



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

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@tvermgeo.thueringen.de

Titelfoto: © Stefan Thomas via Landratsamt Sonneberg

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 Sonneberg

www.gutachterausschuss-th.de

Saalfeld, April 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	2
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	2
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	3
2.3	Kaufpreissammlung	3
2.4	Bodenrichtwerte	4
2.5	Verkehrswertgutachten	5
3	Angaben zum Landkreis Sonneberg	6
3.1	Regionaldaten	7
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	9
4.1	Grundstücksverkehr	10
4.2	Kaufverträge	14
4.3	Zwangsversteigerung	17
5	Unbebaute Grundstücke	18
5.1	Bauflächen	18
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	21
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	25
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	27
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	27
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	27
5.1.5	Werdendes Bauland	30
5.1.5.1	Bauerwartungsland	32
5.1.5.2	Rohbauland	34
5.1.6	Bauflächen, nicht darstellbare Teilmärkte	36
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	36
5.2.1	Ackerland	40
5.2.2	Grünland	43
5.2.3	Forst	46
5.3	Sonstige Flächen	49
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарarischer Nutzung	49
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	52
5.3.3	Gärten im Außenbereich	54
5.3.4	Unland, Ödland	55
6	Bebaute Grundstücke	56
6.1	Individueller Wohnungsbau	60
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	64
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihendhäuser	67
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	69
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	69
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	70
6.4.1	Gewerbe	71
6.4.2	Industrie und Produktion	71
6.5	Villen	71
7	Wohnungseigentum	72
7.1	Erstverkauf aus Neubau	74
7.2	Weiterverkauf	74
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	78
8.1	Sachwertdaten	78
8.1.1	Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	79
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)	80
8.2	Liegenschaftszinssätze	82

1 Vorbemerkung

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

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt Heft 1 - Immobilienmarktbericht 2012 - gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2011. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

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

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises und jeder 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.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
im Landesamt für Vermessung und Geo-
information, Katasterbereich Saalfeld

Vorsitzender	Herr Hans-Jochen Voigt, OVR
Stellvertreter	Herr Ullrich Jänsch, VD
Stellvertreter	Herr Lothar Heddergott, OVR
Ehrenamtliche Gutachter	17 Gutachter
Vertreter des Finanzamtes	2 Gutachter

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie gemäß § 7 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

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

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

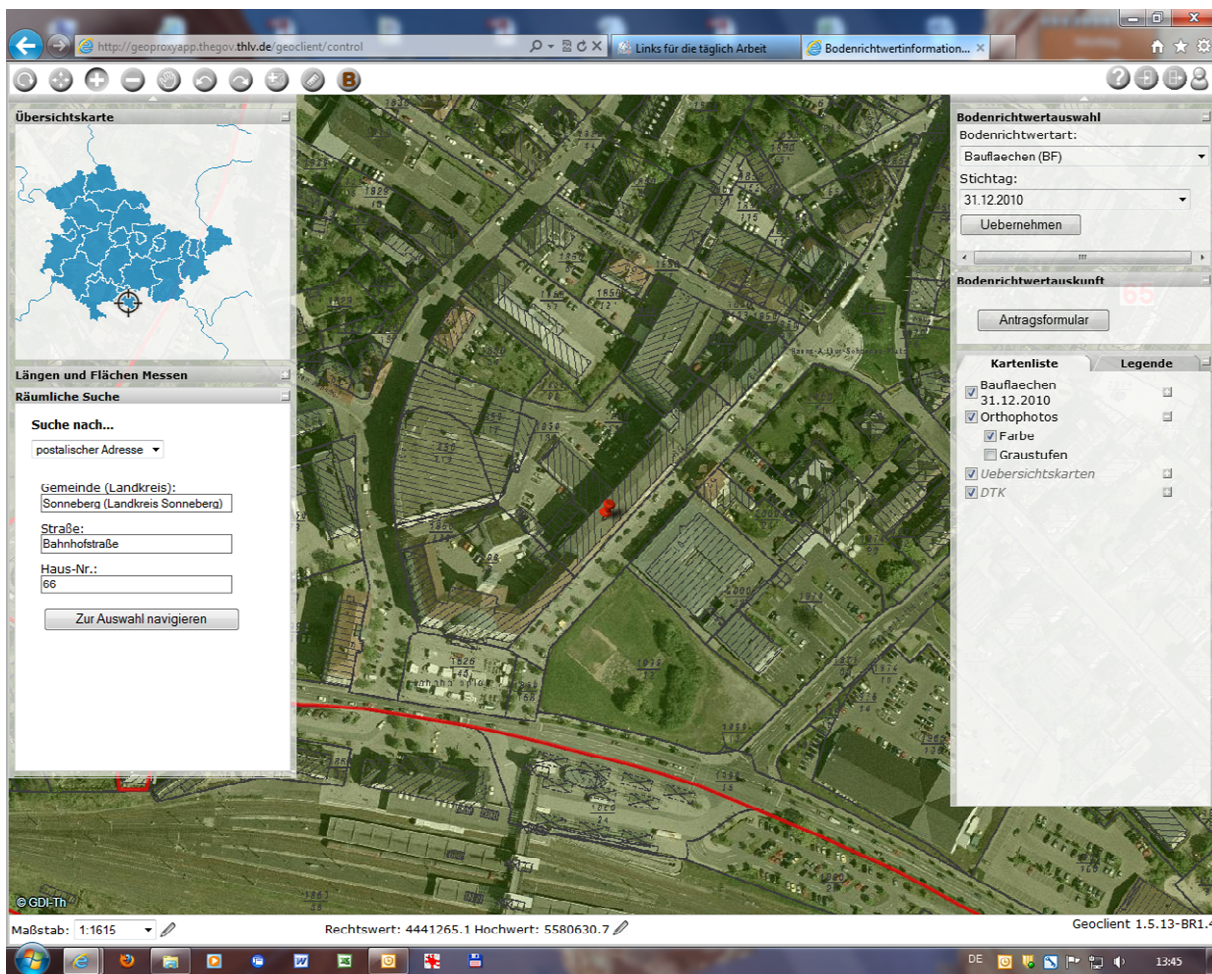
Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse zu stellen.

2.4 Bodenrichtwerte

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

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

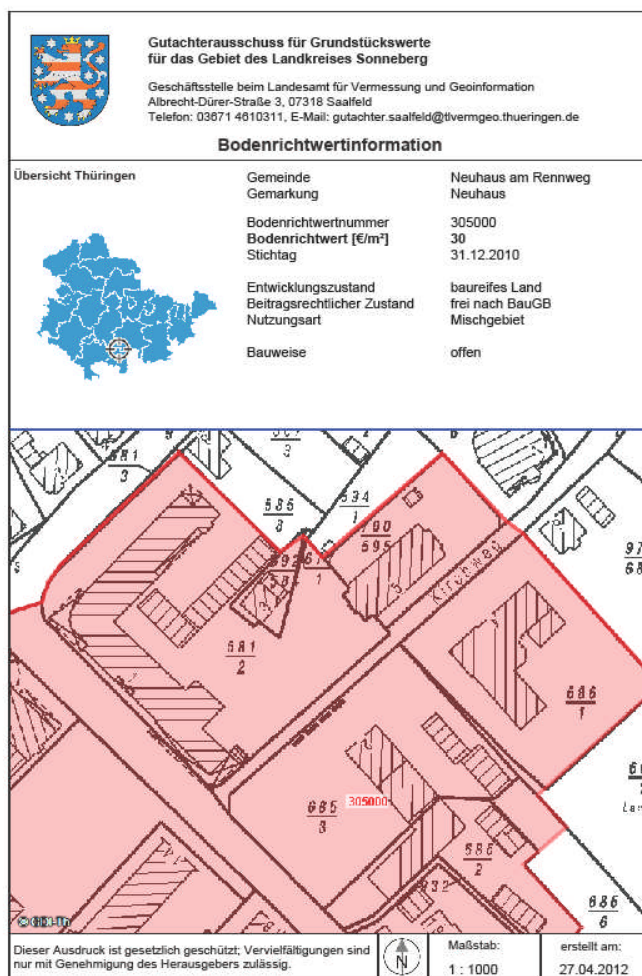
www.bodenrichtwerte-th.de



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

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

Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft ist kostenpflichtig.



Auszug: Bodenrichtwertinformation (PDF)

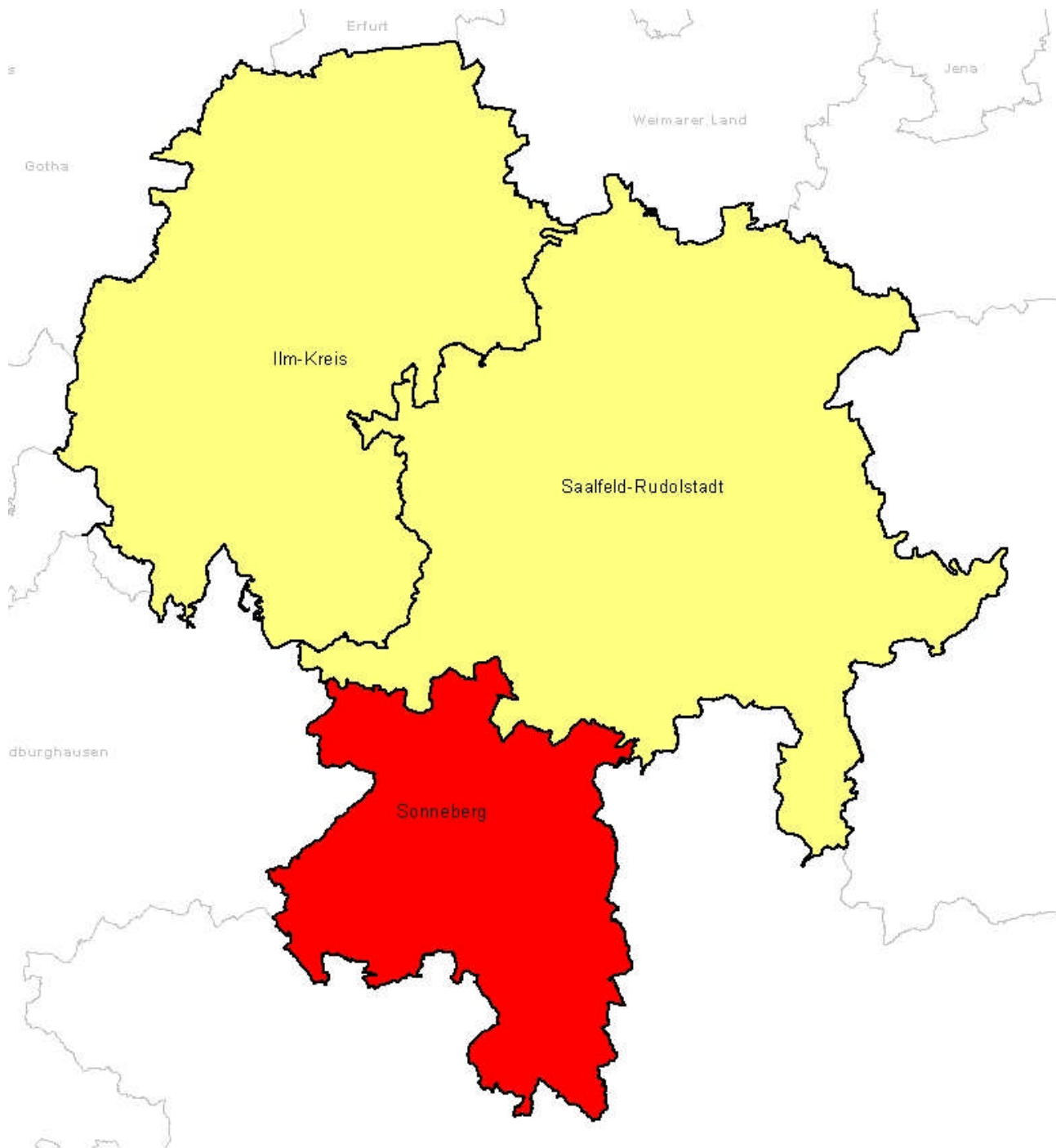
2.5 Verkehrswertgutachten

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 der Gutachterausschüsse einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach dem BauGB, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

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

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

3 Angaben zum Landkreis Sonneberg



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg mit dem Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld

3.1 Regionaldaten

Der Landkreis Sonneberg liegt im Süden Thüringens, dem „Grünen Herzen Deutschlands“, am Südhang des Thüringer Waldes. Er erstreckt sich von den Höhen des Rennsteiges bis hin zu den Niederungen des Sonneberger Unterlandes und der Schalkauer Platte. Er ist von vier Landkreisen umgeben, im Westen Hildburghausen, im Norden Saalfeld-Rudolstadt, im Osten Kronach und im Süden Coburg. Eine Besonderheit des Landkreises ist seine Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze, so dass heute eine enge Verflechtung, sowohl kultureller als auch wirtschaftlicher Art, mit den bayerischen Nachbarn besteht. Die geografische Lage der Kreisstadt Sonneberg zur bayerischen Nachbarstadt Neustadt bei Coburg ist auf Grund des Übergangs von der einen zur anderen Stadt einmalig in ganz Deutschland. Kommt man von den bayerischen Nachbarkreisen nach Sonneberg, ist die Sicht auf das Gebirgsmassiv des Thüringer Waldes dominant. Schaut man von den Bergen in umgekehrte Richtung, so öffnet sich ein weiterer Blick in das fränkische Land.

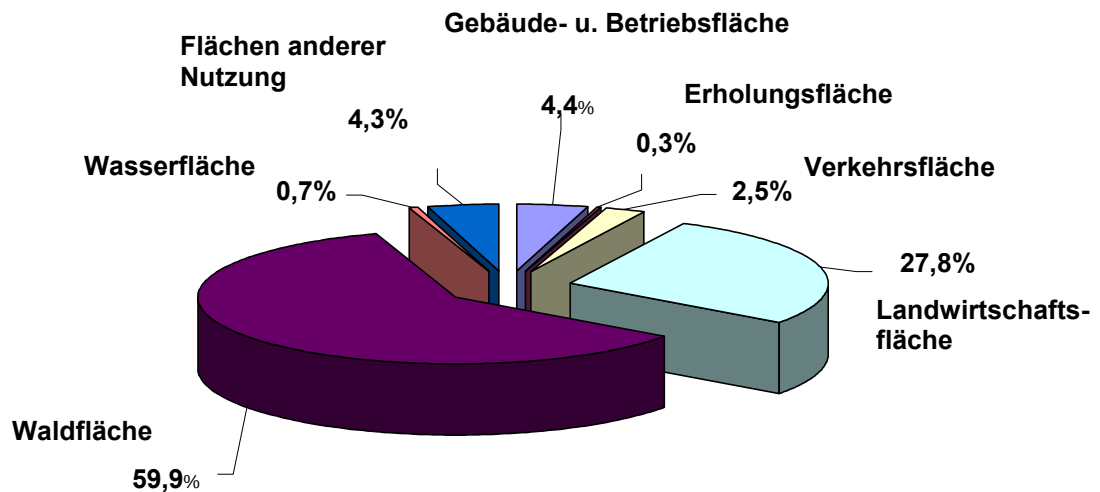
Mit dem Verkehrsprojekt „Deutsche Einheit Nr. 16“ erhielt der Landkreis über die A 73 einen verbesserten Zugang zum Autobahnnetz der Bundesrepublik Deutschland und ist heute verkehrsmäßig gut erschlossen. Die von Meiningen über Eisfeld und Schalkau kommende und nach Kronach weiterführende Bundesstraße B 89 gewährleistet eine optimale Ost-West-Anbindung des Landkreises. Der Straßenverkehr in Richtung Norden führt über verschiedene Landesstraßen. Die günstige Verkehrsanbindung des Landkreises wird durch den Eisenbahnknotenpunkt „Umweltbahnhof Sonneberg“ ergänzt. Er verknüpft das Netz der Deutschen Bahn AG mit dem Netz des Personennahverkehrs. Der Öffentliche Personennahverkehr ÖPNV wird hauptsächlich durch die Omnibusverkehrsgesellschaft OVG des Landkreises und durch das „Sonneberger Netz“ der Südthüringenbahn gewährleistet. Eine elektrifizierte Bahnstrecke verbindet seit dem 28.09.1991 die Kreisstadt Sonneberg mit dem Oberzentrum Coburg.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region Sonneberg hat eine lange Tradition. Sonneberg ist von je her ein Handels- und Industriezentrum gewesen. Durch den Landkreis verlief einst die „Alte Heer- und Handelsstraße“ von Nürnberg nach Leipzig, die noch heute als Lehrpfad und Wanderweg ausgeschildert ist. Ausgangspunkt der wirtschaftlichen Entwicklung war die vielseitige Nutzung von Gesteinsvorkommen wie die silurischen Eisensteinlager bei Mengersgereuth-Hämmern und Steinach, die bereits im Mittelalter zu einer beachtlichen Eisenerzeugung führten. Viele Ortsnamen erinnern noch heute daran, wie z. B. der Name Hüttensteinach, der erstmals 1304 erwähnt wurde. Andere Vorkommen, wie der Quarzsand, waren die Grundlage der sich am Ende des 16. Jahrhunderts entwickelnden Glasindustrie, die sich bis heute erhalten hat und in der Glasbläserstadt Lauscha in Schauwerkstätten und bei Betriebsbesichtigungen von jedermann bewundert werden kann. Lauscha ist die Wiege des gläsernen Christbaumschmuckes. Heute ist die Glasindustrie der größte Arbeitgeber im Landkreis Sonneberg. Zwei weitere Vorkommen eines für die Porzellanindustrie vorzüglich geeigneten Sandes bei Steinheid und Neuhaus-Schierschnitz führten ab 1871 zur Entwicklung einer groß angelegten Porzellanindustrie. Es wurden Geschirr, Zierporzellan und feine Porenporzellanpuppenköpfe hergestellt. Die Porzellanfabrik Armand Marseille war 1886 der erste Porzellanpuppenkopfersteller in Deutschland. Später stellte man auch technische Porzellane für die Energieversorgung her. Übrig geblieben sind die Herstellung von technischer Hochspannungskeramik durch die EKS Sonneberg GmbH und die Herstellung von Zündkerzen aller Art durch die BERU AG. Der außerordentliche Waldreichtum der Region gab auch vielen Handwerken Arbeit und ließ jene Beschäftigung erblühen, die die Stadt Sonneberg weltberühmt gemacht hat, die Spielzeugherstellung. Begonnen hat alles im 17. Jahrhundert mit der Herstellung von Holzspielzeug, gedrehten und geschnitzten Tieren und Puppen. Später führten die Entwicklung von Pappmaché und der Einsatz einheimischer Rohstoffe und Produkte zu einer Erhöhung der Mannigfaltigkeit der in Sonneberg hergestellten Spielwaren. Auf Grund seiner führenden Rolle in der Spielzeugherstellung und der in alle Welt reichenden Exportbeziehungen erhielt die Stadt Sonneberg den ehrenden Namen „Weltspielwarenstadt“. Noch heute lassen Spielwaren aus diesem traditionsreichen Standort die Herzen vieler Kinder höher schlagen. Im „Deutschen Spielzeugmuseum“ sind repräsentative Zeugnisse von den Anfängen bis zu Gegenwart zu bewundern. Beim internationalen Puppenfestival, das zeitgleich in Sonneberg und Neustadt bei Coburg stattfindet, treffen sich alljährlich begeisterte Kinder, Eltern und Sammler.

Zum Stichtag 31.12.2010 hatte der Landkreis Sonneberg 59.954 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 433 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 138 Einwohnern/km².

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

Flächennutzung des Landkreises Sonneberg



Quelle: TLS 2012

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertung der Immobilienumsätze der letzten 10 Jahre zeigt, dass im Durchschnitt rd. 600 Erwerbsvorgänge zu verzeichnen waren. Zum Vorjahr sind die Flächenumsätze mit 208 ha insgesamt gefallen und die Geldumsätze gestiegen.

Bei den **unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** (frei nach Baugesetzbuch) ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Geldumsätze blieben konstant. Beim Flächenumsatz ist ein Rückgang zu verzeichnen; der durchschnittliche Kaufpreis ist um rd. 25 % gestiegen.

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden Grundstücke mit dem Erschließungszustand *frei nach BauGB* und *frei* unterschieden. Im Gegensatz zu den Grundstücken mit dem Erschließungszustand *frei* (vorwiegend in neuen Baugebieten) fallen beim Erschließungszustand *frei nach Baugesetzbuch* (vorwiegend in bestehenden Baugebieten) ggf. noch Erschließungskosten nach dem ThürKAG an.

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

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt weiterhin die schon in den letzten Jahren erkennbare Senkung der Flächen- und Geldumsätze. Das absolute Preisniveau im Bereich Grünland und Ackerland stieg jedoch an.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist bei Baujahren von 1949 bis 1989 zurückgegangen, bei Baujahren nach 1990 leicht gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr wieder erheblich angestiegen, die Preise jedoch sanken.

Bei den **Eigentumswohnungen** geht die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge seit 2009 zurück. Die Umsätze stiegen zum Vorjahr an. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche ist in den ausgewerteten Baujahresklassen gesunken.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt bei einer geringen Anzahl von Kauffällen (kleiner 3) keine Auswertung und grafische oder tabellarische Darstellung.

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten **Erwerbsvorgänge**. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

4.1 Grundstücksverkehr

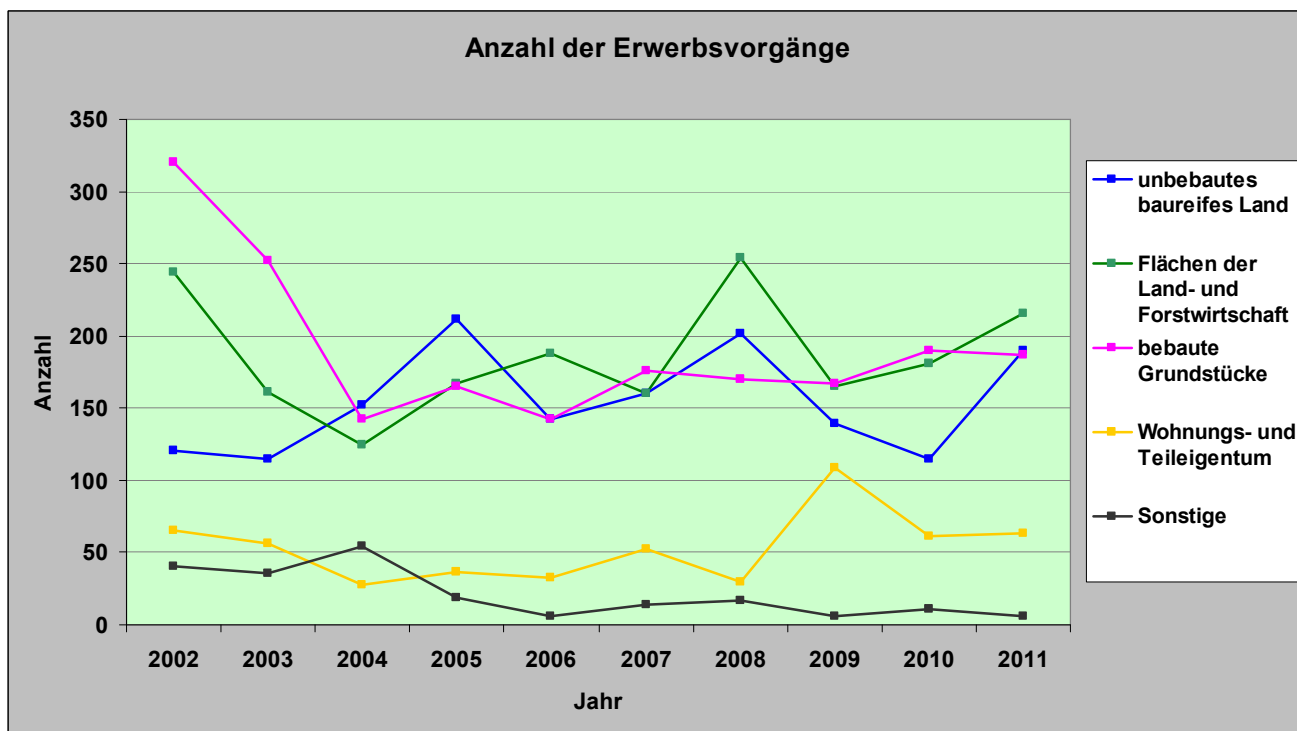


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

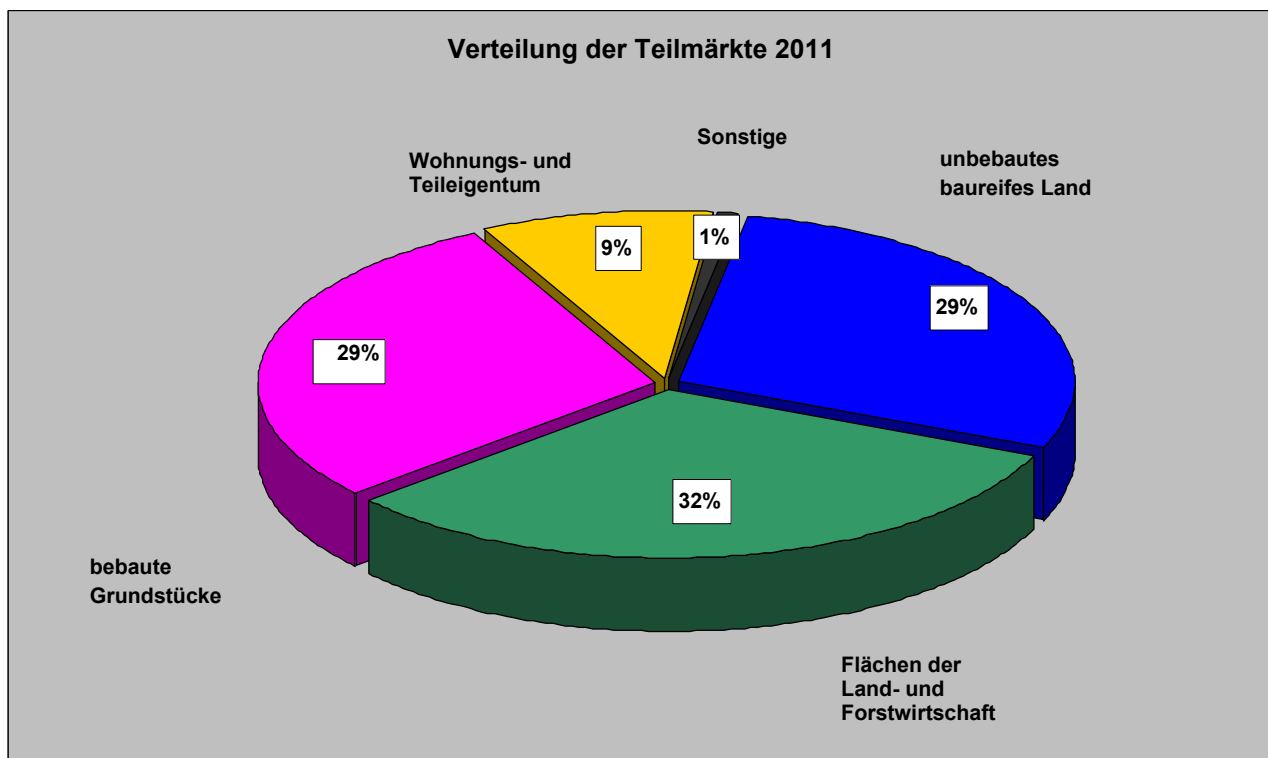


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

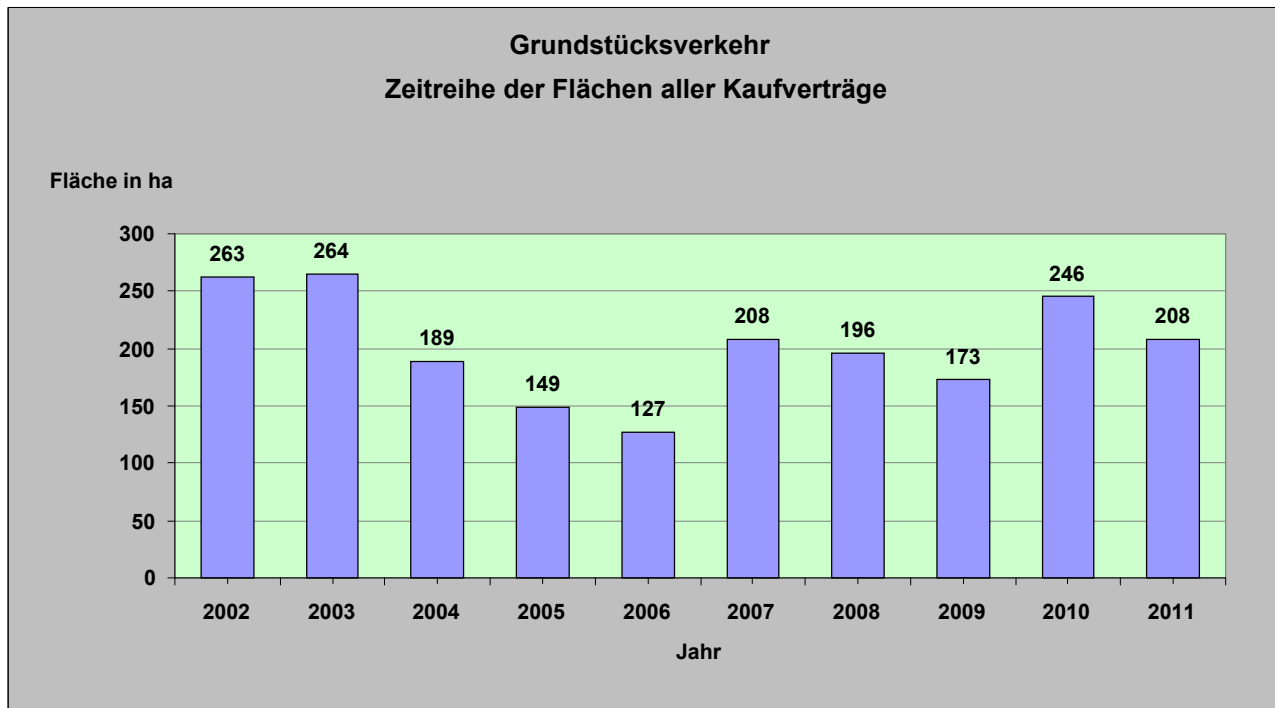


Abb.: Flächenumsätze

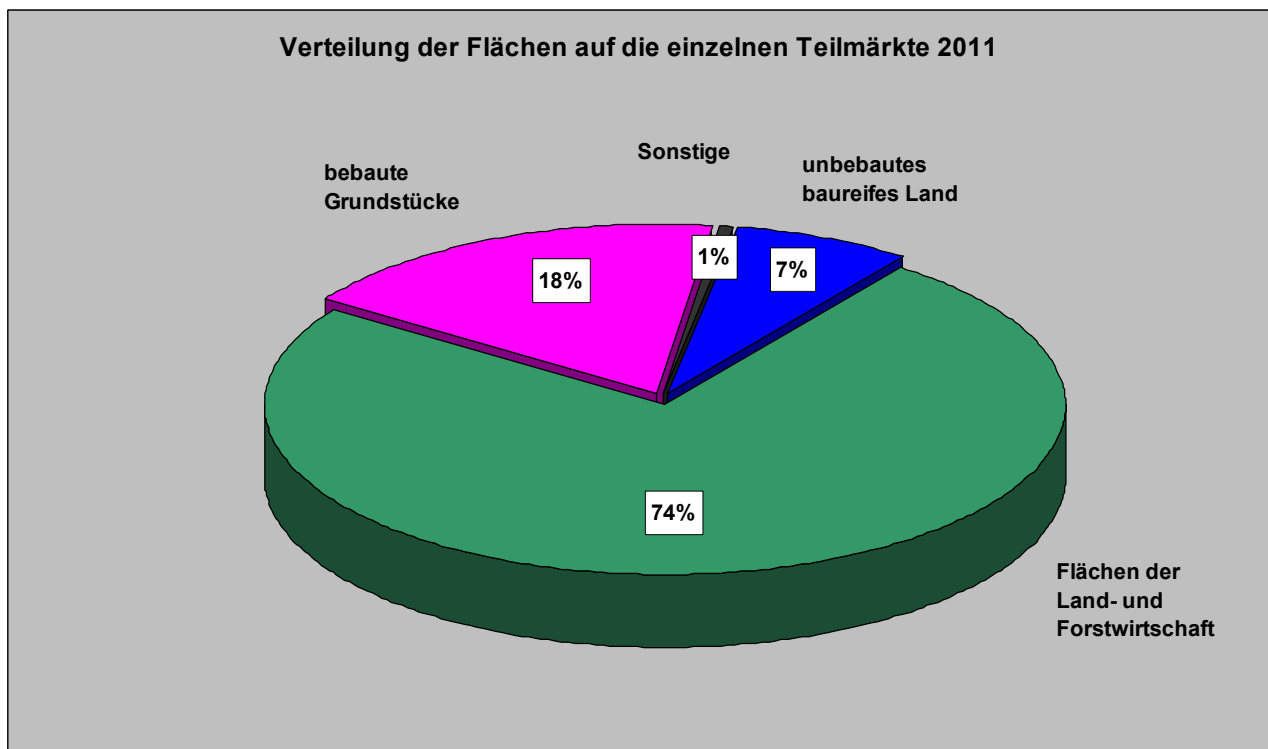


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

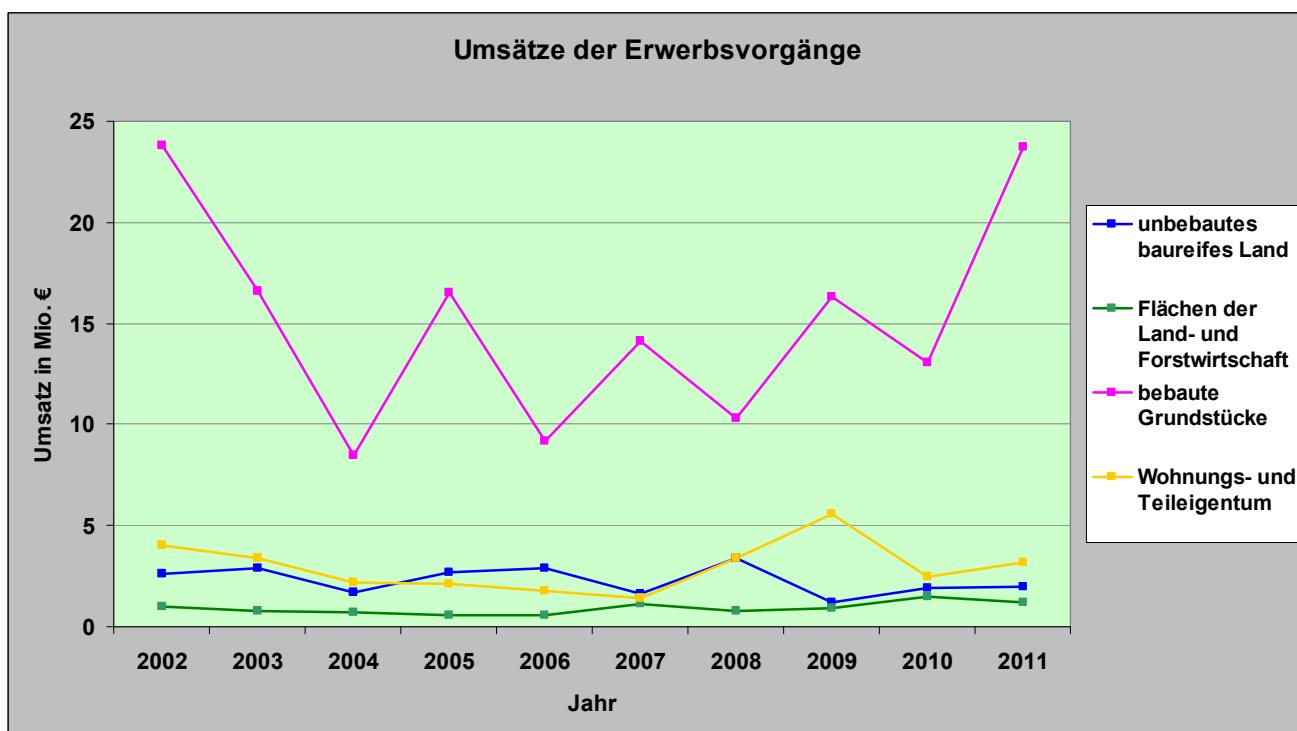


Abb.: Geldumsätze

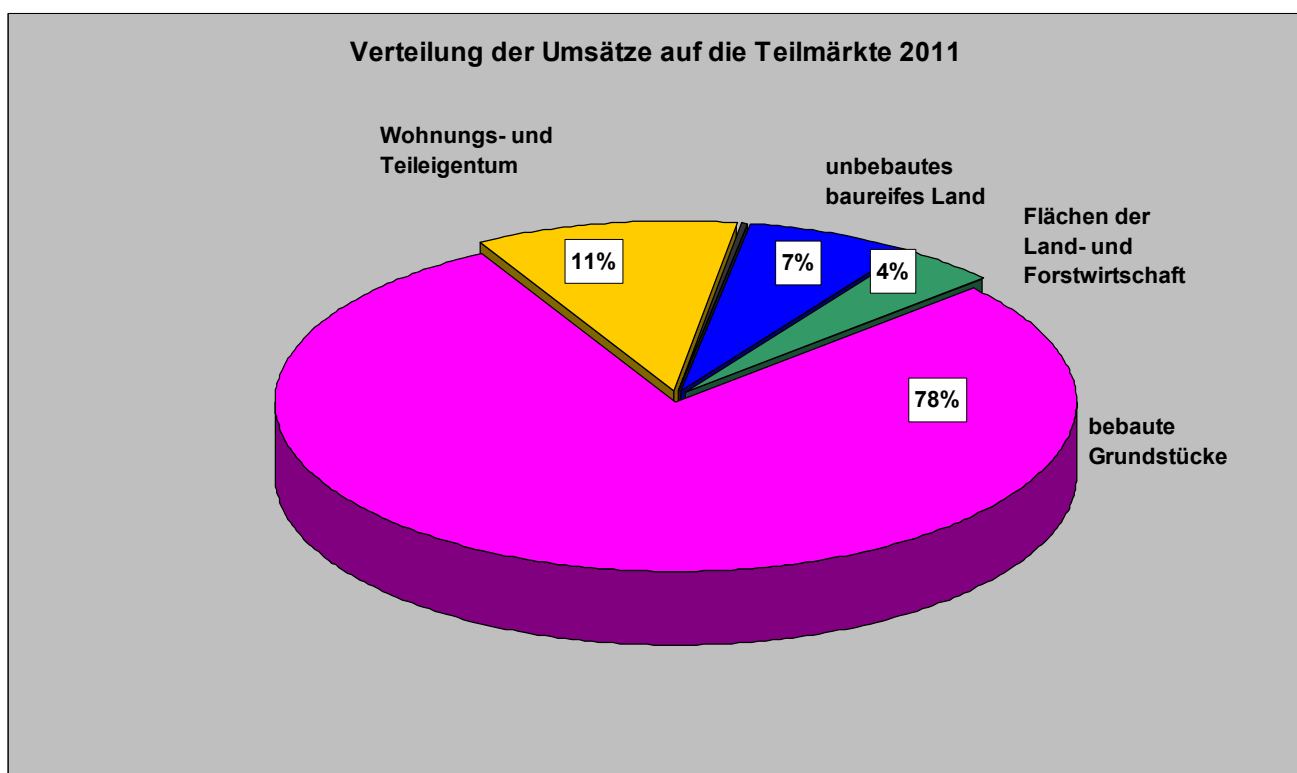


Abb.: Geldumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt bei einer geringen Anzahl von Kauffällen (kleiner 3) keine Auswertung und grafische oder tabellarische Darstellung.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurden im Jahr 2011 667 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme von 19 % zum Vorjahr zu verzeichnen.

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

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 208 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 30,2 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 56 %.

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

4.2 Kaufverträge

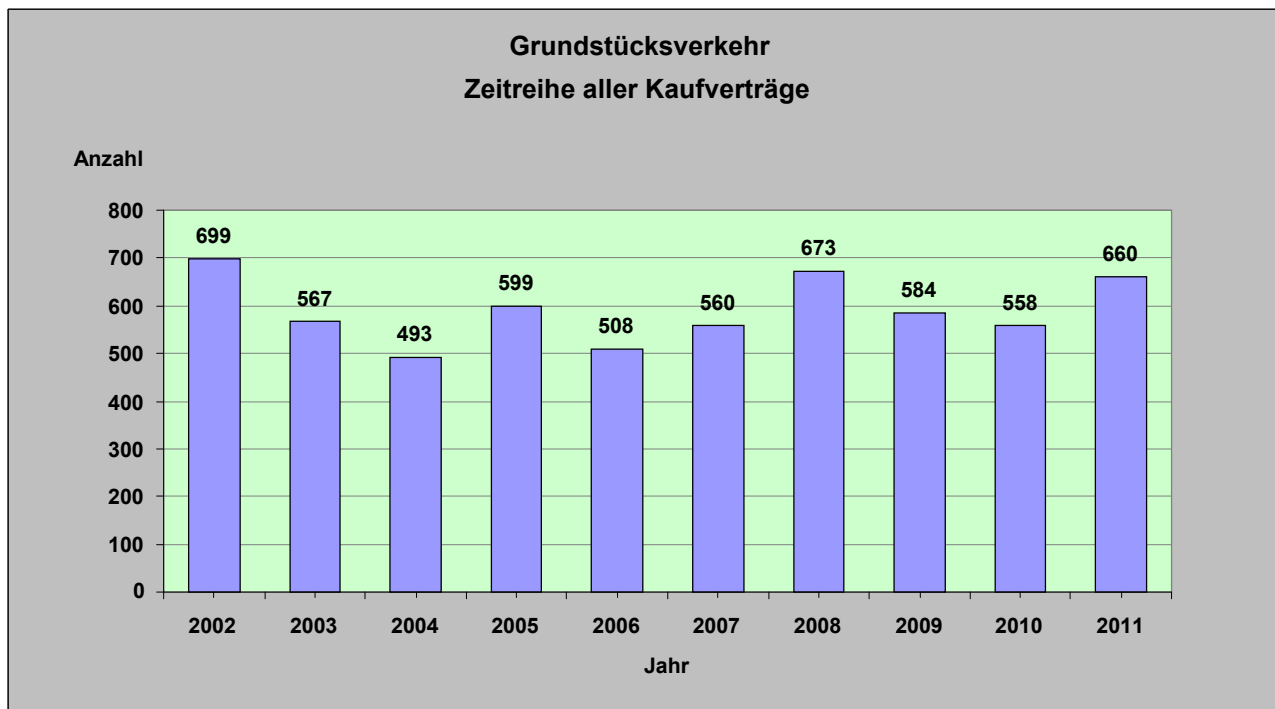


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

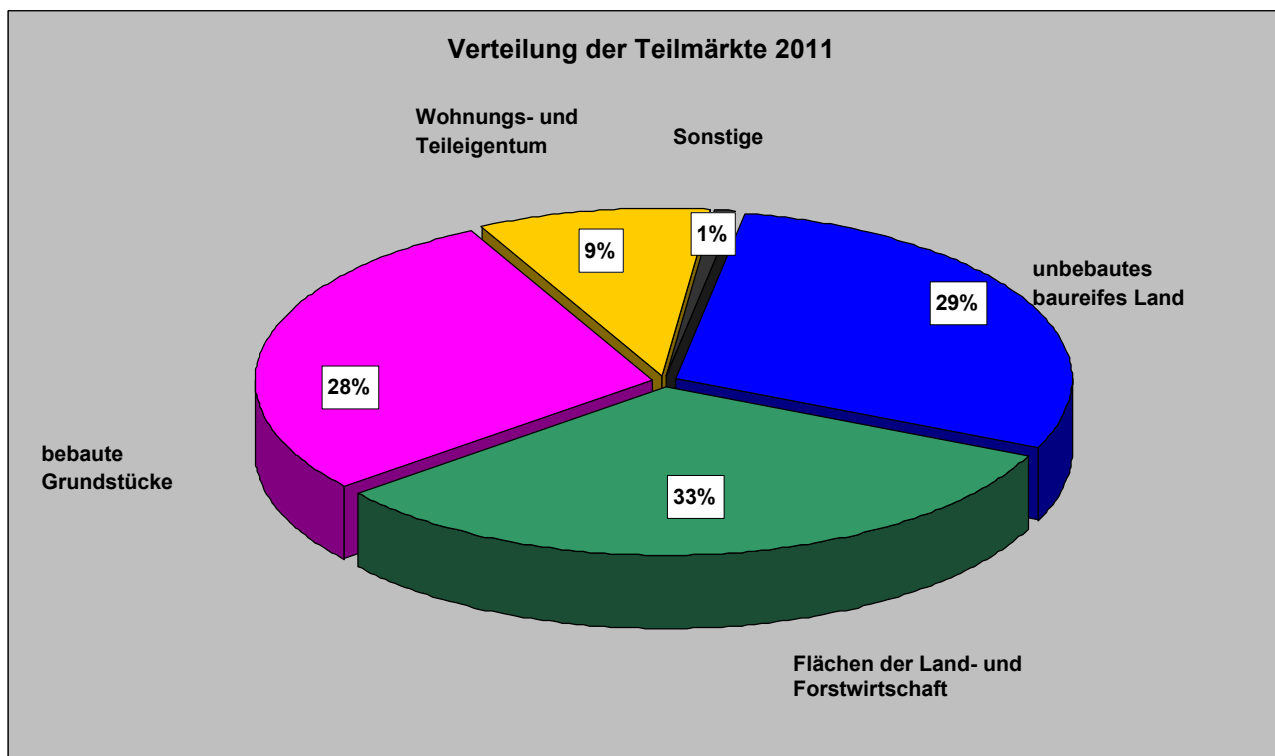


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

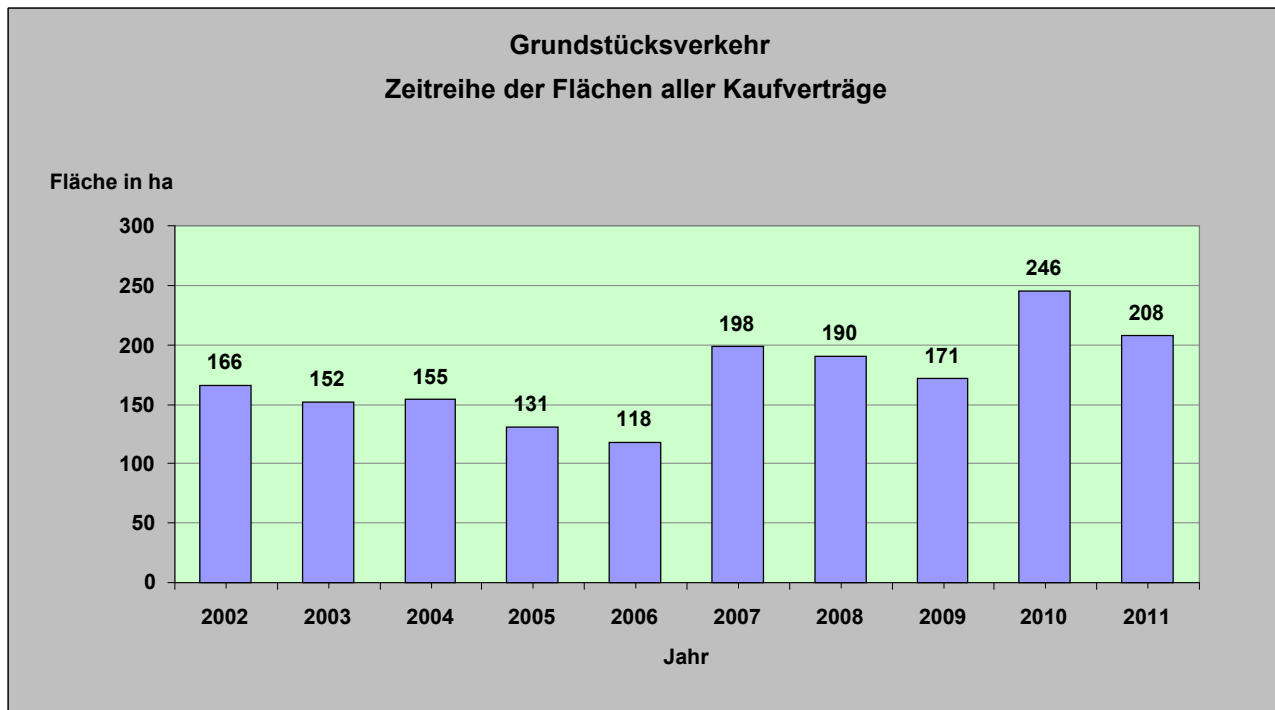


Abb.: Flächenumsätze

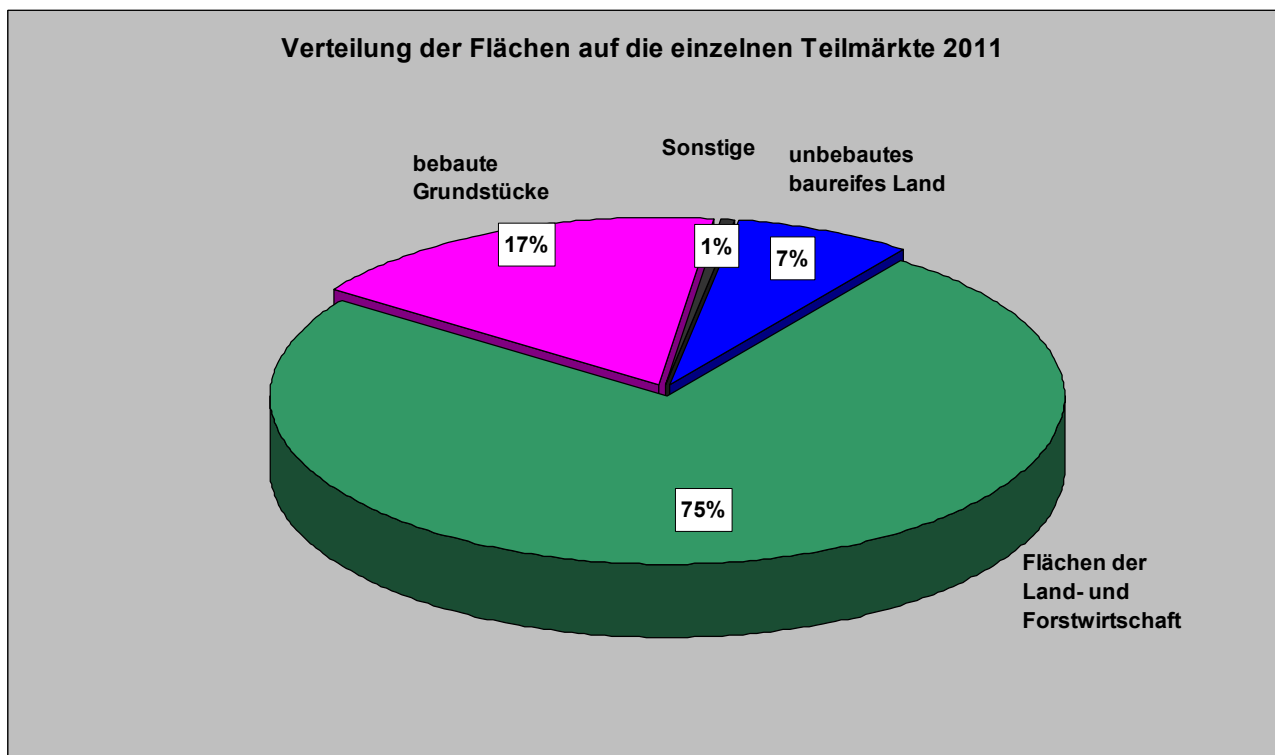


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

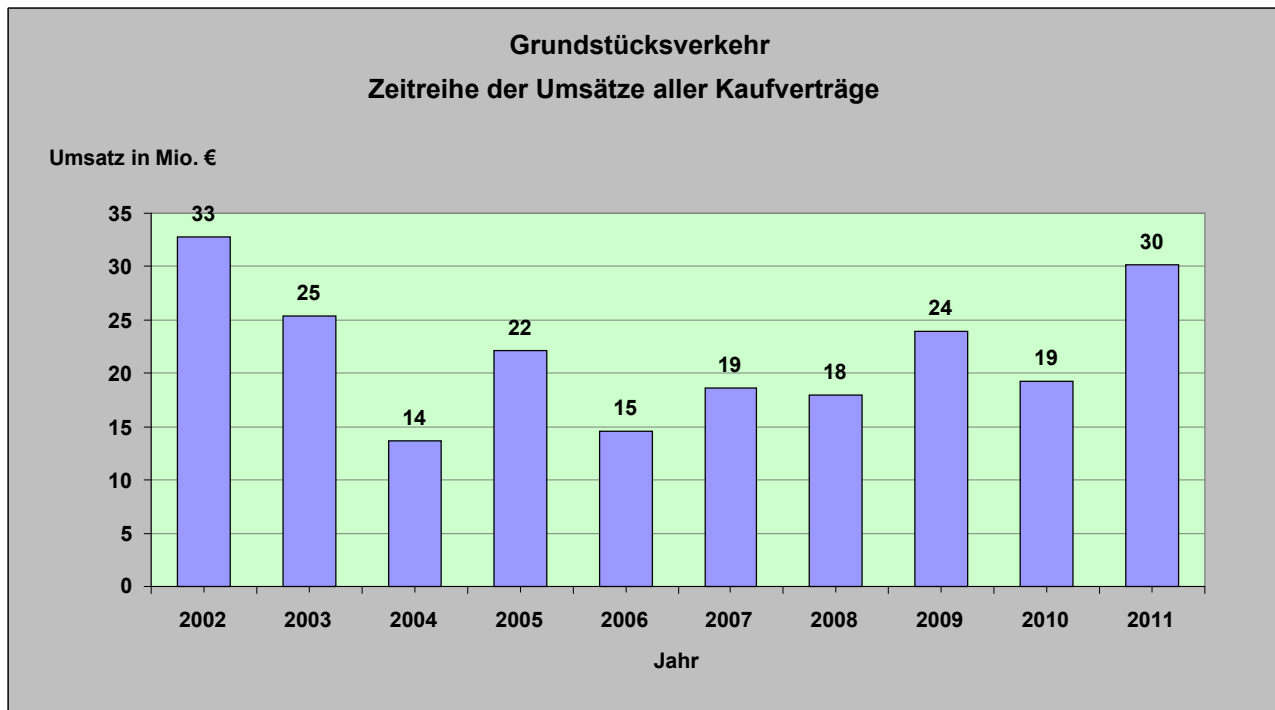


Abb.: Geldumsätze

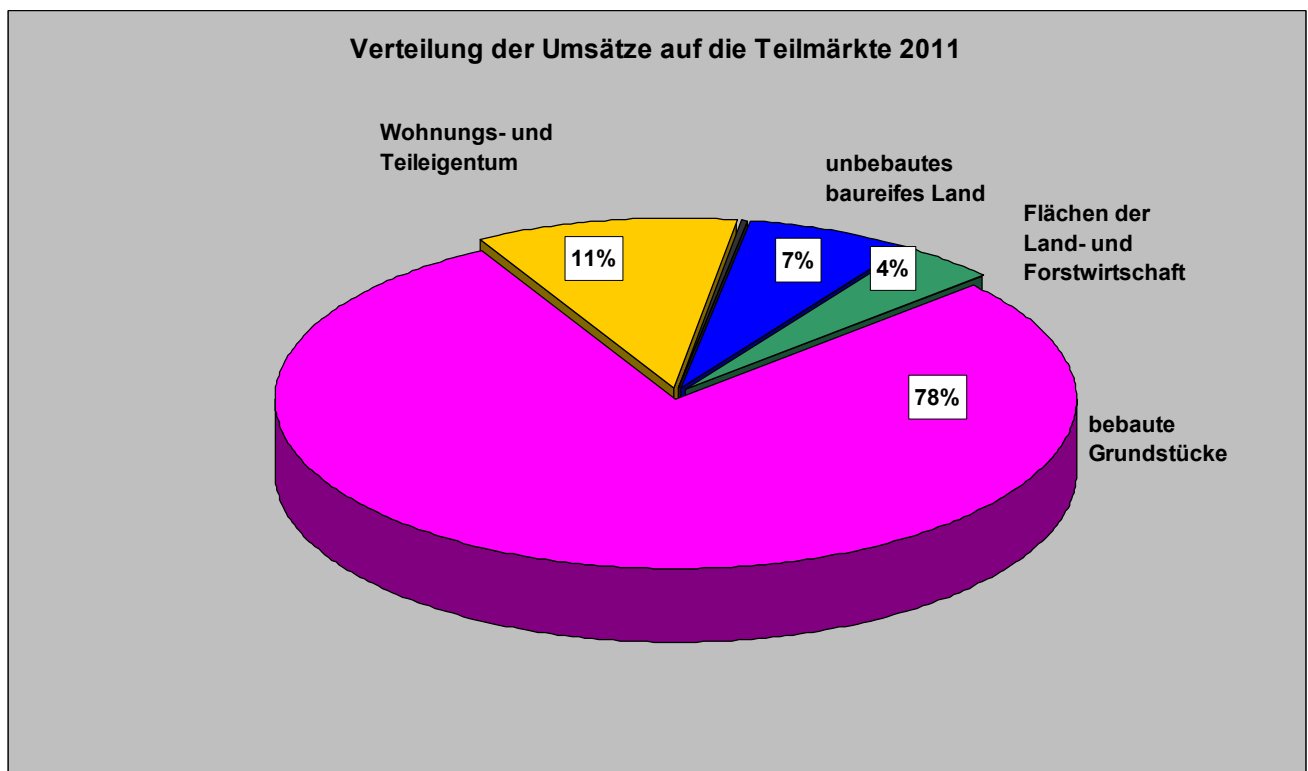


Abb.: Geldumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

4.3 Zwangsversteigerung

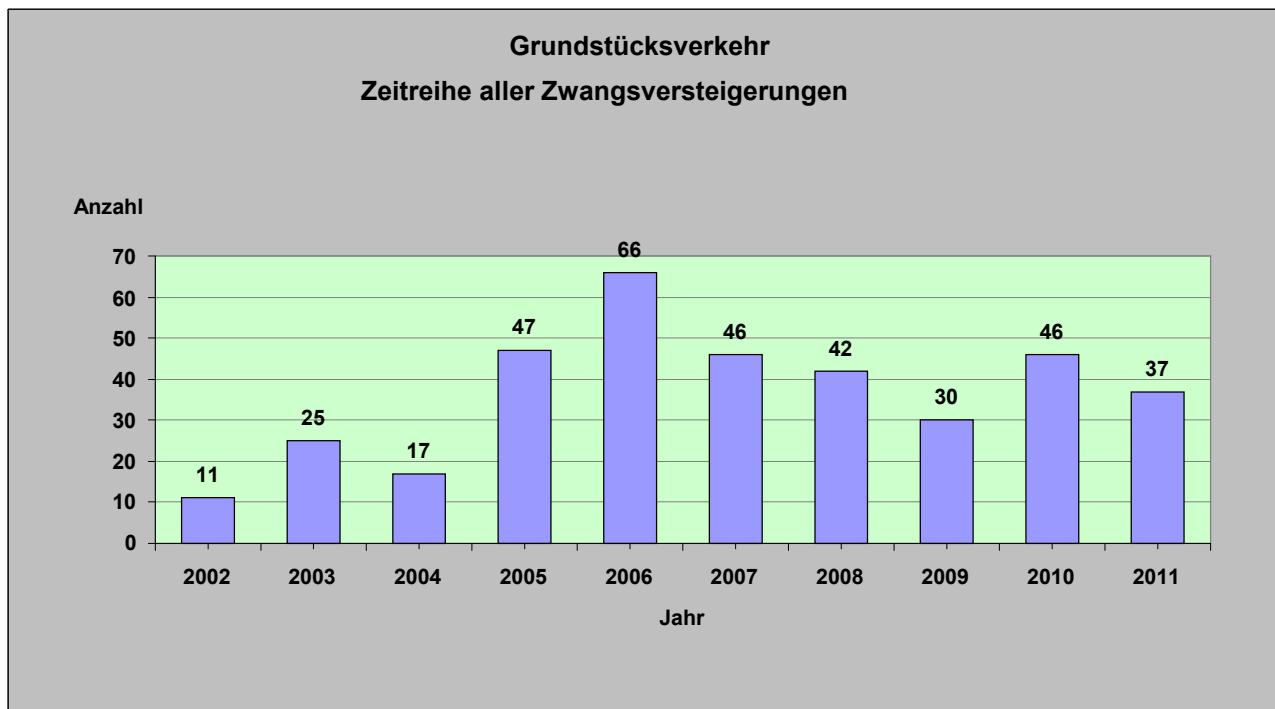


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen

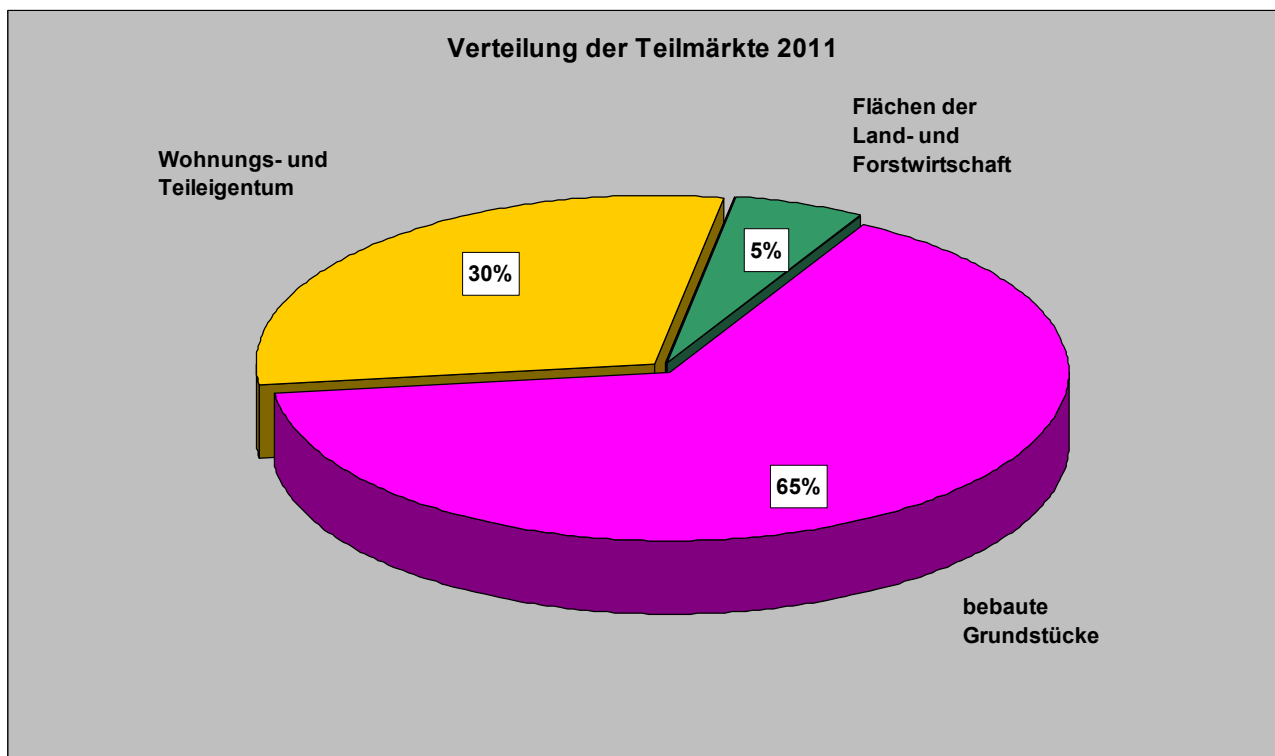


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

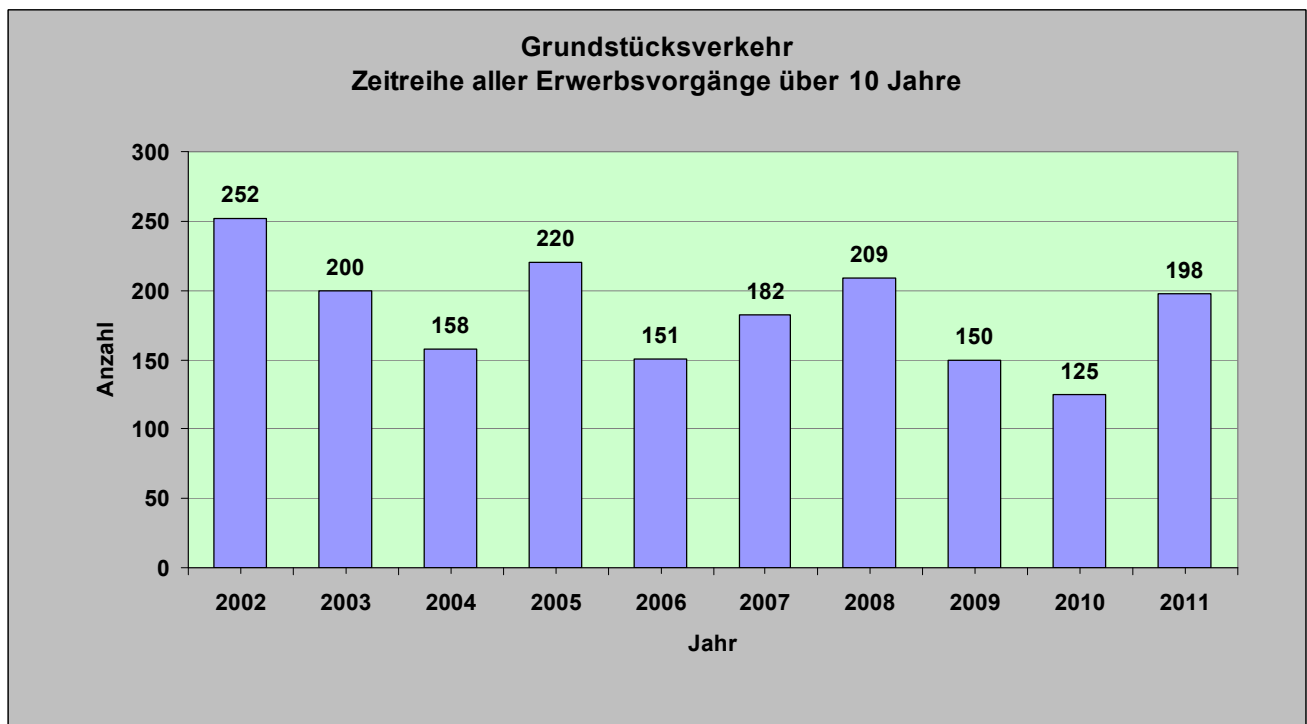


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

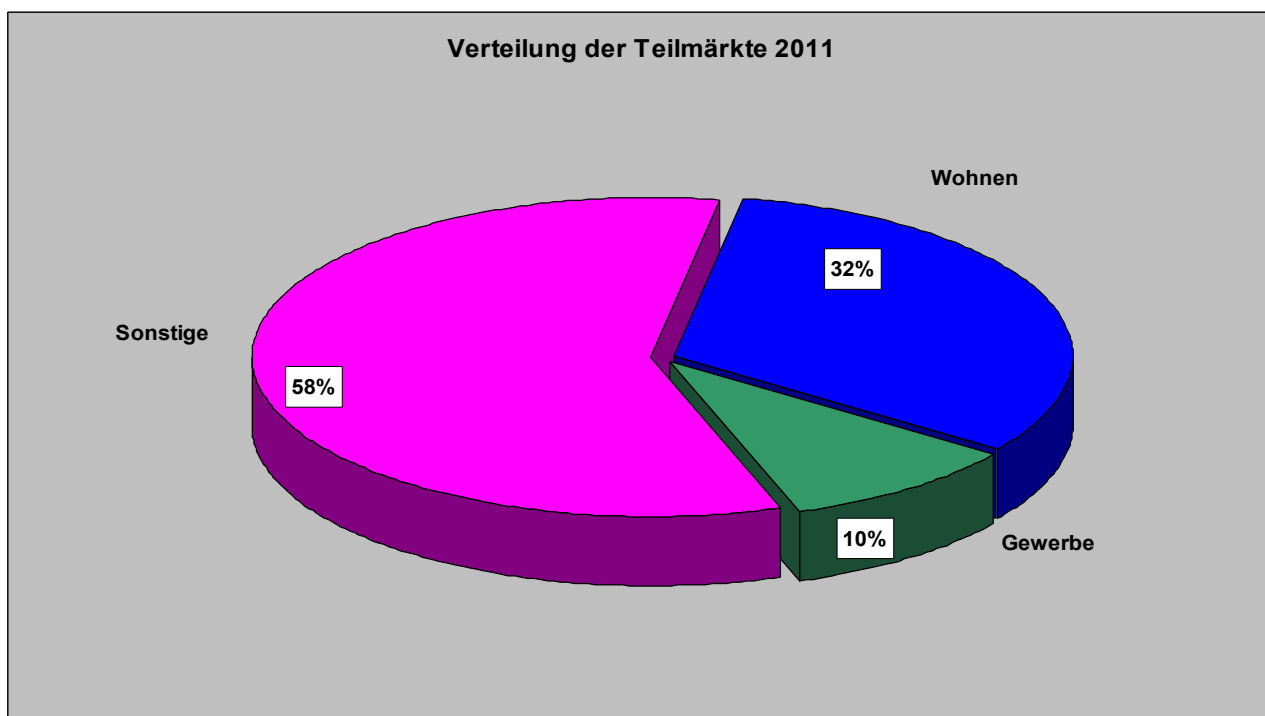


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

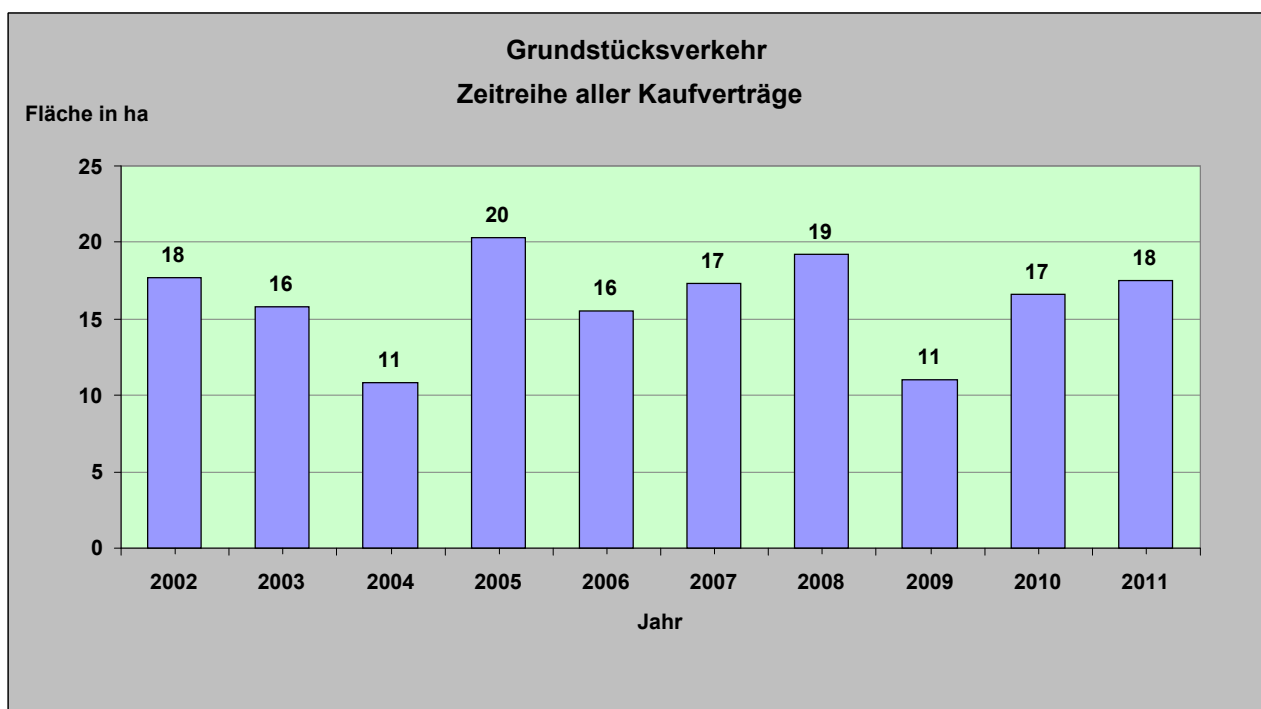


Abb.: Flächenumsätze

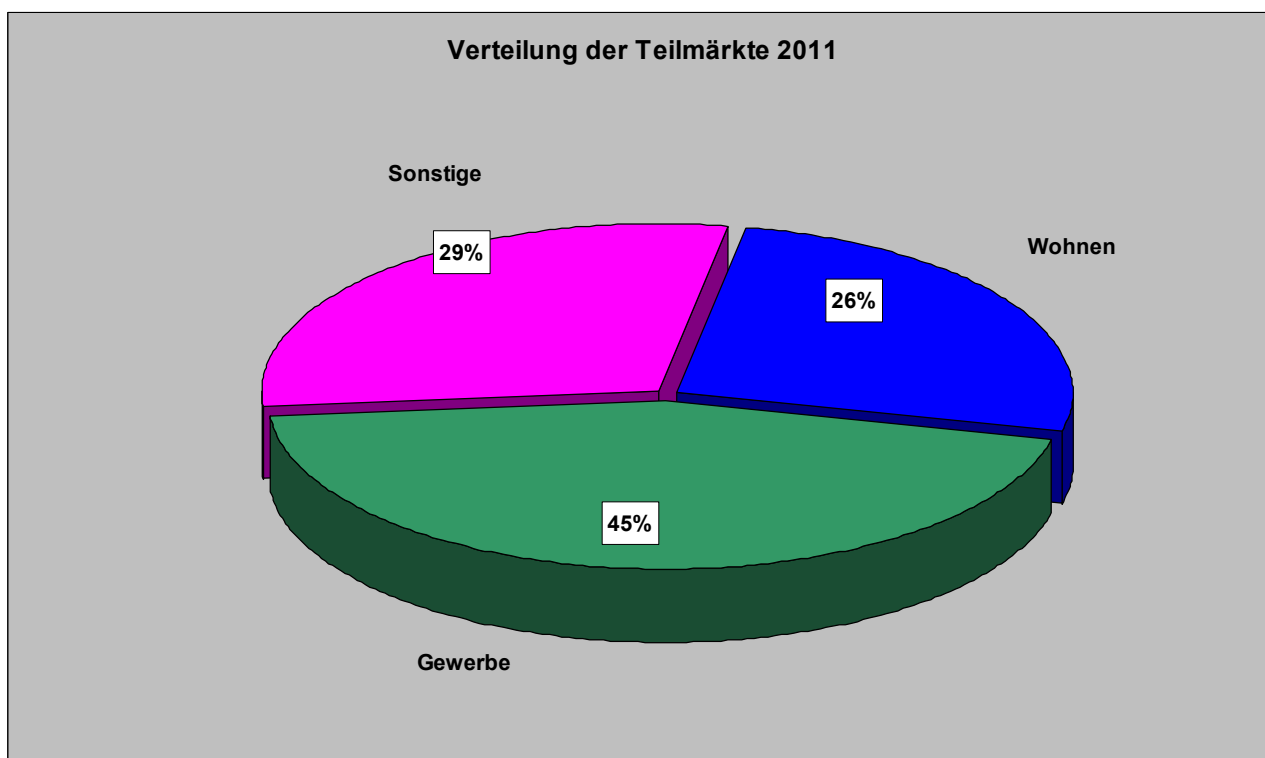


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

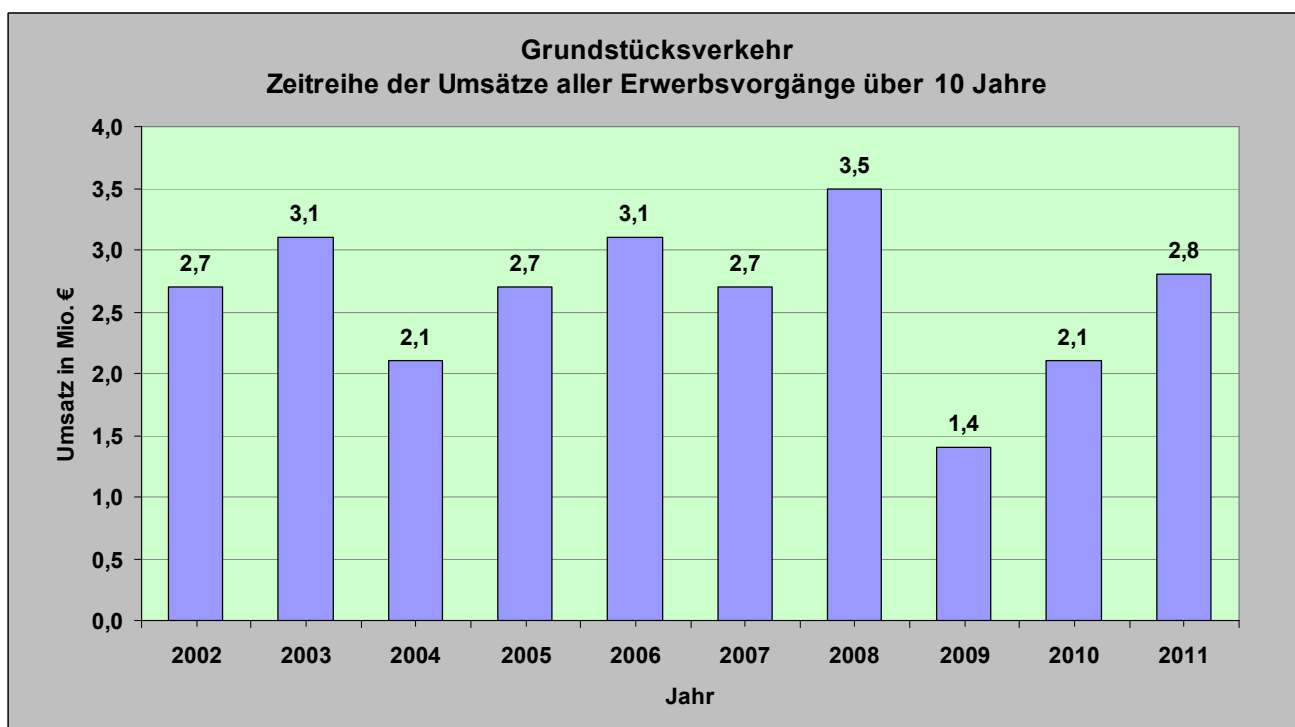


Abb.: Geldumsätze

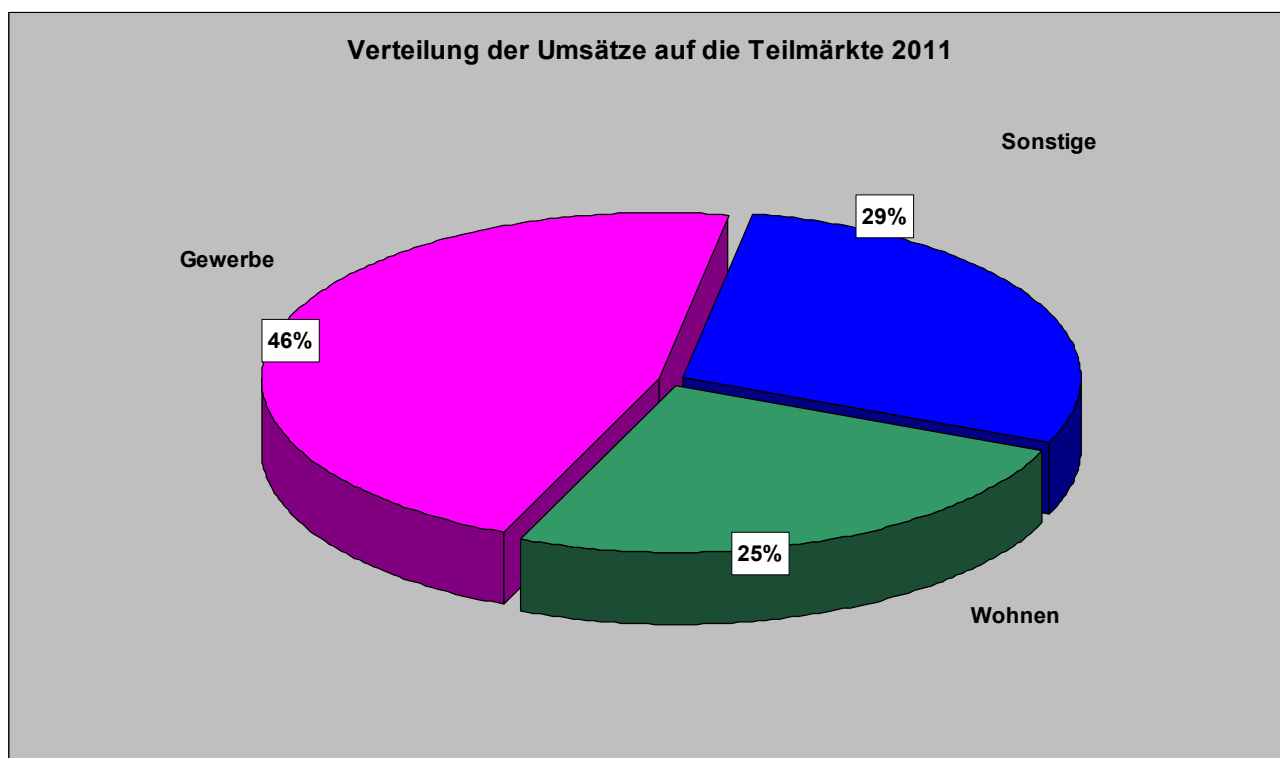


Abb.: Geldumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 125 im Jahr 2010 auf 198 im Jahr 2011. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von sonstigen unbebauten Flächen ein. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum um 7 % von 16,4 ha auf 17,5 ha. Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei Wohnbauflächen um 22 %. Der Flächenumsatz bei Gewerbeflächen sank um 20 %. Insbesondere bei den sonstigen unbebauten Flächen ist ein starker Anstieg zu verzeichnen. Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2010. Der Geldumsatz stieg von 2,1 auf 2,8 Mio. €.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)

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

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

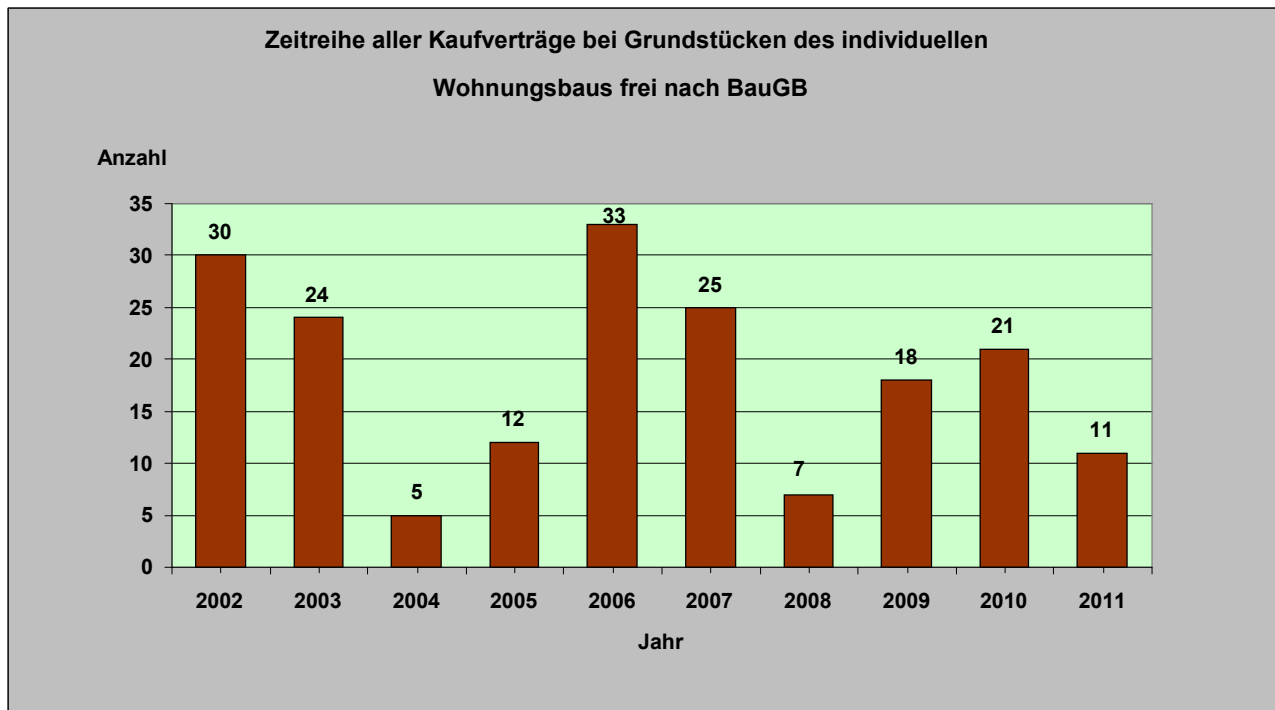


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

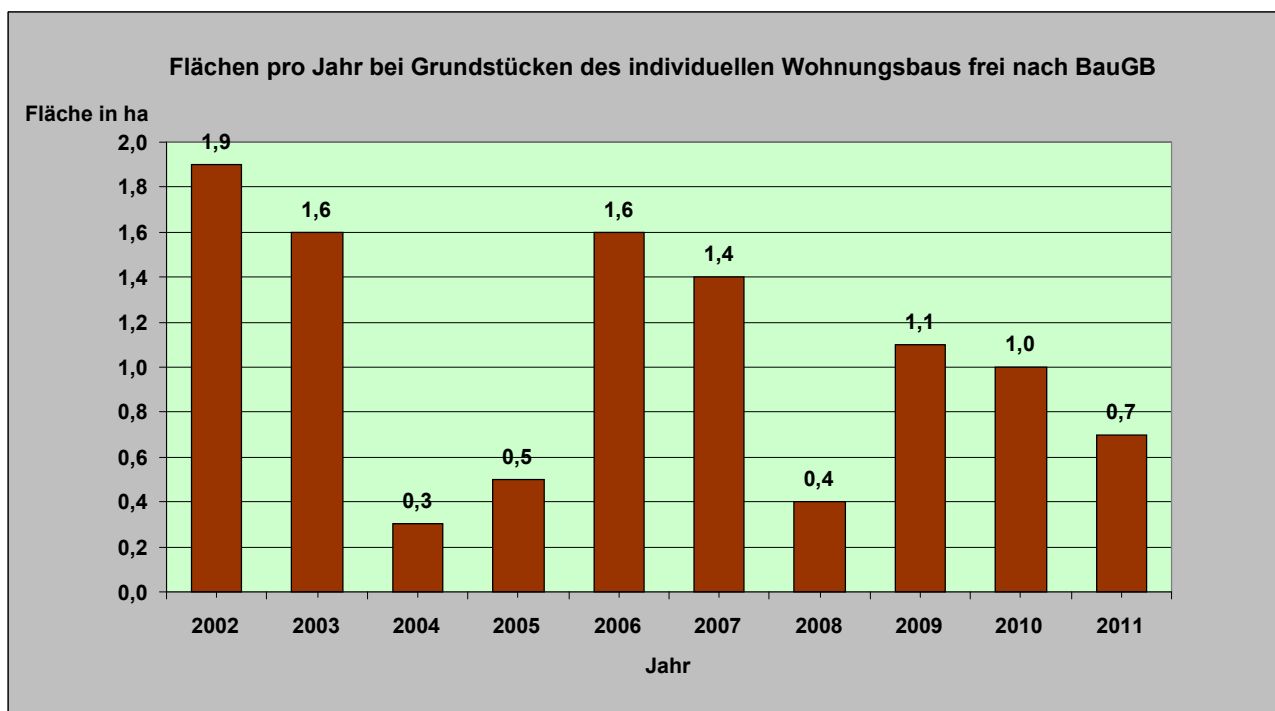


Abb.: Flächenumsätze

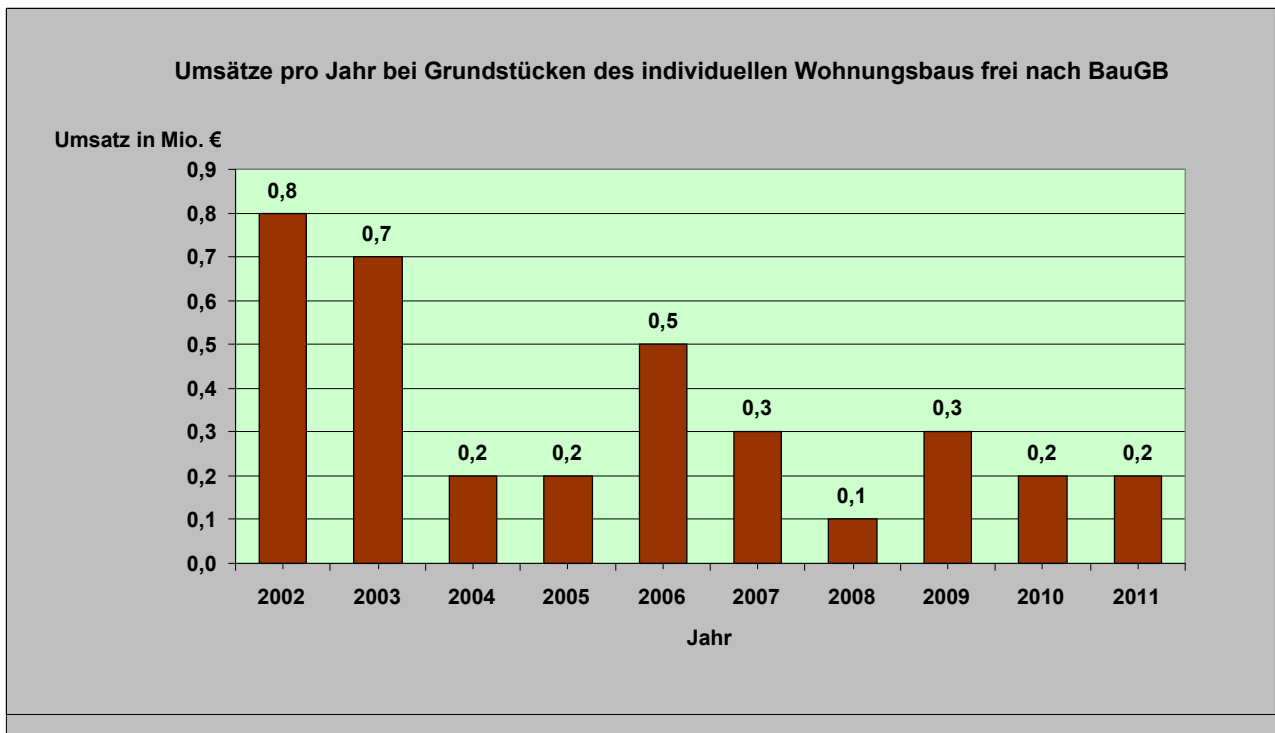


Abb. Geldumsätze

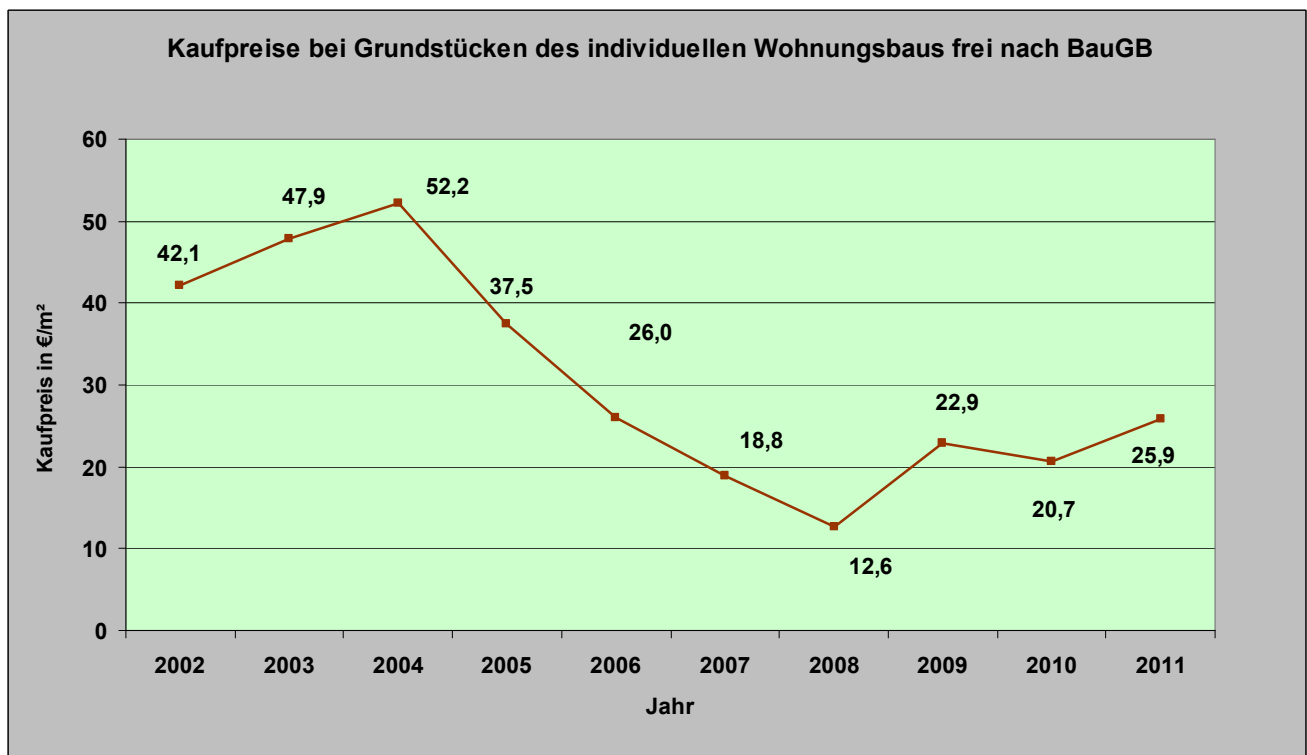


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise, in €/m²

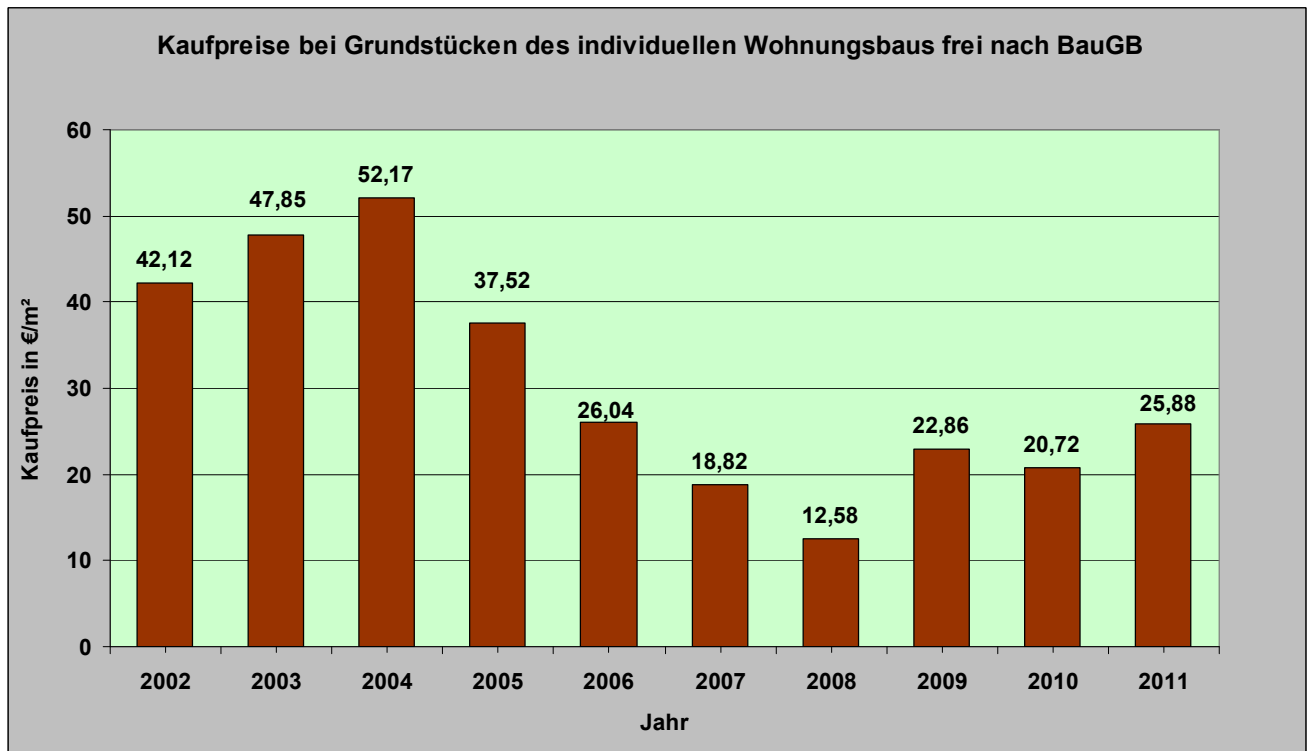


Abb.: Kaufpreise in €/m²

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 21 im Vorjahr auf 11 im Berichtsjahr, bei konstantem Geldumsatz von 0,2 Mio. € und Rückgang des Flächenumsatzes von 30 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 25 % auf rd. 26 €/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) zu entrichten sind.

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

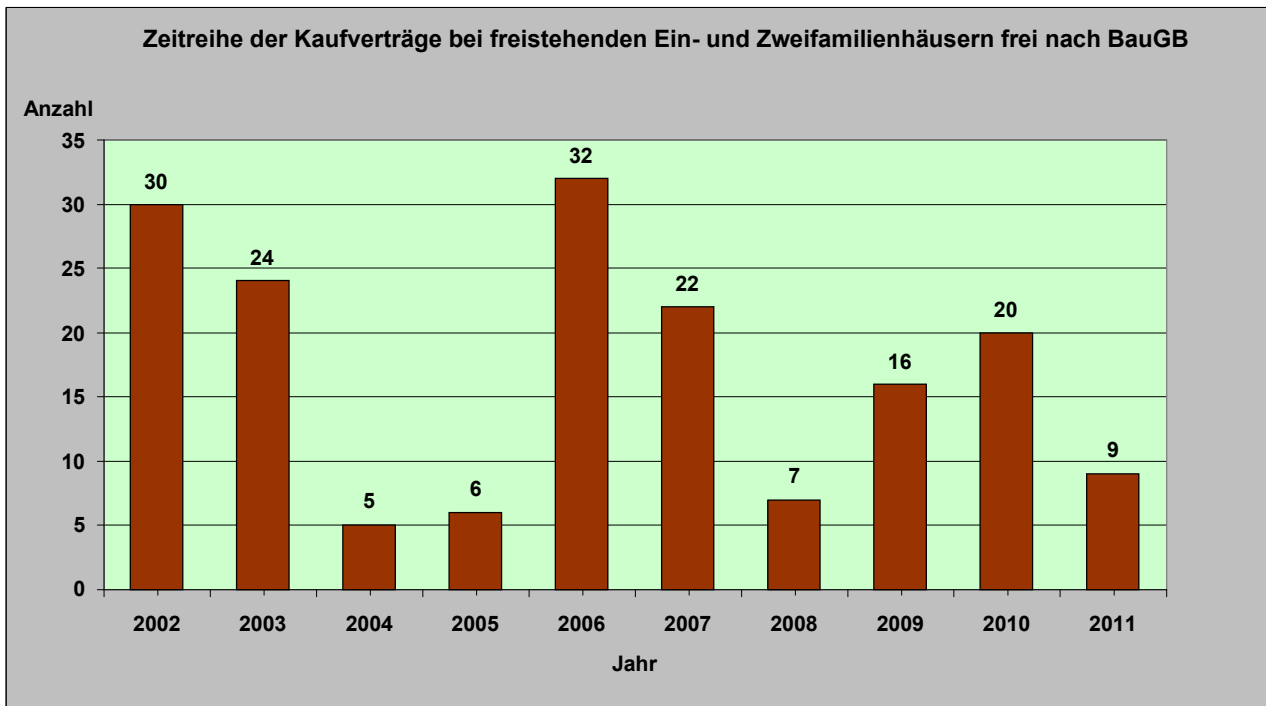


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

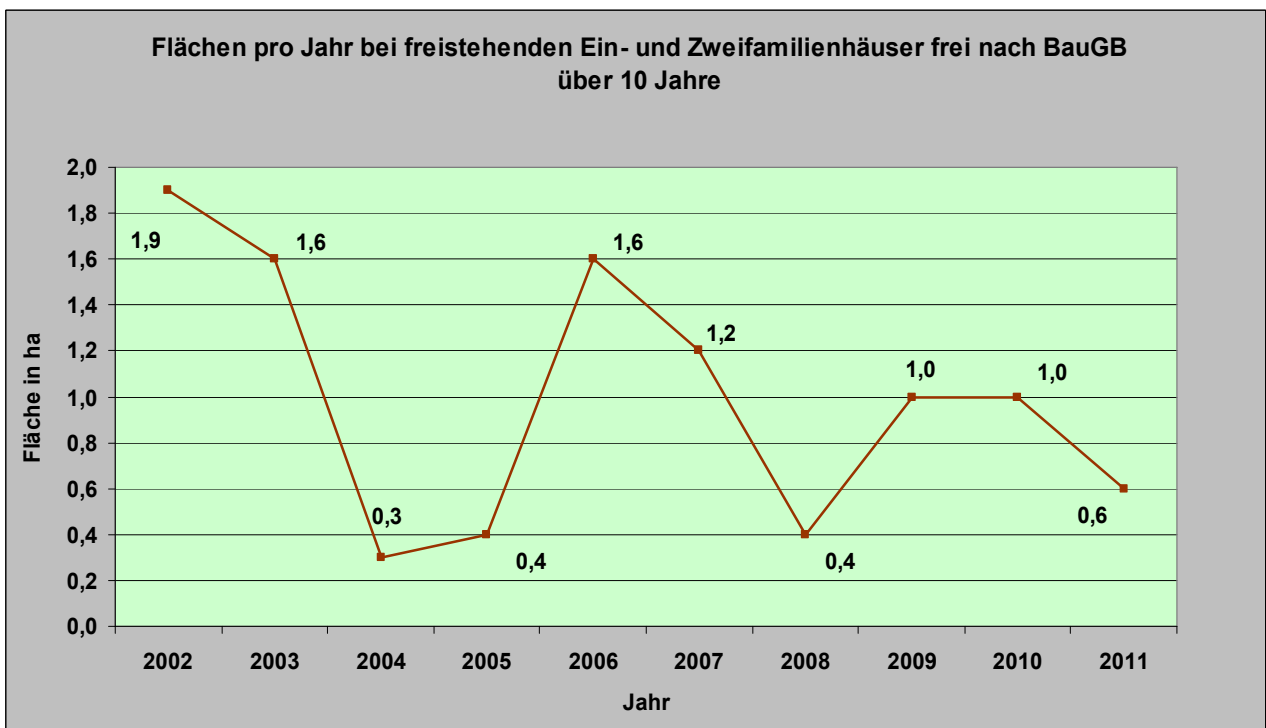


Abb.: Flächenumsätze

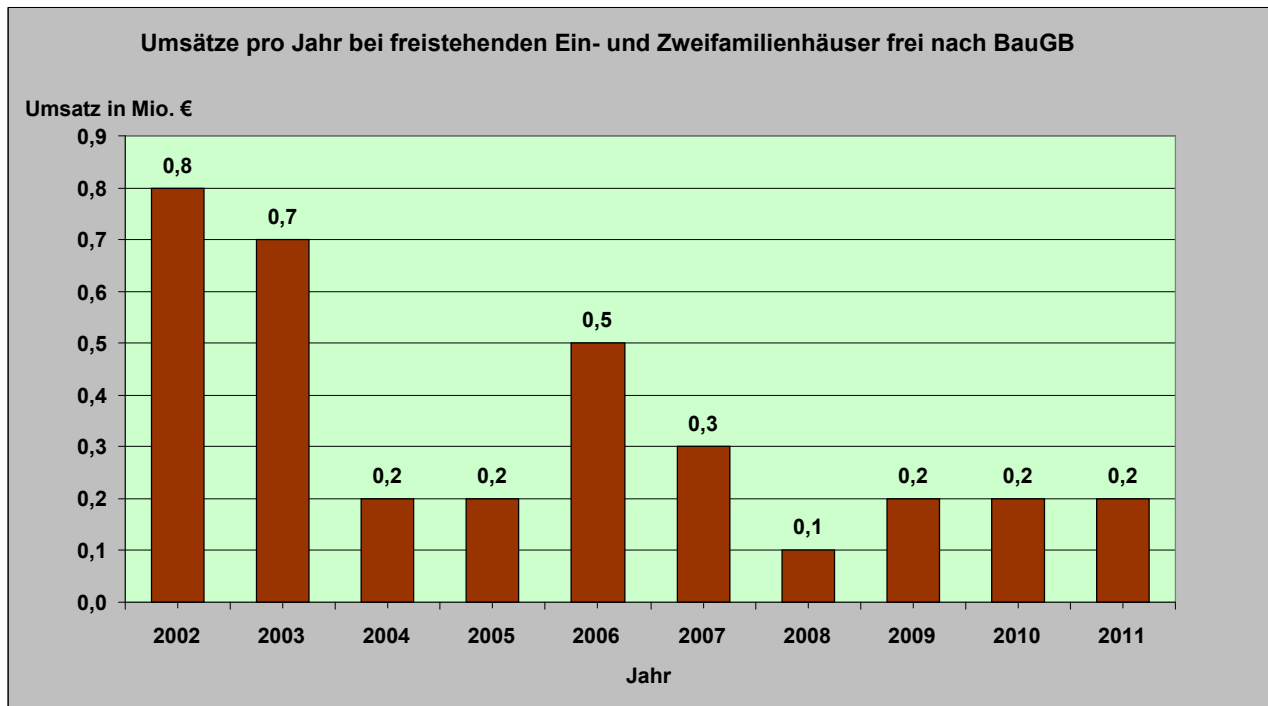


Abb.: Geldumsätze

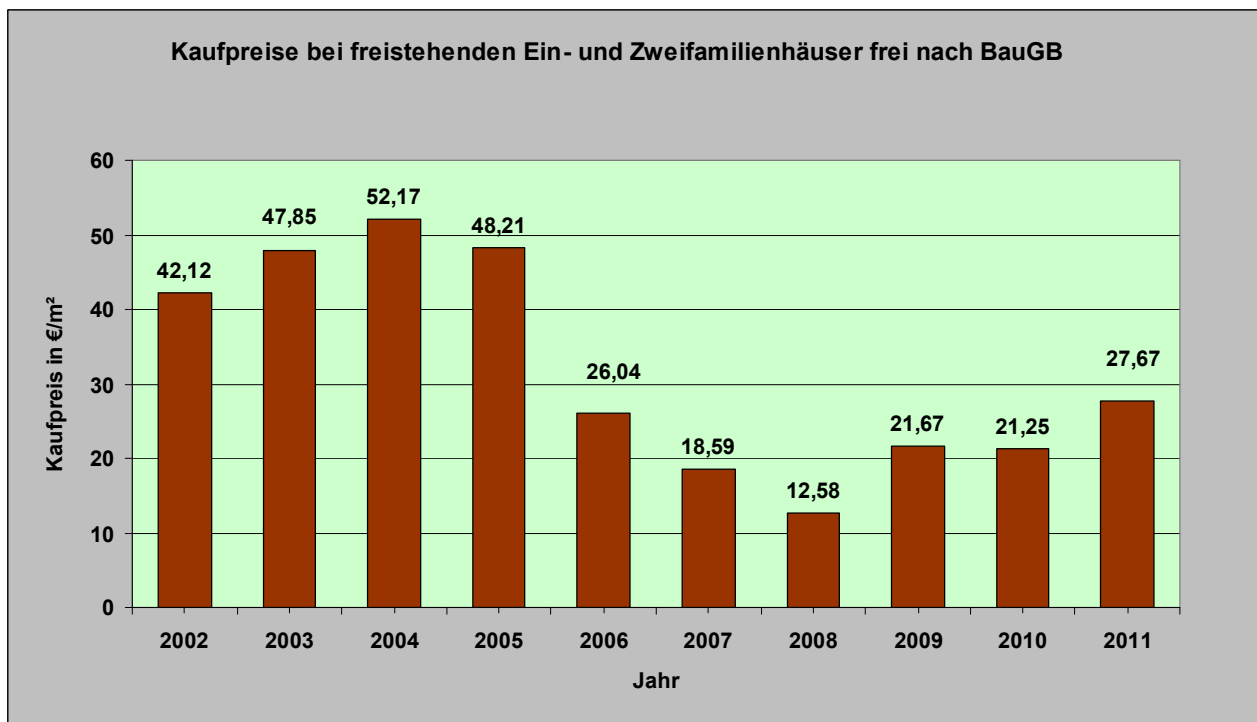


Abb.: Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 20 im Vorjahr auf 9 im Berichtsjahr, bei konstant bleibendem Geldumsatz von 0,2 Mio. € und einem Flächenumsatzrückgang von 40 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 30 % auf 27,67 €/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem ThürKAG zu entrichten sind.

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

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

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

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

5.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

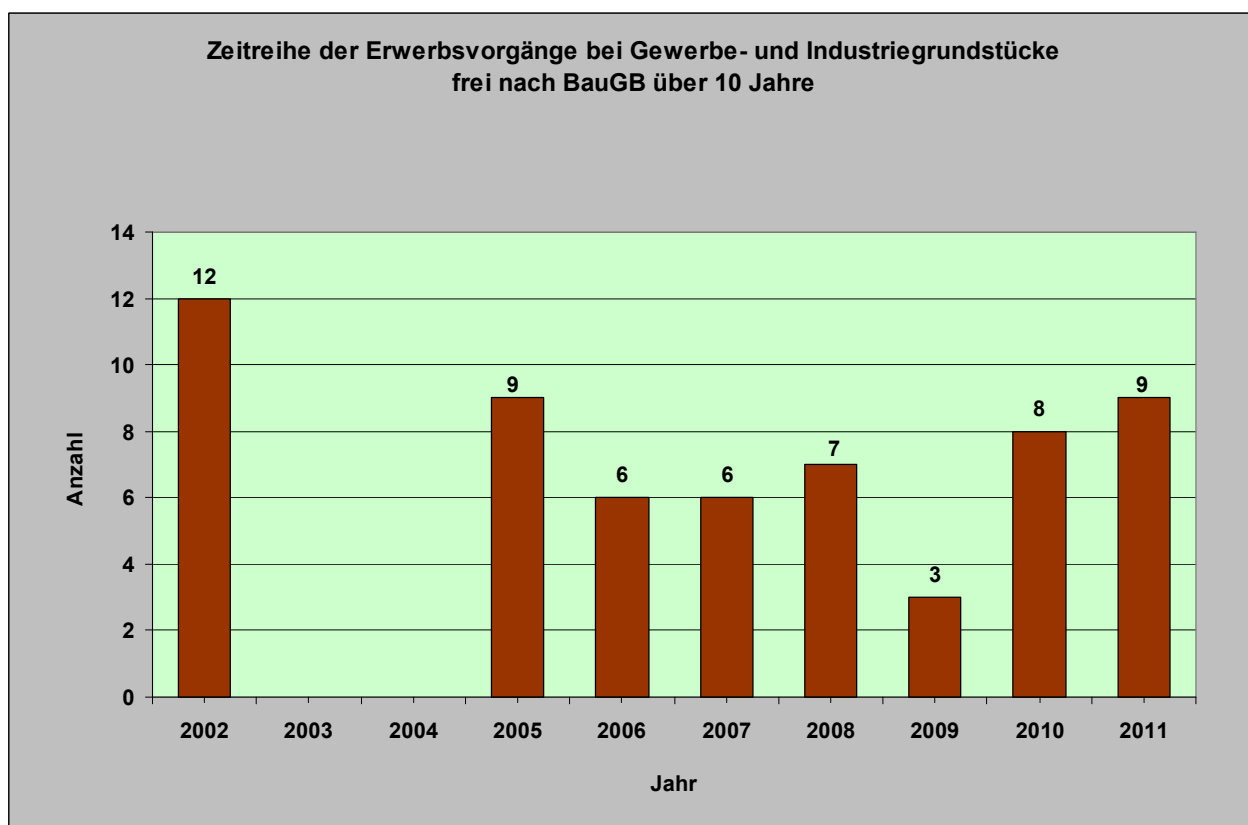


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

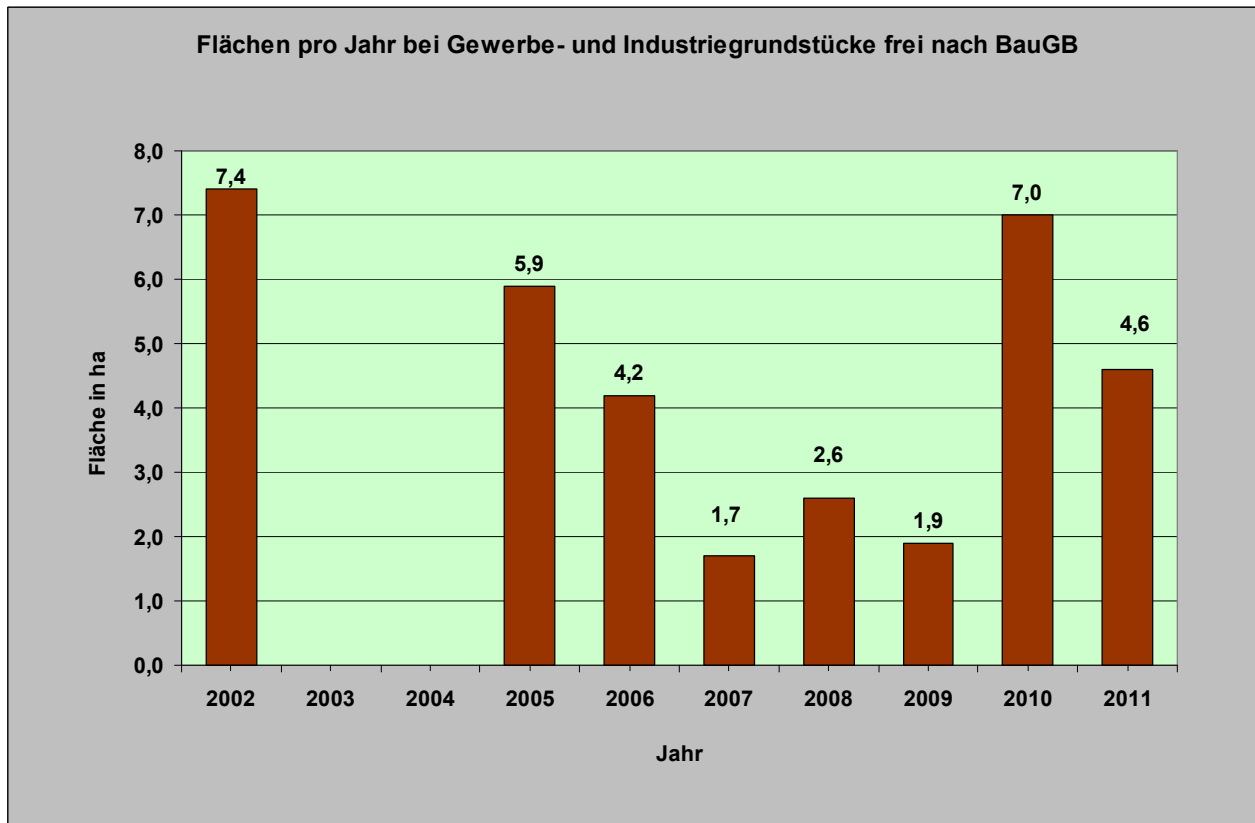


Abb.: Flächenumsätze

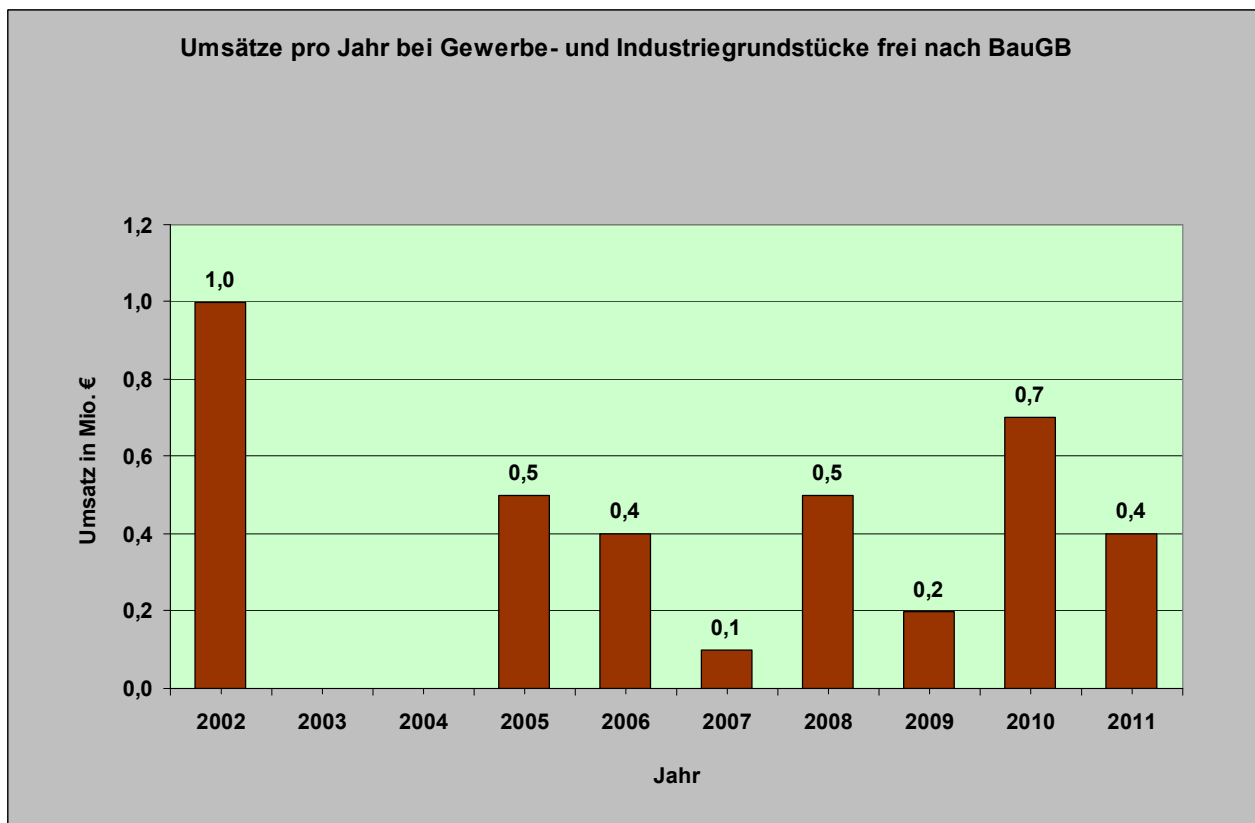


Abb.: Geldumsätze

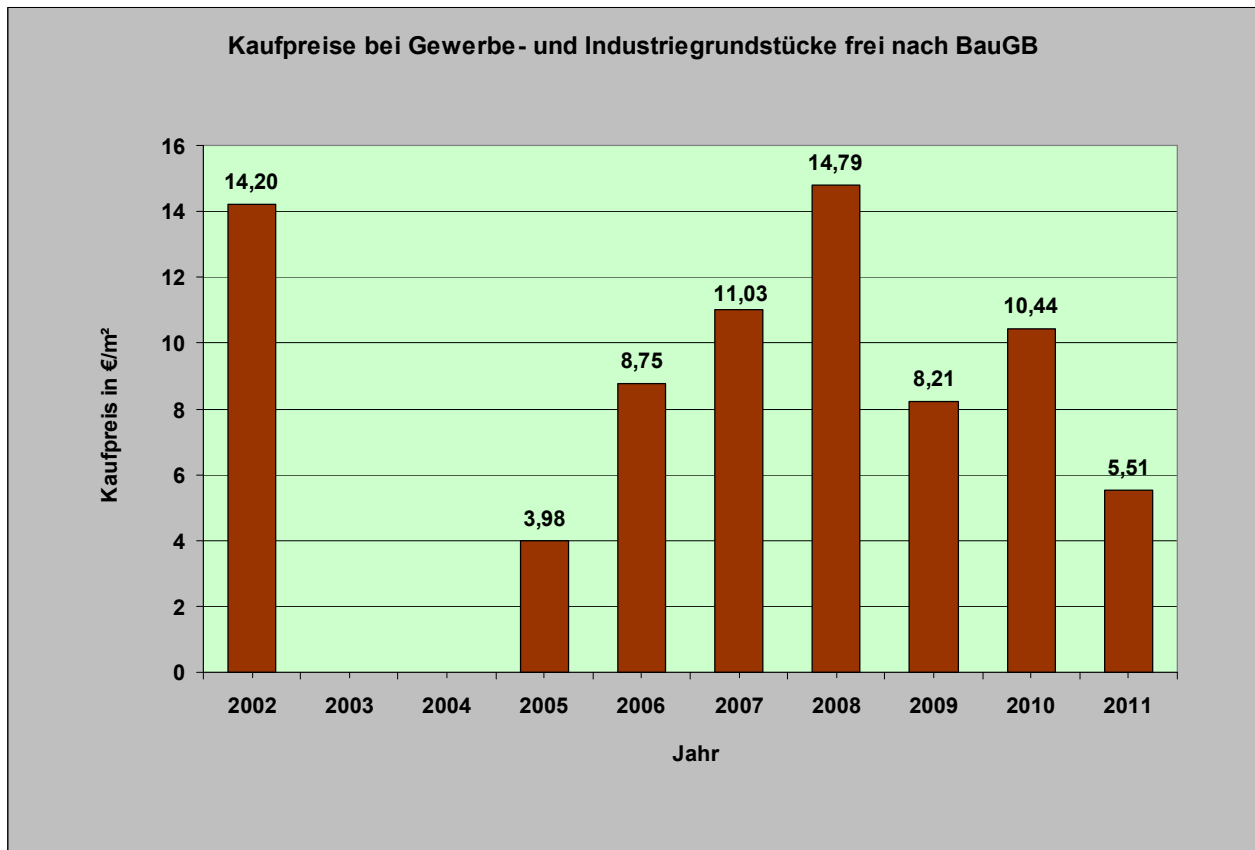


Abb.: Kaufpreise

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 gering von 8 im Vorjahr auf 9 im Berichtsjahr an. Insgesamt wurden 2011 4,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ging der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 34 % zurück. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,4 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 43 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen. Er fiel um 47 % von 10,44 €/m² auf 5,51 €/m². Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

5.1.5 Werdendes Bauland



Abb.: Anzahl der Kaufverträge

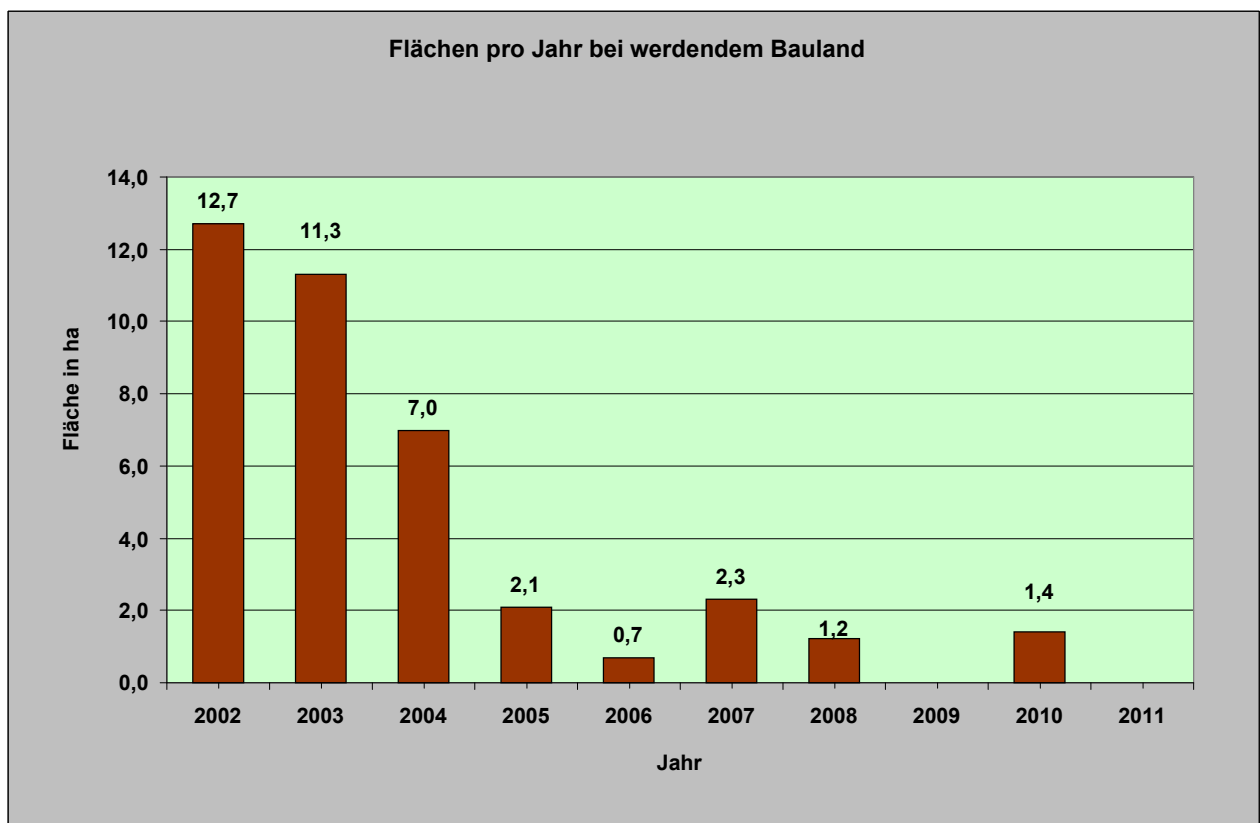


Abb.: Flächenumsätze

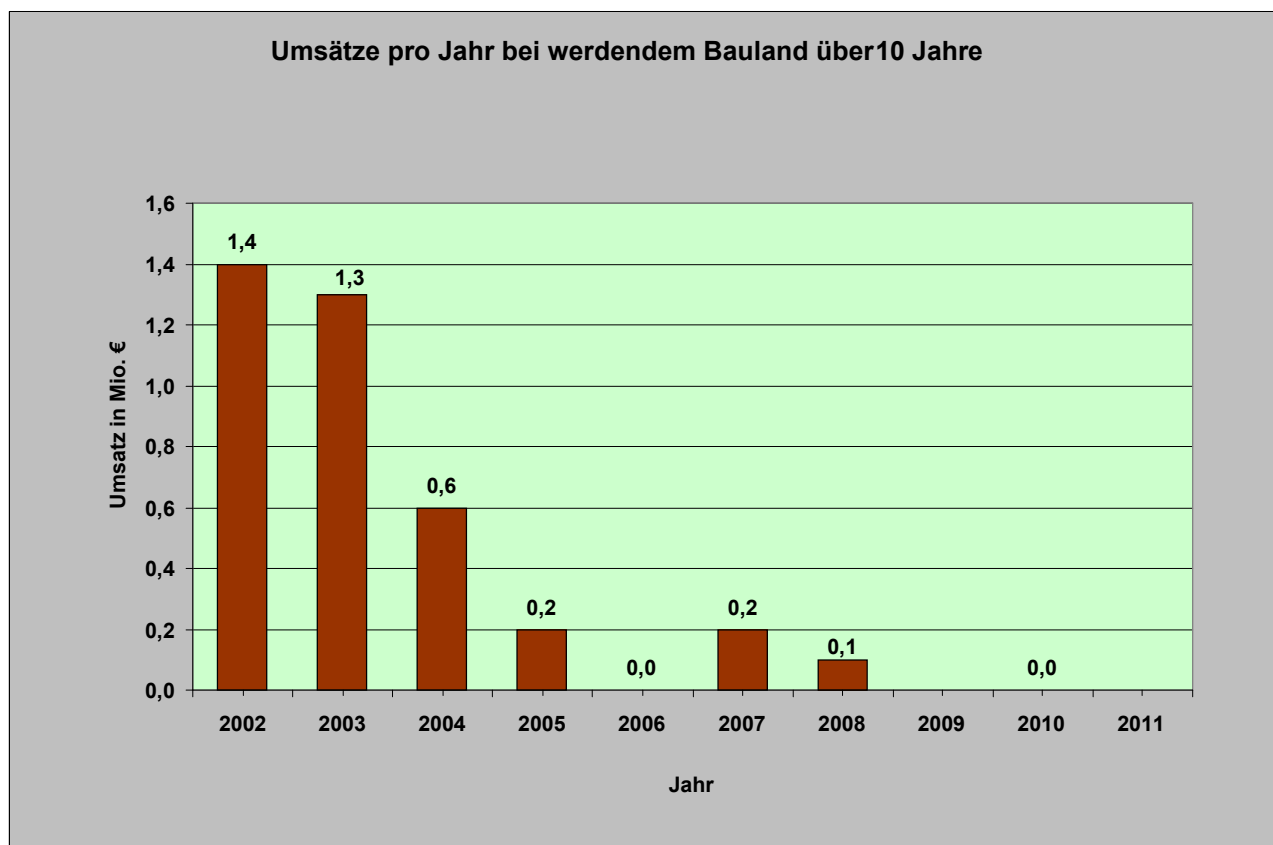


Abb.: Geldumsätze

Die Ausweisung der Geldumsätze erfolgt grundsätzlich in Millionen €. Aufgrund der geringen Umsätze in den Jahren 2006 und 2010 kann keine grafische Darstellung erfolgen.

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden 0,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 86 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 31.000 €. Im Vergleich zum Vorjahr (ca. 39.500 €) bedeutet dies eine Abnahme um 22 %.

Für die Jahre 2009 und 2011 liegt in diesem Teilmarkt eine zu geringe Anzahl an Kaufverträgen vor, so dass eine grafische Darstellung nicht möglich ist.

5.1.5.1 Bauerwartungsland

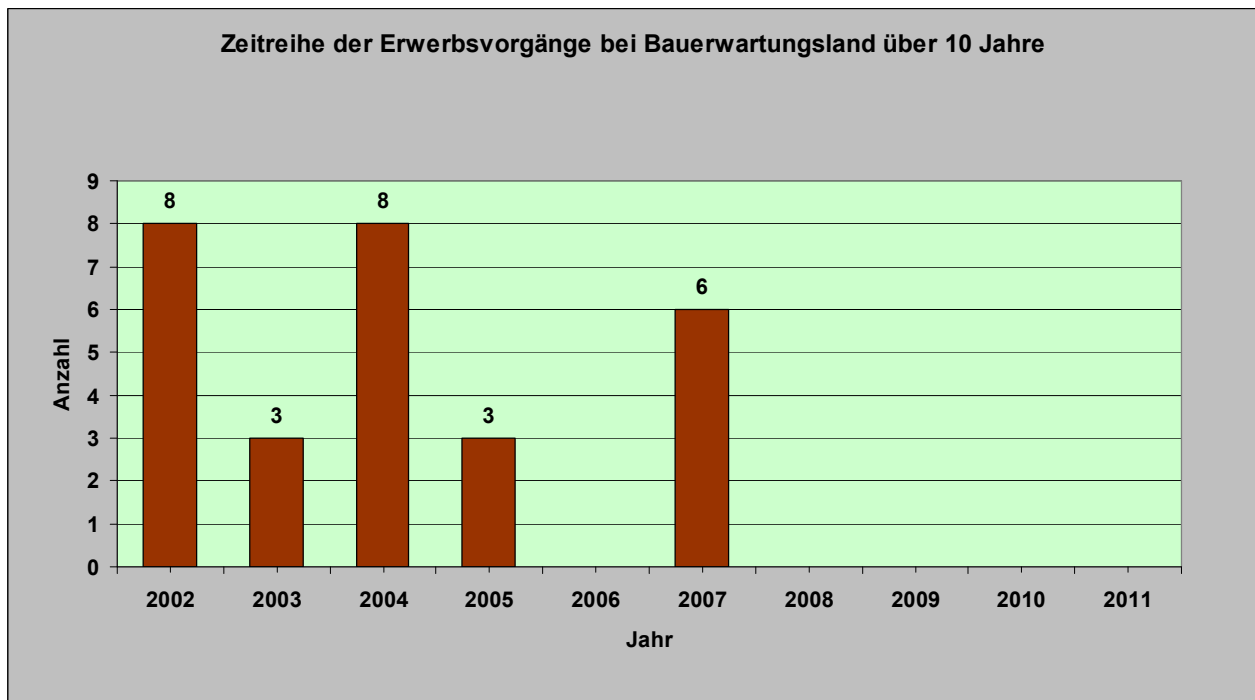


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

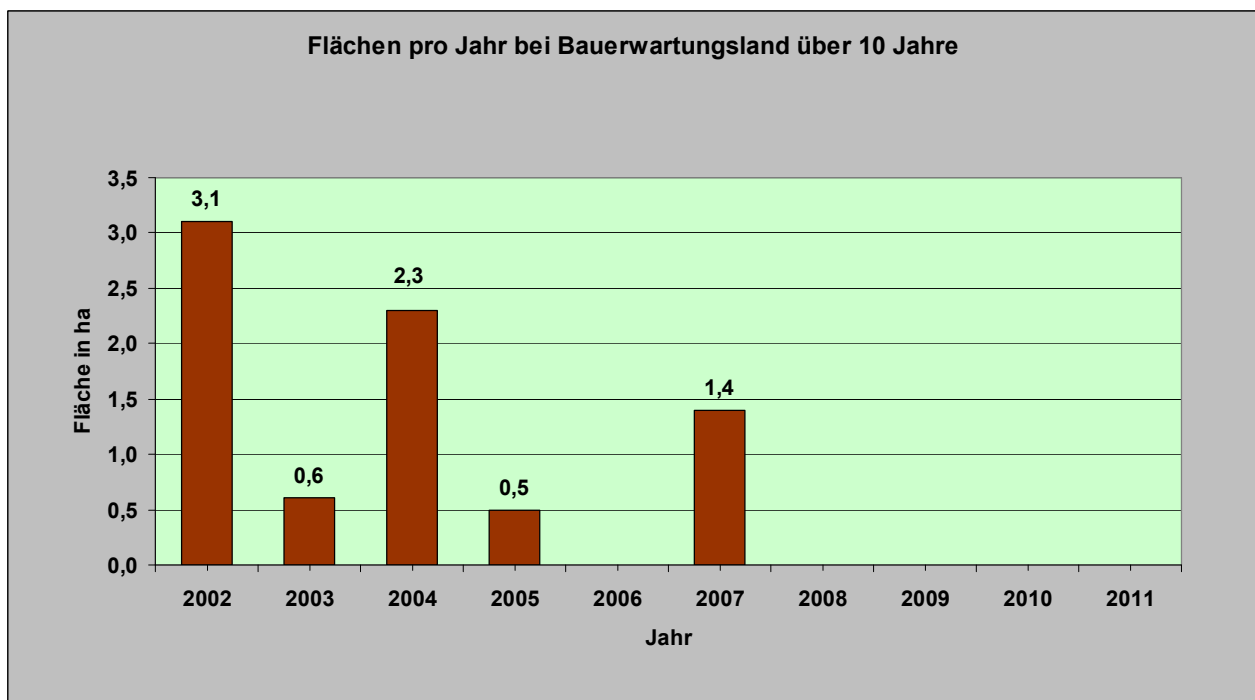


Abb.: Flächenumsätze

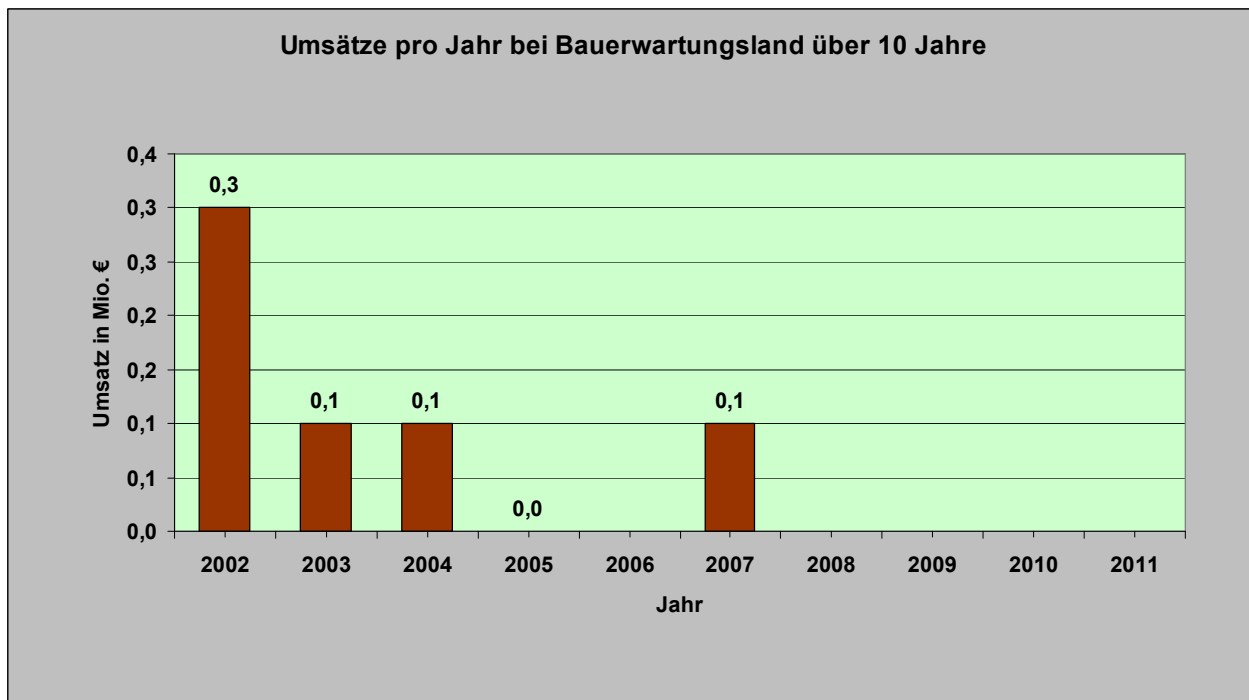


Abb.: Geldumsätze

Die Ausweisung der Geldumsätze erfolgt grundsätzlich in Millionen €. Da der Umsatz für 2005 sehr niedrig liegt, kann er grafisch nicht dargestellt werden.

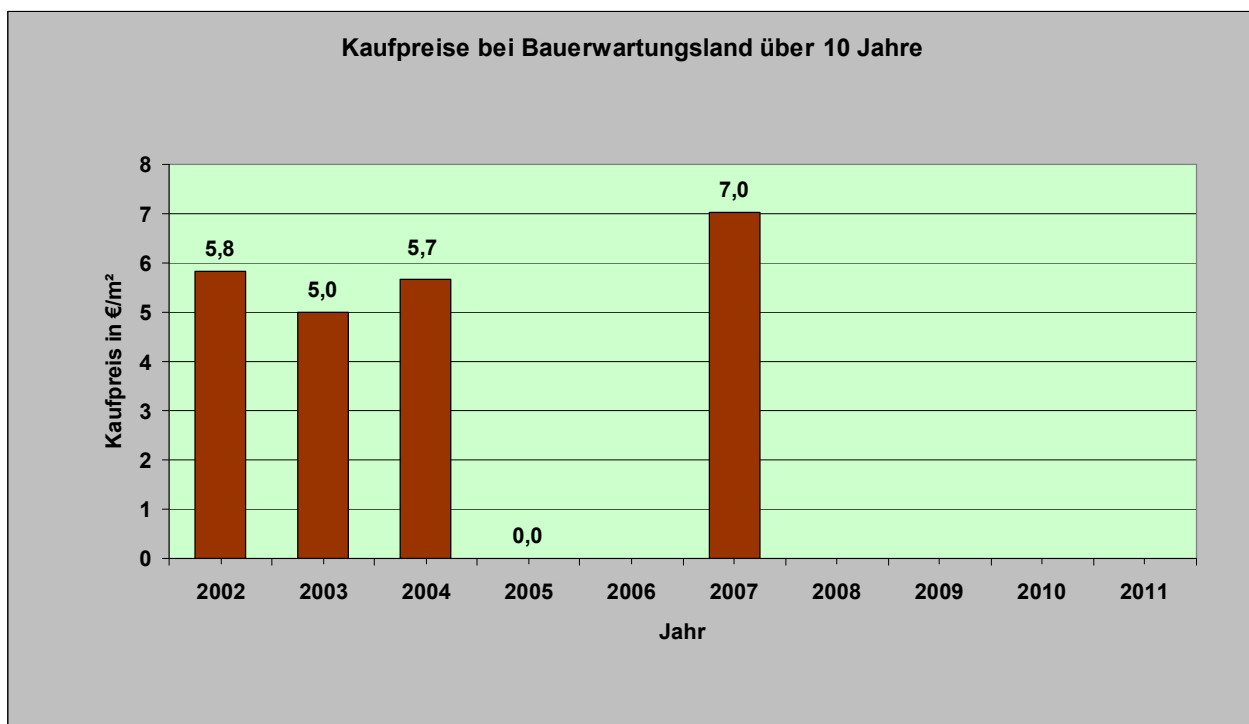


Abb.: Kaufpreise

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

Aufgrund der fehlenden Darstellung des Geldumsatzes für 2005, kann hier ein m²-Preis grafisch nicht dargestellt werden.

5.1.5.2 Rohbauland

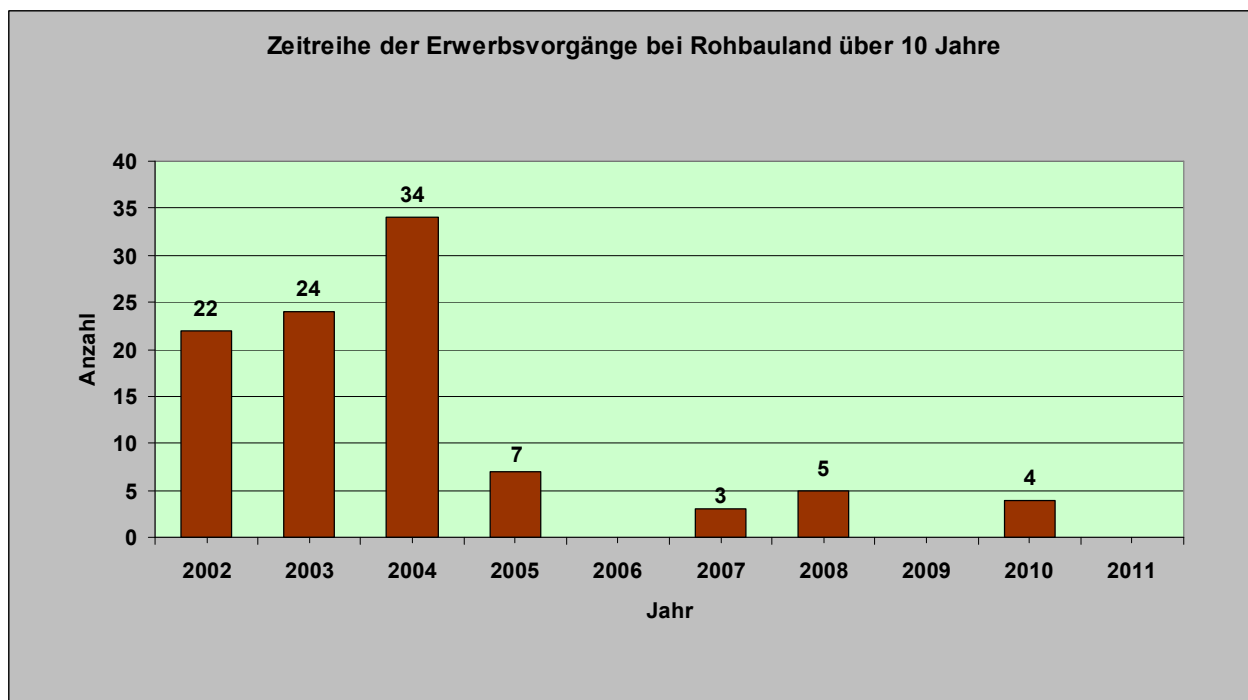


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

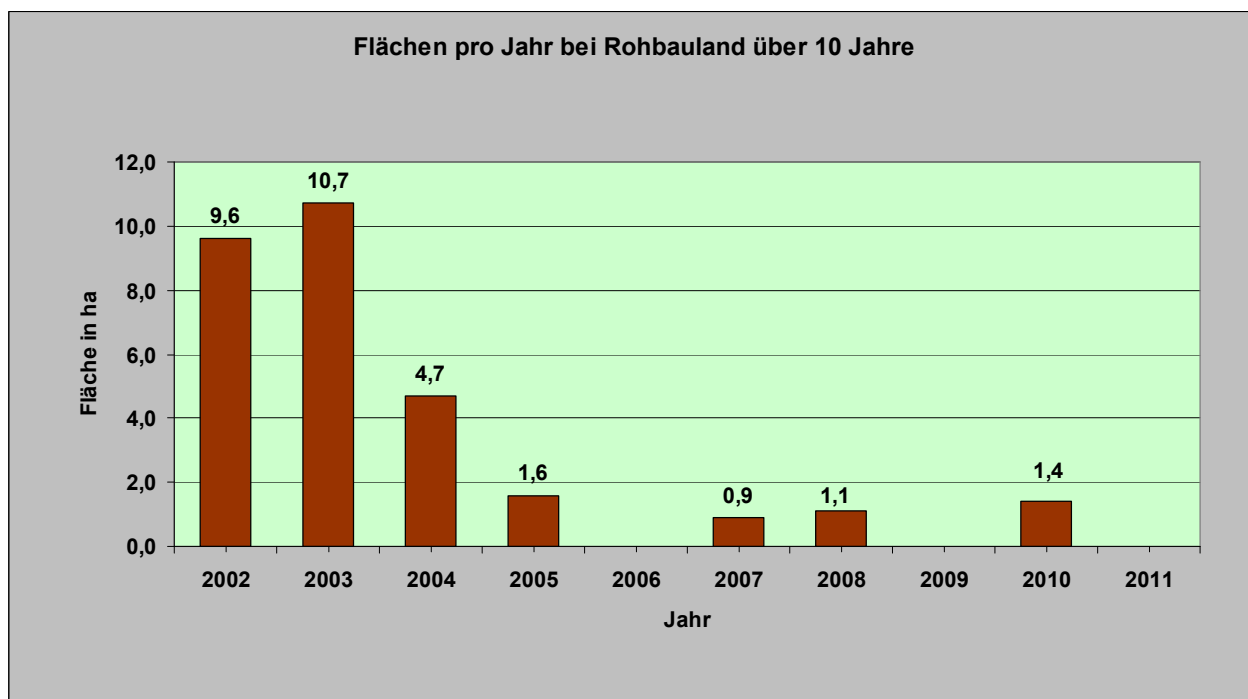


Abb.: Flächenumsätze

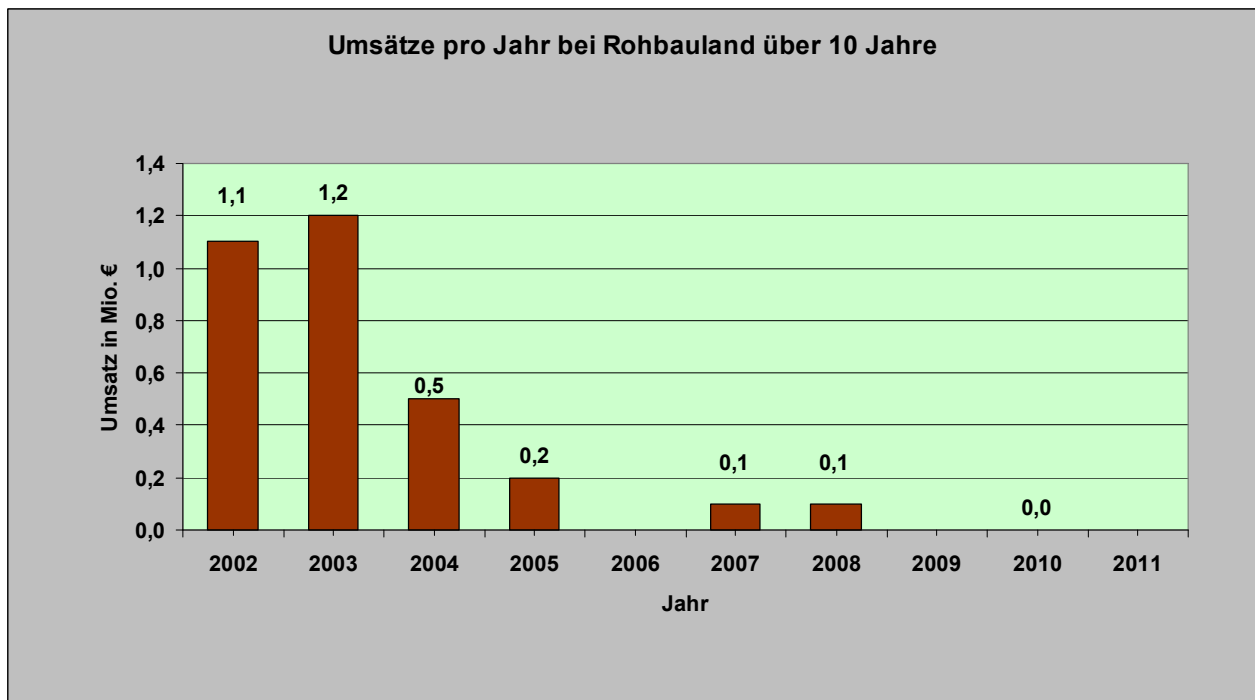


Abb.: Geldumsätze

Die Ausweisung der Geldumsätze erfolgt grundsätzlich in Millionen €. Da der Umsatz für 2010 sehr niedrig liegt, kann er grafisch nicht dargestellt werden (0,0).

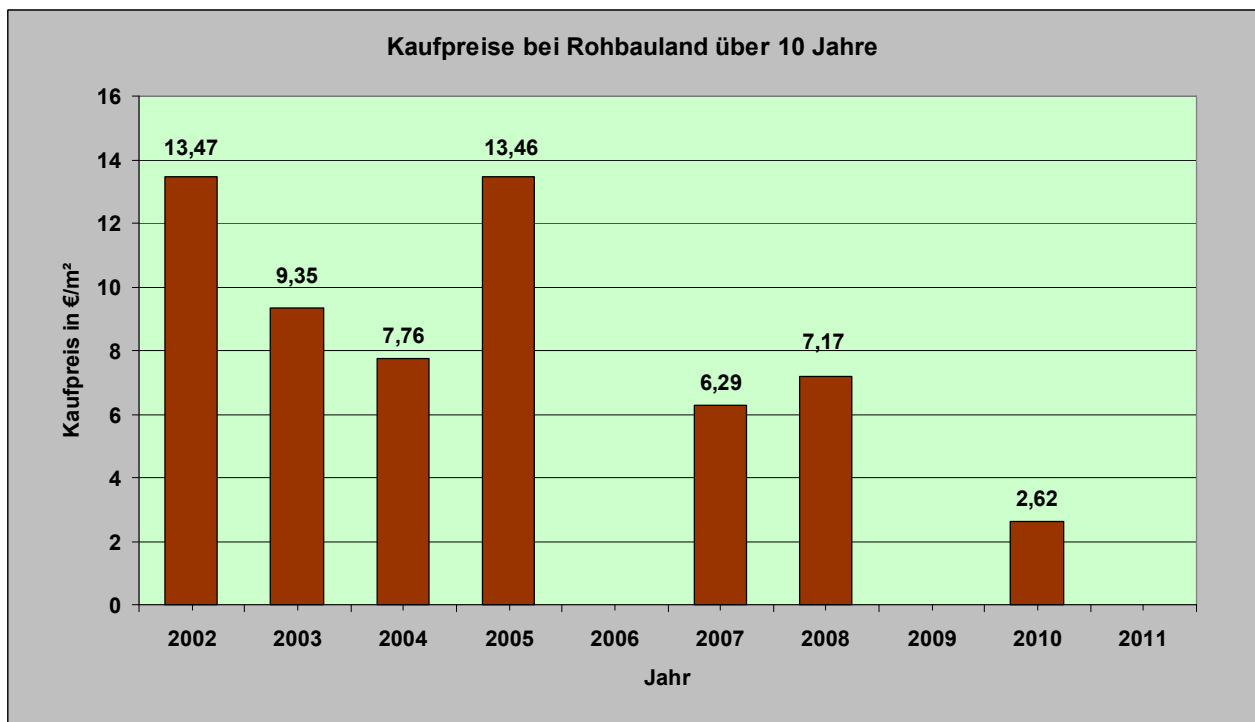


Abb.: Kaufpreise

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

5.1.6 Bauflächen, nicht darstellbare Teilmärkte

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen in den Teilmärkten

- Erholungsgrundstücke,
- Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei),
- Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei),
- Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei) sowie
- Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei)

ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

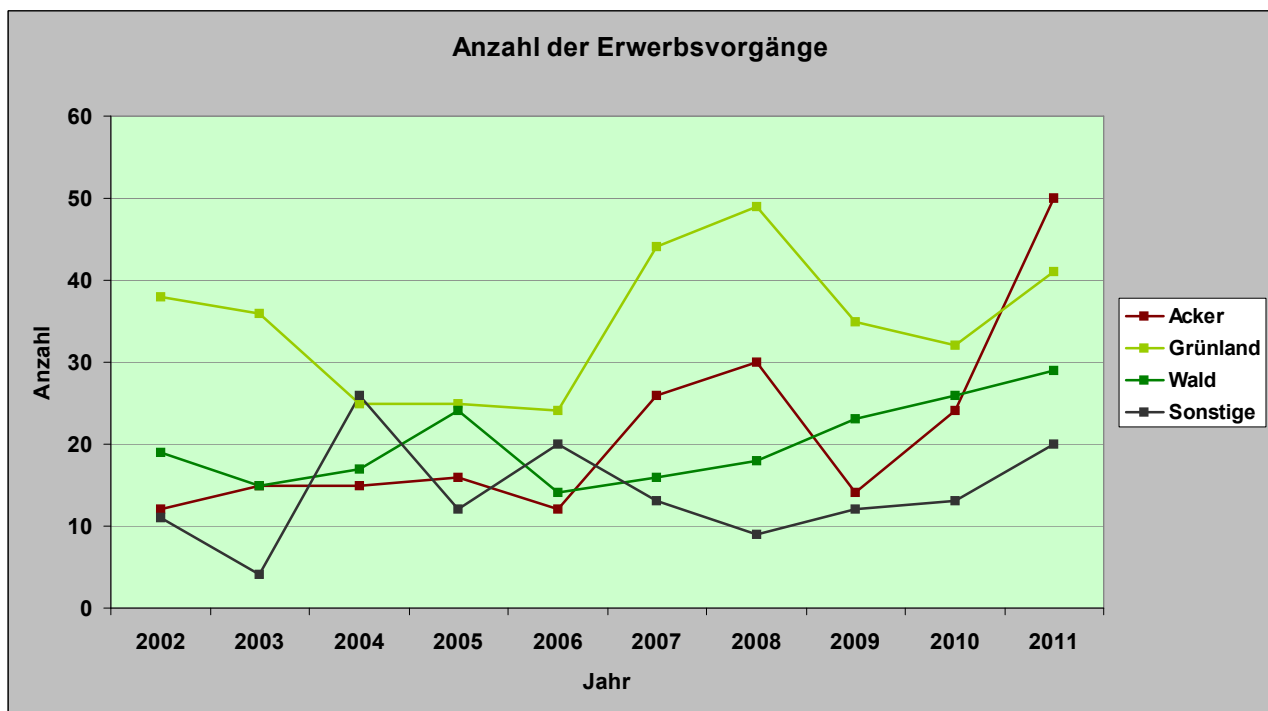


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

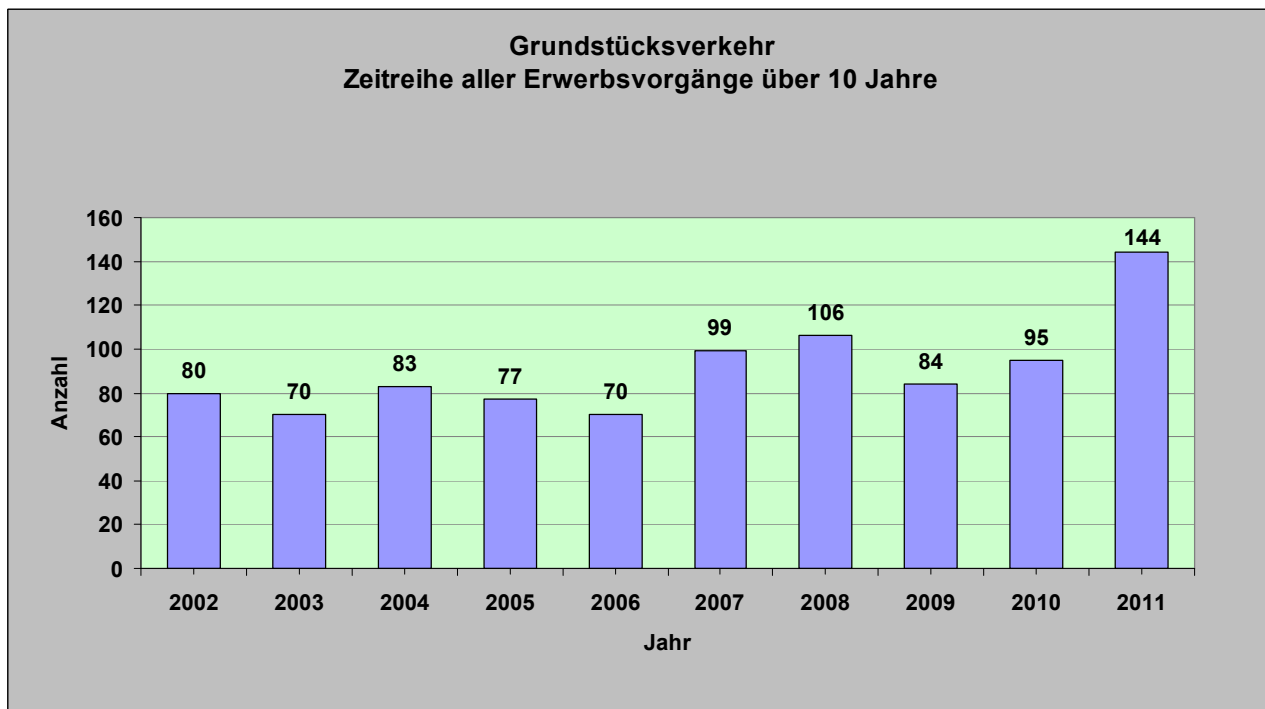


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

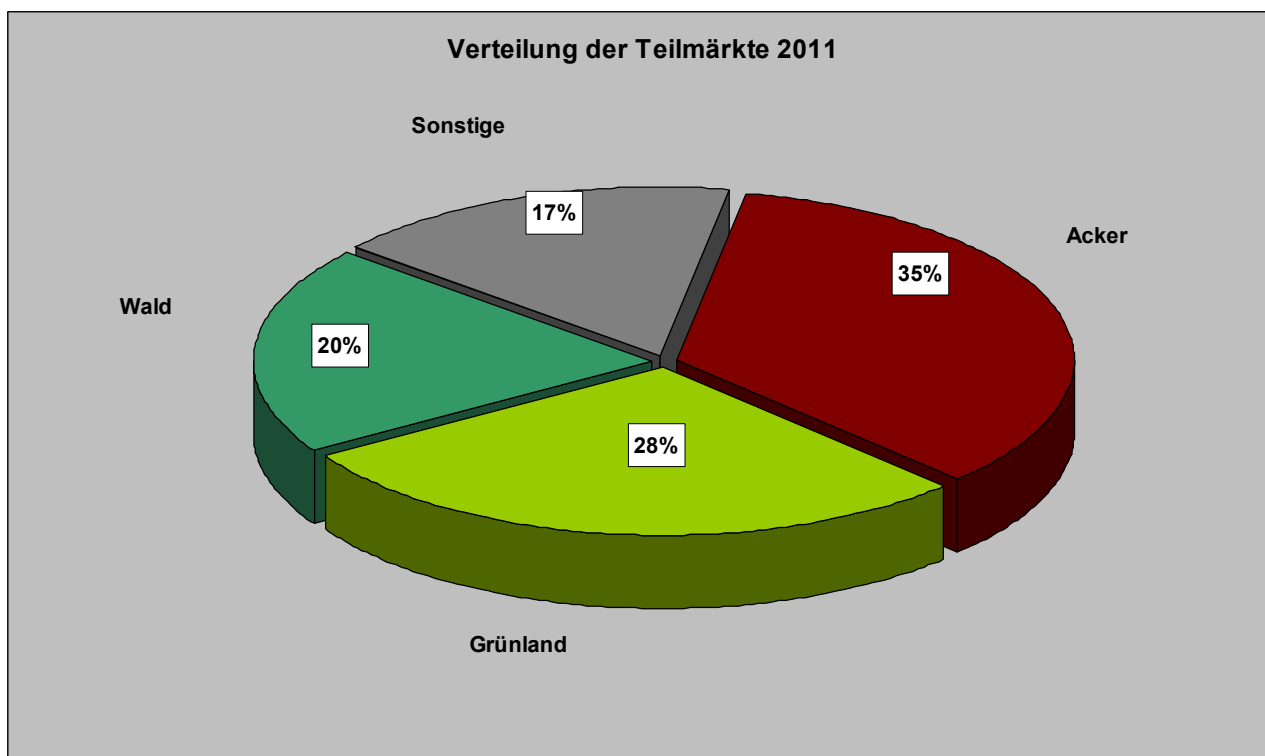


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

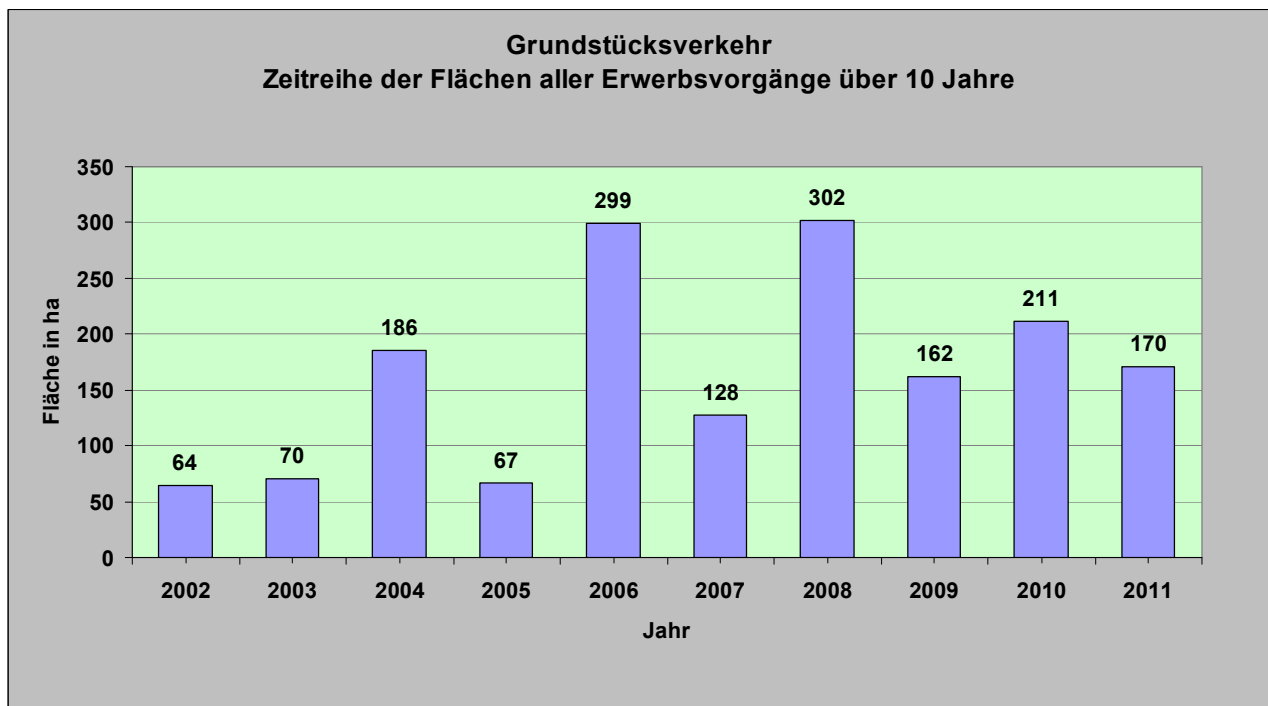


Abb.: Flächenumsätze

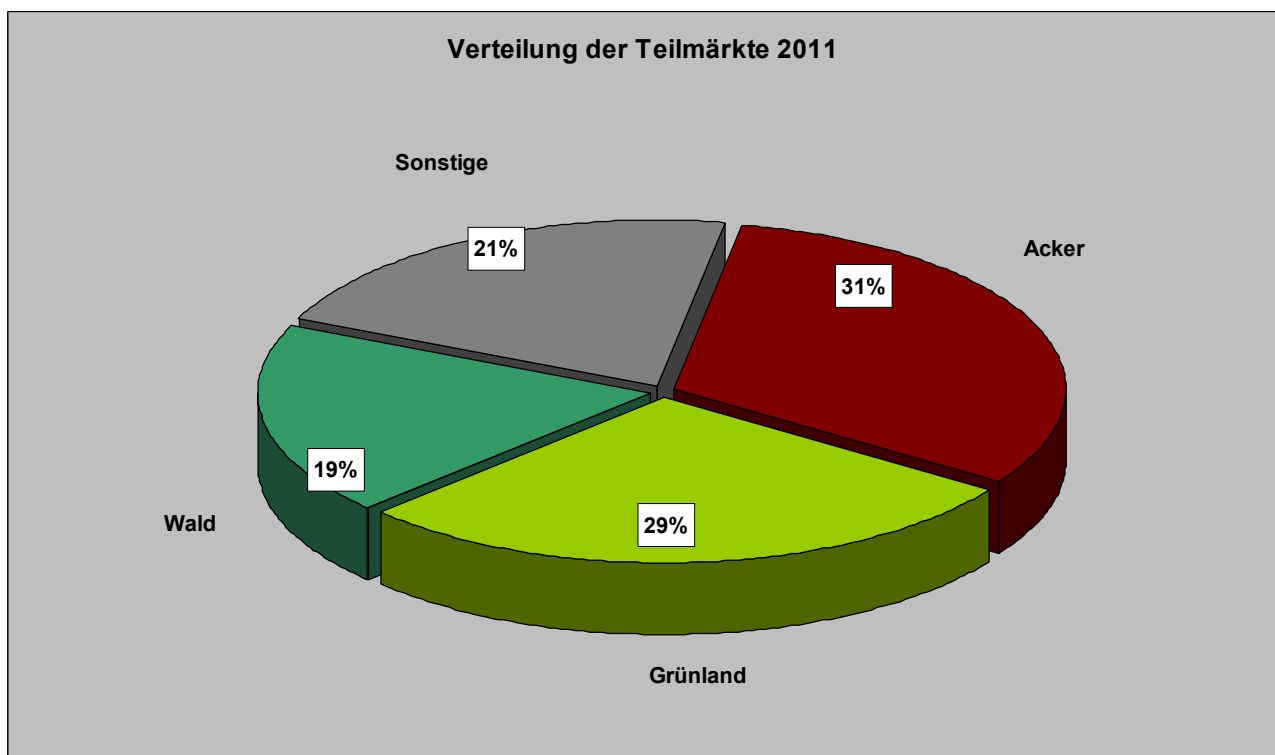


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

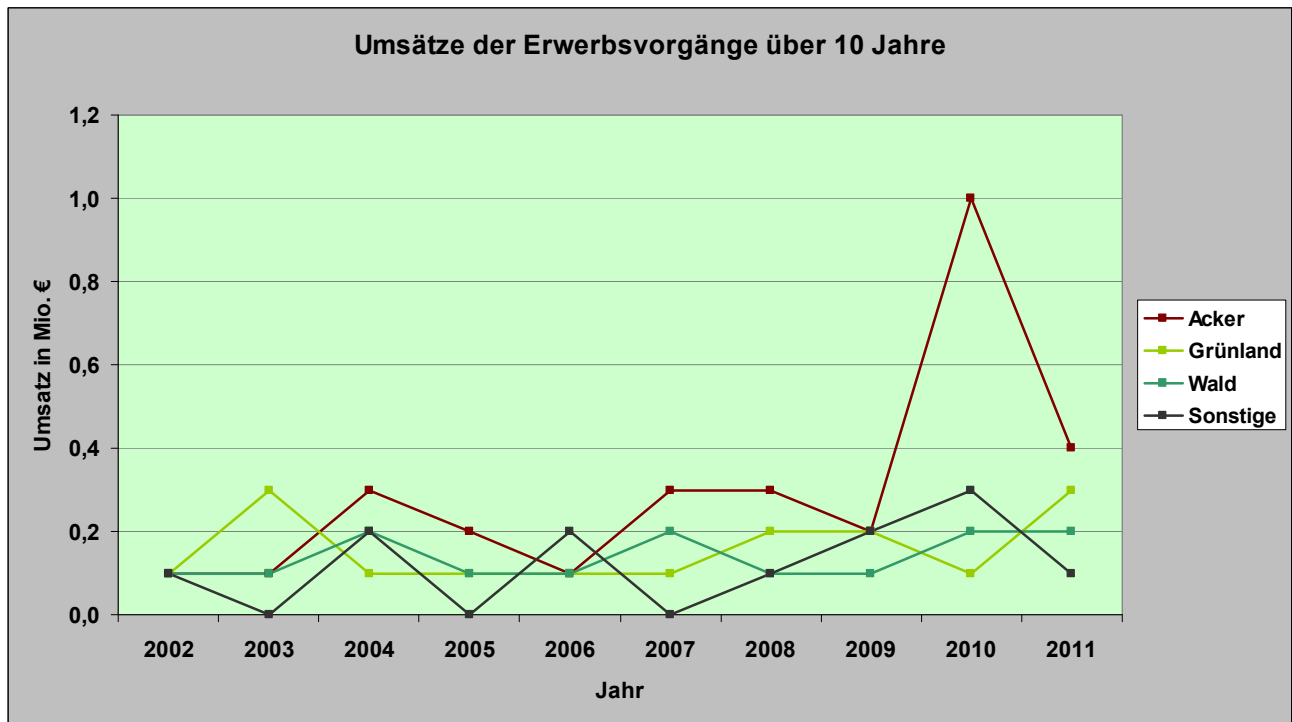


Abb.: Geldumsätze

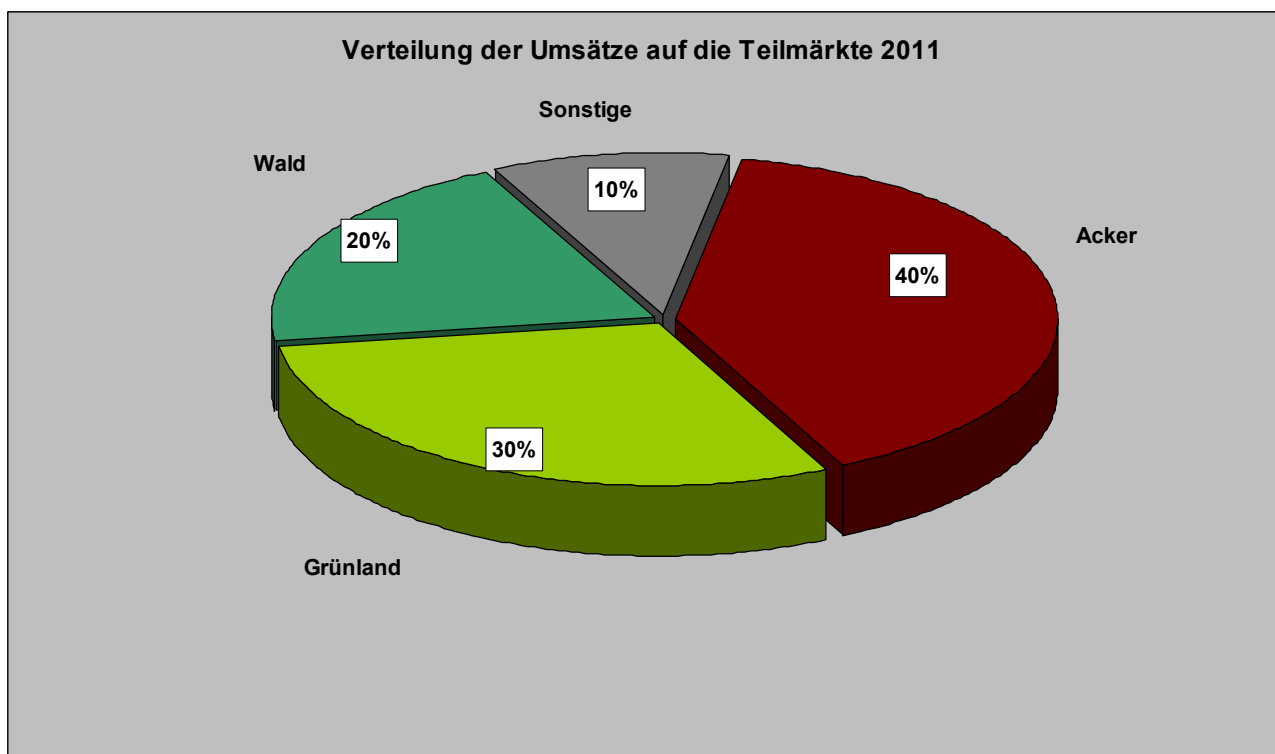


Abb.: Geldumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Ausgehend von Verkäufen mit Flächen größer 1000 m² wird in diesem Teilmarkt *land - und forstwirtschaftliche Flächen* zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg um 52 % von 95 im Vorjahr auf 144 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich um 19 % von 211 ha 2010 auf 171 ha 2011. Eine Verringerung des Geldumsatzes um 38 % ist zu erkennen. Der Geldumsatz sank von 1,6 auf 1,0 Mio. €.

5.2.1 Ackerland

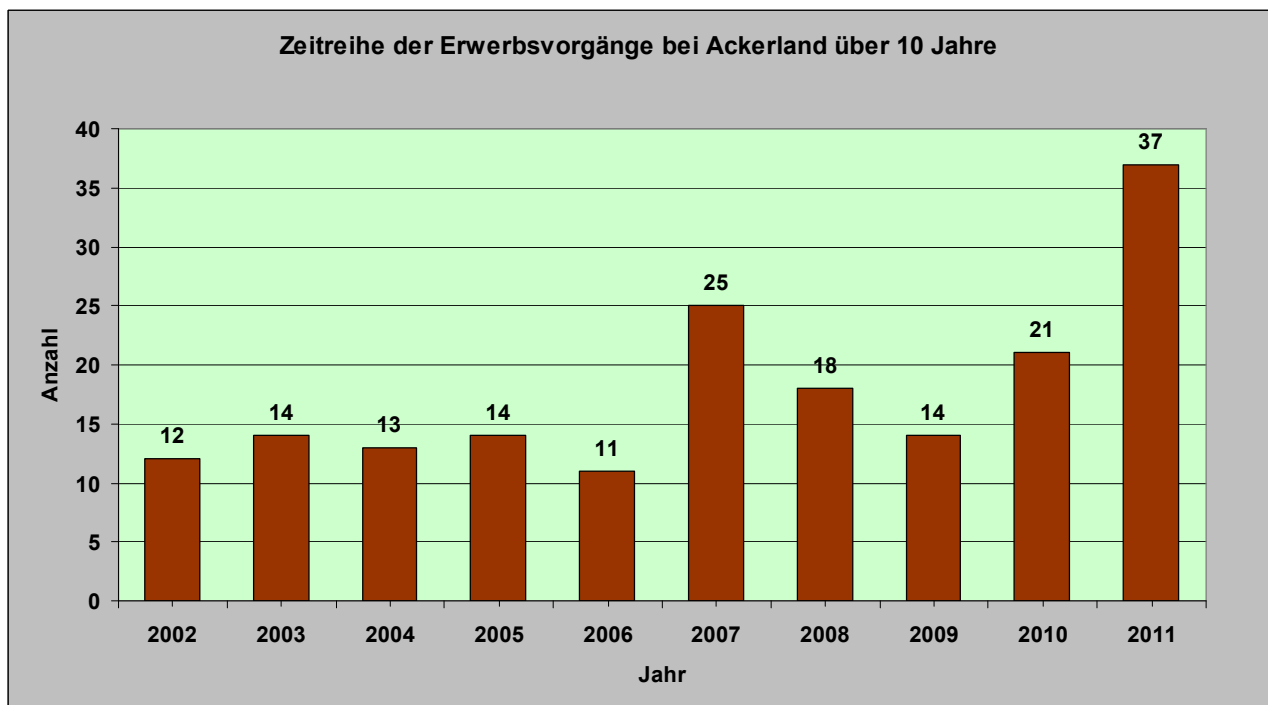


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

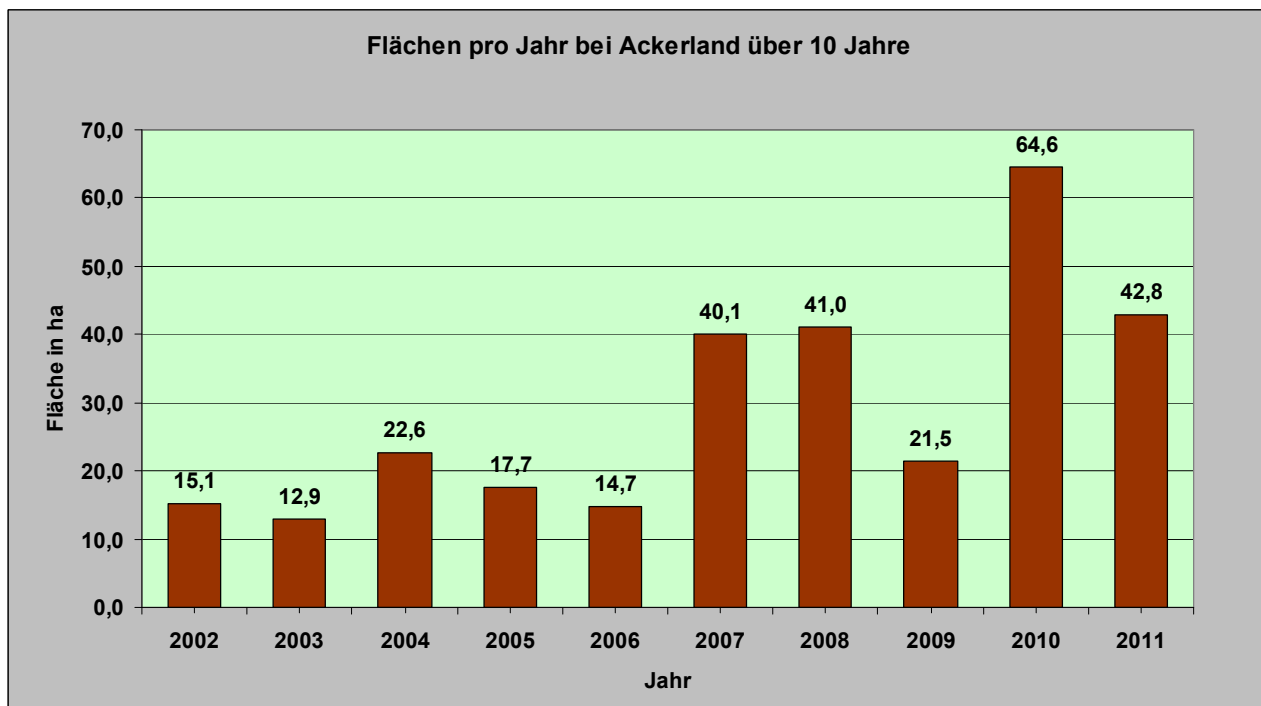


Abb.: Flächenumsätze

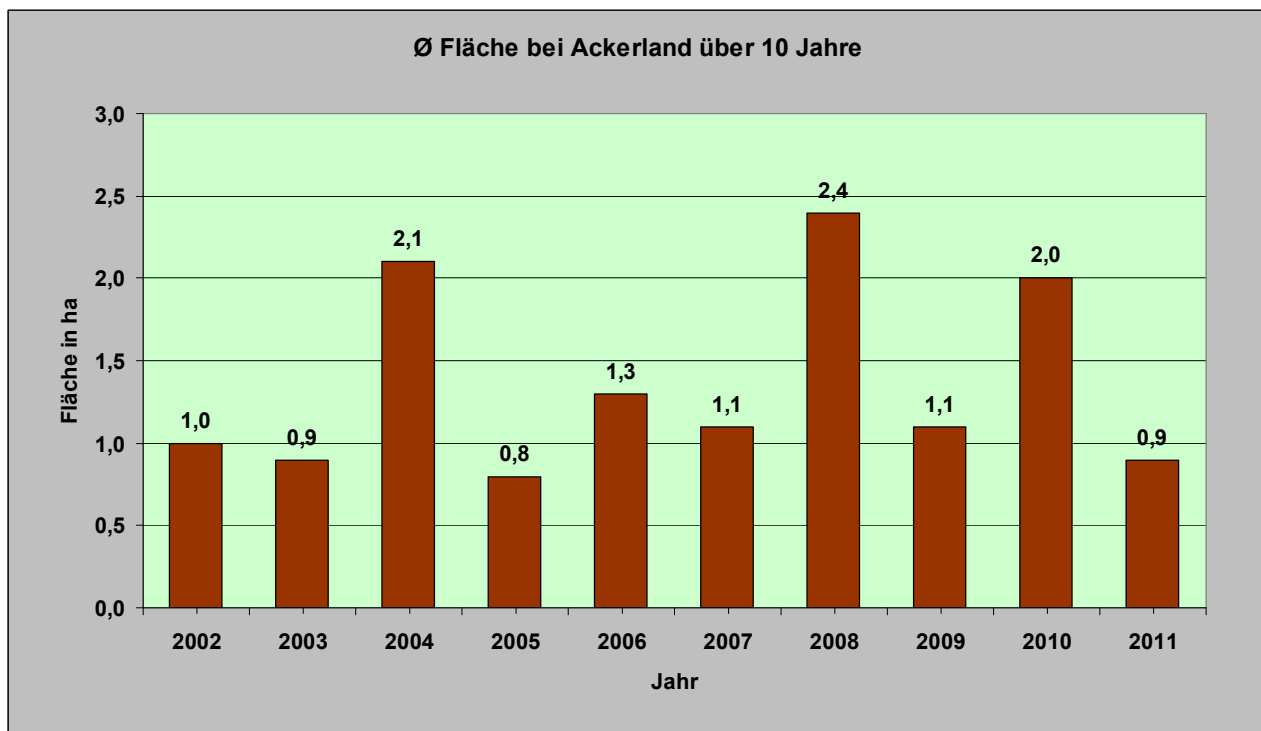


Abb.: durchschnittliche Fläche pro Kauffall

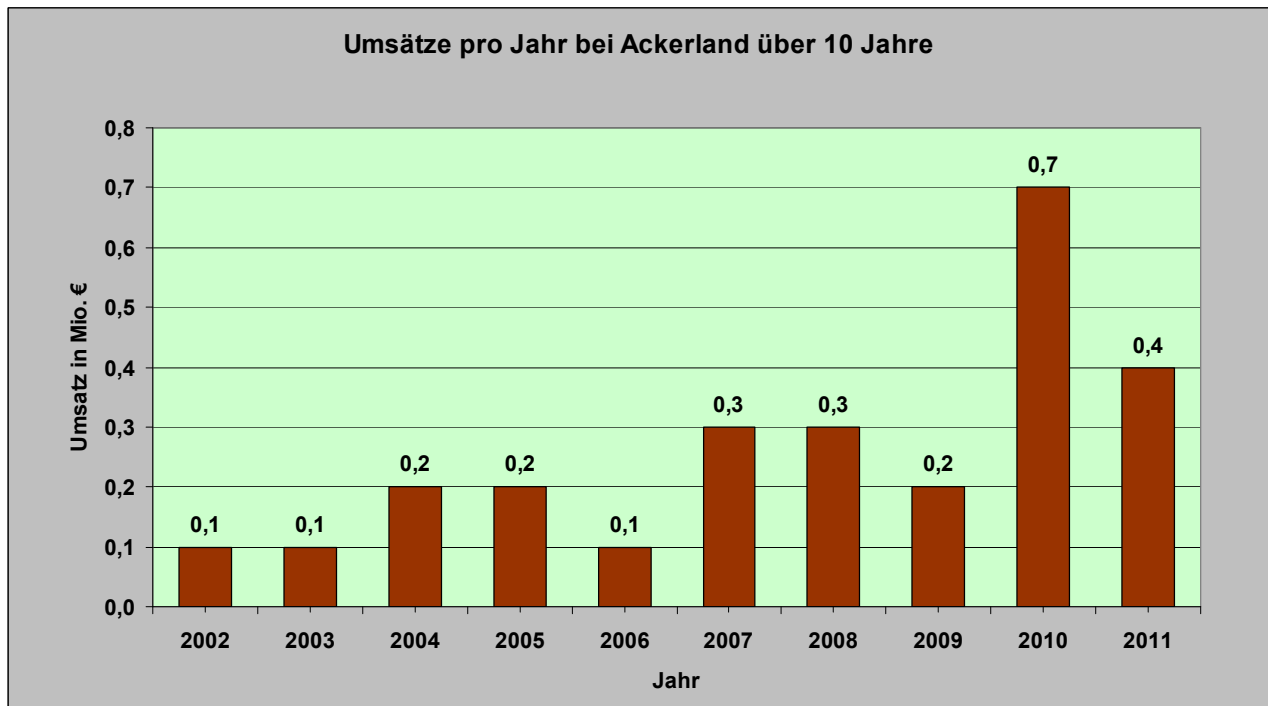


Abb.: Geldumsätze

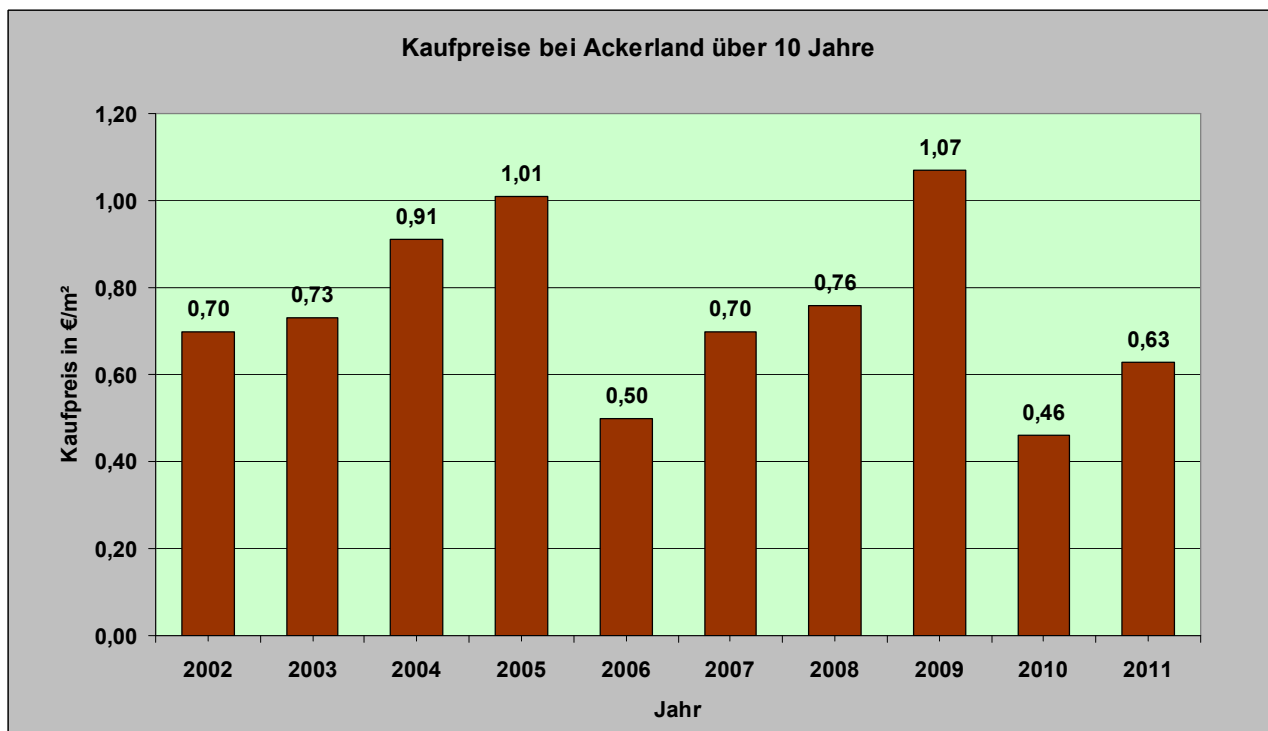


Abb.: Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg von 18 im Jahr 2008 auf 37 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz schwankte in diesem Zeitraum zwischen 20 und 60 ha; der Geldumsatz bewegte sich zwischen 0,2 und 0,7 Mio. €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche wies ebenfalls keine Konstante auf und lag zwischen rd. 0,50 bis 1,00 €/m².

Die durchschnittlichen Ackerzahlen lagen in den letzten 5 Jahren zwischen 20 und 27. Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

5.2.2 Grünland

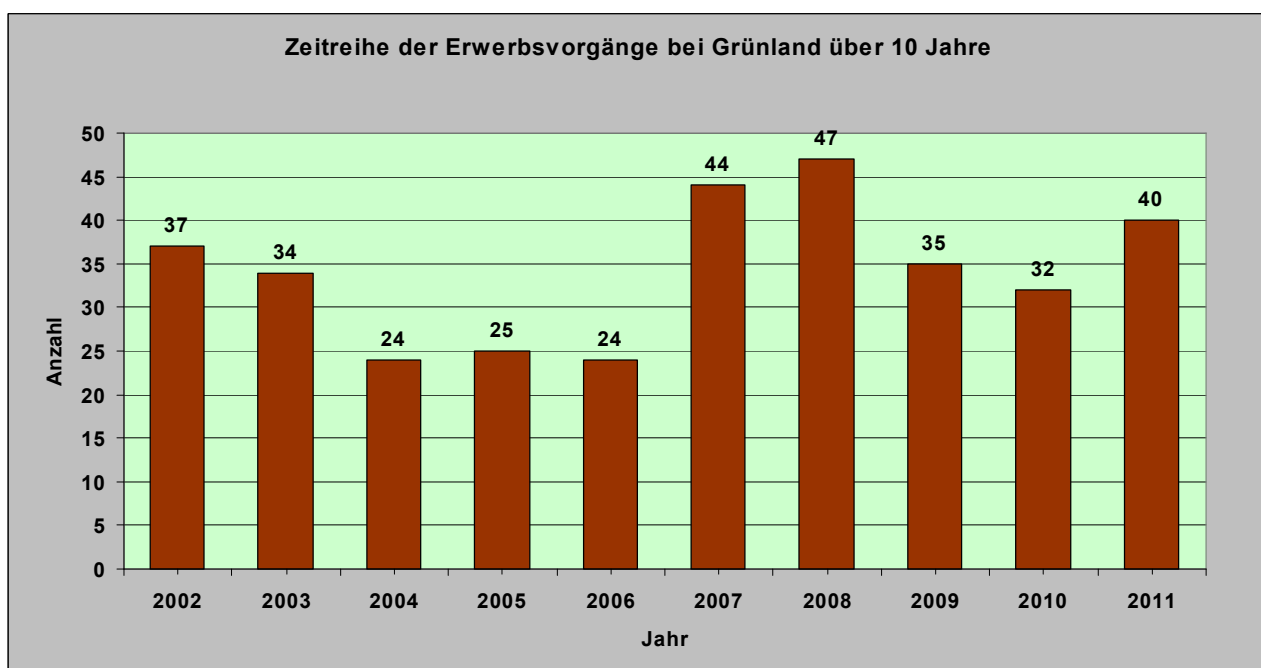


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

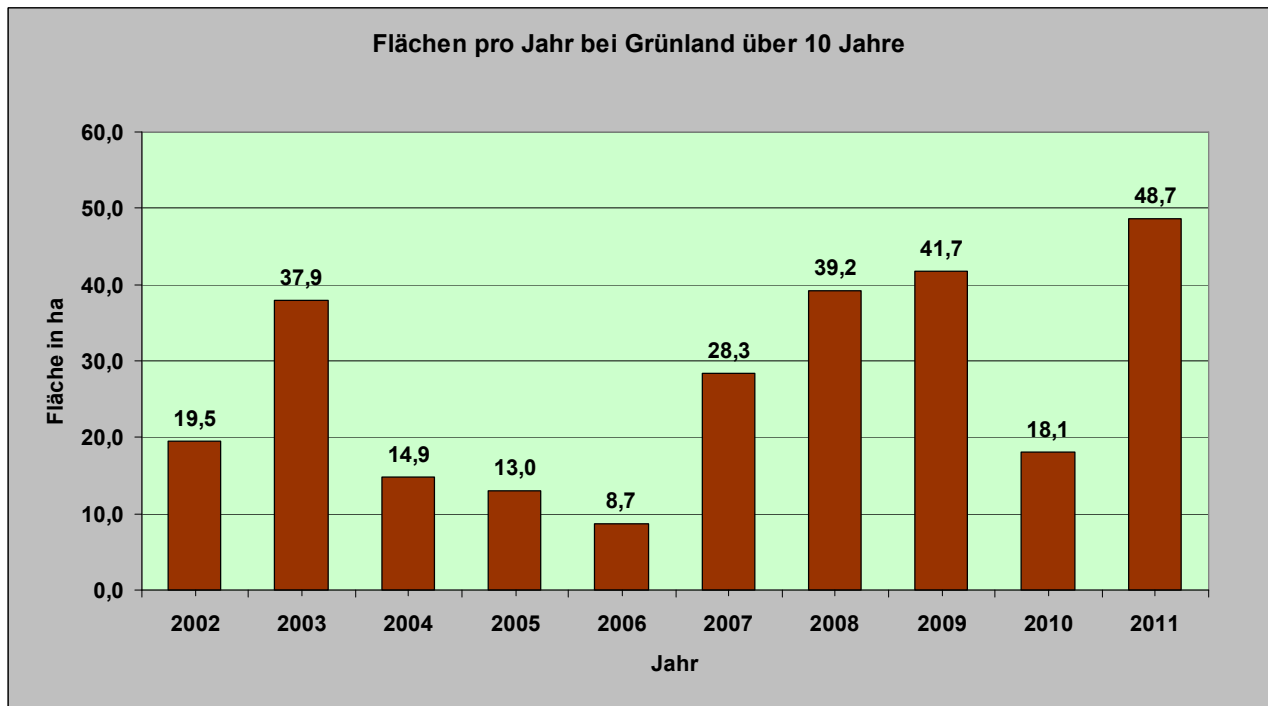


Abb.: Flächenumsätze

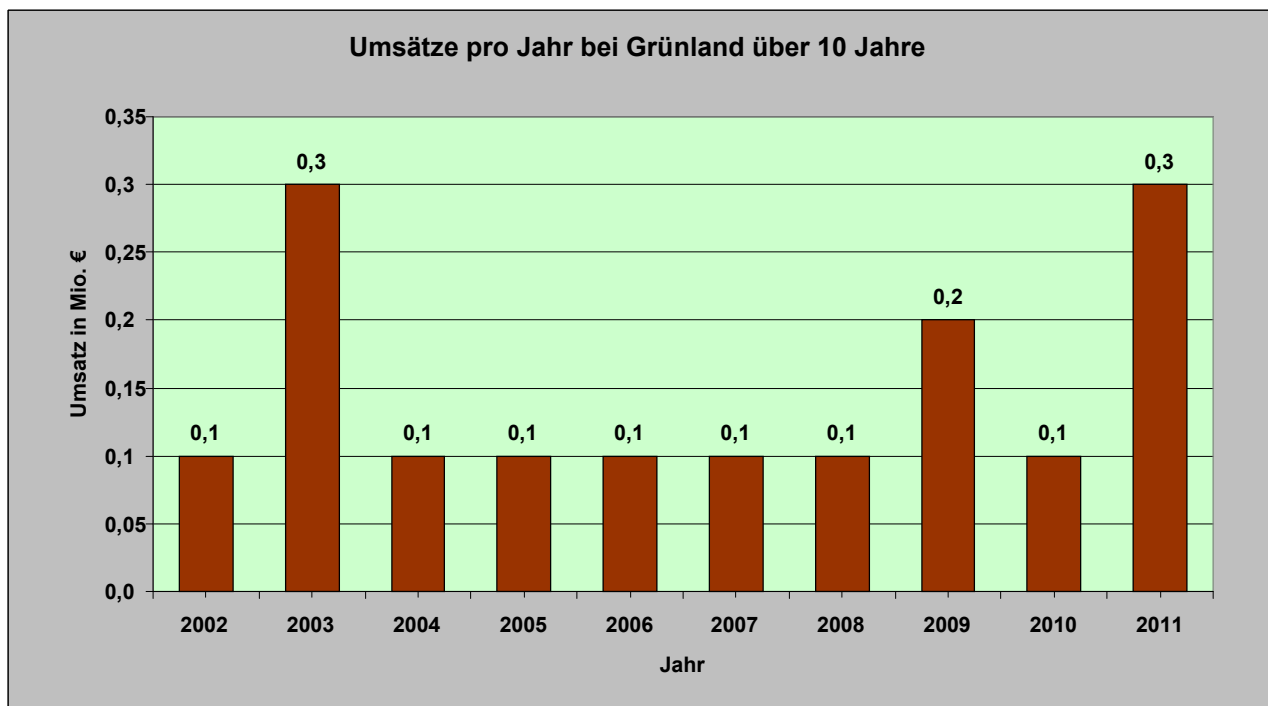


Abb.: Geldumsätze

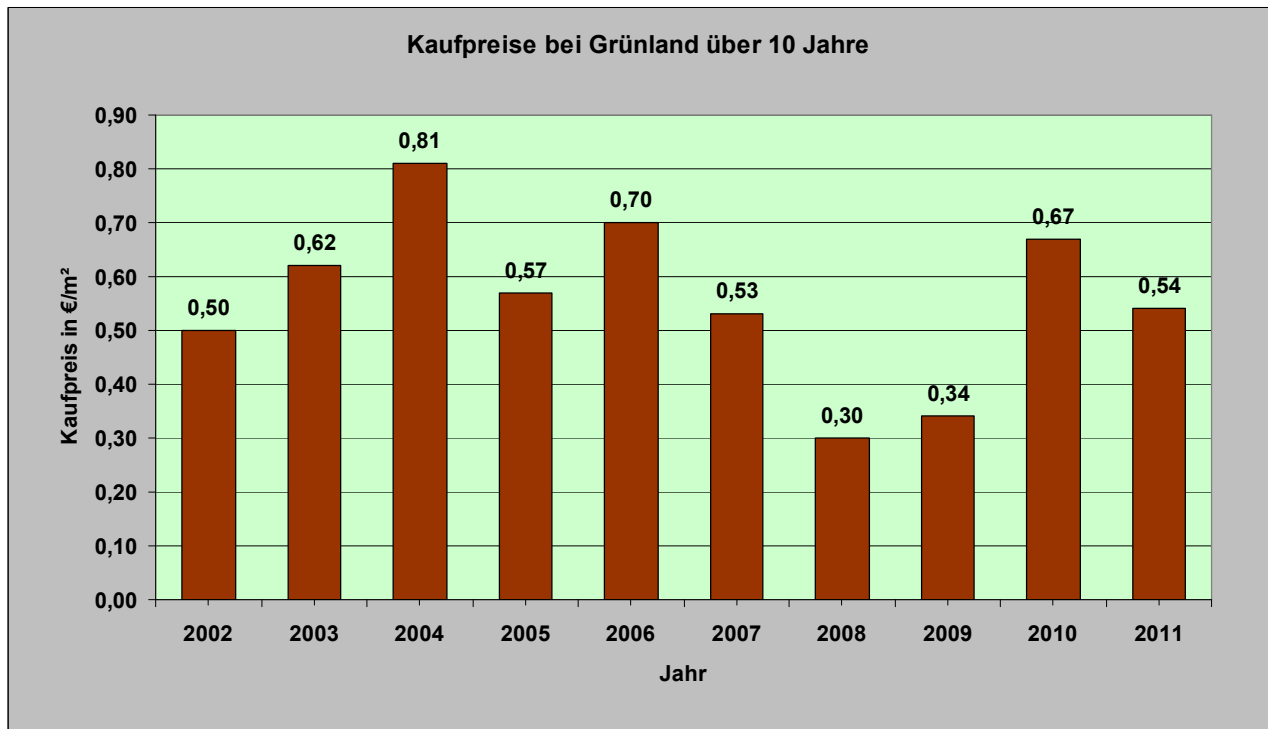


Abb.: Kaufpreise

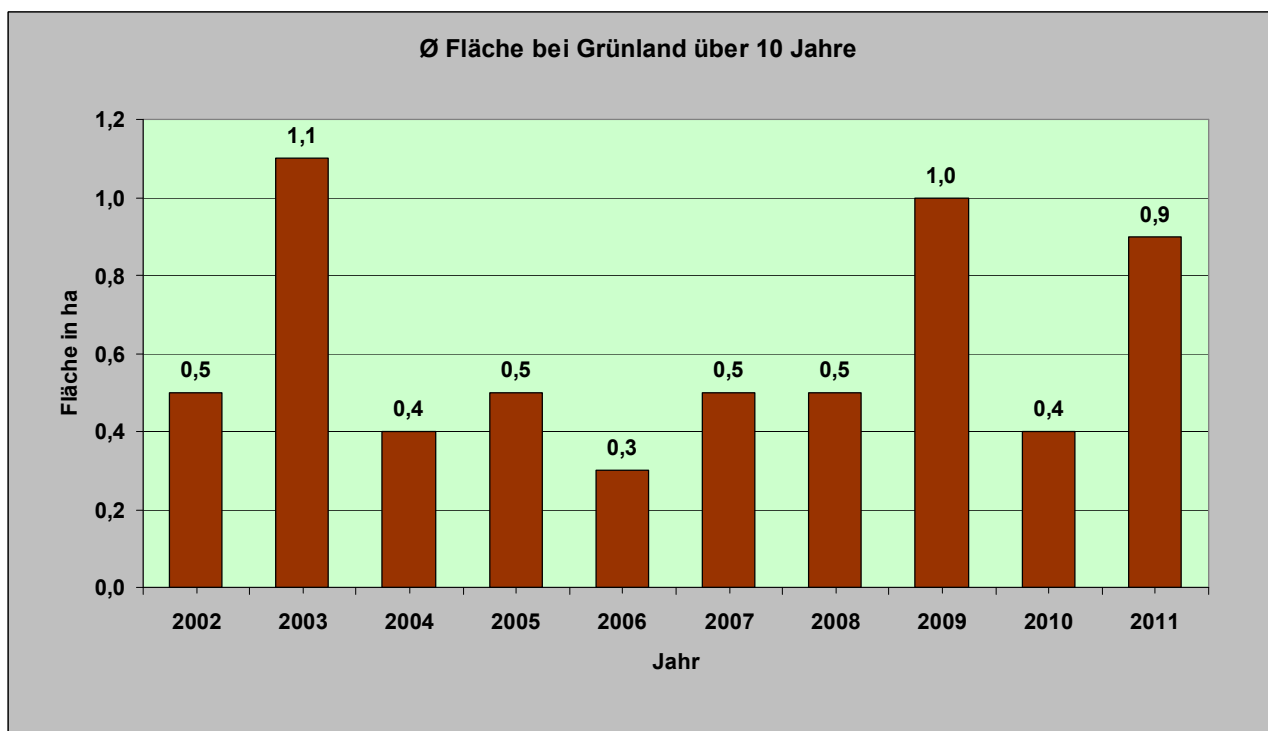


Abb.: durchschnittliche Fläche

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 32 im Vorjahr auf 40 im Jahr 2011.

Der Flächenumsatz und der Geldumsatz stiegen erheblich an, hingegen der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche fiel von rd. 0,70 auf 0,50 €/m².

Die Grünlandzahlen lagen in den letzten 5 Jahren zwischen 11 und 23. Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

5.2.3 Forst

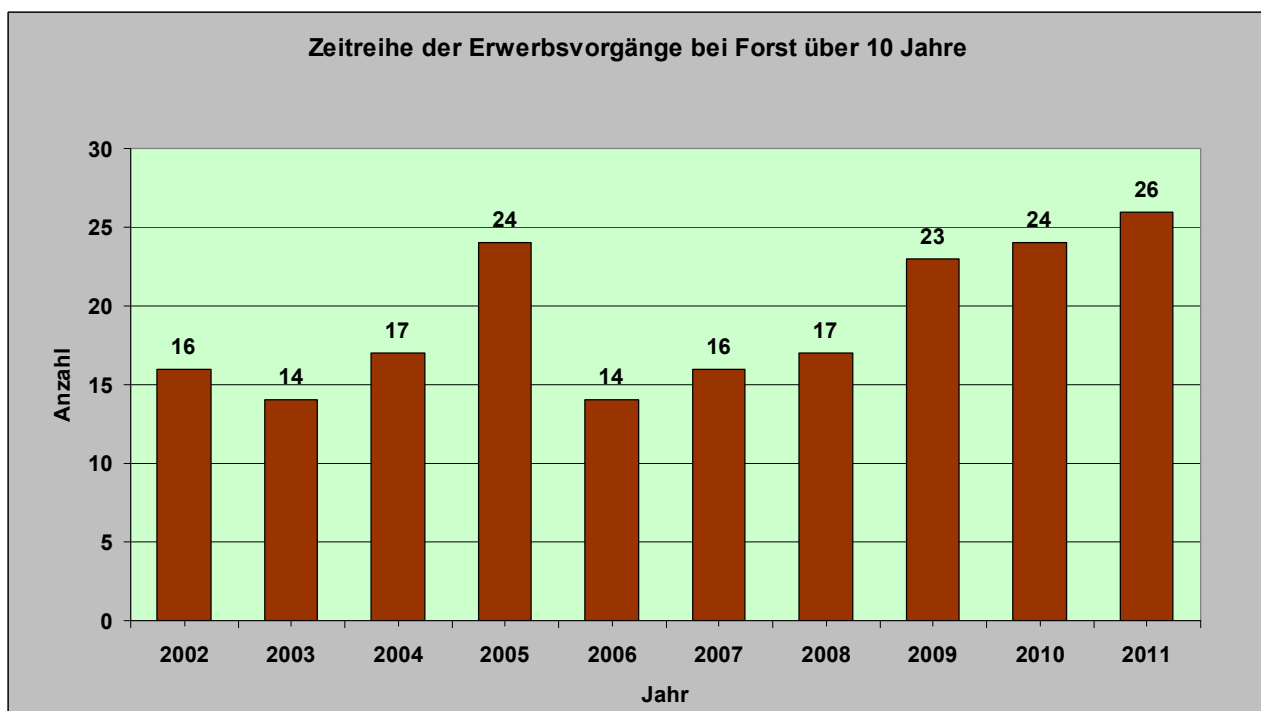


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

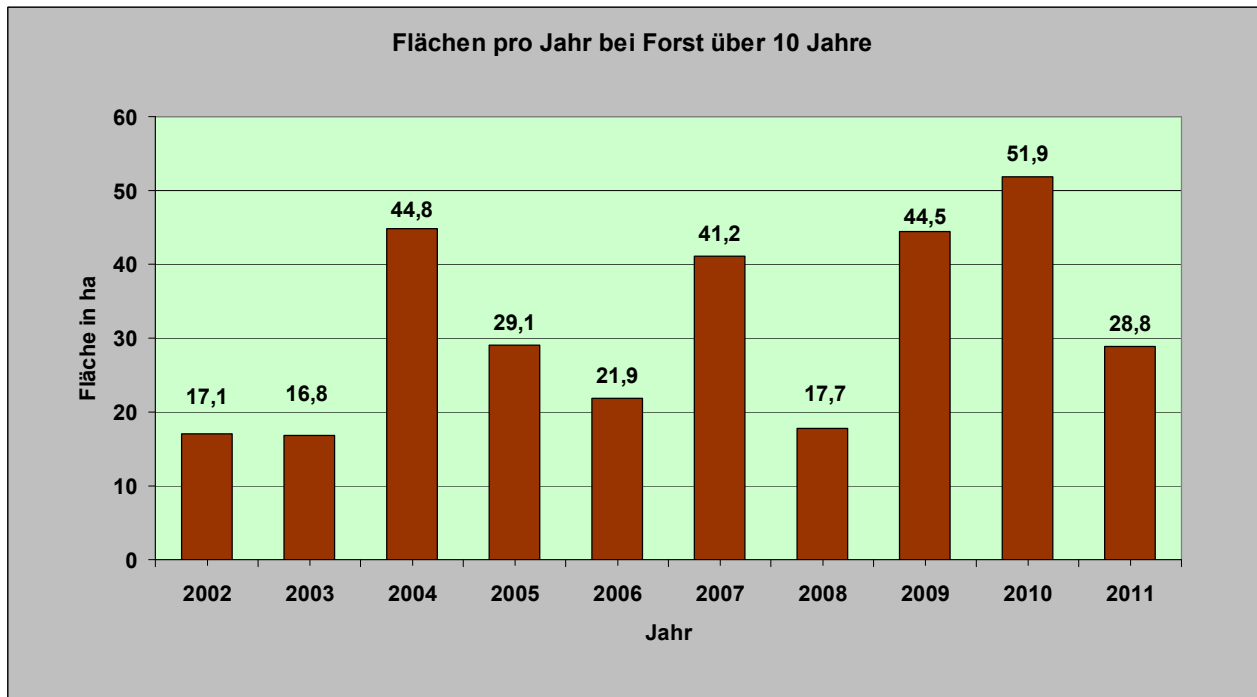


Abb.: Flächenumsätze

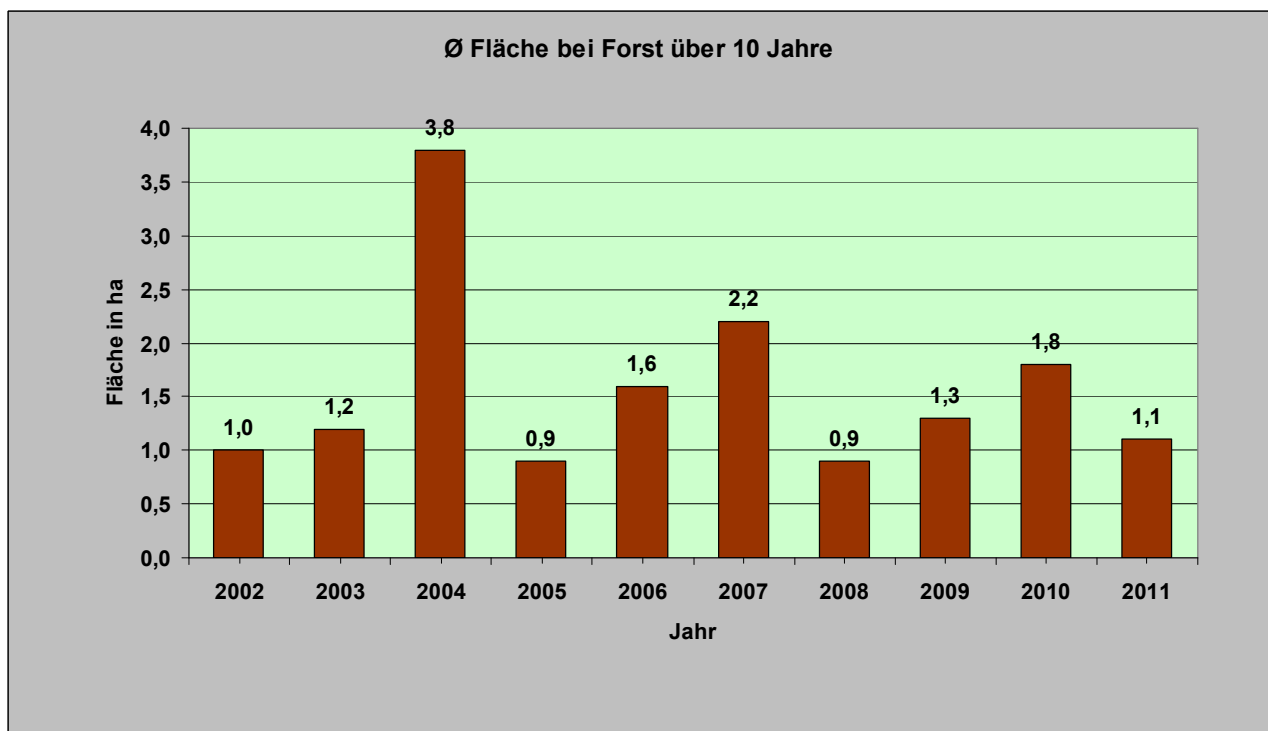


Abb.: durchschnittliche Flächen

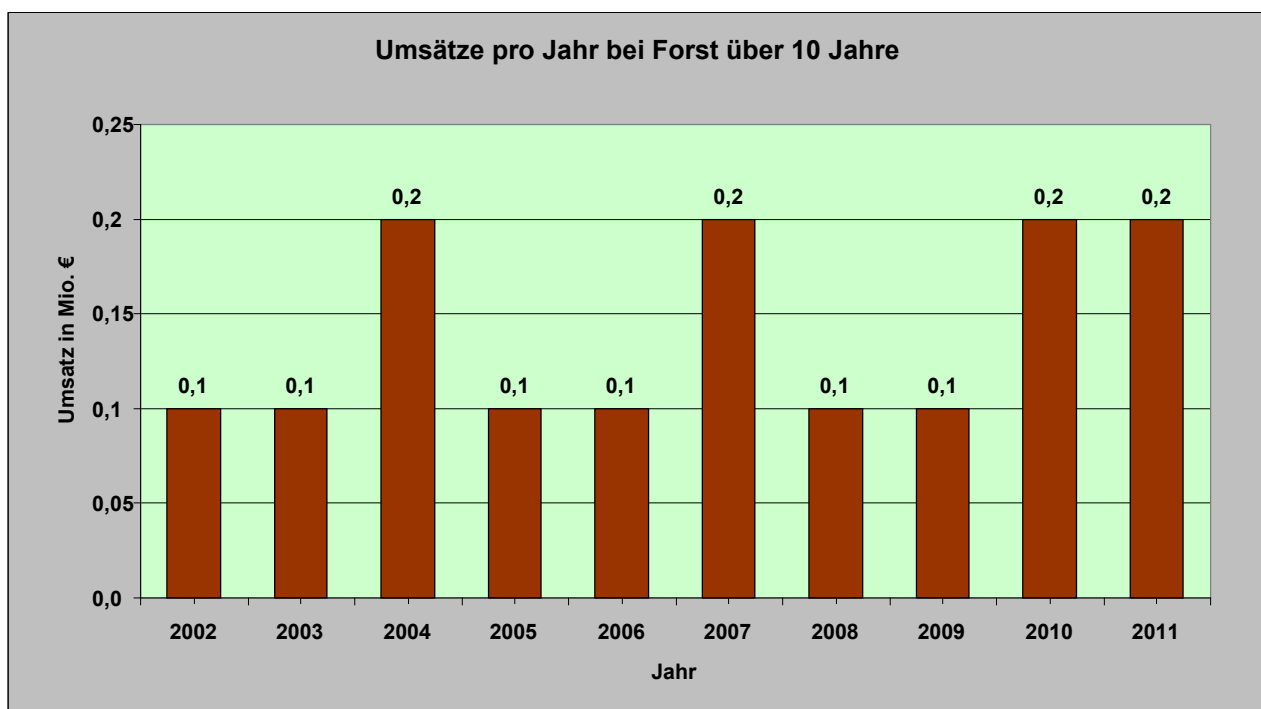


Abb.: Geldumsätze

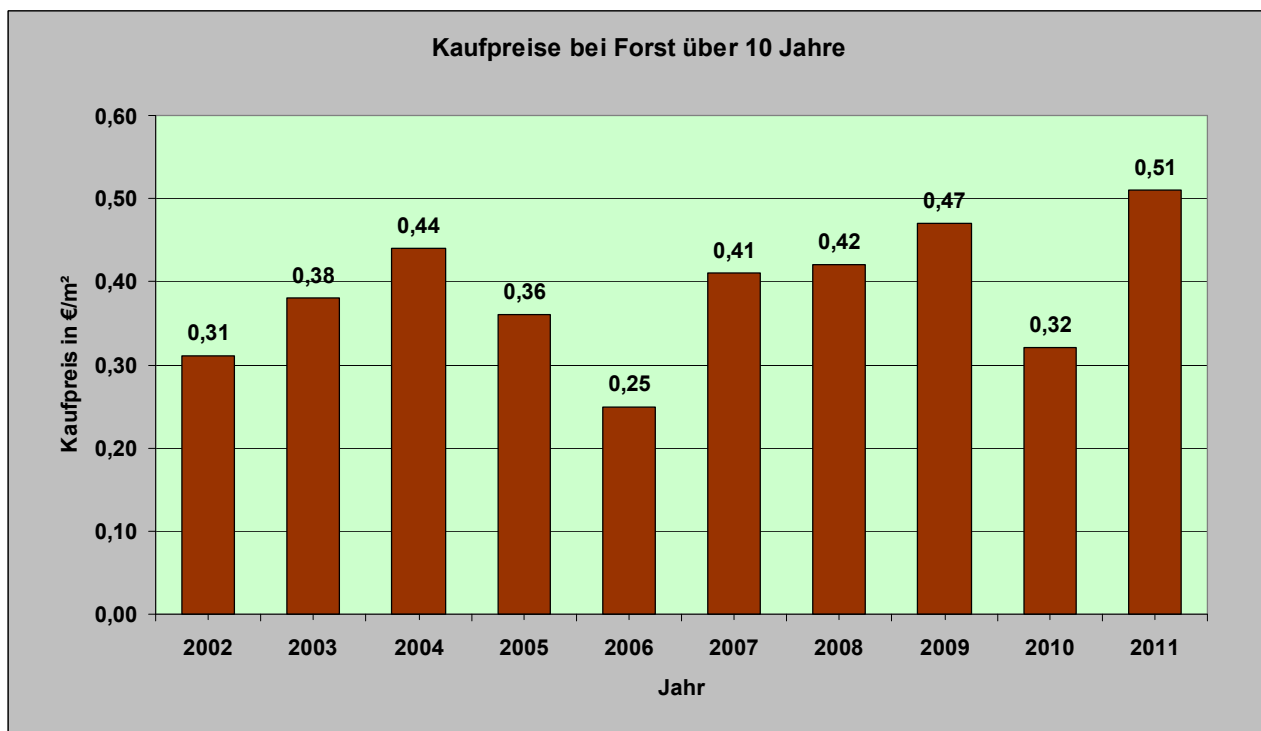


Abb.: Kaufpreise

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen stieg in den letzten 5 Jahren kontinuierlich an – von 14 Verträgen 2006 auf 26 Verträge 2011.

Der Flächenumsatz hingegen unterlag Schwankungen von rd. 18 bis rd. 52 ha; der Geldumsatz lag zwischen 0,1 und 0,2 Mio. €.

Mit Ausnahme vom Jahr 2010 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche zwischen 0,41 und 0,51 €/m².

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

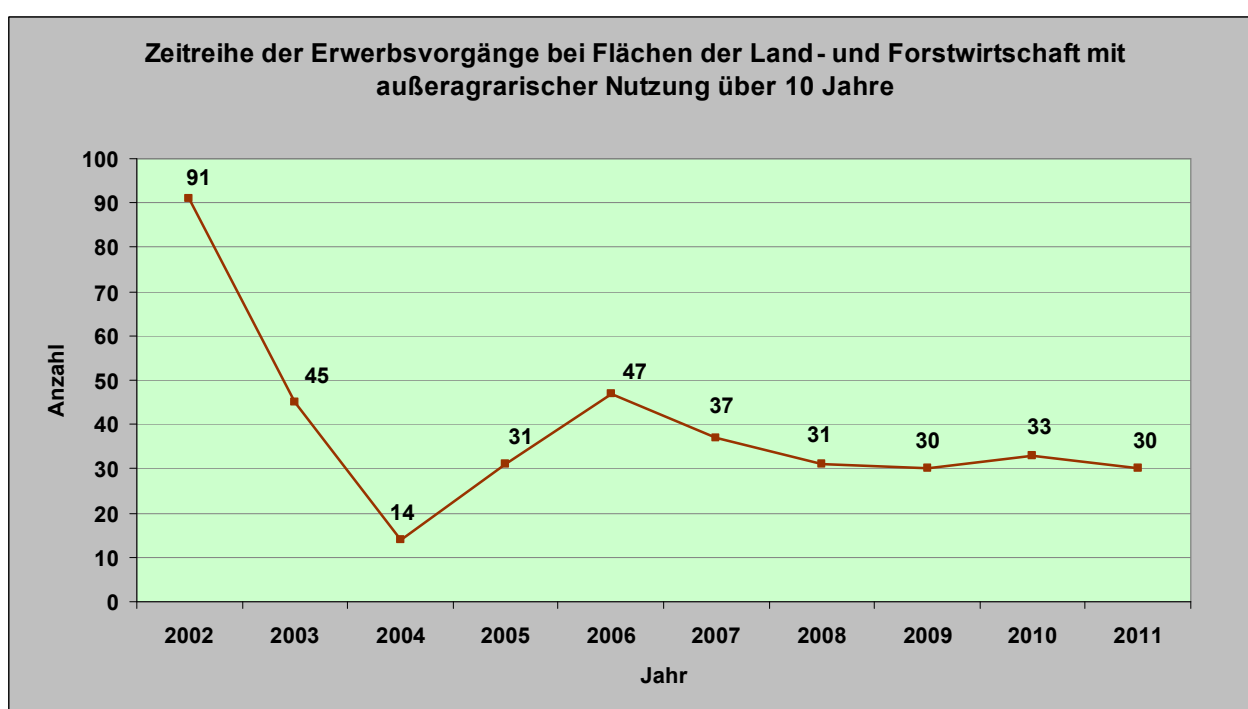


Abb.: Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge

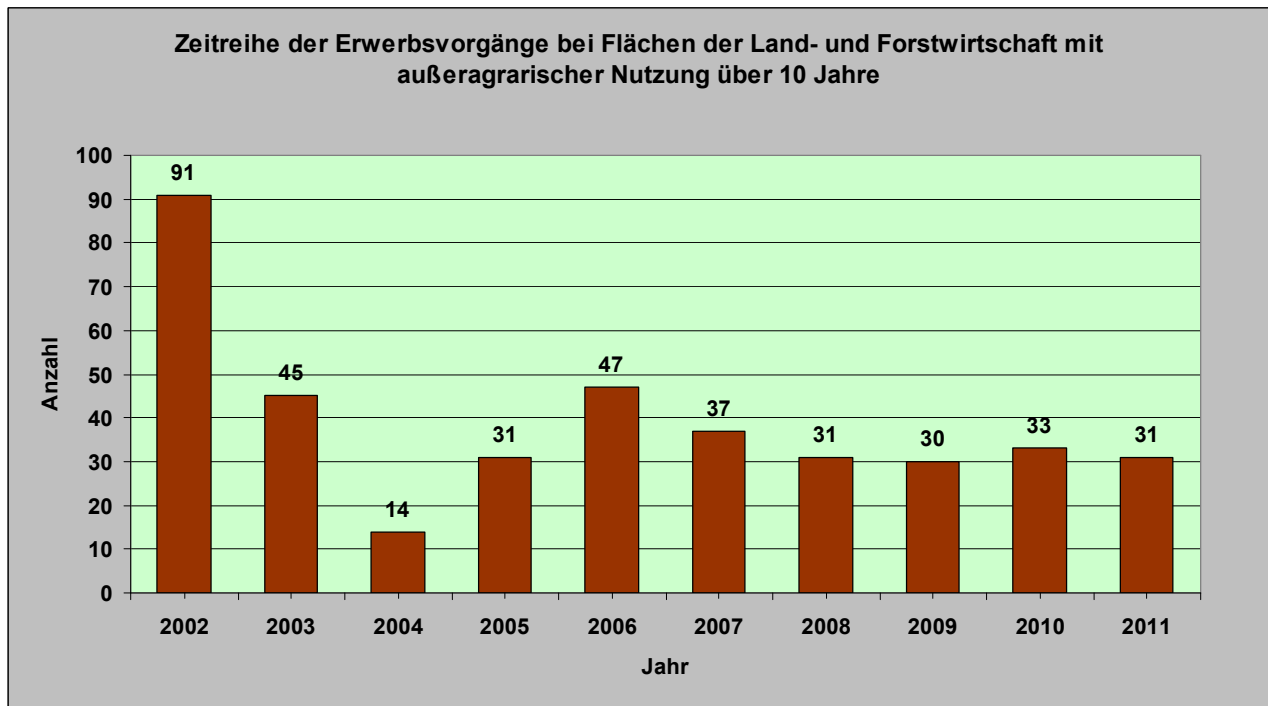


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

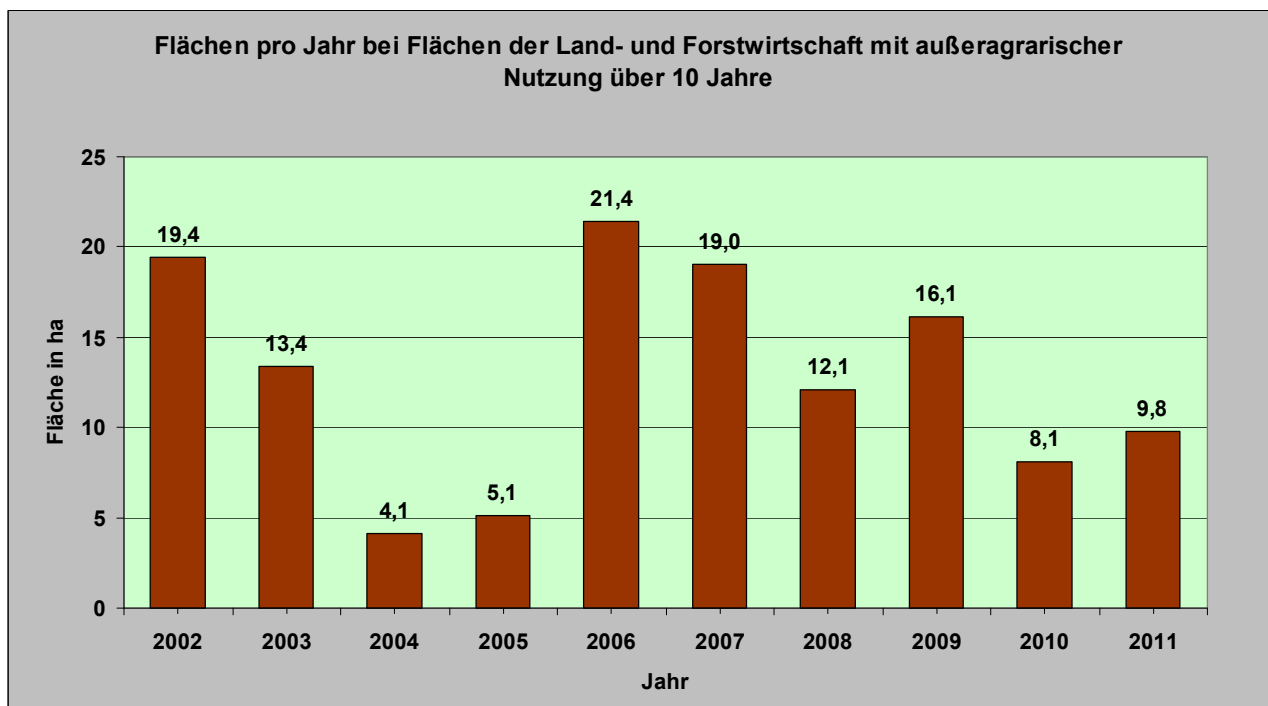


Abb.: Flächenumsätze

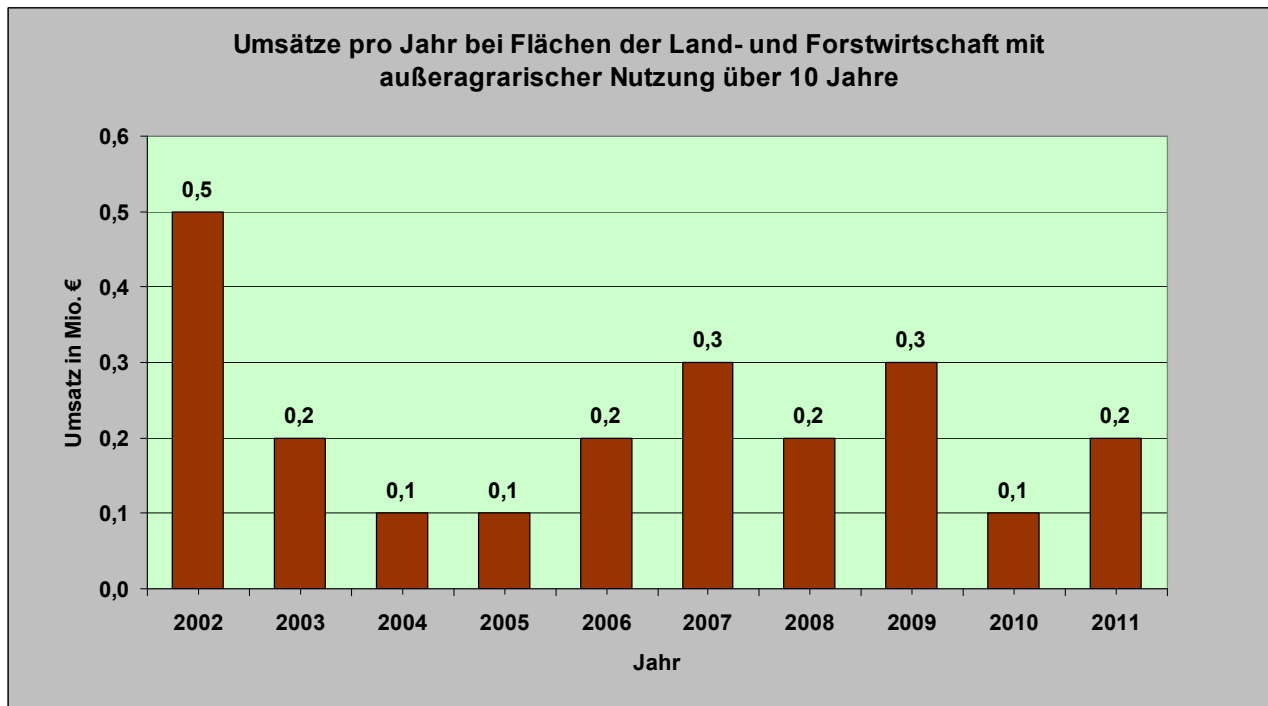


Abb.: Geldumsätze

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 sind, sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

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

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

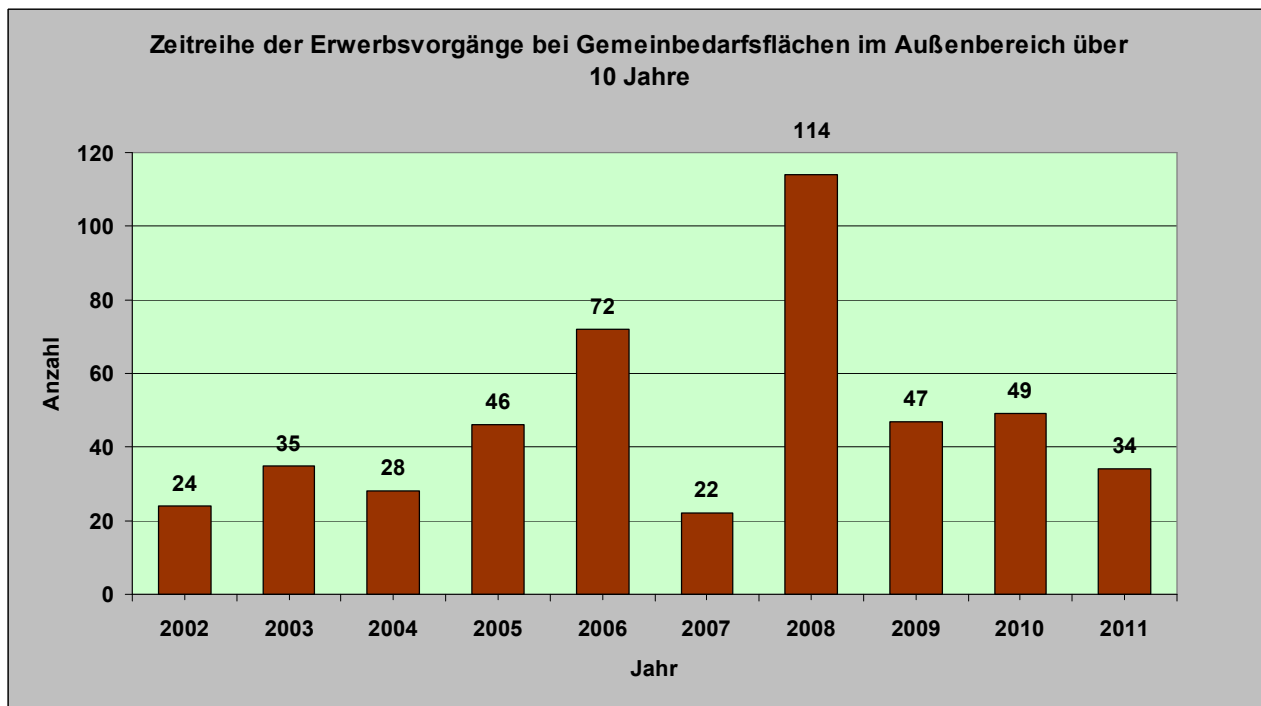


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

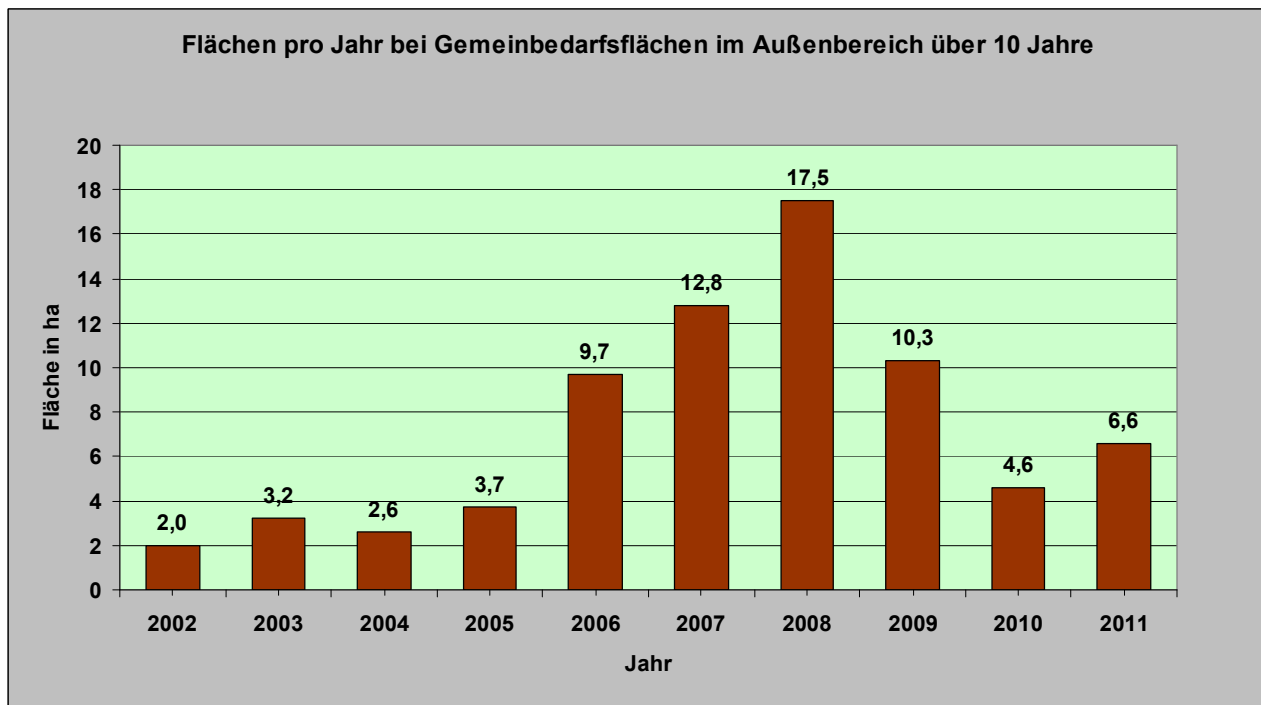


Abb.: Flächenumsätze

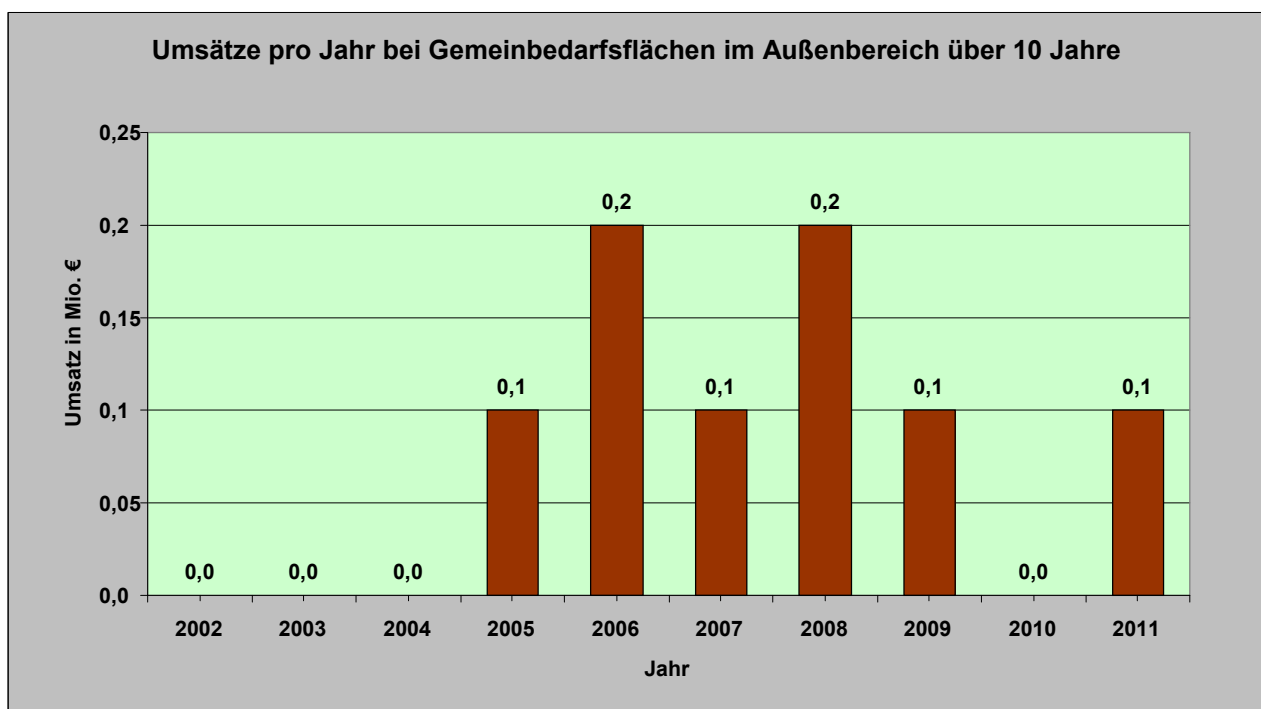


Abb.: Geldumsätze

Die Ausweisung der Geldumsätze erfolgt grundsätzlich in Millionen €. Aufgrund der geringen Umsätze in den Jahren 2002-2004 und 2010, kann keine grafische Darstellung erfolgen.

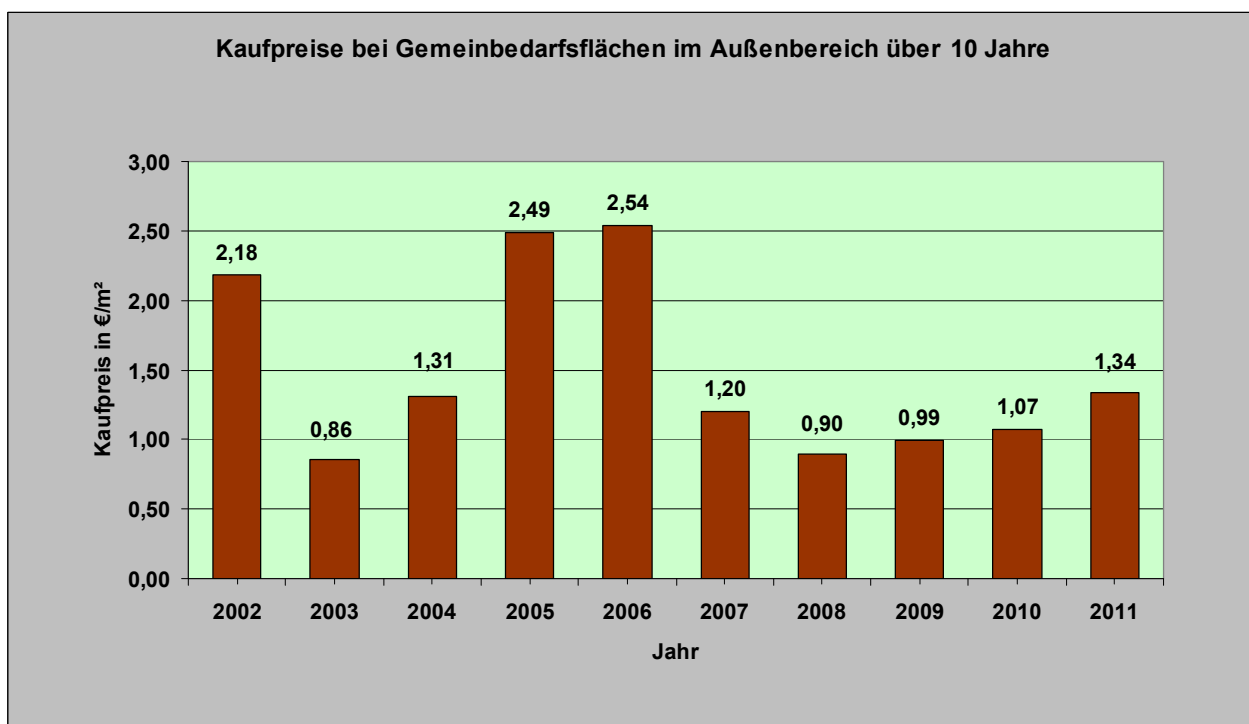


Abb.: Kaufpreise

In den letzten 4 Jahren stiegen die Preise pro m² stark an.

Die Flächenumsätze erhöhten sich zum Vorjahr um 80 %.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

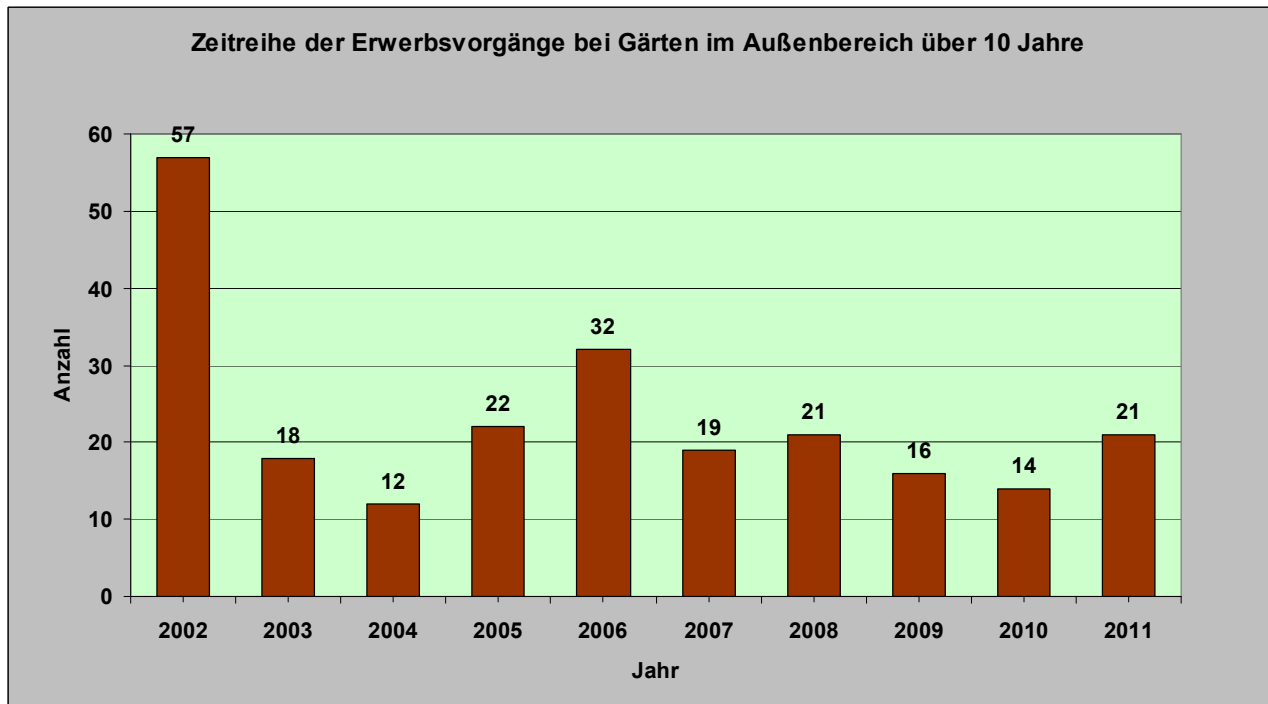


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

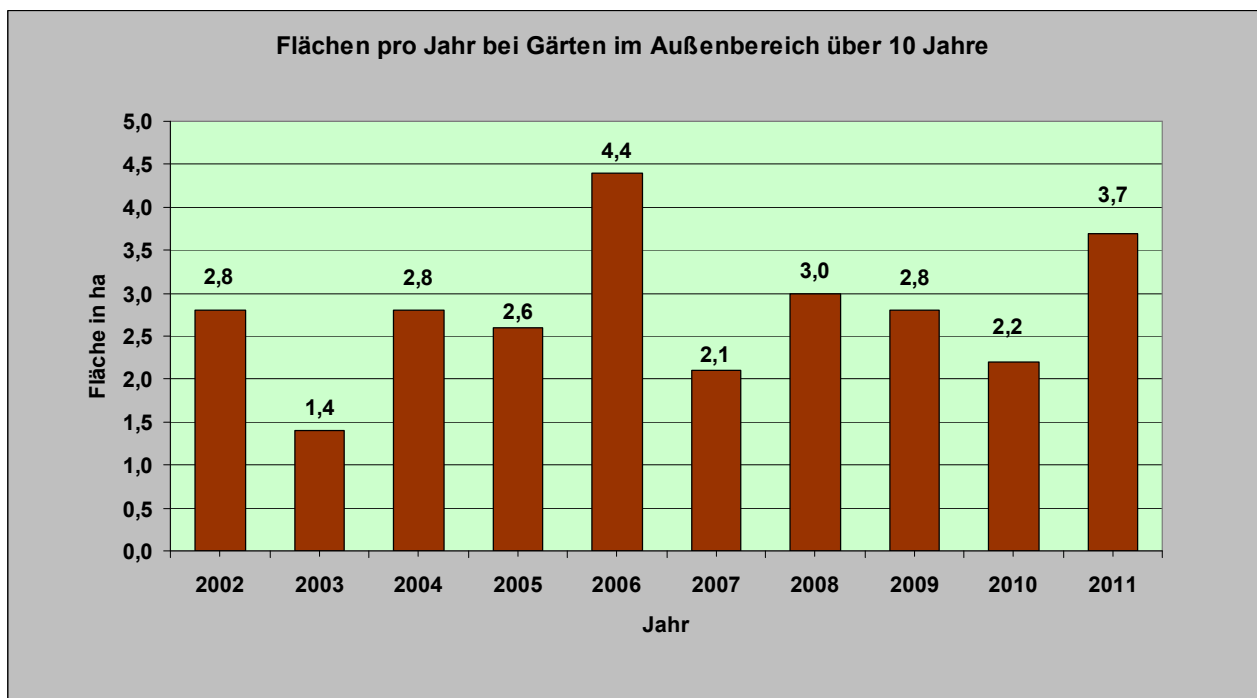


Abb.: Flächenumsätze

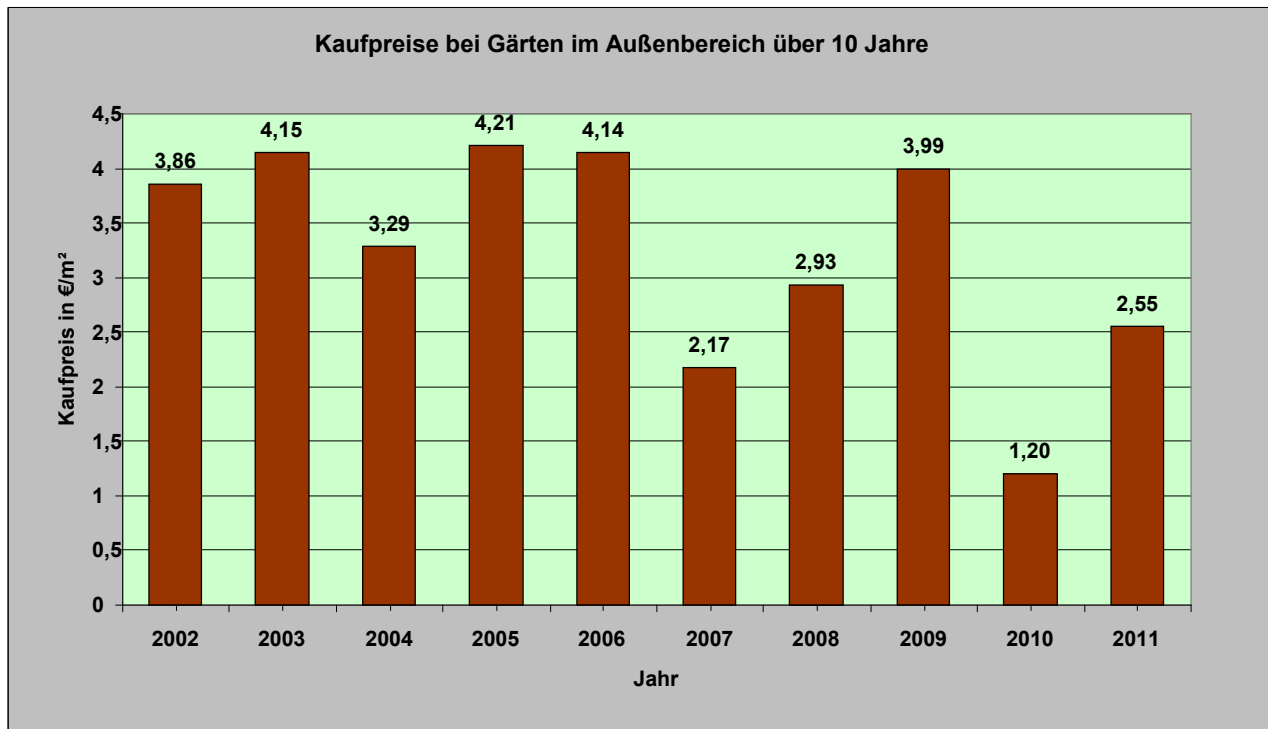


Abb.: Kaufpreise in €/m²

Der jährliche Geldumsatz lag in den letzten 10 Jahren konstant bei 0,1 Millionen Euro (außer 2010).

In diesem Teilmarkt bezog sich die Selektion auf Kaufobjekte deren Flächen größer 200 m² waren.
Die relativ hohen Preise pro m² bis 2006 konnten bis 2011 nicht wieder erreicht werden.

5.3.4 Unland, Ödland

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

6 Bebaute Grundstücke

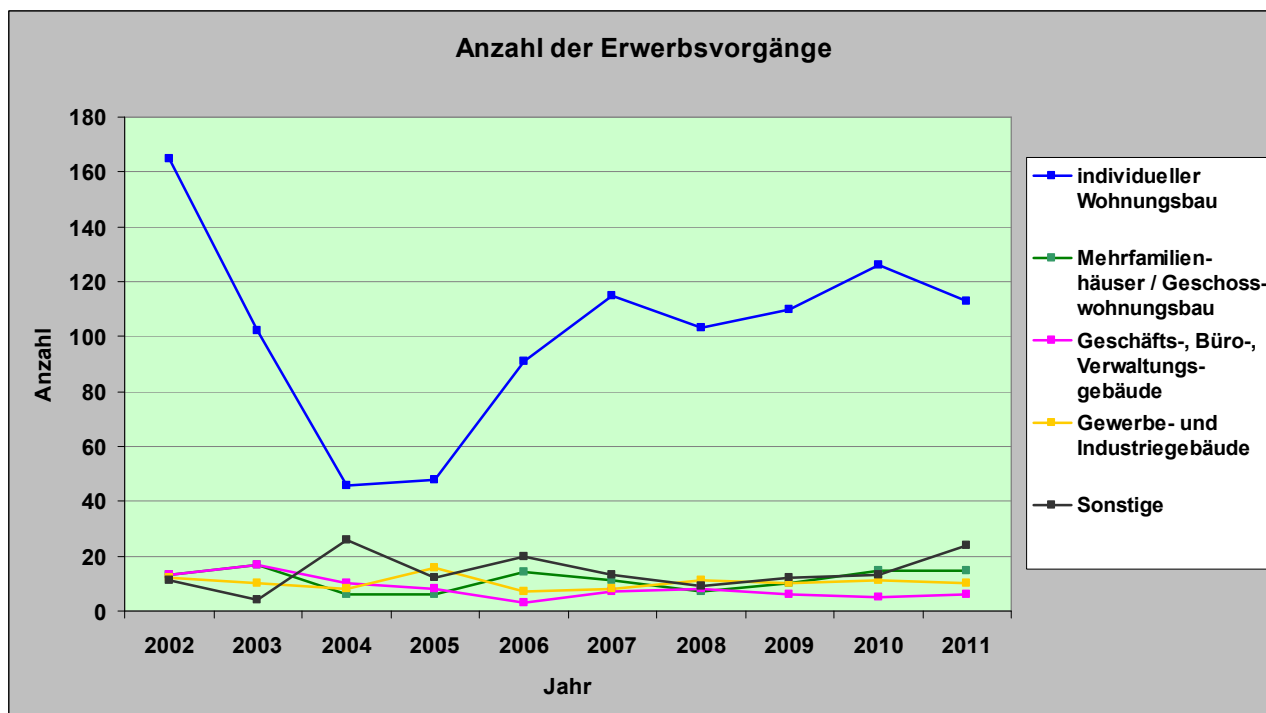


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



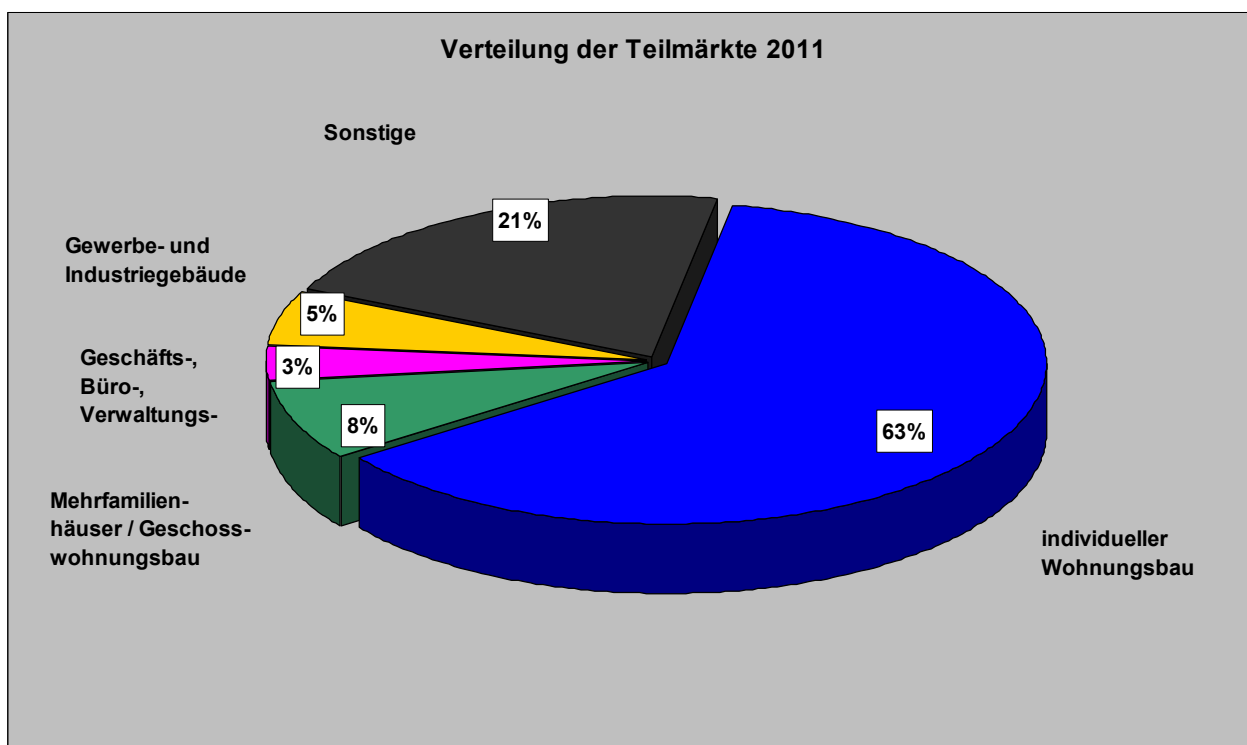


Abb.: Verteilung der Anzahl auf die verschiedenen Teilmärkte

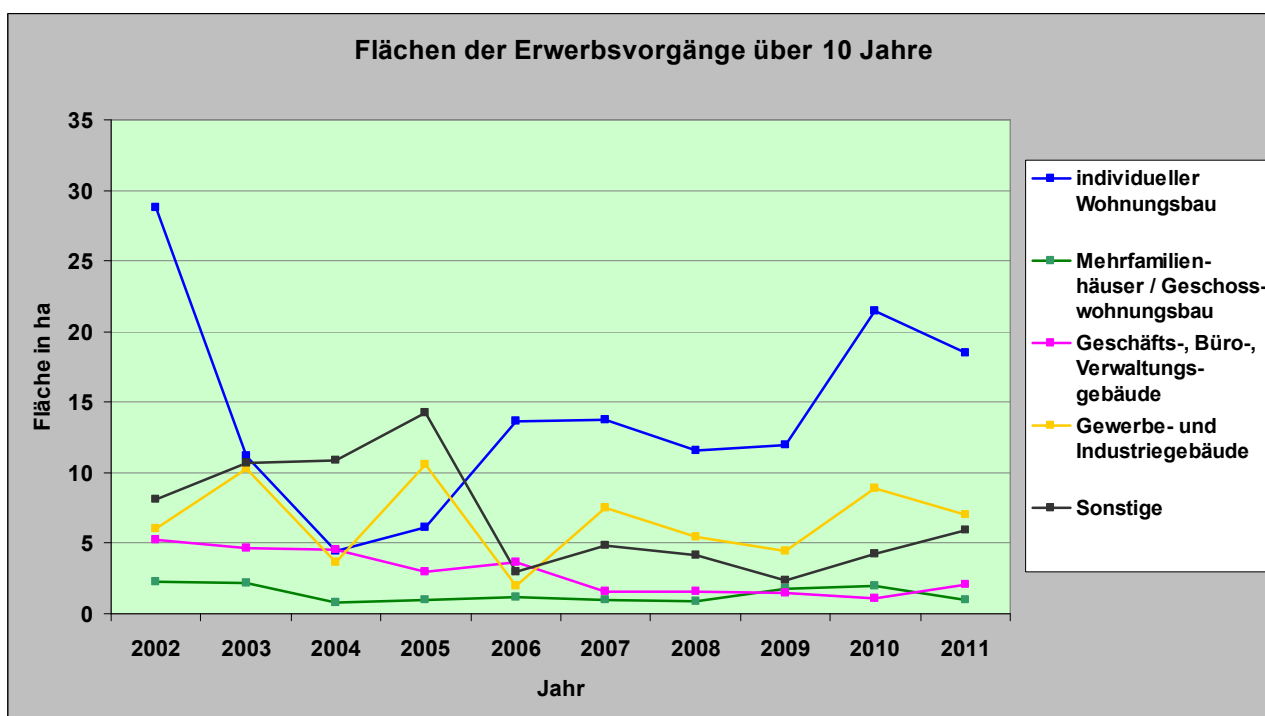


Abb.: Flächenumsätze der Teilmärkte

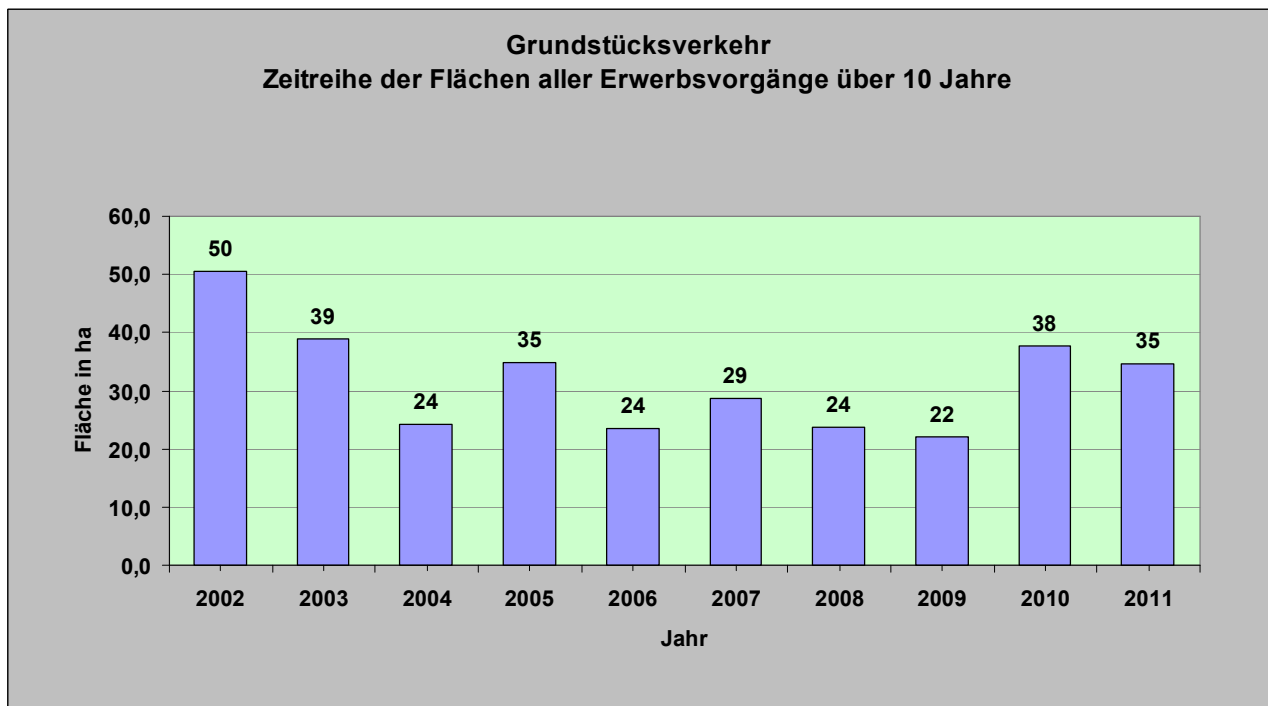


Abb.: Flächenumsätze

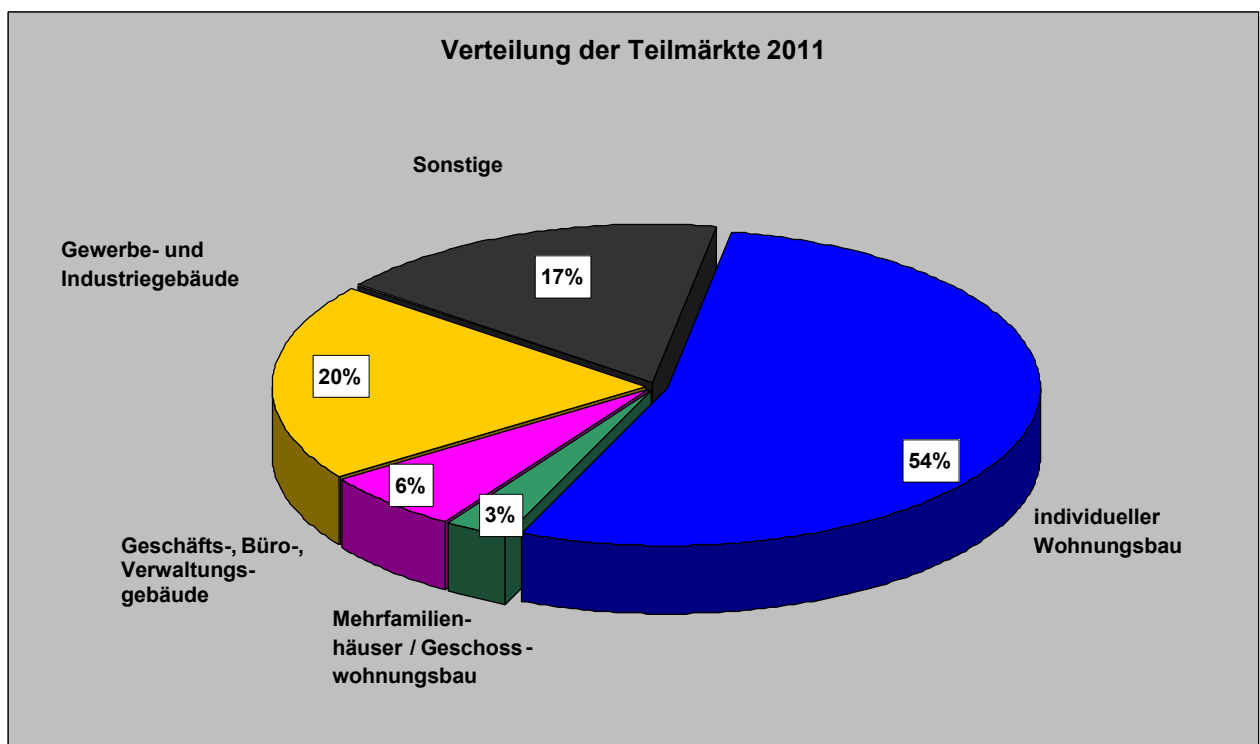


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

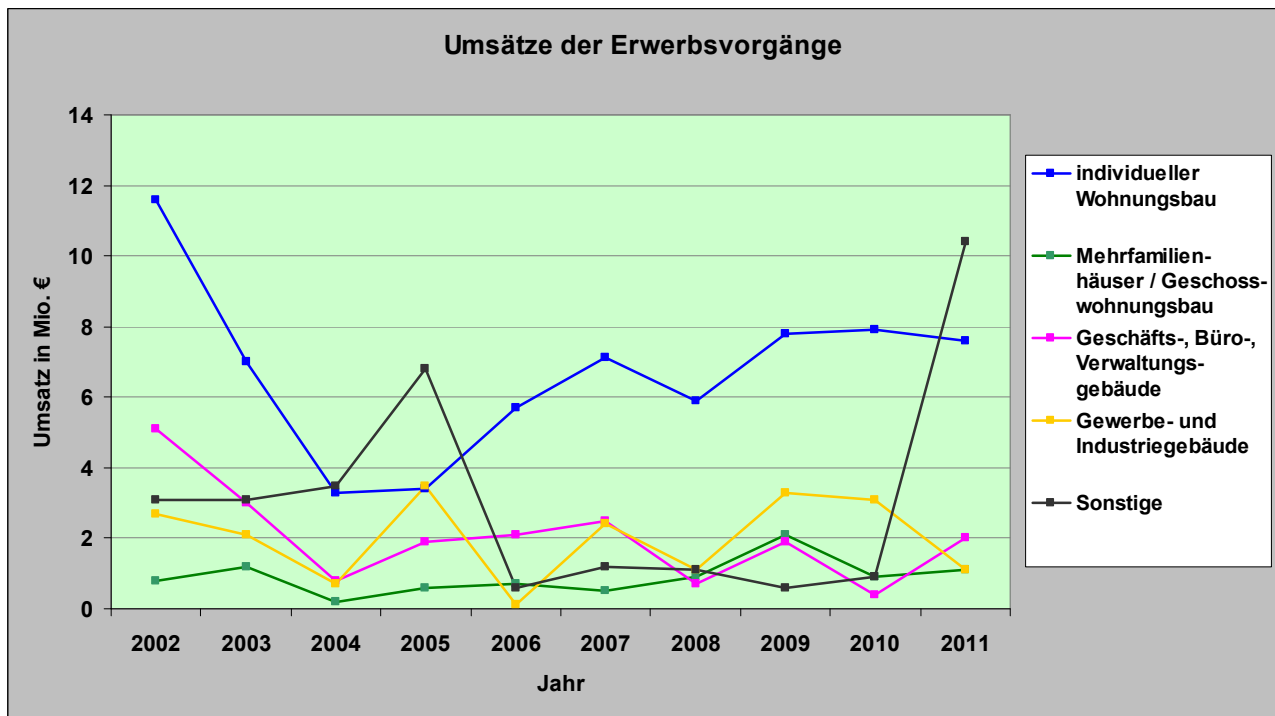


Abb.: Geldumsätze der Teilmärkte

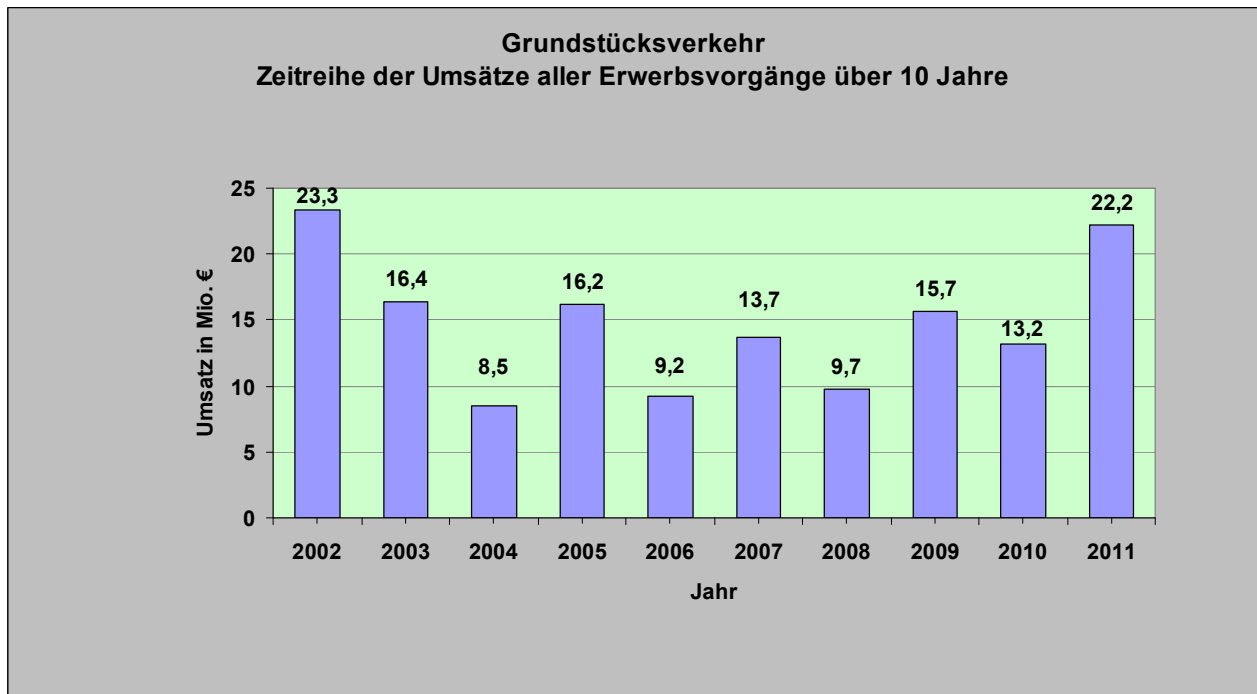


Abb.: Geldumsätze

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

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

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

Zur Darstellung dieses Teilmarktes wurden Kaufobjekte mit Kaufpreisen über 10.000 €, unbeachtet des Sanierungszustandes der Kaufobjekte, herangezogen.

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

Die höchsten Preise und größten Schwankungen bei der Anzahl der Kaufverträge sind beim individuellen Wohnungsbau zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen, hingegen ist der Geldumsatz stark angestiegen. Besonders deutlich ist die Zunahme bei den Sonstigen Grundstücken sowie den Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäuden.

6.1 Individueller Wohnungsbau

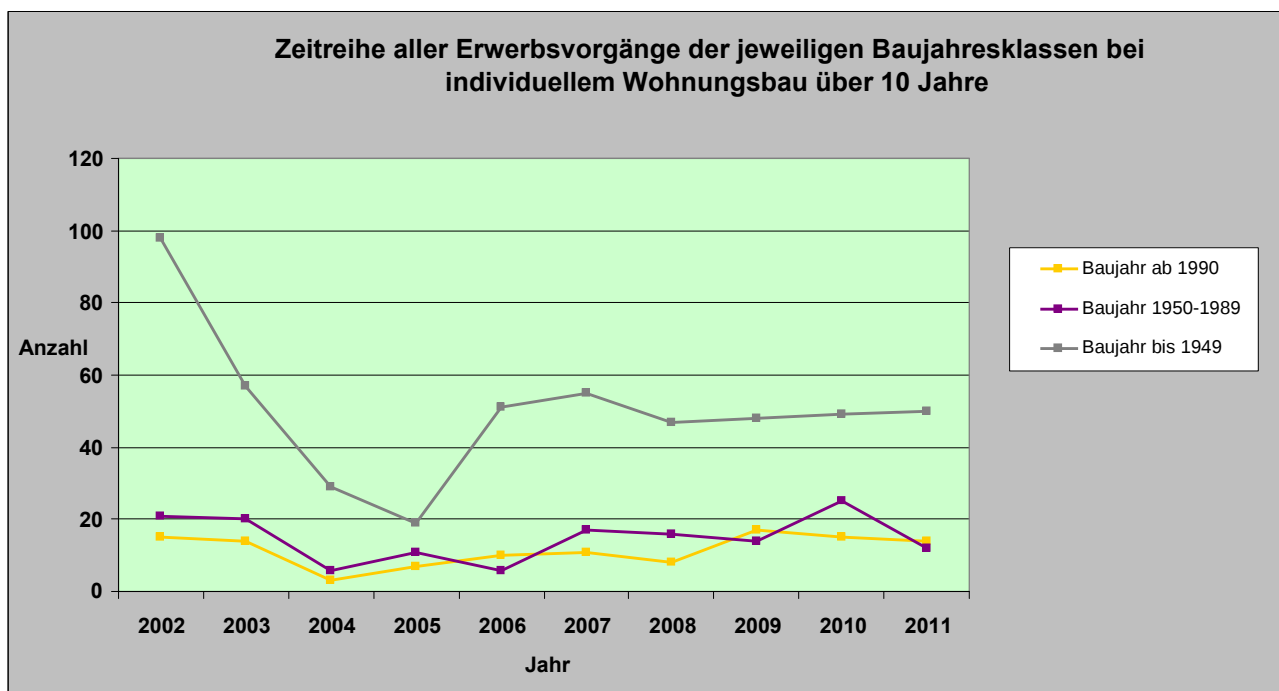


Abb.: Anzahl Kaufverträge

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen ist in diesem Teilmarkt der Baujahresklasse *Neubauten* eine grafische Darstellung nicht möglich.

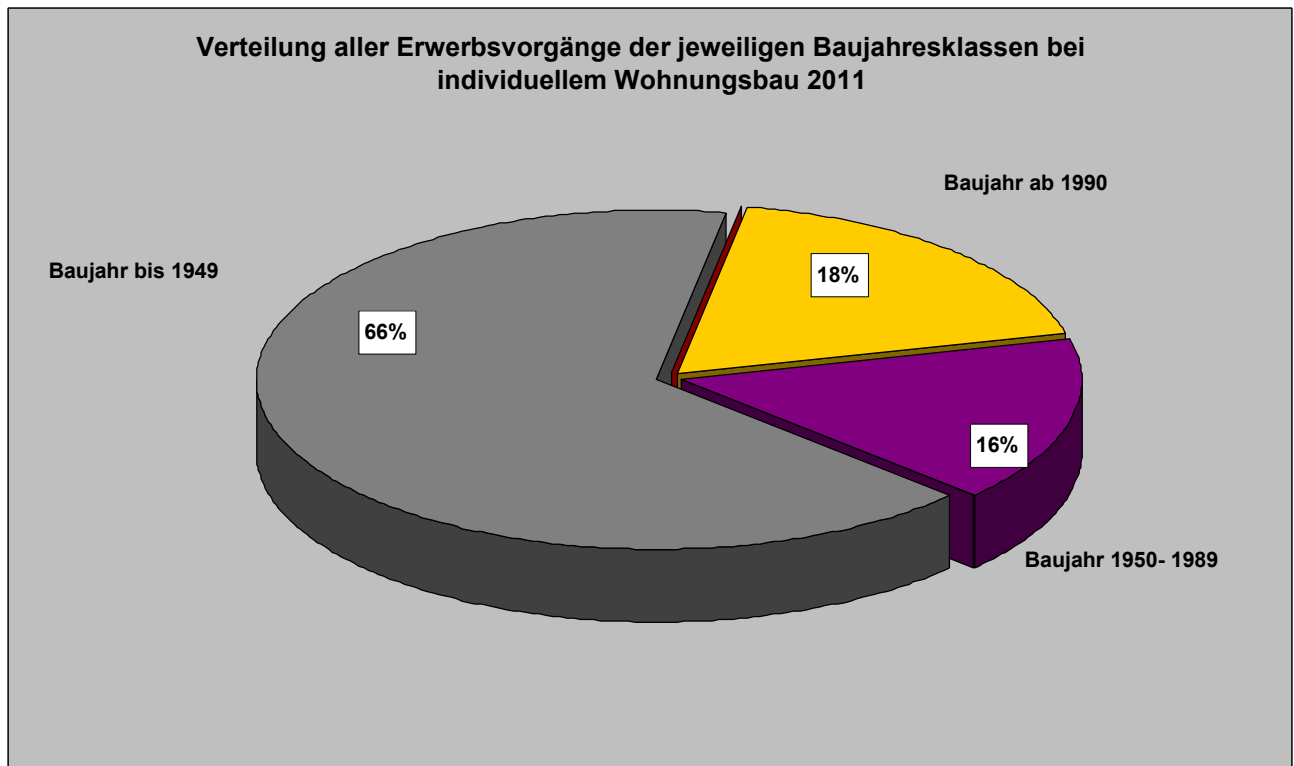


Abb.: Kaufverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

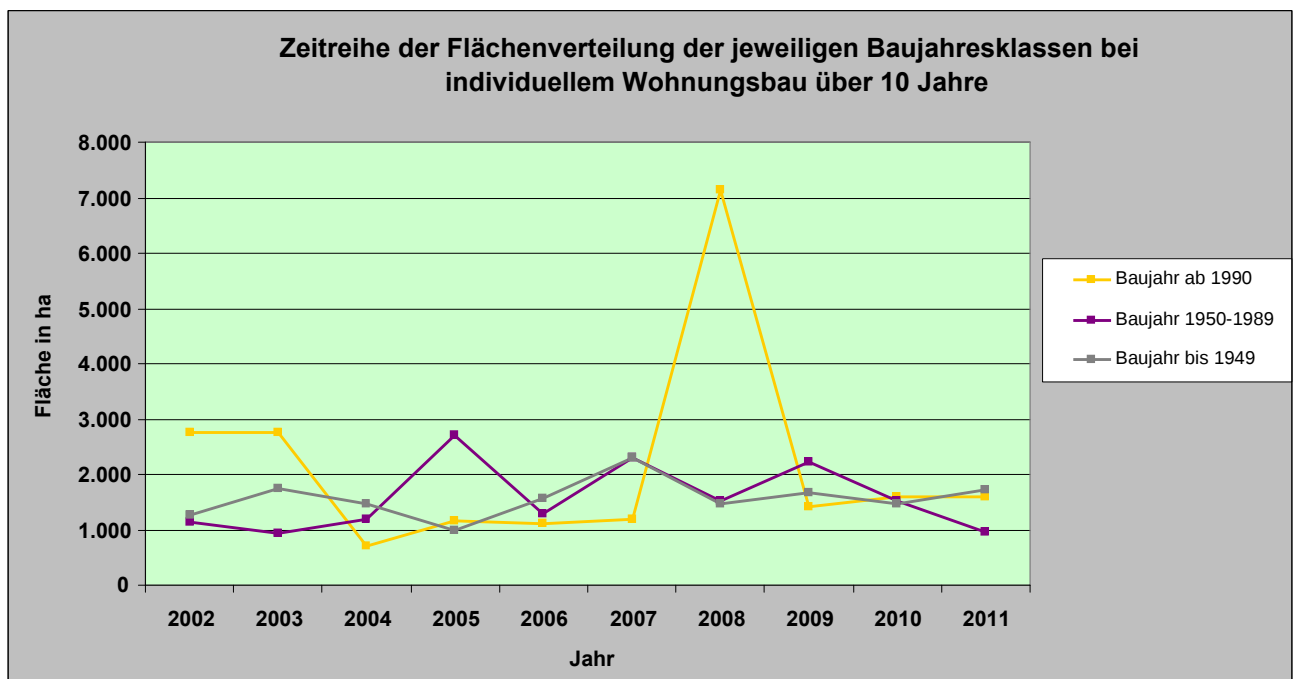


Abb.: Flächenumsätze

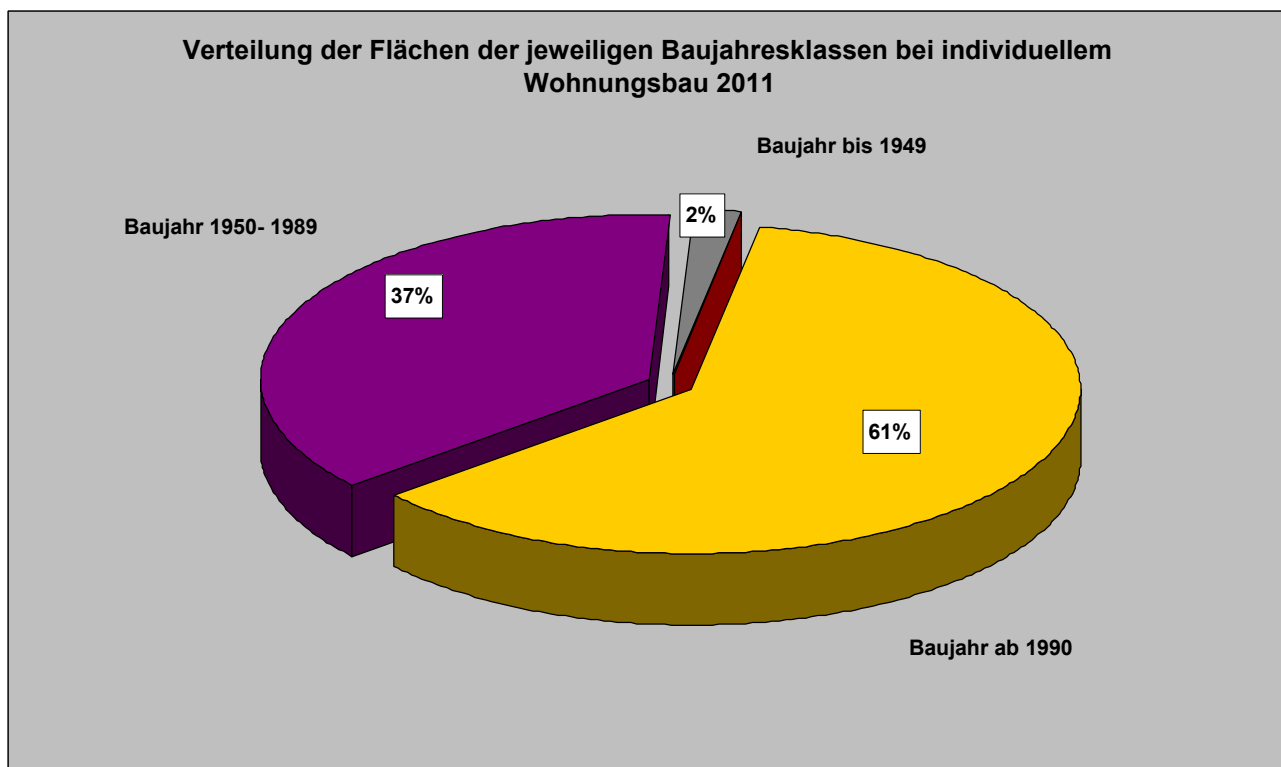


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

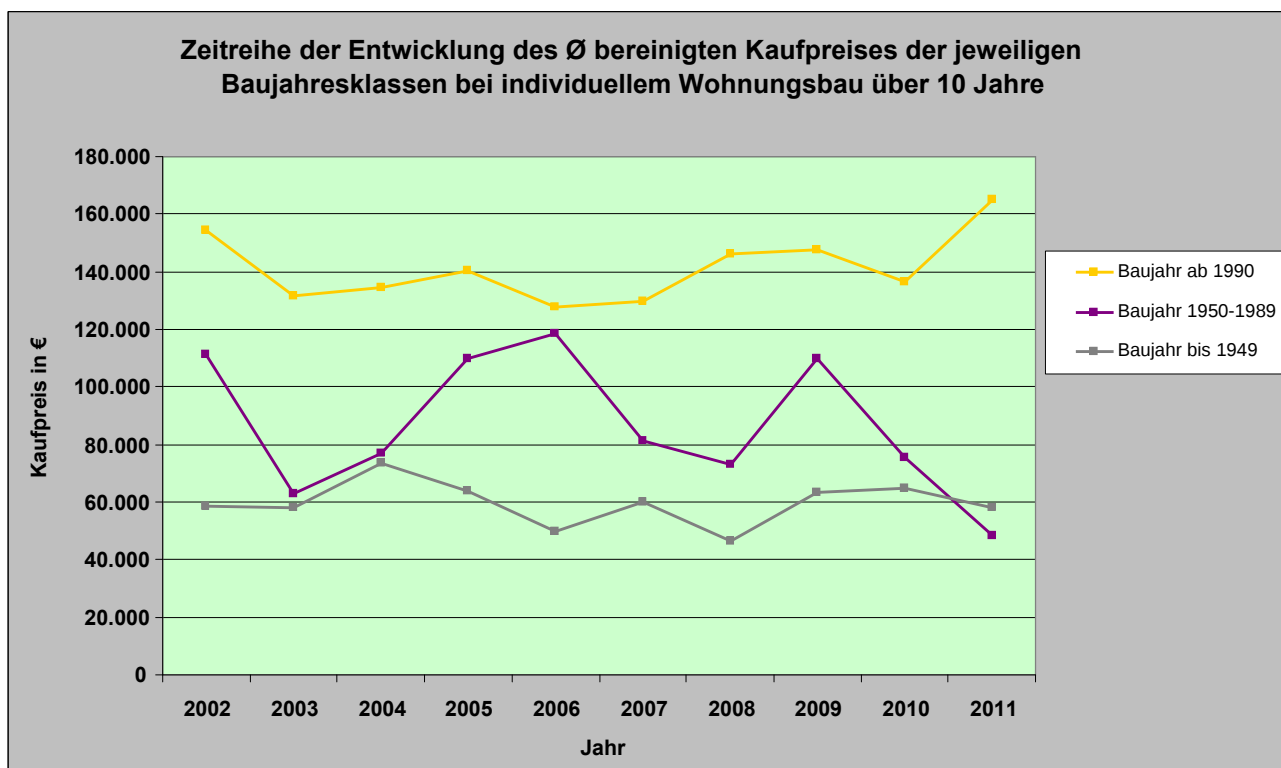


Abb.: Ø Kaufpreise

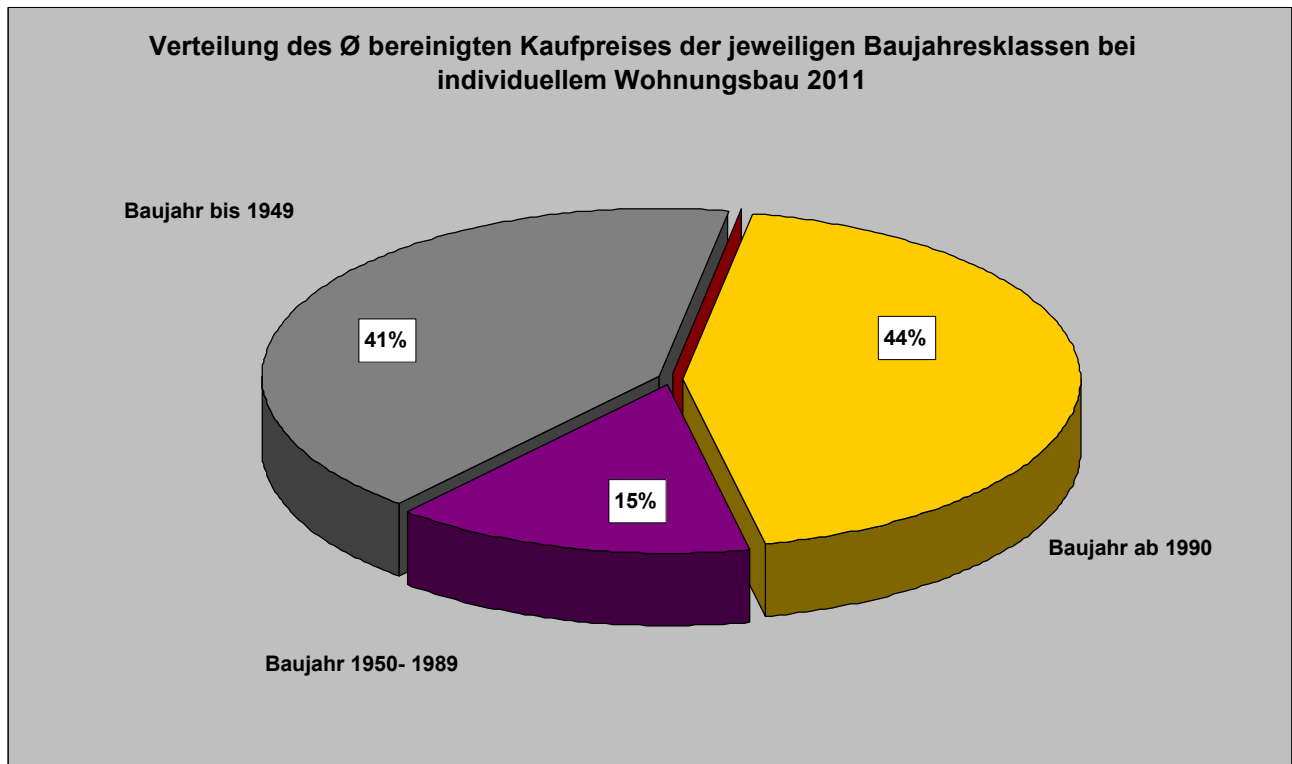


Abb.: Ø Kaufpreise; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten
- Baujahre ab 1975, 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

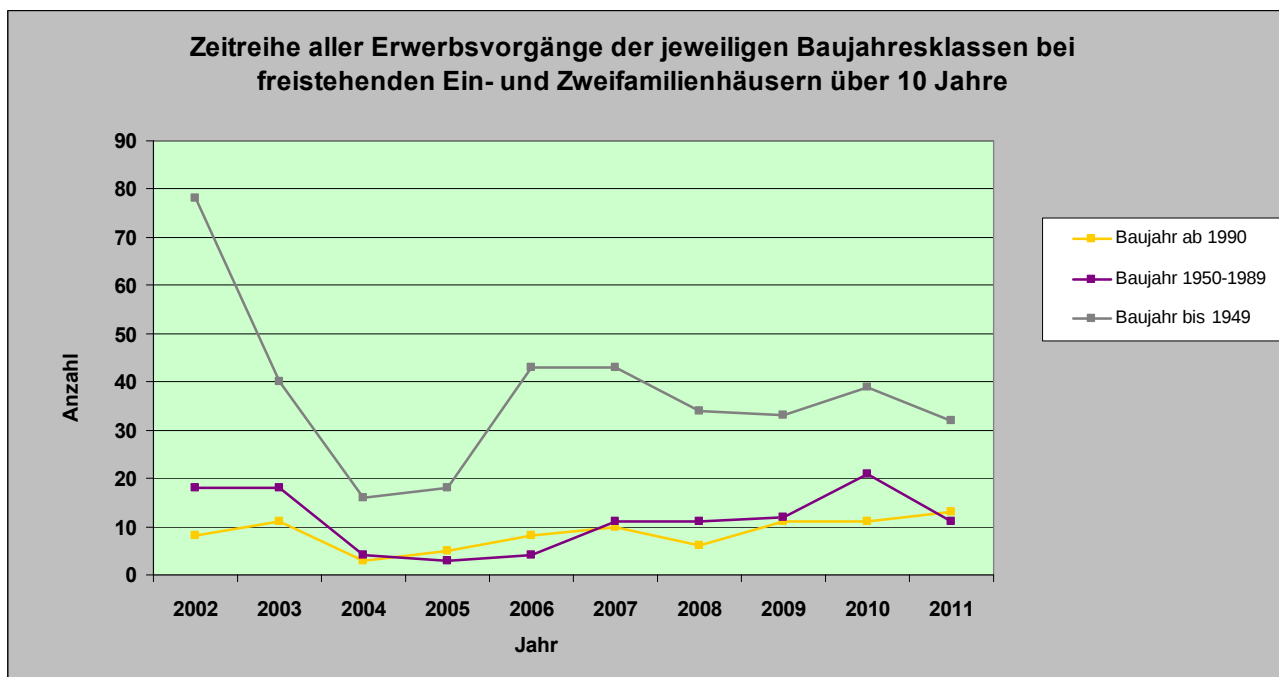


Abb.: Anzahl Kaufpreise

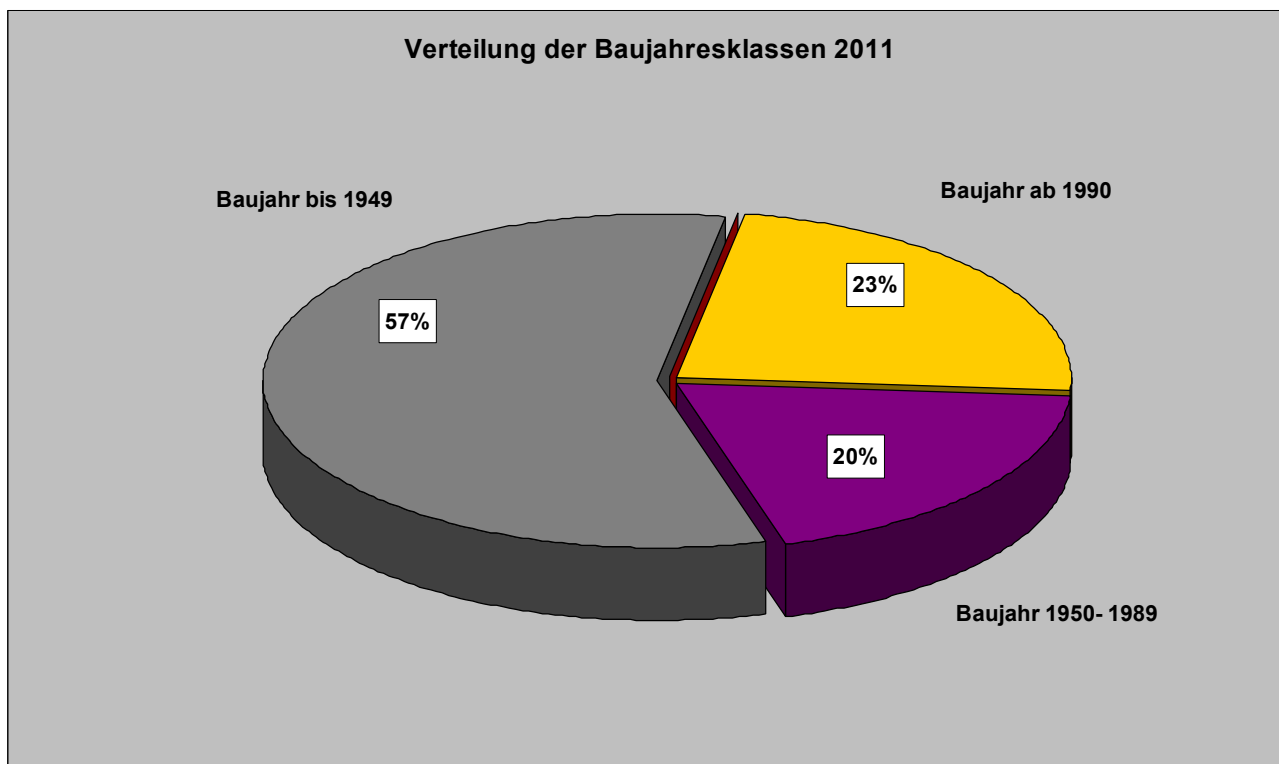


Abb.: Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Baujahresklassen

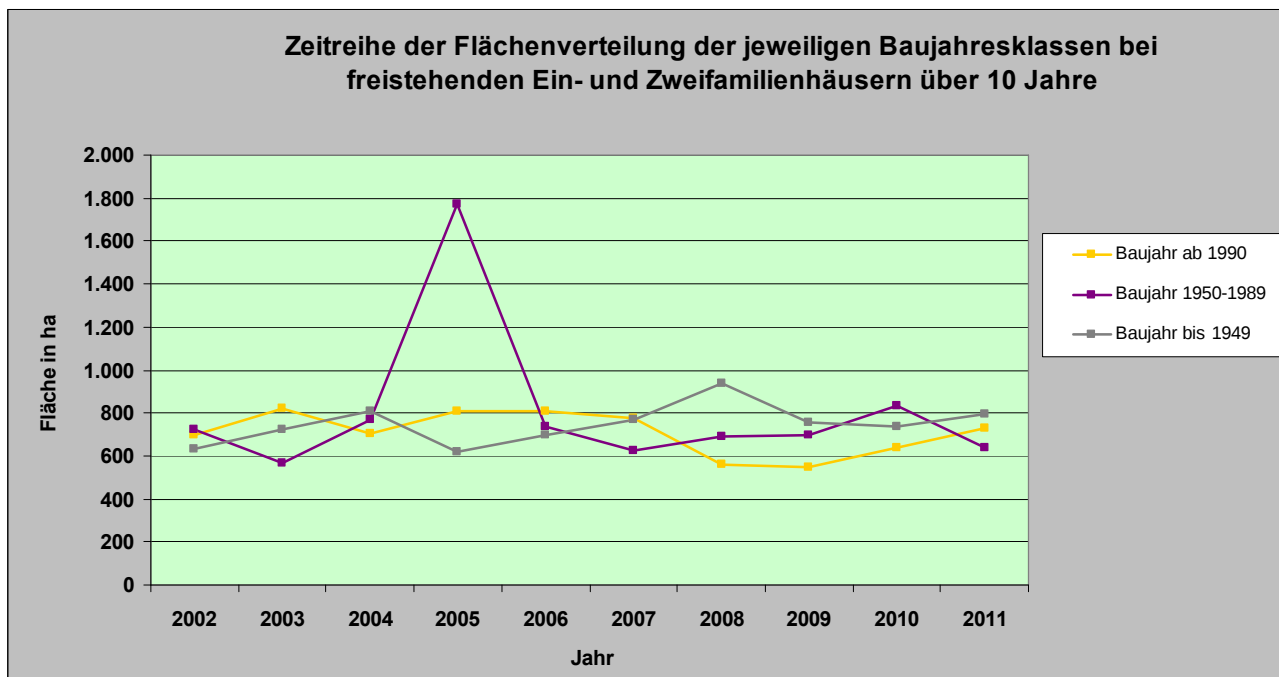


Abb.: Verteilung der Flächen nach Baujahresklassen

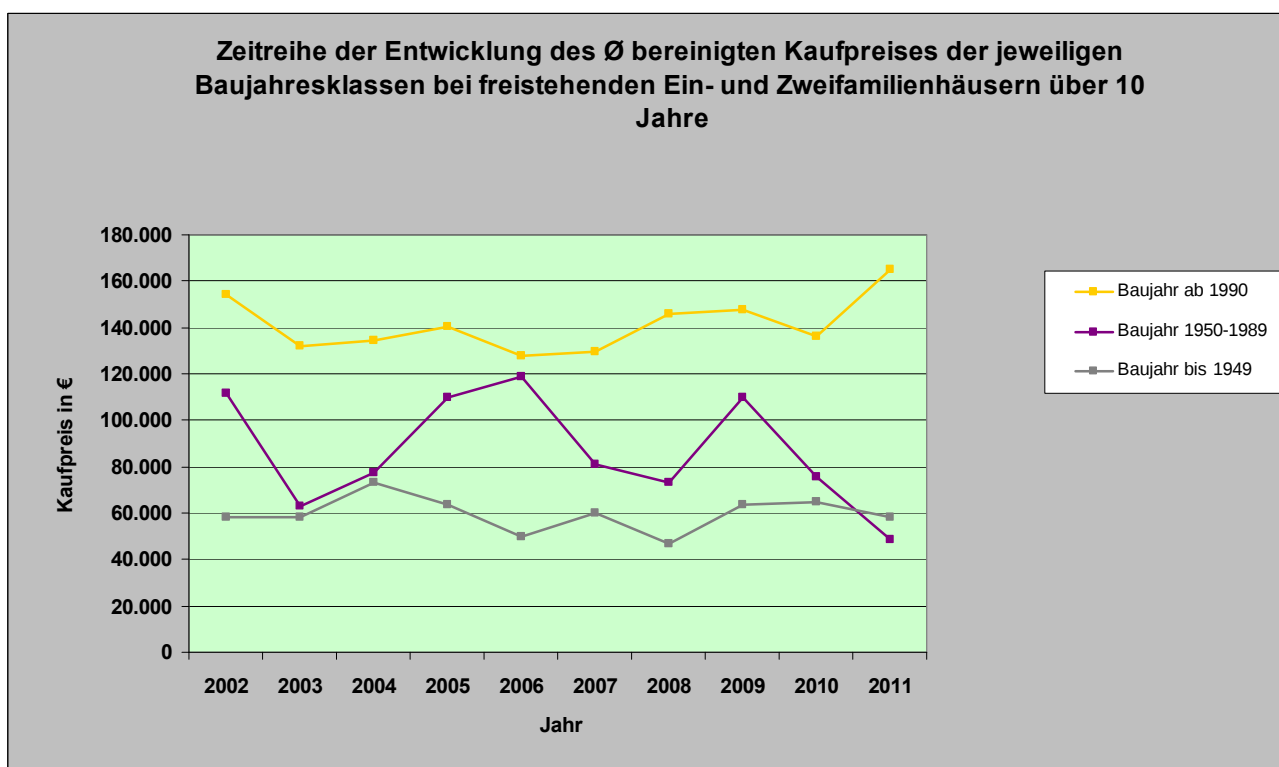


Abb.: Ø Kaufpreise

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	13		164.950		731	
	min	max	15.000	500.000	370	2.485
2010	11		136.357		638	
	min	max	82.000	235.000	523	1.271
2009	11		147.556		548	
	min	max	18.000	235.000	321	1.618
2008	6		146.000		561	
	min	max	120.000	190.000	488	1.304
2007	10		129.559		774	
	min	max	85.000	182.500	372	2.120
2006	8		127.786		808	
	min	max	78.000	220.000	464	1.202
2005	5		140.400		808	
	min	max	98.000	195.000	639	2.101
2004	3		134.682		702	
	min	max	130.364	344.000	501	2.454
2003	11		131.759		824	
	min	max	100.000	245.000	516	1.585
2002	8		154.367		694	
	min	max	124.562	205.000	538	1.435

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	11		48.600		638	
	min	max	14.500	177.000	479	2.034
2010	21		75.462		833	
	min	max	10.700	175.000	357	2.770
2009	12		110.075		699	
	min	max	22.000	141.930	502	1.283
2008	11		73.125		693	
	min	max	45.000	150.000	513	1.400
2007	11		81.089		623	
	min	max	16.000	120.000	538	1.652
2006	4		118.625		739	
	min	max	95.000	145.000	608	1.545
2005	3		110.000		1.770	
	min	max	40.000	130.000	561	1.982
2004	4		77.125		768	
	min	max	65.000	90.000	501	1.400
2003	18		63.003		565	
	min	max	20.000	195.000	381	1.950
2002	18		111.342		725	
	min	max	50.000	154.000	449	2.477

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	32		58.000		797	
	min	max	12.500	180.000	365	2.560
2010	39		65.079		739	
	min	max	12.000	150.000	394	2.650
2009	33		63.605		755	
	min	max	12.000	161.310	303	2.503
2008	34		46.559		936	
	min	max	14.200	127.000	319	2.997
2007	43		59.946		771	
	min	max	12.500	200.000	302	2.662
2006	43		49.905		700	
	min	max	15.000	150.000	324	2.672
2005	18		63.683		619	
	min	max	25.000	200.000	316	1.587
2004	16		73.429		809	
	min	max	20.000	185.000	316	2.508
2003	40		58.082		721	
	min	max	12.000	145.000	300	2.820
2002	78		58.377		635	
	min	max	11.250	425.000	303	2.330

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen im Teilmarkt *Neubauten* (letzten 5 Jahre) ist eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

In diesem Teilmarkt bezog sich die Selektion auf Kaufobjekte deren Flächen zwischen 300 und 3000 m² groß waren.

In den vorstehenden Tabellen werden zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche ausgewiesen.

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklasse *Baujahre 1950 bis 1989* in den letzten 3 Jahren einen Rückgang auf.

Bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* ist ein leichter Rückgang zum Vorjahr zu verzeichnen bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge.

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser

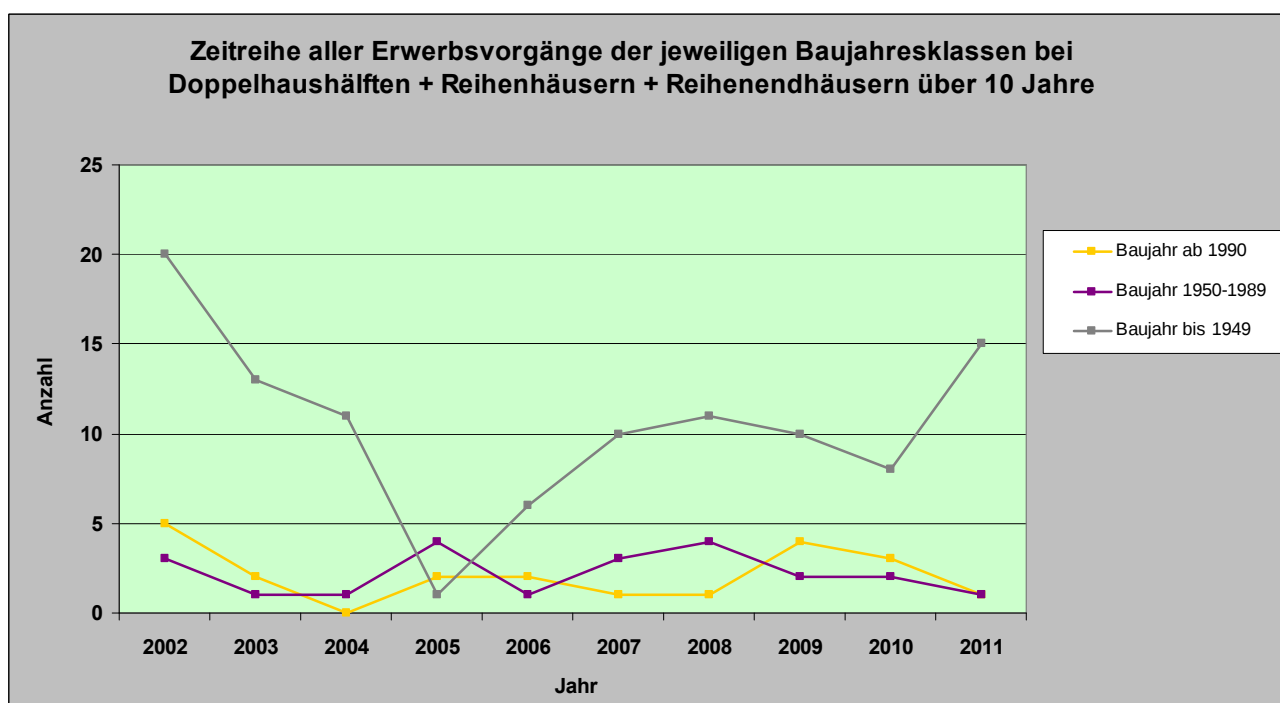


Abb.: Anzahl Kaufpreise, Entwicklung

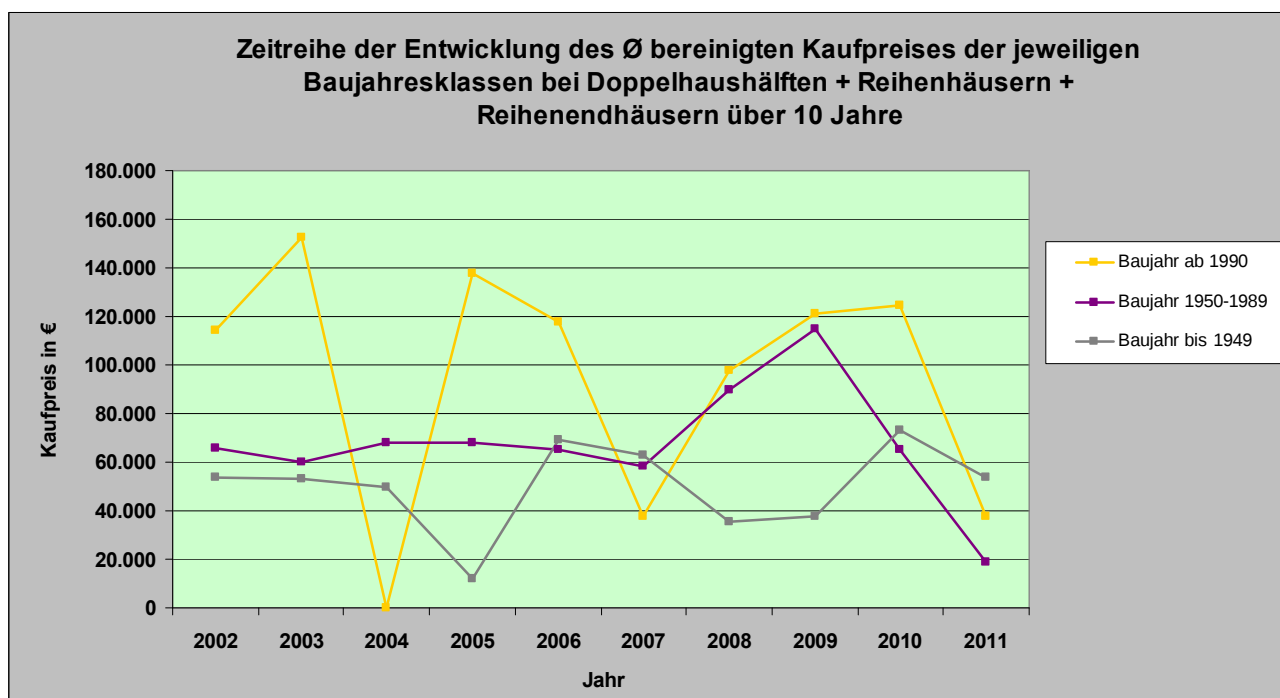


Abb.: Ø bereinigte Kaufpreise

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	15		53.964		443	
	min	max	15.000	118.000	149	2.560
2010	8		73.063		498	
	min	max	34.000	130.000	240	772
2009	10		37.688		343	
	min	max	11.000	119.000	202	6.838
2008	11		35.190		247	
	min	max	19.900	85.000	188	4.241
2007	10		63.100		726	
	min	max	20.000	100.000	307	1.096
2006	6		69.000		419	
	min	max	35.000	120.000	221	3.496
2005						
2004	11		49.886		427	
	min	max	13.000	98.000	212	818
2003	13		53.115		439	
	min	max	12.500	96.000	226	1.473
2002	20		53.646		622	
	min	max	17.800	100.000	242	4.940

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

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

Die Kaufpreise von *Doppel-, Reihen-, und Reihenendhäusern* weisen für die Baujahresklassen *Baujahre bis 1949* einen Rückgang von 2010 bis 2011 bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	10		85.000		633	
	min	max	16.000	294.000	408	2.242
2010	7		80.000		1.837	
	min	max	20.000	195.000	596	5.705
2009	3		19.333		1.002	
	min	max	11.000	25.000	966	1.074
2008	3		91.200		966	
	min	max	11.000	200.000	636	2.282
2007	9		43.600		761	
	min	max	10.000	184.500	554	2.486
2006	7		75.833		1.058	
	min	max	20.000	175.000	410	2.364
2005	5		116.667		1.016	
	min	max	56.500	190.000	442	6.268
2004	5		21.378		1.157	
	min	max	17.010	56.750	411	4.569
2003	11		104.034		1.460	
	min	max	17.316	238.000	418	2.138
2002	7		120.000			
	min	max	19.000	200.000	418	14.695

In der Selektion der Kauffälle von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern wurden Objekte mit einer Grundstücksfläche unter 400 m² nicht berücksichtigt.

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

Die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise stiegen in den letzten 3 Jahren bei sehr unterschiedlichen durchschnittlichen Grundstücksgrößen an.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	3		43.000		4.951	
	min	max	11.500	75.000	1.350	4.957
2010	3		81.000			
	min	max	58.000	110.000	433	5.459
2009	3		25.500		1.261	
	min	max	20.000	53.000	862	1.793
2008	6		43.833		1.811	
	min	max	20.000	123.000	572	2.745
2007						
2006						
2005						
2004	4		96.667		9.437	
	min	max	18.750	110.000	853	24.234
2003	7		30.800		448	
	min	max	15.000	82.000	215	1.814
2002	7		108.582			
	min	max	46.100	195.000	302	18.184

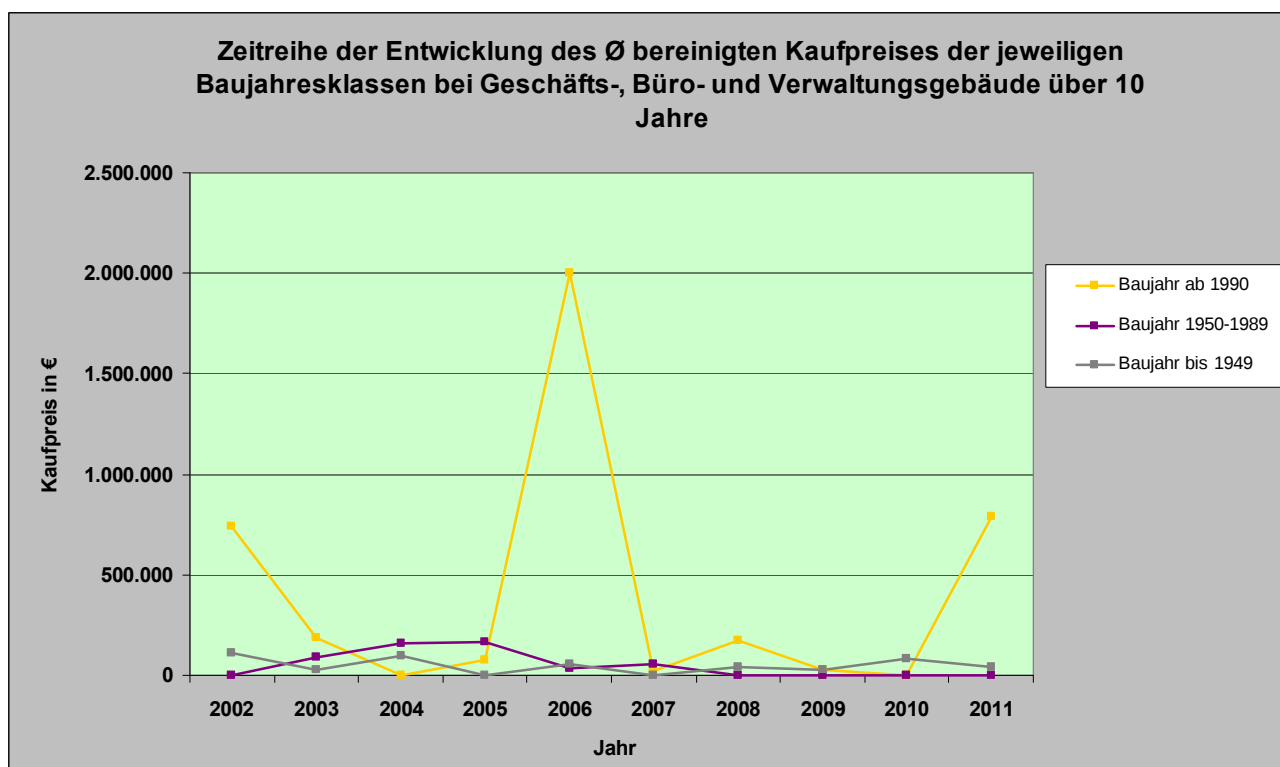


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

Bei der Selektion von Kauffällen in diesem Teilmarkt wurden Einkaufsmärkte und Kaufhallen sowie sonstige Läden ausgeschlossen.

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

Im Gegensatz zu der konstanten Anzahl der Kauffälle in der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* dieses Teilmarktes, im Zeitraum der letzten 3 Jahre, stehen die durchschnittlichen Kaufpreise.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	8		66.800		6.399	
	min	max	10.500	257.000	1.007	48.170
2010	8		200.000		5.678	
	min	max	56.000	565.000	1.850	15.816
2009	4		165.000		4.827	
	min	max	39.000	770.000	1.200	19.663
2008	4		130.000		4.036	
	min	max	18.000	180.000	885	7.571
2007	3		530.000			
	min	max	40.000	1.500.000	2.796	41.026
2006						
2005	8		212.500		7.121	
	min	max	40.000	730.000	1.045	27.677
2004	6		118.333		4.059	
	min	max	15.000	240.000	1.147	15.864
2003	9		120.000		5.816	
	min	max	12.000	675.000	1.930	50.970
2002	10		237.500		4.774	
	min	max	12.000	1.000.000	2.346	11.428

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

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr konstant blieb. Die Gesamtkaufpreise weisen dabei eine starke Tendenz nach unten auf, hingegen der durchschnittliche Kaufpreis nach oben.

6.4.1 Gewerbe

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	7		66.800		6.399	
	min	max	10.500	257.000	1.007	48.170
2010	7		235.000		5.014	
	min	max	56.000	565.000	1.850	12.203
2009	4		165.000		4.827	
	min	max	39.000	770.000	1.200	19.663
2008						
2007	3		530.000			
	min	max	40.000	1.500.000	2.796	41.026
2006						
2005	7		275.000		4.563	
	min	max	40.000	730.000	1.045	22.640
2004	6		118.333		4.059	
	min	max	15.000	240.000	1.147	15.864
2003	6		120.000		5.001	
	min	max	12.000	650.000	1.930	20.578
2002	10		237.500		4.774	
	min	max	12.000	1.000.000	2.346	11.428

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen in diesem Teilmarkt ist für der Baujahresklasse *Neubauten* sowie die Jahre 2006 und 2008 der *sonstige Baujahre, ohne Neubauten* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

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

6.4.2 Industrie und Produktion

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

6.5 Villen

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

7 Wohnungseigentum

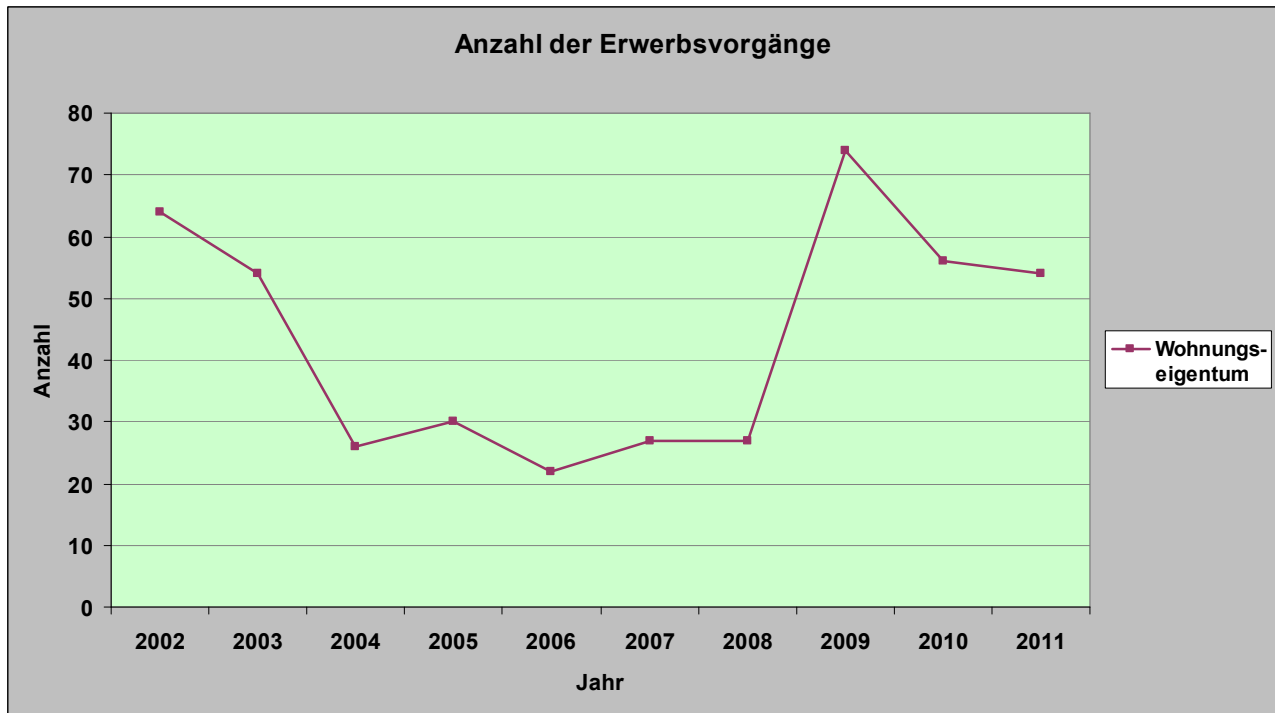


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

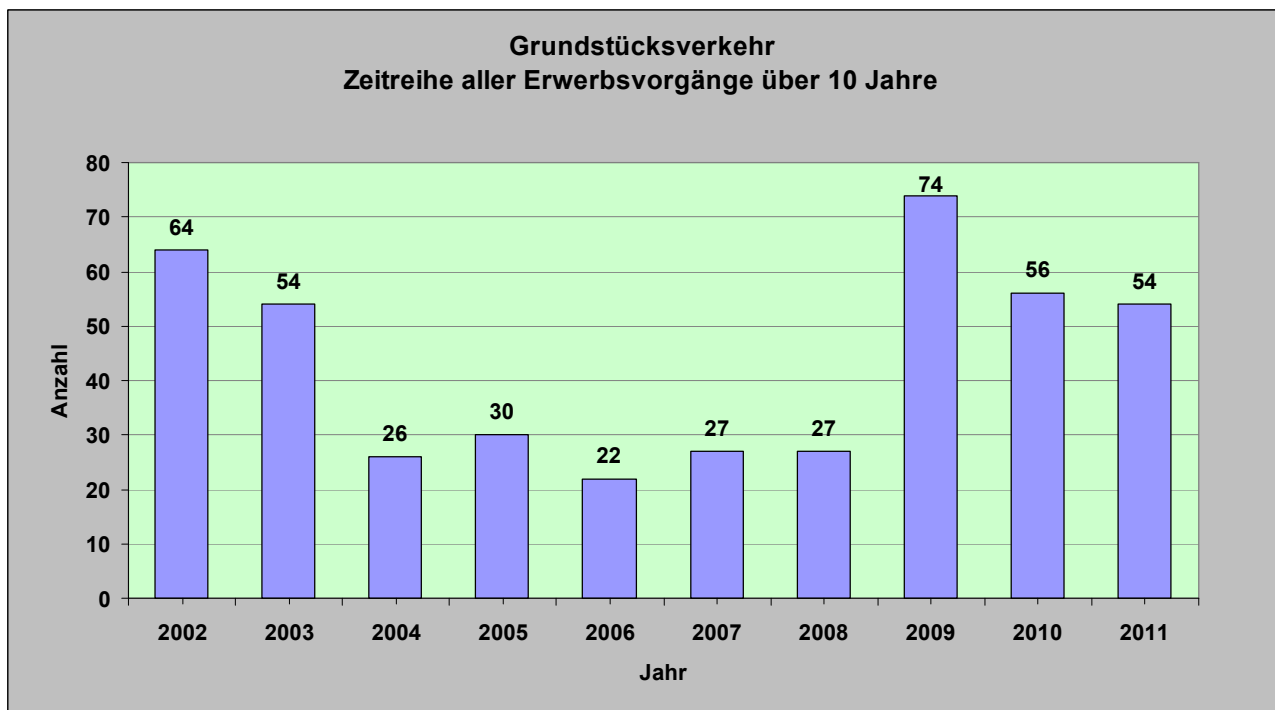


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

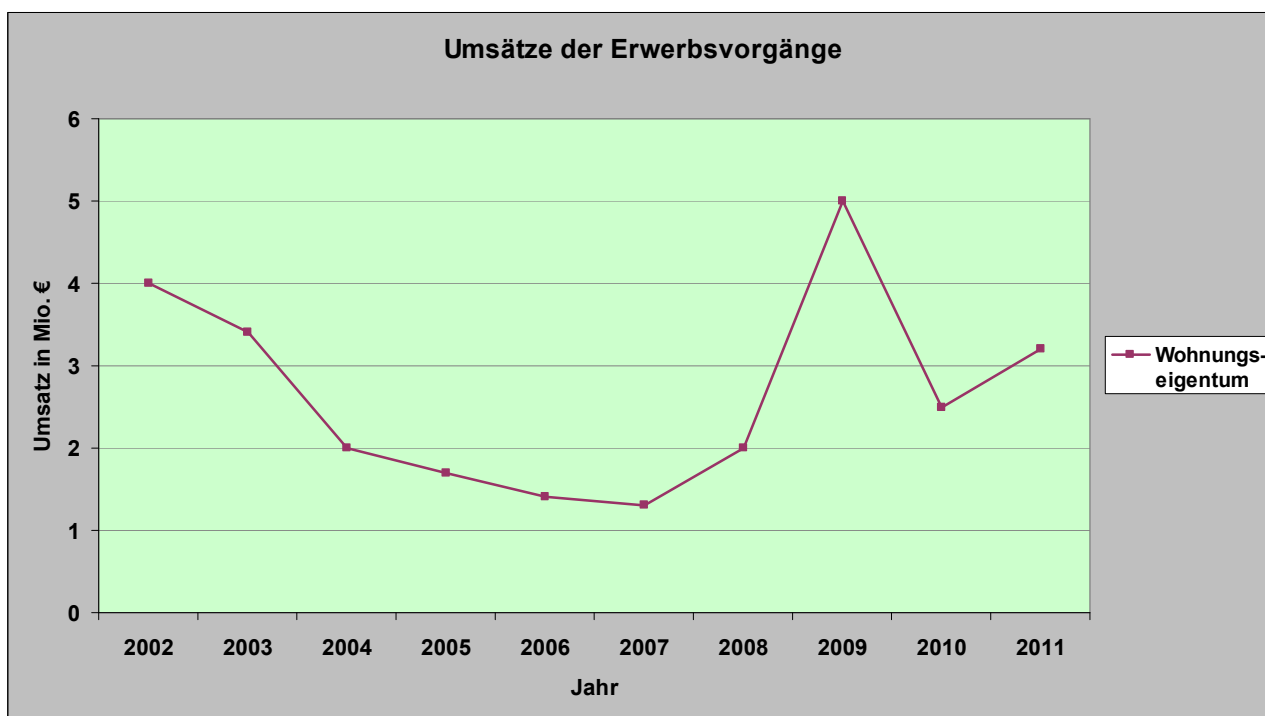


Abb.: Geldumsätze

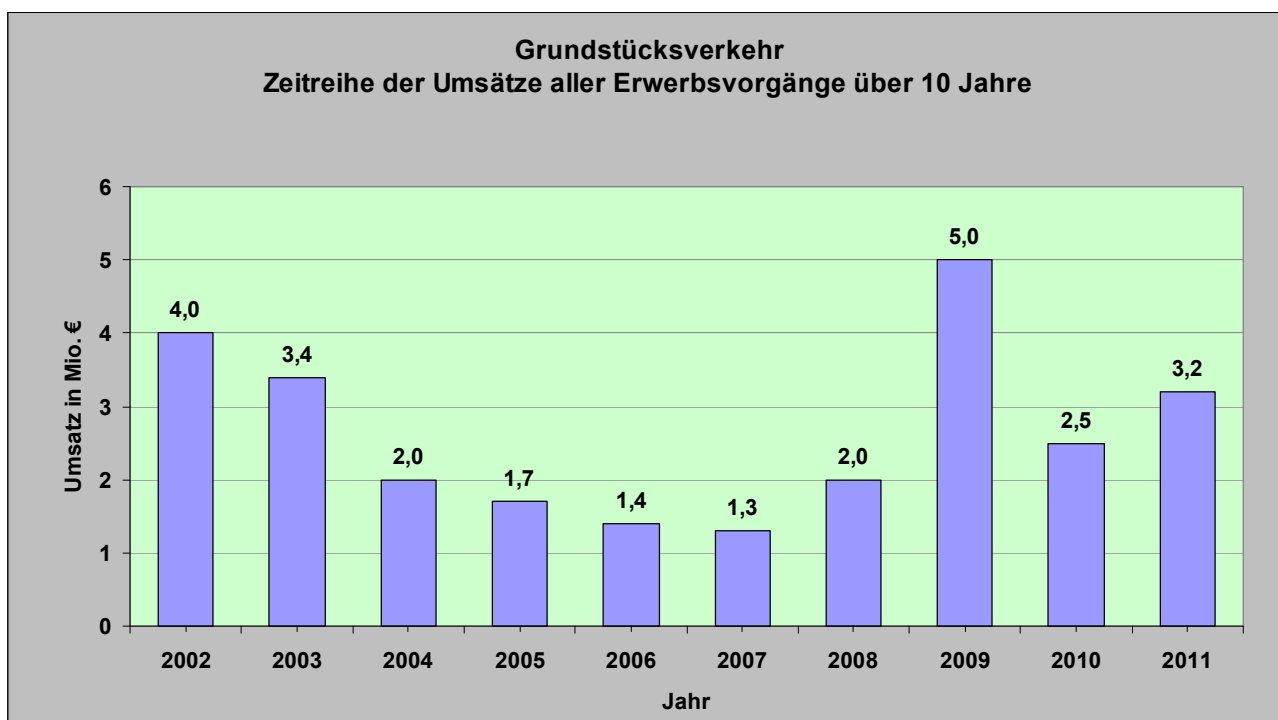


Abb.: Geldumsätze

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

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen im Teilmarkt *Teileigentum* ist keine tabellarische oder grafische Darstellung möglich.

Dem Teilmarkt *Teileigentum* kommt nur eine untergeordnete Bedeutung im Grundstücksmarkt zu.

Beim Wohnungseigentum ist nach den höchsten Umsätzen der letzten 10 Jahre im Jahr 2009 ein deutlicher Rückgang der Kauffälle bis 2011 zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf die *Weiterverkäufe von Wohnungseigentum*.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

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

7.2 Weiterverkauf

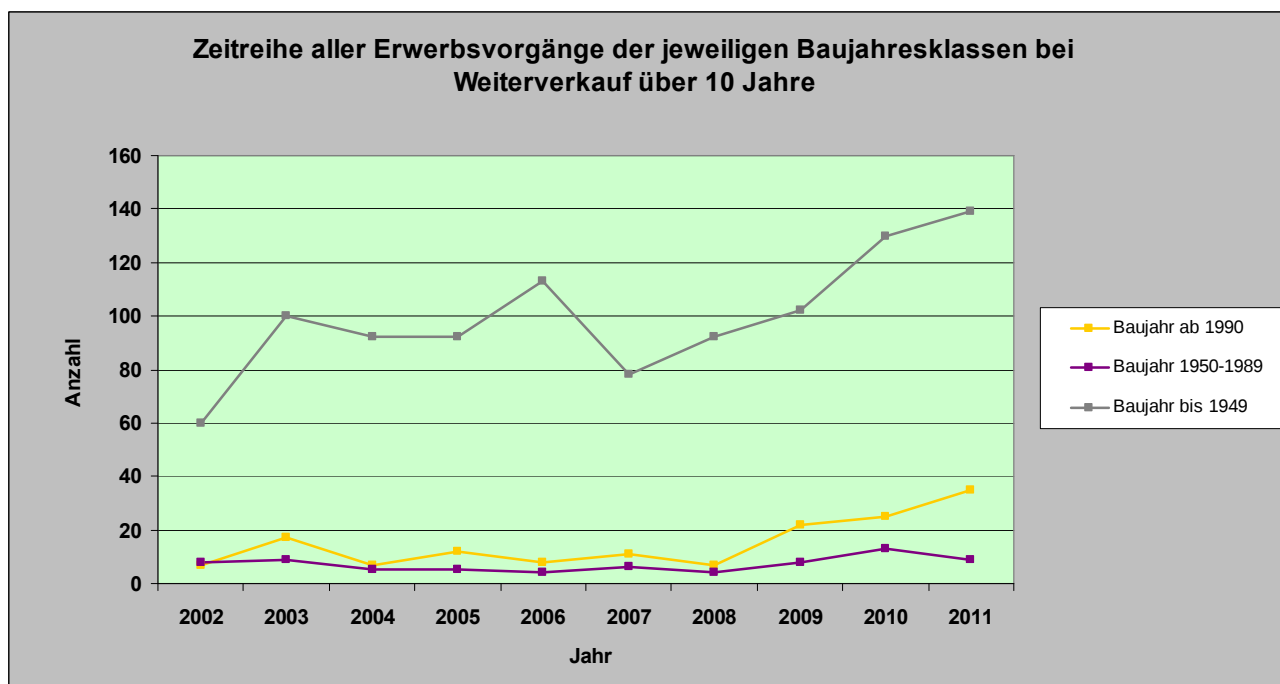


Abb.: Anzahl Kaufverträge

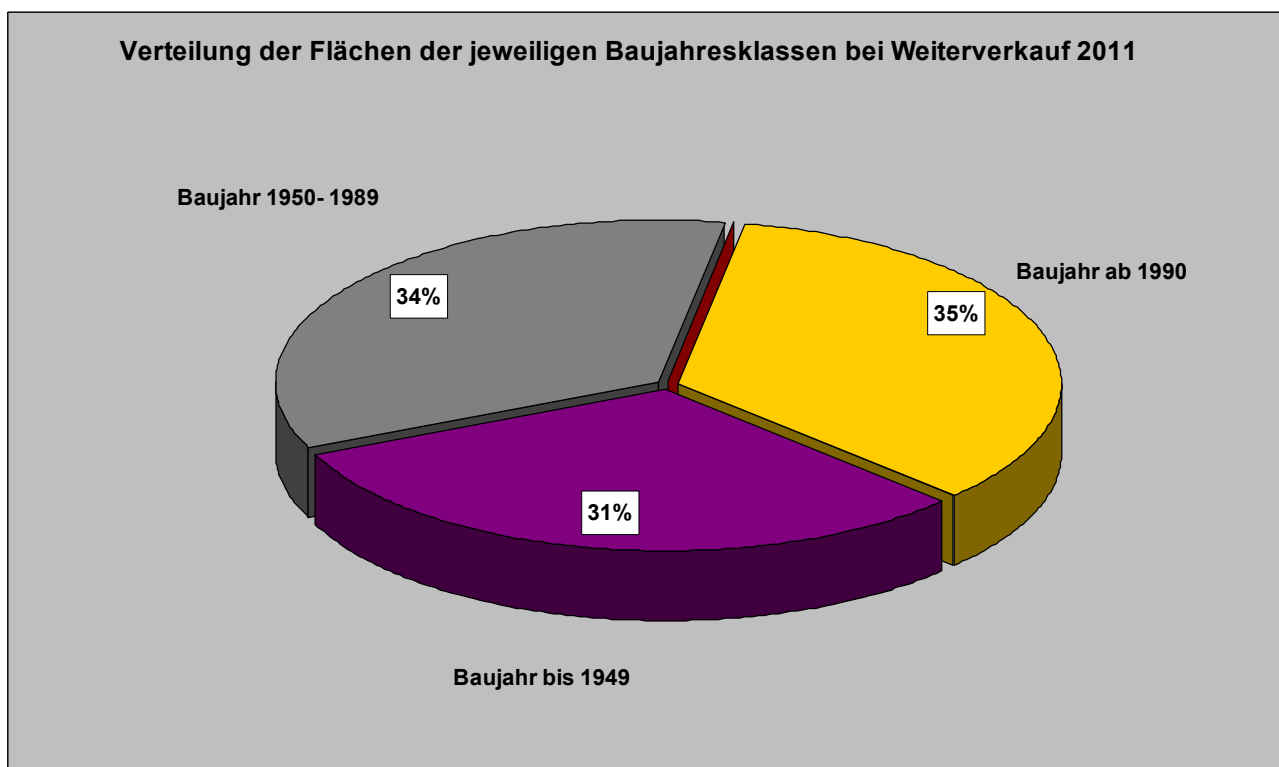


Abb.: Flächenumsätze; Verteilung auf die verschiedenen Baujahresklassen

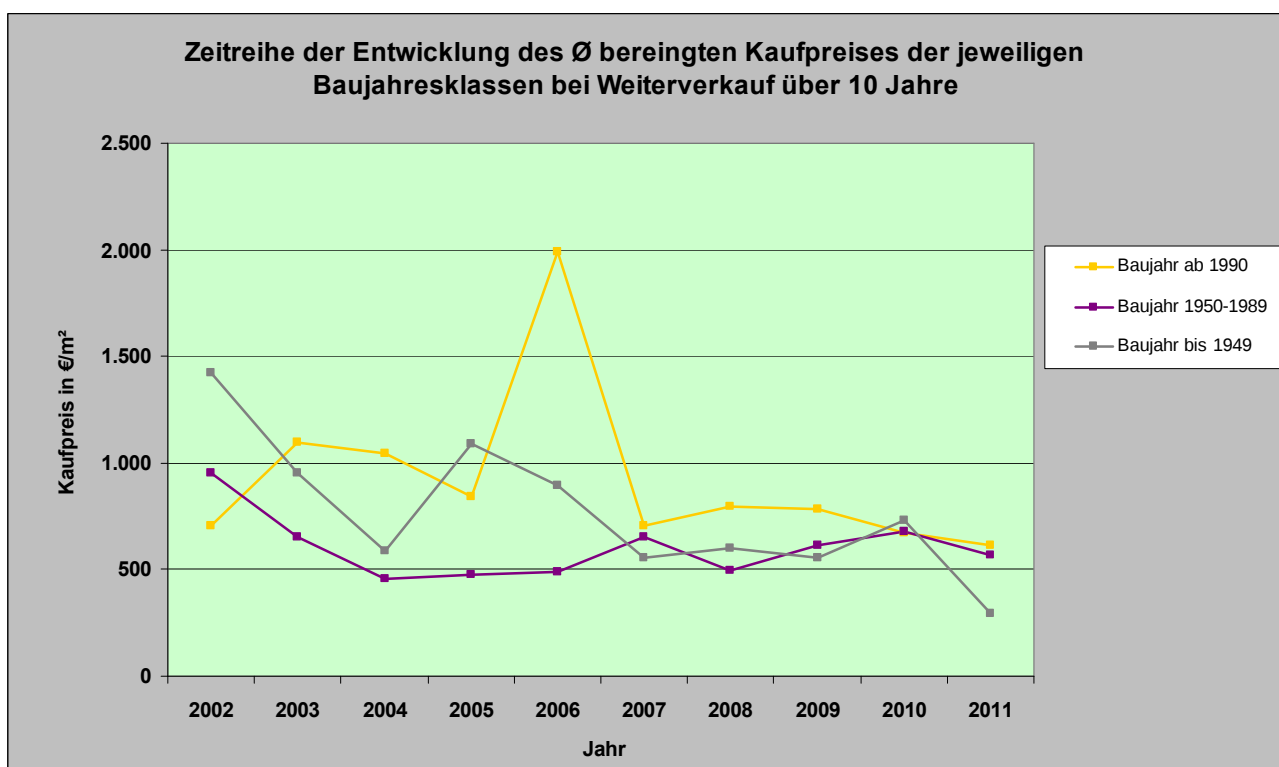


Abb.: Ø Kaufpreise €/m²

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]
2011	35	34	615,00		72
		min max	200,00	1.245,50	55 366
2010	25	25	673,86		62
		min max	209,00	1.129,00	33 88
2009	22	22	783,10		61
		min max	227,50	2.548,00	31 82
2008	7	7	795,42		69
		min max	452,00	1.441,00	47 96
2007	11	11	706,43		67
		min max	328,00	1.363,50	32 109
2006	8	8	1.988,50		64
		min max	125,00	2.254,00	49 92
2005	12	12	843,29		68
		min max	307,00	1.376,50	49 93
2004	7	7	1.043,63		63
		min max	227,00	1.991,00	49 76
2003	17	17	1.094,03		70
		min max	552,50	2.358,50	47 100
2002	7	7	705,86		52
		min max	559,00	823,50	29 93

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]
2011	9	9	566,75		65
		min max	431,00	956,50	58 135
2010	13	13	678,61		70
		min max	253,00	956,00	38 115
2009	8	8	614,75		66
		min max	147,00	921,50	58 81
2008	4	4	498,33		60
		min max	339,00	1.049,00	49 65
2007	6	6	650,63		63
		min max	295,50	966,50	49 78
2006	4	4	490,75		69
		min max	250,00	1.083,50	60 80
2005	5	5	479,50		65
		min max	339,00	938,00	47 81
2004	5	5	454,67		66
		min max	398,00	1.096,50	59 75
2003	9	9	650,94		66
		min max	380,00	1.059,50	56 78
2002	8	8	953,88		65
		min max	527,50	1.206,50	55 75

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]
2011	4	4	291,25		72
		min max	282,50	938,00	50 90
2010	15	15	730,00		52
		min max	225,50	1.409,00	20 130
2009	6	6	556,63		70
		min max	108,00	1.249,00	49 102
2008	6	6	601,33		79
		min max	347,00	884,00	51 92
2007	5	5	551,75		70
		min max	398,00	1.200,00	56 78
2006	8	8	896,75		60
		min max	314,50	1.385,00	38 113
2005	6	6	1.088,25		68
		min max	206,50	1.200,00	48 92
2004					
2003	6	6	950,00		45
		min max	473,50	1.428,50	38 100
2002					

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

Aufgrund der zu geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen in diesem Teilmarkt ist für der Baujahresklasse *Neubauten* sowie die Jahre 2002 und 2004 der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* eine tabellarische oder grafische Darstellung nicht möglich.

Keine Darstellung von Mittelwerten (bei Ø €/m² Wohnfläche) erfolgt, wenn die Spanne zwischen dem Minimal-Wert und dem Maximal-Wert zu groß ist.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen *ab 1990*, *1950 bis 1989* sowie *bis 1949* zum Vorjahr um gestiegen sind.

In den Baujahresklassen *ab 1990* und *bis 1949* erhöhte sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr in diesem Teilmarkt.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

8.1 Sachwertdaten

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

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

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

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

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

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

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

Beispiel:

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

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

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

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

² Kommentar Kleiber, September 2010, zur ImmoWertV

8.1.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Die erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (geeignete normierte Kaufpreise) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Zeitraum 2010/2011 wurden wie folgt selektiert:

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB mit typischem Gebäude. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) gegebenenfalls auch Zuschläge vorzunehmen. Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind (§17 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z. B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen (überwiegend auf schadensfreie Objekte abstellen).	
Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH-freistehend: NHK 2000 (Sprengnetter)	DHH/RH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„ohne“, da Alterswertminderung „linear“ erfolgt	
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z. B. Teilausbau oder Teilunterkellerung)	
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze	
Baunebenkosten	16 % bei freistehend 14 % bei DHH/RH	
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex	
Wertminderung wegen Alters	„linear“ da Baujahreskorrektur „ohne“	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	überwiegend 80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 20 Jahre	
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert oder pauschal; ungewöhnliche Außenanlagen (z. B. Pool) sind separat zu berücksichtigen.	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden) im normierten KP berücksichtigt	
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten (bereinigten) KP berücksichtigt	
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB im normierten KP berücksichtigt.	
Stichprobenumfang	55 Kauffälle	
Zeitraum	2010/2011	

Folgende pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer wurden verwendet:

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

Quelle der Anlagen:

AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland) , www.immobiliemarktbericht-deutschland.info; Bericht: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten

Stand: 05.08.2011

8.1.2. Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)

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

Zur Berechnung kommt folgende Formel zur Anwendung:

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

hier bedeuten:

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

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

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

Die Ergebnisse führten dazu, dass die Unterteilung nach Gebäudearten durch Gruppen vorläufiger Sachwerte und/oder Lagezuordnungen (Bodenwertniveaus) differenziert werden konnte, um den örtlichen Markt sachgerecht abzubilden. Die Ermittlung erfolgt alle zwei Jahre mit den Daten aus den zwei rückwärtigen Jahren.

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren war eine gesonderte Auswertung der Objektarten, Einfamilienhaus-freistehend-, Doppelhaushälfte/Reihenhaus und Zweifamilienhaus einzeln mit unterschiedlichen Bodenwertniveaus nicht möglich. Hierfür war die Datenmenge für Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhaushälften am Grundstücksmarkt zu gering vertreten. Die „freistehenden Einfamilienhäuser“ sind marktbeherrschend für eigen genutzte Wohnhäuser im Landkreis Sonneberg.

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

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b \text{ mit: } k = \text{Sachwertfaktor}$$

vSW = vorläufiger Sachwert

a, b = Konstanten

8.1.3 Abgeleitete Sachwertfaktoren

Gruppierung nach Bodenwertniveaus(BWN) in EUR/m²

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW < 15	14	0,64029	0,18214	-0,16443	0,11414	0,40872
BRW 15:25	19	0,78105	0,27364	-0,09887	0,14594	0,16272
BRW >25	9	0,85450	0,24552	-0,09535	0,13665	0,24879

Die Sachwertfaktoren für EFH / ZFH mit den NHK 2000 (Sprengnetter), erschließungsbeitragsfrei, wurden am 30.01.2012 durch den Gutachterausschuss Sonneberg wie folgt beschlossen:

Bodenwertniveau			
vorläufiger Sachwert	10,00 €/m²	20,00 €/m²	40,00 €/m²
20.000 €			
40.000 €			
50.000 €			
60.000 €	1,00	1,05	1,10
70.000 €	0,97	1,03	1,09
80.000 €	0,96	1,02	1,08
90.000 €	0,94	1,00	1,06
100.000 €	0,92	0,99	1,05
110.000 €	0,91	0,98	1,04
120.000 €	0,90	0,97	1,04
130.000 €		0,96	1,03
140.000 €		0,95	1,02
150.000 €			1,01
160.000 €			1,01
170.000 €			1,00
180.000 €			1,00
190.000 €			0,99
200.000 €			0,99
210.000 €			
220.000 €			
230.000 €			
a	0,65298	0,74980	0,84875
b	-0,15056	-0,12000	-0,09372

Erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren wird hierzu der Sachwertfaktor (k) ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmen. Bei ggf. wesentlich abweichenden Merkmalen erfolgt eine sachverständige, individuelle Anpassung (iA) des Sachwertfaktors (k). Der vorläufige Sachwert wird mit dem angepassten Sachwertfaktor (ka) multipliziert und führt zum vorläufigen (marktangepassten) Sachwert. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des Bewertungsobjektes ergibt sich der Sachwert, der unter Abwägung anderer Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert führt.

8.2 Liegenschaftszinssätze

Der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ ist in § 14 Abs. 3 ImmoWertV definiert. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem „Kapitalisierungszinssatz“ im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 1 gleichgesetzt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl geeigneter Objekte aus der Kaufpreissammlung zur Nachbewertung konnte kein Liegenschaftszinssatz für das Gebiet des Landkreises Sonneberg abgeleitet und beschlossen werden.



