

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen**

Grundstücksmarktbericht 2005

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im
Katasterbereich Schmalkalden
Weidebrunner Gasse 28
98574 Schmalkalden

Telefon: 03683 466820
Telefax: 03683 402503

eMail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de
Internet: www.gutachterausschuesse-th.de

Gebühr: 30 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung
(auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

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.....	7
2.5	Verkehrswertgutachten.....	8
3	Angaben zum Landkreis Hildburghausen	9
3.1	Regionaldaten	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes.....	11
4.1	Grundstücksverkehr	11
4.2	Kaufverträge.....	17
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	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	34
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
5.2.1	Ackerland	40
5.2.2	Grünland.....	42
5.2.3	Forst.....	44
5.3	Sonstige Flächen.....	46
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	46
5.3.1.1	Gärten	48
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen	49
6	Bebaute Grundstücke	50
6.1	Individueller Wohnungsbau	55
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	55
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	57
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	59
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	61
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	62
7	Wohnungs- und Teileigentum.....	63
7.1	Erstverkauf aus Neubau	67
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	68
7.3	Weiterverkauf	69
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	70

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 Grundstücksmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2005. 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 Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Vorsitzender
Stellvertreter
Stellvertreter
Ehrenamtlicher Gutachter
Vertreter der Finanzämter

Herr Ullrich Jänsch, VD/ TLVermGeo
Herr Peter Siebert, OVR/ TLVermGeo
Herr Ulrich Rüger, VR/ TLVermGeo
13 Gutachter
3 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 § 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.

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Weidebrunner Gasse 28
98574 Schmalkalden

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, soziostrukturellen 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.

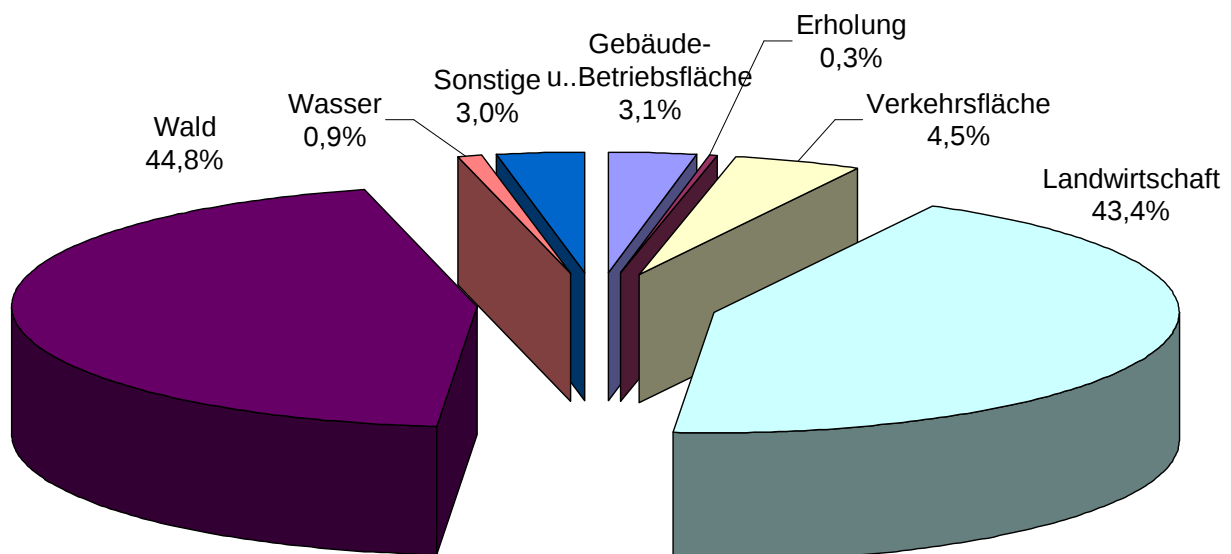
Angrenzend an den Landkreis Hildburghausen sind

- 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 71.000 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 937 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 76 Einwohnern/km².

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Landkreises Hildburghausen.

Flächennutzung des Landkreises Hildburghausen



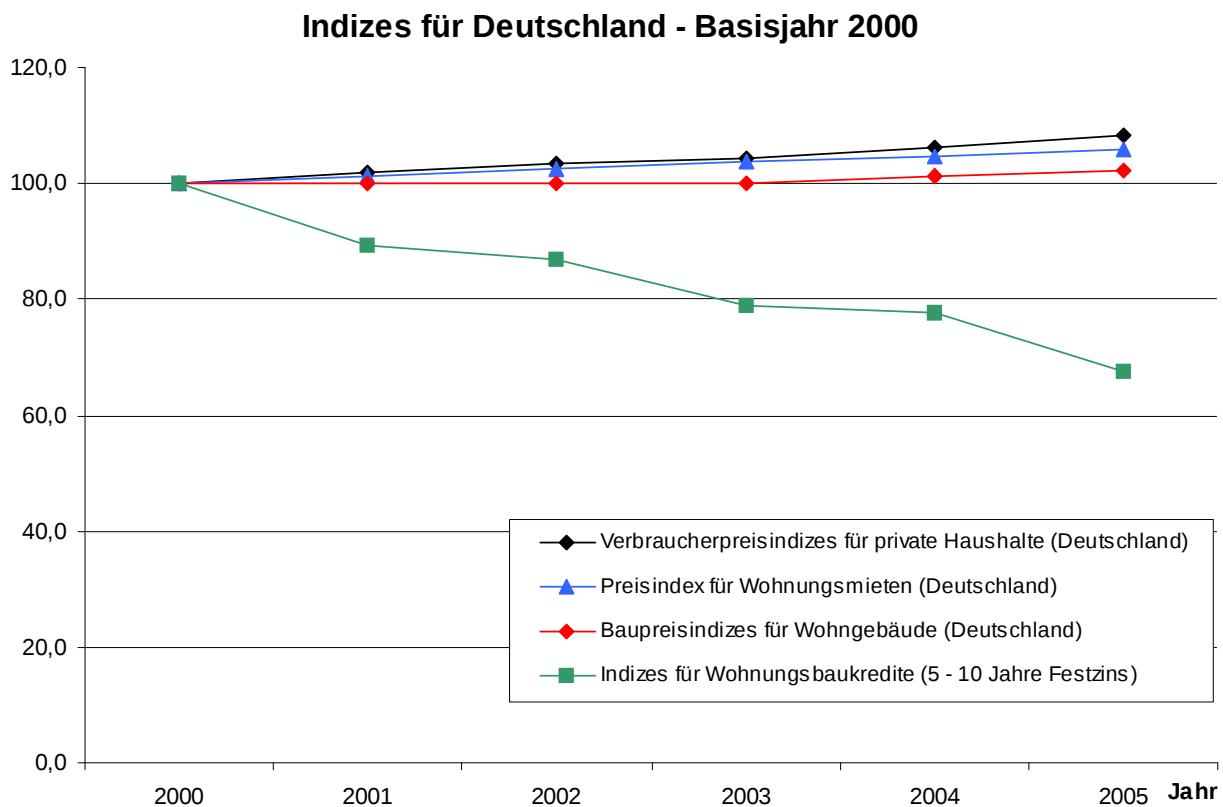
¹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik - Bevölkerungszahlen

² Quelle: TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2005

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) 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 Preisindizes³ dargestellt.



³ Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 850,3 ha insgesamt um 40,6 % gestiegen und die Geldumsätze mit 39,1 Mio. EUR um 54,5 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Flächenumsätze sind fast konstant geblieben.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 10 % zurückgegangen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr leicht gesunken.

Beim **Gewerbebauland** sind die Umsätze und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

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 festgestellt werden.

4.1 Grundstücksverkehr

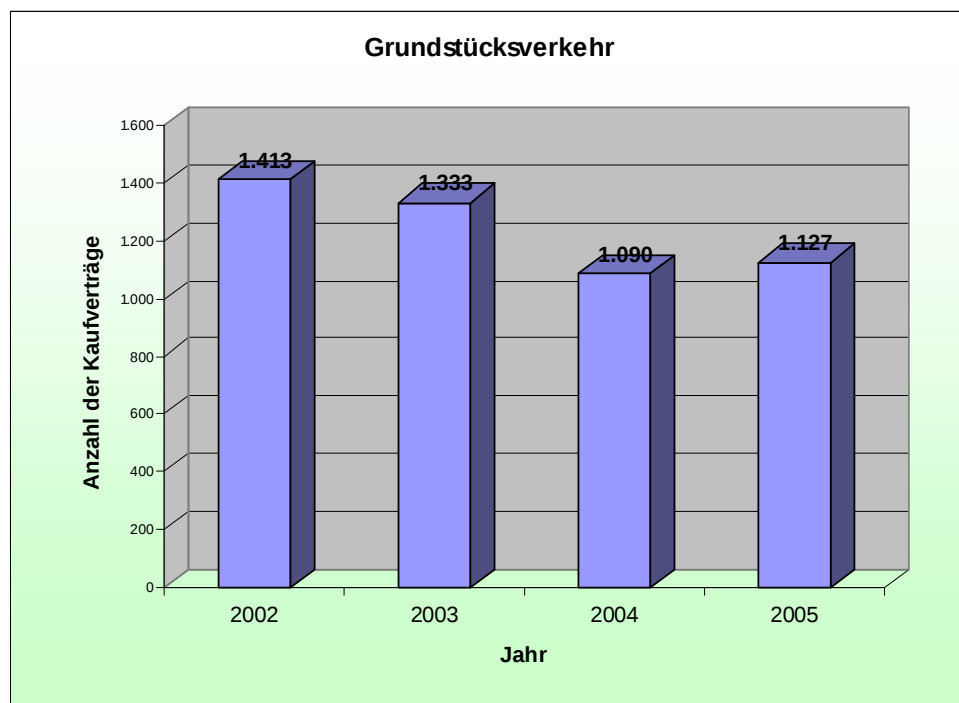


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

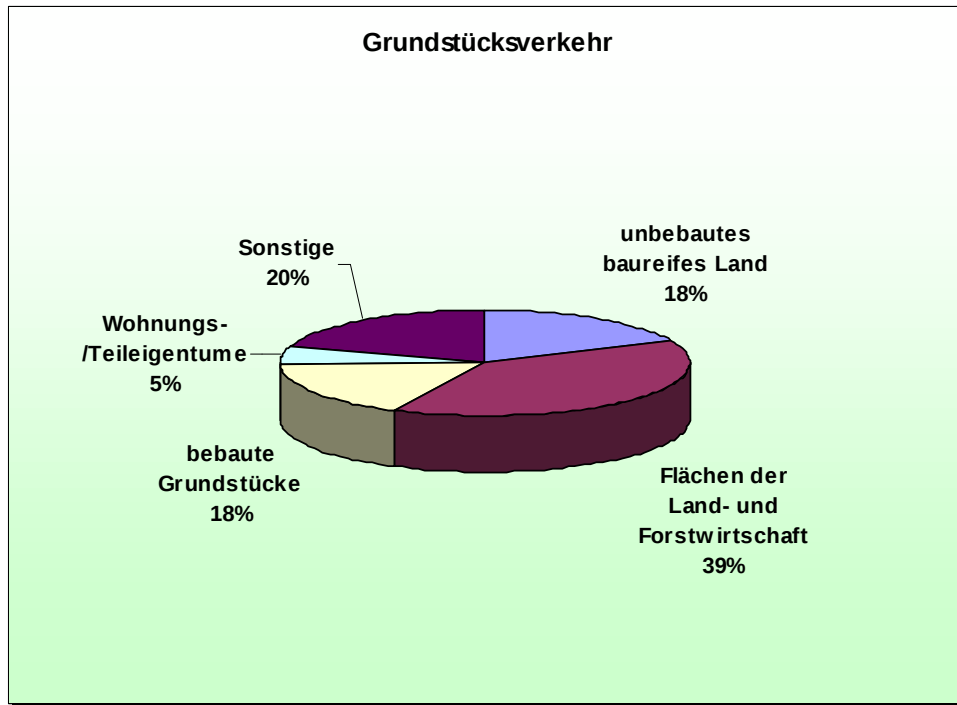


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

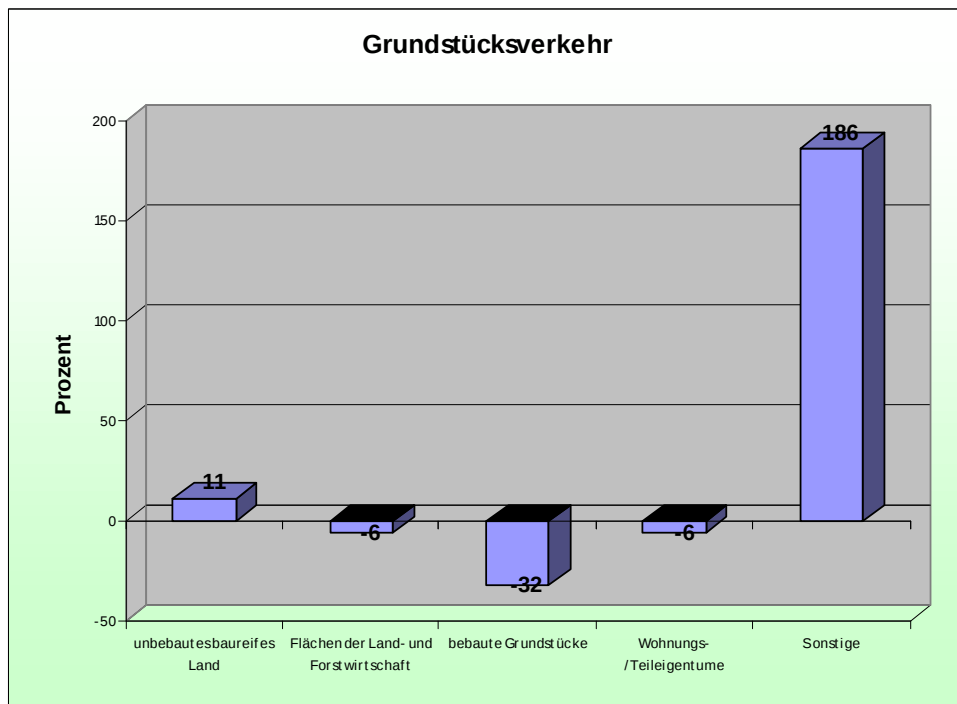


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

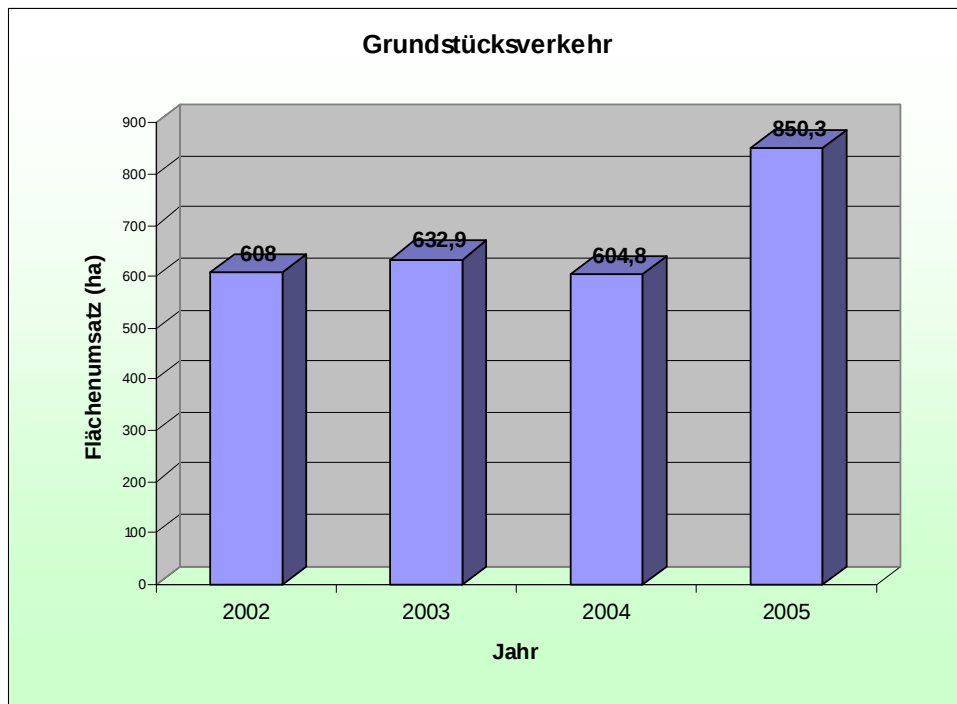


Abb.: Flächenumsatz



Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

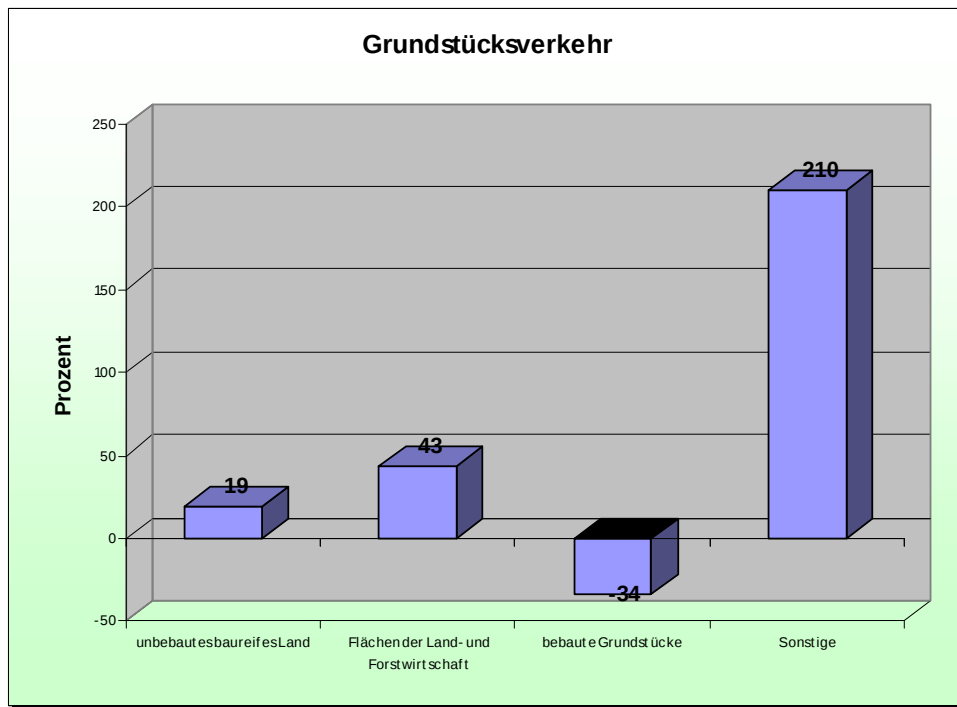


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

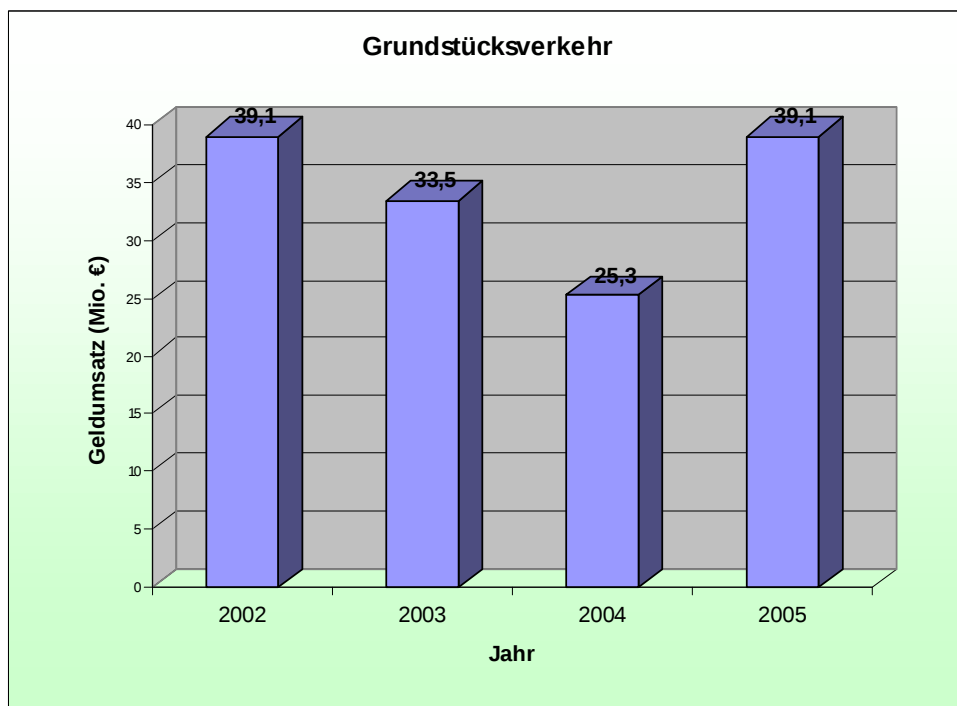


Abb.: Geldumsatz

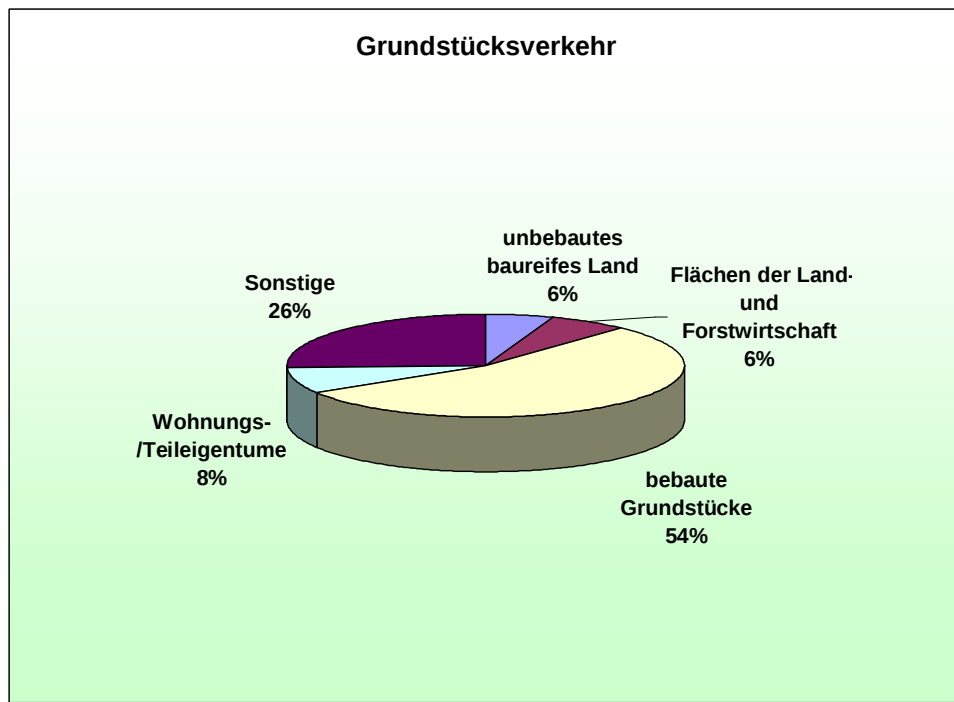


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

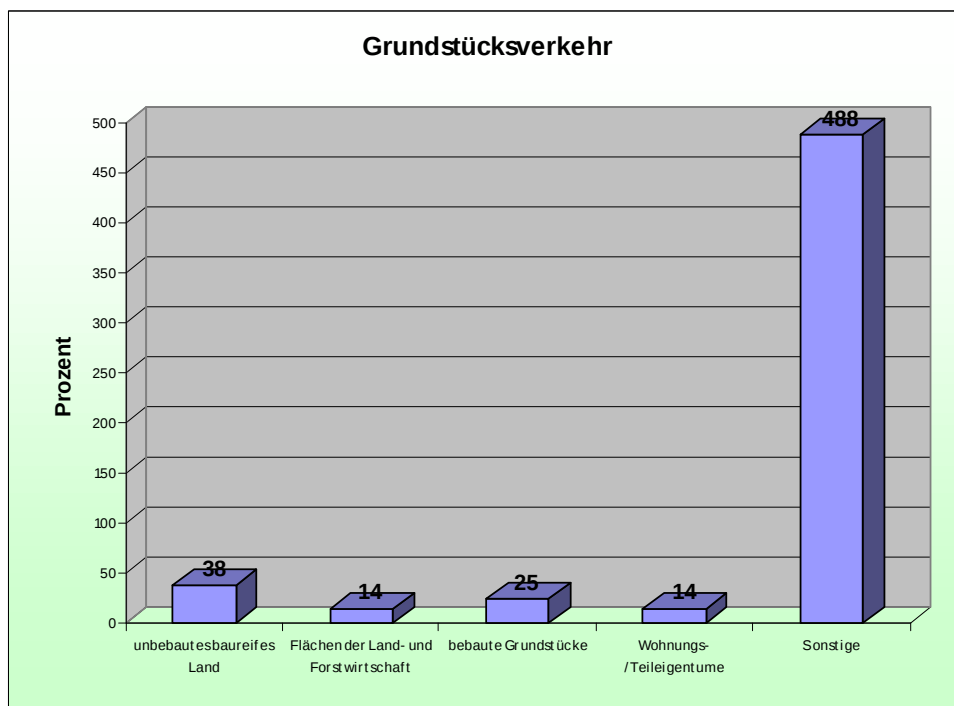


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die 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 2005 1.127 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Anstieg um 5,3 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden 1.070 **Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 850,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 40,6% zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 39,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 54,5 %.

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

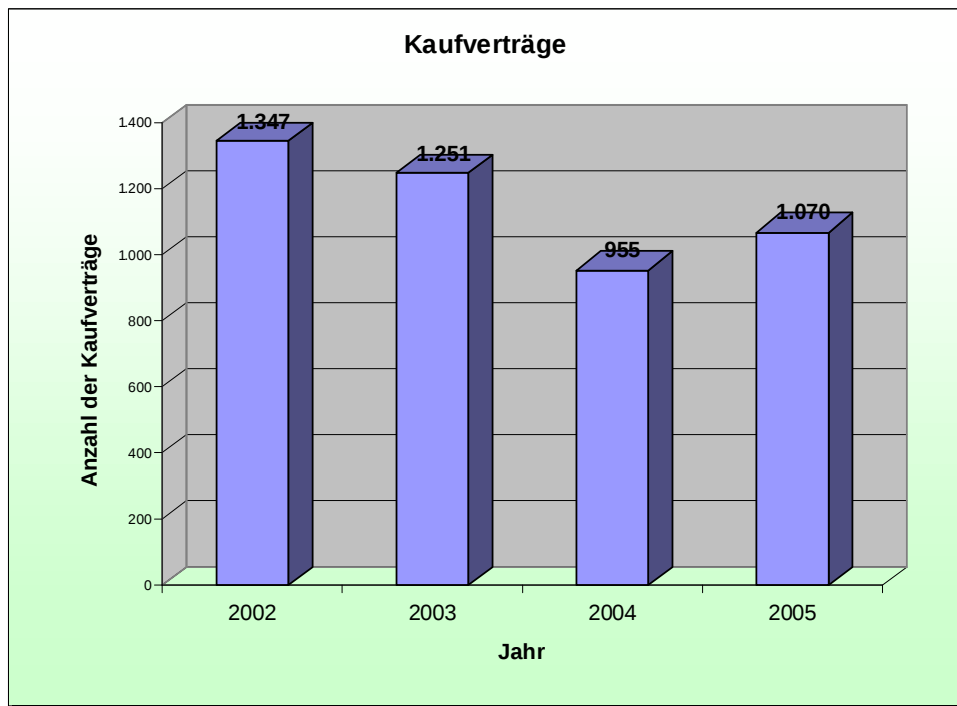


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

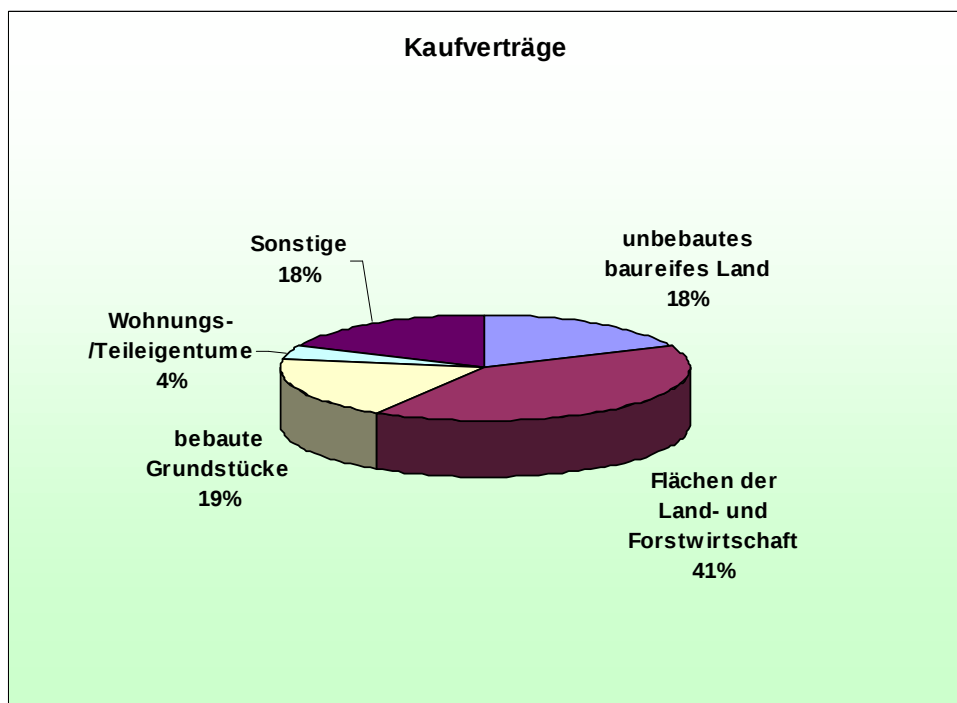


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

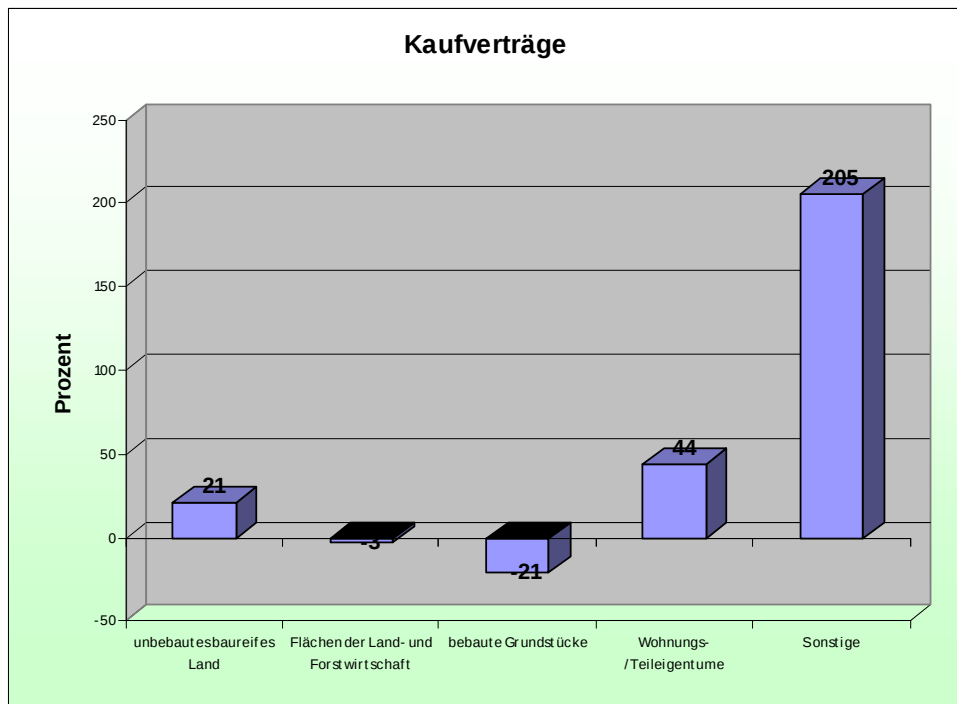


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

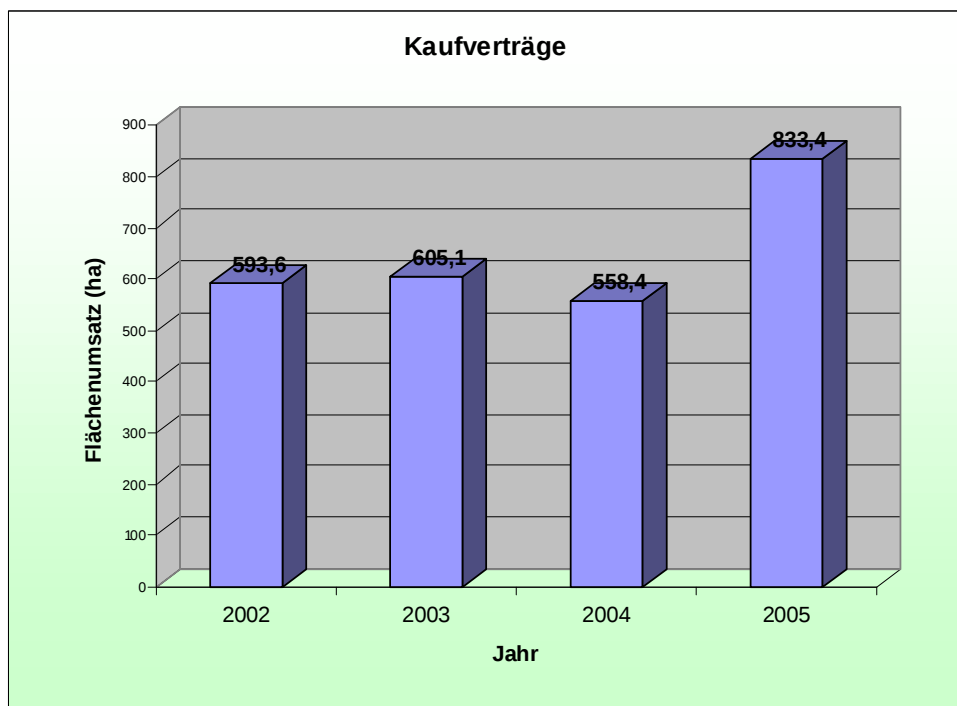


Abb.: Flächenumsatz

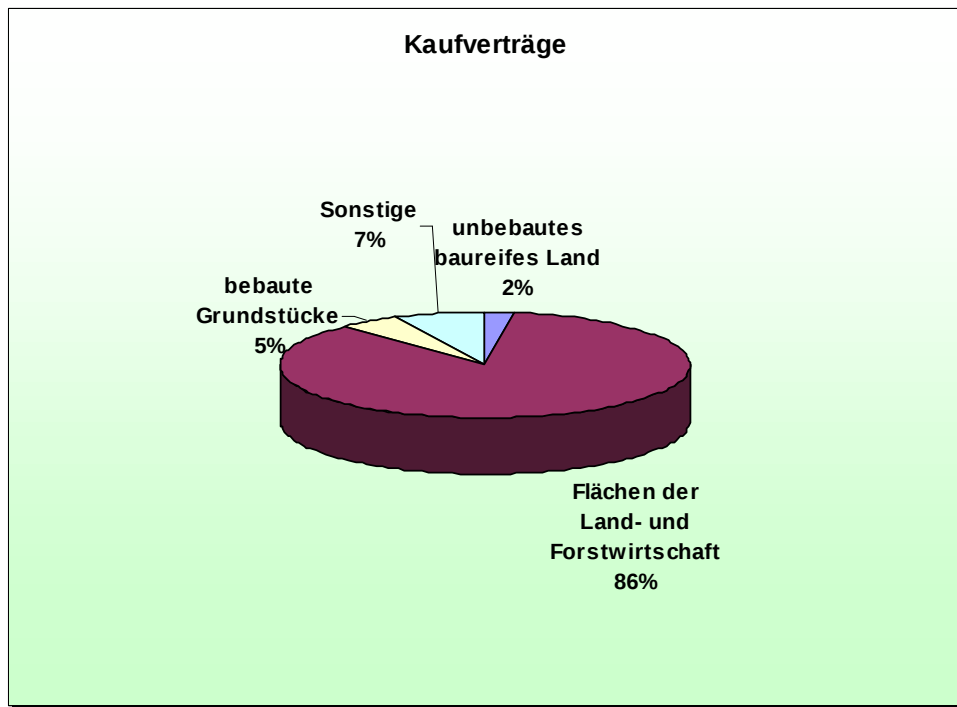


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

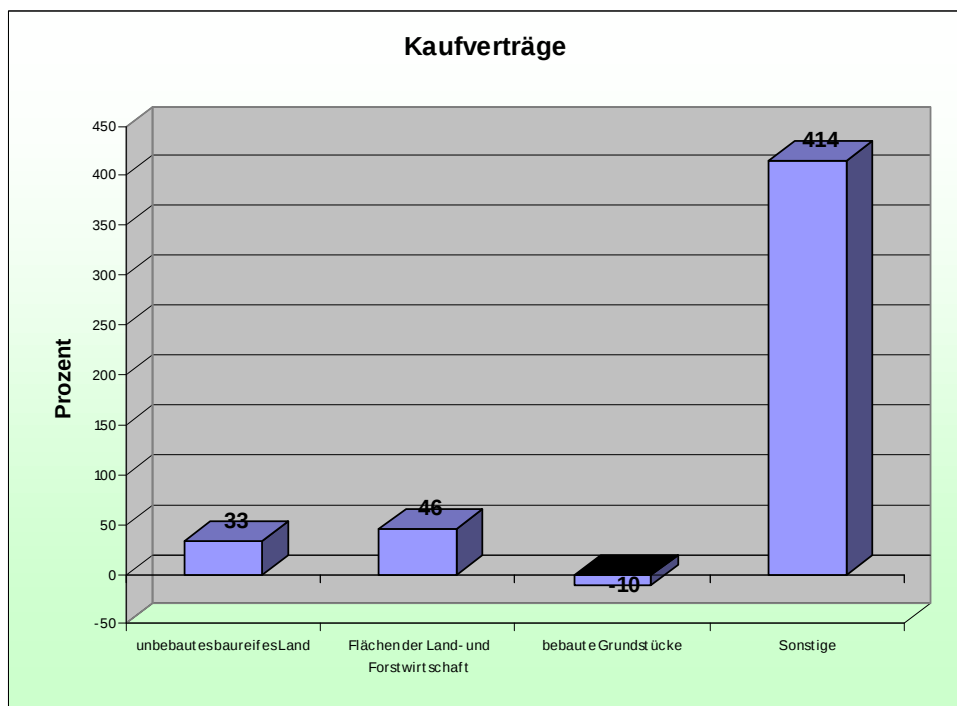


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

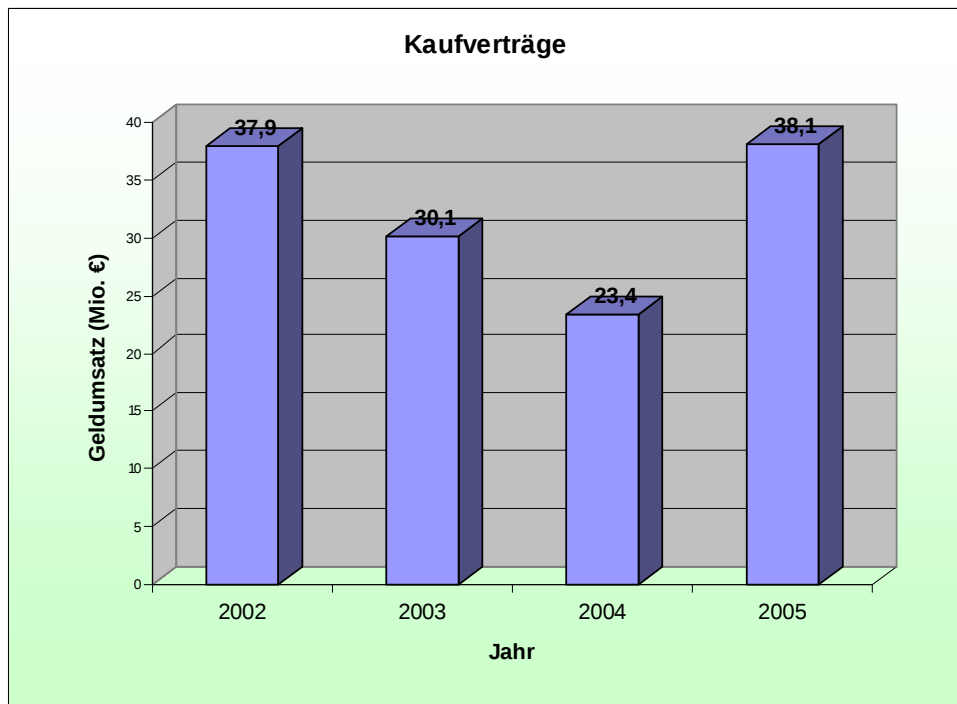


Abb.: Geldumsatz

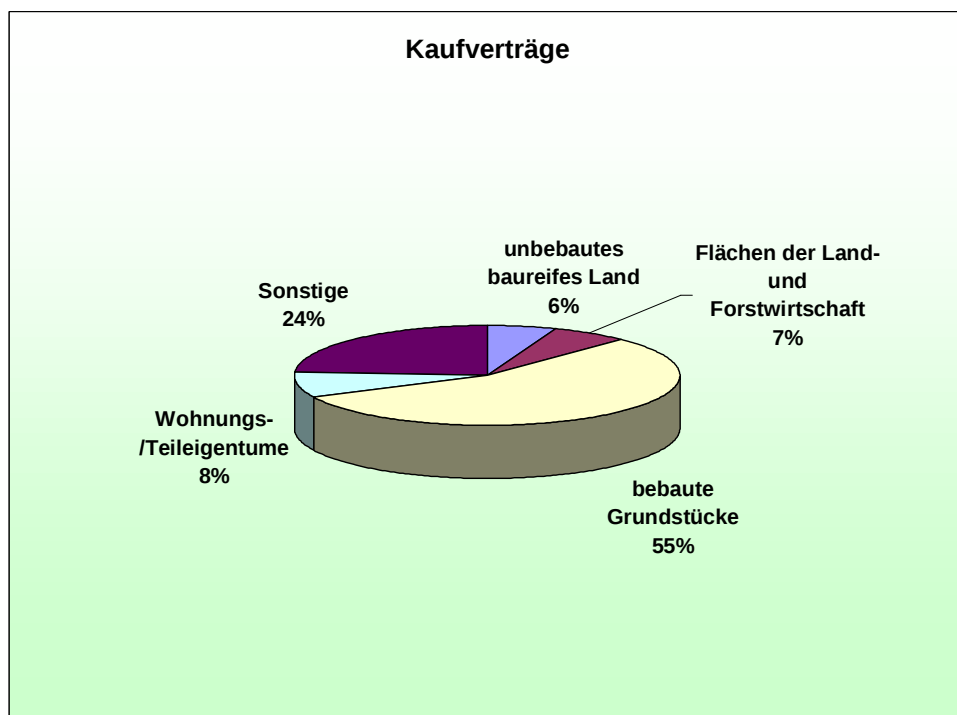


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

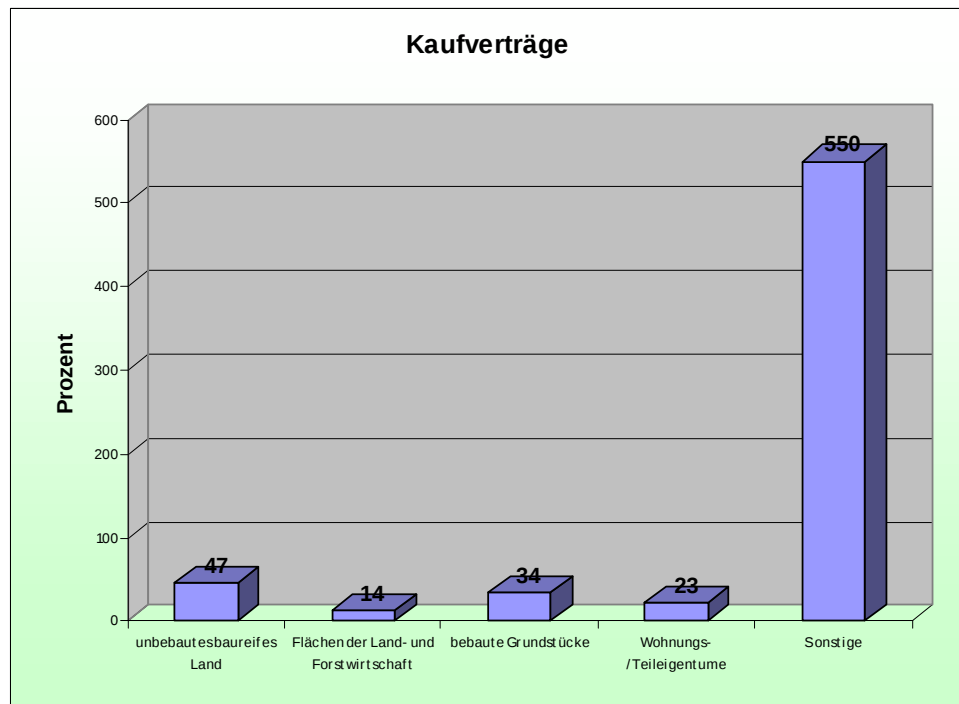


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

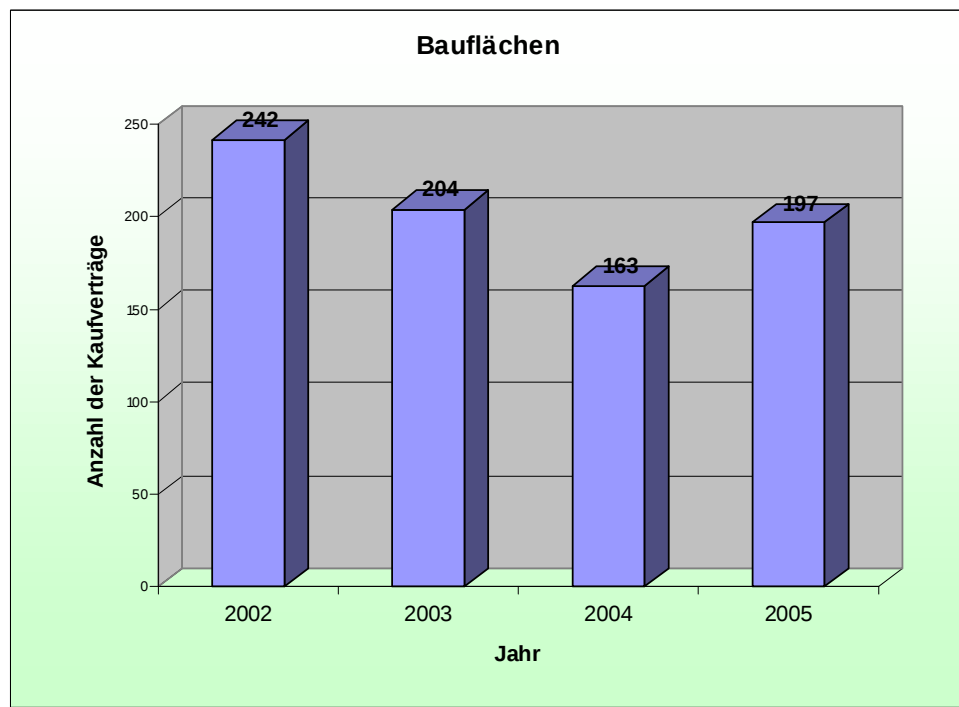


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

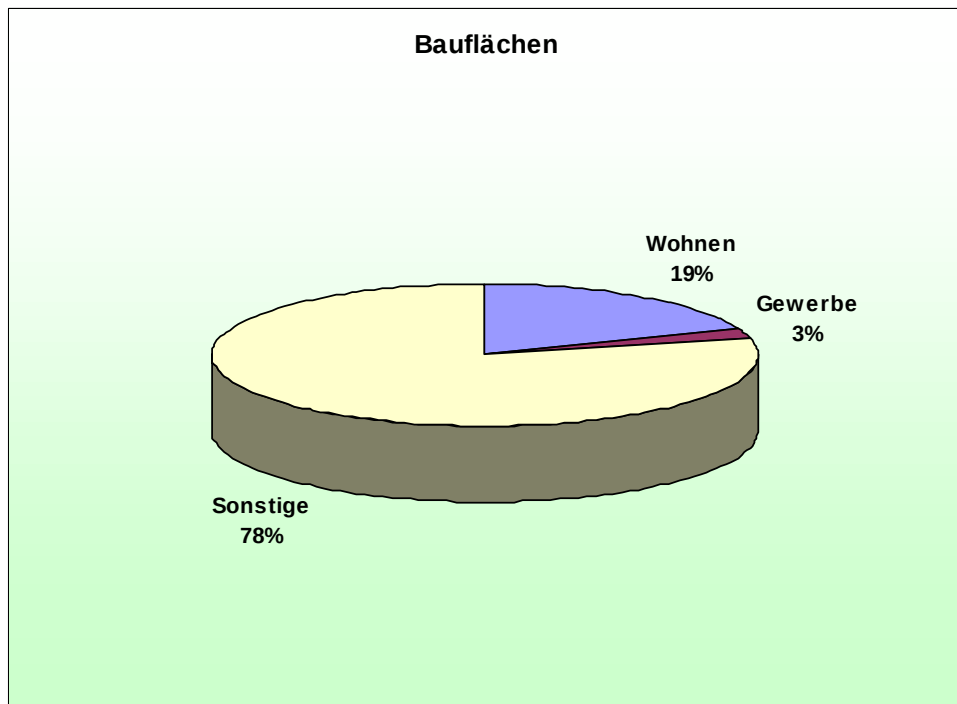


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

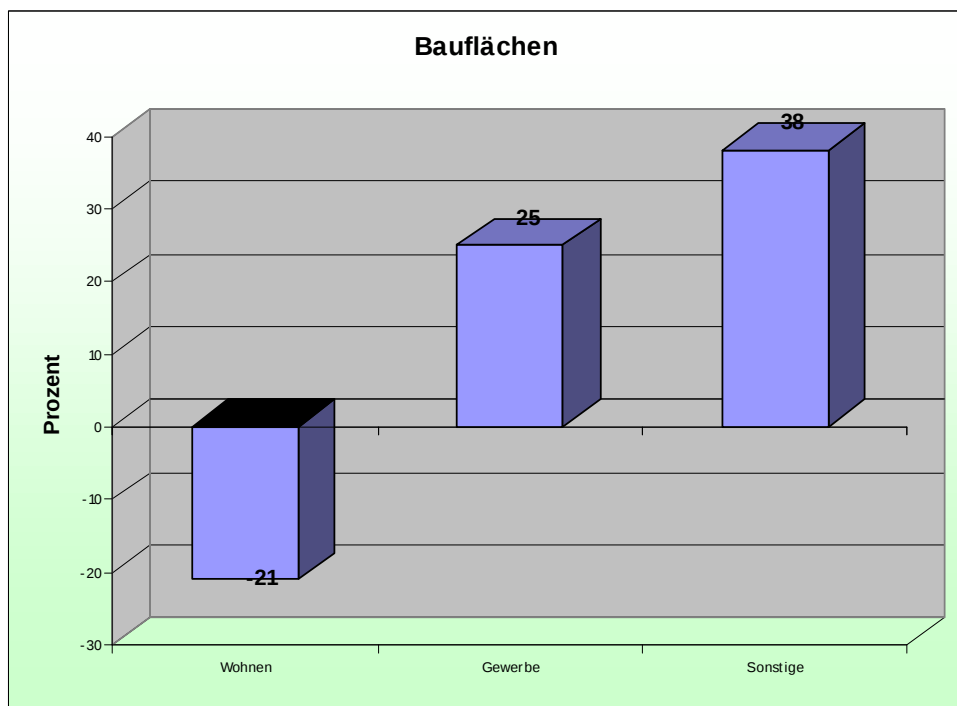


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

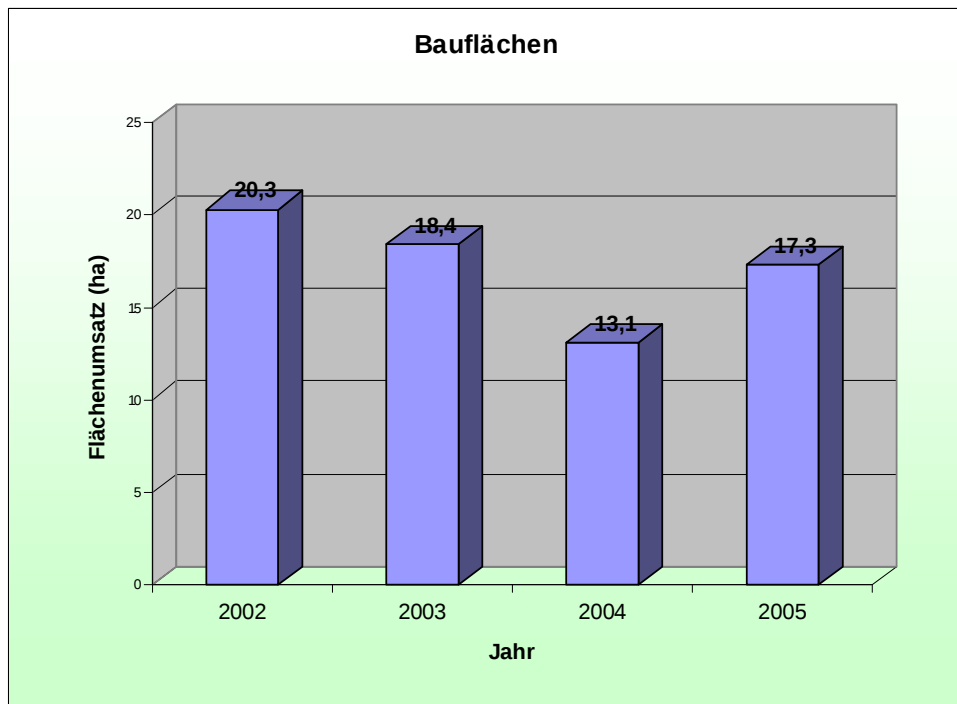


Abb.: Flächenumsatz

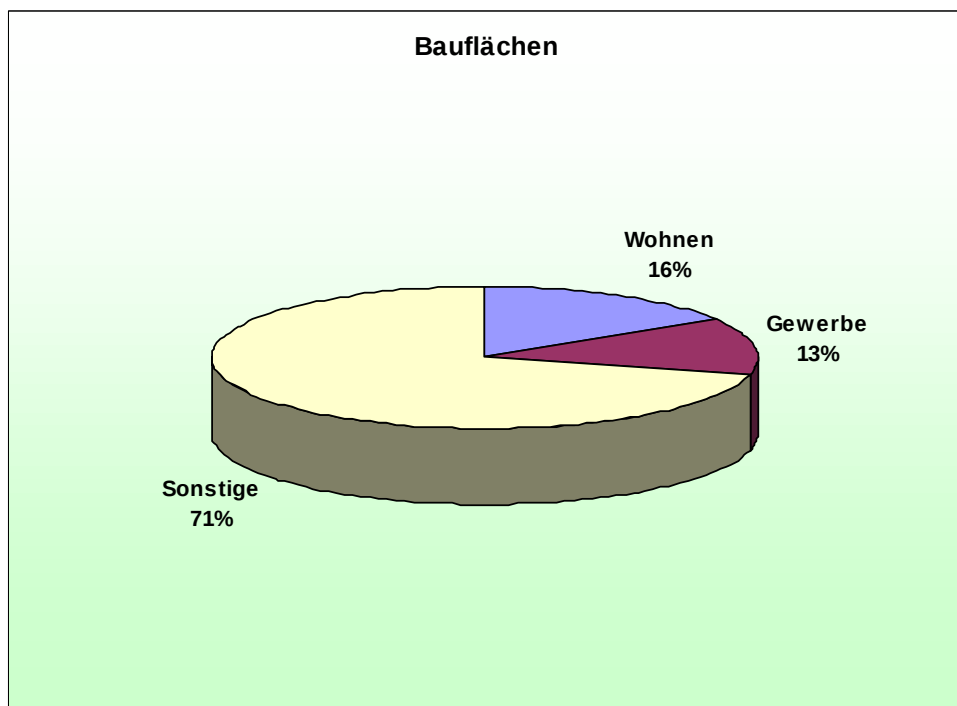


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

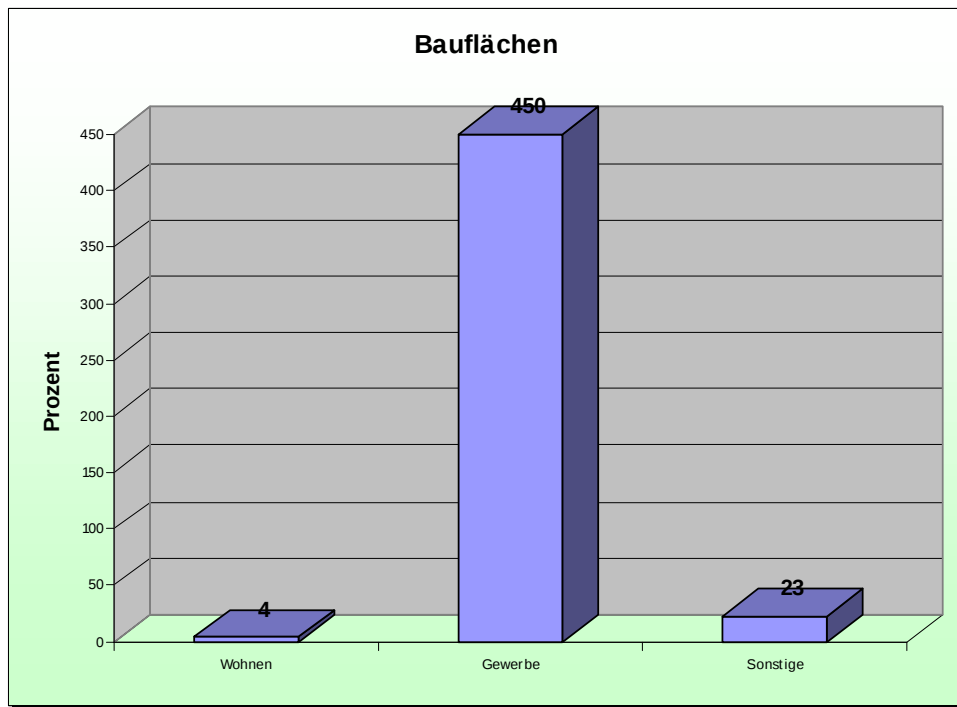


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

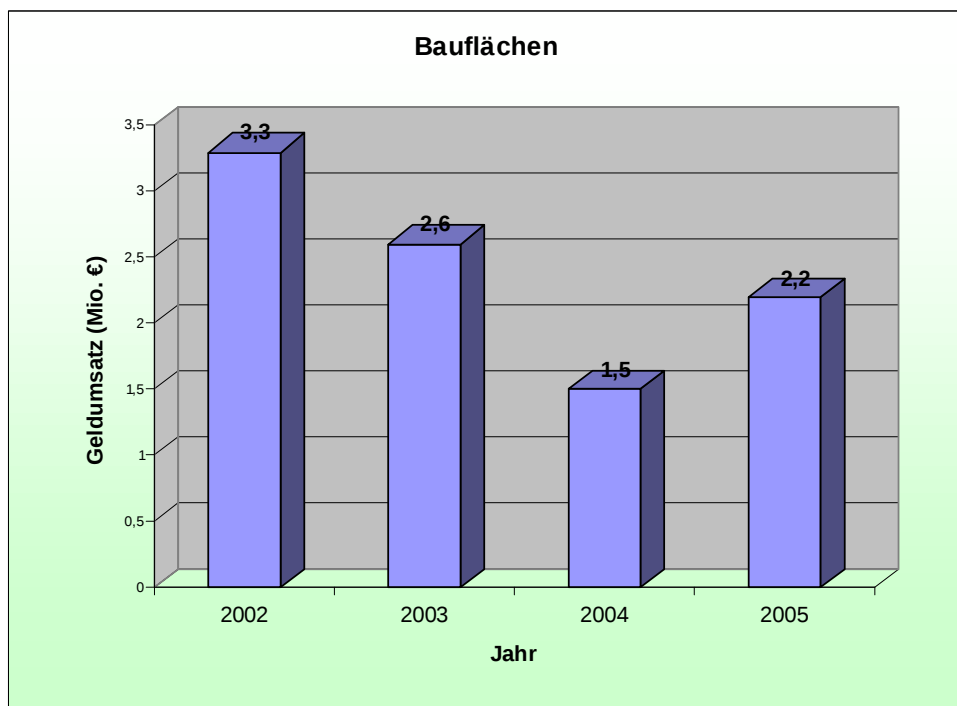


Abb.: Geldumsatz

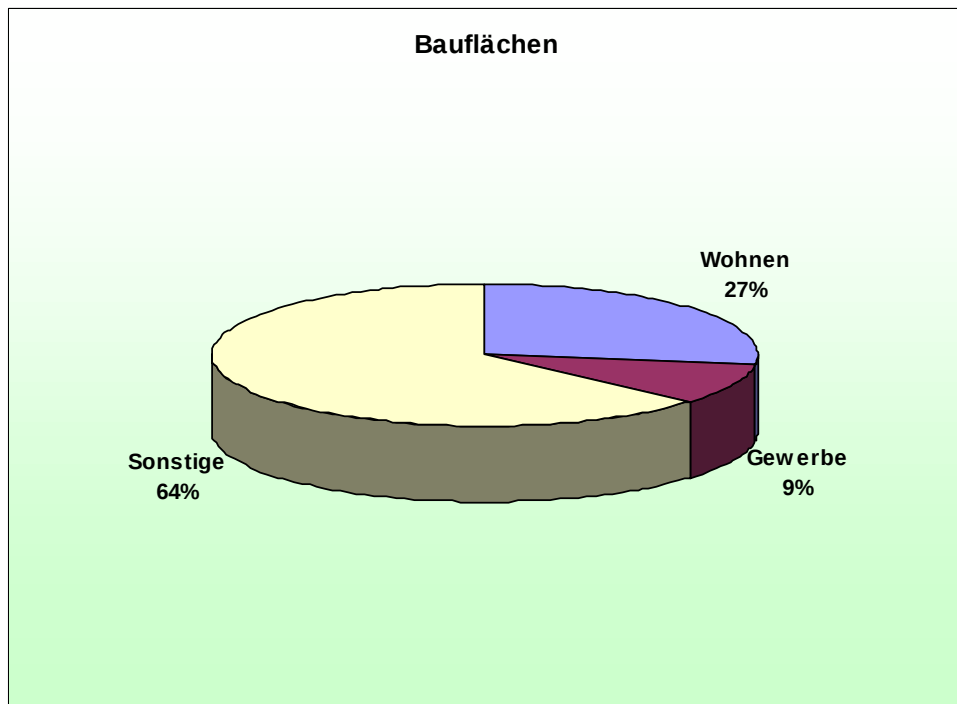


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

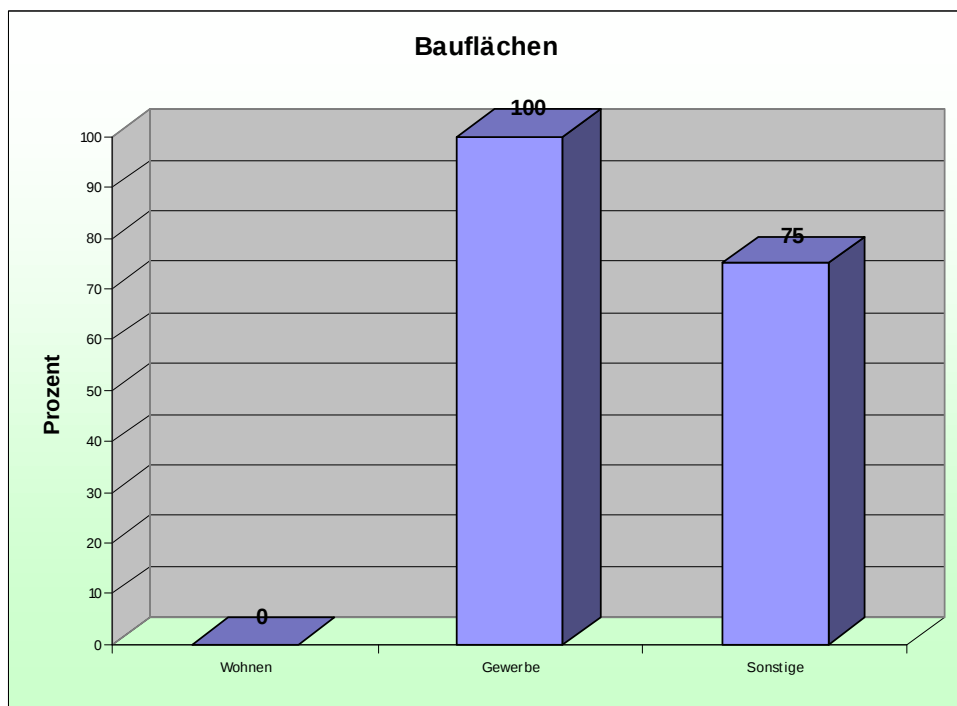


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 163 im Jahr 2004 auf 197 im Jahr 2005. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Sonstigen unbebauten Flächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum um 23 % .

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen wuchs um 4 % und erreichte einen Anteil von 16 % am Gesamtumsatz.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

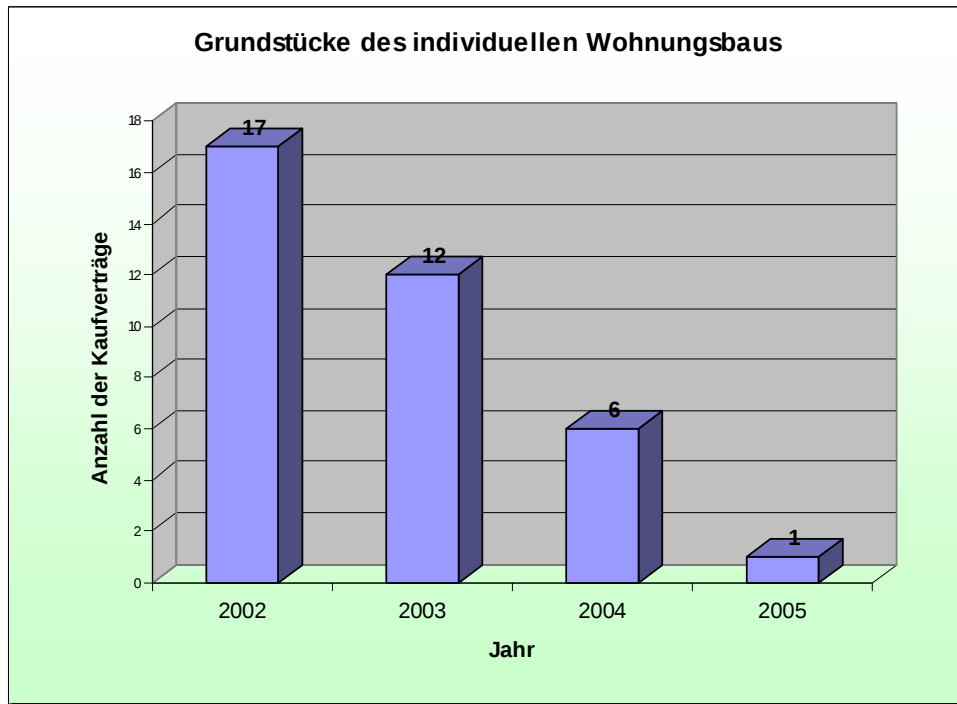


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

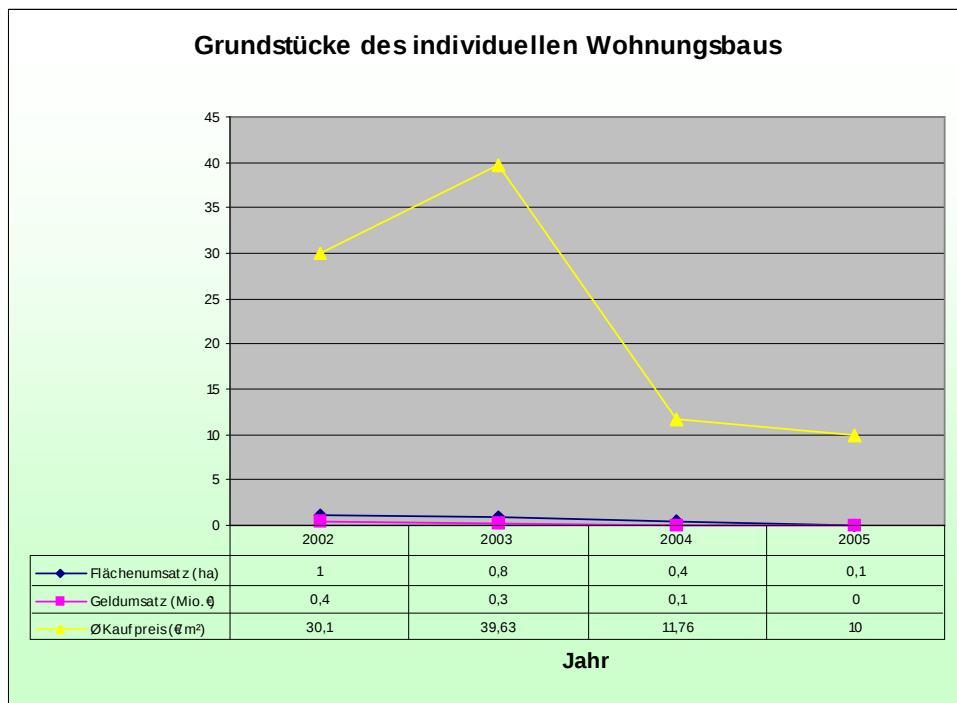


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 Wertermittlungsverordnung (WertV) 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 6 im Vorjahr auf 1 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr ab bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr auf 10 EUR/m² gefallen. 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

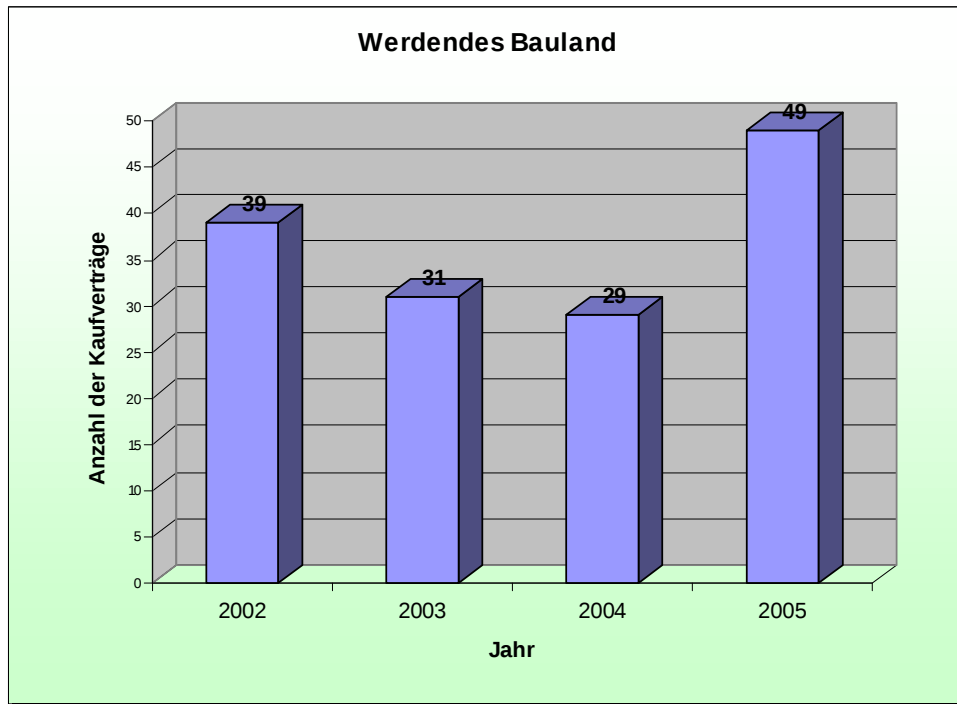


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

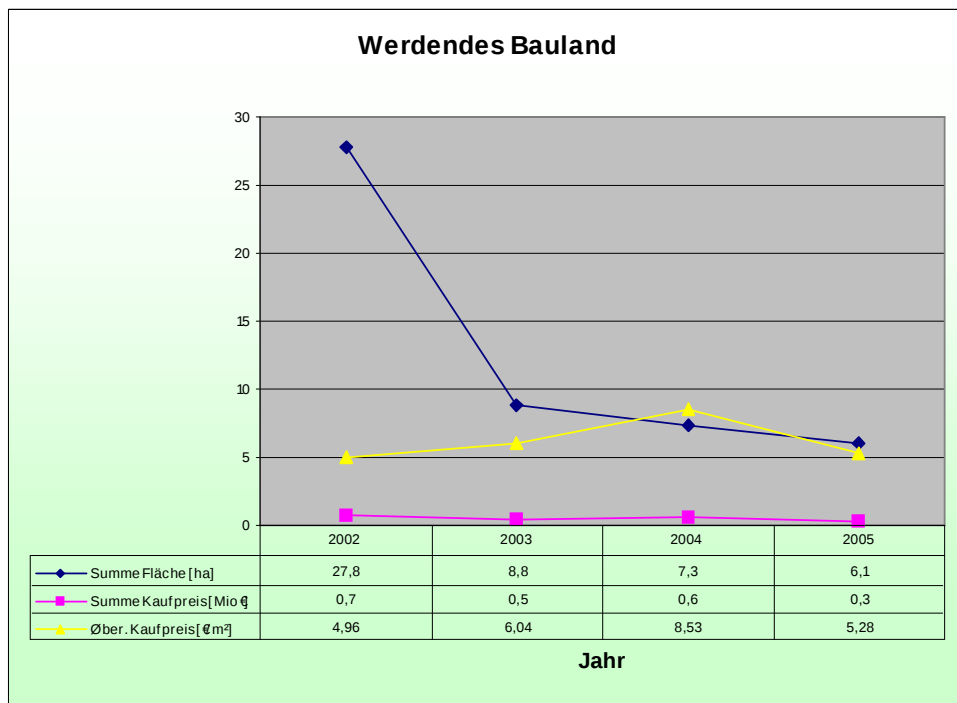


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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. 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) 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 6,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 1,2 ha ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 50 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen. Er sank um 61,9 % von 8,53 EUR/m² auf 5,28 EUR/m².

5.1.2.1 Bauerwartungsland

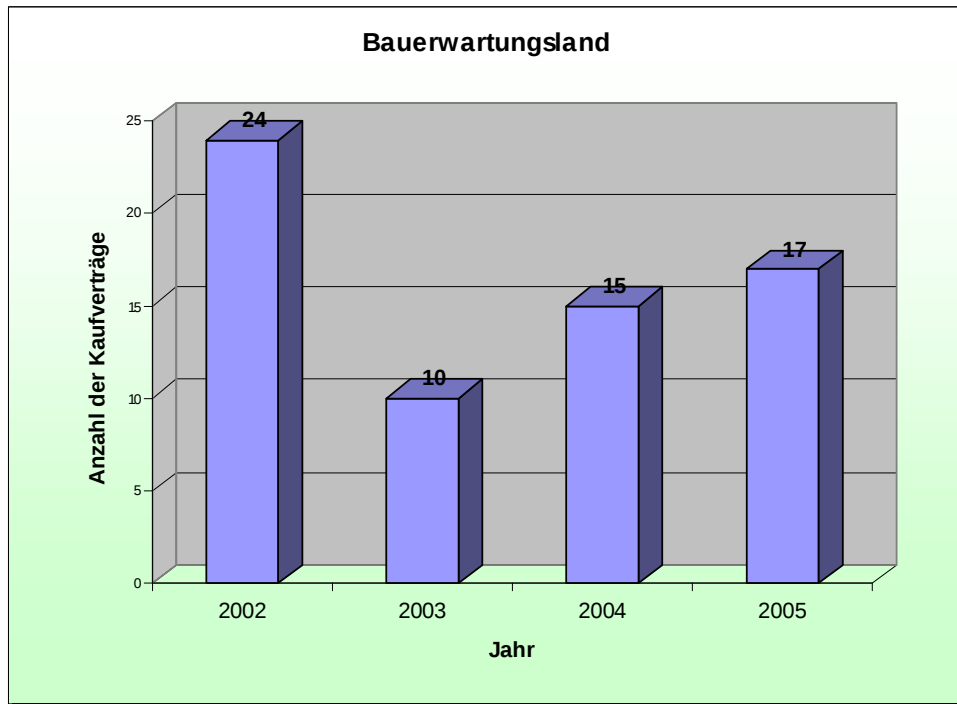


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

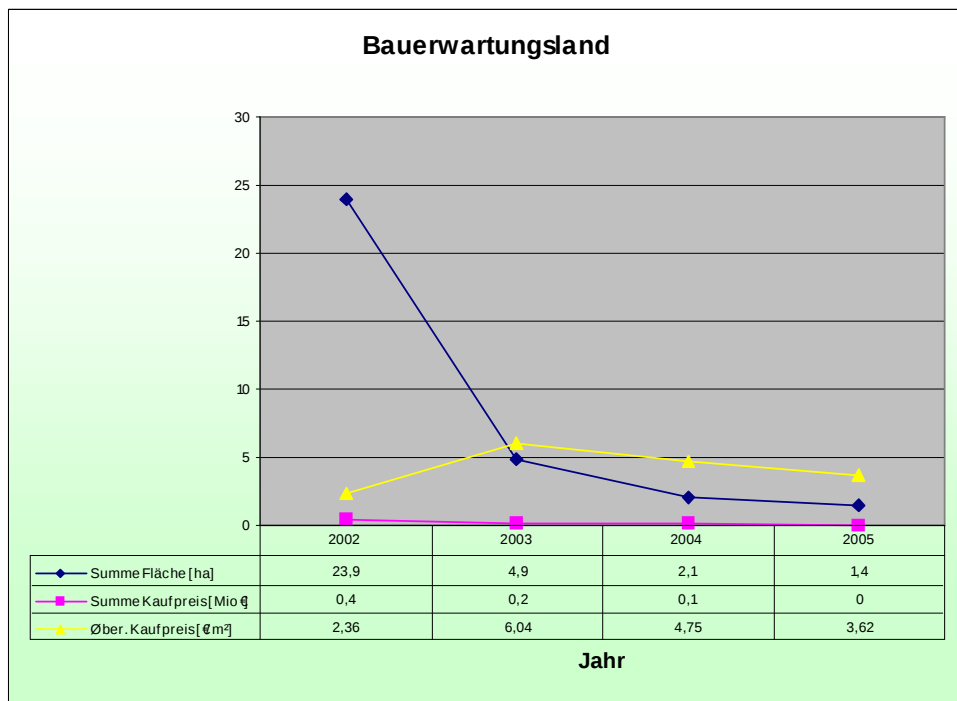


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.2.2 Rohbauland

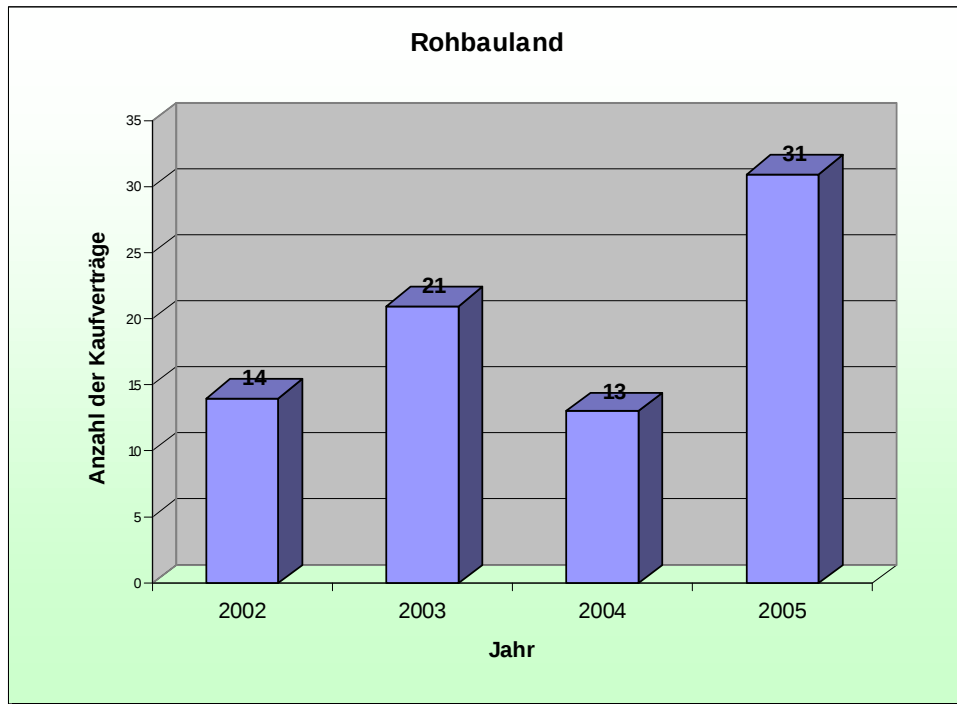


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

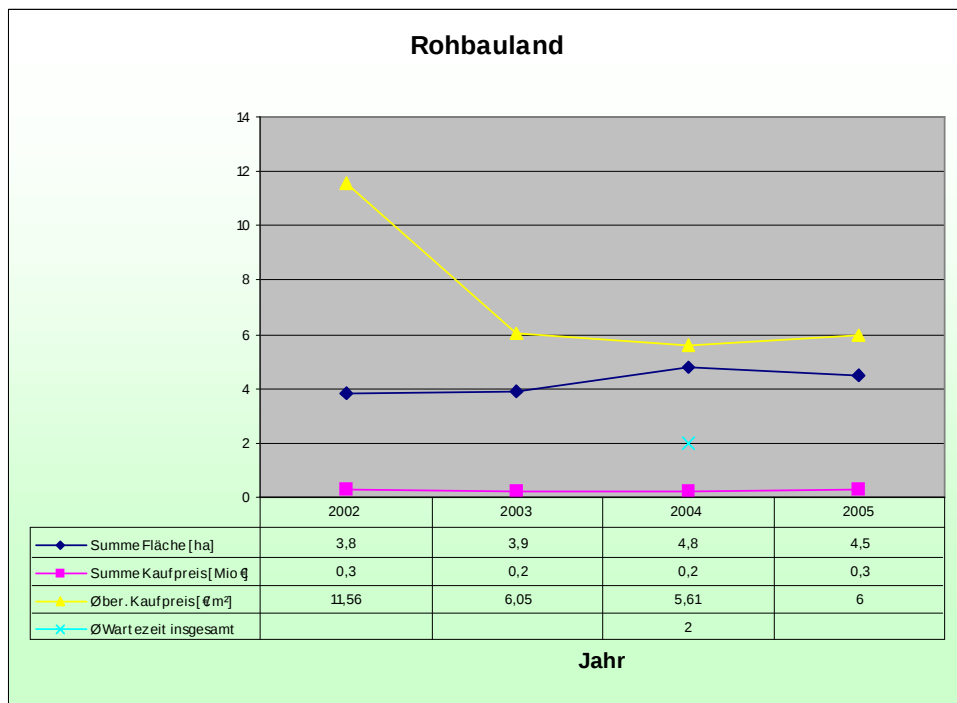


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.3 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

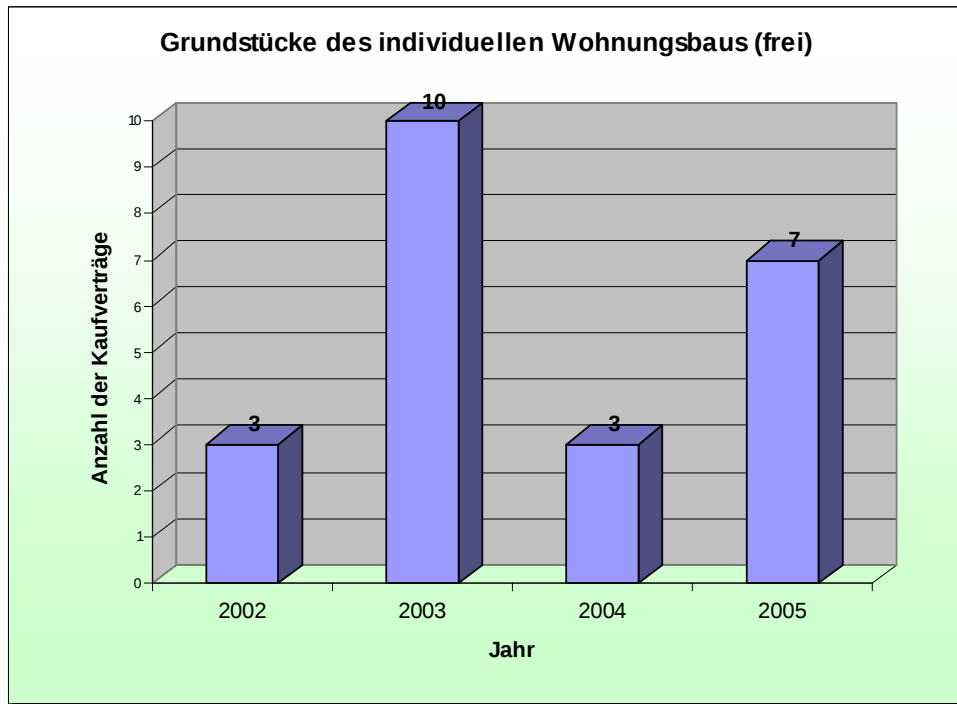


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

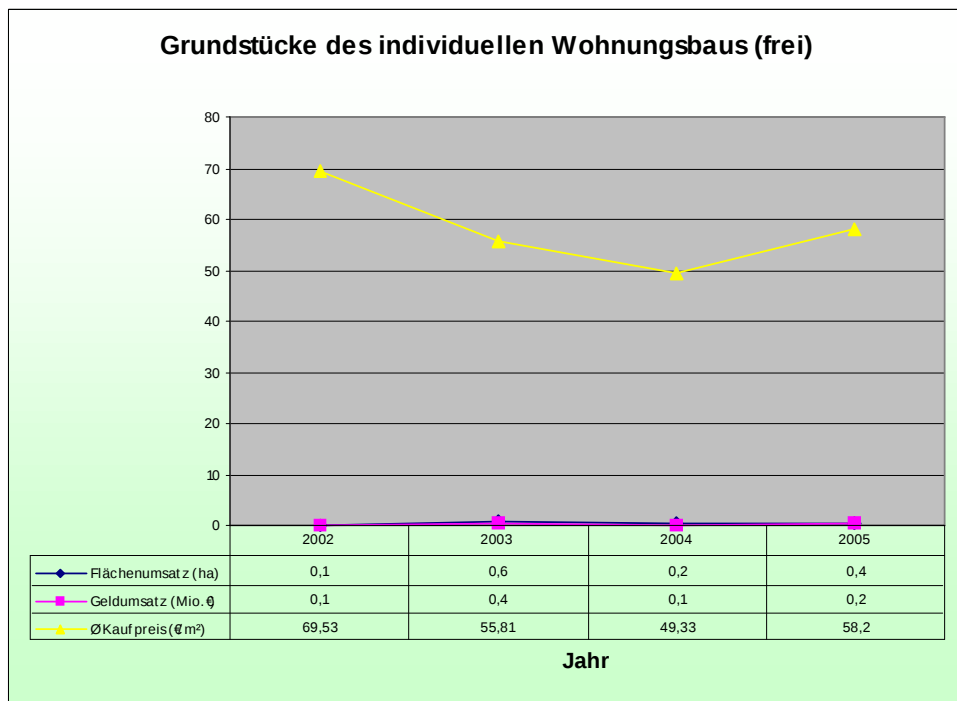


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

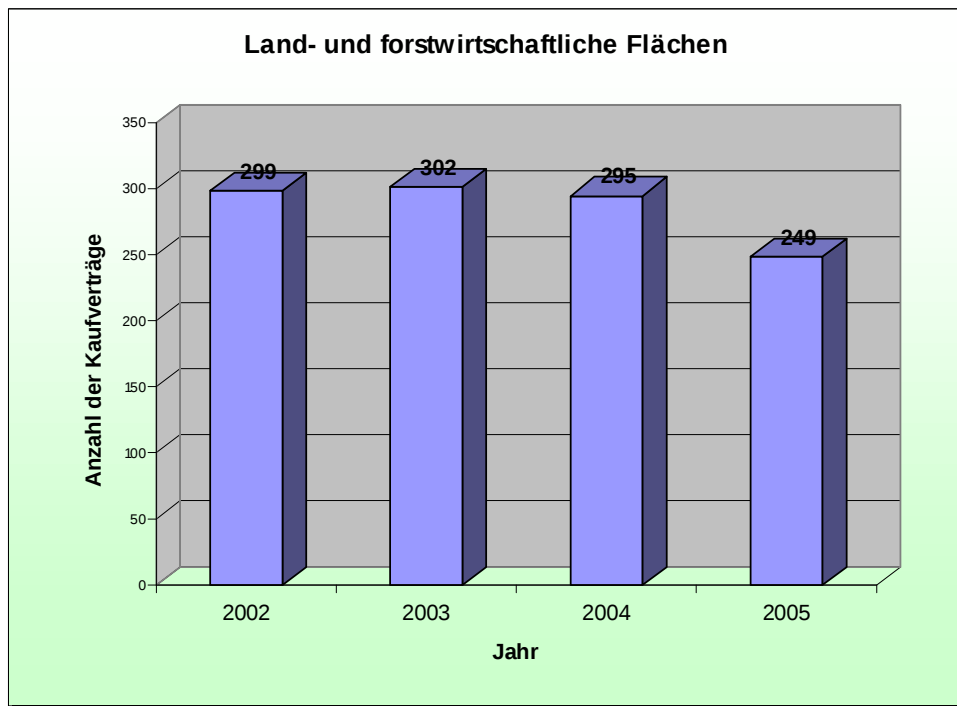


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

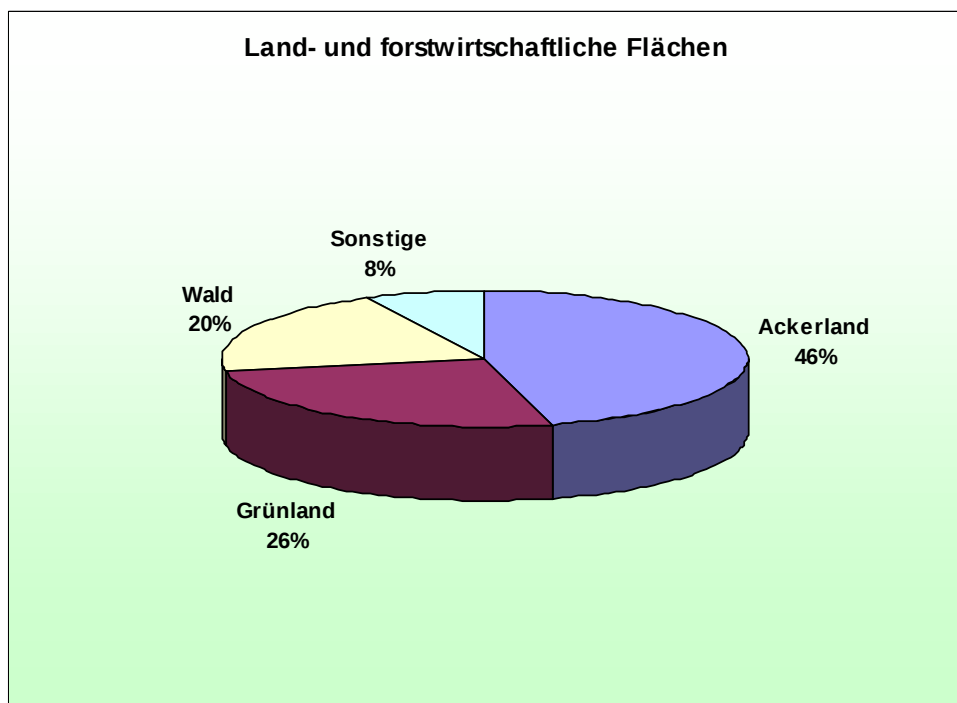


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

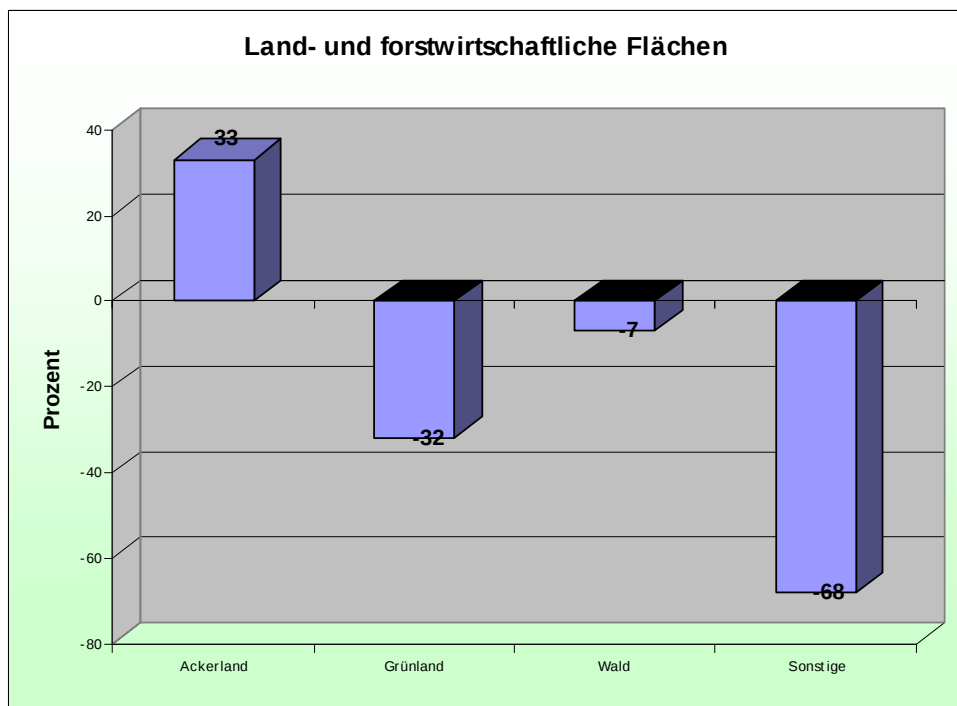


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

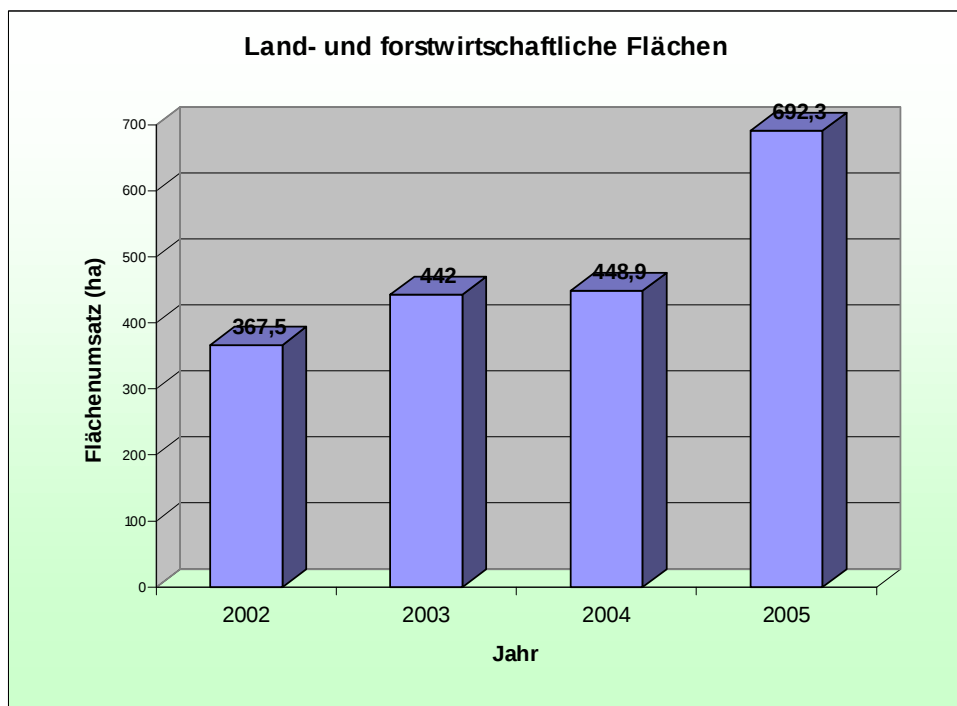


Abb.: Flächenumsatz

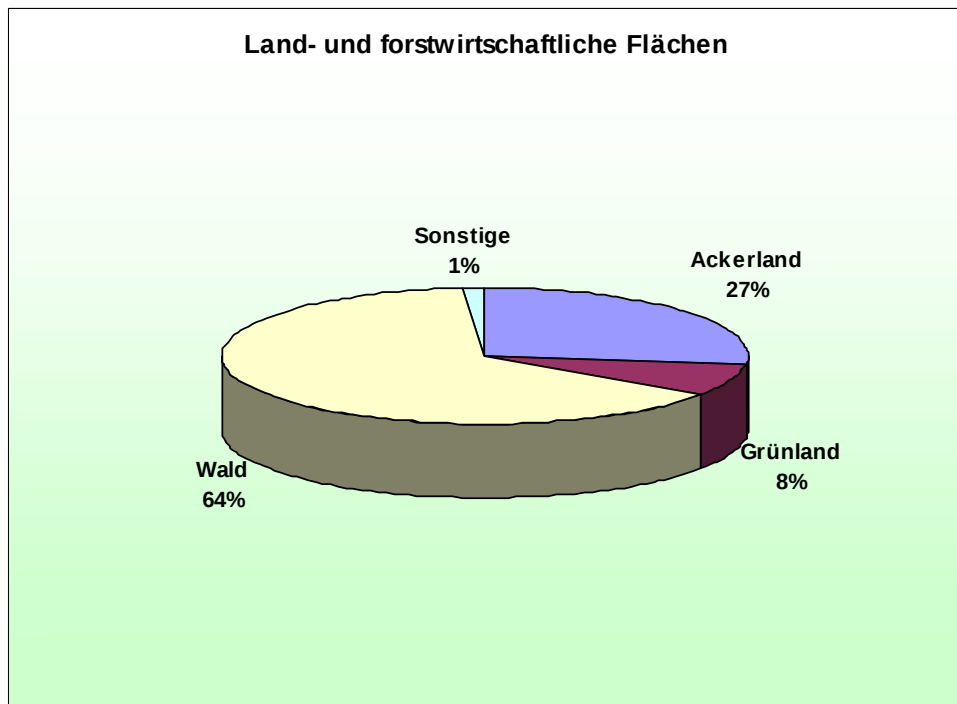


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

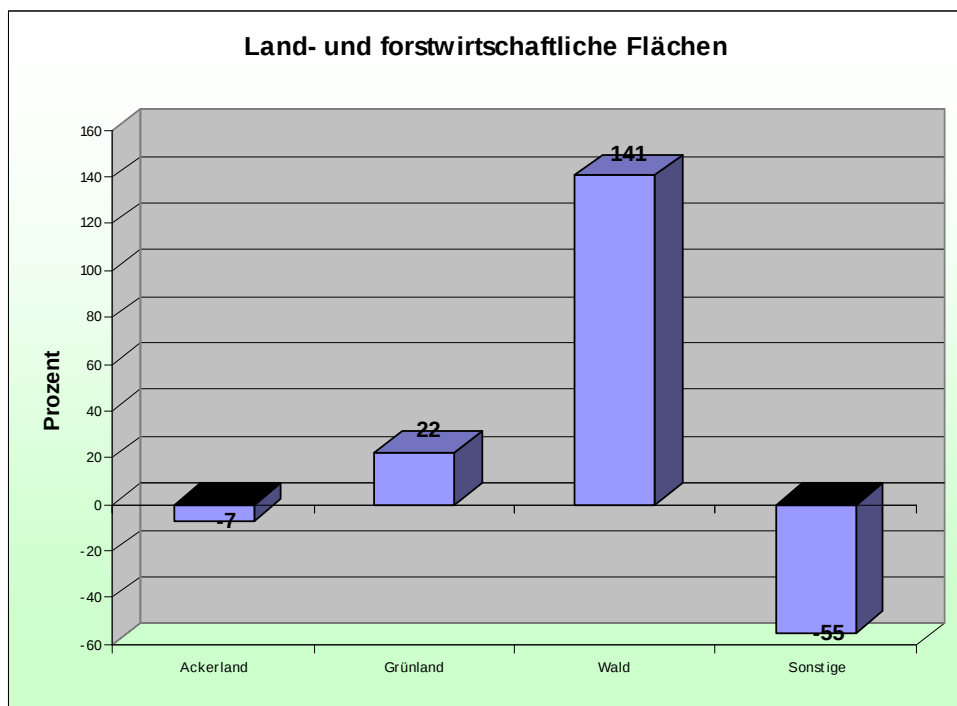


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

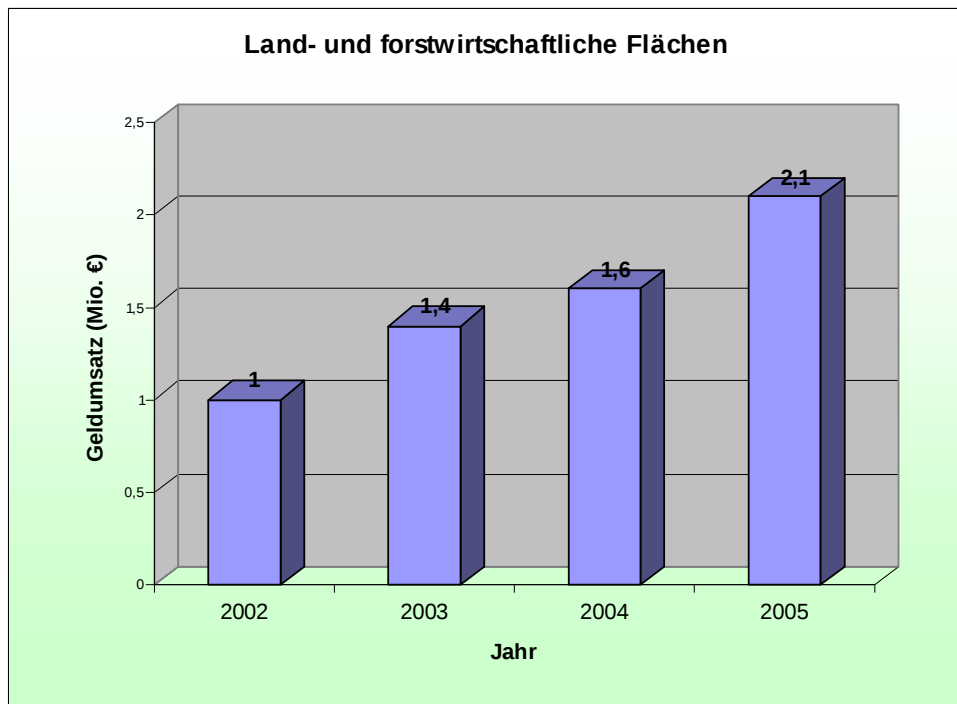


Abb.: Geldumsatz

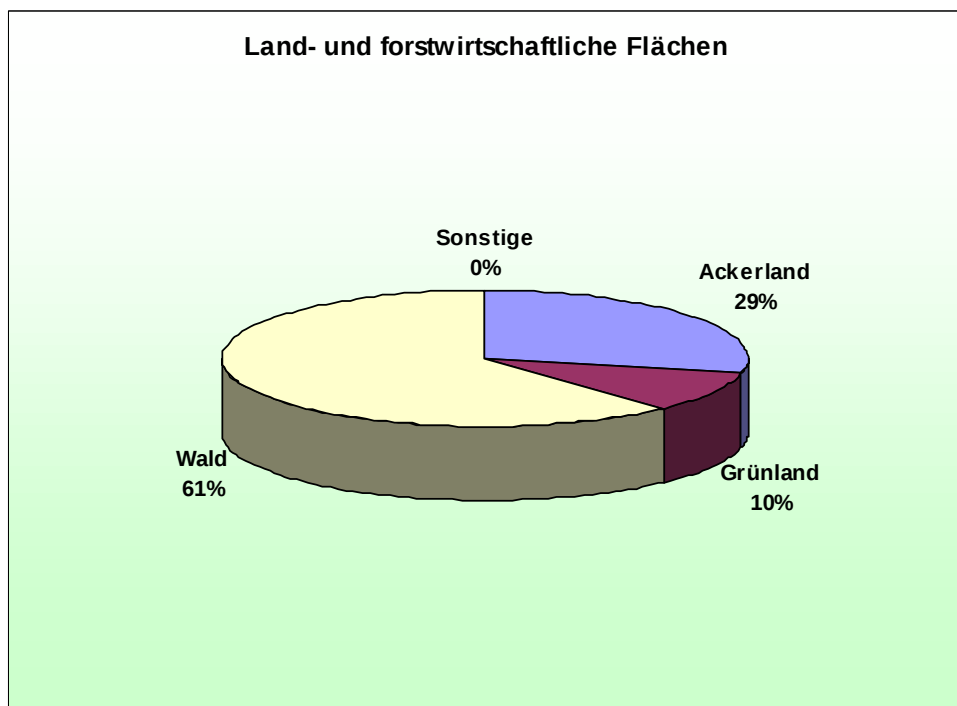


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

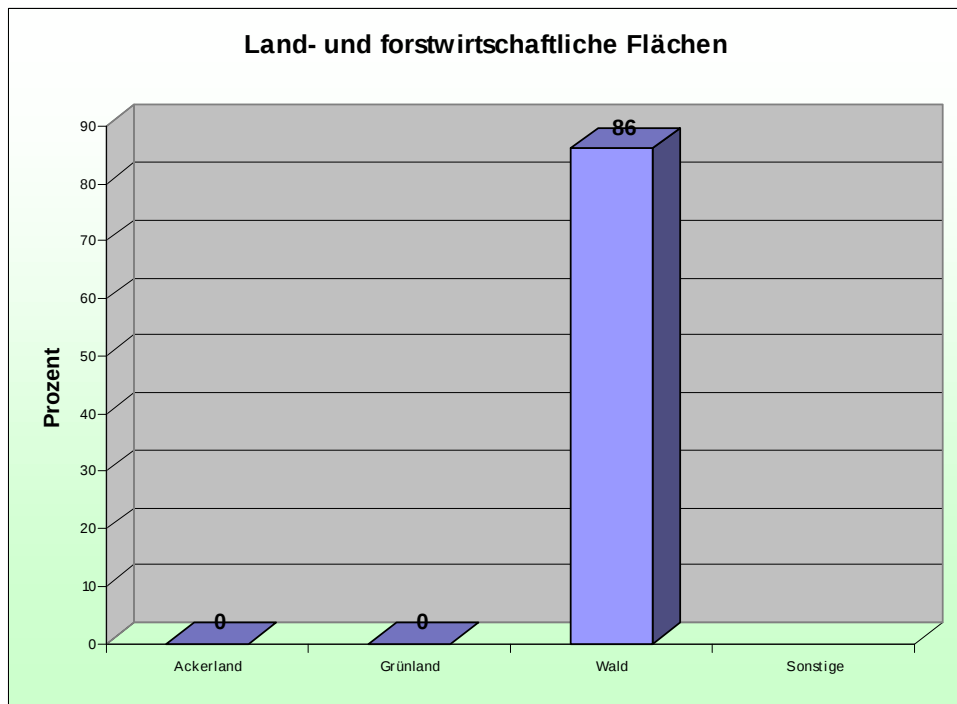


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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* sank um 15,6 % von 295 im Vorjahr auf 249 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertezeitraum insgesamt um 54,2 % von 448,9 ha auf 692,3. Der Geldumsatz stieg von 1,6 auf 2,1 Mio. EUR.

5.2.1 Ackerland

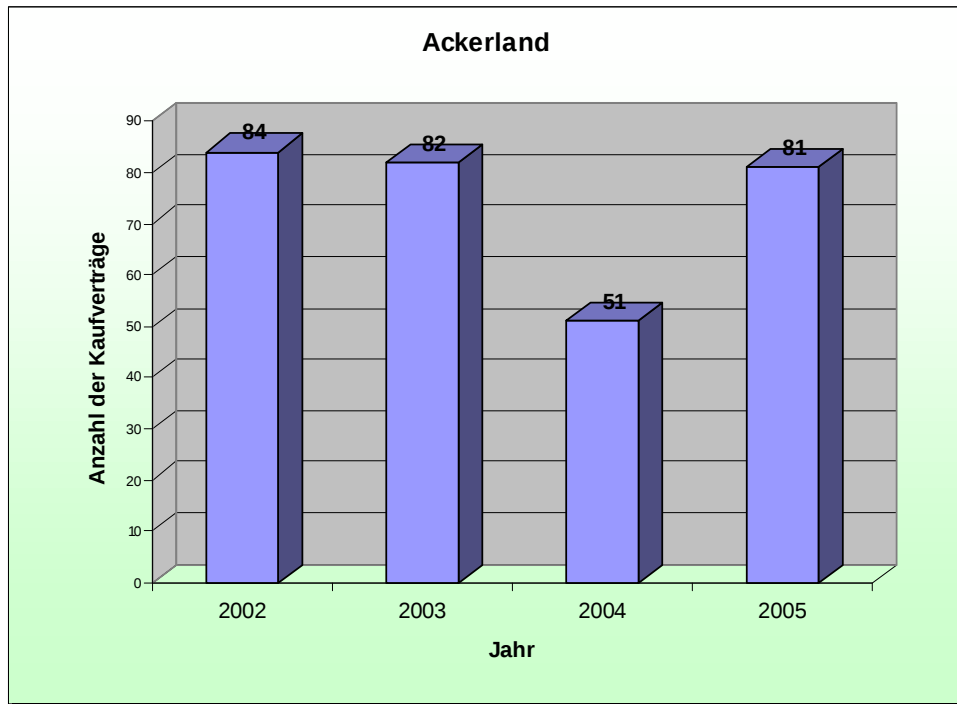


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

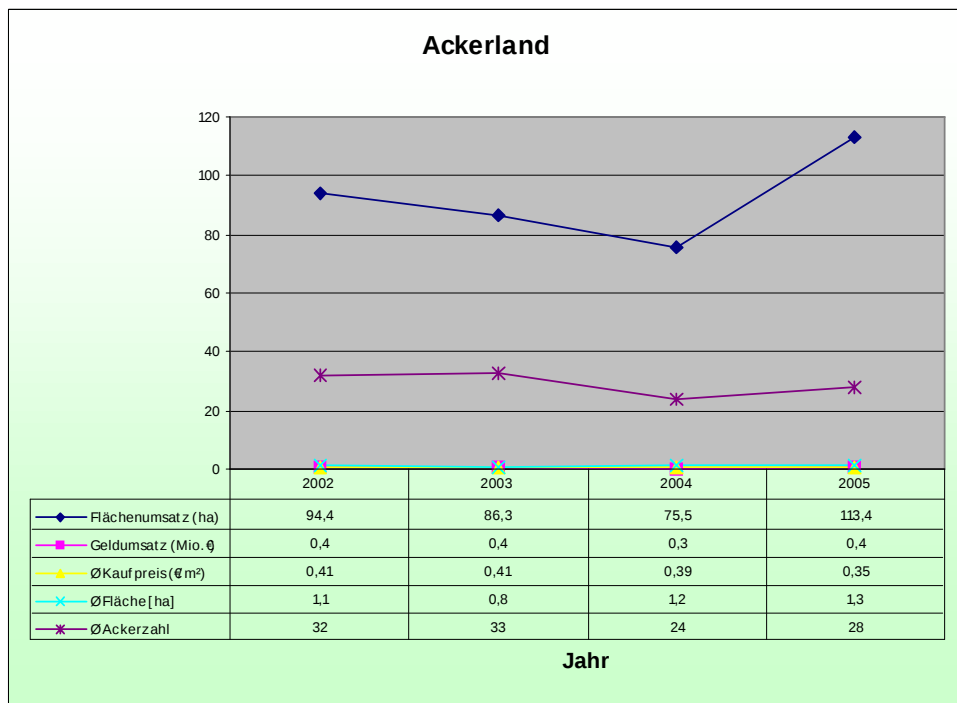


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 51 im Jahr 2004 auf 81 im Jahr 2005. Der Flächenumsatz mit 113,4 ha ist um 50,2 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR um 33,3 % ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

5.2.2 Grünland

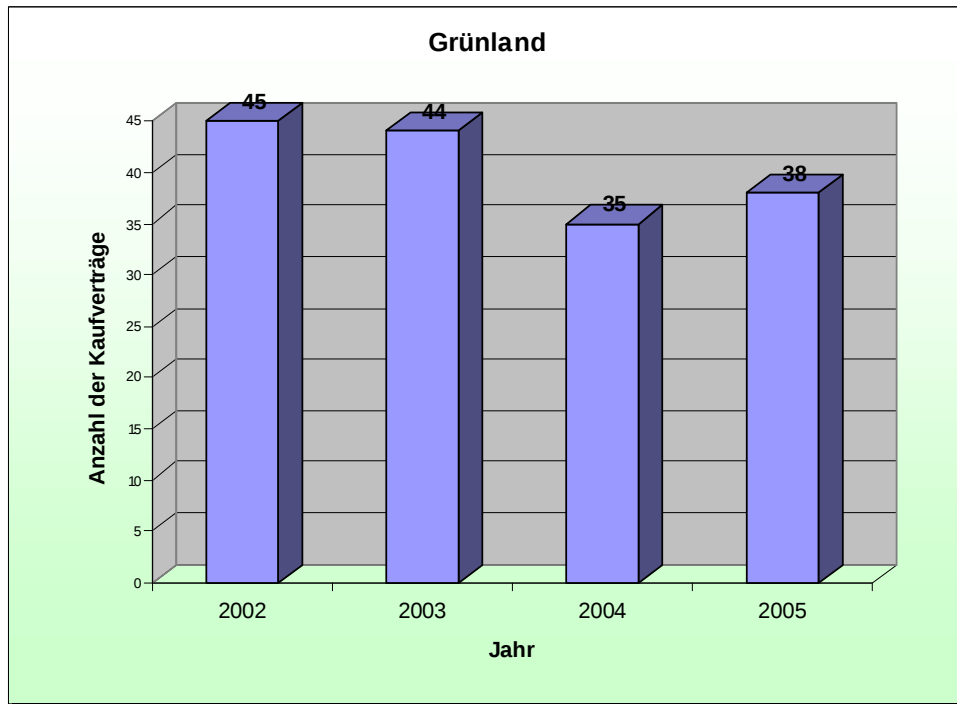


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

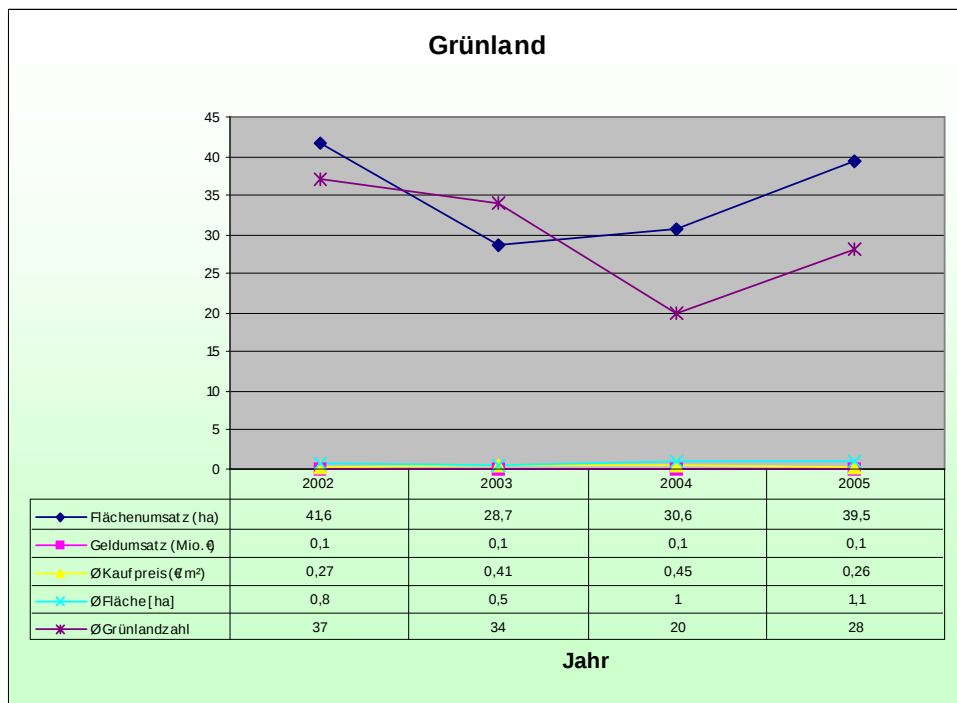


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 35 im Jahr 2004 auf 38 im Jahr 2005. Der Flächenumsatz mit 39,5 ha ist um 29 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

5.2.3 Forst

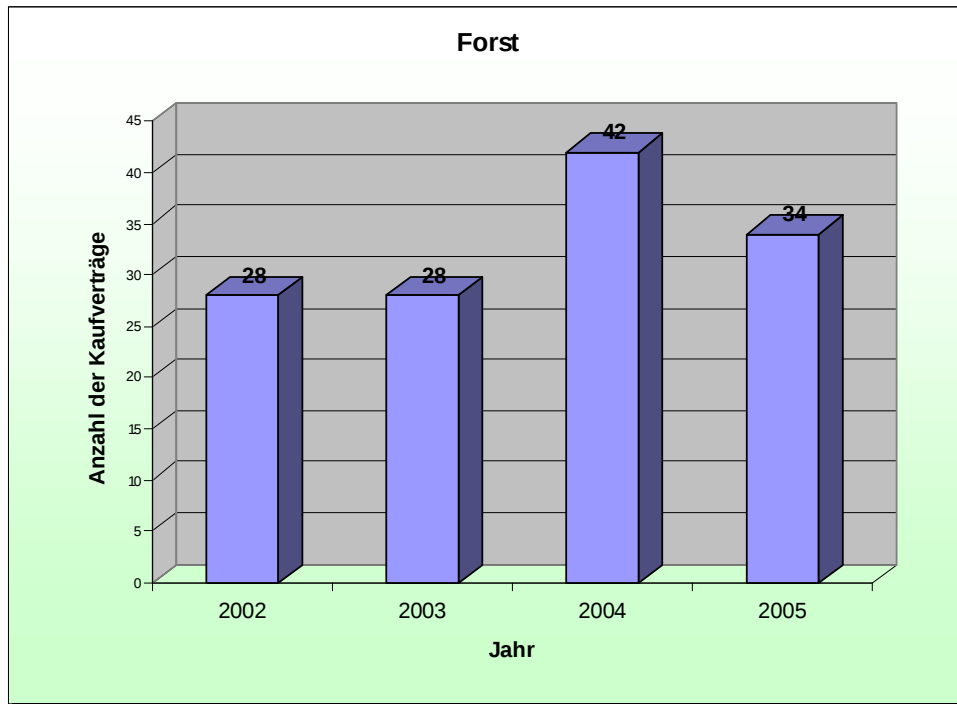


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

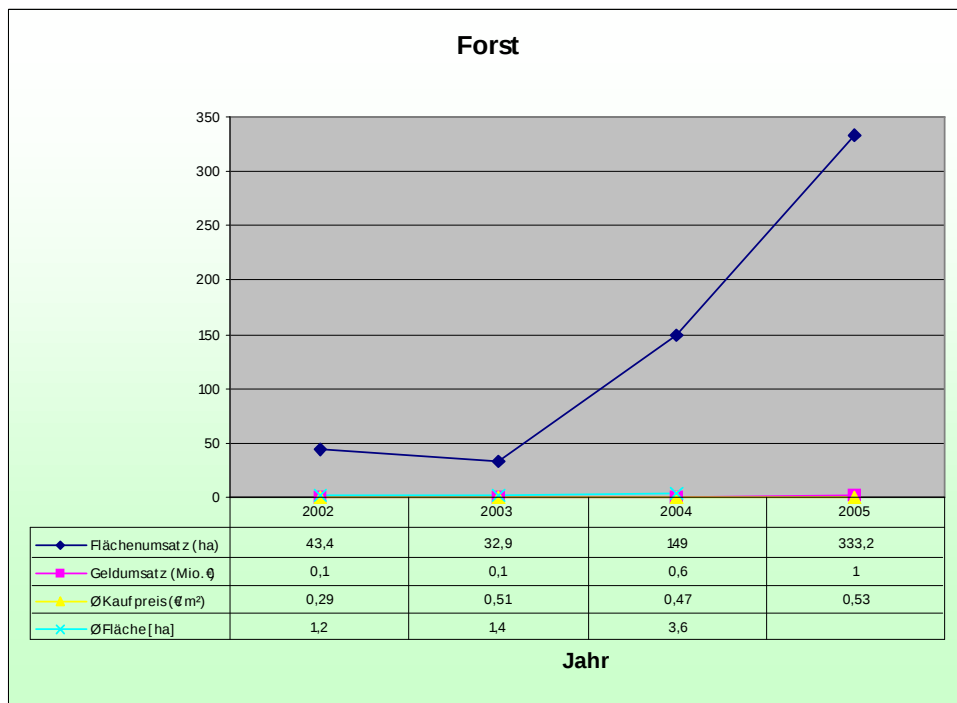


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 23,5 %. Der Flächenumsatz mit 333,2 ha ist um 123 % gestiegen; der Geldumsatz mit 1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr um 66,6 % gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gestiegen.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

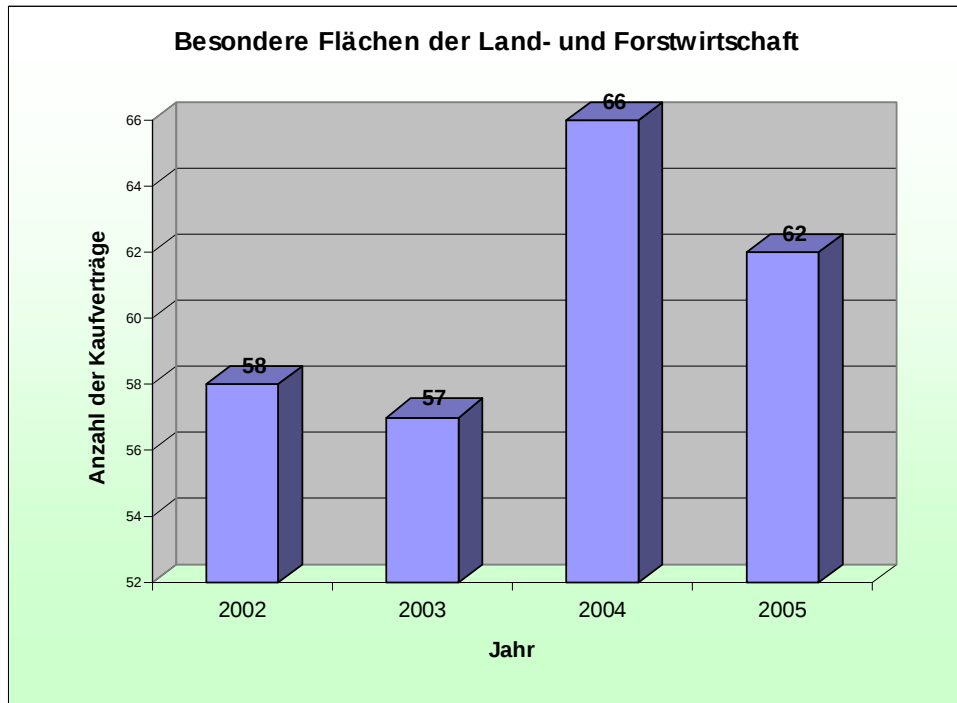


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

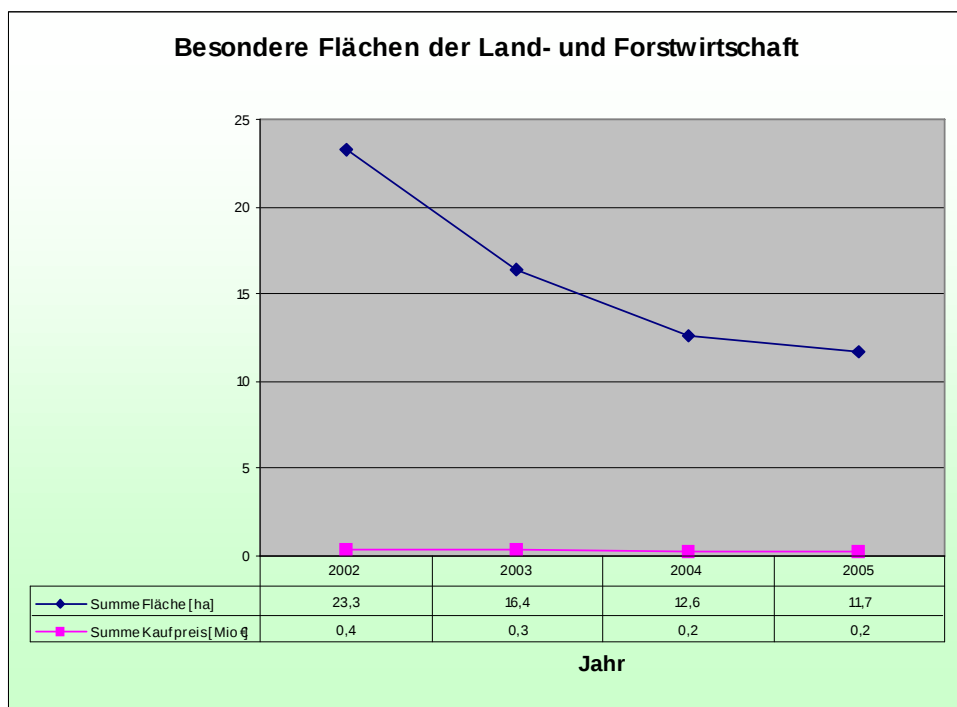


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV 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.

Die Anzahl der Kaufverträge von Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind fast gleichgeblieben. Der Flächenumsatz mit 11,7 ha ist um 7,7 % gefallen.

5.3.1.1 Gärten

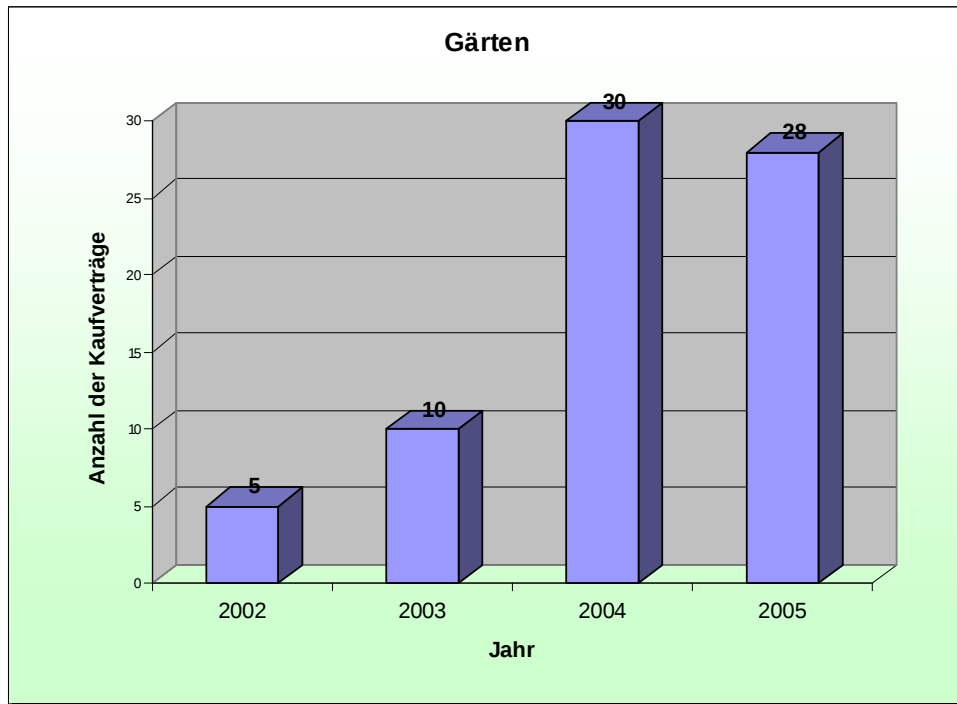


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

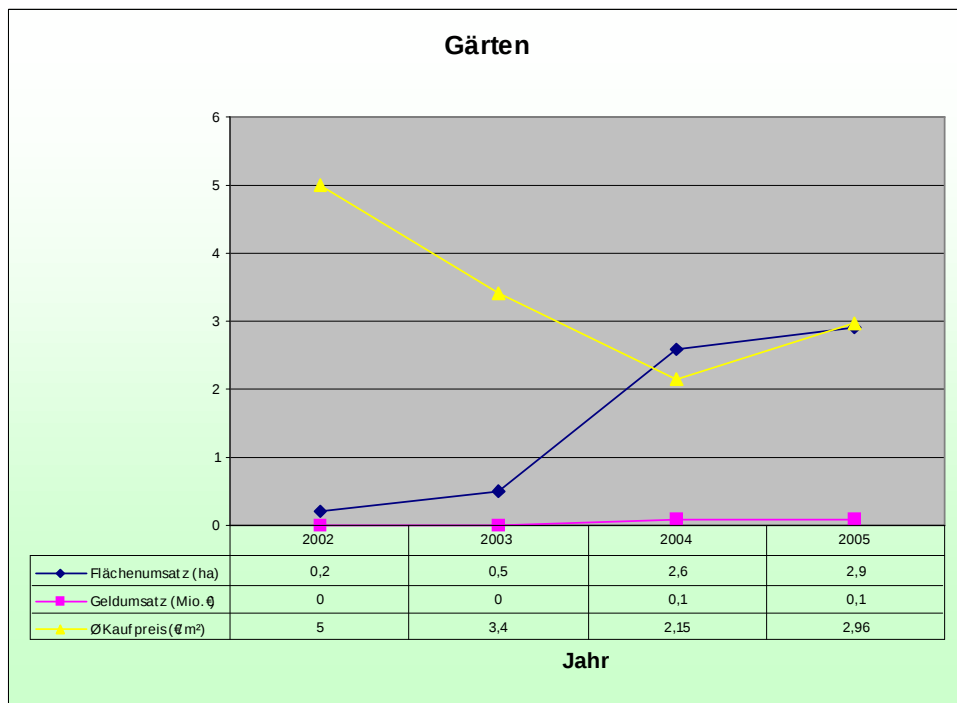


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

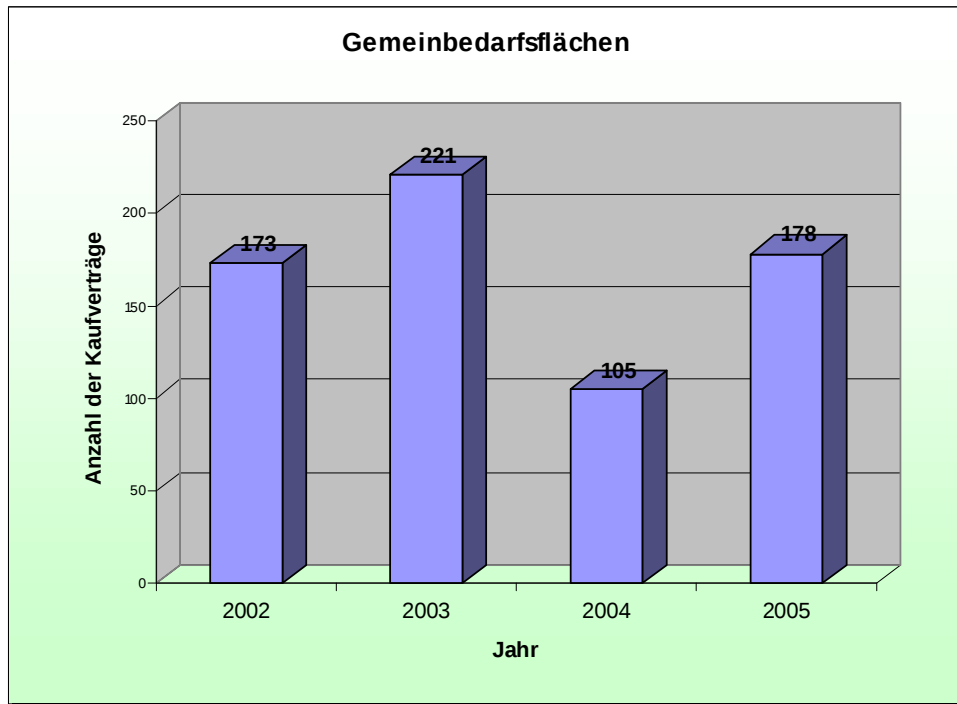


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

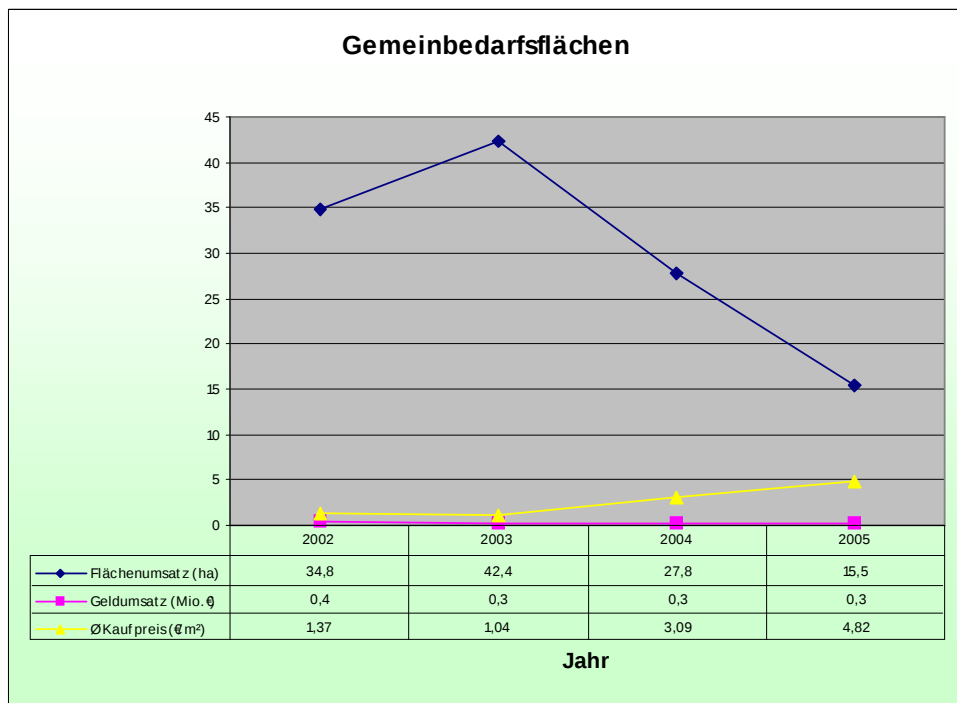


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

6 Bebaute Grundstücke

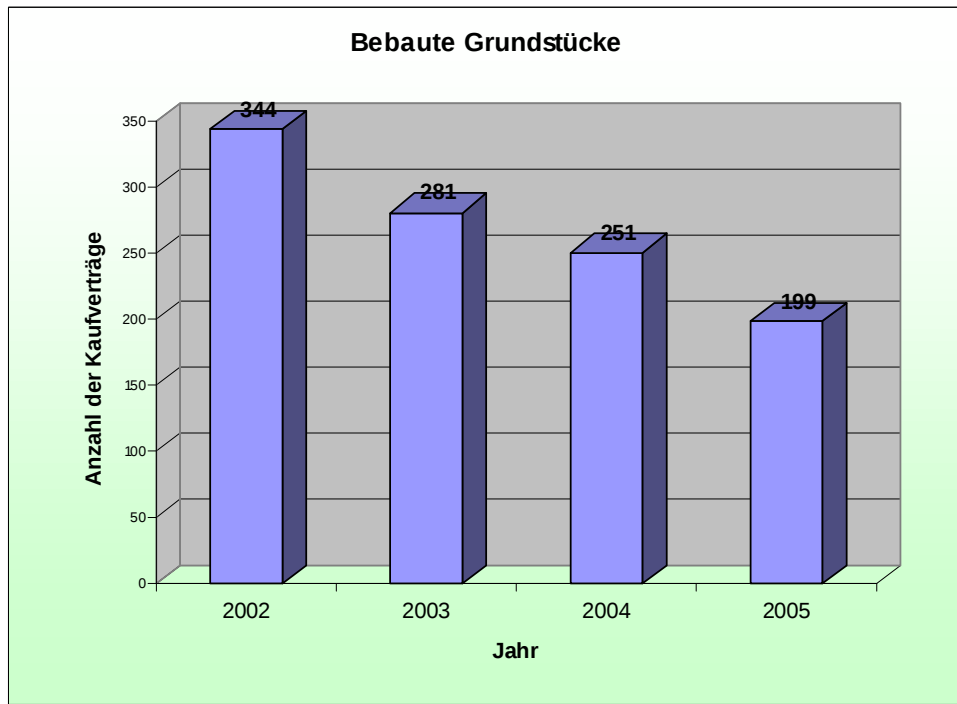


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

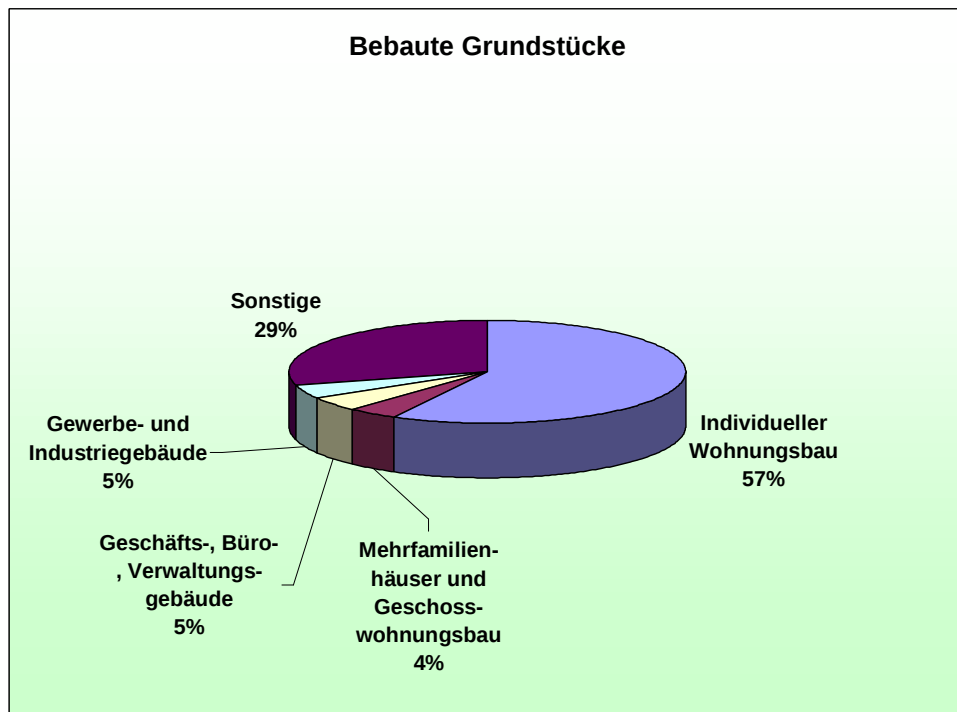


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

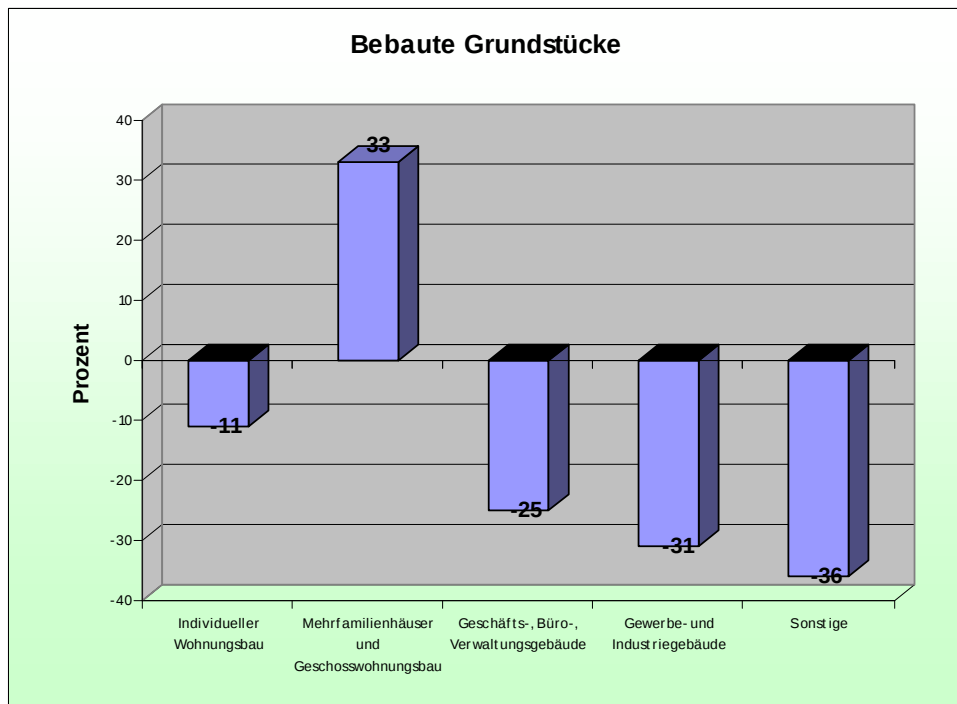


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

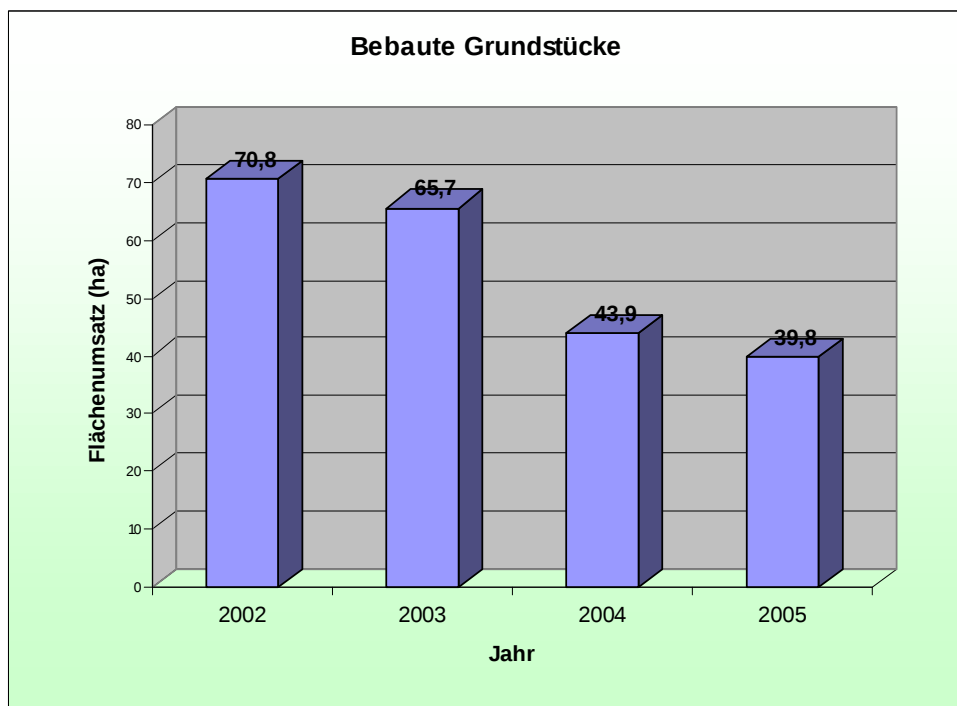


Abb.: Flächenumsatz

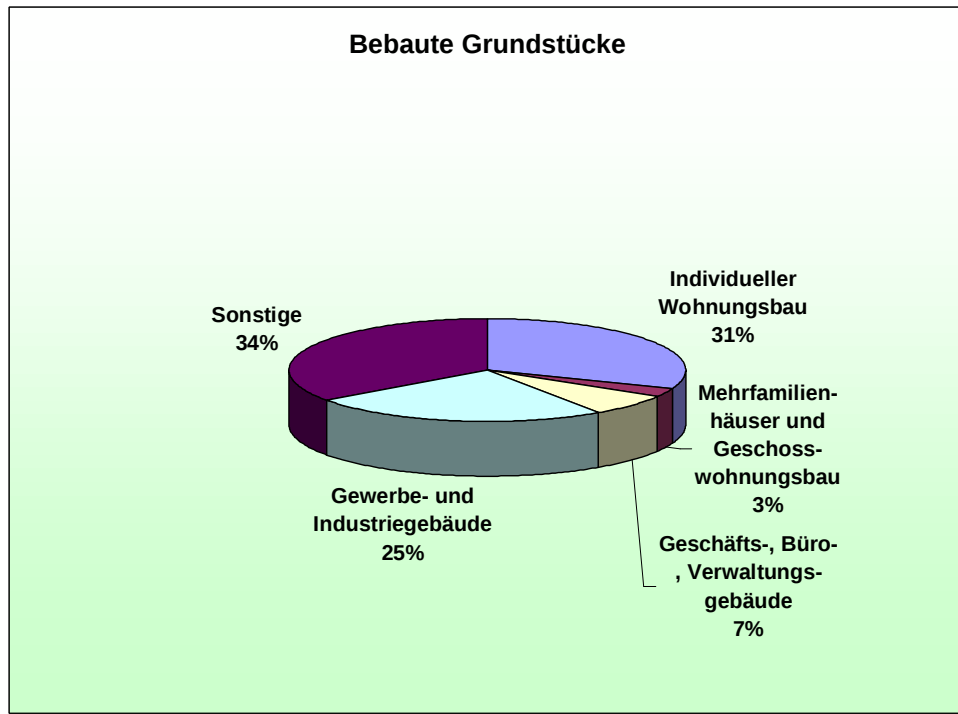


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

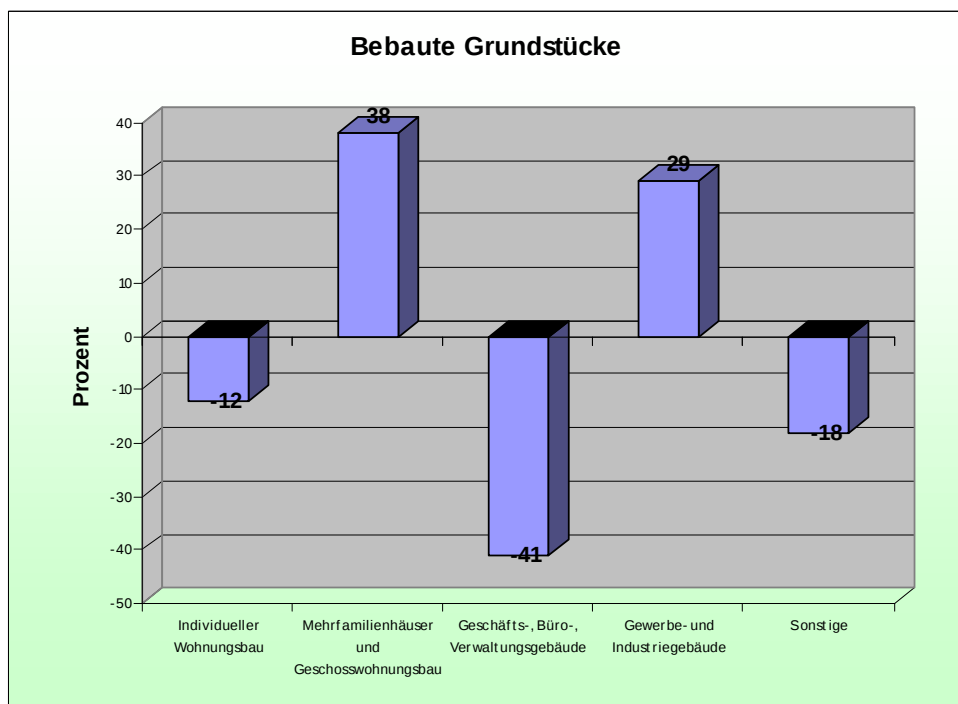


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

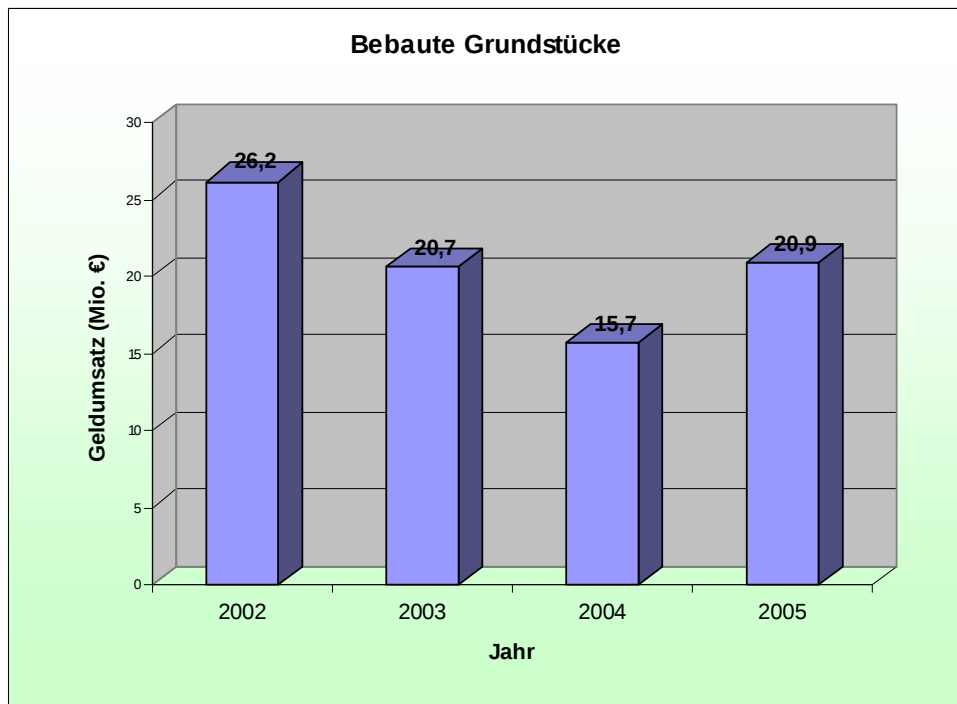


Abb.: Geldumsatz

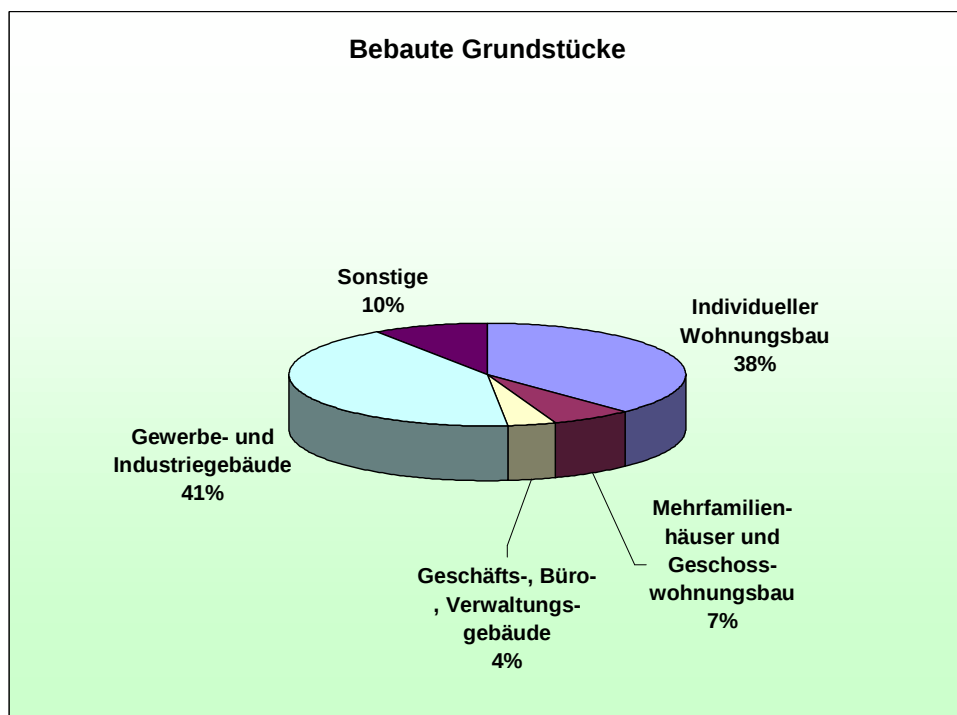


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

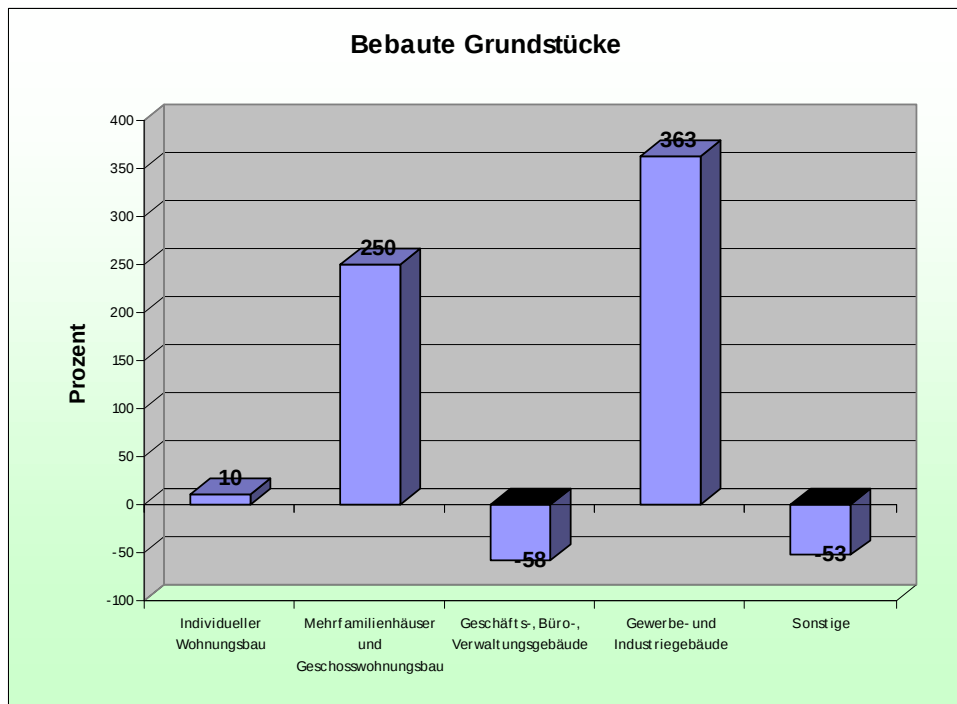


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 52 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 21 %.

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

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leichtgefallen.

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

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
		max				
	1		90.000		452	
		max	90.000	90.000	452	452
	1		176.913		379	
		max	176.913	176.913	379	379
		max				

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	23		136.569		783	
	min	max	58.000	227.000	456	1.645
2004	15		122.552		552	
	min	max	25.000	200.000	257	1.199
2003	26		122.583		760	
	min	max	14.500	255.000	248	1.887
2002	23		114.687		741	
	min	max	10.000	240.000	369	1.405

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	17		80.768		679	
	min	max	32.000	135.000	291	1.705
2004	6		46.277		587	
	min	max	10.000	90.000	472	701
2003	9		79.905		631	
	min	max	14.500	142.000	437	1.669
2002	18		96.769		753	
	min	max	10.000	207.000	411	1.988

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	29		45.100		651	
	min	max	3.000	120.000	205	1.347
2004	55		46.123		692	
	min	max	3.500	130.000	218	1.929
2003	85		51.781		717	
	min	max	5.000	145.000	205	1.991
2002	106		56.277		668	
	min	max	5.113	204.517	213	1.980

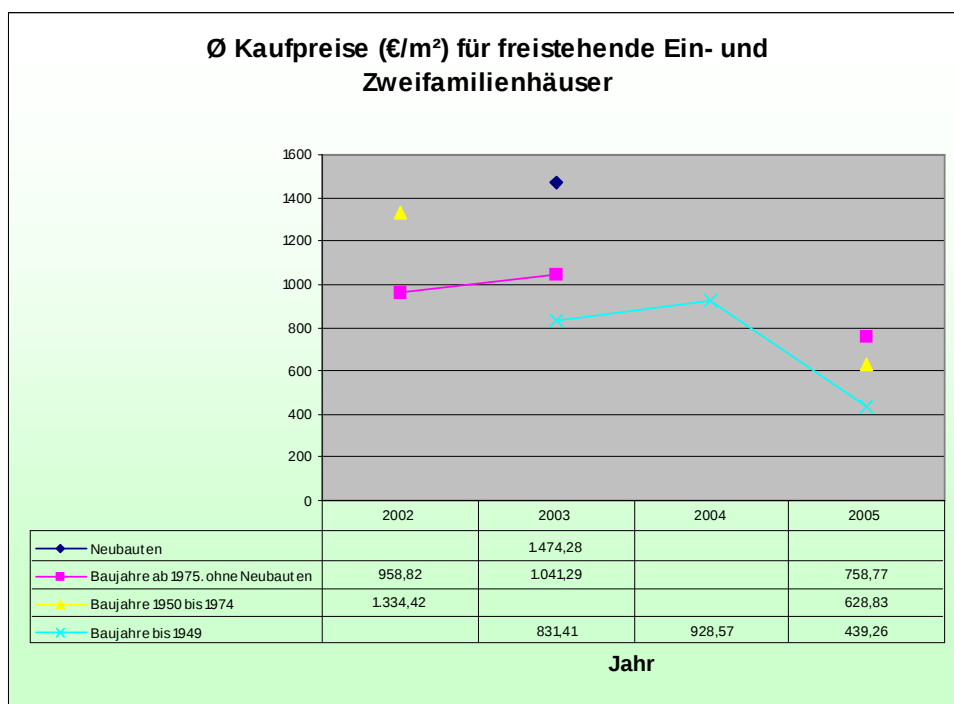


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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“ und „Baujahre bis 1949“ einen Anstieg bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	min	max				
2004	min	max				
2003	1		140.000		189	
	min	max	140.000	140.000	189	189
2002	2		122.900			
	min	max	103.800	142.000	190	450

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	3		167.492		342	
	min	max	145.500	186.975	218	545
2004	2		143.750			
	min	max	135.000	152.500	189	354
2003	2		178.250		297	
	min	max	162.500	194.000	209	384
2002	1		89.470		503	
	min	max	89.470	89.470	503	503

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	2				550	
	min	max	33.000	122.000	546	554
2004						
	min	max				
2003						
	min	max				
2002						
	min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	2		36.250			
	min	max	30.000	42.500	191	759
2004	6		39.333		252	
	min	max	29.000	65.000	158	772
2003	2		38.400		487	
	min	max	38.000	38.800	476	498
2002	3		96.610		632	
	min	max	45.000	98.219	239	770

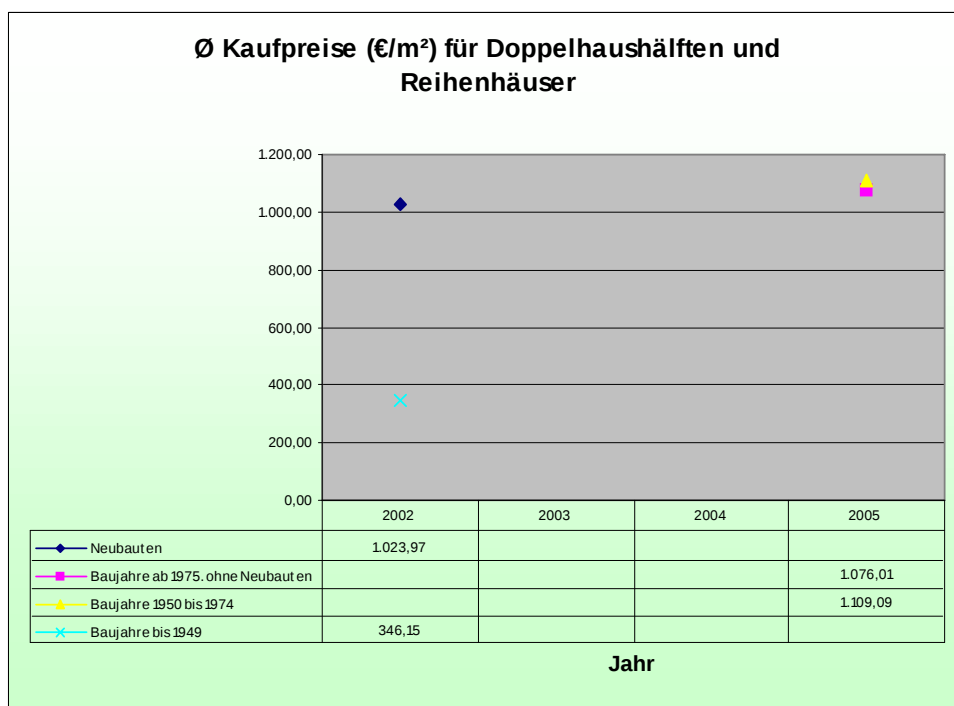


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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 Rückgang bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005						
	min	max				
2004						
	min	max				
2003						
	min	max				
2002						
	min	max				

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	1		340.000		1.423	
	min	max	340.000	340.000	1.423	1.423
2004	1		25.000		1.109	
	min	max	25.000	25.000	1.109	1.109
2003						
	min	max				
2002						
	min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	1		58.117		454	
	min	max	58.117	58.117	454	454
2004	1		90.000		1.398	
	min	max	90.000	90.000	1.398	1.398
2003	1		117.600		1.662	
	min	max	117.600	117.600	1.662	1.662
2002	2		80.000		1.272	
	min	max	60.000	100.000	1.170	1.374

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	3		160.000		1.740	
	min	max	100.000	409.500	565	1.855
2004	2		1.264		1.264	
	min	max	20.000	47.000	1.177	1.350
2003	3		603		603	
	min	max	10.000	150.000	499	738
2002	16		33.250		644	
	min	max	2.560	101.750	269	2.310

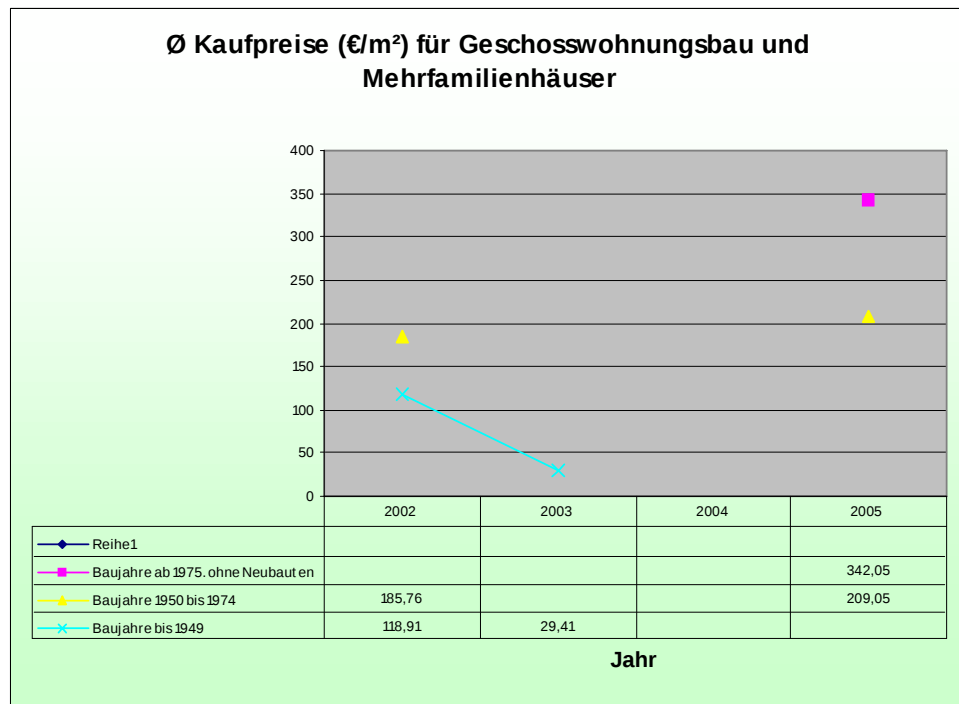


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	min	max				
2004	min	max				
2003	min	max				
2002	1		1.448.000		5.645	
	min	max	1.448.000	1.448.000	5.645	5.645

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	2				1.025	
	min	max	65.000	201.400	875	1.175
2004	5		120.000		3.814	
	min	max	56.000	265.000	3.086	6.771
2003	1		286.000		4.729	
	min	max	286.000	286.000	4.729	4.729
2002	6		165.000			
	min	max	20.000	378.066	639	68.985

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	3					
	min	max	25.000	120.000	1.133	15.788
2004	2					
	min	max	22.300	70.000	4.183	11.141
2003	1		66.400		1.505	
	min	max	66.400	66.400	1.505	1.505
2002	4		45.000		2.282	
	min	max	14.000	101.000	157	4.989

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	3		80.000		1.150	
	min	max	35.000	175.000	367	2.201
2004	4		30.000			
	min	max	19.250	60.000	674	4.325
2003	2					
	min	max	65.000	135.000	326	674
2002	8				846	
	min	max	21.000	287.000	232	1.367

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005						
	min	max				
2004						
	min	max				
2003						
	min	max				
2002						
	min	max				

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	9		1.000.000		10.184	
	min	max	30.000	3.864.734	1.463	23.391
2004	11		134.500		6.714	
	min	max	1.600	450.000	125	29.459
2003	20		142.410		7.461	
	min	max	3.000	800.000	529	25.120
2002	13		331.313		7.360	
	min	max	7.414	1.789.522	1.438	29.459

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gesunken ist.

7 Wohnungs- und Teileigentum

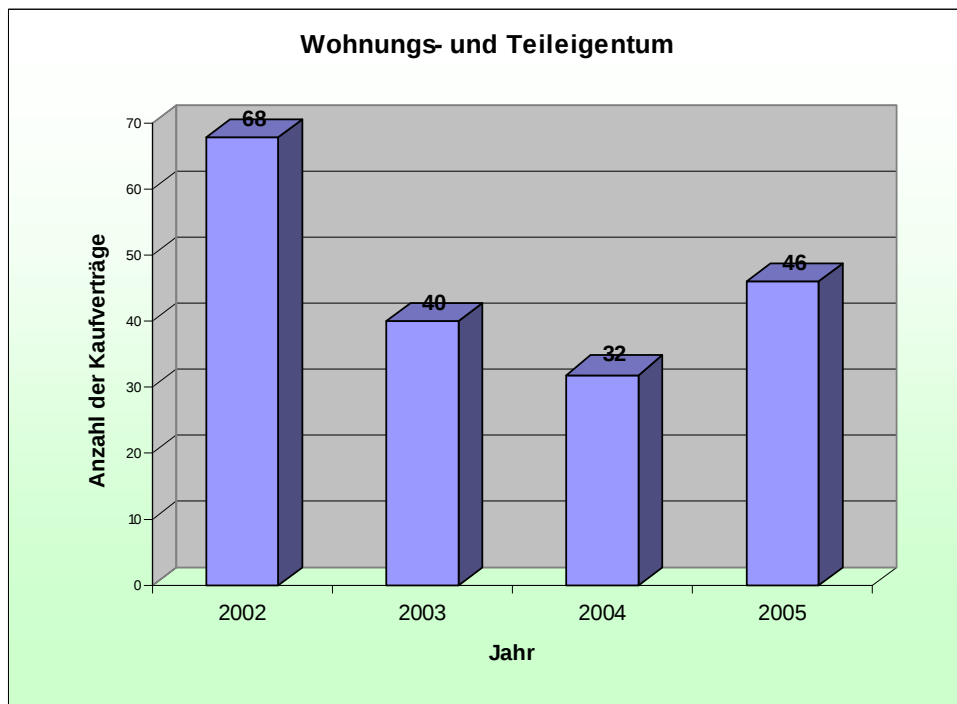


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

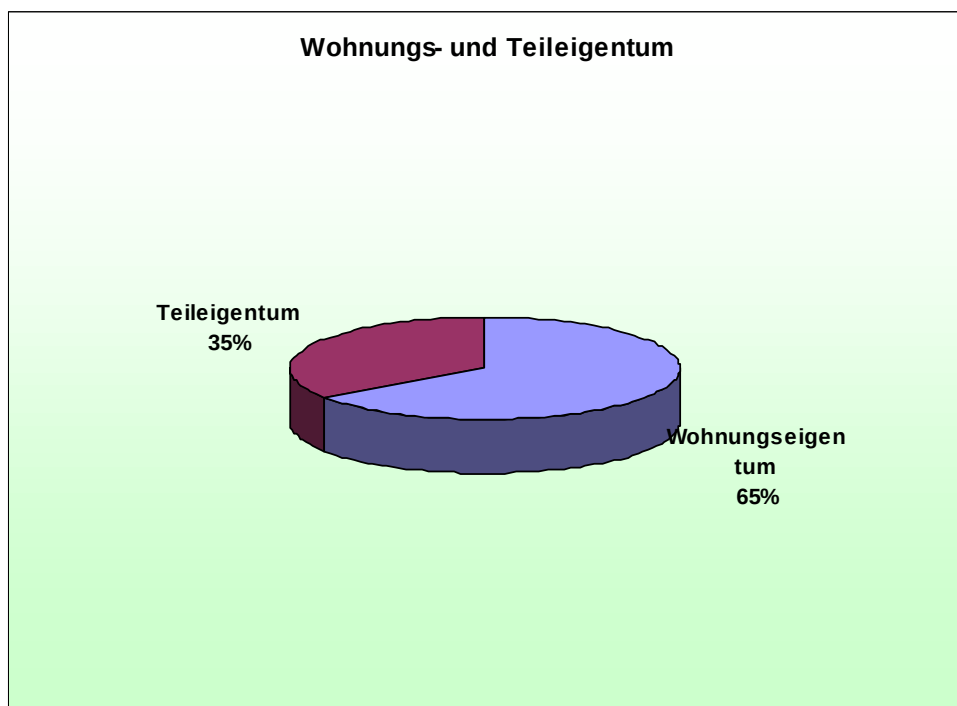


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

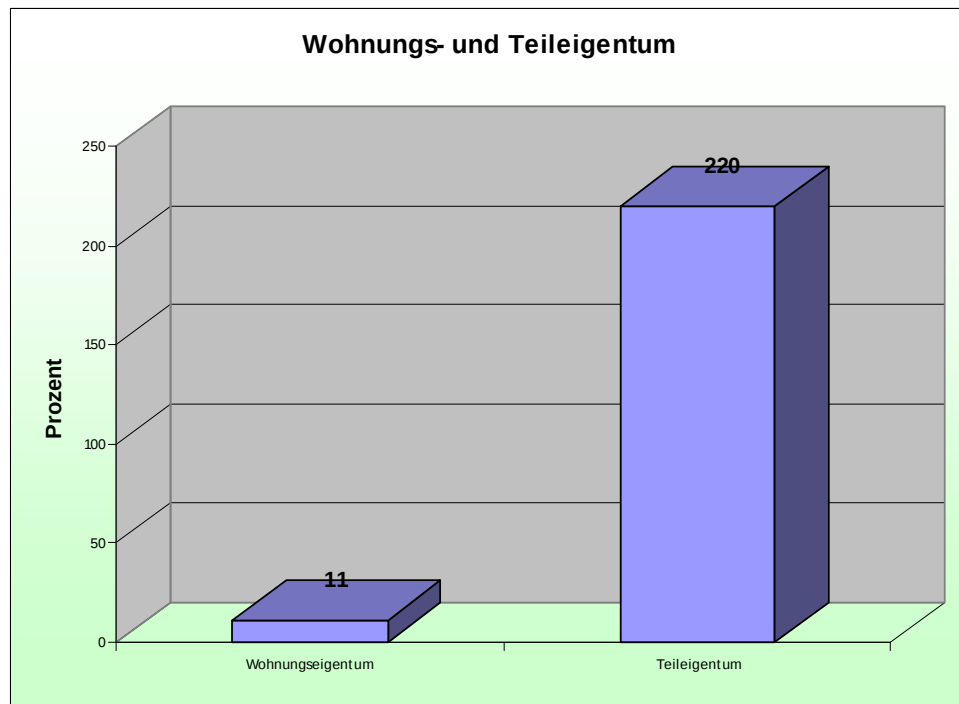


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

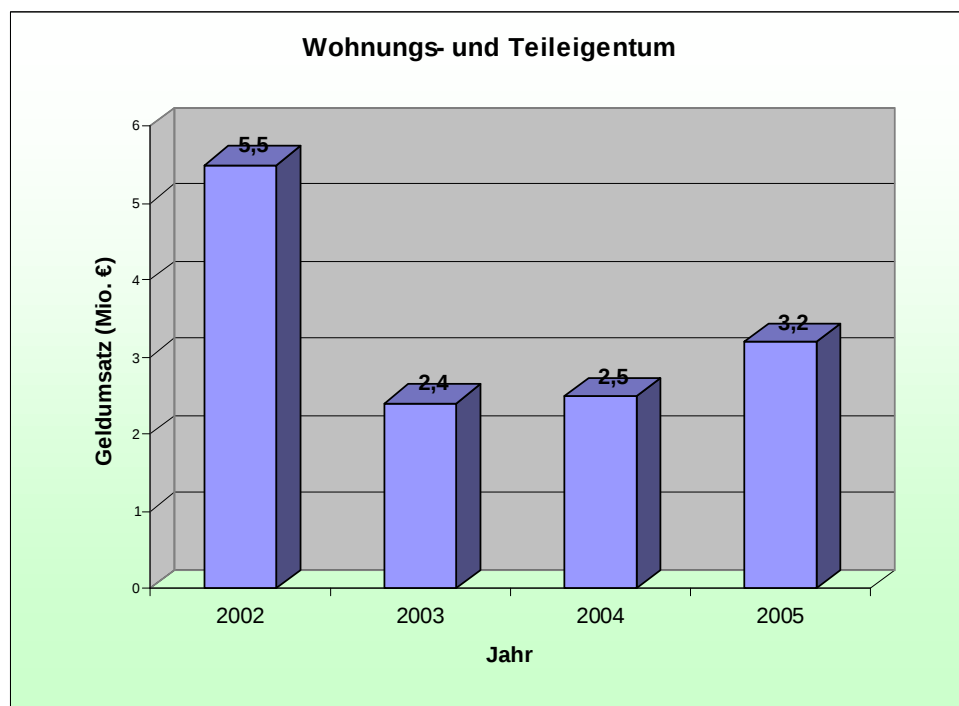


Abb.: Geldumsatz

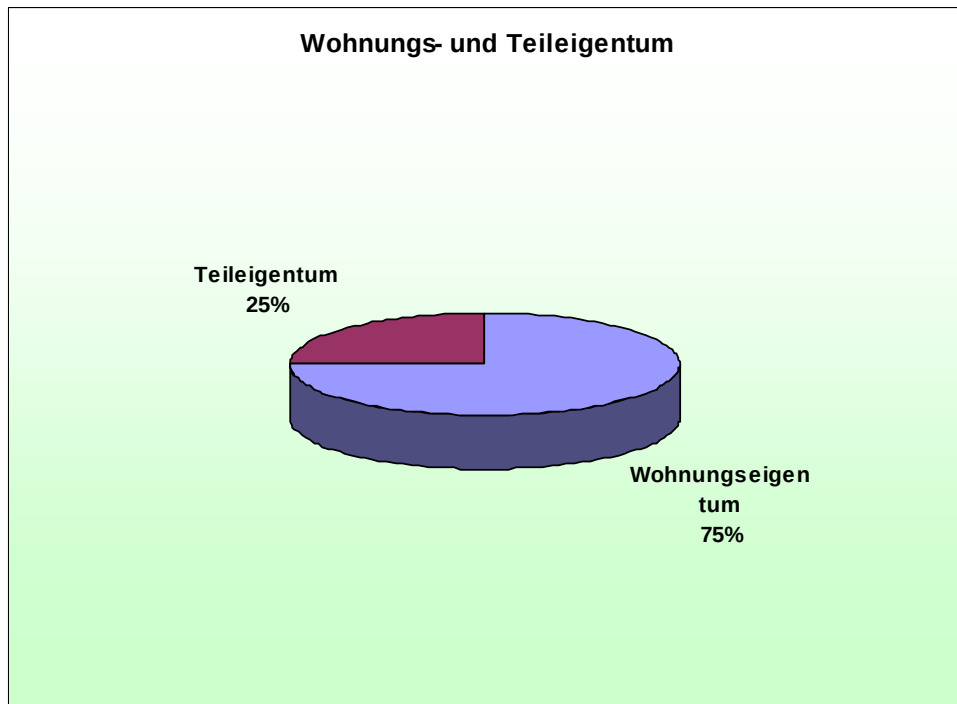


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

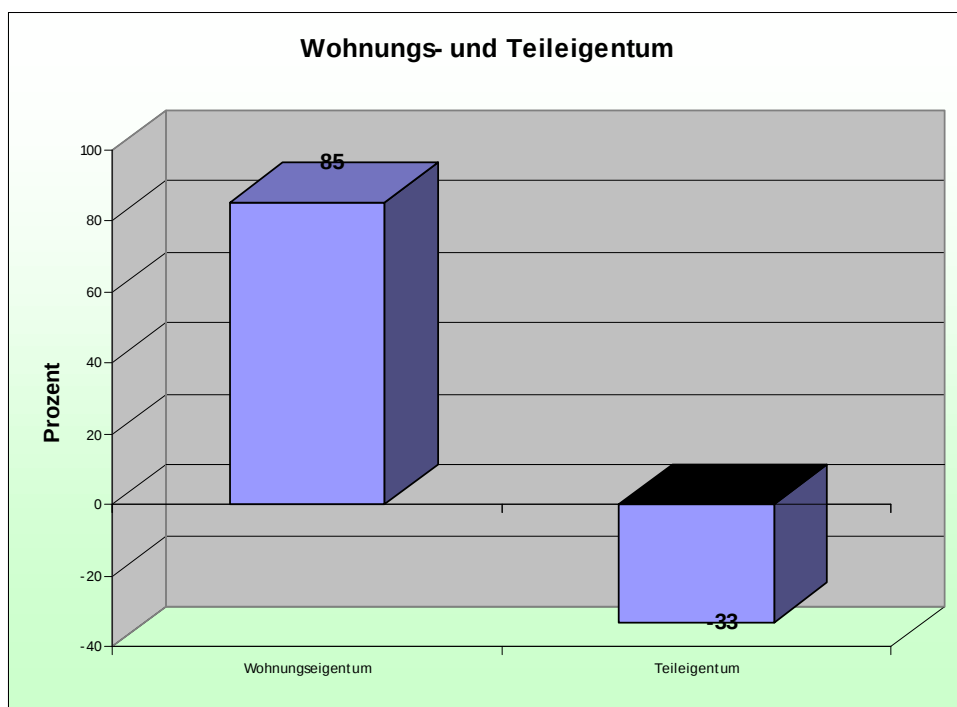


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 43,7 % bei einem Geldumsatz von 0,7 Mio. EUR zu verzeichnen.

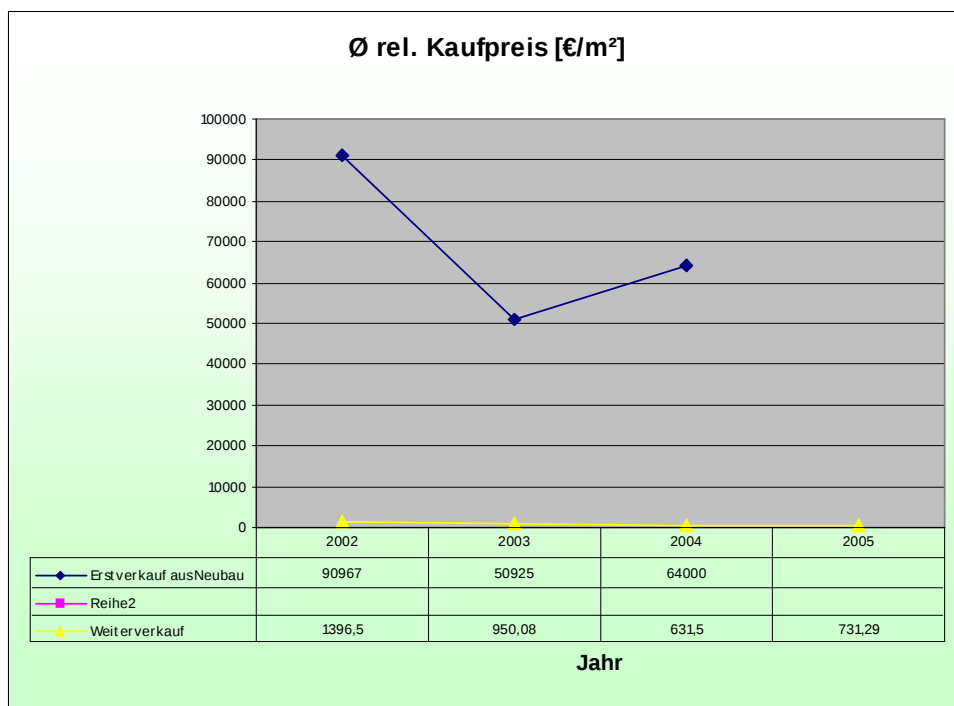


Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre ab 1975)

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei den Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* die Anzahl der Kauffälle einen starken Rückgang aufweist.

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	1						
		min	max				
2004	1	1		640,00		141	
		min	max	640,0	640,00	141	141
2003	3	2		509,25			
		min	max	377,50	641,00	78	159
2002	16	5		909,67		55	
		min	max	339,0	1.127,50	48	91

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche			
2005	k.A.						
		min	max				
2004							
		min	max				
2003							
		min	max				
2002							
		min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche			
2005	k.A.						
		min	max				
2004							
		min	max				
2003							
		min	max				
2002							
		min	max				

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	1	1		1.028,50		81	
		min	max	1.028,50	1.028,50	81	81
2004	5	5		489,50		83	
		min	max	288,00	898,50	48	139
2003							
		min	max				
2002							
		min	max				

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	9	7		731,29		61	
		min	max	526,50	841,00	38	175
2004	7	5		631,50		63	
		min	max	394,50	869,00	34	113
2003	12	8		950,08		58	
		min	max	416,50	1.255,50	35	100
2002	16	13		1.396,50		67	
		min	max	392,00	8.009,00	37	113

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	5	4		71		71	
		min	max	367,50	1.377,00	58	90
2004	1	1		330,00		48	
		min	max	330,00	330,00	48	48
2003	4	3		465,50		58	
		min	max	106,50	1.232,00	47	69
2002	3	3		671,83		57	
		min	max	559,50	789,50	54	59

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005							
		min	max				
2004							
		min	max				
2003	3	3		961,50		57	
		min	max	466,00	1.104,00	52	61
2002	2	1		1.397,50		55	
		min	max	1.397,50	1.397,50	55	55

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 „1950 bis 1974“ sowie „bis 1949“ zum Vorjahr sank. In der Baujahresklasse „ab 1975“ erhöhten sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Ermittlung und Veröffentlichung >sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten< gemäß § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Satz 1 WertV für die Gebiete der Landkreise Hildburghausen (HBN), Schmalkalden-Meiningen (SM) und der Kreisfreien Stadt Suhl (SHL) in 2005 – 2006

Im Jahr 2006 wurden erstmals für die Gebiete der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der Kreisfreien Stadt Suhl **Marktanpassungsfaktoren für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser** ermittelt und durch die jeweiligen Gutachterausschüsse beschlossen.

Für jede Verkehrswert(Marktwert)ermittlung stellt sich die Aufgabe, den für das Bewertungsobjekt am Grundstücksmarkt wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis zu ermitteln. Damit diese unmittelbare Marktnähe erreicht werden kann, sind in allen Wertermittlungsverfahren sogenannte Marktanpassungsfaktoren notwendig und geboten. Der § 7 Abs.1 Satz 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) schreibt hierzu vor, dass der Verkehrswert eines Grundstücks aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist. Dieser Vorgang wird im Allgemeinen mit **Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder Marktanpassung** bezeichnet.

Während sich die Marktanpassung im Ertragswertverfahren durch die Auswahl des Liegenschaftszinses ergibt, erfolgt diese im Sachwertverfahren durch die Auswahl des Sachwert-Marktanpassungsfaktors. Die Ermittlung und Bereitstellung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für den regionalen Grundstücksmarkt ist eine der wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse für die Verkehrswertermittlung, da andere (z. B. bundesweite, aus anderen Bundesländern) Veröffentlichungen nicht oder nur teilweise den tatsächlich, regional vorherrschenden Grundstücksmarkt ausreichend berücksichtigen. Die jeweiligen Gutachterausschüsse in Thüringen besitzen in ihren Geschäftsstellen mit der automatisiert geführten Kaufpreissammlung das Datenmaterial, auf dessen Grundlage die erforderlichen Untersuchungen und Auswertungen erfolgen können (vergl. hierzu auch §§ 9 – 12 WertV).

Die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für EFH und ZFH wurden zusammenfassend für alle drei der o.g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend beschlossen. Aufgrund der noch geringeren, weil erstmaligen Datenmenge, ist eine Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren differenziert auf die einzelnen Gebietskörperschaften noch nicht ausreichend signifikant. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH bzw. ZFH sind in der Kaufpreissammlung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kaufalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2005 bis 30.06.2006. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 436 möglichen Vergleichsfällen (Kauffällen) 159 für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatisierten Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 26 Objekten, auf den Landkreis Hildburghausen mit 50 Objekten und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 83 Objekten. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug zu den vorhandenen regionalen Bedingungen.

Die Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis von Kaufpreis / Grundstückssachwert) werden durch den vielfachen Vergleich der o. g. realisierten Vergleichskaufpreise mit den für diese Vergleichsobjekte berechneten Grundstückssachwerten (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Dabei wurde zwischen zwei Bodenwertniveaus unterschieden:

a) Bodenwert (BW) bis 30 €/m² und b) BW größer 30 €/m².

Eine weitere Differenzierung ist auf Grund der begrenzten Anzahl der zur Verfügung stehenden Vergleichskaufpreise derzeit nicht möglich.

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe *Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen*.

Zur Berechnung der Marktanpassungsfaktoren k_i kommt folgende Formel zur Anwendung:

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

hier bedeuten:

KP = Kaufpreis;

i = Kauffall;

vSW = vorläufiger Sachwert;

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel und -schäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände, selbständig nutzbare Grundstücksteile)

Modellbeschreibung für die angewandte Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung wird vollständig im System der WF-Software (WF-AKuK Version 6.5.1/ WF-ProSa Version 17.01) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt:

Normalherstellungskosten	NHK 2000 - Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Bezugsmaßstab	BGF oder BRI; Aus praktischen Erfahrungen bei der Datenbeschaffung von anderen Stellen oder durch eigene Ermittlungen wird die BGF nach DIN 277 empfohlen;
Gemischte Gebäudetypen	Sachverständig interpolieren; Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebauten Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudetypen durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten mit Tabellenwerte nach Sprengnetter.
Gebäudebaujahrsklasse	Tabellenwerte nach Sprengnetter;

Ausstattungsstandard	Nach Kostengruppen gewichtet sachverständig interpolieren mit Tabellenwerten nach Sprengnetter.
Modernisierungsmaßnahmen	Berücksichtigung durch Eingang in die entsprechende Gebäudebaujahrsklasse nach Ermittlung des fiktiven Baujahres (Alters) nach Modernisierungsgrad entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.
Regionalisierung	Korrekturfaktoren für Thüringen und Ortsgröße entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte nach Sprengnetter bzw. nach Erfahrungssätzen, ggf. pauschalieren;
Baunebenkosten	Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Landesindex mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Wertminderung wegen Alters	Verfahren nach Ross mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Gesamtnutzungsdauer	Gehobene Ausstattung: 100 Jahre, Mittlere Ausstattung: 80 Jahre, Einfache Ausstattung: 60 Jahre; Als Parameter für die Wertminderung wegen Alters werden in der Sachwertmodellberechnung nach Sprengnetter die GND je nach Anteile des Ausstattungsstandards gewichtet und interpoliert;
Restnutzungsdauer	GND ./.. Alter(lt. Baujahr); Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des somit ermittelten fiktiven Alters;
Außenanlagen, sonstige Anlagen	Prozentual zum Gebäudezeitwert mit Tabellenwert nach Sprengnetter (i.d.R. 2% - 8 %);
Wertbeeinflussung durch Mängel und Schäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände	Die bwU werden berücksichtigt, da bisher schadensfreie Objekte am Markt kaum festzustellen sind; mit o.g. Formel werden die bwU im Kaufpreis berücksichtigt, da diese bereits in die Kaufpreisbildung eingeflossen sind, der KP wird bereinigt; Das Bewertungsmodell nach Sprengnetter berücksichtigt dies durch minus mal minus in der Sachwertberechnung ergibt plus zum (wahrscheinlichsten) KP; Die bwU gehen somit voll in den Sachwert ein und werden nicht mit dem MF "gedämpft".
Bodenwert	Ungedämpft; in bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition.

8.1 Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfunktion

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

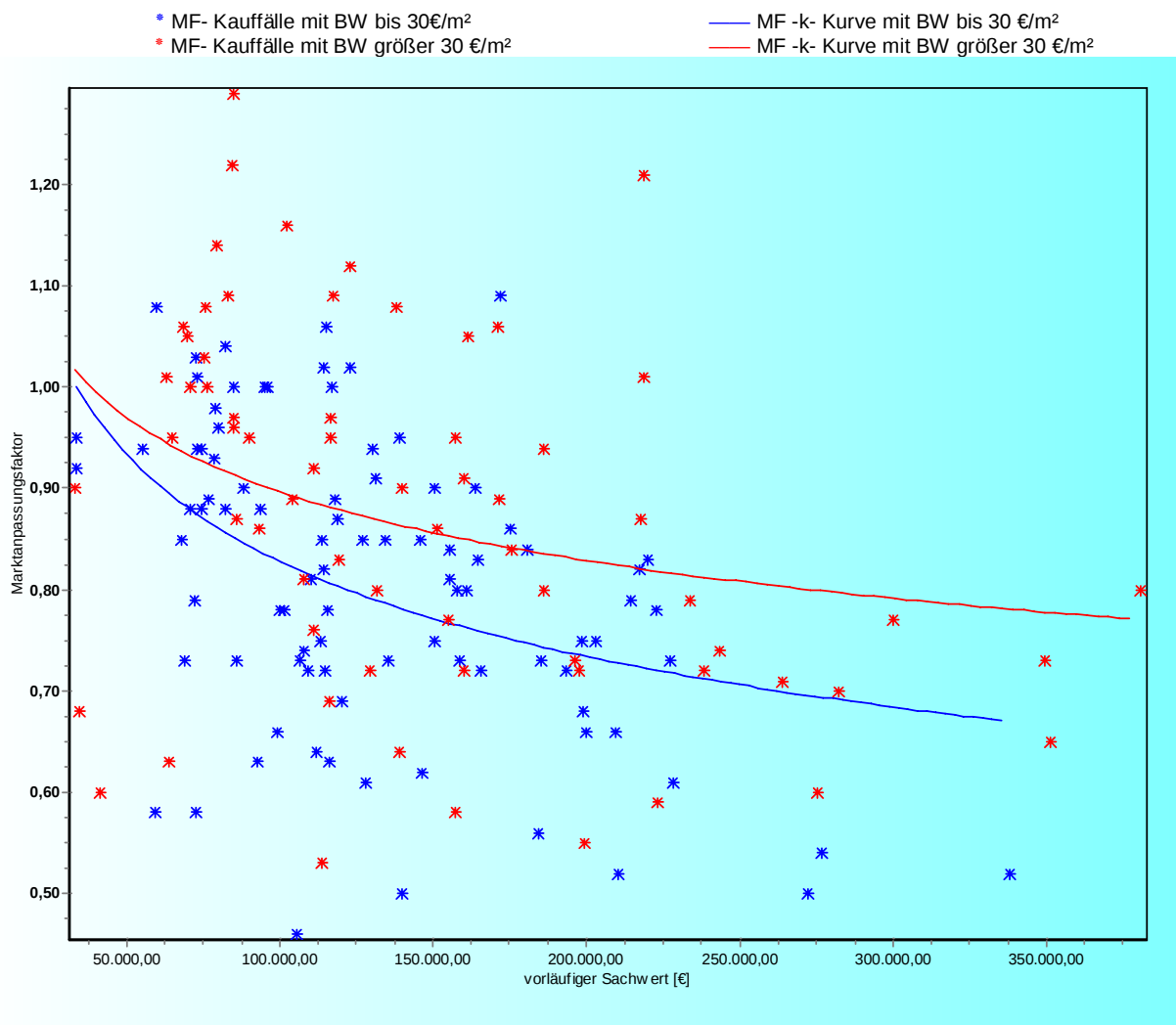
$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (Mio. €)
 a, b = Konstanten

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrela- tionsko- effizient
MF-Gaa-HBN-SHL-SM	159	0,62648	0,04151	-0,13582	0,03004	0,34518
MF-k- Kurve mit BW bis 30 €/m ²	91	0,55483	0,04836	-0,17383	0,03904	0,42975
MF-k- Kurve mit BW größer 30 €/m ²	68	0,69021	0,06660	-0,11364	0,04420	0,31372

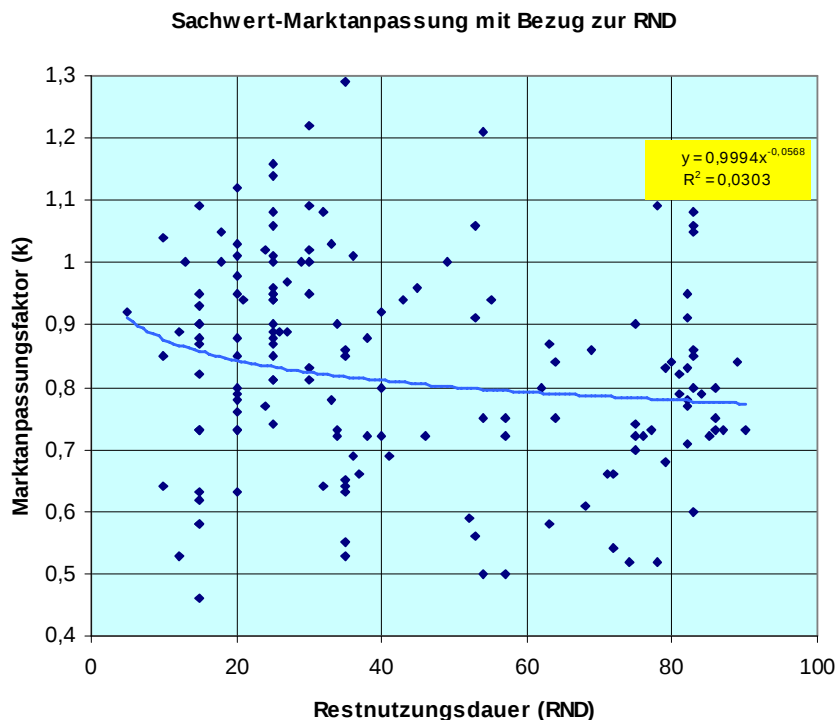
Die Beobachtungs- und Untersuchungsergebnisse – Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke- können nachfolgender Grafik entnommen werden:

Sachwert-Marktanpassungsfaktor für EFH / ZFH-Grundstücke



Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfangs und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß = $\text{Korrelationskoeffizient}^2 = 0.42975^2$ bzw. 0.31372^2) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt. Auf eine statistische Eingrenzung der Einzelwerte (Plus/Minus-Korridor zur Ausgleichskurve) für eine rechnerische "Verbesserung" der Bestimmtheitsmaße (von 0.xx nach 1) wurde verzichtet, um auch das tatsächliche und inhomogene Verhalten am Grundstücksmarkt klarer verdeutlichen zu können. Die Marktanpassungsfunktionen

weisen keine signifikante Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf:



Die nahezu waagerechte Trendlinie und das sehr geringe Bestimmtheitsmaß mit 0,03 lassen diesbezüglich keine klar verwertbaren Aussagen zu.

Daraus folgt, dass die ermittelten Funktionen (Tabelle: Gruppierung) auf alle Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 100 Jahren ohne Genauigkeitsverlust anwendbar sind.

Der Liegenschaftszins für EFH und ZFH wurde ebenso zusammenfassend für alle drei der o. g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) gemeinsam festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend nach Gutachterausschusszuständigkeit beschlossen. Aufgrund der noch geringeren, weil erstmaligen Datenmenge, ist eine Ermittlung des Liegenschaftszinses differenziert auf die einzelnen Gebietskörperschaften noch nicht ausreichend signifikant. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH bzw. ZFH im unvermieteten Zustand (eigengenutzt) sind in der Kaufpreissammlung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kaufalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2005 bis 30.06.2006. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 436 möglichen Vergleichsfällen (Kauffällen) 145 für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatisierten Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 22 Objekten, auf den Landkreis Hildburghausen mit 47 Objekten und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 76 Objekten. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug der vorhandenen regionalen Bedingungen.

Der Liegenschaftszins wird nach § 11 WertV wie folgt definiert:

Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszins ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.

Der Liegenschaftszins ist somit eine Funktion der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der WertV abgeleiteten Verzinsungen. Die hier untersuchte und dargestellte Objektgruppe sind Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke im unvermieteten Zustand.

- C. Die Ermittlung des Liegenschaftszinses p_i eines Objektes i ermittelt sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahren mit Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände (bwU) nach folgender Formel:**

$$p_i = \frac{RE}{KP - bwU} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - bwU}{KP - bwU}$$

Hier bedeuten:

RE = Reinertrag des Grundstücks i

KP = Kaufpreis für das Grundstück i

BW = Bodenwert des Grundstücks i

G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = KP - BW

q = $1 + p_i$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel/Bauschäden, Mindermieten etc.)

Die bwU wie Baumängel/Bauschäden, Mindermieten etc. werden negativ angesetzt. D.h. in der Formel wirken sich bwU's mit negativem Vorzeichen positiv aus.

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist insbesondere vom jeweiligen bei der Ableitung der Daten zugrunde gelegten Ertragswertmodell abhängig. Für die hier vollzogene Untersuchung und Ableitung der Daten wird folgendes Bewertungsmodell zugrunde gelegt:

Modellbeschreibung für die angewandte Ertragswertberechnung

Die Ertragswertberechnung wird vollständig im System der WF-Software (WF-AKuK Version 6.5.1/ WF-ProSa Version 17.01) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt.

Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser;
Nutzung	Unvermietet (Eigennutzung);
Rohertrag (/Jahr)	Rohertrag gemäß § 17 WertV; unter Zugrundelegung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete; nach Verwendung von: Mietspiegel für Suhl 2005-2006, VDM/RDM-Preisspiegel für Wohnimmobilien in Thüringen 2004 und IVD-Preisspiegel Thüringen 2005- Wohnimmobilien für ca. 70m ² Wohnfläche mit Berücksichtigung der tatsächlichen Wohn/ Nutzfläche im Einzelfallobjekt mit Tabellenwert nach Sprengnetter, Plausibilitätsprüfung der Einzelobjekte mit Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses;
Bewirtschaftungskosten	Tabellenwerte nach Sprengnetter + 2 Prozentpunkte (Einschätzung der regionalen Bedingungen);
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell anzuwenden;
Restnutzungsdauer (RND)	RND gemäß § 16 Abs.4 WertV;
Modernisierungsgrad	Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der RND sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Werden berücksichtigt;
Bodenwertansatz	Entsprechend § 196 Abs.1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 16 Abs.2 Satz 3 WertV).

8.2 Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

Formel: $i = a \cdot \ln(R) + b$

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	δa	b	δb
LZ - i – Kurve / gesamt	145	1,30130	0,26837	-7,97833	2,35851
LZ-HBN (ohne Kurvendarstellung)	47	1,49637	0,46076	-9,53333	4,04183
LZ-SHL (ohne Kurvendarstellung)	22	0,29157	0,52521	0,59443	4,64849
LZ-SM (ohne Kurvendarstellung)	76	1,57842	0,39453	-10,40219	3,46393

Alle 3 Gaa mit 145 Vergleichsfällen ergeben:

Korrelationskoeff.: 0,375765
Bestimmtheitsmaß: 0,141199

Gaa-HBN mit 47 Vergleichsfällen ergibt:

Korrelationskoeff.: 0,435747
Bestimmtheitsmaß: 0,189875

Gaa-SHL mit 22 Vergleichsfällen ergibt:

Korrelationskoeff.: 0,123191
Bestimmtheitsmaß: 0,015180

Gaa-SM mit 76 Vergleichsfällen ergibt:

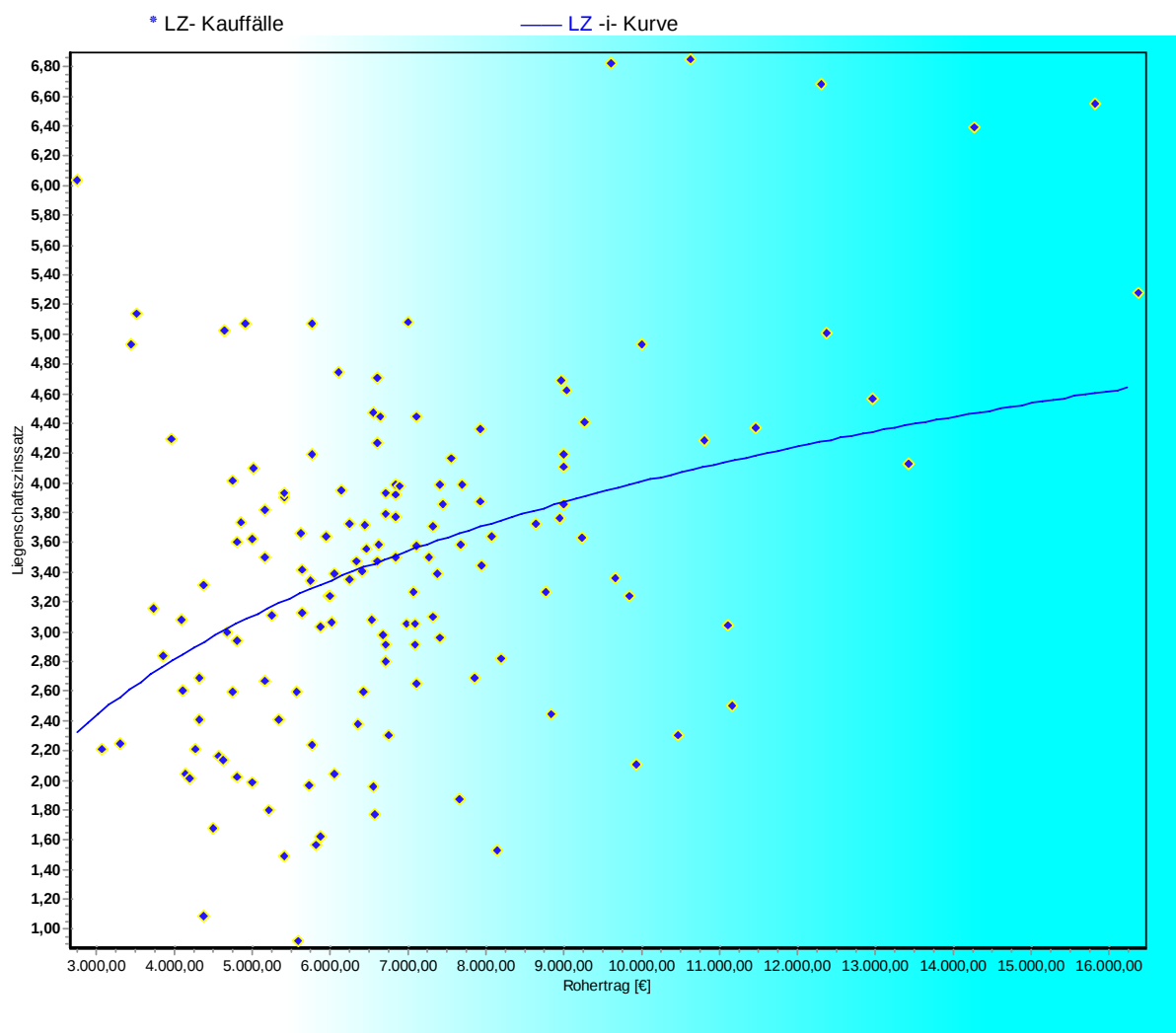
Korrelationskoeff.: 0,421704
Bestimmtheitsmaß: 0,177834

Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfanges und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß sehr klein) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt.

Auf eine statistische Eingrenzung der Einzelwerte (Plus/Minus-Korridor zur Ausgleichskurve) für eine rechnerische "Verbesserung" der Bestimmtheitsmaße (von 0.xx nach 1) wurde verzichtet um auch das tatsächliche und sehr unterschiedliche Verhalten am Grundstücksmarkt klarer verdeutlichen zu können.

Die Beobachtungs- und Untersuchungsergebnisse können den nachfolgenden Grafiken entnommen werden:

Liegenschaftszins für EFH / ZFH-Grundstücke



Die signifikantesten Vergleichswerte liegen bei den Roherträgen zwischen ca. 4.000 € bis 10.000 €/Jahr.

Hier kann ein erster Näherungswert für den Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet werden. Der verlässlichste Wert liegt danach bei $p_i = 2,8 \text{ \% bis } 4,0 \text{ \%}$ in den Landkreisen Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der Kreisfreien Stadt Suhl für EFH und ZFH- Grundstücken für unvermietete Objekte.

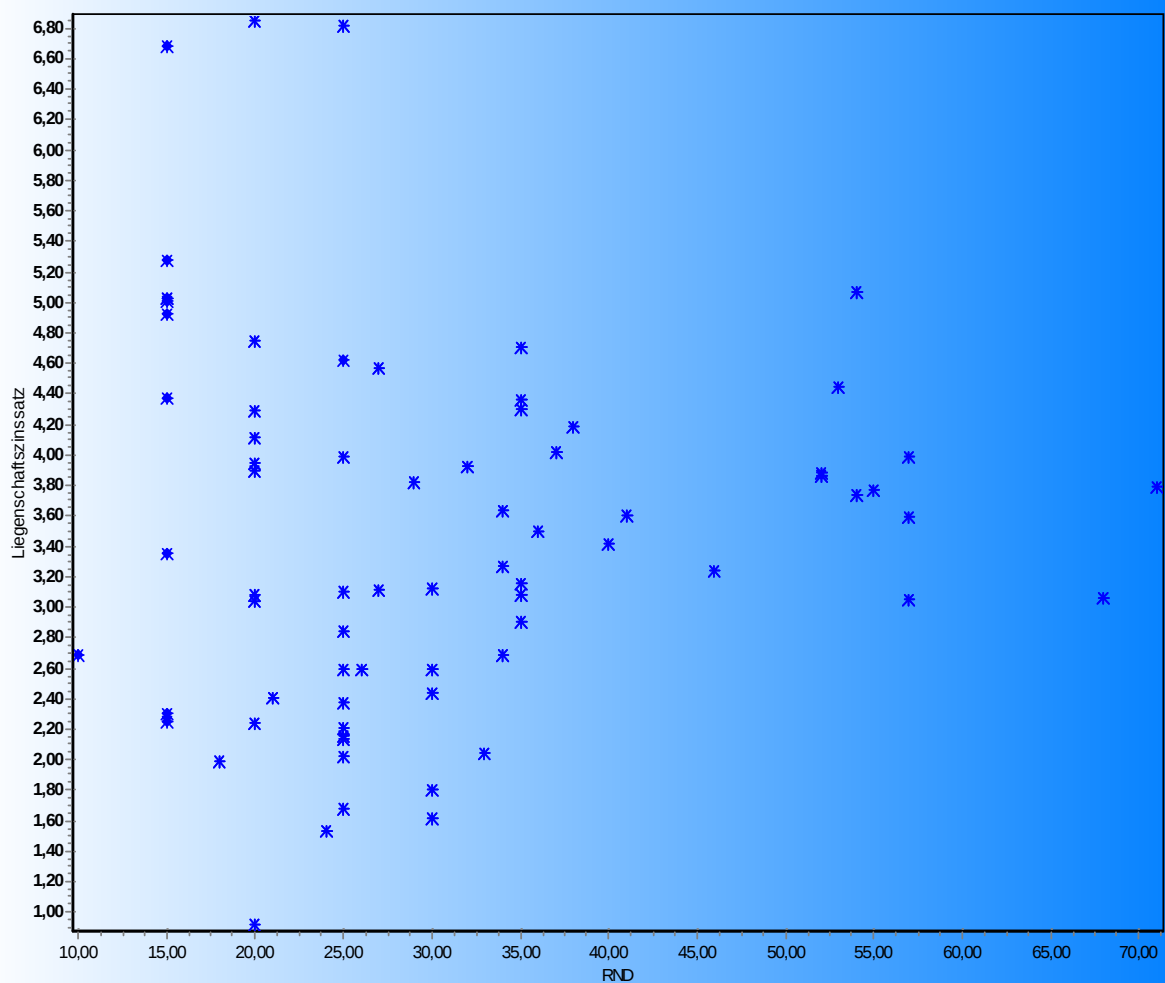
Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes zur Restnutzungsdauer

RND 25-75/ bei 80 GND

Formel $i = a \cdot \ln(R) + b$

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standard- abweichung
RND -25/80	36	3,67659	0,36487
RND -35/80	20	3,18800	0,20080
RND -45/80	5	3,74600	0,15171
RND -55/80	8	4,13125	0,23147
RND -65/80	3	3,54333	0,27236
RND -75/80	2	3,42500	0,36500
RND 25-75/80	74	3,46528	0,14196

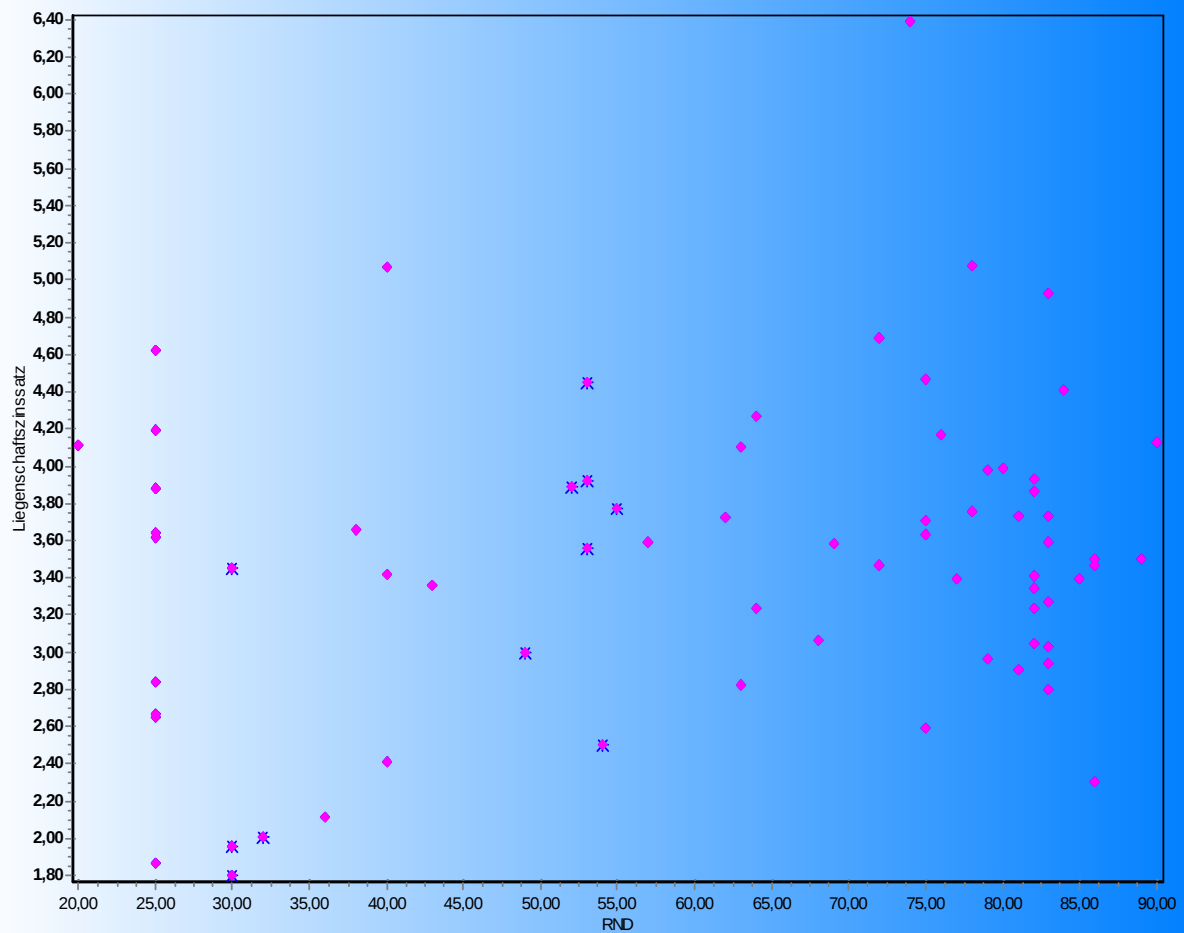


RND 25-95 bei 100 GND

Formel $i = a * \ln(R) + b$

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
RND bis 45/100	6	3,33833	0,42739
RND bis 55/100	7	3,58429	0,24435
RND bis 65/100	6	3,62333	0,21971
RND bis 75/100	9	3,95444	0,37157
RND bis 85/100	24	3,62042	0,12396
RND bis 95/100	5	3,38000	0,29714
RND bis 35/100	14	3,09357	0,25631
RND 35-95von100	71	3,51479	0,09668



Zusammenstellung der Ableitungen des Liegenschaftszinses mit Bezug auf die Restnutzungsdauer ergibt folgende Übersichtstabelle:

RND	25	35	45	55	65	75	85	95	(Jahre)
p (%)	-	3,10	3,35	3,60	3,60	3,95	3,60	3,40	bei 100 Jahre GND
p (%)	3,65	3,20	3,75	4,15	3,55	3,40	-	-	bei 80 Jahre GND

In der vorgenannten Grafik mit der dargestellten Funktion des Liegenschaftszinses zum Jahres-Rohrertrag ist sowohl die relative Miethöhe als auch die Anzahl der Wohneinheiten mit eingeflossen. Da nun die Miethöhe in Abhängigkeit zu der Restnutzungsdauer und dem Baujahr steht, sind auch diese beiden Einflussgrößen zumindest teilweise bei einer Auswertung auf der Basis des **Rohertrages** mit einbezogen. Daher erscheint eine Differenzierung des Liegenschaftszinses nach diesem Einflussfaktor als eher aussagekräftig und Erfolg versprechend.

Die Darstellungen in Abhängigkeit des Liegenschaftszinses allein zur Restnutzungsdauer sind sehr weit gestreut in den einzelnen Zeitgruppen der RND, so dass, diese Darstellungen der berechneten Mittelwerte eher nur als **Vergleichsübersicht** dient. Der Gesamtmittelwert aller untersuchten Objekte ergibt einen Liegenschaftszinswert $p_i = 3,50$ %. Dieser Wert liegt somit gut innerhalb der vorgenannten Werte von **2,8 % - 4,00 %** der Auswertegrafik nach der Rohertragsspanne von **ca. 4000 €/Jahr - 10.000 €/Jahr**.