



Geld- und Flächenumsätze 2010

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30

98574 Schmalkalden

☎ 03683 46646-0

☎ 03683 4664612

gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

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: Geld- und Flächenumsätze © 2010 Gutachterausschuss für das Gebiet

des Landkreises Hildburghausen

www.gutachterausschuss-th.de

Schmalkalden, Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben.....	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Kaufpreissammlung.....	6
2.4	Bodenrichtwerte.....	6
2.5	Verkehrswertgutachten.....	8
3	Angaben zum Landkreis Hildburghausen	9
3.1	Regionaldaten	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes.....	12
4.1	Grundstücksverkehr	12
4.2	Kaufverträge	18
5	Unbebaute Grundstücke.....	22
5.1	Bauflächen.....	22
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	28
5.1.2	Werdendes Bauland	30
5.1.2.1	Bauerwartungsland	32
5.1.2.2	Rohbauland	33
5.1.3	Erholungsgrundstücke.....	34
5.1.4	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	35
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	36
5.2.1	Ackerland	41
5.2.2	Grünland.....	43
5.2.3	Forst	45
5.3	Sonstige Flächen.....	47
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	47
5.3.1.1	Gärten	49
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen	51
6	Bebaute Grundstücke	52
6.1	Individueller Wohnungsbau	57
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	57
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	59
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	60
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	61
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	61
7	Wohnungs- und Teileigentum	62
7.1	Weiterverkauf	65
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	66

1 Vorbemerkung

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

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2008-2009. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Der Bericht 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 von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

Dieser Bericht verweist nachrichtlich auf die Veröffentlichung des Beschlusses vom Oberen Gutachterausschuss Thüringen über die ermittelten > Sachwertfaktoren für das Land Thüringen 2010 < für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Vorsitzender	Herr Ullrich Jänsch, VD/ TLVermGeo
Stellvertreter	Herr Peter Siebert, OVR/ TLVermGeo
Stellvertreter	Herr Matthias Schmidt VR/ TLVermGeo
Ehrenamtlicher Gutachter	10 Gutachter
Vertreter der Finanzämter	2 Gutachter

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

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

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 7 ImmoWertV (vormals § 6 WertV) zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet flächendeckend durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht

sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

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

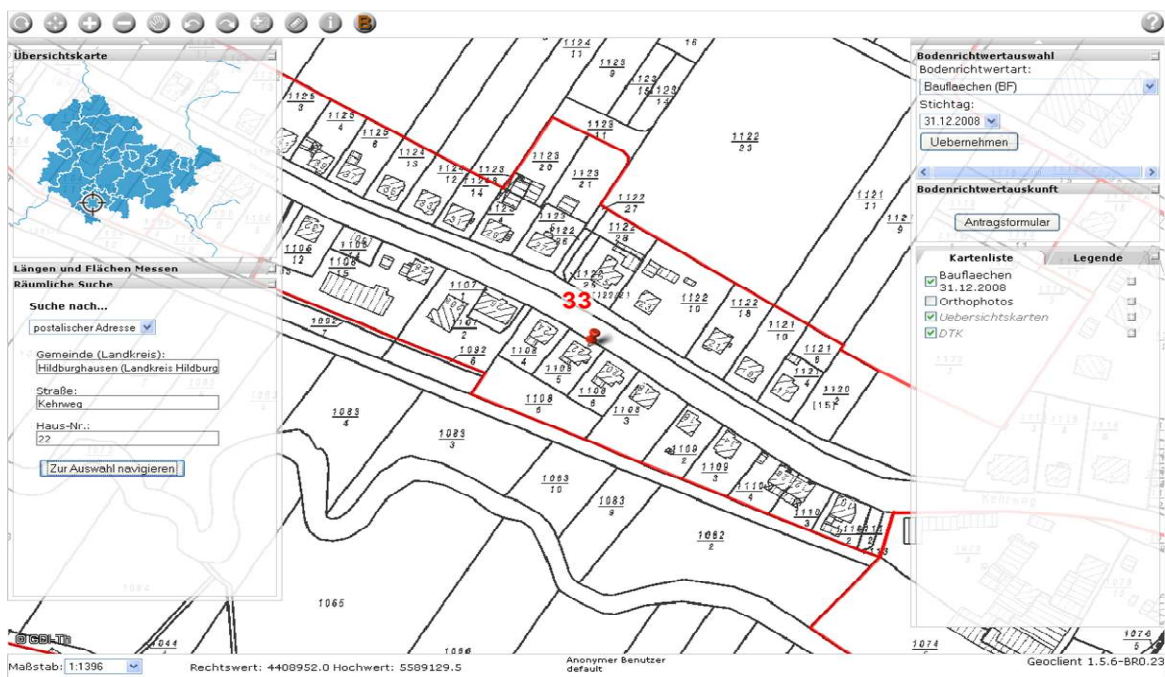
Die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie landwirtschaftliche Flächen werden flächendeckend alle zwei Jahre von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossen und gemäß § 196 Abs. 3 veröffentlicht (erstmalig zum 31.12.1992).

Mit dem **Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH)** werden erstmals zum Stichtag 31.12.2008 die ermittelten Bodenrichtwerte im Internet präsentiert (veröffentlicht). Das Informationssystem ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen.

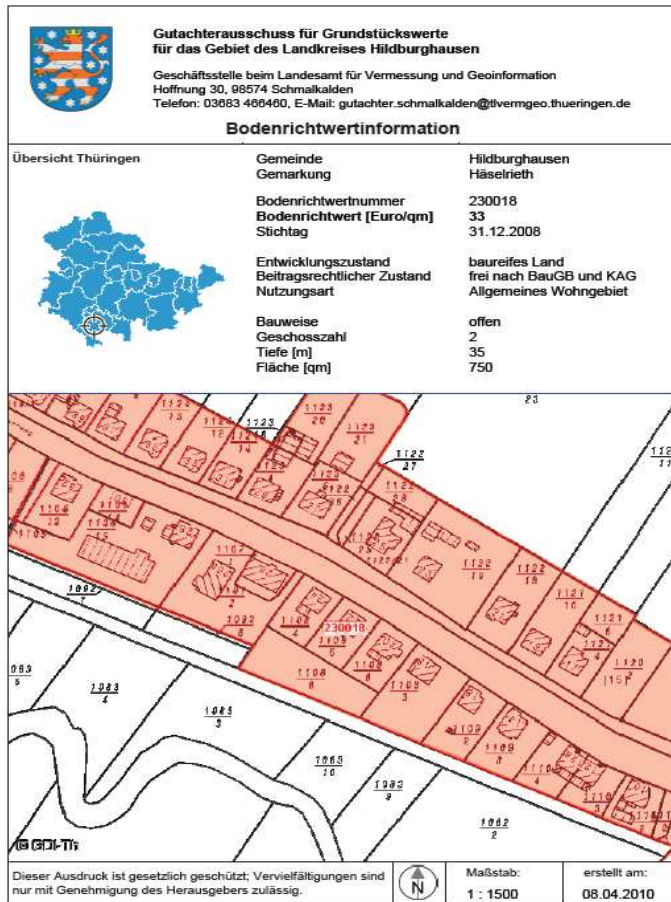
Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im BORIS-TH dargestellt und präsentiert. Die Einsicht am Bildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann kostenfrei möglich.

Neben umfassenden Informationen finden sie die Verknüpfung zum Start von BORIS-TH unter:

www.bodenrichtwerte-th.de



Bildschirmansicht BORIS-TH



Bodenrichtwertinformation

Selbstverständlich erhalten Sie Informationen / Schriftliche Auskünfte (der Antrag ist auch über BORIS-TH per E-Mail auslösbar) über Bodenrichtwerte jederzeit bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: www.gutachterausschuesse-th.de

Schriftliche Auskünfte mit Bezug auf ein konkretes Grundstück erfolgen grundsätzlich über die Geschäftsstelle und sind kostenpflichtig!

2.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

3 Angaben zum Landkreis Hildburghausen

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Landkreises Hildburghausen. Der Landkreis liegt im Süden des Bundeslandes Thüringen.

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, sozistrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

3.1 Regionaldaten

Der Landkreis Hildburghausen ist der südlichste Landkreis des Freistaates Thüringen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freistaat Bayern. Mit seiner ländlich geprägten Struktur reicht er vom Kamm des Thüringer Waldes über die Werra-Niederungen bis zu den sanften Hügeln des Heldburger Unterlandes. Die Geländehöhen liegen hierzu bei ca. 800 m über NN im Norden und bei ca. 300 m über NN im Süden.

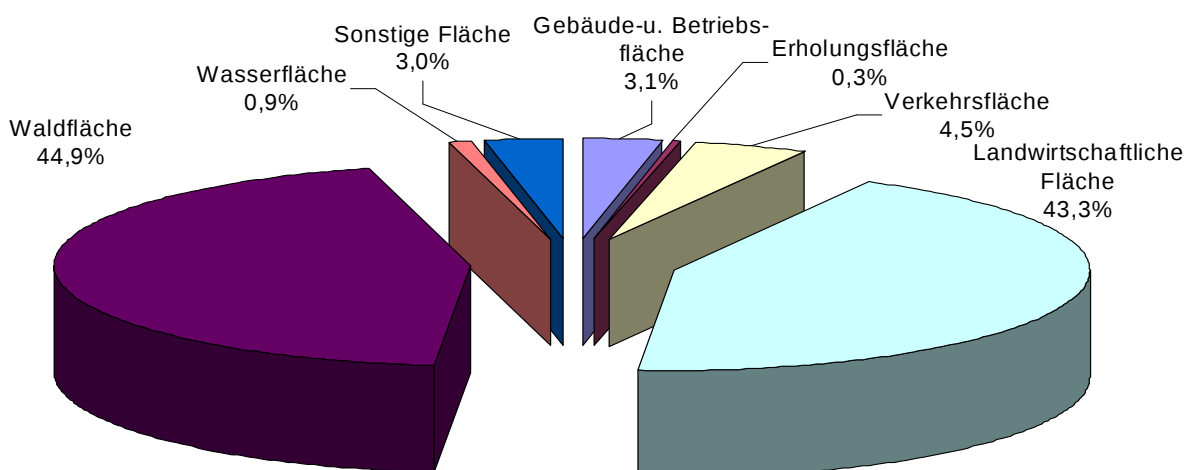
Angrenzend an den Landkreis Hildburghausen sind

- im Norden: Kreisfreie Stadt Suhl, Landkreis Ilmkreis;
- im Westen: Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Rhön-Grabfeld (BN);
- im Osten: Landkreis Sonneberg, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt;
- im Süden: Landkreis Coburg (Bayern), Landkreis Hassberge (Bayern).

Der Landkreis Hildburghausen hat 68 596 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 937 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 74 Einwohnern/km².

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung¹ der Fläche des Landkreises Hildburghausen.

Flächennutzung des Landkreises Hildburghausen



¹ Quelle: TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2009

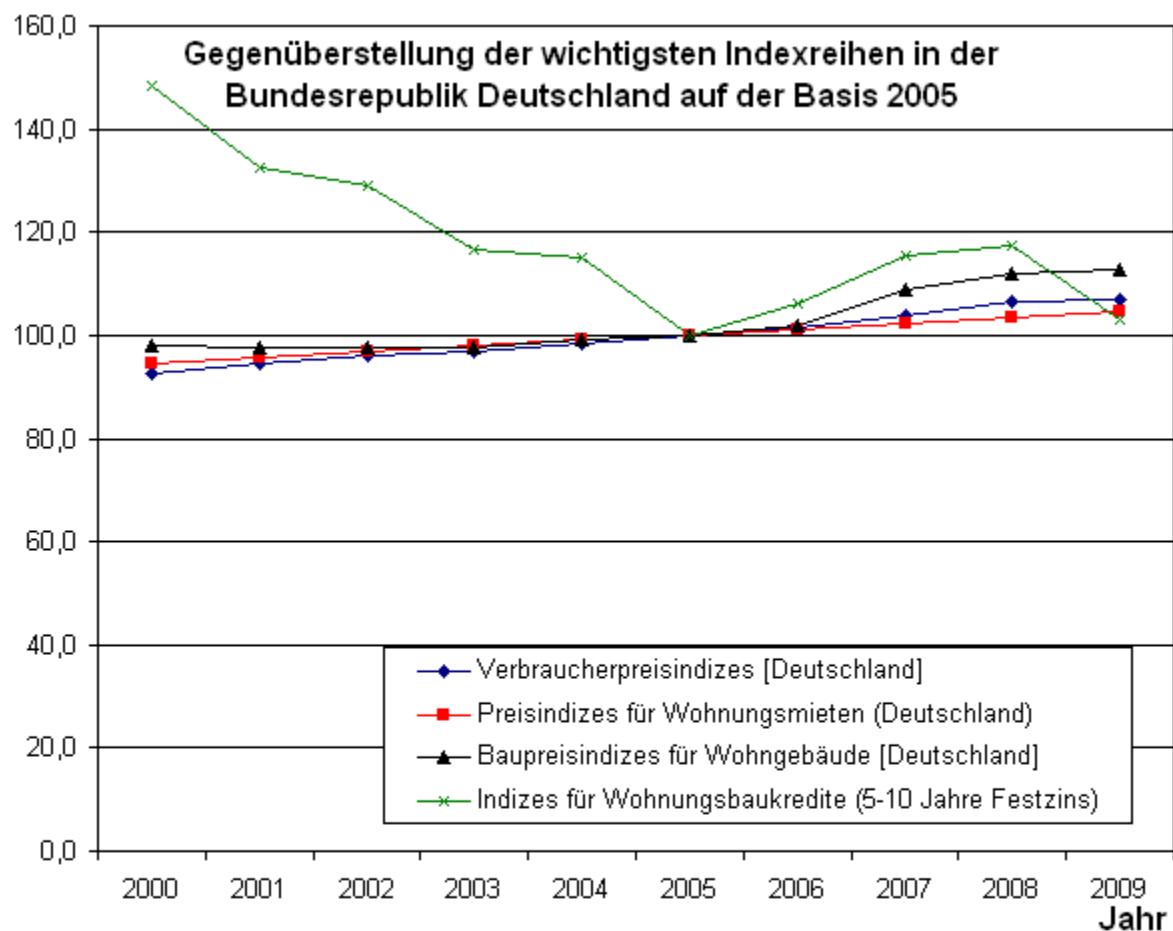
Beschäftigungszahlen

	2008	2009	
Beschäftigte	19.214	18.820	
Arbeitslose	2.943	3.316	
Arbeitslosenquote (%)	8,3	9,4	

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 das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 06. 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.

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



Verbraucherpreisindizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungsmieten (Deutschland)	Verbraucherpreisindizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbaukredite/ Hypothekarkredite	Indizes für Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre Festzins)
92,7	94,4	100,0	97,9	6,36	148,3
94,5	95,6	102,3	97,8	5,68	132,4
95,9	96,9	103,6	97,8	5,53	128,9
96,9	98,0	104,8	97,8	5,01	116,8
98,5	99,0	106,5	99,1	4,93	114,9
100,0	100,0	108,7	100,0	4,29	100,0
101,6	101,1	110,8	101,9	4,55	106,1
103,9	102,3		108,7	4,96	115,6
106,6	103,5		111,8	5,04	117,5
107,0	104,7		112,8	4,42	103,0
für gesamtes Bundesgebiet, alle privaten Haushalte, 2005 = 100	für gesamtes Bundesgebiet 2005 = 100	für Thüringen, alle privaten Haushalte, 2000 = 100	für gesamtes Bundesgebiet, für Neubau in konventioneller Bauart, Basisjahr 2005	Hypothekarzinssätze seit Juli 2003 nicht mehr fortgeführt; deshalb ab 2003 Zinssätze für Wohnungsbaukredite	durchschnittlicher Zinssatz, 5 - 10 Jahre Festzins für Wohnungsbaukredite, 5 Jahre Festzins für Hypothekarzinssätze, 2005 = 100
Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet durch TLVermGeo aus Angaben der Deutschen Bundesbank(Spalte G)

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 1.013,30 ha insgesamt um 6 % gefallen und die Geldumsätze mit 30 Mio. EUR um 37 % gefallen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Hier wurden niedrigere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind gesunken.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 28,9 % zurückgegangen.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt weiterhin die schon in den letzten Jahren erkennbare kontinuierliche Steigerung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau blieb im Durchschnitt relativ stabil.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass die **Eigentumswohnungen** den Hauptteil des Immobilienverkehrs ausmachen. Bei ihnen konnten Umsatzsteigerungen von ca. 42 % festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei durchschnittlich um ca. 71 % gestiegen.

4.1 Grundstücksverkehr

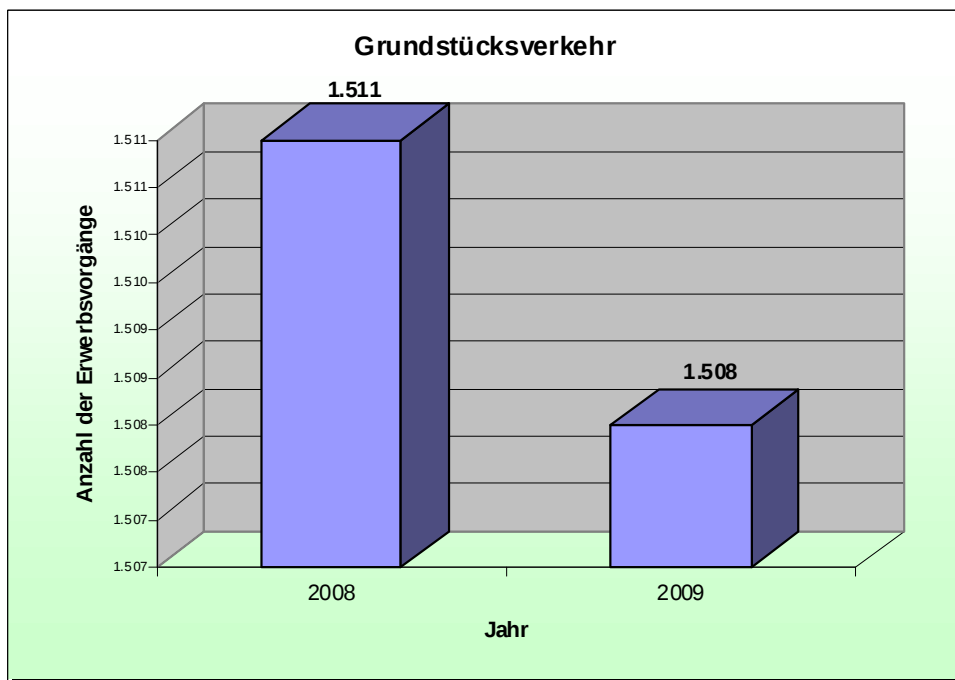


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge



Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

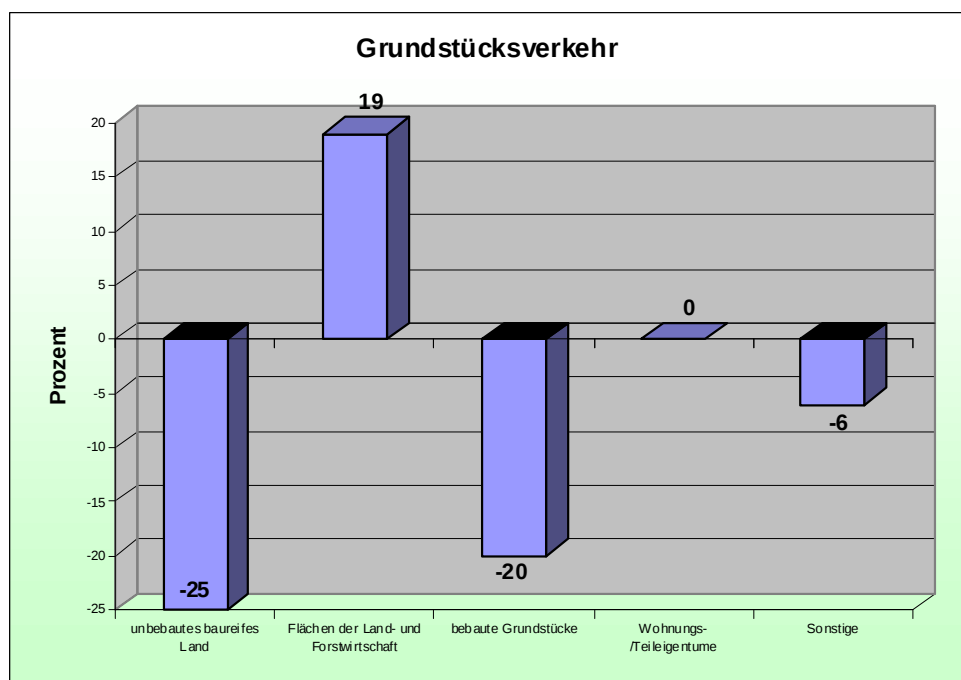


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

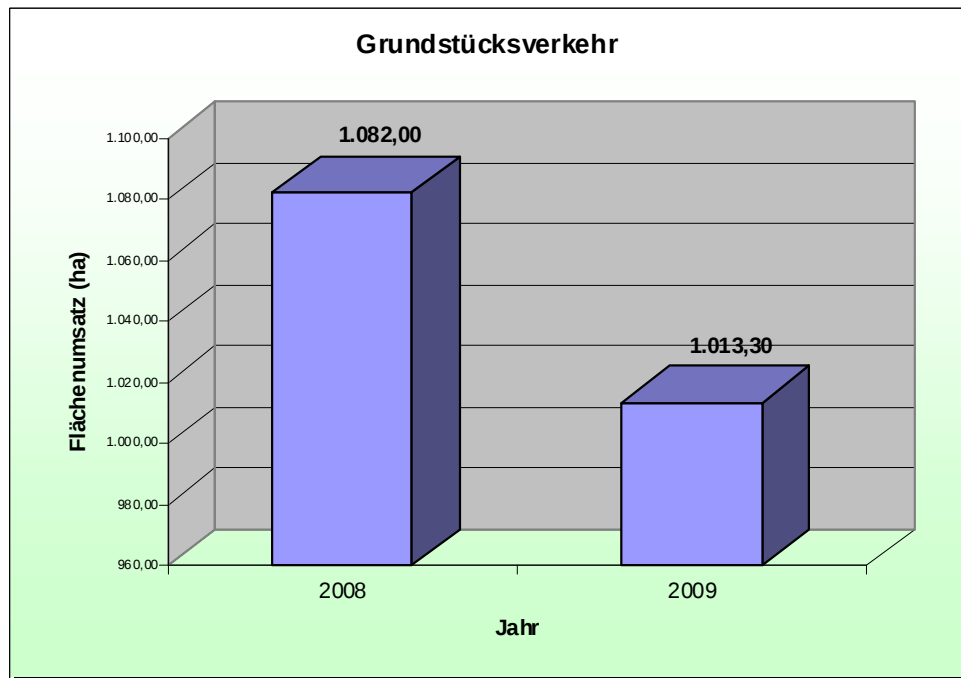


Abb.: Flächenumsatz

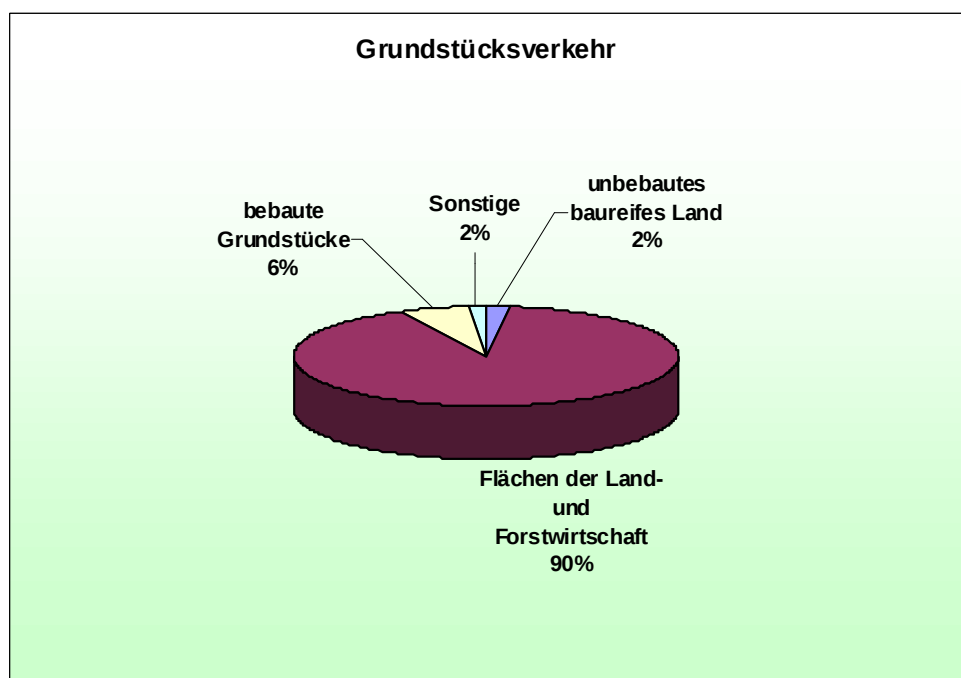


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

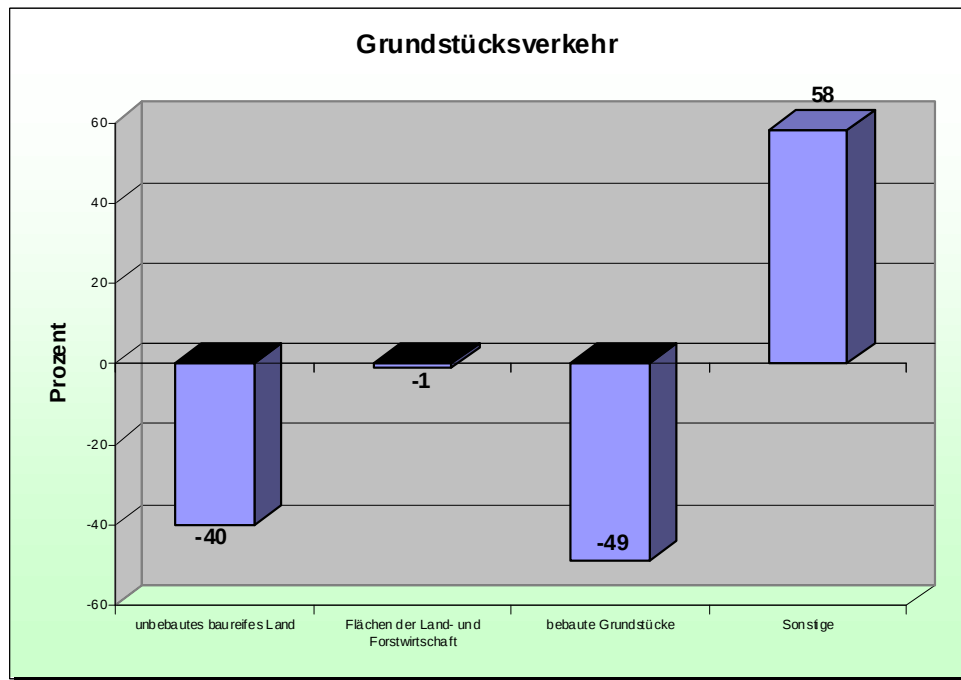


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

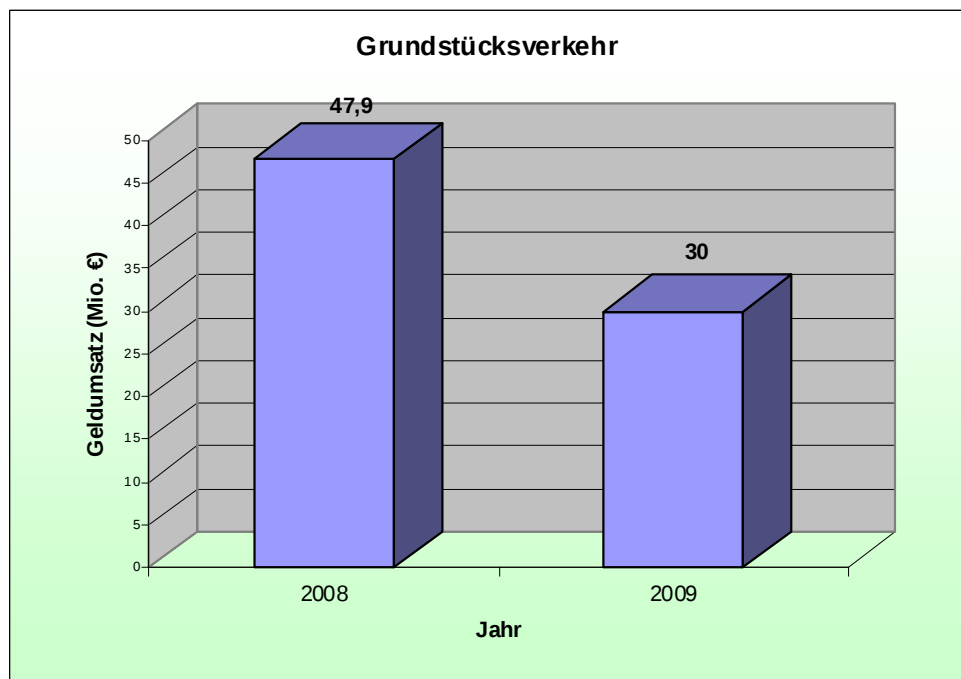


Abb.: Geldumsatz

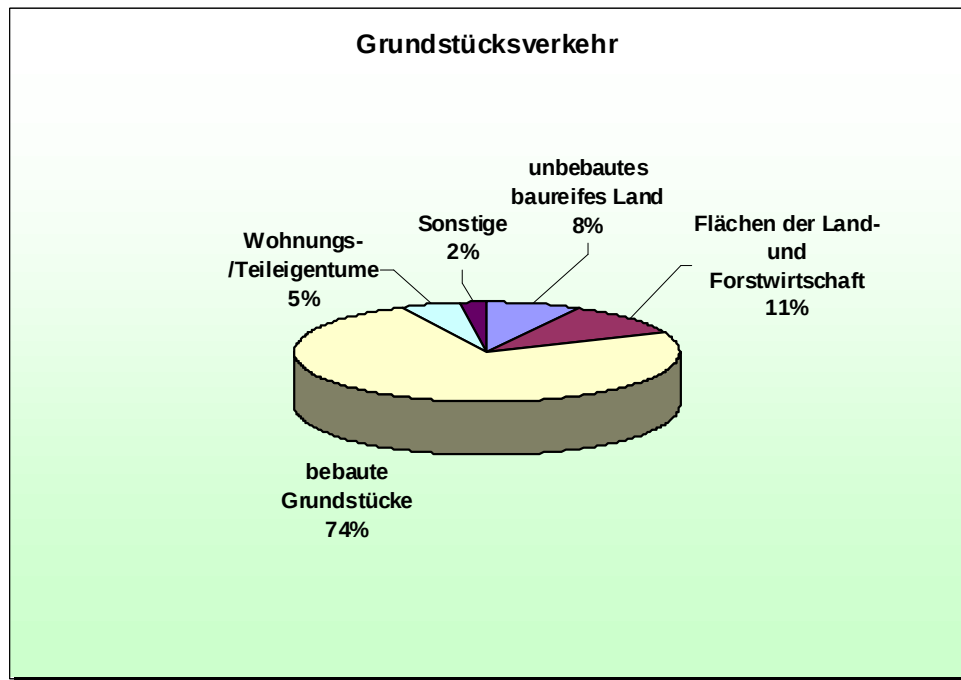


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

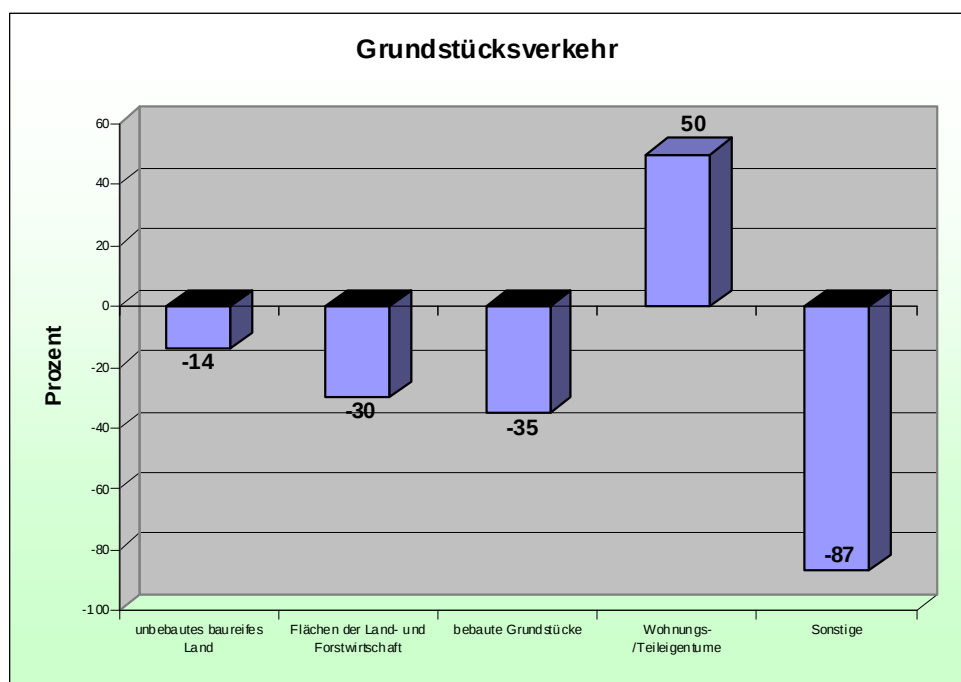


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurden im Jahr 2009 **1.508 Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke jedoch durch notarielle Kaufverträge veräußert.

Für das Berichtsjahr wurden **1.448 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 992,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 6 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 28,4 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 26 %.

Neben den Kaufverträgen gibt es weitere Formen des Eigentumsübergangs an Grundstücken wie Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren, Grenzregelungsbeschlüsse, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches, Begründung von Erbbaurechten, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss sowie Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsverfahrens sowie über vereinfachte Umlegungen.

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 sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

4.2 Kaufverträge

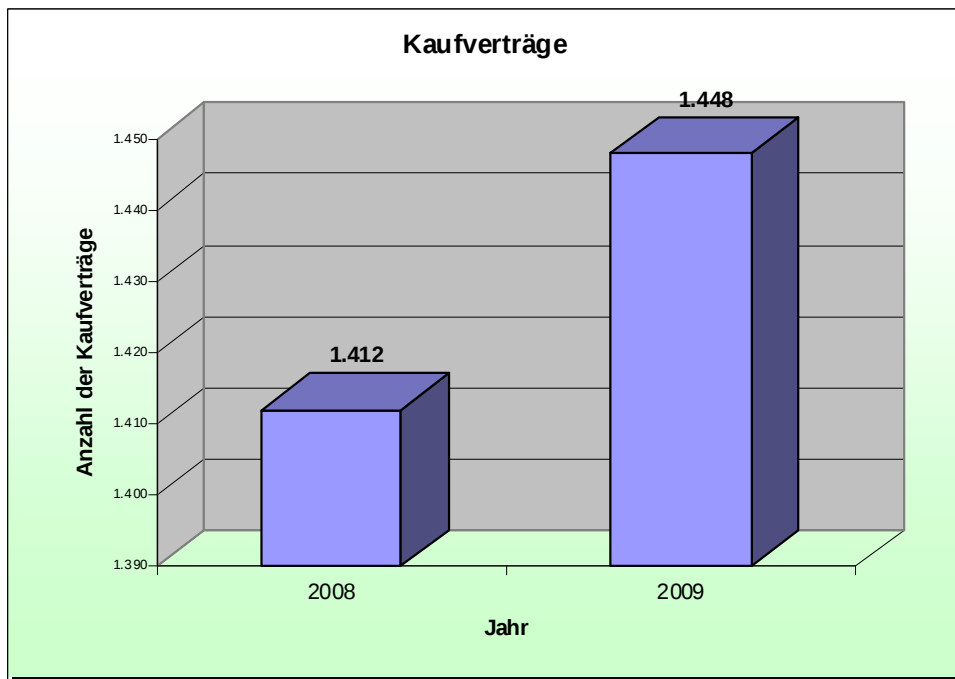


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

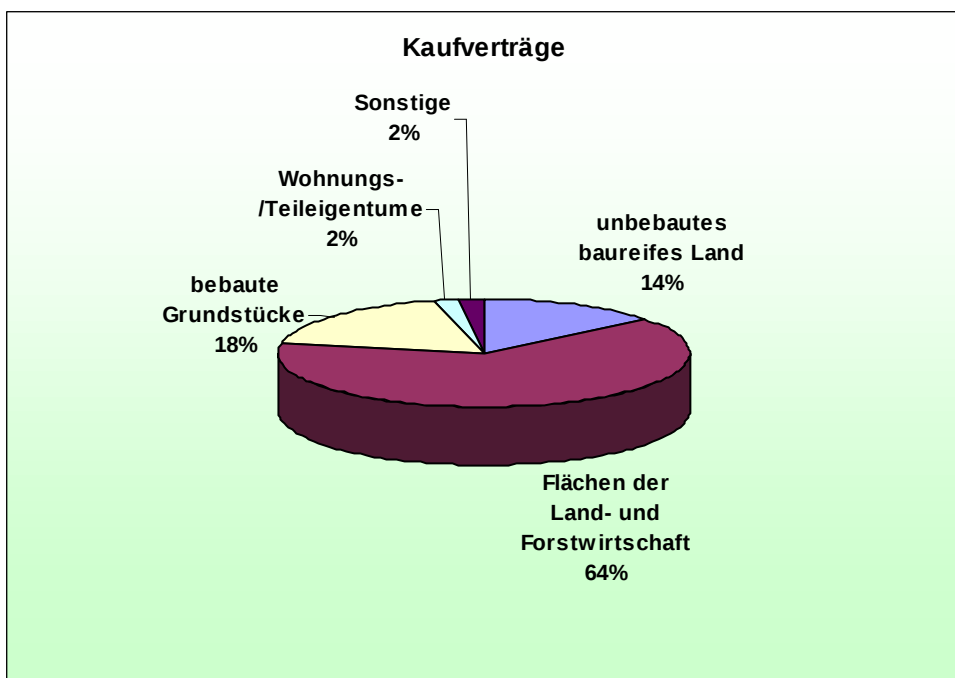


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

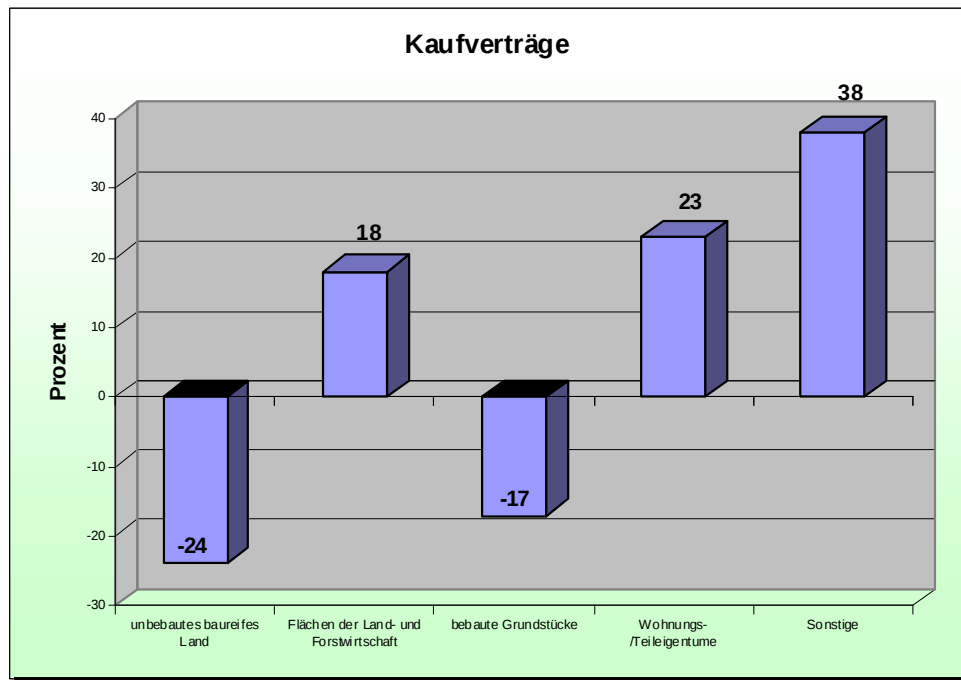


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

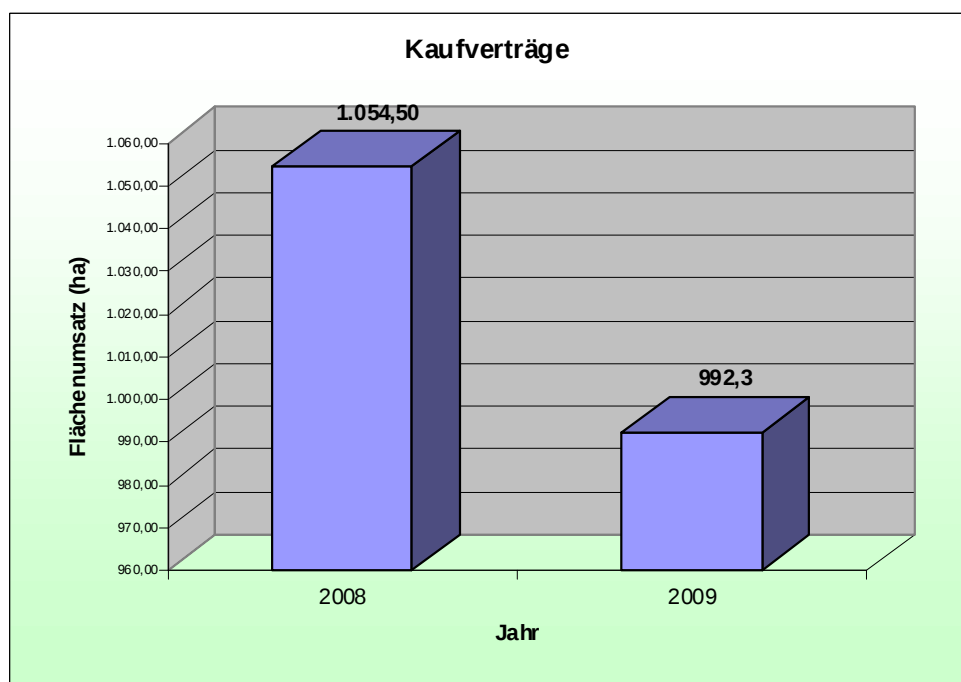


Abb.: Flächenumsatz

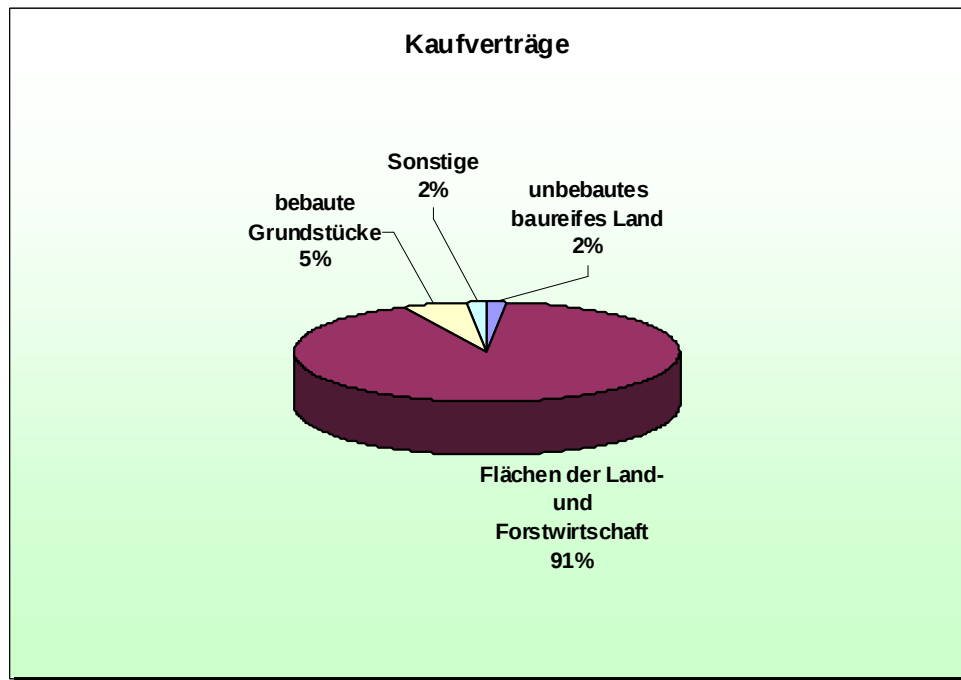


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

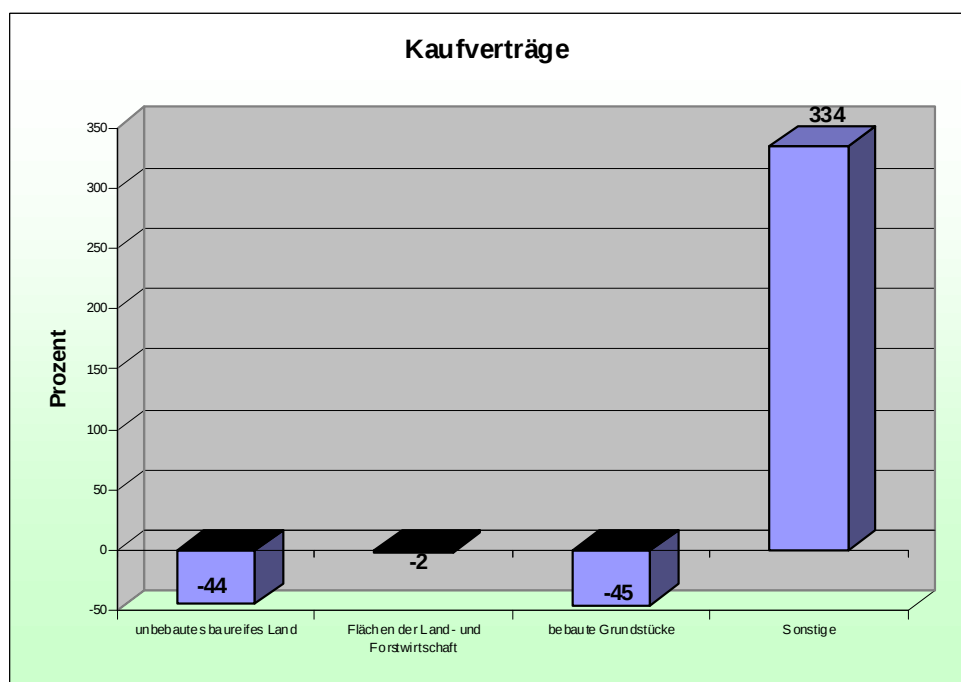


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

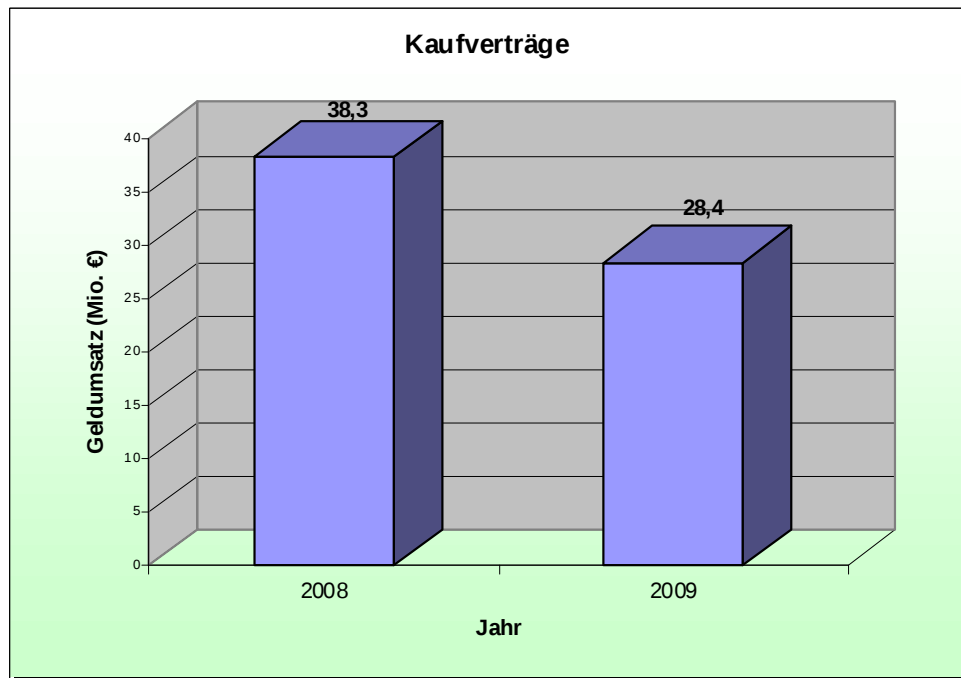


Abb.: Geldumsatz

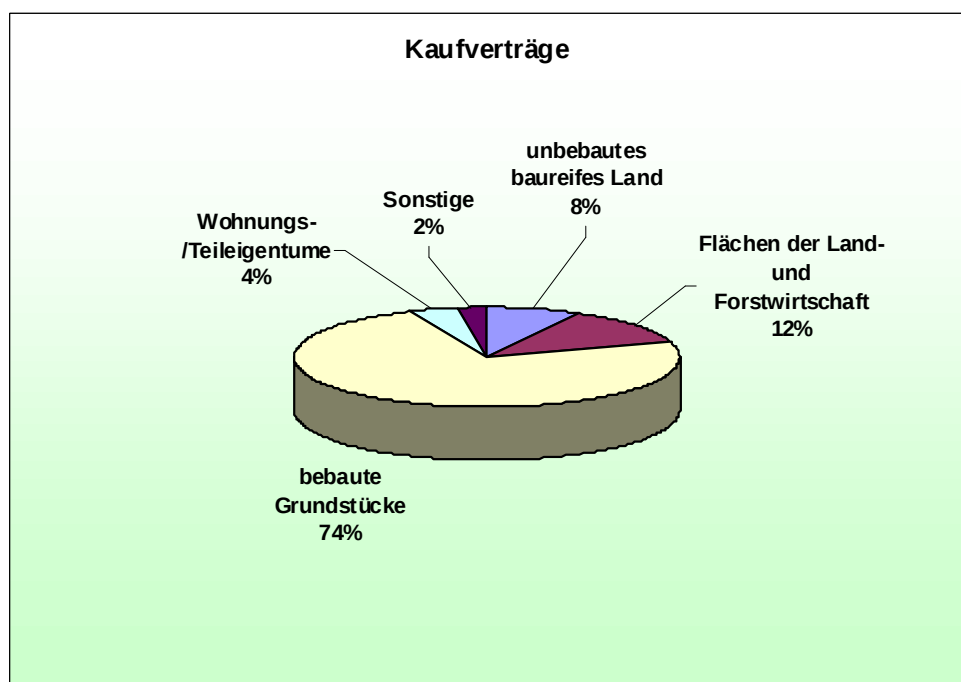


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

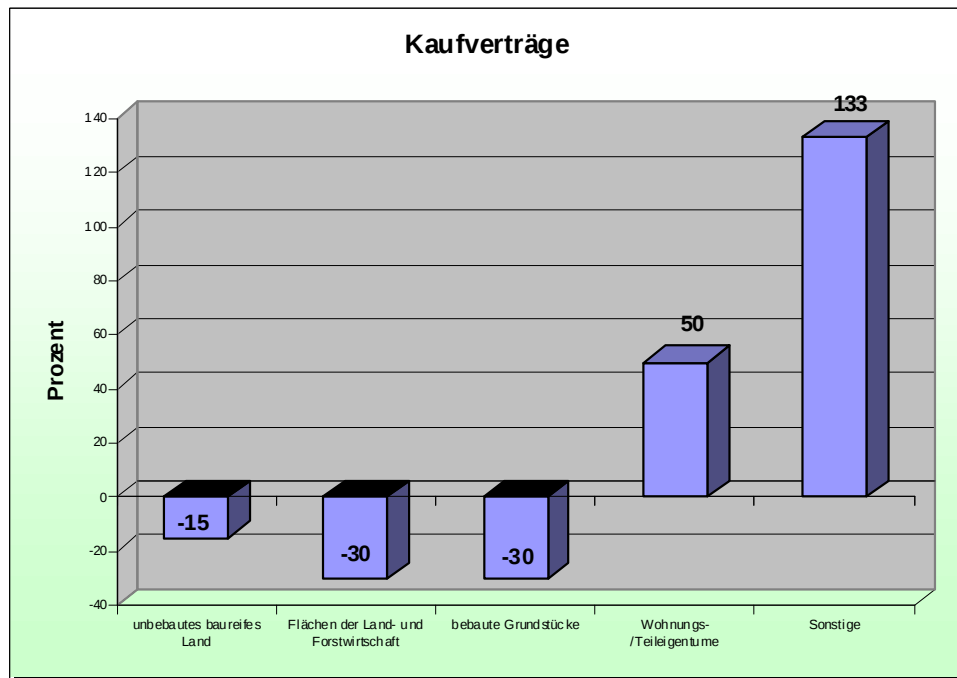


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

5 Unbebaute Grundstücke

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

- Bauflächen
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

5.1 Bauflächen

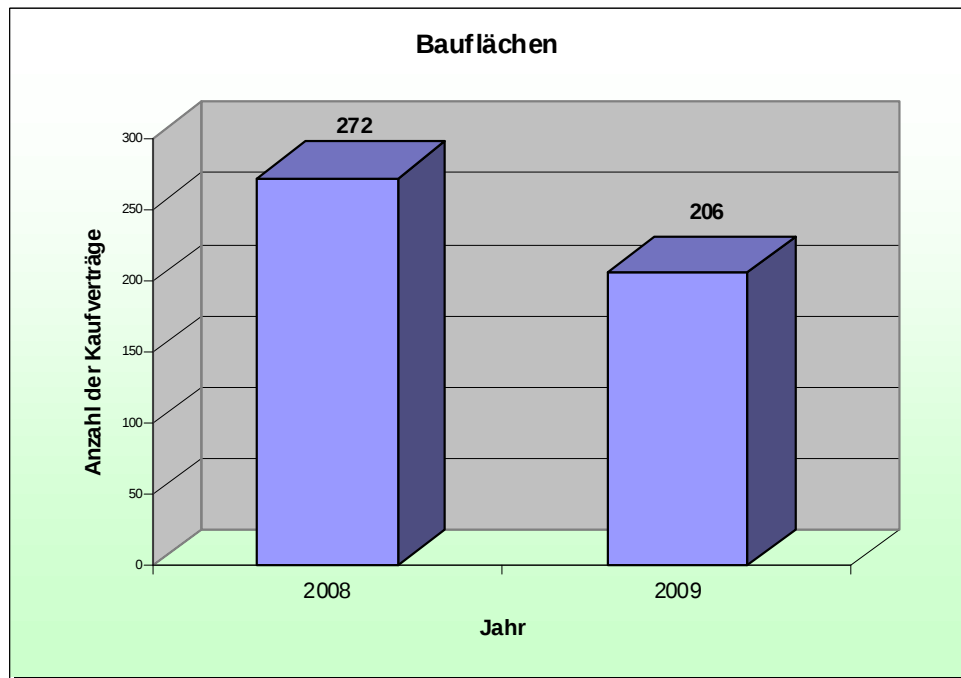


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

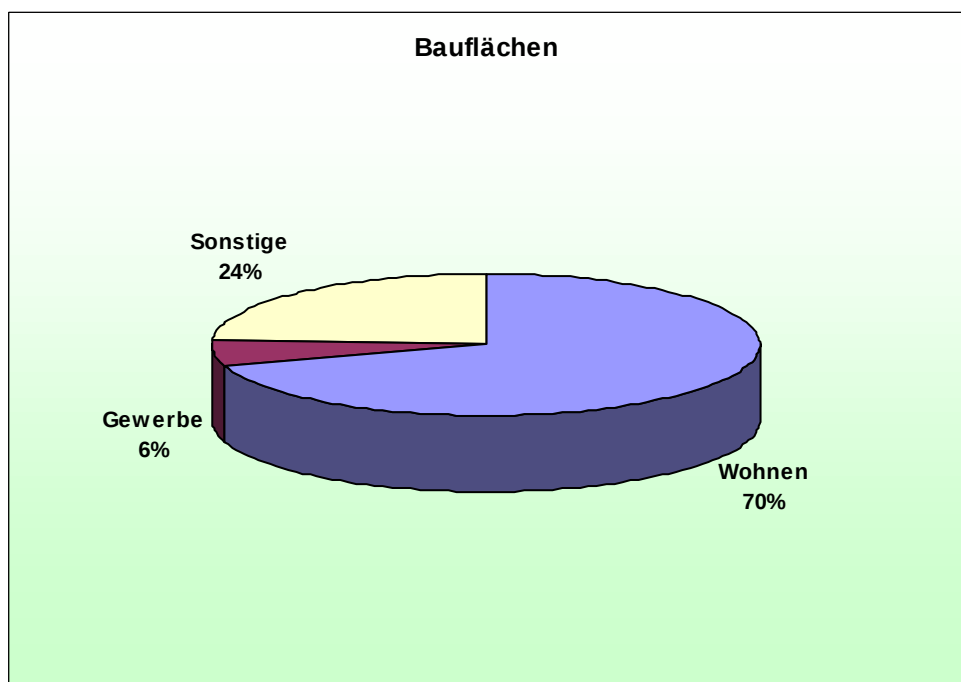


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

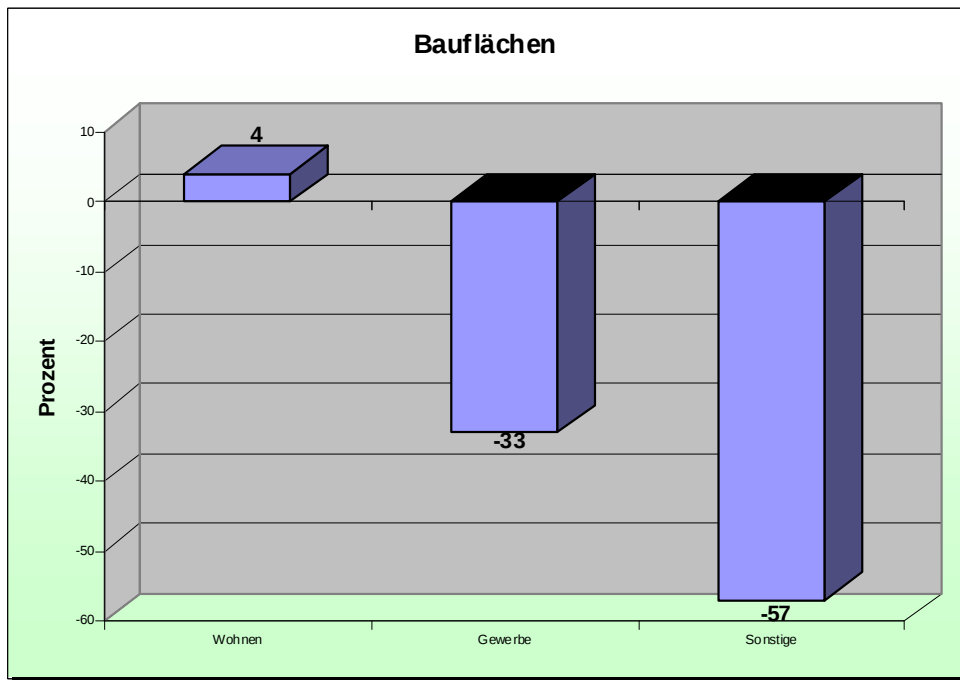


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

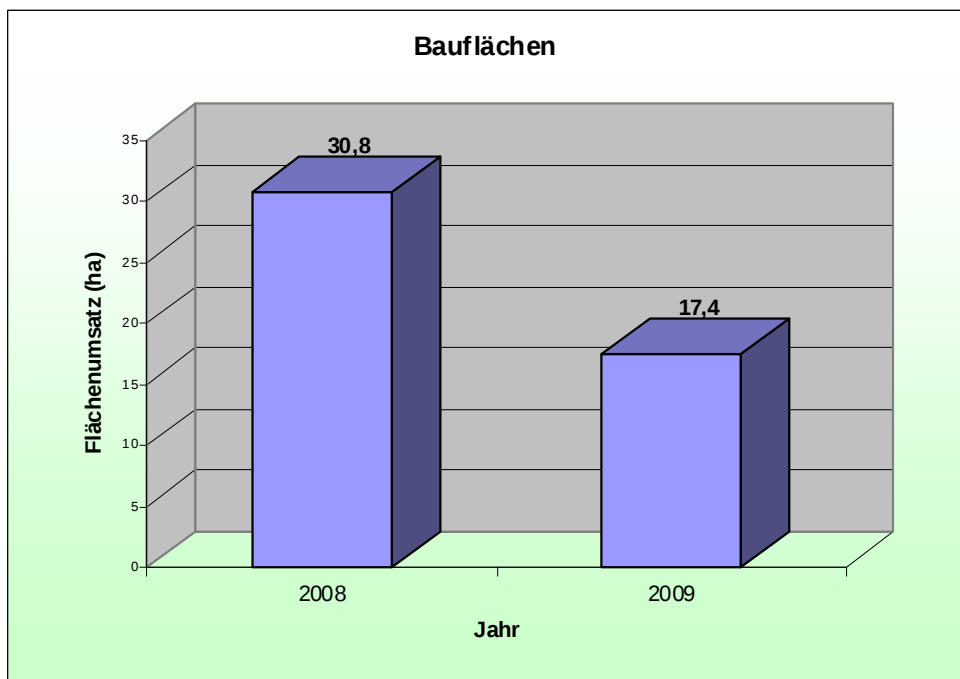


Abb.: Flächenumsatz

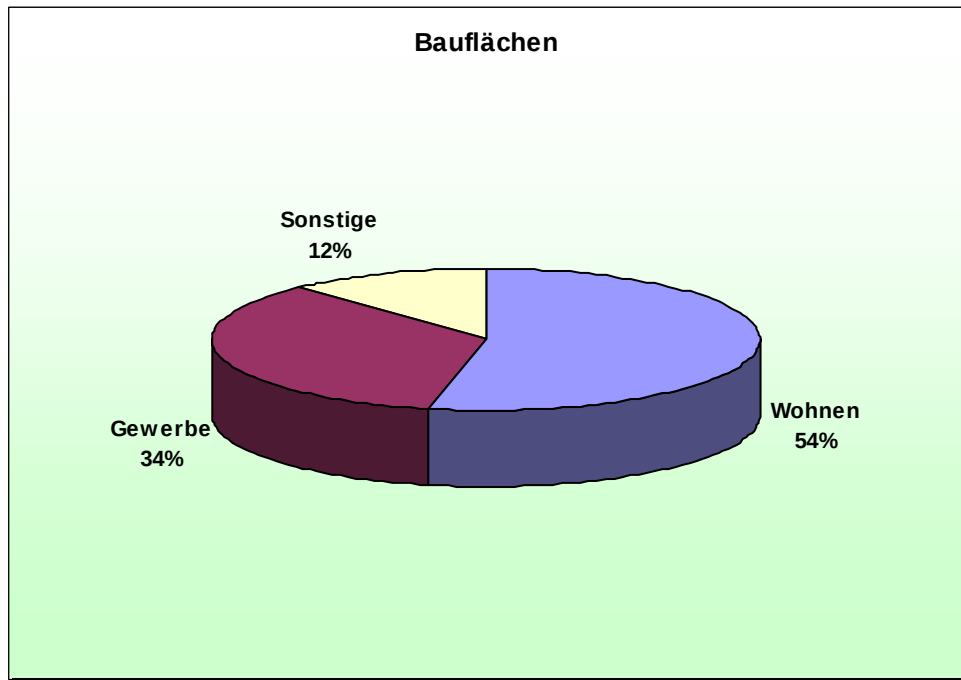


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

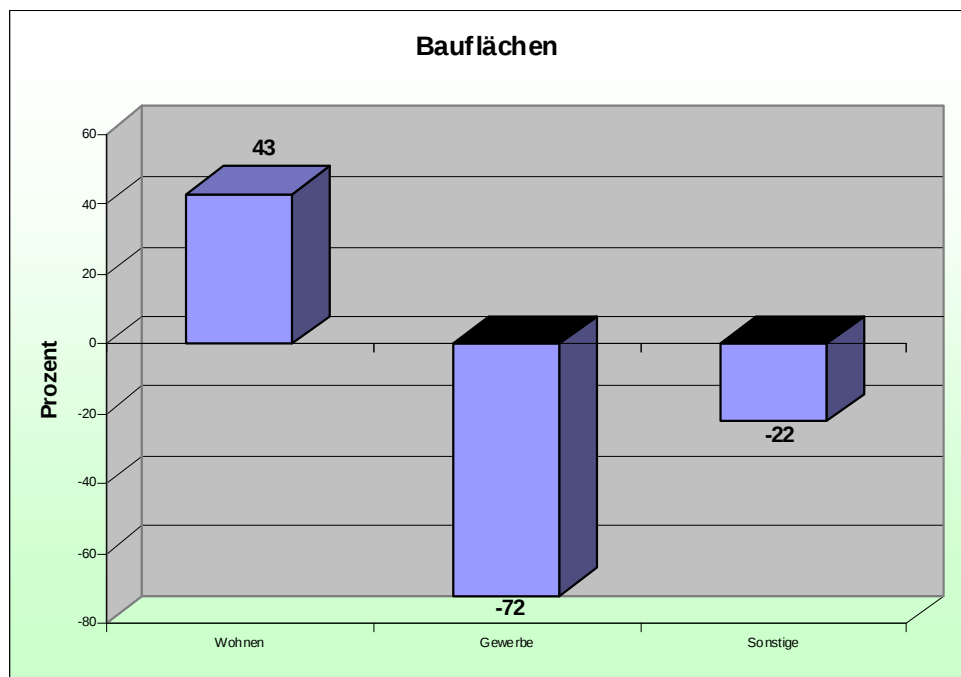


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

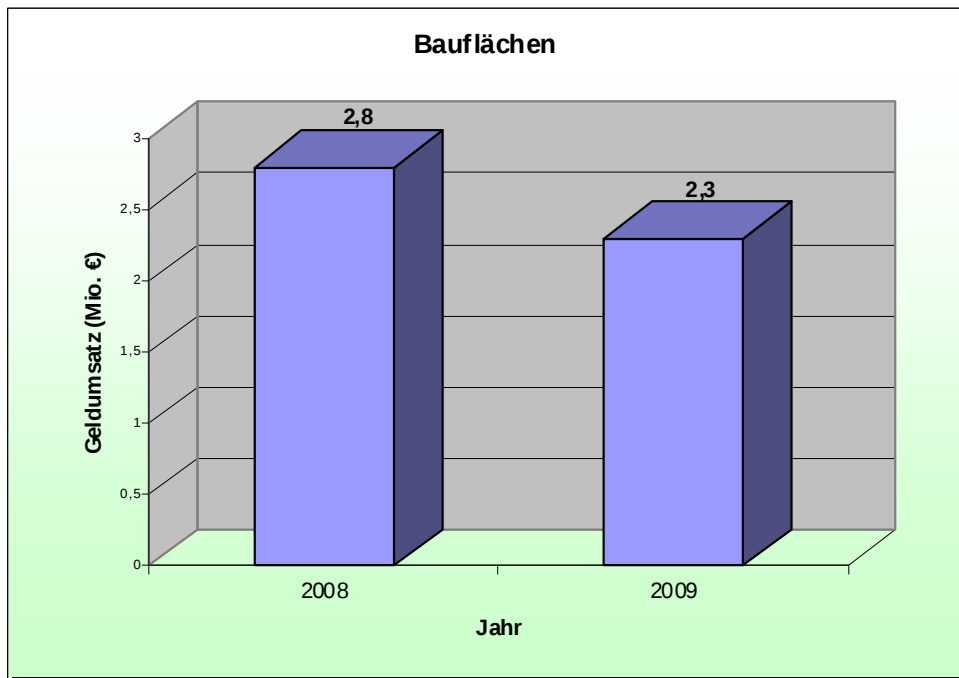


Abb.: Geldumsatz

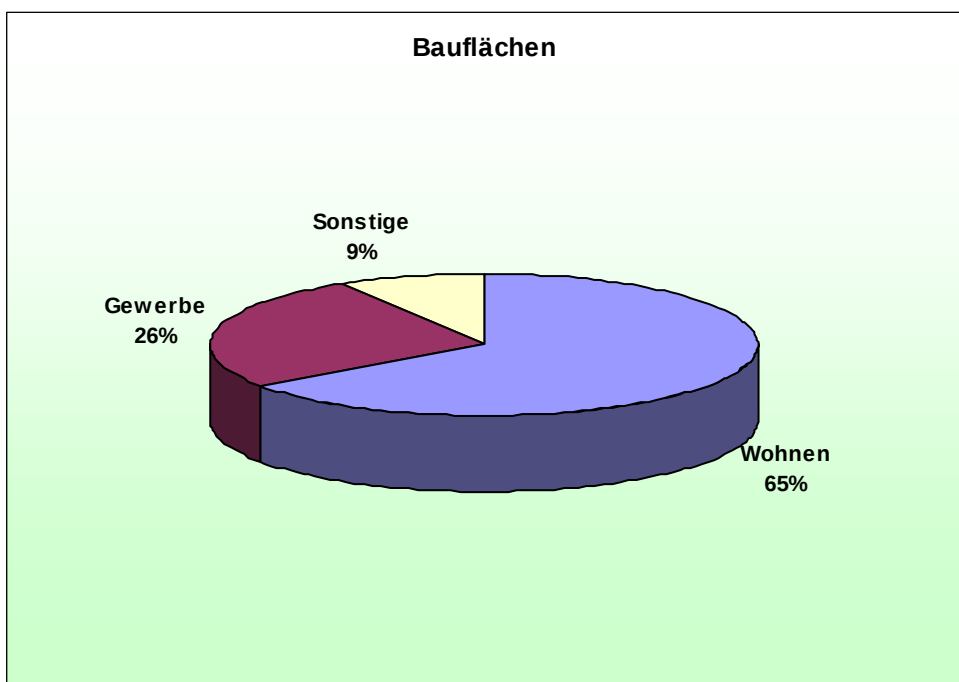


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

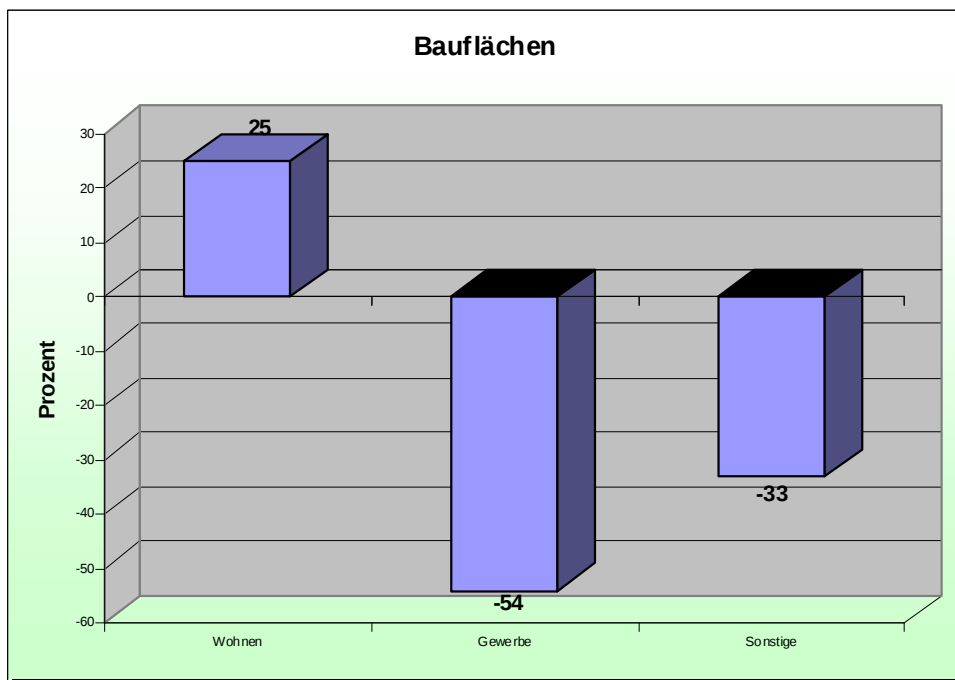


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* sank von 272 im Jahr 2008 auf 206 im Jahr 2009. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum um 43 %.

Insbesondere sank der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 72 %. Der Flächenumsatz bei Sonstigen unbebauten Flächen sank um 22 % und erreichte einen Anteil von 24 % am Gesamtumsatz.

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2009. Der Geldumsatz sank von 2,8 auf 2,3 Mio. EUR.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

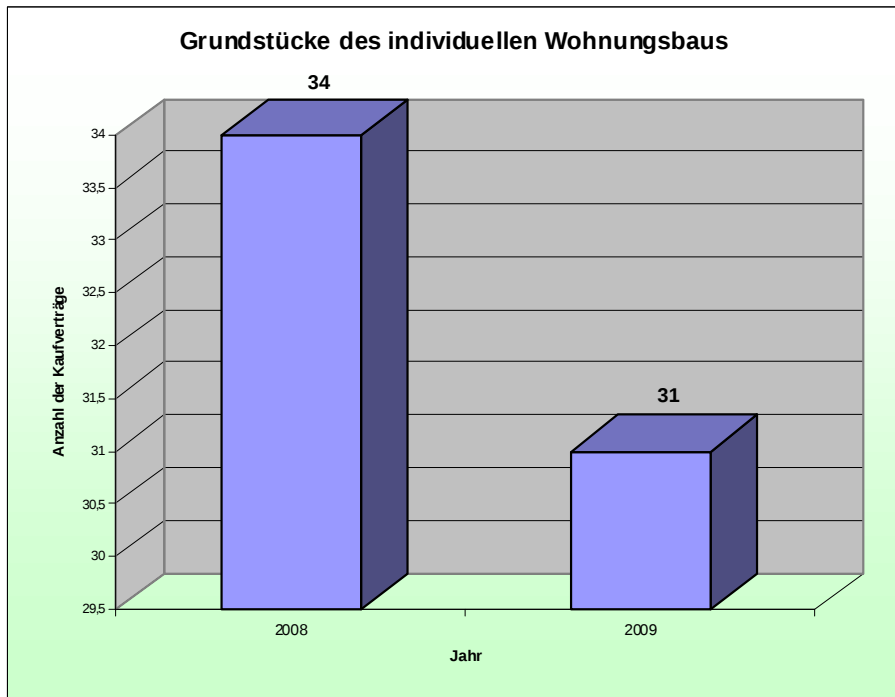


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

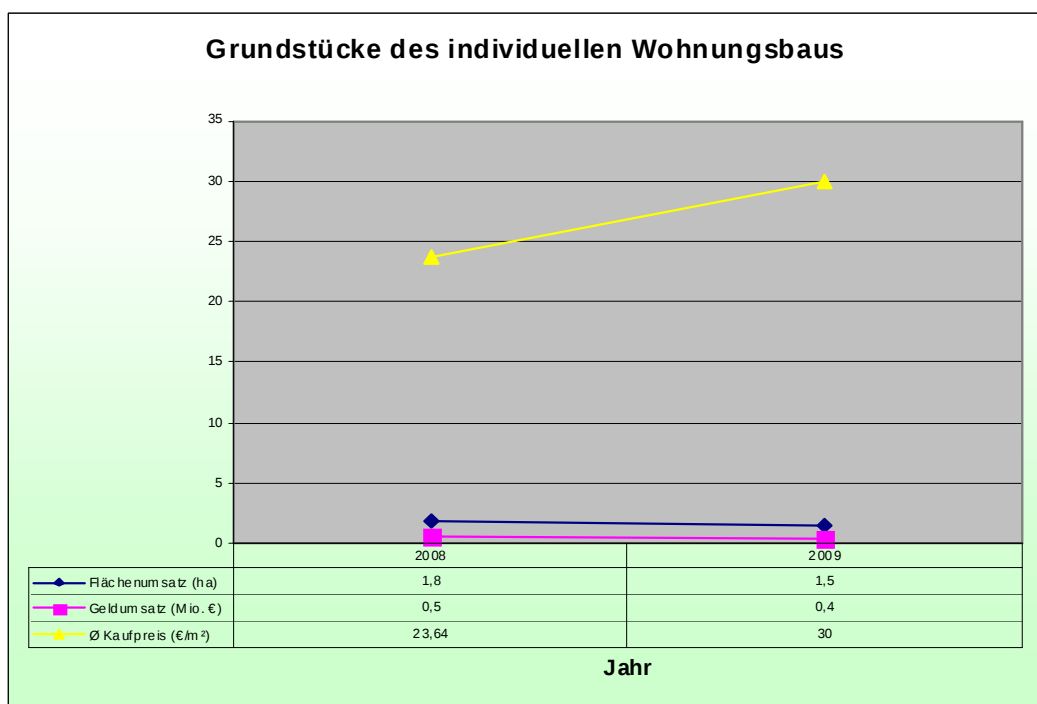


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Baureifes Land sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 34 im Vorjahr auf 31 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 9 % ab bei gleichzeitigem Rückgang Geldumsatzes (20 %) und des Flächenumsatzes (17 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 27 % auf 30,- EUR/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

5.1.2 Werdendes Bauland

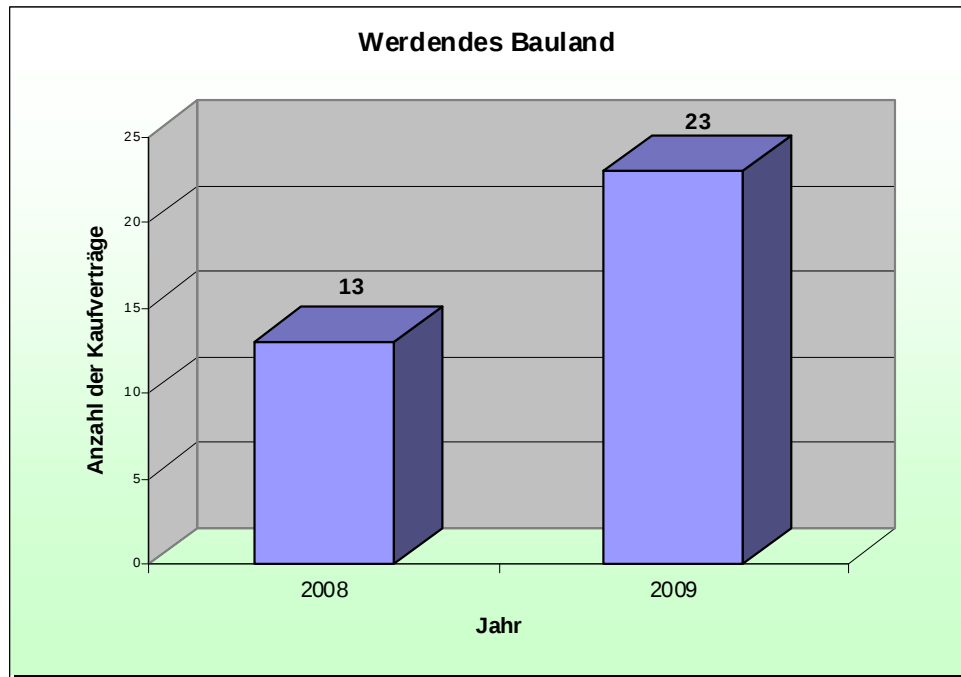


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

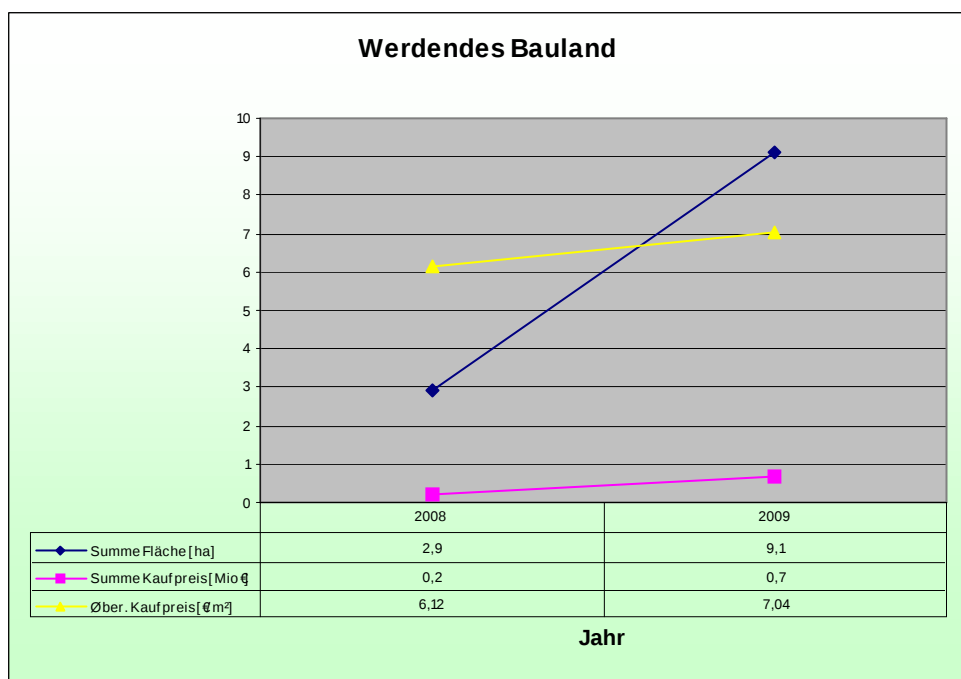


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen und ab 01.07.2010 nach ImmoWertV handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) und ab 01.07.2010 nach ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr wurden 9,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr verdreifacht.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,7 Mio. EUR, entsprechend dem Flächenumsatz auch eine Steigerung von 350%.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um ca. 15% gestiegen, von 6,12 auf 7,04 EUR/m².

5.1.2.1 Bauerwartungsland

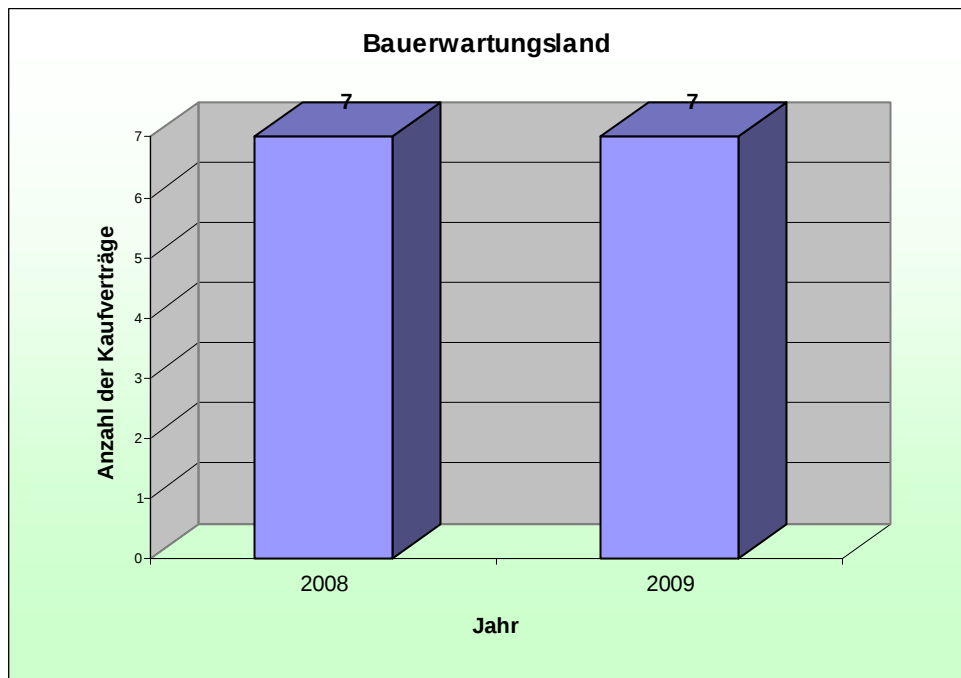


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

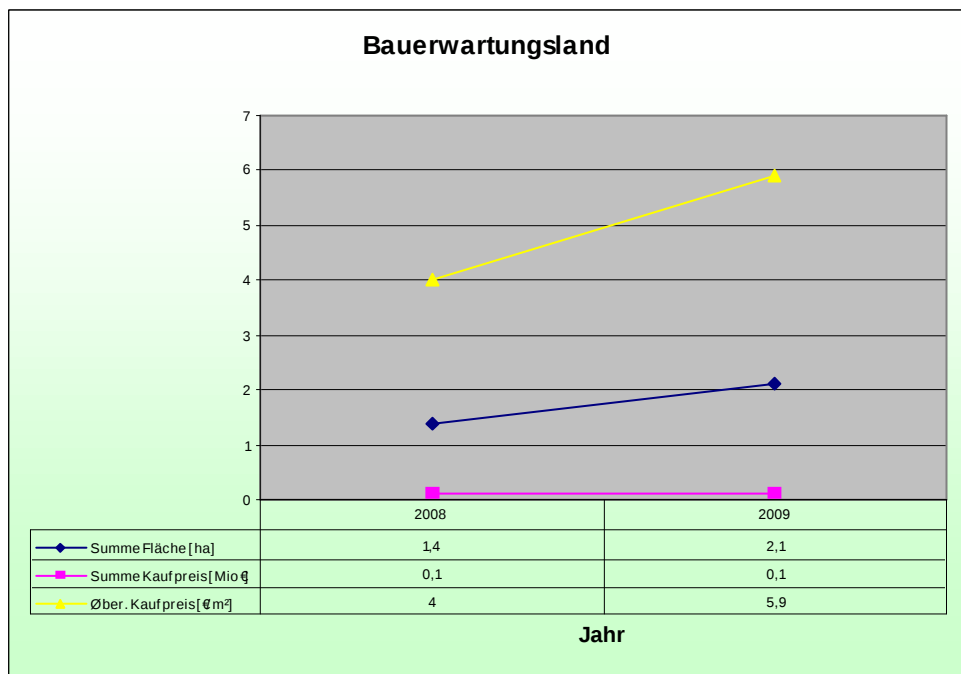


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.2.2 Rohbauland

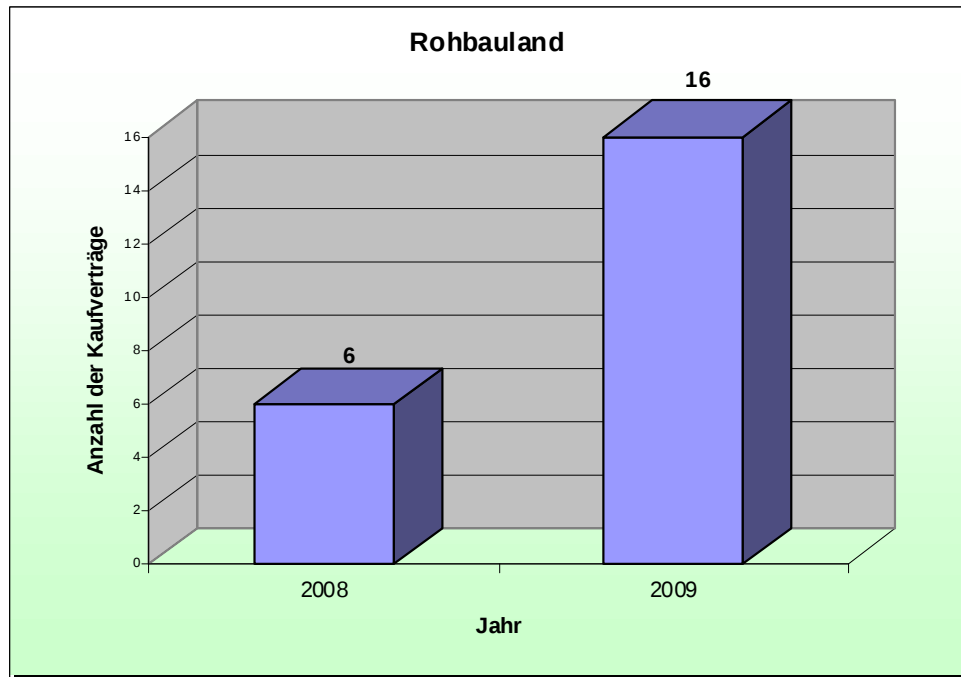


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

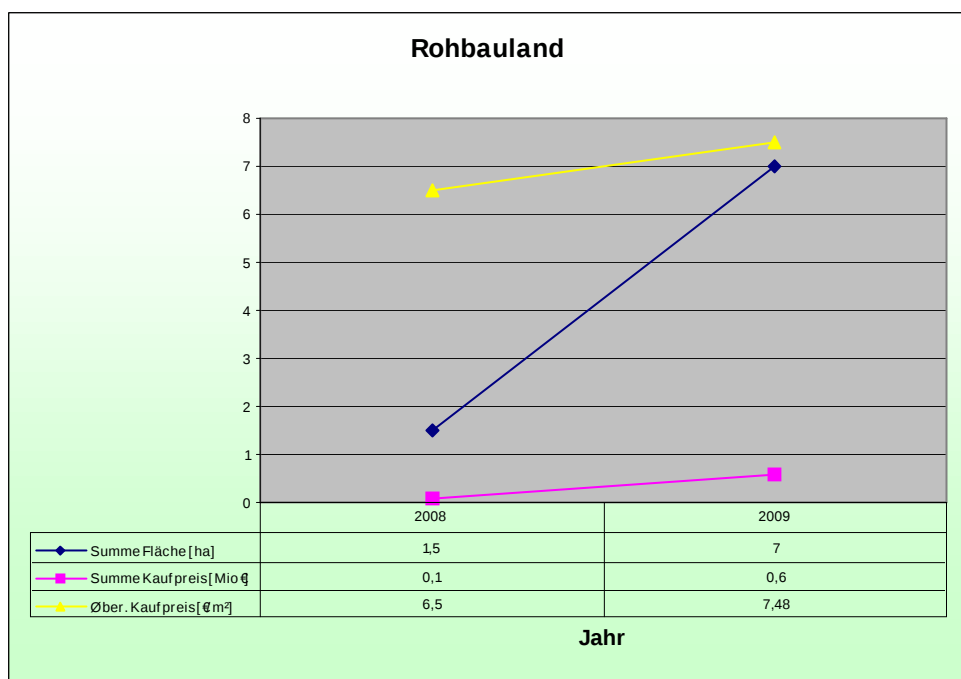


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.3 Erholungsgrundstücke

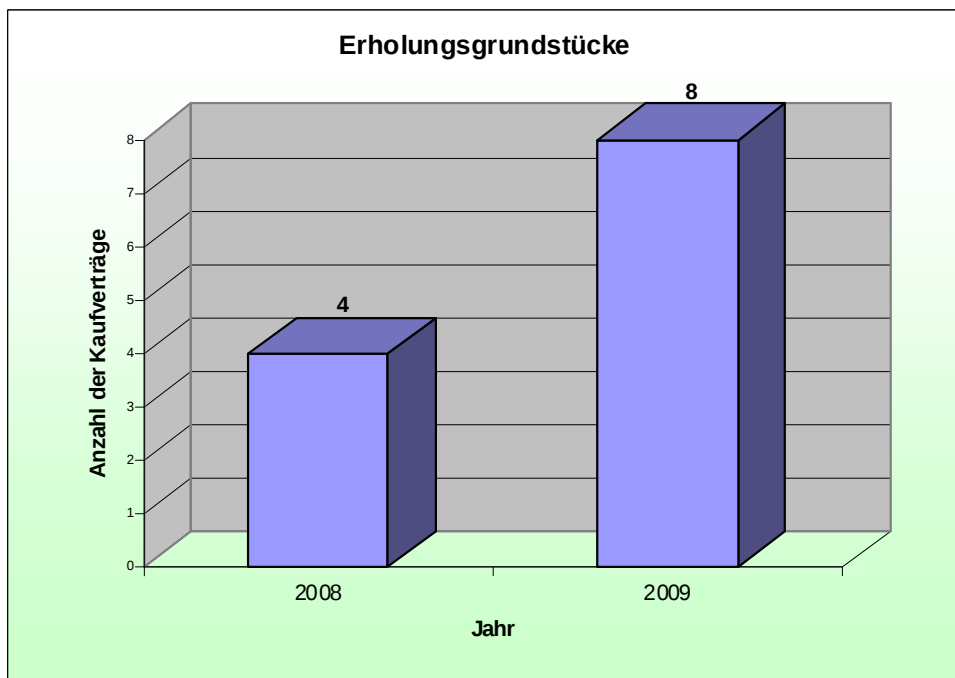


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

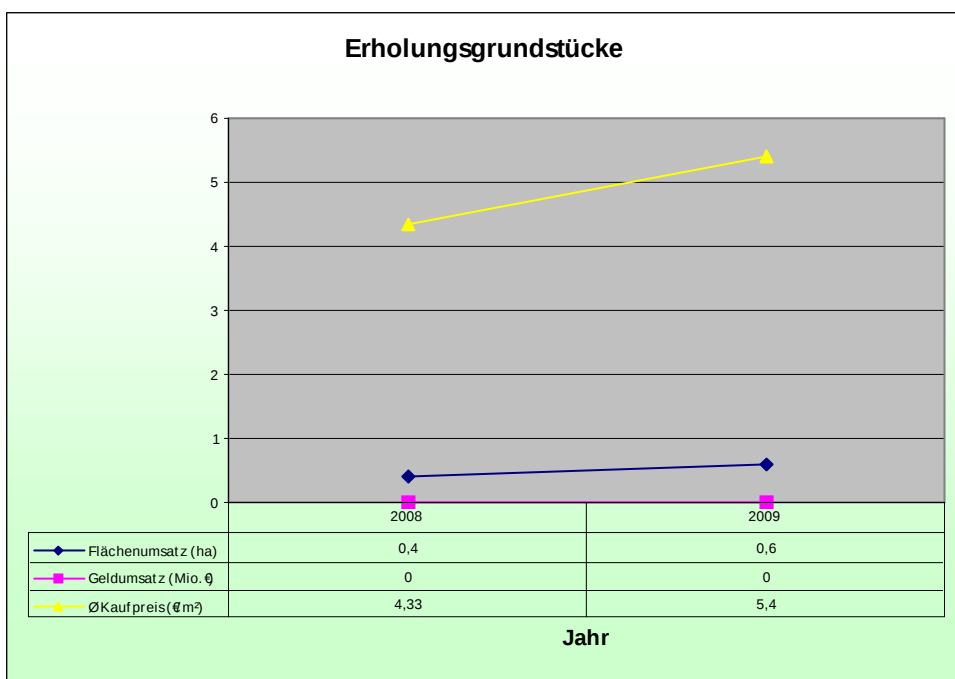


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.4 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

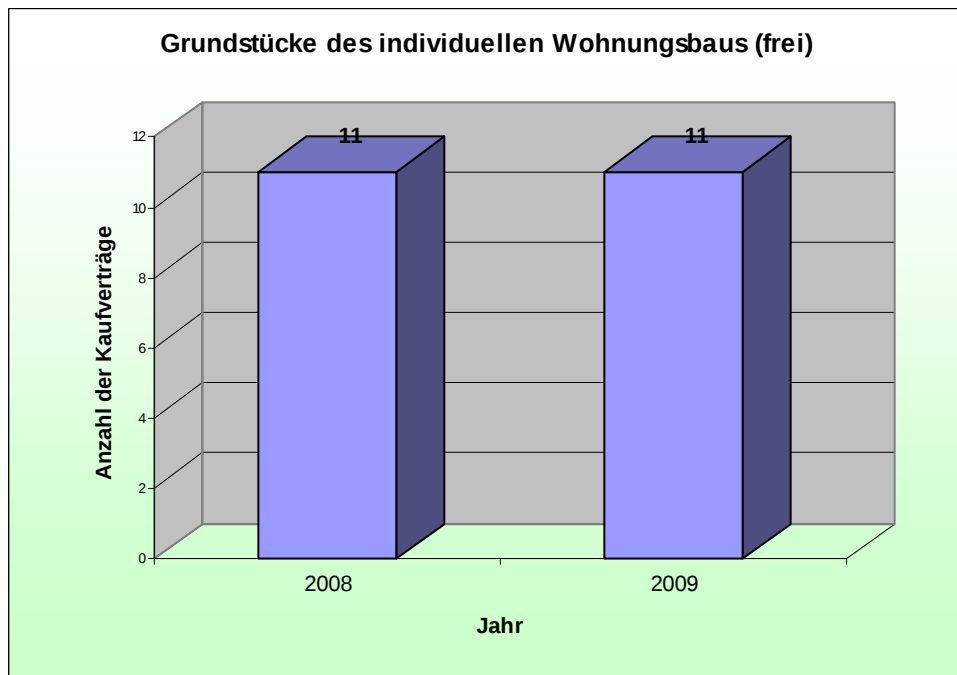


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

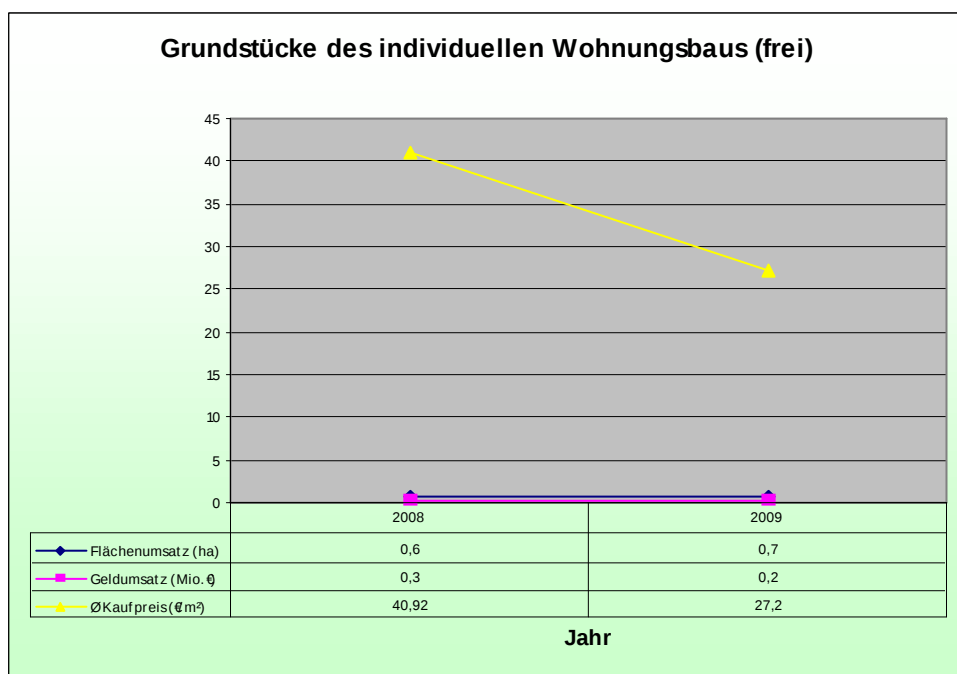


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

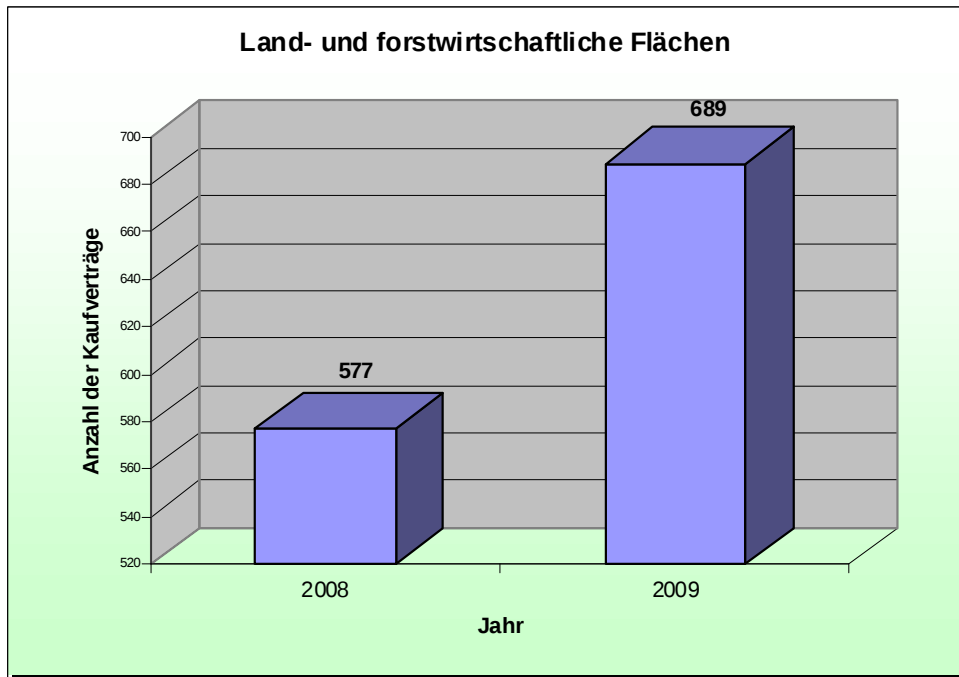


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

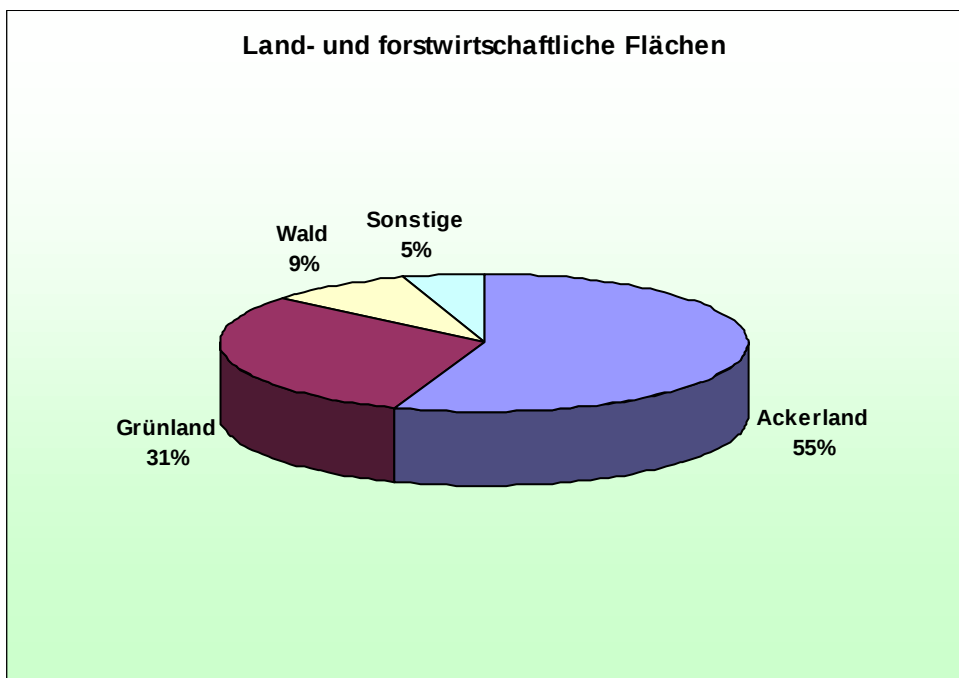


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

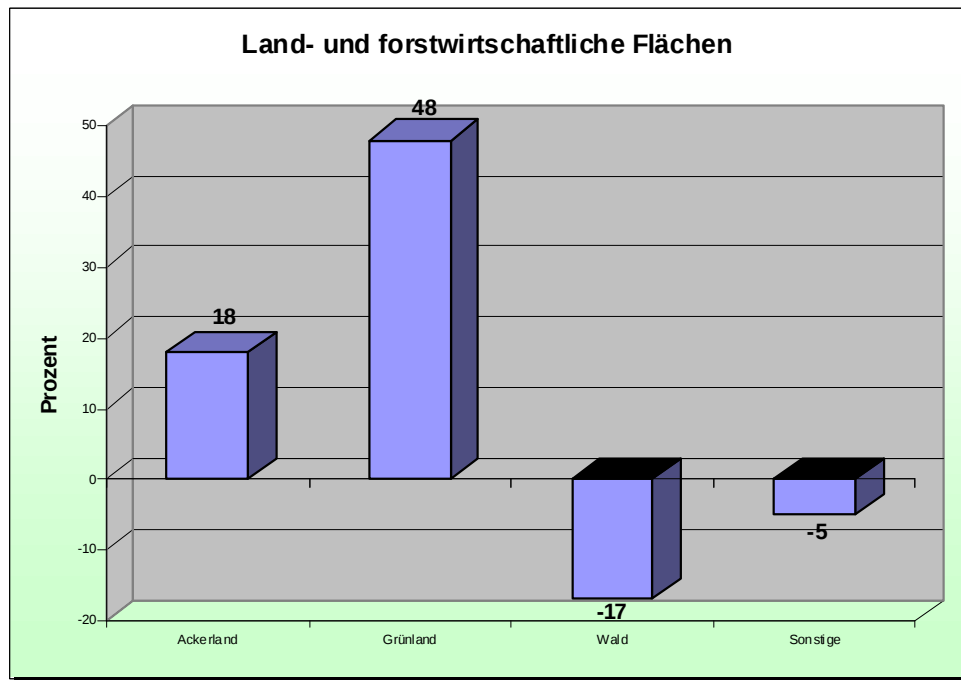


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

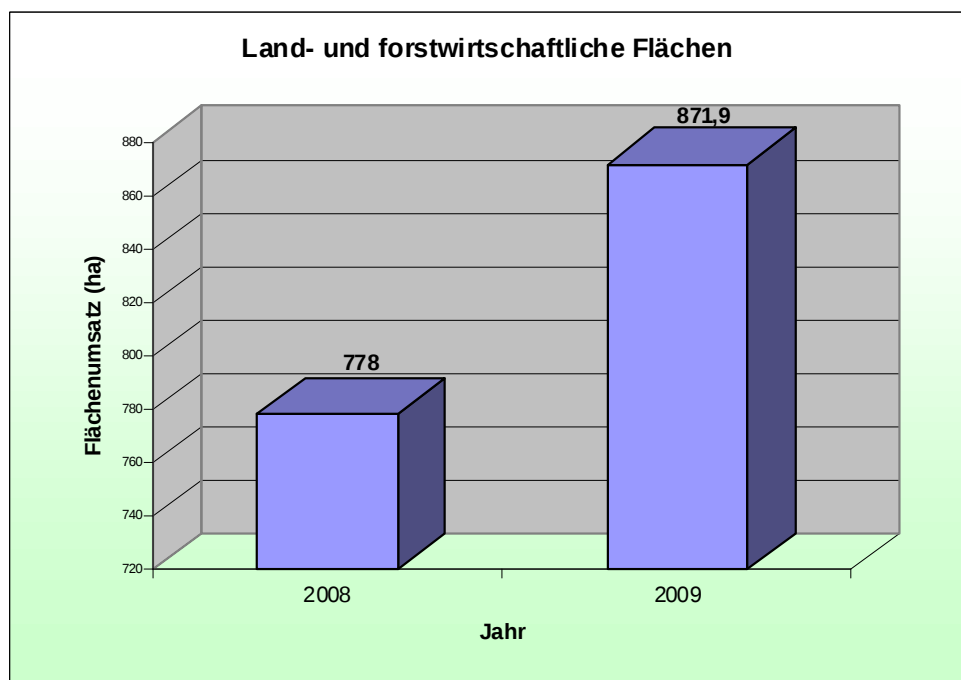


Abb.: Flächenumsatz

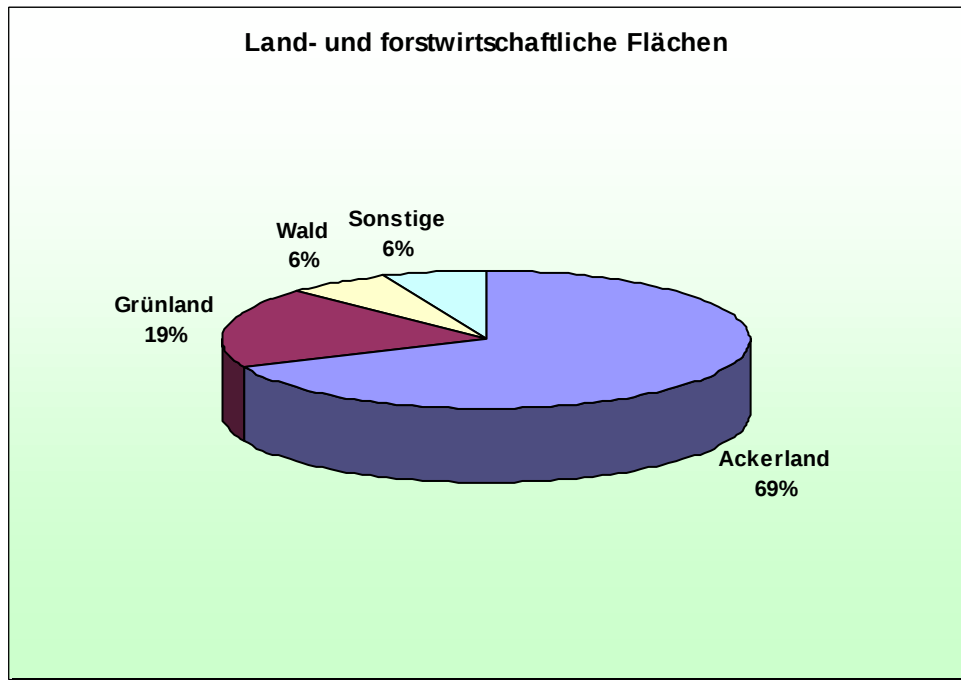


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

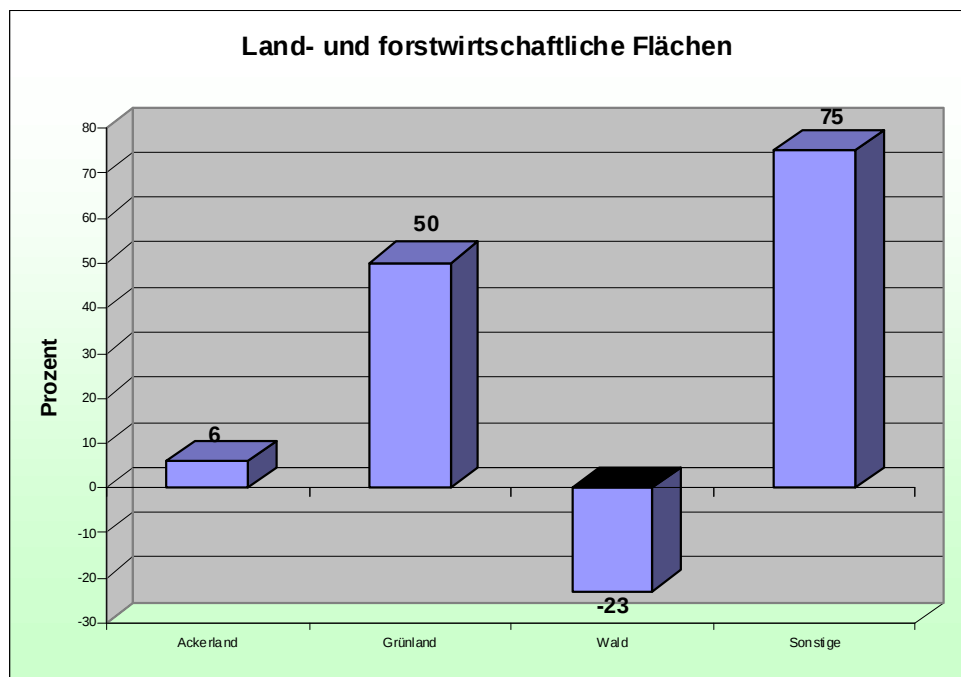


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

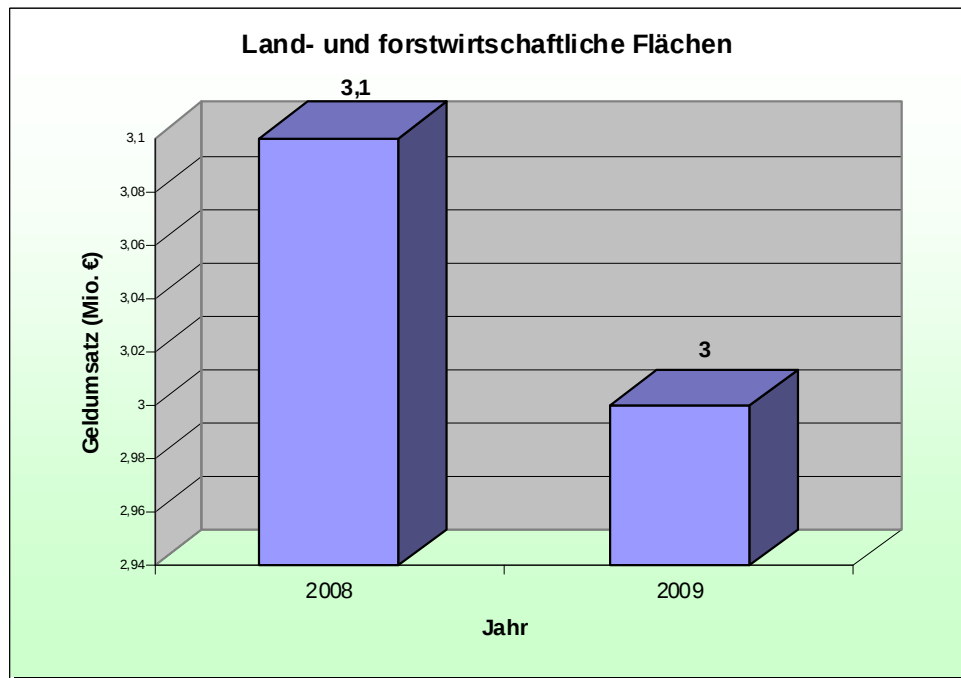


Abb.: Geldumsatz

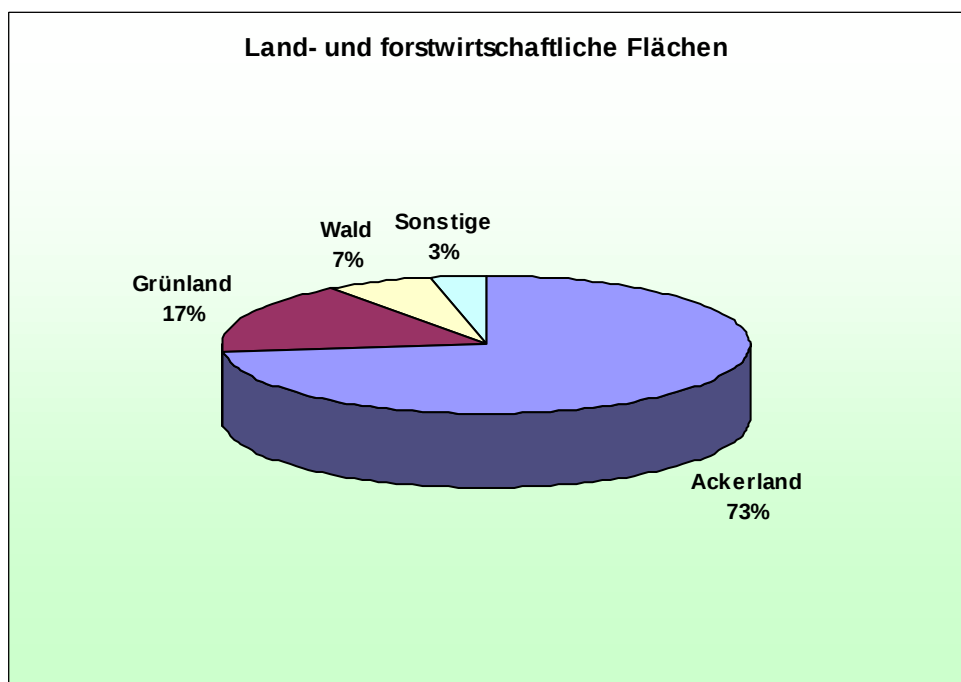


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

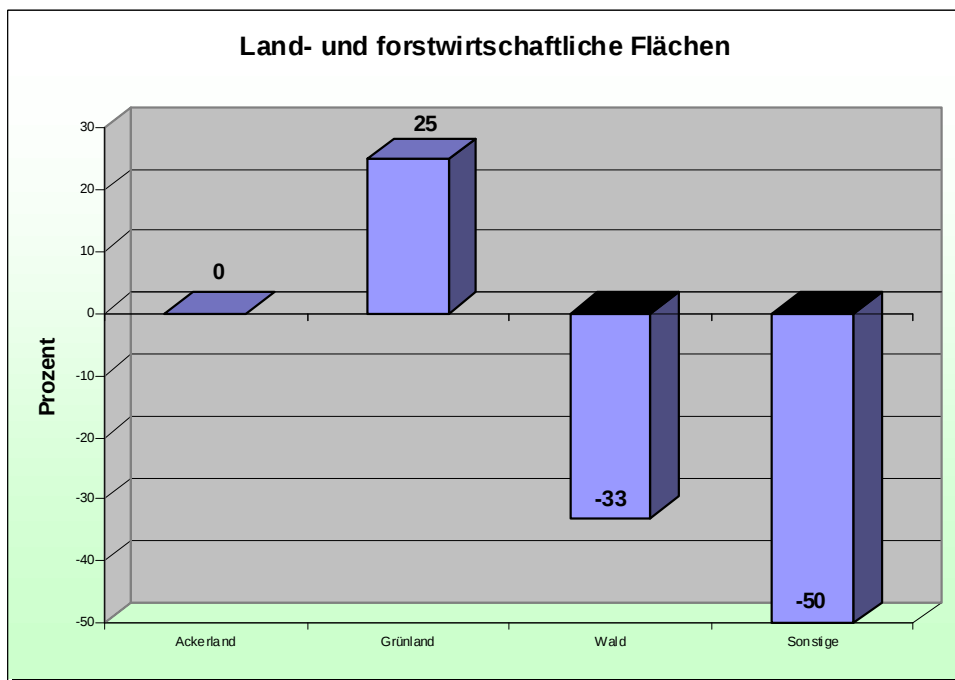


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonstige Flächen (der Land - und Forstwirtschaft)

Die aufgezeigten Diagramme stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Änderung zum Vorjahr sowie den Flächen- und Geldumsatz der *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dar.

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg um 19 % von 577 im Vorjahr auf 689 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertezeitraum insgesamt um 12 % von 778,0 auf 871,9 ha. Der Geldumsatz sank von 3,1 auf 3,0 Mio. EUR.

5.2.1 Ackerland

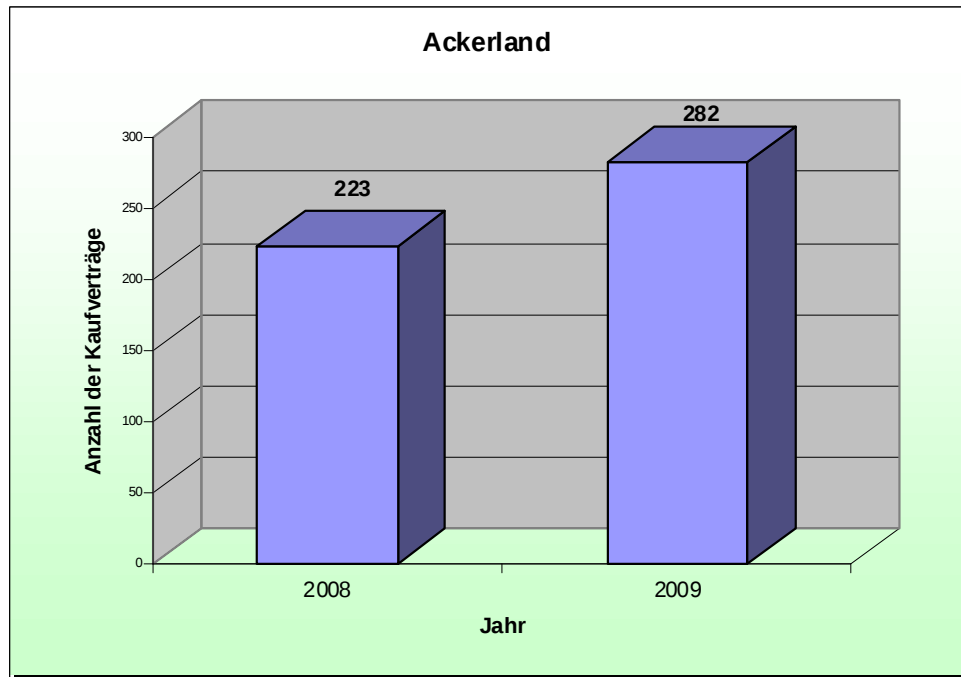


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

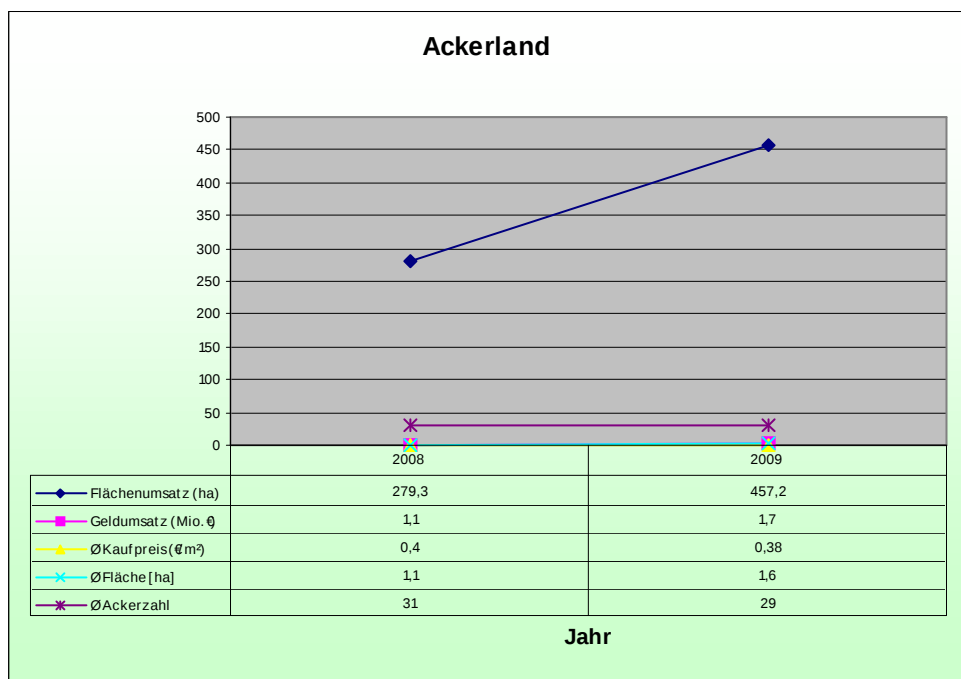


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und die durchschnittliche Ackerzahl des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg von 223 im Jahr 2008 auf 282 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 457,2 ha ist um 64 % gestiegen; der Geldumsatz mit 1,7 Mio. EUR um 55 % ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen.

5.2.2 Grünland

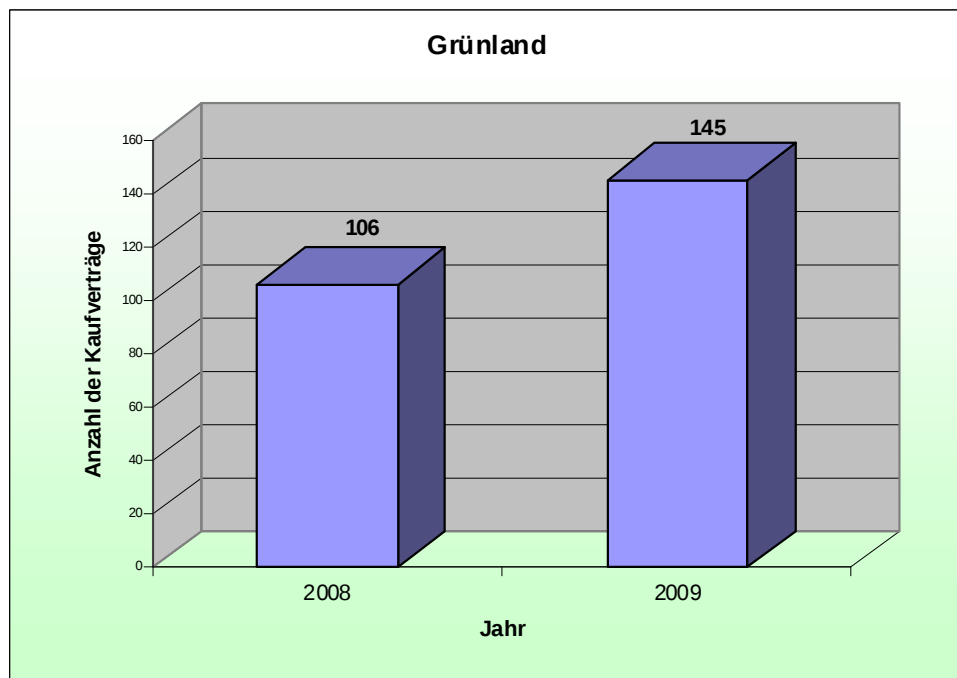


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

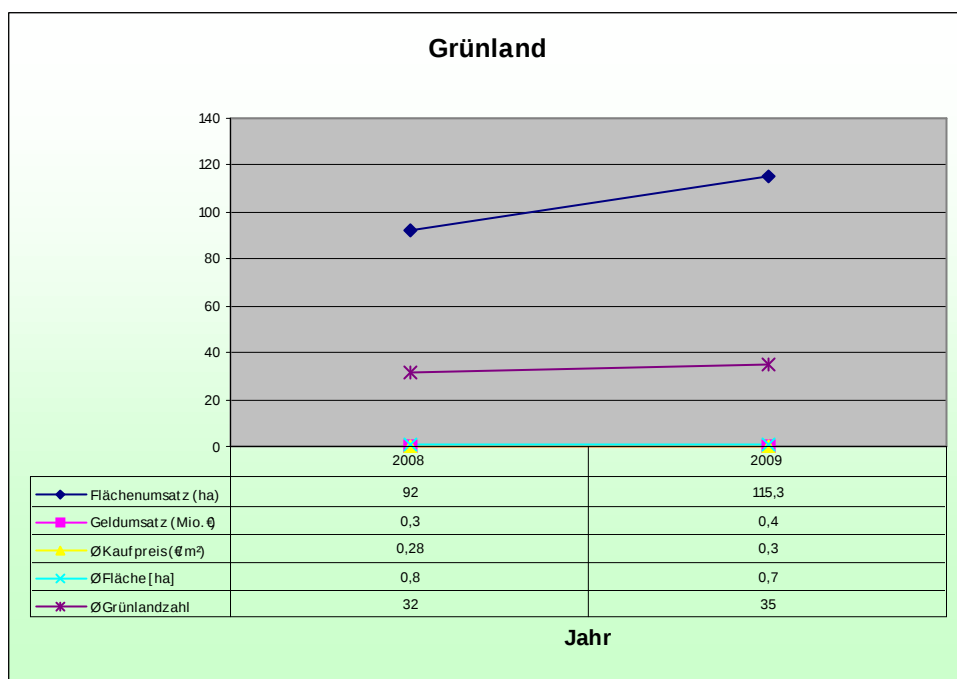


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehende Tabelle einschließlich Diagramm stellt den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und die durchschnittliche Grünlandzahl des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 106 im Jahr 2008 auf 145 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 115,3 ha ist um 25 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR um 33 % ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist leicht gestiegen.

5.2.3 Forst

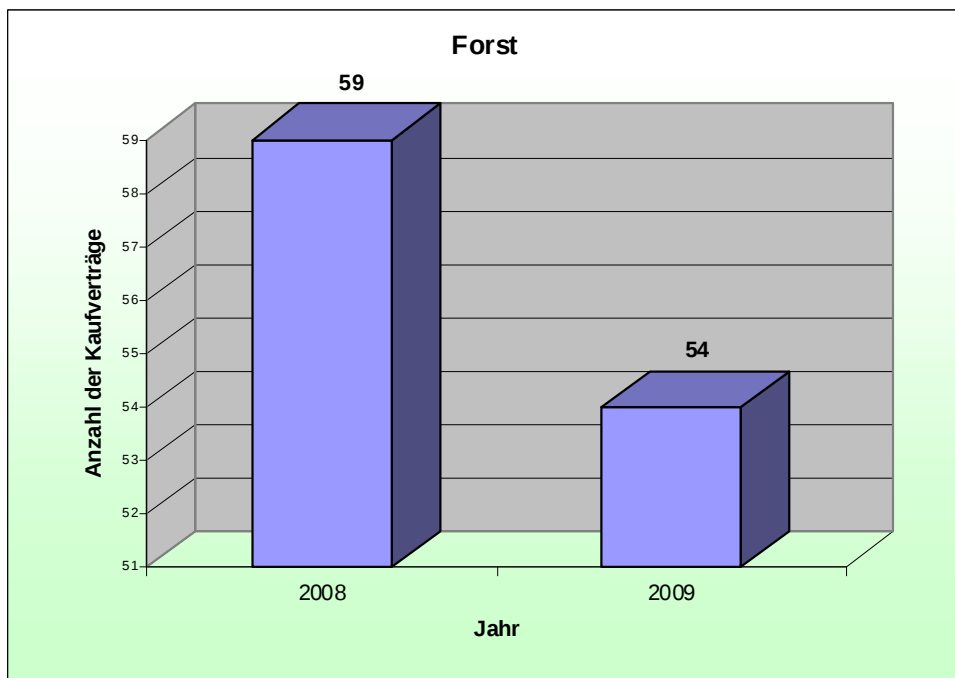


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

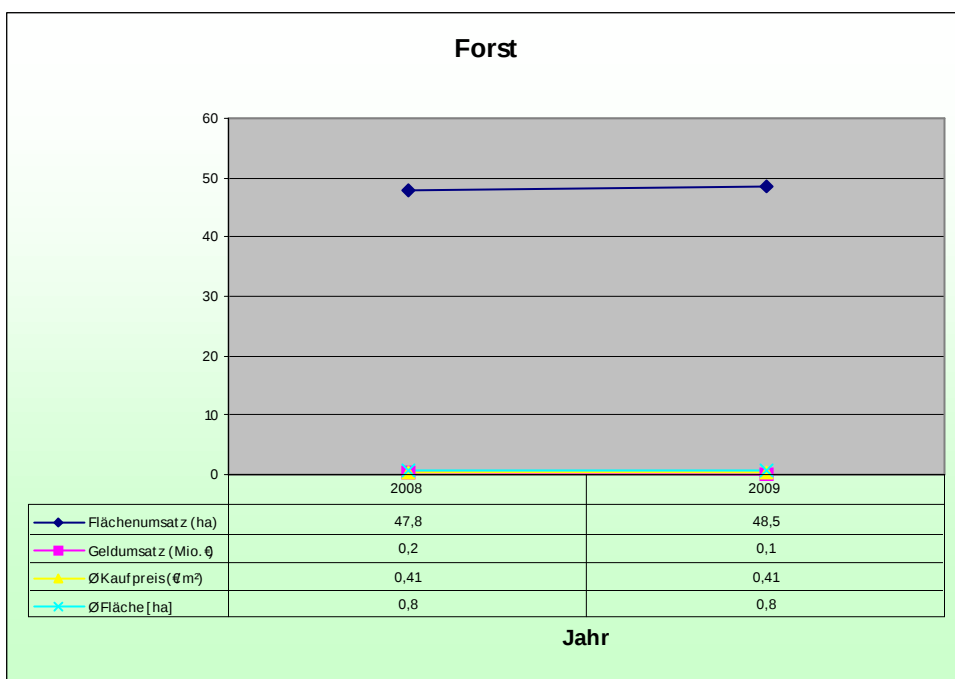


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehende Tabelle einschließlich Diagramm stellt den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen sank im Vergleich zum Vorjahr um 8 %. Der Flächenumsatz mit 48,5 ha ist gestiegen; der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr um 50 % gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist konstant geblieben.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

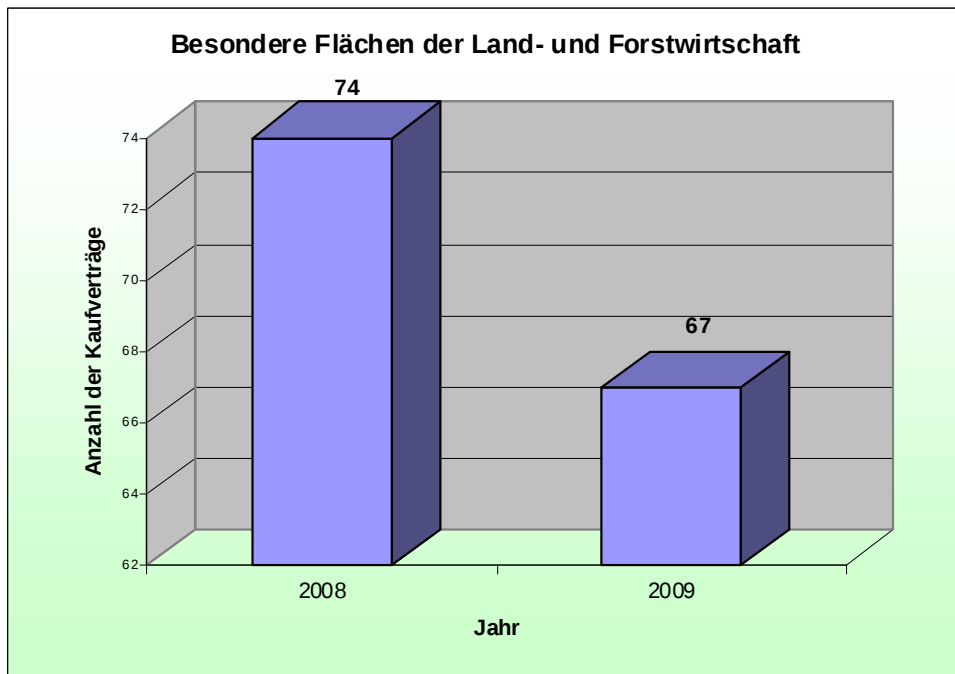


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

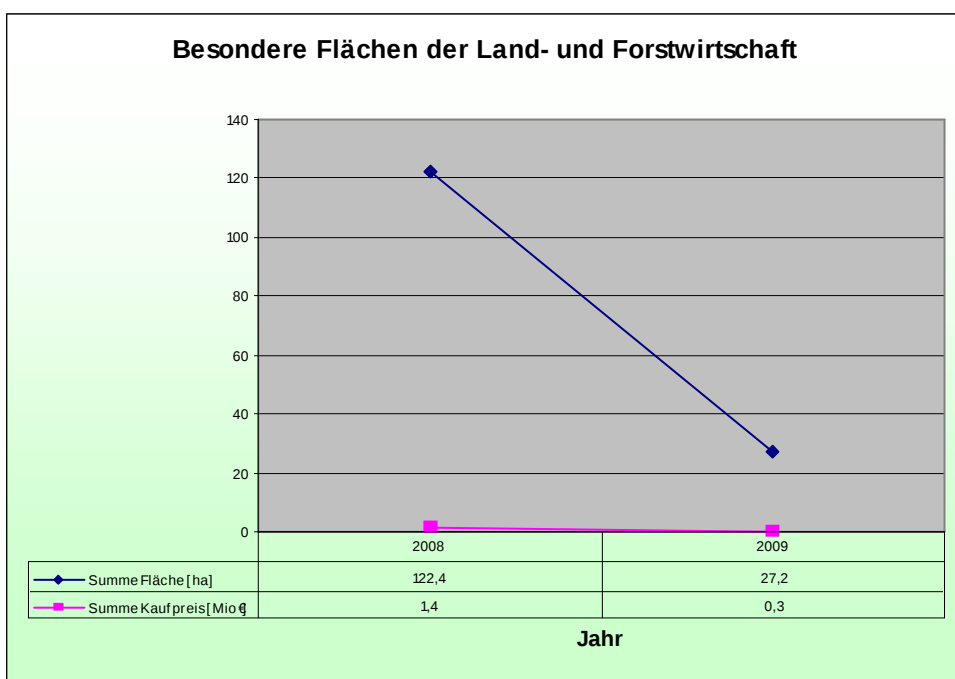


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV (mit der ImmoWertV ab 01.07.2010 weggefallen) definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

5.3.1.1 Gärten

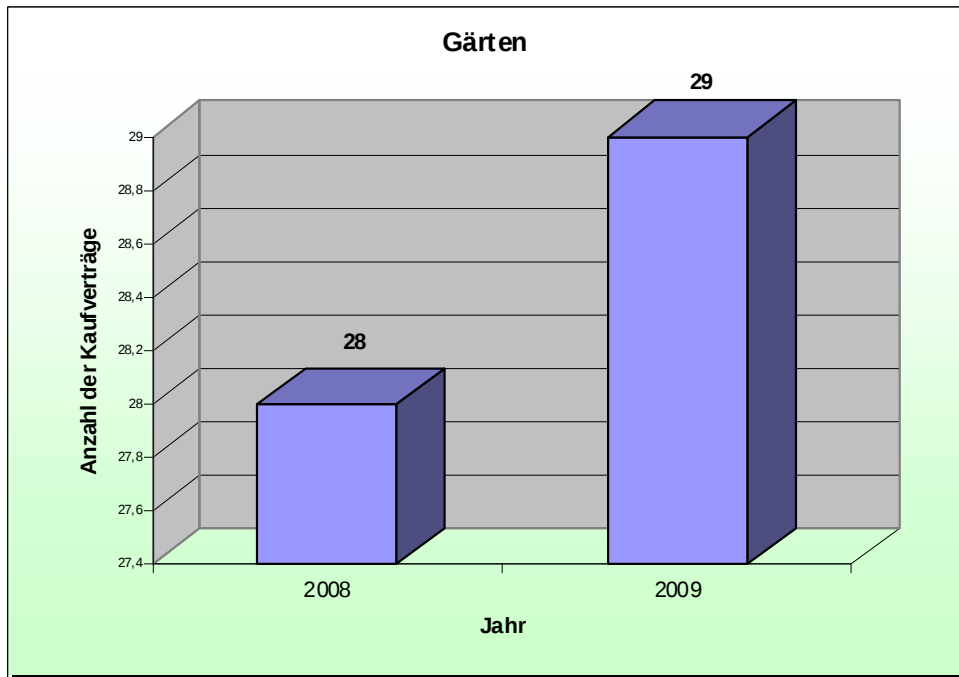


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

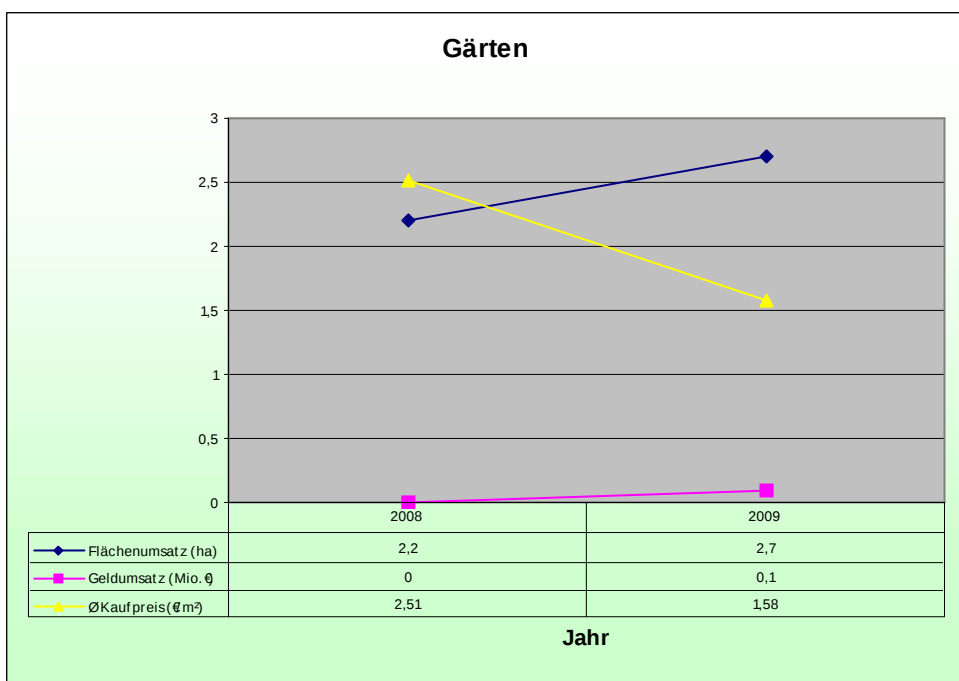


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei Gartenlandflächen ist gegenüber dem Jahr 2008 Flächenumsatz von + ca. 23% zu verzeichnen, wobei die Geldumsatzentwicklung hier eher konstant blieb. Der durchschnittliche Kaufpreis EUR pro m² liegt hier bei ca. 63% vom Durchschnittspreis des Vorjahres 2008.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

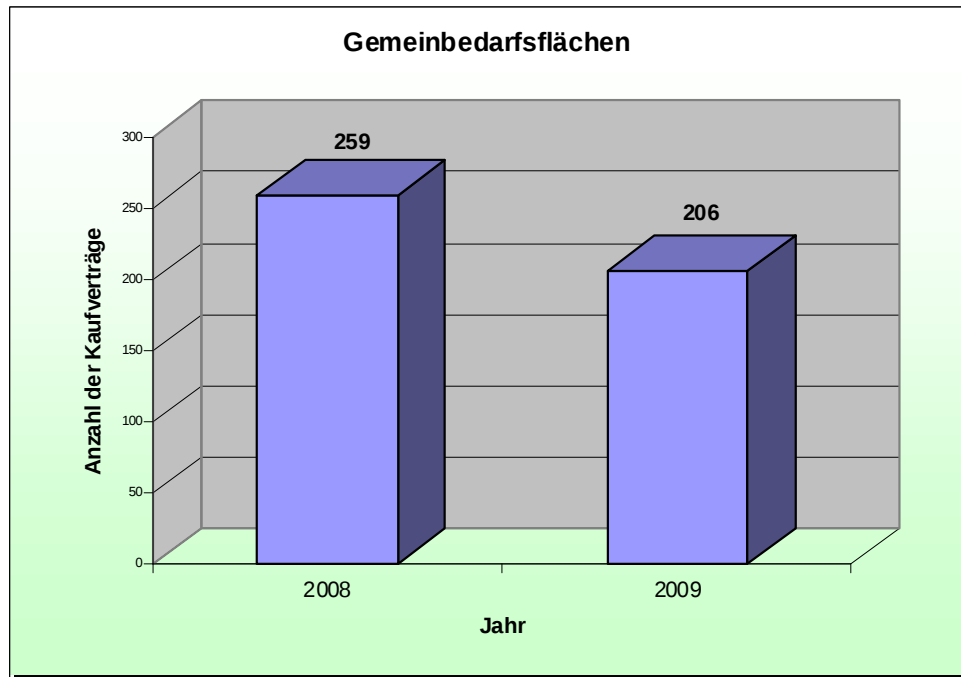


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

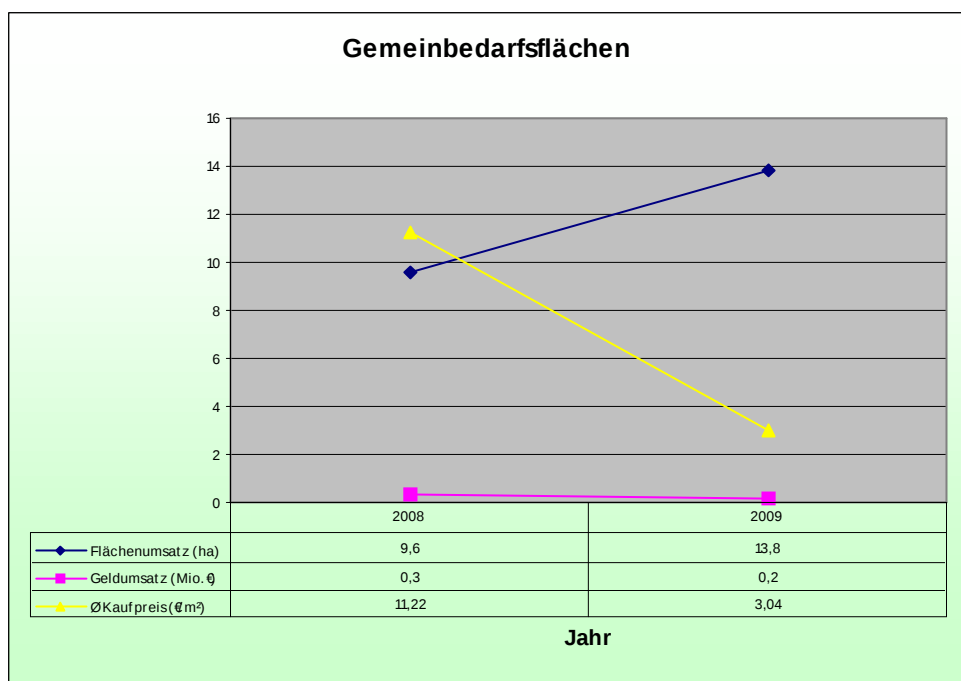


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

6 Bebaute Grundstücke

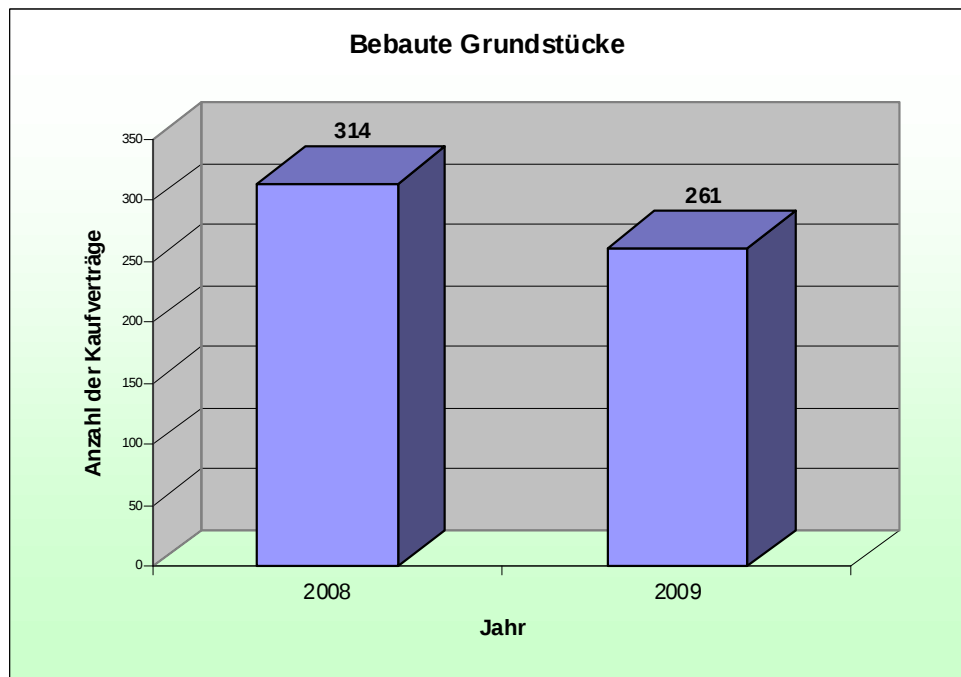


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

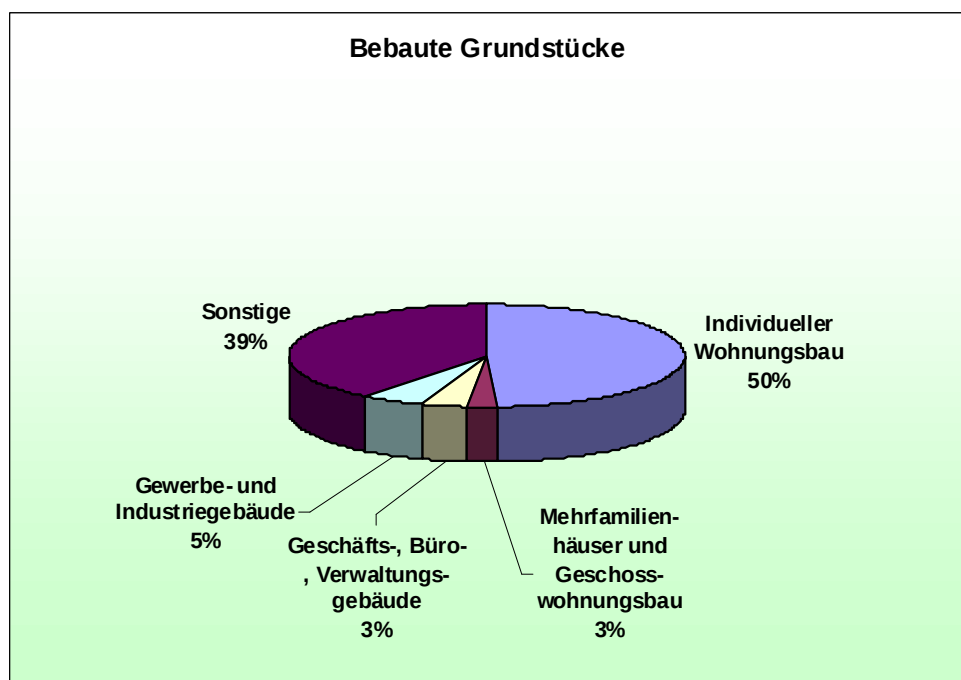


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

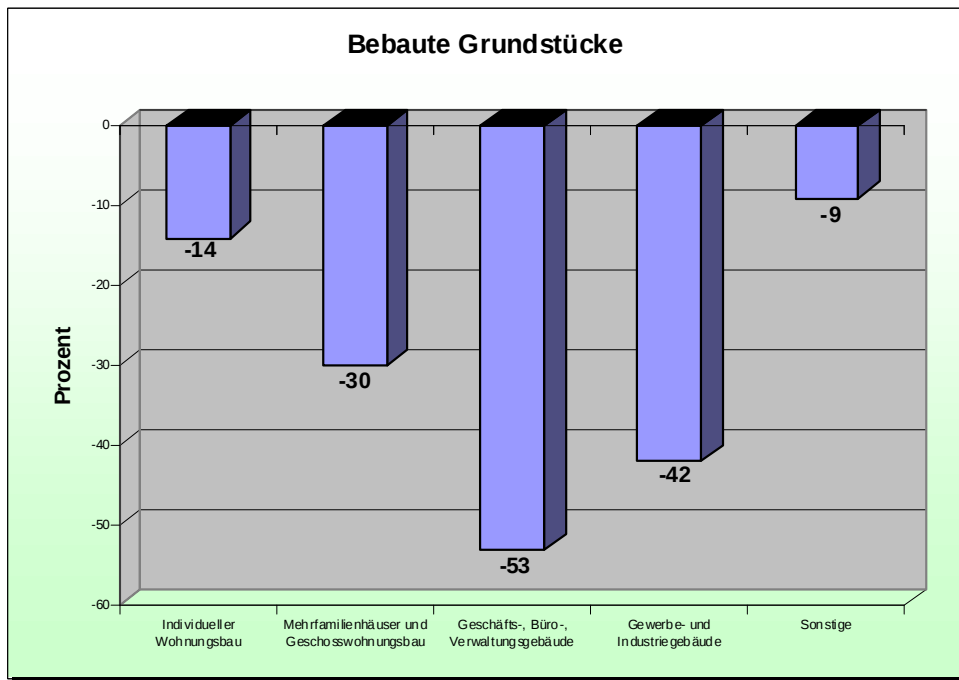


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

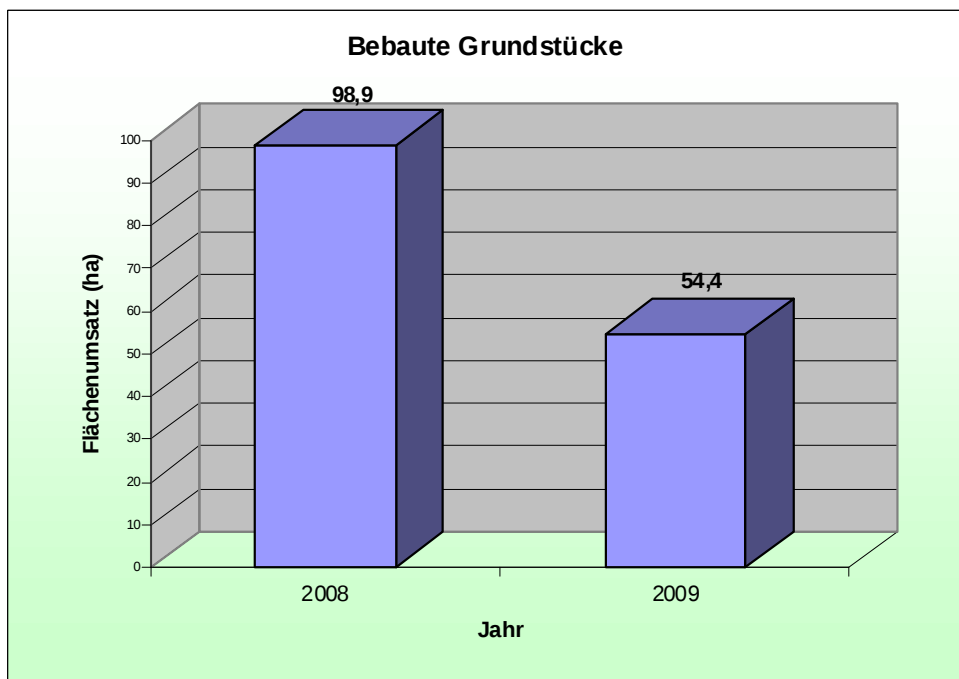


Abb.: Flächenumsatz

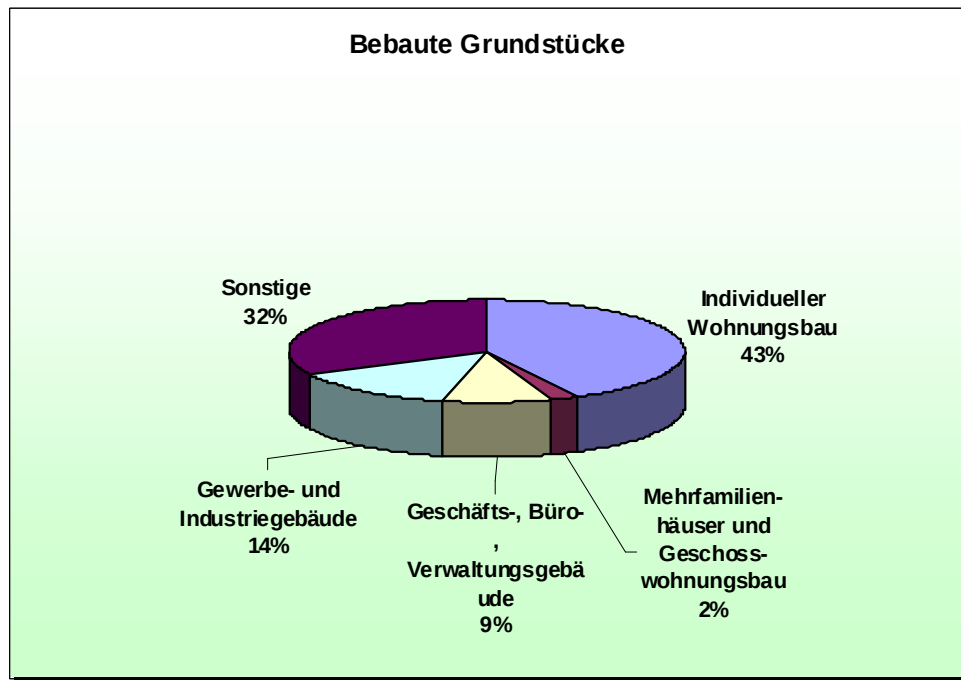


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

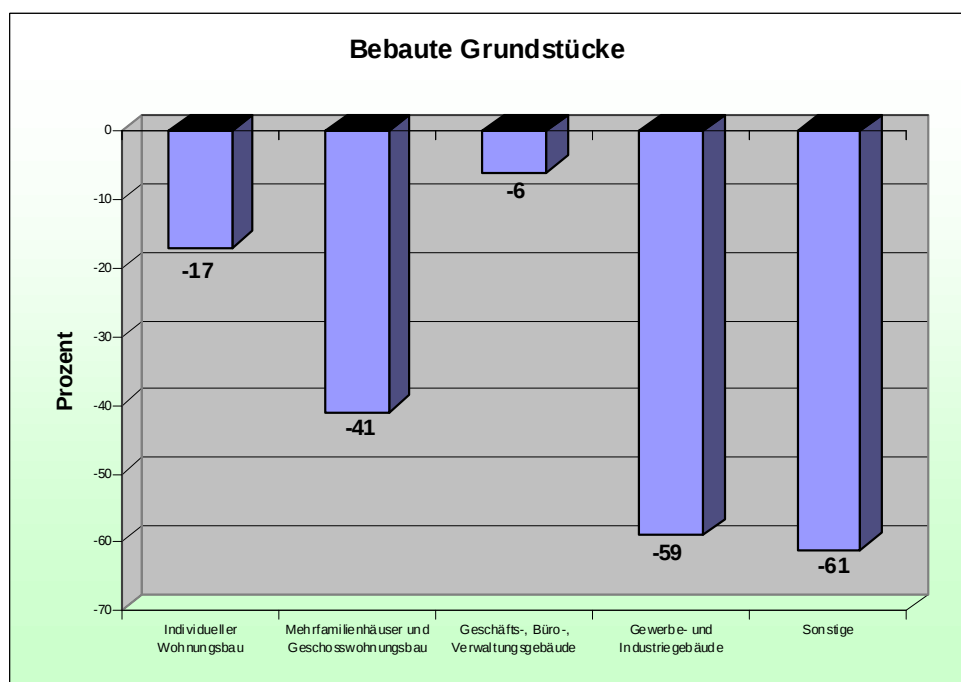


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

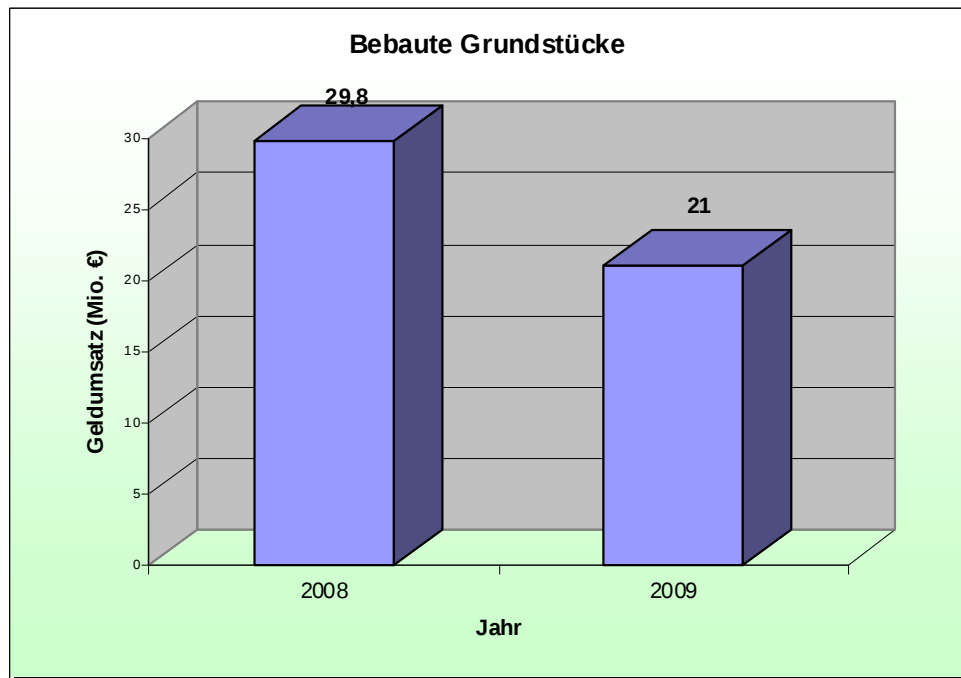


Abb.: Geldumsatz

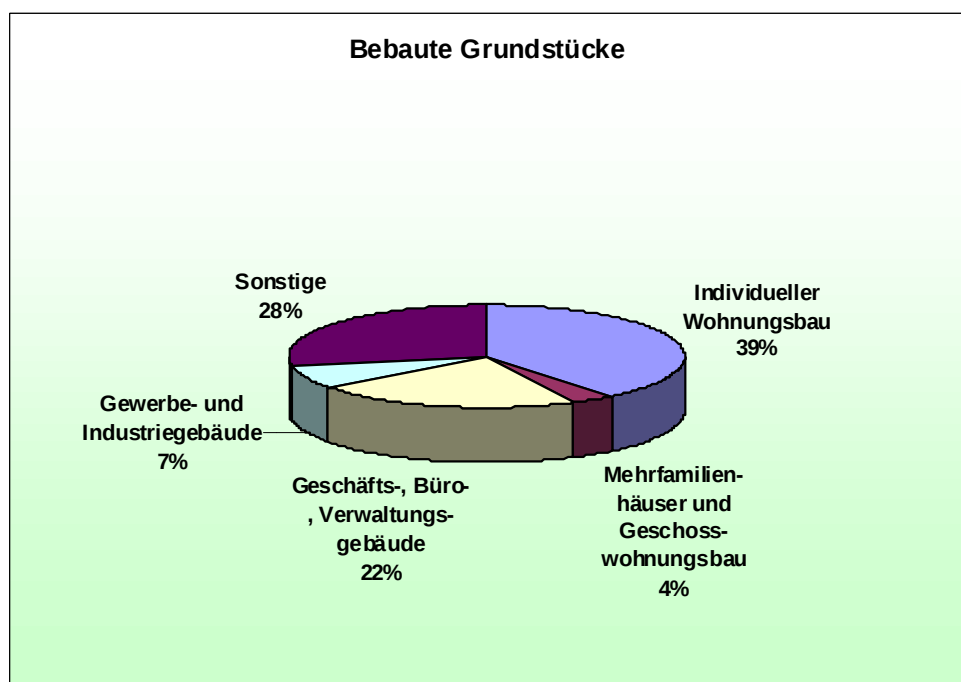


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

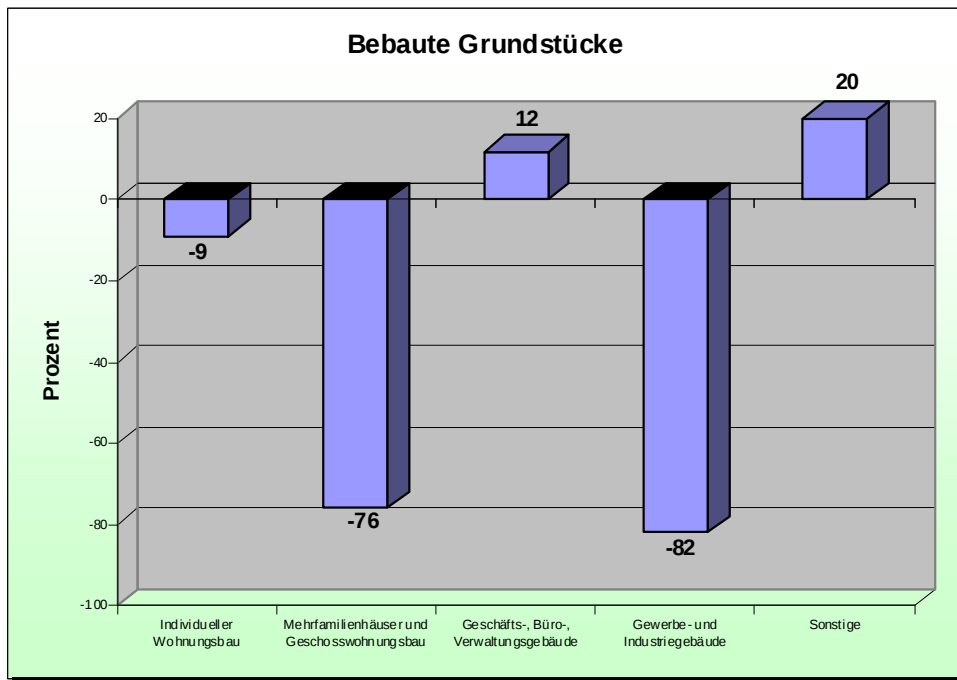


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- sonstige Gebäude

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt.

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist ein Rückgang von 53 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 17 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar. Ein deutlicher Rückgang ist im Bereich der Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude erkennbar.

Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr stark gefallen.

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

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

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	18			124.000		598		3		657,36		182	
	min	max		50.000	185.000	327	1.538	min	max	484,69	826,53	163	215
2008	23			138.105		928		20		980,90		136	
	min	max		58.000	249.442	463	1.887	min	max	476,92	1.444,44	90	240

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	9			71.800		658		4		525,85		155	
	min	max		65.000	134.500	348	1.849	min	max	412,50	996,30	135	180
2008	15			91.408		943		12		631,59		138	
	min	max		5.000	188.000	385	1.739	min	max	229,79	1.098,36	111	345

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	35			49.764		907		1		481,08		185	
	min	max		4.000	163.000	285	1.812	min	max	481,08	481,08	185	185
2008	33			38.728		692		5		347,83		147	
	min	max		10.000	168.000	225	1.516	min	max	173,08	520,00	138	334

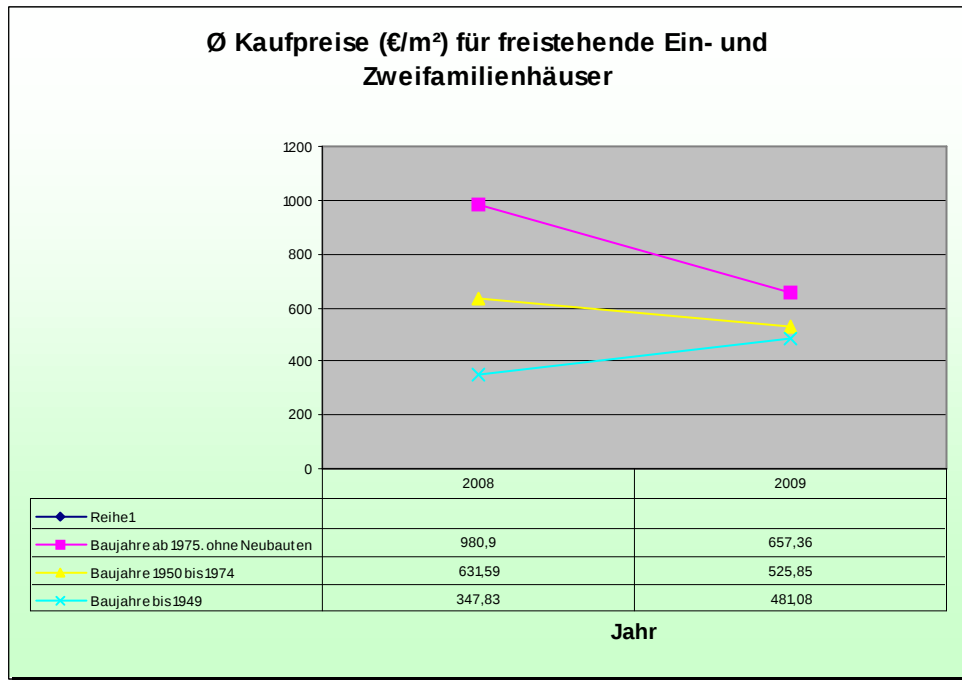


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre 1950 bis 1974“ einen Rückgang bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	min	max					min	max				
2008	2		85.000		695		2		642,46		117	
	min	max	76.000	94.000	590	800	min	max	622,95	661,97	112	122

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	4		40.000		615							
	min	max	21.000	71.000	166	632	min	max				
2008	3		30.000		362		1		530,77		130	
	min	max	15.000	69.000	174	731	min	max	530,77	530,77	130	130

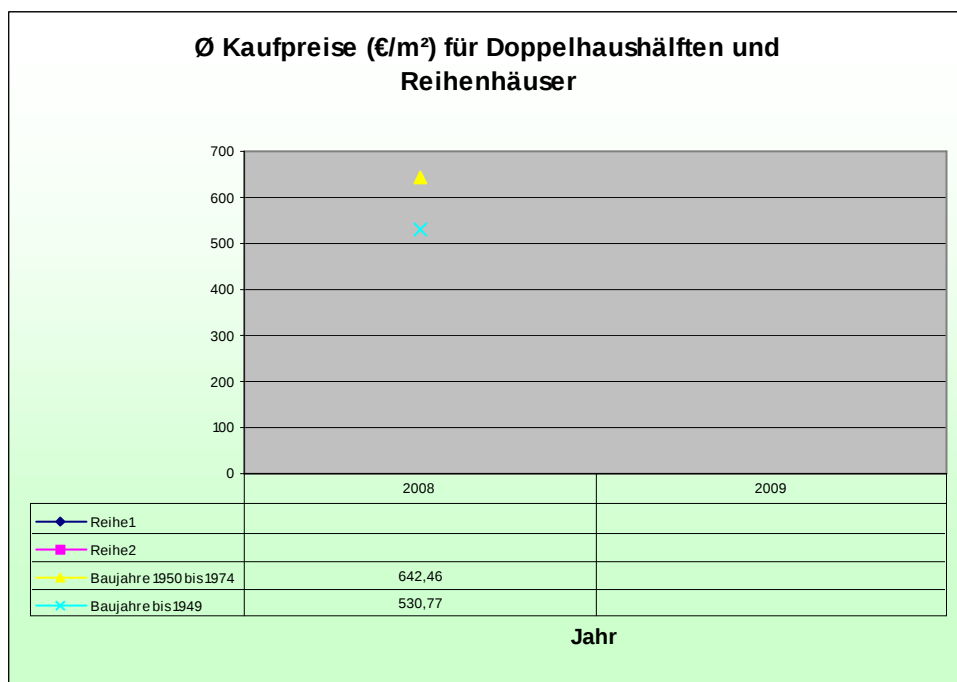


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

In den Tabellen werden die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt.

Die Kaufpreise von *Doppel- und Reihenhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre bis 1949“ einen leichten Anstieg bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2009	2		115.000									
	min	max	90.000	140.000	629	2.675	min	max				
2008												
	min	max					min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2009	5		50.000		1.275							
	min	max	16.000	100.000	428	2.620	min	max				
2008	6				721							
	min	max	5.000	71.000	242	1.014	min	max				

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2009	3		220.000		2.975							
	min	max	140.000	360.000	2.000	6.515	min	max				
2008	6		535.000									
	min	max	6.500	1.265.000	1.273	10.115	min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2009	2											
	min	max	23.000	360.000	455	1.200	min	max				
2008	3		41.000		2.095							
	min	max	6.500	75.000	1.270	2.923	min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2009	1		81.500		14.740							
	min	max	81.500	81.500	14.740	14.740	min	max				
2008	10		88.000		1.527							
	min	max	8.000	249.864	149	3.676	min	max				

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Nutzfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2009	7		50.500		3.687		1	65,38		260		
	min	max	8.000	160.000	1.334	22.376	min	max	65,38	65,38	260	260
2008	15		460.415		7.237							
	min	max	4.992	2.500.000	780	31.006	min	max				

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Die Gesamtkaufpreise weisen dabei eine Tendenz nach unten auf.

7 Wohnungs- und Teileigentum

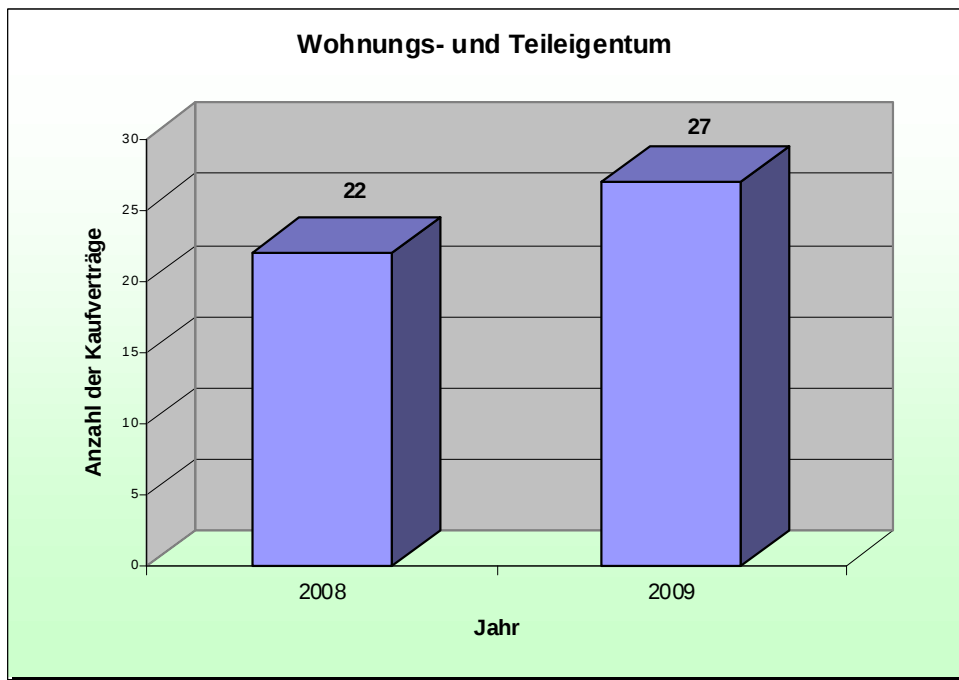


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

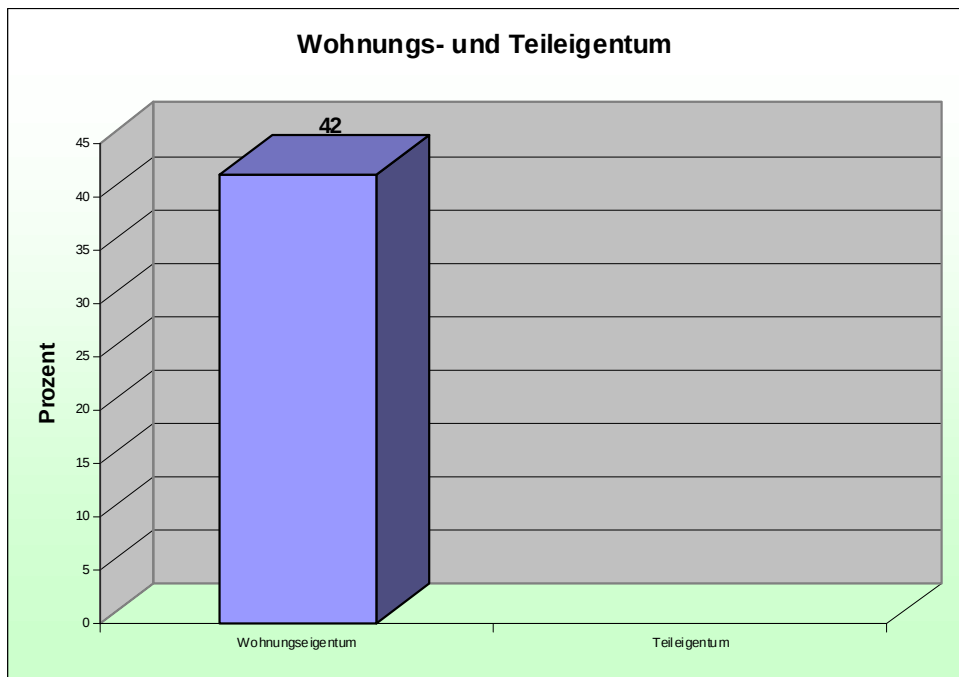


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

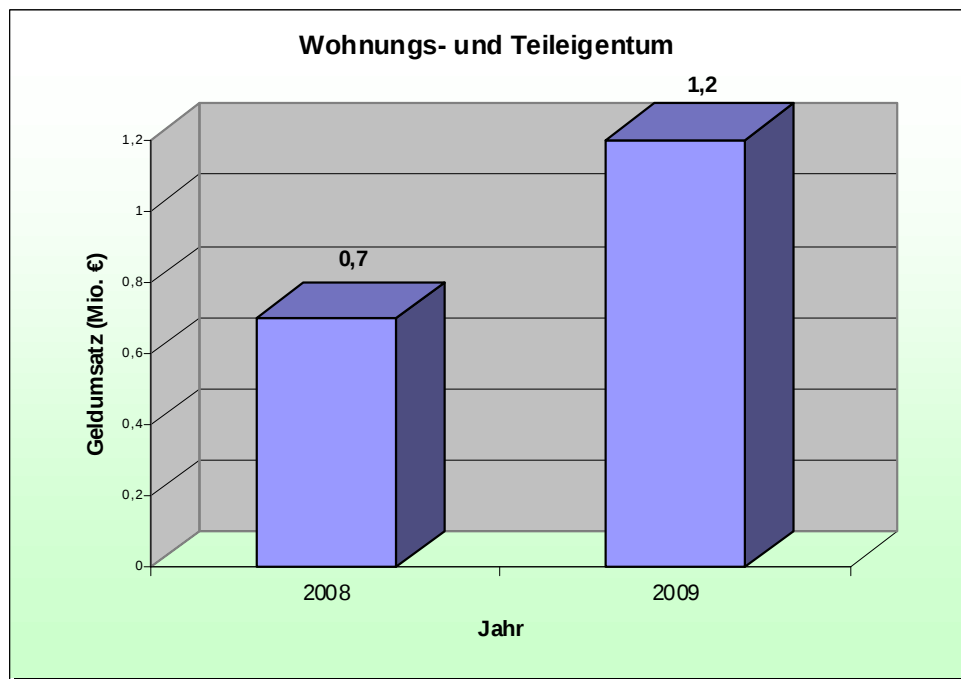


Abb.: Geldumsatz

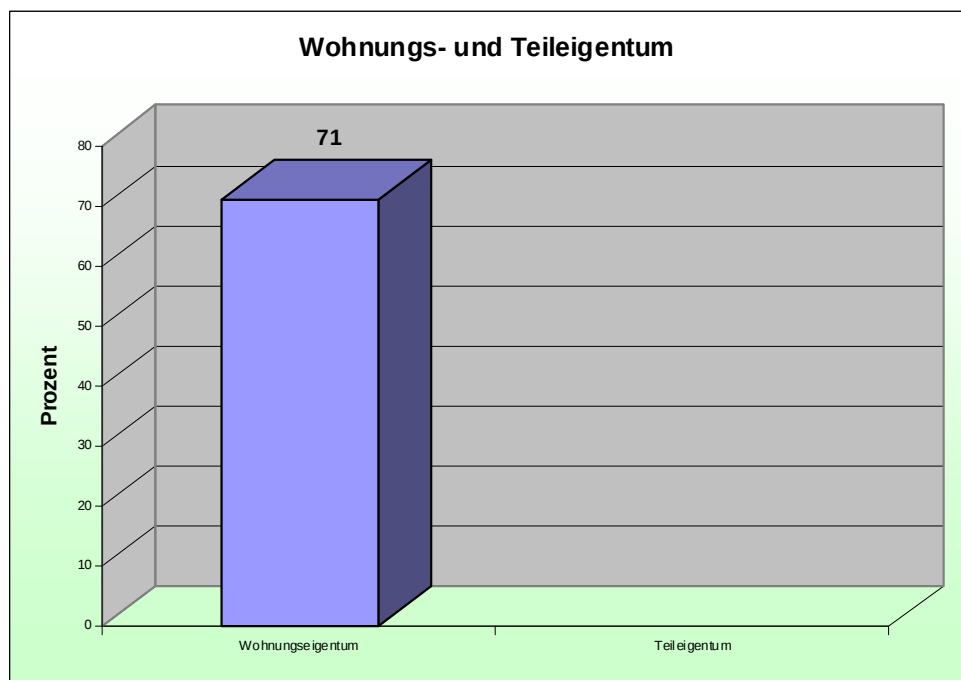


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Beim Wohnungseigentum ist ein leichter Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 23 % bei einem Geldumsatz von 1,2 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

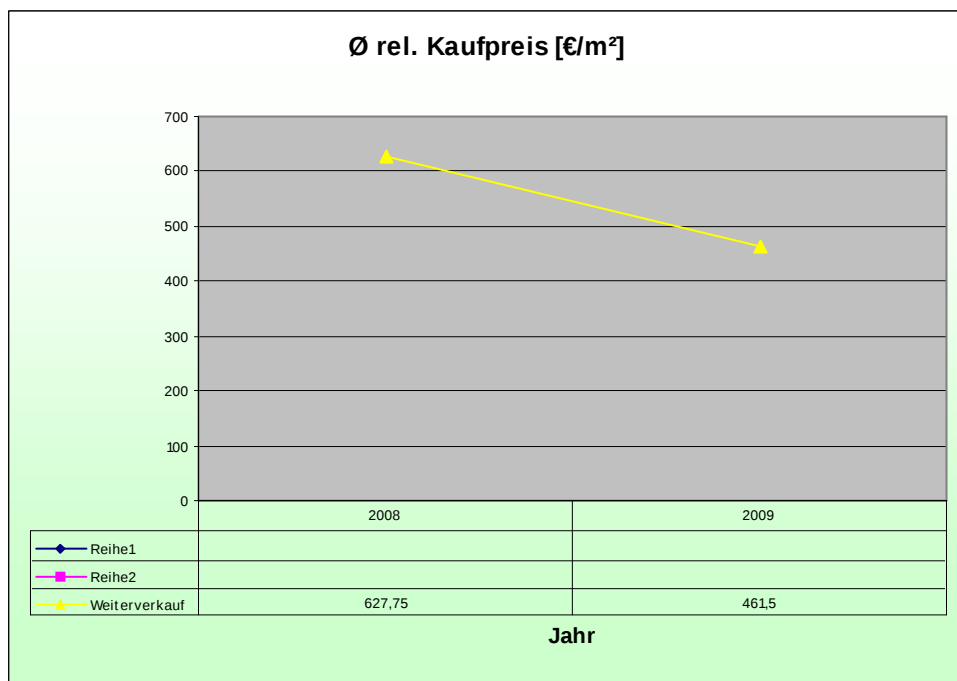


Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre ab 1975)

7.1 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	12	11		461,50		60	
		min	max	116,50	1.404,00	35	99
2008	8	6		627,75		61	
		min	max	266,50	1.139,00	35	90

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	5	5				62	
		min	max	439,00	3.604,00	47	70
2008	2	2		1.130,00		80	
		min	max	955,50	1.304,50	69	90

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	3	3				44	
		min	max	315,50	1.084,00	32	55
2008							
		min	max				

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen ab 1975 sank.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs.3 BauGB kommt als Grundlage für eine sachgerechte Grundstückswertermittlung eine wichtige Bedeutung zu.

Zu den erforderlichen Daten der Wertermittlung zählen insbesondere Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungsfaktoren.

Die Berichte zum Grundstücksmarkt werden durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte herausgegeben und sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich.

In der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Gebiete Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl, liegen ebenso Berichte zum Grundstücksmarkt aus den Jahren 2005 und 2007 mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Zu Beginn des Jahres 2010 galt die Zielstellung, für Thüringen flächendeckend Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln und herauszugeben. Hierfür wurden die notwendigen Datenerhebungen aus unserem Zuständigkeitsbereich an den Oberen Gutachterausschuss in Thüringen für eine einheitliche Zusammenstellung und Veröffentlichung abgegeben.

Infolge der somit sehr umfangreichen Datenmengen aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Thüringen, waren detailliertere Auswertungen als bisher möglich.

Auf der Grundlage der Auswertung von 1109 Kauffällen aus den Jahren 2008 bis 2009 wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen folgende Modellkategorien im März 2010 beschlossen und die Auswertungsergebnisse im Internet:

www.gutachterausschuss-th.de veröffentlicht:

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Ein Druckexemplar der „Berichte zum Grundstücksmarkt-Heft 1“ des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,-EUR bei allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ebenso erhältlich.



- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Marktbericht 2007