



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt

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 Landkreises Saalfeld-Rudolstadt

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	4
2.3	Kaufpreissammlung	5
2.4	Bodenrichtwerte	6
2.5	Verkehrswertgutachten	7
3	Angaben zum Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	8
3.1	Regionaldaten	8
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	12
4.1	Grundstücksverkehr	13
4.2	Kaufverträge	17
4.3	Zwangsversteigerungen	20
5	Unbebaute Grundstücke	21
5.1	Bauflächen	21
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	25
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	27
5.1.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser	29
5.1.1.3	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	30
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	31
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	31
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	32
5.1.5	Werdendes Bauland	34
5.1.5.1	Bauerwartungsland	37
5.1.5.2	Rohbauland	37
5.1.6	Erholungsgrundstücke	40
5.1.7	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	42
5.1.7.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	44
5.1.7.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser	46
5.1.7.3	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	47
5.1.8	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	47
5.1.9	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	47
5.1.10	Gewerbe- und Industriegrundstücke	48
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	49
5.2.1	Ackerland	51
5.2.2	Grünland	54
5.2.3	Forst	56
5.3	Sonstige Flächen	59
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	59
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	61
5.3.3	Gärten im Außenbereich	62
5.3.4	Unland, Ödland	63
6	Bebaute Grundstücke	64
6.1	Individueller Wohnungsbau	66
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	66
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser	69
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	71
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	73
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	74
6.4.1	Gewerbe	75
6.4.2	Industrie und Produktion	77
7	Wohnungseigentum	78
7.1	Erstverkauf aus Neubau	79
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	79
7.3	Weiterverkauf	81
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	84
8.1	Sachwertfaktoren	84
8.1.1	Modellbeschreibung	84
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren	86

8.2	Liegenschaftszinssätze	88
8.2.1	Modellbeschreibung	88
8.2.2	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	89
8.3	Ertragsfaktoren.....	89
8.3.1	Modellbeschreibung	89
8.3.2	Ableitung der Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	91

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 Berichten zum Grundstücksmarkt erreicht.

Dieser Immobilienmarktbericht ist das erste Heft aus der Reihe „Berichte zum Grundstücksmarkt“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt.

Der vorliegende 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.

Weiterhin werden erstmalig Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren veröffentlicht.

Der Immobilienmarktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es dem Gutachterausschuss, 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 20,00 € bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld erhältlich. Kostenfreie Exemplare stehen zum Download auf der Internetseite www.gutachterausschuss-th.de bereit.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der Oberen Katasterbehörde, dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo) wahrgenommen. Mehrere Gutachterausschüsse können sich der gleichen Geschäftsstelle bedienen. Das Landesamt stellt für die Geschäftsstellen fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Im Katasterbereich Saalfeld des TLVermGeo ist die Geschäftsstelle für den Gutachterausschuss des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg tätig.

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 des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Nach § 7 ImmoWertV sind zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung nur Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

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

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

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

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

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

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig war dies zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Absatz 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertkarten.

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) wurden die zu den Stichtagen 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2010 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte veröffentlicht.

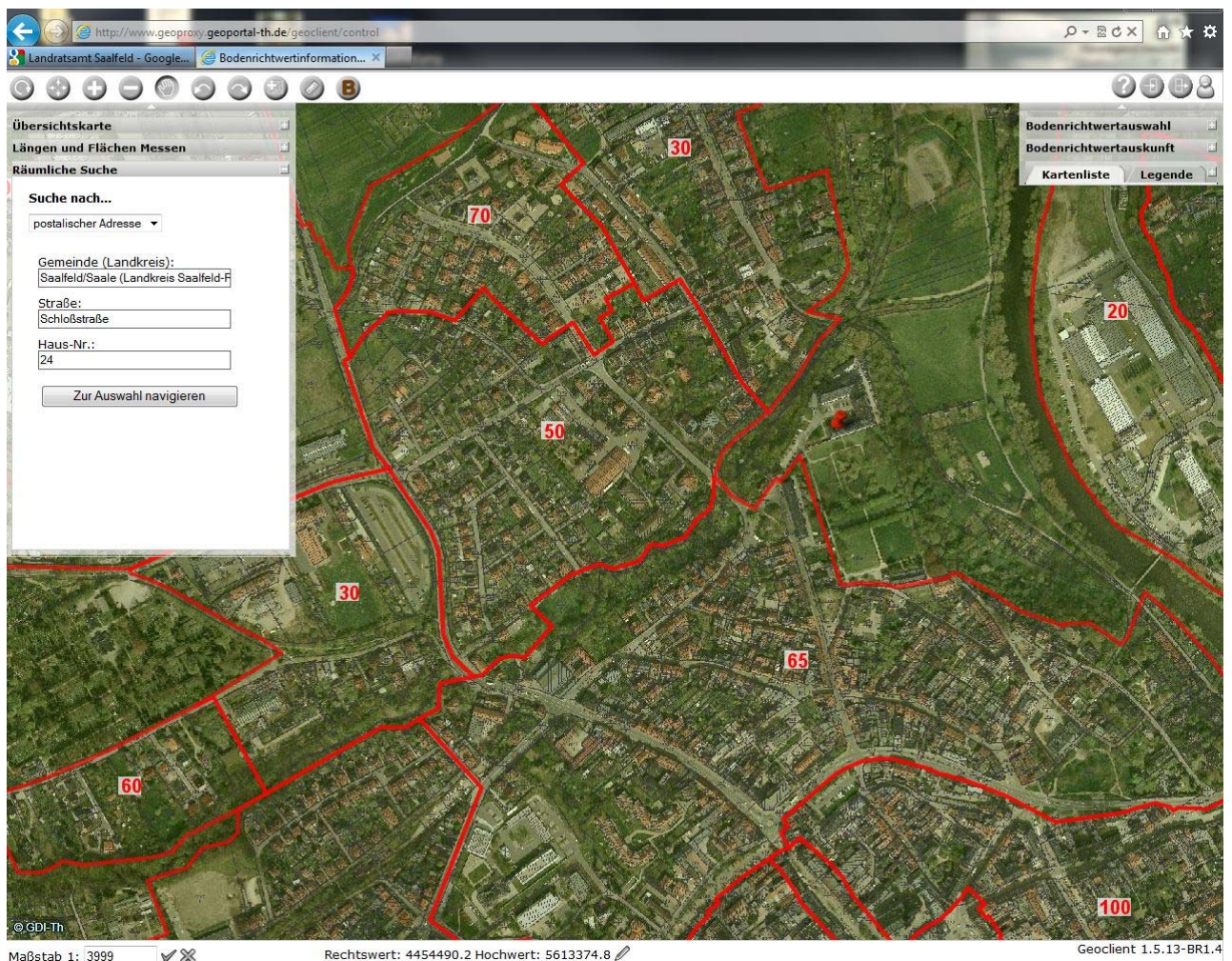


Abb.: Ausschnitt BORIS-TH (Bodenrichtwerte Bauflächen, Stichtag 31. Dezember 2010 mit Orthophoto)

Auskünfte über die Bodenrichtwerte sind auch für jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. Sie werden als mündliche oder schriftliche Auskunft bzw. als Auszug aus der Bodenrichtwertkarte erteilt. Schriftliche Auskünfte mit Bezug auf ein Grundstück erfolgen grundsätzlich nur über die Geschäftsstelle und sind kostenpflichtig. Anträge können auch direkt über den Bestellservice im BORIS-TH der Internetseite www.gutachterausschuss-th.de gestellt werden.

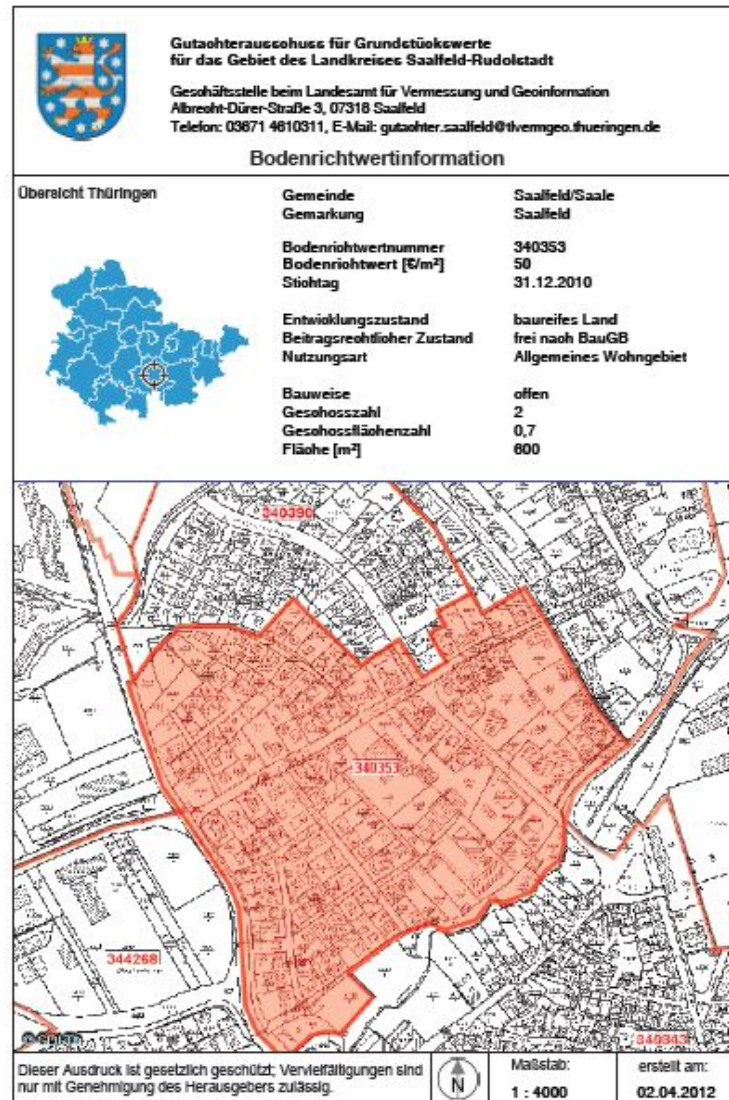


Abb.: Auszug Bodenrichtwertinformation (BORIS-TH)

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 zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

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

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

3 Angaben zum Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

3.1 Regionaldaten

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ist 1994 infolge der Kreis- und Gebietsreform aus den ehemaligen Landkreisen Saalfeld und Rudolstadt, aus Teilen der Kreise Neuhaus und Lobenstein sowie der Gemeinde Lausnitz des Kreises Pößneck neu gebildet worden. Der Landkreis liegt im östlichen Bereich des Thüringer Waldes und im nördlichen des Thüringer Schiefergebirges. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Weimarer Land, im Nordosten der Saale-Holzland-Kreis, im Osten der Saale-Orla-Kreis, im Süden der bayerische Landkreis Kronach und der thüringische Landkreis Sonneberg, im Südwesten der Landkreis Hildburghausen und im Westen der Ilm-Kreis. Der Landkreis ist durch eine Vielfalt von geographischen, geologischen und klimatischen Bedingungen und Besonderheiten geprägt. Das Saaletal, der Stausee Hohenwarte, der Rennsteig und der Thüringer Wald sind Bestandteil des Landkreises. [1]

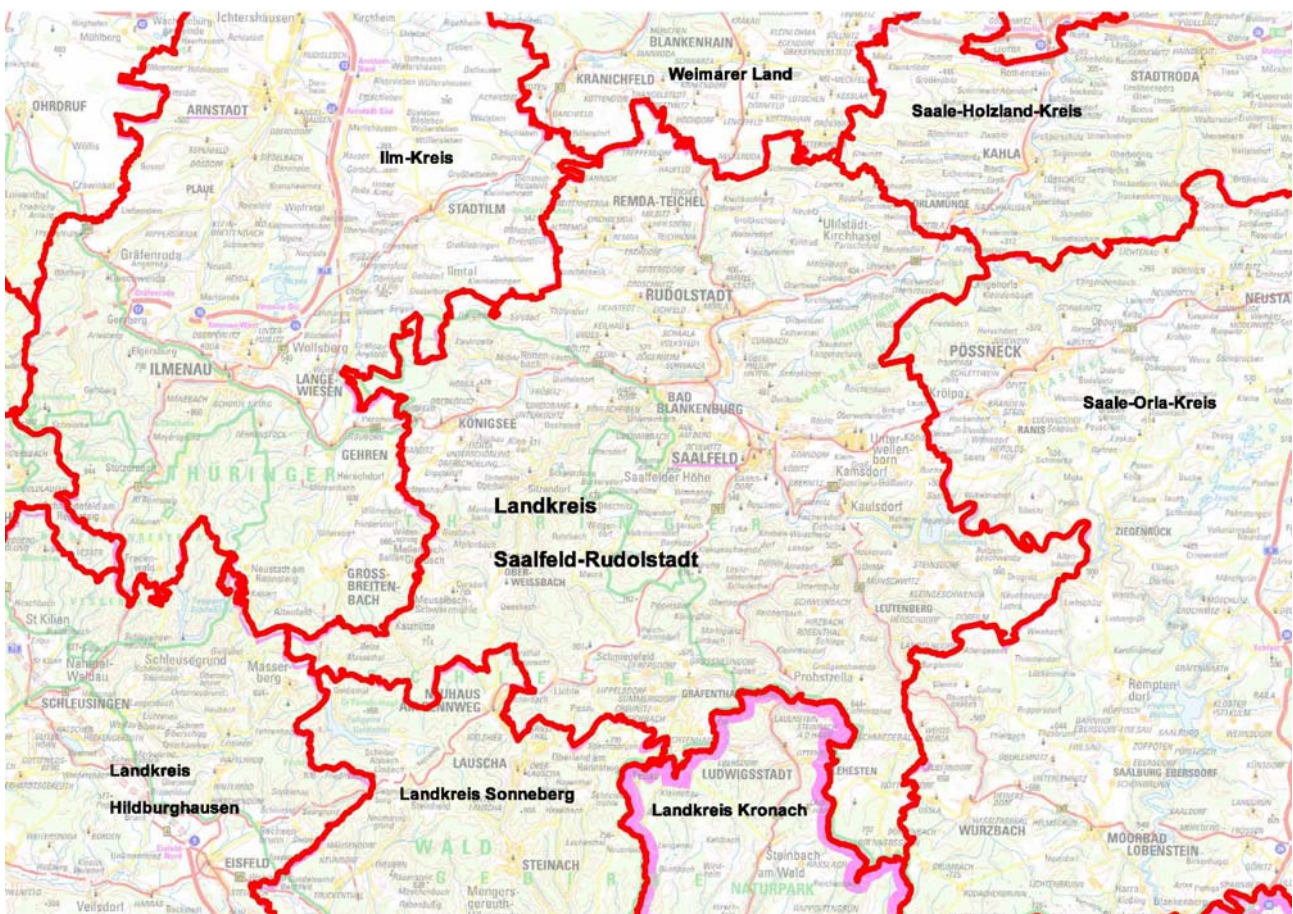


Abb.: Übersichtskarte, © GeoBasisDE / TLVermGeo

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wird durch das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg als Mittelzentrum mit der Teilfunktion eines Oberzentrums sowie der Grundzentren Königsee, Oberweißbach und Probstzella geprägt. Der Wirtschaftsraum um das Städtedreieck weist eine vielfältige Branchenstruktur auf. Bestimmend sind Medizintechnik, Nahrungsgüterproduktion, Elektrotechnik / Elektronik, Maschinen- und Werkzeugbau, Stahlindustrie, Kunststofftechnik, Chemieindustrie sowie Glas- und Porzellanindustrie. [2]

Gut ausgebaute Bundesstraßen verbinden die Region mit den Autobahnen A 4 und A 9, Problematisch ist nach wie vor das Fehlen einer schnellen Anbindung des Städtedreiecks an die Autobahn A 71.

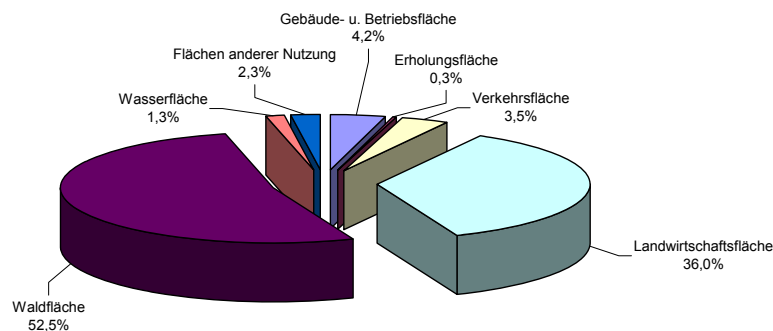
Die Region Saalfeld-Rudolstadt gehört aufgrund ihrer Nähe zu den Hochschul- und Universitätsstandorten Jena, Ilmenau, Erfurt und Weimar zum „innovativen Herzen des Freistaates“. [2]

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt hat 39 Gemeinden mit 234 Gemarkungen und 194.296 Flurstücken. Die Gesamtfläche betrug 1.034,58 km² zum 31. Dezember 2012. [3]

Die Bodennutzung des Kreisgebietes nach dem Liegenschaftskataster (tatsächliche Nutzung):

tatsächliche Nutzung	Gebäude- u. Betriebsfläche	Erholungsfläche	Verkehrsfläche	Landwirtschaftsfläche	Waldfläche	Wasserfläche	Flächen anderer Nutzung
Fläche in km ²	43,46	3,09	36,02	372,11	543,13	12,93	23,84

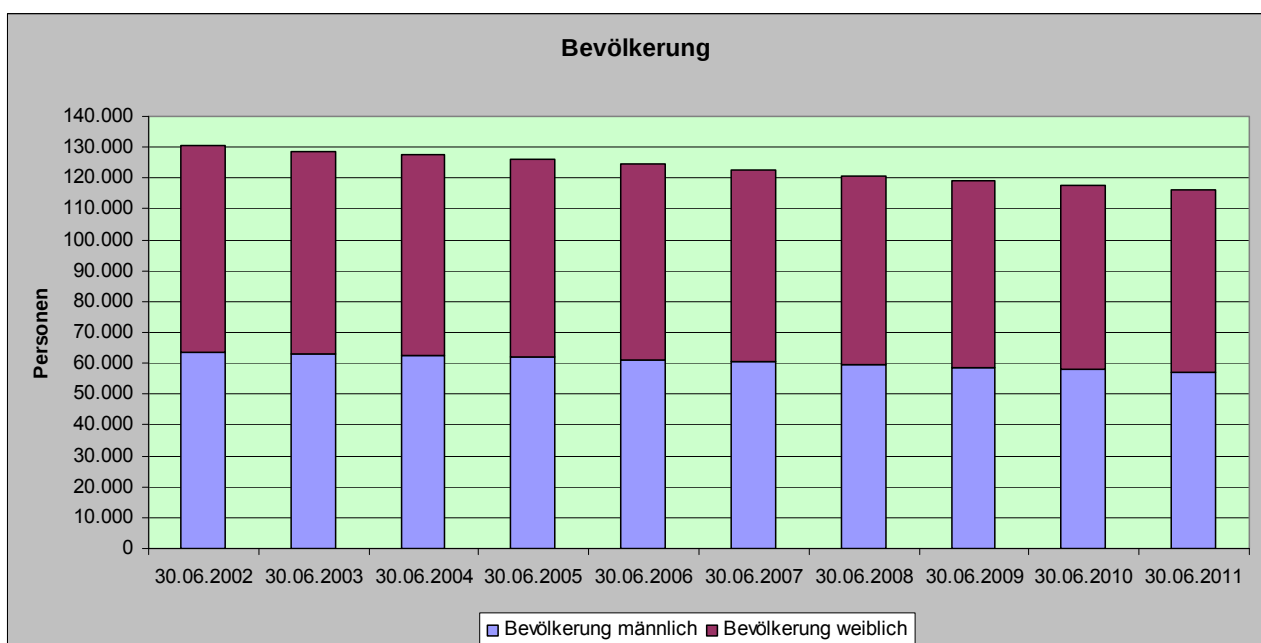
Die Grafik gibt einen Überblick über die prozentuale tatsächliche Nutzung der Flächen des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt.



Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt hat 116.251 Einwohner (Stand 30. Juni 2011, Thüringer Landesamt für Statistik). Mit einem Kreisgebiet von rd. 1.035 km² Fläche ergibt sich somit eine Bevölkerungsdichte von etwa 112 Einwohnern/km².

Wie viele andere Landkreise im Freistaat hat auch der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. [4]

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	63.780	63.064	62.478	61.853	61.168	60.414	59.387	58.598	57.901	57.301
weiblich	66.559	65.713	64.868	64.038	63.201	62.330	61.278	60.440	59.681	58.950
insgesamt	130.339	128.777	127.346	125.891	124.369	122.744	120.665	119.038	117.582	116.251



3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 6. 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. Die Grundsätze und Ziele des LEP sind in den Regionalplänen der vier Regionalen Planungsgemeinschaften zu untersetzen. Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt gehört zur Planungsregion Ostthüringen. [5]

Mit Datum vom 29. August 2009 ist die Erste Verordnung zur Änderung der Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan in Kraft getreten.

Seit Herbst des vergangenen Jahres läuft das Beteiligungsverfahren für das Landesentwicklungsprogramm 2025. Im Mittelpunkt steht neben dem demographischen und energetischen Wandel der verantwortungsvolle Umgang mit den knappen Ressourcen wie Energie, Wasser und Fläche. Bisher wurden die Regionalpläne für Südwestthüringen, Mittelthüringen und Ostthüringen genehmigt, für Nordthüringen steht diese noch aus.

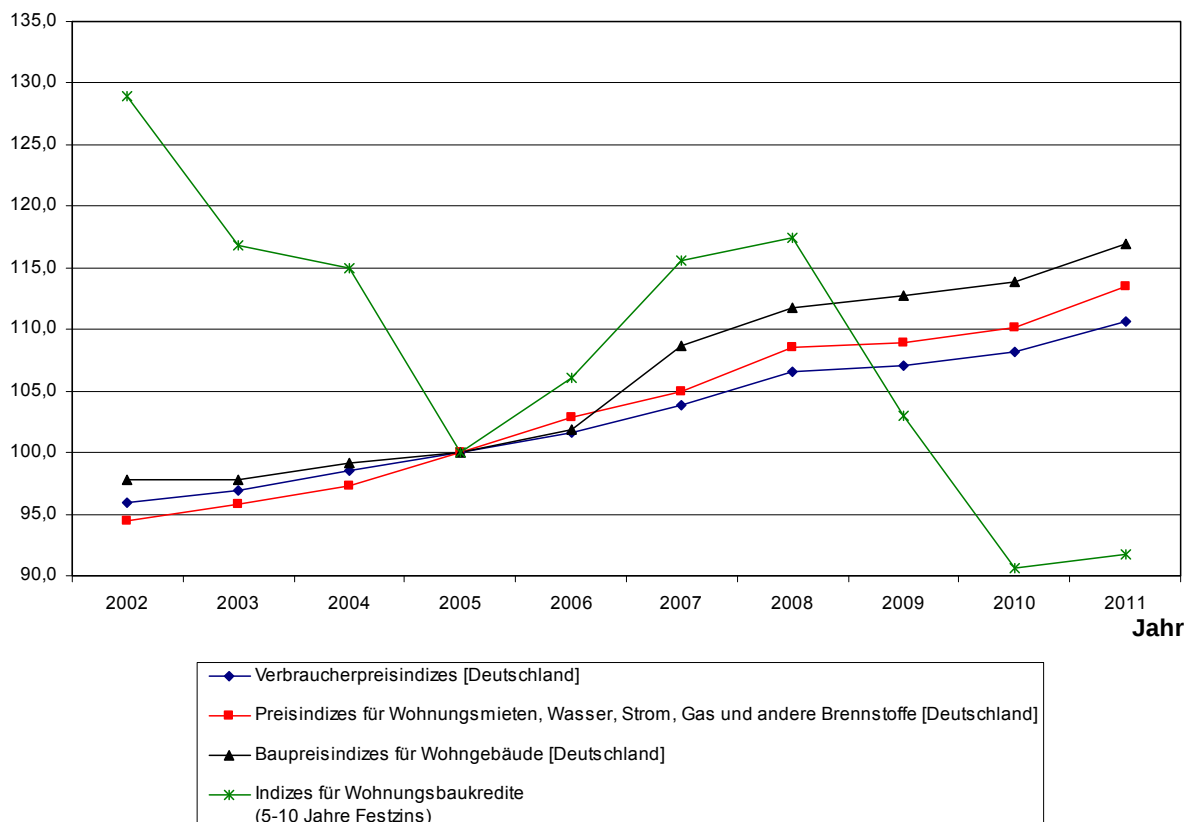
Nähere Informationen können auf den Internetseiten des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr unter Raumordnung / Landesplanung entnommen werden (www.thueringen.de/de/tmbly).

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

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 für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbaukredite/ Hypothekarkredite	Indizes für 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 konventioneller 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 Hypothekarzinsätze, 2005 = 100
Quelle	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet durch TLVermGeo aus Angaben der Deutschen Bundesbank (Spalte G)

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



4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze der letzten 10 Jahre zeigen, dass insgesamt ein Anstieg bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und den Flächenumsätzen zu verzeichnen ist. Die wenigsten Erwerbsvorgänge wurden in den Jahren 2003 und 2006 getätigt. Die Geldumsätze dagegen sind über den Zeitraum von 10 Jahren insgesamt leicht gefallen.

Bei den **unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** sank die Anzahl der Kaufverträge in 2011 gegenüber dem Vorjahr erheblich. Die Zahl der Verkäufe innerhalb eines Jahres nahm um 54 % bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes (44 %) und des Flächenumsatzes (46 %) ab. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 17 % auf 26 €/m² gefallen. Unbebaute Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser wurden im Berichtszeitraum kaum veräußert.

Die Anzahl der veräußerten **unbebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser** in bestehenden Baugebieten nahm gegenüber dem Vorjahr um 52 % ab. Parallel dazu fiel auch der Geld- und Flächenumsatz. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Berichtsjahr bei 26 €/m², im Vorjahr betrug er 33 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis in neu entstandenen Baugebieten lag im Berichtsjahr bei 75 €/m².

Bei den unbebauten **Gewerbe- und Industriegrundstücken** liegt das durchschnittliche Preisniveau im Berichtszeitraum von 10 Jahren zwischen 6 und 12 €/m²; bei den unbebauten **Gewerbe- und Industriegrundstücken** in neu entstandenen Gebieten lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2011 bei 20 €/m².

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt im Berichtszeitraum von 10 Jahren eine deutliche Erhöhung der Anzahl der Kauffälle sowie eine Steigerung des Flächen- und Geldumsatzes.

Bei den **bebauten Grundstücken** macht der **individuelle Wohnungsbau** mit 55 % den Hauptteil des Immobilienverkehrs aus. Für nach 1990 errichtete **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde im Jahr 2011 ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von 174.000 € erzielt. Vergleichsweise lag der durchschnittliche Kaufpreis für bis 1949 errichteten Eigenheime im Jahr 2011 bei 54.000 €.

Eigentumswohnungen werden unterteilt in Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf. Die meisten Verkäufe wurden in der Rubrik „Weiterverkauf“ getätigt. Die Anzahl der Kaufverträge im Berichtszeitraum ist hier ansteigend. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche bewegen sich zwischen 393 und 876 € (ohne „Neubauten“). Zwischen 2002 und 2011 sind die Preise für Eigentumswohnungen gefallen.

4.1 Grundstücksverkehr

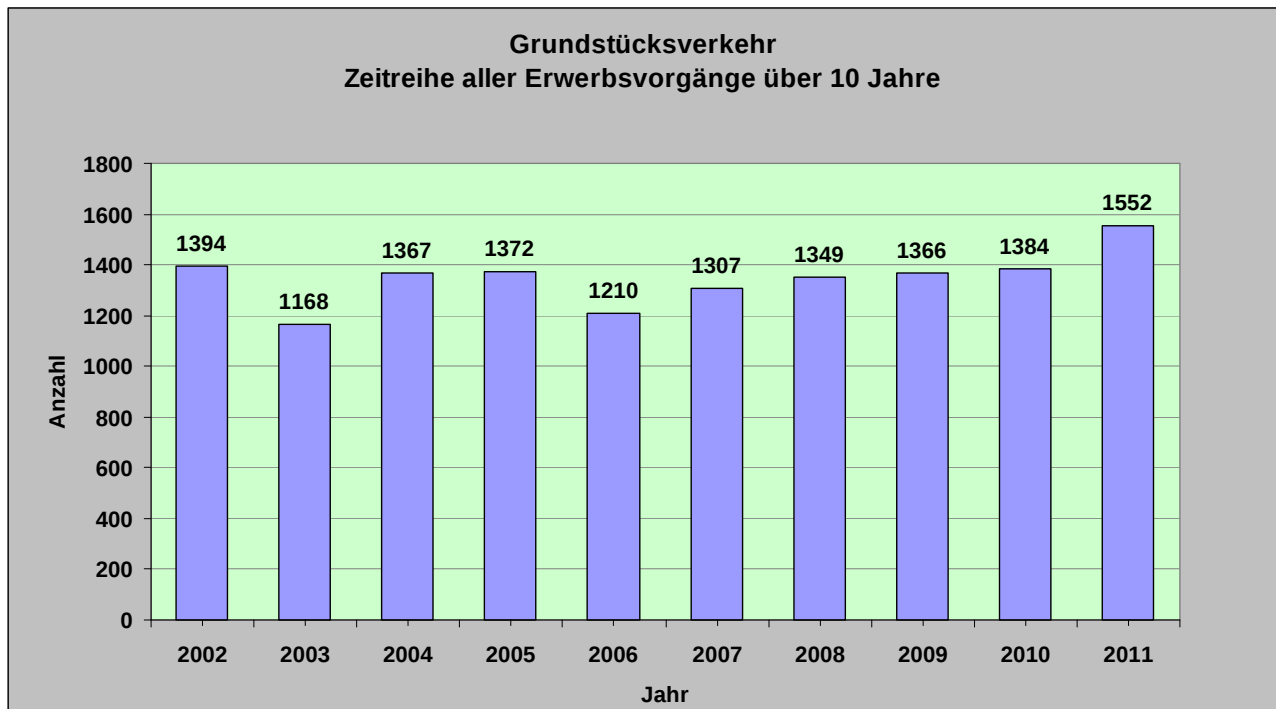


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

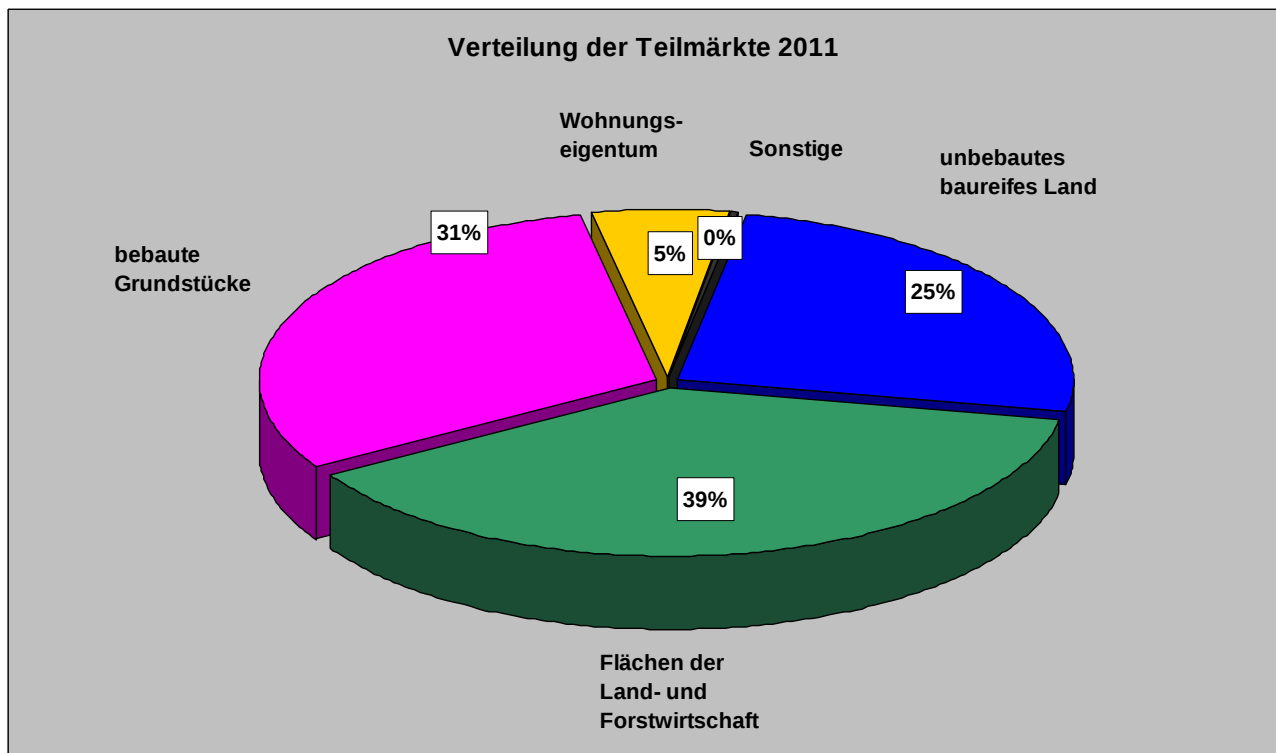


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

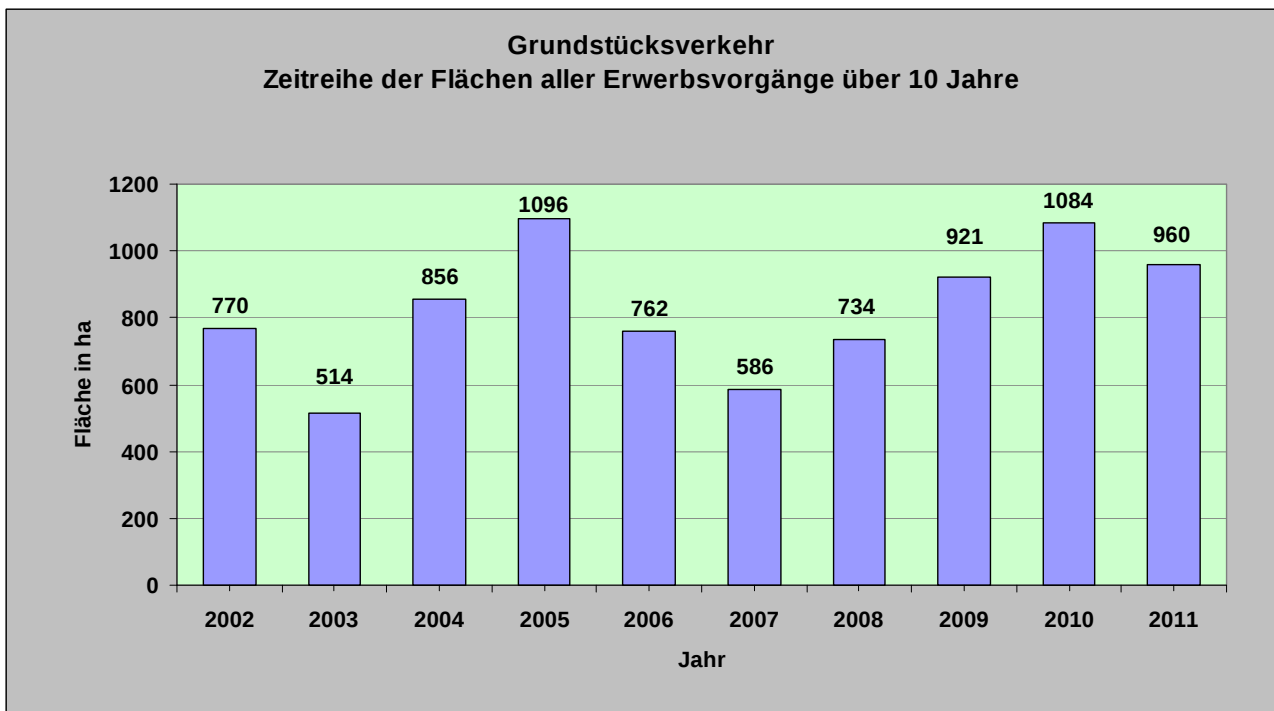


Abb.: Flächenumsätze

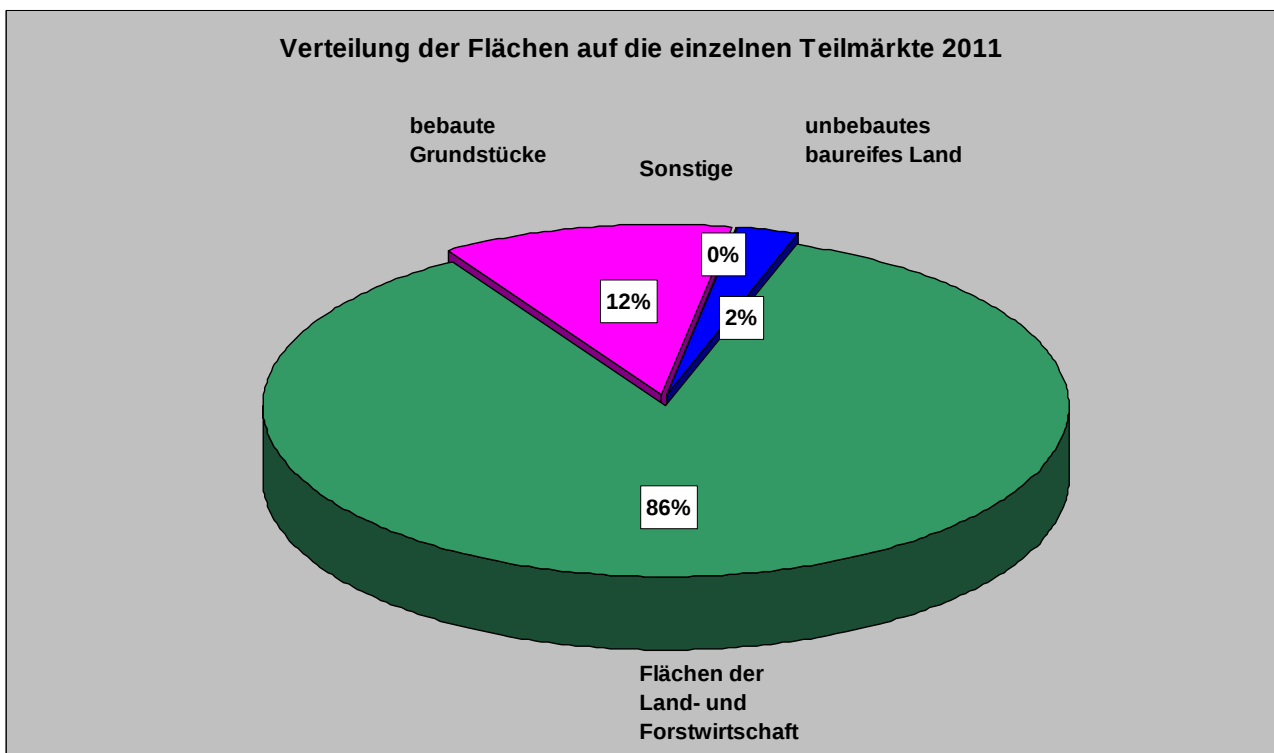


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

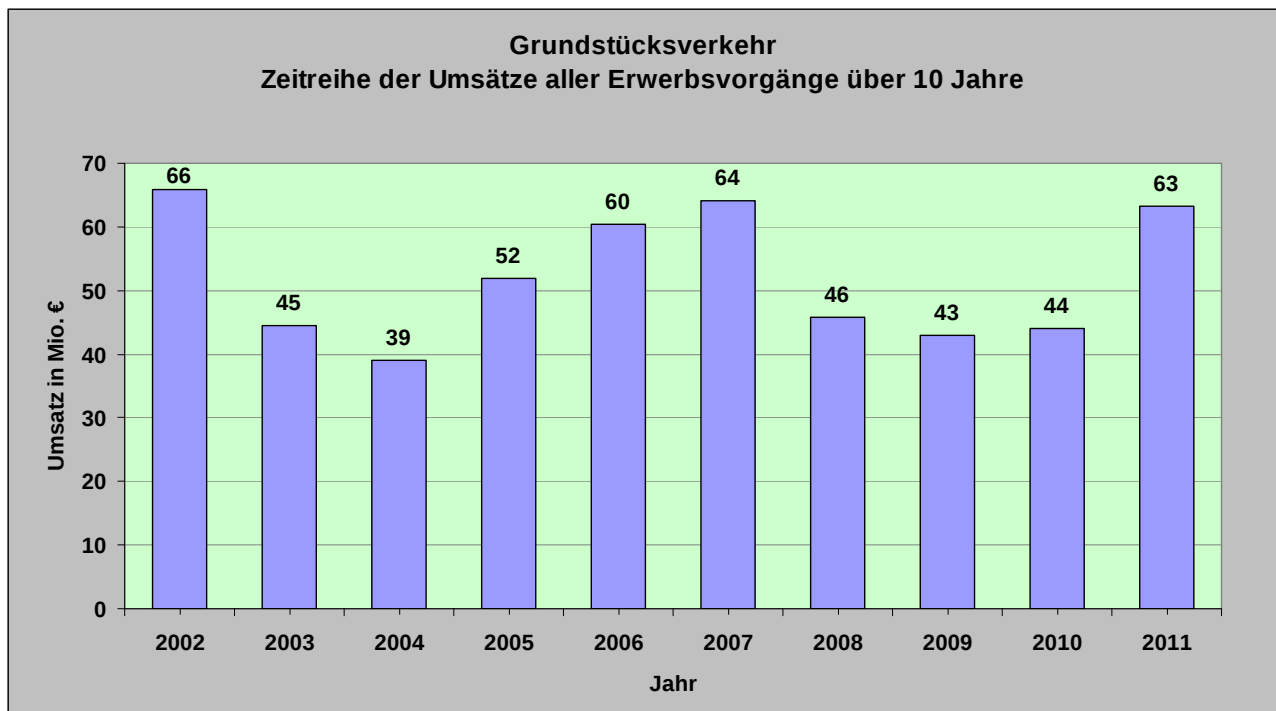


Abb.: Geldumsätze

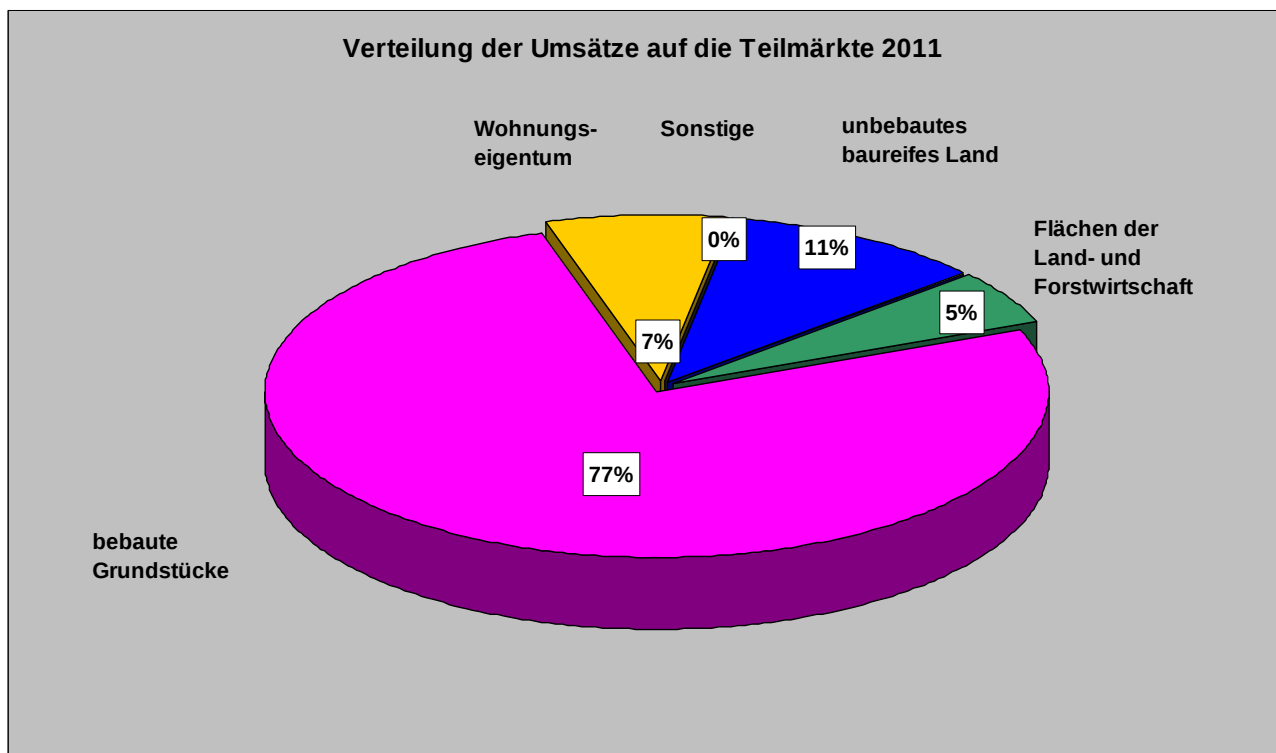


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den 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 wurden im Jahr 2011 insgesamt **1.552 Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert, die auswertbar bzw. nur bedingt auswertbar sind. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Anstieg um rd. 12 % zu verzeichnen.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt rd. 960 ha **Grundstücksfläche** umgesetzt. Damit nahm der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr um 11 % ab.

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr rd. 63 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 43 %.

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

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

Hinweis:

In den folgenden Tabellen und Diagrammen der Teilmärkte erfolgte bei einer zu geringen Anzahl von Kauffällen im Auswertejahr (weniger als drei) in der Regel keine Darstellung.

4.2 Kaufverträge

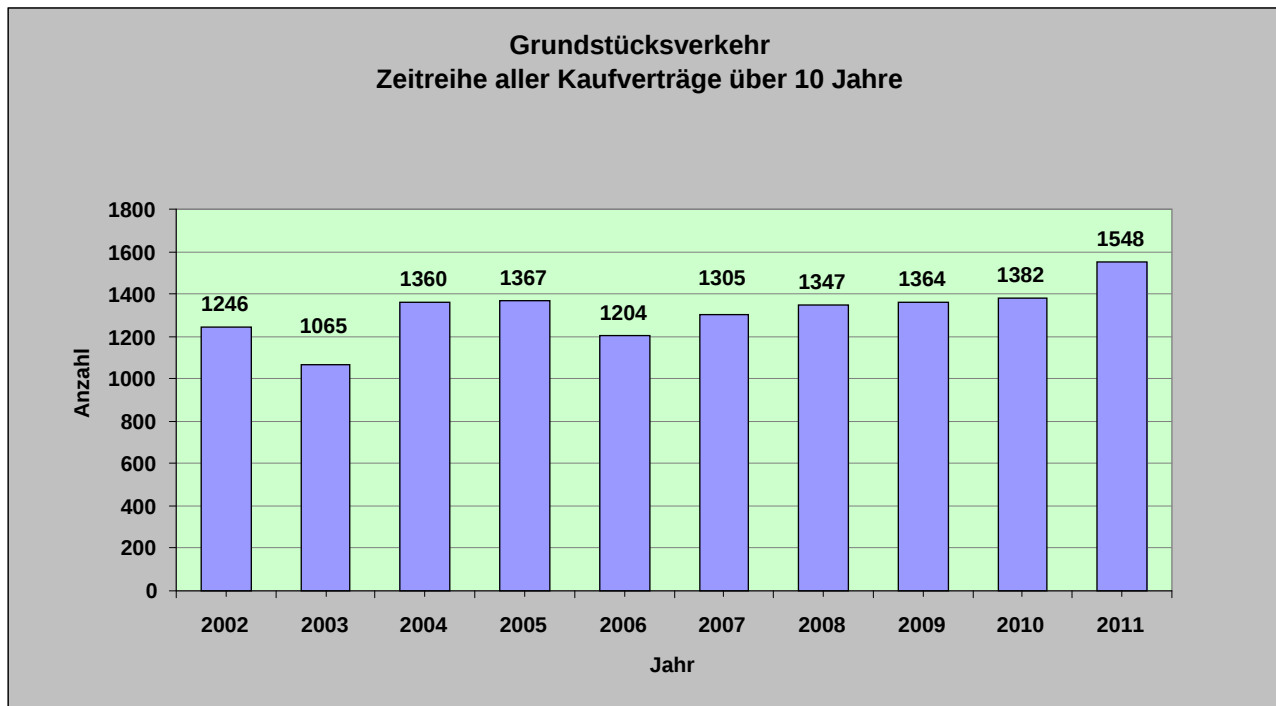


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

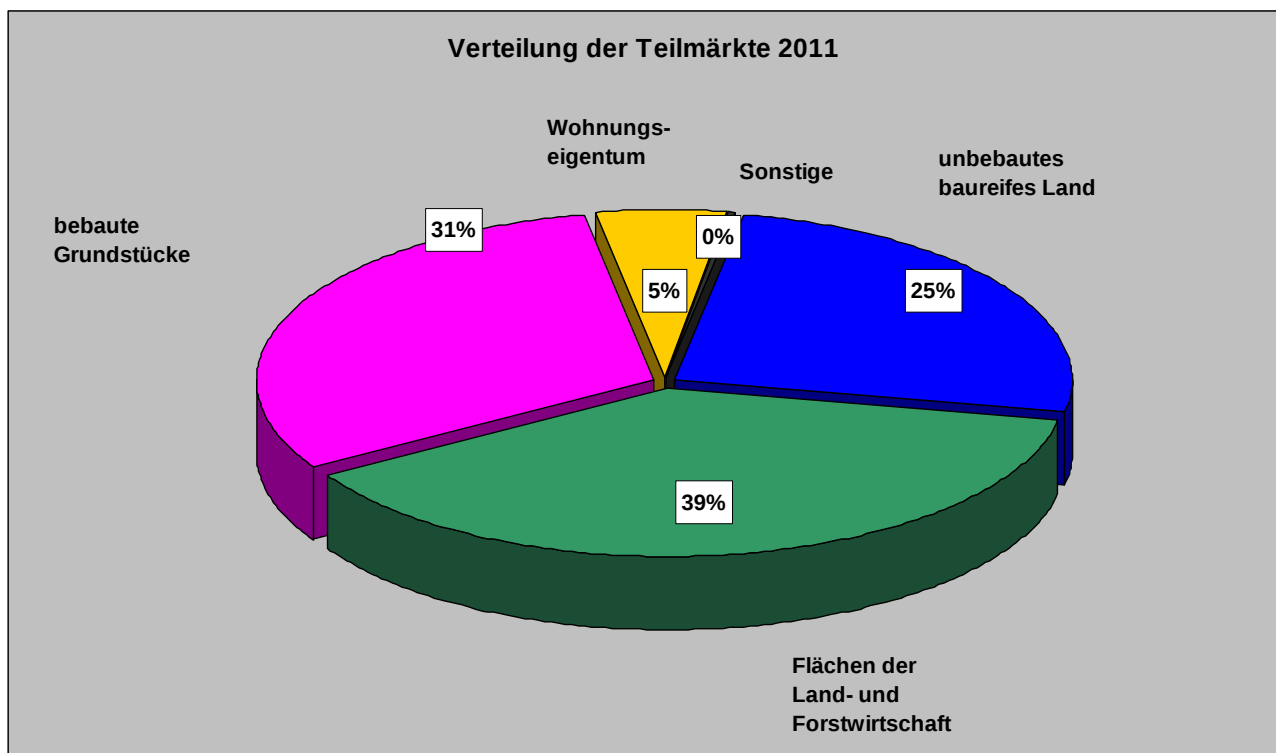


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

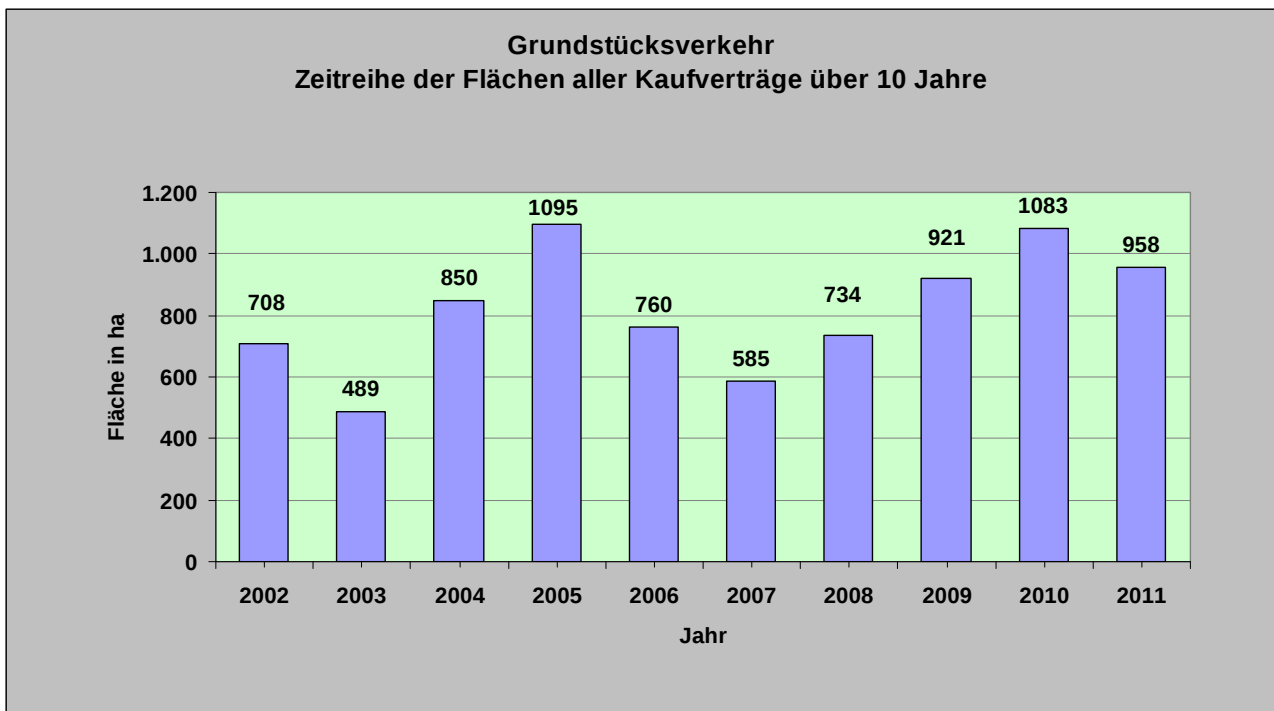


Abb.: Flächenumsätze

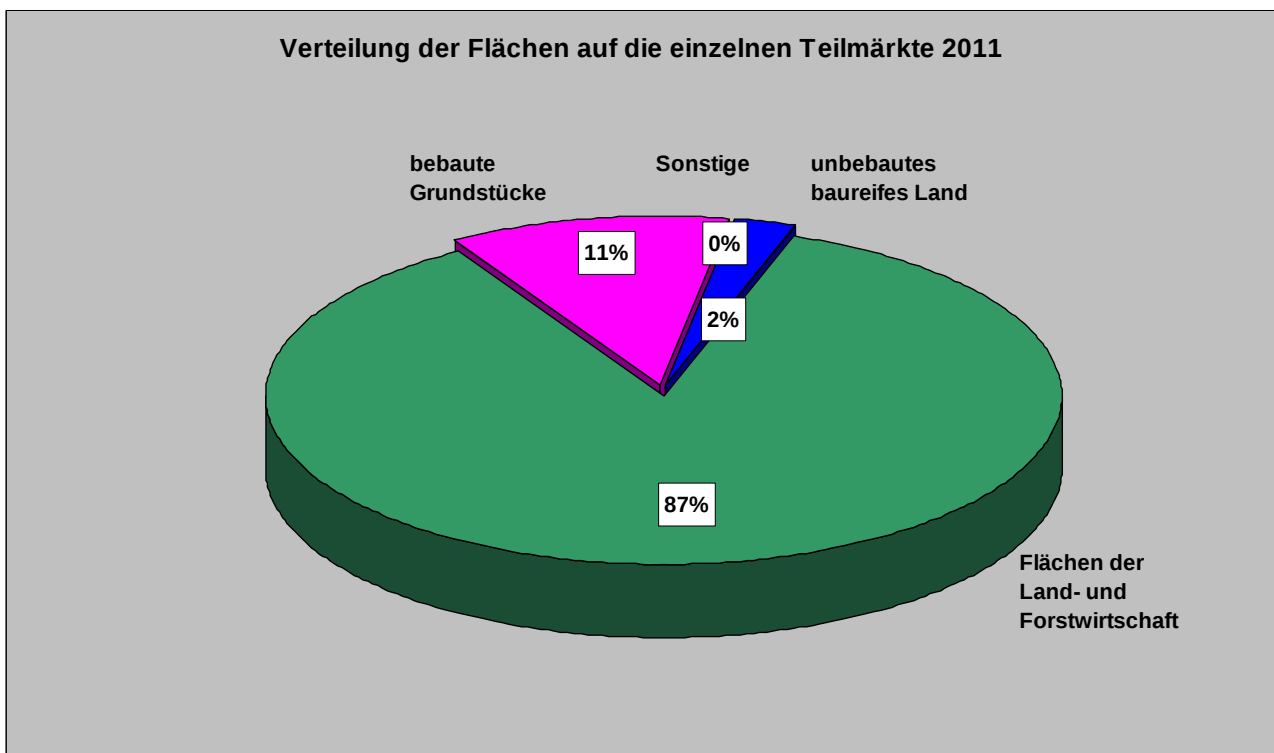


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

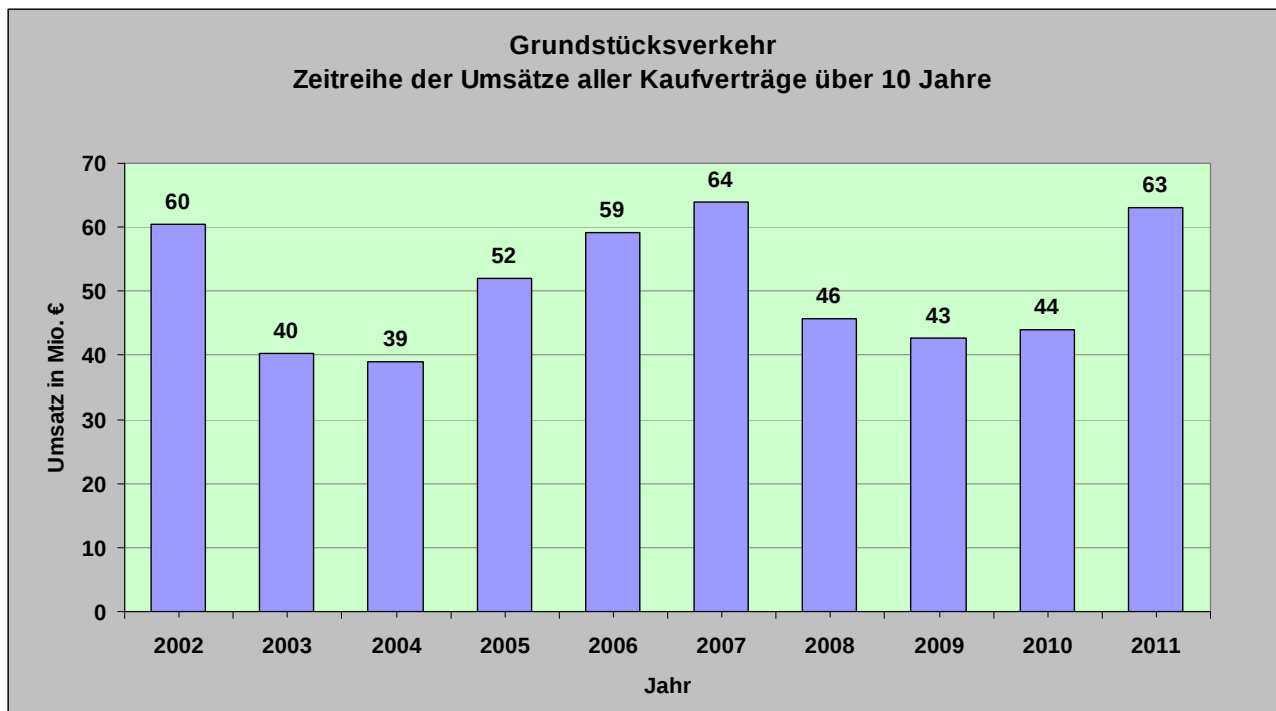


Abb.: Geldumsätze

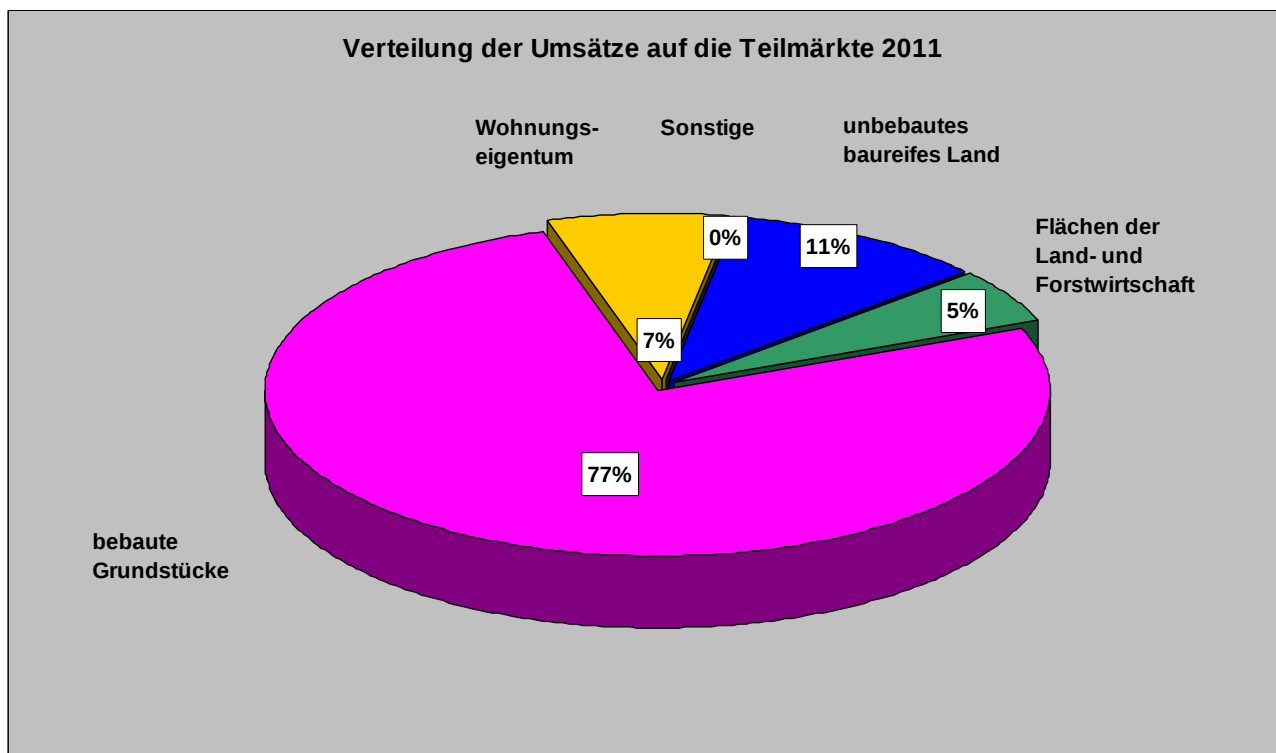


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

4.3 Zwangsversteigerungen



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

5 Unbebaute Grundstücke

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

- Bauflächen
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

5.1 Bauflächen



Abb.: Anzahl der Kaufverträge

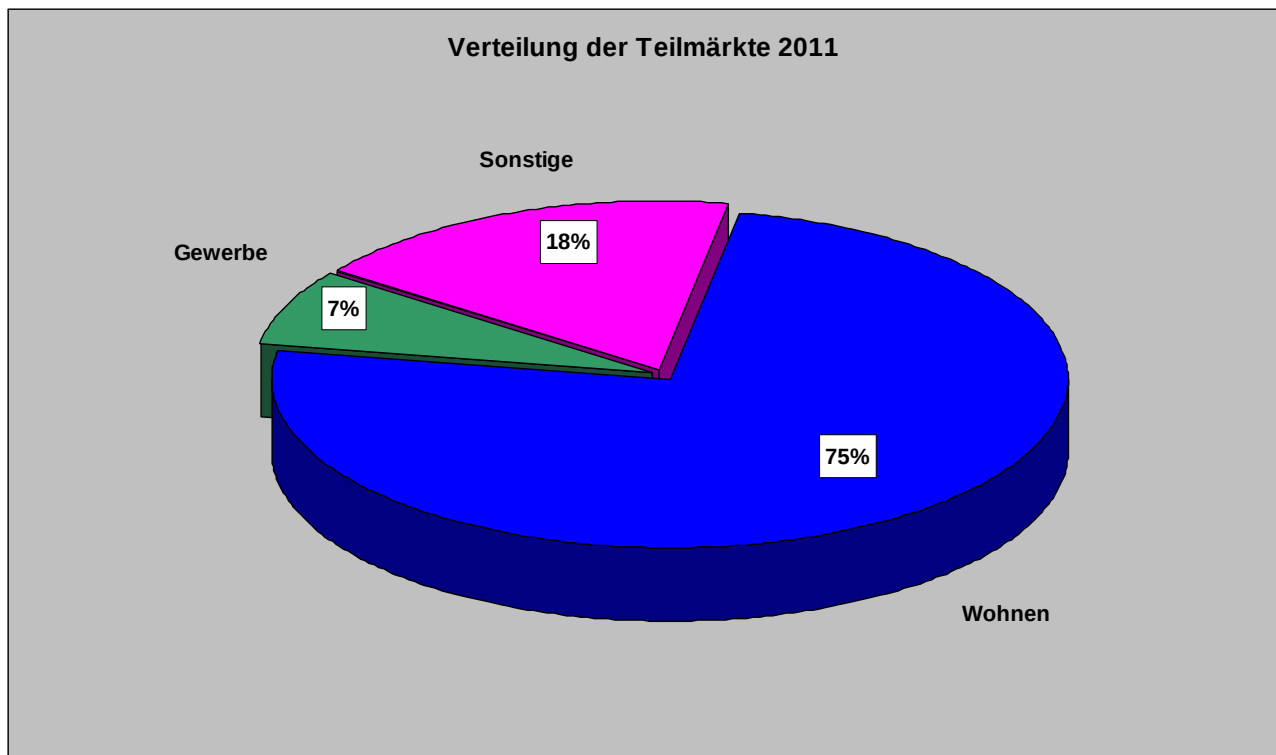


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

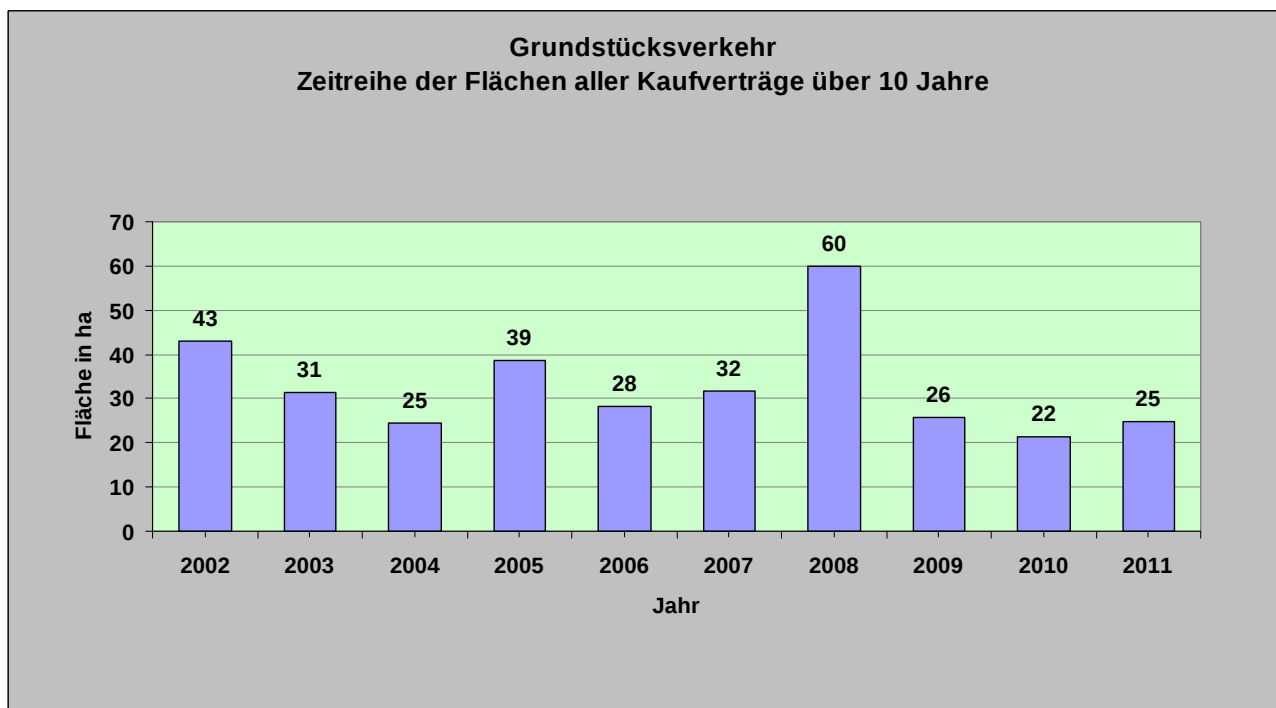


Abb.: Flächenumsätze

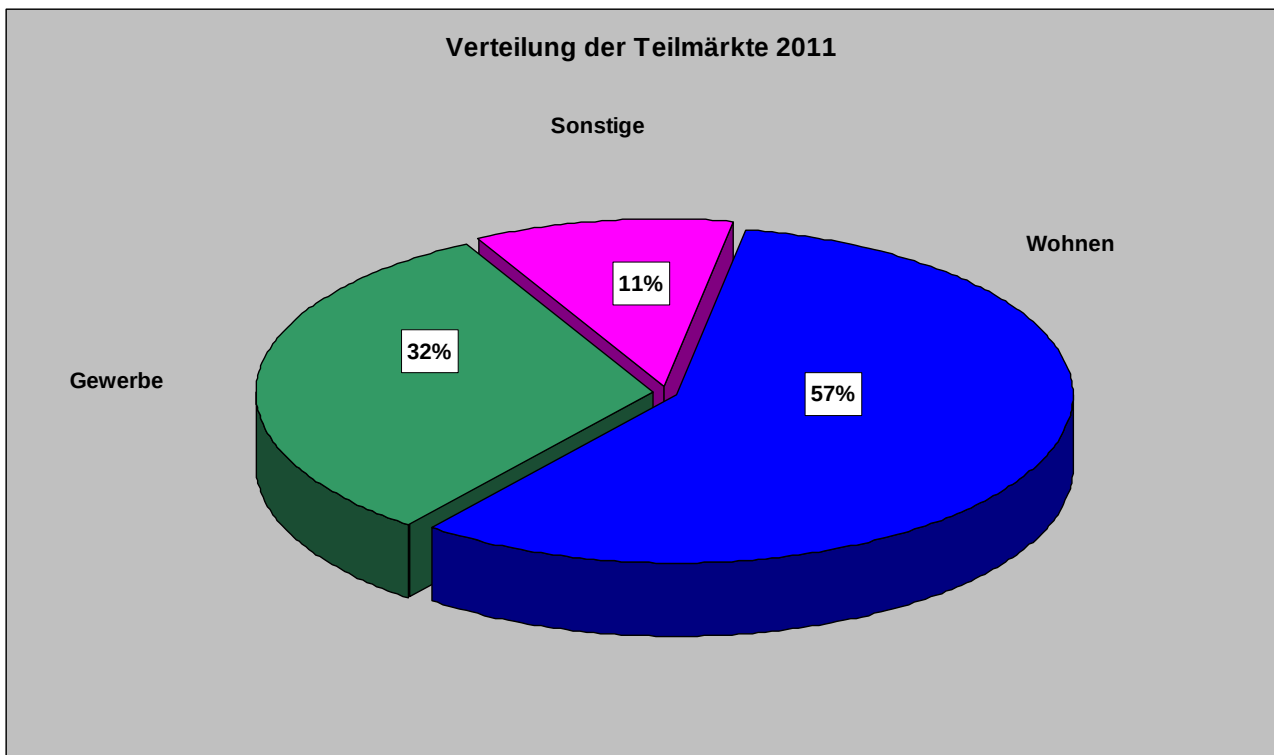


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

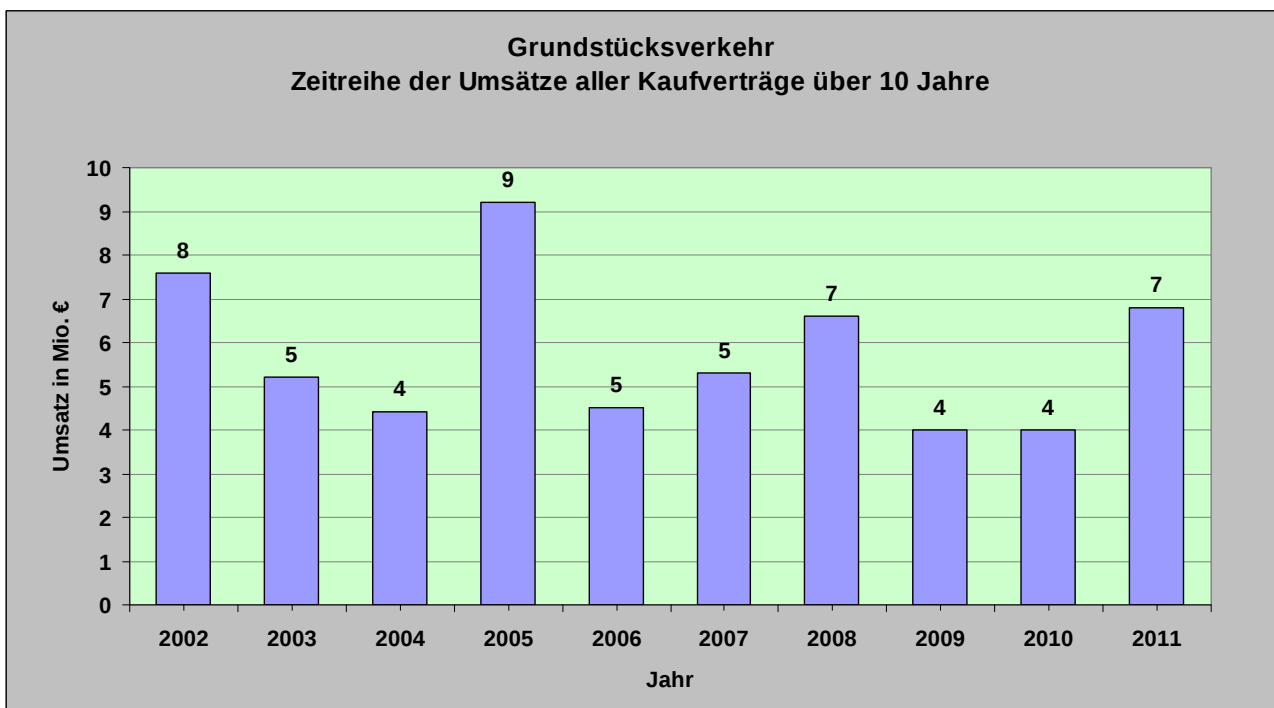


Abb.: Geldumsätze

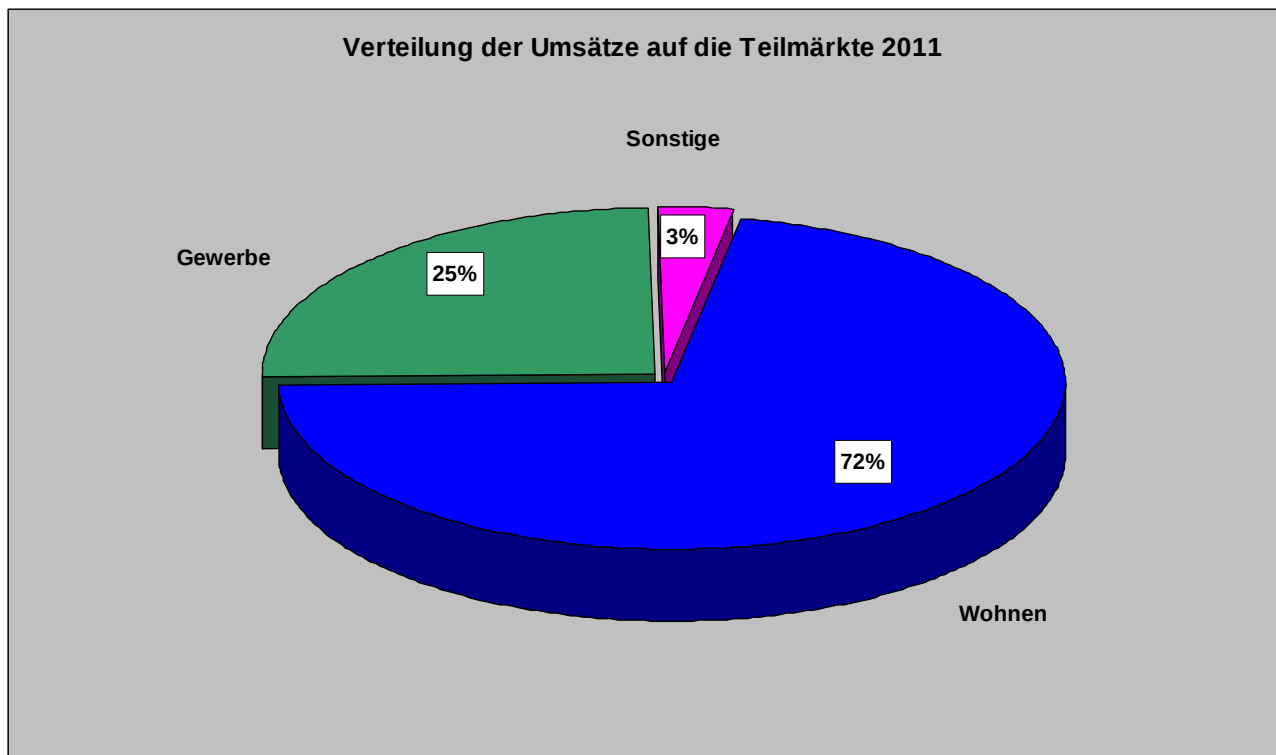


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebaute Bauflächen* stieg von 329 im Jahr 2010 auf 402 im Jahr 2011. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz der unbebauten Bauflächen erhöhte sich von 22 ha im Jahr 2010 auf 25 ha im Jahr 2011.

Die Erhöhung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der größeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2011. Der Geldumsatz stieg ebenfalls im Jahr 2011 gegenüber 2010 von 4 auf 7 Mio. €.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

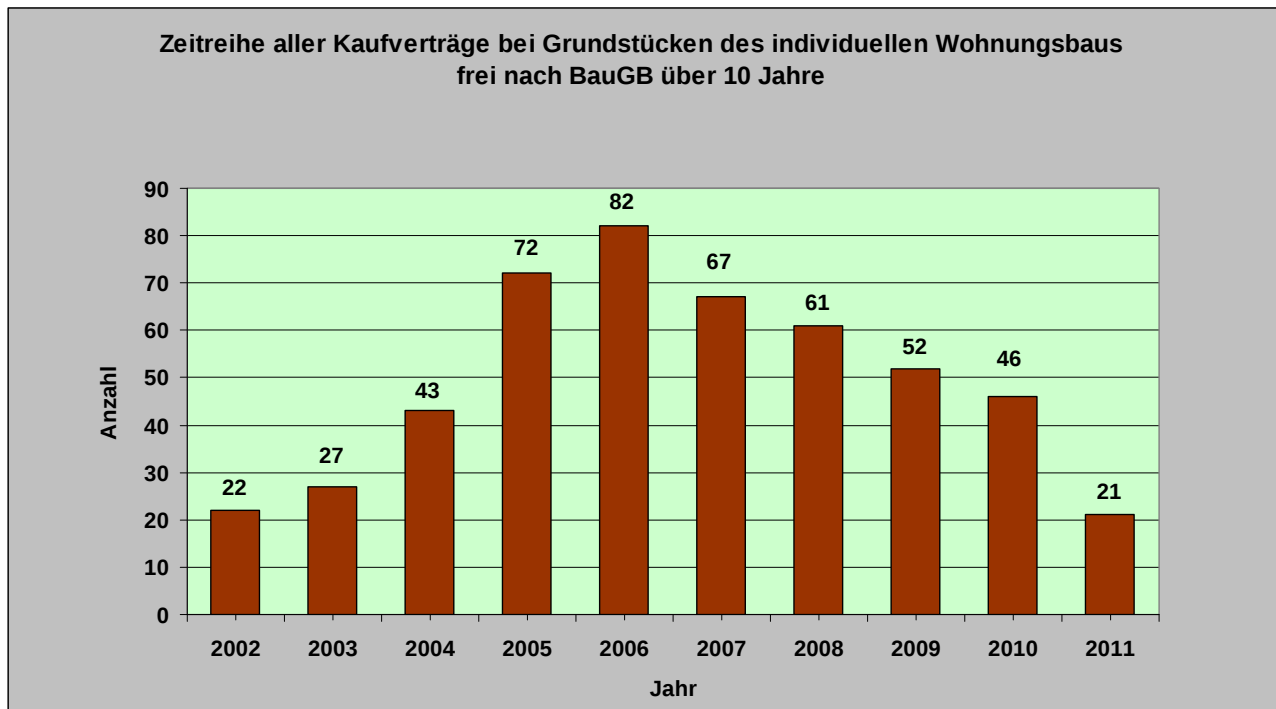


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

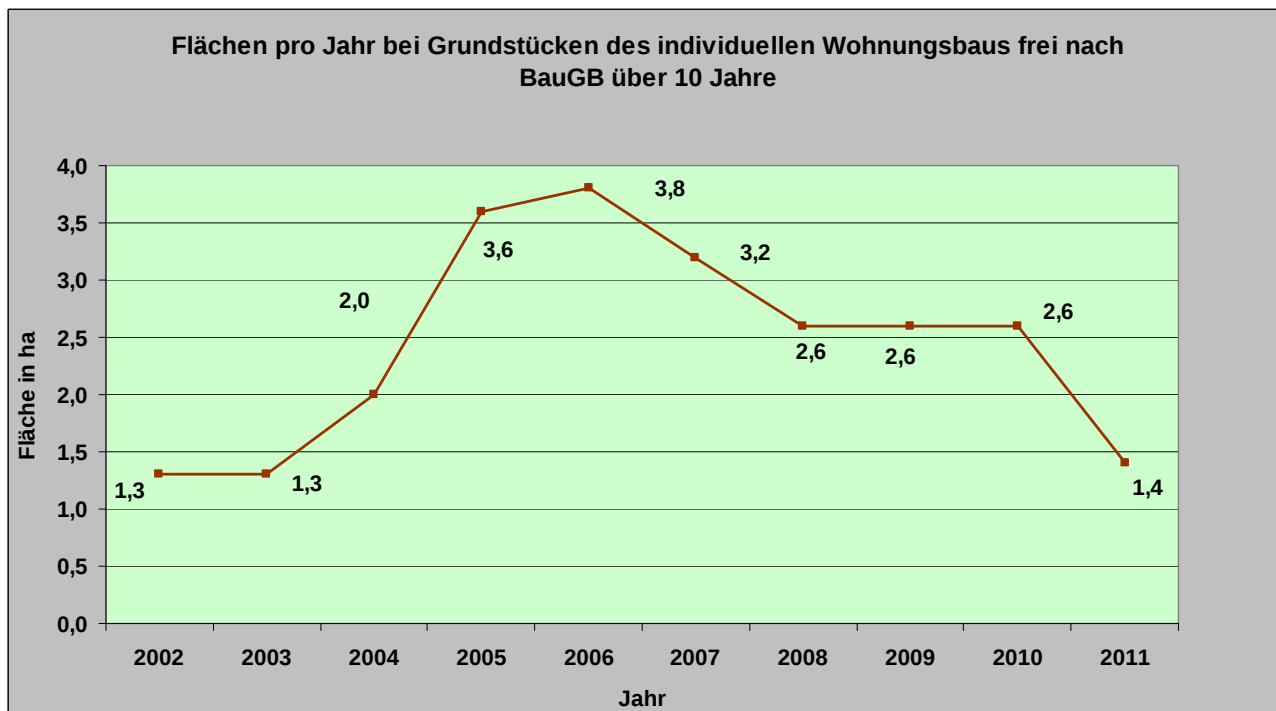


Abb.: Flächenumsätze

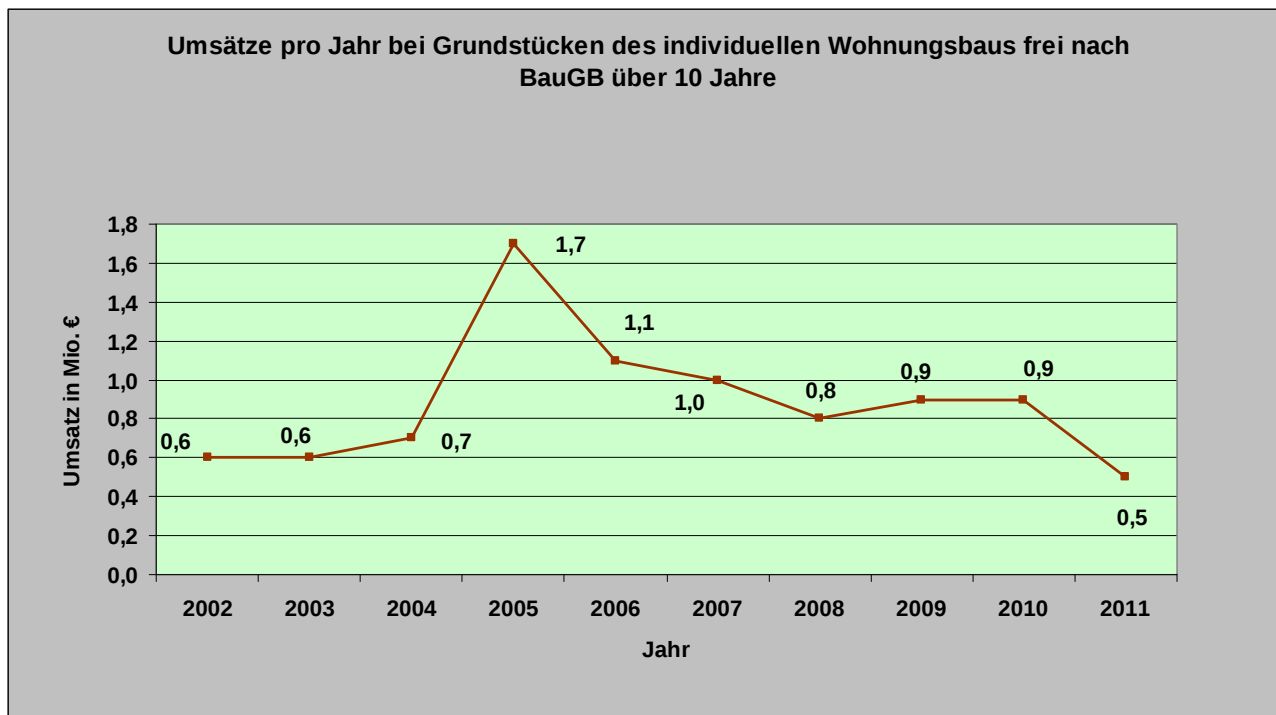


Abb.: Geldumsätze

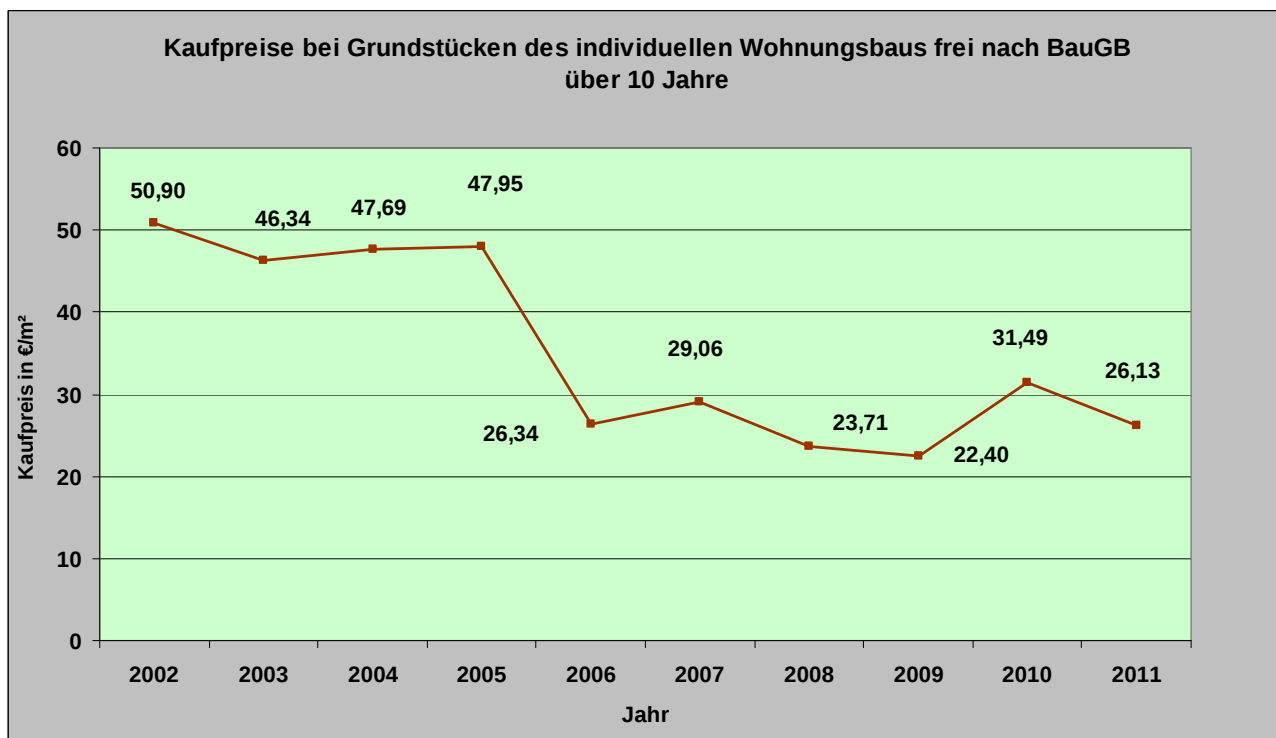


Abb.: Kaufpreise

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.

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank vom Vorjahr zum Berichtsjahr erheblich. Die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr nahm um 54 % ab bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes (44 %) und des Flächenumsatzes (46 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr 2010 um 17 % auf rd. 26 €/m² gefallen.

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

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

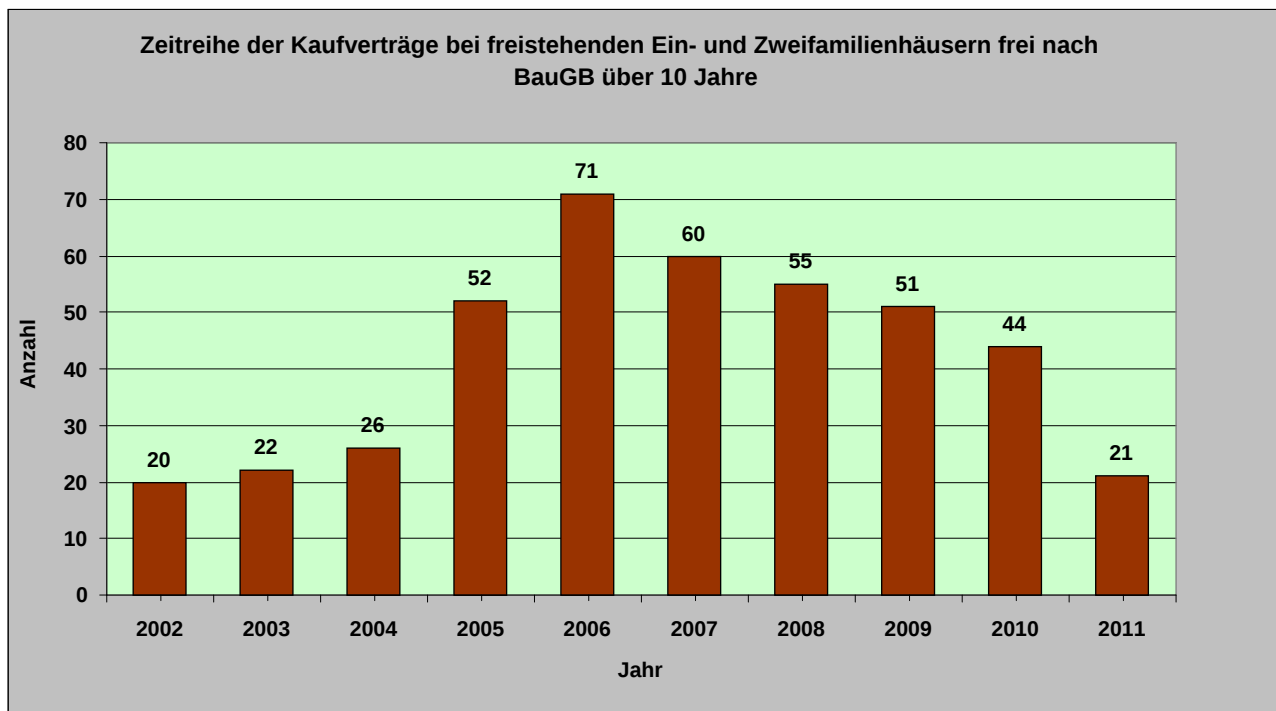


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

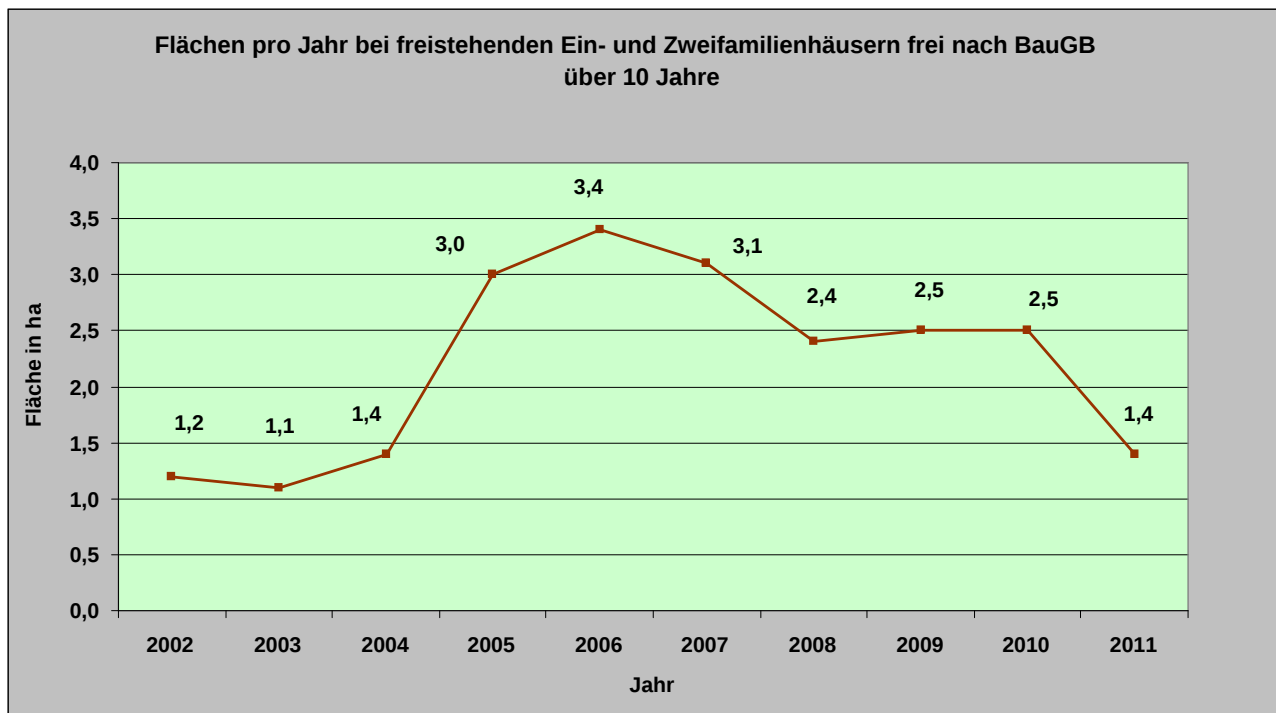


Abb.: Flächenumsätze

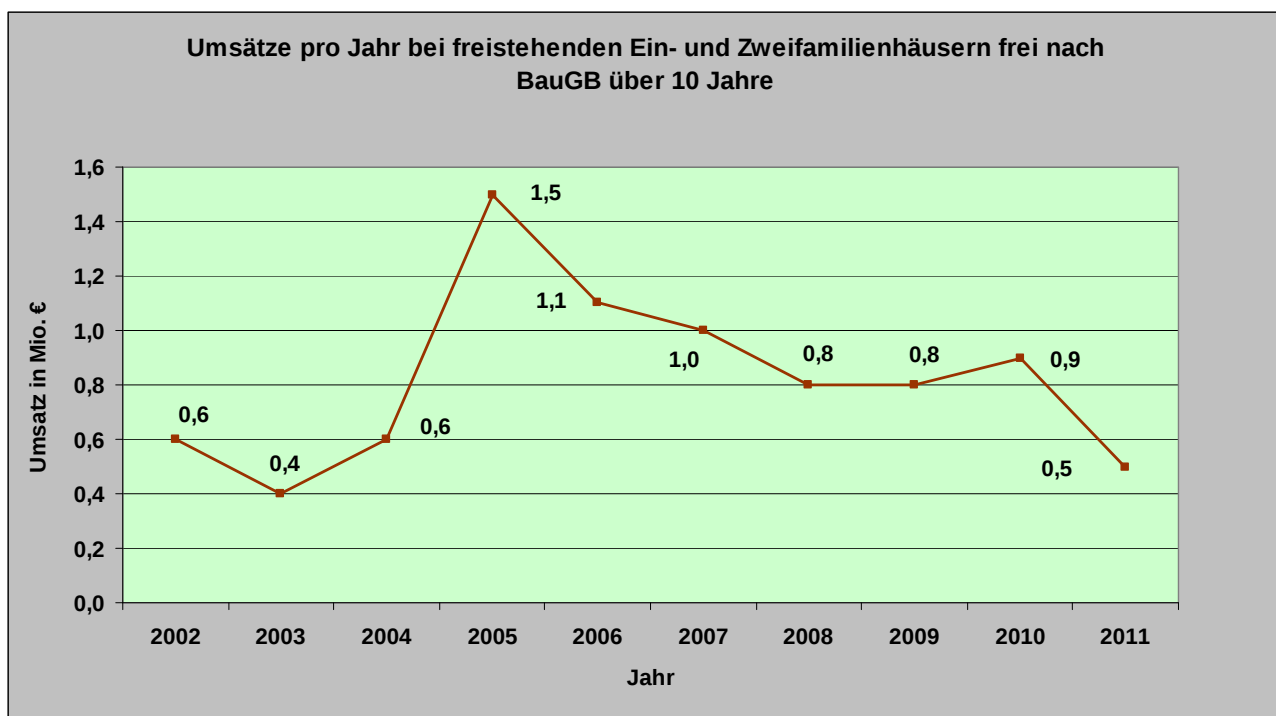


Abb.: Geldumsätze

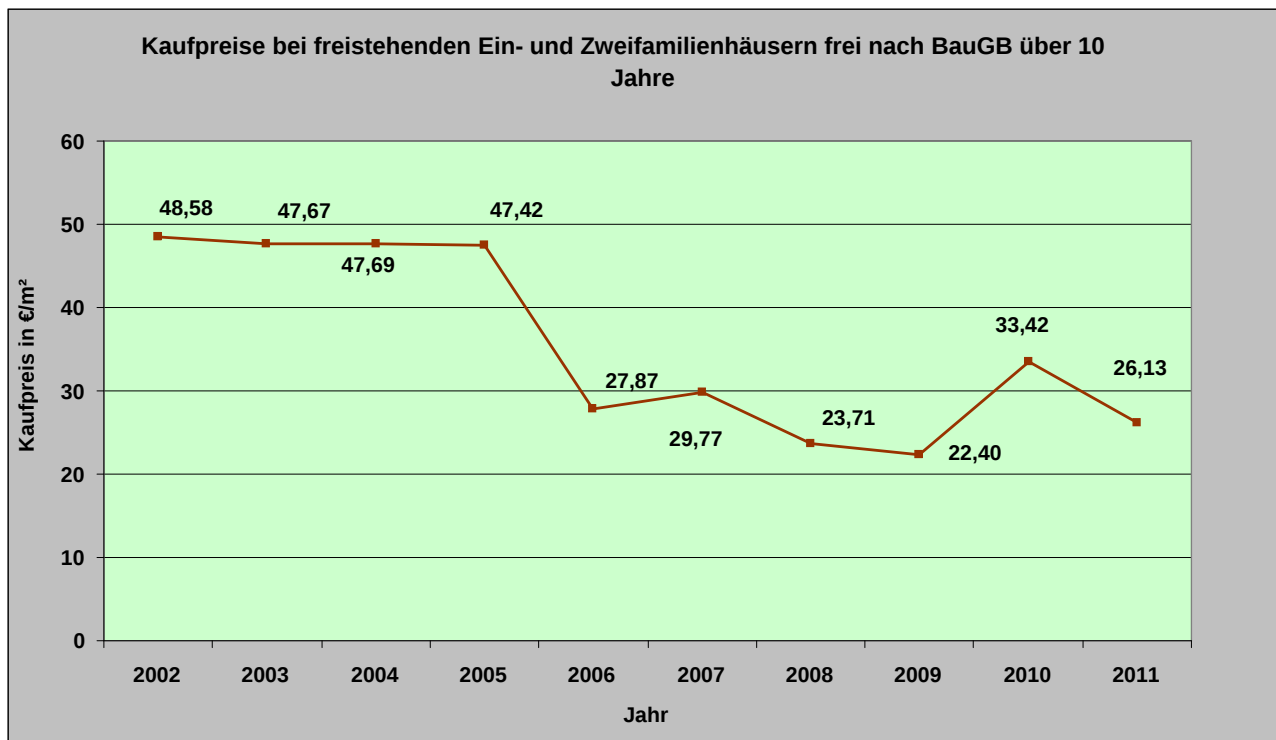


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 44 im Vorjahr auf 21 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 52 % ab. Parallel dazu fiel der Geld- und Flächenumsatz.

Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Berichtsjahr bei rd. 26 €/m², im Vorjahr betrug er 33 €/m².

5.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

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

5.1.1.3 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

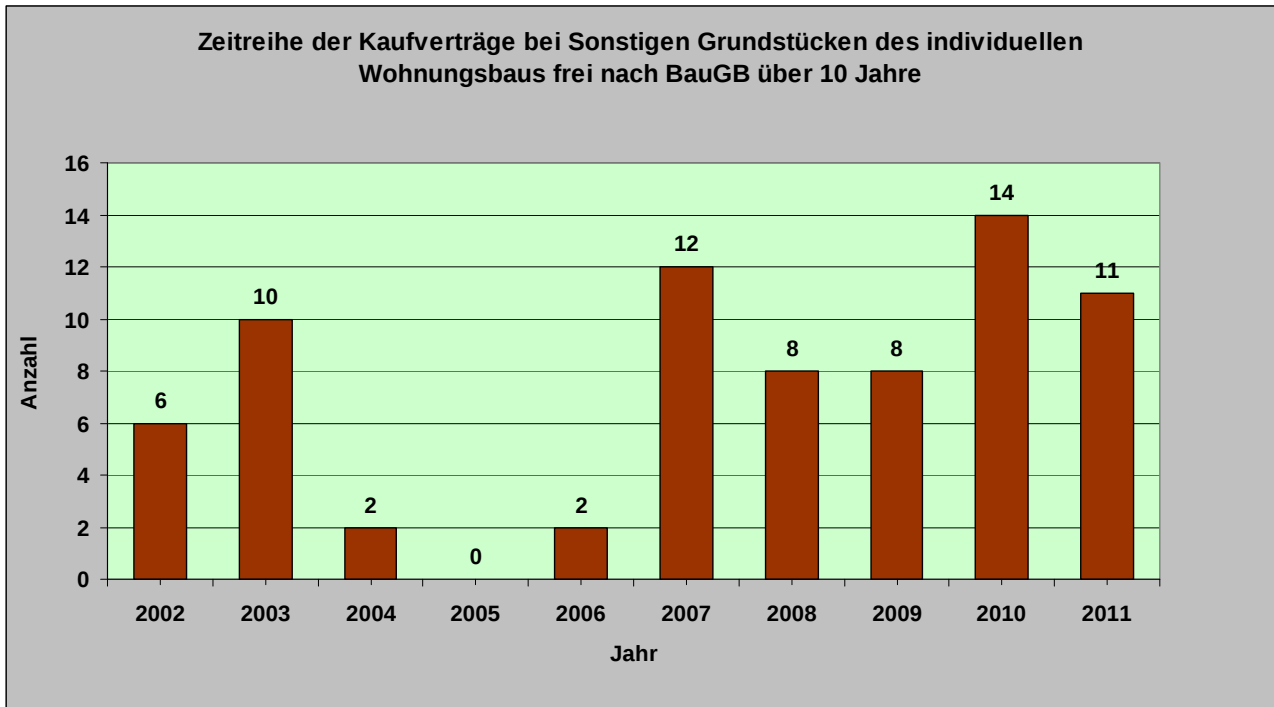


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

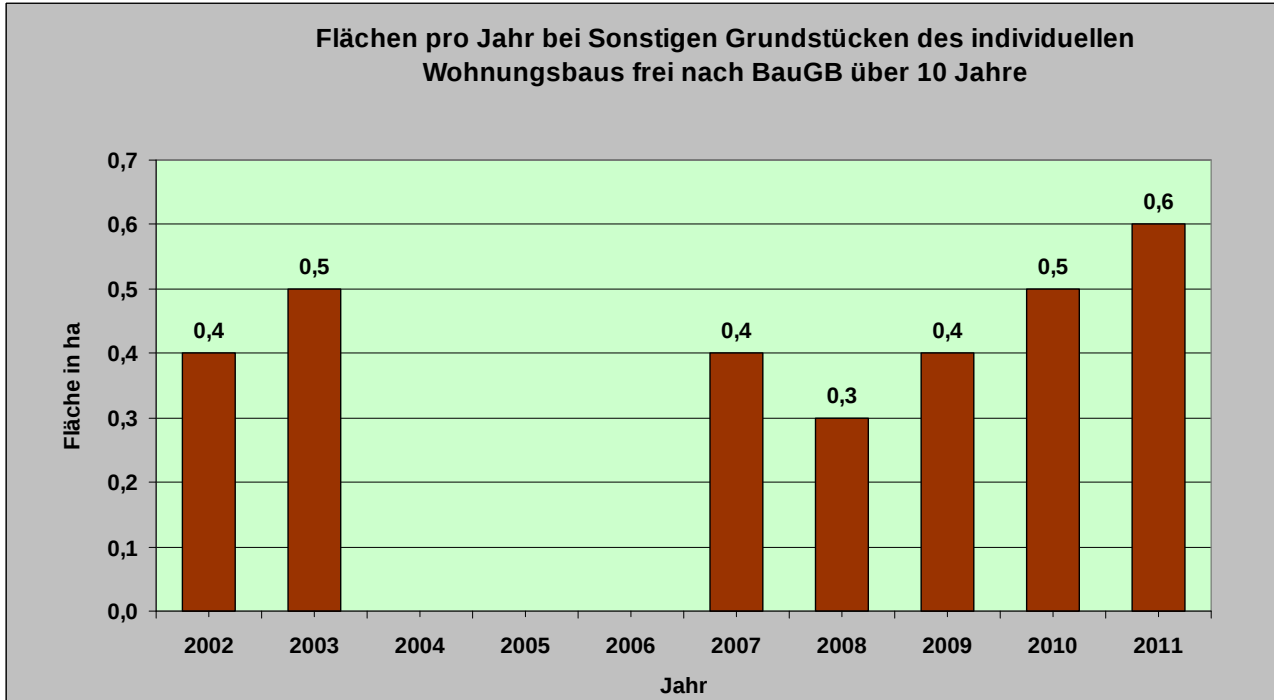


Abb.: Flächenumsätze (2004 bis 2006 liegt eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung)

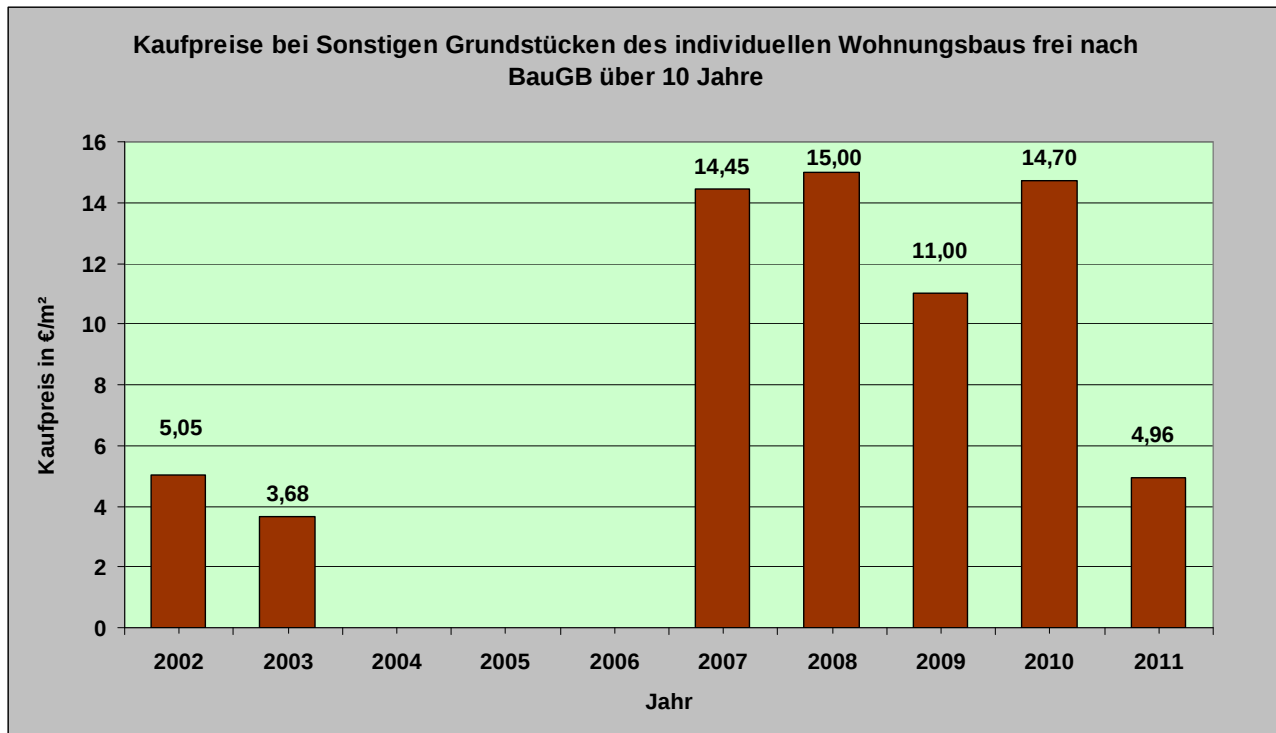


Abb.: Kaufpreise (2004 bis 2006 liegt eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung)

Zu den *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* gehören u. a. auch die sonstigen Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ferienhaus- und Wochenendgrundstücke). Auch hier wurden relativ wenige Verkäufe getätigt. Die Kaufpreise bewegen sich lageabhängig zwischen rd. 4 und 15 €/m².

Zum Geldumsatz können keine Angaben gemacht werden, da die Auswertung in Mio. € erfolgte und die umgesetzten Beträge zu gering waren.

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) wurden an dieser Stelle nicht durchgeführt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen ist für diesen 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.

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

5.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

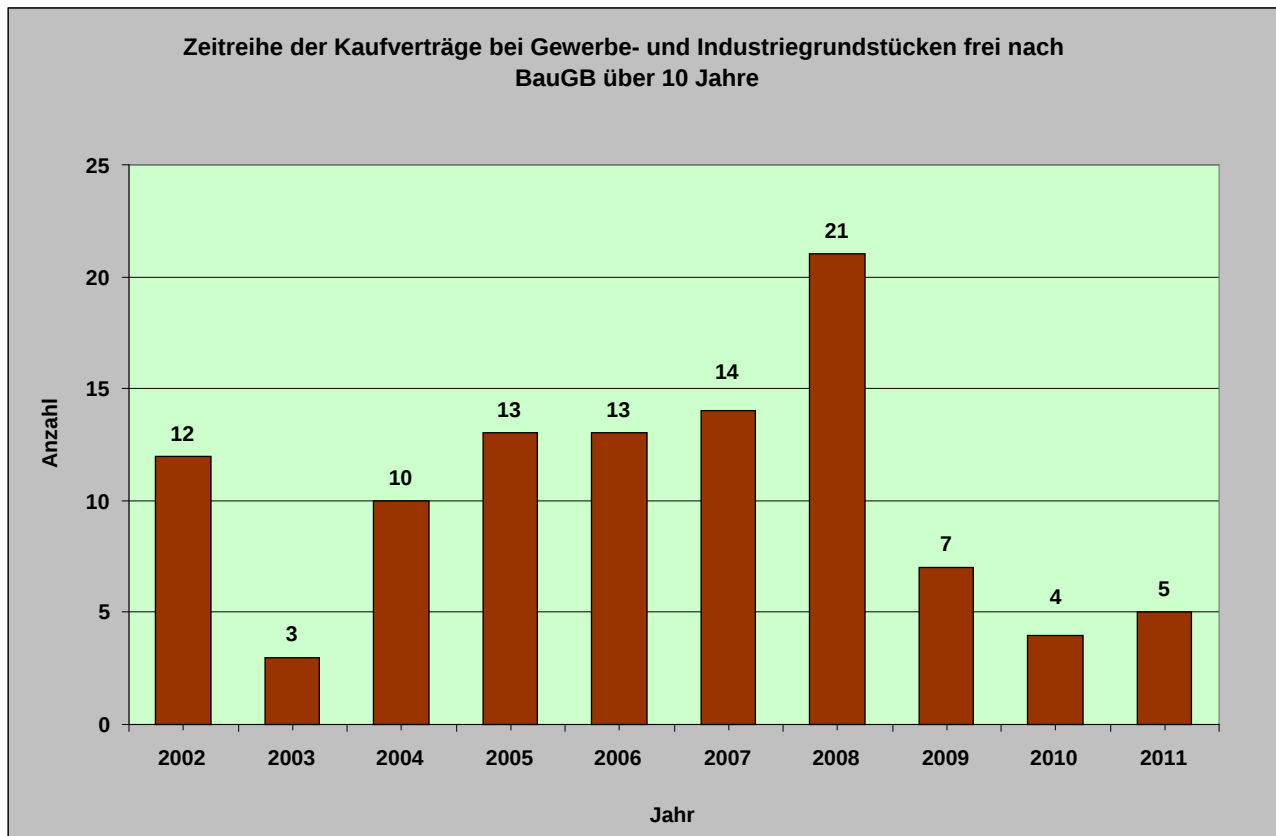


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

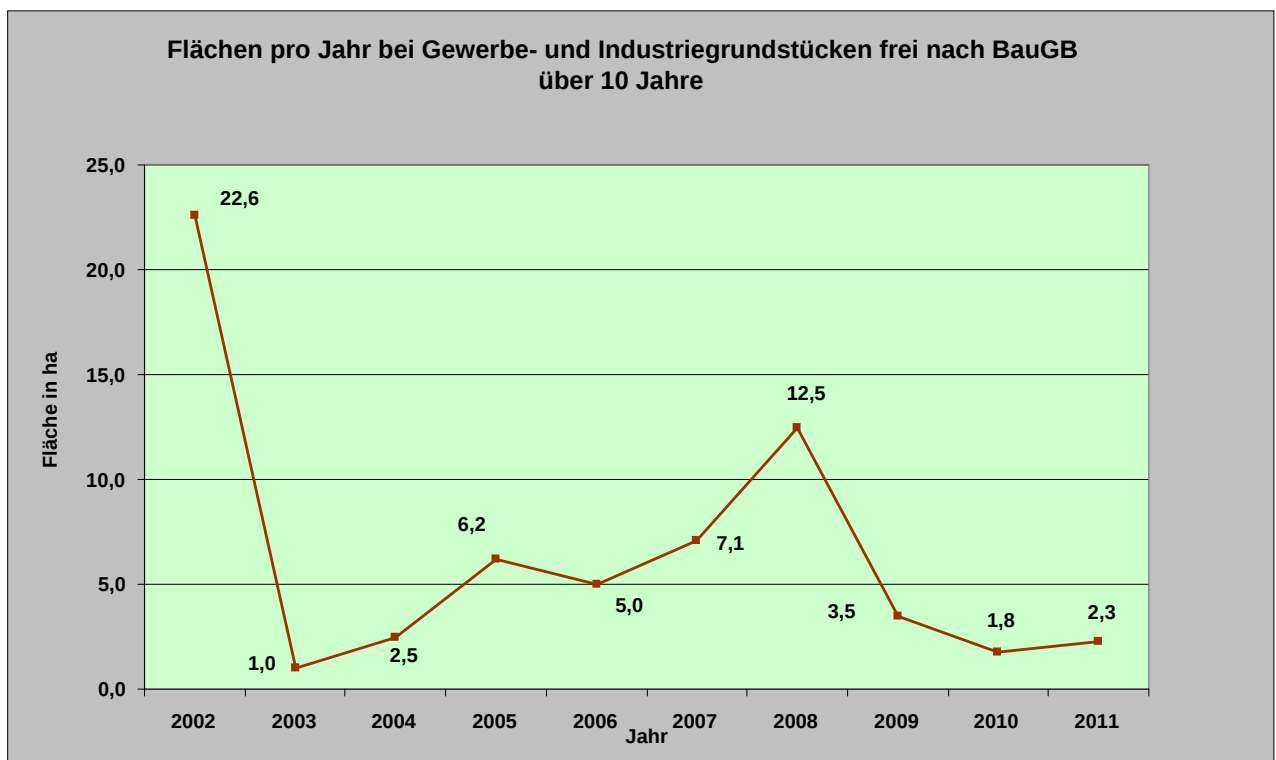


Abb.: Flächenumsätze

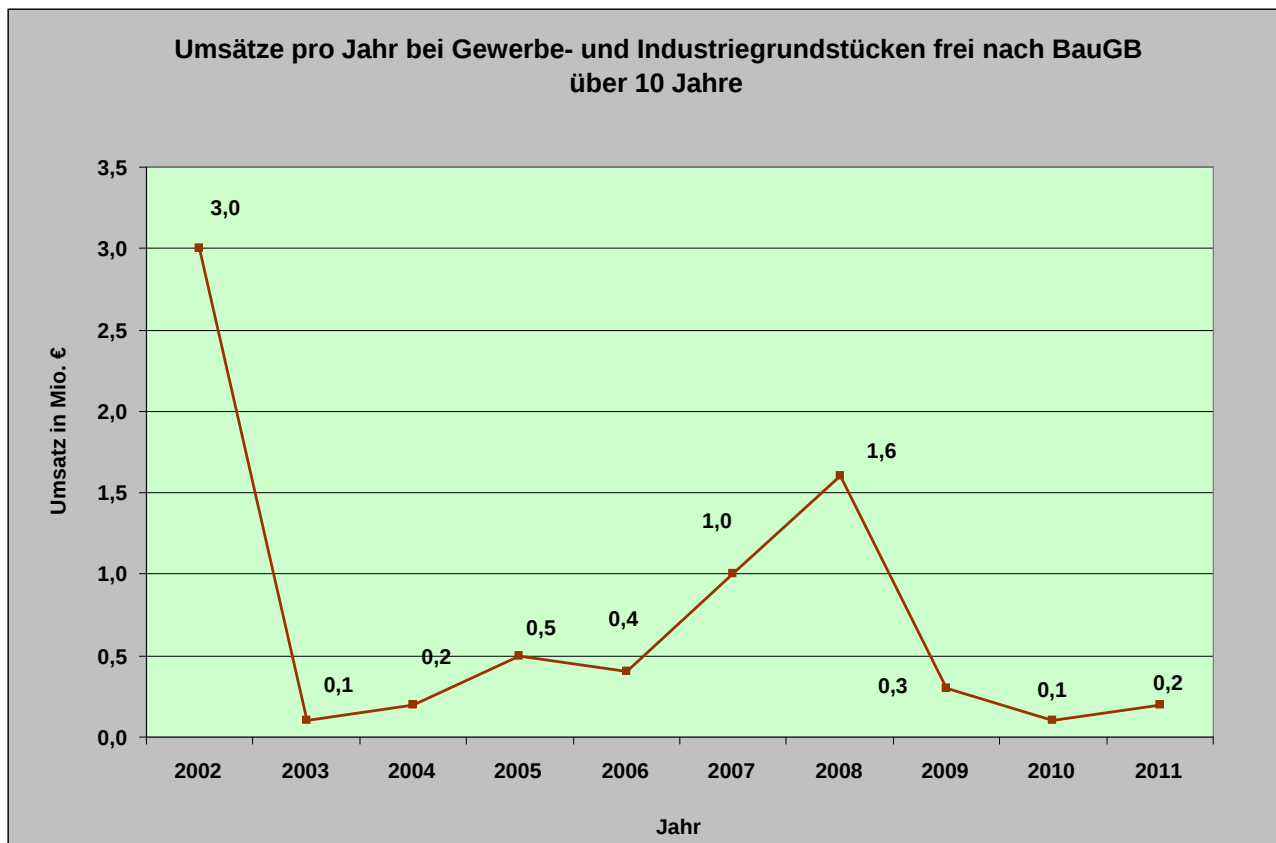


Abb.: Geldumsätze

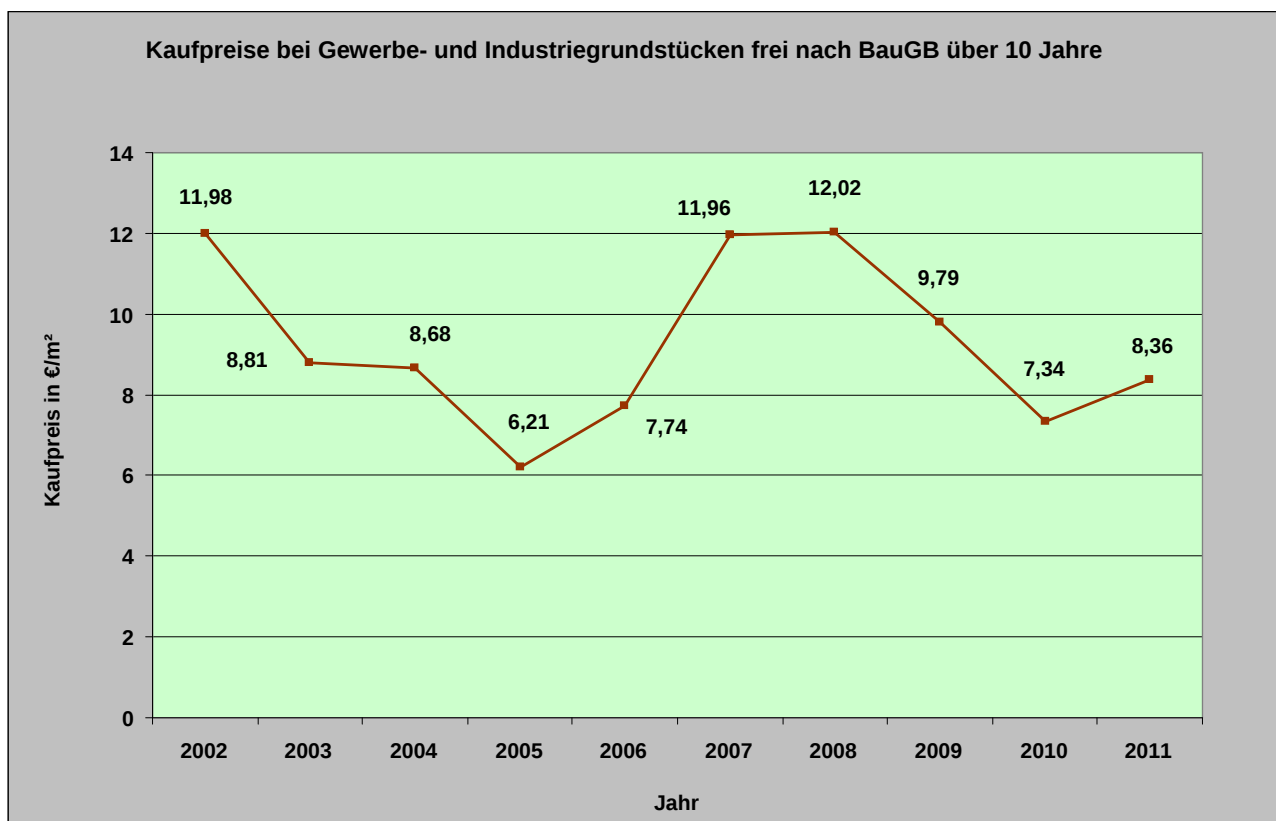


Abb.: Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 4 im Vorjahr auf 5 im Berichtsjahr. Insgesamt ist bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* im Berichtszeitraum von 10 Jahren ein leichter Rückgang der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 2,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 28 % zu. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,2 Mio. €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist mit rd. 8 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 14 % leicht gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

5.1.5 Werdendes Bauland

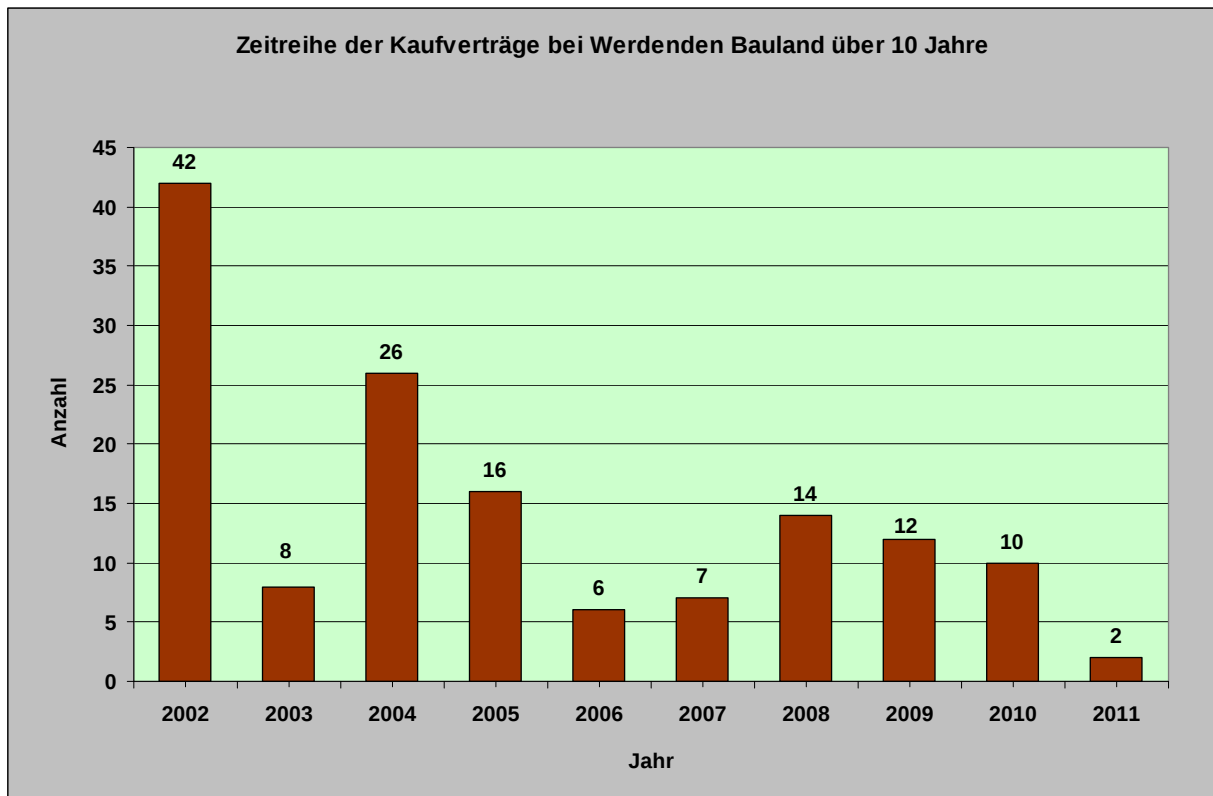


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

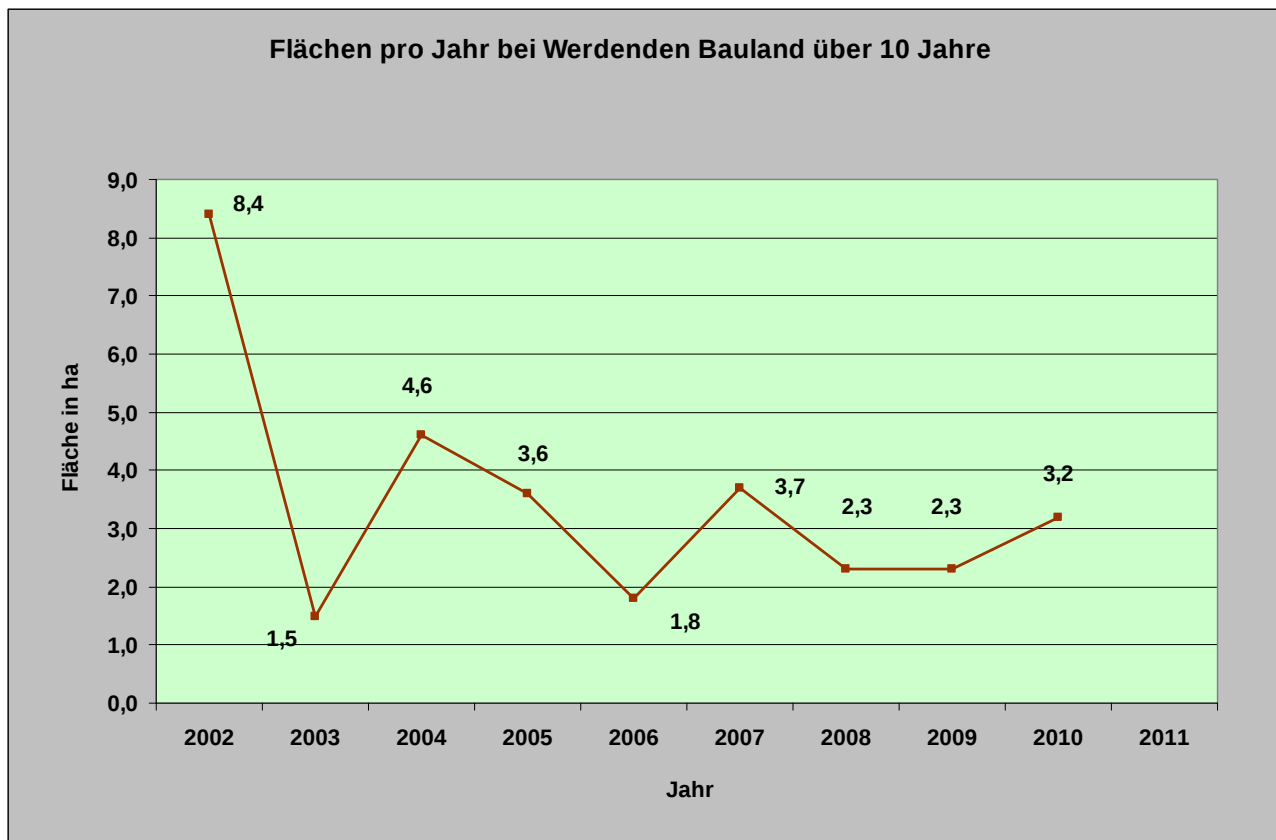


Abb.: Flächenumsätze

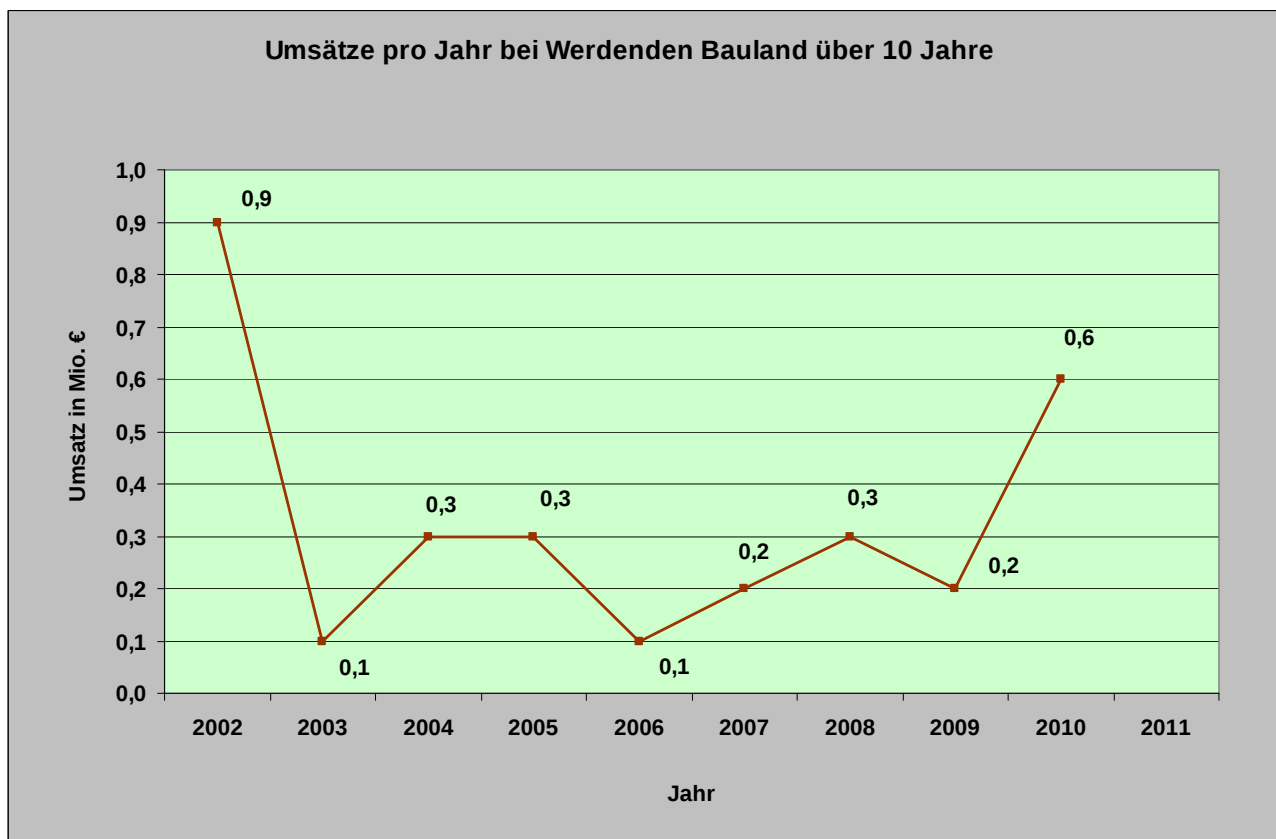


Abb.: Geldumsätze

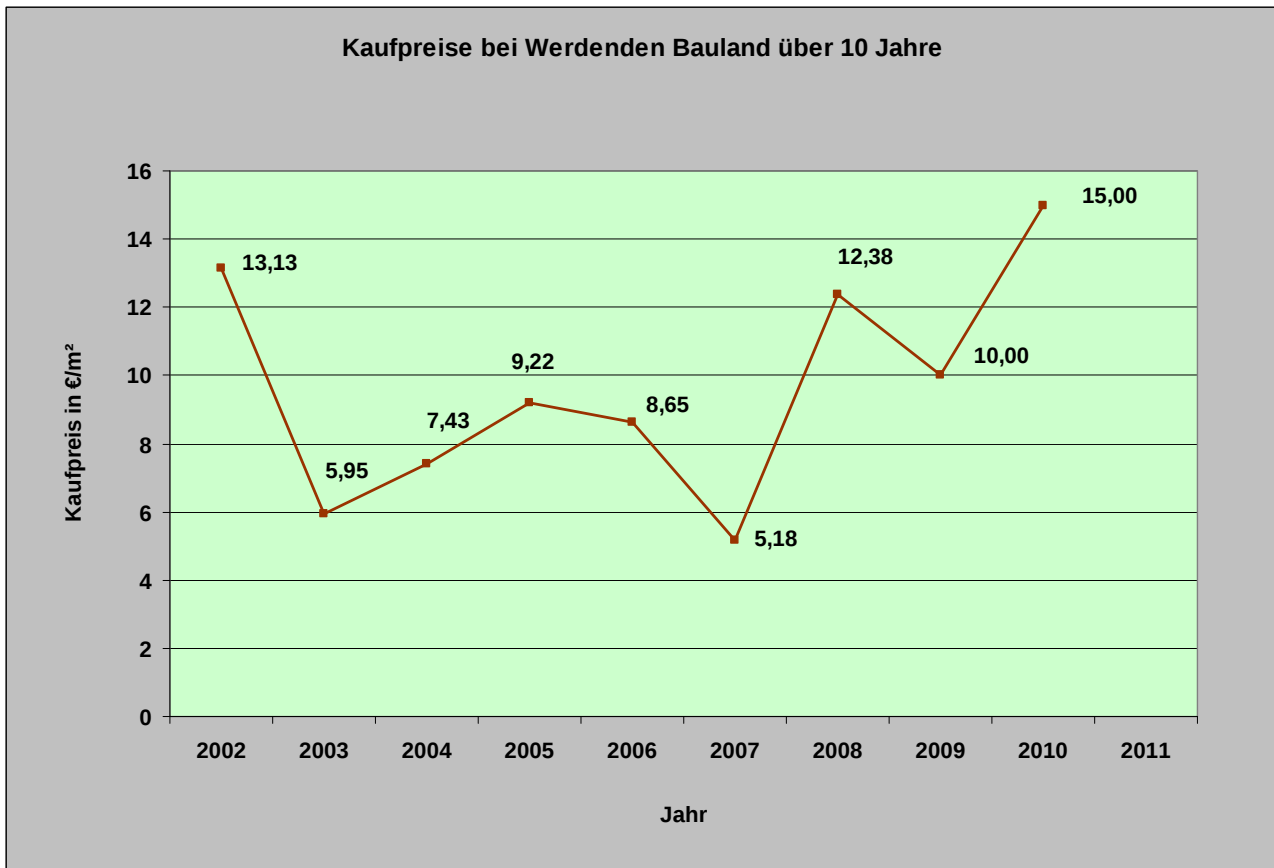


Abb.: Kaufpreise

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

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

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

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

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Berichtszeitraum von 10 Jahren stark gefallen. Im Berichtsjahr wurden nur 0,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Zum Geldumsatz können im Berichtsjahr 2011 keine Angaben gemacht werden, da die Auswertung in Mio. € erfolgte und die umgesetzten Beträge zu gering waren.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche schwankt im Berichtszeitraum zwischen rd. 5 und 15 €/m².

5.1.5.1 Bauerwartungsland

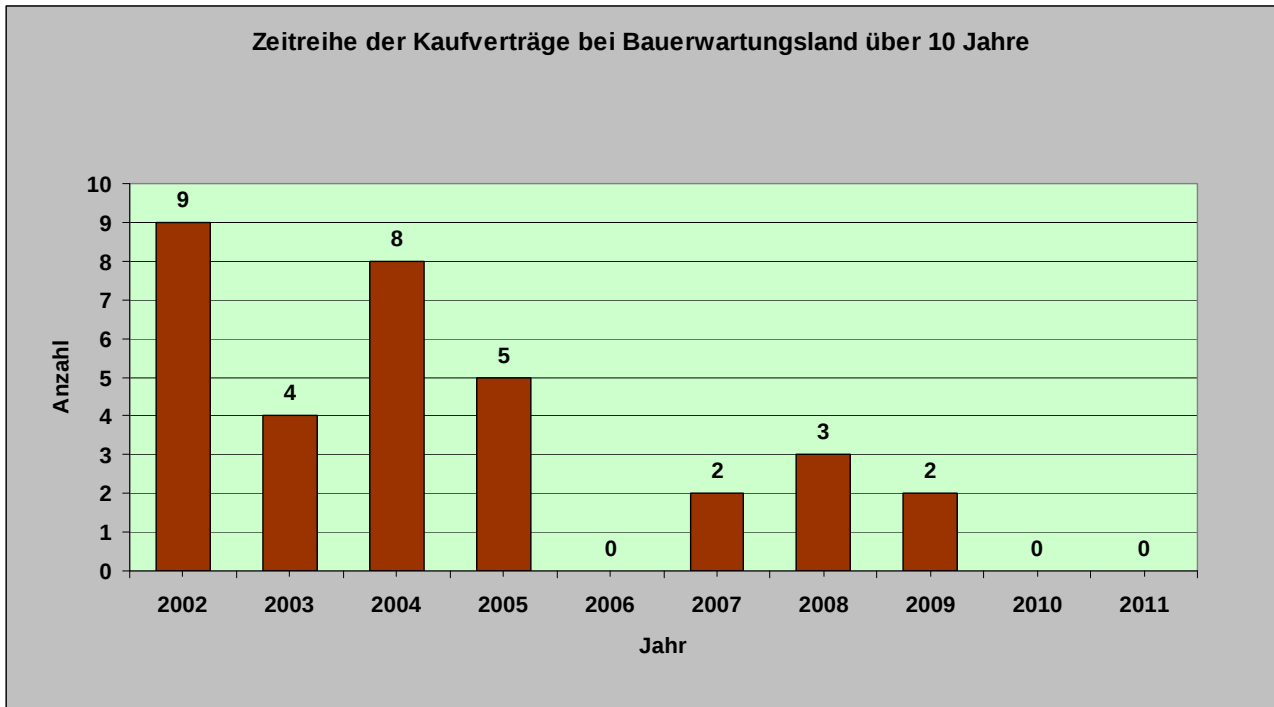


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Bei den Flächenumsätzen sowie den Kaufpreisen liegt in den Jahren 2006 und 2007 sowie 2009 bis 2011 eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung.

5.1.5.2 Rohbauland

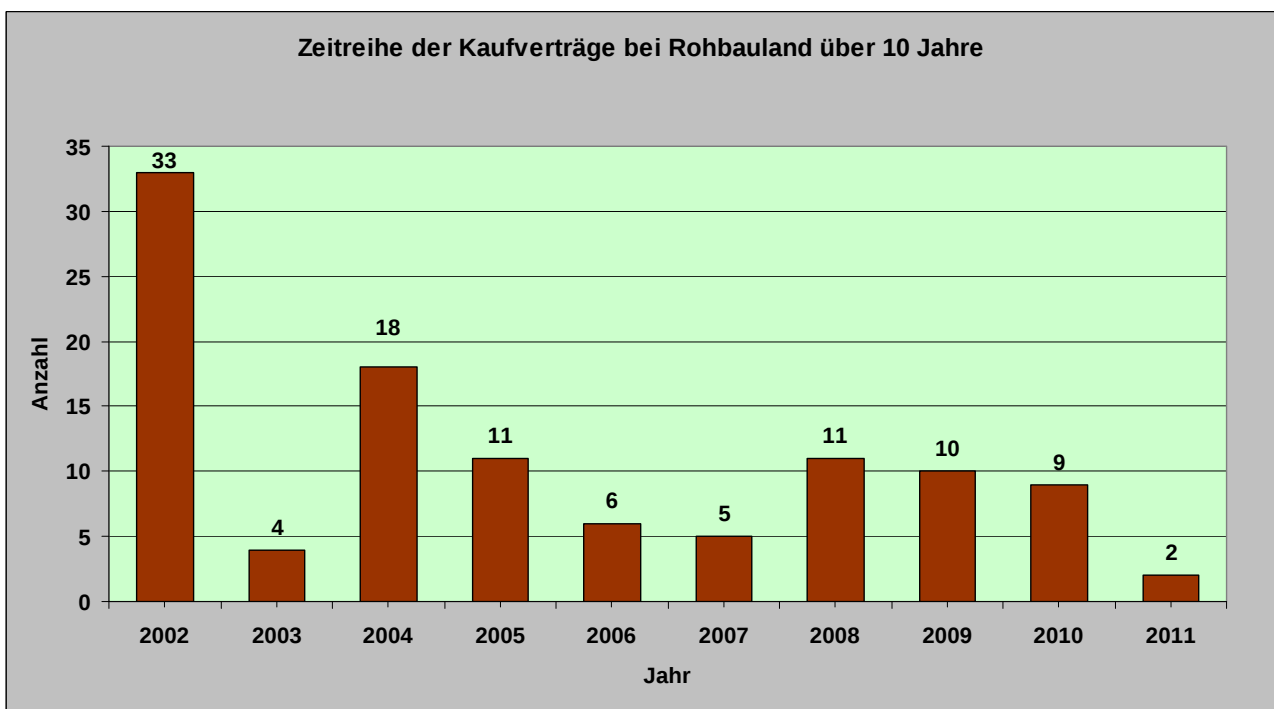


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

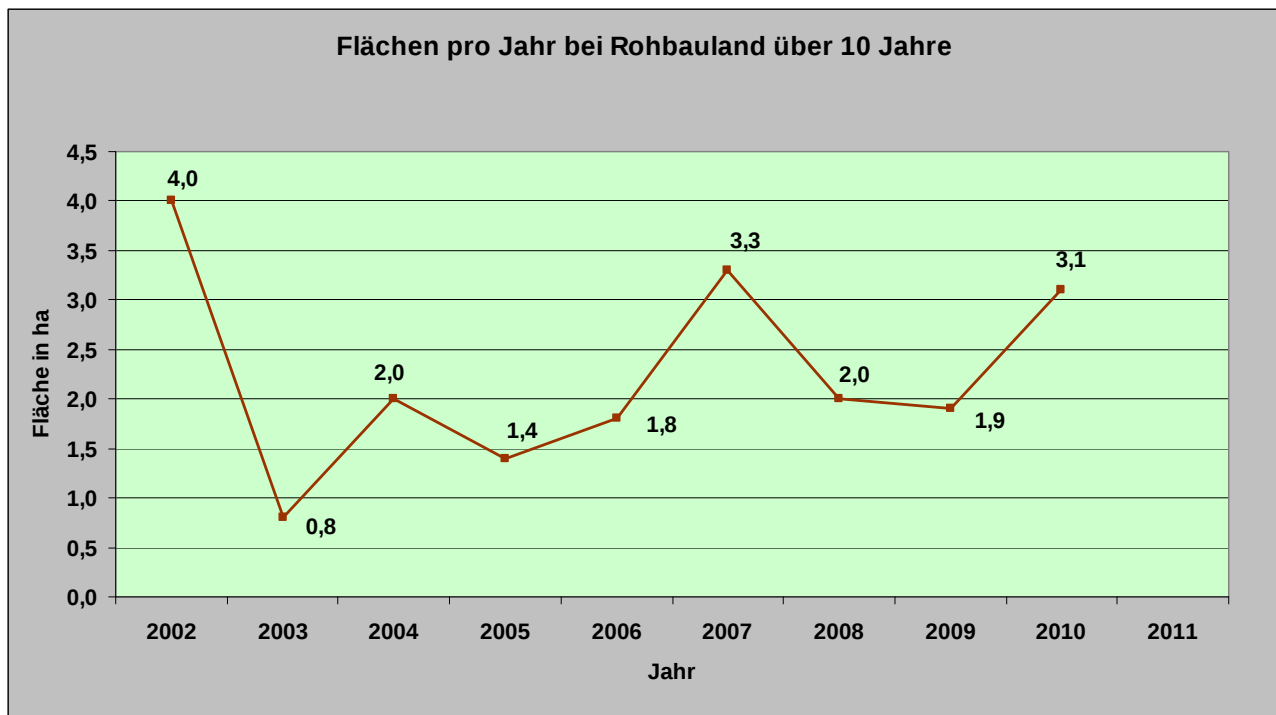


Abb.: Flächenumsätze

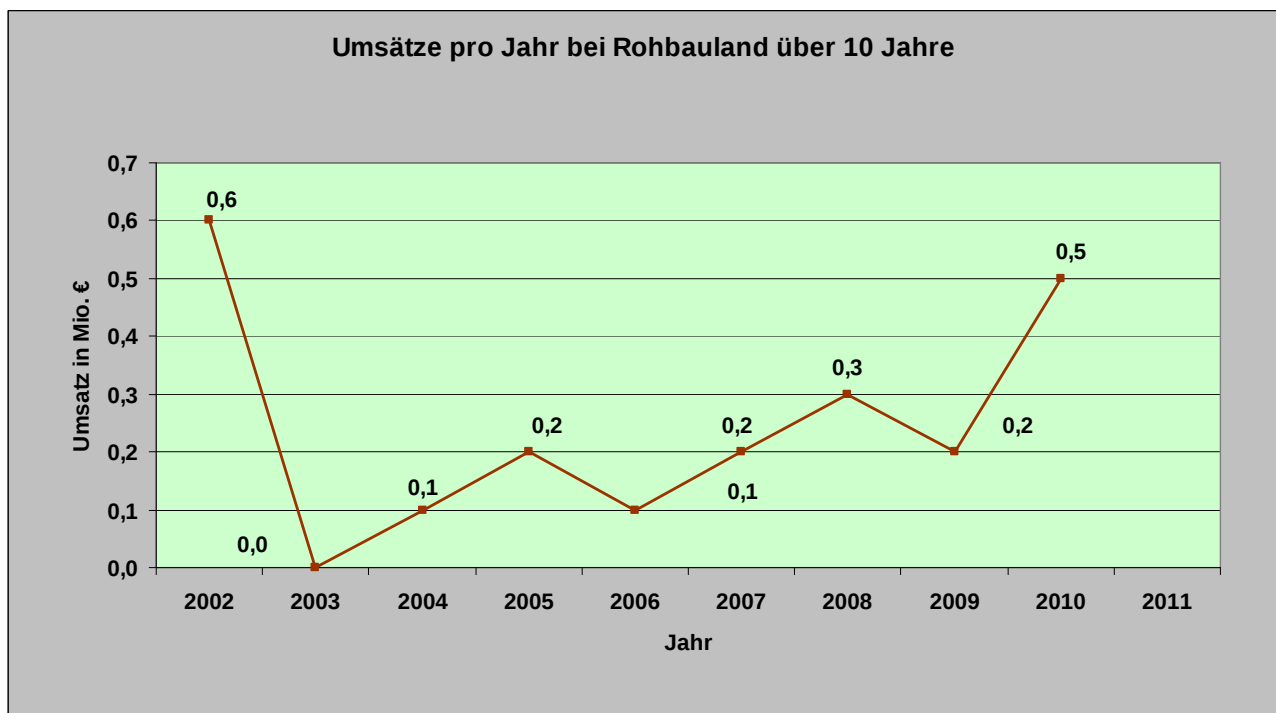


Abb.: Geldumsätze

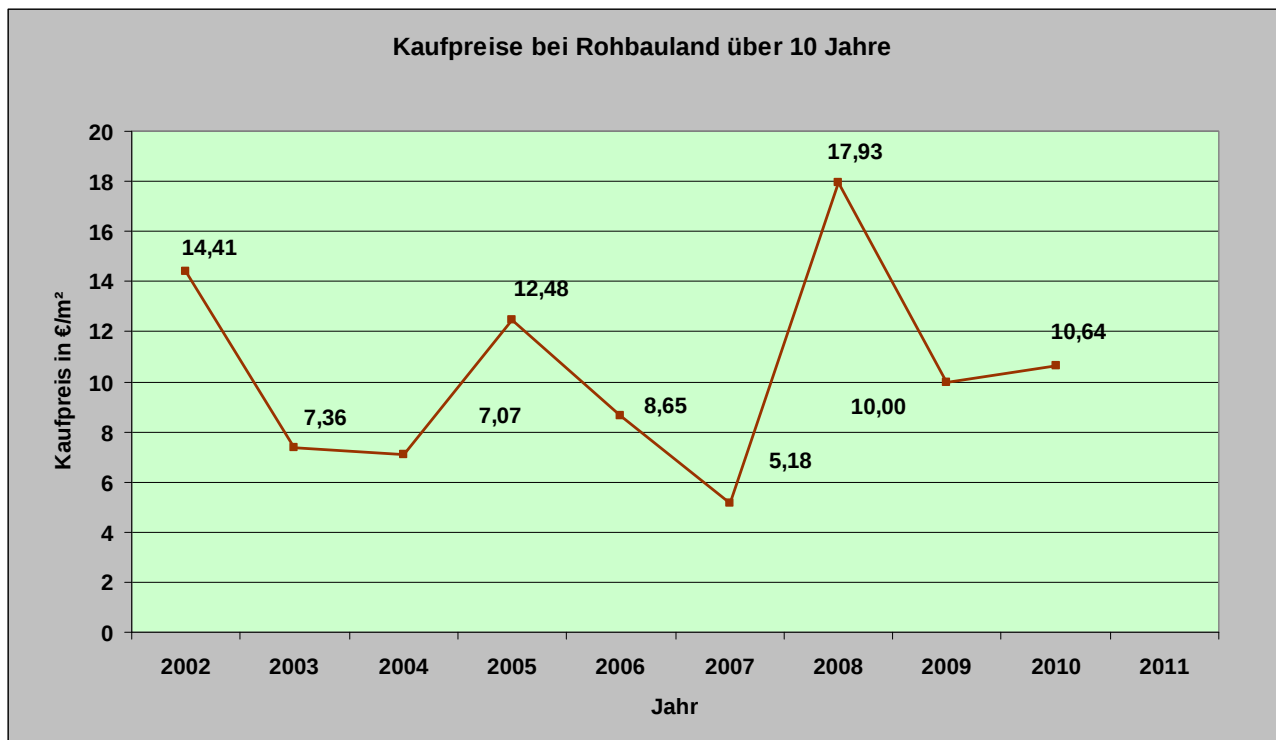


Abb.: Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Berichtszeitraum von 10 Jahren insgesamt stark gefallen, ebenso Flächen- und Geldumsatz; wobei diese im Laufe der letzten 10 Jahre Schwankungen unterlagen. Zum Geldumsatz können nur beschränkt Aussagen getroffen werden, da die Auswertung in Mio. € erfolgte und die umgesetzten Beträge tlw. zu gering waren.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche bewegt sich im auswertbaren Berichtszeitraum zwischen rd. 5 und 18 €/m².

5.1.6 Erholungsgrundstücke

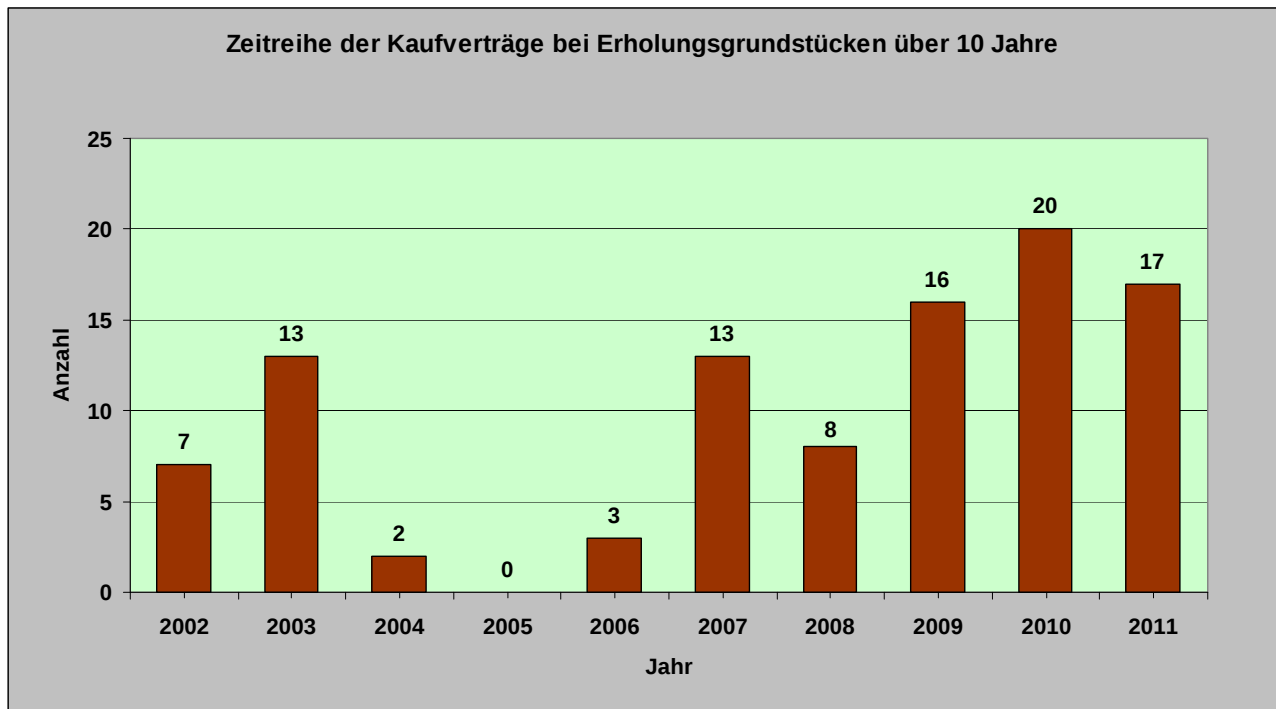


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

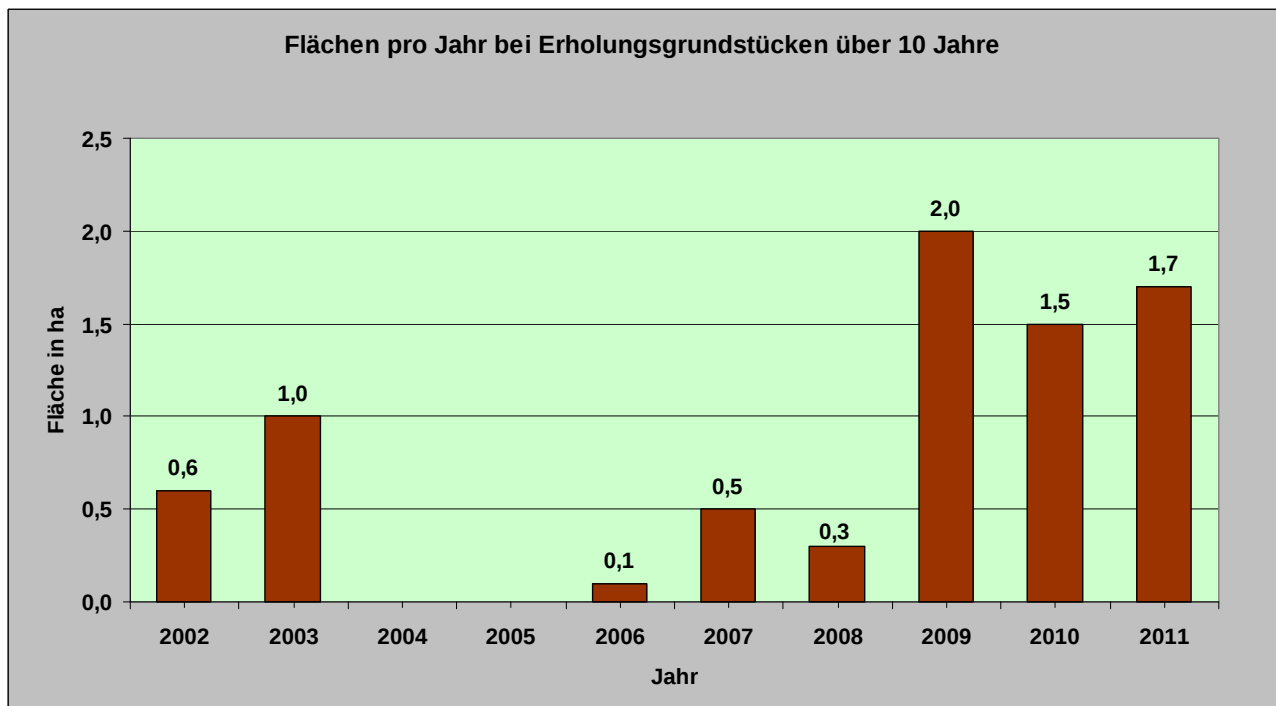


Abb.: Flächenumsätze

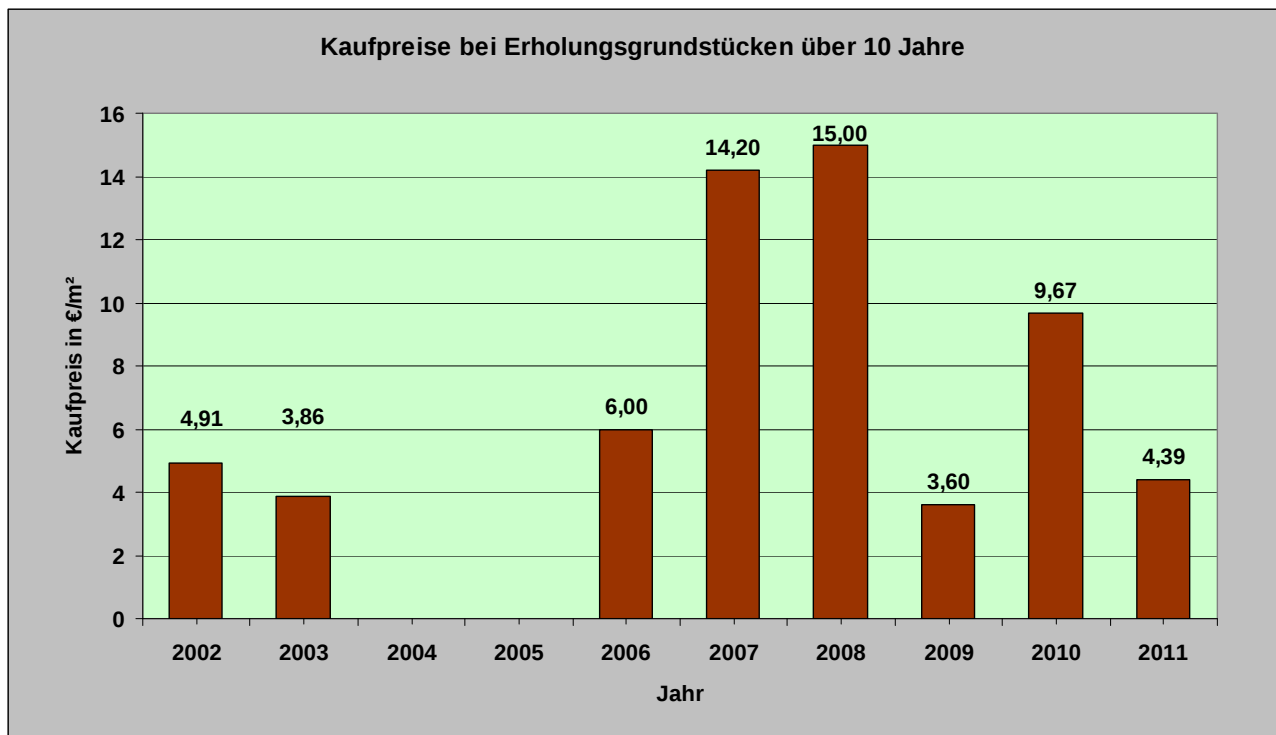


Abb.: Kaufpreise (2004 und 2005 liegt eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung)

Die Anzahl der Verkäufe bei Erholungsgrundstücken ist in den letzten Jahren heterogen verlaufen; speziell im Berichtsjahr ist gegenüber dem Vorjahr die Anzahl um 15 % gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche bewegt sich lageabhängig zwischen rd. 4 und 15 €/m².

5.1.7 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

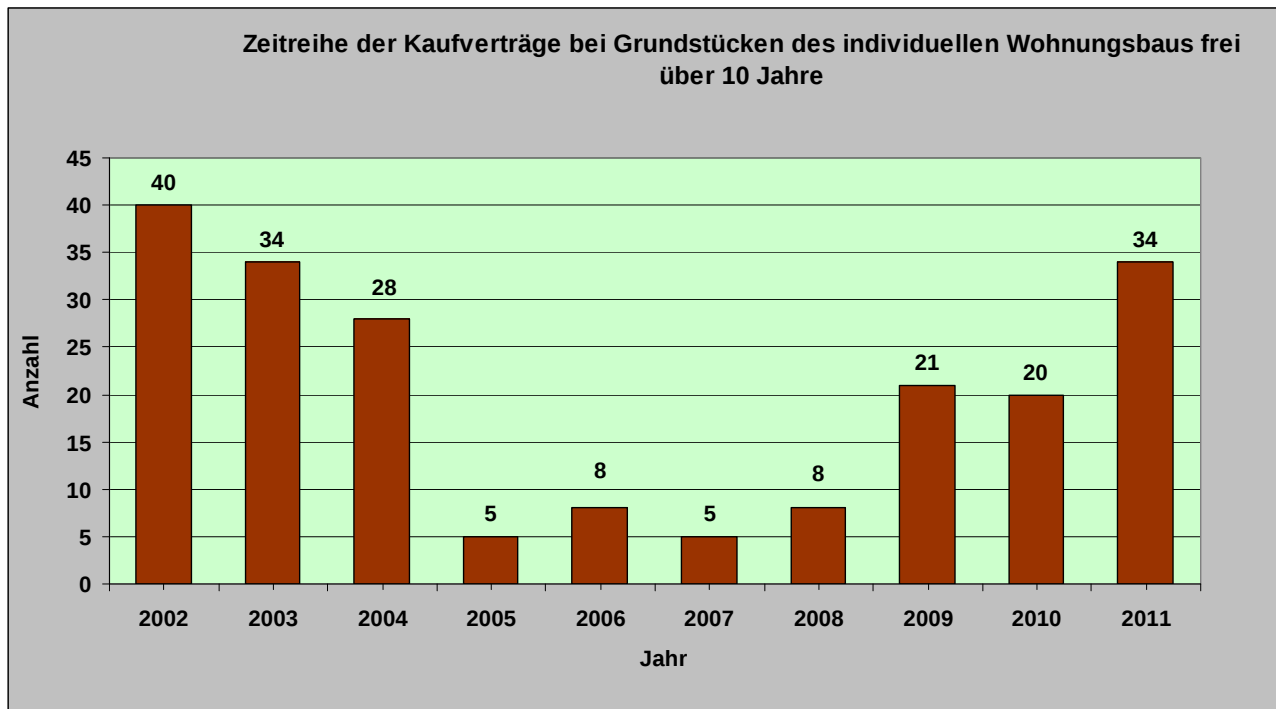


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

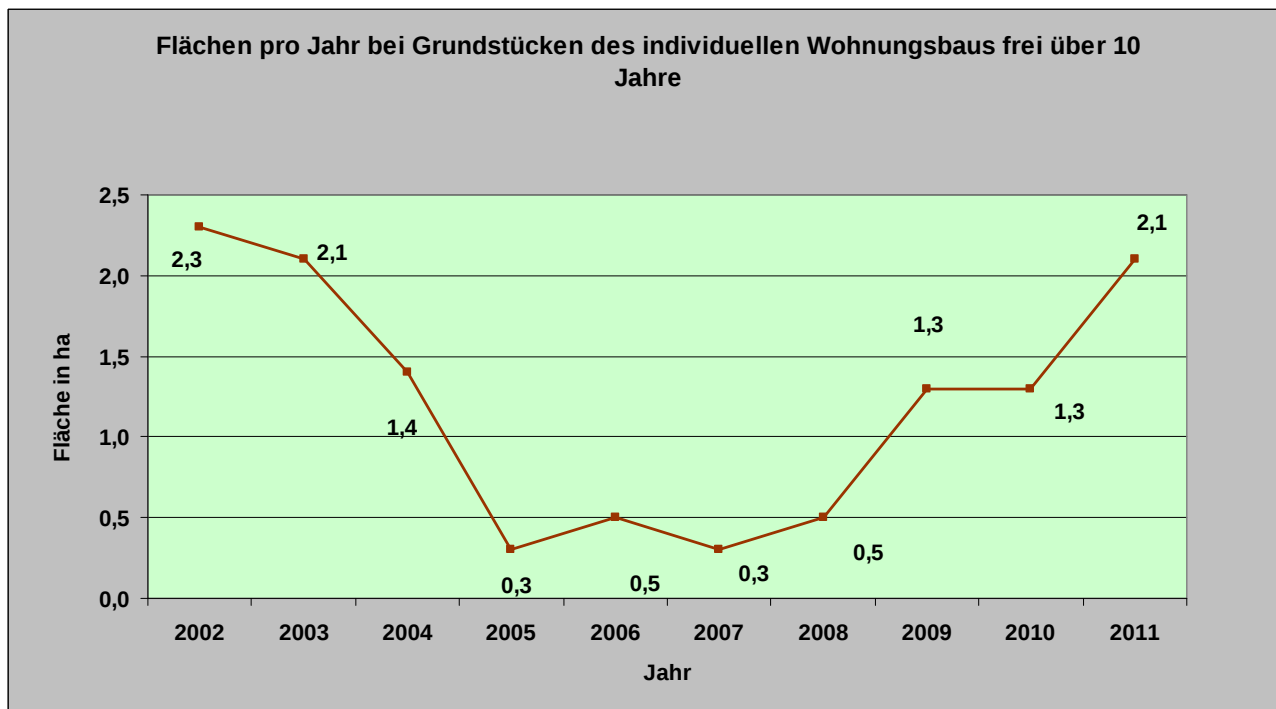


Abb.: Flächenumsätze

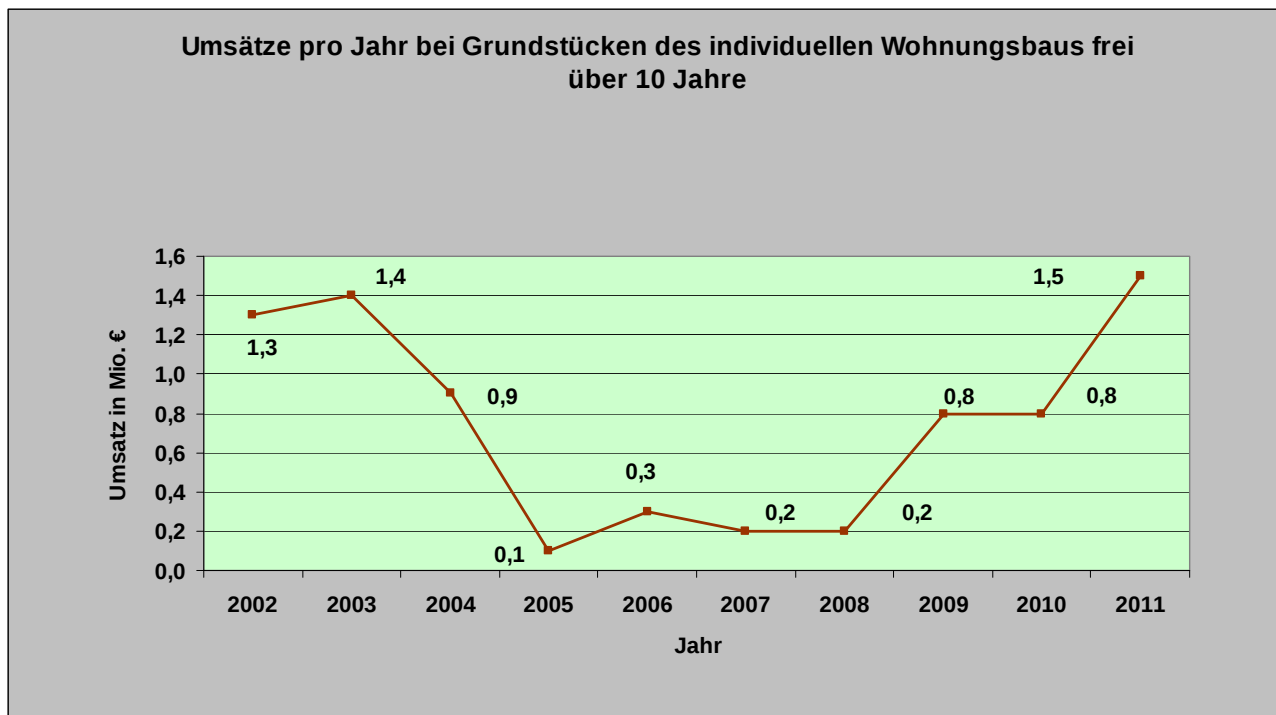


Abb.: Geldumsätze

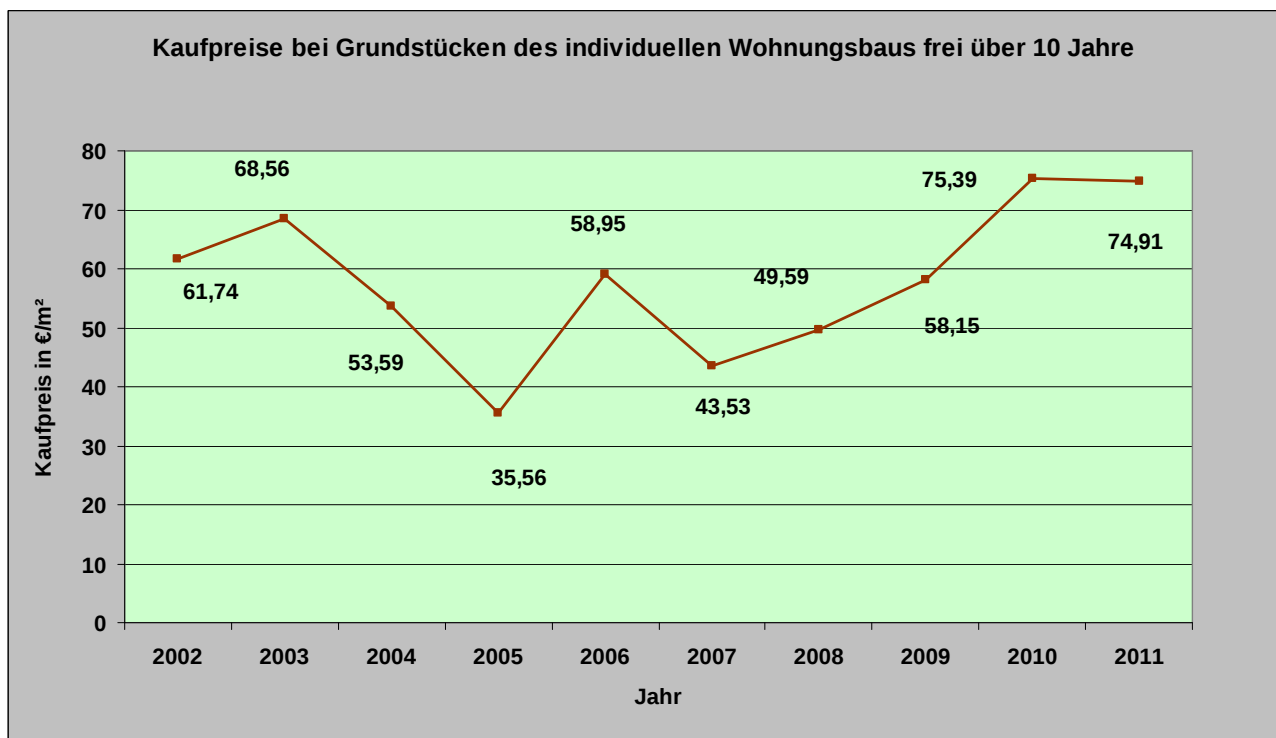


Abb.: Kaufpreise

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser sowie Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zusammengefasst. Zusätzlich sind hier Grundstücke in individueller Bauweise enthalten. In den Unterabschnitten wurden diese jedoch aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht ausgewiesen.

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank zwischen 2005 und 2008; ab 2009 ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Flächen- und Geldumsatz verliefen analog. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, beträgt im Jahr 2011 nach Schwankungen im Berichtszeitraum 75 €/m².

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

5.1.7.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

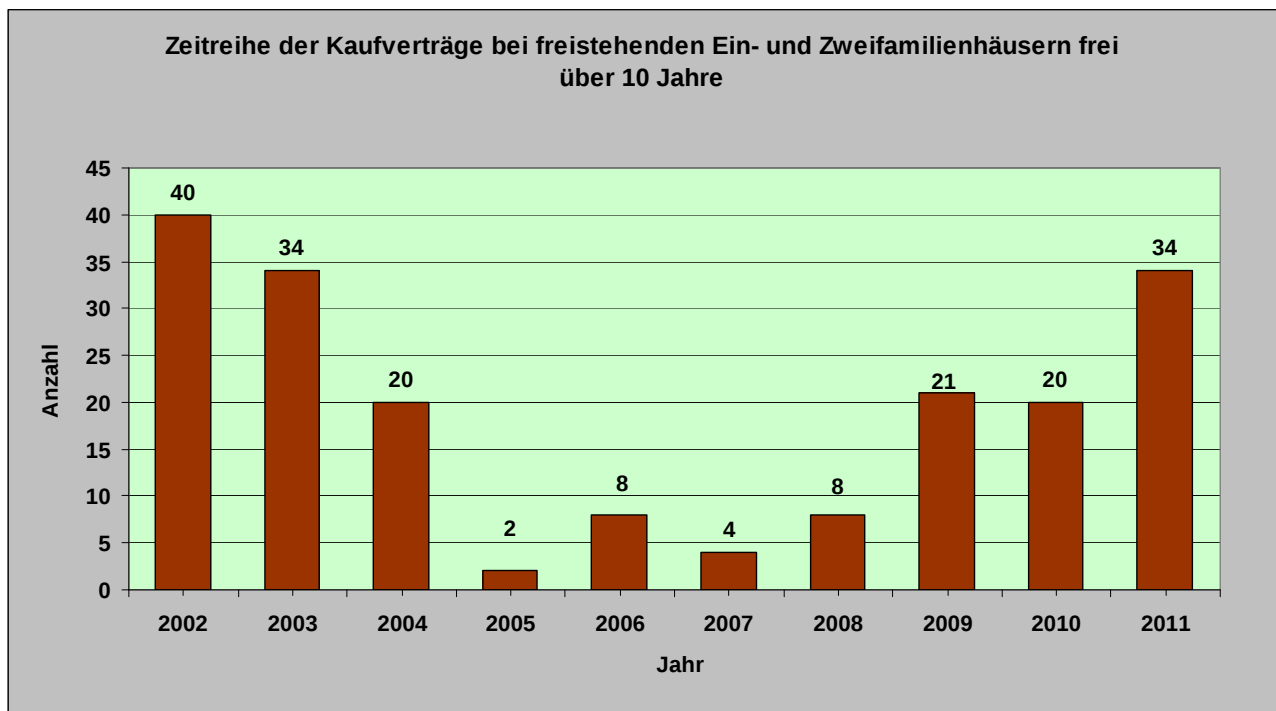


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

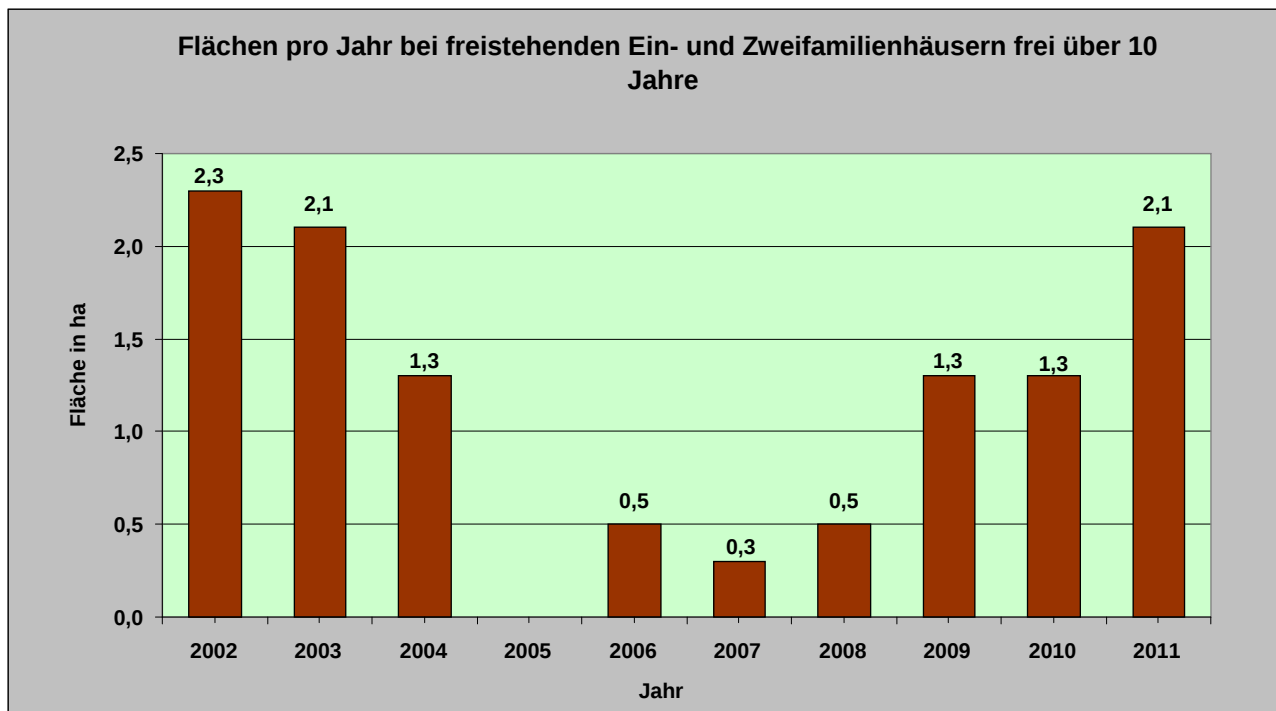


Abb.: Flächenumsätze

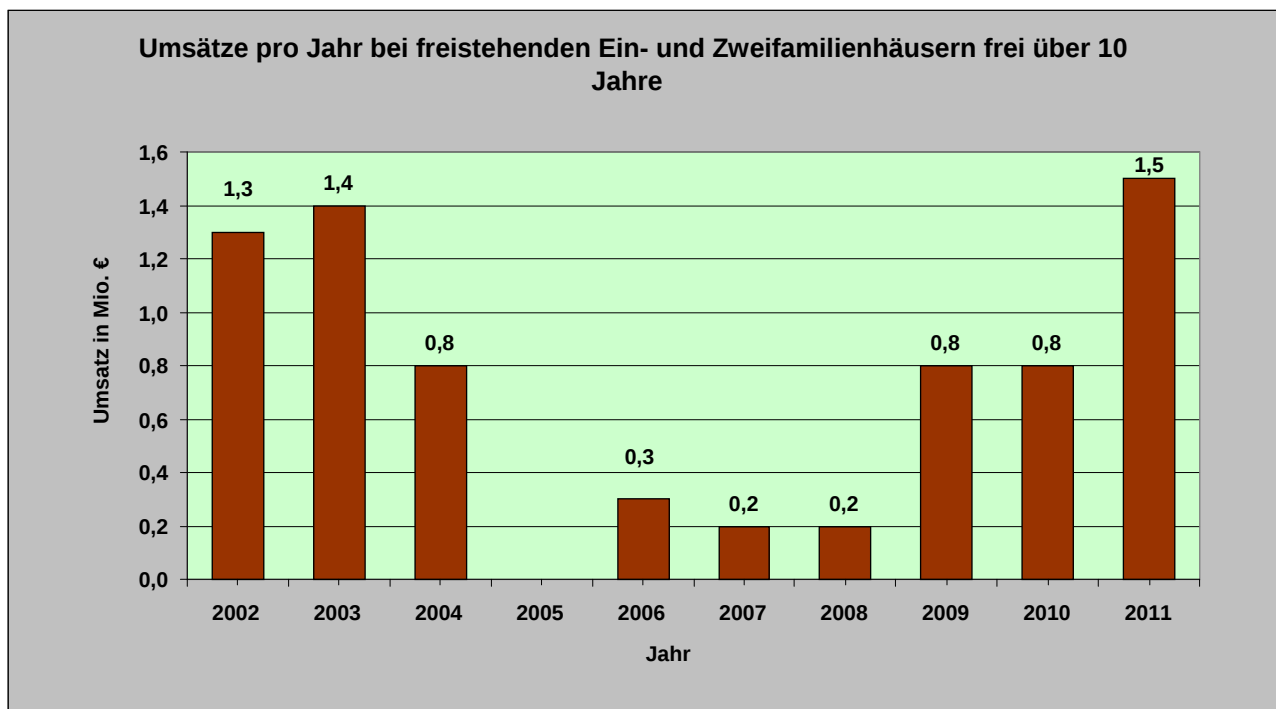


Abb.: Geldumsätze

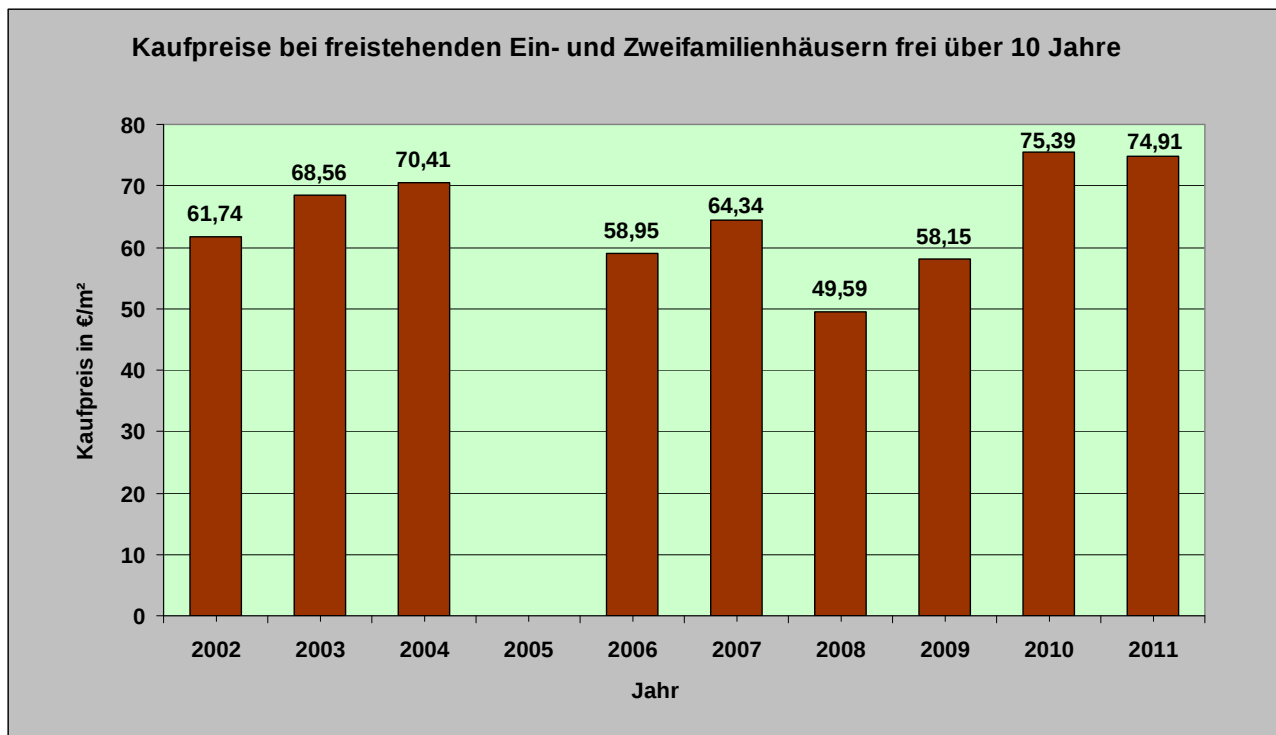


Abb.: Kaufpreise

Im Jahr 2005 liegt bei den Flächen- und Geldumsätzen sowie den Kaufpreisen eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung.

Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelte sich fast identisch mit dem des individuellen Wohnungsbaus. Der Grund dafür ist, dass kaum unbebaute Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser veräußert wurden.

5.1.7.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

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

5.1.7.3 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

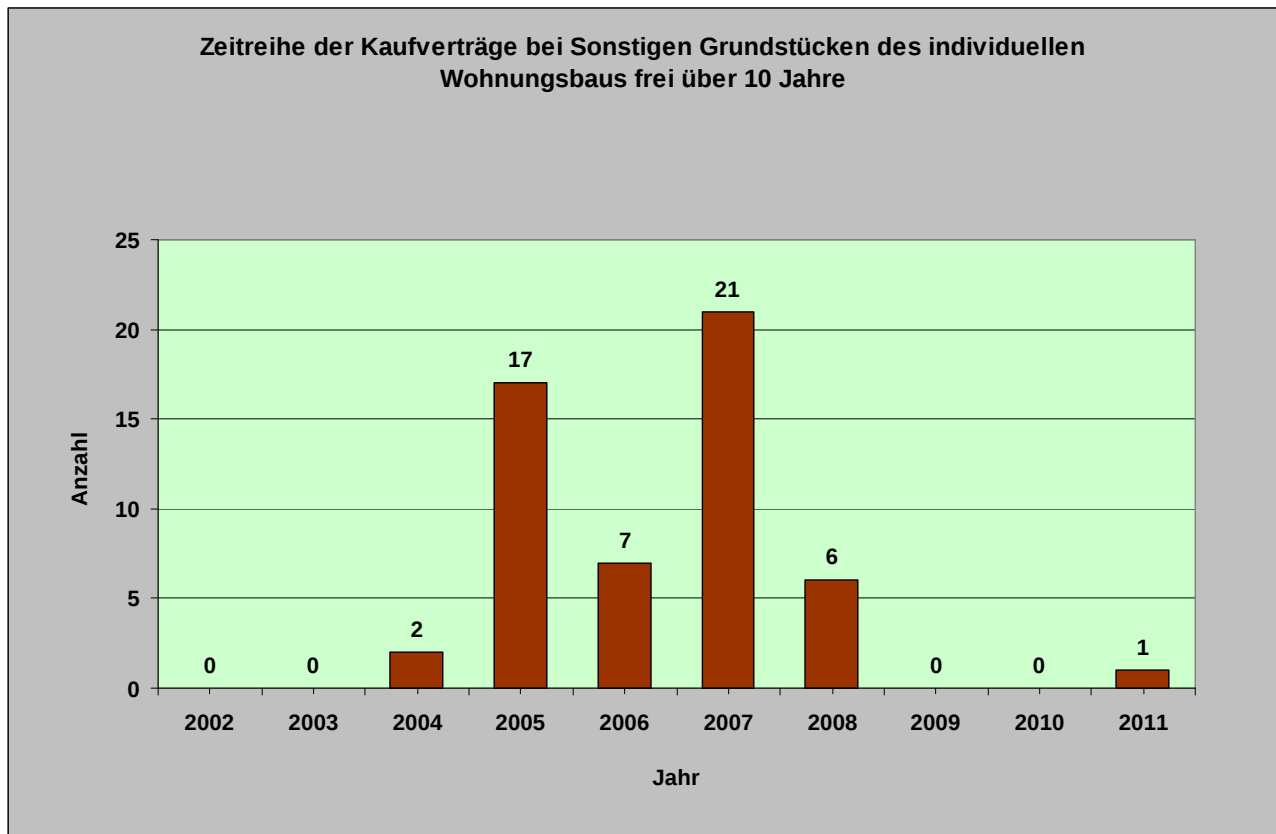


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

In den Jahren 2002 bis 2004 und 2009 bis 2011 liegt bei den Flächenumsätzen sowie den Kaufpreisen eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung.

Zu den *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* gehören u. a. auch die sonstigen Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ferienhaus- und Wochenendgrundstücke). Auch hier wurden relativ wenige Verkäufe getätigt. Die Kaufpreise bewegen sich lageabhängig zwischen rd. 4 und 7 €/m².

Zum Geldumsatz können keine Angaben gemacht werden, da die Auswertung in Mio. € erfolgte und die umgesetzten Beträge zu gering waren.

5.1.8 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

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

5.1.9 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke ist für diesen Teilmarkt eine Darstellung und Auswertung nicht möglich.

5.1.10 Gewerbe- und Industriegrundstücke

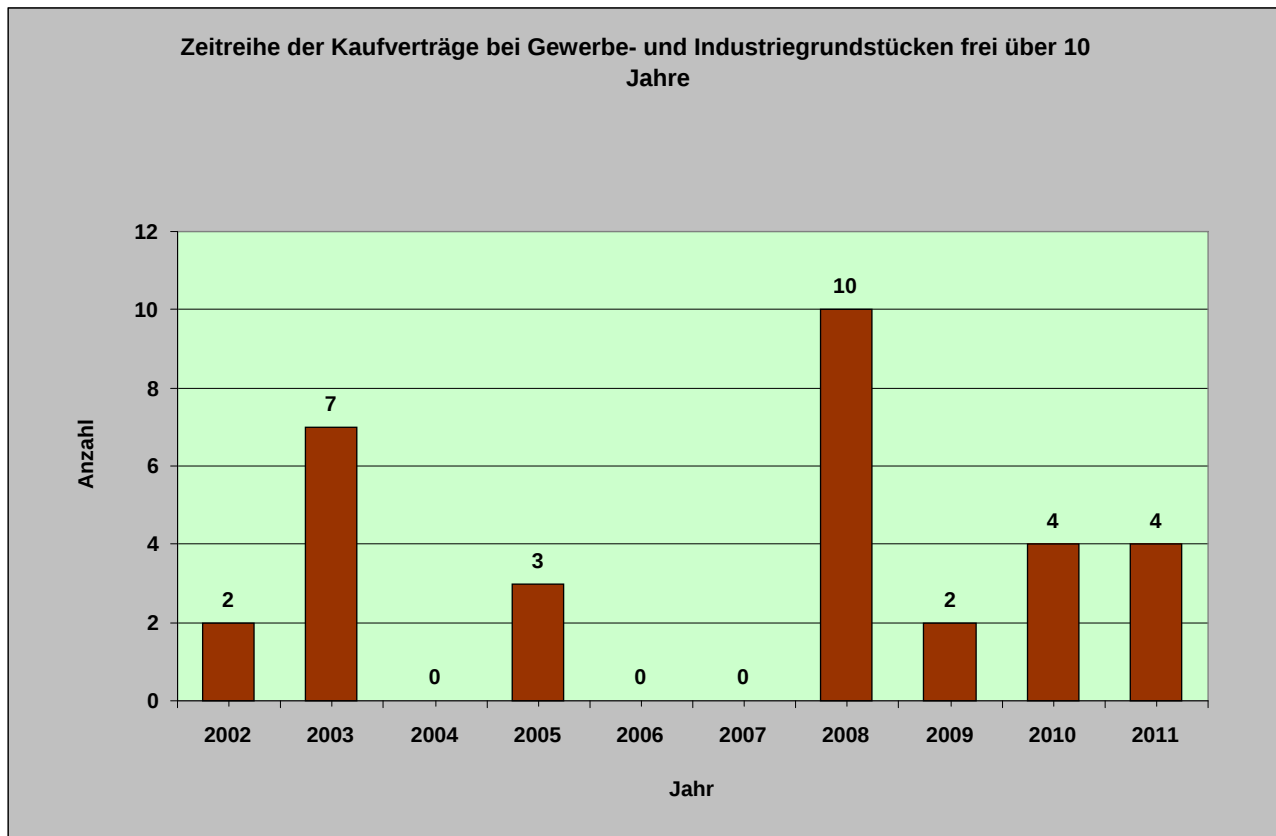


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

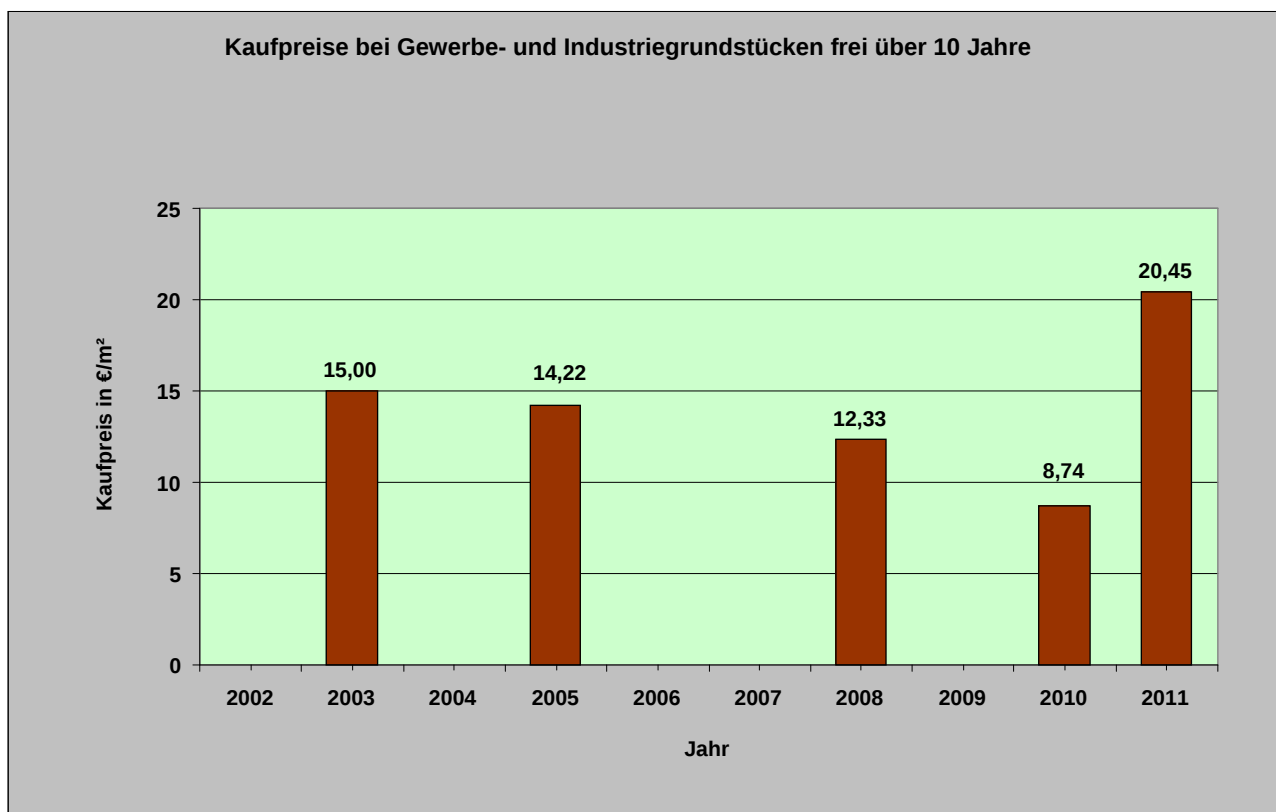


Abb.: Kaufpreise

In den Jahren 2002, 2004, 2006 bis 2007 und 2009 liegt bei den Flächenumsätzen sowie den Kaufpreisen eine zu geringe Anzahl an Kauffällen vor; es erfolgt keine graphische Auswertung.

Im Jahr 2008 wurden 10 Kaufverträge getätigt, aus diesem Grund ist hier auch der größte Flächen- und Geldumsatz zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Kaufpreise bewegen sich zwischen rd. 9 und 20 €/m².

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

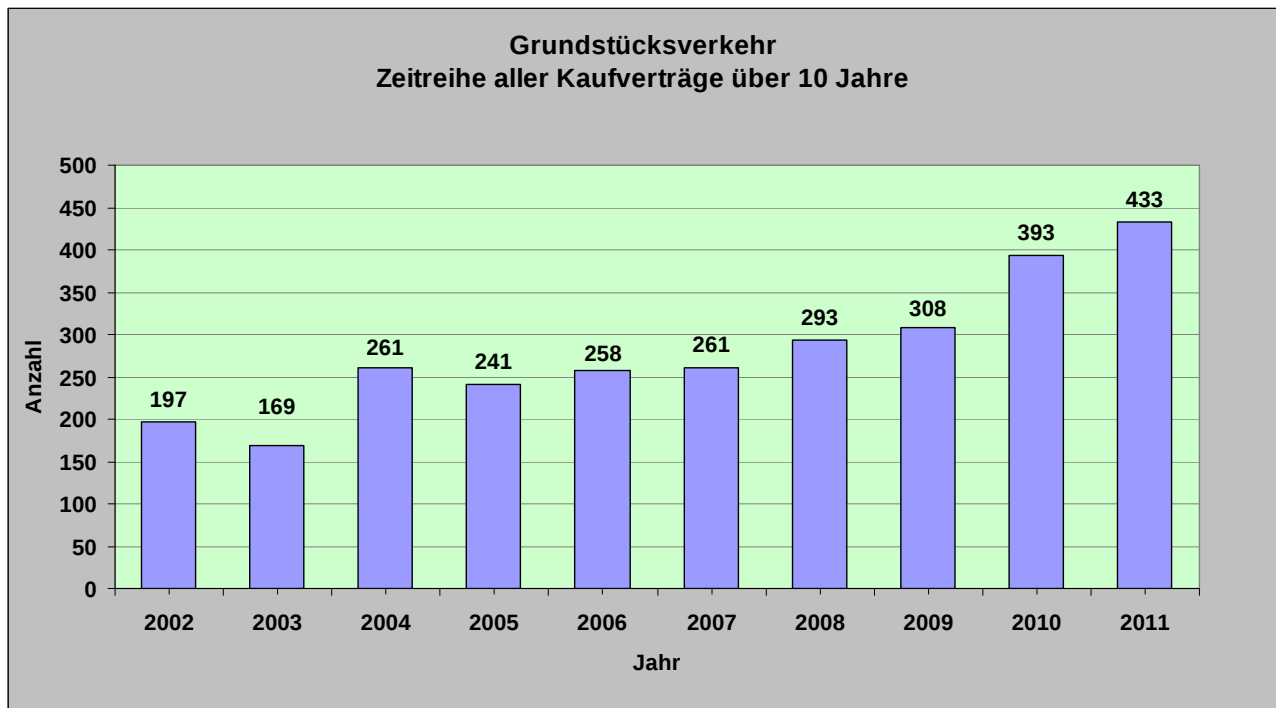


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

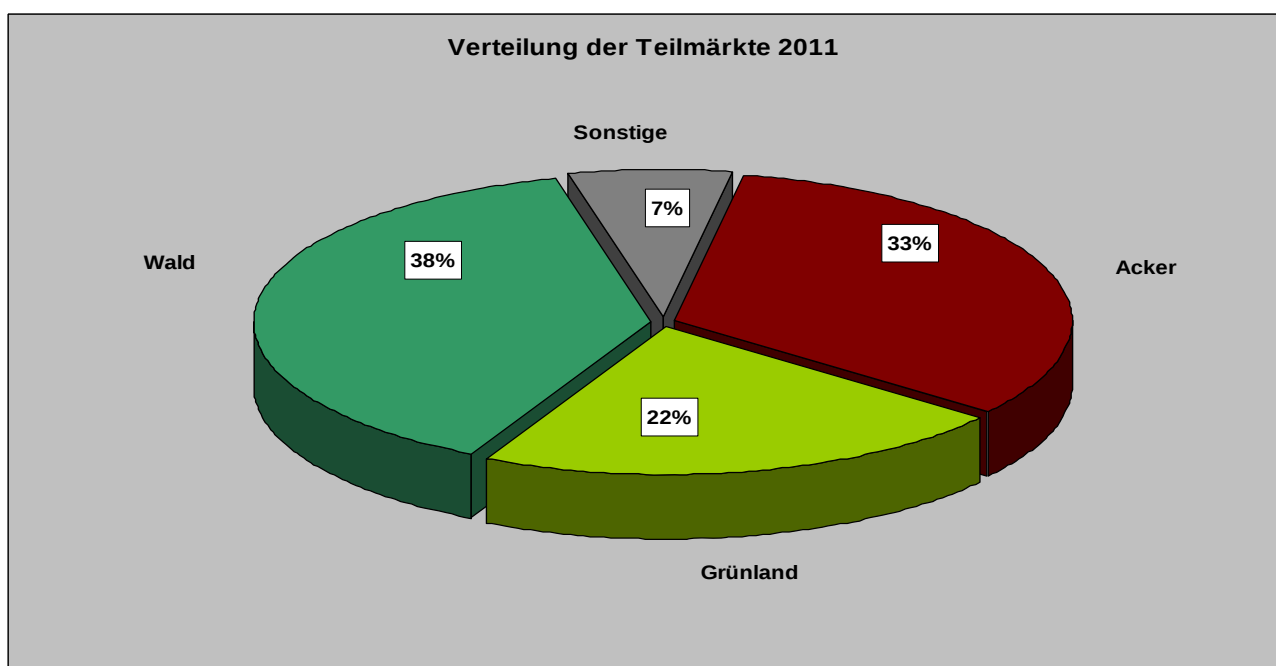


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

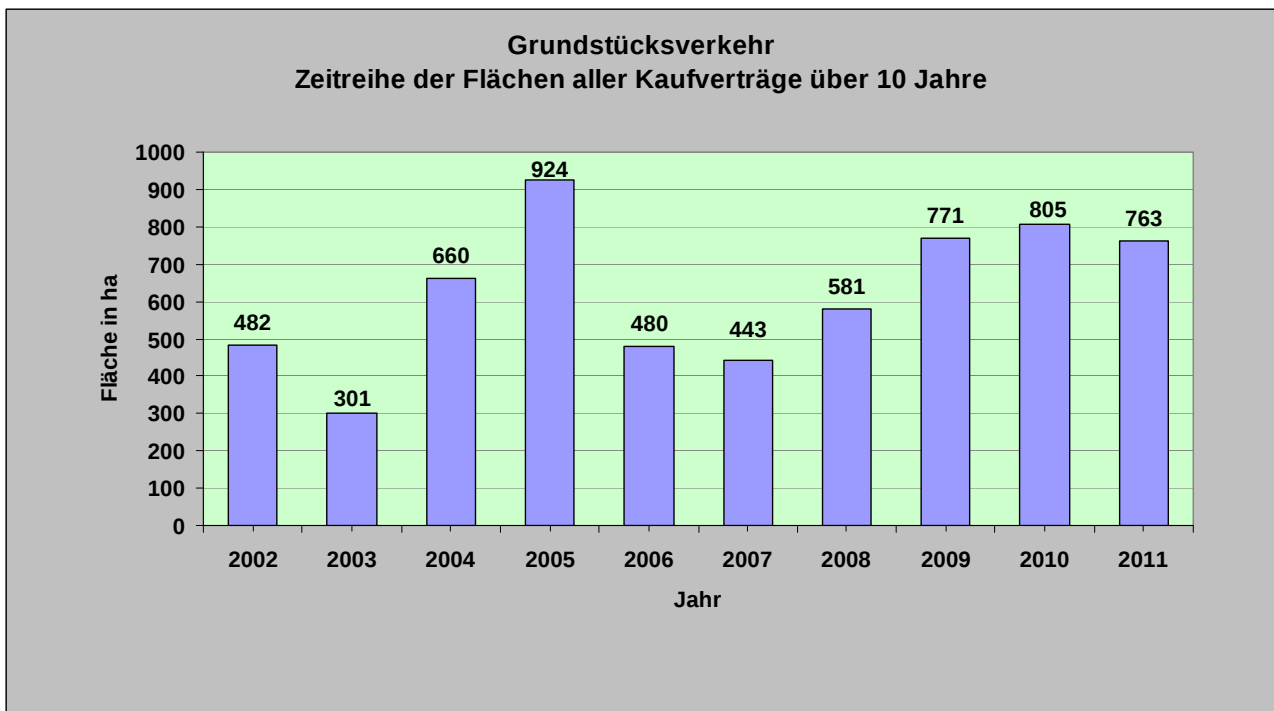


Abb.: Flächenumsätze

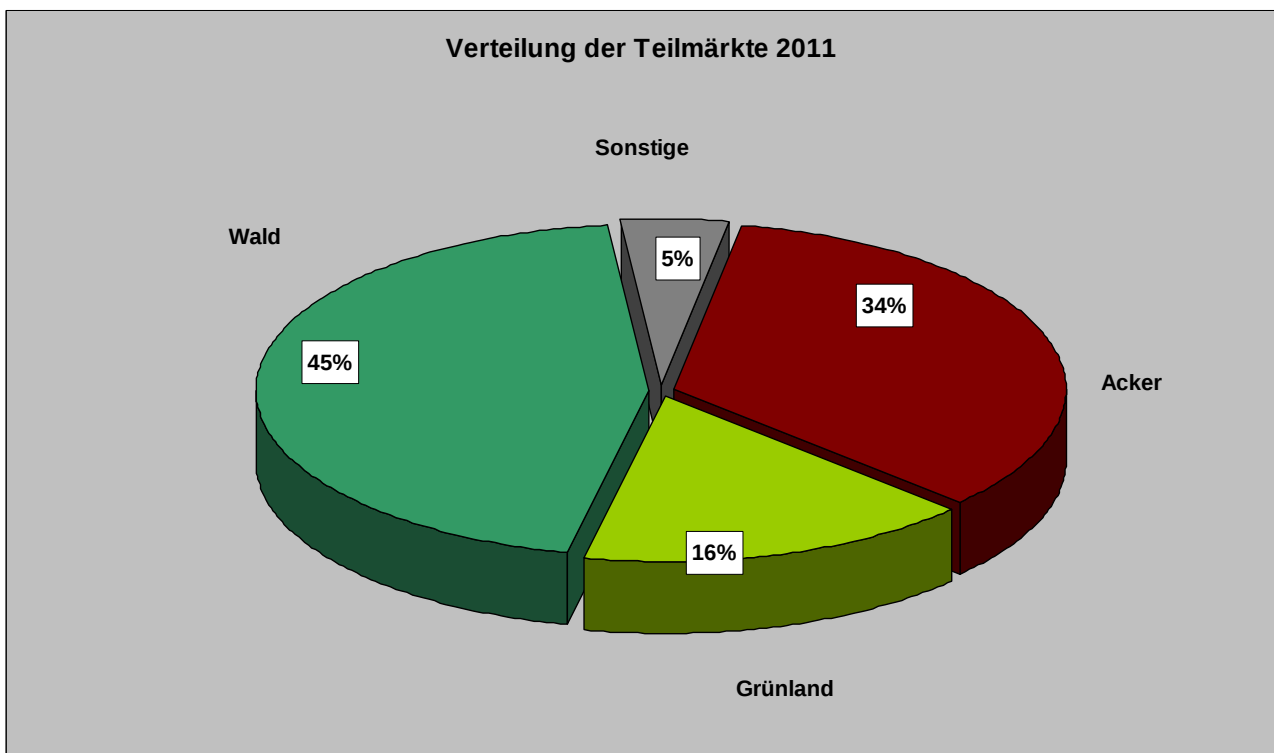


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

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

Bei den Selektionskriterien für Ackerland, Grünland und Forst kamen nur die Kauffälle mit einer Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar zum Ansatz.

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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg im Berichtszeitraum von 10 Jahren stark an. Im Berichtsjahr liegt gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 10 % vor.

Zu Flächen- und Geldumsatz wird detaillierter in den Unterpunkten eingegangen.

5.2.1 Ackerland

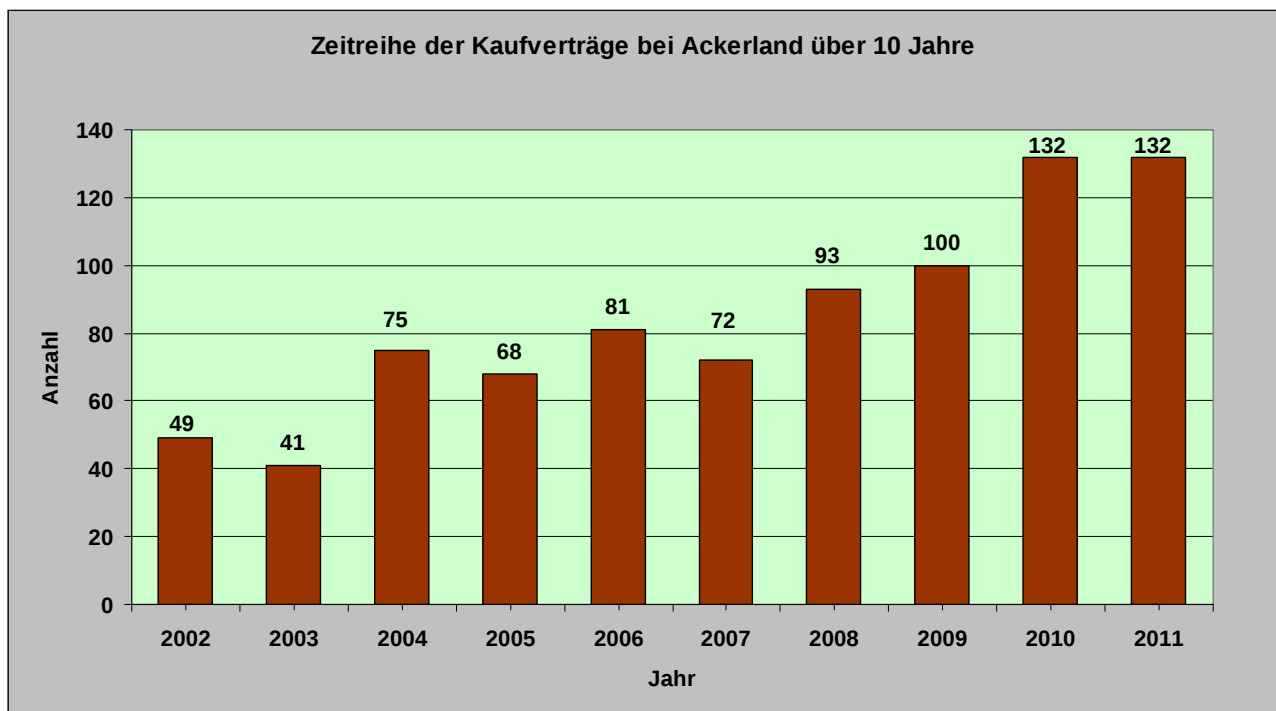


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

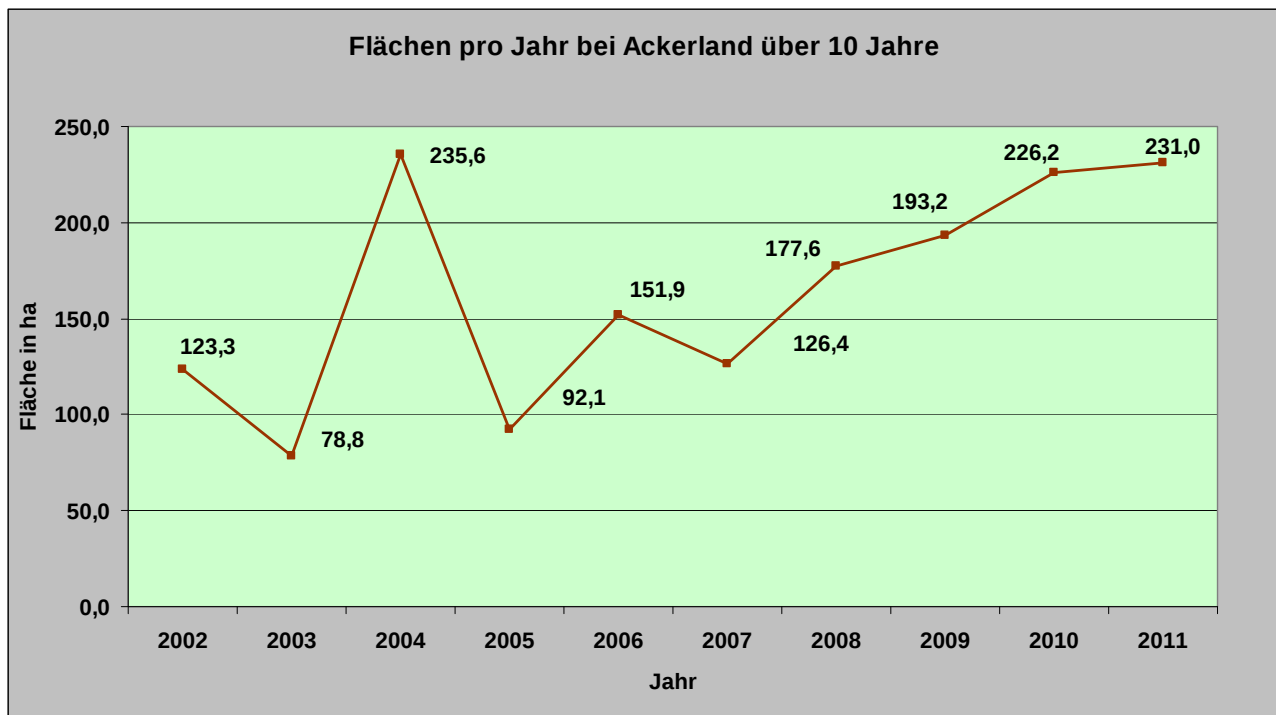


Abb.: Flächenumsätze

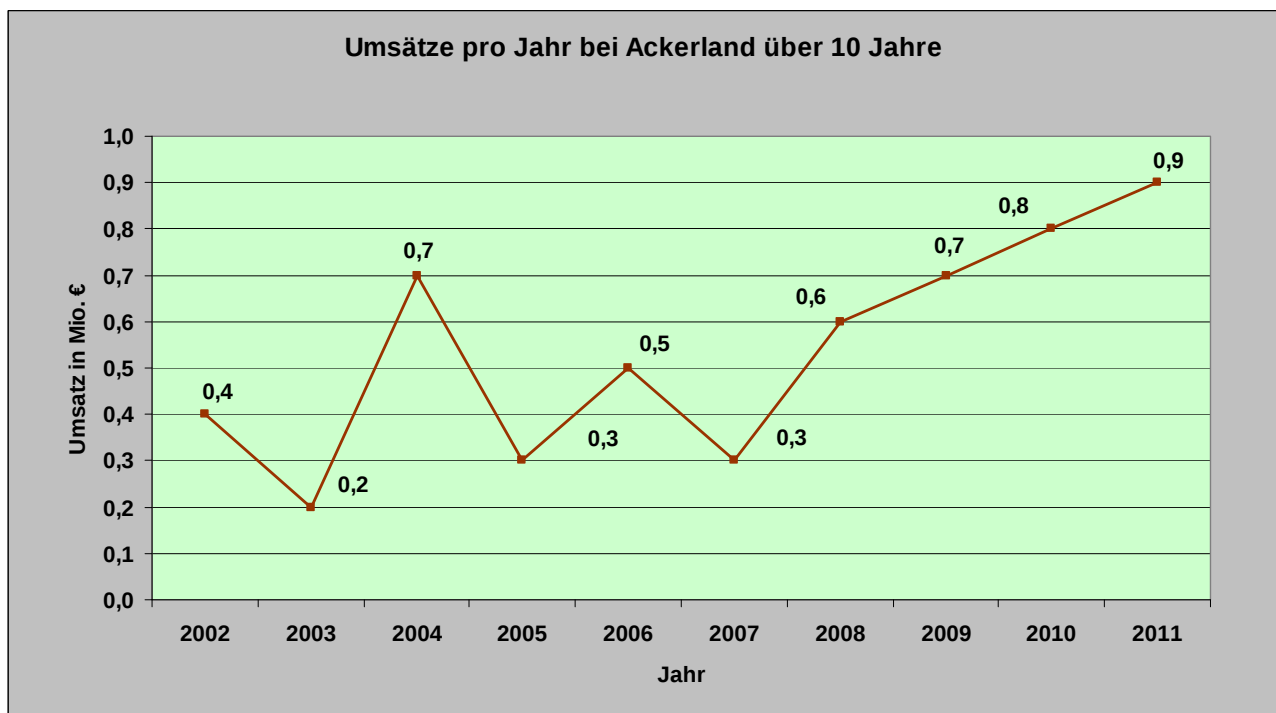


Abb.: Geldumsätze

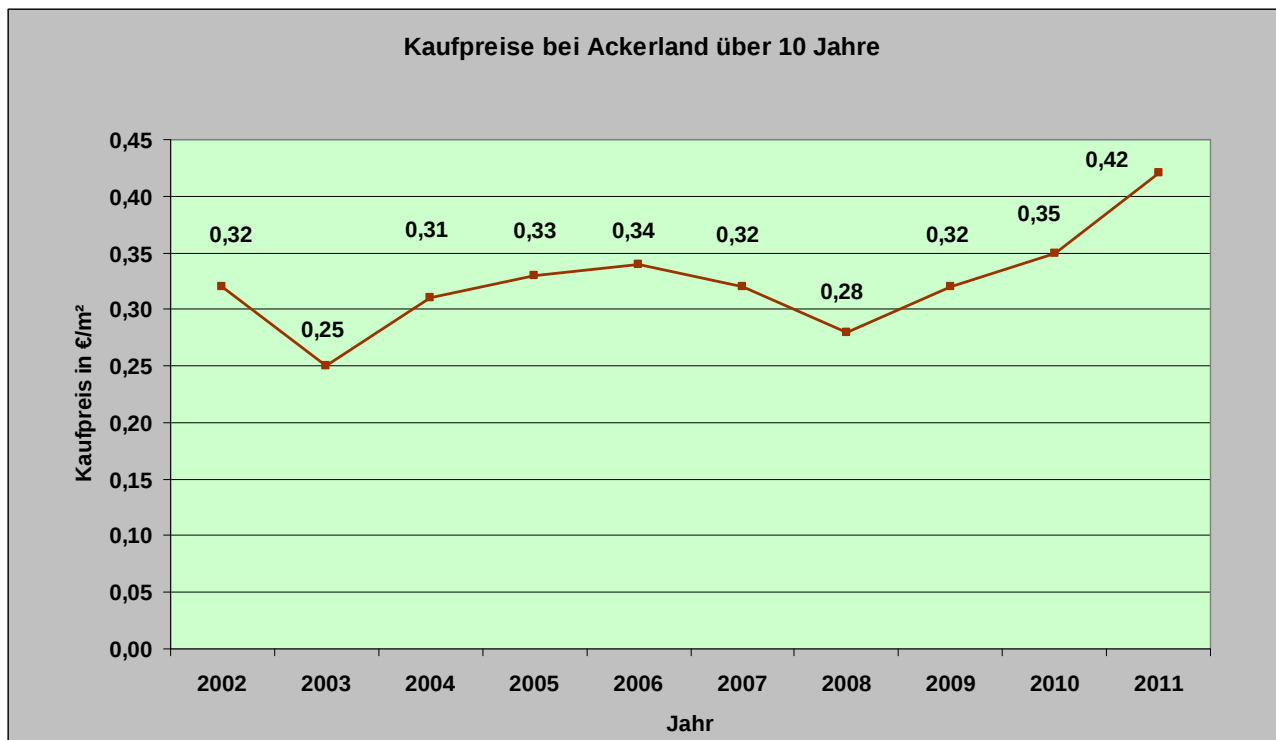


Abb.: Kaufpreise

Bei der Selektion kamen nur Kauffälle mit einer Fläche größer 1.500 m² zum Ansatz.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg im Berichtszeitraum insgesamt stark an (49 zu 132). Der Flächen- und Geldumsatz erhöhte sich im genannten Zeitraum ebenfalls.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche steigt seit 2008 an und liegt jetzt bei 0,42 €/m², dem höchsten Wert seit 2002.

5.2.2 Grünland

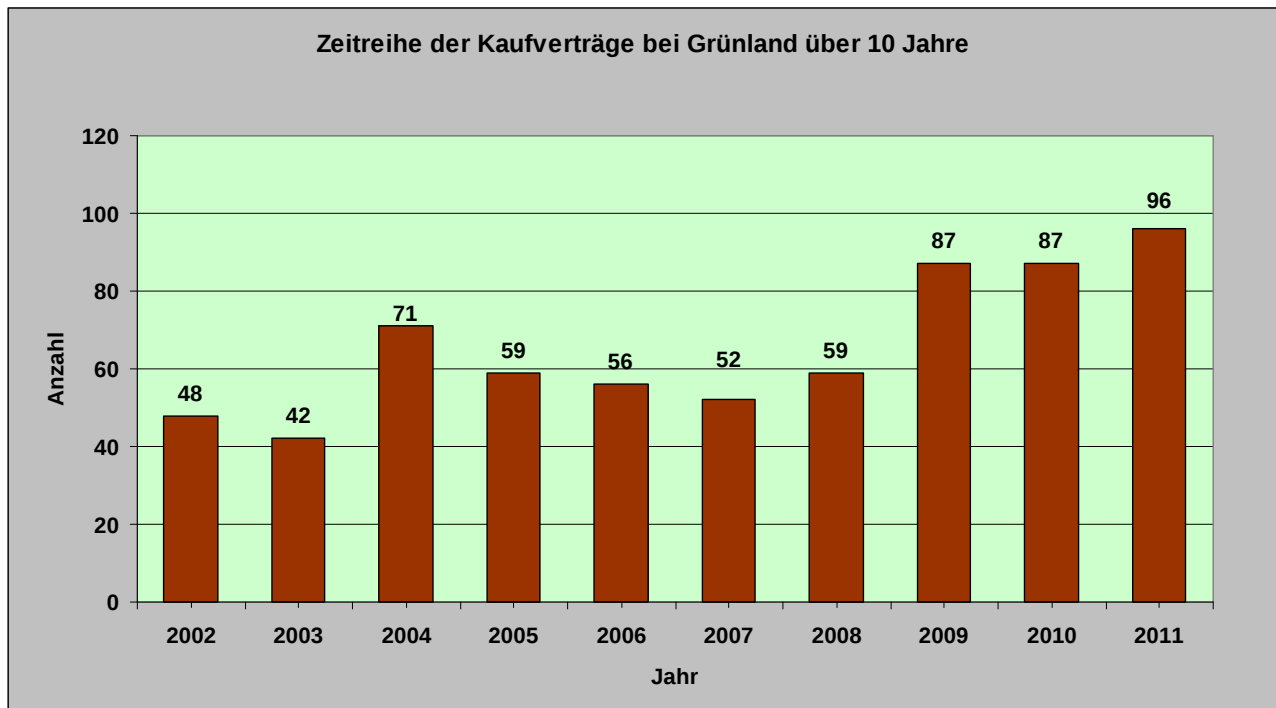


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

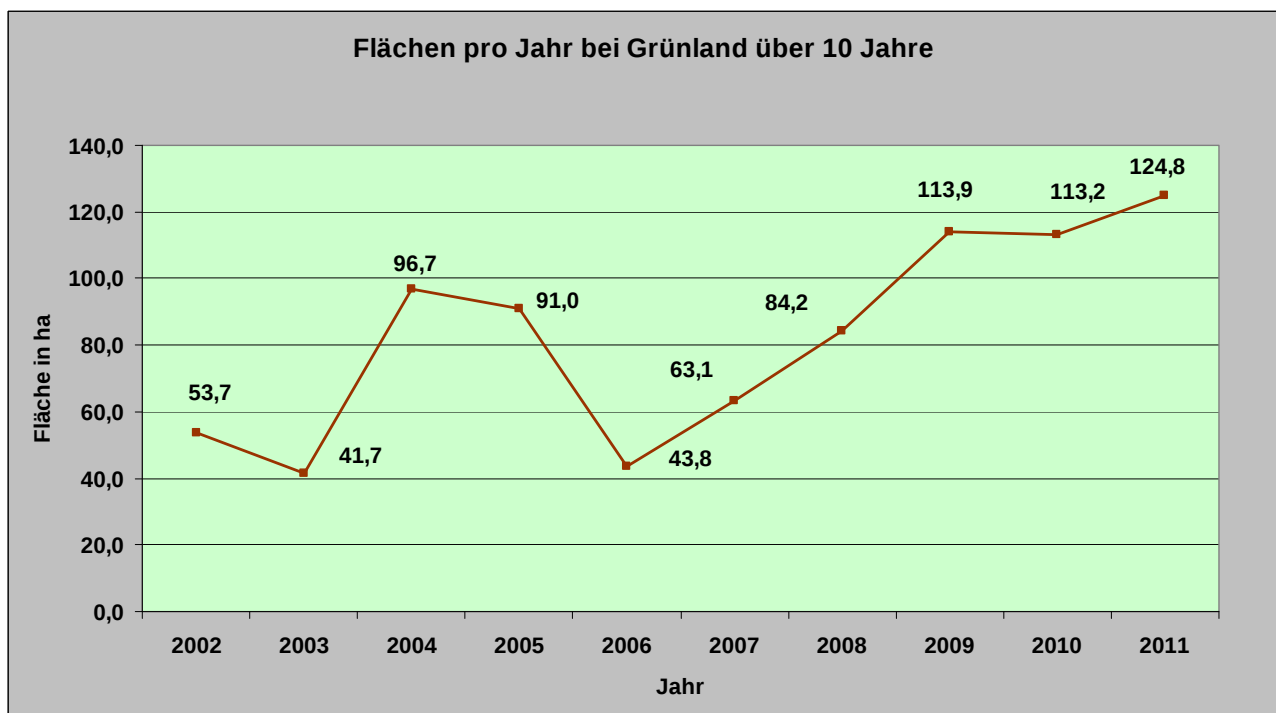


Abb.: Flächenumsätze

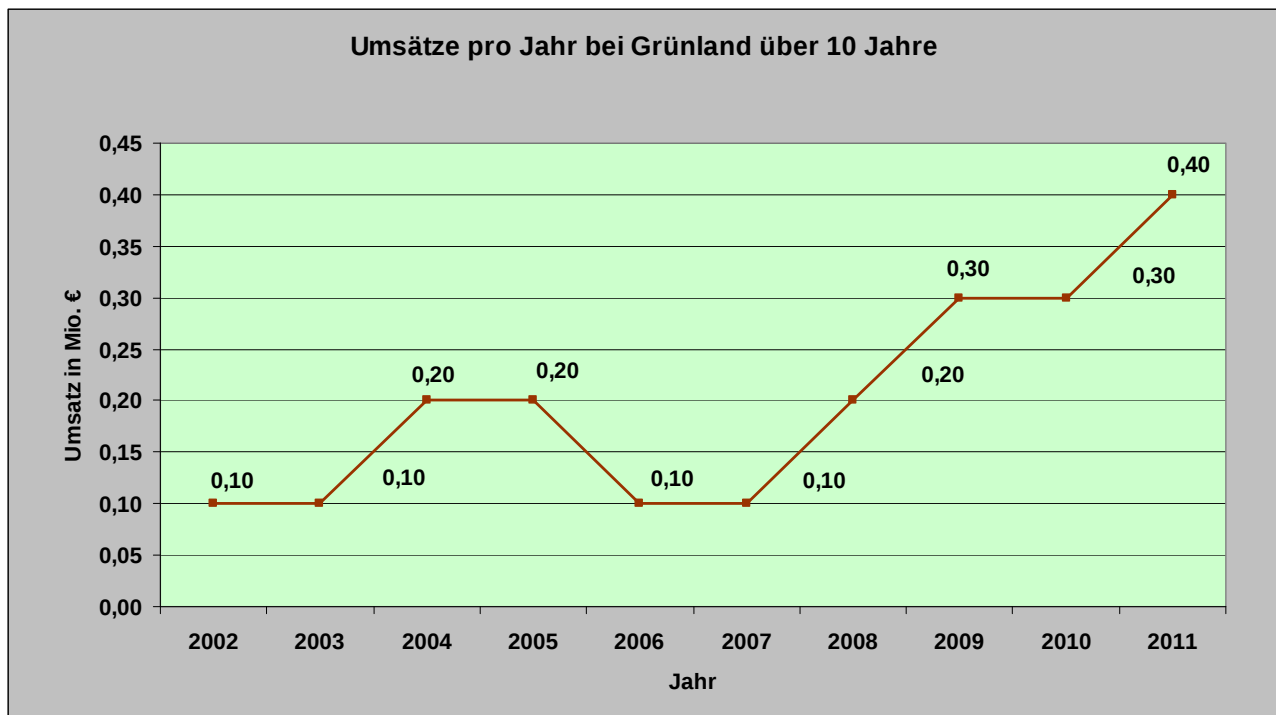


Abb.: Geldumsätze

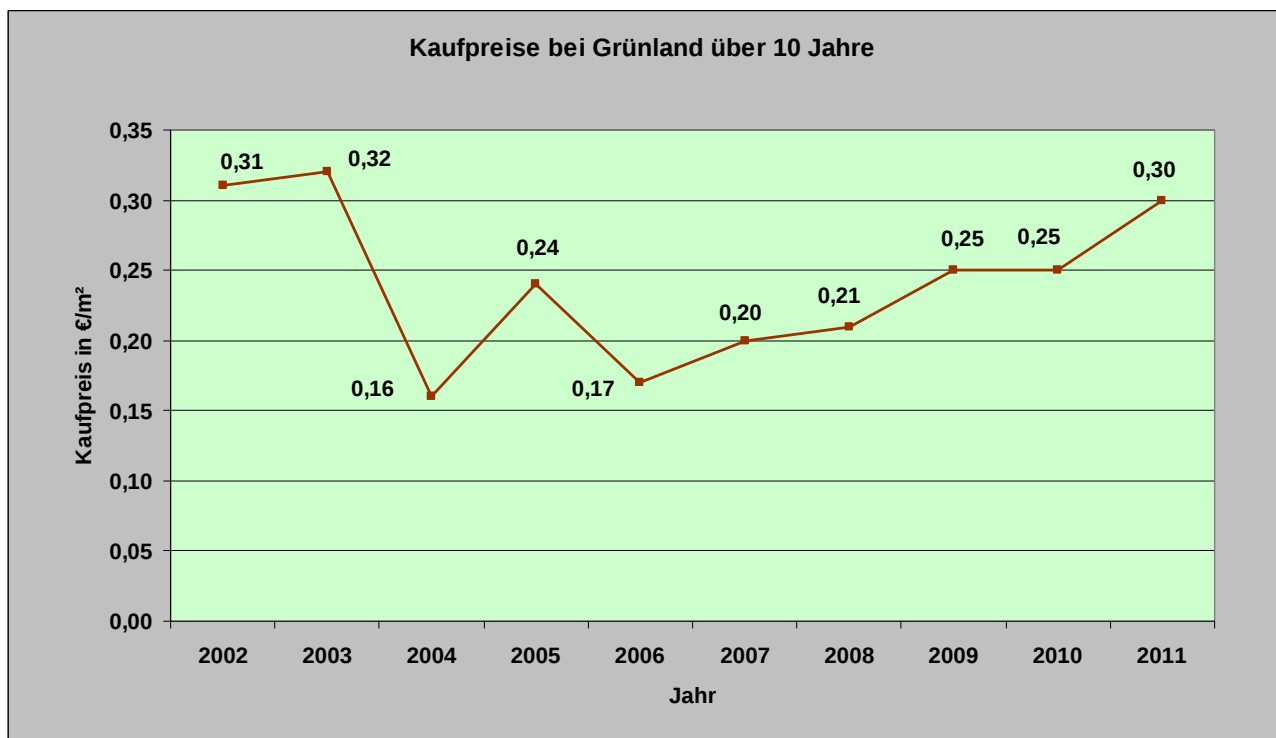


Abb.: Kaufpreise

Bei der Selektion kamen nur Kauffälle mit einer Fläche größer 1.000 m² zum Ansatz.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 48 im Jahr 2002 auf 95 im Jahr 2011. Im Berichtsjahr ist eine Erhöhung von 10 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz stieg von 2002 (53,7 ha) zu 2011 (124,8 ha), es sind jedoch zwischenzeitliche Schwankungen erkennbar. Der Geldumsatz erhöhte sich ebenfalls.

Auch bei den Kaufpreisen für Grünland ist eine stetige Erhöhung seit 2006 erkennbar. Mit 0,30 €/m² ist der Höchstwert aus 2003 fast erreicht.

5.2.3 Forst

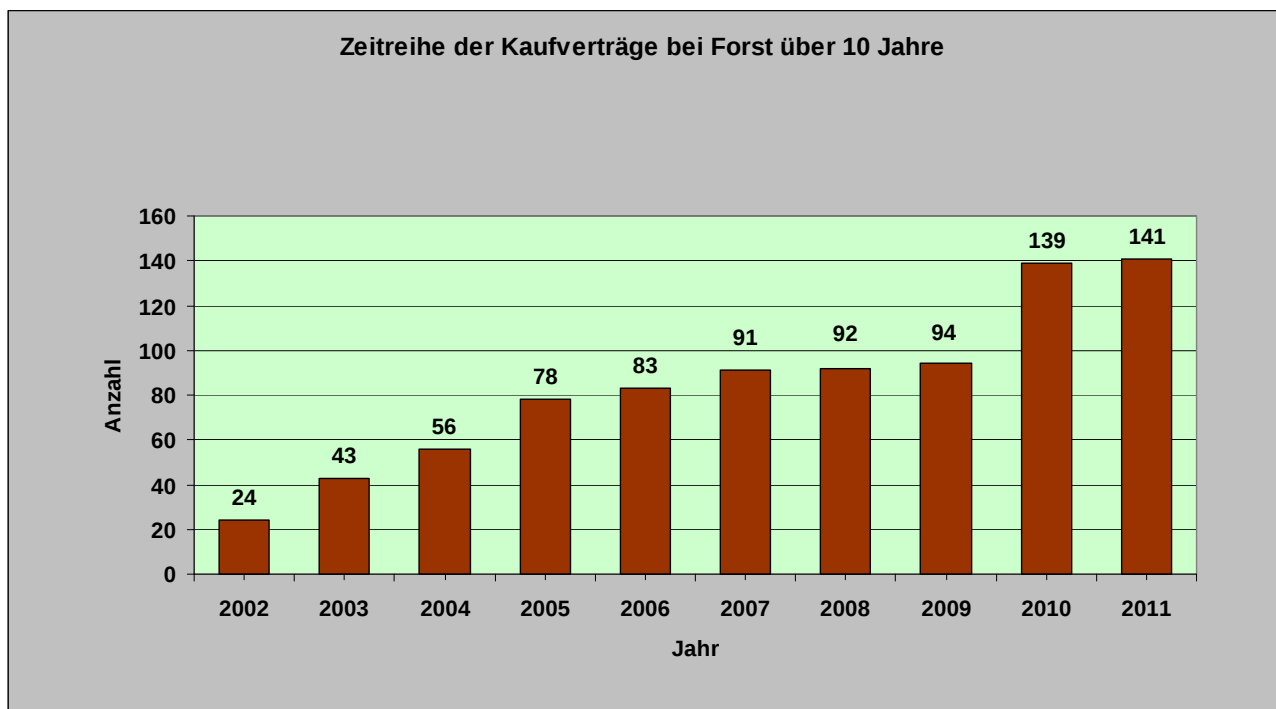


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

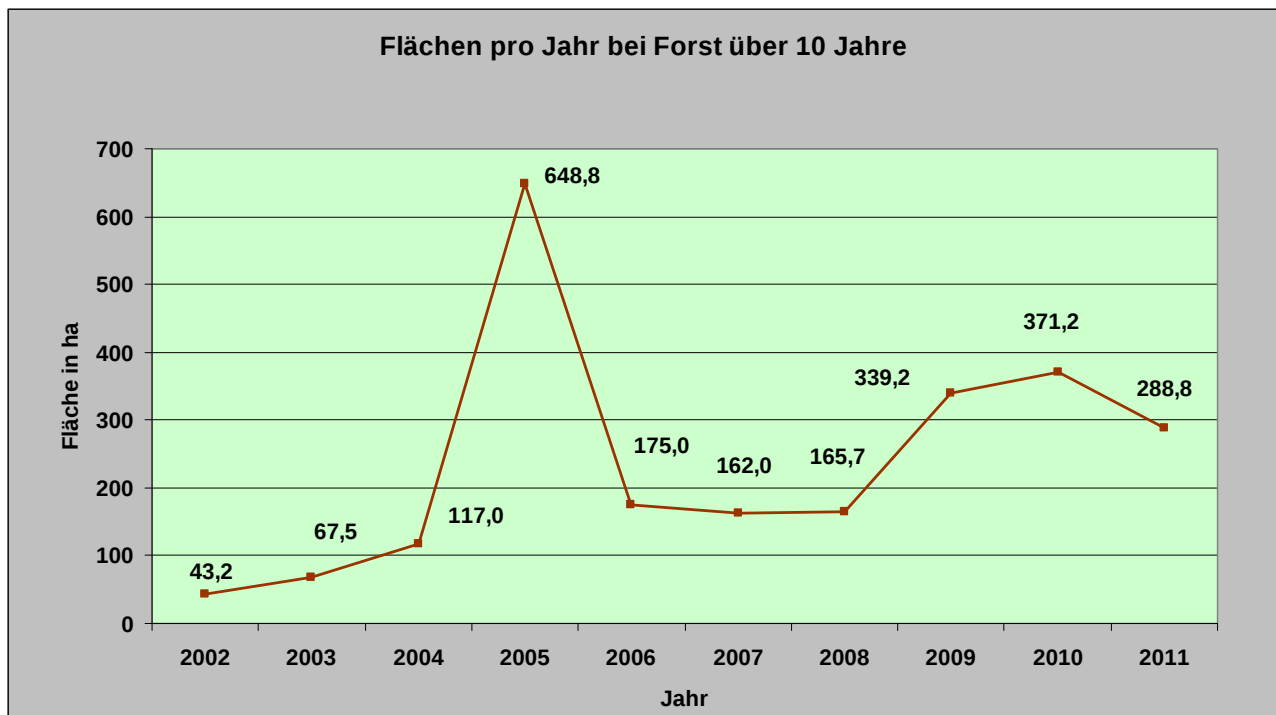


Abb.: Flächenumsätze

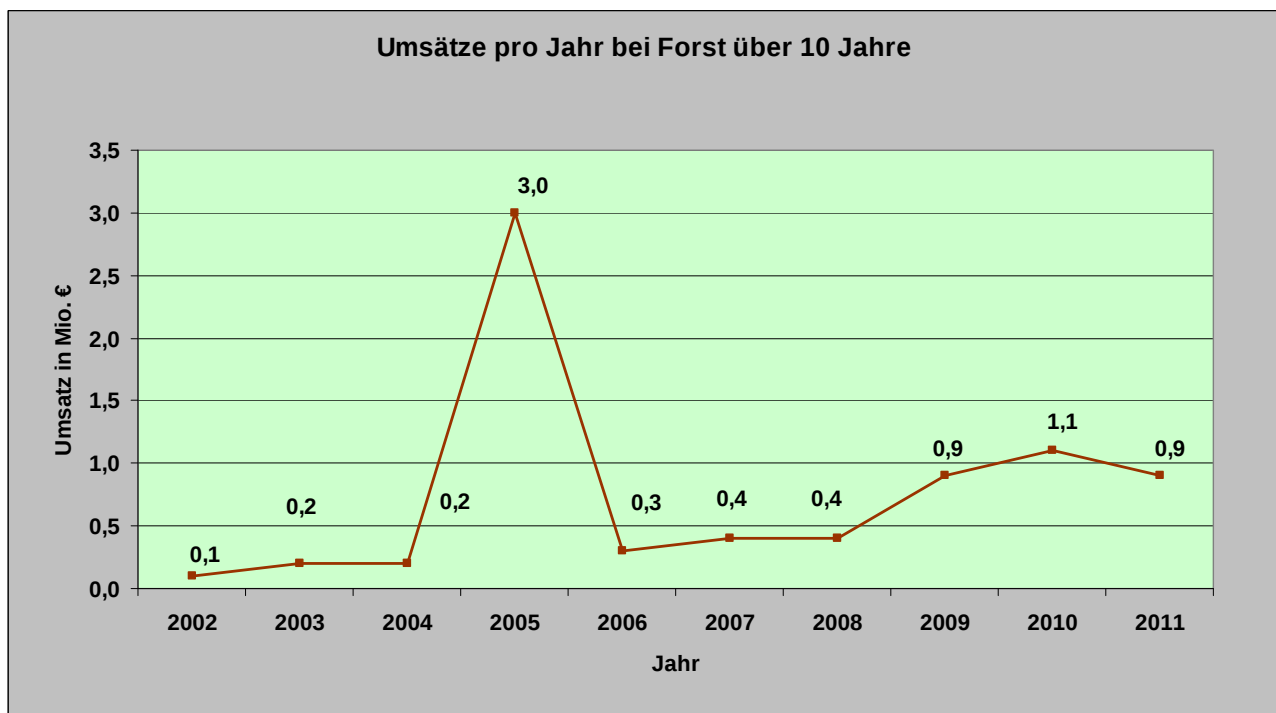


Abb.: Geldumsätze

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

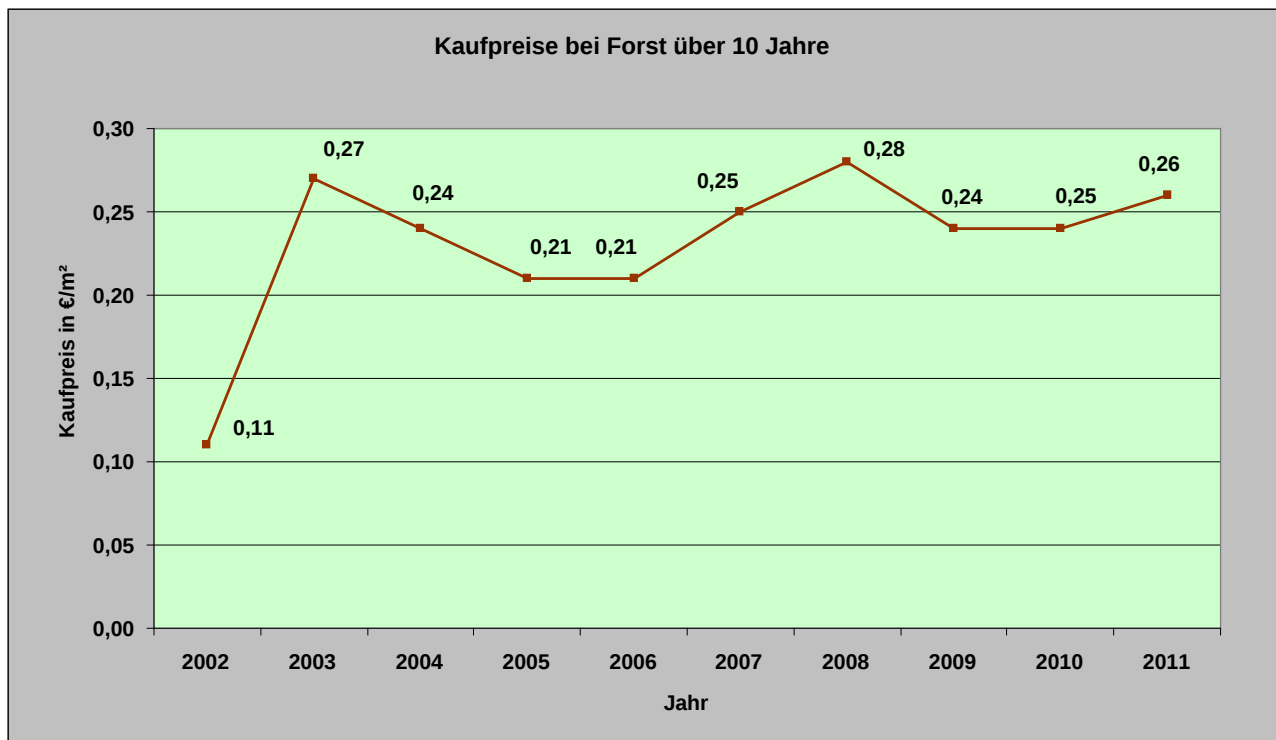


Abb.: Kaufpreise von Waldflächen mit Bestand

Bei der Selektion kamen nur Kauffälle mit einer Fläche größer 1.000 m² zum Ansatz.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Berichtszeitraum von 24 auf 141 Verträge im Jahr 2011 kontinuierlich an. Die höchsten Flächenumsätze wurden im Jahr 2005 mit 648,8 ha erzielt, der Geldumsatz liegt im gleichen Jahr bei 3,0 Mio. €.

Erwähnenswert ist hierbei, dass der Anteil der Waldflächen ohne Bestand nur einen geringen Prozentsatz ausmacht (rd. 1,4 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei Waldflächen mit Bestand zwischen 0,11 und 0,28 €/m².

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

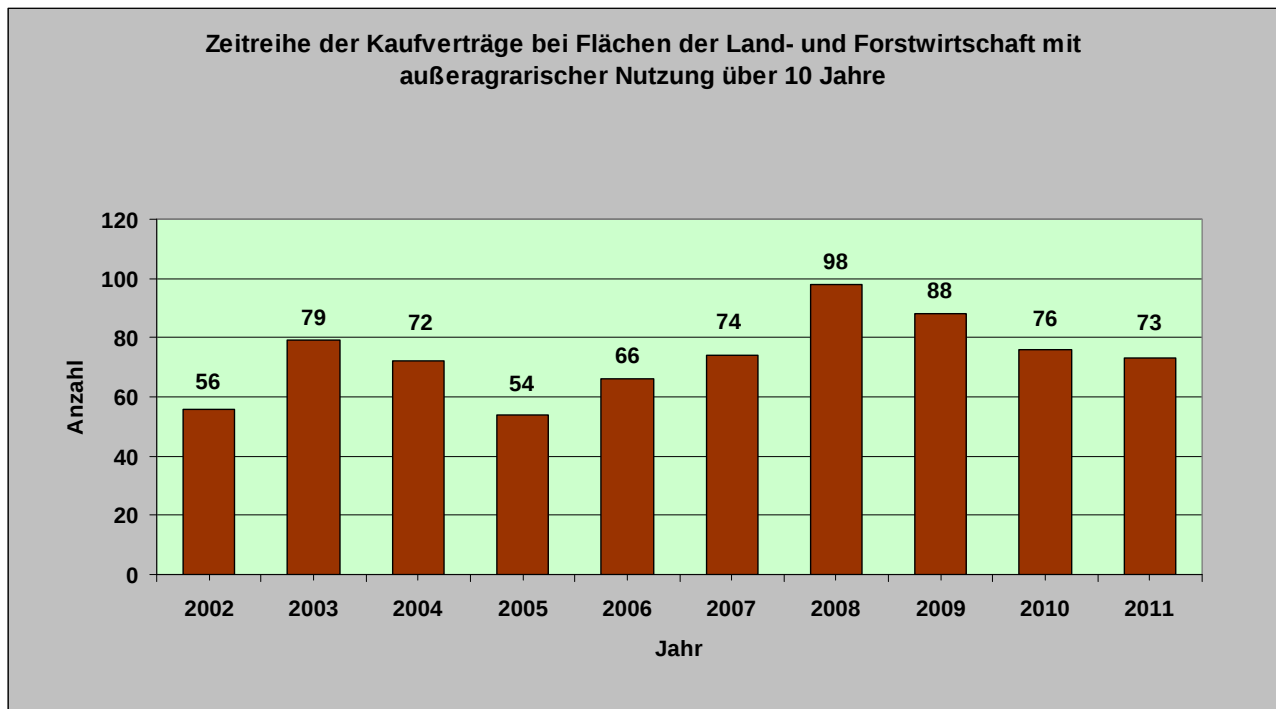


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

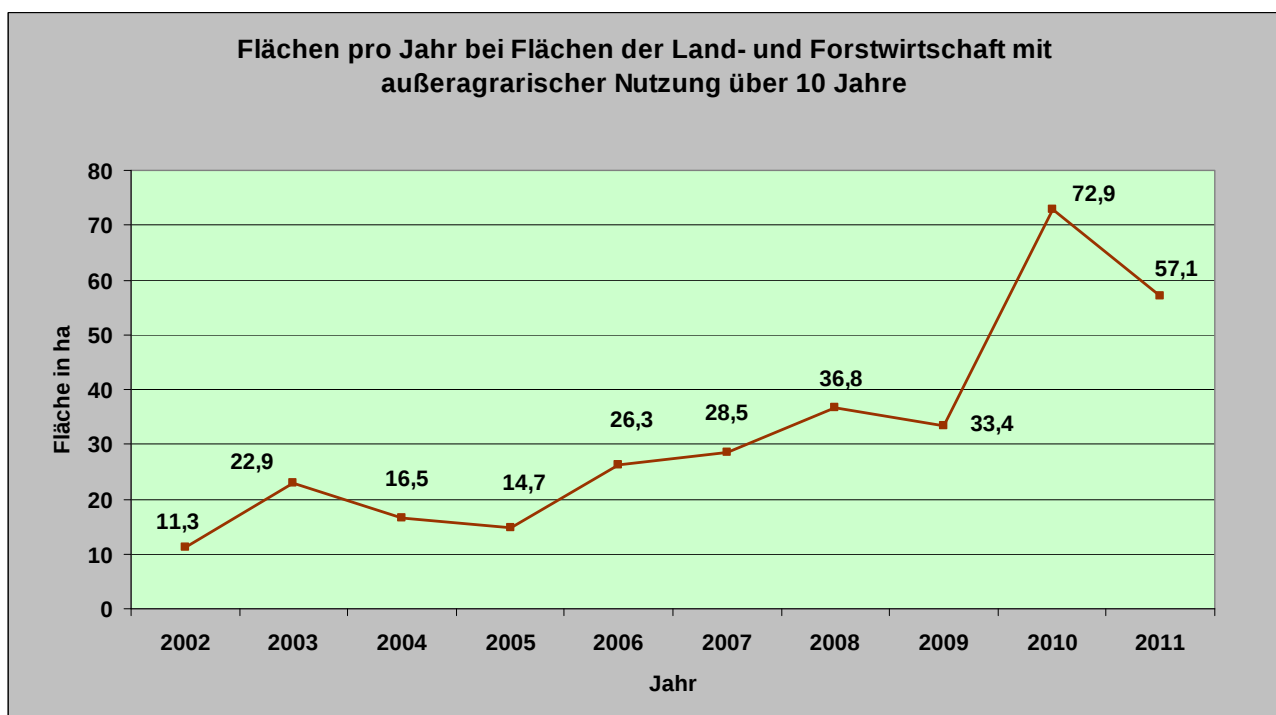


Abb.: Flächenumsätze

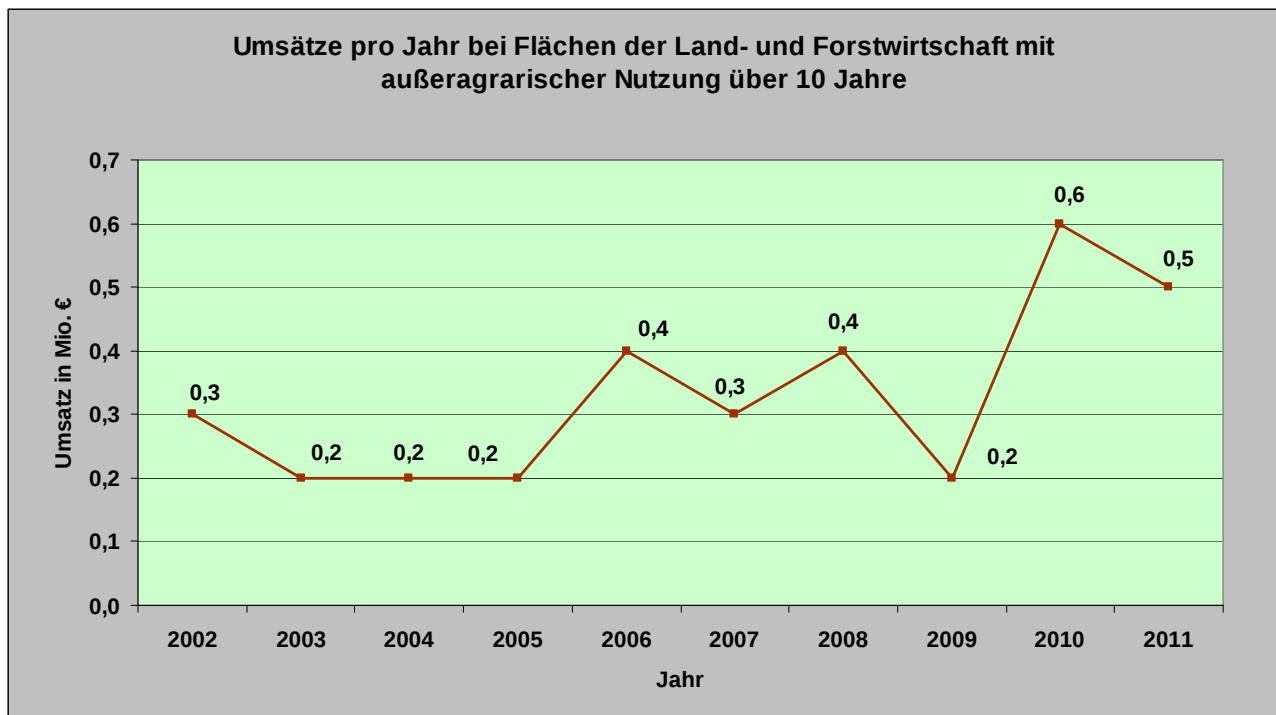


Abb.: Geldumsätze

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

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

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

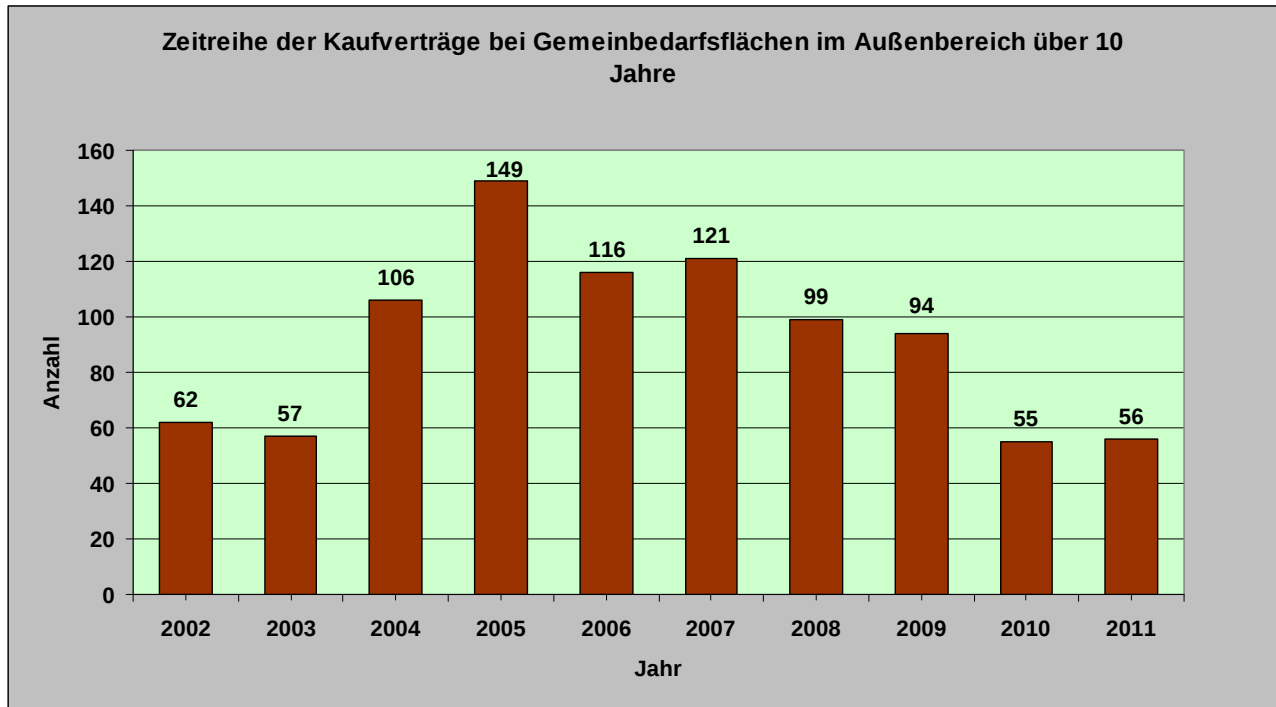


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

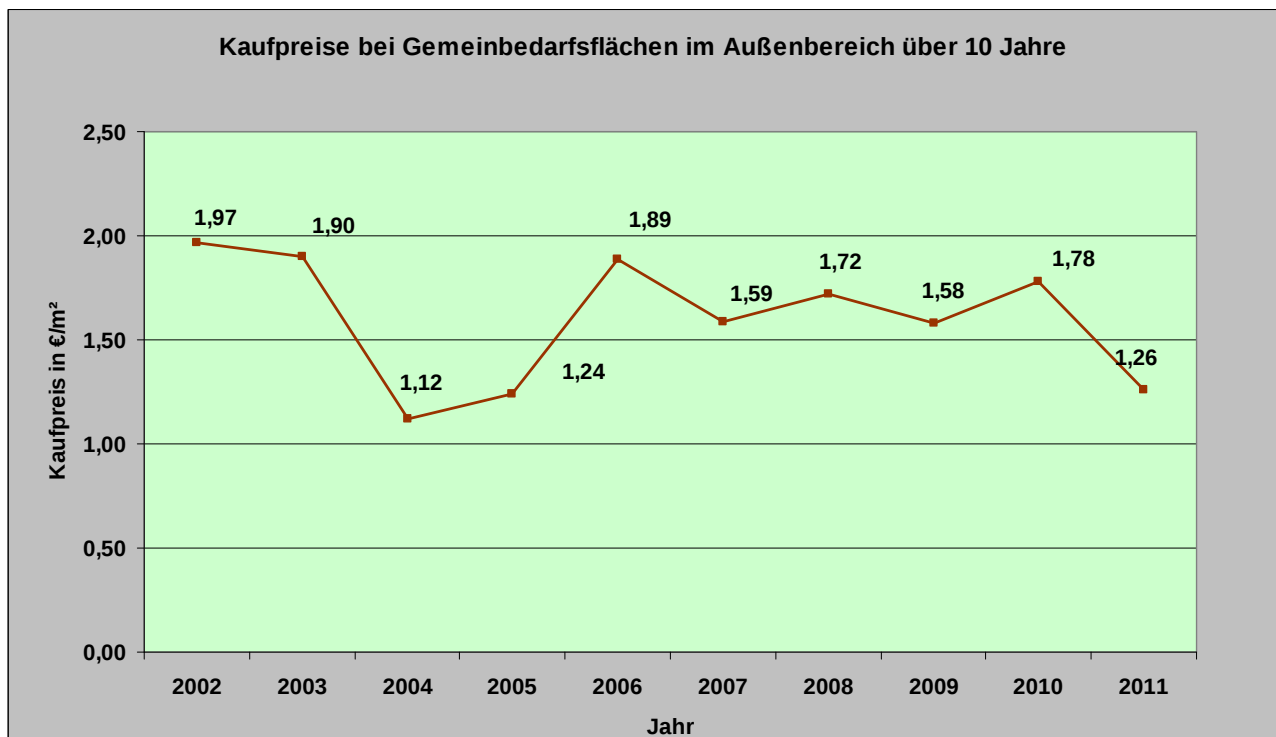


Abb.: Kaufpreise

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen liegen zwischen rd. 1 und 2 €/m².

5.3.3 Gärten im Außenbereich

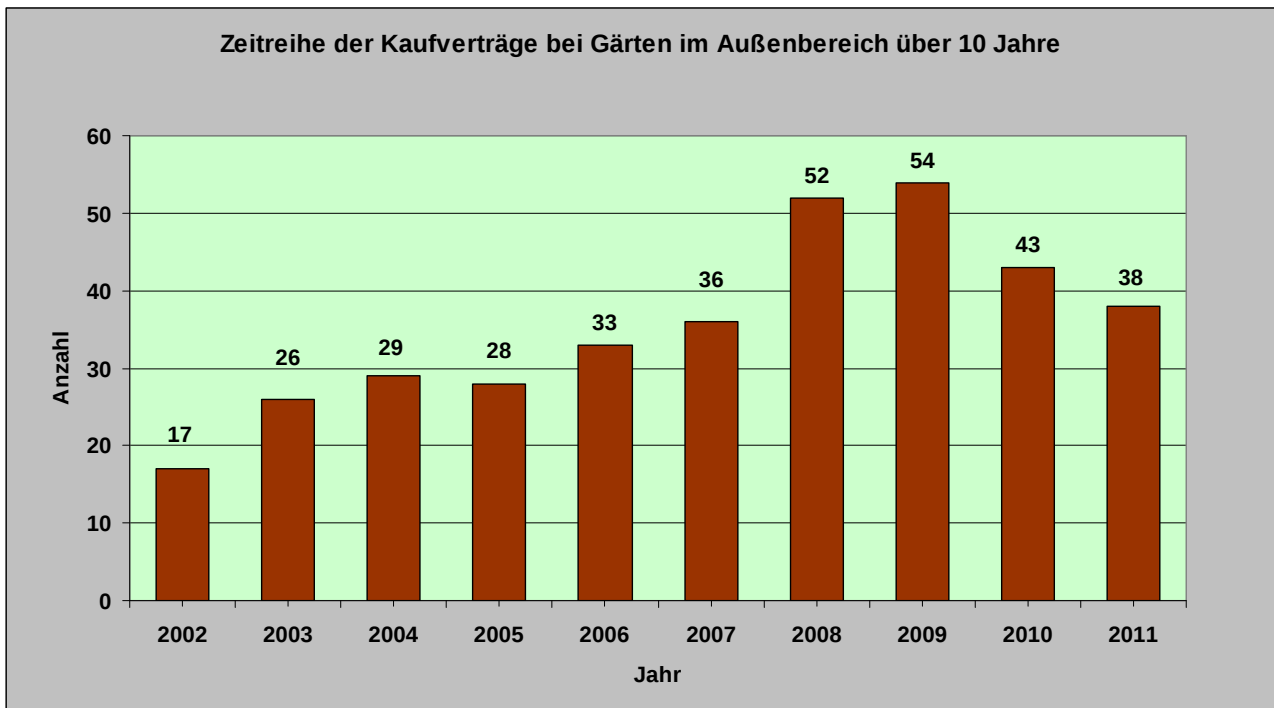


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

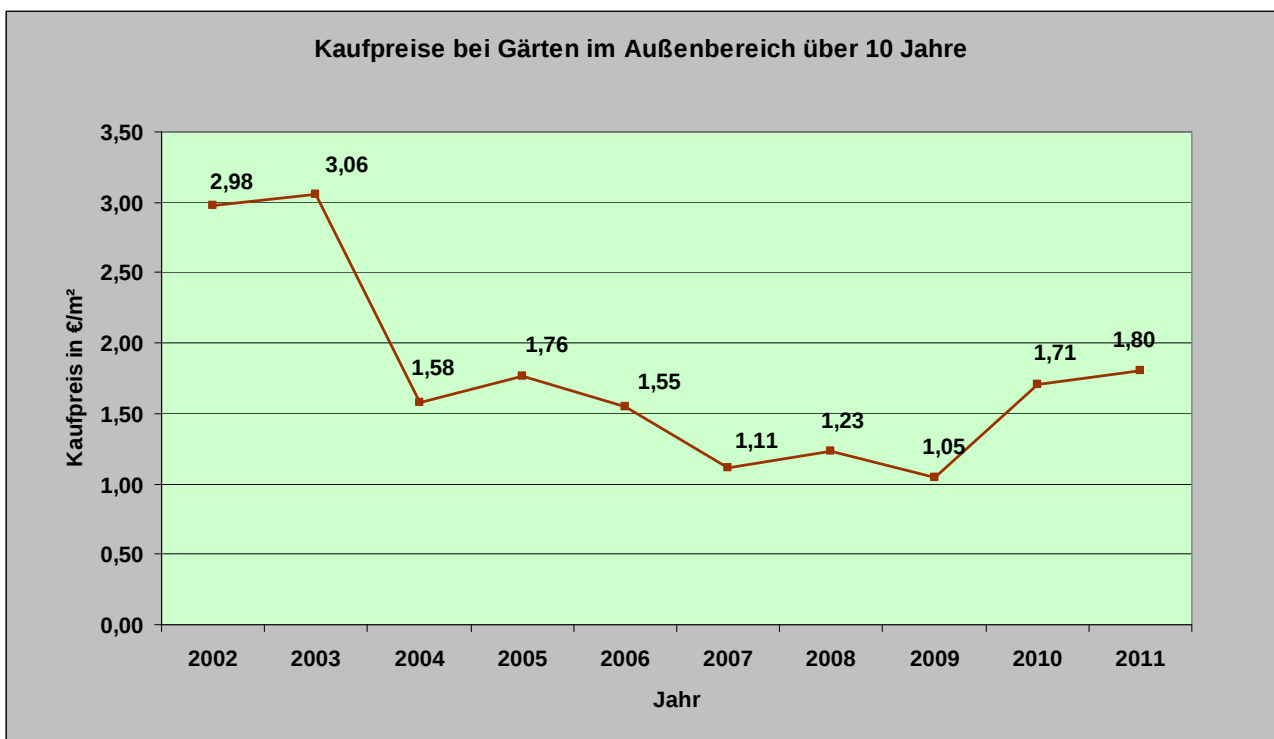


Abb.: Kaufpreise

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Gärten im Außenbereich bewegen sich zwischen rd. 1 und 3 €/m².

5.3.4 Unland, Ödland

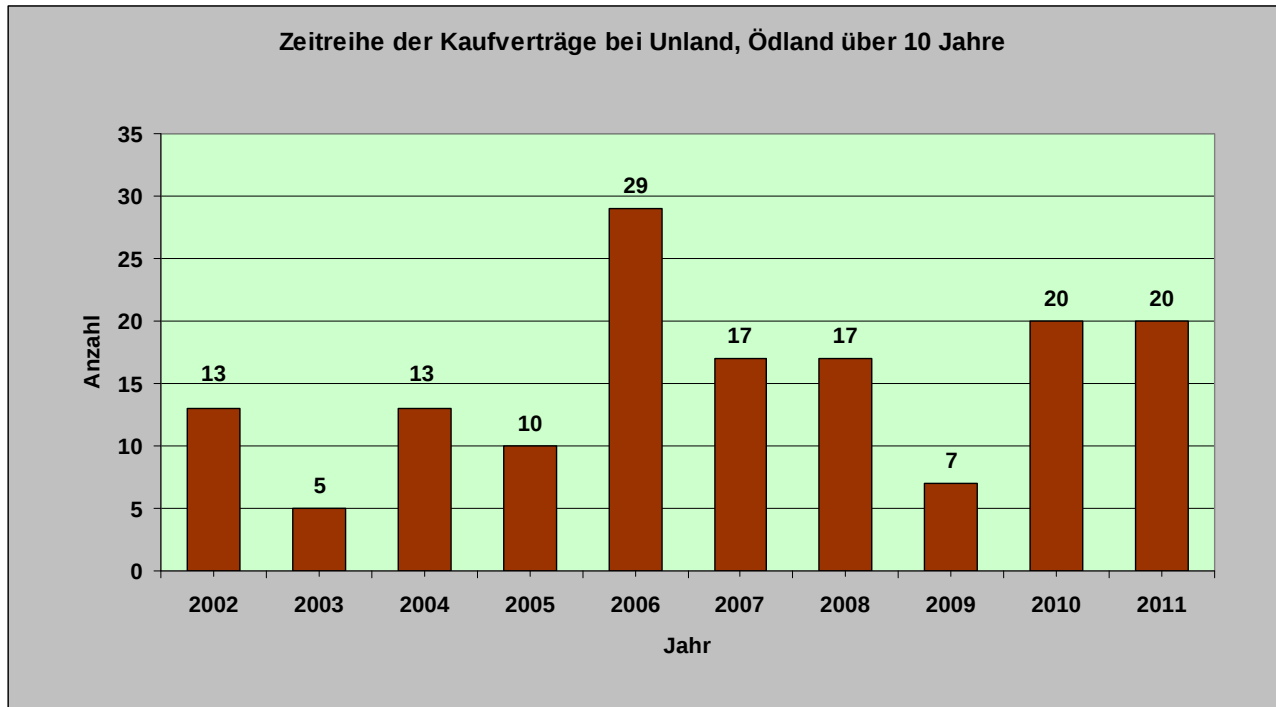


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

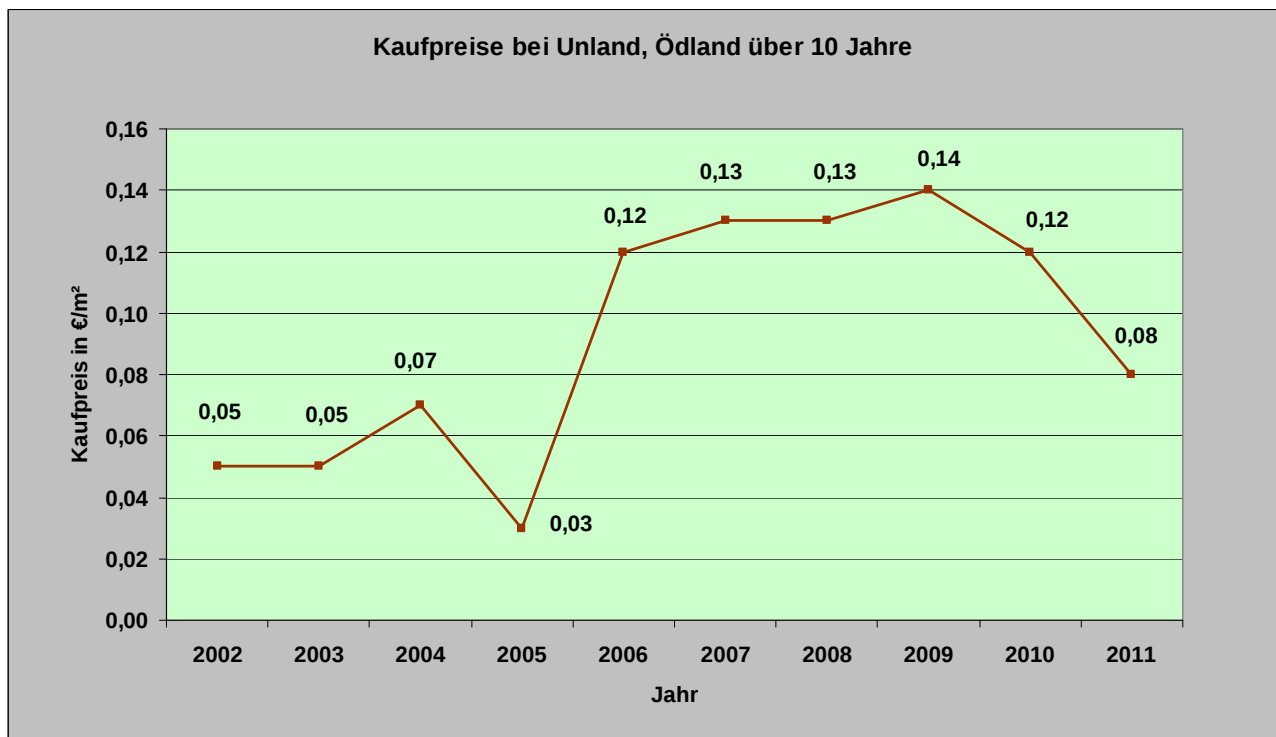


Abb.: Kaufpreise

Die Anzahl der Kaufverträge bei Unland und Ödland sind in den letzten beiden Jahren konstant geblieben, die durchschnittlichen Kaufpreise liegen zwischen 0,03 und 0,14 €/m².

Zum Geldumsatz können keine Angaben gemacht werden, da die Auswertung in Mio. € erfolgte und die umgesetzten Beträge zu gering waren.

6 Bebaute Grundstücke

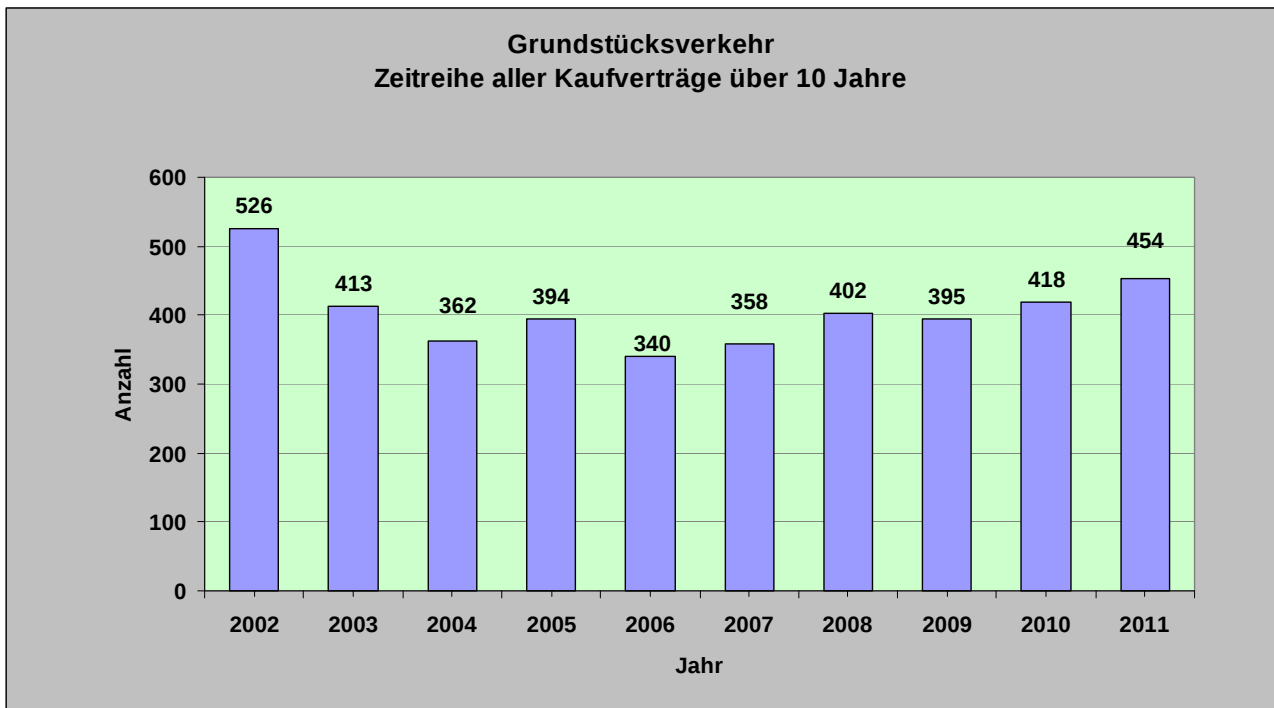


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

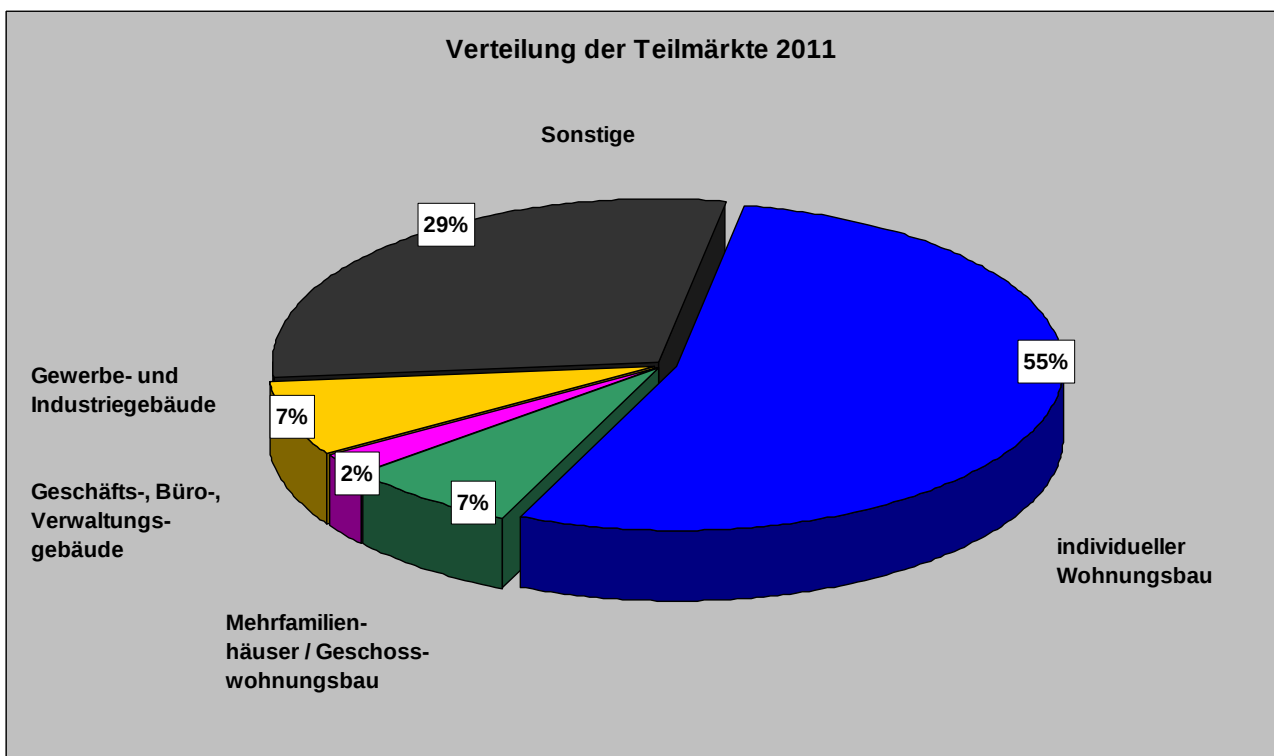


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

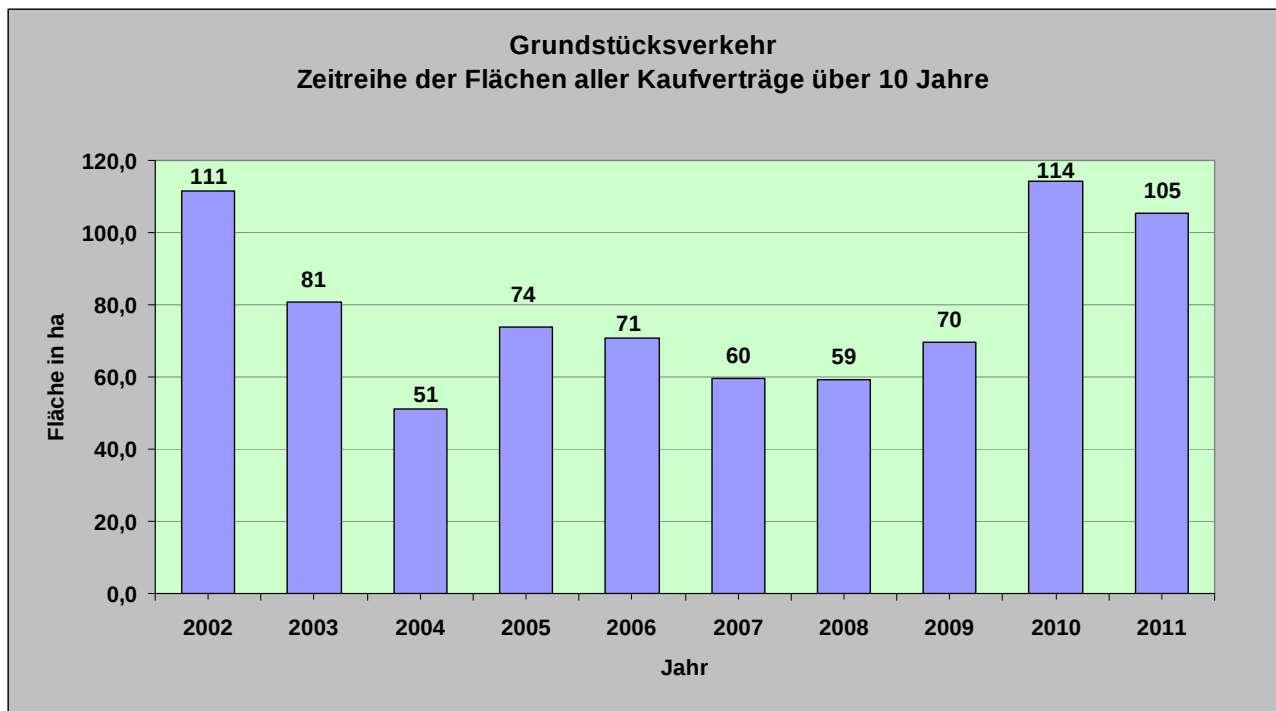


Abb.: Flächenumsätze



Abb.: Geldumsätze

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

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

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist ab 2007 eine Zunahme (von 358 auf 454 Kauffälle) zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurde gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 9 % erzielt.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau (55 %) dominiert.

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

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 Reiheneinzelhäuser.

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

„Neubauten“

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

„Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	19		173.538		723	
	min	max	90.000	295.000	317	3.071
2010	25		157.391		974	
	min	max	30.200	290.000	388	2.605
2009	16		125.927		597	
	min	max	50.000	315.000	298	2.246
2008	21		162.606		644	
	min	max	42.600	232.600	456	1.460
2007	17		137.231		632	
	min	max	15.000	210.000	378	1.030
2006	4		95.000		590	
	min	max	15.000	250.000	564	1.104
2005	9		146.000		653	
	min	max	14.500	200.000	479	1.549
2004	7		153.000		867	
	min	max	115.000	210.000	484	1.850
2003	16		146.071		617	
	min	max	25.000	207.000	352	2.548
2002	24		166.652		718	
	min	max	24.826	320.000	357	1.835

„Baujahre 1950 bis 1989“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	48		77.520		935	
	min	max	15.000	218.700	157	5.590
2010	64		87.723		933	
	min	max	15.000	252.500	128	23.107
2009	60		87.583		1.075	
	min	max	14.498	280.000	177	3.696
2008	67		89.463		798	
	min	max	11.500	195.000	132	5.467
2007	42		73.455		957	
	min	max	15.000	204.000	119	3.927
2006	30		79.467		884	
	min	max	30.000	150.000	299	7.769
2005	10		102.214		603	
	min	max	20.000	160.000	326	898
2004	19		114.688		625	
	min	max	11.000	220.000	309	2.151
2003	38		108.929		850	
	min	max	11.000	300.000	209	2.641
2002	52		86.180		845	
	min	max	14.058	365.000	173	4.208

„Baujahre bis 1949“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	67		54.167		1.672	
	min	max	11.000	275.000	194	15.006
2010	42		50.500		1.421	
	min	max	11.000	185.000	134	15.619
2009	64		53.844		1.149	
	min	max	11.955	400.000	113	13.964
2008	39		50.350		1.535	
	min	max	13.000	270.000	125	9.114
2007	37		78.287		1.403	
	min	max	11.600	545.000	143	19.975
2006	36		61.380		1.004	
	min	max	12.500	196.000	129	3.448
2005	16		66.333		597	
	min	max	15.000	205.000	158	2.455
2004	30		55.775		1.287	
	min	max	12.000	150.000	122	9.404
2003	67		60.626		1.124	
	min	max	11.892	392.000	104	9.925
2002	100		55.080		1.157	
	min	max	10.224	190.000	113	25.460

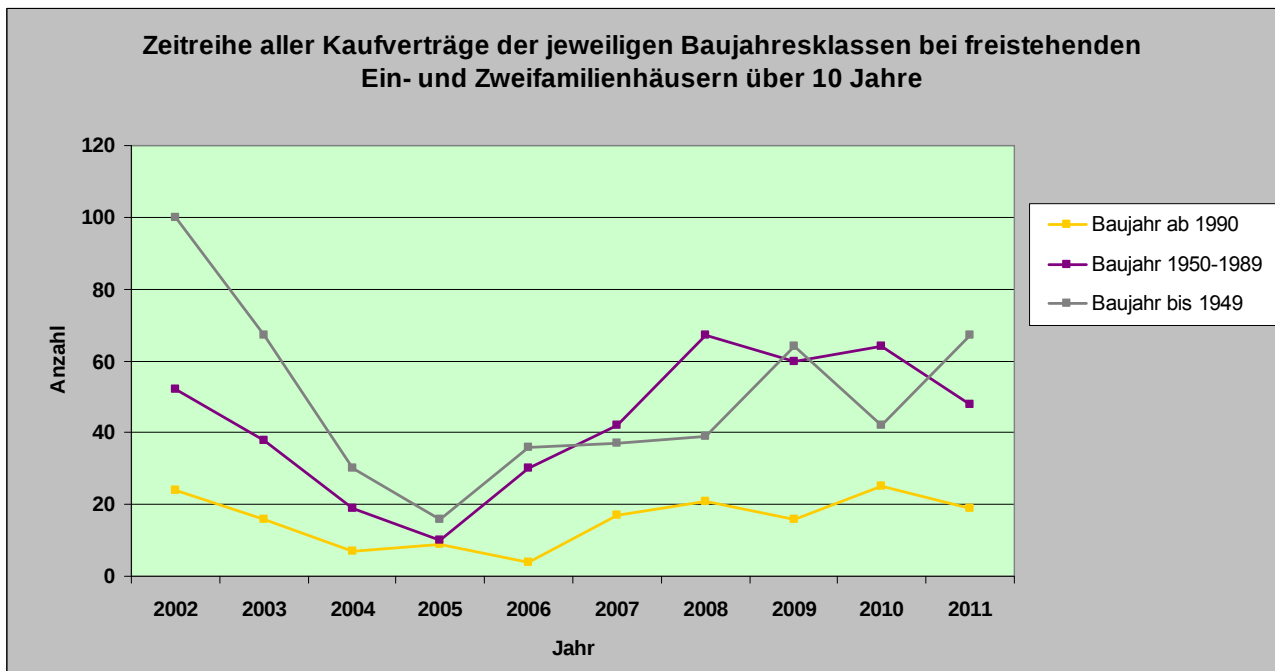


Abb.: Anzahl Kauffälle

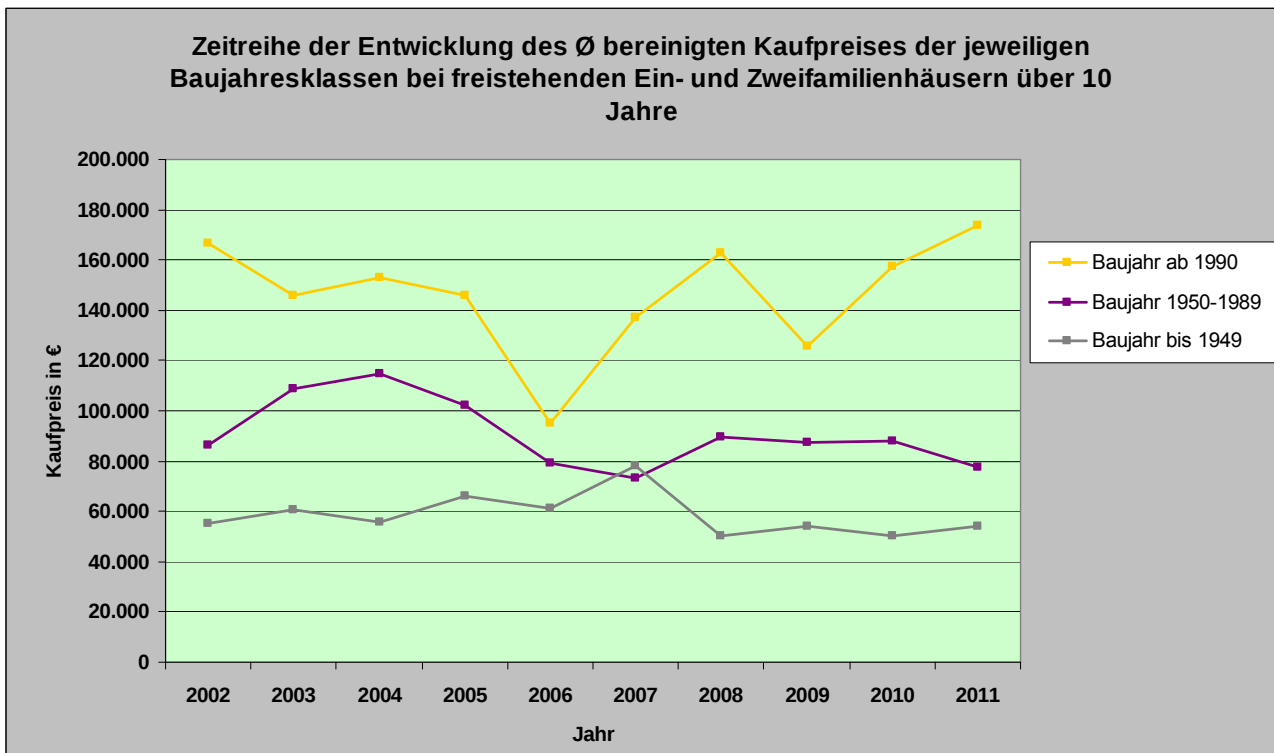


Abb.: bereinigte Kaufpreise

Die meisten Kauffälle wurden in der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ getätigt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* bewegen sich im Berichtszeitraum von 10 Jahren in der Baujahresklasse „Baujahre ab 1990“ zwischen rd. 95.000 und 174.000 €, bei den „Baujahren 1950 bis 1989“ zwischen rd. 73.000 und 115.000 € und bei den „Baujahre bis 1949“ zwischen rd. 54.000 und 78.000 €.

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser

„Neubauten“

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

„Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	3		152.500		331	
	min	max	133.000	187.500	259	433
2010	3		70.000		397	
	min	max	60.000	159.500	137	1.900
2009	1					
	min	max				
2008	5		121.000		262	
	min	max	33.000	170.000	197	902
2007	6		121.833		342	
	min	max	100.000	151.000	200	463
2006	1					
	min	max				
2005	2					
	min	max				
2004	5		98.000		436	
	min	max	70.000	190.000	203	584
2003	4		116.000		347	
	min	max	98.000	180.000	190	1.764
2002	3		154.702		345	
	min	max	145.718	165.000	313	387

In den Jahren 2005, 2006 und 2009 keine tabellarische Ausweisung des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen.

„Baujahre 1950 bis 1989“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	28		84.250		444	
	min	max	30.000	175.000	162	1.496
2010	20		83.500		552	
	min	max	12.000	165.000	186	1.011
2009	7		111.875		458	
	min	max	70.000	135.000	361	1.414
2008	14		90.188		537	
	min	max	30.000	115.000	168	937
2007	7		75.750		854	
	min	max	45.000	130.000	230	1.688
2006	12		66.250		449	
	min	max	22.500	135.000	71	798
2005	13		82.388		581	
	min	max	18.000	135.000	299	795
2004	6		81.250		475	
	min	max	35.000	130.000	277	737
2003	13		82.199		363	
	min	max	15.000	140.000	155	991
2002	17		91.106		340	
	min	max	39.000	155.000	227	2.357

„Baujahre bis 1949“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	23		64.250		346	
	min	max	12.000	186.190	128	2.185
2010	16		37.600		642	
	min	max	12.000	96.000	77	3.816
2009	17		61.900		290	
	min	max	10.500	119.000	99	986
2008	16		46.633		546	
	min	max	12.000	170.000	128	1.357
2007	14		54.375		629	
	min	max	14.000	95.000	71	6.278
2006	13		47.333		624	
	min	max	15.000	120.000	71	1.449
2005	8		71.250		213	
	min	max	31.000	90.000	61	851
2004	7		63.667		259	
	min	max	40.000	135.000	72	1.113
2003	18		50.743		277	
	min	max	15.000	120.000	94	1.016
2002	24		54.963		493	
	min	max	19.500	155.000	62	4.379

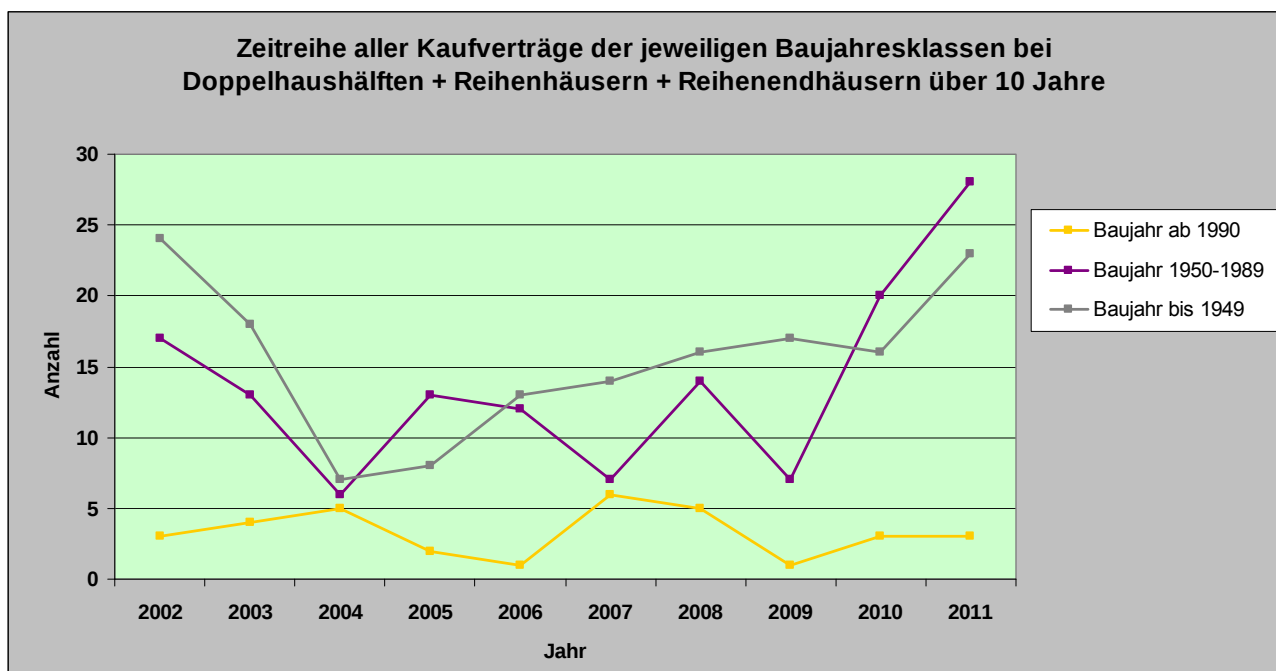


Abb.: Anzahl Kauffälle

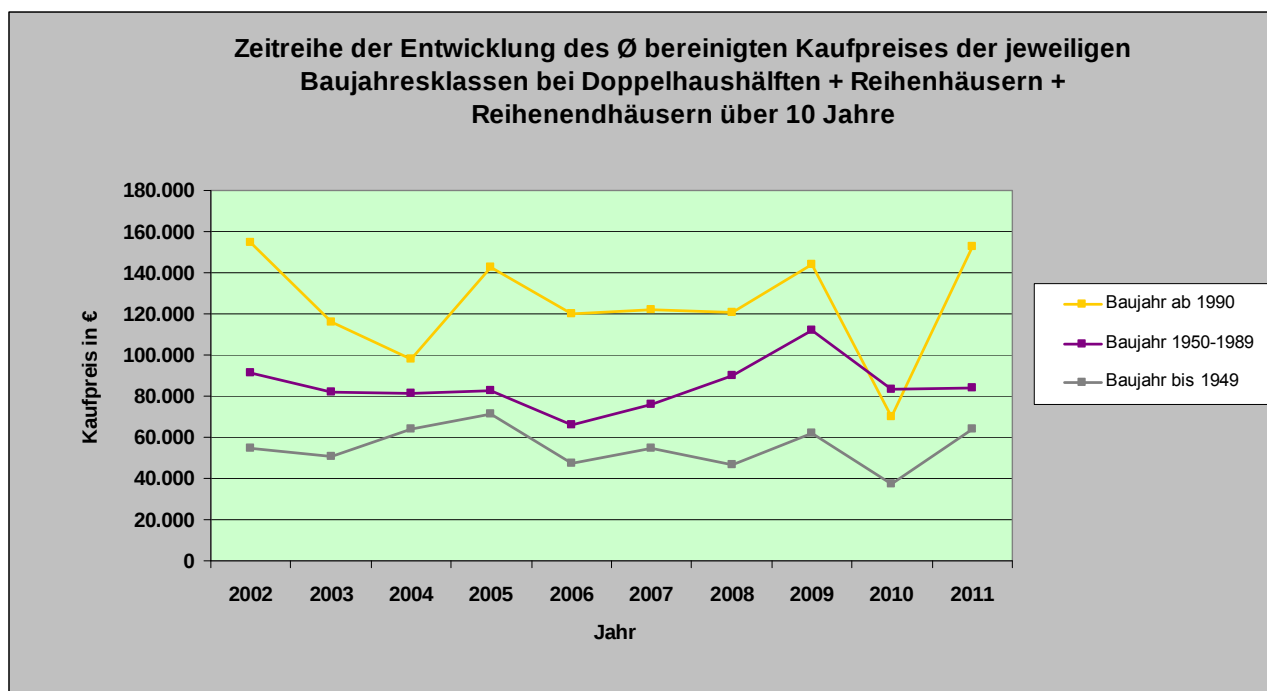


Abb.: bereinigte Kaufpreise

Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäuser wurden im Bewertungszeitraum in der Baujahresklasse „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ zwischen rd. 70.000 und 155.000 € veräußert. Für Häuser gleichen Typs, zwischen 1950 und 1989 erbaut, wurden zwischen rd. 66.000 und 112.000 € gezahlt. Für die bis 1949 errichteten Doppel- und Reihenhäuser wurden rd. 38.000 bis 71.000 € erzielt.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

„Baujahre 1950 bis 1989“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	12		235.000		1.622	
	min	max	14.800	1.000.000	395	7.068
2010	14		233.167		700	
	min	max	85.000	720.000	226	2.499
2009	8		183.000		2.350	
	min	max	25.000	700.000	328	11.265
2008	5		153.000		1.111	
	min	max	57.000	350.000	806	1.524
2007	7		120.500		1.043	
	min	max	20.605	235.000	317	3.327
2006	5		68.300		967	
	min	max	16.000	165.000	156	1.417
2005	1					
	min	max				
2004	0					
	min	max				
2003	0					
	min	max				
2002	2					
	min	max				

In den Jahren 2002 bis 2005 keine tabellarische Ausweisung des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen.

„Baujahre bis 1949“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	11		65.500		760	
	min	max	11.500	255.000	142	1.344
2010	10		73.333			
	min	max	10.500	200.000	151	24.807
2009	15		81.418		641	
	min	max	21.611	205.000	241	3.550
2008	13		55.588		2.029	
	min	max	20.000	162.500	316	13.846
2007	13		61.500		300	
	min	max	12.000	220.000	199	647
2006	23		81.711		1.226	
	min	max	12.000	340.000	141	4.960
2005	7		131.196		1.132	
	min	max	55.000	220.000	336	1.692
2004	10		90.380		1.752	
	min	max	14.508	515.000	364	7.638
2003	16		95.996		1.538	
	min	max	20.000	325.000	128	10.574
2002	39		69.744		863	
	min	max	11.200	250.000	139	23.662

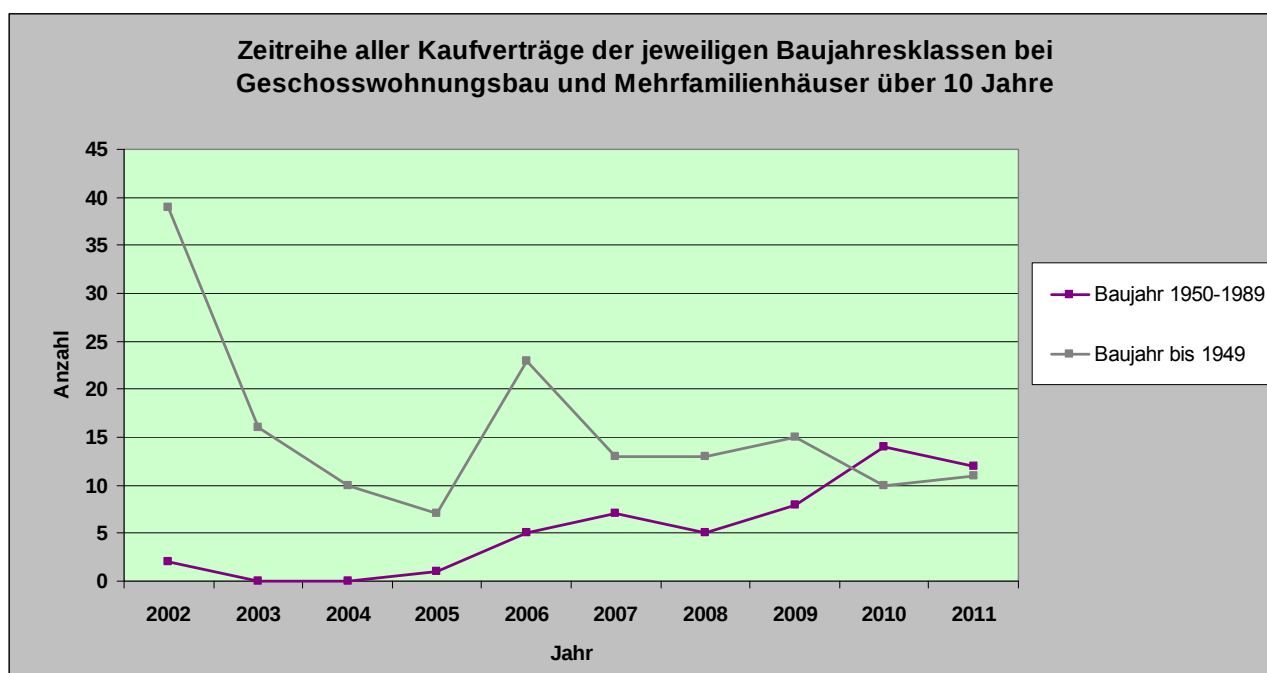


Abb.: Anzahl Kauffälle

In den Jahren 2003 und 2004 fanden keine Verkäufe statt, demzufolge kann auch kein Kaufpreis dargestellt werden.

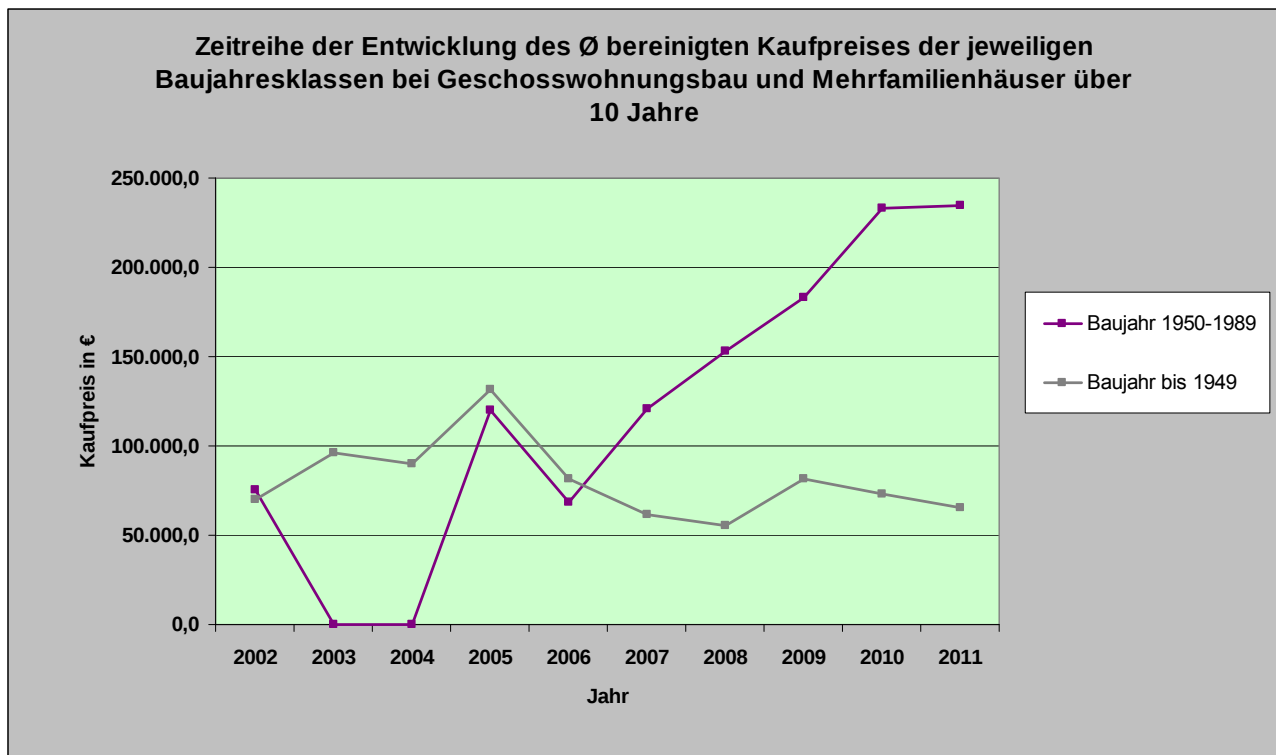


Abb.: bereinigte Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kaufverträge in der Baujahresklasse „Baujahre 1950 bis 1989“ sind im Berichtszeitraum gestiegen, bei den „Baujahren bis 1949“ dagegen gefallen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt in erstgenannter Baujahresklasse im Berichtsjahr bei rd. 235.000 €, bei den „Baujahren bis 1949“ bei rd. 65.500 €.

Die unterschiedlichen Gesamtkaufpreise resultieren aus den verschiedenen Gebäudetypen.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

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

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

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

„sonstige Baujahre, ohne Neubauten“

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	18		213.933		8.609	
	min	max	23.000	809.653	1.280	20.561
2010	18		183.099		5.266	
	min	max	13.922	421.000	1.338	18.986
2009	18		214.786		10.451	
	min	max	12.250	1.652.500	1.550	52.759
2008	21		83.000		5.577	
	min	max	12.000	947.150	1.234	15.673
2007	20		232.464		6.776	
	min	max	24.000	600.000	1.276	17.354
2006	12		92.210		9.164	
	min	max	11.000	520.000	1.584	33.145
2005	23		169.793		6.091	
	min	max	16.740	2.600.000	1.250	32.562
2004	4		159.333		3.687	
	min	max	35.000	190.000	1.165	7.011
2003	15		229.790		10.000	
	min	max	18.000	625.000	1.729	30.253
2002	25		259.107		10.960	
	min	max	16.000	1.431.617	1.245	66.521

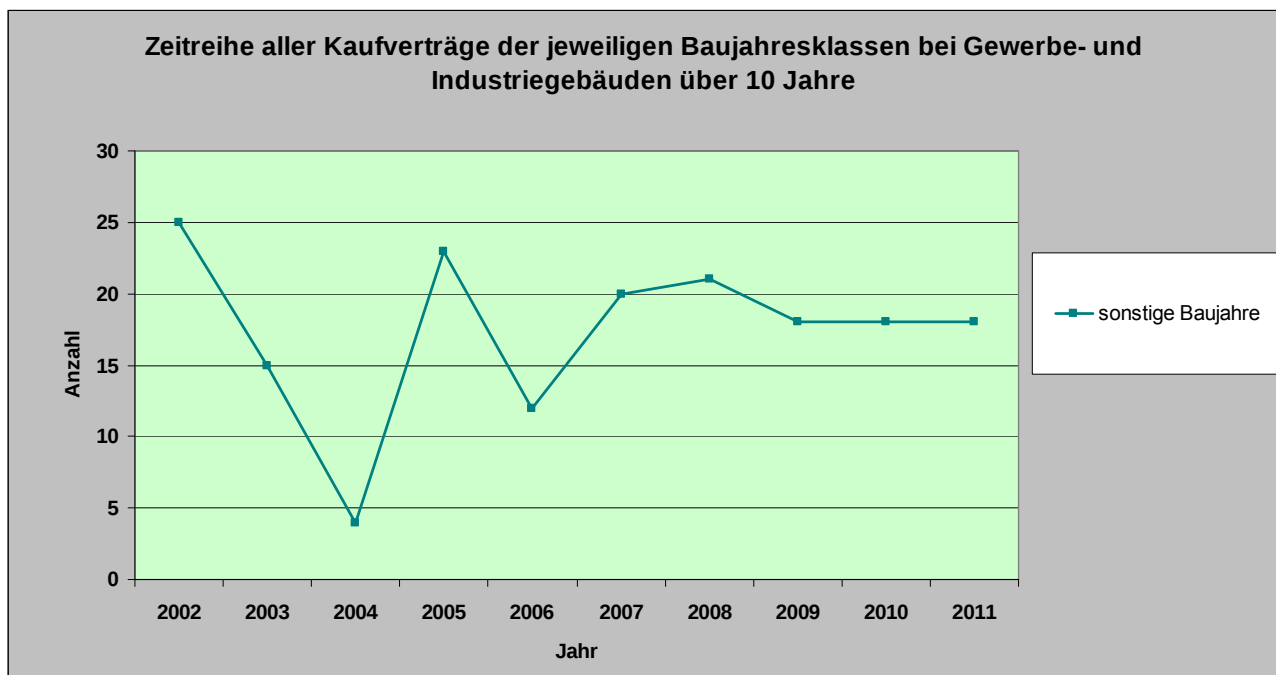


Abb.: Anzahl Kauffälle

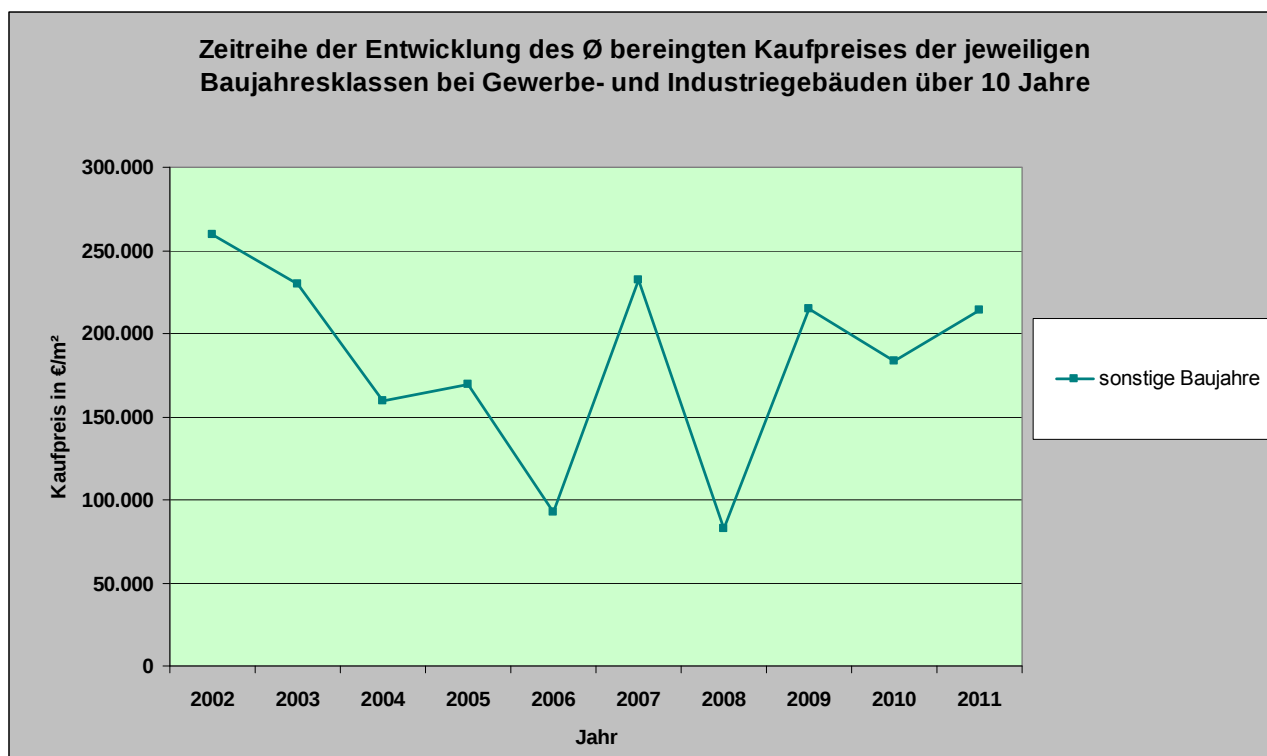


Abb.: bereinigte Kaufpreise

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

Aus der Tabelle und den Diagrammen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle bei den „sonstigen Baujahren“ im Berichtszeitraum bis auf 2004 fast konstant geblieben sind. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt im Berichtsjahr bei rd. 214.000 €; insgesamt sind die Kaufpreise im Berichtszeitraum sehr unausgeglichen, was auf die Spezifik der einzelnen Objekte zurückzuführen ist.

6.4.1 Gewerbe

„sonstige Baujahre, ohne Neubauten“

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	16	241.675		8.609	
	min max	23.000	809.653	1.280	20.561
2010	17	183.099		5.097	
	min max	13.922	421.000	1.338	18.986
2009	12	238.527		8.745	
	min max	21.576	1.652.500	1.550	52.759
2008	20	165.000		5.577	
	min max	12.000	947.150	1.234	15.673
2007	19	209.855		6.776	
	min max	30.000	600.000	1.276	17.354
2006	10	89.613		9.164	
	min max	11.000	520.000	1.584	33.145
2005	21	90.000		4.970	
	min max	18.000	275.000	1.250	16.959
2004	4	118.000		3.687	
	min max	35.000	190.000	1.165	7.011
2003	13	247.756		10.000	
	min max	18.000	625.000	1.729	30.253
2002	24	297.409		10.960	
	min max	16.000	1.431.617	1.245	66.521

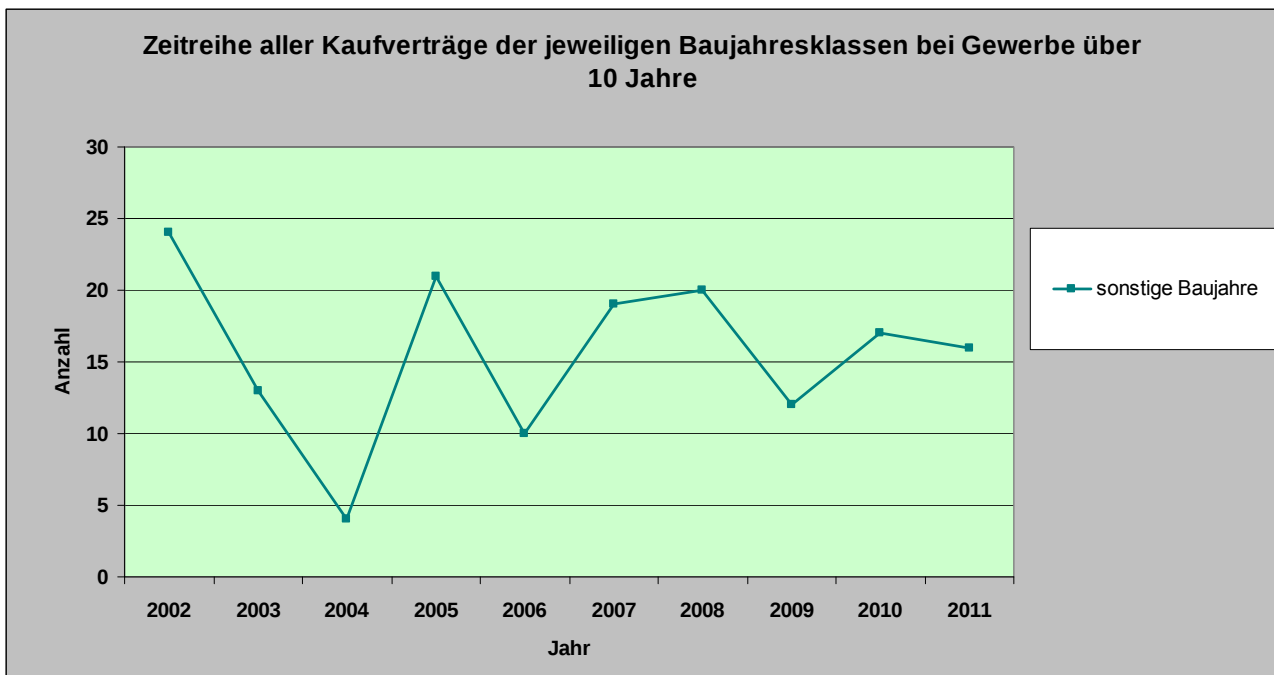


Abb.: Anzahl Kauffälle

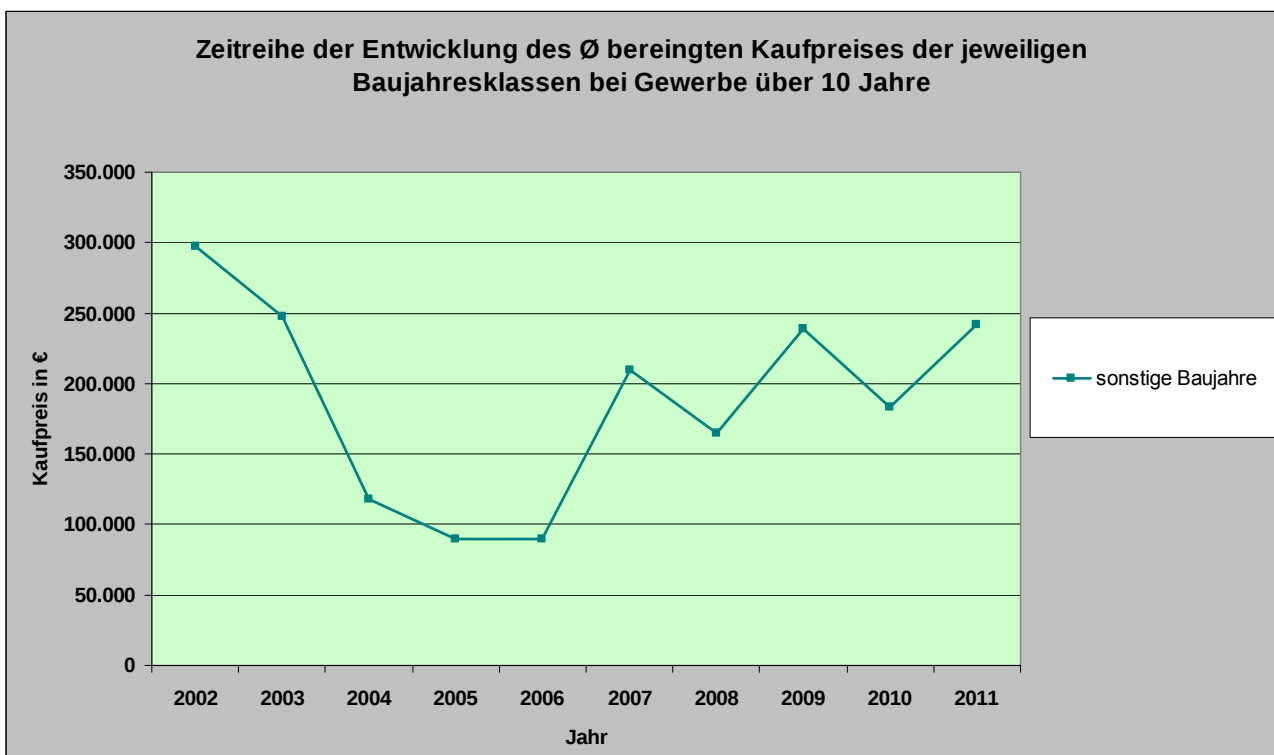


Abb.: bereinigte Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kauffälle bei den „sonstigen Baujahren“, Teilmarkt Gewerbe, sind im Berichtszeitraum um ca. 30 % gefallen, die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise variieren zwischen rd. 90.000 und 297.000 €. Die Begründung liegt auch hier in der besonderen Spezifik von Gewerbeobjekten.

6.4.2 Industrie und Produktion

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

7 Wohnungseigentum

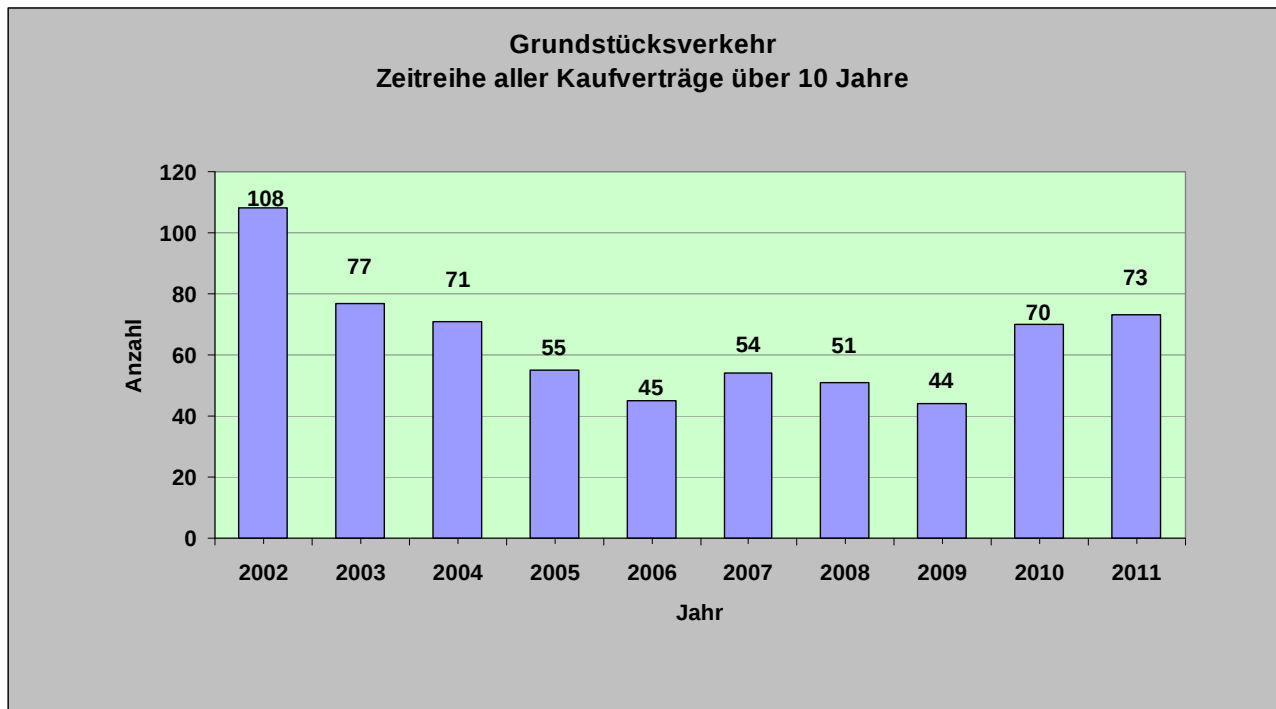


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

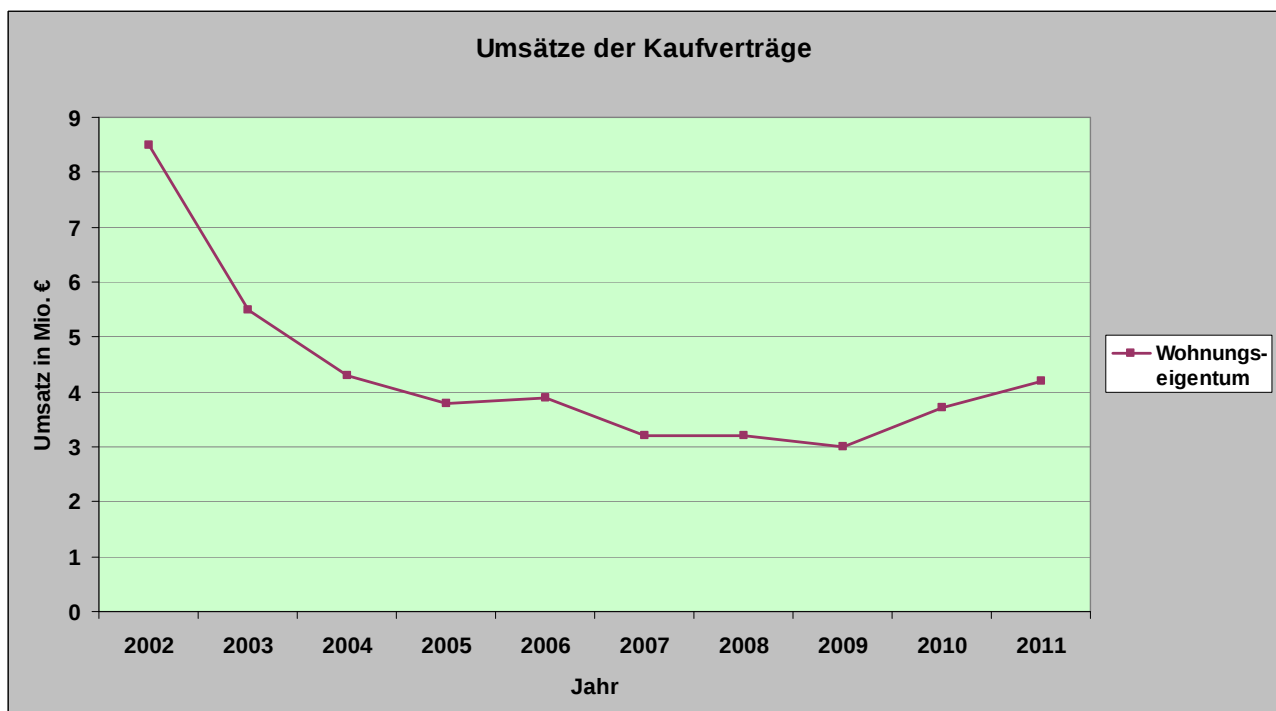


Abb.: Geldumsätze

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

Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf (Pkt. 7.1 und 7.2) und Weiterverkauf (Pkt. 7.3) unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf, weiterveräußerte Wohnungen den Teilmarkt Weiterverkauf.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

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

7.1 Erstverkauf aus Neubau

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

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen ist für vorgenannten Teilmarkt eine Auswertung und Darstellung in Diagrammform nicht möglich.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

Für „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ liegt nur eine geringfügige Anzahl an Kauffällen vor.

Für die „Baujahre bis 1949“ sind Kauffälle vorhanden; hier ist ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle zwischen 2002 und 2011 erkennbar.

Die durchschnittlichen Kaufpreise bewegen sich heterogen zwischen rd. 264 und 1.187 €/m² Wohnfläche.

„Baujahre bis 1949“

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	8	8		740,86		85	
		min	max	531,00	1.599,00	69	102
2010	3	3		1.052,00		76	
		min	max	893,00	1.322,00	56	87
2009	4	4		1.079,50		71	
		min	max	448,50	1.586,00	61	109
2008	1	1					
		min	max				
2007	4	4		743,33		102	
		min	max	654,50	1.529,00	49	237
2006	3	3		263,75		76	
		min	max	239,00	850,00	52	134
2005	13	12		1.181,14		69	
		min	max	770,00	2.034,50	15	131
2004	9	7		829,58		82	
		min	max	744,00	1.529,00	48	97
2003	28	20		750,15		69	
		min	max	305,50	1.529,00	40	180
2002	37	27		1.187,09		85	
		min	max	178,00	1.560,50	46	171

Im Jahr 2008 keine tabellarische Ausweisung der Ø €/m² Wohnfläche und der Ø Wohnfläche [m²] aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen.

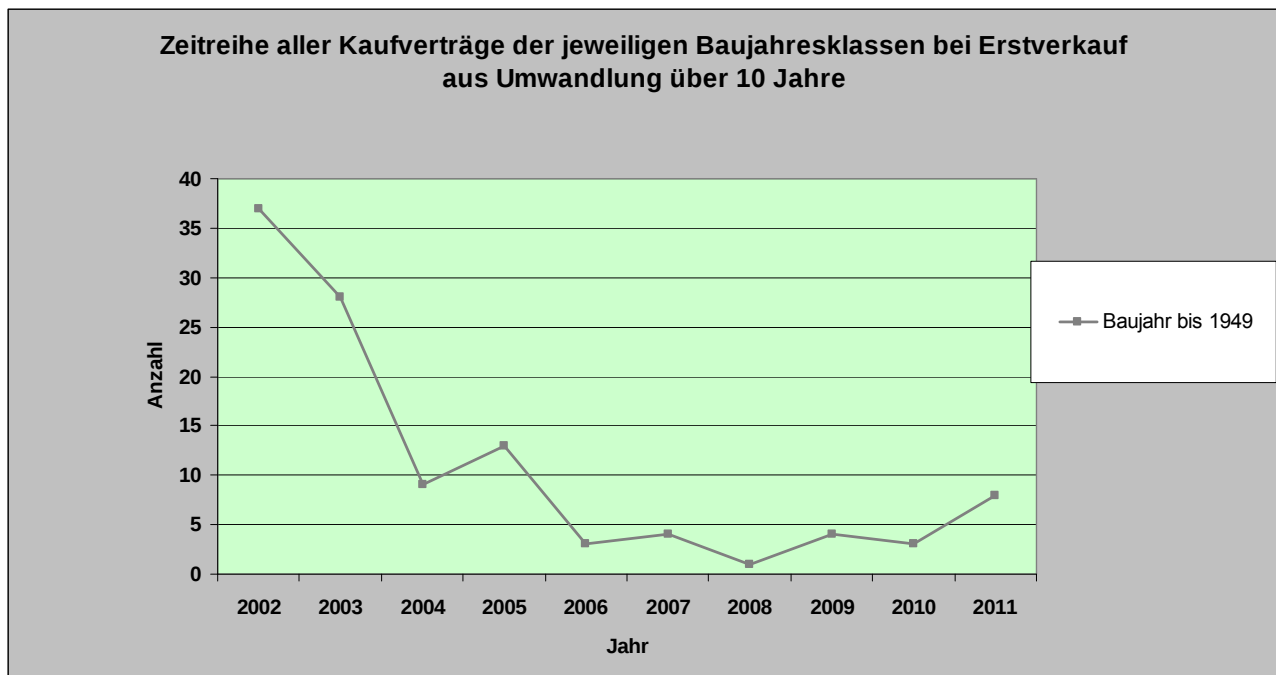


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



Abb.: bereinigte Kaufpreise

7.3 Weiterverkauf

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

Für „Neubauten“ liegen keine Kauffälle vor.

Für die „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“, die „Baujahre 1950 bis 1989“ und die „Baujahre bis 1949“ sind eine relativ große Anzahl an Kauffällen vorhanden; die durchschnittlichen Kaufpreise bewegen sich aber insgesamt heterogen. In der Baujahresklasse „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ liegen die Kaufpreise zwischen rd. 610 und 1.219 €/m² Wohnfläche, in den „Baujahren 1950 bis 1989“ bei rd. 393 bis 793 €/m² Wohnfläche und in der letztgenannten Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ zwischen rd. 525 und 1.247 €/m² Wohnfläche.

„Baujahre ab 1990, ohne „Neubauten“

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	26	26		876,45		70	
		min	max	200,00	1.511,50	32	157
2010	21	21		818,71		70	
		min	max	376,00	1.634,50	34	392
2009	20	20		946,33		78	
		min	max	311,50	1.284,00	37	142
2008	22	21		907,93		65	
		min	max	491,00	1.400,00	37	181
2007	24	24		789,41		82	
		min	max	315,50	1.184,00	36	119
2006	17	17		1.065,33		86	
		min	max	119,00	1.604,00	48	378
2005	14	14		823,18		71	
		min	max	285,50	1.451,00	50	132
2004	31	31		609,50		52	
		min	max	550,00	1.584,50	36	125
2003	11	10		876,75		83	
		min	max	366,50	1.462,00	37	115
2002	5	5		1.218,50		68	
		min	max	951,00	1.373,00	55	79

„Baujahre 1950 bis 1989“

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	17	17		392,85		61	
		min	max	183,00	746,50	49	82
2010	22	22		537,61		58	
		min	max	196,50	1.009,50	34	130
2009	4	4		650,00		62	
		min	max	220,50	1.071,50	53	68
2008	13	13		454,82		57	
		min	max	265,50	979,50	32	80
2007	13	12		408,44		58	
		min	max	327,50	1.110,50	47	70
2006	8	8		600,50		62	
		min	max	166,50	1.021,00	39	72
2005	13	13		583,25		62	
		min	max	333,50	942,50	34	87
2004	9	7		758,83		57	
		min	max	303,00	936,00	37	119
2003	14	13		793,30		58	
		min	max	226,50	1.203,00	36	70
2002	12	12		744,23		64	
		min	max	181,50	982,00	39	86

„Baujahre bis 1949“

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	18	18		525,28		76	
		min	max	66,50	1.092,00	53	153
2010	22	22		821,68		67	
		min	max	78,00	1.529,00	39	123
2009	14	14		773,14		76	
		min	max	424,50	1.034,50	43	193
2008	7	7		809,93		82	
		min	max	435,50	1.065,00	33	142
2007	8	8		729,00		72	
		min	max	312,50	1.105,50	12	120
2006	3	3		943,00		87	
		min	max	894,50	990,00	74	101
2005	5	5		679,83		79	
		min	max	103,50	1.290,50	62	193
2004	6	4		1.246,88		78	
		min	max	913,50	1.774,00	20	193
2003	6	5		587,25		89	
		min	max	132,00	677,00	45	123
2002	7	2		799,75		127	
		min	max	778,00	821,50	99	156

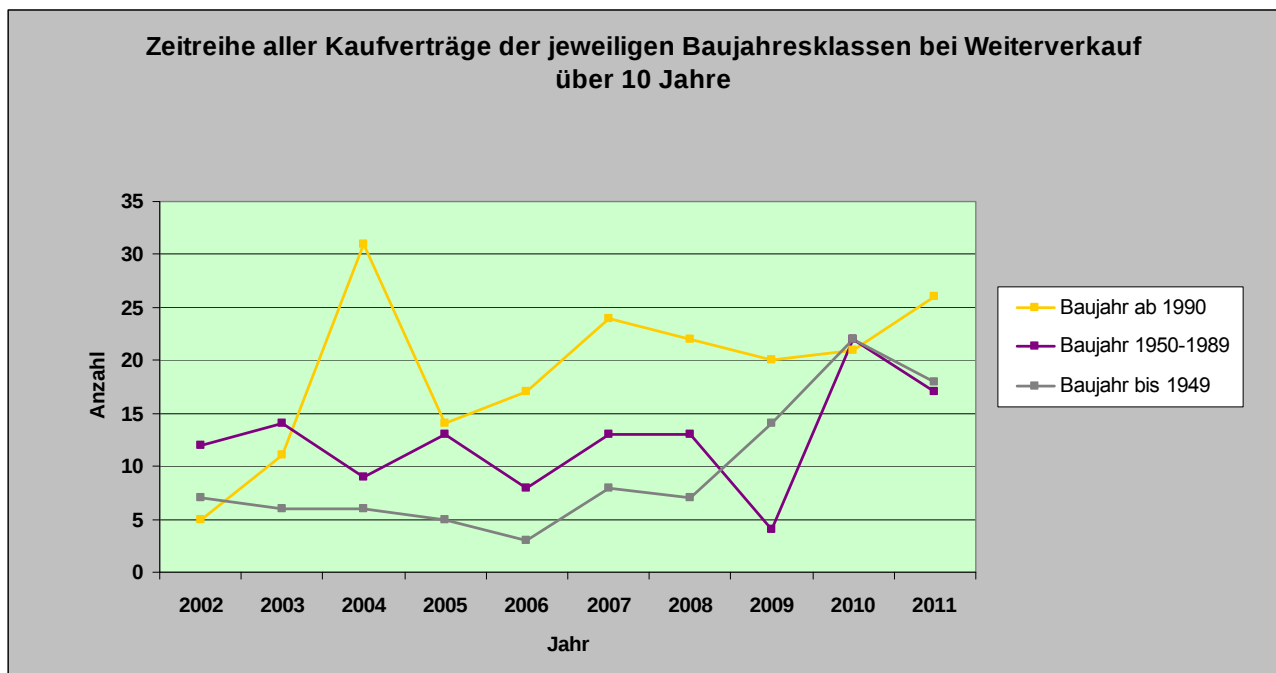


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

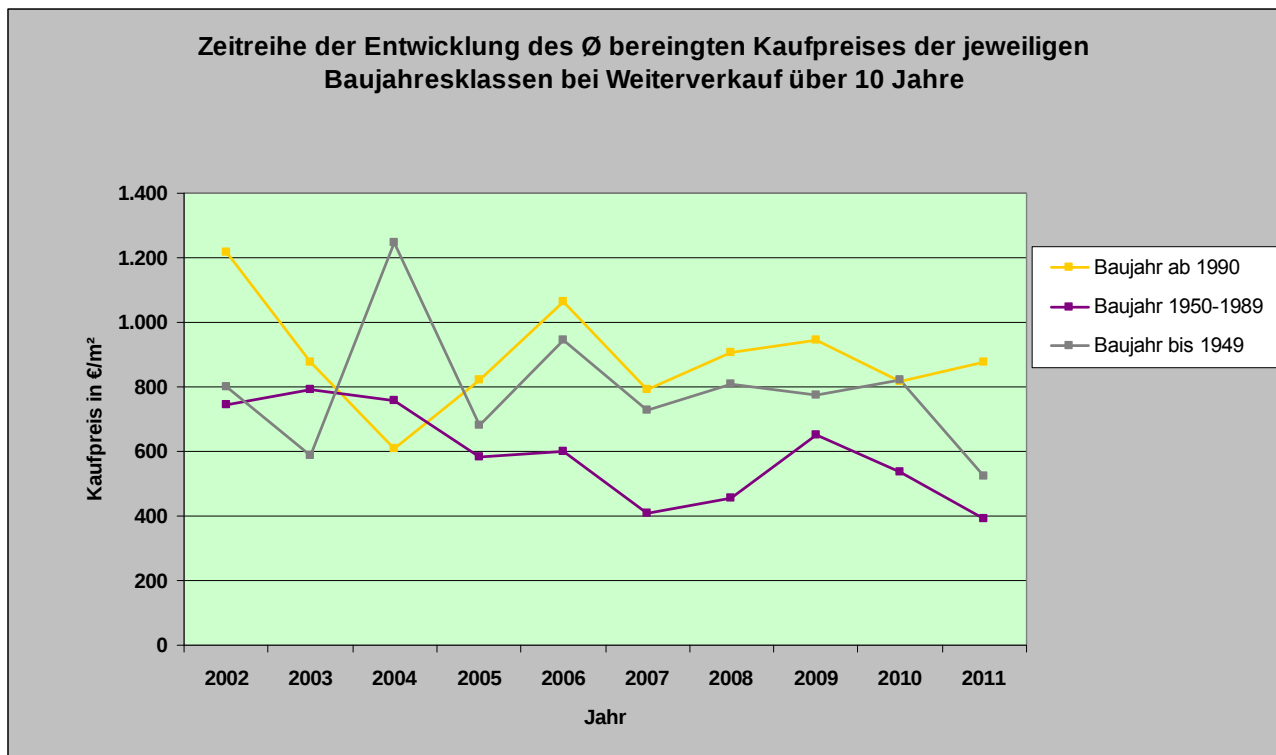


Abb.: bereinigte Kaufpreise

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

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen trotz zwischenzeitlichen heterogenen Verlaufes insgesamt zwischen 2002 bis 2011 in allen Baujahresklassen sanken.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Zu einer wesentlichen Aufgabe der Gutachterausschüsse gehört nach § 193 Absatz 5 BauGB die Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten. Die Ermittlung hat grundlegende Bedeutung für alle Wertermittlungssachverständigen. 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.gutachterausschuss-th.de.

Mit diesem Immobilienmarktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt erstmalig Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 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) (normierter 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 u. 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“ wenn Baujahreskorrektur „ohne“
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv)

	Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden) im normierten KP berücksichtigt
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB
Stichprobenumfang	100 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

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

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

Modernisierungsgrad

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

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

[6]

Modifizierte Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

[6]

8.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

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

Gruppierung nach Bodenniveaus in €/m²:

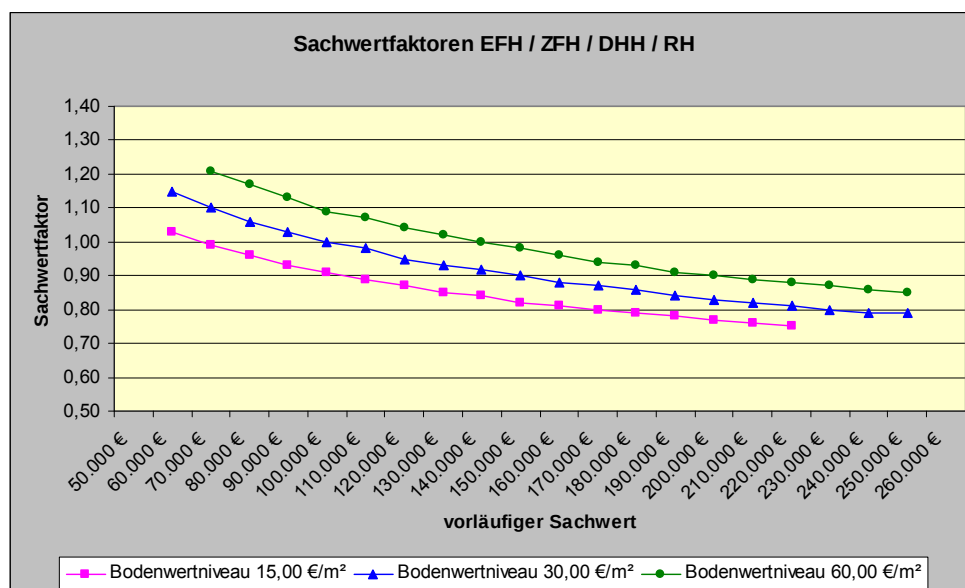
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW <21	22	0,48858	0,10135	-0,25930	0,09163	0,54382
BRW 21 bis 40	34	0,60328	0,08456	-0,23403	0,05974	0,58736
BRW >40	31	0,54222	0,08906	-0,29962	0,08023	0,56632

Tabelle Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / RH NHK 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	15,00 €/m²	30,00 €/m²	60,00 €/m²
50.000 €			
60.000 €	1,03	1,15	
70.000 €	0,99	1,10	1,21
80.000 €	0,96	1,06	1,17
90.000 €	0,93	1,03	1,13
100.000 €	0,91	1,00	1,09
110.000 €	0,89	0,98	1,07
120.000 €	0,87	0,95	1,04
130.000 €	0,85	0,93	1,02
140.000 €	0,84	0,92	1,00
150.000 €	0,82	0,90	0,98
160.000 €	0,81	0,88	0,96
170.000 €	0,80	0,87	0,94
180.000 €	0,79	0,86	0,93
190.000 €	0,78	0,84	0,91
200.000 €	0,77	0,83	0,90
210.000 €	0,76	0,82	0,89
220.000 €	0,75	0,81	0,88
230.000 €		0,80	0,87
240.000 €		0,79	0,86
250.000 €		0,79	0,85
260.000 €			
a	0,51574	0,54409	0,57301
b	-0,24539	-0,26481	-0,28116

Die durchschnittliche Standardabweichung σ beträgt 0,017.

Abbildung der Sachwertfaktoren in den Bodenwertniveaus:



8.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze nach § 14 Absatz 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 Absatz 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) (normierter 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 in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (ROH) im Jahr	marktüblich erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - 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)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer	GND - Alter (fiktiv) Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
Stellplätze	Es wird unterstellt, dass die Stellplatzmiete in der marktüblich erzielbaren Miete enthalten ist.
Stichprobenumfang	37 Kauffälle (vorrangig geeignete Mietobjekte <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auswählen)
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

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

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

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)

Modernisierungsgrad

siehe unter Ziffer 8.1.1

Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer

siehe unter Ziffer 8.1.1

8.2.2 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage bildeten 32 Kauffälle der Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld aus den Jahren 2010 und 2011. Eine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze zu den Roherträgen (R) bzw. Restnutzungsdauer (RND) konnte nicht nachgewiesen werden.

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
Kauffälle mit Ausreißerschranke +/- 30%	32	5,79406	0,18182

Mittelwert: 5,8 %

Unter Berücksichtigung der Standardabweichung des Mittelwertes wird der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in den Städten Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld als „von bis Wert“ ausgewiesen.

Mehrfamilienhäuser: 5,6 bis 6,0 %

8.3 Ertragsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen nach § 13 der ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor), zu ziehen.

Vergleichsfaktoren haben das Ziel, bei der Wertermittlung Vergleichspreise zu ersetzen oder zu ergänzen, wenn für ein bestimmtes Gebiet nicht genügend vergleichbare Kauffälle vorhanden sind oder die Wertermittlung durch die Heranziehung von Vergleichsfaktoren gestützt werden soll.

8.3.1 Modellbeschreibung

Kaufpreis (KP) (normierter 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 in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden
-----------------------------------	--

Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (ROH) im Jahr	marktüblich erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - 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)	gehobene bzw. mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer	GND - Alter (fiktiv) Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
Stellplätze	Es wird unterstellt, dass die Stellplatzmiete in der marktüblich erzielbaren Miete enthalten ist.
Stichprobenumfang	37 Kauffälle (vorrangig geeignete Mietobjekte <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auswählen)
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Ertragsfaktoren sind i. d. R. das Verhältnis von Kaufpreis zu dem jährlich mit dem Gebäude erzielbaren Ertrag (Rohertrag).

$$EF_i = \emptyset \left(\frac{KP_i - boG}{ROH} \right) \text{ [Ergebnis ist dimensionslos]}$$

EF_i Ertragsfaktor für das Grundstück i

KP normierter Kaufpreis für das Grundstück i (ohne Inventar, ohne Nebengebäude, ohne selbstständig nutzbare Grundstücksteile (analog § 17 Abs. 2 ImmoWertV))

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

ROH Rohertrag als Jahresnettokaltmiete (Miete ohne Nebenkosten und ohne Verbrauchskosten)

Modernisierungsgrad

siehe unter Ziffer 8.1.1

Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer

siehe unter Ziffer 8.1.1

8.3.2 Ableitung der Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage bildeten 28 Kauffälle der Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld aus den Jahren 2010 und 2011.

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standard- abweichung
Kauffälle mit Ausreißerschranke +/- 30%	28	9,99790	0,26152

Mittelwert: 10,0

Unter Berücksichtigung der Standardabweichung des Mittelwertes werden Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in den Städten Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld als „von bis Wert“ ausgewiesen.

Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser: 9,7 bis 10,3

Quellenverzeichnis:

- [1] Leitlinien der Kreisentwicklung, Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt FD Kreisentwicklung 01.03.2007
- [2] Imageprospekt des Landkreises, Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt
- [3] Hauptübersicht der Liegenschaften zum 31.12.2011, Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- [4] Thüringer Landesamt für Statistik
- [5] Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
- [6] 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



