



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld

Albrecht-Dürer-Straße 3 07318 Saalfeld

☎ 03671 4610311

☎ 03671 4610399

gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Immobilienmarktbericht 2012

© Gutachterausschuss für das Gebiet des Ilm-Kreises

www.gutachterausschuss-th.de

Saalfeld, April 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	4
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	4
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	5
2.3	Kaufpreissammlung	5
2.4	Bodenrichtwerte	6
2.5	Verkehrswertgutachten	8
3	Angaben zum Ilm-Kreis	9
3.1	Regionaldaten	10
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	13
4.1	Grundstücksverkehr	14
4.2	Kaufverträge	18
4.3	Zwangsversteigerung	21
5	Unbebaute Grundstücke	22
5.1	Bauflächen	22
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	26
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser	30
5.1.1.3	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	31
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	32
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	33
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	33
5.1.5	Werdendes Bauland	35
5.1.5.1	Bauerwartungsland	38
5.1.5.2	Rohbauland	40
5.1.6	Erholungsgrundstücke	42
5.1.7	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	44
5.1.7.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)	46
5.1.7.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (frei)	48
5.1.7.3	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	48
5.1.8	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei)	49
5.1.9	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei)	49
5.1.10	Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei)	49
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	52
5.2.1	Ackerland	54
5.2.2	Grünland	56
5.2.3	Forst	58
5.3	Sonstige Flächen	60
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung	60
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	62
5.3.3	Gärten im Außenbereich	64
5.3.4	Unland, Ödland	66
6	Bebaute Grundstücke	67
6.1	Individueller Wohnungsbau	69
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser	73
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	75
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	77
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	79
6.4.1	Gewerbe	80
6.4.2	Industrie und Produktion	82
7	Wohnungseigentum	83
7.1	Erstverkauf aus Neubau	84
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	84
7.3	Weiterverkauf	86

8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	89
8.1	Sachwertfaktoren	89
8.1.1	Modellbeschreibung	90
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren	91
8.2	Liegenschaftszinssätze	92
8.2.1	Modellbeschreibung	93
8.2.2	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	95

Quellenverzeichnis

1 Vorbemerkung

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

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt Heft 1 - Immobilienmarktbericht 2012 - gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2011. 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. Zur Darstellung der Entwicklung wurde als Zeitraum die zurückliegenden 10 Jahren gewählt.

Erstmalig werden Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für das Gebiet des IIm-Kreises veröffentlicht.

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

Grundlage der Analysen sind differenzierte Auswertungen der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung.

Druckexemplare des Berichtes zum Immobilienmarkt sind für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,- € bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld erhältlich. Kostenfreie Exemplare stehen zum Download auf der Internetseite www.gutachterausschuesse-th.de bereit.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
im Landesamt für Vermessung und Geoinformation,
Katasterbereich Saalfeld

Vorsitzender
Stellvertreter
Stellvertreter
Ehrenamtliche Gutachter
Vertreter des Finanzamtes

Herr Helmut Trautmann, OVR
Herr Hans-Jochen Voigt, OVR
Herr Lothar Heddergott, OVR
14 Gutachter
2 Gutachter

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse 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 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 § 10 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

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

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

2.4 Bodenrichtwerte

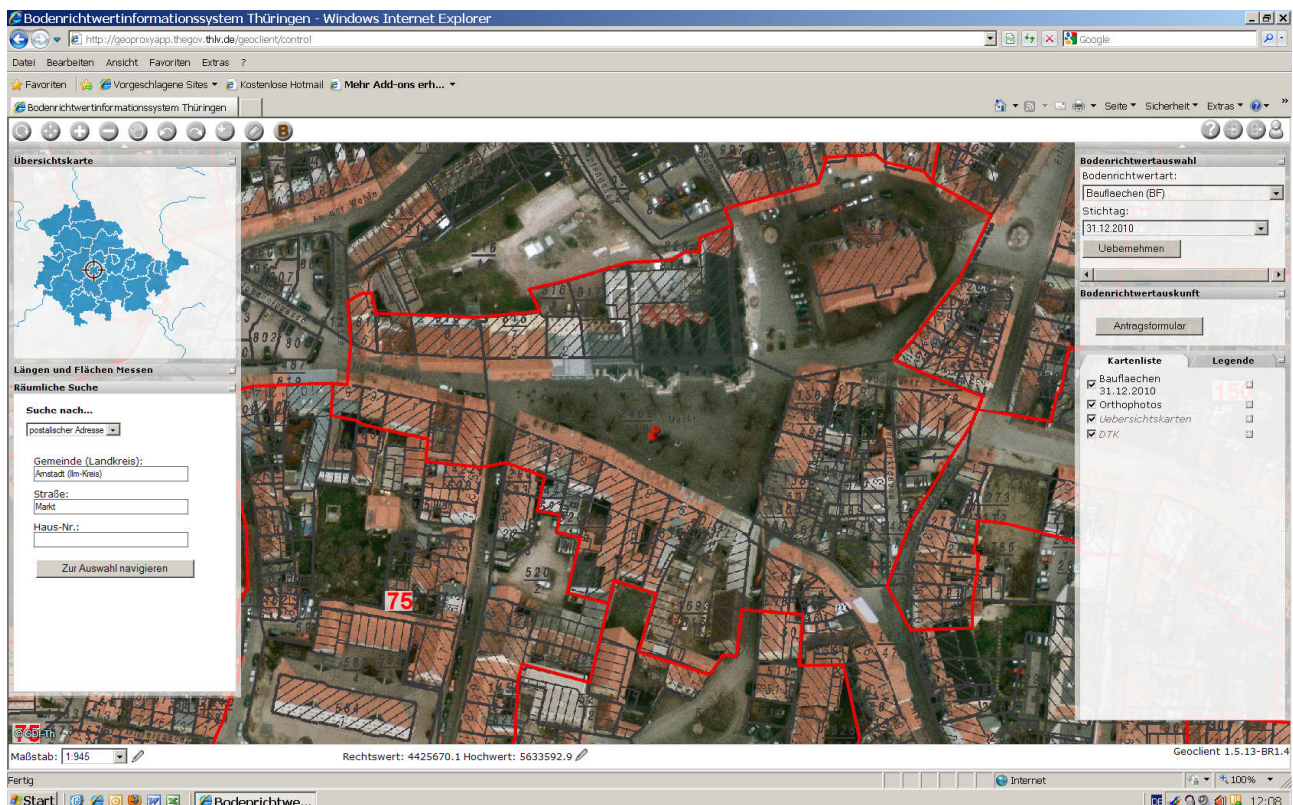
Gemäß § 196 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken zu ermitteln, die im Wesentlichen 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 (das erste Mal zum 31.12.1992).

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

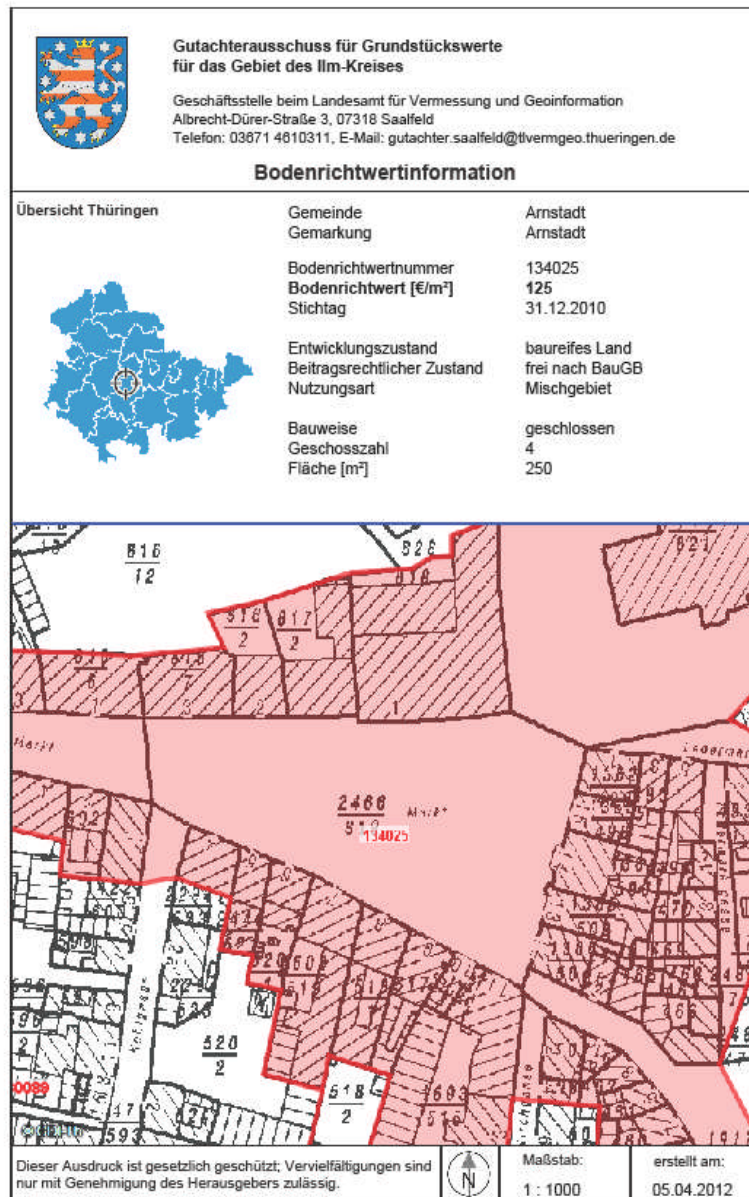
Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im BORIS-TH dargestellt und präsentiert. Die Einsichtnahme am Computerbildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwert*information* außerhalb der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse sind für jedermann 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 2010 mit Orthofoto)

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

Die schriftliche Bodenrichtwert*auskunft* ist kostenpflichtig.



Auszug: Bodenrichtwertinformation (BORIS-TH)

2.5 Verkehrswertgutachten

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

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

Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) keine bindende Wirkung.

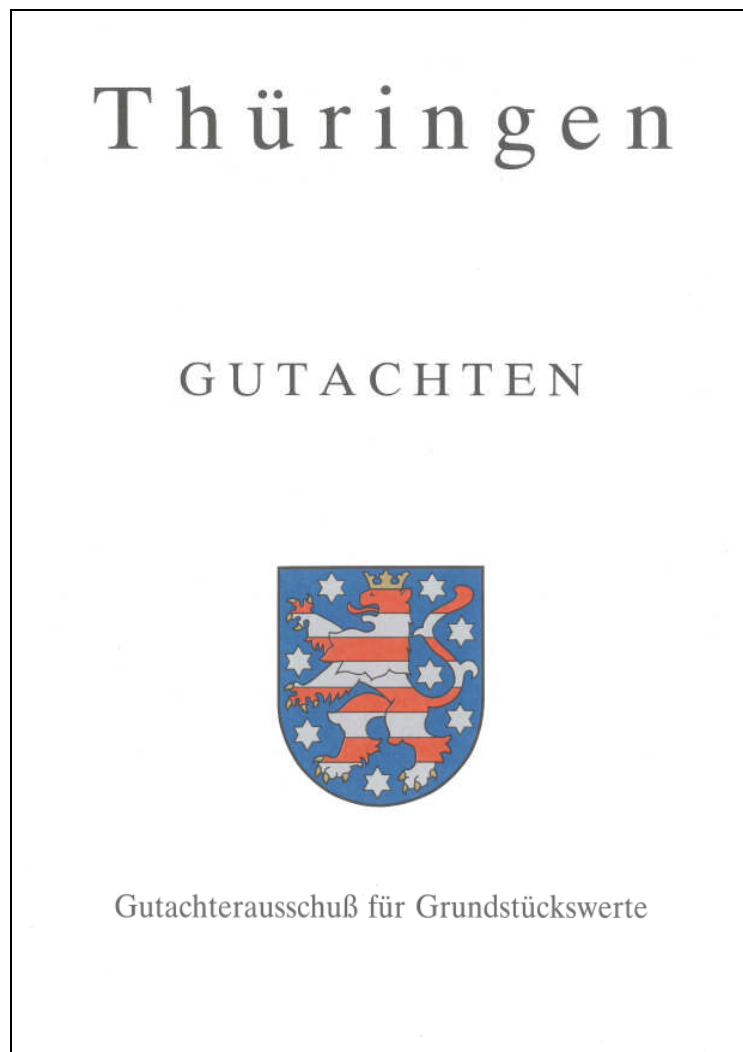
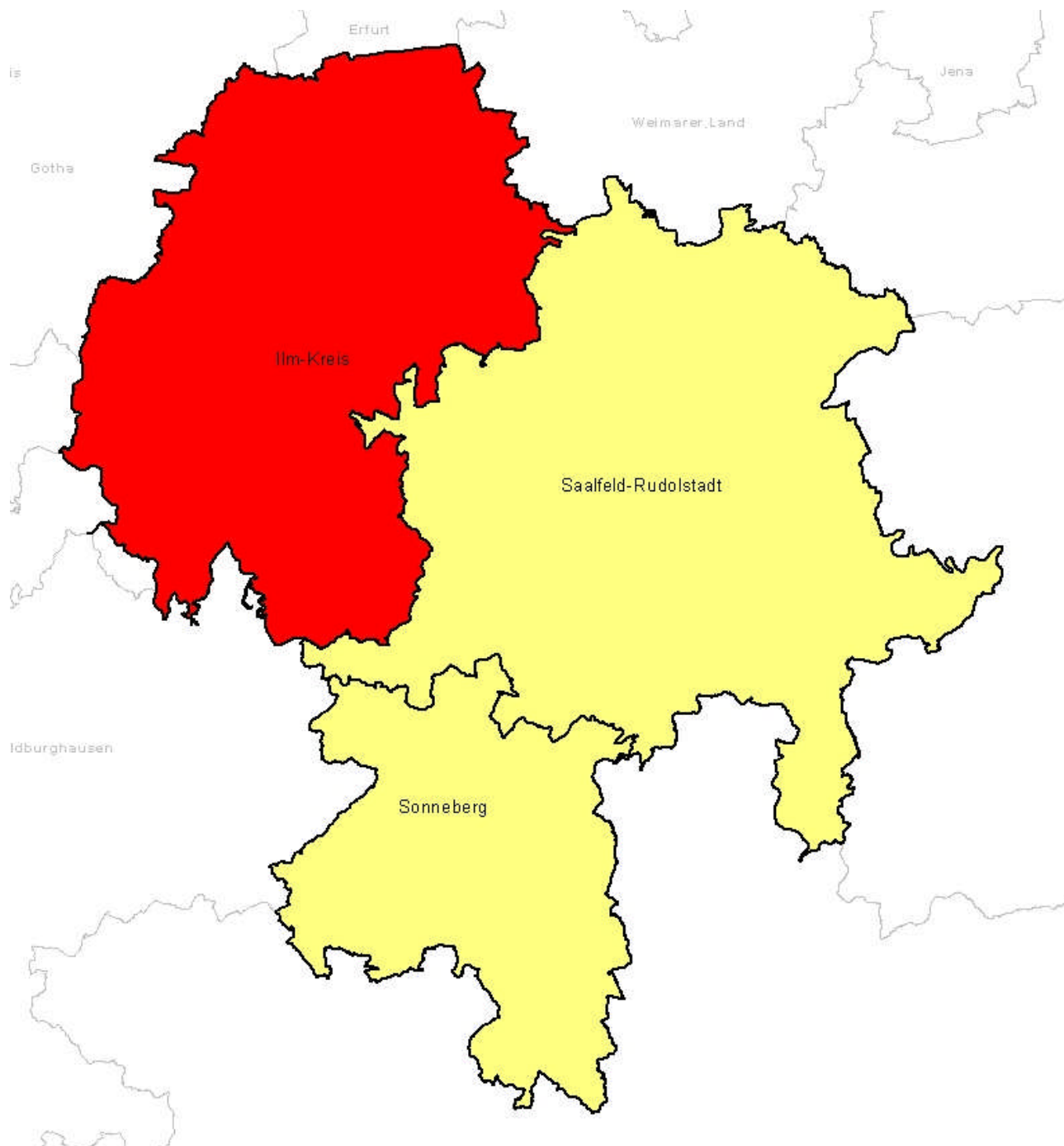


Abb.: Deckblatt für Gutachten

3 Angaben zum Ilm-Kreis



Gutachterausschuss für das Gebiet des Ilm-Kreises mit dem Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld

3.1 Regionaldaten

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. Seine wirtschaftliche Struktur ist wesentlich geprägt durch Industrie- und Handwerksbetriebe in kleinen und mittleren Unternehmen, sowie ländlichen Erwerbsbetrieben. Die Städte Arnstadt und Ilmenau bilden dabei die zwei wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte.

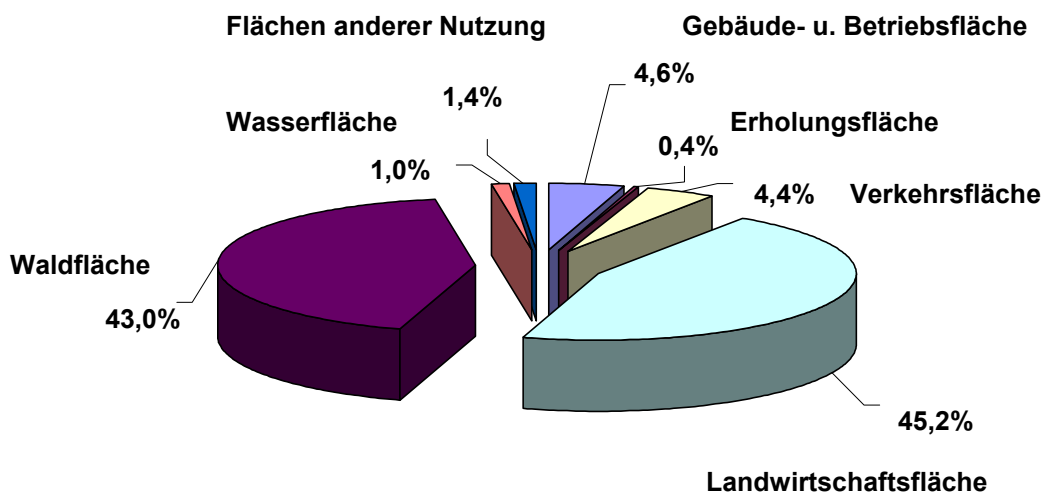
Die **Kreisstadt Arnstadt** und ihre Wirtschaftsregion verfügen über einen guten Mix traditioneller Industriezweige und neu angesiedelter Unternehmen. Die Region um Arnstadt ist ein Standort von hochmodernen Industrie- und Gewerbeunternehmen des Anlagenbaus, der Elektrotechnik, des Maschinen- und Werkzeugbaus sowie von Betrieben der Verpackungs- und Automobilzulieferindustrie und Triebwerksinstandhaltung für die Flugzeugindustrie. Zukunftsweisend ist insbesondere die Konzentration von High-Tech-Unternehmen der Energie- und Solartechnik zu einem Zentrum der Solarindustrie.

Die **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. [1]

Der Ilm -Kreis hat 44 Gemeinden mit 119 Gemarkungen, 1.158 Fluren und 164.521 Flurstücken. Die Gesamtfläche beträgt ca. 843,14 km² (Stand 31. Dezember 2011). [3]

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

Flächennutzung des Ilm - Kreises



[2]

Zum Stichtag 31.12.2010 hatte der Ilm-Kreis 112.350 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 843 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 133 Einwohnern/km².

Wie viele andere Landkreise im Freistaat hat auch der Ilm-Kreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. [2]

Bevölkerung	30.06.02	30.06.03	30.06.04	30.06.05	30.06.06	30.06.07	30.06.08	30.06.09	30.06.10	30.06.11
männlich	59 413	59 132	58 760	58 159	57 568	56 943	56 321	55 909	55 752	55 641
weiblich	61 305	60 725	60 048	59 259	58 814	58 086	57 508	57 032	56 564	56 278
insgesamt	120 718	119 857	118 808	117 418	116 382	115 029	113 829	112 941	112 316	111 919

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen. Der LEP zeigt die raumbezogenen Perspektiven Thüringens in einem erweiterten und zusammenwachsenden Europa auf. Er formuliert die Grundzüge einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung Thüringens in Deutschlands Mitte und setzt den Rahmen für Entwicklungs-, Ausgleichs und Erhaltungsziele, die auf die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen gerichtet sind. [4]

Mit Datum vom 29.08.2009 ist die Erste Verordnung zur Änderung der Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan in Kraft getreten.

Die Grundsätze und Ziele des LEP 2004 sind in den Regionalplänen der vier Regionalen Planungsgemeinschaften zu untersetzen. Der Ilm - Kreis gehört zur Planungsgemeinschaft Mittelthüringen. Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 ist der Regionalplan Mittelthüringen in Kraft getreten.

Nähere Informationen können auf den Internetseiten des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr unter Raumordnung/ Landesplanung entnommen werden. (www.thueringen.de/de/tmblv)

Die **Region Mittelthüringen** wird geprägt durch die Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum, die Städte Gotha und Weimar als Mittelzentren mit der Teilfunktion eines Oberzentrums sowie den Städten Apolda, **Arnstadt**, **Ilmenau** und Sömmerda als Mittelzentren.

Der Ilm-Kreis ist ein aufstrebender Wirtschaftsraum mit der Technologieregion Ilmenau - Arnstadt, welcher auch innerhalb des Thüringer Technologiedreiecks Erfurt–Jena-Ilmenau eine bedeutende Position einnimmt. [1]

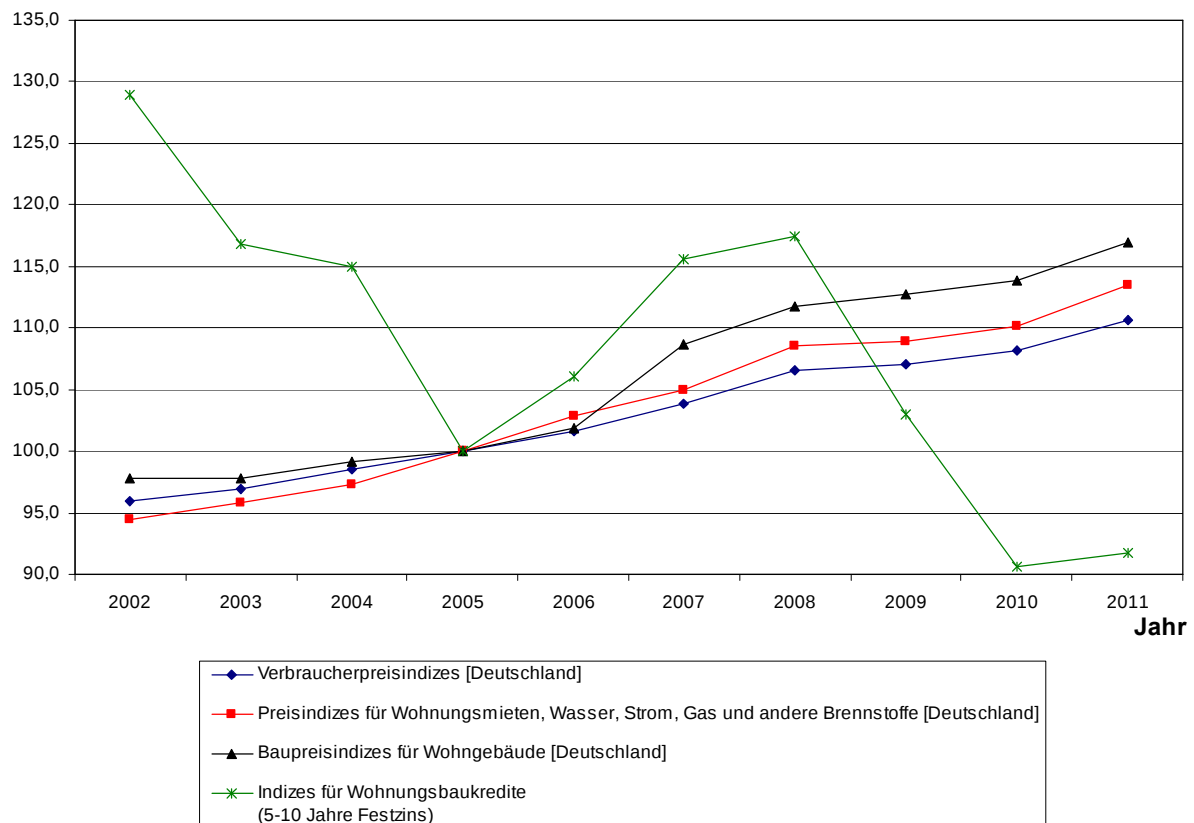
Die günstige infrastrukturelle Lage an den Bundesautobahnen A 4, A 71 und A 73 eröffnet dem Ilm-Kreis zukunftssträchtige wirtschaftliche Perspektiven. Die im Bau befindliche ICE-Trasse München–Erfurt–Leipzig–Berlin, die durch den Ilm-Kreis führt, sowie der modernisierte Flughafen Erfurt-Weimar unterstreichen die gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Wirtschaftsstandortes.

Jahr	Verbraucherpreisindizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreisindizes [Thüringen]
2002	95,9	94,4	95,8
2003	96,9	95,8	96,9
2004	98,5	97,3	98,4
2005	100,0	100,0	100,0
2006	101,6	102,9	101,7
2007	103,9	104,9	103,8
2008	106,6	108,5	106,3
2009	107,0	108,9	106,4
2010	108,2	110,1	107,4
2011	110,7	113,5	109,8
Bezug	für gesamtes Bundesgebiet 2005 = 100	für gesamtes Bundesgebiet 2005 = 100	für Thüringen, gesamt, 2005 = 100
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik

Jahr	Baupreisindizes Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze Wohnungsbaukredite/ Hypothekarkredite	Indizes Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre Festzins)
2002	97,8	5,53	128,9
2003	97,8	5,01	116,8
2004	99,1	4,93	114,9
2005	100,0	4,29	100,0
2006	101,9	4,55	106,1
2007	108,7	4,96	115,6
2008	111,8	5,04	117,5
2009	112,8	4,42	103,0
2010	113,9	3,89	90,7
2011	117,0	3,94	91,8
Bezug	für gesamtes Bundesgebiet, für Neubau in kon- ventioneller Bauart, Basisjahr 2005	Hypothekarzinsätze seit Juli 2003 nicht mehr fortgeführt; deshalb ab 2003 Zinssätze für Wohnungsbaukredite	durchschnittlicher Zinssatz, 5 - 10 Jahre Festzins für Wohnungsbaukredite, 5 Jahre Festzins für Hypothekar- zinssätze, 2005 = 100
Quelle	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet durch TLVermGeo aus Angaben der Deutschen Bundesbank (Spalte G)

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

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



4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze in einem Zeitraum von 10 Jahren zeigen, dass die Flächen- und Geldumsätze insgesamt stark schwanken. Die höchsten Geldumsätze wurden in den Jahren 2002 und 2010 getätigt. Die Flächenumsätze waren im Jahr 2006 am höchsten und sind seit diesem Zeitraum rückläufig. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist seit dem Jahr 2004 ansteigend.

Bei den unbebauten **Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** ist die Zahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr fast konstant geblieben. Der Geldumsatz stieg dabei (40%), bei leichter Erhöhung des Flächenumsatzes. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 20% auf 30 €/m² gefallen. Unbebaute Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser wurden im Berichtsraum kaum veräußert.

Die Anzahl der veräußerten **unbebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser** in bestehenden Wohngebieten nahm gegenüber dem Vorjahr 21% zu. Parallel dazu stieg auch der Geld- und Flächenumsatz. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Berichtsjahr bei 30 €/m², im Vorjahr betrug er 25 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis in neu entstandenen Baugebieten lag im Berichtsjahr bei 58 €/m².

Bei den **unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken** liegt das durchschnittliche Preisniveau im Berichtszeitraum von 10 Jahren zwischen 7 €/m² und 23 €/m², bei den unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in neu entstandenen Gebieten lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2011 bei 12 €/m².

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt im Berichtszeitraum von 10 Jahren eine deutliche Erhöhung der Anzahl der Kauffälle. Der Flächenumsatz ist seit dem Jahr 2006 rückläufig.

Bei den bebauten Grundstücken macht der **individuelle Wohnungsbau** mit 61% den Hauptteil des Immobilienverkehrs aus. Für nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Jahr 2011 ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von 150.000 € erzielt. Vergleichsweise lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für bis 1949 errichtete Eigenheime im Jahr 2011 bei 65.000 €.

Eigentumswohnungen werden unterteilt in Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf. Die meisten Verkäufe wurden in der Rubrik „Weiterverkauf“ getätigt. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche bewegen sich zwischen 385 € und 1.429 € (ohne Neubauten). Die Preise für Eigentumswohnungen unterliegen im Berichtszeitraum größeren Schwankungen, sie sind im Jahr 2011 rückläufig gegenüber dem Jahr 2002.

4.1 Grundstücksverkehr

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm - Kreises wurden im Jahr 2011 1.234 Erwerbsvorgänge in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

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

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

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

Zwangsversteigerungen haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Grundstücksmarkt. Sie sind nicht in den Erwerbsvorgängen (Grundstücksverkehr Pkt.4.1) enthalten.

Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen in der Regel keine graphische bzw. tabellarische Darstellung im jeweiligen Berichtsjahr.

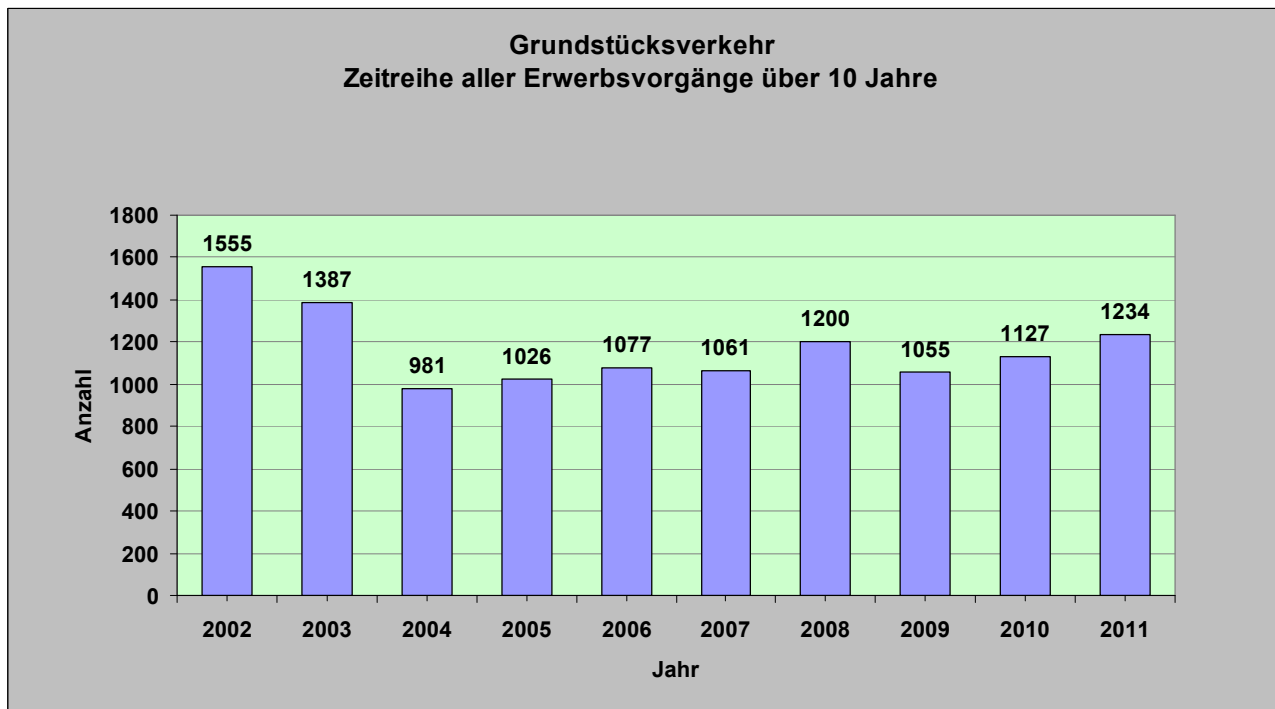


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

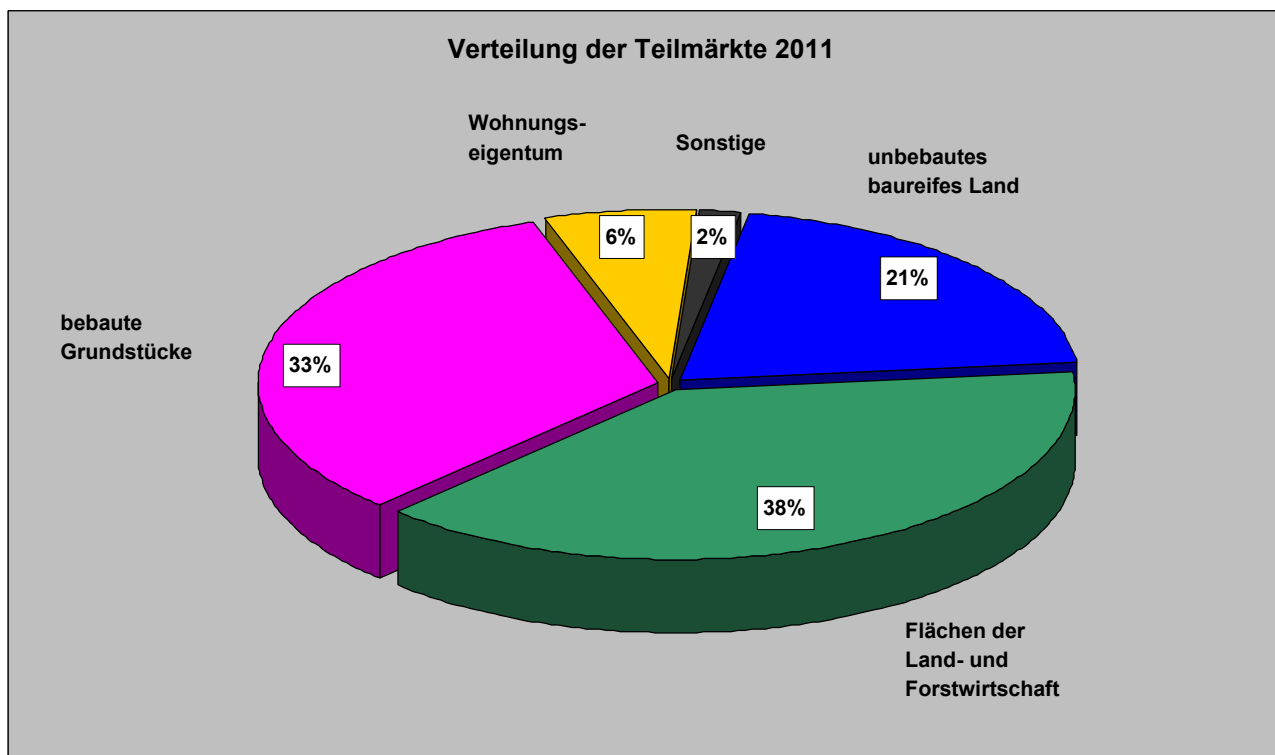


Abb.: Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

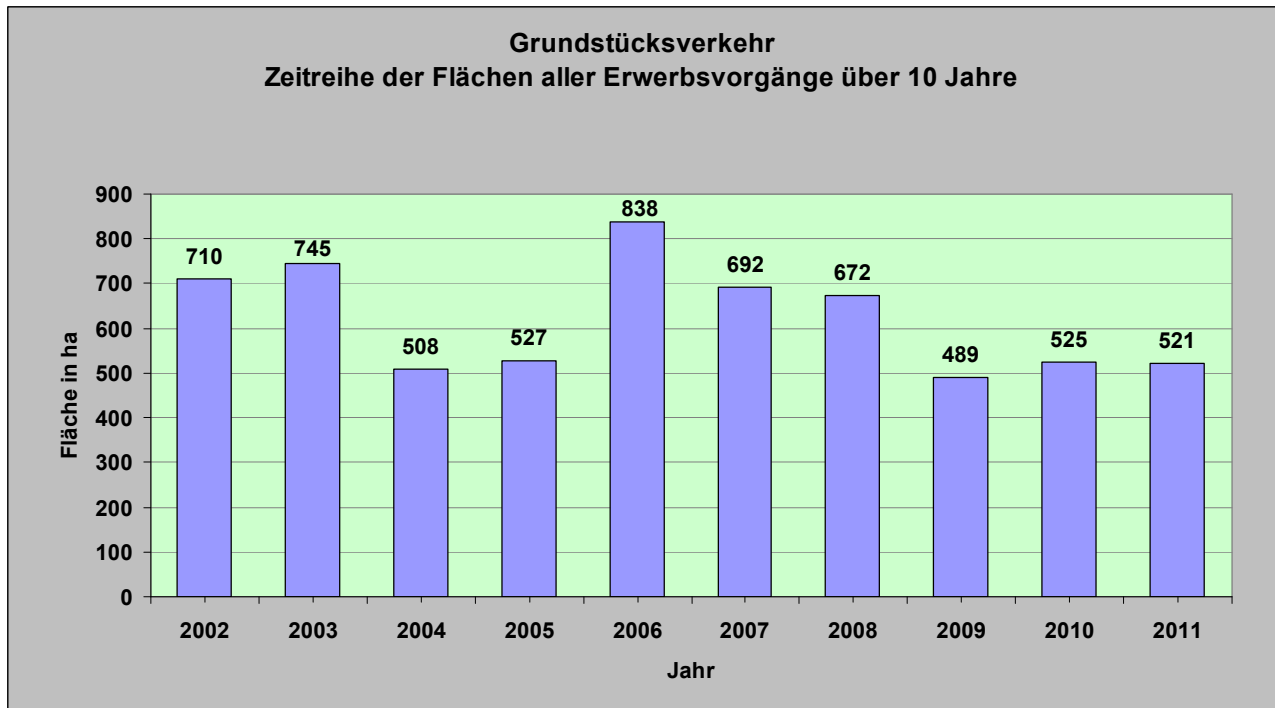


Abb.: Flächenumsätze

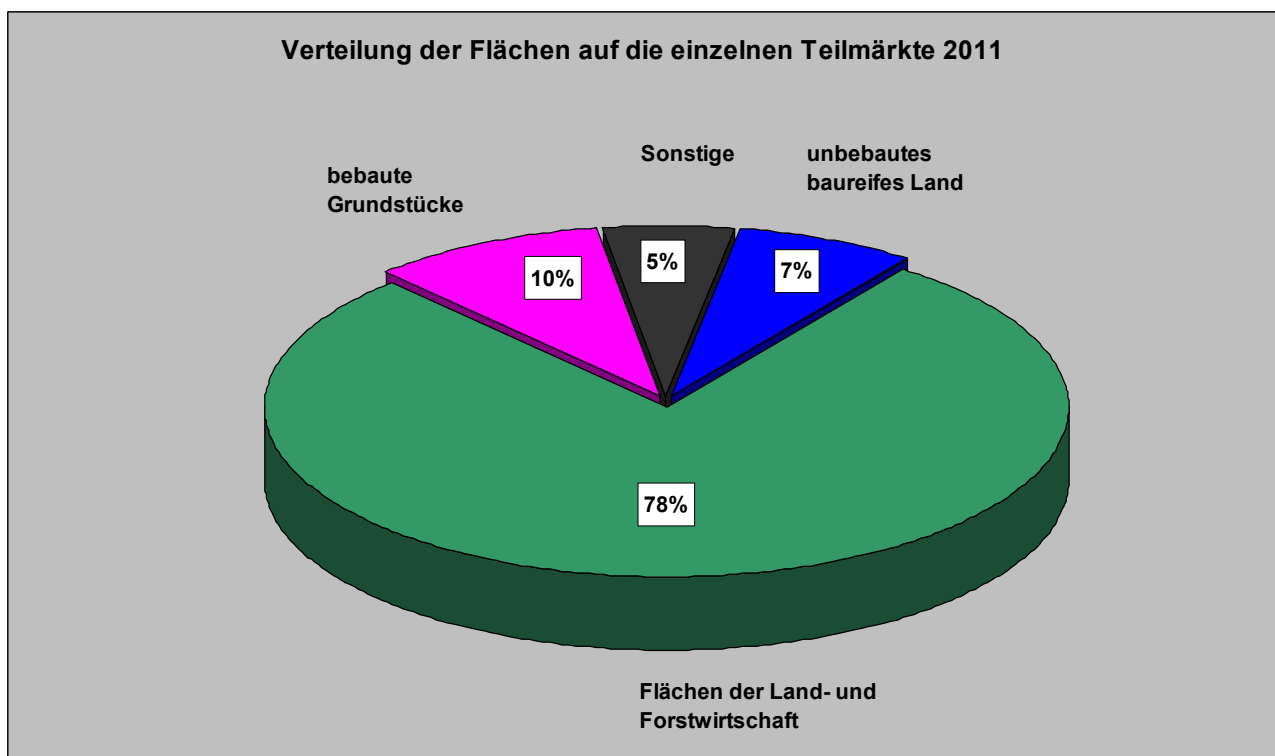


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

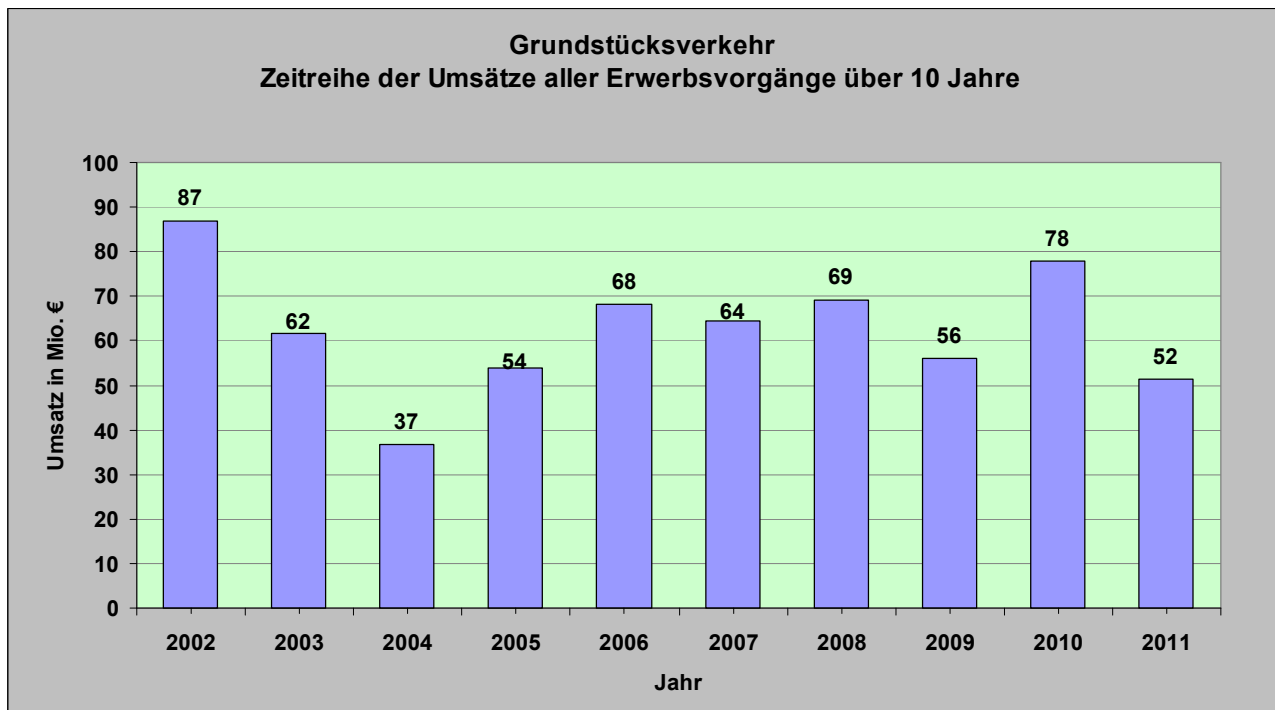


Abb.: Geldumsätze

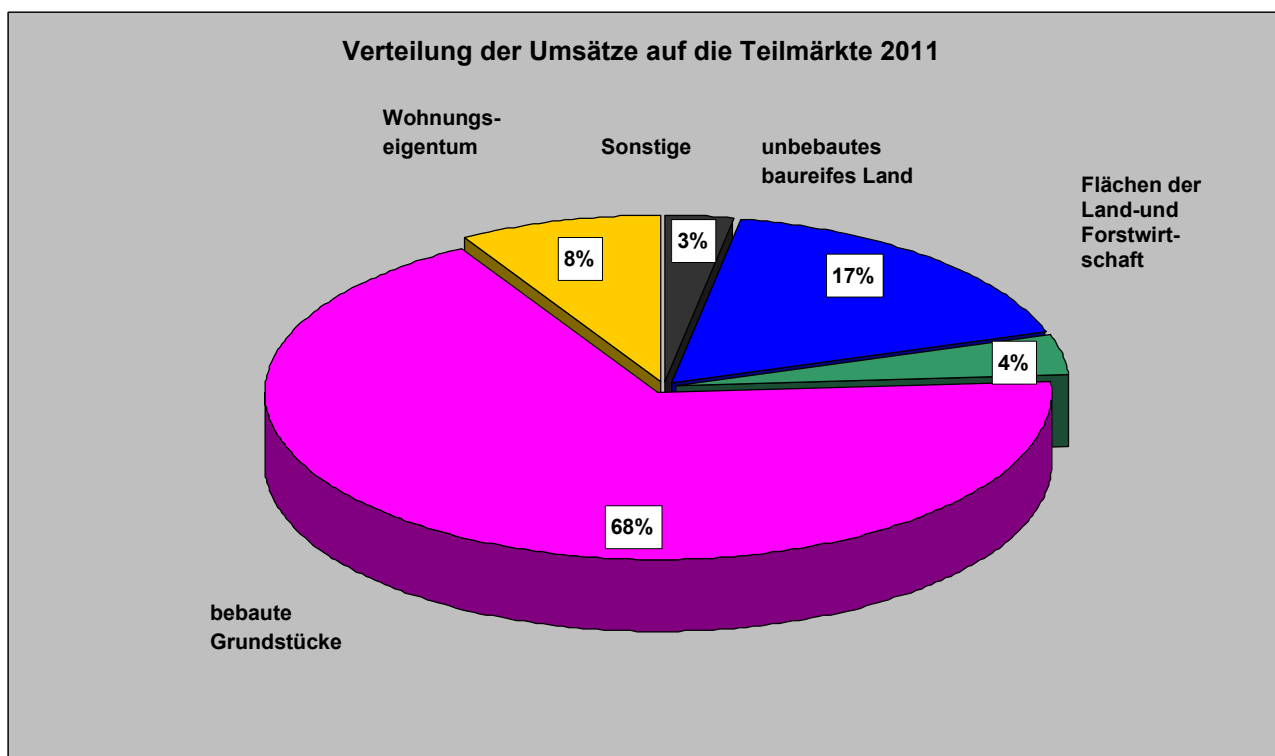


Abb.: Geldumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

4.2 Kaufverträge

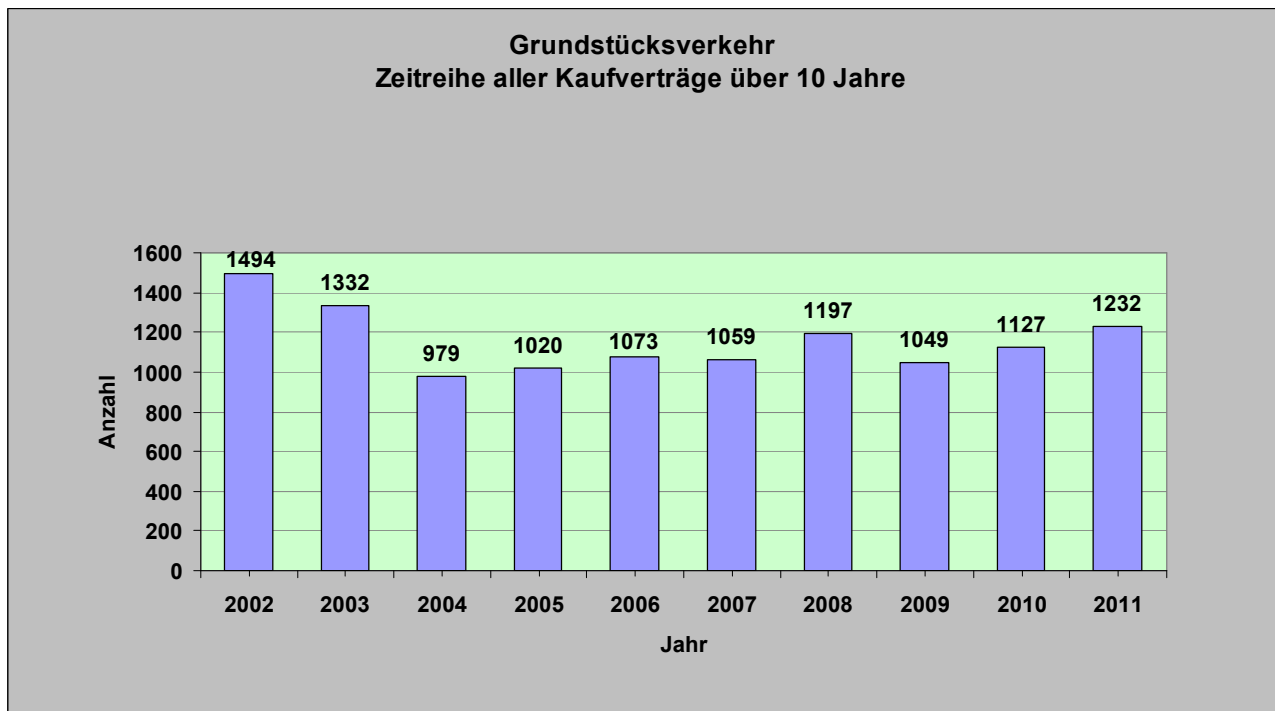


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

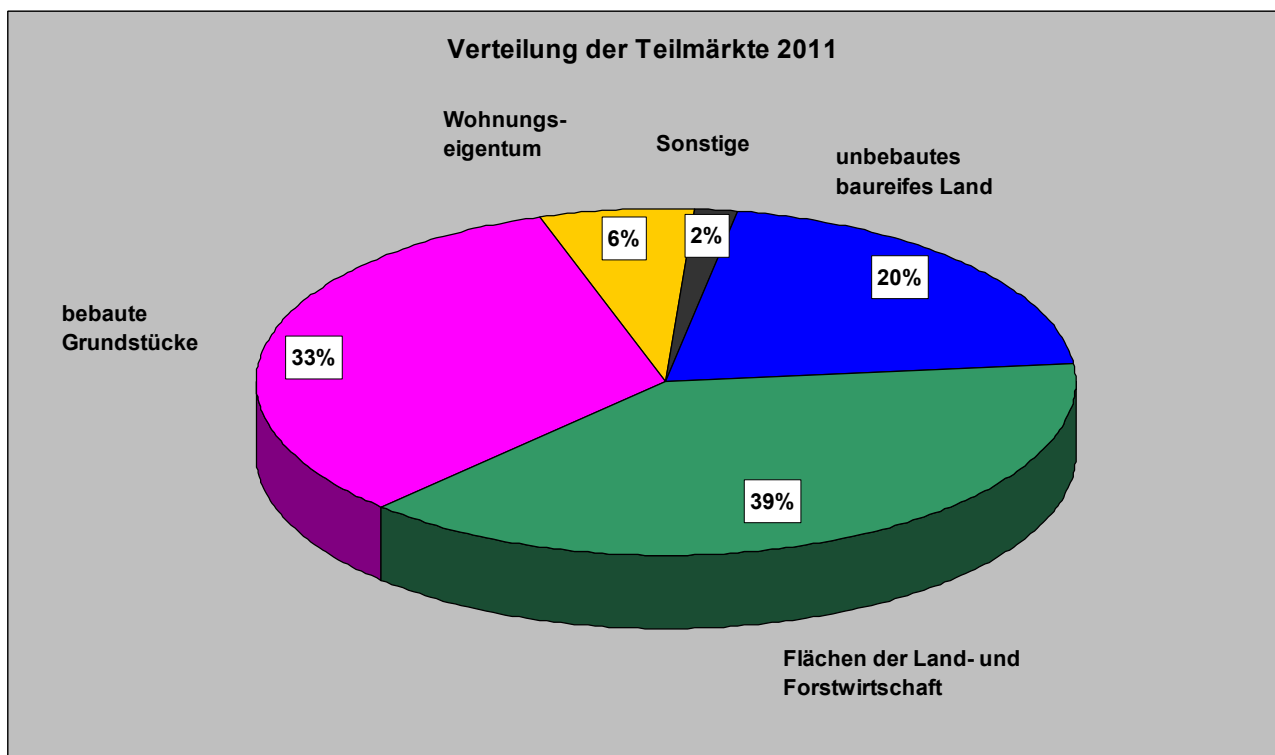


Abb.: Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahre 2011

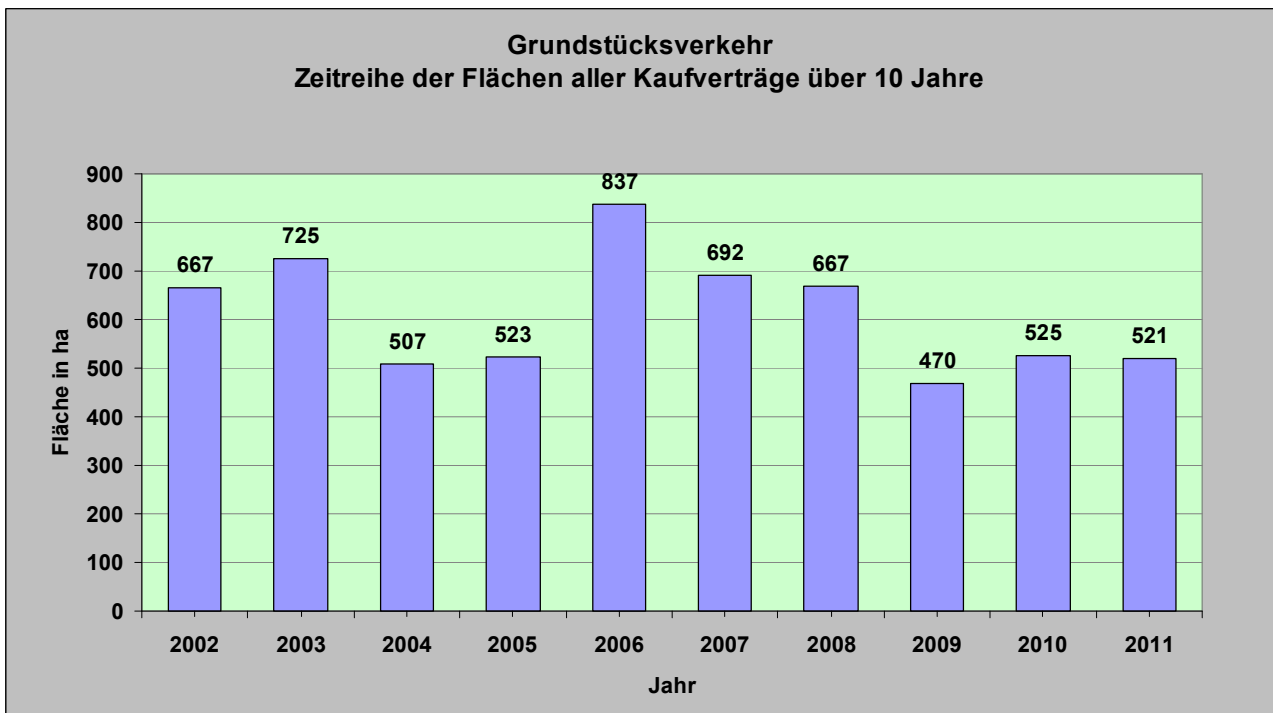


Abb.: Flächenumsätze

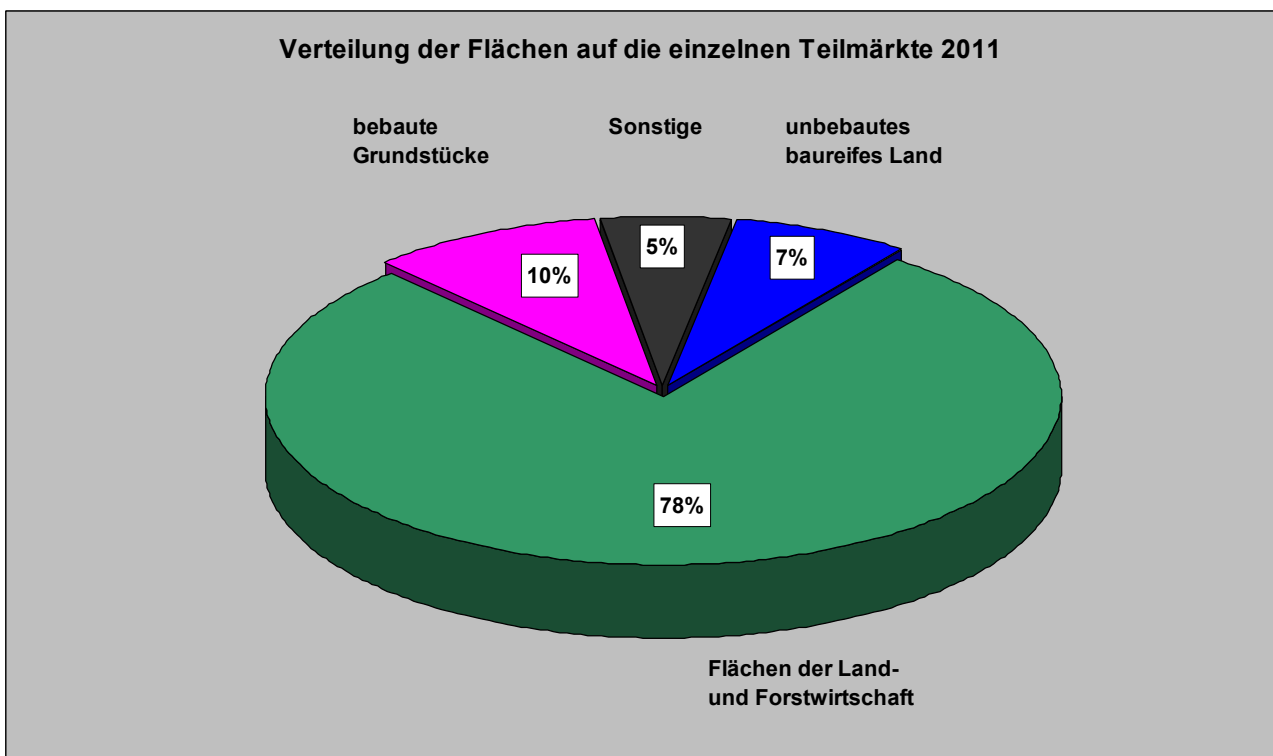


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

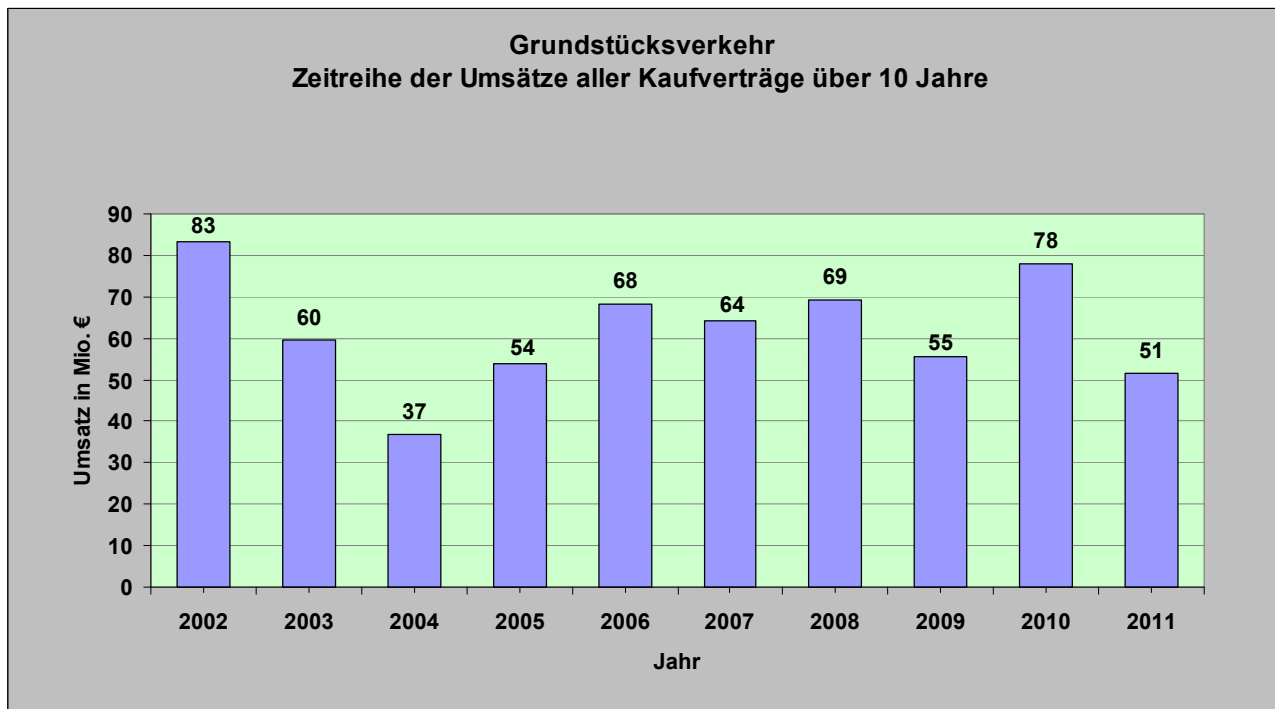


Abb.: Geldumsätze

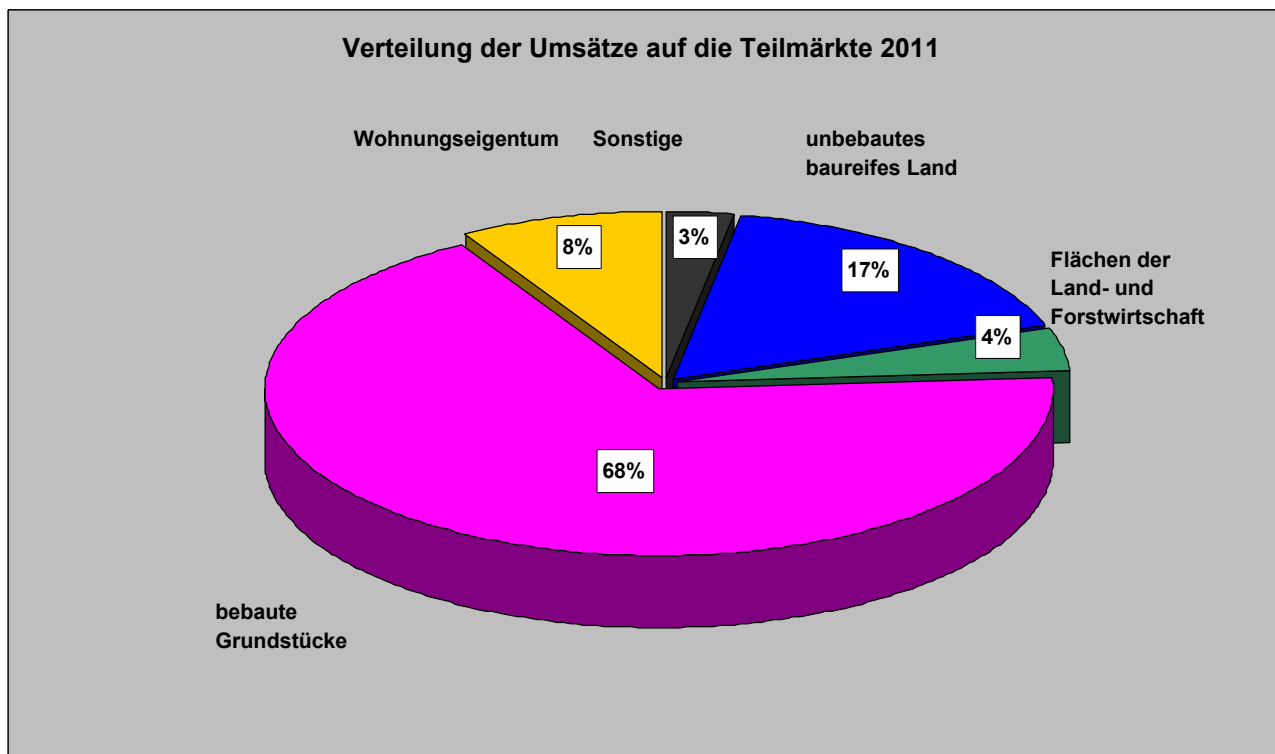


Abb.: Geldumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

Für das Berichtsjahr wurden 1.232 **Kaufverträge** in der Kaufpreissammlung ausgewertet und insgesamt 521 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 1% ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 51 Mio. €.

4.3 Zwangsversteigerung

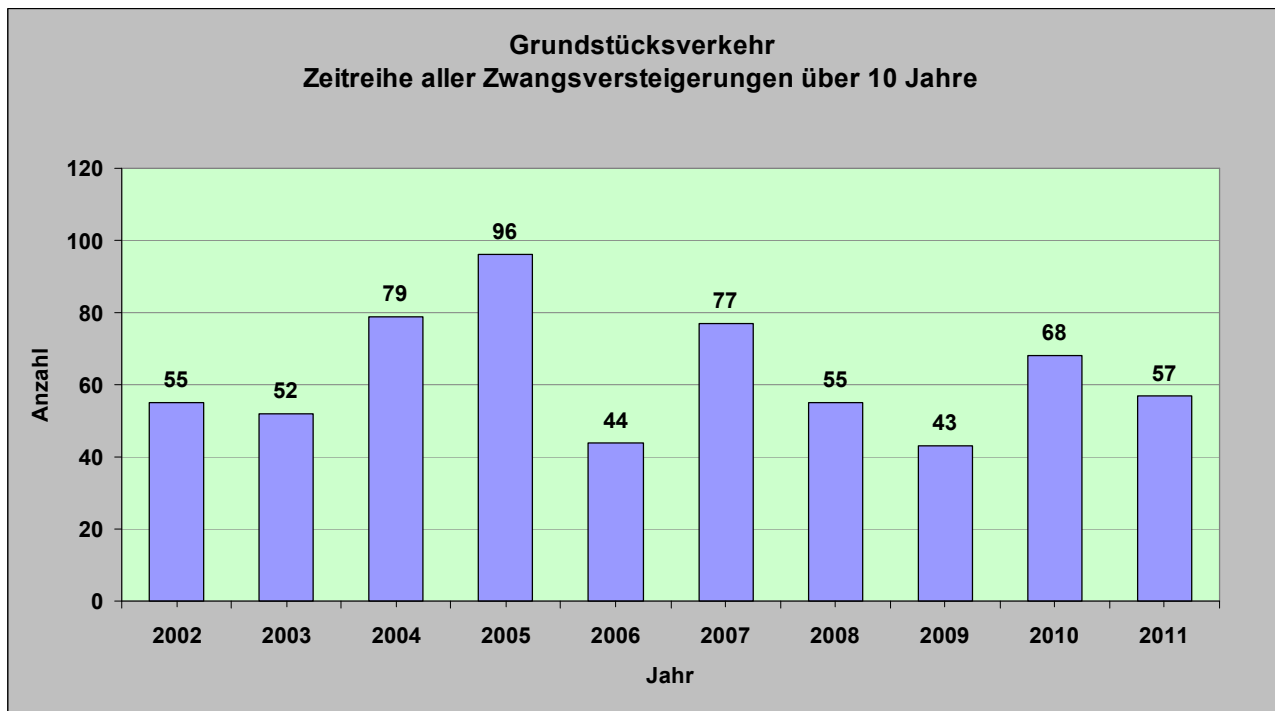


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen

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

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Berichtszeitraum liegt zwischen 43 und 96 in den einzelnen Jahren.

5 Unbebaute Grundstücke

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

- Bauflächen
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

5.1 Bauflächen

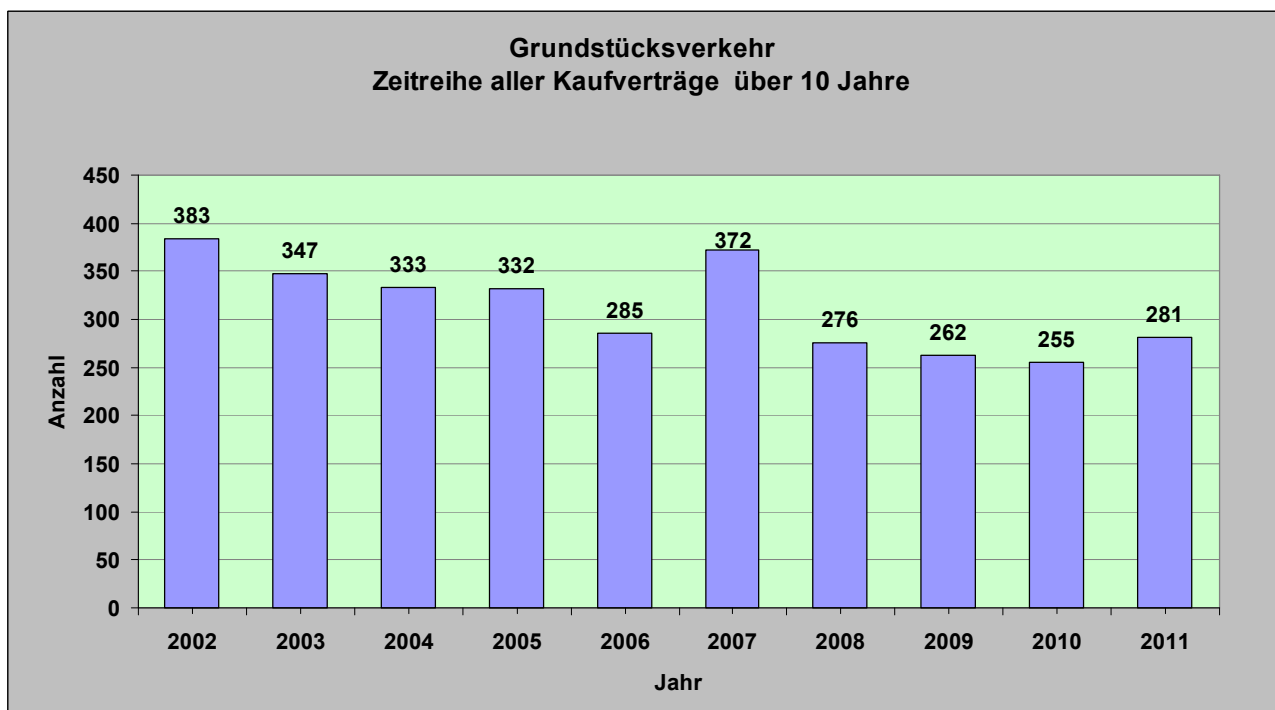


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

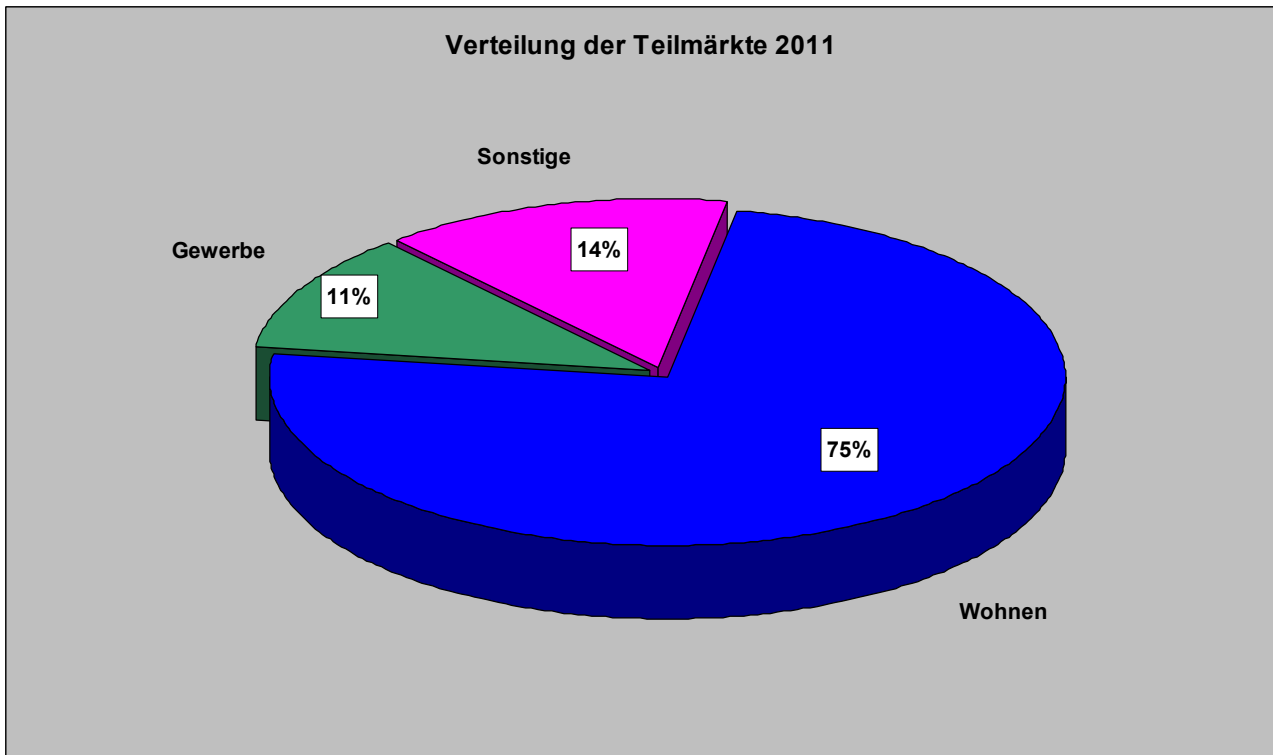


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

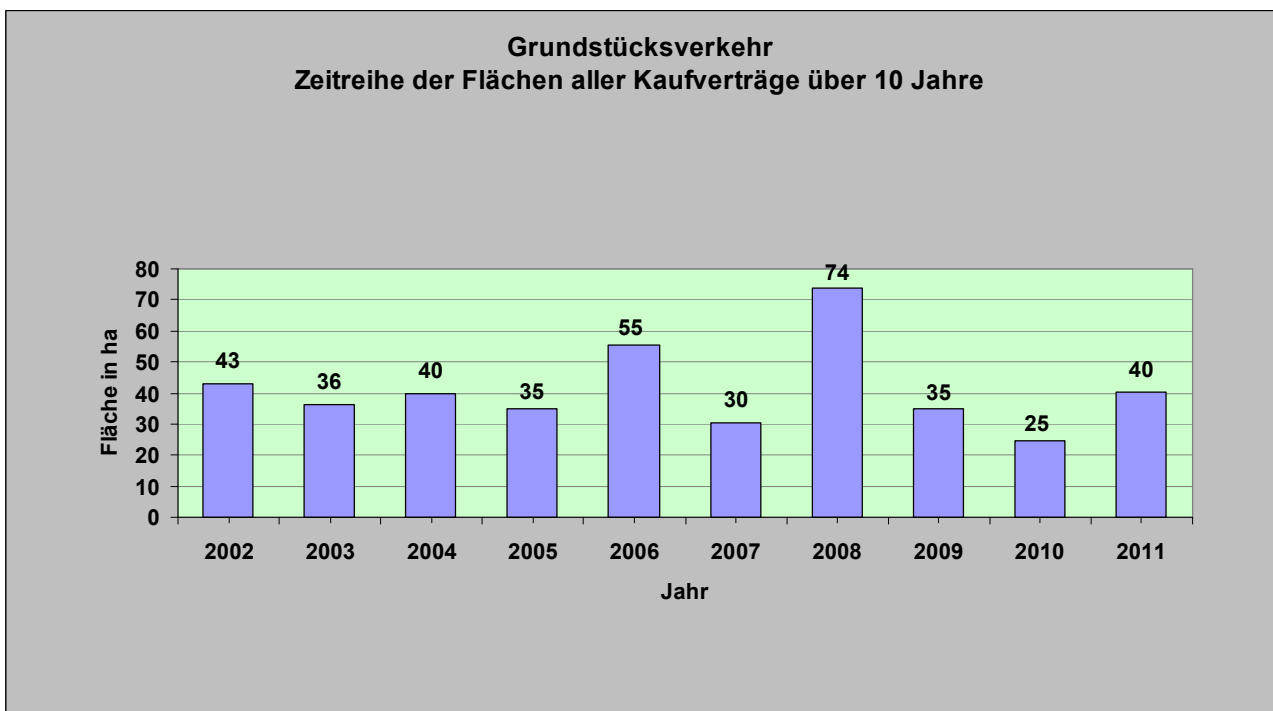


Abb.: Flächenumsätze

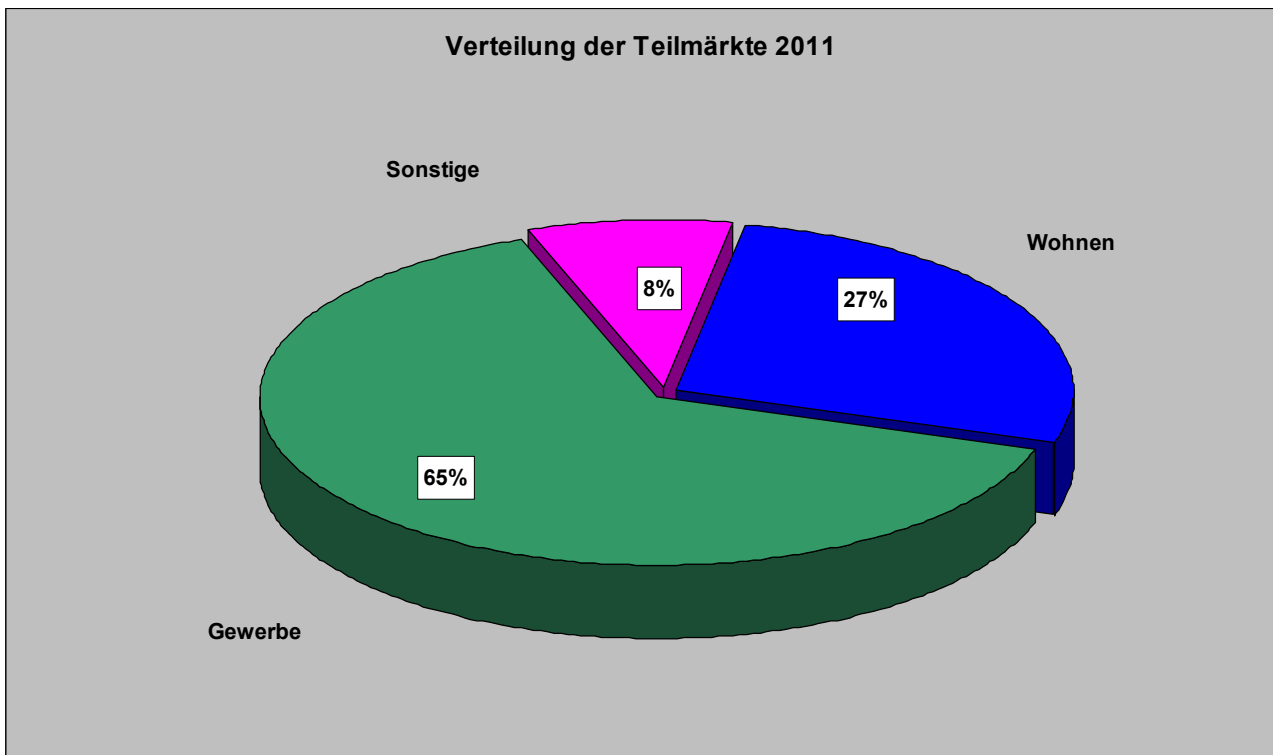


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

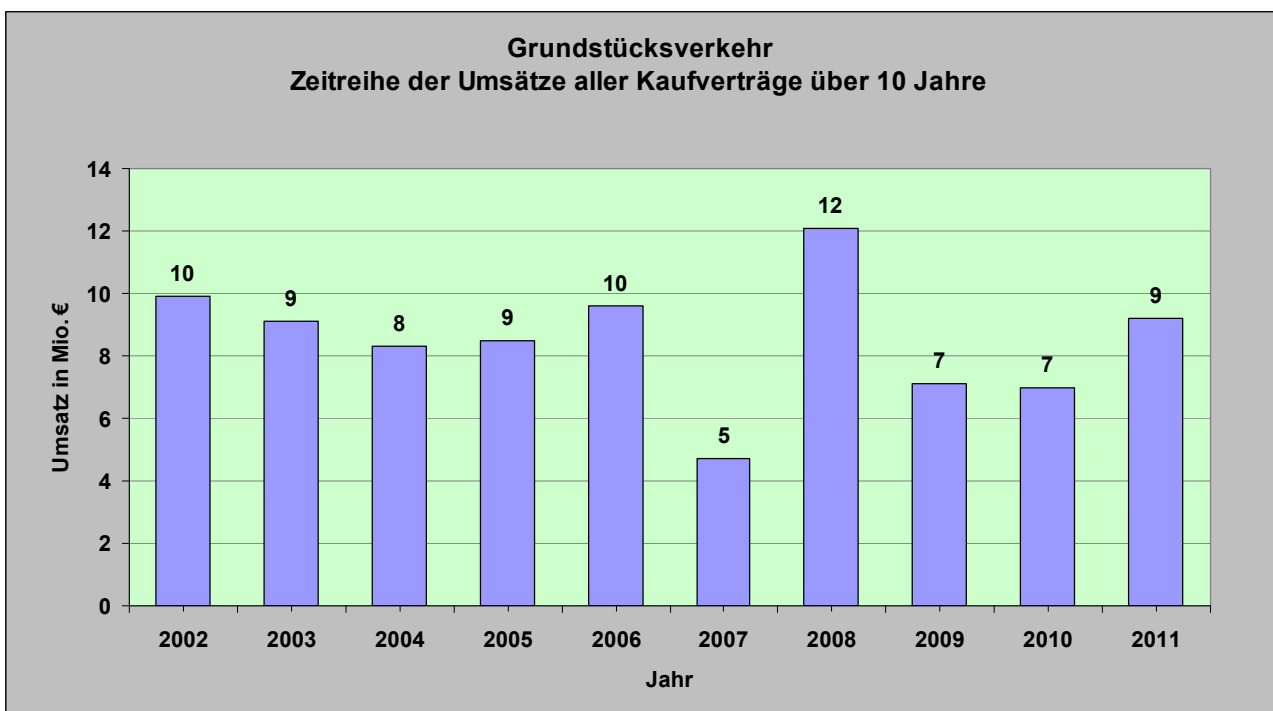


Abb.: Geldumsätze

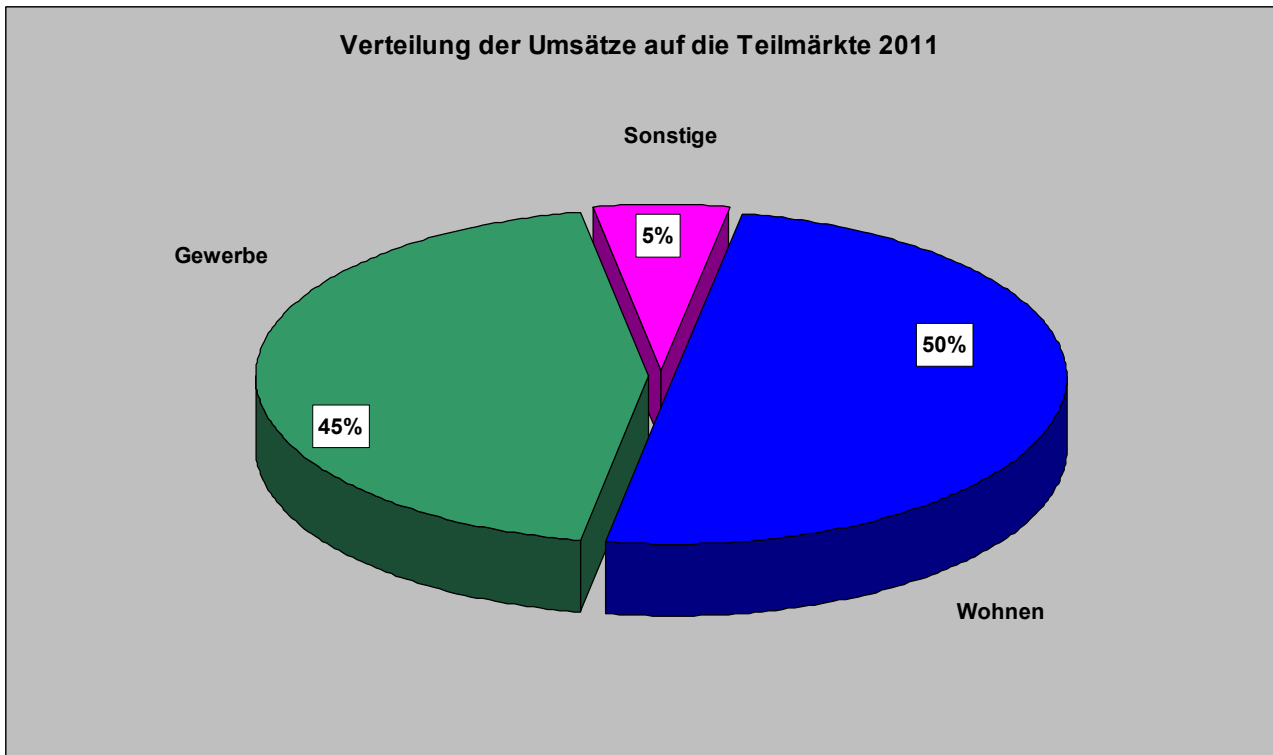


Abb.: Geldumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

Die Anzahl der Kaufverträge *unbeauter Bauflächen* stieg von 255 im Jahr 2010 auf 281 im Jahr 2011. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz der unbebauten Bauflächen erhöhte sich im von 25 ha im Jahr 2010 auf 40 ha im Jahr 2011.

Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der höheren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2011. Der Geldumsatz stieg von ca. 7 Mio. € auf ca. 9 Mio. €.

Ausgewertet wurden unbebaute Bauflächen mit einer Flächengröße von 100 m² bis 1000 m².

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

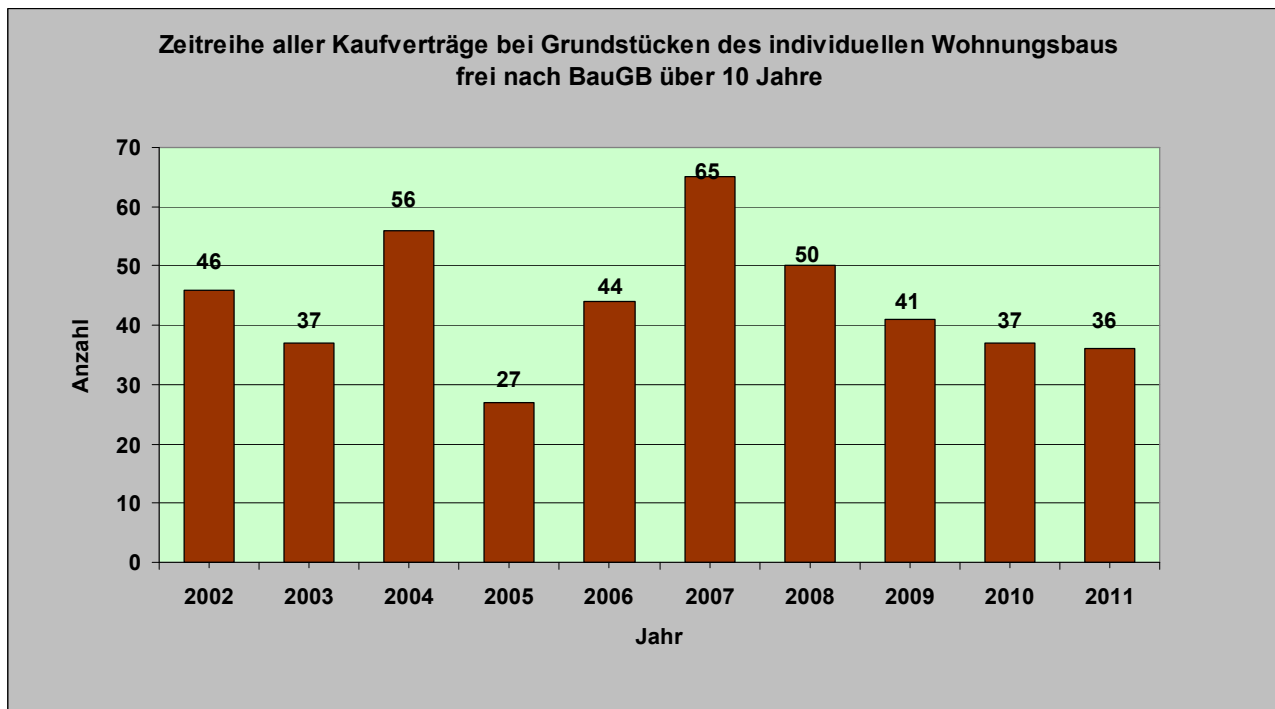


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

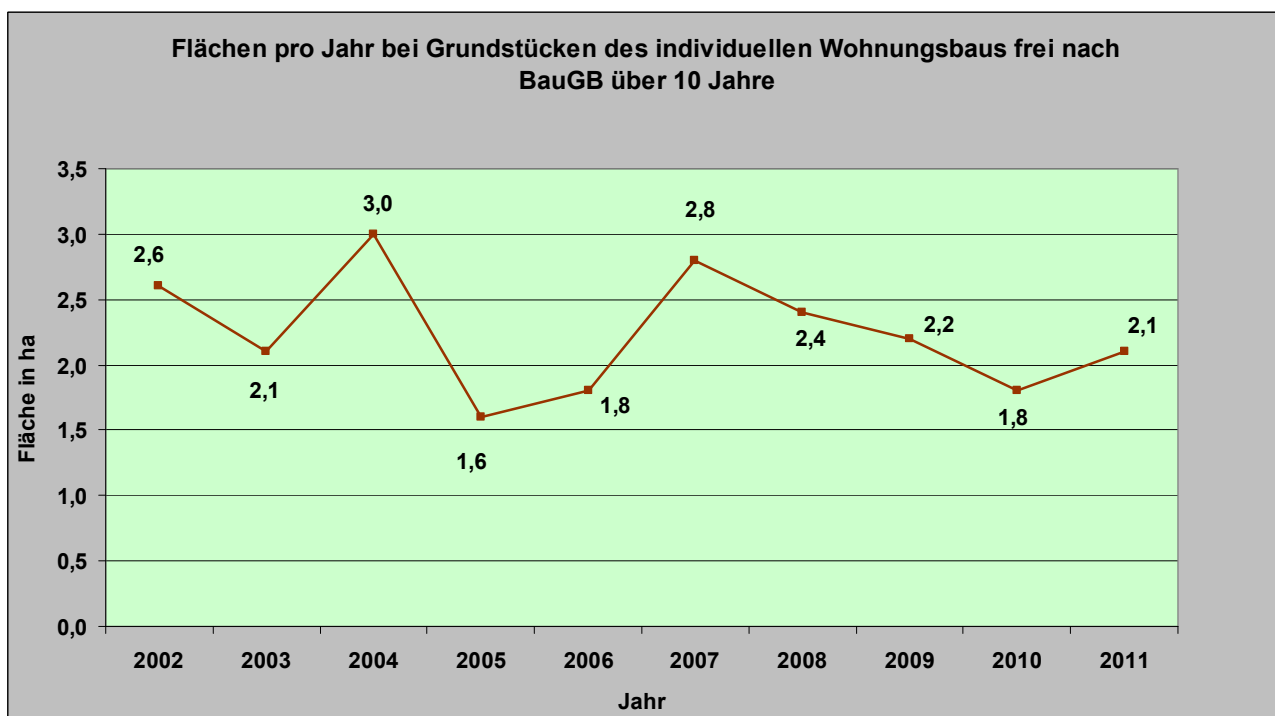


Abb.: Flächenumsätze

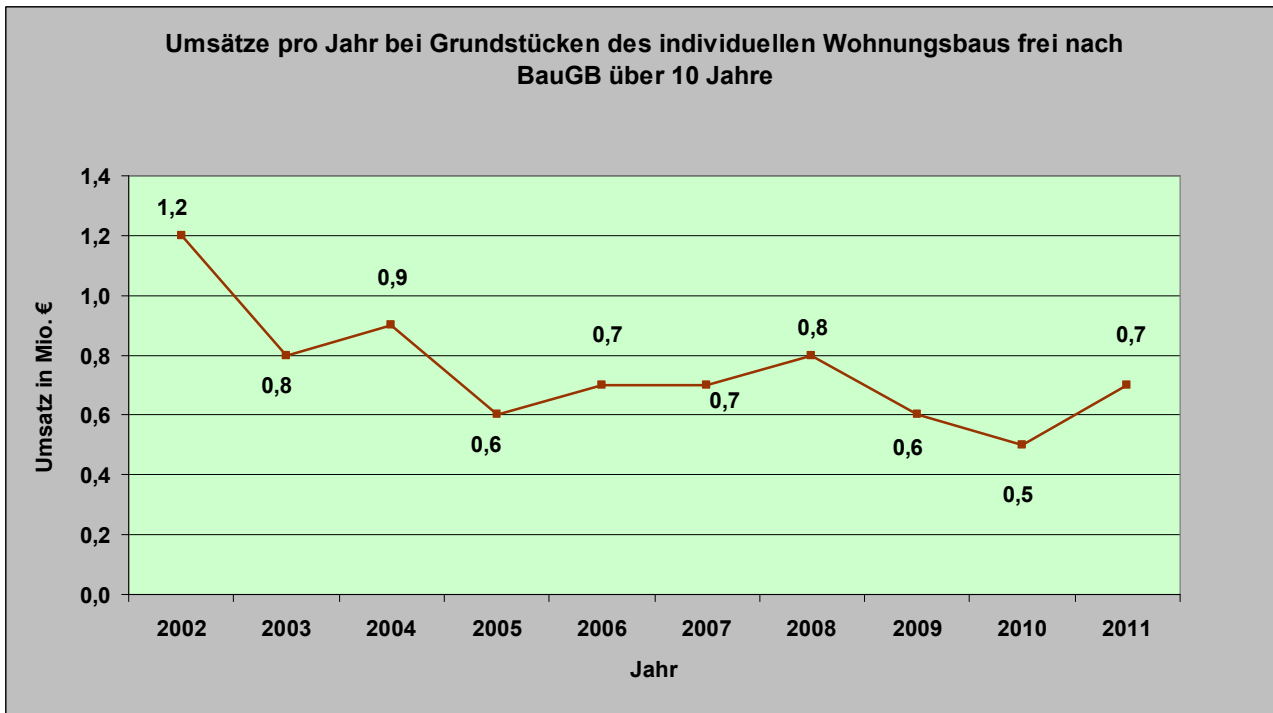


Abb.: Geldumsätze

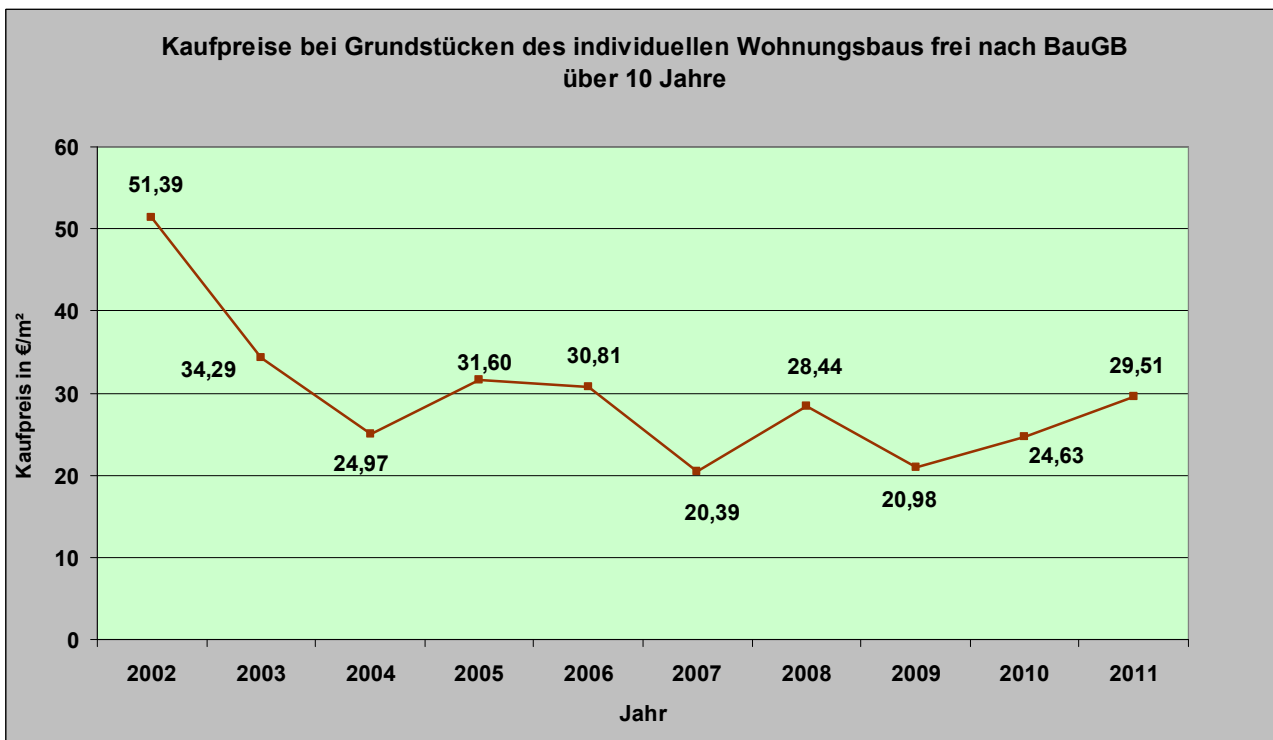


Abb.: Kaufpreise

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.

Die Anzahl der Kaufverträge blieb mit 36 im Berichtsjahr zum Vorjahr fast konstant. Der Geldumsatz stieg dabei von 0,5 Mio. € im Jahr 2010 auf 0,7 Mio. € im Jahr 2011. Die Umsatzsteigerung zum Vorjahr betrug 40%. Der Flächenumsatz erhöhte sich von 1,8 ha im Vorjahr auf 2,1 ha im Berichtsjahr.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 20% auf 29,51 €/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

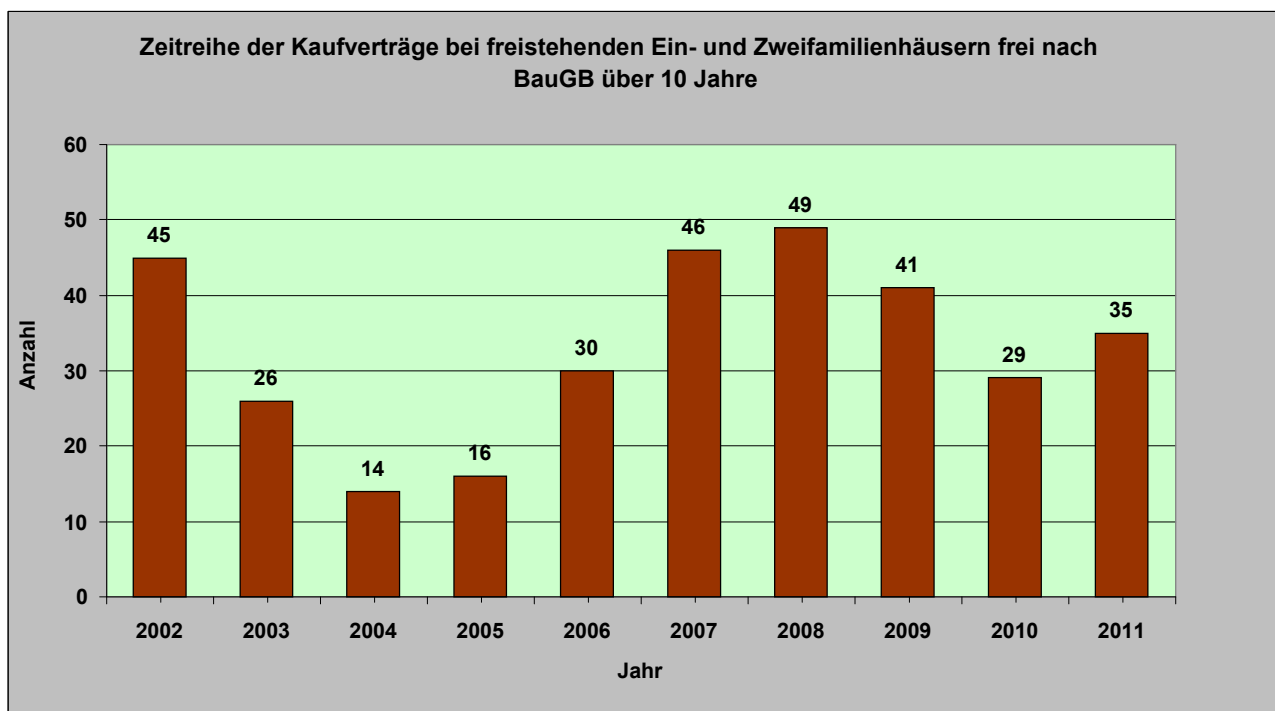


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

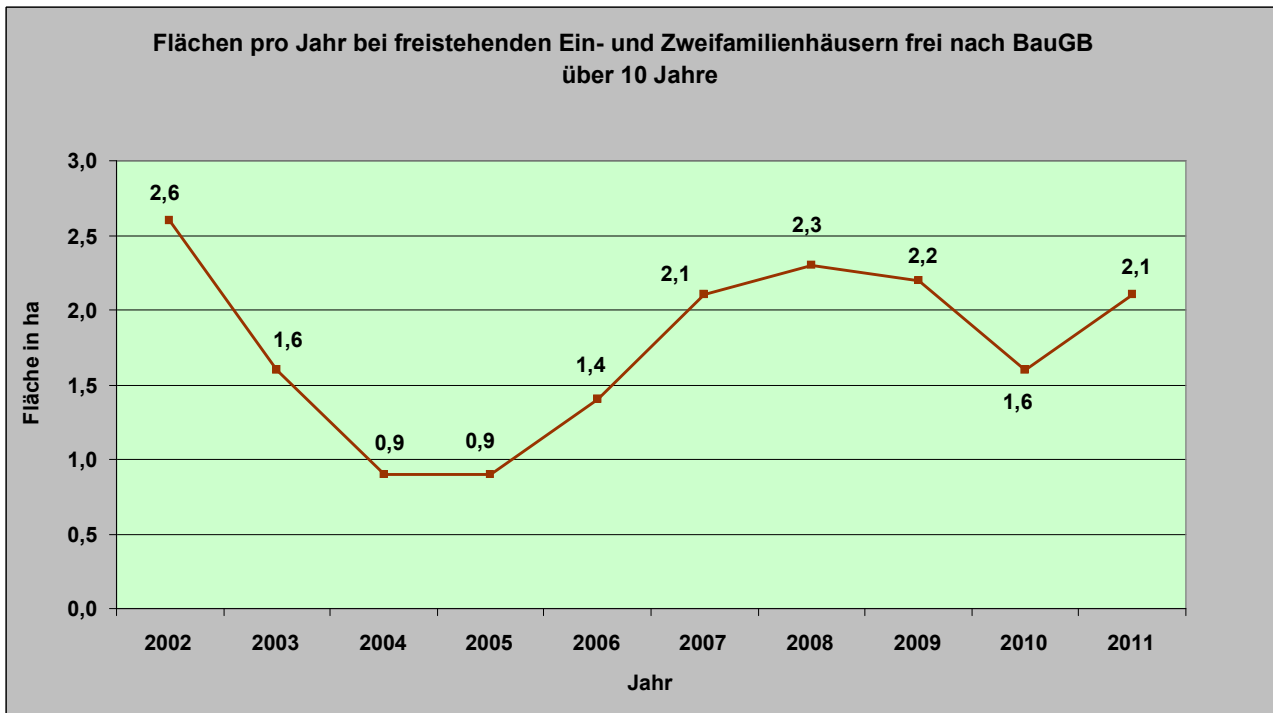


Abb.: Flächenumsätze

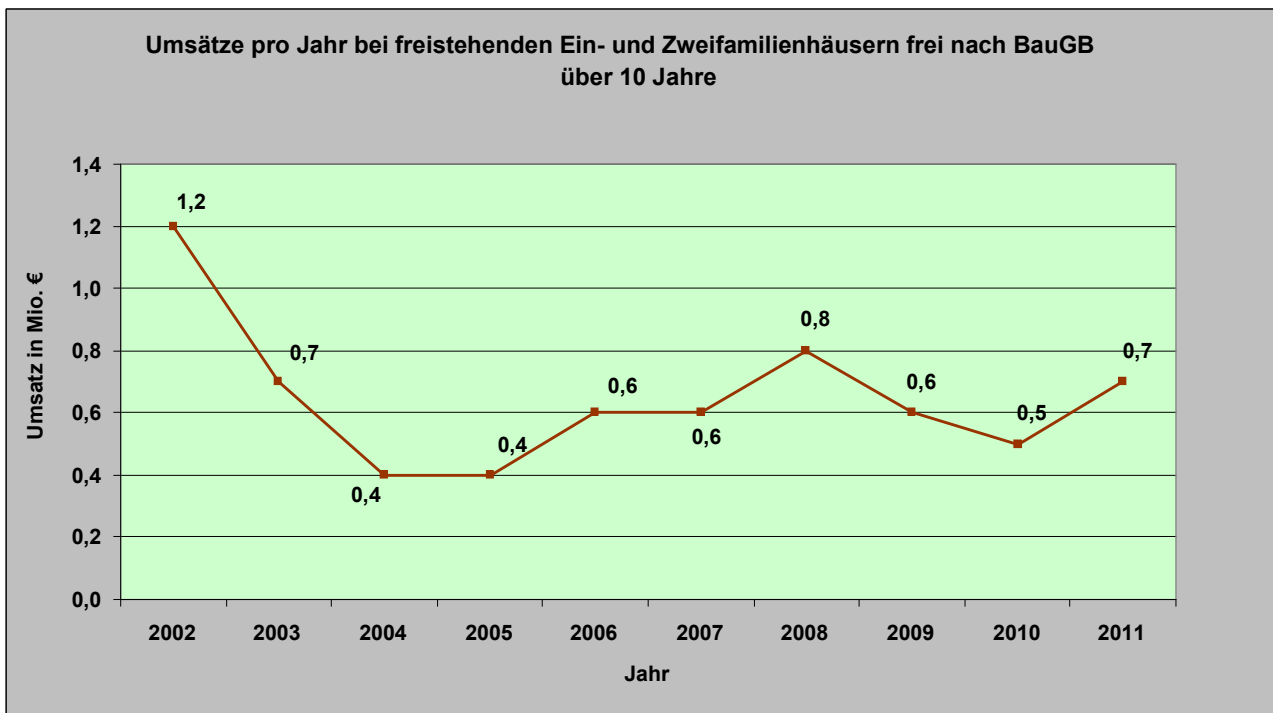


Abb.: Geldumsätze

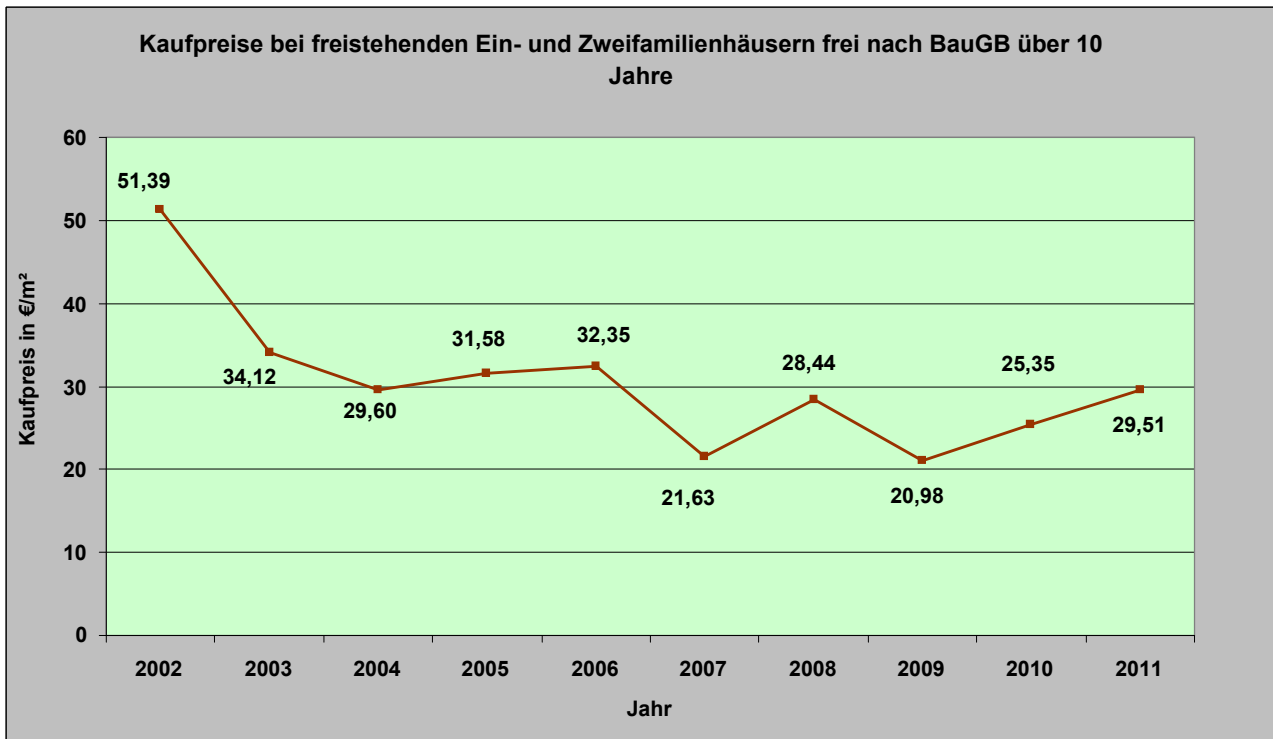


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 29 im Vorjahr auf 35 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 21% zu bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 40% auf 0,7 Mio. € sowie des Flächenumsatzes um 31 % auf 2,1 ha.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 16% auf 29,51 €/m² gestiegen.

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

5.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

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

5.1.1.3 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

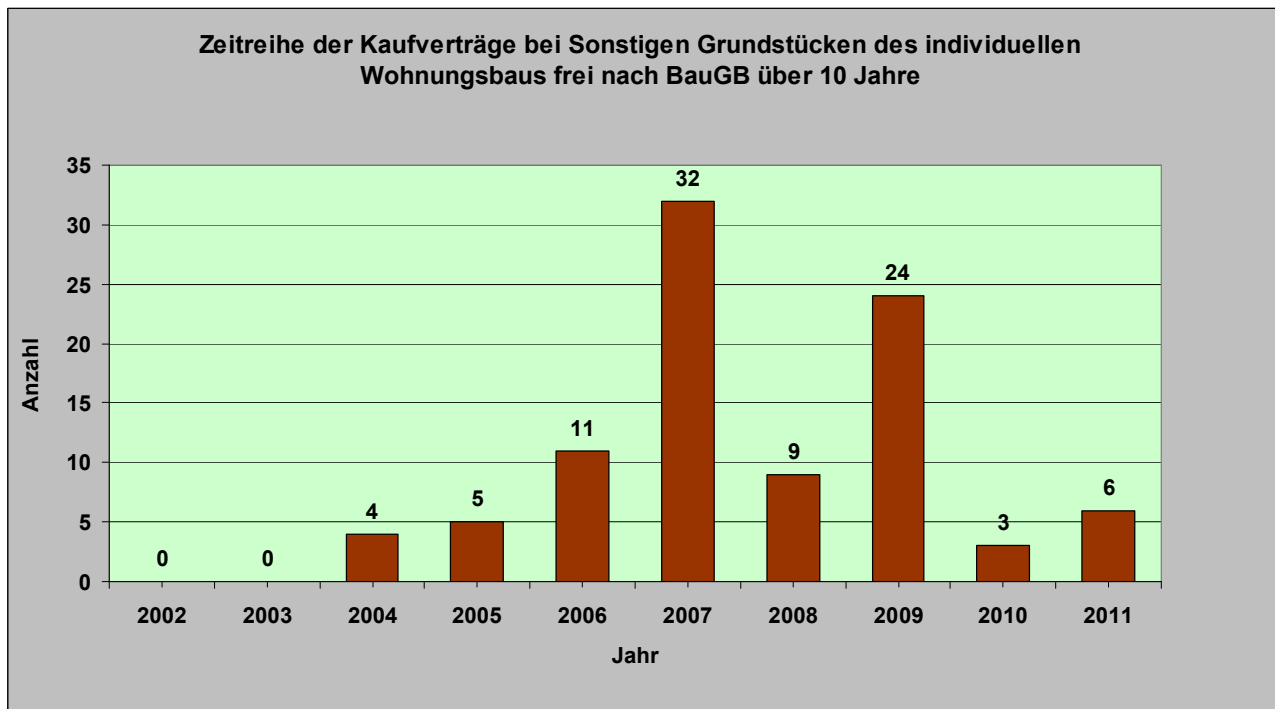


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

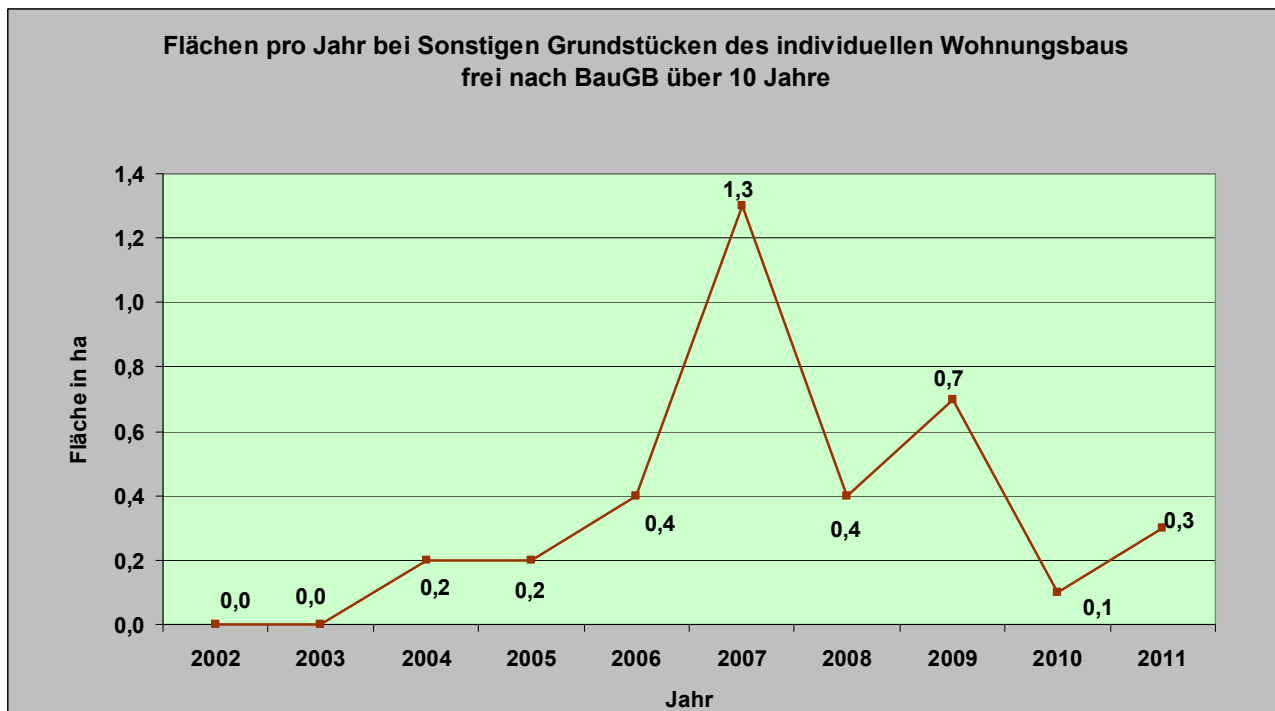


Abb.: Flächenumsätze

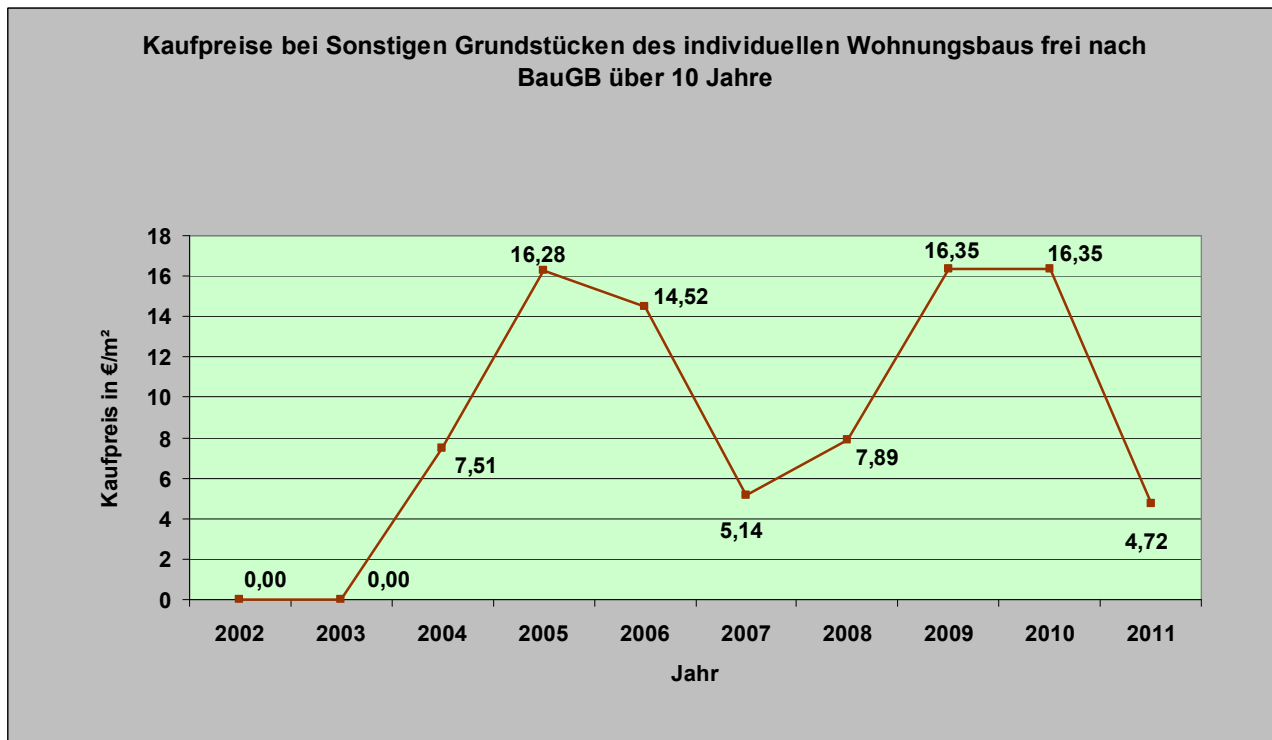


Abb.: Kaufpreise

Zu dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* gehören auch die sonstigen Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Wochenend- und Ferienhausgrundstücke).

In diesem Teilmarkt wurde nur eine geringe Anzahl an Kaufverträgen abgeschlossen. Ausgewertet wurde Objekte mit einer Größe von 100 m² bis 1000 m² Fläche.

Der Flächenumsatz ist von 0,1 ha im Jahr 2010 auf 0,3 ha im Jahr 2011 gestiegen. 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 zwischen 4,72 €/m² und 16,35 €/m² in dem betrachteten Zeitraum. Die großen Schwankungen in den Kaufpreisen resultieren aus der individuellen Lage der Kaufobjekte.

5.1.2 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 2002 bis 2011 ist in diesem Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

5.1.3 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 2002 bis 2011 ist in diesem Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

5.1.4 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* und mit einer Fläche von mind. 500 m² berücksichtigt.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 7 im Vorjahr auf 11 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* wurden im Jahr 2011 4,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,4 Mio. € und blieb damit zum Vorjahr stabil.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche unterliegt deutlichen Schwankungen. Er sank von 17,02 €/m² im Jahr 2010 auf 7,44 €/m² im Jahr 2011.

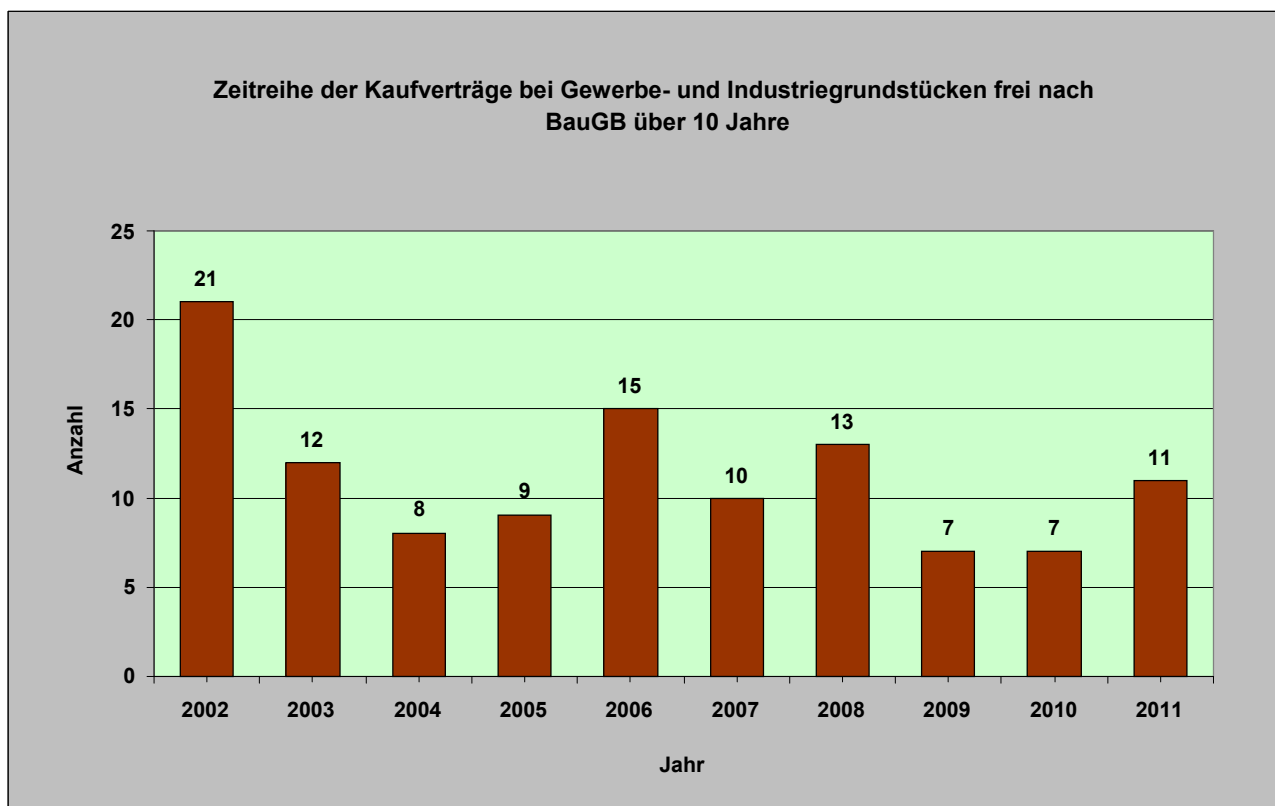


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

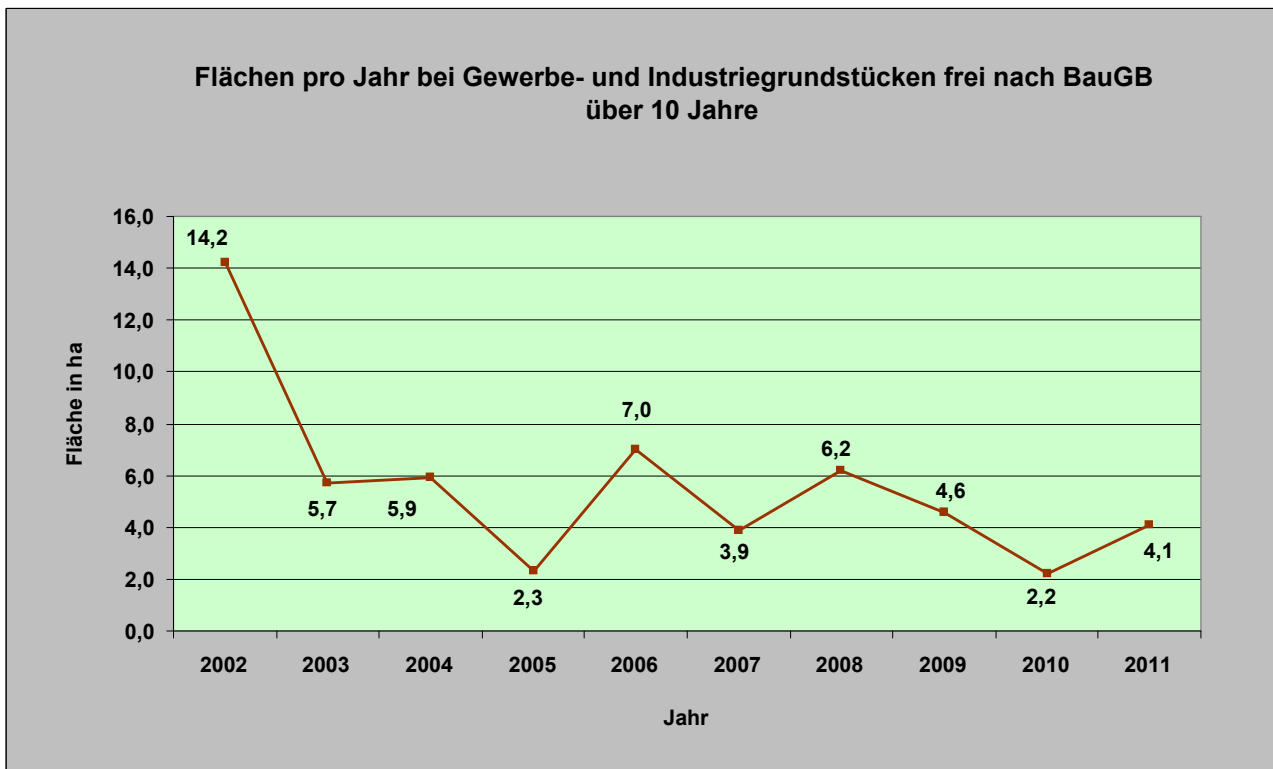


Abb.: Flächenumsätze

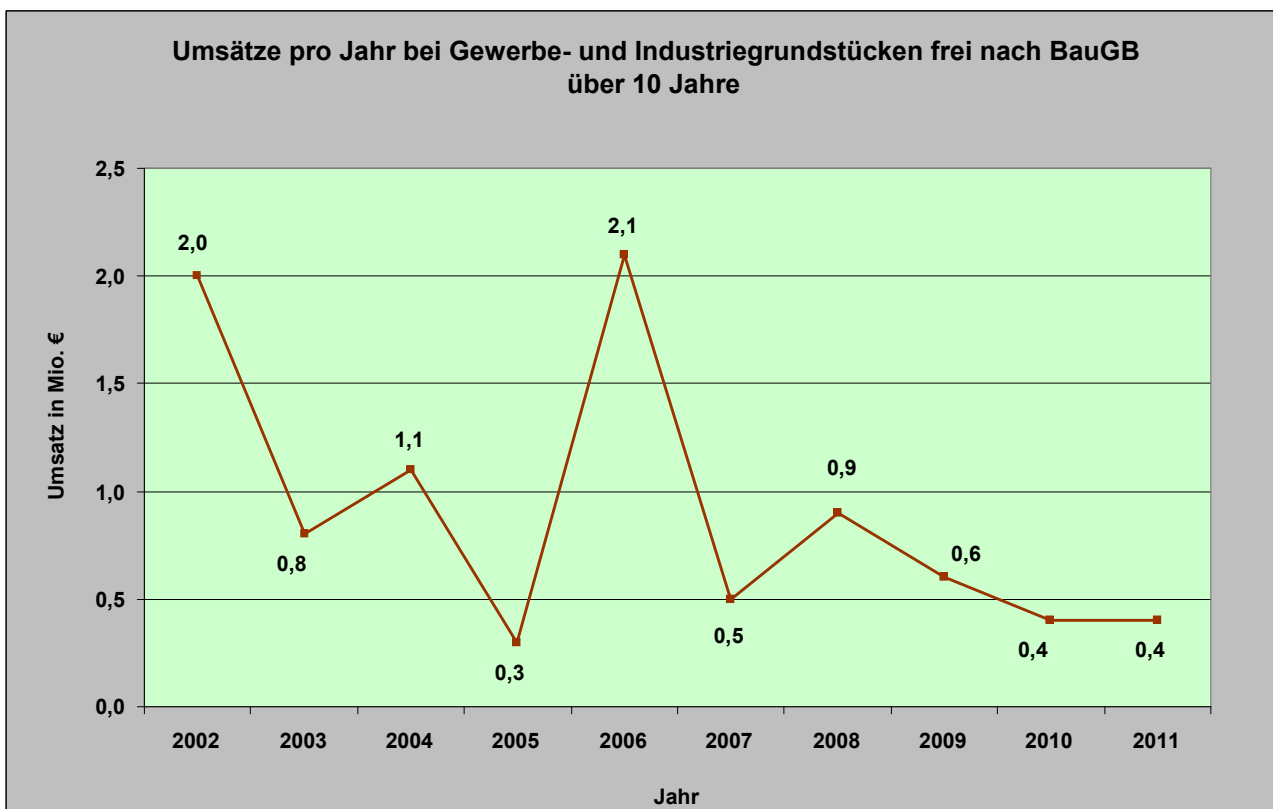


Abb.: Geldumsätze

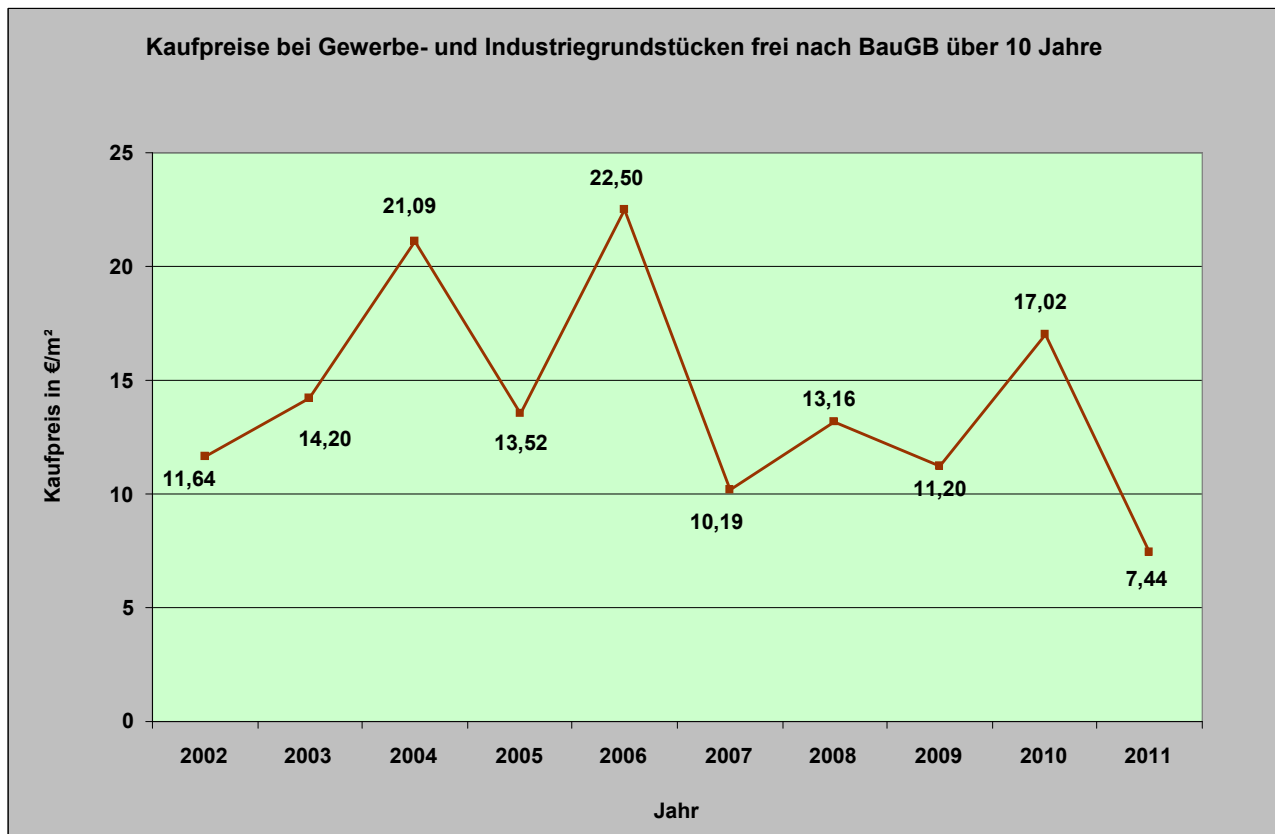


Abb.: Kaufpreise

5.1.5 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.

Der Auswertung liegen 17 Kaufverträge für Werdendes Bauland im Berichtsjahr zu Grunde.

Im Jahr 2011 wurden 26,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 18,0 ha ab; dies entspricht einer Abnahme von 40%.

Der Geldumsatz erreichte 1,3 Mio.€, im Vergleich zum Vorjahr beträgt die Umsatzreduzierung 0,6 Mio €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist mit 4,77 €/m² gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

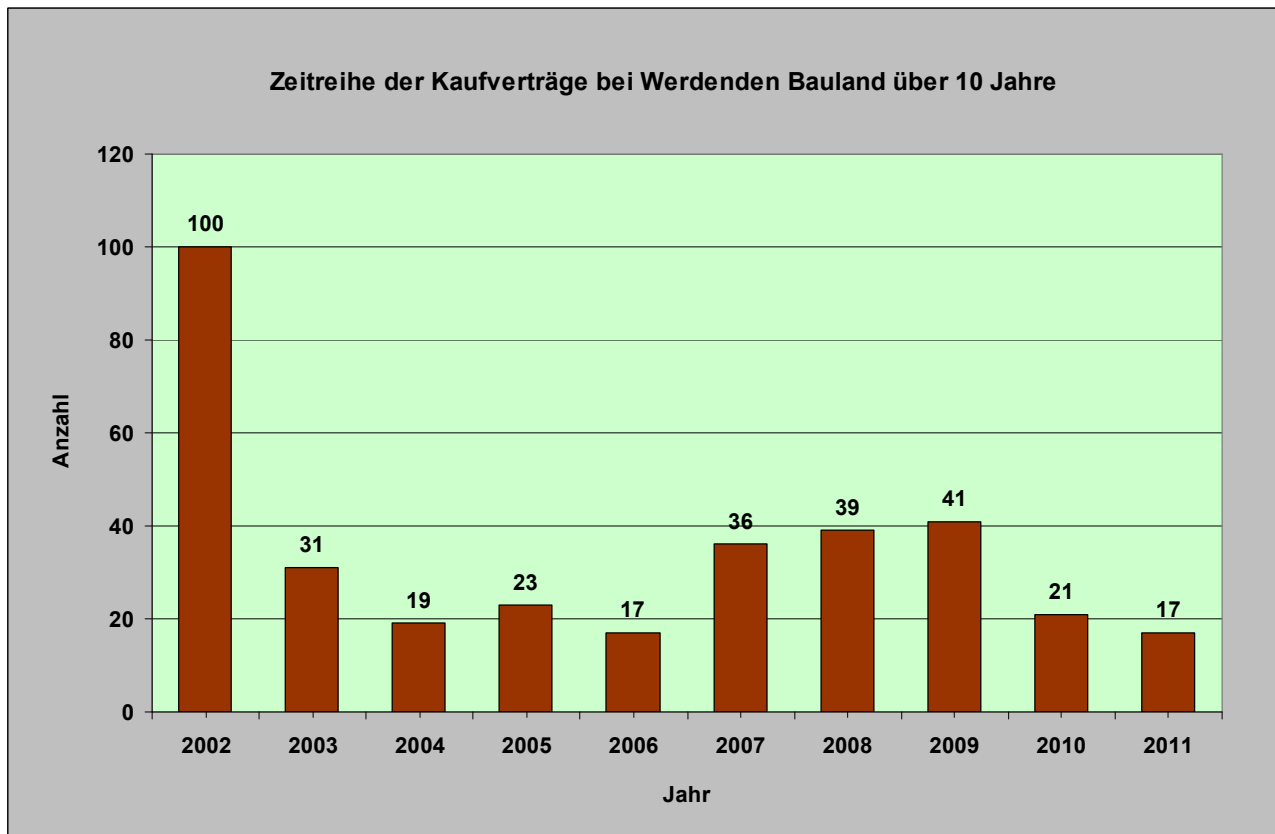


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

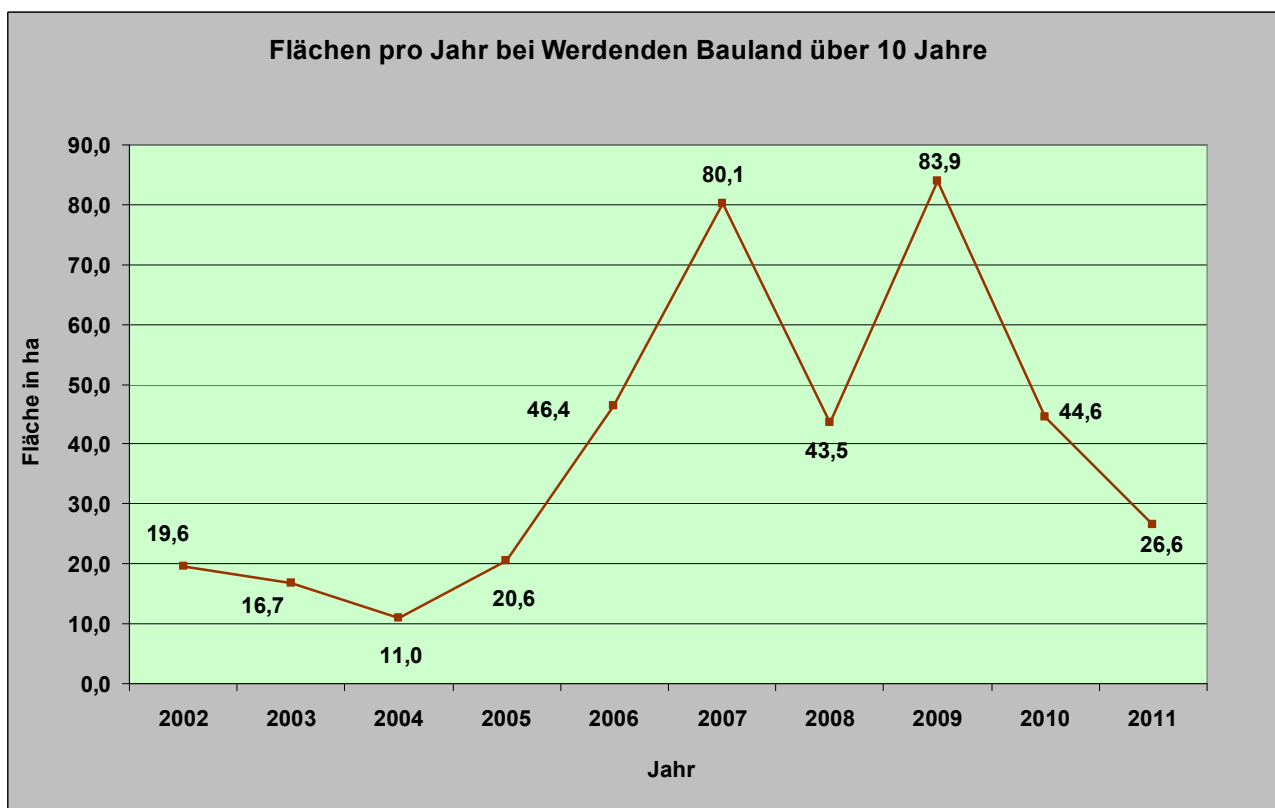


Abb.: Flächenumsätze

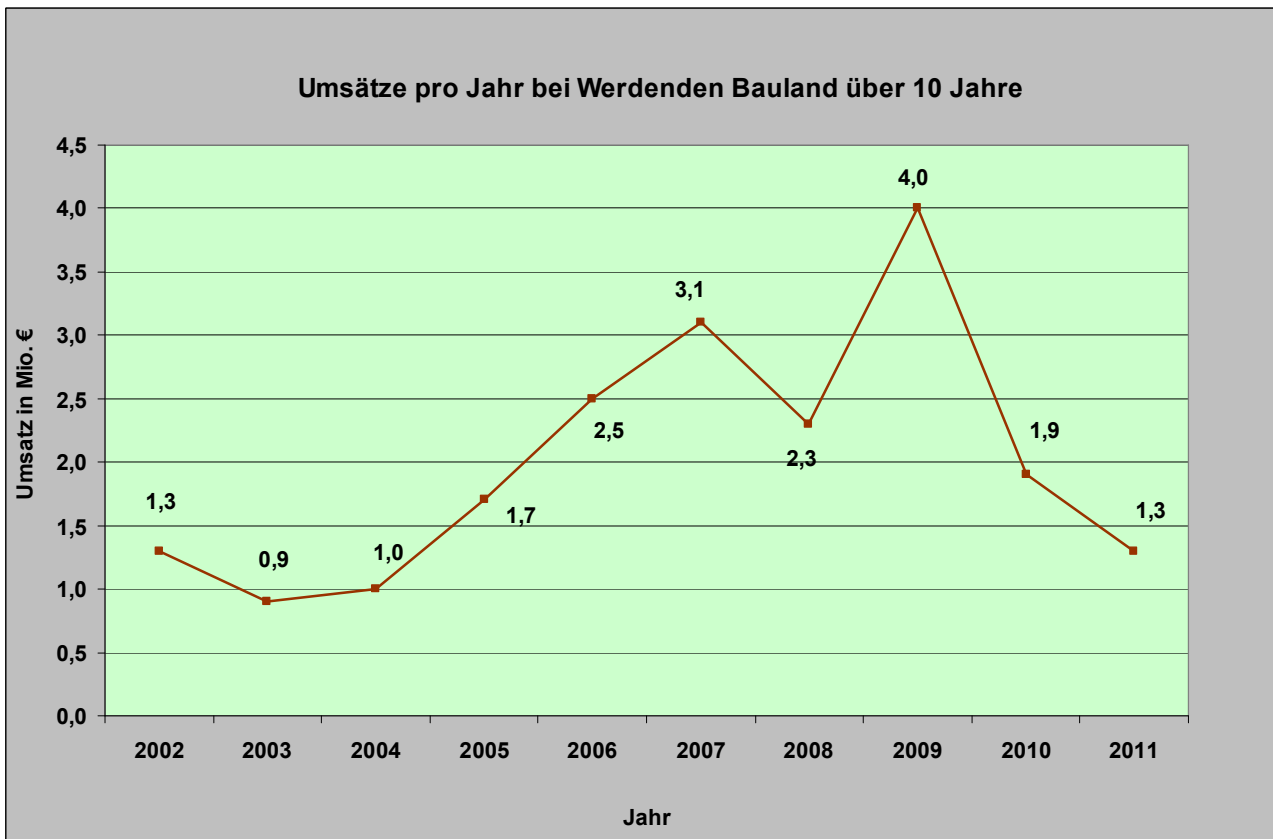


Abb.: Geldumsätze

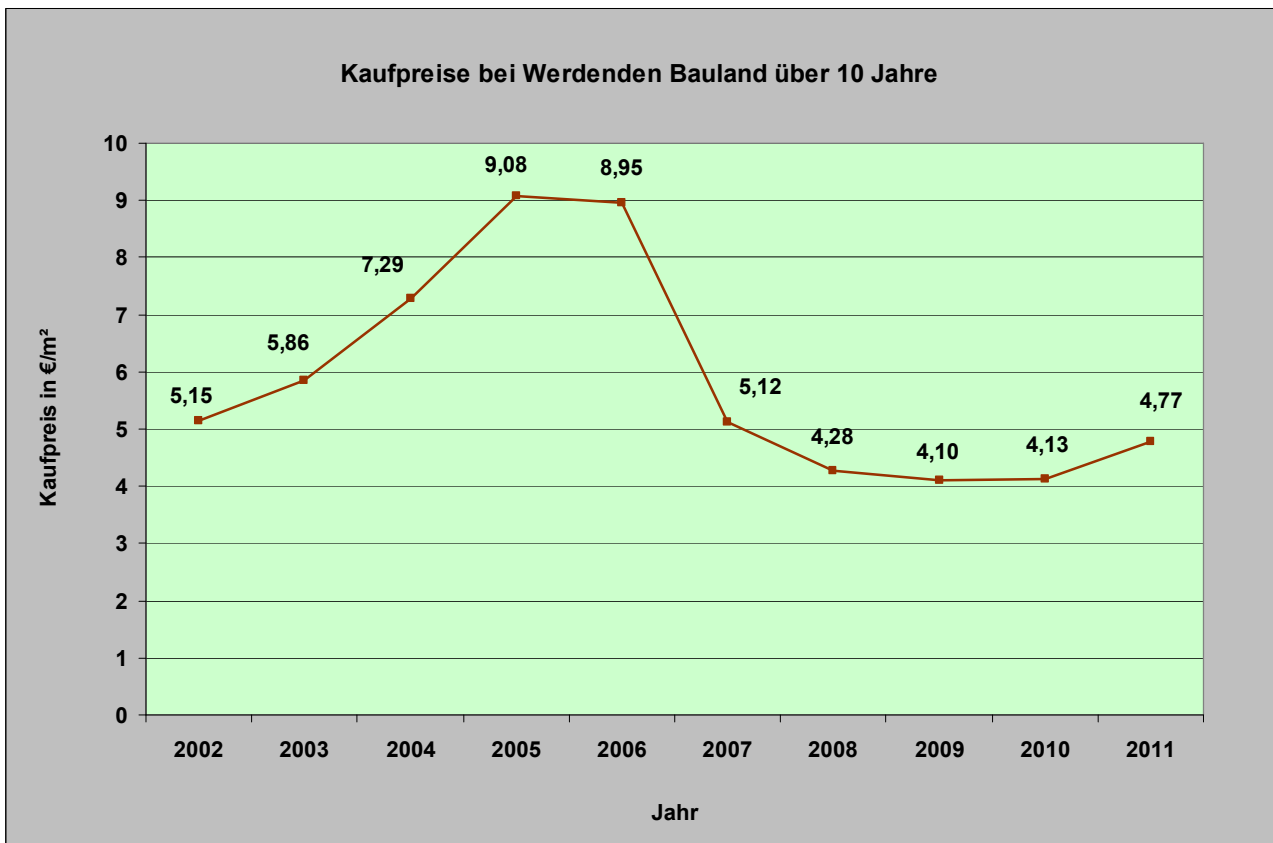


Abb.: Kaufpreise

5.1.5.1 Bauerwartungsland

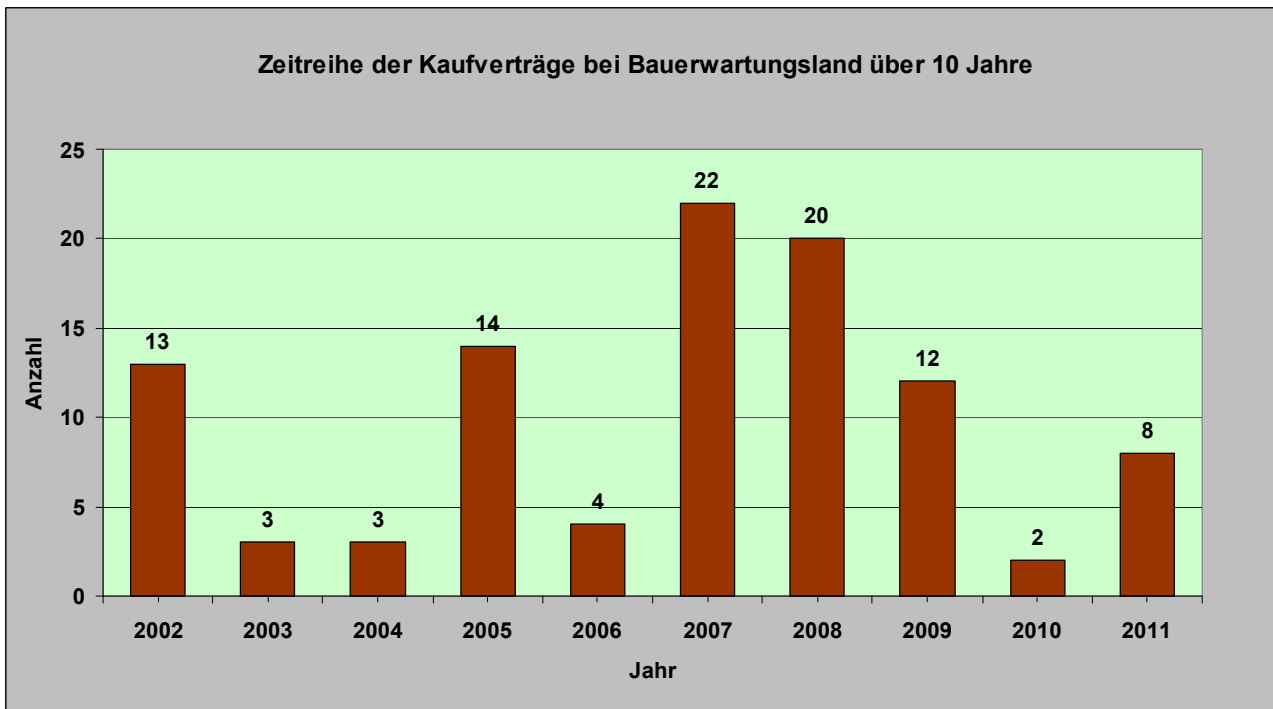


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

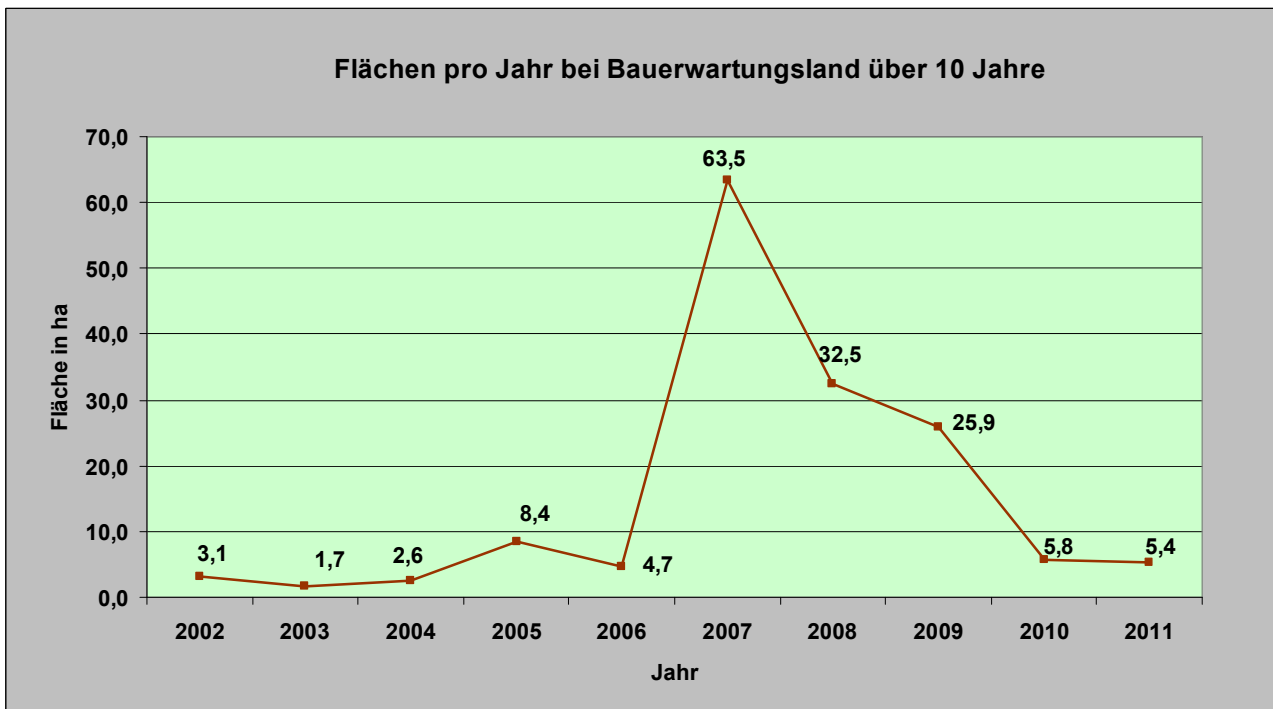


Abb. Flächenumsätze

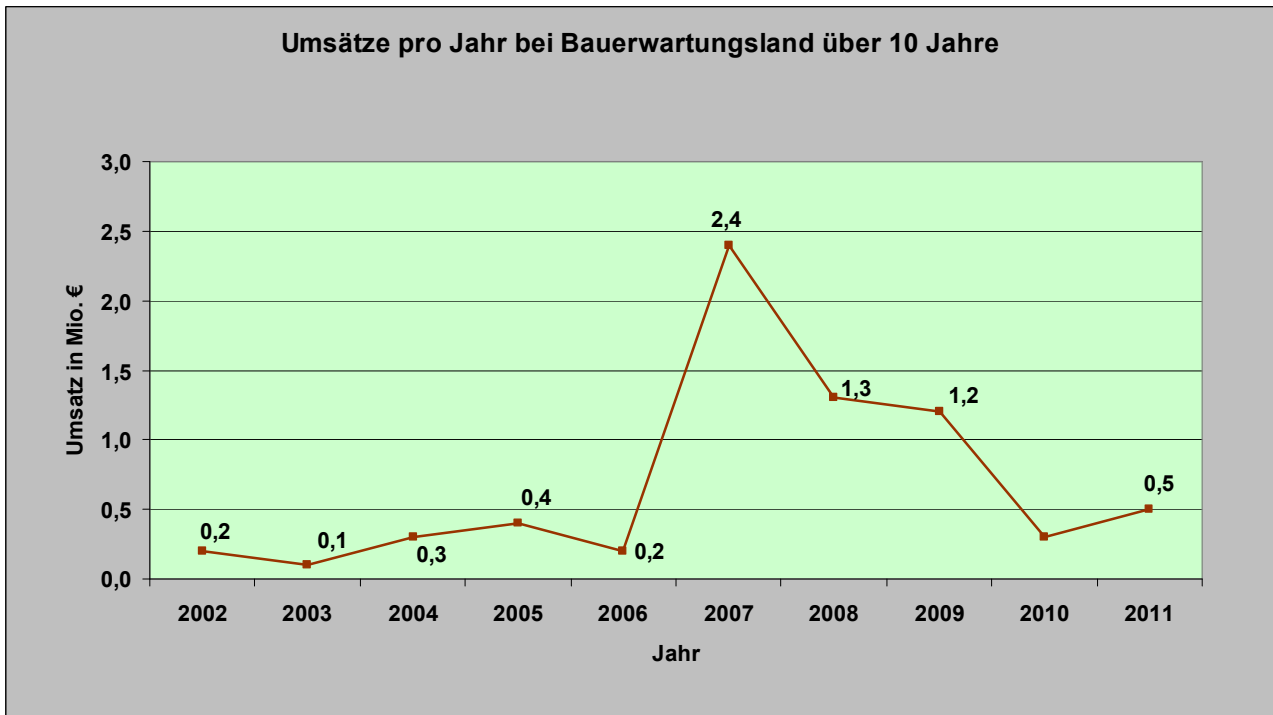


Abb.: Geldumsätze

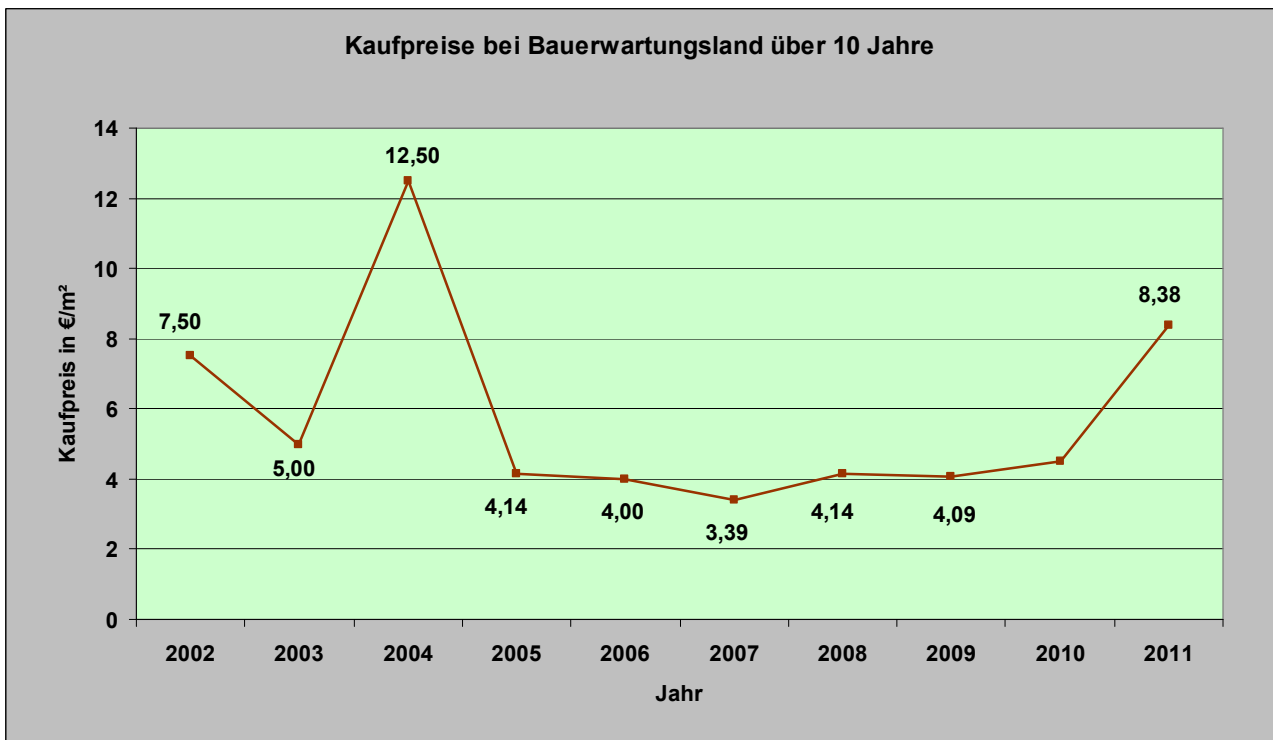


Abb.: Kaufpreise

Im Jahr 2011 wurden 8 Kaufverträge für Bauerwartungsland abgeschlossen und ausgewertet, es wurden 5,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,5 Mio.€. Die durchschnittlichen Kaufpreise unterliegen im Berichtszeitraum starken Schwankungen von 3,39 €/m² bis 12,50 €/m². Im Jahr 2011 betrug der durchschnittliche Kaufpreis 8,38 €/m². Der Geldumsatz und durchschnittliche Kaufpreis wurde für das Jahr 2010 nicht ausgewiesen, da hier nur 2 Kauffälle vorlagen.

5.1.5.2 Rohbauland

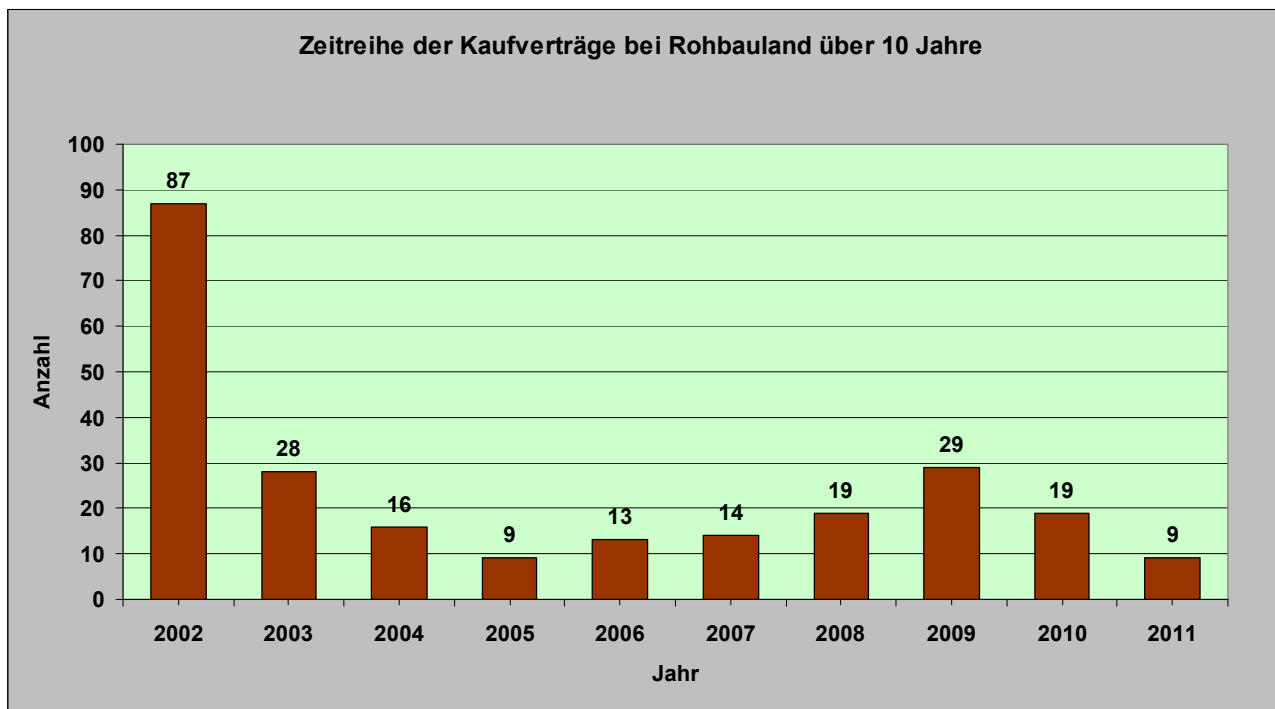


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

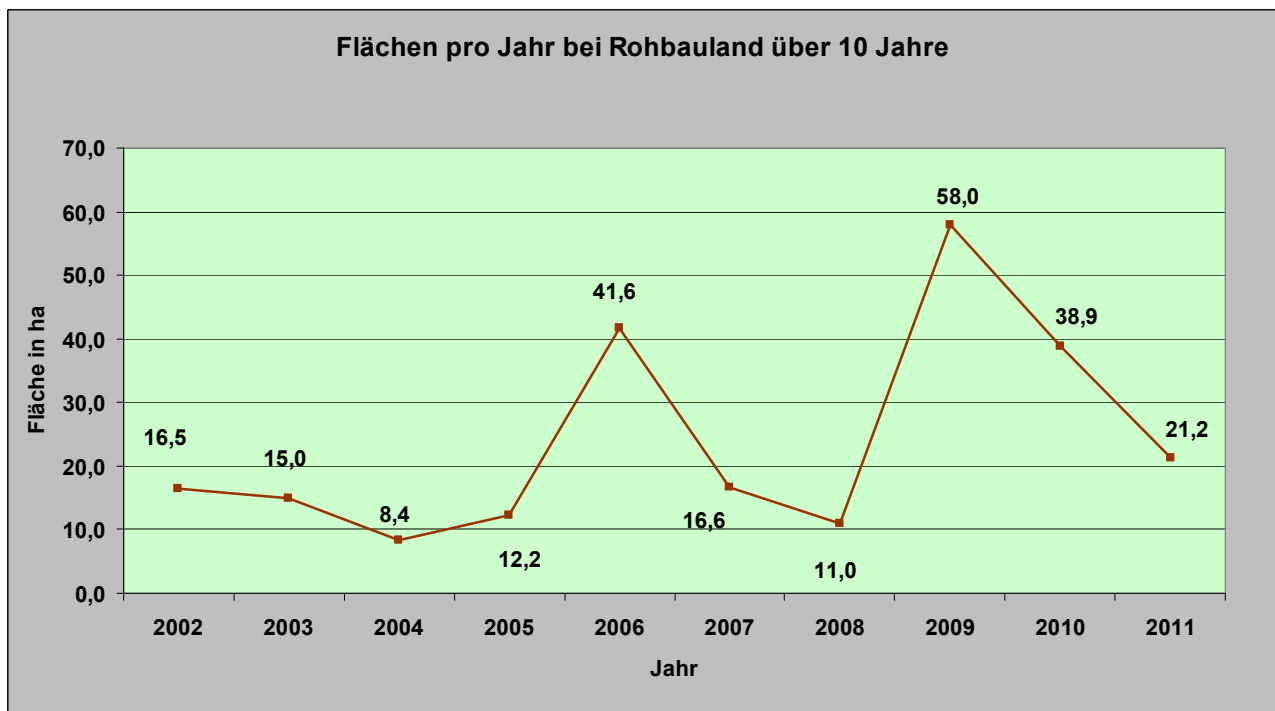


Abb.: Flächenumsätze

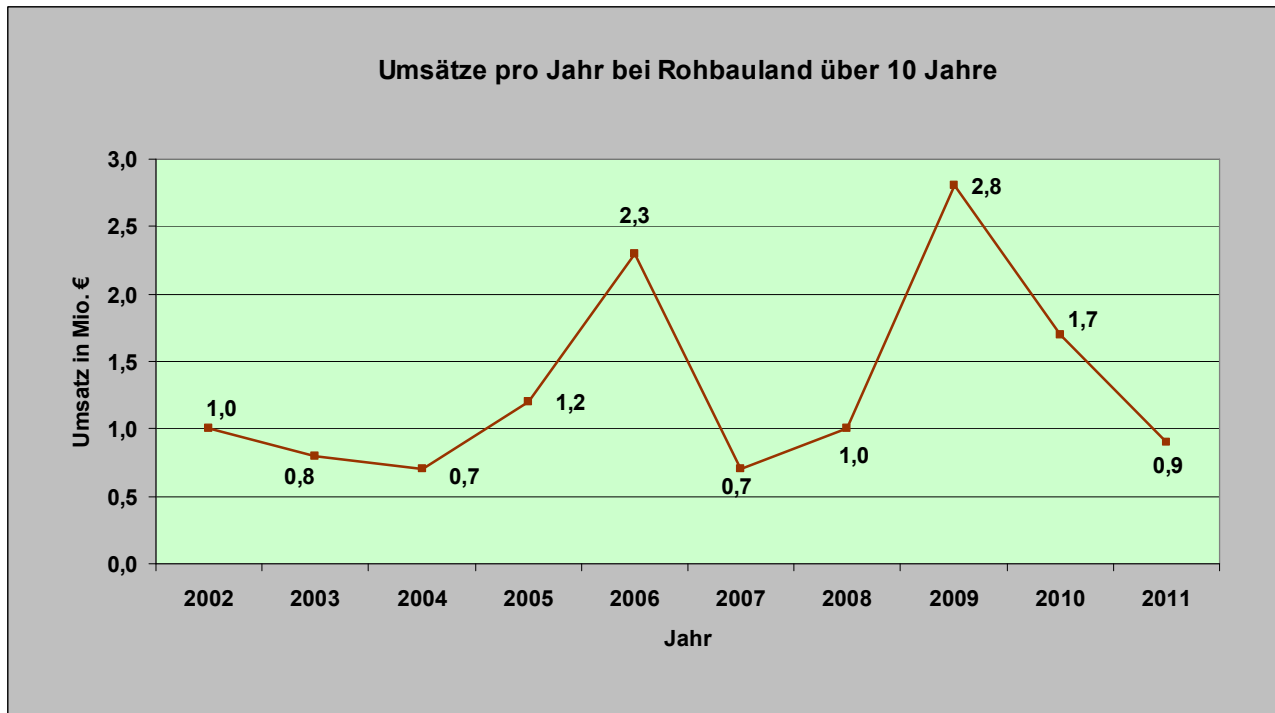


Abb.: Geldumsätze

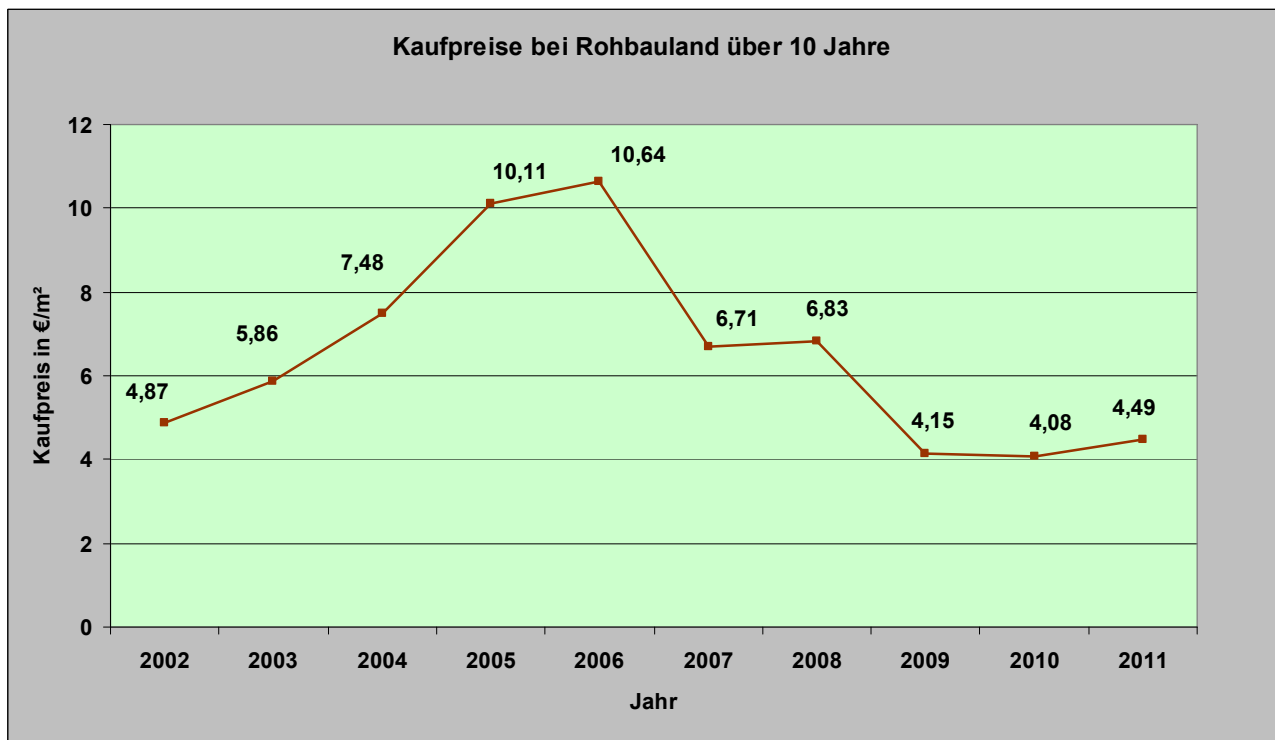


Abb.: Kaufpreise

Im Berichtszeitraum wurden die meisten Kaufverträge für Rohbauland im Jahr 2002 abgeschlossen, seit dem ist dieser Teilmarkt stark rückläufig. Im Jahr 2011 lagen 9 Kaufverträge zur Auswertung vor.

Im Jahr 2011 wurden 21,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt, damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 17,7 ha ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,9 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 0,8 Mio. €. Flächen- und Geldumsätze sowie die Kaufpreise unterliegen großen Schwankungen.

Die Kaufpreise liegen zwischen 4,08 €/m² und 10,64 €/m²; im Jahr 2011 betrug der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche 4,49 €/m².

5.1.6 Erholungsgrundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge bei *Erholungsgrundstücken* war im Jahr 2007 mit 42 Verträgen am höchsten, im Berichtsjahr lagen 9 Verträge vor. Der Flächenumsatz war ebenfalls im Jahr 2007 mit 1,8 ha am größten, 2011 betrug dieser nur noch 0,5 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 5,38 €/m² und 16,17 €/m², wobei der niedrigste durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2011 erzielt wurde. Die großen Schwankungen in den Kaufpreisen resultieren aus der individuellen Lage der Kaufobjekte.

Der Kaufpreis für das Jahr 2002 wurde nicht ausgewiesen, da hier nur ein Kauffall vorlag.

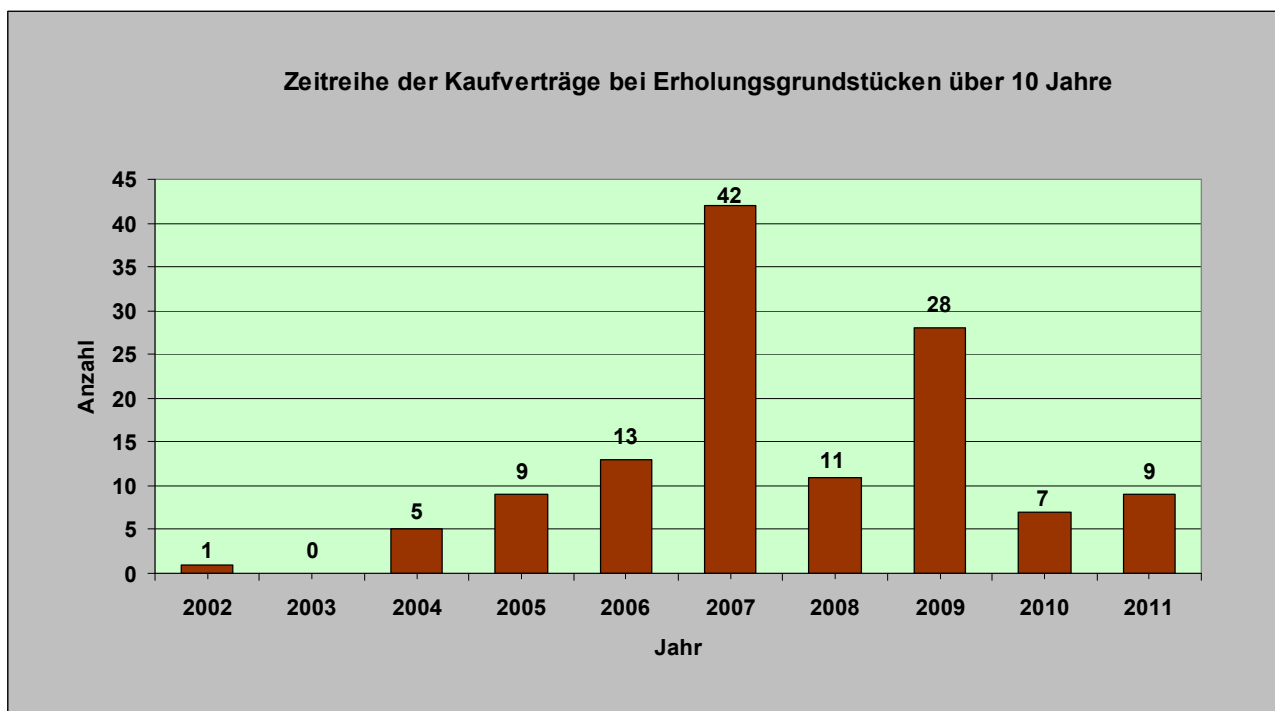


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

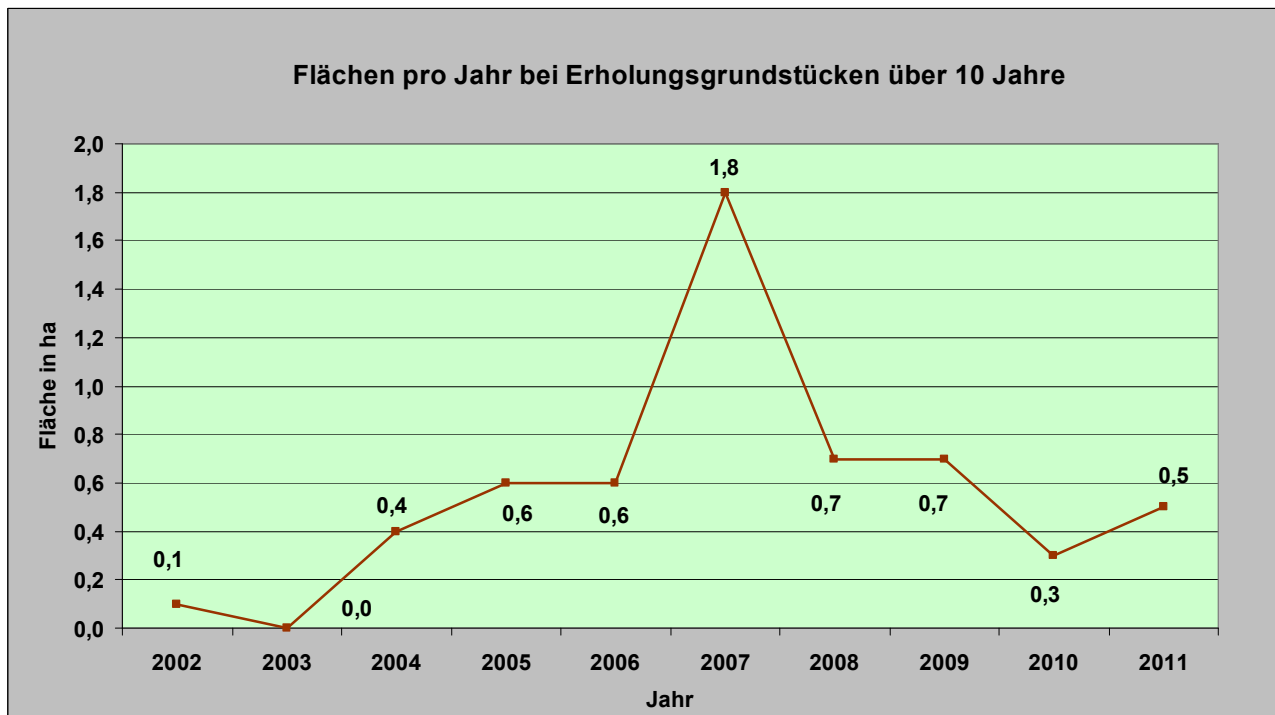


Abb.: Flächenumsätze

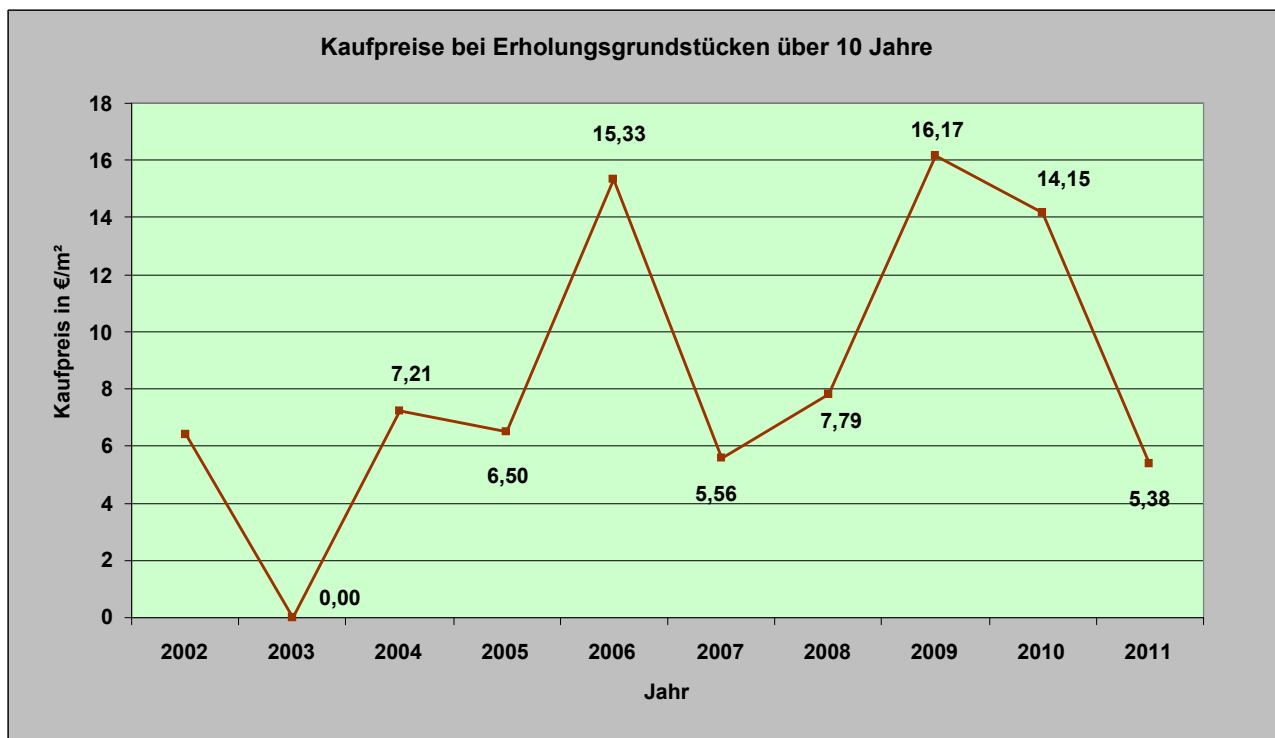


Abb.: Kaufpreise

5.1.7 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

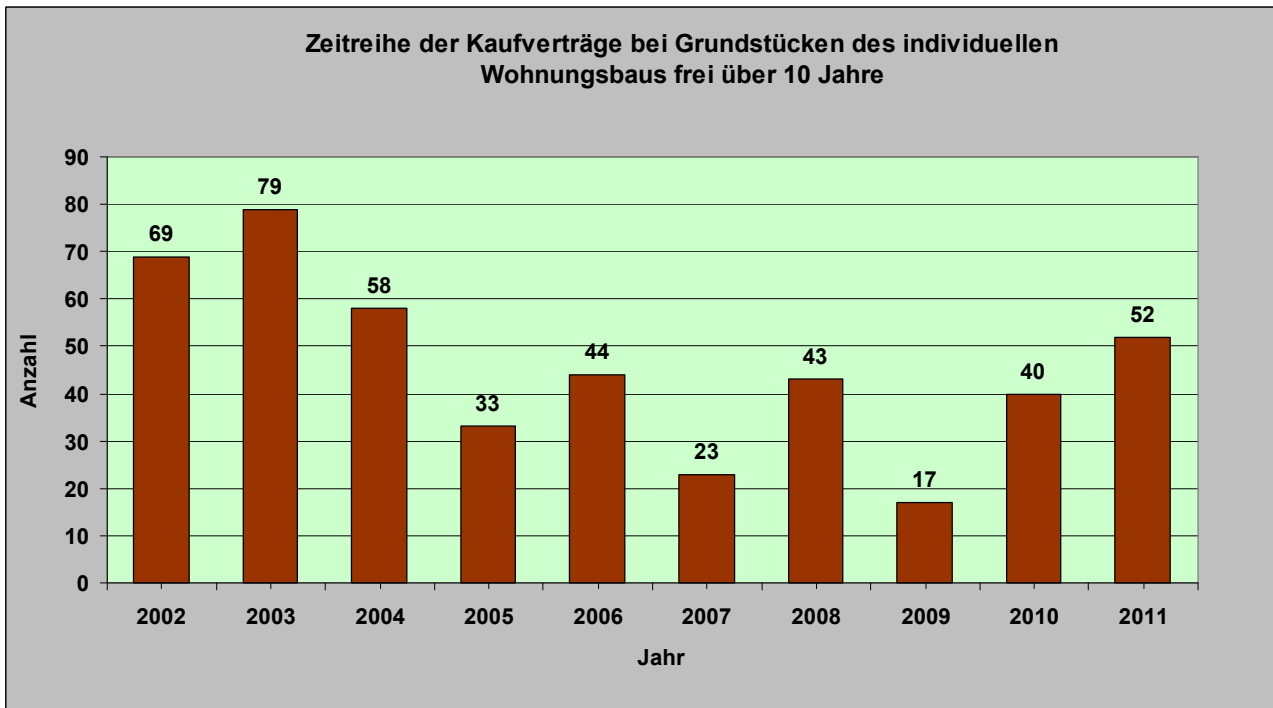


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

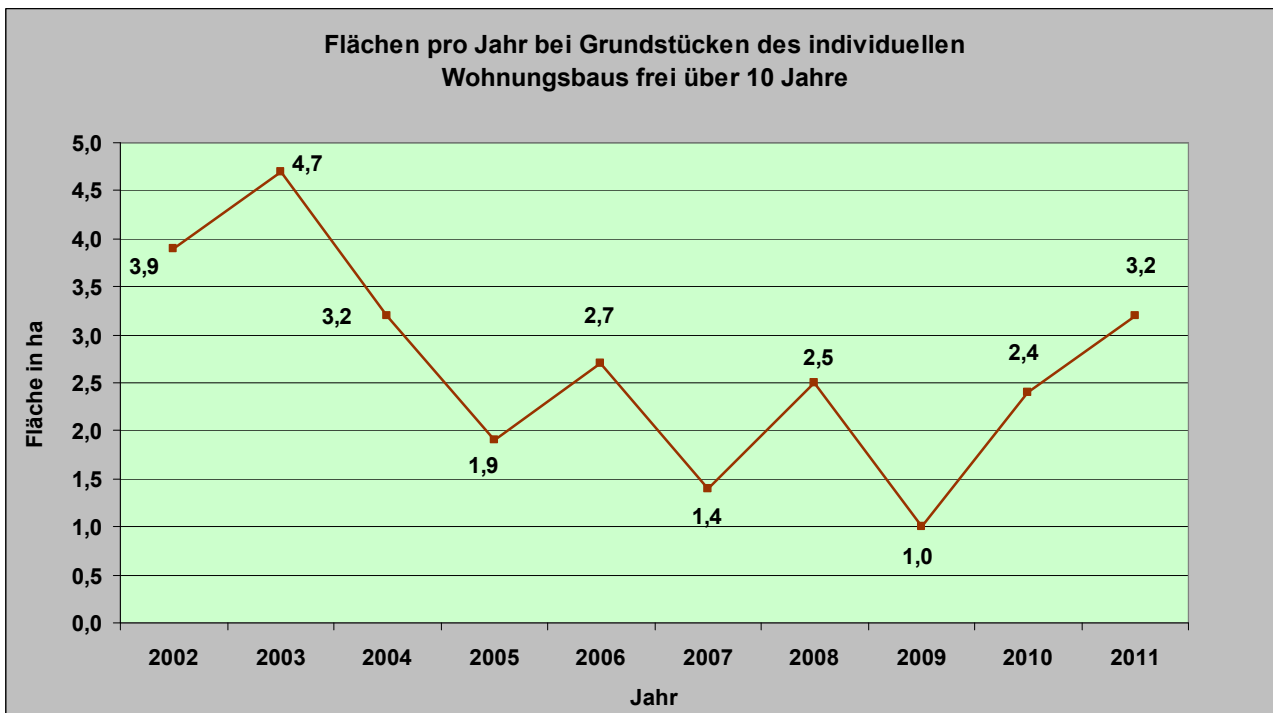


Abb.: Flächenumsätze

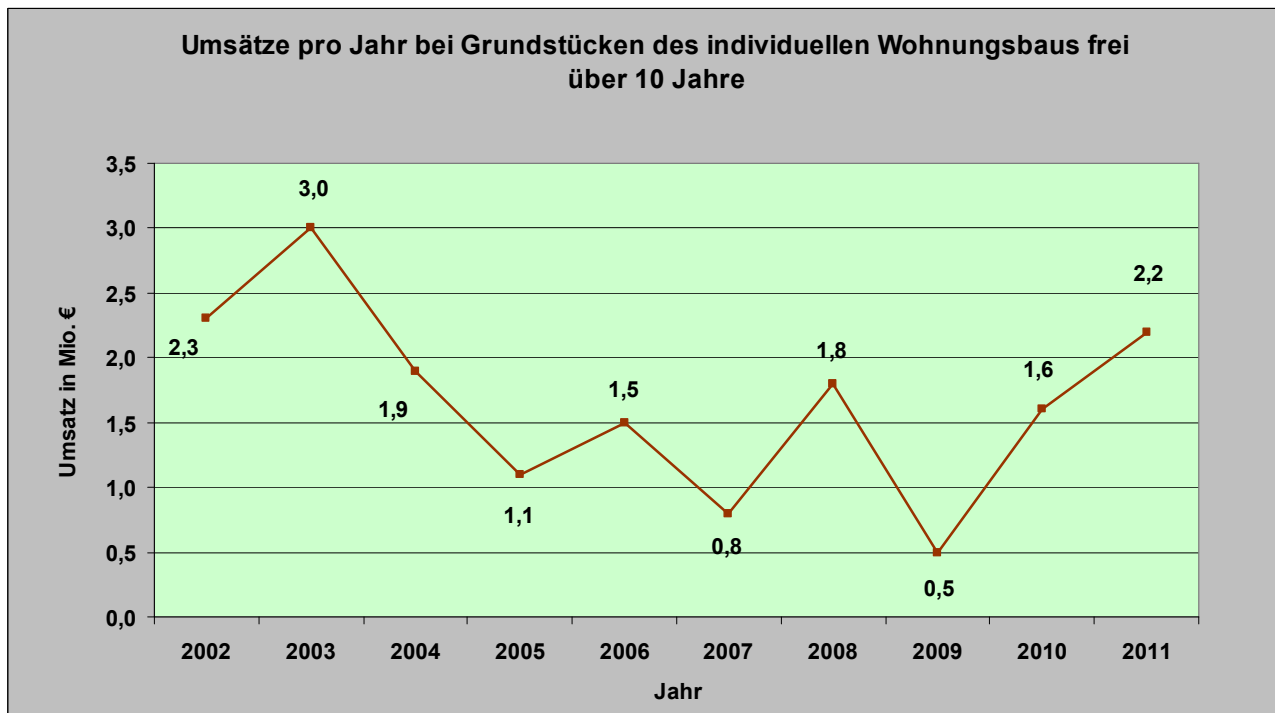


Abb.: Geldumsätze

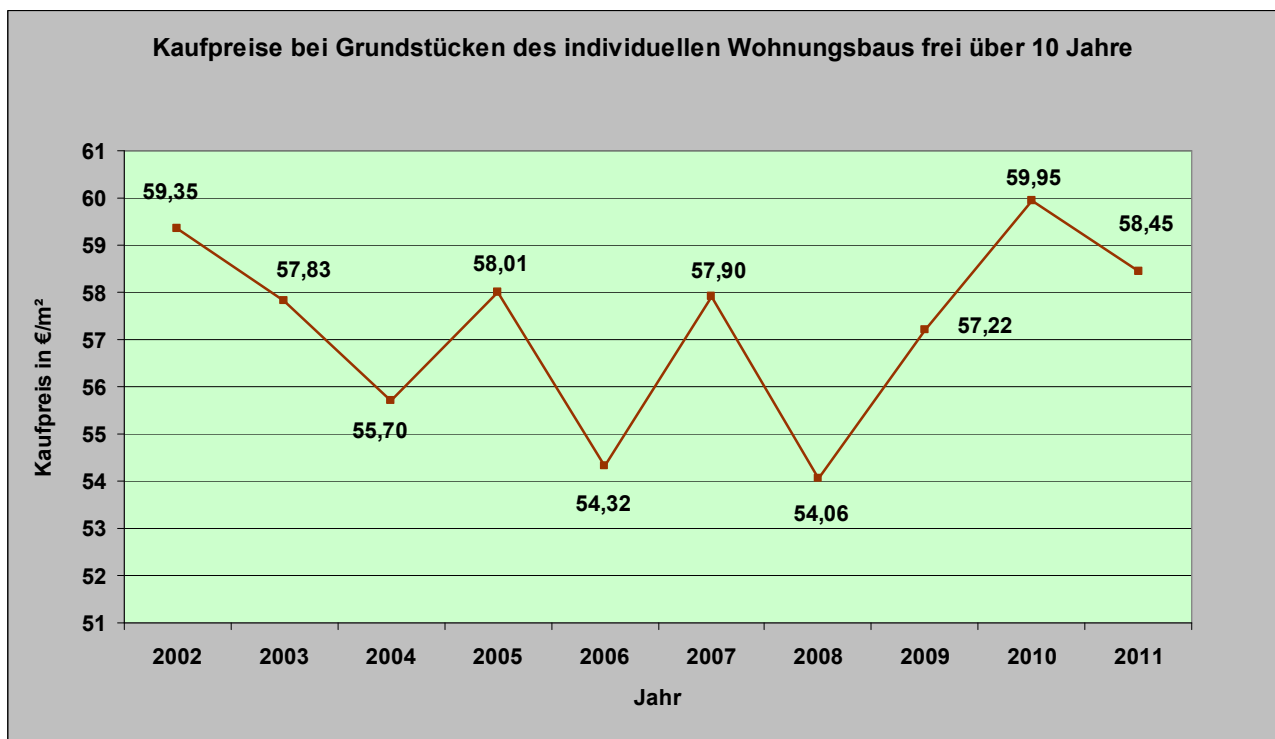


Abb.: Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kaufverträge liegt im Berichtszeitraum zwischen 17 und 79 Verträgen, 2011 wurden 52 Verträge abgeschlossen. Die Geld- und Flächenumsätze sind stark schwankend. Der Geldumsatz betrug 2011 2,2 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 3,2 ha.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, liegt zwischen 54,06 €/m² und 59,95 €/m²; im Berichtsjahr betrug dieser 58,45 €/m².

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei (frei nach BauGB und frei nach KAG)* berücksichtigt, also Grundstücke, für die i.d.R. keine Abgaben nach dem BauGB und KAG zu entrichten sind.

5.1.7.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)

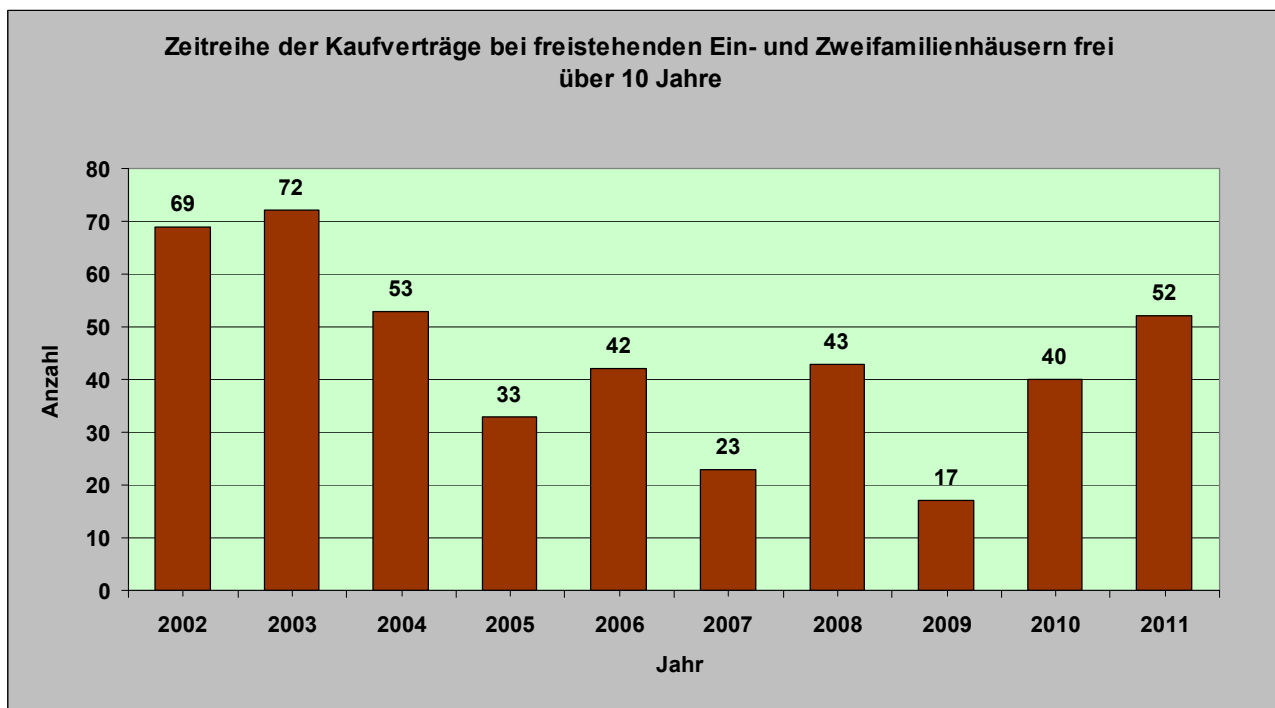


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

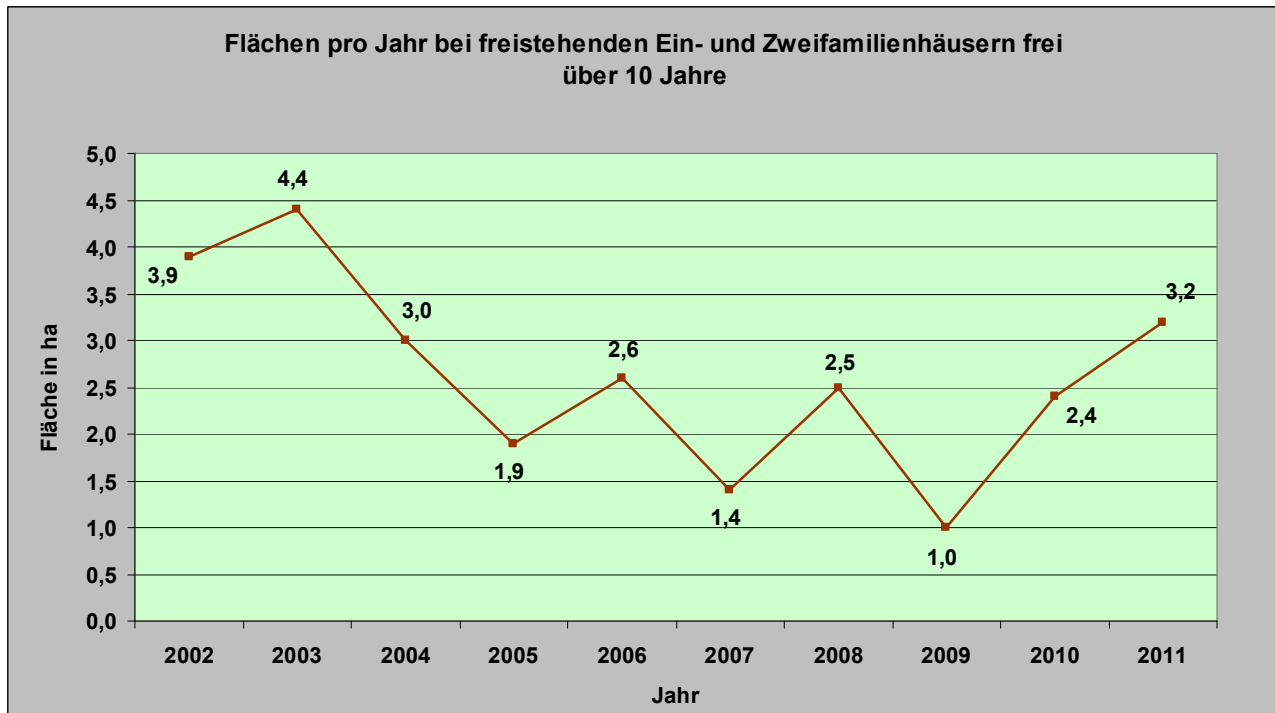


Abb.: Flächenumsätze

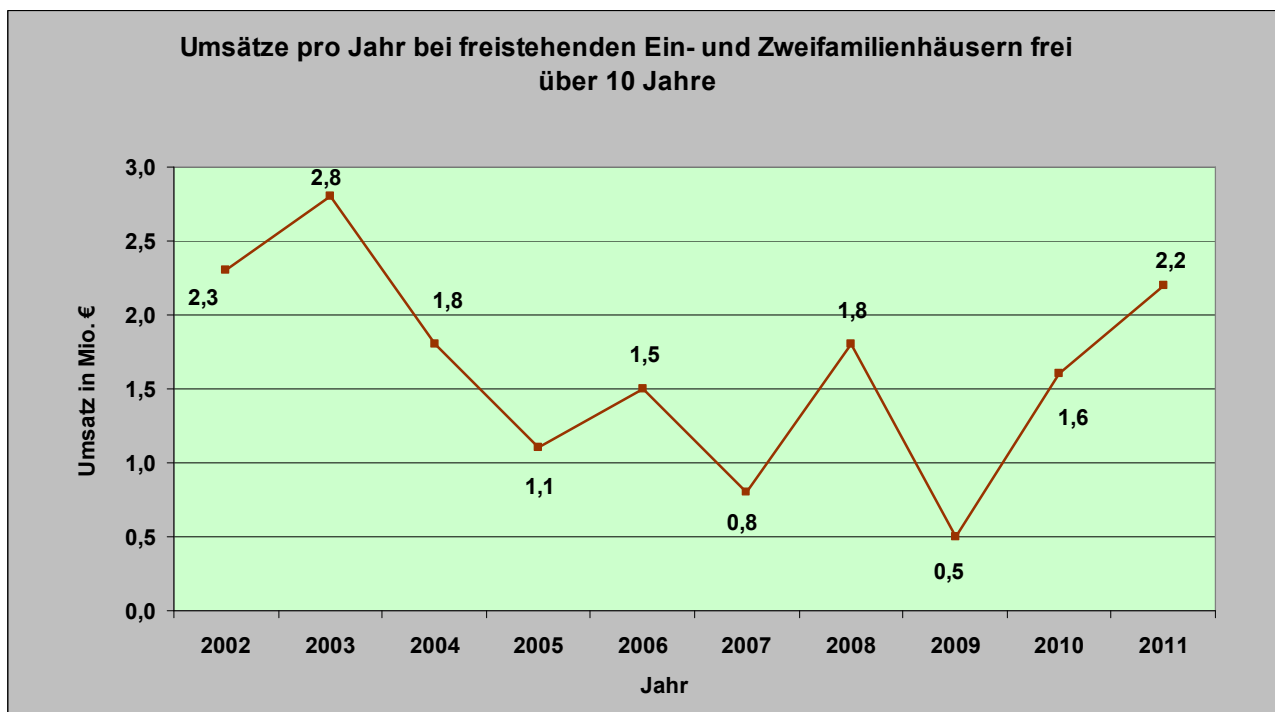


Abb.: Geldumsätze

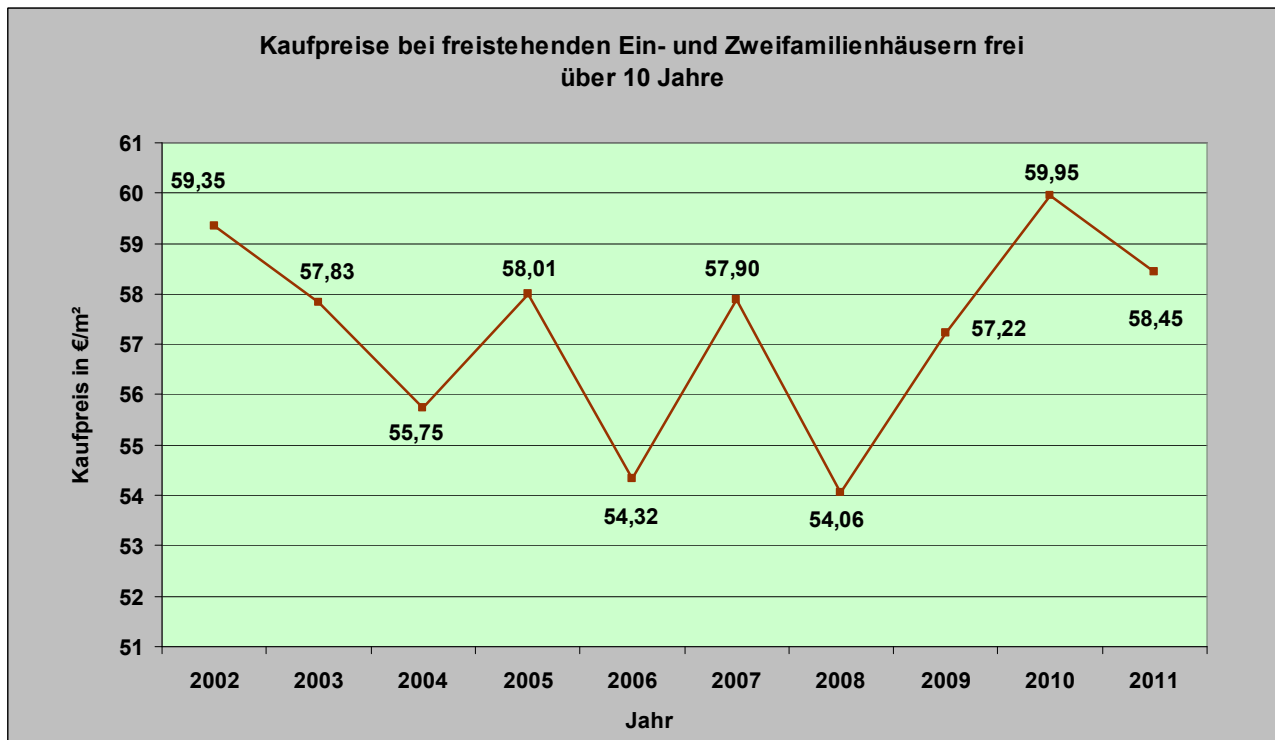


Abb.: Kaufpreise

Der Teilmarkt *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)* entwickelte sich im Berichtszeitraum fast identisch mit dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)*. Dies ist damit begründet, dass bei den unbebauten Grundstücken in den Unterabschnitten *Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (frei)* keine Kauffälle vorliegen.

Die Anzahl der Kaufverträge im Berichtszeitraum schwankt von 17 bis 72 Verträgen; im Jahr 2011 wurden 52 abgeschlossen. Der Flächenumsatzes betrug 3,2 ha und des Umsatzes auf 2,2 Mio. €.

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei (frei nach BauGB und frei nach KAG)* berücksichtigt, also Grundstücke, für die i.d.R. keine Abgaben nach dem BauGB und KAG zu entrichten sind.

5.1.7.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (frei)

Die Märkte für *Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (frei)* wurden unter einem Teilmarkt zusammengefasst.

Auf Grund fehlender Kaufverträge im Berichtszeitraum 2002 bis 2011 ist in diesem Teilmarkt *Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser (frei)* eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

5.1.7.3 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

Zu dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)* gehören auch die sonstigen Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Wochenend- und Ferienhausgrundstücke).

Auf Grund der sehr geringen Anzahl an Kaufverträgen im Berichtszeitraum 2002 bis 2011 ist in diesem Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

5.1.8 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei)

In dem Teilmarkt *Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei)* wurde im Berichtszeitraum nur eine sehr geringe Anzahl an Kaufverträgen getätigt. Eine Darstellung und Auswertung ist in diesem Teilmarkt deshalb nicht möglich.

5.1.9 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei)

In diesem Teilmarkt *Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgrundstücke (frei)* ist eine Darstellung und Auswertung nicht möglich, da im Berichtszeitraum 2002 bis 2011 nur eine sehr geringe Anzahl an Kaufverträgen getätigt wurden.

5.1.10 Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei)

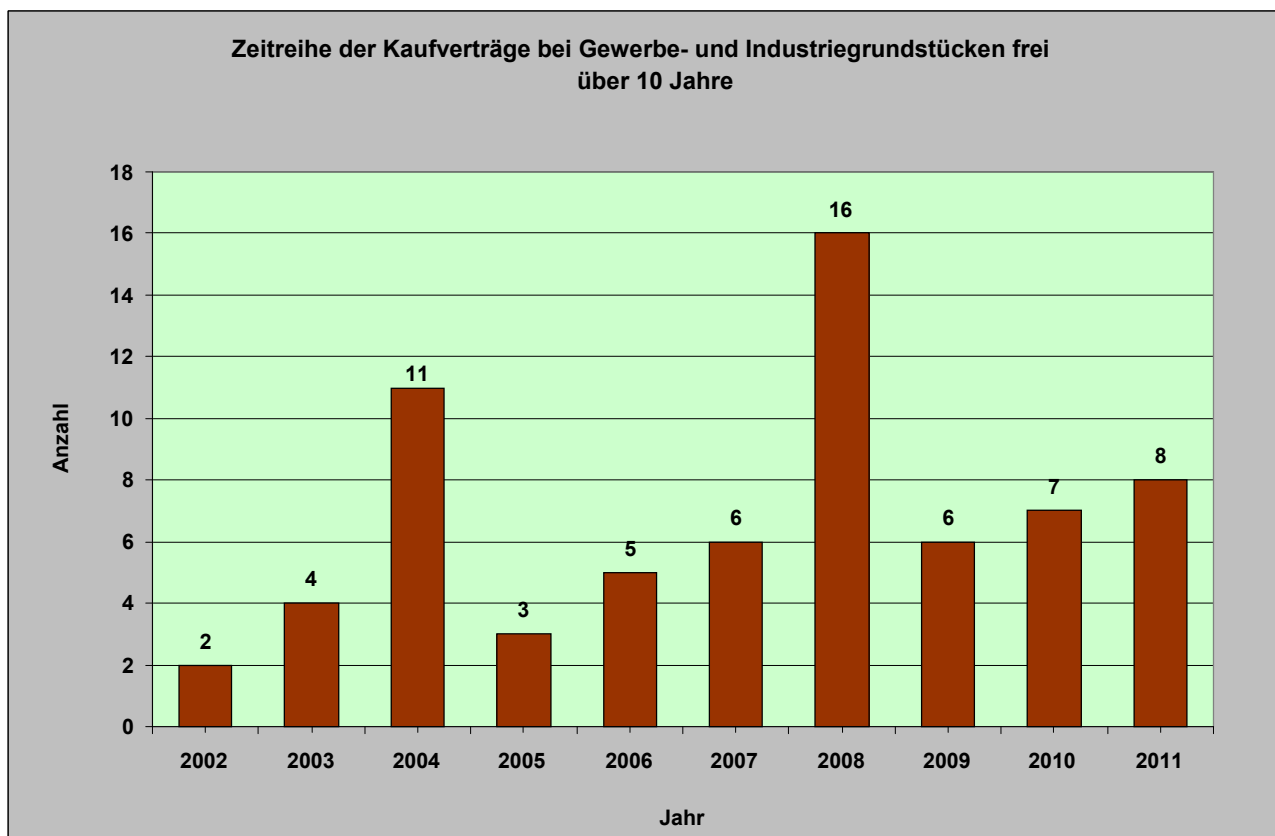


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

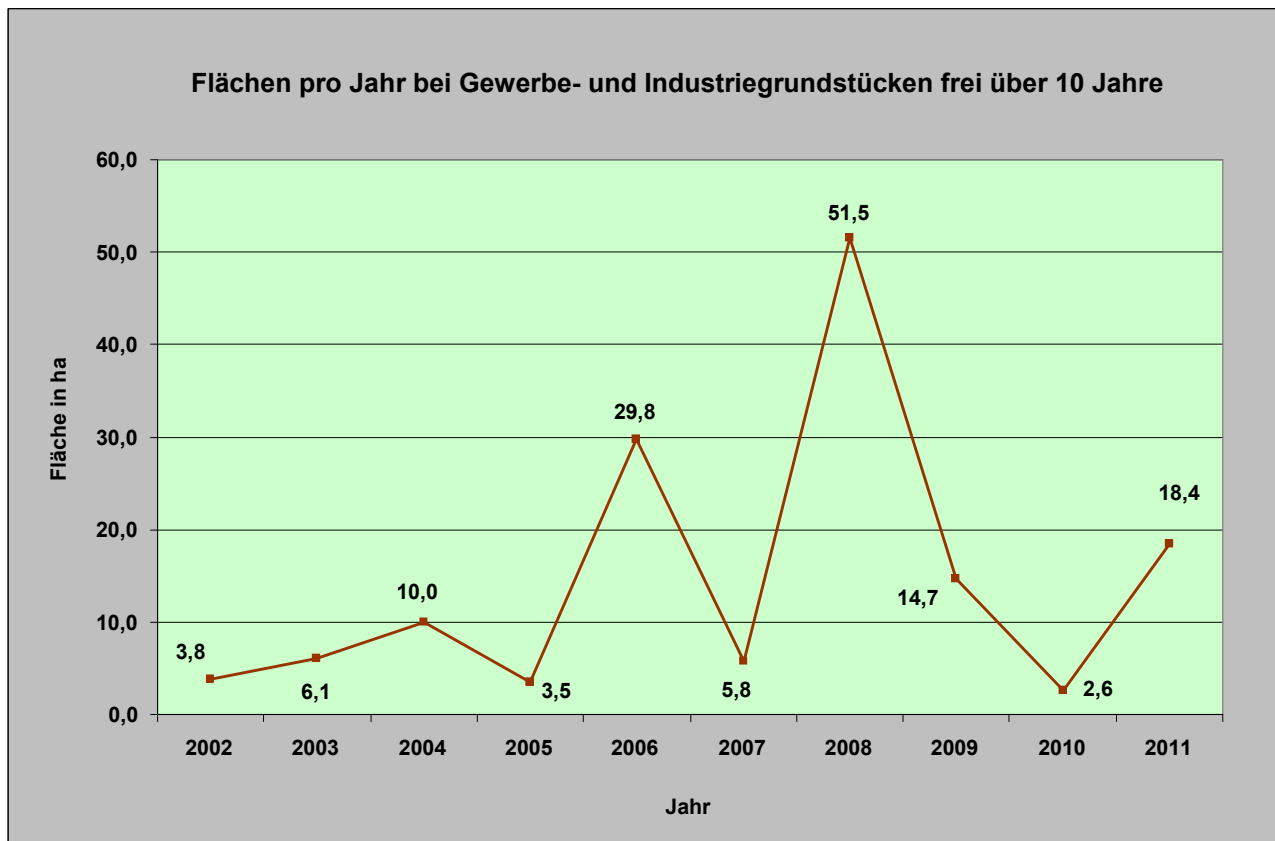


Abb.: Flächenumsätze

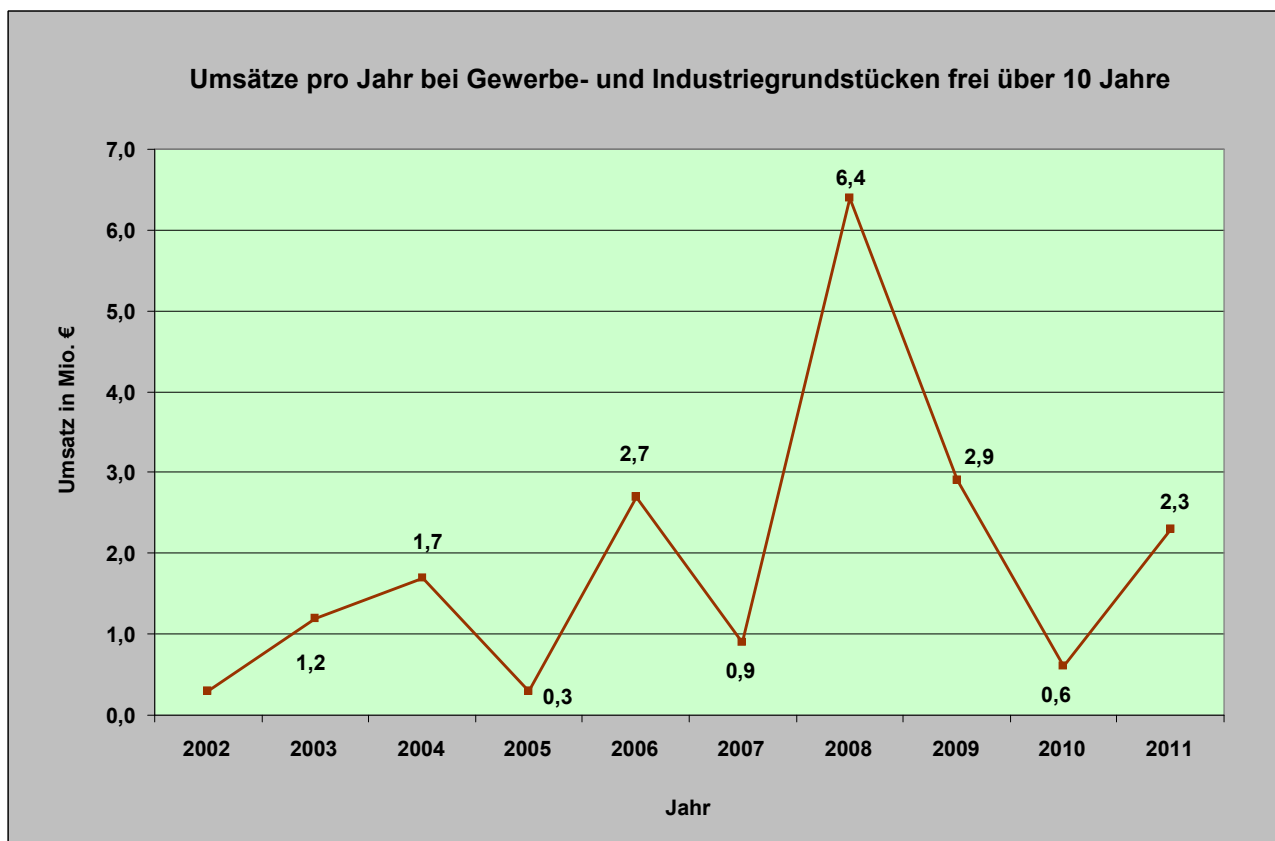


Abb.: Geldumsätze

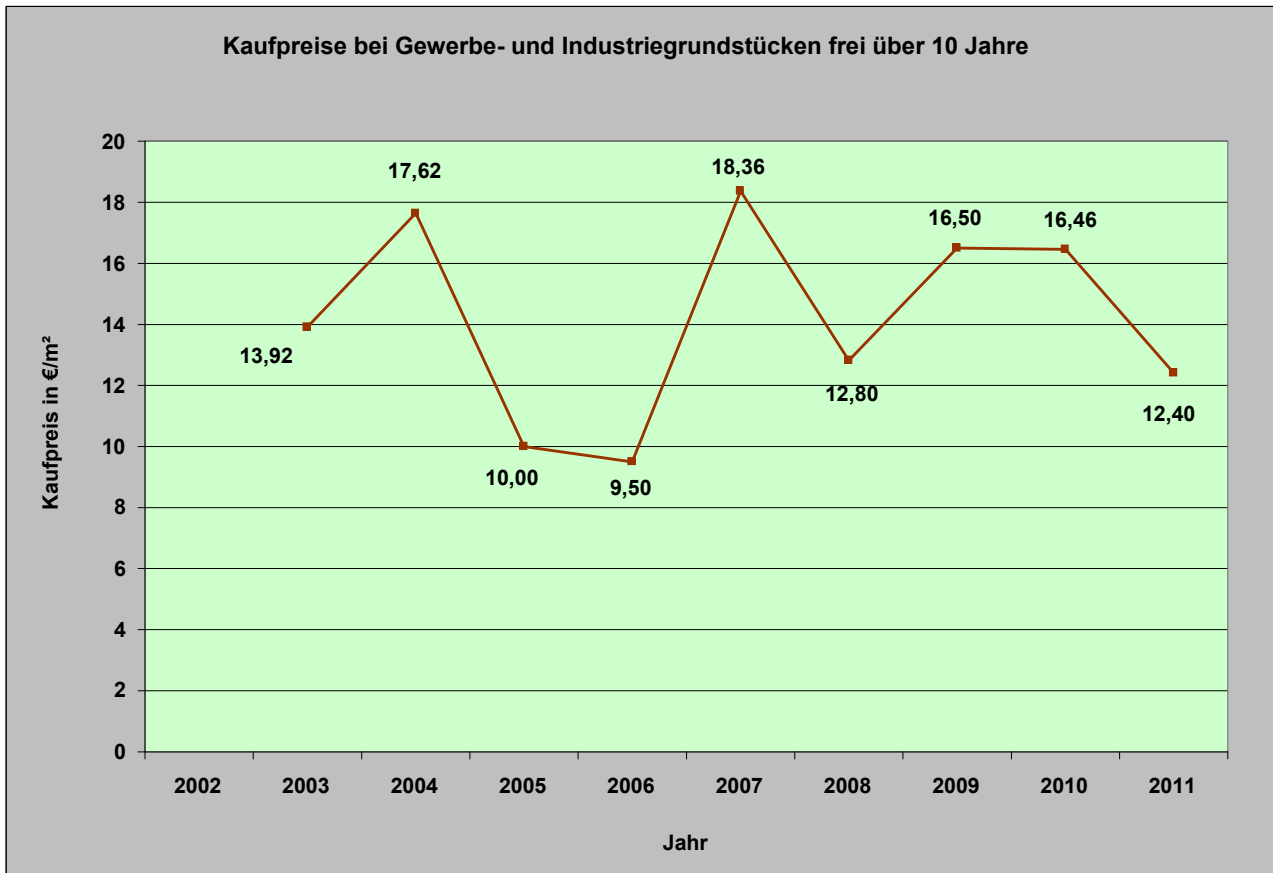


Abb.: Kaufpreise

In dem Teilmarkt *Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei)* liegen im Berichtsjahr 8 Kauffälle zur Auswertung vor; dieser Auswertung liegen Grundstücke mit einer Größe von mind. 500 m² zu Grunde.

Die umgesetzte Fläche betrug 18,4 ha bei einem Geldumsatz von 2,3 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Flächen- und Geldumsätze an.

Flächen- und Geldumsätze sowie die Kaufpreise unterliegen in diesem Teilmarkt großen Schwankungen. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 9,50 €/m² bis 18,36 €/m², im Jahr 2011 betrugen diese 12,40 €/m².

Der Kaufpreis für das Jahr 2002 wurde nicht dargestellt und ausgewiesen, da hier nur zwei Kauffälle vorlagen.

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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

Bei der Auswertung von Ackerland, Grünland und Forst wurden nur Kauffälle ohne Gebäude und ohne Inventar erfasst.

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg von 207 im Jahr 2010 auf 287 im Berichtsjahr. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr beträgt hier 39%.

Der Flächenumsatz verringerte sich zum Vorjahr um 28 ha auf 325 ha. Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 1,2 Mio. € und ist leicht rückläufig.

Für Sonstige Flächen (z.B. gemischt genutzte Flächen, die keiner speziellen Nutzungsart zuordenbar sind) wurde keine separate Auswertung durchgeführt.

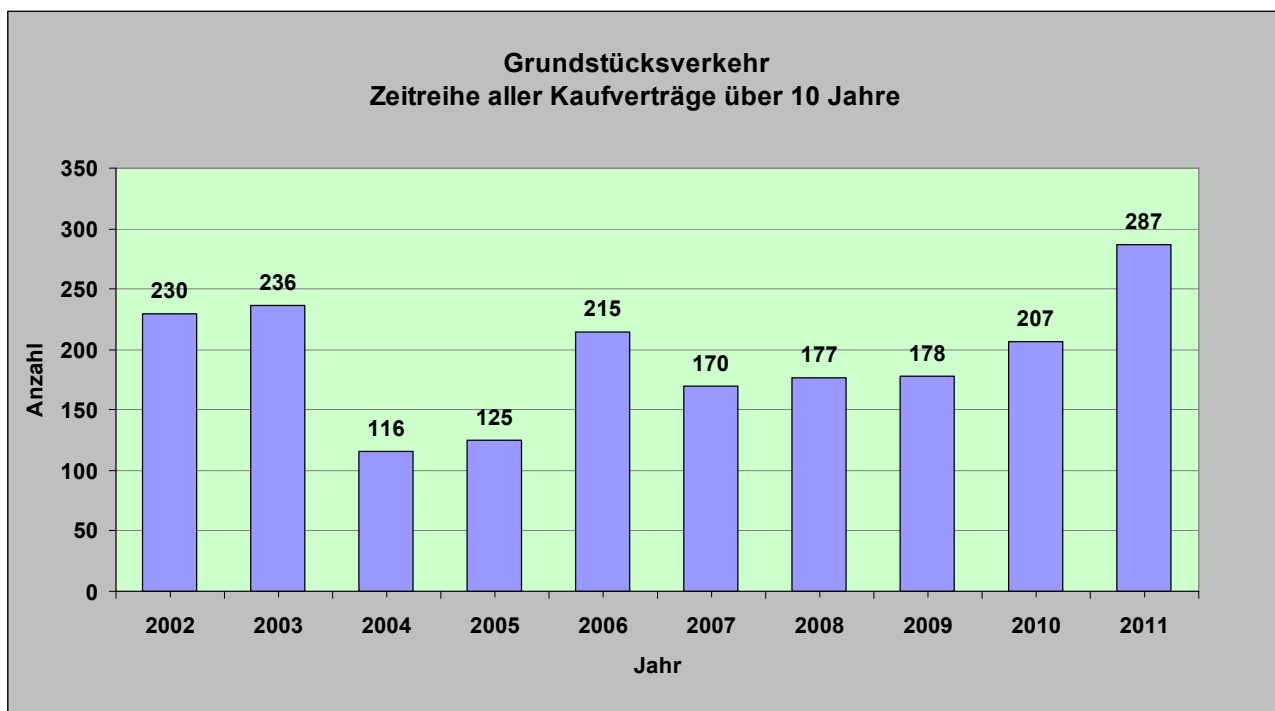


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

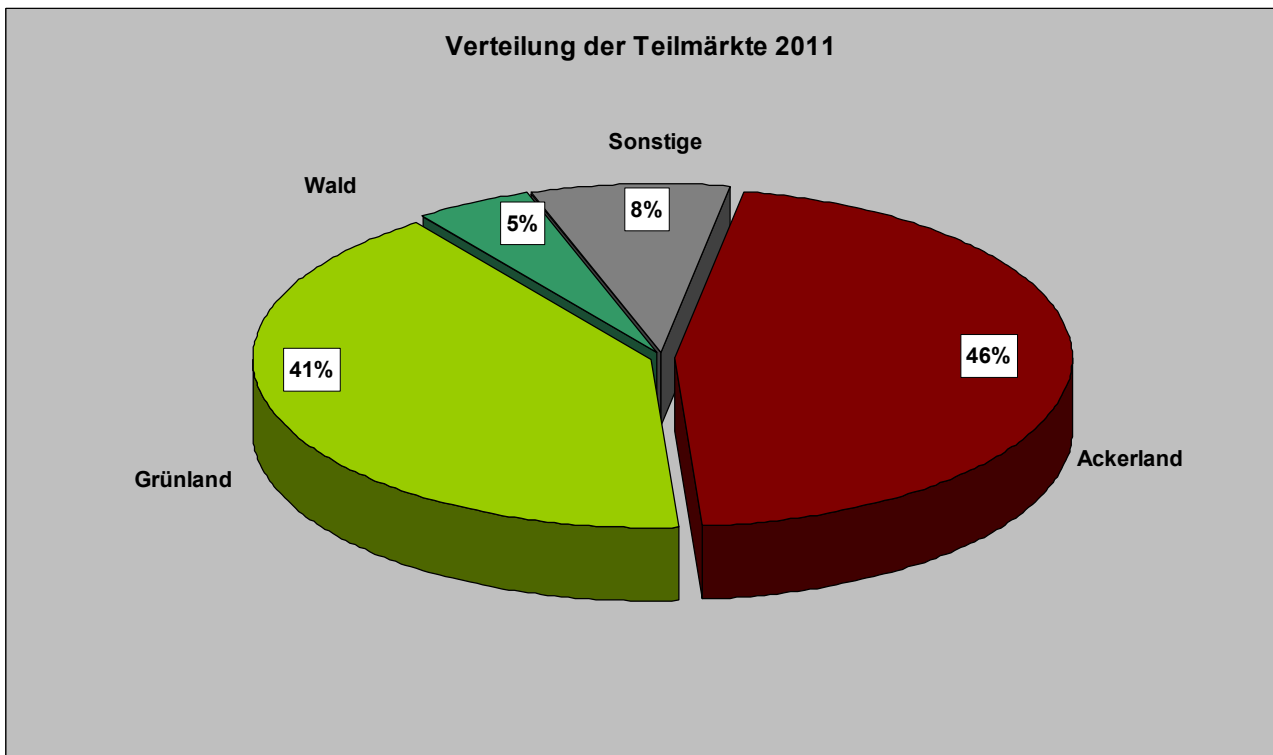


Abb.: Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

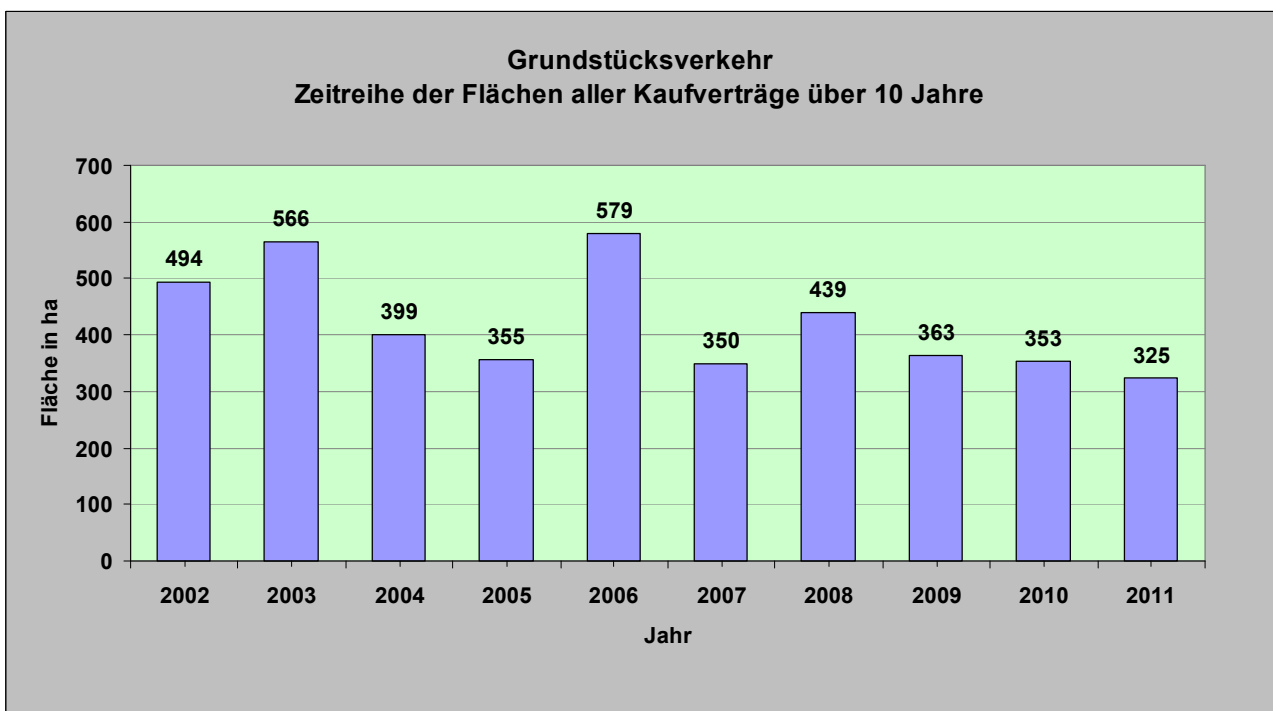


Abb.: Flächenumsätze

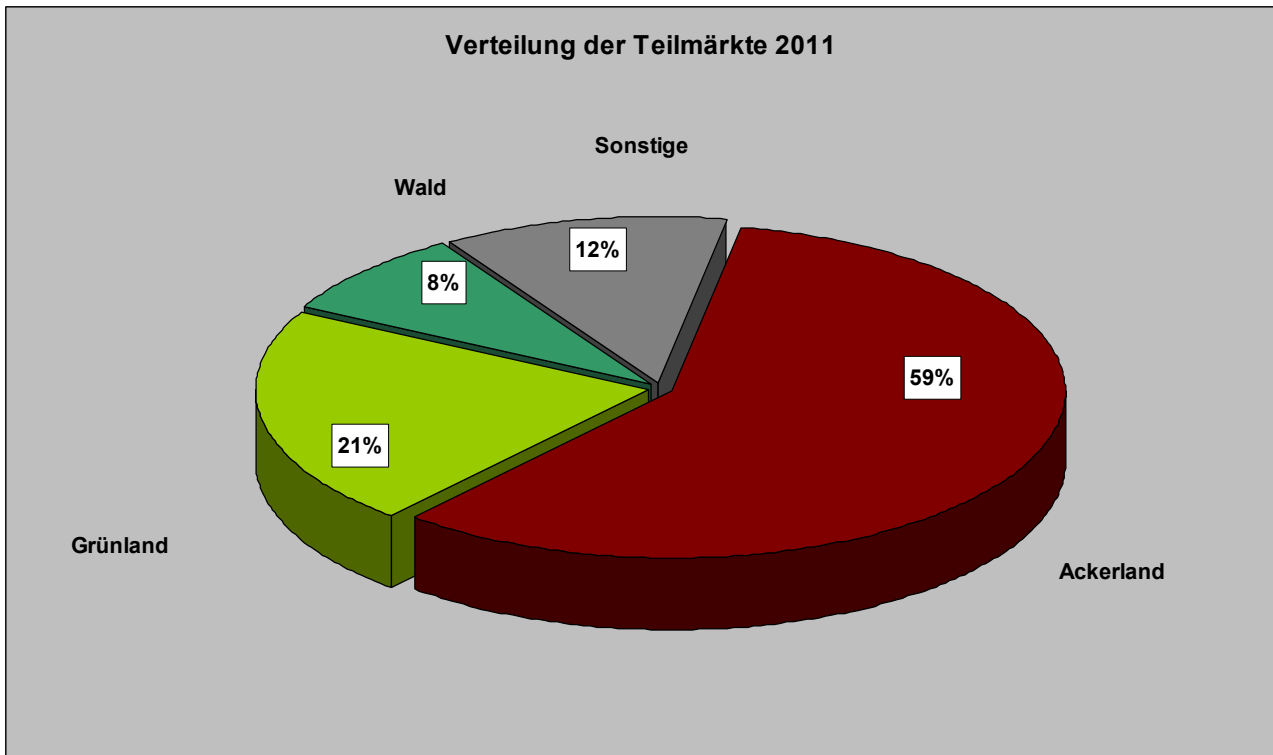


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5.2.1 Ackerland

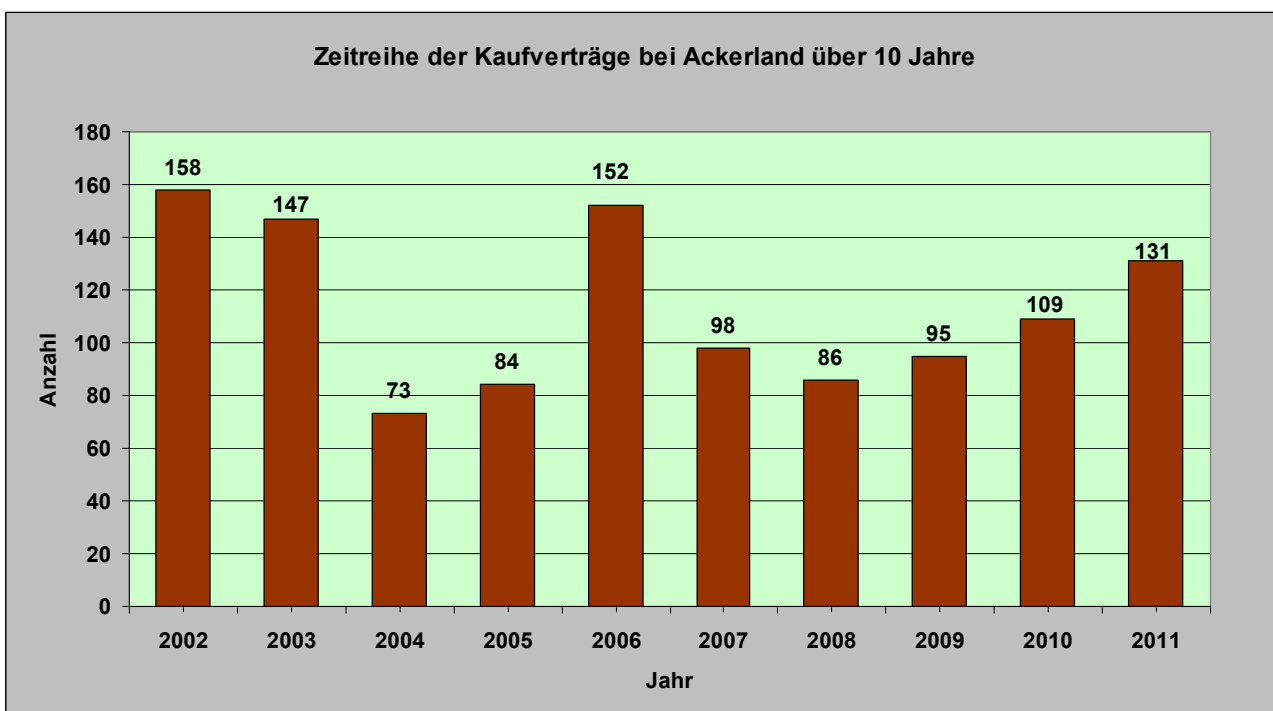


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

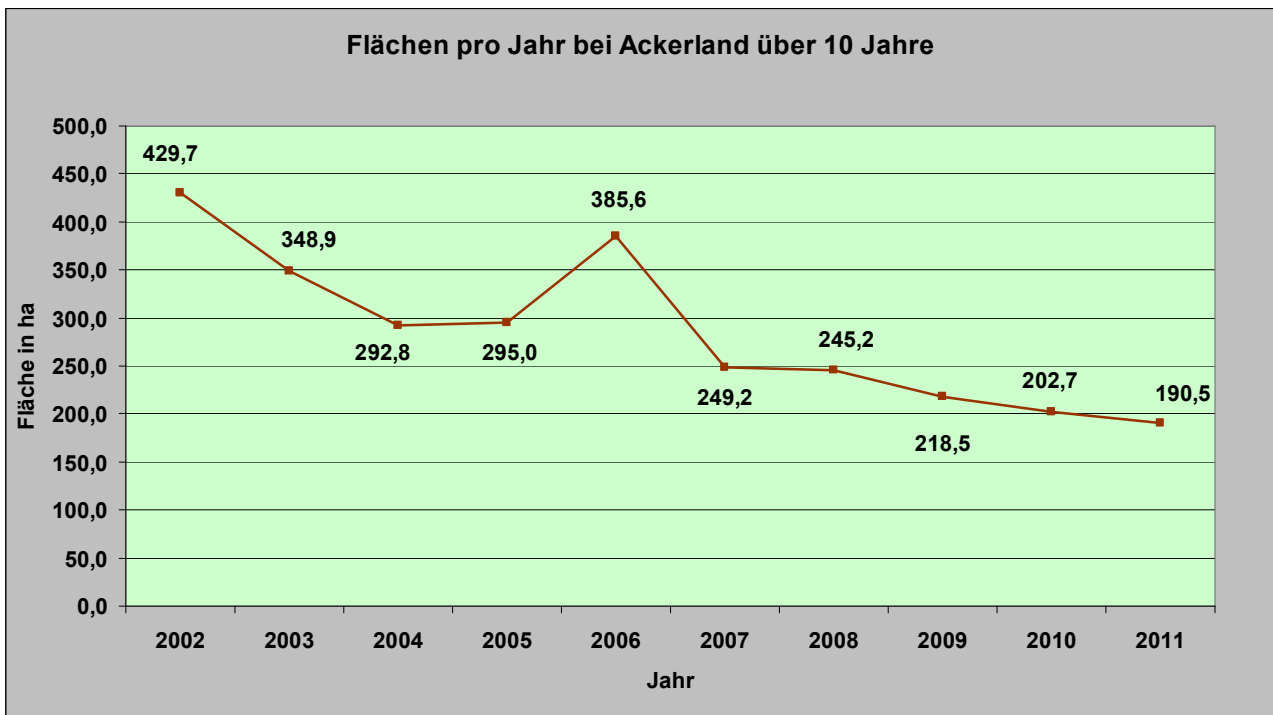


Abb.: Flächenumsätze

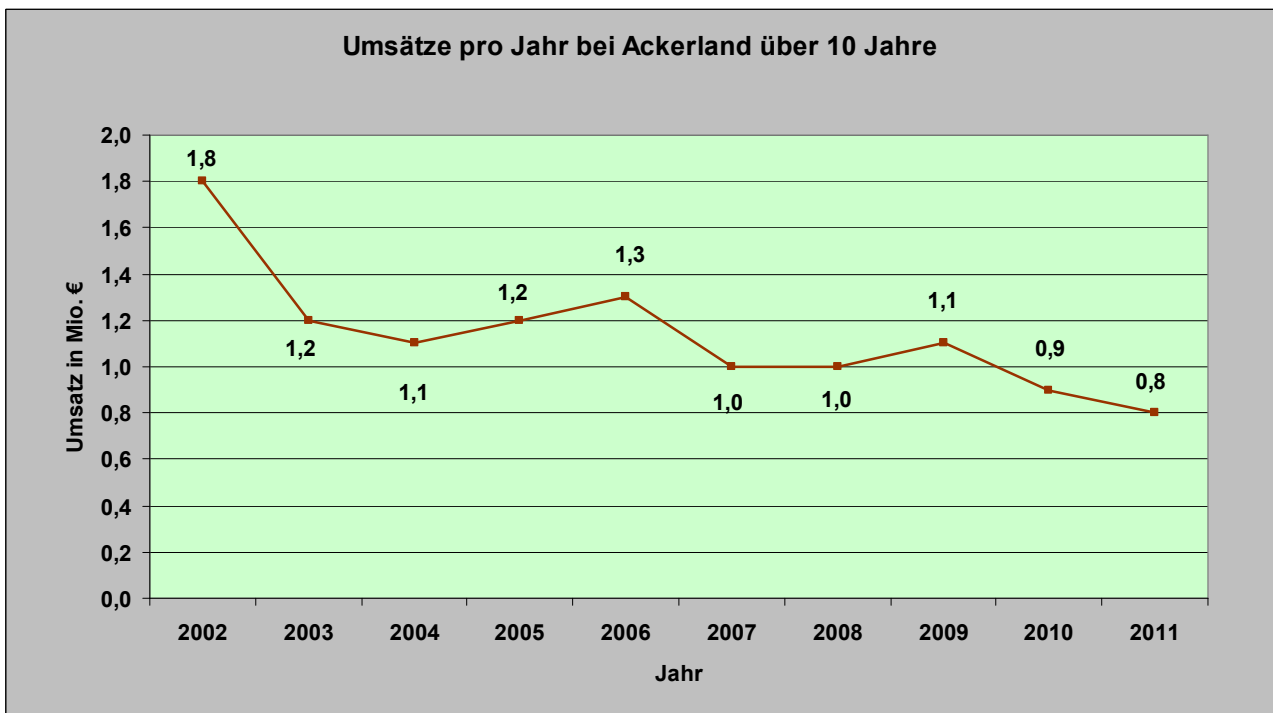


Abb.: Geldumsätze

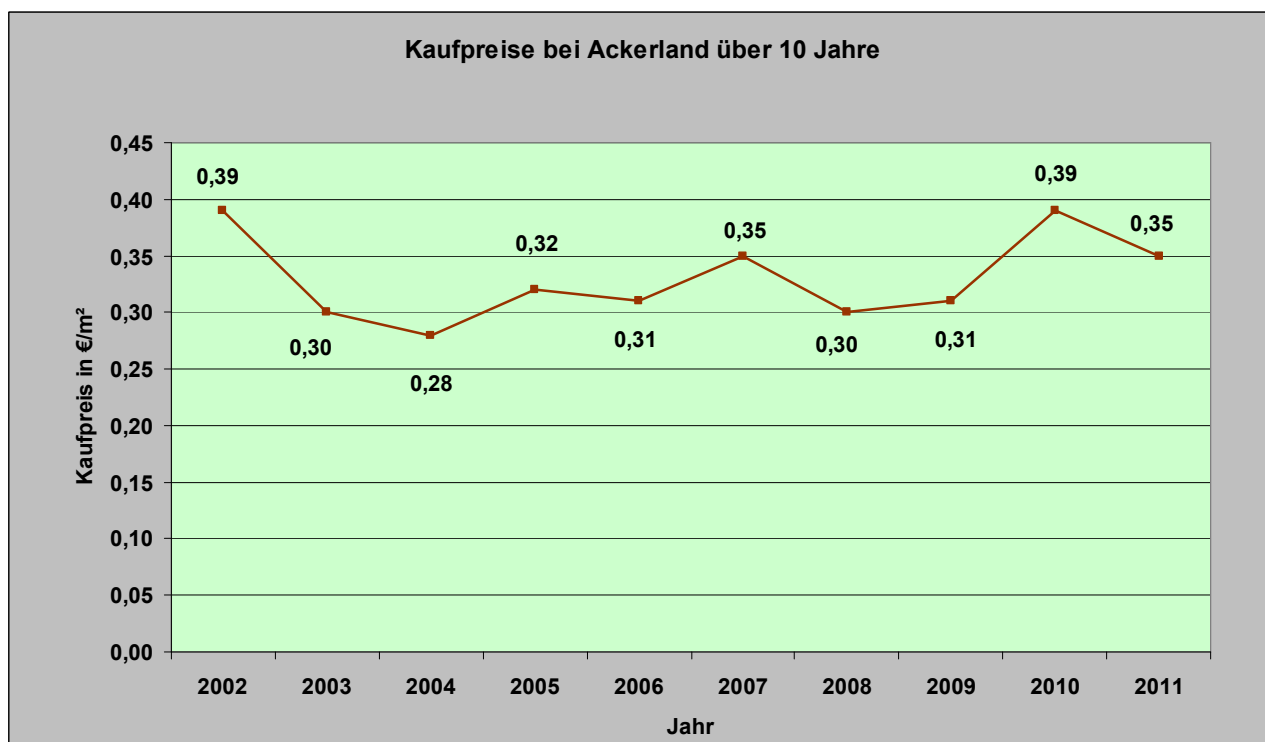


Abb.: Kaufpreise

Die obenstehenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kaufverträge, den Flächen- und Geldumsatz und den durchschnittlichen Kaufpreis im Berichtszeitraum dar.
Der Auswertung liegen Kaufverträge mit einem Flächenerwerb $\geq 1500 \text{ m}^2$ zu Grunde.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* ist im Berichtszeitraum sehr heterogen, in den letzten 3 Jahren ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz ist in den letzten 10 Jahren rückläufig. Im Jahr 2002 betrug er noch 429,7 ha, im Jahr 2011 wurden nur 190,5 ha Flächen umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr beträgt der Umsatzrückgang 6 %.

Der Geldumsatz beträgt 2011 0,8 Mio. € und ist zum Jahr 2010 um 0,1 Mio. € gefallen. Der höchste Geldumsatz wurde im Jahr 2002 mit 1,8 Mio. € erreicht.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt 0,35 €/m².

5.2.2 Grünland

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

Bei der Auswertung wurden Kaufverträge mit einem Flächenerwerb $\geq 1000 \text{ m}^2$ berücksichtigt.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 69 im Jahr 2010 auf 117 im Jahr 2011 sprunghaft.

Der Zuwachs betrug 70%. Der Flächenumsatz mit 69,6 ha ist um 31 % gestiegen.

Damit sind im Jahr 2011 die größte Anzahl an Kaufverträgen und der höchste Flächenumsatz in den letzten 10 Jahren zu verzeichnen. Der Geldumsatz betrug 0,2 Mio. € und ist damit gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist mit 0,25 €/m² im Berichtszeitraum relativ konstant geblieben (Spanne 0,23 – 0,31 €/m²).

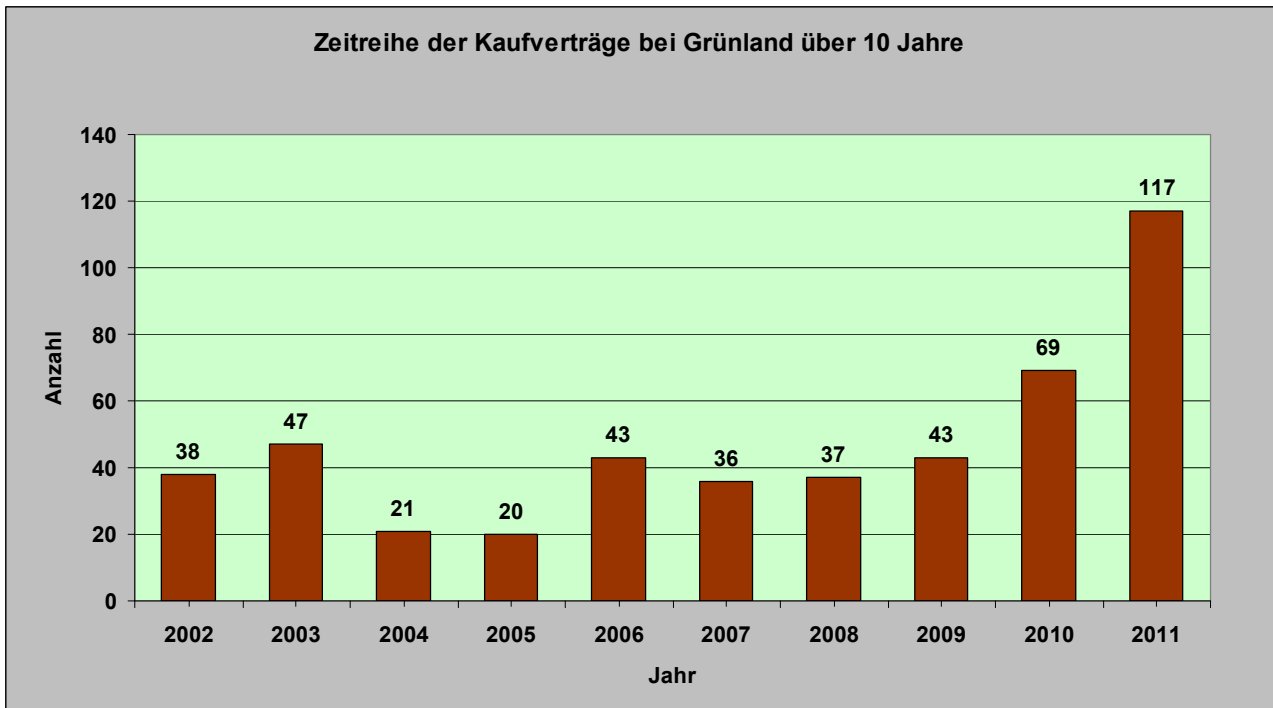


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

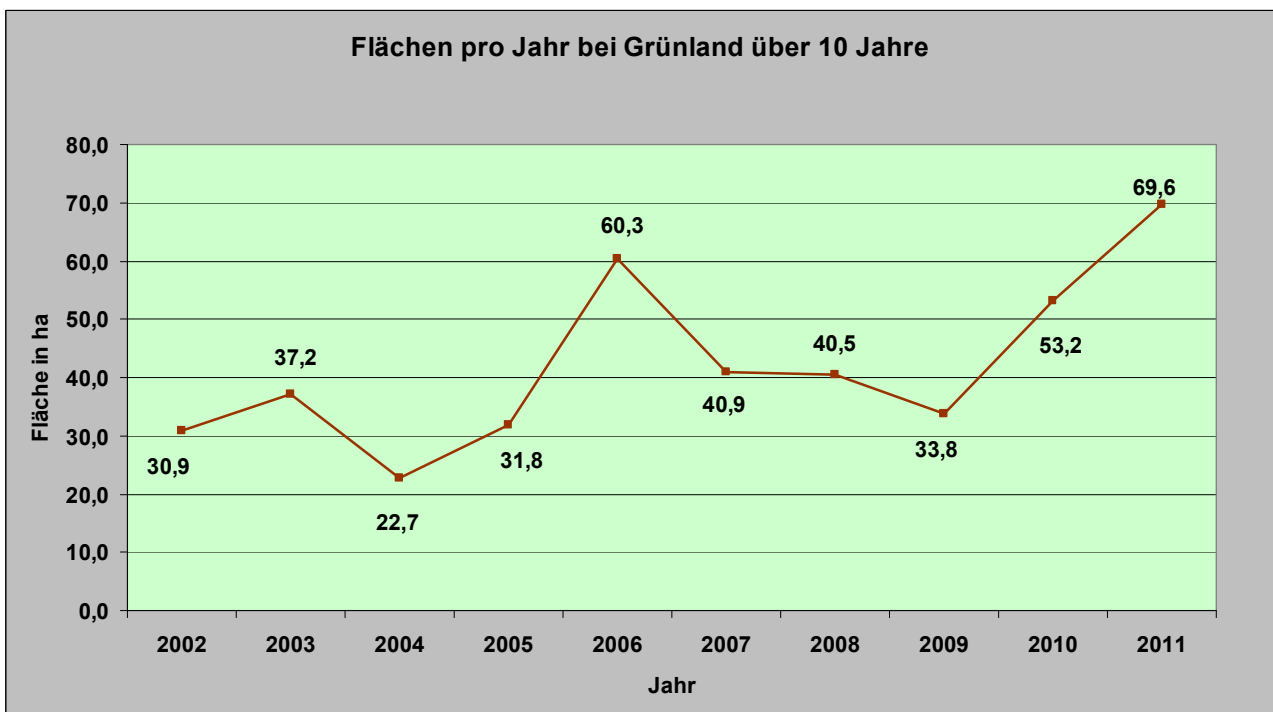


Abb.: Flächenumsätze

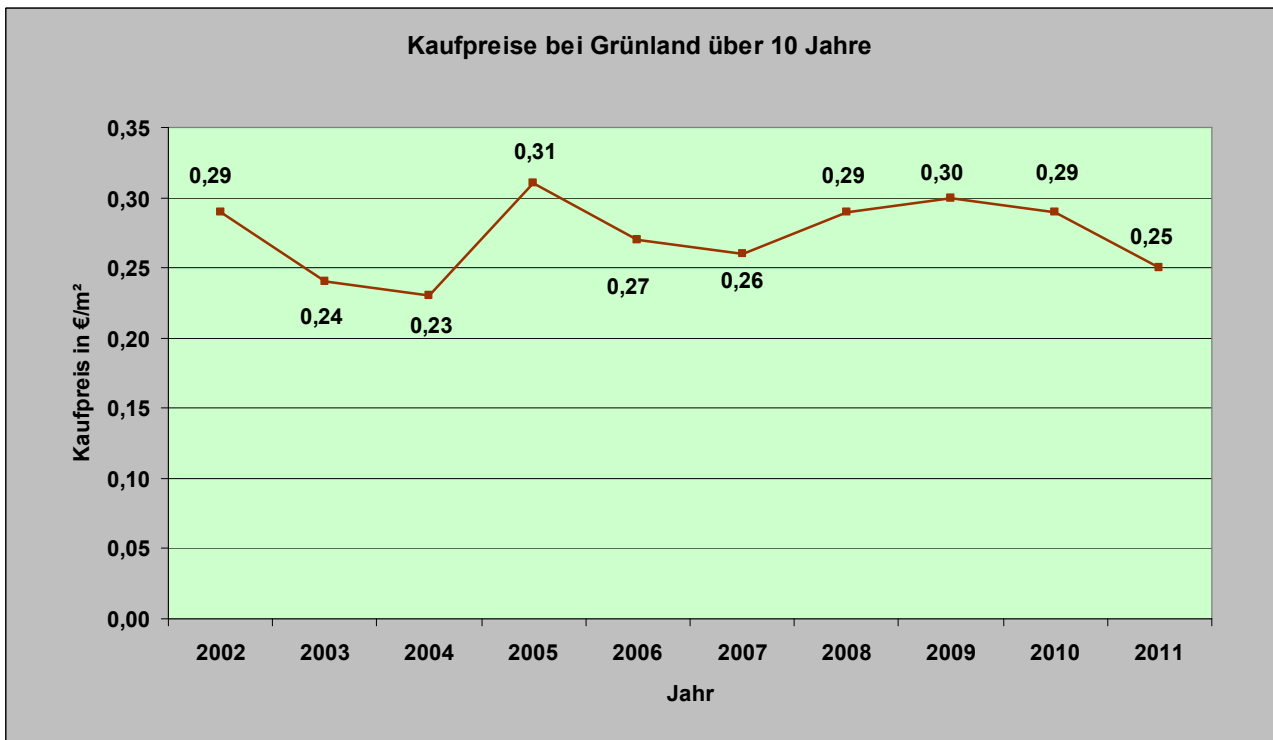


Abb.: Kaufpreise

5.2.3 Forst

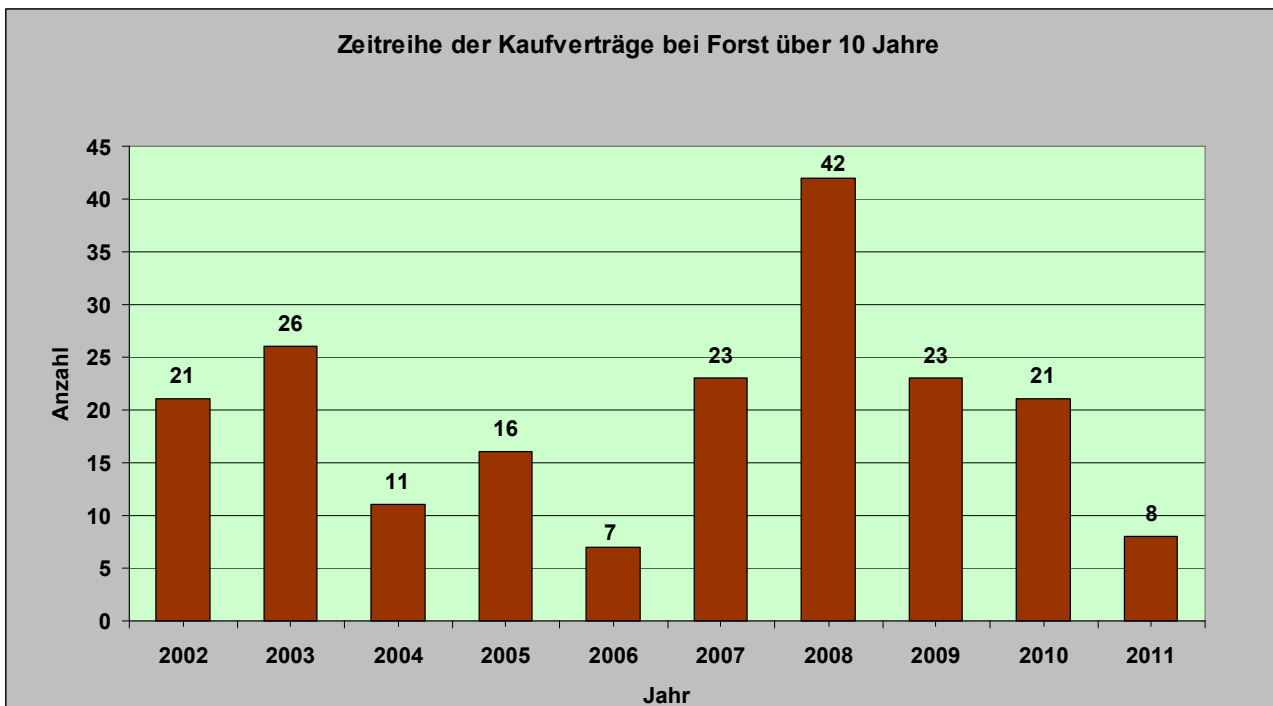


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

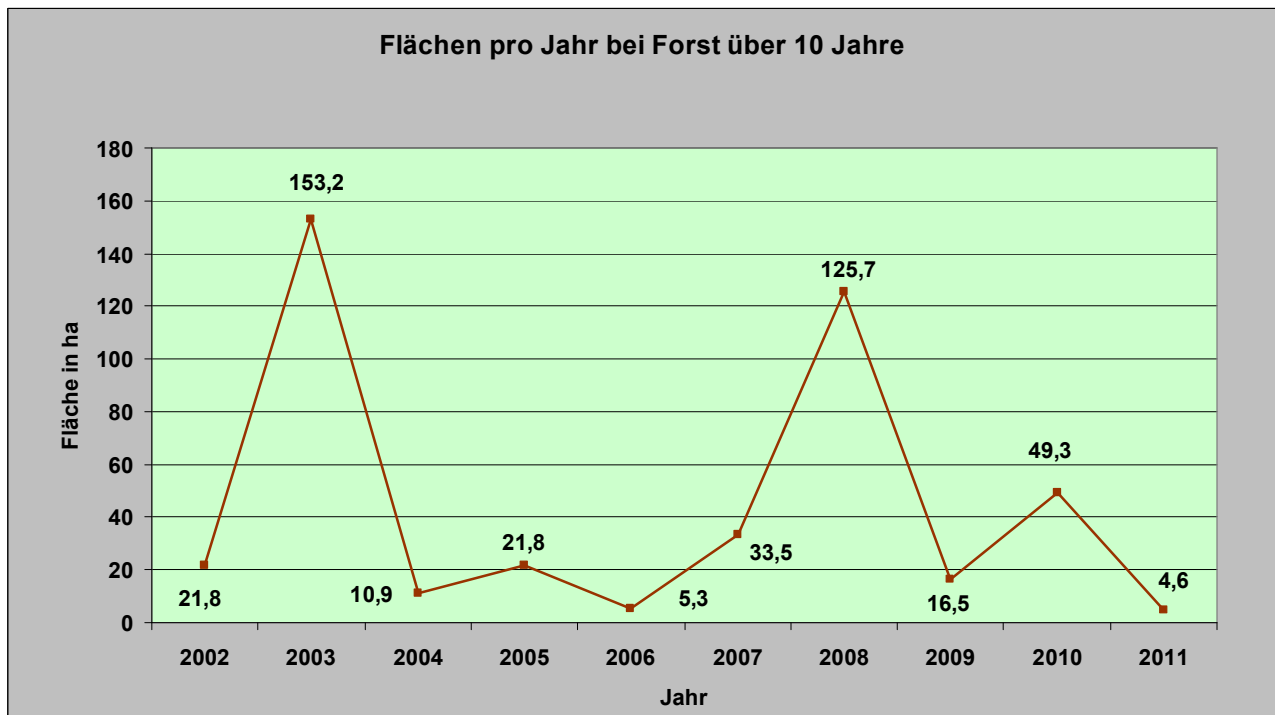


Abb.: Flächenumsätze

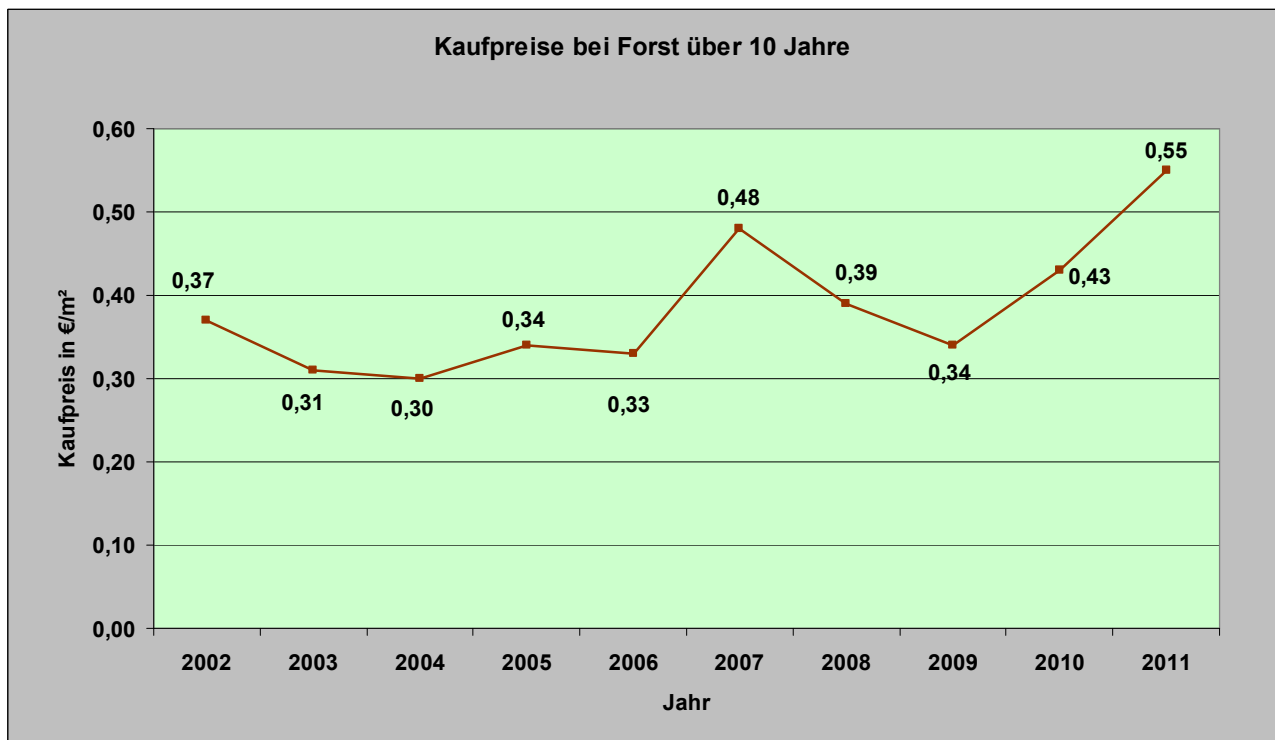


Abb.: Kaufpreise

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

Der Auswertung liegen Kaufverträge für Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar sowie mit einem Flächenerwerb $\geq 1000 \text{ m}^2$ zu Grunde. Dieser Teilmarkt unterliegt großen Schwankungen.

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen ist rückläufig. Der Flächenumsatz ist ebenfalls stark auf 4,6 ha gesunken. Im Vorjahr betrug dieser noch 49,3 ha; die Veränderung zum Jahr 2010 beträgt 91%. Der höchste Flächenumsatz wurde im Jahr 2003 mit 153,2 ha erzielt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gegenüber dem Vorjahr um 28% angestiegen.

Insgesamt erreichten im Berichtszeitraum die Kaufpreise bei Forstflächen im Jahr 2011 mit 0,55 €/m² ihren Höchststand (Spanne 0,30 – 0,55 €/m²).

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

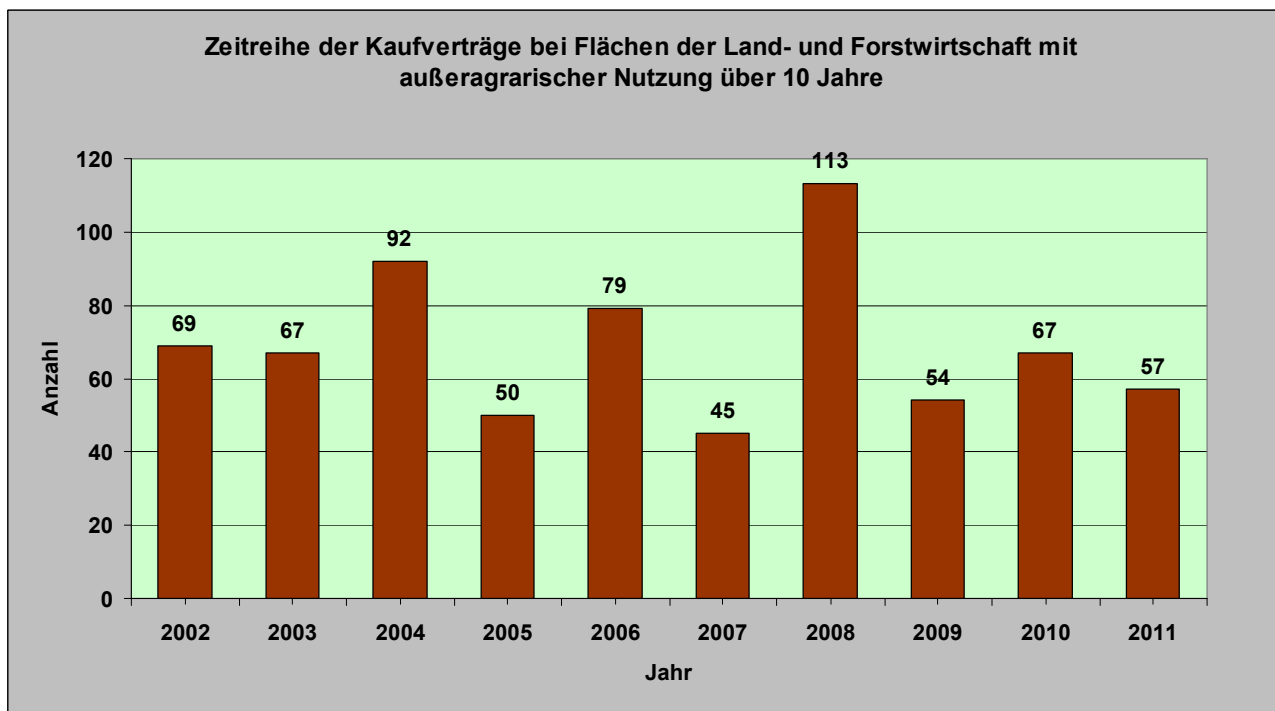


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

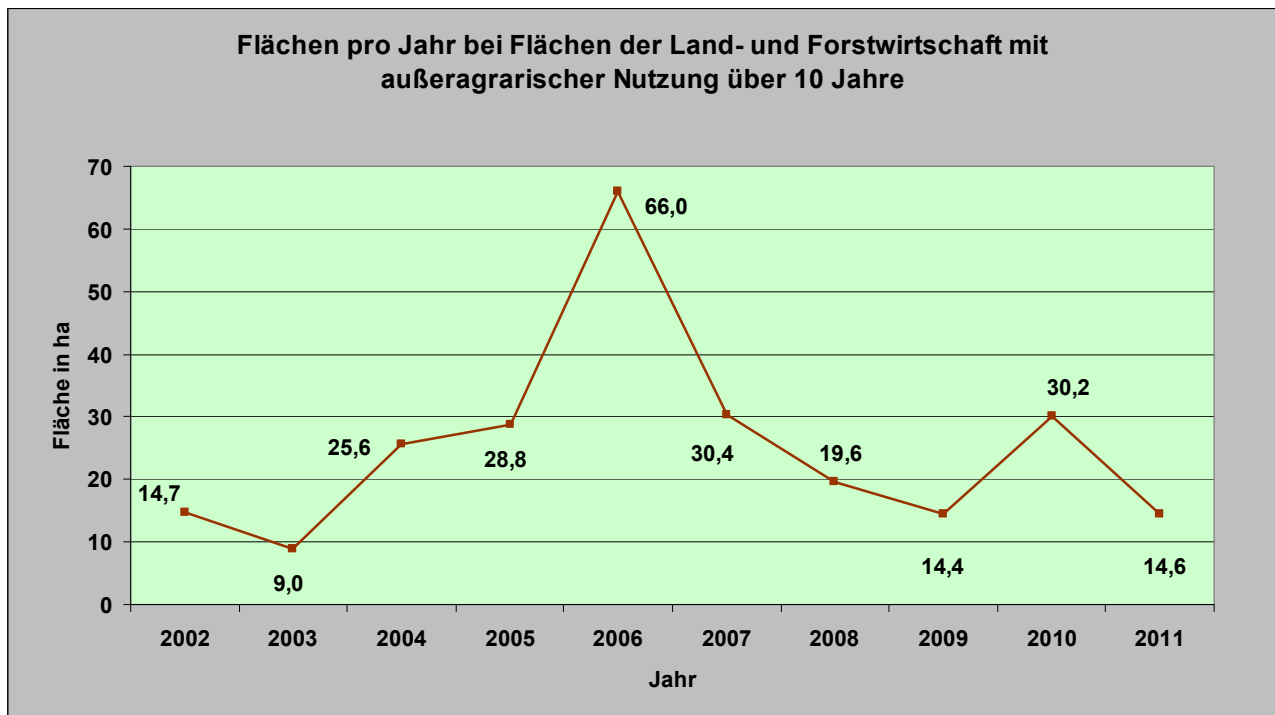


Abb.: Flächenumsätze

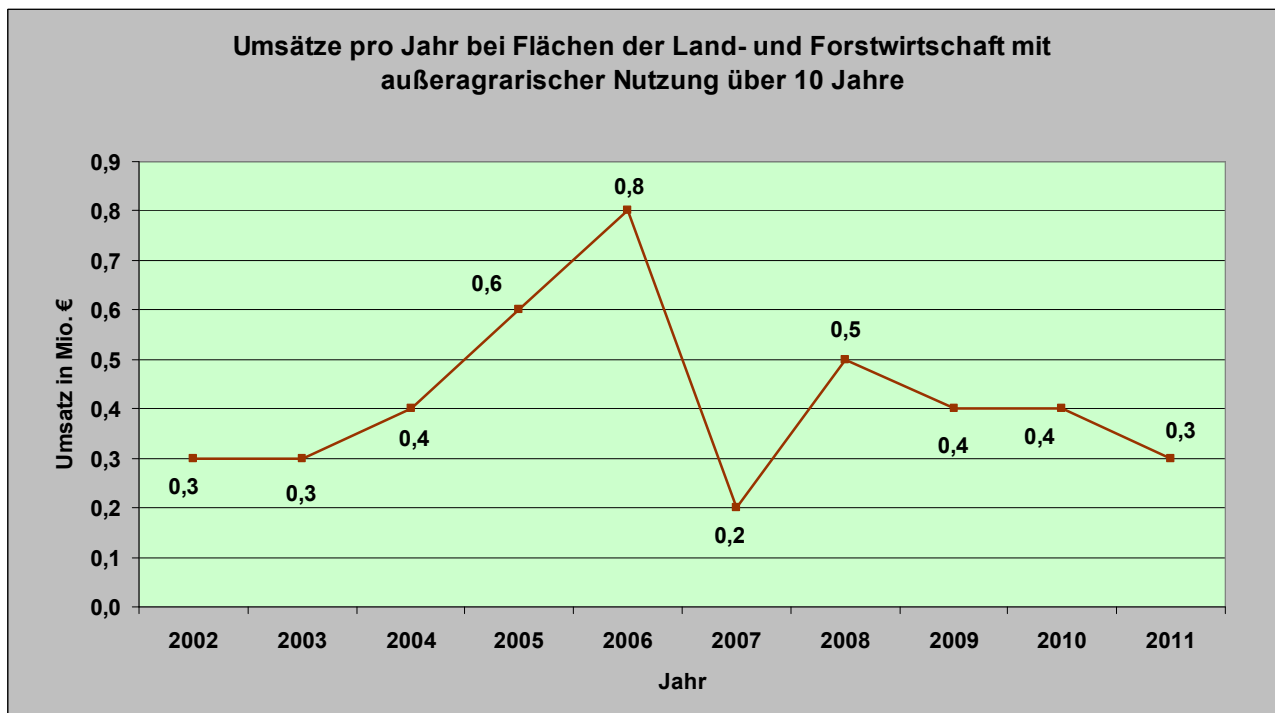


Abb.: Geldumsätze

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung erreichte im Betrachtungszeitraum im Jahr 2008 den Höchststand mit 113 Kauffällen. Im Jahr 2011 wurden 57 Kaufverträge abgeschlossen und ausgewertet. Der Rückgang zum Vorjahr beträgt 15 %.

Der Flächenumsatz ist ebenfalls stark gesunken von 30,2 ha im Vorjahr auf 14,6 ha im Jahr 2011. Die Veränderung beträgt 52%.

Äquivalent mit dem Flächenumsatz ist der Geldumsatz rückläufig, im Jahr 2011 betrug er 0,3 Mio. € und ist damit 25% geringer als im Jahr 2010.

Die höchsten Flächen- und Geldumsätze wurden im Jahr 2006 mit 66 ha bzw. 0,8 Mio. € erreicht.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

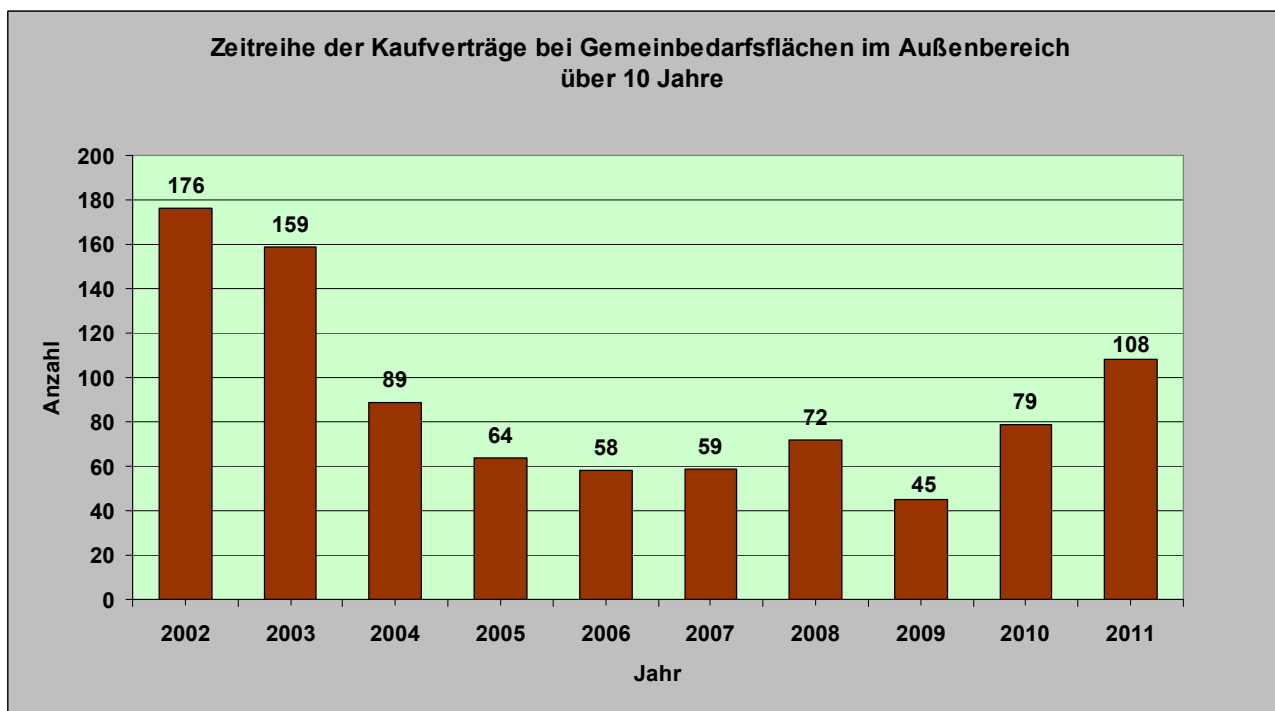


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

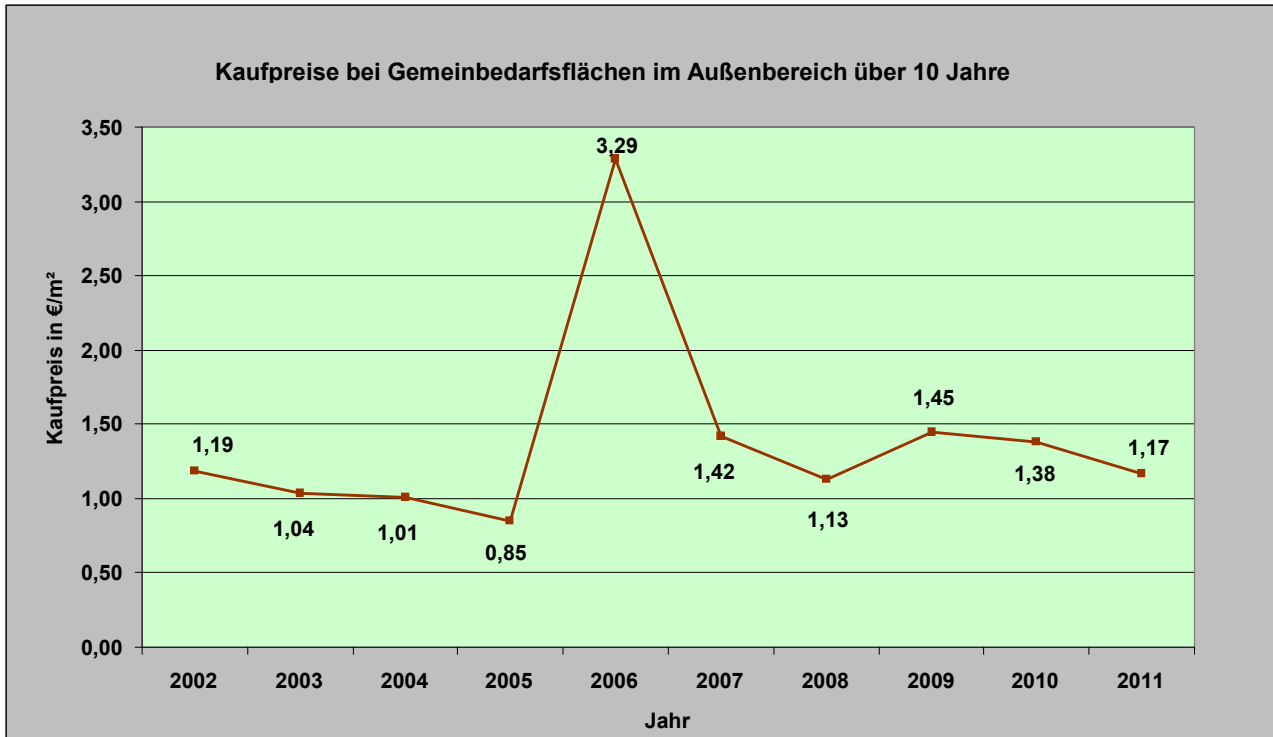


Abb.: Kaufpreise

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

Die Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind im Zeitraum 2002 bis 2009 rückläufig, seit dem Jahr 2010 ist jedoch wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Es wurden im Jahr 2011 108 Kaufverträge abgeschlossen und ausgewertet.

Die Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen unterliegen Schwankungen von 0,85 €/m² bis 3,29 €/m², im Jahr 2011 wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,17 €/m² erzielt.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

Beim Teilmarkt *Gärten im Außenbereich* wurden im Jahr 2011 37 Kauffälle getätigt und ausgewertet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind im Berichtszeitraum kontinuierlich ansteigend, sie lagen zwischen 2,18 €/m² und 4,50 €/m². Im Jahr 2011 wurden die höchsten Preise erzielt.

Die Flächenumsätze liegen im Berichtszeitraum zwischen 0,6 ha und 7,9 ha, sie unterliegen großen Schwankungen. Im Jahr 2011 betrug dieser 4,2 ha, bei einem Umsatz von 0,1 Mio. €.

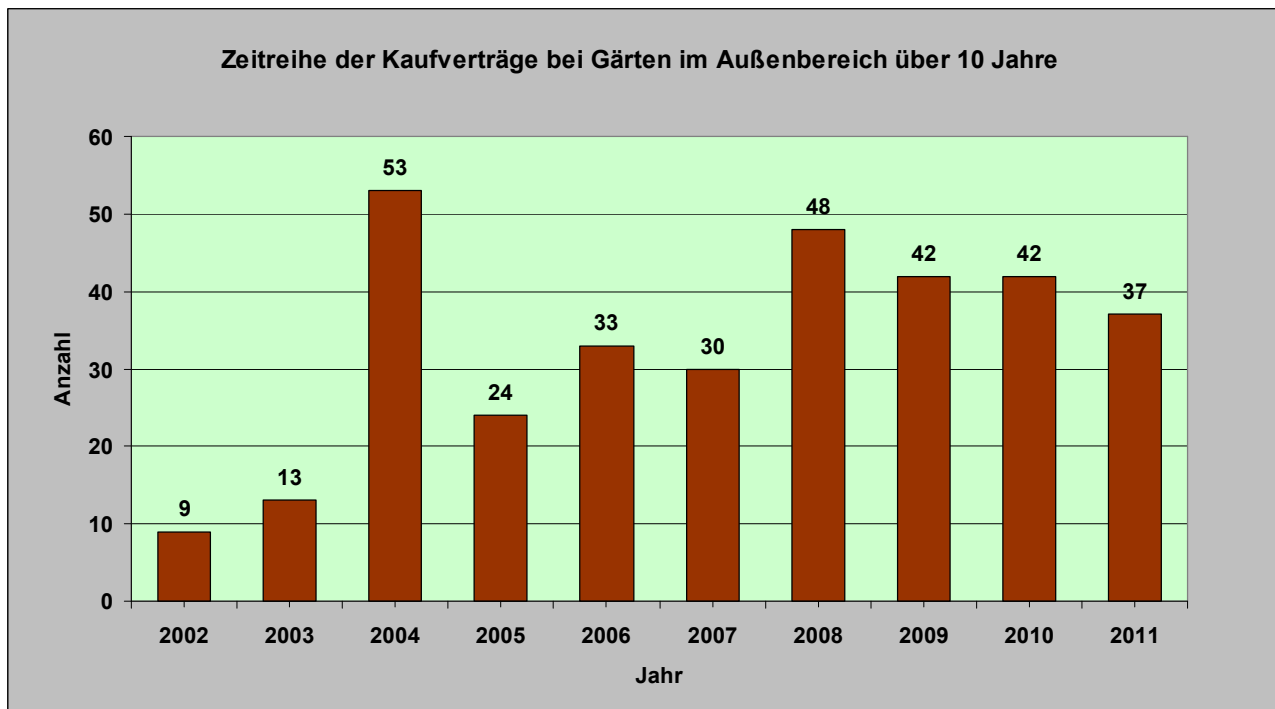


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

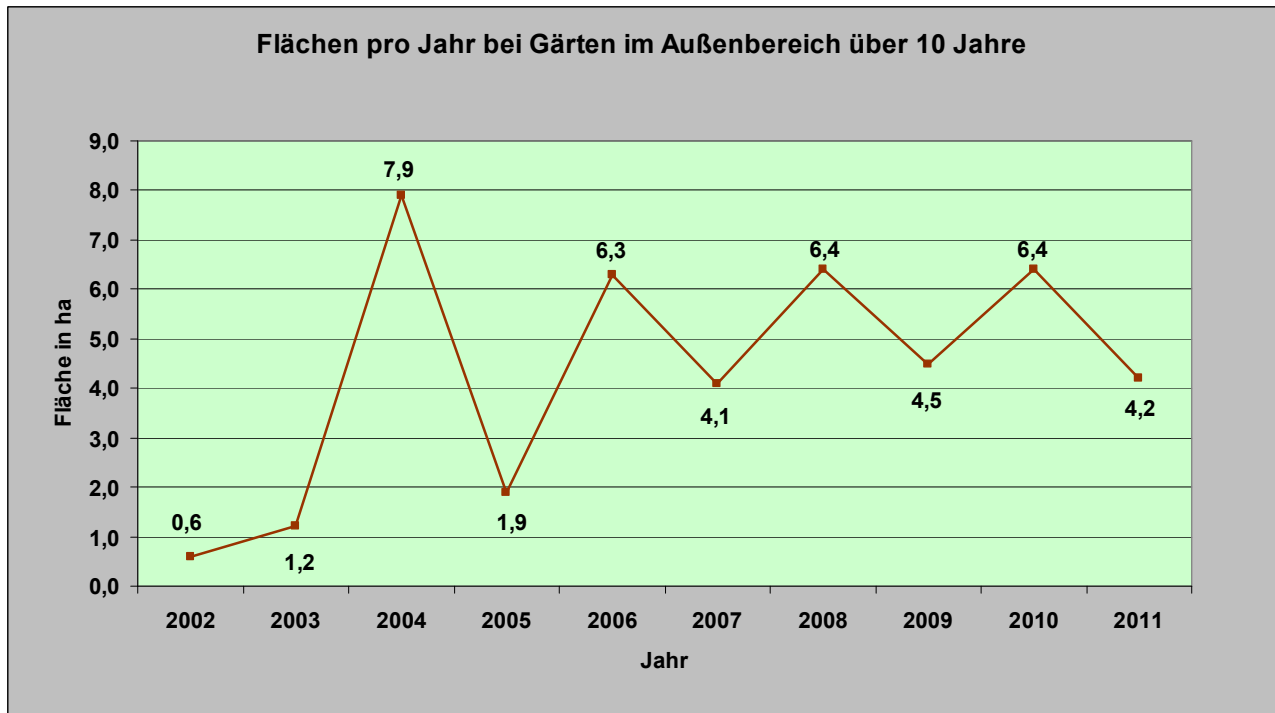


Abb.: Flächenumsätze

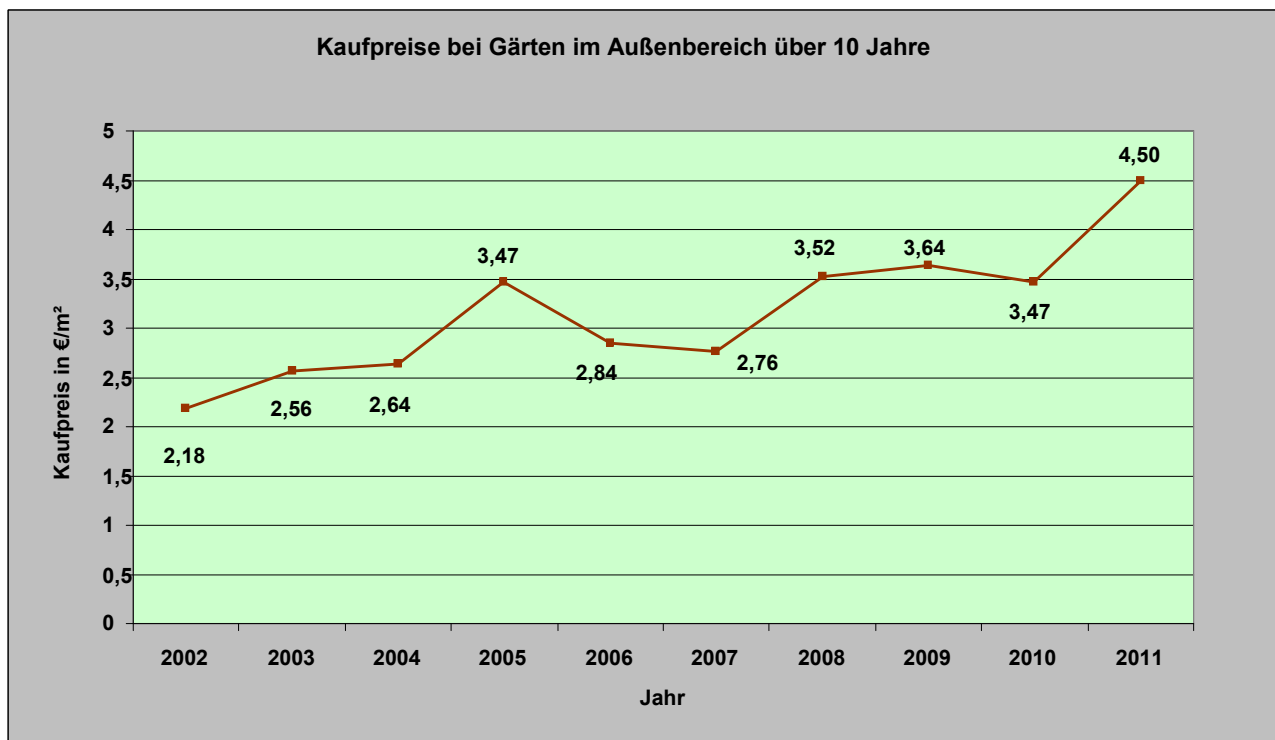


Abb.: Kaufpreise

5.3.4 Unland, Ödland

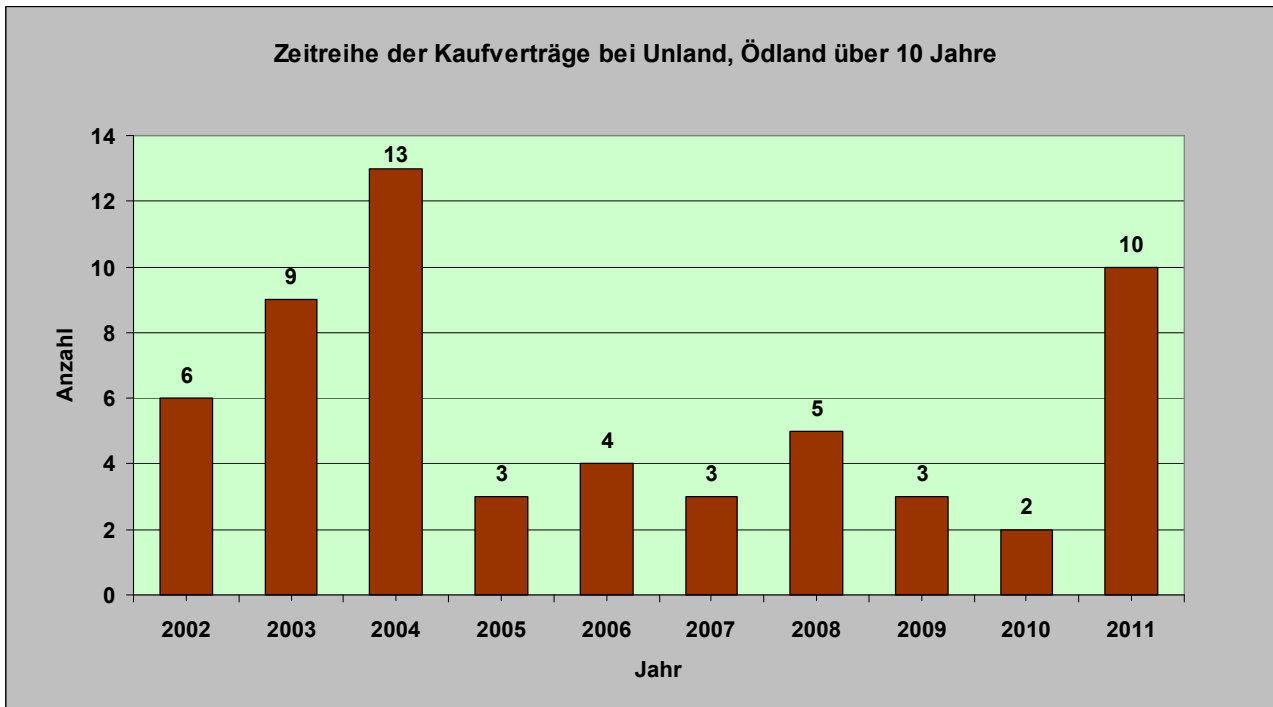


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

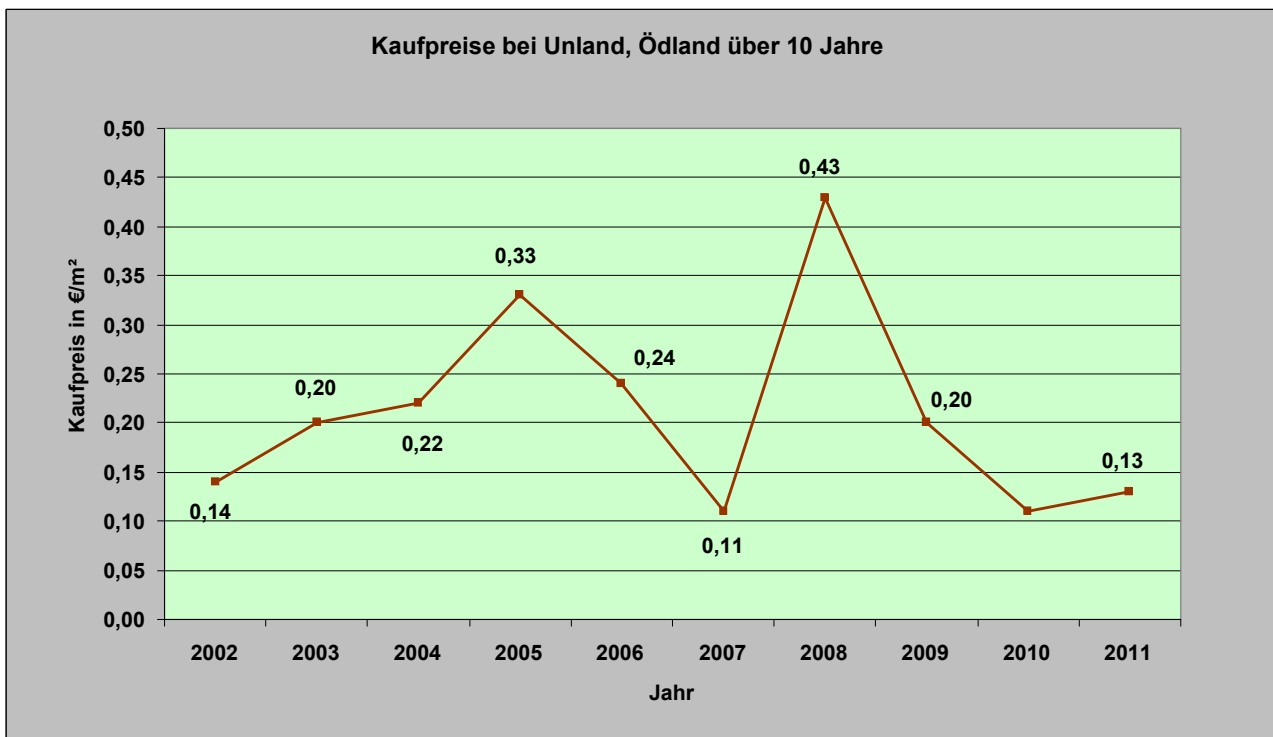


Abb.: Kaufpreise

Der durchschnittliche Kaufpreis von *Unland, Ödland* lag 2011 bei 0,13 €/m² bei einem Flächenumsatz von 5,6 ha. Im Jahr 2010 wurde der Kaufpreis aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben, da nur 2 Kauffälle vorlagen. Die Geldumsätze waren insgesamt sehr gering, die Angaben werden hier vernachlässigt.

6 Bebaute Grundstücke

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

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

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.

Die Anzahl der Kaufverträge liegt im Berichtszeitraum zwischen 300 im Jahr 2004 und 477 Verträgen im Jahr 2002. Im Berichtsjahr 2011 wurden 394 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.

Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Der Geldumsatz ist von 64 Mio. € im Jahr 2010 auf 34 Mio. € im Berichtsjahr stark gesunken. Der Flächenumsatz reduzierte sich um 18 ha auf 44 ha.

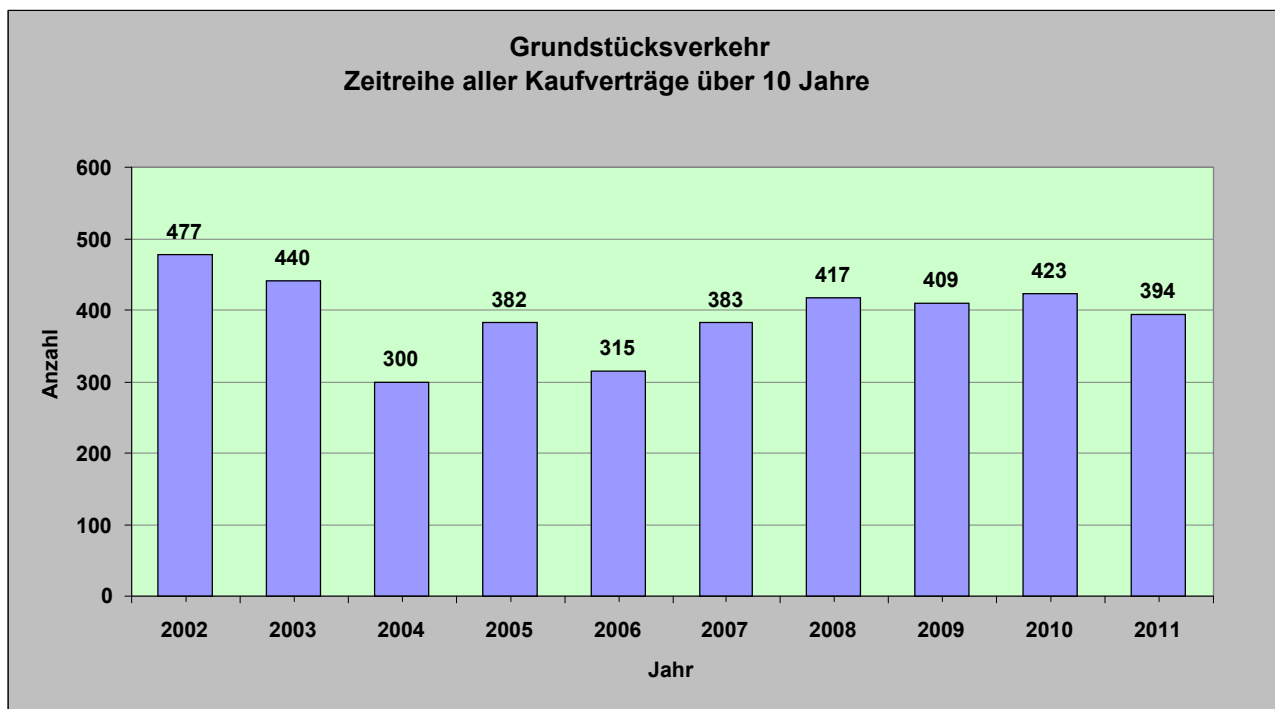


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

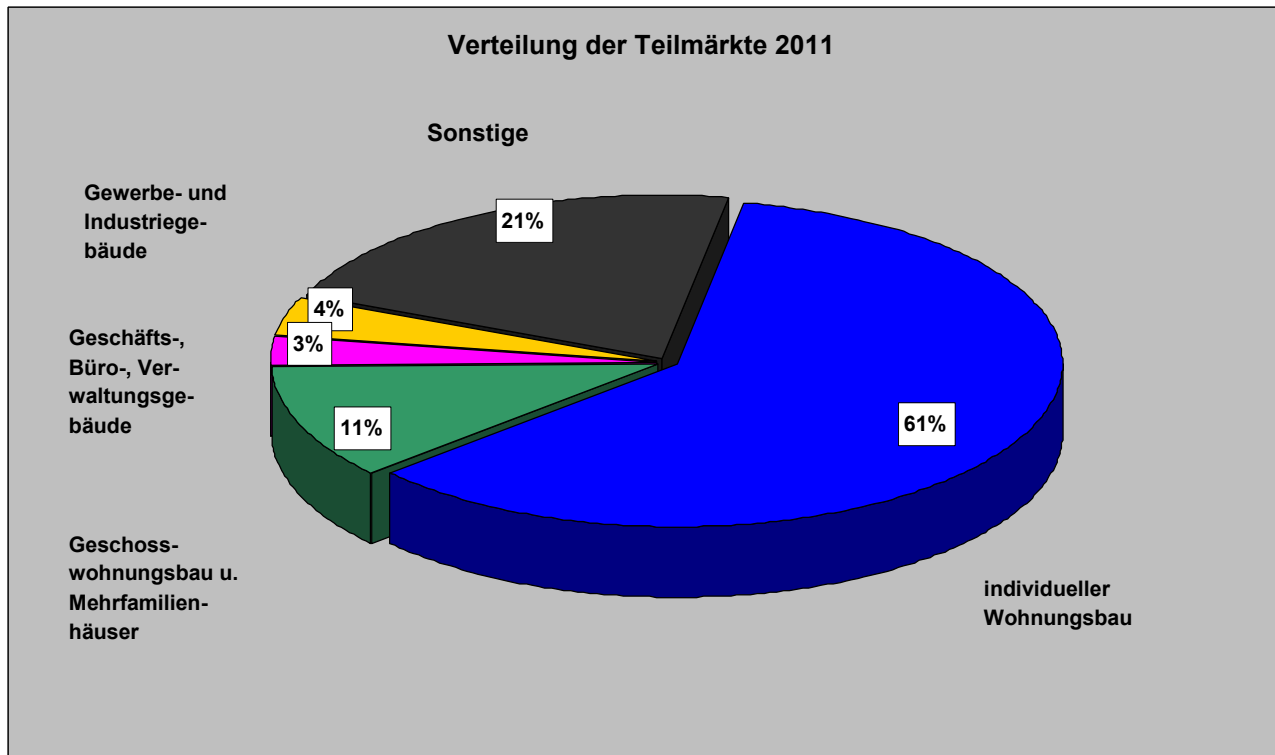


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

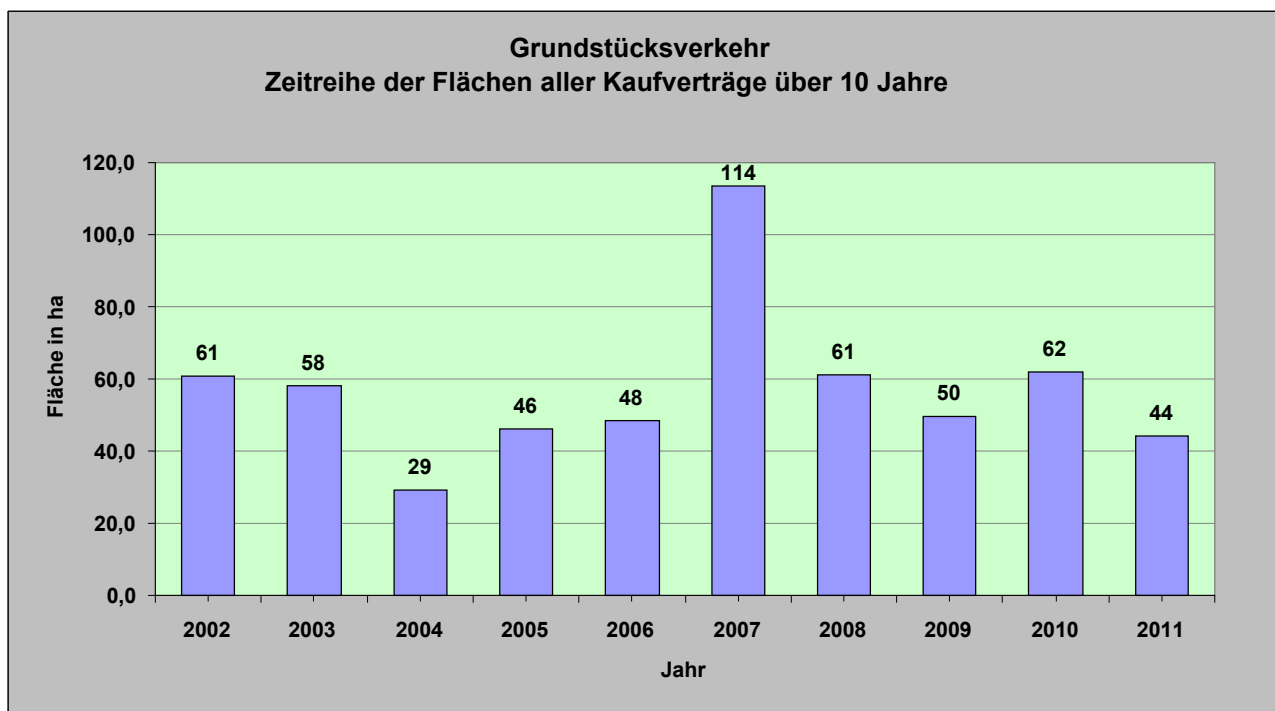


Abb.: Flächenumsätze

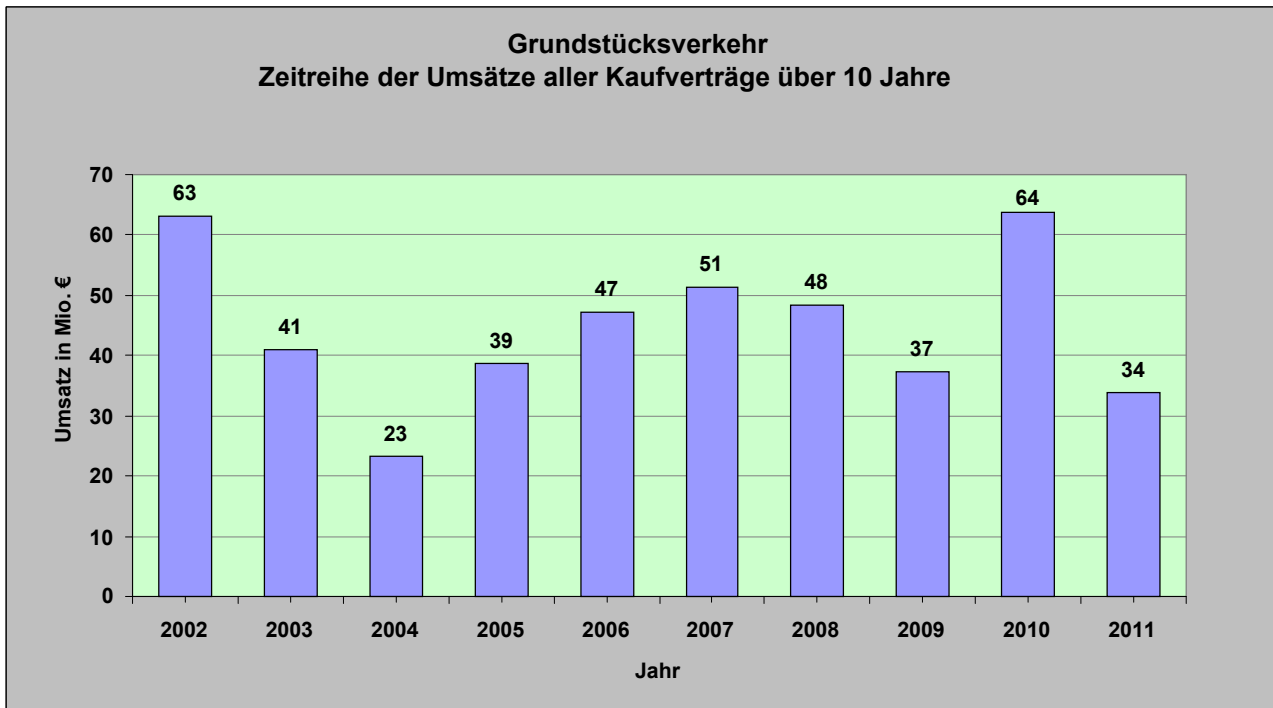


Abb.: Geldumsätze

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 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.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

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 60%.

In dieser Baujahresklasse ist ein Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, dieser beträgt 65.018 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 743 m².

In der Baujahresklasse „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 149.591 €, in der Klasse „Baujahre 1950 bis 1989“ 108.652 €.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	22		149.591		589	
	min	max	40.000	230.000	340	1.493
2010	36		164.423		599	
	min	max	17.000	300.000	178	1.907
2009	43		171.787		623	
	min	max	25.000	268.000	300	1.581
2008	20		184.350		782	
	min	max	25.000	359.200	280	1.498
2007	33		155.017		659	
	min	max	57.000	290.000	122	2.741
2006	7		148.186		556	
	min	max	122.500	180.000	265	792
2005	24		165.508		589	
	min	max	110.000	254.000	380	2.090
2004	13		152.270		770	
	min	max	79.000	292.500	423	2.000
2003	35		173.329		777	
	min	max	70.000	332.340	258	3.598
2002	22		154.733		1.015	
	min	max	42.500	460.727	429	7.660

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	39		108.652		1.009	
	min	max	30.000	300.000	445	2.942
2010	27		109.500		774	
	min	max	5.280	239.000	173	5.199
2009	36		90.083		734	
	min	max	13.000	168.000	271	2.755
2008	58		93.073		1.066	
	min	max	40.000	190.000	164	6.142
2007	17		135.056		843	
	min	max	45.000	240.000	500	2.299
2006	29		101.681		1.035	
	min	max	14.500	195.000	481	6.936
2005	20		118.250		768	
	min	max	15.000	187.500	237	2.166
2004	12		111.429		676	
	min	max	65.000	185.000	365	2.824
2003	45		91.053		774	
	min	max	30.000	155.000	202	2.300
2002	53		84.957		936	
	min	max	16.873	205.000	207	3.800

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	94		65.018		743	
	min	max	12.900	380.000	111	7.534
2010	136		54.561		853	
	min	max	11.000	270.000	102	10.566
2009	108		56.834		1.017	
	min	max	11.000	220.000	114	5.510
2008	108		56.407		741	
	min	max	12.000	305.000	117	3.426
2007	95		55.049		994	
	min	max	11.000	215.000	128	14.225
2006	73		58.429		724	
	min	max	12.000	275.000	132	2.682
2005	68		51.159		776	
	min	max	15.000	170.000	129	6.795
2004	35		72.225		921	
	min	max	11.000	195.000	192	3.930
2003	100		65.855		643	
	min	max	12.000	252.000	110	2.947
2002	104		58.015		698	
	min	max	10.226	300.000	107	2.879

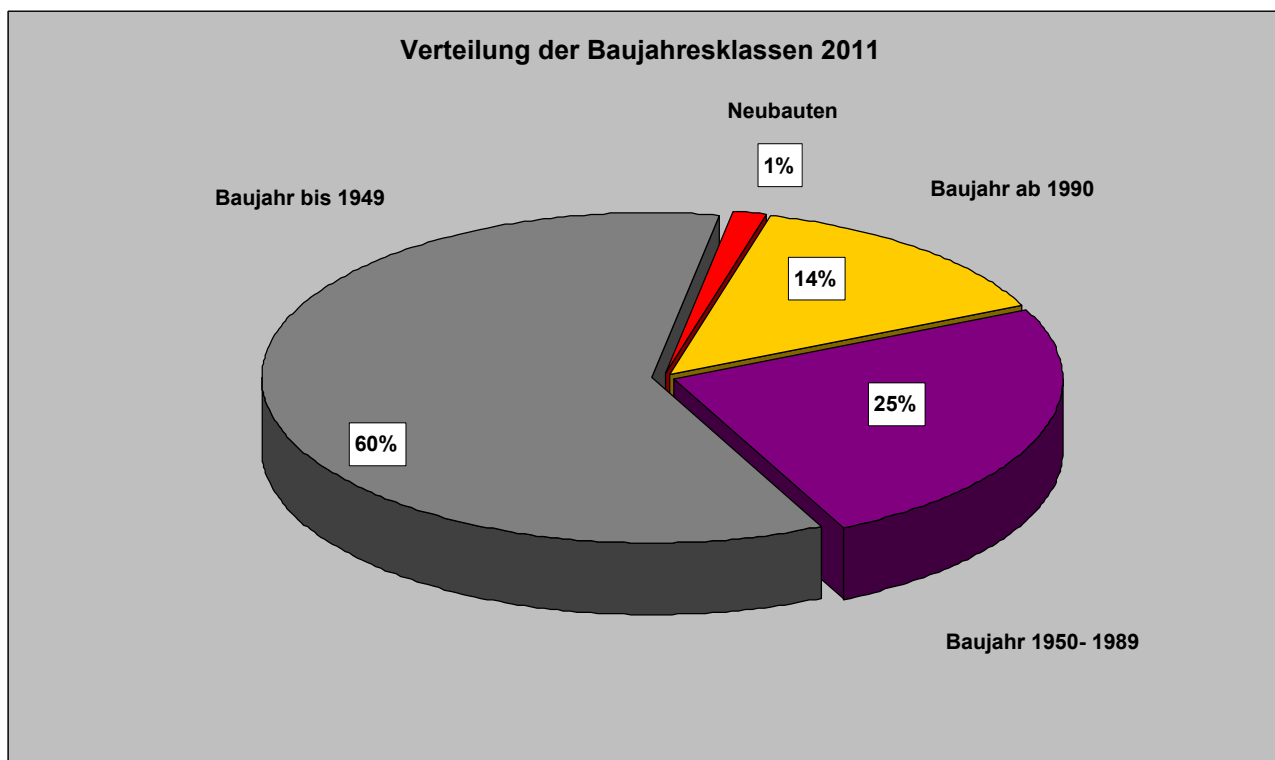


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

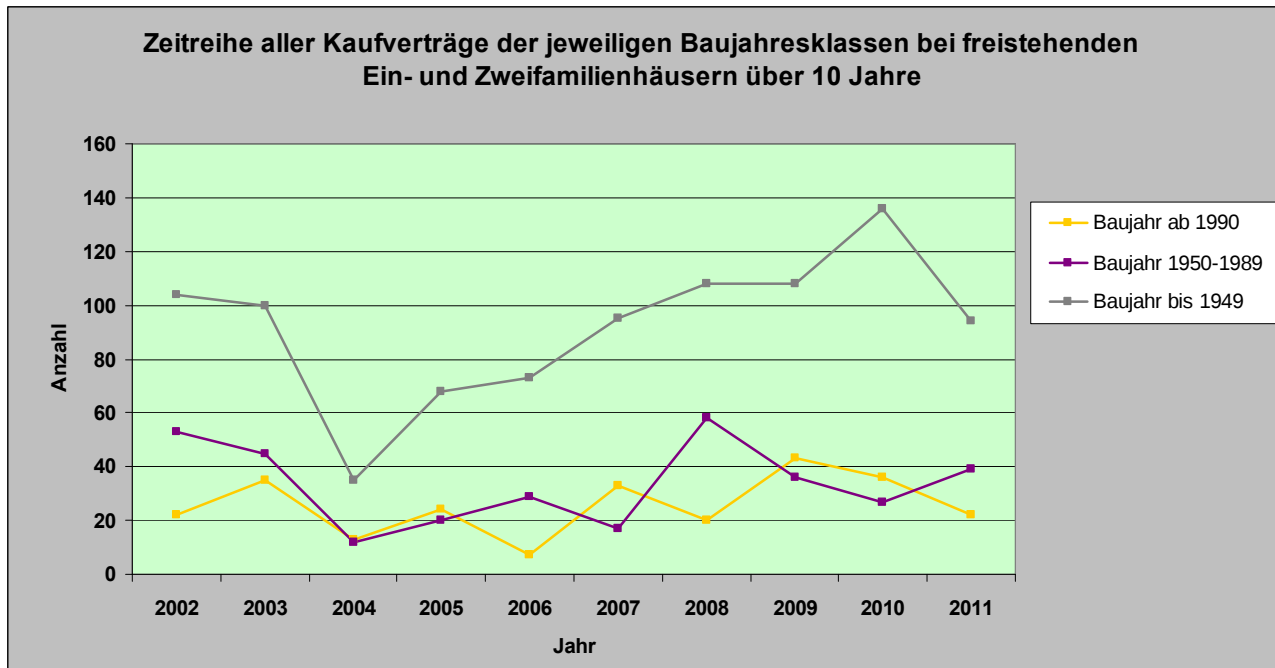


Abb. Anzahl der Kaufverträge

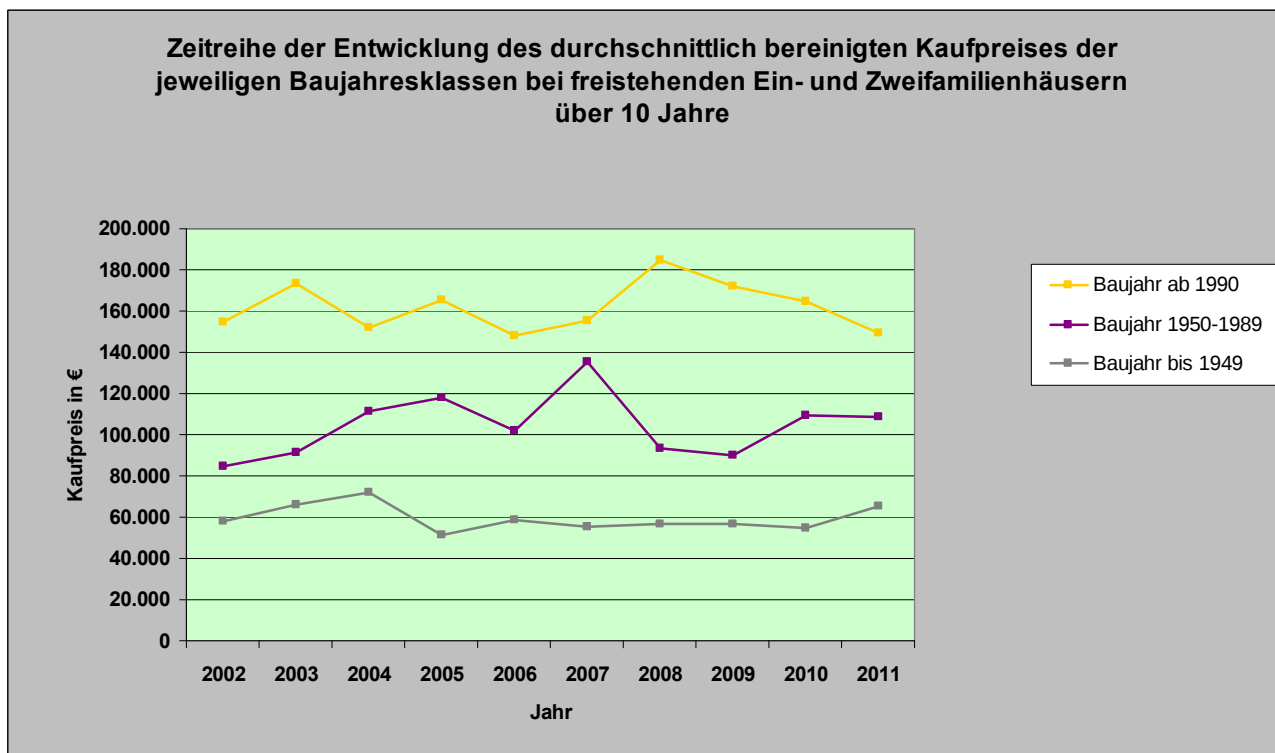


Abb.: durchschnittliche Gesamtkaufpreise

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

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.

Die Kaufpreise von *Doppel-, Reihen -und Reihenendhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ und „Baujahre bis 1949“ einen Rückgang bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Die Kaufpreise sind stark abhängig von den Baujahren. Sie variieren im Berichtsjahr 2011 zwischen 62.800 € und 133.236 €, die Grundstücksflächen liegen zwischen 283 m² und 542 m².

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2011	15	133.236		283	
	min max	95.000	223.000	72	884
2010	9	144.500		469	
	min max	77.000	175.500	218	916
2009	16	120.473		346	
	min max	95.000	189.000	158	956
2008	11	136.364		317	
	min max	113.000	160.000	195	650
2007	7	148.314		272	
	min max	115.000	180.000	102	388
2006	4	142.750		342	
	min max	110.000	180.000	181	449
2005	10	136.100		213	
	min max	100.000	165.000	178	398
2004	6	131.980		361	
	min max	56.000	145.000	218	935
2003	8	91.983		266	
	min max	25.000	200.000	122	612
2002	8	127.678		279	
	min max	68.000	190.000	107	506

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2011	8	125.429		434	
	min max	70.000	150.000	189	853
2010	10	101.857		493	
	min max	19.000	160.000	242	1.715
2009	4	130.000		484	
	min max	74.000	150.000	346	557
2008	11	94.000		469	
	min max	25.000	148.000	280	1.282
2007	4	120.000		521	
	min max	80.000	155.000	349	686
2006	7	105.000		430	
	min max	29.000	155.000	378	898
2005	6	85.600		468	
	min max	74.000	120.000	318	837
2004	5	131.250		347	
	min max	80.000	140.000	251	505
2003	8	83.750		486	
	min max	39.000	189.000	243	863
2002	11	66.700		338	
	min max	20.000	151.000	47	1.160

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	20		62.800		542	
	min	max	12.000	155.000	81	1.158
2010	11		78.333		570	
	min	max	14.400	148.000	101	1.004
2009	22		54.625		667	
	min	max	10.375	105.000	79	2.285
2008	10		38.200		426	
	min	max	10.737	60.000	93	1.649
2007	20		73.100		587	
	min	max	25.675	255.000	125	1.281
2006	14		64.667		535	
	min	max	13.000	122.000	73	1.282
2005	25		59.056		738	
	min	max	13.000	120.000	142	6.100
2004	11		75.400		717	
	min	max	13.500	160.000	151	1.495
2003	23		82.458		923	
	min	max	10.737	370.000	128	9.556
2002	47		57.918		507	
	min	max	15.000	165.000	71	1.582

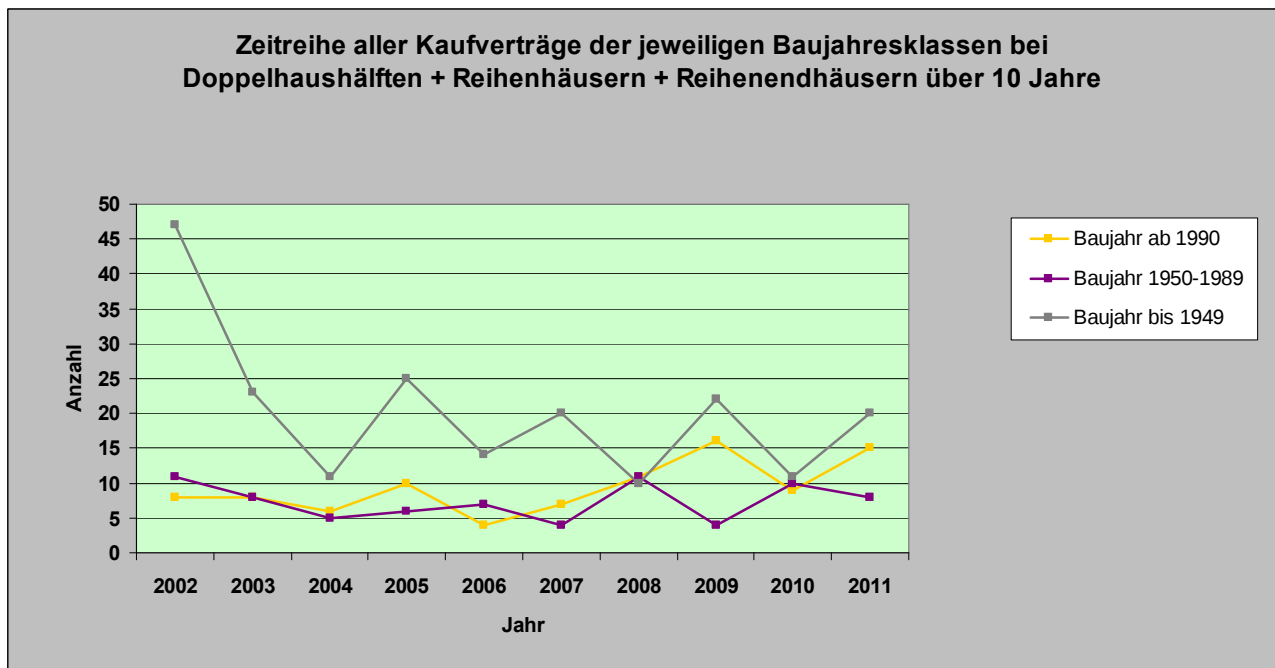


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

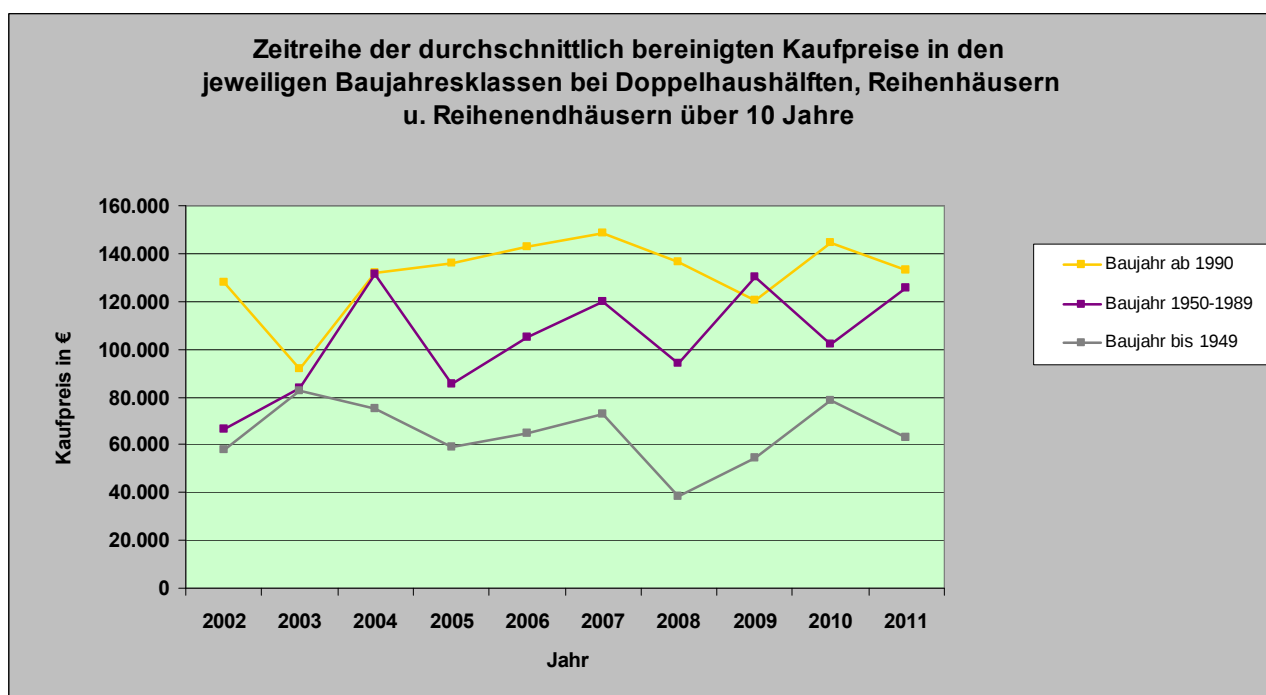


Abb. durchschnittliche Kaufpreise

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

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

In der Klasse „Baujahre 1950 bis 1989“ wurde der Berichtszeitraum 5 Jahre gewählt, da nur hier ausreichend Kauffälle vorliegen.

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

Im Berichtszeitraum wurden die meisten Kauffälle in diesem Teilmarkt in der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ getätigt. Im Jahr 2011 wurden 27 bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser dieser Baujahresklasse veräußert, der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 81.111 €.

In der Baujahresklasse „Baujahre 1950 bis 1989“ lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 196.600 €. Die Entwicklung der Kaufpreise ist insgesamt sehr heterogen.

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	7		196.600		641	
	min	max	26.000	288.500	230	1.868
2010	10		209.643		626	
	min	max	60.000	776.300	255	1.657
2009	8		148.933		1.442	
	min	max	105.000	390.000	255	2.930
2008	20		152.000		556	
	min	max	75.000	575.000	227	1.936
2007	2					
	min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	27		81.111		593	
	min	max	20.500	350.000	95	2.802
2010	28		127.313		644	
	min	max	14.000	450.000	143	4.592
2009	17		58.056		499	
	min	max	11.500	175.000	109	1.136
2008	22		72.000		519	
	min	max	11.340	650.000	130	1.769
2007	31		145.119		523	
	min	max	20.000	650.000	110	2.328
2006	26		75.222		663	
	min	max	14.400	406.967	132	3.816
2005	20		97.000		437	
	min	max	17.500	390.000	176	1.047
2004	15		116.200		513	
	min	max	18.000	420.000	150	2.345
2003	24		100.358		611	
	min	max	12.500	190.000	149	1.668
2002	34		83.242		572	
	min	max	17.000	946.200	85	2.164

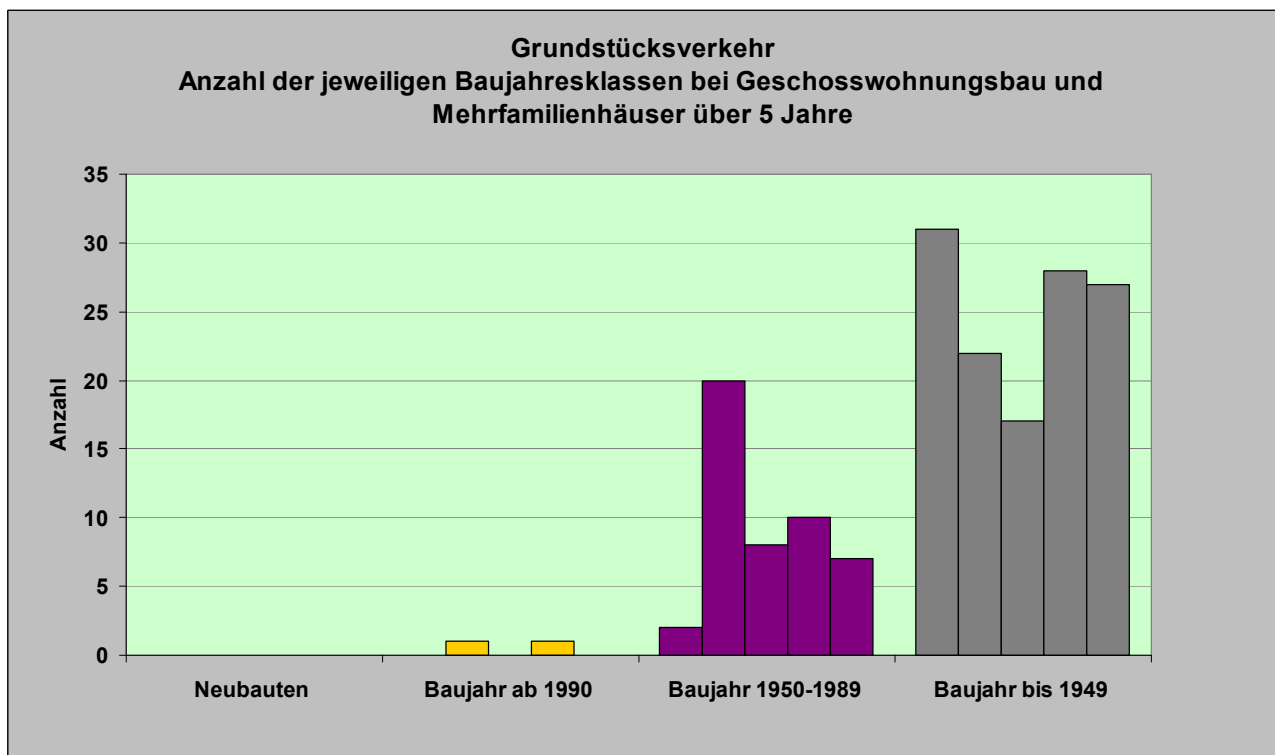


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

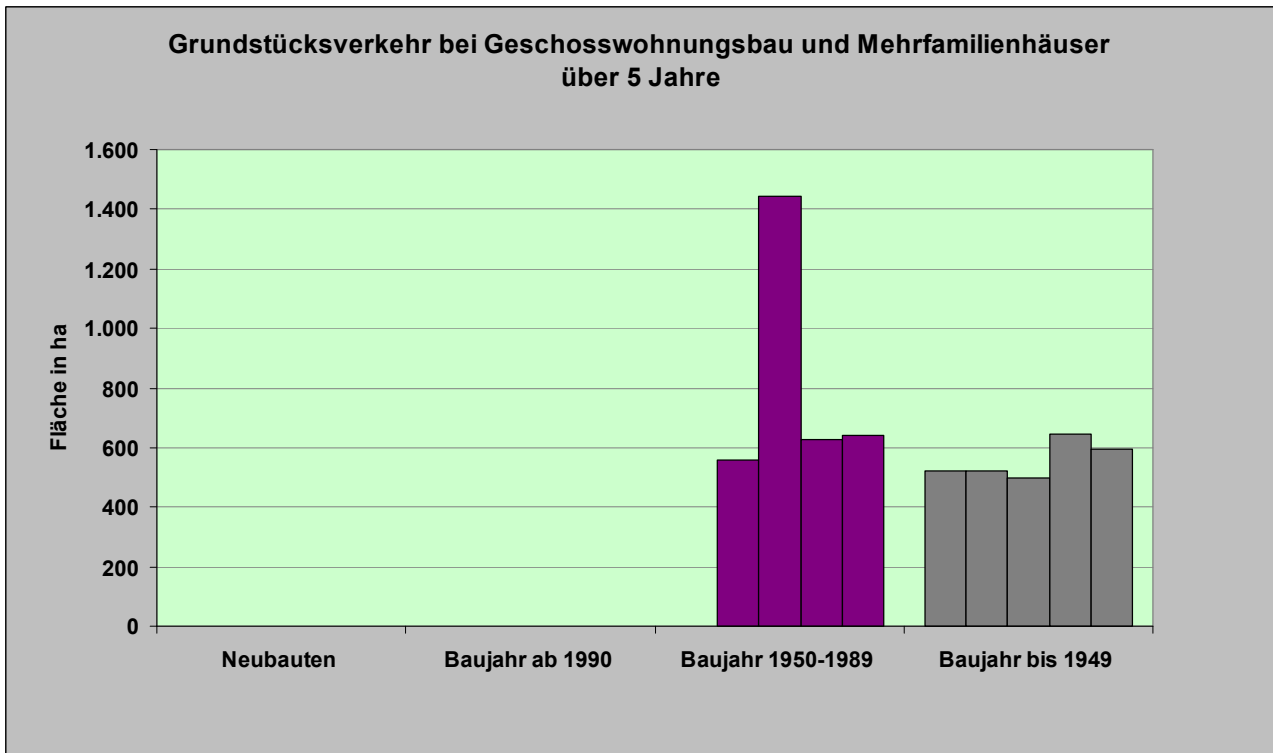


Abb.: durchschnittliche Flächenumsätze

6.3 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 datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausgewiesen.

In der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2011 bei 39.500 €. Die Entwicklung der Kaufpreise ist insgesamt sehr heterogen.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	5		39.500		222	
	min	max	15.000	47.000	96	876
2010	6		82.600		2.338	
	min	max	58.000	140.000	960	5.300
2009	1					
	min	max				
2008	7		57.858		2.178	
	min	max	30.000	224.000	440	11.745
2007	11		138.638		1.405	
	min	max	20.000	450.000	113	7.267
2006	4		201.800		1.998	
	min	max	40.000	470.000	1.858	5.135
2005	5		170.000		861	
	min	max	22.000	525.000	347	2.467
2004	3		38.000			
	min	max	35.000	150.000	768	7.766
2003	2					
	min	max				
2002	8		160.394			
	min	max	47.966	275.000	248	15.006

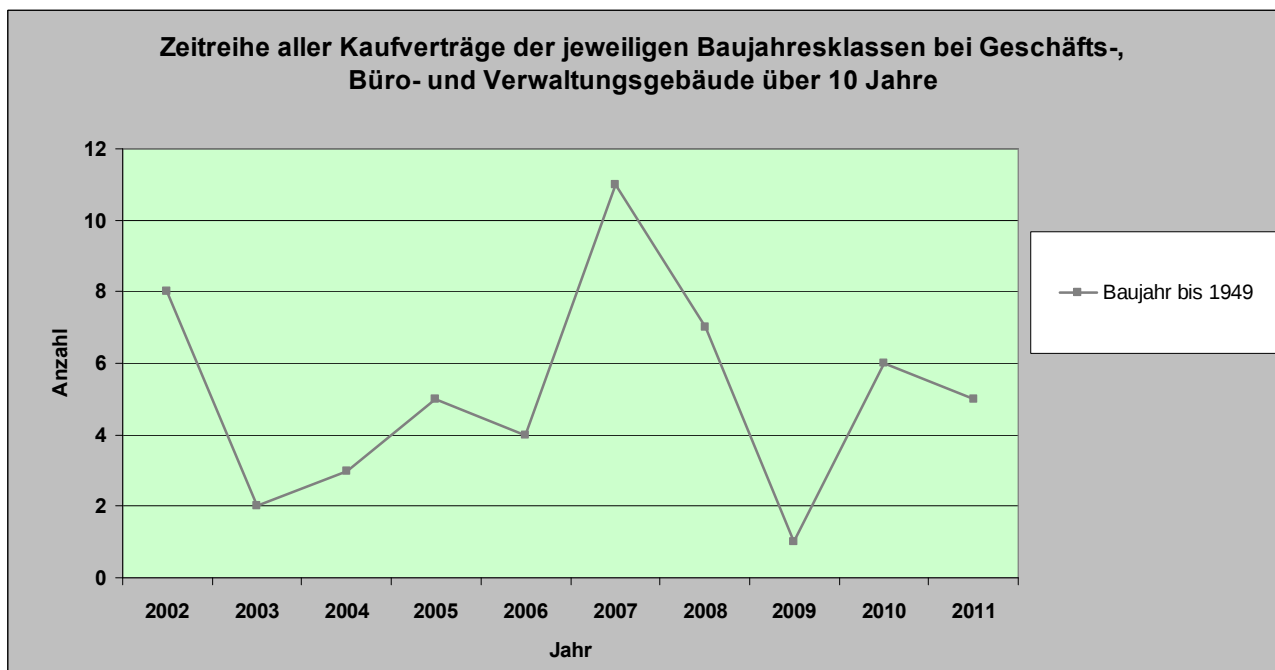


Abb. Anzahl der Kaufverträge

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Für die Baujahresklassen „Neubauten“ liegt nur eine sehr geringe 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 im Berichtszeitraum sind sehr unausgeglichen, was auf die Spezifik der einzelnen Objekte zurückzuführen ist.

Im Jahr 2011 waren 14 Kauffälle zu verzeichnen, der durchschnittliche Kaufpreis lag hier bei 120.000 €.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	14		120.000		3.991	
	min	max	13.466	485.000	1.059	14.309
2010	17		493.143		5.841	
	min	max	20.000	3.927.000	1.400	60.615
2009	11		269.667		3.228	
	min	max	40.000	2.000.000	1.243	19.582
2008	6		420.000		5.211	
	min	max	56.485	1.600.000	1.300	13.375
2007	9		647.500		11.757	
	min	max	15.000	3.172.000	1.606	38.362

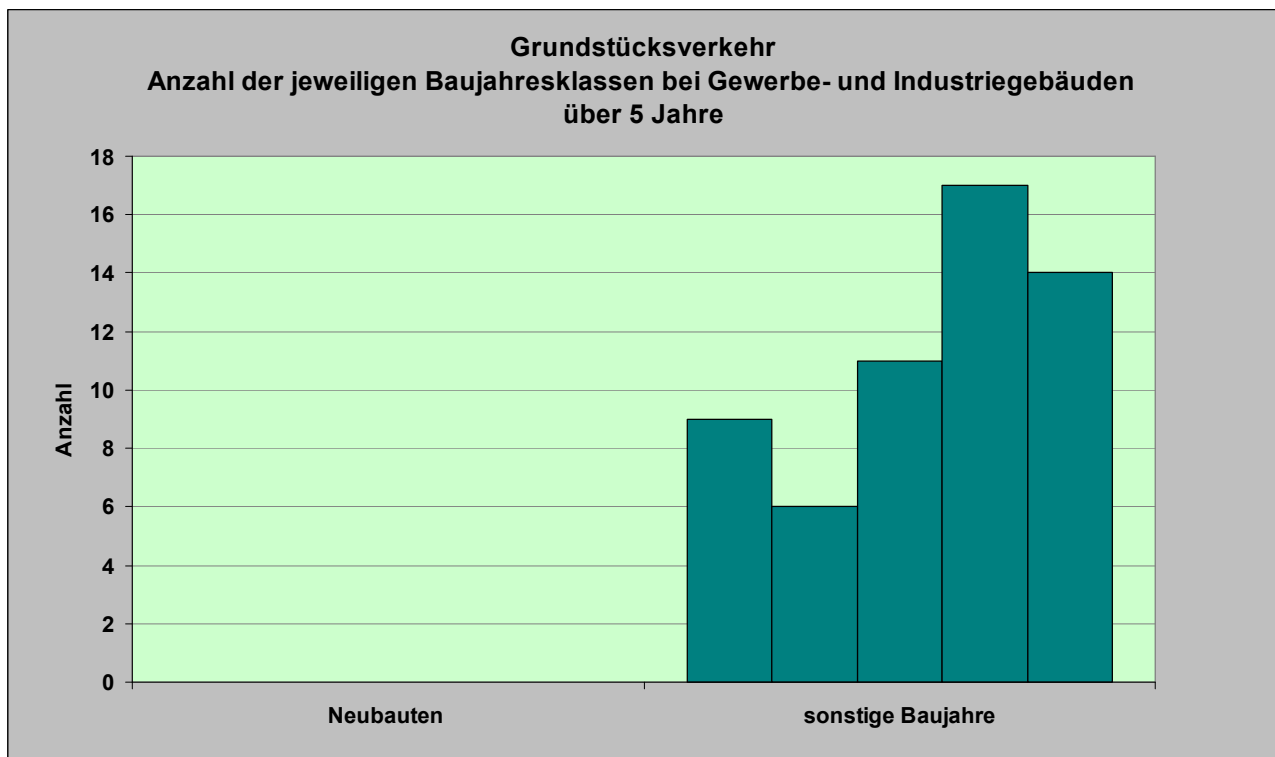


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

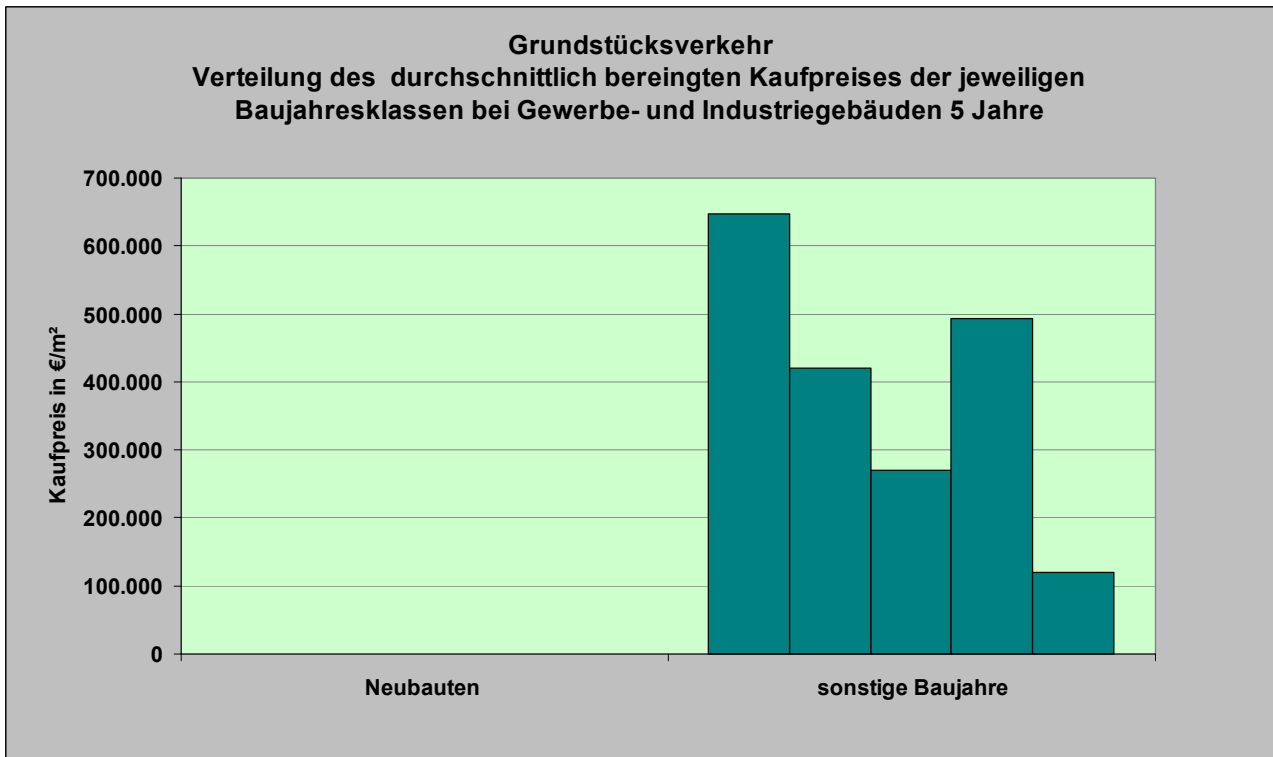


Abb.: durchschnittliche Gesamtkaufpreise

6.4.1 Gewerbe

Für die Baujahresklassen „Neubauten“ liegt nur eine sehr geringe 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.

Im Jahr 2011 waren 14 Kauffälle, der durchschnittliche Kaufpreis lag hier bei 141.667 €.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	14		141.667		3.991	
	min	max	13.466	485.000	1.059	14.309
2010	15		290.000		4.376	
	min	max	20.000	875.000	1.400	16.999
2009	8		97.000		1.923	
	min	max	40.000	274.000	1.243	3.641
2008	5		133.334		5.211	
	min	max	56.485	420.000	1.300	9.998
2007	7		720.000		7.721	
	min	max	15.000	3.172.000	1.606	16.155

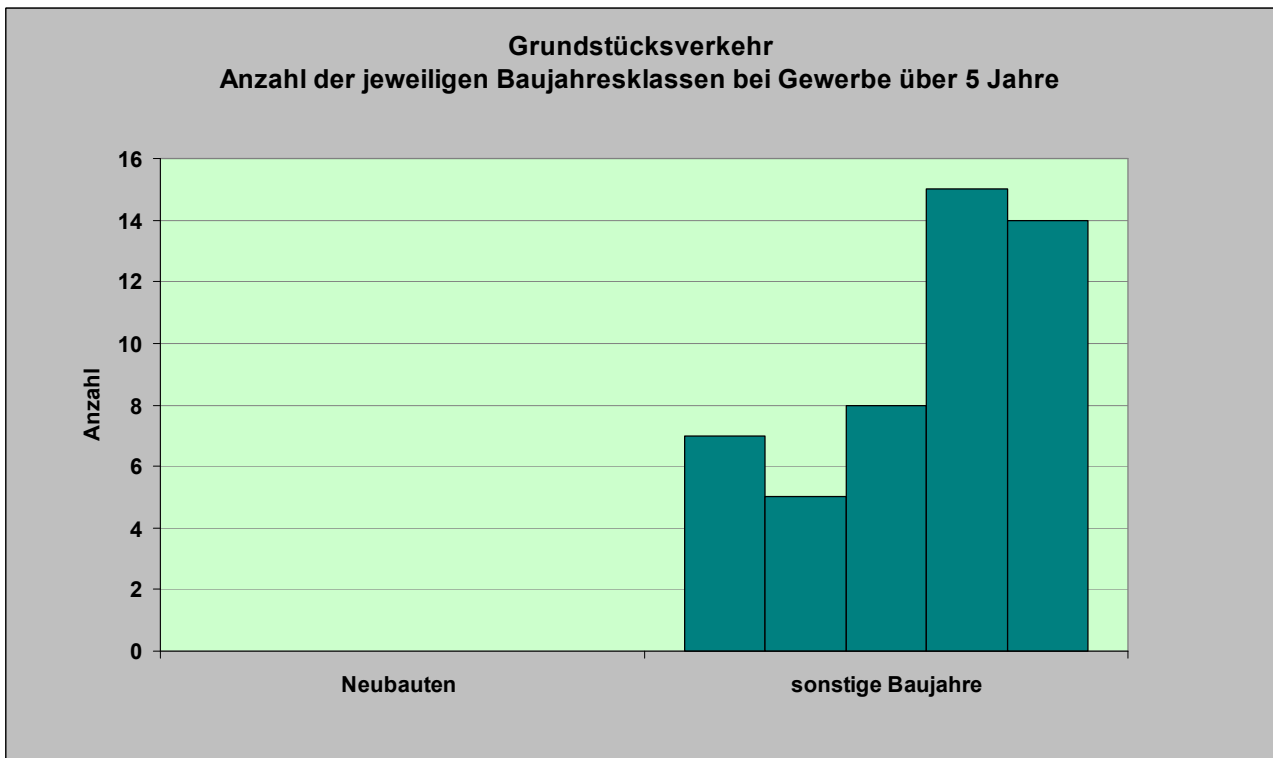


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

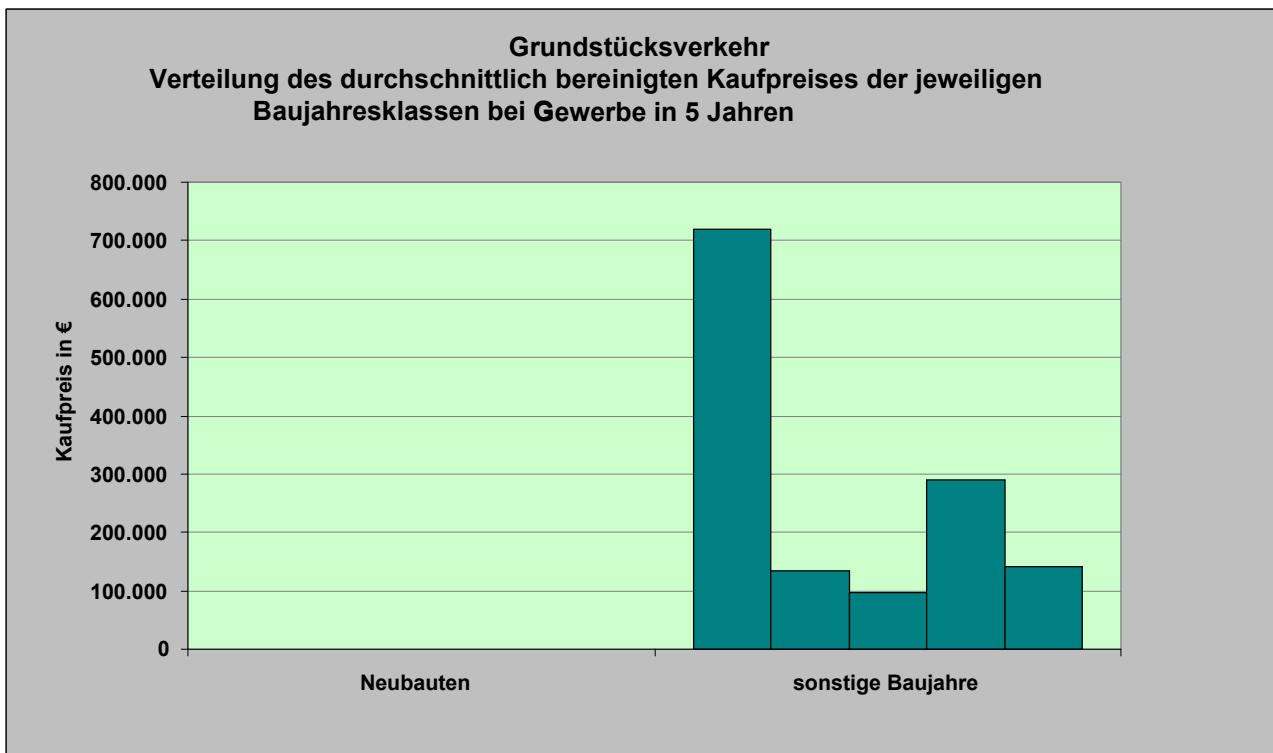


Abb.: durchschnittliche Gesamtkaufpreise

6.4.2 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.

7 Wohnungseigentum

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

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

Dem Teilmarkt Teileigentum (z.B. gewerbliche Nutzung oder Garage oder privater Lagerraum oder privater Kellerraum) kommt jedoch nur eine geringe Bedeutung zu. Er wurde daher bei der Auswertung nicht erfasst.

Beim Wohnungseigentum ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 20 Kauffälle zu verzeichnen; der Geldumsatz betrug 4,2 Mio. €.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums im Berichtsjahr entfällt auf Weiterverkäufe.

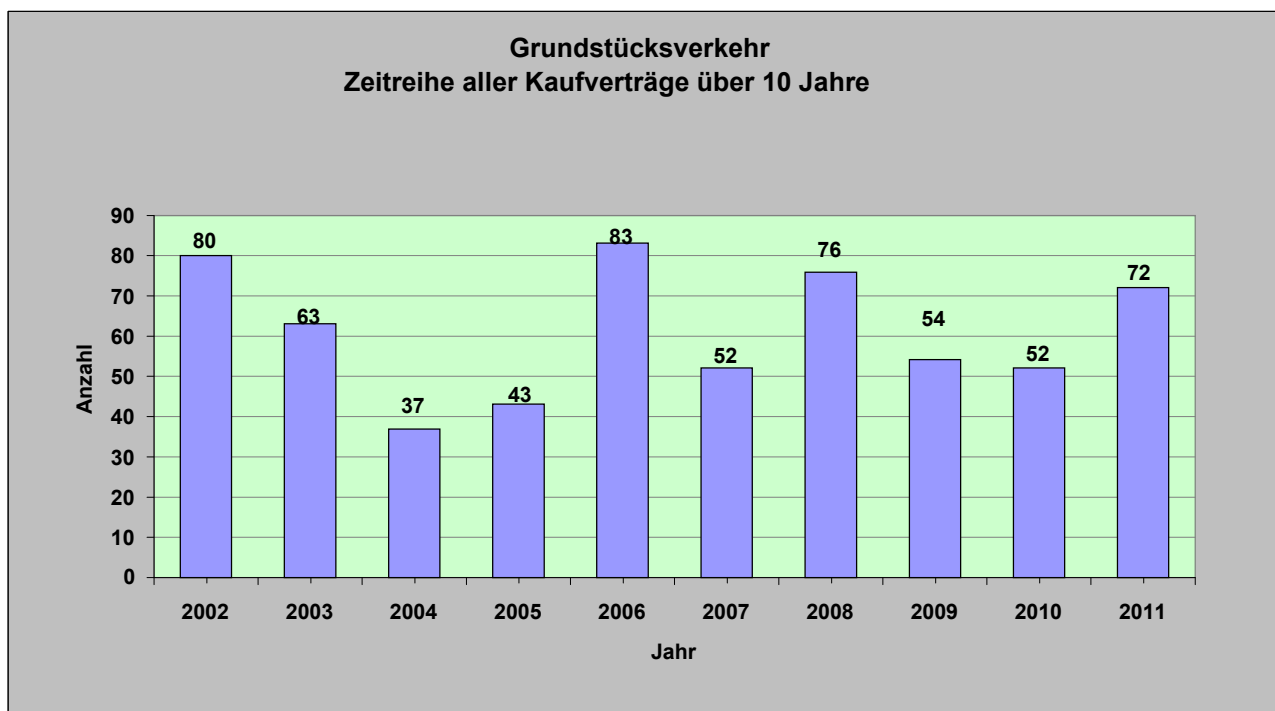


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

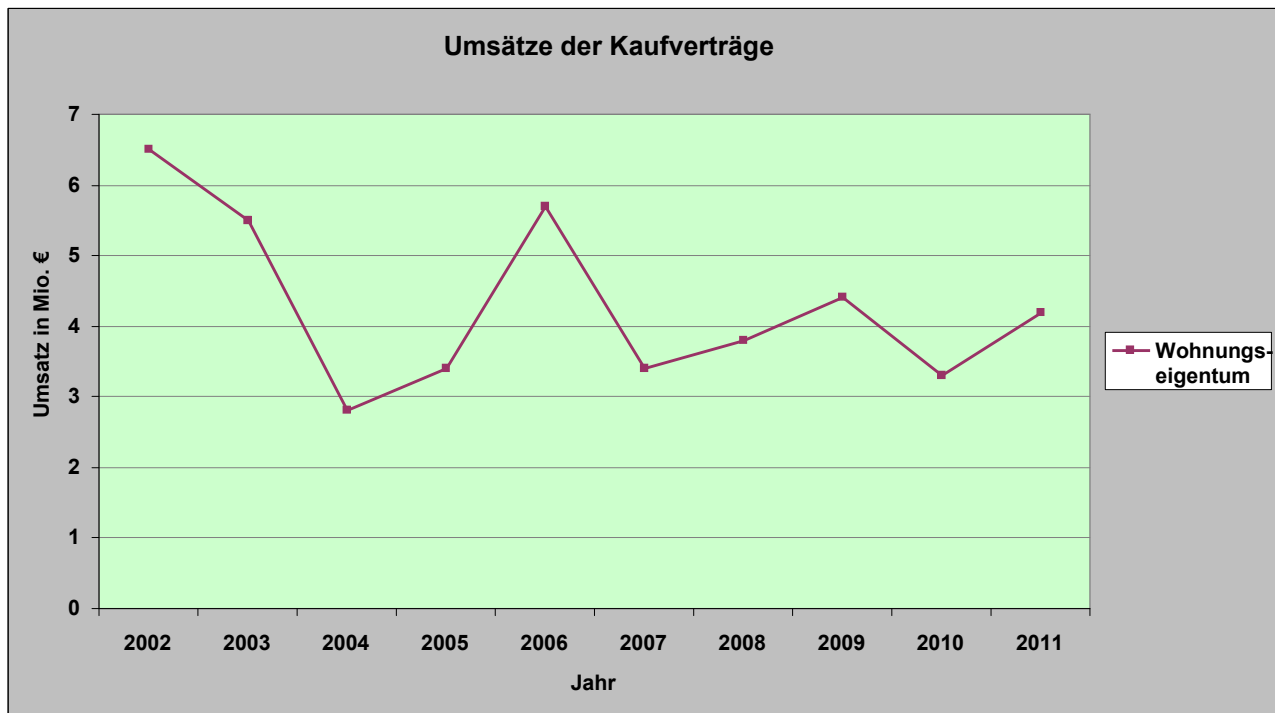


Abb.: Geldumsätze

7.1 Erstverkauf aus Neubau

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

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

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

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

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

In der Tabelle sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise und der Wohnflächen im Berichtszeitraum dargestellt.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ seit 2007 stark rückläufig ist. Die Kauffälle verringerten sich kontinuierlich seit 2006.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	1	1					
		min	max				
2010	4	4		765,38		115	
		min	max	446,50	1.124,50	52	154
2009	2	2					
		min	max				
2008	8	8		1.052,67		89	
		min	max	299,00	1.348,50	56	132
2007	22	22		1.237,11		71	
		min	max	152,00	1.511,00	21	128
2006	31	31		1.043,27		49	
		min	max	187,50	1.438,00	36	130
2005	4	4		594,50		120	
		min	max	546,50	668,00	73	133
2004	4	3		880,00		121	
		min	max	141,00	1.099,00	58	142
2003	23	17		1.008,59		91	
		min	max	102,00	2.143,00	28	190
2002	17	11		817,83		69	
		min	max	352,00	1.348,50	46	159

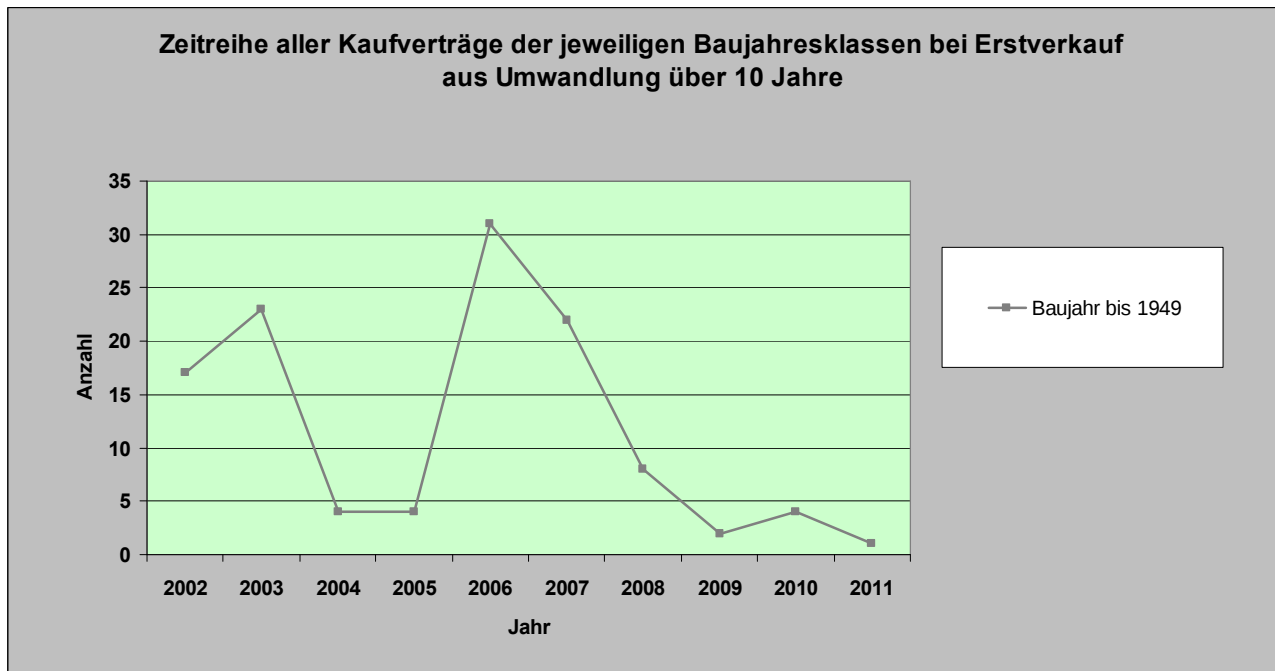


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

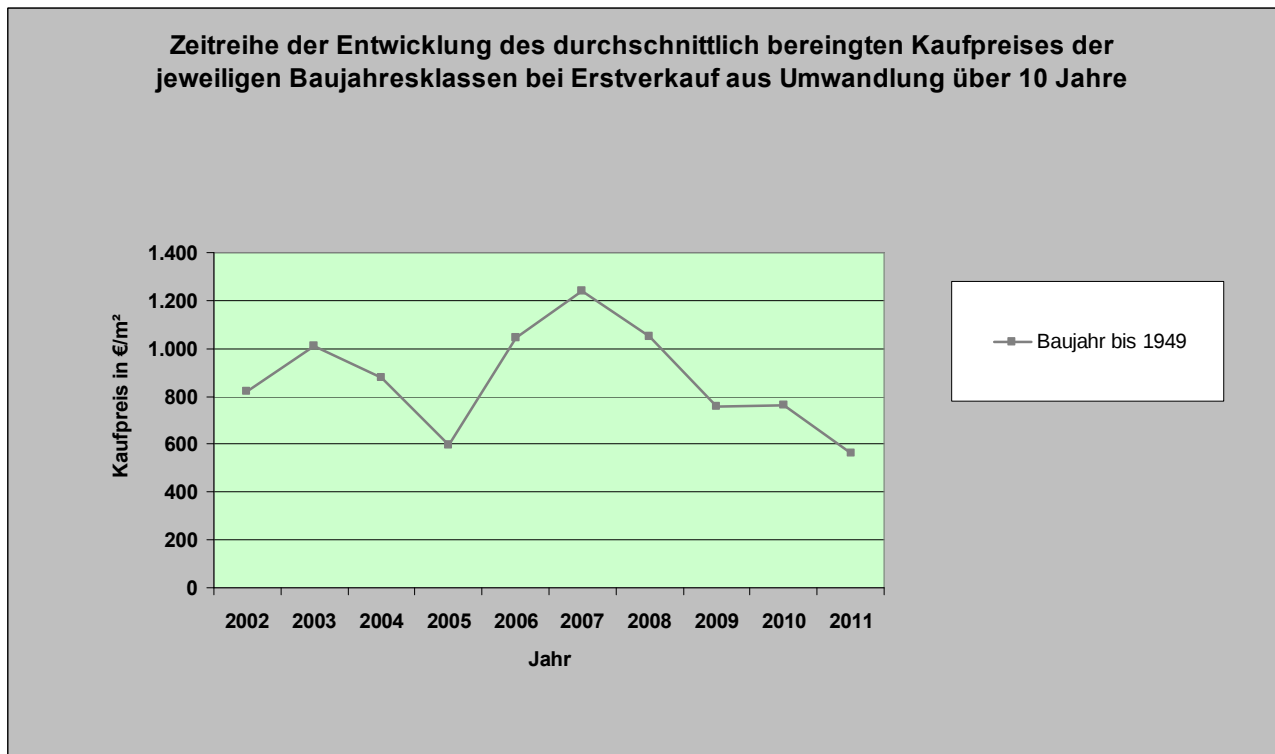


Abb.: durchschnittliche Gesamtkaufpreise

7.3 Weiterverkauf

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

Für die „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.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen ab 1990 zum Vorjahr mit 883 €/m² fast konstant geblieben ist. In der Baujahresklasse 1950 bis 1989 verringerten sich die durchschnittlichen Kaufpreise von 1.032 €/m² im Vorjahr auf 782 €/m² im Berichtsjahr. In der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ sind die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr wieder 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 92 m².

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	36	36	883,63		71		
		min	max	235,00	1.516,00	41	145
2010	25	22	886,21		61		
		min	max	469,50	1.433,00	35	136
2009	19	17	922,07		73		
		min	max	639,00	1.791,00	37	180
2008	18	15	1.073,91		67		
		min	max	463,00	1.637,00	25	153
2007	6	5	1.047,38		73		
		min	max	246,00	1.278,00	61	89
2006	20	20	727,21		85		
		min	max	342,00	1.004,50	46	135
2005	15	15	927,72		75		
		min	max	333,50	1.795,50	44	103
2004	9	8	850,30		70		
		min	max	325,50	1.326,50	43	100
2003	1	1					
		min	max				
2002	6	5	1.273,80		69		
		min	max	889,00	1.702,00	47	103

Baujahre 1950 bis 1989

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	11	11	782,58		61		
		min	max	258,00	1.354,00	53	111
2010	4	4	1.032,33		78		
		min	max	426,50	1.105,50	72	88
2009	3	3	739,67		75		
		min	max	533,50	1.064,50	62	87
2008	32	32	478,41		69		
		min	max	266,50	602,00	46	91
2007	5	5	455,33		70		
		min	max	445,00	1.034,50	47	87
2006	2	1					
		min	max				
2005	4	4	1.046,25		68		
		min	max	781,00	1.268,50	62	77
2004	4	3	1.217,17		51		
		min	max	1.007,50	1.571,50	47	104
2003	2	2					
		min	max				
2002	5	4	1.029,38		60		
		min	max	840,00	1.375,00	40	82

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	13	10	399,20		84		
		min	max	186,50	1.077,00	50	124
2010	6	6	384,50		81		
		min	max	139,00	1.003,50	40	159
2009	21	19	685,46		81		
		min	max	268,00	1.443,50	32	149
2008	9	6	565,00		92		
		min	max	195,50	892,50	52	128
2007	4	4	791,50		92		
		min	max	590,50	1.139,00	53	134
2006	22	22	1.428,71		52		
		min	max	428,50	2.448,50	30	121
2005	2	2					
		min	max				
2004	4	3	940,83		72		
		min	max	622,50	1.200,00	45	85
2003	2	2					
		min	max				
2002	6	5	767,67		83		
		min	max	301,00	1.573,00	65	103

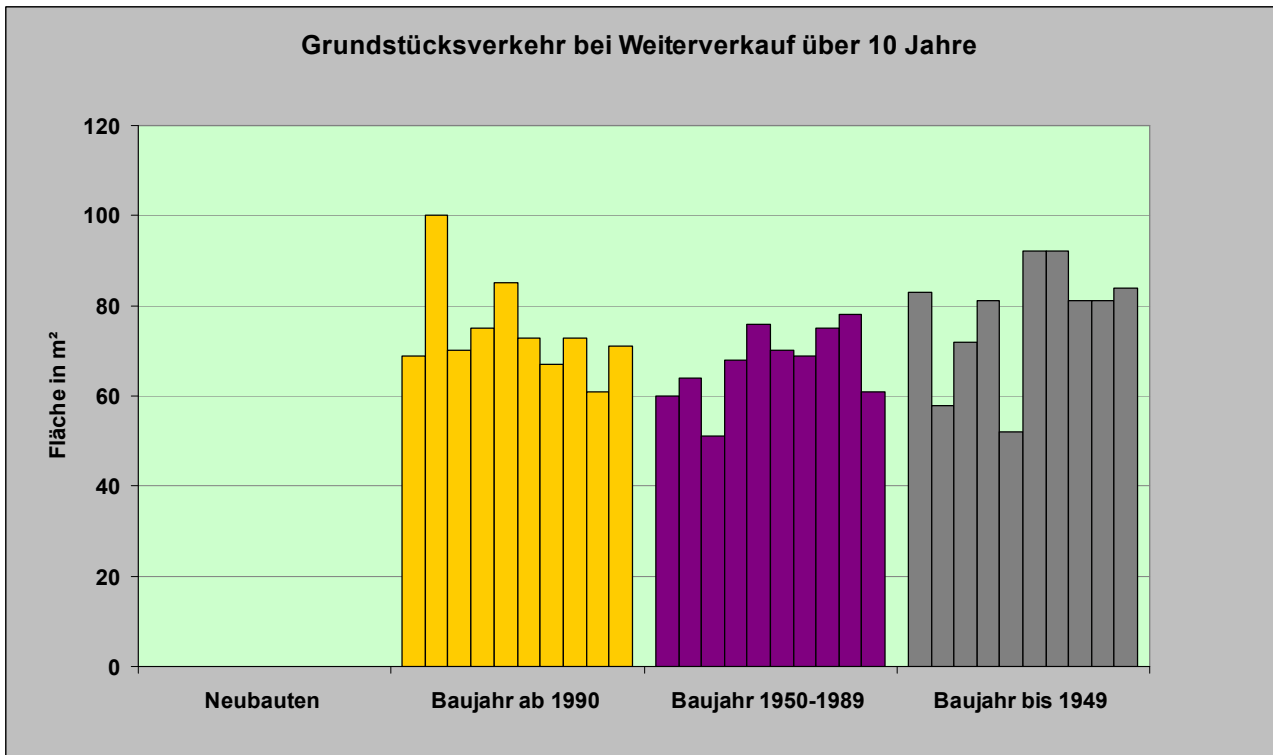


Abb.: Anzahl der Flächenumsätze

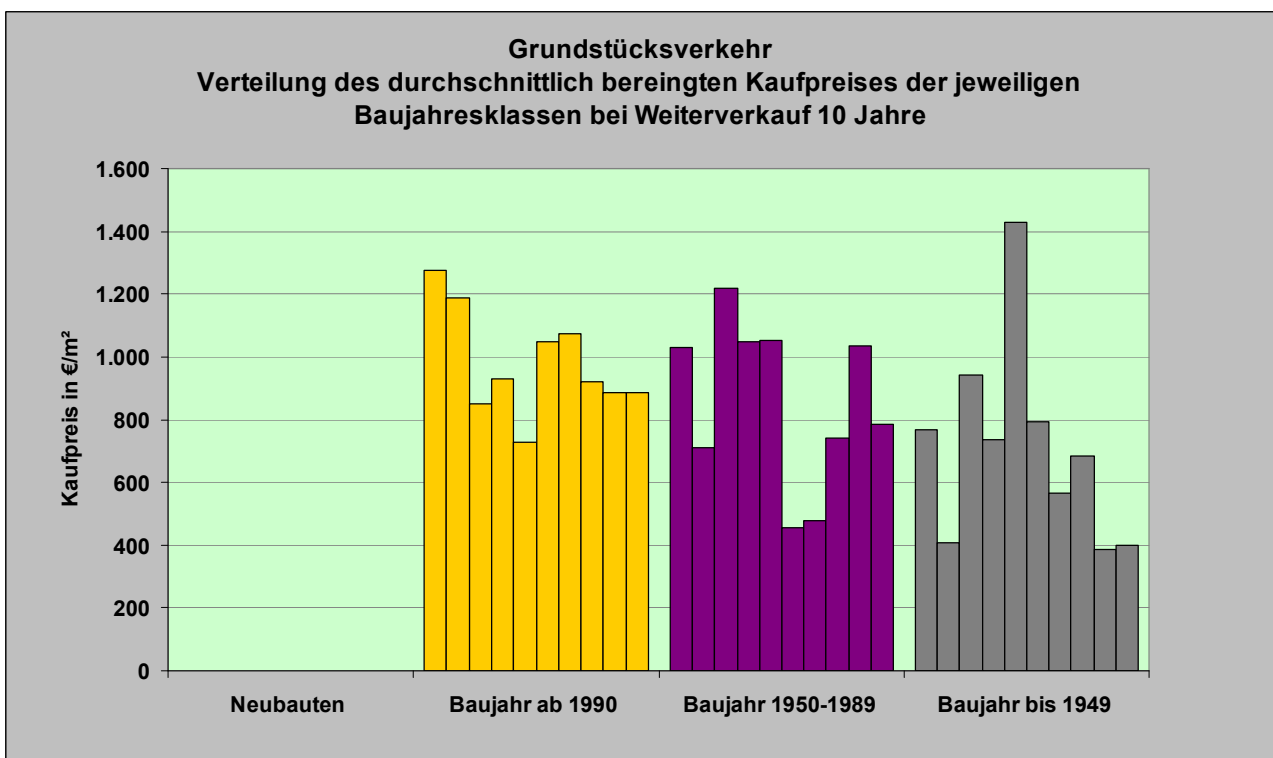


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Zu einer wesentlichen Aufgabe der Gutachterausschüsse gehört nach § 193 Abs. 5 BauGB die Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten. Im Mai 2010 veröffentlichte der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Freistaat im Heft 1 der Berichte zum Grundstücksmarkt auf der Internetseite www.gutachterausschuesse-th.de.

Mit diesem Immobilienmarktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises erstmalig Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für den örtlichen Grundstücksmarkt. Die Ermittlung und Beschlussfassung erfolgte im Januar 2012.

8.1 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren (nach § 14 Absatz 2 ImmoWertV: Marktanpassungsfaktoren) sind Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Die Faktoren wurden für die Objektarten Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) gesamt ermittelt. Die Datenmenge (geeignete Kaufpreise) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser war für eine separate statistisch signifikante Auswertung im Auswertzeitraum 2010 und 2011 nicht ausreichend.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren setzt die Kenntnis des zugrunde liegende Ableitungsmodells voraus.

8.1.1 Modellbeschreibung

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB mit typischem Gebäude. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) gegebenenfalls auch Zuschläge vorzunehmen. Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind (§17 Abs. 2 ImmoWertV) in Abzug zu bringen. Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z. B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen.	
Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH-freistehend: NHK 2000 (Sprengnetter)	DHH/RH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„ohne“, wenn Alterswertminderung „linear“ erfolgt	
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z. B. Teilausbau oder Teilunterkellerung)	
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze im normierten KP berücksichtigt	
Baunebenkosten	16 % bei freistehend 14 % bei DHH/RH	
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex	
Wertminderung wegen Alters	„linear“ da Baujahreskorrektur „ohne“	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	überwiegend 80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 20 Jahre	
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert oder pauschal; ungewöhnliche Außenanlagen (z. B. Pool) sind separat im normierten KP zu berücksichtigen.	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden) im normierten KP berücksichtigt	
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten (bereinigten) KP berücksichtigt	
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Frei nach BauGB im normierten KP berücksichtigt.	
Stichprobenumfang	116 Kauffälle	
Zeitraum	2010/2011	

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

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

hier bedeuten:

KP = Kaufpreis
 i = Kauffall
 vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (l. d. R. GON- Alter)
Ein-/ Zweifam. häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
Eigentumswohnungen		
in Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
in Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
Mehrfamilienwohnhäuser		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
gemischt. genutzte Gebäude		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
Gewerbe, Logistik, Industrie	40	15
Büro- und Verwaltungsgebäude	60	20
Kaufhäuser	60	20
Einkaufsmärkte, Supermärkte	40	15

Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. [5]

8.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert
 a, b = Konstanten

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW < 31	21	0,80269	0,14576	-0,06321	0,07529	0,18813
BRW 31 bis 55	19	0,72804	0,12184	-0,15387	0,06923	0,45670
BRW > 55	36	0,71263	0,11024	-0,17976	0,08145	0,35299

Sachwertfaktoren EFH / ZFH NHK 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB			
Bodenwertniveau			
vorläufiger Sachwert	20,00 €/m²	40,00 €/m²	80,00 €/m²
40.000 €	0,95	1,12	
50.000 €	0,94	1,09	
60.000 €	0,94	1,06	
70.000 €	0,93	1,04	
80.000 €	0,92	1,03	1,13
90.000 €	0,92	1,01	1,10
100.000 €	0,91	1,00	1,08
110.000 €	0,91	0,99	1,06
120.000 €	0,90	0,98	1,05
130.000 €	0,90	0,97	1,03
140.000 €	0,90	0,96	1,02
150.000 €	0,89	0,95	1,00
160.000 €		0,94	0,99
170.000 €		0,94	0,98
180.000 €		0,93	0,97
190.000 €		0,92	0,96
200.000 €			0,95
210.000 €			0,94
220.000 €			0,94
230.000 €			0,93
240.000 €			
250.000 €			
260.000 €			
270.000 €			
280.000 €			
290.000 €			
300.000 €			
a	0,81291	0,75409	0,70947
b	-0,04999	-0,12154	-0,18314

8.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem „Kapitalisierungszinssatz nach § 193 Abs. 5 Nummer 1 BauGB gleichgesetzt.

Sie werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der von ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abgeleitet.

8.2.1 Modellbeschreibung

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind zu berücksichtigen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden; (überwiegend auf schadensfreie Objekte abstellen)
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 % der Mietfläche
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (RoE) (Jahr)	marktüblich erzielbare Mieten (überprüft) (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i. d. R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	überwiegend 80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 20 Jahre
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten (bereinigten) KP berücksichtigt
Stellplätze	Es wird unterstellt, dass die Stellplatzmieten in der marktüblich erzielbaren Mieten enthalten ist
Stichprobenumfang	41 Kauffälle (vorrangig geeignete Mietobjekte <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auswählen)
Zeitraum	2010/2011

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

$$p_i = \emptyset \left(\frac{RE_i}{KP_i - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100 \quad [\% - \text{Angabe in Prozent}]$$

RE Reinertrag des Grundstücks i
 KP Kaufpreis für das Grundstück i
 G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$
 BW Bodenwert
 q $1+p$
 p Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
 n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (l. d. R. GON- Alter)
Ein-/ Zweifam. häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
Eigentumswohnungen		
in Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
in Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
Mehrfamilienwohnhäuser		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
gemischt. genutzte Gebäude		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
Gewerbe, Logistik, Industrie	40	15
Büro- und Verwaltungsgebäude	60	20
Kaufhäuser	60	20
Einkaufsmärkte, Supermärkte	40	15

Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. [5]

8.2.2 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

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

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σa	b	σb	Korrel.
Kauffälle mit Ausreißerschranke +/- 30%	30	0,65594	0,68373	3,53163	2,32277	0,17839

Aufgrund des errechneten Korrelationsfaktors (hier gegen Null) ist keine Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der RND zu erkennen.

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standard- abweichung
Kauffälle mit Ausreißerschranke +/- 30%	30	5,75233	0,19215

Beschluss:		5,56 – 5,94	
------------	--	--------------------	--

Unter Berücksichtigung der Standardabweichung des Mittelwertes wird der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in dem Ilm-Kreis als „von bis Wert“ mit

5,56 % bis 5,94 % (Mittelwert 5,75 %)

ausgewiesen.

Quellenverzeichnis:

- [1] www.ilm-kreis.de
- [2] Thüringer Landesamt für Statistik
- [3] Hauptübersicht der Liegenschaften zum 31.12.2011, Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- [4] www.thueringen.de/de/tmblv
- [5] Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA, www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten, Stand: 05.08.2011)



