

Immobilienmarktbericht 2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Kyffhäuserkreises
und des Landkreises Nordhausen



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2016 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises
und des Landkreises Nordhausen

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	3
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	3
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.2.1	Kaufpreissammlung	6
2.2.2	Bodenrichtwerte	7
2.2.3	Verkehrswertgutachten	12
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	13
3.	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.1.1	Angaben zum Landkreis Nordhausen	14
3.1.2	Angaben zum Kyffhäuserkreis	17
3.2	Wirtschaftsdaten	21
3.2.1	Angaben zum Landkreis Nordhausen	21
3.2.2	Angaben zum Kyffhäuserkreis	23
4.	Der Grundstücksmarkt im Überblick	26
4.1	Grundstücksverkehr	27
4.2	Kaufverträge	30
4.3	Zwangsversteigerungen	33
5.	Unbebaute Grundstücke	36
5.1	Bauflächen	36
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)	39
5.1.2	Grundstücke für Mehrfamilienhäuser	43
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	45
5.1.4	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)	49
5.1.5	Gemeinbedarfsflächen	53
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	56
5.2.1	Ackerland	59
5.2.2	Grünland	64
5.2.3	Waldflächen	67
5.3	Sonstige Flächen	70
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	70
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	73
5.3.3	Gärten im Außenbereich	77
5.3.4	Erholungsgrundstücke	80
5.3.5	Geringst- und Unland	81

6.	Bebaute Grundstücke	82
6.1	Individueller Wohnungsbau	85
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	85
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	90
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	95
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	99
6.4	Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude	104
7.	Wohnungs- und Teileigentum	109
7.1	Erstverkauf aus Neubau	111
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	113
7.3	Weiterverkauf	115
7.4	Auswertung zum Wohnungseigentum	120
8.	Sachwertfaktoren	125
8.1	Allgemeines	125
8.2	Modellbeschreibung	126
8.3	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend), Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	128
8.4	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	129
8.5	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)	133
9.	Liegenschaftszinssatz	137
9.1	Allgemeines	137
9.2	Modellbeschreibung	138
9.3	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	139
9.4	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe	140
9.5	Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	141
9.6	Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe	142
10.	Abbildungsverzeichnis	143
11.	Abkürzungsverzeichnis	149

1. Vorbemerkung

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Berichtsjahren 2014 und 2015. 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.

Bei Kauffällen, deren Anzahl kleiner 3 ist, erfolgt keine Darstellung von Geldumsatz und durchschnittlichem bereinigten Kaufpreis. Dieses wird in den Abbildungen aus datenschutzrechtlichen Gründen mit k.A. gekennzeichnet bzw. als Leerfeld dargestellt.

Es wurden nachstehende Schrankenwerte festgelegt, um die Tendenzen im Grundstücksmarktbericht grafisch darzustellen.

- Steigerung $\geq 30\%$ 
- Steigerung von 5% bis $< 30\%$ 
- Veränderung von -5% bis $< 5\%$ 
- Rückgang von -5% bis $< -30\%$ 
- Rückgang $\geq -30\%$ 

2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die §§ 192 bis 199 im ersten Teil des dritten Kapitels des BauGB enthalten die dazu grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

1. Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land und kreisfreie Stadt Weimar,
2. Landkreis Gotha, Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach,
3. Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und kreisfreie Stadt Jena,
4. Ilm-Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg,
5. Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und kreisfreie Stadt Suhl,
6. Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera,
7. Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen,
8. Landkreis Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis,
9. kreisfreie Stadt Erfurt

wurde jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet. Dem Thüringer Ministerium für Bau Landesentwicklung und Verkehr obliegt die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation bestellt die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse. Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.

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

Die ehrenamtlichen Mitglieder müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses befinden. Zwei der ehrenamtlichen Mitglieder müssen Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegt nach Weisung des Vorsitzenden u. a. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung, die Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, die Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sowie die Erstellung und Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.

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 ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.



Abbildung 1 Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Nach § 198 Abs. 1 BauGB ist für das Land eine Zentrale Geschäftsstelle bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Die Zentrale Geschäftsstelle führt die Bezeichnung „Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen“.¹

¹ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Aus dem BauGB und der ThürGAVO ergeben sich für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen folgende Hauptaufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und § 7 Abs. 1 der Nutzungsentgeltverordnung.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen gibt in Abstimmung mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Empfehlungen für einheitliche Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebots. Sie ist zentrale Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse. Zu ihren Aufgaben gehören u. a. die Koordination der Datenabgabe an Dritte, die Erstellung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts für Thüringen sowie sonstiger Übersichten und Analysen, die landesweite Öffentlichkeitsarbeit sowie die Betreuung des Bodenrichtwertauskunftssystems.²

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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.

2.2.1 Kaufpreissammlung

Verkehrswerte, Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht und objektiv ermittelt werden, wenn die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abbildenden Kaufverträge bekannt sind. Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese hat Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt.

Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmalig oder erneut zu bestellen.

Die mitgeteilten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Gutachterausschüsse haben damit das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereiches zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes.

² Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis).

Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften werden auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.³

2.2.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen zur Erzielung der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Thüringen liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft landesweit vor. Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt und werden auf folgenden Basiskarten dargestellt.

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden auf Basiskarten, die jeweils zum Bodenrichtwertstichtag aus der amtlichen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, dargestellt.

³ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen



Abbildung 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

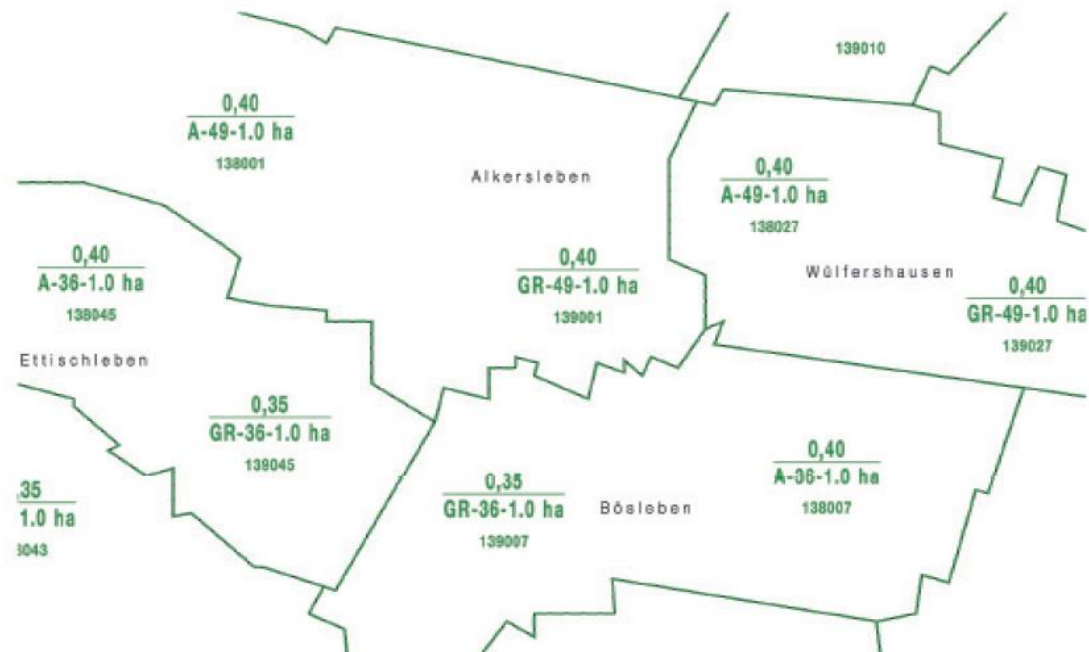


Abbildung 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) werden alle ab dem Stichtag 31.12.2008 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte veröffentlicht. BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet. (www.bodenrichtwerte-th.de)

Damit wird jedermann der Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht. Thüringen ist eines der wenigen Länder, das einen solchen kostenfreien internetbasierten Zugriff anbietet und das einzige Land, welches auch den kostenlosen Ausdruck von vollständigen Bodenrichtwertinformationen ermöglicht.

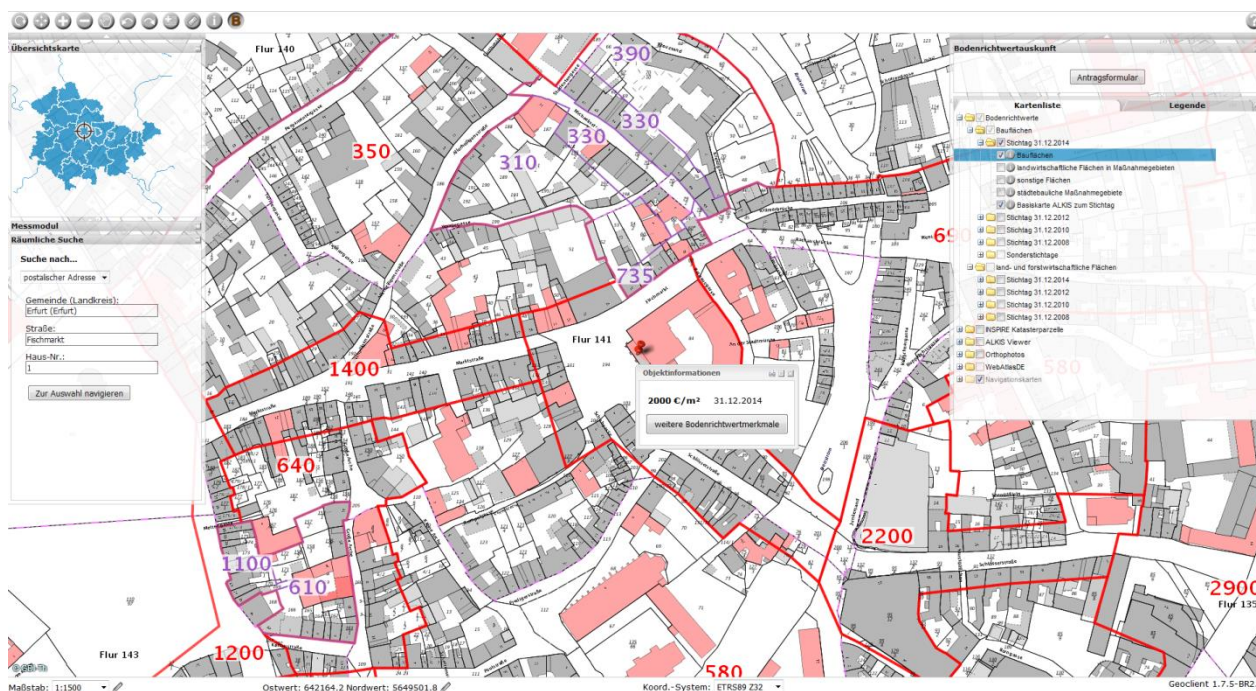


Abbildung 4 Bildschirmdarstellung von BORIS-TH

Die Bodenrichtwerte und ihre wertbeeinflussenden Merkmale sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Ihre wertbeeinflussenden Merkmale werden in einem zusätzlichen Informationsfenster präsentiert.

Lage und Bodenrichtwert

Gemeinde	Erfurt
Gemarkung	Erfurt-Mitte
Bodenrichtwertnummer	182278
Bodenrichtwert [€/m²]	2000
Stichtag	31.12.2014

Wertbeeinflussende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	Besonderes Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsangabe	Büro- und Geschäftshäuser

Drucken

Fenster schließen

Abbildung 5 Beispiel für Informationsfenster

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie die wertbeeinflussenden Merkmale.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783255, E-Mail: gutachter.erfurt@tvermgeo.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

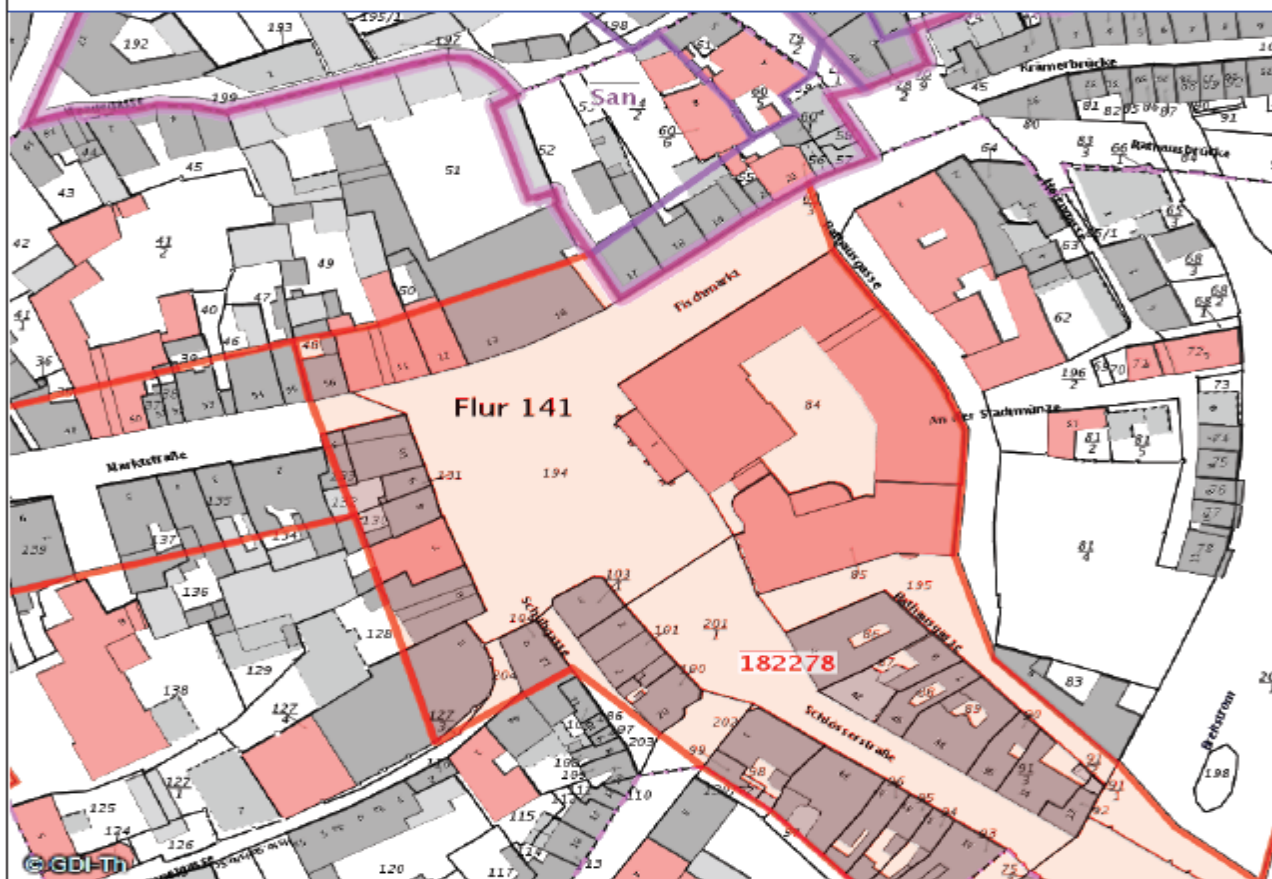
Erfurt
Erfurt-Mitte

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [€/m²]
Stichtag

182278
2000
31.12.2014

Entwicklungszustand
Beitragsrechtlicher Zustand
Nutzungsart
Ergänzende Nutzungsangabe

baureifes Land
frei nach BauGB und KAG
Besonderes Wohngebiet
Büro- und Geschäftshäuser



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt; Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
28.01.2016

Abbildung 6 Beispiel einer Bodenrichtwertinformation⁴

⁴ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

2.2.3 Verkehrswertgutachten

Auf Antrag erstellen die Gutachterausschüsse Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gutachten können durch die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls antragsberechtigt sind die Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des BauGB sowie die Gerichte und Justizbehörden.

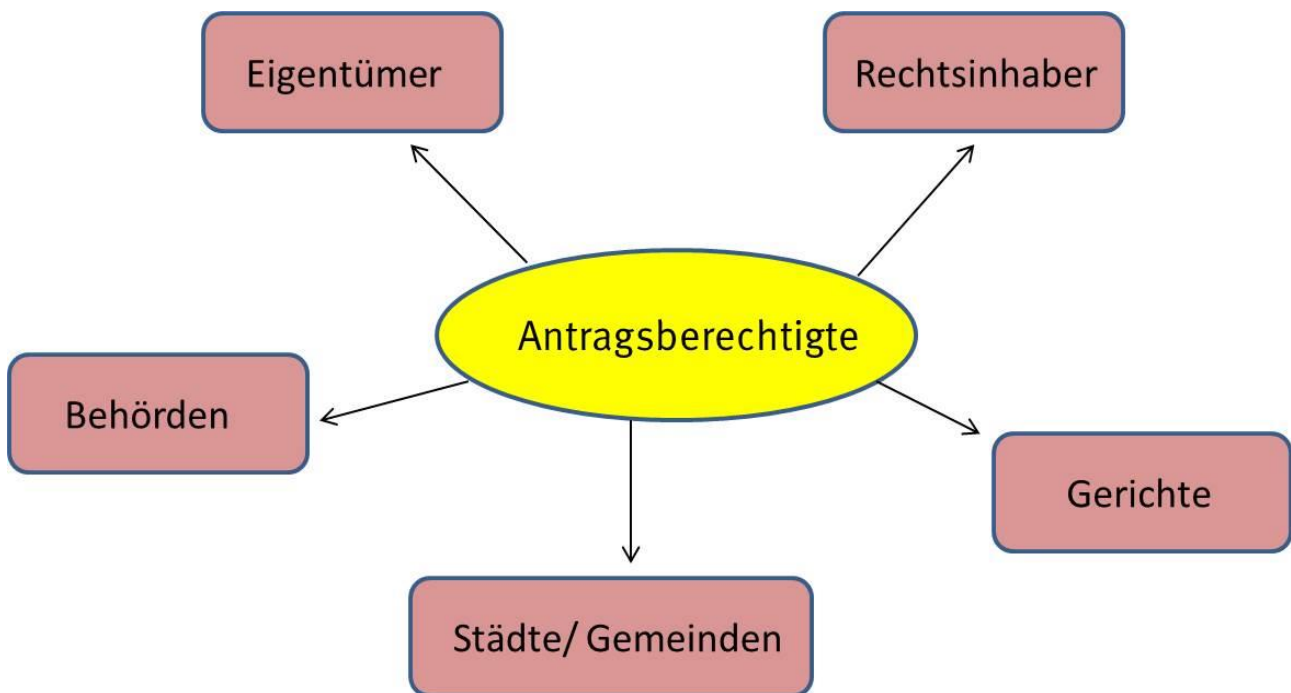


Abbildung 7 Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen. 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.⁵

⁵ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt. Diese können u. a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten enthalten.

Diese Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen.

Druckexemplare der Berichte zum Grundstücksmarkt sind für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,- EUR bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich.

Kostenfreie Exemplare stehen für jedermann im Internet unter

www.gutachterausschuesse-th.de

zum Download bereit.

3. Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

Um das Gebiet der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Katasterbereich Artern besser zu präsentieren wird im Folgenden die Gemeindegrenzkarte abgebildet.

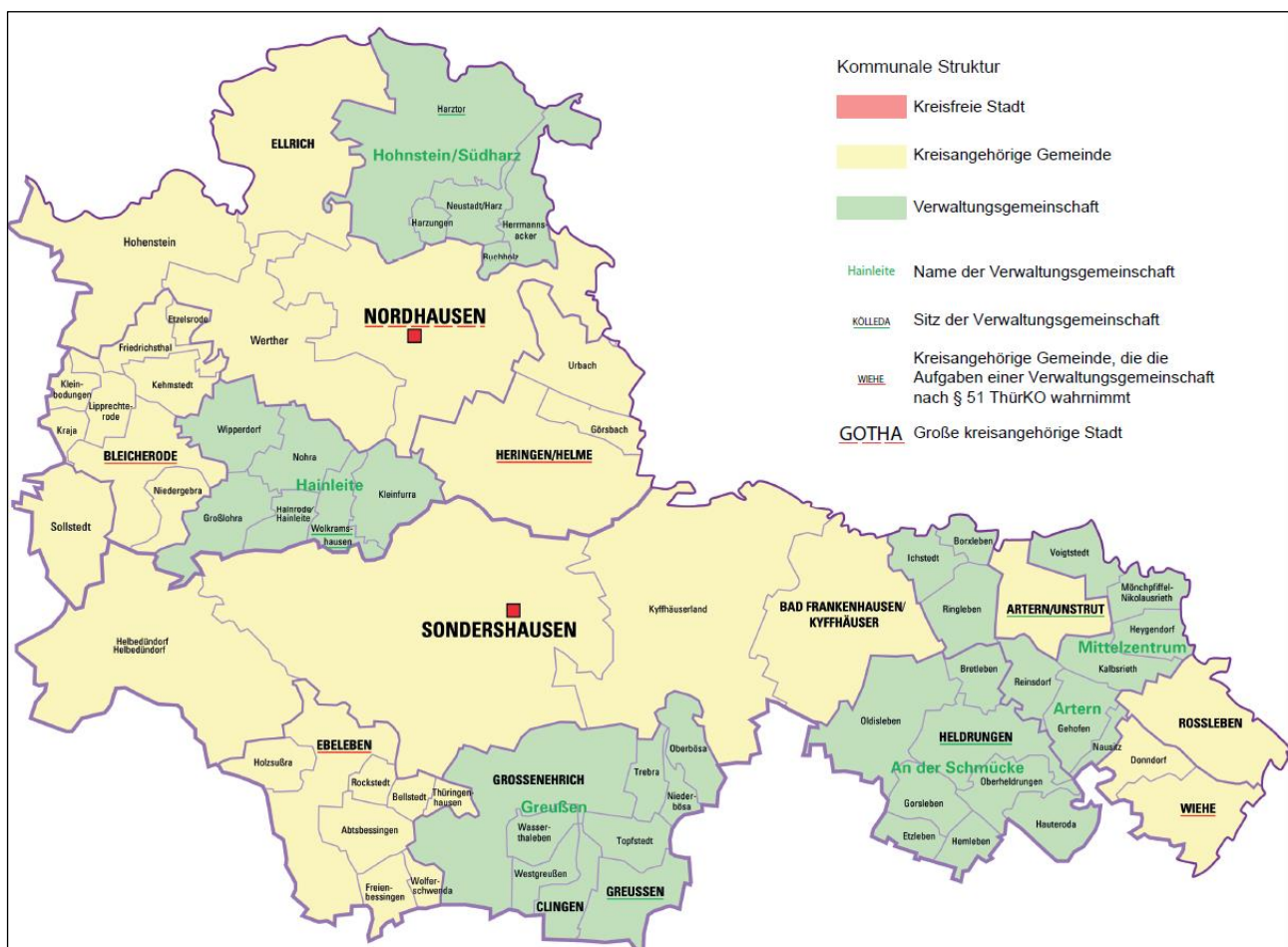


Abbildung 8 Gemeindegrenzkarte

3.1.1 Angaben zum Landkreis Nordhausen⁶

Der Landkreis Nordhausen ist der nördlichste in Thüringen. Angrenzende Landkreise sind im Norden und Osten die sachsen-anhaltinischen Landkreise Harz und Mansfeld-Südharz, im Süden der Kyffhäuserkreis, im Westen der Eichsfeldkreis und im Nordwesten der niedersächsische Landkreis Osterode am Harz.

Landschaftlich geprägt wird der Landkreis im Norden durch den unteren Harz und im Süden durch die Höhenzüge der Dün, Hainleite und Windleite. Wald macht ca. ein Drittel und landwirtschaftlich genutzte Flächen ca. 56 % der tatsächlichen Nutzung im Landkreis aus. Darunter befinden sich teilweise sehr fruchtbare Auen.

Der Landkreis besteht aus 27 Gemeinden mit 4 kreisangehörigen Städten. Mit einem Kreisgebiet von ca. 714 km² Fläche und 84.848 Einwohner (zum 30.06.2015) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 119 Einwohner/km².



Abbildung 9 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:250000⁷

⁶ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

⁷ Quelle TLVermGeo

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

Flächennutzung des Landkreises Nordhausen

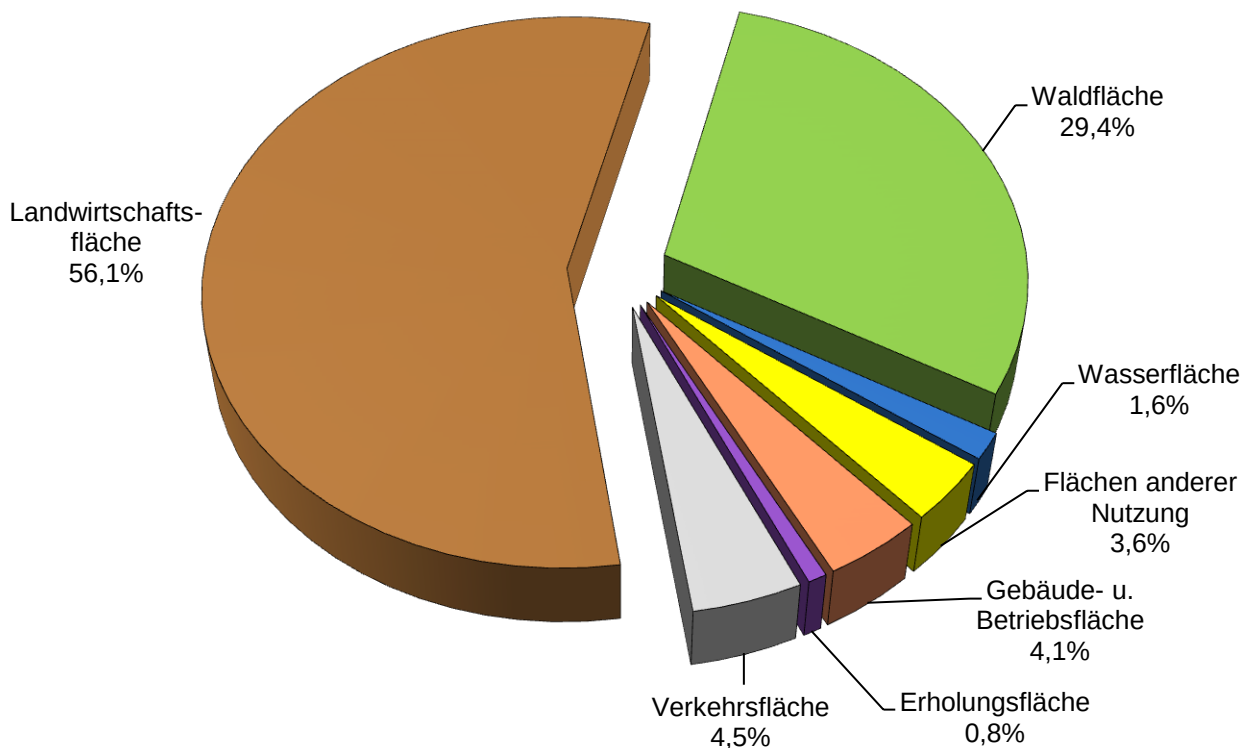


Abbildung 10 Flächennutzung des Landkreises Nordhausen⁸

Von Osten nach Westen wird der Landkreis von der BAB 38 durchzogen und ermöglicht so eine gute Ost-West-Anbindung an den Raum Halle – Leipzig sowie den Raum Göttingen. Parallel dazu verläuft die Landesstraße 3080 (ehemals Bundesstraße 80). Von Norden nach Süden wird der Landkreis von der Bundesstraße 4 durchquert. Nördlich von Nordhausen zweigt bei Netzkater die wichtige Bundesstraße 81 nach Magdeburg ab. Die Bundesstraße 243 stellt eine Verbindung in den Nordwesten her. Nordhausen wird zukünftig durch die bisher nur teilweise fertiggestellte Bundesstraße 243 nach Bad Lauterberg sowie die Bundesstraße 4 zum Verkehrsknotenpunkt in Nordthüringen.

Die wichtigste Eisenbahnstrecke stellt die Hauptbahn von Halle (Saale) nach Kassel dar. Weitere wichtige Strecken sind die Linien von Nordhausen nach Northeim/Göttingen und nach Erfurt. Nordhausen ist der südliche Endpunkt der Harzer Schmalspurbahnen.

Die überregionalen Flughäfen Erfurt-Weimar, Leipzig-Halle, Kassel-Calden und Hannover liegen ca. 80 km, 135 km, 125 km bzw. 165 km entfernt.

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 15. Mai 2014 wird der Landkreis Nordhausen als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen typisiert. Für die Planungsregion Nordthüringen legt der Landesentwicklungsplan die Stadt Nordhausen als Mittelzentrum mit der Teilfunktion eines Oberzentrums fest.

⁸ Quelle TLVermGeo

Des Weiteren werden im Regionalplan Nordthüringen Grundzentren für den Landkreis Nordhausen ausgewiesen. Diese sollen über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs verfügen.

Zu den Funktionen der Daseinsvorsorge zählen insbesondere die:

- überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,
- überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- überregionale Verkehrsknotenfunktion sowie
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.

Die für den Landkreis Nordhausen bisher bestehenden Grundzentren in den Regionalplänen gelten fort. Das sind:

- Bleicherode,
- Ellrich und
- Heringen/Helme.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Die Bevölkerungszahl im Landkreis hat von 2011 bis 2014 ca. 2 % abgenommen. Bis zum Jahr 2035 wird, ausgehend von dem Jahr 2014, ein weiterer Rückgang von ca. 14 % prognostiziert. Der Korridor entlang der BAB 38 ist, aufgrund seiner Verkehrsinfrastruktur, der relativ dichten Folge höherstufiger zentraler Orte sowie bereits vorhandener bzw. in Entwicklung befindlicher Gewerbe- und Industrie(groß)flächen, ein demographisch weitgehend stabiler Raum.

Bevölkerungszahlen im Landkreis Nordhausen am 31.12.					
	2011	2012	2013	2014	2015
Bevölkerung insgesamt	86.734	85.921	85.380	85.055	84.848*
Zuwanderung	2.435	2.520	2.737	2.870	k.A.
Abwanderung	1.293	1.306	1.222	1.254	k.A.
Geburten	667	631	647	699	k.A.
Sterbefälle	1.108	1.183	1.193	1.160	k.A.
0 bis unter 6 jährige	4.005	4.004	3.963	3.981	k.A.
6 bis unter 18 jährige**	7.570	7.721	7.891	8.053	k.A.
18 bis unter 65 jährige**	54.083	53.151	52.470	51.803	k.A.
65 jährige und älter**	21.076	21.045	21.056	21.218	k.A.
Haushalte (ca. in 1.000)	47	43	42	41	k.A.

Abbildung 11 Bevölkerungszahlen im Landkreis Nordhausen⁹

*Daten beziehen sich auf den 30.06., noch keine aktuelleren veröffentlicht

**Daten wurden aus mehreren Einzelangaben zusammengefasst

Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Landkreis Nordhausen am 31.12.					
	2011	2012	2013	2014	2015
Nordhausen	42.191	41.926	41.839	41.800	41.708*
Bleicherode	6.477	6.437	6.315	6.252	6.220*
Ellrich	5.602	5.512	5.516	5.516	5.463*
Heringen/Helme (inkl. OT)	5.063	5.033	4.936	4.919	4.897*

Abbildung 12 Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Landkreis Nordhausen¹⁰

*Daten beziehen sich auf den 30.06.2015, noch keine aktuelleren veröffentlicht

3.1.2 Angaben zum Kyffhäuserkreis¹¹

Der Kyffhäuserkreis liegt im Norden des Freistaates Thüringen. Er wird von den Landkreisen Sömmerda, Eichsfeld, Nordhausen und dem Unstrut-Hainich-Kreis und in Sachsen-Anhalt von den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Saalekreis und dem Burgenlandkreis begrenzt.

⁹ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

¹⁰ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

¹¹ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

Der Landkreis wird durch das Kyffhäusergebirge, die Höhenzüge Hainleite, Hohe Schrecke, Dün sowie die Flüsse Unstrut und Wipper geografisch beschrieben. Größere Waldflächen und teilweise sehr fruchtbare Talauen prägen den Kyffhäuserkreis land- und forstwirtschaftlich.

Nördlich des Landkreises ermöglicht die BAB 38 eine gute Ost-West-Anbindung an den Raum Halle/Leipzig und den Raum Göttingen/Kassel. Durch die fertiggestellte BAB 71 wird eine Nord-Süd-Verbindung an die BAB 38 sowie über Erfurt in den Raum Schweinfurt/Nürnberg hergestellt. Der Landkreis verfügt mit den Bundesstraßen B 4, B 84, B 85, B 86 und B 249 über ein gut ausgebautes Straßennetz.

Überregionale und regionale Schienenverbindungen bestehen in Nord-Süd-Richtung von Erfurt – Magdeburg und Erfurt – Nordhausen. Die überregionalen Flughäfen Erfurt-Weimar, Leipzig-Halle, Kassel-Calden und Hannover liegen ca. 60 km, 130 km, 135 km bzw. 180 km entfernt.

Der Kreis besteht aus 43 Gemeinden mit 10 kreisangehörigen Städten. Mit 76.899 Einwohnern (zum 30.06.2015) und einem Kreisgebiet von ca. 1.038 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 74 Einwohnern/km².



Abbildung 13 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:250 000¹²

¹² Quelle TLVermGeo

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

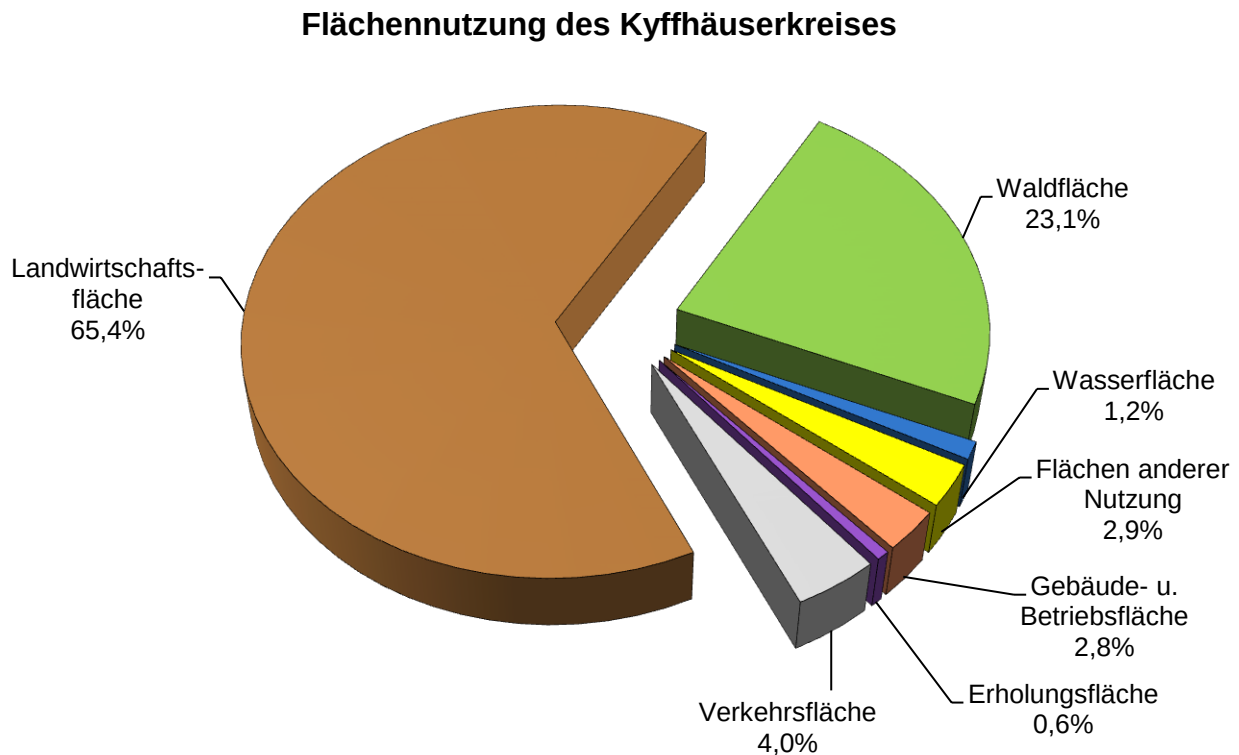


Abbildung 14 Flächennutzung des Kyffhäuserkreises¹³

Der Kyffhäuserkreis gehört zu den strukturschwachen Landkreisen Thüringens. Die Region ist, im Vergleich mit anderen Landkreisen in Thüringen, von hoher Arbeitslosigkeit betroffen. Der Landkreis hat in der Zeit von 2011 bis 2014 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3 % zu verzeichnen. Nach den Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl des Kyffhäuserkreises ausgehend von dem Jahr 2014 bis zum Jahr 2035 insgesamt um ca. 22,8 % abnehmen.

Der Raum um den Kyffhäuser ist, lt. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 15. Mai 2014, ein Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Der Kyffhäuserkreis „soll den Folgen des demographischen Wandels in oberzentrenferner Lage zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft Rechnung tragen.“¹⁴ Dies soll unterstützt werden durch einen verbesserten Zugang zum transeuropäischen Verkehrsnetz und der Entwicklung leistungsfähiger Verkehrsverbindungen zwischen Sondershausen und Erfurt/Nordhausen als auch zwischen Sondershausen, Bad Frankenhausen und Artern/Unstrut. An der BAB 71 bei Artern/Unstrut befindet sich die im Landesentwicklungsplan dargestellte Industriegroßfläche in der Entwicklung.

Die Städte Sondershausen und Artern/Unstrut werden im Landesentwicklungsprogramm 2025 als Mittelzentren ausgewiesen. Weiterhin gelten für den Kyffhäuserkreis die bisher im Regionalplan bestehenden Grundzentren

- Bad Frankenhausen,
- Ebeleben,
- Greußen,
- Heldrungen/Oldisleben,
- Roßleben/Wiehe fort.

¹³ Quelle TLVermGeo

¹⁴ Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, S. 12.

Diese sollen über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs verfügen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Bevölkerungszahlen im Kyffhäuserkreis am 31.12.					
	2011	2012	2013	2014	2015
Bevölkerung insgesamt	79.464	78.618	77.656	77.148	76.899*
Zuwanderung	1.808	1.862	1.815	2.247	k.A.
Abwanderung	2.178	2.102	2.129	2.113	k.A.
Geburten	538	546	527	518	k.A.
Sterbefälle	1.145	1.180	1.186	1.156	k.A.
0 bis unter 6 jährige	3.400	3.401	3.363	3.368	k.A.
6 bis unter 18 jährige**	6.906	7.013	7.084	7.170	k.A.
18 bis unter 65 jährige**	60.453	59.255	57.952	56.918	k.A.
65 jährige und älter**	8.705	8.949	9.257	9.692	k.A.
Haushalte (ca. in 1.000)	38	39	42	44	k.A.

Abbildung 15 Bevölkerungszahlen im Kyffhäuserkreis¹⁵

*Daten beziehen sich auf den 30.06., noch keine aktuelleren veröffentlicht

**Daten wurden aus mehreren Einzelangaben zusammengefasst

¹⁵ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Kyffhäuserkreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Artern/Unstrut	5.742	5.707	5.658	5.553	5.549*
Bad Frankenhausen	8.677	8.677	8.672	8.734	8.735*
Clingen	1.052	1.059	1.052	1.035	1.026*
Ebeleben	2.869	2.850	2.811	2.808	2.784*
Greußen	3.713	3.703	3.655	3.622	3.605*
Großenehrich	2.549	2.554	2.482	2.446	2.438*
Heldrungen	2.274	2.237	2.213	2.212	2.221*
Roßleben	5.418	5.323	5.230	5.149	5.098*
Sondershausen	22.395	22.177	21.907	21.888	21.881*
Wiehe	1.982	1.949	1.935	1.915	1.919*

Abbildung 16 Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Kyffhäuserkreis¹⁶
 *Daten beziehen sich auf den 30.06.2015, noch keine aktuelleren veröffentlicht

3.2 Wirtschaftsdaten

3.2.1 Angaben zum Landkreis Nordhausen¹⁷

Die Wirtschaftsstruktur besteht aus einem Branchenmix. Dabei bilden die Bau- und Baustoffindustrie, der Maschinenbau, die Automobilzulieferindustrie, die Metallverarbeitung, die Energie- und Antriebstechnik, die Umwelttechnik, die Hydrogeologie, die Verpackungsindustrie sowie die Nahrungs- und Genussmittelindustrie den Schwerpunkt. Die größten Wirtschaftszweige sind lt. Branchenübersicht der IHK der Dienstleistungssektor, der Einzelhandel, das Gastgewerbe, das verarbeitende Gewerbe, der Bergbau, das Energie- sowie das Wasser- bzw. Abwassergewerbe.

Besonders hervorzuheben sind die Bereiche Forschung und Entwicklung. Die dortigen Aktivitäten beziehen sich größtenteils auf die Schwerpunkte Fahrzeug-, Energie- und Antriebstechnik.

¹⁶ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

¹⁷ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt					
	2011	2012	2013	2014	2015
Beschäftigte am Arbeitsort	27.989	28.803	28.904	29.477	29.804
Arbeitslose	4.829	4.591	4.638	4.256	k.A.
Arbeitslosenquote (%)	9,0	8,7	9,2	8,8	k.A.

Abbildung 17 Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt im Landkreis Nordhausen¹⁸

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06.					
	2011	2012	2013	2014	2015
Land-und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	598	575	589	547	525
Produzierendes Gewerbe (B-F)	8.586	9.128	9.245	9.621	9.752
Dienstleistungsbereiche (G-U)	18.805	19.100	19.070	19.309	19.527

Abbildung 18 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Landkreis Nordhausen¹⁹

¹⁸ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

¹⁹ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigungen von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12.					
	2011	2012	2013	2014	2015
Bestand					
Wohngebäude	21.444	21.505	21.565	21.631	k.A.
Wohnungen	43.908	43.998	44.066	44.182	k.A.
Baugenehmigungen	190	197	211	206	k.A.
Wohngebäude	50	53	68	73	k.A.
Wohnungen	92	78	261	263	k.A.
Baufertigstellungen	183	223	181	165	k.A.
Wohngebäude	53	63	62	53	k.A.
Wohnungen	100	110	84	115	k.A.

Abbildung 19 Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Landkreis Nordhausen²⁰

3.2.2 Angaben zum Kyffhäuserkreis

Der Kyffhäuserkreis ist durch traditionsreiche Industrie- und Handwerksunternehmen geprägt, wobei klein- und mittelständische Betriebe, besonders im Bereich der Elektroindustrie, im Maschinenbau und im Kali-bergbau vorherrschen.

Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt					
	2011	2012	2013	2014	2015
Beschäftigte	19.906	20.207	20.313	20.437	20.682
Arbeitslose	5.544	5.151	4.686	4.453	k.A.
Arbeitslosenquote (%)	13,2	12,5	11,5	11,0	k.A.

Abbildung 20 Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt im Kyffhäuserkreis²¹

²⁰ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

²¹ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06.					
	2011	2012	2013	2014	2015
Land-und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	823	846	848	732	727
Produzierendes Gewerbe (B-F)	4.835	4.975	5.075	5.177	5.247
Dienstleistungsbereiche (G-U)	12.205	12.437	12.396	12.505	12.757

Abbildung 21 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Kyffhäuserkreis²²

Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigungen von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12.					
	2011	2012	2013	2014	2015
Bestand					
Wohngebäude	24.677	24.698	24.729	24.776	k.A.
Wohnungen	40.589	40.530	40.570	40.696	k.A.
Baugenehmigungen	169	192	171	147	k.A.
Wohngebäude	42	29	51	30	k.A.
Wohnungen	67	95	112	88	k.A.
Baufertigstellungen	157	159	151	181	k.A.
Wohngebäude	38	41	27	37	k.A.
Wohnungen	64	82	60	129	k.A.

Abbildung 22 Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Kyffhäuserkreis²³

²² Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

²³ Quelle TLS, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs>

Zur Charakterisierung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in Thüringen und in der Bundesrepublik Deutschland werden in folgender Tabelle ausgewählte Preisindizes dargestellt.

Preisindizes in Thüringen					
	2011	2012	2013	2014	2015
Lebenserhaltungskostenindexentwicklung in %	2,0	2,1	1,2	0,8	0,6
Entwicklung der Wohnungsnettomieten einschließlich Nebenkosten (Jahresdurchschnitt)	102,2	104,2	105,6	105,9	105,5

Abbildung 23 Preisindizes - Verbraucherpreisindex Basis 2010 = 100 Jahreststeuerung/nach Hauptgruppen in Thüringen²⁴

²⁴ Quelle TSL, <http://www.statistik.thueringen.de/startseite.asp>

4. Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge.

Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vereinbart bzw. vollzogen werden:

- Kaufverträge,
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren,
- Tauschverträge,
- Erbbaurechtsverträge,
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkungen, Zuteilung durch Umlegungsbeschluss, Bieterverfahren).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Gesamtmarkt	Kyffhäuserkreis			Landkreis Nordhausen		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.147	1.142	➡ 0	1.146	1.195	➡ 4
Zwangsversteigerung	37	39	➡ 5	34	38	➡ 12
Erbbaurechtsbestellung	3	1	↓ -67	4	11	↑ 175
Tauschvertrag	12	18	↑ 50	7	11	↑ 57
Sonstige	45	39	➡ -13	6	6	➡ 0
Summe/Veränderung	1.244	1.239	➡ 0	1.197	1.261	➡ 5

Abbildung 24 Grundstücksmarkt im Überblick

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).

Nach dem im Abschnitt 4.1 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.2 ausschließlich den Erwerbsübergang durch Verkäufe. Abschließend wird im Abschnitt 4.3 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

Der Gutachterausschuss ist für den Bereich des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen zuständig. Dieser Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den Grundstücksmarktberichten 2014 kommen.

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Diese umfassen den gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Den Erwerbsvorgängen liegen neben den Kaufverträgen weitere Formen des Eigentumsüberganges an Grundstücken, wie Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches, Begründung von Erbbaurechten, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsverfahrens sowie über vereinfachte Umlegungen zu Grunde.

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, Erbbaurechts/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung).

Im Jahr 2014 wurde im Landkreis Nordhausen ein Geldumsatz von insgesamt 134,25 Mio. € erzielt. Grund dafür waren einige Verkäufe von Gebäuden des Einzelhandels mit Kaufpreisen von mehreren Millionen Euro.

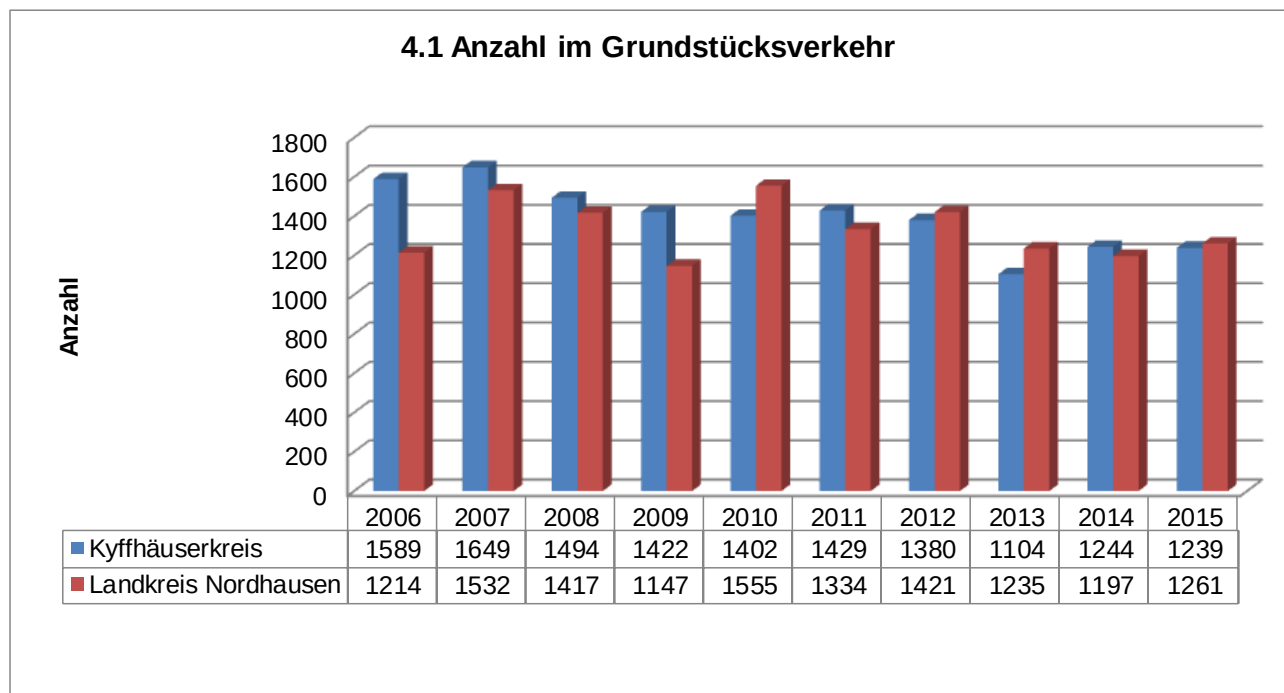


Abbildung 25 Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre je Landkreis

4.1 Flächenumsatz im Grundstücksverkehr

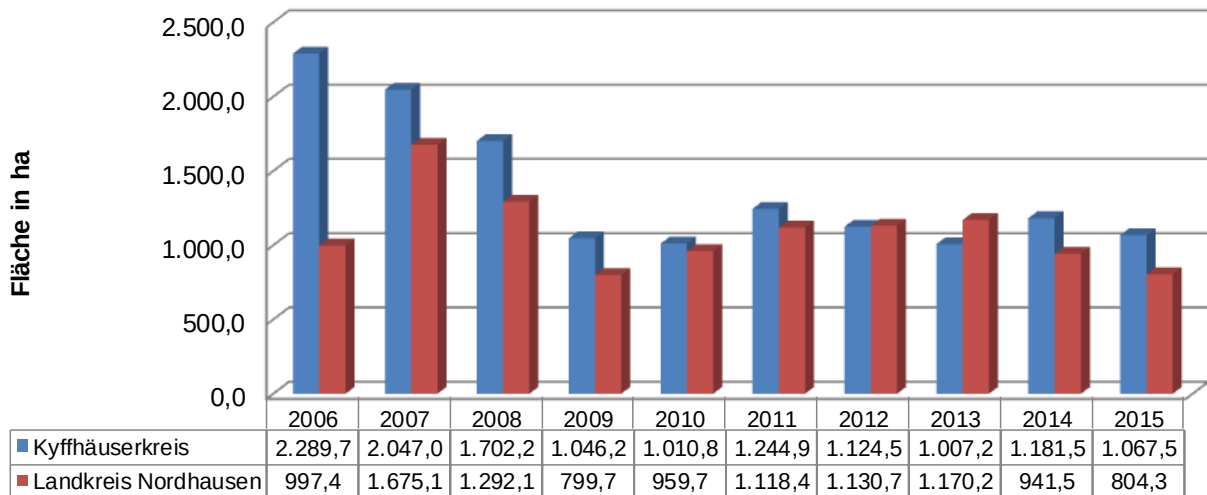


Abbildung 26 Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis

4.1 Geldumsatz im Grundstücksverkehr

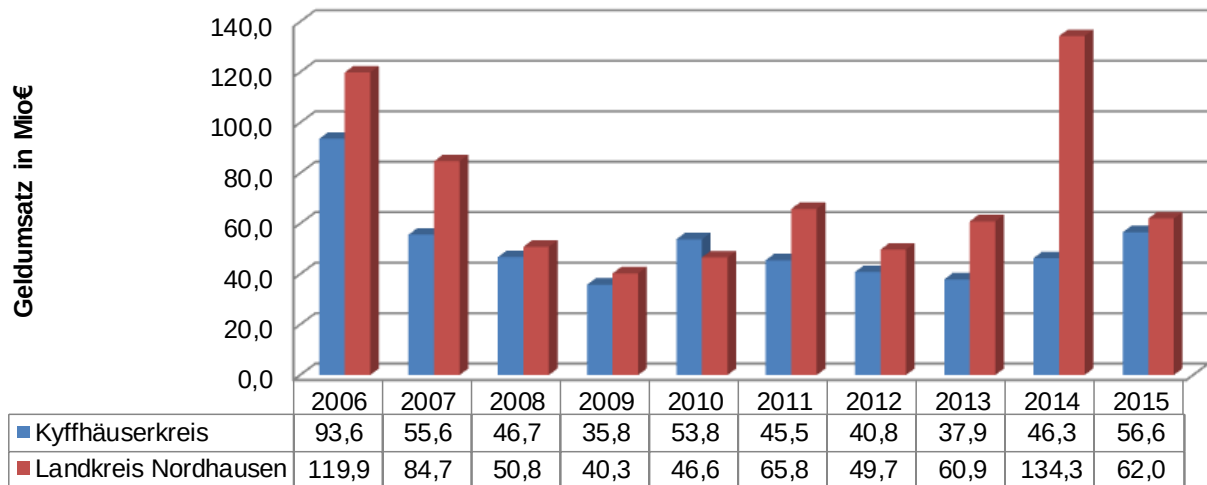


Abbildung 27 Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis

Teilmarkt/ Objektart	Kyffhäuserkreis			Landkreis Nordhausen		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	105	147	↑ 40	137	157	↗ 15
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	517	429	↘ -17	491	508	↗ 3
bebaute Grundstücke	464	574	↗ 24	453	462	↗ 2
Wohnungs- /Teileigentume	135	77	↓ -43	79	68	↘ -14
Sonstige	23	12	↓ -48	37	66	↑ 78
Summe/ Veränderung	1.244	1.239	↘ 0	1.197	1.261	↗ 5

Abbildung 28 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis

4.2 Kaufverträge

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge.

Im Zeitraum von 2014 bis 2015 ist die Anzahl der Kaufverträge für das Gebiet des Landkreises Nordhausen gestiegen. Der Geldumsatz lag 2014 bei 132,5 Mio. Euro. Grund dafür waren einige Verkäufe von Gebäuden des Einzelhandels mit Kaufpreisen von mehreren Millionen Euro. Er hat sich im darauffolgenden Jahr mehr als halbiert und ist um 55 % abgefallen. Der Flächenumsatz ist nicht allzu drastisch gesunken. Er verringerte sich um 16 %.

Im Kyffhäuserkreis haben die Anzahl der Kaufverträge und der Flächenumsatz abgenommen. Der Geldumsatz hingegen stieg um 28 %.

In beiden Kreisen waren die meisten Flächenumsätze auf dem Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verzeichnen.

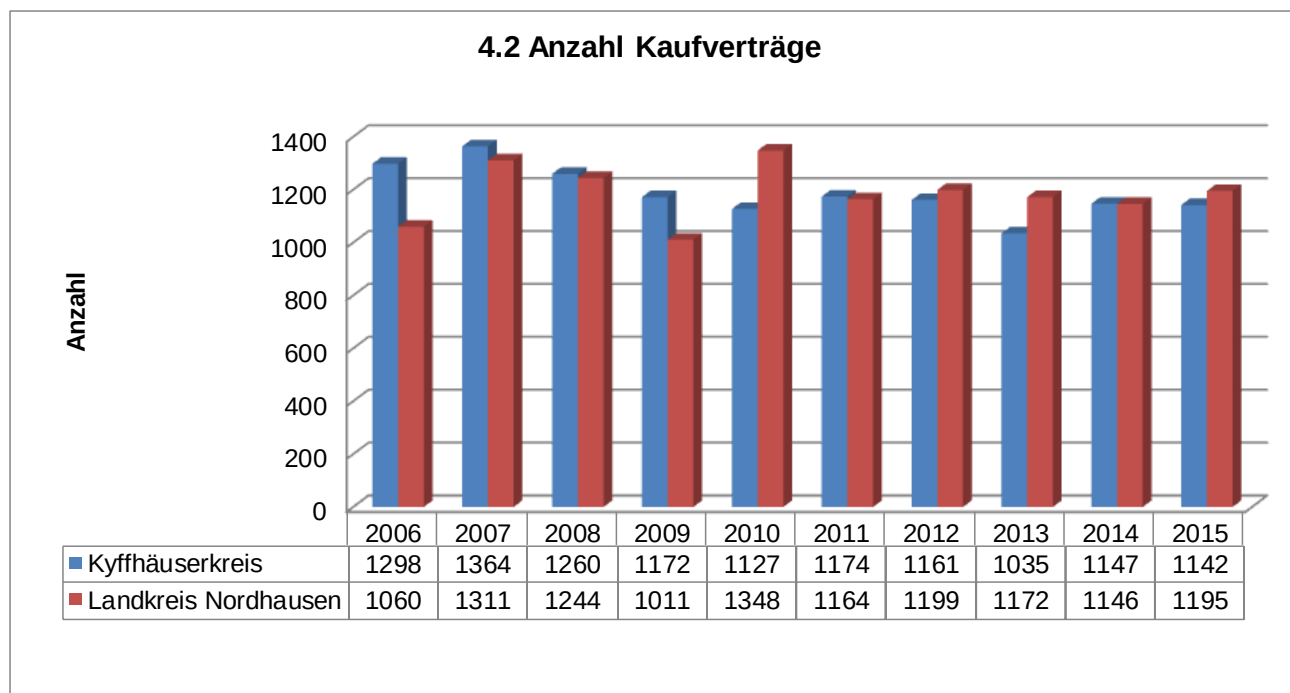


Abbildung 29 Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis

4.2 Flächenumsatz Kaufverträge

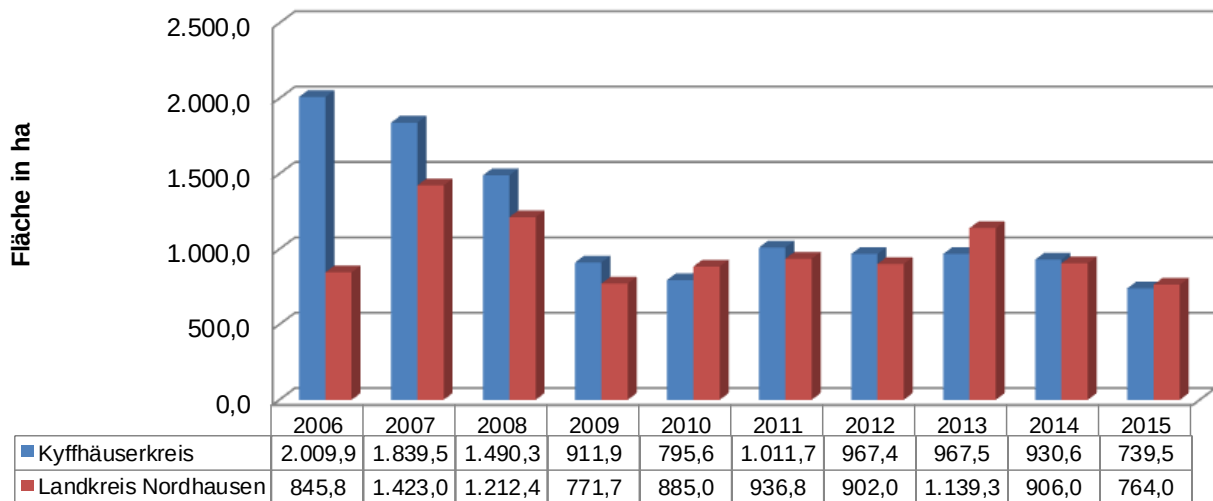


Abbildung 30 Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis

4.2 Geldumsatz Kaufverträge

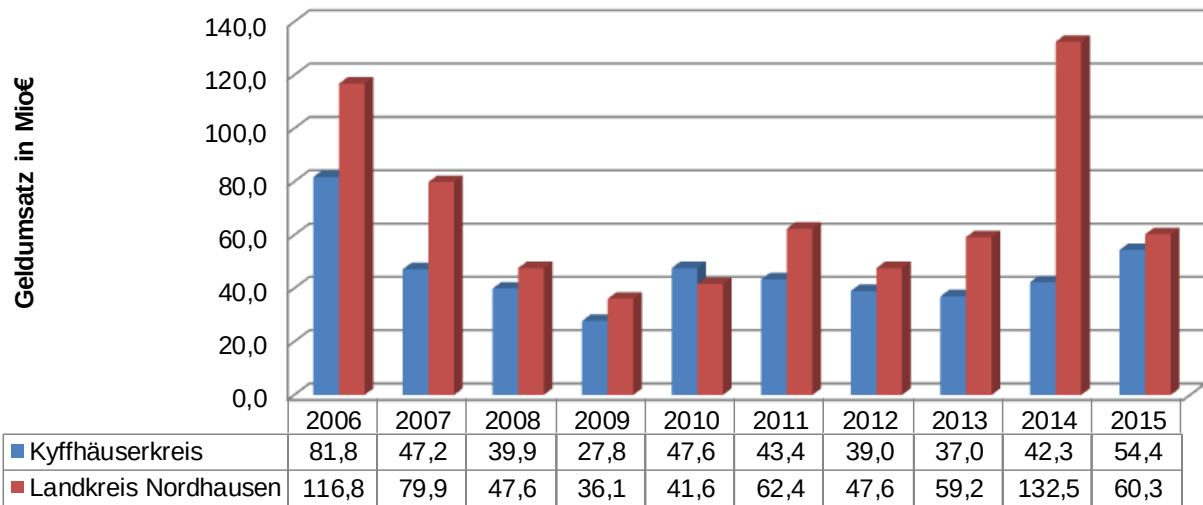


Abbildung 31 Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	98	142	↑ 45	11,3	20,0	↑ 78	1,9	2,0	→ 4
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	498	411	↓ -17	855,0	650,0	↓ -24	11,7	8,7	↓ -25
bebaute Grundstücke	407	512	→ 26	57,0	65,4	→ 15	21,8	40,3	↑ 84
Wohnungs- /Teileigentume	125	66	↓ -47				6,5	3,1	↓ -52
Sonstige	19	11	↓ -42	7,3	4,1	↓ -44	0,5	0,3	↓ -38
Summe/ Veränderung	1.147	1.142	→ 0	930,6	739,5	↓ -21	42,3	54,4	→ 28

Abbildung 32 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	136	149	→ 10	25,1	20,2	↓ -20	3,6	3,0	↓ -15
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	483	497	→ 3	771,6	641,2	↓ -17	12,8	10,1	↓ -21
bebaute Grundstücke	425	431	→ 1	97,8	80,7	↓ -17	109,9	42,1	↓ -62
Wohnungs- /Teileigentume	71	64	↓ -10				5,0	2,8	↓ -44
Sonstige	31	54	↑ 74	11,5	22,0	↑ 91	1,3	2,3	↑ 82
Summe/ Veränderung	1.146	1.195	→ 4	906,0	764,0	↓ -16	132,5	60,3	↓ -54

Abbildung 33 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

4.3 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Zeitraum von 2014 bis 2015 in beiden Landkreisen gestiegen.

In Bezug auf die Versteigerungsobjekte handelt es sich überwiegend um bebaute Grundstücke.

Insgesamt ist der Flächenumsatz gesunken - auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke stieg er allerdings in beiden Kreisen an.

Der Geldumsatz im Kyffhäuserkreis ging leicht zurück. Im Landkreis Nordhausen blieb er konstant.

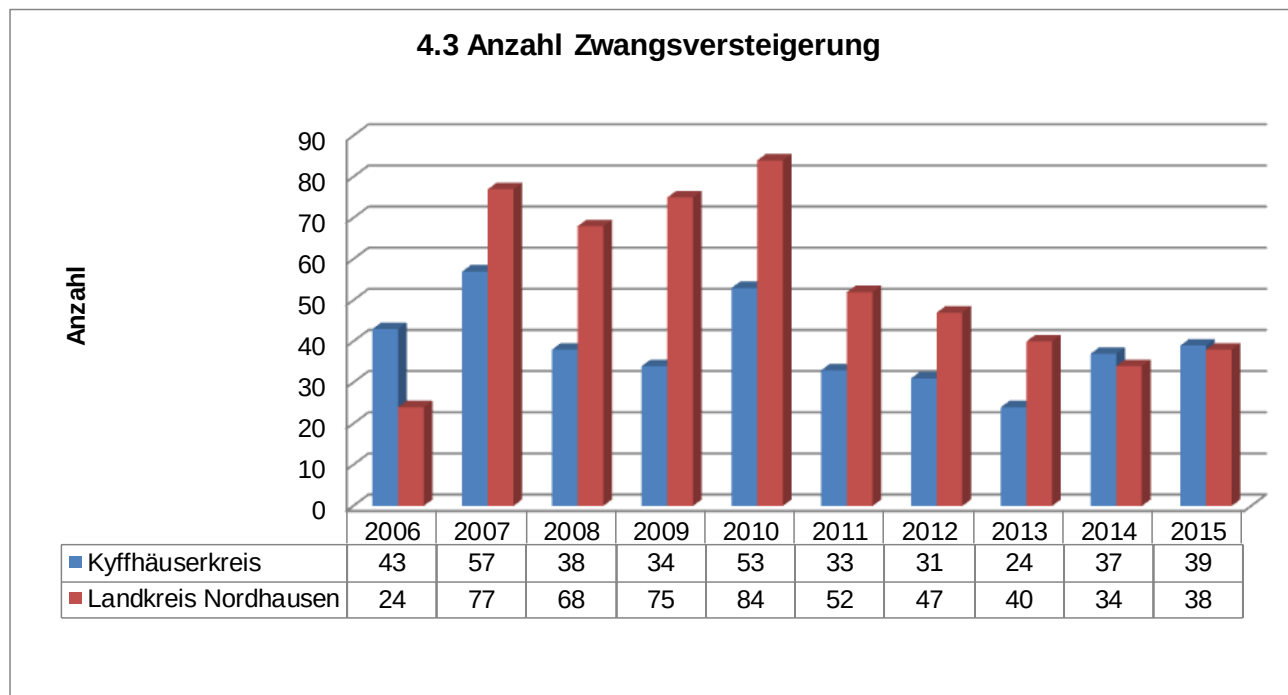


Abbildung 34 Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

4.3 Flächenumsatz Zwangsversteigerung

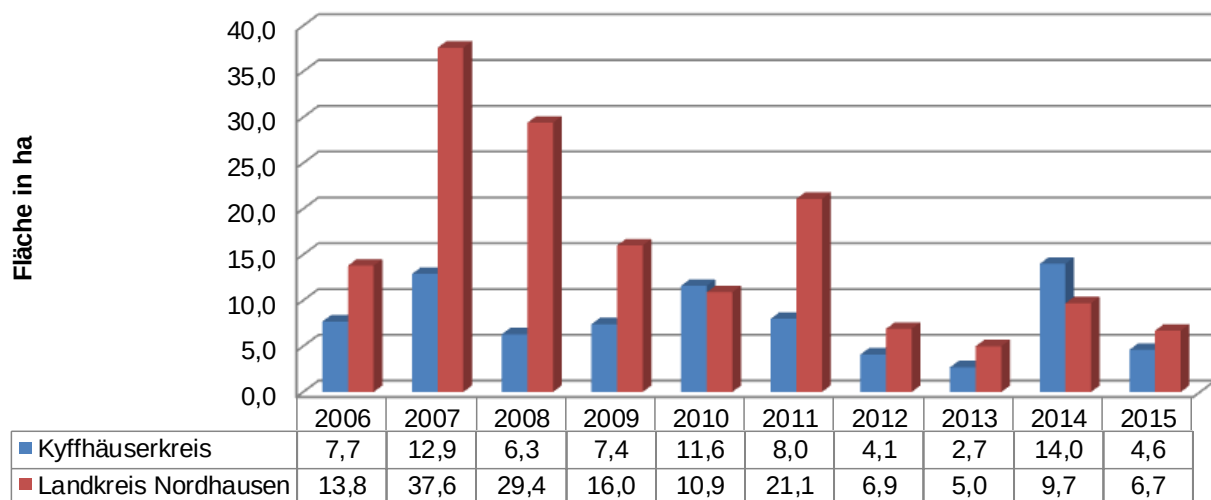


Abbildung 35 Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

4.3 Geldumsatz Zwangsversteigerung

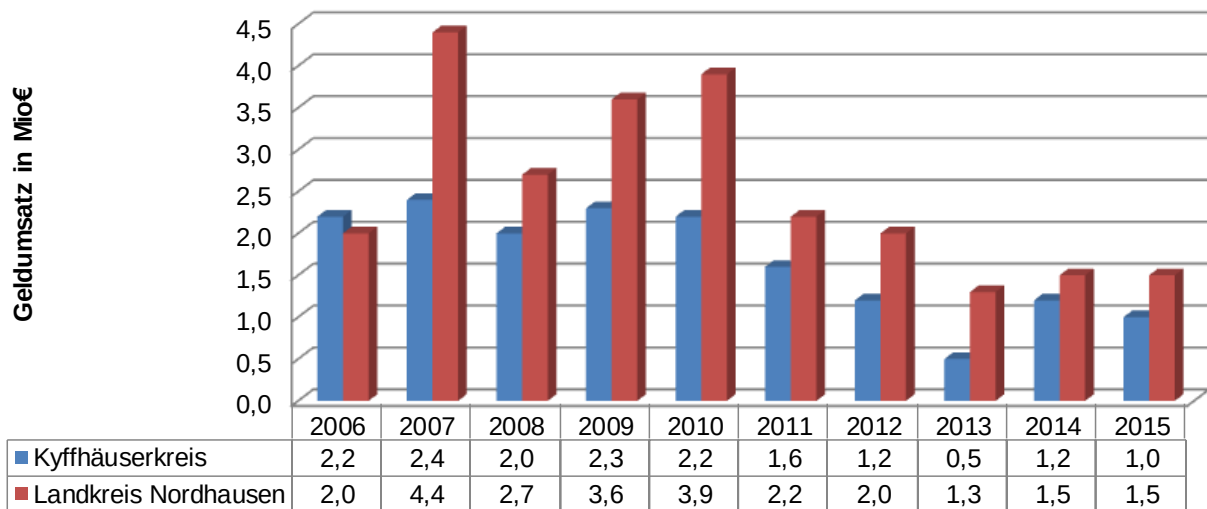


Abbildung 36 Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	1	1	➡ 0	0,0	0,1	⬆ 800	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2	3	⬆ 50	11,6	0,6	⬆ -94	k.A.	0,0	k.A.
bebaute Grundstücke	24	32	⬆ 33	2,4	3,9	⬆ 63	1,0	0,9	➡ -4
Wohnungs- /Teileigentume	10	3	⬆ -70				0,2	0,1	⬆ -67
Sonstige	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	37	39	➡ 5	14,0	4,6	⬆ -67	1,1	1,0	➡ -14

Abbildung 37 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	0	5	k.A.	k.A.	0,6	k.A.	k.A.	0,0	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1	1	➡ 0	0,7	0,7	➡ -3	k.A.	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	24	28	➡ 17	8,9	5,4	⬆ -39	1,3	1,3	➡ 6
Wohnungs- /Teileigentume	8	4	⬆ -50				0,2	0,1	⬆ -60
Sonstige	1	0	k.A.	0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	34	38	➡ 12	9,7	6,7	⬆ -30	1,5	1,5	➡ 0

Abbildung 38 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

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

Zu den Bauflächen (baureifes Land) zählen gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen ist sowohl im Kyffhäuserkreis als auch im Landkreis Nordhausen von 2014 zu 2015 angestiegen. Den höchsten Marktanteil nehmen dabei die Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz erhöhte sich im Kyffhäuserkreis innerhalb der o. g. zwei Jahre volatil. Im Kreis Nordhausen hingegen hat er abgenommen.

Der Geldumsatz entwickelte sich ähnlich wie der Flächenumsatz. Im Kyffhäuserkreis ist er gestiegen, im Landkreis Nordhausen gesunken.

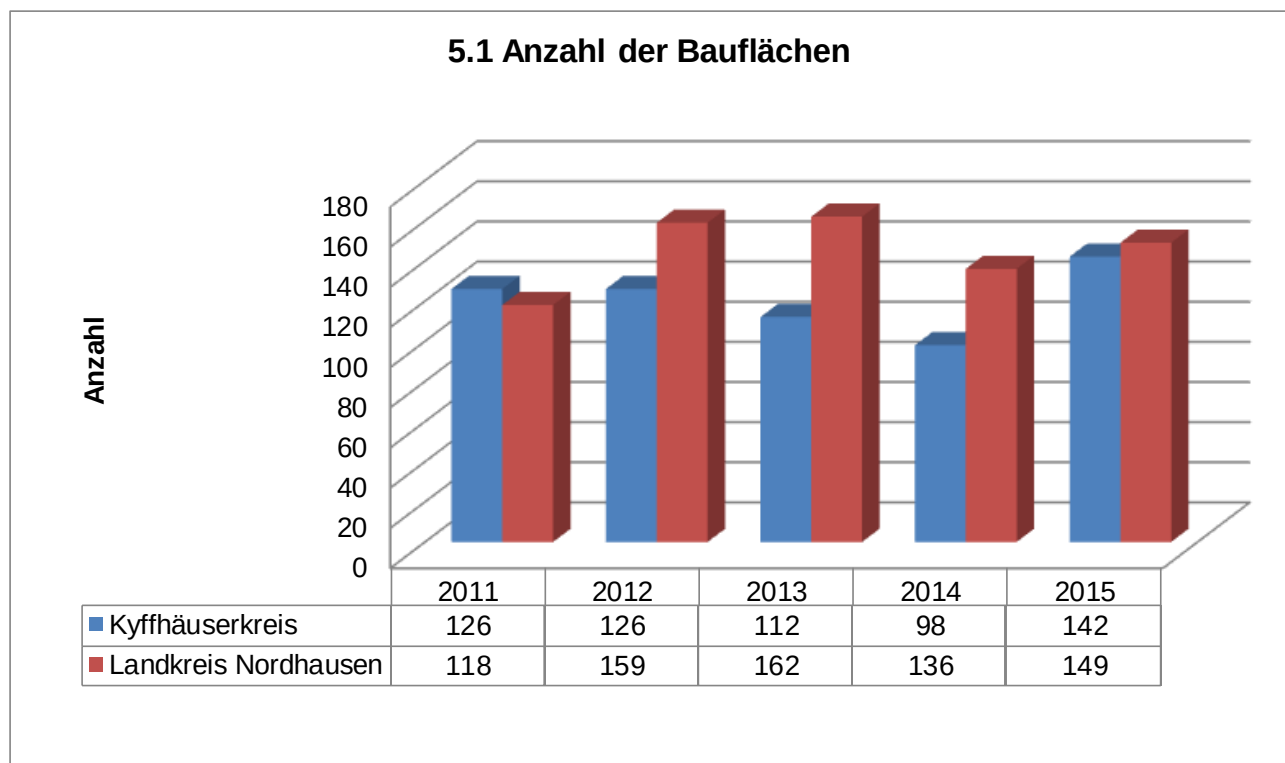


Abbildung 39 Anzahl aller Bauflächen je Landkreis

5.1 Flächenumsatz der Bauflächen

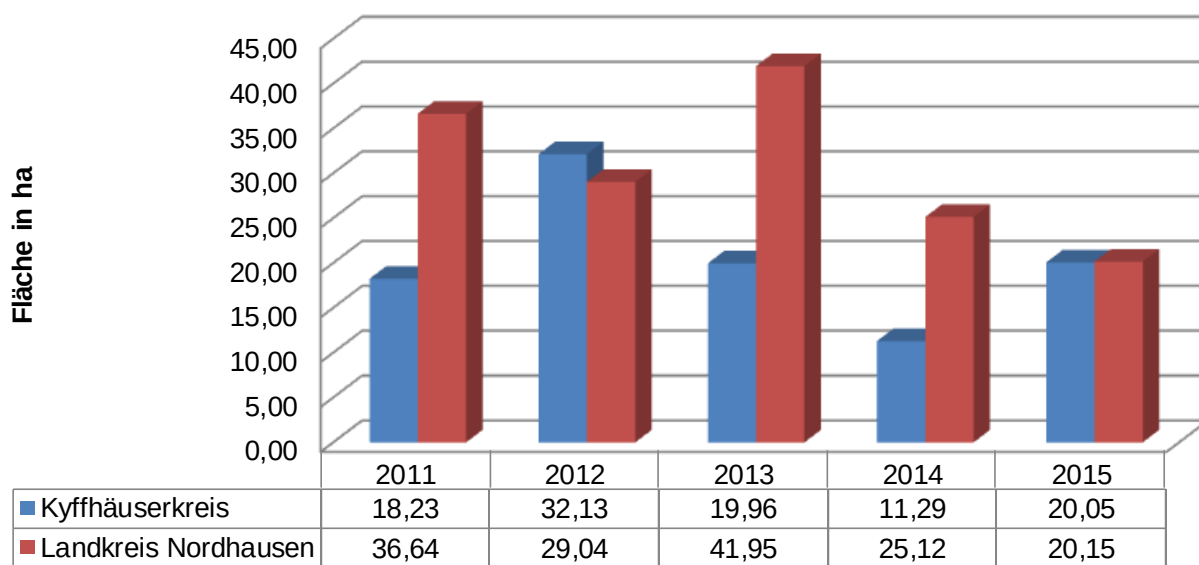


Abbildung 40 Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis

5.1 Geldumsatz der Bauflächen

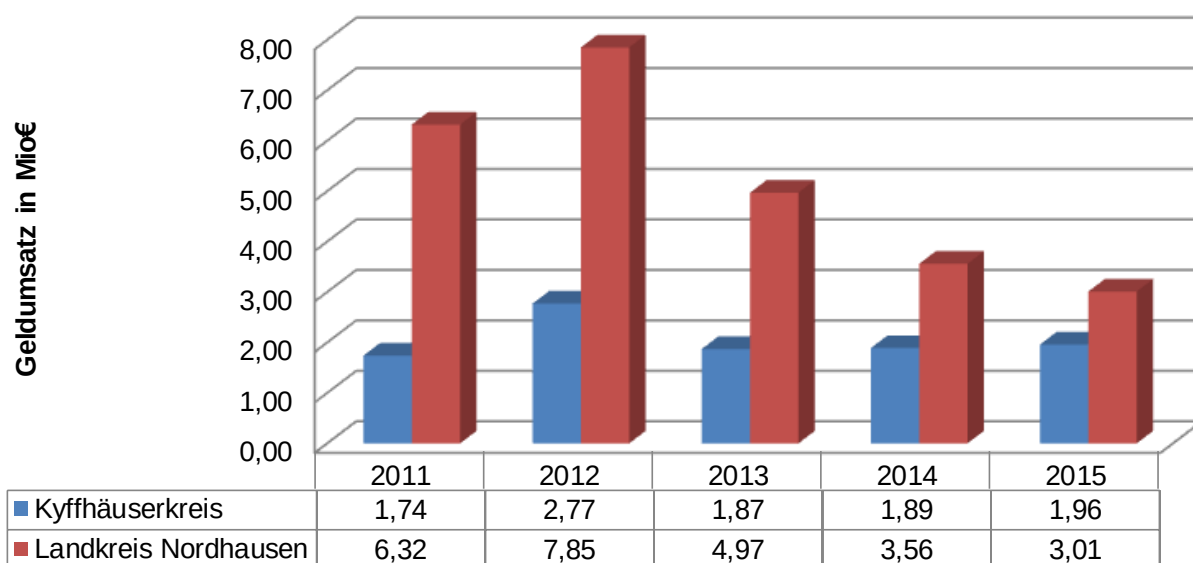


Abbildung 41 Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	70	105	↑ 50	4,08	5,67	↑ 39	1,02	0,95	↓ -7
Gewerbe	15	19	↗ 27	6,94	13,53	↑ 95	0,84	0,91	↗ 8
Sonstige	13	18	↑ 38	0,27	0,85	↑ 215	0,03	0,10	↑ 233
Summe/ Veränderung	98	142	↑ 45	11,29	20,05	↑ 78	1,89	1,96	↗ 4

Abbildung 42 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	105	103	↘ -2	5,32	6,51	↗ 22	1,70	1,79	↗ 5
Gewerbe	24	38	↑ 58	19,67	13,35	↓ -32	1,84	1,20	↓ -35
Sonstige	7	8	↗ 14	0,13	0,29	↑ 123	0,02	0,02	↗ 0
Summe/ Veränderung	136	149	↗ 10	25,12	20,15	↘ -20	3,56	3,01	↘ -15

Abbildung 43 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)

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

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge hat von 2014 zu 2015 in beiden Kreisen zugenommen. Den größten Marktanteil haben die unbebauten Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Zweifamilienhäuser.

Entsprechend der Anzahl der Erwerbsvorgänge zeichnet sich auch in beiden Landkreisen ein Anstieg des Flächenumsatzes ab. Der Geldumsatz erhöhte sich nur im Landkreis Nordhausen.

Bei der Auswertung des durchschnittlich bereinigten Kaufpreises wurden nur Grundstücke mit den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei und frei nach BauGB berücksichtigt. Das sind Grundstücke, für die ggf. keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind sowie Grundstücke mit Alterschließung.

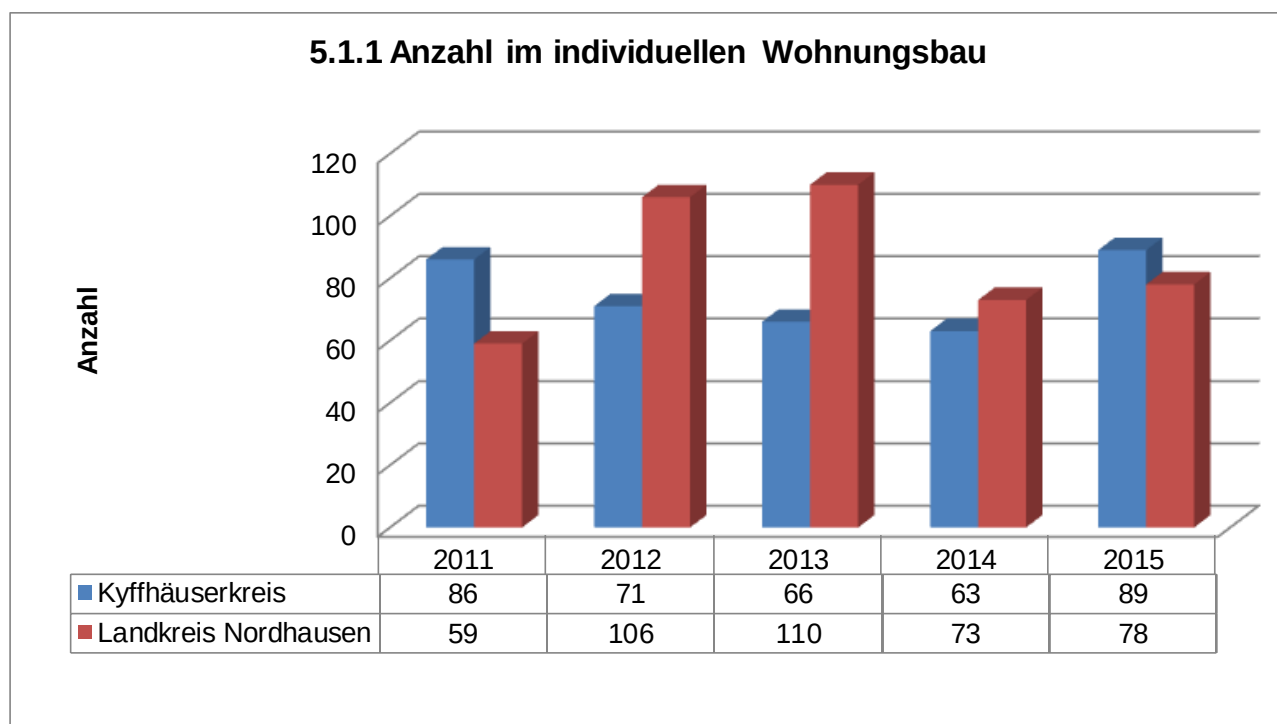


Abbildung 44 Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

5.1.1 Flächenumsatz im individuellen Wohnungsbau

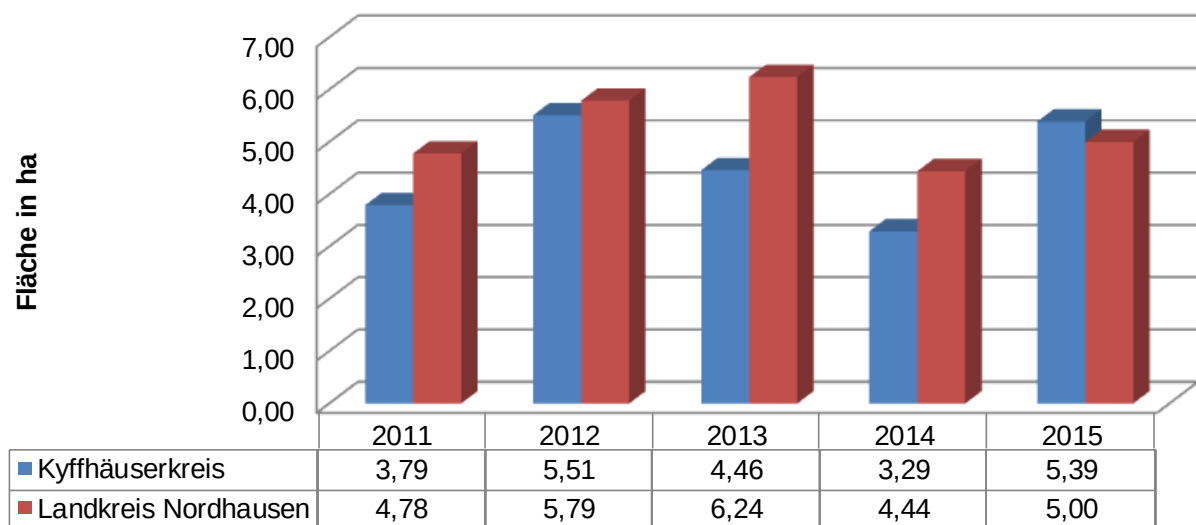


Abbildung 45 Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

5.1.1 Geldumsatz im individuellen Wohnungsbau

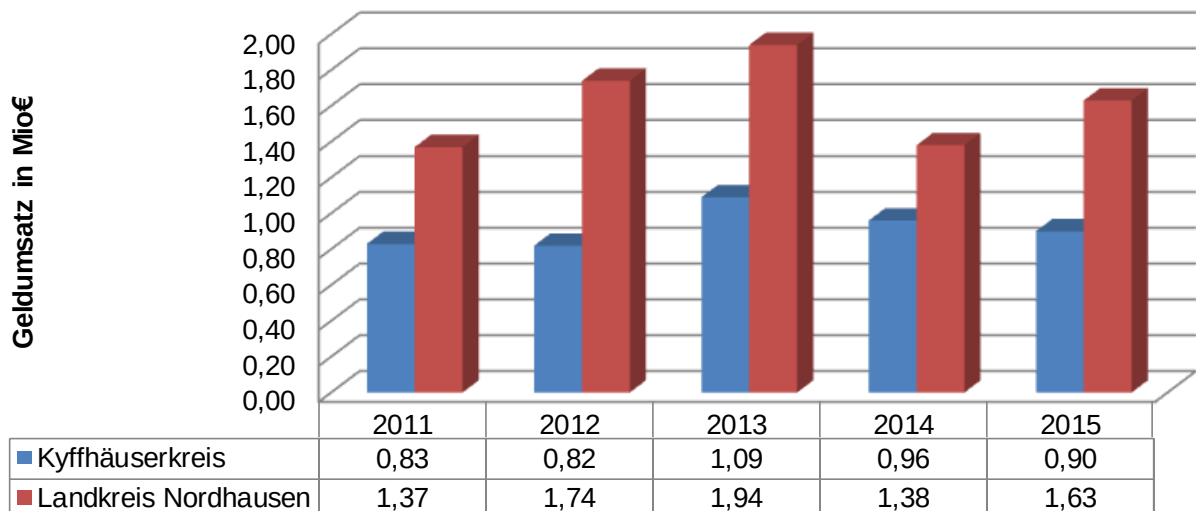


Abbildung 46 Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

5.1.1 Ø bereinigter Kaufpreis im individuellen Wohnungsbau

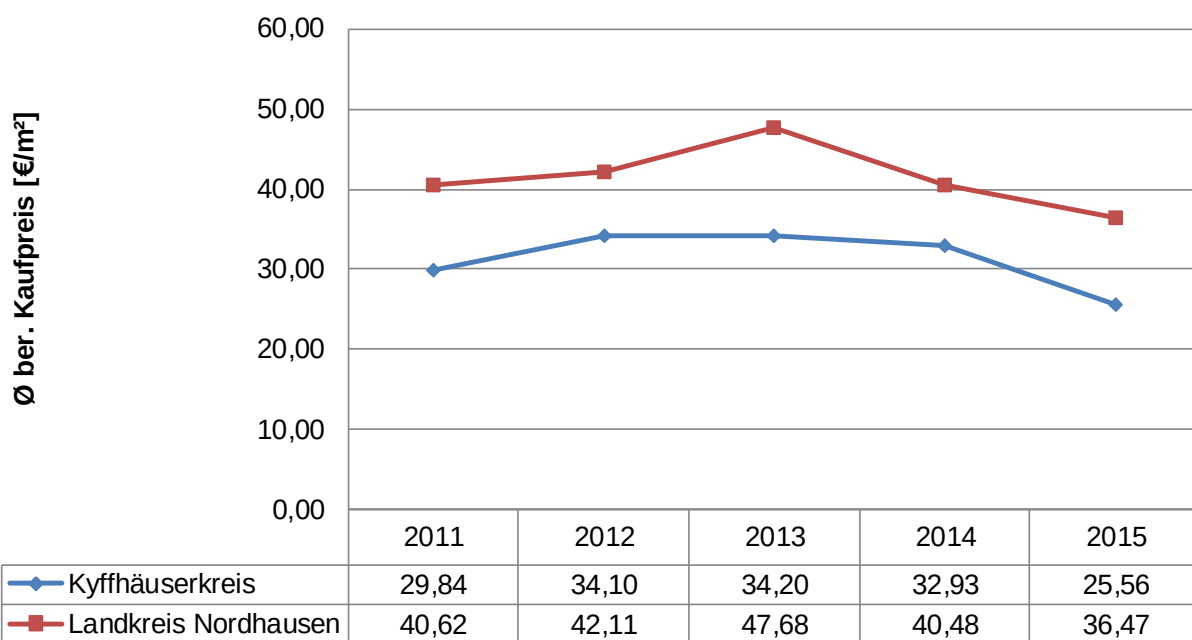


Abbildung 47 Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	20	20	26	20	34
Landkreis Nordhausen	32	47	41	32	40

Abbildung 48 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	61	85	↑ 39	3,22	5,26	↑ 63	0,93	0,87	↓ -6
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	2	4	↑ 100	0,07	0,13	↑ 86	k.A.	0,03	k.A.
Summe/ Veränderung	63	89	↑ 41	3,29	5,39	↑ 64	0,93	0,90	↓ -3

Abbildung 49 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	65	77	↓ 18	4,19	4,99	↓ 19	1,20	1,63	↑ 36
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	8	1	↓ -88	0,25	0,01	↓ -96	0,18	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	73	78	↓ 7	4,44	5,00	↓ 13	1,38	1,63	↓ 18

Abbildung 50 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

In 2014 sind für den Kyffhäuserkreis und den Kreis Nordhausen insgesamt 7 Verträge und in 2015 4 Verträge über baureife unbebaute Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau oder die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, zu verzeichnen.

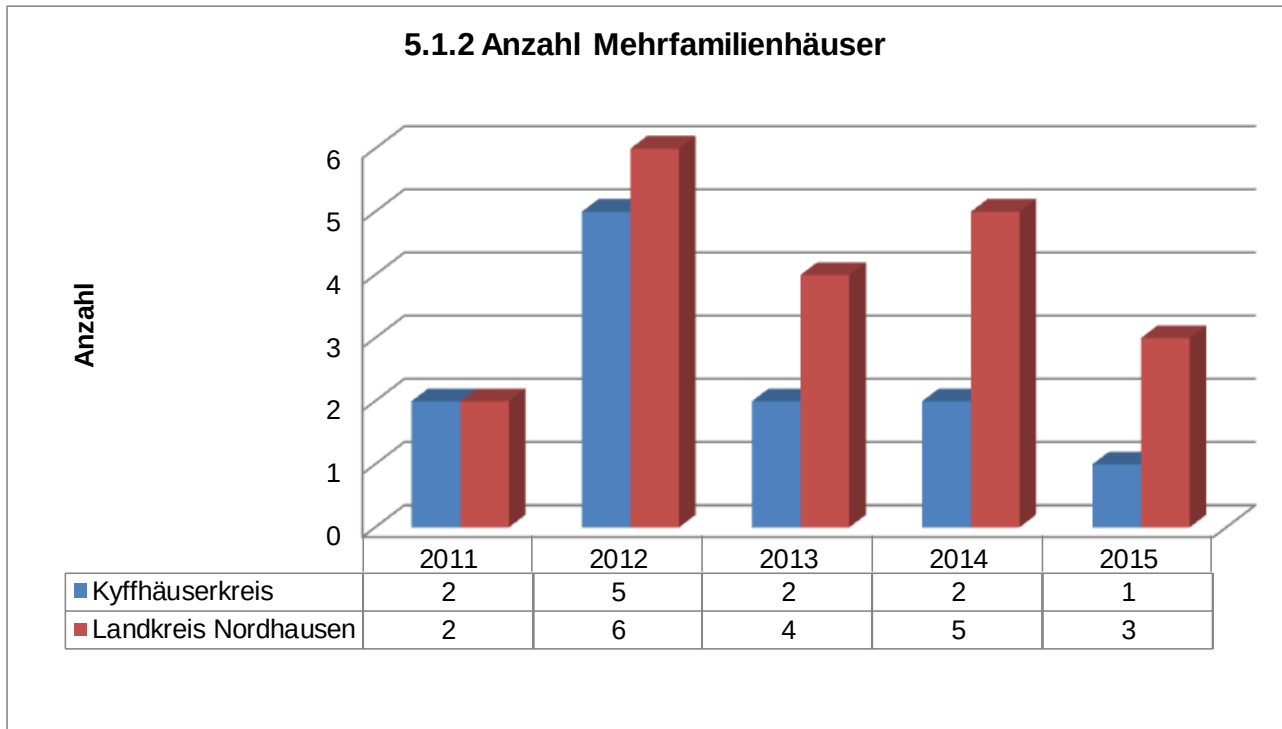


Abbildung 51 Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

5.1.2 Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser

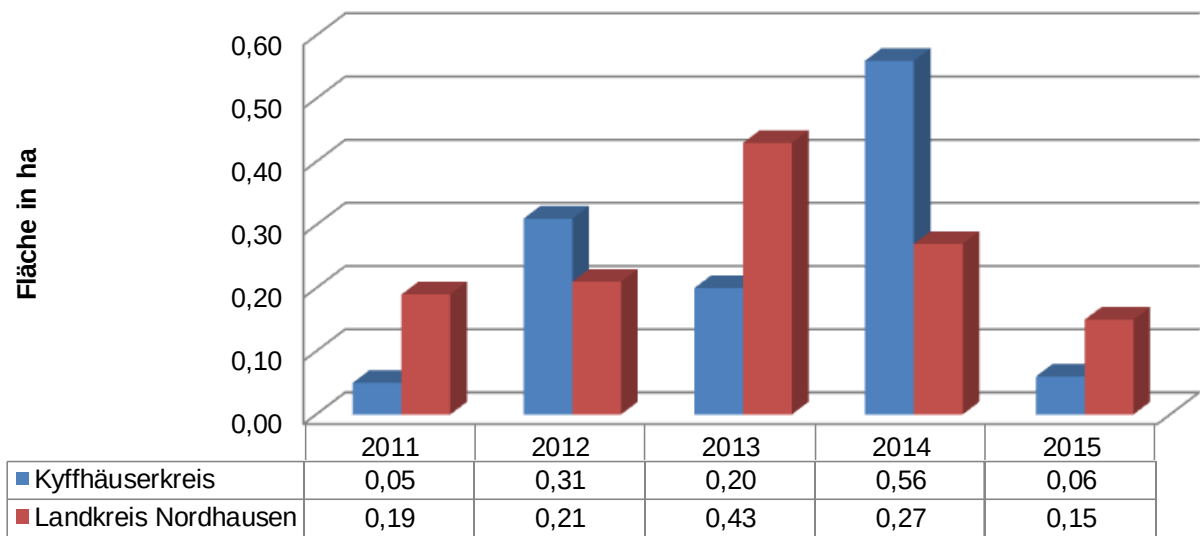


Abbildung 52 Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

5.1.2 Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

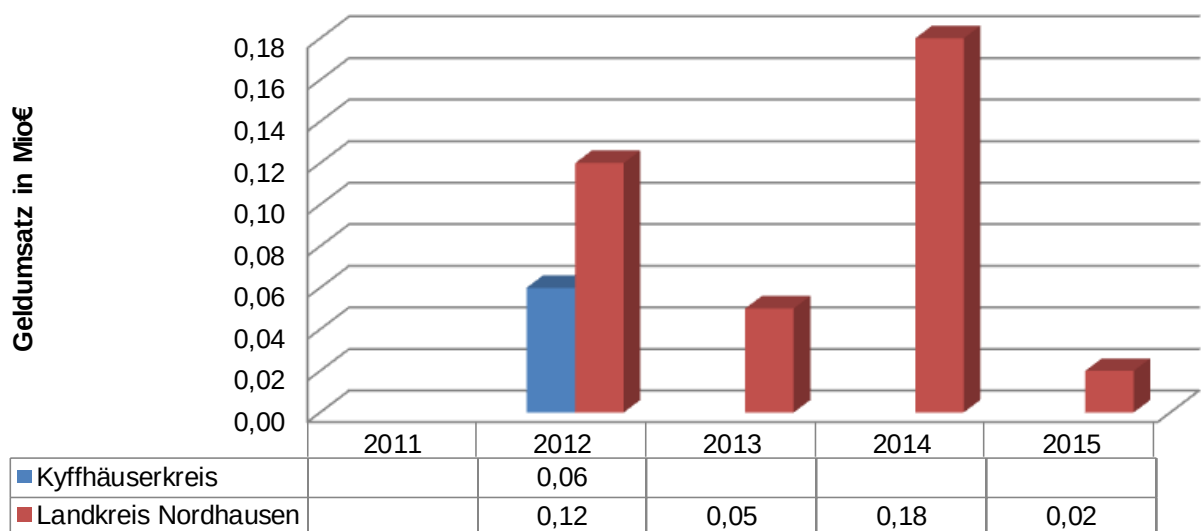


Abbildung 53 Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

5.1.3 Gewerbliche Grundstücke

Zu diesem Teilmarkt gehören alle baureifen unbebauten Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Insbesondere kann es sich dabei um Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze oder Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handeln.

Die Anzahl der Kaufverträge im Kyffhäuserkreis ist von 2014 zu 2015 von 13 auf 18 angestiegen. Es erhöhte sich ebenfalls der Flächen- und Geldumsatz.

Im Kreis Nordhausen ist die Zahl der Erwerbsvorgänge mit 20 Stück in beiden Jahren konstant geblieben. Der Flächen- und Geldumsatz hingegen hat sich vermindert. Auffällig ist der hohe Flächenumsatz im Jahr 2013. Dieses ist auf einige großflächige Grundstücksverkäufe zurückzuführen.

Bei der Auswertung des durchschnittlich bereinigten Kaufpreises wurden nur Grundstücke mit den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei und frei nach BauGB berücksichtigt. Das sind Grundstücke, für die ggf. keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind sowie Grundstücke mit Alterschließung.

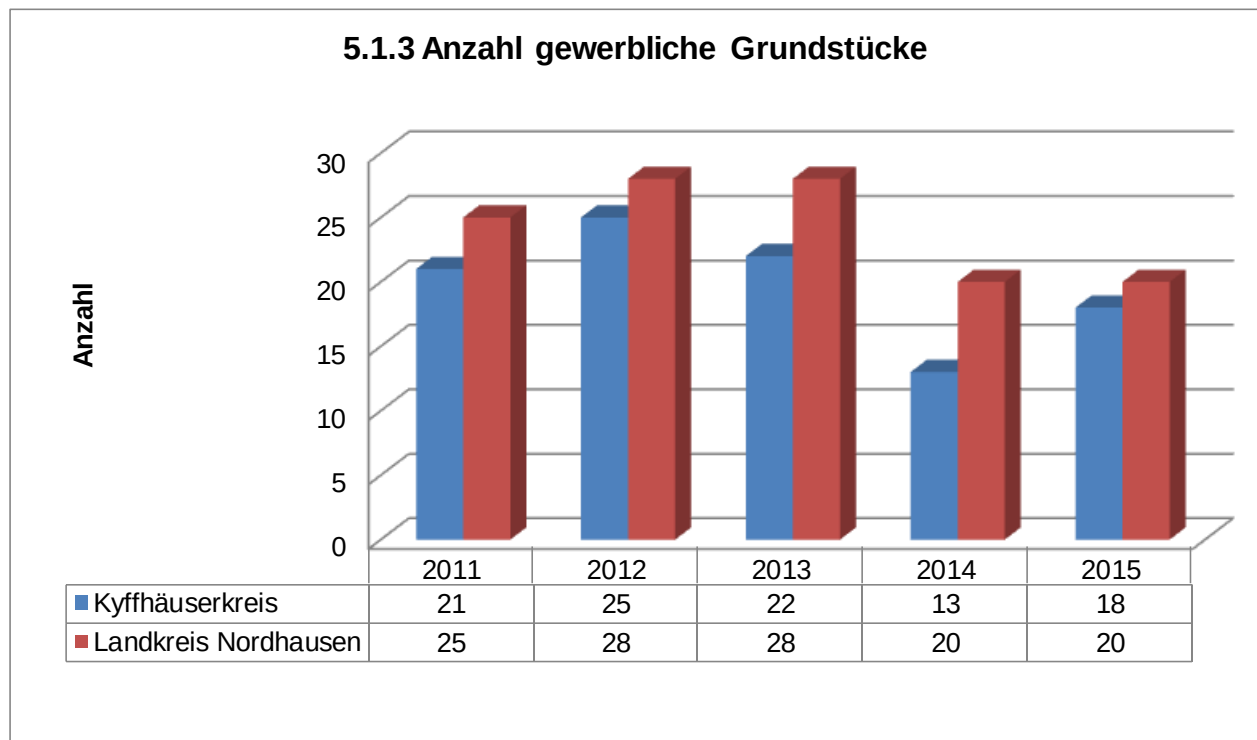


Abbildung 54 Anzahl aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

5.1.3 Flächenumsatz gewerbliche Grundstücke

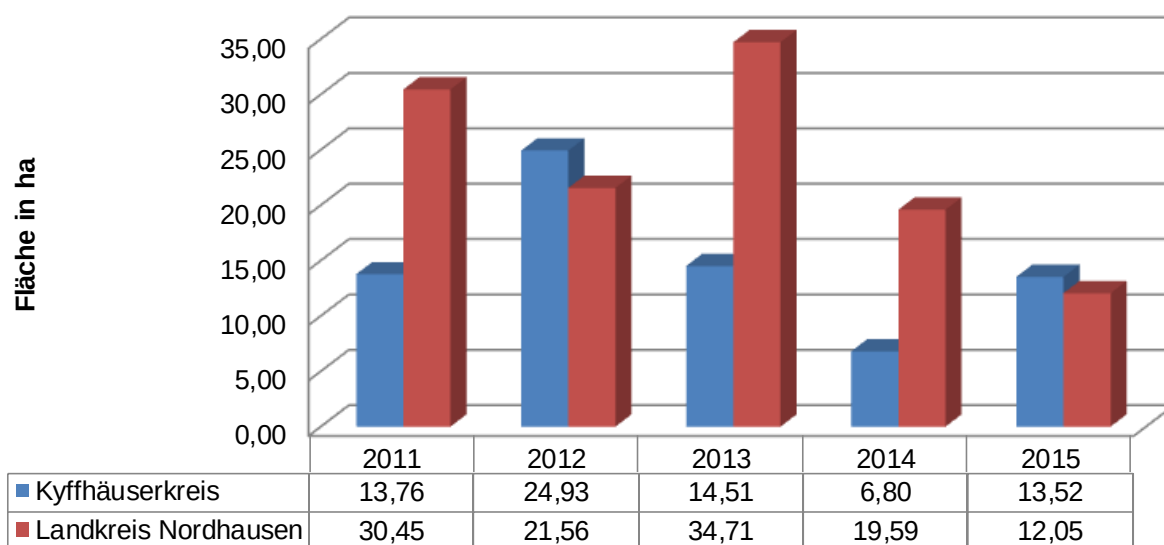


Abbildung 55 Flächenumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

5.1.3 Geldumsatz gewerbliche Grundstücke

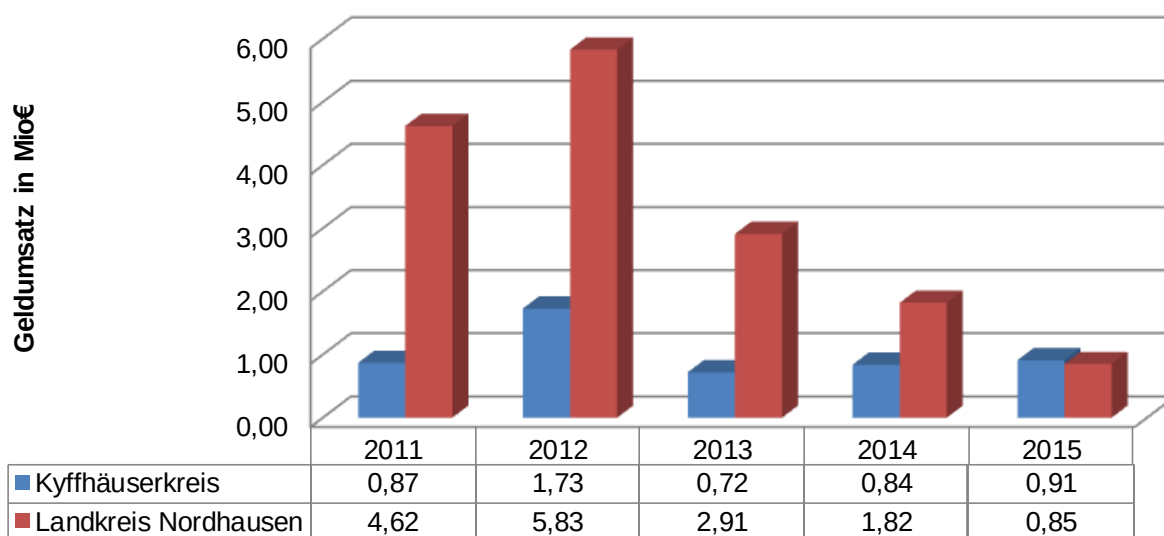


Abbildung 56 Geldumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

5.1.3 Ø bereinigter Kaufpreis gewerbliche Grundstücke

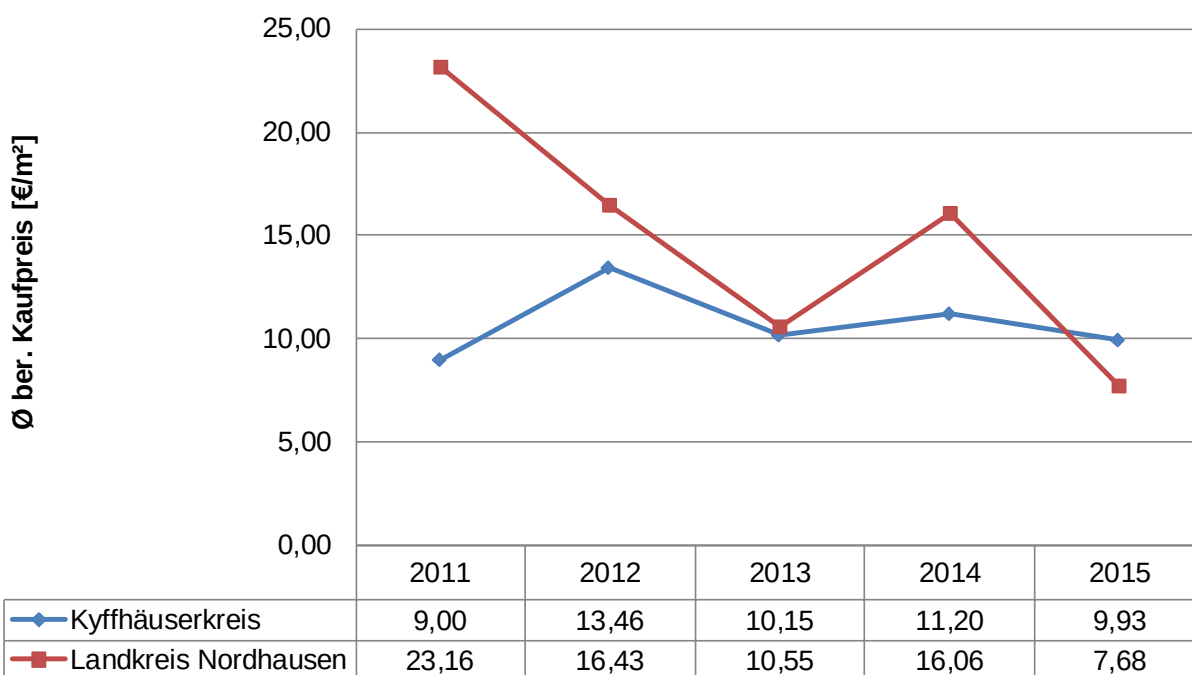


Abbildung 57 Ø ber. Kaufpreis aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet. Welche Auswirkungen die Anzahl der Kaufverträge hat, wird besonders im Jahr 2013 deutlich.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	4	7	2	7	6
Landkreis Nordhausen	11	15	9	5	3

Abbildung 58 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	4	1	↓ -75	2,17	0,04	↓ -98	0,28	k.A.	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	9	17	↑ 89	4,63	13,48	↑ 191	0,56	0,91	↑ 63
Summe/ Veränderung	13	18	↑ 38	6,80	13,52	↑ 99	0,84	0,91	↑ 8

Abbildung 59 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	3	4	↑ 33	0,66	0,41	↓ -38	0,10	0,06	↓ -40
Gewerbe, Produktion, Industrie	17	16	↓ -6	18,93	11,63	↓ -39	1,73	0,78	↓ -55
Summe/ Veränderung	20	20	↓ 0	19,59	12,04	↓ -39	1,83	0,84	↓ -54

Abbildung 60 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

5.1.4 Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)

Unter diesem Teilmarkt werden die Flächen mit dem Entwicklungszuständen (vgl. § 5 ImmoWertV) Bauerwartungsland und Rohbauland abgebildet.

Lt. ImmoWertV zählen zu dem Bauerwartungsland Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bei Rohbauland handelt es sich 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.

In den folgenden Abbildungen werden die Vertragsanzahl, der Geld- und Flächenumsatz sowie der durchschnittliche Kaufpreis von Werdenden Bauland angegeben. Diese sind von 2012 zu 2013 in beiden Landkreisen beträchtlich gesunken. In beiden Landkreisen wurden im Jahr 2012 größer Flächen werdendes Bauland in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahnen erworben.

Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

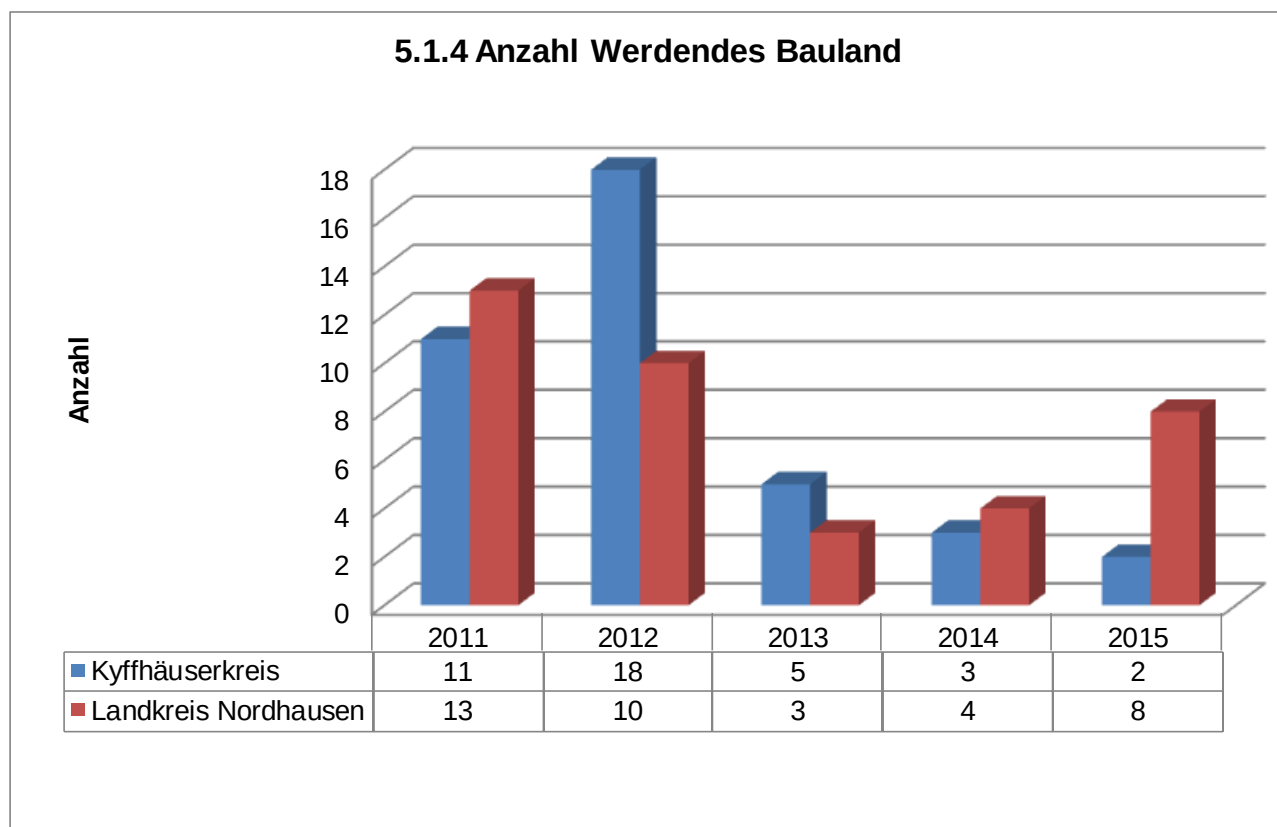


Abbildung 61 Anzahl aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis

5.1.4 Flächenumsatz Werdendes Bauland

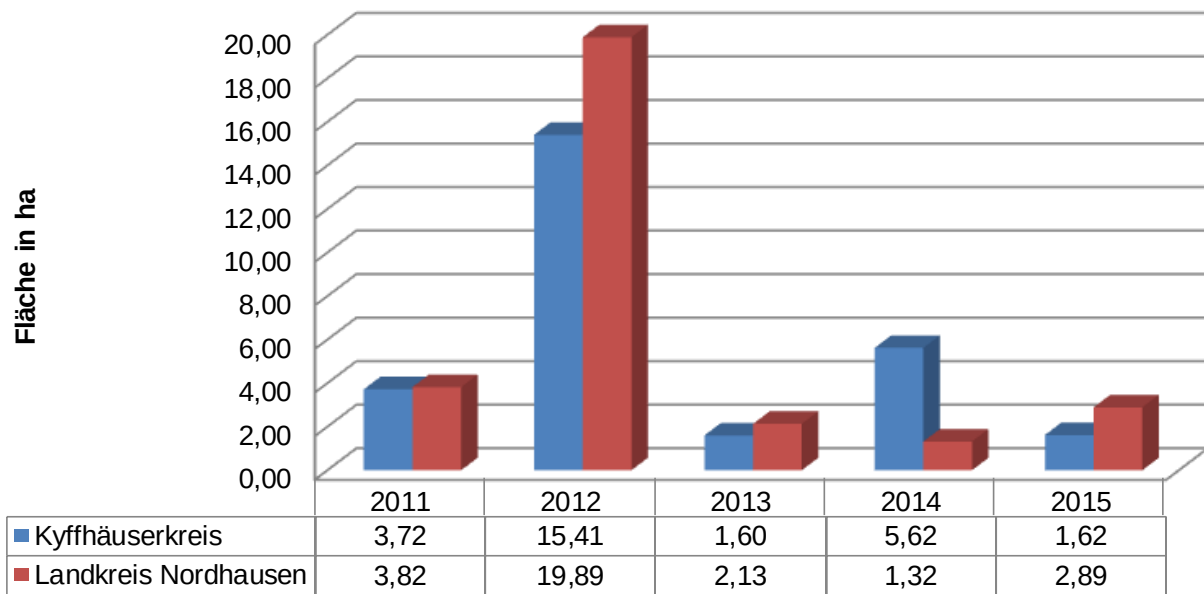


Abbildung 62 Flächenumsatz aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis

5.1.4 Geldumsatz Werdendes Bauland

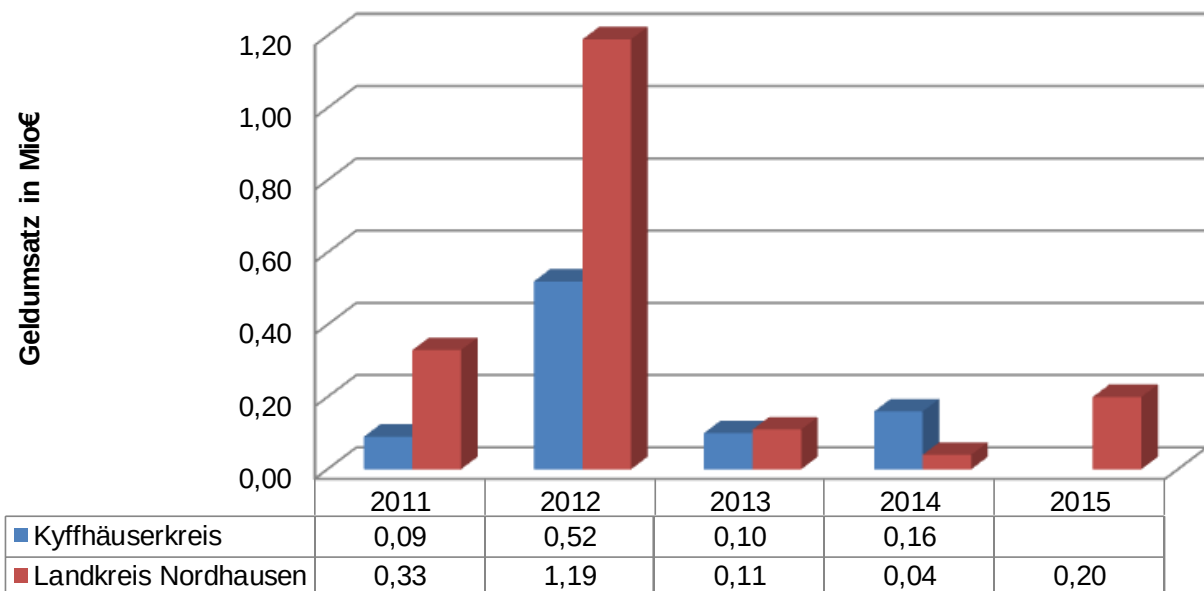


Abbildung 63 Geldumsatz aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis

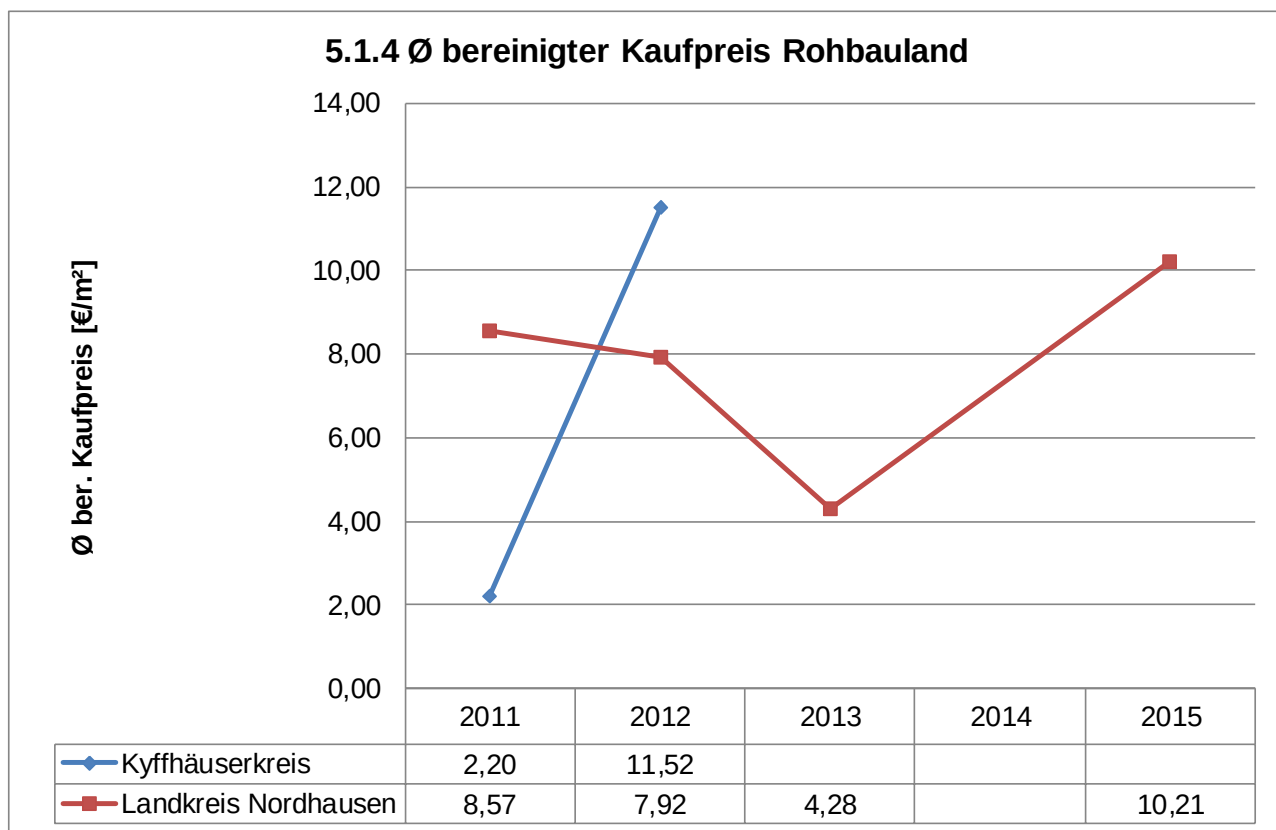


Abbildung 64 Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Landkreis Nordhausen	11	8	2	2	8

Abbildung 65 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	2	2	→ 0	4,20	1,62	↓ -61	k.A.	k.A.	k.A.
Rohbauland	1	0	k.A.	1,42	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	3	2	↓ -33	5,62	1,62	↓ -71	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 66 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Werdendes Bauland über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	2	2	→ 0	0,71	1,35	↑ 90	k.A.	k.A.	k.A.
Rohbauland	2	6	↑ 200	0,61	1,55	↑ 154	k.A.	0,16	k.A.
Summe/Veränderung	4	8	↑ 100	1,32	2,90	↑ 120	k.A.	0,16	k.A.

Abbildung 67 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Werdendes Bauland über 2 Jahre

5.1.5 Gemeinbedarfsflächen

Da in den Abschnitten 5.1.1 bis 5.1.4 die Flächen des Gemeinbedarfs nicht berücksichtigt wurden, werden in den nachstehenden Abbildungen die entsprechenden Angaben zu allen Gemeinbedarfsflächen, die dem baureifen Land bzw. werdenden Bauland zugeordnet sind, ausgewiesen.

Auffällig ist, dass im Landkreis Nordhausen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie der Geldumsatz von 2012 bis 2015 kontinuierlich angestiegen sind. Der Flächenumsatz ist von 2012 bis 2014 gesunken und 2015 wieder in die Höhe geschneilt. Diese drei Darstellungskriterien erreichten jeweils in dem Jahr 2015 ihren Höchstwert. Circa 25 % dieser Verkäufe zählen zu den ehemaligen Gemeinbedarfsflächen, welche dem Grundstücksmarkt wieder zugeführt wurden. Eine solche Entwicklung ist bereits bei den Kaufverträgen im Vorjahr zu erkennen.

Im Kyffhäuserkreis schwankte die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie der Geld- und Flächenumsatz in dem 5-Jahres-Zeitraum

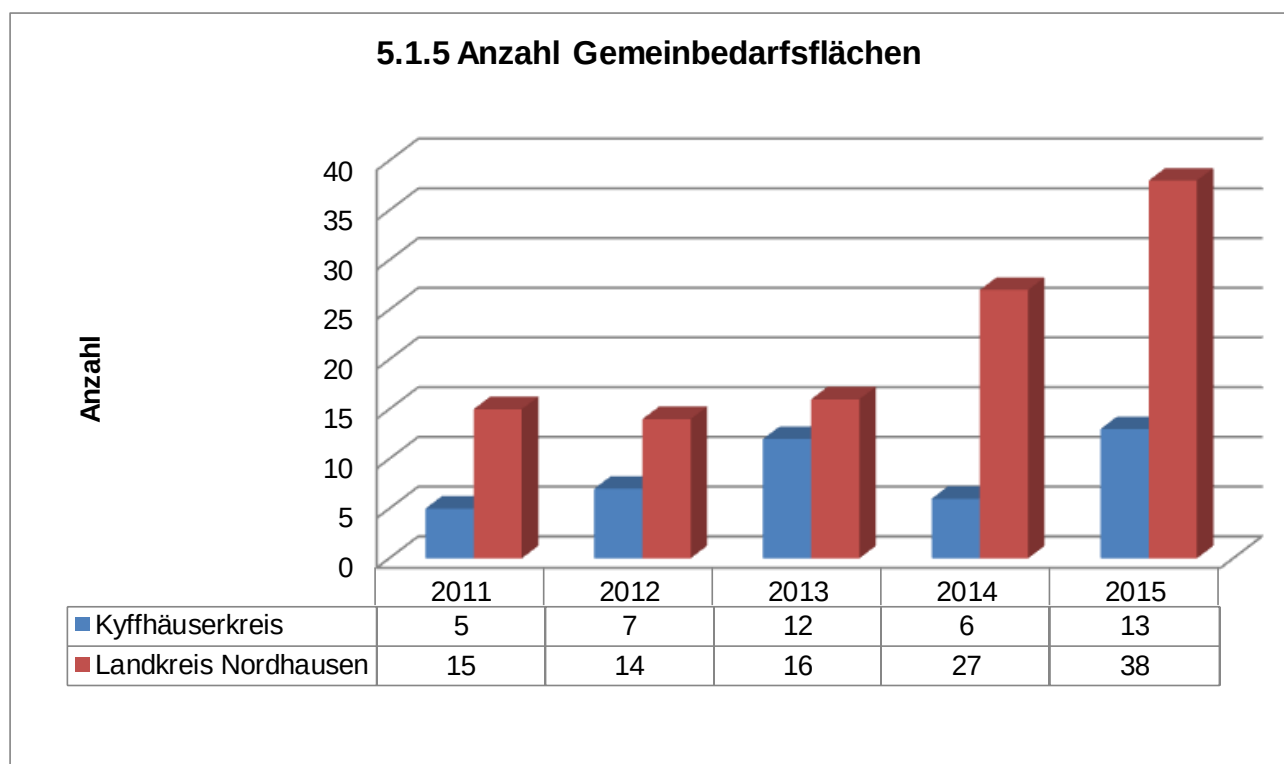


Abbildung 68 Anzahl der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

5.1.5 Flächenumsatz Gemeinbedarfsflächen

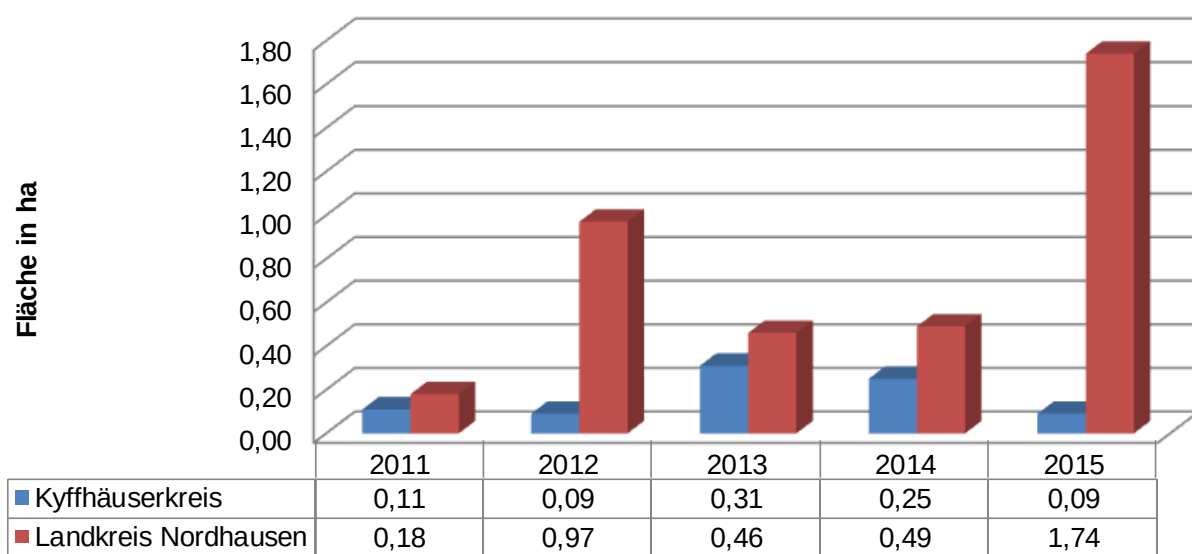


Abbildung 69 Flächenumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

5.1.5 Geldumsatz Gemeinbedarfsflächen

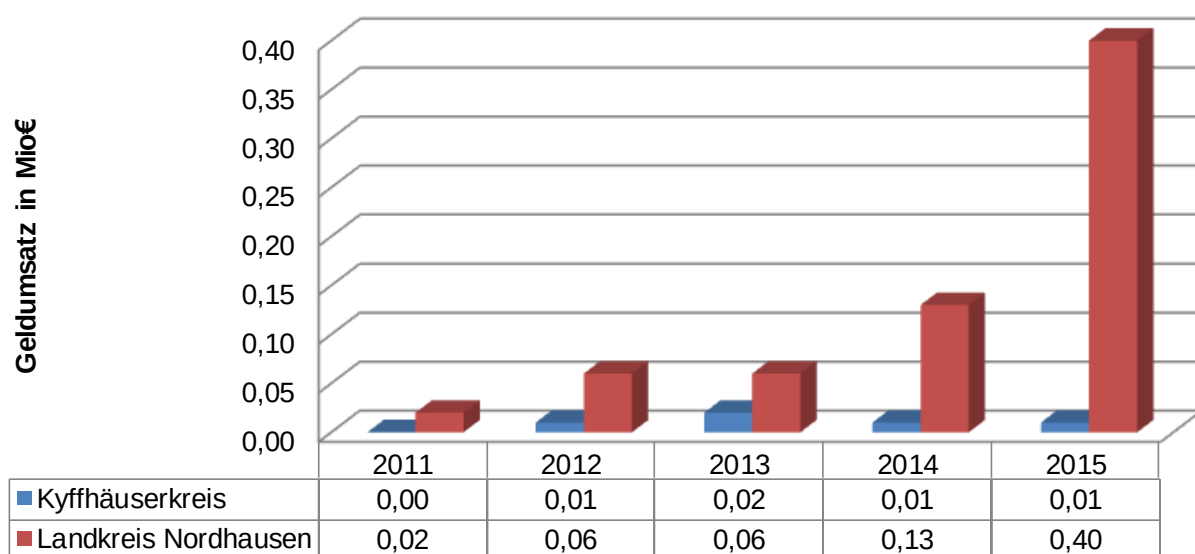


Abbildung 70 Geldumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

5.1.5 Ø bereinigter Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen

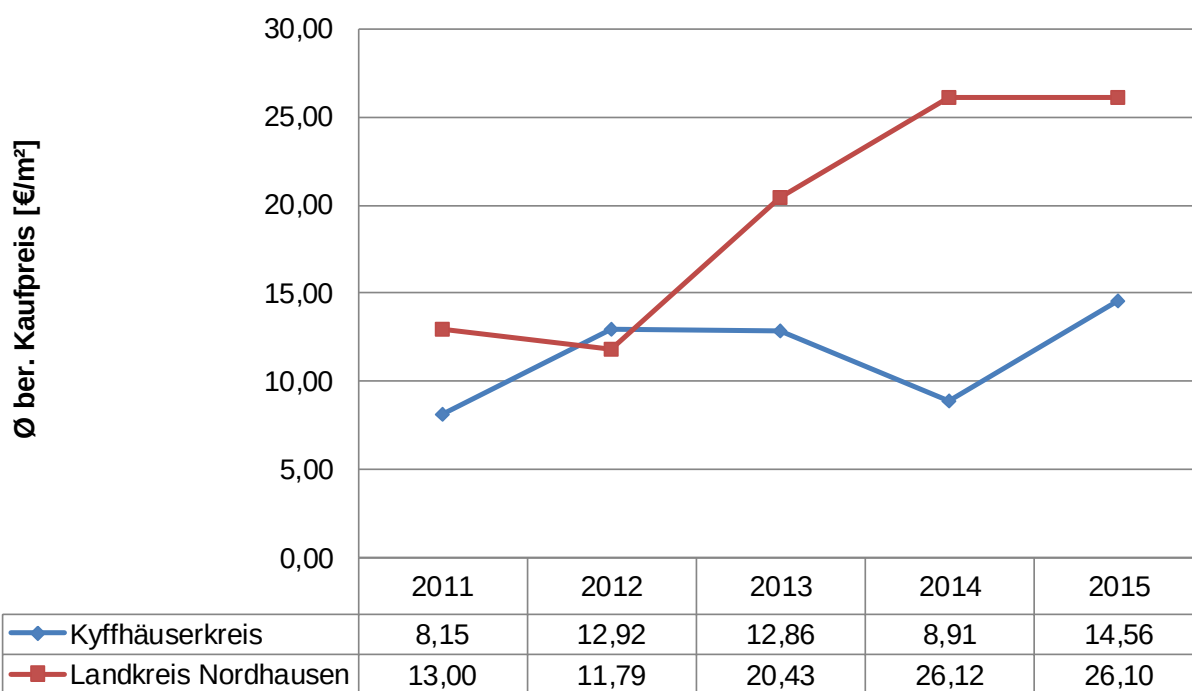


Abbildung 71 Ø ber. Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	5	7	12	6	13
Landkreis Nordhausen	15	12	16	26	37

Abbildung 72 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

5.2 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland,
- Grünland und
- Waldflächen.

In beiden Landkreisen schwankte die Anzahl der Kaufverträge in den letzten 5 Jahren geringfügig. Der Geldumsatz hingegen differiert in dieser Zeitspanne.

Der Flächenumsatz im Kyffhäuserkreis variierte nicht stark. Im Landkreis Nordhausen hingegen, sind größere Schwankungen festzustellen.

Das Ackerland nimmt bei den Geschäftsvorgänge und dem geld- und flächenmäßigen Umsatz in den Jahren 2014 und 2015 den größten Marktanteil ein.

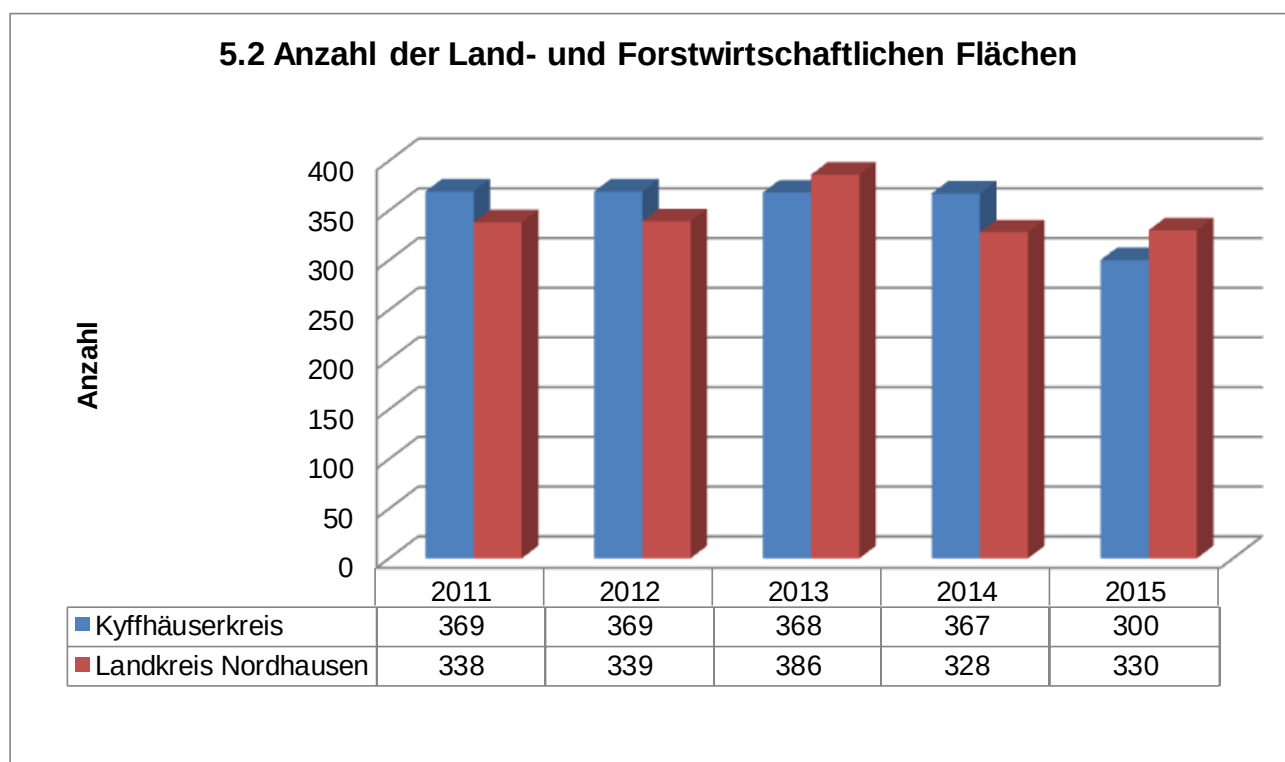


Abbildung 73 Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

5.2 Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

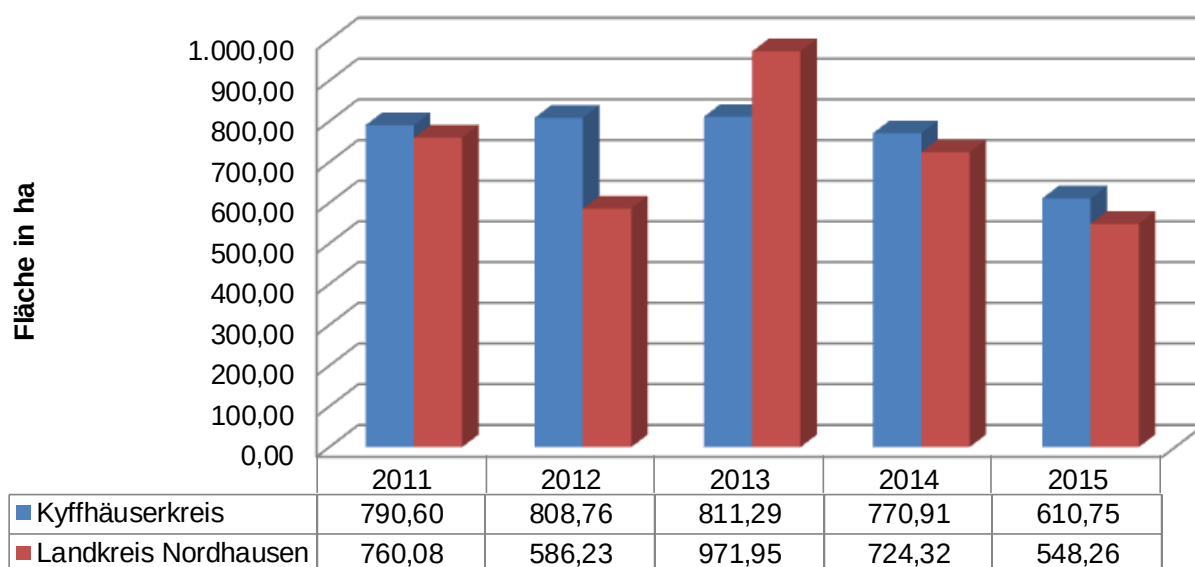


Abbildung 74 Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

5.2 Geldumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

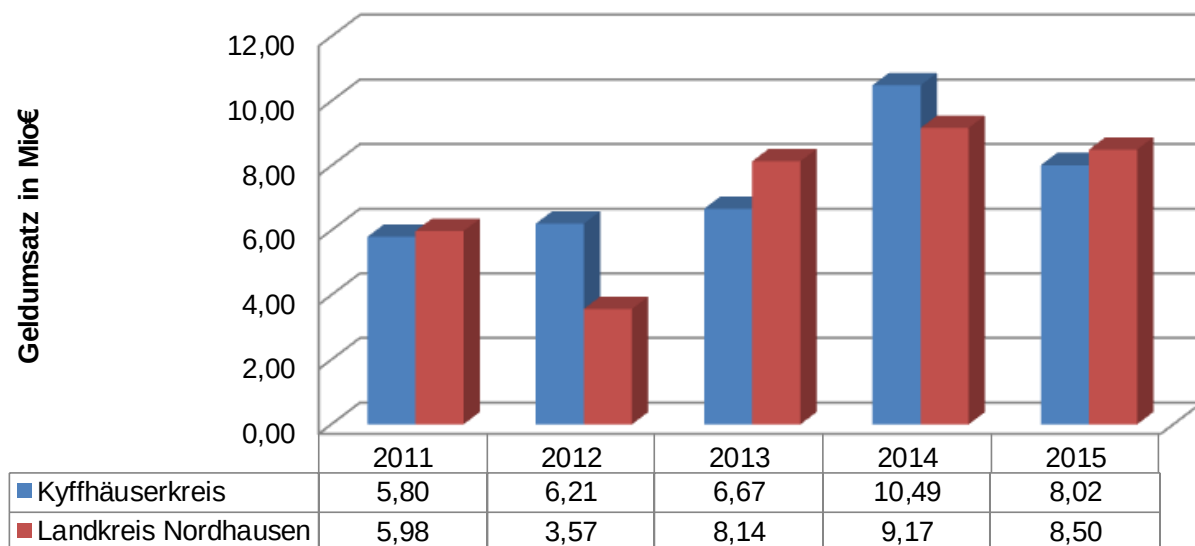


Abbildung 75 Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	285	252	↘ -12	692,40	558,27	↘ -19	9,32	7,64	↘ -18
Grünland	36	11	↓ -69	52,60	7,67	↓ -85	0,93	0,03	↓ -97
Wald	15	20	↑ 33	21,30	39,58	↑ 86	0,20	0,33	↑ 65
Sonstige	31	17	↓ -45	4,70	5,23	↗ 11	0,04	0,02	↓ -50
Summe/ Veränderung	367	300	↘ -18	771,00	610,75	↘ -21	10,49	8,02	↘ -24

Abbildung 76 Kyffhäuserkreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	201	207	↗ 3	606,30	379,74	↓ -37	8,50	6,00	↘ -29
Grünland	46	43	↘ -7	34,40	42,55	↗ 24	0,27	0,45	↑ 67
Wald	39	30	↘ -23	54,50	47,05	↘ -14	0,24	0,29	↗ 21
Sonstige	42	50	↗ 19	29,10	78,92	↑ 171	0,16	1,76	↑ 1000
Summe/ Veränderung	328	330	↗ 1	724,30	548,26	↘ -24	9,17	8,50	↘ -7

Abbildung 77 Landkreis Nordhausen - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Die Summen in der vorangestellten Abbildung 76 und Abbildung 77 weichen von den Summen in den nachstehenden Kapiteln ab. Ursächlich hierfür sind unterschiedliche Selektionskriterien. In den Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.3 wurde die jeweilige überwiegende Nutzungsart definiert.

5.2.1 Ackerland

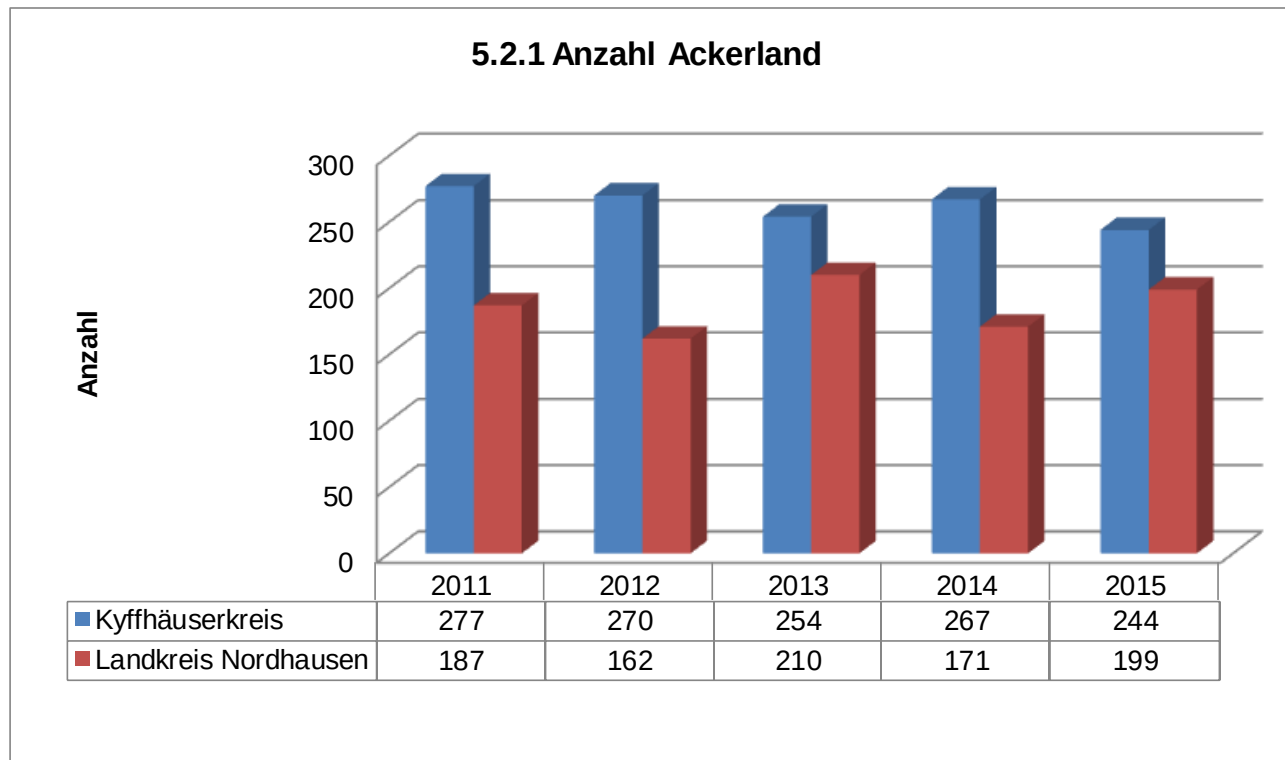


Abbildung 78 Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

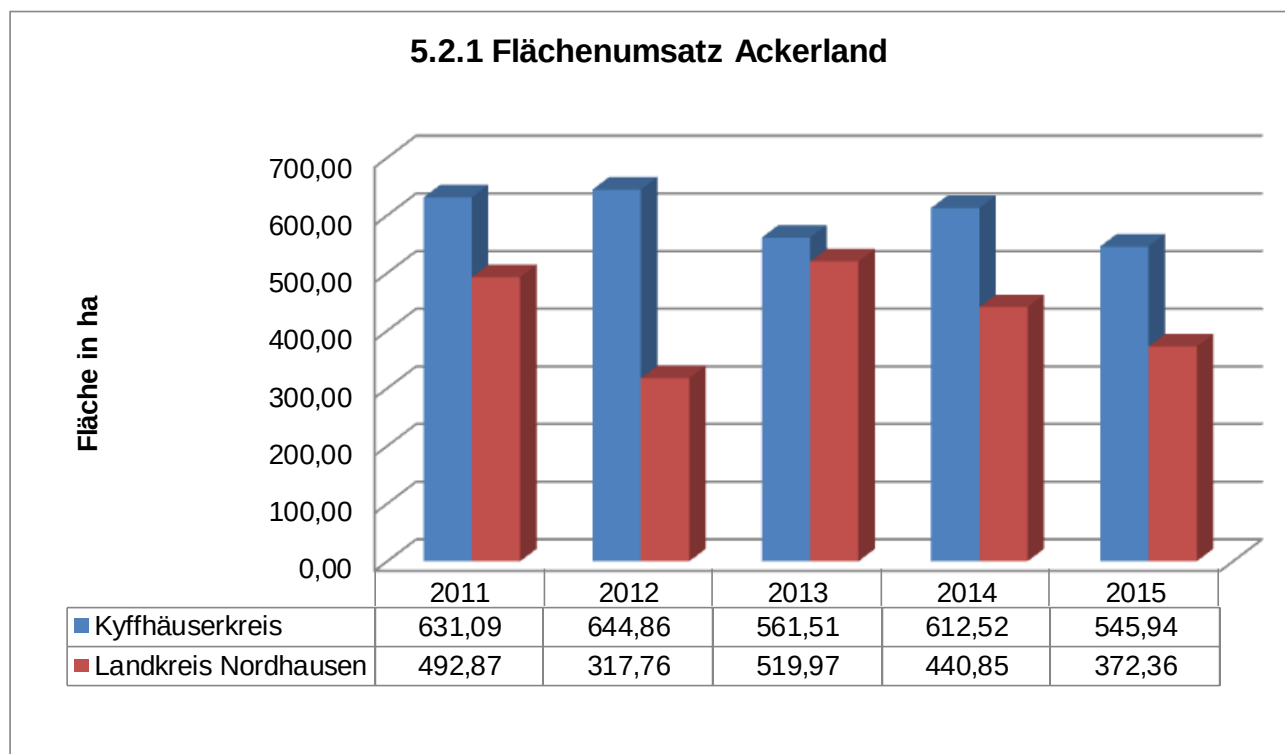


Abbildung 79 Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

5.2.1 Geldumsatz Ackerland

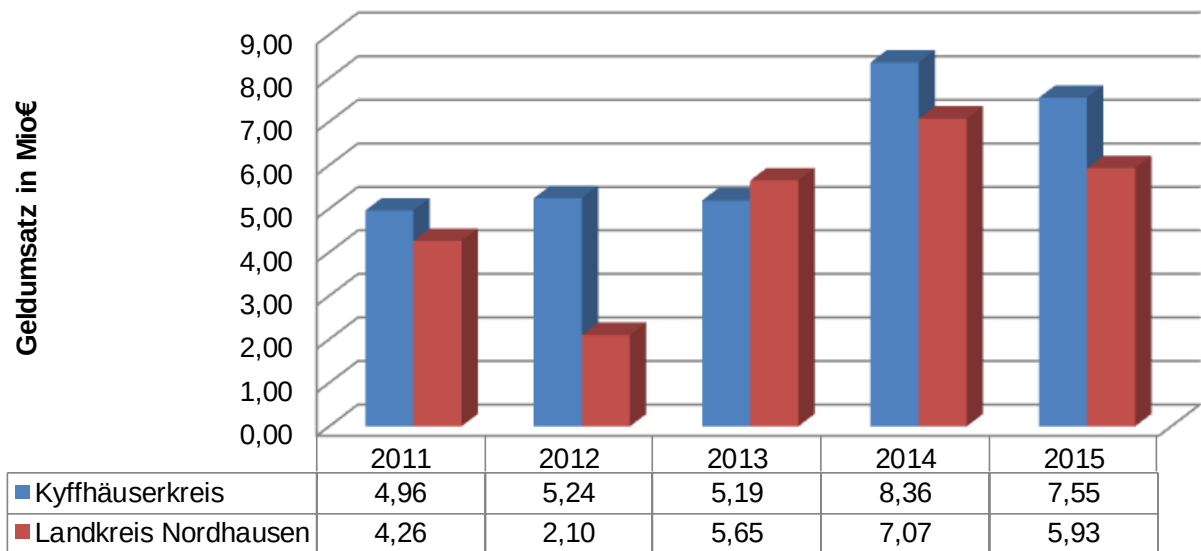


Abbildung 80 Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Der höchste Durchschnittspreis wurde für beide Landkreise im Jahr 2015 erzielt. Er ist im Kyffhäuserkreis im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 % und im Kreis Nordhausen um 6,4 % gestiegen.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl wurde nicht untersucht.

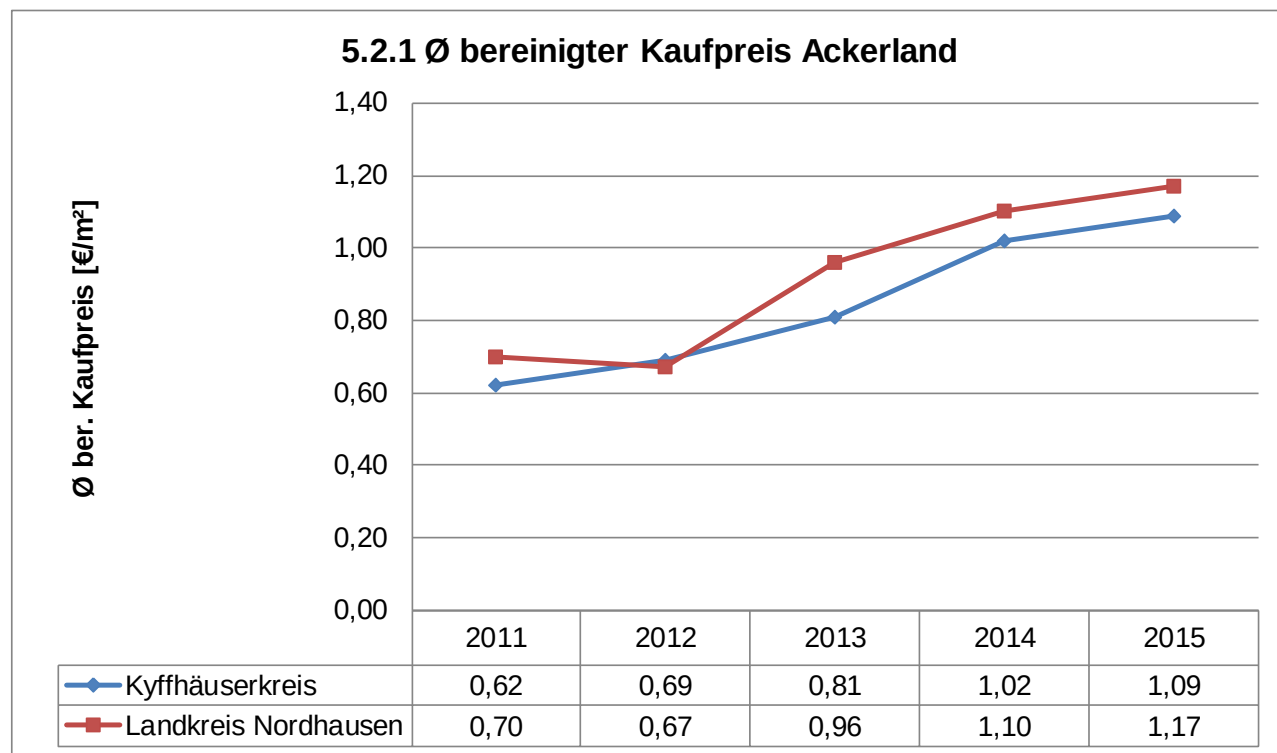


Abbildung 81 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	230	218	216	235	210
Landkreis Nordhausen	173	154	178	154	165

Abbildung 82 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl 205	Prozent	Anzahl 230	Prozent	Anzahl 218	Prozent	Anzahl 216	Prozent	Anzahl 235	Prozent	Anzahl 210	Prozent
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²												
ab 1000 bis < 5000	67	32,68 %	67	29,13 %	49	22,48 %	65	30,09 %	45	19,15 %	53	25,24 %
ab 5000 bis < 15000	63	30,73 %	67	29,13 %	79	36,24 %	70	32,41 %	87	37,02 %	62	29,52 %
ab 15000 bis < 100000	68	33,17 %	90	39,13 %	82	37,61 %	76	35,19 %	97	41,28 %	89	42,38 %
ab 100000	7	3,42 %	6	2,61 %	8	3,67 %	5	2,31 %	6	2,55 %	6	2,86 %
Ø Ackerzahl (Mittelwert)	61		57		56		57		59		59	
Flächenumsatz in m²	4.237.521 m²		5.789.195 m²		5.638.530 m²		5.229.836 m²		5.381.081 m²		5.041.531 m²	
Fläche in m² (Maximum)	269.001 m²		571.607 m²		323.520 m²		905.473 m²		153.270 m²		263.612 m²	
(Minimum)	1.504 m²		1.562 m²		1.620 m²		1.546 m²		1.545 m²		1.534 m²	
Ø Fläche in m² (Mittelwert)	20.275 m²		25.170 m²		25.865 m²		24.212 m²		22.898 m²		24.007 m²	
Geldumsatz in Euro	2.802.825,29 €		4.526.137,93 €		4.938.796,72 €		4.925.466,25 €		7.426.662,01 €		7.350.381,11 €	
Kaufpreis in Euro (Maximum)	165.175,44 €		1.006.308,00 €		422.954,46 €		563.000,00 €		350.000,00 €		660.000,00 €	
(Minimum)	565,60 €		750,00 €		450,00 €		596,40 €		340,00 €		500,00 €	
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)	13.410,65 €		19.678,86 €		22.655,03 €		22.803,08 €		31.602,82 €		35.001,81 €	
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)	1,29 €/m²		1,76 €/m²		2,43 €/m²		2,75 €/m²		3,76 €/m²		3,40 €/m²	
(Minimum)	0,24 €/m²		0,23 €/m²		0,25 €/m²		0,23 €/m²		0,20 €/m²		0,20 €/m²	
Ø Kaufpreis / m² in Euro (Mittelwert)	0,61 €/m²		0,62 €/m²		0,69 €/m²		0,81 €/m²		1,02 €/m²		1,09 €/m²	
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro	59,3		60,7		67,5		79,1		100,0		106,4	

Abbildung 83 Ackerlandverkäufe im Kyffhäuserkreis als Jahresintervalle über alle bereinigten Kaufverträge

	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl 171	Prozent	Anzahl 173	Prozent	Anzahl 154	Prozent	Anzahl 178	Prozent	Anzahl 154	Prozent	Anzahl 165	Prozent
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²												
ab 1000 bis < 5000	62	36,26 %	51	29,48 %	60	38,96 %	49	27,52 %	49	31,82 %	57	34,54 %
ab 5000 bis < 15000	41	23,98 %	49	28,32 %	45	29,22 %	54	30,34 %	45	29,22 %	51	30,91 %
ab 15000 bis < 100000	60	35,09 %	66	38,15 %	46	29,87 %	66	37,08 %	52	33,77 %	51	30,91 %
ab 100000	8	4,68 %	7	4,05 %	3	1,95 %	9	5,06 %	8	5,19 %	6	3,64 %
Ø Ackerzahl (Mittelwert)	52		55		52		51		53		56	
Flächenumsatz in m²	4.543.230 m²		4.738.458 m²		2.930.601 m²		4.374.155 m²		4.375.388 m²		3.586.306 m²	
Fläche in m² (Maximum)	377.376 m²		555.424 m²		342.626 m²		213.313 m²		280.060 m²		235.085 m²	
(Minimum)	1.519 m²		1.560 m²		1.572 m²		1.588 m²		1.563 m²		1.532 m²	
Ø Fläche in m² (Mittelwert)	26.569 m²		27.390 m²		19.030 m²		24.574 m²		28.412 m²		21.735 m²	
Geldumsatz in Euro	3.801.246,74 €		4.163.151,88 €		2.134.269,15 €		5.320.800,43 €		7.048.506,10 €		5.810.678,25 €	
Kaufpreis in Euro (Maximum)	486.704,10 €		753.838,00 €		366.609,82 €		505.000,00 €		802.100,00 €		887.445,88 €	
(Minimum)	593,00 €		790,20 €		500,00 €		830,00 €		660,00 €		440,00 €	
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)	22.229,51 €		24.064,46 €		13.858,89 €		29.892,14 €		45.769,52 €		35.216,23 €	
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)	1,66 €/m²		1,60 €/m²		1,66 €/m²		2,52 €/m²		3,31 €/m²		3,78 €/m²	
(Minimum)	0,12 €/m²		0,20 €/m²		0,04 €/m²		0,21 €/m²		0,40 €/m²		0,25 €/m²	
Ø Kaufpreis / m² in Euro (Mittelwert)	0,67 €/m²		0,70 €/m²		0,67 €/m²		0,96 €/m²		1,10 €/m²		1,17 €/m²	
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro	60,9		63,6		61,0		87,3		100,0		106,3	

Abbildung 84 Ackerlandverkäufe im Landkreis Nordhausen als Jahresintervalle über bereinigten Kaufverträge

5.2.2 Grünland

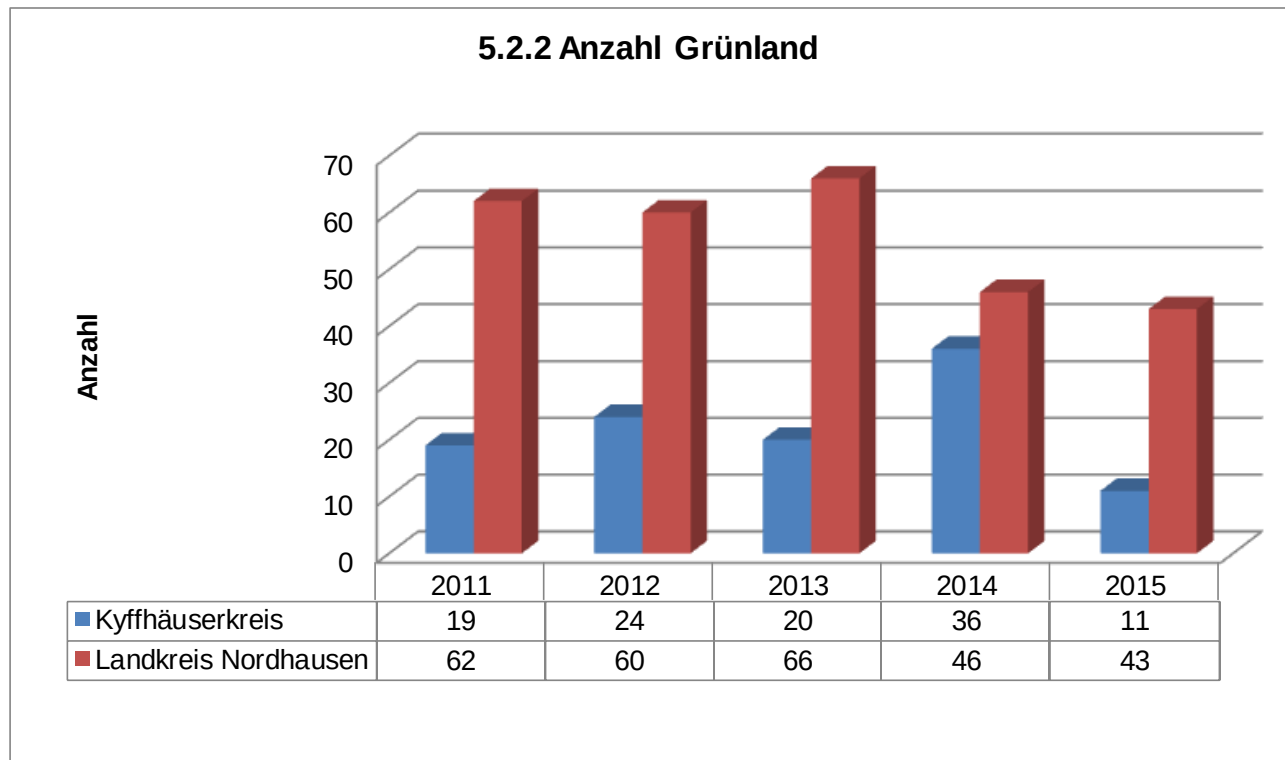


Abbildung 85 Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

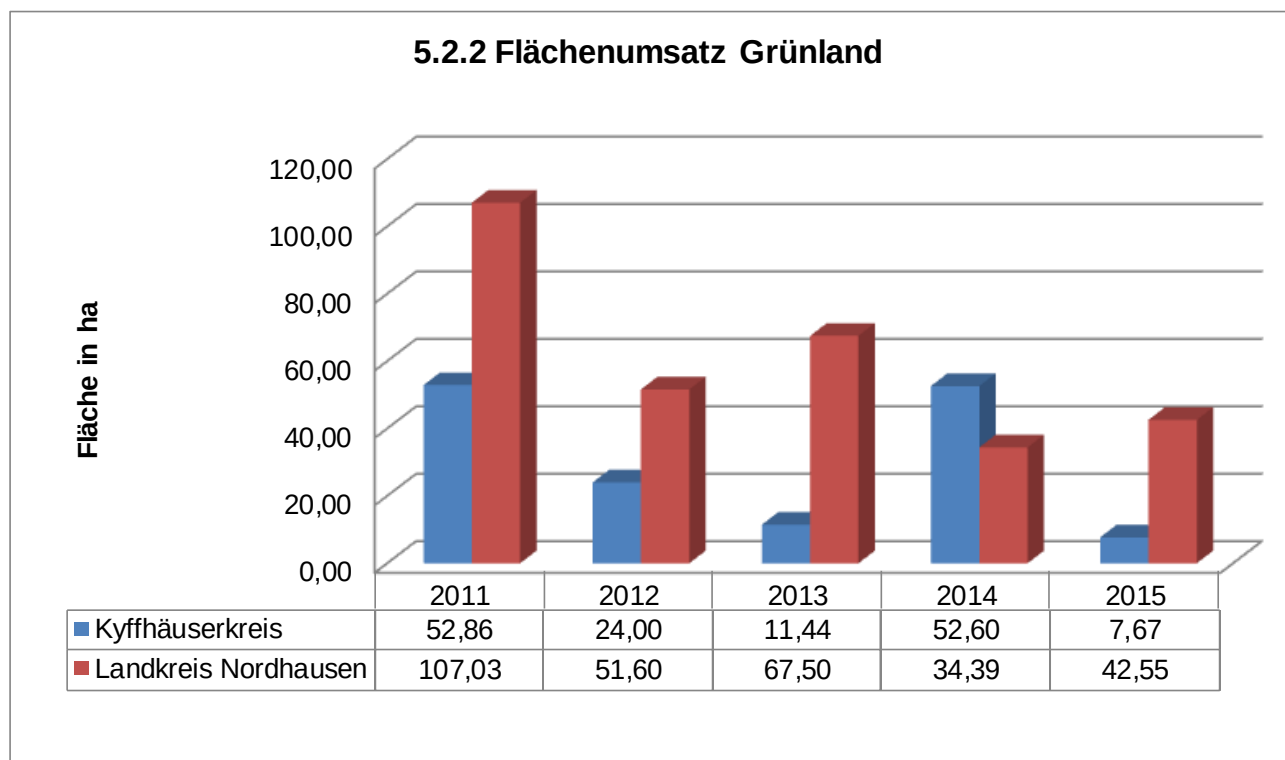


Abbildung 86 Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Im Jahr 2014 ist im Kyffhäuserkreis ein hoher Geldumsatz zu verzeichnen. Es wurden Flächen für Naturschutzmaßnahmen zu überdurchschnittlichen Preisen veräußert.

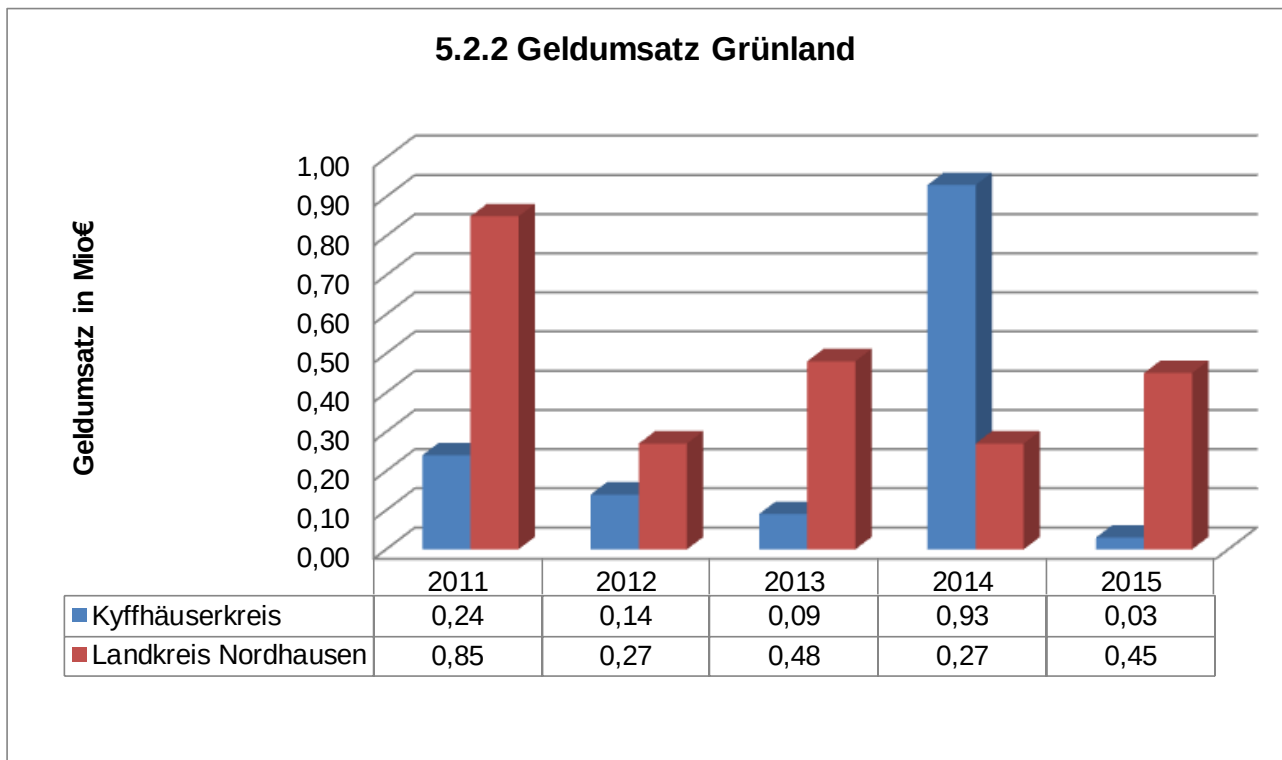


Abbildung 87 Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Der höchste Durchschnittspreis wurde im Kyffhäuserkreis im Jahr 2014 und im Landkreis Nordhausen im Jahr 2015 erzielt. In Nordhausen ist er seit 2011 kontinuierlich gestiegen. Eine solche Entwicklung, war im Zeitraum von 2011 bis 2014 auch im Kyffhäuserkreis zu verzeichnen. Anschließend ist der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis wieder gesunken.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl wurde nicht untersucht.

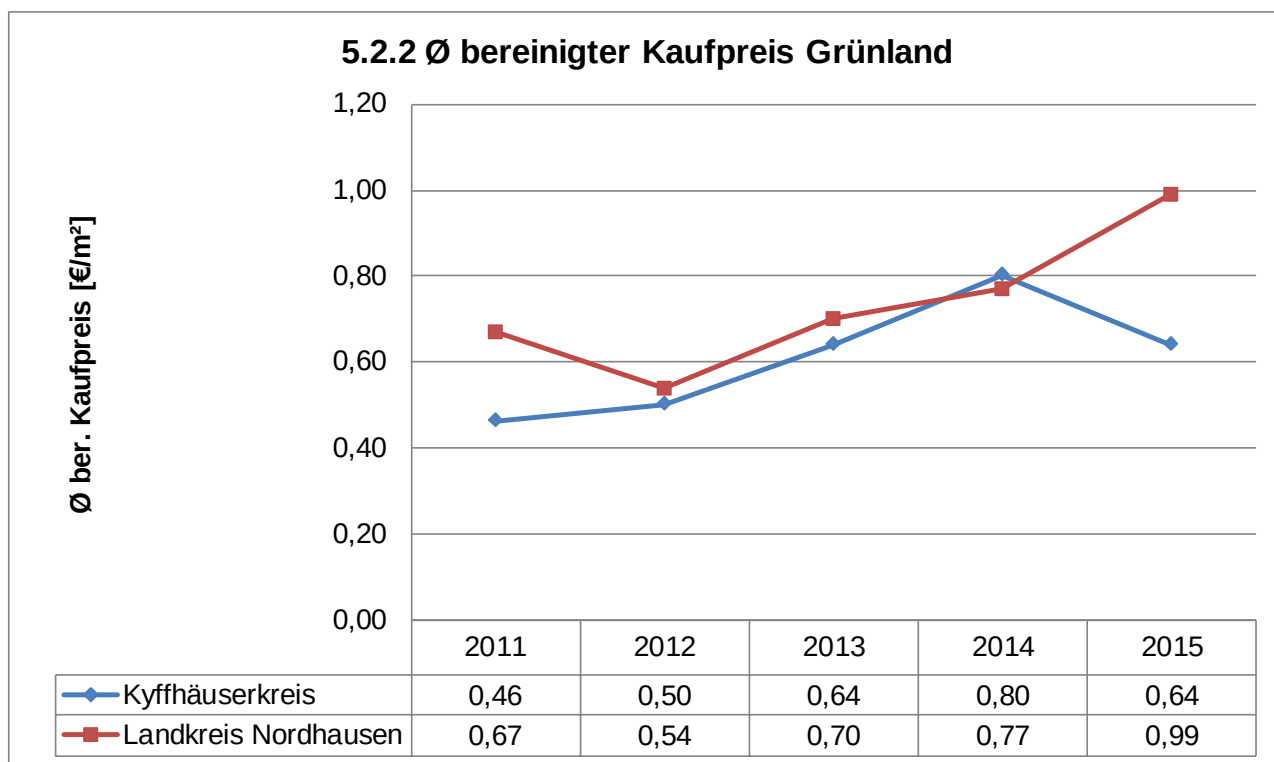


Abbildung 88 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	14	21	13	26	6
Landkreis Nordhausen	49	51	53	30	39

Abbildung 89 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

5.2.3 Waldflächen

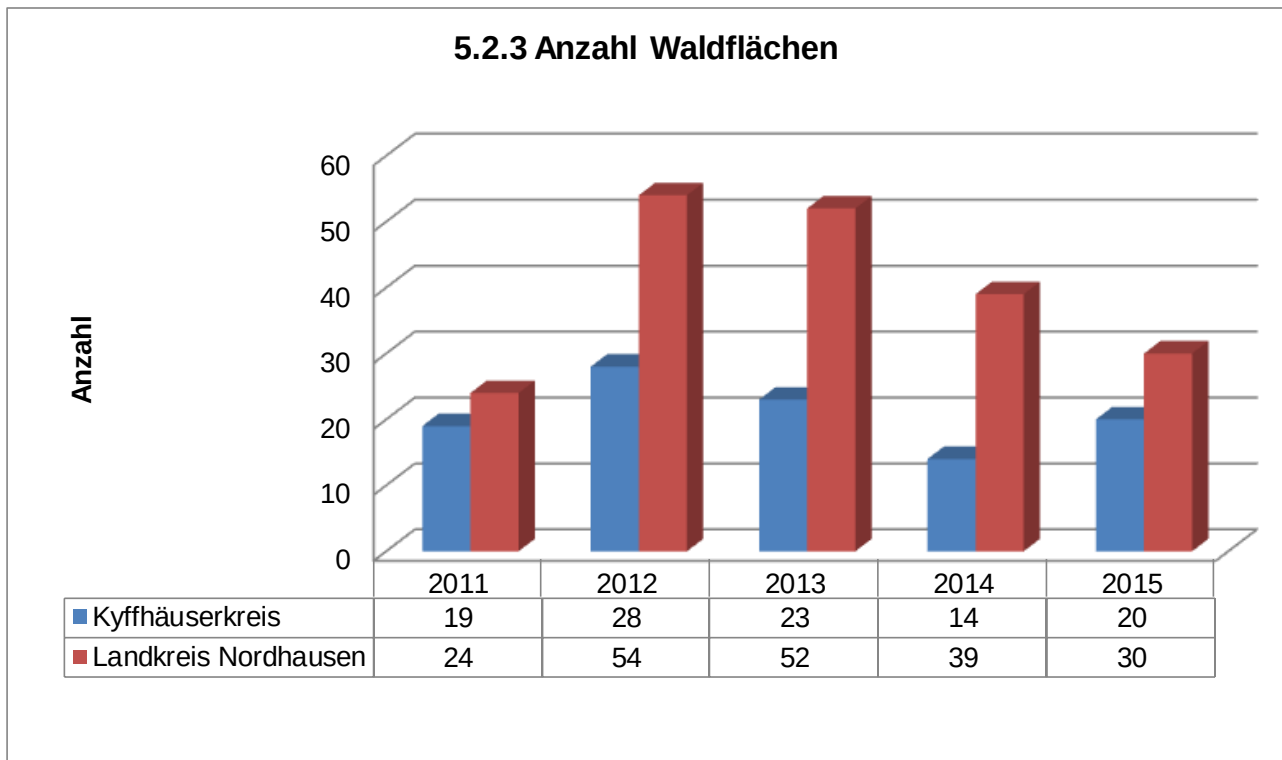


Abbildung 90 Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Im Landkreis Nordhausen wurden im Jahr 2013 große Waldflächen veräußert. Dieses spiegelt sich in den folgenden Abbildungen wieder.

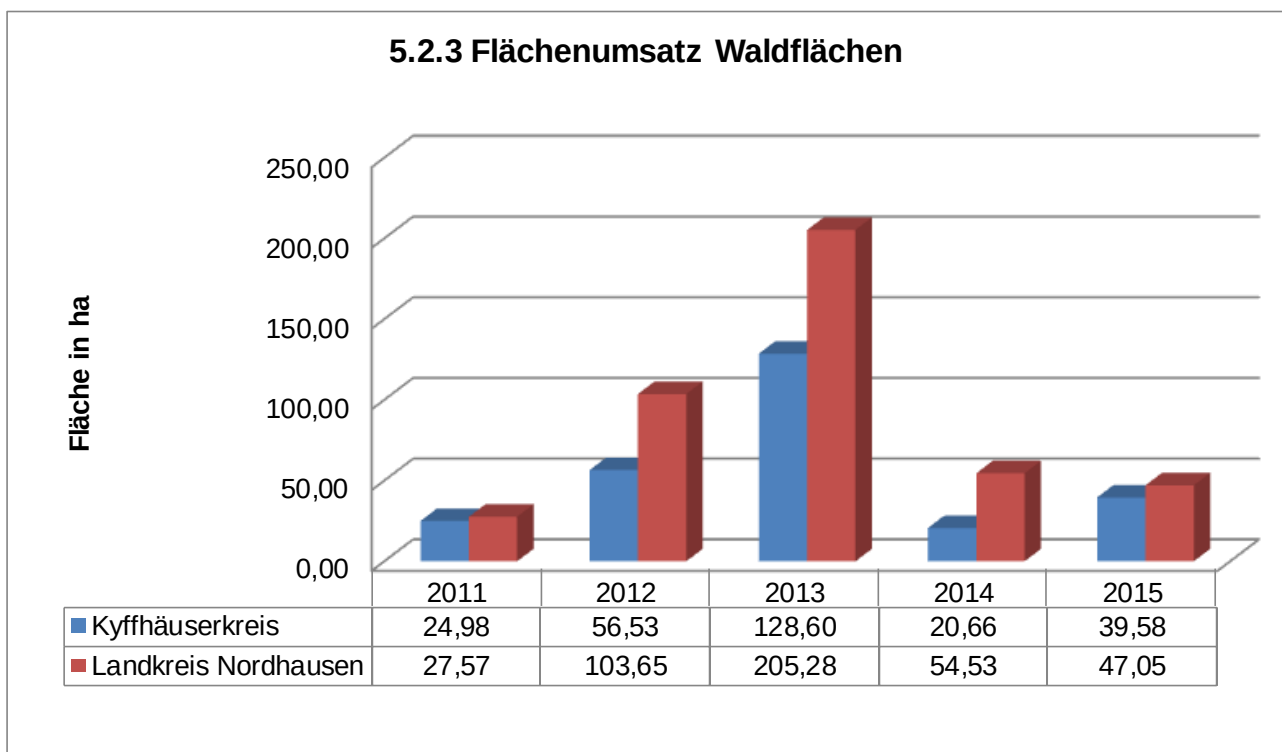


Abbildung 91 Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

5.2.3 Geldumsatz Waldflächen

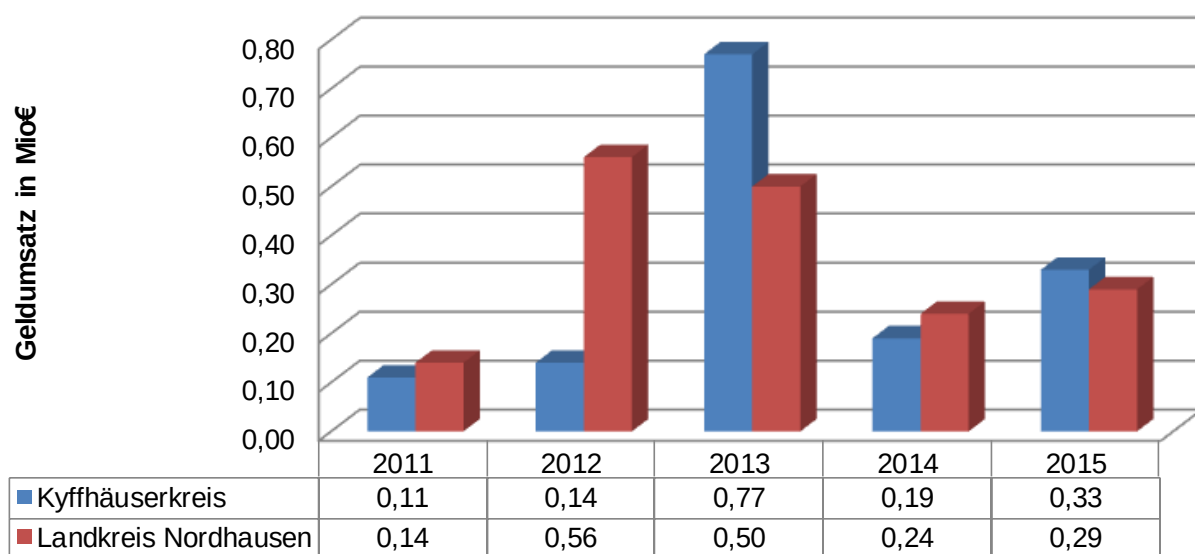


Abbildung 92 Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Im Landkreis Nordhausen wurden im Jahr 2015 mehrere Kauffälle mit höheren Kaufsummen im Bereich der Abbauflächen registriert. Aus diesem Grund ist der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis von 2014 zu 2015 um ca. 84 % gestiegen.

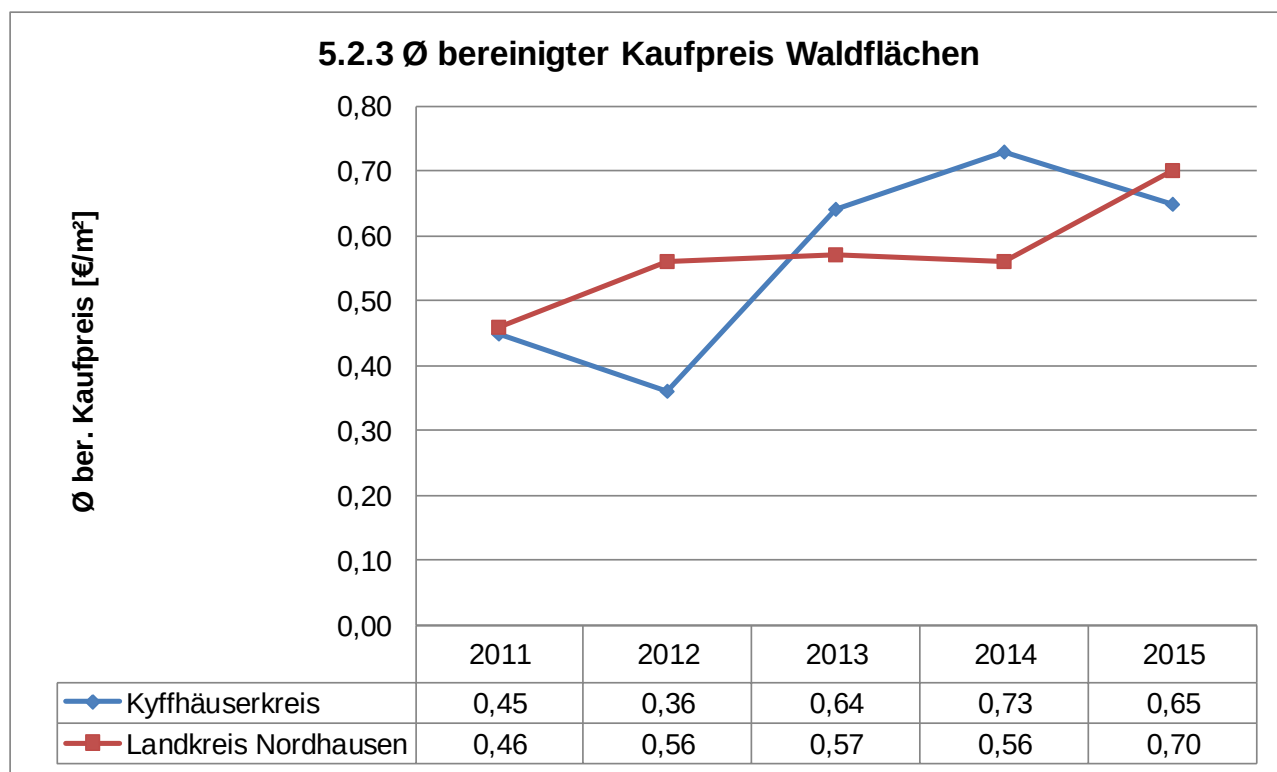


Abbildung 93 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	15	19	16	12	17
Landkreis Nordhausen	22	50	39	28	17

Abbildung 94 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

5.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung,
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich,
- Gärten im Außenbereich,
- Erholungsgrundstücke,
- Unland/Ödland.

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung zählen u. a. die Abbauflächen (z. B. Kiessand, Sand aus Sandstein, Gips und Anhydritstein). Im Jahr 2012 wurden mehrere Kauffälle mit höheren Kaufsummen und größeren Flächenumsätzen im Bereich der Abbauflächen registriert. Dies führt dazu, dass die Auswertung für das Jahr 2012 erheblich von den anderen Jahren abweicht. Auffällig ist außerdem, dass im Jahr 2014 in Nordhausen überdurchschnittliche Geldumsätze erzielt wurden, die auf Verkäufe im Bereich erneuerbarer Energien zurückzuführen sind.

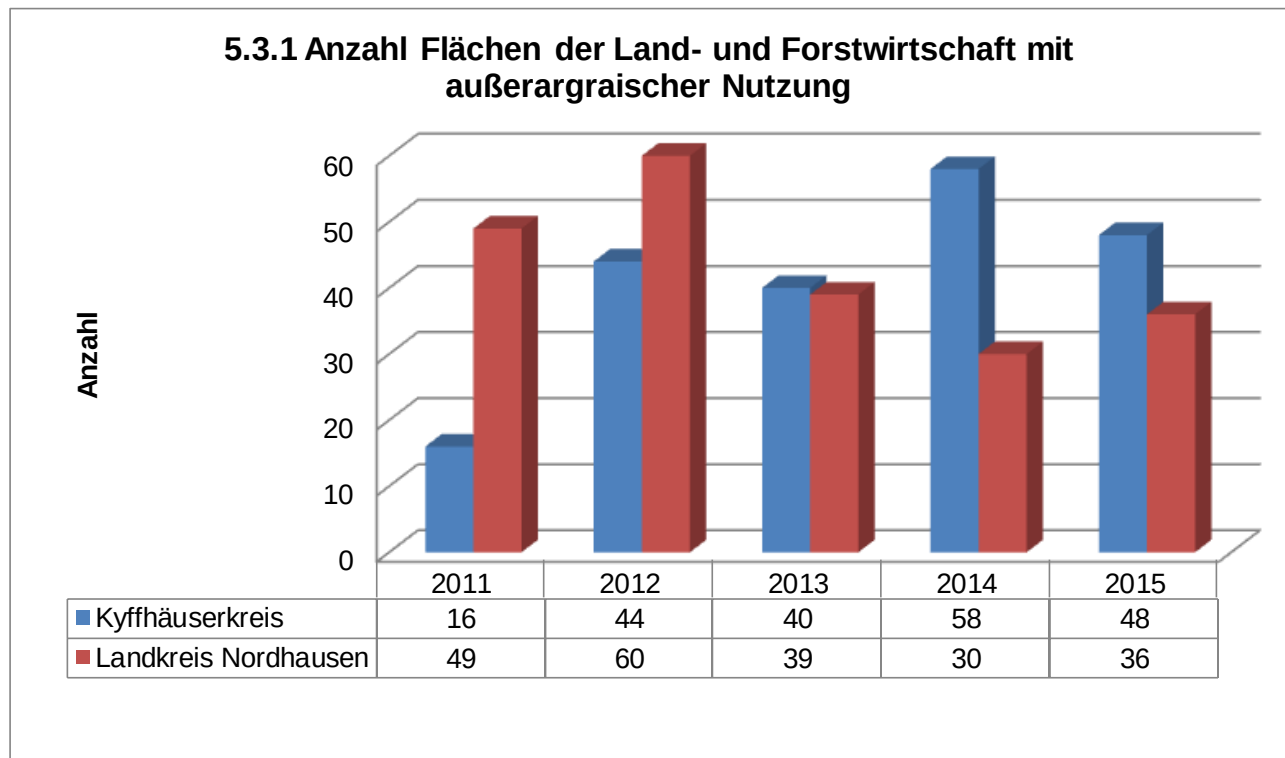


Abbildung 95 Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

5.3.1 Flächenumsatz der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

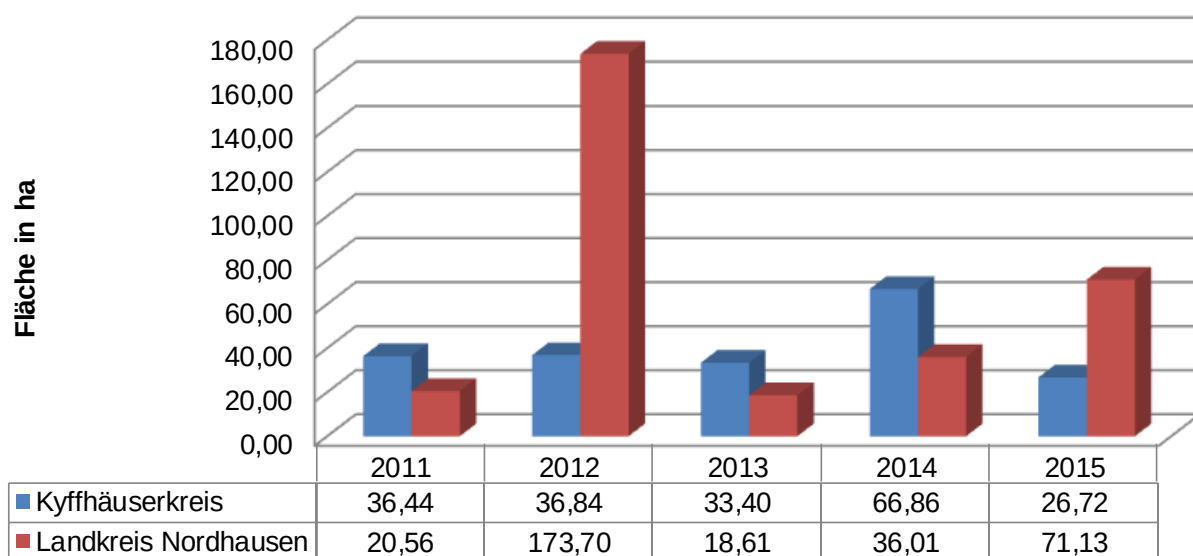


Abbildung 96 Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

5.3.1 Geldumsatz der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

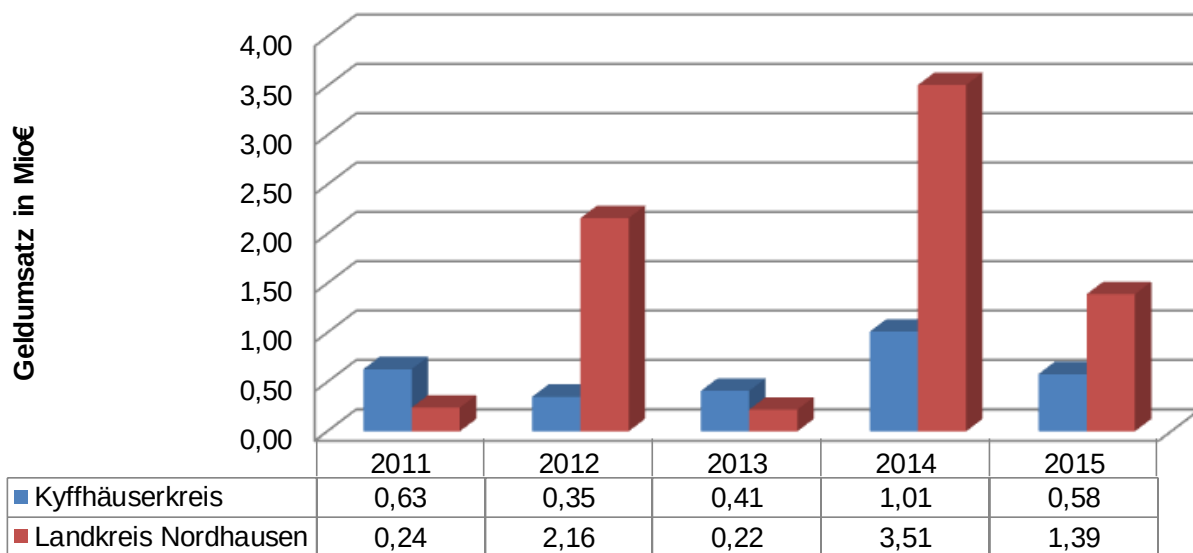


Abbildung 97 Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

5.3.1 Ø bereinigter Kaufpreis der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

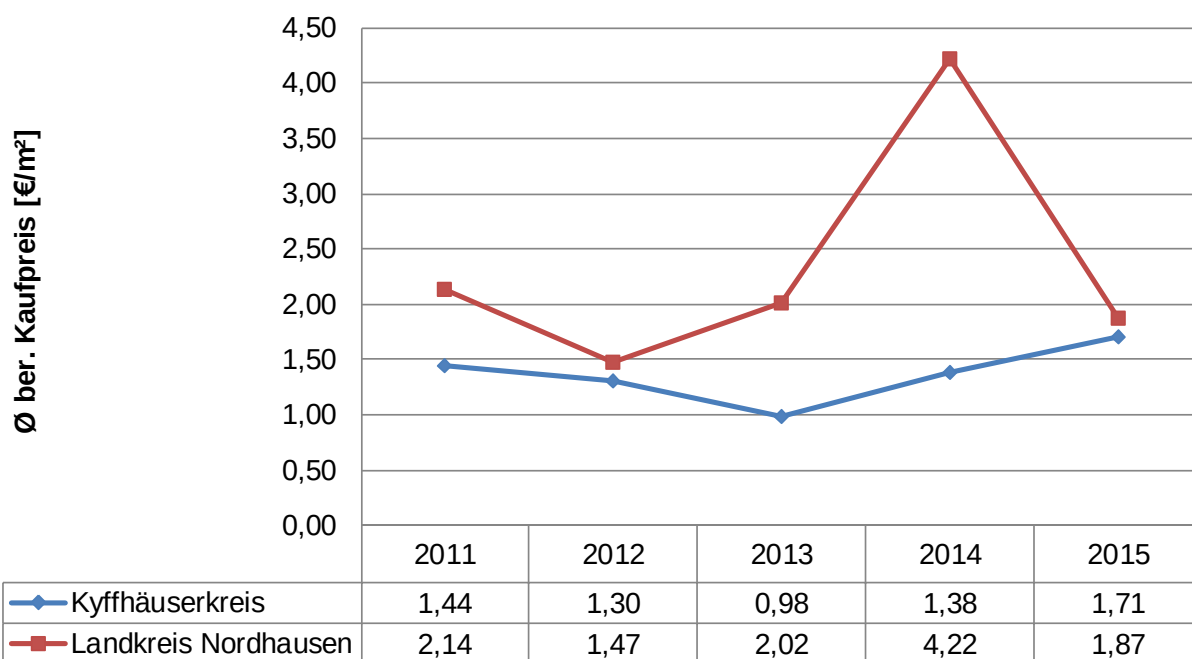


Abbildung 98 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	15	35	39	57	46
Landkreis Nordhausen	46	60	34	28	35

Abbildung 99 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die sich durch eine der Allgemeinheit dienenden Nutzung auszeichnen. Im Folgenden werden nur die Grundstücke des künftigen Gemeinbedarfs aufgeführt. Dies sind Flächen, die sich in dieser Eigenschaft noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und ggf. im Wege einer Enteignung erworben werden können. Der Wert der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach dem Grundsatz der Vorwirkung der Enteignung.

Differenziert wird in folgende Grundstücksarten:

Ausgleichsflächen:

Durch Ausgleichsflächen sollen die negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert bzw. nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

Verkehrsflächen:

Zu den Verkehrsflächen zählen Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u. ä. gebildet.

Öffentliche Grünflächen:

Öffentlichen Grünflächen werden nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:

Darunter fallen Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z. B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.

Flächen für Ver- und Entsorgung:

Das sind Grundstücke, die z. B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Beseitigung von Abfallstoffen genutzt werden.

Sonstige:

Hierzu zählen Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

5.3.2 Anzahl Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

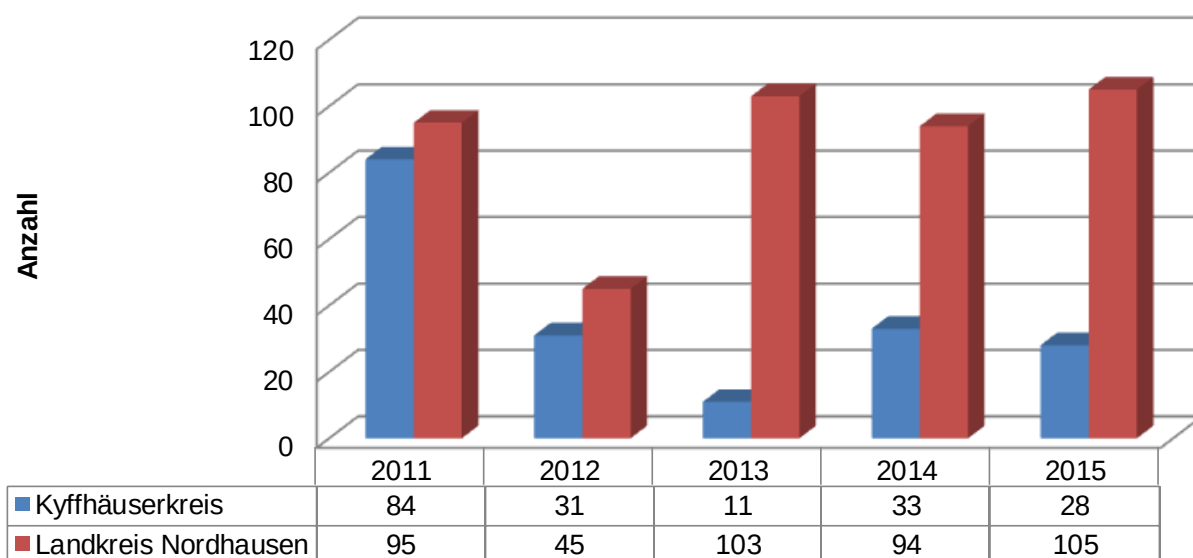


Abbildung 100 Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

Von 2013 zu 2014 ist der Flächenumsatz im Kyffhäuserkreis stark gestiegen. Dieser Anstieg ist u. a. auf Verkäufe bezüglich des Hochwasserschutzes zurückzuführen.

5.3.2 Flächenumsatz Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

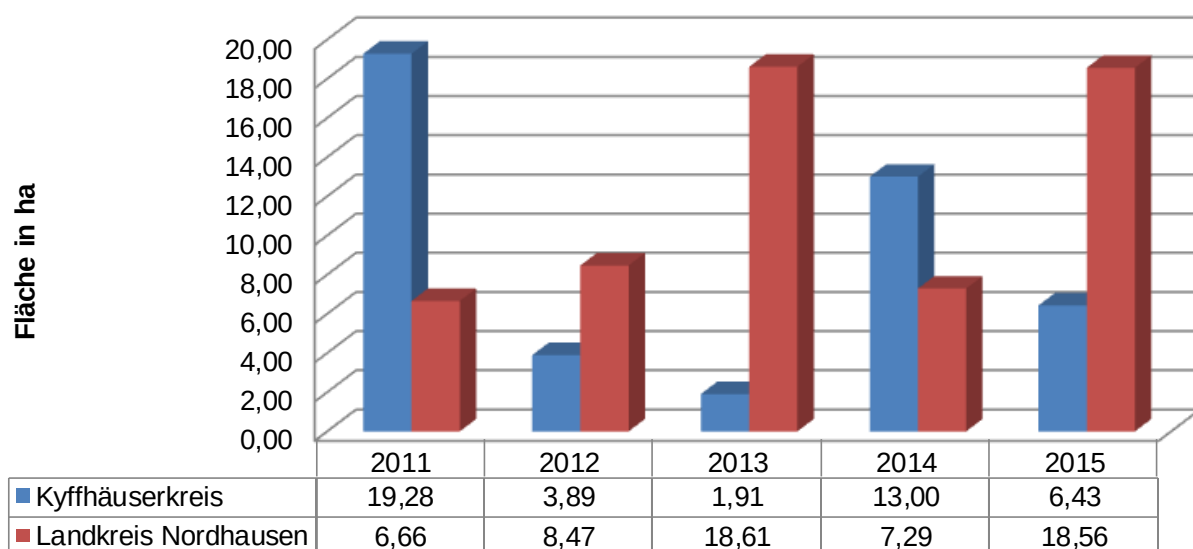


Abbildung 101 Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

5.3.2 Geldumsatz Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

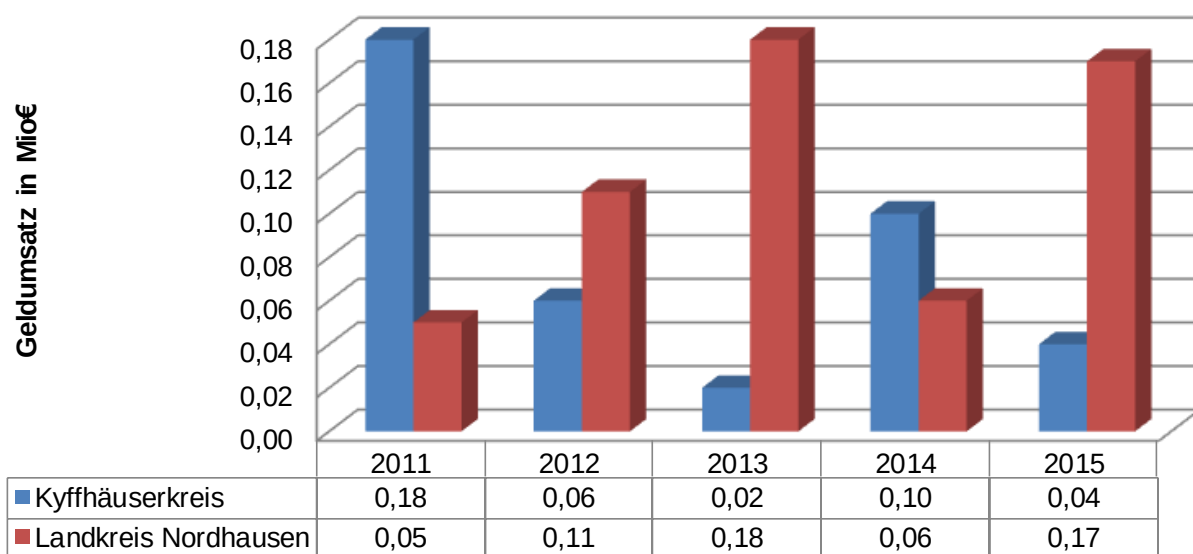


Abbildung 102 Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

5.3.2 Ø bereinigter Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

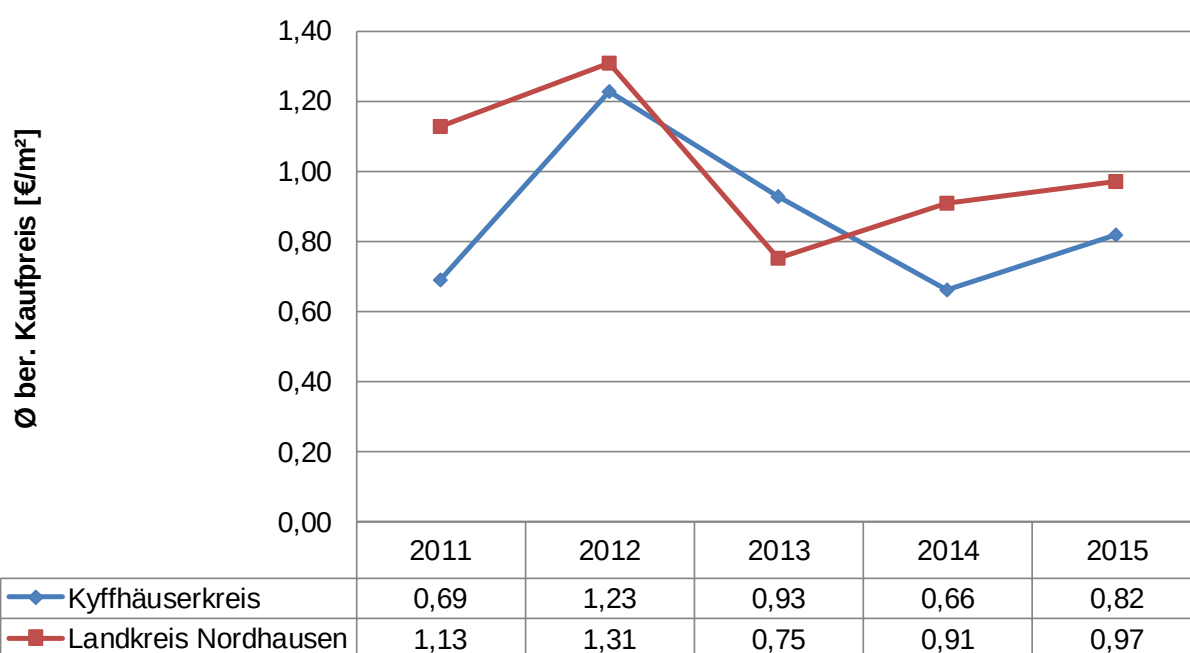


Abbildung 103 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	80	30	11	33	28
Landkreis Nordhausen	84	42	98	94	104

Abbildung 104 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Gärten im Außenbereich

Gärten im Außenbereich sind Flächen ohne wesentliche Bebauung. Ausgenommen sind Gärten in Kleingarten- oder Erholungsanlagen.

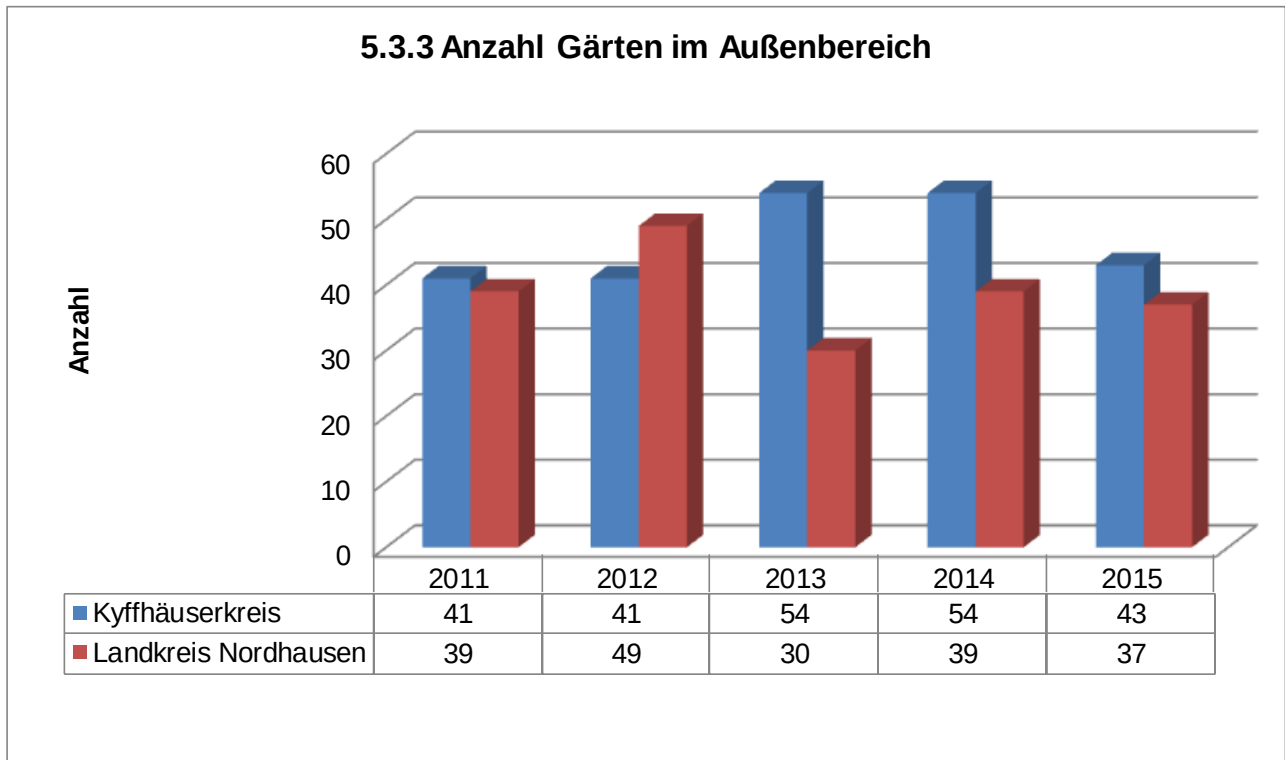


Abbildung 105 Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Flächenumsatz Gärten im Außenbereich

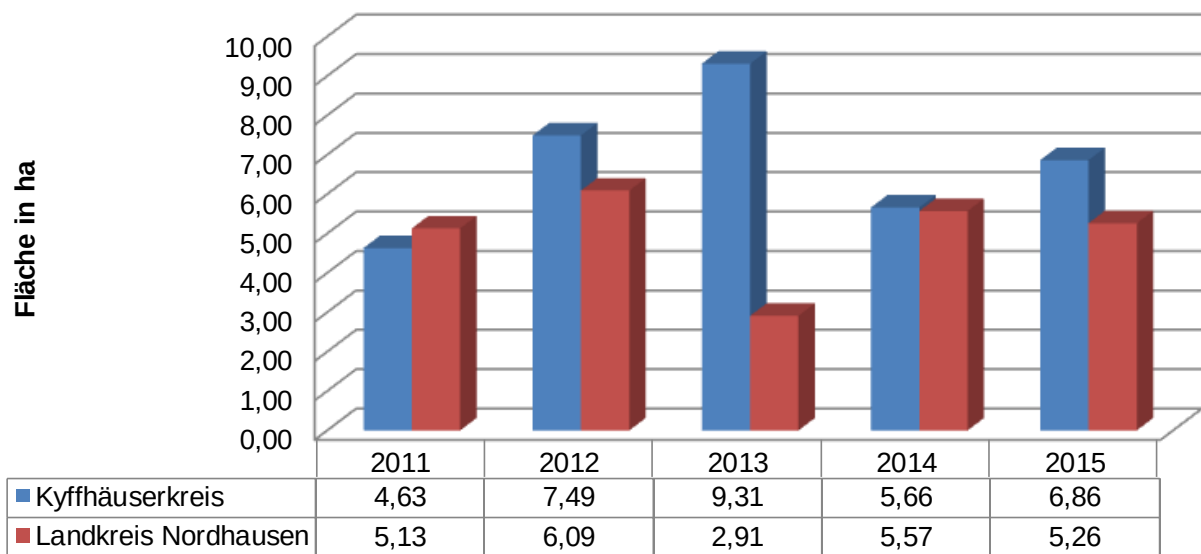


Abbildung 106 Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Flächenumsatz Gärten im Außenbereich

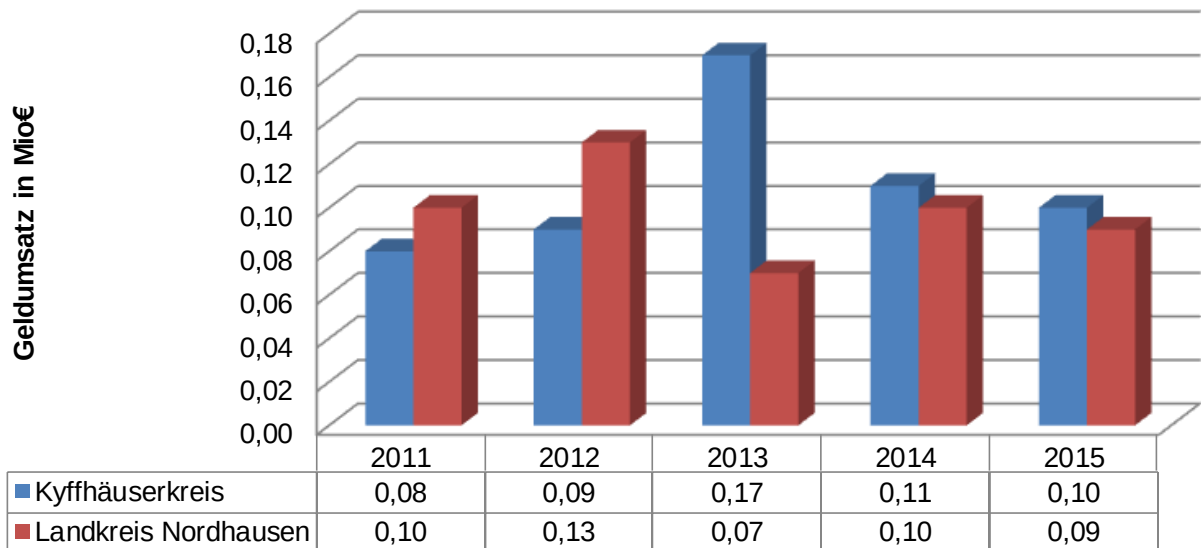


Abbildung 107 Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Ø bereinigter Kaufpreis Gärten im Außenbereich

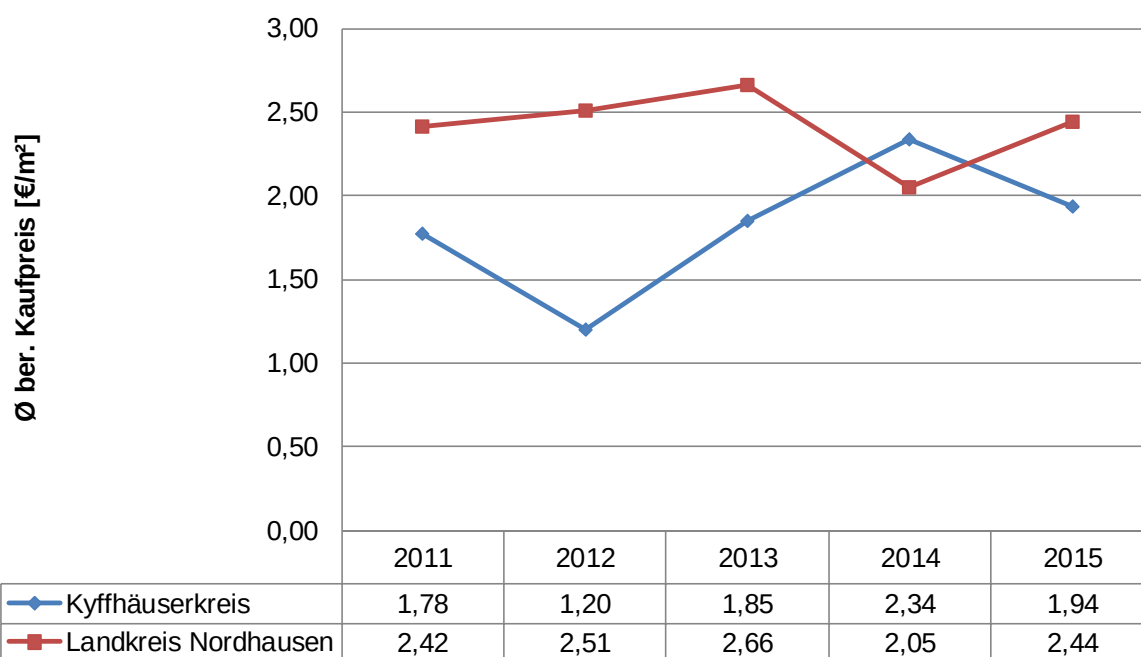


Abbildung 108 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kyffhäuserkreis	32	36	53	53	40
Landkreis Nordhausen	38	47	29	36	35

Abbildung 109 Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

5.3.4 Erholungsgrundstücke

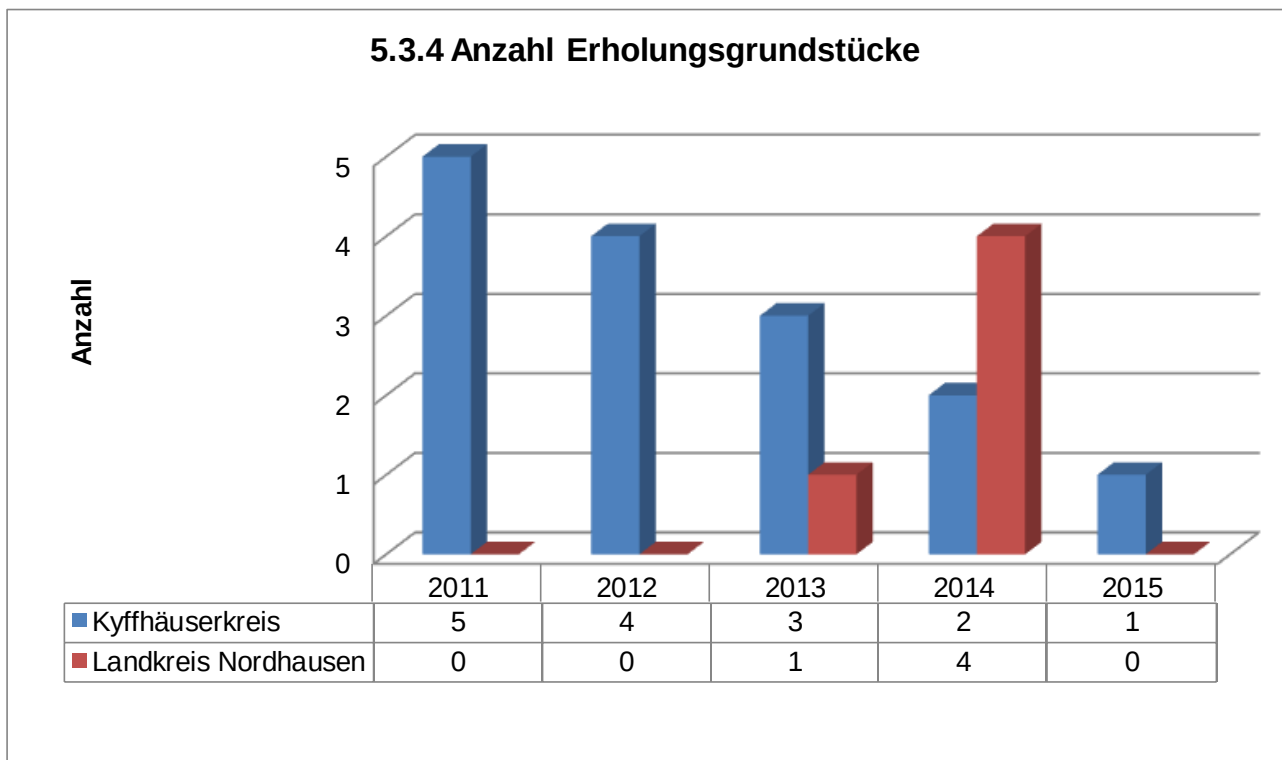


Abbildung 110 Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

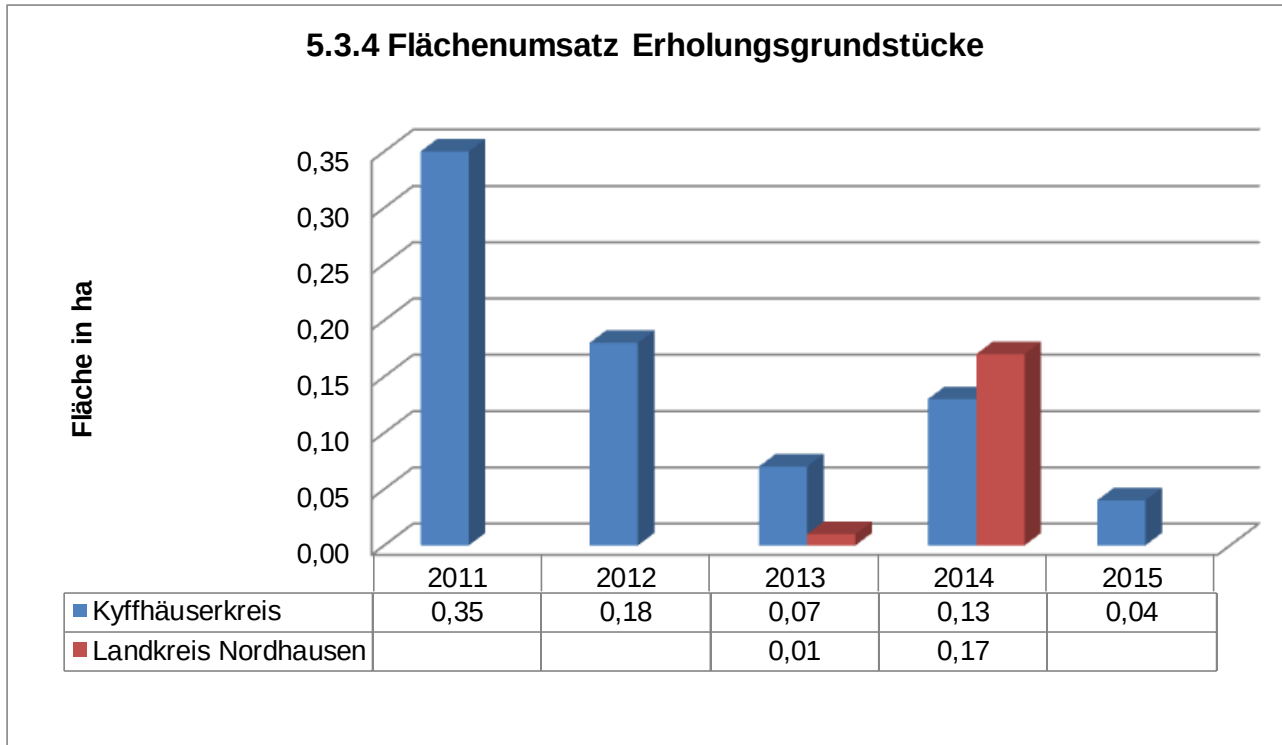


Abbildung 111 Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

5.3.5 Geringst- und Unland

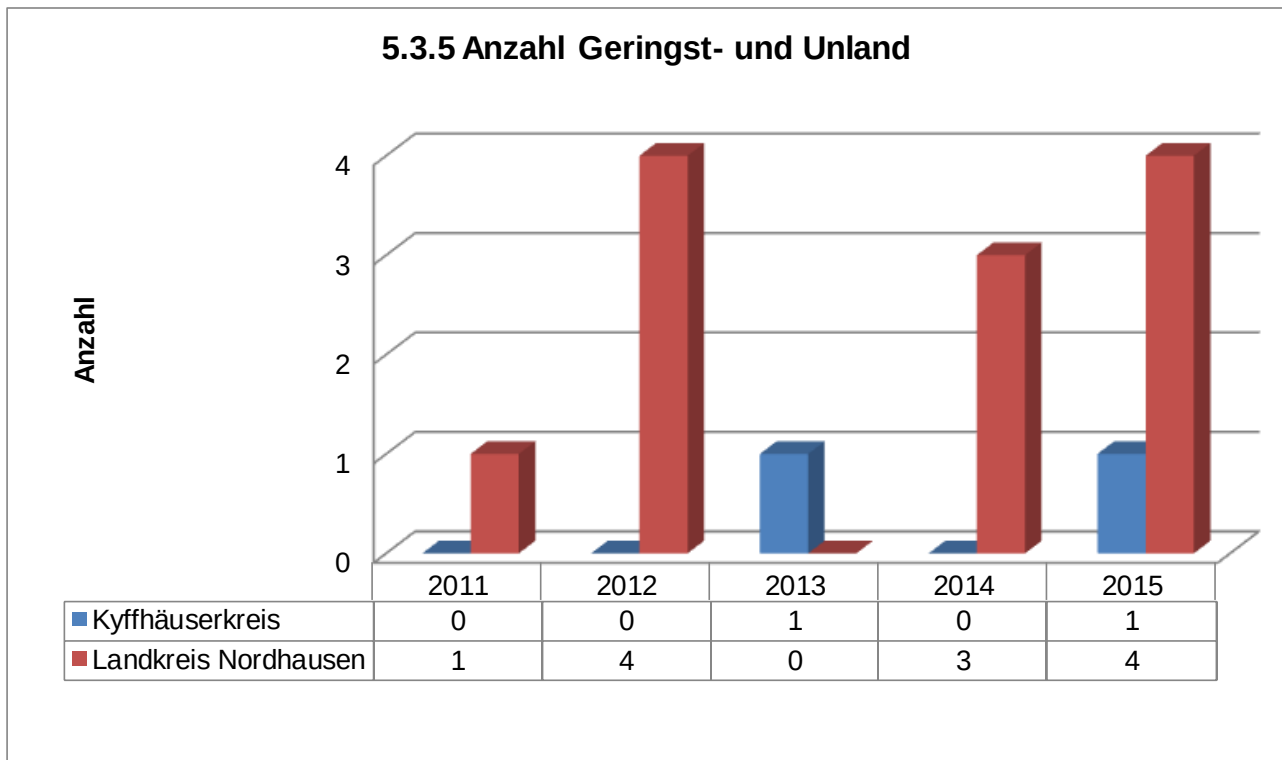


Abbildung 112 Anzahl der Kaufverträge von Unland/Ödland je Landkreis

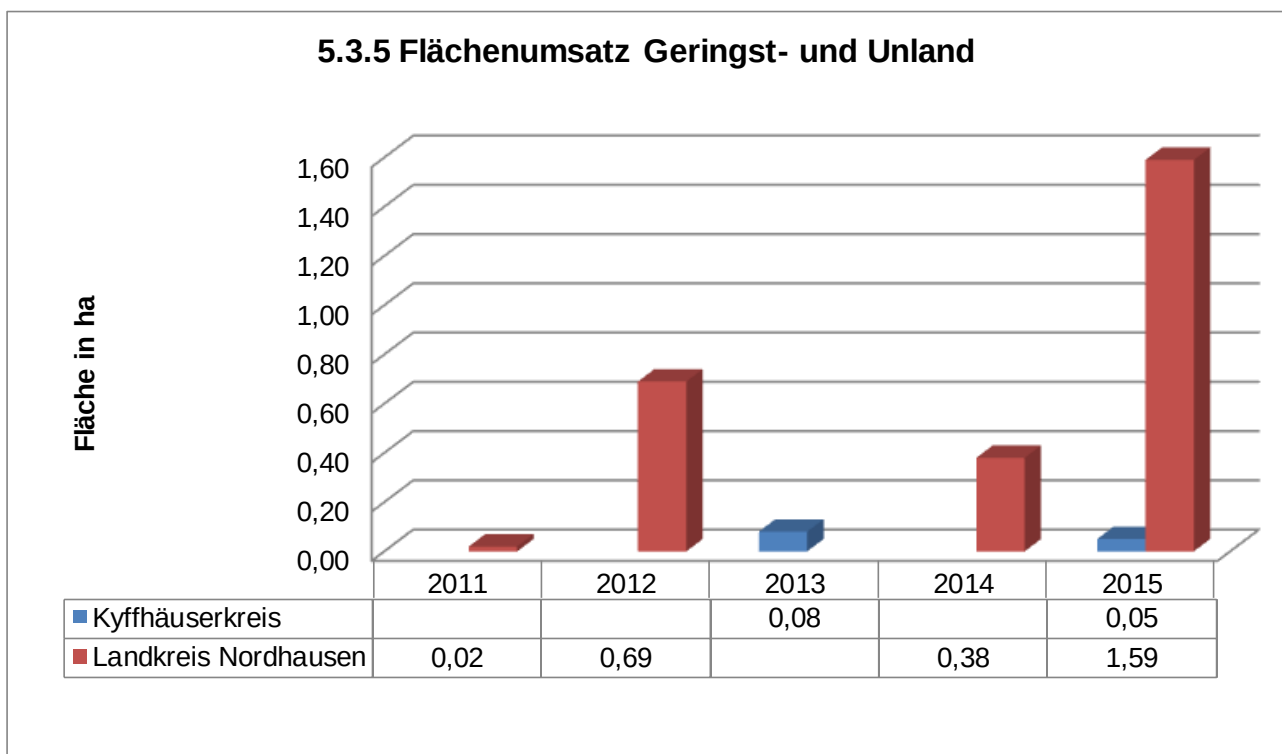


Abbildung 113 Flächenumsatz der Kaufverträge von Unland/Ödland je Landkreis

6. Bebaute Grundstücke

In diesem Kapitel wird das Marktgeschehen für die bebauten Grundstücke dargestellt. Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über den gesamten Markt. In den darauffolgenden Kapiteln 6.1 bis 6.3 werden die Teilmärkte

- Individueller Wohnungsbau,
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

detailliert abgebildet.

Die Gemeinbedarfsgrundstücke haben am Gesamtmarkt nur einen sehr geringen Anteil. Aus diesem Grund erfolgt hier, im Gegensatz zu den Darstellungen im Kapitel 5, keine differenzierte Betrachtung.

Aus den nachstehenden Abbildungen kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke sowie der dazugehörige Geld- und Flächenumsatz der Jahre 2011 bis 2015 entnommen werden.

In dem 5 Jahreszeitraum hat die Anzahl der Geschäftsvorgänge in beiden Landkreisen im Jahr 2013 ihr Minimum und im Jahr 2015 ihr Maximum erreicht. Im Kyffhäuserkreis sind, mit Ausnahme im Jahr 2014, mehr Kaufverträge zustande gekommen als im Landkreis Nordhausen. Allerdings wurden im Landkreis Nordhausen überwiegend mehr Flächen- und Geldumsätze erzielt.

In beiden Kreisen nimmt der individuelle Wohnungsbau im Jahr 2014 und 2015 den größten Marktanteil ein.

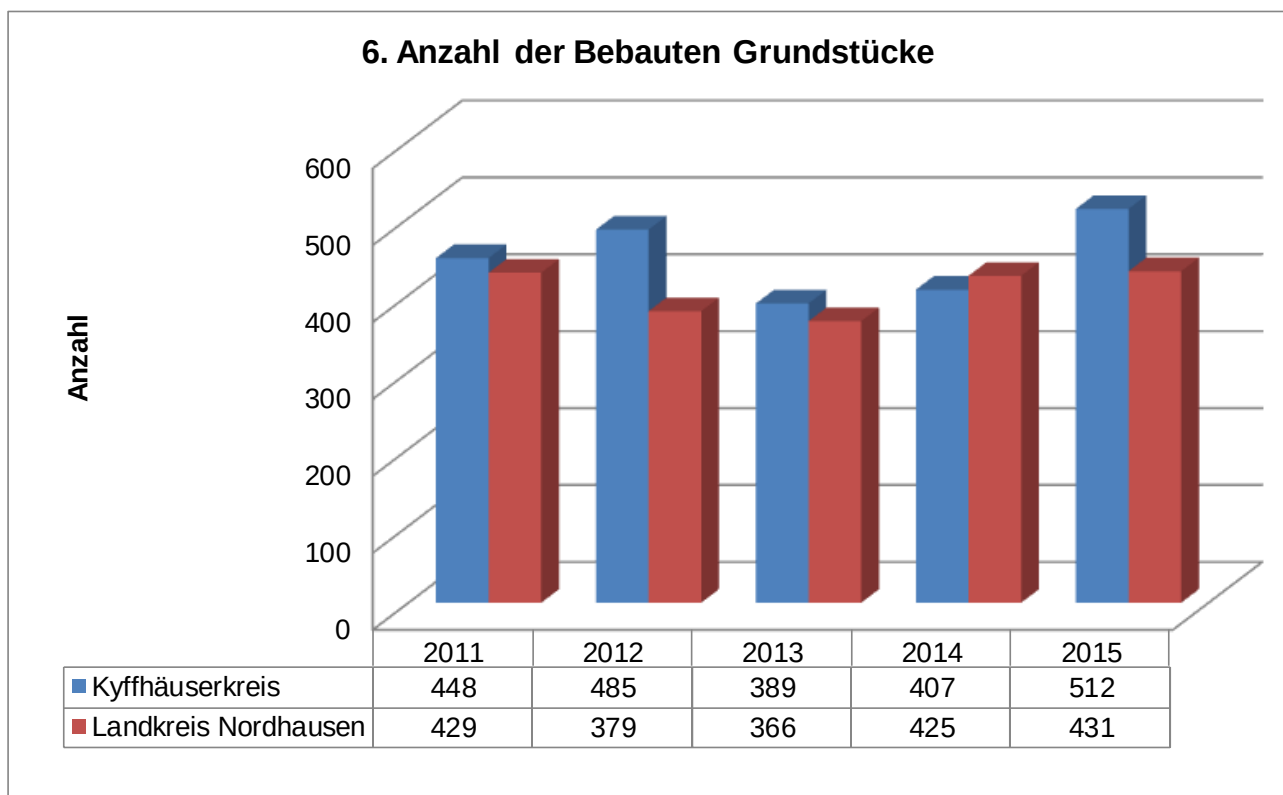


Abbildung 114 Anzahl aller Bebauten Grundstücke je Landkreis

6. Flächenumsatz der Bebauten Grundstücke

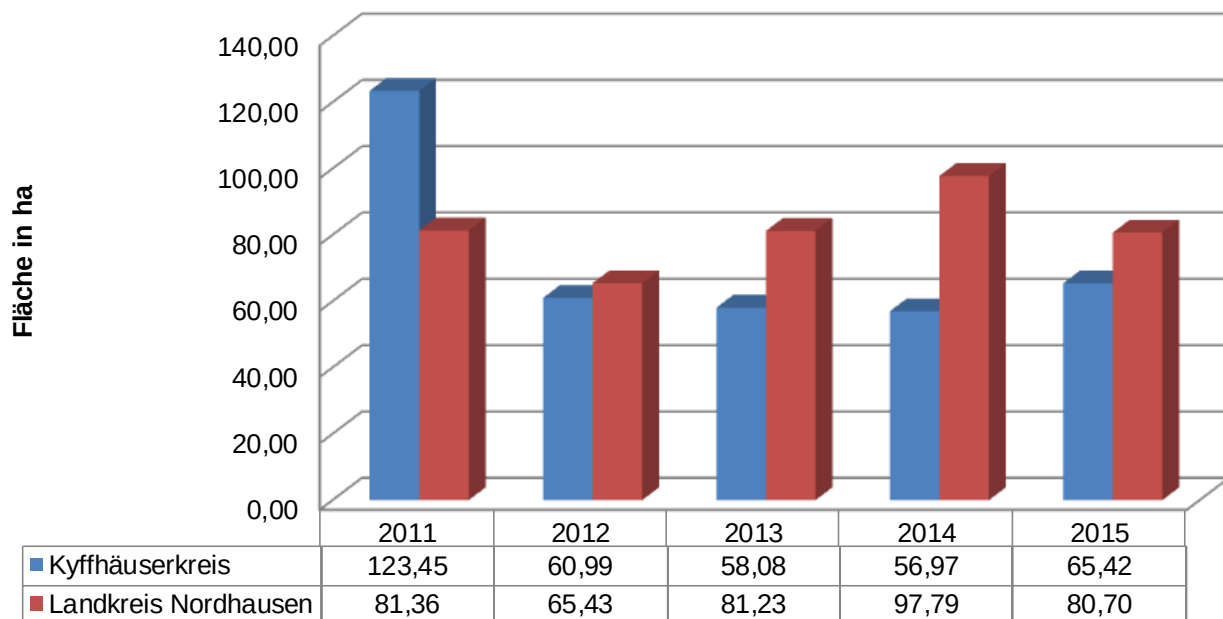


Abbildung 115 Flächenumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis

Im Jahr 2014 wurde im Landkreis Nordhausen ein Geldumsatz von insgesamt 109,88 Mio. € erzielt. Grund dafür waren einige Verkäufe von Gebäuden des Einzelhandels mit Kaufpreisen von mehreren Millionen Euro.

6. Geldumsatz der Bebauten Grundstücke

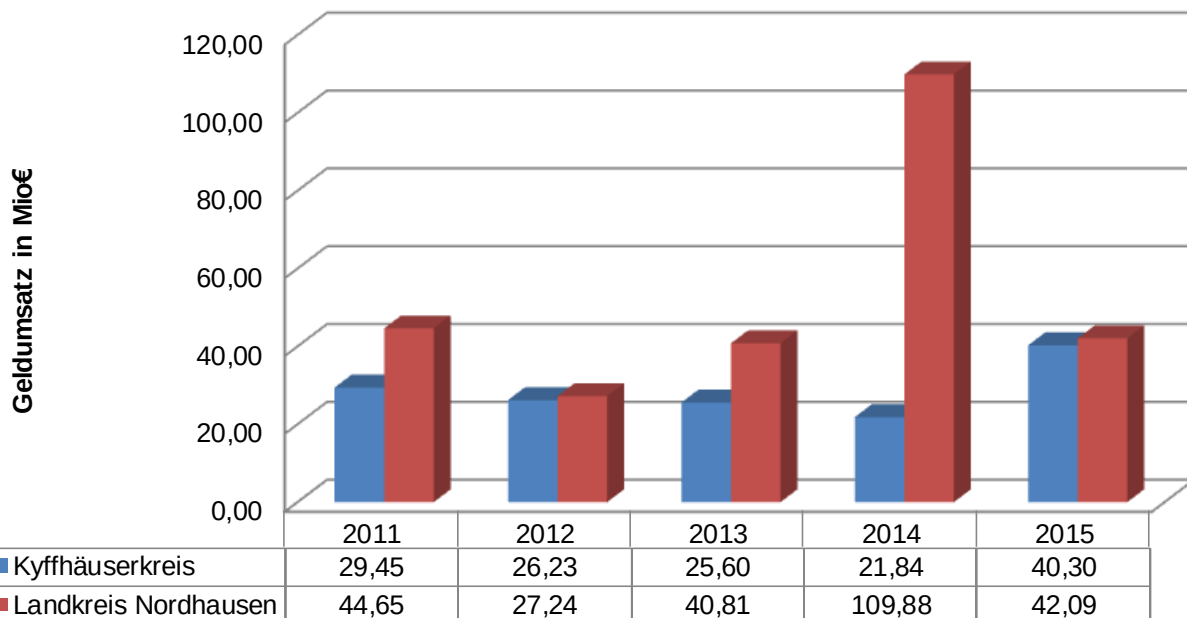


Abbildung 116 Geldumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	301	365	↗ 21	27,26	30,33	↗ 11	13,97	16,28	↗ 17
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	16	10	↘ -38	1,79	3,97	↗ 122	1,65	10,23	↗ 520
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	9	20	↗ 122	2,45	4,83	↗ 97	1,26	6,54	↗ 419
Gewerbe- und Industriegebäude	10	30	↗ 200	8,49	15,52	↗ 83	0,72	2,39	↗ 232
Sonstige	71	87	↗ 23	16,98	10,77	↘ -37	4,24	4,86	↗ 15
Summe/ Veränderung	407	512	↗ 26	56,97	65,42	↗ 15	21,84	40,30	↗ 85

Abbildung 117 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	284	291	↗ 2	40,73	30,91	↘ -24	20,40	21,16	↗ 4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	13	21	↗ 62	2,50	2,00	↘ -20	2,31	3,44	↗ 49
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	15	15	↗ 0	15,58	7,28	↘ -53	77,36	10,40	↘ -87
Gewerbe- und Industriegebäude	26	34	↗ 31	18,91	26,02	↗ 38	6,19	3,82	↘ -38
Sonstige	87	70	↘ -20	20,07	14,49	↘ -28	3,62	3,27	↘ -10
Summe/ Veränderung	425	431	↗ 1	97,79	80,70	↘ -17	109,88	42,09	↘ -62

Abbildung 118 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre

6.1 Individueller Wohnungsbau

Hier erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, welche in anschließende Baujahresklassen untergliedert wurde:

- Neubauten (Verkäufe der letzten beiden Jahre),
- Baujahre ab 1990,
- Baujahre 1950-1989,
- Baujahre bis 1949.

Es werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Kyffhäuserkreis schwankt die Anzahl an Verträgen leicht. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einem Baujahr vor 1950, wurden am häufigsten verkauft. Der bereinigte Kaufpreis für diese Baujahresklasse (Baujahre bis 1949) ist von 2011 zu 2012 um 21 % abgefallen. In den folgenden Jahren stieg er jedoch kontinuierlich an und lag 2015 13,3 % über dem Ausgangsniveau aus dem Jahr 2011.

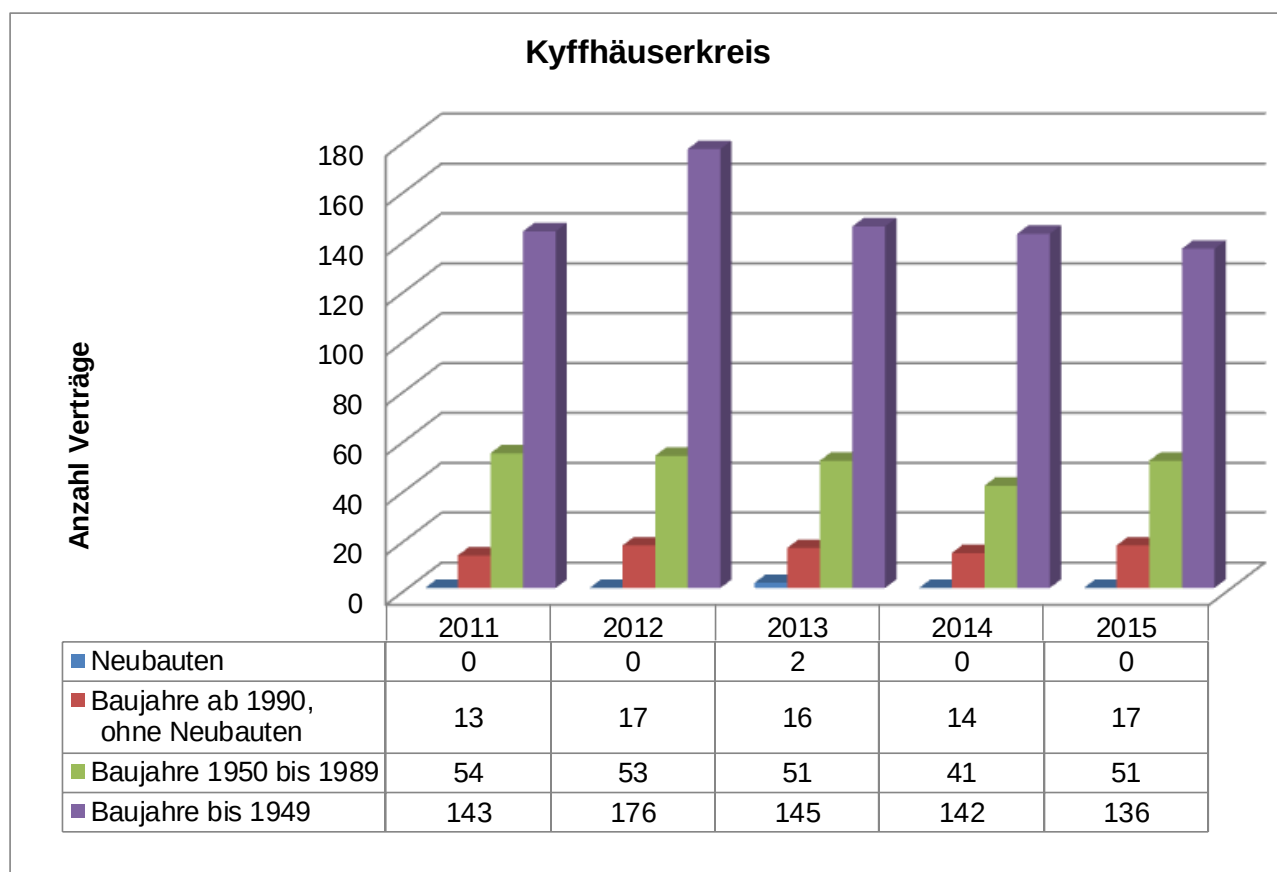


Abbildung 119 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

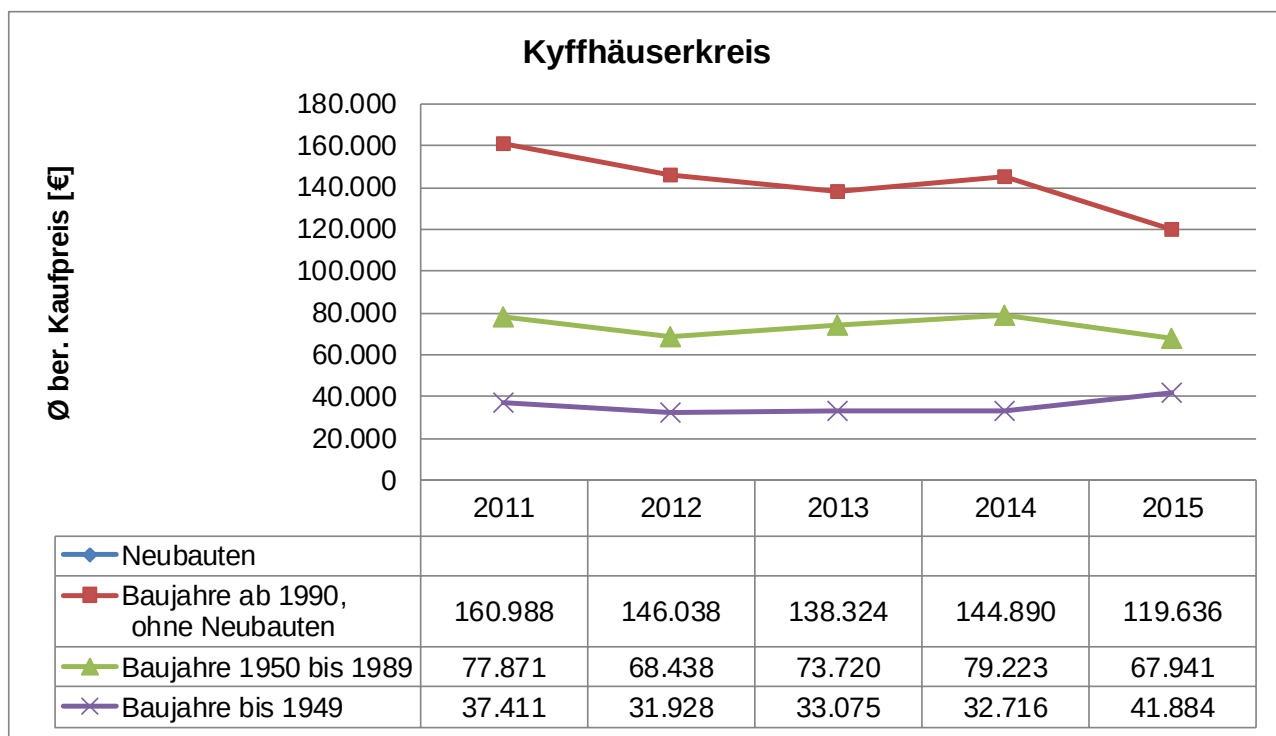


Abbildung 120 Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Kyffhäuserkreis					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	0	k.A.	0	0
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	8	13	13	13	15
Baujahre 1950 bis 1989	51	47	40	37	44
Baujahre bis 1949	111	146	98	117	104

Abbildung 121 Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	14	17	➡ 21	824	777	➡ -6	144.890	119.636	➡ -17
Min				498	146		5.000	23.036	
Max				1.606	2.069		220.000	205.000	
Baujahre 1950 bis 1989	41	51	➡ 24	897	885	➡ -1	79.223	67.941	➡ -14
Min				348	169		7.500	7.000	
Max				2.599	2.360		145.000	221.000	
Baujahre bis 1949	142	136	➡ -4	917	860	➡ -6	32.716	41.884	➡ 28
Min				89	70		1	1	
Max				5.850	5.075		210.000	225.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	197	204	➡ 4	879	841	➡ -4	85.610	76.487	➡ -11

Abbildung 122 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

Wie im Kyffhäuserkreis wurden, auch im Landkreis Nordhausen, am häufigsten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert, die vor dem Jahr 1950 erbaut wurden. Insgesamt schwanken die Anzahl und der bereinigte Kaufpreis, über den dokumentierten Zeitraum, nur geringfügig.

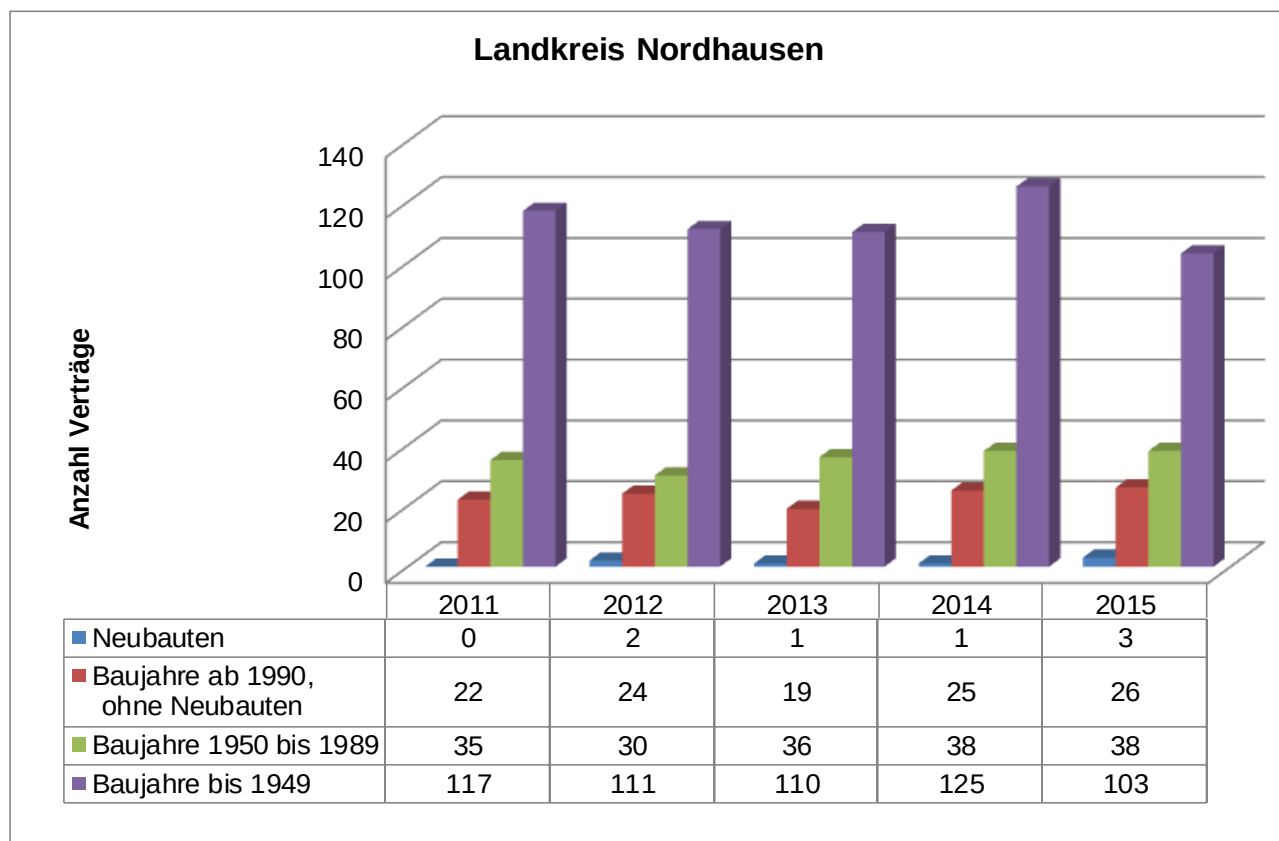


Abbildung 123 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

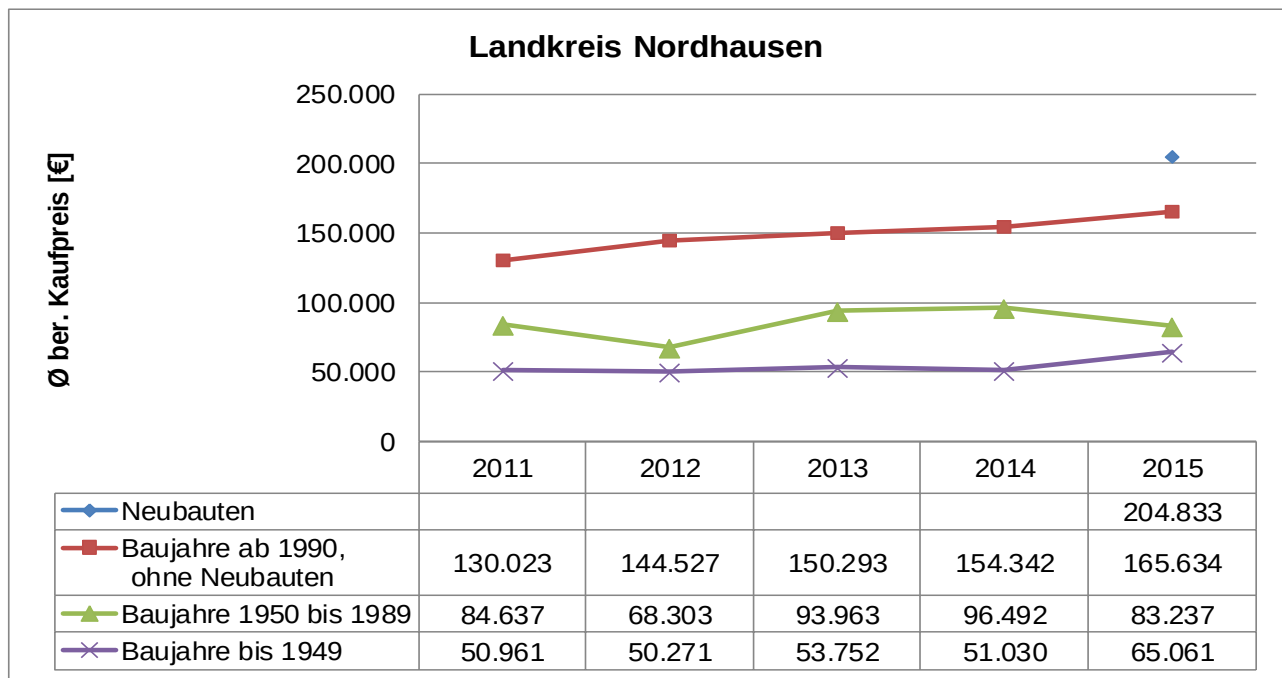


Abbildung 124 Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Landkreis Nordhausen					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	k.A.	k.A.	k.A.	3
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	22	24	18	19	23
Baujahre 1950 bis 1989	32	28	28	30	29
Baujahre bis 1949	115	108	77	102	85

Abbildung 125 Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	3	↑ 200	281	0	k.A.	k.A.	204.833	k.A.
Min				281	0		k.A.	204.833	
Max				281	0		k.A.	204.833	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	25	26	→ 4	1.064	815	→ -23	154.342	165.634	→ 7
Min				329	137		25.000	24.000	
Max				6.528	2.442		290.000	325.000	
Baujahre 1950 bis 1989	38	38	→ 0	1.145	1.547	↑ 35	96.492	83.237	→ -14
Min				230	226		10.000	3.872	
Max				6.120	10.559		230.000	205.000	
Baujahre bis 1949	125	103	→ -18	1.153	1.175	→ 2	51.030	65.061	→ 27
Min				83	122		1	100	
Max				96.650	15.201		240.000	265.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	189	170	→ -10	911	884	→ -3	100.621	129.692	→ 29

Abbildung 126 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Über den 5-Jahres-Zeitraum betrachtet, erreichte die Vertragsanzahl im Jahr 2015 im Kyffhäuserkreis mit insgesamt 107 und im Kreis Nordhausen mit 99 Geschäftsvorgängen, ihren Höhepunkt. Am häufigsten wurden Gebäude mit einem Baujahr vor 1950 am Immobilienmarkt gehandelt. In dieser Baujahresklasse war der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis am geringsten. Den höchsten Preis erzielten Häuser, die neu und nach 1990 errichtet wurden.

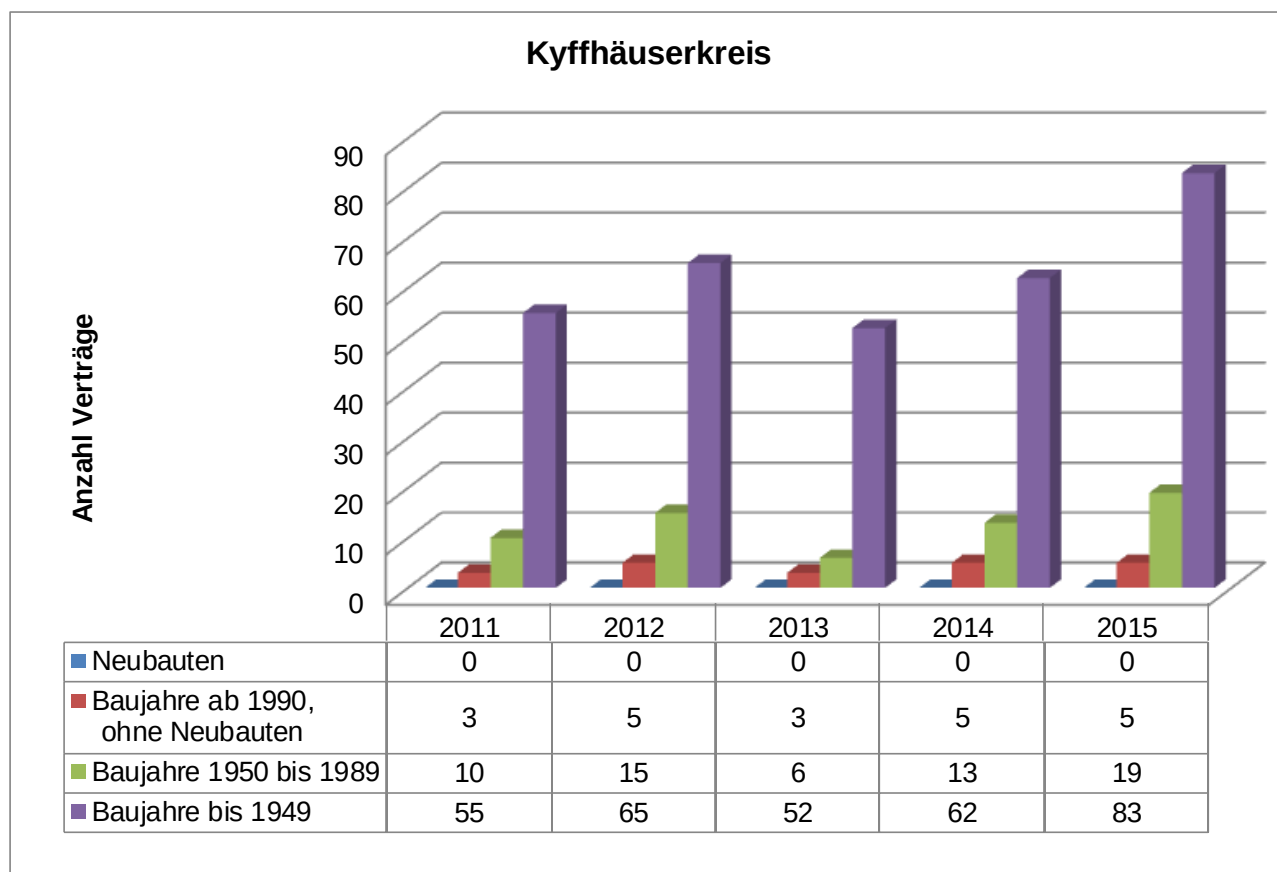


Abbildung 127 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

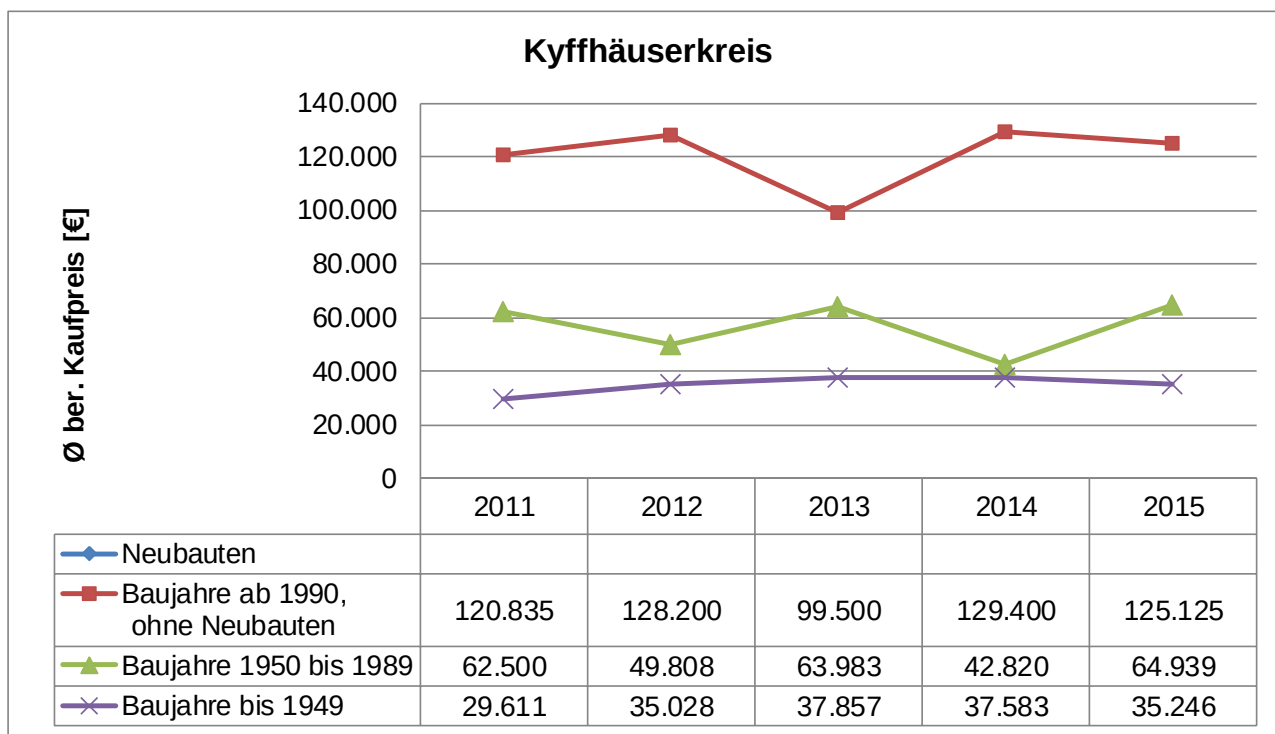


Abbildung 128 Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Kyffhäuserkreis					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	3	5	3	5	5
Baujahre 1950 bis 1989	9	12	6	10	19
Baujahre bis 1949	50	53	42	58	72

Abbildung 129 Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	5	5	→ 0	748	365	↓ -51	129.400	125.125	→ -3
Min					206		90.000	50.000	
Max				2.294	533		188.000	210.000	
Baujahre 1950 bis 1989	13	19	↑ 46	569	735	→ 29	42.820	64.939	↑ 52
Min				160	206		5.000	15.000	
Max				1.229	2.544		90.000	134.000	
Baujahre bis 1949	62	83	↑ 34	420	465	→ 11	37.583	35.246	→ -6
Min				51	71		1	1	
Max				3.486	7.236		150.000	200.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	80	107	↑ 34	579	522	→ -10	69.934	75.104	→ 7

Abbildung 130 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

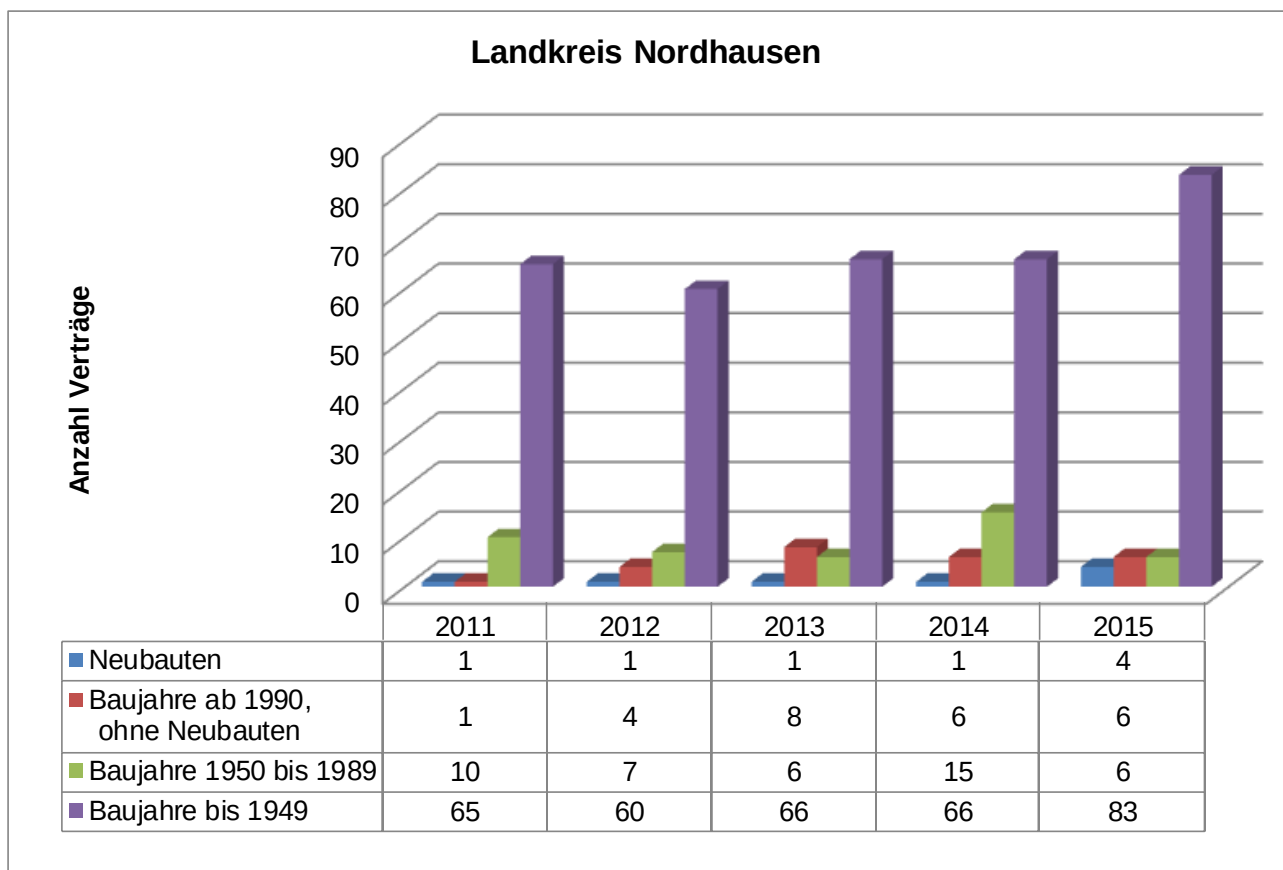


Abbildung 131 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

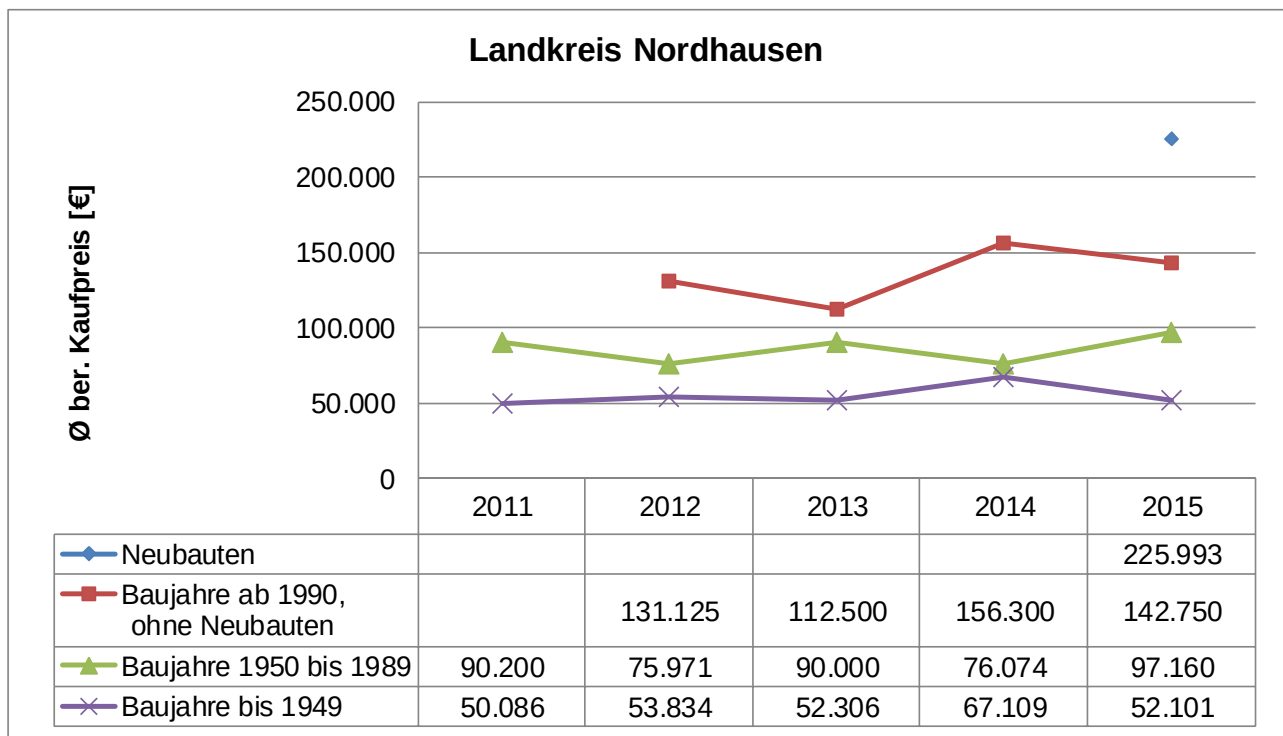


Abbildung 132 Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Landkreis Nordhausen					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	4
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	k.A.	4	7	5	6
Baujahre 1950 bis 1989	10	7	4	12	5
Baujahre bis 1949	60	58	57	55	70

Abbildung 133 Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	4	↑ 300	292	215	↓ -26	k.A.	225.993	k.A.
Min				292	142		k.A.	196.485	
Max				292	289		k.A.	253.365	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	6	6	→ 0	513	494	→ -4	156.300	142.750	→ -9
Min				246	221		65.000	110.000	
Max				1.082	1.250		200.000	184.000	
Baujahre 1950 bis 1989	15	6	↓ -60	845	682	↓ -19	76.074	97.160	→ 28
Min				100	349		30.000	16.800	
Max				6.338	1.126		170.000	155.000	
Baujahre bis 1949	66	83	→ 26	672	581	↓ -14	67.109	52.101	↓ -22
Min				66	93		1	500	
Max				4.533	3.718		180.000	165.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	88	99	→ 13	581	493	↓ -15	99.828	129.501	→ 30

Abbildung 134 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

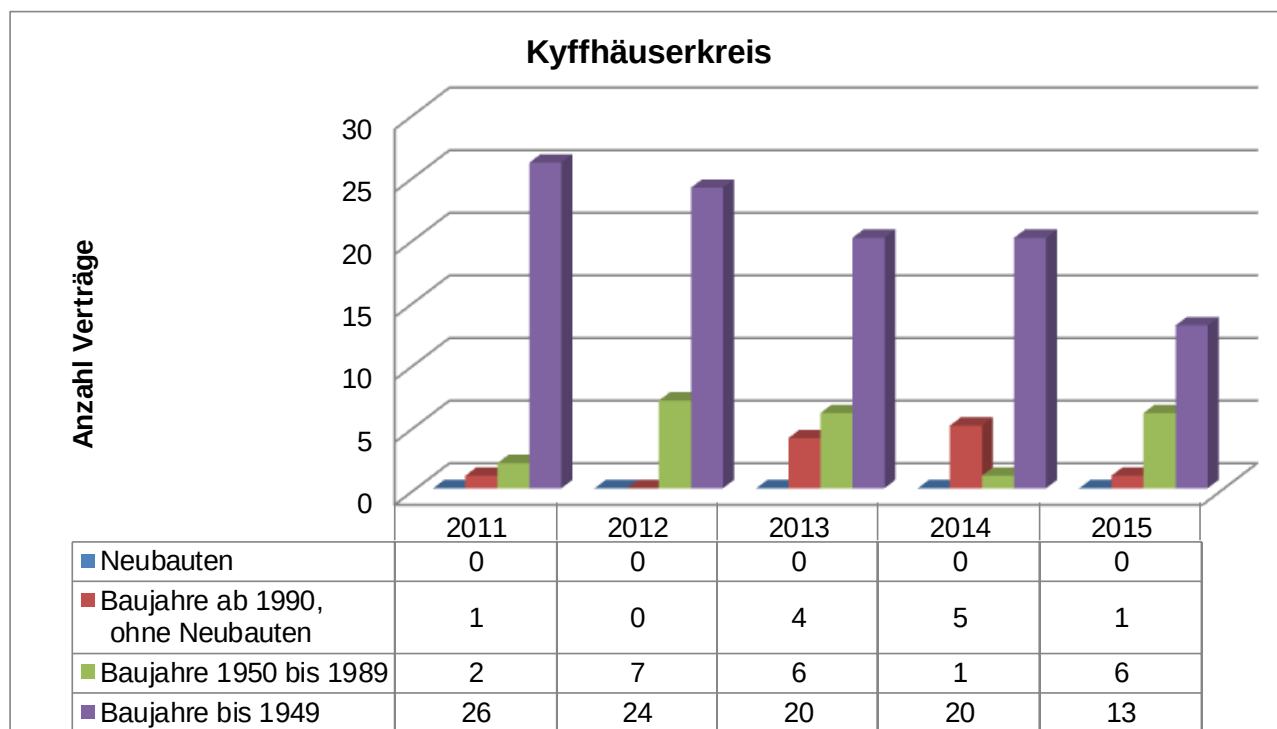


Abbildung 135 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	5	1	↓ -80	1.449	0	k.A.	153.250	k.A.	k.A.
Min				88	5.952		95.000	k.A.	
Max				4.347	5.952		250.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	1	6	↑ 500	1.382	1.458	→ 5	k.A.	75.000	k.A.
Min				1.382	602		k.A.	20.000	
Max				1.382	30.143		k.A.	9.300.000	
Baujahre bis 1949	20	13	↓ -35	988	1.340	↑ 36	88.094	122.818	↑ 39
Min				95	136		10.000	30.000	
Max				4.597	5.818		290.000	355.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	26	20	→ -23	1.273	933	→ -27	120.672	98.909	→ -18

Abbildung 136 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

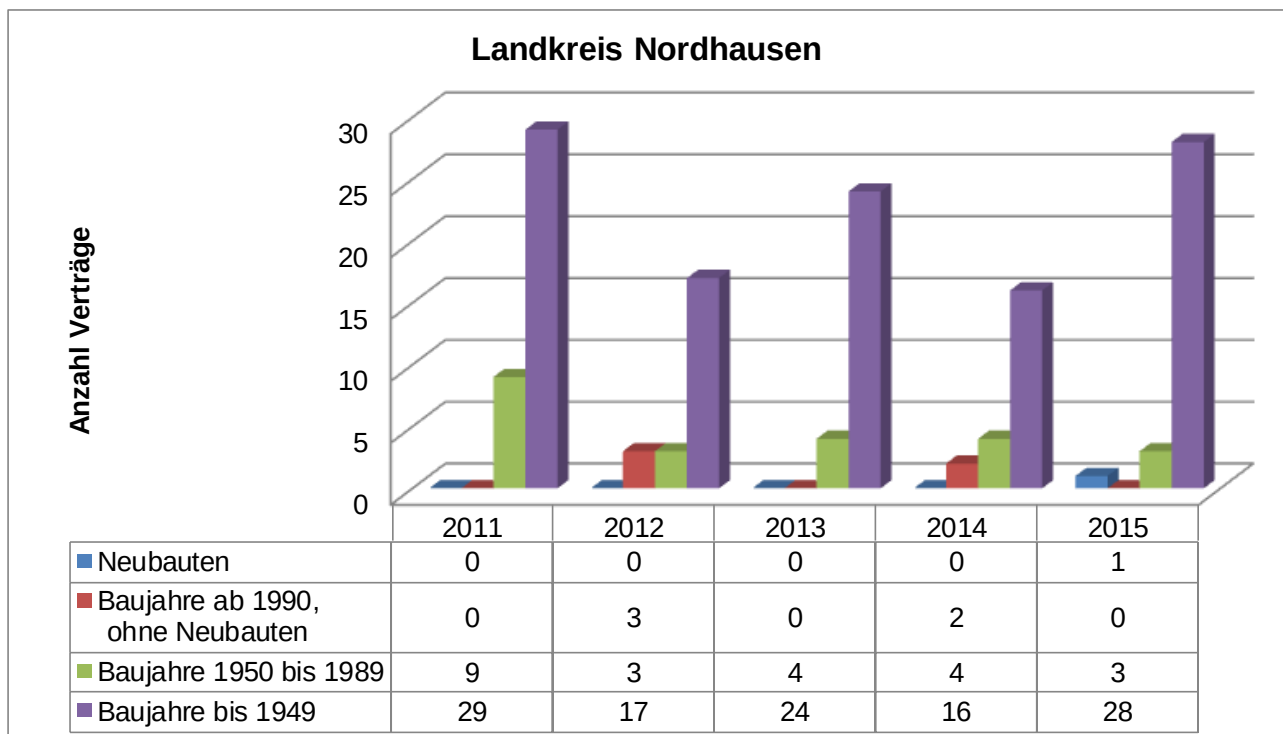


Abbildung 137 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

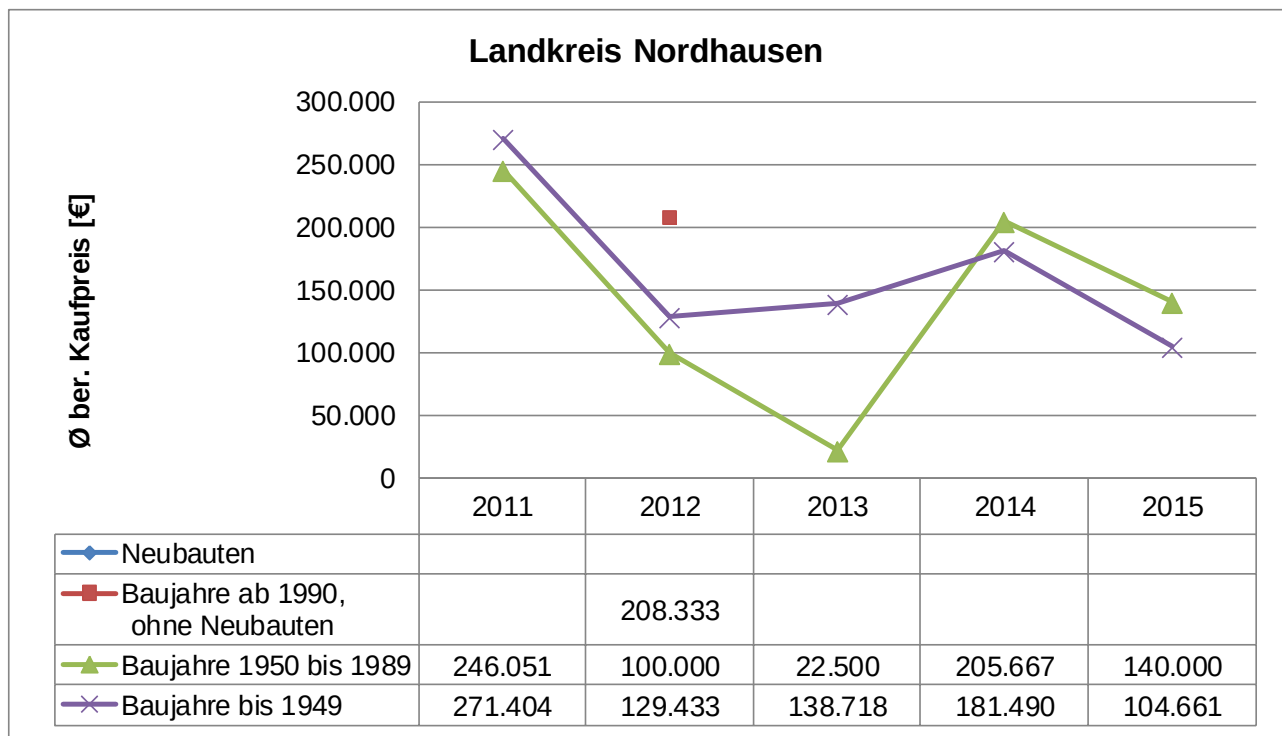


Abbildung 138 Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Landkreis Nordhausen					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	0	3	0	k.A.	0
Baujahre 1950 bis 1989	9	3	2	3	2
Baujahre bis 1949	28	15	17	10	23

Abbildung 139 Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	849	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	849		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	849		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	0	k.A.	695	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				695	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				1.040	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	4	3	👉 -25	3.957	500	👇 -87	205.667	140.000	👇 -32
Min				610	294		11.000	50.000	
Max				10.595	668		500.000	243.000	
Baujahre bis 1949	16	28	👆 75	741	1.105	👆 49	181.490	104.661	👇 -42
Min				205	185		20.000	1.000	
Max				4.092	5.582		500.000	390.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	22	32	👆 45	1.798	818	👇 -54	193.578	122.330	👇 -37

Abbildung 140 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

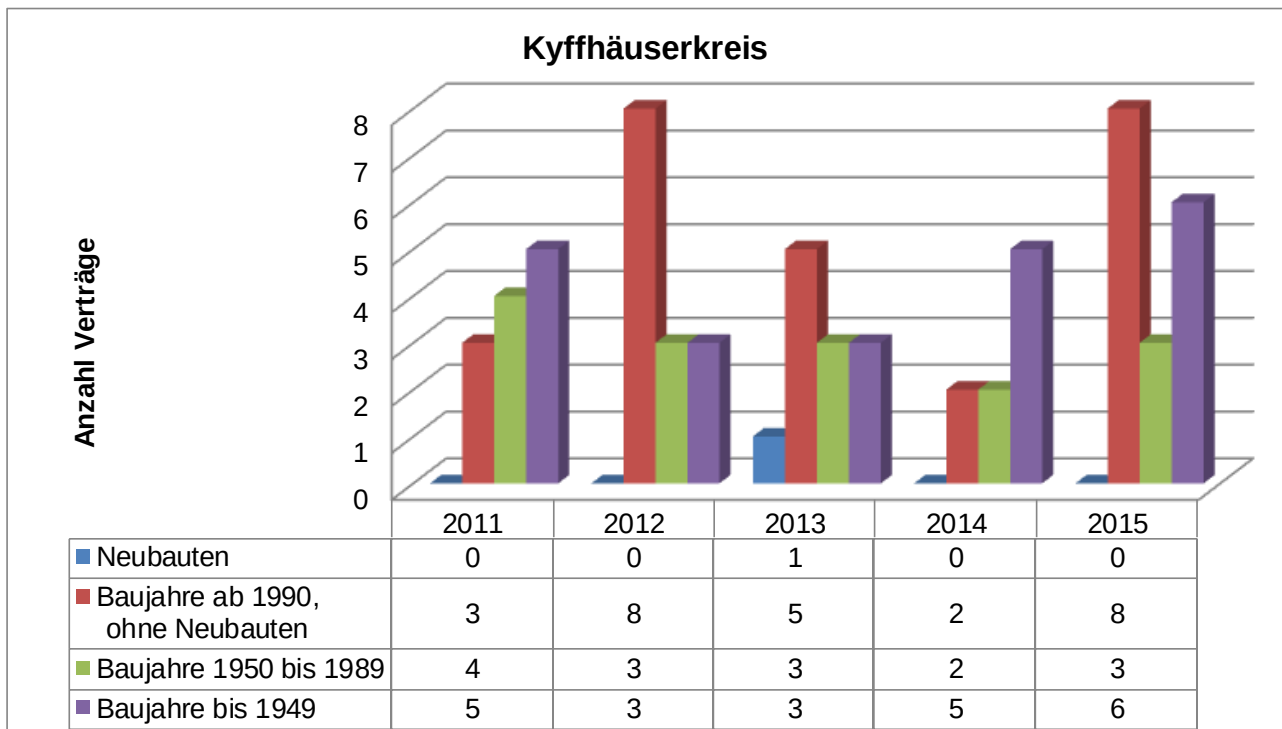


Abbildung 141 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

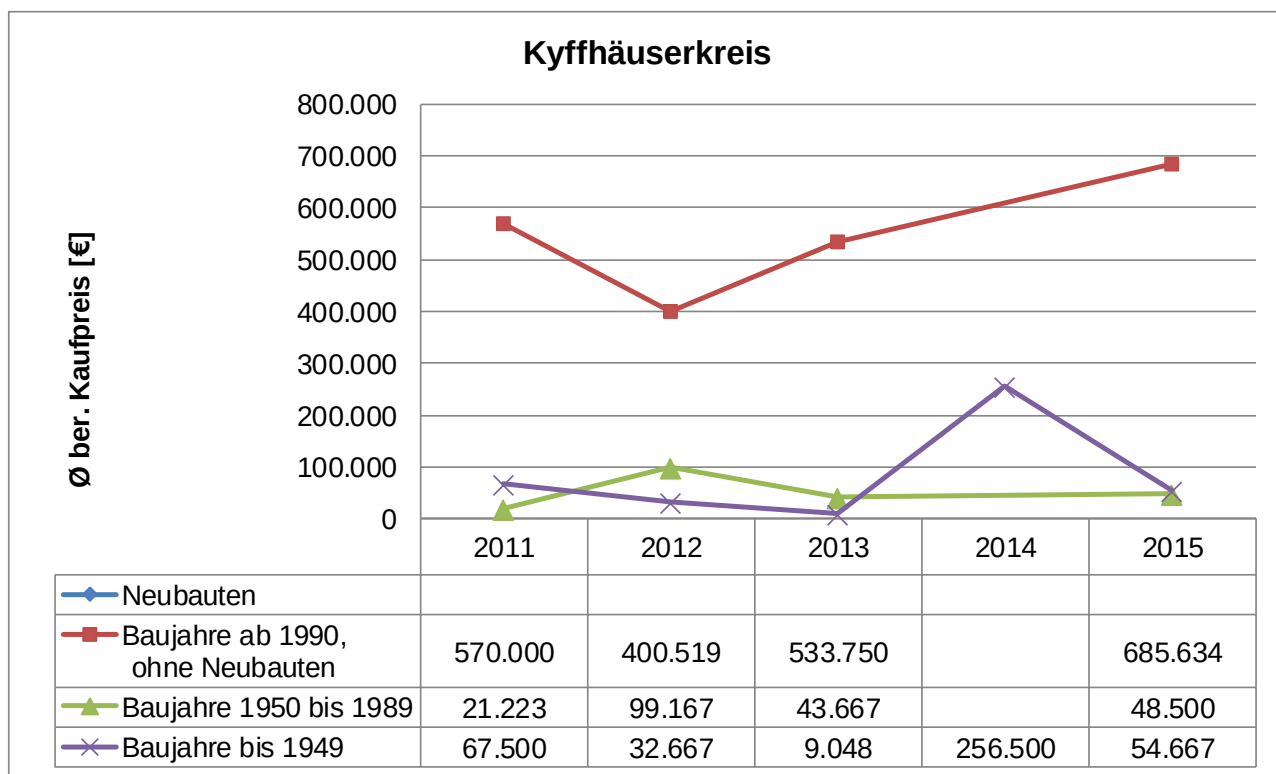


Abbildung 142 Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Kyffhäuserkreis					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	0	k.A.	0	0
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	k.A.	6	5	k.A.	6
Baujahre 1950 bis 1989	3	3	3	0	3
Baujahre bis 1949	4	3	2	2	6

Abbildung 143 Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	8	↑ 300	8.731	4.102	↓ -53	k.A.	685.634	k.A.
Min				2.826	398		k.A.	10.000	
Max				14.635	7.960		k.A.	2.575.000	
Baujahre 1950 bis 1989	2	3	↑ 50	0	1.733	k.A.	k.A.	48.500	k.A.
Min				169	274		k.A.	15.000	
Max				1.906	3.730		k.A.	89.000	
Baujahre bis 1949	5	6	→ 20	700	453	↓ -35	256.500	54.667	↓ -79
Min				299	148		1.000	10.000	
Max				2.043	1.163		263.000	120.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	9	17	↑ 89	3.143	2.096	↓ -33	256.500	262.934	→ 3

Abbildung 144 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr

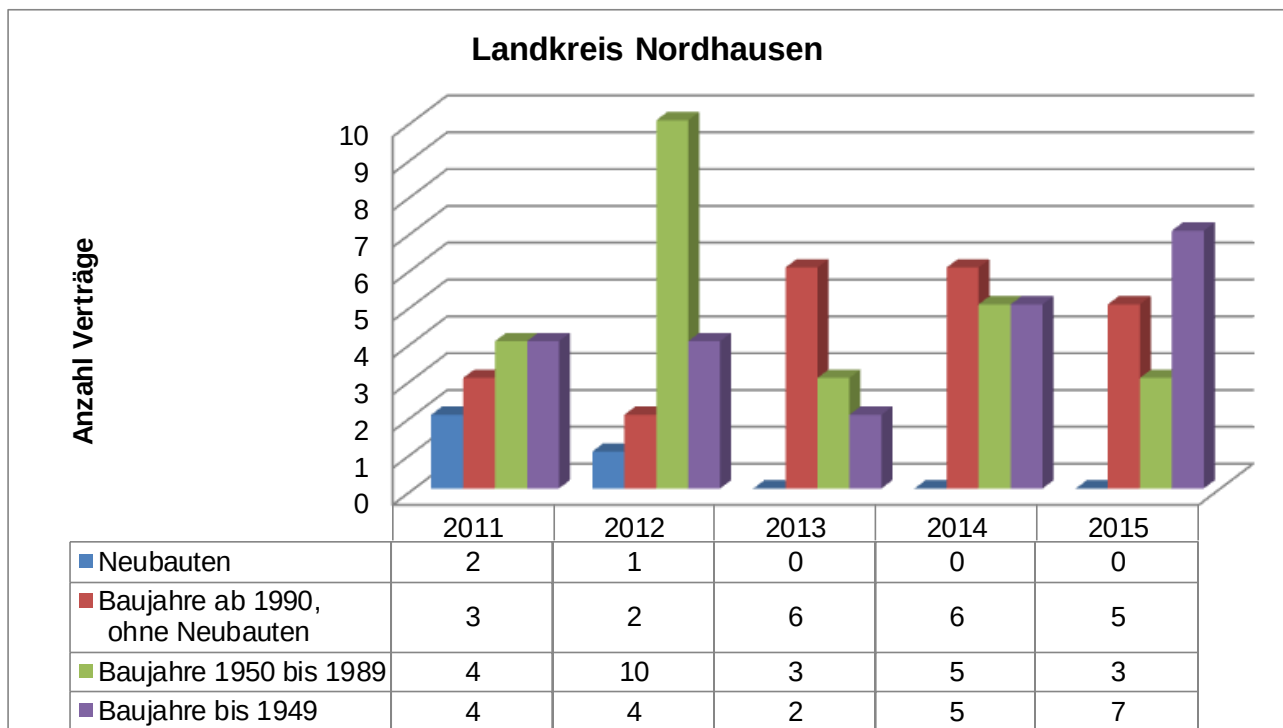


Abbildung 145 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Im Jahr 2014 wurde im Landkreis Nordhausen ein durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ab dem Baujahr 1990 von insgesamt 9,19 Mio. € erzielt. Für Gebäude mit einem Baujahr von 1950 bis 1989 lag der bereinigte Kaufpreis bei 1,01 Mio. €. Grund dafür waren einige Verkäufe von Gebäuden des Einzelhandels mit Kaufpreisen von mehreren Millionen Euro.

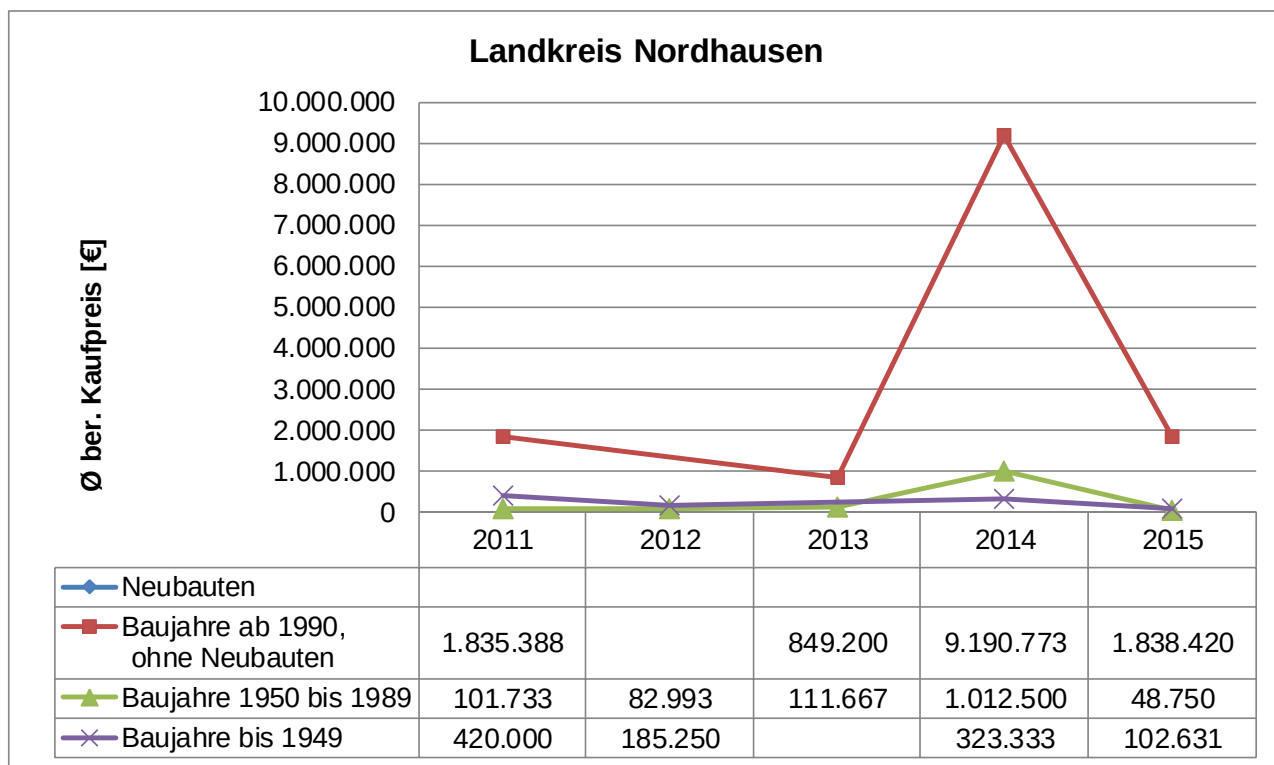


Abbildung 146 Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Landkreis Nordhausen					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	k.A.	k.A.	0	0	0
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	3	2	5	5	
Baujahre 1950 bis 1989	3	10	3	4	3
Baujahre bis 1949	2	4	2	3	5

Abbildung 147 Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	6	5	→ -17	21.162	8.771	↓ -59	9.190.773	1.838.420	↓ -80
Min				6.653	3.852		500.000	155.000	
Max				48.446	14.988		28.400.000	3.742.100	
Baujahre 1950 bis 1989	5	3	↓ -40	5.525	2.460	↓ -55	1.012.500	48.750	↓ -95
Min				1.219	622		5.000	5.000	
Max				11.480	4.298		3.100.000	130.000	
Baujahre bis 1949	5	7	↑ 40	1.664	3.132	↑ 88	323.333	102.631	↓ -68
Min				766	148		3.500	27.000	
Max				9.197	6.504		430.000	460.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	16	15	→ -6	9.450	4.788	↓ -49	3.508.869	663.267	↓ -81

Abbildung 148 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

6.4 Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

Im Kyffhäuserkreis ist die Anzahl an Verträgen von 2011 bis 2014 stark zurückgegangen und hat sich erst 2015 wieder erhöht. Dementsprechend entwickelte sich auch der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis. Er erreichte 2013 das Minimum. Ausschlaggebend war eine Vielzahl von geringpreisigen Verkäufen in ländlichen Orten bei einer geringen Anzahl an Verträgen. In den darauffolgenden 2 Jahren stieg dieser wieder an.

Im Landkreis Nordhausen schwankten die Vertragsanzahl sowie der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis nur geringfügig.

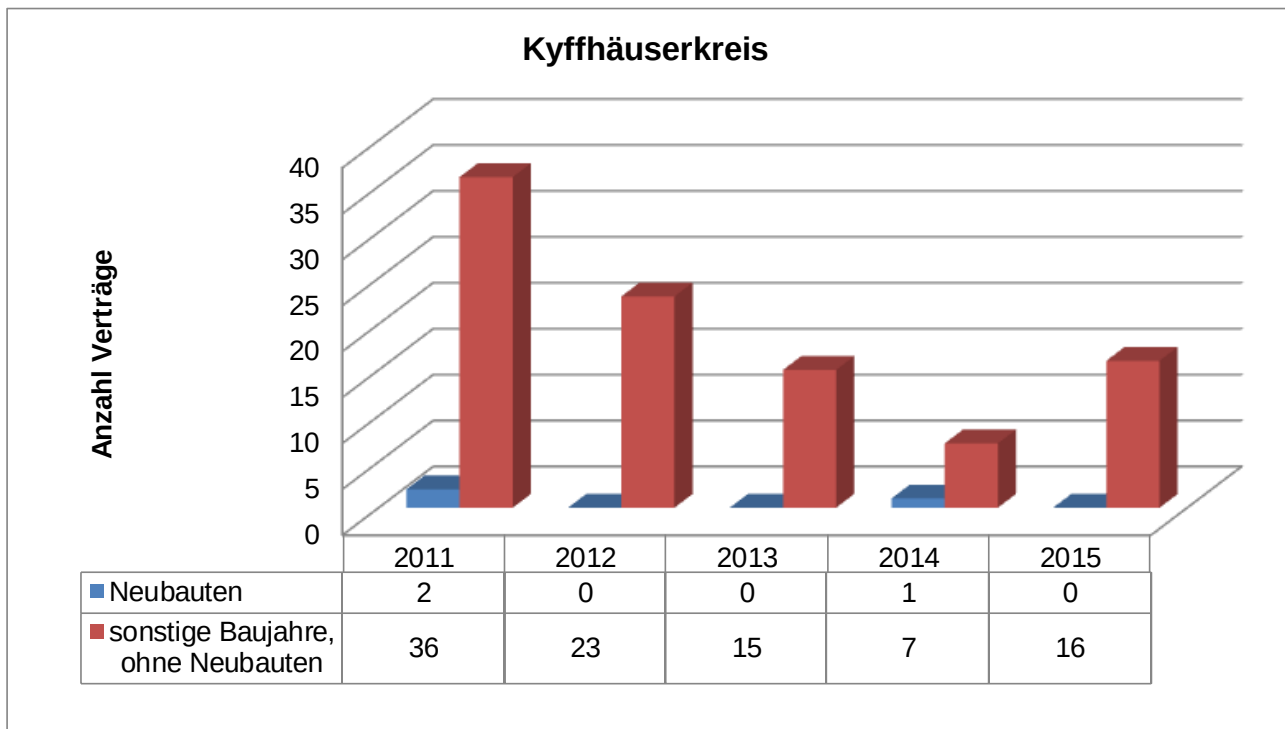


Abbildung 149 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

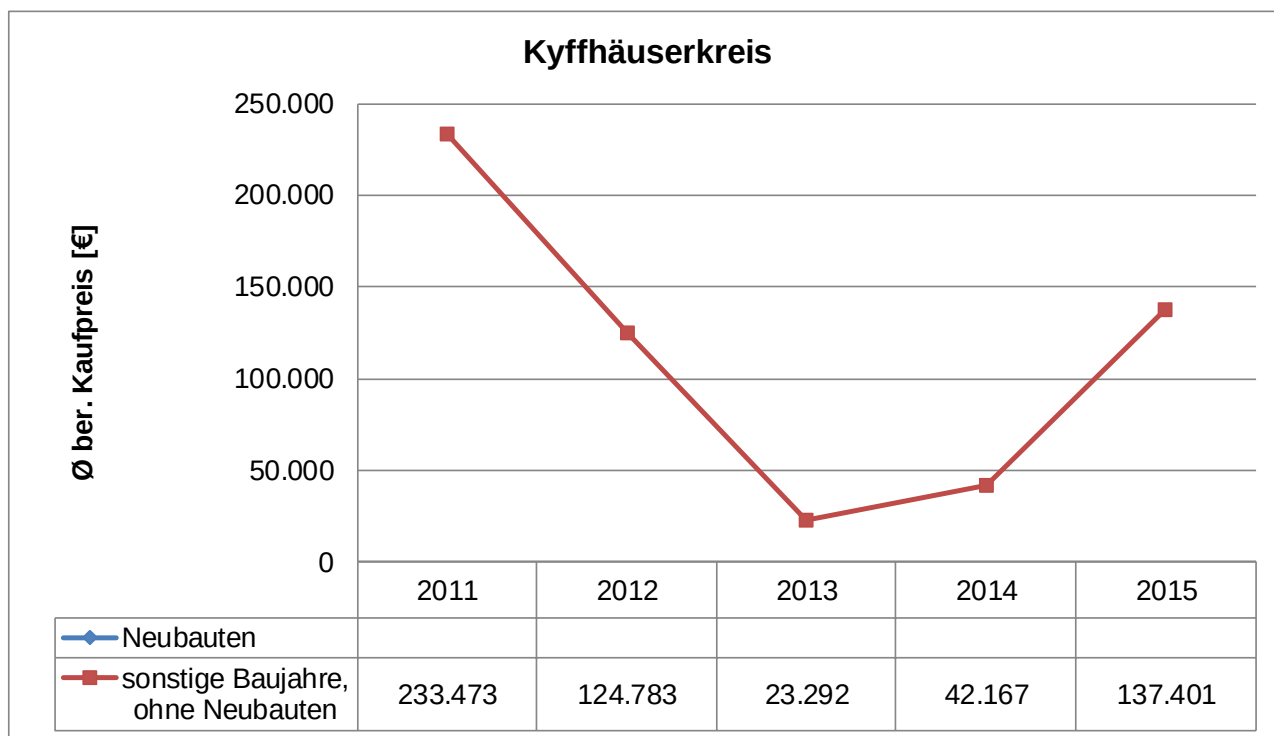


Abbildung 150 Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Kyffhäuserkreis					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	k.A.	0	0	k.A.	0
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	32	20	12	7	13

Abbildung 151 Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	0	k.A.	24.020	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				24.020	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				24.020	k.A.		k.A.	k.A.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	7	16	↑ 129	2.188	4.076	↑ 86	42.167	137.401	↑ 226
Min				318	89		3.000	1	
Max				8.322	10.169		172.000	765.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	8	16	↑ 100	13.104	4.076	↓ -69	42.167	137.401	↑ 226

Abbildung 152 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre

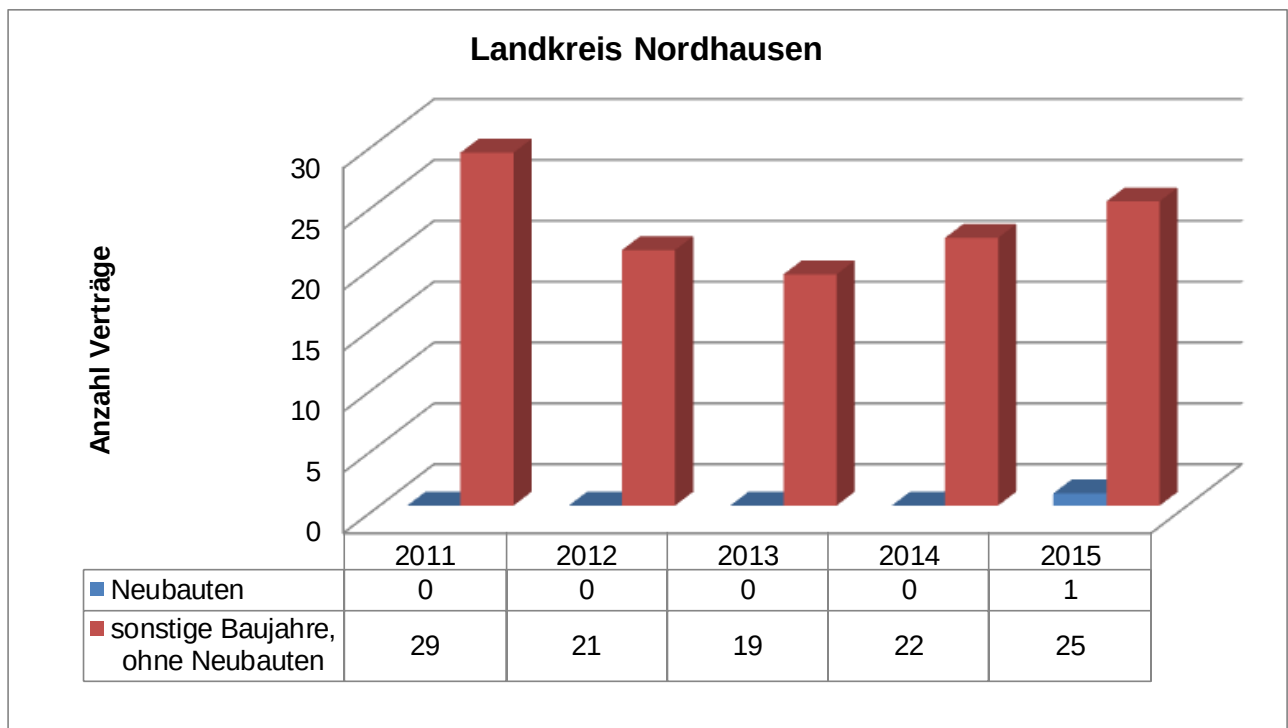


Abbildung 153 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

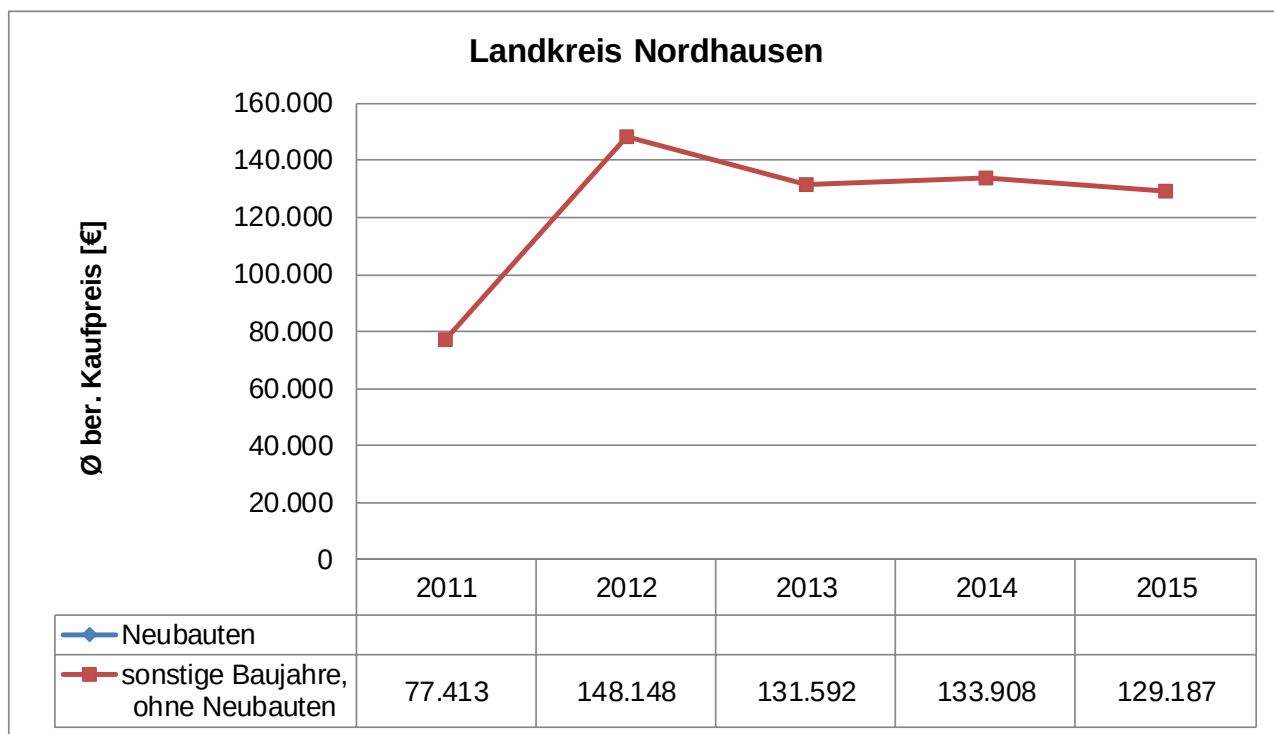


Abbildung 154 Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Landkreis Nordhausen					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	0	0	0	k.A.
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	28	20	13	14	18

Abbildung 155 Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	2.514		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	2.514		k.A.	k.A.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	22	25	↗ 14	4.849	7.432	↑ 53	133.908	129.187	↘ -4
Min				550	90		4.000	750	
Max				25.520	40.049		3.177.438	470.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	22	26	↗ 18	4.849	3.716	↘ -23	133.908	129.187	↘ -4

Abbildung 156 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre

7. Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Teilmarkt werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Das Teileigentum wird als Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen definiert. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Im Kyffhäuserkreis wurden 2014 mehrere Portfolioverkäufe getätigt.

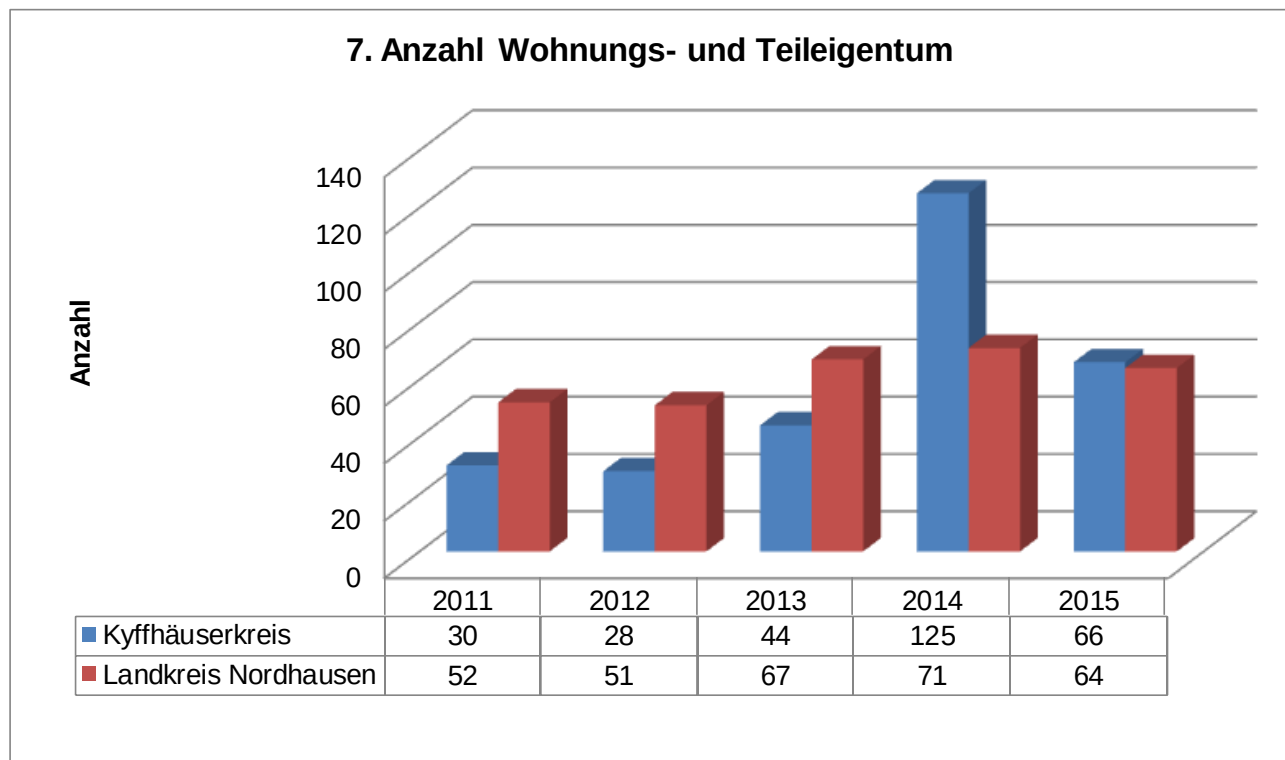


Abbildung 157 Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

7. Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum

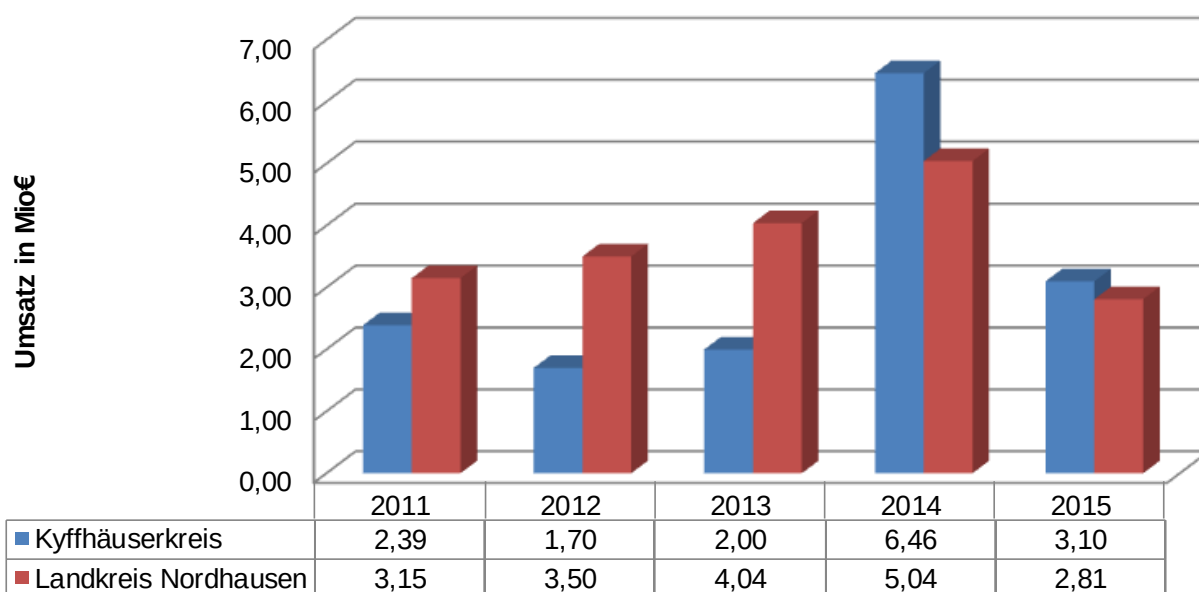


Abbildung 158 Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

Kyffhäuserkreis						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	117	61	↓ -48	6,39	2,88	↓ -55
Teileigentum	8	5	↓ -38	0,07	0,22	↑ 214
Summe/Veränderung	125	66	↓ -47	6,46	3,10	↓ -52

Abbildung 159 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	67	62	↓ -7	4,86	2,78	↓ -43
Teileigentum	4	2	↓ -50	0,18	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	71	64	↓ -10	5,04	2,78	↓ -45

Abbildung 160 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

7.1 Erstverkauf aus Neubau

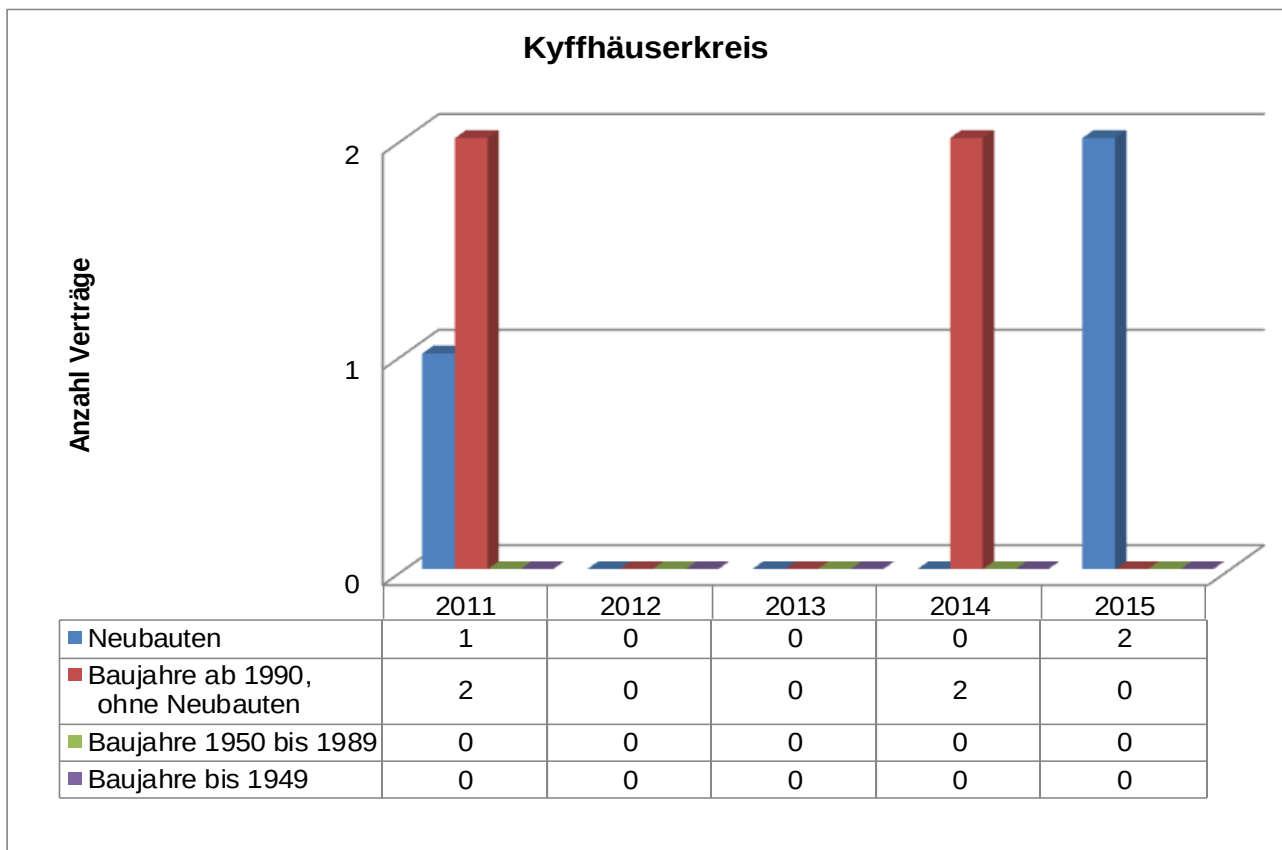


Abbildung 161 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	2	k.A.	k.A.	97,7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	96,5		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	98,9		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	0	k.A.	72,8	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				71,9	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				73,7	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	2	2	→ 0	72,8	97,7	↑ 34	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 162 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

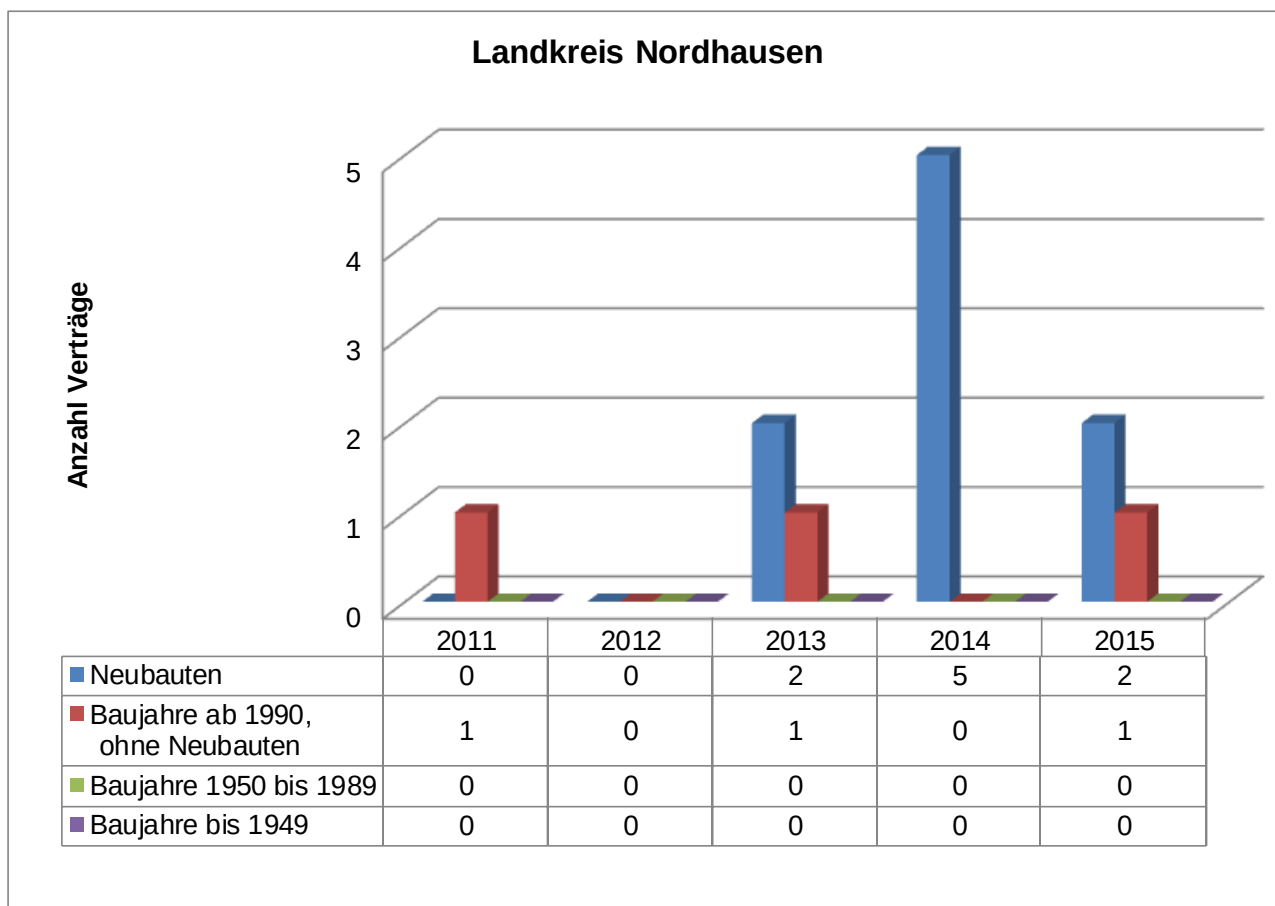


Abbildung 163 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	5	2	↓ -60	94,0	120,0	↑ 28	1.802,3	k.A.	k.A.
Min				32,7	53,3		1.529,0	k.A.	
Max				143,9	120,0		1.934,0	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	89,0		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	89,0		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	5	3	↓ -40	94,0	60,0	↓ -36	1.802,3	k.A.	k.A.

Abbildung 164 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

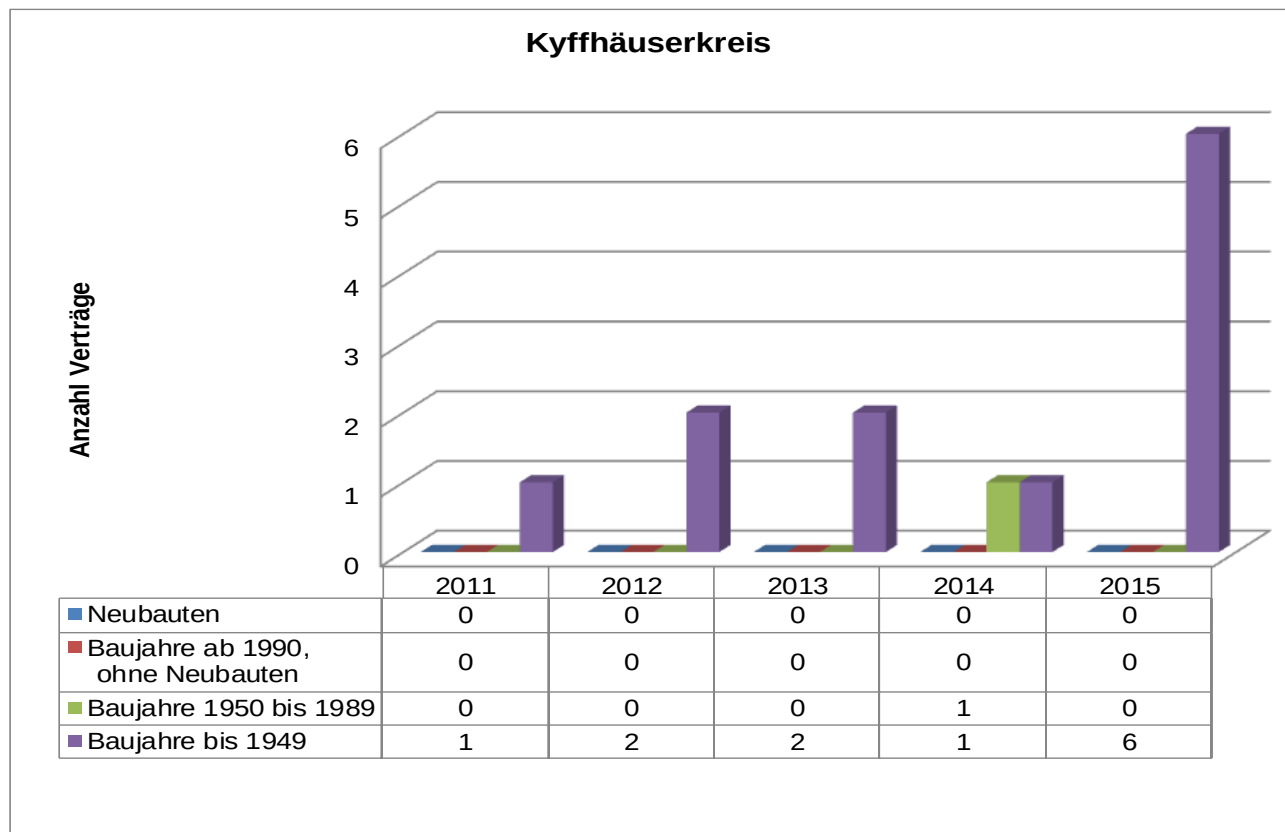


Abbildung 165 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	1	0	k.A.	55,8	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				55,8	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				55,8	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	1	6	↑ 500	54,3	99,1	↑ 82	k.A.	791,0	k.A.
Min				54,3	47,1		k.A.	127,5	
Max				54,3	156,9		k.A.	1.127,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	2	6	↑ 200	55,0	99,1	↑ 80	k.A.	791,0	k.A.

Abbildung 166 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre

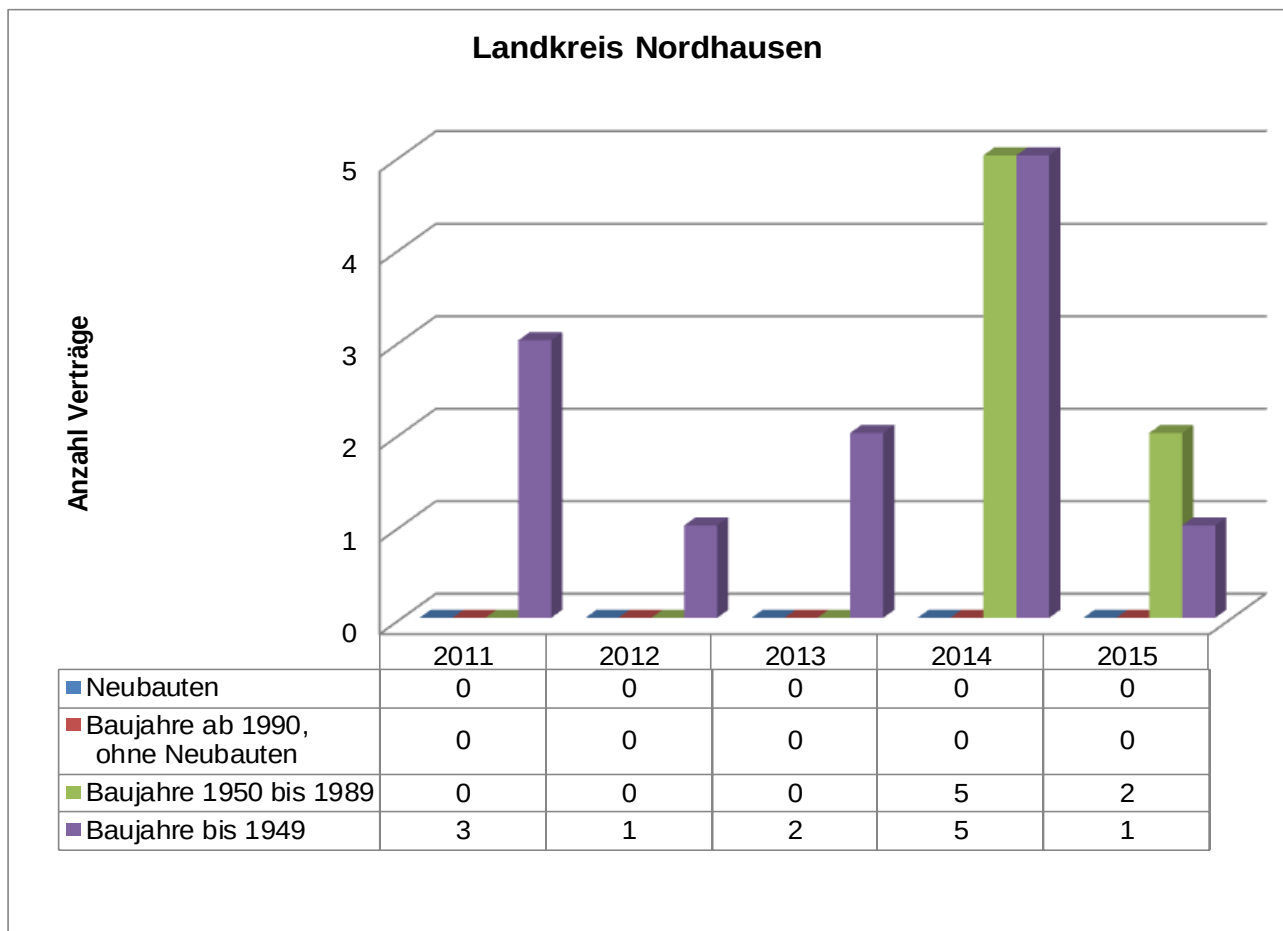


Abbildung 167 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	5	2	↓ -60	74,3	69,7	↓ -6	1.022,7	k.A.	k.A.
Min				50,2	50,2		80,0	k.A.	
Max				90,5	89,3		1.389,0	k.A.	
Baujahre bis 1949	5	1	↓ -80	128,0	62,0	↓ -52	1.489,4	k.A.	k.A.
Min				64,9	62,0		871,5	k.A.	
Max				174,1	62,0		2.075,5	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	10	3	↓ -70	101,1	65,9	↓ -35	1.256,1	k.A.	k.A.

Abbildung 168 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre

7.3 Weiterverkauf

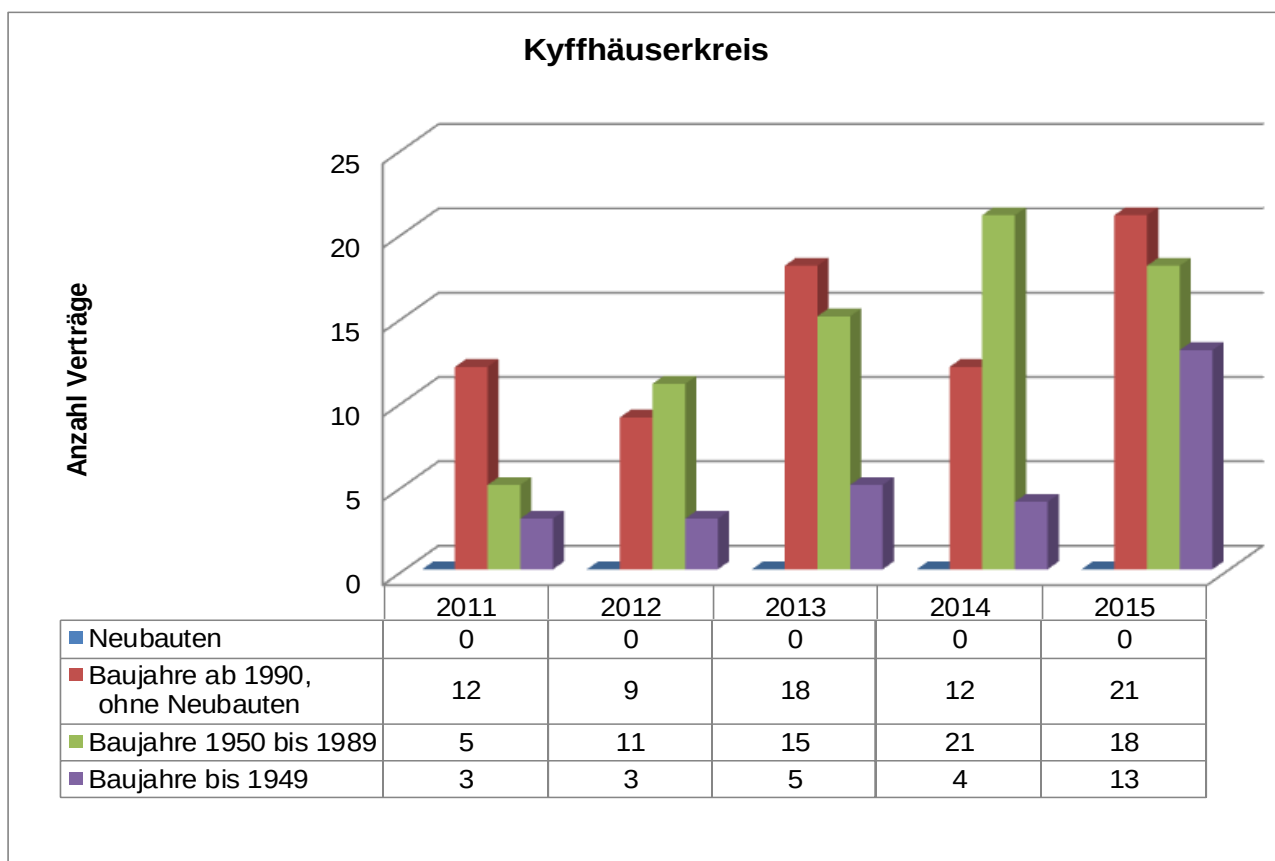


Abbildung 169 Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

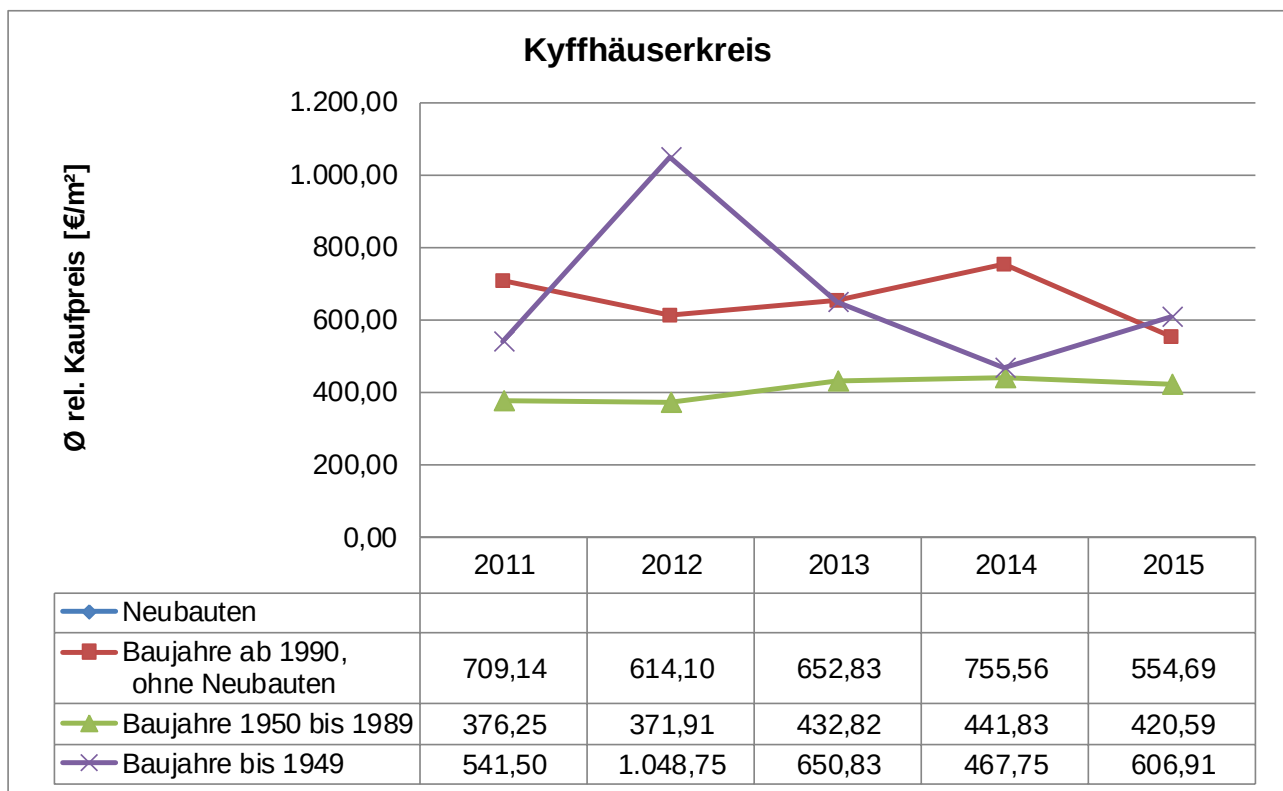


Abbildung 170 Kyffhäuserkreis - Ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Kyffhäuserkreis					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	7	5	18	9	21
Baujahre 1950 bis 1989	4	11	11	18	16
Baujahre bis 1949	3	2	3	2	11

Abbildung 171 Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	12	21	↑ 75	71,5	73,7	→ 3	755,6	554,7	→ -27
Min				47,8	32,3		31,5	47,0	
Max				120,0	150,0		1.331,0	1.190,5	
Baujahre 1950 bis 1989	21	18	→ -14	65,6	66,8	→ 2	441,8	420,6	→ -5
Min				41,3	58,7		109,0	64,5	
Max				172,0	87,5		715,5	652,0	
Baujahre bis 1949	4	13	↑ 225	114,1	73,1	↓ -36	467,8	606,9	→ 30
Min				108,2	52,2		60,5	263,0	
Max				155,0	296,4		875,0	790,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	37	52	↑ 41	83,7	71,2	→ -15	555,0	527,4	→ -5

Abbildung 172 Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

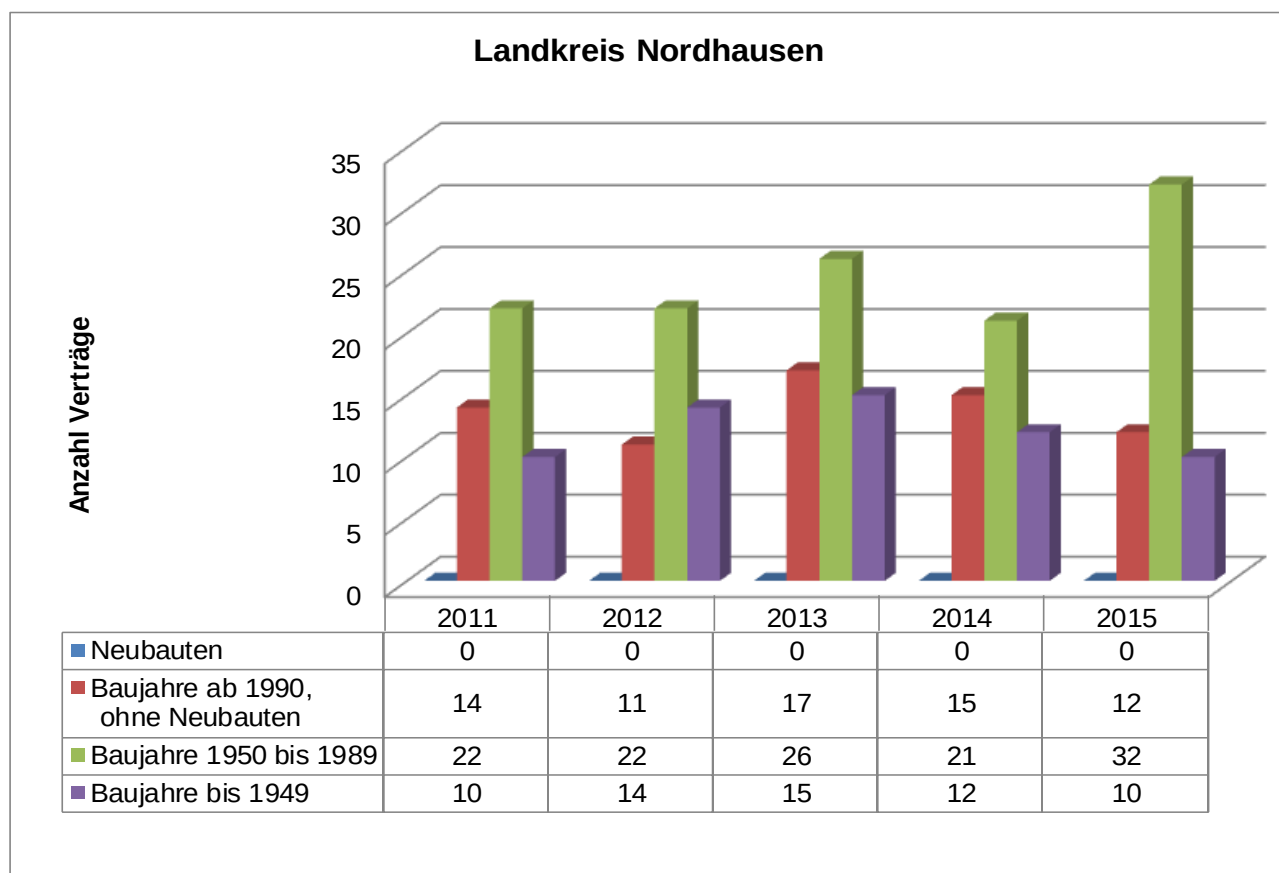


Abbildung 173 Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

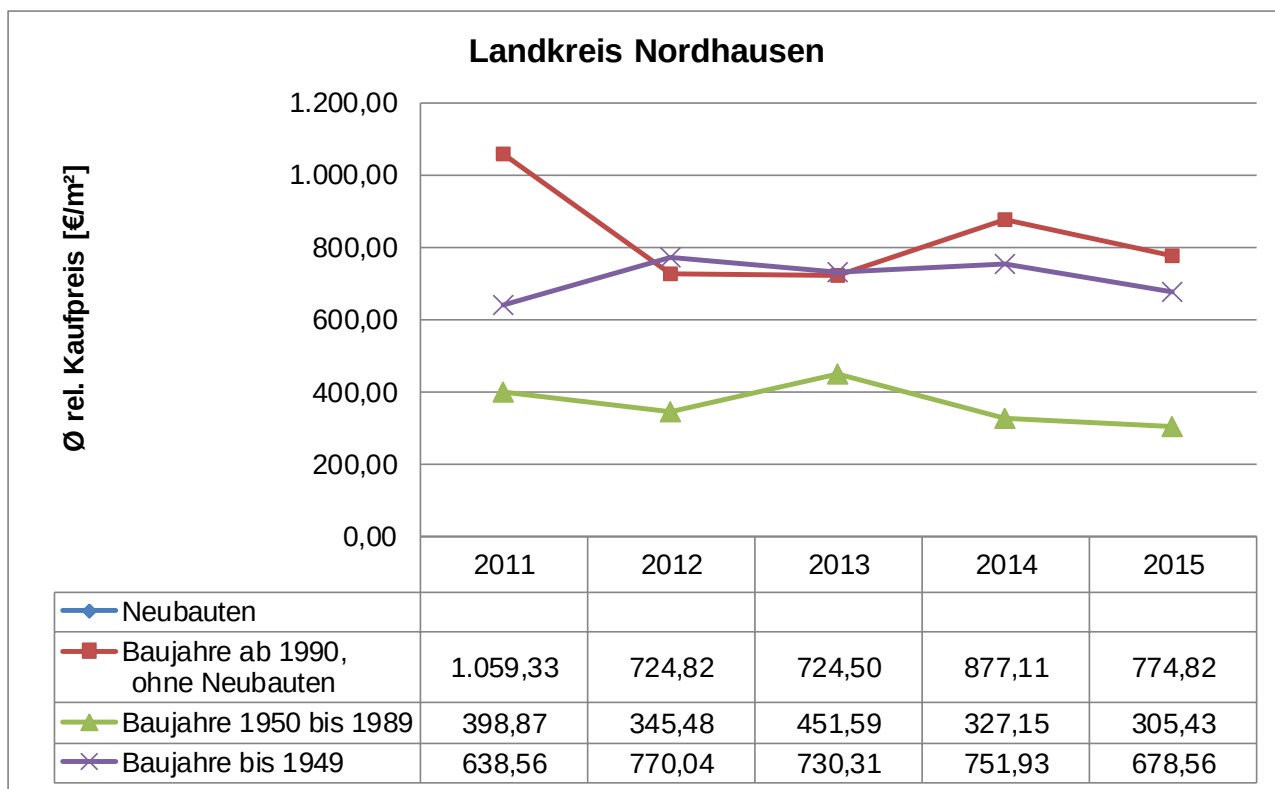


Abbildung 174 Landkreis Nordhausen - Ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises wurden nicht zur weiteren Auswertung geeignete Verträge außer Acht gelassen. Die hierbei zu Grunde gelegte Anzahl an Verträgen wird im Folgenden aufgeführt. Sie weicht von den Angaben in den anderen Abbildungen ab. Da wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Landkreis Nordhausen					
Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis					
	2011	2012	2013	2014	2015
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	12	11	14	14	11
Baujahre 1950 bis 1989	20	20	23	20	28
Baujahre bis 1949	9	14	13	7	9

Abbildung 175 Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	15	12	👉 -20	79,4	77,7	➡ -2	877,1	774,8	👉 -12
Min				55,7	40,0		194,5	322,0	
Max				110,0	104,0		1.200,0	1.296,0	
Baujahre 1950 bis 1989	21	32	👆 52	58,8	61,2	➡ 4	327,2	305,4	👉 -7
Min				33,8	33,9		64,0	15,0	
Max				105,7	144,0		1.023,0	625,5	
Baujahre bis 1949	12	10	👉 -17	103,7	87,1	👉 -16	751,9	678,6	👉 -10
Min				62,0	56,5		80,5	195,0	
Max				250,0	274,5		1.000,0	937,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	48	54	👉 13	80,6	75,3	👉 -7	652,1	586,3	👉 -10

Abbildung 176 Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

7.4 Auswertung zum Wohnungseigentum

Für die Auswertungen wurden Weiterverkäufe, Erstverkäufe aus Neubau und Erstverkäufe aus Umwandlung im Zeitraum von 2012 bis 2015 betrachtet. Die Auswertung beinhaltet nur Kauffälle von Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser von 3 bis mehr als 20 Wohneinheiten. Es sind dabei keine gemischt genutzten Mehrfamilienhäuser betrachtet worden.

Der Teilmarkt „Weiterverkäufe“ umfasst mit 183 auswertbaren Kauffällen den größten Marktanteil bei den Veräußerungen im Bereich des Wohnungseigentums.

Auf der Grundlage der Auswertung bei Weiterverkauf wird die Häufigkeit der Zimmeranzahl je Wohnung und die dazu gehörige durchschnittliche Wohnflächen dargestellt. Die Verteilung zeigt, dass am häufigsten 3 - Zimmerwohnungen mit ca. 53 % und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 69 m² enthalten sind. 2 - Zimmerwohnungen machen ca. 29 % der Kauffälle aus und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 54 m² auf. Danach kommen 4 - Zimmerwohnungen mit einem Anteil von ca. 15 % und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 94 m². Die restlichen ca. 3 % verteilen sich auf 1 - Zimmer-, 5 - Zimmer- und 6 - Zimmerwohnungen.

Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Neubau“ umfasst 12 auswertbare Kauffälle.

Auf der Grundlage der Auswertung bei „Erstverkauf aus Neubau“ wird die Häufigkeit der Zimmeranzahl je Wohnung und die dazu gehörige durchschnittliche Wohnflächen dargestellt. Die Verteilung zeigt, dass am häufigsten 3 - Zimmerwohnungen mit ca. 50 % und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 75 m² enthalten sind. 4 - Zimmerwohnungen machen ca. 42 % der Kauffälle aus und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 118 m² auf. Danach kommen 5 - Zimmerwohnungen mit einem Anteil von ca. 8 %.

Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ umfasst mit 10 auswertbaren Kauffällen den kleinsten Marktanteil bei den Veräußerungen im Bereich des Wohnungseigentums.

Auf der Grundlage der Auswertung bei Weiterverkauf wird die Häufigkeit der Zimmeranzahl je Wohnung und die dazu gehörige durchschnittliche Wohnflächen dargestellt. Die Verteilung zeigt, dass am häufigsten 3 - Zimmerwohnungen mit ca. 30 % und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 65 m² enthalten sind. 4 - Zimmerwohnungen machen ca. 50 % der Kauffälle aus und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 101 m² auf. Die restlichen ca. 20 % verteilen sich je zur Hälfte auf 2 - Zimmer- und 5 - Zimmerwohnungen.

- Bodenrichtwertklassen

Bei der Einteilung der Auswertung in vergleichbare Gebiete, wurde eine Unterteilung nach Bodenrichtwertzonen vorgenommen

- kleiner 23 €/m² (Ortslagen)
- ab 23 €/m² bis kleiner 60 €/m² (Stadttrandlagen und größere Orte)
- ab 60 €/m² (Stadtlagen)

- Stellplätze

Außenstellplätze, Garage oder Tiefgaragen sind, wenn keine Preise ausgewiesen wurden, je nach Bodenrichtwertklasse pauschal mit folgenden Werten zu berücksichtigen:

- Ortslagen

Außenstellplatz:	1.600,00 €
Garage:	3.100,00 €
Tiefgarage:	-

- Stadtrandlagen und größere Orte

Außenstellplatz:	3.000,00 €
Garage:	4.500,00 €
Tiefgarage:	5.000,00 €

- Stadtlagen

Außenstellplatz:	4.300,00 €
Garage:	5.200,00 €
Tiefgarage:	6.900,00 €

- Aufzug

Für einen Aufzug in einem Mehrfamilienwohnhaus werden 50,00 €/m² pauschal am Kaufpreis berücksichtigt, wenn keine Preise ausgewiesen wurden.

- Inventar

In den Kaufpreisen nicht enthalten sind Anteile vom Inventar.

		Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²			Bodenrichtwertzonen ab 23 €/m² bis <60 €/m²			Bodenrichtwertzonen <23 €/m²		
		ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²	ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²	ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Durchschnittliche Preis in €/m²	Mittelwert	1.679,10 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Standardabweichung	73,90 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Preis in €/m²	Median	1.600,52 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Minimum	1.451,65 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preis in €/m²	Maximum	1.911,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Mittelwert	112	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Standardabweichung	5,9	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,0	0,0	0,0	0,0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Median	111	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Minimum	97	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Wohnfläche in m²	Maximum	144	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Durchschnittliche Raumanzahl	Mittelwert	4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Median	4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Raumanzahl	Minimum	3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Maximum	4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Durchschnittliche Geschossanzahl	Mittelwert	3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Median	4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Geschossanzahl	Minimum	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Maximum	4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Mittelwert	1218	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Median	739	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Grundstücksgröße in m²	Minimum	582	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Maximum	1961	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Mittelwert	79,43 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Median	83,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bodenrichtwert	Minimum	60,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Maximum	90,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Durchschnittliches Baujahr	Mittelwert	2013	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Median	2013	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Baujahr	Minimum	2012	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	Maximum	2015	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		7	1	1	1	2	0	0	0	0
Verteilung nach Baujahresklassen	bis 1918	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	ab 1919 bis 1949	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	ab 1950 bis 1989	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0
	ab 1990	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0

Abbildung 177 Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Neubau hinsichtlich der Lage

		Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²			Bodenrichtwertzonen ab 23 €/m² bis <60 €/m²			Bodenrichtwertzonen <23 €/m²		
		ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²	ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²	ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Durchschnittliche Preis in €/m²	Mittelwert	1.094,85 €	0,00 €	0,00 €	1.103,58 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
	Standardabweichung	79,70 €	0,00 €	0,00 €	10,50 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
Durchschnittliche Preis in €/m²	Median	1.117,00 €	0,00 €	0,00 €	1.100,75 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
	Minimum	947,04 €	0,00 €	0,00 €	1.087,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
Preis in €/m²	Maximum	1.220,50 €	0,00 €	0,00 €	1.123,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Mittelwert	103	0	0	107	k.A.	0	0	k.A.	0
	Standardabweichung	11,7	0,0	0,0	10,0	k.A.	0,0	0,0	k.A.	0,0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Median	94	0	0	113	k.A.	0	0	k.A.	0
	Minimum	89	0	0	87	k.A.	0	0	k.A.	0
Wohnfläche in m²	Maximum	127	0	0	120	k.A.	0	0	k.A.	0
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Durchschnittliche Raumanzahl	Mittelwert	4	0	0	4	k.A.	0	0	k.A.	0
	Median	4	0	0	4	k.A.	0	0	k.A.	0
Raumanzahl	Minimum	4	0	0	4	k.A.	0	0	k.A.	0
	Maximum	5	0	0	4	k.A.	0	0	k.A.	0
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Durchschnittliche Geschossanzahl	Mittelwert	2	0	0	3	k.A.	0	0	k.A.	0
	Median	2	0	0	3	k.A.	0	0	k.A.	0
Geschossanzahl	Minimum	2	0	0	3	k.A.	0	0	k.A.	0
	Maximum	3	0	0	3	k.A.	0	0	k.A.	0
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Mittelwert	3217	0	0	1014	k.A.	0	0	k.A.	0
	Median	2932	0	0	1014	k.A.	0	0	k.A.	0
Grundstücksgröße in m²	Minimum	696	0	0	1014	k.A.	0	0	k.A.	0
	Maximum	6024	0	0	1014	k.A.	0	0	k.A.	0
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Mittelwert	93,33 €	0,00 €	0,00 €	37,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
	Median	90,00 €	0,00 €	0,00 €	37,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
Bodenrichtwert	Minimum	90,00 €	0,00 €	0,00 €	37,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
	Maximum	100,00 €	0,00 €	0,00 €	37,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Durchschnittliches Baujahr	Mittelwert	1932	0	0	1920	k.A.	0	0	k.A.	0
	Median	1936	0	0	1920	k.A.	0	0	k.A.	0
Baujahr	Minimum	1910	0	0	1920	k.A.	0	0	k.A.	0
	Maximum	1950	0	0	1920	k.A.	0	0	k.A.	0
Anzahl der Datensätze		3	0	0	3	2	0	0	2	0
Verteilung nach Baujahresklassen	bis 1918	1	0	0	0	k.A.	0	0	k.A.	0
	ab 1919 bis 1949	1	0	0	3	k.A.	0	0	k.A.	0
	ab 1950 bis 1989	1	0	0	0	k.A.	0	0	k.A.	0
	ab 1990	0	0	0	0	k.A.	0	0	k.A.	0

Abbildung 178 Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Umwandlung hinsichtlich der Lage

		Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²			Bodenrichtwertzonen ab 23 €/m² bis <60 €/m²			Bodenrichtwertzonen <23 €/m²		
		ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²	ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²	ab 80 m²	von <80 bis 50 m²	von <50 bis 25 m²
Anzahl der Datensätze		17	24	3	21	26	7	6	63	16
Durchschnittliche Preis in €/m²	Mittelwert	894,26 €	787,42 €	688,26 €	675,89 €	571,34 €	414,36 €	494,76 €	321,90 €	240,03 €
	Standardabweichung	57,90 €	47,20 €	181,50 €	53,80 €	46,60 €	94,50 €	55,60 €	23,70 €	31,40 €
Durchschnittliche Preis in €/m²	Median	880,50 €	741,50 €	543,11 €	663,00 €	535,50 €	320,50 €	526,50 €	297,50 €	177,75 €
	Minimum	479,00 €	431,50 €	472,76 €	231,58 €	57,50 €	87,50 €	251,03 €	31,50 €	104,00 €
Preis in €/m²	Maximum	1.264,69 €	1.217,66 €	1.048,90 €	1.131,01 €	1.033,50 €	795,50 €	605,50 €	872,50 €	469,50 €
Anzahl der Datensätze		17	24	3	21	26	7	6	63	16
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Mittelwert	101	66	47	93	64	45	87	62	45
	Standardabweichung	3,7	1,7	0,6	2,6	1,5	1,1	2,5	0,7	1,5
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Median	100	66	47	90	60	46	86	62	48
	Minimum	82	51	46	80	53	40	83	51	32
Wohnfläche in m²	Maximum	127	80	47	123	76	49	99	74	49
Anzahl der Datensätze		16	24	3	19	26	6	6	59	16
Durchschnittliche Raumanzahl	Mittelwert	3	3	2	4	3	2	4	3	2
	Median	3	3	2	4	3	2	4	3	2
Raumanzahl	Minimum	2	2	2	2	2	2	4	2	1
	Maximum	4	4	2	5	6	2	4	4	2
Anzahl der Datensätze		17	24	3	21	26	7	6	63	16
Durchschnittliche Geschossanzahl	Mittelwert	4	3	4	3	3	3	3	3	4
	Median	4	4	4	3	3	3	3	3	4
Geschossanzahl	Minimum	2	2	4	2	1	2	2	2	2
	Maximum	5	5	4	4	4	4	5	6	5
Anzahl der Datensätze		17	24	3	21	26	7	6	63	16
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Mittelwert	1026	846	8041	1278	1705	2562	2179	2300	3659
	Median	921	576	11841	868	1732	2844	1841	1933	3136
Grundstücksgröße in m²	Minimum	409	285	440	113	74	230	1058	71	1780
	Maximum	2267	3508	11841	7070	3928	7070	5226	6160	6160
Anzahl der Datensätze		17	24	3	21	26	7	6	63	16
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Mittelwert	83,82 €	79,08 €	90,00 €	43,05 €	35,92 €	32,14 €	17,00 €	17,37 €	19,38 €
	Median	90,00 €	77,50 €	90,00 €	45,00 €	36,00 €	25,00 €	19,00 €	18,00 €	20,00 €
Bodenrichtwert	Minimum	60,00 €	60,00 €	90,00 €	30,00 €	23,00 €	23,00 €	9,00 €	9,00 €	16,00 €
	Maximum	100,00 €	100,00 €	90,00 €	55,00 €	56,00 €	49,00 €	20,00 €	22,00 €	22,00 €
Anzahl der Datensätze		17	24	3	21	26	7	6	63	16
Durchschnittliches Baujahr	Mittelwert	1944	1953	1947	1972	1964	1960	1971	1971	1972
	Median	1930	1960	1960	1994	1965	1960	1967	1969	1969
Baujahr	Minimum	1900	1900	1920	1900	1890	1910	1960	1950	1955
	Maximum	2002	1996	1960	1998	1998	1995	1995	1995	1991
Anzahl der Datensätze		17	24	3	21	26	7	6	63	16
Verteilung nach Baujahresklassen	bis 1918	6	8	0	3	3	1	0	0	0
	ab 1919 bis 1949	4	3	1	1	1	0	0	0	0
	ab 1950 bis 1989	2	3	2	5	14	5	5	47	12
	ab 1990	5	10	0	12	8	1	1	16	4

Abbildung 179 Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Weiterverkauf hinsichtlich der Lage

8. Sachwertfaktoren

8.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen. Dazu gehören die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadenfreie Objekte abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis

vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

i = Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird:

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 71 Kauffällen aus den Jahren 2014/2015 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 13.04.2016 Sachwertfaktoren für die folgende Objektart beschlossen.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 58 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2015 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 13.04.2016 Sachwertfaktoren für die folgende Objektart beschlossen.

- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

8.2 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.

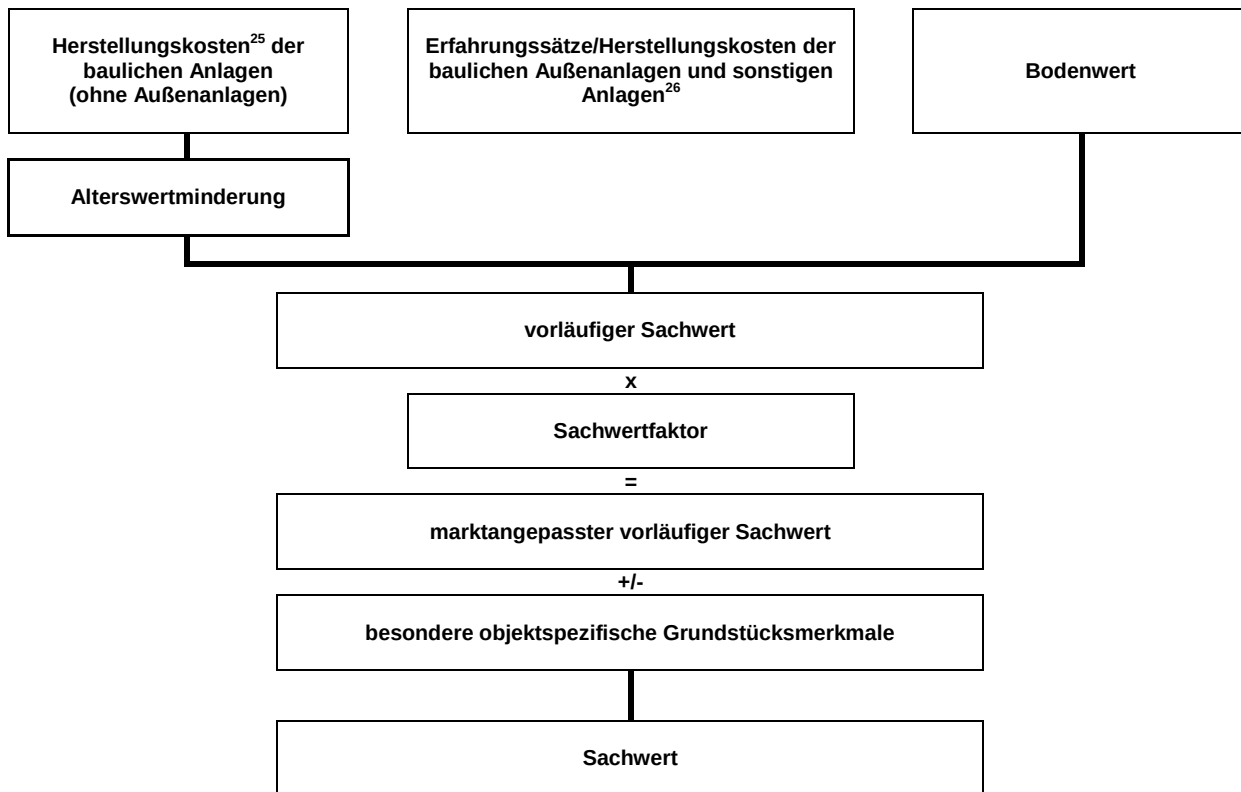


Abbildung 180 Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 181) mit angegeben. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus (fiktiv) schadenfreien Objekten abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf das (fiktiv) schadenfreie Objekt bzw. auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wirken. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden; Außenanlagen, soweit diese erheblich vom Üblichen abweichen) berücksichtigt werden.

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

²⁵ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 181 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 128.

²⁶ Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf der folgenden Seite.

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

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

mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
 a, b = Konstanten

In den abgebildeten Tabellen sind die durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in „Fettschrift“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftfarbe „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren

Zu den baulichen Außenanlagen gehören regelmäßig u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere die auf einem Grundstück vorhandenen Gartenanlagen.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz²⁷ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

²⁷ vgl. Abbildung 181 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Anlage 5 zur Sachwerttrichtlinie (SW-RL)

8.3 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend), Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine – Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider (Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten (Nr. 4.1.1.7 SW-RL)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 6 SW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 181 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

8.4 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$				
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40€/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert				
70.000 €	0,86	0,99	1,12	1,24
80.000 €	0,82	0,95	1,07	1,19
90.000 €	0,80	0,91	1,03	1,15
100.000 €	0,77	0,88	1,00	1,11
110.000 €	0,75	0,86	0,97	1,08
120.000 €	0,73	0,84	0,94	1,05
130.000 €	0,71	0,82	0,92	1,02
140.000 €	0,70	0,80	0,90	1,00
150.000 €	0,68	0,78	0,88	0,98
160.000 €	0,67	0,77	0,86	0,96
170.000 €	0,66	0,75	0,84	0,94
180.000 €	0,65	0,74	0,83	0,92
190.000 €	0,64	0,73	0,82	0,91
200.000 €	0,63	0,72	0,80	0,89
210.000 €	0,62	0,70	0,79	0,88
220.000 €	0,61	0,69	0,78	0,86
230.000 €	0,60	0,69	0,77	0,85
240.000 €	0,59	0,68	0,76	0,84
250.000 €	0,59	0,67	0,75	0,83
260.000 €	0,58	0,66	0,74	0,82
270.000 €	0,57	0,65	0,73	0,81
280.000 €	0,57	0,65	0,72	0,80
290.000 €	0,56	0,64	0,71	0,79
300.000 €	0,56	0,63	0,71	0,78
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,38931	0,43727	0,48530	0,53343
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,29658	-0,30571	-0,31286	-0,31853

Abbildung 182 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle)

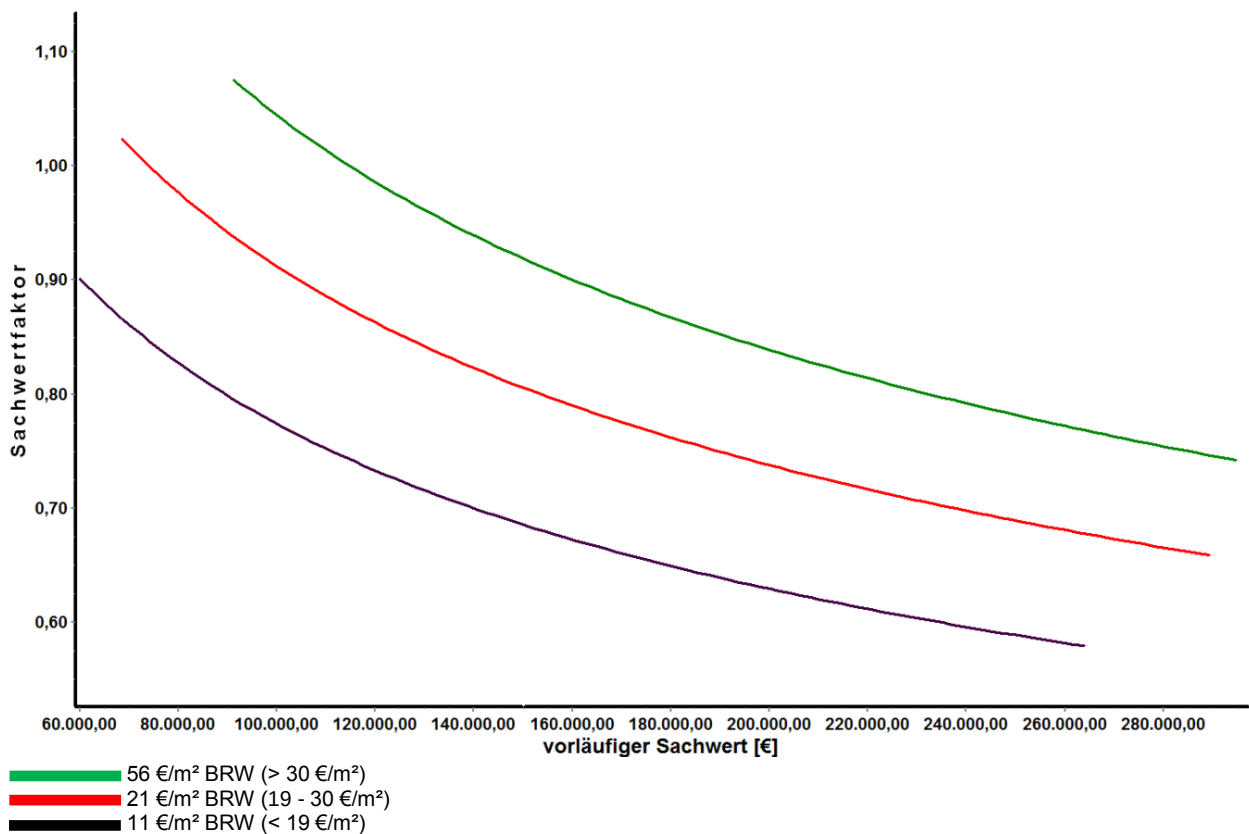


Abbildung 183 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	11€/m²	21 €/m²	56 €/m²
Anzahl der Kauffälle	29	21	21
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,38959	0,45112	0,50451
mittlerer Fehler (Sigma) von <i>a</i>	0,06434	0,08254	0,08068
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,29819	-0,30578	-0,31598
mittlerer Fehler (Sigma) von <i>b</i>	0,07330	0,08641	0,09139
Korrelationskoeffizient	0,62122	0,63895	0,61763

Abbildung 184 Beschreibung der Ableitung für freistehende EFH/ZFH

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 182) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 184) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	60.239	6	3
5. Perzentil	71.802	7	4
Median	152.959	27	16
Mittelwert	144.171	19	14
95. Perzentil	271.312	90	33
Maximum	296.315	100	44
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1870	20	30
5. Perzentil	1904	22	33
Median	1968	39	57
Mittelwert	1978	36	53
95. Perzentil	2002	59	83
Maximum	2012	70	96
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	142	128	66
5. Perzentil	289	158	80
Median	774	256	129
Mittelwert	740	240	120
95. Perzentil	1.331	385	197
Maximum	1.828	478	240
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	17.01.2014	306	0,53
5. Perzentil	11.02.2014	484	0,56
Median	05.01.2015	963	0,80
Mittelwert	30.12.2014	913	0,78
95. Perzentil	12.12.2015	1.545	1,08
Maximum	22.12.2015	1.727	1,13
Anzahl der Kauffälle			
im Kyffhäuserkreis			28
im Landkreis Nordhausen			43
Gesamt			71

Abbildung 185 Beschreibung der Stichprobe freistehende EFH/ZFH

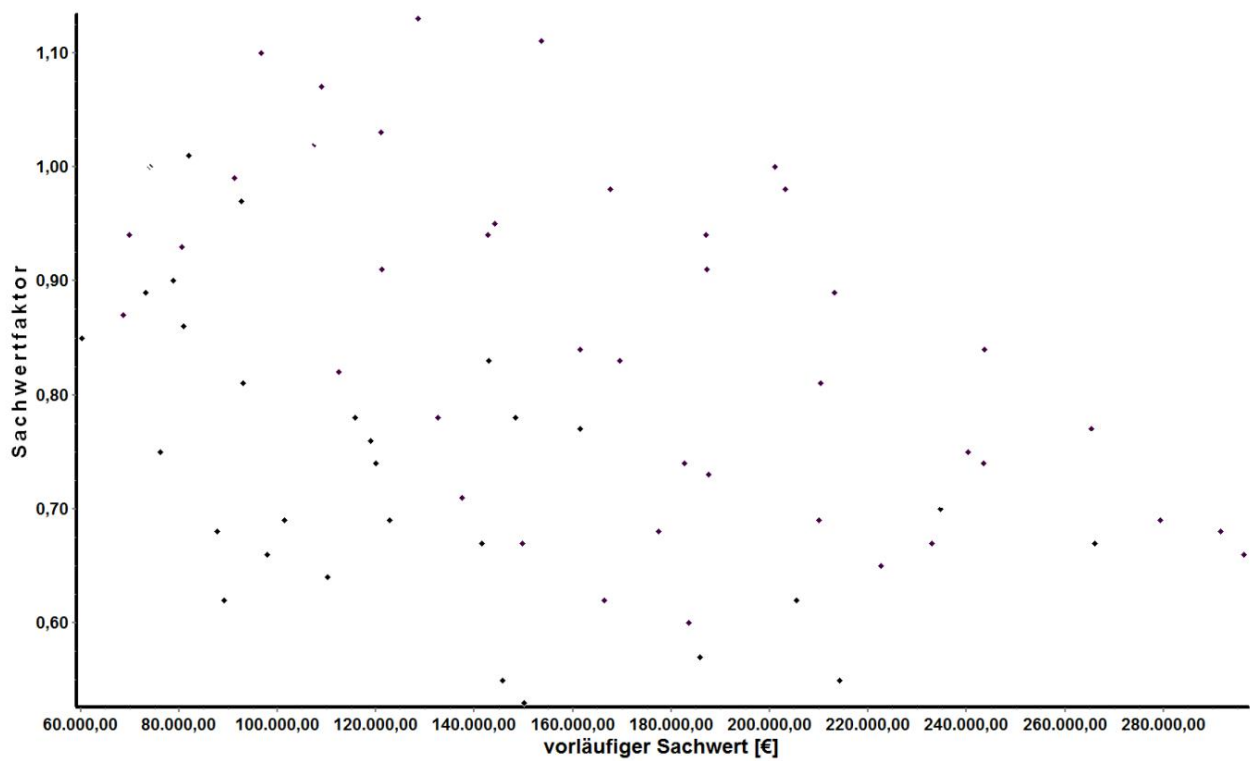


Abbildung 186 Punktwolke der Kauffälle für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

8.5 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

Sachwertfaktoren (DHH/REH) $k = a \times (vSW/1 Mio)^b$			
Bodenwertniveau	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²
vorläufiger Sachwert			
60.000 €	0,94	1,09	1,24
70.000 €	0,88	1,02	1,16
80.000 €	0,84	0,97	1,10
90.000 €	0,80	0,92	1,04
100.000 €	0,77	0,88	1,00
110.000 €	0,74	0,85	0,96
120.000 €	0,72	0,82	0,92
130.000 €	0,70	0,80	0,89
140.000 €	0,68	0,77	0,86
150.000 €	0,66	0,75	0,84
160.000 €	0,65	0,73	0,82
170.000 €	0,63	0,71	0,79
180.000 €	0,62	0,70	0,78
190.000 €	0,61	0,68	0,76
200.000 €	0,59	0,67	0,74
210.000 €	0,58	0,65	0,73
220.000 €	0,57	0,64	0,71
230.000 €	0,56	0,63	0,70
240.000 €	0,55	0,62	0,69
250.000 €	0,55	0,61	0,67
260.000 €	0,54	0,60	0,66
270.000 €	0,53	0,59	0,65
280.000 €	0,52	0,58	0,64
290.000 €	0,52	0,57	0,63
300.000 €	0,51	0,57	0,62
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,32399	0,34801	0,37285
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,37699	-0,40512	-0,42719

Abbildung 187 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

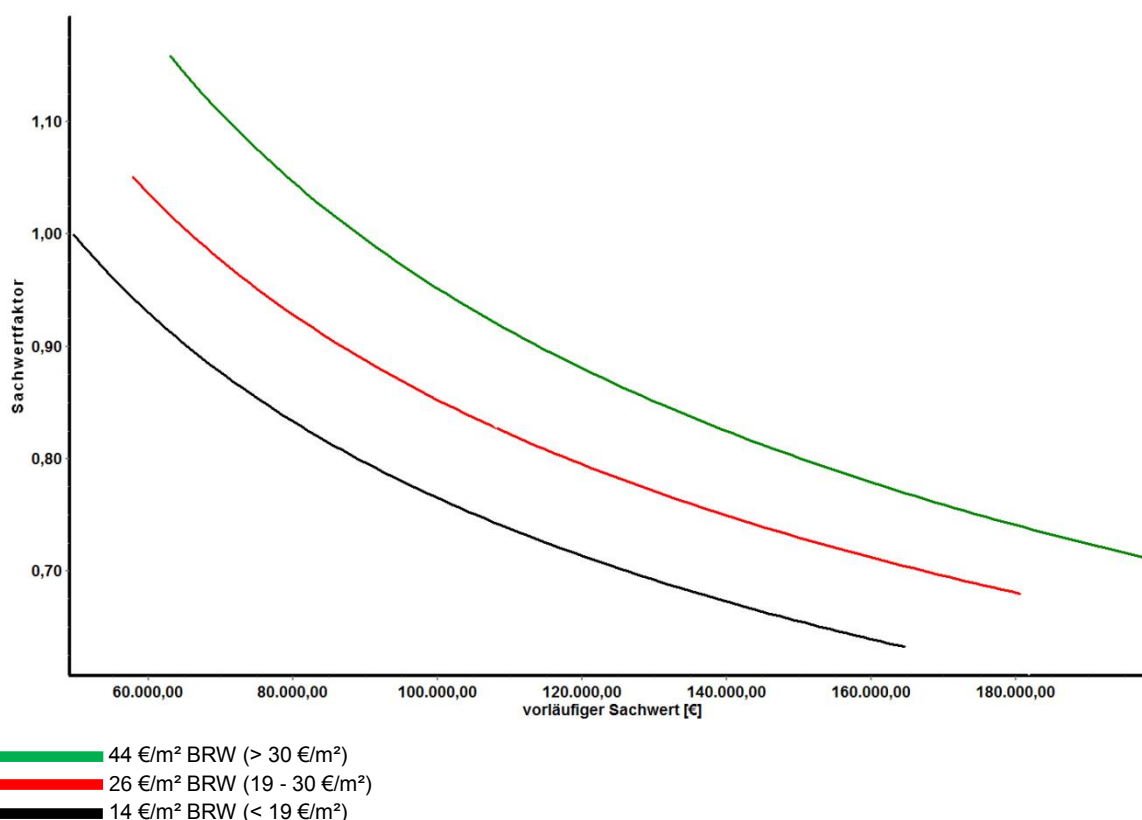


Abbildung 188 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	14 €/m²	26 €/m²	44 €/m²
Anzahl der Kauffälle	19	19	20
Regressionskoeffizient a	0,31694	0,35295	0,35661
mittlerer Fehler (Sigma) von a	0,09245	0,08940	0,04323
Regressionskoeffizient b	-0,38257	-0,38282	-0,42625
mittlerer Fehler (Sigma) von b	0,11490	0,10272	0,05452
Korrelationskoeffizient	0,64158	0,68467	0,88138

Abbildung 189 Beschreibung der Ableitung für DHH/REH

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 187) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 189) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	57.844	9	3
5. Perzentil	60.056	10	6
Median	101.043	29	17
Mittelwert	93.803	25	15
95. Perzentil	181.937	60	40
Maximum	198.882	90	43
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1900	20	30
5. Perzentil	1912	21	33
Median	1945	31	47
Mittelwert	1936	29	43
95. Perzentil	1998	56	80
Maximum	2004	62	89
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	160	110	62
5. Perzentil	245	142	76
Median	549	223	112
Mittelwert	506	217	112
95. Perzentil	968	326	146
Maximum	1.390	400	167
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	06.01.2012	400	0,61
5. Perzentil	25.01.2012	474	0,66
Median	05.12.2013	784	0,87
Mittelwert	31.08.2013	768	0,85
95. Perzentil	03.11.2015	1.186	1,09
Maximum	10.12.2015	1.208	1,19
Anzahl der Kauffälle			
im Kyffhäuserkreis			29
im Landkreis Nordhausen			29
Gesamt			58

Abbildung 190 Beschreibung der Stichprobe für DHH/REH

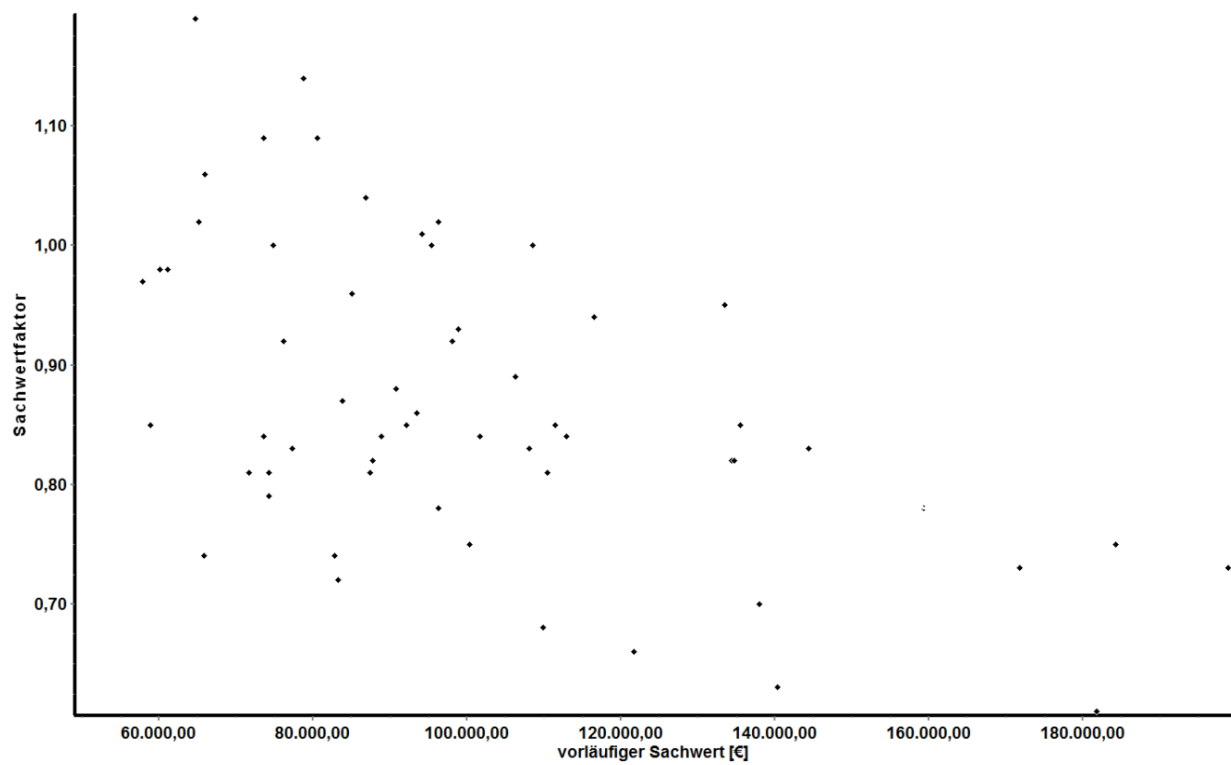


Abbildung 191 Punktwolke der Kauffälle für DHH/REH (Grafik)

9. Liegenschaftszinssatz

9.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 18 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2015 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 18.04.2016 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen.

- **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent**

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, insbesondere Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p :

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

mit:	RE	=	Reinertrag
	KP	=	Kaufpreis
	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

9.2 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn der in dem folgenden Abschnitt abgedruckte Liegenschaftszinssatz in dem Bewertungsmodell angewendet wird, in dem er auch abgeleitet wurden.

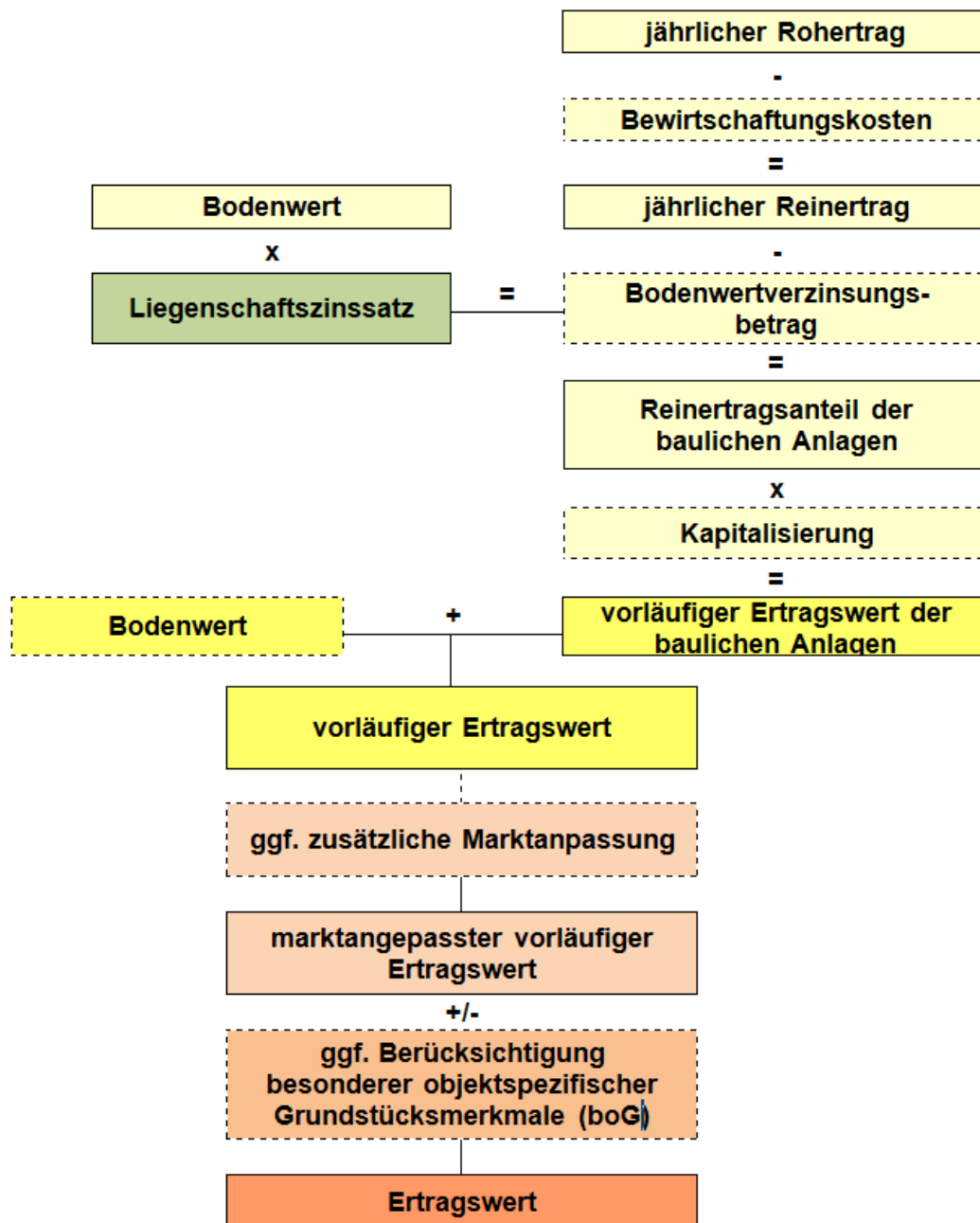


Abbildung 192 Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach der Ertragswertrichtlinie

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 193) mit angegeben. Zusätzlich wird die Stichprobe mit entsprechenden Kennziffern beschrieben. Die Merkmale des Bewertungsobjektes sind dabei sachverständig zu würdigen.

Bei der Verwendung des hier veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

9.3 Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet
Bewirtschaftungskosten	Wohnungen: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 der EW-RL je Garage / Einstellplatz: Verwaltungskosten: 20,00 Euro Instandhaltungskosten: 50,00 Euro Mietausfallwagnis entsprechend Wohnungen
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 der SW-RL Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Abs. 2 EW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Liegenschaftszinssatz enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt (vgl. Nr. 11 der EW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 193 Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

9.4 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent			
Liegenschaftszinssatz (%) :		6,6	
Standardabweichung der Stichprobe (%) :		0,3	
Stichprobe			
Kriterium	Rohertrag (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	9.228,00	15	2,7
5. Perzentil	10.421,00	18	3,8
Median	18.059,00	35	10,9
Mittelwert	23.003,00	40	14,0
95. Perzentil	43.336,00	77	26,6
Maximum	100.850,00	90	28,3
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1827	12	18
5. Perzentil	1889	18	28
Median	1928	28	41
Mittelwert	1826	30	44
95. Perzentil	1995	52	75
Maximum	1996	53	76
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	88	180	170
5. Perzentil	173	317	187
Median	644	535	365
Mittelwert	787	744	429
95. Perzentil	2161	1833	776
Maximum	3688	3270	1827
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Liegenschafts- zinssatz (%)
Minimum	09.01.2012	202	5,3
5. Perzentil	26.04.2012	280	5,4
Median	04.10.2013	522	6,7
Mittelwert	11.11.2013	493	6,9
95. Perzentil	09.06.2015	647	8,8
Maximum	12.11.2015	647	9,0
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	9
		im Landkreis Nordhausen	9
		Gesamt	18

Abbildung 194 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

9.5 Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 18 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2015 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 18.04.2016 der Rothertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen.

Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

Der **Rothertragsfaktor** gem. § 13 ImmoWertV dient zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Er ist eine Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist. **Bei der Verwendung des hier veröffentlichten Rothertragsfaktors ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.**

Der Rothertragsfaktor ermöglicht einen schnellen Überblick über das örtliche Preisniveau des jeweiligen Teilmarktes.

Der Rothertragsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag). Dabei beinhaltet die Jahresnettokaltmiete die jährliche zu erzielende Miete inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis, jedoch ohne umlagefähige Betriebskosten. Des Weiteren sind im Kaufpreis eventuell andere ausgewiesene Kaufpreisannteile z. B. für Inventar nicht enthalten. Der ermittelte Faktor enthält damit die Werte der Gebäudesubstanz sowie des Grund und Bodens.

Zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Rothertragsfaktor besteht eine enge Beziehung. Beide Daten basieren auf dem erzielbaren Ertrag aus dem jeweiligen Grundstück und stehen damit zwangsläufig in einer engen Wechselwirkung.

9.6 Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe

Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent			
Rothertragsfaktor (I) :		9,3	
Standardabweichung der Stichprobe (I) :		0,5	
Stichprobe			
Kriterium	Rothertrag (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	9.228,00	15	2,7
5. Perzentil	10.421,00	18	3,8
Median	18.059,00	35	10,9
Mittelwert	23.003,00	40	14,0
95. Perzentil	43.336,00	77	26,6
Maximum	100.850,00	90	28,3
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1827	12	18
5. Perzentil	1889	18	28
Median	1928	28	41
Mittelwert	1826	30	44
95. Perzentil	1995	52	75
Maximum	1996	53	76
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	88	180	170
5. Perzentil	173	317	187
Median	644	535	365
Mittelwert	787	744	429
95. Perzentil	2161	1833	776
Maximum	3688	3270	1827
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Rothertragsfaktor (I/)
Minimum	09.01.2012	202	5,7
5. Perzentil	26.04.2012	280	6,8
Median	04.10.2013	522	9,4
Mittelwert	11.11.2013	493	9,0
95. Perzentil	09.06.2015	647	11,1
Maximum	12.11.2015	647	11,4
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	9
		im Landkreis Nordhausen	9
		Gesamt	18

Abbildung 195 Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	5
Abbildung 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen.....	8
Abbildung 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen	8
Abbildung 4	Bildschirmdarstellung von BORIS-TH.....	9
Abbildung 5	Beispiel für Informationsfenster	10
Abbildung 6	Beispiel einer Bodenrichtwertinformation	11
Abbildung 7	Antragsberechtigte für Gutachten	12
Abbildung 8	Gemeindegrenzkarte	13
Abbildung 9	Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:250000	14
Abbildung 10	Flächennutzung des Landkreises Nordhausen	15
Abbildung 11	Bevölkerungszahlen im Landkreis Nordhausen	17
Abbildung 12	Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Landkreis Nordhausen	17
Abbildung 13	Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:250 000	18
Abbildung 14	Flächennutzung des Kyffhäuserkreises.....	19
Abbildung 15	Bevölkerungszahlen im Kyffhäuserkreis	20
Abbildung 16	Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Kyffhäuserkreis	21
Abbildung 17	Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt im Landkreis Nordhausen	22
Abbildung 18	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Landkreis Nordhausen	22
Abbildung 19	Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Landkreis Nordhausen	23
Abbildung 20	Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt im Kyffhäuserkreis	23
Abbildung 21	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Kyffhäuserkreis	24
Abbildung 22	Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Kyffhäuserkreis	24
Abbildung 23	Preisindizes - Verbraucherpreisindex Basis 2010 = 100 Jahreststeuerung/nach Hauptgruppen in Thüringen	25
Abbildung 24	Grundstücksmarkt im Überblick	26
Abbildung 25	Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre je Landkreis	27
Abbildung 26	Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis	28
Abbildung 27	Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis	28
Abbildung 28	Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis	29
Abbildung 29	Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis	30
Abbildung 30	Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis.....	31
Abbildung 31	Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis.....	31
Abbildung 32	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	32
Abbildung 33	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	32
Abbildung 34	Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	33
Abbildung 35	Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis.....	34
Abbildung 36	Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	34
Abbildung 37	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	35
Abbildung 38	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre.....	35
Abbildung 39	Anzahl aller Bauflächen je Landkreis.....	36
Abbildung 40	Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis	37
Abbildung 41	Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis	37

Abbildung 42	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	38
Abbildung 43	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	38
Abbildung 44	Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	39
Abbildung 45	Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	40
Abbildung 46	Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	40
Abbildung 47	Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	41
Abbildung 48	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	41
Abbildung 49	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	42
Abbildung 50	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	42
Abbildung 51	Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	43
Abbildung 52	Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	44
Abbildung 53	Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	44
Abbildung 54	Anzahl aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis	45
Abbildung 55	Flächenumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis	46
Abbildung 56	Geldumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis	46
Abbildung 57	Ø ber. Kaufpreis aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis	47
Abbildung 58	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis	47
Abbildung 59	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	48
Abbildung 60	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	48
Abbildung 61	Anzahl aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis	49
Abbildung 62	Flächenumsatz aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis	50
Abbildung 63	Geldumsatz aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis	50
Abbildung 64	Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis	51
Abbildung 65	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis	51
Abbildung 66	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Werdendes Bauland über 2 Jahre	52
Abbildung 67	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Werdendes Bauland über 2 Jahre	52
Abbildung 68	Anzahl der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	53
Abbildung 69	Flächenumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	54
Abbildung 70	Geldumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	54
Abbildung 71	Ø ber. Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	55
Abbildung 72	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	55
Abbildung 73	Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	56
Abbildung 74	Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	57
Abbildung 75	Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	57
Abbildung 76	Kyffhäuserkreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	58
Abbildung 77	Landkreis Nordhausen - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	58
Abbildung 78	Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	59

Abbildung 79	Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	59
Abbildung 80	Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	60
Abbildung 81	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	61
Abbildung 82	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	61
Abbildung 83	Ackerlandverkäufe im Kyffhäuserkreis als Jahresintervalle über alle bereinigten Kaufverträge.....	62
Abbildung 84	Ackerlandverkäufe im Landkreis Nordhausen als Jahresintervalle über bereinigten Kaufverträge.....	63
Abbildung 85	Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	64
Abbildung 86	Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	64
Abbildung 87	Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis.....	65
Abbildung 88	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	66
Abbildung 89	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	66
Abbildung 90	Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	67
Abbildung 91	Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	67
Abbildung 92	Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis.....	68
Abbildung 93	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	69
Abbildung 94	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis.....	69
Abbildung 95	Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis.....	70
Abbildung 96	Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis.....	71
Abbildung 97	Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis.....	71
Abbildung 98	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis.....	72
Abbildung 99	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	72
Abbildung 100	Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	74
Abbildung 101	Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis.....	74
Abbildung 102	Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis....	75
Abbildung 103	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis.....	76
Abbildung 104	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	76
Abbildung 105	Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	77
Abbildung 106	Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	78
Abbildung 107	Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	78
Abbildung 108	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis.....	79
Abbildung 109	Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	79
Abbildung 110	Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis.....	80
Abbildung 111	Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	80
Abbildung 112	Anzahl der Kaufverträge von Unland/Ödland je Landkreis.....	81
Abbildung 113	Flächenumsatz der Kaufverträge von Unland/Ödland je Landkreis	81
Abbildung 114	Anzahl aller Bebauten Grundstücke je Landkreis.....	82
Abbildung 115	Flächenumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis	83
Abbildung 116	Geldumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis.....	83
Abbildung 117	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre	84
Abbildung 118	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre	84

Abbildung 119	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	85
Abbildung 120	Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	86
Abbildung 121	Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	86
Abbildung 122	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre.....	87
Abbildung 123	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	87
Abbildung 124	Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	88
Abbildung 125	Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	88
Abbildung 126	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre.....	89
Abbildung 127	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen.....	90
Abbildung 128	Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen.....	91
Abbildung 129	Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen.....	91
Abbildung 130	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre.....	92
Abbildung 131	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen.....	92
Abbildung 132	Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen.....	93
Abbildung 133	Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen.....	93
Abbildung 134	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre.....	94
Abbildung 135	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	95
Abbildung 136	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre.....	95
Abbildung 137	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	96
Abbildung 138	Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	97
Abbildung 139	Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	97
Abbildung 140	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre.....	98
Abbildung 141	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	99
Abbildung 142	Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	100
Abbildung 143	Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	100

Abbildung 144	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr	101
Abbildung 145	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	101
Abbildung 146	Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	102
Abbildung 147	Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	102
Abbildung 148	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	103
Abbildung 149	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen.....	104
Abbildung 150	Kyffhäuserkreis - Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	105
Abbildung 151	Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	105
Abbildung 152	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre	106
Abbildung 153	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	106
Abbildung 154	Landkreis Nordhausen - Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen.....	107
Abbildung 155	Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	107
Abbildung 156	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre	108
Abbildung 157	Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	109
Abbildung 158	Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	110
Abbildung 159	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	110
Abbildung 160	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	110
Abbildung 161	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen.....	111
Abbildung 162	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	111
Abbildung 163	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen ...	112
Abbildung 164	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	112
Abbildung 165	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen	113
Abbildung 166	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre	113
Abbildung 167	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen.....	114
Abbildung 168	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre	114
Abbildung 169	Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	115
Abbildung 170	Kyffhäuserkreis - Ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen.....	116
Abbildung 171	Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen.....	116
Abbildung 172	Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	117
Abbildung 173	Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen.....	117
Abbildung 174	Landkreis Nordhausen - Ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	118

Abbildung 175	Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø ber. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	118
Abbildung 176	Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	119
Abbildung 177	Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Neubau hinsichtlich der Lage	122
Abbildung 178	Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Umwandlung hinsichtlich der Lage	123
Abbildung 179	Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Weiterverkauf hinsichtlich der Lage	124
Abbildung 180	Ablauf des Sachwertverfahrens	126
Abbildung 181	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	128
Abbildung 182	Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle)	129
Abbildung 183	Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik).....	130
Abbildung 184	Beschreibung der Ableitung für freistehende EFH/ZFH	130
Abbildung 185	Beschreibung der Stichprobe freistehende EFH/ZFH	131
Abbildung 186	Punktwolke der Kauffälle für freistehende EFH/ZFH (Grafik)	132
Abbildung 187	Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)	133
Abbildung 188	Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)	134
Abbildung 189	Beschreibung der Ableitung für DHH/REH	134
Abbildung 190	Beschreibung der Stichprobe für DHH/REH	135
Abbildung 191	Punktwolke der Kauffälle für DHH/REH (Grafik).....	136
Abbildung 192	Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach der Ertragswertrichtlinie	138
Abbildung 193	Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	139
Abbildung 194	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	140
Abbildung 195	Rohrertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	142

11. Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
a	Konstante
Abs.	Absatz
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
b	Konstante
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
ber.	bereinigt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
dd	Tag
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
EUR	Euro
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ($G = KP - BW$)
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
i	Kauffall
II.BV	II. Berechnungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
jjjj	Jahr
k	Sachwertfaktor
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
lf	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
lt.	laut
LZ	Liegenschaftszinssatz
m ²	Quadratmeter
mm	Monat
Max	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimum
Mio.	Millionen
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannte
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
q	$1 + p$
RE	Reinertrag (pro Jahr)
rel.	relativ
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus

RoE	Jahresrohertrag
ROF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
ub	unbebaut
vgl.	vergleiche
vSW	Vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WF	Wohnfläche
WE/TE	Wohnungs- und Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse
ZFH	Zweifamilienhaus
ø	Durchschnitt
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10 06556 Artern
☎ +49 (0)361 57 4184-211 📠 +49 (0)361 57 4184-210
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern