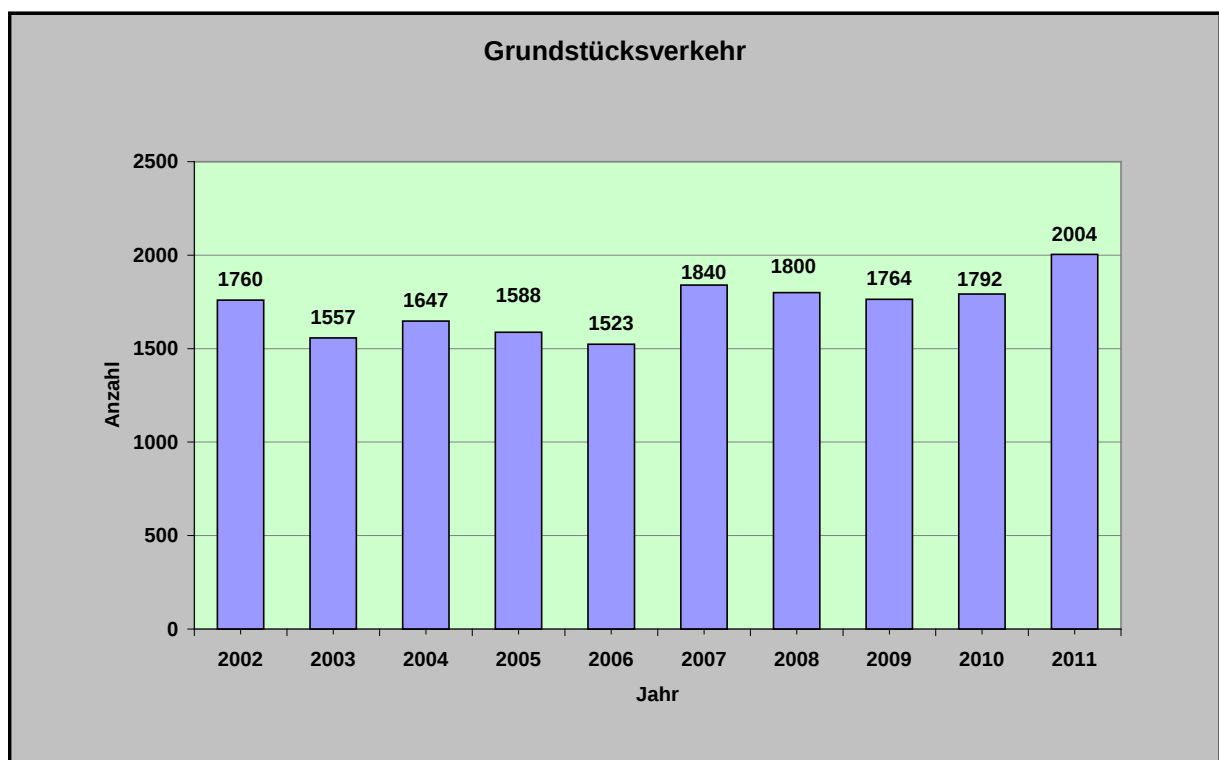


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

Im Vergleich zum Vorjahr fanden bei *Sonstigen* und bei *bebauten Grundstücken* deutlich mehr Eigentumsübergänge statt (36 % bzw. 21 %). Beim *Wohnungs- und Teileigentum* war ein leichter Rückgang zu verzeichnen. In den anderen Teilmärkten lag die **Anzahl** der Kauffälle jeweils ca. 5 % über dem Niveau des Vorjahres.

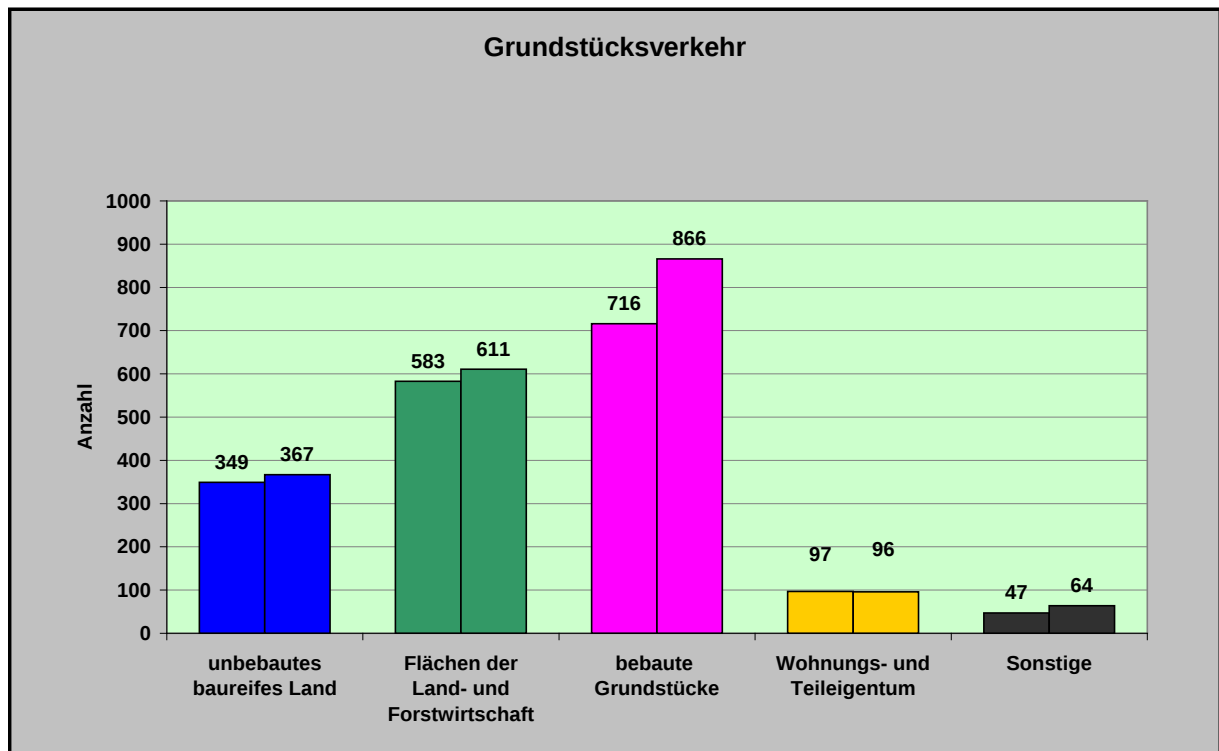


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge 2010 und 2011

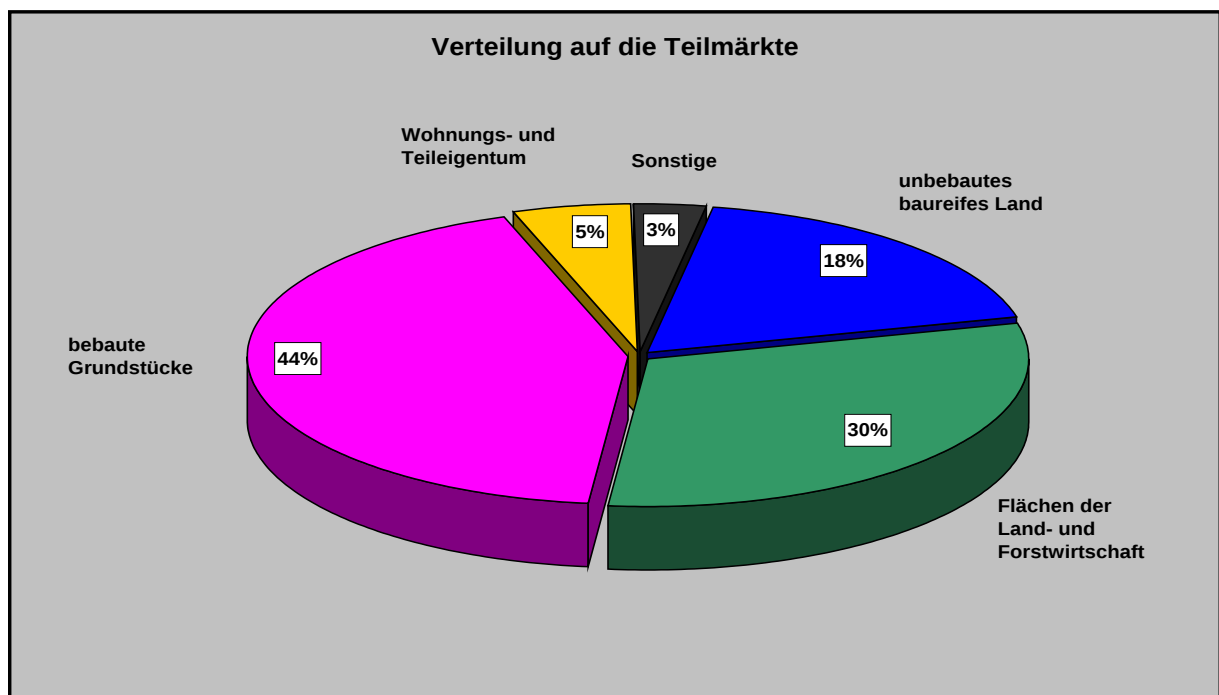


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge 2011

Im Wartburgkreis stieg der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr um 40 %, von ca. 1.121 ha auf 1.573,3 ha.

Der Flächenumsatz stieg bei *unbebautem baureifem Land* um ca. 34 %. Bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* war eine deutliche Steigerung von ca. 44 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz bei den *bebauten Grundstücken* nahm dagegen lediglich um ca. 6 % zu.

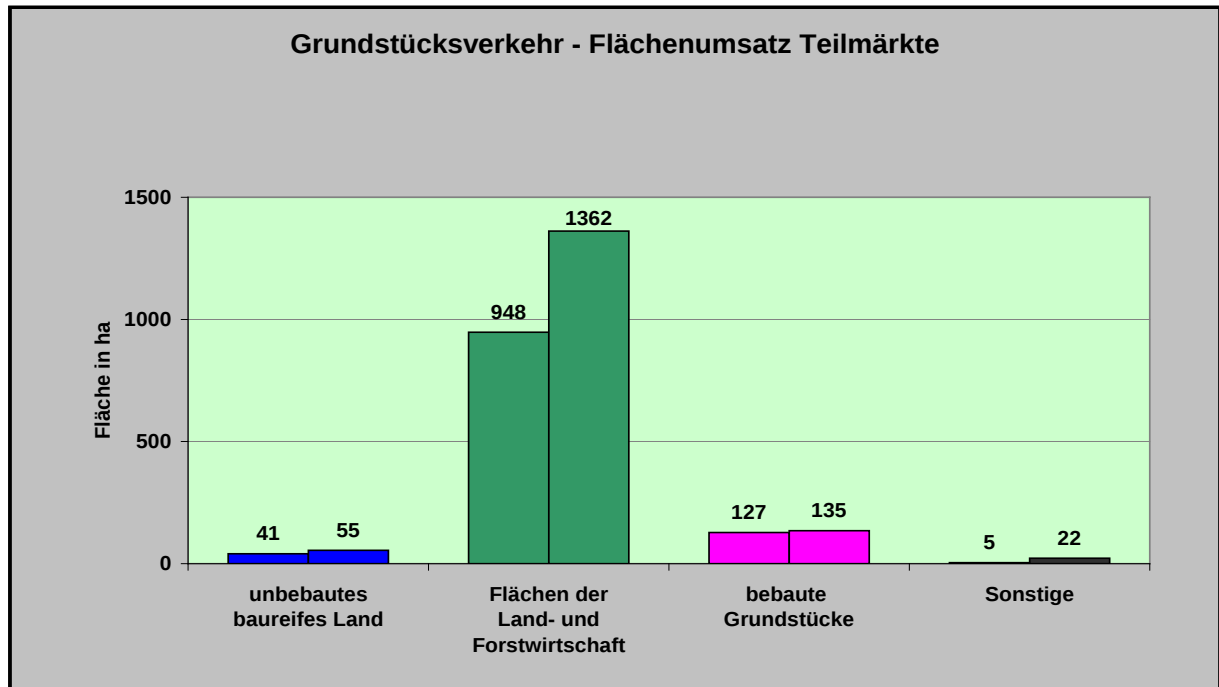


Abb.: Flächenumsatz der Erwerbsvorgänge 2010 und 2011

Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat mit einem Anteil von 87 % den weitaus größten Anteil am Gesamtflächenumsatz.

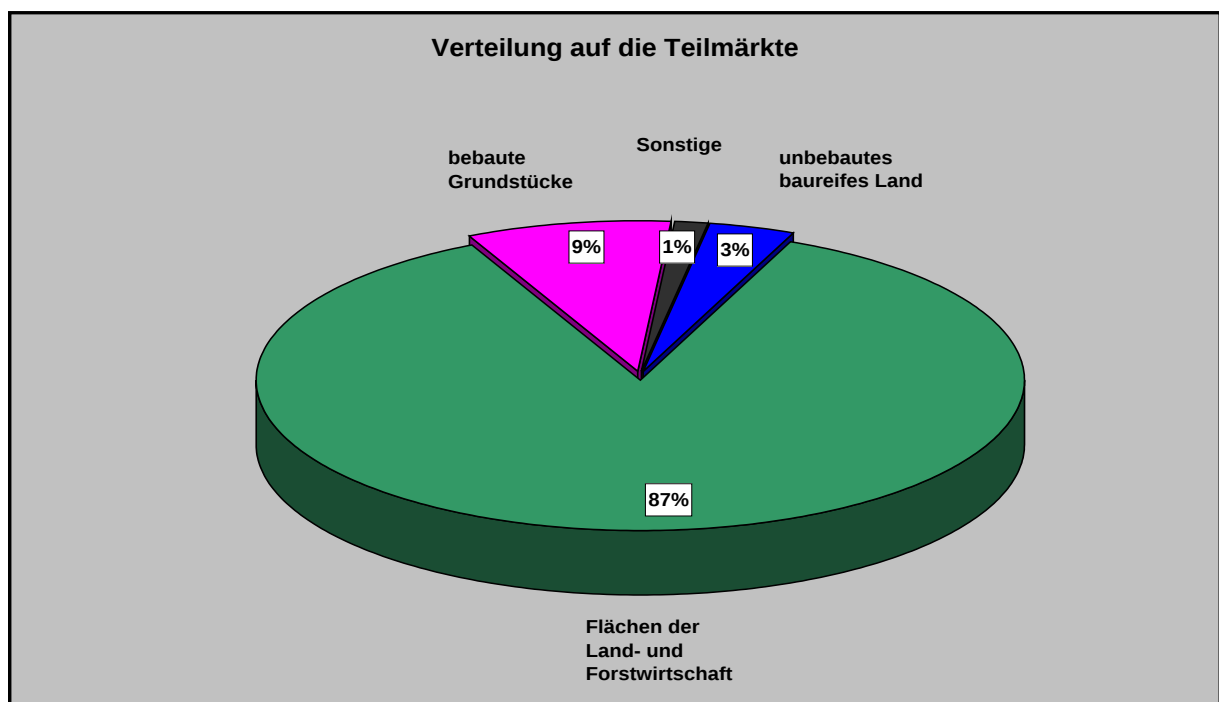


Abb.: Flächenumsatz 2011

Der **Geldumsatz** ist von 77 Mio. € in 2010 auf 65 Mio. € im Berichtsjahr gesunken (ca. 15 %).

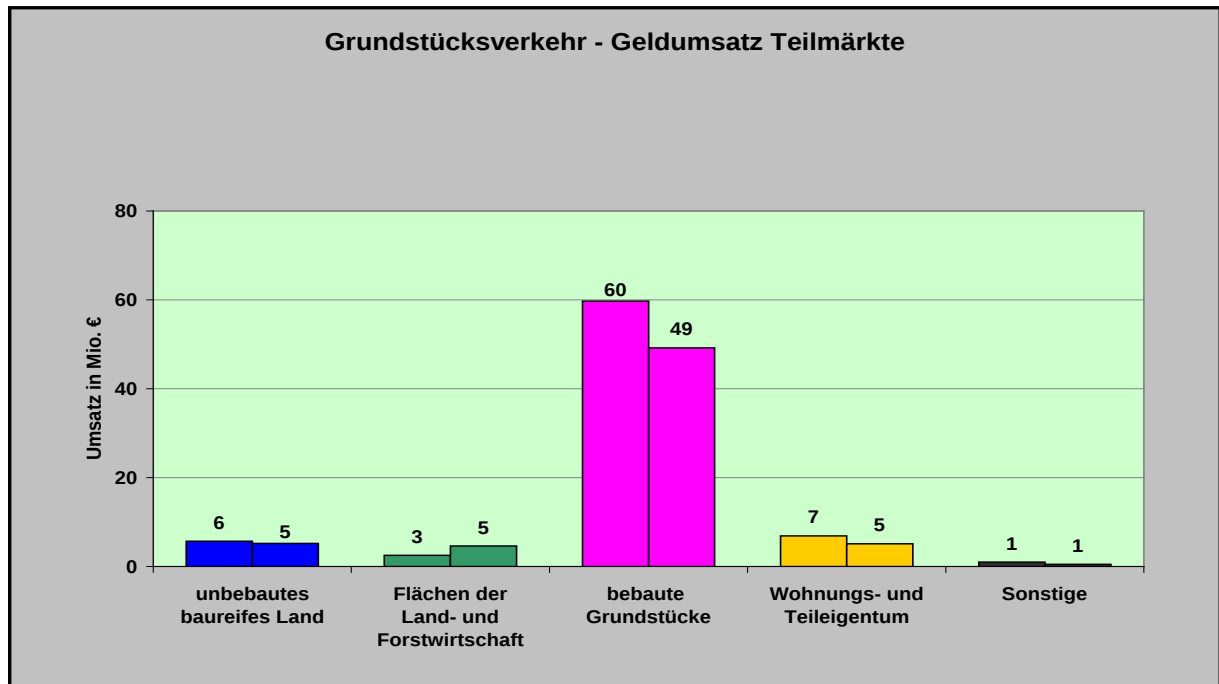


Abb.: Geldumsatz der Erwerbsvorgänge 2010 und 2011

Der Geldumsatz gab in den Teilmärkten des *unbebauten baureifen Landes* (ca. 17 %), der *bebauten Grundstücke* (ca. 19 %) und des *Wohnungs- und Teileigentums* (ca. 29 %) tendenziell deutlich nach. Im Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* war ein Zuwachs von ca. 66 % zu verzeichnen.

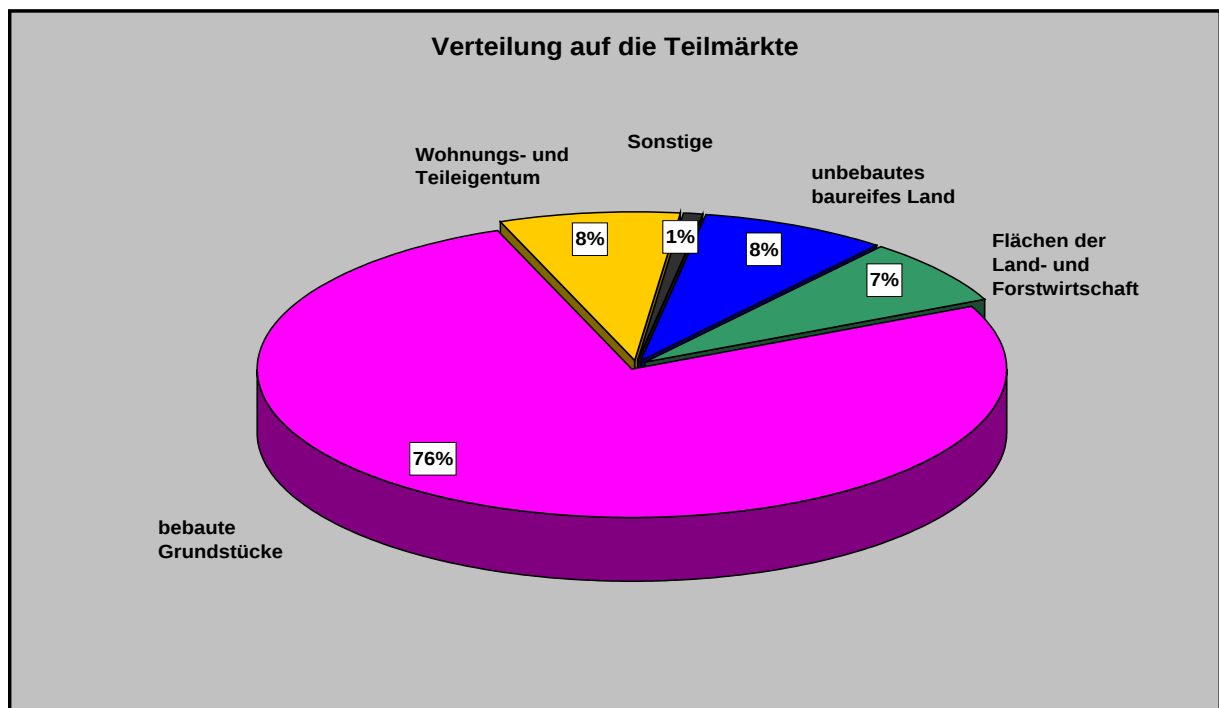


Abb.: Geldumsatz 2011

4.2 Kaufverträge

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ausgeschlossen.

Für das Berichtsjahr wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises 1.515 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das waren 101 Kaufverträge mehr als im Vorjahr (ca. 7 %).

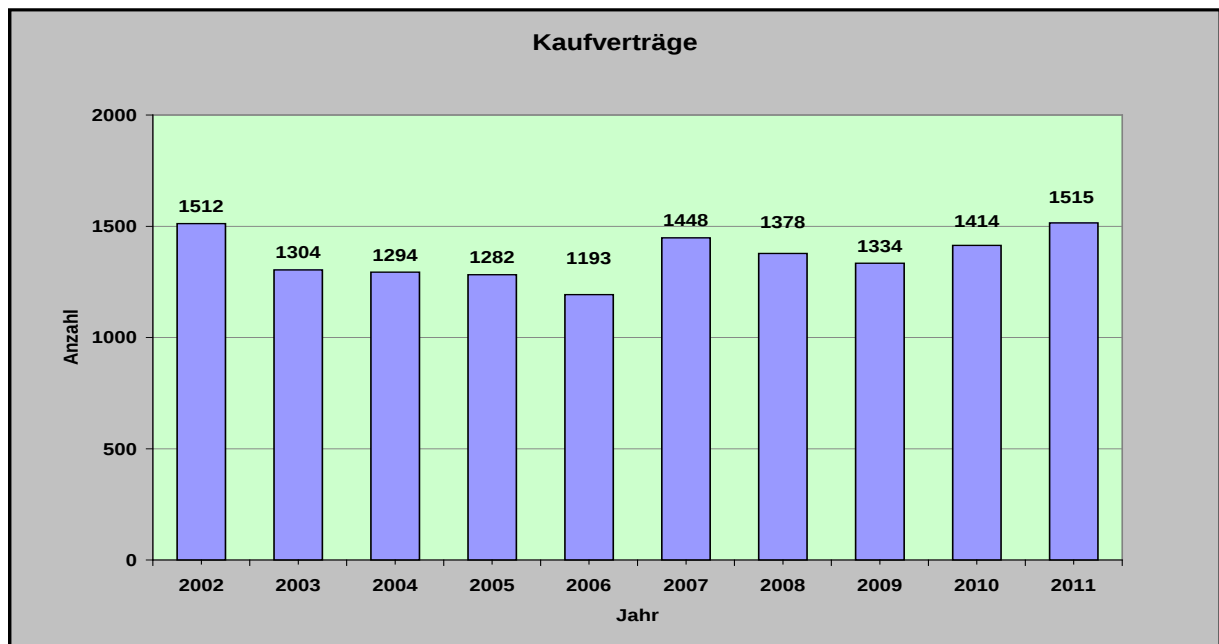


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

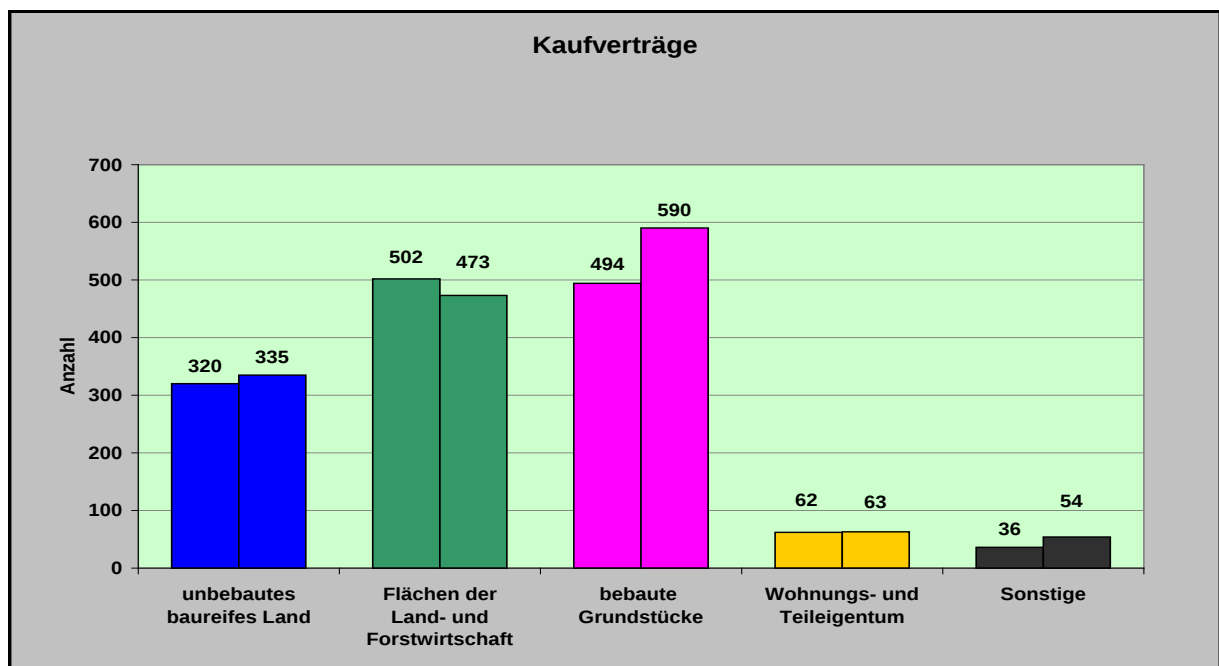


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

Der größte Anteil aller Kaufverträge entfiel mit 39 % auf die *bebauten Grundstücke*, gefolgt von den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* und *unbebautem baureifem Land*.

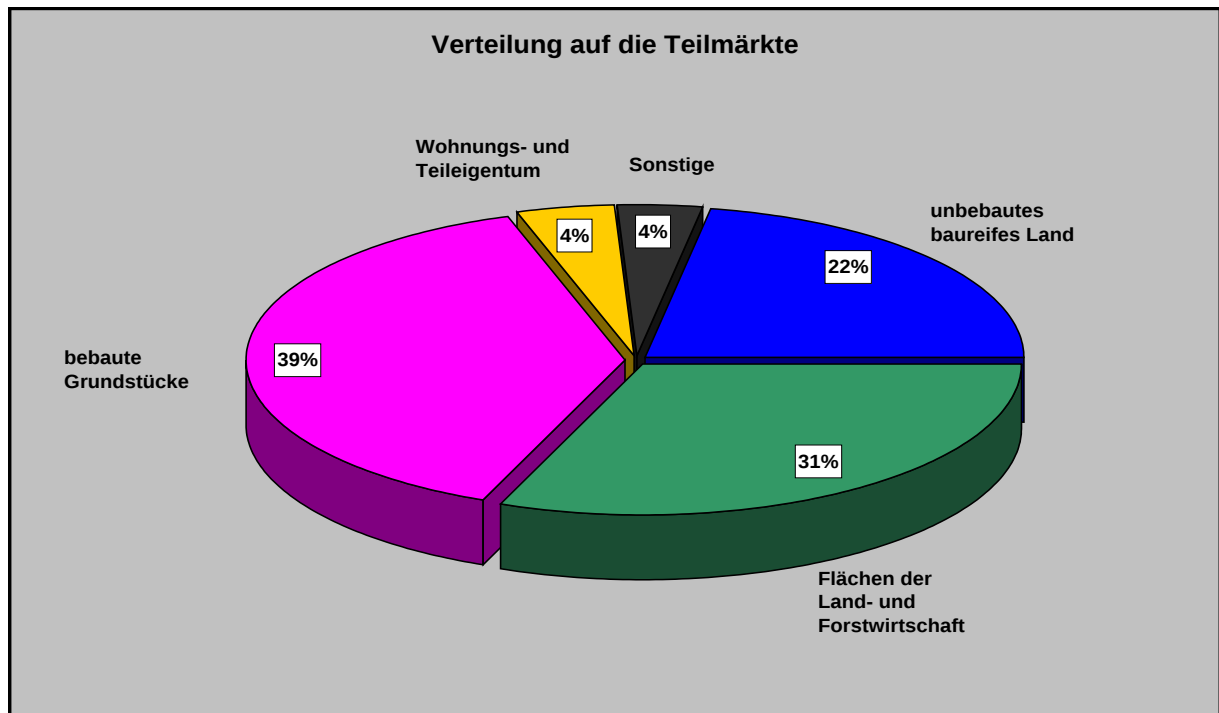


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Im Jahr 2011 wurden im Wartburgkreis insgesamt 1.104,5 ha Grundstücksfläche veräußert. Damit stieg der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr um 48 %. Insbesondere auf dem Sektor der *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* wurden gegenüber dem Vorjahr größere Flächen verkauft.

Der Flächenumsatz stieg bei *unbebautem baureifem Land* um ca. 36 % an, bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* war ein Zuwachs von ca. 56 % zu verzeichnen, bei den *bebauten Grundstücken* nahm der Flächenumsatz dagegen um ca. 5 % ab.

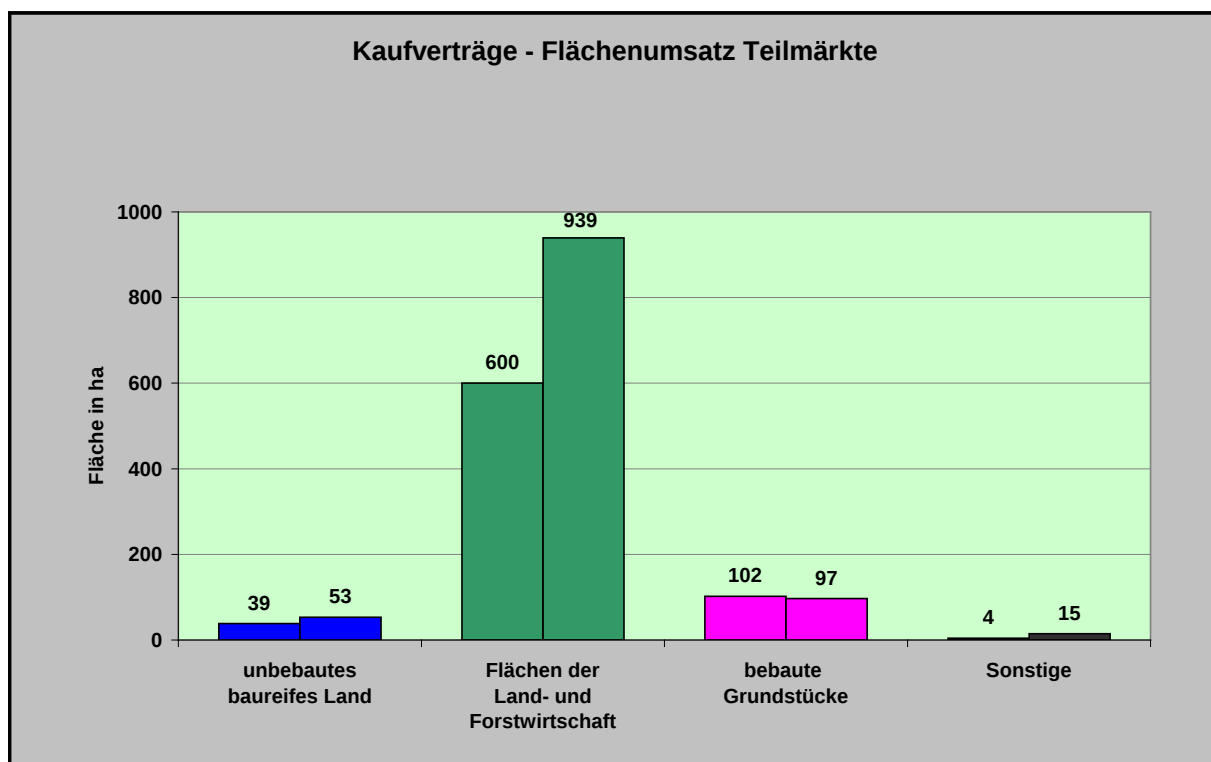


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

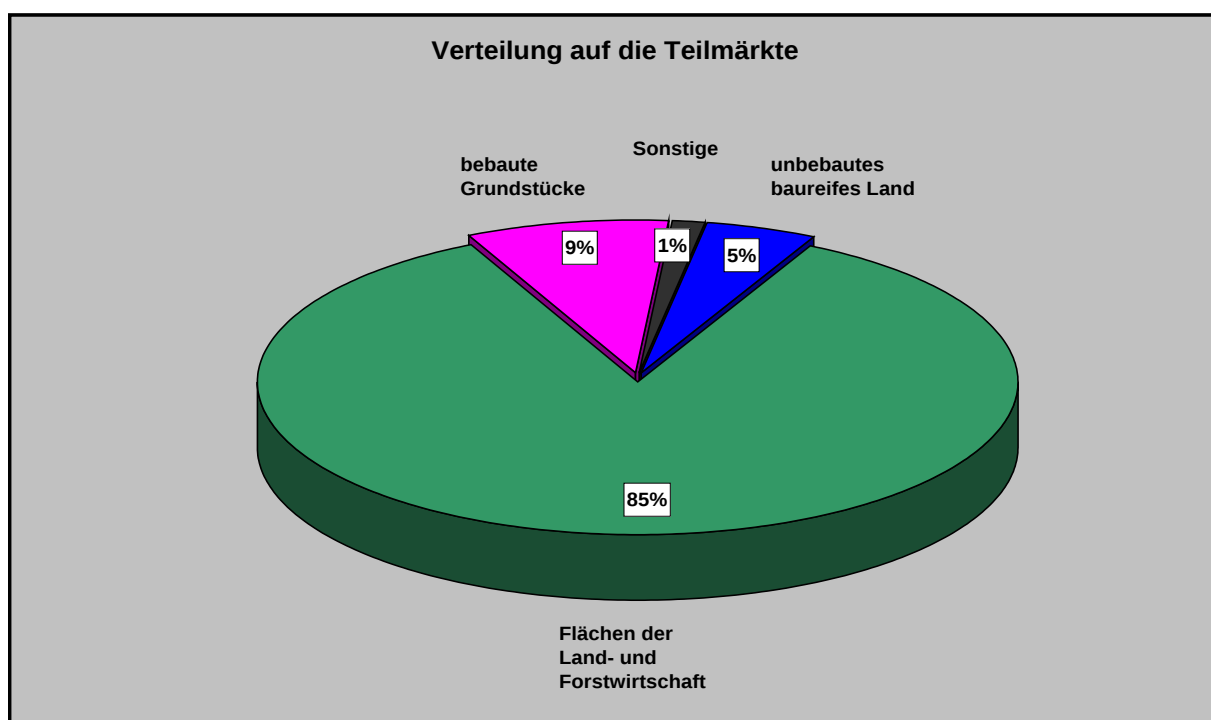


Abb.: Flächenumsatz 2011

Der **Geldumsatz** im Wartburgkreis erreichte im Berichtsjahr 55,2 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 21 %.

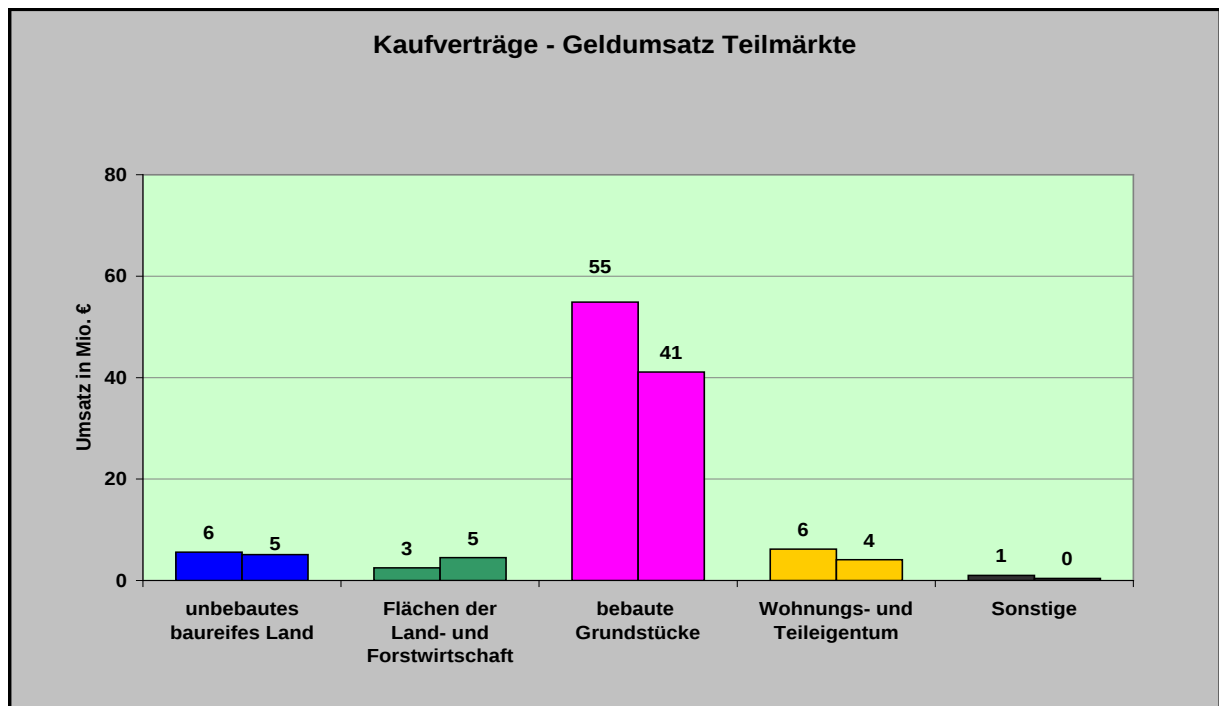


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

Der Geldumsatz gab in den Teilmärkten *unbebautes baureifes Land* (16 %), *bebaute Grundstücke* (26 %) und im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* (34 %) tendenziell deutlich nach. Im Teilmarkt der *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* war ein Zuwachs des Geldumsatzes von 66 % zu verzeichnen.

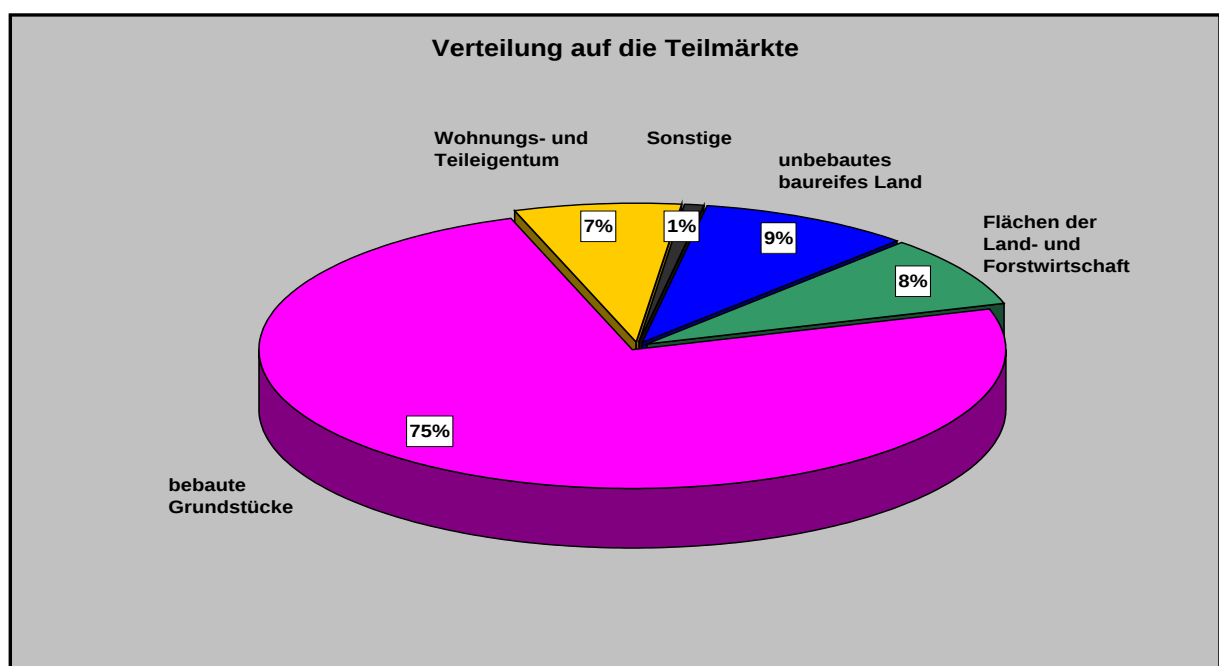


Abb.: Geldumsatz 2011

4.3 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen war seit 2003 tendenziell rückläufig. Im Krisenjahr 2008 war ein sprunghafter Anstieg, in den Folgejahren jedoch wiederum eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Im Berichtsjahr stieg die Anzahl wieder auf das Niveau von 2008 an.

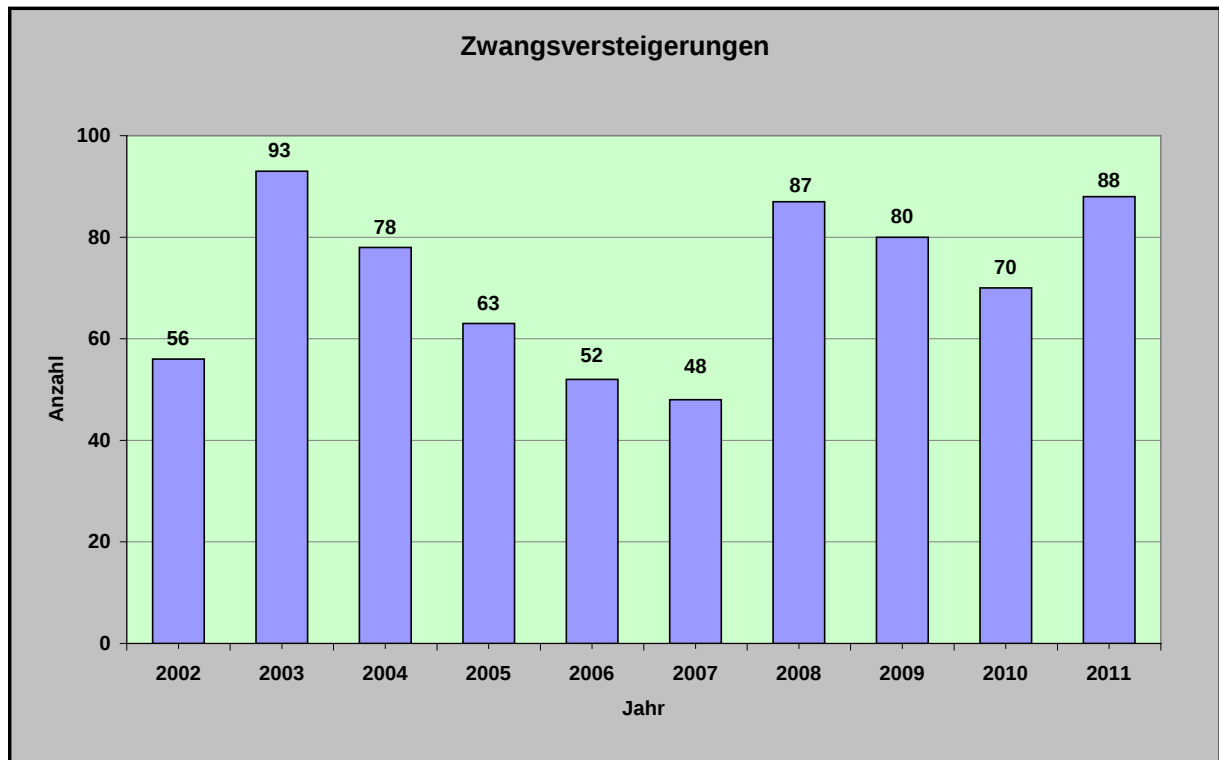


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen

Am häufigsten fanden Zwangsversteigerungen bei den Grundstücksarten der *bebauten Grundstücke* und beim *Wohnungs- und Teileigentum* statt. Bei den *bebauten Grundstücken* war eine Zunahme von ca. 43 % zu verzeichnen

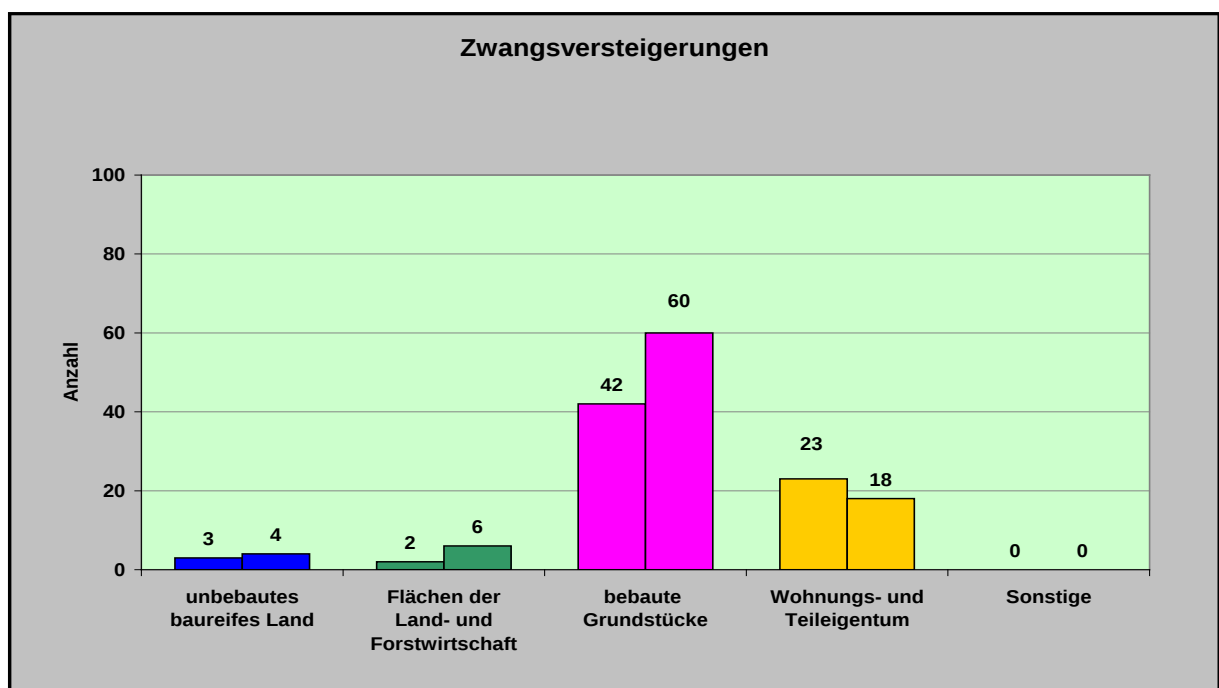


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen 2010 und 2011

5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen* (Abschnitt 5.1), *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* (Abschnitt 5.2) und *sonstigen Flächen* (Abschnitt 5.3) dargestellt.

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg geringfügig von 320 im Jahr 2010 auf 335 im Jahr 2011 an. Den überwiegenden Marktanteil (78 %) nahm dabei, wie im Vorjahr, der Verkauf von *Wohnbauflächen* ein.

5.1 Bauflächen

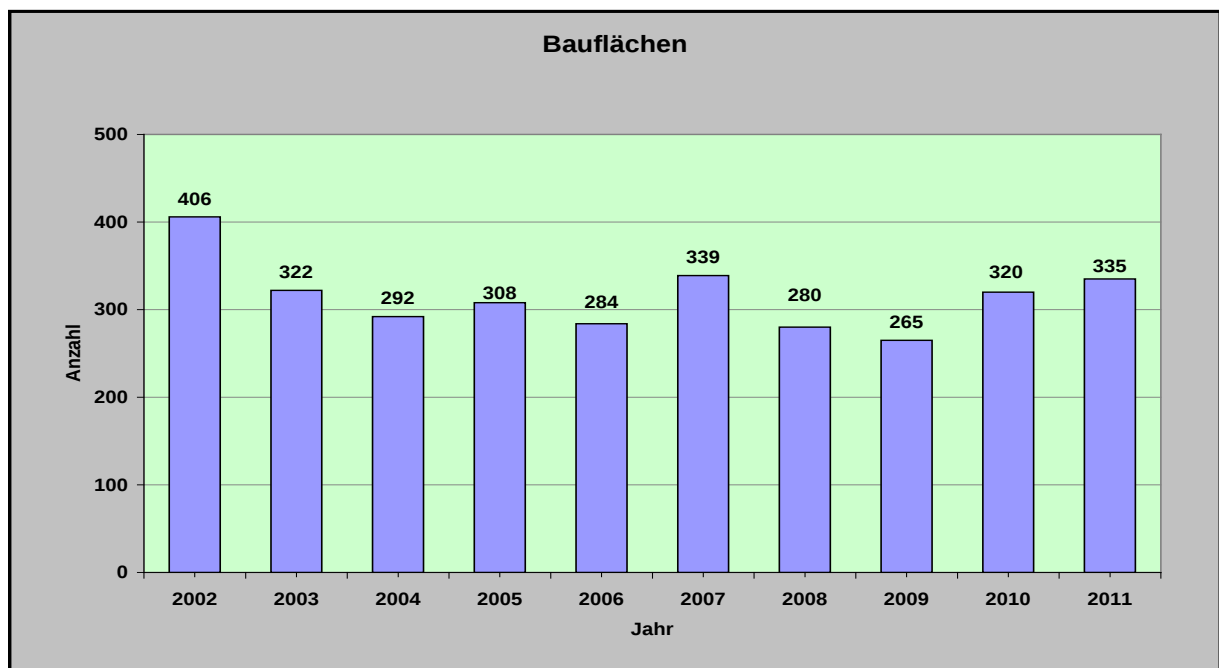


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

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

Wohnen: individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,

Gewerbe: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke,

Sonstige: werdendes Bauland, Erholungsgrundstücke sowie alle Kaufverträge, bei denen die Bauflächen weder dem Typ Wohnen noch dem Typ Gewerbe zugeordnet werden können bzw. die nicht zur weiteren Auswertung geeignet sind.

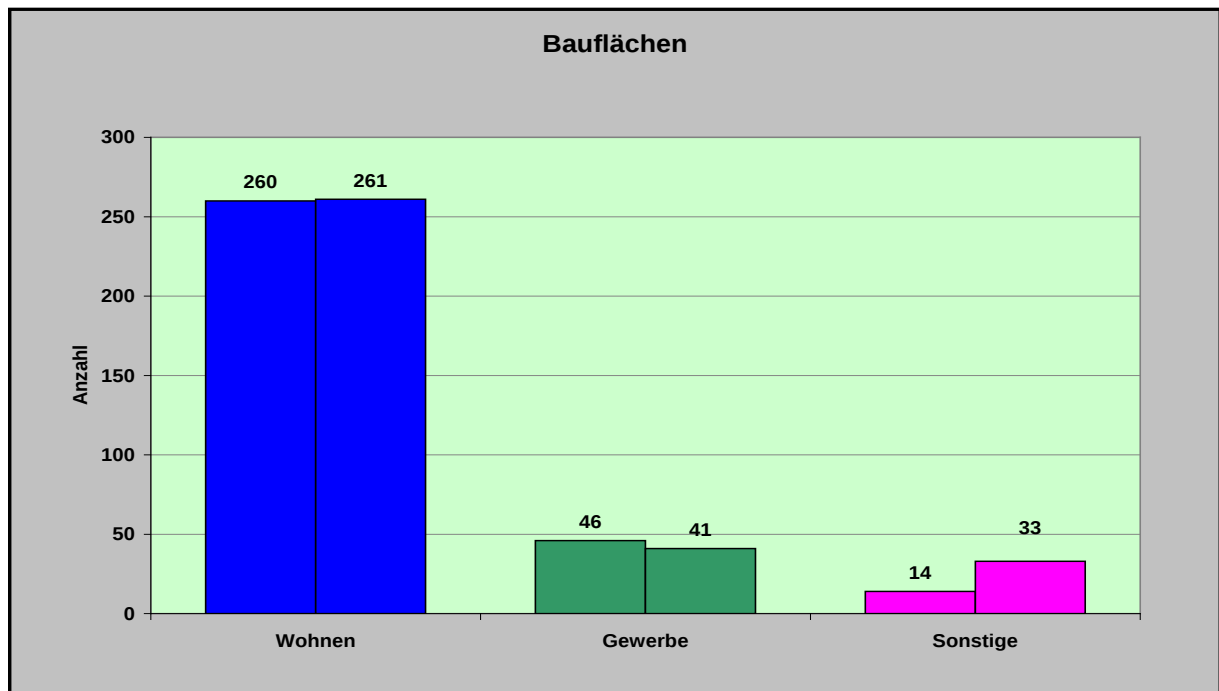


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

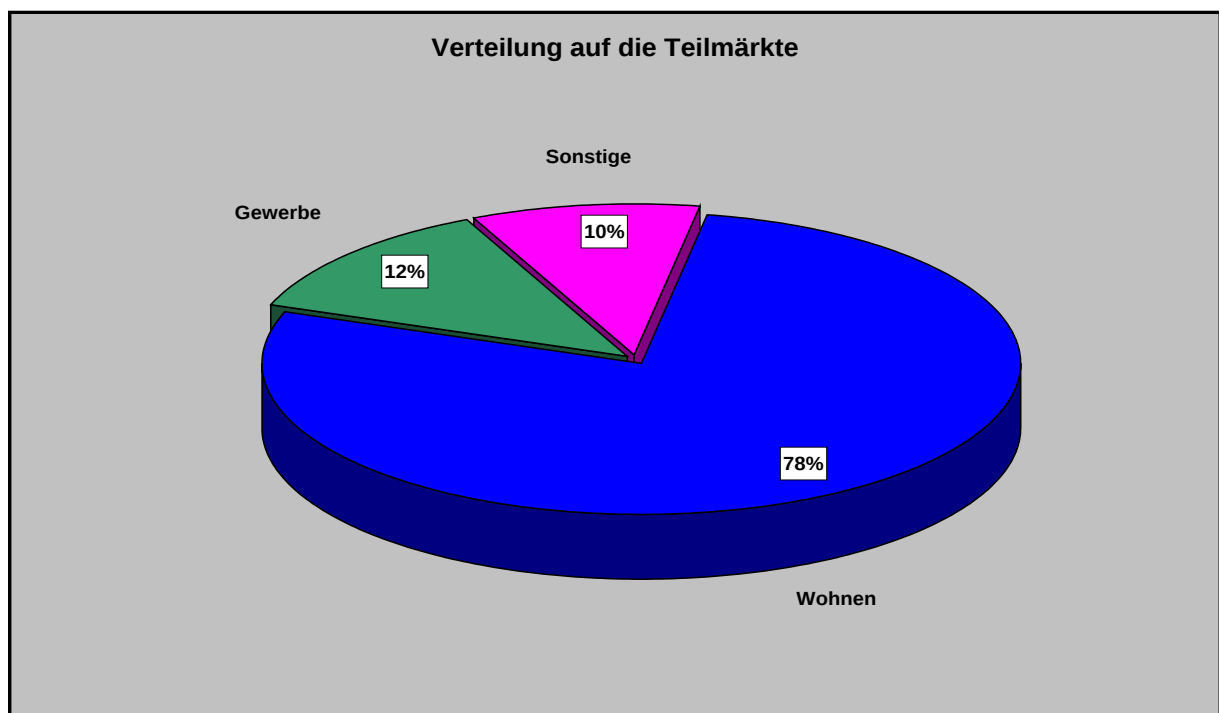


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Der **Flächenumsatz** bei *gewerblichen Bauflächen* stieg um ca. 72 %. Bei *sonstigen Bauflächen* wurde etwa der sechsfache Wert des Vorjahres erreicht. Der flächenmäßige Anteil an *Wohnbauflächen* sank um ca. 25 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichte einen Anteil von ca. 33 % am Gesamtumsatz.

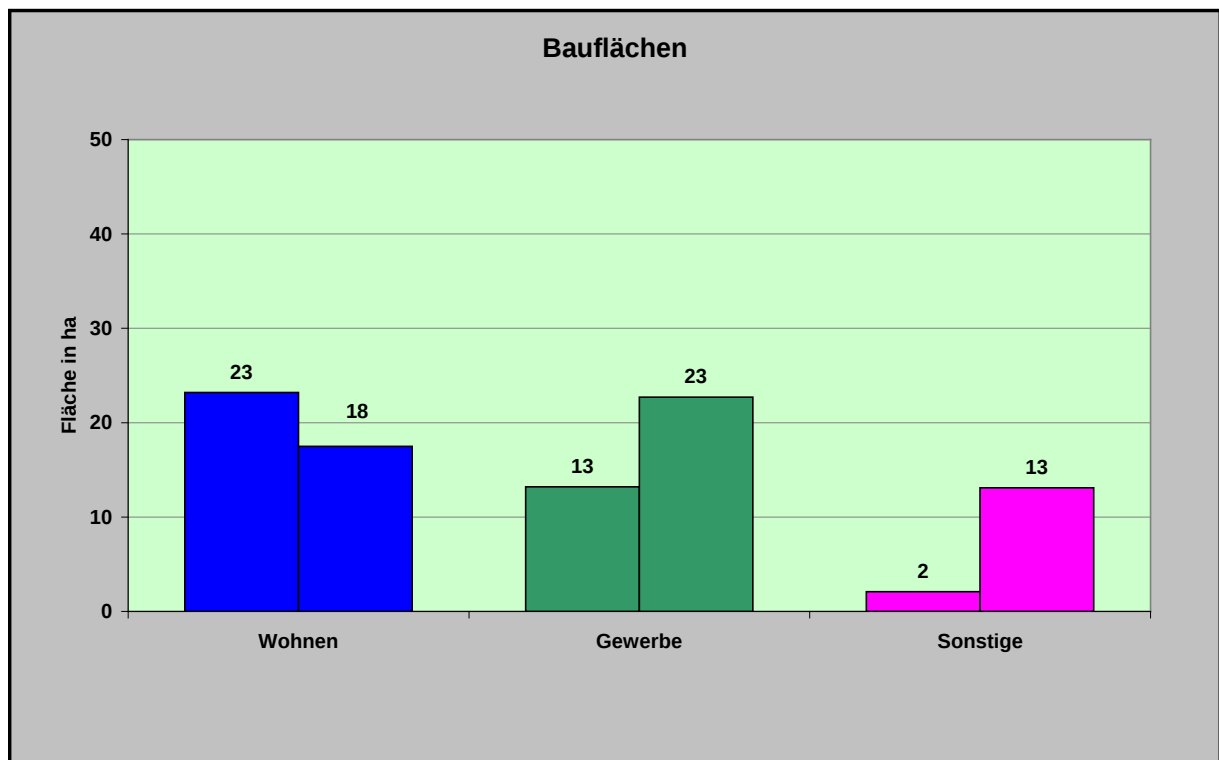


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

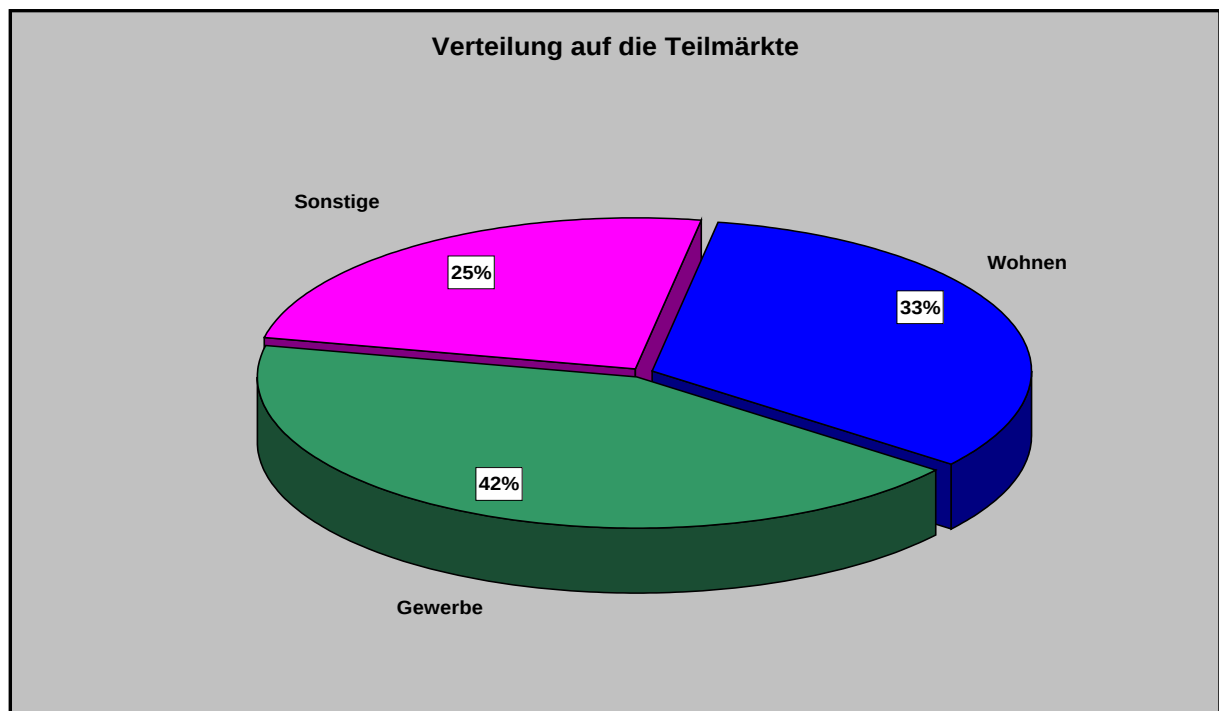


Abb.: Flächenumsatz 2011

Der **Geldumsatzes** liegt mit 5,1 Mio. € geringfügig unter dem Wert des Vorjahres. Bei den *Wohnbauflächen* sank der Geldumsatz entsprechend zum Flächenumsatz um 26 %.

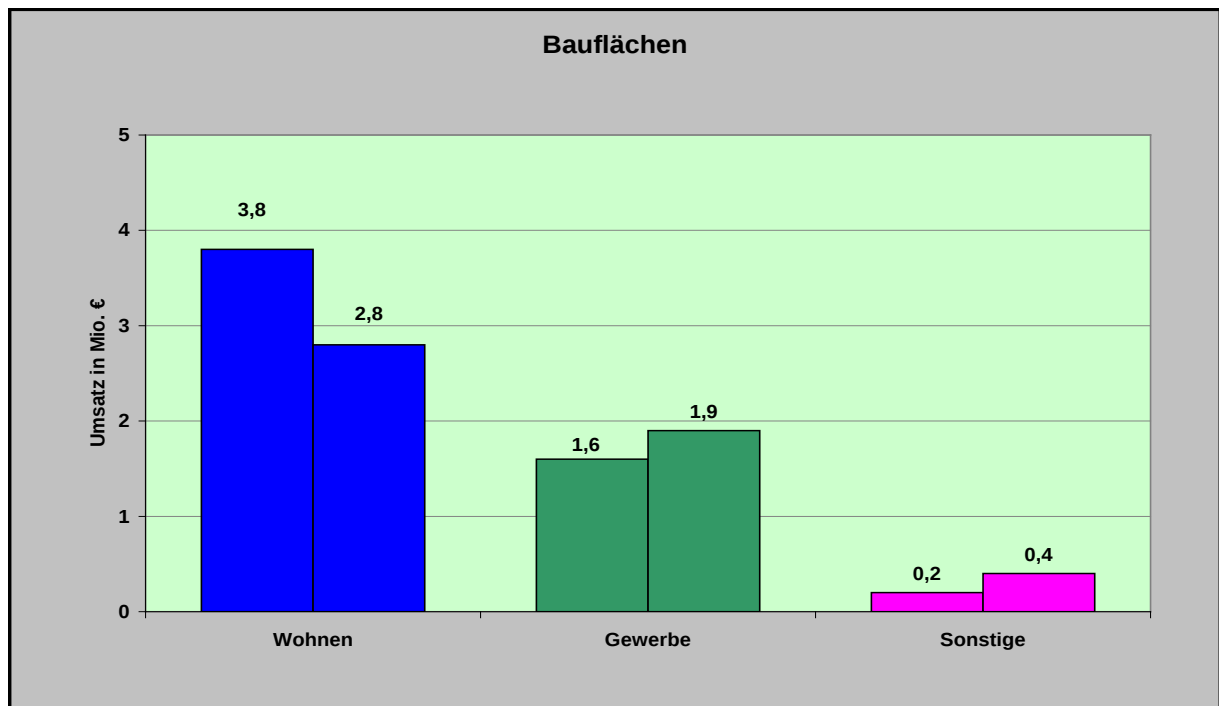


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

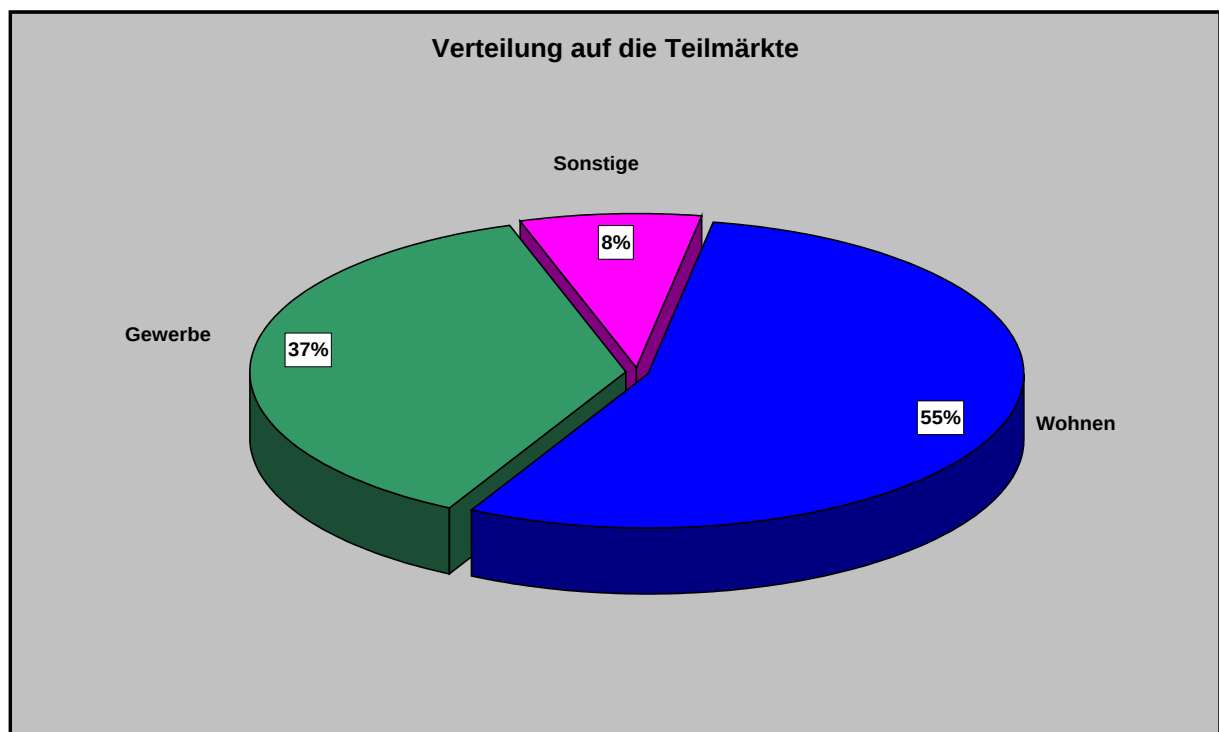


Abb.: Geldumsatz 2011

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 der 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.

In der Auswertung über fünf Jahre ist in der **Anzahl** ein tendenziell leichter Anstieg der Kauffälle zu erkennen.

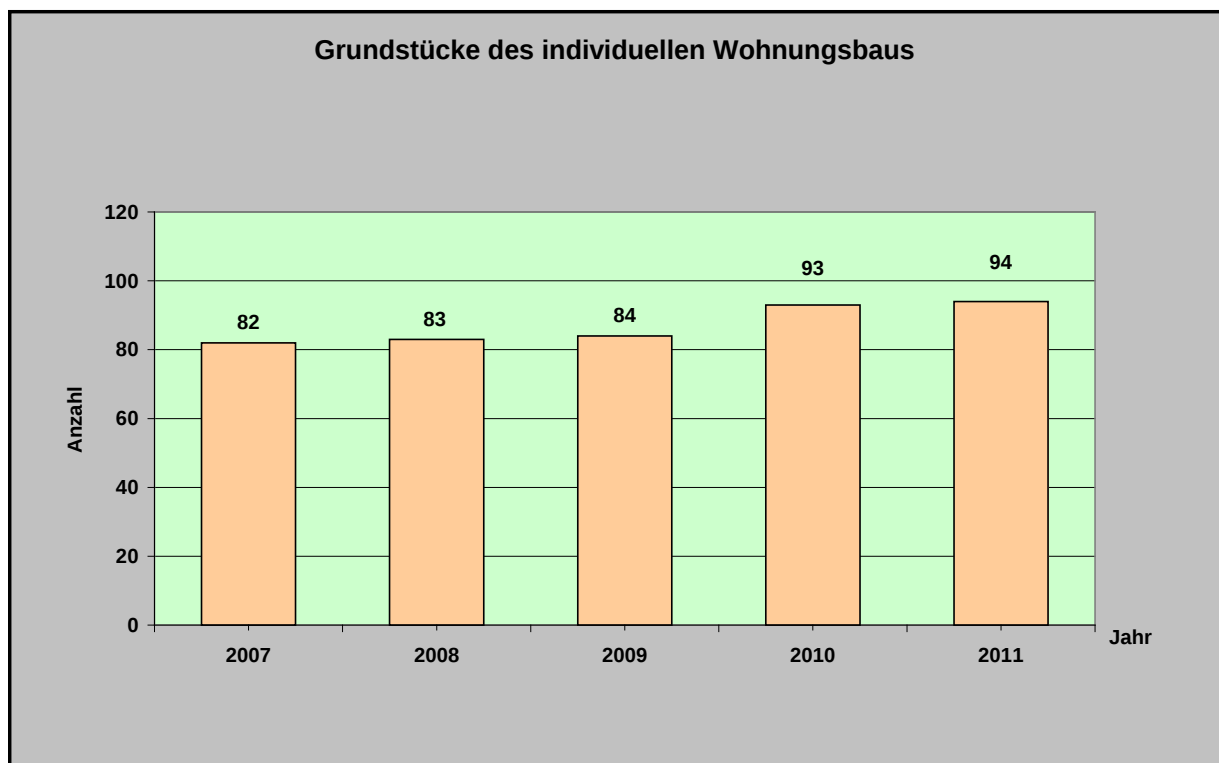


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

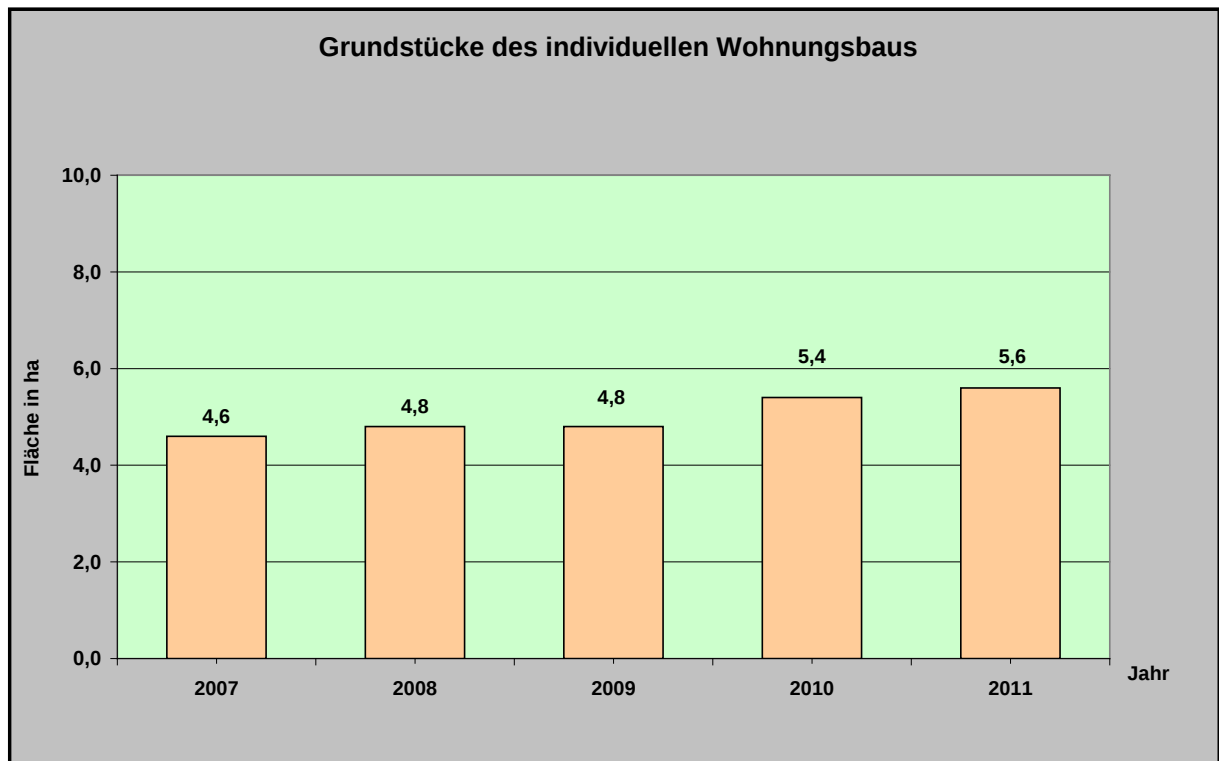


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

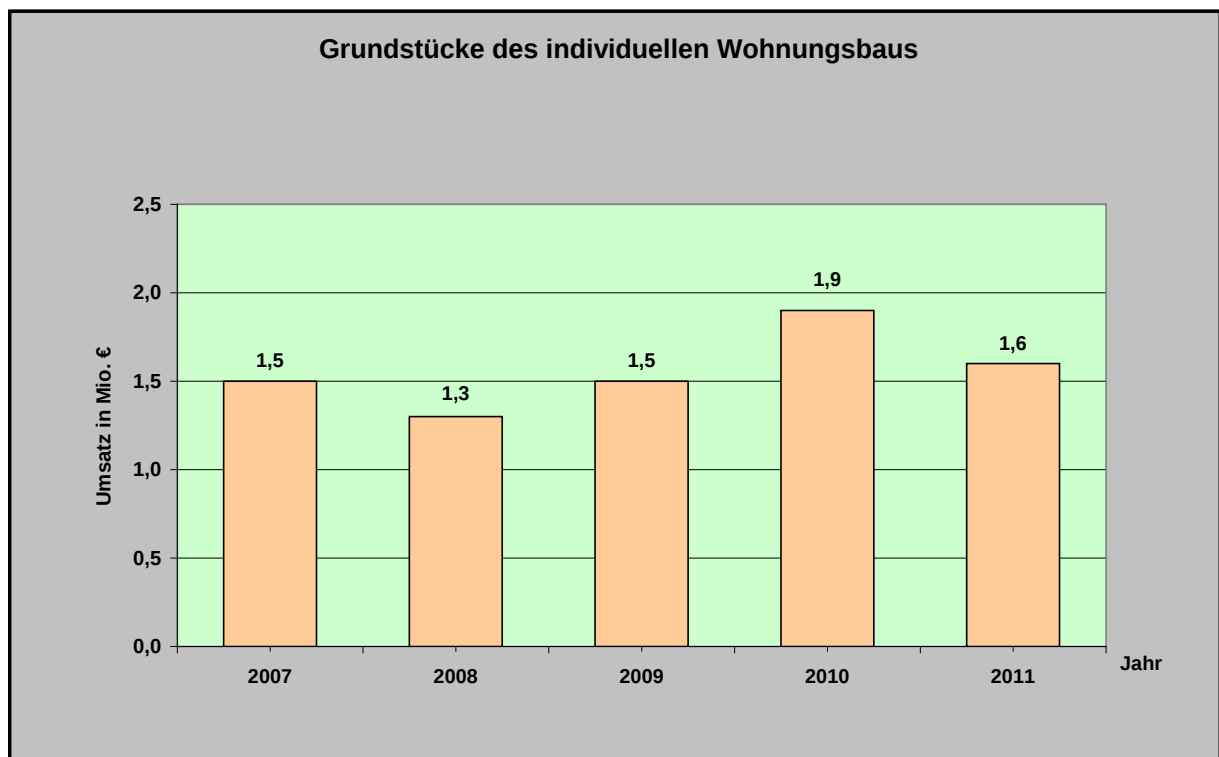


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

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

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) zu entrichten sind.

Die veräußerte Fläche der ausgewerteten Kauffälle beträgt mindestens 200 m² und höchstens 1.000 m².

Die **Anzahl** der Kaufverträge stieg von 33 im Vorjahr auf 45 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um ca. 36 % zu.

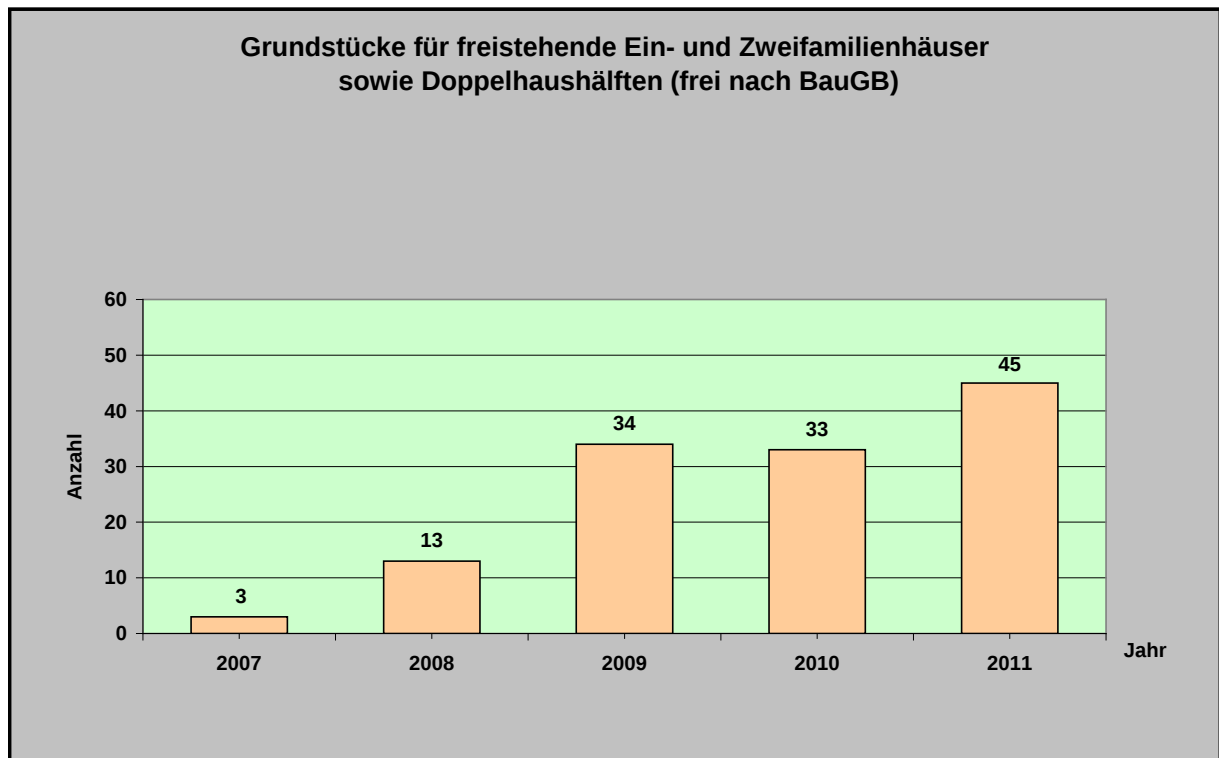


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** nahm um 50 % von 2,0 ha auf 3,0 ha zu.

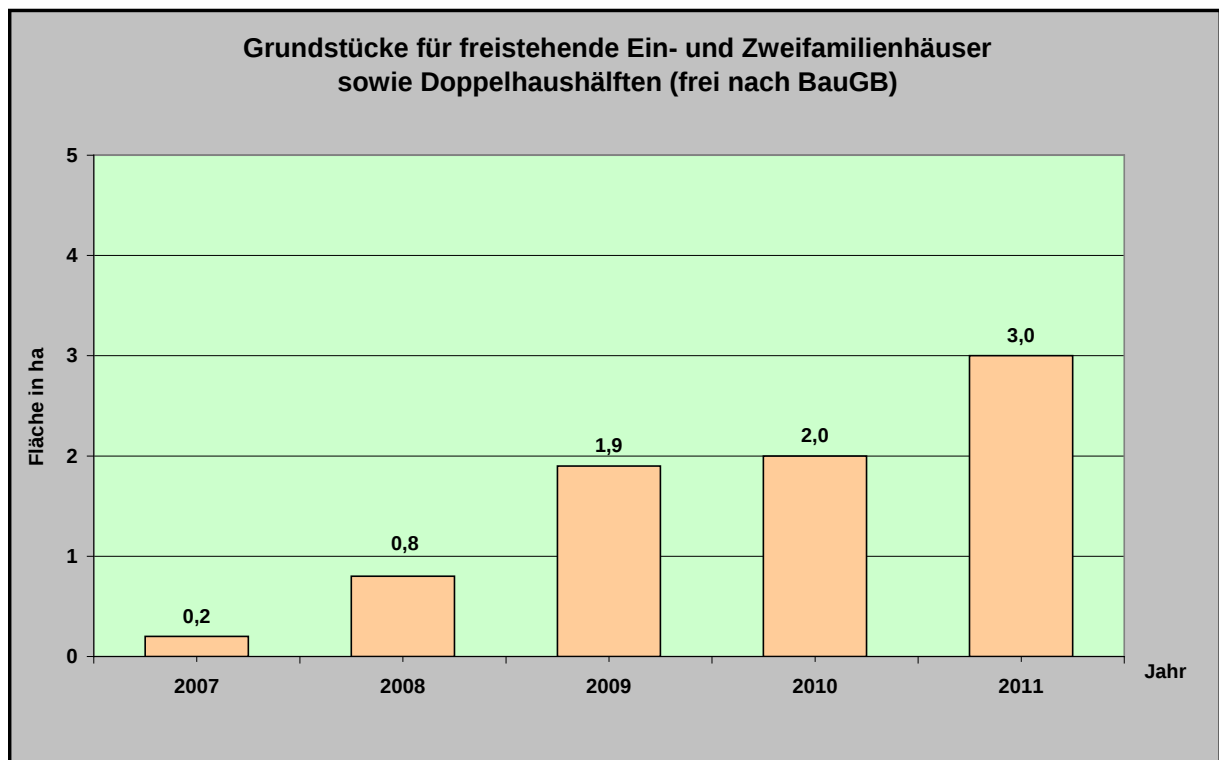


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um 25 % auf ca. 0,5 Mio. €.

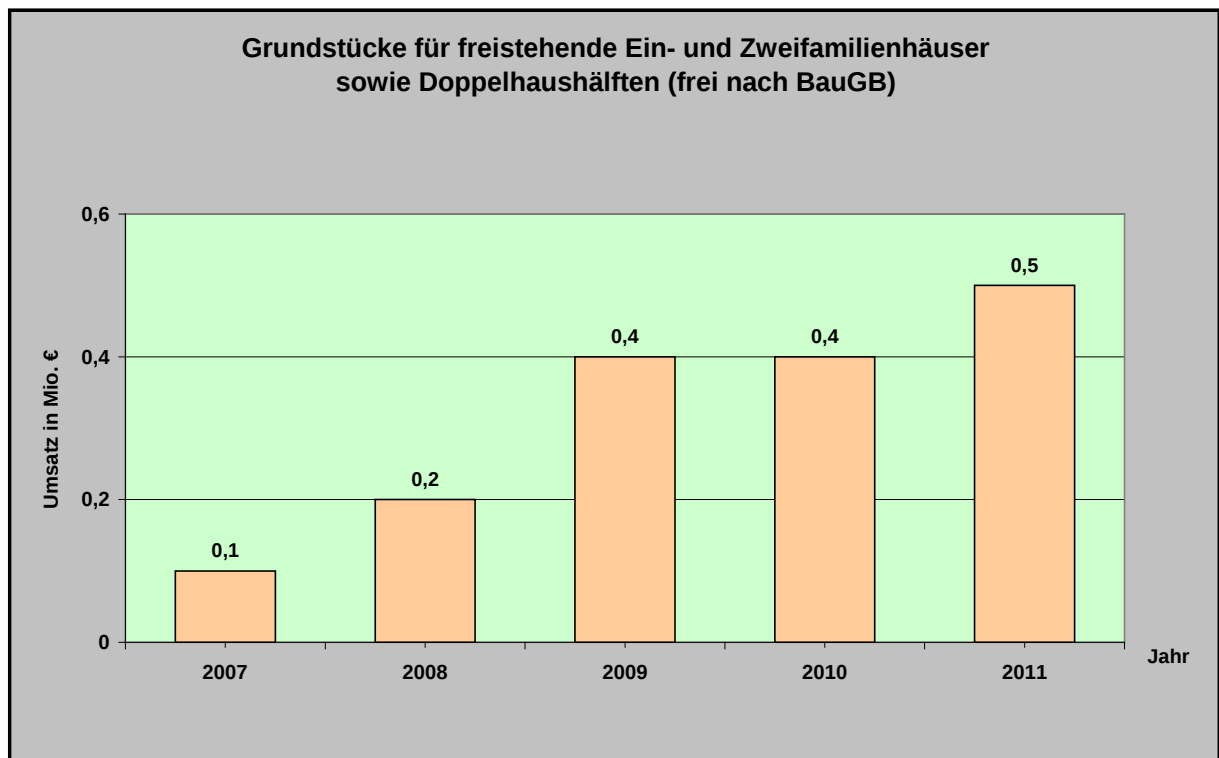


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für veräußerte Grundstücksflächen in diesem Marktsegment ist in der Grafik dargestellt.

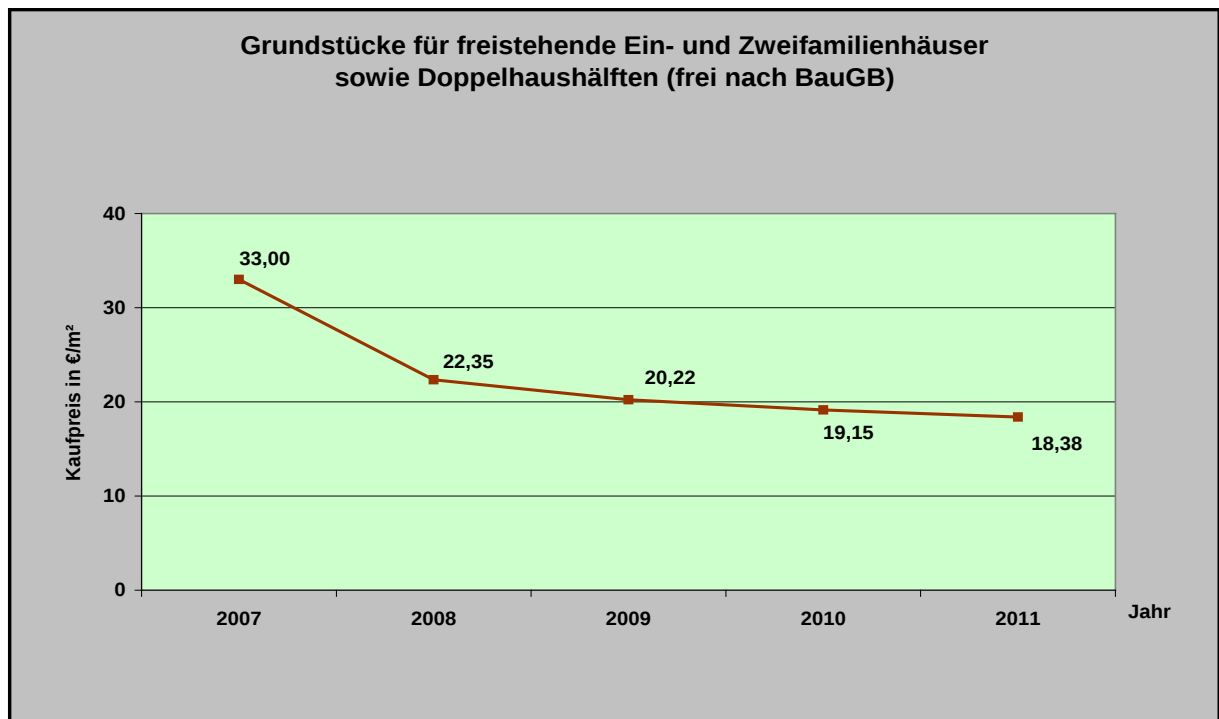


Abb.: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

5.1.1.2 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften (frei nach BauGB und ThürKAG)

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und ThürKAG* berücksichtigt, also Grundstücke, für die weder Abgaben nach dem Baugesetzbuch noch nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) zu entrichten sind. Die veräußerte Fläche der ausgewerteten Kauffälle beträgt mindestens 200 m² und höchstens 1.000 m².

Die **Anzahl** der Kaufverträge ging von 45 im Vorjahr auf 29 im Berichtsjahr zurück. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um ca. 36 % ab.

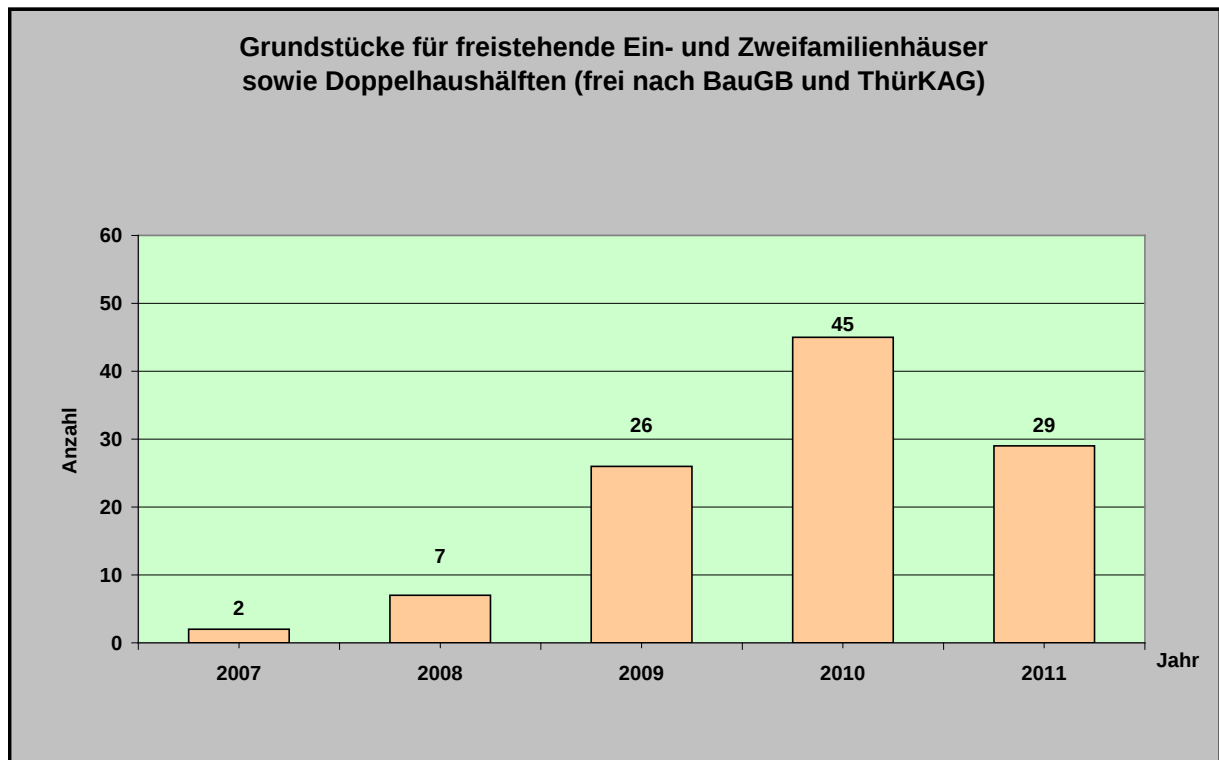


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** nahm von 2,8 ha im Vorjahr auf 1,7 ha im Berichtsjahr um ca. 39 % ab.



Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** sank von 1,4 Mio. € auf 0,8 Mio. € und nahm damit um ca. 43 % ab.

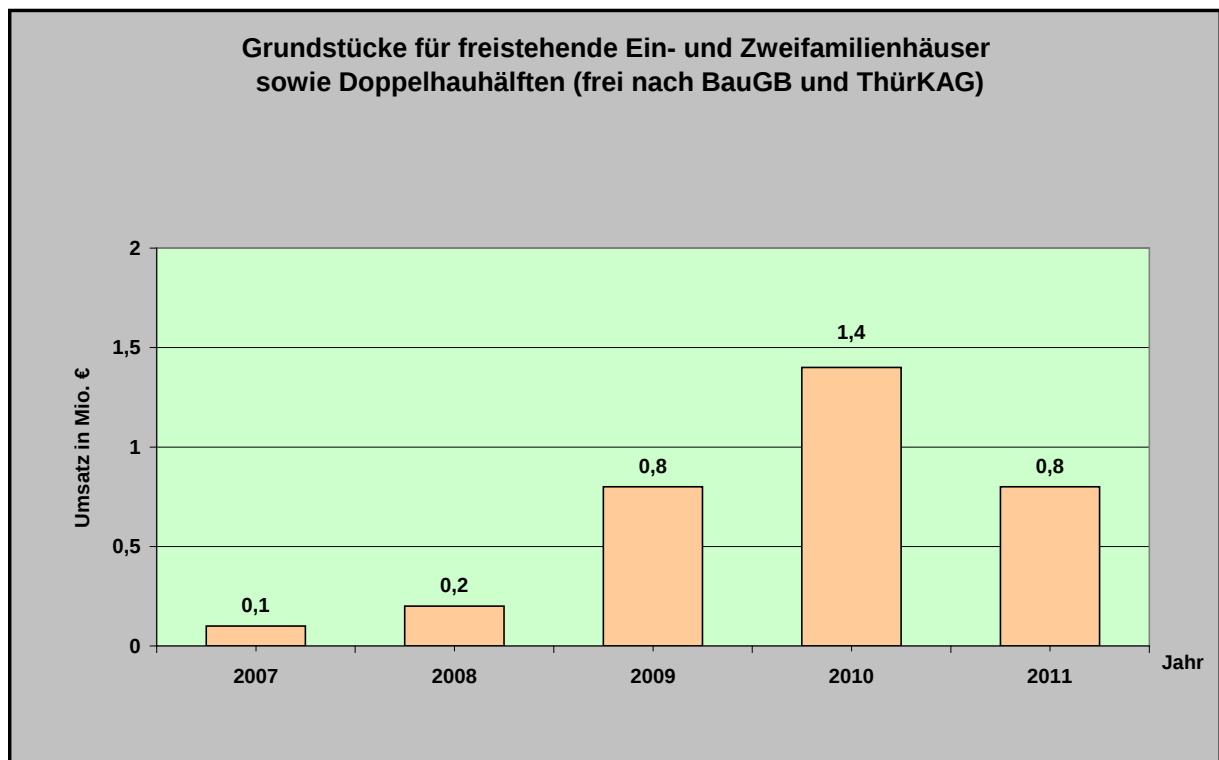


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Vorjahr etwa konstant.

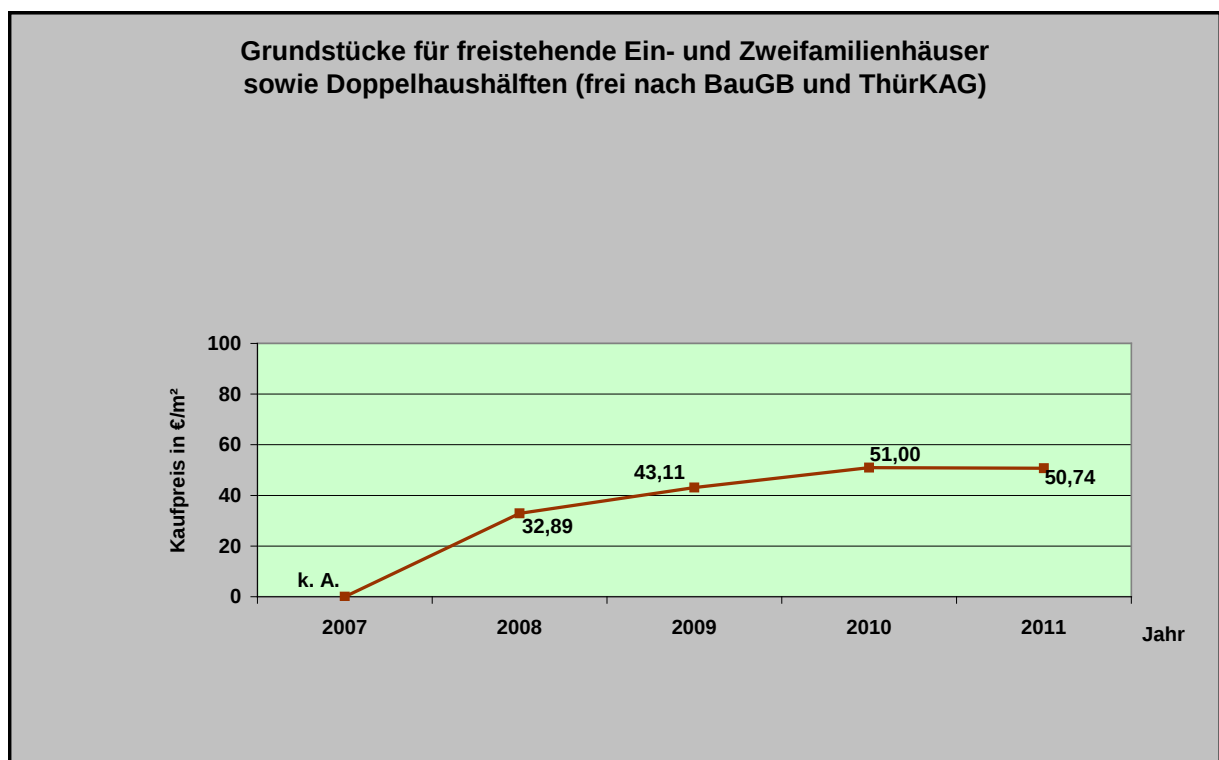


Abb.: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (frei nach BauGB)

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Eine Differenzierung zwischen *Mehrfamilienhäusern* und *Geschosswohnungsbau* wurde aufgrund der geringen **Anzahl** der auswertbaren Kauffälle nicht durchgeführt.

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

Für das Berichtsjahr wurden keine auswertbaren Kauffälle registriert. Für Grundstücke dieses Teilmarktes besteht offenbar keine Nachfrage, da ein ausreichendes Angebot an Wohnraum bereits vorhanden ist.

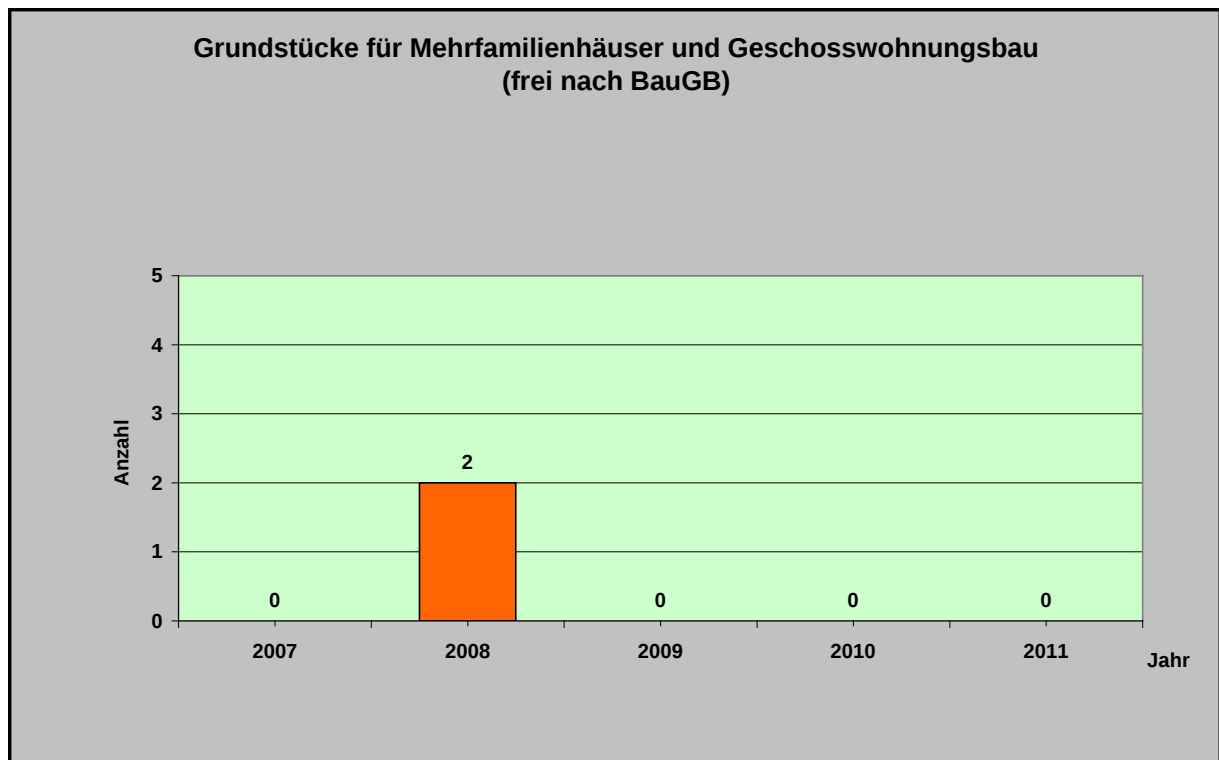


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Auch wenn im Berichtsjahr kein Umsatz erzielt wurde, wird die Entwicklung der **Flächen-** und **Geldumsätze** für die zurückliegenden Jahre nachfolgend dargestellt.

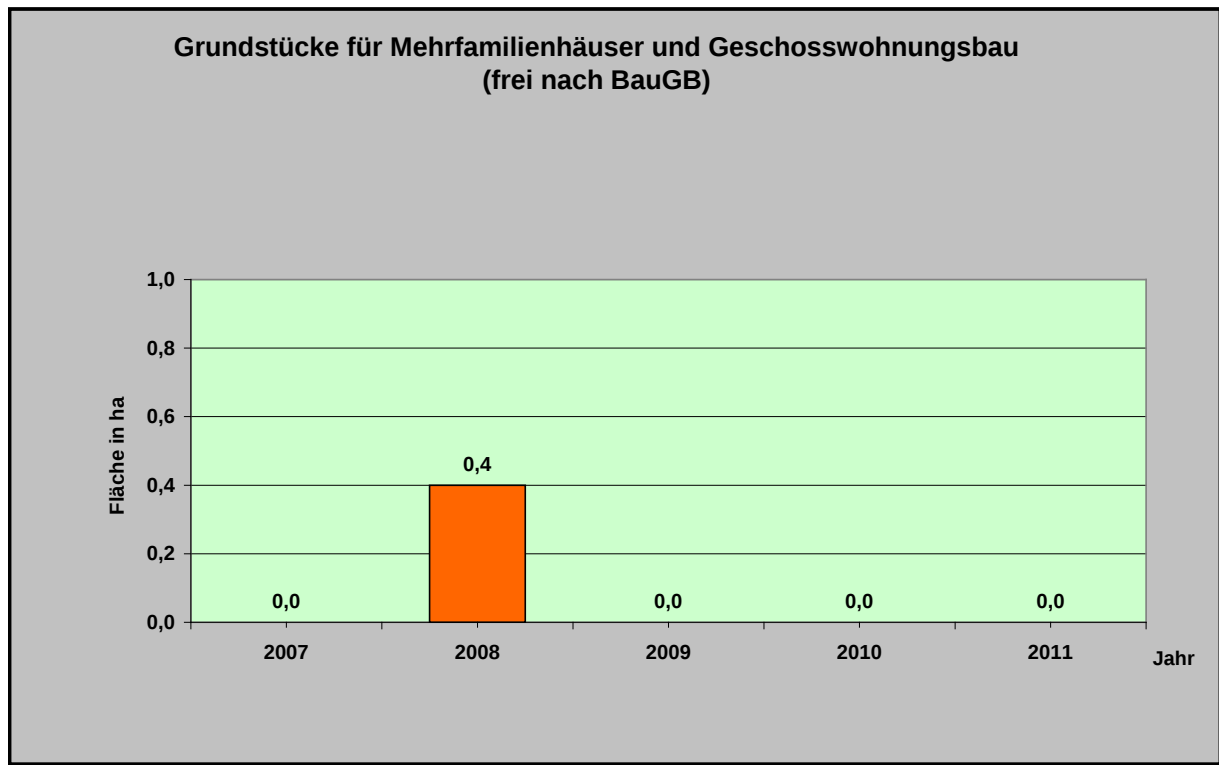


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

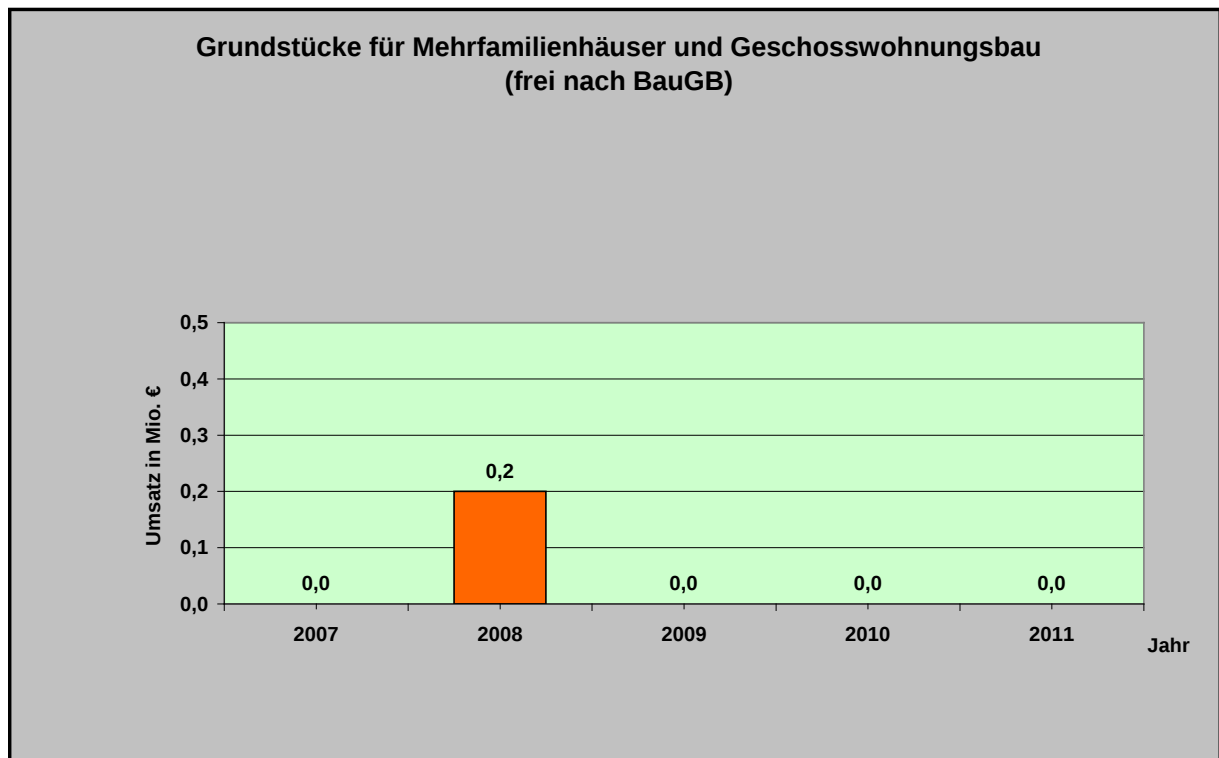


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB)

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

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

Grundstücke dieses Teilmarkts nehmen nur vereinzelt am Marktgeschehen teil. Die Nachfrage ist wegen des weitgehend gedeckten Bedarfs tendenziell rückläufig.

Die **Anzahl** der Kaufverträge ging mit 2 Verträgen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurück. Im Jahr 2011 wurden 1,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr um 29 % ab. Der **Geldumsatz** sank um 47 % von ca. 510.000 € auf ca. 270.000 €.

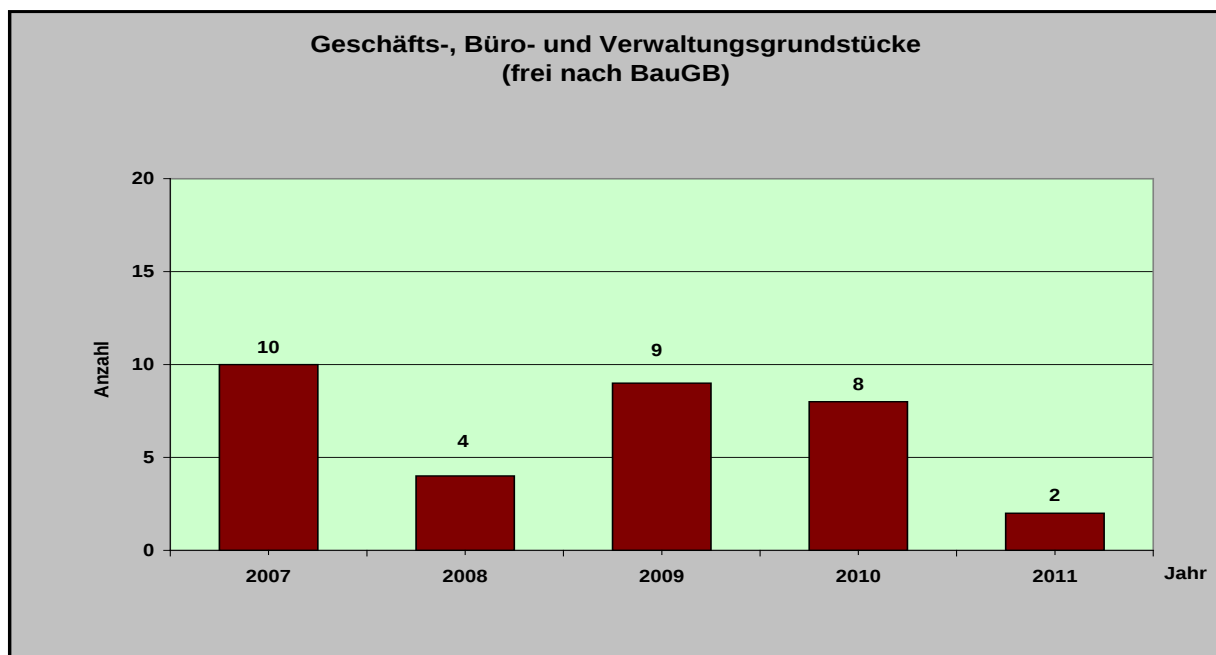


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

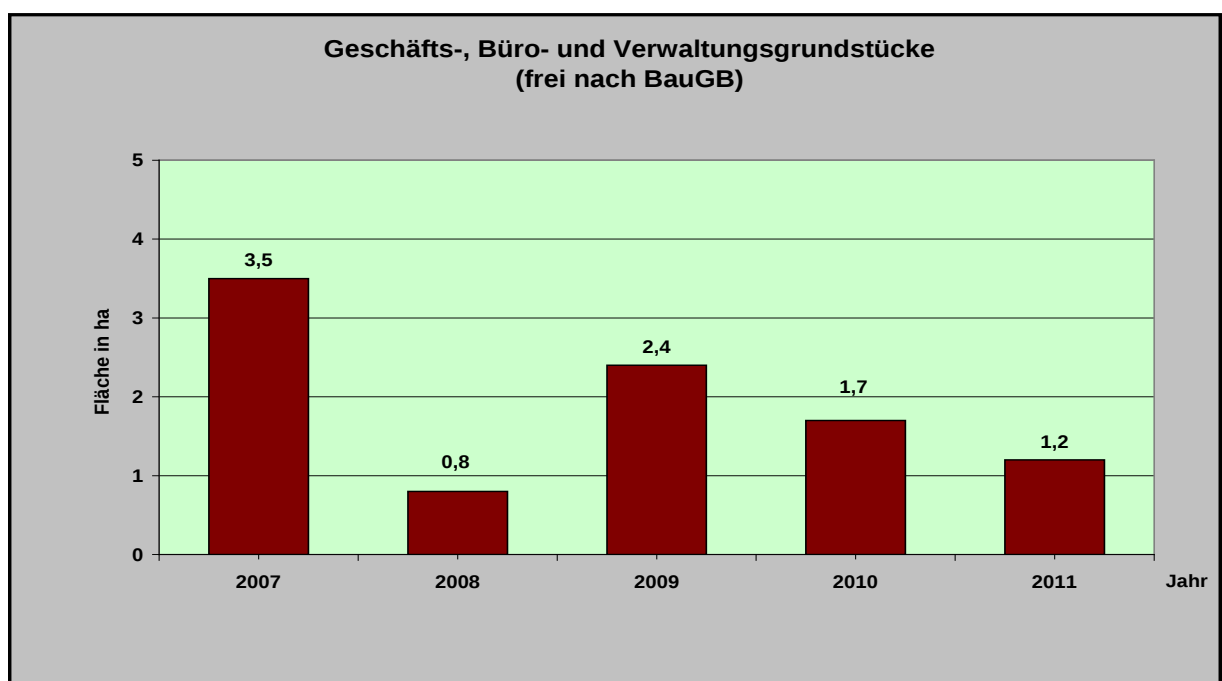


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei dieser Auswertung 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 sind hier zusammengefasst.

Bei der Auswertung wurden Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* oder *frei nach BauGB und ThürKAG* berücksichtigt.

Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Flächen dieses Teilmarktes weist große Schwankungen auf. Er kann außerdem Subventionsanteile beinhalten, die zumeist nicht quantifizierbar sind.

Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher. Deshalb wird auf die Angabe des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche verzichtet.

Die **Anzahl** der Kaufverträge stieg von 20 im Vorjahr auf 25 im Berichtsjahr und damit um 25 % an.

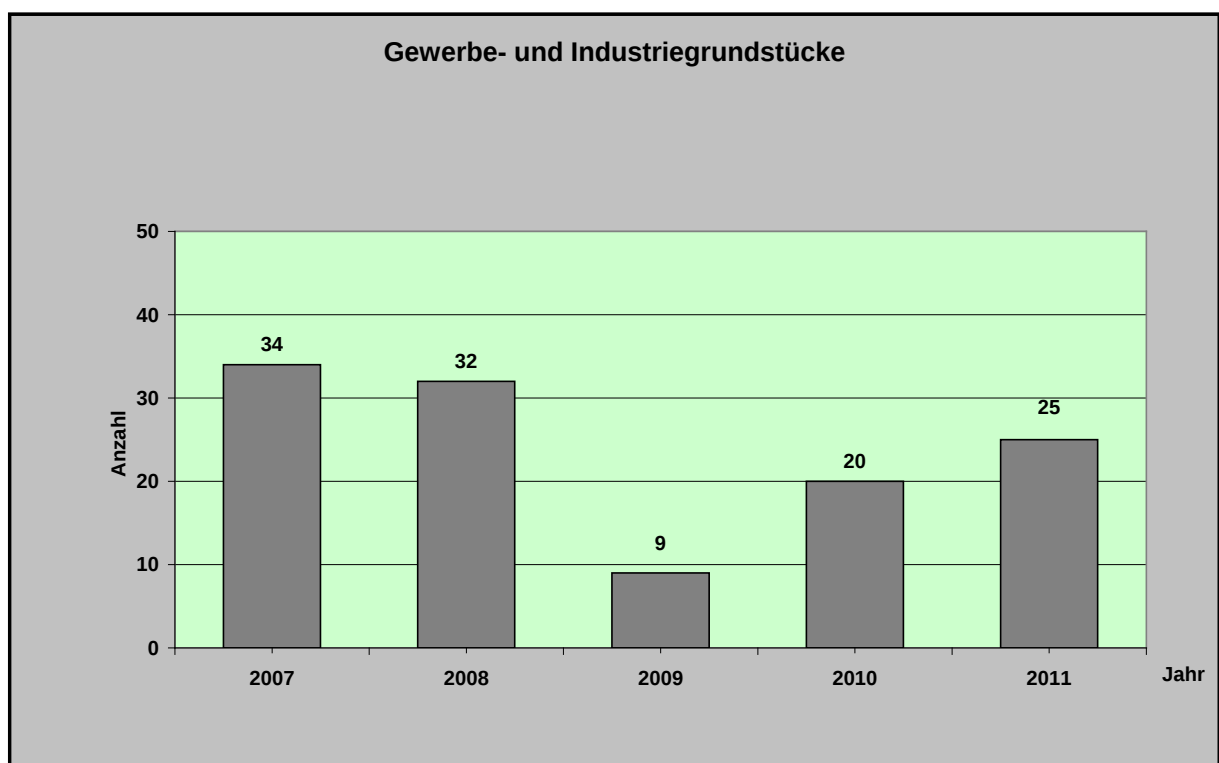


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Es wurden insgesamt deutlich mehr Grundstücksflächen veräußert (34 %), der **Flächenumsatz** stieg von 8,8 ha im Vorjahr auf 11,8 ha im Berichtsjahr.

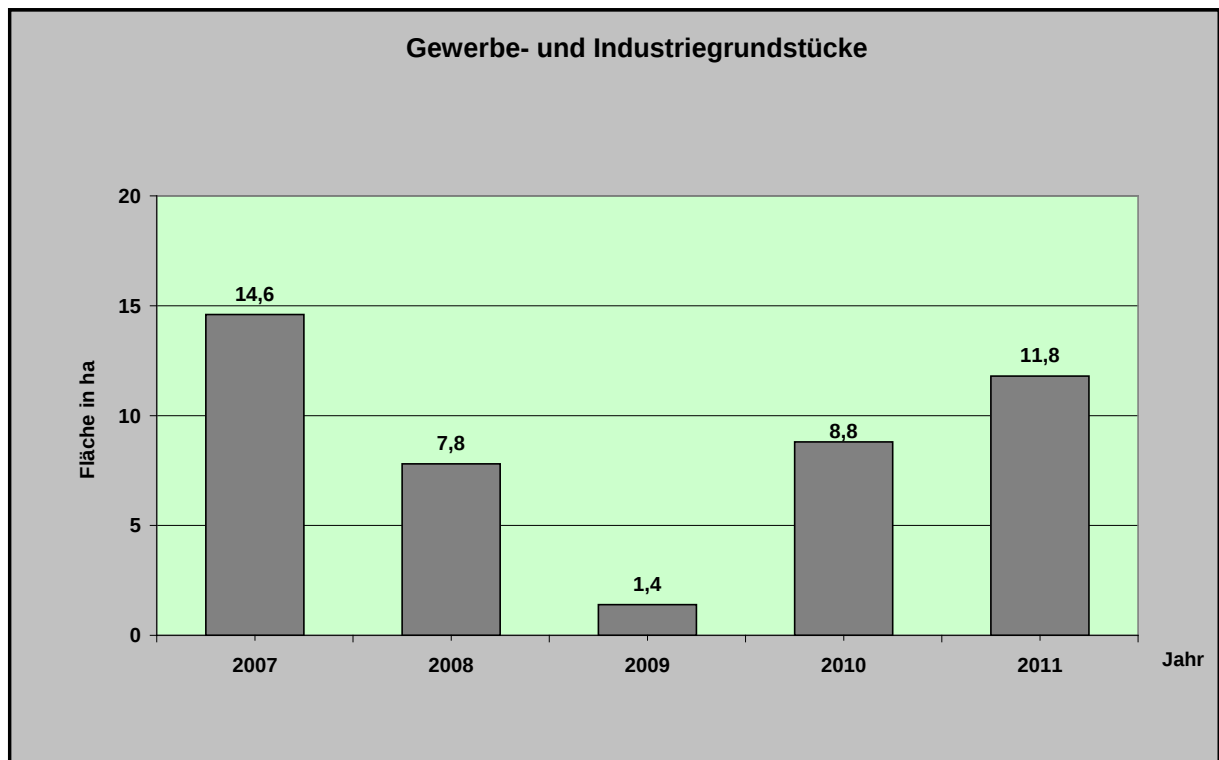


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg im Berichtsjahr mit 85 % stark an, von 0,7 Mio. € auf 1,3 Mio. €.

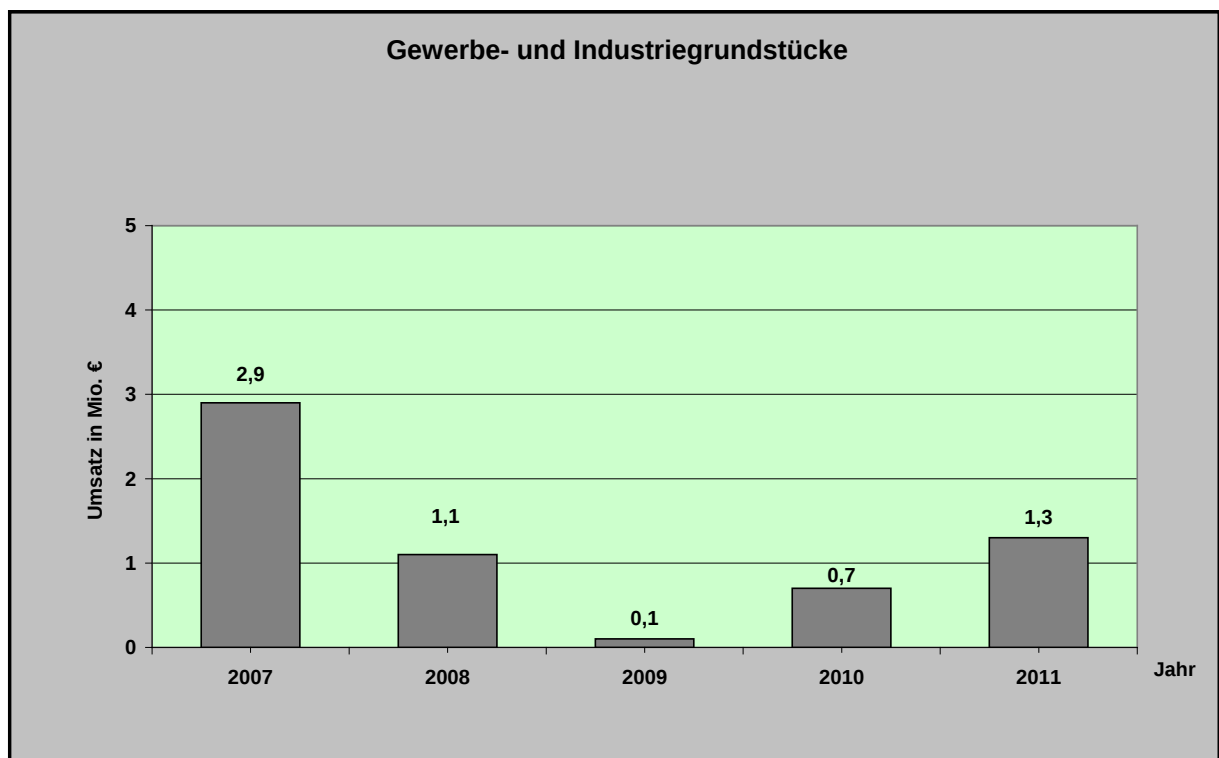


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Nach 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 der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Eine differenzierte Auswertung zu *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* kann wegen der vorhandenen Unsicherheiten bei der Auswertung der vorhandenen Kauffälle von werdendem Bauland nicht erfolgen. Deshalb wird auch keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen.

Die **Anzahl** der Kauffälle stieg von 29 im Vorjahr auf 41 im Berichtsjahr (ca. 41 %).

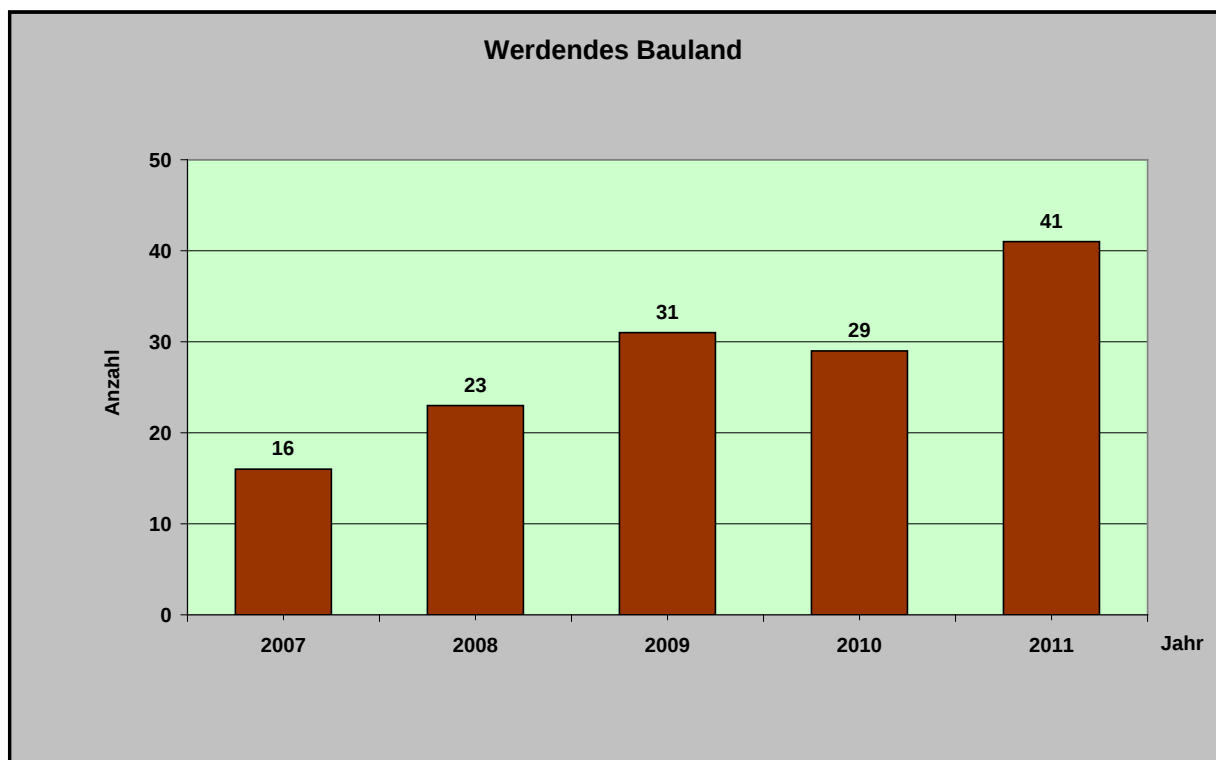


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Im Berichtsjahr wurden im Wartburgkreis 8,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der **Flächenumsatz** stieg damit gegenüber dem Vorjahr auf nahezu den dreifachen Wert.

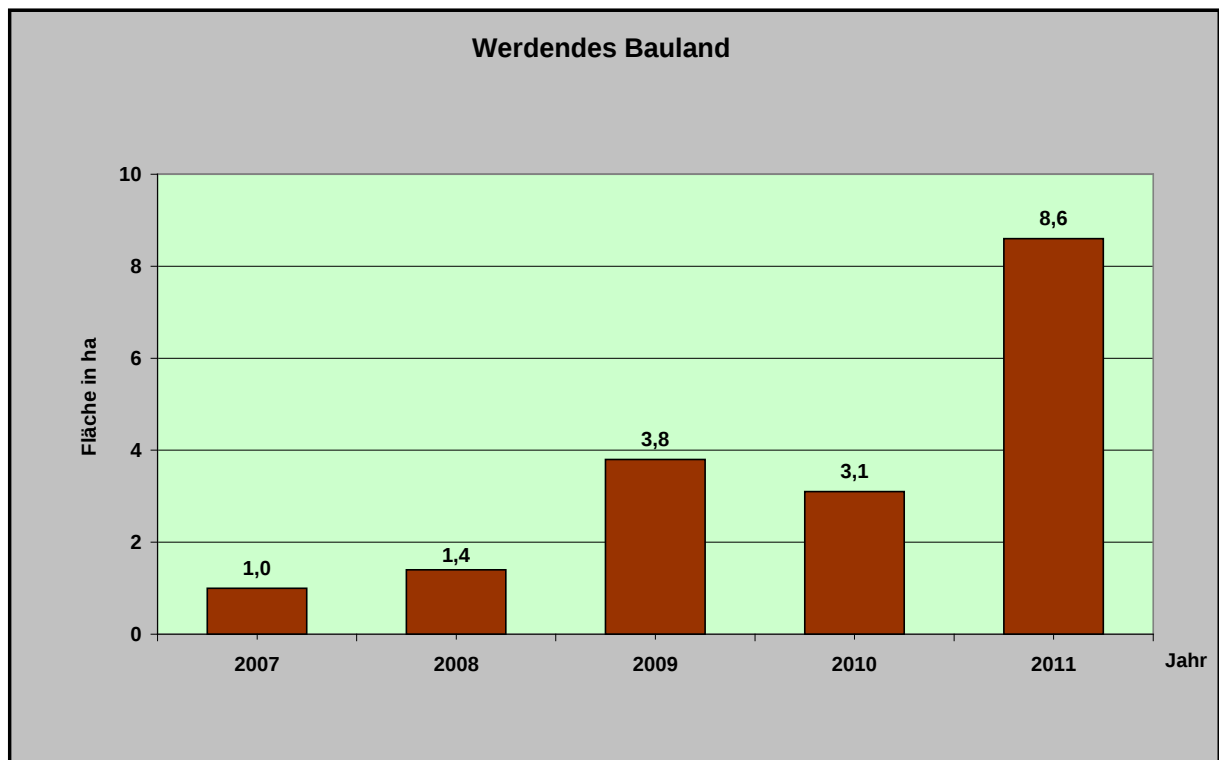


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** lag mit ca. 0,2 Mio. € auf Vorjahresniveau.

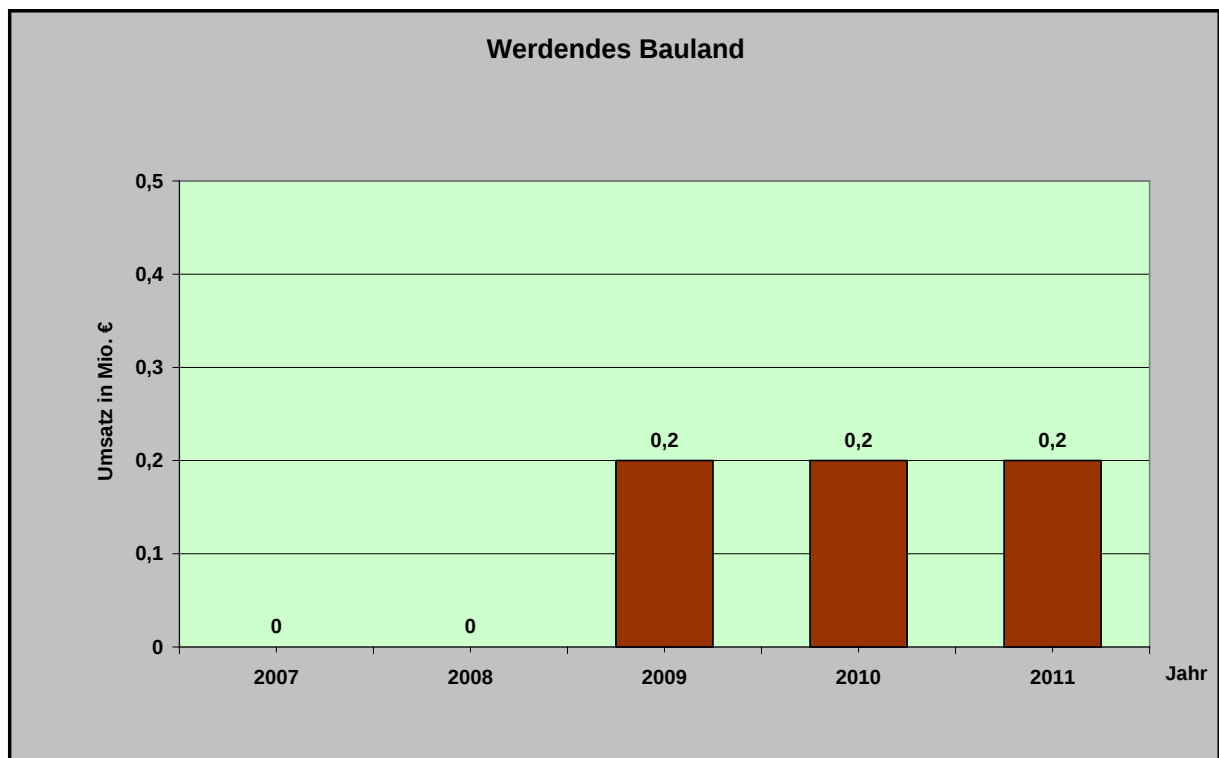


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.1.6 Erholungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst unbebaute baureife Grundstücke, die mit einem Wochenend- oder Ferienhaus bebaut werden können. Die vorwiegende Nutzung dient der Erholung.

Die **Anzahl** der Kaufverträge stieg um ca. 31 % von 35 im Vorjahr auf 46 im Berichtsjahr. Im Fünfjahresvergleich stieg die Anzahl der Kauffälle tendenziell an und erreicht im Berichtsjahr den größten Wert.

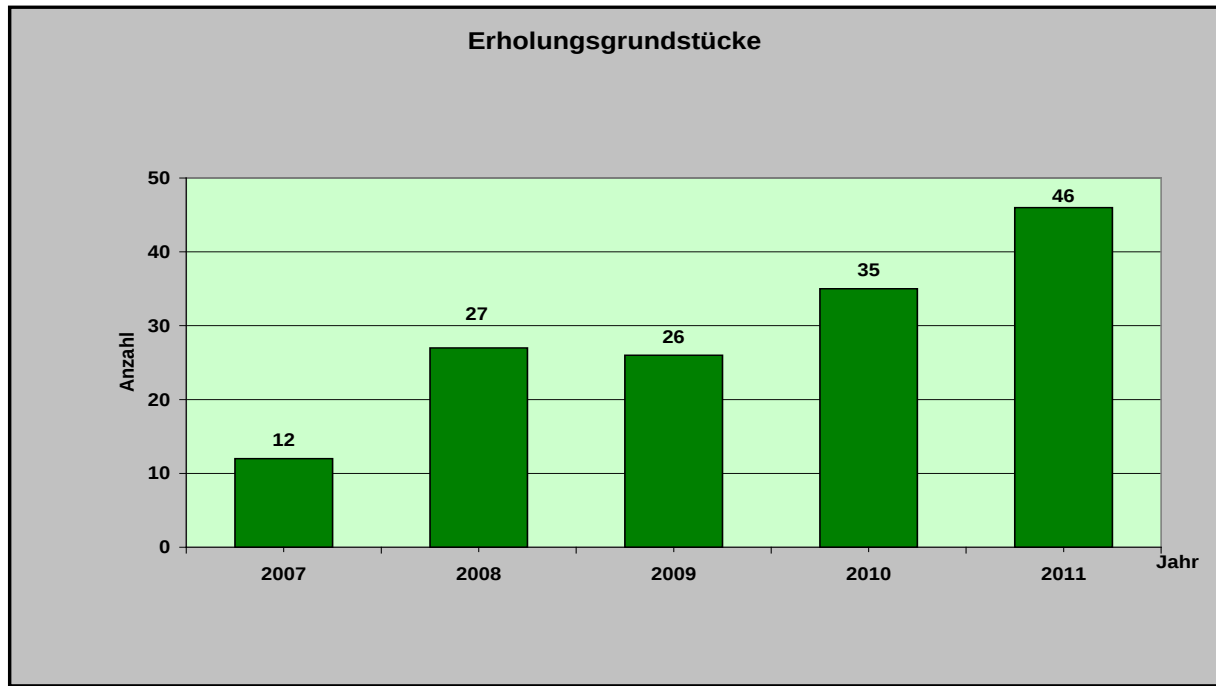


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** sank, trotz des anzahlmäßigen Anstieges, um ca. 11 % gegenüber dem Vorjahr.

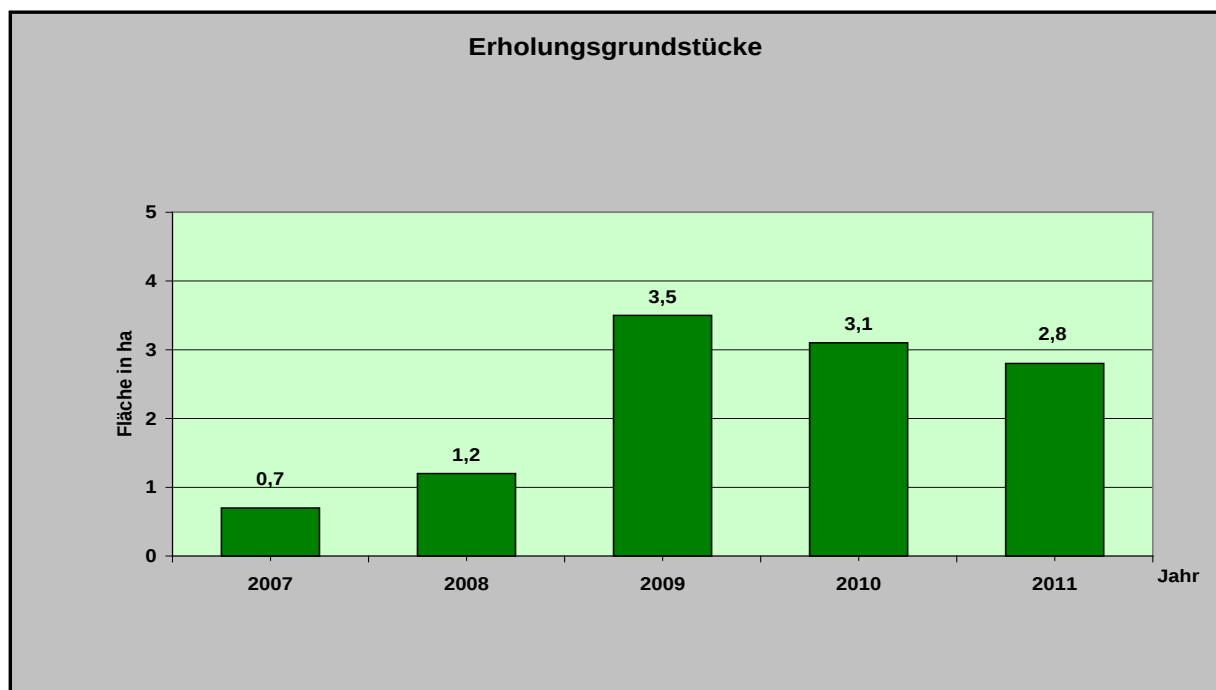


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist auf ca. 100.000 € gesunken und korrespondiert mit dem Flächenumsatz. Er hat sich damit auf einen Wert der Jahre 2008 und 2009 eingestellt.

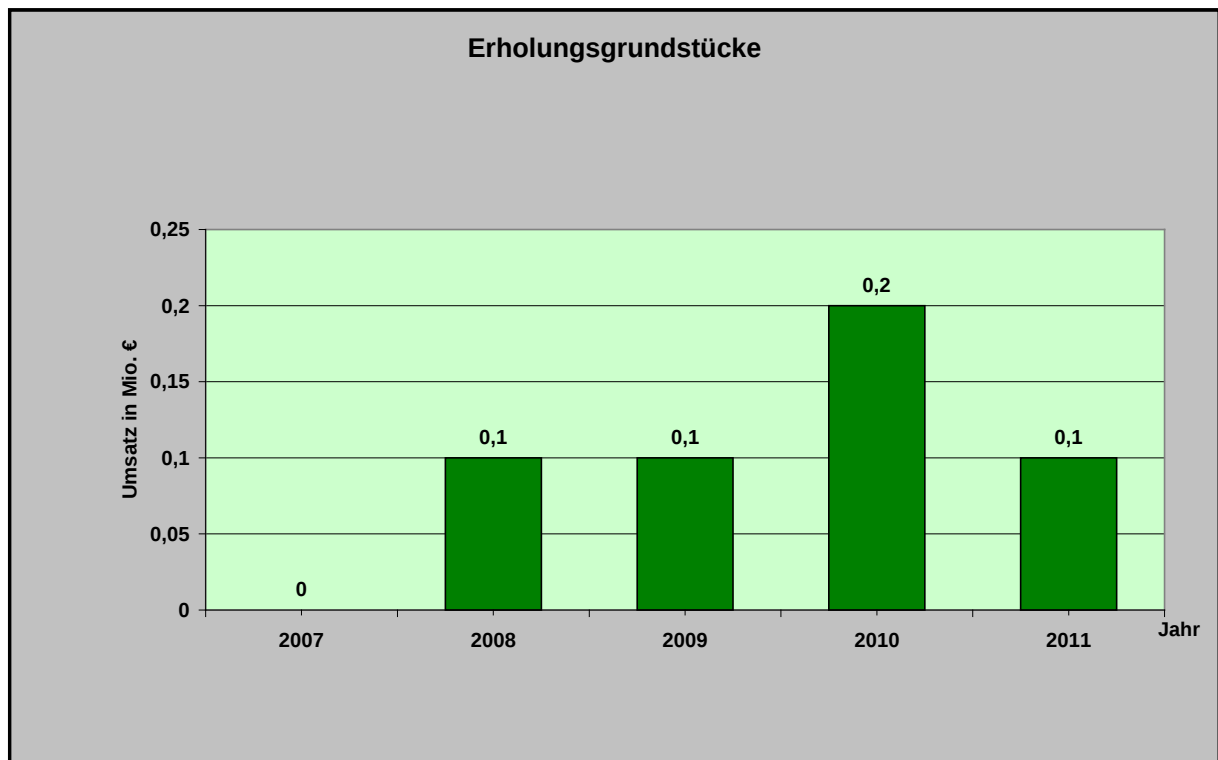


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt ca. 12 % unter dem Vorjahreswert.

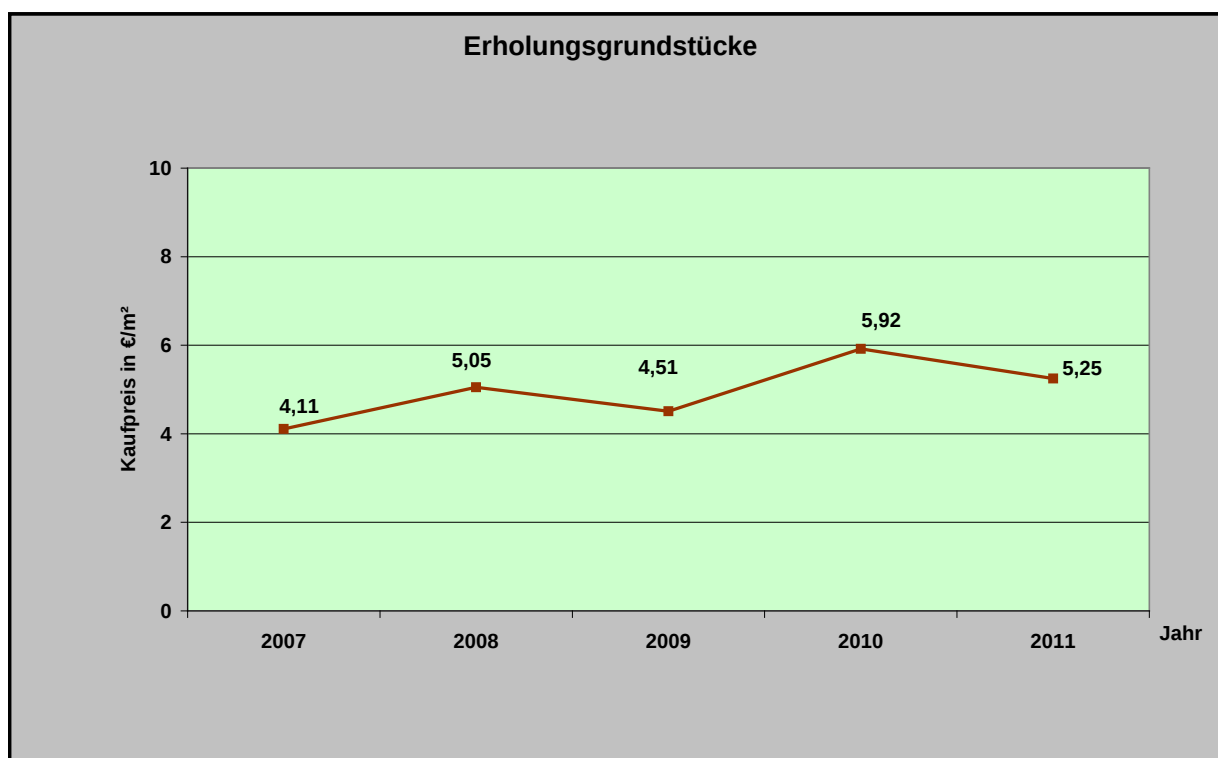


Abb.: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

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 geringfügig von 327 im Vorjahr auf 357 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Zuwachs von ca. 9 %.

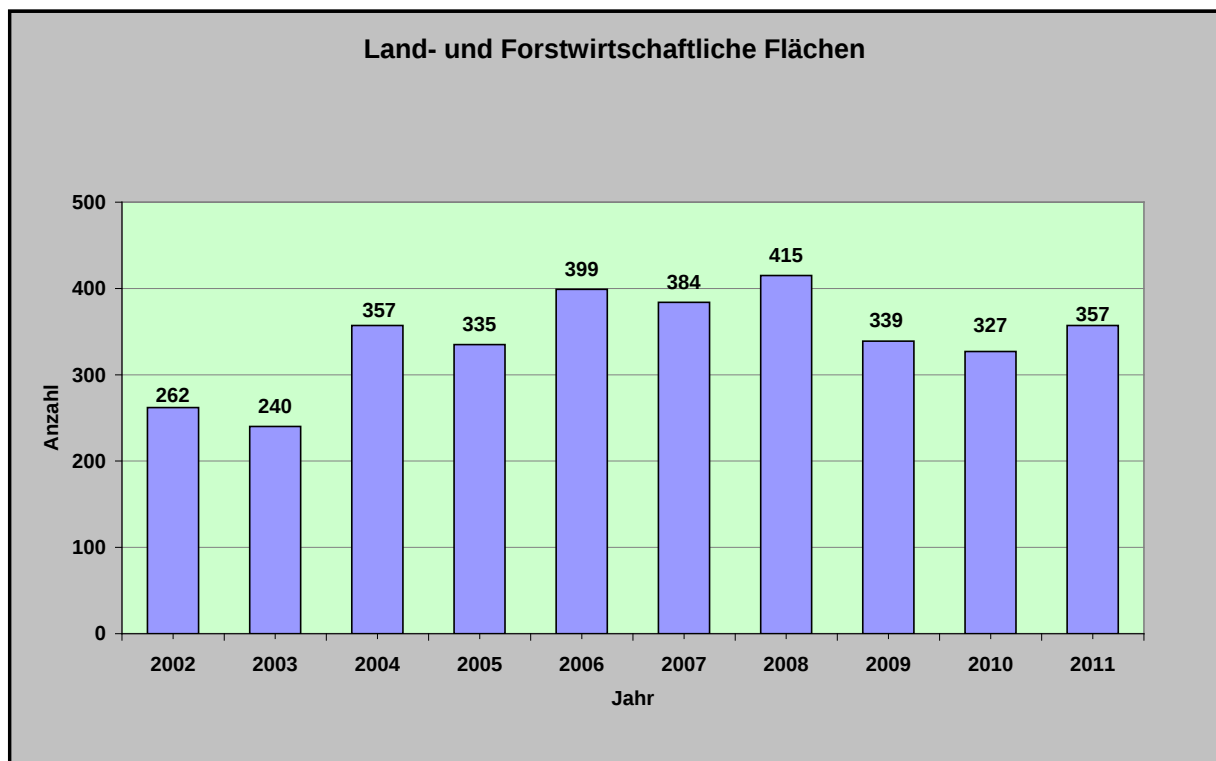


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr wurden für die Grundstücksarten *Acker*, *Grünland* und *Wald* deutlich mehr Kaufverträge als im Vorjahr abschlossen. Bei den *sonstigen Flächen* ging die Anzahl der Kauffälle um ca. 42 % zurück.

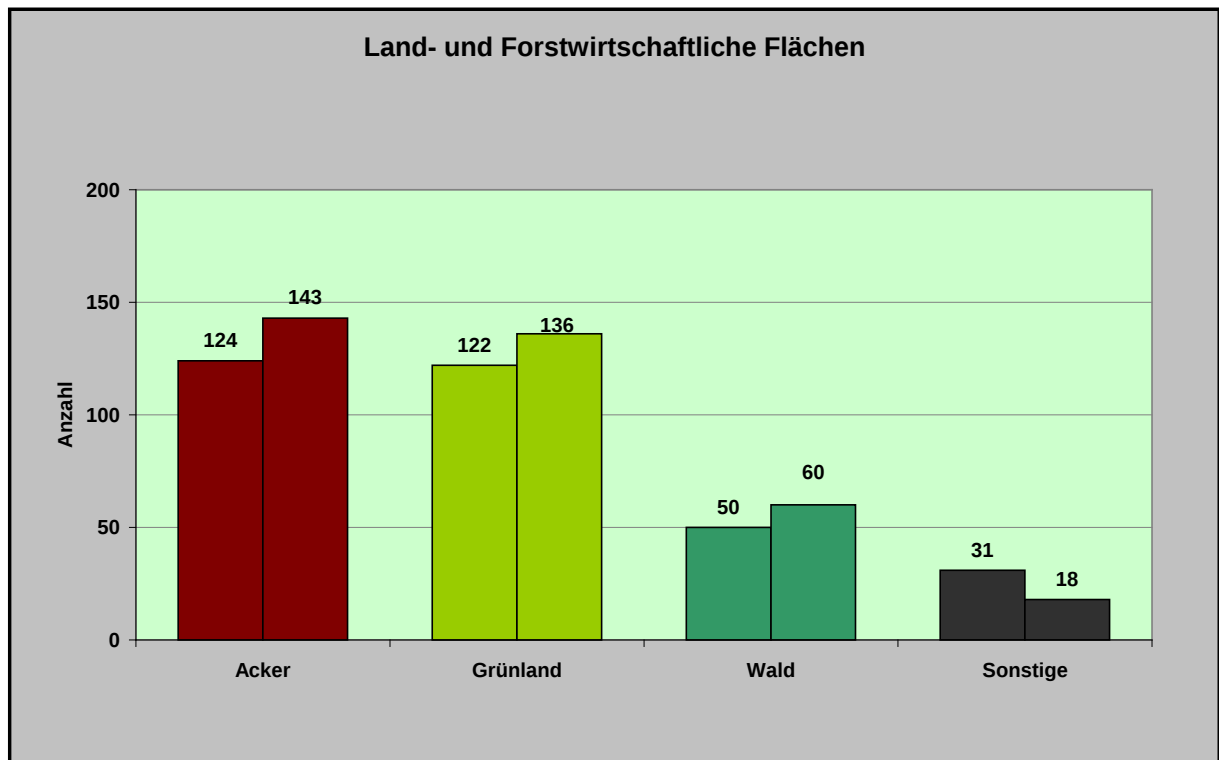


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

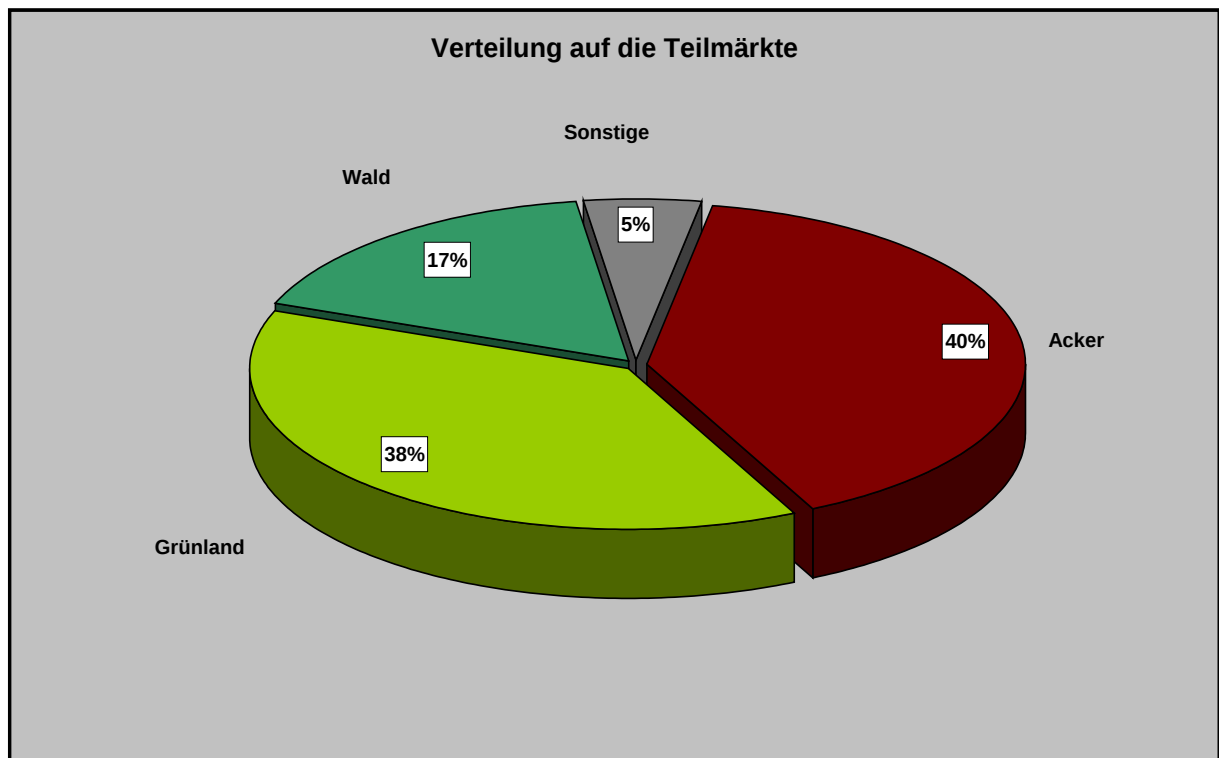


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Der **Flächenumsatz** des gesamten Teilmarktes stieg um ca. 35 % auf 767,1 ha.

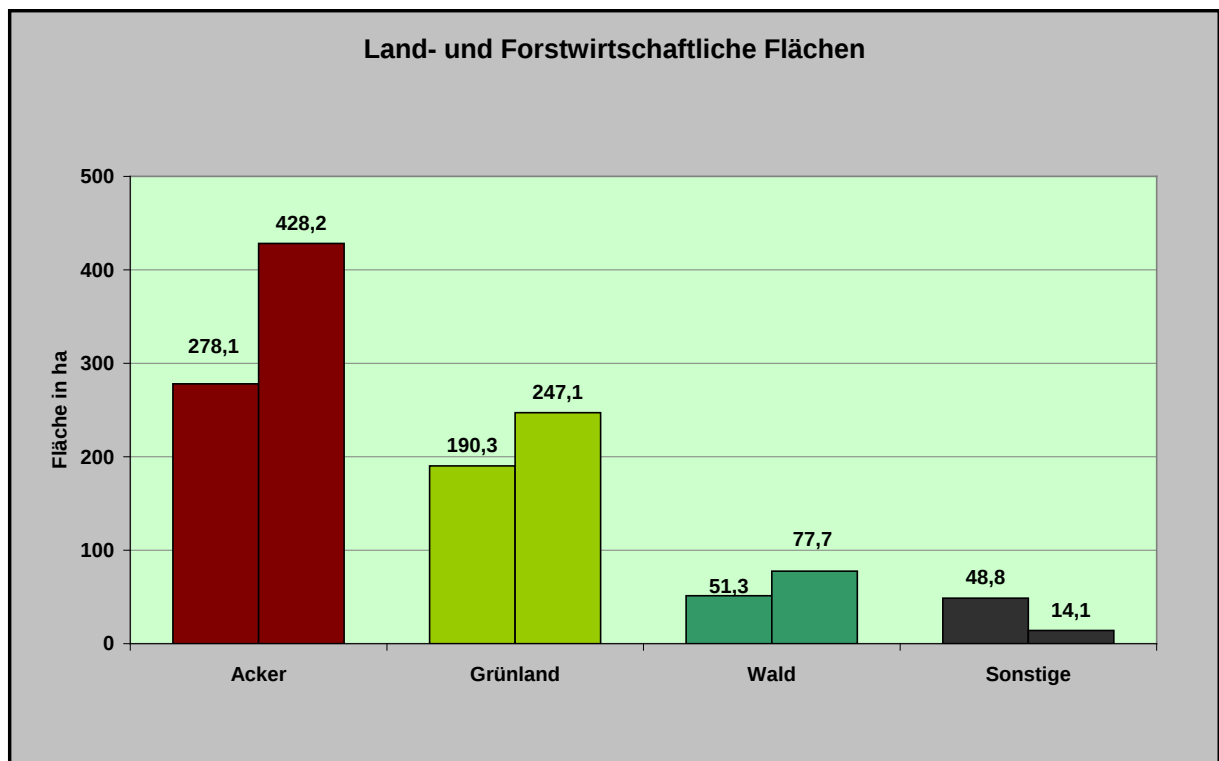


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

Acker hat mit 56 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von *Grünland* (32 %), *Wald* (10 %) und *Sonstigen Flächen* (2 %). Insbesondere bei Acker und Grünland ist ein deutlich höherer Flächenumsatz zu verzeichnen.

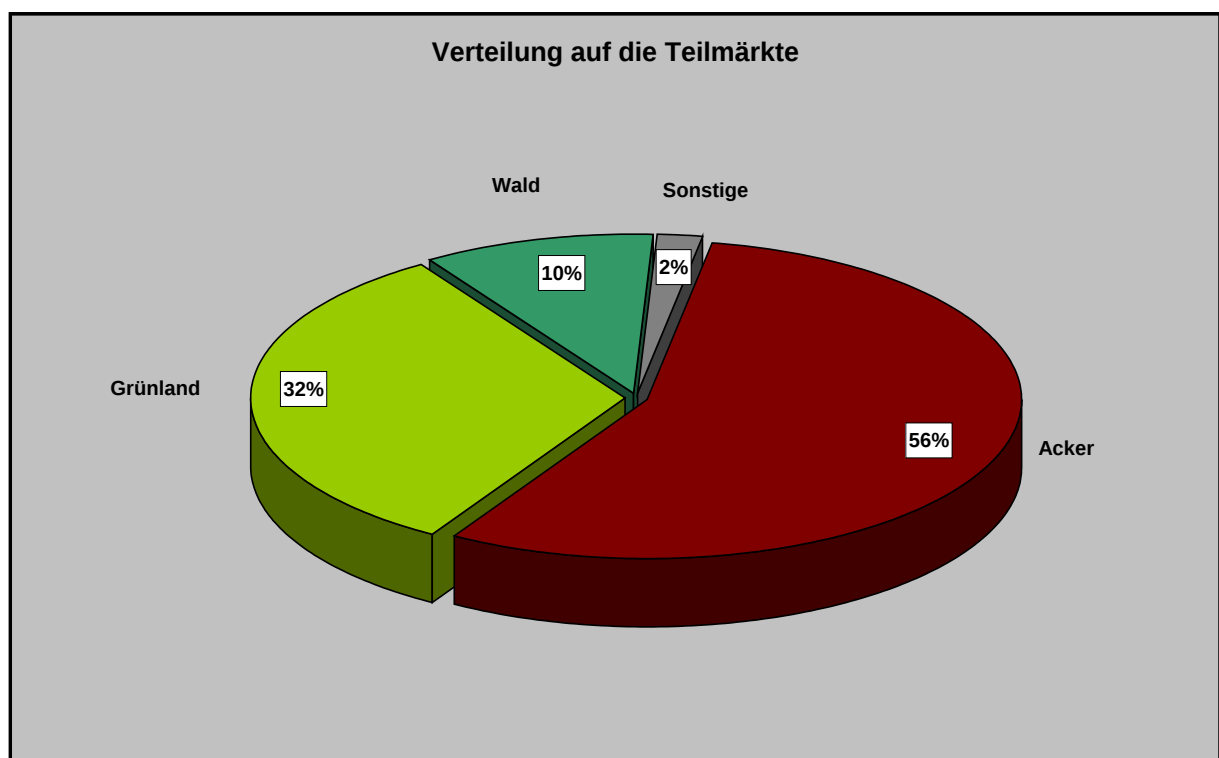


Abb.: Flächenumsatz 2011

Analog zum Anstieg der Anzahl der Kauffälle stieg auch der **Geldumsatz** von 1,8 Mio. € im Vorjahr auf 2,8 Mio. € im Berichtsjahr und damit um ca. 56 %.

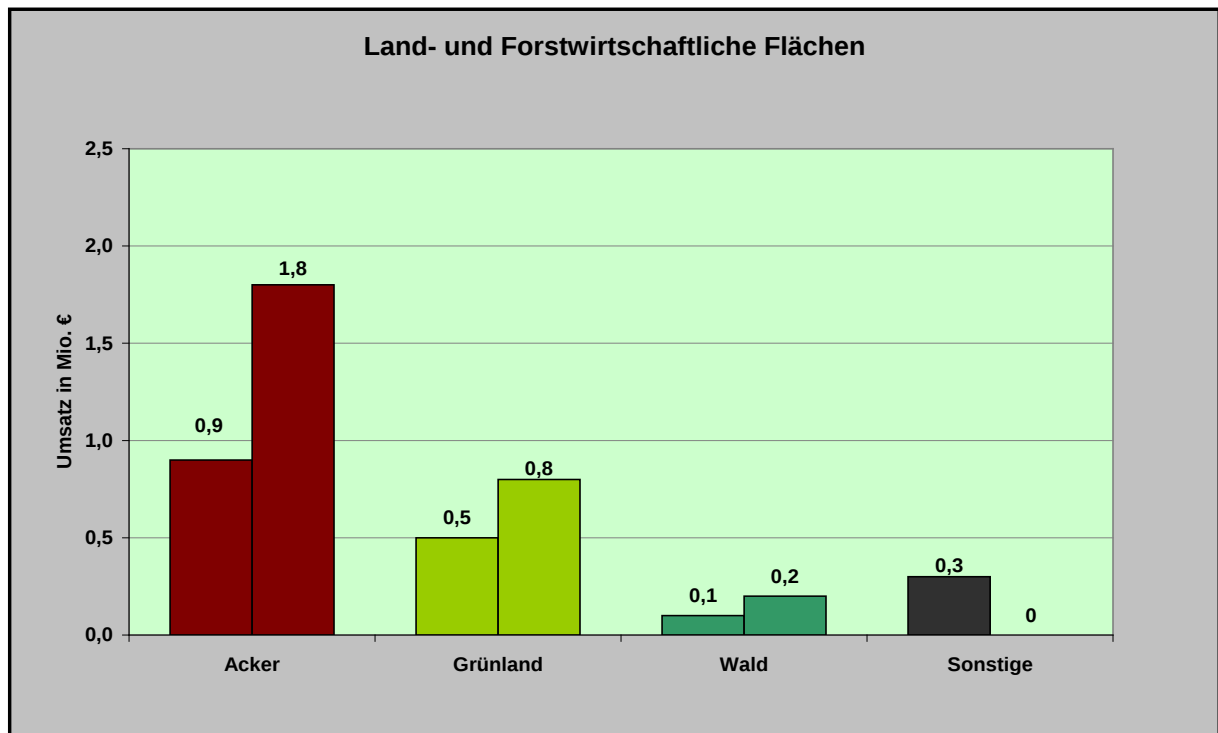


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

Acker hatte im Berichtsjahr mit 64 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von *Grünland* (29 %), und *Wald* (7 %).

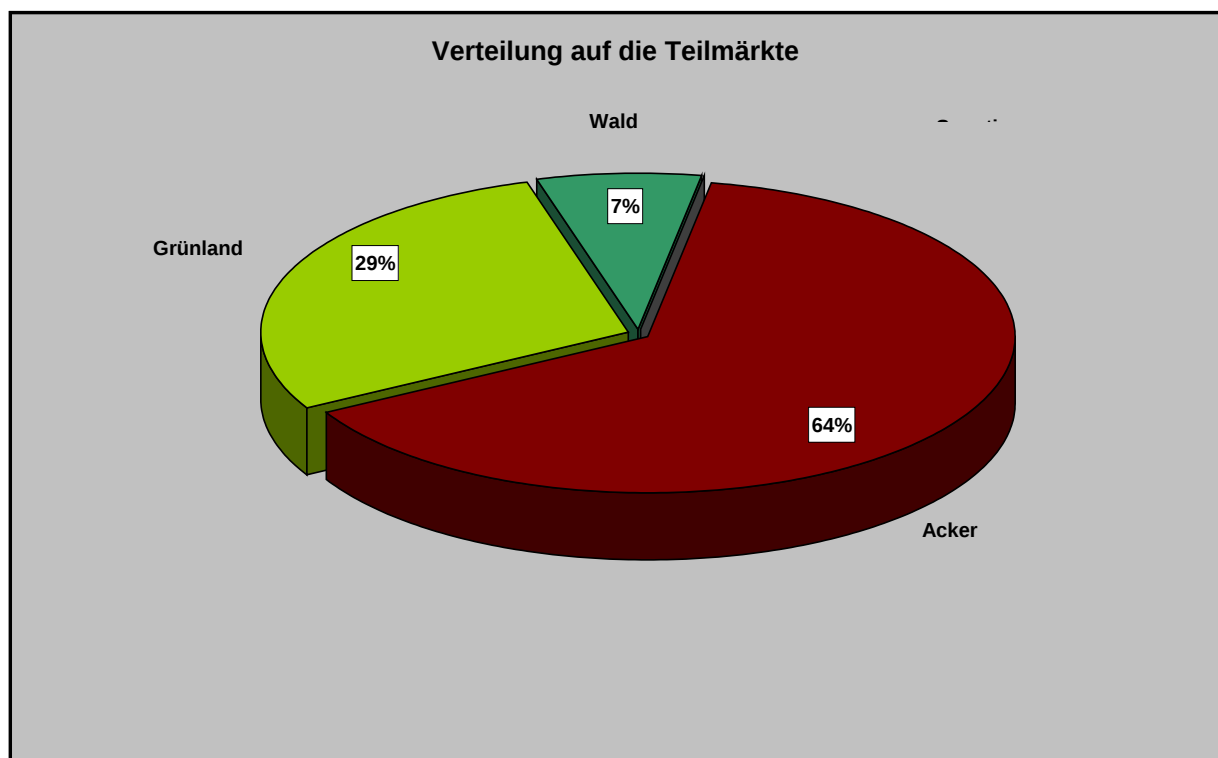


Abb.: Geldumsatz 2011

5.2.1 Acker

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt. Im Wartburgkreis konnten im Berichtsjahr bei der Grundstücksart *Acker* 125 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 108 Kauffällen ist dies ein Anstieg von 16 %.

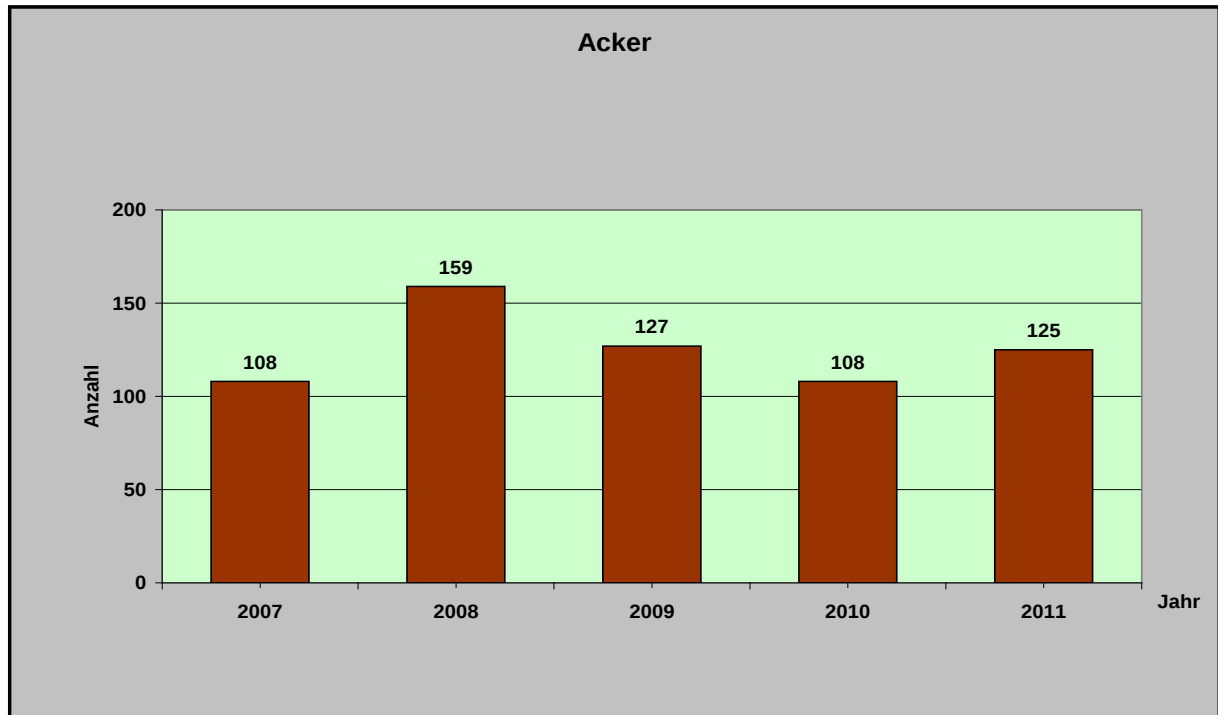


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg um ca. 68 % von 242,9 ha im Vorjahr auf 409,4 ha im Berichtsjahr.

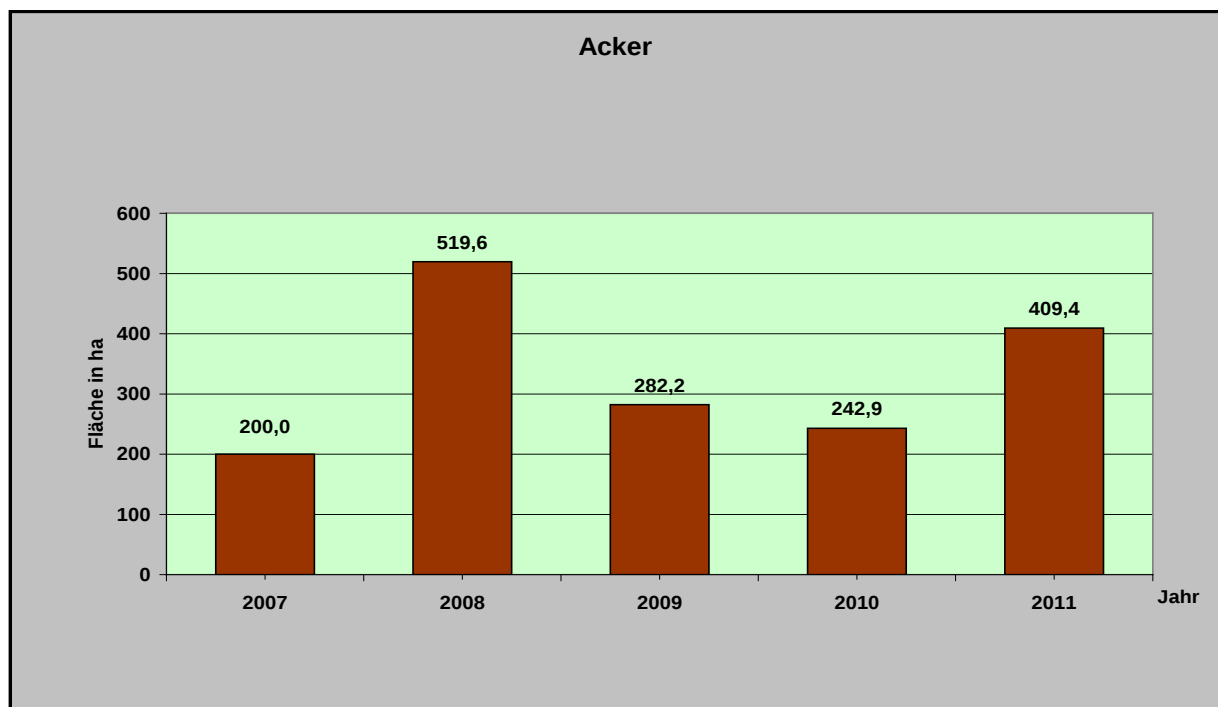


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um ca. 112 % von 0,8 Mio. € im Vorjahr auf 1,7 Mio. € im Berichtsjahr.

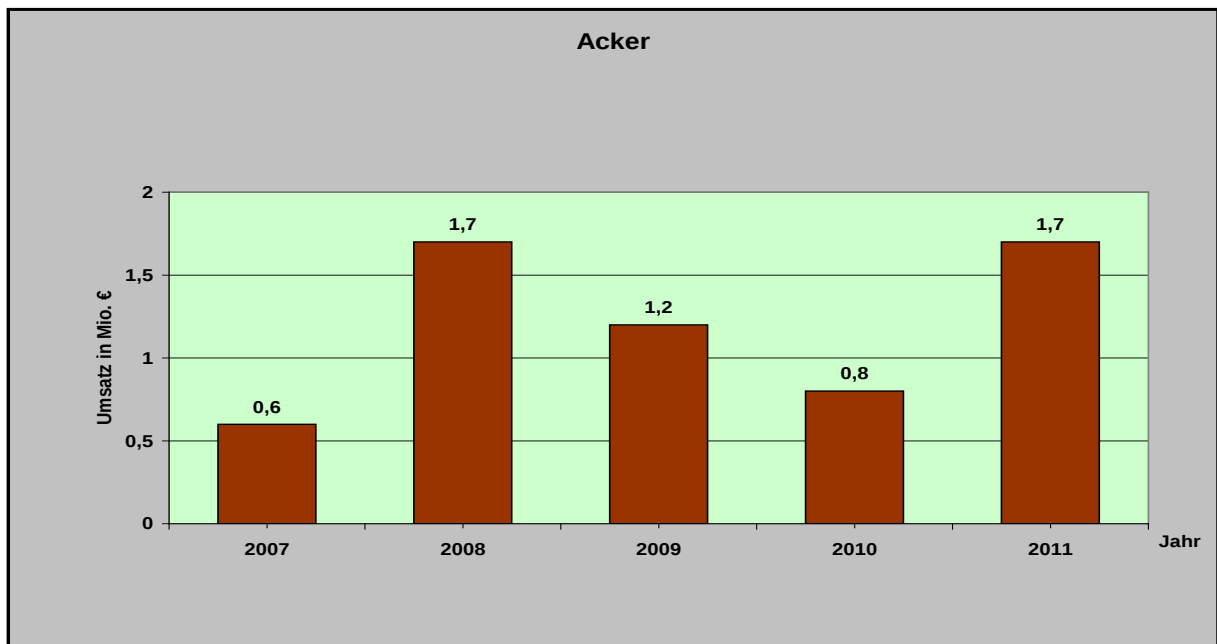


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Acker weist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg auf (16 %). Der Wert ist jedoch stark von regionalen Gegebenheiten abhängig.

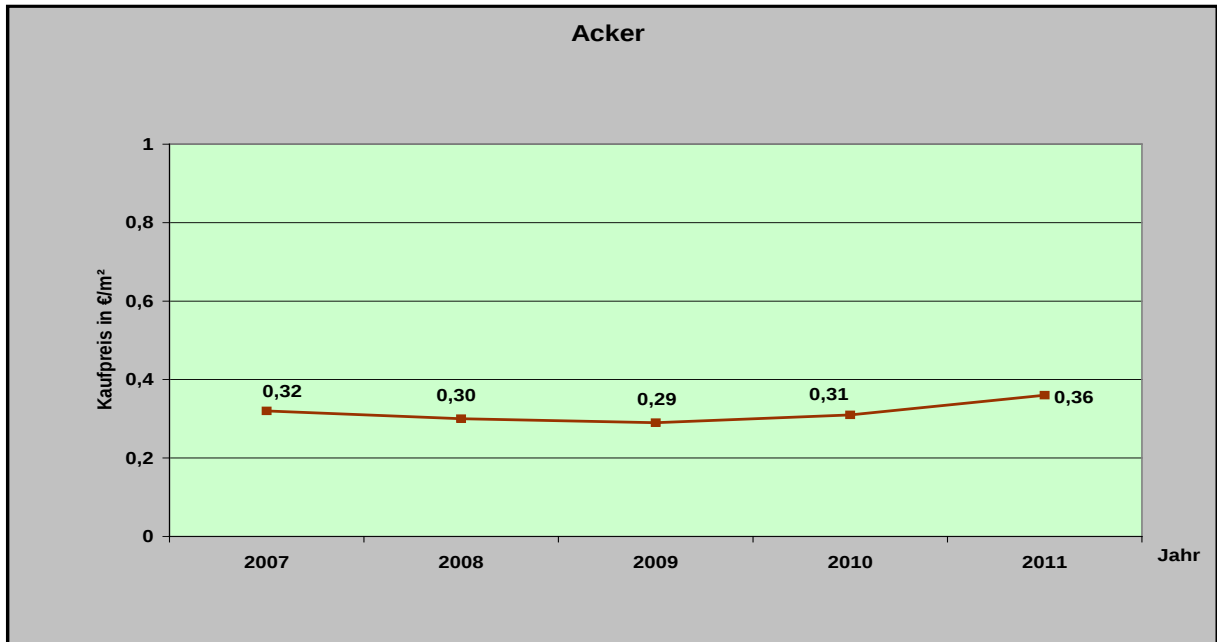


Abb.: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

Eine Abhängigkeit des Ackerpreises von der durchschnittlich veräußerten Gesamtfläche konnte im Berichtsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Eine Abhängigkeit des Ackerpreises von der Ackerzahl konnte im Zusammenhang mit der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Ackerzahl}) \times 0,00495 + 0,15155 \text{ €/m}^2$$

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* 119 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 112 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Anstieg von 6 %.

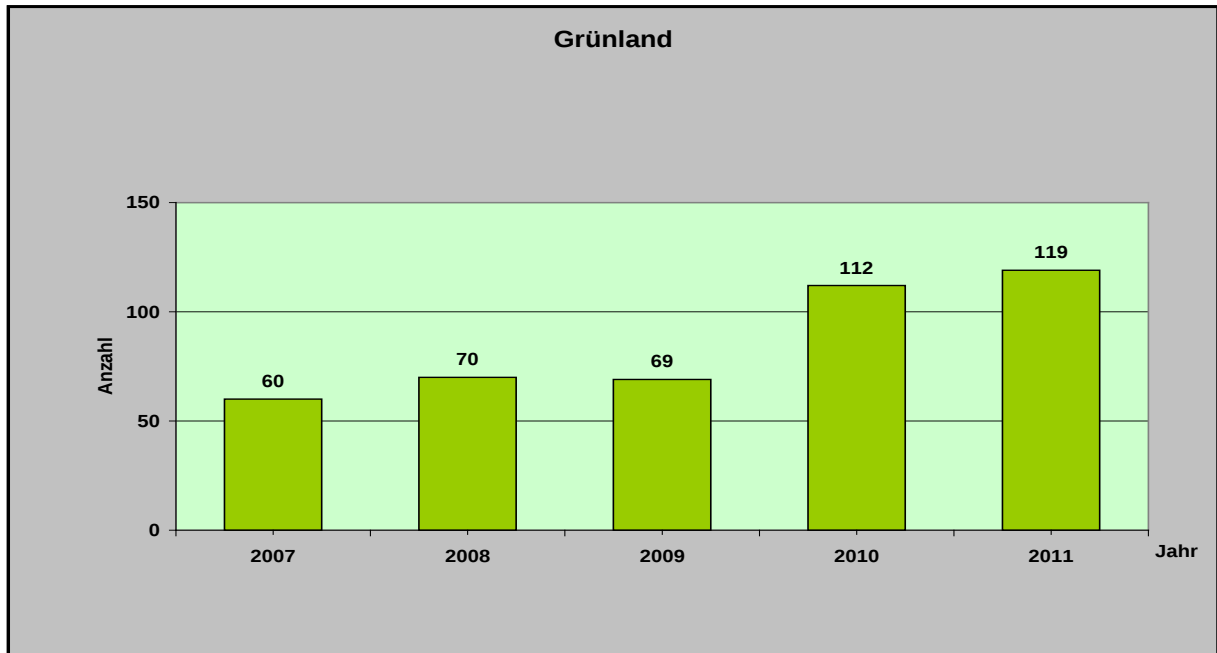


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg um ca. 26 % von 189,2 ha im Vorjahr auf 239,1 ha im Berichtsjahr.

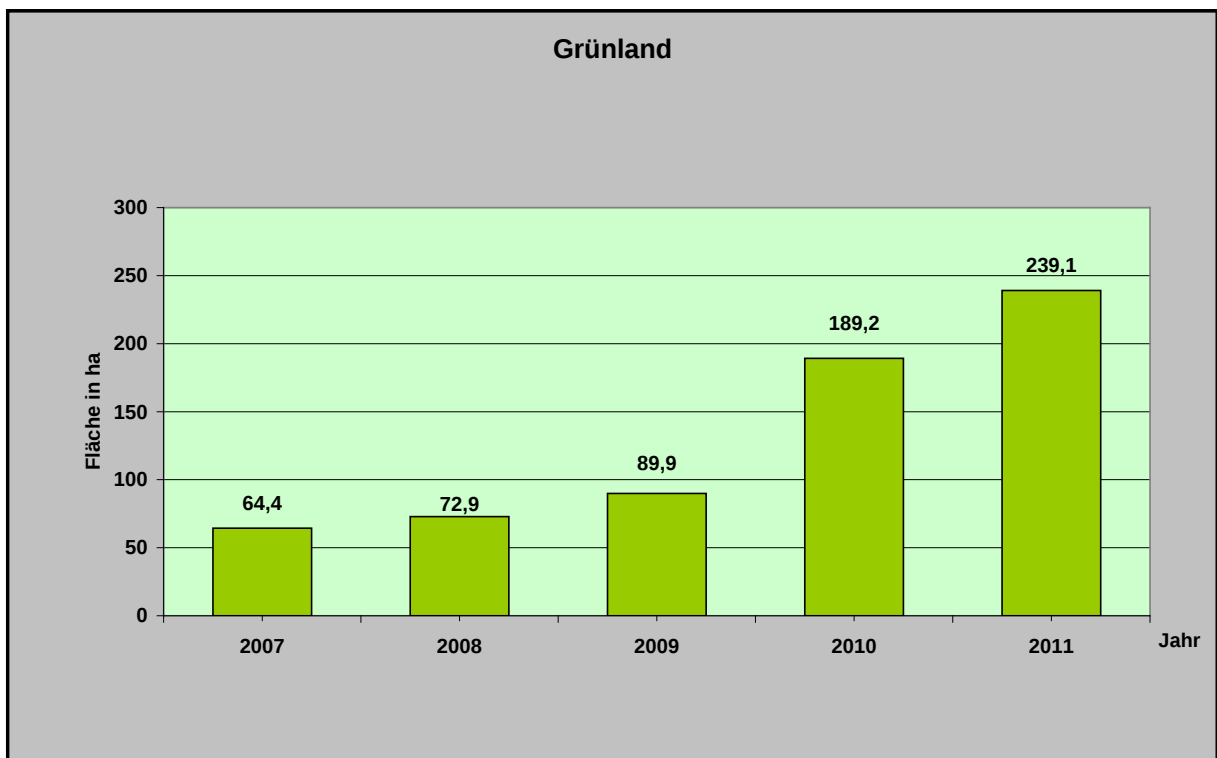


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um 60 % von ca. 0,5 Mio. € im Vorjahr auf ca. 0,8 Mio. € im Berichtsjahr.

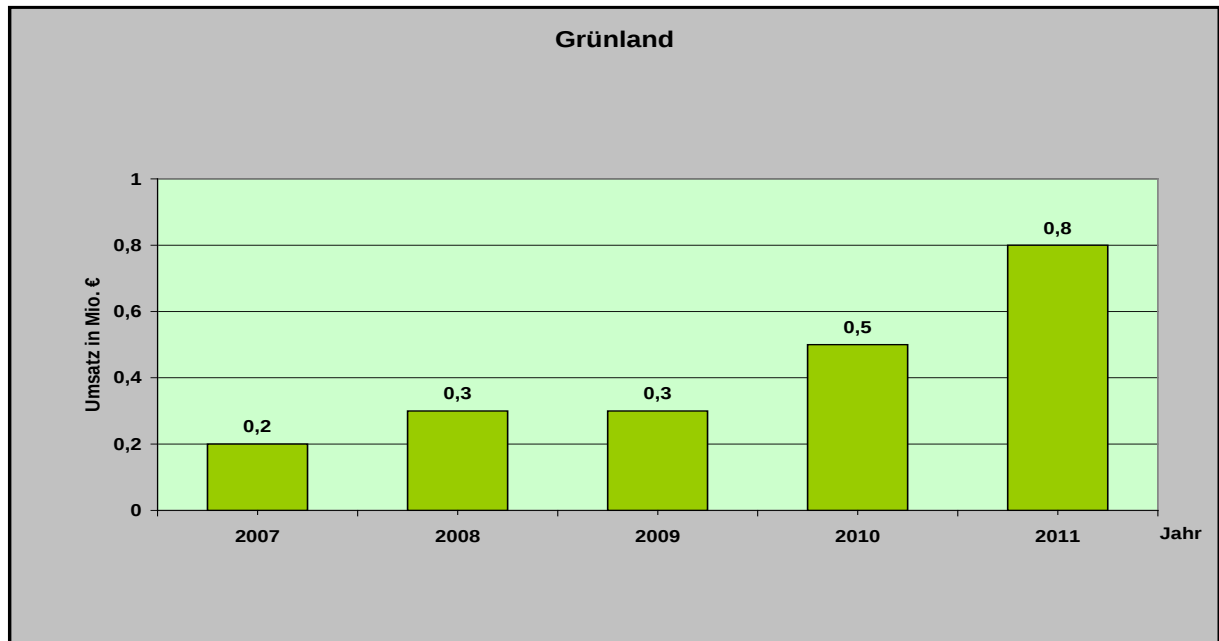


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist stark von regionalen Gegebenheiten abhängig. Im Jahr 2010 wurden viele Kaufverträge über geringwertige Grünlandflächen zu einem relativ niedrigen Kaufpreis abgeschlossen. Der im Berichtsjahr durchschnittlich gezahlte Kaufpreis pro Quadratmeter *Grünland* lag nach Auswertung der Kauffälle auf dem Niveau des Vorjahrwertes.

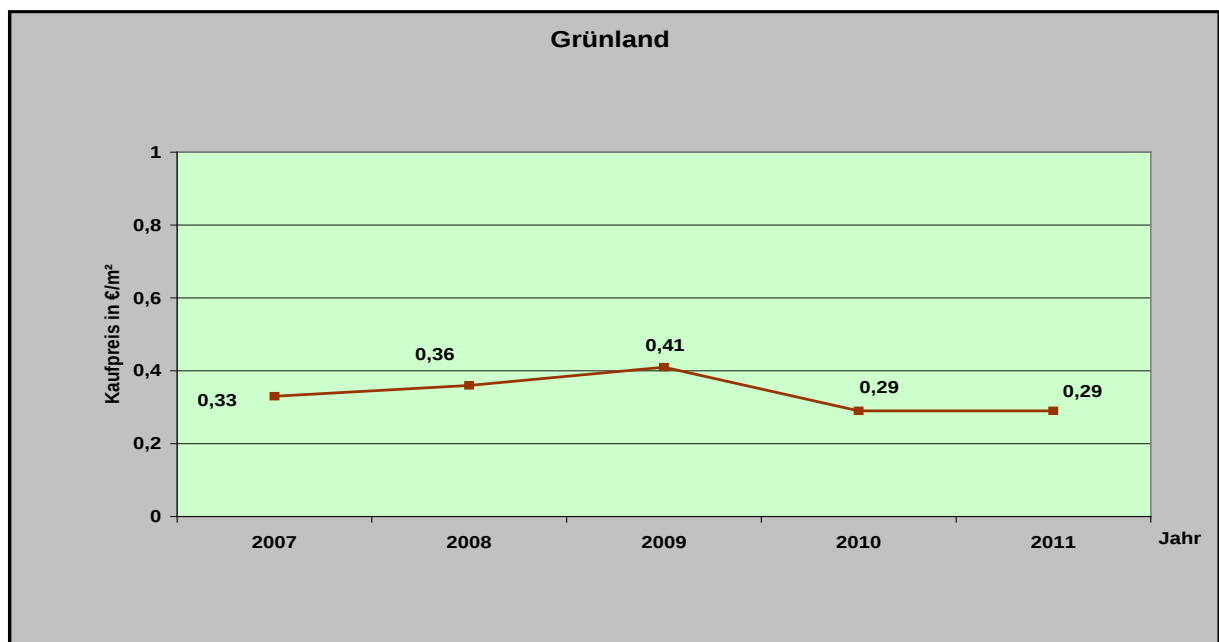


Abb.: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

Eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der durchschnittlich veräußerten Gesamtfläche konnte im Berichtsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl konnte im Zusammenhang mit der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Grünlandzahl}) \times 0,00255 + 0,20255 \text{ €/m}^2$$

5.2.3 Wald

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt. Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Wald* 58 Kaufverträge gegenüber 49 Kaufverträgen im Vorjahr ausgewertet werden. Das ist ein Zuwachs von ca. 18 %.

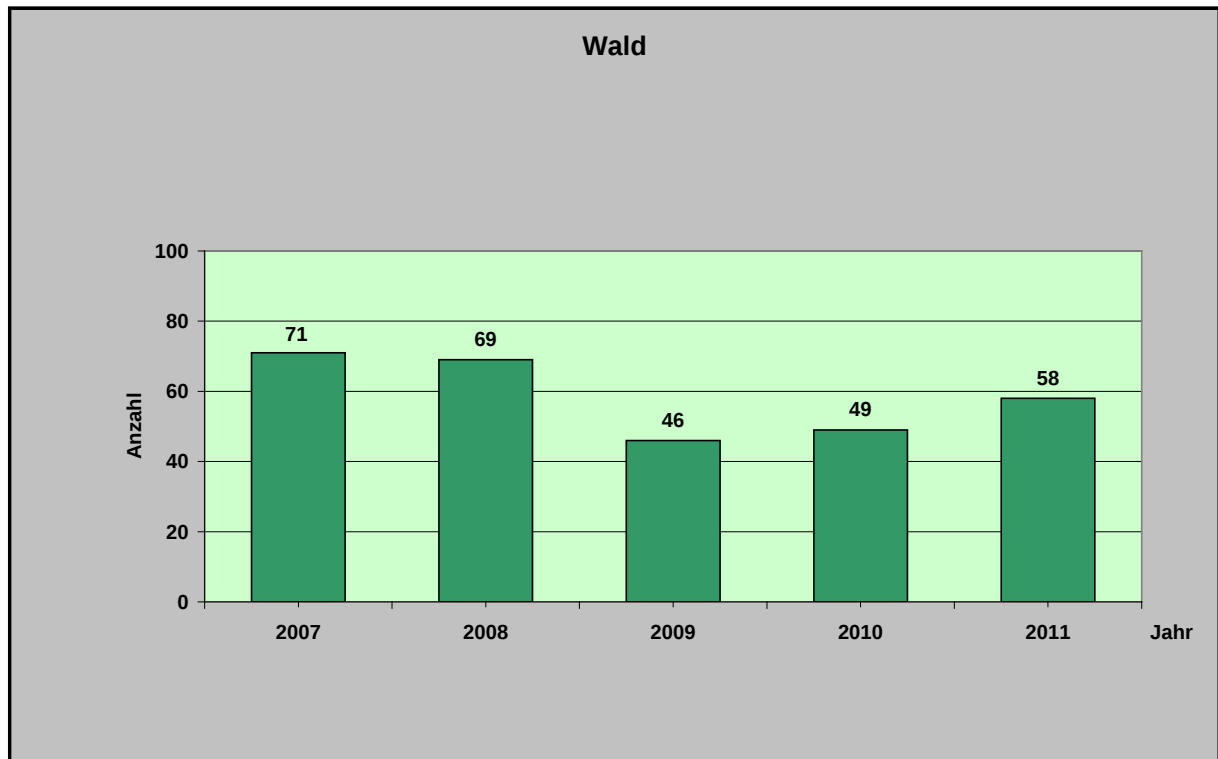


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg von 51,0 ha im Vorjahr um 48 % auf 75,3 ha.

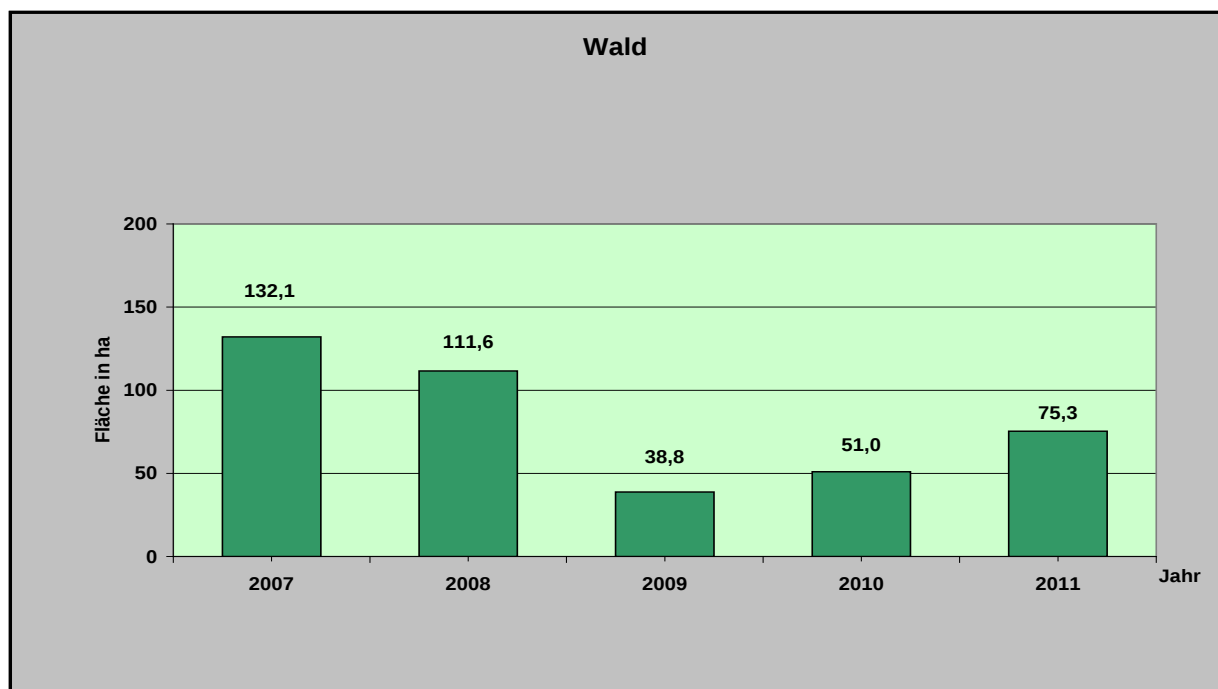


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um 100 % gegenüber dem Vorjahr.

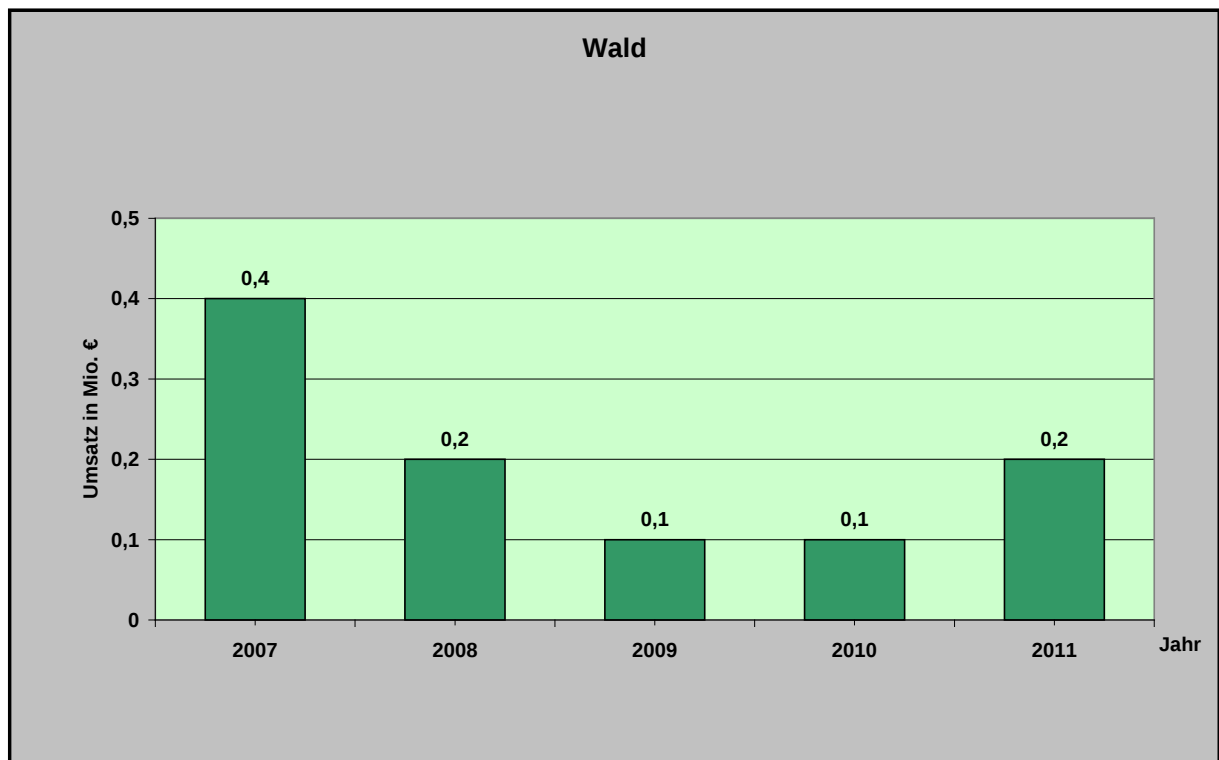


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche nahm von 0,27 €/m² im Vorjahr auf 0,44 €/m² im Berichtsjahr um 61 % zu.

Der Kaufpreis beinhaltet den wertbeeinflussenden Bestand (Aufwuchs) und liegt deshalb im Wert höher als der ermittelte Bodenrichtwert für Waldboden ohne Aufwuchs.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Neben dem Entwicklungszustand ist nach § 4 der 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. 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 63 im Jahr 2010 auf 90 im Jahr 2011 um 43 % an. Dabei hatten 36 % der Eigentumsübergänge Abbauflächen und 29 % unbebaute Gartengrundstücke zum Inhalt.

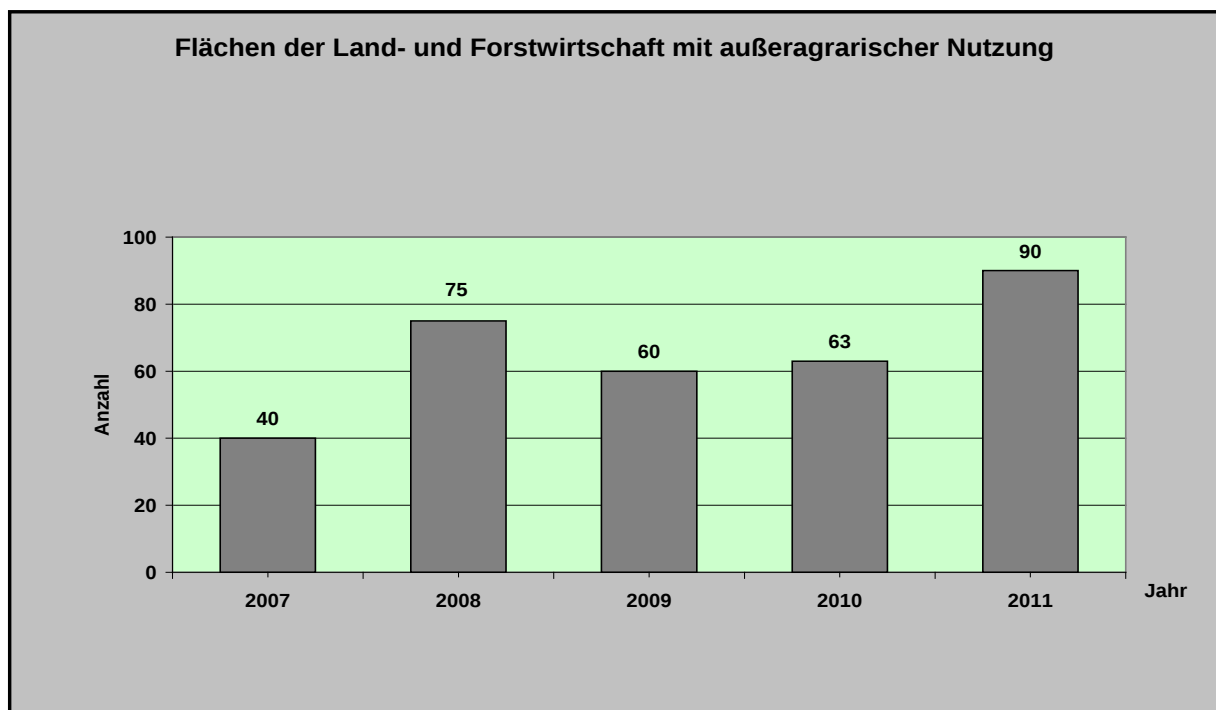


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ist von 18,3 ha im Vorjahr auf 166,1 ha im Berichtsjahr sprunghaft gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch vier Kauffälle mit über 10 ha erklärbar, davon wiederum zwei Fälle mit jeweils über 40 ha Flächenumsatz.

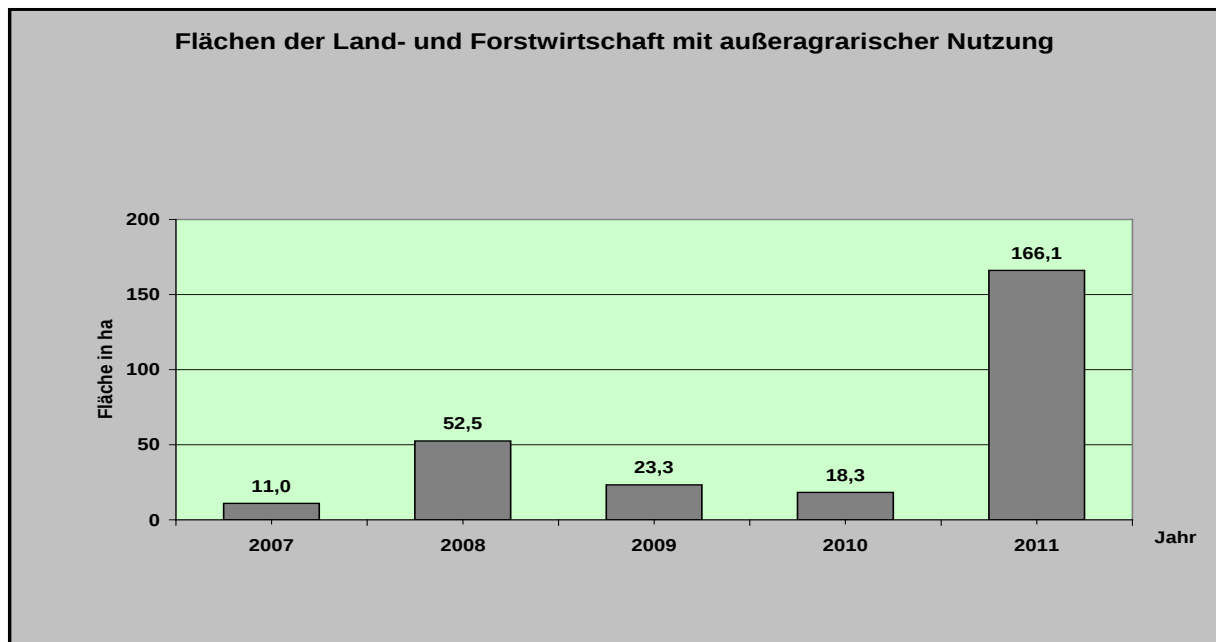


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** hat mit 1,5 Mio. € gegenüber 0,4 Mio. € im Vorjahr ebenfalls stark zugelegt.

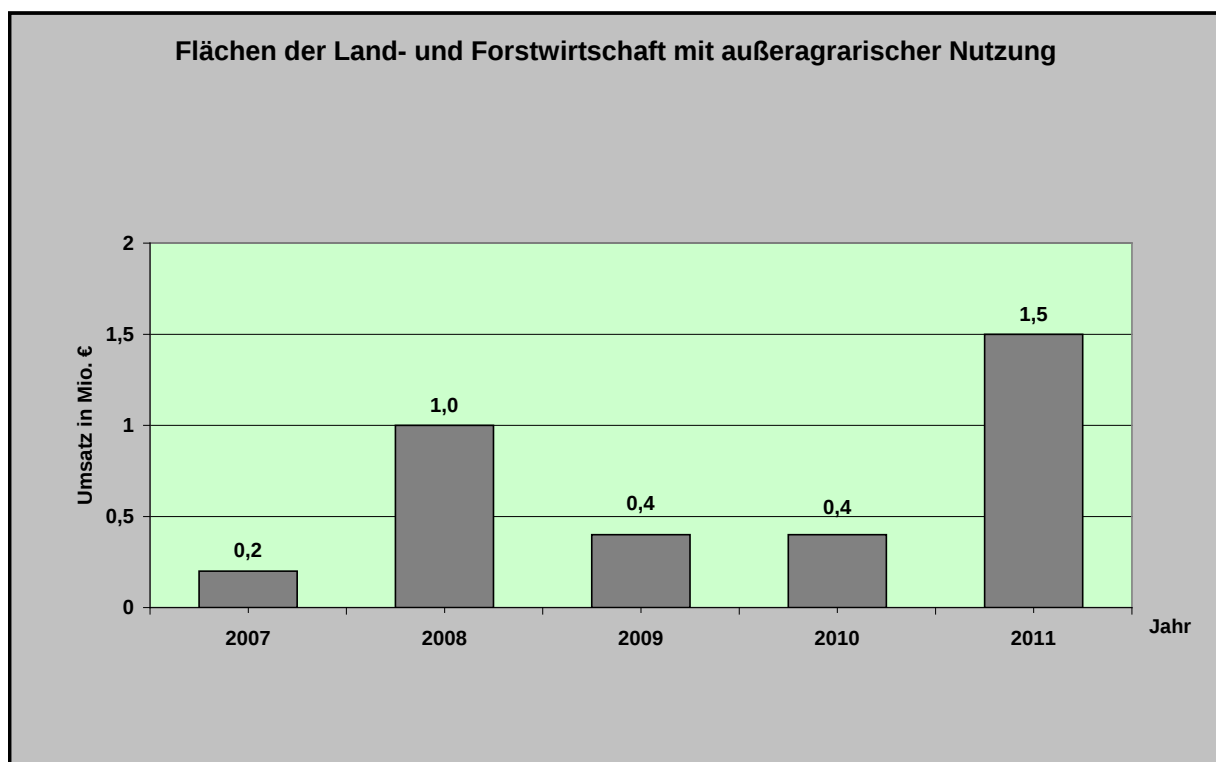


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

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.

Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

Die **Anzahl** der Kauffälle im Wartburgkreis sank im Berichtsjahr um ca. 54 % auf 78 Kauffälle.

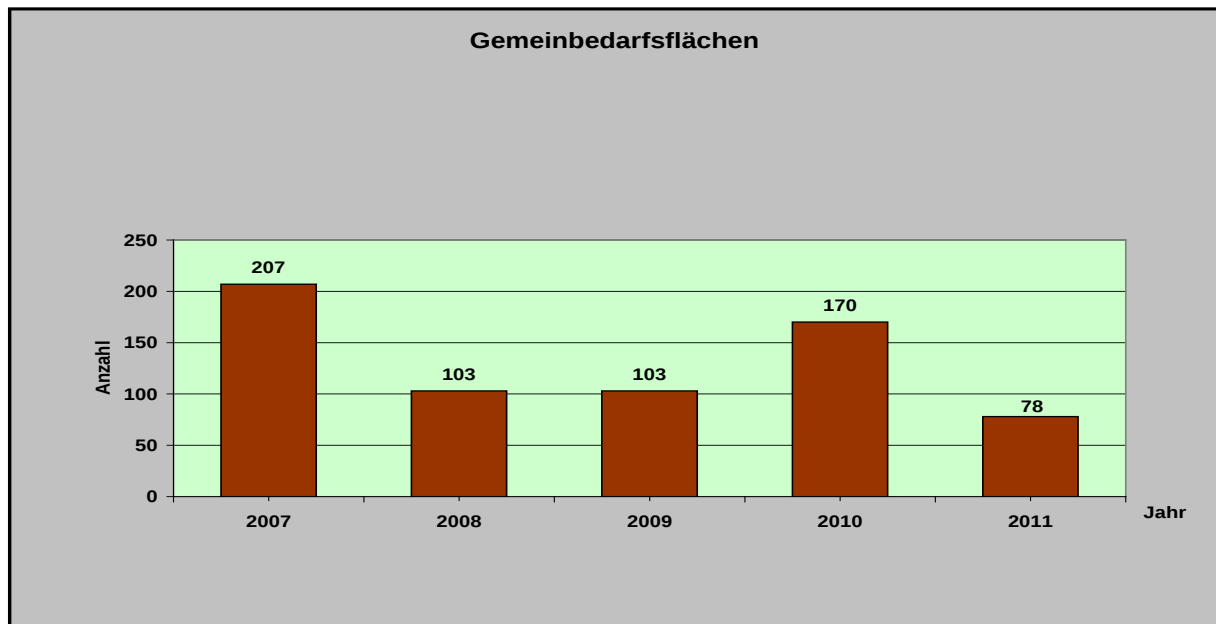


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ist mit 11,5 ha im Vergleich zum Vorjahr von 13,7 ha um 16 % gesunken.

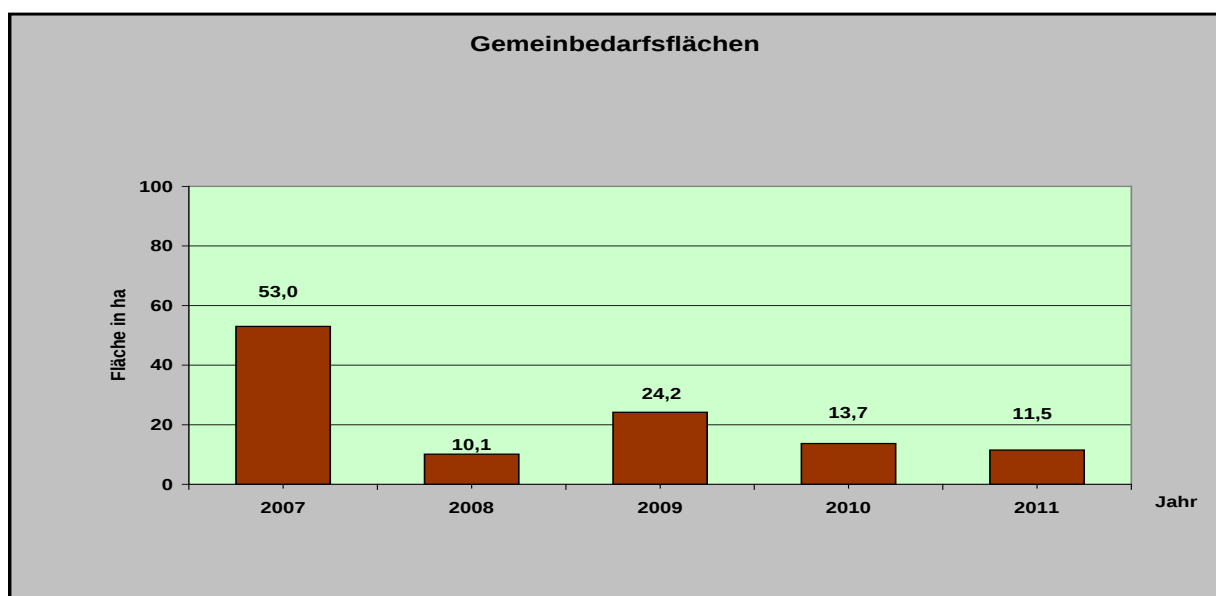


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** bewegte sich bei ca. 170.000 € auf Vorjahresniveau.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

Die **Anzahl** der Kaufverträge von *Gärten im Außenbereich* blieb mit 30 Kauffällen für das Berichtsjahr auf dem Niveau des Vorjahres mit 30 Kauffällen.

Der **Flächenumsatz** ist mit 4,3 ha im Berichtsjahr um 43 % gegenüber 3,0 ha im Vorjahr gestiegen.

Der **Geldumsatz** ist mit ca. 100.000 € auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

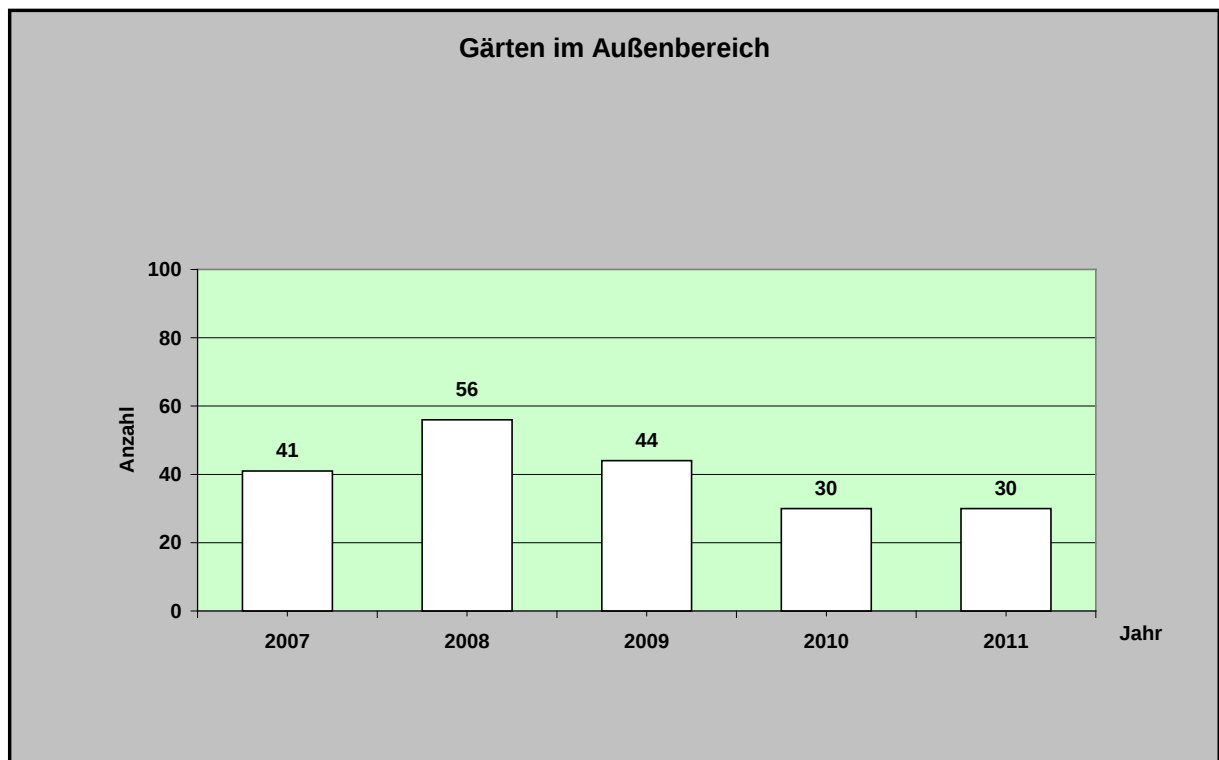


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

6 Bebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften),
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
- Villen,
- 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.

Hinsichtlich der **Anzahl** der Erwerbsvorgänge ist eine Zunahme von 96 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 19 %.

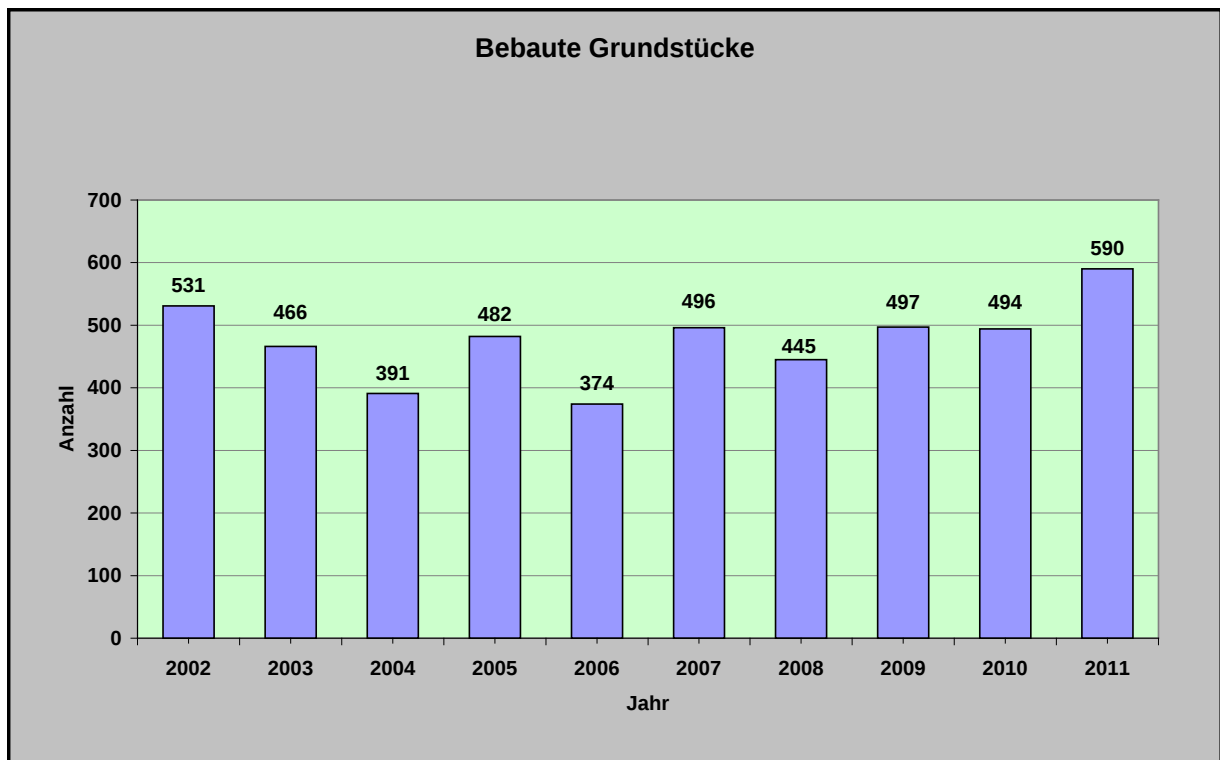


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über zehn Jahre

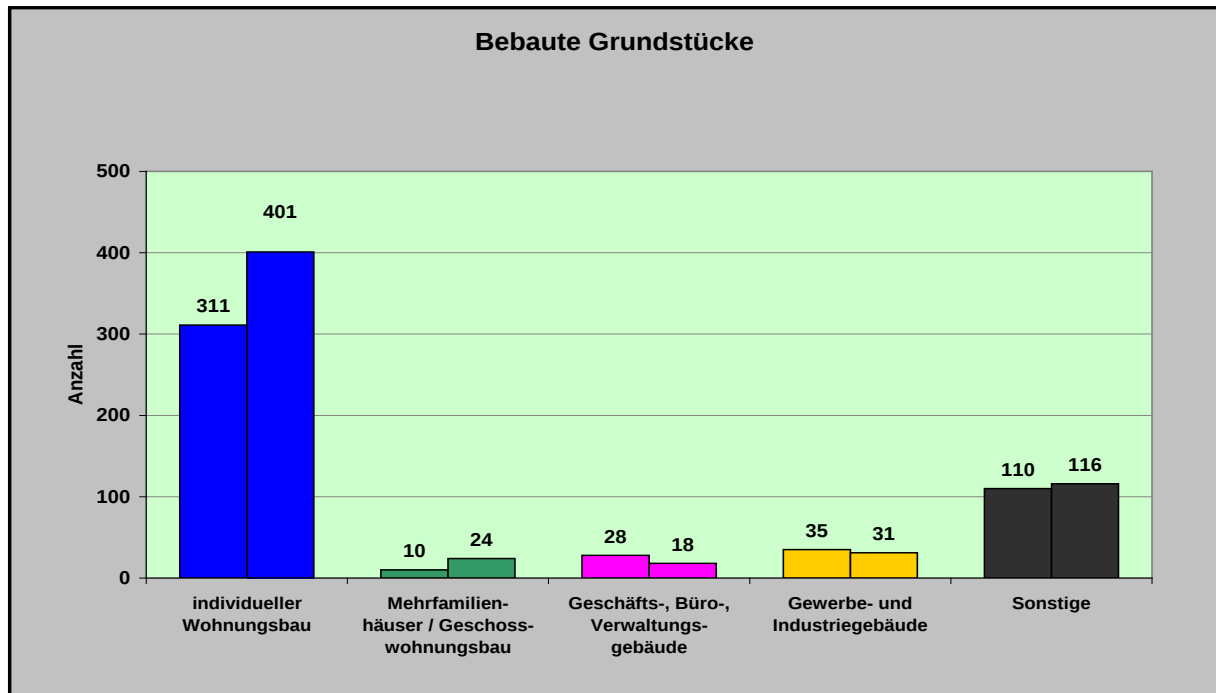


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert.

Die Umsätze bei den Teilmärkten *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* und *Gewerbe- und Industriegebäude* waren leicht rückläufig. Grundstücke im Bereich *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* wurden in 2011 häufiger veräußert als im Vorjahr. Mit insgesamt 3 % bis 5 % haben sie jedoch einen relativ geringen Marktanteil.

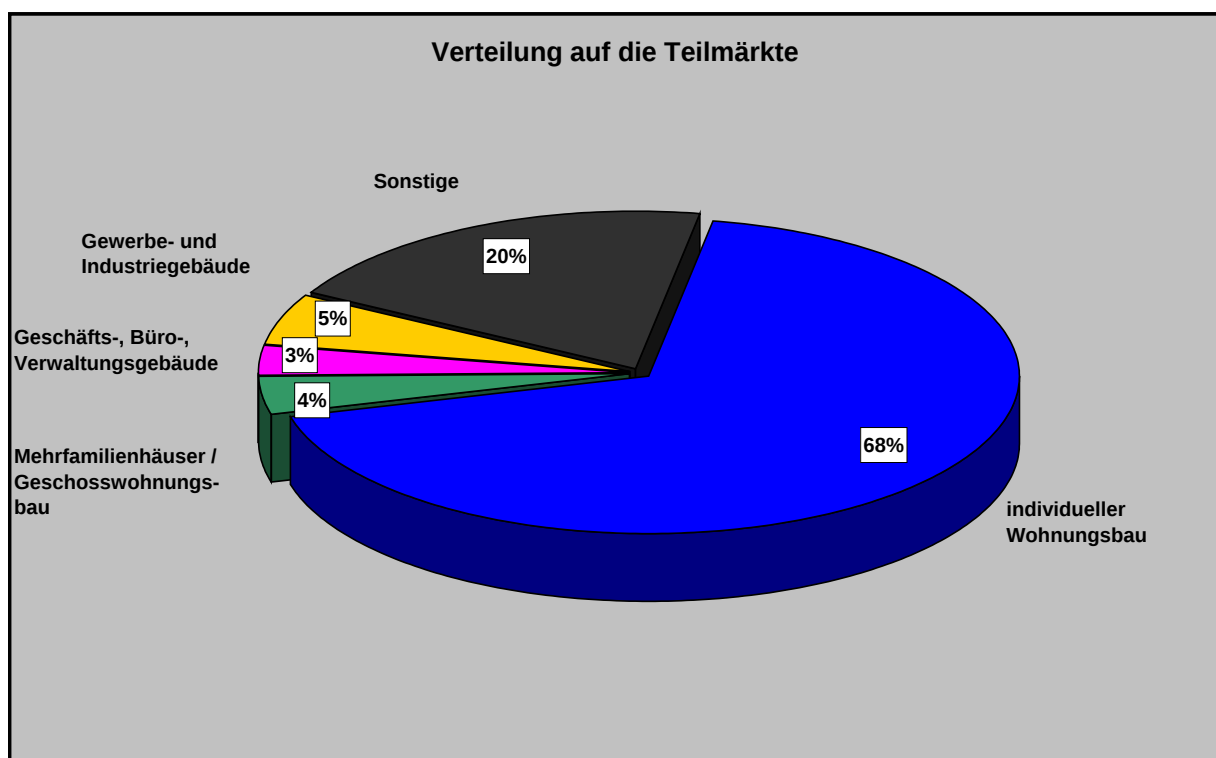


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

In 2011 wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 97 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 102 ha leicht gesunken (5 %).

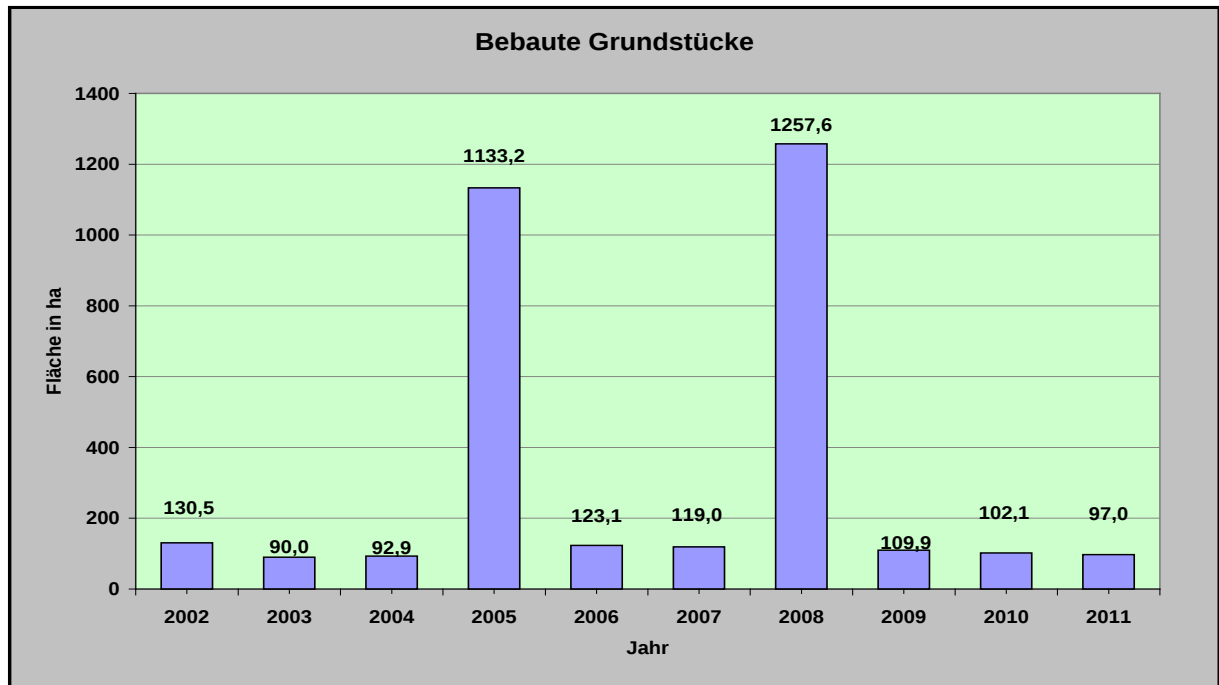


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über zehn Jahre

Der Flächenumsatz stieg beim *individuellen Wohnungsbau* um ca. 12 %, bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* deutlich auf fast das Vierfache. Bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* war ein Rückgang von ca. 44 % zu verzeichnen, bei den *Gewerbe- und Industriegebäuden* nahm der Flächenumsatz erheblich um ca. 51 % ab und bei den sonstigen Gebäuden um ca. 58% zu.

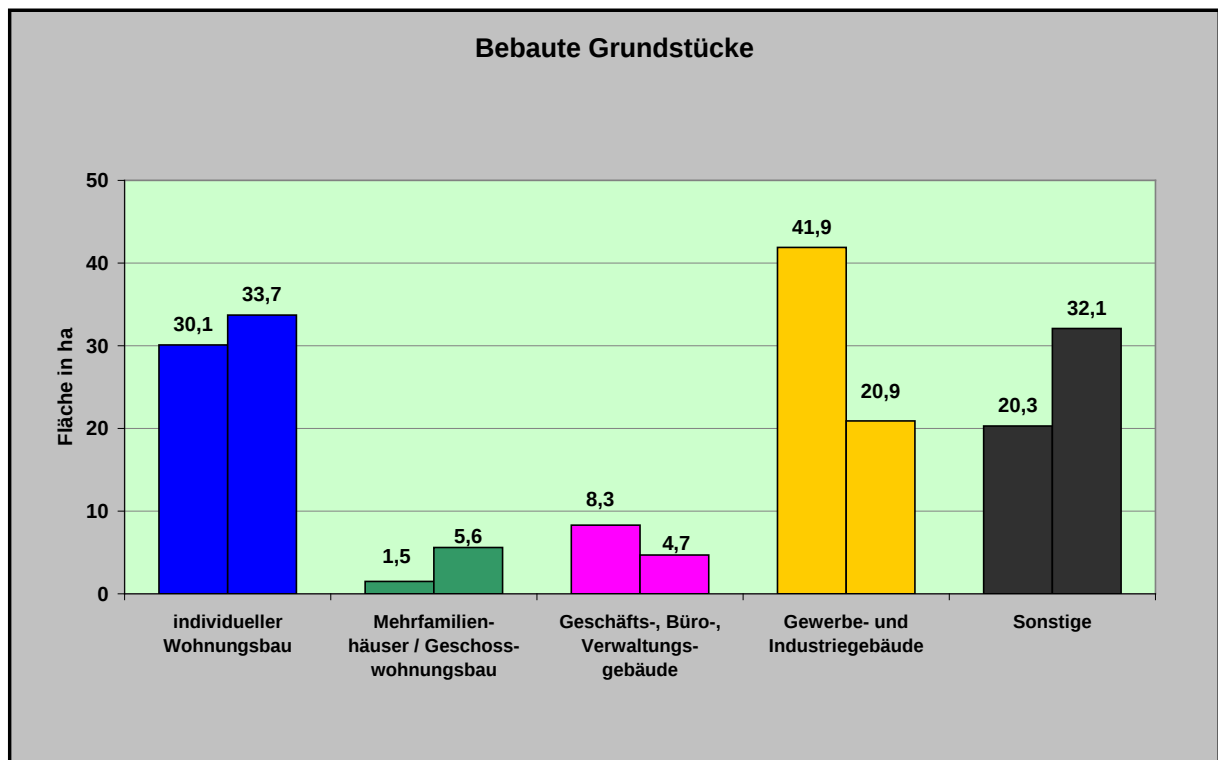


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

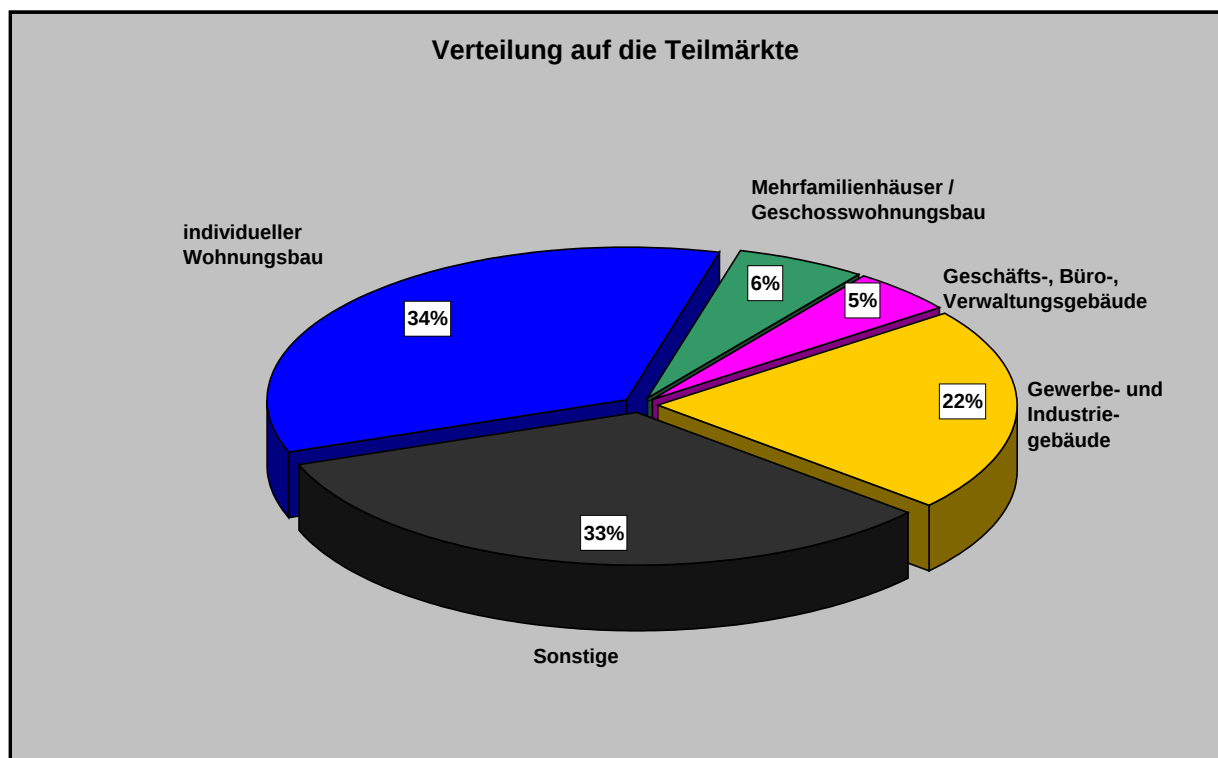


Abb.: Flächenumsatz 2011

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr ca. 41 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr (ca. 55 Mio. €) bedeutet dies einen Rückgang um ca. 25 %.

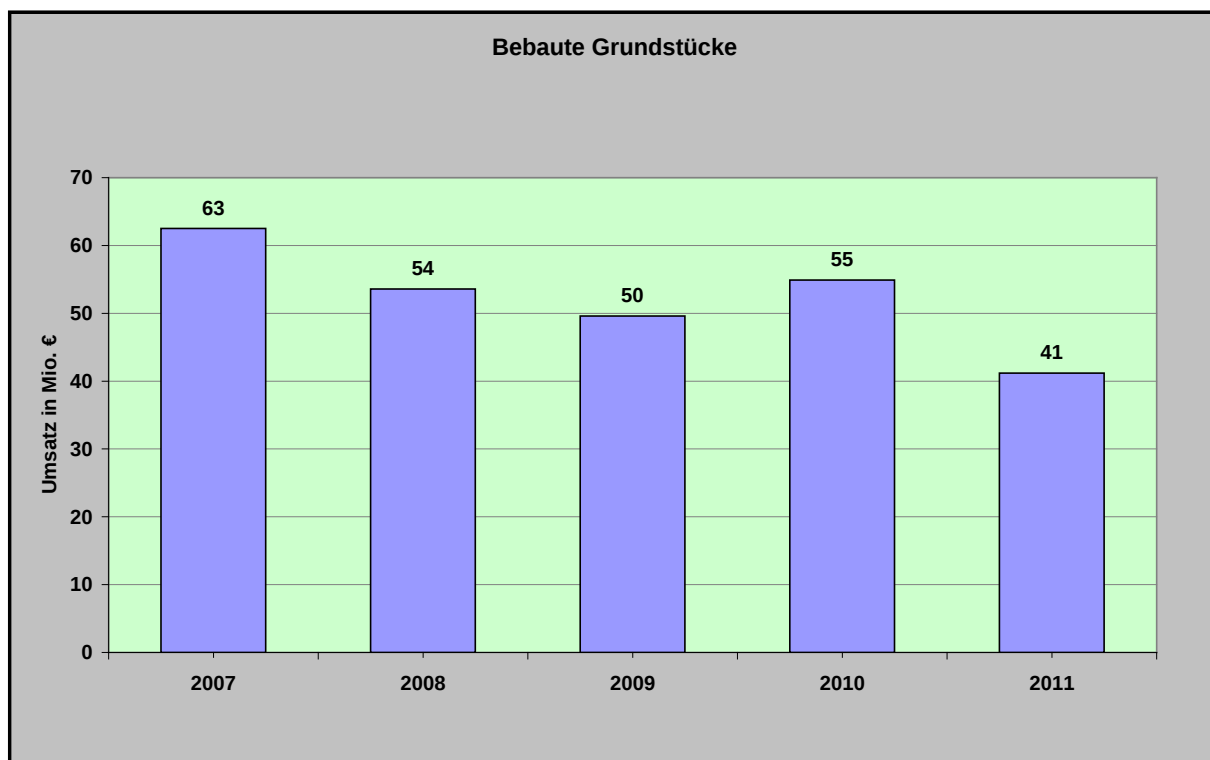


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Entsprechend dem Flächenumsatz ging der Geldumsatz bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* um 70 % auf 2,3 Mio. € zurück. Bei *Gewerbe- und Industriegebäuden* wurden im Berichtsjahr mit 5,9 Mio. € ca. 68 % weniger umgesetzt als im Vorjahr.

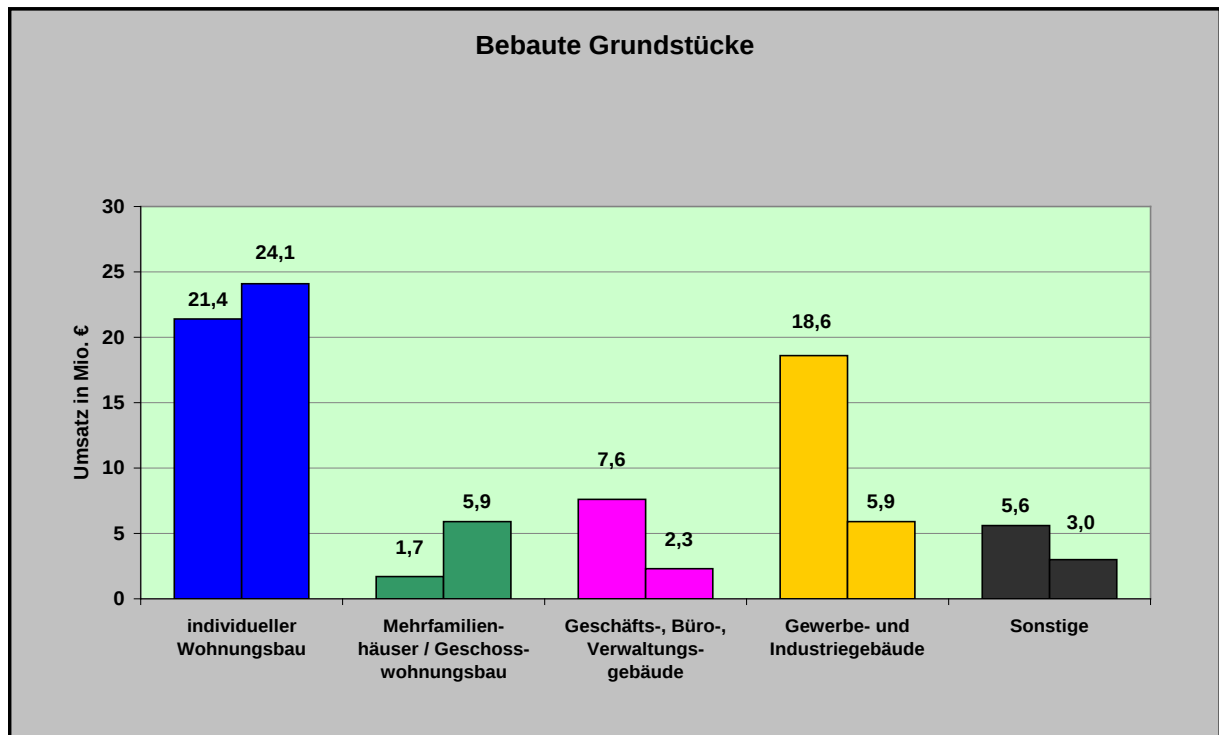


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

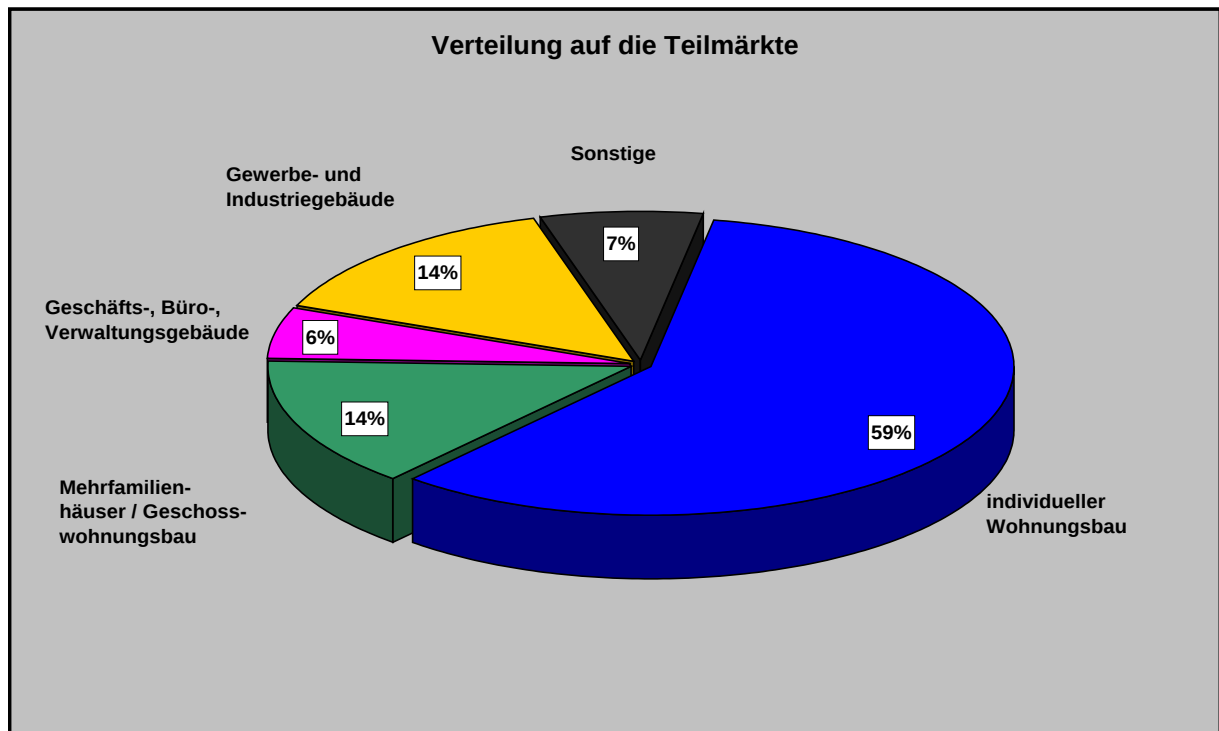


Abb.: Geldumsatz 2011

6.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung im Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Baujahr 2010 - 2011)
- Baujahr ab 1990
- Baujahr 1950 bis 1989
- Baujahr bis 1949

Durch die Nacherhebungen zur Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen können Abweichungen zu den Angaben im vorangegangenen Bericht zum Grundstücksmarkt in den jeweiligen Baujahresklassen auftreten.

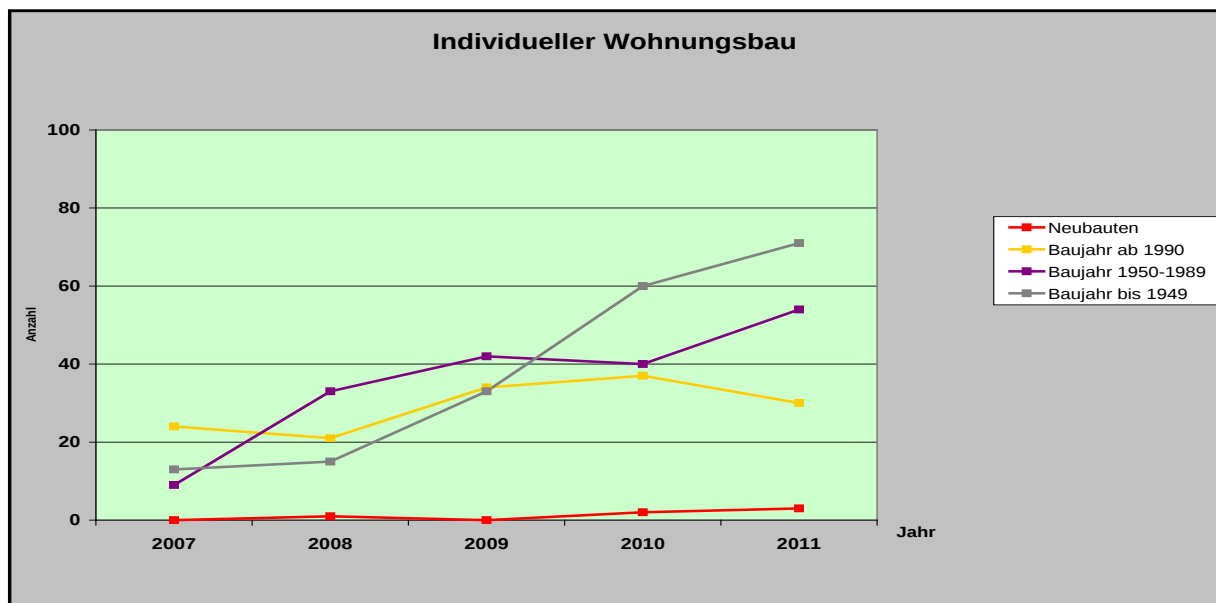


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

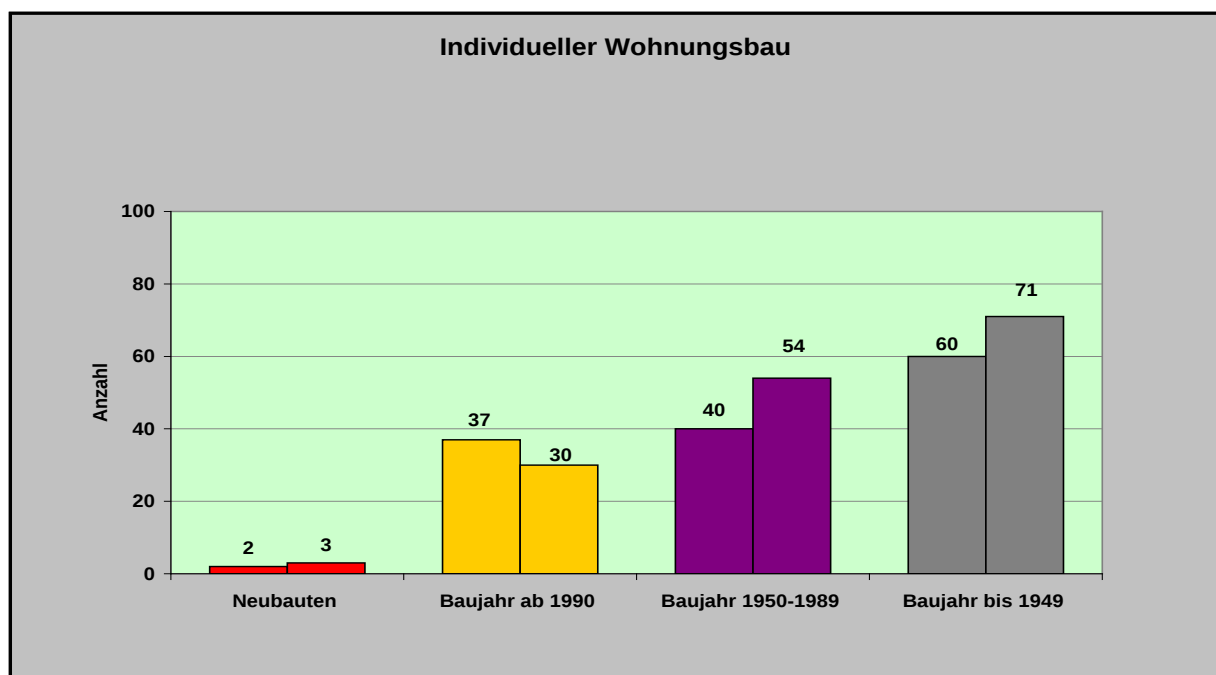


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

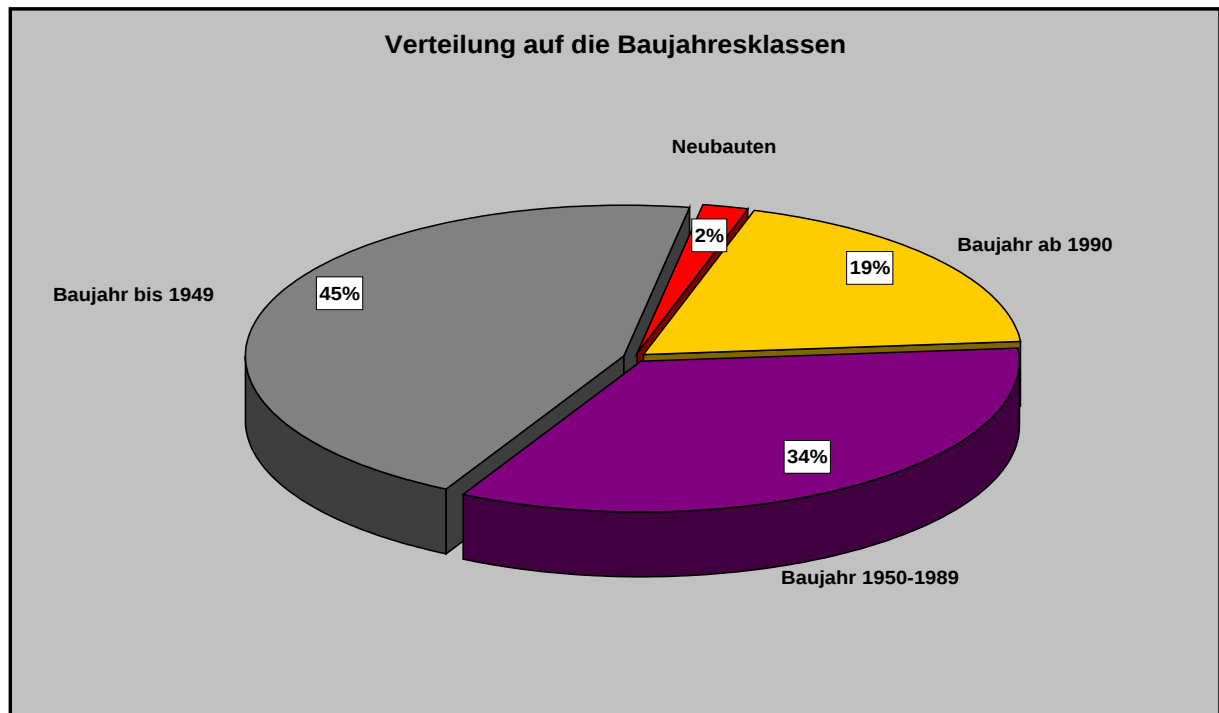


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 250 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

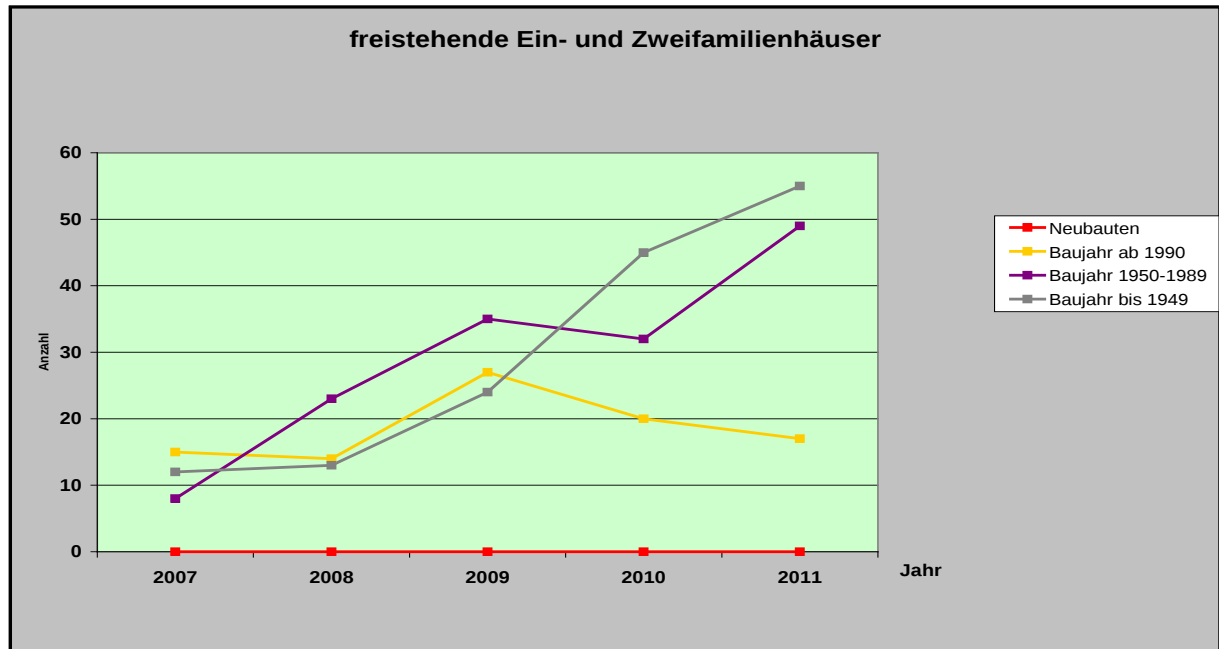


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

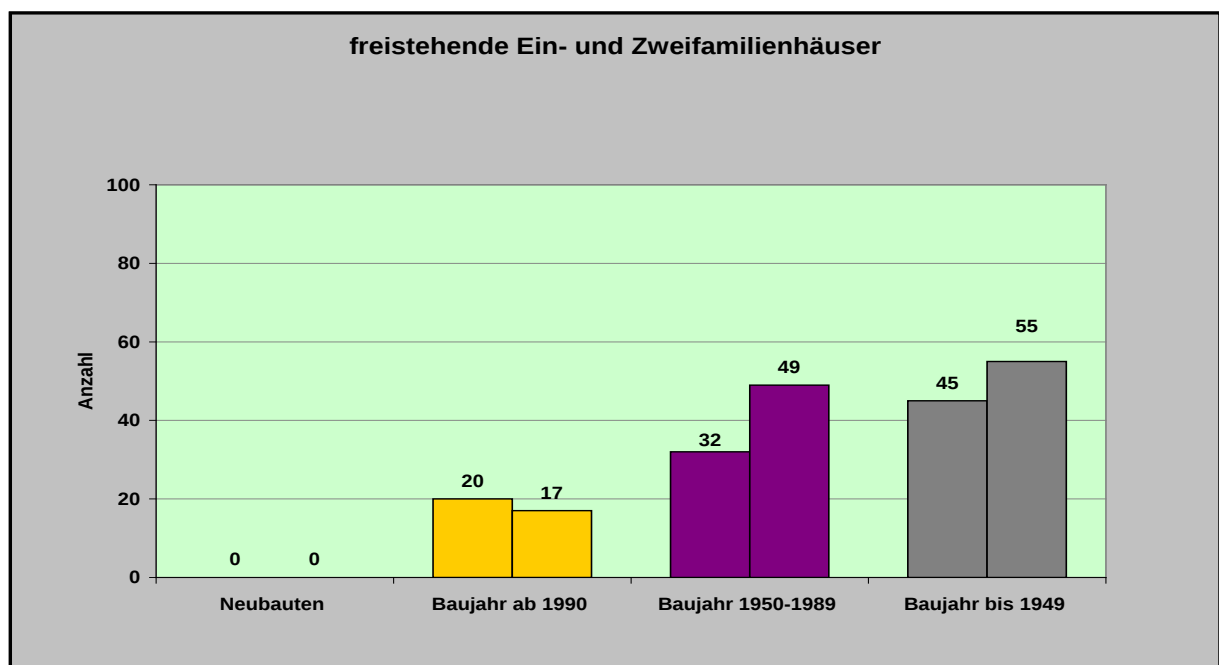


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

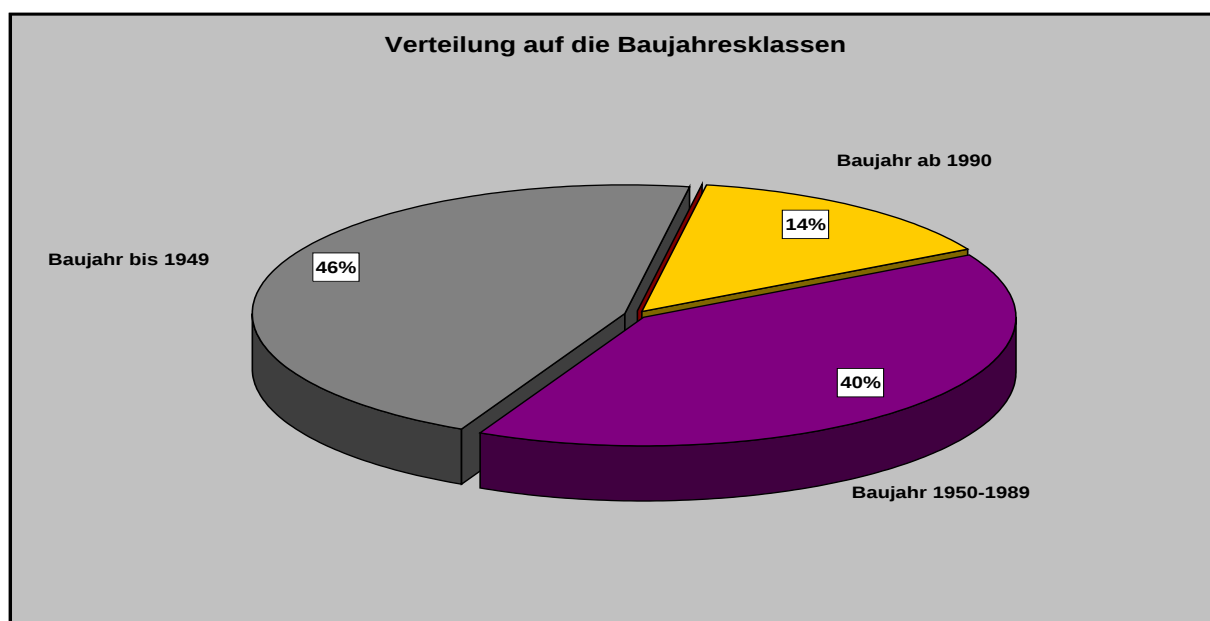


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Allgemein werden *Neubauten* seltener gehandelt. Ursächlich sind hierbei der Rückgang der Bautätigkeit in diesem Sektor und die damit verbundene geringere Verfügbarkeit am Markt.

Gebäude der Baujahresklassen 1950 bis 1989 und bis 1949 sind am Markt weiterhin stark vertreten. Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen der Baujahre ab 1990 gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von ca. 16 % auf.

Neubauten (Baujahre 2010 bis 2011)

Es liegen für das Berichtsjahr keine auswertbaren Kauffälle vor.

Baujahre ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	17	146.500	629
2010	20	125.700	588

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	49	78.400	578
2010	32	77.400	558

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	55	53.100	526
2010	45	52.200	544

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *Doppelhaushälften und Reihenhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 100 m² und höchstens 800 m² beträgt.

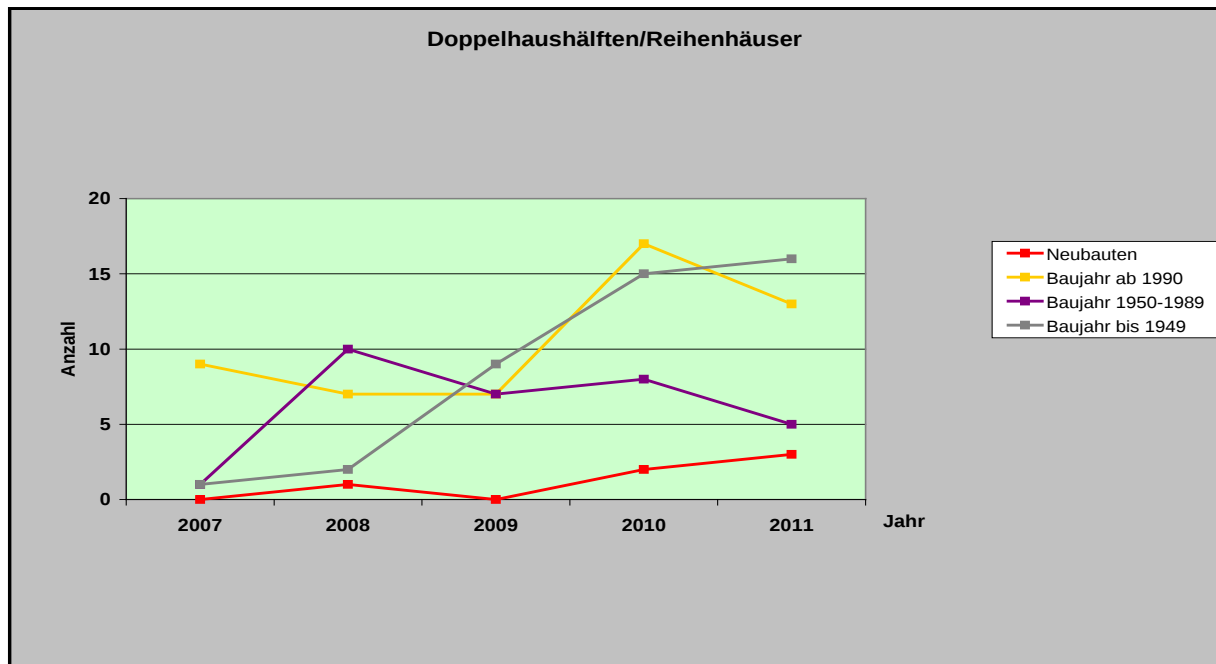


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

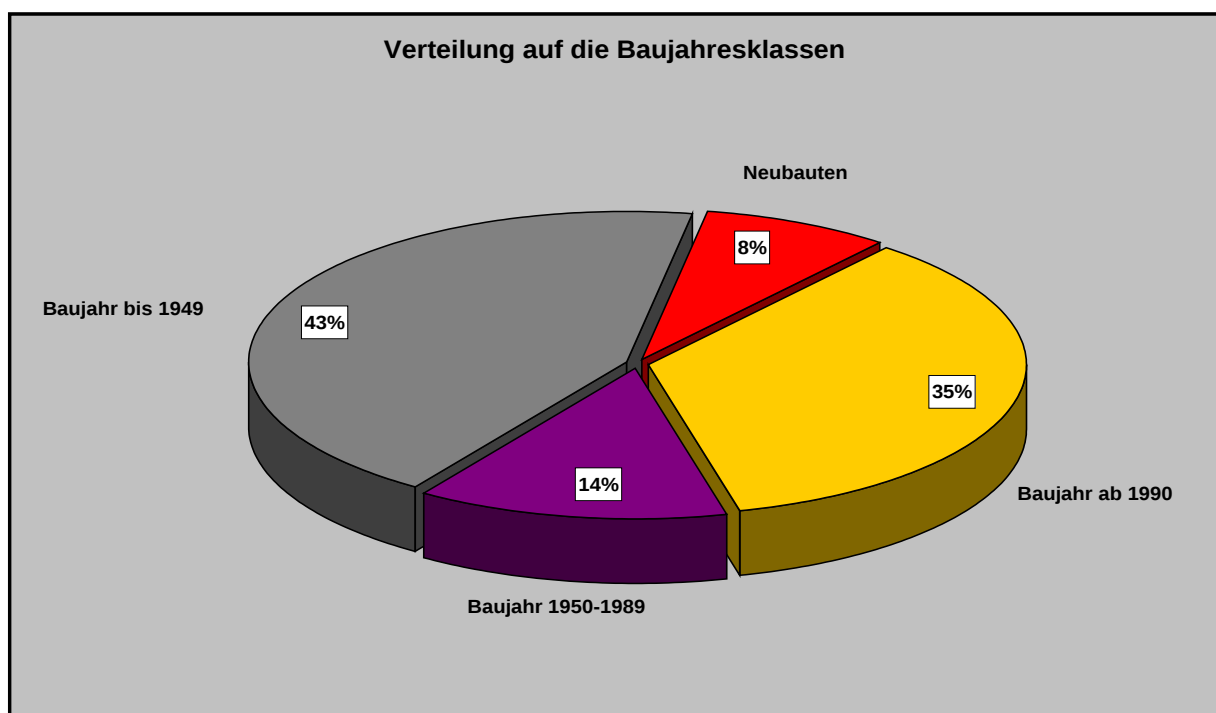


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Neubauten und Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 nehmen aufgrund der geringeren Verfügbarkeit kaum am Marktgeschehen teil.

Für Gebäude der Baujahre *bis 1949* wurde im Durchschnitt 17 % weniger gezahlt als im Vorjahr. Überwiegend handelte es sich hierbei um Doppelhaushälften, die über eine deutlich größere Grundstücksfläche verfügen.

Auffallend bei Gebäuden die bis 1989 errichtet worden sind, ist der niedrige durchschnittliche Gesamtkaufpreis, der darauf schließen lassen, dass vorwiegend sanierungsbedürftige Gebäude veräußert worden sind.

Neubauten (2010 bis 2011)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	3	114.300	156
2010	2	147.600	299

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	13	116.400	366
2010	17	106.200	381

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	5	45.000	435
2010	8	49.800	395

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	16	42.600	388
2010	15	51.200	520

6.1.3 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

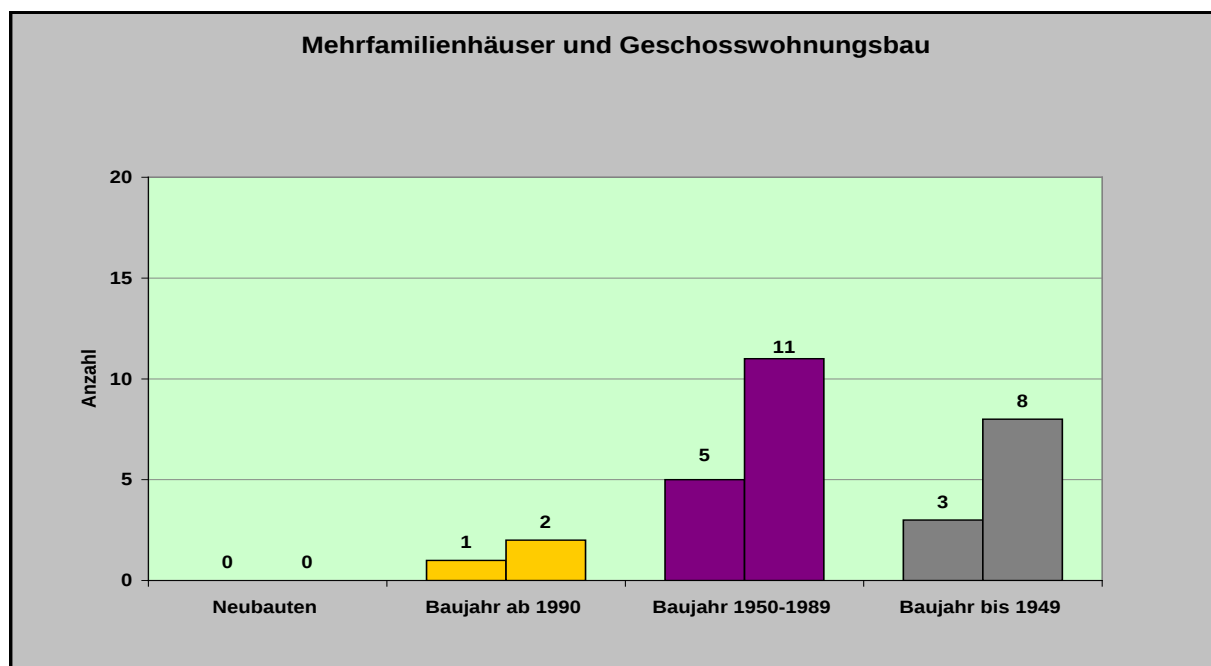


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

Neubauten (2010 bis 2011) und Baujahr ab 1990

Gebäude des Teilmarkts *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* der Baujahre *ab 1990* einschließlich der *Neubauten* sind am Markt nicht bzw. kaum vertreten. Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können deshalb nicht getroffen werden.

Baujahre 1950 bis 1989

Wegen der teilweise geringen Anzahl der Kauffälle und größerer Spannen sind die Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche statistisch eher unsicher.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	11	202.000	1.100
2010	5	167.000	1.700

Baujahr bis 1949

Wegen der teilweise geringen Anzahl der Kauffälle und größerer Spannen sind die Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche statistisch eher unsicher.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	8	59.000	830
2010	3	72.000	1.300

6.2 Villen

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit im Berichtsgebiet werden *Villen* nur selten gehandelt. Für das Berichtsjahr 2011 liegen keine auswertbaren Kauffälle vor. Im Vorjahr lagen lediglich vereinzelt Kauffälle vor.

Eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises kann aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge nicht getroffen werden.

In künftigen Auswertungen soll diese Objektart nochmals gesondert untersucht werden (siehe dazu auch die Abschnitte 8.1.2 und 8.2.2).

6.3 Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

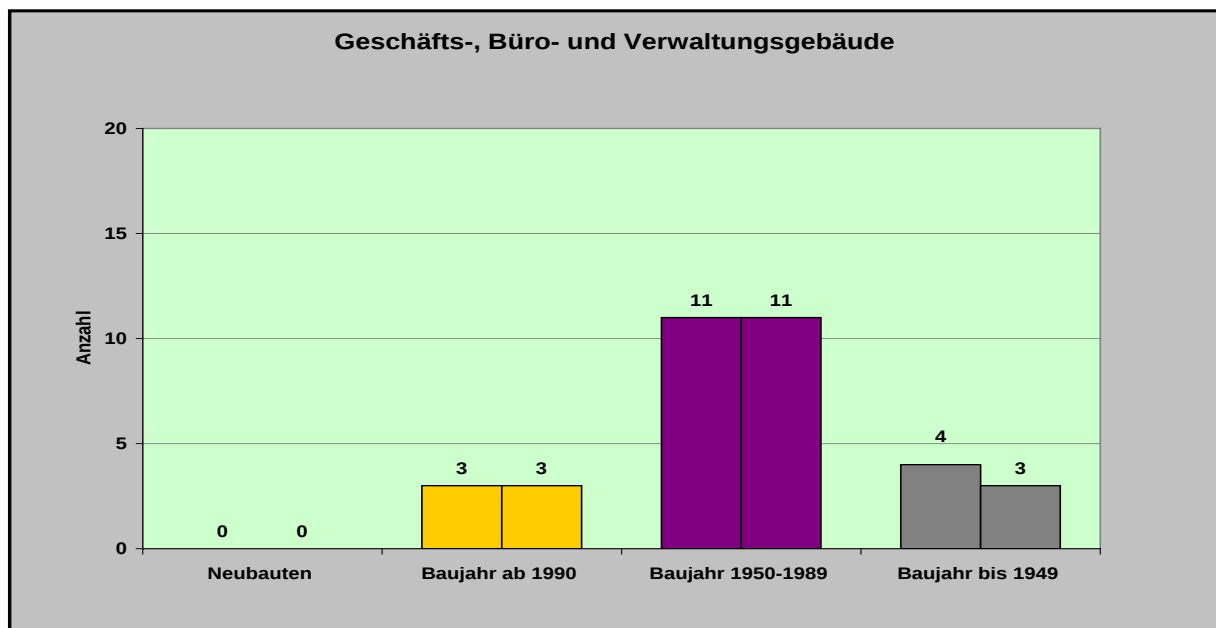


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit sind *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* nur schwach am Markt vertreten.

Es liegen nur vereinzelt Kauffälle aus den jeweiligen Baujahresklassen vor, die überdies große Spannen in Kaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche aufweisen.

Neubauten (2010 bis 2011)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr 1990 bis 2009, Baujahr 1950 bis 1989 und Baujahr bis 1949

Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden, deshalb erfolgt die Angabe von Minimal- und Maximalwerten der ausgewerteten Kauffälle.

Baujahr	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
			min	max	min	max
1990 - 2009	2011	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2010	3	46.700	405.000	1.111	8.196
1950 - 1989	2011	11	2.000	200.000	243	13.043
	2010	11	1.374	338.000	110	9.989
bis 1949	2011	3	2.000	100.000	209	2.178
	2010	4	6.601	600.000	529	5.961

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten (2010 bis 2011)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Die Anzahl der Kauffälle gaben im Berichtsjahr mit 29 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr mit 34 Kauffällen leicht nach.

Die Spannen für den Gesamtkaufpreis und die Grundstücksfläche der vorliegenden Kauffälle sind sehr groß.

Um dennoch eine Tendenz für den durchschnittlichen Gesamtkaufpreis und die durchschnittliche Grundstücksfläche angeben zu können, wurden Gruppen gebildet und Ausreißer eliminiert. Im Ergebnis ergeben sich die in der Tabelle dargestellten durchschnittlichen Werte für den Gesamtkaufpreis und die Grundstücksfläche.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	18	10.000	140.000	637	19.800
		Ø 57.000		Ø 4.700	
	11	190.000	410.000	2.000	18.700
		Ø 282.000		Ø 7.400	
2010	17	9.000	95.600	368	12.700
		Ø 43.900		Ø 4.000	
	12	100.000	550.000	2.200	30.600
		Ø 270.600		Ø 11.100	
	5	876.000	6.200.000	23.800	79.000
		Ø 2.900.000		Ø 44.100	

6.5 Bebaute Erholungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt beinhaltet *Erholungsgrundstücke*, die mit Wochenend- oder Ferienhäusern bebaut sind. Mit einem Anteil von 7 % der Kauffälle aller *bebauten Grundstücke* nehmen die Verkäufe einen nicht unerheblichen Stellenwert ein.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die **Anzahl** der Verkäufe um ca. 10 % wieder etwas gestiegen.

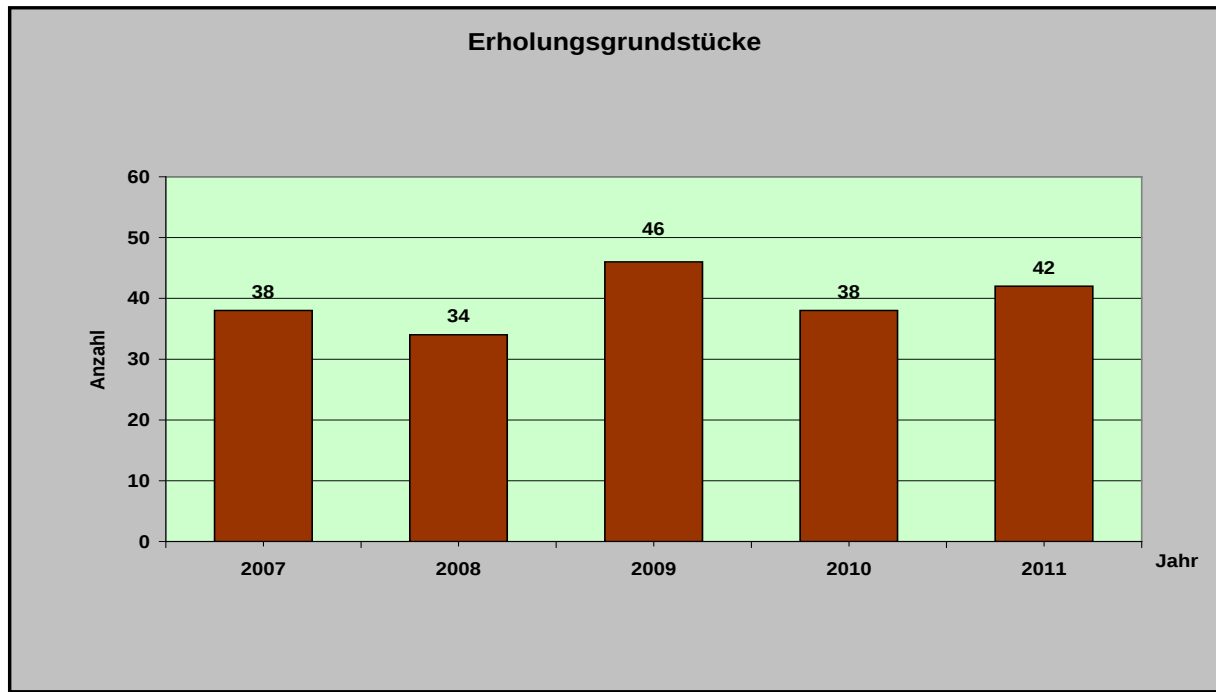


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg um ca. 3 % von 3,8 ha im Vorjahr auf 3,9 ha im Berichtsjahr.

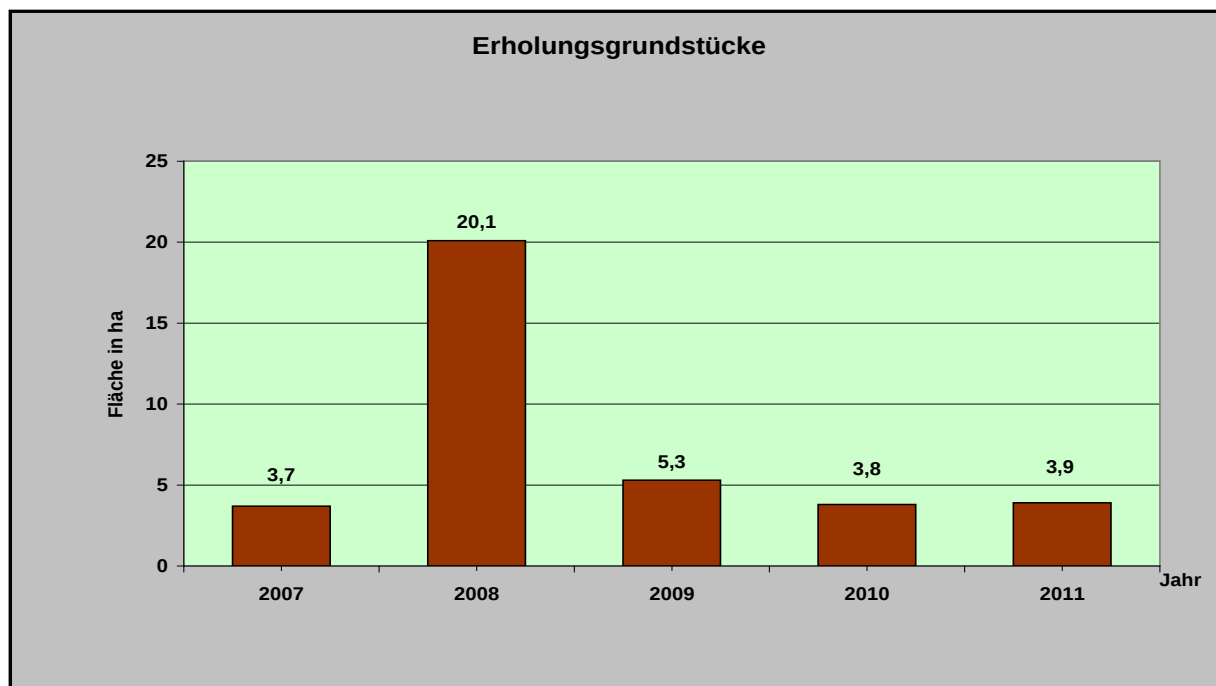


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ging im Berichtsjahr um ca. 34 % auf 0,4 Mio. € gegenüber 0,6 Mio. € im Vorjahr zurück.

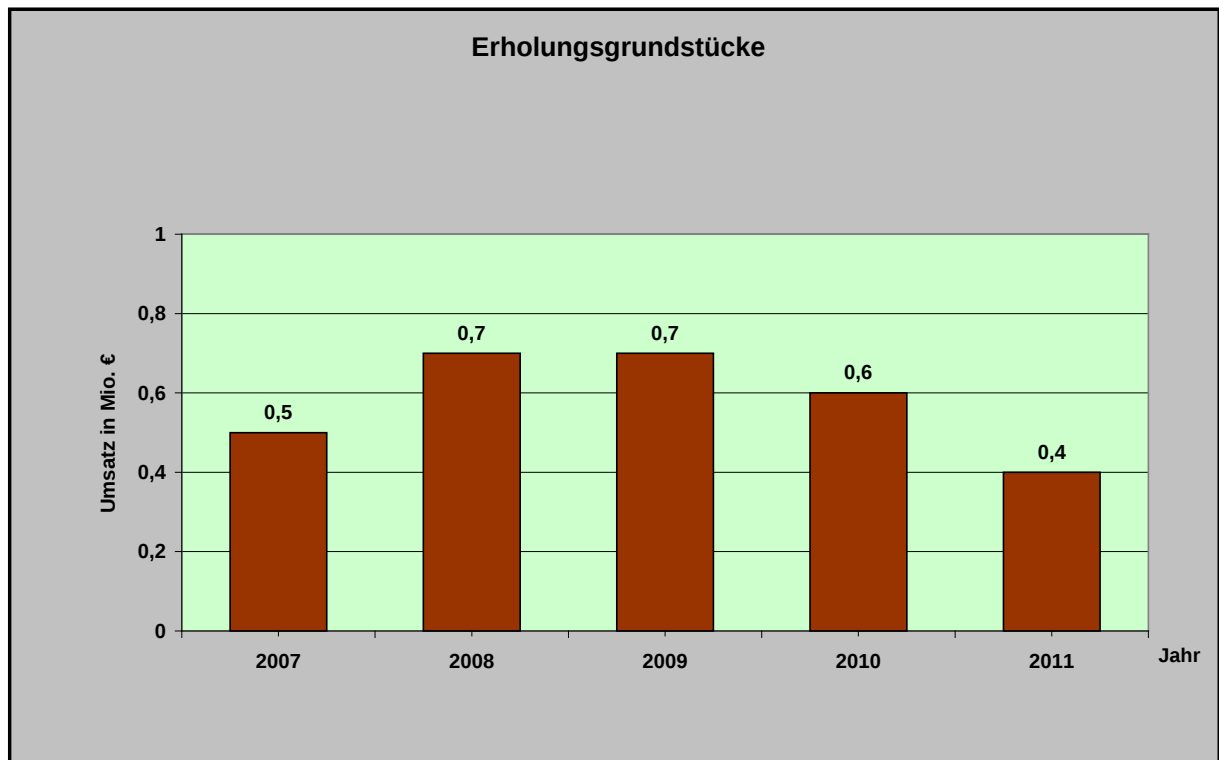


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

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 ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Anzahl von Kauffällen von *Wohnungs- und Teileigentum* ist mit 45 Kauffällen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 62 Kauffällen rückläufig.

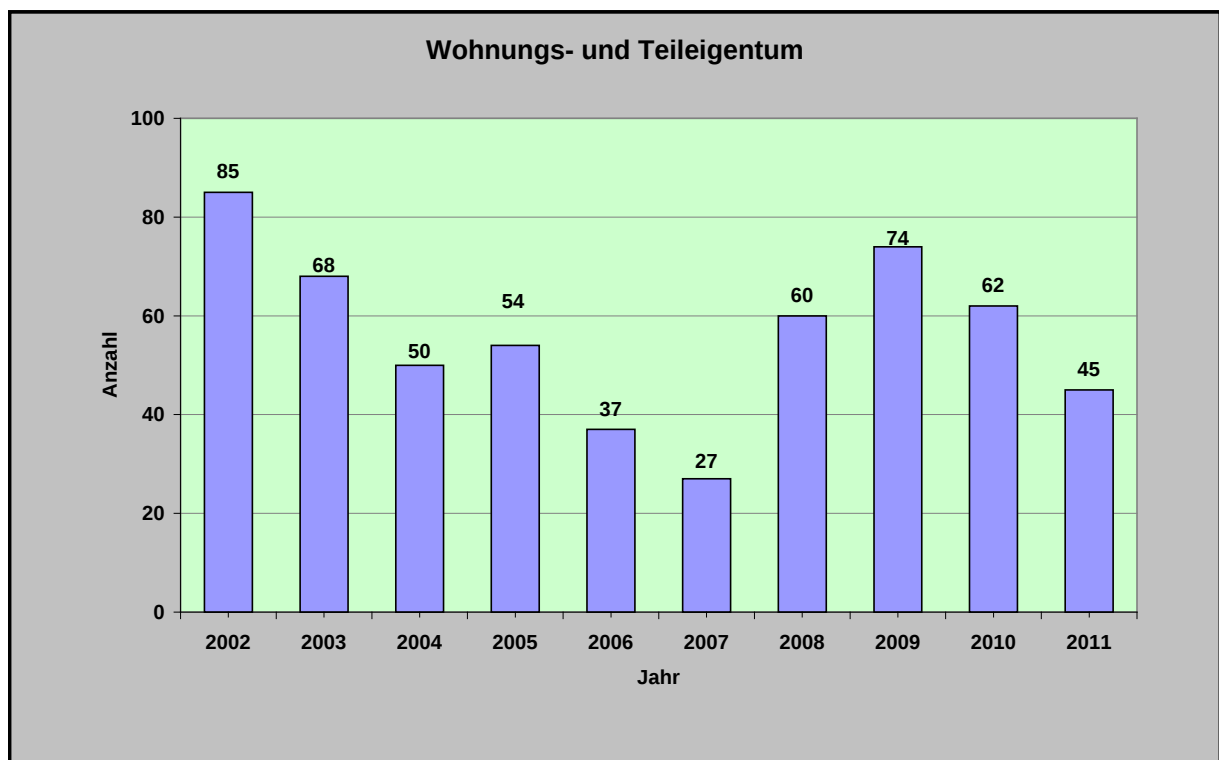


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die **Anzahl** der Kauffälle für veräußertes *Wohnungseigentum* stieg im Berichtsjahr geringfügig um ca. 2 %.

Beim *Teileigentum* blieb die Anzahl der Kauffälle stabil.

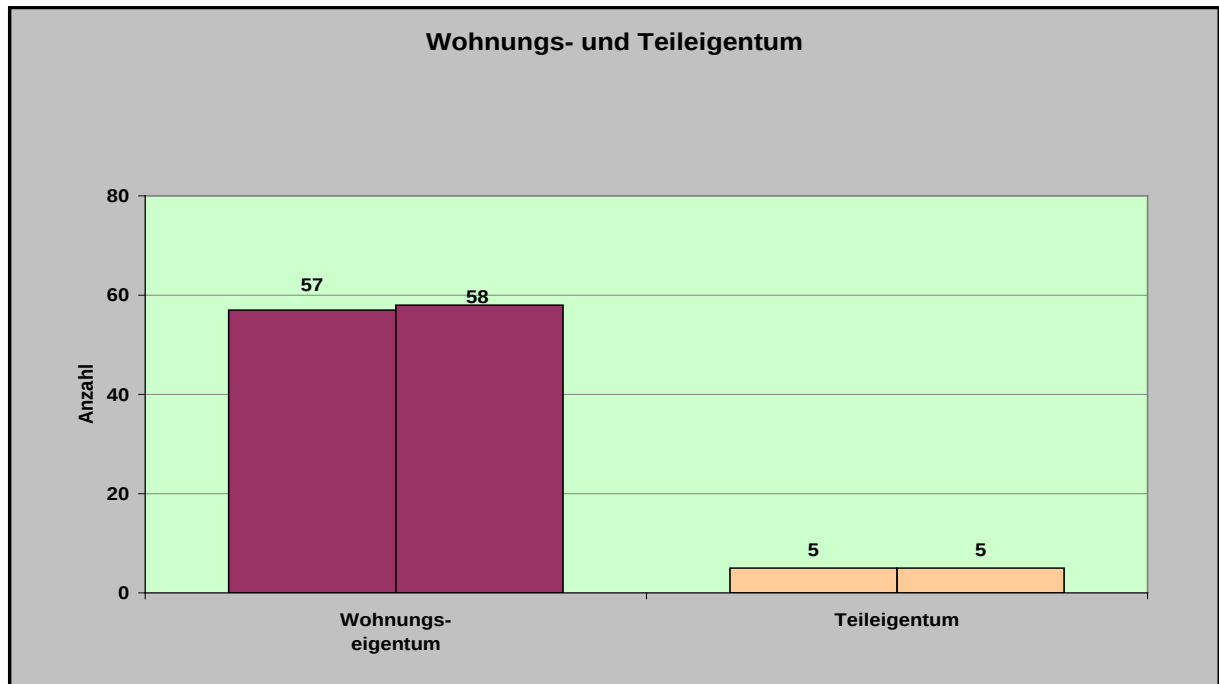


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

Wohnungseigentum macht im Berichtsjahr mit 92 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von *Teileigentum* ist mit 8 % Anteil eher zu vernachlässigen.

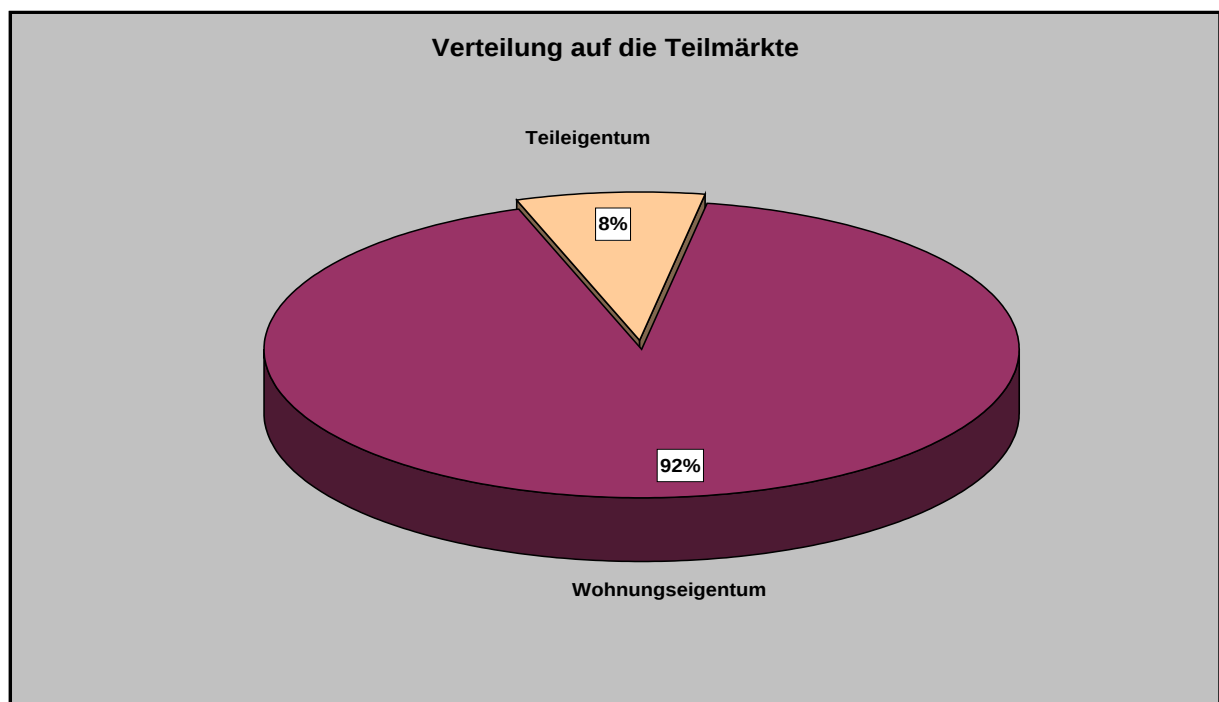


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Der **Geldumsatz** beim *Wohnungseigentum* ging um ca. 28 % auf 4,1 Mio. € zurück und sank beim *Teileigentum* um ca. 75 % auf 0,1 Mio. €.

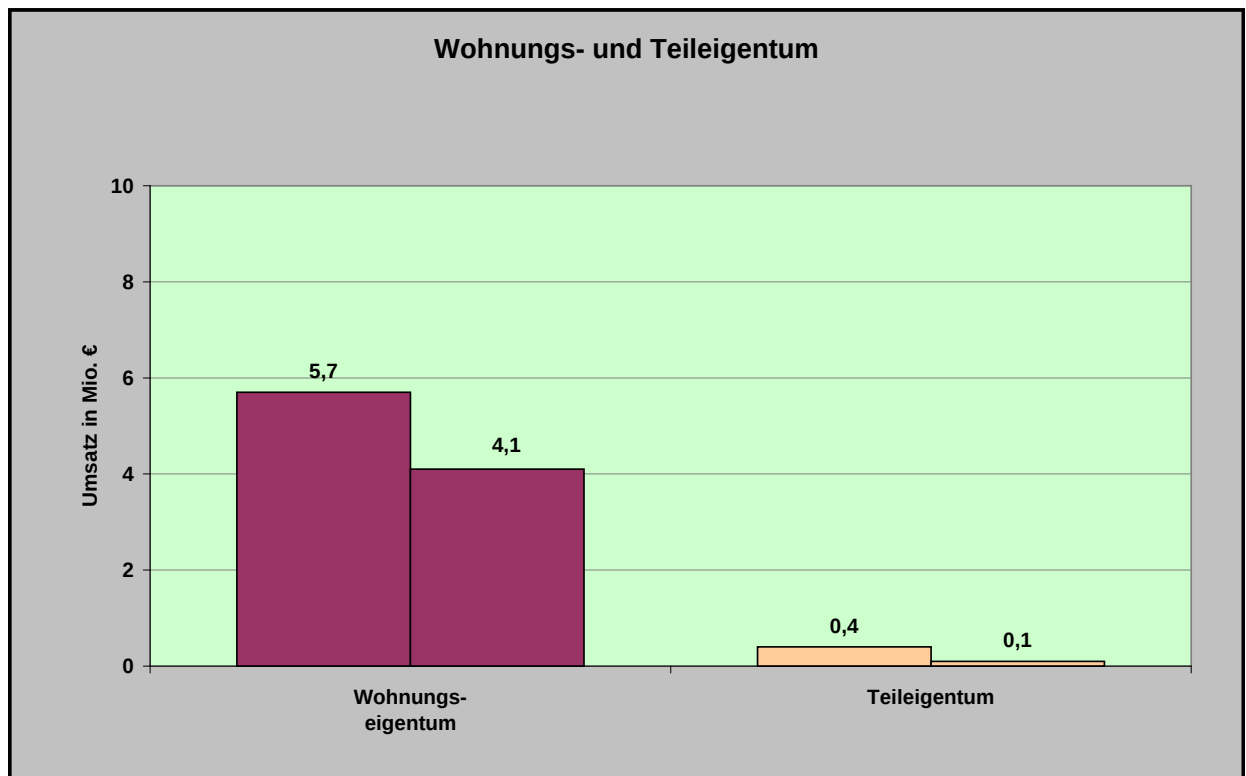


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

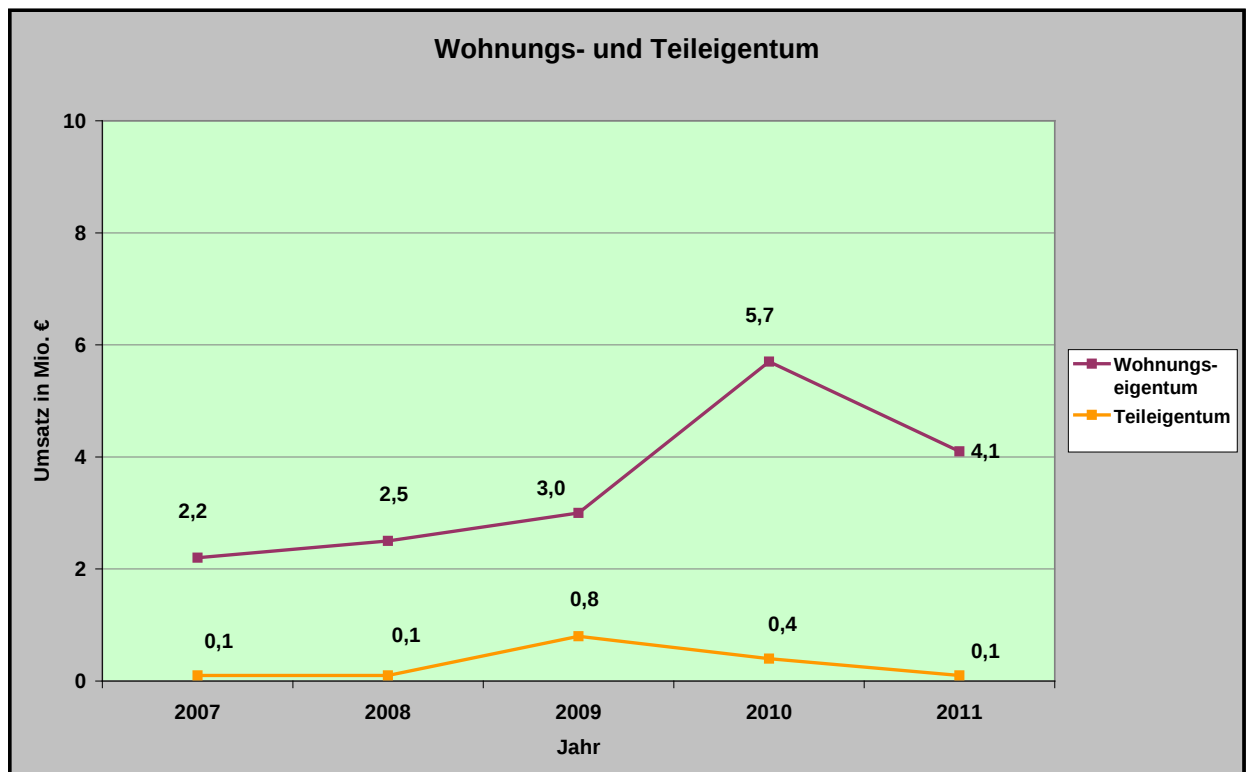


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Erstverkauf aus Neubau

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Neubau ist im Berichtsjahr mit insgesamt 12 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 5 Kauffällen um ca. das 2,5fache gestiegen. Für den Teilmarkt Erstverkauf aus Umwandlung liegen für das Berichtsgebiet keine Kauffälle vor.

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und die durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr dargestellt. (Die Werte sind gerundet.) Eine Unterteilung in Bezug auf die Baujahresklassen konnte auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht vorgenommen werden.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	12	1.549		78	
		1.351	1.620	67	88
2010	5	1.533		77	
		1.304	1.592	67	88

Im Berichtsjahr änderte sich der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche nur geringfügig.

Weiterverkauf

Die Anzahl der Weiterveräußerungen bestehender Wohnungen ist im Berichtsjahr mit insgesamt 28 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 30 Kauffällen um ca. 7 % leicht zurückgegangen.

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. (Die Werte sind gerundet.)

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	13	747		73	
		275	996	36	126
2010	14	725		84	
		171	1.303	35	155

Für die Baujahre *ab 1990* hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um ca. 3 % leicht angezogen. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche verringerte sich um ca. 13 %.

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
		min	max	min	max
2011	12	404		65	
		79	857	35	76
2010	12	516		58	
		189	772	32	107

Für die Baujahre 1950 bis 1989 hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um ca. 22 % abgenommen. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche erhöhte sich um ca. 12 %.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
		min	max	min	max
2011	3	454		75	
		161	492	35	115
2010	4	356		79	
		132	990	76	84

Für Eigentumswohnungen der Baujahresklasse Baujahr bis 1949 wurde im Durchschnitt ein um ca. 28 % deutlich höherer Kaufpreis erzielt als im Vorjahr. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche verringerte sich geringfügig um ca. 5 %.

8 Erforderliche Daten

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

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

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser,
- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser).

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 der kreisfreien Stadt Eisenach, des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises.

Die drei Gutachterausschüsse stellten eine relative Vergleichbarkeit der genannten Gebiete fest. Sie bedienen sich außerdem einer gemeinsamen Geschäftsstelle, so dass dadurch zusätzlich eine weitgehende Homogenität bei der Auswertung der Kaufverträge gegeben ist.

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

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

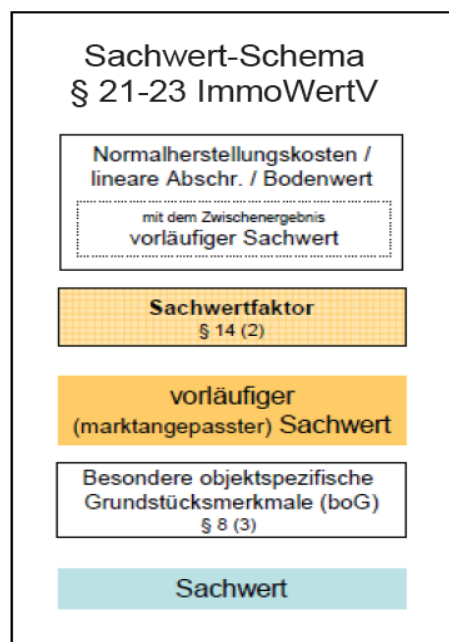
8.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

Folgendes Schema liegt der Sachwertermittlung nach ImmoWertV zugrunde: ¹



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

Da das Sachwertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden auch Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet.

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.

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

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

Für das Normgrundstück gilt dabei:

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

Modellbeschreibung ¹

Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH (freistehend), Villen, DHH/RH, MFH (3 – 6 Wohneinheiten), MFH mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %): 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	303 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

¹ 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 sowie für Mehrfamilienhäuser

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) folgender Objektarten einbezogen:

- Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (freistehend): 166 KV
- Doppelhaushälften: 22 KV
- Reihenhäuser: 25 KV
- Villen: 8 KV
- Mehrfamilienhäuser: 68 KV
- Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %): 14 KV

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser,
- Mehrfamilienhäuser.

Für die Objektarten der Villen und der Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) können keine statistisch sicheren Sachwertfaktoren angegeben werden. In künftigen Auswertungen sollen diese Objektarten nochmals gesondert untersucht werden.

In die Auswertungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser sind die Villen und die Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) nicht mit eingeflossen.

Verteilung der Kaufverträge pro Gutachterausschuss (GAA):

Objektart	GAA kreisfreie Stadt Eisenach	GAA Landkreis Gotha	GAA Wartburgkreis
EFH/ZFH (freistehend)	29	61	76
DHH/RH	16	21	10
MFH	36	29	3

Der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert den örtlichen Grundstücksmarkt. Um dies deutlich zu machen und eine Verwischung von Ergebnissen zu vermeiden, wurden die Objektarten des individuellen Wohnungsbaus nicht weiter zusammengefasst, sondern allein für die Objektarten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser wurden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert abgeleitet.

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 für die verschiedenen Objektarten untersucht.

8.1.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

Bodenrichtwertniveau		Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW	< 25 €/m ²	53	0,32929	0,03916	-0,40911	0,05703	0,70783
BRW	25 – 49 €/m ²	50	0,43802	0,06745	-0,31318	0,08708	0,46498
BRW	50 – 75 €/m ²	47	0,44475	0,08270	-0,32116	0,10979	0,40028
BRW	> 75 €/m ²	20	0,53508	0,07867	-0,28278	0,09783	0,54737

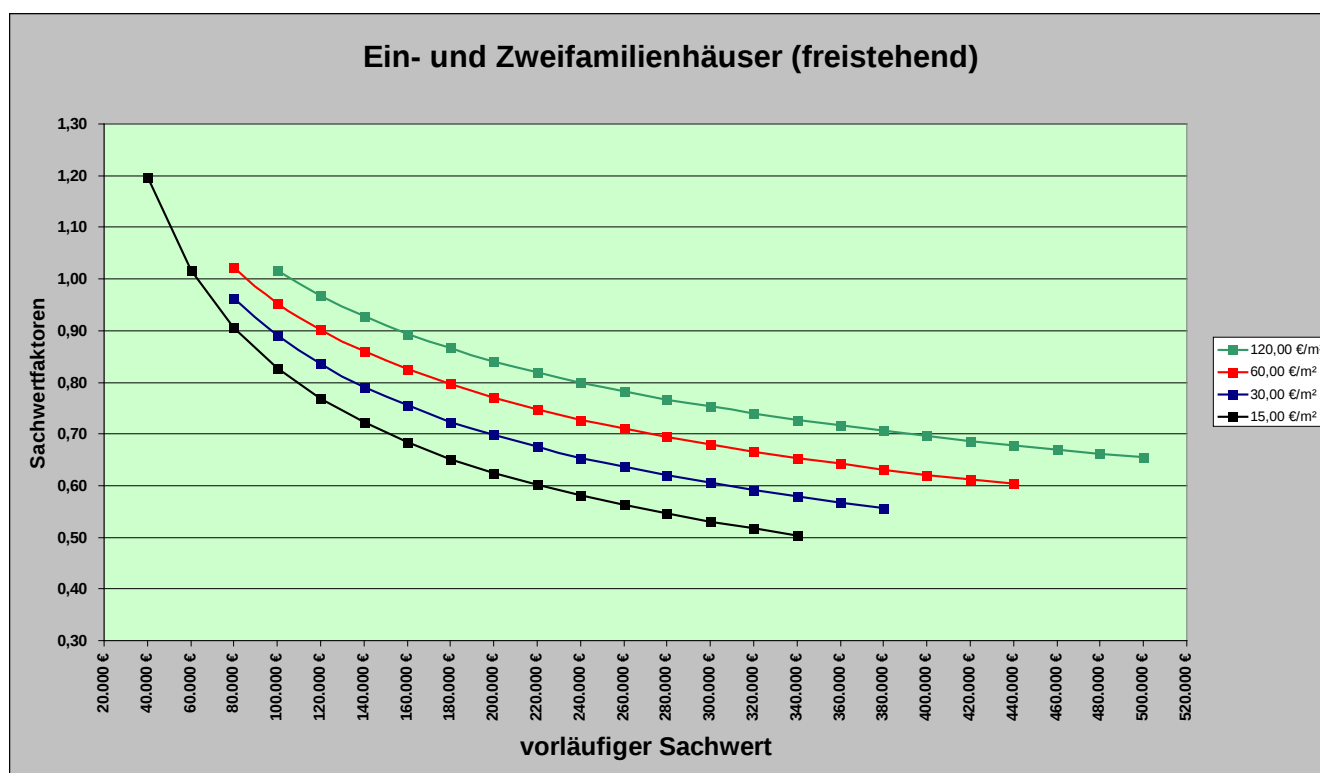
Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die gewählten Gruppierungen der Verteilung der Kaufverträge auf die Bodenrichtwertniveaustufen Rechnung tragen und diese somit für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen konnten.

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 15 €/m², 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren standen, bezogen auf die einzelnen Bodenrichtwertniveaus, jeweils mindestens drei Kauffälle für den maximalen bzw. minimalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Sofern für einzelne vorläufige Sachwerte keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden war, wurde sachverständig interpoliert.

Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)				
Bodenrichtwertniveau	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
vorläufiger Sachwert				
40.000 €	1,20			
60.000 €	1,02			
80.000 €	0,90	0,96	1,02	
100.000 €	0,83	0,89	0,95	1,02
120.000 €	0,77	0,84	0,90	0,97
140.000 €	0,72	0,79	0,86	0,93
160.000 €	0,68	0,75	0,83	0,89
180.000 €	0,65	0,72	0,80	0,87
200.000 €	0,62	0,70	0,77	0,84
220.000 €	0,60	0,67	0,75	0,82
240.000 €	0,58	0,65	0,73	0,80
260.000 €	0,56	0,64	0,71	0,78
280.000 €	0,55	0,62	0,69	0,77
300.000 €	0,53	0,60	0,68	0,75
320.000 €	0,52	0,59	0,67	0,74
340.000 €	0,50	0,58	0,65	0,73
360.000 €		0,57	0,64	0,72
380.000 €		0,56	0,63	0,71
400.000 €			0,62	0,70
420.000 €			0,61	0,69
440.000 €			0,60	0,68
460.000 €				0,67
480.000 €				0,66
500.000 €				0,65
a	0,32626	0,39586	0,46784	0,54168
b	-0,40388	-0,35228	-0,30957	-0,27367
Anzahl der Datensätze	53	50	47	20
Ø RND [Jahre]	37	41	65	40
Ø Wohnfläche [m²]	135	133	130	183
Ø normierter Kaufpreis/ m² Wohnfläche	771	944	1.118	1.153

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,025.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 87) einzusetzen.

8.1.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

Bodenrichtwertniveau		Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW	< 45 €/m ²	15	0,26545	0,04999	-0,53277	0,08469	0,84970
BRW	45 – 60 €/m ²	11	0,30874	0,13627	-0,47336	0,24976	0,51748
BRW	> 60 €/m ²	17	0,31855	0,13822	-0,47910	0,23480	0,44073

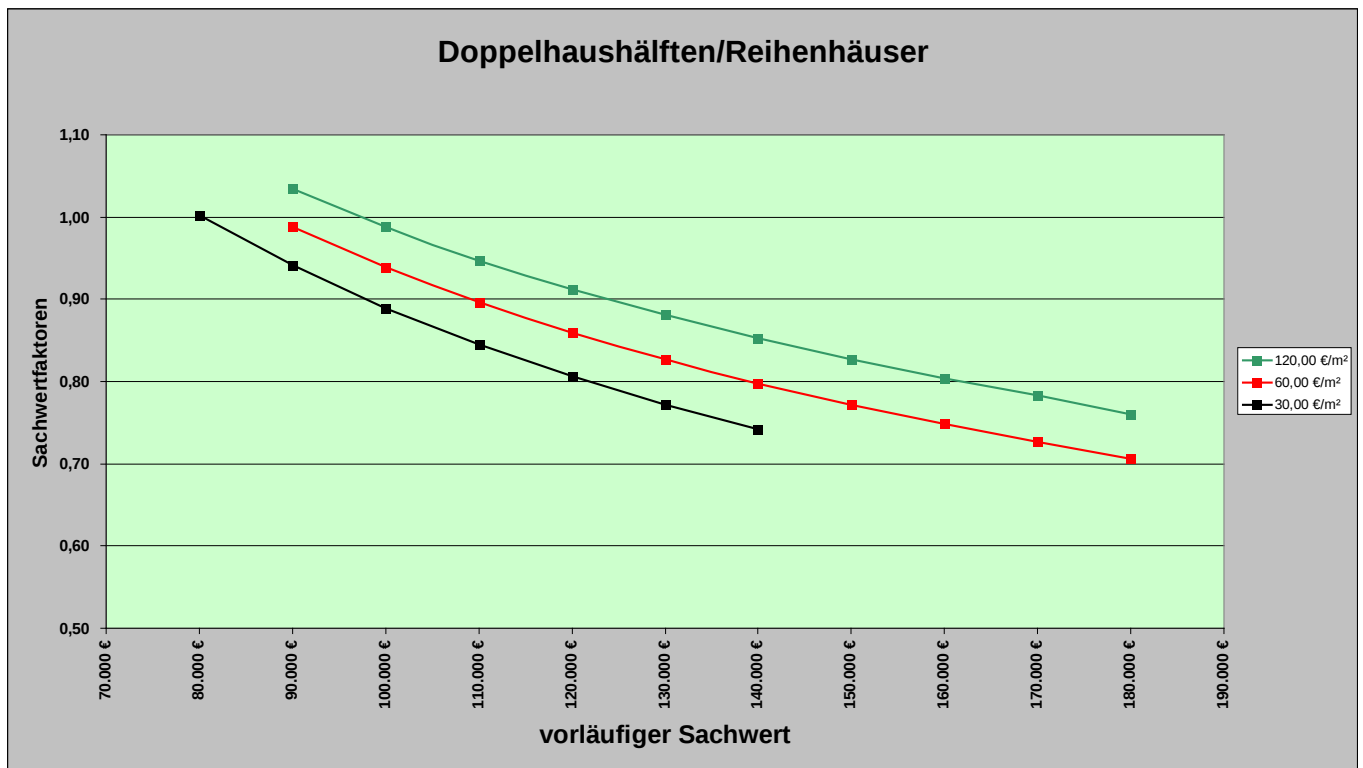
Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die gewählten Gruppierungen der Verteilung der Kaufverträge auf die Bodenrichtwertniveaustufen Rechnung tragen und diese somit für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen konnten.

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren standen, bezogen auf die einzelnen Bodenrichtwertniveaus, jeweils mindestens drei Kauffälle für den maximalen bzw. minimalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Sofern für einzelne vorläufige Sachwerte keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden war, wurde sachverständig interpoliert.

Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
Bodenrichtwertniveau	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
80.000 €	1,00		
90.000 €	0,94	0,99	1,03
100.000 €	0,89	0,94	0,99
110.000 €	0,84	0,90	0,95
120.000 €	0,81	0,86	0,91
130.000 €	0,77	0,83	0,88
140.000 €	0,74	0,80	0,85
150.000 €		0,77	0,83
160.000 €		0,75	0,80
170.000 €		0,73	0,78
180.000 €			0,76
a	0,25846	0,30834	0,36062
b	-0,53653	-0,48347	-0,43761
Anzahl der Datensätze	15	11	17
Ø RND [Jahre]	41	67	67
Ø Wohnfläche [m ²]	117	128	130
Ø normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	952	1.021	1.028

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,026.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 87) einzusetzen.

8.1.2.3 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

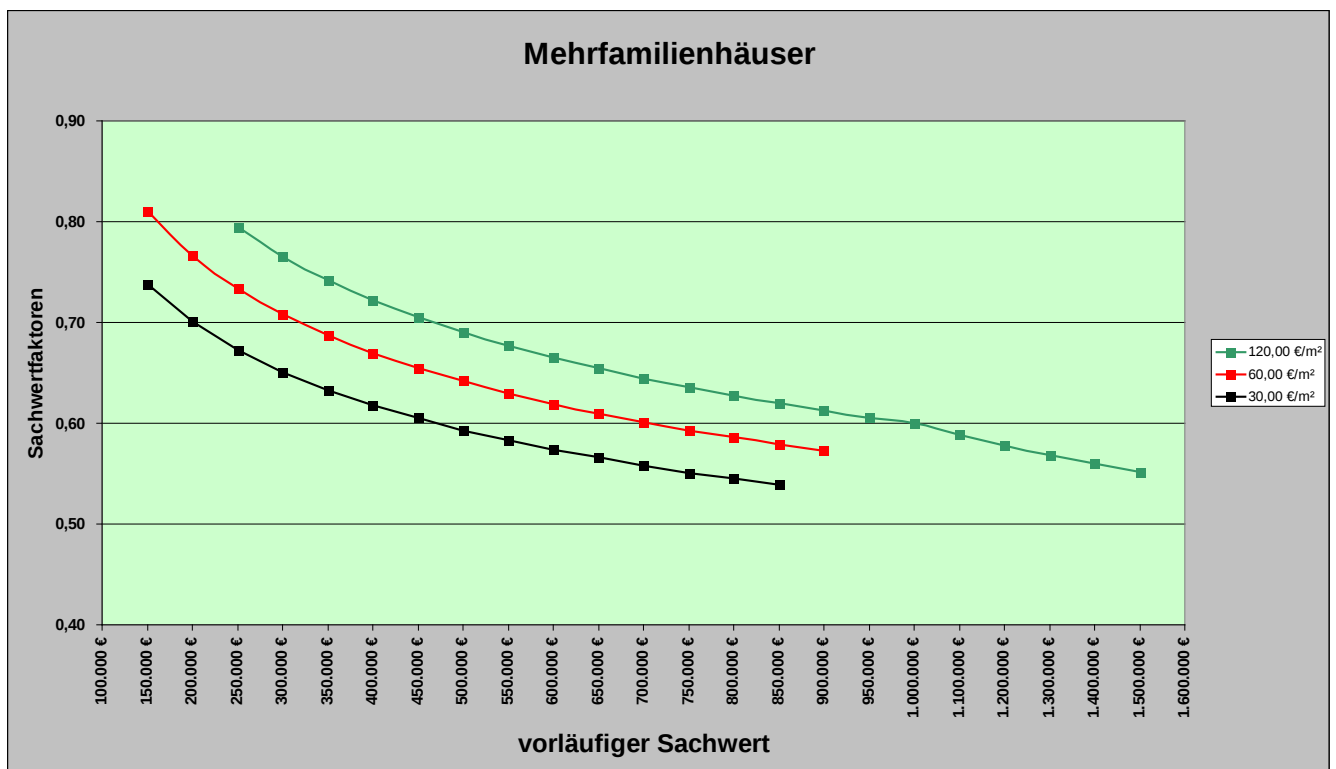
Bodenrichtwertniveau		Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW	< 51 €/m ²	30	0,53027	0,05152	-0,18409	0,07520	0,42666
BRW	51 – 75 €/m ²	23	0,57485	0,05551	-0,19701	0,07345	0,50035
BRW	> 75 €/m ²	23	0,59631	0,06596	-0,20230	0,13388	0,32443

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

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren standen, bezogen auf die einzelnen Bodenrichtwertniveaus, jeweils mindestens drei Kauffälle für den maximalen bzw. minimalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Sofern für einzelne vorläufige Sachwerte keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden war, wurde sachverständig interpoliert. Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



Hinweis:

Die Skalierung des vorläufigen Sachwerts ändert sich ab 1.000.000 € auf 100.000 €-Schritte. Dadurch ergibt sich ein geänderter Kurvenverlauf für das Bodenrichtwertniveau 120 €/m².

Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser			
Bodenrichtwertniveau	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
vorläufiger Sachwert			
150.000€	0,74	0,81	
200.000 €	0,70	0,77	
250.000 €	0,67	0,73	0,79
300.000 €	0,65	0,71	0,77
350.000 €	0,63	0,69	0,74
400.000 €	0,62	0,67	0,72
450.000 €	0,60	0,65	0,70
500.000 €	0,59	0,64	0,69
550.000 €	0,58	0,63	0,68
600.000 €	0,57	0,62	0,66
650.000 €	0,57	0,61	0,65
700.000 €	0,56	0,60	0,64
750.000 €	0,55	0,59	0,64
800.000 €	0,54	0,59	0,63
850.000 €		0,58	0,62
900.000 €		0,57	0,61
950.000 €			0,61
1.000.000 €			0,60
1.100.000 €			0,59
1.200.000 €			0,58
1.300.000 €			0,57
1.400.000 €			0,56
1.500.000 €			0,55
a	0,52302	0,56125	0,59945
b	-0,18179	-0,19324	-0,20310
Anzahl der Datensätze	30	23	23
Ø RND [Jahre]	36	36	37
Ø Wohnfläche [m²]	320	304	461
Ø normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	643	712	717

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,025.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 87) einzusetzen.

8.2 Liegenschaftszinssätze

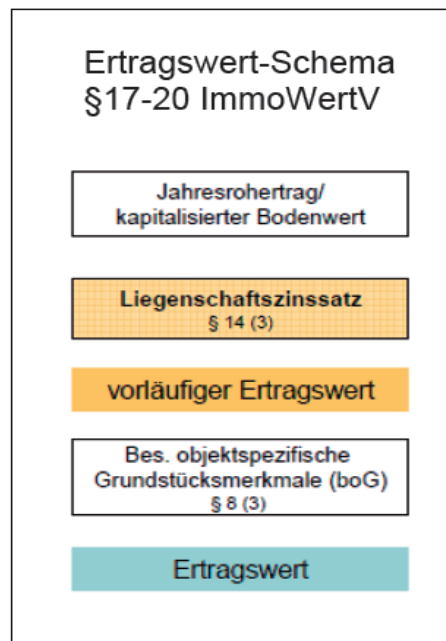
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte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



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

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. 15

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

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

Für das Normgrundstück gilt dabei:

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

Modellbeschreibung ¹

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 Mindestrestnutzungsdauer“)
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	299 Kauffälle
Zeitraum	2009 - 2011

¹ Dieses Modell ist angelehnt an die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand: 05.08.2011.

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

Zur Berechnung kommt folgende Formel zur Anwendung:

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

mit:	p	Liegenschaftzinssatz (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: 73 KV
- Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %): 7 KV
- Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (freistehend): 166 KV
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser: 46 KV
- Villen: 7 KV

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

- Mehrfamilienhäuser,
- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Für die Objektarten der Villen und der Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) können keine statistisch sicheren Liegenschaftszinssätze angegeben werden. In künftigen Auswertungen sollen diese Objektarten nochmals gesondert untersucht werden.

In die Auswertungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser sind die Villen und die Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) nicht mit eingeflossen.

Verteilung der Kaufverträge pro Gutachterausschuss (GAA):

Objektart	GAA kreisfreie Stadt Eisenach	GAA Landkreis Gotha	GAA Wartburgkreis
MFH	40	31	2
EFH/ZFH (freistehend)	29	61	76
DHH/RH	15	21	10

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden zunächst bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer der Gebäude nicht nachgewiesen werden konnte. Es lag bei den zur Ableitung verwendeten Kaufverträgen nur eine Gruppe für die durchschnittliche Restnutzungsdauer vor, diese betrug im Mittel rund 40 Jahre.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser**

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	5,22	3,87	6,78
Standardabweichung	0,12029		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	51		
Wohnfläche [m ²]	326	150	814
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,74	3,25	6,50
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	694	421	990
RND [Jahre]	37	36	44
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	60	22	180

Liegenschaftszinssatz für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	3,78	2,76	4,95
Standardabweichung	0,05137		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108		
Wohnfläche [m ²]	130	75	243
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,50	3,50	6,80
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	940	538	1967
RND [Jahre]	45	32	80
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	35	10	100

Liegenschaftszinssatz für **Doppelhaushälften/Reihenhäuser**

Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	3,89	2,75	4,98
Standardabweichung	0,09183		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31		
Wohnfläche [m ²]	122	65	180
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,50	4,00	6,00
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	1007	720	1475
RND [Jahre]	49	32	80
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	50	24	115

Bei der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes für Doppelhaushälften/Reihenhäuser ist die deutlich kleinere Stichprobe zu beachten.

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.

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.

Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rothertragsfaktor	12,8	9,9	16,0
Standardabweichung	0,222		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	51		
Wohnfläche [m ²]	326	150	814
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,74	3,25	6,50
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	694	421	990
RND [Jahre]	37	36	44
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	60	22	180

Anlage 1¹**Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer**

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

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. 16

Anlage 2 ¹

Modernisierungstabelle ²

Modernisierungsgrad

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

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. 17

² Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) - Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren. (Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf)

Anlage 3 ¹**Restnutzungsdauertabelle**

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

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. 18



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

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Flächen- und Wertumsätze 2009

Heft 2 Flächen- und Wertumsätze 2010