



Marktbericht 2007

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl

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: Marktbericht © 2007 Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl

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	7
2.5	Verkehrswertgutachten	8
3	Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl	9
3.1	Regionaldaten	10
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	13
4.1	Grundstücksverkehr	13
4.2	Kaufverträge	19
5	Unbebaute Grundstücke	24
5.1	Bauflächen	24
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	30
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke	32
5.1.3	Werdendes Bauland	34
5.1.3.1	Bauerwartungsland	36
5.1.3.2	Rohbauland	37
5.1.4	Erholungsgrundstücke	38
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	39
5.2.1	Grünland	44
5.2.2	Forst	46
5.3	Sonstige Flächen	48
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	48
5.3.1.1	Gärten	50
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	61
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	62
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	62
7	Wohnungs- und Teileigentum	63
7.1	Erstverkauf aus Neubau	67
7.2	Weiterverkauf	67
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	68

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 2007. 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.

Der Marktbericht enthält weiterhin die Veröffentlichung des Beschlusses des Gutachterausschusses über die ermittelten Marktanpassungsfaktoren für die Objektart – Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich.

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.

**Vorsitz
Stellvertreter**

**Ehrenamtlicher Gutachter
Vertreter der Finanzämter**

**Herr Ullrich Jänsch, VD / TLVermGeo
Herr Peter Siebert, OVR / TLVermGeo
Herr Ulrich Rüger, VR / TLVermGeo
10 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.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl**
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 466460
Telefax: 03683 4664612
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de
Auskünfte über Bodenrichtwerte
Telefon: 03683 466460

2.5 Verkehrswertgutachten

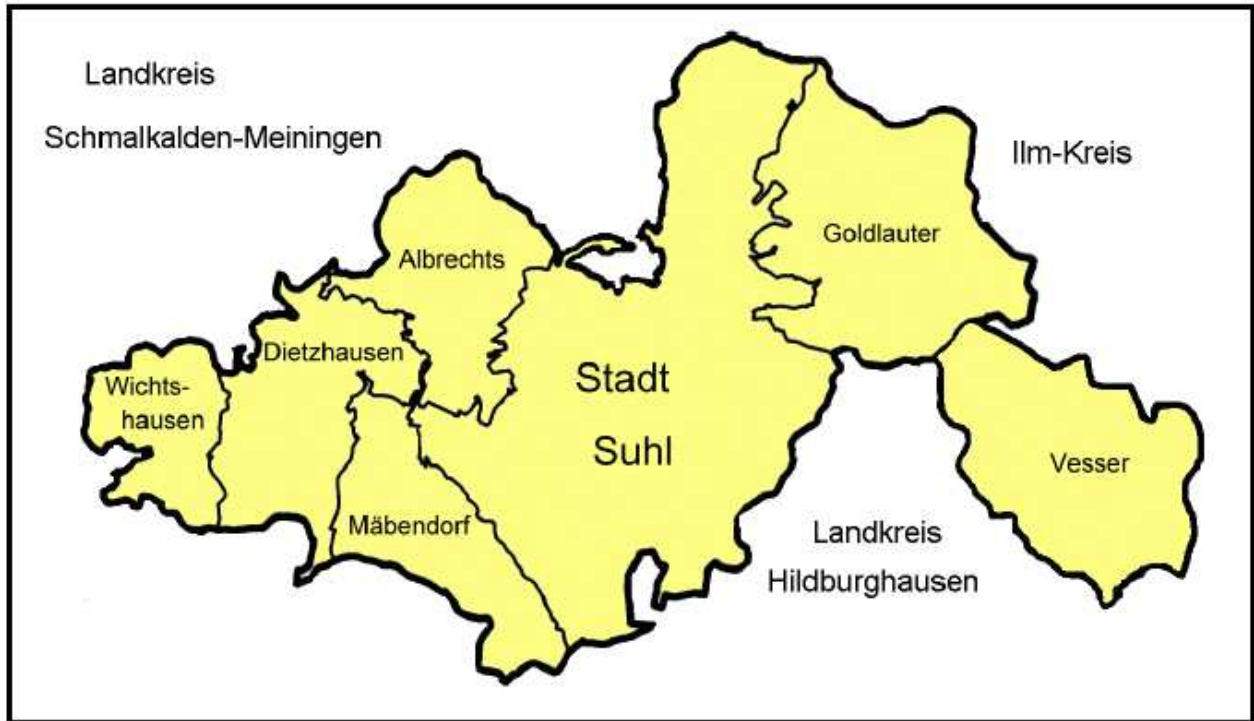
Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt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

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

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

3 Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet der Kreisfreien Stadt Suhl. Die Kreisfreie Stadt Suhl liegt im Süden des Freistaates Thüringen.



Kreisfreie Stadt Suhl mit den Ortsteilen

Die Kreisfreie Stadt Suhl liegt am Südwesthang des Thüringer Waldes am Fuße des Dombergs und im Tal der Lauter und Hasel in einer Höhe von 400 bis 700 Meter über NHN. Sie ist ca. 10 km vom Rennsteig, der mit einer Länge von 168 km bekannteste deutsche Höhenwanderweg, entfernt und ist die größte Südthüringer Stadt.

Die Stadt Suhl ist durch die Bahnlinie Erfurt-Meiningen-Schweinfurt an das Netz der Deutschen Bahn sowie durch die Autobahnauffahrt Suhl/Zella-Mehlis an die Autobahn A71 Schweinfurt-Erfurt und mit den Autobahnauffahrten Suhl-Zentrum und Suhl-Friedberg an die Autobahn A73 angebunden. Ein Sportflughafen ist im Norden der Stadt Suhl vorhanden.

Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung ist die Stadt Suhl ein wichtiges wirtschaftliches und verwaltungstechnisches Zentrum im Südthüringer Raum.

Auch der Tourismus ist für die Stadt Suhl als Winter- und Sommererholungsort ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Hier sind der staatlich anerkannte Erholungsort Goldlauter-Heidersbach, das UNESCO-Biosphärenreservat Oberes-Vessertal, die Nähe zum Rennsteig und die unmittelbare Nähe zum Wintersportort Oberhof zu nennen.

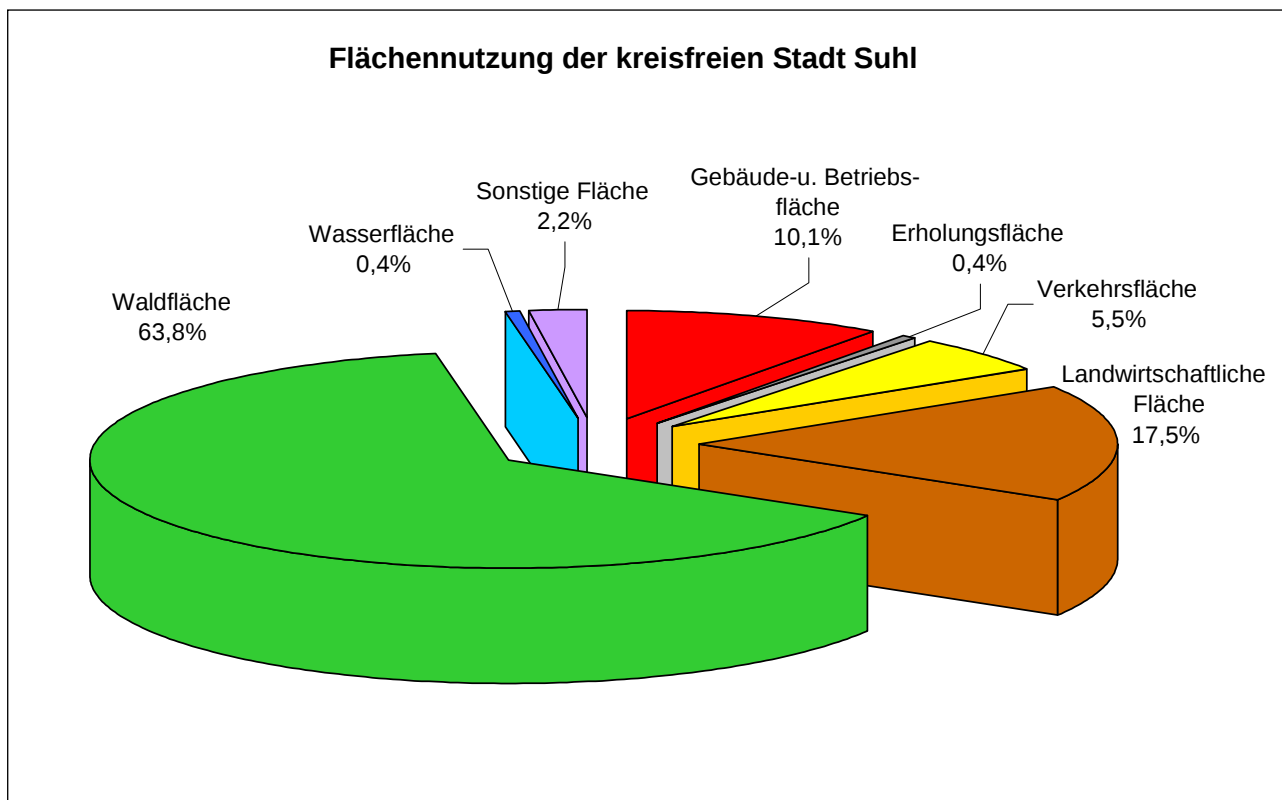
Ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot ist u.a. durch das Congress Centrum vorhanden.

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

Die Kreisfreie Stadt Suhl hat ca. 41800 Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 103 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 406 Einwohnern/km². Wie viele andere Städte und Landkreise hat die Stadt Suhl seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser betrug im Jahr 2007 2,1% bezogen auf das Jahr 2006.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Suhl¹



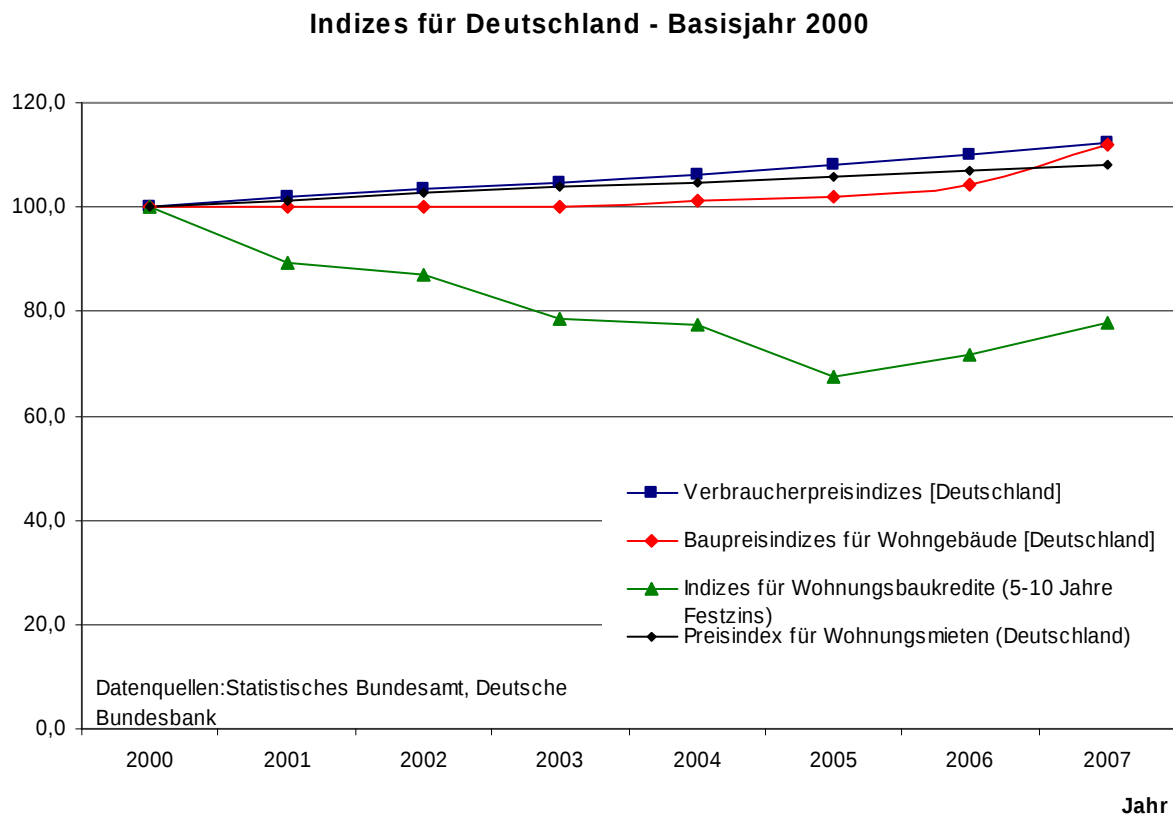
¹ Quelle; TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2007

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.

Durch diese Verordnung wird der Kreisfreien Stadt Suhl in ihrer zukünftigen Bedeutung als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt. Sie stellt somit für den Verflechtungsbereich Stadtkreis Suhl und engeres Umland sowie für die Städte Zella-Mehlis, Oberhof und Meiningen einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar. Entsprechend ihrer Bedeutung nimmt sie Verwaltungsaufgaben wahr.

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 Preisindizes² dargestellt.



² Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank und Thüringer Landesamt für Statistik

Einwohnerzahlen in der Kreisfreien Stadt Suhl³

	2005	2006	2007
mit Hauptwohnsitz	43652	42689	41861
Zuwanderung	1321	1136	1216
Abwanderung	1999	1815	1759
Geburten	253	239	224
Sterbefälle	455	523	510
0 – 5 jährige	1471	1420	1379
6 – 17 jährige	2408	2088	2048
18 – 64 jährige	31130	30131	29012
65 jährige u. ältere	8643	9050	9422

Beschäftigungszahlen

	2005	2006	2007
Beschäftigte	23400	22726	22250
Arbeitslose	3281	3409	2804
Arbeitslosenquote (%)	15,2	15,0	12,6

³ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik - Bevölkerungszahlen

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 53,6 ha insgesamt um 20 % gefallen und die Geldumsätze mit 40,5 Mio. EUR um 63 % gefallen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Hier wurden höhere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind gesunken. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreisanstieg von durchschnittlich ca. 33 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 10 % zurückgegangen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr wieder angestiegen. Die Preise sanken um ca. 36 %.

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

Beim **land- und forstwirtschaftliche Sektor** ist der Flächenumsatz von 17,9 ha 2006 auf 7,0 ha im Berichtsjahr 2007 um 61% gesunken.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass die **Eigentumswohnungen** den Hauptteil des Immobilienverkehrs ausmachen. Bei ihnen konnten Umsatzsenkungen von ca. 20 % festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei durchschnittlich um ca. 2 % gefallen.

4.1 Grundstücksverkehr

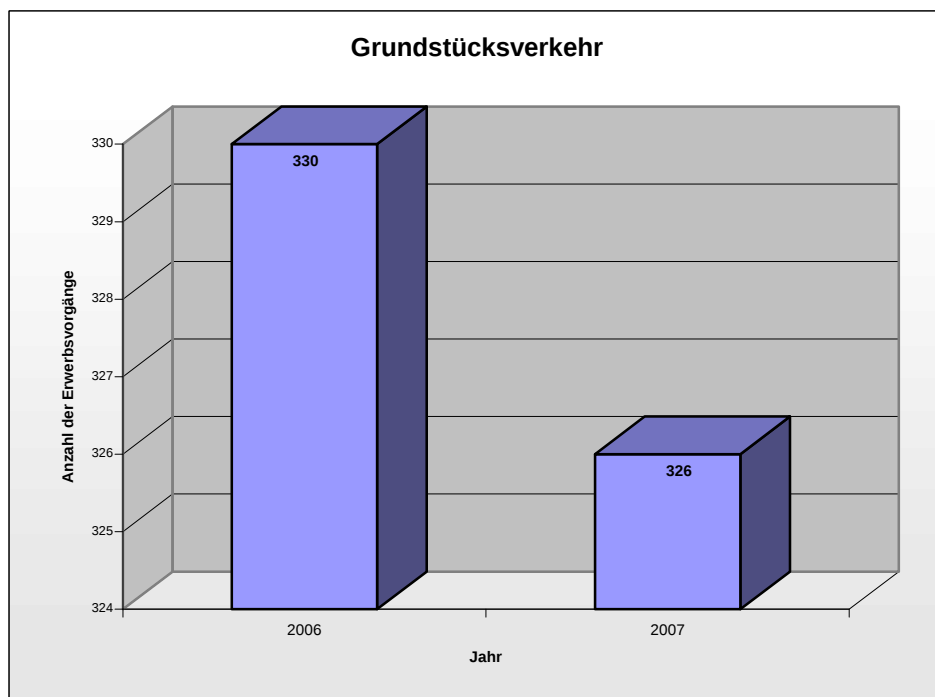


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

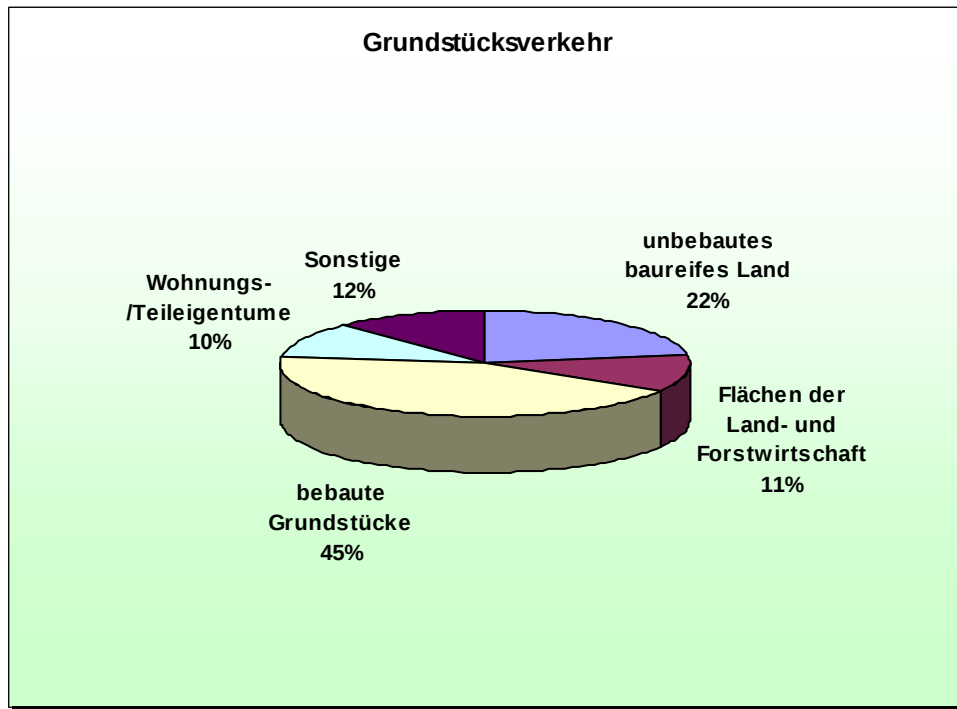


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

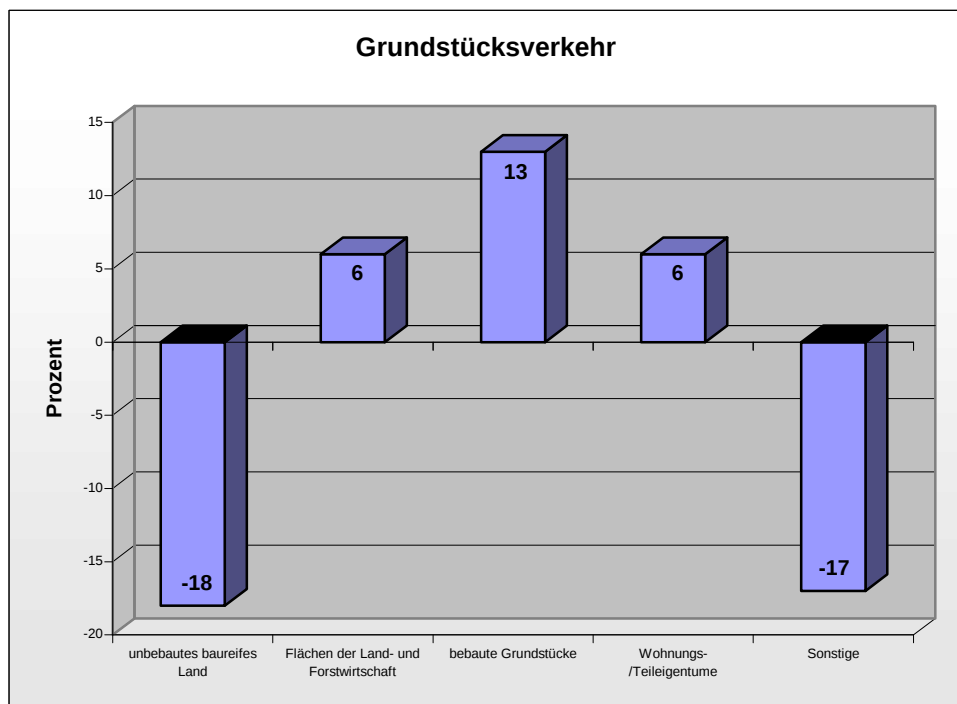


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

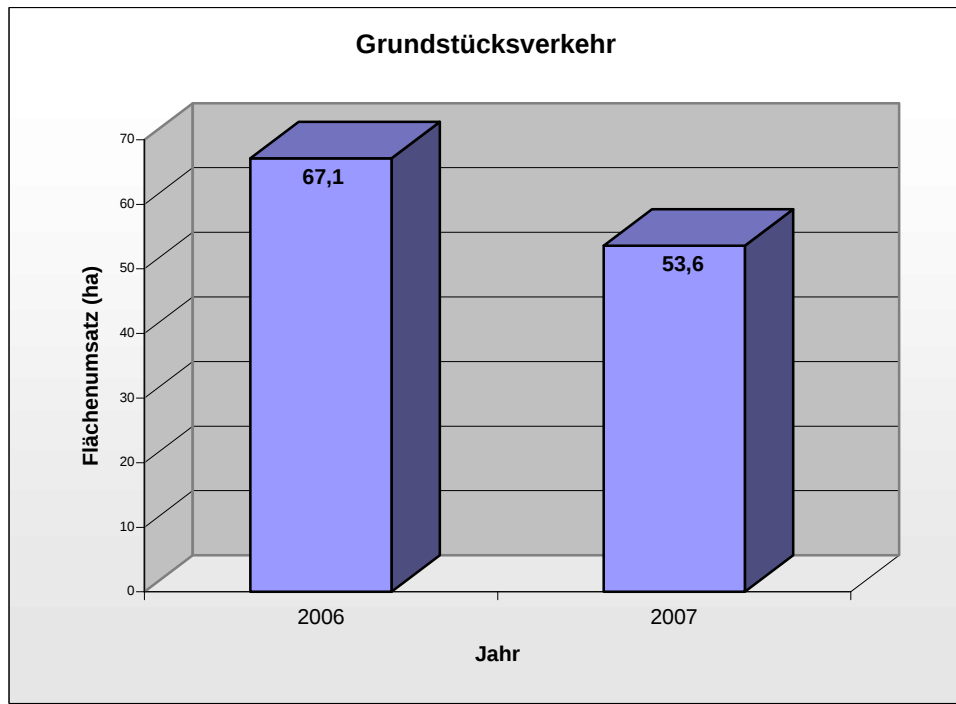


Abb.: Flächenumsatz

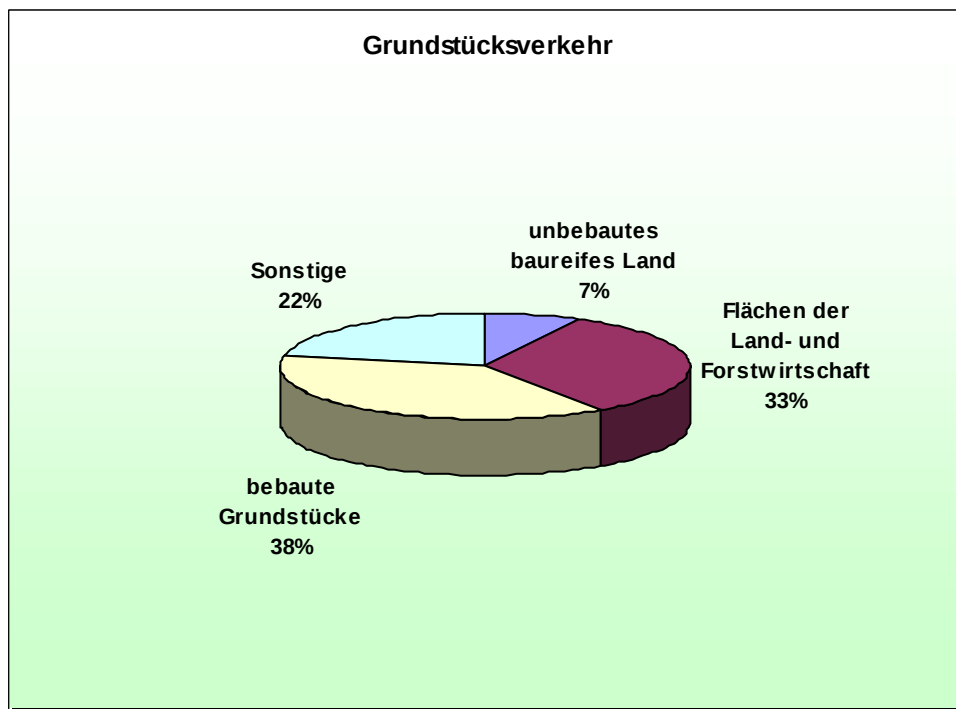


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

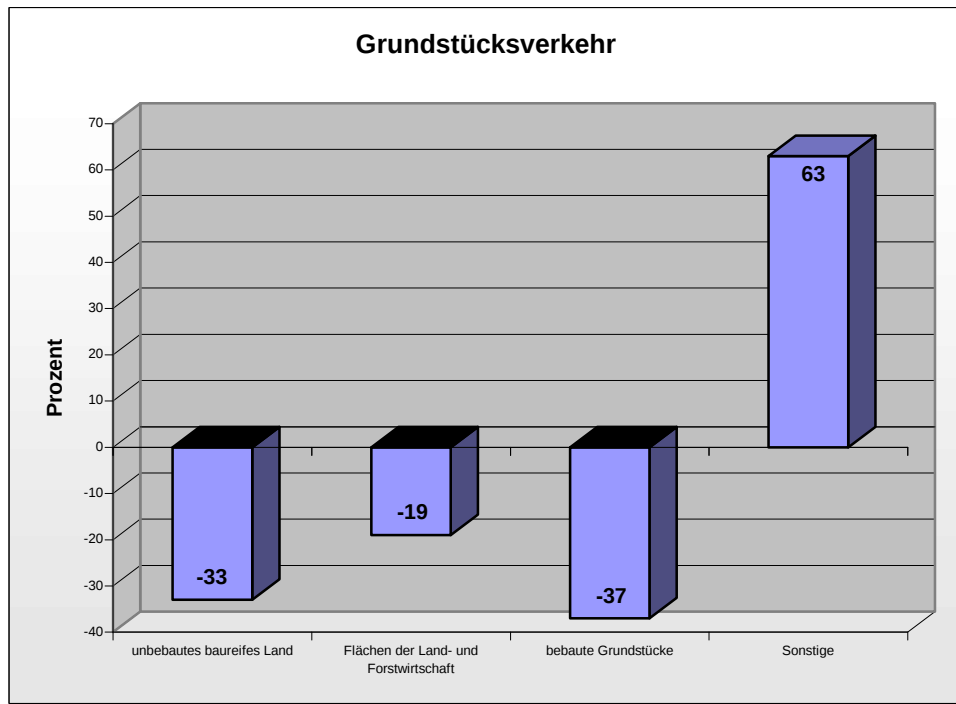


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

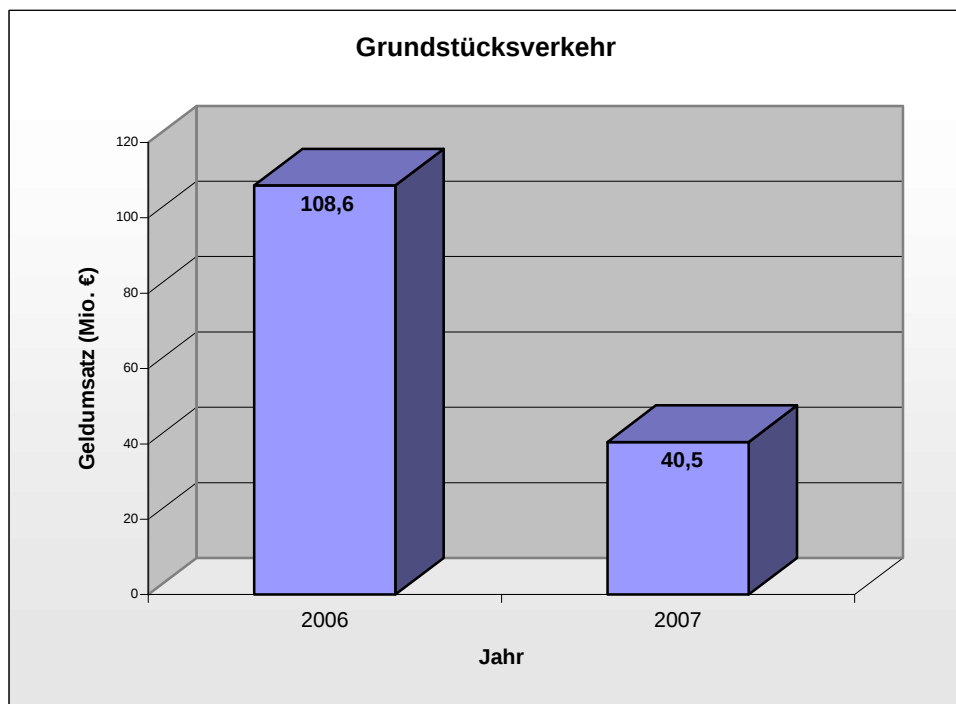


Abb.: Geldumsatz

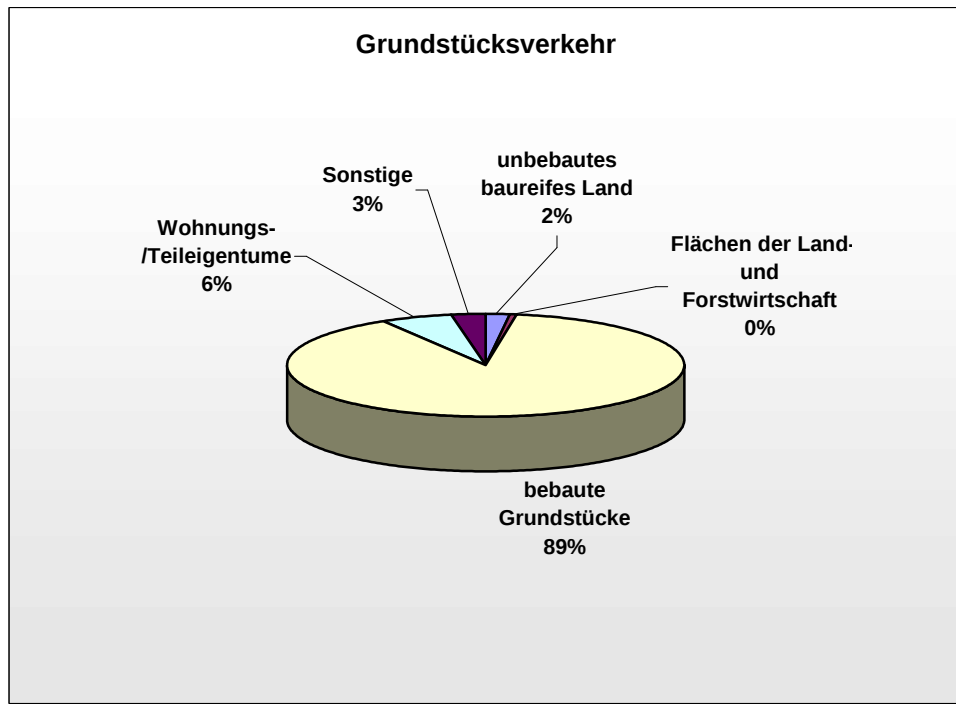


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

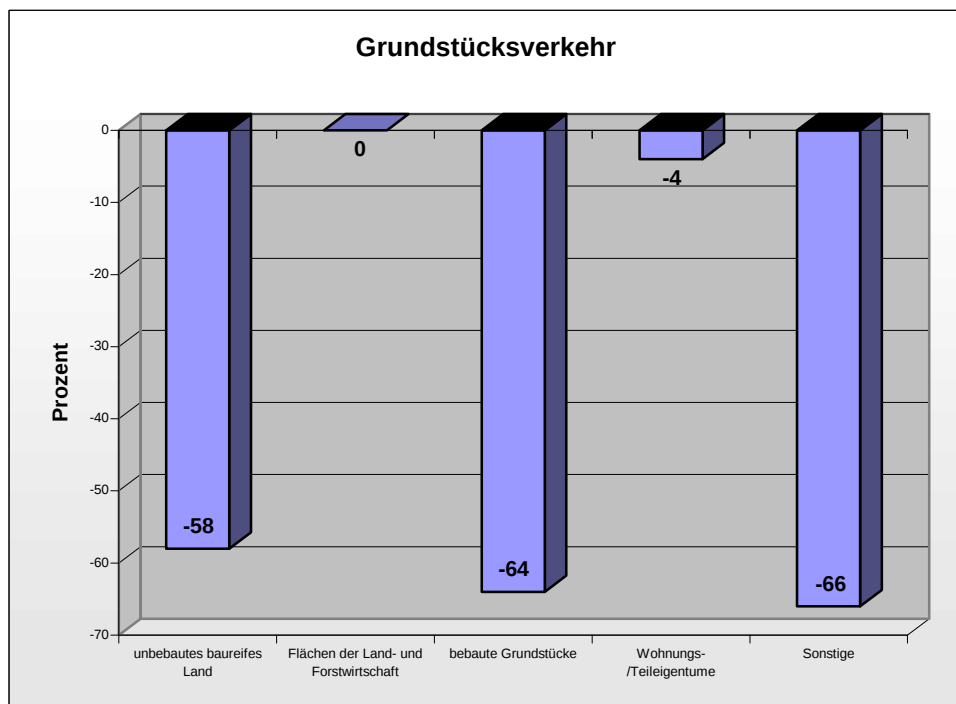


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 der Kreisfreien Stadt Suhl wurden im Jahr 2007 **326 Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Rückgang um 1 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden **296 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 53,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit {nahm} der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 20% ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 40,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 63 %.

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

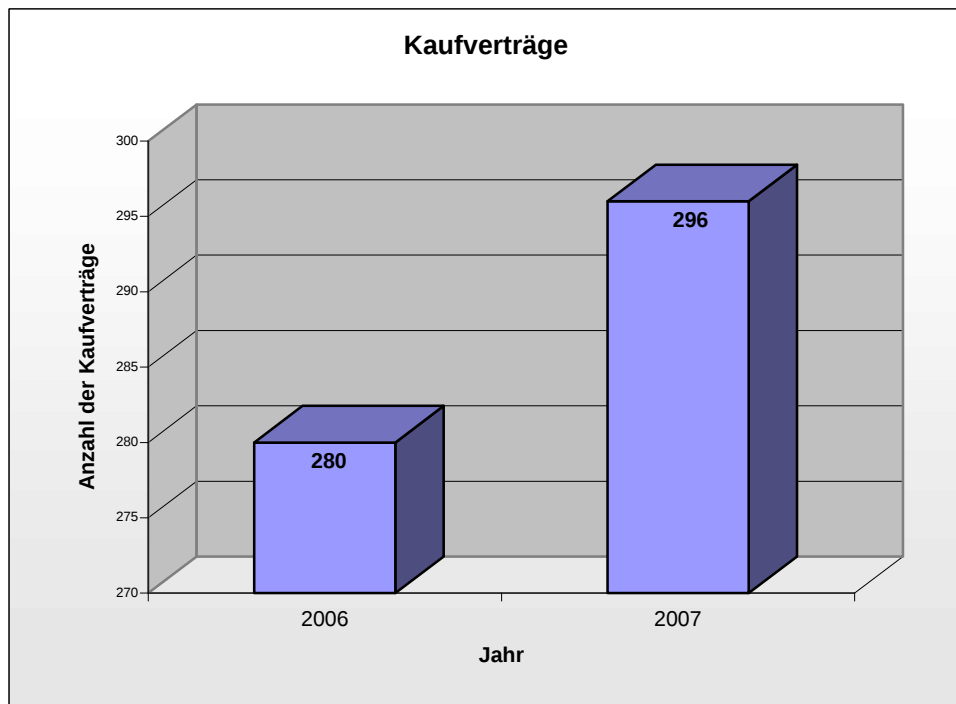


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

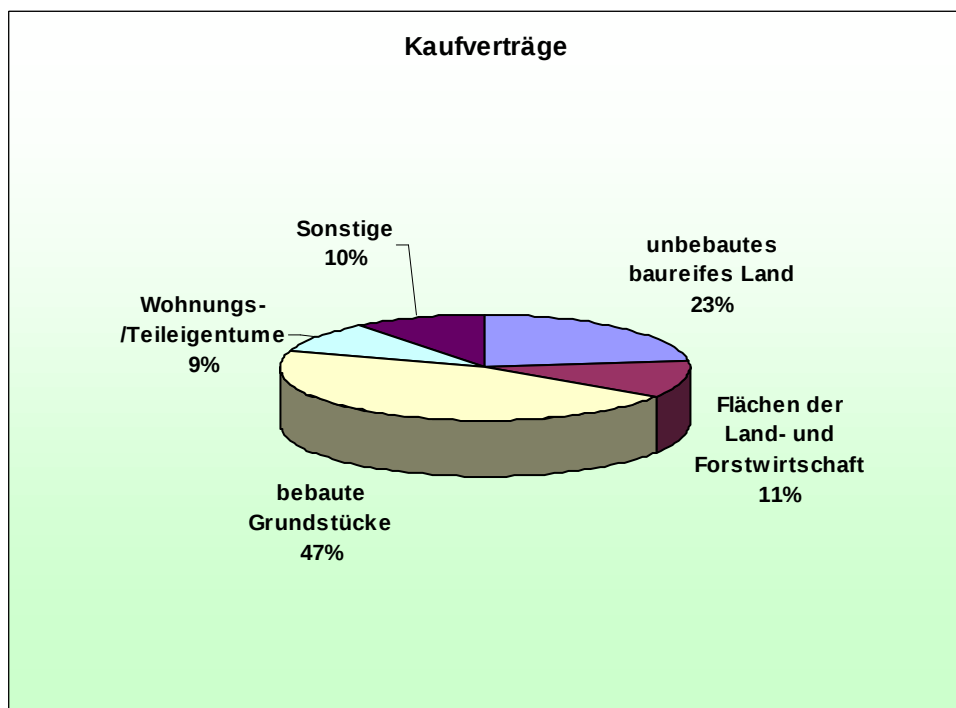


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

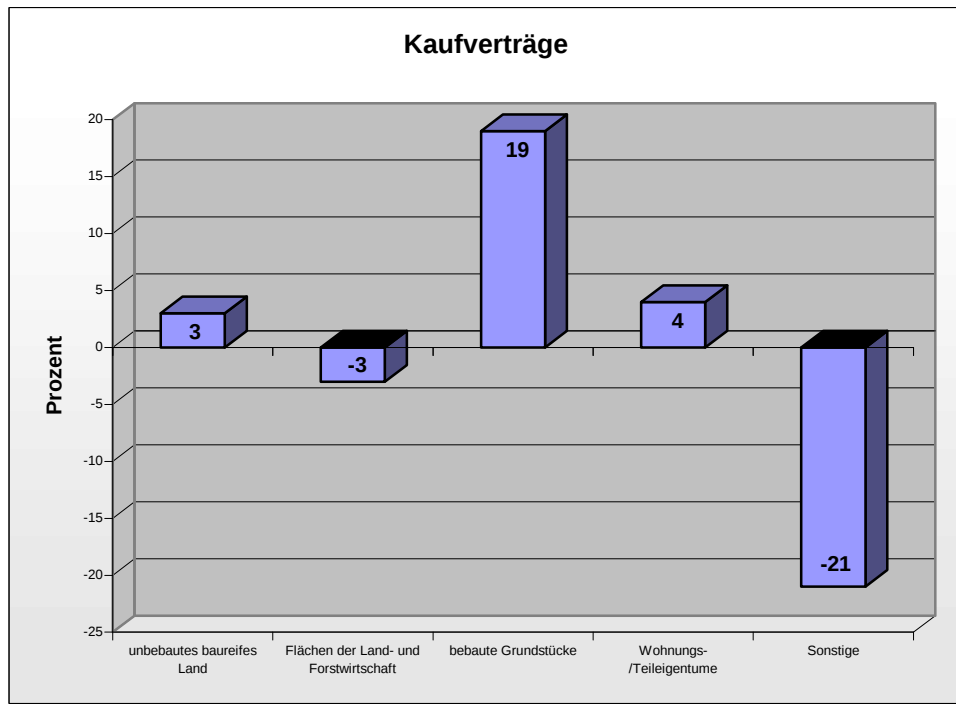


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

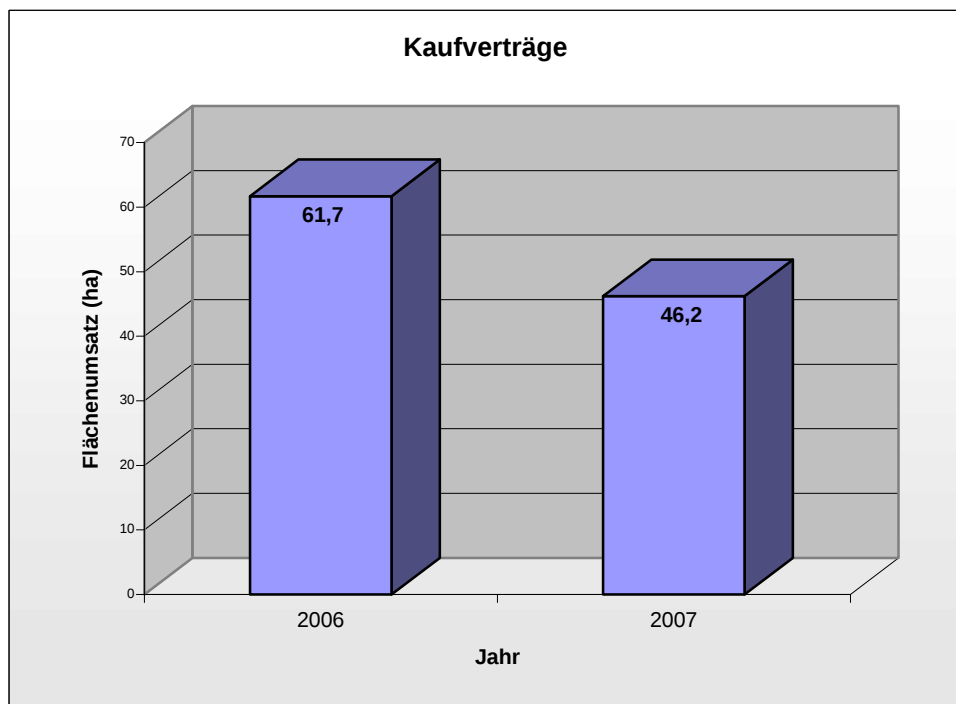


Abb.: Flächenumsatz

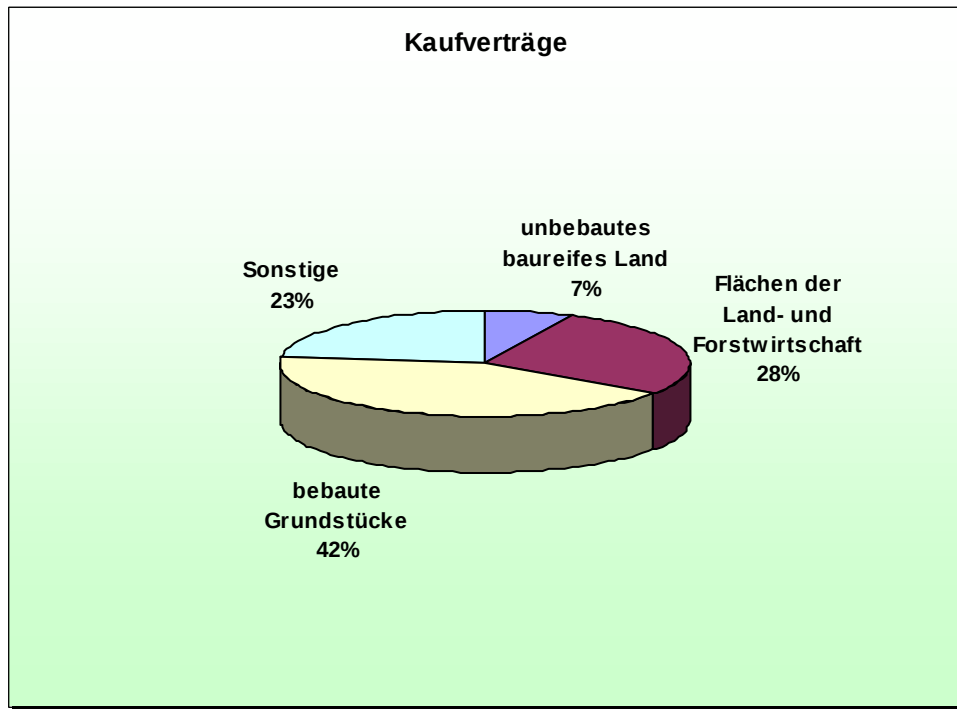


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

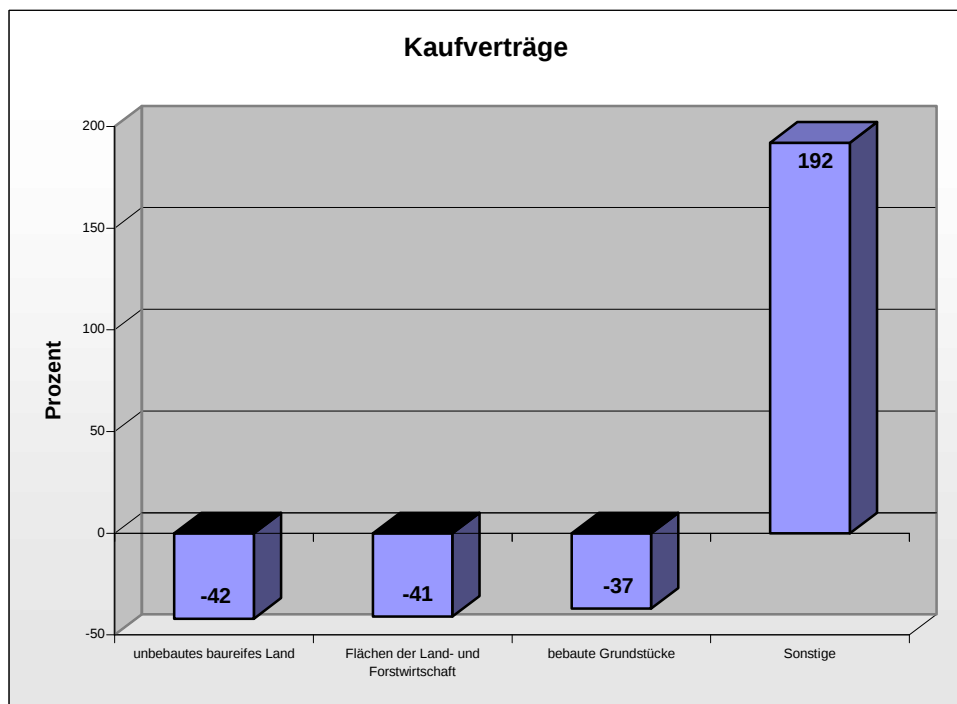


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

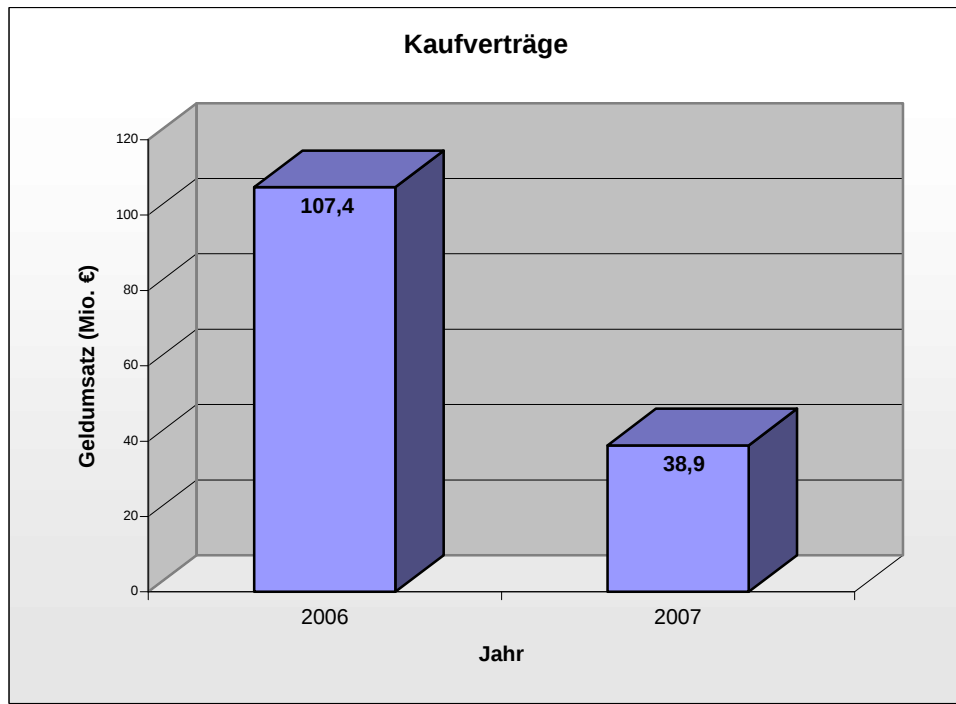


Abb.: Geldumsatz

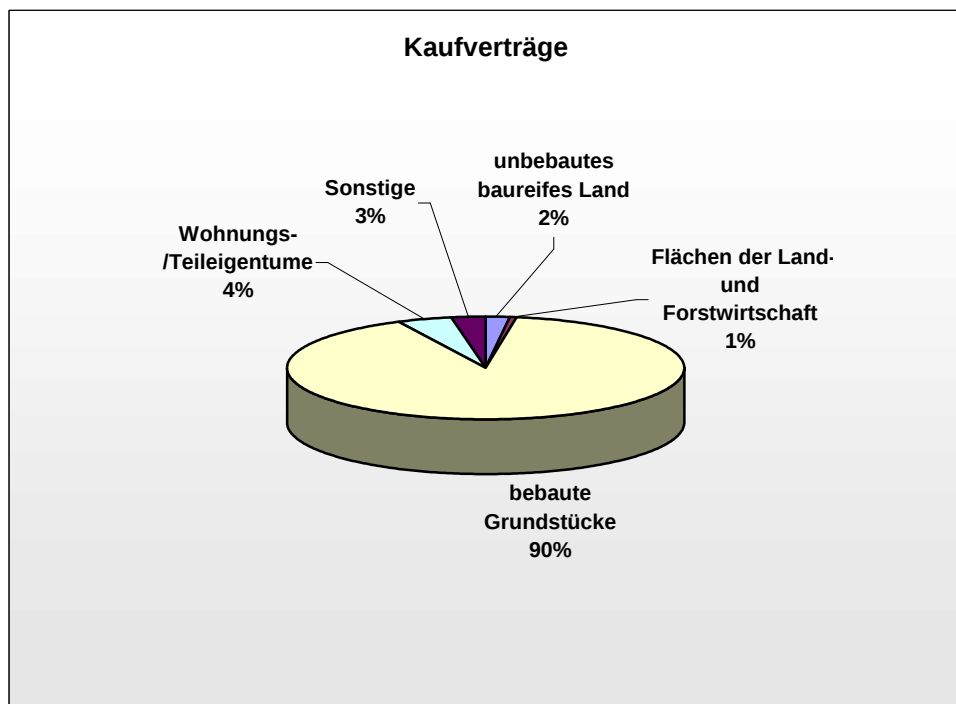


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

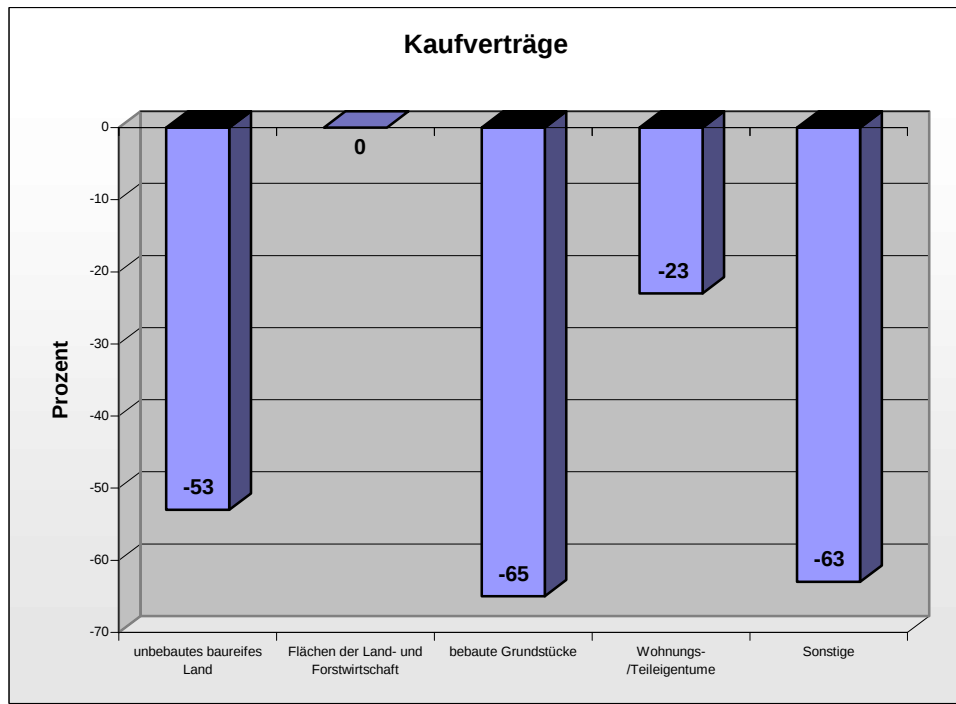


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

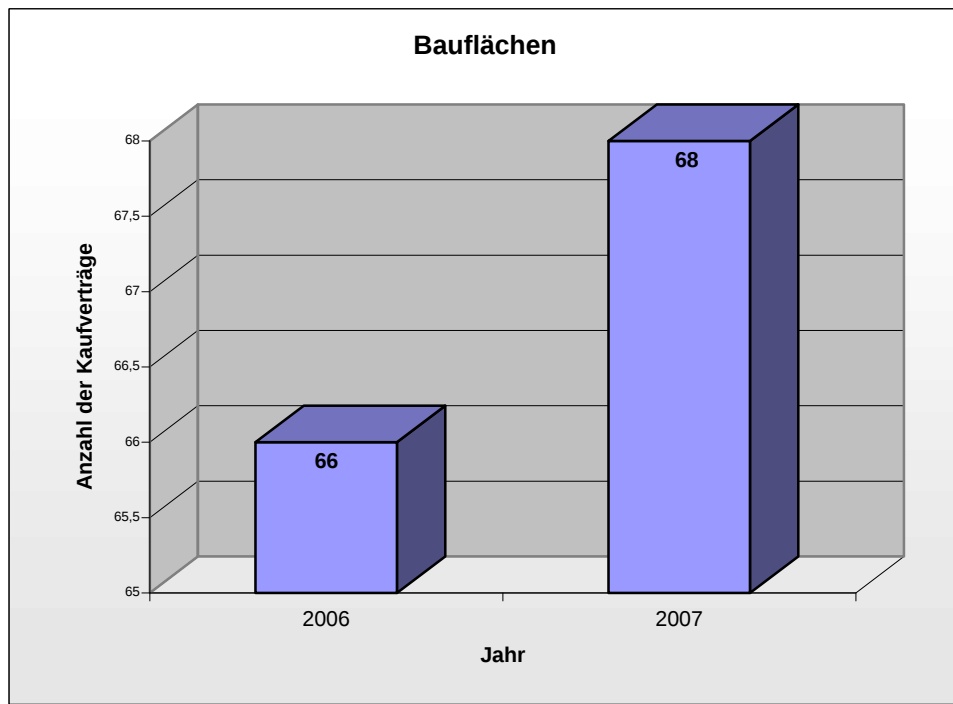


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

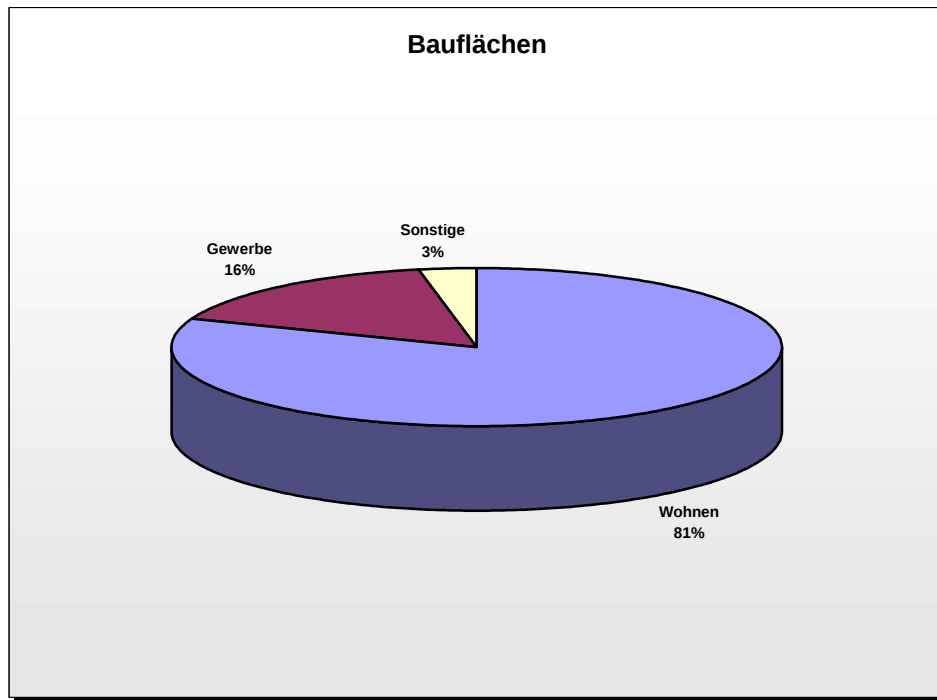


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

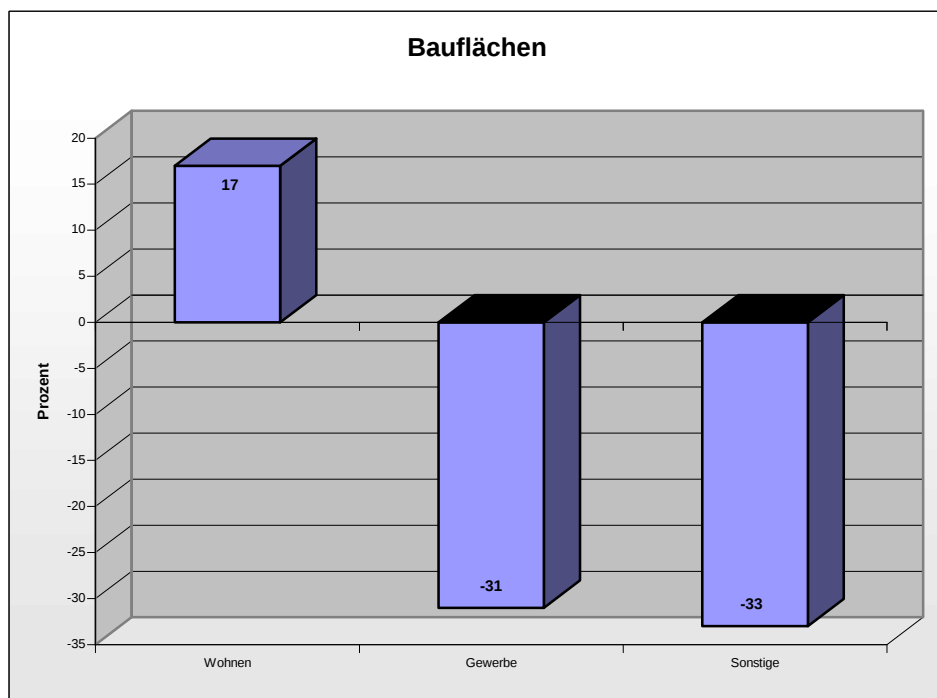


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

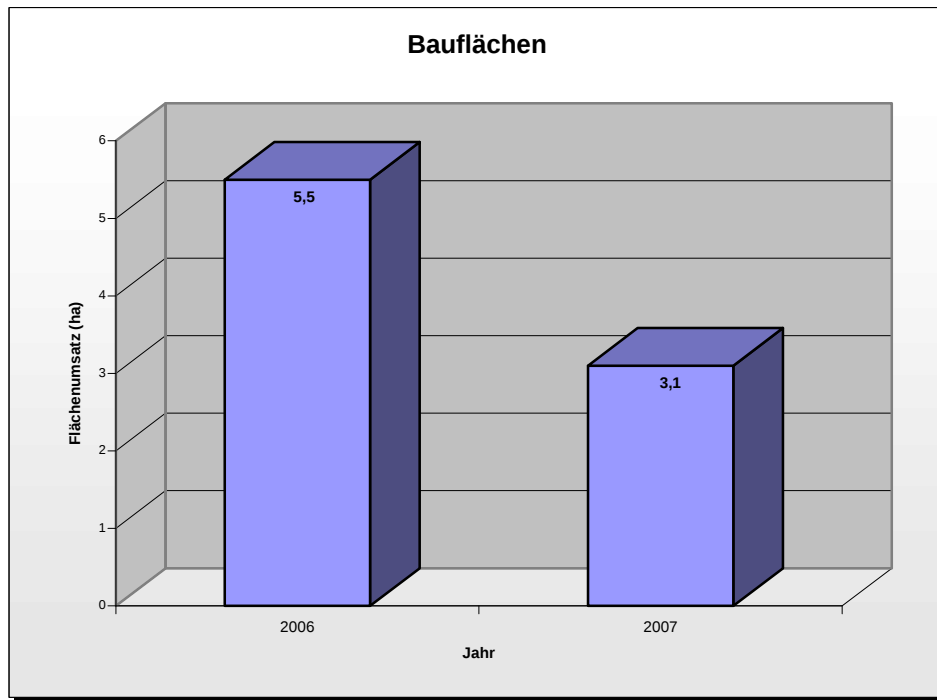


Abb.: Flächenumsatz

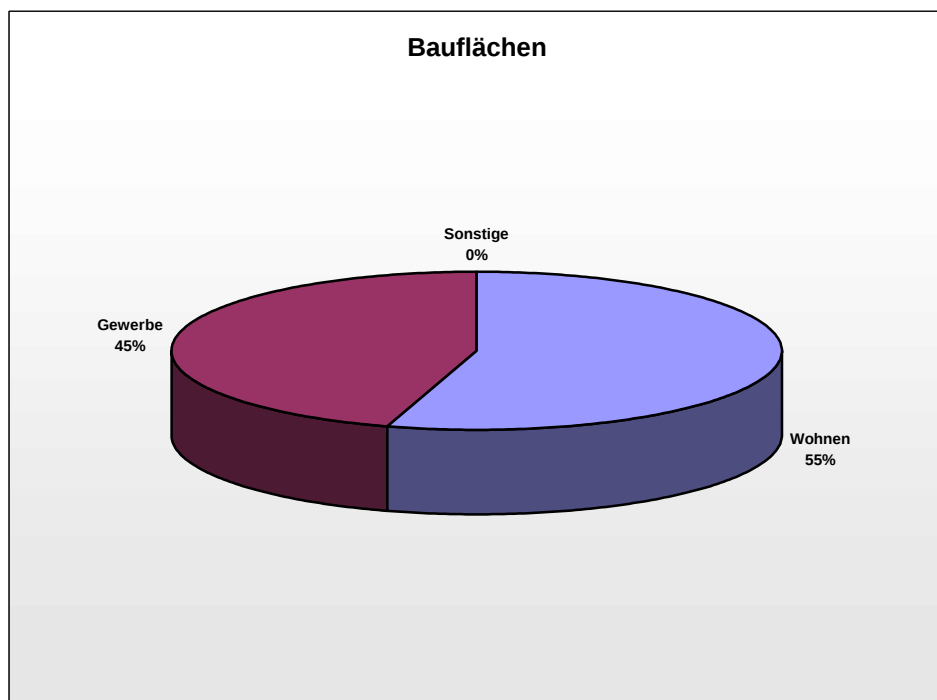


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

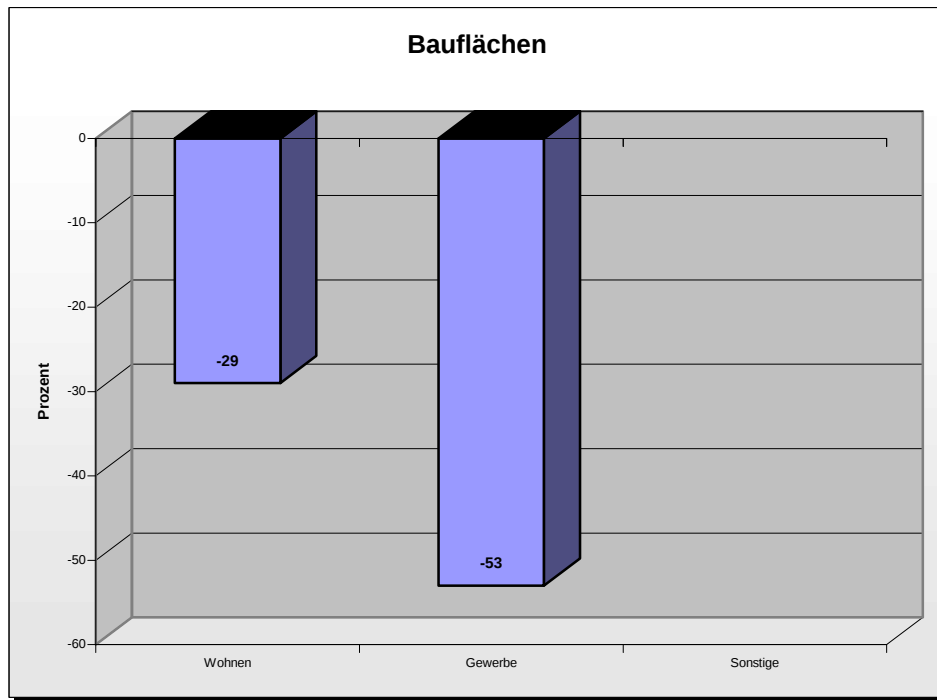


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

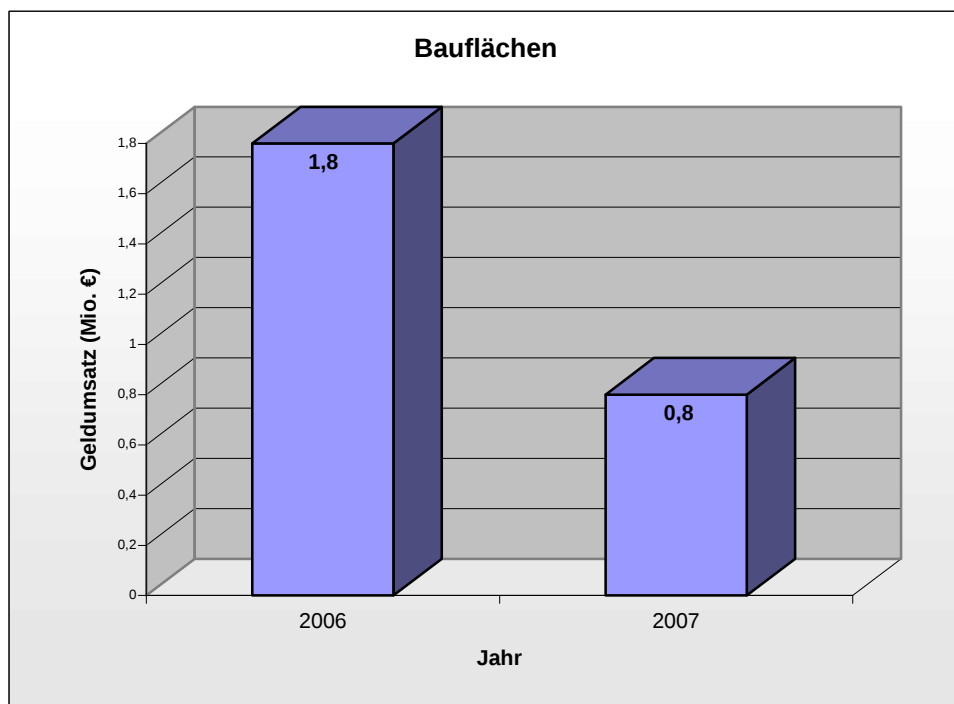


Abb.: Geldumsatz

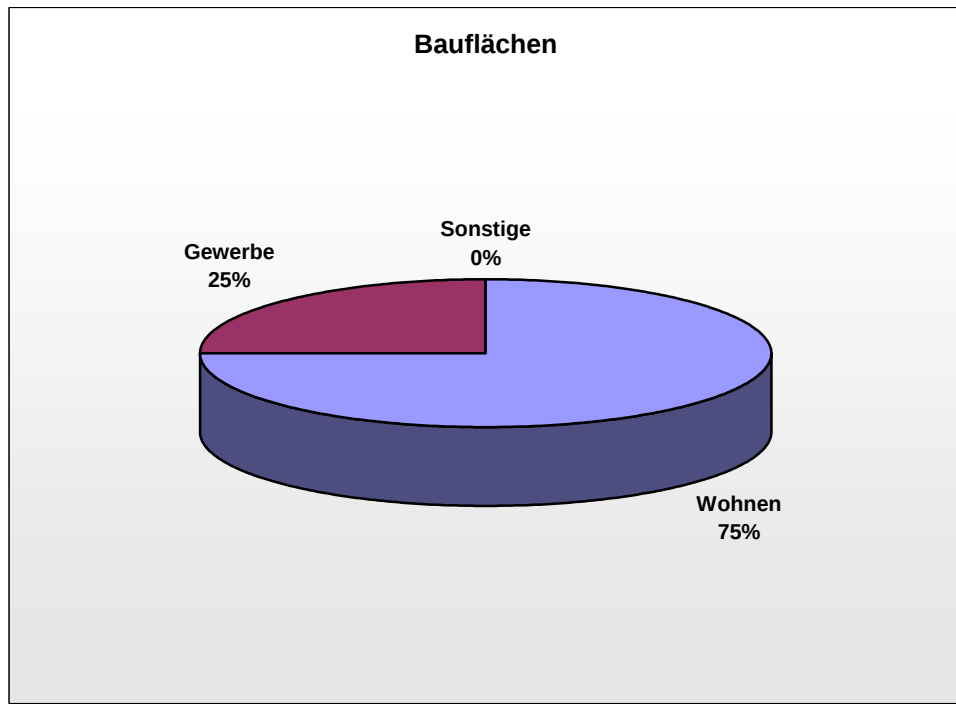


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

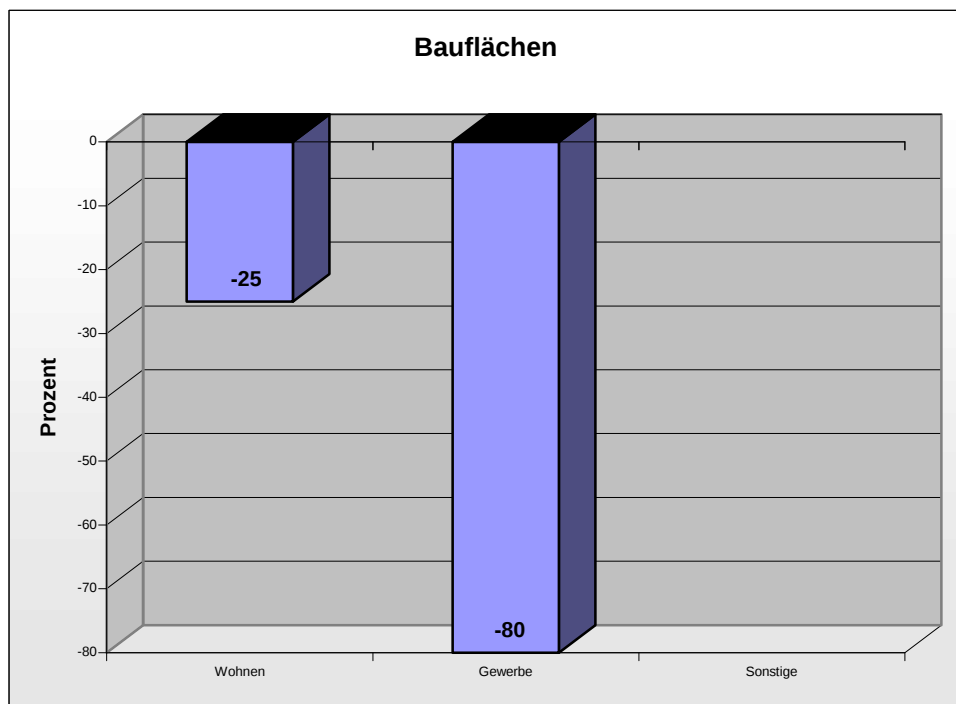


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 66 im Jahr 2006 auf 68 im Jahr 2007. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertzeitraum um 29 % von 2,4 ha auf 1,7 ha.

Insbesondere sank der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 53 %.

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus dem niedrigeren Preisniveau. Der Geldumsatz sank von 1,8 auf 0,8 Mio. EUR.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

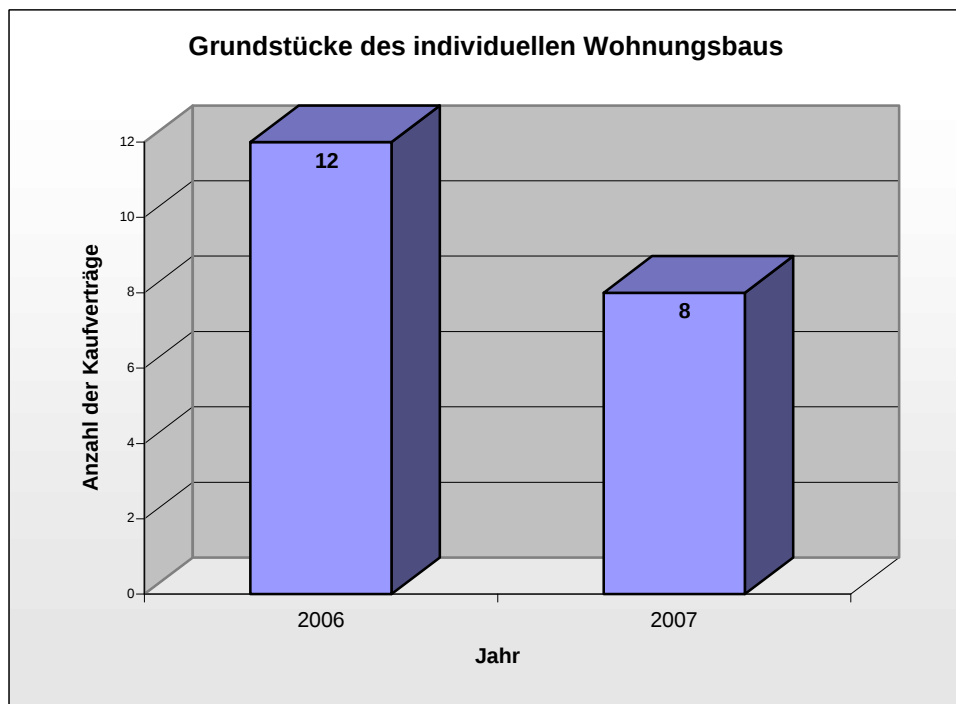


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

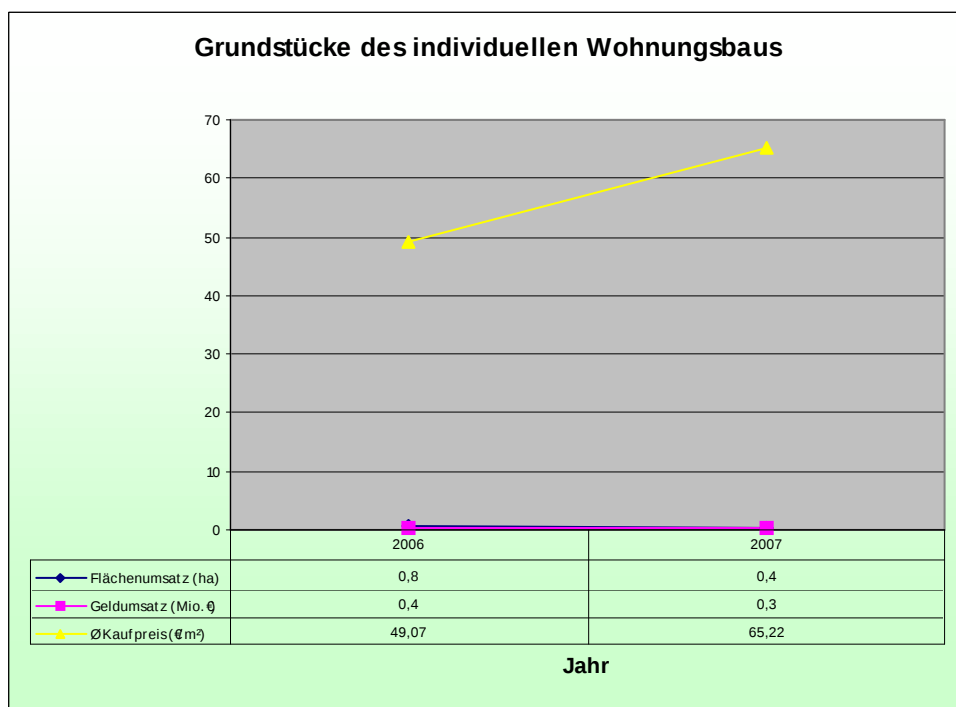


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 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 12 im Vorjahr auf 8 im Berichtsjahr. Somit {nahm} die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 33 % ab bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes (25 %) und des Flächenumsatzes (50 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 33 % auf 65,22 EUR/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* sowie *frei nach BauGB und KAG* berücksichtigt.

5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

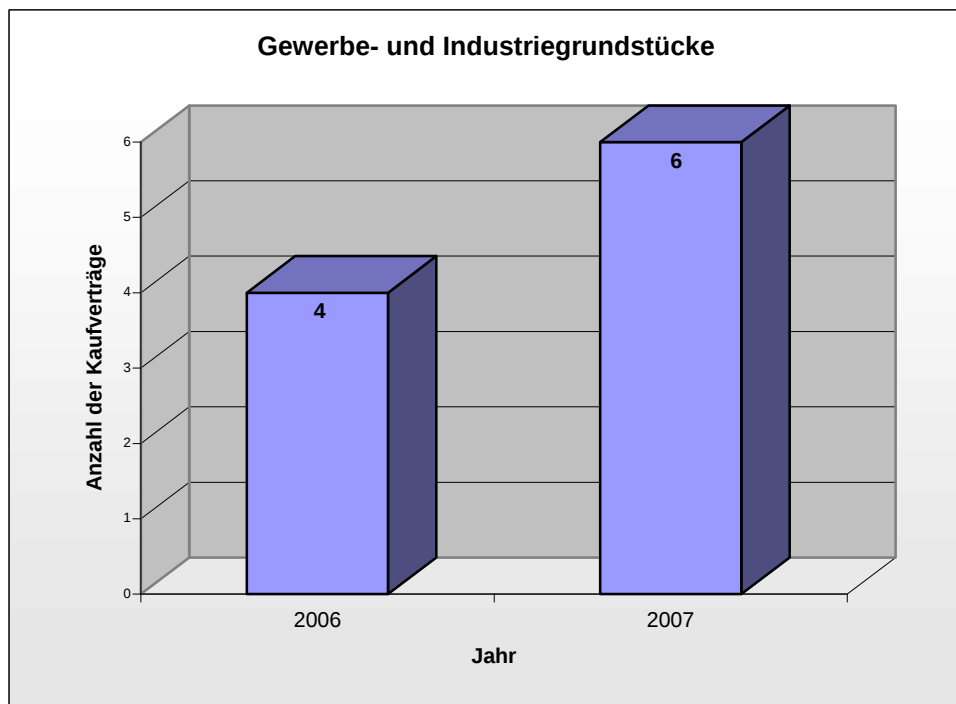


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

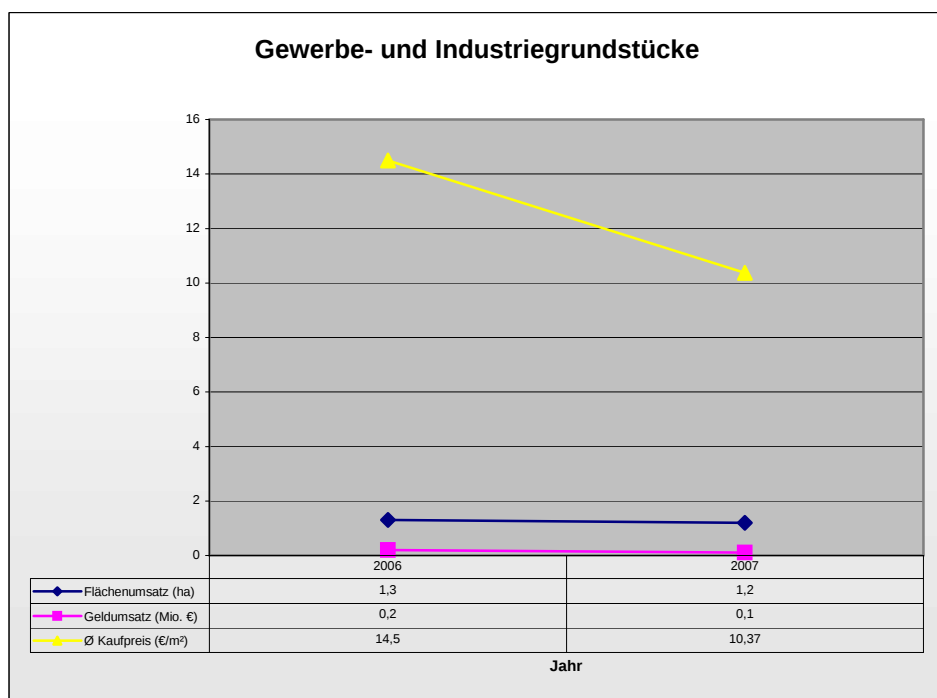


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei der Auswertung der *Gewerbe- und Industriegrundstücke* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe- , Industrie - und Produktion wurden zusammengefasst.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 4 im Vorjahr auf 6 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein Anstieg von 50 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 1,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 8 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 50 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gesunken. Er sank um 22 % von 14,50 EUR/m² auf 10,37 EUR/m². Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* sowie *frei nach BauGB und KAG* berücksichtigt.

5.1.3 Werdendes Bauland

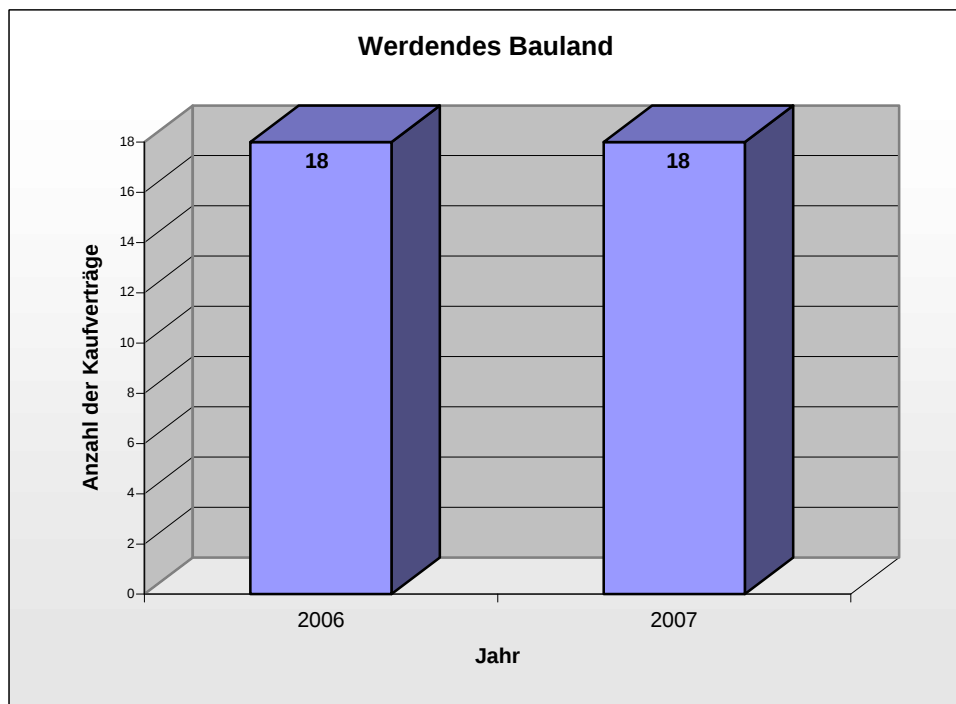


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

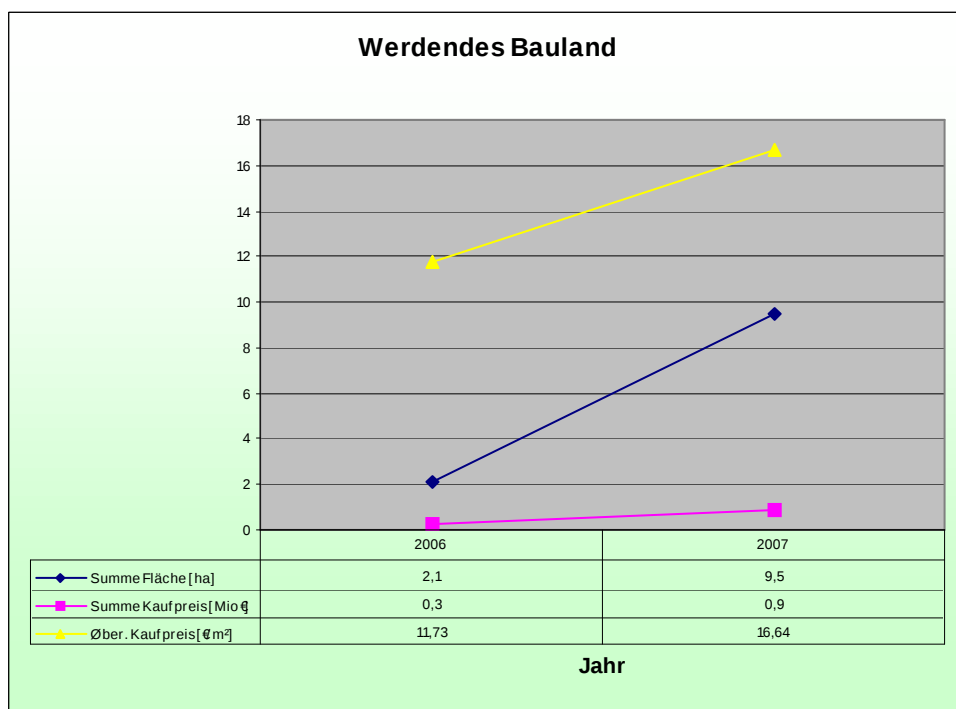


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 9,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 350 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,9 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 200 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gestiegen. Er stieg um 42 % von 11,73 EUR/m² auf 16,64 EUR/m².

5.1.3.1 Bauerwartungsland

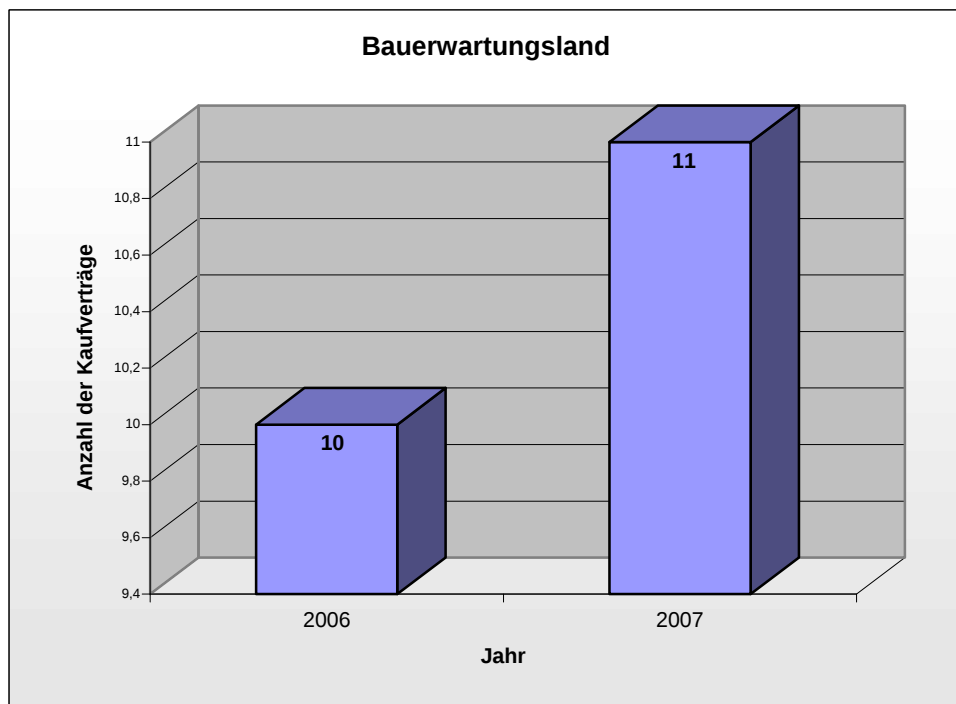


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

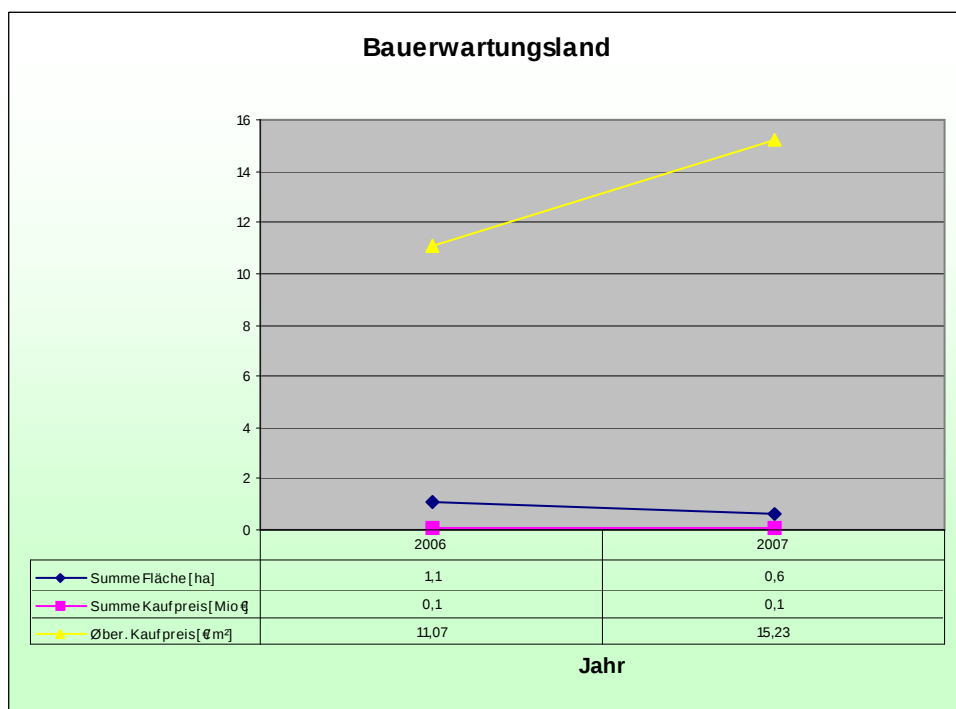


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche stieg von 11,07 EUR/m² 2006 auf 15,23 EUR/m² 2007.

5.1.3.2 Rohbauland

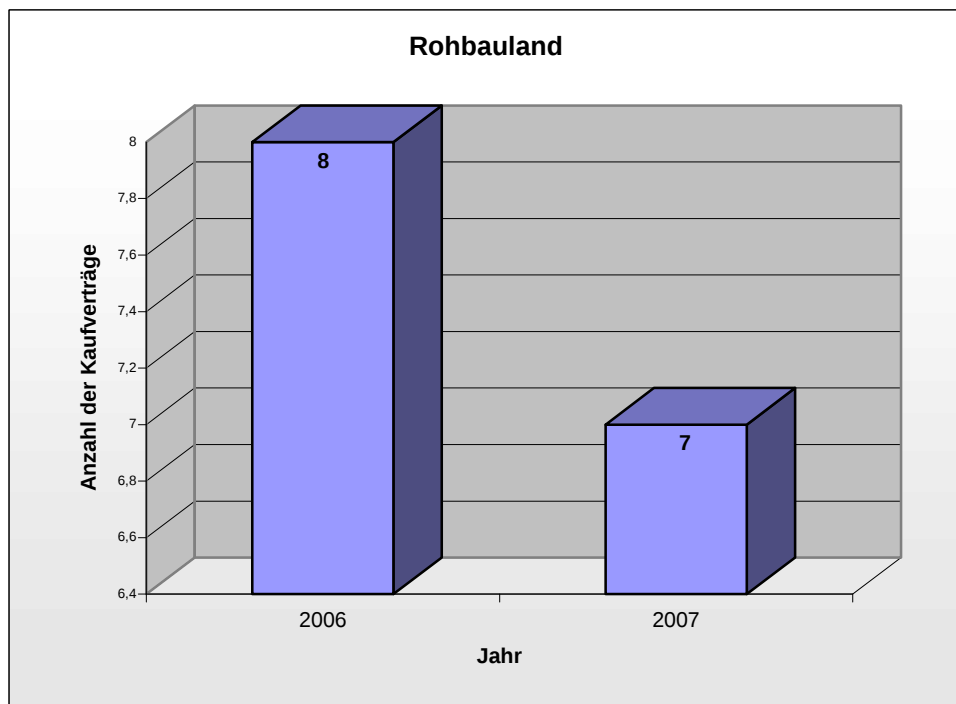


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

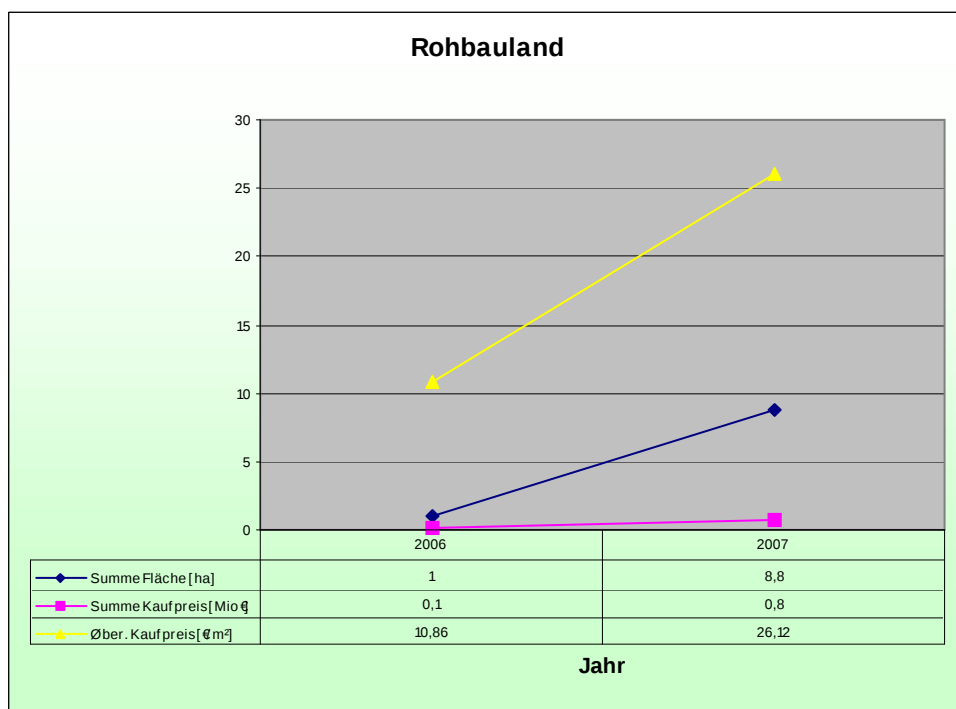


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche stieg von 1086 EUR/m² 2006 auf 26,12 EUR/m² 2007.

5.1.4 Erholungsgrundstücke

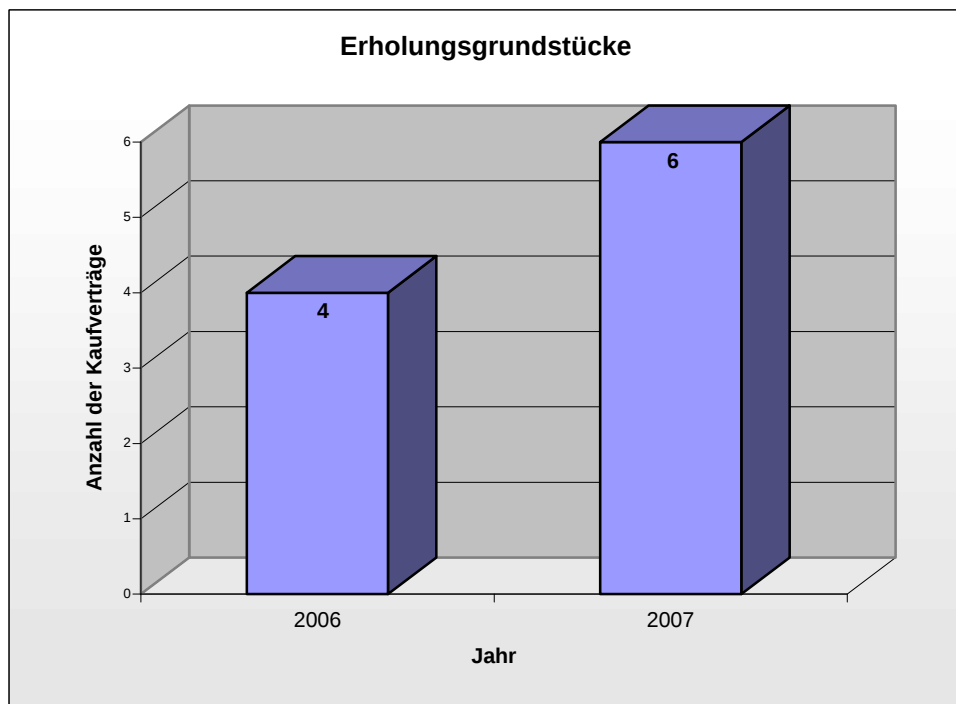


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

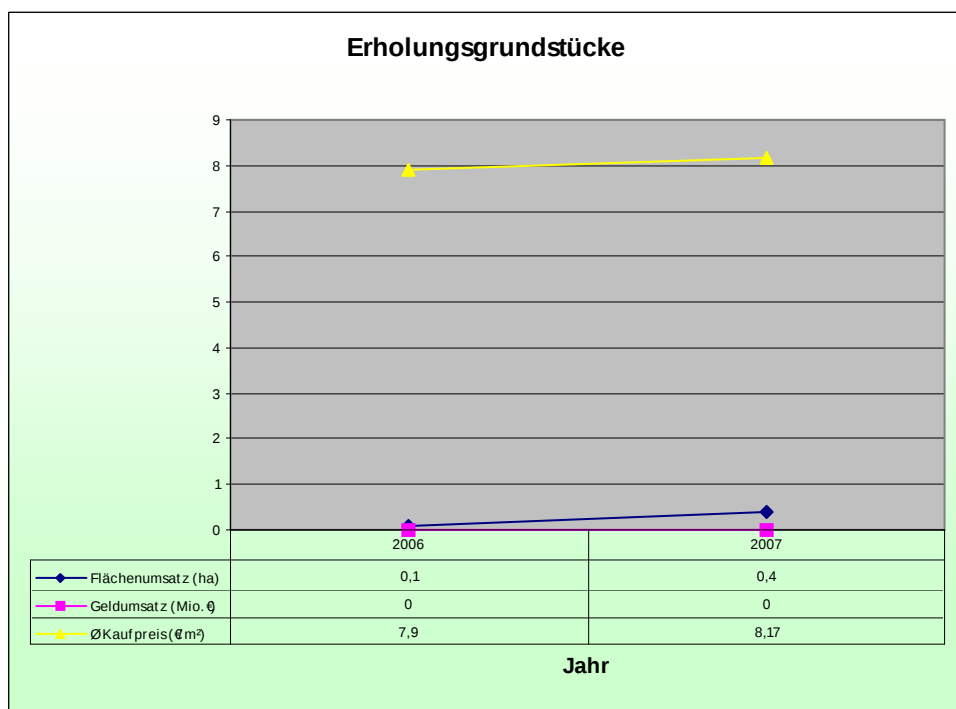


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche stieg von 7,90 EUR/m² 2006 auf 8,17 EUR/m² 2007.

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

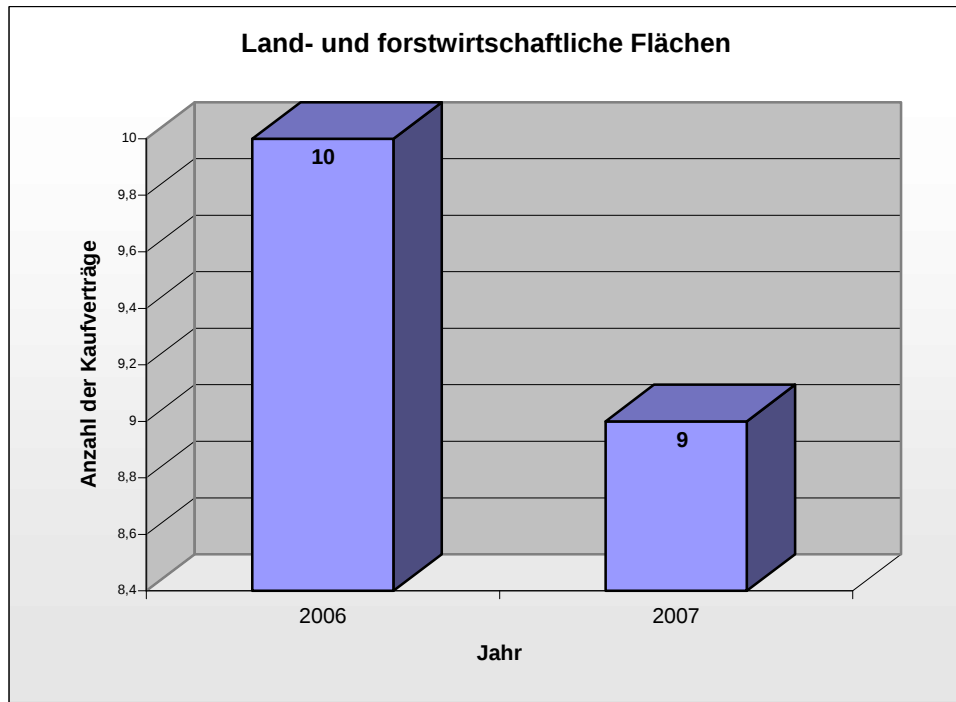


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

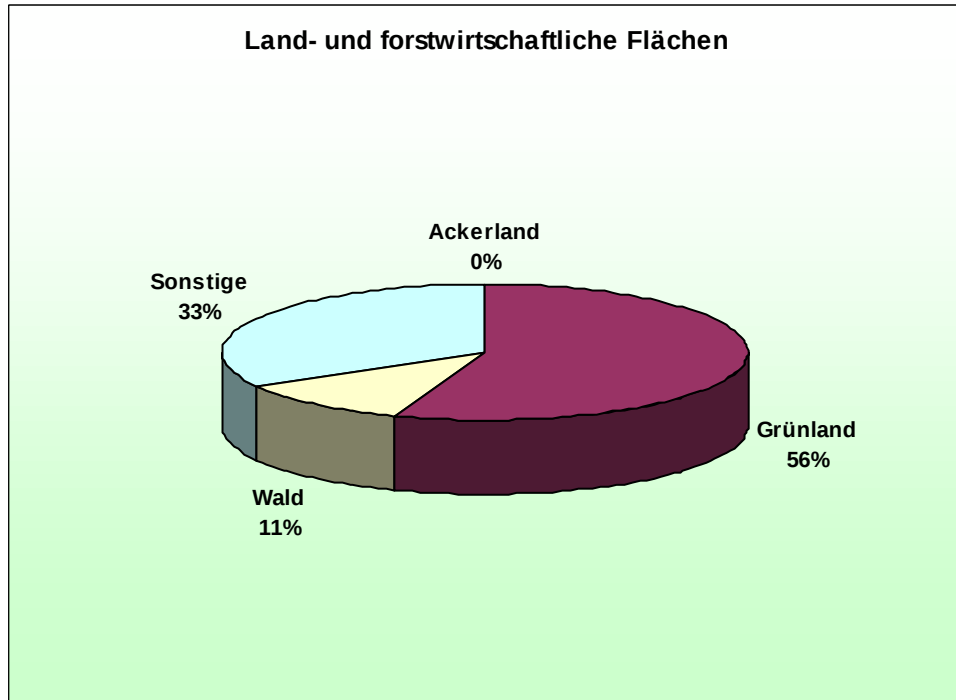


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

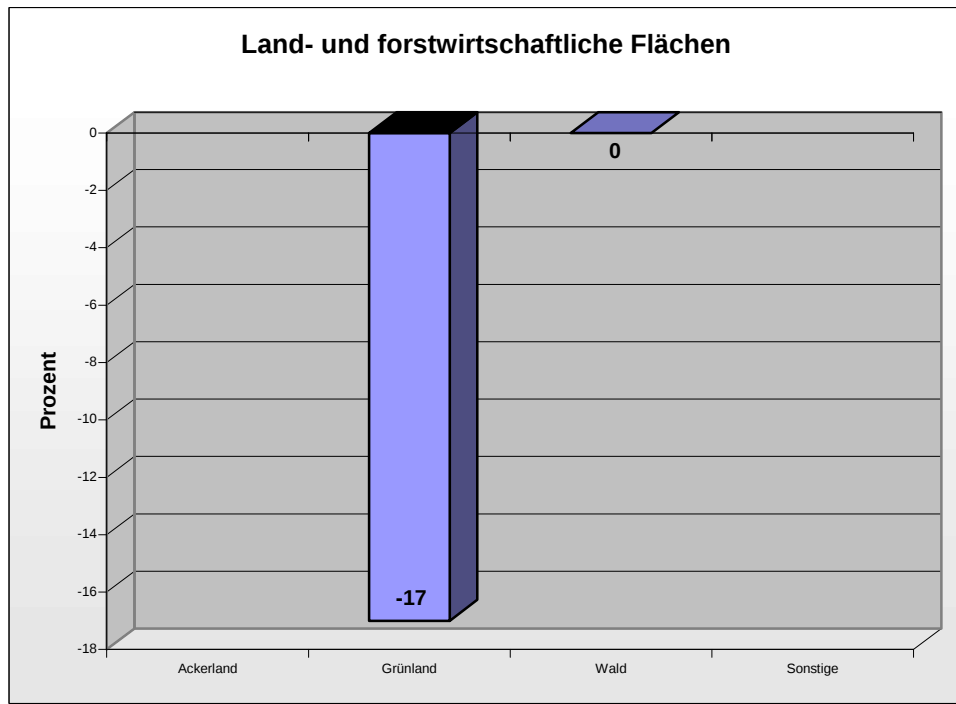


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

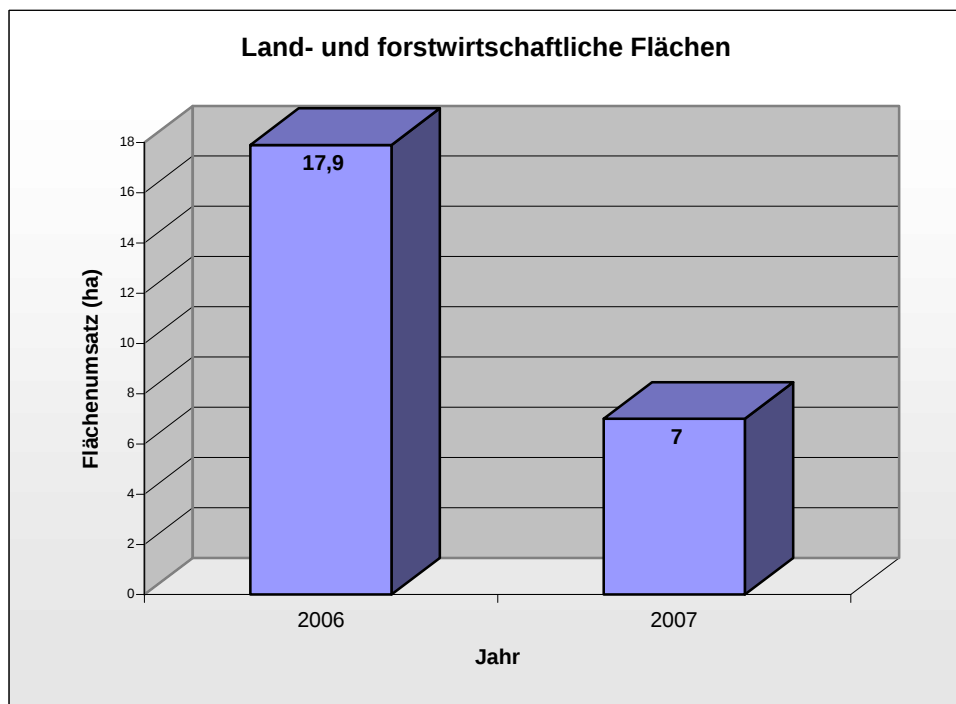


Abb.: Flächenumsatz

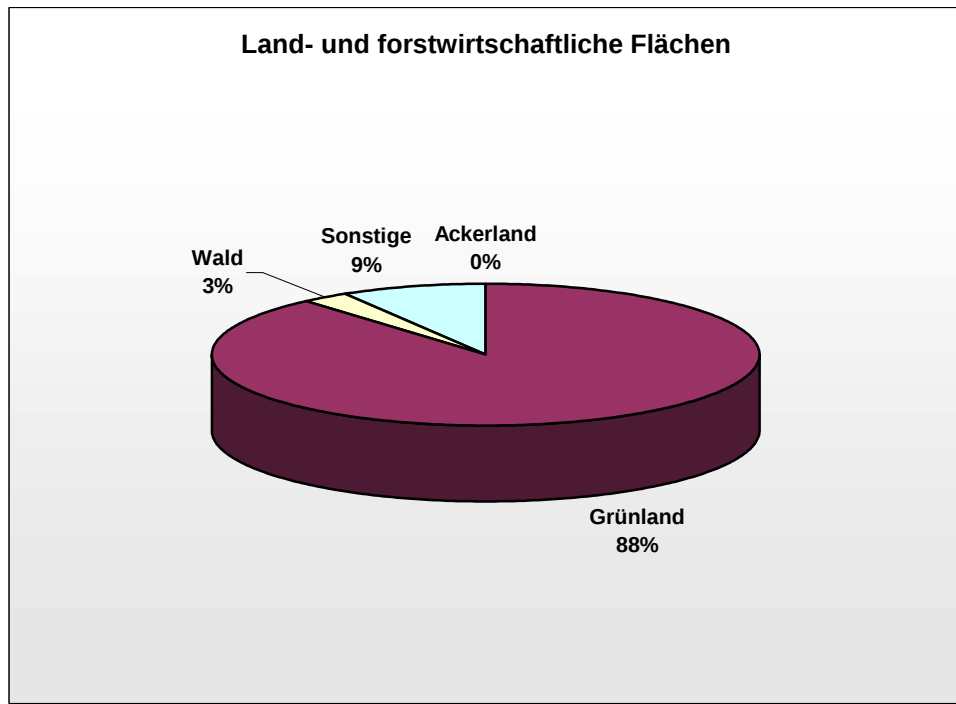


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

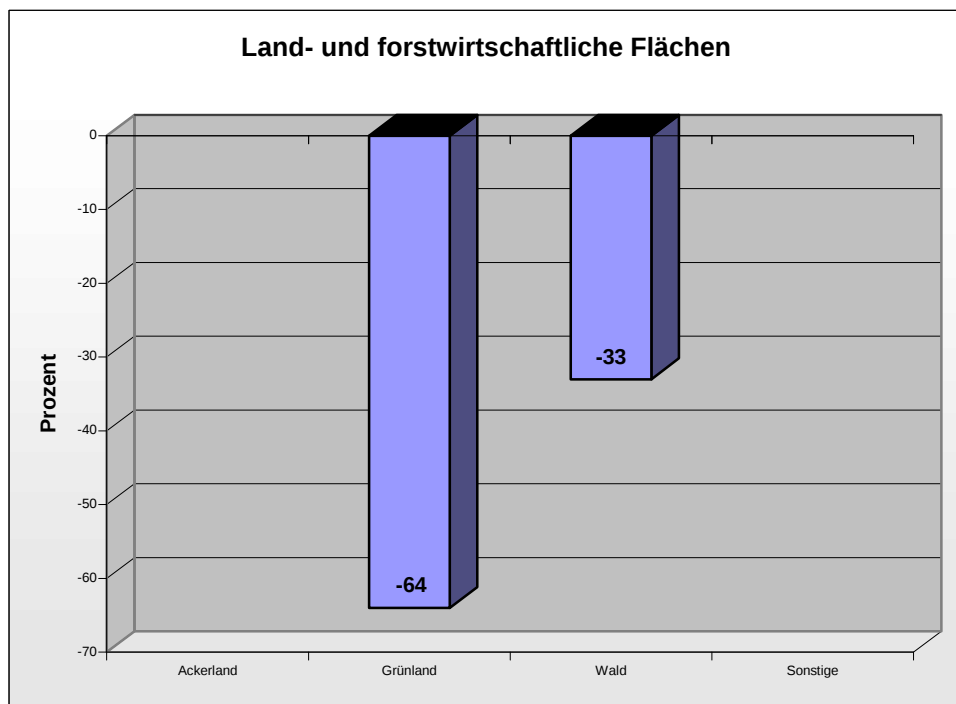


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

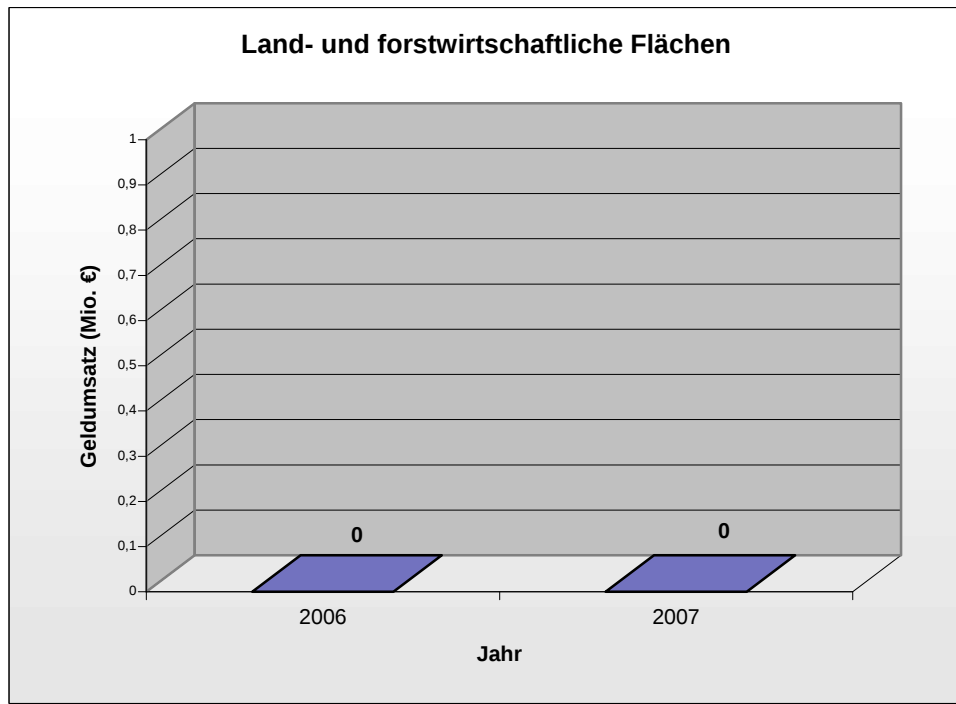


Abb.: Geldumsatz

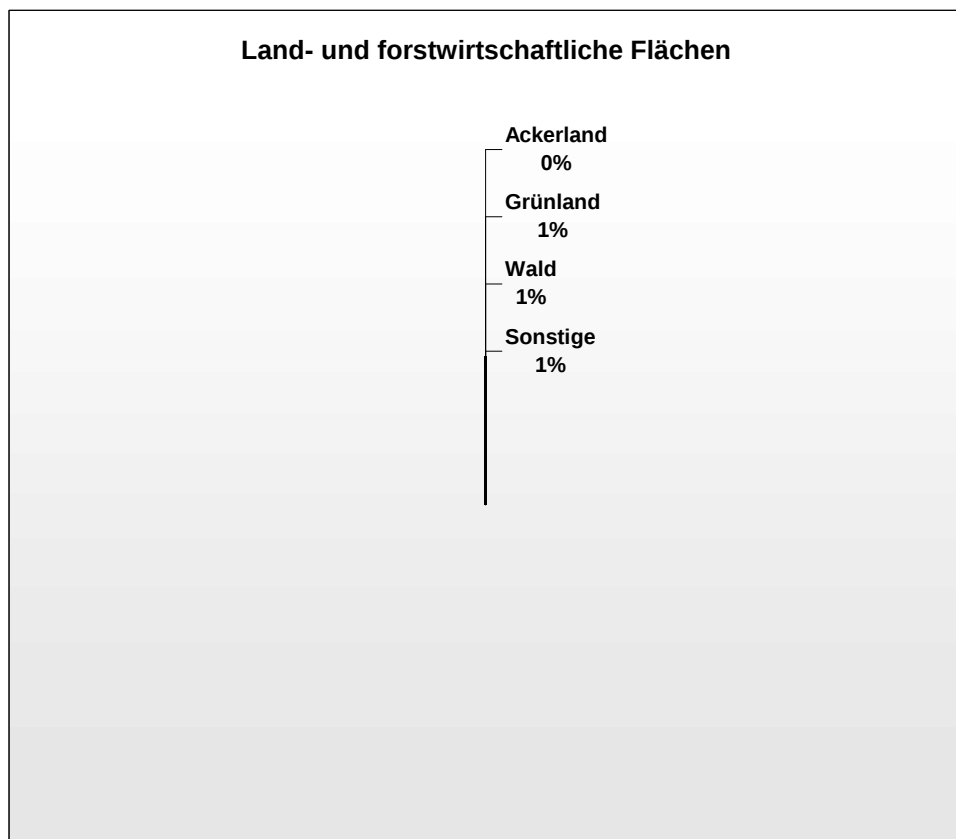


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

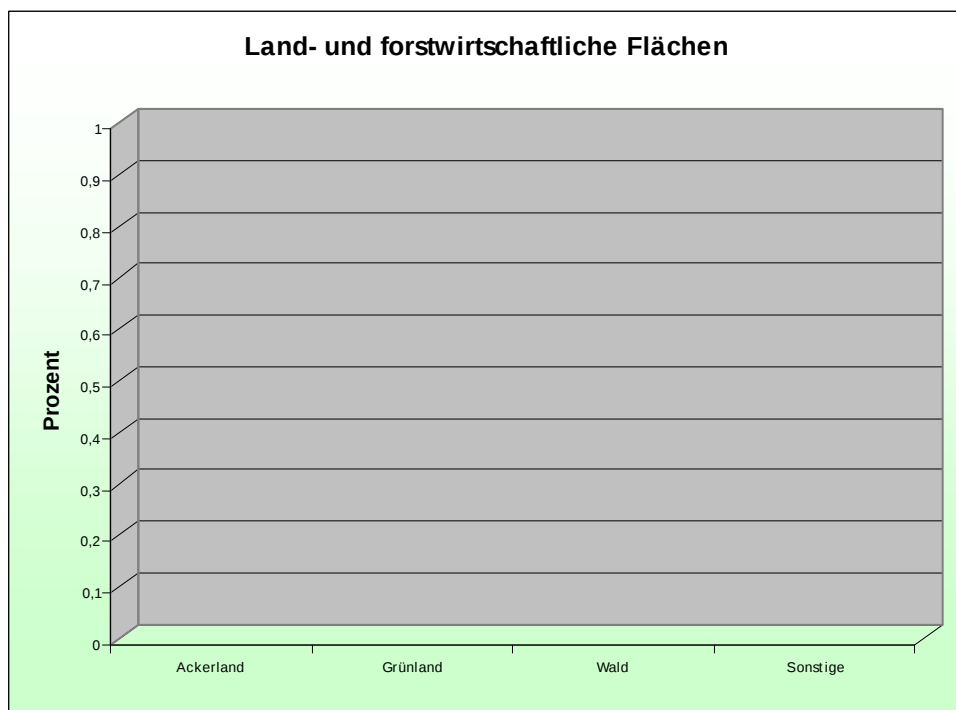


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 10 % von 10 im Vorjahr auf 9 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertezeitraum insgesamt um 64 % von 17,4 ha auf 6,2 ha. Der Geldumsatz blieb konstant von 0 auf 0 Mio. EUR.

5.2.1 Grünland

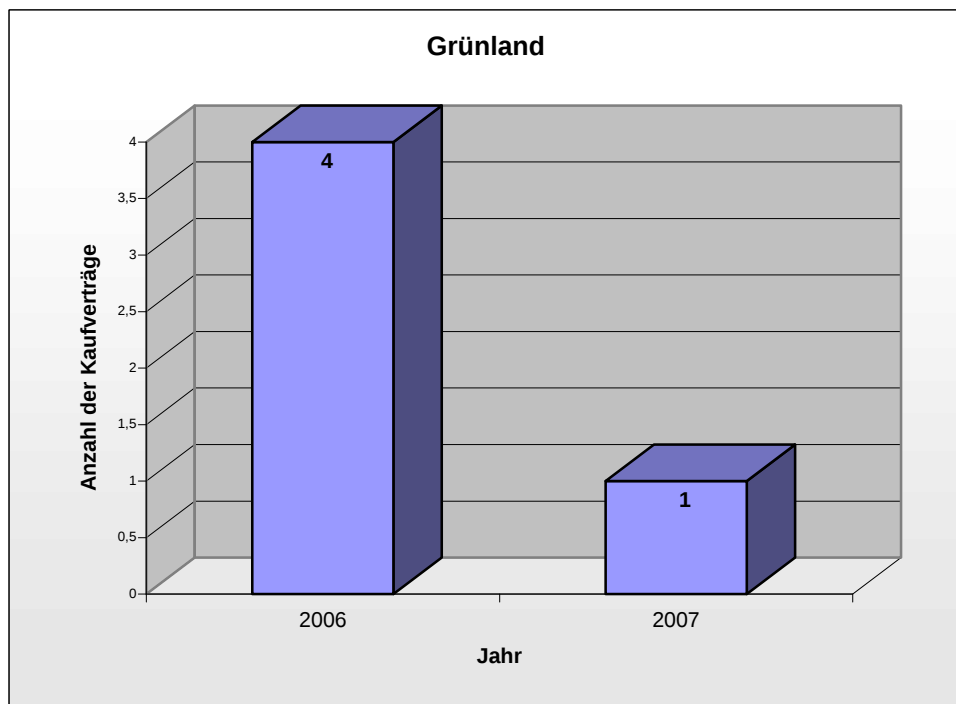


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

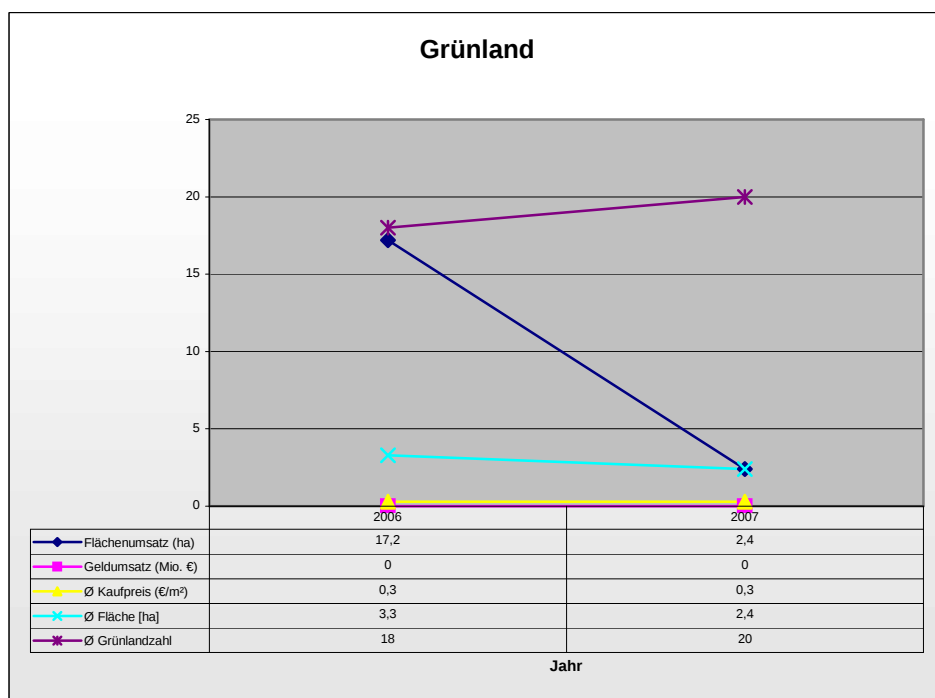


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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* sank von 4 im Jahr 2006 auf 1 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit 2,4 ha ist um 66 % gefallen; der Geldumsatz mit 0 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist konstant geblieben}.

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

5.2.2 Forst

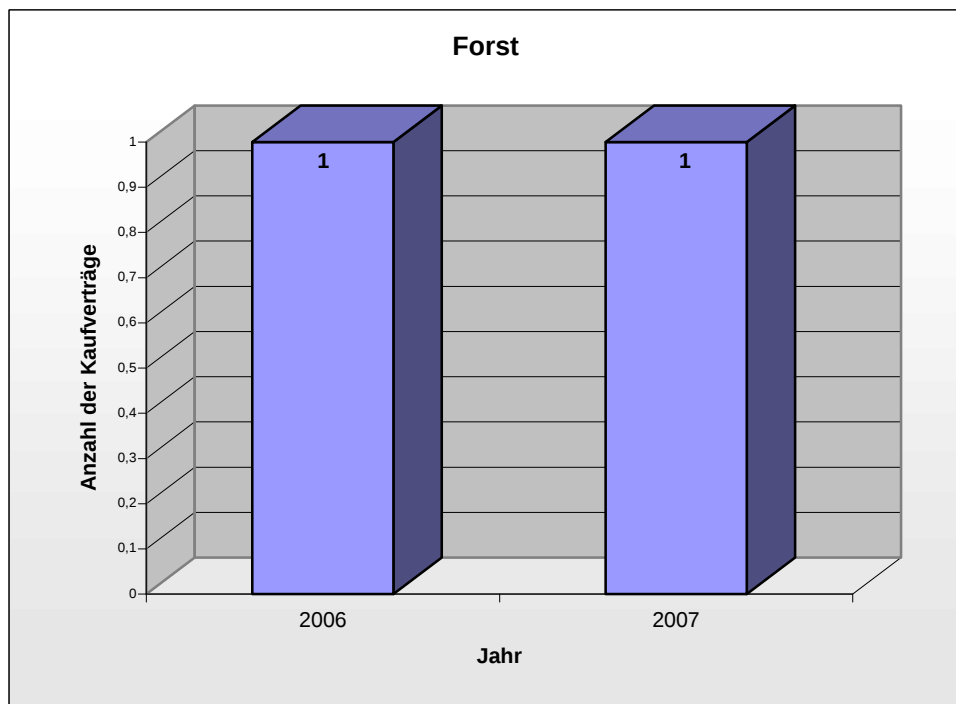


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

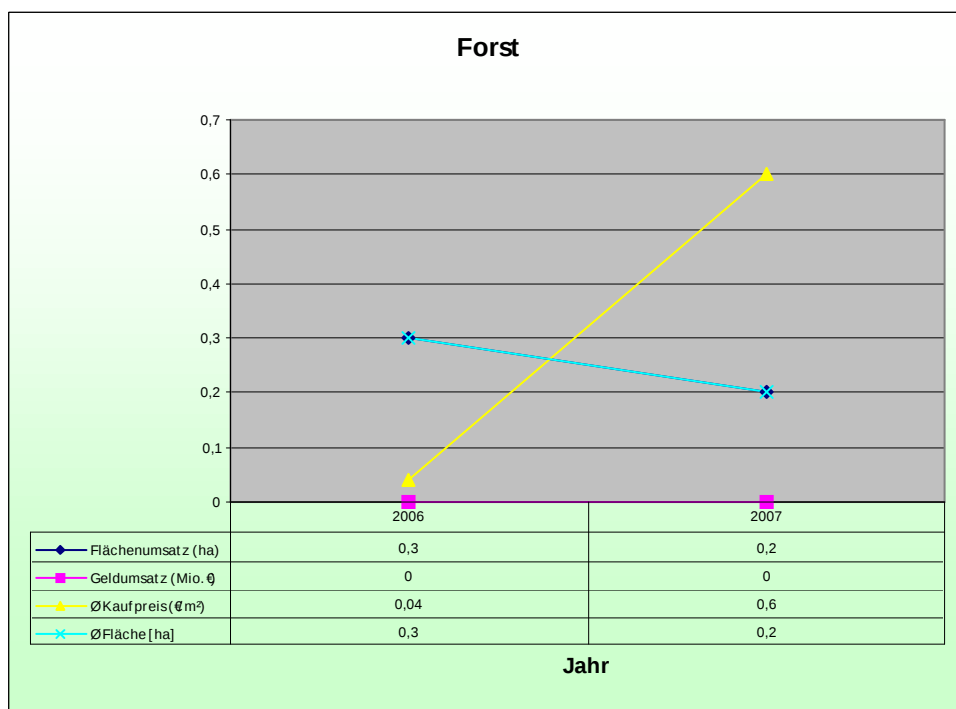


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Der Flächenumsatz mit 0,2 ha ist um 33 % gefallen; der Geldumsatz mit 0 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,04 EUR/m² auf 0,60 EUR/m² deutlich gestiegen.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

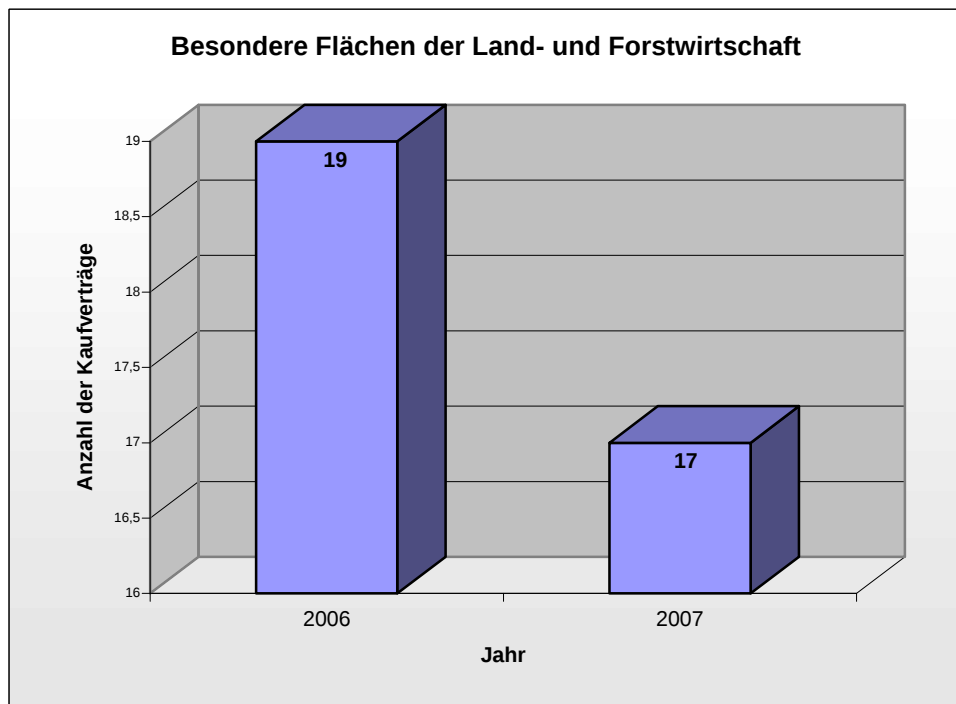


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

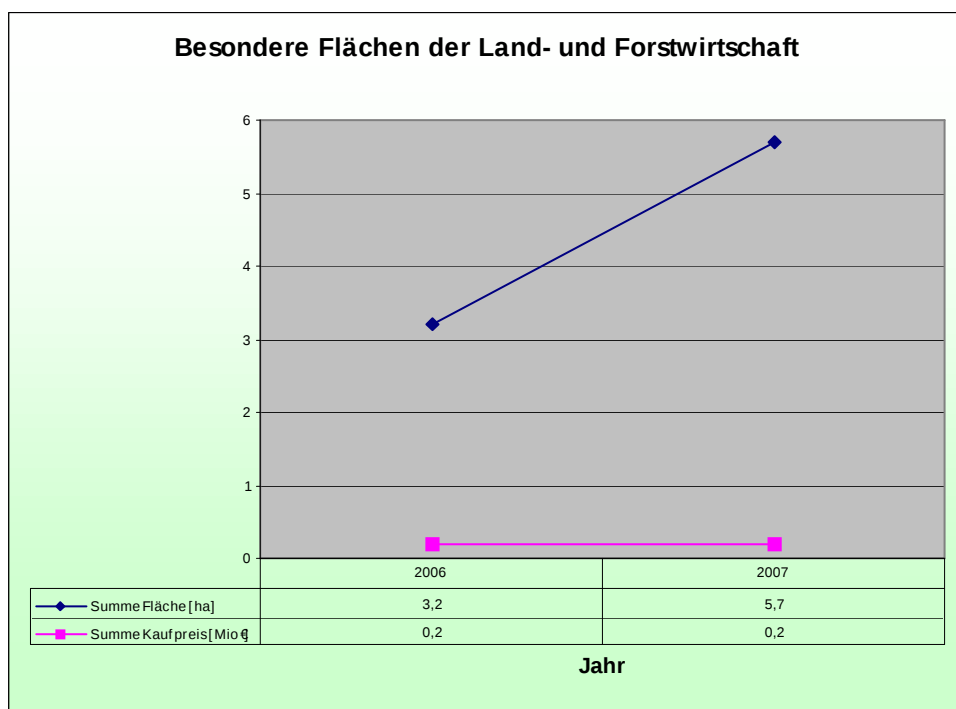


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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.

Bei den Kauffällen der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich im Berichtsjahr und dem Vorjahr größtenteils um Gärten.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Der Flächenumsatz ist mit 5,7 ha um 78 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,2 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

5.3.1.1 Gärten

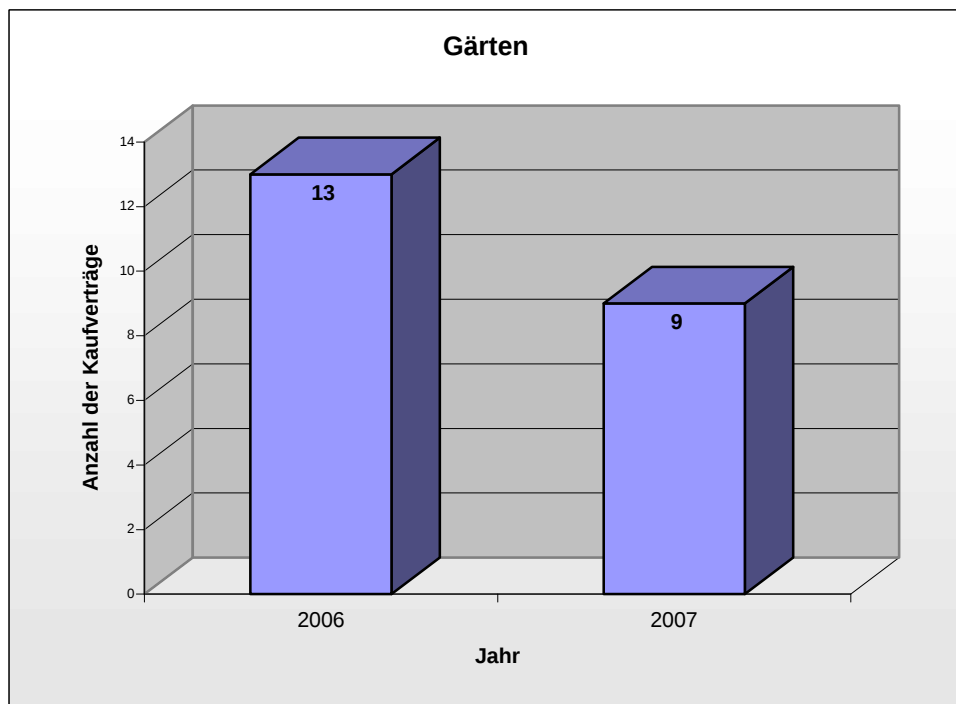


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

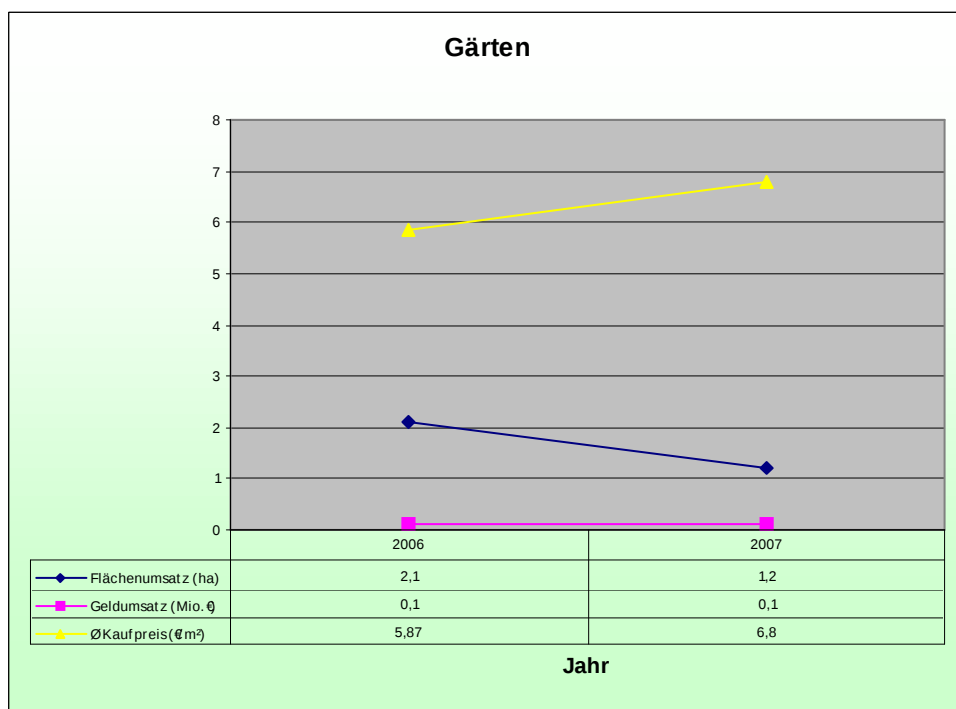


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche stieg von 5,87EUR/m² 2006 auf 6,80 EUR/m² 2007.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

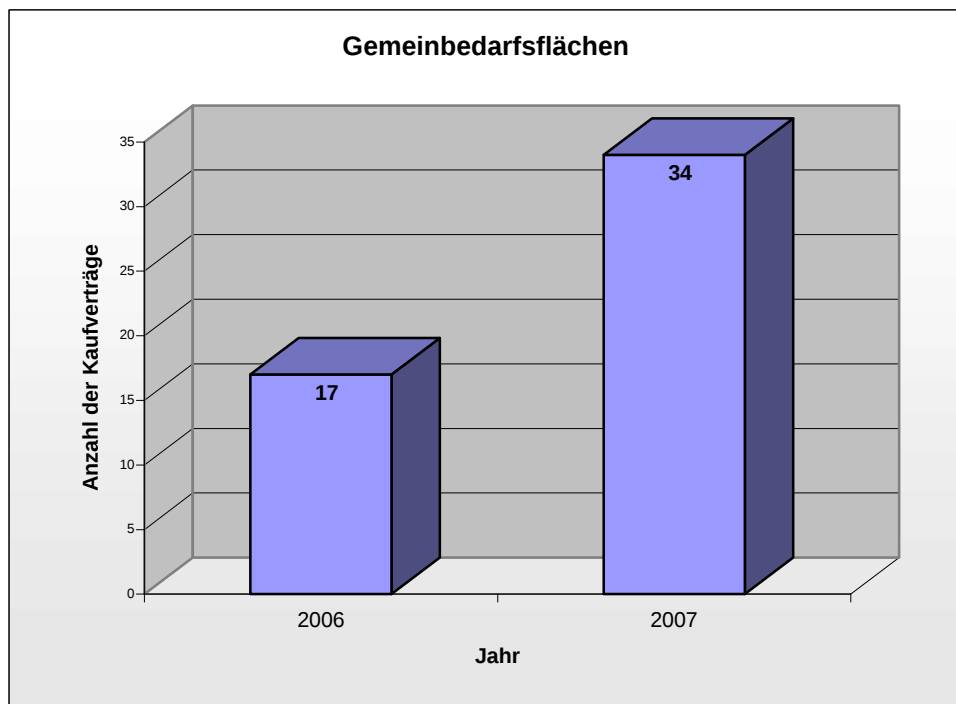


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

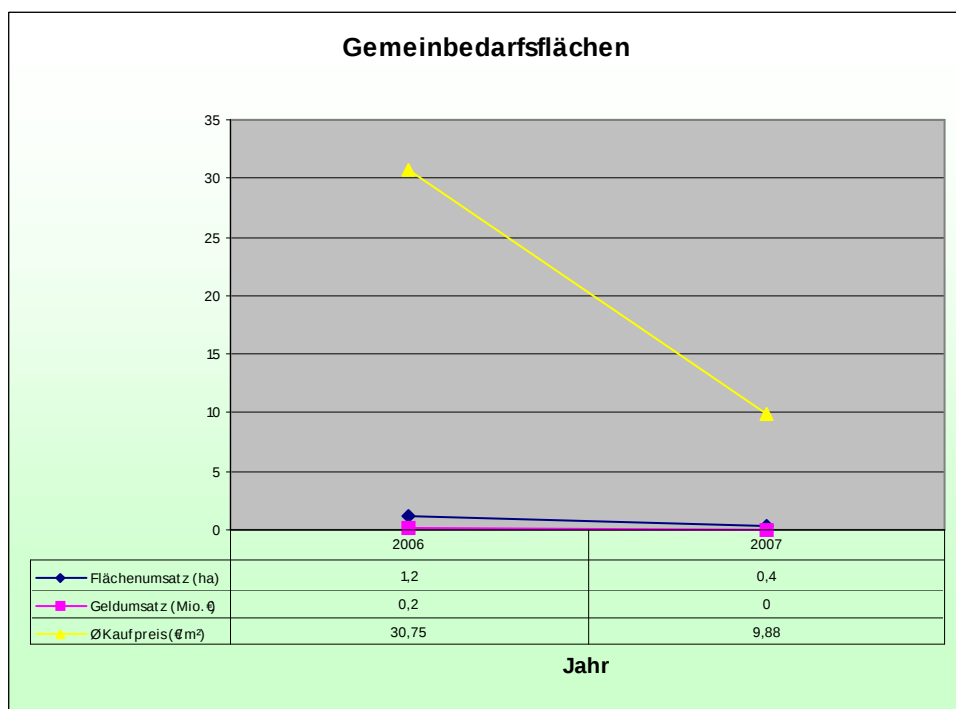


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche sank von 30,75 EUR/m² 2006 auf 9,88 EUR/m² 2007.

6 Bebaute Grundstücke

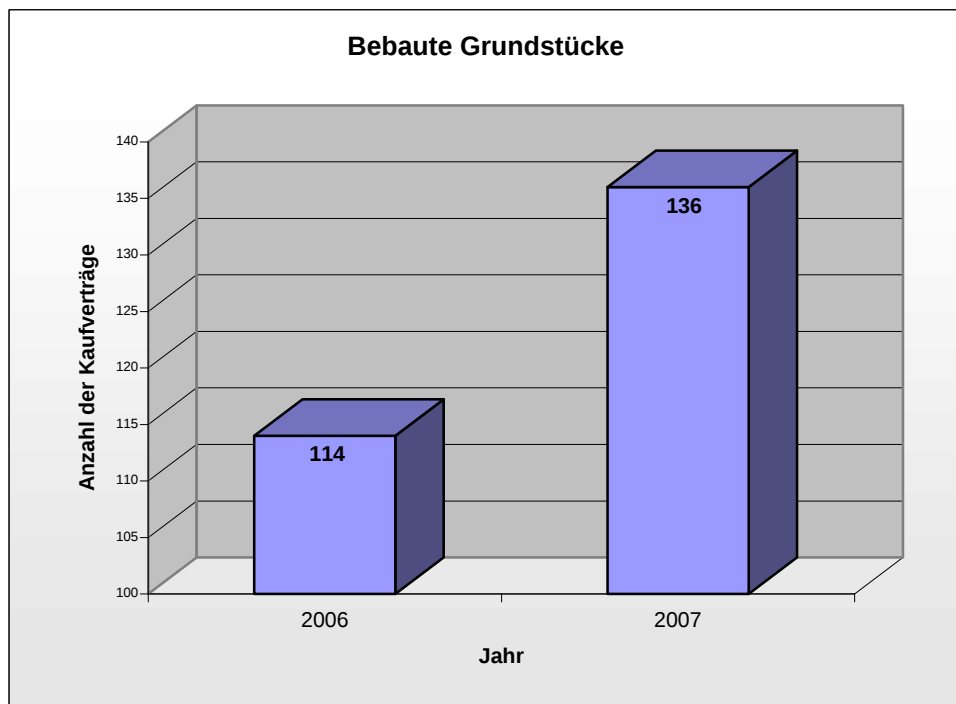


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

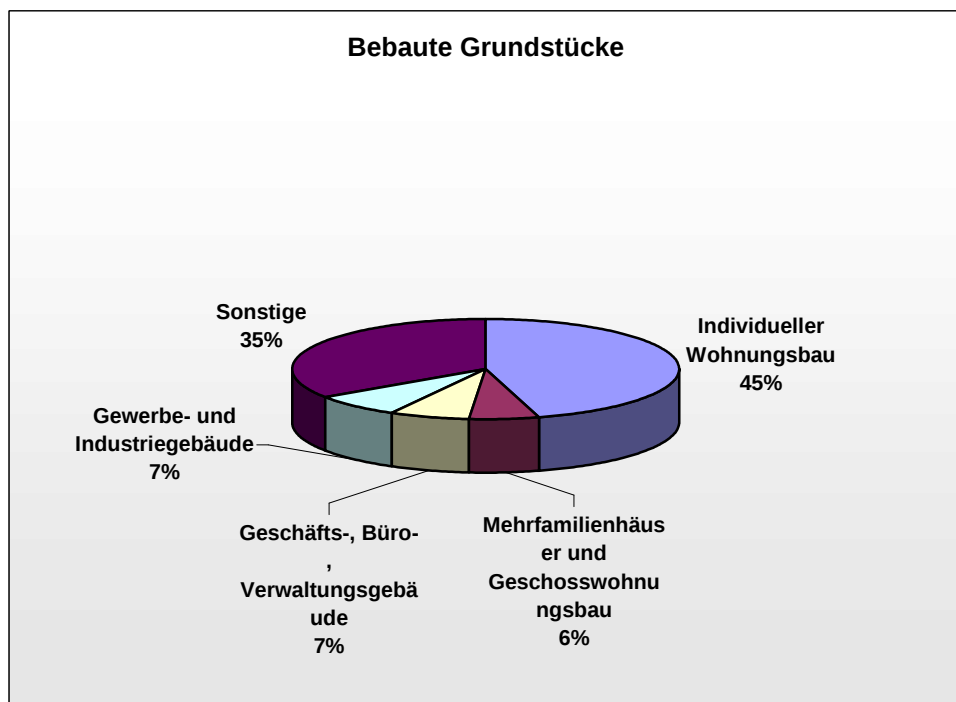


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

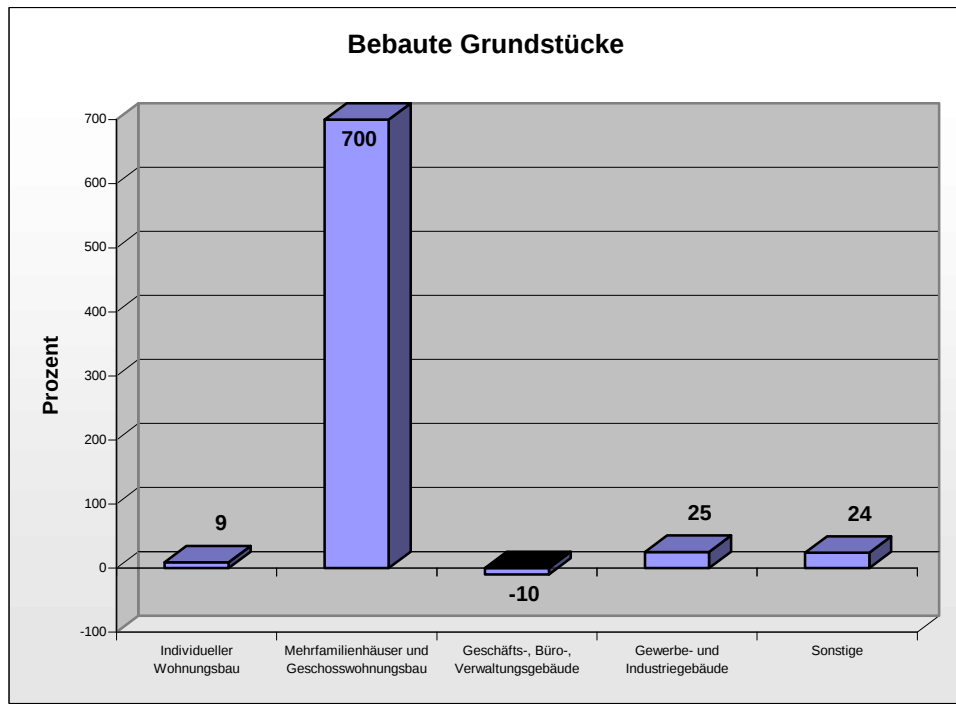


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

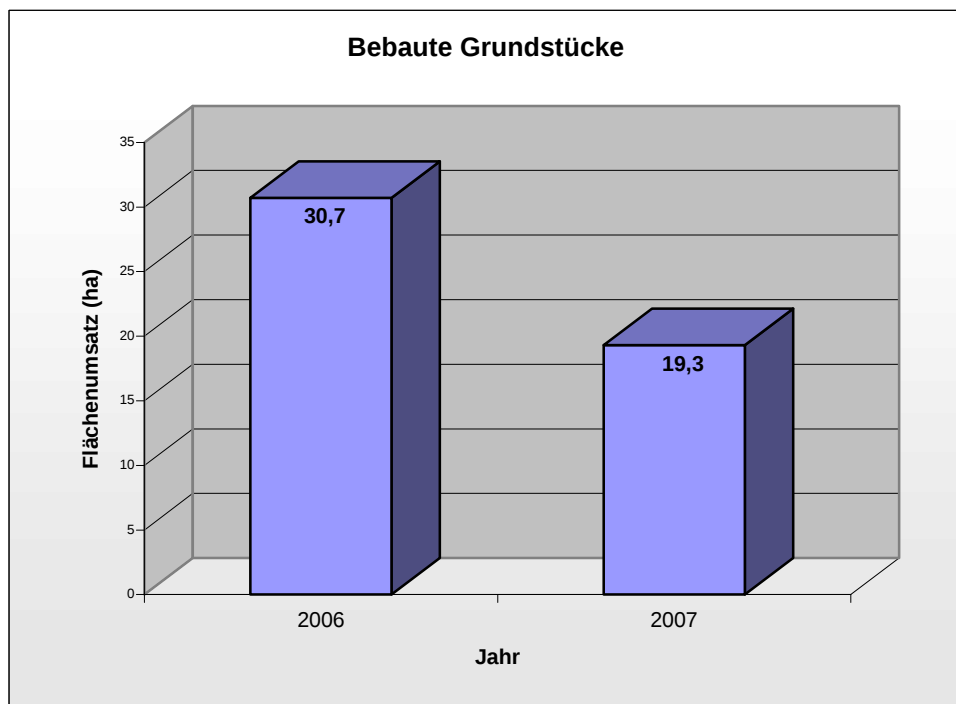


Abb.: Flächenumsatz

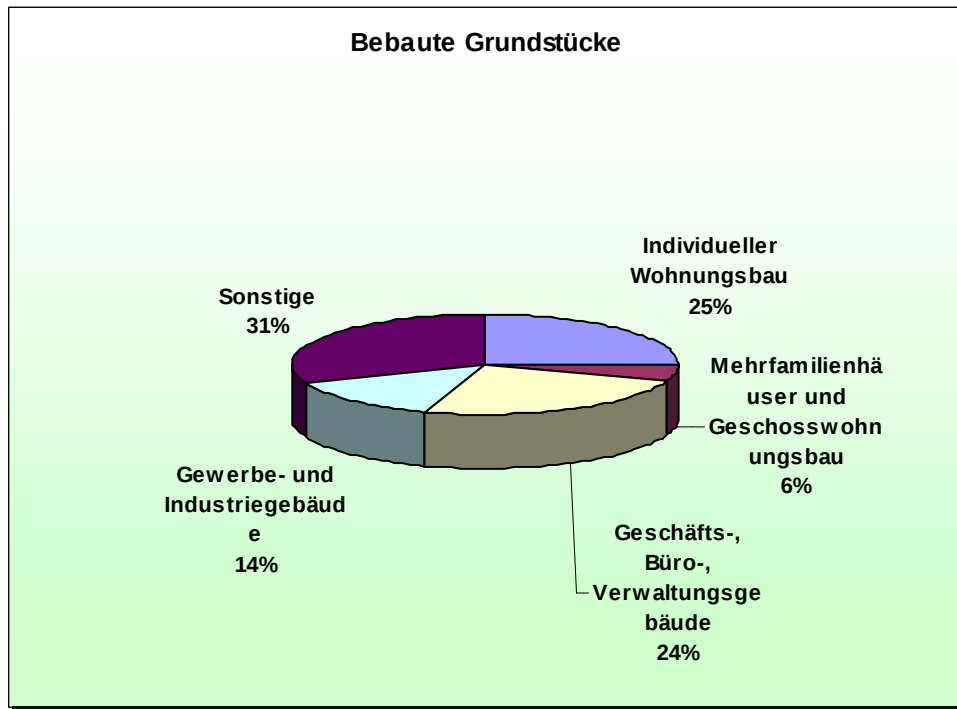


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

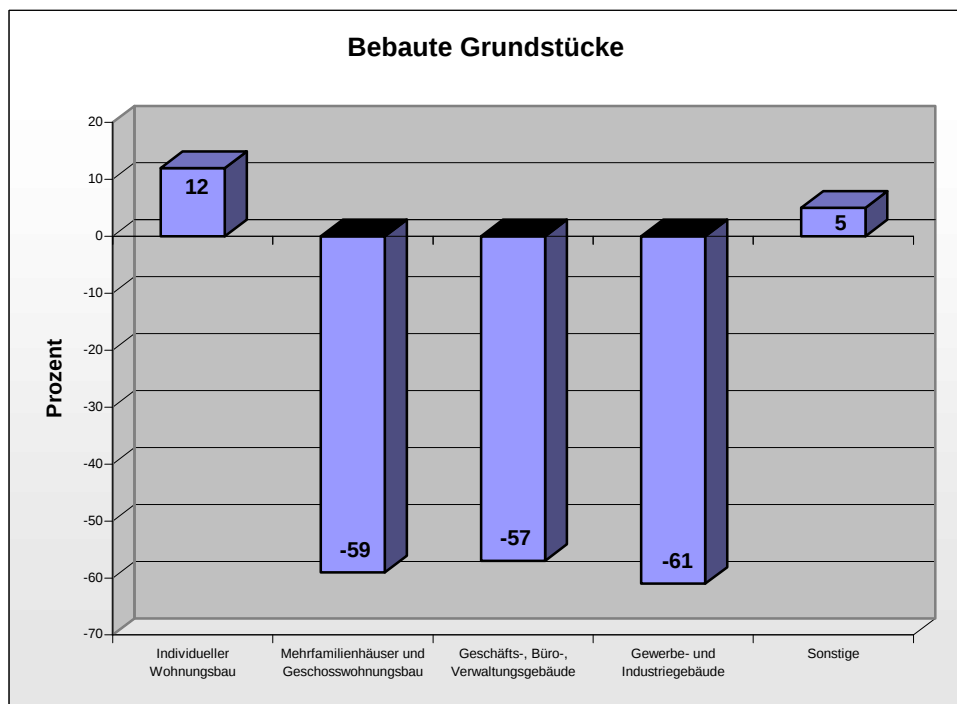


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

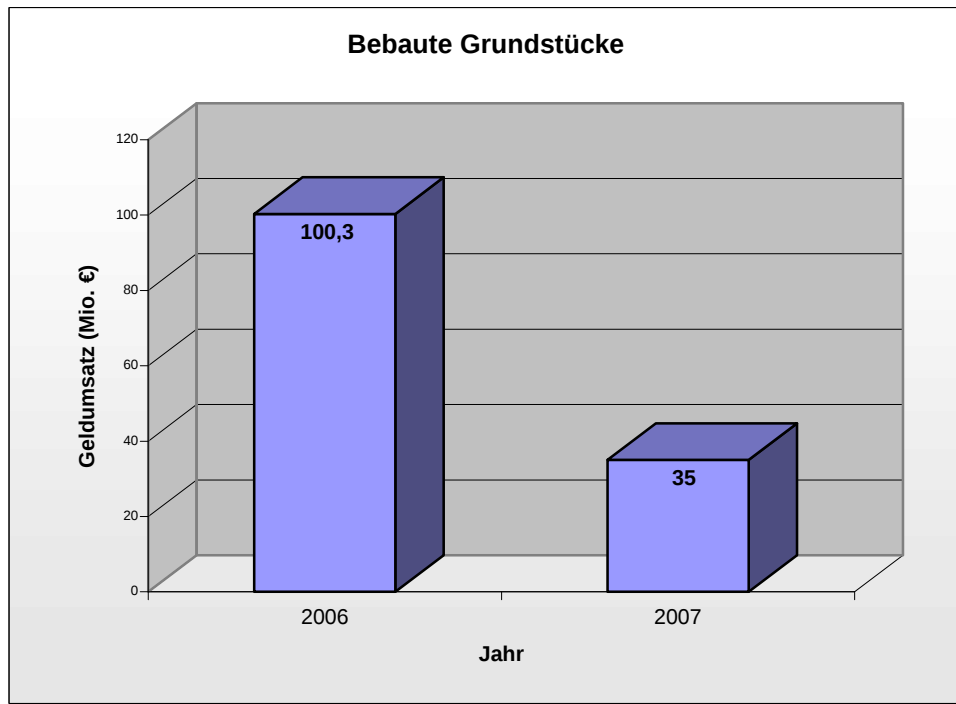


Abb.: Geldumsatz

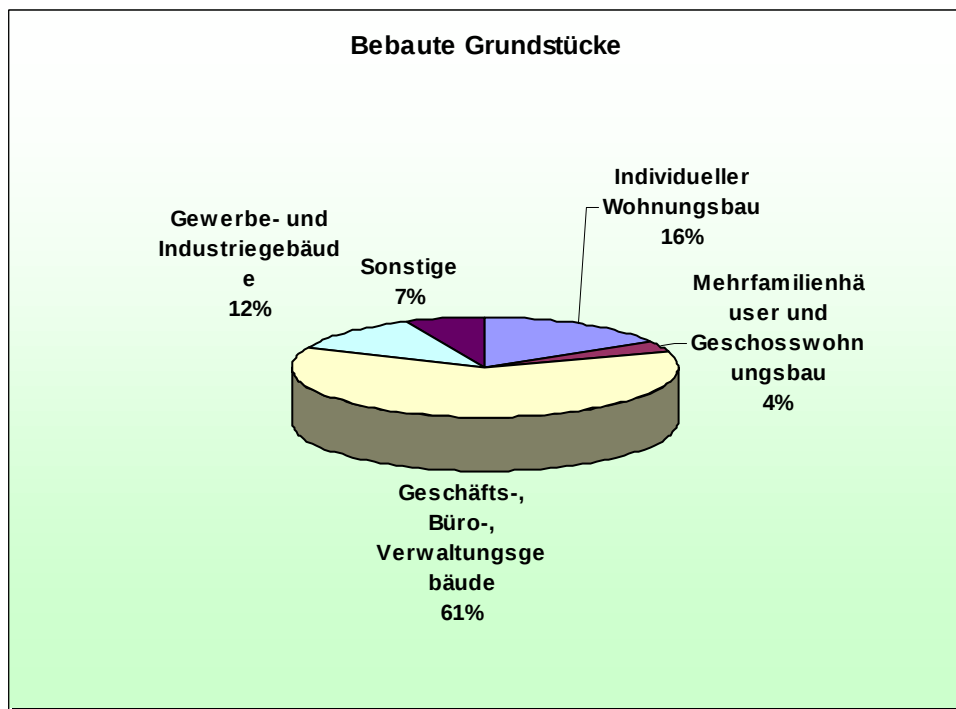


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

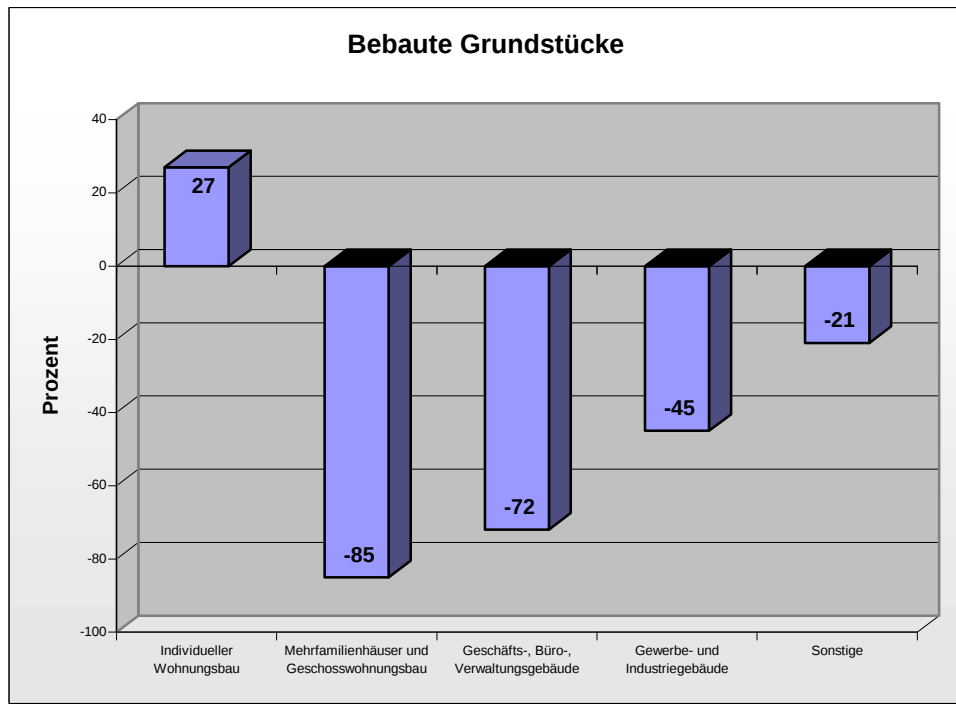


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 eine Zunahme von 22 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 19 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind schwache Schwankungen erkennbar. Ein deutlicher Anstieg ist im Bereich Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau erkennbar.

Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr stark gefallen. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäuden, Gewerbe- und Industriegebäuden sowie Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau.

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 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]	
2007	4		116.500				4		823,43		139	
	min	max	96.000	144.500	301	1.055	min	max	661,49	1.024,82	121	161
2006	8		90.079		536		8		643,43		131	
	min	max	72.000	133.500	299	943	min	max	574,87	1.093,75	96	161

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]	
2007	1		60.000		294							
	min	max	60.000	60.000	294	294	min	max				
2006	3		50.000		1.100		1		265,96		188	
	min	max	20.000	100.000	640	1.200	min	max	265,96	265,96	188	188

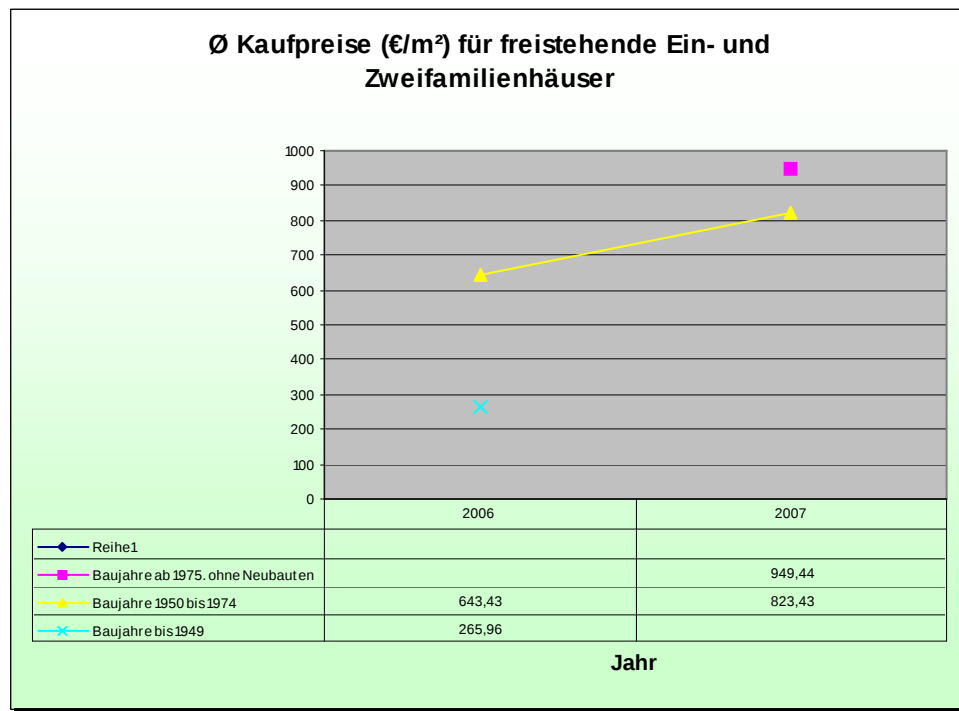


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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 leichten Anstieg bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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]	
2007	2		103.000		247		2		974,76		106	
	min	max	101.000	105.000	230	264	min	max	909,91	1.039,60	101	111
2006	1		132.000		239		1		1.200,00		110	
	min	max	132.000	132.000	239	239	min	max	1.200,00	1.200,00	110	110

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]	
2007	1		83.000		427		1		658,73		126	
	min	max	83.000	83.000	427	427	min	max	658,73	658,73	126	126
2006	1		63.500		260		1		524,79		121	
	min	max	63.500	63.500	260	260	min	max	524,79	524,79	121	121

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]	
2007	1		7.000		179		1					
	min	max	7.000	7.000	179	179	min	max				
2006												
	min	max					min	max				

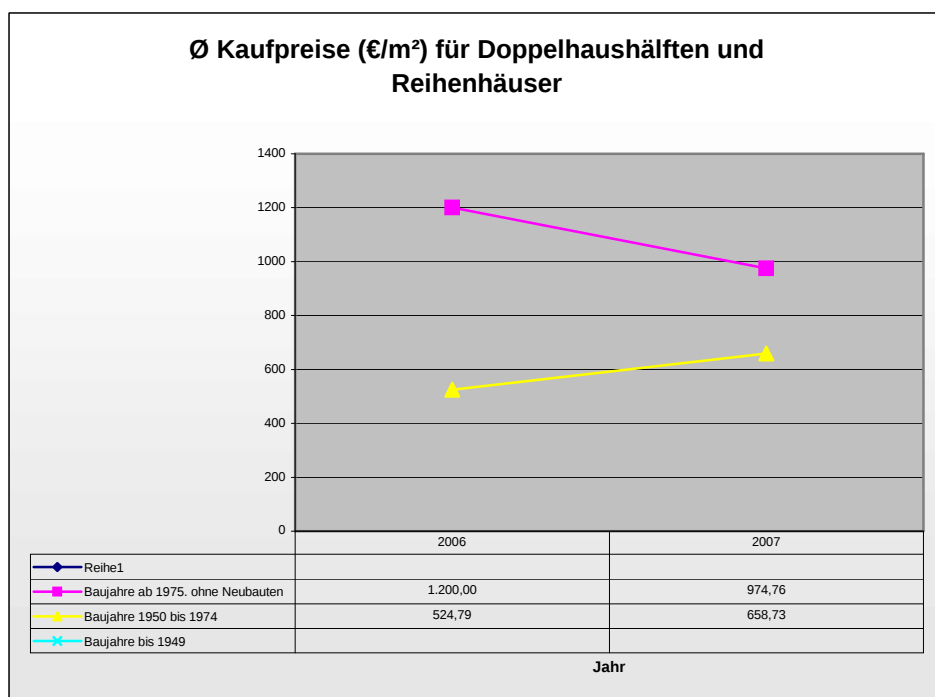


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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 von 1950 bis 1974“ einen leichten Anstieg bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Die Kaufpreise von *Doppel- und Reihenhäusern* weisen für die Baujahresklassen „1974“ und „Baujahre ab 1975“ einen Rückgang 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]	
2007	min	max					min	max				
2006	1		9.550.000		26.706		1		402,66		23.717	
	min	max	9.550.000	9.550.000	26.706	26.706	min	max	402,66	402,66	23.717	23.717

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]	
2007	1		126.000		455		1		696,13		181	
	min	max	126.000	126.000	455	455	min	max	696,13	696,13	181	181
2006												
	min	max					min	max				

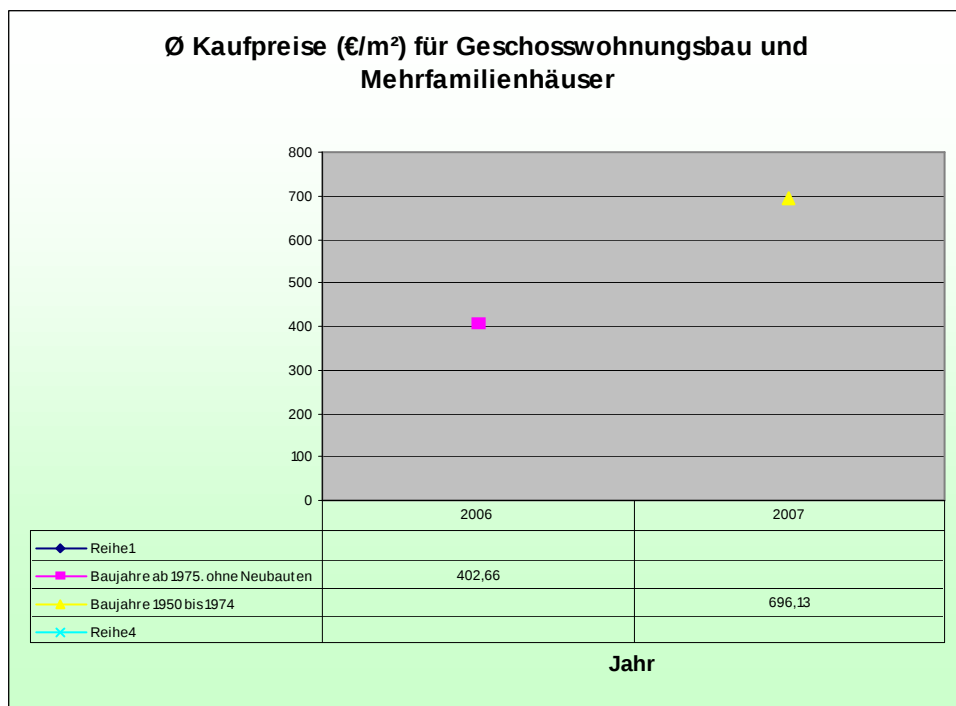


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	min	max					min	max				
2006	1		602.166		10.287							
	min	max	602.166	602.166	10.287	10.287	min	max				

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]	
2007	1		320.000		18.138							
	min	max	320.000	320.000	18.138	18.138	min	max				
2006												
	min	max					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 Nutzfläche [m²]	
2007	min	max					min	max				
2006	1		6.000.000		32.745							
	min	max	6.000.000	6.000.000	32.745	32.745	min	max				

7 Wohnungs- und Teileigentum

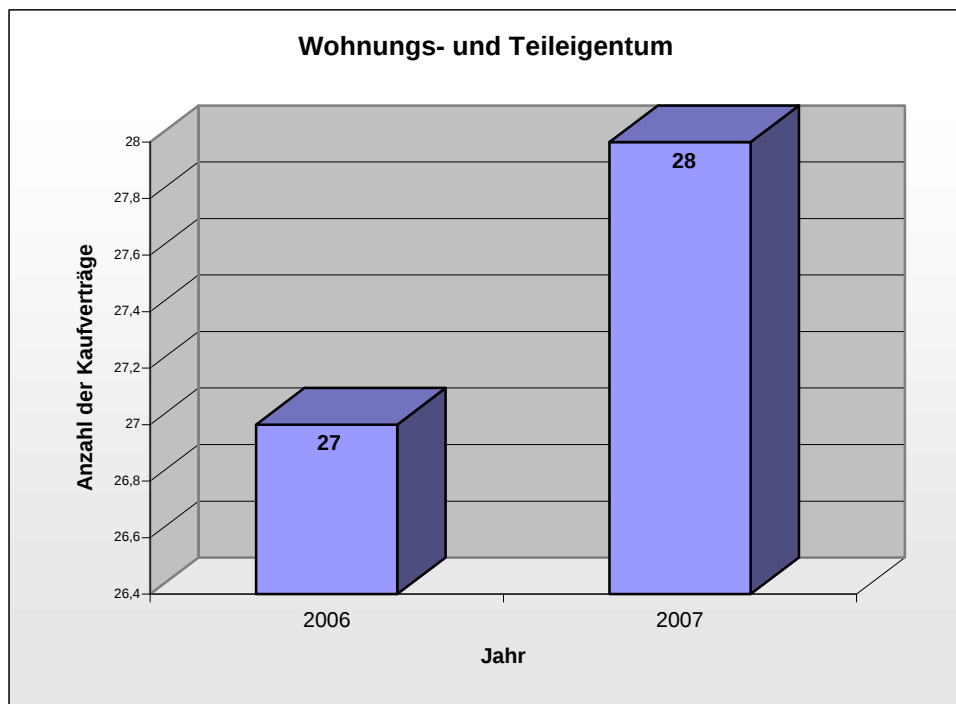


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

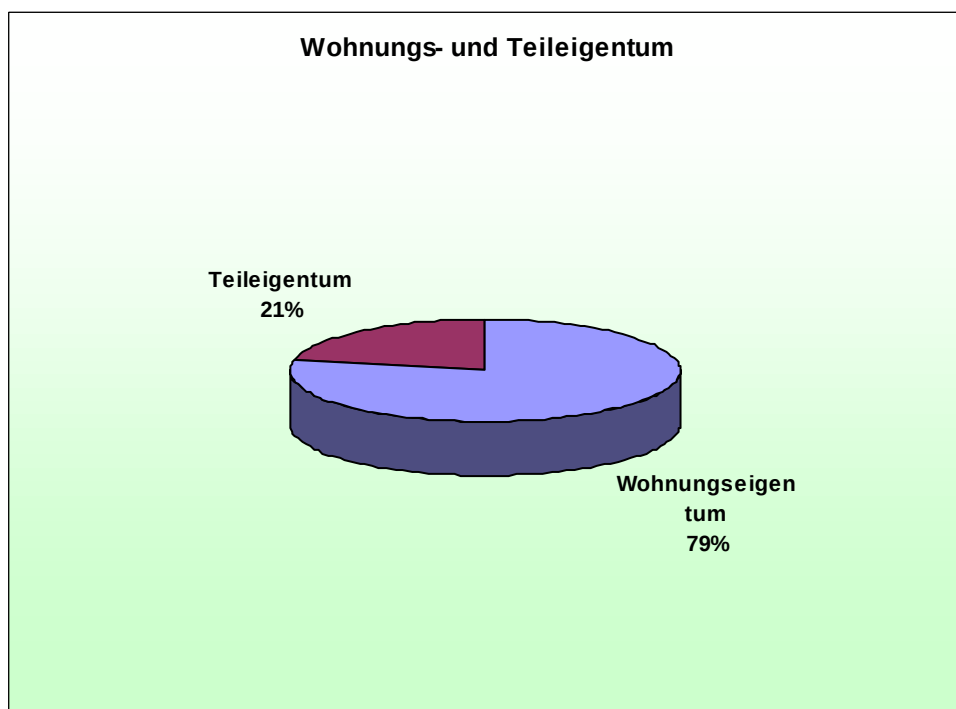


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

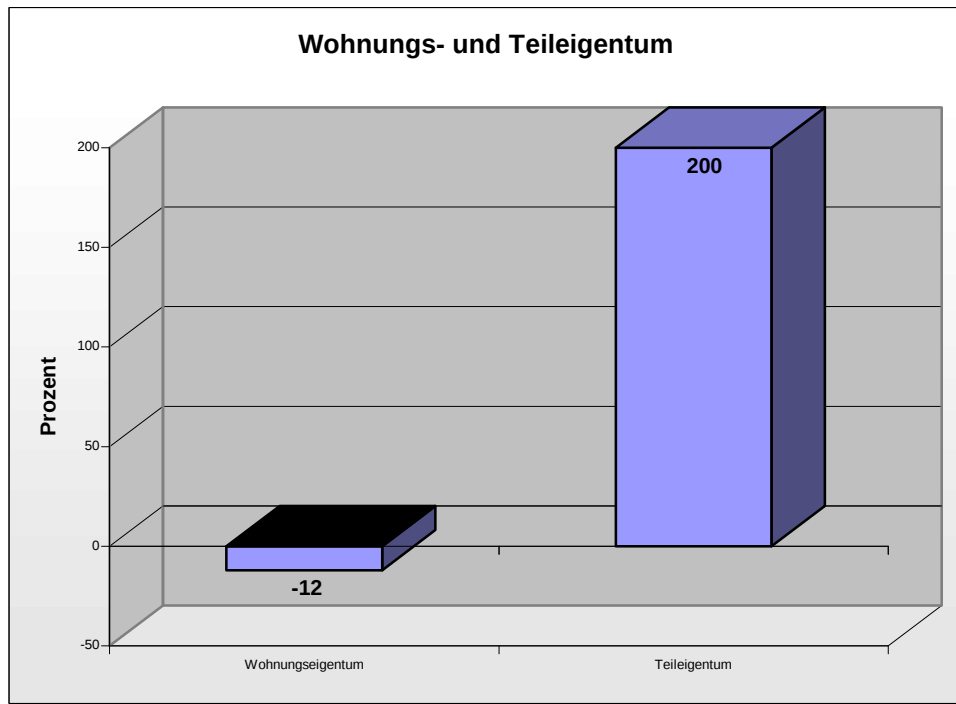


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

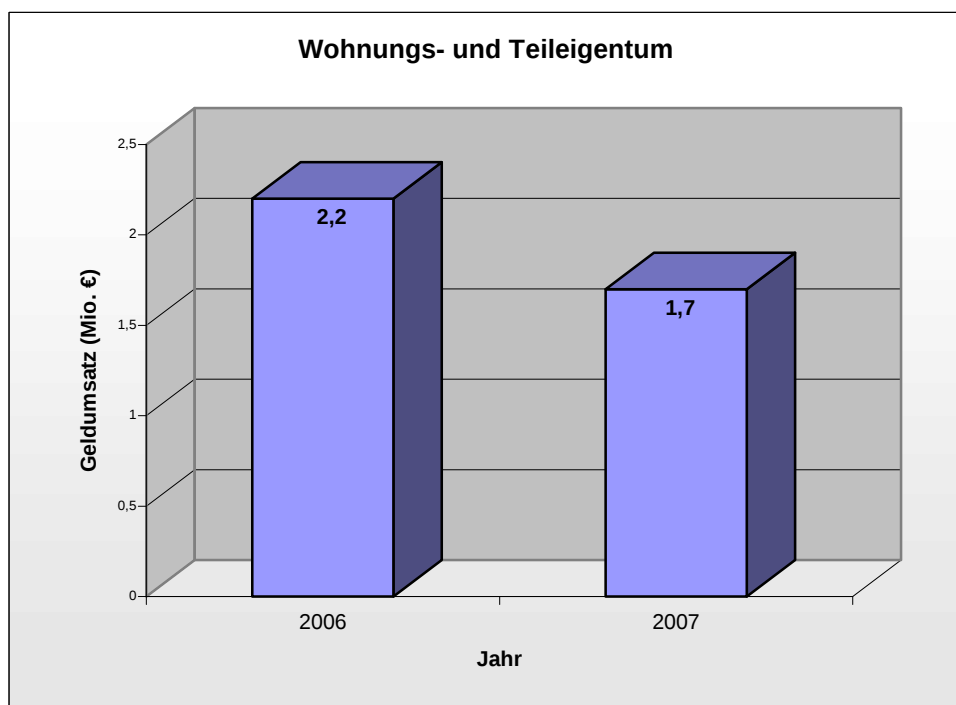


Abb.: Geldumsatz

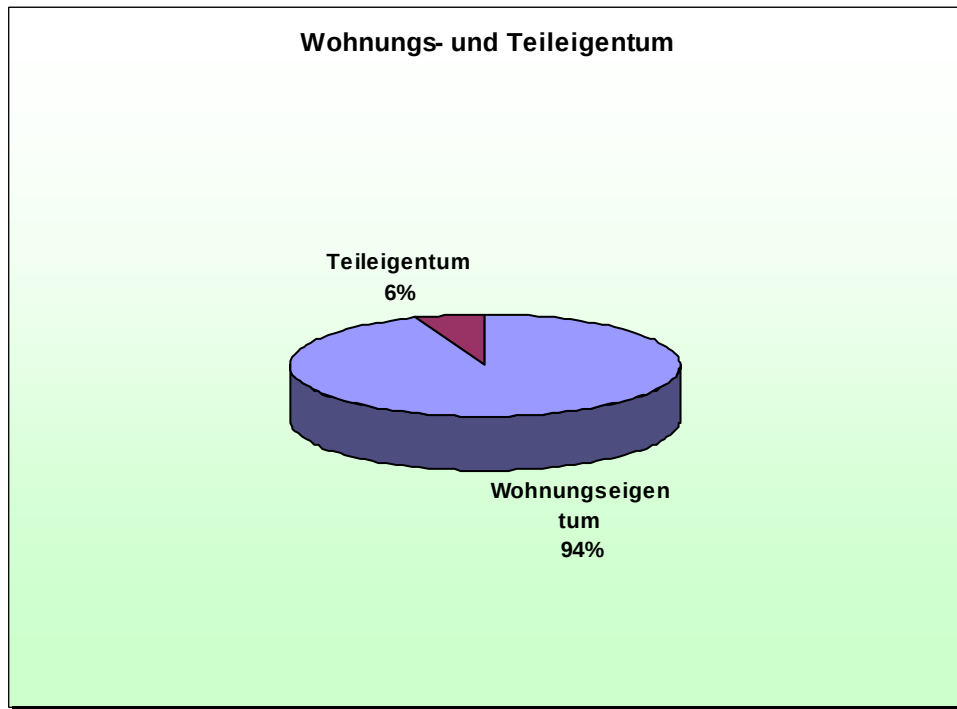


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

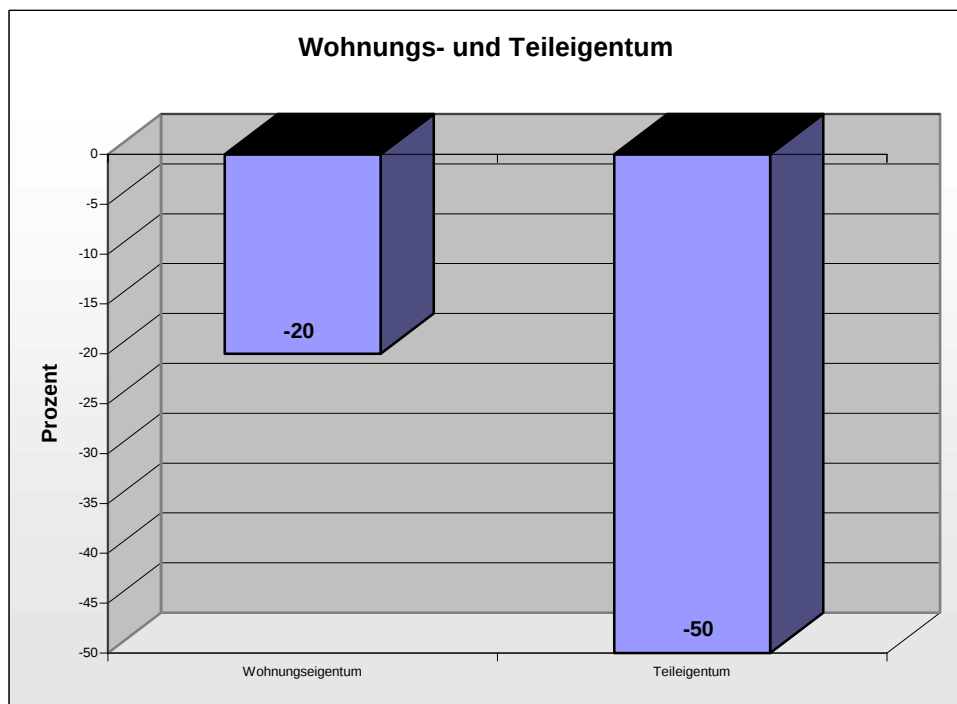


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 leichter Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 12% bei einem Geldumsatz von 1,6 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

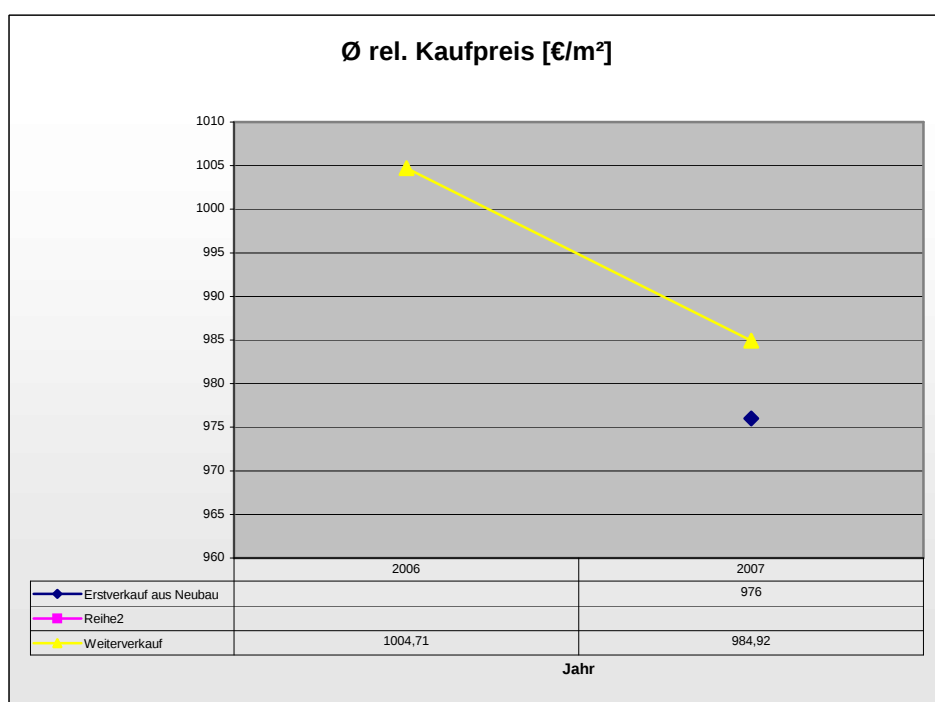


Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre ab 1975)

7.1 Erstverkauf aus Neubau

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	2	2		976,00		92	
		min	max	914,00	1.038,00	92	93
2006	1						
		min	max				

7.2 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	12	12		984,92		90	
		min	max	309,50	1.273,50	35	114
2006	14	13		1.004,71		76	
		min	max	500,50	1.408,50	35	135

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	1	1		479,50		73	
		min	max	479,50	479,50	73	73
2006	1	1		502,50		60	
		min	max	502,50	502,50	60	60

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“ zum Vorjahr um 5 % auf 479,50 EUR/m² sank. In der Baujahresklasse „ab 1975“ verringerten sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 2 %.

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) mit Stand: 2007

Mit Stand 2005 wurden erstmals für die Gebiete der Landkreise Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen sowie der Kreisfreien Stadt Suhl Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) -Grundstücke im Marktbericht-2005 veröffentlicht. In Fortführung dieser Datenbank wurden die Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH-Grundstücke mit Stand 2007 beschlossen. Die hierfür zu Grunde liegenden Vergleichsfälle (Kaufalldaten) entstammen dem Erfassungszeitraum 2006 bis 2007 und bilden einen repräsentativen Querschnitt aller Kaufalldaten für EFH/ZFH-Grundstücke in den o.g. Regionen.

Für jede Verkehrswert(Marktwert)ermittlung stellt sich die Aufgabe, den für das Bewertungsobjekt am Grundstücksmarkt wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis zu schätzen. 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 daher eine der wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse für die Verkehrswertermittlung, da andere Veröffentlichungen (z.B. bundesweite, aus anderen Bundesländern) 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-Grundstücke wurden zusammenfassend für alle drei der o.g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) gemeinsam festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend aber getrennt nach Gutachterausschusszuständigkeit beschlossen. Die ausgewählten Vergleichsobjekte ergaben in ihrer Auswertung keine signifikanten Ergebnisse in der Unterscheidung nach den Zuständigkeitsgebieten untereinander. Das ausgewertete Datenmaterial und die ermittelten Marktanpassungsfaktoren widerspiegeln somit, wie auch in 2005 im gleichen Auswertemodell festgestellt, einen regionalen Zusammenhang im Marktverhalten. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH- bzw. ZFH-Grundstücke sind in der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kaufalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2006 bis 31.12.2007. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 557 möglichen Vergleichsobjekten 120 für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatischen Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 20 Objekte, auf den Landkreis Hildburghausen mit 30 Objekte und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 70 Objekte. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug zu den vorhandenen regionalen Bedingungen und Gegebenheiten.

Die Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Grundstückssachwert) werden durch den vielfachen Vergleich der o. g. realisierten Vergleichskaufpreise mit den für diese Vergleichsobjekte berechneten Grundstückssachwerten (Vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Dabei wird erstmals zwischen vier Bodenwertniveaus (als Synonym für die Wirtschaftskraft) unterschieden:

1. Bodenwert kleiner 20 €/m²
2. Bodenwert von 20 bis 30 €/m²
3. Bodenwert von 31 bis 50 €/m²
4. Bodenwert größer 50 €/m².

Diese beschriebenen Bodenwertniveaus sind ausreichend in den Vergleichsobjekten nachgewiesen und auswertbar. Die abschließende Ausgleichberechnung der Daten berücksichtigt dies in der Darstellung marktgerechter Bodenwerte in den Zuständigkeitsbereichen.

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 7.1.2/ WF-ProSa Version 20.02) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt:

Normalherstellungskosten	NHK 95 (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.

Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfunktion

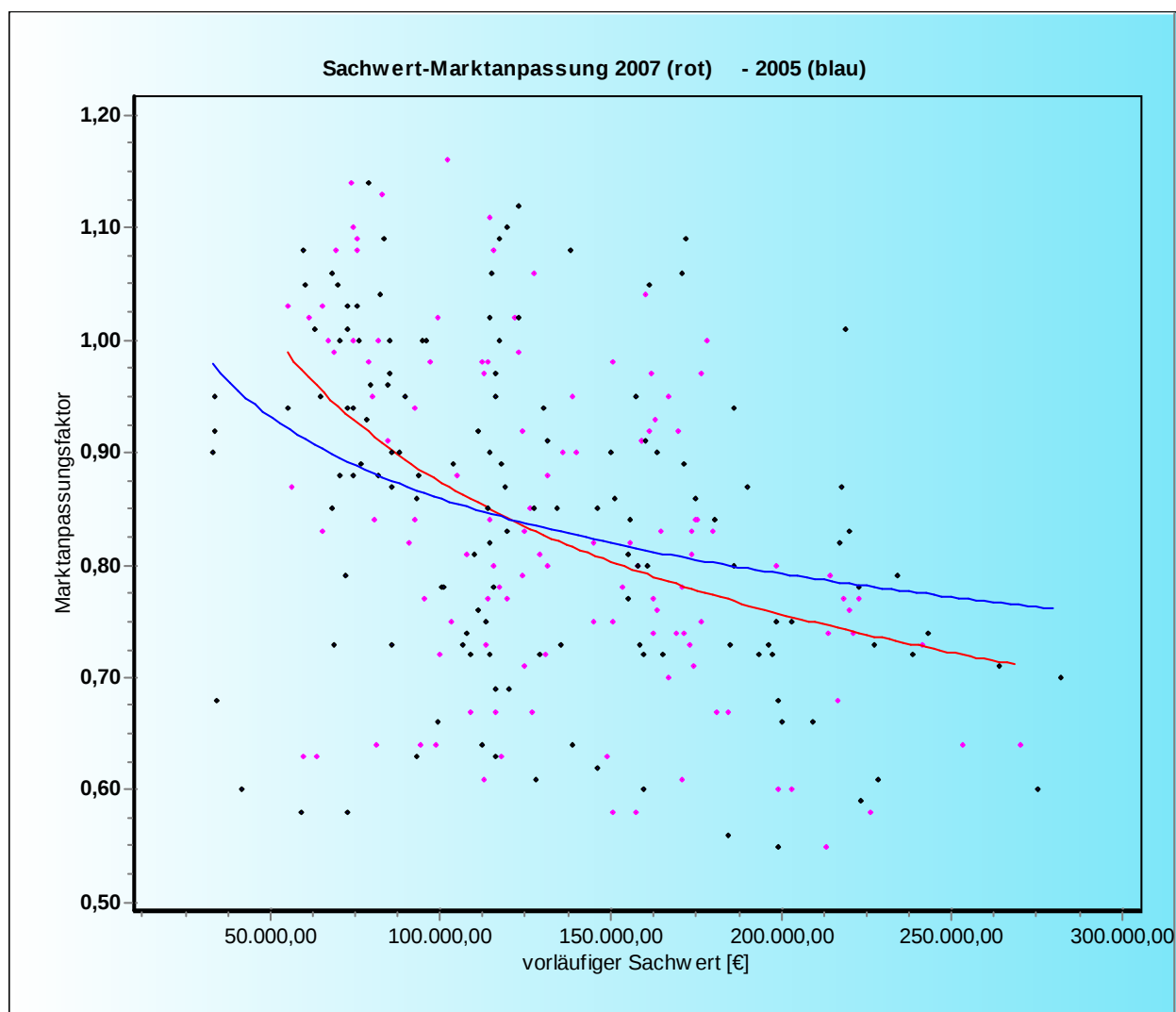
Marktanpassungsfaktor-Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM-für EFH/ZFH-Grundstücke
Mit Darstellung der Auswerteergebnisse für 2005 und für 2007:

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

Gruppierung

8.1.1.1.1.1 Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	8.1.1.1.1.2 igma a	b	8.1.1.1.1.3 igma b	Korrel.
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-Gesamt	257	0,61280	0,03146	-0,14854	0,02335	0,37286
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2007	120	0,54153	0,04504	-0,20776	0,03875	0,44223
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2005	137	0,65569	0,04367	-0,11754	0,02971	0,32661



Marktanpassungsfaktor- Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM für EFH/ZFH-Grundstücke Mit Zuordnung zum Bodenwertniveau – Stand: 2007

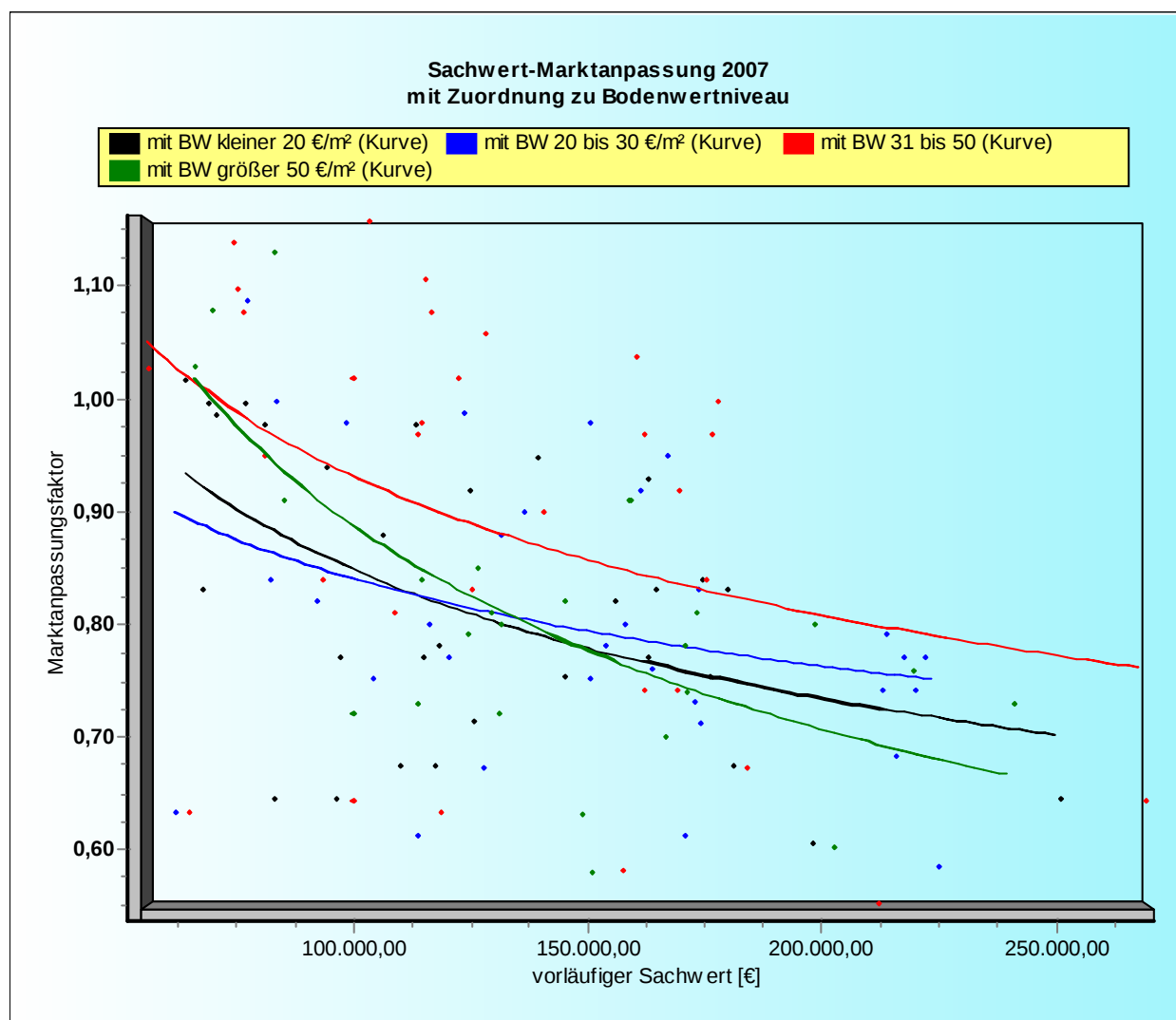
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio.)
a, b = Konstanten

Gruppierung

8.1.1.1.1.4 Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	8.1.1.1.1.5 igma a	b	8.1.1.1.1.6 igma b	Korrel.
1.MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2007-A	120	0,54153	0,04504	-0,20776	0,03875	0,44223
2.mit BW kleiner 20 €/m²	30	0,52399	0,08051	-0,20784	0,06915	0,49236
3.mit BW 20 bis 30 €/m²	32	0,60976	0,09168	-0,13850	0,07424	0,32484
4.mit BW 31 bis 50	32	0,58145	0,11589	-0,20438	0,09127	0,38638
5.mit BW größer 50 €/m²	26	0,41706	0,06277	-0,32761	0,07159	0,67249



Die vorgenannte Darstellung der Ergebnisse ist eine nicht weiter differenzierte erste Auswertung der Vergleichsdaten.

Nach erfolgter Ausgleichsberechnung der entsprechenden Marktanpassungsfunktionen ergeben sich laut Abschlusstabelle die ermittelten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren 2007.

Tabelliertes Abschlussergebnis der Ausgleichung nach dem vorl. Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau. Die hier gewählte Staffelung der durchschn. Bodenwerte (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) und der vorl. Sachwerte (in Mio.€) repräsentiert am Nächsten den aktuell untersuchten und ausgewerteten, regionalen Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke mit Stand: 2007:

vorl. SW[Mio. €]	10,00 €	20,00 €	40,00 €	80,00 €	160,00 €
,060000	0,87	0,93	0,99	1,05	1,10
,080000	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00
,100000	0,83	0,85	0,88	0,91	0,93
,120000	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88
,140000	0,80	0,81	0,81	0,82	0,83
,160000	0,78	0,79	0,79	0,79	0,80
,180000	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
,200000	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74
,220000	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72
,240000	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70
,260000	0,74	0,73	0,71	0,69	0,68
,280000	0,73	0,72	0,70	0,68	0,66
,300000	0,73	0,71	0,69	0,67	0,64
,320000	0,72	0,70	0,68	0,65	0,63
,340000	0,72	0,69	0,67	0,64	0,62
,360000	0,71	0,69	0,66	0,63	0,61
,380000	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60
,400000	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59

Die Marktanpassungsfunktionen weisen keine, wie auch in 2005, signifikante Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf. Daraus folgt, dass die ermittelten Funktionen auf alle Objekte (gleicher Objektart) mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 100 Jahren ohne Genauigkeitsverlust anwendbar sind.

*

Der Liegenschaftszins für EFH- und ZFH-Grundstücke wird zusammenfassend für alle drei der o.g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) gemeinsam festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend aber getrennt nach Gutachterausschusszuständigkeit beschlossen. Die ausgewählten Vergleichsobjekte ergaben in ihrer Auswertung keine signifikanten Ergebnisse in der Unterscheidung nach den Zuständigkeitsgebieten untereinander. Das ausgewertete Datenmaterial und die ermittelten Liegenschaftszinssätze widerspiegeln somit wie auch in 2005 festgestellt, einen regionalen Zusammenhang im Marktverhalten. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH- bzw. ZFH-Grundstücke sind in der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kaufalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2006 bis 31.12.2007. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 557 möglichen Vergleichsobjekten 119 für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatischen Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 20 Objekte, auf den Landkreis Hildburghausen mit 29 Objekte und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 70 Objekte. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug zu den vorhandenen regionalen Bedingungen und Gegebenheiten.

Der Liegenschaftszins wird nach § 11 WertV wie folgt definiert:

- (1) Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- (2) 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.

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 7.1.2/ WF-ProSa Version 20.02) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt:

Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser;
Nutzung	Unvermietet (Eigennutzung);
Rohrertrag (/Jahr)	Rohrertrag gemäß § 17 WertV; unter Zugrundelegung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete; nach Verwendung von: Mietspiegel für Suhl 2005-2006, IVD-Preisspiegel(RDM/VDM) Thüringen 2007-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).

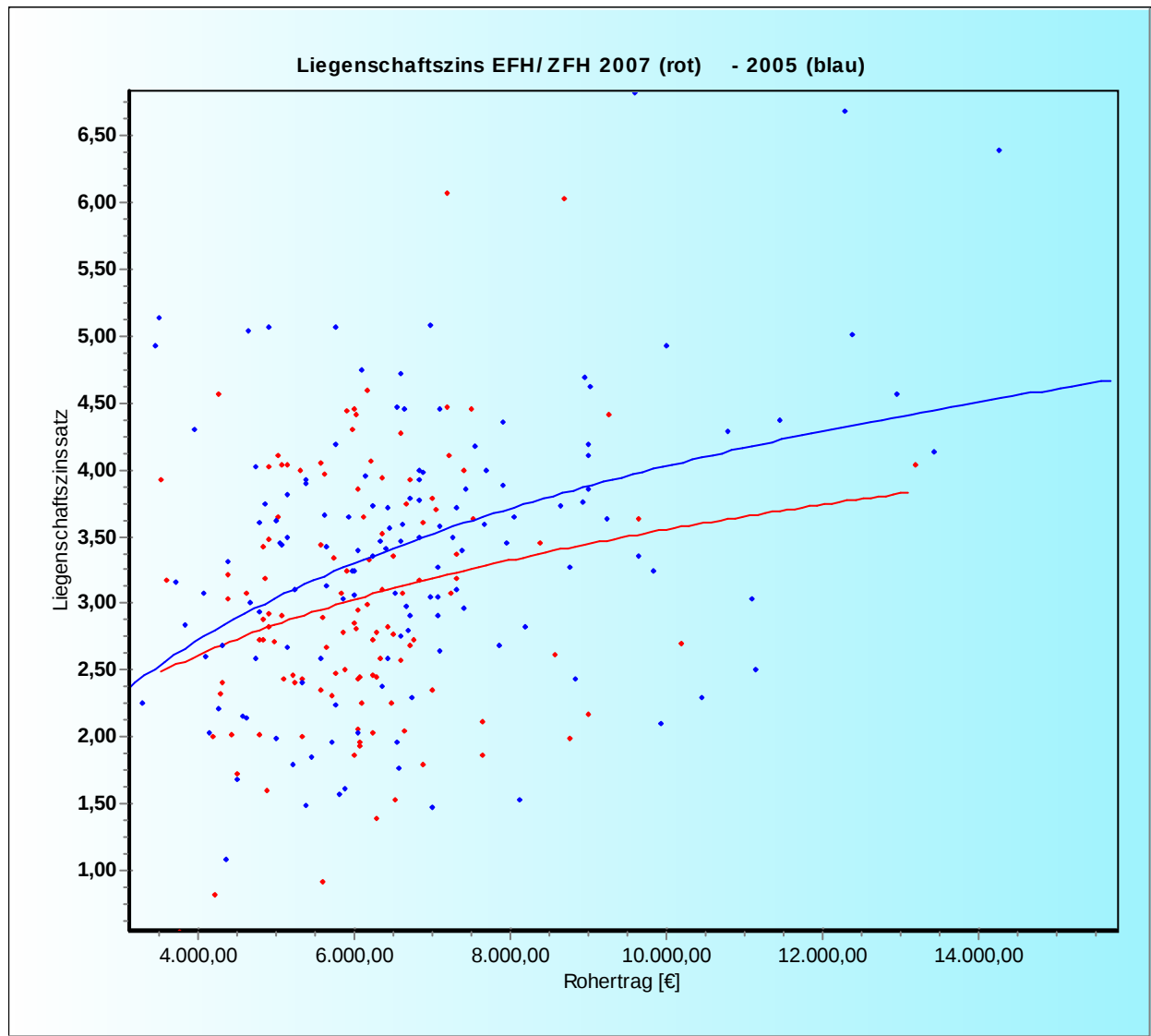
Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

Liegenschaftszins-Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM- für EFH/ZFH-Grundstücke
Mit Darstellung der Auswertergebnisse für 2005 und für 2007:

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

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σa	b	σb	Korrel.
LZ-Gaa-HBN-SHL-SM-Gesamt	256	1,38918	0,22428	-8,90985	1,96211	0,36224
LZ-Gaa-HBN-SHL-SM-2007	119	1,02449	0,40022	-5,88407	3,48189	0,23029
LZ-Gaa-HBN-SHL-SM-2005	137	1,42192	0,27792	-9,07074	2,44296	0,40300



Die signifikantesten Vergleichsobjekte liegen lt. o.g. Grafik bei den Roherträgen zwischen ca. **4.000 € bis 9.000 €/Jahr**. Hier kann ein Näherungswert für den Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet werden. Der verlässlichste Wert liegt danach bei $p_i = 2,0\%$ bis $4,0\%$ in den Landkreisen Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der Kreisfreien Stadt Suhl für EFH und ZFH- Grundstücke in unvermieteten Zustand.

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 erfolgversprechend.

Die Ableitungen des Liegenschaftszinses allein in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer sind doch sehr weit gestreut in den einzelnen Zeitgruppen der RND und daher nicht signifikant. Daher wird auf diese Darstellungen und deren berechneten Mittelwerte verzichtet. Der Gesamtmittelwert aller untersuchten Objekte für EFH- und ZFH-Grundstücke/ 2007 ergibt einen Liegenschaftszinswert $p_i = 3,1\%$. Dieser Wert liegt gut innerhalb der vorgenannten Wertspanne von $2,0\% - 4,0\%$ der Auswertegrafik nach der Rohertragsspanne von ca. **4000 € - 9.000 €/Jahr**.



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

