

Immobilienmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt
und des Landkreises Sonneberg



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2014 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	3
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	3
2.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
2.2.1	Kaufpreissammlung	5
2.2.2	Bodenrichtwerte	5
2.2.3	Verkehrswertgutachten	8
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	8
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	9
3.1	Strukturdaten	9
3.2	Wirtschaftsdaten	12
4	Entwicklungen des Grundstücksmarktes	15
4.1	Grundstücksverkehr	16
4.2	Kaufverträge	20
4.3	Zwangsversteigerungen	23
5	IIm-Kreis	24
5.1	Unbebaute Grundstücke	24
5.1.1	Bauflächen	24
5.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
5.1.3	Sonstige Flächen	58
5.2	Bebaute Grundstücke	66
5.2.1	Individueller Wohnungsbau	69
5.2.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	77
5.2.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	78
5.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude	79
5.2.5	Villen	80
5.3	Wohnungseigentum	81
5.3.1	Erstverkauf aus Neubau	82
5.3.2	Erstverkauf aus Umwandlung	82
5.3.3	Weiterverkauf	83
6	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	86
6.1	Unbebaute Grundstücke	86
6.1.1	Bauflächen	86
6.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	105
6.1.3	Sonstige Flächen	116
6.2	Bebaute Grundstücke	122
6.2.1	Individueller Wohnungsbau	124
6.2.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	131
6.2.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	132
6.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude	132
6.2.5	Villen	134

6.3	Wohnungseigentum	135
6.3.1	Erstverkauf aus Neubau	136
6.3.2	Erstverkauf aus Umwandlung	137
6.3.3	Weiterverkauf	138
7	Landkreis Sonneberg	141
7.1	Unbebaute Grundstücke	141
7.1.1	Bauflächen	141
7.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	156
7.1.3	Sonstige Flächen	167
7.2	Bebaute Grundstücke.....	176
7.2.1	Individueller Wohnungsbau	179
7.2.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser.....	185
7.2.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	187
7.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude	188
7.2.5	Villen	189
7.3	Wohnungseigentum	190
7.3.1	Erstverkauf aus Neubau (Wohnungseigentum).....	191
7.3.2	Erstverkauf aus Umwandlung (Wohnungseigentum)	192
7.3.3	Weiterverkauf (Wohnungseigentum)	192
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	196
8.1	Sachwertdaten	196
8.1.1	Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	198
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)	199
8.1.3	Abgeleitete Sachwertfaktoren.....	199

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 veröffentlichen Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt - Immobilienmarktbericht 2014 - gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Jahren 2011, 2012 und 2013. 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. Für die Darstellung der Entwicklungen werden Daten der zurückliegenden 10 bzw. 5 Jahre berücksichtigt, allerdings nur insoweit, wie hierfür eine ausreichende und auswertbare Datenmenge zur Verfügung steht. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Anzahl, der Flächenumsatz oder die Angabe des Kaufpreises in €/m² mit ≥ 2 Kauffällen grundsätzlich nicht dargestellt.

Unter Punkt 4 „Grundstücksmarkt im Überblick“ werden die Daten für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt. Die detaillierten Darstellungen für die einzelnen Landkreise erfolgen anschließend unter den Punkten 5 bis 7.

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 abzugeben. Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet mehrerer Landkreises und der kreisfreien Stadt Erfurt als Einrichtungen des Landes gemäß Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 23.9.2013 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. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder werden von der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde 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 Thüringer Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mit der Befähigung für die Laufbahn des höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Zusammensetzung des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-
Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt
und des Landkreises Sonneberg:

Vorsitzender	Herr Hans-Jochen Voigt
Stellvertreter	Herr Helmut Trautmann
Stellvertreter	Herr Lothar Heddergott
Ehrenamtliche Mitglieder	30 Gutachter
Vertreter der Finanzämter	7 Gutachter

Zur Erfüllung der Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Saalfeld
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Albrecht-Dürer-Straße 3
03718 Saalfeld

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde wahrgenommen. Die obere Kataster- und Vermessungsbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

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

2.2.1 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Gutachterausschüsse 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 u.a. 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 gemäß § 7 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

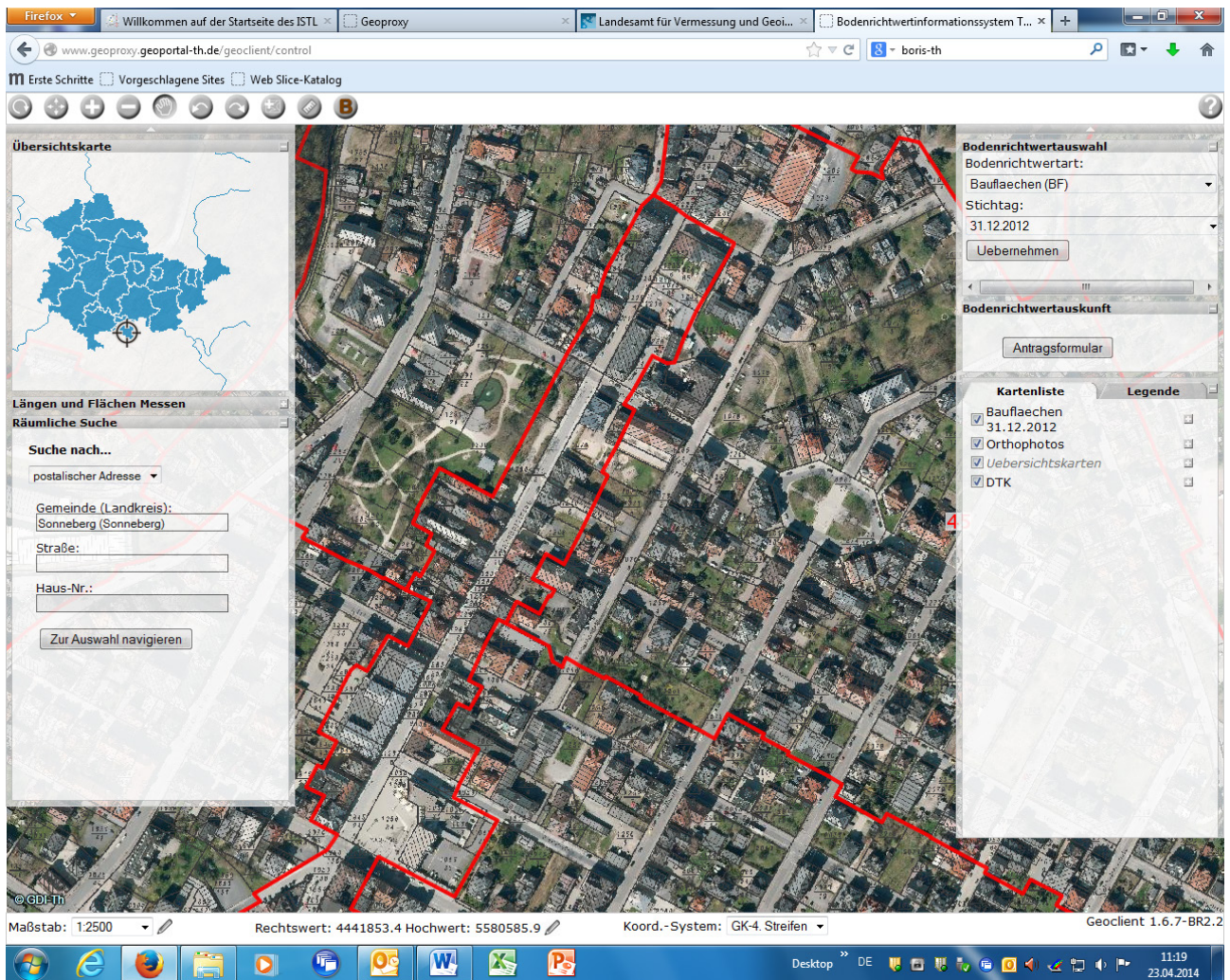
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 13 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Grundstückswertermittlung und Immobilienbewertung) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen nicht mitgeteilt werden. Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

2.2.2 Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken zu ermitteln, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben (Bodenrichtwertzone). Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen werden flächendeckend alle zwei Jahre von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossen und gemäß § 196 Abs. 3 BauGB veröffentlicht (erstmalig zum 31.12.1992). Mit dem Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH) wurden ab dem Stichtag 31.12.2008 die ermittelten Bodenrichtwerte nun im Internet veröffentlicht. Das Informationssystem ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen. Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im BORIS-TH dargestellt und präsentiert. Die Nutzung sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwert*information* sind für jedermann kostenfrei möglich. Neben umfassenden Informationen finden sie die Verknüpfung zum Start von BORIS-TH unter:

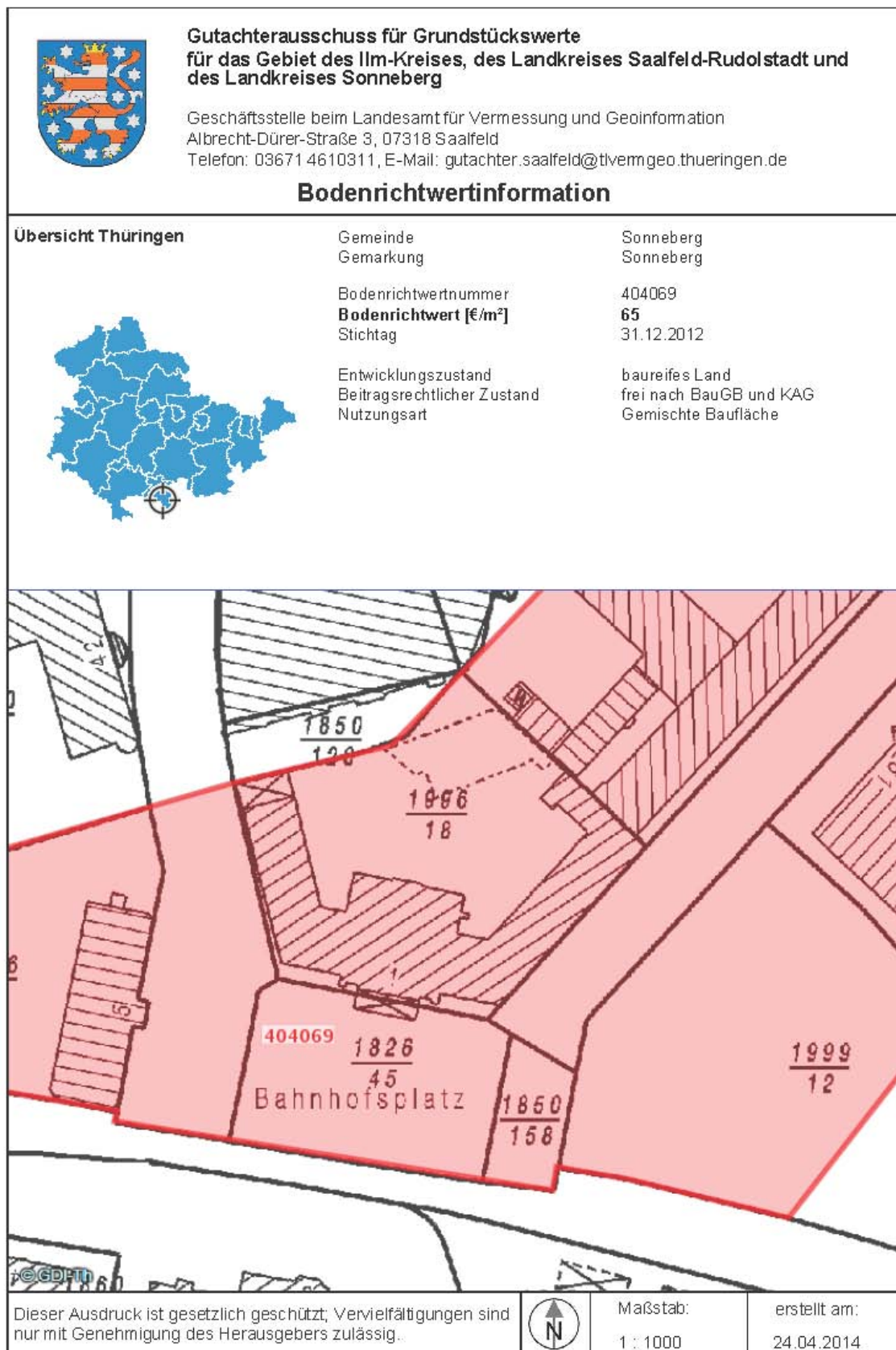
www.bodenrichtwerte-th.de



Ausschnitt: BORIS-TH (Bodenrichtwerte Bauflächen, Stichtag 31. Dezember 2012 mit Luftbild)

Selbstverständlich erhalten sie schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft ist kostenpflichtig.



Auszug: Bodenrichtwertinformation (PDF)

2.2.3 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 bei der Erfüllung der Aufgaben nach dem BauGB, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte, zuständige Behörden aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften 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 gemäß § 193 Absatz 3 BauGB keine bindende Wirkung.

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für ihren Zuständigkeitsbereich gemäß § 15 Thüringer Gutachterausschussverordnung Immobilienmarktberichte. Diese enthalten u.a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen. Druckexemplare der Berichte zum Grundstücksmarkt sind für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,- EUR bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich. Kostenfreie Exemplare stehen für jedermann im Internet unter www.gutachterausschuesse-th.de zum Download bereit.

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

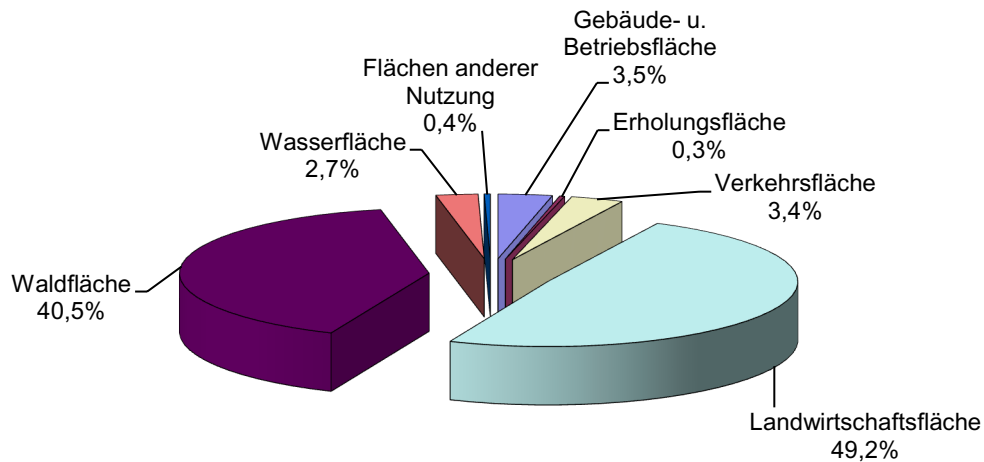


Gebietsübersicht des Gutachterausschusses

Der Ilm-Kreis hat 42 Gemeinden mit 119 Gemarkungen, 1.162 Fluren und 165.942 Flurstücken. Die Gesamtfläche beträgt ca. 843,14 km² (31.12.2013).

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Ilm-Kreises:

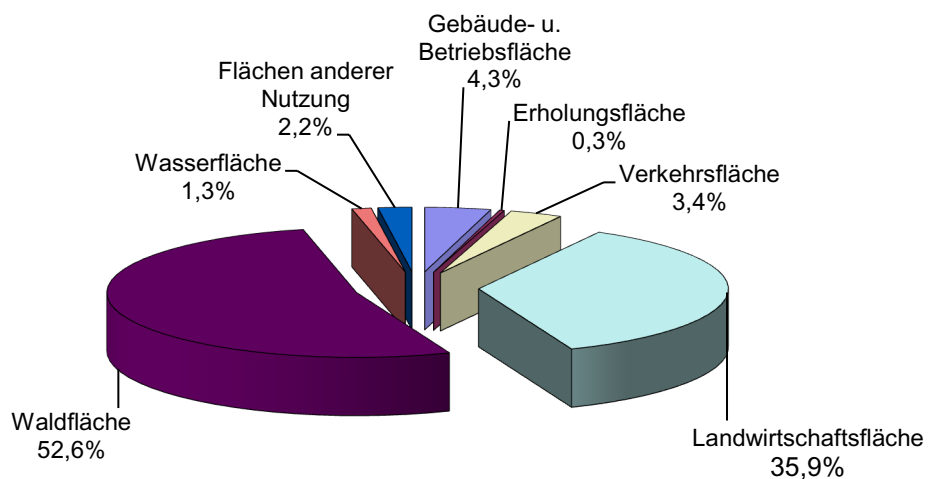
Flächennutzung des Ilm - Kreises



Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt hat 38 Gemeinden mit 234 Gemarkungen, 974 Fluren und 195.170 Flurstücken. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.034,63 km² (31.12.2013).

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt:

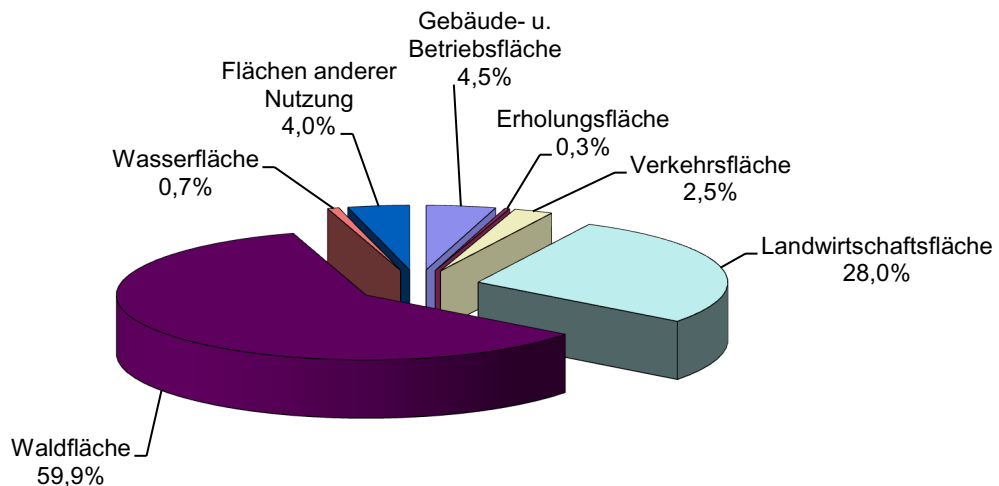
Flächennutzung des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt



Der Landkreis Sonneberg hat 11 Gemeinden mit 82 Gemarkungen und 80.787 Flurstücken. Die Gesamtfläche beträgt ca. 433,48 km² (31.12.2013).

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Sonneberg:

Flächennutzung des Landkreises Sonneberg



Wie viele andere Landkreise im Freistaat Thüringen haben auch der Ilm-Kreis, der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und der Landkreis Sonneberg seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Zum Stichtag 30.06.2013 hatte der Ilm-Kreis 109.105 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 843 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 130 Einwohnern/km².

Landkreis: Ilm-Kreis

Bevölkerung	Einheit	30.06.2003	30.06.2004	30.06.2005	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
männlich	Personen	59132	58760	58159	57568	56943	56321	55909	55752	55641	55475	54508
weiblich	Personen	60725	60048	59259	58814	58086	57508	57032	56564	56278	55951	54597
insgesamt	Personen	119857	118808	117418	116382	115029	113829	112941	112316	111919	111426	109105

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Zum Stichtag 30.06.2013 hatte der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 110.909 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.034 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 108 Einwohnern/km².

Landkreis: Saalfeld-Rudolstadt

Bevölkerung	Einheit	30.06.2003	30.06.2004	30.06.2005	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
männlich	Personen	63064	62478	61853	61168	60414	59387	58598	57901	57301	56783	54357
weiblich	Personen	65713	64868	64038	63201	62330	61278	60440	59681	58950	58336	56552
insgesamt	Personen	128777	127346	125891	124369	122744	120665	119038	117582	116251	115119	110909

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Zum Stichtag 30.06.2013 hatte der Landkreis Sonneberg 57.542 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 433 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 133 Einwohnern/km².

Landkreis: Sonneberg

		Einheit	30.06.2003	30.06.2004	30.06.2005	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Bevölkerung	männlich	Personen	32176	31905	31528	31096	30816	30469	29943	29687	29324	28939	28161
	weiblich	Personen	33977	33474	32979	32436	31957	31480	30952	30566	30281	29965	29381
	insgesamt	Personen	66153	65379	64507	63532	62773	61949	60895	60253	59605	58904	57542

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Weitere Informationen unter: <http://www.statistik.thueringen.de>

3.2 Wirtschaftsdaten

Von den Toren der Landeshauptstadt Erfurt bis in den Naturpark Thüringer Wald am Rennsteig hinein erstreckt sich der **Ilm-Kreis** einer der traditionsreichsten mitteldeutschen Wirtschafts- und Wissenschaftsräume. Hier finden sich viele Industrie- und Handwerksbetriebe in kleinen und mittleren Unternehmen sowie ländlichen Erwerbsbetrieben. Arnstadt, auch als „Bachstadt Arnstadt“ oder „Tor zum Thüringer Wald“ bezeichnet, ist mit der urkundlichen Ersterwähnung im Jahr 704 eine der ältesten Stadt Deutschlands. Die Städte Arnstadt und Ilmenau bilden zwei wichtige Entwicklungsschwerpunkte. Die Kreisstadt Arnstadt und ihre Wirtschaftsregion verfügen über einen guten Mix traditioneller Industriezweige und neu angesiedelter Unternehmen. Die Region um Arnstadt ist ein Standort von hochmodernen Industrie- und Gewerbeunternehmen des Anlagenbaus, der Elektrotechnik, des Maschinen- und Werkzeugbaus sowie von Betrieben der Verpackungs- und Automobilzulieferindustrie und Triebwerksinstandhaltung für die Flugzeugindustrie. Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau ist geprägt durch das Wissenschafts- und Forschungspotenzial der Technischen Universität Ilmenau, seinen Transfereinrichtungen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft, seinen mehr als 100 neu entstandenen und zum Teil aus der Universität ausgegründeten Unternehmen sowie der universitären Ausbildung von fast 7.000 Studenten. Die Technische Universität Ilmenau ist Innovationszentrum und Impulsgeber für die allseitige Entwicklung der Region. Die Forschungsfelder, die über wissenschaftliche Disziplinengrenzen hinweg angelegt sind (Nanoengineering, Präzisionstechnik und Präzisionsmesstechnik, technische und biomedizinische Assistenzsysteme, Antriebs- Energie- und Umweltsystemtechnik, digitale Medientechnologie sowie Mobilkommunikation) sind zukunftsorientiert. Durch eine gemeinsame Initiative des IIm-Kreises, der Landeshauptstadt Erfurt und des Landkreises Gotha wird die Entwicklung der „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz“ unterstützt. Die „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz“ an der Bundesautobahn A4 und A71 gelegen ist heute der größte und bedeutendste Industriestandort in Thüringen. Im IIm-Kreis befindet sich der Schneekopf mit 978 m über NHN als zweithöchste Erhebung des Thüringer Waldes. Natur- und Wanderfreunde sind eingeladen diesen ebenso wie das durch die UNESCO anerkannte „Biosphärenreservat Vessertal“ zu erkunden (www.biosphaerenreservat-vessertal.de).

Weitere Informationen unter www.ilm-kreis.de

Der Landkreis **Saalfeld-Rudolstadt** liegt eingebettet in eine herrliche Landschaft mit dem Rennsteig, dem Thüringer Wald, der Saale und dem größten zusammenhängenden Stauseengebiet Deutschlands, dem Thüringer Meer, im östlichen Bereich des Thüringer Waldes und im nördlichen des Thüringer Schiefergebirges. Die Wirtschaft ist geprägt von innovativen und weltweit erfolgreichen Unternehmen. Als Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität bietet die Region ausgezeichnete Perspektiven für Familien. Dafür sorgen nicht nur bezahlbare Bauplätze und eine wunderschöne Landschaft, sondern auch gute Bildungseinrichtungen und ein lebendiges Kulturangebot. Das Städtedreieck Saalfeld Rudolstadt Bad Blankenburg als Mittelzentrum mit der Teilfunktion eines Oberzentrums weist eine vielfältige Branchenstruktur auf. Bestimmend sind Medizintechnik, Nahrungsgüterproduktion, Elektrotechnik / Elektronik, Maschinen- und Werkzeugbau, Stahlindustrie, Kunststofftechnik, Chemieindustrie sowie Glas- und Porzellanindustrie. Als Urlaubsgebiet ist die Region gleichermaßen attraktiv. Wer Ruhe sucht, wird auf den zahlreichen Wanderwegen in malerischen Tälern oder auf den Höhen des Thüringer Waldes fündig. Wer es schneller mag, kann auf gut ausgebauten Radwegen bequem entlang der Flüsse radeln oder ganz rasant auf der Mountainbikestrecke neben der Oberweißbacher Bergbahn ins Tal sausen. An die lange Bergbaubetriebstradition der Region erinnern mehrere Grotten und Besucherbergwerke, allen voran die weltberühmten *Saalfelder Feengrotten*, aber auch der Schieferpark in Lehesten und das ehemalige Alaunschieferbergwerk *Morassina* in Schmiedefeld. Kulturfreunde kommen im prunkvollen Residenzschloss *Heidecksburg* ebenso auf ihre Kosten, wie im Saalfelder Stadtmuseum im Franziskanerkloster, beim Besichtigen der altherwürdigen Klosterkirchenruine *Paulinzella* oder in einem der vielen ehrenamtlich betriebenen Heimatmuseen. Dank Goethe und Schiller gehört Rudolstadt zu den Thüringer Klassikerstädten und hat sich als „Schillers heimliche Geliebte“ erfolgreich touristisch etabliert. Aus der Zeit der Klassik stammt auch das Thüringer Landestheater Rudolstadt mit den Thüringer Symphonikern, das mit seinem anspruchsvollen, breit gefächerten Repertoire weithin bekannt ist. Geschichte und Brauchtum dieses thüringischen Landstriches leben in vielen bunten Festen, allen voran das alljährlich von zehntausenden Gästen aus Nah und Fern besuchte Tanz&FolkFest (TFF) in Rudolstadt.

Weitere Informationen unter www.sa-ru.de

Malerisch gelegen zwischen Rennsteig und Obermain verbindet der ganz im Süden des Freistaates Thüringen gelegene **Landkreis Sonneberg** einmalige Naturschönheiten mit einem dynamischen Wirtschafts- und Lebensraum. Als kleinster Thüringer Landkreis wird der Landkreis Sonneberg gerne übersehen, tatsächlich aber ist er ein echter Wachstumsmotor der neuen Bundesländer. Bekannt ist der Landkreis Sonneberg vor allem als Spielzeugregion. Anfang des 20. Jahrhunderts galt Sonneberg als Weltspielwarenstadt und noch heute rühren namhafte Hersteller sowie das Deutsche Spielzeugmuseum Sonneberg von einstiger Größe. Auch die Glaskunst hat eine große Bedeutung – allen voran als enormer Wirtschaftsfaktor in Neuhaus am Rennweg und in der Glasbläserstadt Lauscha, die als „Wiege des gläsernen Christbaumschmuckes“ weltweit ein Begriff ist. Eine Besonderheit des Landkreises ist seine Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze, so dass heute eine enge Verflechtung, sowohl kultureller als auch wirtschaftlicher Art, mit den bayerischen Nachbarn besteht. Der Landkreis Sonneberg gehört seit 2013 zur Metropolregion Nürnberg die 3,5 Millionen Einwohner auf 21.300 km² Fläche umfasst. Mit ca. 162.000 Unternehmen und etwa 1,8 Millionen Erwerbstätigen zählt sie zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Deutschland. Unter dem Dach der Staatlichen Berufsbildenden Schule Sonneberg gibt es zwei in Deutschland einmalige Bundesfachschulen - die Fachschule für Technik und Gestaltung (Design, Spielzeuggestaltung) und die Berufsfachschule Glas in Lauscha (Kunstglasgestaltung, Christbaumschmuckgestaltung). Technikfreunden steht in Goldisthal Europas größtes Pumpspeicherwerk oder das ICE-Infozentrum zur Verfügung. Neben dem Deutschen Spielzeugmuseum Sonneberg sind die Glas-Museen in Neuhaus und Lauscha, das Deutsche Schiefermuseum Steinach, das Deutsche Goldmuseum Theuern, das Haus der Natur Goldisthal oder das Porzellankabinett Rauenstein echte Publikumsmagnete. Hinzu kommen Kultur-Höhepunkte wie das Internationale Teddy- und Puppenfestival im Mai, die Internationalen Sonneberger Jazztage im November oder der Lauschaer Kugelmarkt im Dezember. Neben den Medizinischen Versorgungszentren in Sonneberg und Neuhaus, dem Facharztzentrum Sonneberg und den niedergelassenen Ärzten gewährleisten

vor allem die beiden kommunalen Krankenhäuser in Sonneberg und Neuhaus die Gesundheitsfürsorge im Landkreis Sonneberg. Als Medinos Kliniken sind sie Teil des ersten länderübergreifenden Klinikverbunds Regiomed, zu dem in Thüringen und Bayern sechs kommunale Krankenhäuser gehören. In punkto Arbeitslosenquote konnte der fränkisch geprägte Landkreis vor allem dank der thüringenweit größten Industriedichte und eines stabilen Mittelstands zu seinen bayerischen Nachbarn aufschließen. Mit einer niedrigen Arbeitslosenquote von rund 4 Prozent belegt die Region Sonneberg einen Spitzenplatz in den neuen Bundesländern und nur unwesentlich über dem Schnitt von Baden-Württemberg. Der Aufschwung seit der Wiedervereinigung kommt aus der Region. Dies belegen das enorme Wirtschaftswachstum und die wachsenden Pendlerzahlen. Ambitionierte Unternehmen bieten anspruchsvolle Berufsbilder in vielfältigen Bereichen, wie der Glas-, Kunststoff-, Keramik- oder Metallbranche. In dem Anfang 2014 veröffentlichten „Focus-Money-Landkreis-Test 2013“ schneidet der Landkreis Sonneberg folglich sehr gut ab. Im Thüringenvergleich belegt er hinter der kreisfreien Stadt Jena den zweiten Platz und ist damit der beste Thüringer Landkreis.

Weitere Informationen unter www.kreis-sonneberg.de.

4 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 2013 insgesamt 3.993 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert, die auswertbar bzw. nur bedingt auswertbar sind. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Rückgang um rd. 7 % zu verzeichnen.

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die **Flächenumsätze aller Erwerbsvorgänge** mit 2589 ha insgesamt um 37 % gefallen sind. Die entsprechenden **Geldumsätze** beliefen sich auf 178 Mio. EUR und sind damit um 6% gestiegen.

Bei den **unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** sank die Anzahl der Kaufverträge in 2013 gegenüber dem Vorjahr erheblich. Die Zahl der Verkäufe innerhalb eines Jahres nahm um 48 % bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes (61 %) und des Flächenumsatzes (54 %) ab. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 13 % auf rd. 30 €/m² gefallen. Unbebaute Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser wurden im Berichtszeitraum kaum veräußert.

Die Anzahl der veräußerten **unbebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser** in bestehenden Baugebieten nahm gegenüber dem Vorjahr um 46 % ab. Parallel dazu fiel auch der Geld- und Flächenumsatz. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Berichtsjahr bei rd. 20 €/m², im Vorjahr betrug er rd. 25 €/m².

Bei den unbebauten **Gewerbe- und Industriegrundstücken** liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr bei rd. 11 €/m².

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt im Berichtszeitraum von 10 Jahren deutliche Schwankungen in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle und des Flächen- und Geldumsatzes. Im Berichtsjahr 2013 konnte man einen geringfügigen Abfall der Anzahl der Kauffälle (7 %) verzeichnen, dabei stieg der Flächen- und Geldumsatz an (13 %).

Bei den **bebauten Grundstücken** macht der **individuelle Wohnungsbau** mit 37 % einen Hauptteil des Immobilienverkehrs aus. Für nach 1990 errichtete **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde im Jahr 2013 ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von rd. 164.000 € erzielt. Vergleichsweise lag der durchschnittliche Kaufpreis für bis 1949 errichteten Eigenheime im Jahr 2013 bei rd. 90.000 €.

Eigentumswohnungen werden unterteilt in Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf. Die meisten Verkäufe wurden in der Rubrik „Weiterverkauf“ getätigt. Die Anzahl der Kaufverträge im Berichtszeitraum ist hier ansteigend. Die sich resultierenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den verschiedenen Baujahresklassen sind sehr abweichend.

4.1 Grundstücksverkehr

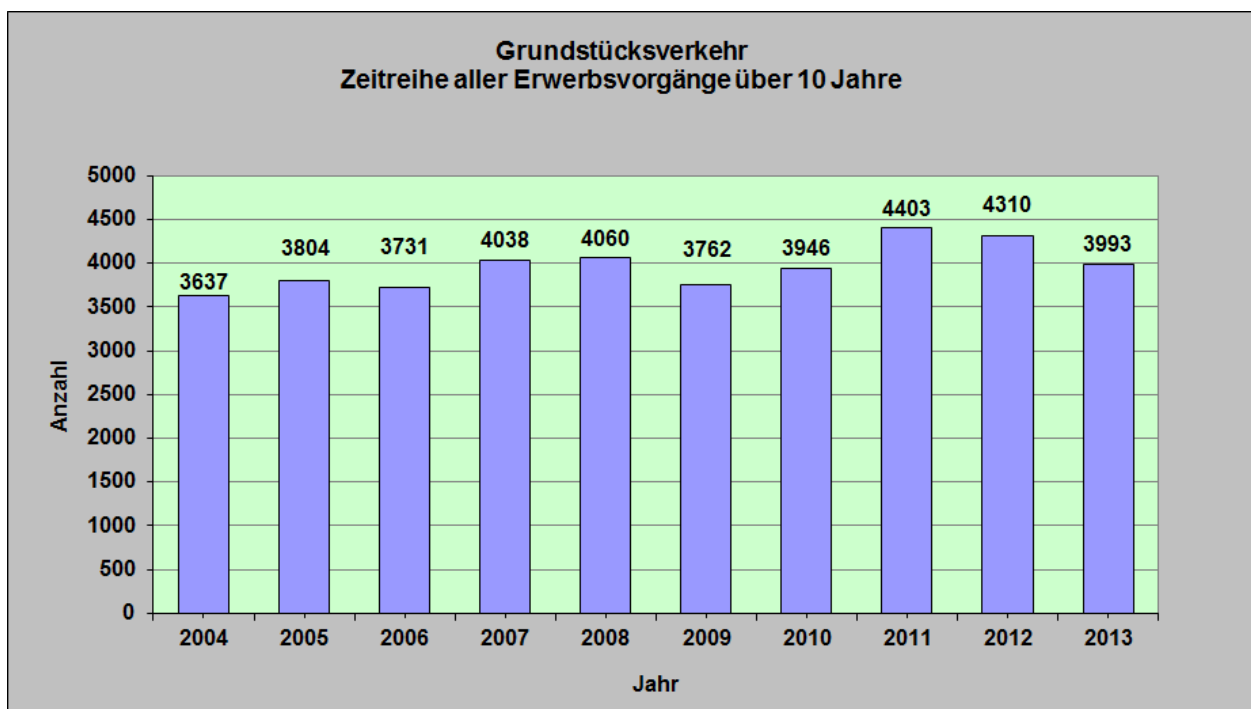


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

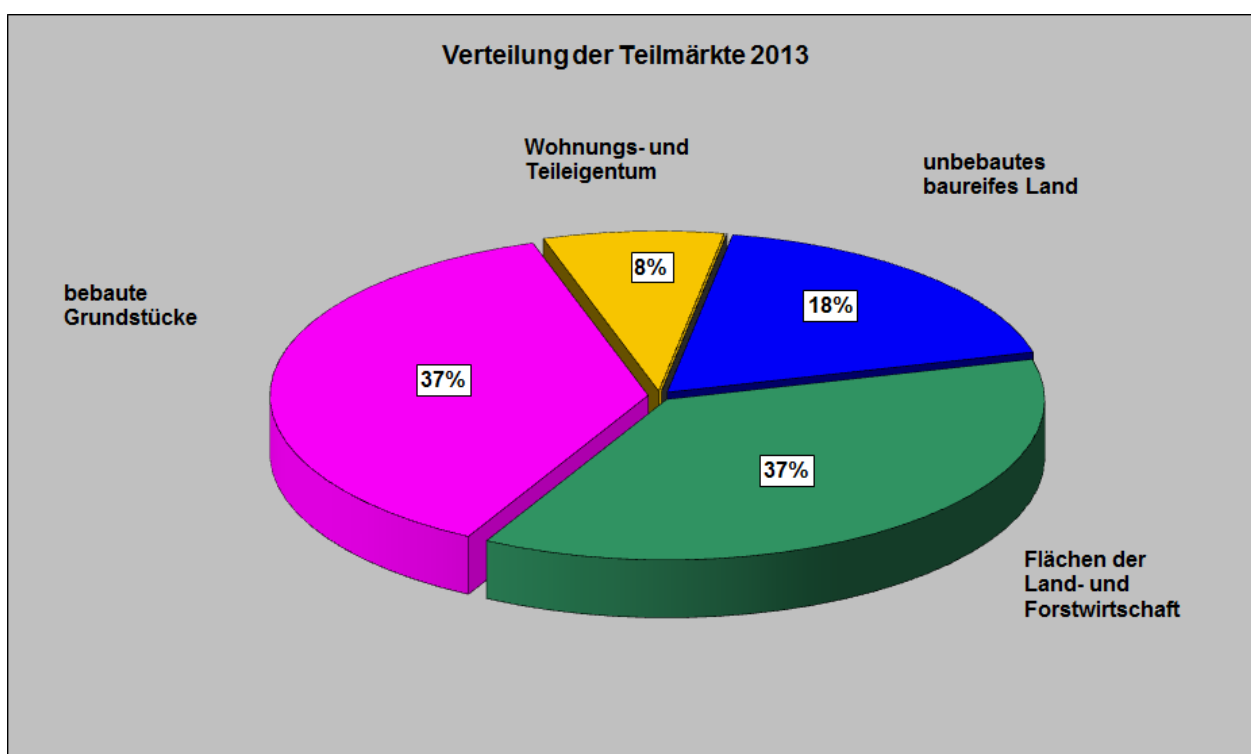


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

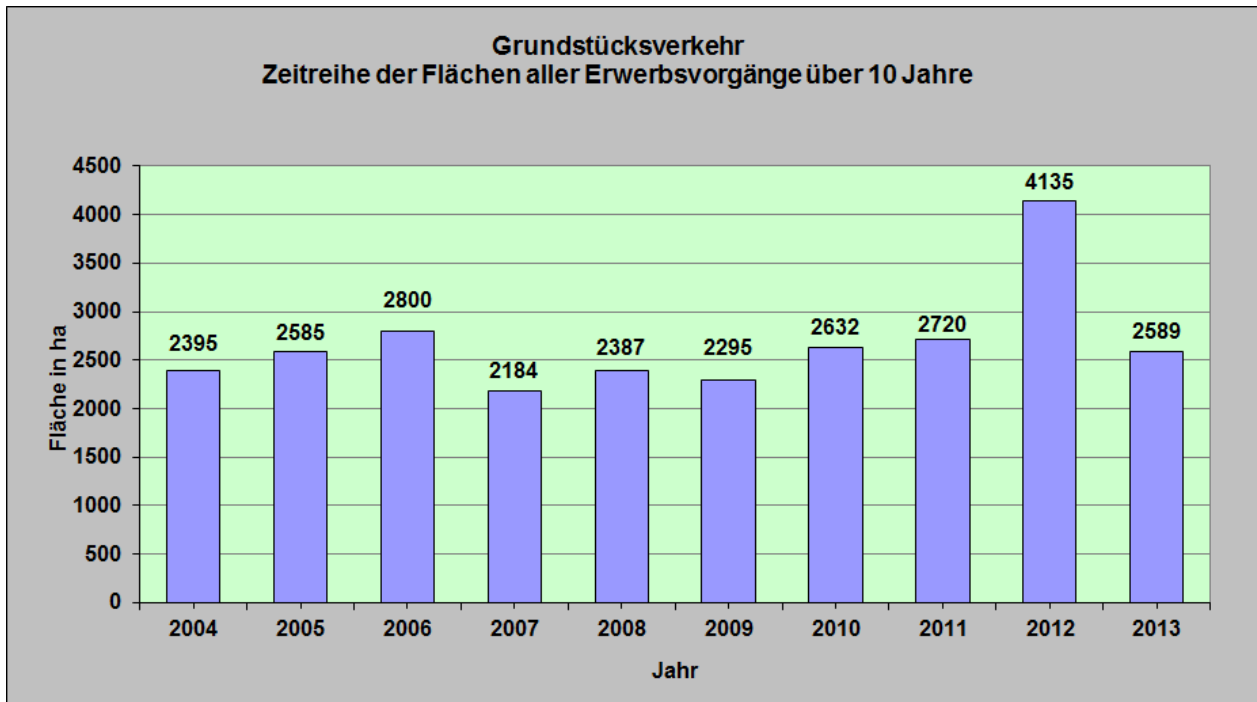


Abb.: Flächenumsätze

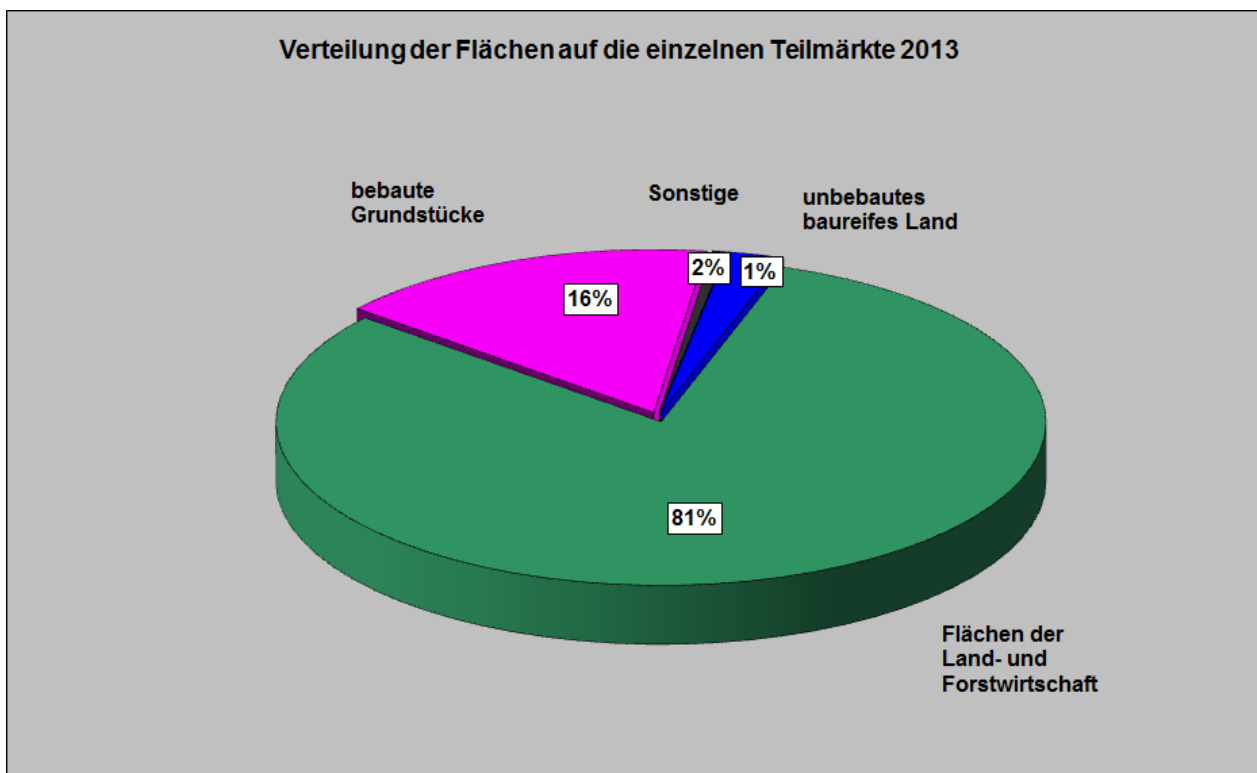


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

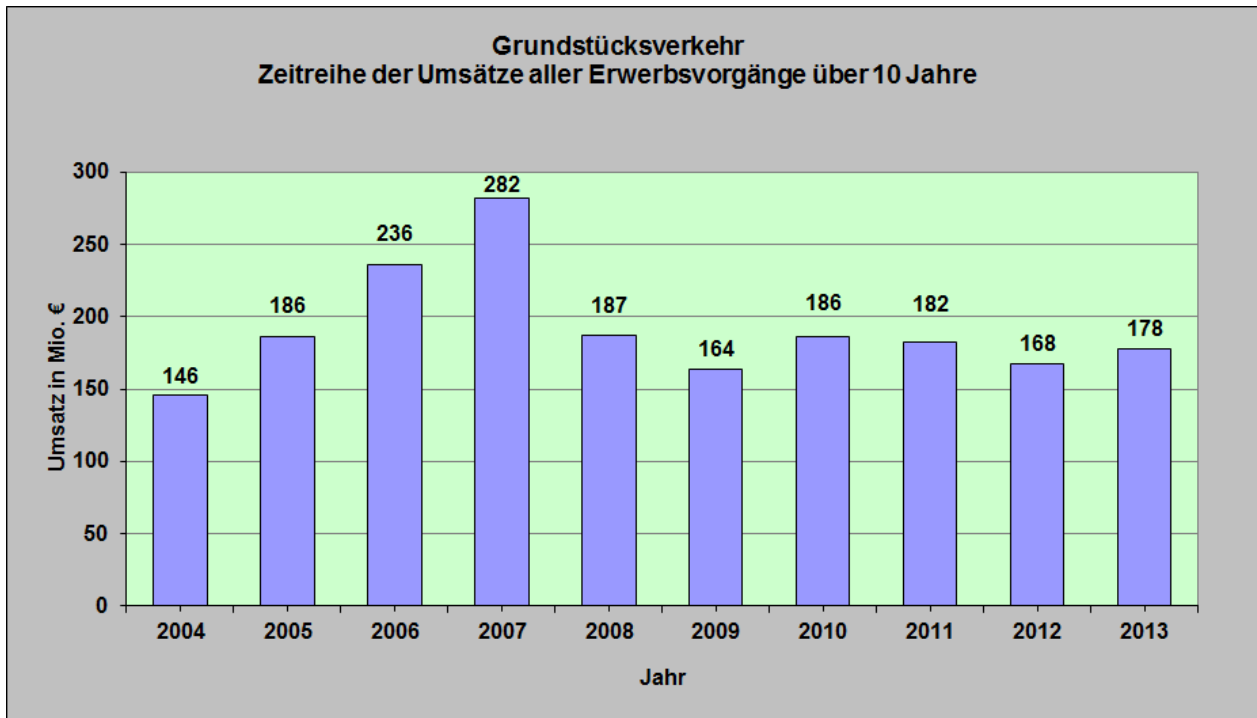


Abb.: Geldumsätze

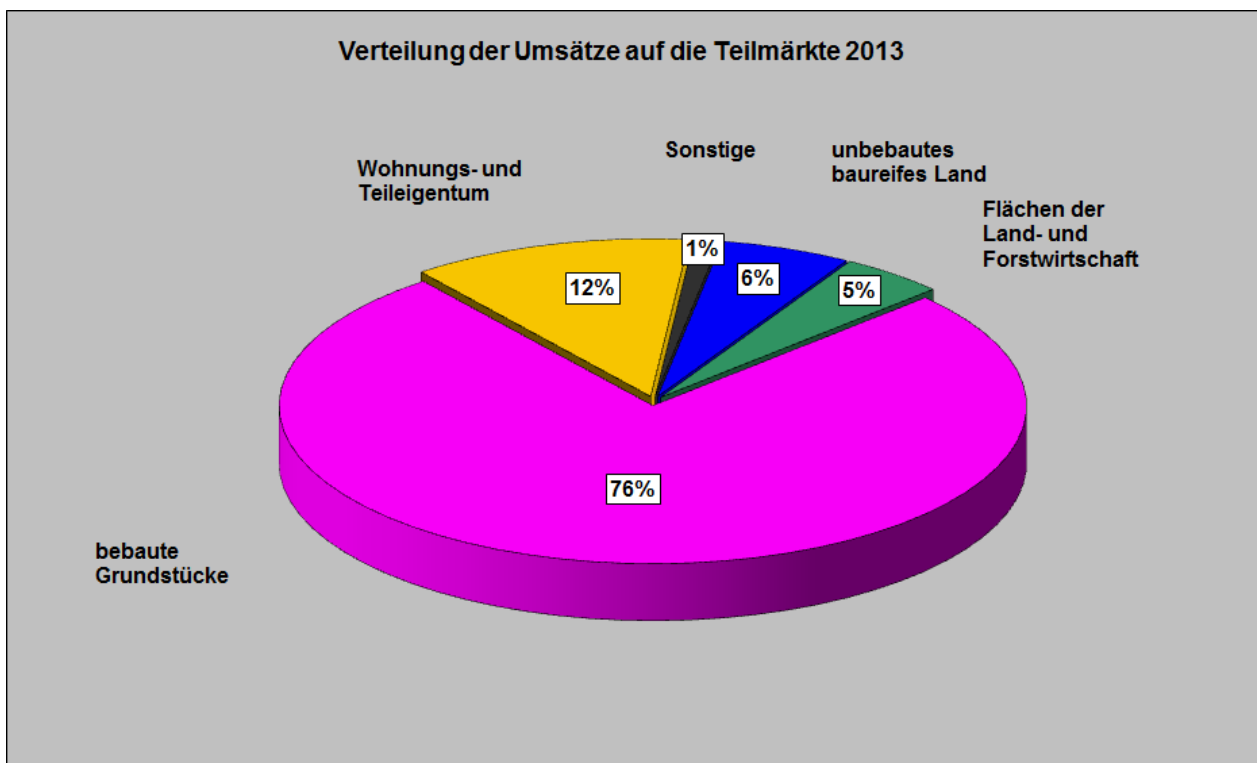


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

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

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind in der Regel 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.

Zwangsversteigerungen wurden nur anzahlmäßig in der Kaufpreissammlung erfasst, da sie für weitere Auswertungen nicht geeignet sind.

4.2 Kaufverträge

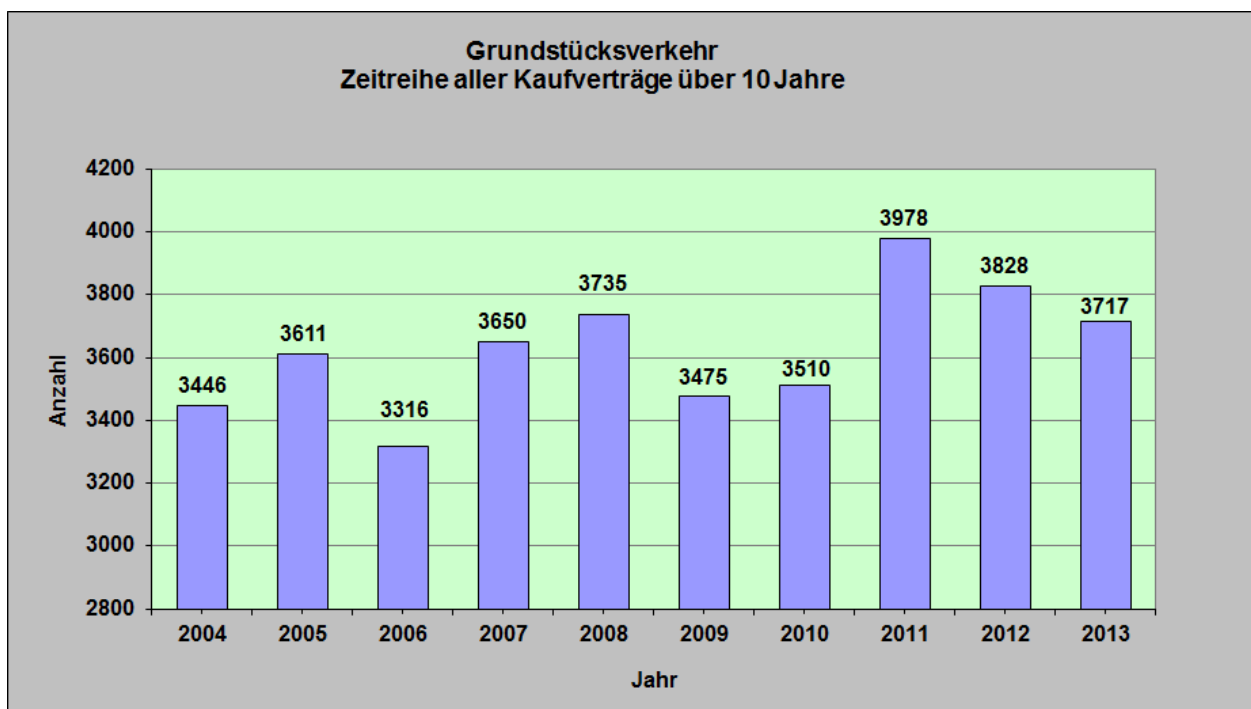


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

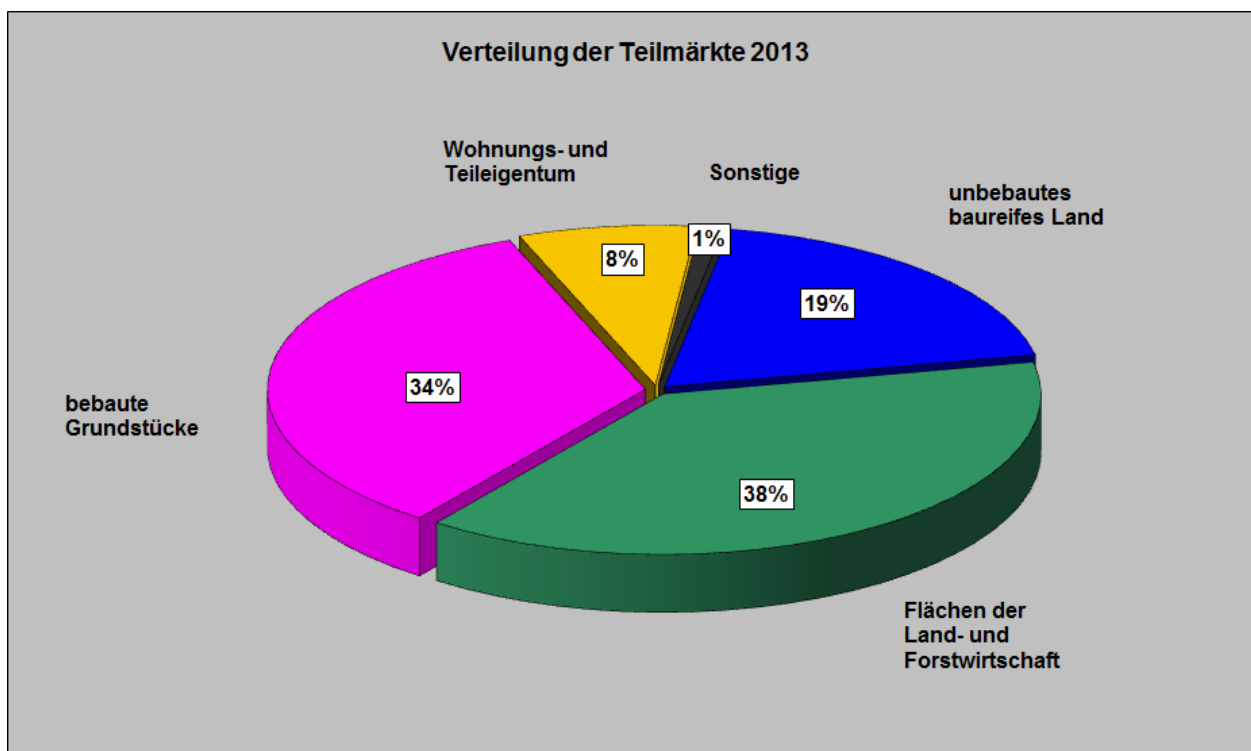


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

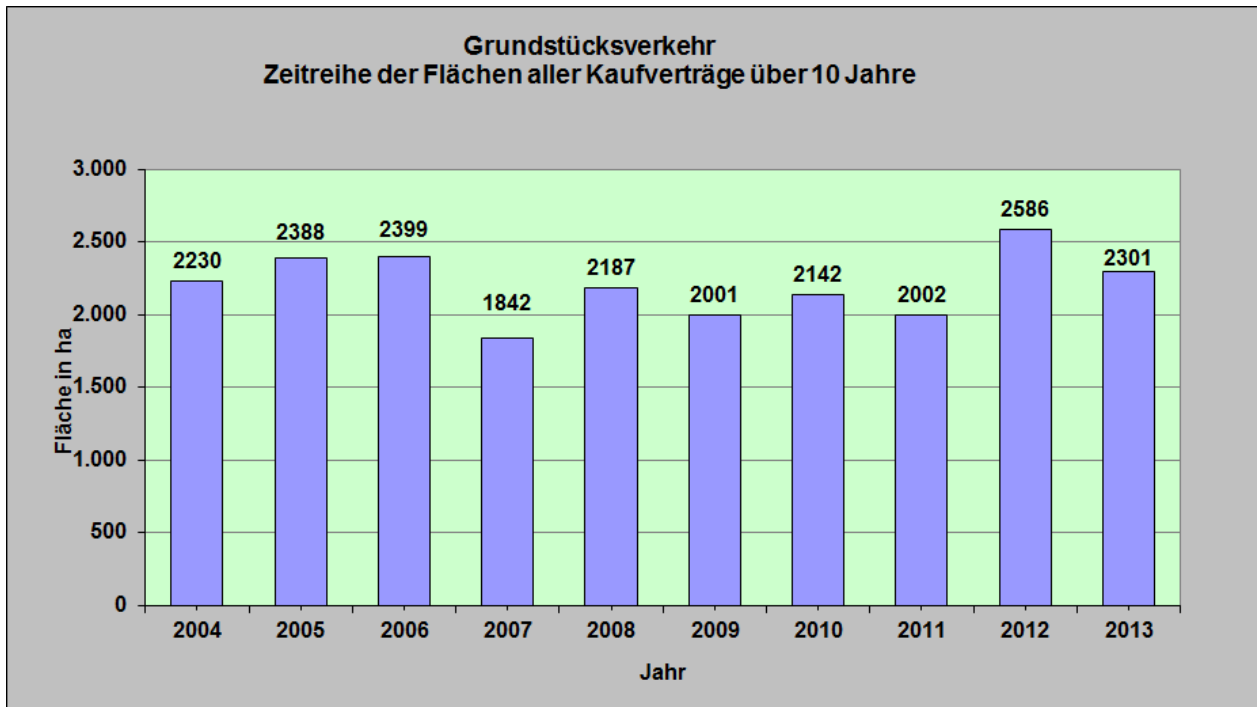


Abb.: Flächenumsätze

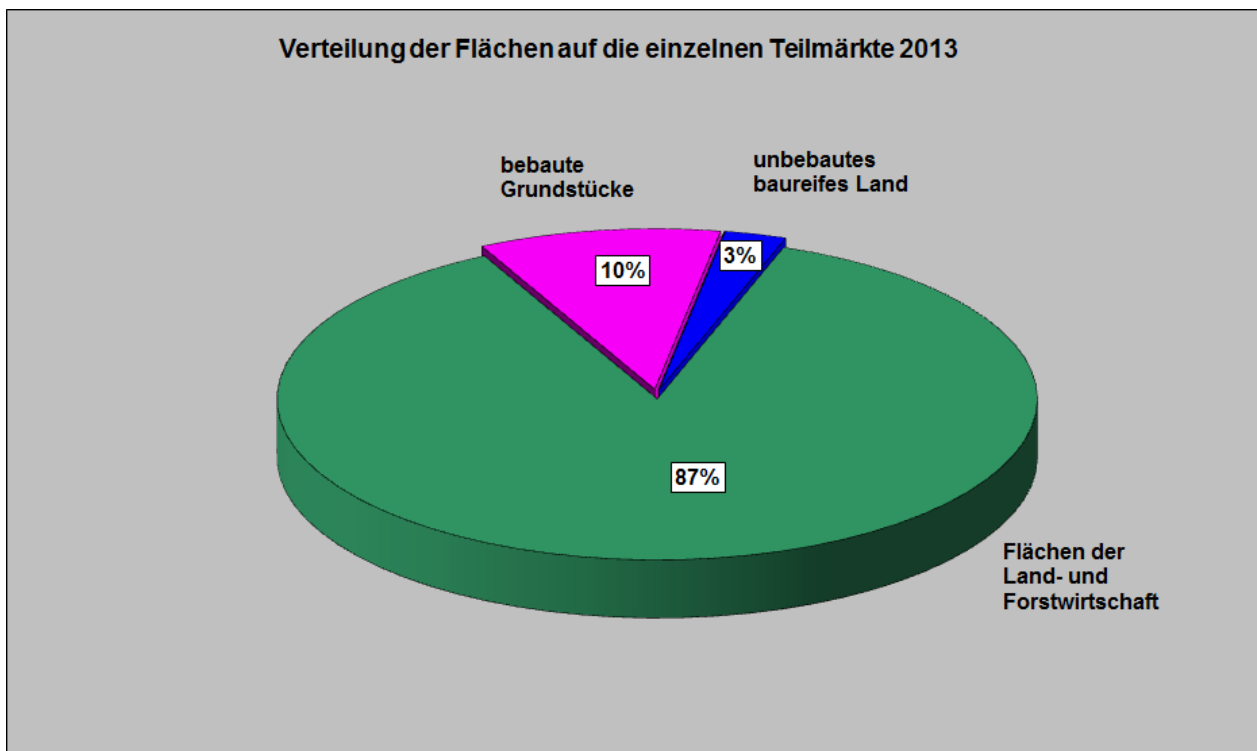


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

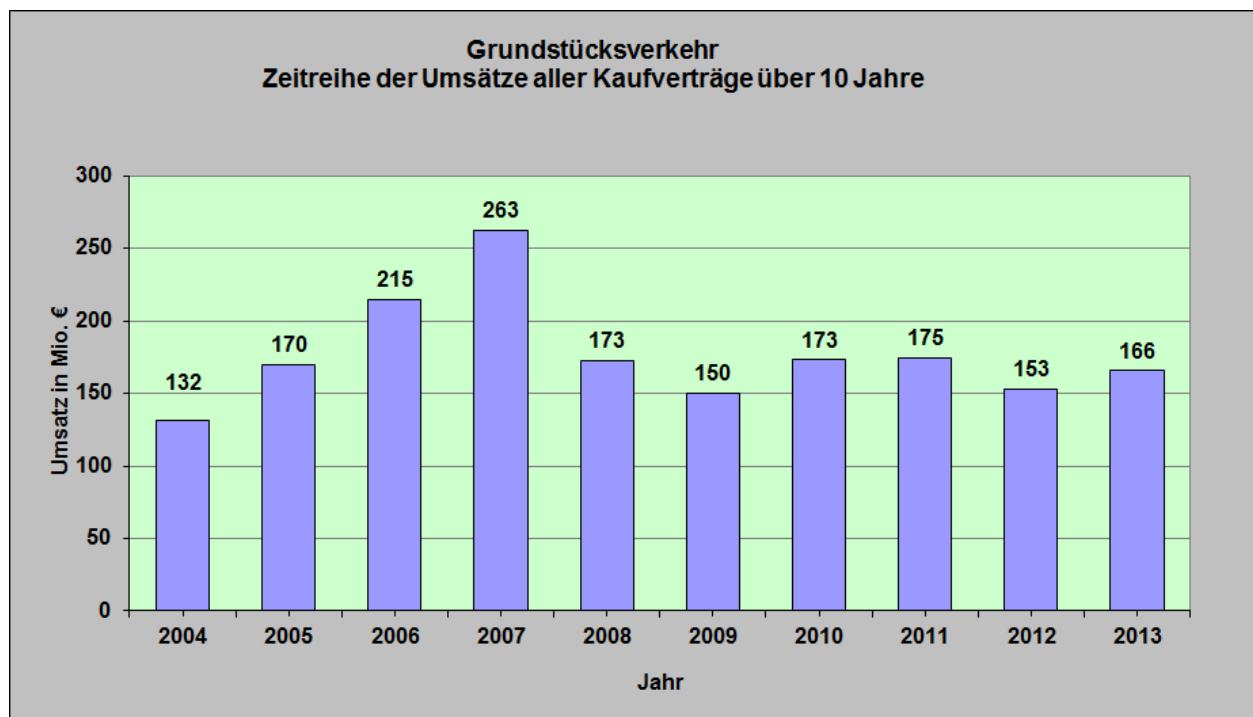


Abb.: Geldumsätze

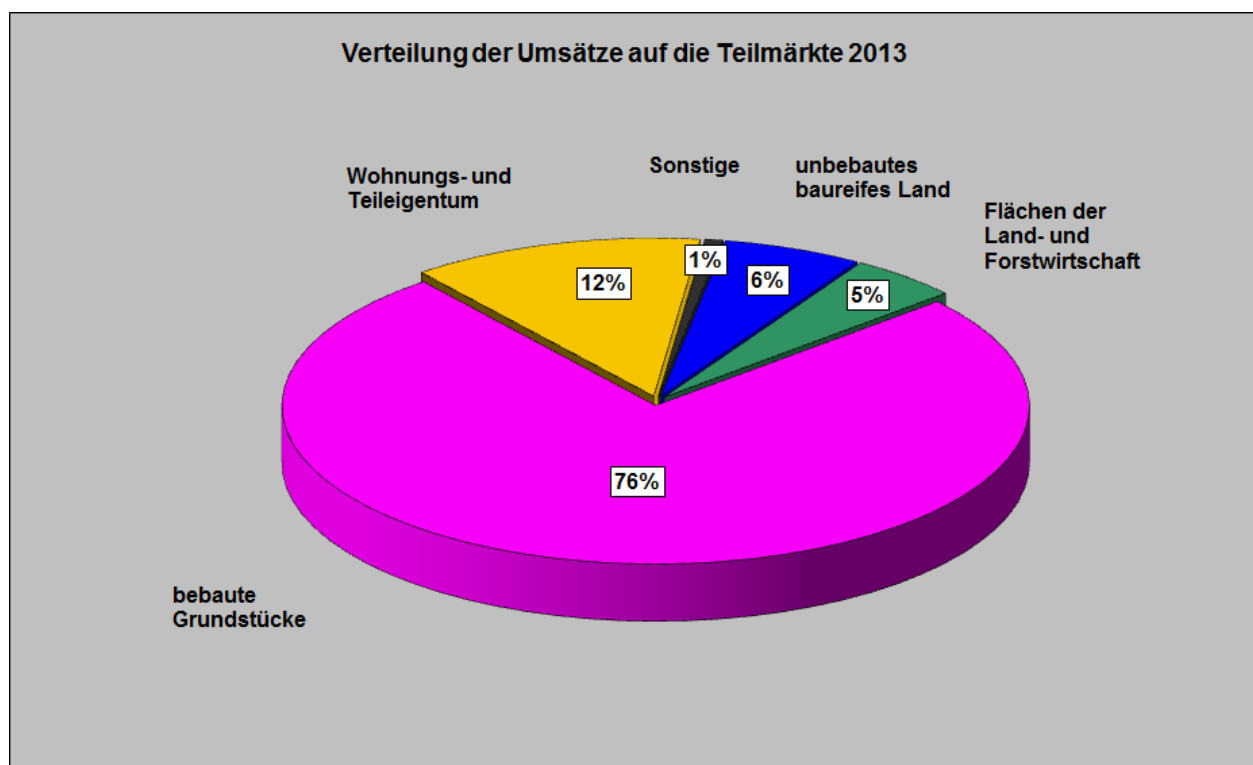


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

4.3 Zwangsversteigerungen

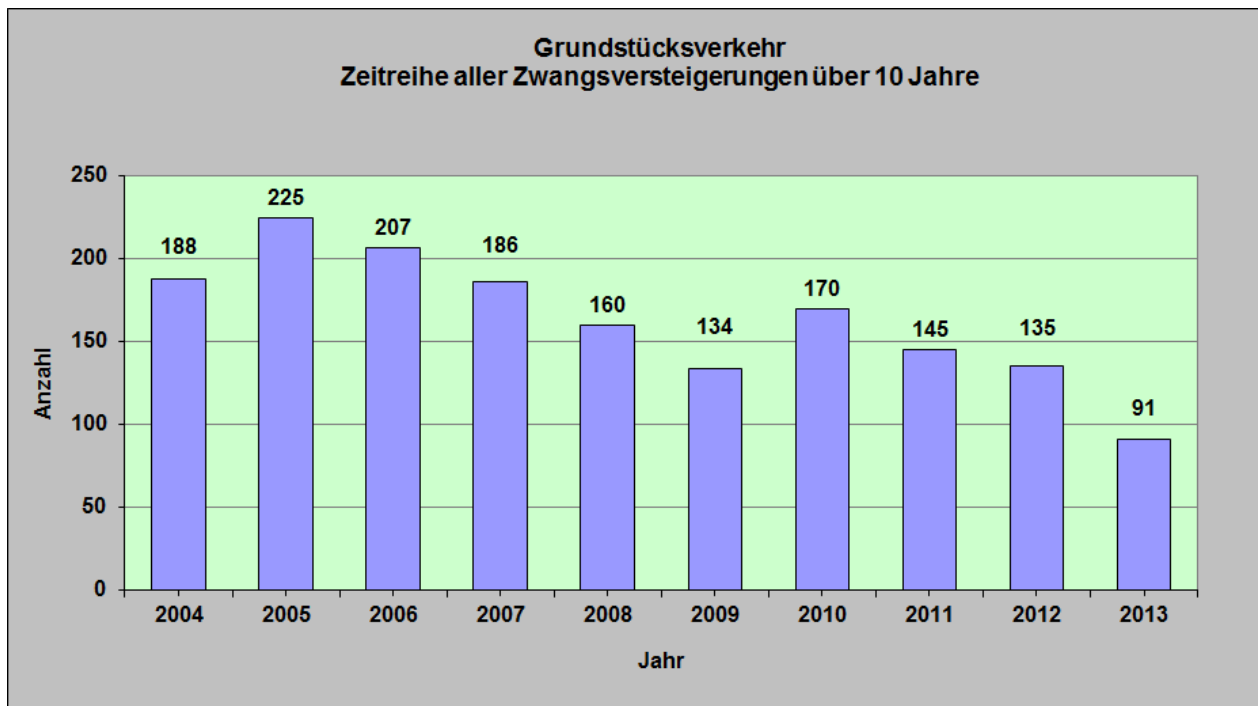


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen (nicht in Erwerbsvorgängen unter Pkt. 4.1 enthalten)

5 IIm-Kreis

5.1 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

In den nachfolgenden Darstellungen sind, im Gegensatz zum Grundstücksmarktbericht (GMB) 2012, auch Kauffälle in verschiedenen Teilmärkten dargestellt, deren Verwendung zu Auswertungen nur **bedingt** gegeben ist.

Im Abschnitt Kaufpreise werden die Angaben auf volle Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche gerundet.

5.1.1 Bauflächen

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgaberechtlichen Zustandes sowie ohne Flächengrößenbeschränkungen.

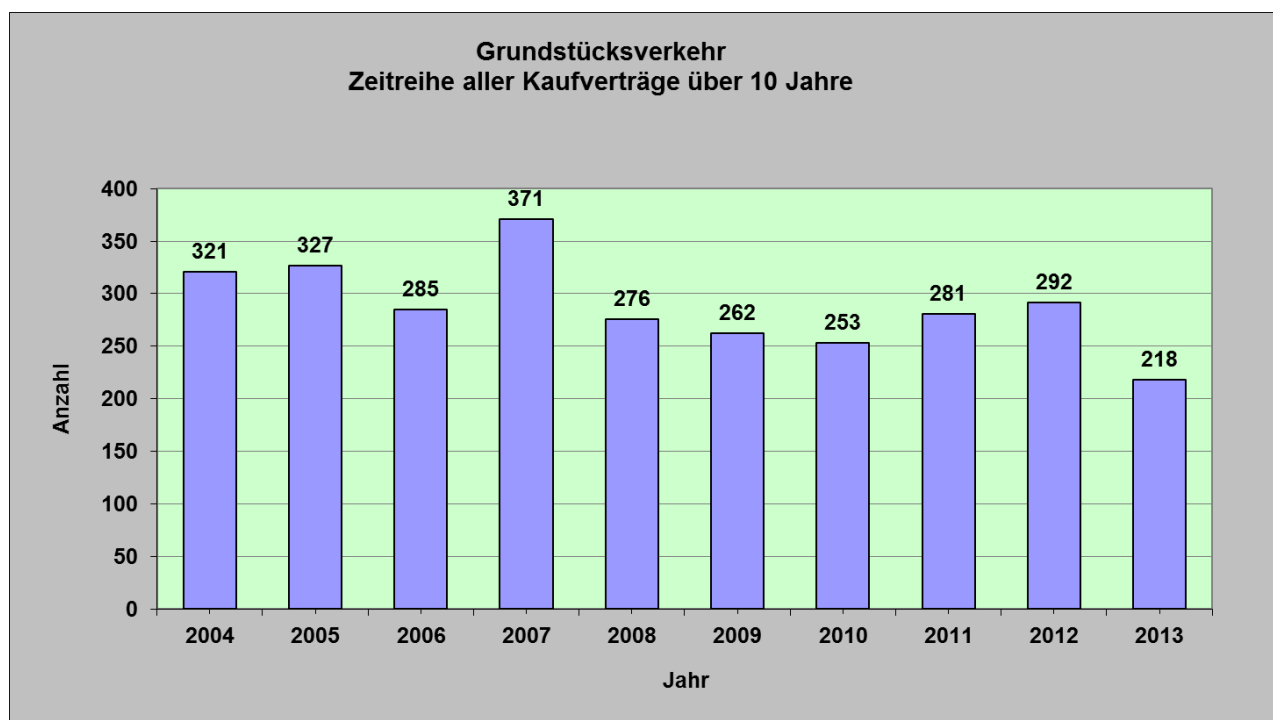


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

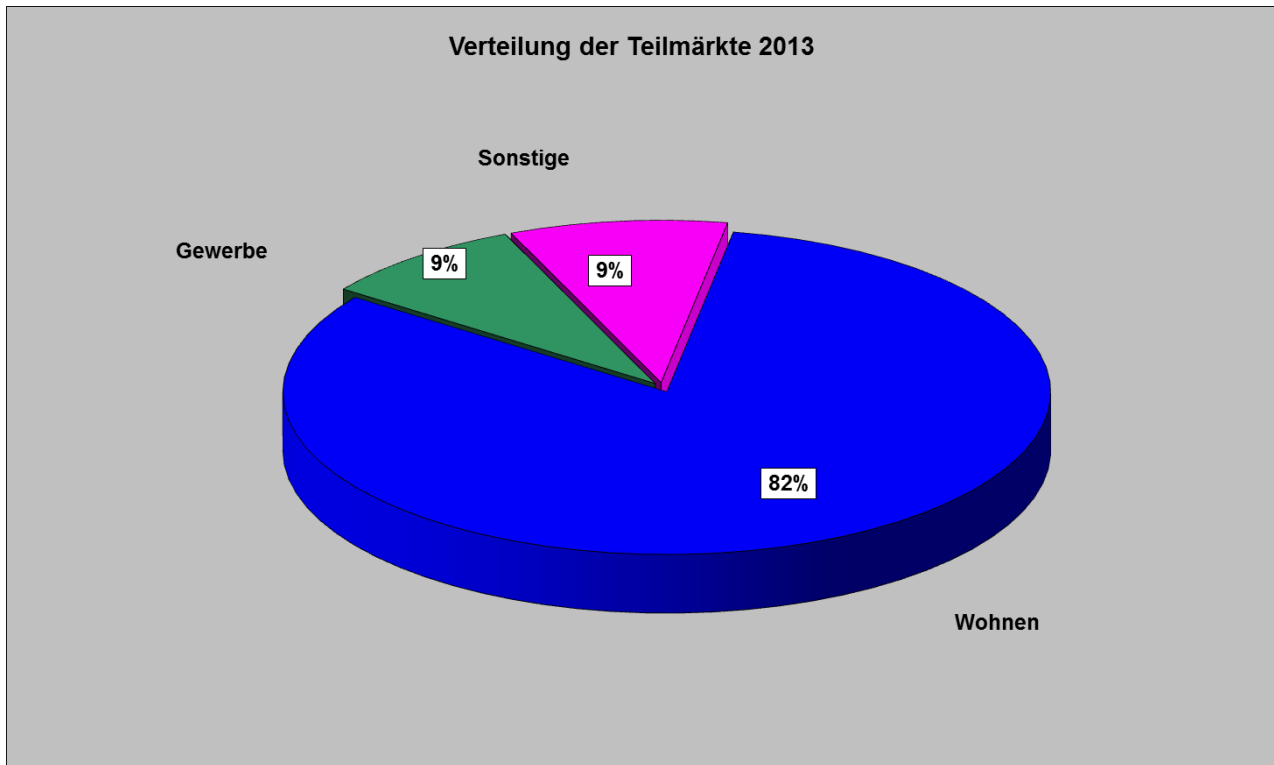


Abb.: Verteilung der Anzahl auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2013

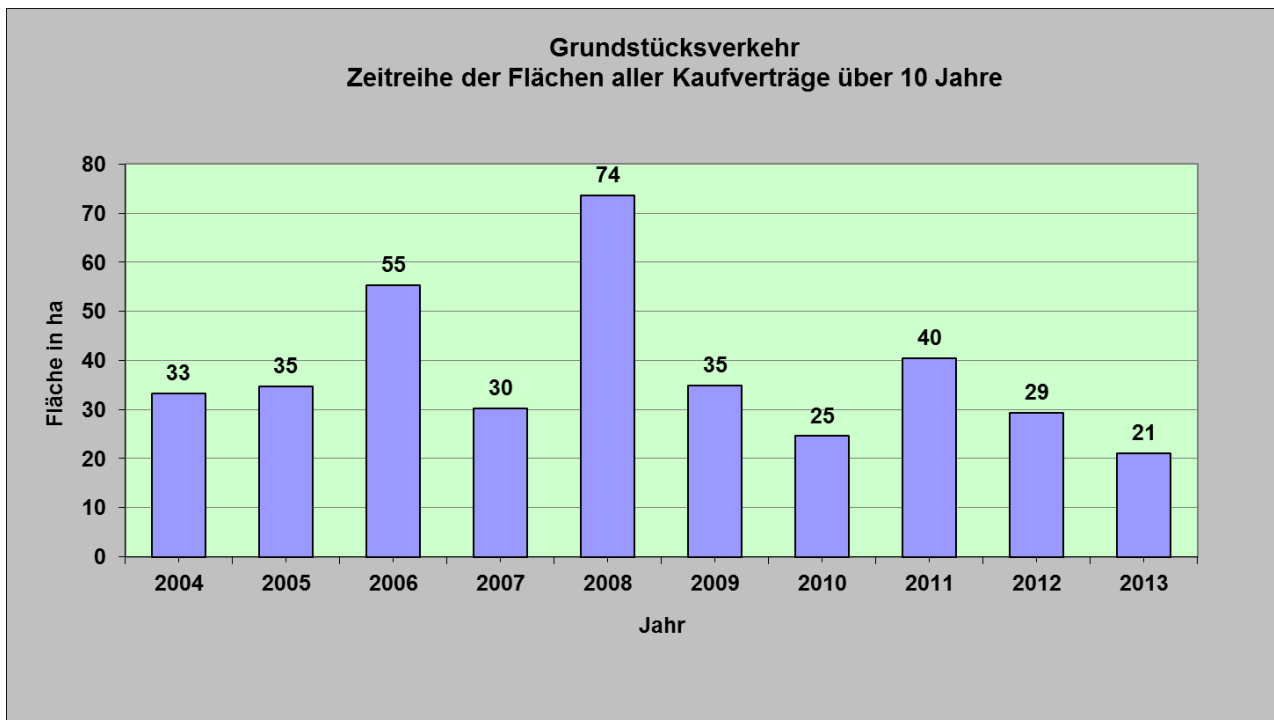


Abb.: Flächenumsätze

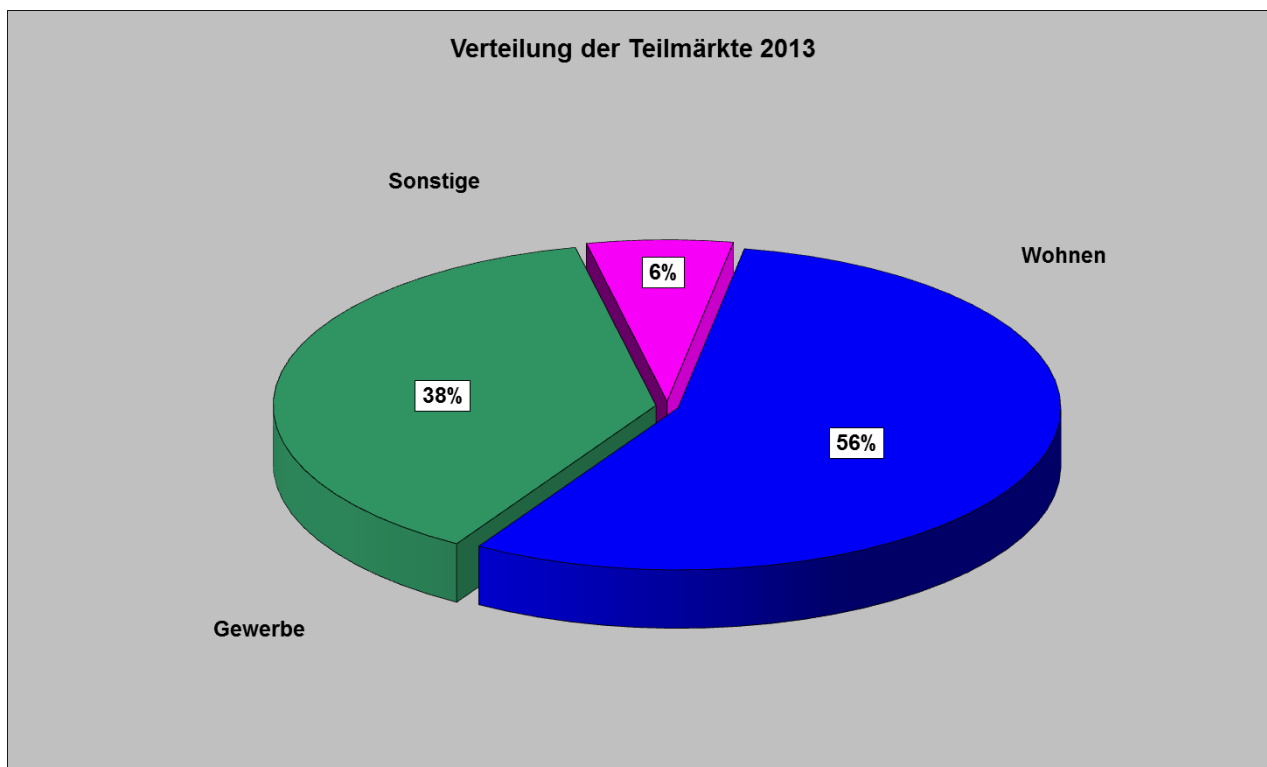


Abb.: Verteilung der Flächenumsätze auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2013

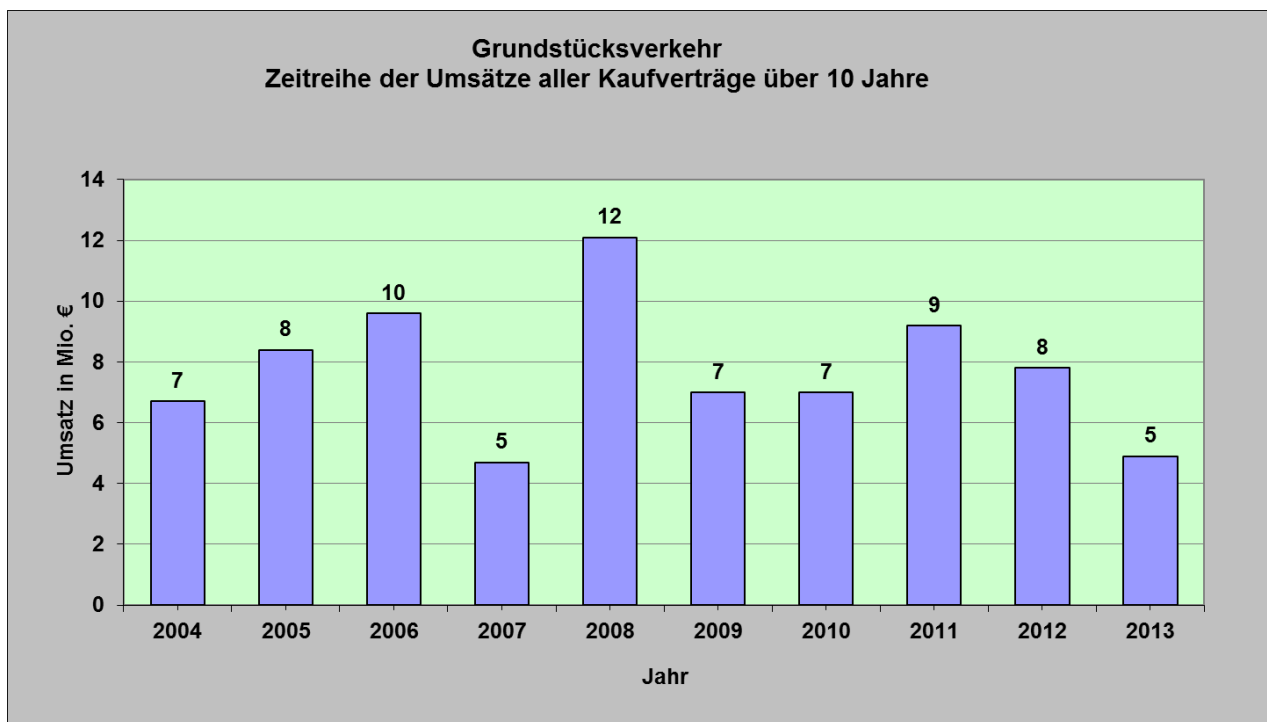


Abb.: Geldumsätze

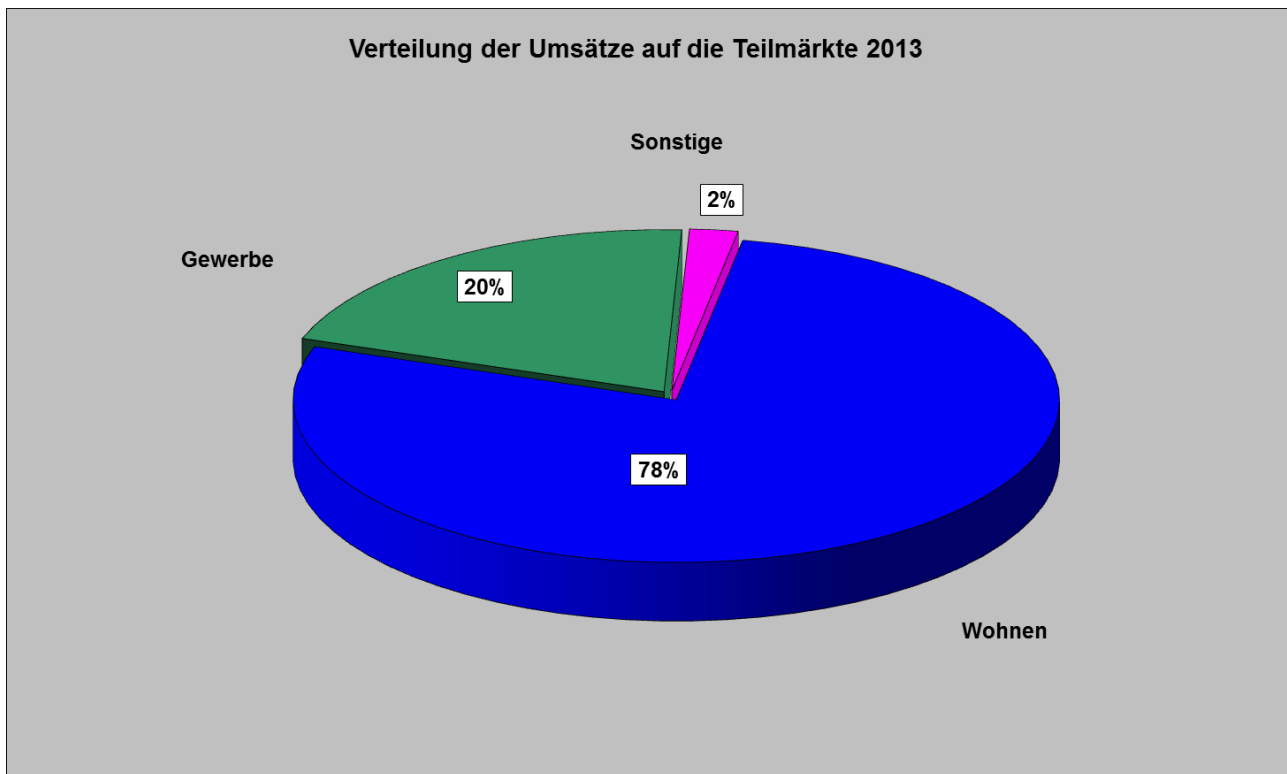


Abb.: Verteilung der Geldumsätze auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2013

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* fiel von 292 im Jahr 2012 auf 218 im Jahr 2013. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz der unbebauten Bauflächen verringerte sich von 29 ha im Jahr 2012 auf 21 ha im Jahr 2013.

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2013. Der Geldumsatz fiel von ca. 8 Mio. € auf ca. 5 Mio. €.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgaberechtlichen Zustandes. Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* fiel von 292 im Jahr 2012 auf 218 im Jahr 2013. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

5.1.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

Zusätzlich sind hier Grundstücke individueller Bauweise enthalten. In den Unterabschnitten wurden diese jedoch auf Grund Ihrer geringen Anzahl nicht ausgewiesen.

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

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei*, *frei nach BauGB* bzw. *teilweise pflichtig* und einer Flächengröße von 100 m² bis 1500 m² berücksichtigt.

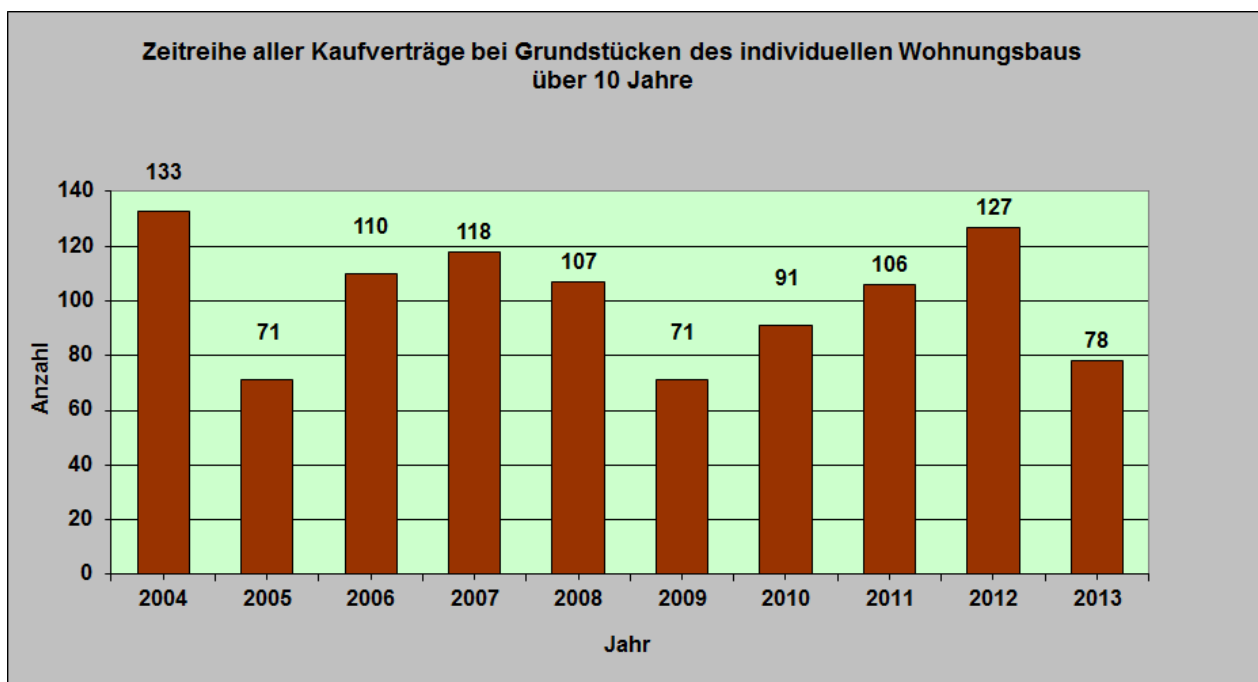


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

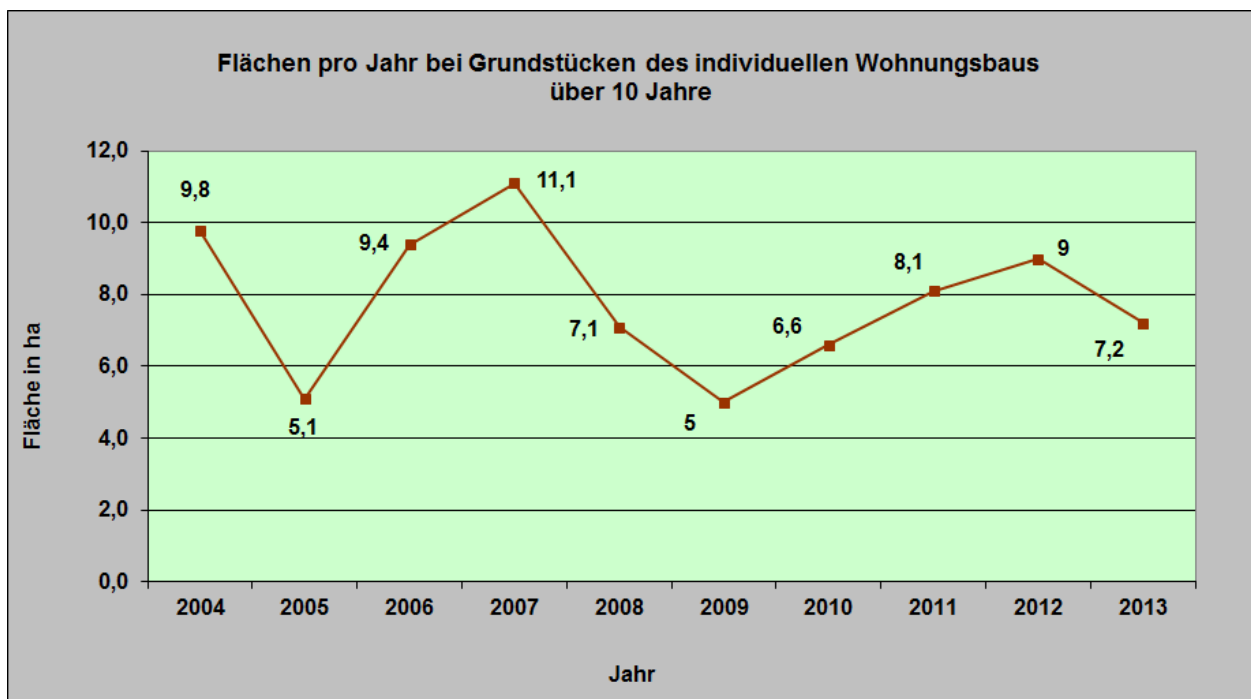


Abb.: Flächenumsätze

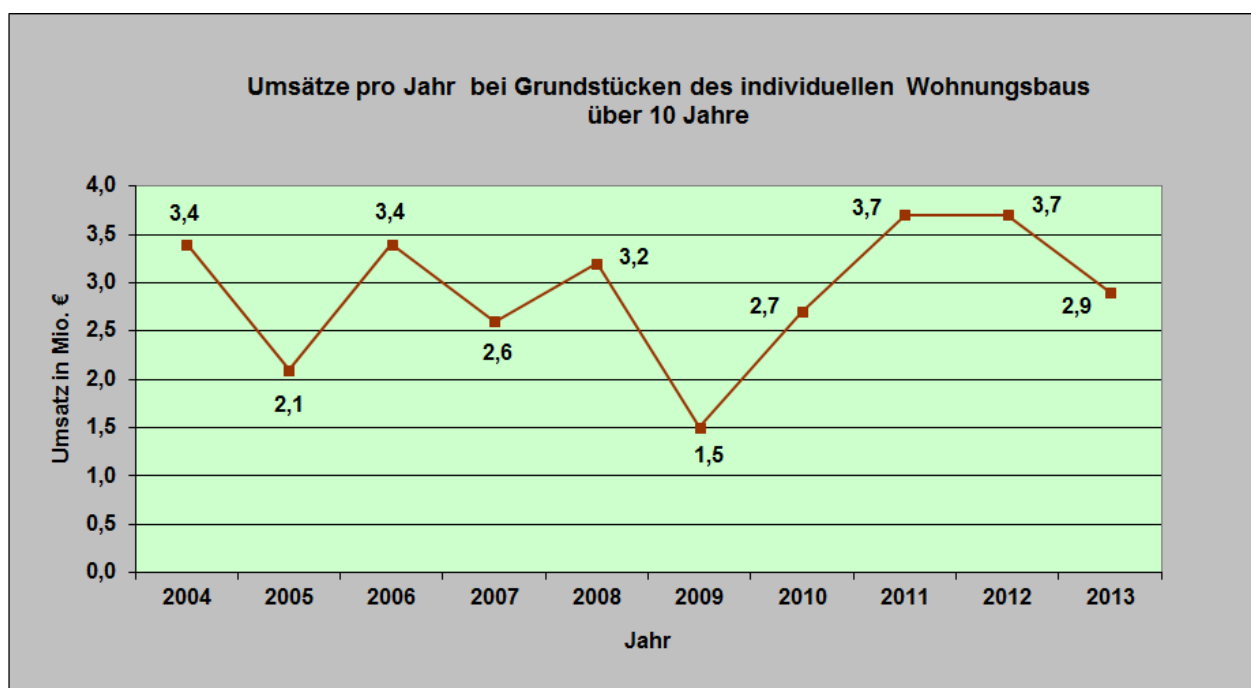


Abb.: Geldumsätze

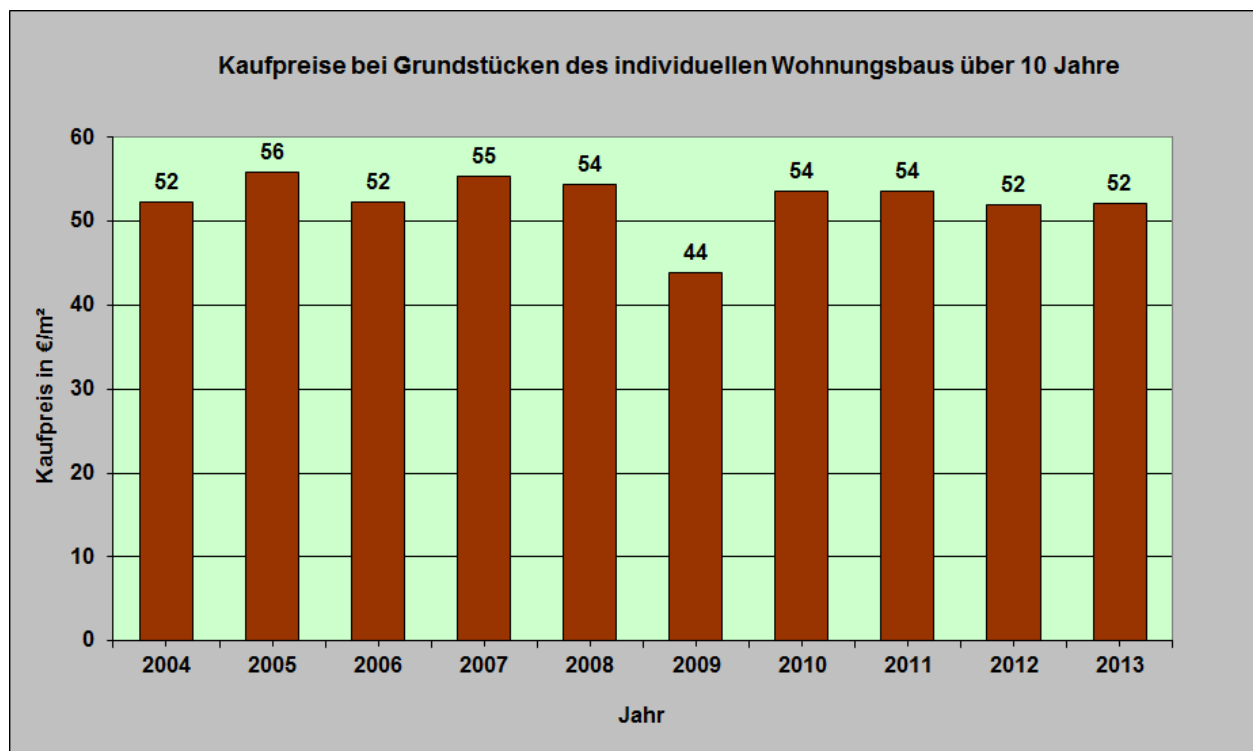


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge sank auf 78 im Berichtsjahr, das sind 49 Kaufverträge weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz fiel dabei von 3,7 Mio. € im Jahr 2012 auf 2,9 Mio. € im Jahr 2013. Der Umsatzrückgang zum Vorjahr betrug 22%. Der Flächenumsatz verringerte sich von 9,0 ha im Vorjahr auf 7,2 ha im Berichtsjahr.

5.1.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB*, *frei bzw. teilweise pflichtig* und einer Flächengröße von 100 m² bis 1500 m² berücksichtigt.

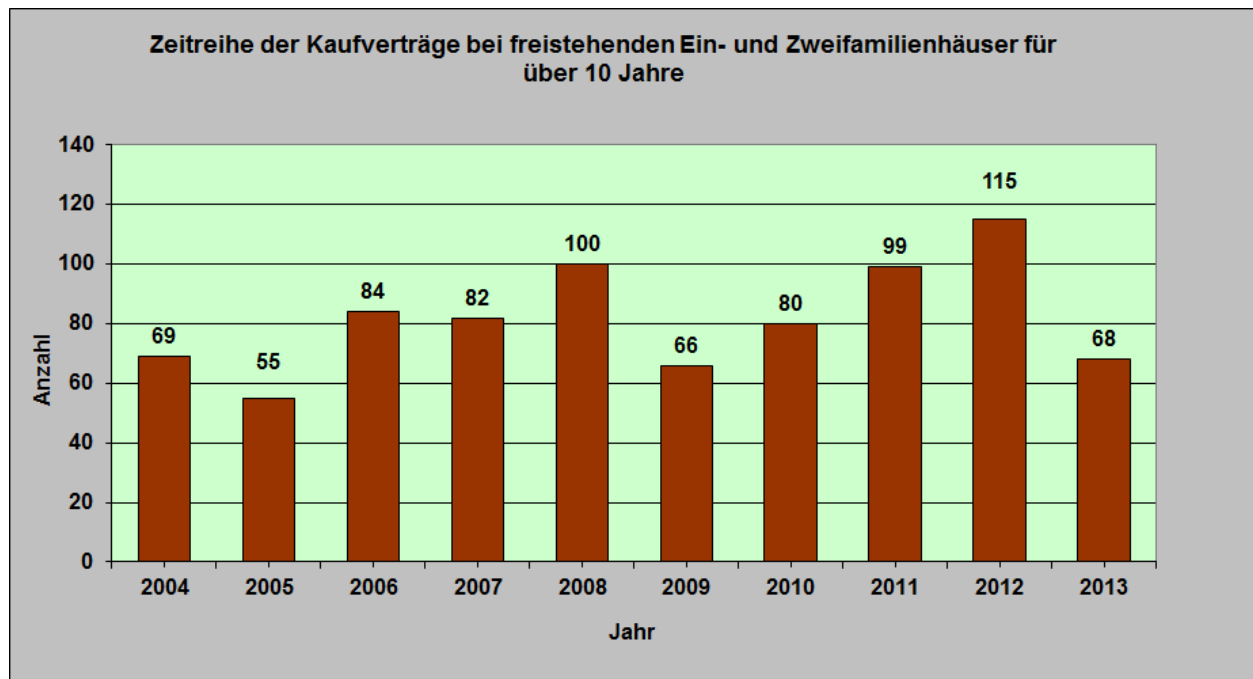


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

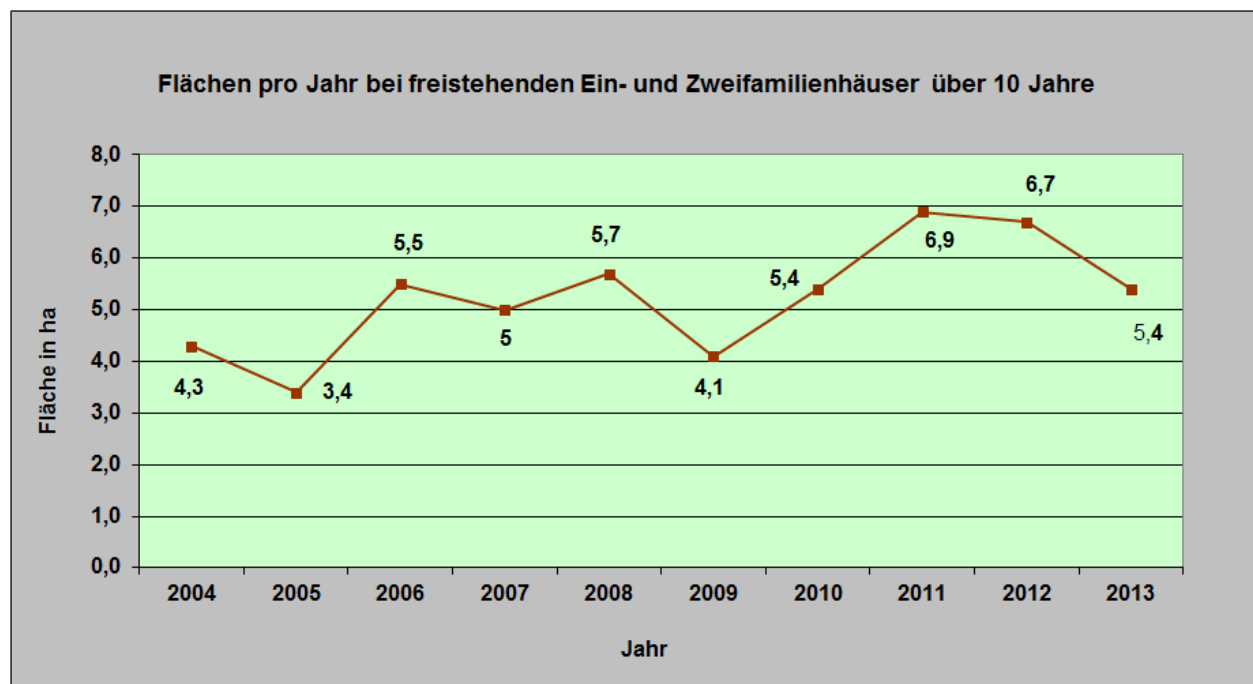


Abb.: Flächenumsätze

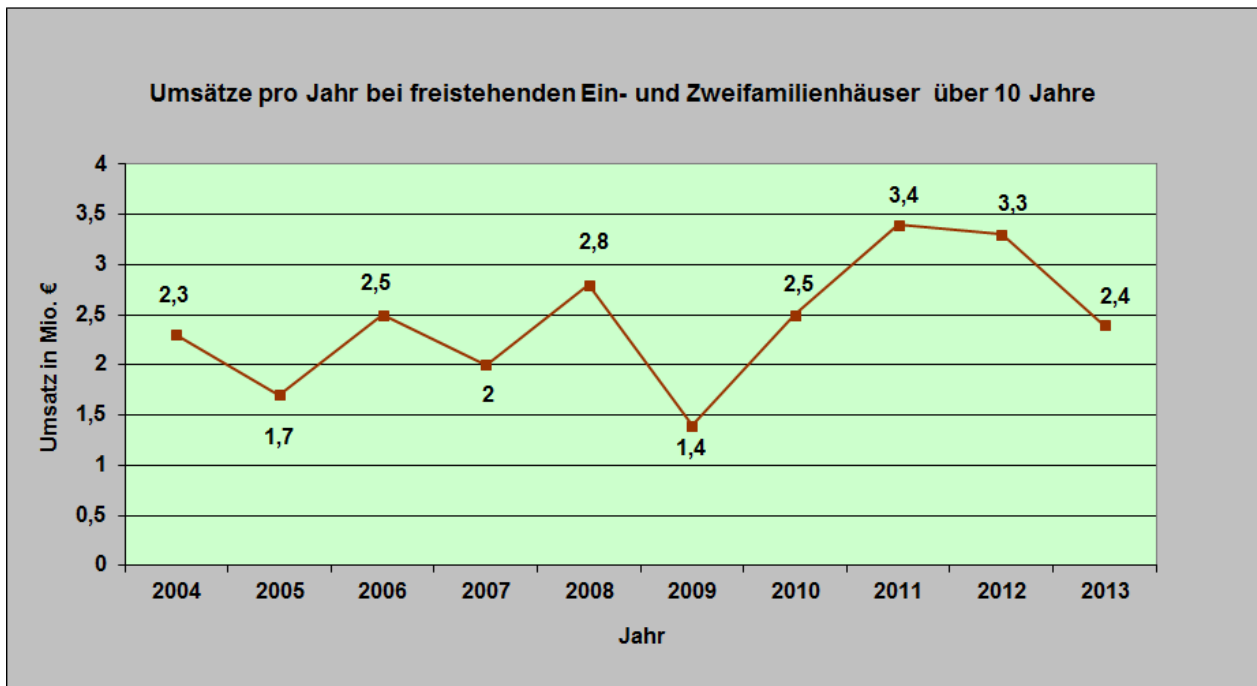


Abb.: Geldumsätze

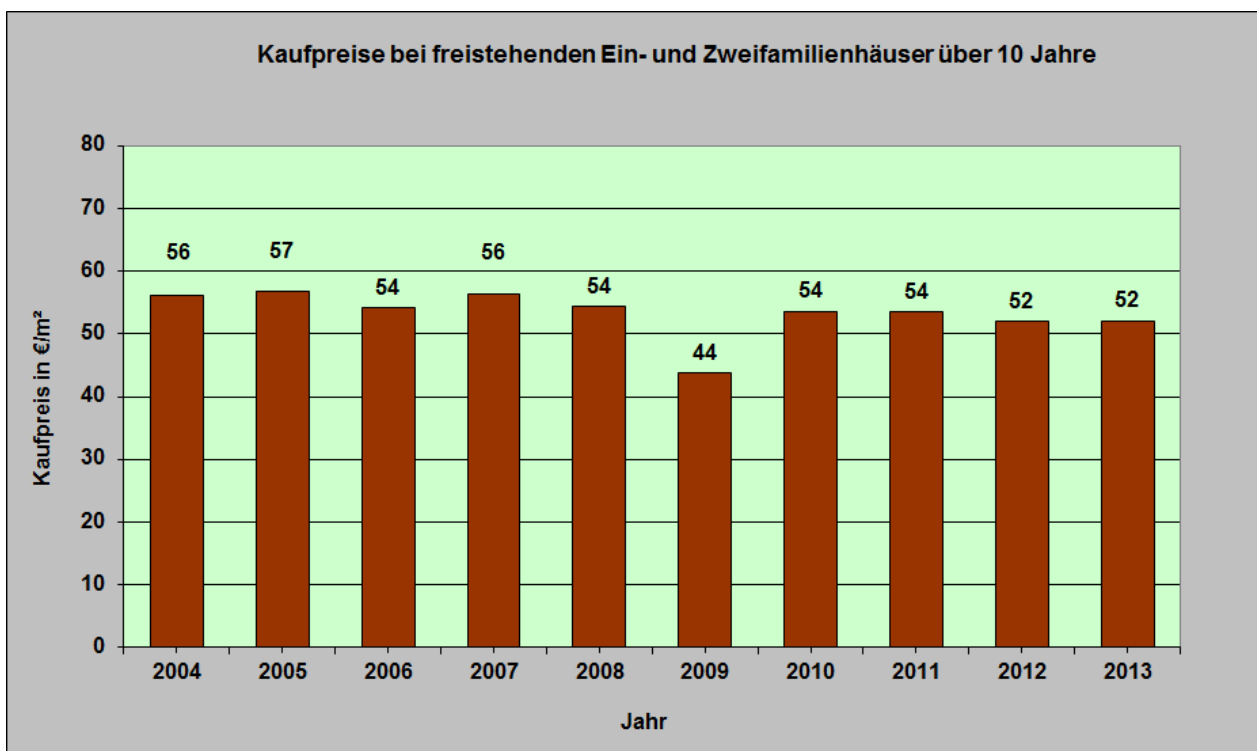


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge fiel von 115 im Vorjahr auf 68 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 41% ab, bei gleichzeitiger Verringerung des Geldumsatzes um 27% auf 2,4 Mio. € sowie des Flächenumsatzes um 29% auf 5,4 ha.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

5.1.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

Auf Grund der geringen Anzahl an Kaufverträgen ist im Teilmarkt *Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser* eine Auswertung und Darstellung nicht möglich.

5.1.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt *Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Eine Differenzierung nach Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), Geschosswohnungsbau (Miethäuser), Mehrfamilienhäuser (Miethäuser) oder Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen) wurde an dieser Stelle nicht durchgeführt. Auf Grund der geringen Anzahl an Kaufverträgen im Berichtszeitraum ist in diesem Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

5.1.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

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

Auf Grund der geringen Anzahl an Kaufverträgen im Berichtszeitraum ist in diesem Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

5.1.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei der Auswertung der *Gewerbe- und Industriegrundstücke* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden zusammengefasst. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB, frei bzw. teilweise pflichtig* und mit einer Fläche von mindestens 500 m² berücksichtigt.

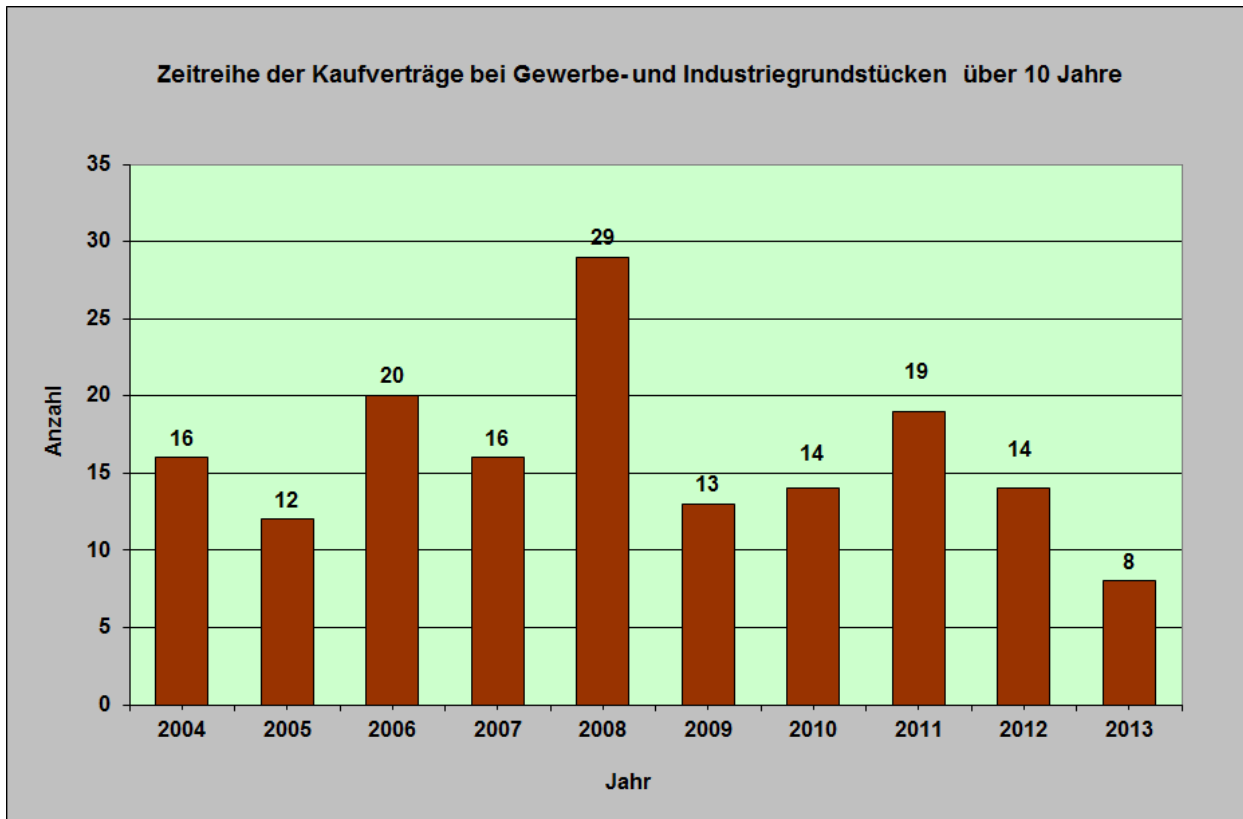


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

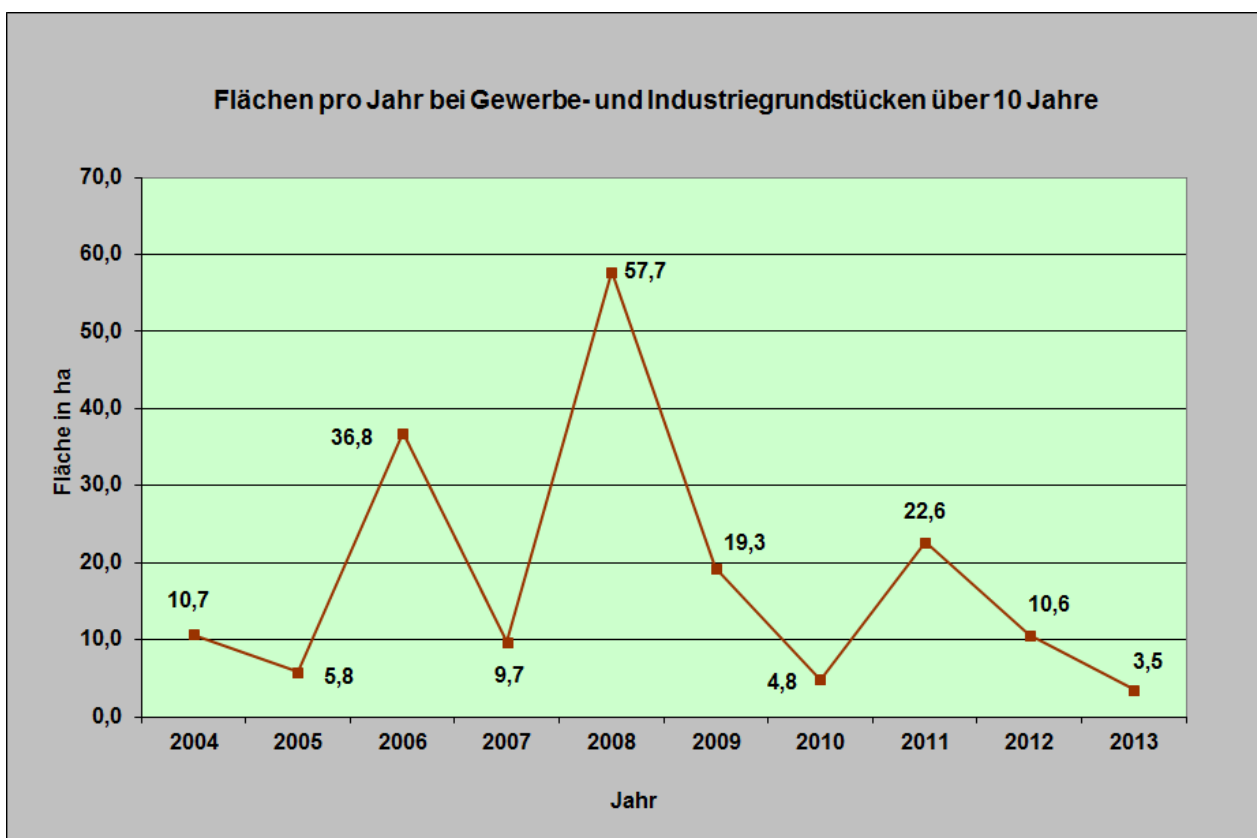


Abb.: Flächenumsätze

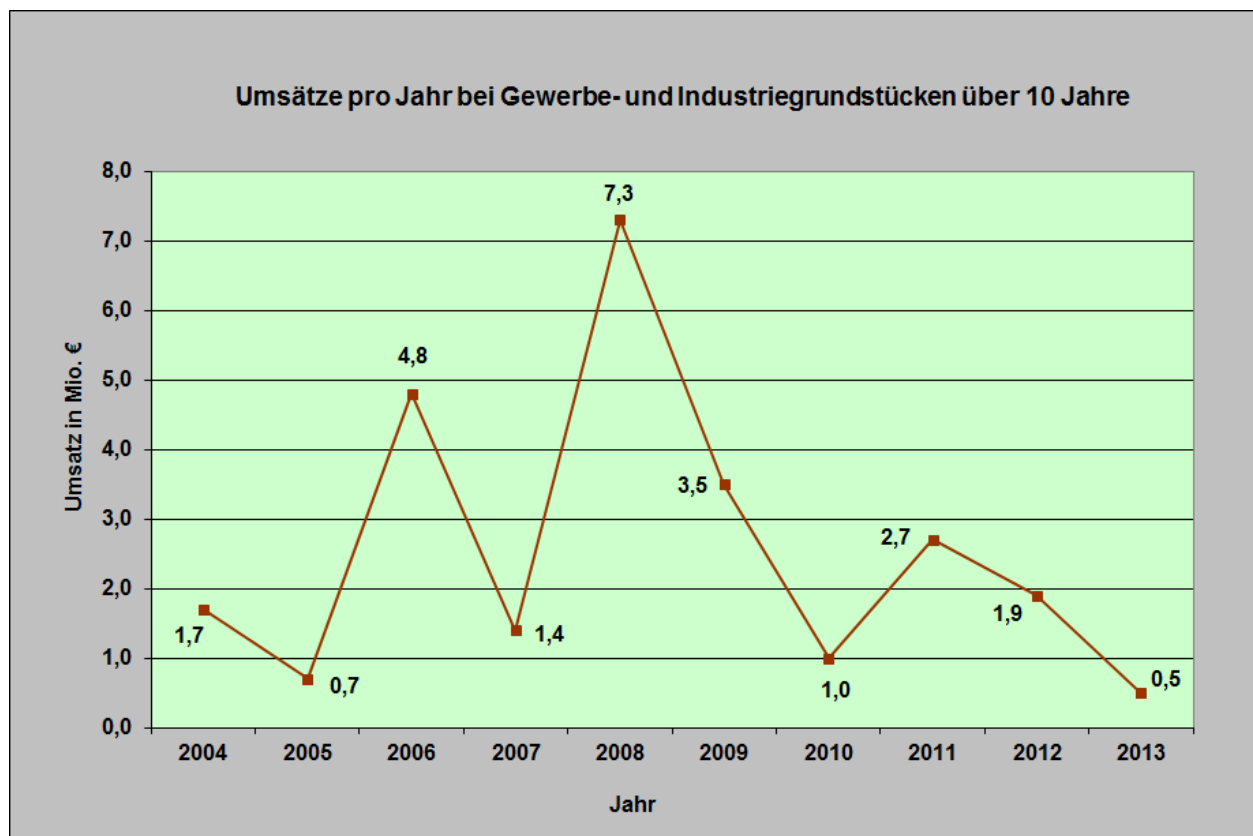


Abb.: Geldumsätze

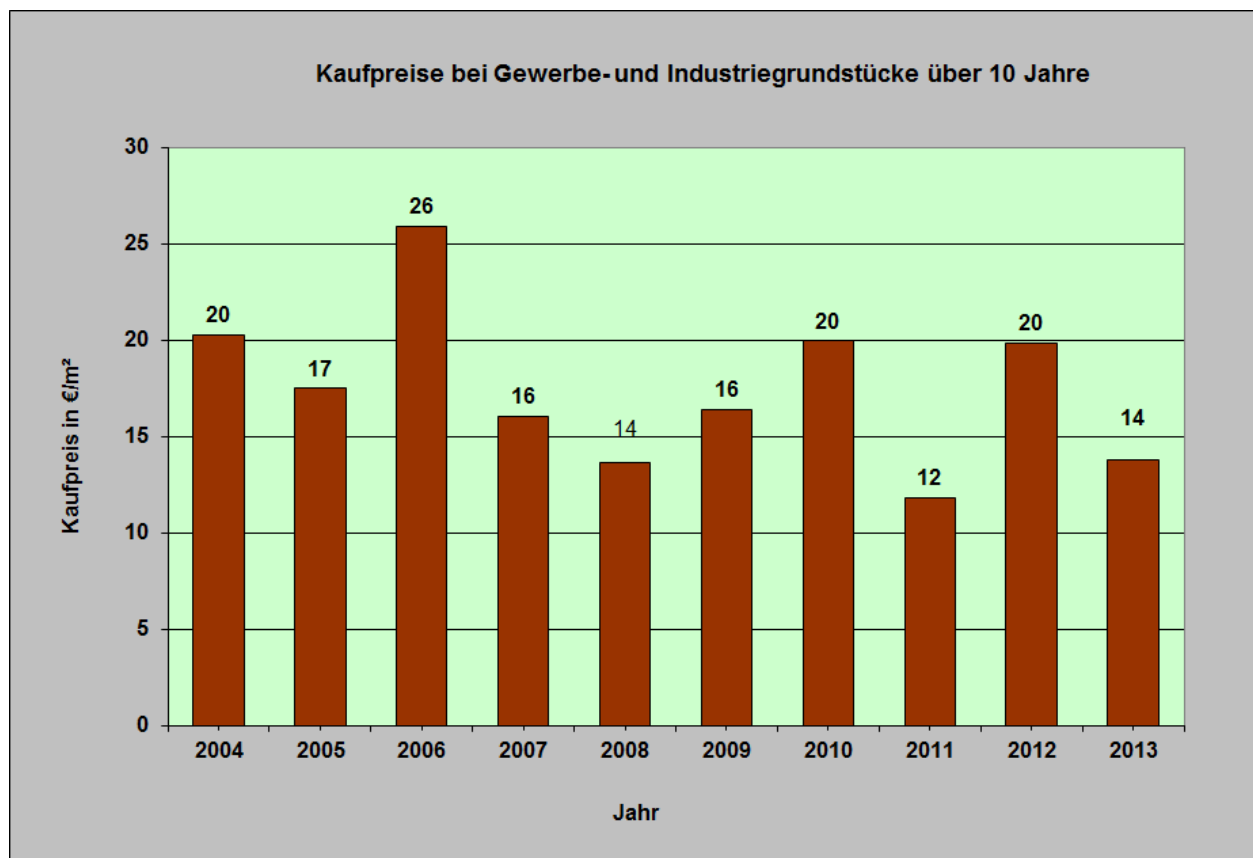


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge fiel von 14 Kaufverträgen 2012 auf 8 Kaufverträgen im Berichtsjahr 2013. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* wurden im Jahr 2013 3,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Rückgang zum Vorjahr (10,6 ha) beträgt ca. 67 %

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2013 0,5 Mio. € und verringerte sich damit zum Vorjahr um 1,4 Mio. € bzw. um 74 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche unterliegt deutlichen Schwankungen. Er sank von 19,84 €/m² im Jahr 2012 auf 13,80 €/m² im Jahr 2013, entspricht einem Rückgang von ca. 30%.

5.1.1.5 Werdendes Bauland

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

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

Es wurden Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 100 m² ausgewertet.

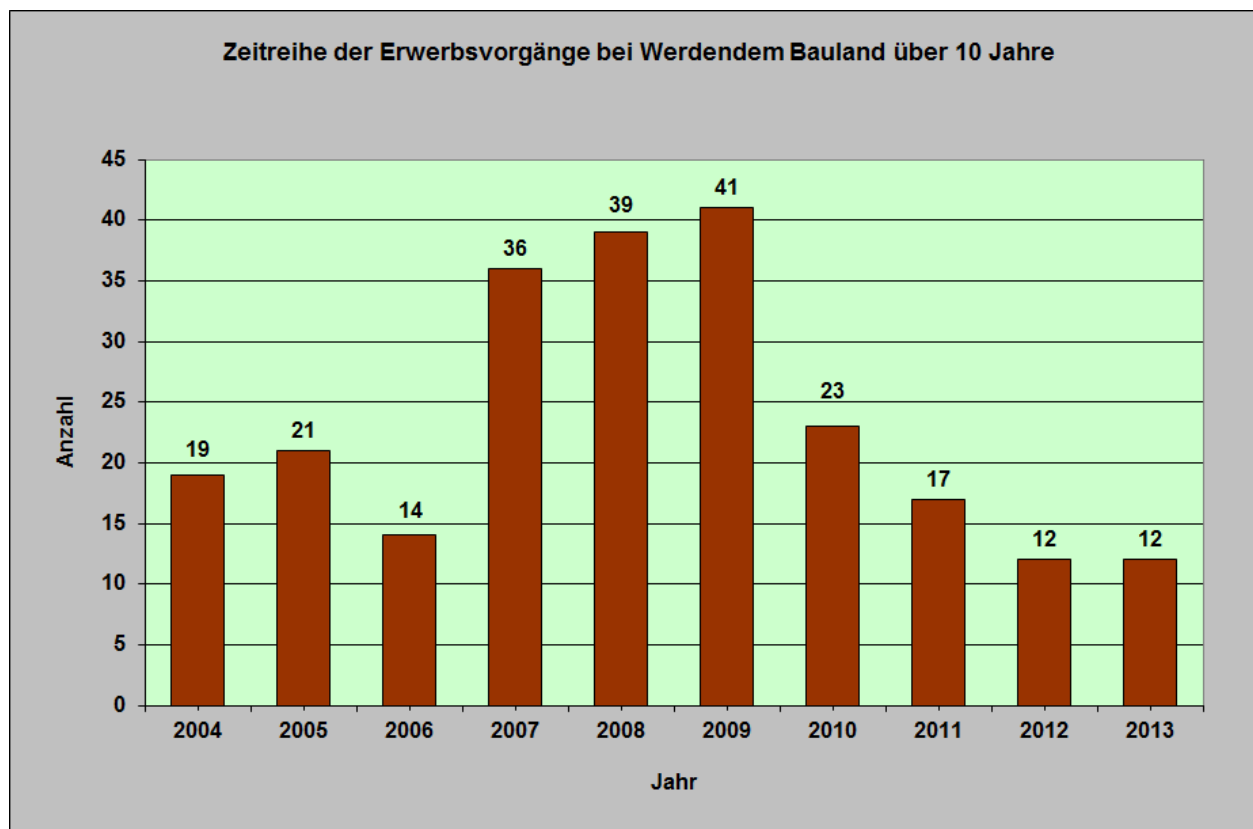


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

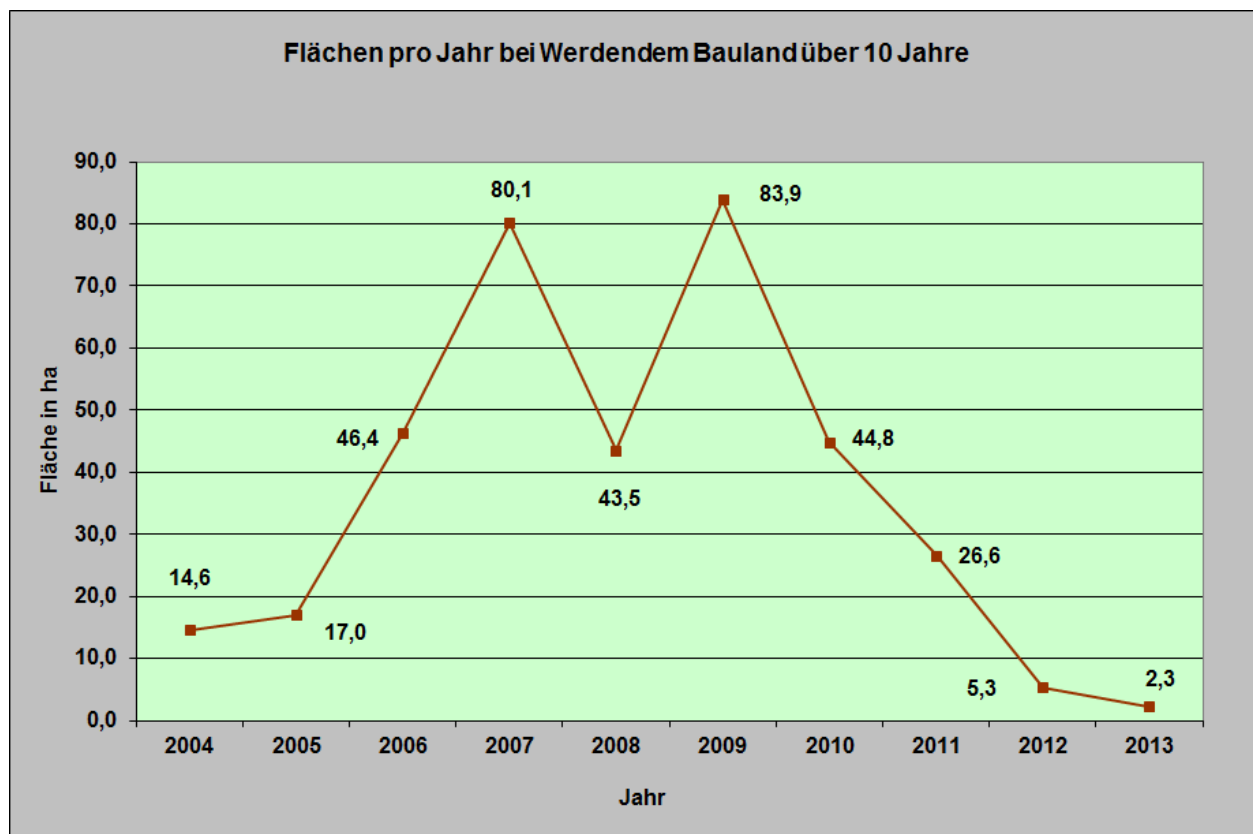


Abb.: Flächenumsätze

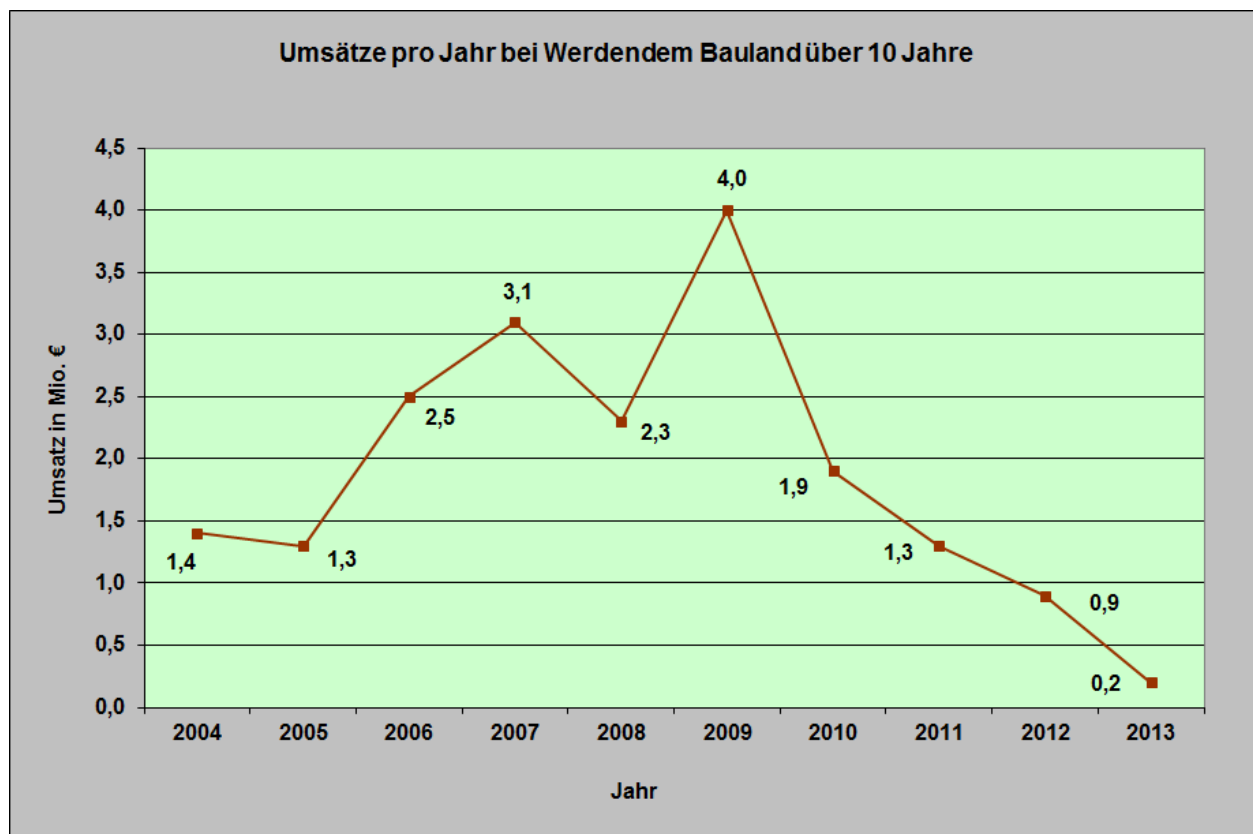


Abb.: Geldumsätze

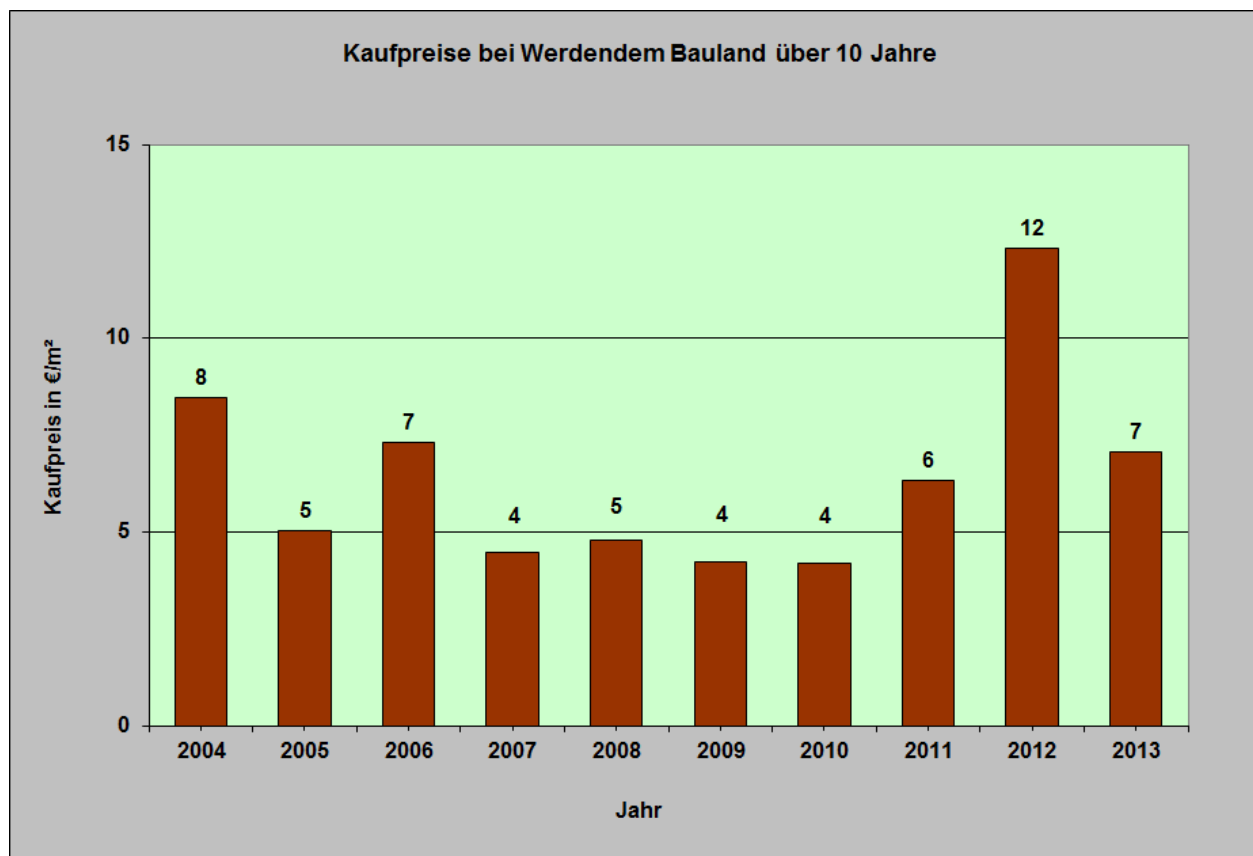


Abb.: Kaufpreise

Der Auswertung liegen je 12 Kaufverträge für Werdendes Bauland in den Berichtsjahren 2012 und 2013 zu Grunde.

Im Jahr 2013 wurden 2,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 3,0 ha ab; dies entspricht einer Abnahme von ca. 57%.

Der Geldumsatz erreichte 0,2 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr beträgt die Umsatzreduzierung 0,7 Mio. € bzw. 78%.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist mit 7 €/m² gegenüber dem starken Kaufpreisanstieg des Vorjahres 2012 (12 €/m²) um ca. 42 % gesunken.

5.1.1.5.1 Bauerwartungsland

Der Auswertung liegen Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 100 m² zu Grunde.

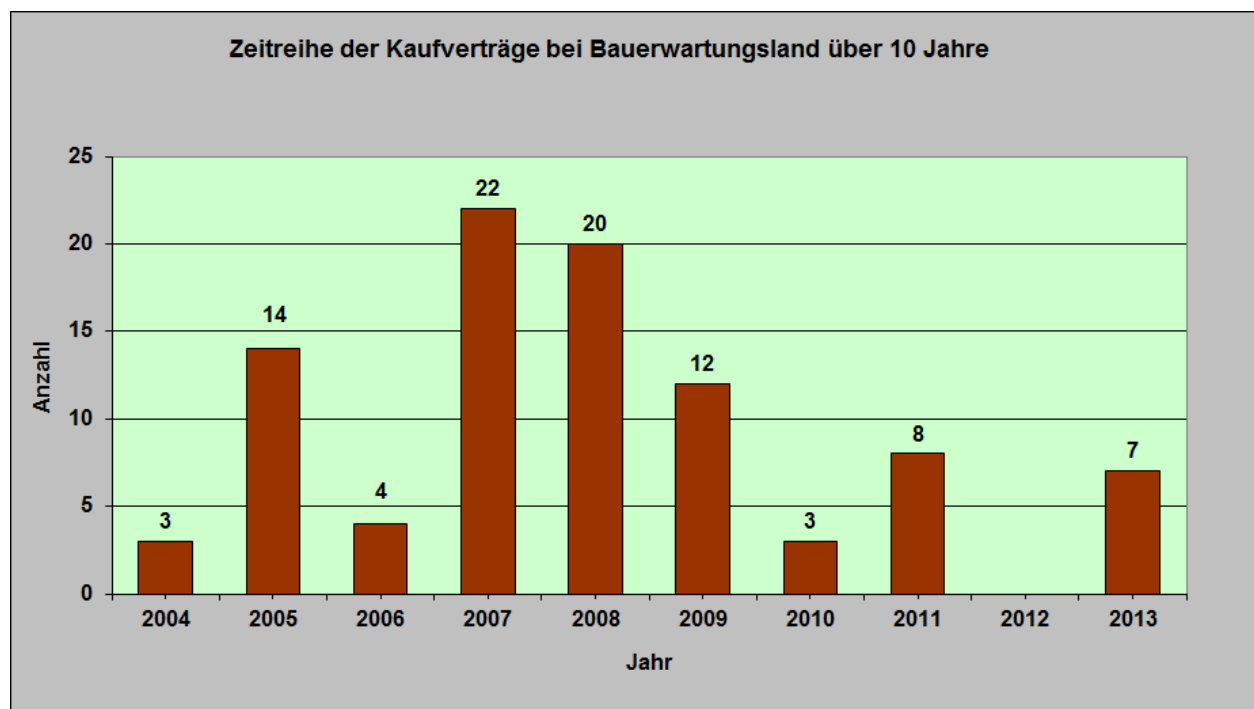


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

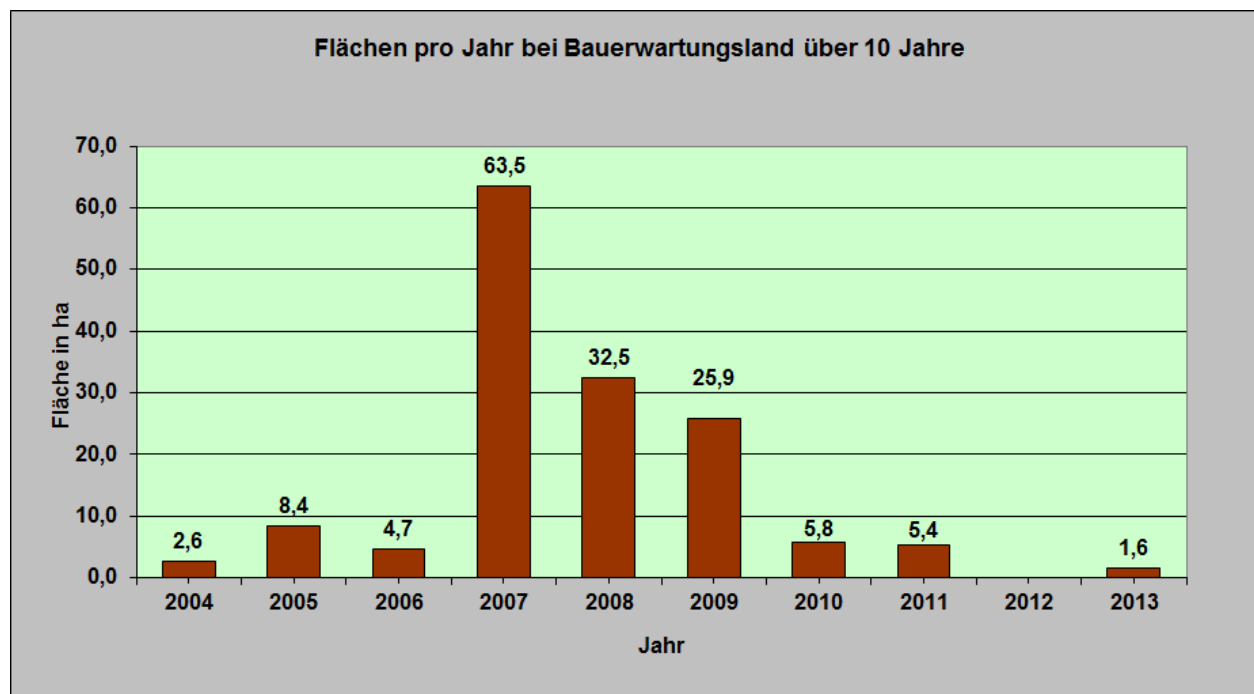


Abb. Flächenumsätze

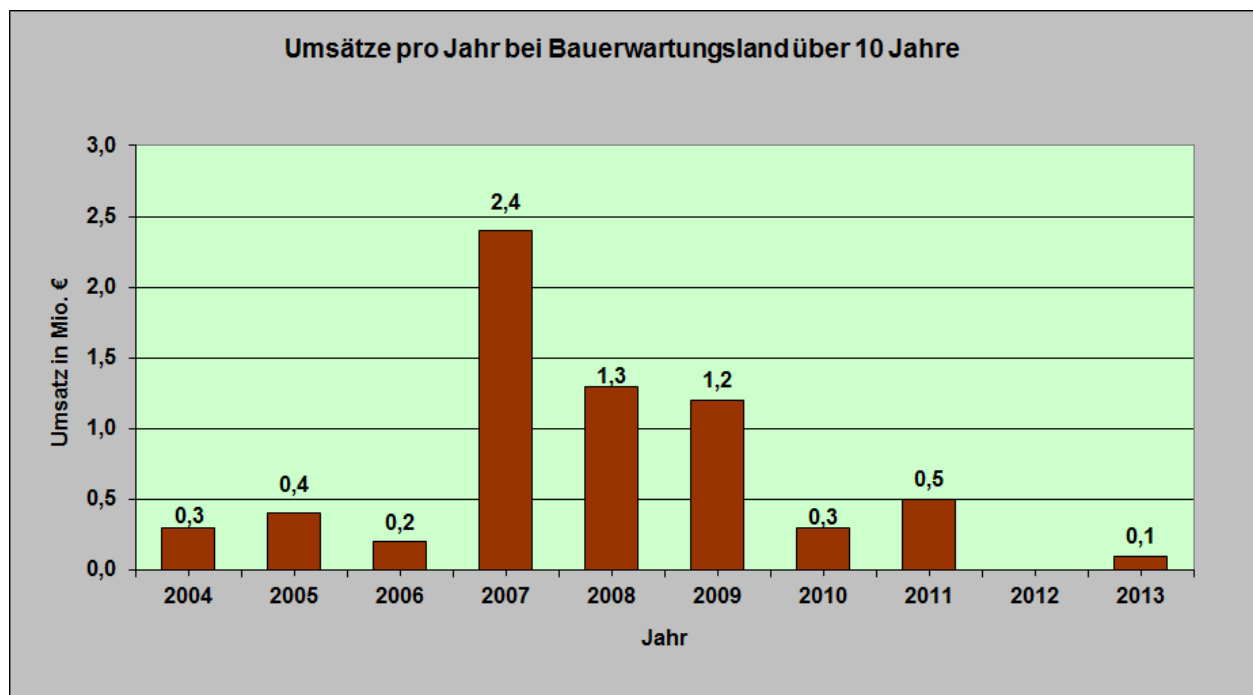


Abb.: Geldumsätze

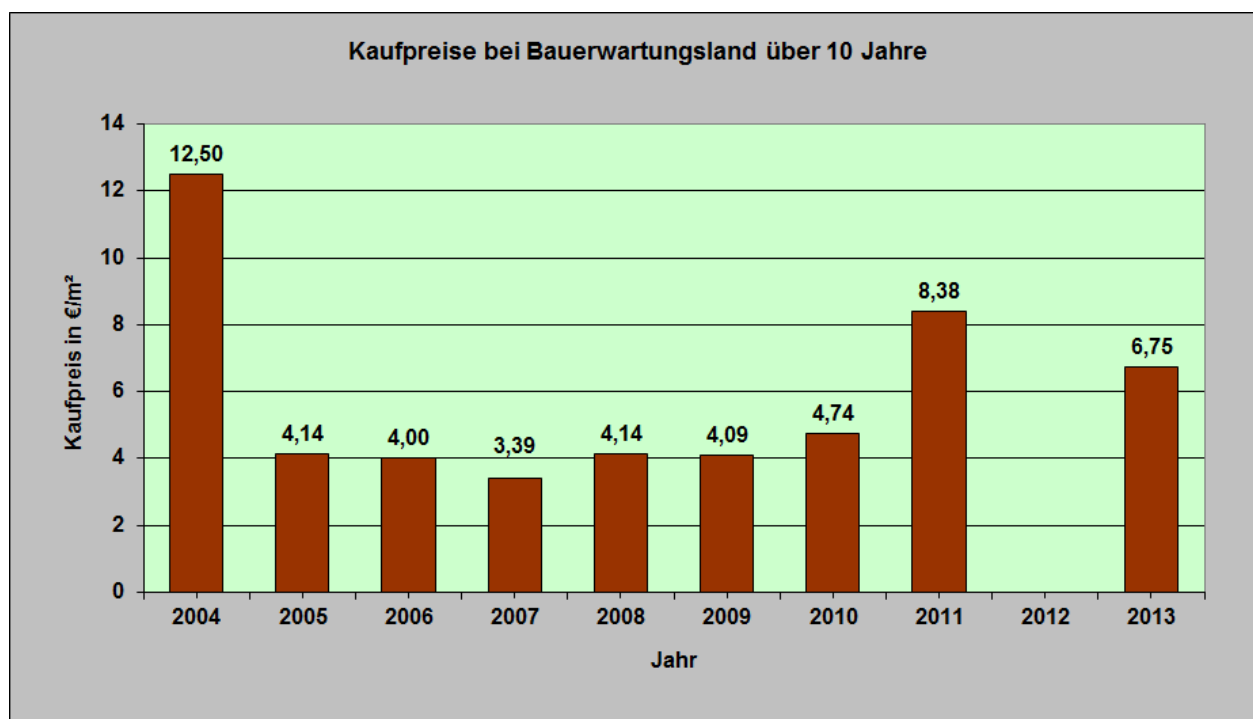


Abb.: Kaufpreise

Im Jahr 2013 wurden 7 Kaufverträge für Bauerwartungsland abgeschlossen und ausgewertet. Dabei wurden 1,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz erreichte dabei 0,1 Mio. €.

5.1.1.5.2 Rohbauland

Der Auswertung liegen Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 100 m² zu Grunde.

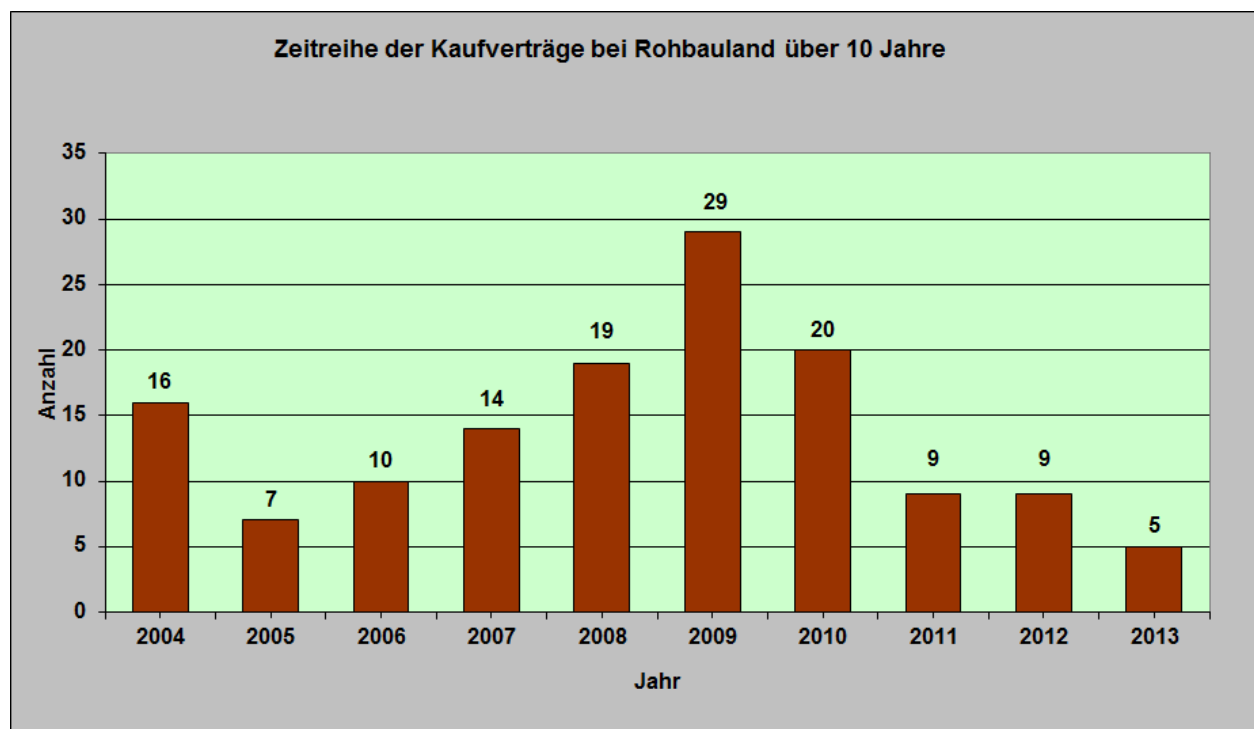


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

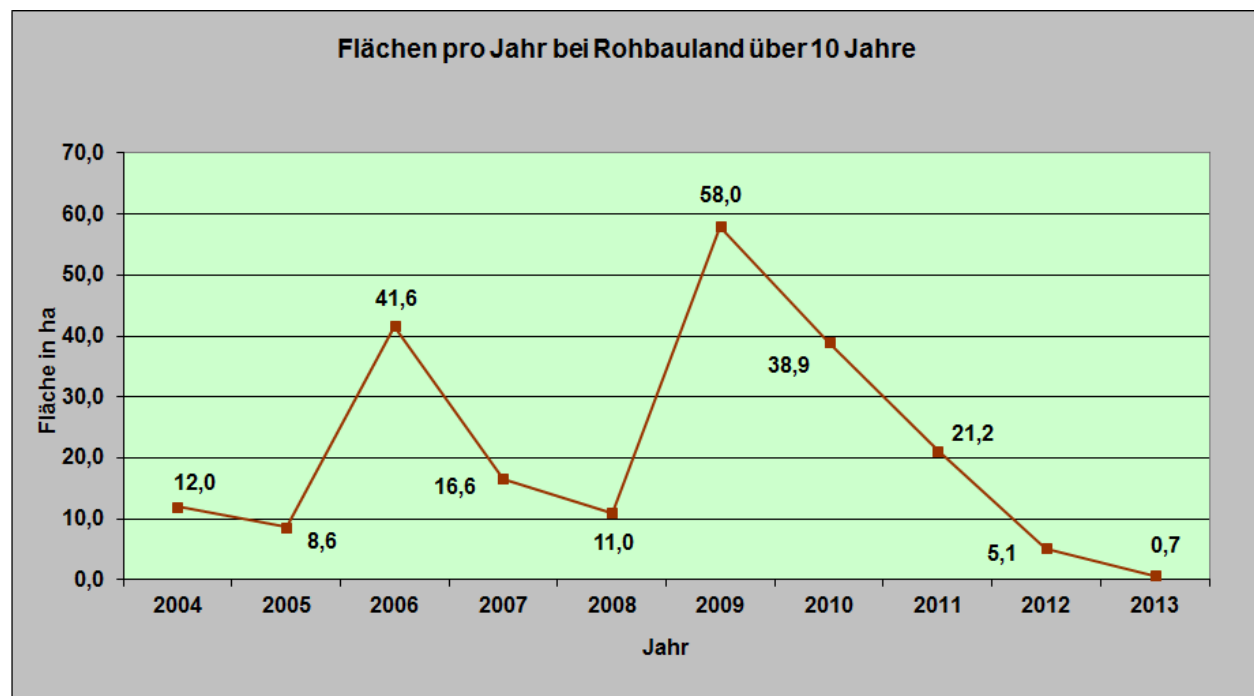


Abb.: Flächenumsätze

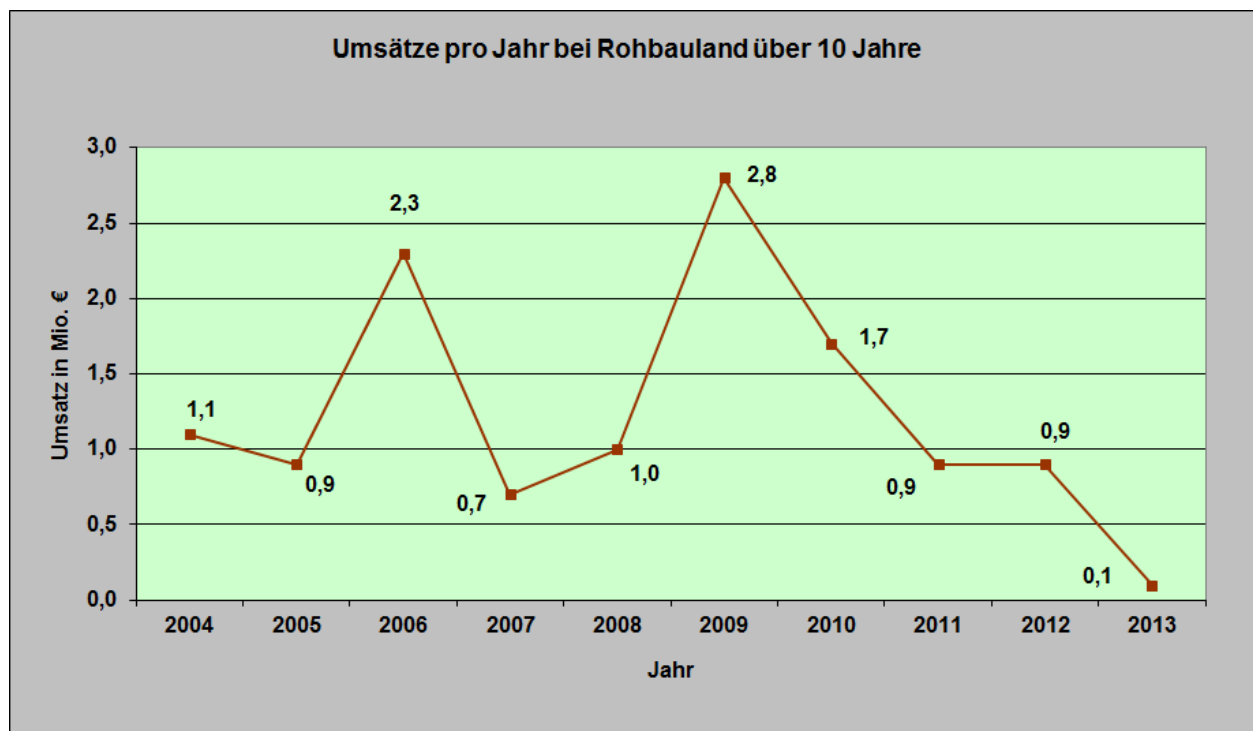


Abb.: Geldumsätze

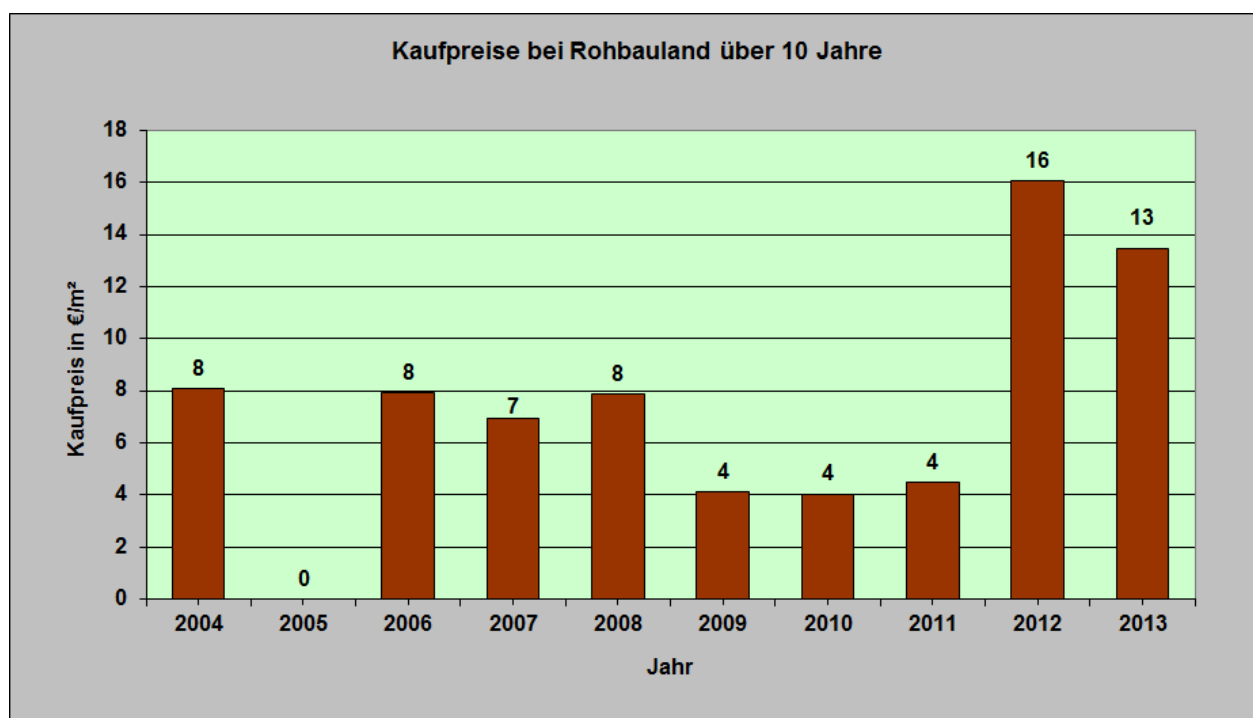


Abb.: Kaufpreise

Im Jahr 2013 wurden 0,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt, damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 4,4 ha (ca. 84 %) ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,1 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 0,8 Mio. € (ca. 89 %). Flächen- und Geldumsätze sind seit 2009 stark rückläufig.

Die Kaufpreise in den Jahren 2012 und 2013 sind auf Grund der geringen Grundstücksflächen stark gestiegen. Sie lagen im Jahre 2013 bei ca. 13 €/m².

5.1.1.6 Erholungsgrundstücke

Erholungsgrundstücke sind Grundstücke, die mit Ferienhäusern bzw. mit Wochenendhäusern bebaut sind.

Es wurden bei dieser Auswertung Grundstücke mit einer baulichen Nutzung Wochenend- und Ferienhausgrundstück, sowie einer Flächengröße von 100 m² bis 1500 m², selektiert.

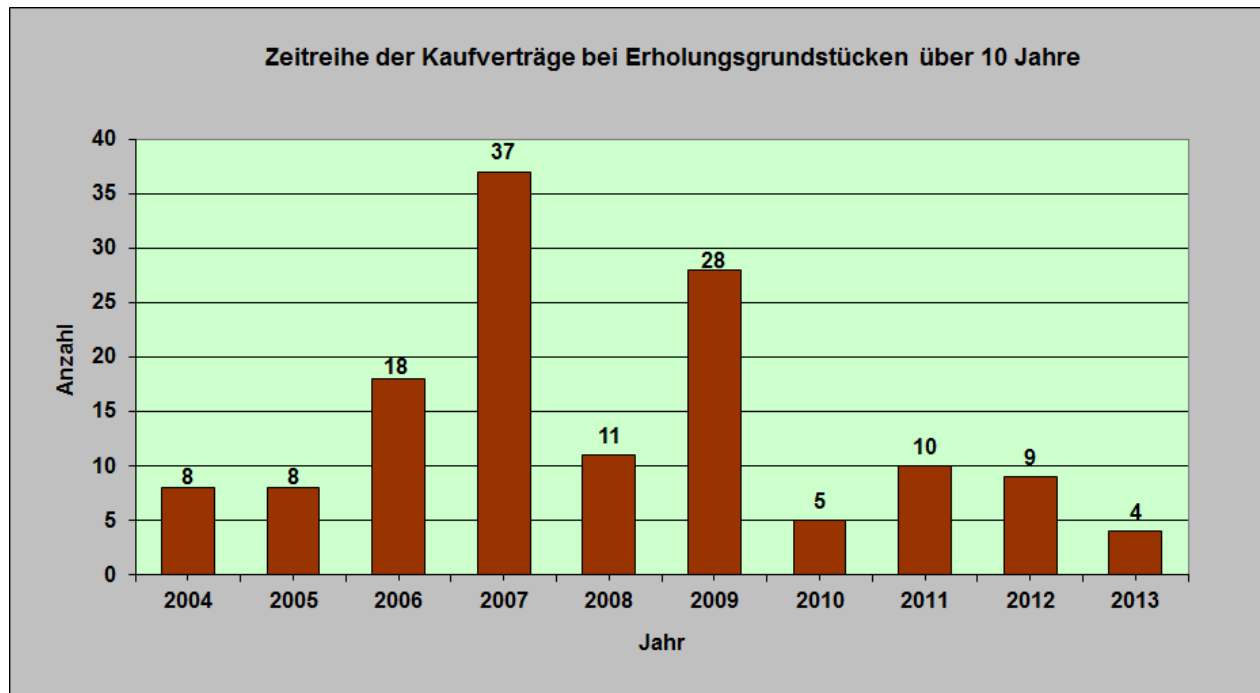


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

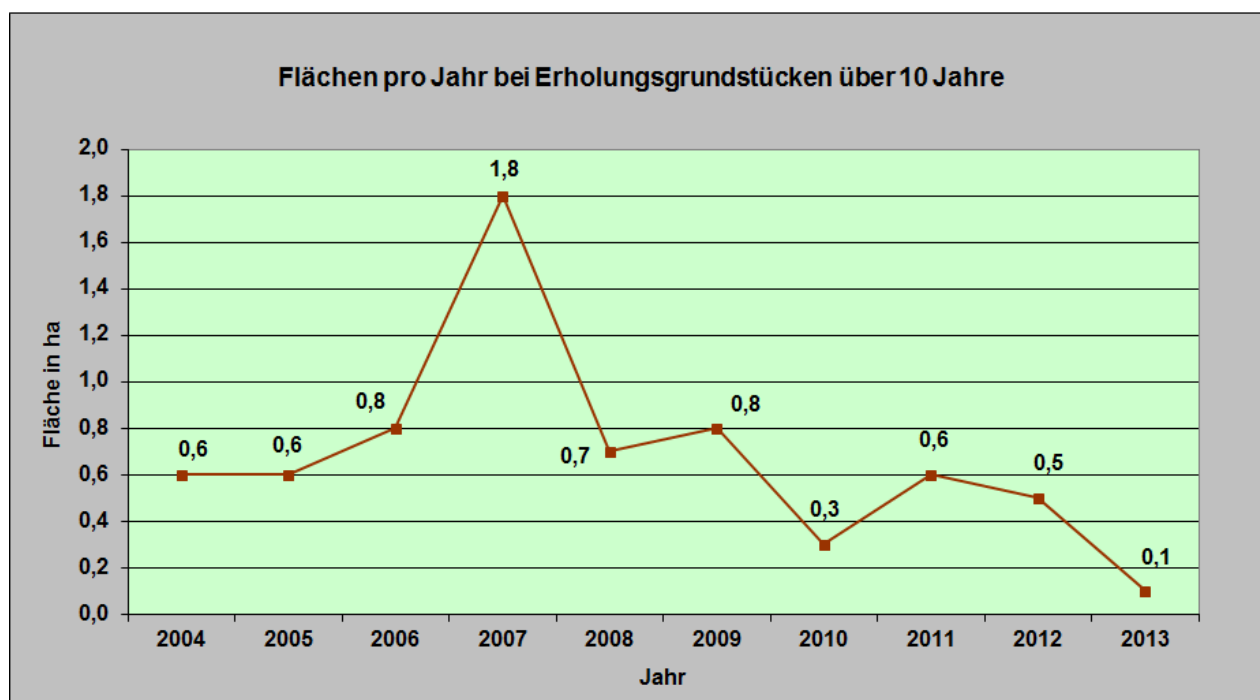


Abb.: Flächenumsätze

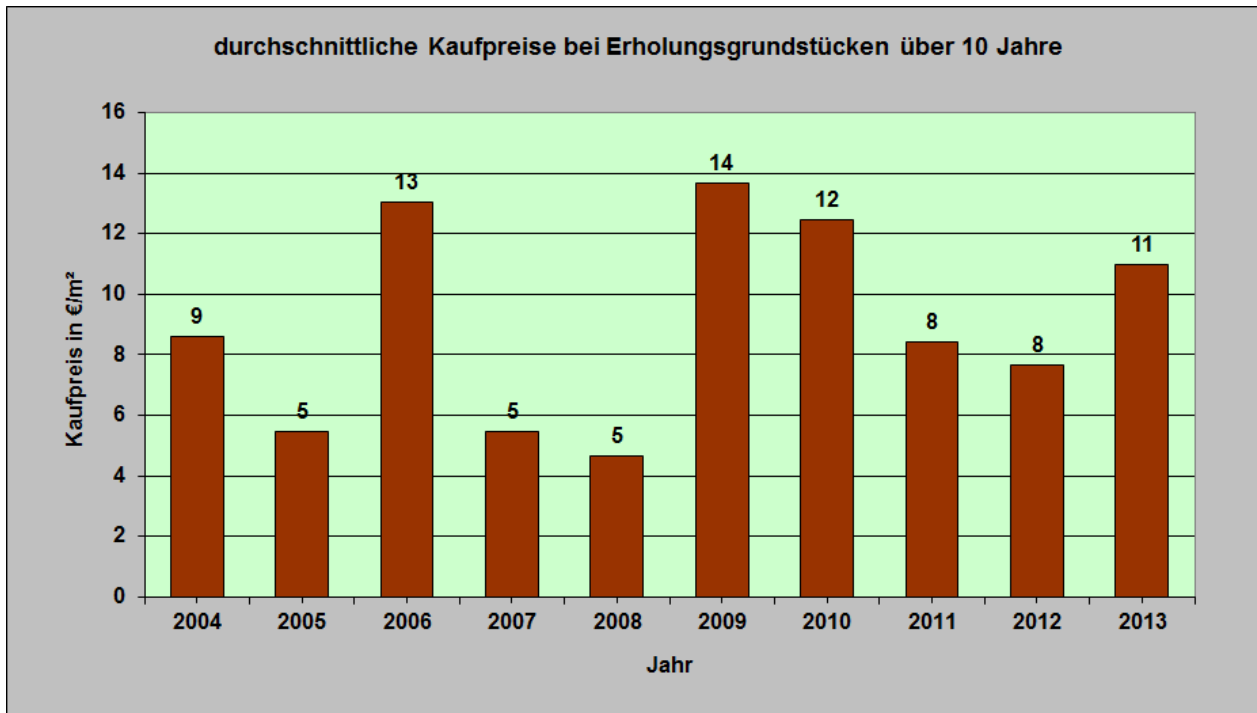


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge bei *Erholungsgrundstücken* war im Jahr 2007 mit 37 Verträgen am höchsten, im Berichtsjahr 2013 lagen 4 Verträge vor. Der Flächenumsatz war ebenfalls im Jahr 2007 mit 1,8 ha am größten, 2013 betrug dieser nur noch 0,1 ha. Zum Geldumsatz des Berichtsjahres können keine Angaben gemacht werden, da die Auswertung in Mio. € erfolgte und die umgesetzten Beträge zu gering waren.

Die durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, bewegen sich im Berichtszeitraum zwischen 5 €/m² und 14 €/m². Die großen Schwankungen in den Kaufpreisen resultieren aus der individuellen Lage der Kaufobjekte.

5.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Ackerland
- Grünland
- Forst (Wald mit Bestand)

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete) sowie Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, sowie keine Flächengrößenbeschränkungen.

Die aufgezeigten Diagramme stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Änderung zum Vorjahr sowie den Flächenumsatz der *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dar. Sonstige Flächen (z.B. gemischt genutzte Flächen, die keiner speziellen Nutzungsart zugeordnet werden können) wurden nicht separat ausgewertet.

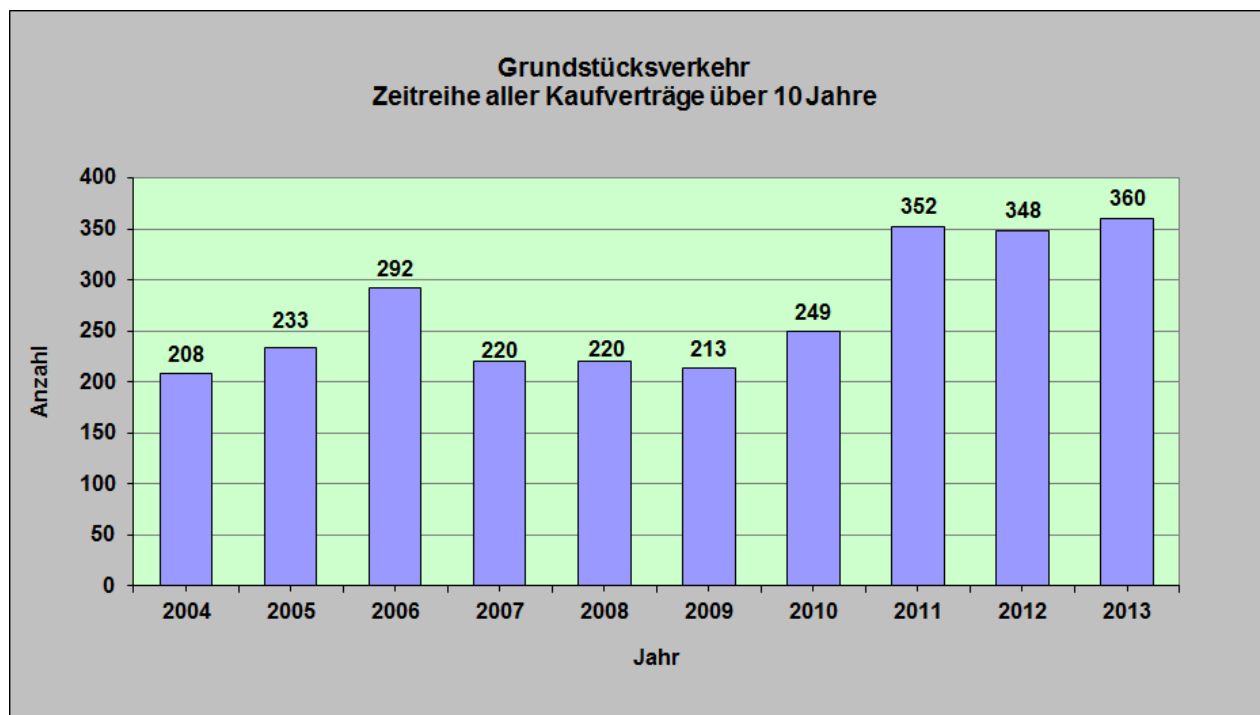


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

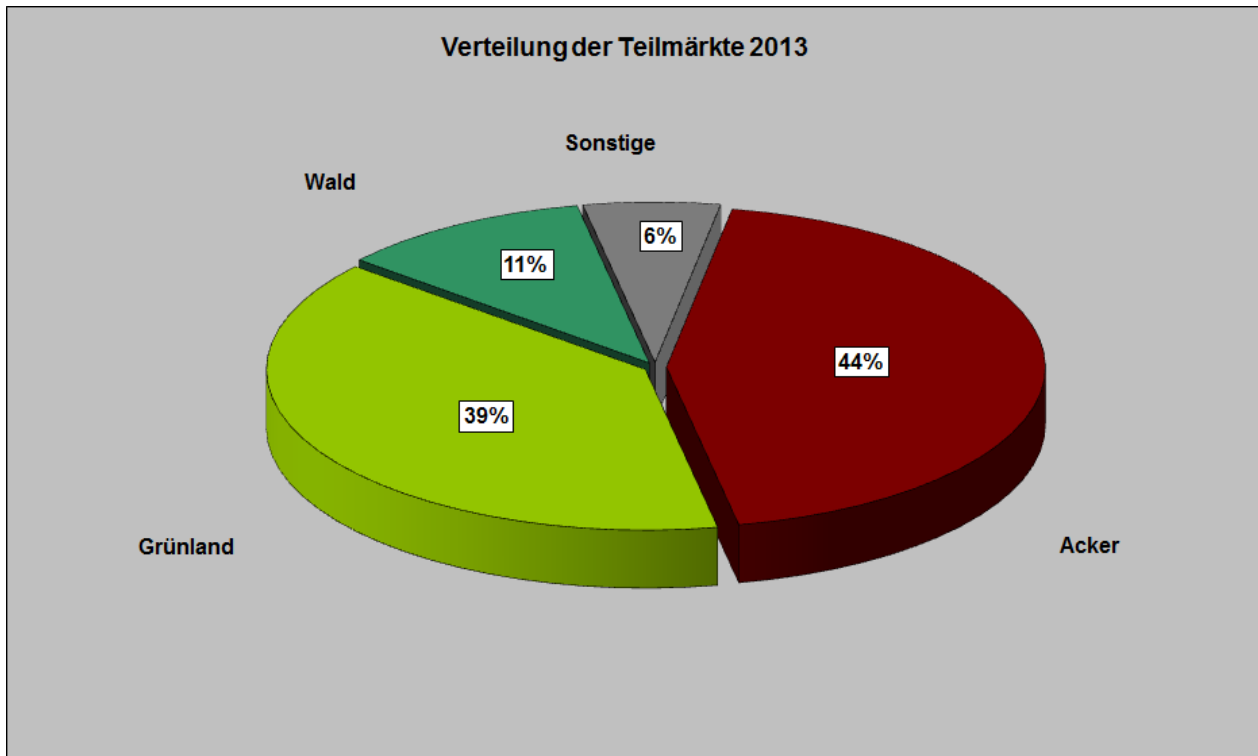


Abb.: Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

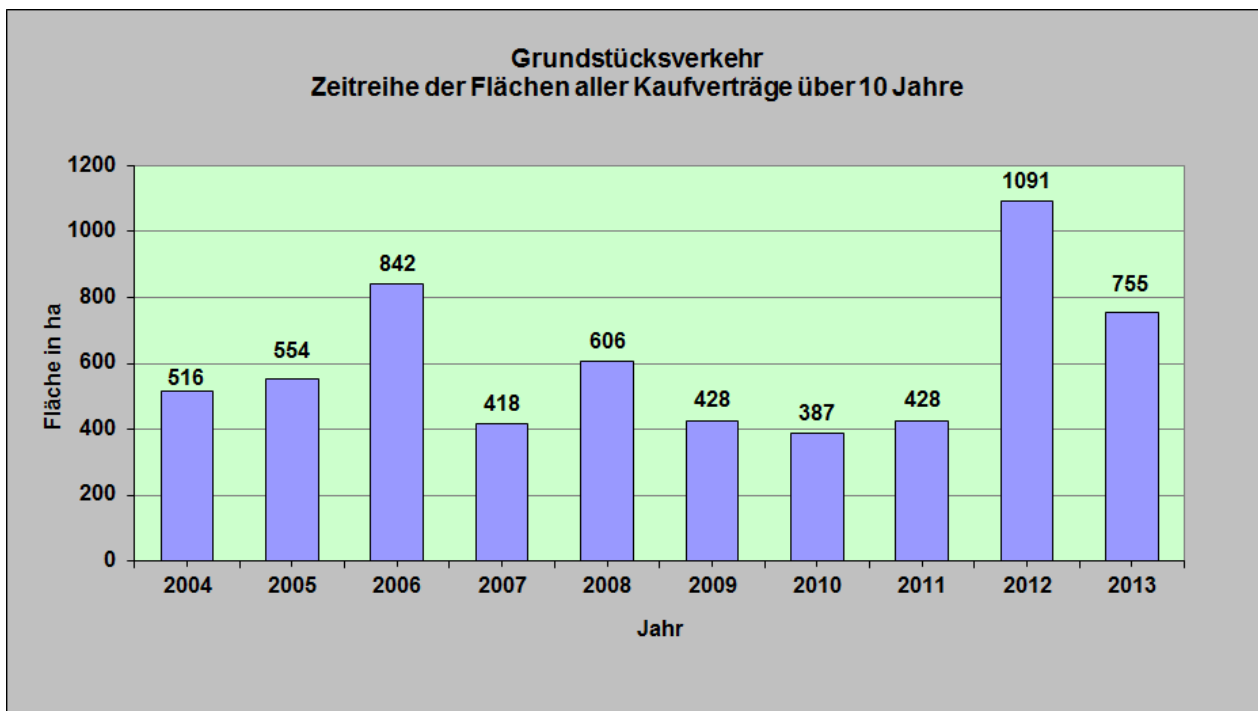


Abb.: Flächenumsätze

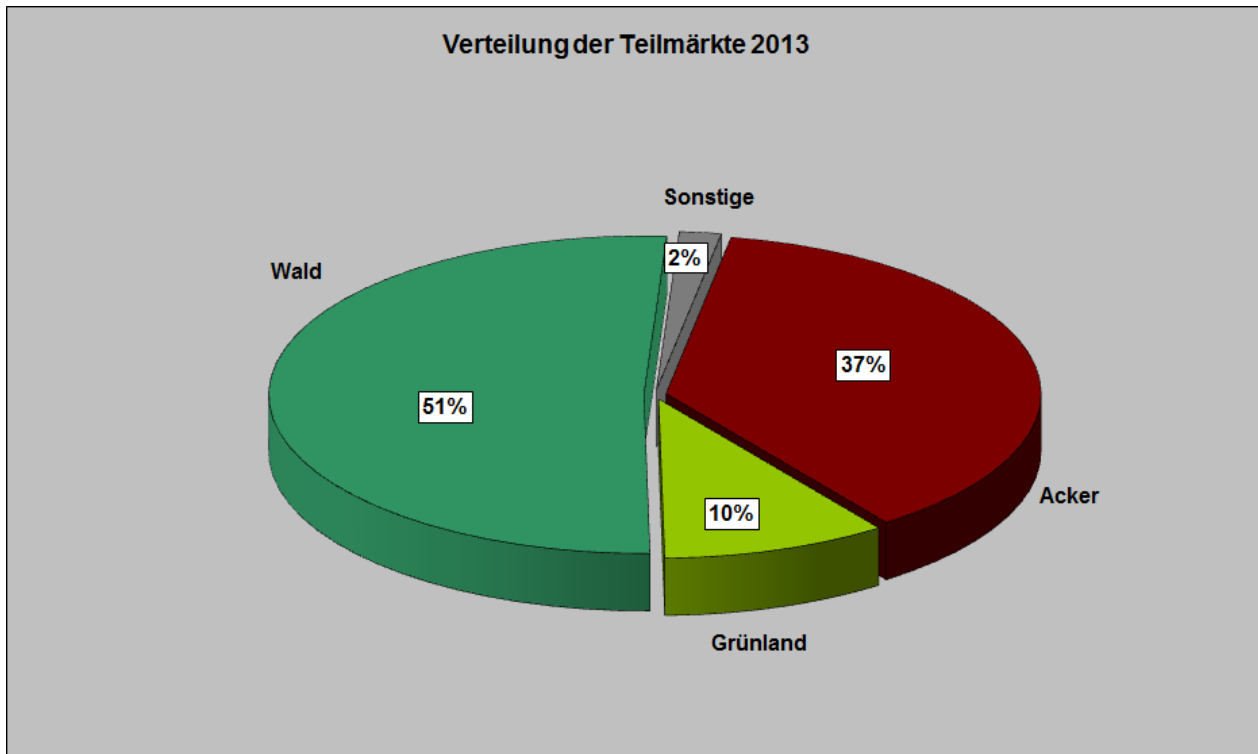


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

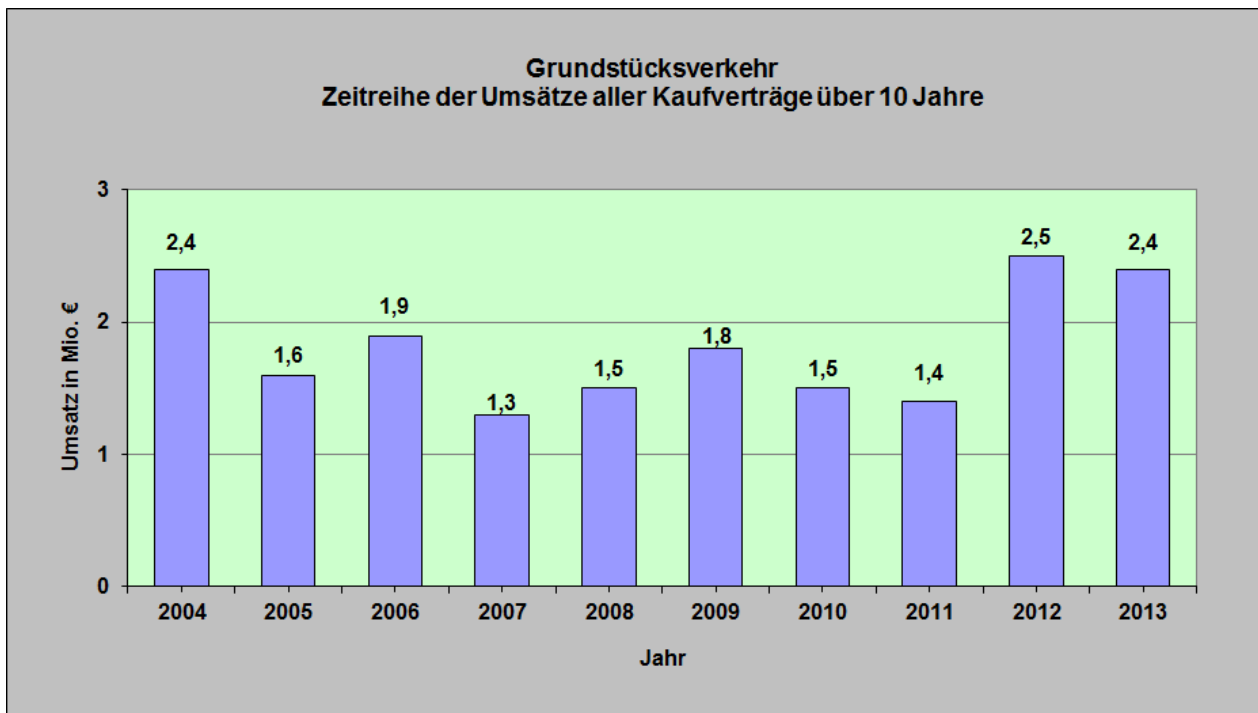


Abb.: Geldumsätze

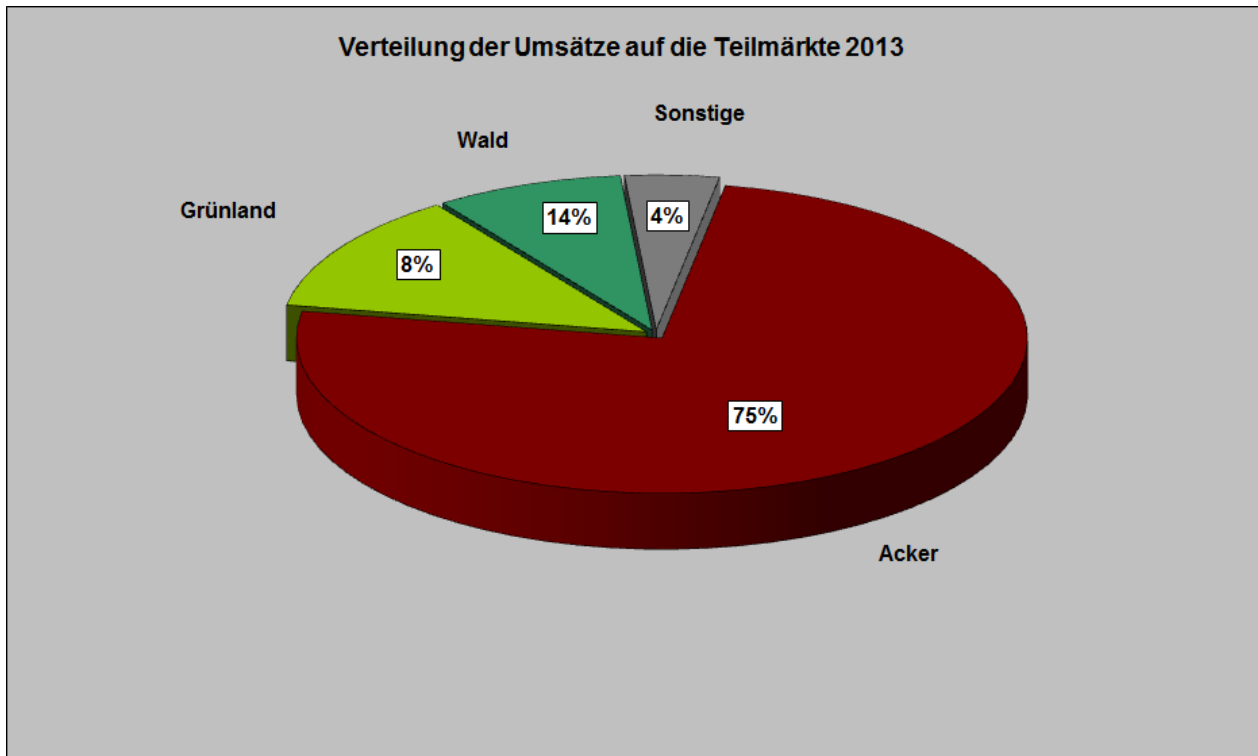


Abb.: Geldumsätze, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg von 348 im Jahr 2012 auf 360 im Berichtsjahr 2013. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr beträgt hier ca. 3%.

Der Flächenumsatz verringerte sich zum Vorjahr um 336 ha auf 755 ha. Das bedeutet eine Verringerung des Flächenumsatzes um ca. 31 %. Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 1,2 Mio. € und ist leicht rückläufig.

5.1.2.1 Ackerland

Die untenstehenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kaufverträge, den Flächen- und Geldumsatz und den durchschnittlichen Kaufpreis im Berichtszeitraum dar.

Der Auswertung liegen Kaufverträge mit einem Flächenerwerb größer 1000 m² bzw. einer Nutzung „ohne Gebäude und ohne Inventar“ zu Grunde.

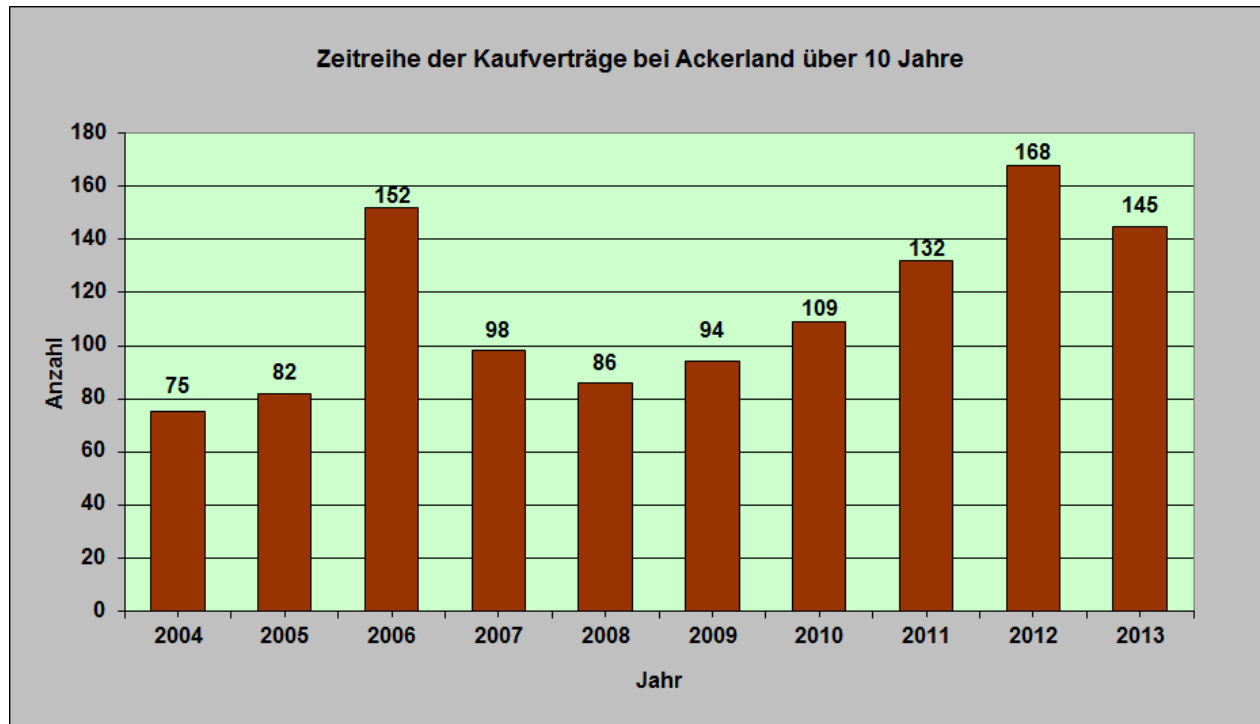


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

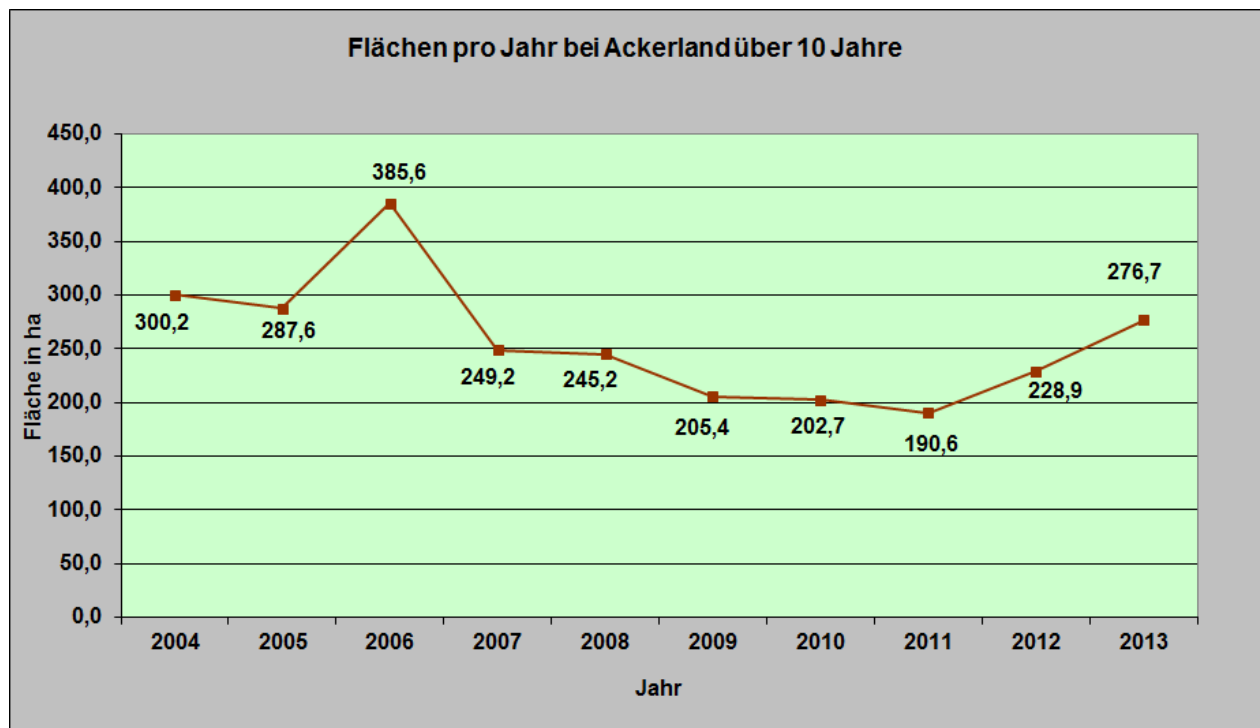


Abb.: Flächenumsätze

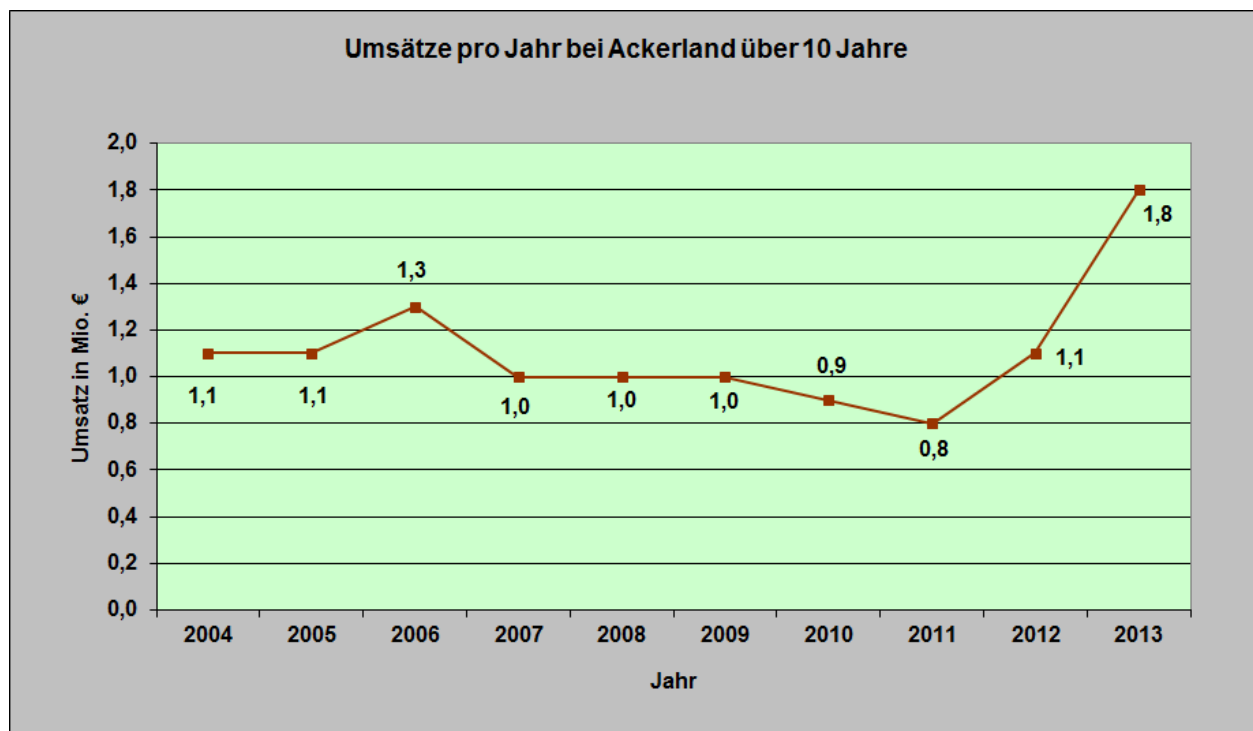


Abb.: Geldumsätze

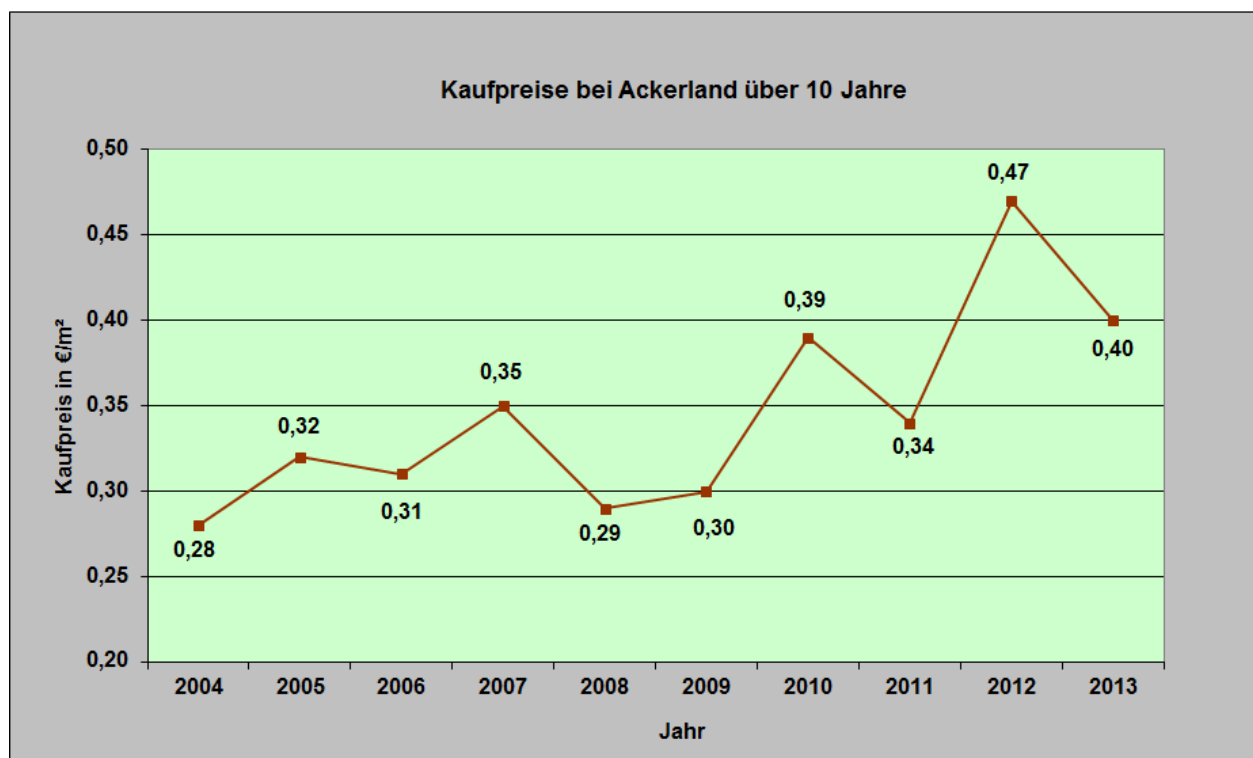


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* hat sich im Berichtszeitraum um 23 Kauffälle verringert. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 14 %.

Der Flächenumsatz ist in den letzten beiden Jahren wieder ansteigend. Im Berichtsjahr wurden ca. 276,7 ha umgesetzt, dies entspricht einer Flächenumsatzsteigerung von ca. 12 %.

Der Geldumsatz betrug 2013 1,8 Mio. € und ist zum Vorjahr um 0,7 Mio. € gestiegen. Diese Geldumsatzsteigerung entspricht ca. 64 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche Ackerland betrug im Berichtsjahr 2013 0,40 €/m². Zum Vorjahr ist ein Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises für Ackerland um ca. 15 % zu verzeichnen.

5.1.2.2 Grünland

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kaufverträge, den Flächenumsatz, den Geldumsatz und den durchschnittlichen Kaufpreis im Berichtszeitraum dar.

Bei der Auswertung wurden Kaufverträge mit einem Flächenerwerb größer 1000 m² bzw. mit einer Nutzung „ohne Gebäude und ohne Inventar“ berücksichtigt.

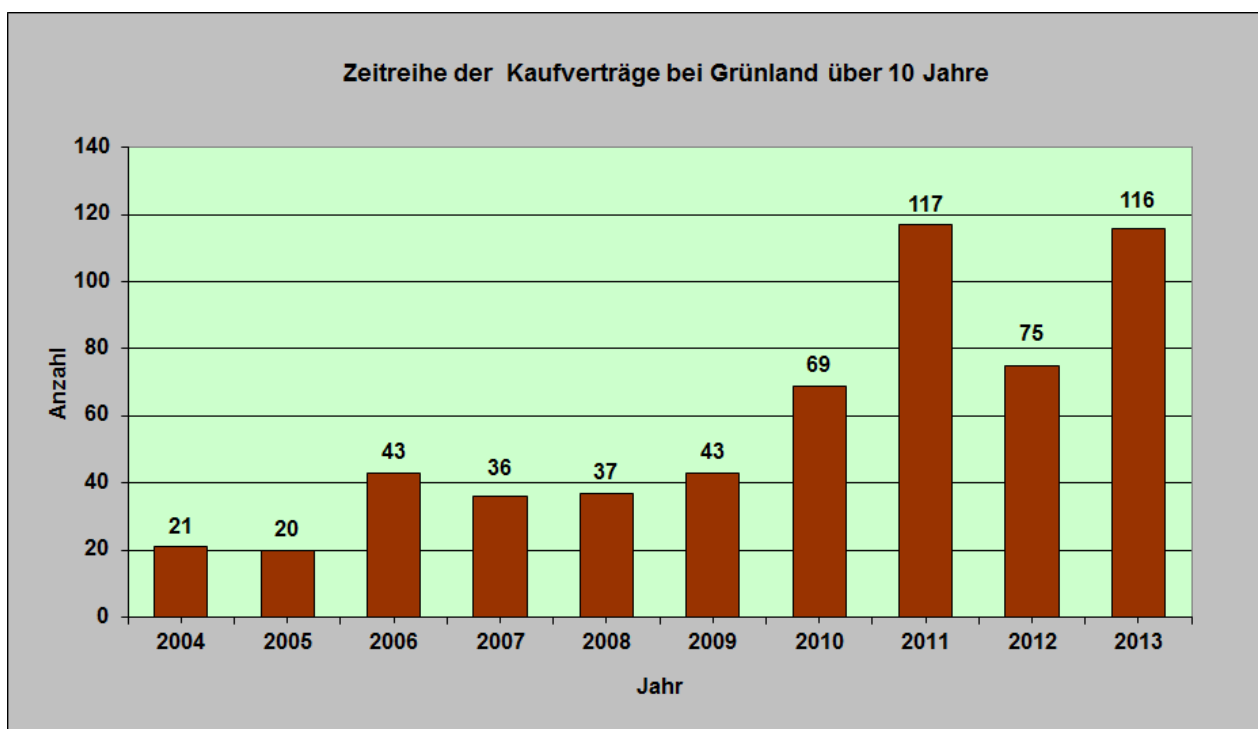


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

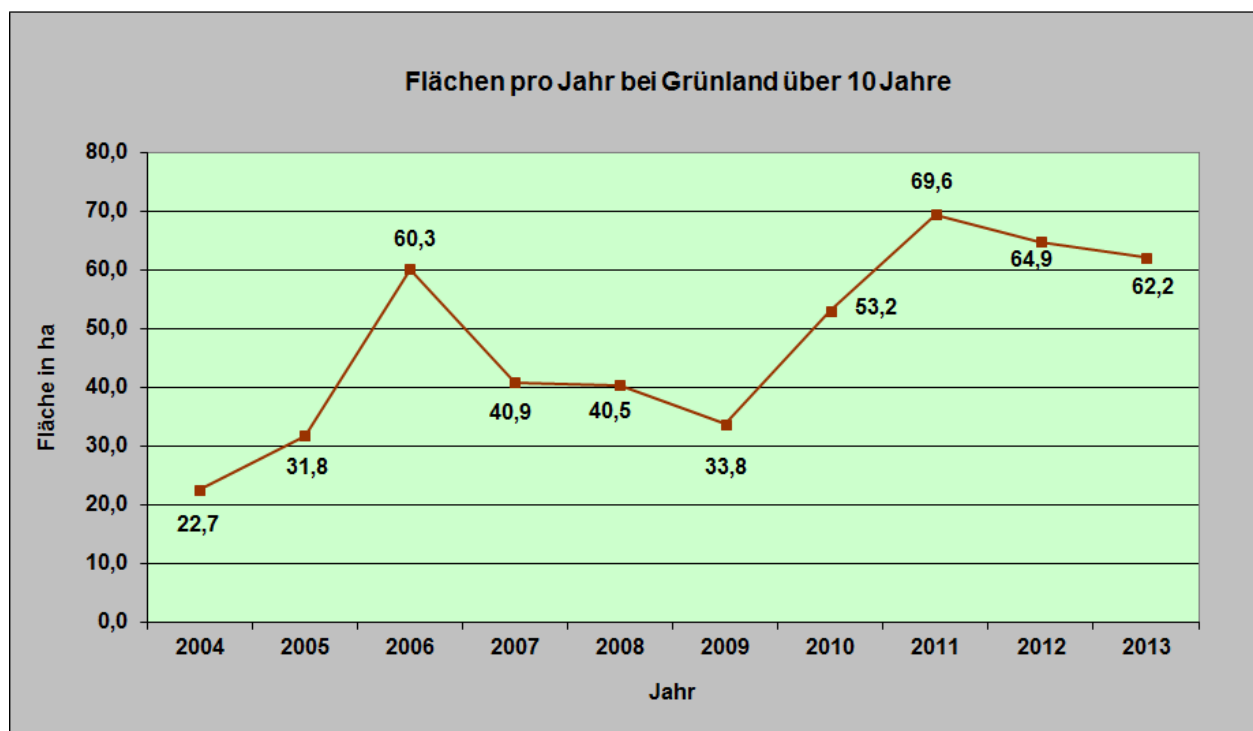


Abb.: Flächenumsätze

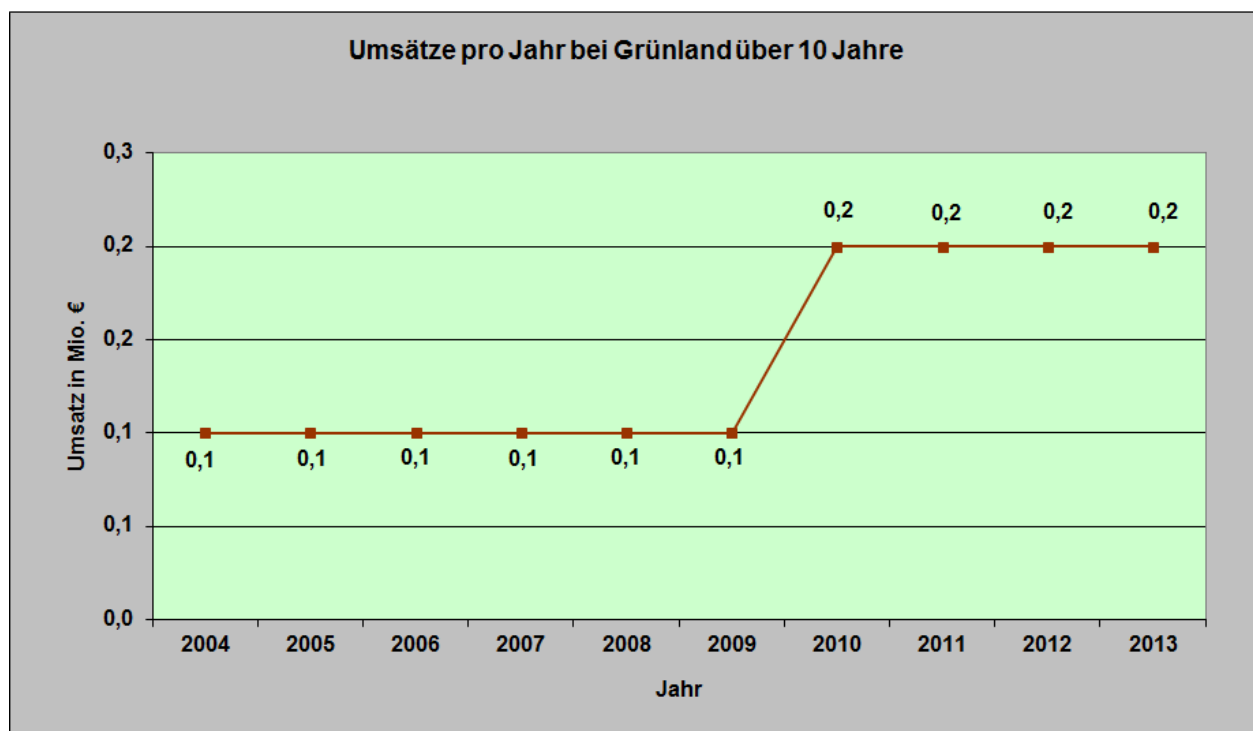


Abb.: Geldumsätze

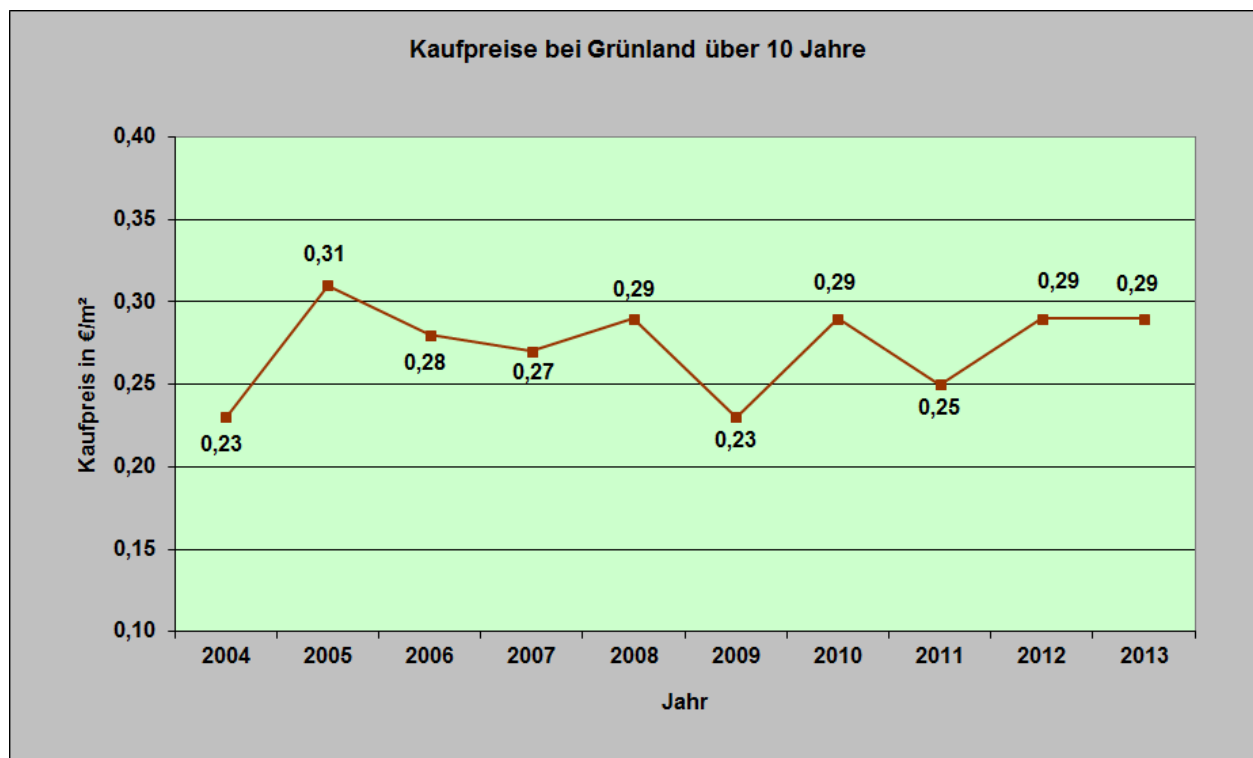


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 75 im Jahr 2012 auf 116 im Jahr 2013 sprunghaft an. Der Anstieg der Kaufverträge von *Grünland* betrug ca. 55 %. Es wurde etwa der Stand aus dem Jahre 2011 erreicht.

Der Flächenumsatz mit 62,2 ha im Berichtsjahr 2013 ist um ca. 4 % im Vergleich zum Vorjahr leicht gefallen.

Der Geldumsatz betrug 0,2 Mio. € und ist damit gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche *Grünland* ist mit 0,29 €/m² im Berichtszeitraum konstant geblieben.

5.1.2.3 Forst

Die vorstehenden Diagramme stellen die Anzahl der Kaufverträge, die durchschnittlichen Flächenumsätze, den Geldumsatz und die durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtszeitraum dar.

Bei der Auswertung kamen nur Kauffälle mit der Nutzungsart Wald (mit Bestand) und einer Fläche größer 500 m² zum Ansatz.

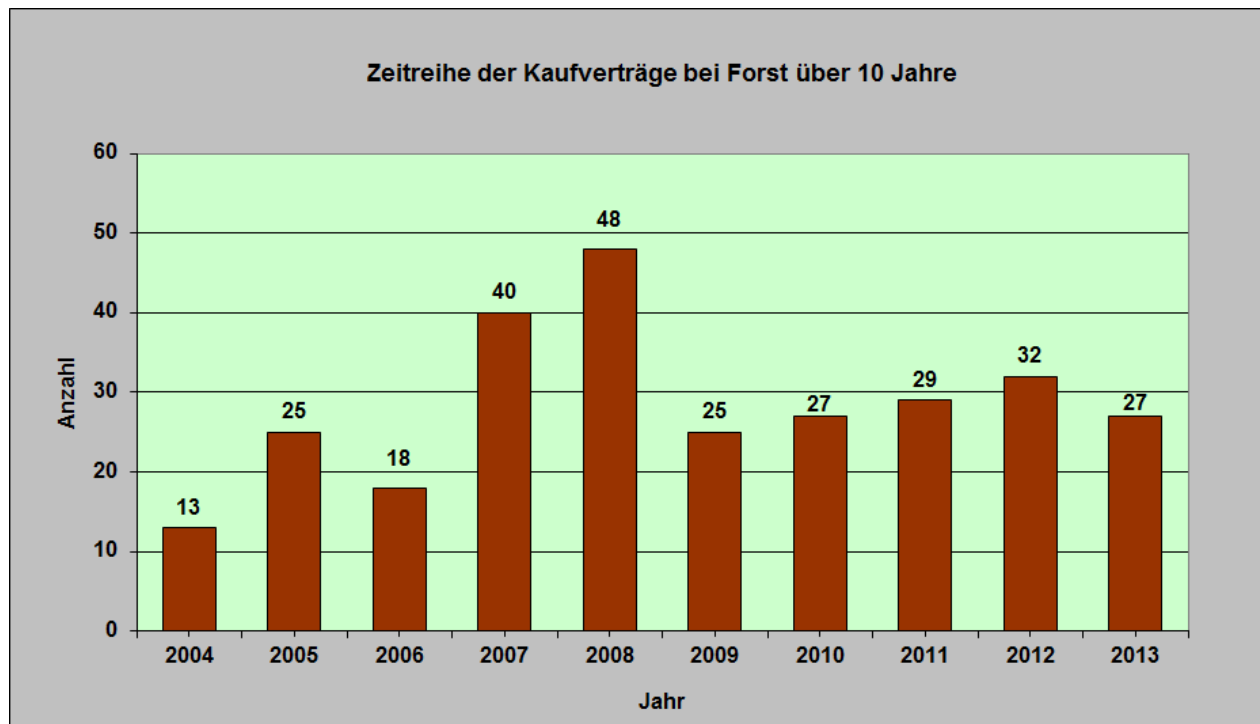


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

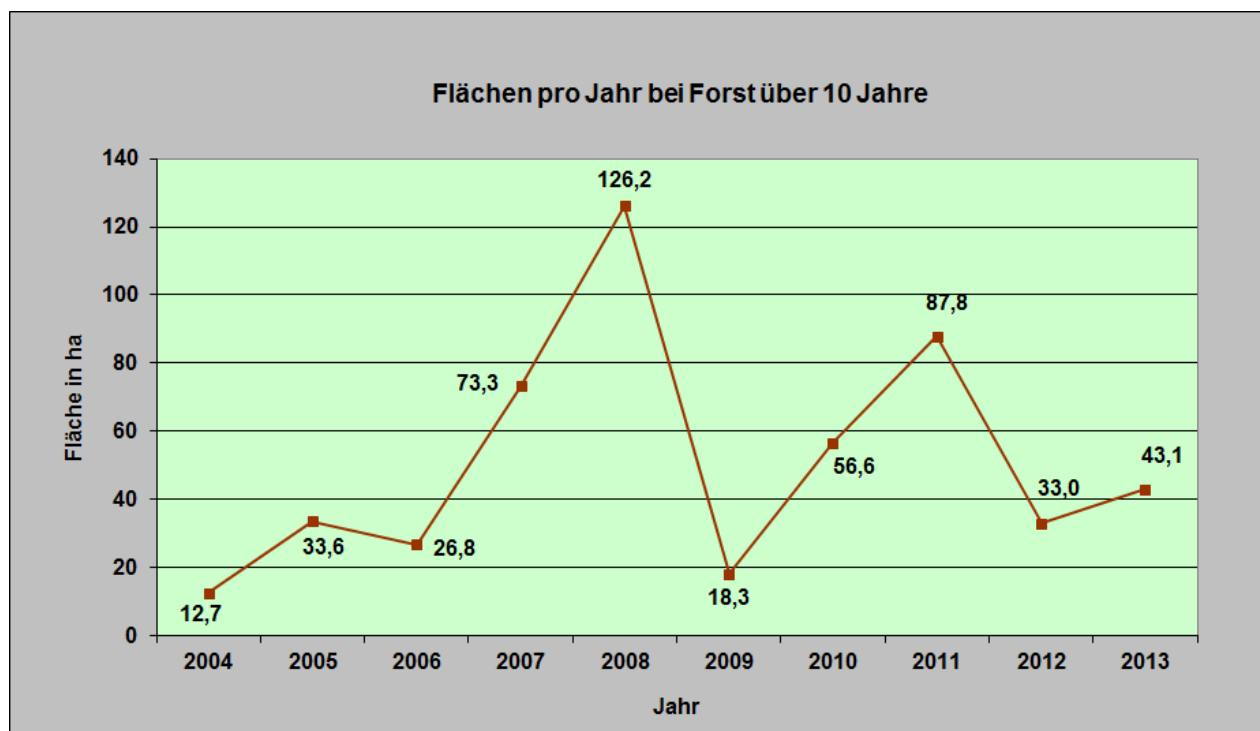


Abb.: Flächenumsätze

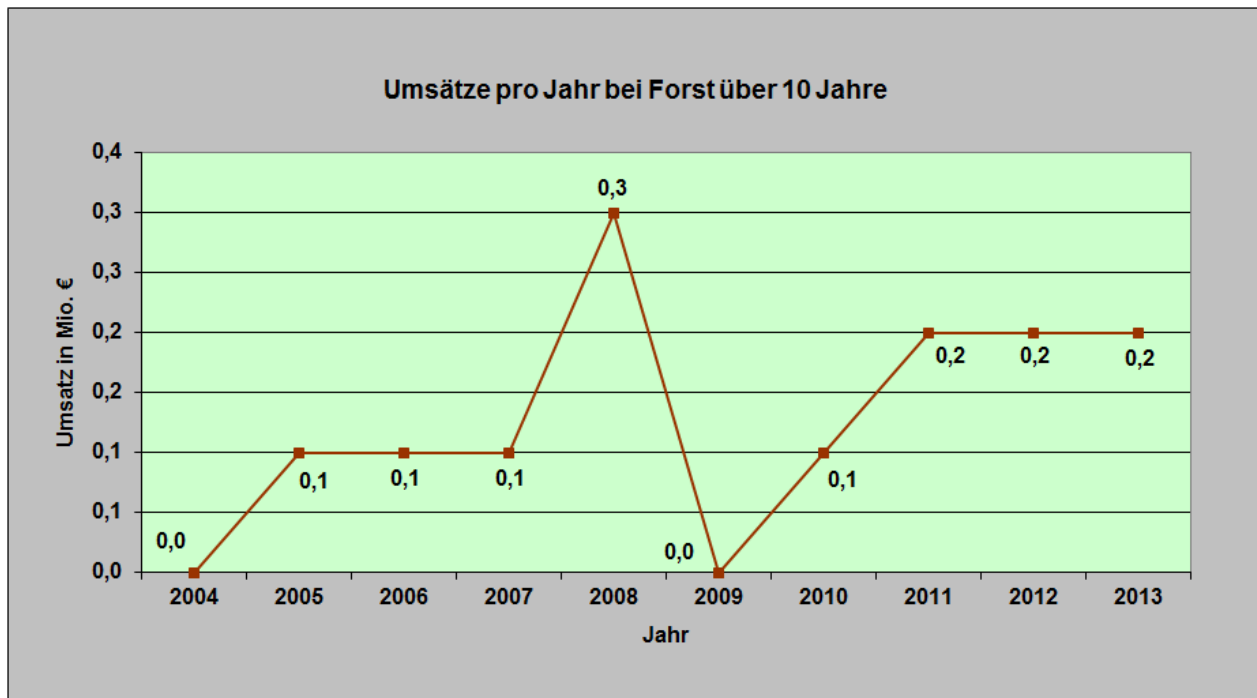


Abb.: Geldumsätze

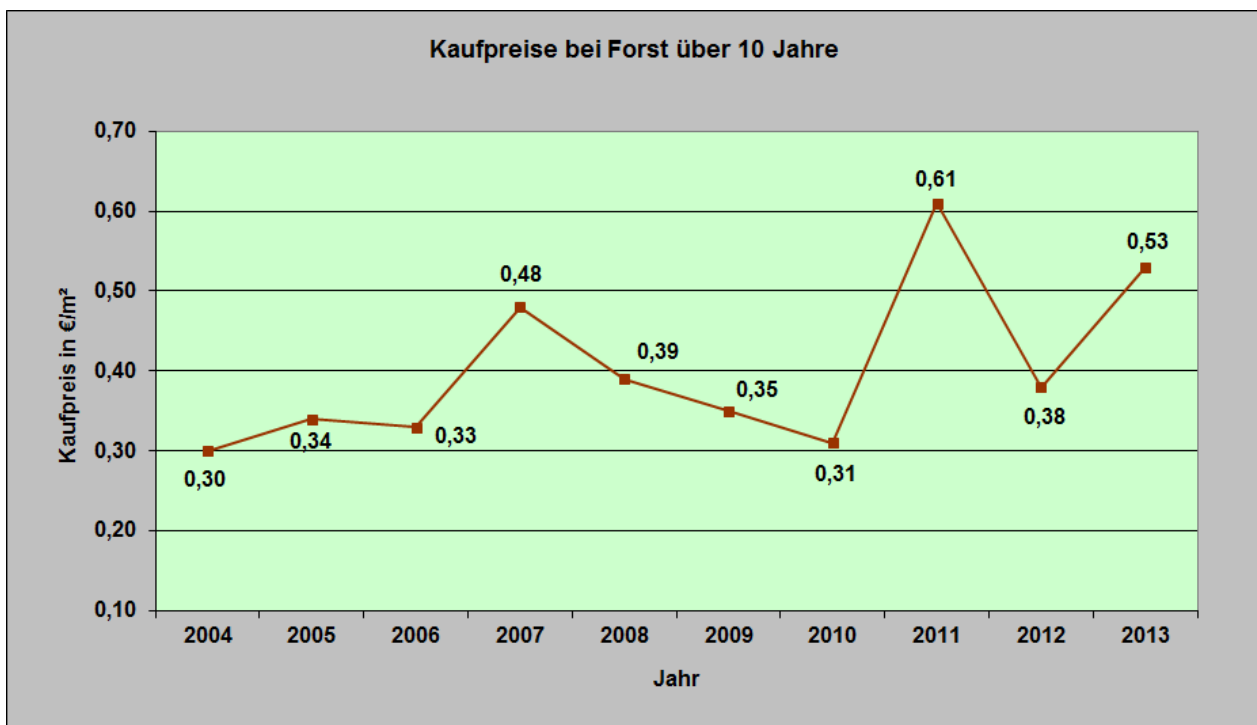


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge ist steigend, sie beträgt im Berichtsjahr ca. +55 %.

Der Flächenumsatz ist leicht auf 43,1 ha gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr 2012 beträgt die Steigerung ca. +31 %. Die Geldumsätze für Waldgrundstücke mit Bestand sind in den letzten beiden Jahren konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche Wald mit Bestand ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 39 % angestiegen.

5.1.3 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *Sonstige Flächen* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen
- Gärten im Außenbereich
- Unland

5.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung sind definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre Landschafts- und Verkehrslage, 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.

Dieser Auswertung liegen Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 200 m² zu Grunde.

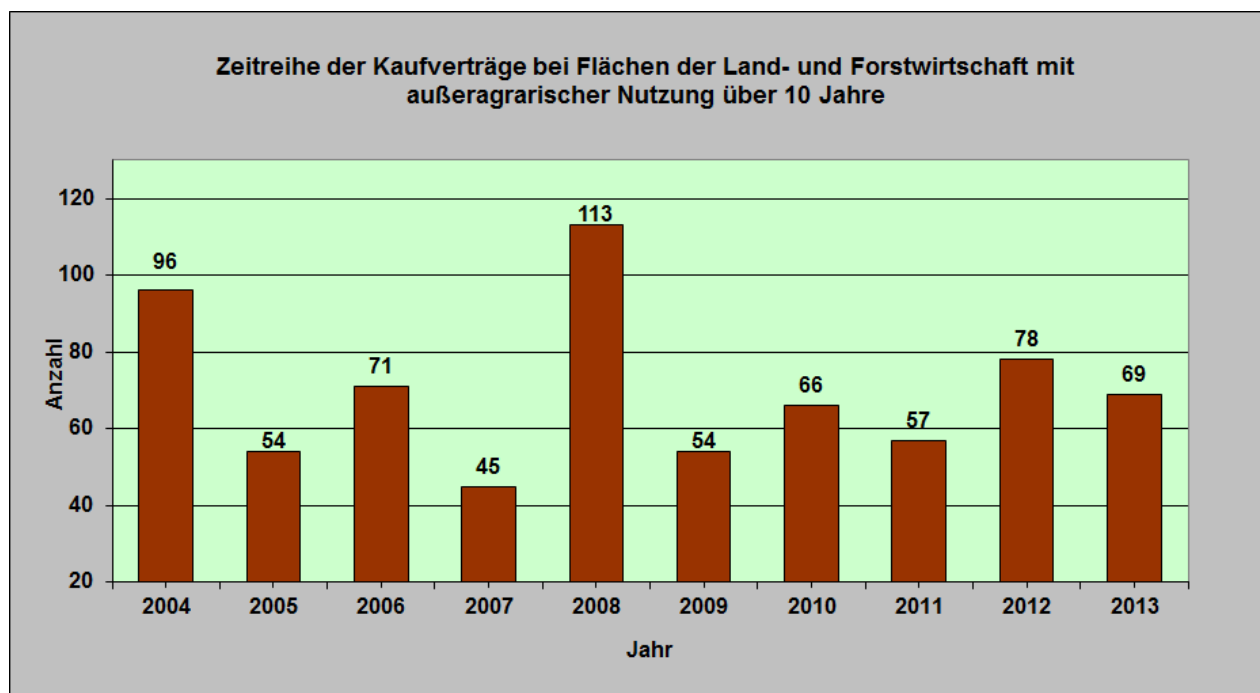


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

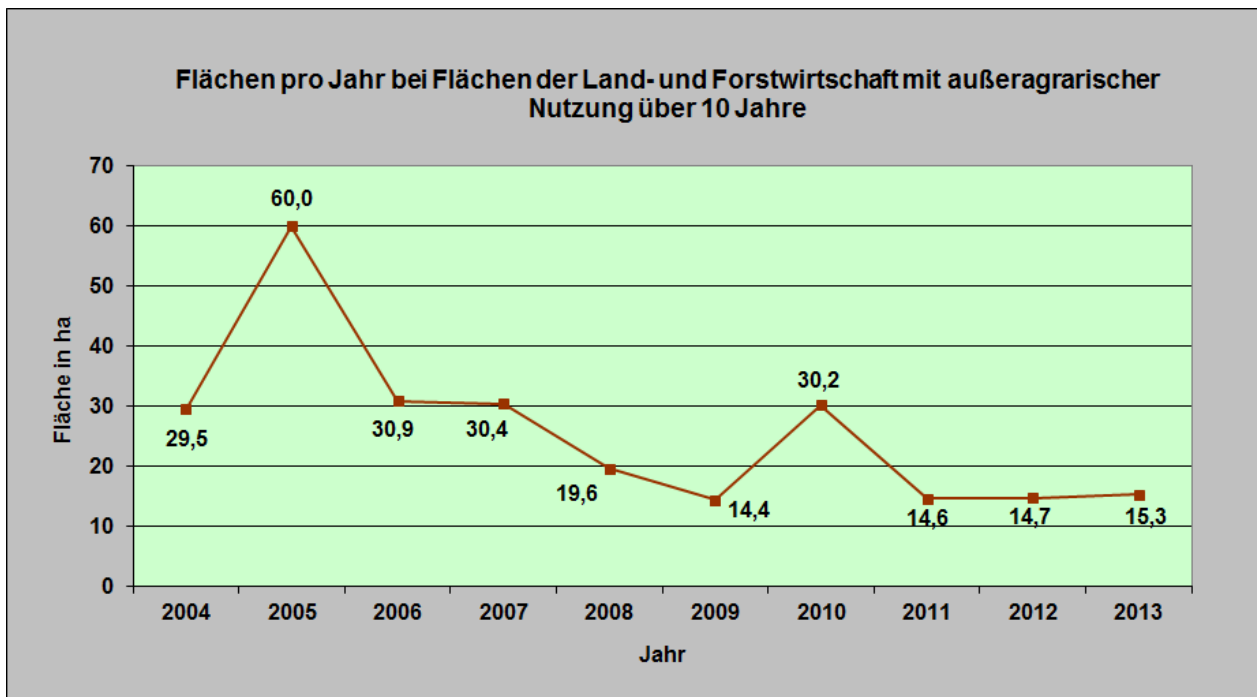


Abb.: Flächenumsätze

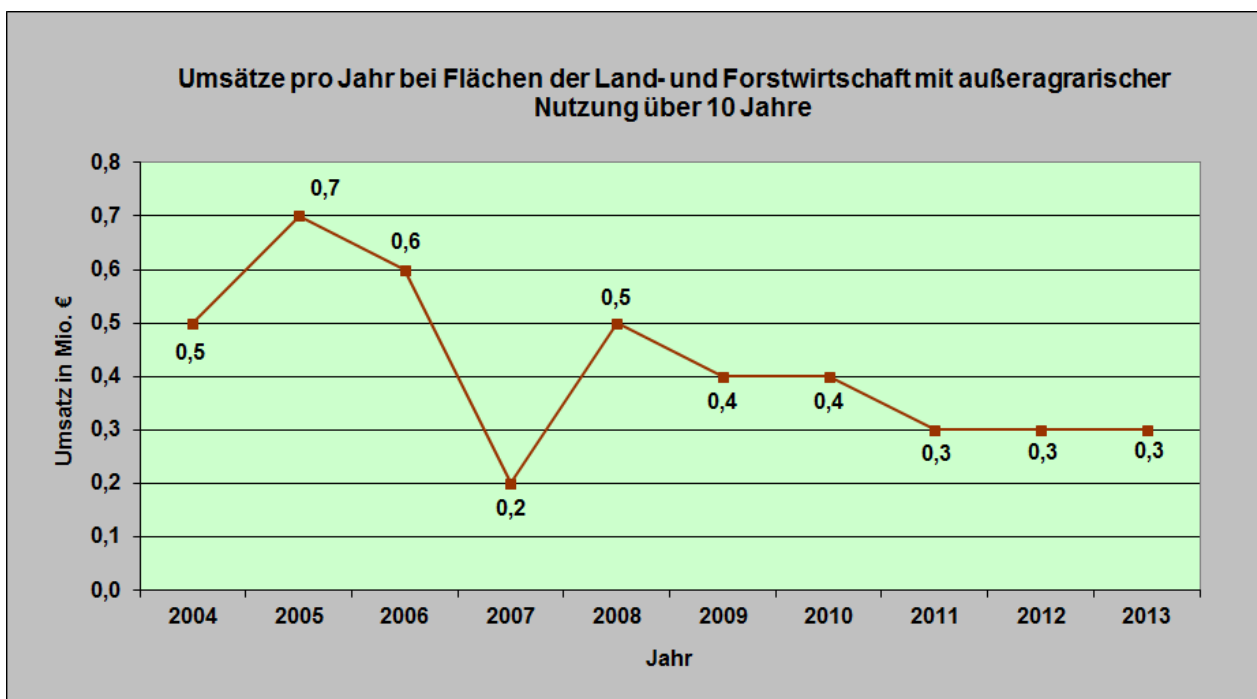


Abb.: Geldumsätze

Die Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung erreichte im Betrachtungszeitraum im Jahr 2008 den Höchststand mit 113 Kauffällen. Im Jahr 2013 wurden 69 Kaufverträge abgeschlossen und ausgewertet. Der Rückgang zum Vorjahr beträgt ca. 12 %. Der Flächenumsatz ist in den letzten beiden Jahren fast konstant geblieben, er stieg um 0,6 ha. Dies entspricht einer Veränderung von ca. + 4 %. Äquivalent mit dem Flächenumsatz ist der Geldumsatz konstant geblieben. Er betrug in den letzten beiden Jahren 0,3 Mio. €.

5.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen. Diese Flächen sind in der Regel dem privaten Gewinnstreben entzogen.

Um einen umfassenden Markt darstellen zu können, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Objektarten (baureifes Land, werdendes Bauland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft) sowie keine Flächenbeschränkungen.

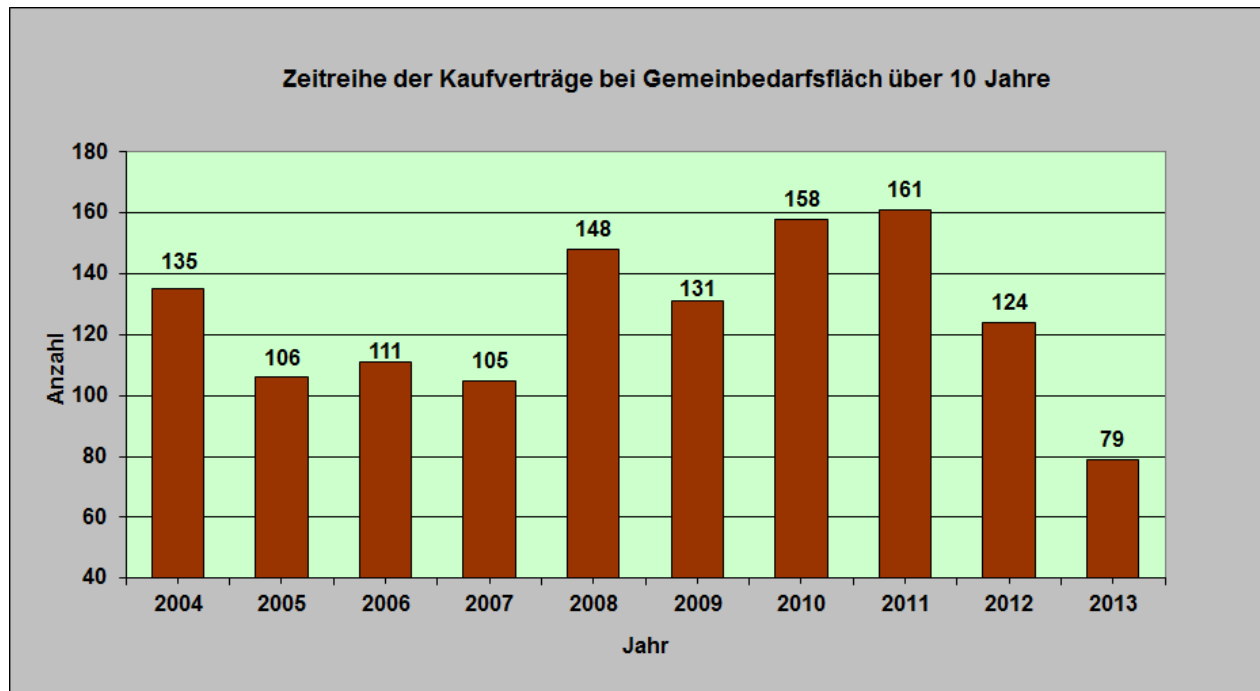


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

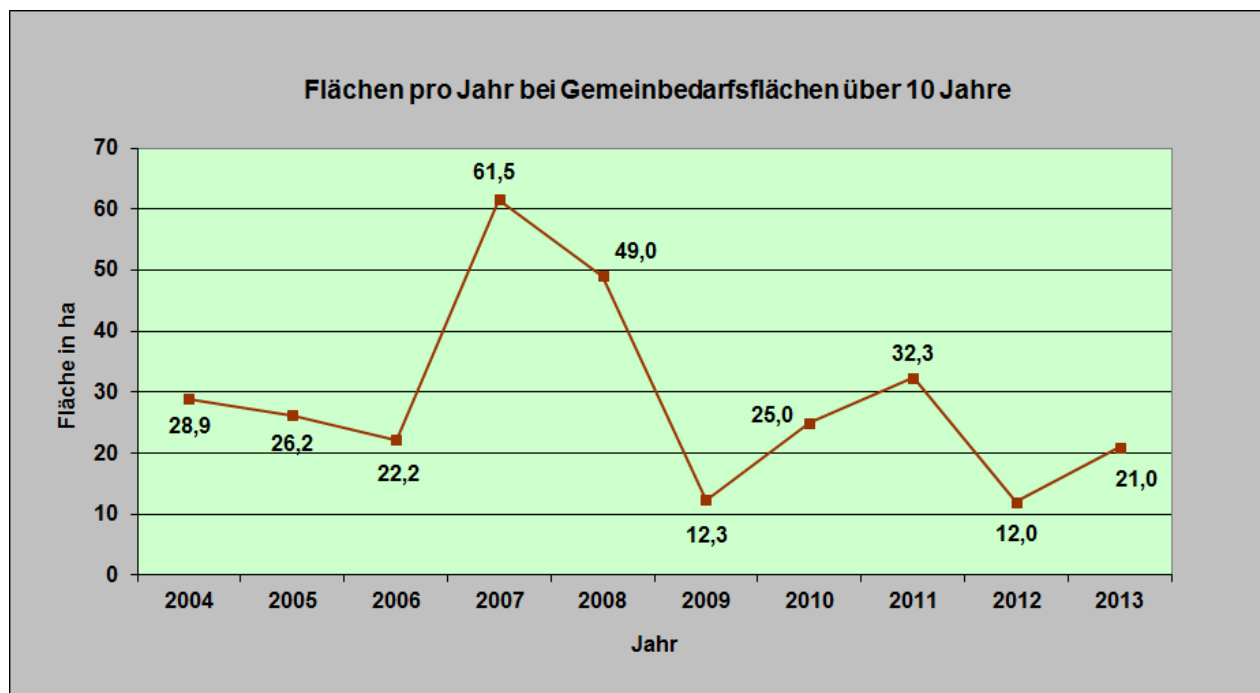


Abb.: Flächenumsätze

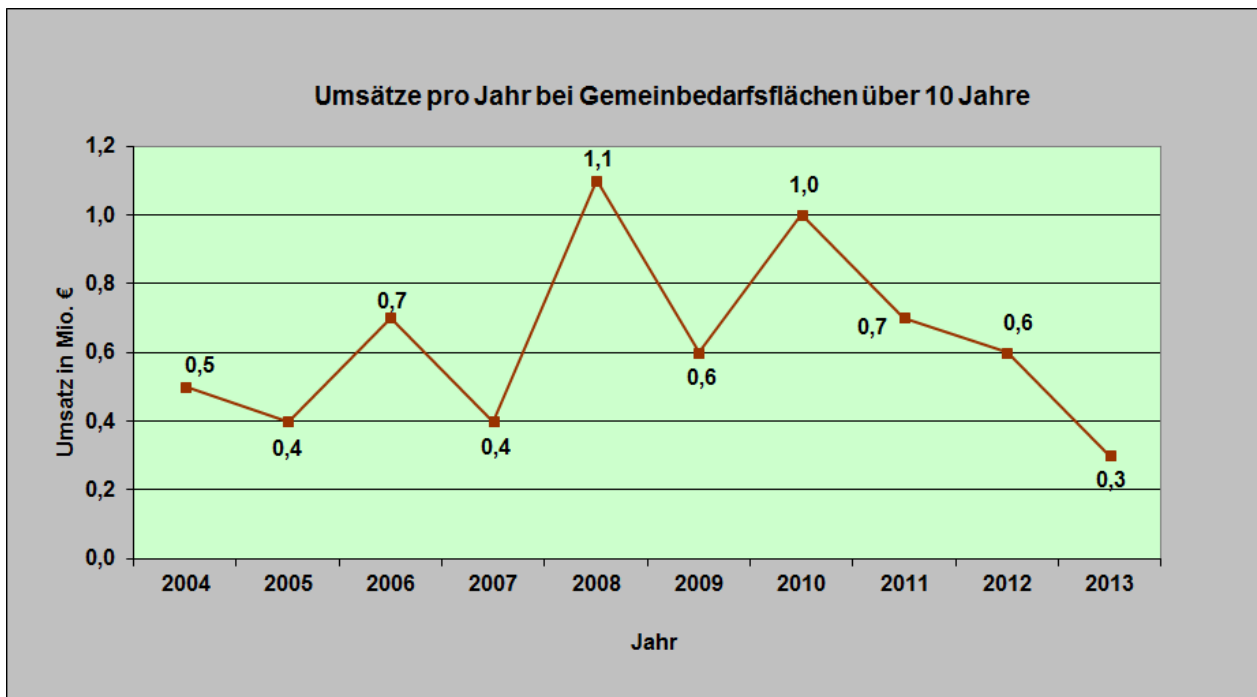


Abb.: Geldumsätze

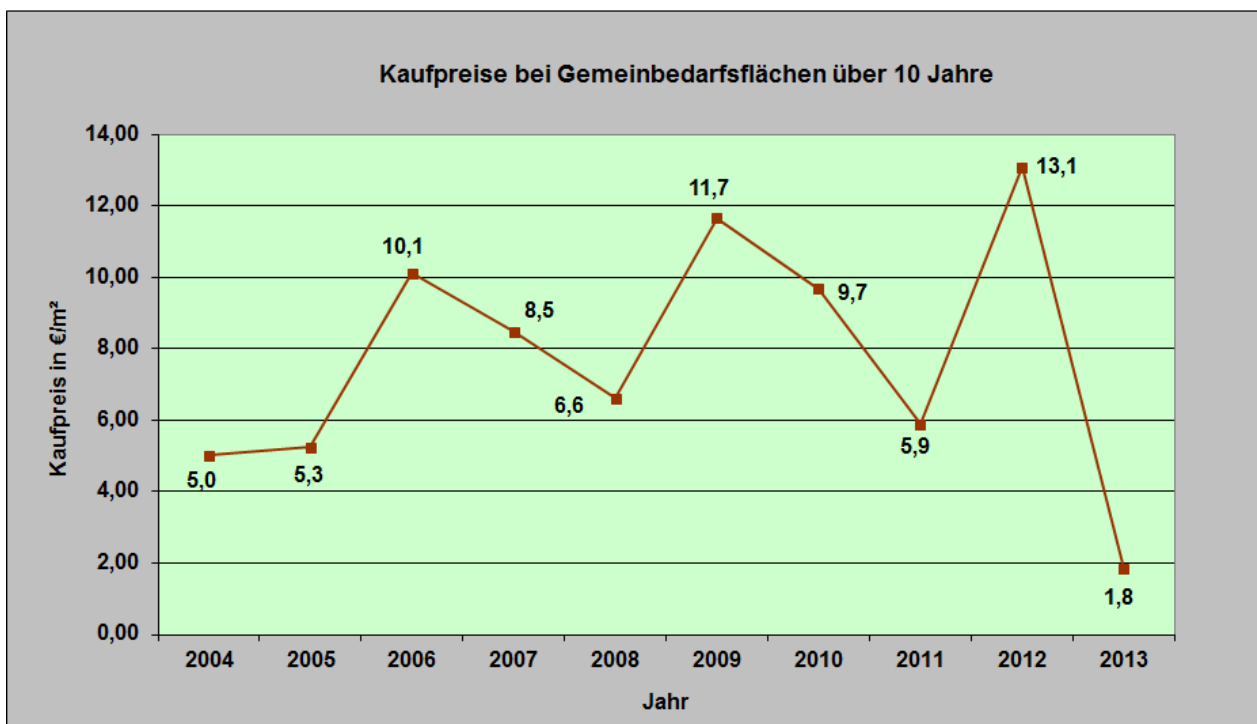


Abb.: Kaufpreise

Die Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen aller Objektarten sind seit dem Jahre 2011 stark rückläufig.

Es wurden im Jahr 2013 79 Kaufverträge abgeschlossen und ausgewertet. Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von ca. 36 %.

Die umgesetzten Flächen für Gemeinbedarf betrugen im Jahre 2013 21,0 ha. Es ist hier eine Steigerung zum Vorjahr um 75 % zu verzeichnen.

Durch den geringen Geldumsatz für Gemeinbedarfsflächen von 0,3 Mio. € im Jahr 2013 und Steigerung der umgesetzten Fläche sank der Kaufpreis im Berichtsjahr sehr stark. Die Veränderung betrug ca. -86 %.

5.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Die Auswertung für *Gärten im Außenbereich* erfolgte für Grundstücke „mit bzw. ohne Gartenhaus“ sowie ohne Flächenbeschränkungen. Bei diesen Gärten handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, Grundstücke **ohne** Planungsrecht.

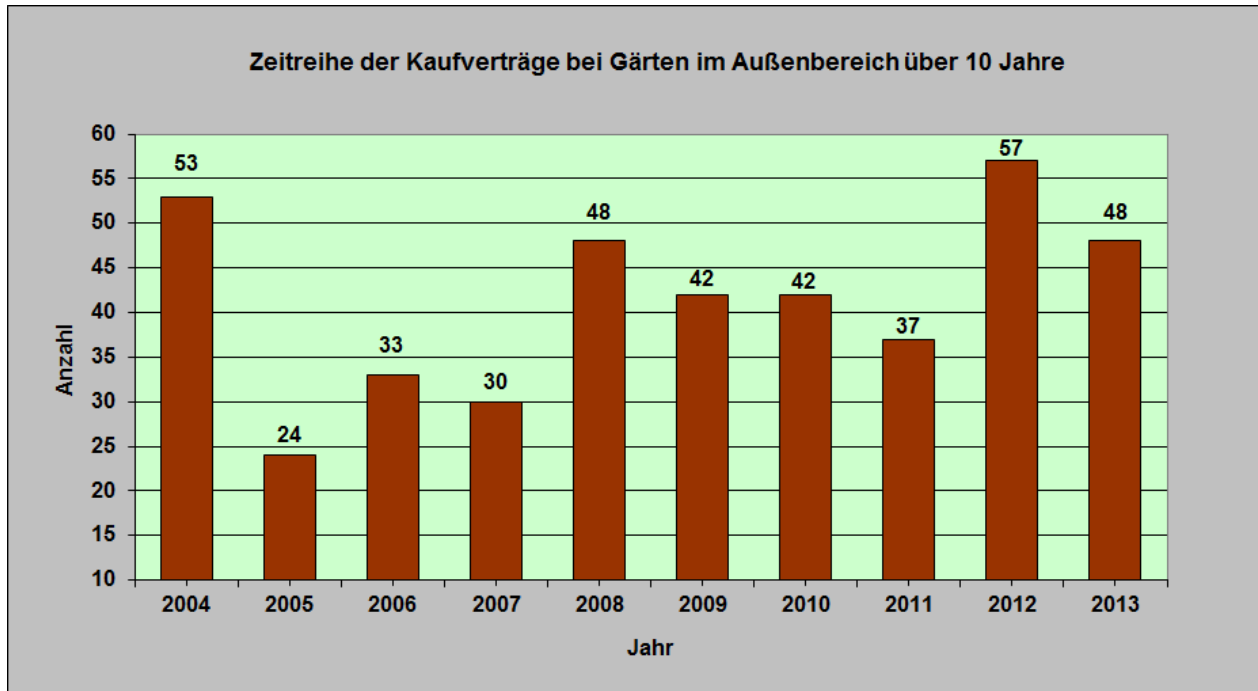


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

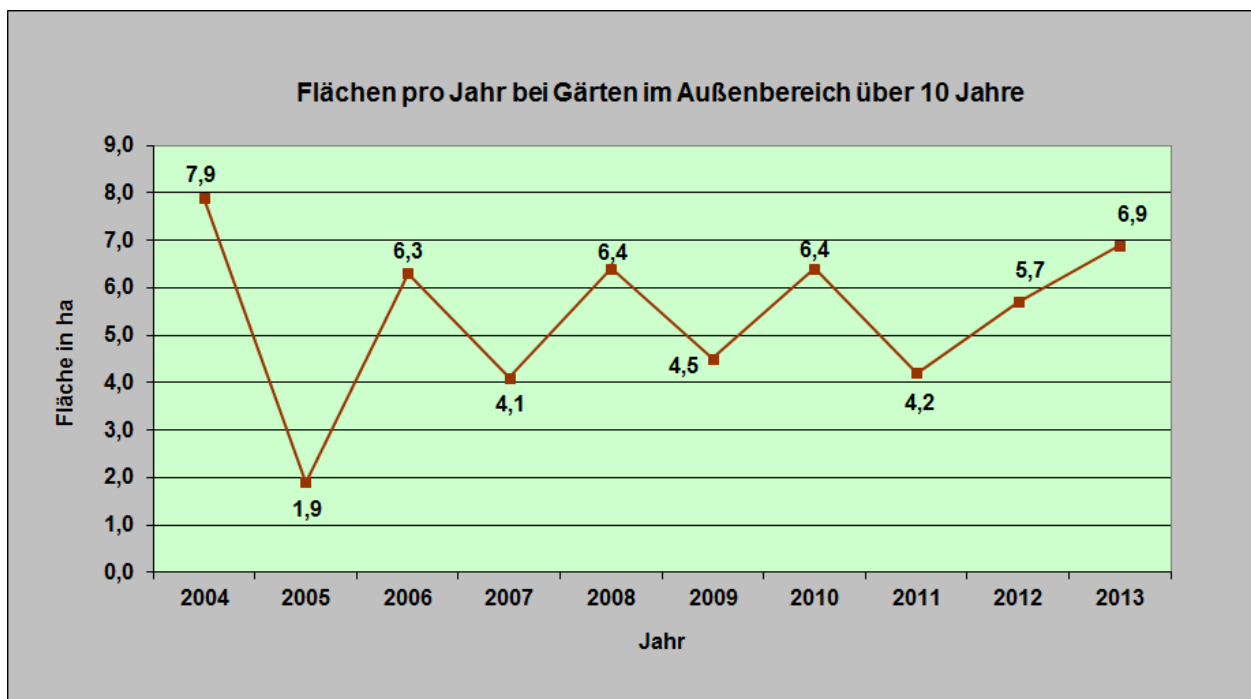


Abb.: Flächenumsatz

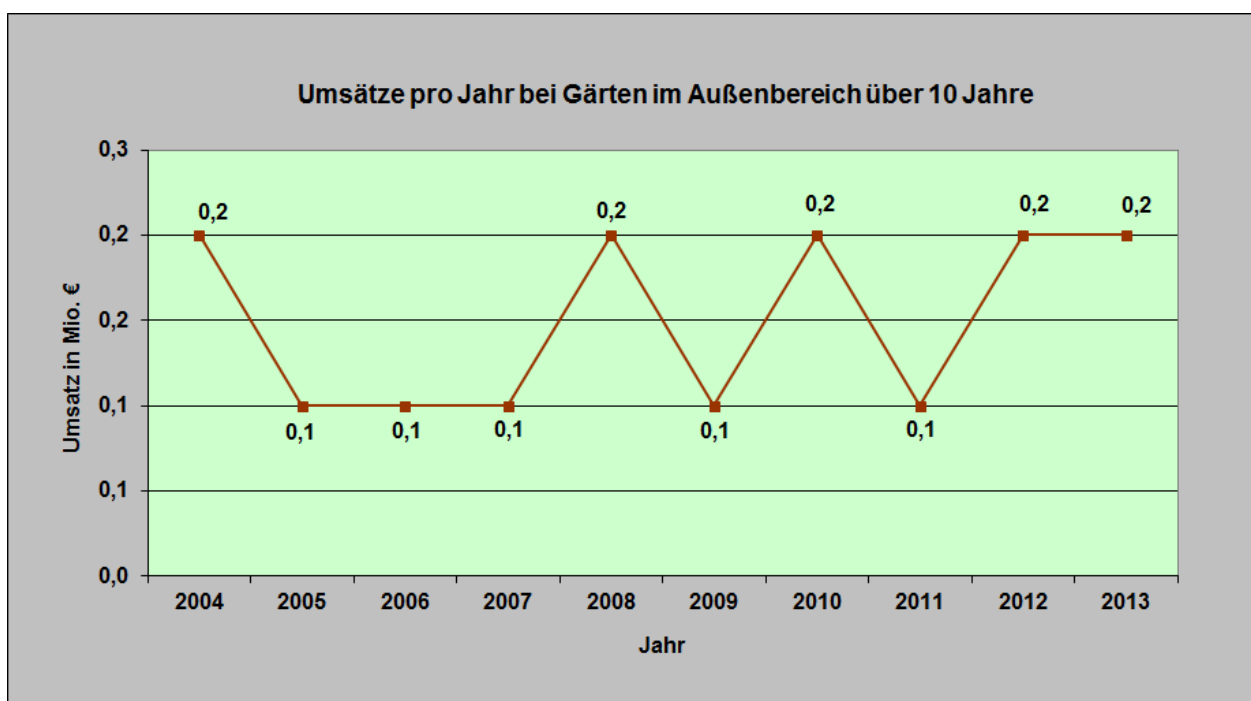


Abb.: Geldumsätze

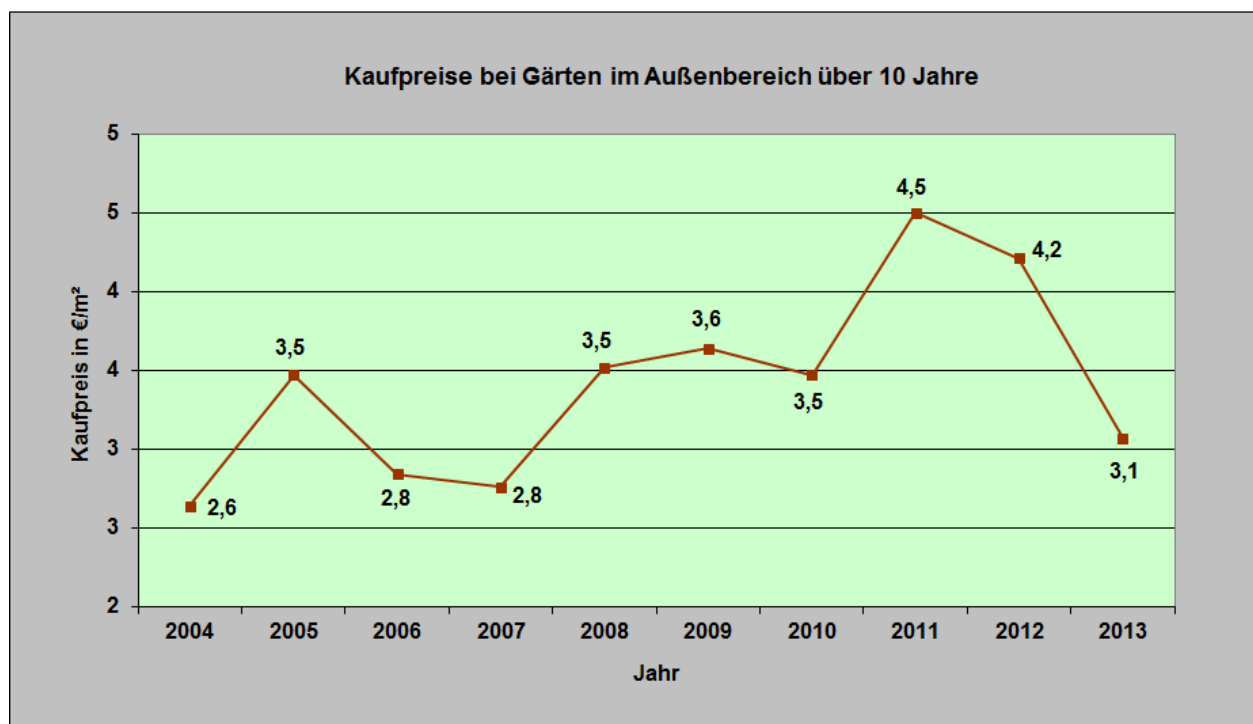


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise

Beim Teilmarkt *Gärten im Außenbereich* wurden im Jahr 2013 48 Kauffälle getätigt und ausgewertet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind im Berichtszeitraum kontinuierlich gefallen. Im Berichtsjahr betrugen die Kaufpreise im Durchschnitt ca. 3,1 €/m². Das entspricht einem Rückgang von ca. 26 %.

Die Flächenumsätze liegen unterliegen großen Schwankungen. Im Jahr 2013 betrug dieser 6,9 ha, bei einem Umsatz von 0,2 Mio.

5.1.3.4 Geringst- und Unland

Die Auswertung für diesen Teilmarkt erfolgte für die Nutzungsart *Geringst- und Unland*, mit Arrondierungsflächen, jedoch ohne Flächenbeschränkungen.

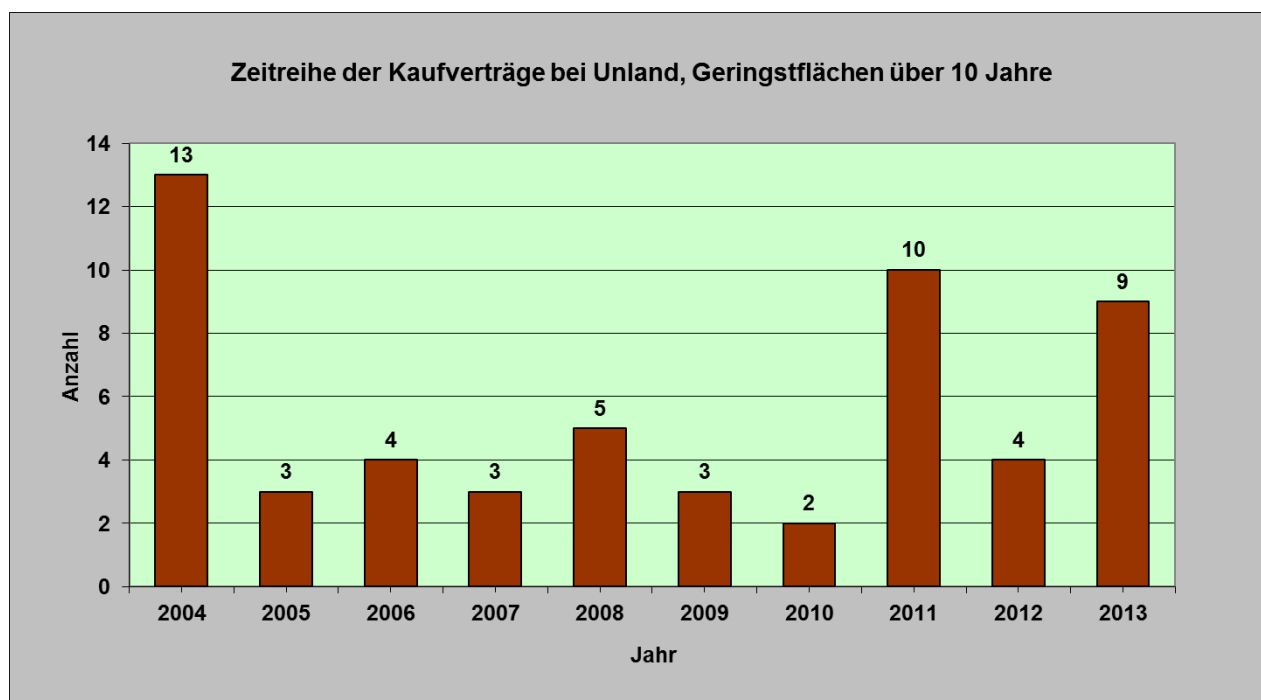


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

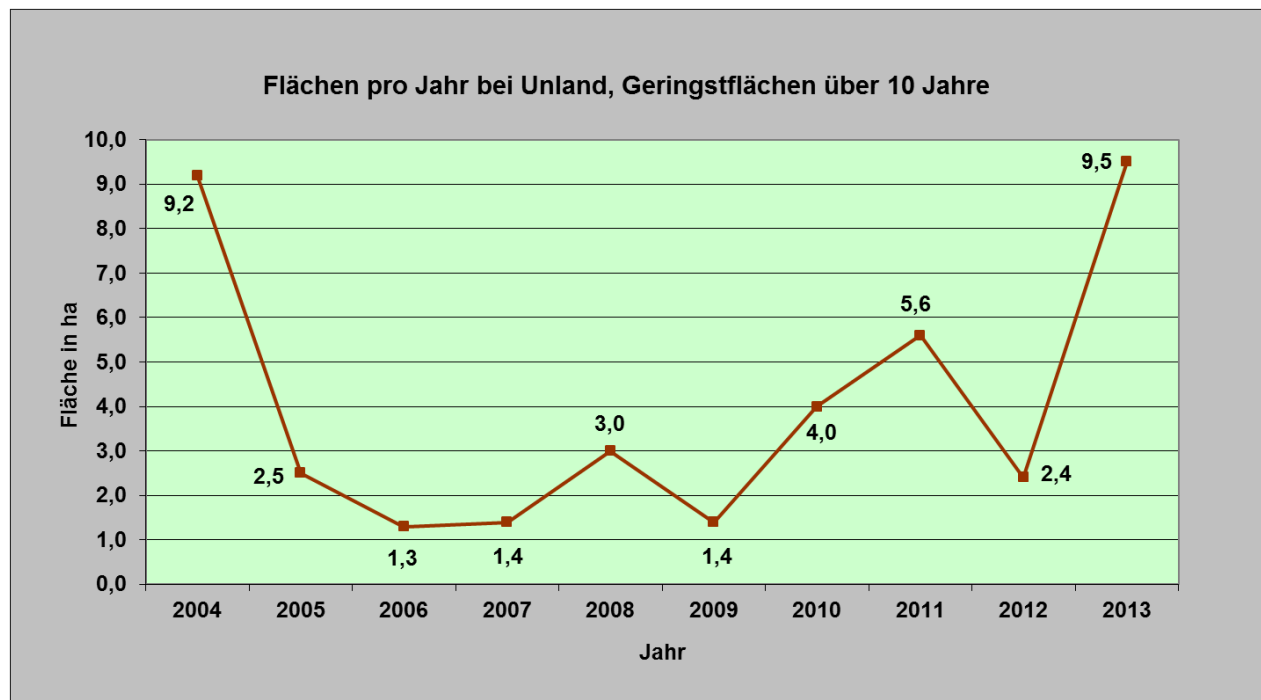


Abb.: Flächenumsätze

Der durchschnittliche Kaufpreis von *Geringst- und Unland* lag 2013 bei 0,25 €/m² bei einem Flächenumsatz von 9,5 ha. Die Geldumsätze waren insgesamt sehr gering, die Angaben zu den Geldumsätzen und der Verlauf der durchschnittlichen Kaufpreise werden hier vernachlässigt.

5.2 Bebaute Grundstücke

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

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

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Der Sanierungszustand der Gebäude wurde nicht berücksichtigt.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte im Teilmarkt *Bebaute Grundstücke*, die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignet, bedingt geeignet, nicht geeignet) einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgaberechtlichen Zustandes bzw. ohne Flächengrößenbeschränkung.

Kauffälle im Teilmarkt *Bebaute Grundstücke* wurden nach dem Typ der baulichen Nutzung des Planungsrechts, nicht nach den Gebäudebezeichnungen, selektiert.

In den nachfolgenden Darstellungen sind, im Gegensatz zum GMB 2012, auch Kauffälle in verschiedenen Teilmärkten dargestellt, deren Verwendung zu Auswertungen nur **bedingt** gegeben ist.

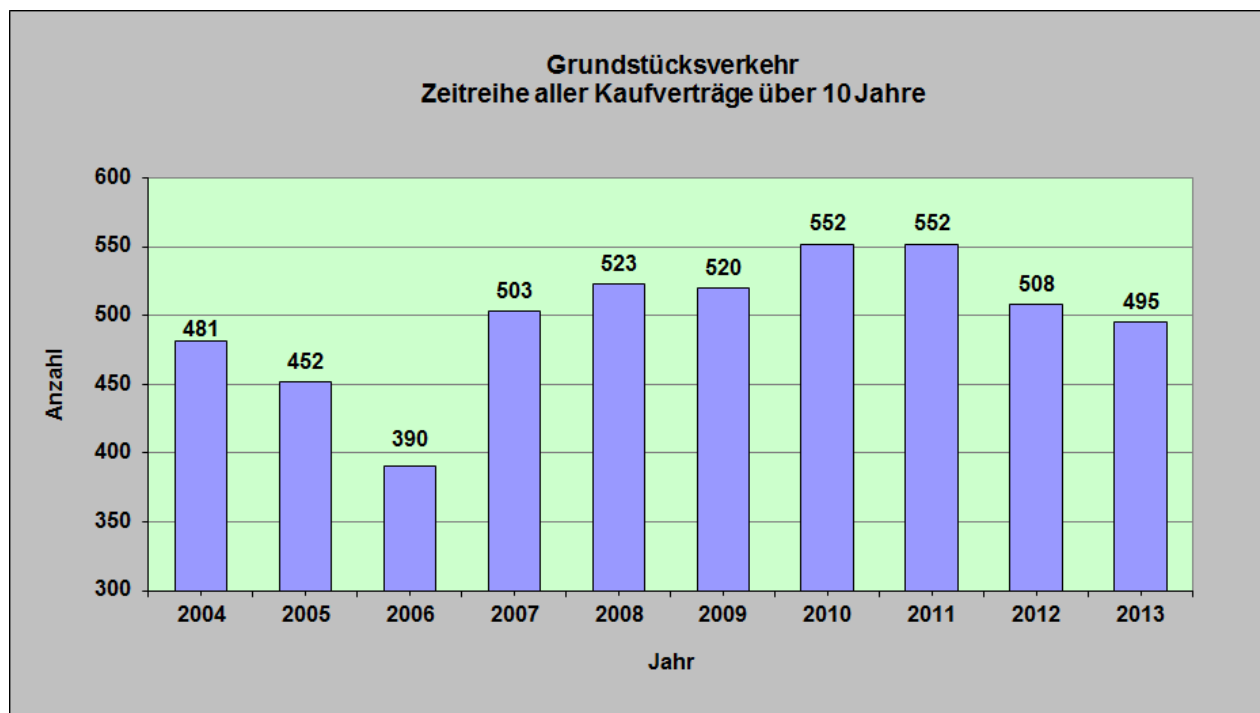


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

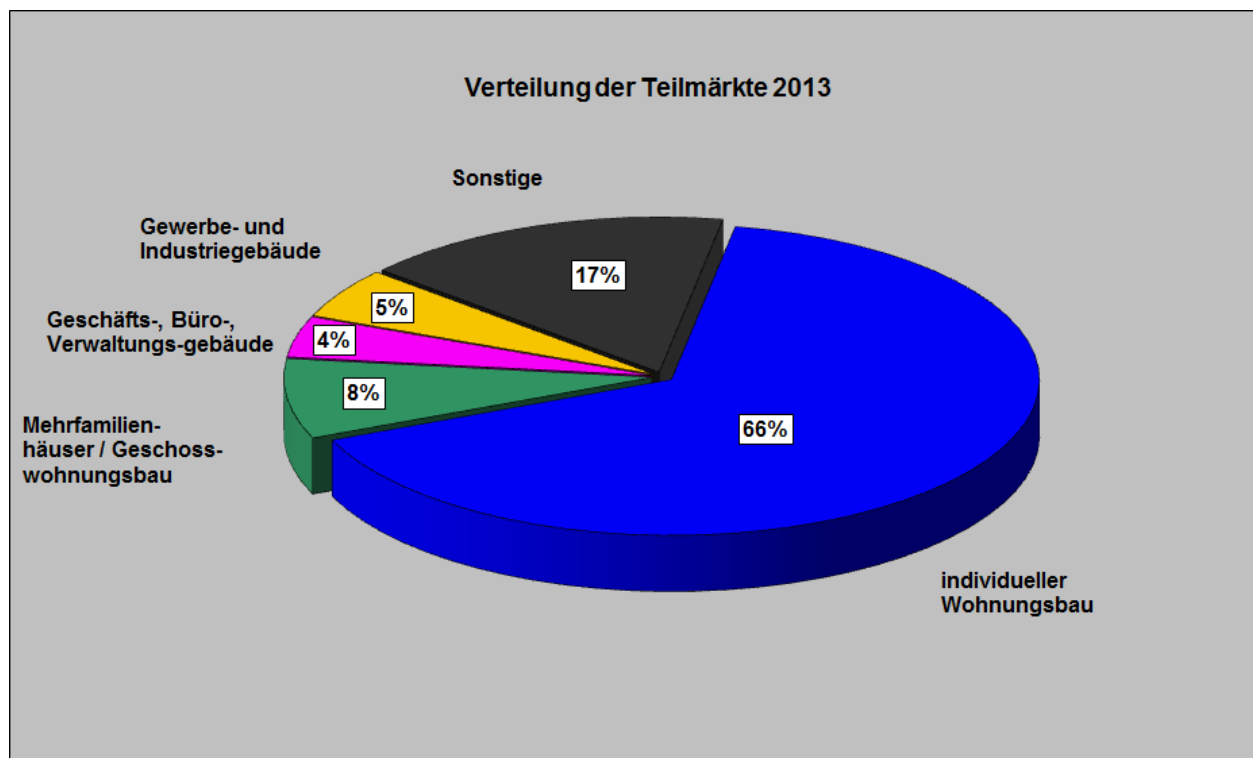


Abb.: Verteilung der Anzahl auf die verschiedenen Teilmärkte

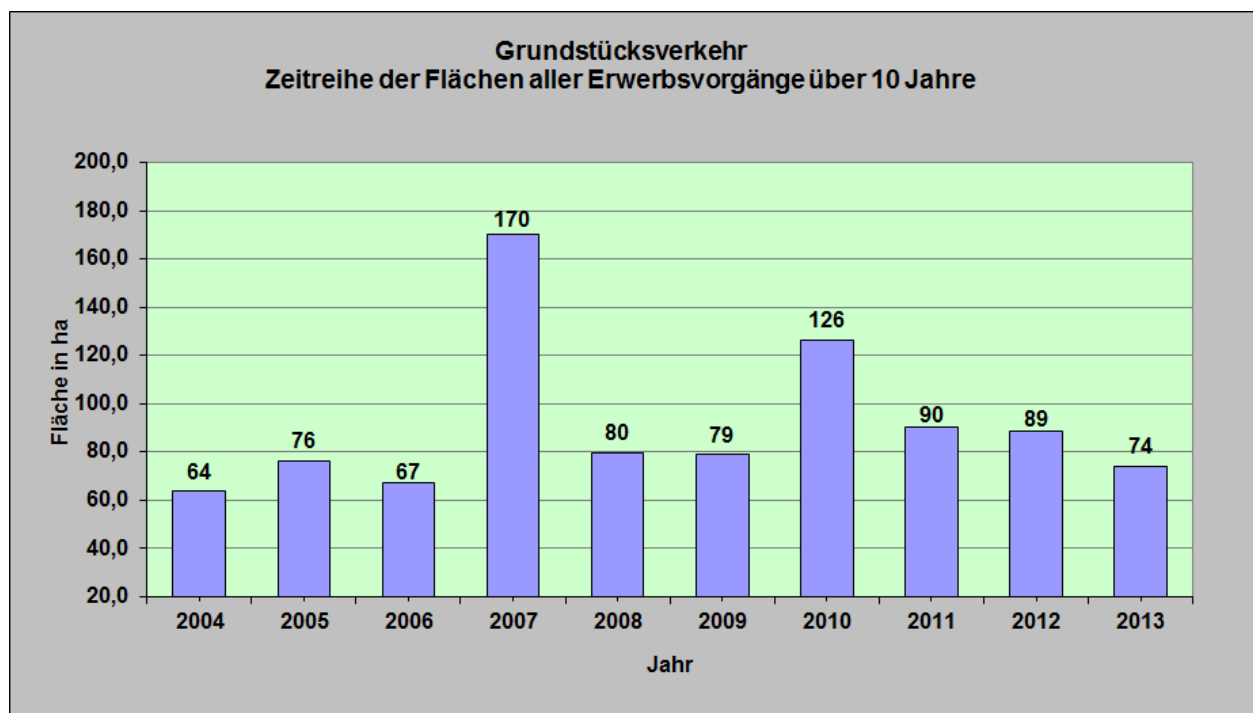


Abb.: Flächenumsätze

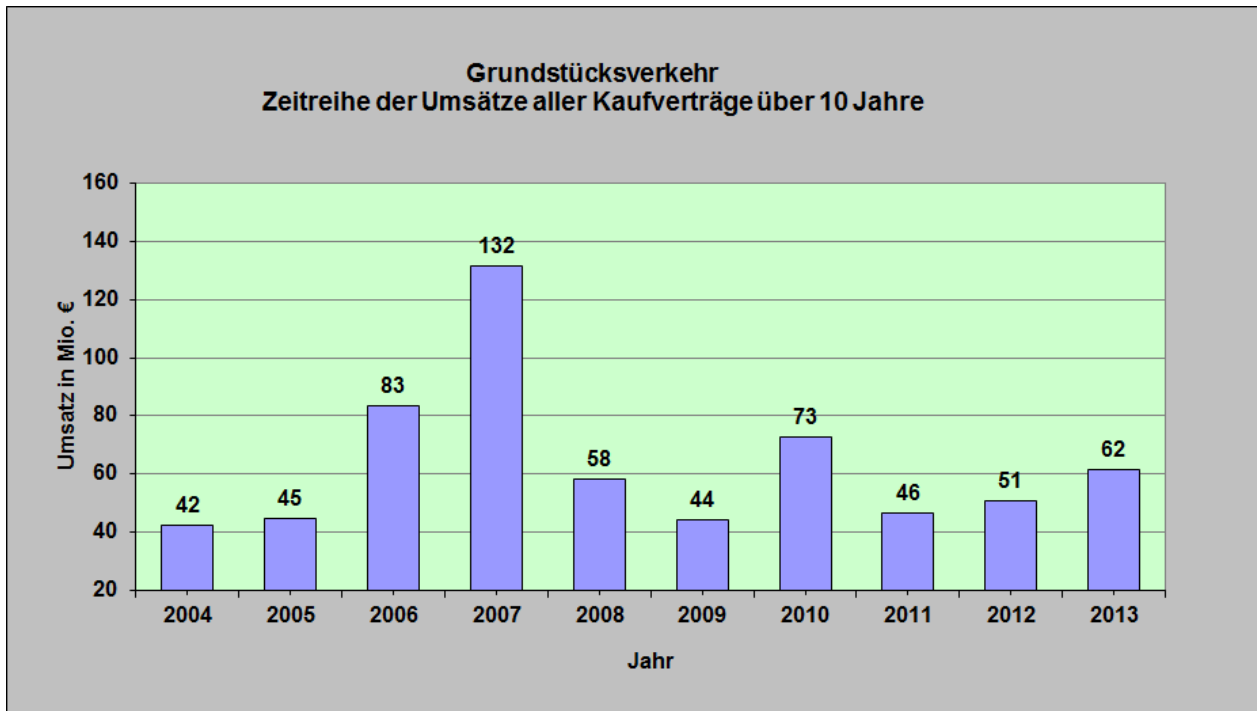


Abb.: Geldumsätze

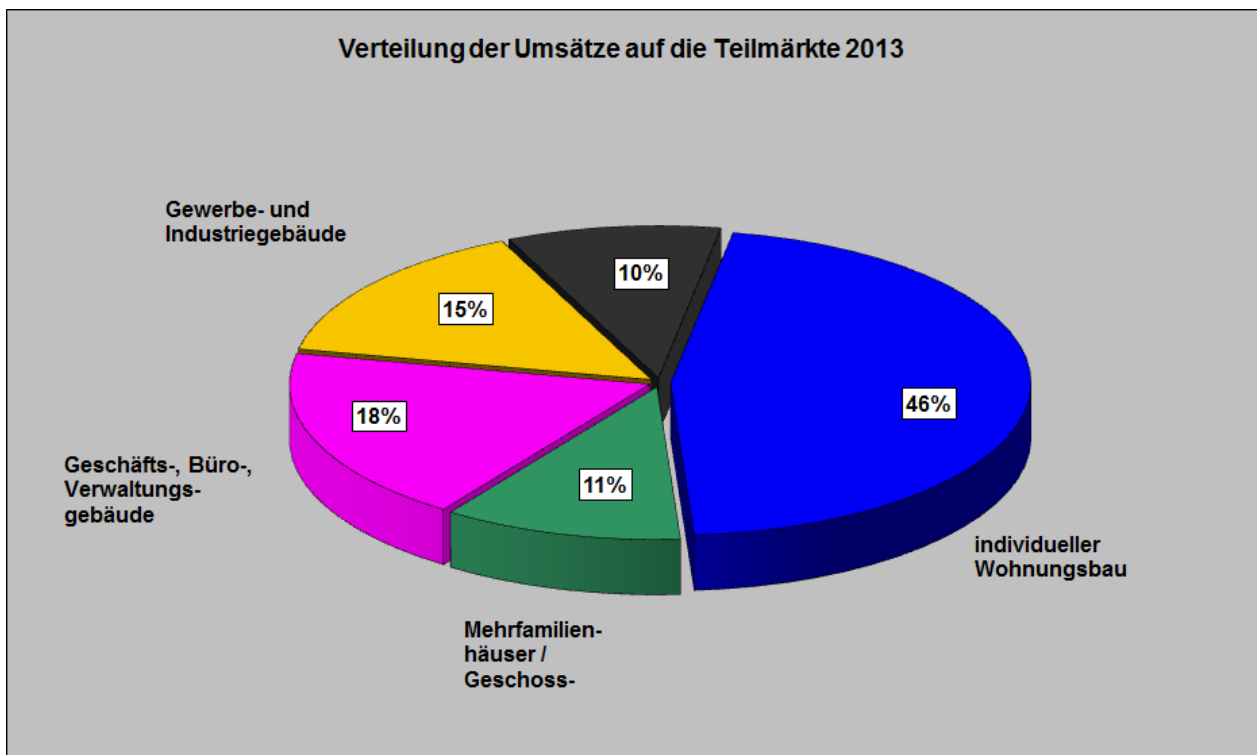


Abb.: Verteilung der Geldumsätze nach Teilmärkten

Die Anzahl der Kaufverträge liegt im Berichtszeitraum zwischen 390 im Jahr 2006 und 552 Verträgen in den Jahren 2010 und 2011. Im Berichtsjahr 2013 wurden 495 Kaufverträge getätigt. Es ist ein leichter Rückgang zum Vorjahr zu verzeichnen.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt *individueller Wohnungsbau* dominiert. Der Geldumsatz ist von 51 Mio. € im Jahr 2012 auf 62 Mio. € im Berichtsjahr gestiegen. Der Flächenumsatz reduzierte sich um 15 ha auf 74 ha.

5.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 1990, ohne Neubauten
- Baujahre 1950-1989
- 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.

5.2.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei, frei nach BauGB bzw. teilweise pflichtig* und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

In den nachfolgenden Tabellen werden für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen ausgewiesen.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinig- ter Kauf- preis
	Anzahl	m²	€
2004	13	770	152.270
2005	24	589	165.508
2006	7	556	148.186
2007	33	659	155.017
2008	20	782	184.350
2009	42	621	173.294
2010	35	599	163.904
2011	23	613	150.458
2012	33	791	166.601
2013	38	707	174.491

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinig- ter Kauf- preis
	Anzahl	m²	€
2004	11	797	111.429
2005	21	748	118.214
2006	32	1027	96.820
2007	18	814	135.056
2008	58	1066	93.073
2009	36	734	90.083
2010	32	772	96.533
2011	71	862	89.516
2012	69	1099	92.736
2013	79	768	84.195

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	35	921	70.746
2005	67	776	51.159
2006	75	724	58.429
2007	94	1012	57.056
2008	108	741	56.407
2009	108	1017	56.834
2010	131	859	50.786
2011	60	871	39.188
2012	67	1240	41.139
2013	62	1224	58.620

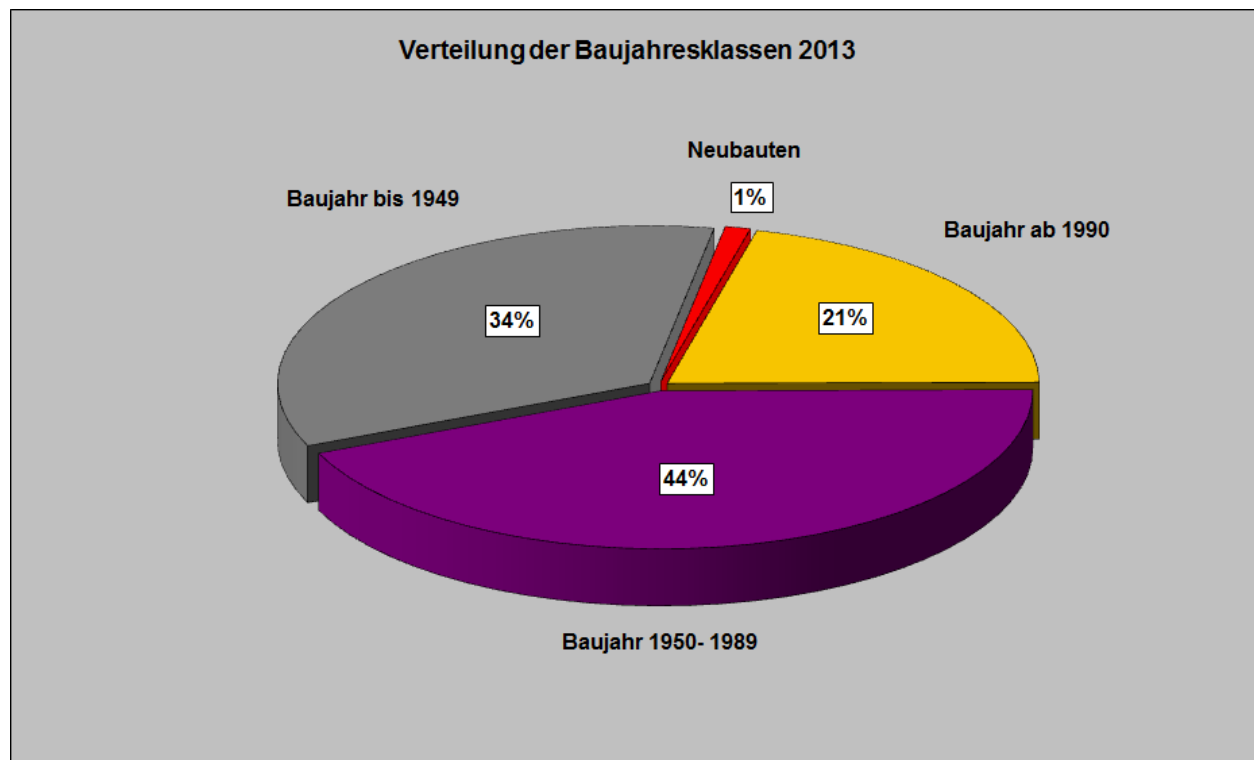


Abb.: Verteilung der Anzahl auf die verschiedenen Teilmärkte

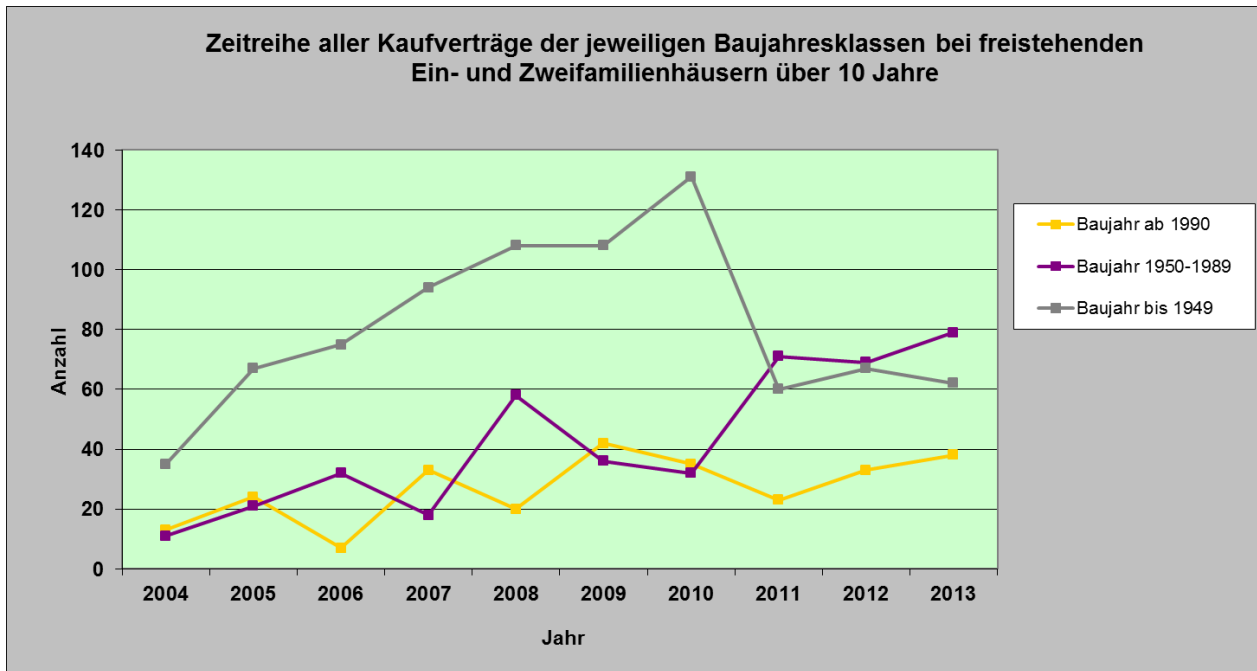


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

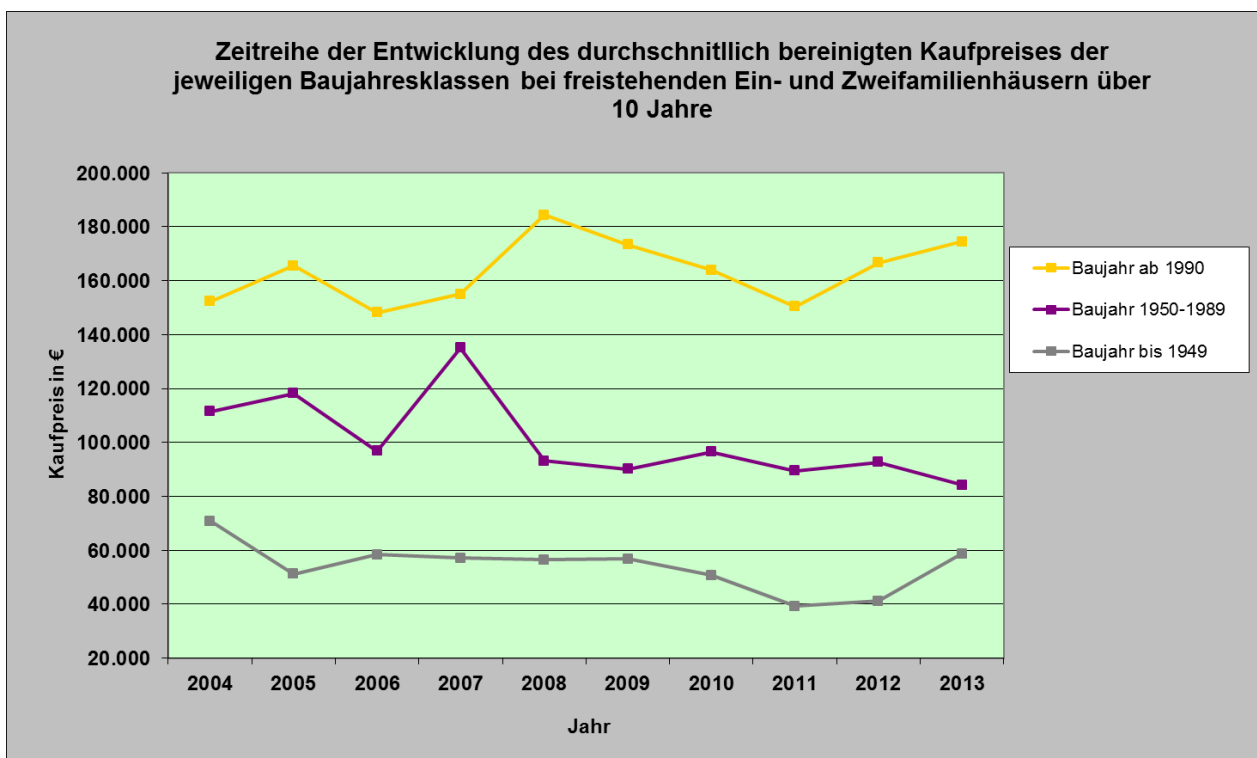


Abb.: durchschnittliche Gesamtkaufpreise

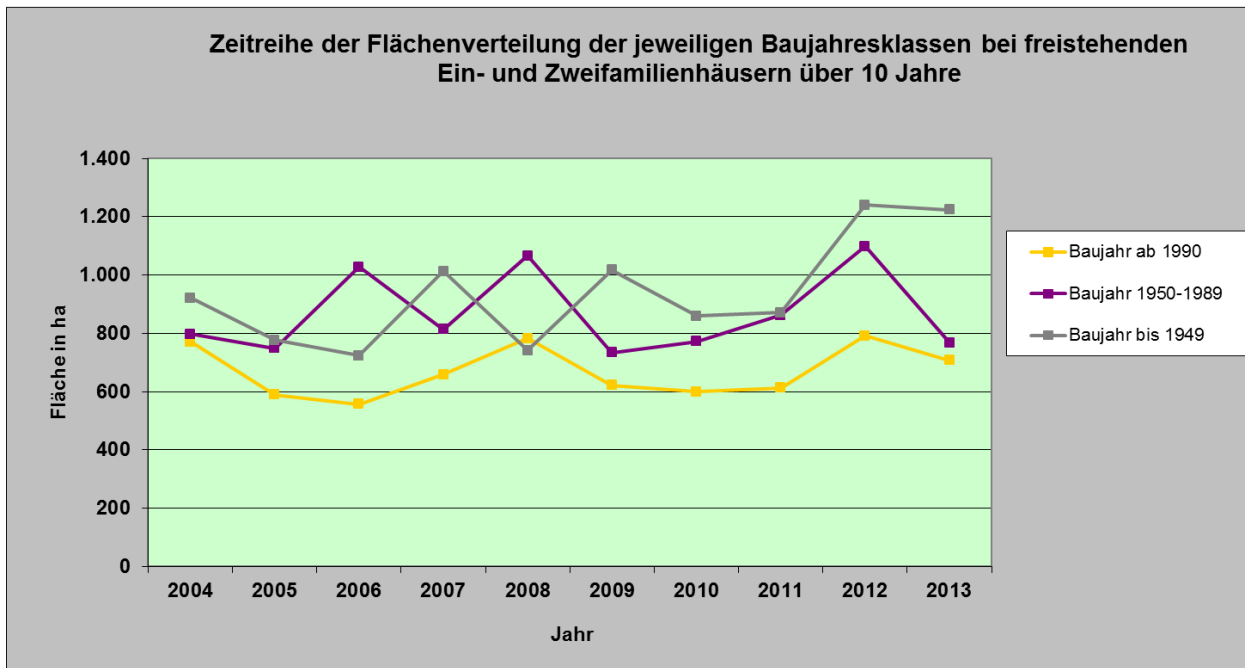


Abb.: durchschnittliche Flächenverteilung

Auf Grund der sehr geringen Anzahl an Kaufverträgen in der Baujahresklasse „Neubauten“ wird auf die Darstellung und Auswertung verzichtet.

In der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ wurden im Berichtszeitraum die meisten Kauffälle getätigt. Der Anteil dieser Baujahresklasse am Teilmarkt liegt bei 44%.

In dieser Baujahresklasse ist ein Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, dieser beträgt 41.100 €.

In der Baujahresklasse „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 174.500 €, in der Klasse „Baujahre 1950 bis 1989“ 84.200 €.

5.2.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. teilweise pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

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

Bei „Neubauten“ liegen im Berichtsraum nur sehr wenige Kauffälle vor, auf die Auswertung und Darstellung wird daher verzichtet.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinig-ter Kauf-preis
	Anzahl	m²	€
2004	9	660	85627
2005	19	690	135200
2006	7	865	148750
2007	10	604	137671
2008	14	743	127288
2009	24	913	123634
2010	12	910	96000
2011	22	524	135843
2012	8	980	95476
2013	15	1044	168352

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinig-ter Kauf-preis
	Anzahl	m²	€
2004	7	607	79583
2005	6	468	28533
2006	9	1361	105000
2007	4	521	40000
2008	14	1113	114833
2009	4	484	43333
2010	14	988	116310
2011	20	1267	115533
2012	20	1310	93550
2013	22	571	72294

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	18	1137	24157
2005	32	909	19620
2006	19	757	21630
2007	28	587	24367
2008	17	652	20633
2009	28	958	25274
2010	15	800	23872
2011	17	914	15797
2012	18	739	14780
2013	18	511	17046

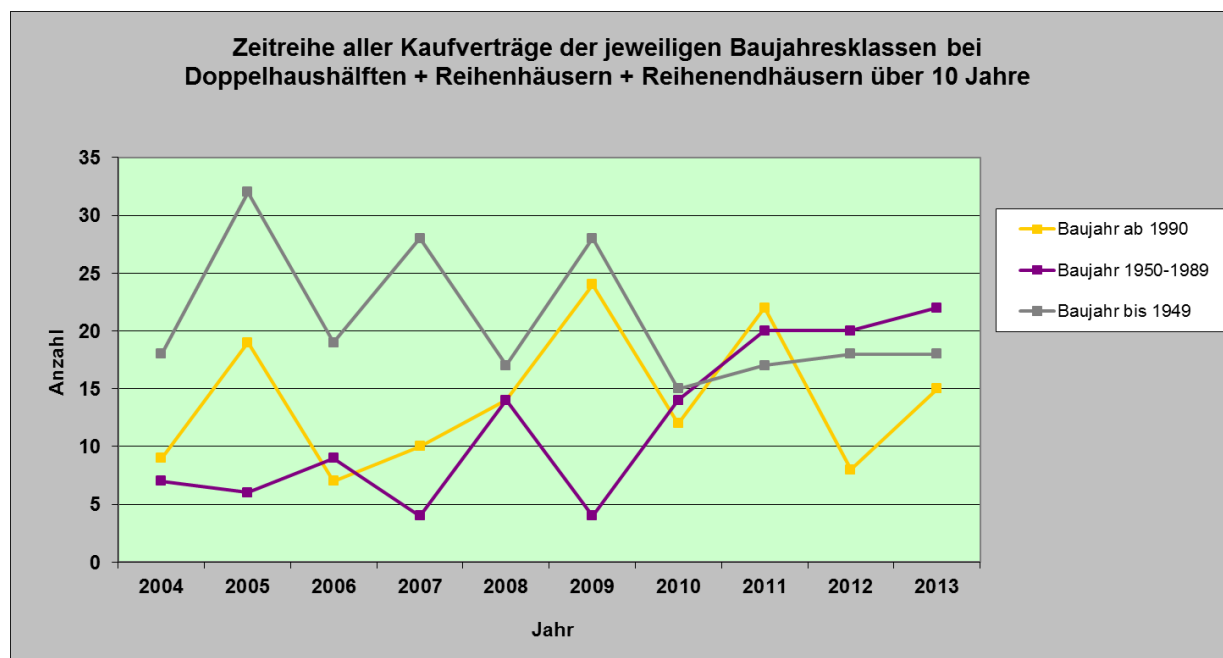


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

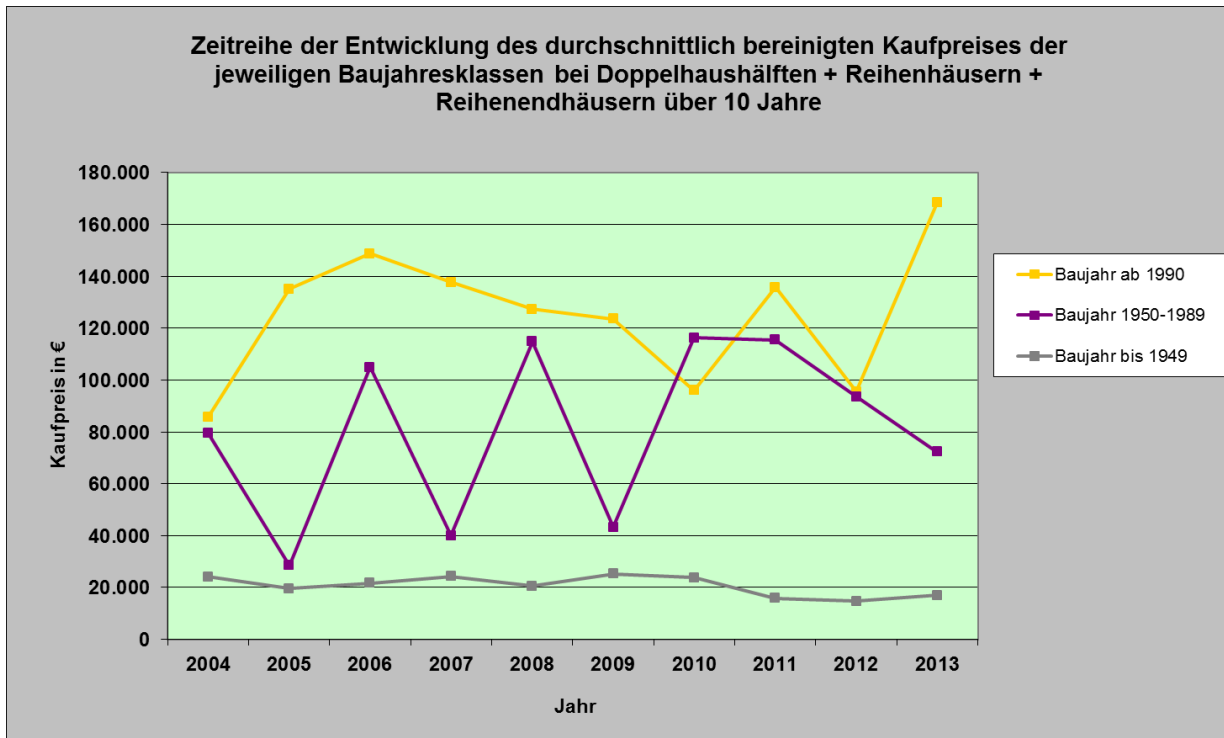


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise

Die Kaufpreise sind stark abhängig von den Baujahren. Sie variieren im Berichtsjahr 2013 zwischen 17.000 € und 168.000 €, die Grundstücksflächen liegen zwischen 511 m² und 1044 m². Doppelhaushälften, Reihenhäuser bzw. Reihenendhäuser der Baujahre vor 1949 sind im durchschnittlichen Kaufpreis in den letzten 10 Jahren annähernd konstant geblieben.

5.2.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. teilweise pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Für die Baujahresklassen „Neubauten“ liegen keine, für die „Baujahre ab 1990“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen im Berichtszeitraum vor. Die Darstellung und Auswertung ist hier nicht möglich.

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise und Grundstücksflächen wurden bei 1-2 Kauffällen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausgewiesen.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m ²	€
2004	5	2345	76000
2005	9	820	166667
2006	13	1038	155500
2007	11	1090	145356
2008	7	867	76700
2009	8	1000	70000
2010	13	2241	120000
2011	12	965	91250
2012	6	1539	275000
2013	8	1402	127525

Im Berichtszeitraum wurden die meisten Kauffälle im Teilmarkt der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ getätigt. Im Jahr 2013 wurden 8 bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser dieser Baujahresklasse veräußert, der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 127.500 €.

Die Entwicklung der Kaufpreise ist insgesamt sehr heterogen.

5.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Baujahresklassen „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ liegen keine bzw. nur eine geringe Anzahl von Kauffällen im Berichtszeitraum vor.

Die Darstellung und Auswertung ist hier nicht möglich.

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise und Grundstücksflächen wurden bei 1-2 Kauffällen aus daten-schutzrechtlichen Gründen nicht ausgewiesen.

Die Kategorie *Einkaufsmärkte* wurde zur Auswertung nicht berücksichtigt.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinig-ter Kauf-preis
	Anzahl	m²	€
2004	3	998	38000
2005	3	1111	170000
2006	4	2068	251600
2007	9	2007	192500
2008	6	1108	63810
2009	1		
2010	6	2480	88750
2011	2		
2012	2		
2013	7	2751	100000

Die Entwicklung der Kaufpreise ist insgesamt sehr heterogen.

5.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. teilweise pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Für die Baujahresklassen „Neubauten“ liegt keine Anzahl von Kauffällen im Berichtszeitraum vor. In der Baujahresklasse „Sonstige Baujahre, ohne Neubauten“ wurden 2013 9 Kauffälle ausgewertet.

Für die Auswertung der Baujahresklasse „Sonstige Baujahre, ohne Neubauten“ werden die Angaben der letzten 5 Jahre verwendet.

Die Kaufpreise im Berichtszeitraum sind sehr unausgeglichen, was auf die Spezifik der einzelnen Objekte zurückzuführen ist.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m ²	€
2009	11	3228	304500
2010	17	5841	522000
2011	14	3991	140000
2012	9	3565	213333
2013	9	7811	260000

5.2.4.1 Gewerbe

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. teilweise pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Für die Baujahresklassen „Neubauten“ liegt keine Anzahl von Kauffällen im Berichtszeitraum vor. Die Darstellung und Auswertung ist hier nicht möglich.

Bei der Baujahresklasse „sonstige Baujahre, ohne Neubauten“ wird die Auswertung für die letzten 5 Jahre vorgenommen.

Die Kaufpreise sind im Berichtszeitraum sehr heterogen, was auf die Spezifik der einzelnen Objekte zurückzuführen ist.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinig- ter Kauf- preis
	Anzahl	m ²	€
2009	8	1923	113333
2010	15	4376	275000
2011	14	3991	140000
2012	7	3554	195000
2013	9	7811	260000

5.2.4.2 Industrie und Produktion

In dem Teilmarkt *Industrie und Produktion* lag im Berichtszeitraum 2002 bis 2011 nur eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen vor, eine Auswertung und Darstellung ist deshalb nicht möglich.

5.2.5 Villen

Auf Grund der sehr geringen Anzahl an Kaufverträgen von „Villen“ wird auf die Darstellung und Auswertung dieses Teilmarktes verzichtet.

5.3 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt *Wohnungseigentum* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung.

Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt *Erstverkauf*, weiterveräußerte Wohnungen bilden den Teilmarkt *Weiterverkauf*.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 1990, ohne Neubauten
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt *Wohnungseigentum*, die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignet, bedingt geeignet, nicht geeignet), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgaberechtlichen Zustandes.

Dem weiteren Teilmarkt *Teileigentum* (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, z.B. Kellerräume o.ä.) kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Er wurde bei den nachfolgenden Auswertungen nicht mit erfasst.

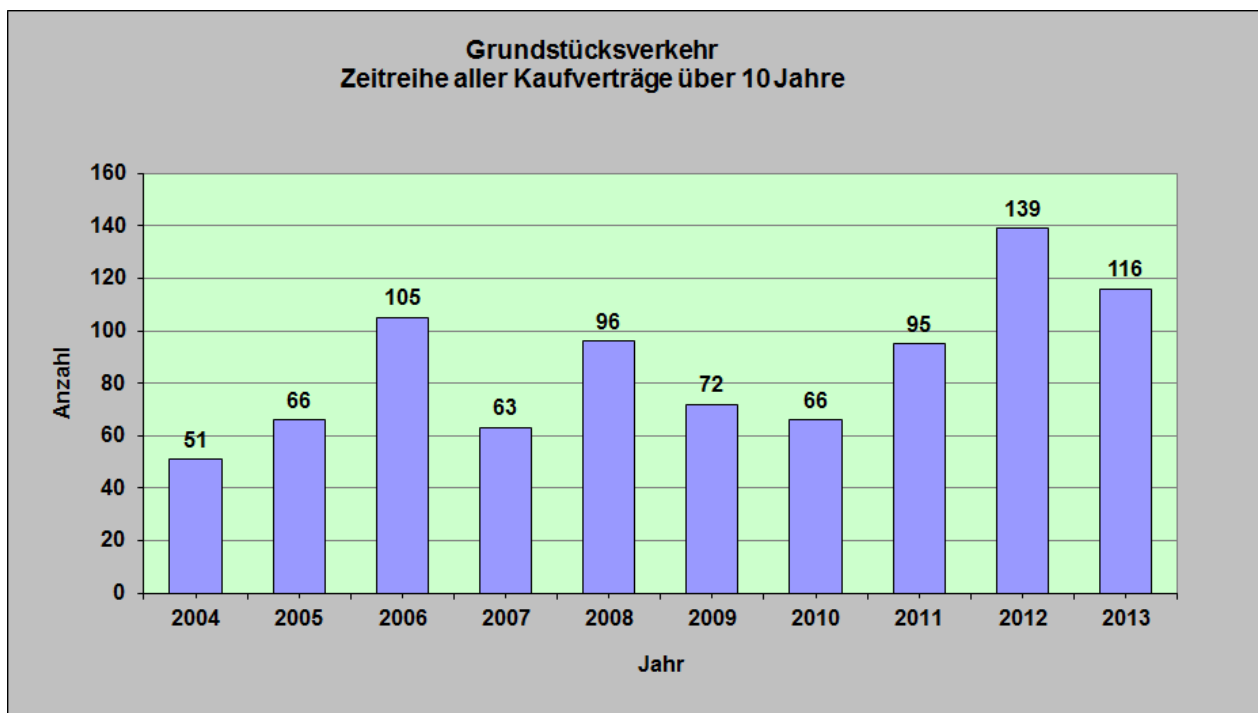


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

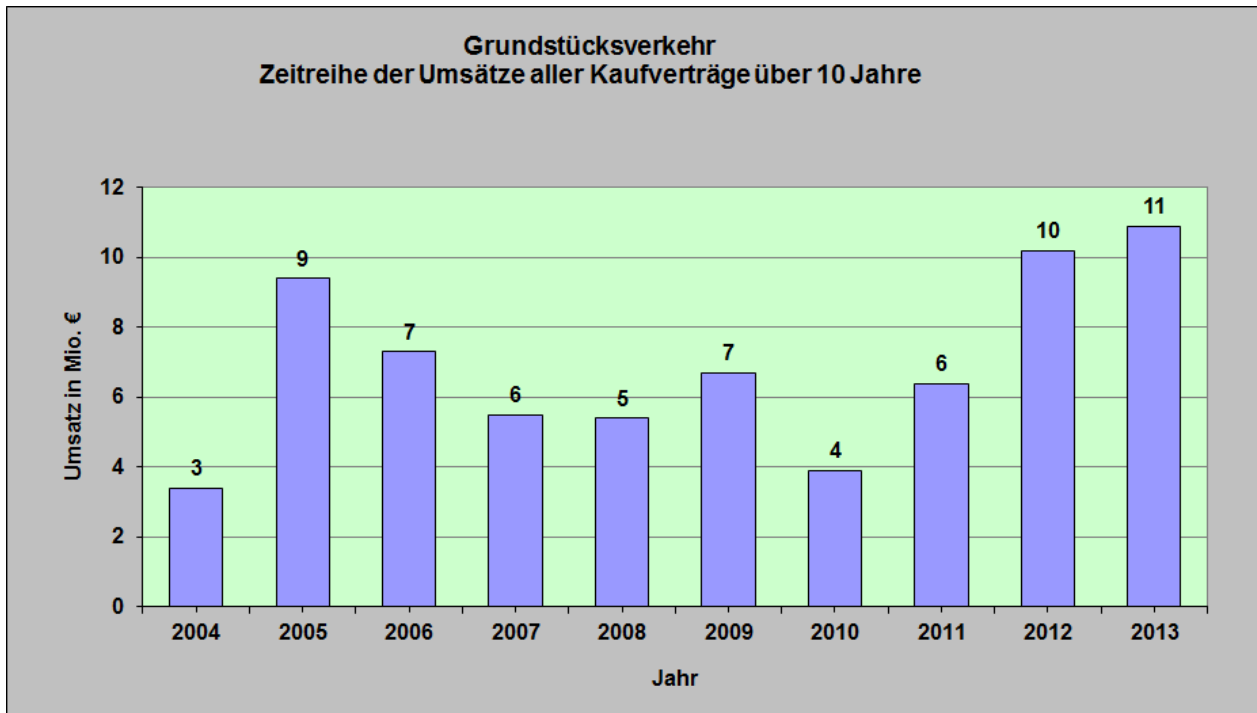


Abb.: Geldumsätze

Beim Wohnungseigentum ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 23 Kauffälle zu verzeichnen; der Geldumsatz betrug 10,8 Mio. €.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

5.3.1 Erstverkauf aus Neubau

Die Erstverkäufe aus Neubau werden unterteilt in „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“, „Baujahre 1950 bis 1989“ und „Baujahre bis 1949“.

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Neubau* wurden Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Auf Grund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen ist für den Teilmarkt *Erstverkauf aus Neubau* keine Darstellung in Diagrammen und Auswertung möglich.

5.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Die *Erstverkäufe aus Umwandlung* werden unterteilt in „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“, „Baujahre 1950 bis 1989“ und „Baujahre bis 1949“.

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Umwandlung* wurden Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € und einem sanierten Objektzustand berücksichtigt.

Für die „Neubauten“ und „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ liegen keine, für die Baujahresgruppe „Baujahre ab 1950 bis 1989“ und „Baujahre bis 1949“ nur eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen vor.

Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe der Kaufpreise und Wohnflächen.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	1		
2005	4	120	595
2006	26	49	1189
2007	17	54	1226
2008	7	71	0
2009	3	108	759
2010	2		
2011	1		
2012	2		
2013	2		

5.3.3 Weiterverkauf

Die *Weiterverkäufe* werden unterteilt in „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“, „Baujahre 1950 bis 1989“ und „Baujahre bis 1949“.

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Weiterverkauf* wurden Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Für „Neubauten“ liegen im Berichtszeitraum keine Kauffälle vor. Auf die Auswertung und Darstellung wird daher verzichtet.

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächen im Berichtszeitraum in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.

Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgt aus datenschutztechnischen Gründen keine Angabe der Kaufpreise und Wohnflächen in den Tabellen.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	8	70	765
2005	16	75	940
2006	20	87	602
2007	6	75	908
2008	18	68	1172
2009	19	79	902
2010	25	65	981
2011	36	78	897
2012	48	69	997
2013	44	81	1018

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	3	51	1322
2005	4	68	1046
2006	2		
2007	5	75	0
2008	32	69	490
2009	3	75	577
2010	4	78	1032
2011	10	62	705
2012	10	69	430
2013	15	65	818

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	4	85	1100
2005	2		
2006	22	59	1367
2007	4	88	980
2008	8	103	0
2009	18	71	869
2010	5	103	0
2011	13	68	680
2012	29	71	876
2013	18	122	980

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen ab 1990 zum Vorjahr mit 1018 €/m² fast konstant geblieben ist. In der Baujahresklasse 1950 bis 1989 erhöhten sich die durchschnittlichen Kaufpreise von 430 €/m² im Vorjahr auf 818 €/m² im Berichtsjahr. In der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ sind die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Eigentumswohnungen in den verschiedenen Baujahresklassen sehr heterogen.

Die durchschnittlichen Wohnflächen liegen zwischen 51 m² und 122 m².

6 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

6.1 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

6.1.1 Bauflächen

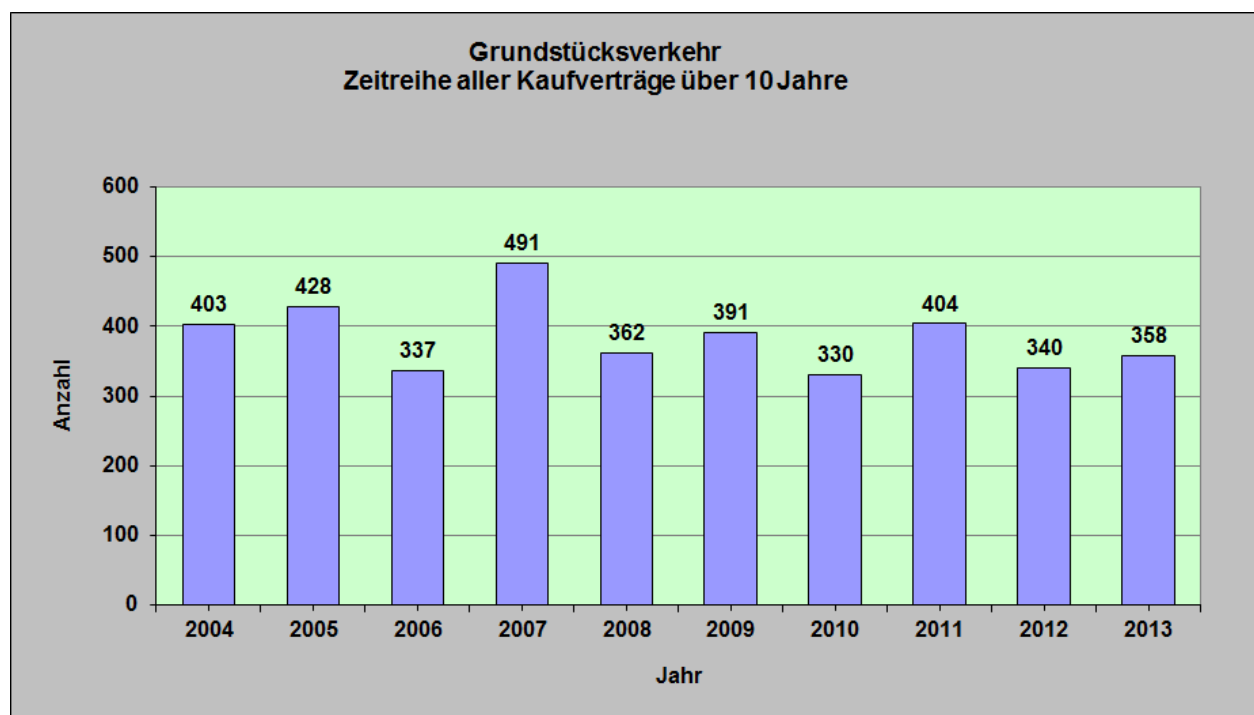


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

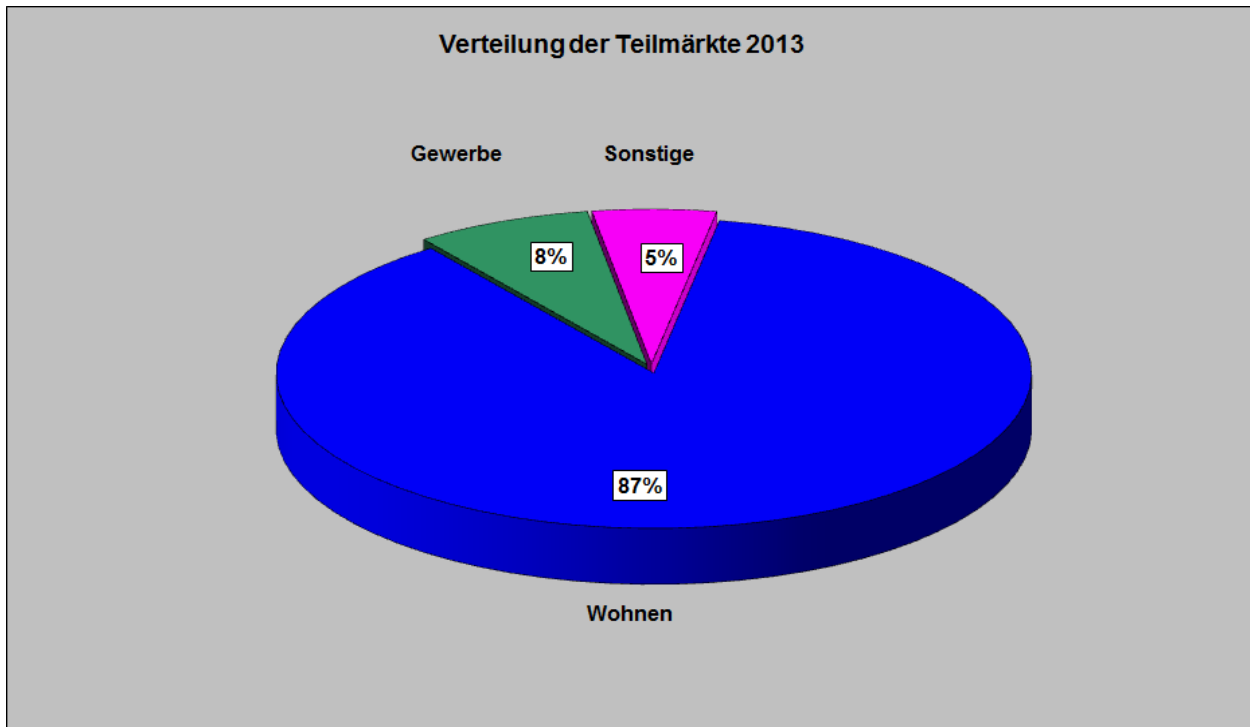


Abb.: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte

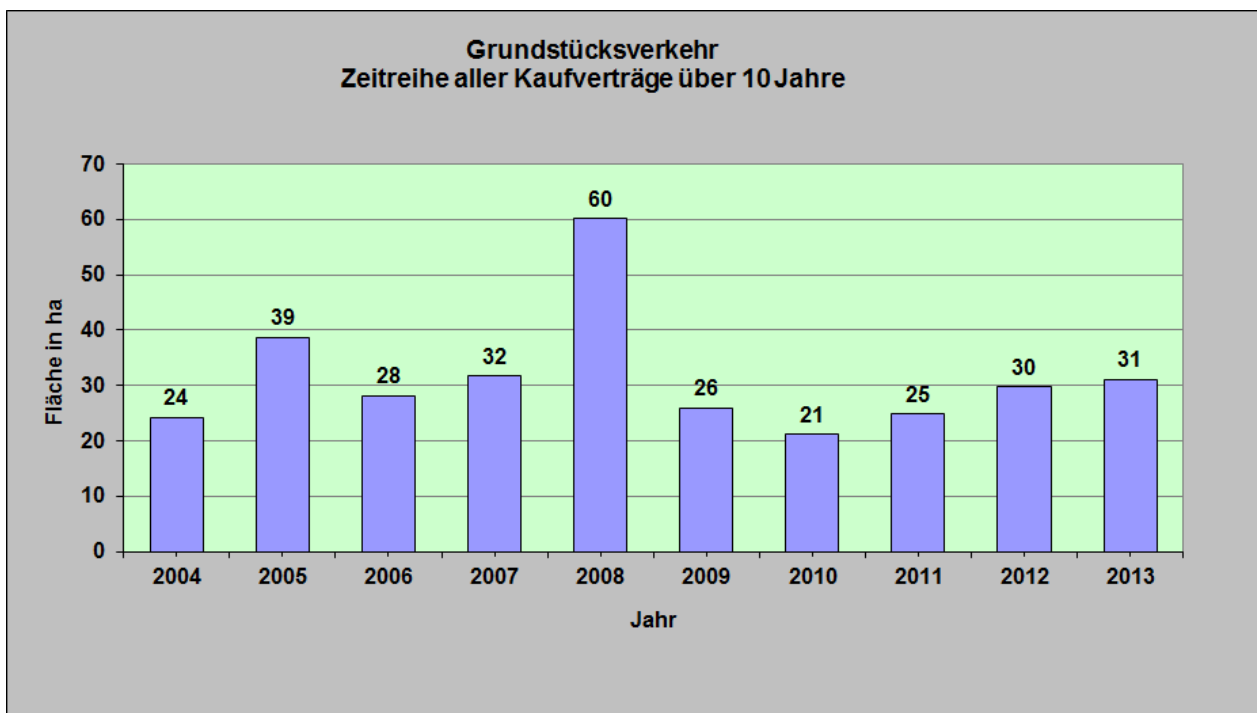


Abb.: Flächenumsätze

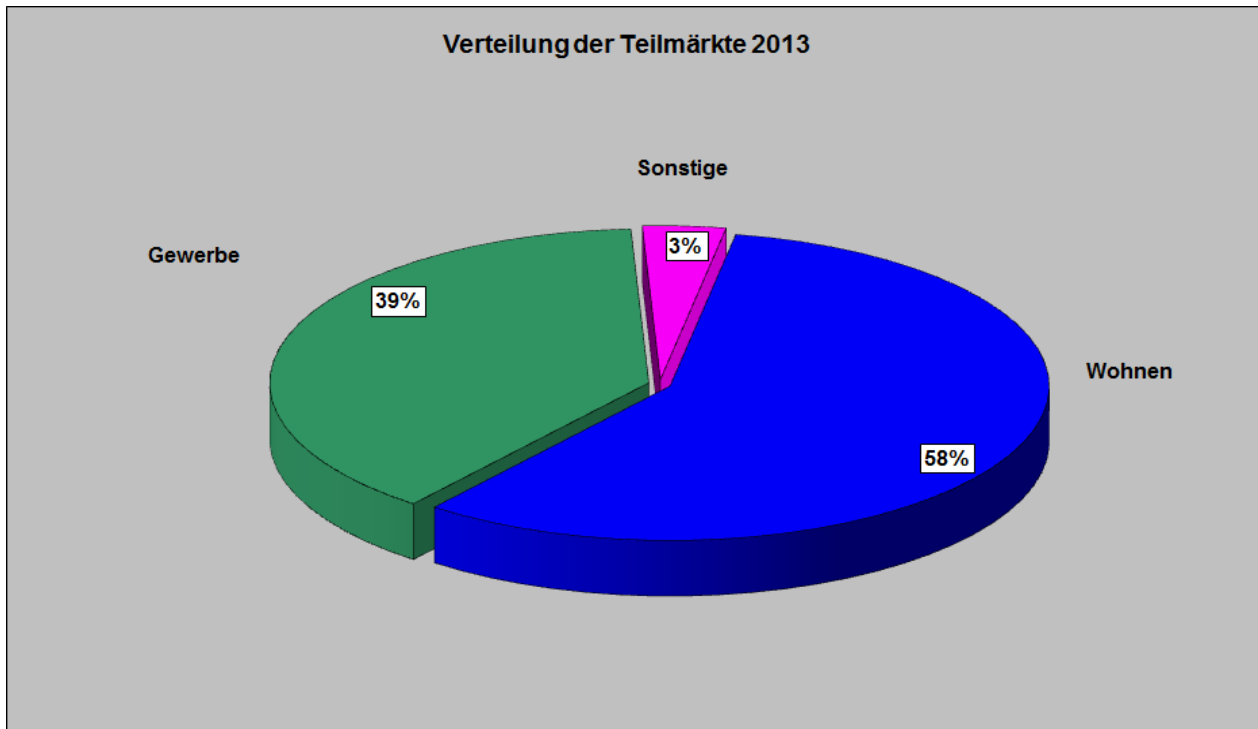


Abb.: Verteilung der Flächen auf die verschiedenen Teilmärkte

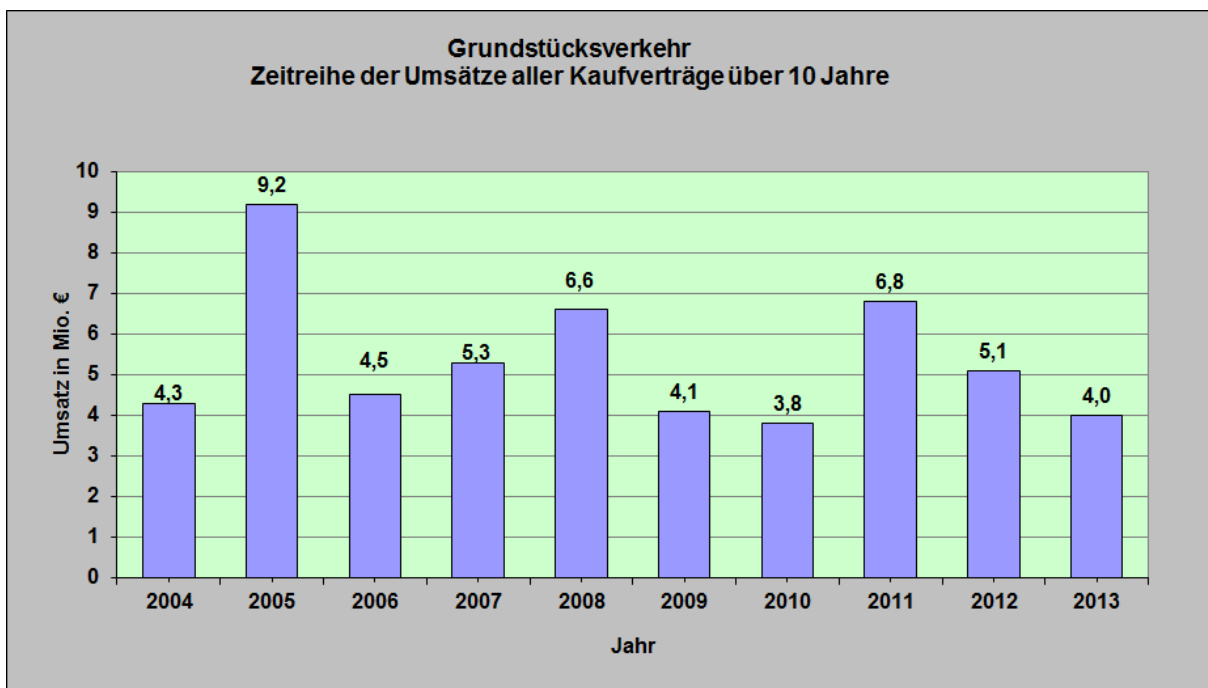


Abb.: Geldumsätze

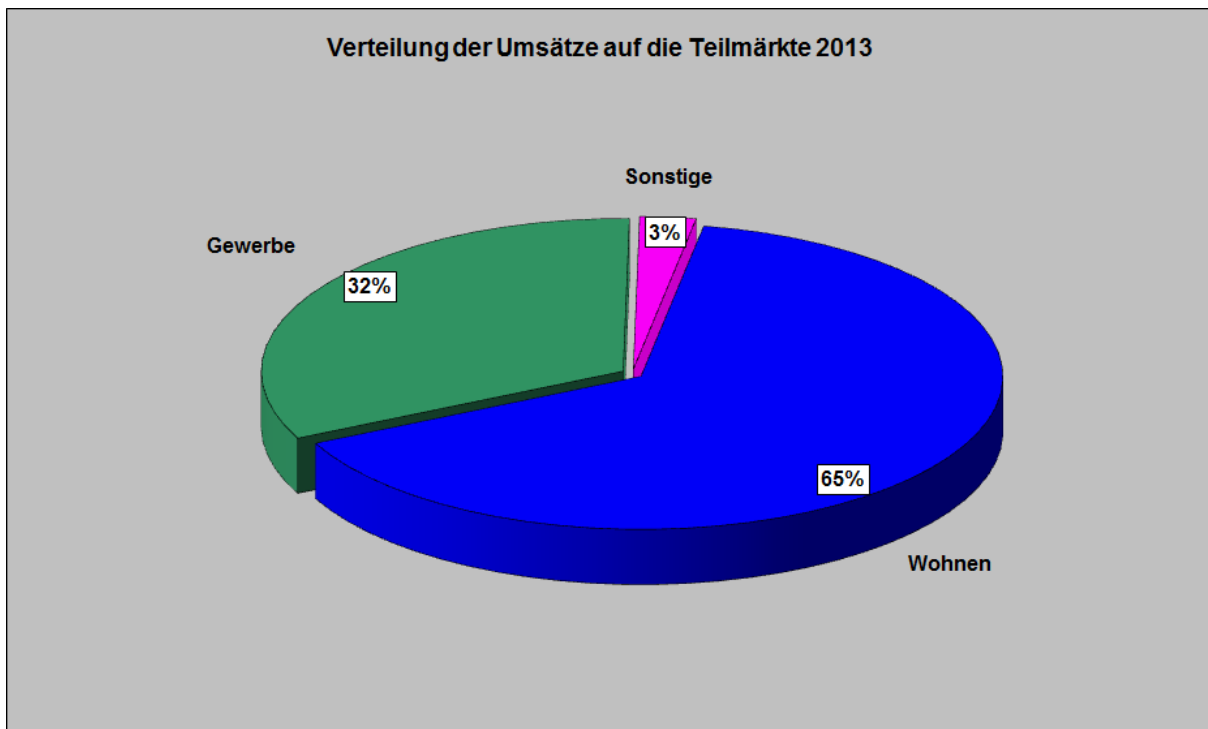


Abb.: Verteilung der Geldumsätze auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 340 im Jahr 2012 auf 358 im Jahr 2013. Der Zuwachs betrug 5 %. Den höchsten Marktanteil mit 65% nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz der unbebauten Bauflächen erhöhte sich von 30 ha im Jahr 2012 auf 31 ha im Jahr 2013.

Der Geldumsatz sank im Jahr 2013 gegenüber 2012 von rd. 5 auf 4 Mio. €.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes sowie ohne Flächengrößenbeschränkungen.

6.1.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

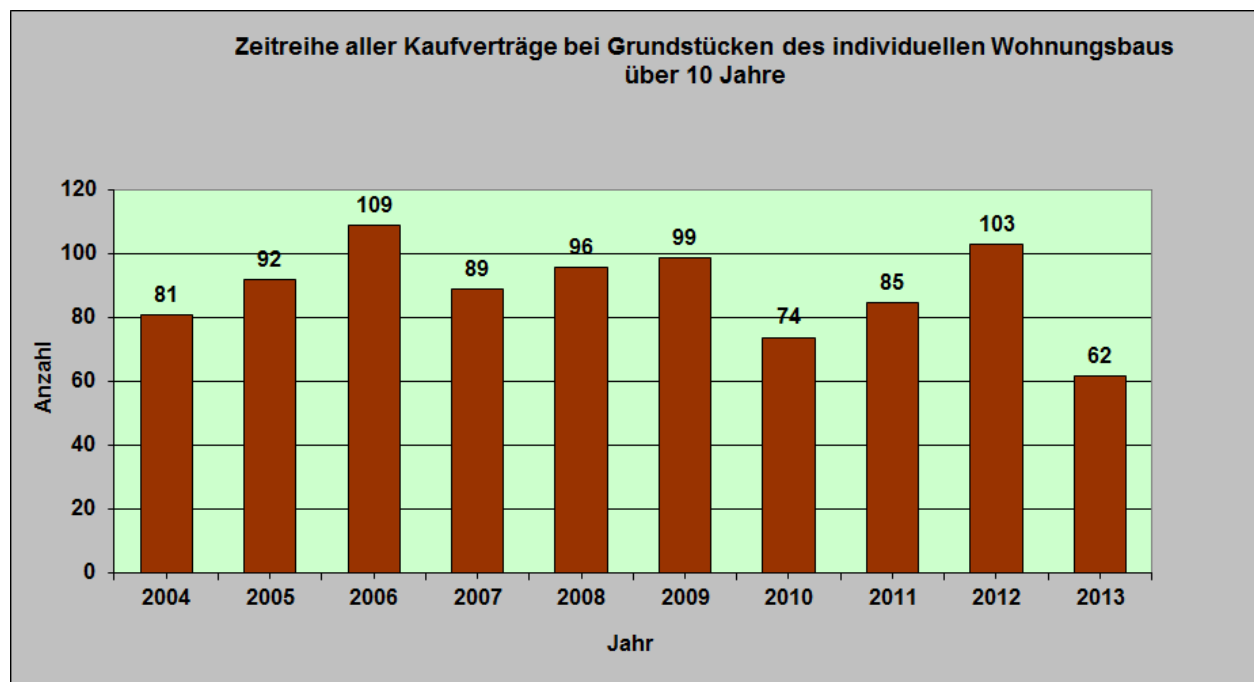


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

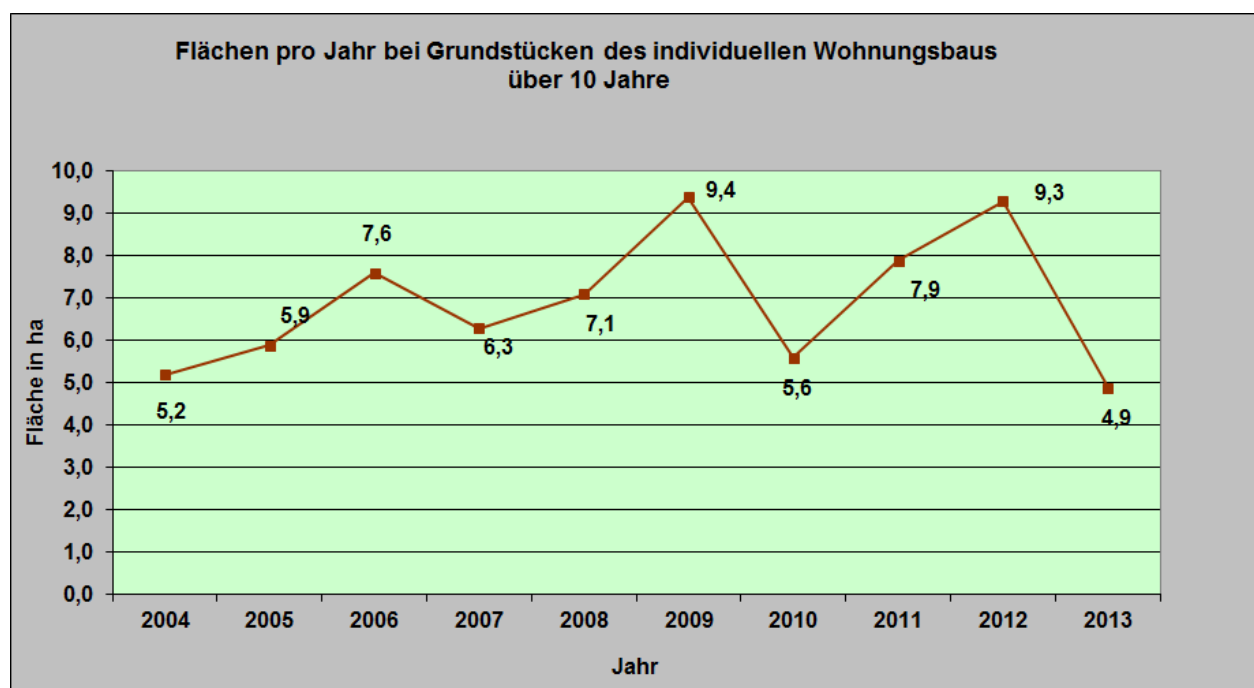


Abb.: Flächenumsätze

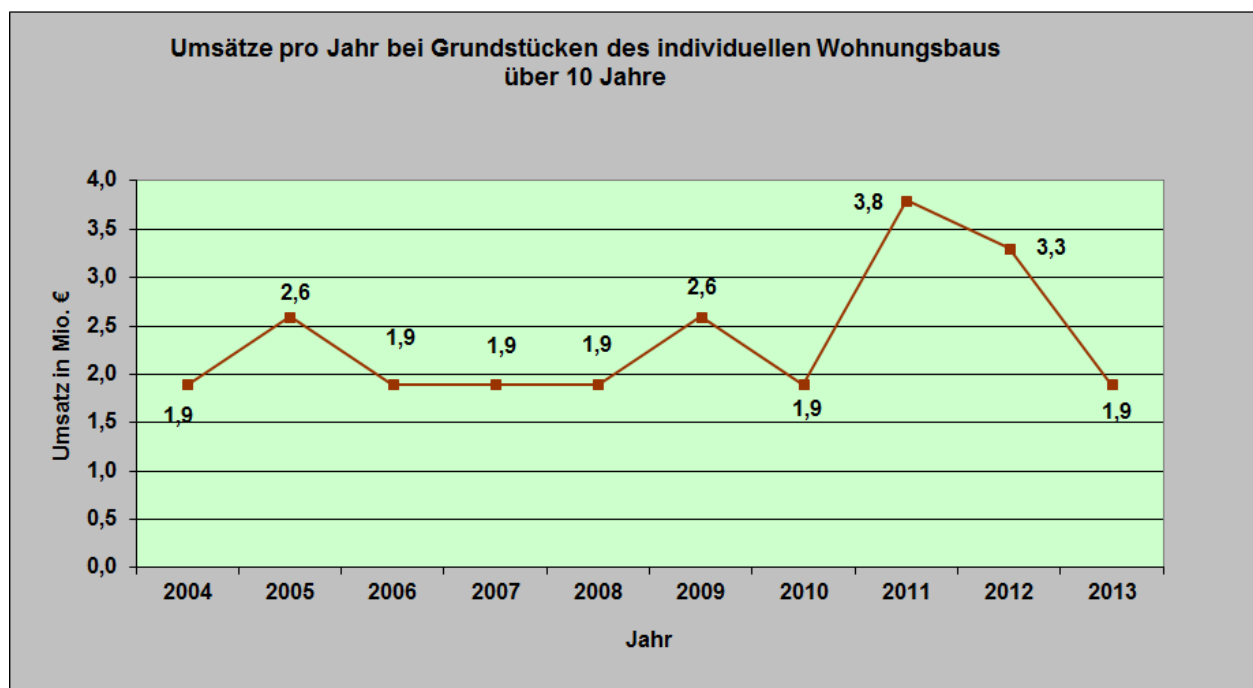


Abb.: Geldumsätze

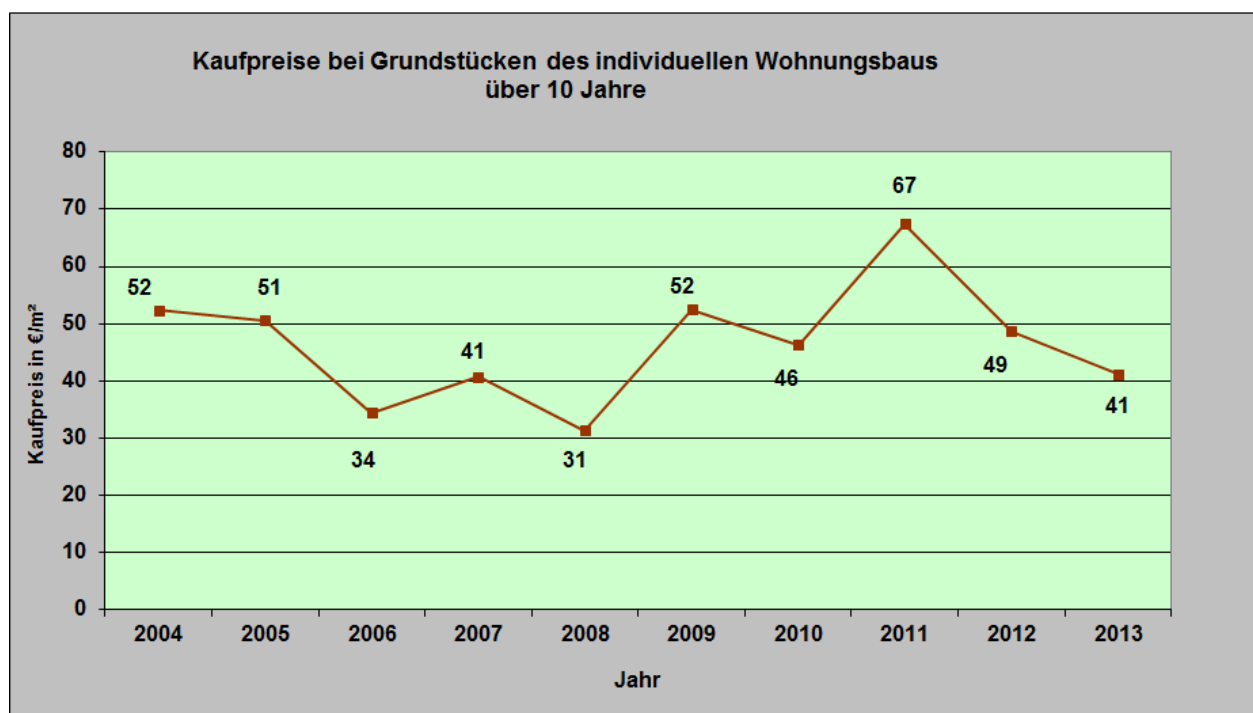


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge sank vom Vorjahr zum Berichtsjahr in diesem Teilmarkt erheblich. Die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr nahm um 40 % ab bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr 2012 von rd. 49 €/m² auf rd. 41 €/m² gefallen.

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei*, *frei nach BauGB* bzw. *tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von 100 m² bis 1.500 m² berücksichtigt.

6.1.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

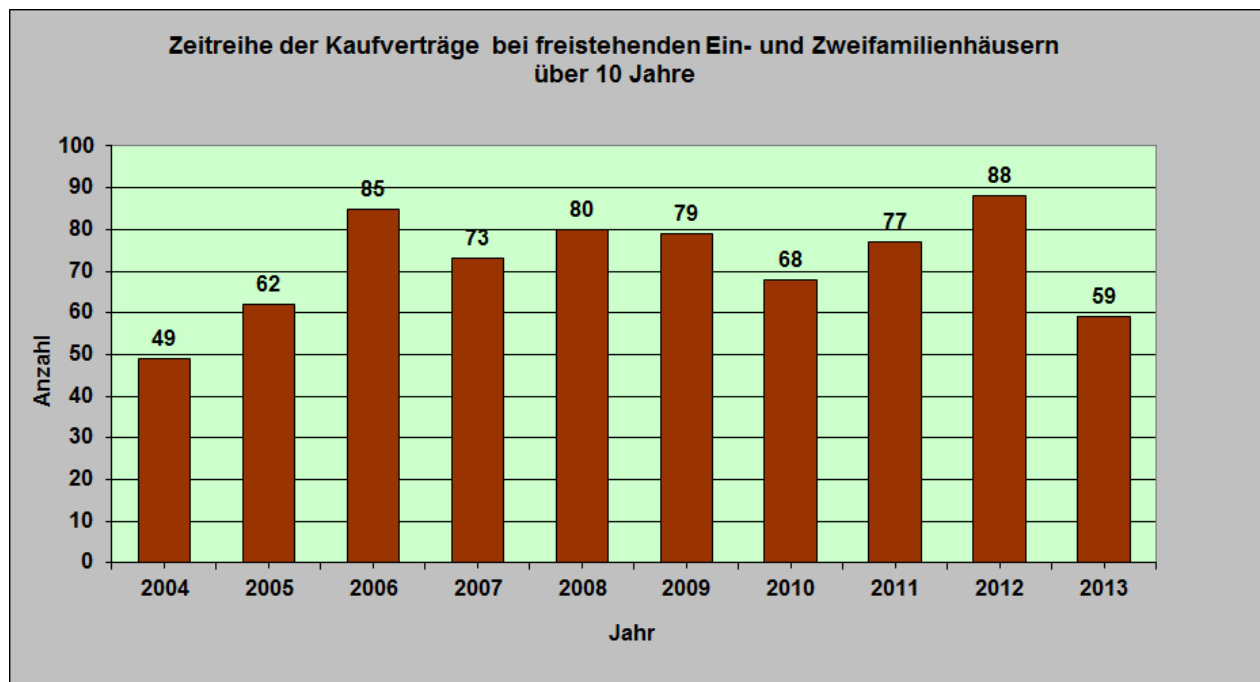


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

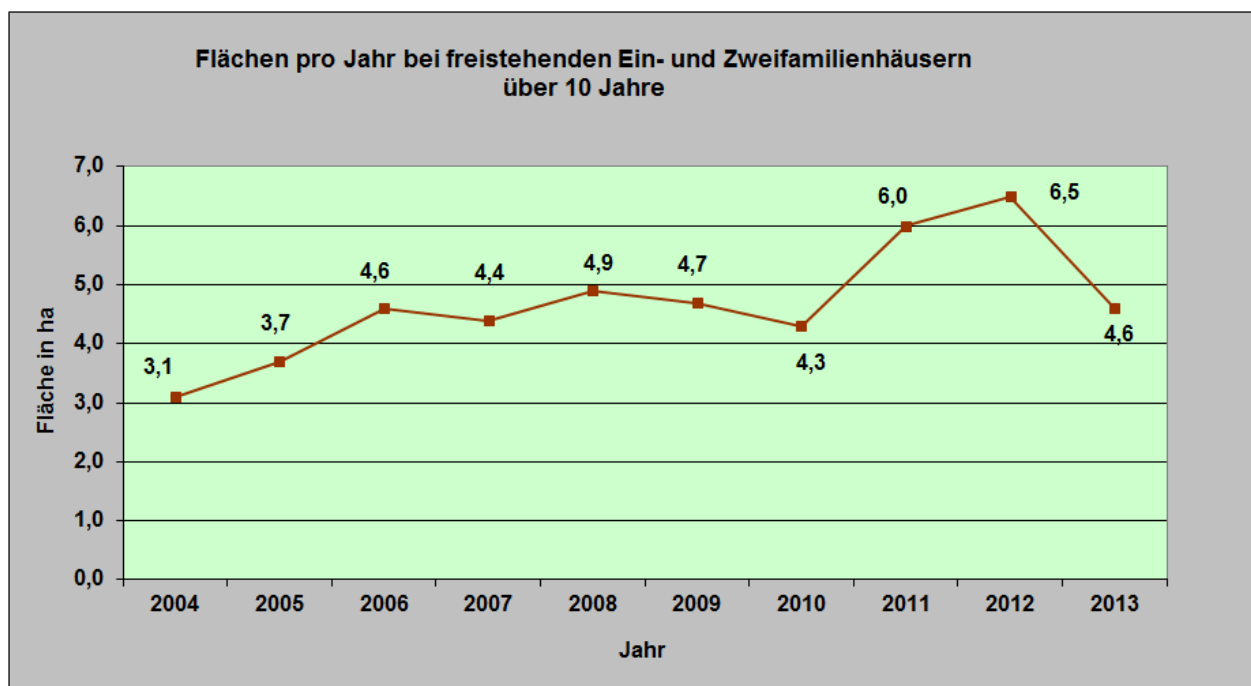


Abb.: Flächenumsätze

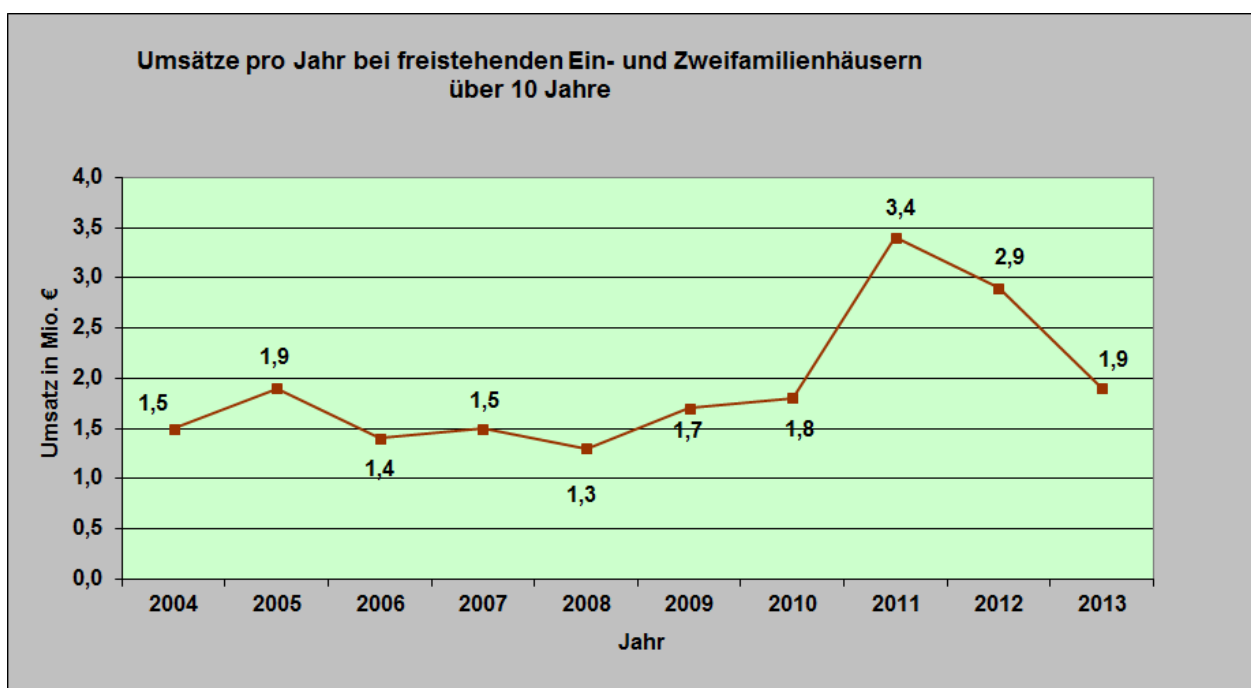


Abb.: Geldumsätze

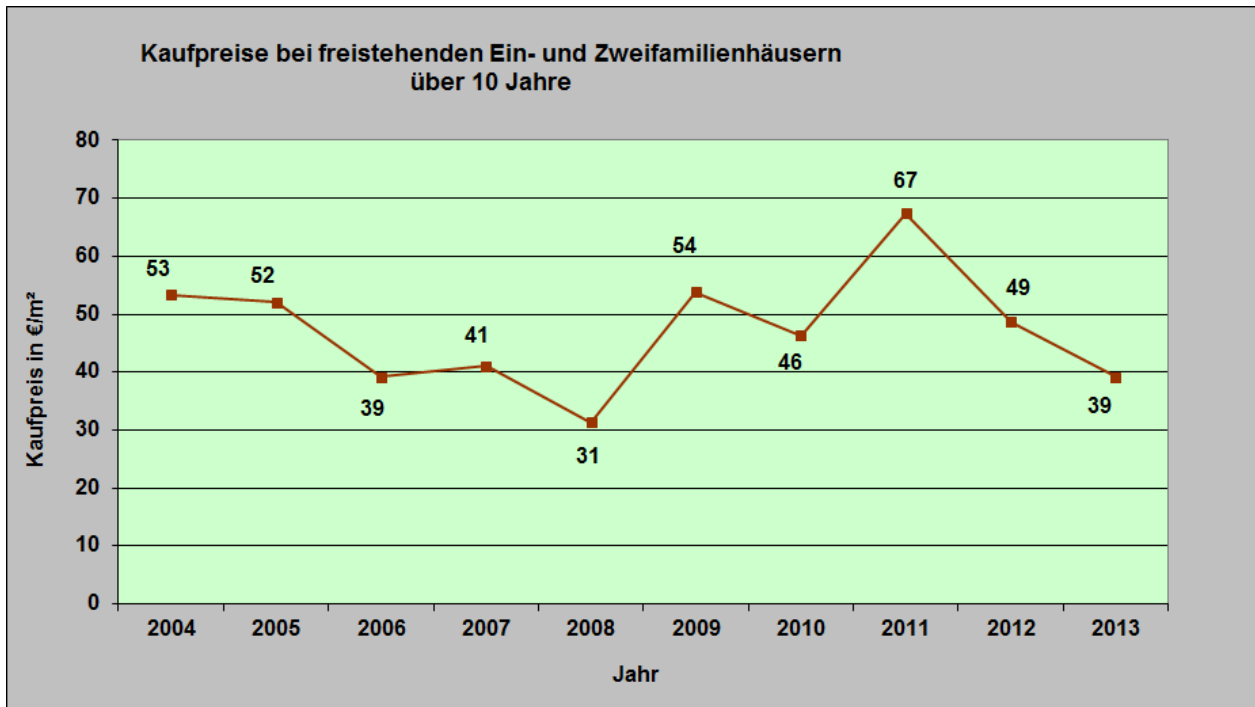


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge sank in diesem Teilmarkt von 88 im Vorjahr auf 59 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 33 % ab. Parallel dazu fiel der Geld- und Flächenumsatz.

Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Berichtsjahr bei rd. 39 €/m², im Vorjahr betrug er rd. 49 €/m².

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei*, *frei nach BauGB* bzw. *tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von 100 m² bis 1.500 m² berücksichtigt.

6.1.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser ist für diesen Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

6.1.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt *Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Eine Differenzierung nach Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), Geschosswohnungsbau (Miethäuser), Mehrfamilienhäuser (Miethäuser) oder Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen) wurden an dieser Stelle nicht durchgeführt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen ist für diesen Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

6.1.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

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

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen ist auch hier eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

6.1.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

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

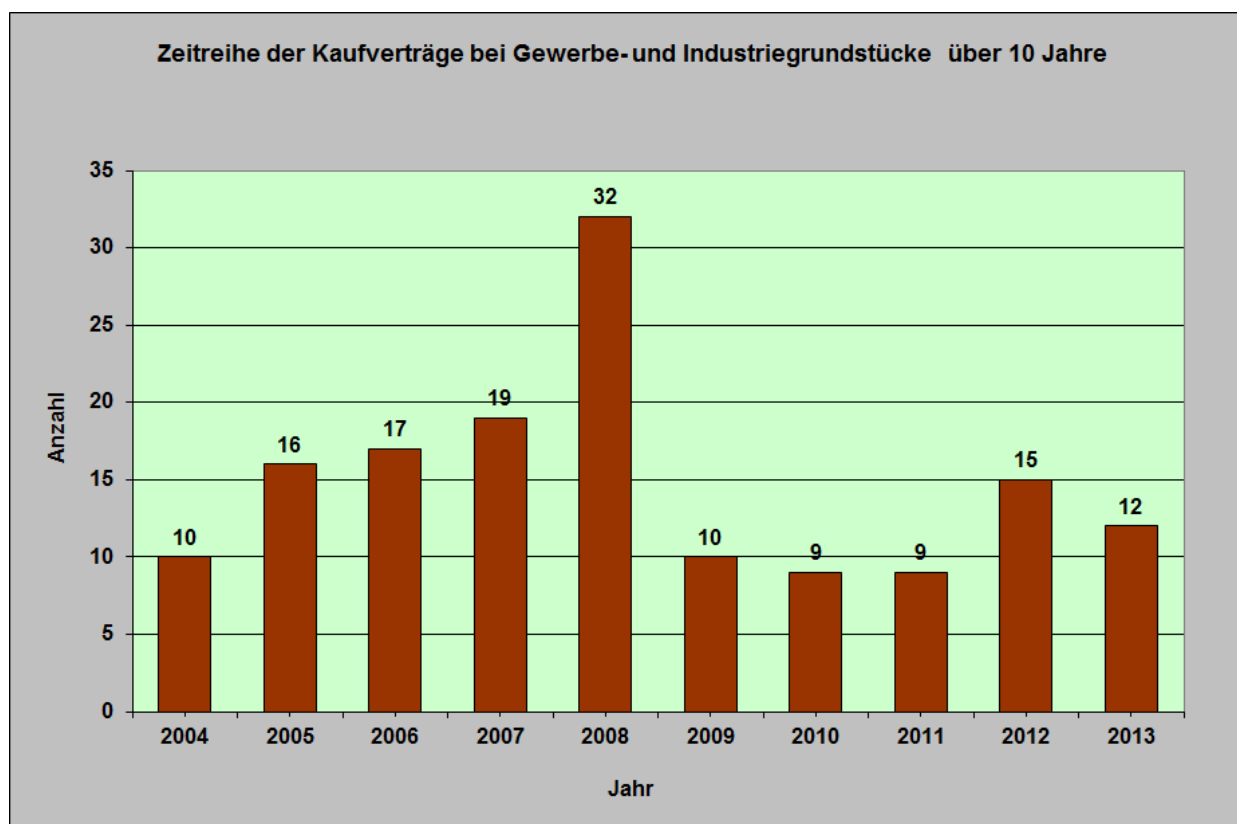


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

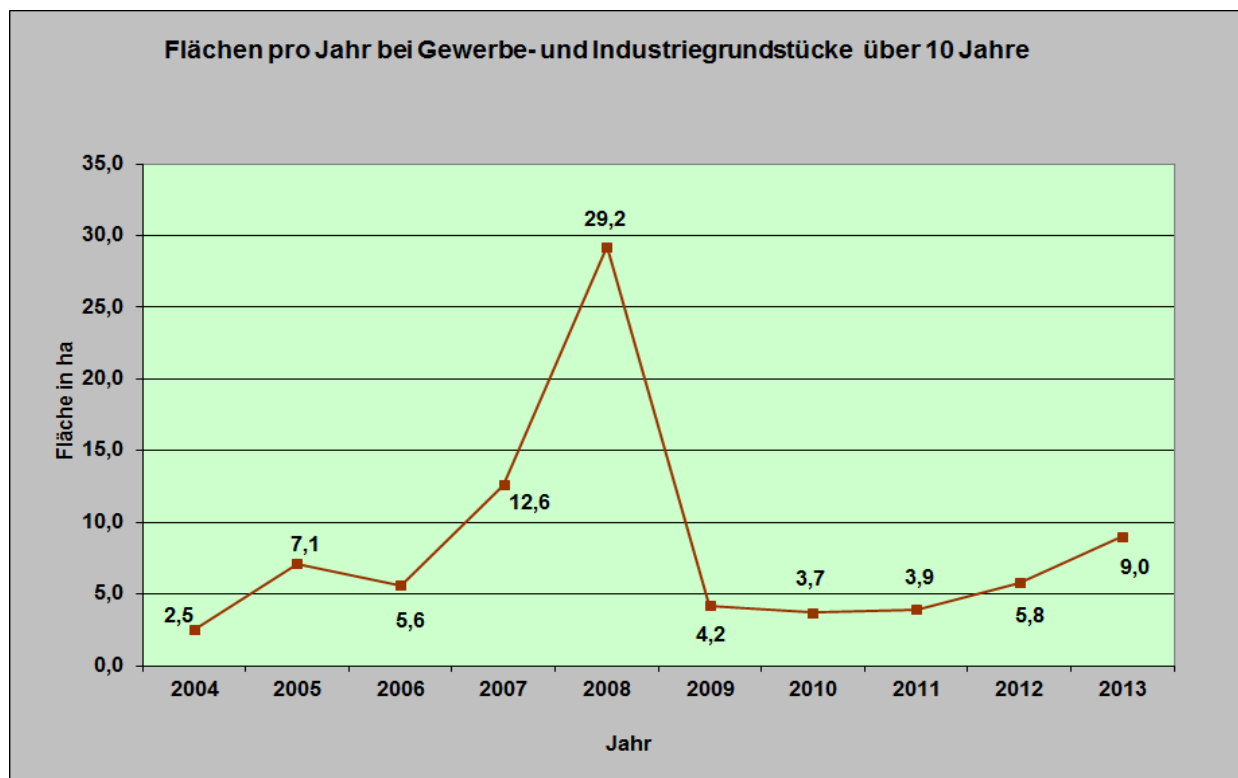


Abb.: Flächenumsätze

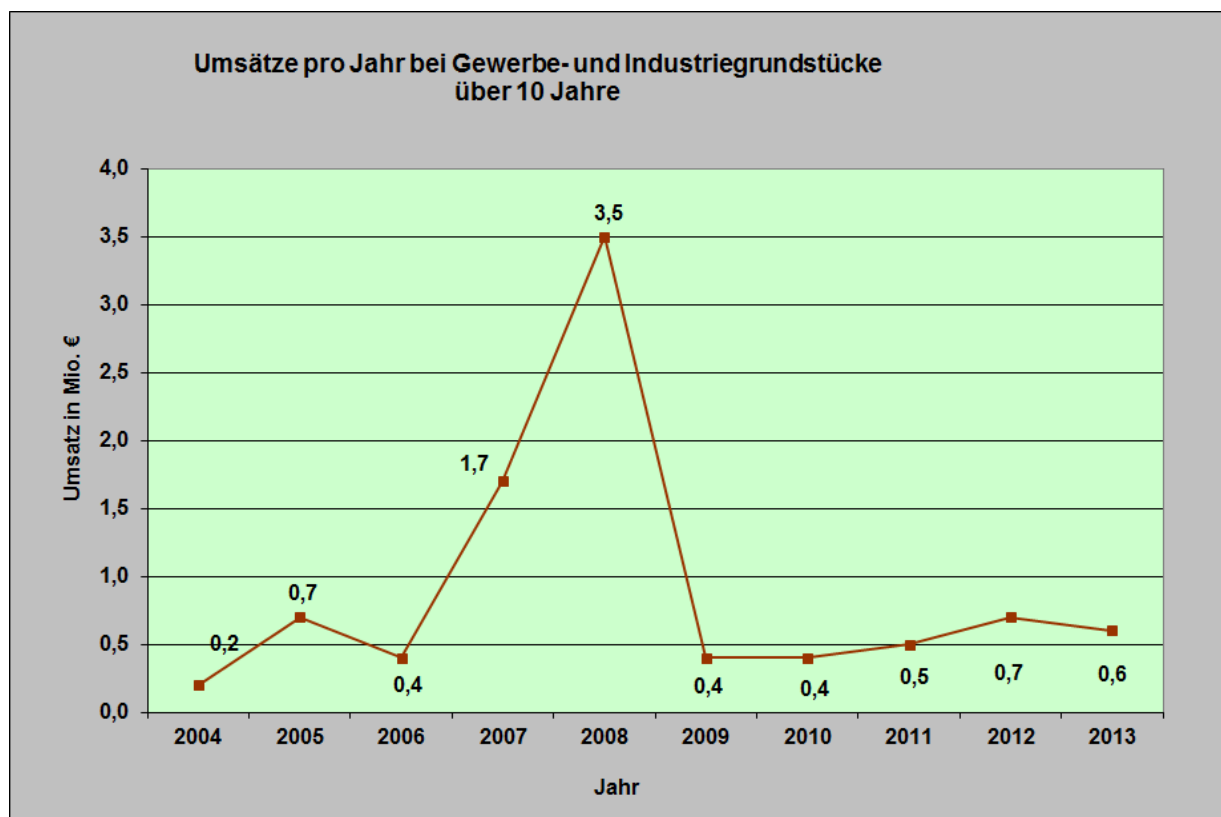


Abb.: Geldumsätze

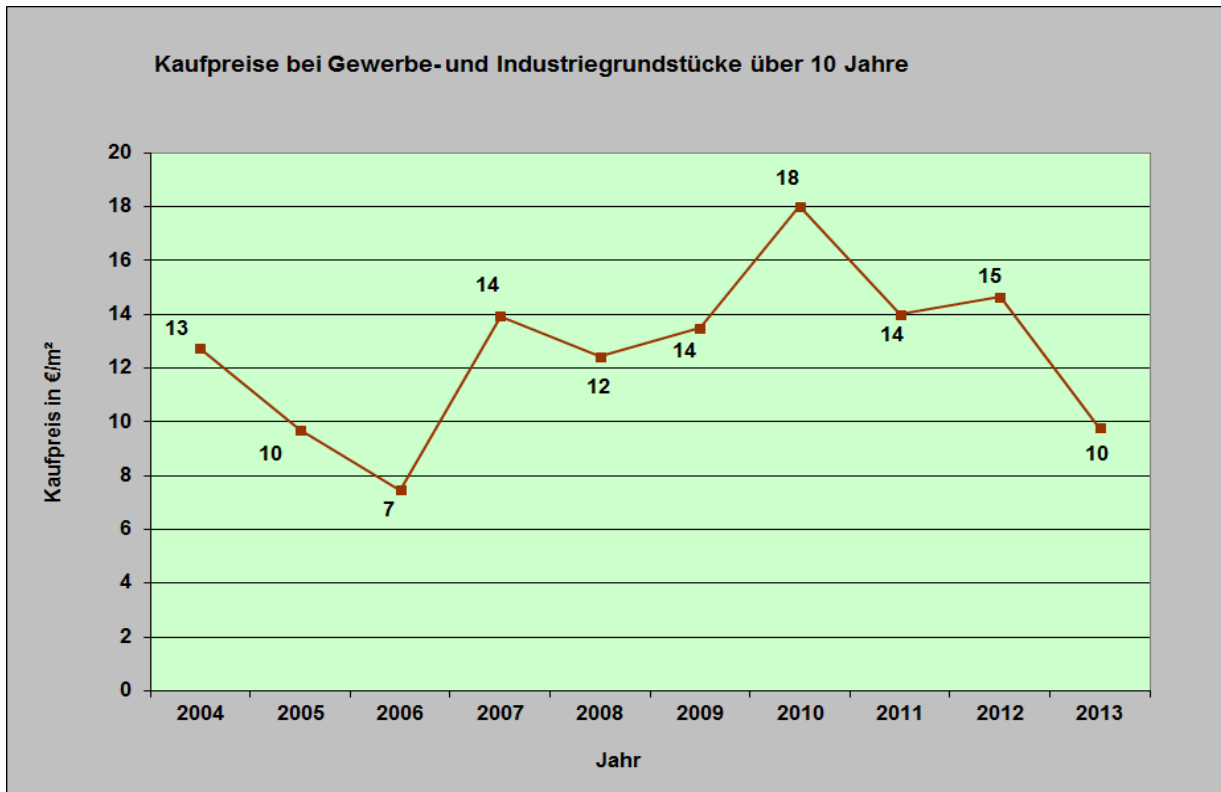


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 15 im Vorjahr auf 12 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 9 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 55 % zu. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,6 Mio. €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist mit rd. 10 €/m² gegenüber dem Vorjahr stark gesunken.

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei*, *frei nach BauGB* bzw. *tlw. pflichtig*, mit einer Flächengröße von mindestens 500 m² berücksichtigt.

6.1.1.5 Werdendes Bauland

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

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach 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 ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB 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.

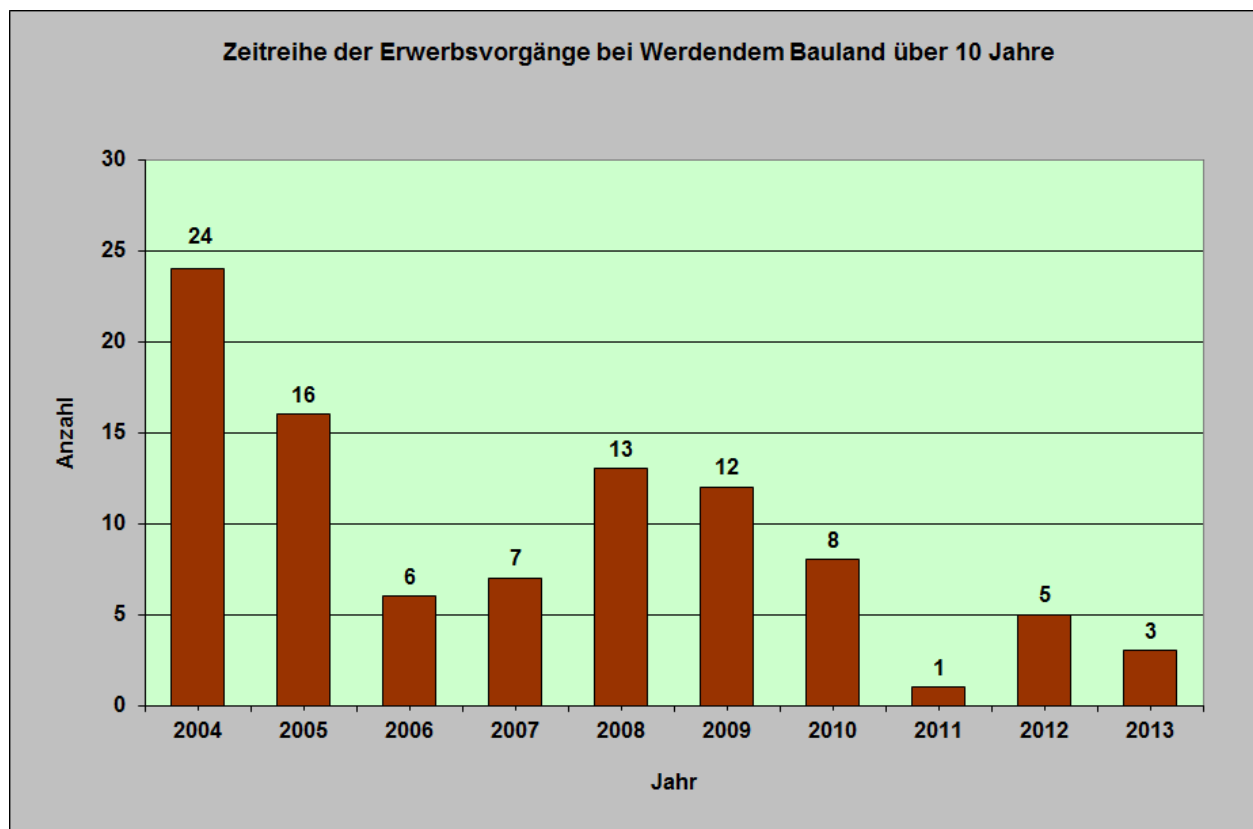


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

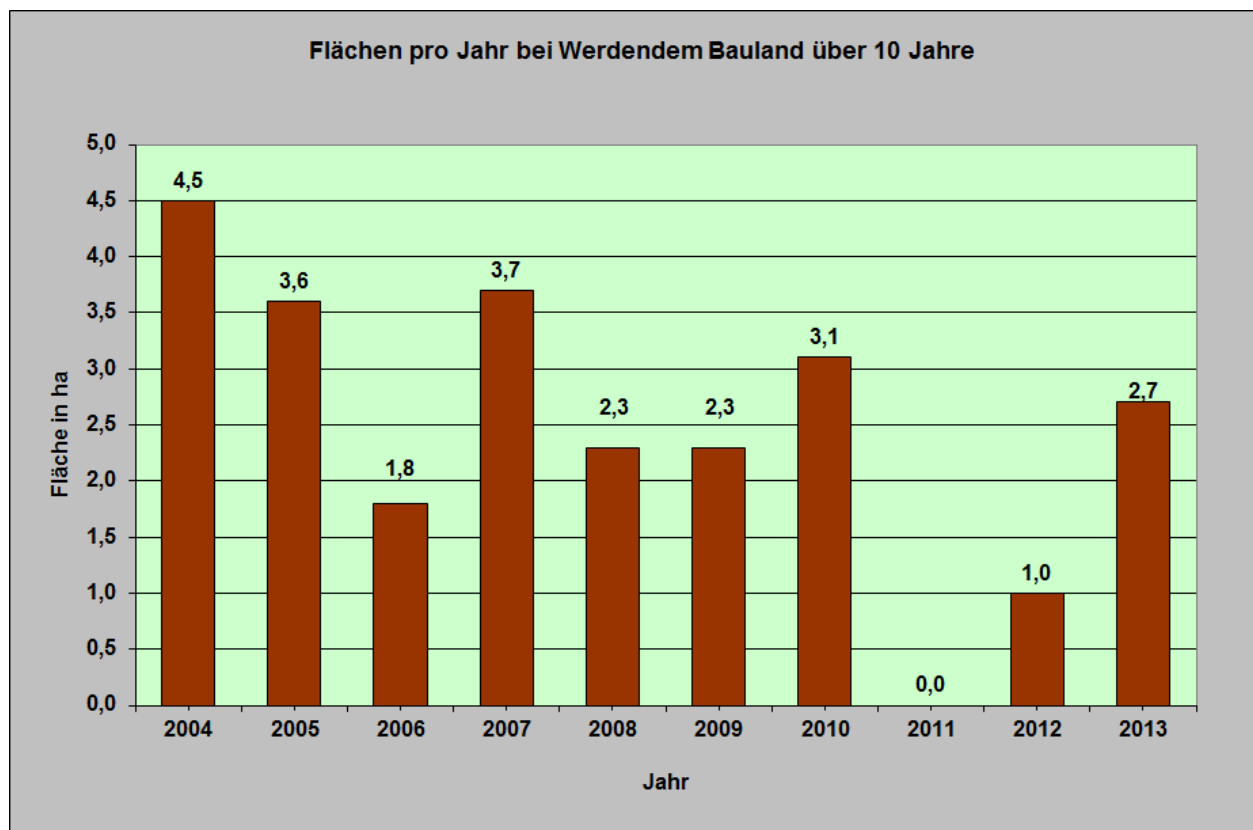


Abb.: Flächenumsätze

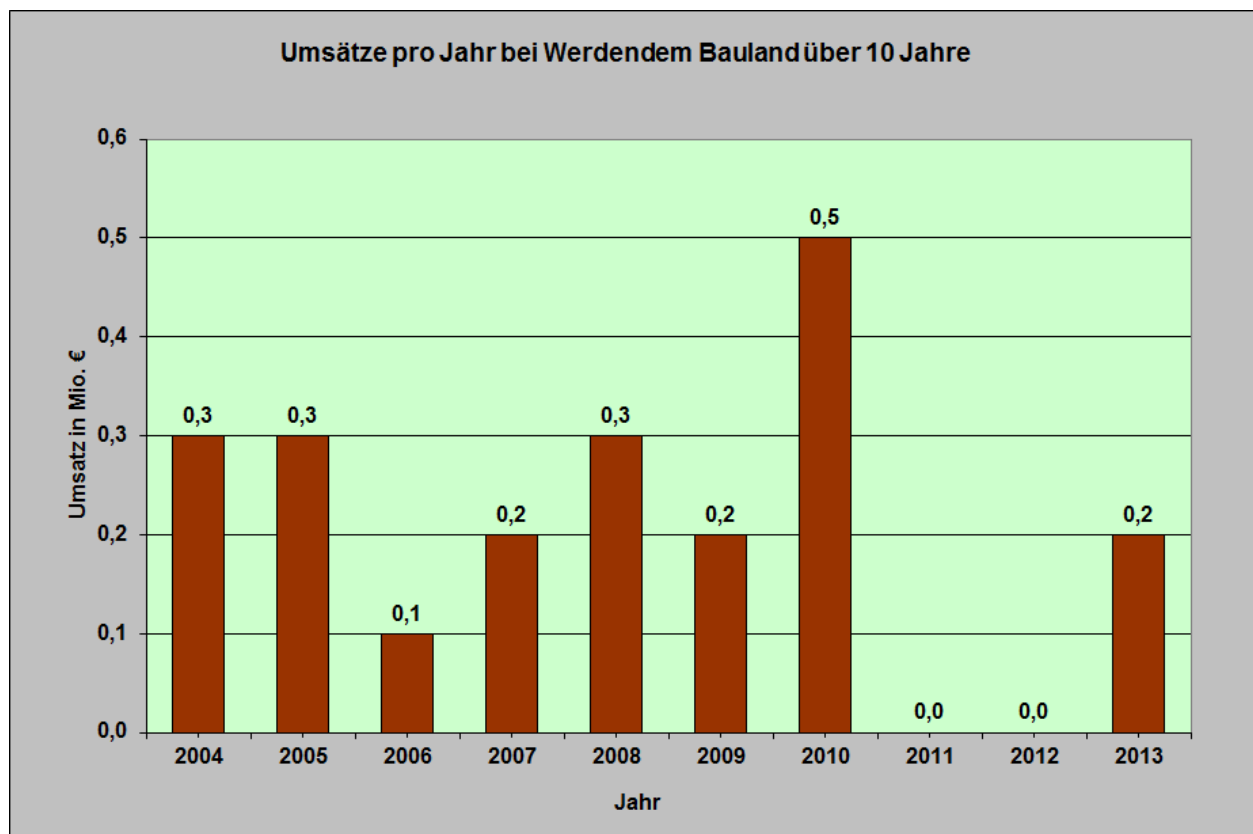


Abb.: Geldumsätze

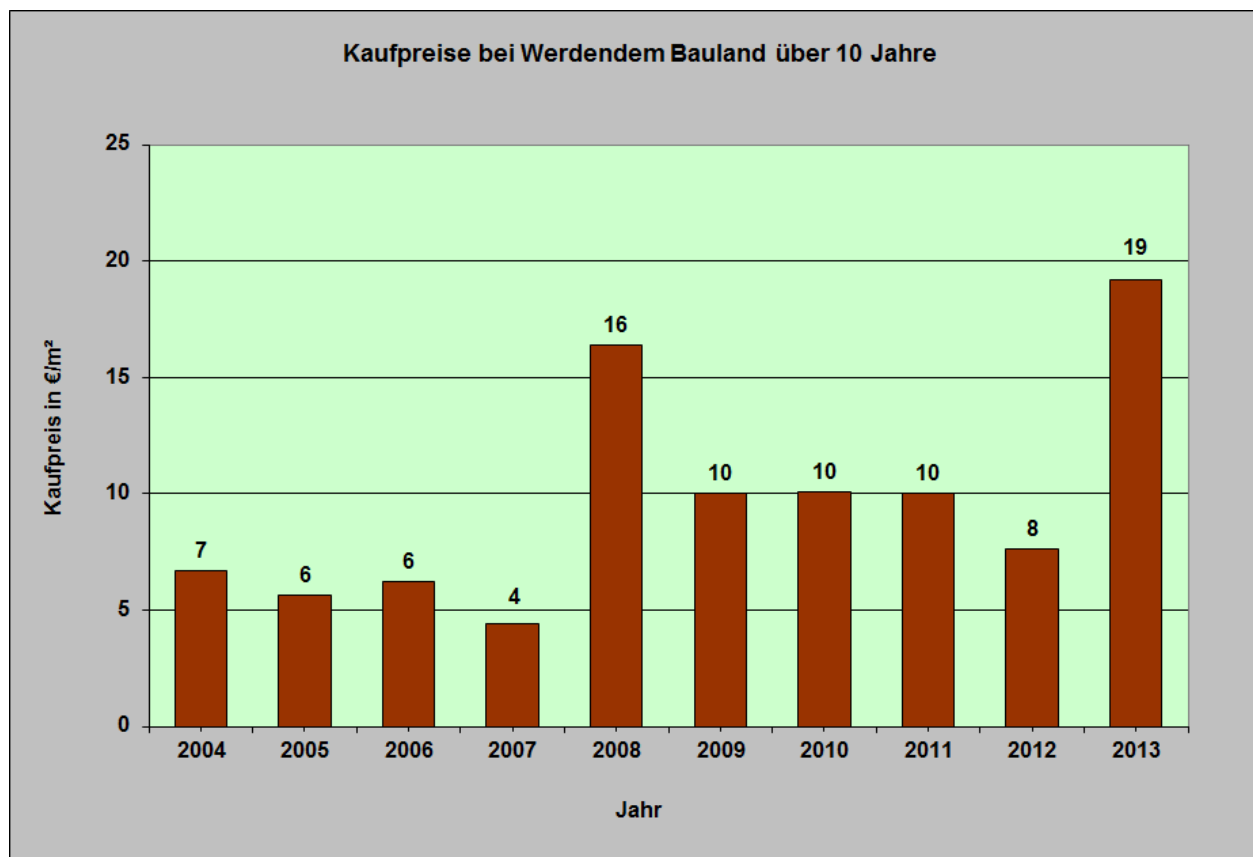


Abb.: Kaufpreise

Im Berichtsjahr wurden 2,7 ha Grundstücksfläche mit einem Volumen von 0,2 Mio. € umgesetzt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche stieg von rd. 8 €/m² im Jahr 2012 auf rd. 19 €/m² im Berichtsjahr.

Bei den Flächen- und Geldumsätzen sowie bei den Kaufpreisen liegt im Jahr 2011 eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung.

Der Auswertung liegen Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 100 m² zu Grunde.

6.1.1.5.1 Bauerwartungsland

In diesem Teilmarkt wurden Flächen von *ungeordnetem Bauerwartungsland (uB)*, *erschlossenem ungeordnetem Bauerwartungsland (euB)*, *geordnetem Bauerwartungsland (gB)* und *erschlossenem geordnetem Bauerwartungsland (egB)* ausgewertet.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen ist für diesen Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

6.1.1.5.2 Rohbauland

In diesem Teilmarkt wurden Flächen von *ungeordnetem Rohbauland (uR)*, *erschlossenem ungeordnetem Rohbauland (euR)* und *geordnetem Rohbauland (gR)* ausgewertet.

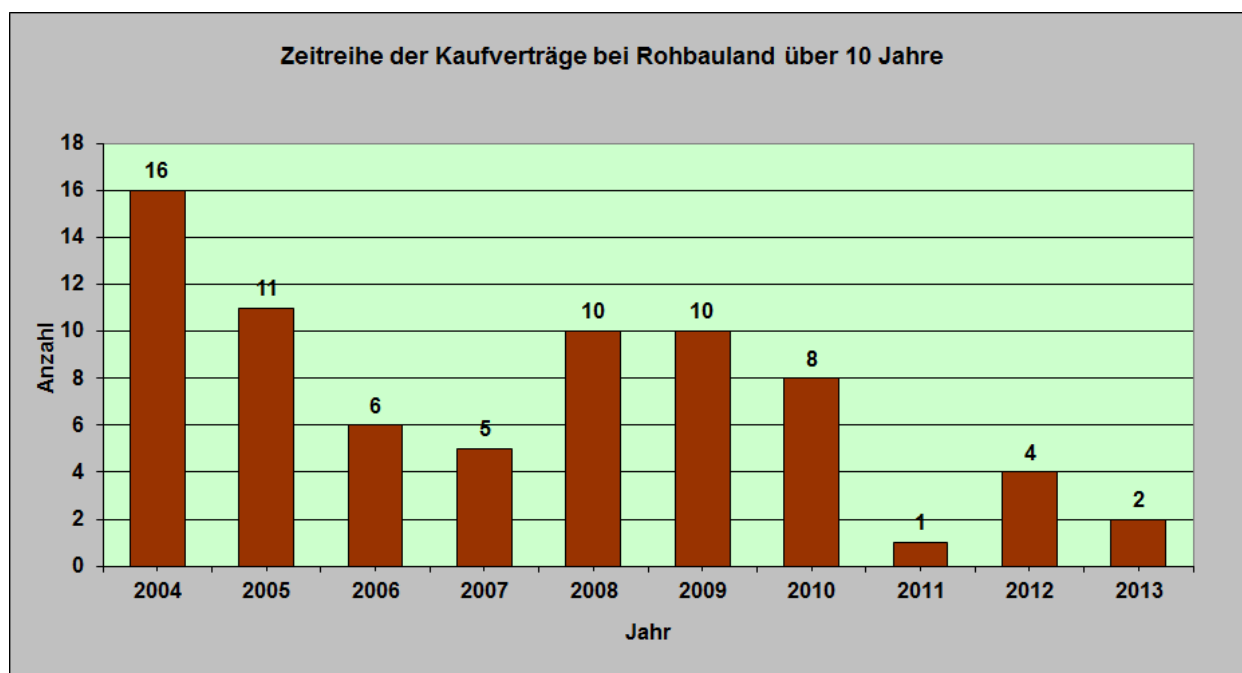


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

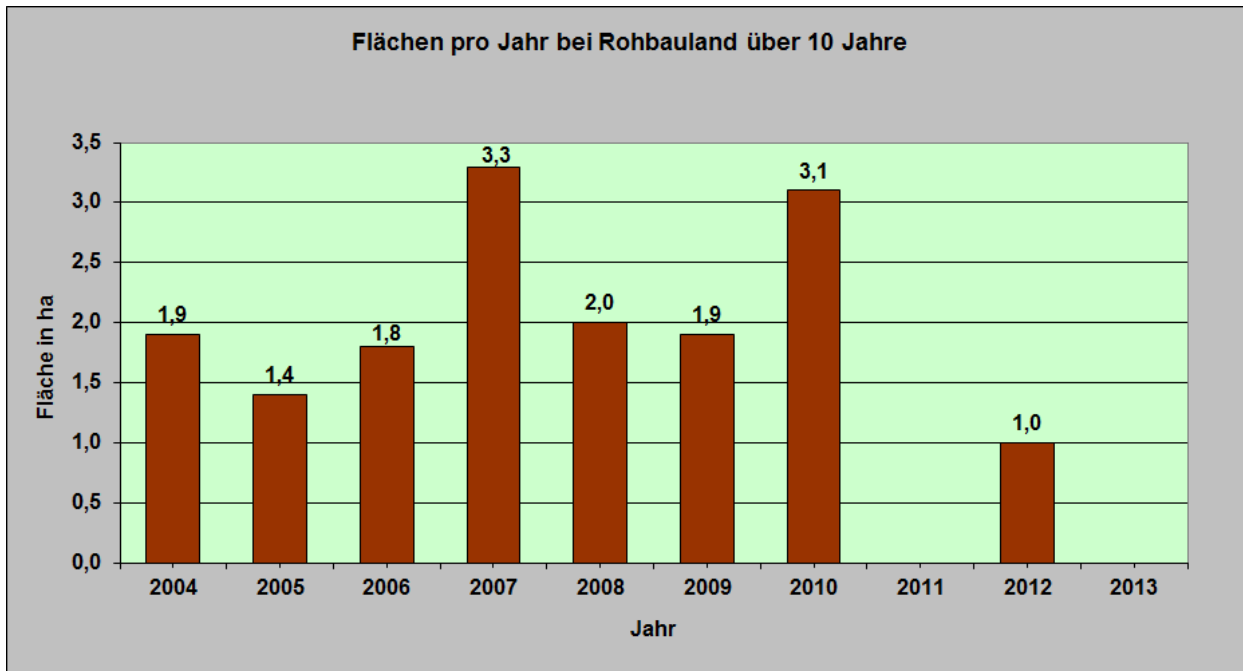


Abb.: Flächenumsätze

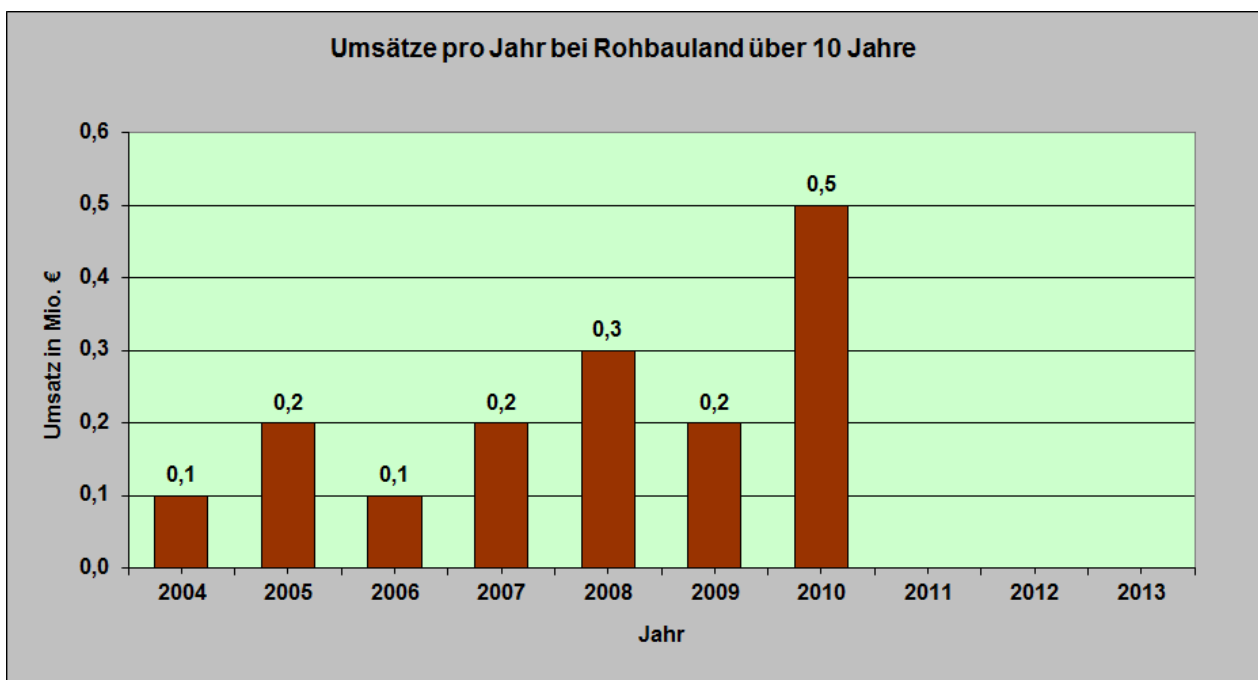


Abb.: Geldumsätze

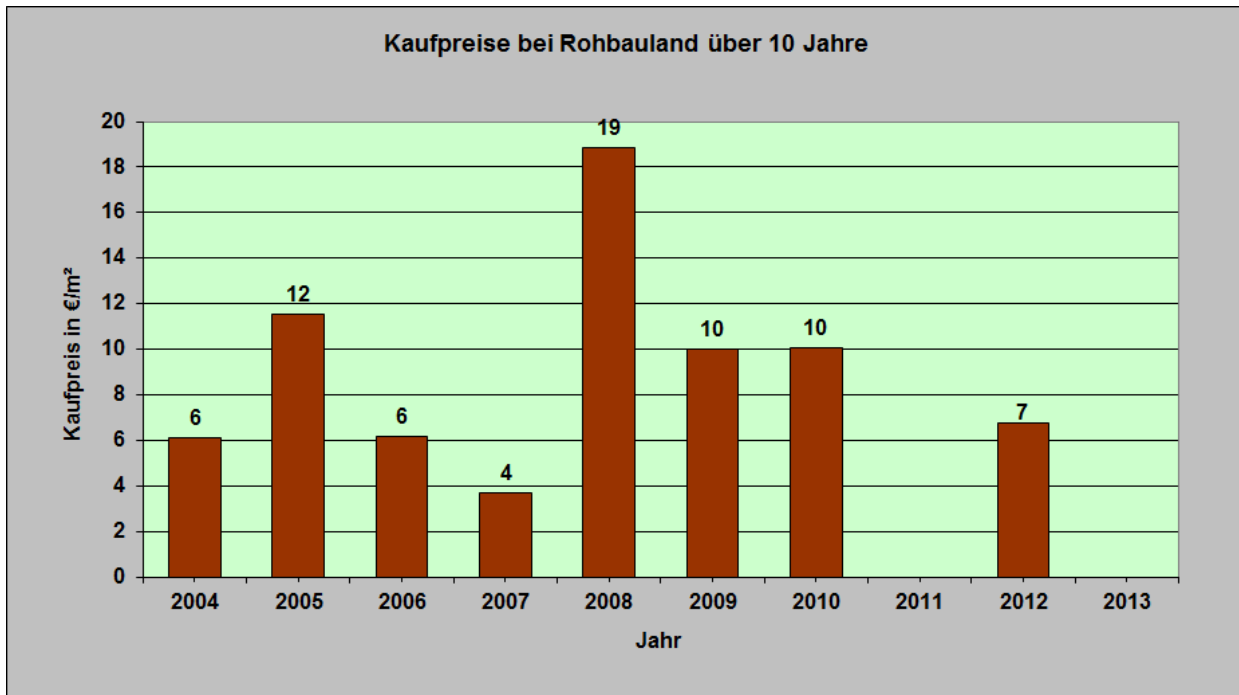


Abb.: Kaufpreise

Bei den Flächen- und Geldumsätzen sowie bei den Kaufpreisen liegt in den Jahren 2011 und 2013 eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt im Jahr 2012 bei rd. 7 €/m², er bewegt sich im auswertbaren Berichtszeitraum zwischen rd. 4 und 19 €/m². Der Auswertung liegen Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 100 m² zu Grunde.

6.1.1.6 Erholungsgrundstücke

In diesem Teilmarkt *Erholungsgrundstücke* wurden Grundstücke erfasst, die mit Wochenend- und Ferienhäusern bebaut sind.

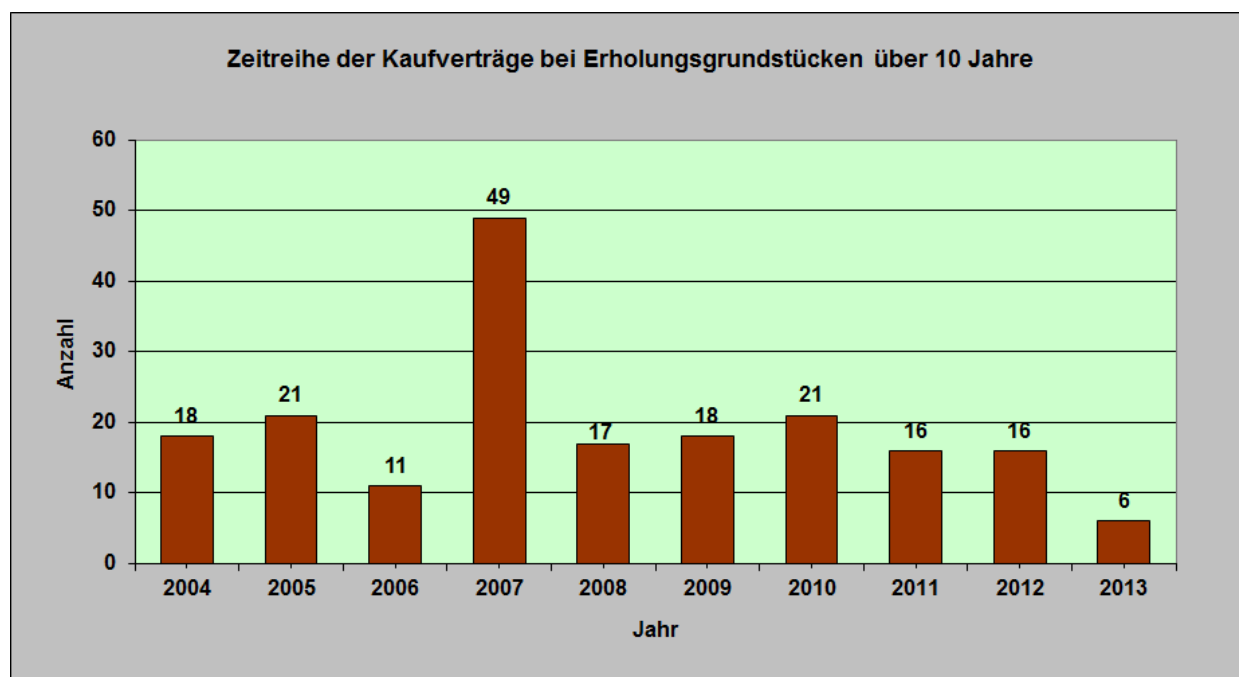


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

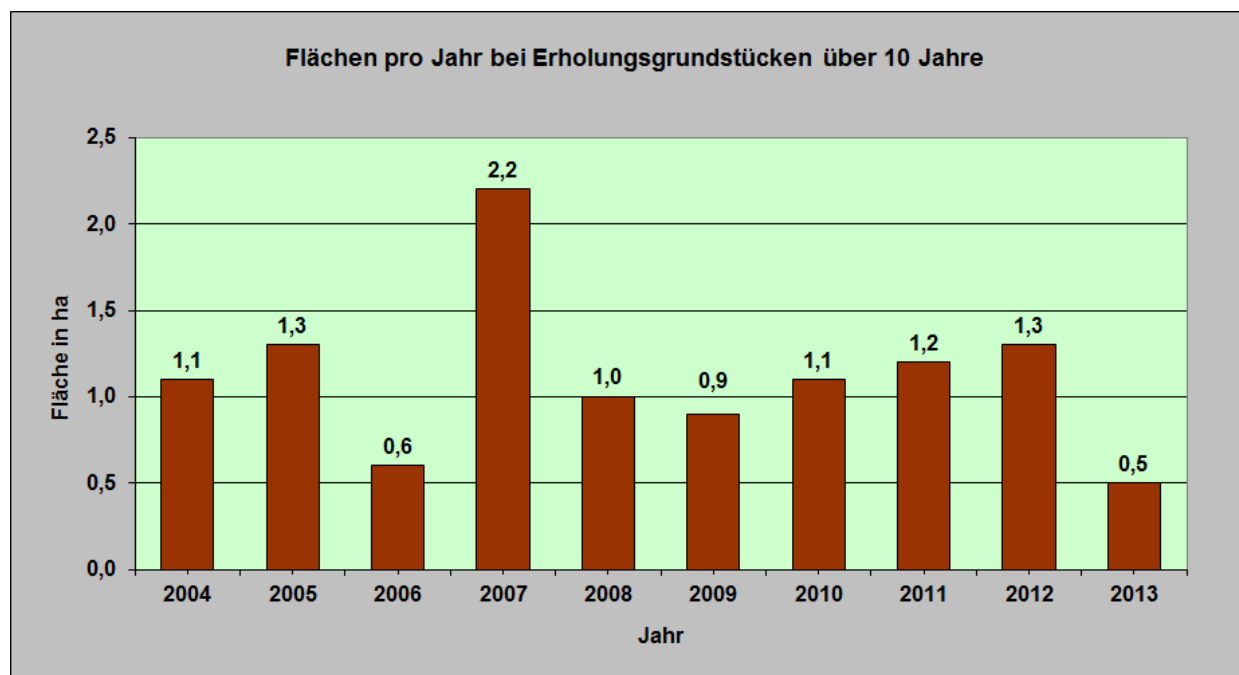


Abb.: Flächenumsätze

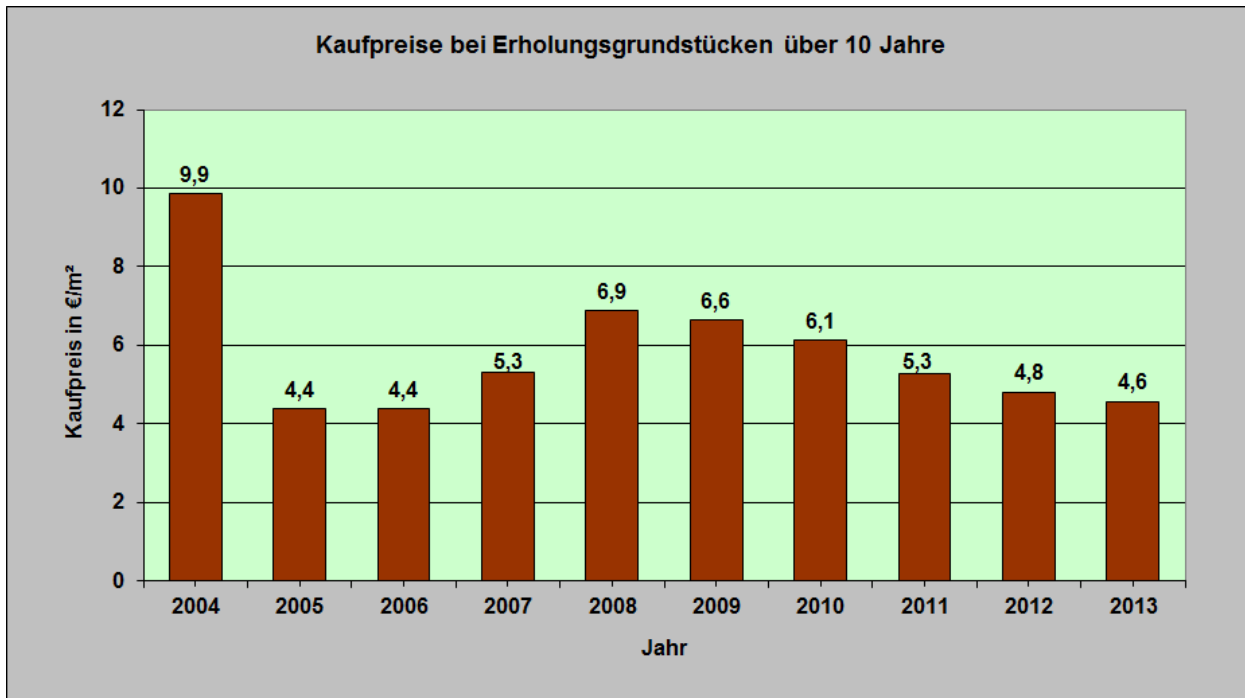


Abb.: Kaufpreise

Es wurden bei dieser Auswertung Grundstücke mit der baulichen Nutzung Wochenend- und Ferienhausgrundstück sowie einer Flächengröße von 100 m² bis 1.500 m², selektiert.

Die Anzahl der Verkäufe bei Erholungsgrundstücken ist in den letzten Jahren heterogen verlaufen; speziell im Berichtsjahr ist gegenüber dem Vorjahr die Anzahl um 63 % gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche bewegt sich im Berichtszeitraum lageabhängig zwischen rd. 4,40 und 9,90 €/m², im Jahr 2013 lag dieser bei rd. 4,60 €/m².

6.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Ackerland
- Grünland
- Forst (Waldflächen mit Bestand)
- Sonstige Flächen (der Land - und Forstwirtschaft; z.B. gemischt genutzte Flächen, die keiner Nutzungsart zuordenbar sind)

Für o.g. sonstige Flächen erfolgte aufgrund der geringen Bedeutung keine Auswertung.

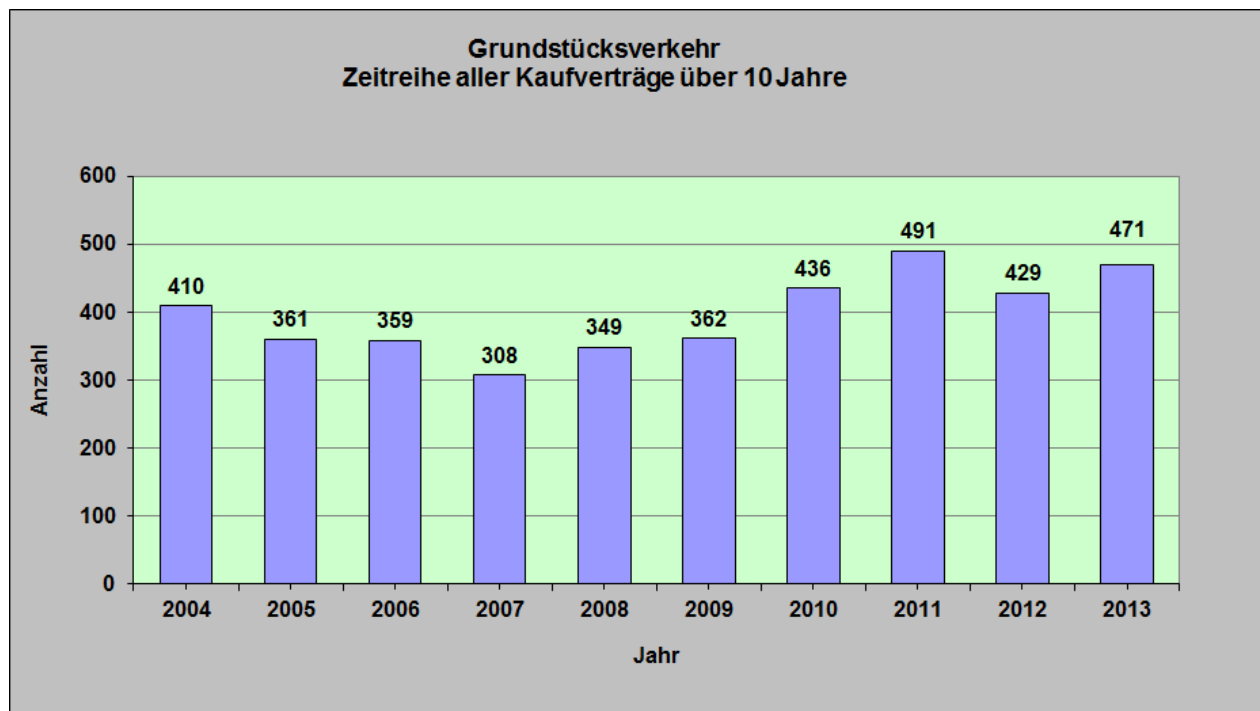


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

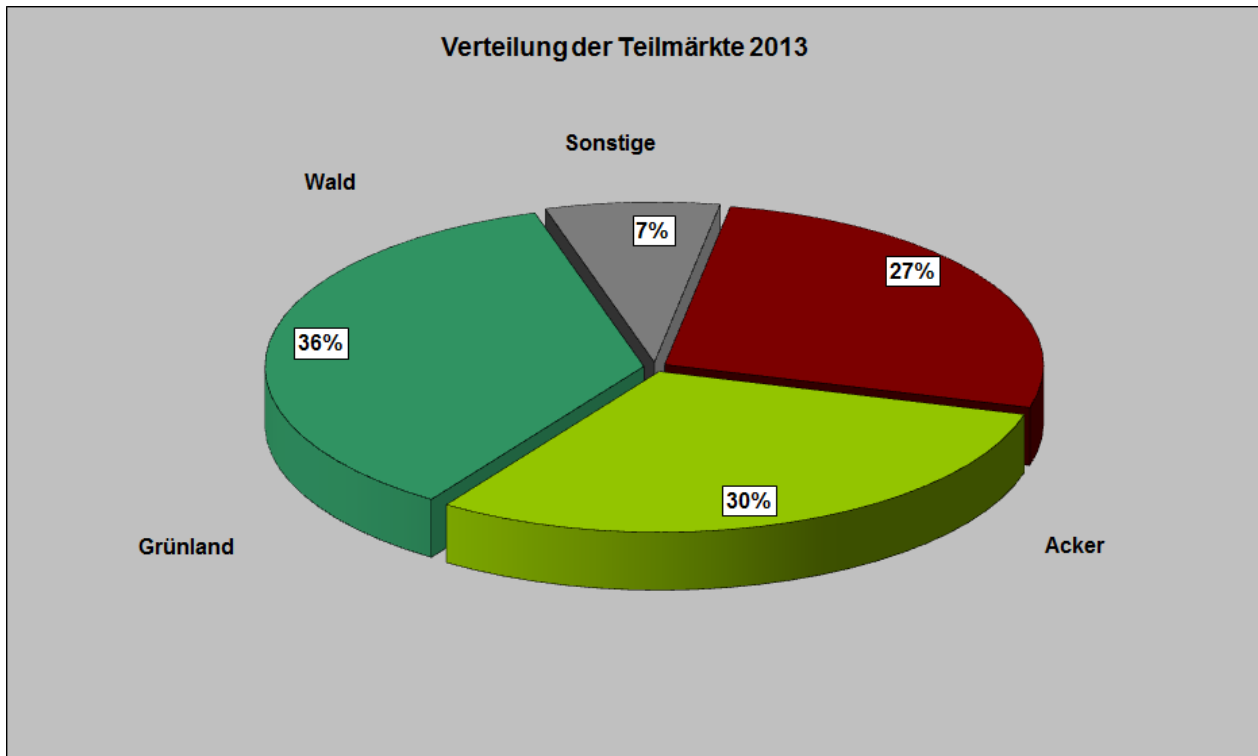


Abb.: Verteilung der Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte

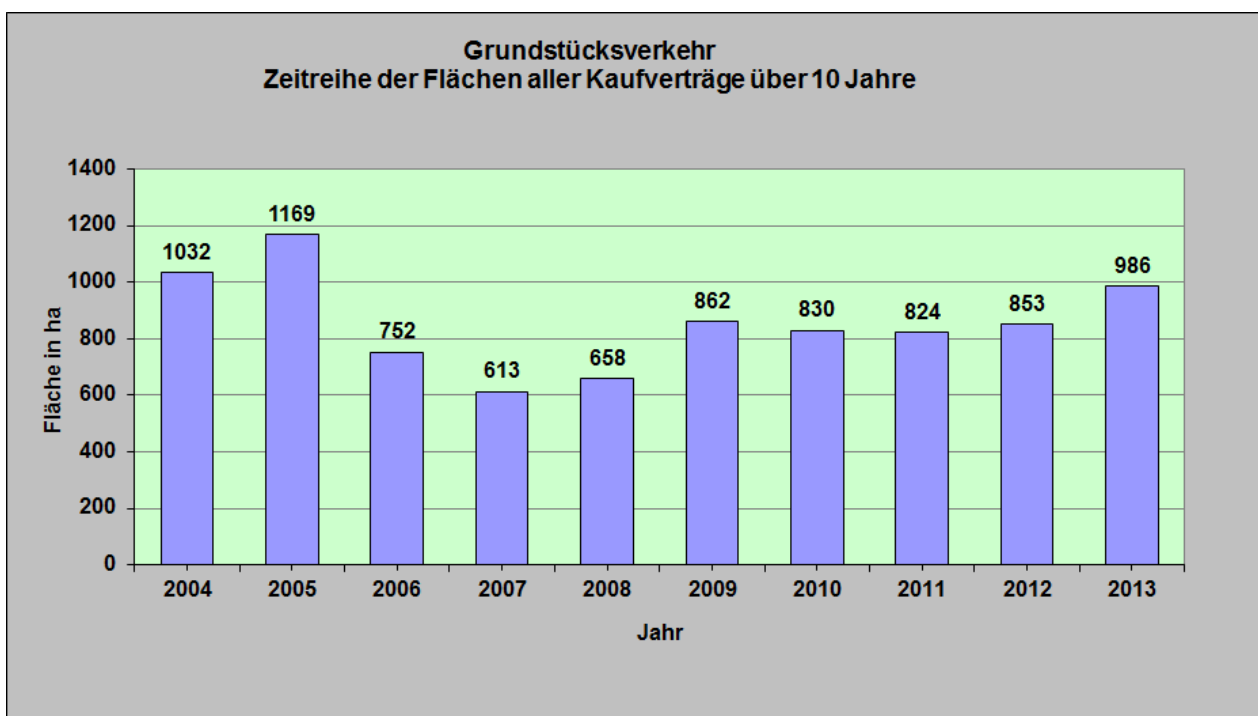


Abb.: Flächenumsätze

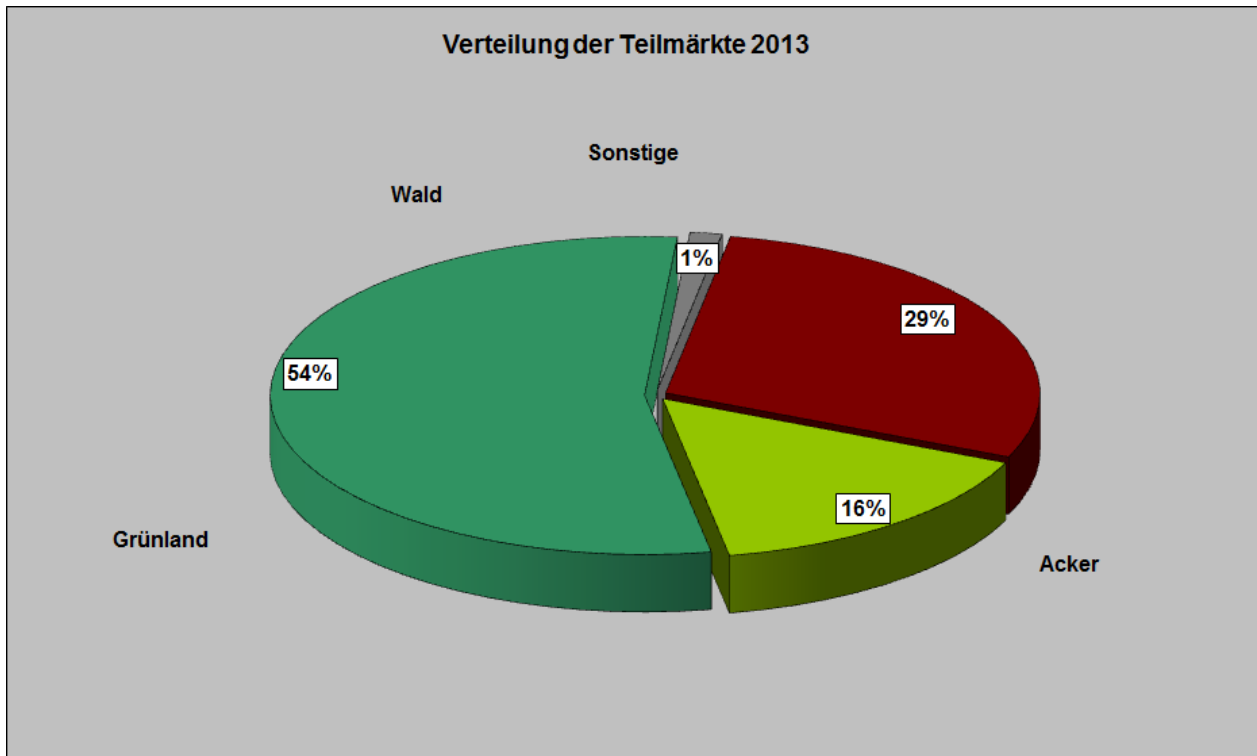


Abb.: Verteilung der Flächen auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg insgesamt im Berichtsjahr auf 471, gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Erhöhung um 10 % dar.

Der Flächenumsatz betrug in diesem Teilmarkt 986 ha, dies bedeutet eine Erhöhung von 16 % zum Jahr 2012.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete) sowie Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Flächengrößenbeschränkungen.

6.1.2.1 Ackerland

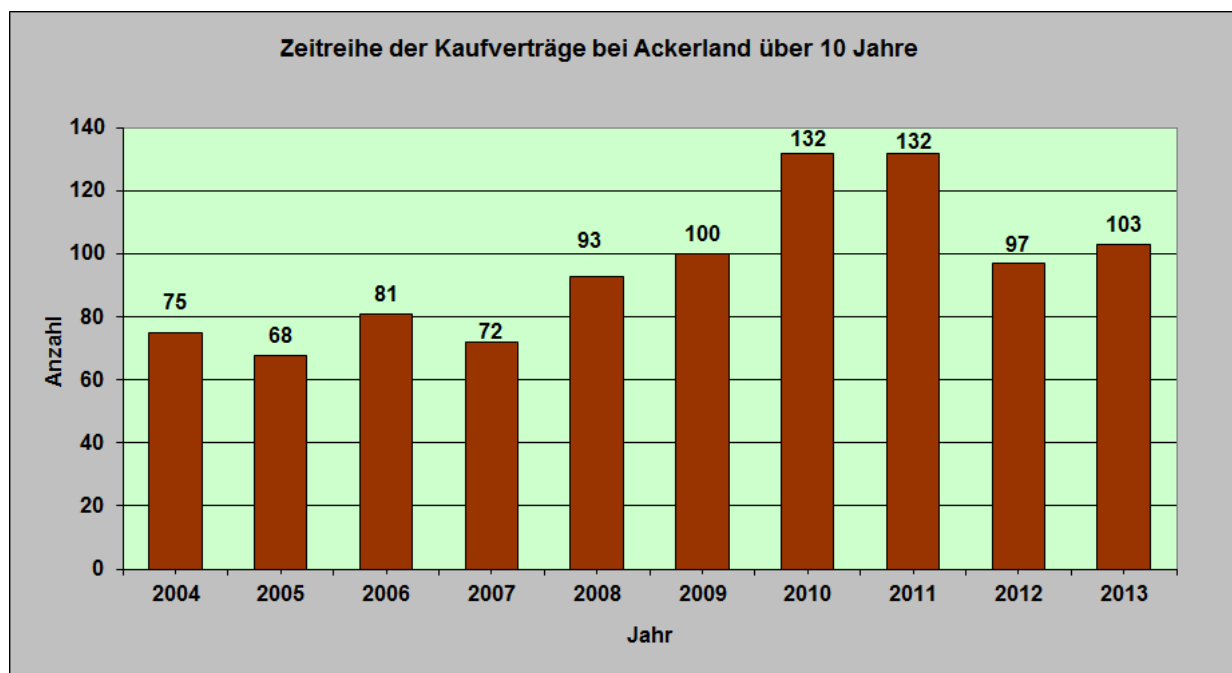


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

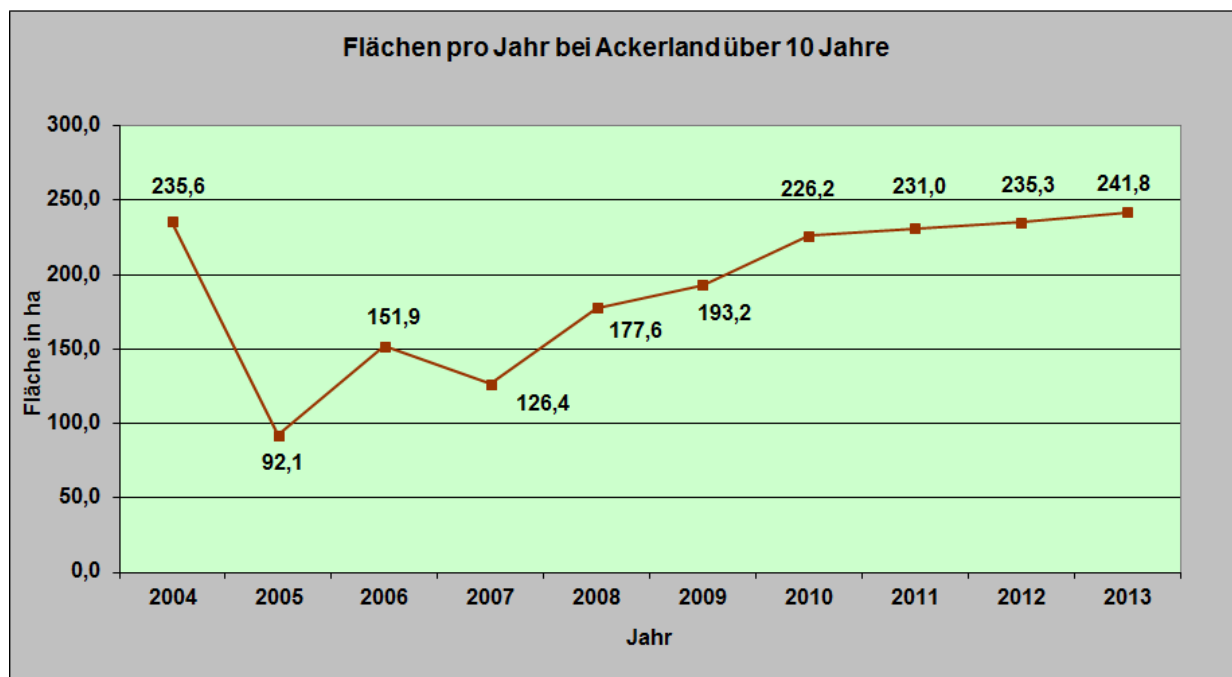


Abb.: Flächenumsätze

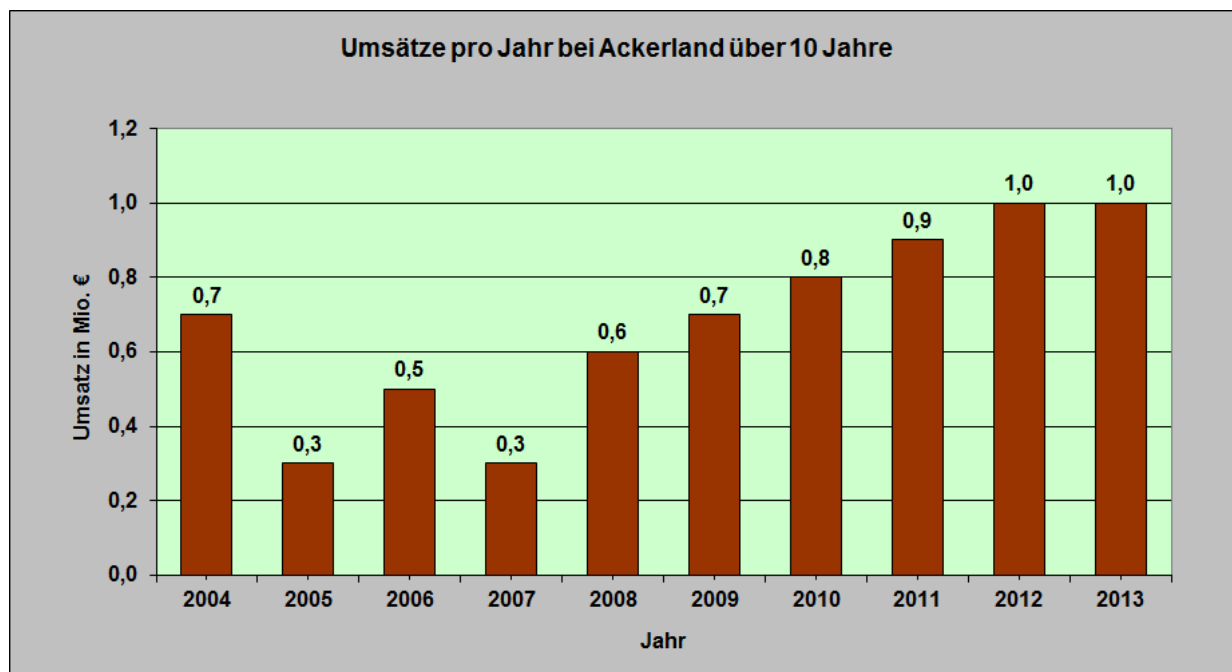


Abb.: Geldumsätze

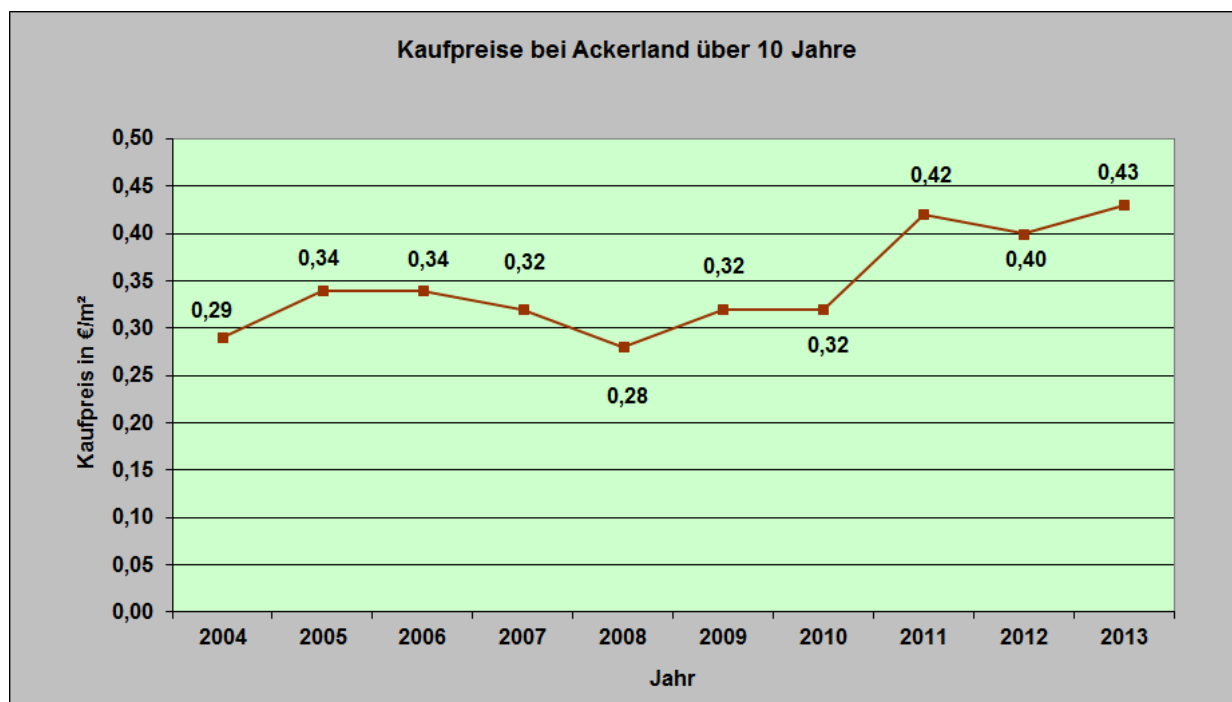


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg im Berichtsjahr 2013 auf 103. Der Flächenumsatz erhöhte sich im genannten Jahr auf 241,8 ha, dies stellt den Höchstwert im Berichtszeitraum dar.

Bei der Auswertung kamen nur Kauffälle mit einer Fläche größer 1.000 m² bzw. einer Nutzung „ohne Gebäude und ohne Inventar“, zum Ansatz.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche steigt seit 2008 an und liegt jetzt bei 0,43 €/m², dem höchsten Wert seit 2004.

Die durchschnittlichen Ackerzahlen der Verkäufe lagen im Berichtsjahr bei ca. 27. Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

6.1.2.2 Grünland

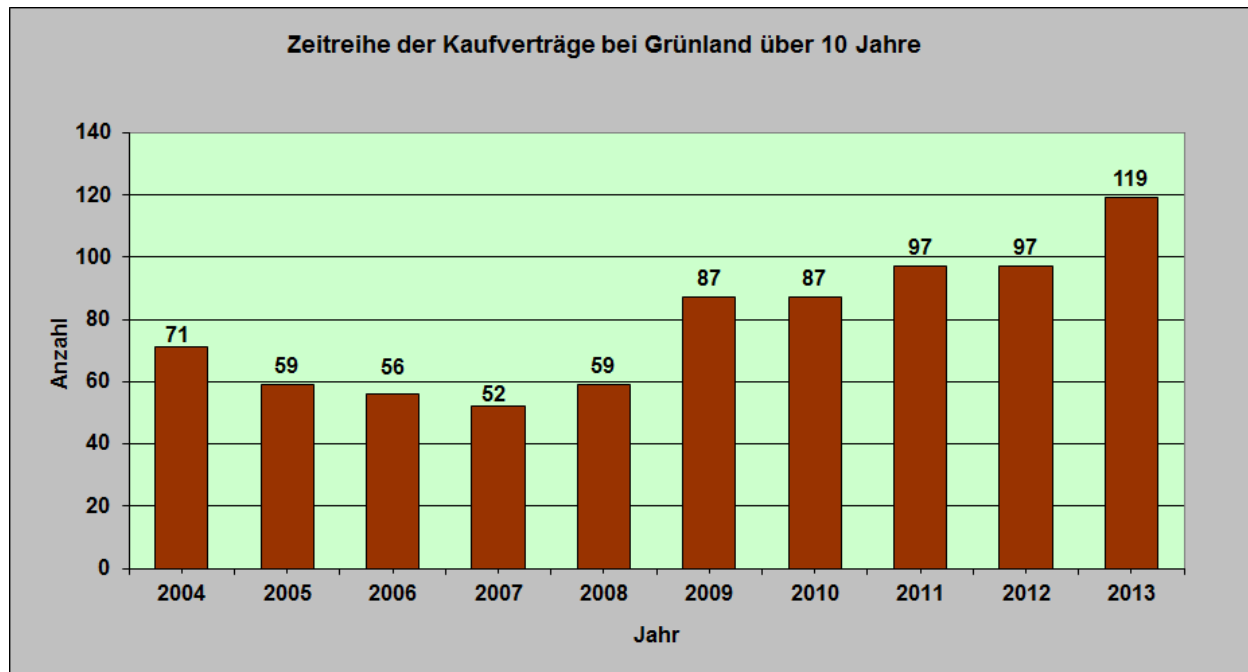


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

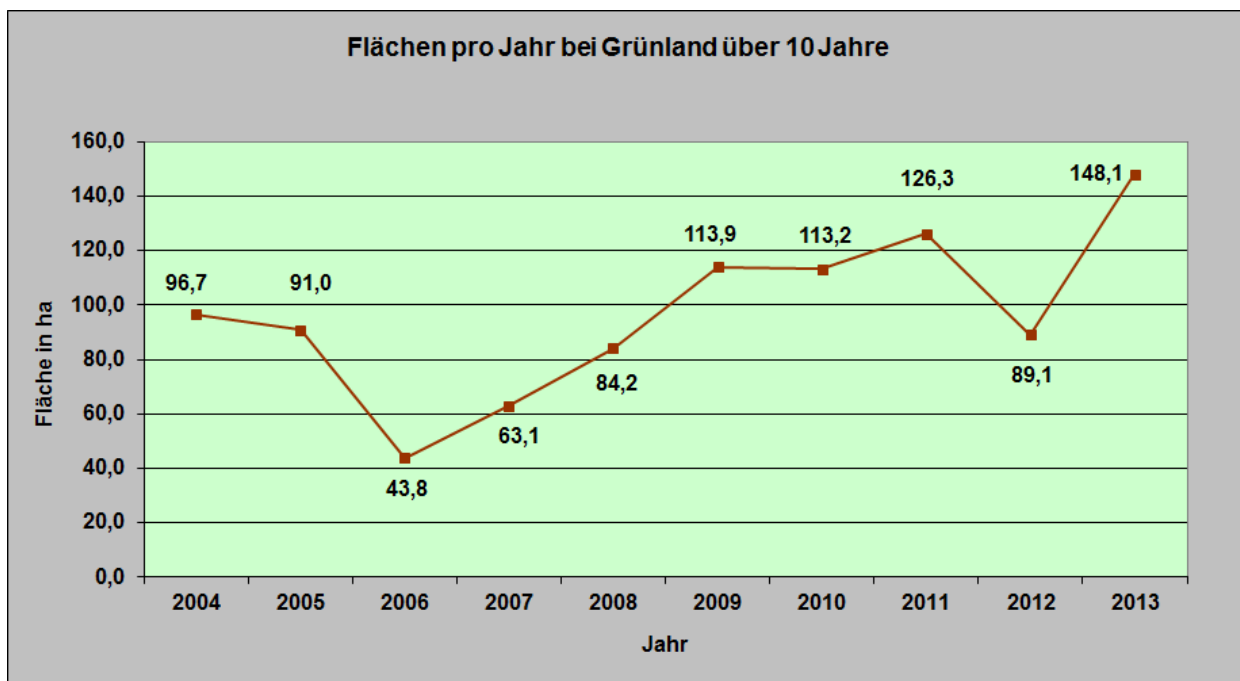


Abb.: Flächenumsätze

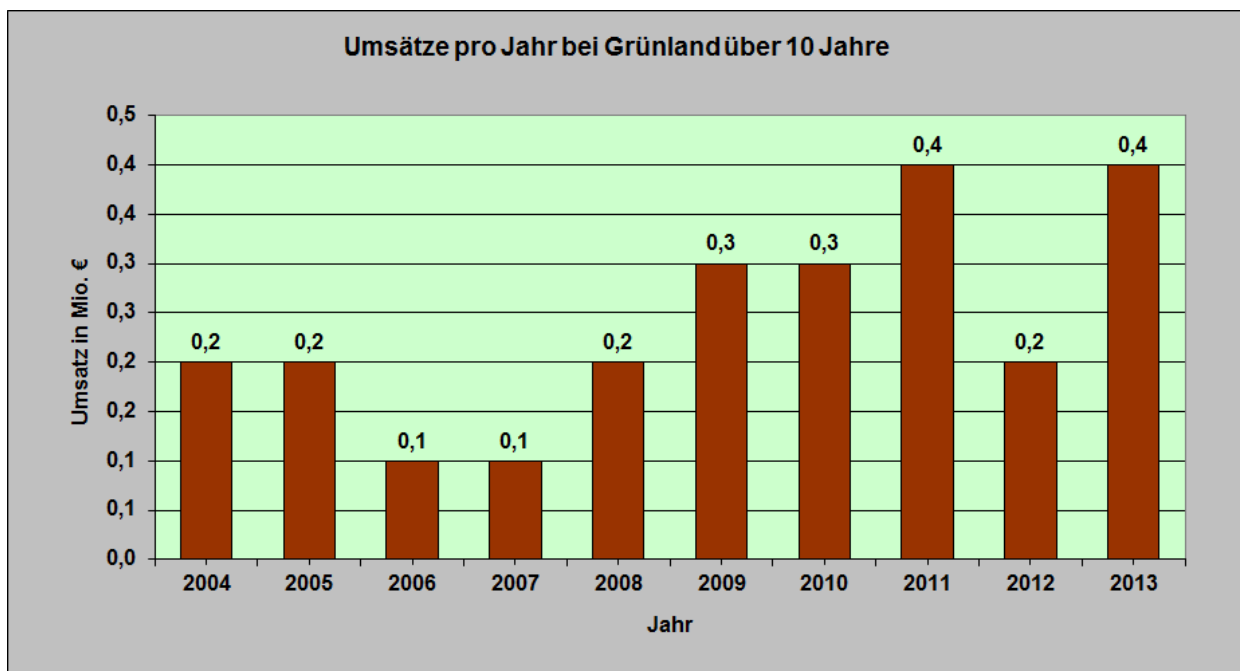


Abb.: Geldumsätze

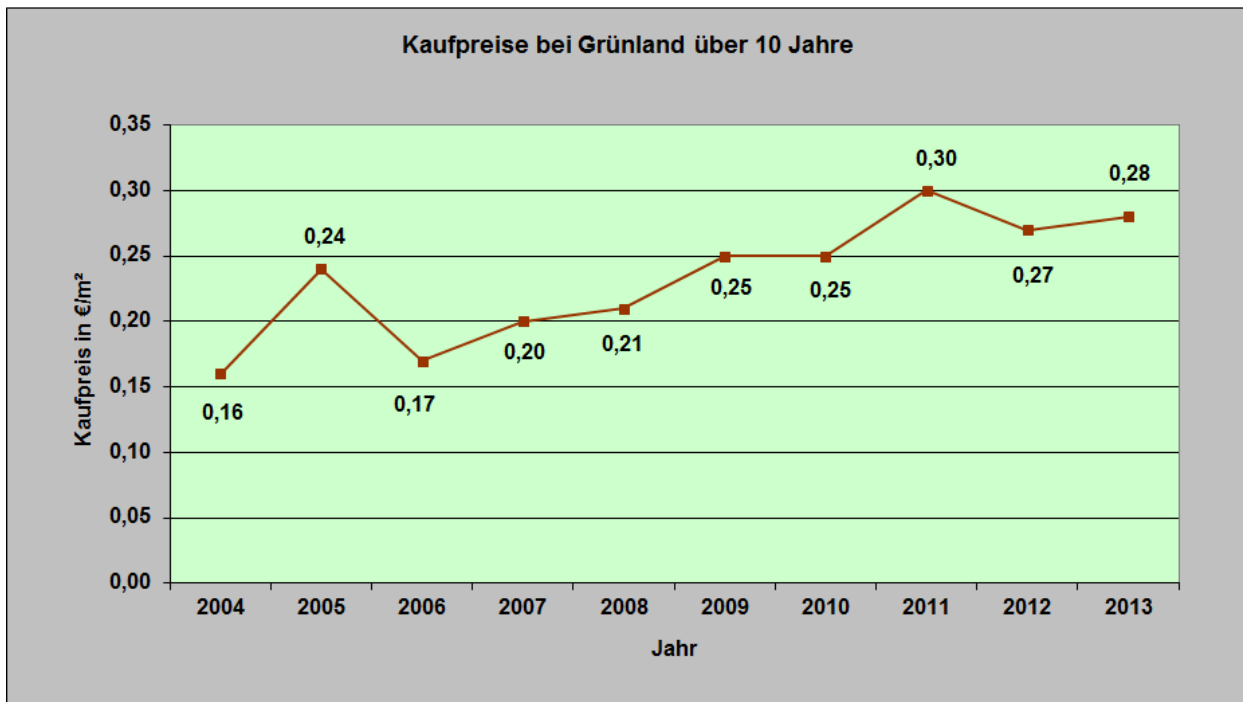


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 52 im Jahr 2007 auf 119 im Jahr 2013 kontinuierlich an. Im Jahr 2013 betrug die Erhöhung 23 % gegenüber dem Vorjahr; damit wurde die bisher höchste Anzahl an Kaufverträgen im Berichtszeitraum erreicht.

Der Flächenumsatz stieg im Jahr 2013 auf den Höchststand im Berichtszeitraum von 148,1 ha. Der Geldumsatz unterlag zwischenzeitlichen Schwankungen, erreichte jedoch im Jahr 2013 wieder den Stand von 2011 mit 0,4 Mio. €.

Auch bei den Kaufpreisen für Grünland sind zwischenzeitliche Schwankungen erkennbar, mit 0,28 €/m² wurde der Höchststand von 2011 fast erreicht.

Die durchschnittlichen Grünlandzahlen der Verkäufe lagen im Berichtsjahr bei ca. 11. Eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

Bei der Auswertung kamen nur Kauffälle mit einer Fläche größer 1.000 m² bzw. mit einer Nutzung „ohne Gebäude und ohne Inventar“ zum Ansatz.

6.1.2.3 Forst

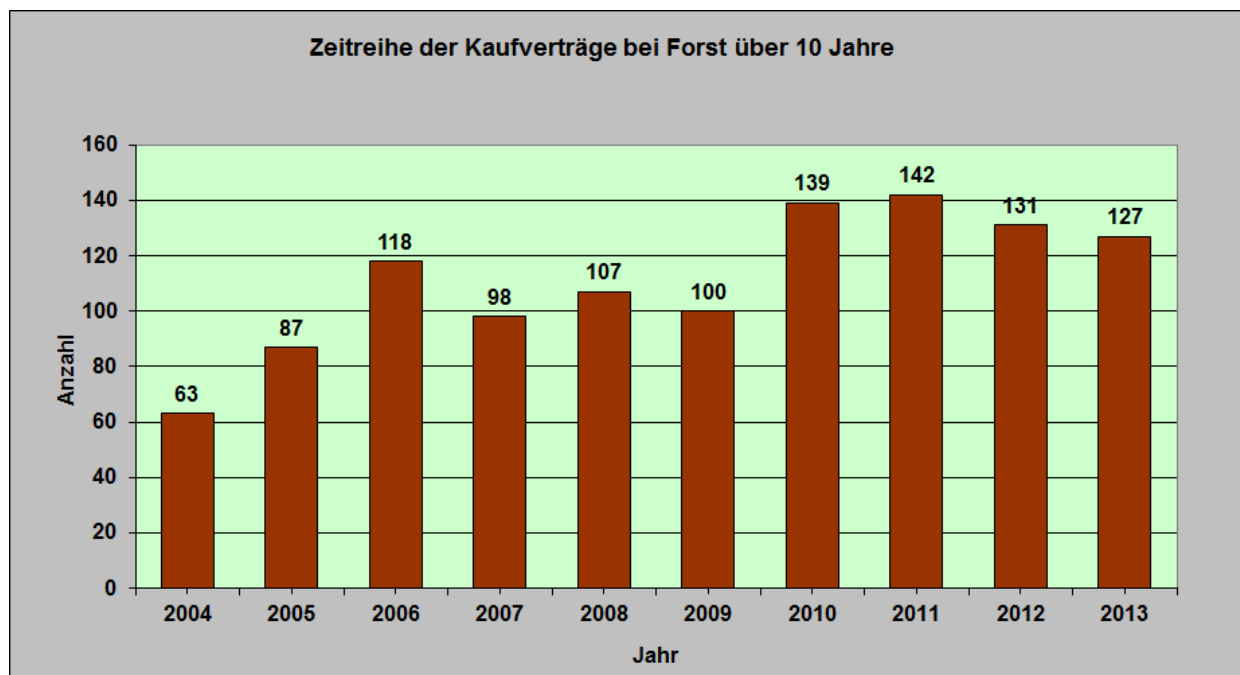


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

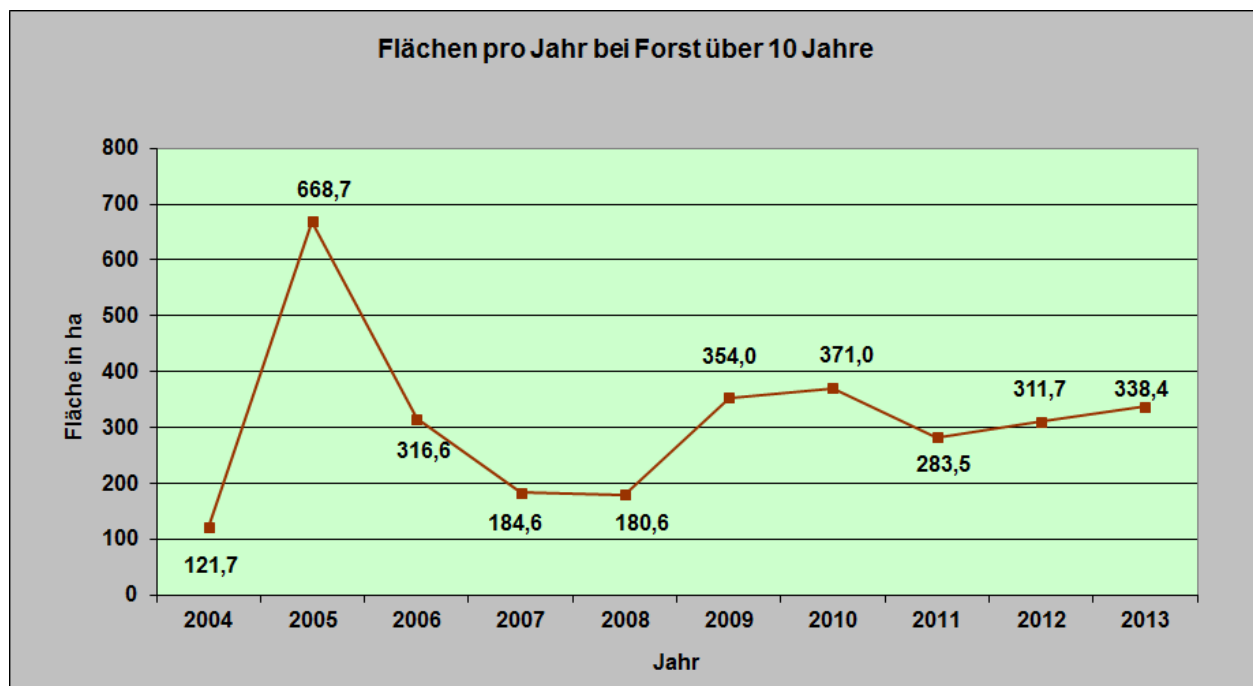


Abb.: Flächenumsätze

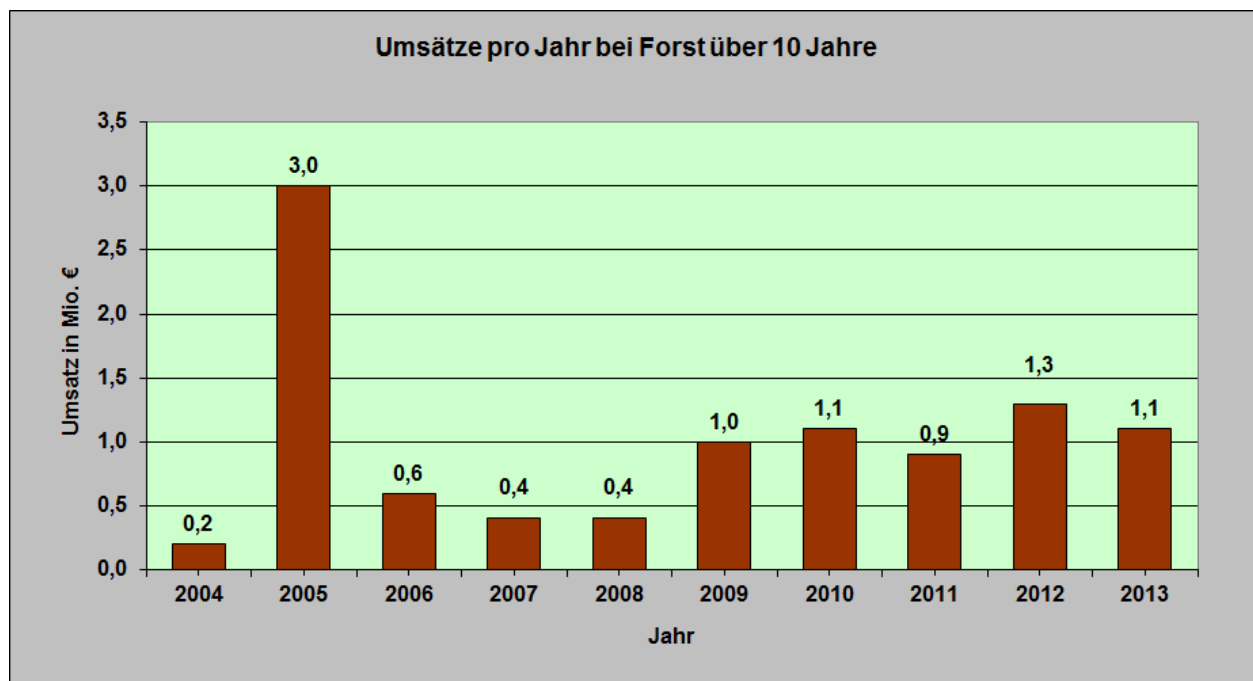


Abb.: Geldumsätze

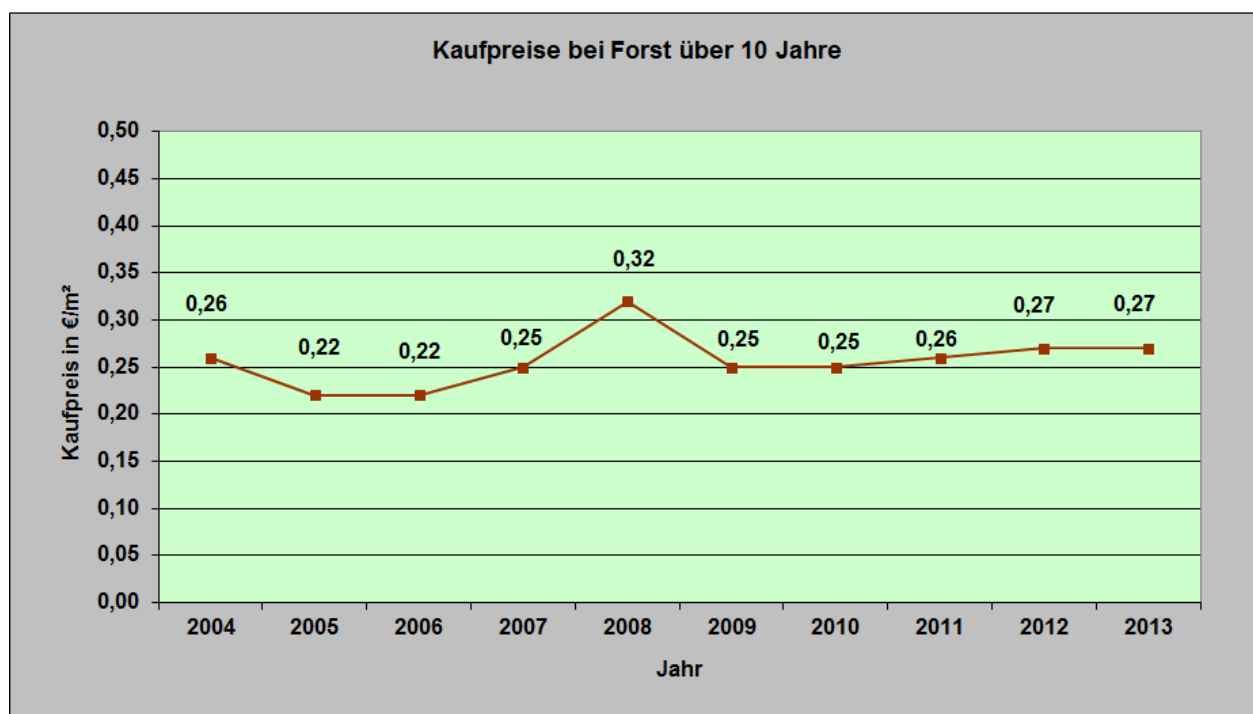


Abb.: Kaufpreise von Waldflächen mit Bestand

Die Anzahl der Kaufverträge betrug im Berichtsjahr 127, die Tendenz ist damit seit 2011 leicht rückläufig.

Die höchsten Flächenumsätze wurden im Jahr 2005 mit ca. 668,7 ha erzielt, im Jahr 2013 betrug dieser ca. 338,4 ha. Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr bei 1,1 Mio. €.

Die sehr hohen Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2005 entstanden durch Kauffälle mit übergroßen Flächenanteilen und daraus folgenden Kaufpreisen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei Waldflächen mit Bestand im Jahr 2013 bei 0,27 €/m² und erreichte damit den gleichen VorjahrsWert von 2012.

Erwähnenswert ist hierbei, dass der Anteil der Waldflächen ohne Bestand nur einen geringen Prozentsatz ausmacht, dieser Teilmarkt wurde daher nicht dargestellt.

Bei der Auswertung kamen nur Kauffälle mit der Nutzungsart Wald (mit Bestand), mit einer Fläche größer 500 m² zum Ansatz.

6.1.3 Sonstige Flächen

Der Bereich der *Sonstigen Flächen* untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Flächen der land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen
- Gärten im Außenbereich
- Geringst- und Unland

6.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung

Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung sind 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.

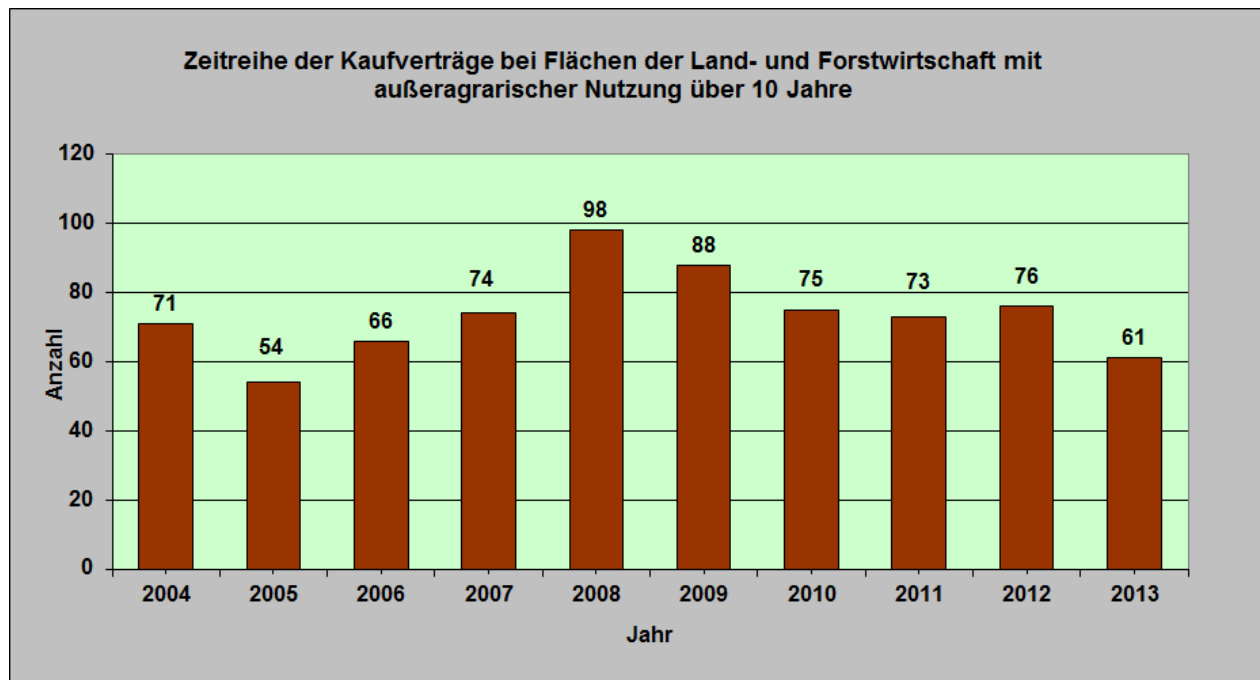


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

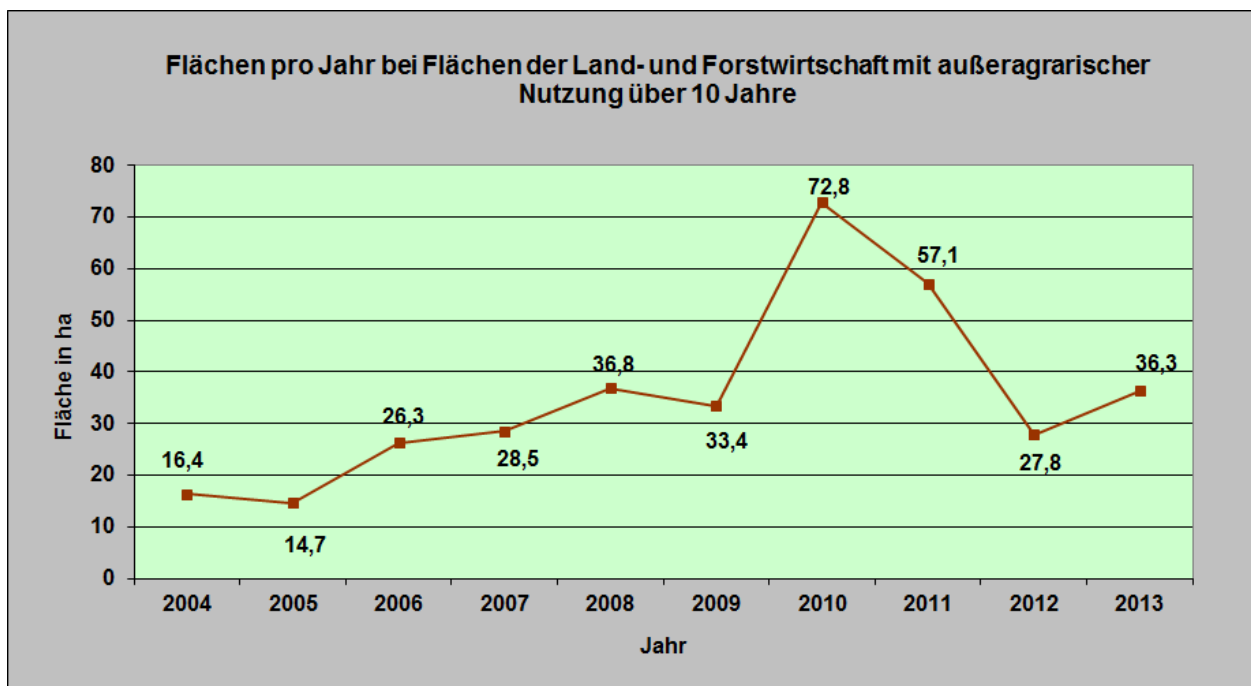


Abb.: Flächenumsätze

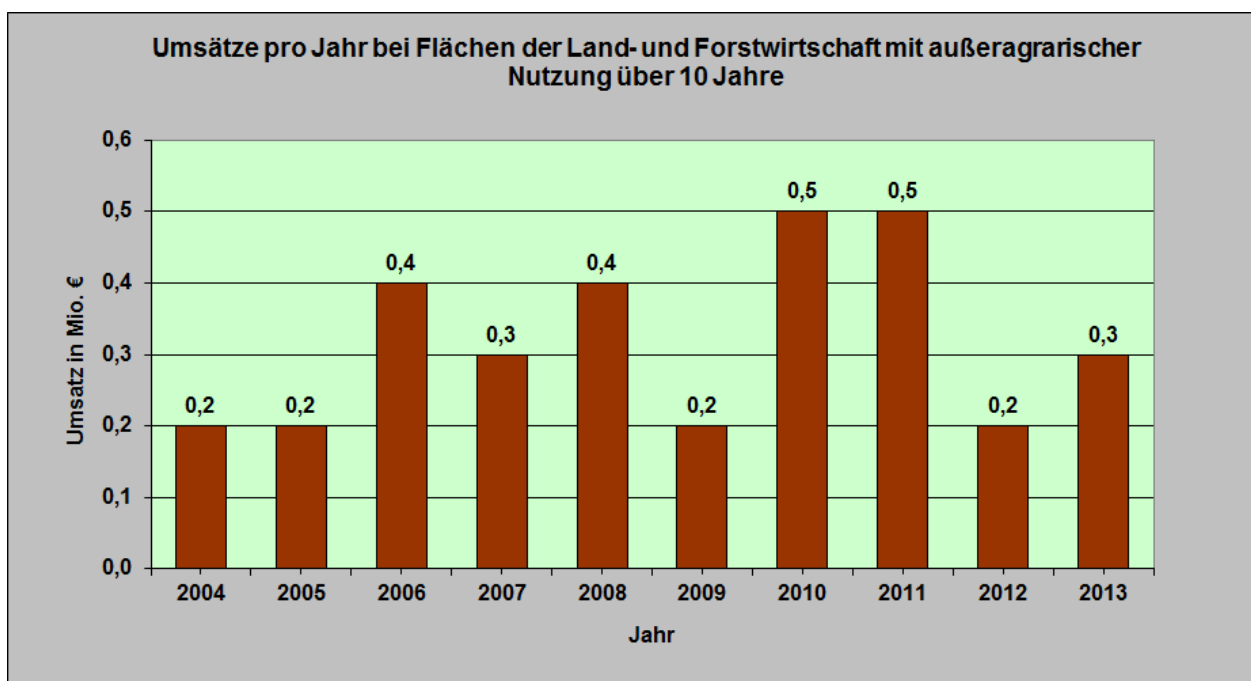


Abb.: Geldumsätze

Die Anzahl der Kaufverträge betrug im Berichtsjahr 61 und ist damit rückläufig gegenüber dem Vorjahr mit 76 Kaufverträgen.

Dieser Auswertung liegen Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 200 m² zu Grunde.

6.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen. Diese Flächen sind i. d. R. dem privaten Gewinnstreben entzogen.

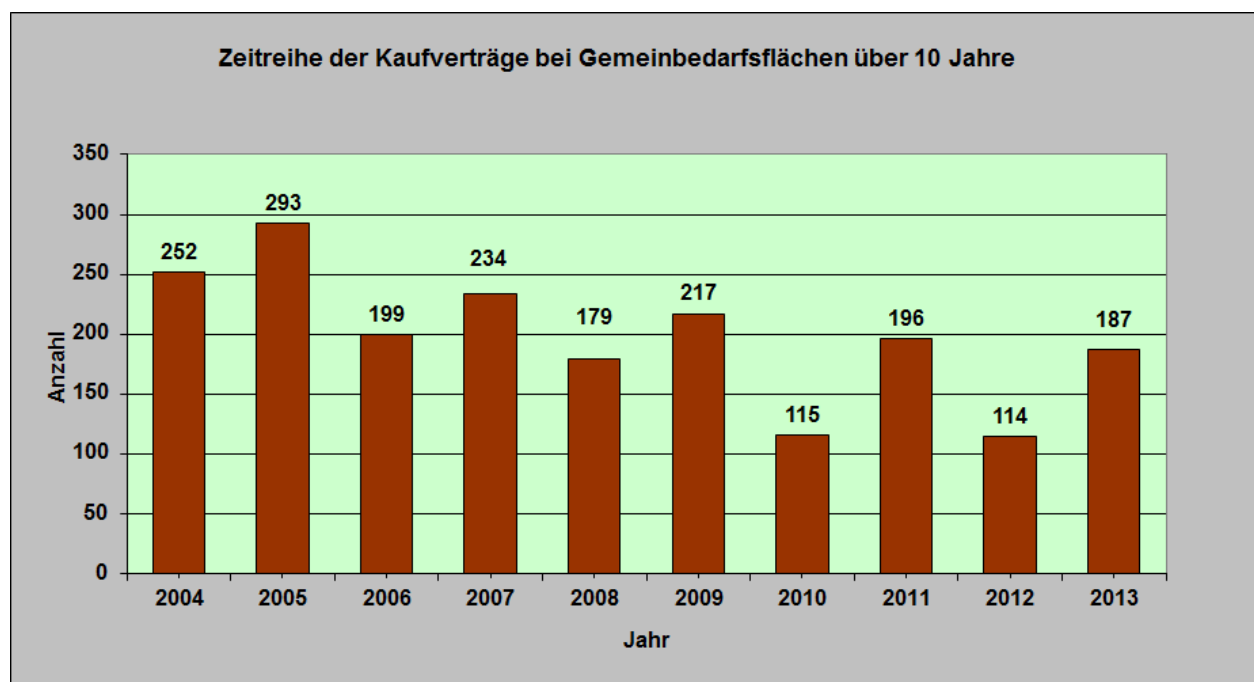


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

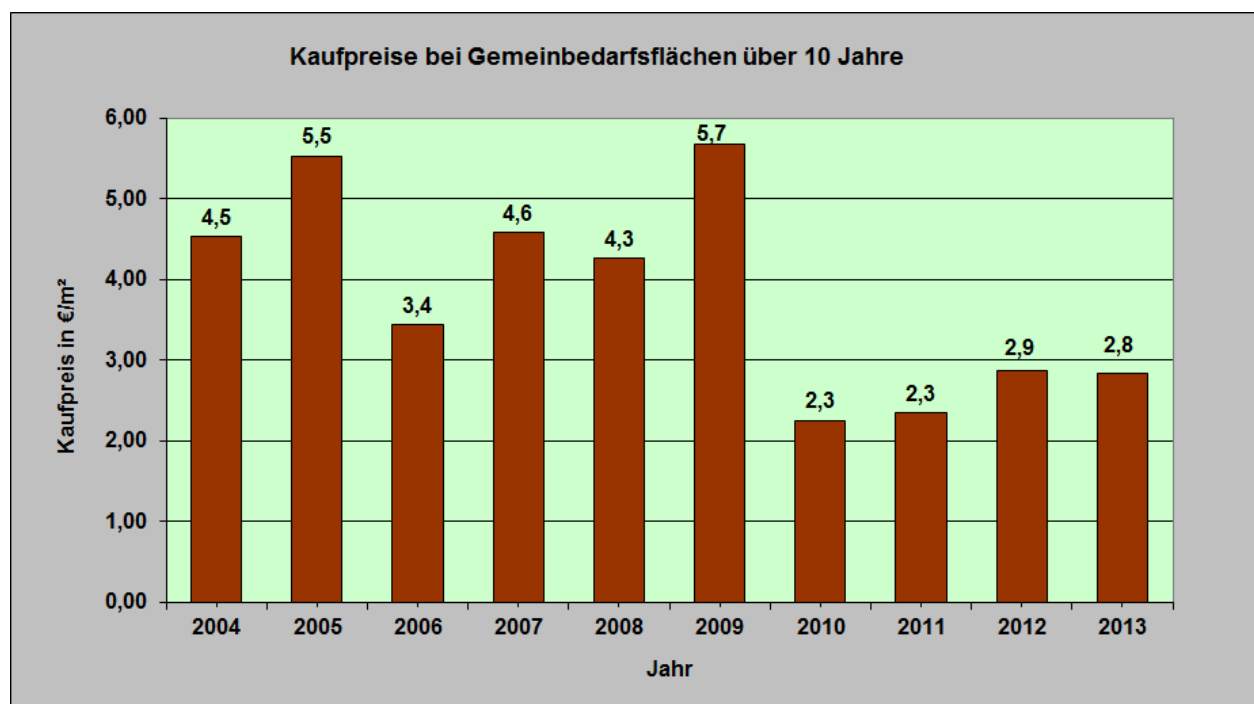


Abb.: Kaufpreise

Um einen umfassenden Markt darstellen zu können, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Objektarten (baureifes Land, werdendes Bauland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft) und allen Arten von Gemeinbedarfsflächen (zukünftigen, bleibenden und ehemaligen) ohne Flächenbeschränkungen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen liegen im Berichtszeitraum zwischen 2,30 und 5,70 €/m², im Jahr 2013 betrugen diese 2,80 €/m². Die Anzahl der Kaufverträge in diesem Teilmarkt stieg gegenüber dem Vorjahr um 64 % auf 187 Kaufverträge.

6.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Die Auswertung für *Gärten im Außenbereich* erfolgte für Grundstücke „mit bzw. ohne Gartenhaus“ sowie ohne Flächenbeschränkungen. Bei diesen Gärten handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, Grundstücke ohne Planungsrecht.

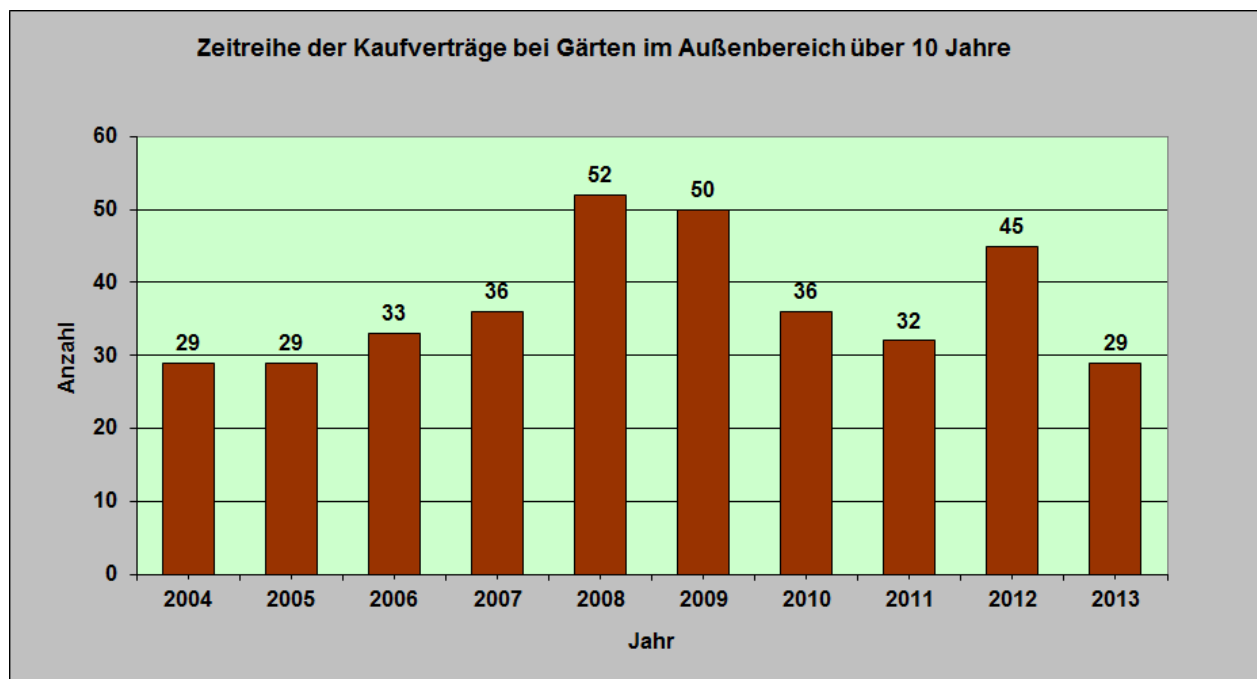


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

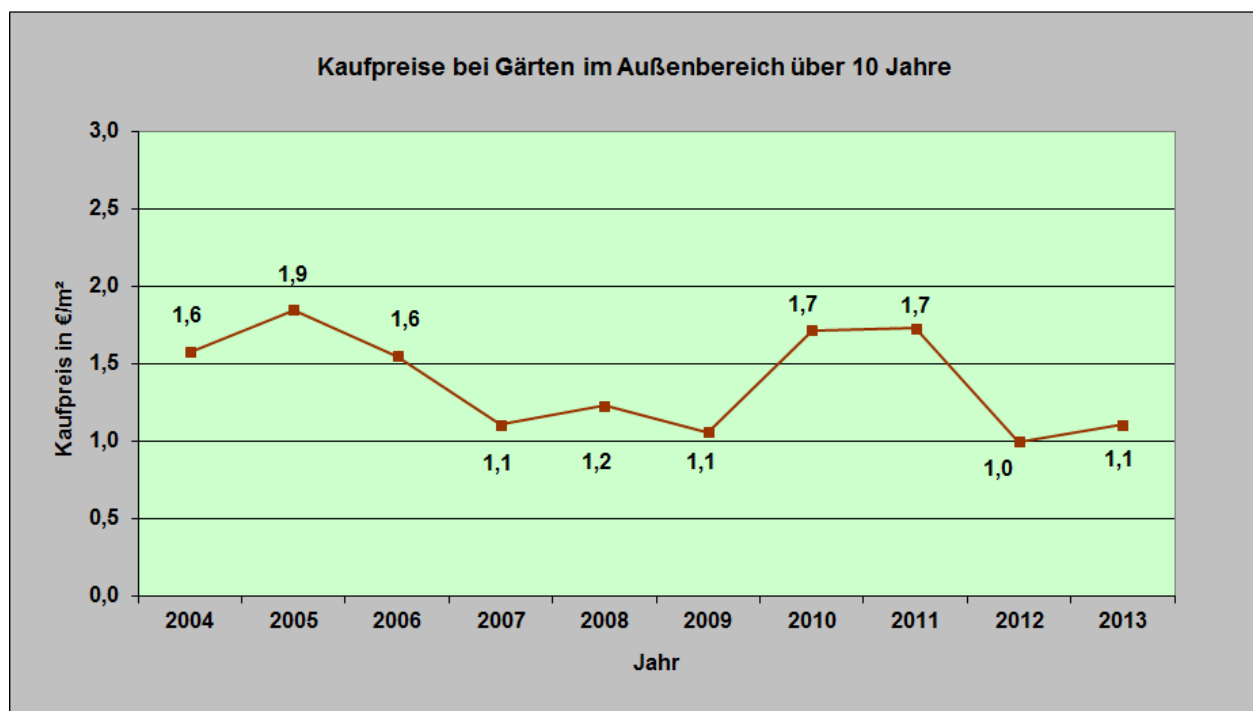


Abb.: Kaufpreise

Um einen umfassenden Markt darstellen zu können, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Objektarten (baureifes Land, werdendes Bauland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft) sowie ohne Flächenbeschränkungen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für *Gärten im Außenbereich* liegen im Berichtszeitraum zwischen 1,90 und 1,00 €/m², im Jahr 2013 betrugen diese 1,10 €/m².

6.1.3.4 Geringst- und Unland

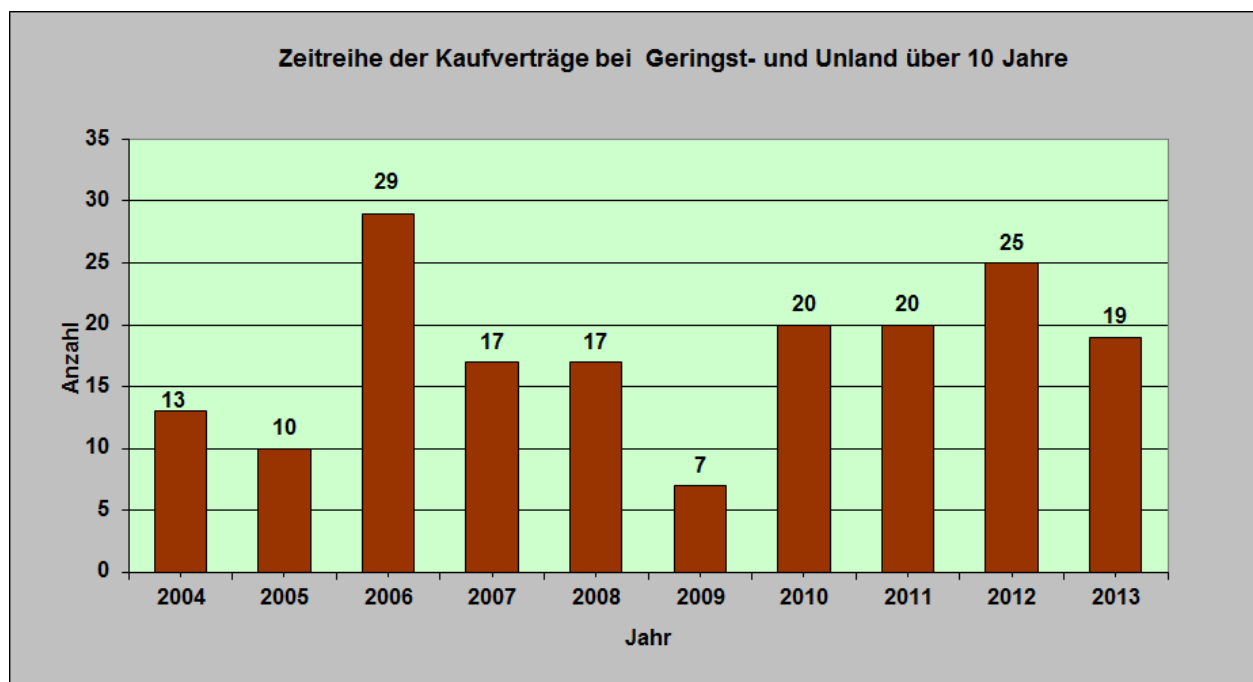


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

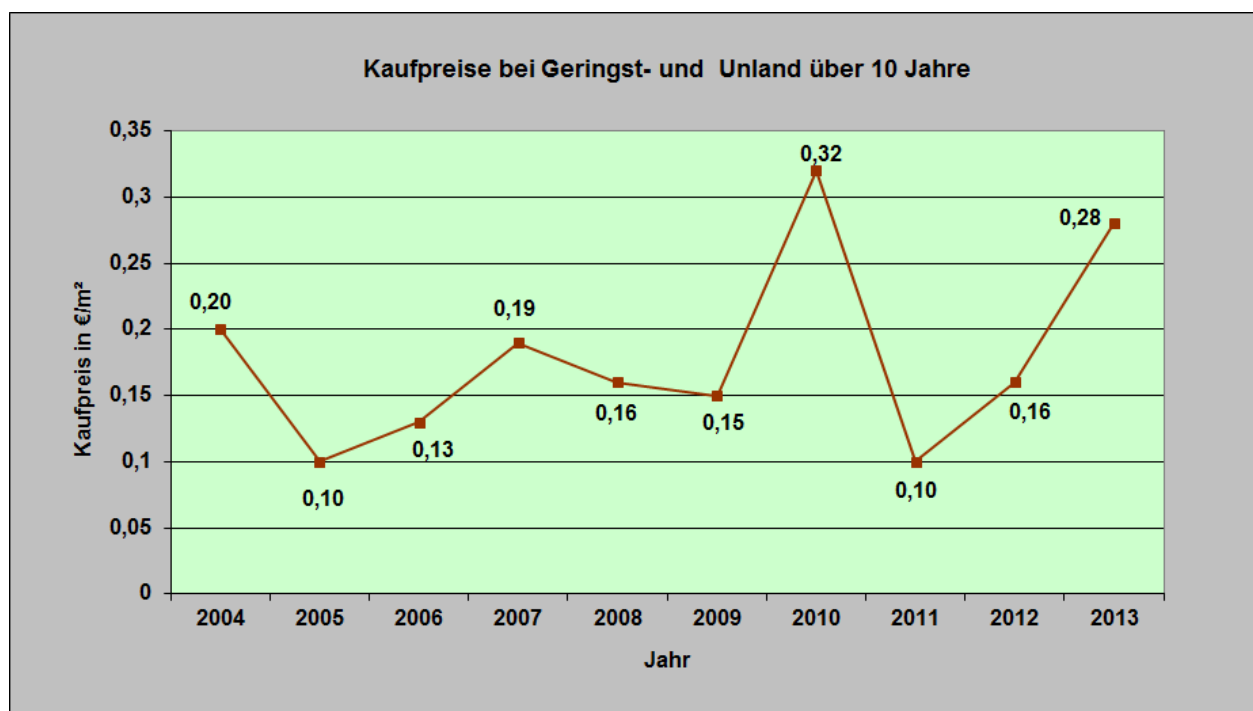


Abb.: Kaufpreise

Die Auswertung für diesen Teilmarkt erfolgte für Flächen der Nutzungsarten *Geringst- und Unland*, einschließlich Arrondierungsflächen und ohne Flächenbeschränkungen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Geringst- und Unland liegen im Berichtsjahr bei rd. 0,28 €/m². Die Anzahl der Kaufverträge in diesem Teilmarkt ist gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig.

6.2 Bebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- Sonstige (keine Auswertung)

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei wird die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte dargestellt.

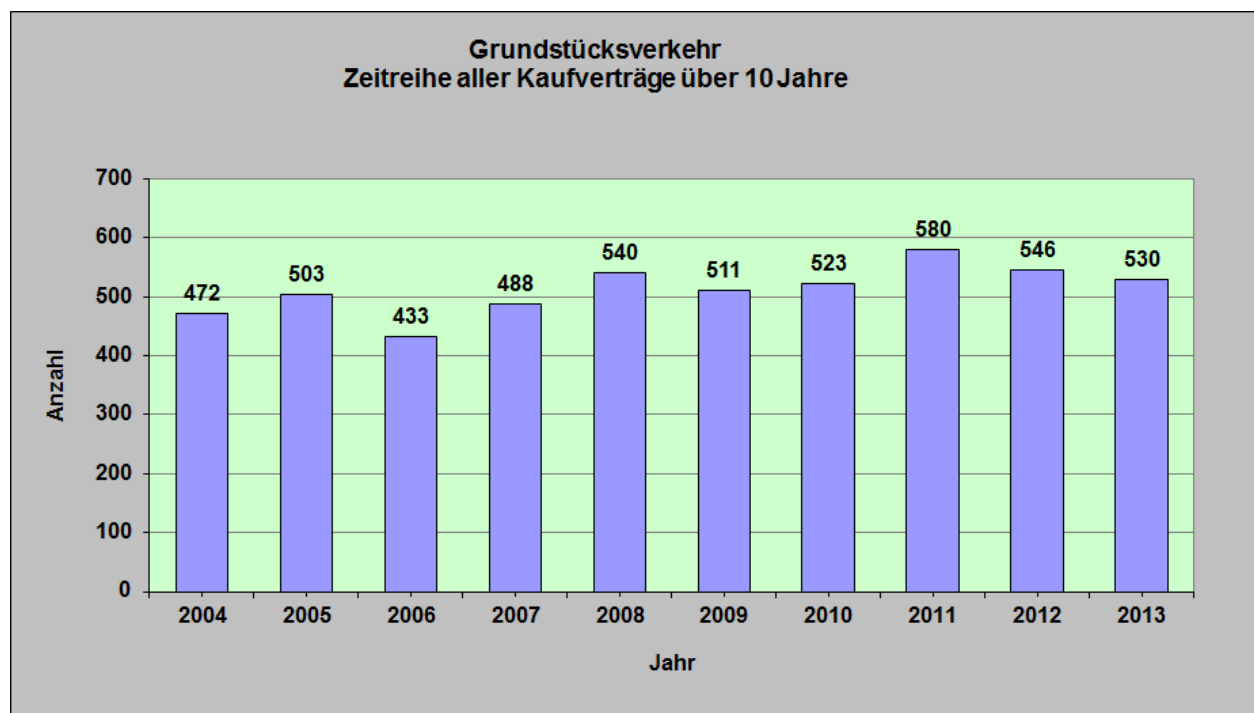


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

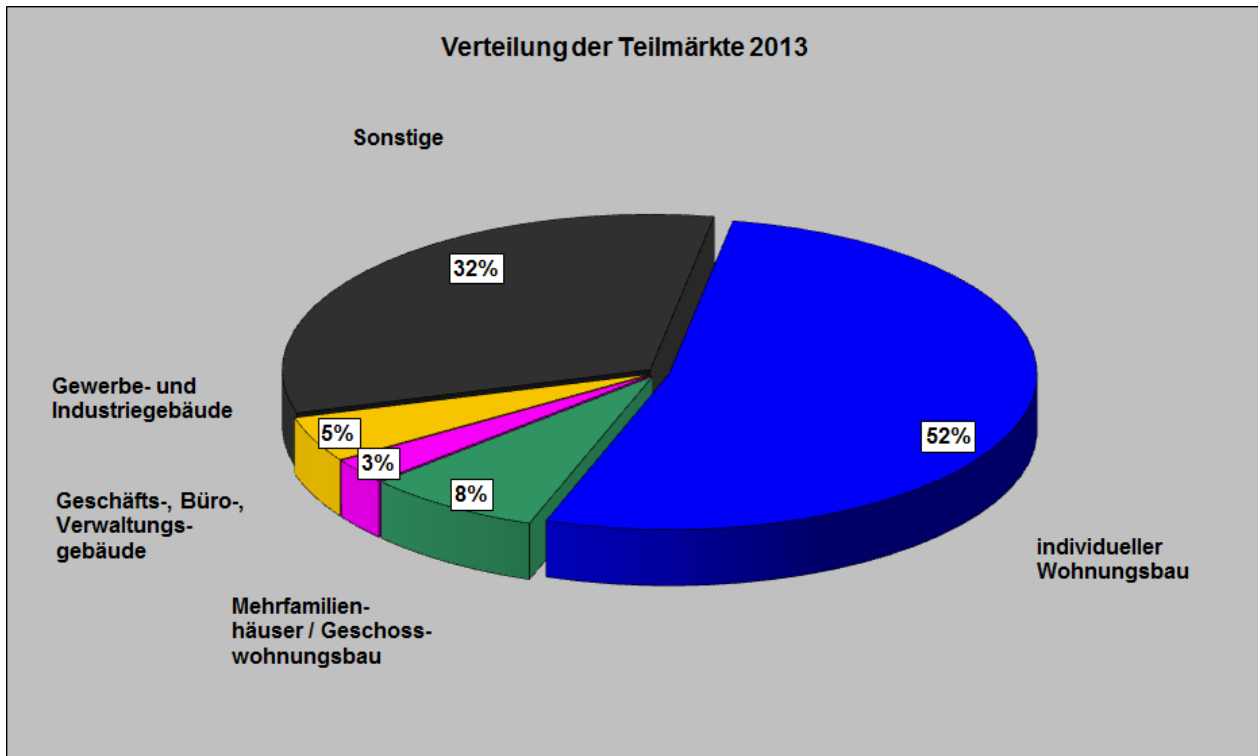


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

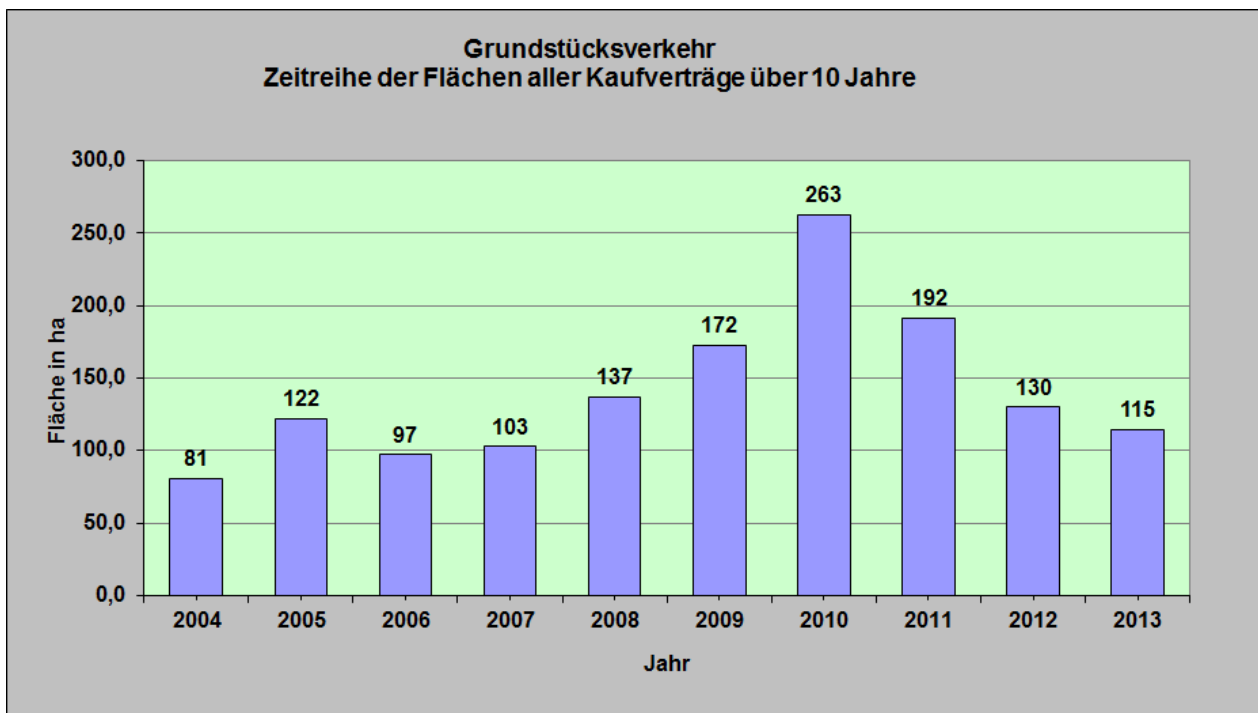


Abb.: Flächenumsätze

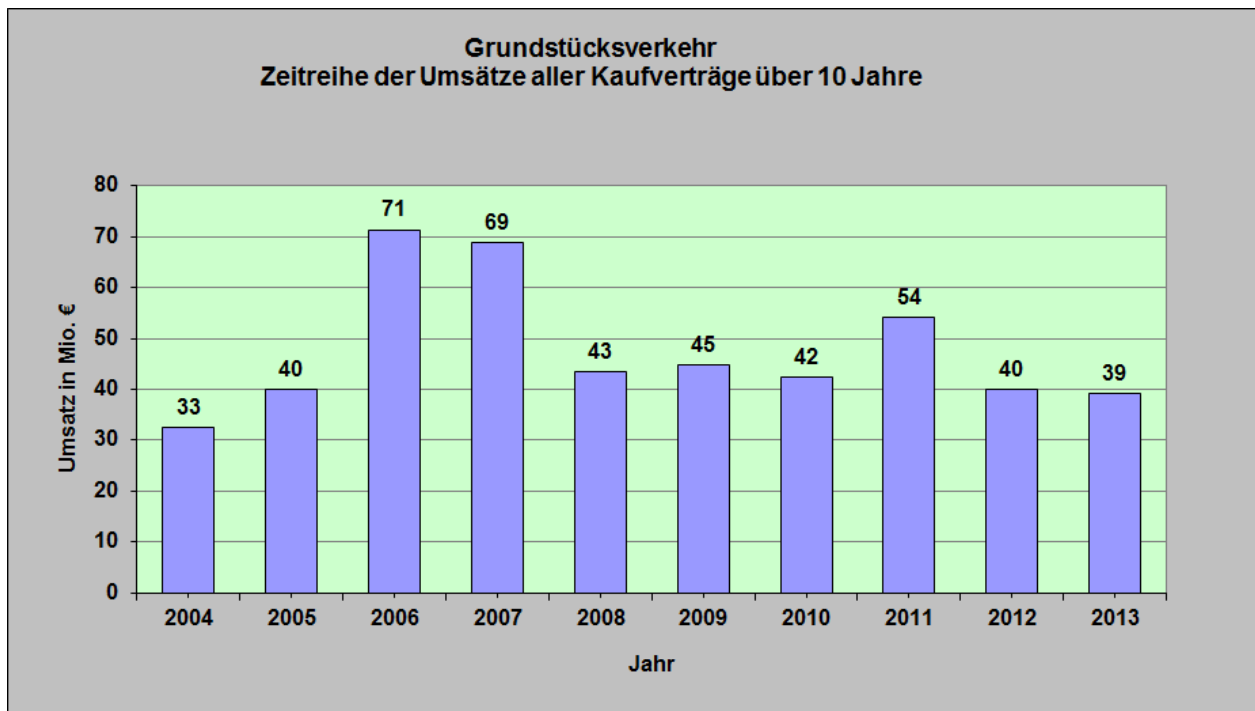


Abb.: Geldumsätze

Die Anzahl der Kaufverträge liegt seit dem Jahr 2008 auf einem konstant hohen Niveau, im Jahr 2013 waren 530 Kaufverträge in diesem Teilmarkt zu verzeichnen.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* durch den Teilmarkt *individueller Wohnungsbau* mit einem Anteil von 52 % dominiert.

Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz im Berichtszeitraum sind heterogen.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte im Teilmarkt *Bebaute Grundstücke*, die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignet, bedingt geeignet, nicht geeignet), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes bzw. ohne Flächengrößenbeschränkungen.

Kauffälle im Teilmarkt der *bebauten Grundstücke* wurden nach dem Typ der baulichen Nutzung des Planungsrechts, nicht nach den Gebäudebezeichnungen selektiert.

6.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- „Neubauten“ (betrifft die letzten zwei Jahre)
- „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“
- „Baujahre 1950-1989“
- „Baujahre bis 1949“

6.2.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	7	867	161.143
2005	8	537	155.000
2006	4	590	95.000
2007	17	632	144.333
2008	21	644	159.100
2009	16	597	125.927
2010	24	886	155.524
2011	20	708	163.900
2012	16	1043	153.641
2013	16	743	169.377

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	19	719	110.833
2005	9	568	111.929
2006	29	884	77.937
2007	42	957	74.047
2008	67	798	94.365
2009	59	1160	86.673
2010	64	933	89.228
2011	56	804	95.187
2012	79	1097	68.117
2013	80	930	81.751

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	29	1287	55.520
2005	16	597	62.571
2006	37	1004	59.891
2007	37	1403	81.753
2008	39	1535	40.115
2009	64	1149	52.306
2010	42	1421	47.706
2011	57	1966	40.139
2012	67	1532	39.574
2013	43	2328	46.610

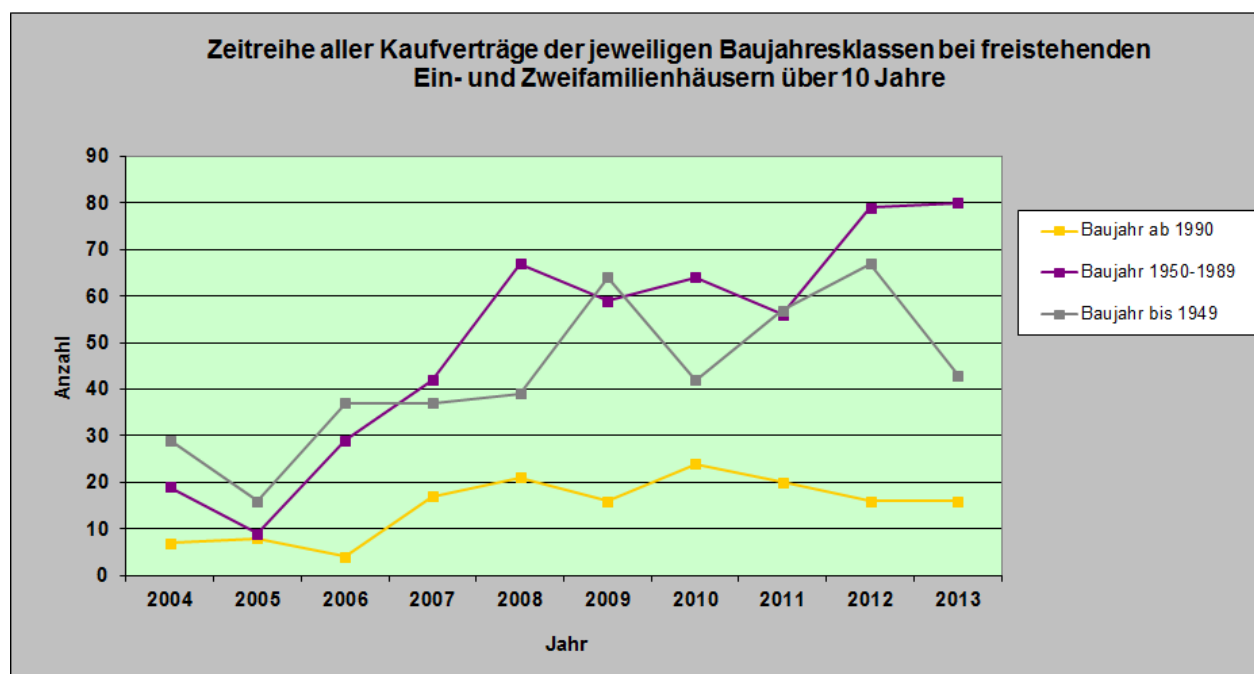


Abb.: Anzahl Kauffälle

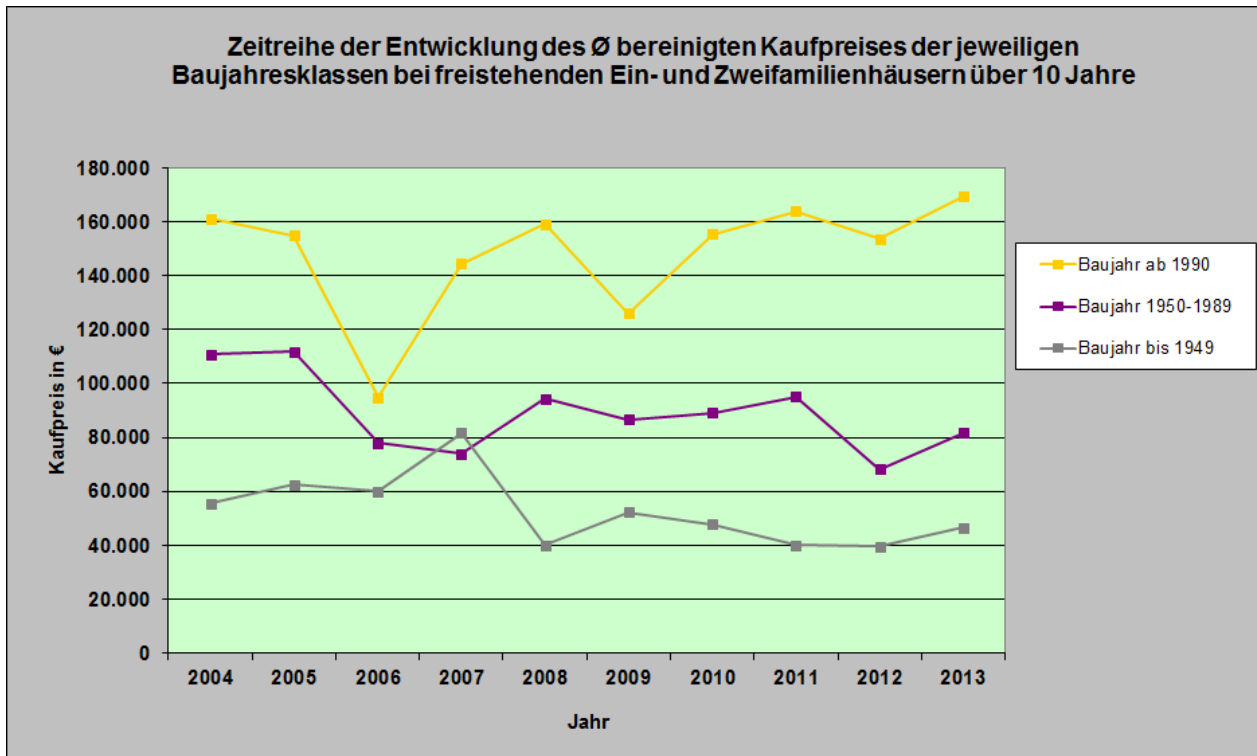


Abb.: bereinigte Kaufpreise

Die meisten Kauffälle wurden in der Baujahresklasse *Baujahre 1950 bis 1989* getätigt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* bewegen sich im Berichtszeitraum von 10 Jahren in der Baujahresklasse *Baujahre ab 1990* zwischen rd. 95.000 und 169.000 €, bei den *Baujahren 1950 bis 1989* zwischen rd. 74.000 und 112.000 € und bei den *Baujahren bis 1949* zwischen rd. 40.000 und 82.000 €.

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Für *Neubauten* liegt nur eine geringe Anzahl an Kauffällen vor, so dass auf eine Auswertung und graphische Darstellung verzichtet wird.

6.2.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	5	436	110.800
2005	2		
2006	1		
2007	6	342	121.833
2008	5	262	100.000
2009	1		
2010	3	397	96.500
2011	4	331	151.774
2012	4	312	146.000
2013	3	592	130.500

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	6	475	80.083
2005	13	581	84.392
2006	11	449	83.045
2007	7	854	76.786
2008	13	563	81.808
2009	7	458	103.214
2010	20	552	71.375
2011	33	409	80.000
2012	20	307	88.278
2013	20	518	85.556

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	5	259	70.200
2005	8	213	71.188
2006	15	648	28.972
2007	13	666	46.208
2008	17	382	46.687
2009	16	290	62.933
2010	15	642	31.346
2011	16	439	24.028
2012	6	367	24.333
2013	13	551	30.617

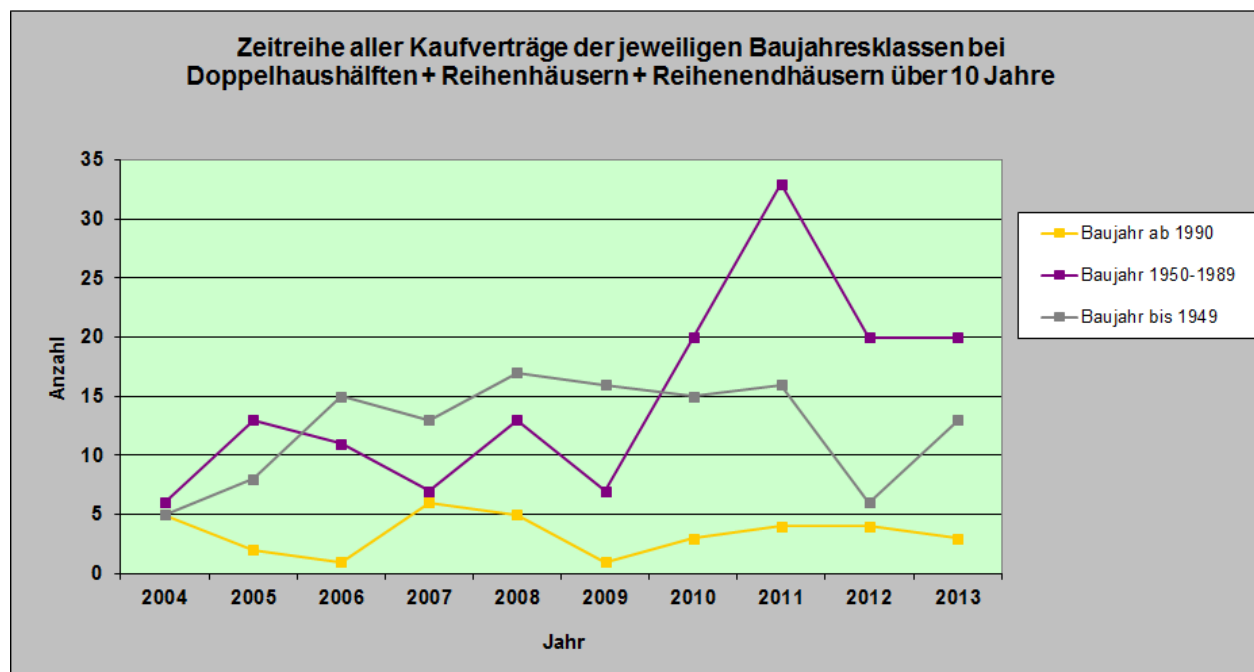


Abb.: Anzahl Kauffälle

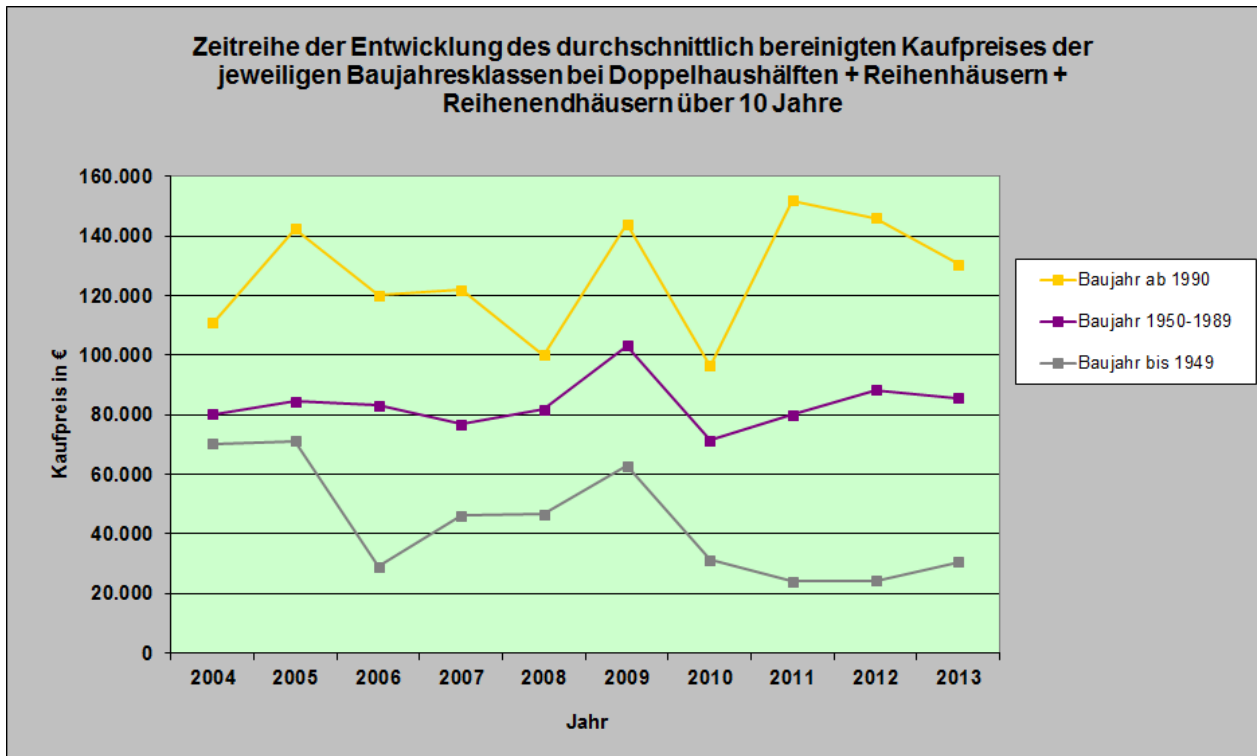


Abb.: bereinigte Kaufpreise

In den vorstehenden Diagrammen und Tabellen werden die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen in den einzelnen Baujahresklassen im Teilmarkt *Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser* dargestellt.

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

In der Baujahresklasse *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten* den Jahren 2005, 2006 und 2009 erfolgt keine tabellarische Ausweisung des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen. Für *Neubauten* liegt nur eine geringe Anzahl an Kauffällen vor, so dass auf eine Auswertung und graphische Darstellung verzichtet wird.

Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäuser wurden im Bewertungszeitraum in der Baujahresklasse *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten* zwischen rd. 97.000 und 152.000 € veräußert. Für Häuser gleichen Typs, zwischen 1950 und 1989 erbaut, wurden zwischen rd. 71.000 und 103.000 € gezahlt. Für die bis 1949 errichteten Doppel- und Reihenhäuser wurden rd. 24.000 bis 71.000 € erzielt.

6.2.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	3	837	114.167
2005	4	1894	125.000
2006	6	1277	71.401
2007	7	978	173.500
2008	9	1060	144.406
2009	10	779	187.000
2010	14	941	167.483
2011	15	1134	357.500
2012	6	1172	159.247
2013	5	1768	101.000

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	10	807	51.146
2005	7	1150	153.265
2006	17	1332	79.540
2007	6	780	135.000
2008	13	1550	52.191
2009	12	718	91.945
2010	5	1154	60.000
2011	9	806	72.542
2012	8	893	55.025
2013	9	1071	111.667

Für die Baujahresklassen *Neubauten* und *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten* liegt eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor, so dass keine Auswertung erfolgt.

Die Anzahl der Kaufverträge unterliegt im Berichtszeitraum in der Baujahresklasse *Baujahre 1950 bis 1989 und Baujahre bis 1949* Schwankungen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt im Berichtsjahr in erstgenannter Baujahresklasse bei rd. 101.000 €, bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* bei rd. 112.000 €.

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von mindestens 500 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

6.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Bei den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden liegen in den einzelnen Baujahresklassen nur sehr begrenzt Kauffälle vor.

Aufgrund der geringen Anzahl wäre eine graphische Darstellung nur sehr lückenhaft möglich. Des Weiteren sind die Kaufpreise durch die verschiedenen Gebäudetypen sehr unterschiedlich. Auf eine Ausweisung wird verzichtet.

6.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m ²	€
2004	4	4938	159.333
2005	23	5759	169.793
2006	12	9164	92.210
2007	20	5765	232.464
2008	21	4811	83.000
2009	18	9428	214.786
2010	18	4681	183.099
2011	19	5343	200.514
2012	10	5399	202.562
2013	8	6171	195.000

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Anzahl der Kauffälle bei den „sonstigen Baujahren“ im Berichtsjahr rückläufig ist. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt im Berichtsjahr bei rd. 195.000 €. Insgesamt sind die Kaufpreise im Berichtszeitraum sehr unausgeglichen, was auf die Spezifik der einzelnen Objekte zurückzuführen ist.

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei, frei nach BauGB, bzw. tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von mindestens 500 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Für die Baujahresklasse *Neubauten* liegen keine bzw. eine nicht ausreichende Anzahl an Kauffällen vor, so dass diese bei der Auswertung keine Berücksichtigung finden.

6.2.4.1 Gewerbe

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m ²	€
2004	4	4938	159.333
2005	21	4725	43.750
2006	10	10509	79.710
2007	19	5765	85.200
2008	20	4998	83.000
2009	12	8745	205.018
2010	17	4522	168.371
2011	17	10384	213.933
2012	9	8863	187.562
2013	5	2925	40.000

Für die Baujahresklasse *Neubauten* liegt eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor, so dass diese bei der Auswertung und graphischen Darstellung keine Berücksichtigung finden.

Die Anzahl der Kauffälle bei den *sonstigen Baujahren*, Teilmarkt *Gewerbe*, sind im Berichtsjahr rückläufig. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise variieren im Berichtszeitraum zwischen rd. 40.000 und 214.000 €, was hier in der besonderen Spezifik von Gewerbeobjekten begründet ist.

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von mindestens 1.000 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

6.2.4.2 Industrie und Produktion

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen ist für diesen Teilmarkt eine Auswertung und graphische Darstellung nicht möglich.

6.2.5 Villen

Im Teilmarkt *Villen* liegt in den Baujahresklassen *Neubauten*, *Baujahr ab 1990*, *Baujahr 1950-1989* keine Kauffälle vor. In der Baujahresklasse *Baujahr bis 1949* liegen keine bzw. nur eine sehr geringe Anzahl an Kauffällen vor, so dass eine Auswertung und graphische Darstellung nicht erfolgt.

6.3 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt *Wohnungseigentum* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- „Neubauten“ (betrifft die letzten zwei Jahre)
- „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“
- „Baujahre 1950-1989“
- „Baujahre bis 1949“

Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt *Erstverkauf*, weiterveräußerte Wohnungen den Teilmarkt *Weiterverkauf*.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt *Wohnungseigentum*, die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignet, bedingt geeignet, nicht geeignet), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes.

Dem weiteren Teilmarkt *Teileigentum* (= Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen; z. B. Kellerräume) kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Er wurde bei den nachfolgenden Auswertungen nicht mit erfasst.

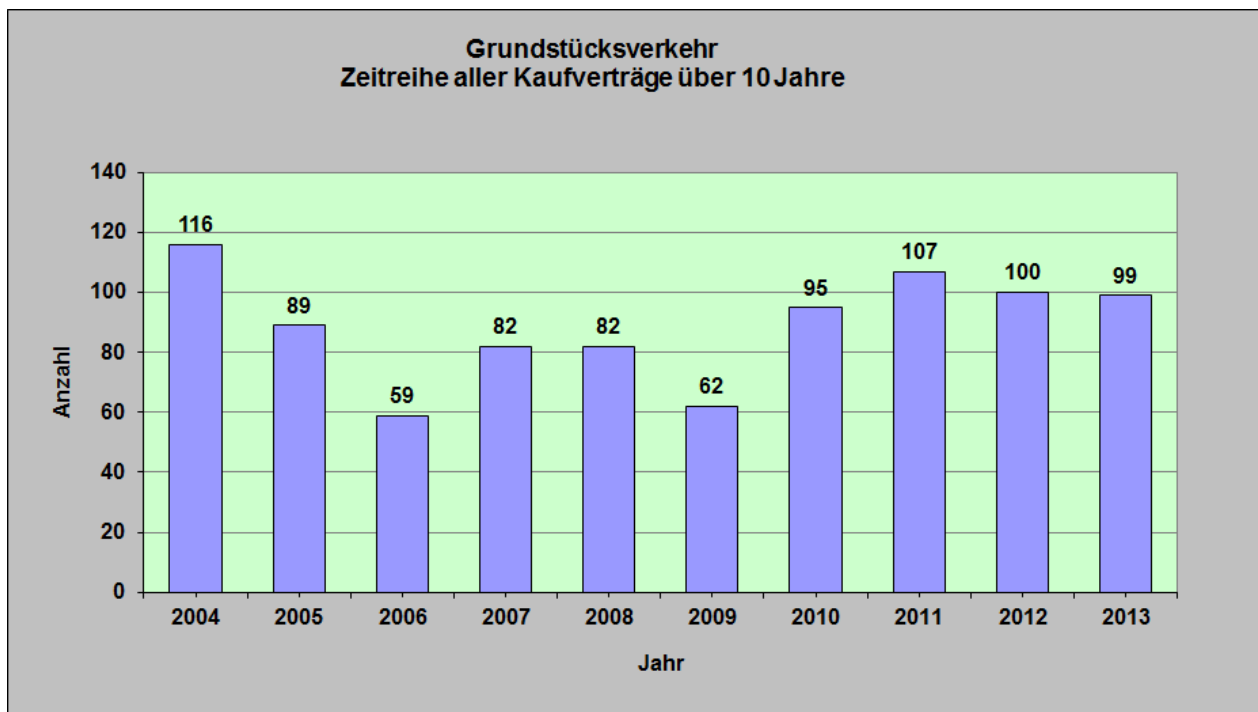


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

6.3.1 Erstverkauf aus Neubau

Die Erstverkäufe aus Neubau werden unterteilt in die Baujahresklassen *Neubauten*, *Baujahre ab 1990*, *ohne Neubauten*, *Baujahre 1950 bis 1989* und *Baujahre bis 1949*. Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen erfolgt nur eine Auswertung und Darstellung für die Baujahresklasse *Neubauten*.

Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m ²	€/m ²
2004	3	75	1.342
2005	8	88	1.312
2006	9	101	1.045
2007	4	118	905
2008	0		
2009	0		
2010	0		
2011	3	79	1.996
2012	8	83	1.950
2013	5	86	1.968

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Neubau*, wurden Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen im Berichtsjahr 2013 bei rd.1.968 €/m² Wohnfläche.

6.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Die Erstverkäufe aus Umwandlung werden unterteilt in die Baujahresklassen *Neubauten*, *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten*, *Baujahre 1950 bis 1989* und *Baujahre bis 1949*.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	5	83	813
2005	7	73	1.173
2006	3	76	263
2007	4	95	1.135
2008	1		
2009	4	71	1.080
2010	2		
2011	8	85	741
2012	1		
2013	0		

Für *Neubauten*, *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten* und *Baujahre 1950 bis 1989* liegt nur eine geringfügige Anzahl an Kauffällen vor, auf eine Auswertung wurde verzichtet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise bewegen sich heterogen zwischen rd. 263 und 1.173 €/m² Wohnfläche in der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949*.

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Umwandlung*, wurden Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € und einem sanierten Objektzustand berücksichtigt.

Für die Jahre 2008, 2010 und 2012 erfolgt keine tabellarische Ausweisung aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen.

6.3.3 Weiterverkauf

Die Weiterverkäufe werden unterteilt in die Baujahresklassen *Neubauten*, *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten*, *Baujahre 1950 bis 1989* und *Baujahre bis 1949*.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	31	60	550
2005	14	69	857
2006	17	98	1.075
2007	24	72	776
2008	22	65	933
2009	21	82	888
2010	21	72	856
2011	26	65	902
2012	24	66	949
2013	30	76	946

In der Baujahresklasse *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten* lagen im Berichtsjahr 2013 die durchschnittlichen Kaufpreise bei rd. 946 €/m² Wohnfläche, die Anzahl der Kauffälle ist in dieser Baujahresgruppe steigend.

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	9	61	601
2005	14	63	659
2006	8	63	533
2007	13	57	487
2008	13	57	615
2009	4	62	650
2010	23	62	486
2011	17	60	409
2012	27	59	623
2013	19	59	449

Im Berichtsjahr 2013 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise bei rd. 449 €/m² Wohnfläche, die Anzahl der Kauffälle sowie die durchschnittlichen Kaufpreise sind in dieser Baujahresgruppe fallend.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kaufpreis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	6	86	1.071
2005	7	110	680
2006	3	87	943
2007	8	65	717
2008	7	99	920
2009	14	69	810
2010	21	76	840
2011	18	86	594
2012	8	81	1.040
2013	16	82	818

Im Berichtsjahr 2013 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise bei rd. 818 €/m² Wohnfläche, die Anzahl der Kauffälle sind in dieser Baujahresgruppe gegenüber dem Vorjahr steigend.

Für die *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, die Baujahre 1950 bis 1989 und die Baujahre bis 1949* sind eine relativ große Anzahl an Kauffällen vorhanden; die durchschnittlichen Kaufpreise bewegen sich aber insgesamt heterogen. In der Baujahresklasse *Baujahre ab 1990, ohne Neubauten* liegen die Kaufpreise zwischen rd. 550 und 1.075 €/m² Wohnfläche, in den *Baujahren 1950 bis 1989* bei rd. 409 bis 659 €/m² Wohnfläche und in der letztgenannten Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* zwischen rd. 594 und 1.071 €/m² Wohnfläche.

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Weiterverkauf*, wurden Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

7 Landkreis Sonneberg

7.1 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

Die Anzahl sowie der Flächenumsatz der Kaufverträge aller bebauten Grundstücke sank von 2011 bis zum Berichtsjahr stetig. Der Geldumsatz stieg jedoch vom Vorjahr bis zum Berichtsjahr von 18,7 Mio. € auf 24,8 Mio. € an.

7.1.1 Bauflächen

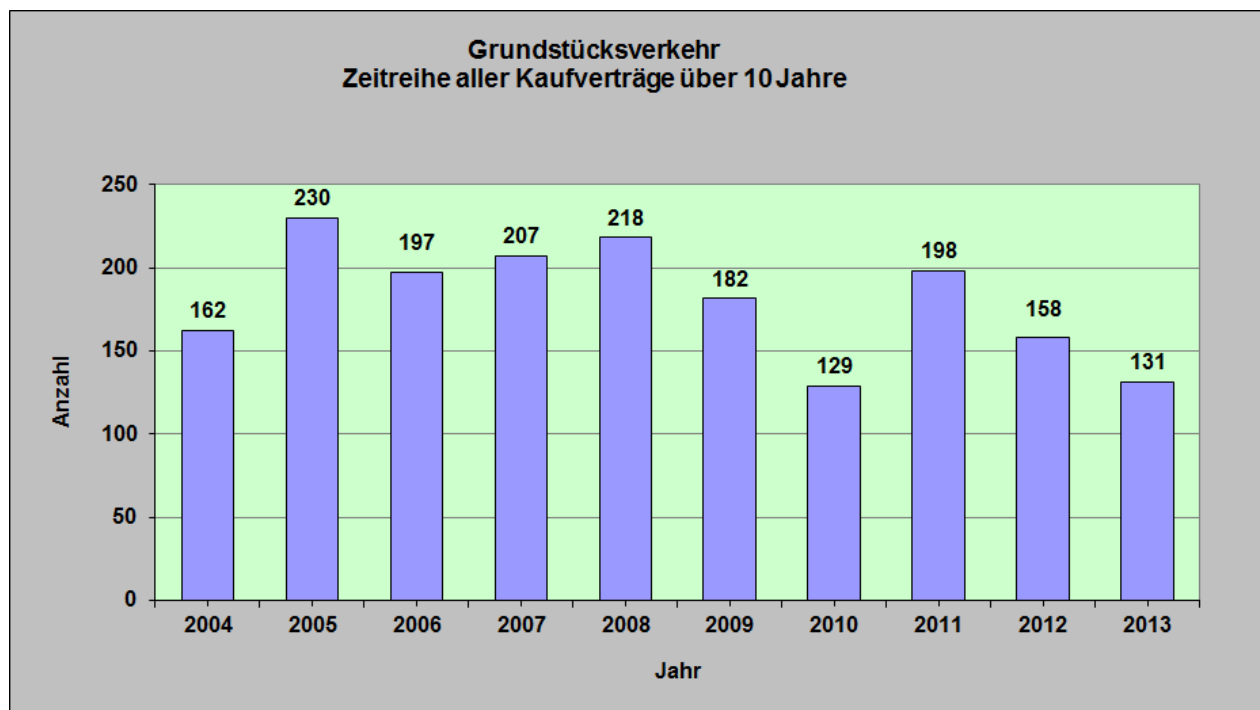


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

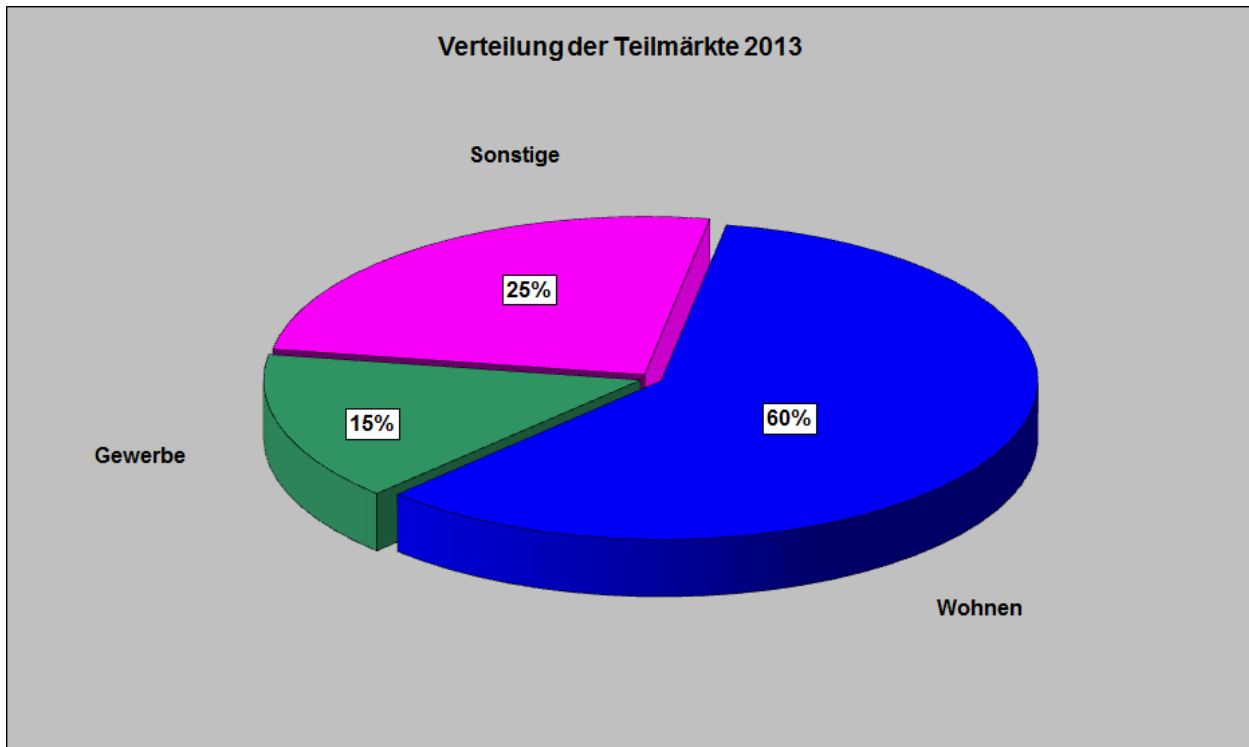


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

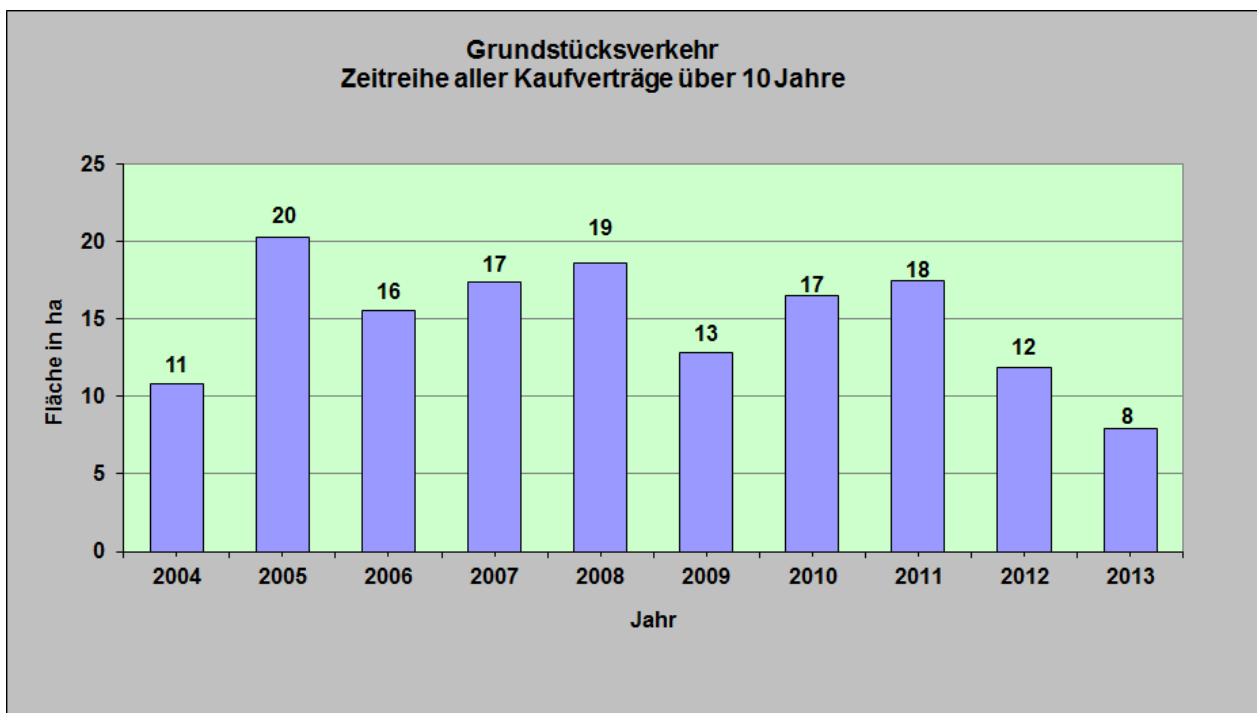


Abb.: Flächenumsätze

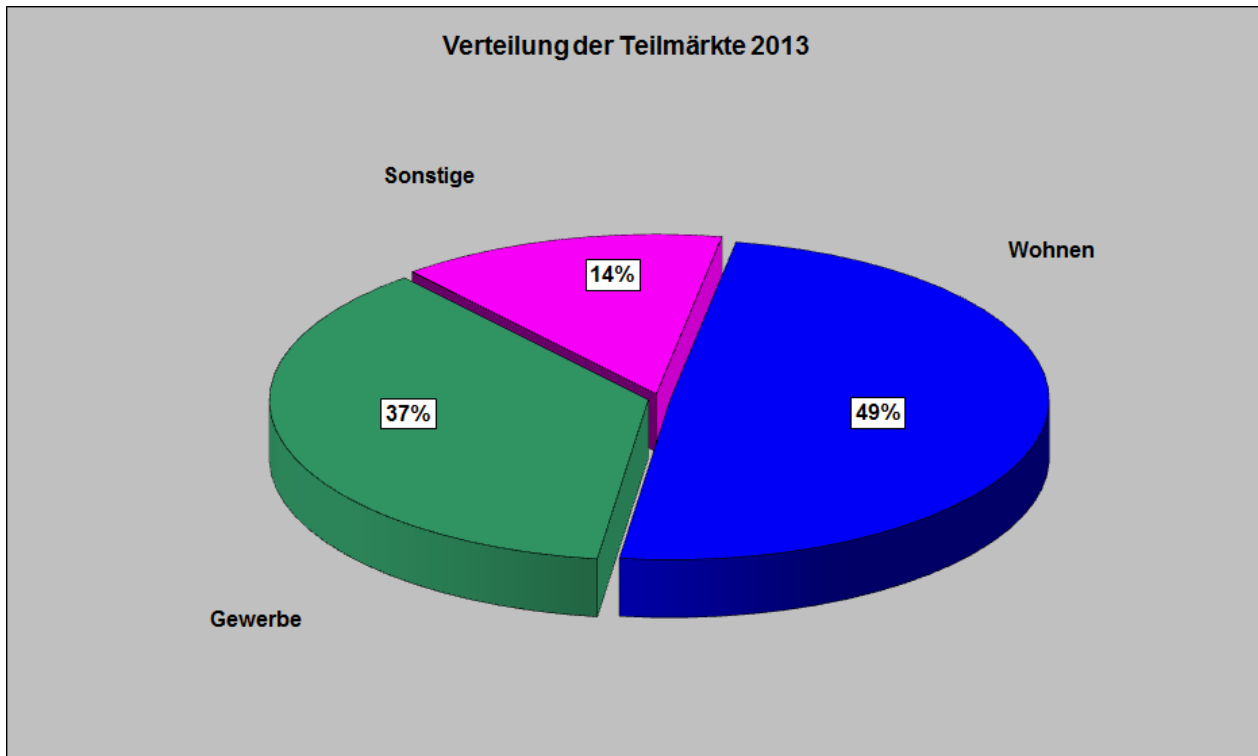


Abb.: Verteilung der Flächenumsätze auf die verschiedenen Teilmärkte

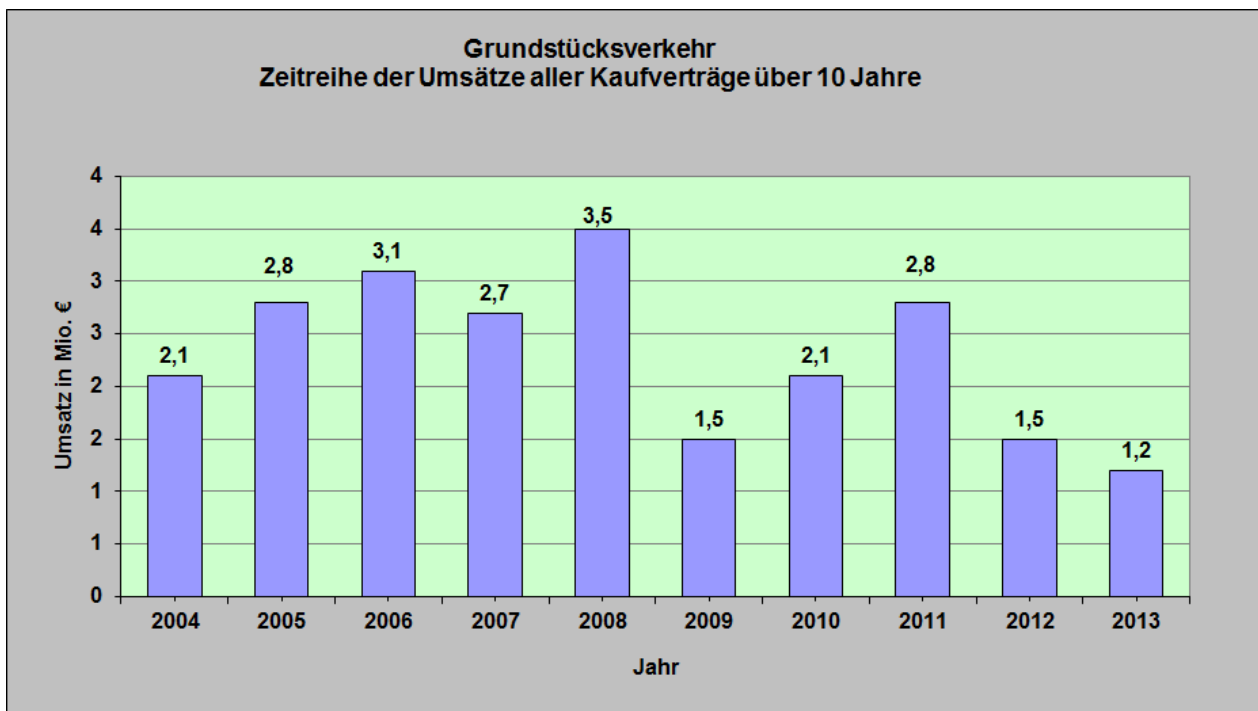


Abb.: Geldumsätze

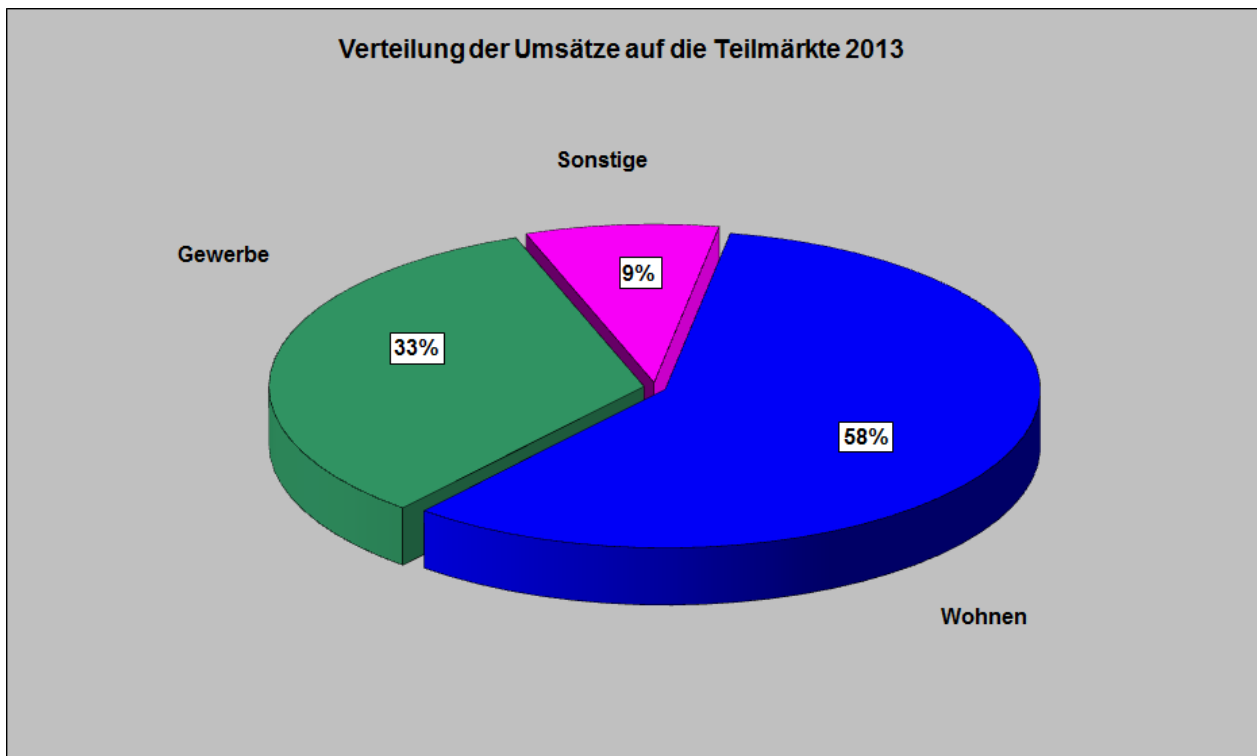


Abb.: Verteilung der Geldumsätze auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* fiel von 158 im Jahr 2012 auf 131 im Jahr 2013.

Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes sank im Auswertzeitraum um 34 % von 11,9 ha auf 7,9 ha.

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei Wohnbauflächen um 22 %. Der Flächenumsatz bei Gewerbeflächen sank um 20 %. Im Einzelnen stieg jedoch der Flächenerwerb bei Wohnbauflächen um 15 %.

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2012. Der Geldumsatz fiel von 1,5 auf 1,2 Mio. €.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes sowie ohne Flächengrößenbeschränkungen.

7.1.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

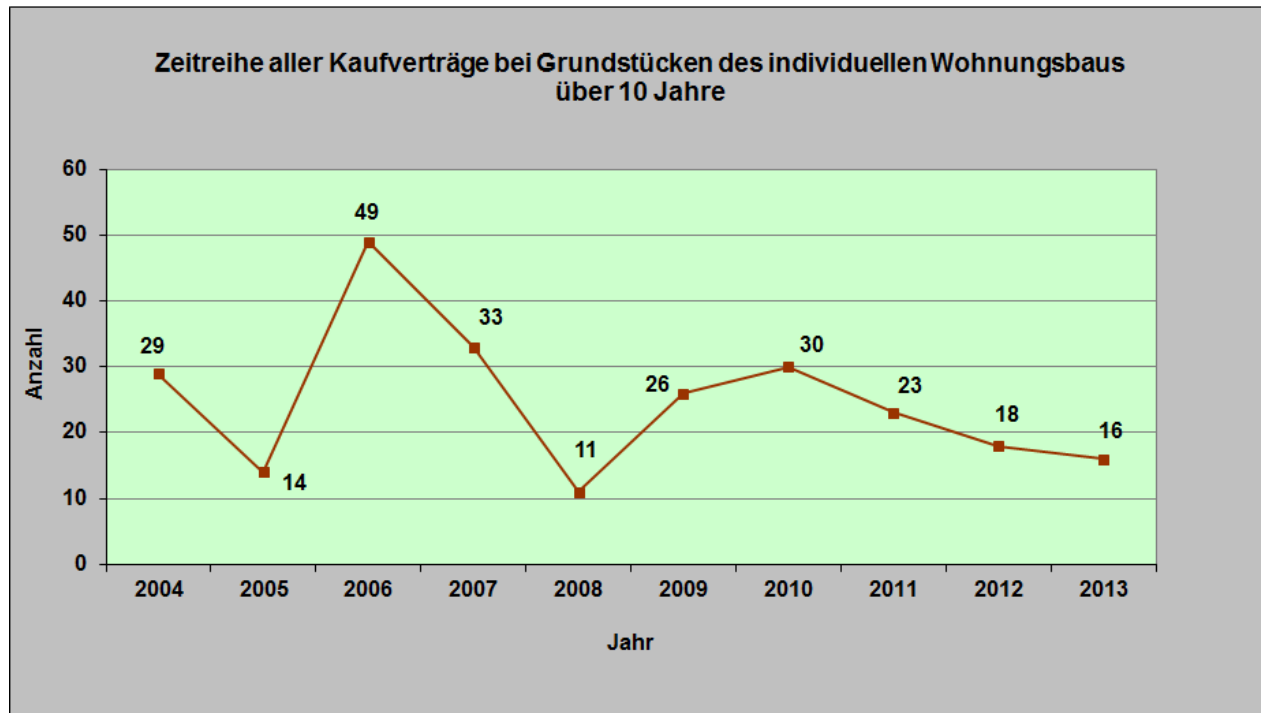


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

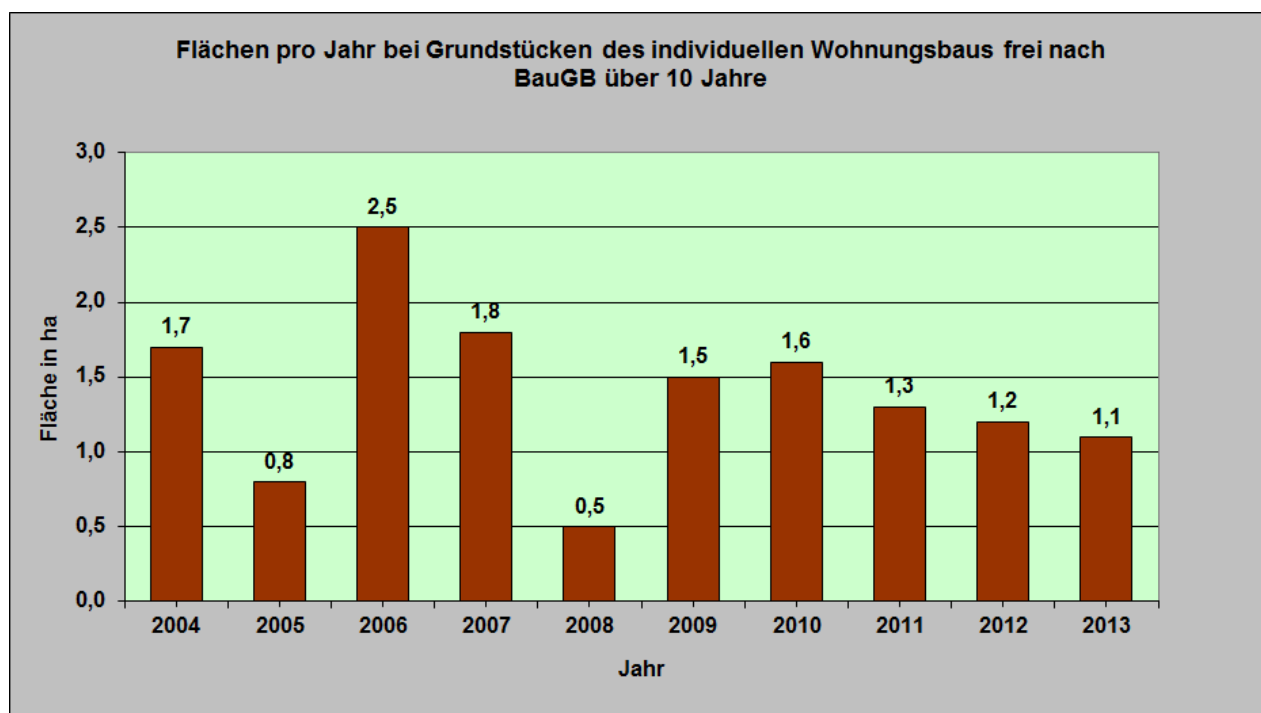


Abb.: Flächenumsätze

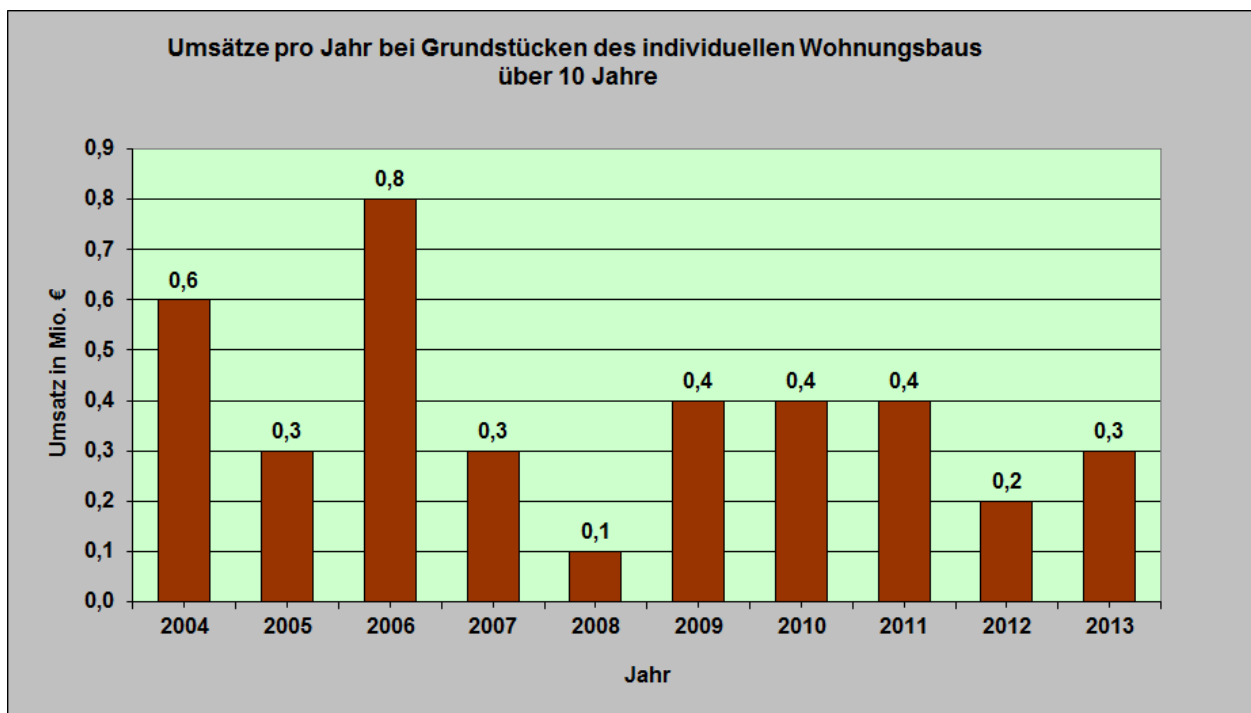


Abb. Geldumsätze

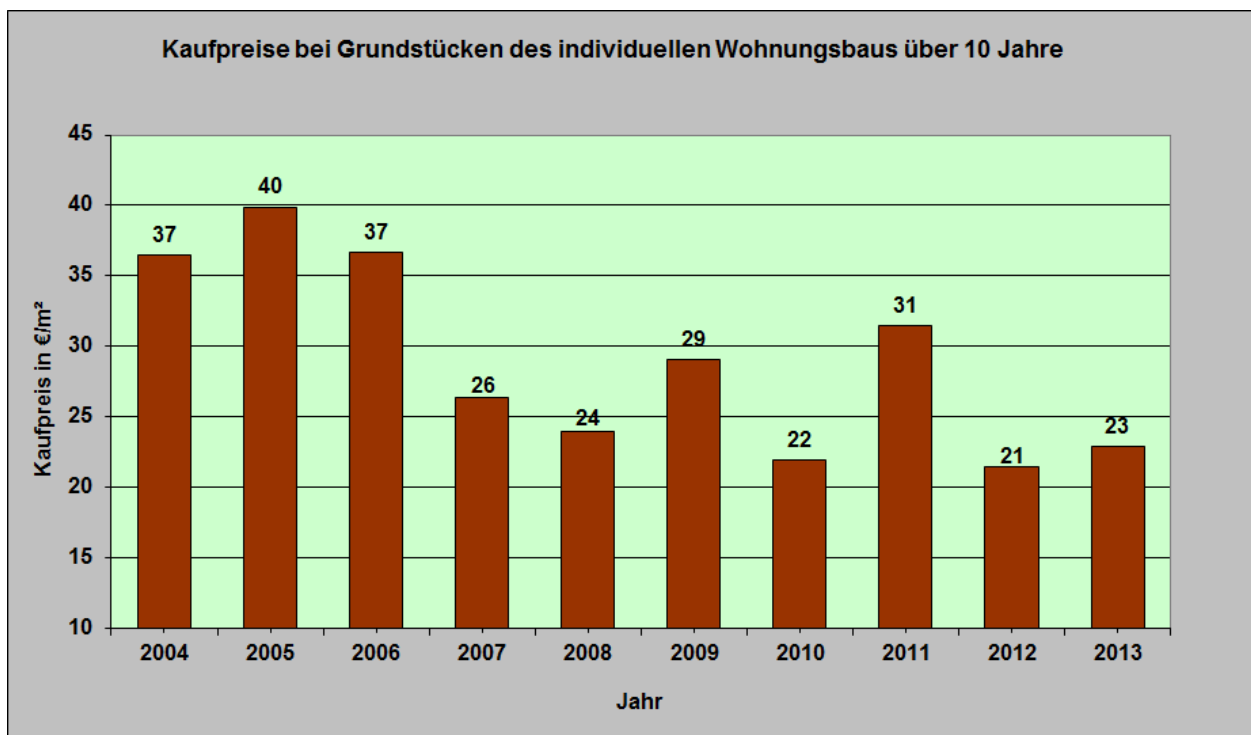


Abb.: Kaufpreise in €/m²

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 18 im Vorjahr auf 16 im Berichtsjahr, bei steigendem Geldumsatz von 0,2 auf 0,3 Mio. € und Rückgang des Flächenumsatzes um 8 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf rd. 23 €/m² gestiegen.

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig* und einer Flächengröße von 100 m² bis 1.500 m² berücksichtigt.

7.1.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt.

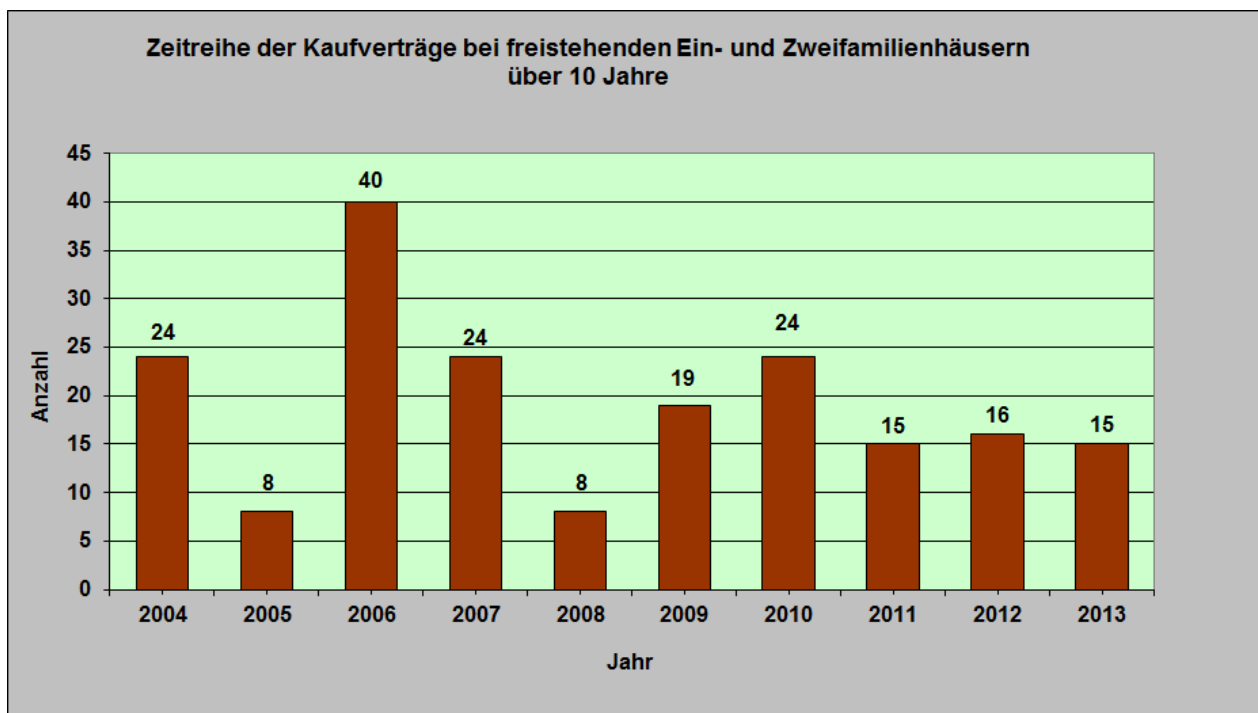


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

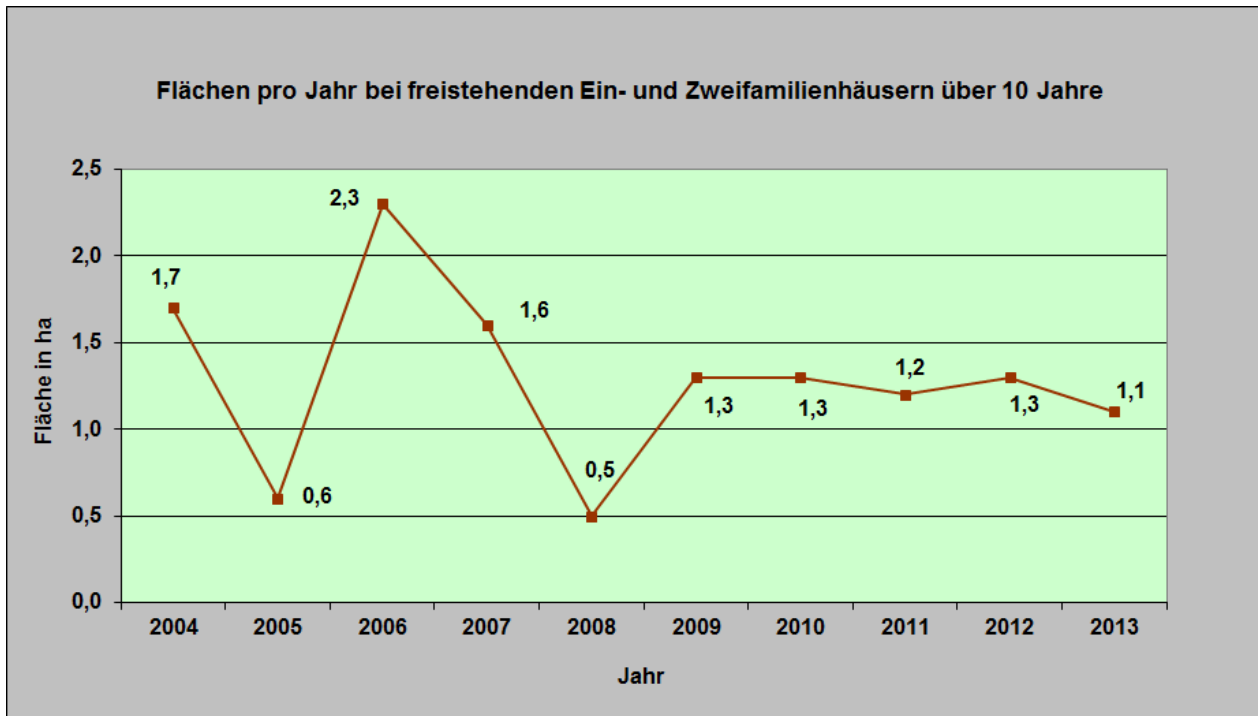


Abb.: Flächenumsätze

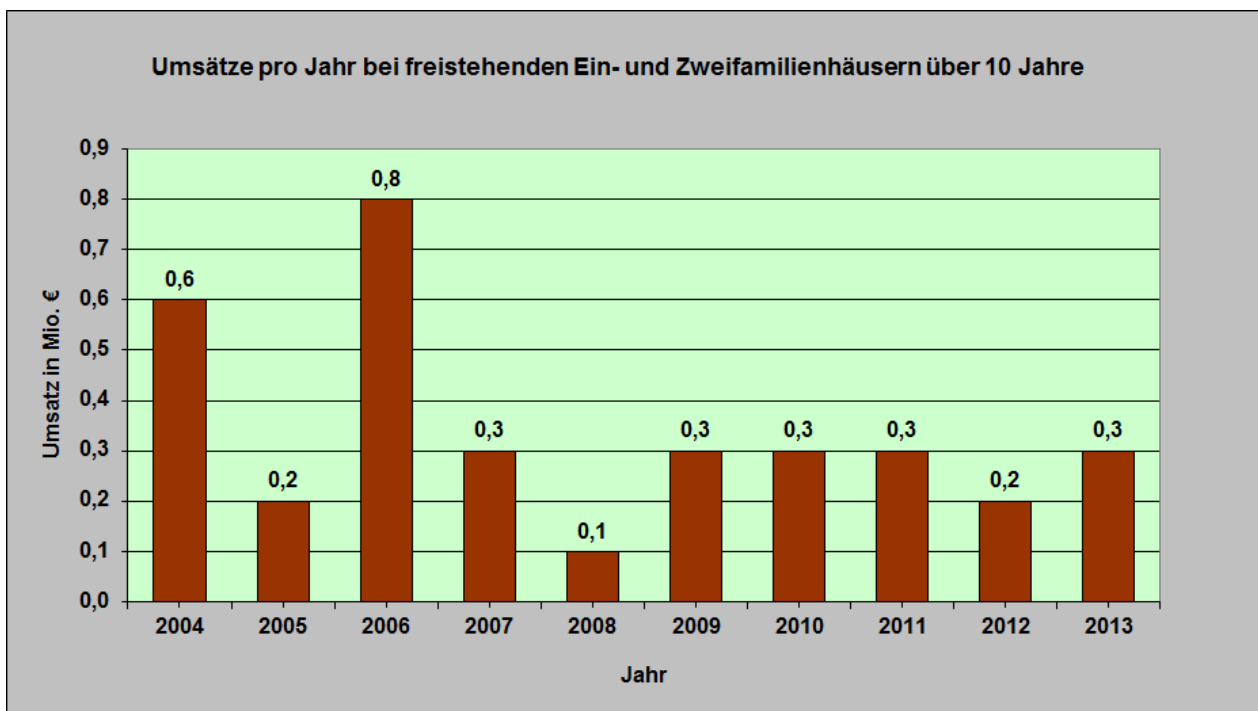


Abb.: Geldumsätze

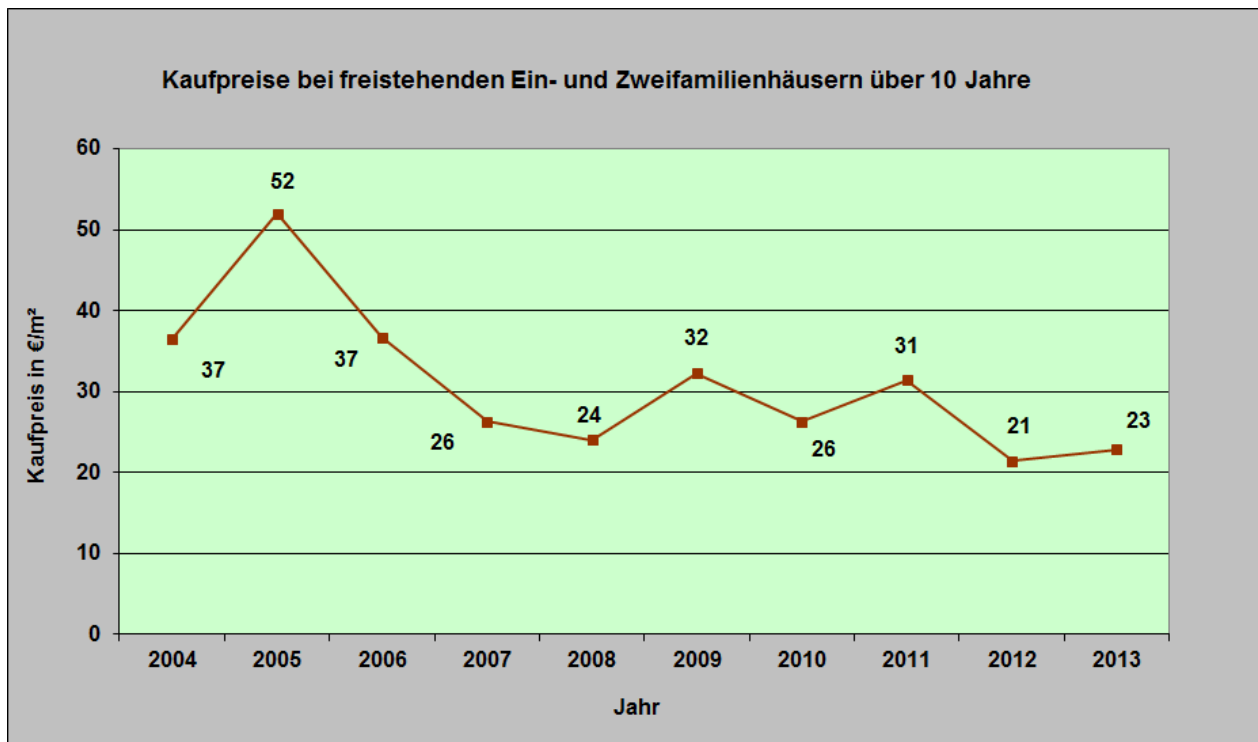


Abb.: Kaufpreise in €/m²

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 16 im Vorjahr auf 15 im Berichtsjahr, bei steigendem Geldumsatz von 0,2 auf 0,3 Mio. € und einem Flächenumsatzrückgang von 15 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf ca. 23 €/m² gestiegen.

Aufgrund der geringen Anzahl sind die Teilmärkte Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser nicht darstellbar.

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig und einer Flächengröße von 100 m² bis 1.500 m² berücksichtigt.

7.1.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.1.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.1.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.1.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

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

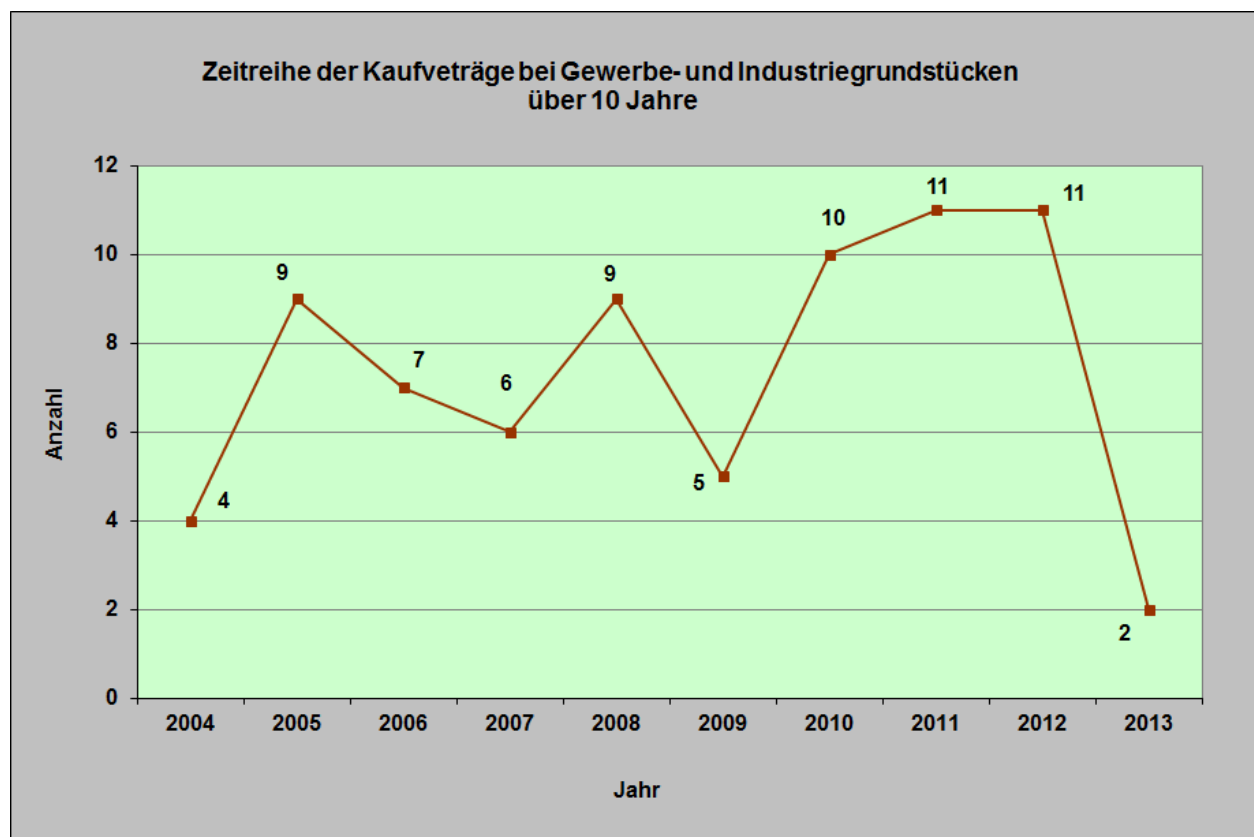


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

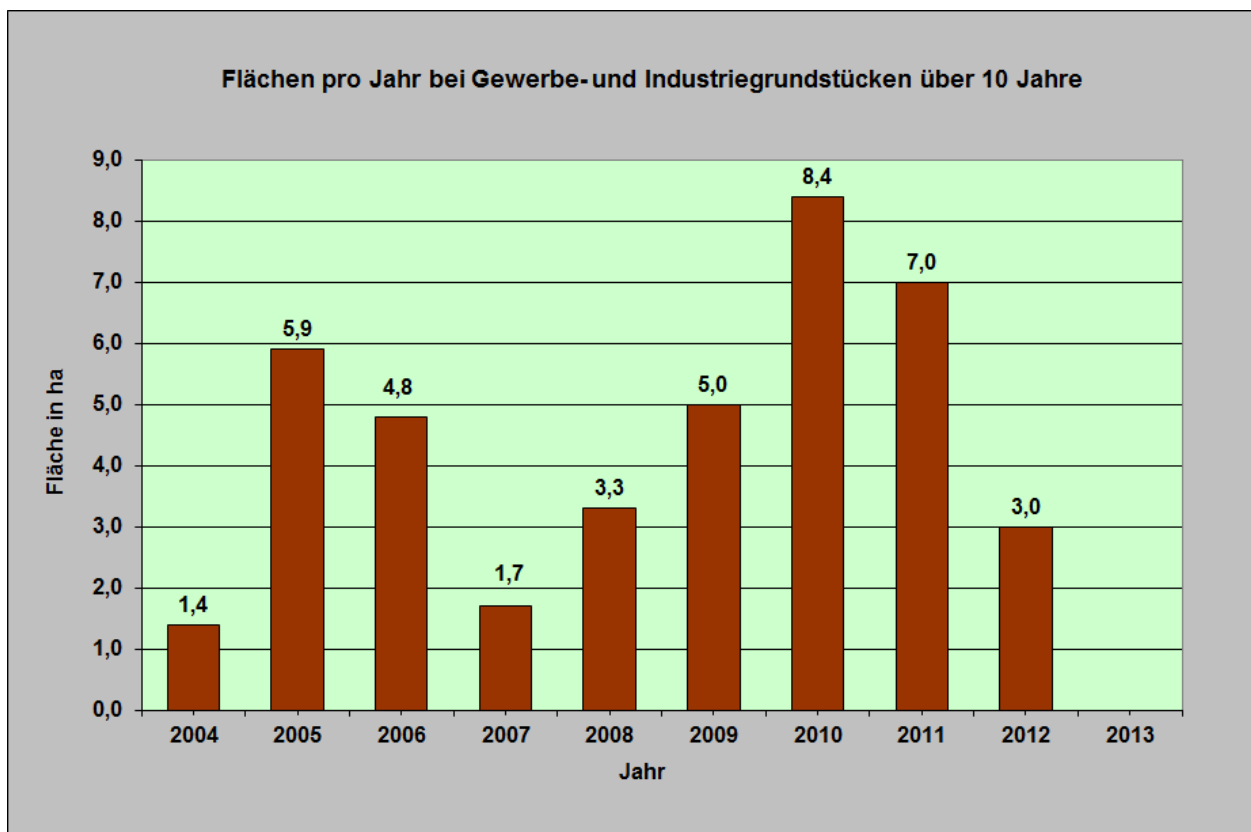


Abb.: Flächenumsätze

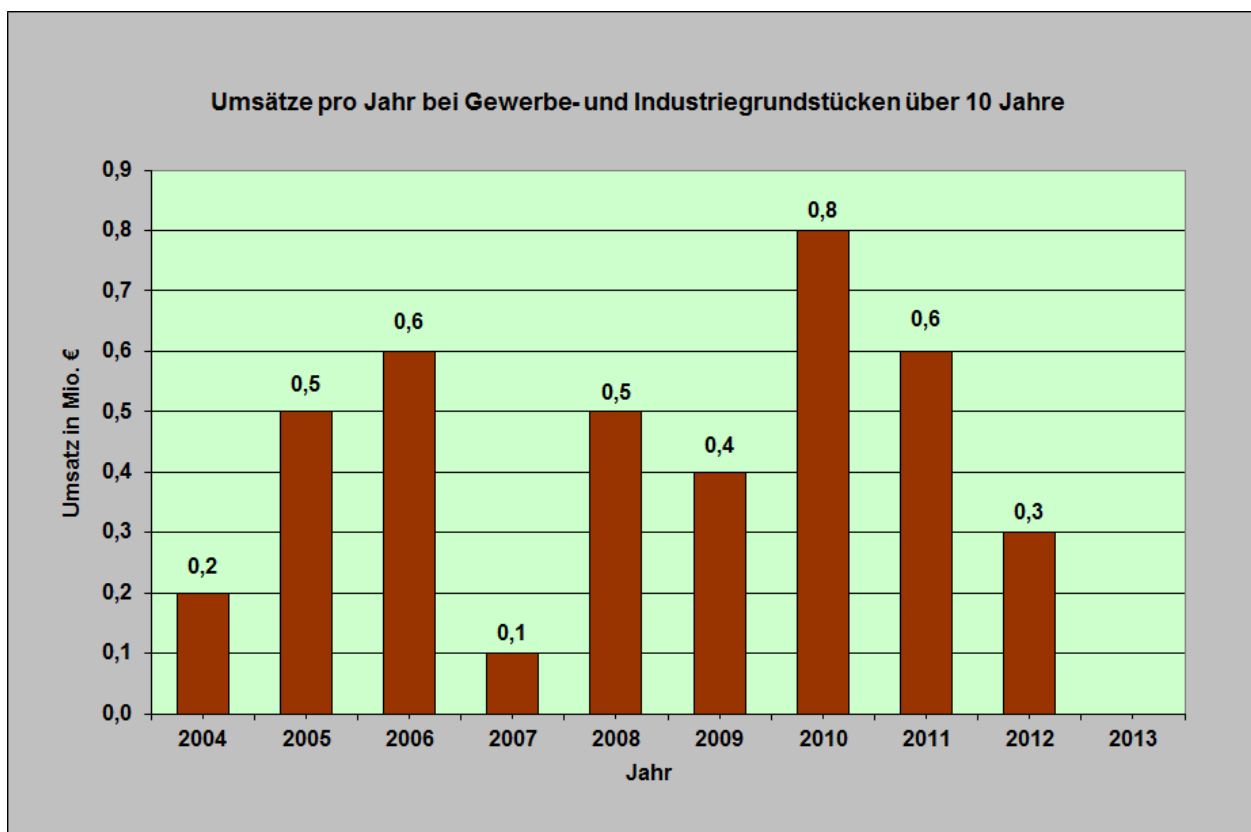


Abb.: Geldumsätze

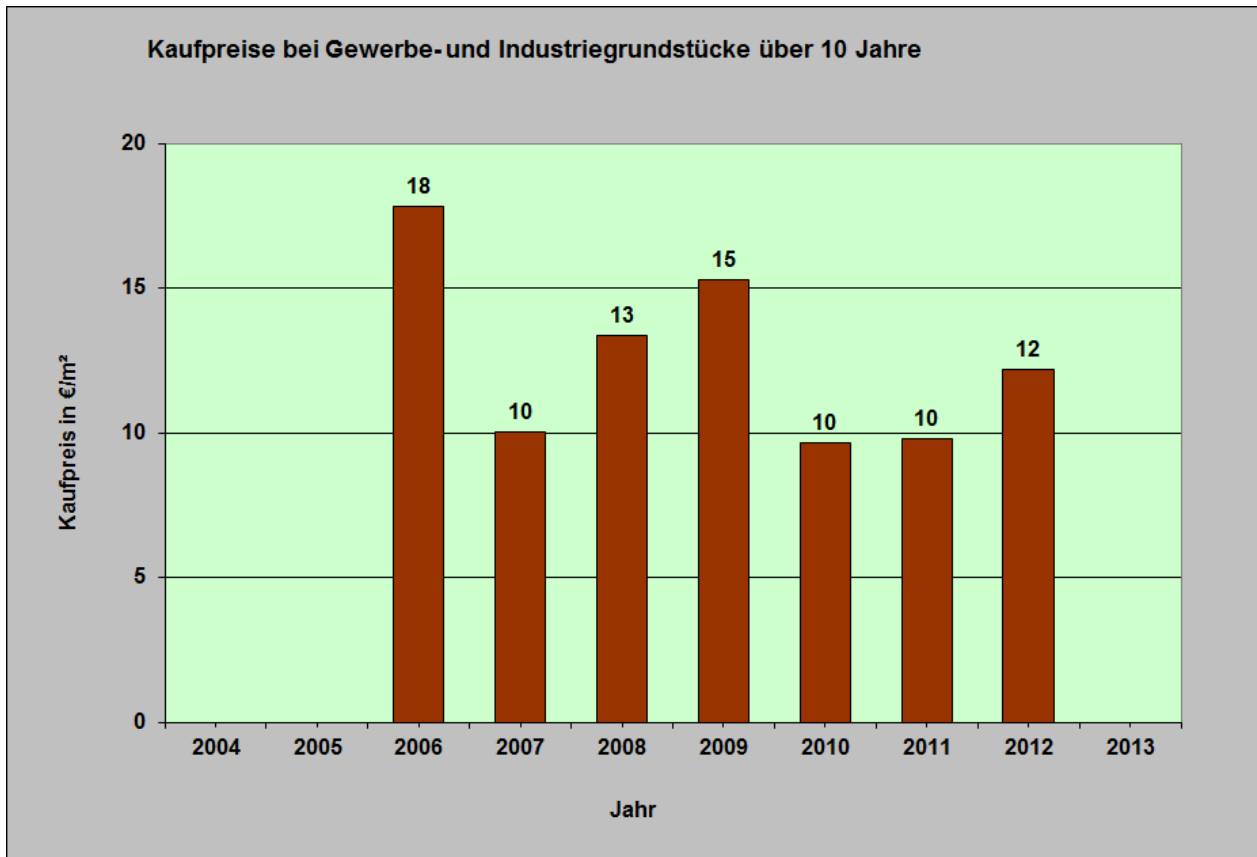


Abb.: Kaufpreise in €/m²

Die Anzahl der Kaufverträge sank stark von 11 im Vorjahr auf 2 im Berichtsjahr. Somit fiel auch der Flächenumsatz und Geldumsatz im Berichtszeitraum.

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig und einer Flächengröße von größer 500 m² berücksichtigt.

7.1.1.5 Werdendes Bauland

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

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

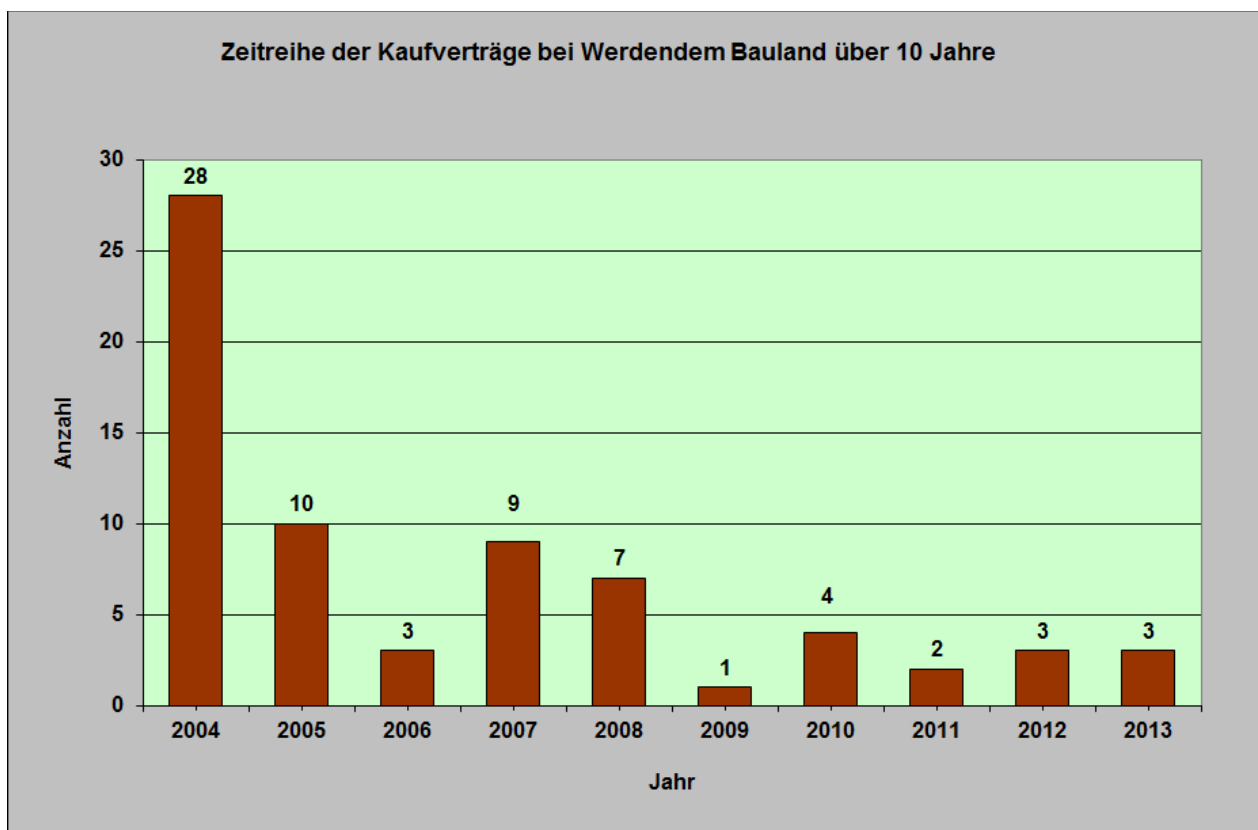


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

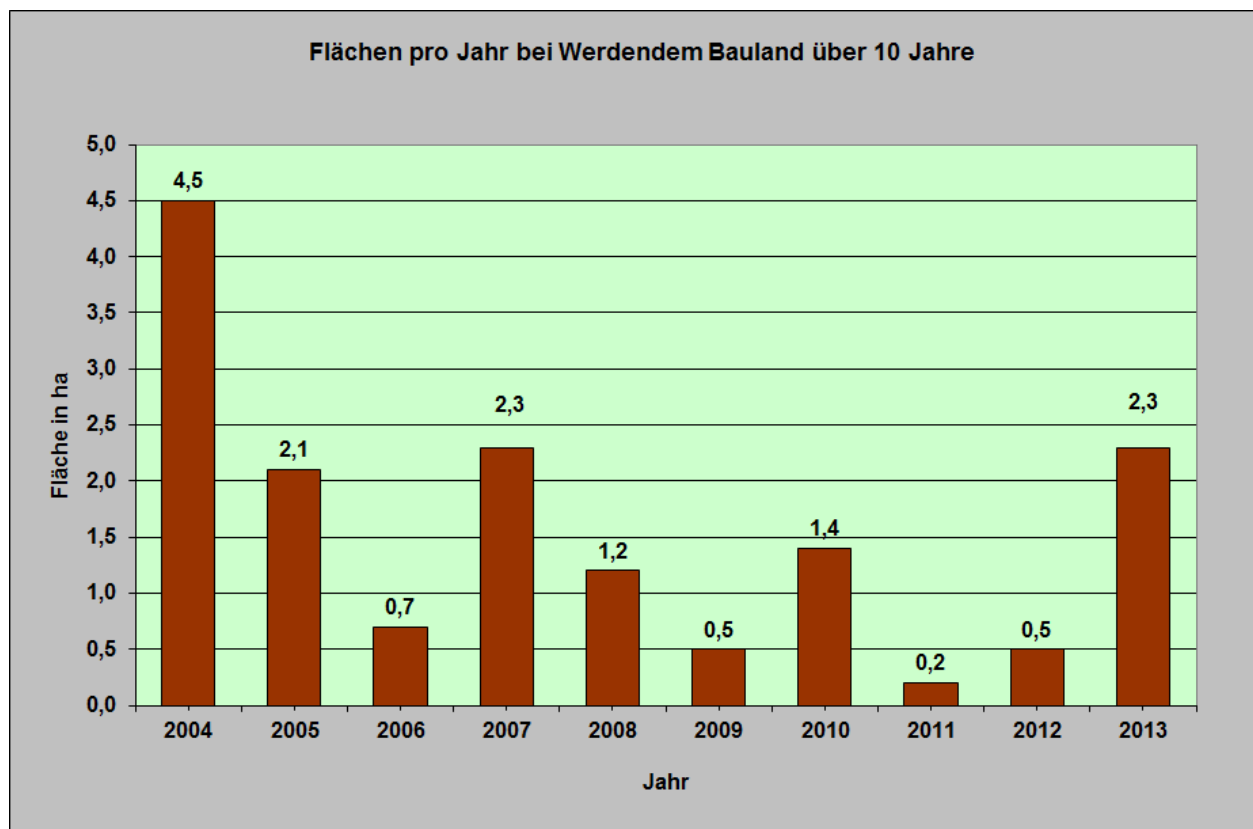


Abb.: Flächenumsätze

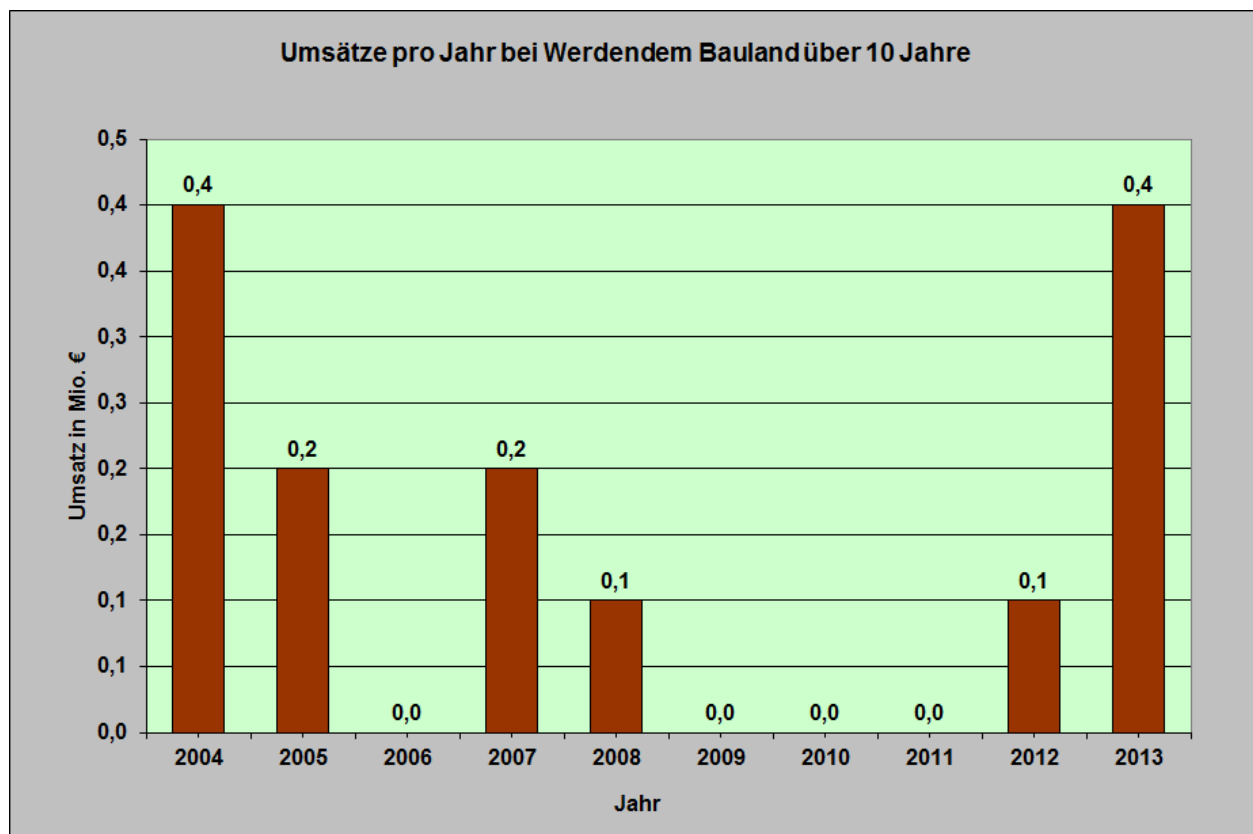


Abb.: Geldumsätze

Im Berichtsjahr wurden 2,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich, um 360 %.

Die Ausweisung der Geldumsätze erfolgt grundsätzlich in Millionen €.

Aufgrund der geringen Umsätze in den Jahren 2006, 2009, 2010 und 2011 kann keine grafische Darstellung erfolgen. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,4 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr (0,1 Mio. €) bedeutet dies eine Zunahme um 300 %.

Bei der Auswertung wurden alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 100 m² berücksichtigt.

7.1.1.5.1 Bauerwartungsland

In diesem Teilmarkt wurden Flächen von *ungeordnetem Bauerwartungsland (uB)*, *erschlossenem ungeordnetem Bauerwartungsland (euB)*, *geordnetem Bauerwartungsland (gB)* und *erschlossenem geordnetem Bauerwartungsland (egB)* ausgewertet.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.1.1.5.2 Rohbauland

In diesem Teilmarkt wurden Flächen von *ungeordnetem Rohbauland (uR)*, *erschlossenem ungeordnetem Rohbauland (euR)* und *geordnetem Rohbauland (gR)* ausgewertet.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.1.1.6 Erholungsgrundstücke

Es wurden bei dieser Auswertung Grundstücke mit der baulichen Nutzung *Wochenend- und Ferienhausgrundstück* sowie einer Flächengröße von 100 m² bis 1.500 m², selektiert.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Ausgehend von Verkäufen mit Flächen größer 500 m² wird in diesem Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

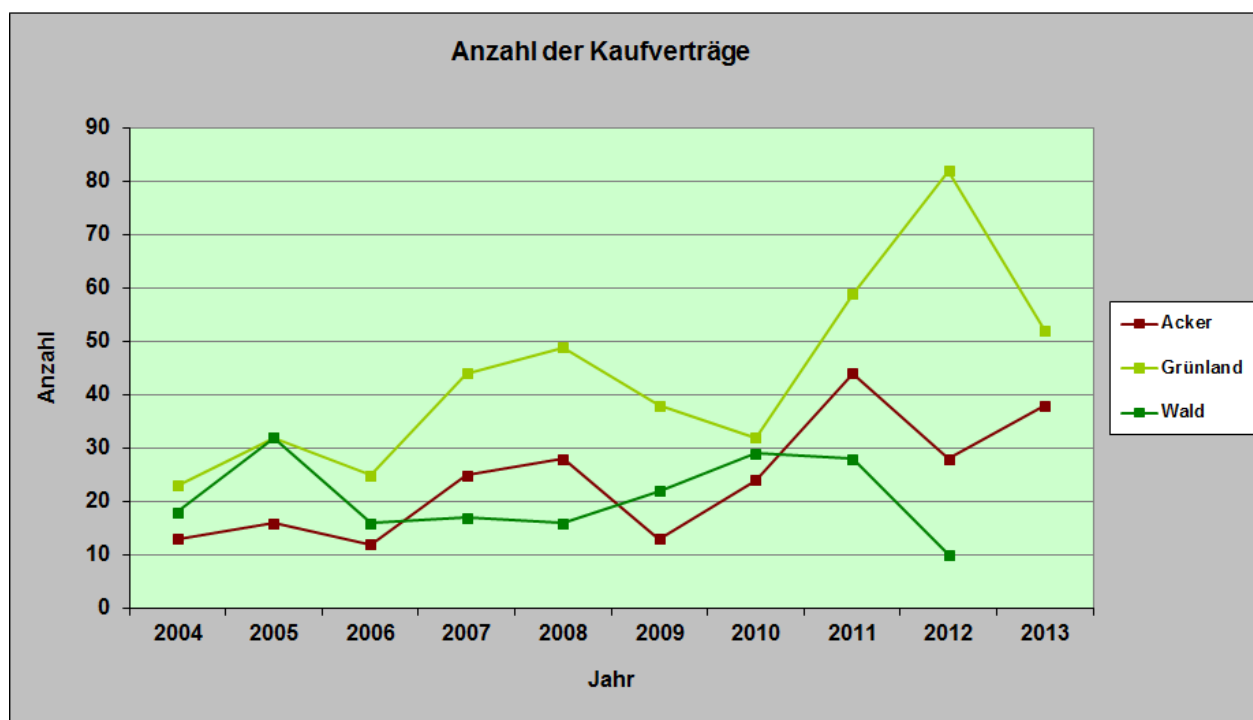


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

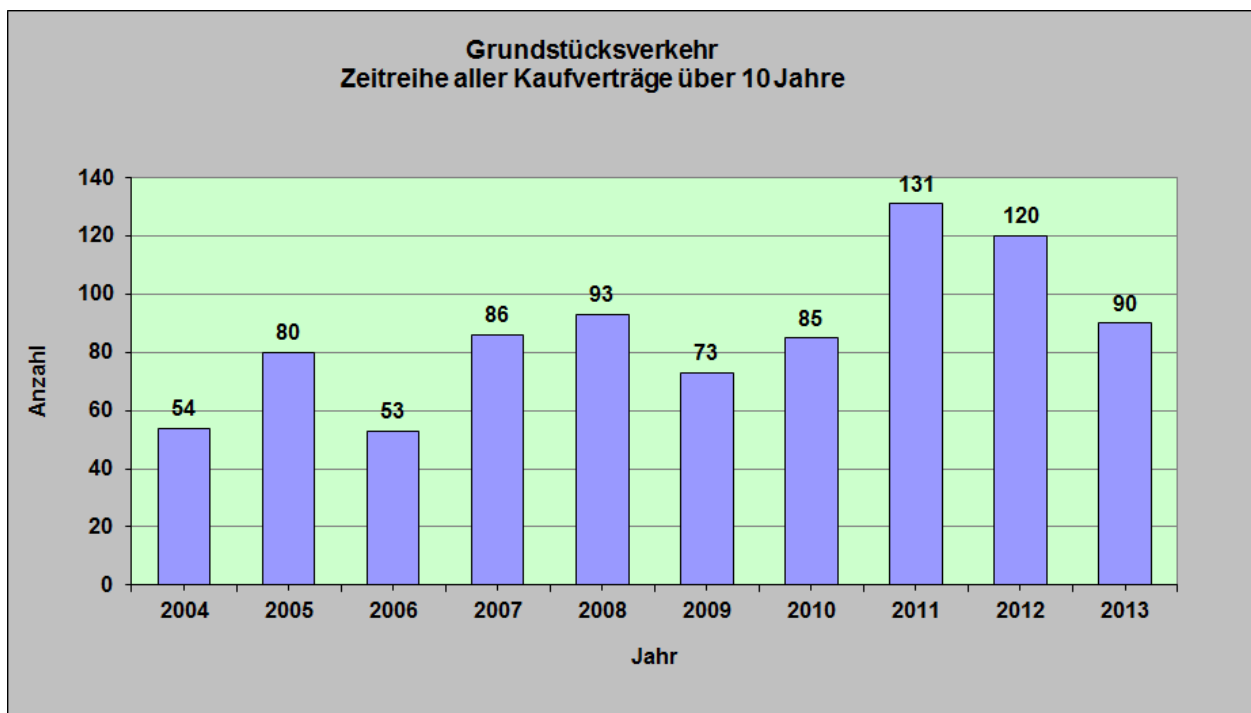


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

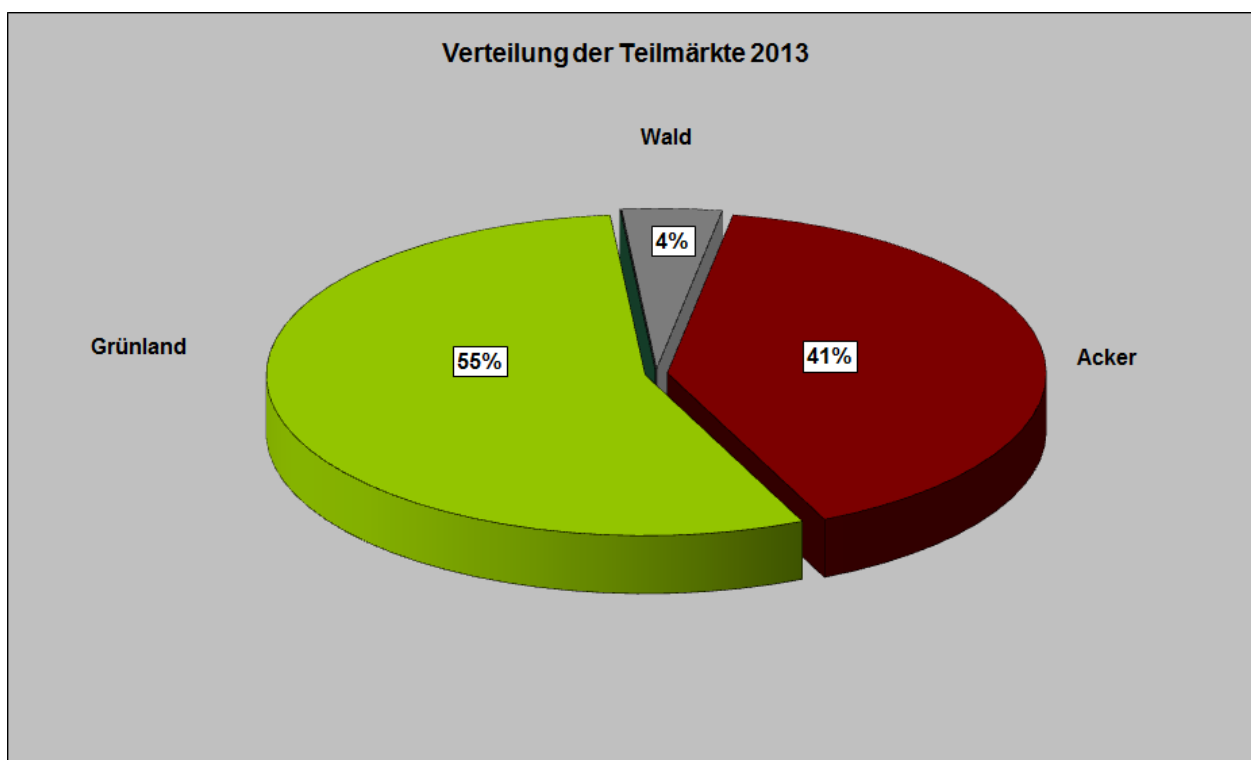


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

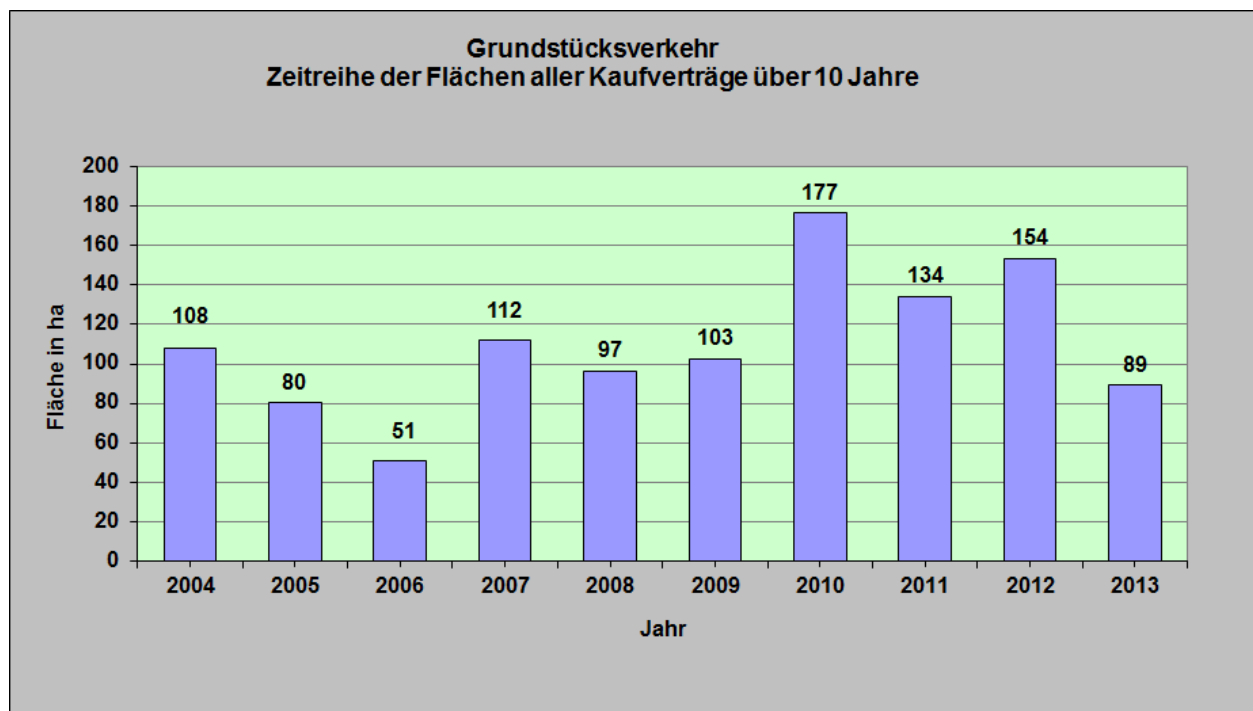


Abb.: Flächenumsätze

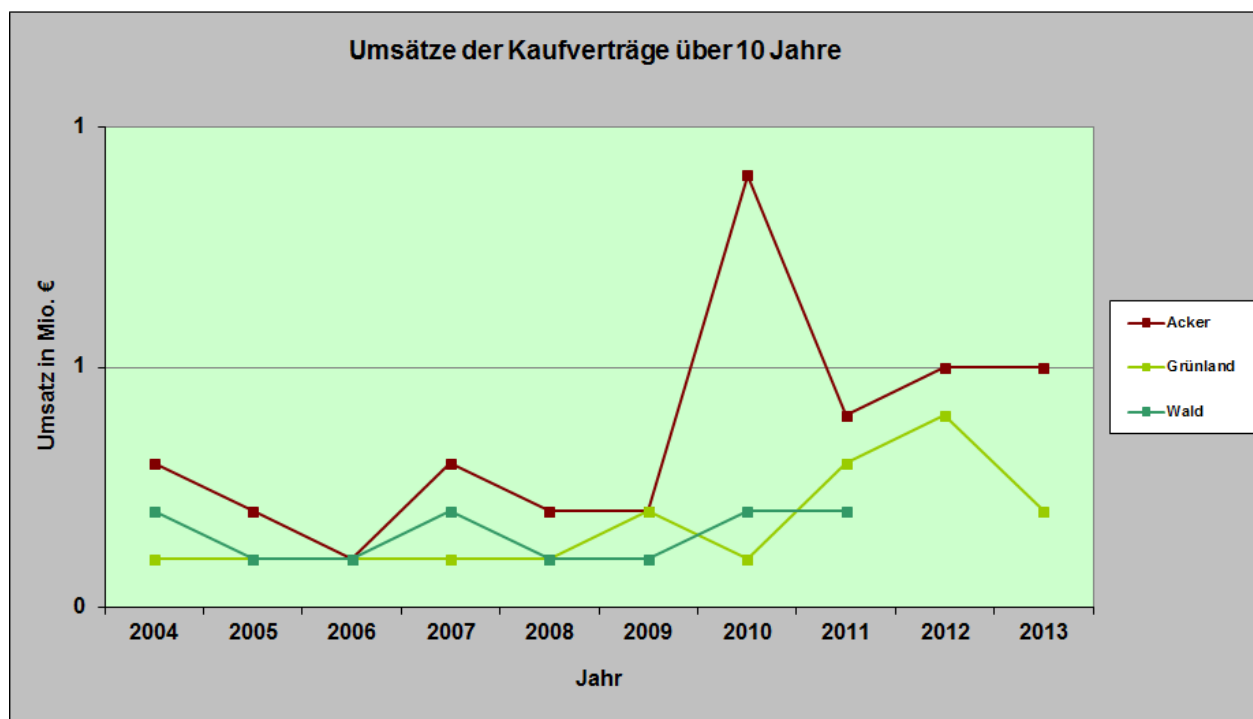


Abb.: Geldumsätze

Die aufgezeigten Diagramme stellen die Anzahl sowie die Flächen- und Geldumsätze der Kauffälle von *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dar.

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* fiel um ca. 25 % von 127 im Vorjahr auf 94 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich um ca. 40 % von 154 ha 2012 auf 89 ha 2013.

Eine Verringerung des Geldumsatzes um ca. 20 % ist zu erkennen.

Der Geldumsatz sank von 0,9 auf 0,7 Mio. €.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen im Teilmarkt *Sonstige Flächen* ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignete, bedingt geeignete und nicht geeignete) sowie Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Flächengrößenbeschränkungen.

7.1.2.1 Ackerland

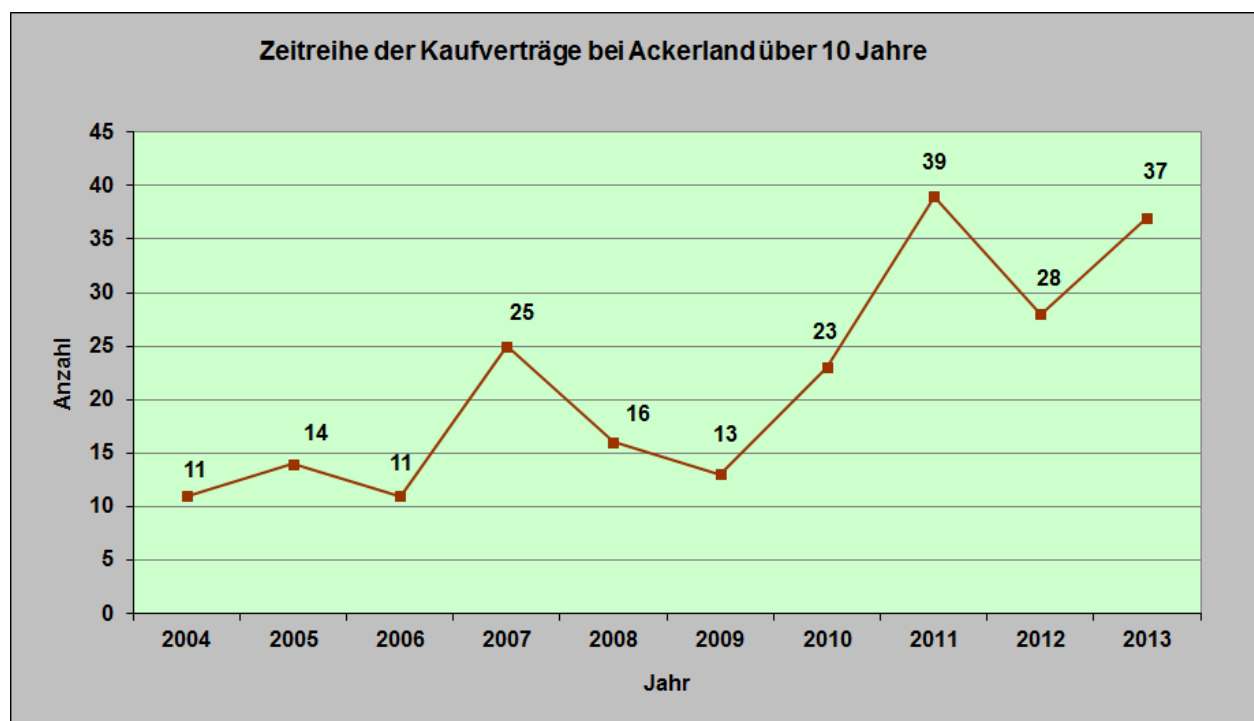


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

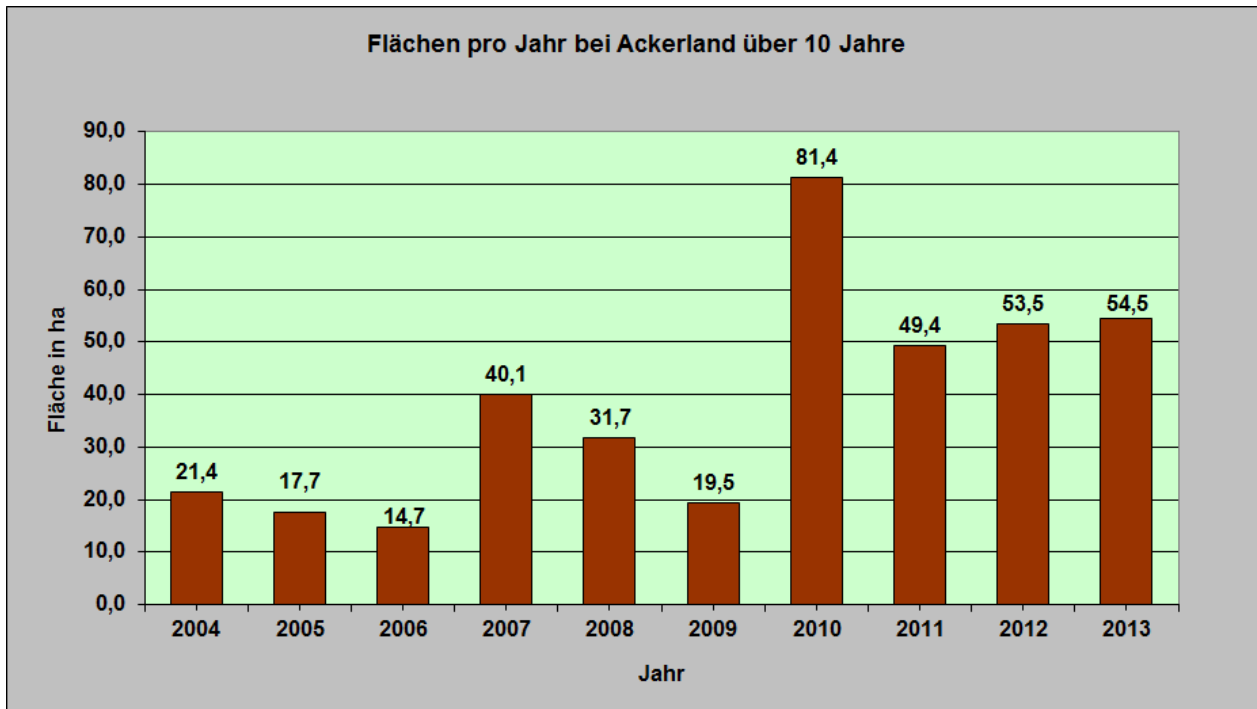


Abb.: Flächenumsätze

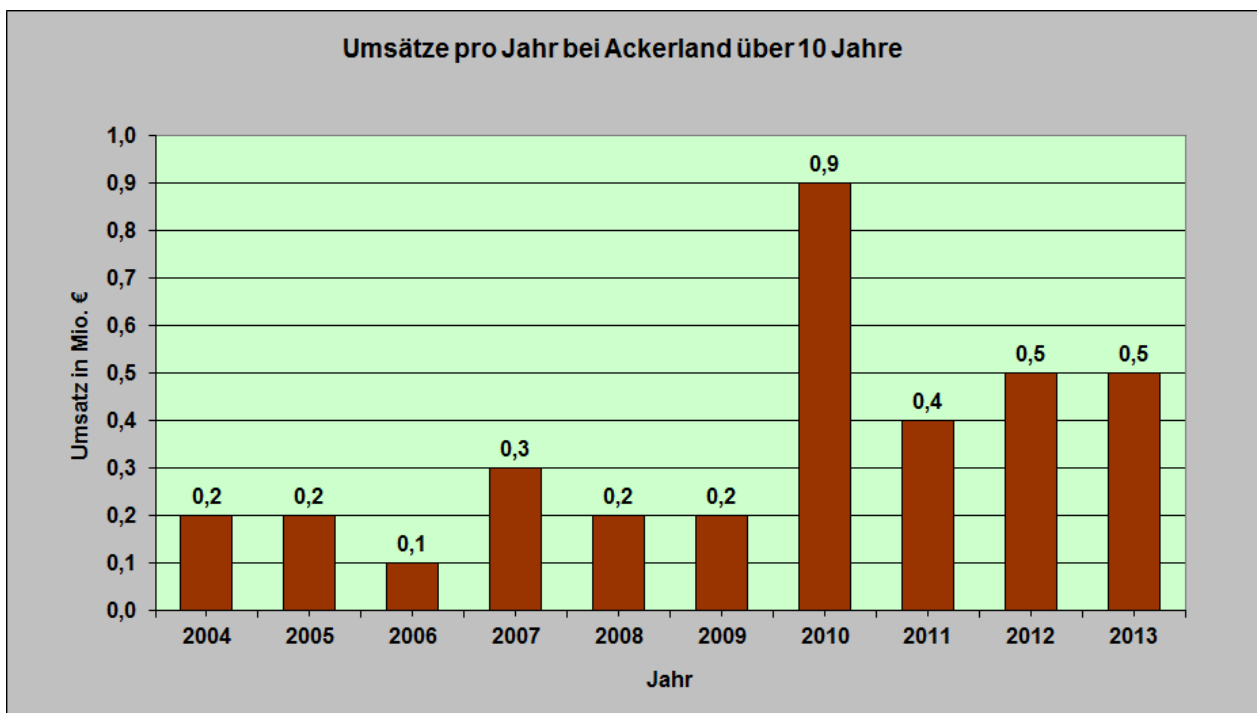


Abb.: Geldumsätze

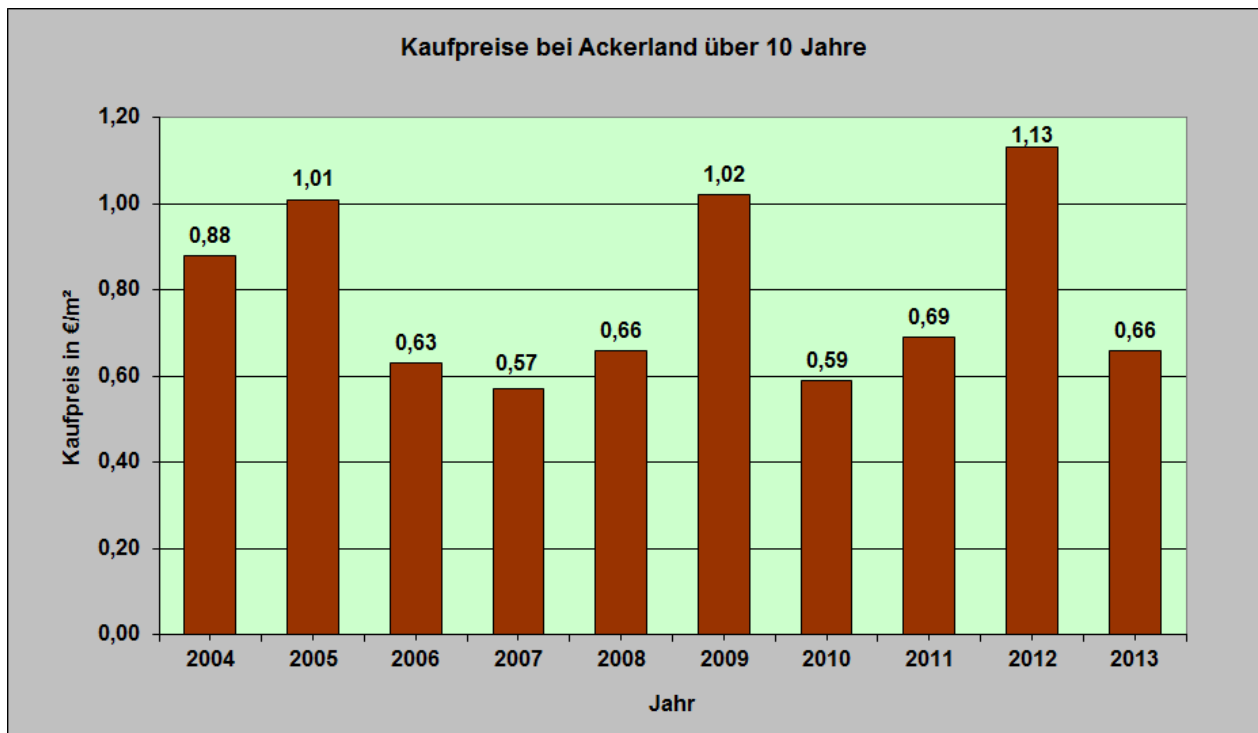


Abb.: Kaufpreise

Die vorstehenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche des Teilmarktes dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg von 28 im Jahr 2012 auf 37 im Jahr 2013. Der Flächenumsatz blieb eher konstant bei ca. 54 ha in diesem Zeitraum; der Geldumsatz blieb ebenso bei ca. 0,5 Mio. €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche fiel von 1,13 €/m² im Jahr 2012 auf 0,66 €/m² 2013.

Bei der Auswertung kamen nur Kauffälle mit einer Fläche größer 1.000 m² bzw. mit einer Nutzung „ohne Gebäude und ohne Inventar“ zum Ansatz.

Die durchschnittlichen Ackerzahlen der Verkäufe lagen in den letzten 4 Jahren bei ca. 24. Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

7.1.2.2 Grünland

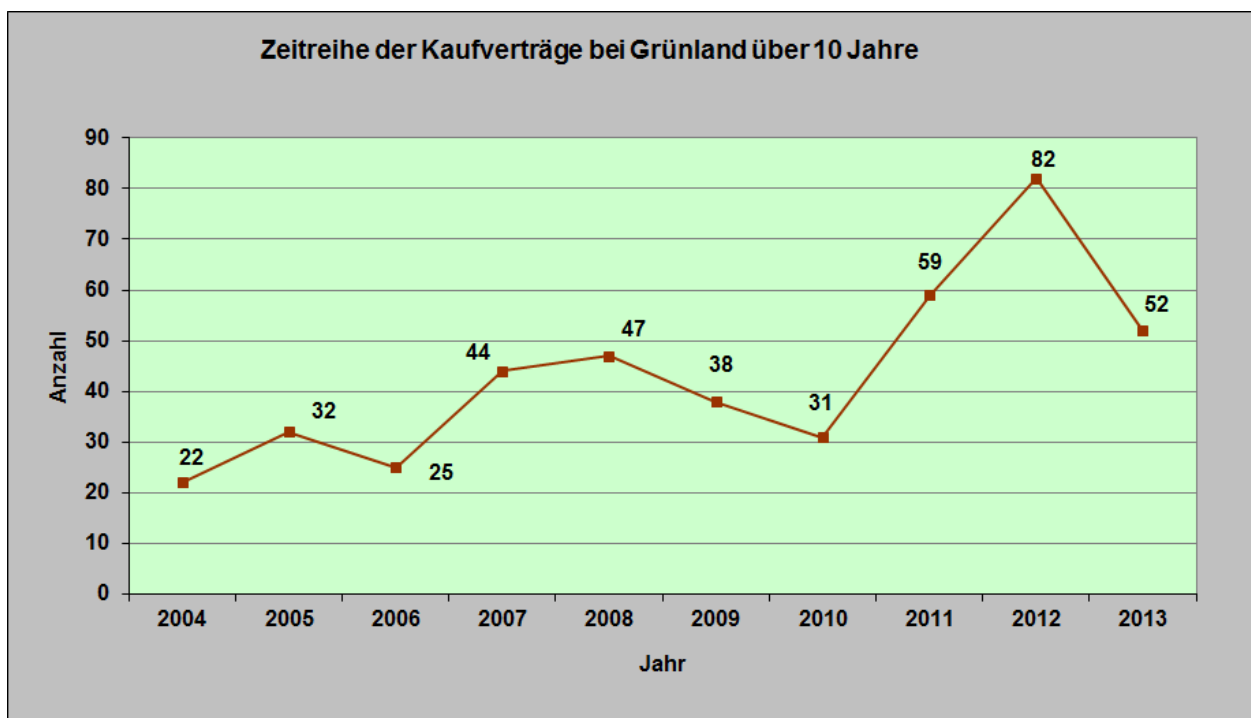


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

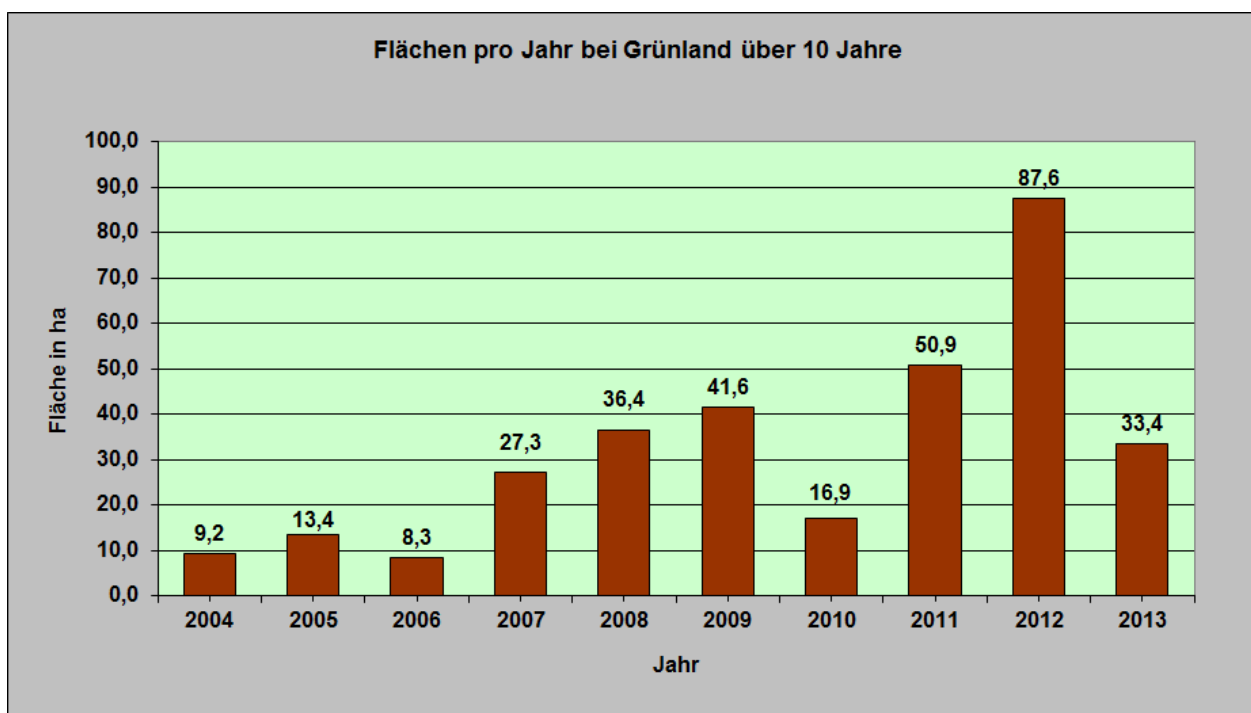


Abb.: Flächenumsätze

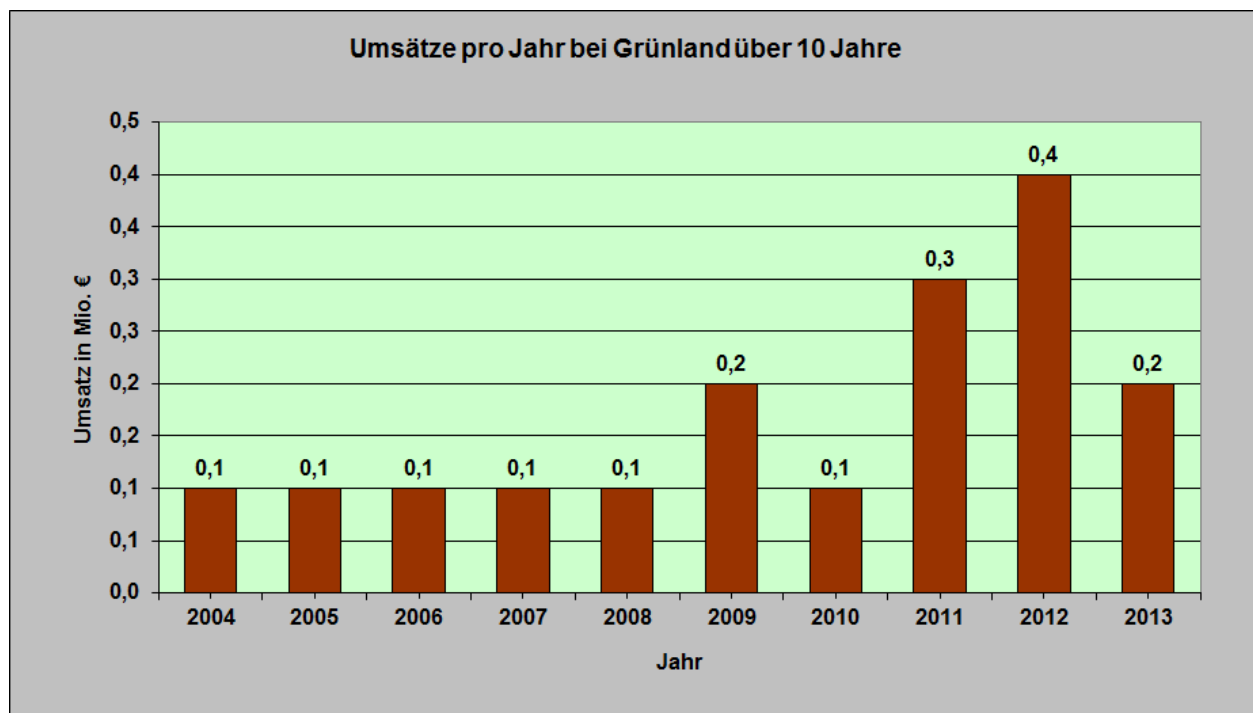


Abb.: Geldumsätze

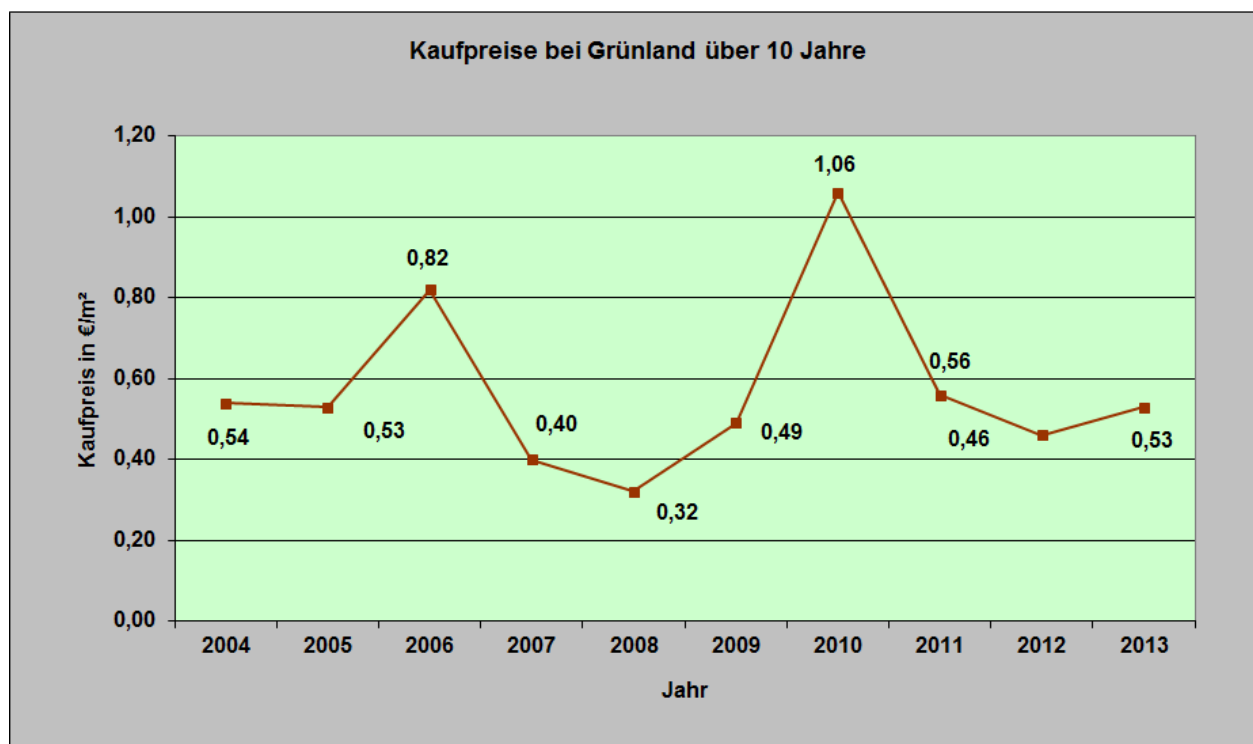


Abb.: Kaufpreise

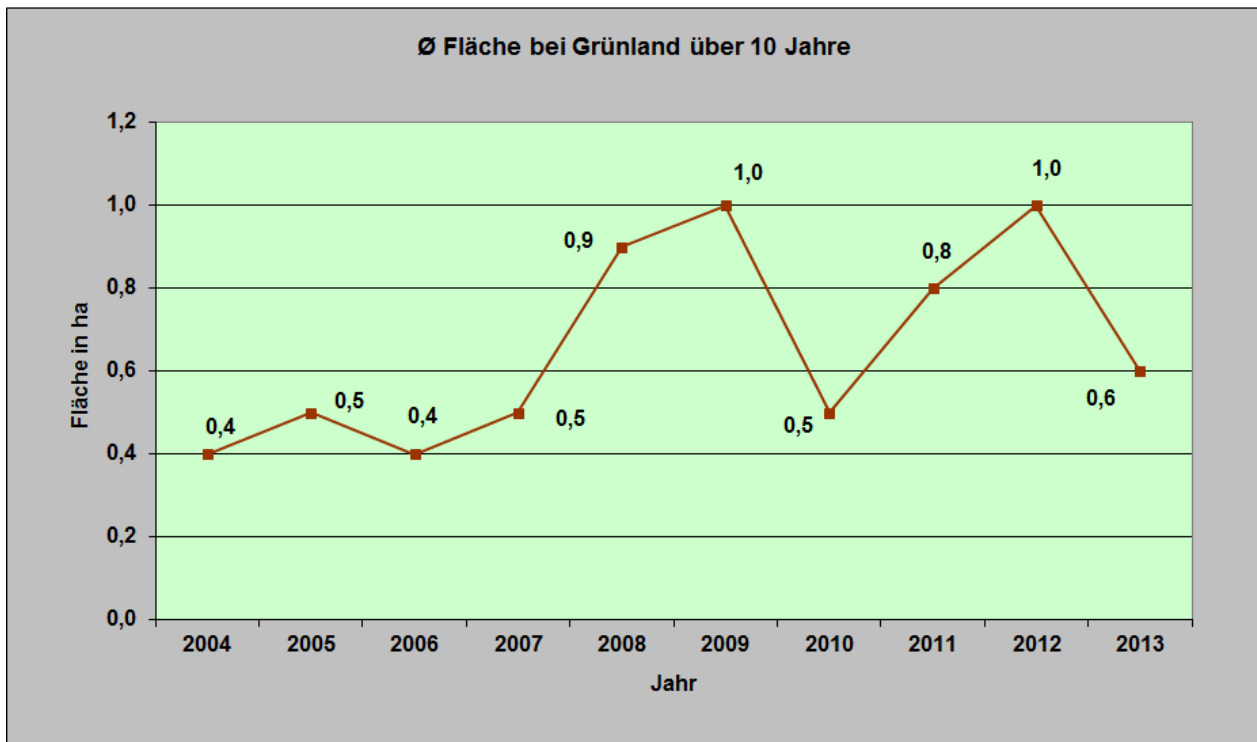


Abb.: durchschnittliche Fläche

Die vorstehenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* fiel von 82 im Vorjahr auf 52 im Jahr 2013.

Der Flächenumsatz und der Geldumsatz fielen ebenfalls stark; hingegen stieg der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche von 0,46 auf 0,53 €/m².

Bei der Auswertung kamen nur Kauffälle mit einer Fläche größer 1.000 m² bzw. mit einer Nutzung „ohne Gebäude und ohne Inventar“ zum Ansatz.

Die Grünlandzahlen lagen in den letzten 3 Jahren bei ca. 13. Eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

7.1.2.3 Forst

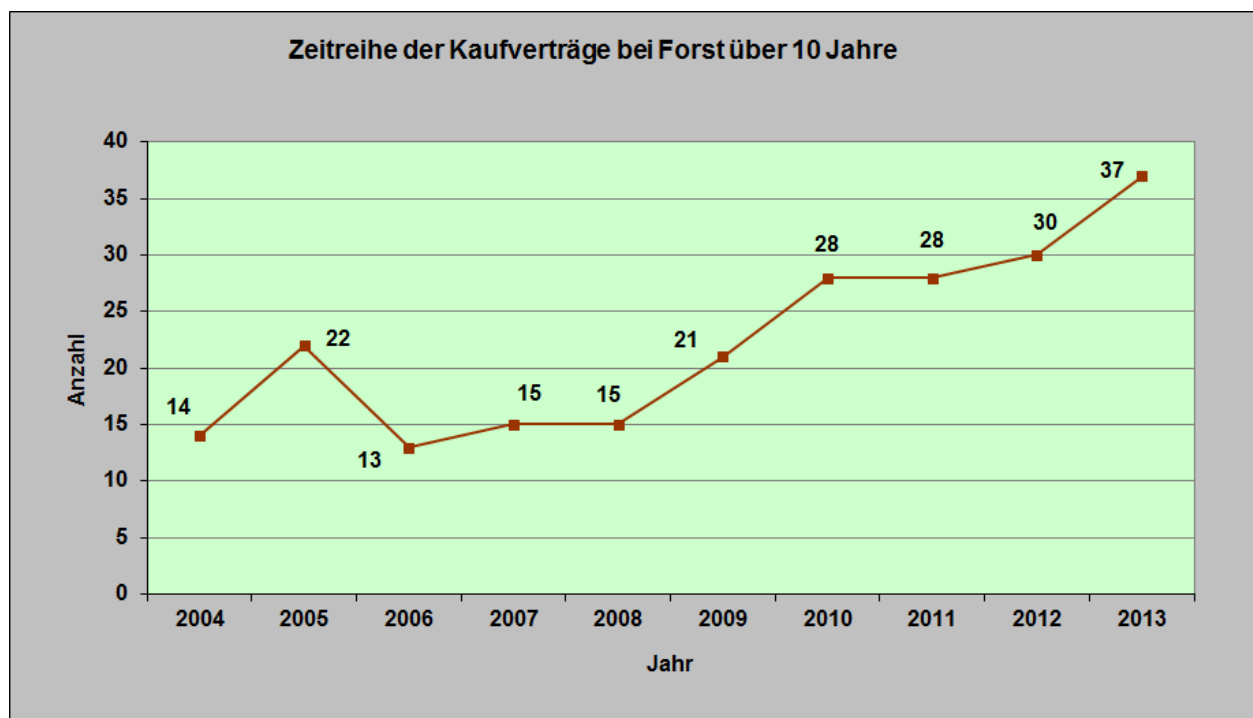


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

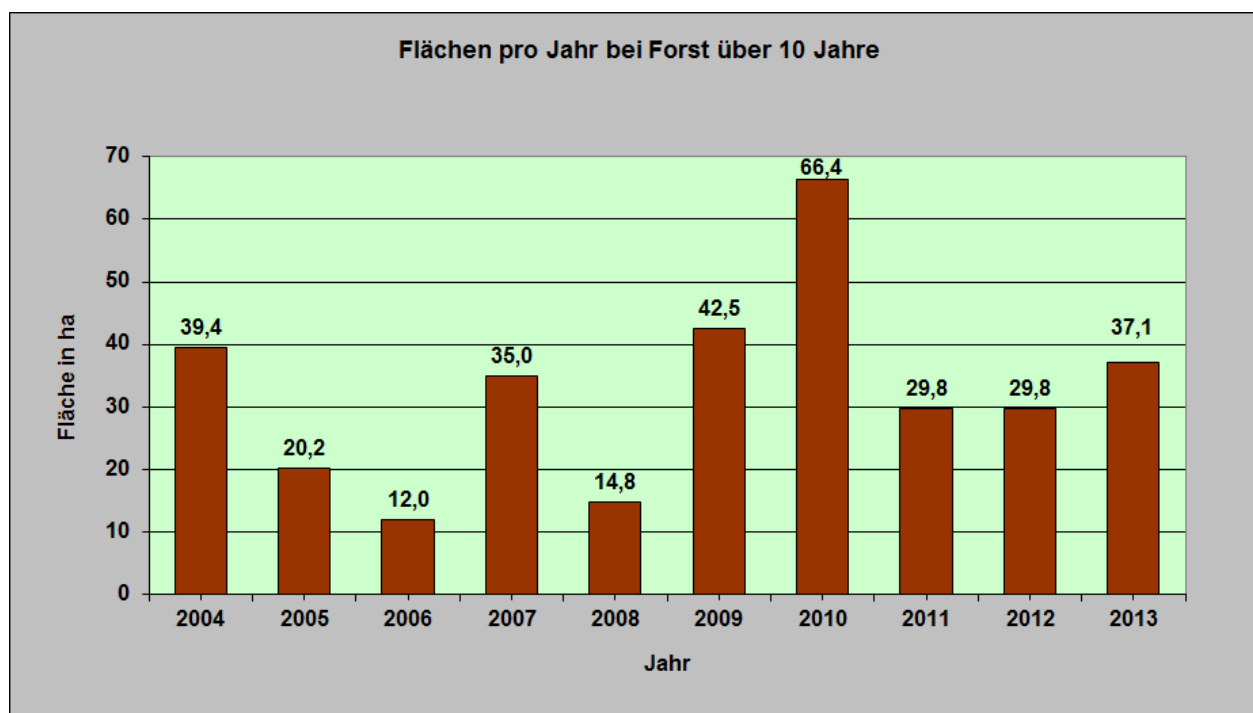


Abb.: Flächenumsätze

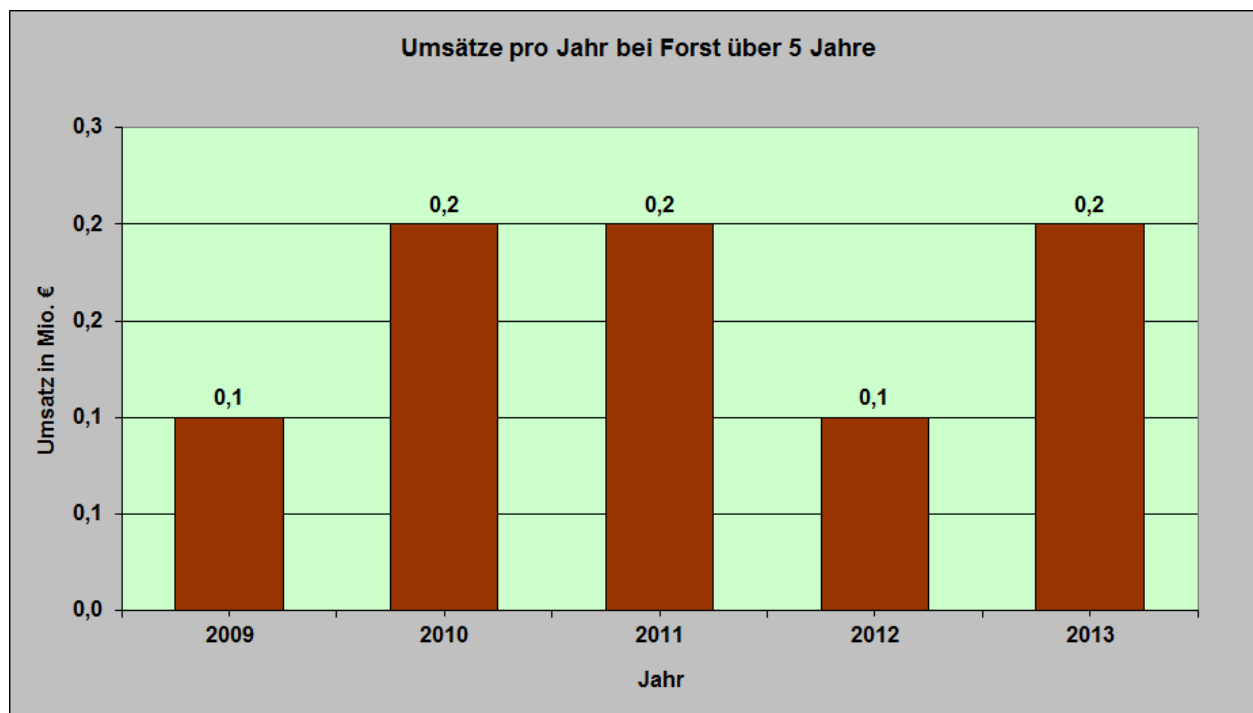


Abb.: Geldumsätze der letzten 5 Jahre

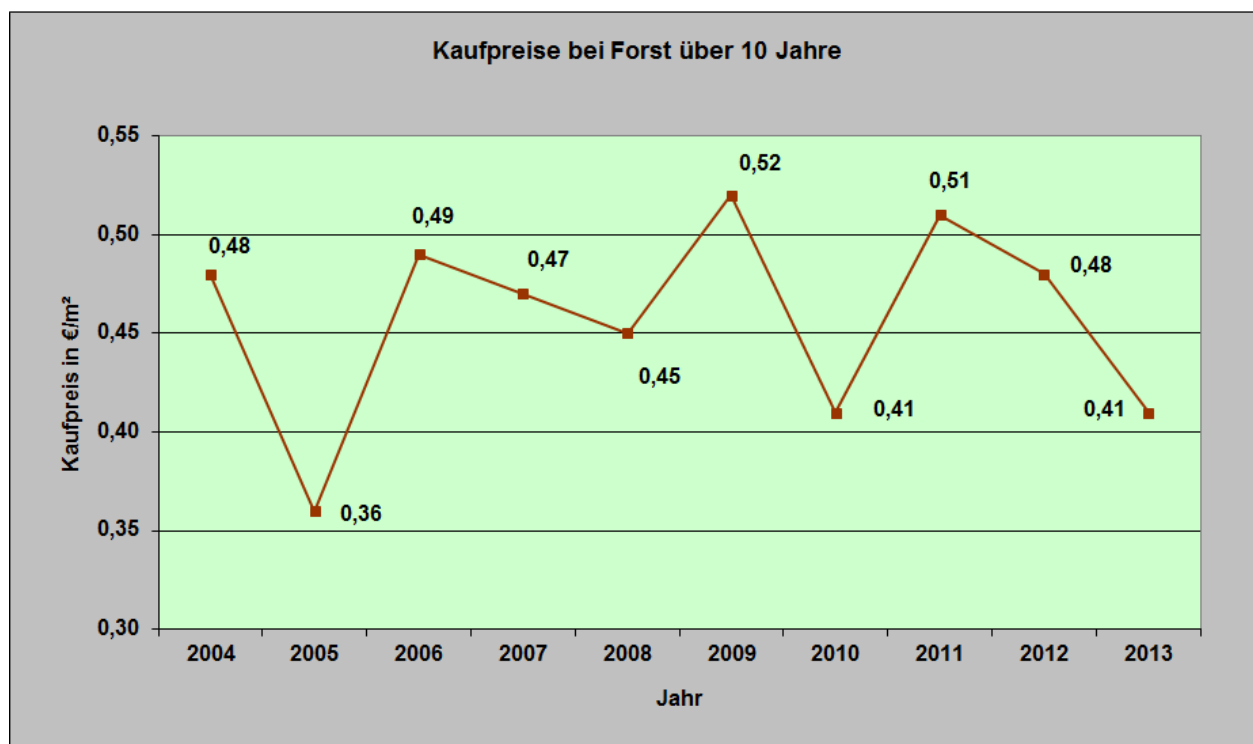


Abb.: Kaufpreise von Waldflächen mit Bestand

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

Aufgrund der geringen Anzahl von Waldflächen ohne Bestand beziehen sich die vorstehenden Auswertungen nur auf Verkäufe von Grund und Boden **mit** Bestand, mit Flächen größer 500 m²

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen stieg in den letzten 5 Jahren an – von 21 Verträgen 2009 auf 37 Verträge 2013.

Der Flächenumsatz hingegen unterlag Schwankungen von rd. 42 bis rd. 37 ha; der Geldumsatz lag zwischen 0,1 und 0,2 Mio. €.

Mit Ausnahme vom Jahr 2010 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche zwischen 0,52 und 0,41 €/m².

7.1.3 Sonstige Flächen

Der Bereich der *Sonstigen Flächen* untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Flächen der land-und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen
- Gärten im Außenbereich
- Unland, Ödland

7.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Flächen der Land- und Forstwirtschaft *mit außeragrarischer Nutzung* sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, sich 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.

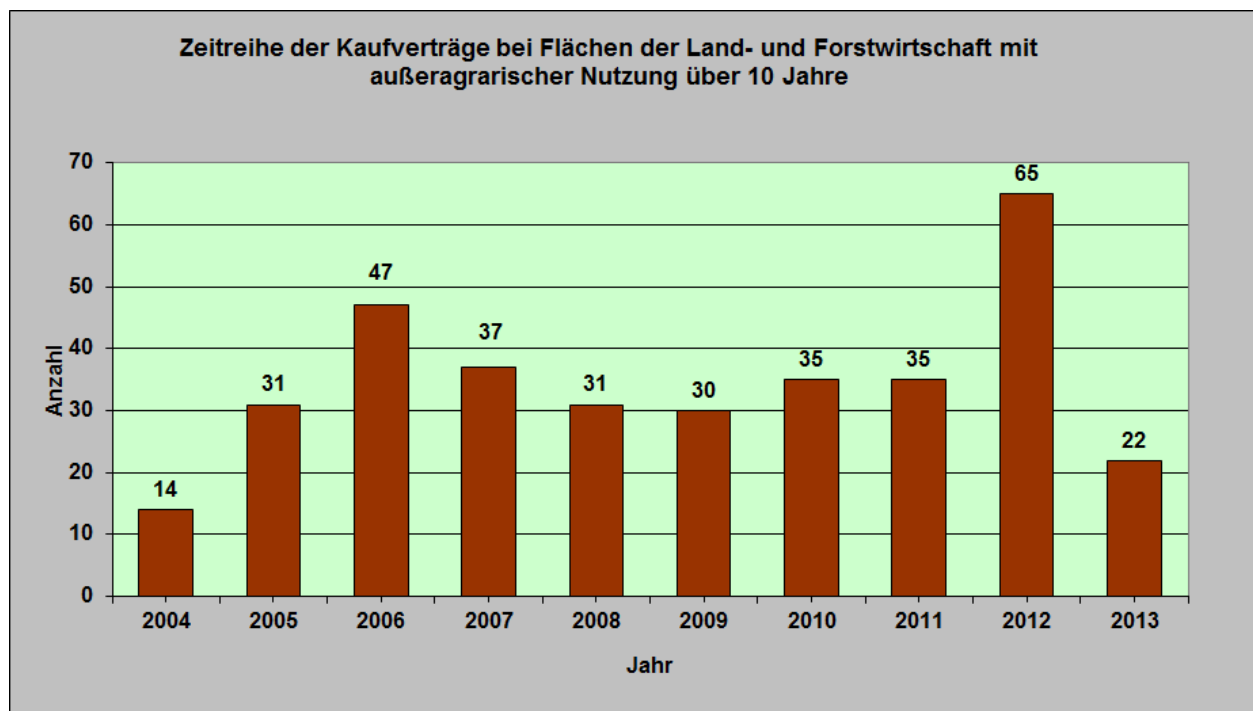


Abb.: Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge

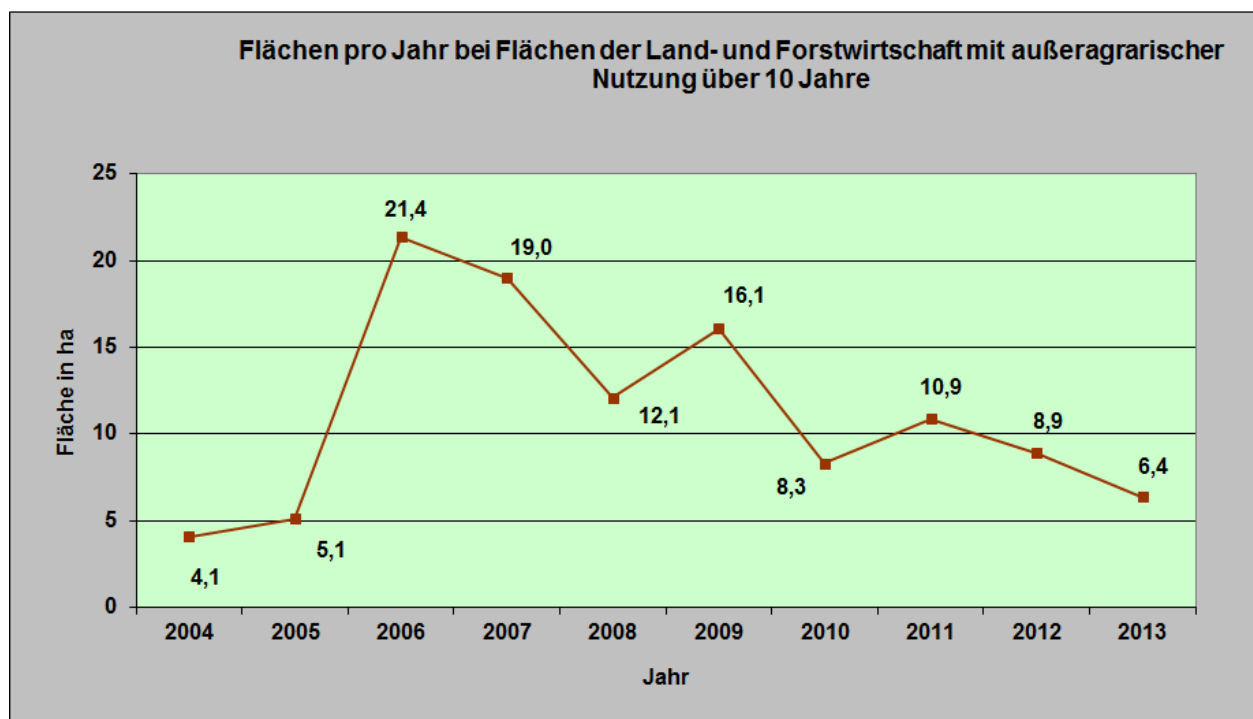


Abb.: Flächenumsätze

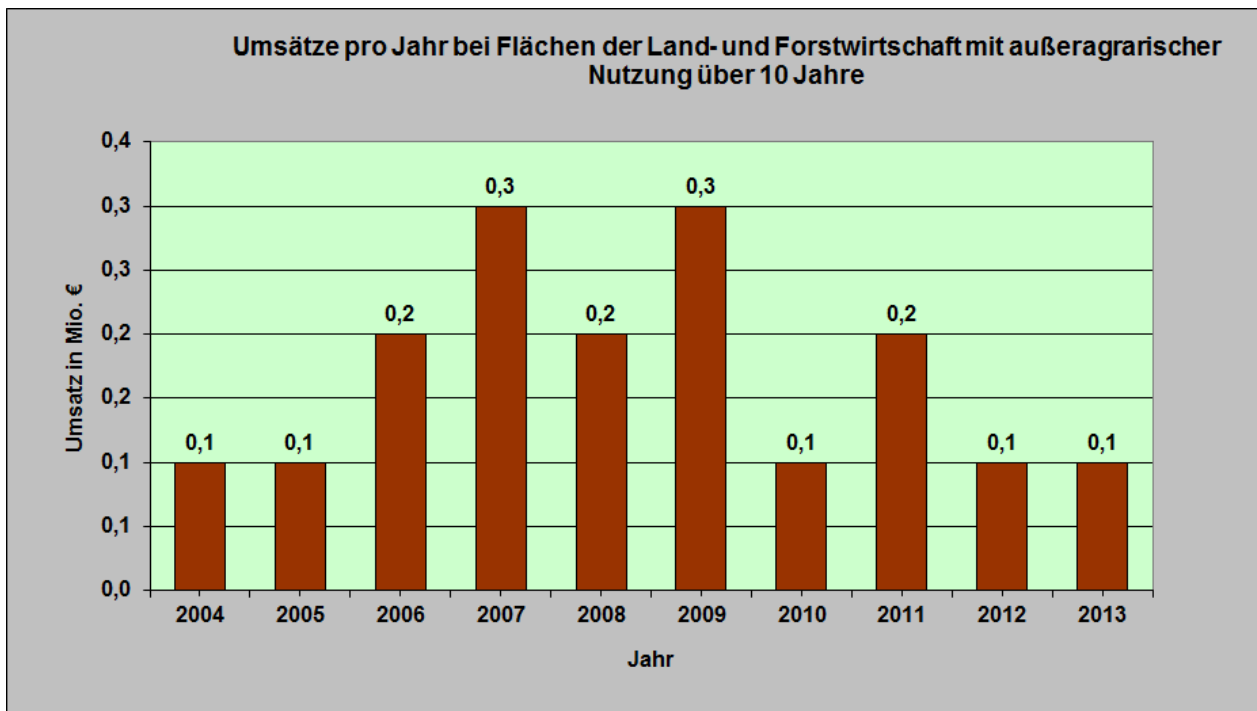


Abb.: Geldumsätze

Die Anzahl der Kaufverträge dieser Flächen stieg in den letzten 5 Jahren an – von 21 Verträgen 2009 auf 37 Verträge 2013.

Der Flächenumsatz unterlag in den letzten 5 Jahren starken Schwankungen und sank von ca. 9 ha 2011 auf ca. 6 ha; der Geldumsatz blieb konstant bei 0,1 Mio. €.

Dieser Auswertung liegen Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 200 m² zu Grunde.

7.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen. Diese Flächen sind i.d.R. dem privaten Gewinnstreben entzogen.

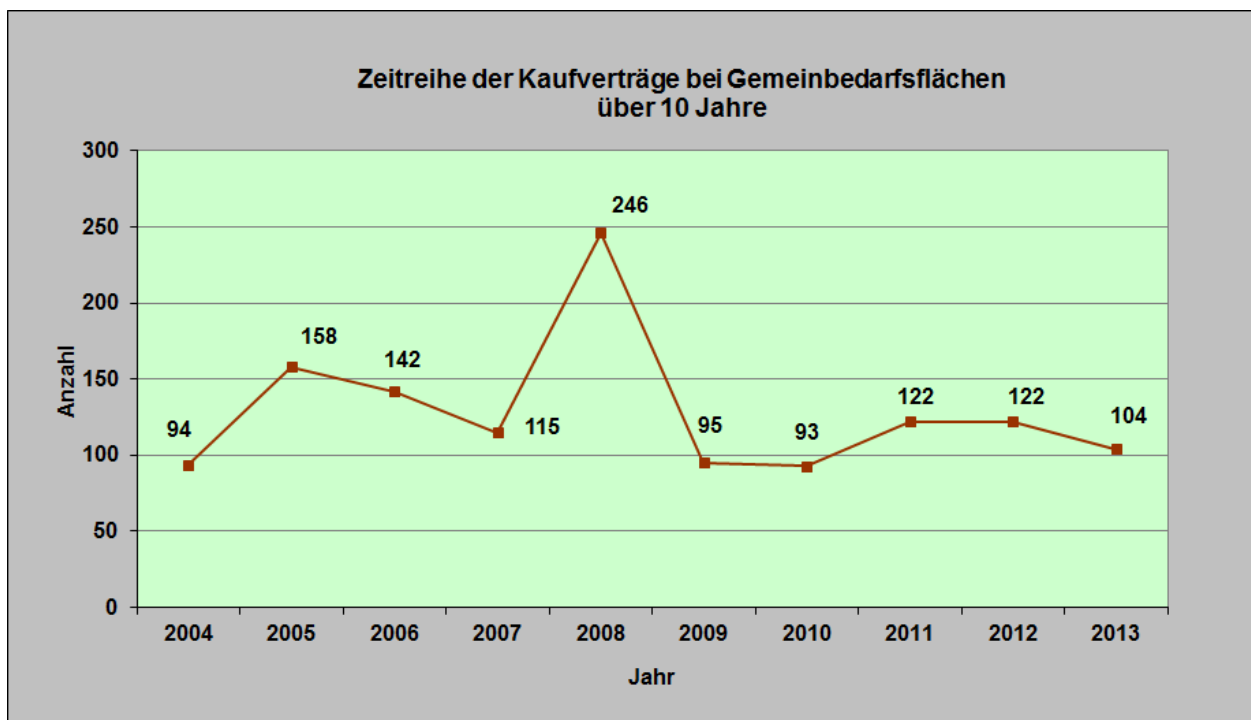


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

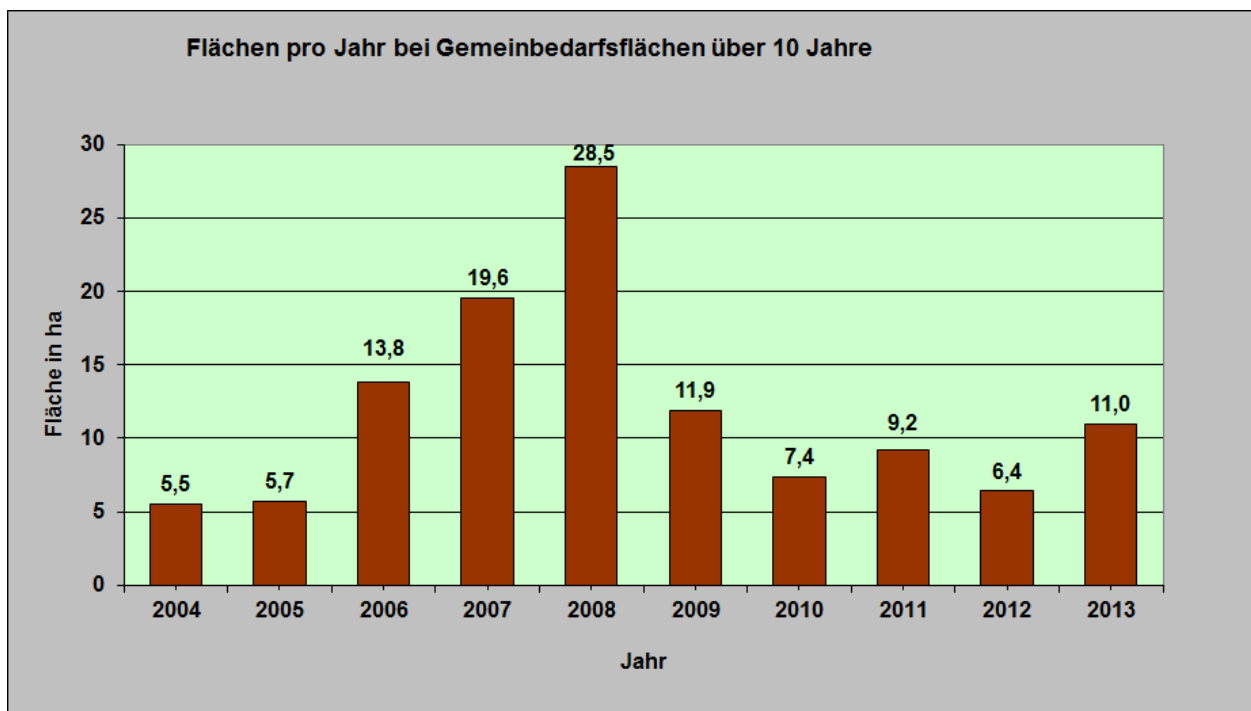


Abb.: Flächenumsätze

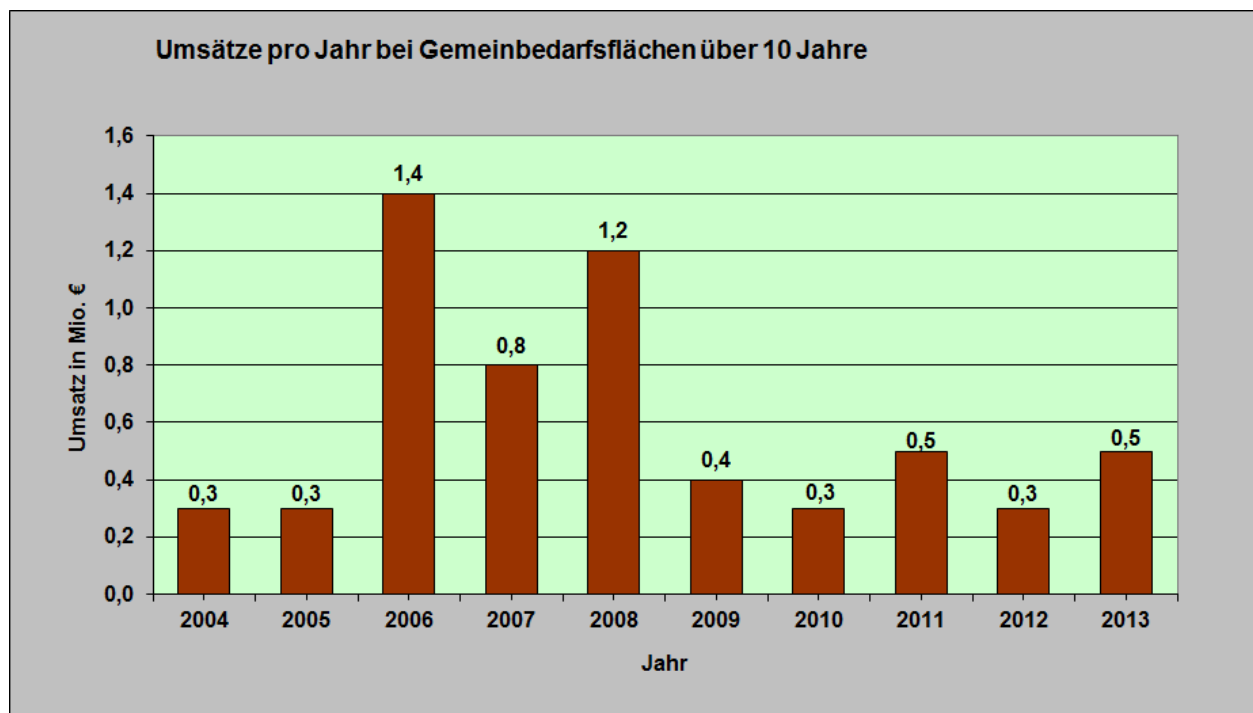


Abb.: Geldumsätze

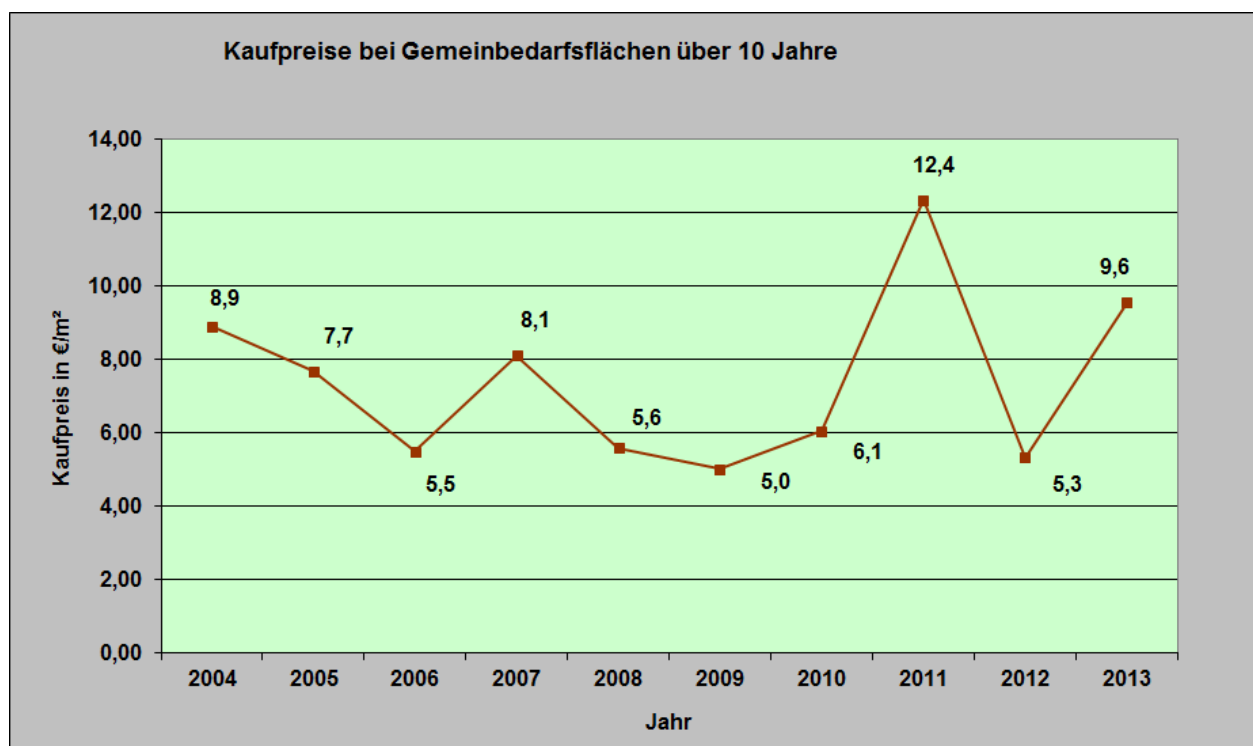


Abb.: Kaufpreise

Um einen umfassenden Markt darstellen zu können, erfolgte hier die Ableitung für alle Objektarten (baureifes Land, werdendes Bauland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft) und alle Arten von Gemeinbedarfsflächen (zukünftigen, bleibenden oder ehemaligen) ohne Flächeneinschränkungen.

Die Anzahl der Kaufverträge ging von 122 in den Jahren 2011 und 2012 zurück auf 104 im Jahr 2013.

In den letzten 3 Jahren schwankten die Preise pro m² sowie die Geldumsätze und Gesamtkaufpreise.

7.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Die Auswertung für *Gärten im Außenbereich* erfolgte für Grundstücke „mit bzw. ohne Gartenhaus“ sowie ohne Flächeneinschränkungen. Bei diesen Gärten handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, Grundstücke ohne Planungsrecht.

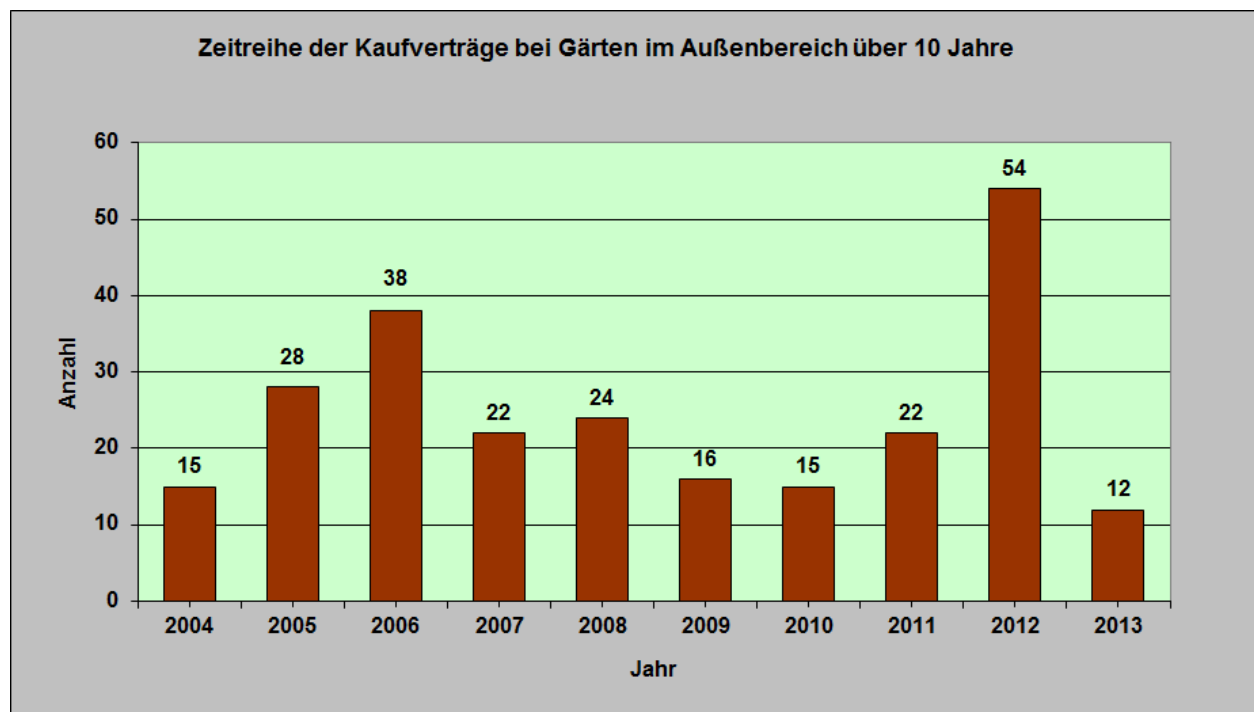


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

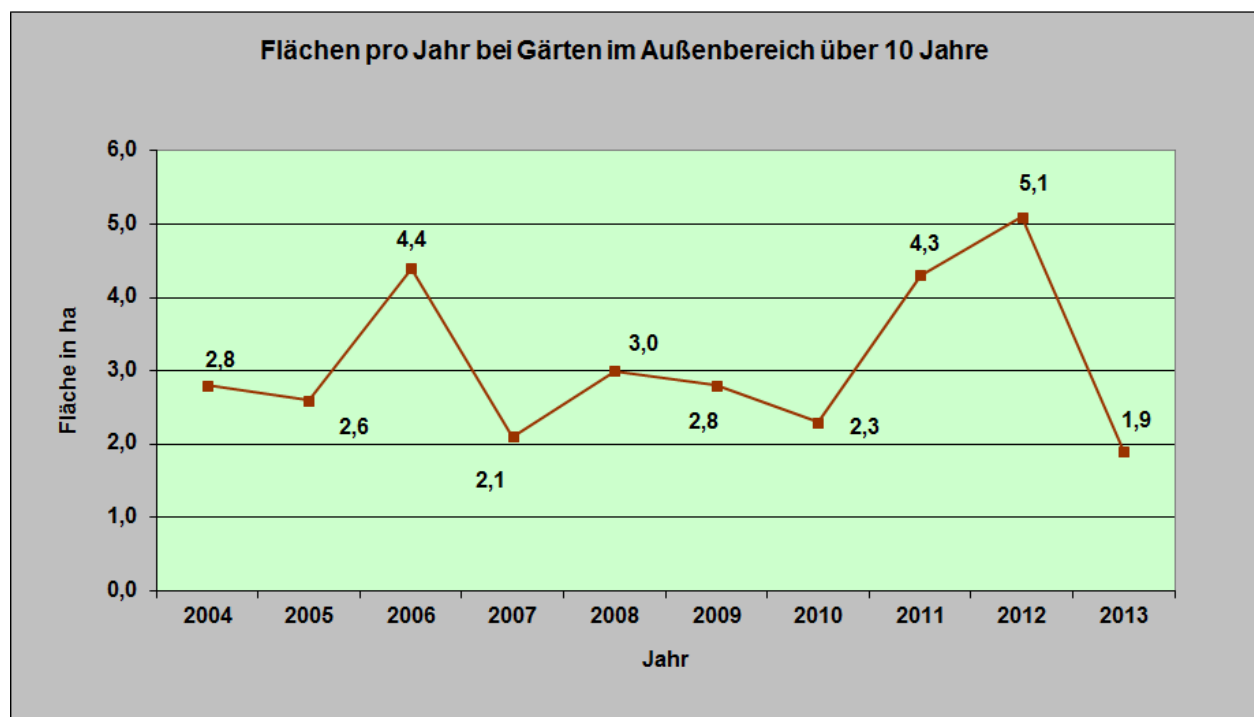


Abb.: Flächenumsätze

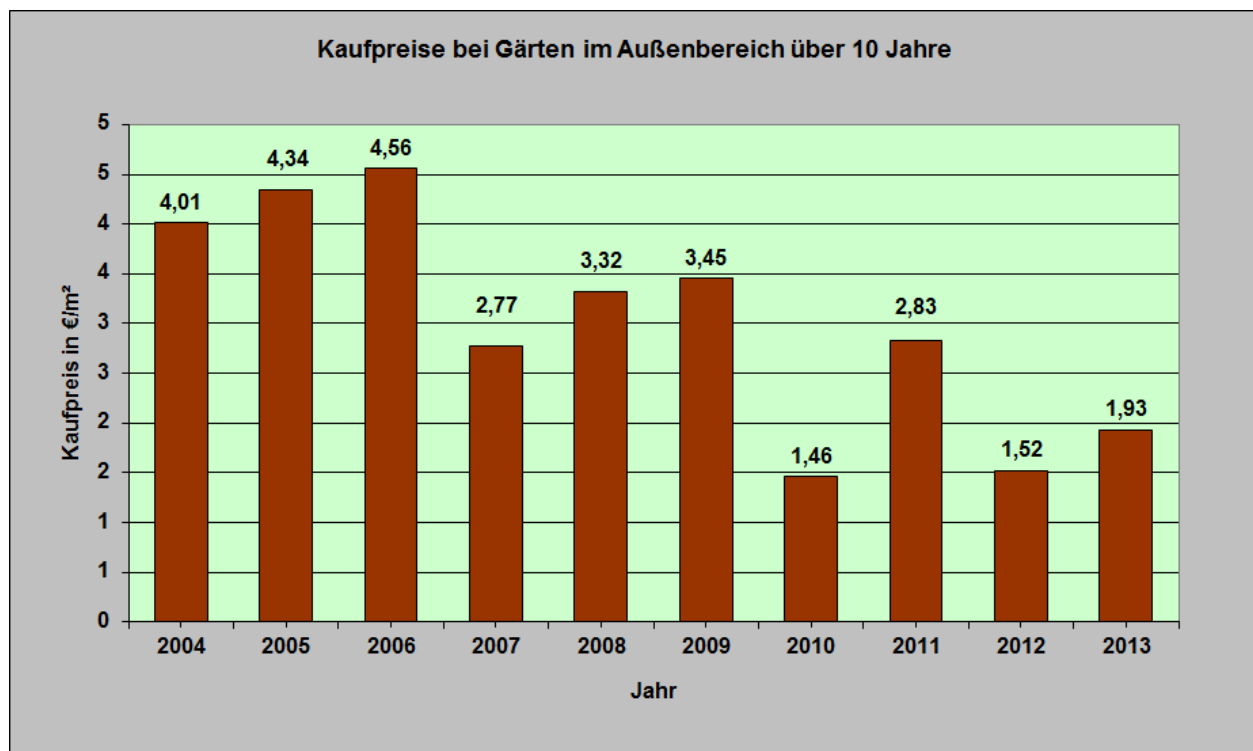


Abb.: Kaufpreise in €/m²

Ein Anstieg der Kaufpreise pro m² kann von 2011 an bis zum Berichtsjahr verzeichnet werden.

7.1.3.4 Unland

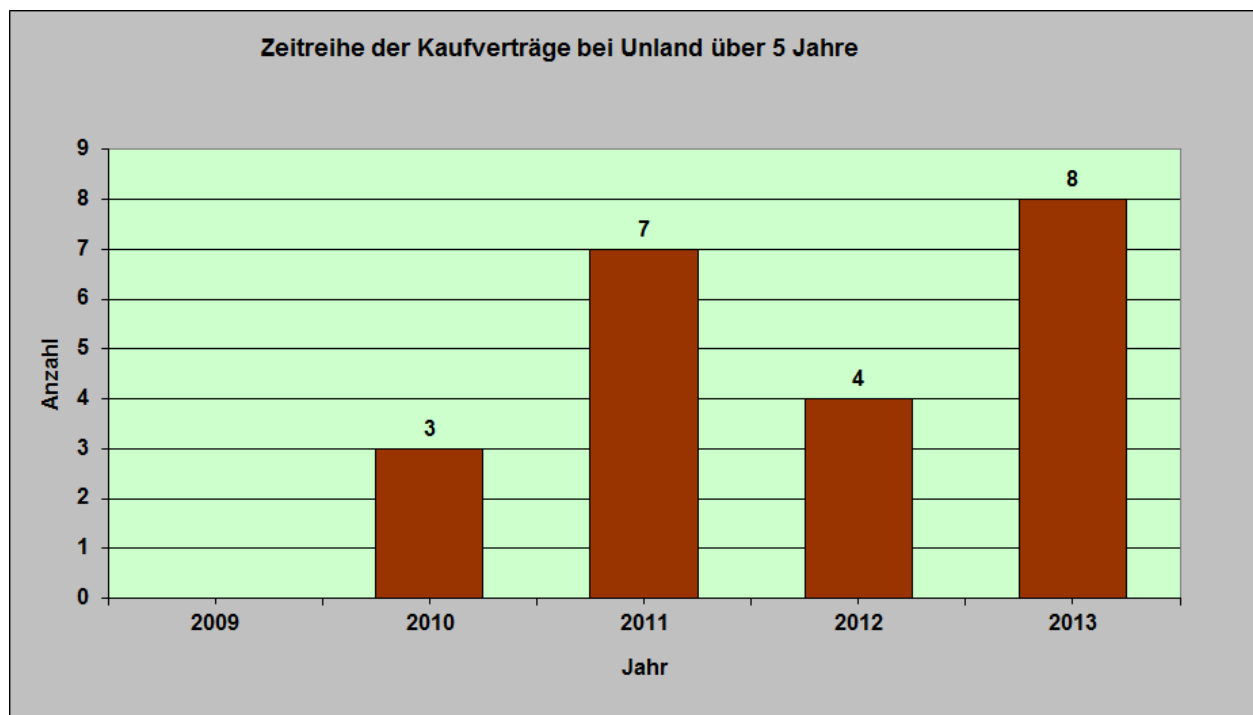


Abb.: Anzahl Kaufverträge

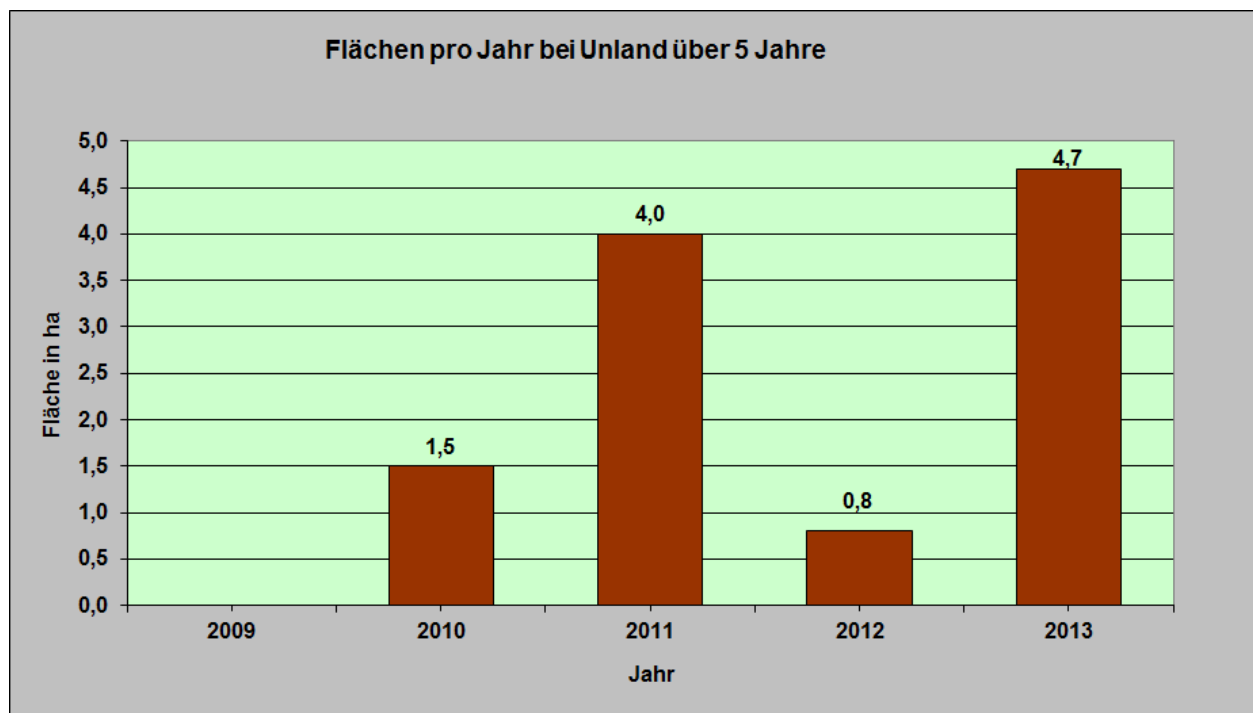


Abb.: Flächenumsätze

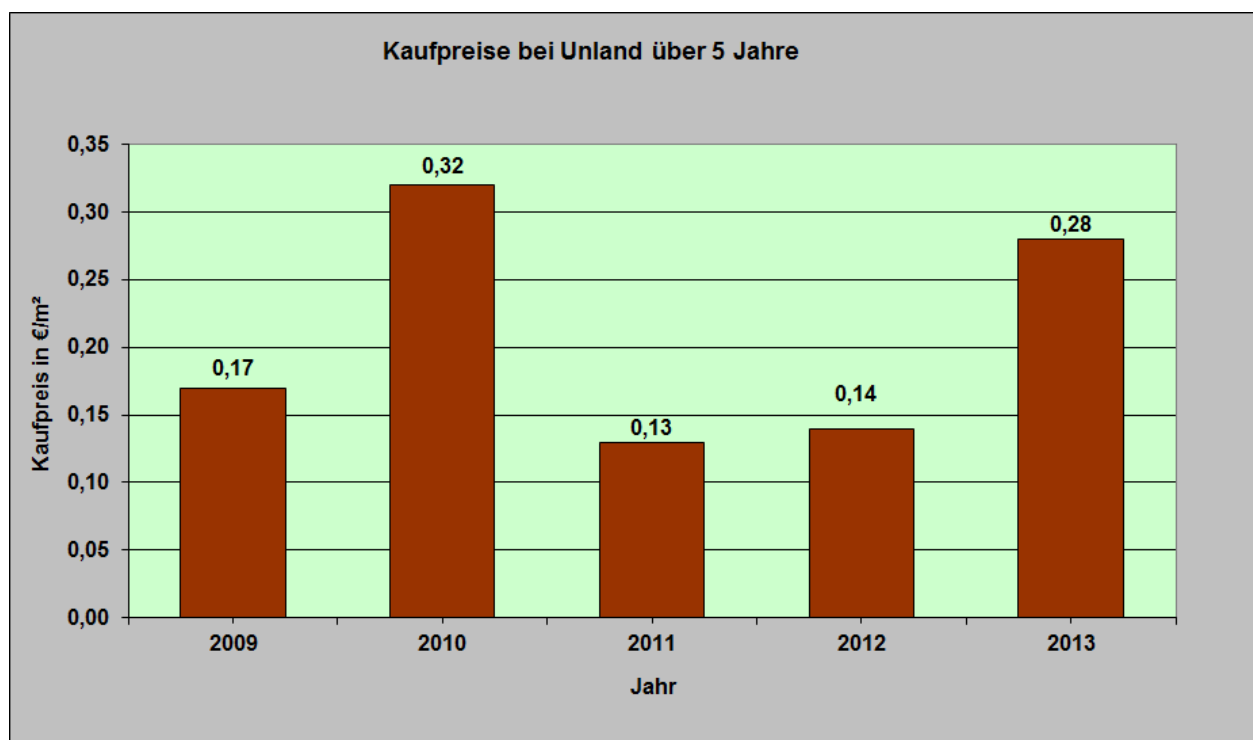


Abb.: Kaufpreise in €/m²

Die durchschnittlichen Kaufpreise bei *Unland* liegen in den letzten 2 Jahren zwischen 0,14 und 0,28 €/m².

Die Auswertung für diesen Teilmarkt erfolgte für Flächen der Nutzungsarten *Geringst- und Unland*, einschließlich von Arrondierungsflächen und ohne Flächenbeschränkungen.

7.2 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- Sonstige (keine Auswertung)

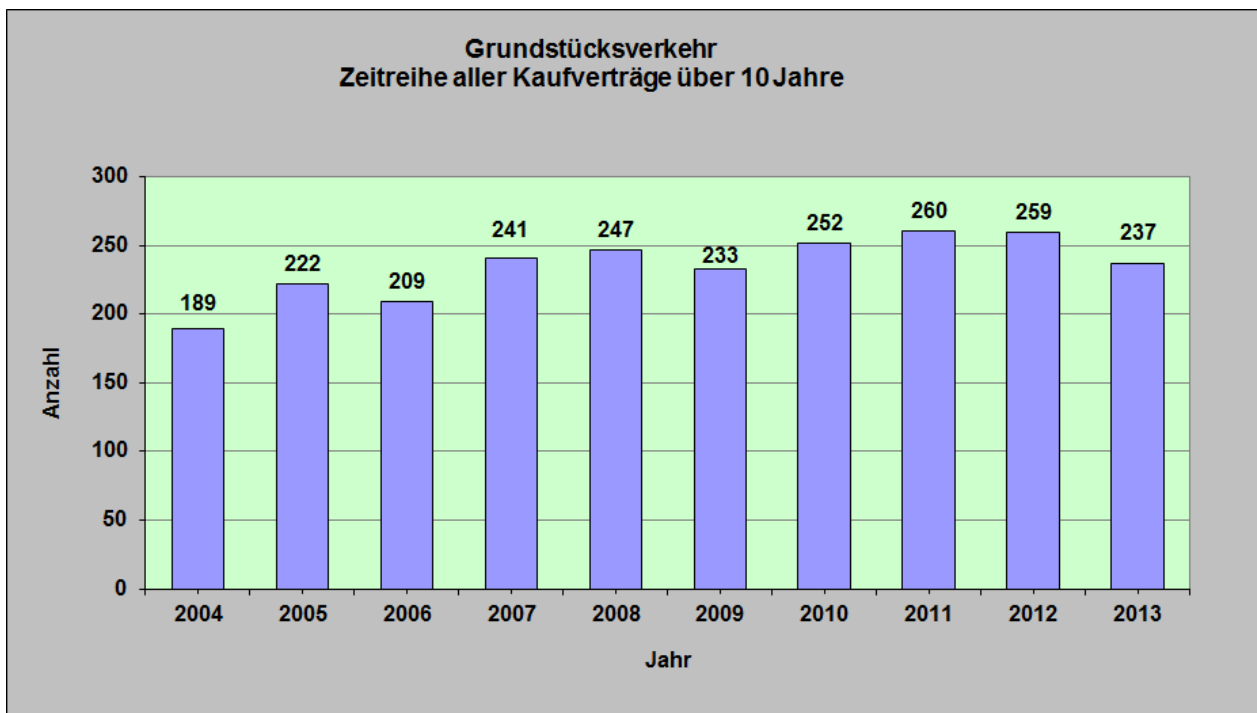


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

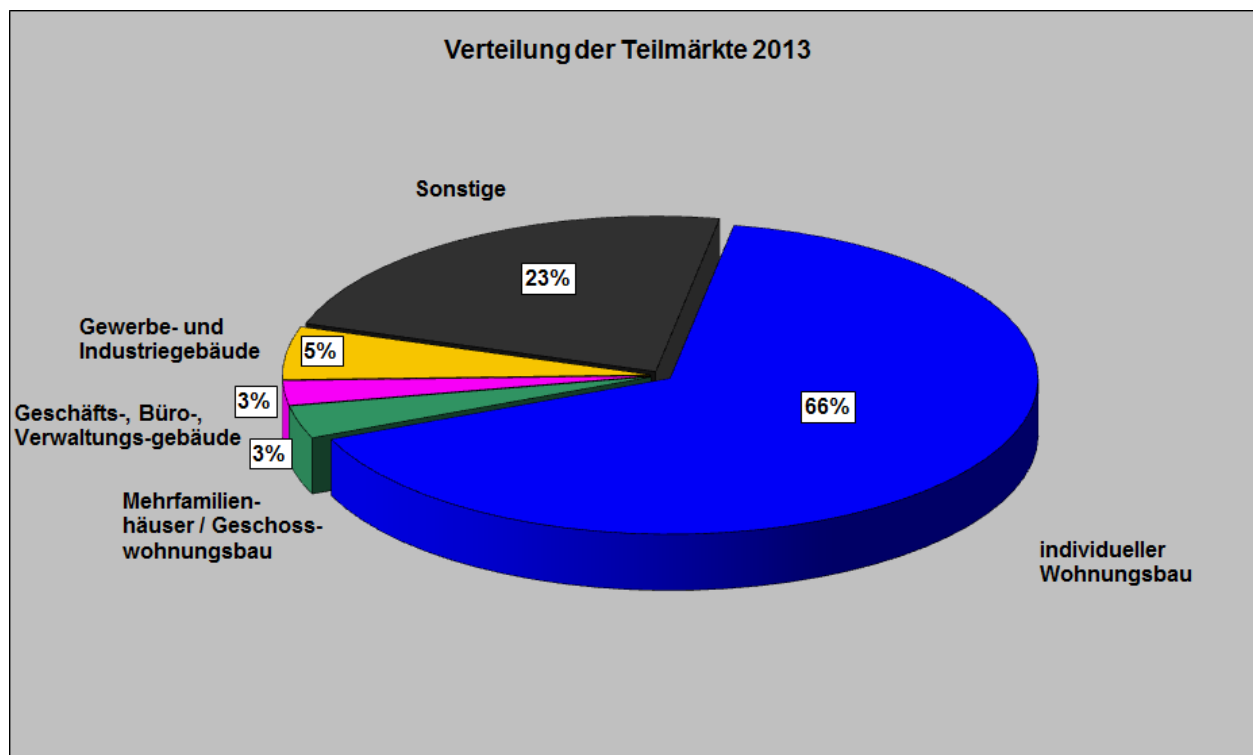


Abb.: Verteilung der Anzahl auf die verschiedenen Teilmärkte

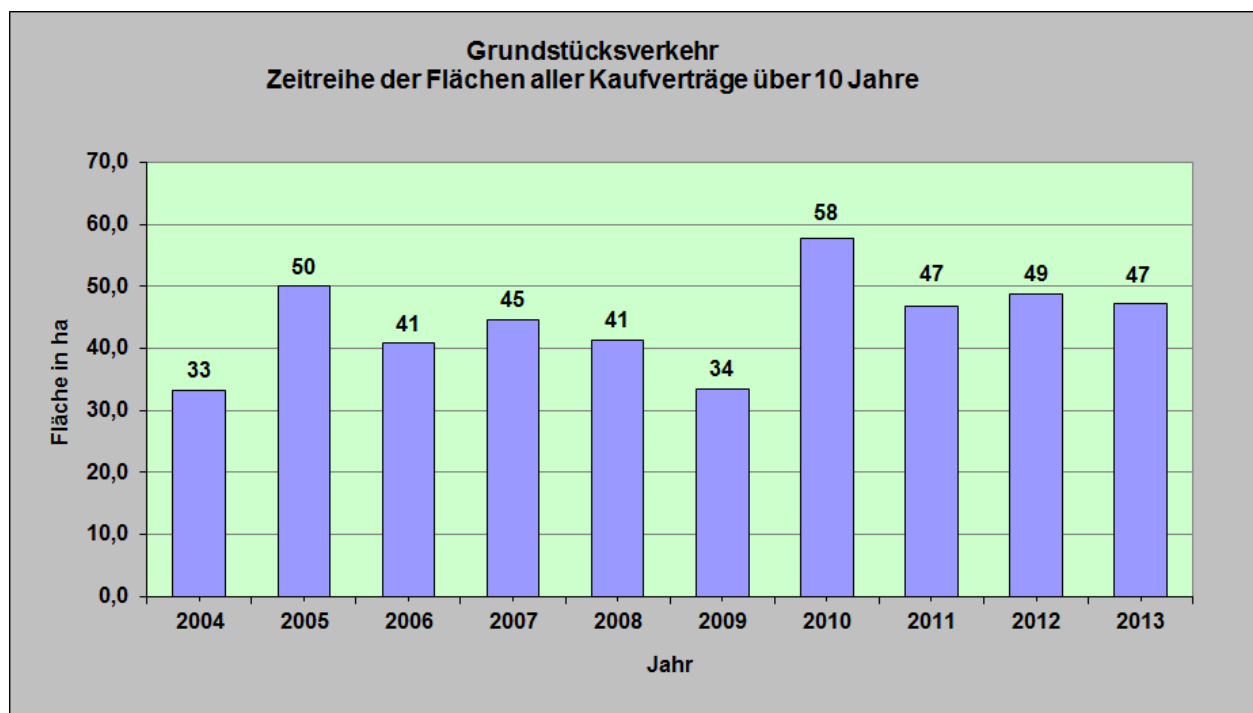


Abb.: Flächenumsätze

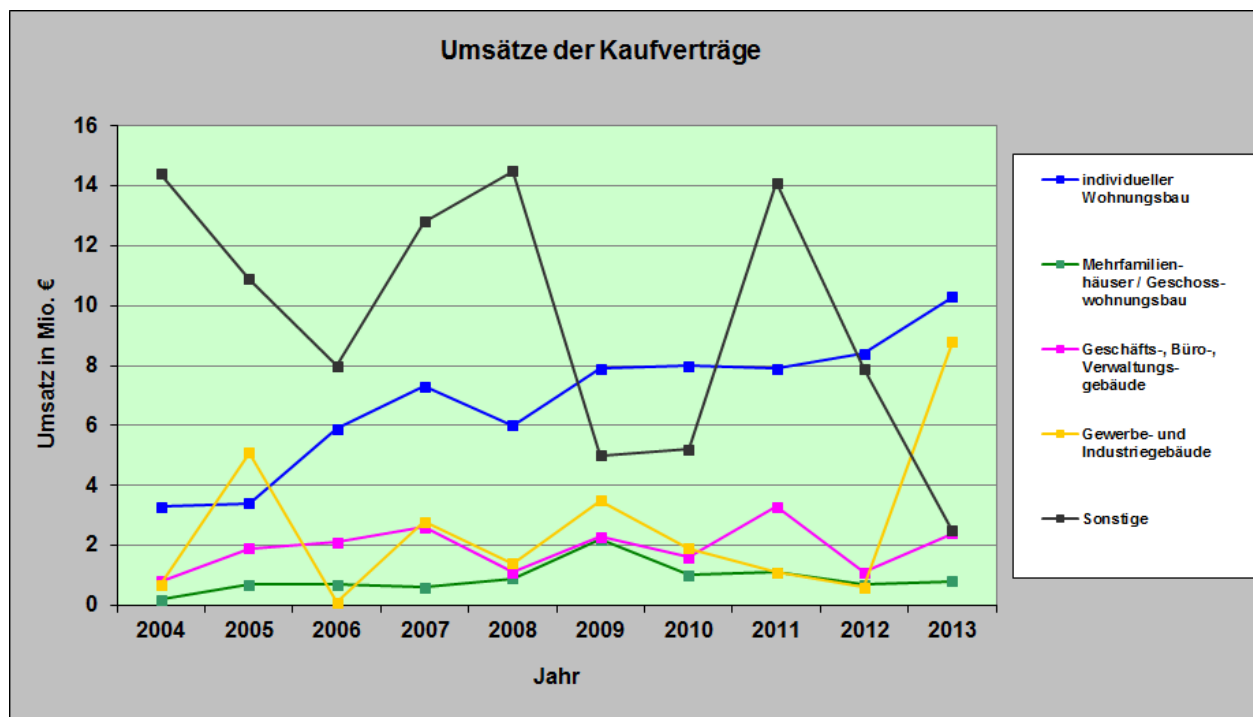


Abb.: Geldumsätze der Teilmärkte

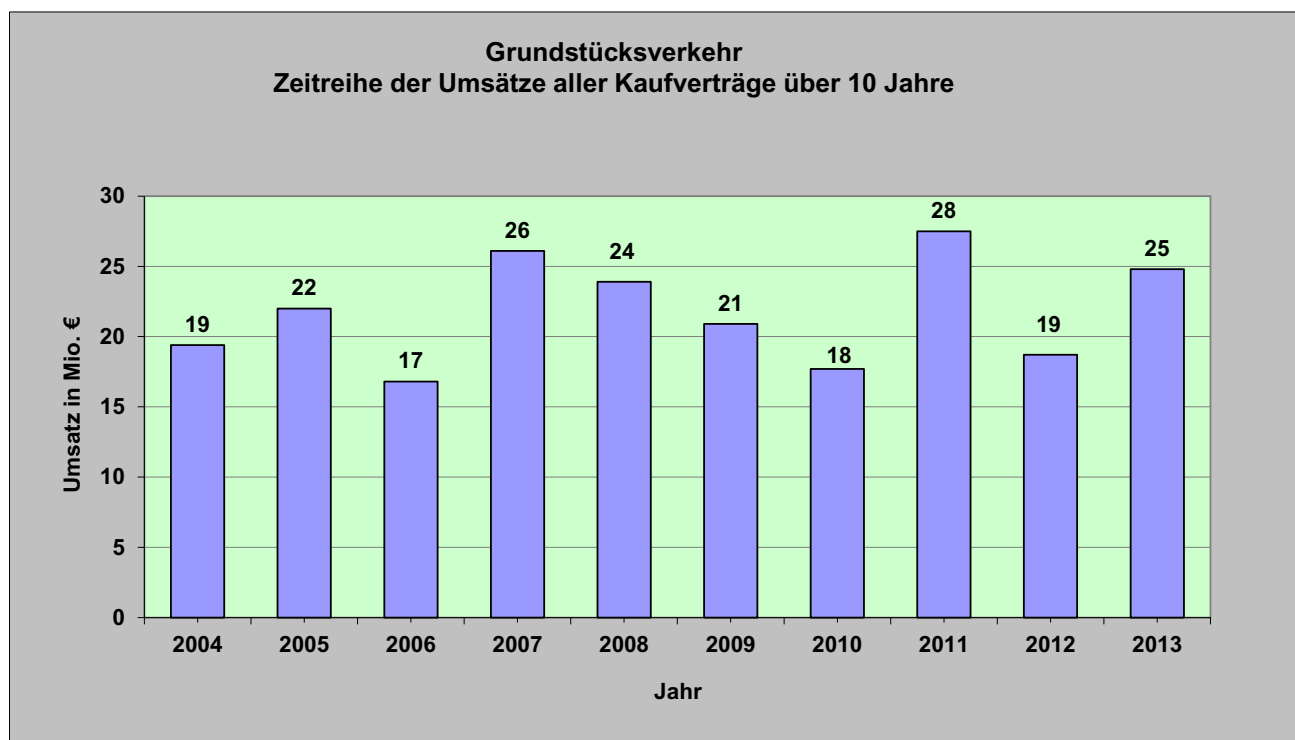


Abb.: Geldumsätze

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei wird die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte dargestellt.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt *Bebaute Grundstücke*, die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignet, bedingt geeignet, nicht geeignet), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes bzw. ohne Flächengrößenbeschränkungen.

Kauffälle in diesem Teilmarkt (dieser und die nachfolgenden Abschnitte der Bebauten Grundstücke) wurden nach dem Planungsrecht (Typ der baulichen Nutzung), nicht nach den Gebäudebezeichnungen an sich selektiert.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der *bebauten Grundstücke* wird durch den Teilmarkt *individueller Wohnungsbau* dominiert.

Insgesamt ging die Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken von 260 auf 237 zurück, beim individuellen Wohnungsbau stiegen diese jedoch stetiger an - von 119 (2011) bis 156 (2013).

Große Schwankungen sind beim Geldumsatz ersichtlich, ein stetiger Anstieg der Preise jedoch beim individuellen Wohnungsbau (von 7,9 Mio. € 2011 bis 10,3 Mio. € 2013).

Der Flächenumsatz ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen (von 48,8 auf 47,2 ha). Besonders deutlich ist die Zunahme bei den Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäuden sowie Gewerbe- und Industriegebäuden zu verzeichnen, eine deutliche Abnahme hingegen bei den *Sonstigen Grundstücken*.

7.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (letzten 2 Jahre)
- Baujahre ab 1990, ohne Neubauten
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

7.2.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	4	2.454	134.682
2005	5	1.273	136.333
2006	9	1.202	139.500
2007	10	886	128.511
2008	7	598	134.333
2009	11	822	147.556
2010	12	638	143.257
2011	15	873	154.357
2012	5	929	198.500
2013	12	705	163.725

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	6	589	78.578
2005	4	1.982	86.250
2006	4	804	118.625
2007	12	1.369	82.000
2008	12	778	85.000
2009	12	636	95.920
2010	23	1.598	73.429
2011	21	972	66.375
2012	35	696	81.870
2013	39	776	81.541

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	16	867	66.750
2005	22	1.045	65.410
2006	53	877	61.125
2007	56	1.335	54.721
2008	42	1.296	53.346
2009	38	1.244	65.500
2010	49	2.452	62.156
2011	34	2.781	62.530
2012	51	1.418	48.409
2013	29	1.121	52.167

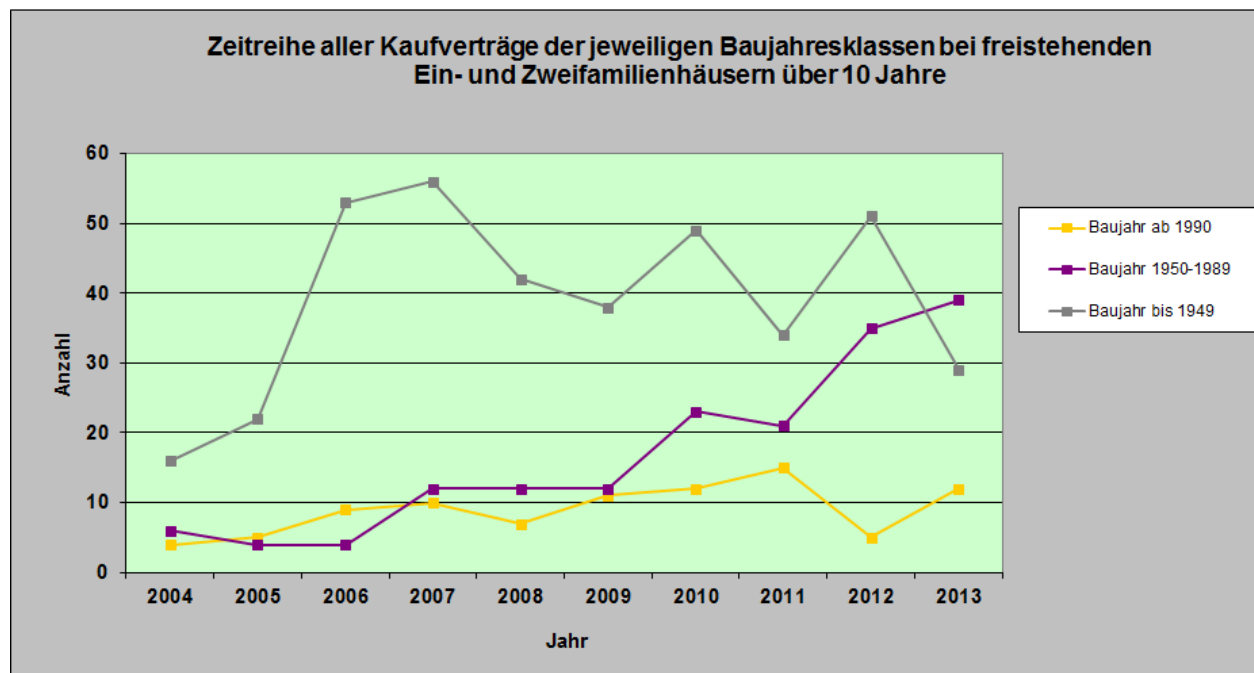


Abb.: Anzahl Kaufpreise

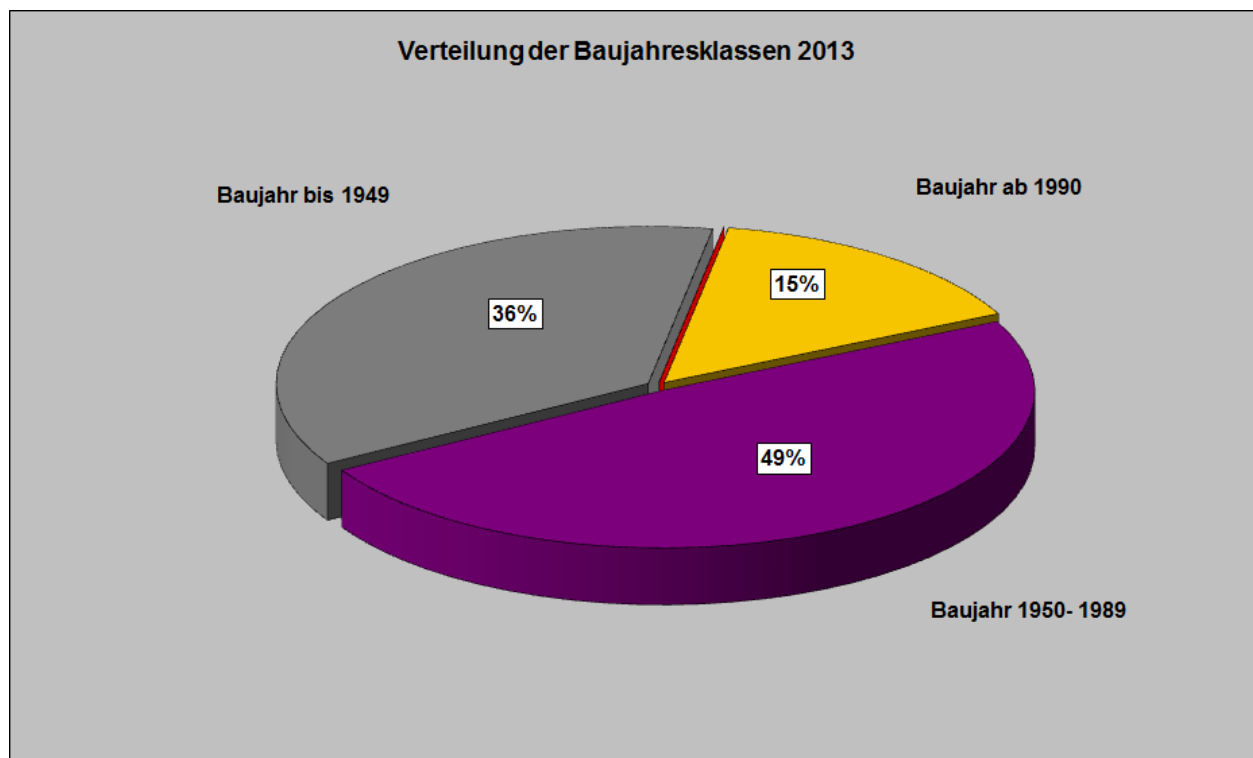


Abb.: Verteilung der Kaufverträge nach Baujahresklassen

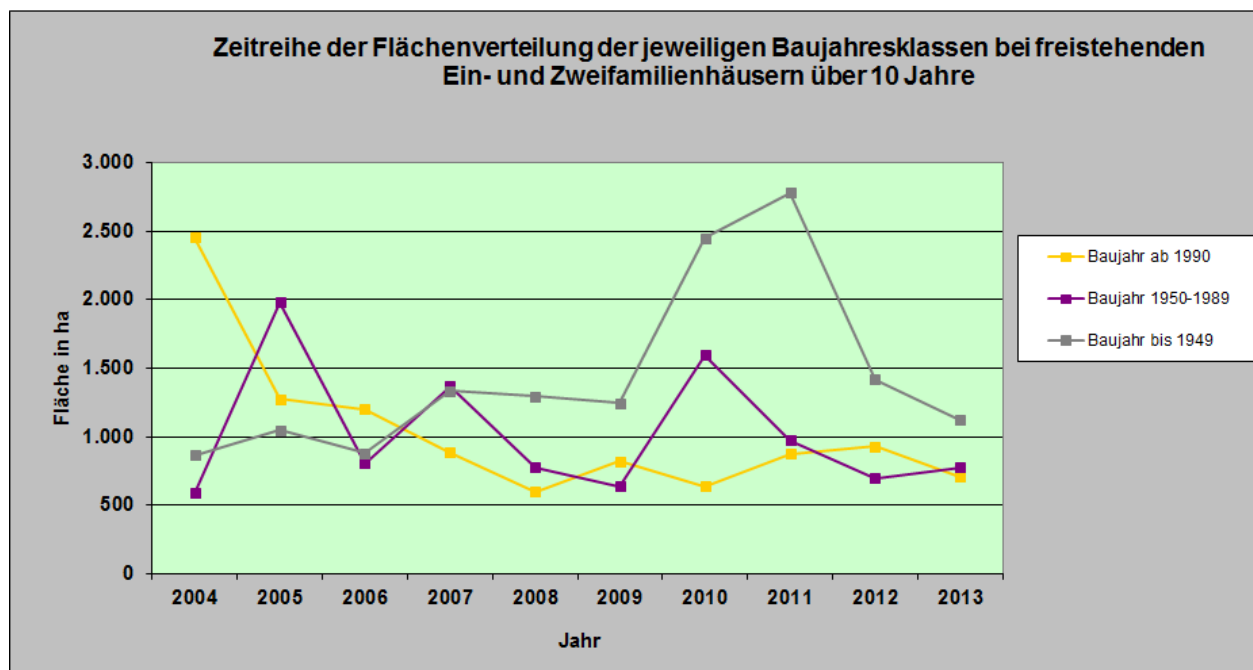


Abb.: Verteilung der Flächen nach Baujahresklassen

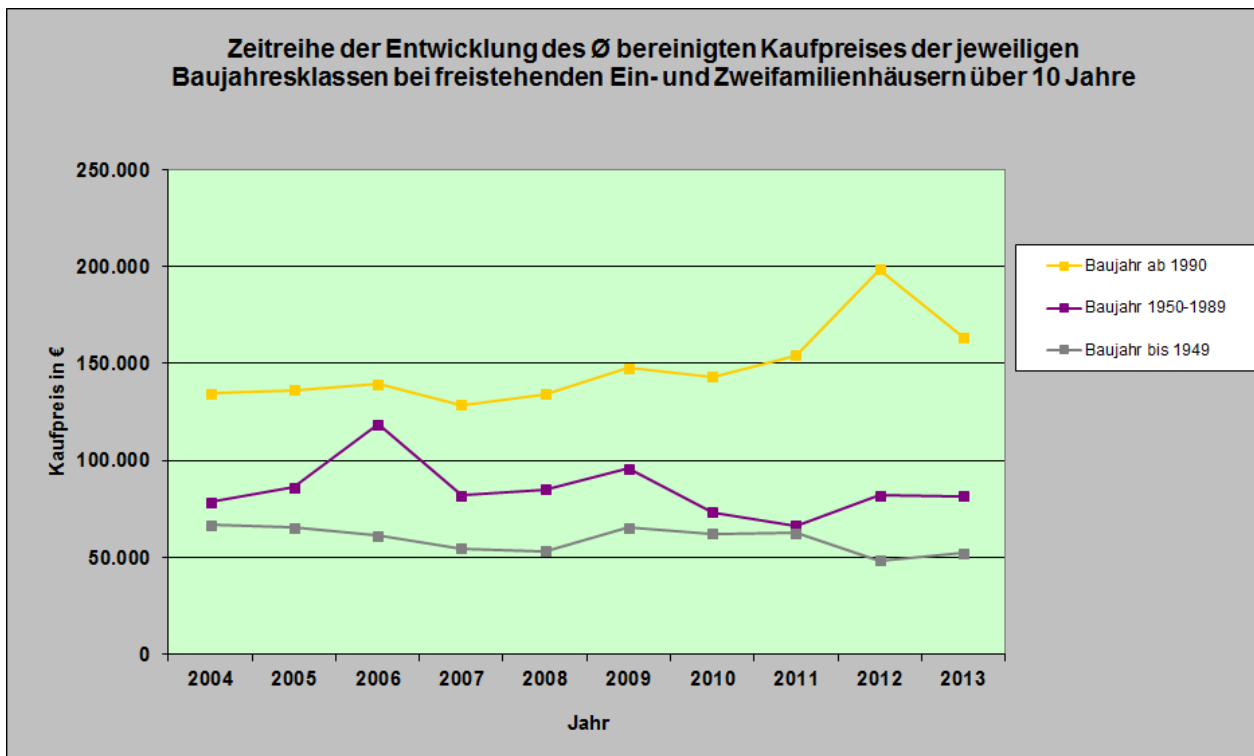


Abb.: Ø Kaufpreise

In den vorstehenden Tabellen des Teilmarktes *freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser* wurden zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Kaufpreise sowie die Größen der Flächen ausgewiesen.

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Zur Darstellung dieses Teilmarktes wurden Kaufobjekte mit Kaufpreisen über 10.000 €, unbeachtet des Sanierungszustandes der Kaufobjekte, mit erschließungsbeitragsfreien Grundstücken deren Größe größer 100 m² ist, herangezogen.

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.

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklasse *Baujahre 1950 bis 1989* in den letzten 2 Jahren bei steigender Anzahl der Kaufverträge einen leichten Rückgang auf.

Bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* steigen die Kaufpreise zum Berichtsjahr bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge an.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen im Teilmarkt *Neubauten* ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.2.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	11	285	16.190
2005			
2006	6	688	19.600
2007	10	726	22.630
2008	11	1.202	9.558
2009	10	506	17.500
2010	8	498	21.643
2011	9	326	12.238
2012	5	341	10.750
2013	6	562	8.200

In den vorstehenden Diagrammen und Tabellen werden die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen in den einzelnen Baujahresklassen im Teilmarkt *Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser* dargestellt.

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 100 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen sind für die Baujahresklassen *Neubauten, Baujahre ab 1990, ohne Neubauten und Baujahre 1950 bis 1989* sowie für das Jahr 2005 der *Baujahre bis 1949* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

Die Kaufpreise von *Doppel-, Reihen-, und Reihenendhäusern* weisen für die Baujahresklassen *Baujahre bis 1949* einen Rückgang von 2010 bis 2013 bei auch sinkender Anzahl der Kaufverträge auf.

7.2.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	5	0	21.378
2005	6	0	87.300
2006	10	1.058	51.714
2007	9	635	15.833
2008	7	801	73.300
2009	8	592	37.900
2010	10	2.472	24.042
2011	15	917	65.136
2012	10	843	13.480
2013	6	636	131.500

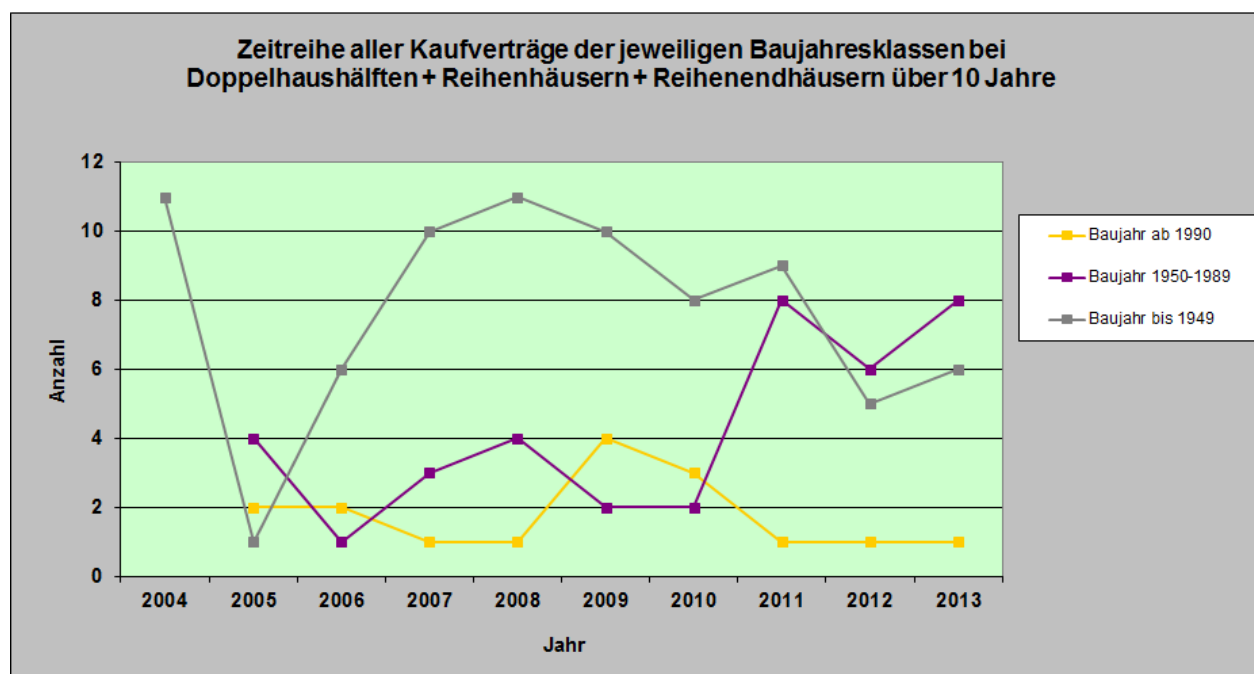


Abb.: Anzahl Kaufpreise, Entwicklung

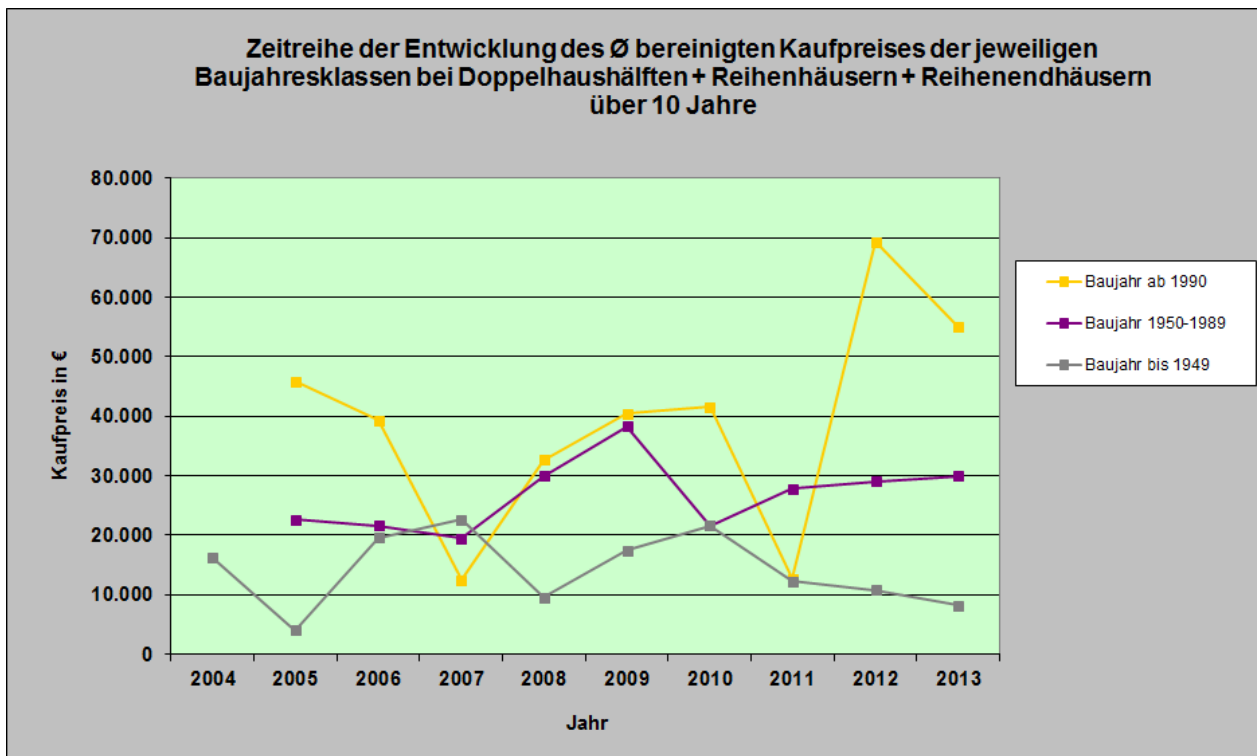


Abb.: Ø bereinigte Kaufpreise

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 500 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt sind für die Baujahresklassen *Neubauten*, *Baujahre ab 1990*, *ohne Neubauten* und *Baujahre 1950 bis 1989* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

Die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise im Teilmarkt der Baujahresklasse bis 1949 sanken in den letzten 3 Jahren ebenso wie die durchschnittlichen Grundstücksgrößen.

7.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	4	5.728	77.188
2005			
2006			
2007			
2008	6	1.741	37.875
2009	3	1.261	25.500
2010	3	515	81.000
2011	3	3.751	43.167
2012	6	1.259	59.625
2013			

Bei der Selektion von Kauffällen in diesem Teilmarkt wurden die Einkaufsmärkte ausgeschlossen.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist für die Baujahresklassen *Neubauten, Baujahre ab 1990, ohne Neubauten und Baujahre 1950 bis 1989, sonstige Baujahre, ohne Neubauten* sowie die Jahre 2005 bis 2007 und 2013 der *Baujahre bis 1949* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

Im Gegensatz zu anderen Teilmärkten bebauter Grundstücke unterliegt dieser Teilmarkt für *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* sehr großen Schwankungen im Zeitraum der letzten 5 Jahre.

7.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Dieser Markt wird geprägt von den *gewerblich genutzten Grundstücken*, der Teilmarkt *Industrie und Produktion* ist dazu verschwindet gering.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt die Baujahresklassen eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.2.4.1 Gewerbe

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Fläche	Ø bereinigter Kaufpreis
	Anzahl	m²	€
2004	7	4.059	102.500
2005	8	3.942	70.000
2006	2		
2007	3	6.978	530.000
2008	3	4.991	81.500
2009	4	4.827	131.000
2010	7	5.014	150.076
2011	8	5.009	63.400
2012	4	3.761	102.000
2013	4	14.132	1.020.000

Um einen repräsentativen Markt darzustellen, wurden bei der Auswertung alle Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei, frei nach BauGB bzw. tlw. pflichtig und einer Flächengröße von mindestens 1.000 m² sowie einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist für der Baujahresklasse *Neubauten* sowie für 2006 der *sonstige Baujahre, ohne Neubauten* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr konstant blieb. Die Gesamtkaufpreise weisen dabei eine starke Tendenz nach oben auf.

7.2.4.2 Industrie und Produktion

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.2.5 Villen

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.3 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt *Wohnungseigentum* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung.

Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- „Neubauten“ (betrifft die letzten zwei Jahre)
- „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“
- „Baujahre 1950-1989“
- „Baujahre bis 1949“

Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt *Erstverkauf*, weiterveräußerte Wohnungen den Teilmarkt *Weiterverkauf*.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

Um einen umfassenden Markt darzustellen, erfolgte in diesem Teilmarkt *Wohnungseigentum*, die Ableitung für alle Kaufverträge (zur Auswertung geeignet, bedingt geeignet, nicht geeignet), einschließlich Gemeinbedarfs- und Arrondierungsflächen, ohne Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes.

Dem weiteren Teilmarkt *Teileigentum* (= Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen; z. B. Kellerräume) kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Er wurde bei den nachfolgenden Auswertungen nicht mit erfasst.

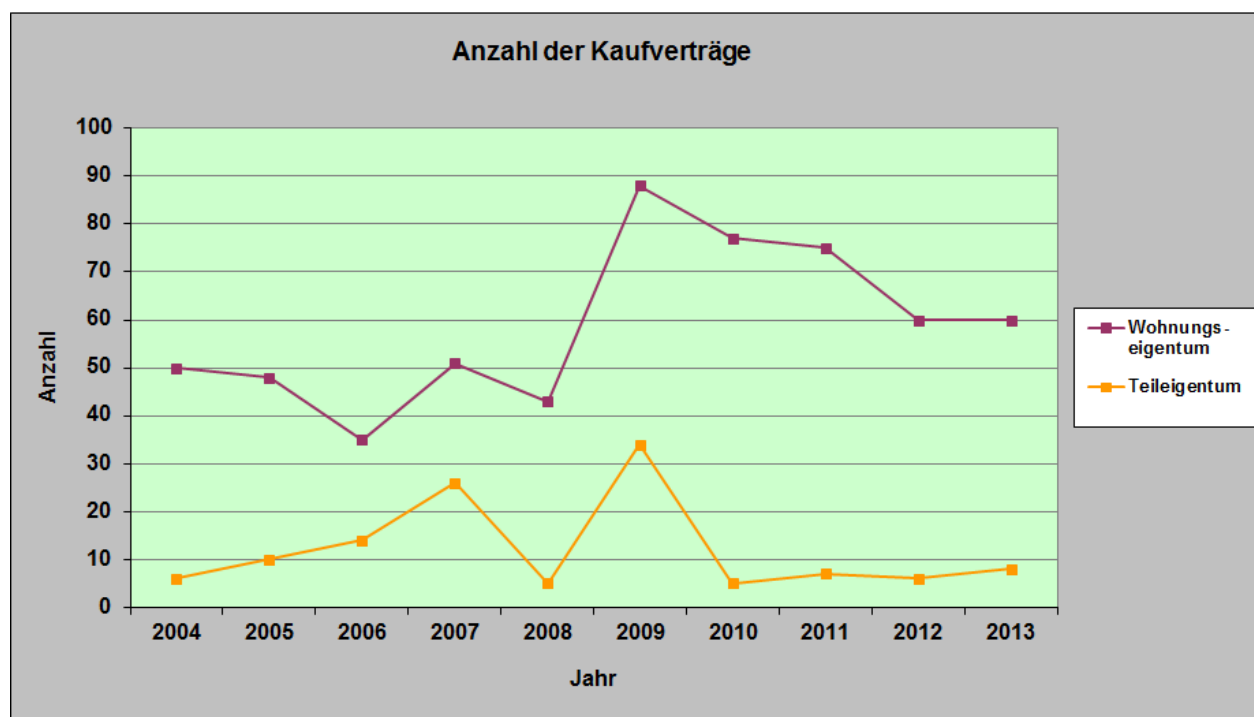


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

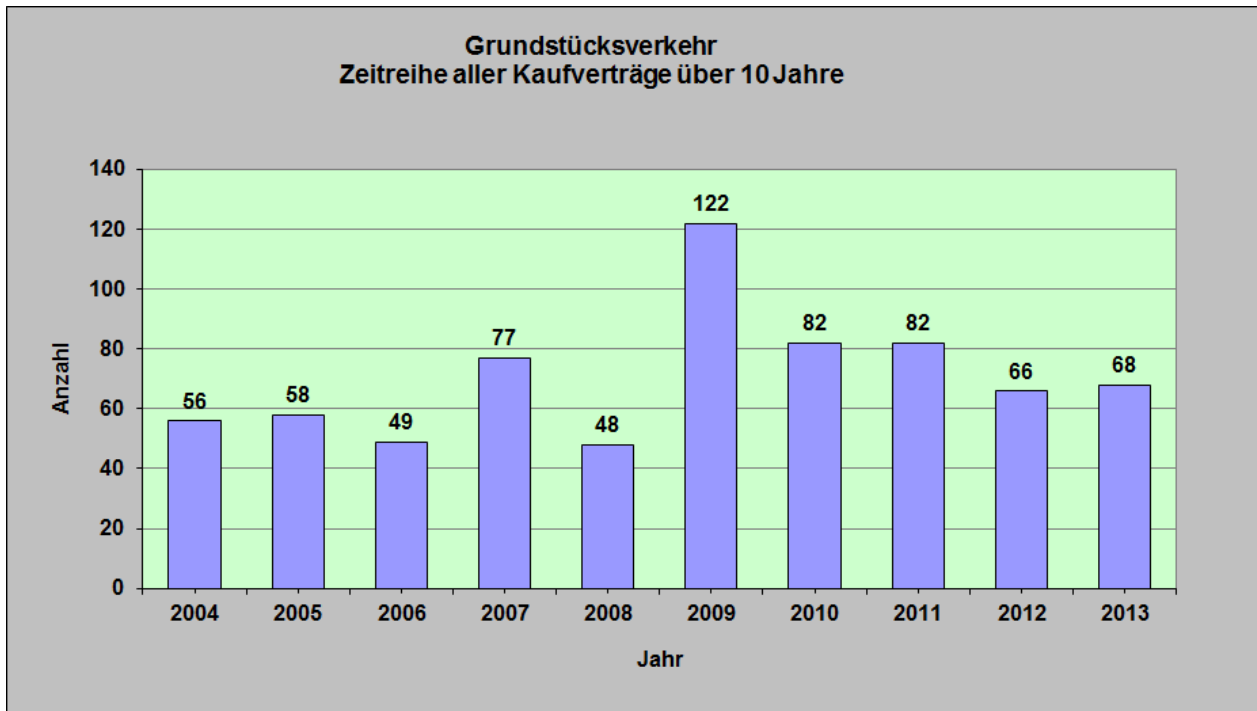


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

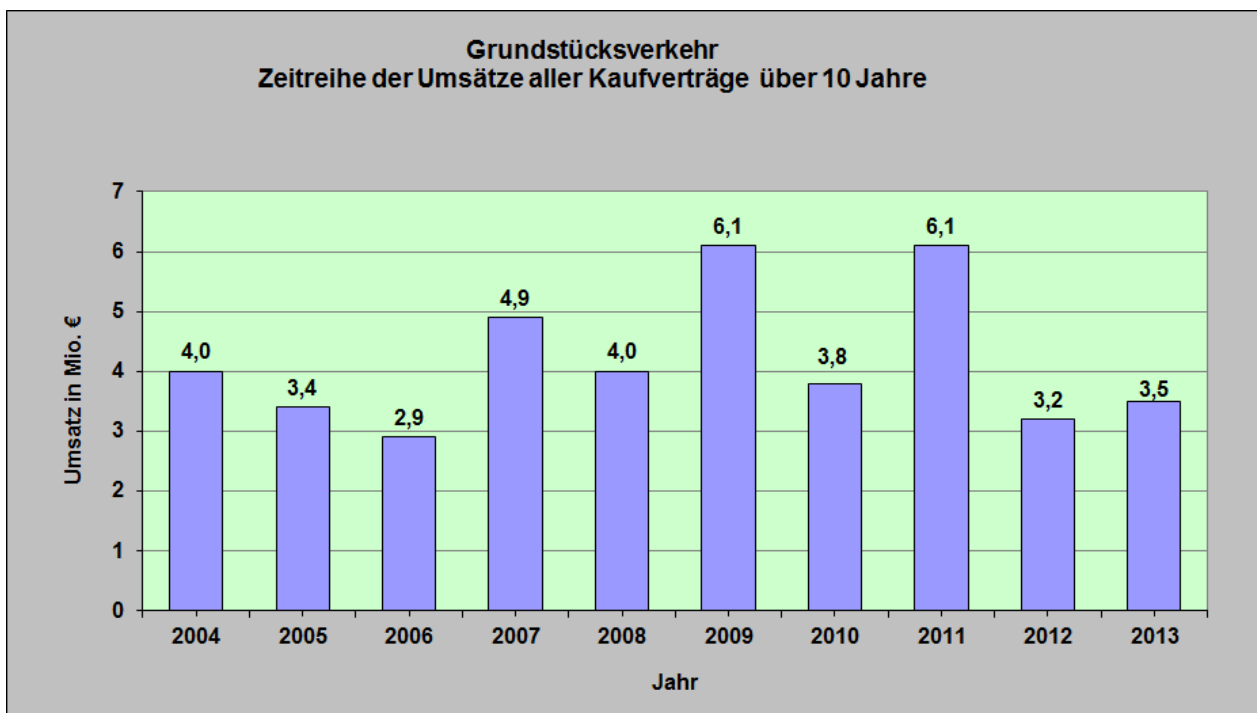


Abb.: Geldumsätze

7.3.1 Erstverkauf aus Neubau (Wohnungseigentum)

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist für die Baujahresklassen *Neubauten*, *Baujahre ab 1990*, *ohne Neubauten*, *Baujahre 1950 bis 1989* und *Baujahre bis 1949* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung (Wohnungseigentum)

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist für die Baujahresklassen *Neubauten, Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, Baujahre 1950 bis 1989 und Baujahre bis 1949* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

7.3.3 Weiterverkauf (Wohnungseigentum)

Die Weiterverkäufe werden unterteilt in die Baujahresklassen *Neubauten, Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, Baujahre 1950 bis 1989 und Baujahre bis 1949*.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kauf- preis
	Anzahl	m ²	€/m ²
2004	7	63	1.044
2005	12	69	837
2006	8	64	1.989
2007	11	67	709
2008	7	69	795
2009	21	64	783
2010	25	62	674
2011	34	72	615
2012	20	67	766
2013	26	60	835

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kauf- preis
	Anzahl	m²	€/m²
2004	5	66	455
2005	5	65	480
2006	4	69	491
2007	6	63	651
2008	4	60	498
2009	7	66	786
2010	12	73	679
2011	9	65	567
2012	6	63	384
2013	10	69	570

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Wohn- fläche	Ø rel. Kauf- preis
	Anzahl	m²	€/m²
2004			
2005	6	68	1.088
2006	8	60	897
2007	7	70	552
2008	6	79	601
2009	6	70	587
2010	15	52	730
2011	5	72	291
2012	9	76	532
2013	10	53	628

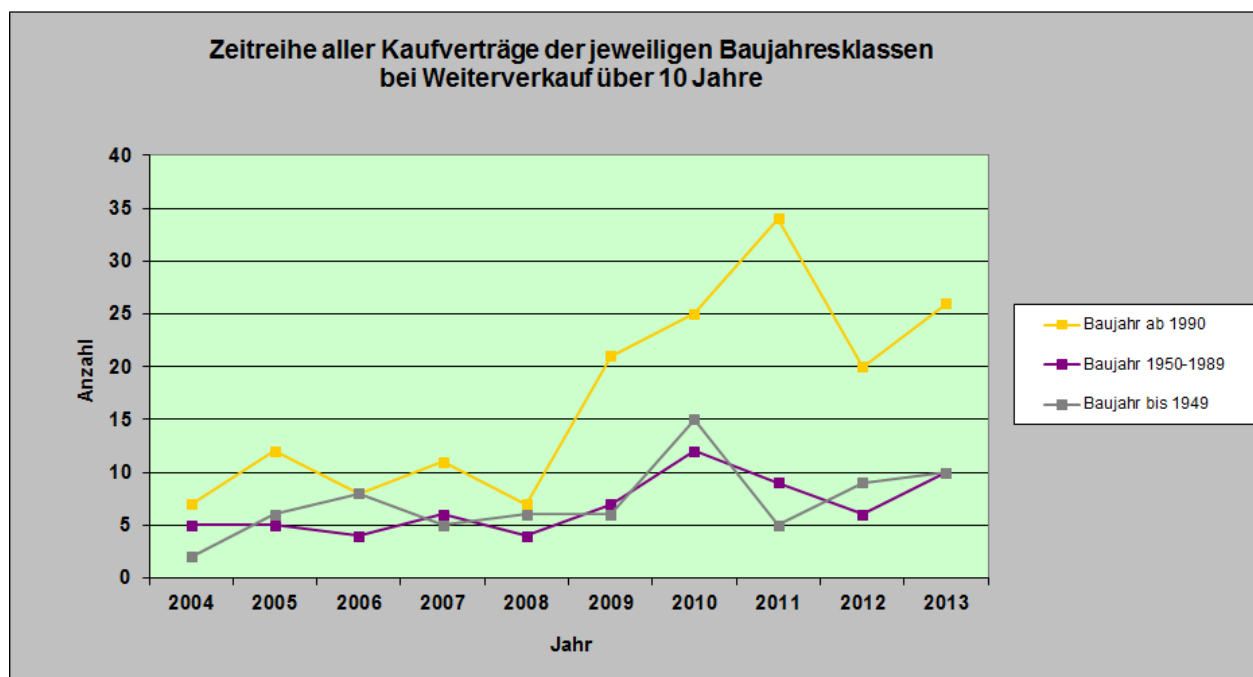


Abb.: Anzahl Kaufverträge

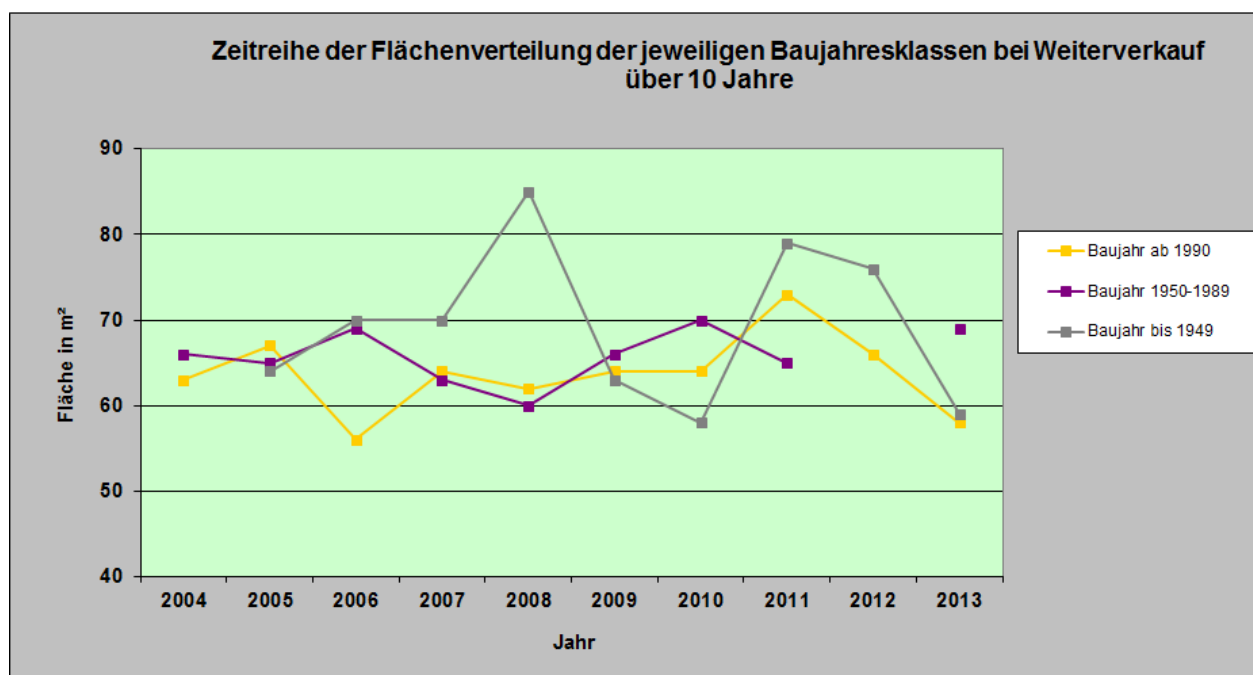


Abb.: Verteilung der Flächenumsätze auf die verschiedenen Baujahresklassen

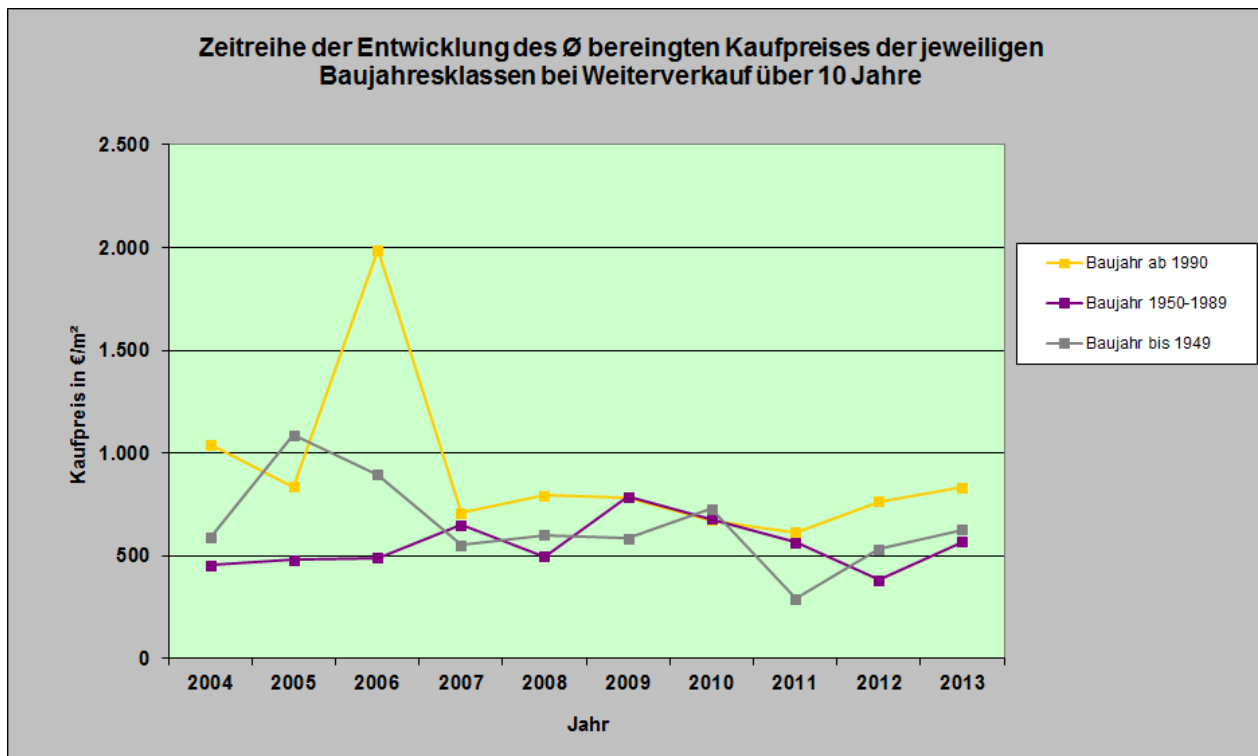


Abb.: Ø Kaufpreise €/m²

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

Im Teilmarkt *Weiterverkauf*, wurden Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mindestens 10.000 € berücksichtigt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen in diesem Teilmarkt ist für die Baujahresklassen *Neubauten* sowie das Jahr 2004 der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass die Anzahl und die durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in allen Baujahresklassen zum Vorjahr gestiegen sind.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) ist u.a. bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat auf der Grundlage von ca. 575 Kauffällen, Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt und beschlossen. Diese Sachwertfaktoren werden in diesem Immobilienmarktbericht veröffentlicht und können für die Erstellung von Verkehrswertgutachten herangezogen werden.

8.1 Sachwertdaten

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Sachwertfaktoren als sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten definiert. Wie vorstehend genannt, thematisiert die ImmoWertV die Sachwertfaktoren unter § 14 Marktanpassungsfaktoren, insbesondere in Abs. 2 Nr. 1:

„...Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.“¹

$$\text{Sachwertfaktor}_i = \frac{\text{Kaufpreis}_i}{\text{Sachwert}_i}$$

Sachwertfaktoren beziehen sich mithin auf den Sachwert des Grundstücks in seiner Gesamtheit (Summe des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen) sowie dem Bodenwert i. S. des § 21 Abs. 1 ImmoWertV und nicht auf den Sachwert der baulichen Anlagen i. S. des § 21 Abs. 2 (Gebäudesachwert) bzw. den Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV...“²

Ein Sachwertfaktor größer gleich 1 stellt sich danach ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen übersteigt und das Objekt mit Gewinn verkauft worden ist.

Ein Sachwertfaktor kleiner gleich 1 stellt sich dagegen ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten unterschreitet und das Objekt mit Verlust verkauft worden ist...

Die Nachkommastellen des Sachwertfaktors geben die prozentuale Abweichung des Verkehrswertes (Marktwertes) vom Sachwert wieder, wobei sie bei Sachwertfaktoren kleiner gleich 1 von der Zahl 100 abzuziehen sind.

Beispiel:

Das gewogene Mittel aus einer ausreichenden Zahl n nach den im einheitlichen Modell ermittelten Einzelergebnissen ergibt dann den Sachwertfaktor (unterschieden nach Objektart innerhalb der jeweiligen regionalen Lage (Bodenwertniveau):

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\sum \text{Sachwertfaktor}_i}{\text{Anzahl}_{\text{Einzelergebnisse}_i}}$$

¹ AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

² Kommentar Kleiber, September 2010, zur ImmoWertV

Die nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV vorgegebene Anwendung der Sachwertfaktoren setzt voraus, dass mit ihrer Veröffentlichung auch das zugrunde gelegte Ableitungsmodell (Angaben zur Methode), der Bezugsstichtag und die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale (Kennziffern) der untersuchten Objekte dargestellt sind, zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs in der Anwendung der Ergebnisse. Daher sind sowohl die nachfolgende „Modellbeschreibung“ als auch die dargestellten „Kennziffern“ zwingend zu beachten.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise zu berücksichtigen sind.

Die Ermittlung erfolgt alle zwei Jahre.

8.1.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Die erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (geeignete normierte Kaufpreise) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Zeitraum 2011 - 2013 wurden nach folgenden wertermittlungsrelevanten Aspekten aus der AKuK selektiert und nachbewertet:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der SW-RL
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Objektgrößenanpassung:	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag), inter- bzw. extrapolierte
Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	Ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Kauffälle der Jahre	2011 – 2013

8.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)

Die Sachwertfaktoren (k) wurden aus dem Verhältnis geeigneter normierter Kaufpreise (KP) zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten (vSW) abgeleitet.

Zur Berechnung der Faktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$K_i = \emptyset \quad \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

hier bedeuten:

KP Kaufpreis;

i Kauffall;

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vSW vorläufiger Sachwert (schadensfrei);

Da der Sachwertfaktor hauptsächlich Sachwertobjekte mit Eigennutzung markttypisch beschreibt, wurden in erster Linie folgende Teilmärkte untersucht:

- Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
- Grundstücke mit Einfamilien- Doppelhaushälften und/oder
- Grundstücke mit Einfamilienreihenhäusern

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren war eine gesonderte Auswertung der Objektarten, Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus – je freistehend - sowie Doppelhaushälfte und Reihenhaus in unterschiedlichen Bodenwertniveaus möglich.

Für alle Objektarten gilt eine systematische Verteilung der Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung lagetypischer Regionen und Anzahl der Verkaufsfälle im Ermittlungsgebiet (Stichprobenumfang). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) wurden durch die Auswertung in den einzelnen Bodenwertniveaus berücksichtigt und dargestellt.

8.1.3 Abgeleitete Sachwertfaktoren

Erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren wird hierzu der Sachwertfaktor (k) ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmen. Bei ggf. wesentlich abweichenden Merkmalen erfolgt eine sachverständige, individuelle Anpassung (i A) des Sachwertfaktors (k).

Der vorläufige Sachwert wird mit dem angepassten Sachwertfaktor (k a) multipliziert und führt zum vorläufigen (marktangepassten) Sachwert. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des Bewertungsobjektes ergibt sich der Sachwert, der unter Abwägung anderer Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert führt.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k & = \text{Sachwertfaktor} \\ vSW & = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

8.1.3.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gruppierung nach Bodenwertniveaus (BWN):

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelations- koeffizient
BRW < 14 €/m ²	71	0,72441	0,06912	-0,11276	0,03869	0,33060
BRW 14 - 25 €/m ²	151	0,83333	0,05879	-0,06248	0,03069	0,16596
BRW 26 - 35 €/m ²	68	0,76757	0,07270	-0,12038	0,04113	0,34472
BRW > 35 €/m ²	138	0,78515	0,04468	-0,11930	0,03009	0,31922

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 10 €/m², 20 €/m², 40 €/m² und 80 €/m² gewählt.

Die Sachwertfaktoren für **EFH / ZFH** mit den NHK 2010, wurden am 09.04.2014 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg wie folgt beschlossen:

Bodenwert-niveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert				
40.000 €				
50.000 €	1,00	1,05	1,09	
60.000 €	0,98	1,03	1,07	1,11
70.000 €	0,97	1,01	1,05	1,09
80.000 €	0,96	1,00	1,04	1,08
90.000 €	0,95	0,99	1,02	1,06
100.000 €	0,94	0,97	1,01	1,05
110.000 €	0,93	0,97	1,00	1,04
120.000 €	0,92	0,96	0,99	1,03
130.000 €	0,91	0,95	0,98	1,02
140.000 €	0,91	0,94	0,98	1,01
150.000 €	0,90	0,94	0,97	1,00
160.000 €	0,90	0,93	0,96	0,99
170.000 €	0,89	0,92	0,96	0,99
180.000 €	0,89	0,92	0,95	0,98
190.000 €	0,88	0,91	0,94	0,97
200.000 €	0,88	0,91	0,94	0,97
210.000 €	0,87	0,90	0,93	0,96
220.000 €	0,87	0,90	0,93	0,96
230.000 €		0,90	0,92	0,95
240.000 €		0,89	0,92	0,95
250.000 €		0,89	0,92	0,94
260.000 €		0,88	0,91	0,94
270.000 €				0,94
280.000 €				0,93
290.000 €				0,93
300.000 €				0,92
310.000 €				
a	0,75595	0,77183	0,78786	0,80395
b	-0,09320	-0,10138	-0,10898	-0,11614
Korrelation	0,93004	0,93013	0,93023	0,93032
Sigma	0,016			

8.1.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Gruppierung nach Bodenwertniveaus (BWN):

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelations- koeffizient
BRW < 14 €/m²	11	0,68941	0,18018	-0,12838	0,10716	0,36620
BRW 14 - 25 €/m²	34	0,74079	0,12991	-0,12253	0,07000	0,29268
BRW 26 - 35 €/m²	35	0,78255	0,11892	-0,11262	0,06243	0,30269
BRW > 35 €/m²	67	0,81686	0,09610	-0,10046	0,05587	0,21837

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 10 €/m², 20 €/m², 40 €/m² und 80 €/m² gewählt.

Die Sachwertfaktoren für DHH / RH mit den NHK 2010, wurden am 09.04.2014 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg wie folgt beschlossen:

Bodenwert- niveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert				
40.000 €				
50.000 €	1,02	1,06	1,09	
60.000 €	0,99	1,03	1,07	1,11
70.000 €	0,97	1,01	1,05	1,09
80.000 €	0,96	1,00	1,04	1,08
90.000 €	0,94	0,98	1,03	1,07
100.000 €	0,93	0,97	1,01	1,06
110.000 €	0,92	0,96	1,00	1,05
120.000 €	0,91	0,95	0,99	1,04
130.000 €	0,90	0,94	0,99	1,03
140.000 €	0,89	0,93	0,98	1,02
150.000 €	0,88	0,92	0,97	1,01
160.000 €	0,87	0,92	0,96	1,01
170.000 €	0,87	0,91	0,96	1,00
180.000 €		0,90	0,95	1,00
190.000 €			0,95	0,99
200.000 €				0,99
210.000 €				0,98
220.000 €				0,98
230.000 €				0,97
240.000 €				0,97
250.000 €				
260.000 €				
a	0,68315	0,73598	0,78930	0,84303
b	-0,13342	-0,12045	-0,10862	-0,09779
Korrelation	0,99007	0,99219	0,99065	0,99082
Sigma	0,016			



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3 07318 Saalfeld
☎ +49 (0)3671 4610-311 📠 +49 (0)3671 4610-399
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld