

Immobilienmarktbericht 2018

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 2018 © 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	5
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Aufgaben und Produkte	6
2.3.1	Kaufpreissammlung	6
2.3.2	Bodenrichtwerte	7
2.3.3	Verkehrswertgutachten	11
2.3.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	11
2.3.5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	12
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.1.1	Kyffhäuserkreis	14
3.1.2	Landkreis Nordhausen	17
3.2	Wirtschaftsdaten	21
3.2.1	Kyffhäuserkreis	23
3.2.2	Landkreis Nordhausen	25
4	Der Grundstücksmarkt im Überblick	27
4.1	Grundstücksverkehr	28
4.2	Kaufverträge	31
4.3	Zwangsversteigerungen	34
4.4	Erbbaurechtsbestellung	37
5	Unbebaute Grundstücke	41
5.1	Bauflächen	41
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)	44
5.1.2	Grundstücke für Mehrfamilienhäuser	48
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	50
5.1.4	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)	54
5.1.5	Gemeinbedarfsflächen	58
5.1.6	Arrondierungsflächen	61
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	66
5.2.1	Ackerland	69
5.2.2	Grünland	74
5.2.3	Waldflächen	79
5.3	Sonstige Flächen	84
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	84
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	87

5.3.3	Gärten im Außenbereich	91
5.3.4	Erholungsgrundstücke	94
5.3.5	Geringst- und Unland	96
6	Bebaute Grundstücke	99
6.1	Individueller Wohnungsbau	102
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	102
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser	107
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	112
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	117
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	122
7	Wohnungs- und Teileigentum	127
7.1	Erstverkauf aus Neubau	129
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	131
7.3	Weiterverkauf	133
7.4	Auswertung zum Wohnungseigentum	138

1 Vorbemerkung

Jedem Bürger und jeder Bürgerin soll die Möglichkeit gegeben werden, 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 eine weitere Markttransparenz durch die Erstellung von Immobilienmarktberichten in den dazwischen liegenden Jahren erreicht. Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht soll dem interessierten Marktteilnehmer eine bessere Einschätzung auf dem Immobilienmarkt vermittelt werden.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2018 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt. Zunächst wird über einen Zeitraum von 10 Jahren der gesamte Grundstücksverkehr, ohne eine Unterteilung in die verschiedenen Teilmärkte, dargestellt. Anschließend wird für die Jahre 2016 und 2017 eine detaillierte Darstellung vorgenommen. Dabei stellt der Immobilienmarktbericht auf eine Differenzierung der einzelnen Teilmärkte ab und betrachtet unter anderem deren Entwicklung bei den Umsätzen, sowie deren Veränderungen im Preisniveau.

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den älteren Immobilienmarktberichten der Jahre 2012, 2014 bzw. 2016 kommen.

Die sonstigen erforderlichen Daten der Wertermittlung werden ab diesem Immobilienmarktbericht in separaten Heften und nicht mehr als Teil des Berichtes dargestellt.

Unterscheidungen zu den vorhergehenden Immobilienmarktberichten liegen in der Unterteilung der Baujahresklassen. Die Einteilung sieht wie folgt aus:

- Neubauten
- ab 1991, ohne Neubauten
- 1950 - 1990
- bis 1949

Neubauten umfassen durch geänderte Vorgaben jetzt maximal zwei Baujahre vor dem Vertragsjahr.

Bei der Auswertung von gleichen Datensätzen in unterschiedlichen Darstellungen kann es zu Rundungsdifferenzen in den Nachkommastellen kommen. Die Ursache liegt darin begründet, dass zum Einen die Gesamtsumme gerundet wird, während zum Anderen die Teilsummen gerundet und danach addiert werden.

Der Immobilienmarktbericht 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.

Weitere Informationen zu der Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und weitere Berichte finden sie unter

www.gutachterausschuss-th.de.

Daten, welche von anderen Stellen bezogen wurden, konnten lediglich zum aktuell vorliegenden Stand mit einbezogen werden.

Hinweise zu Diagrammdarstellungen:

Bei weniger als drei Kauffällen erfolgt keine Ausweisung von Kaufpreisen bzw. Geldumsätzen, wofür in den Tabellen und Abbildungen die Abkürzung „k. A.“ für keine Angabe verwendet wird. Eine Darstellung in den Diagrammen erfolgt in diesen Fällen nicht.

Bei den Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis handelt es sich um harmonisierte bereinigte Daten, das heißt die Ausreißer wurden durch weitere Einschränkungen von Selektionskriterien oder Ausreißerschranken eliminiert. Die Anzahl der verwendeten Kauffälle kann sich somit im Vergleich zu den Umsatzzahlen und zu der Gesamtanzahl der Verträge reduzieren.

Zur Visualisierung der prozentualen Veränderung gegenüber dem Vorjahr wurden folgende Symbole verwendet:



im Vergleich zum Vorjahr **stark sinkend**

< - 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht sinkend**

< - 5 % und $\geq$ -30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **gleichbleibend**

< 5 % und $\geq$ -5 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht steigend**

$\geq$ 5 % und < 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **stark steigend**

$\geq$ 30 % zum Vorjahr

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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 Infrastruktur und Landwirtschaft 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.

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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind.

Mit der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 23. September 2013 wurde eine Neustrukturierung der Gutachterausschüsse vorgenommen.

Seit dem 01.01.2014 trägt der Gutachterausschuss die Bezeichnung „**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen**“.



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 Zuständigkeitsbereichs zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes.

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.

2.3.2 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. Die letzte Ableitung erfolgte zum 31.12.2016. Der nächste Stichtag ist der 31.12.2018.

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.

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 kostenfreie Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht.

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm (siehe Abbildung 2 und 4) enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in einem zusätzlichen Informationsfenster (siehe Abbildung 3 und 5) präsentiert.

Grundlage und somit Basis für die Bodenrichtwerte der Bauflächen (siehe Abbildung 2) ist das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient eine daraus abgeleitete Gemarkungsübersichtskarte als Grundlage (siehe Abbildung 4).

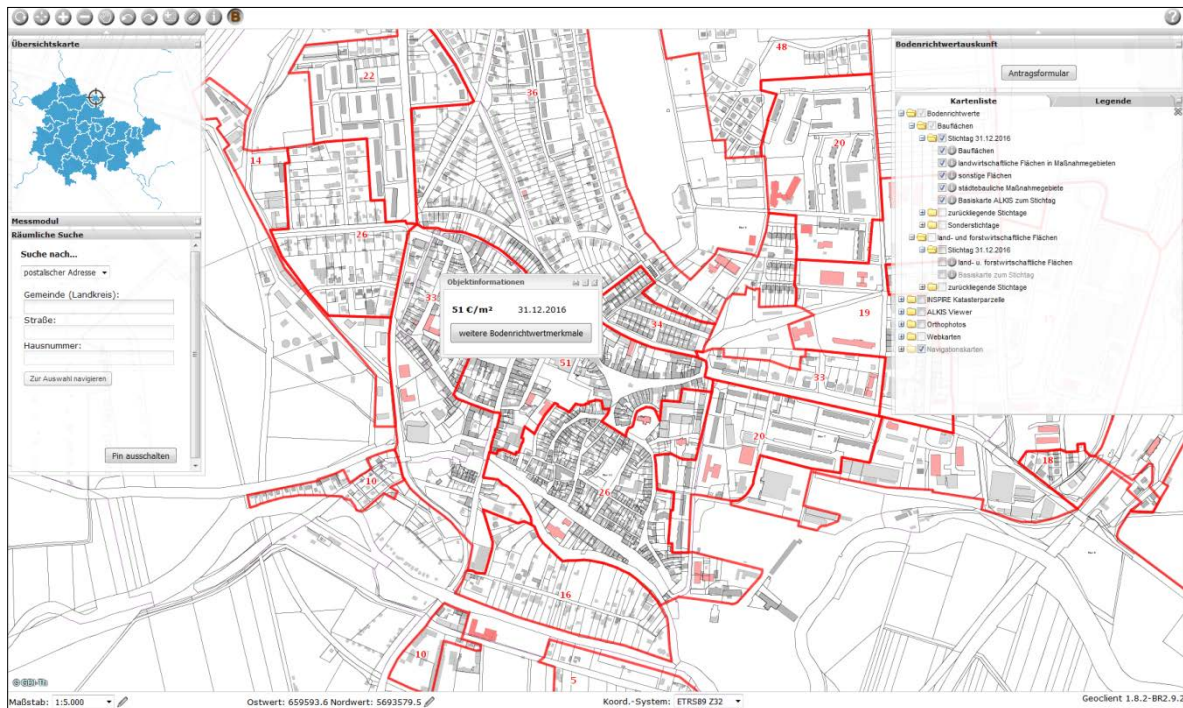


Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Artern/Unstrut
Gemarkung	Artern
Bodenrichtwertnummer	653082
Bodenrichtwert [Euro/m²]	51
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet

Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen

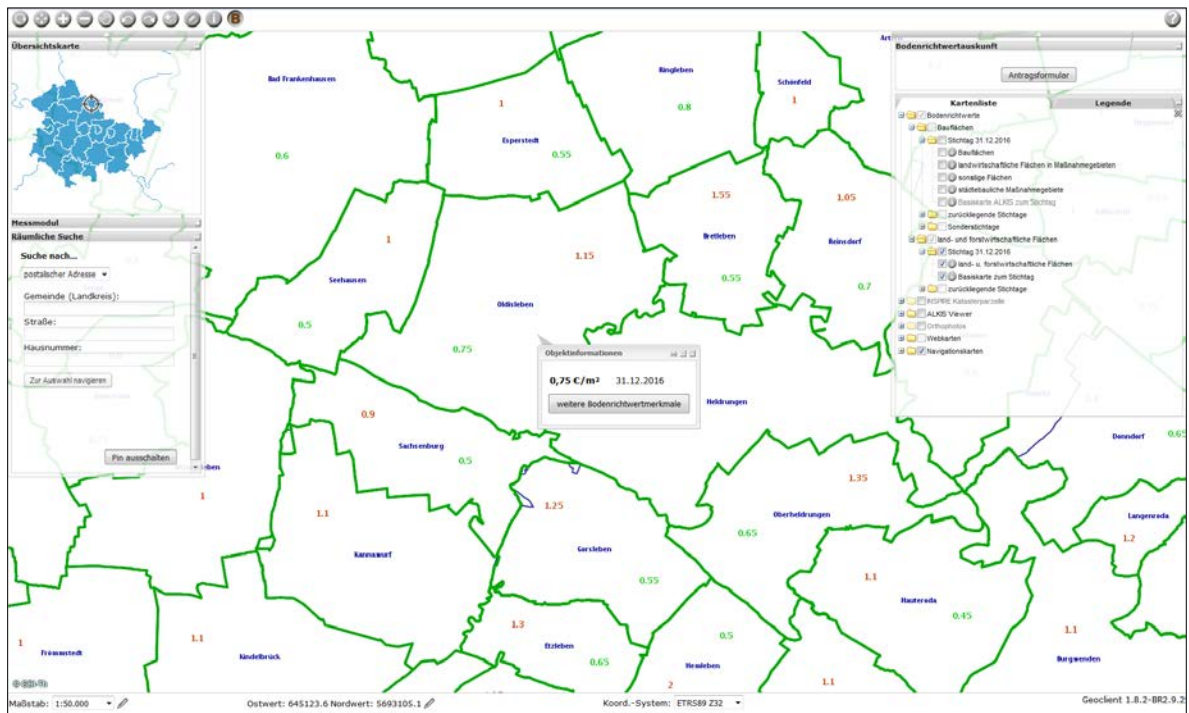


Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Lage und Bodenrichtwert	
Gemarkung	Oldisleben
Bodenrichtwertnummer	149028
Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,75
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	50

Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation (siehe Abbildung 5) möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

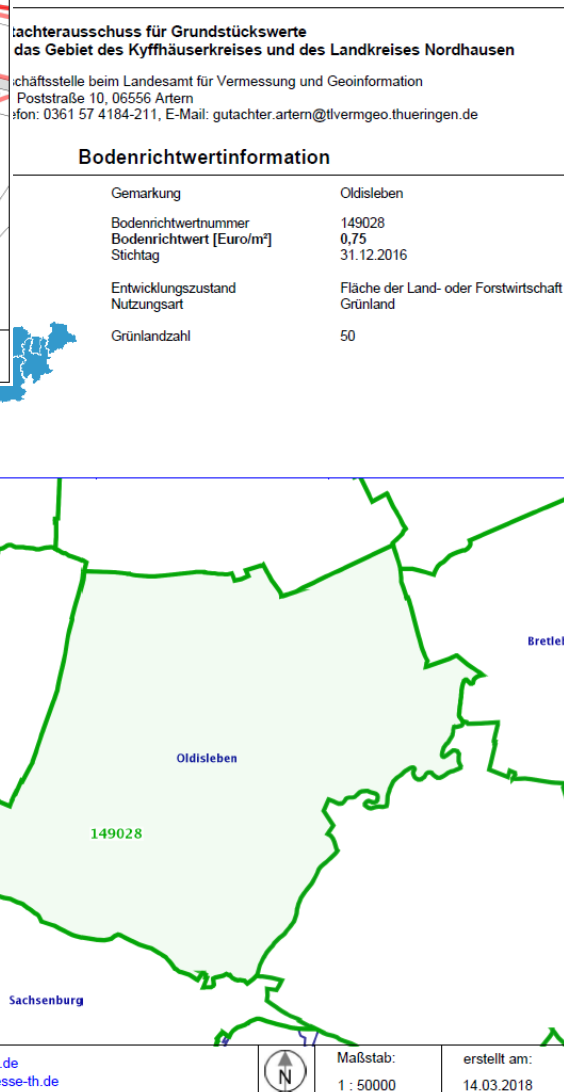
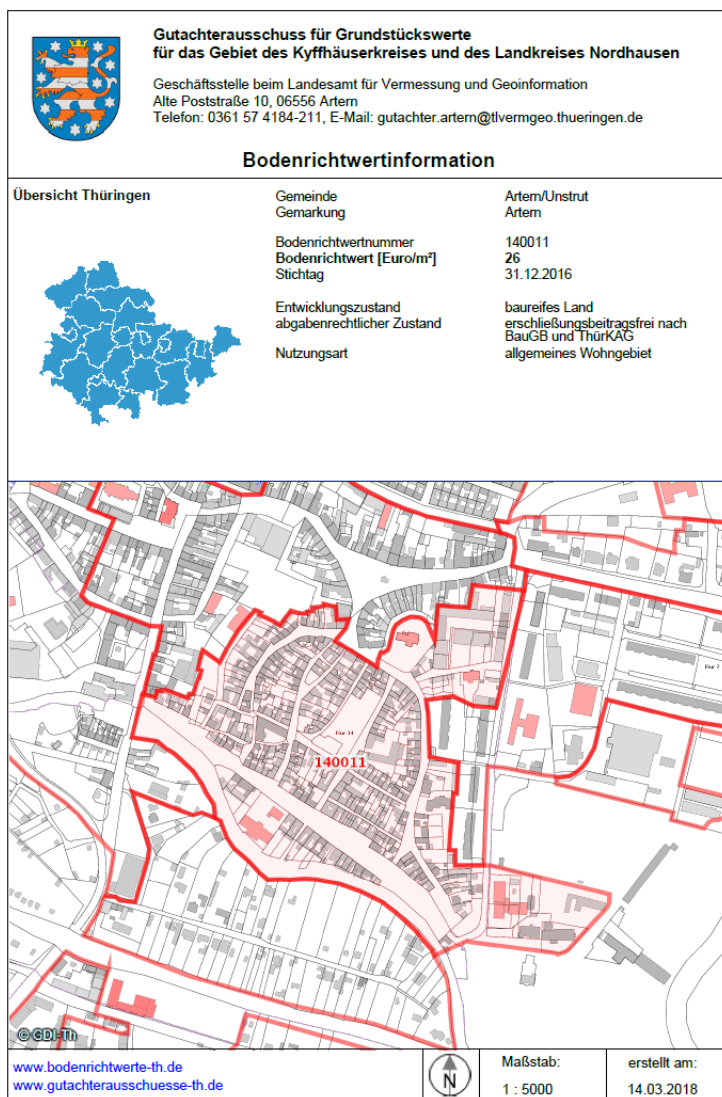


Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation

2.3.3 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.

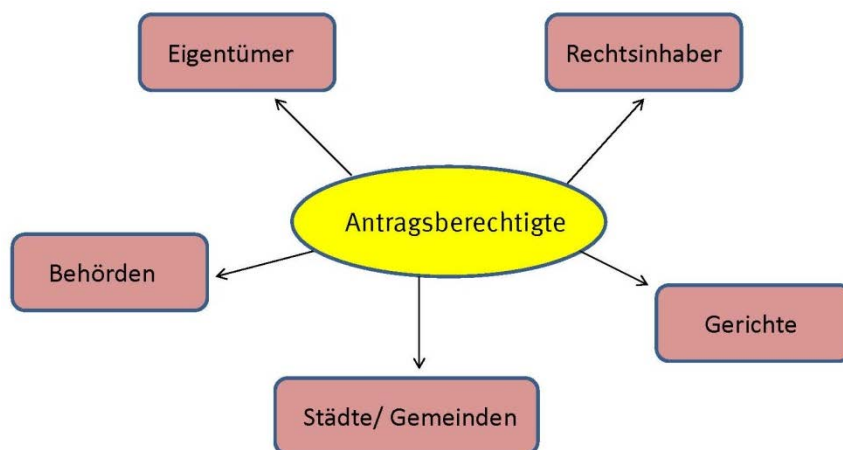


Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten

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.

2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von allgemeiner Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt (z. B. Immobilienmarktberichte).

Diese können u.a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt der Landkreise und kreisfreien Städte.

Zum Download stehen unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte für jedermann kostenfreie Exemplare im Internet zur Verfügung.

Des Weiteren fließen die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse auch in den Immobilienmarktbericht Thüringen und den Immobilienmarktbericht Deutschland.

2.3.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung

Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Analyse des Grundstücksmarktes ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Diese und andere durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in separaten Berichten veröffentlicht (Vgl. Kapitel 1). Eine zusammengefasste Übersicht dieser Daten für alle Gutachterausschüsse befindet sich im Immobilienmarktbericht Thüringen.

Die Veröffentlichungen enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. Modellparameter), um die Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung - unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität - sachgerecht anwenden zu können.

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen ist in der nachfolgenden Abbildung 8 abgebildet. Des Weiteren sind in der Darstellung ebenfalls die kommunalen Strukturen in den beiden Landkreisen erkennbar. Die beiden Landkreise im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses umfassen zusammen ca. 10,8% der Landesfläche Thüringens. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.752 km². Zum 31.12.2016 lebenden in beiden Landkreisen ca. 161.783 Einwohner, was etwa 7,5 % der Bevölkerung von Thüringen gleichkommt.

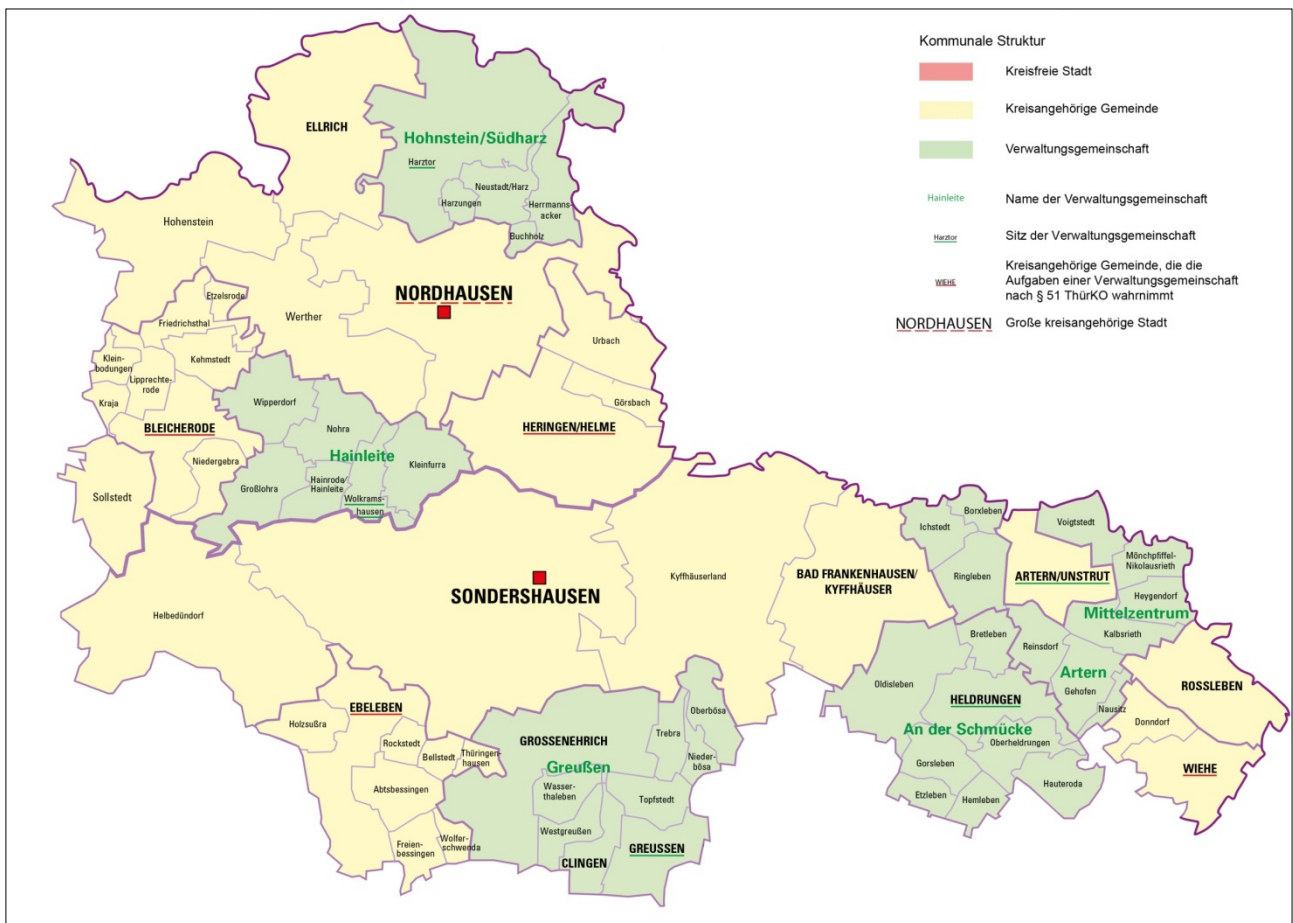


Abbildung 8: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)

3.1.1 Angaben zum Kyffhäuserkreis

Der Kyffhäuserkreis liegt im südöstlichen Harzvorland. 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. Der Sitz der Kreisstadt ist in Sondershausen.

Der Naturpark Kyffhäuser umfasst eine Fläche von ca. 30.500 ha. Dieser Naturpark beherbergt eine große Vielfalt von Arten der Flora und Fauna. Dazu zählen bei den Tieren unteranderen Kraniche bzw. Wildkatzen und bei den Pflanzen verschiedene Orchideenarten sowie Federgras.

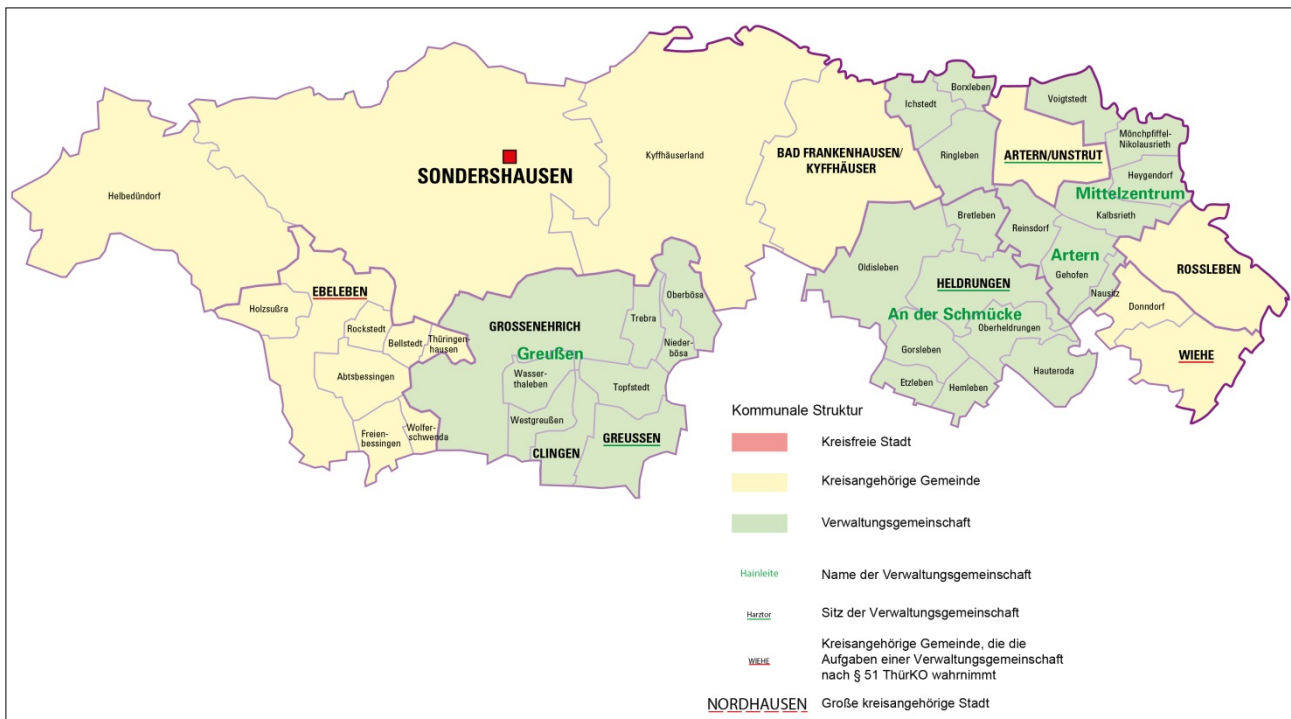


Abbildung 9: Kyffhäuserkreis (Quelle: TLVermGeo)

Die Beschaffenheit des Landkreises zeichnet sich durch seine großen landwirtschaftlichen Flächen von ca. 67.700 ha und dem kleinsten Mittelgebirge Europas, dem Kyffhäuser, sowie die Wind- und Hainleite aus. Es werden ca. 64,6 % der Fläche des Landkreises landwirtschaftlich bzw. 23,4 % als Wald genutzt.

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 B4, B84, B85, B86 und B249 über ein gut ausgebautes Straßennetz. Geplante Ortsumfahrungen zu den o.g. Bundesstraßen sind noch in frühen Entwicklungsstadien.

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.

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

Flächennutzung des Kyffhäuserkreises

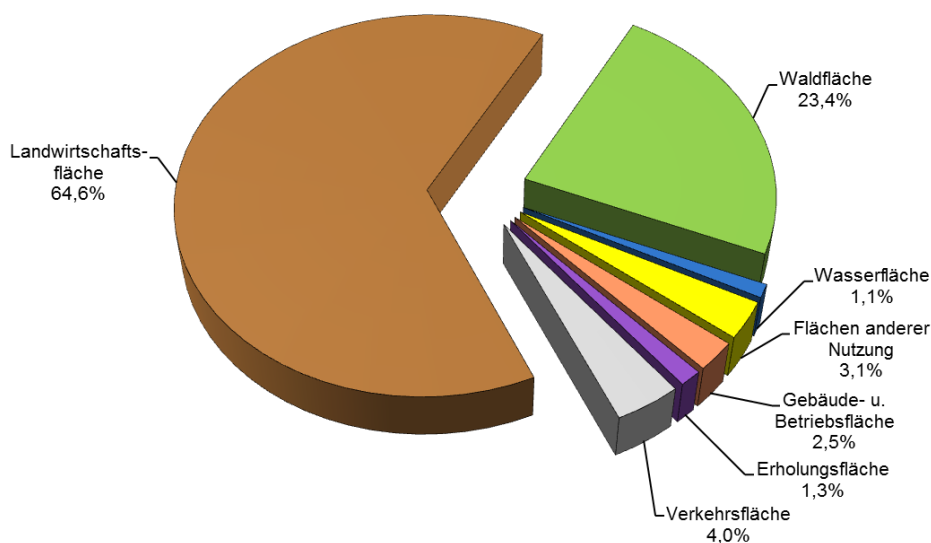


Abbildung 10: Nutzungsartenstatistik 2017 Kyffhäuserkreis (Quelle: TLVermGeo)

Der Kyffhäuserkreis besteht aus 43 Gemeinden mit 10 kreisangehörigen Städten. Mit 76.282 Einwohnern (zum 30.06.2017) und einem Kreisgebiet von ca. 1.038 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 74 Einwohnern /km².

Bevölkerungszahlen im Kyffhäuserkreis am 31.12.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung insgesamt	77.656	77.148	77.110	76.685	76282*
Bevölkerung männlich	38.432	38.233	38.432	38.157	37948*
Bevölkerung weiblich	39.224	38.915	38.678	38.528	38334*
Zuwanderung	1.815	2.247	2.579	2.726	k.A.
Abwanderung	2.129	2.113	1.987	2.521	k.A.
Geburten	527	518	557	594	k.A.
Sterbefälle	1.186	1.156	1.189	1.206	k.A.
0 bis unter 6 jährige	3.363	3.368	3.431	3.529	k.A.
6 bis unter 18 jährige**	7.084	7.170	7.306	7.509	k.A.
18 bis unter 65 jährige**	48.033	47.279	46.778	45.786	k.A.
65 jährige und älter**	19.176	19.331	19.595	19.861	k.A.
Haushalte (ca. in 1.000)	42	44	41	35	k.A.

Abbildung 11: Bevölkerungszahlen im Kyffhäuserkreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

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

**Daten wurden aus mehreren Einzelangaben zusammengefasst

Der Landkreis hat in der Zeit von 2014 bis 2017 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,1 % 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.

Neben der bestehenden Industriegroßfläche „Kyffhäuserhütte“ in der Nähe der BAB 71, wird direkt neben der Autobahn die Industriegroßfläche „Artern/Unstrut“ mit über 200 ha entwickelt.

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.“(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, S. 12) 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.

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.

Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Kyffhäuserkreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Artern/Unstrut	5.658	5.553	5.590	5.533	5491*
Bad Frankenhausen	8.672	8.734	8.792	8.975	8960*
Clingen	1.052	1.035	1.022	1.021	1040*
Ebeleben	2.811	2.808	2.809	2.623	2621*
Greußen	3.655	3.622	3.610	3.618	3614*
Großenehrich	2.482	2.446	2.430	2.406	2385*
Heldrungen	2.213	2.212	2.282	2.266	2245*
Roßleben	5.230	5.149	5.065	4.984	4942*
Sondershausen	21.907	21.888	22.039	21.974	21874*
Wiehe	1.935	1.915	1.909	1.900	1881*

Abbildung 12: Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Kyffhäuserkreis (Quelle: TLS)

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

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.

3.1.2 Angaben zum Landkreis Nordhausen

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

Im Landkreis Nordhausen liegt der Naturpark Südharz mit ca. 26.700 ha. Diese Naturlandschaft zeichnet sich aus durch Gipssteilwände, Dolinen, Erdfallseen, Bachschwinden und Karstquellen. Hier befindet sich auch die größte Karstquelle Thüringens, die Salzaquelle.



Abbildung 13: Landkreis Nordhausen (Quelle: TLVermGeo)

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. 29,6% und landwirtschaftlich genutzte Flächen ca. 55,4 % der tatsächlichen Nutzung im Landkreis aus. Darunter befinden sich teilweise sehr fruchtbare Auen.

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

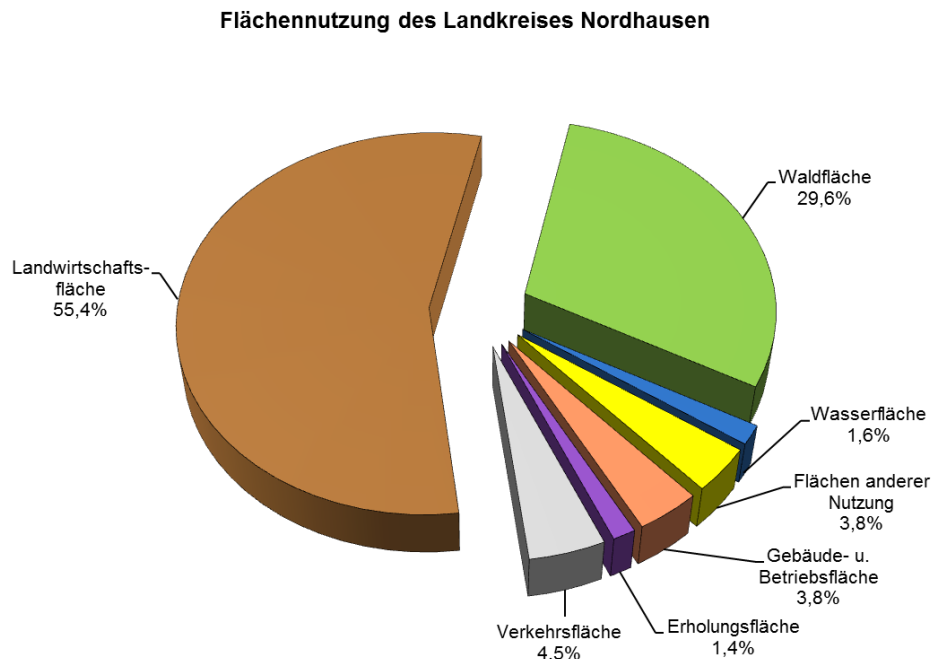


Abbildung 14: Nutzungsartenstatistik Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLVermGeo)

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. Ein weiterer Teilabschnitt der Bundesstraße 243 von der Landesgrenze in Richtung Großwechsungen befindet sich in Bau. Nordhausen wird zukünftig durch die bisher 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.

Der Landkreis besteht aus 27 Gemeinden mit 4 kreisangehörigen Städten. Mit einem Kreisgebiet von ca. 714 km² Fläche und 84.962 Einwohner (zum 30.06.2017) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 119 Einwohner/km². Die Bevölkerungszahl im Landkreis hat von 2014 bis 2017 ca. 0,1 % abgenommen. Bis zum Jahr 2035 wird, ausgehend von dem Jahr 2014, ein weiterer Rückgang von ca. 13,7 % prognostiziert.

Bevölkerungszahlen im Landkreis Nordhausen am 31.12.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung insgesamt	85.380	85.055	85.355	85.098	84962*
Bevölkerung männlich	42.137	41.962	42.292	42.163	42183*
Bevölkerung weiblich	43.243	43.093	43.063	42.935	42779*
Zuwanderung	2.737	2.870	3.703	3.516	k.A.
Abwanderung	2.746	2.760	2.976	3.281	k.A.
Geburten	647	699	723	718	k.A.
Sterbefälle	1.193	1.160	1.170	1.189	k.A.
0 bis unter 6 jährige	3.963	3.981	4.166	4.249	k.A.
6 bis unter 18 jährige**	7.891	8.053	8.184	8.323	k.A.
18 bis unter 65 jährige**	52.470	51.803	51.591	50.922	k.A.
65 jährige und älter**	21.056	21.218	21.414	21.604	k.A.
Haushalte (ca. in 1.000)	42	41	41	43	k.A.

Abbildung 15: Bevölkerungszahlen im Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

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

**Daten wurden aus mehreren Einzelangaben zusammengefasst

Der Korridor entlang der BAB 38 ist, aufgrund seiner Verkehrsinfrastruktur, der relativ dichten Folge höher-stufiger zentraler Orte sowie bereits vorhandener bzw. in Entwicklung befindlicher Gewerbe- und Industrie(groß)flächen, ein demographisch weitgehend stabiler Raum. Zu den bereits bestehenden Gewerbe- und Industrie(groß)flächen im Landkreis Nordhausen ist nunmehr das Industriegebiet „Goldene Aue“ mit ca. 80 ha hinzugekommen.

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.

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.

Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Landkreis Nordhausen am 31.12.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Nordhausen	41.839	41.800	42.217	42.129	42147*
Bleicherode	6.315	6.252	6.173	6.157	6173*
Ellrich	5.516	5.516	5.580	5.583	5563*
Heringen/Helme (inkl. OT)	4.936	4.919	4.869	4.812	4796*

Abbildung 16: Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

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

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

3.2 Wirtschaftsdaten

Zur Charakterisierung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in Thüringen und in der Bundesrepublik Deutschland werden in den nachfolgenden Tabellen ausgewählte Preisindizes abgebildet. Für die verschiedenen Indexreihen wurde jeweils das Jahr 2010 als Basis mit 100 definiert. Die Indizes werden sowohl in der Abbildung 17 tabellarisch wie auch in den Abbildungen 18 und Abbildung 19 als Liniendiagramme dargestellt.

Jahr	Verbraucherpreis-indizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungs- mieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreis- indizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbau- kredite	Indizes für Wohnungsbau- kredite (5-10 Jahre Festzins)
2008	98,6	98,6	99,0	98,2	5,04	129,2
2009	98,9	99,0	99,1	99,0	4,42	113,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	3,90	100,0
2011	102,1	103,1	102,0	102,8	3,95	101,3
2012	104,1	105,4	104,1	105,4	3,05	78,2
2013	105,7	107,5	105,4	107,5	2,75	70,5
2014	106,6	108,4	106,2	109,4	2,47	63,5
2015	106,9	108,0	106,8	111,1	1,84	47,1
2016	107,4	107,9	107,5	113,4	1,60	40,9
2017	109,3	109,6	109,3	116,8	1,67	42,8
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	Thüringen gesamt 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2010 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2010 = 100	
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Abbildung 17: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)

Gegenüberstellung von Indexreihen in Thüringen und der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr = 2010)

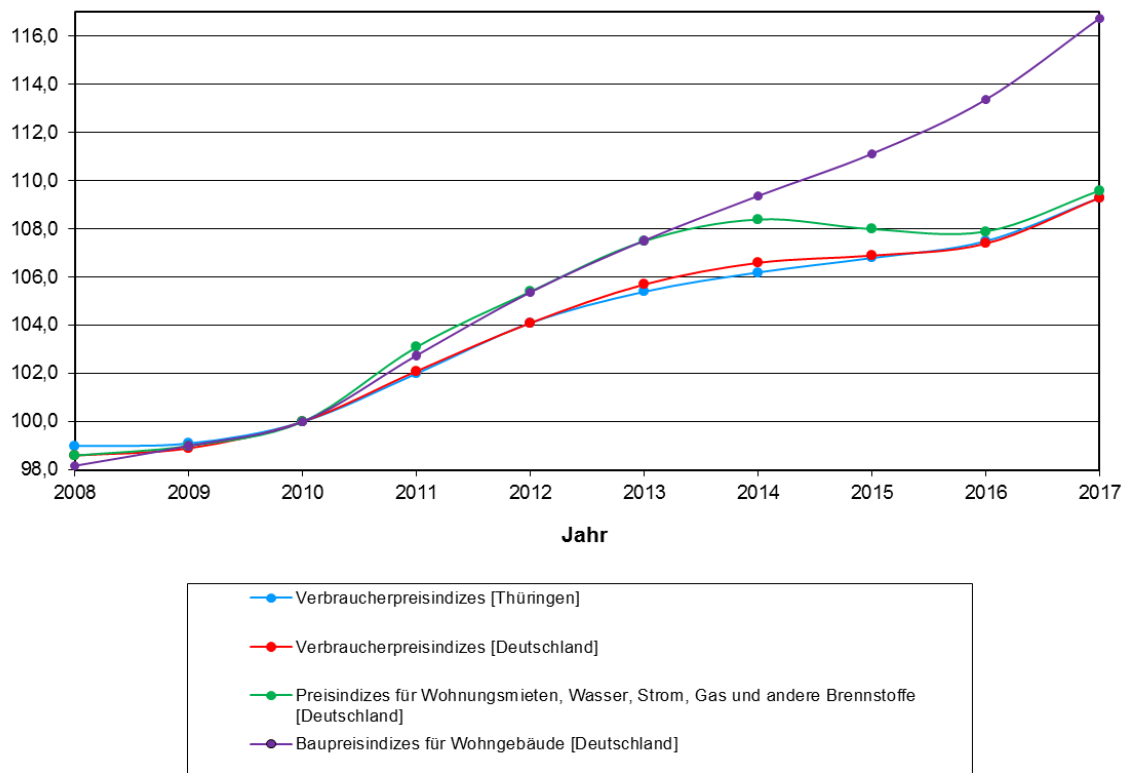


Abbildung 18: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)

Indexreihe für den Wohnungsbaukredit in der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr = 2010)

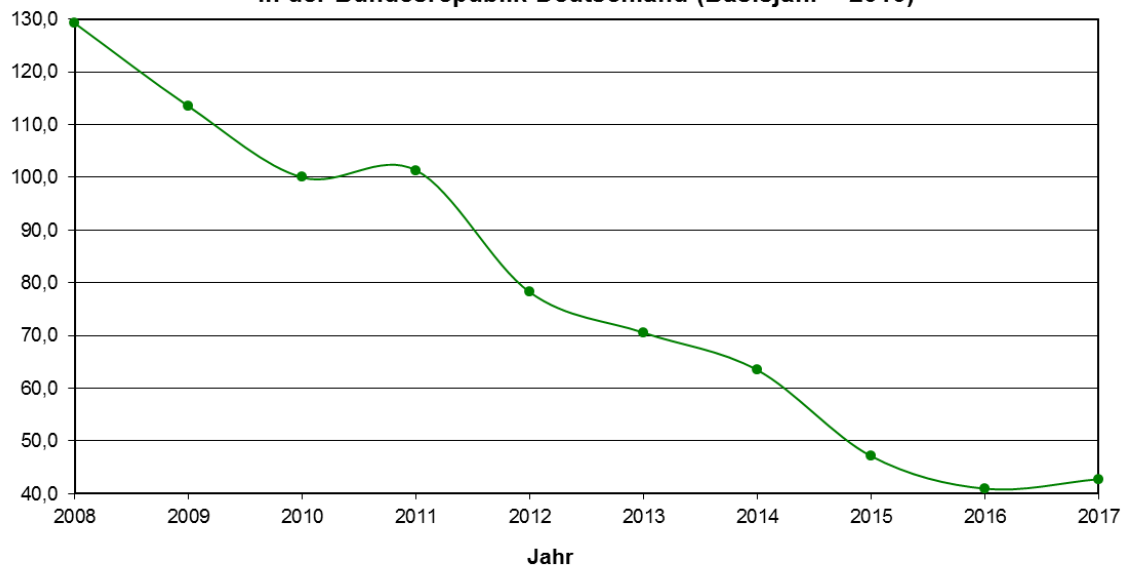


Abbildung 19: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)

3.2.1 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.

Der Kyffhäuserkreis gehört zu den strukturschwachen Landkreisen Thüringens. Die Region ist, im Vergleich mit anderen Landkreisen in Thüringen, von einer relativ hohen Arbeitslosigkeit betroffen.

Die Anzahl der Wohnungen hat sich im Jahr 2014 mit 40.696 bis zum Jahr 2016 mit 40.826 um 130 erhöht. Die durchschnittliche Wohnfläche ist im selben Zeitraum dagegen mit ca. 88 m² konstant geblieben.

Während in diesem Zeitfenster die Anzahl der Baugenehmigungen gestiegen ist, ist die Anzahl der Baufertigstellungen von 181 im Jahr 2014 auf 174 im Jahr 2016 leicht gesunken.

Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigungen von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Bestand					
Wohngebäude	24.729	24.776	24.800	24.845	k.A.
Wohnungen	40.570	40.696	40.715	40.826	k.A.
Wohnfläche [m ²]	3.560.600	3.573.700	3.579.400	3.589.800	k.A.
Ø Wohnfläche je Wohnung [m ²]**	87,8	87,8	87,9	87,9	k.A.
Baugenehmigungen	171	147	164	182	k.A.
Wohngebäude	51	30	40	59	k.A.
Wohnungen	112	88	143	116	k.A.
Baufertigstellungen	151	181	140	174	k.A.
Wohngebäude	27	37	29	46	k.A.
Wohnungen	60	129	77	146	k.A.

Abbildung 20: Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Kyffhäuserkreis (Quelle: TLS)

Im Kyffhäuserkreis waren im Jahr 2017 durchschnittlich 3.398 Personen arbeitslos. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist die Zahl der Arbeitslosen um 962 Personen gesunken. Die Arbeitslosenquote ist im selben Zeitraum von 10,8 % auf 8,7 % zurückgegangen.

Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt					
	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort	20.309	20.436	20.684	20.589	20.525
Arbeitslose	4.686	4.453	4.360	3.940	3.398
Arbeitslosenquote [%]	11,5	11,0	10,8	9,9	8,7

Abbildung 21: Arbeitsmarktdaten im Durchschnitt im Kyffhäuserkreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Land-und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	848	732	727	667	659
Produzierendes Gewerbe (B-F)	7.067	7.199	7.198	7.177	7.019
Dienstleistungsbereiche (G-U)	12.394	12.505	12.759	12.745	12.847

Abbildung 22: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Kyffhäuserkreis (Quelle: TLS)

Des Weiteren zeigt sich, dass die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Wirtschaftsbereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischer“ eine rückläufige Tendenz aufweist, während im Dienstleistungsbereich ein Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zu verzeichnen ist. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im produzierenden Gewerbe variiert nur leicht.

3.2.2 Landkreis Nordhausen

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.

Die Anzahl der Wohnungen hat sich im Jahr 2014 mit 44.182 bis zum Jahr 2016 mit 44.681 um 499 erhöht. Die durchschnittliche Wohnfläche ist im selben Zeitraum dagegen mit ca. 82 m² konstant geblieben.

Des Weiteren hat in diesem Zeitfenster auch die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zugenommen.

Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigungen von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Bestand					
Wohngebäude	21.565	21.631	21.717	21.793	k.A.
Wohnungen	44.066	44.182	44.356	44.681	k.A.
Wohnfläche [m ²]	3.618.000	3.632.200	3.652.500	3.674.500	k.A.
Ø Wohnfläche je Wohnung [m ²]**	82,1	82,2	82,3	82,2	k.A.
Baugenehmigungen	211	206	209	229	236
Wohngebäude	68	73	69	65	98
Wohnungen	261	263	140	274	231
Baufertigstellungen	181	165	204	208	k.A.
Wohngebäude	62	53	79	66	k.A.
Wohnungen	84	115	181	339	k.A.

Abbildung 23: Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Landkreis Nordhausen (Quelle: TLS)

Im Landkreis Nordhausen waren im Jahr 2017 durchschnittlich 3.237 Personen arbeitslos. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist die Zahl der Arbeitslosen um 710 Personen gesunken. Die Arbeitslosenquote ist im selben Zeitraum von 8,9 % auf 7,5 % zurückgegangen.

Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt					
	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort	28.903	29.479	29.805	30.248	30.442
Arbeitslose	4.638	4.256	3.947	3.526	3.237
Arbeitslosenquote [%]	10,4	9,6	8,9	8,0	7,5

Abbildung 24: Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt im Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Land-und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	589	547	525	513	492
Produzierendes Gewerbe (B-F)	9.244	9.622	9.752	9.749	9.598
Dienstleistungsbereiche (G-U)	19.070	19.310	19.528	19.986	20.352

Abbildung 25: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Landkreis Nordhausen (Quelle: TLS)

Die Aussagen zu der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Kyffhäuserkreis sind mit der Entwicklung im Landkreis Nordhausen vergleichbar. Auch hier sinken stetig die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei bzw. es erfolgt ein deutlicherer Zuwachs in der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Dienstleistungsbereich.

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).

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

Gesamtmarkt	Kyffhäuserkreis			Landkreis Nordhausen		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.147	1.058	📉 -8	1.167	1.016	📉 -13
Zwangs- versteigerung	29	19	📉 -34	30	30	➡ 0
Erbbaurechts- bestellung	0	0	➡ 0	11	9	📉 -18
Tauschvertrag	18	26	📈 44	40	28	📉 -30
Sonstige	109	97	📉 -11	83	62	📉 -25
Summe/ Veränderung	1.303	1.200	📉 -8	1.331	1.145	📉 -14

Abbildung 26: 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 und im Abschnitt 4.4 die Entwicklung bei der Erbbaurechtsbestellung 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 früheren Grundstücksmarktberichten 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).

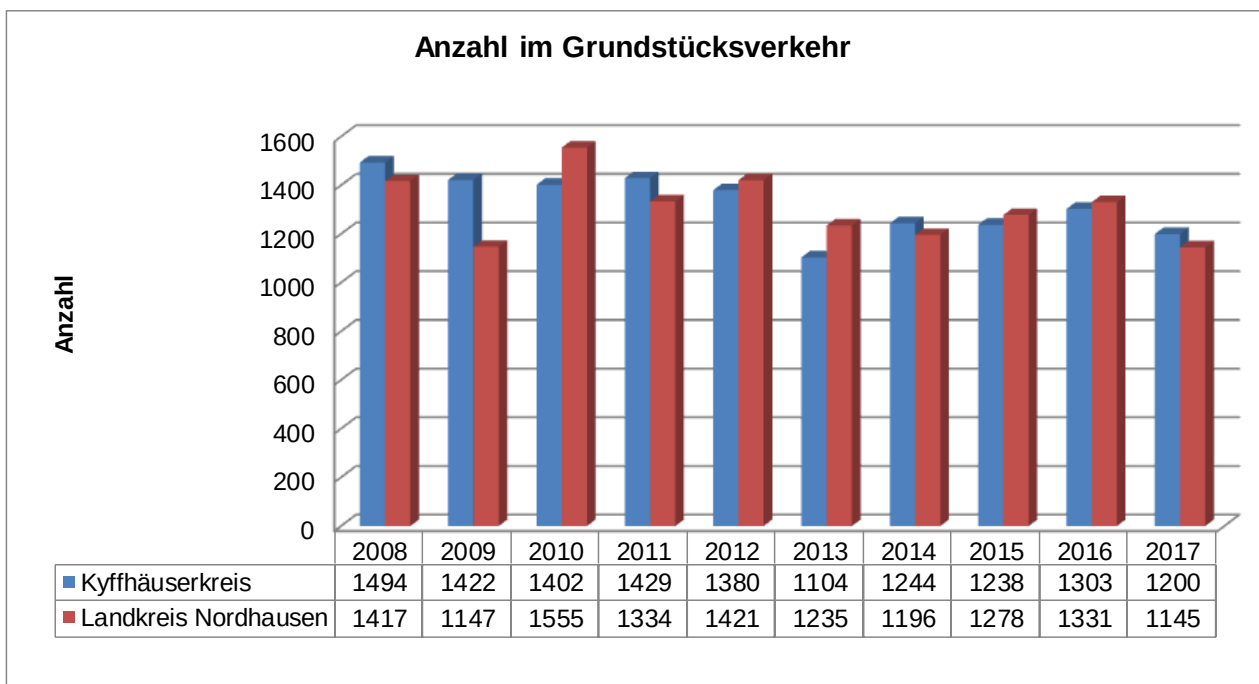


Abbildung 27: Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre

Die Anzahl der Vorgänge im Grundstücksverkehr von 2016 und 2017 weist über den Beobachtungszeitraum von 2008 bis 2017 keine signifikanten Abweichungen auf. Die Anzahl liegt innerhalb der üblichen Bandbreite von 1100 bis 1500 Erwerbsübergängen.

Im Kyffhäuserkreis und im Landkreis Nordhausen hat von 2016 zu 2017 die Anzahl der Vorgänge um ca. 7,9% bzw. um ca. 14,0% abgenommen.

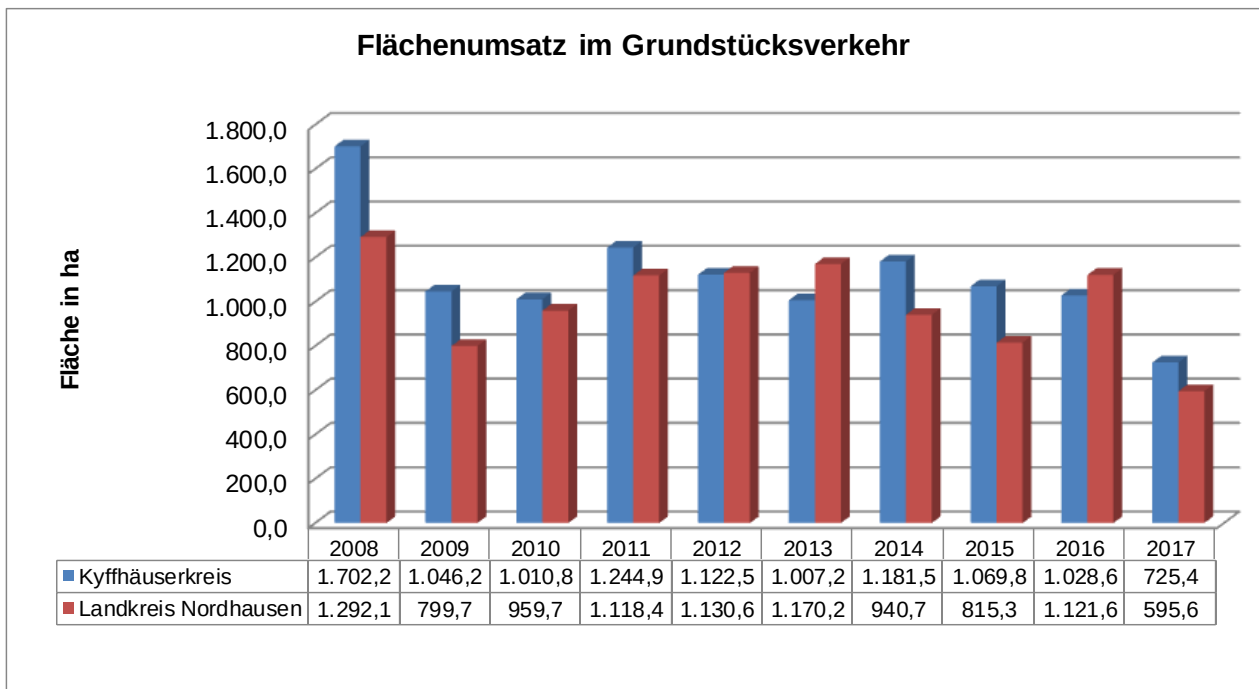


Abbildung 28: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

Der Flächenumsatz ist im Beobachtungszeitraum von 2016 bis 2017 im Kyffhäuserkreis um ca. 29,5% und im Landkreis Nordhausen um ca. 46,9% gesunken. Der Flächenumsatz im Jahr 2017 ist in beiden Landkreisen der niedrigste Wert seit 10 Jahren.

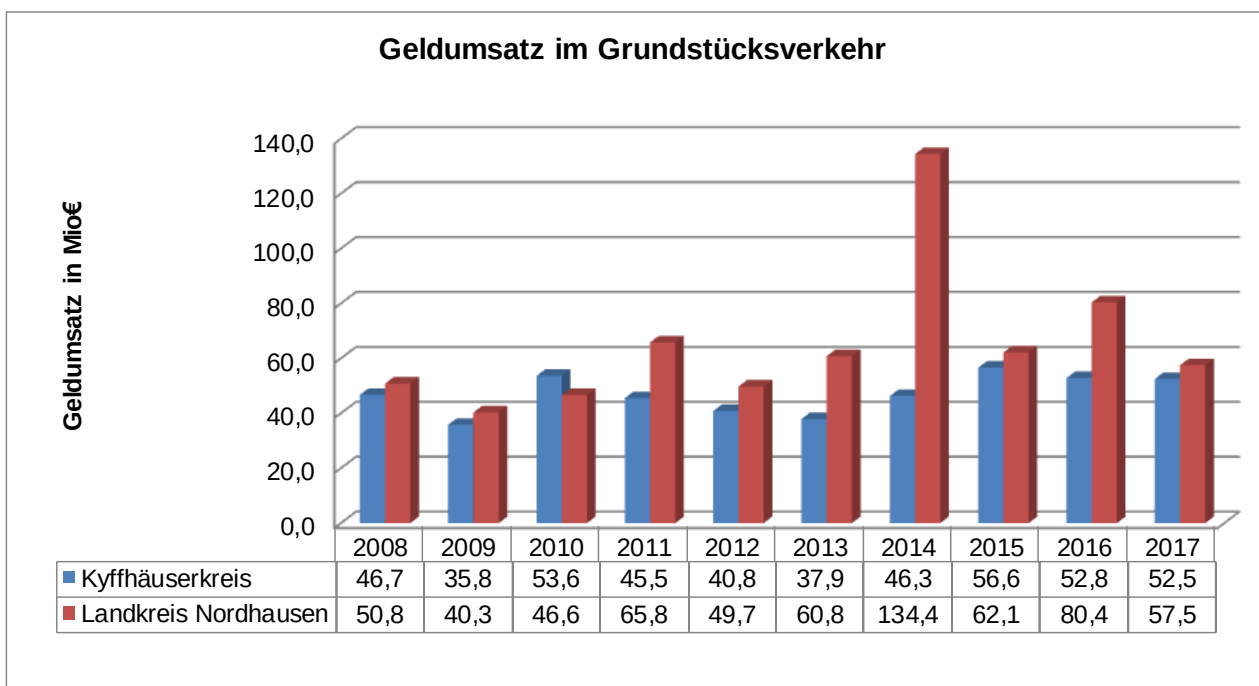


Abbildung 29: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

Der Geldumsatz ist tendenziell in beiden Landkreisen leicht angestiegen. Im Landkreis Nordhausen sind im Jahre 2016 mehrere höherwertige Erwerbsvorgänge angefallen, die zu dem Wert von 80,4 Millionen € geführt haben.

Teilmarkt/ Objektart	Kyffhäuserkreis			Landkreis Nordhausen		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	169	153	📉 -9	215	195	📉 -9
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	468	387	📉 -17	463	375	📉 -19
bebaute Grundstücke	584	577	➡ -1	537	448	📉 -17
Wohnungs- /Teileigentume	55	64	📈 16	66	80	📈 21
Sonstige	27	19	📉 -30	50	47	📉 -6
Summe/ Veränderung	1.303	1.200	📉 -8	1.331	1.145	📉 -14

Abbildung 30: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis

In beiden Landkreisen ist eine ähnliche Entwicklung bei den Erwerbsvorgängen zu erkennen. Bis auf den Teilmarkt „Wohnungs-/Teileigentum“ sind im Kyffhäuserkreis die Erwerbsvorgänge um 16% gestiegen, während im Landkreis Nordhausen der Anstieg 21% betrug. Bei allen anderen Teilmärkten sind rückläufige bzw. gleichbleibende Anzahlen bei den Erwerbsvorgängen zu verzeichnen.

4.2 Kaufverträge

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

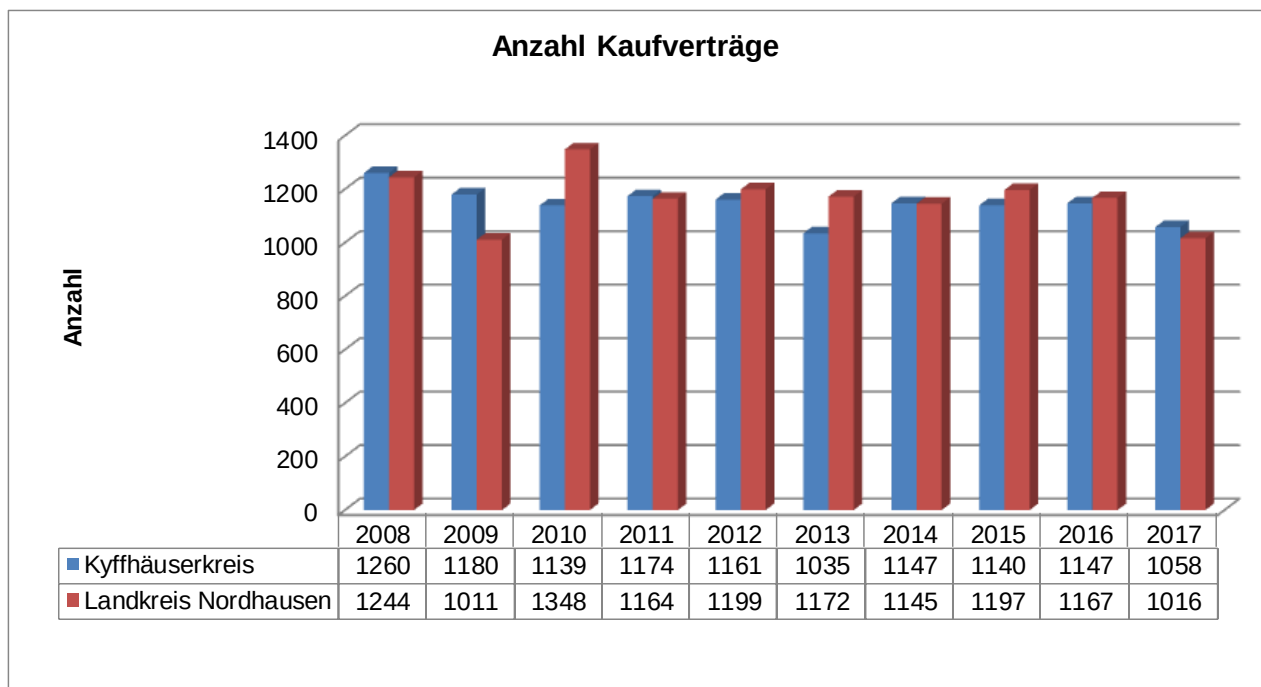


Abbildung 31: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis

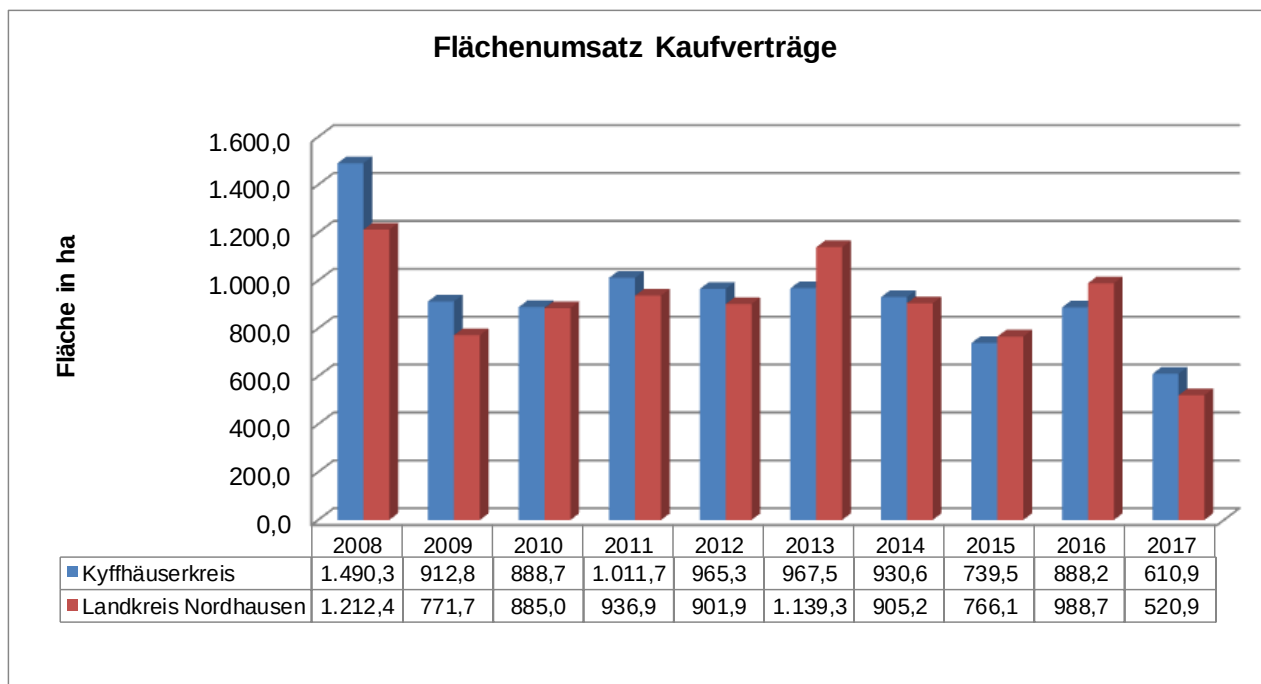


Abbildung 32: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis

In Zeitraum von 2016 bis 2017 ist in beiden Landkreisen sowohl die Anzahl der Kaufverträge, als auch der Flächenumsatz zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist im Landkreis Nordhausen um ca. 47,3% gesunken, während er im Kyffhäuserkreis um ca. 31,2% abgenommen hat.

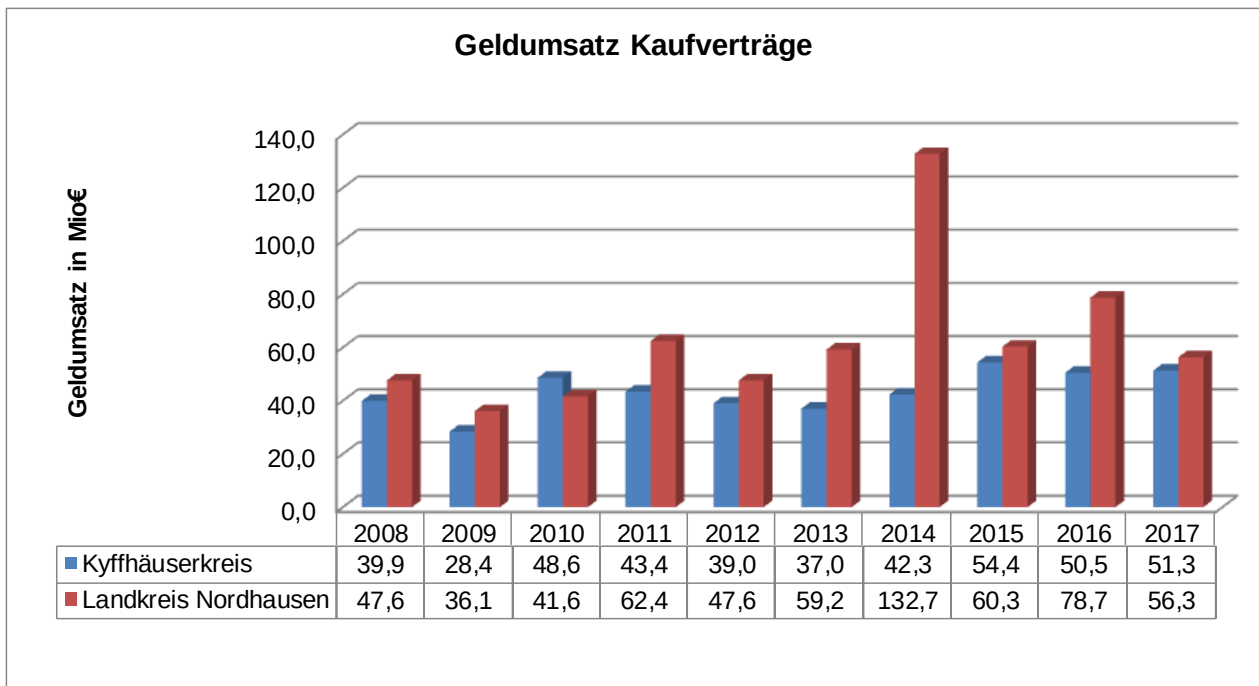


Abbildung 33: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis

Beim Geldumsatz im Beobachtungszeitraum 2016 und 2017 ist der Kyffhäuserkreis im Gegensatz zum Landkreis Nordhausen fast gleichbleibend. Im Landkreis Nordhausen ist dagegen der Geldumsatz in dieser Periode von 78,7 auf 56,3 Millionen € gesunken. Dies ist auf einige höherwertige Erwerbsvorgänge im Jahr 2016 zurückzuführen.

Kyffhäuserkreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	165	143	👉 -13	25,0	18,8	👉 -25	3,6	7,0	👈 94
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	432	363	👉 -16	775,3	517,6	👇 -33	8,8	6,2	👉 -30
bebaute Grundstücke	476	477	➡ 0	77,7	70,3	👉 -10	36,0	34,9	➡ -3
Wohnungs- /Teileigentume	50	57	➡ 14				1,9	2,9	👈 53
Sonstige	24	18	👉 -25	10,2	4,2	👇 -59	0,2	0,2	➡ 0
Summe/ Veränderung	1.147	1.058	👉 -8	888,2	610,9	👇 -31	50,5	51,2	➡ 1

Abbildung 34: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten

Landkreis Nordhausen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	204	186	👉 -9	23,8	19,7	👉 -17	6,2	3,6	👇 -42
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	418	346	👉 -17	834,7	386,1	👇 -54	8,0	4,7	👇 -41
bebaute Grundstücke	446	372	👉 -17	120,2	102,7	👉 -15	47,5	39,8	👉 -16
Wohnungs- /Teileigentume	62	76	➡ 23				3,9	5,0	➡ 28
Sonstige	37	36	➡ -3	10,0	12,4	➡ 24	13,1	3,2	👇 -76
Summe/ Veränderung	1.167	1.016	👉 -13	988,7	520,9	👇 -47	78,7	56,3	👉 -28

Abbildung 35: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

Bei der Auswertung der Kaufverträge nach den Teilmärkten/Objektarten zeigt sich, dass in beiden Landkreisen nur im Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum ein deutlicher Zuwachs bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz zu verzeichnen ist.

4.3 Zwangsversteigerungen

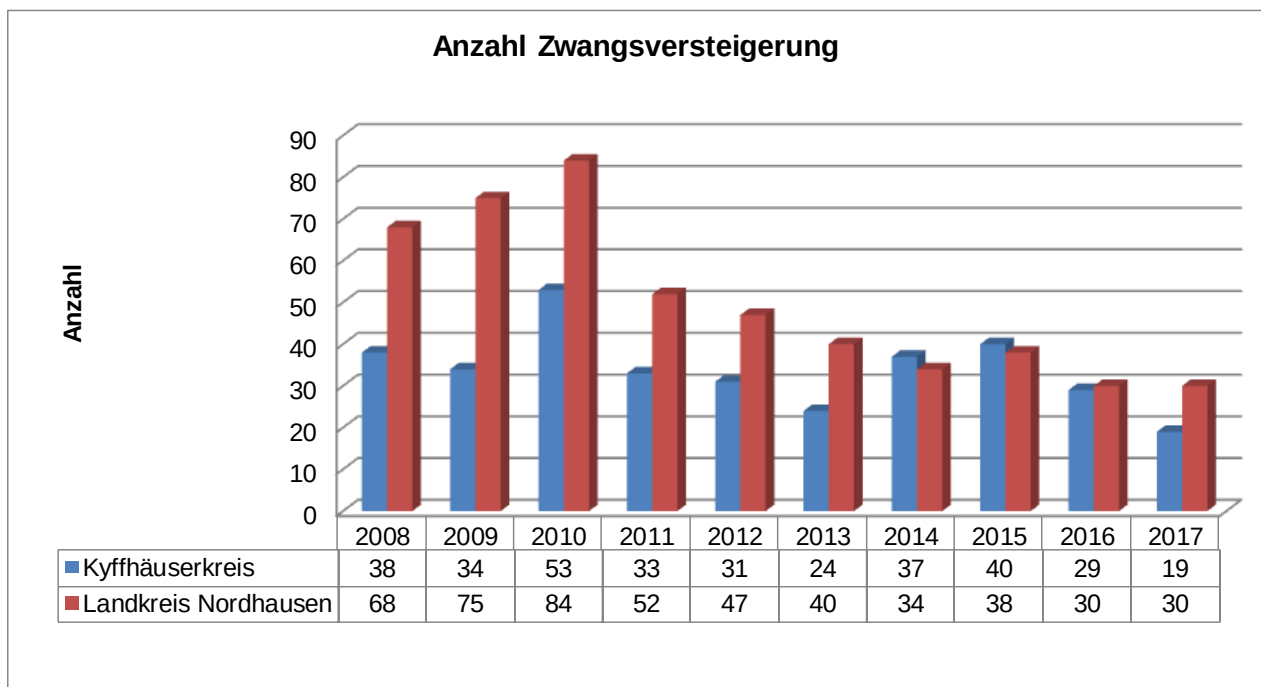


Abbildung 36: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

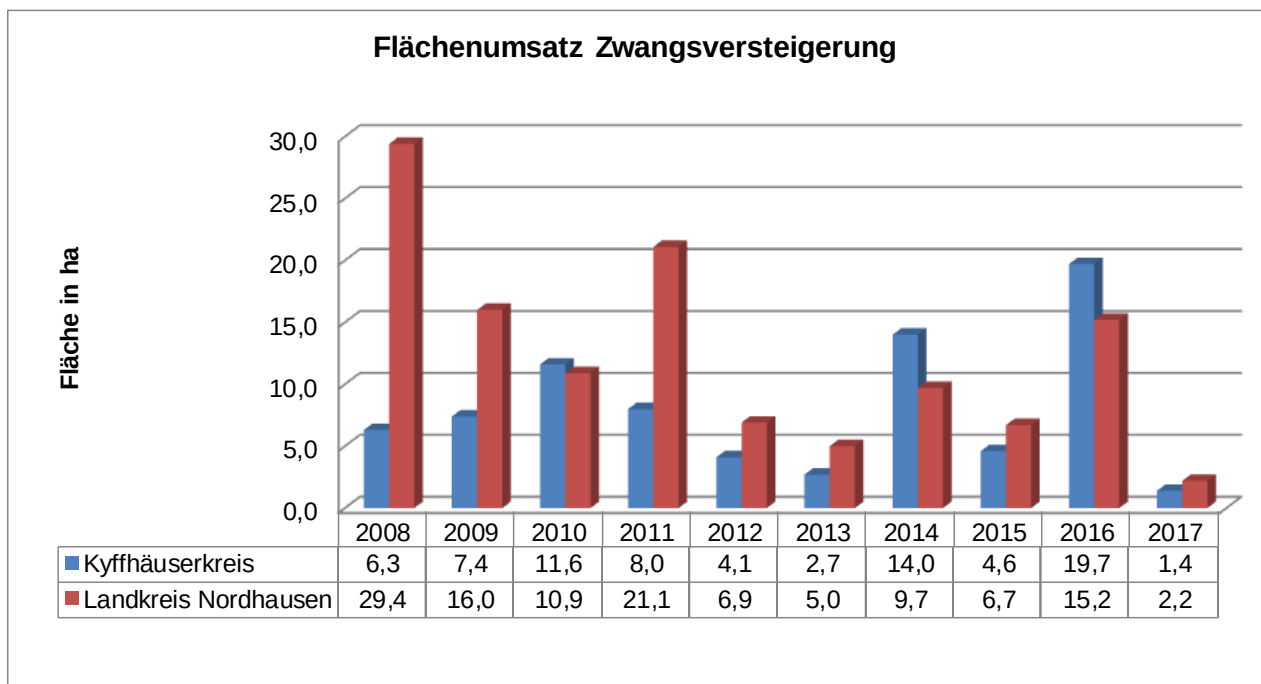


Abbildung 37: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

In der Zeitspanne von 2016 und 2017 wechselten im Kyffhäuserkreis 48 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 2,0 Mio. € per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (im Vergleich 2014 und 2015 insg. 77 Objekte mit 2,2 Mio. €). Im Landkreis Nordhausen wurden im gleichen Zeitraum 60 Objekte mit einem Geldumsatz von 1,9 Mio. € erfasst (im Vergleich 2014 und 2015 insg. 72 Objekte mit 3,0 Mio. €).

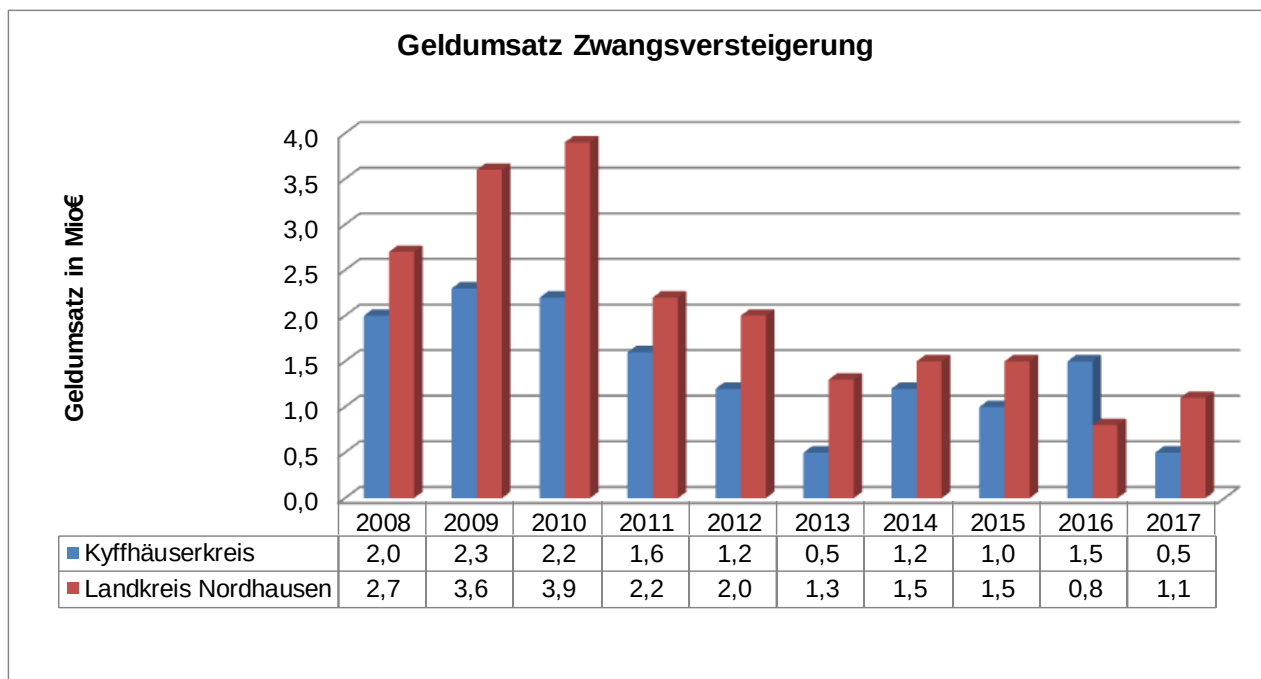


Abbildung 38: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

Der Geldumsatz ist im Kyffhäuserkreis um ca. 66,7 % gesunken, während er im Landkreis Nordhausen um ca. 37,5 % angestiegen ist.

Kyffhäuserkreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	11	0	k.A.	12,7	k.A.	k.A.	0,4	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	18	17	↘ -6	7,1	1,4	↓ -80	1,1	0,4	↓ -64
Wohnungs- /Teileigentume	0	2	k.A.				k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	29	19	↓ -34	19,8	1,4	↓ -93	1,5	0,4	↓ -73

Abbildung 39: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	1	2	↑ 100	0,2	0,1	↓ -50	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	8	2	↓ -75	10,9	0,5	↓ -95	0,1	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	17	22	↗ 29	4,0	1,7	↓ -58	0,5	0,9	↑ 80
Wohnungs- /Teileigentume	3	3	➡ 0				0,0	0,1	k.A.
Sonstige	1	1	➡ 0	0,1	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	30	30	➡ 0	15,2	2,3	↓ -85	0,6	1,0	↑ 67

Abbildung 40: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

In Bezug auf die Versteigerungsobjekte handelt es sich überwiegend um den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die Flächen der Land- und Forstwirtschaftlichen bilden den zweithäufigsten Teilmarkt bei den Zwangsversteigerungen.

4.4 Erbbaurechtsbestellung

Das Erbbaurecht (gemäß Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)) ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, dass dem, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt (Erbbauberechtigte), erlaubt auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben bzw. zu errichten. Im Gegenzug zahlt der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) in wiederkehrenden Leistungen ein vertraglich festgelegtes Entgelt, den sogenannten Erbbauzins. In den Erbbaurechtsverträgen können für Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsarten (wie z.B. Wohnen, Gewerbe, Erholung,...) unter anderem die frei ausgehandelte Erbbauzinsen, die Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, die Laufzeit des Erbbaurechts (i.d.R. 75 Jahre), die Heimfallregelungen usw. vereinbart werden.

Bei Erbbaurechtsbestellungen handelt es sich um Verträge zur Bestellung von Erbbaurechten, Wohnungserbbaurechten und Teilerbbaurechten. In der nachfolgenden Auswertung wurde die Bestellung von Erbbaurechten für Wohnbebauung ausgewertet.

In der Gegenüberstellung zum vergleichbaren Eigentumserwerb ist der Handel mit Erbbaurechten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses deutlich weniger verbreitet und wird daher nicht so häufig in der Kaufpreissammlung erfasst. Auch innerhalb der Landkreise bestehen deutliche Unterschiede in der Verteilung.

In den Jahren von 2012 bis 2017 wurden insgesamt 25 Verträgen über Erbbaurechtsbestellung mit der Nutzungsart Wohnen in der Kaufpreissammlung erfasst. Aufgrund der geringen Anzahl von Verträgen über unbebaute Erbbaurechte können nicht für alle Zeitpunkte zu jeder Bodenrichtwertzone Angaben gemacht werden.

Die 25 ausgewerteten Erbbaurechtsbestellungen beziehen sich ausschließlich auf Grundstücke im Landkreis Nordhausen. In 64% der Erbbaurechtsbestellungen wurde als Anpassungsmaßstab der Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt. In den Weiteren 36% der untersuchten Kauffälle wurde der Lebenshaltungskostenindex als Anpassungsmaßstab herangezogen.

Die ausgewerteten Kauffälle hatten im Mittel einen durchschnittlichen Bodenwert von ca. 30.063,00 € bzw. im Median einen durchschnittlichen Bodenwert von 32.500,00 €.

Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellung ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Der Anstieg ist vor allem in untersuchten Bereichen der Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m² und ab 23 bis < 60 €/m² zu verzeichnen.

	baulicher Zustand: unbebaut Nutzung: Wohnen Bodenrichtwertzonen: ab 60 €/m²					baulicher Zustand: unbebaut Nutzung: Wohnen Bodenrichtwertzonen: ab 23 €/m² bis < 60 €/m²					baulicher Zustand: unbebaut Nutzung: Wohnen Bodenrichtwertzonen: ab < 23 €/m²			
Jahre	2017/16	2015/14	2013/12	[Dim]		2017/16	2015/14	2013/12	[Dim]		2017/16	2015/14	2013/12	[Dim]

Ø Zinssatz in %												
Anzahl	7	3	2	[/]	5	2	1	[/]	1	3	1	[/]
Mittelwert	2,61	2,67	2,52	[%]	3,87	4,16	k.A.	[%]	k.A.	5,00	k.A.	[%]
Median	2,75	2,75	2,52	[%]	4,26	4,16	k.A.	[%]	k.A.	5,00	k.A.	[%]
Max	2,75	2,75	k.A.	[%]	4,26	k.A.	k.A.	[%]	k.A.	5,00	k.A.	[%]
Min	2,42	2,52	k.A.	[%]	2,30	k.A.	k.A.	[%]	k.A.	5,00	k.A.	[%]

Ø pro Jahr gezahlter Erbbauzins in €/m²												
Anzahl	7	3	2	[/]	5	2	1	[/]	1	3	1	[/]
Mittelwert	1,79	1,74	1,64	€/m²	1,15	1,29	k.A.	€/m²	k.A.	0,53	k.A.	€/m²
Median	1,79	1,79	1,64	€/m²	1,15	1,29	k.A.	€/m²	k.A.	0,50	k.A.	€/m²
Max	1,79	1,79	k.A.	€/m²	1,15	k.A.	k.A.	€/m²	k.A.	0,60	k.A.	€/m²
Min	1,79	1,64	k.A.	€/m²	1,15	k.A.	k.A.	€/m²	k.A.	0,50	k.A.	€/m²

Ø Bodenrichtwert in €/m²												
Anzahl	7	3	2	[/]	5	2	1	[/]	1	3	1	[/]
Mittelwert	69	65	65	€/m²	32	31	k.A.	€/m²	k.A.	11	k.A.	€/m²
Median	65	65	65	€/m²	27	31	k.A.	€/m²	k.A.	10	k.A.	€/m²
Max	74	65	k.A.	€/m²	50	k.A.	k.A.	€/m²	k.A.	12	k.A.	€/m²
Min	65	65	k.A.	€/m²	27	k.A.	k.A.	€/m²	k.A.	10	k.A.	€/m²

Ø Grundstücksgröße in m²												
Anzahl	7	3	2	[/]	5	2	1	[/]	1	3	1	[/]
Mittelwert	624	647	599	m²	1119	590	k.A.	m²	k.A.	415	k.A.	m²
Median	535	424	599	m²	1154	590	k.A.	m²	k.A.	383	k.A.	m²
Max	833	1092	k.A.	m²	1717	k.A.	k.A.	m²	k.A.	502	k.A.	m²
Min	510	424	k.A.	m²	651	k.A.	k.A.	m²	k.A.	359	k.A.	m²

Ø Anpassungsintervall in Jahren												
Anzahl	7	3	2	[/]	5	2	1	[/]	1	3	1	[/]
Mittelwert	3	3	3	[Jahr]	3	4	k.A.	[Jahr]	k.A.	3	k.A.	[Jahr]
Median	3	3	3	[Jahr]	3	4	k.A.	[Jahr]	k.A.	3	k.A.	[Jahr]
Max	3	3	k.A.	[Jahr]	3	k.A.	k.A.	[Jahr]	k.A.	3	k.A.	[Jahr]
Min	3	3	k.A.	[Jahr]	3	k.A.	k.A.	[Jahr]	k.A.	3	k.A.	[Jahr]

Ø Laufzeit in Jahren												
Anzahl	7	3	2	[/]	5	2	1	[/]	1	3	1	[/]
Mittelwert	75	75	75	[Jahr]	75	78	k.A.	[Jahr]	k.A.	75	k.A.	[Jahr]
Median	75	75	75	[Jahr]	75	78	k.A.	[Jahr]	k.A.	75	k.A.	[Jahr]
Max	75	75	k.A.	[Jahr]	75	k.A.	k.A.	[Jahr]	k.A.	75	k.A.	[Jahr]
Min	75	75	k.A.	[Jahr]	75	k.A.	k.A.	[Jahr]	k.A.	75	k.A.	[Jahr]

Abbildung 41: Übersicht über den Ø Zinssatz in % und Ø Erbbauzins in €/m² bei Erbbaurechtsbestellungen für Wohnnutzung von 2012 bis 2017 unterteilt nach Bodenrichtwertzonen

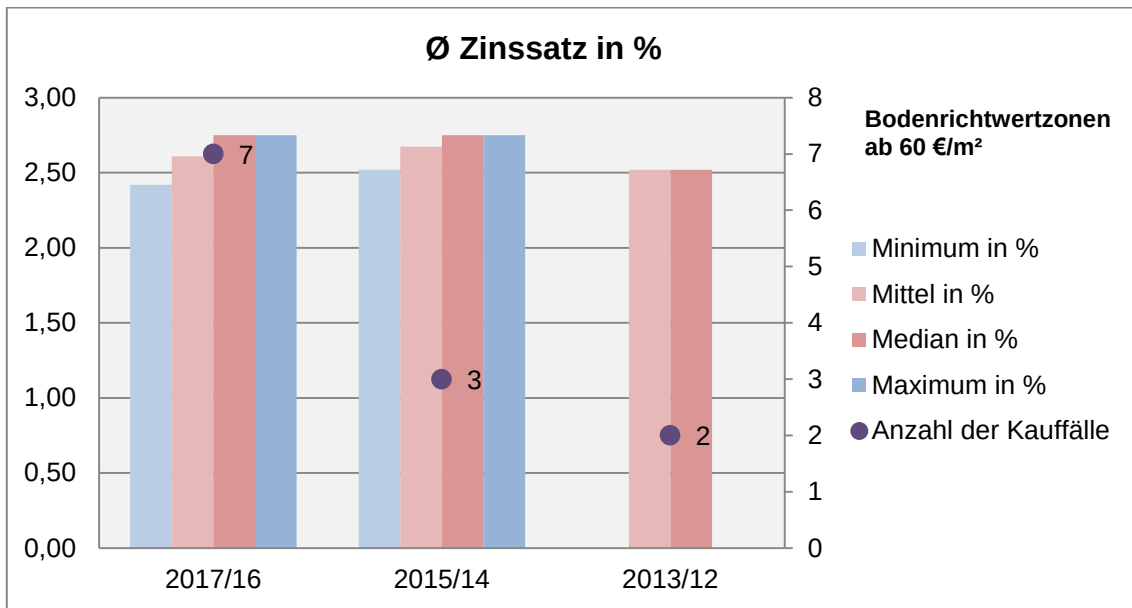


Abbildung 42: Ø Zinssatz in % für Erbbaurechtsbestellungen in Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²

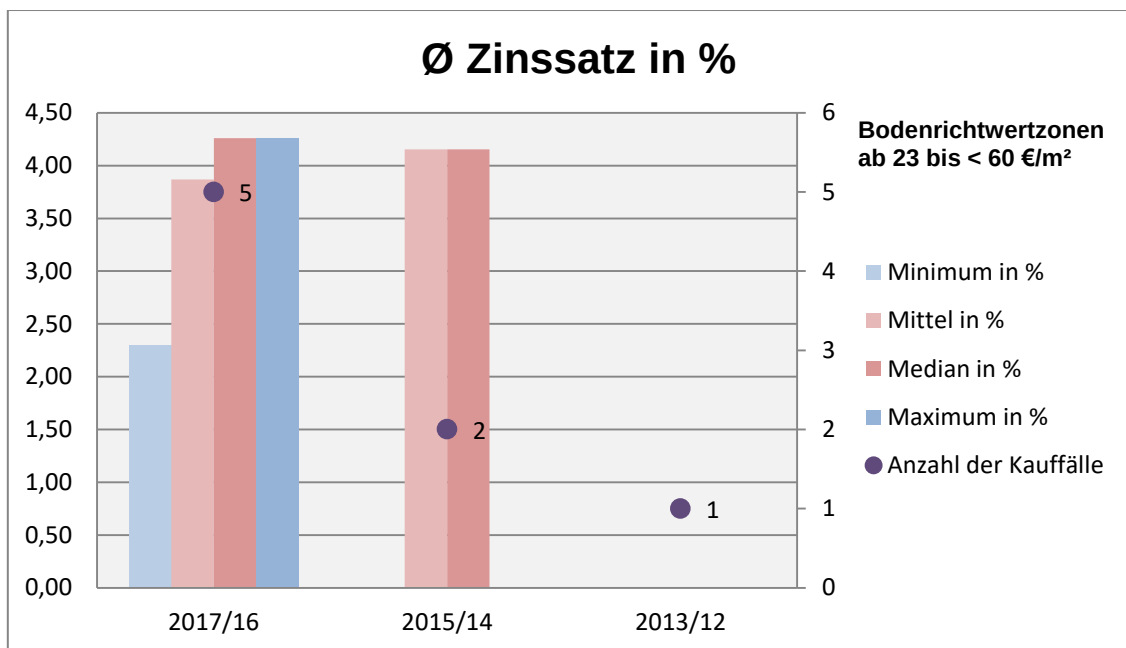


Abbildung 43: Ø Zinssatz in % für Erbbaurechtsbestellungen in Bodenrichtwertzonen ab 23 bis < 60 €/m²

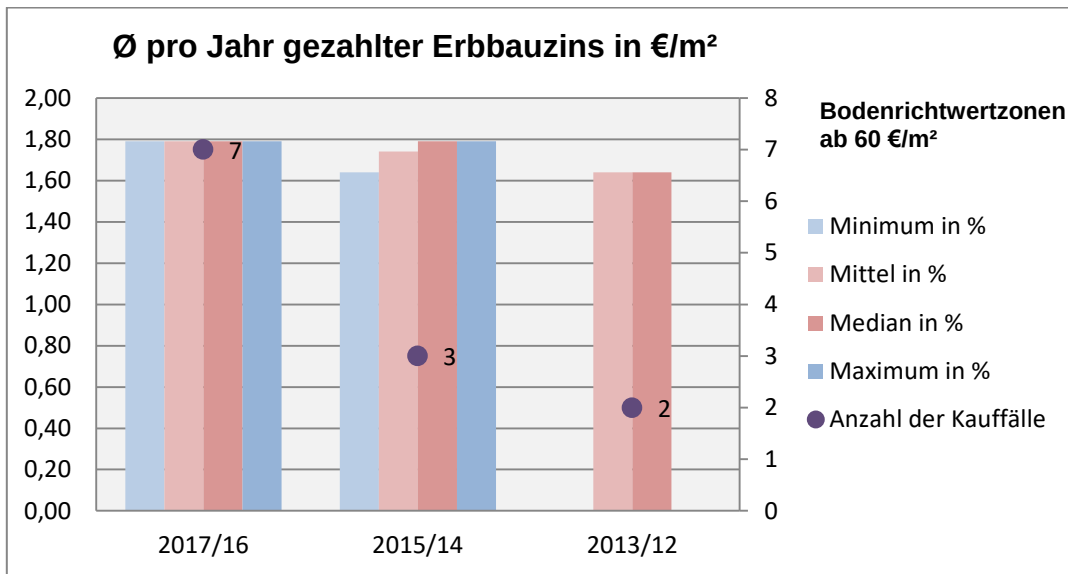


Abbildung 44: Ø pro Jahr gezahlter Erbbauzins in €/m² für Erbbaurechtsbestellungen in Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²

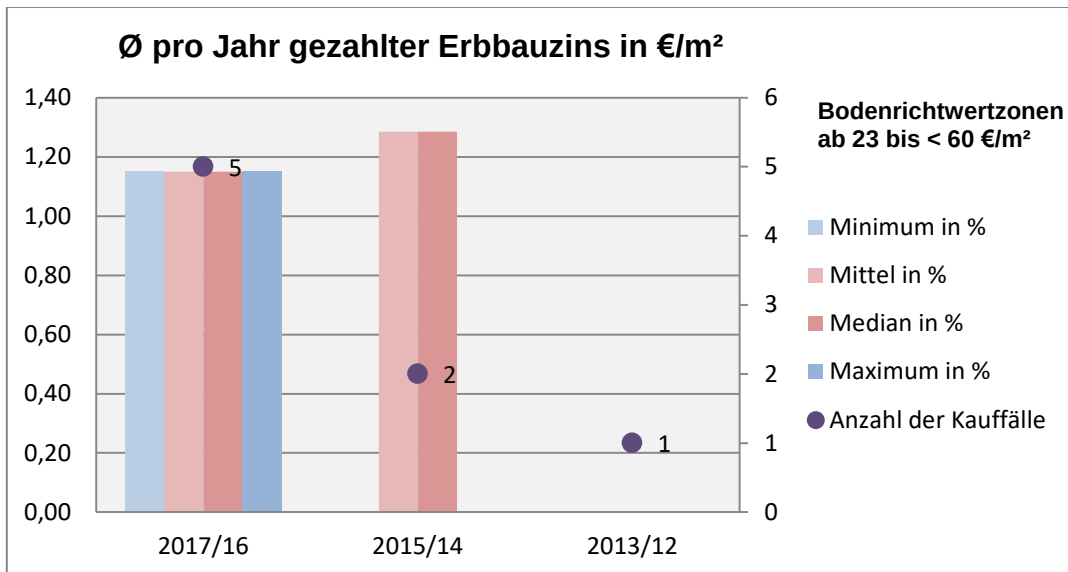


Abbildung 45: Ø pro Jahr gezahlter Erbbauzins in €/m² für Erbbaurechtsbestellungen in Bodenrichtwertzonen ab 23 bis < 60 €/m²

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.

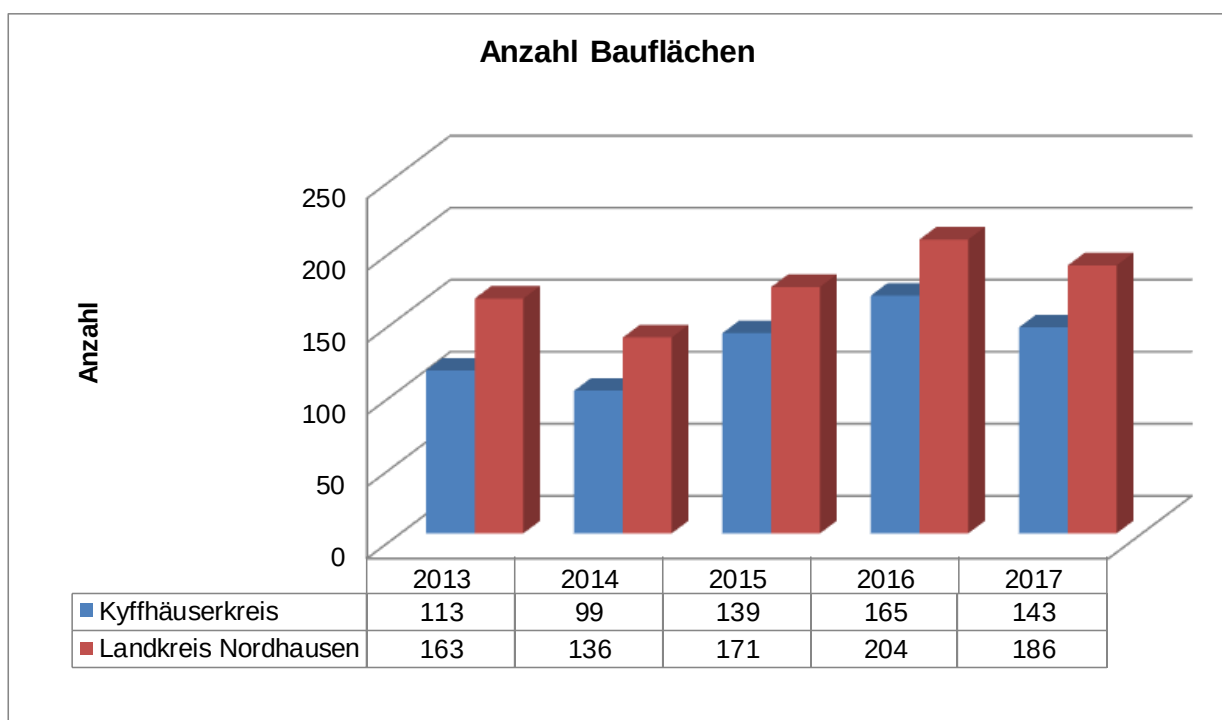


Abbildung 46: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen ist sowohl im Kyffhäuserkreis als auch im Landkreis Nordhausen von 2016 zu 2017 um ca. 13,7% im Kyffhäuserkreis und um ca. 8,8% im Landkreis Nordhausen gesunken. Im Vergleich zur Periode 2014 bis 2015 ist dagegen die Anzahl deutlich angestiegen.

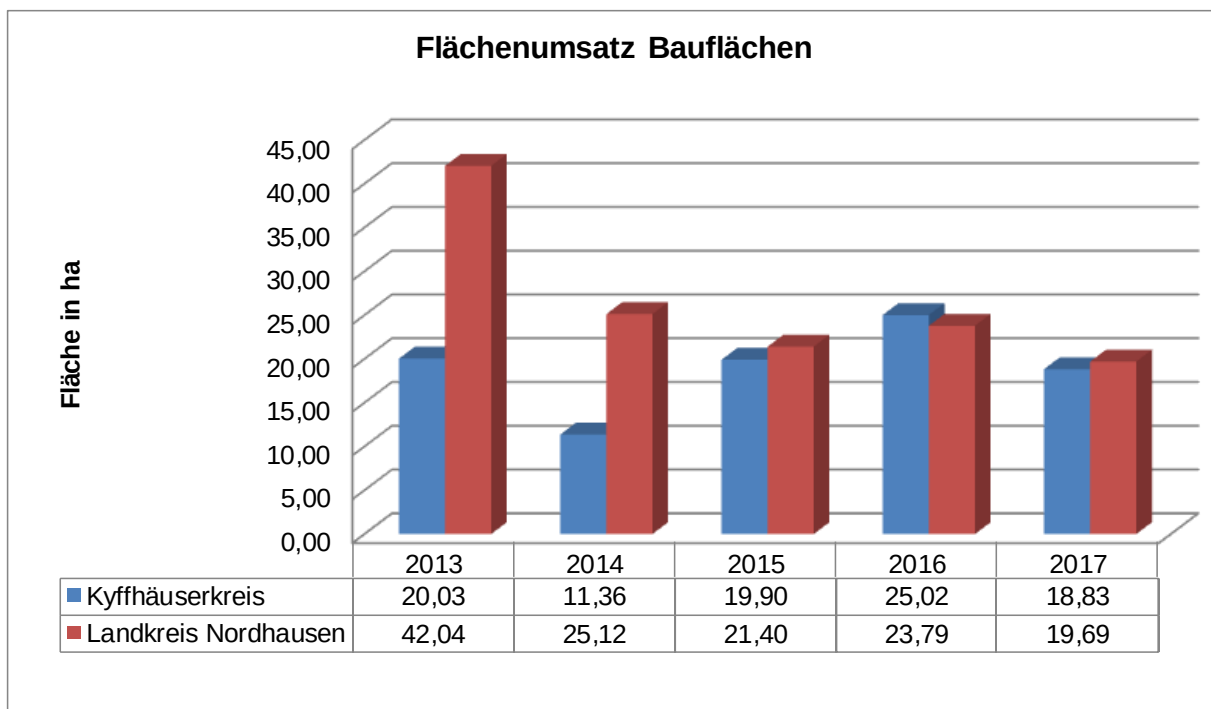


Abbildung 47: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis

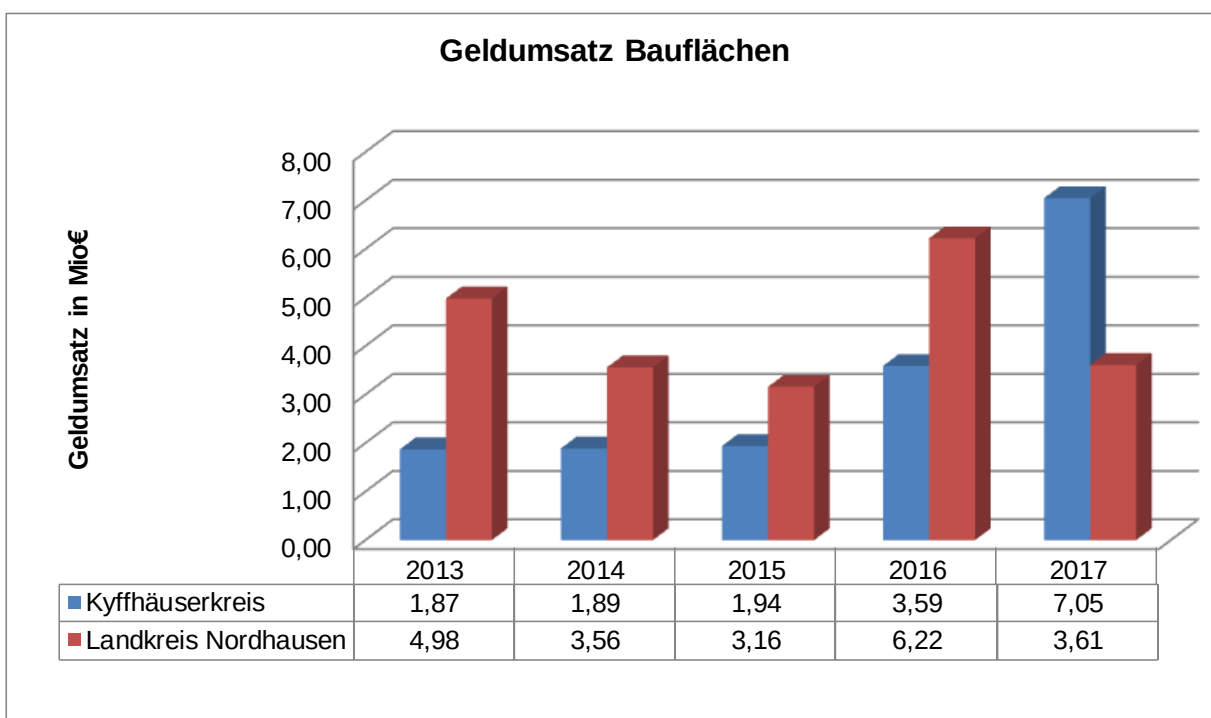


Abbildung 48: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis

Im Kyffhäuserkreis wurde im Zusammenhang mit Anlagen für erneuerbare Energien im Jahr 2017 ein Umsatz von mehreren Millionen Euro verzeichnet.

Kyffhäuserkreis									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	125	110	👉 -12	10,63	7,81	👉 -27	2,31	1,32	👇 -43
Gewerbe	31	26	👉 -16	13,61	10,21	👉 -25	1,17	5,57	👆 376
Sonstige	9	7	👉 -22	0,78	0,81	👉 4	0,11	0,16	👆 45
Summe/Veränderung	165	143	👉 -13	25,02	18,83	👉 -25	3,59	7,05	👆 96

Abbildung 49: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	171	123	👉 -28	13,28	9,18	👇 -31	4,05	2,49	👇 -39
Gewerbe	26	21	👉 -19	8,61	5,20	👇 -40	1,74	0,43	👇 -75
Sonstige	7	42	👆 500	1,90	5,31	👆 179	0,43	0,69	👆 60
Summe/Veränderung	204	186	👉 -9	23,79	19,69	👉 -17	6,22	3,61	👇 -42

Abbildung 50: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

Der starke Anstieg der Anzahl um 500% von 2016 nach 2017 ist auf Verkäufe von Arrondierungsflächen und Verkäufe von Flurstücken in Anteilen zurückzuführen.

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.

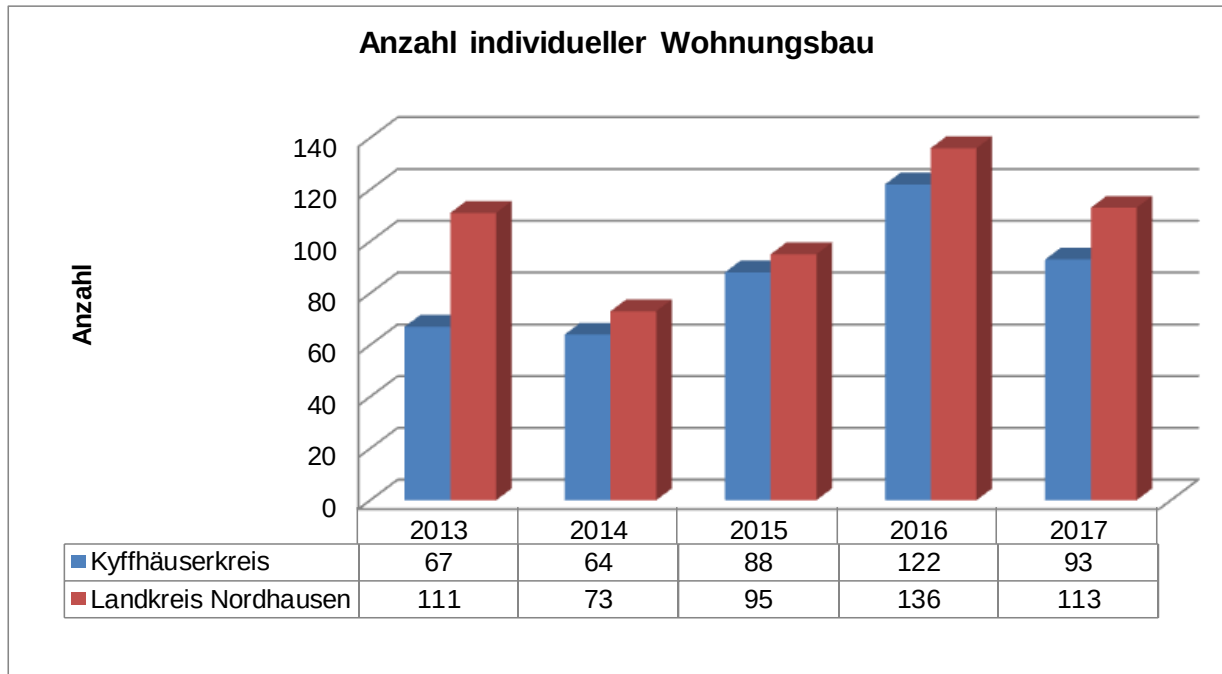


Abbildung 51: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge hat 2016 zu 2017 in beiden Landkreisen abgenommen. Im Vergleich zur Periode 2014 bis 2015 liegen in den beiden Landkreisen die absoluten Zahlen von 2016 und 2017 deutlich höher.

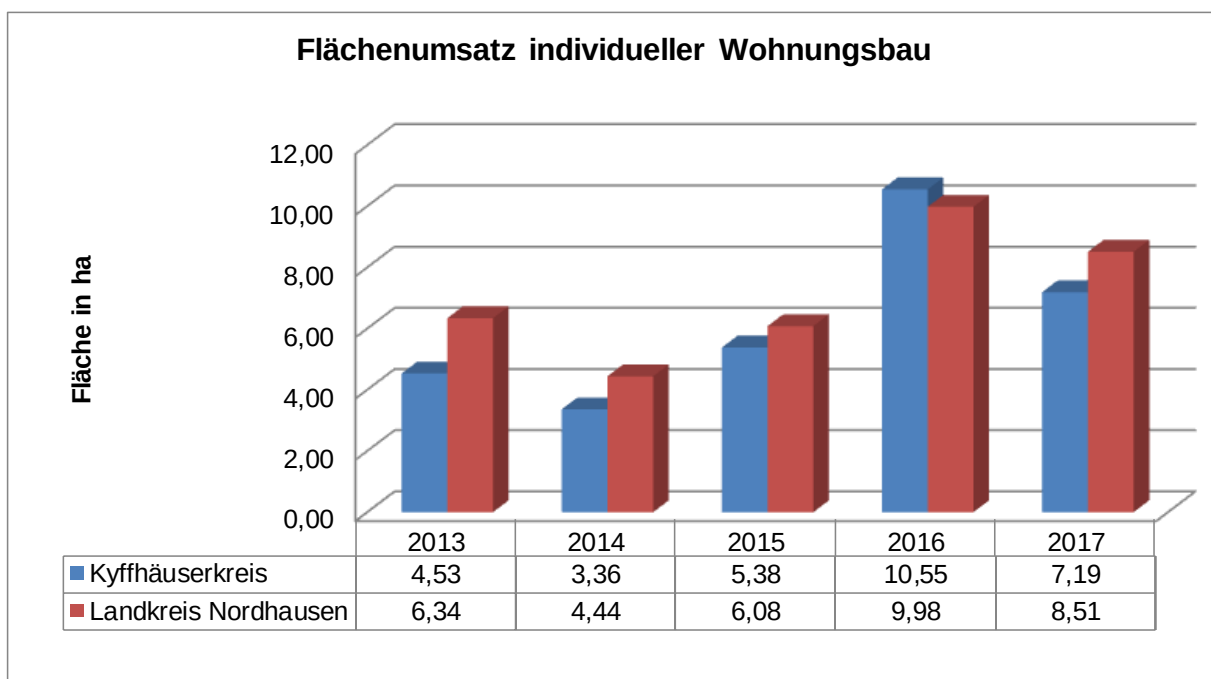


Abbildung 52: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Entsprechend der Anzahl der Erwerbsvorgänge zeichnet sich in beiden Landkreisen auch die Entwicklung des Flächenumsatzes ab.

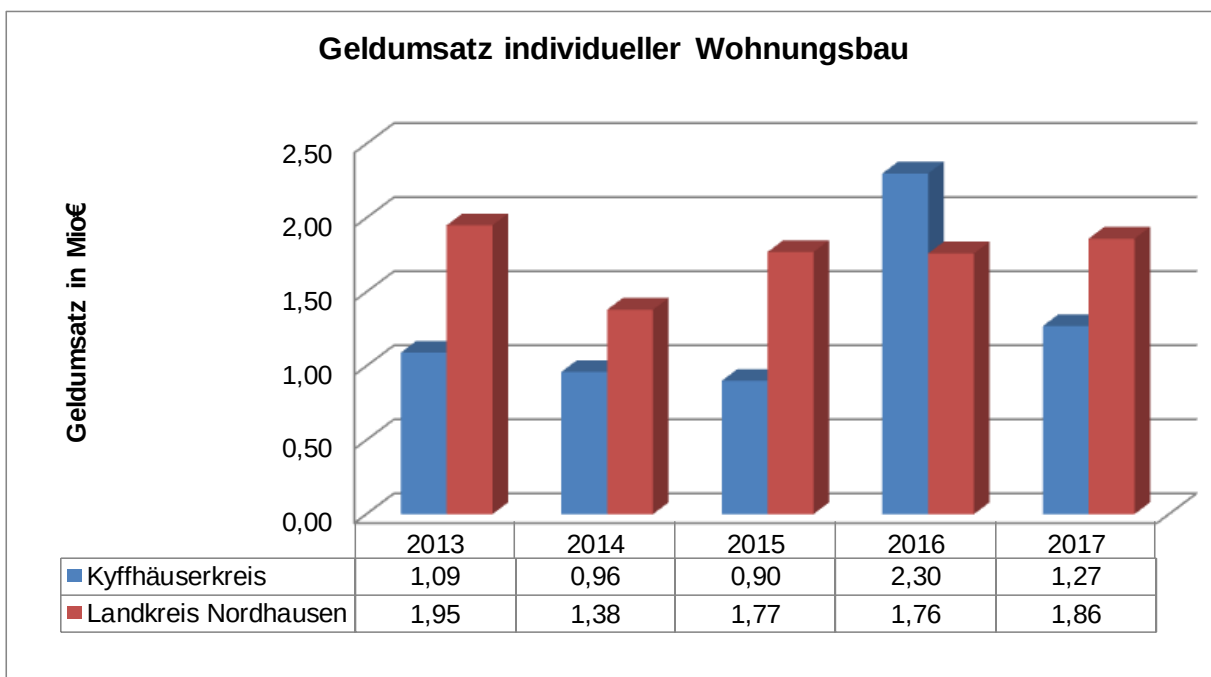


Abbildung 53: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

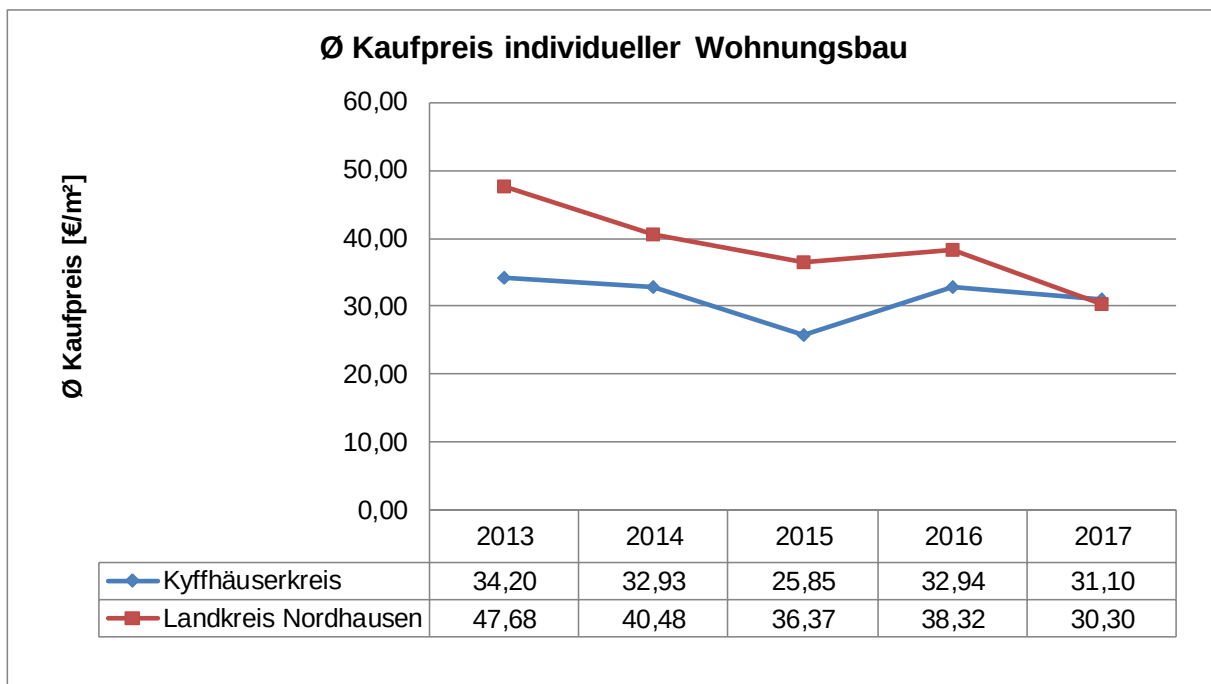


Abbildung 54: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	26	20	32	57	49
Landkreis Nordhausen	41	32	42	46	38

Abbildung 55: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Bei der Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises für den individuellen Wohnungsbau 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 Altersschließung.

Kyffhäuserkreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	115	85	📉 -26	10,34	6,67	📉 -35	2,29	1,25	📉 -45
Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneendhause	7	8	📈 14	0,21	0,53	📈 152	0,01	0,02	📈 100
Summe/Veränderung	122	93	📉 -24	10,55	7,20	📉 -32	2,30	1,27	📉 -45

Abbildung 56: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	118	102	📉 -14	9,47	8,18	📉 -14	1,55	1,78	📈 15
Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneendhause	18	11	📉 -39	0,51	0,33	📉 -35	0,20	0,09	📉 -55
Summe/Veränderung	136	113	📉 -17	9,98	8,51	📉 -15	1,75	1,87	📈 7

Abbildung 57: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Beim individuellen Wohnungsbau stellen vollerschlossene baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Marktanteil.

5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Im Beobachtungszeitraum von 2016 bis 2017 wurden im Kyffhäuserkreis insgesamt 7 und im Landkreis Nordhausen 11 Erwerbsvorgänge über baureife unbebaute Grundstücke registriert, die für den Geschosswohnungsbau oder die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind.

Im Vergleich zur Periode 2014 bis 2015 sind die Zahlen in den Jahren 2016 und 2017 deutlich angestiegen.

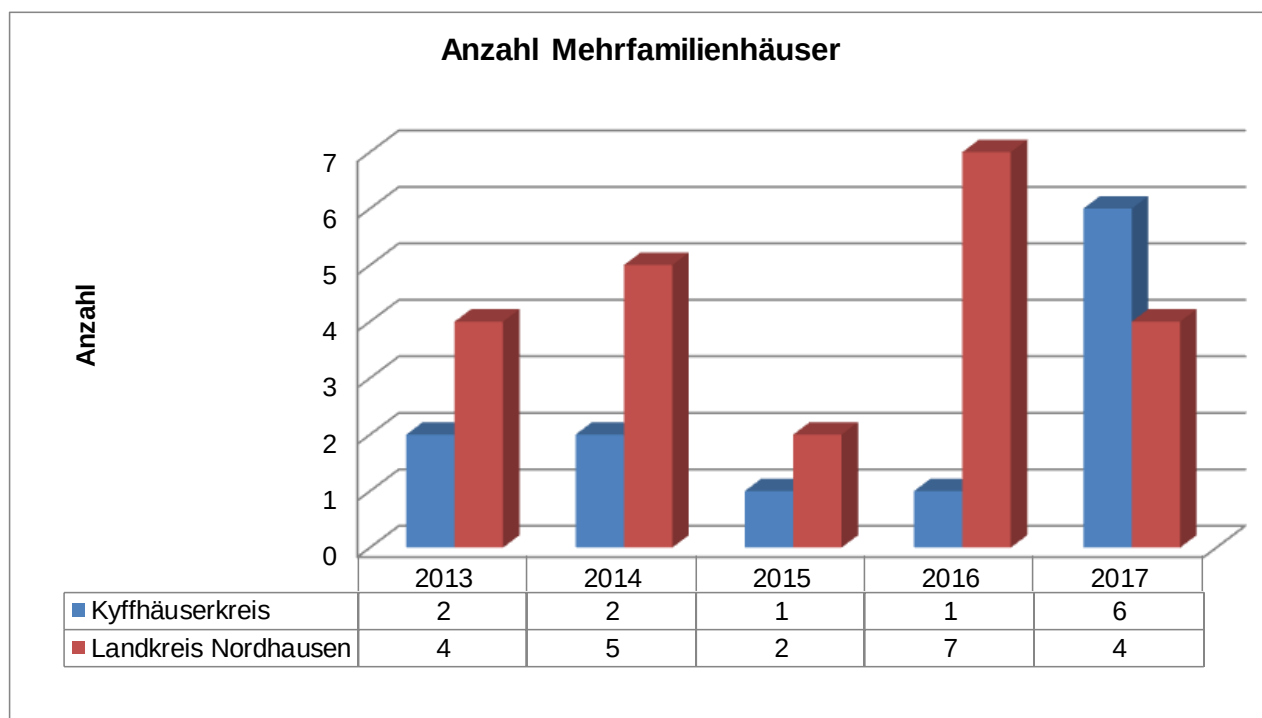


Abbildung 58: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

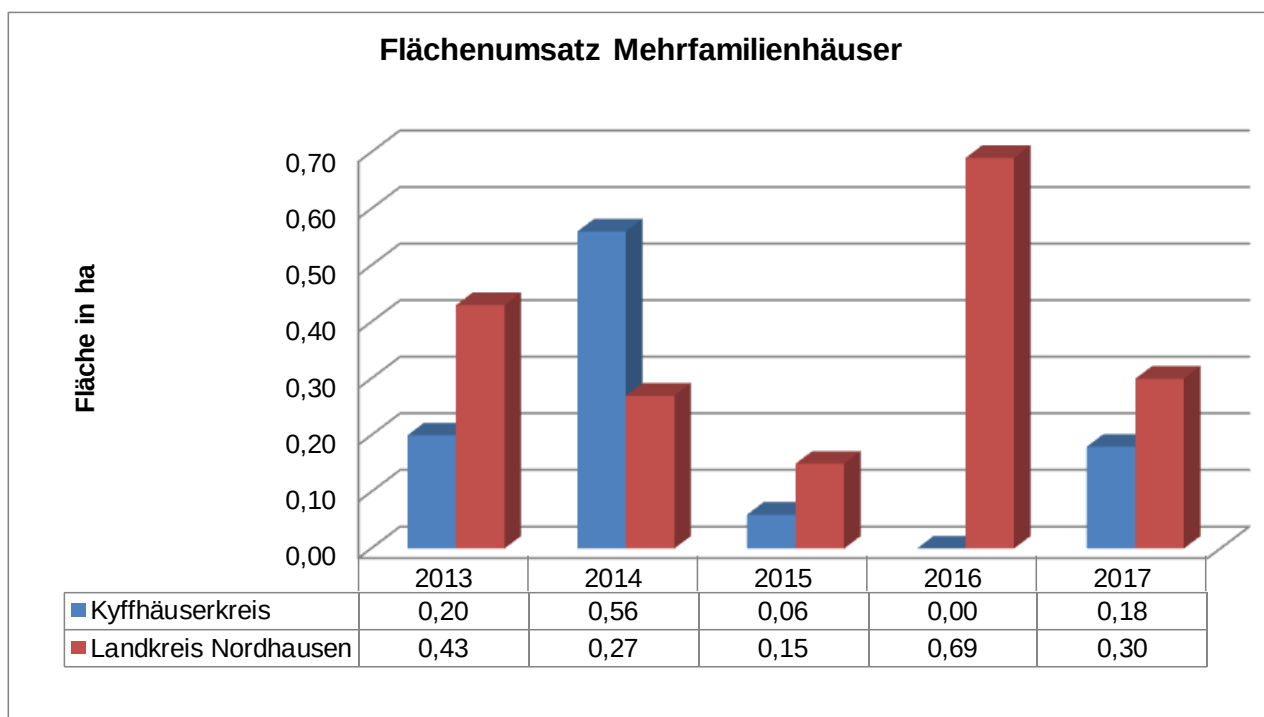


Abbildung 59: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

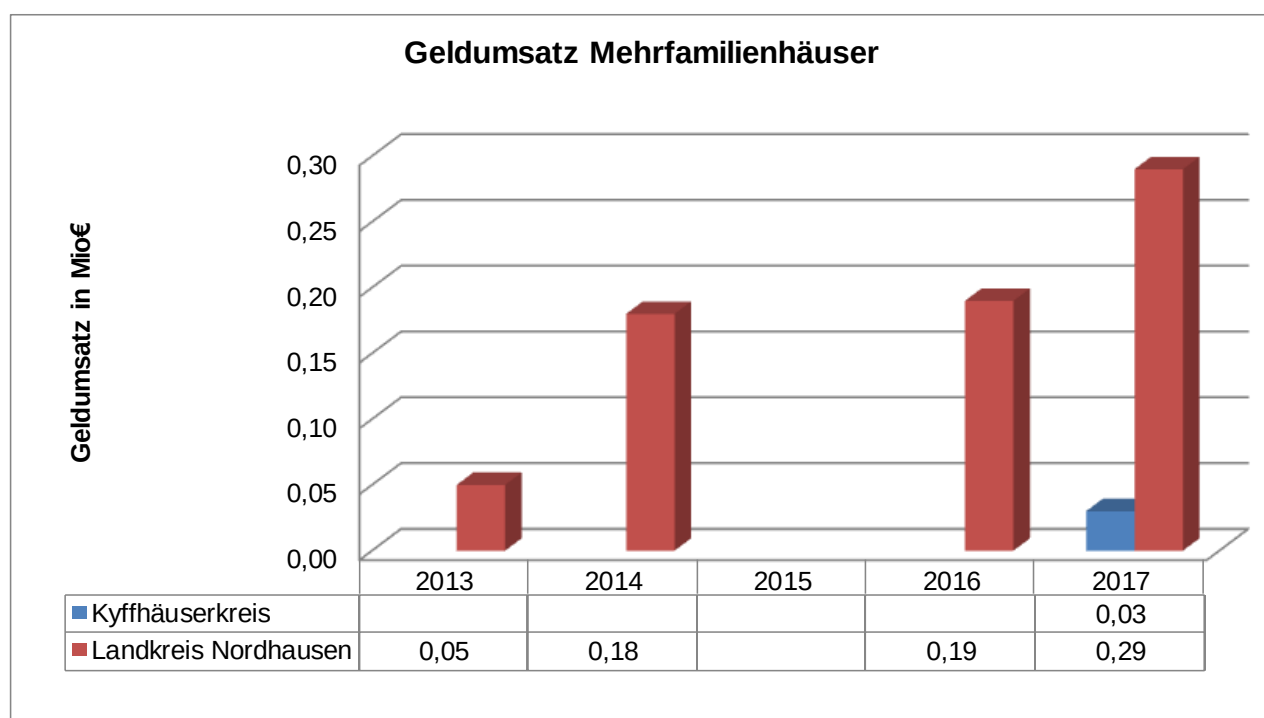


Abbildung 60: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

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 ist im Vergleich zur Periode 2014 und 2015 in beiden Landkreisen aktuell höher. Im Kyffhäuserkreis ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge von der Periode 2014 bis 2015 im Unterschied zum aktuellen Zeitraum um ca. 75,9% stark angestiegen. Während im Landkreis Nordhausen ein moderater Anstieg von ca. 12,5% zu verzeichnen ist.

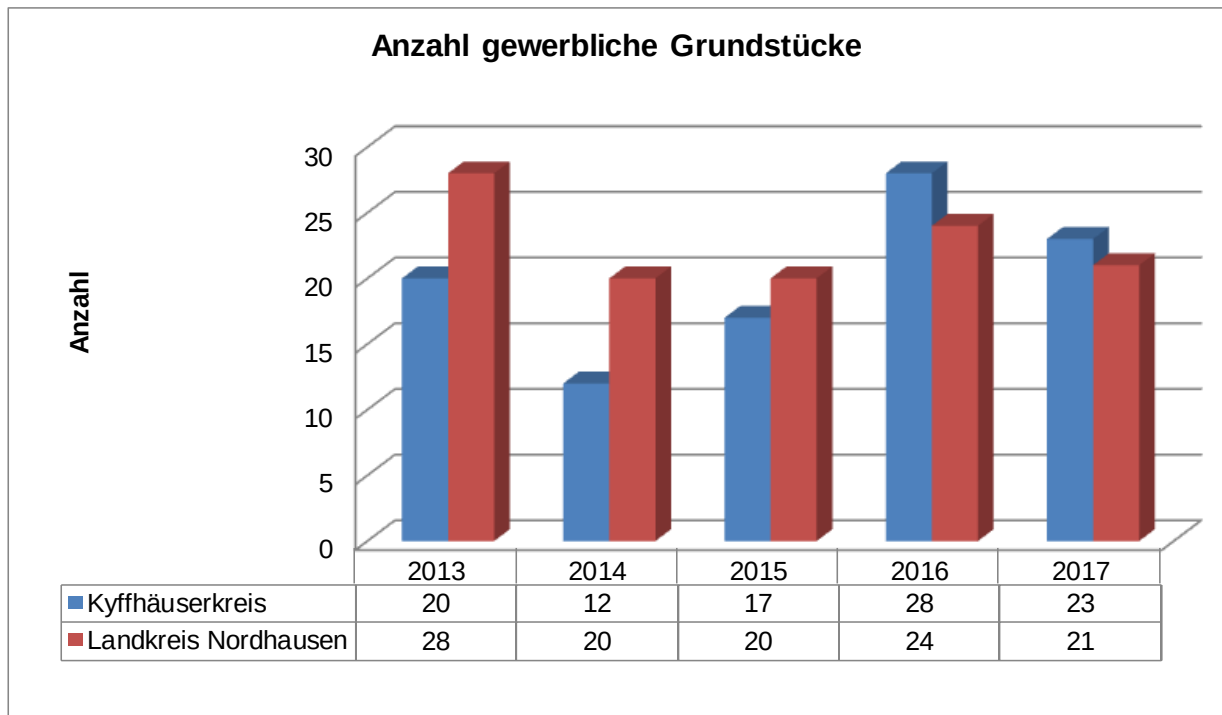


Abbildung 61: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

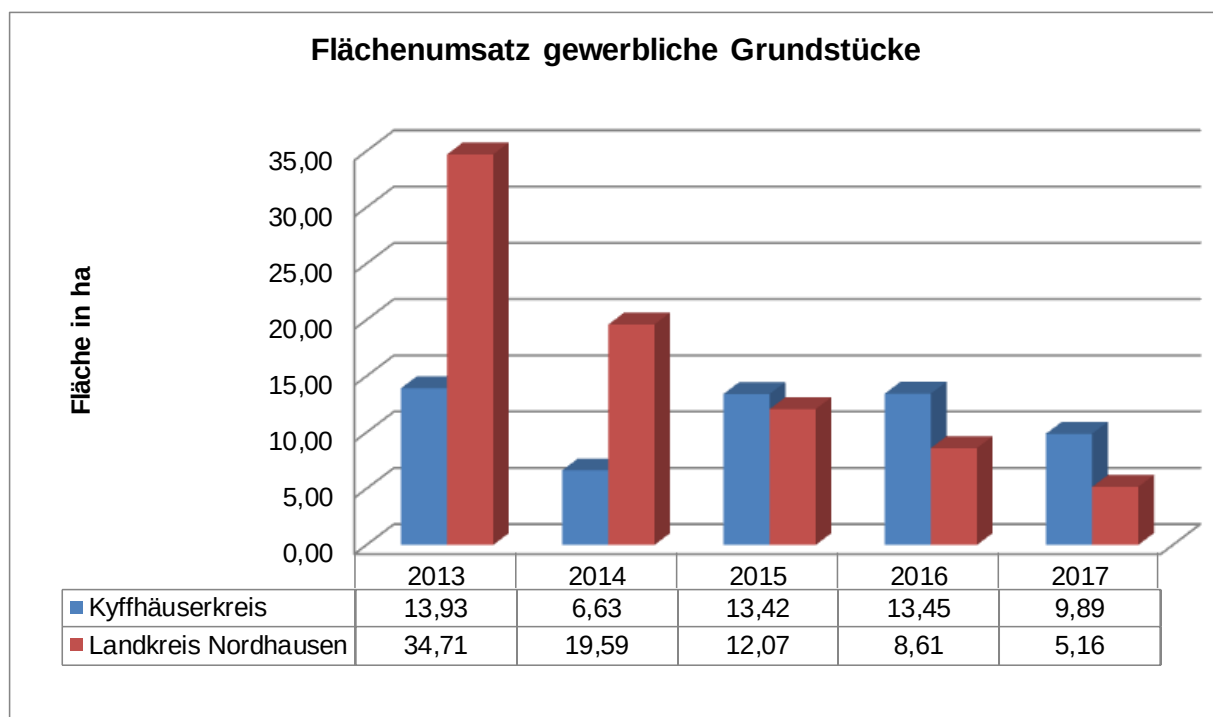


Abbildung 62: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

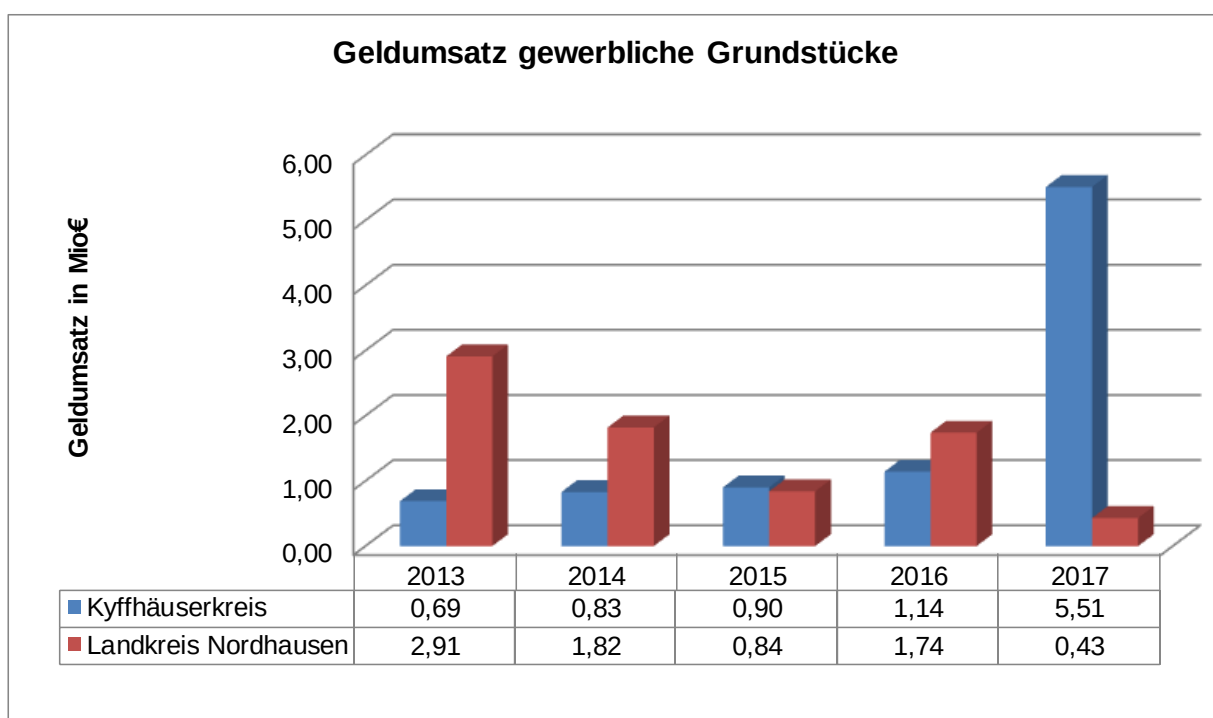


Abbildung 63: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Im Kyffhäuserkreis wurde im Zusammenhang mit Anlagen für erneuerbare Energien im Jahr 2017 ein Umsatz von mehreren Millionen Euro verzeichnet. Dies führt zu dem sehr starken Anstieg des Geldumsatzes in diesem Jahr.

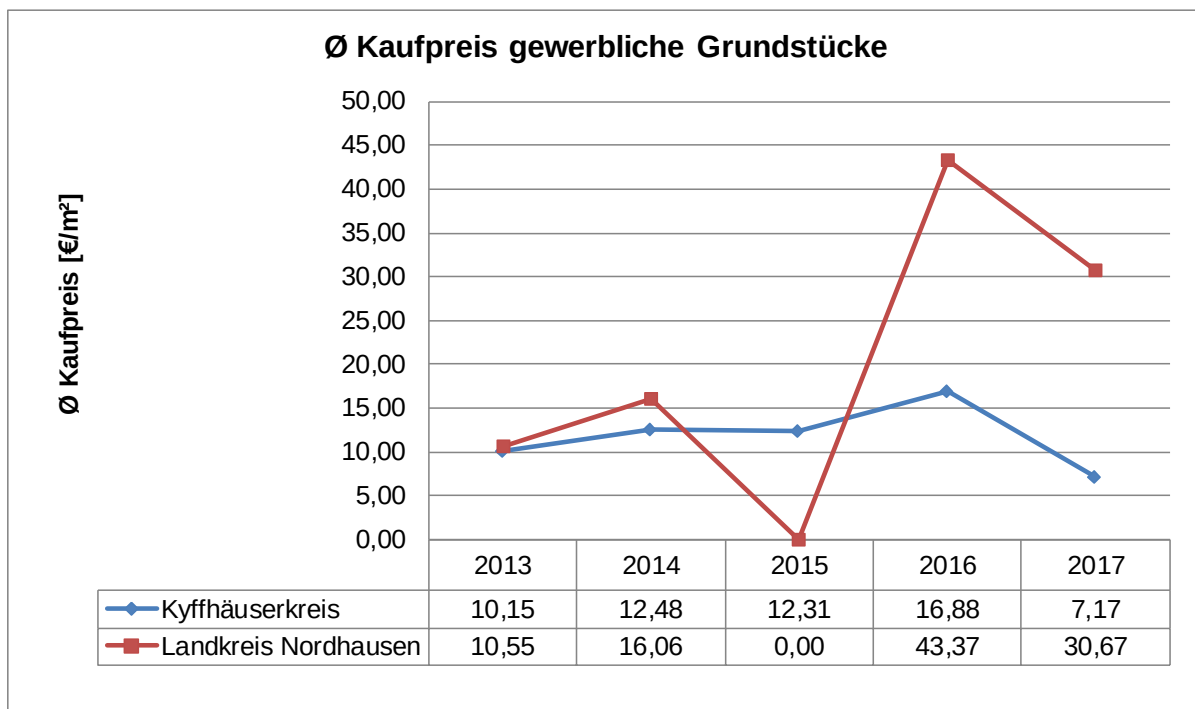


Abbildung 64: Ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

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.

Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	2	6	5	10	11
Landkreis Nordhausen	9	5	3	7	4

Abbildung 65: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

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.

Kyffhäuserkreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	6	4	↓ -33	1,17	1,16	→ -1	0,36	0,05	↓ -86
Gewerbe und Industrie	22	19	→ -14	12,28	8,73	→ -29	0,77	5,47	↑ 610
Summe/Veränderung	28	23	→ -18	13,45	9,89	→ -26	1,13	5,52	↑ 388

Abbildung 66: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	8	5	↓ -38	3,03	0,17	↓ -94	0,83	0,02	↓ -98
Gewerbe und Industrie	16	16	→ 0	5,59	5,00	→ -11	0,91	0,41	↓ -55
Summe/Veränderung	24	21	→ -13	8,62	5,17	↓ -40	1,74	0,43	↓ -75

Abbildung 67: 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.

Nach der 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 Kaufpreis von Werdendem Bauland angegeben. Die Erwerbsvorgänge sind von 2016 zu 2017 in beiden Landkreisen beträchtlich gestiegen.

Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

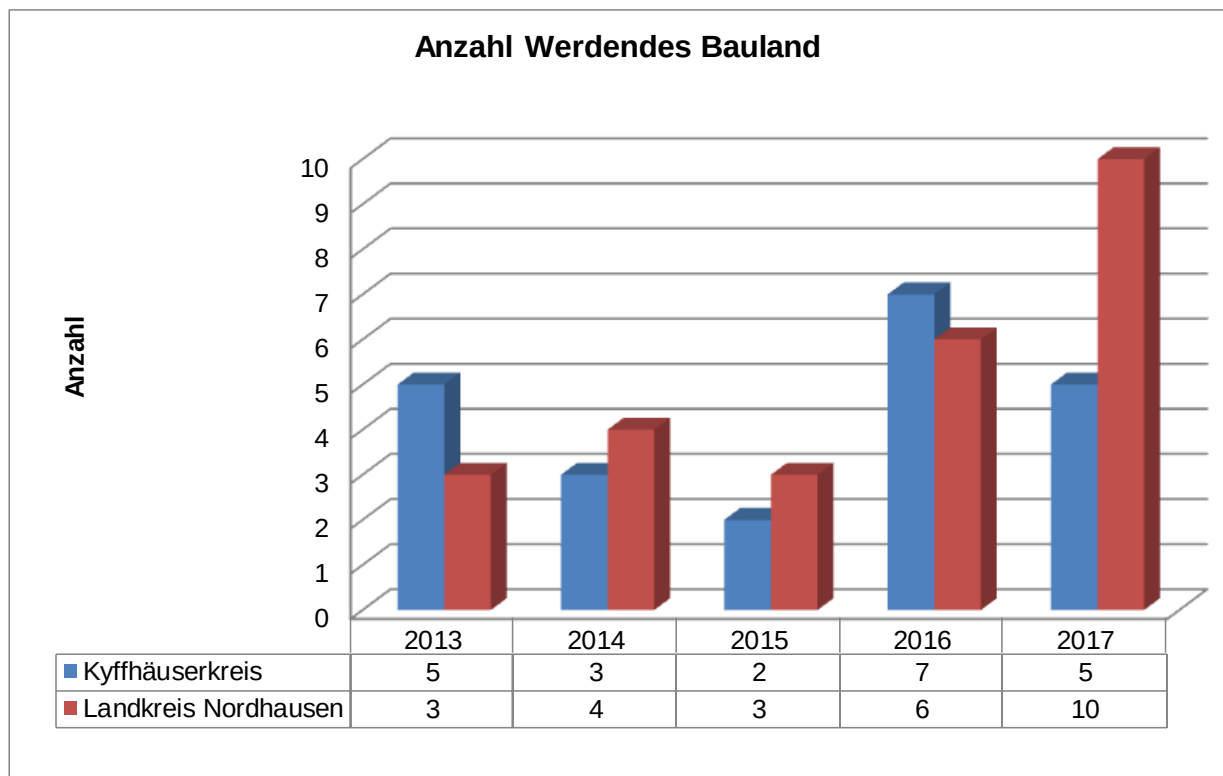


Abbildung 68: Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

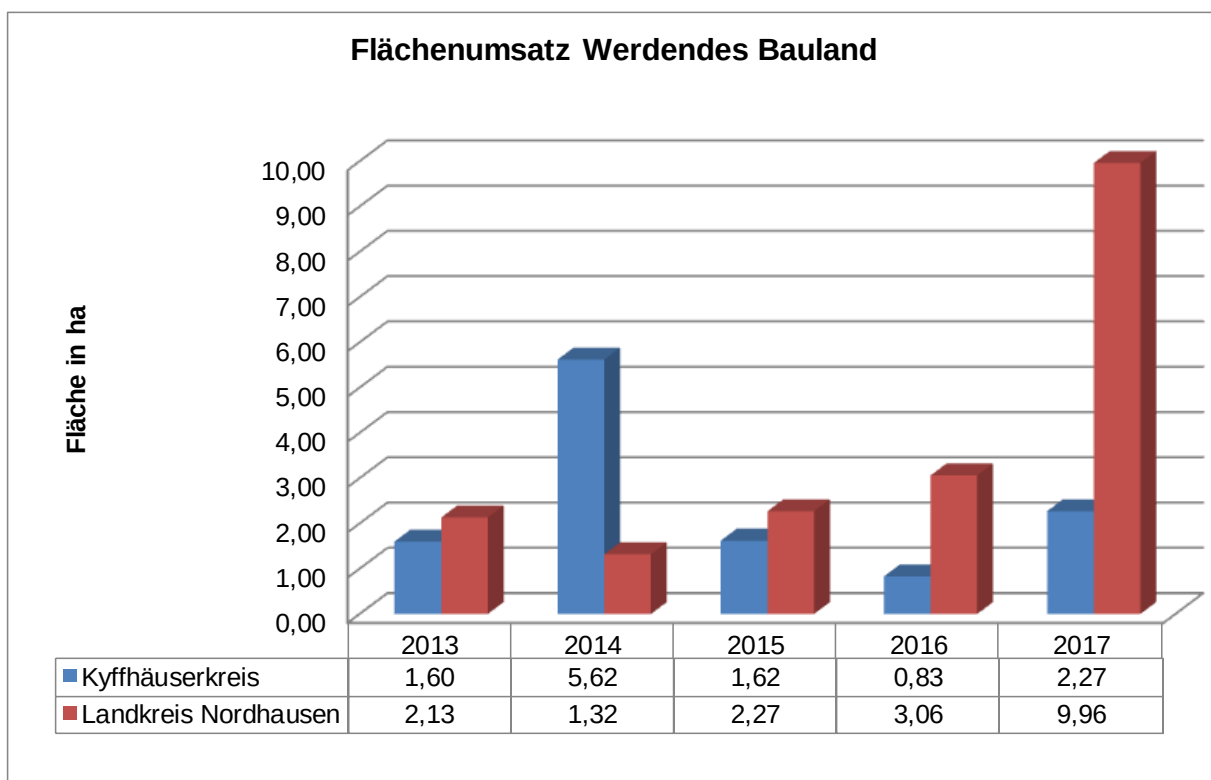


Abbildung 69: Flächenumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

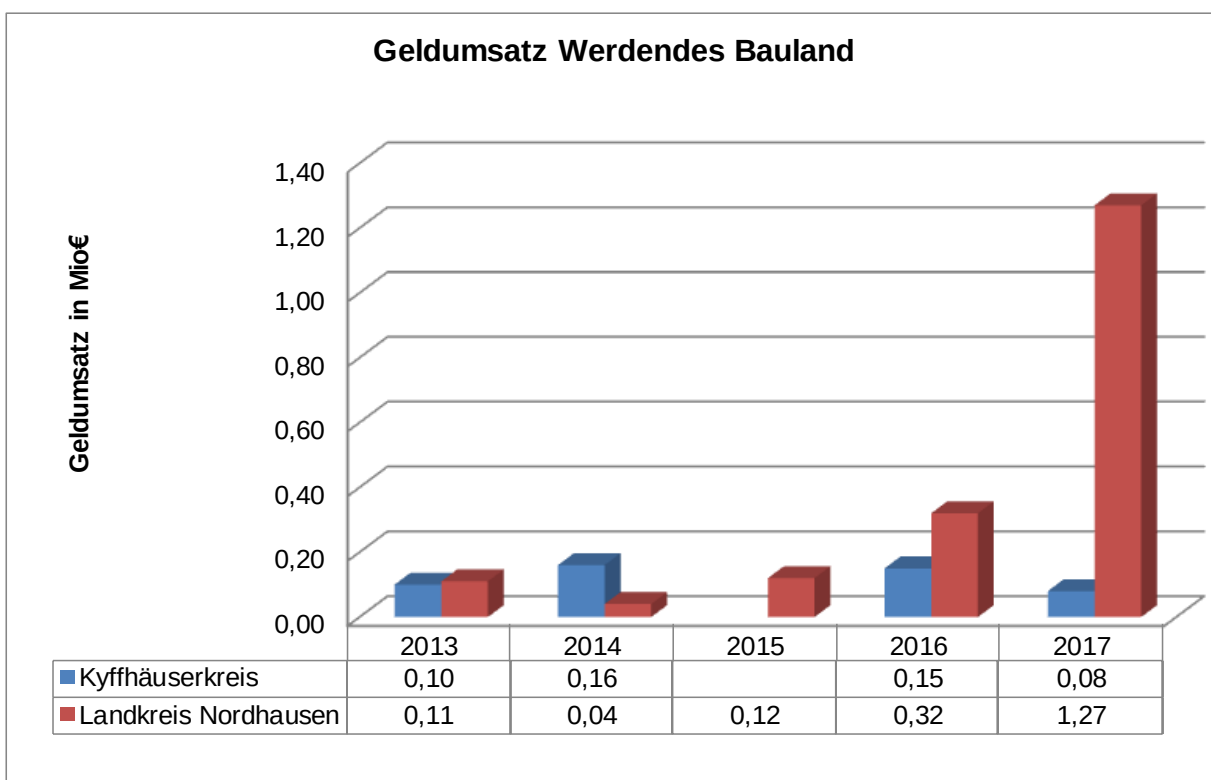


Abbildung 70: Geldumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

Die Daten im Landkreis Nordhausen stehen im Zusammenhang mit einem Erwerbsvorgang. Dies führte zu diesem starken Anstieg des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes.

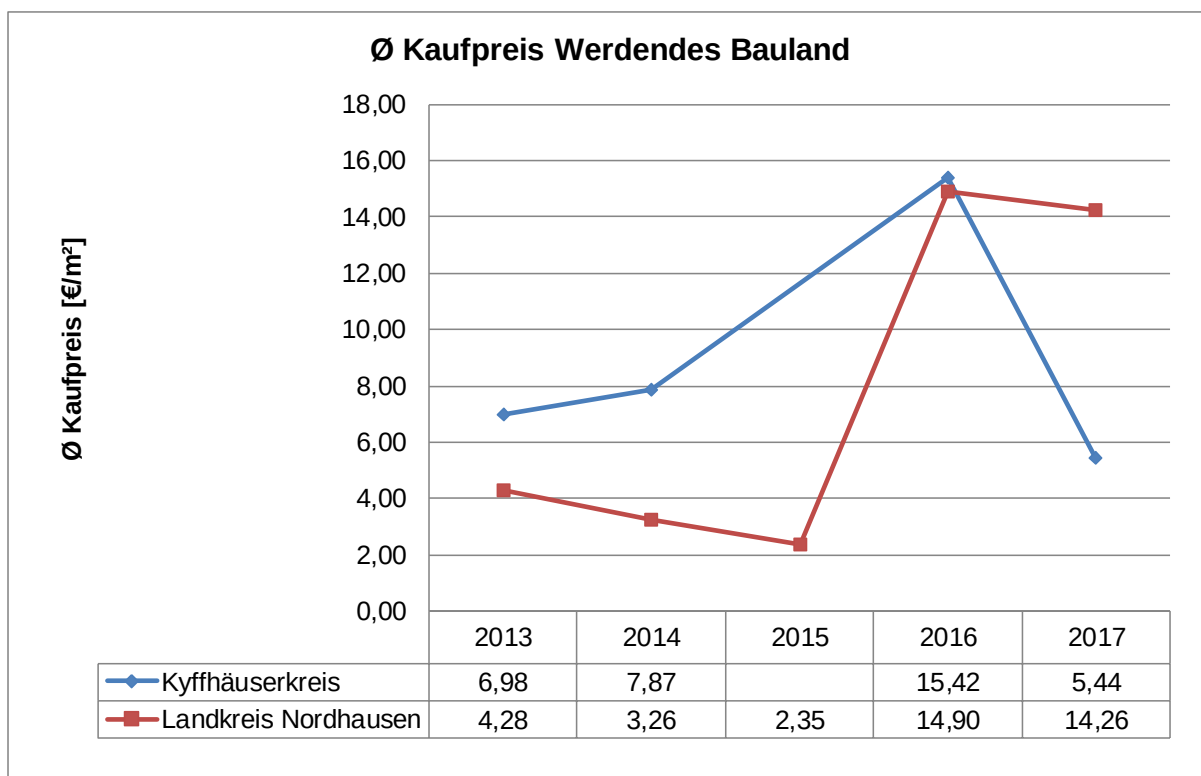


Abbildung 71: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	5	3	2	5	5
Landkreis Nordhausen	2	2	3	3	8

Abbildung 72: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	6	4	↓ -33	0,71	2,23	↑ 214	0,15	0,07	↓ -53
Rohbauland	1	1	→ 0	0,12	0,04	↓ -67	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	7	5	→ -29	0,83	2,27	↑ 173	0,15	0,07	↓ -53

Abbildung 73: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	0	6	k.A.	k.A.	7,56	k.A.	k.A.	0,84	k.A.
Rohbauland	6	4	↓ -33	3,06	2,40	→ -22	0,32	0,43	↑ 34
Summe/Veränderung	6	10	↑ 67	3,06	9,96	↑ 225	0,32	1,27	↑ 297

Abbildung 74: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

Aufgrund der geringen Datenmenge dieser Teilmärkte wird eine differenzierte Übersicht u.a. bezüglich des durchschnittlichen Kaufpreises für Bauerwartungsland nicht dargestellt und für Rohbauland zusammengefasst beschrieben.

Durchschnittlicher Kaufpreis für Rohbaulandwert

Im Landkreis Nordhausen wurde im Jahr 2016 bei 3 Erwerbsvorgängen ein durchschnittlicher Kaufpreis für Rohbauland von 14,90 € ermittelt. Im Jahr 2017 stieg dieser Wert im Landkreis Nordhausen auf 17,62 € mit einer Datengrundlage von 4 Erwerbsvorgängen. Für den Kyffhäuserkreis konnten in beiden Jahren keine Erwerbsvorgänge verzeichnet werden.

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 2016 bis 2017 kontinuierlich angestiegen ist, wogegen der Geld- und Flächenumsatz rückläufig ist. Während der Flächenumsatz im Jahr 2015 stark gestiegen ist, sinkt dieser in den Jahren 2016 und 2017 wieder. Der Geldumsatz war in den Jahren 2015 und 2016 annähernd gleichbleibend und fiel erst im Jahr 2017 sehr stark ab.

Im Kyffhäuserkreis schwankte die Anzahl der Erwerbsvorgänge in dem 5-Jahres-Zeitraum. Auffallend ist jedoch, dass der Geld- und Flächenumsatz trotz einer geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen im Zeitraum von 2016 und 2017 einen Anstieg aufweist.

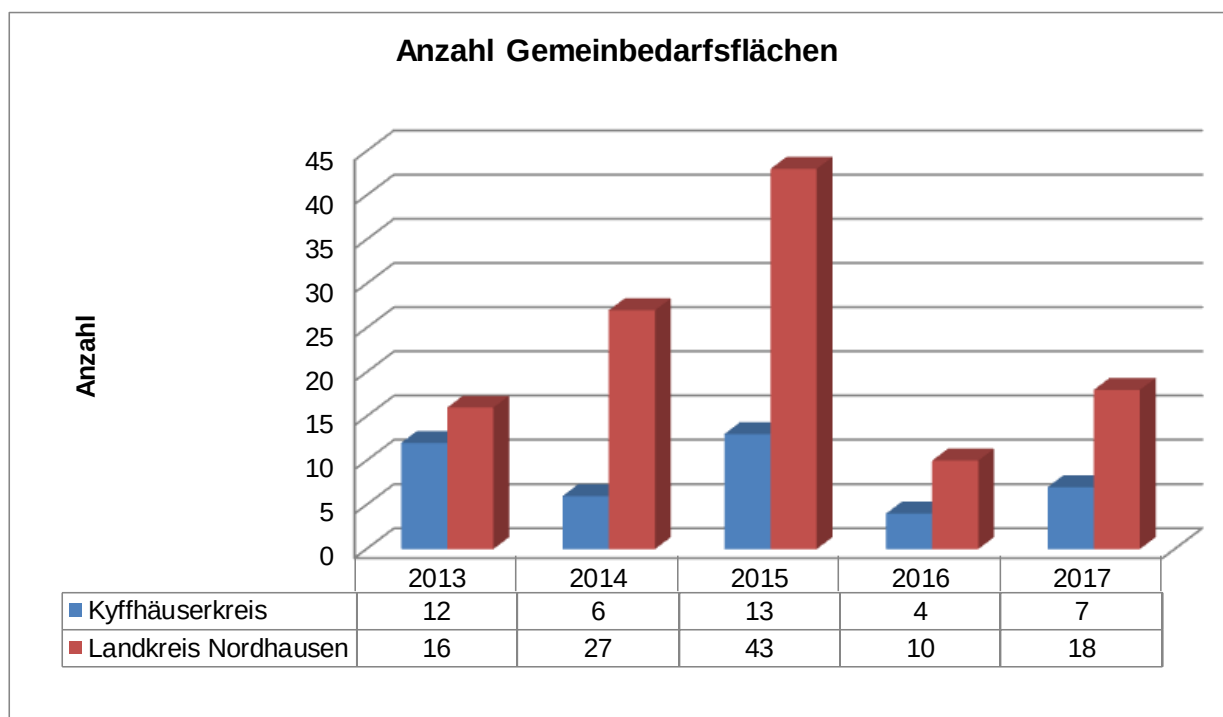


Abbildung 75: Anzahl der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

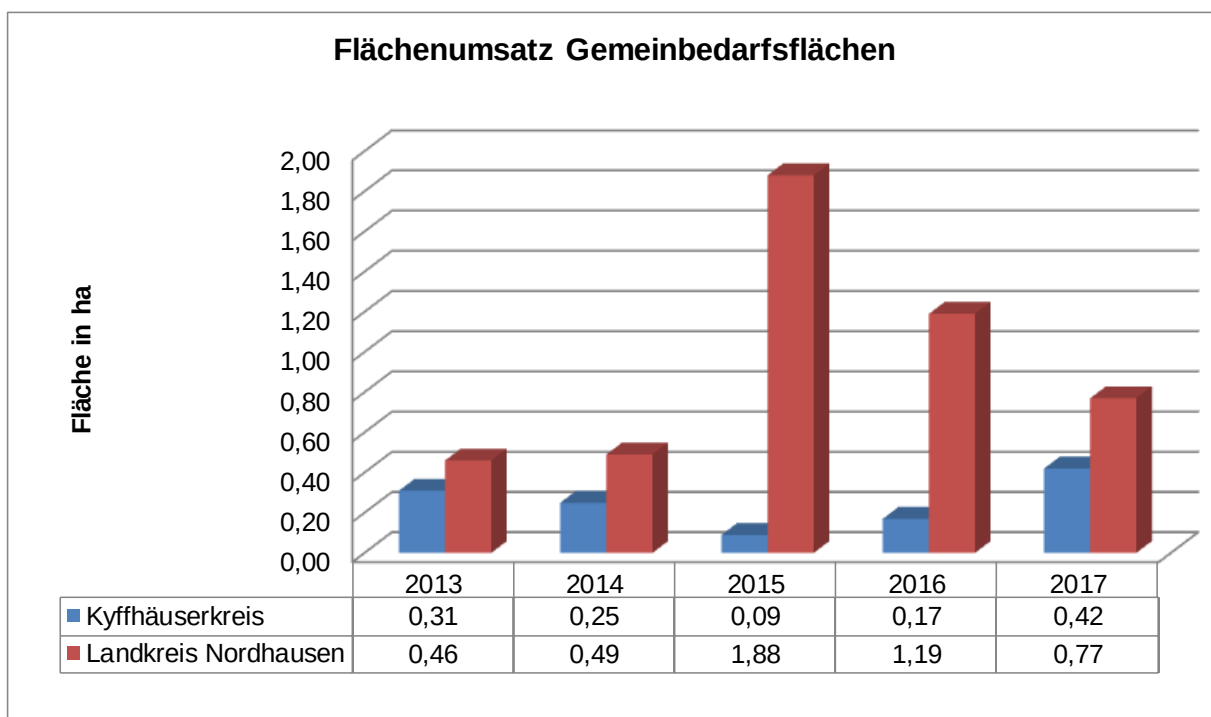


Abbildung 76: Flächenumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

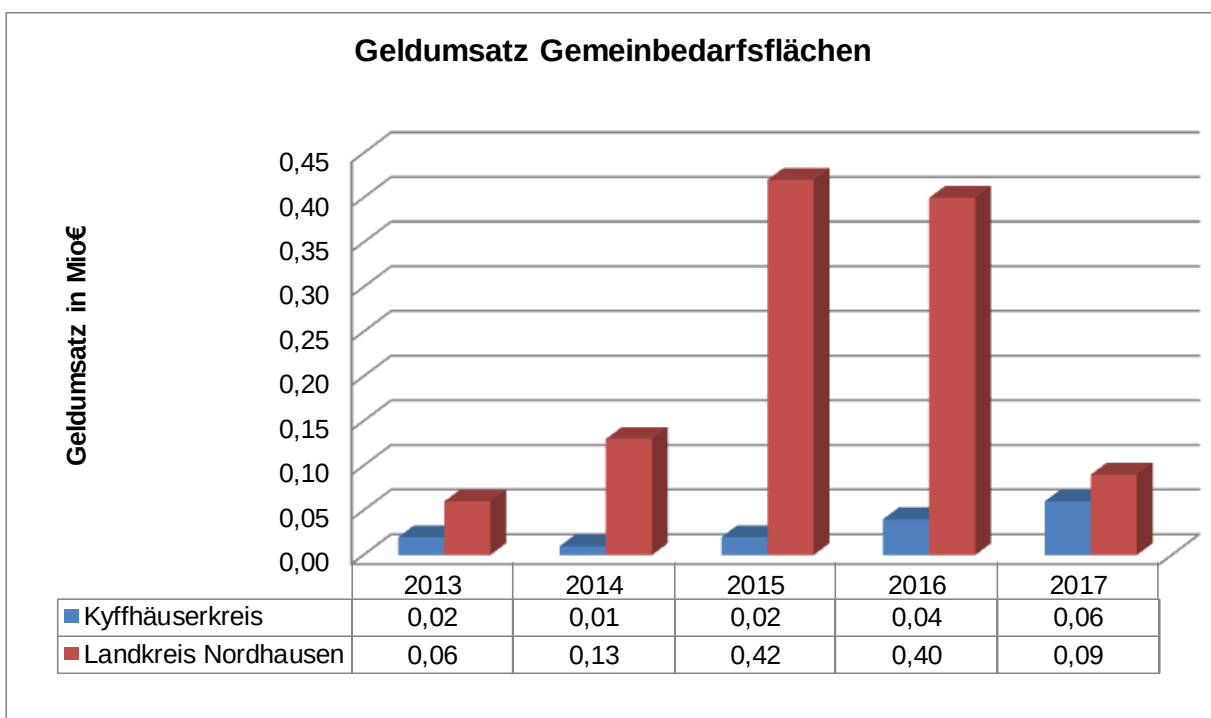


Abbildung 77: Geldumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

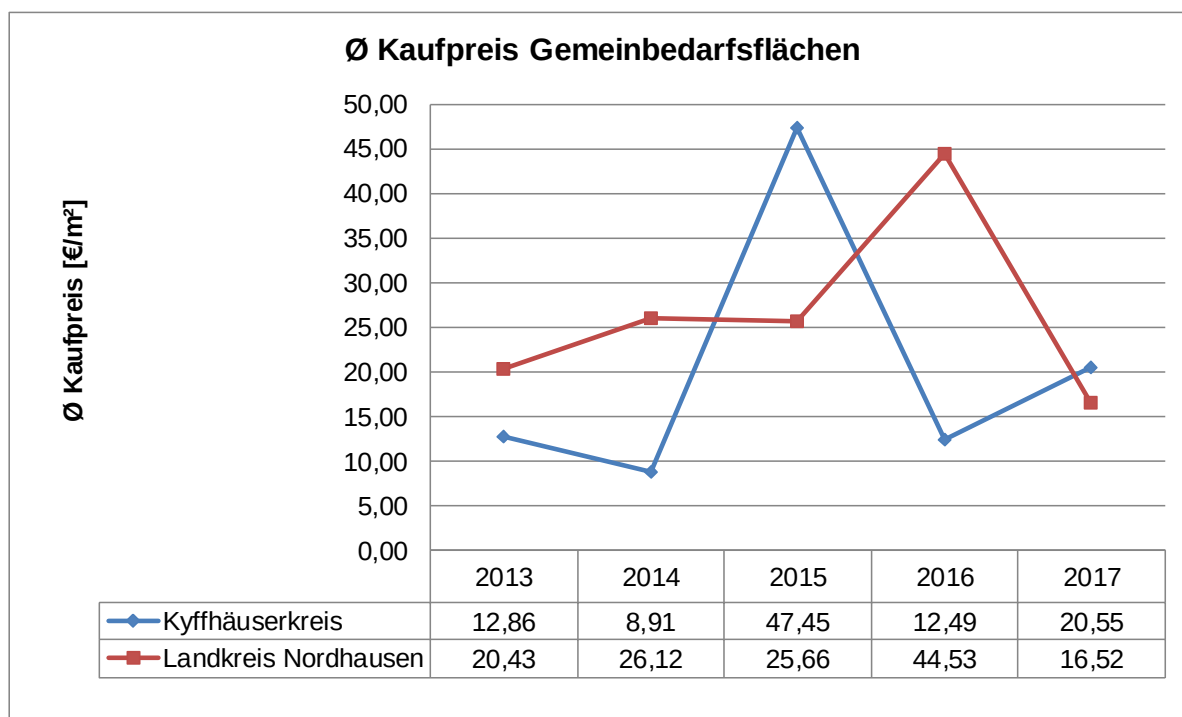


Abbildung 78: Ø Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	12	6	13	4	7
Landkreis Nordhausen	16	26	42	9	18

Abbildung 79: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

Soweit aus den Erwerbsvorgängen erkennbar war, dass Vermessungskosten bzw. Abbruchkosten zusätzlich zum Kaufpreis angefallen sind, wurden diese entweder erfasst oder näherungsweise veranschlagt. Dies führt zu den stark angestiegenen Werten in den Jahren 2015 und 2016. Im Vergleich mit der Periode von 2014 bis 2015 hat sich der Wert aus den Jahr 2015 von 14,56 €/m² auf 47,45 €/m² im aktuellem Beobachtungszeitraum erhöht.

5.1.6 Arrondierungsflächen

Arrondierungen von Grundstücken

In den Auswertungen zu unbebauten und bebauten Grundstücken werden Grundstücksarrondierungen nicht bzw. nicht explizit berücksichtigt. Aus diesem Grunde werden in diesem Abschnitt entsprechend der in den Beispielen 1a bis 1g dargestellten Fällen die Arrondierungen ausgewertet und nach Jahren aufgeschlüsselt tabellarisch dargestellt.

Dazu wird der Zeitraum von 2014 bis 2017 betrachtet. Die Ergebnisse beziehen sich auf Kaufverträge für Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit der Objektart unbebautes baureifes Land. Weiterhin handelt es sich bei diesen Flächen um keine Arrondierungsflächen für den Gemeinbedarf. Es werden nur Arrondierungen für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser betrachtet.

In den nachfolgenden Tabellen beinhaltet die erste Spalte eine textliche Beschreibung, der Art der unselbstständigen Teilfläche. Zur besseren Veranschaulichung dazu ist in der letzten Spalte ein skizzenhaftes Beispiel solcher Teilflächen dargestellt. In der zweiten Spalte ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle angegeben. Die nächste Rubrik beinhaltet den in den Kaufverträgen vereinbarten Quadratmeter-Bodenpreis in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten. Daraus ergeben sich die in den Tabellen angegebenen prozentualen Durchschnittspreise und Preisspannen. Des Weiteren ist im Kreisdiagramm dargestellt, wie sich die Kauffälle auf verschiedene Arten der baulichen Nutzung prozentual verteilen:

Darstellung:

Wohngebiete: W, WA, WB und WR

Mischgebiete: M, MI und MD

Alle anderen Gebiete der baulichen Nutzung



Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel Arrondierung auf einen bestimmten Personenkreis (z.B. Nachbarn), um beispielsweise die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks oder einen ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern.

Übersicht Arrondierungskäufe 2014 und 2015

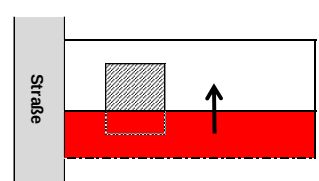
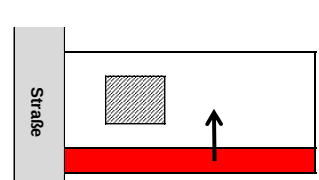
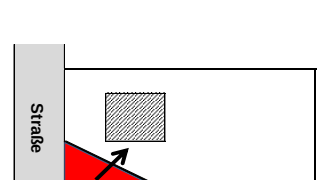
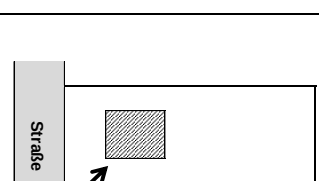
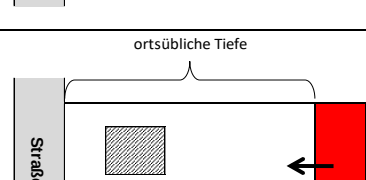
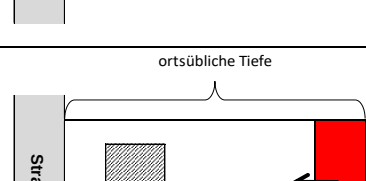
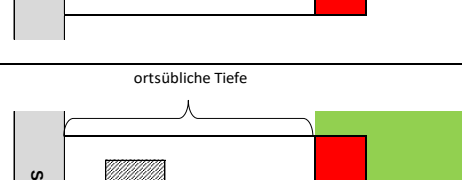
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis (arithmetisches Mittel) bzw. Preisspanne in [%] des Bodenrichtwertes	Beispiel
1 a baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	18	80 % 7 % bis 181 % 	
1 b baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	26	85 % 6 % bis 278 % 	
1 c seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	13	80 % 28 % bis 106 % 	
1 d unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	17	81 % 28 % bis 125 % 	
1 e Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	20	54 % 13 % bis 222 % 	
1 f Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	22	49 % 1 % bis 179 % 	
1 g Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	10	30 % 9 % bis 100 % 	

Abbildung 80: Übersicht Arrondierungskäufe 2014 und 2015

Übersicht Arrondierungskäufe von 2016 und 2017

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis (arithmetisches Mittel) bzw. Preisspanne in [%] des Bodenrichtwertes	Beispiel
1 a baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	26	77 % 9 % bis 168 % 	
1 b baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	24	80 % 1 % bis 152 % 	
1 c seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	14	65 % 11 % bis 125 % 	
1 d unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	21	74 % 1 % bis 127 % 	
1 e Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	19	56 % 3 % bis 120 % 	
1 f Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	11	63 % 13 % bis 136 % 	
1 g Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15	16 % 1 % bis 100 % 	

Abbildung 81: Übersicht Arrondierungskäufe von 2016 und 2017

Übersicht Arrondierungskäufe von 2014 bis 2017

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Mittelwert (arithmetisches Mittel) bzw. Minimum- und Maximumwert in [%] des Bodenrichtwertes für die Jahre 2014 - 2017	Beispiel
1 a baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	44		
1 b baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	50		
1 c seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	27		
1 d unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	38		
1 e Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	39		
1 f Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	33		
1 g Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	25		

Abbildung 82: Übersicht Arrondierungskäufe von 2014 bis 2017

Arrondierung von Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen)

In den Auswertungen zu Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücksarrondierungen nur generell betrachtet. Aus diesem Grunde werden in diesem Abschnitt entsprechend der in den Beispielen 3a bis 3b dargestellten Fällen die Arrondierungen von Gemeinbedarfsflächen in Form von Verkehrsflächen ausgewertet und tabellarisch dargestellt.

Dazu wird der Zeitraum von 2015 bis 2017 betrachtet. Die Ergebnisse beziehen sich auf Kaufverträge für Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit der Objektart unbebautes baureifes Land. Weiterhin handelt es sich bei diesen Kauffällen um Verkehrsflächen zur Arrondierung für den Gemeinbedarf.

In den nachfolgenden Tabellen beinhaltet die erste Spalte eine textliche Beschreibung, der Art der unselbstständigen Teilfläche. Zur besseren Veranschaulichung dazu ist in der letzten Spalte ein skizzenhaftes Beispiel solcher Teilflächen dargestellt. In der zweiten Spalte ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle angegeben. Die nächste Rubrik beinhaltet den in den Kaufverträgen vereinbarten Quadratmeter-Bodenpreisen in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten. Daraus ergeben sich die in den Tabellen angegebenen prozentualen Durchschnittspreise und Preisspannen. Des Weiteren ist im Kreisdiagramm dargestellt, wie sich die Kauffälle auf verschiedene Arten der baulichen Nutzung prozentual verteilen:

Darstellung:

Wohngebiete: W, WA, WB und WR

Mischgebiete: M, MI und MD

Alle anderen Gebiete der baulichen Nutzung



Beim freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe in der Regel die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage.

Übersicht Arrondierungskäufe Gemeinbedarf von 2014 bis 2017

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis (arithmetisches Mittel) bzw. Preisspanne in [%] des Bodenrichtwertes	Beispiel
3 a Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	8	88 % 23 % bis 100 %	
3 b nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	14	74 % 17 % bis 100 %	

Abbildung 83: Übersicht Arrondierungskäufe Gemeinbedarf von 2014 bis 2017

5.2 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland,
- Grünland und
- Waldflächen.

In beiden Landkreisen ist eine leicht rückläufige Anzahl der Kaufverträge in den letzten 5 Jahren zu verzeichnen.

Der Geldumsatz hatte in beiden Landkreisen in den letzten 5 Jahren seinen Höchststand im Jahr 2014. Seither ist auch bei den Geldumsätzen abnehmende Tendenz zu verzeichnen.

Bei den Flächenumsätzen im Kyffhäuserkreis und im Landkreis Nordhausen sind größere Schwankungen festzustellen.

Das Ackerland nimmt bei den Geschäftsvorgänge und dem geld- und flächenmäßigen Umsatz in den Jahren 2016 und 2017 den größten Marktanteil ein.

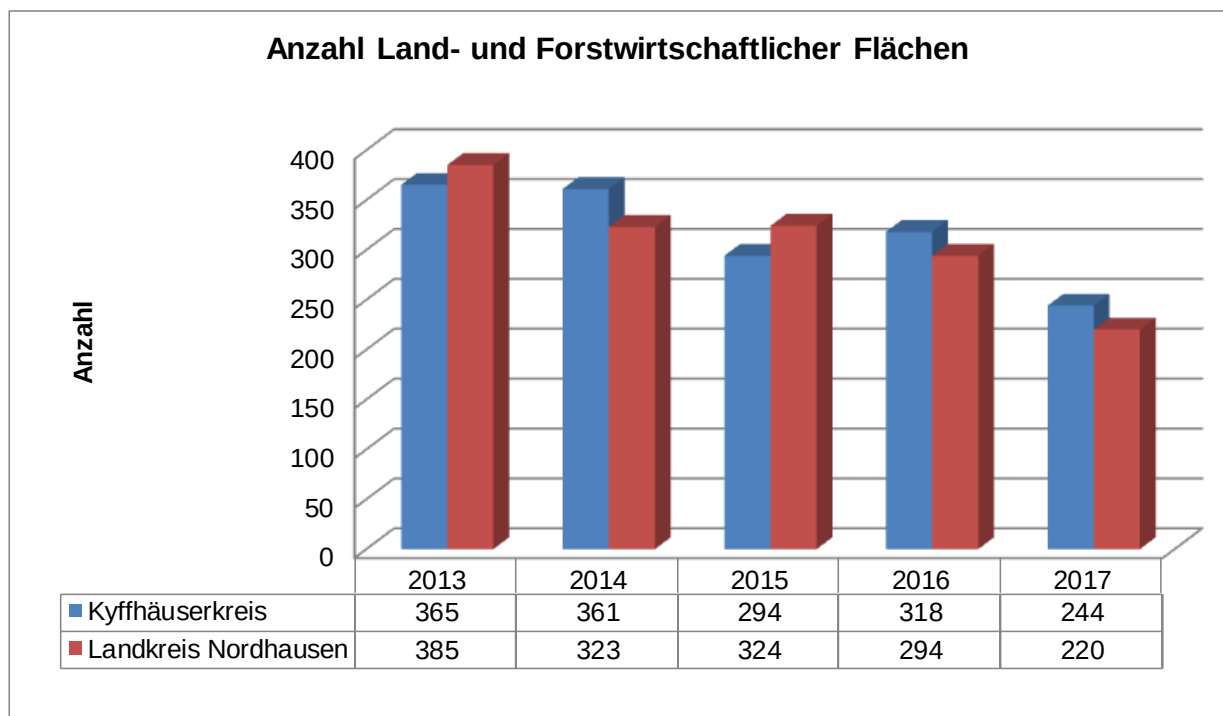


Abbildung 84: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

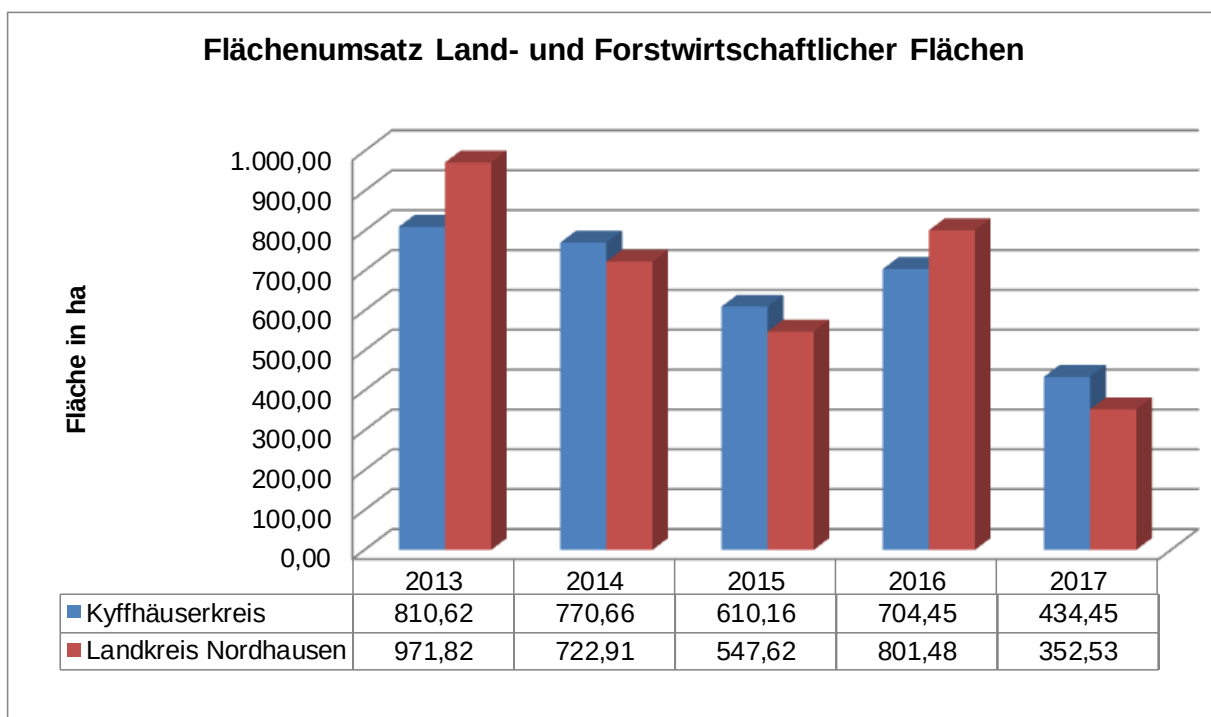


Abbildung 85: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

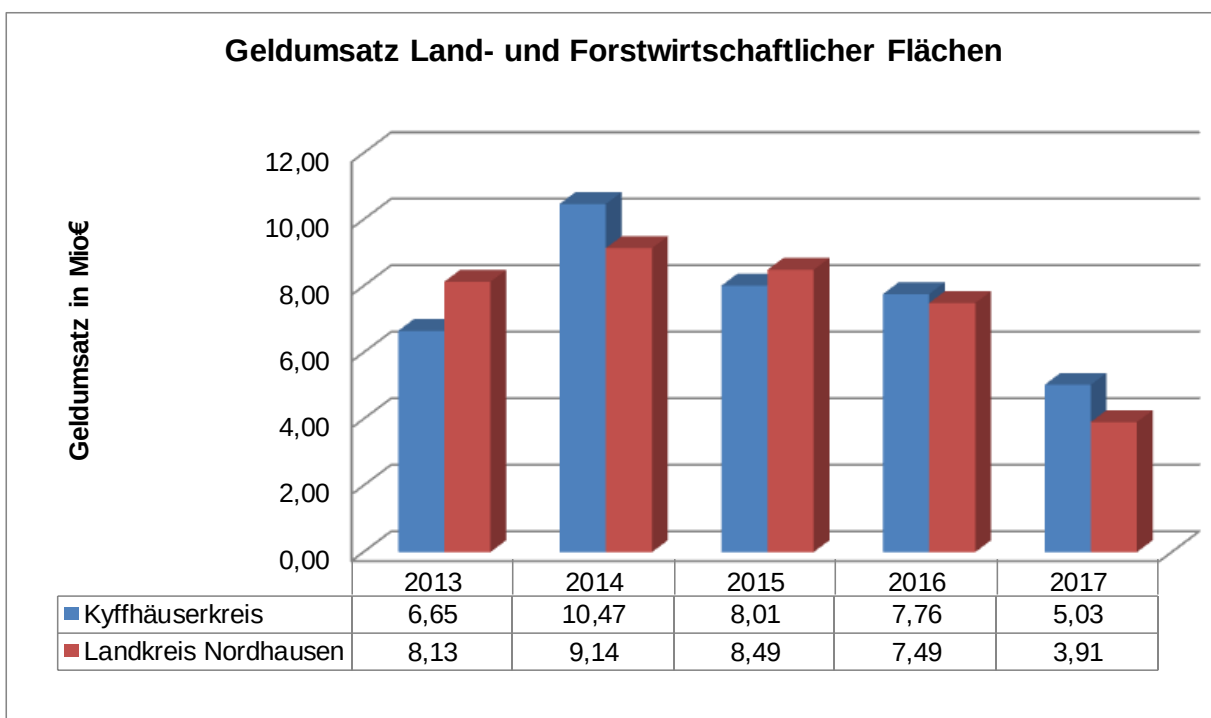


Abbildung 86: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	260	195	👉 -25	653,10	395,00	👇 -40	7,43	4,80	👇 -35
Grünland	29	24	👉 -17	23,50	17,09	👉 -27	0,17	0,11	👇 -35
Wald	16	12	👉 -25	11,50	15,75	👆 37	0,08	0,09	👉 13
Sonstige	13	13	👉 0	16,30	6,61	👇 -59	0,08	0,03	👇 -63
Summe/ Veränderung	318	244	👉 -23	704,40	434,45	👇 -38	7,76	5,03	👇 -35

Abbildung 87: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	193	144	👉 -25	709,80	274,81	👇 -61	6,85	3,18	👇 -54
Grünland	49	30	👇 -39	48,60	21,43	👇 -56	0,34	0,22	👇 -35
Wald	36	22	👇 -39	34,30	42,73	👉 25	0,22	0,31	👆 41
Sonstige	16	24	👆 50	8,80	13,56	👆 54	0,08	0,20	👆 150
Summe/ Veränderung	294	220	👉 -25	801,50	352,53	👇 -56	7,49	3,91	👇 -48

Abbildung 88: 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 87 und Abbildung 88 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

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist von 2016 nach 2017 stark zurückgegangen. Im Kyffhäuserkreis ist ein Rückgang um ca. 26,9 % und im Landkreis Nordhausen ist eine Abnahme um ca. 30,1% zu verzeichnen. Diese Entwicklung spiegelt sich tendenziell auch in den Geld- und Flächenumsätzen der Jahre 2016 und 2017 wieder.

In beiden Landkreisen sind für das Jahr 2016 die höchsten Werte der letzten 5 Jahre für den Flächenumsatz zu verzeichnen. Eine parallele Entwicklung bei den Geldumsätzen im Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen konnte für denselben Beobachtungszeitraum nicht festgestellt werden.

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

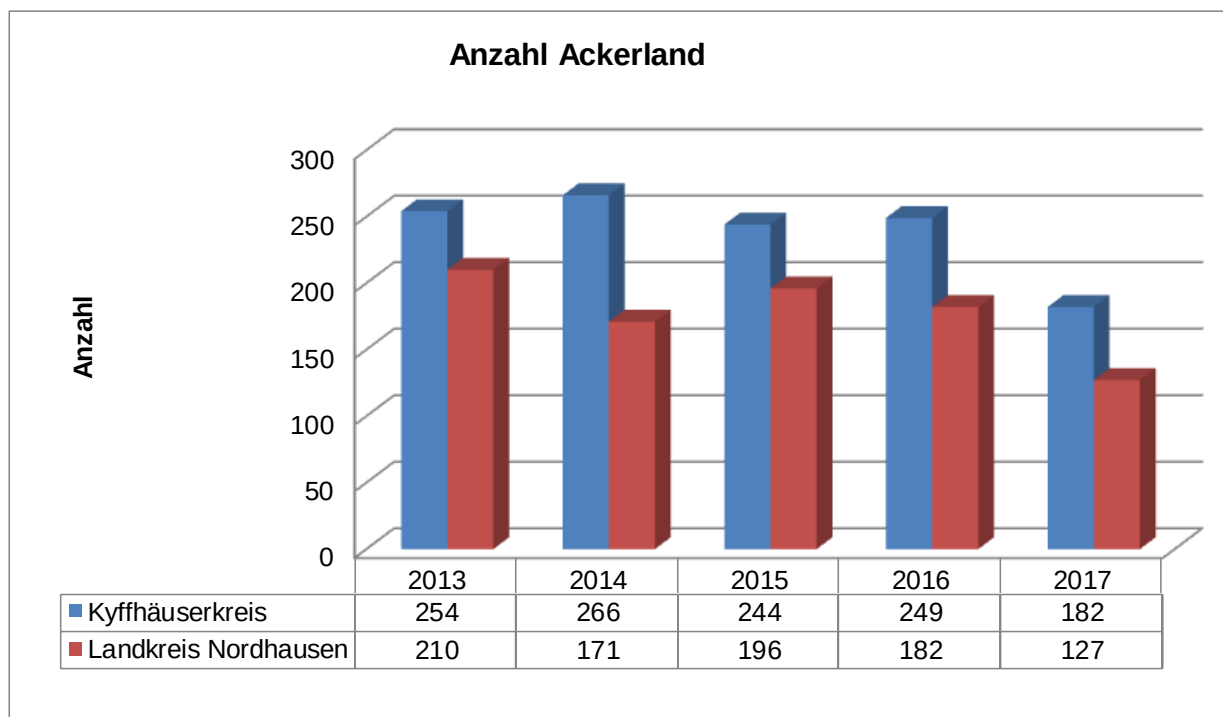


Abbildung 89: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

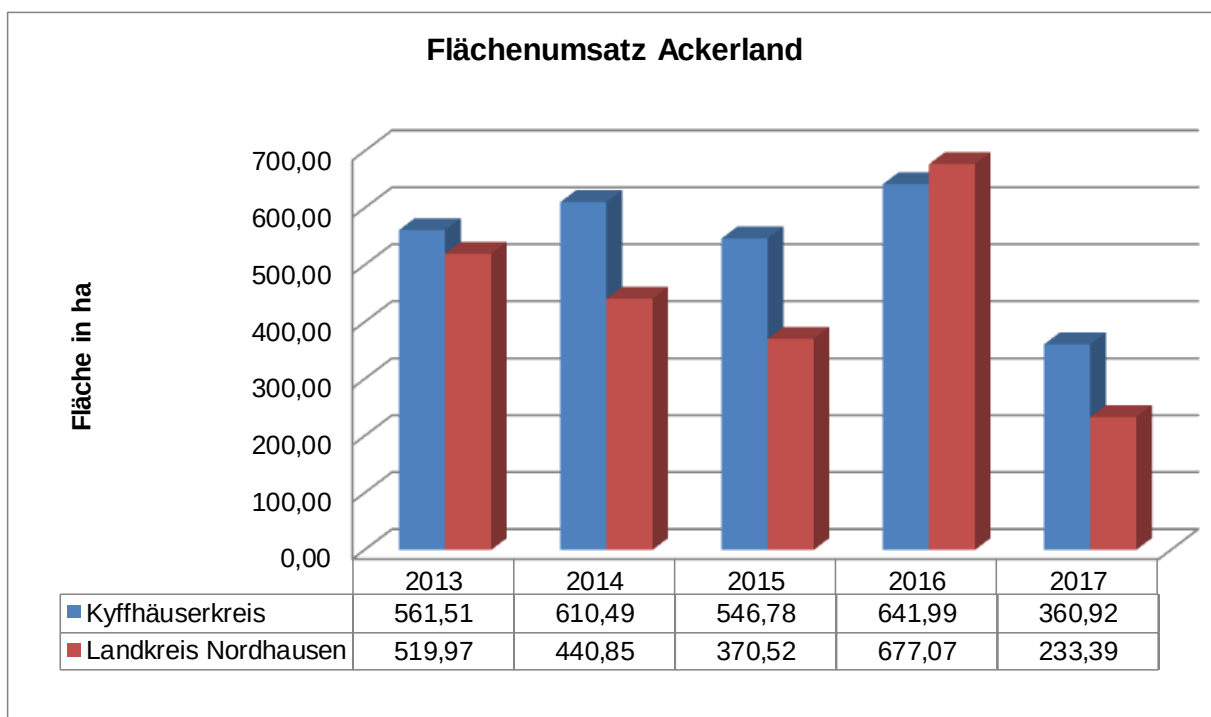


Abbildung 90: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

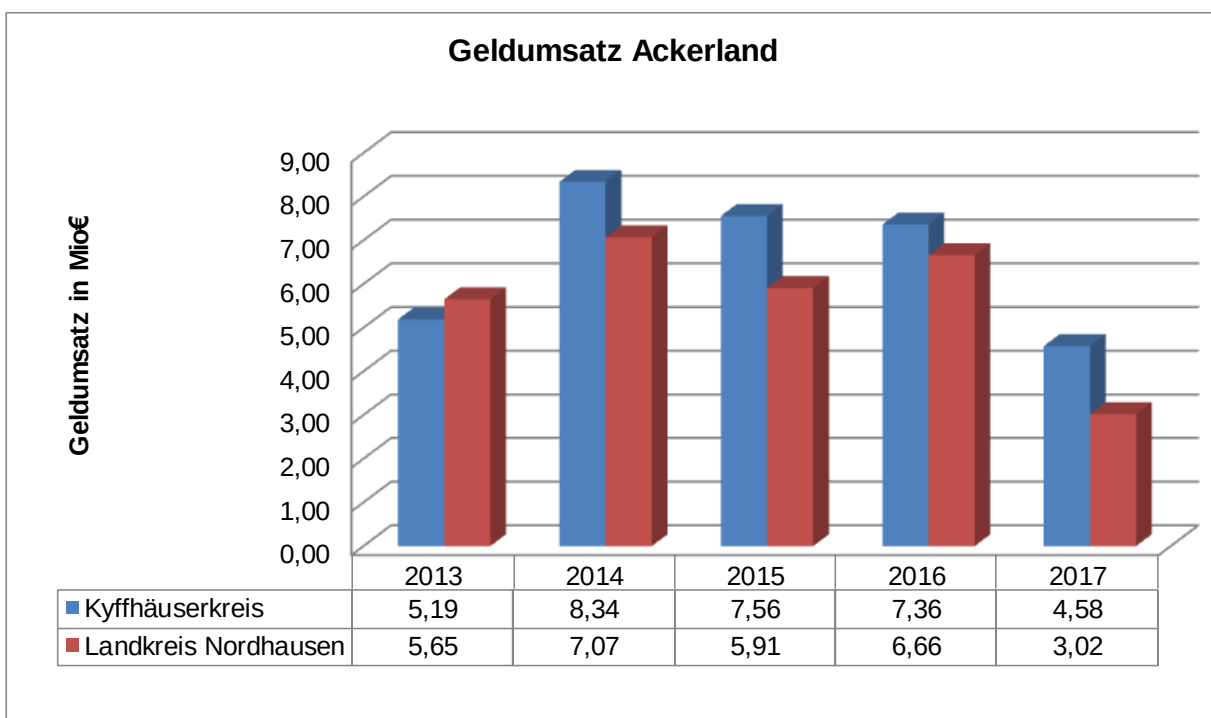


Abbildung 91: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

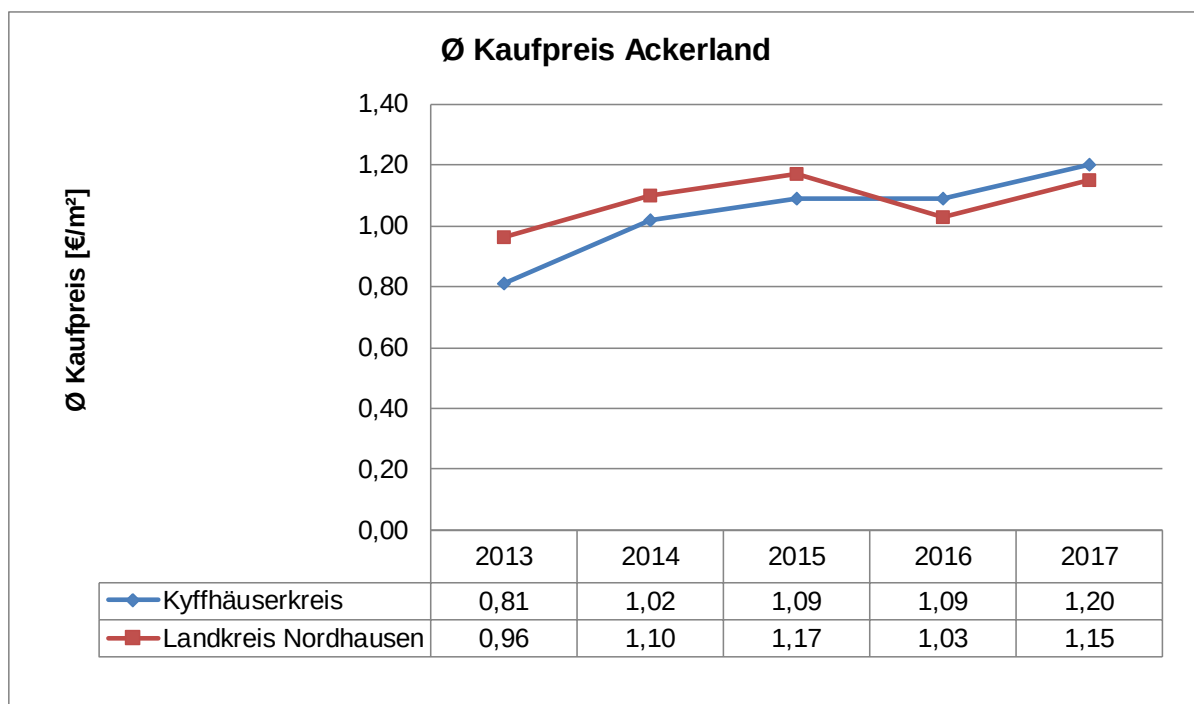


Abbildung 92: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	216	234	210	212	164
Landkreis Nordhausen	178	154	162	157	113

Abbildung 93: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

In beiden Landkreisen ist tendenziell ein weiterer Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland festzustellen. Dabei ist der durchschnittlichen Kaufpreis 2017 im Kyffhäuserkreis geringfügig höher als im Landkreis Nordhausen.

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl 211	Prozent	Anzahl 230	Prozent	Anzahl 224	Prozent	Anzahl 216	Prozent	Anzahl 234	Prozent	Anzahl 210	Prozent	Anzahl 212	Prozent	Anzahl 164	Prozent
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²																
ab 1000 bis < 5000	67	31,75 %	67	29,13 %	50	22,32 %	65	30,09 %	45	19,23 %	53	25,24 %	41	19,34 %	51	31,10 %
ab 5000 bis < 15000	64	30,33 %	67	29,13 %	80	35,71 %	70	32,41 %	87	37,18 %	62	29,52 %	82	38,68 %	57	34,76 %
ab 15000 bis < 100000	71	33,65 %	90	39,13 %	86	38,39 %	76	35,19 %	96	41,03 %	89	42,38 %	85	40,09 %	52	31,71 %
ab 100000	9	4,27 %	6	2,61 %	8	3,57 %	5	2,31 %	6	2,56 %	6	2,86 %	4	1,89 %	4	2,44 %
Ø Ackerzahl (Mittelwert)		61		57		56		57		59		59		61		60
Flächenumsatz in m²		4.633.498 m²		5.789.195 m²		5.770.668 m²		5.229.836 m²		5.360.784 m²		5.041.531 m²		6.103.449 m²		3.331.097 m²
Fläche in m² (Maximum)		269.001 m²		571.607 m²		323.520 m²		905.473 m²		153.270 m²		263.612 m²		1.611.256 m²		284.573 m²
(Minimum)		1.504 m²		1.562 m²		1.620 m²		1.546 m²		1.545 m²		1.534 m²		1.537 m²		1.563 m²
Ø Fläche in m² (Mittelwert)		21.960 m²		25.170 m²		25.762 m²		24.212 m²		22.909 m²		24.007 m²		28.790 m²		20.312 m²
Geldumsatz in Euro		3.366.763,65 €		4.526.137,93 €		4.997.102,49 €		4.925.466,25 €		7.408.394,71 €		7.350.381,11 €		7.169.100,70 €		4.462.429,67 €
Kaufpreis in Euro (Maximum)		366.891,40 €		1.006.308,00 €		422.954,46 €		563.000,00 €		350.000,00 €		660.000,00 €		2.000.000,00 €		414.878,00 €
(Minimum)		565,60 €		750,00 €		450,00 €		596,40 €		340,00 €		500,00 €		788,40 €		1.000,00 €
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)		15.956,23 €		19.678,86 €		22.308,49 €		22.803,08 €		31.659,81 €		35.001,81 €		33.816,51 €		27.209,94 €
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)		1,38 €/m²		1,76 €/m²		2,43 €/m²		2,75 €/m²		3,76 €/m²		3,40 €/m²		3,00 €/m²		3,62 €/m²
(Minimum)		0,24 €/m²		0,23 €/m²		0,25 €/m²		0,23 €/m²		0,20 €/m²		0,20 €/m²		0,11 €/m²		0,35 €/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		1,09 €/m²		1,20 €/m²
Standardabweichung		± 0,23 €/m²		± 0,22 €/m²		± 0,37 €/m²		± 0,44 €/m²		± 0,71 €/m²		± 0,64 €/m²		± 0,46 €/m²		± 0,56 €/m²
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro		60,1		60,7		67,0		79,1		100,0		106,4		106,1		117,2

Abbildung 94: Ackerlandverkäufe im Kyffhäuserkreis über alle bereinigten Kaufverträge

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
	171		171		153		178		154		162		157		113	
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²																
ab 1000 bis < 5000	62	36,26 %	49	28,66 %	60	39,22 %	49	27,52 %	49	31,82 %	55	33,94 %	49	31,20 %	37	32,73 %
ab 5000 bis < 15000	41	23,98 %	49	28,66 %	45	29,41 %	54	30,34 %	45	29,22 %	50	30,86 %	40	25,48 %	35	30,97 %
ab 15000 bis < 100000	60	35,09 %	66	38,60 %	45	29,41 %	66	37,08 %	52	33,77 %	51	31,48 %	61	38,85 %	37	32,74 %
ab 100000	8	4,68 %	7	4,09 %	3	1,96 %	9	5,06 %	8	5,19 %	6	3,70 %	7	4,46 %	4	3,54 %
Ø Ackerzahl (Mittelwert)	52		54		52		51		53		56		54		52	
Flächenumsatz in m²	4.543.230 m²		4.733.949 m²		2.909.808 m²		4.374.155 m²		4.375.388 m²		3.567.992 m²		3.790.267 m²		2.254.847 m²	
Fläche in m² (Maximum)	377.376 m²		555.424 m²		342.626 m²		213.313 m²		280.060 m²		235.085 m²		170.965 m²		209.522 m²	
(Minimum)	1.519 m²		1.560 m²		1.572 m²		1.588 m²		1.563 m²		1.532 m²		1.666 m²		1.804 m²	
Ø Fläche in m² (Mittelwert)	26.569 m²		27.684 m²		19.018 m²		24.574 m²		28.412 m²		22.025 m²		24.142 m²		19.954 m²	
Geldumsatz in Euro	3.801.246,74 €		4.160.151,88 €		2.133.503,08 €		5.320.800,43 €		7.048.506,10 €		5.794.312,73 €		4.395.033,50 €		2.906.689,33 €	
Kaufpreis in Euro (Maximum)	486.704,10 €		753.838,00 €		366.609,82 €		505.000,00 €		802.100,00 €		887.445,88 €		214.845,60 €		439.996,20 €	
(Minimum)	593,00 €		790,20 €		500,00 €		830,00 €		660,00 €		440,00 €		436,25 €		1.784,90 €	
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)	22.229,51 €		24.328,37 €		13.944,46 €		29.892,14 €		45.769,52 €		35.767,36 €		27.993,84 €		25.722,91 €	
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)	1,66 €/m²		1,60 €/m²		1,66 €/m²		2,52 €/m²		3,31 €/m²		3,78 €/m²		3,07 €/m²		3,00 €/m²	
(Minimum)	0,12 €/m²		0,20 €/m²		0,19 €/m²		0,21 €/m²		0,40 €/m²		0,25 €/m²		0,25 €/m²		0,11 €/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		1,03 €/m²		1,15 €/m²	
Standardabweichung	± 0,29 €/m²		± 0,26 €/m²		± 0,21 €/m²		± 0,57 €/m²		± 0,57 €/m²		± 0,71 €/m²		± 0,38 €/m²		± 0,42 €/m²	
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro	60,9		63,6		61,4		87,3		100,0		106,8		94,2		105,0	

Abbildung 95: Ackerlandverkäufe im Landkreis Nordhausen über alle bereinigten Kaufverträge

5.2.2 Grünland

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge beim Grünland schwanken im Kyffhäuserkreis gering. Sie liegt durchschnittlich bei ca. 20 bis 30 Fällen. Im Gegensatz dazu ist die Anzahl der Vorgänge im Landkreis Nordhausen tendenziell rückläufig. Die Erwerbsvorgänge haben sich zwischen 2013 und 2017 um etwas mehr als die Hälfte reduziert. Auch bei den Geld- und Flächenumsätzen sind in dem 5-Jahres-Zeitraum teilweise erhebliche Schwankungen zu erkennen. Im Jahr 2014 ist im Kyffhäuserkreis ein hoher Geldumsatz zu verzeichnen. Es wurden Flächen für Naturschutzmaßnahmen zu überdurchschnittlichen Preisen veräußert.

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

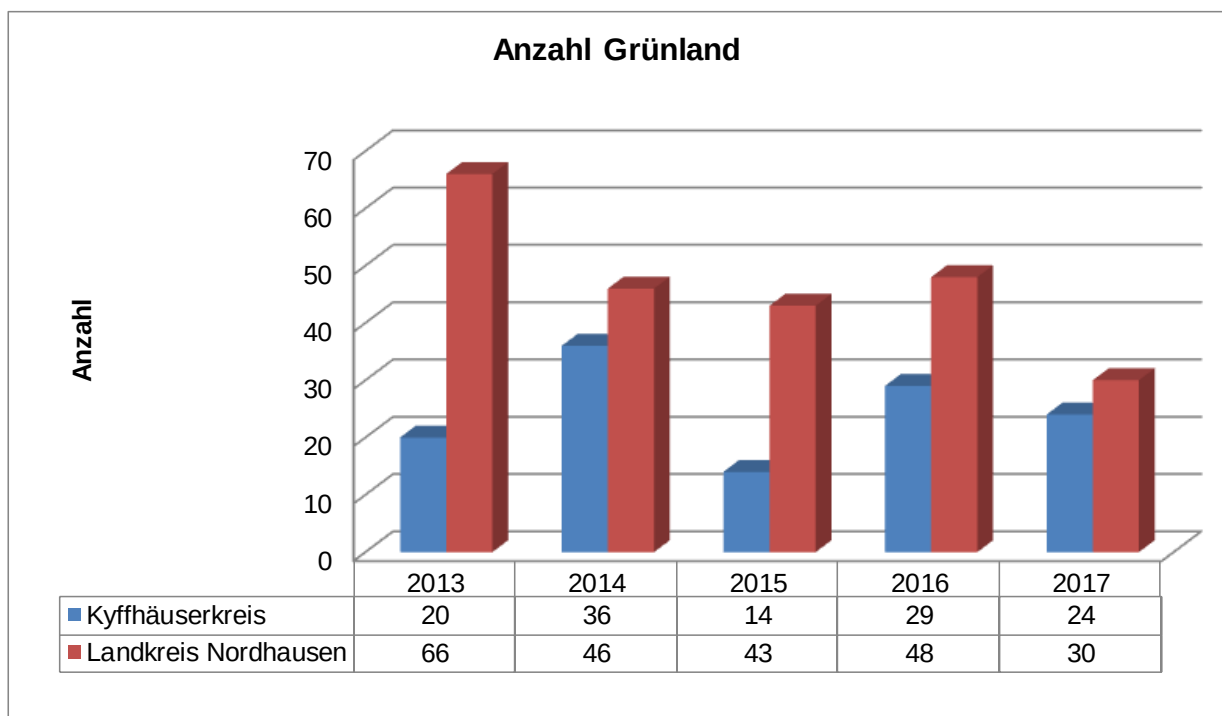


Abbildung 96: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

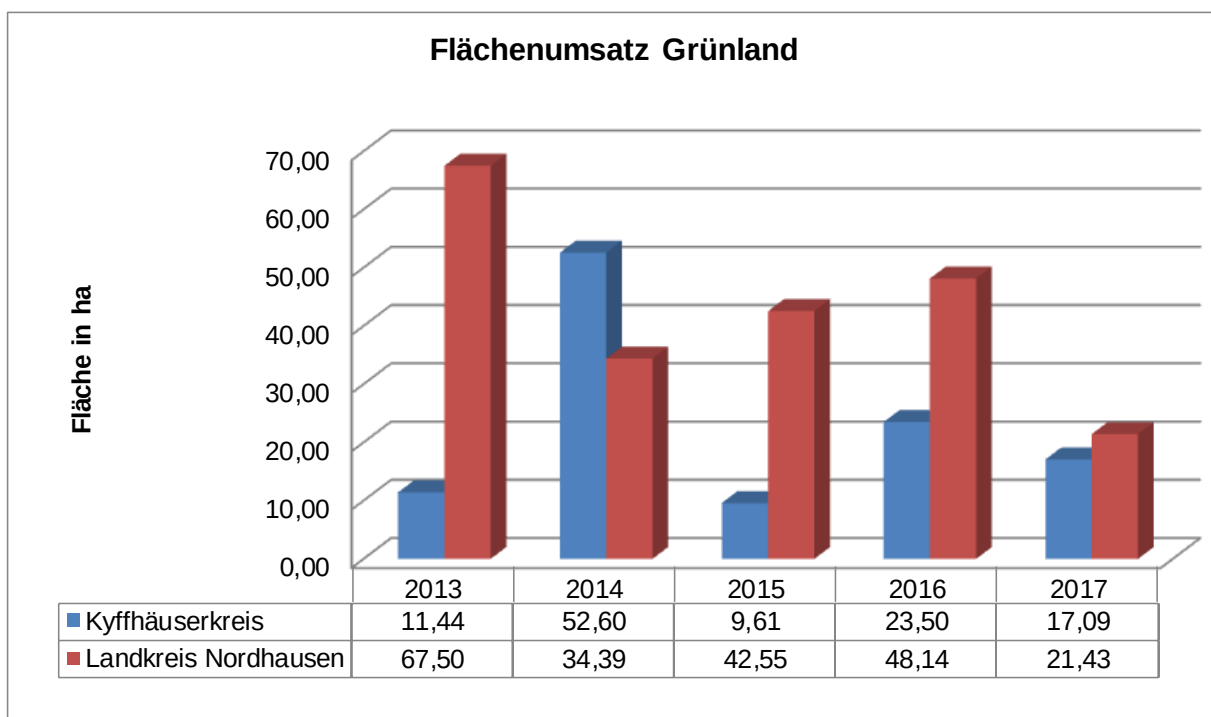


Abbildung 97: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

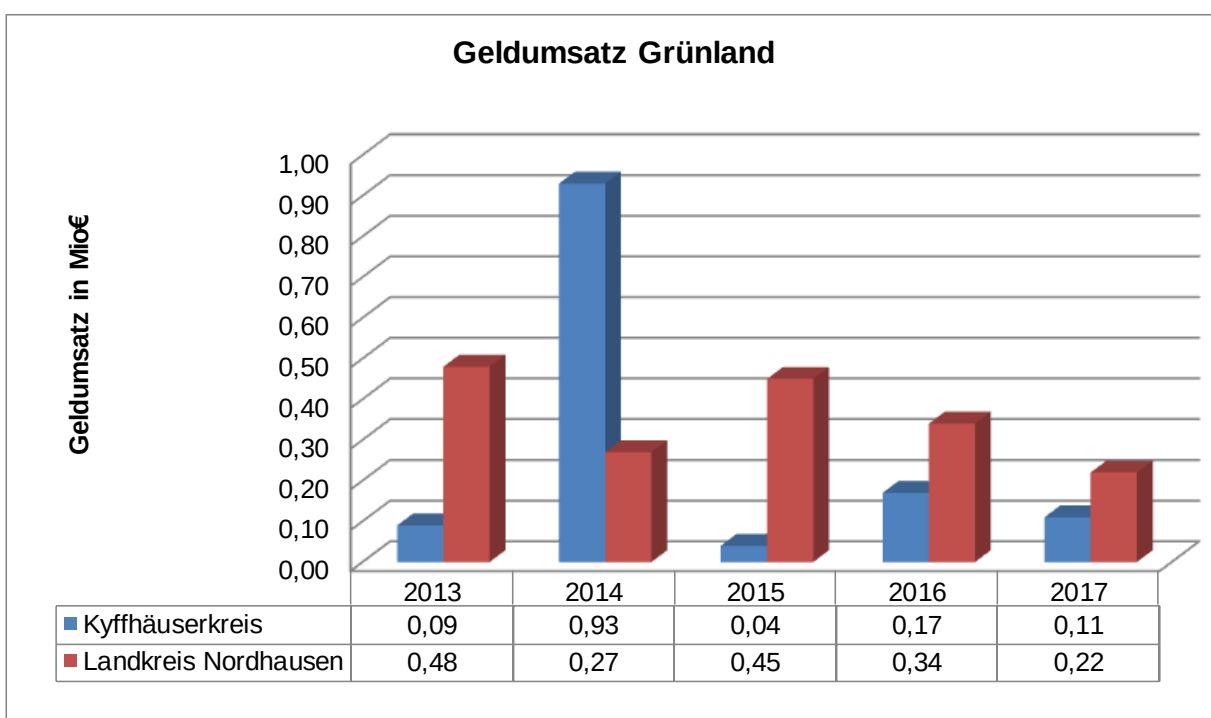


Abbildung 98: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

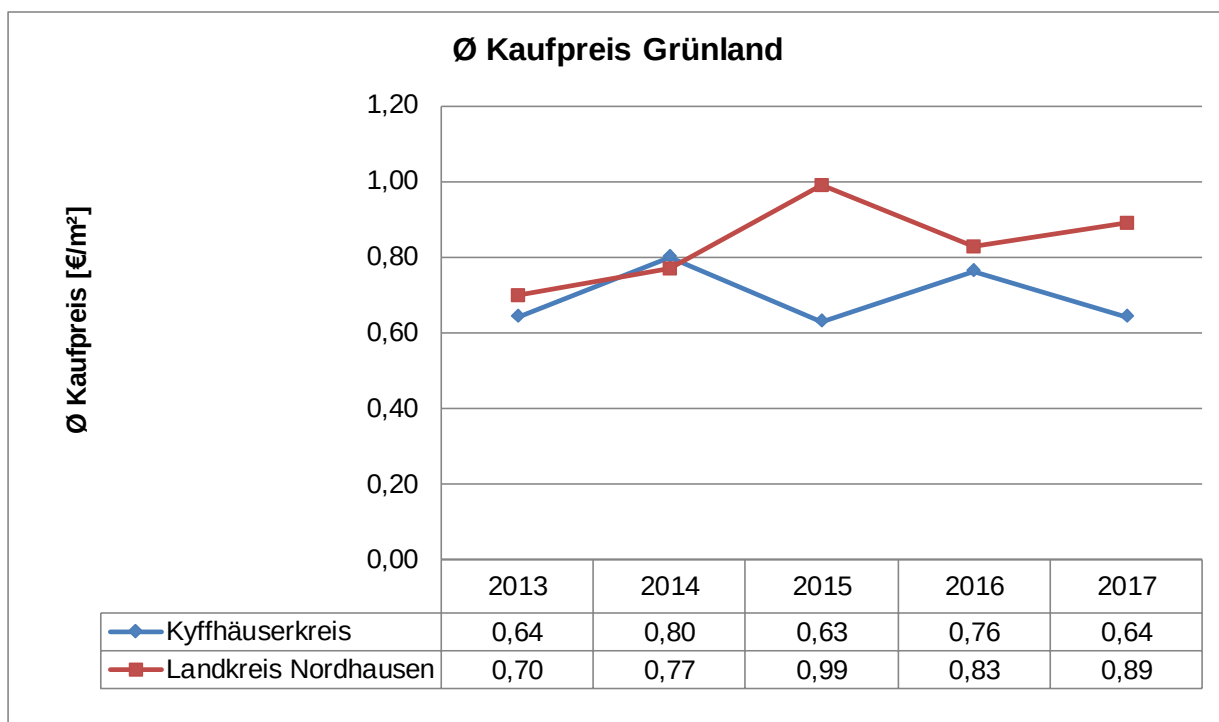


Abbildung 99: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	13	26	9	22	18
Landkreis Nordhausen	53	30	39	36	20

Abbildung 100: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Der höchste durchschnittliche Kaufpreis wurde im Kyffhäuserkreis im Jahr 2014 und im Landkreis Nordhausen im Jahr 2015 erzielt. Im Landkreis Nordhausen liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland seit 2015 zwischen 0,80 €/m² und 1,00 €/m². Während sich im Kyffhäuserkreis der durchschnittlichen Kaufpreis für Grünland von 2013 bis 2017 zwischen 0,60 €/m² und 0,80 €/m² bewegt.

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl 16	Prozent	Anzahl 14	Prozent	Anzahl 22	Prozent	Anzahl 13	Prozent	Anzahl 26	Prozent	Anzahl 9	Prozent	Anzahl 22	Prozent	Anzahl 18	Prozent
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²																
ab 1000 bis < 5000	8	50,00 %	7	50,00 %	13	59,09 %	7	53,85 %	11	42,31 %	3	33,33 %	7	31,82 %	9	50,00 %
ab 5000 bis < 15000	6	37,50 %	2	14,29 %	6	27,27 %	4	30,77 %	4	15,39 %	6	66,67 %	14	63,64 %	7	38,89 %
ab 15000 bis < 100000	2	12,50 %	3	21,43 %	3	13,64 %	2	15,39 %	11	42,31 %	0	0,00 %	1	4,55 %	2	11,11 %
ab 100000	0	0,00 %	2	14,29 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Ø Grünlandzahl (Mittelwert)	55		56		46		50		51		42		48		46	
Flächenumsatz in m²	125.803 m²		520.947 m²		241.454 m²		108.335 m²		483.263 m²		58.758 m²		205.078 m²		163.515 m²	
Fläche in m² (Maximum)	33.657 m²		188.413 m²		71.316 m²		28.868 m²		94.209 m²		10.350 m²		70.971 m²		56.448 m²	
(Minimum)	1.782 m²		2.066 m²		1.500 m²		1.664 m²		1.550 m²		2.723 m²		1.898 m²		1.773 m²	
Ø Fläche in m² (Mittelwert)	7.863 m²		37.211 m²		10.975 m²		8.333 m²		18.587 m²		6.529 m²		9.322 m²		9.084 m²	
Geldumsatz in Euro	67.620,99 €		241.375,61 €		142.248,21 €		77.177,67 €		508.685,03 €		39.783,89 €		155.088,43 €		102.987,32 €	
Kaufpreis in Euro (Maximum)	21.540,48 €		84.915,00 €		58.500,00 €		22.878,00 €		124.100,00 €		11.000,00 €		56.776,80 €		36.691,20 €	
(Minimum)	500,00 €		519,00 €		250,00 €		832,00 €		403,25 €		500,00 €		500,00 €		500,00 €	
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)	4.226,31 €		17.241,12 €		6.465,83 €		5.936,74 €		19.564,81 €		4.420,43 €		7.049,47 €		5.721,52 €	
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)	0,65 €/m²		0,69 €/m²		0,82 €/m²		1,77 €/m²		3,00 €/m²		1,16 €/m²		1,45 €/m²		1,00 €/m²	
(Minimum)	0,27 €/m²		0,15 €/m²		0,10 €/m²		0,30 €/m²		0,24 €/m²		0,06 €/m²		0,26 €/m²		0,27 €/m²	
Ø Kaufpreis / m² in Euro (Mittelwert)	0,48 €/m²		0,46 €/m²		0,50 €/m²		0,64 €/m²		0,80 €/m²		0,63 €/m²		0,76 €/m²		0,64 €/m²	
Standardabweichung	± 0,13 €/m²		± 0,16 €/m²		± 0,17 €/m²		± 0,41 €/m²		± 0,56 €/m²		± 0,35 €/m²		± 0,31 €/m²		± 0,19 €/m²	
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro	60,1		57,8		62,6		79,8		100,0		78,7		95,6		80,1	

Abbildung 101: Grünlandverkäufe im Kyffhäuserkreis über alle bereinigten Kaufverträge

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl 41	Prozent	Anzahl 48	Prozent	Anzahl 51	Prozent	Anzahl 53	Prozent	Anzahl 30	Prozent	Anzahl 39	Prozent	Anzahl 36	Prozent	Anzahl 20	Prozent
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²																
ab 1000 bis < 5000	18	43,90 %	11	22,92 %	20	39,22 %	25	47,16 %	13	43,33 %	15	38,45 %	12	33,32 %	9	44,99 %
ab 5000 bis < 15000	12	29,27 %	18	37,50 %	23	45,10 %	16	30,19 %	12	40,00 %	18	46,15 %	17	47,22 %	9	45,00 %
ab 15000 bis < 100000	9	21,95 %	17	35,42 %	8	15,69 %	12	22,64 %	5	16,67 %	6	15,38 %	7	19,44 %	2	10,00 %
ab 100000	2	4,88 %	2	4,17 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Ø Grünzahl (Mittelwert)	48		46		47		41		43		43		48		39	
Flächenumsatz in m²	770.222 m²		1.035.088 m²		502.433 m²		618.316 m²		310.282 m²		415.211 m²		432.264 m²		161.397 m²	
Fläche in m² (Maximum)	152.874 m²		136.991 m²		43.524 m²		67.722 m²		46.801 m²		81.373 m²		68.589 m²		30.945 m²	
(Minimum)	1.591 m²		1.700 m²		1.527 m²		1.552 m²		1.560 m²		1.535 m²		1.711 m²		1.609 m²	
Ø Fläche in m² (Mittelwert)	18.786 m²		21.564 m²		9.852 m²		11.666 m²		10.343 m²		10.646 m²		12.007 m²		8.070 m²	
Geldumsatz in Euro	667.015,98 €		838.657,23 €		268.411,12 €		461.690,60 €		246.206,99 €		440.882,71 €		317.529,58 €		179.798,30 €	
Kaufpreis in Euro (Maximum)	186.605,71 €		130.000,00 €		33.000,00 €		74.698,00 €		35.365,95 €		75.481,12 €		42.323,75 €		43.323,00 €	
(Minimum)	400,00 €		908,25 €		305,40 €		260,00 €		500,00 €		1.000,00 €		1.450,00 €		720,00 €	
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)	16.268,68 €		17.472,03 €		5.262,96 €		8.711,14 €		8.206,90 €		11.304,68 €		8.820,27 €		8.989,92 €	
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)	1,36 €/m²		1,48 €/m²		1,50 €/m²		2,00 €/m²		1,98 €/m²		3,77 €/m²		1,56 €/m²		1,50 €/m²	
(Minimum)	0,20 €/m²		0,15 €/m²		0,15 €/m²		0,10 €/m²		0,16 €/m²		0,25 €/m²		0,41 €/m²		0,40 €/m²	
Ø Kaufpreis / m² in Euro (Mittelwert)	0,65 €/m²		0,68 €/m²		0,54 €/m²		0,70 €/m²		0,77 €/m²		0,99 €/m²		0,83 €/m²		0,89 €/m²	
Standardabweichung	± 0,27 €/m²		± 0,34 €/m²		± 0,27 €/m²		± 0,44 €/m²		± 0,48 €/m²		± 0,81 €/m²		± 0,29 €/m²		± 0,36 €/m²	
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro	84,7		87,8		70,3		90,7		100,0		128,2		107,3		115,3	

Abbildung 102: Grünlandverkäufe im Landkreis Nordhausen über alle bereinigten Kaufverträge

5.2.3 Waldflächen

Bei der Aufbereitung des Teilmarkts Waldflächen sind Erwerbsvorgänge mit und ohne Aufwuchs in die Datenanalyse eingeflossen. Bei Eigentumsübergängen mit Aufwuchs wurde der Aufwuchs, soweit dies nicht explizit ausgewiesen wurde, nicht berücksichtigt.

Bei den Geld- und Flächenumsätzen sind für das Jahr 2013 in beiden Landkreisen die höchsten Werte zu verzeichnen. Hier wurden im Landkreis Nordhausen große Waldflächen veräußert. In den darauffolgenden Jahren bewegen sich die Werte in einem ähnlichen Bereich. Eine Ausnahme bilden nur die Jahre 2016 und 2017 im Kyffhäuserkreis, in denen sehr niedrige Umsätze festzustellen sind.

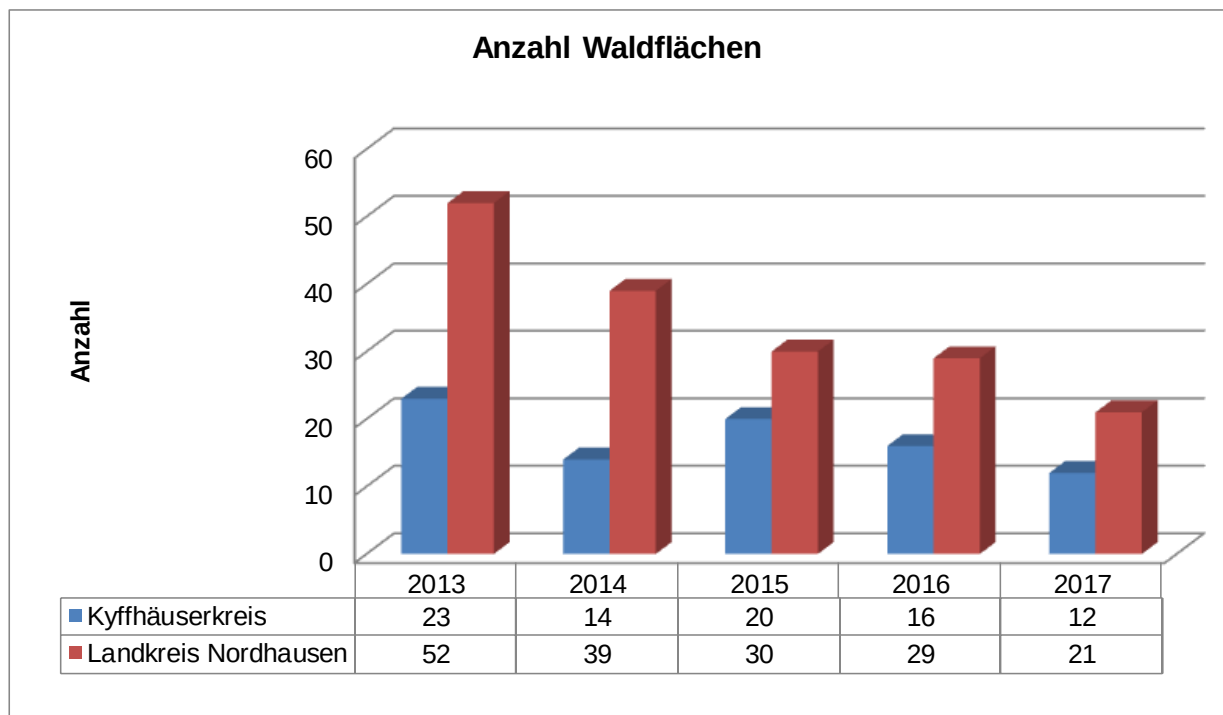


Abbildung 103: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

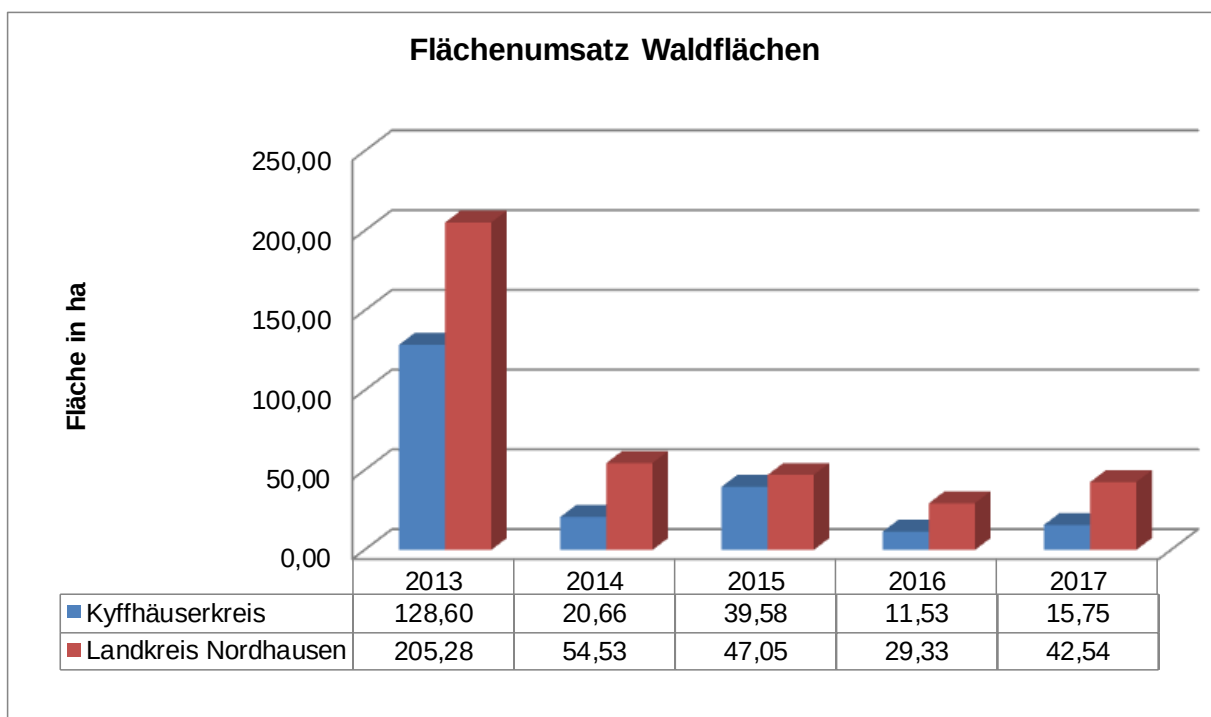


Abbildung 104: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

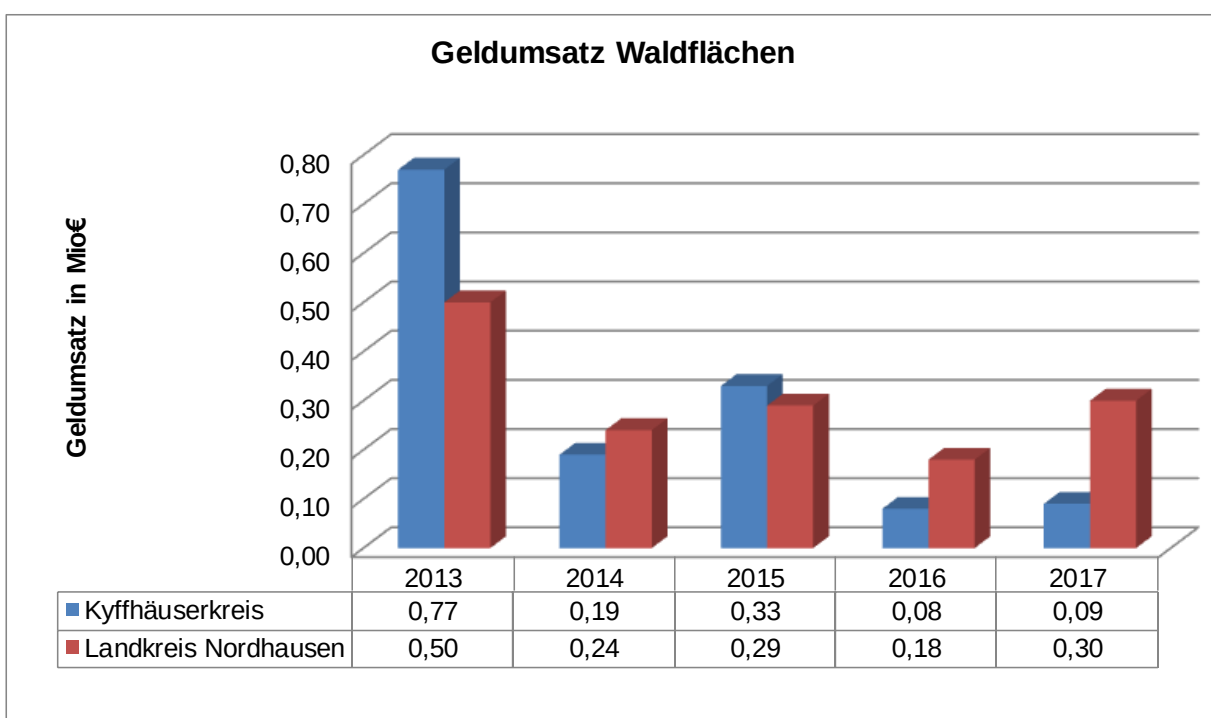


Abbildung 105: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

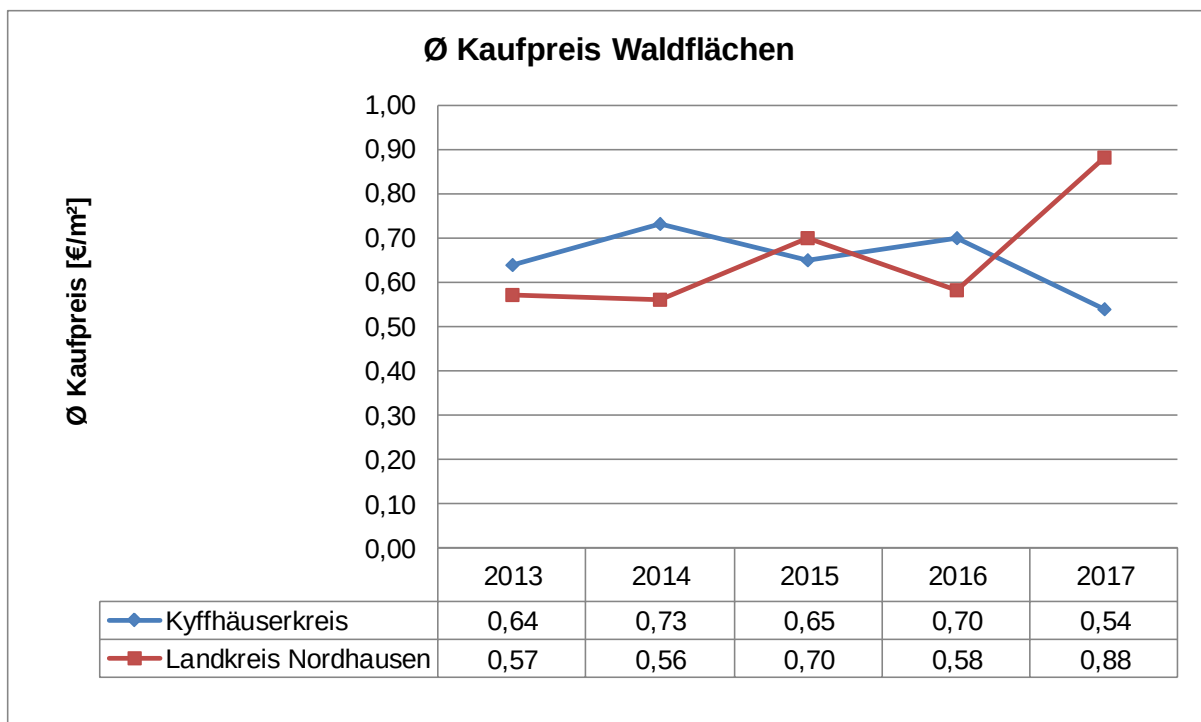


Abbildung 106: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	16	12	17	12	9
Landkreis Nordhausen	39	28	17	22	17

Abbildung 107: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Der höchste durchschnittliche Kaufpreis mit 0,88 €/m² ist im Landkreis Nordhausen im Jahr 2017 zu verzeichnen. Während sich im Landkreis bisher die durchschnittlichen Kaufpreise für Waldflächen von 2013 bis 2016 zwischen 0,56 €/m² und 0,70 €/m² bewegten. Im Kyffhäuserkreis liegt in dem 5-Jahres-Zeitraum der niedrigste durchschnittliche Kaufpreis für Waldflächen ebenfalls im Jahr 2017. Seit 2013 bewegten sich die durchschnittlichen Kaufpreise im Kyffhäuserkreis zwischen 0,64 €/m² und 0,70 €/m².

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl 6	Prozent	Anzahl 15	Prozent	Anzahl 19	Prozent	Anzahl 16	Prozent	Anzahl 12	Prozent	Anzahl 17	Prozent	Anzahl 12	Prozent	Anzahl 9	Prozent
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²																
ab 1000 bis < 5000	1	16,67 %	5	33,33 %	2	10,53 %	6	37,50 %	3	25,00 %	5	29,41 %	3	25,00 %	1	11,11 %
ab 5000 bis < 15000	3	50,00 %	3	20,00 %	7	36,84 %	2	12,50 %	5	41,67 %	8	47,06 %	7	58,33 %	5	55,56 %
ab 15000 bis < 100000	2	33,33 %	7	46,67 %	10	52,63 %	5	31,25 %	4	33,33 %	3	17,65 %	2	16,67 %	3	33,33 %
ab 100000	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	3	18,75 %	0	0,00 %	1	5,88 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Flächenumsatz in m²		88.664 m²		210.936 m²		371.042 m²		1.167.907 m²		198.540 m²		359.197 m²		103.040 m²		111.876 m²
Fläche in m² (Maximum)		31.980 m²		31.980 m²		73.080 m²		430.000 m²		71.070 m²		157.781 m²		21.210 m²		20.016 m²
(Minimum)		4.169 m²		1.504 m²		1.790 m²		1.886 m²		2.150 m²		1.823 m²		1.545 m²		4.669 m²
Ø Fläche in m² (Mittelwert)		14.777 m²		14.062 m²		19.529 m²		72.994 m²		16.545 m²		21.129 m²		8.587 m²		12.431 m²
Geldumsatz in Euro		38.221,50 €		99.748,85 €		122.469,68 €		758.401,10 €		193.104,34 €		327.175,21 €		74.529,85 €		60.600,00 €
Kaufpreis in Euro (Maximum)		13.335,50 €		25.000,00 €		18.083,00 €		315.333,19 €		98.076,60 €		216.948,88 €		19.500,00 €		19.401,00 €
(Minimum)		2.600,00 €		650,00 €		500,00 €		800,00 €		650,00 €		500,00 €		400,00 €		2.000,00 €
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)		6.370,25 €		6.649,92 €		6.445,77 €		47.400,07 €		16.092,03 €		19.245,60 €		6.210,82 €		6.733,33 €
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)		1,08 €/m²		1,15 €/m²		0,84 €/m²		1,13 €/m²		1,38 €/m²		1,48 €/m²		1,50 €/m²		1,16 €/m²
(Minimum)		0,25 €/m²		0,22 €/m²		0,14 €/m²		0,11 €/m²		0,10 €/m²		0,25 €/m²		0,26 €/m²		0,20 €/m²
Ø Kaufpreis / m² in Euro (Mittelwert)		0,54 €/m²		0,45 €/m²		0,36 €/m²		0,64 €/m²		0,73 €/m²		0,65 €/m²		0,70 €/m²		0,54 €/m²
Standardabweichung		± 0,3 €/m²		± 0,24 €/m²		± 0,19 €/m²		± 0,35 €/m²		± 0,39 €/m²		± 0,37 €/m²		± 0,34 €/m²		± 0,33 €/m²
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro		73,7		61,8		49,8		87,3		100,0		89,3		96,6		73,8

Abbildung 108: Waldverkäufe im Kyffhäuserkreis über alle bereinigten Kaufverträge

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Anzahl Kauffälle Gesamt	Anzahl 10	Prozent	Anzahl 16	Prozent	Anzahl 43	Prozent	Anzahl 39	Prozent	Anzahl 28	Prozent	Anzahl 16	Prozent	Anzahl 22	Prozent	Anzahl 17	Prozent
Flächenumsatz je Kaufvertrag in m²																
ab 1000 bis < 5000	4	40,00 %	6	37,50 %	8	18,61 %	9	23,07 %	6	21,43 %	4	24,99 %	3	13,63 %	3	17,64 %
ab 5000 bis < 15000	4	40,00 %	6	37,50 %	20	46,51 %	23	58,97 %	14	50,00 %	10	62,50 %	13	59,09 %	7	41,18 %
ab 15000 bis < 100000	2	20,00 %	4	25,00 %	15	34,88 %	6	15,39 %	8	28,57 %	2	12,50 %	6	27,27 %	6	35,29 %
ab 100000	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	1	2,56 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	1	5,88 %
Flächenumsatz in m²	124.301 m²		186.356 m²		855.064 m²		565.792 m²		429.537 m²		137.656 m²		269.815 m²		391.597 m²	
Fläche in m² (Maximum)	44.594 m²		30.640 m²		86.706 m²		142.688 m²		59.610 m²		20.114 m²		49.443 m²		131.287 m²	
(Minimum)	1.520 m²		1.660 m²		2.172 m²		1.580 m²		1.807 m²		1.654 m²		1.843 m²		2.481 m²	
Ø Fläche in m² (Mittelwert)	12.430 m²		11.647 m²		19.885 m²		14.507 m²		15.341 m²		8.604 m²		12.264 m²		23.035 m²	
Geldumsatz in Euro	46.001,67 €		90.687,38 €		508.348,00 €		312.034,06 €		192.870,25 €		72.239,20 €		138.014,50 €		286.366,17 €	
Kaufpreis in Euro (Maximum)	24.000,00 €		20.150,00 €		60.000,00 €		105.690,97 €		34.119,00 €		12.660,00 €		32.000,00 €		94.362,00 €	
(Minimum)	328,20 €		800,00 €		348,79 €		500,00 €		1.000,00 €		1.300,00 €		610,00 €		500,00 €	
Ø Kaufpreis in Euro (Mittelwert)	4.600,17 €		5.667,96 €		11.822,05 €		8.000,87 €		6.888,22 €		4.514,95 €		6.273,39 €		16.845,07 €	
Kaufpreis / m² in Euro (Maximum)	0,66 €/m²		1,00 €/m²		1,69 €/m²		1,52 €/m²		1,60 €/m²		1,96 €/m²		1,35 €/m²		6,00 €/m²	
(Minimum)	0,12 €/m²		0,17 €/m²		0,04 €/m²		0,10 €/m²		0,08 €/m²		0,15 €/m²		0,14 €/m²		0,15 €/m²	
Ø Kaufpreis / m² in Euro (Mittelwert)	0,32 €/m²		0,48 €/m²		0,59 €/m²		0,57 €/m²		0,56 €/m²		0,70 €/m²		0,58 €/m²		0,88 €/m²	
Standardabweichung	± 0,17 €/m²		± 0,21 €/m²		± 0,41 €/m²		± 0,35 €/m²		± 0,41 €/m²		± 0,56 €/m²		± 0,37 €/m²		± 1,35 €/m²	
Index für Ø Kaufpreis / m² in Euro	56,1		85,0		105,3		101,0		100,0		124,8		103,0		157,4	

Abbildung 109: Waldverkäufe im Landkreis Nordhausen über alle bereinigten Kaufverträge

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
- Geringst- und Unland.

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung sind besondere Flächen, die durch ihre landschaftliche und dem Verkehr betreffende Lage, durch ihre Funktion (z.B. Abbauflächen, Flächen im Bereich erneuerbarer Energien) oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und somit auch außerlandwirtschaftlich oder außerforstwirtschaftlich genutzt werden können.

Die Grundstücksqualität dieser Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland.

Die Anzahl der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung ist im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 in beiden Landkreisen deutlich zurückgegangen. Auffällig ist außerdem, dass im Jahr 2014 im Landkreis Nordhausen überdurchschnittliche Geldumsätze erzielt wurden, die auf Verkäufe im Bereich erneuerbarer Energien zurückzuführen sind.

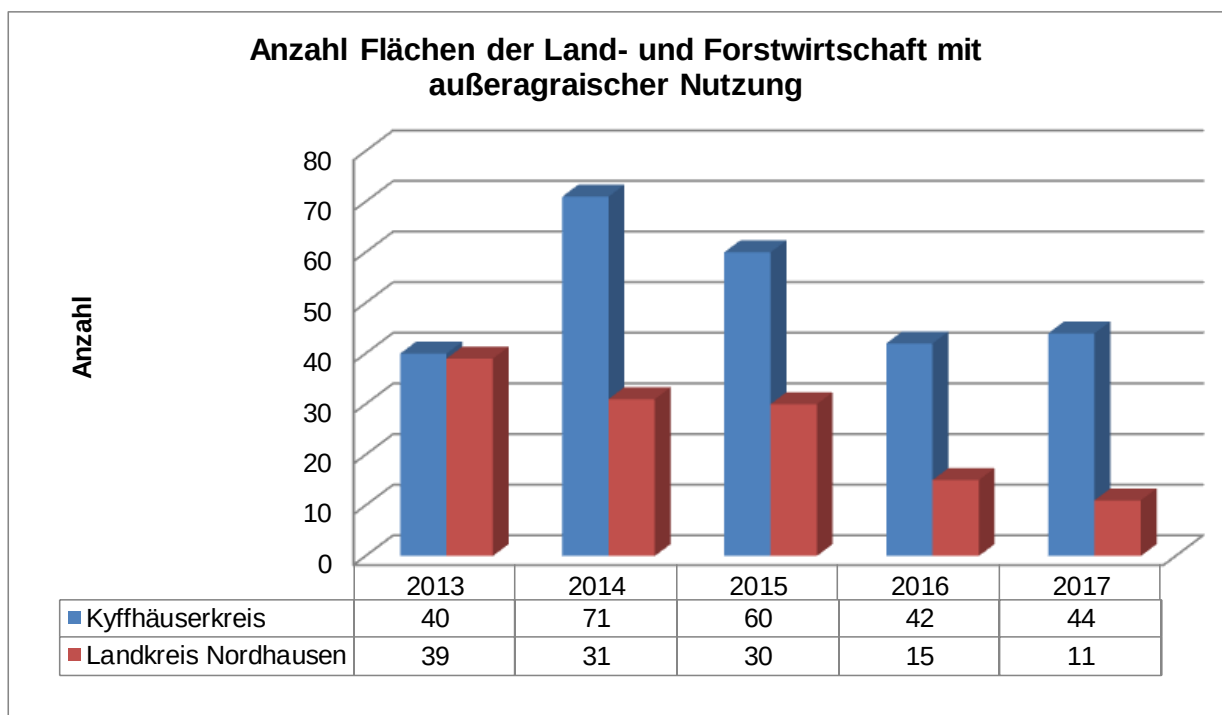


Abbildung 110: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

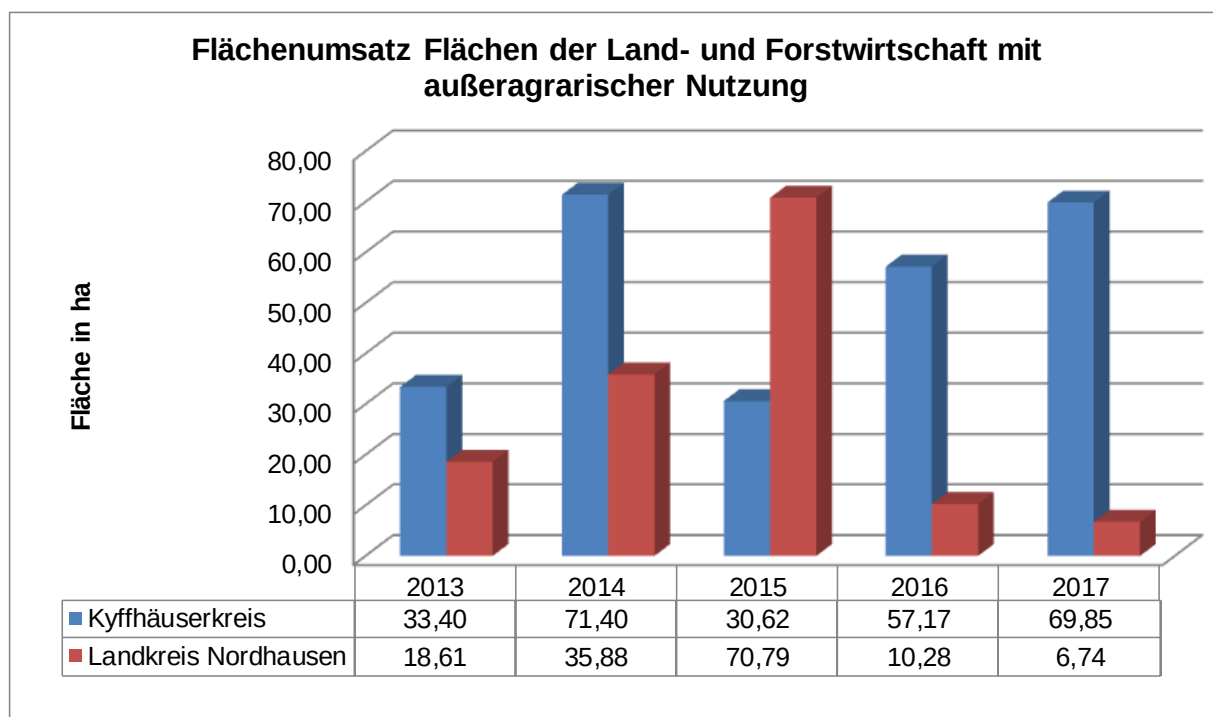


Abbildung 111: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

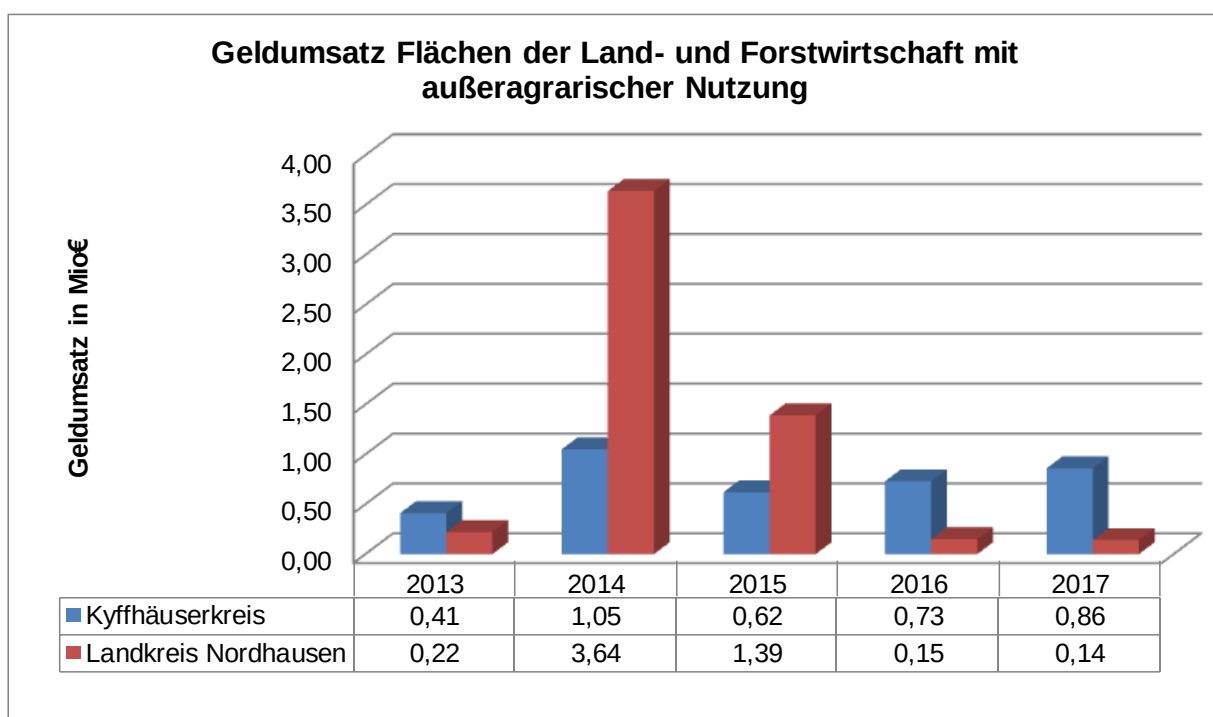


Abbildung 112: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

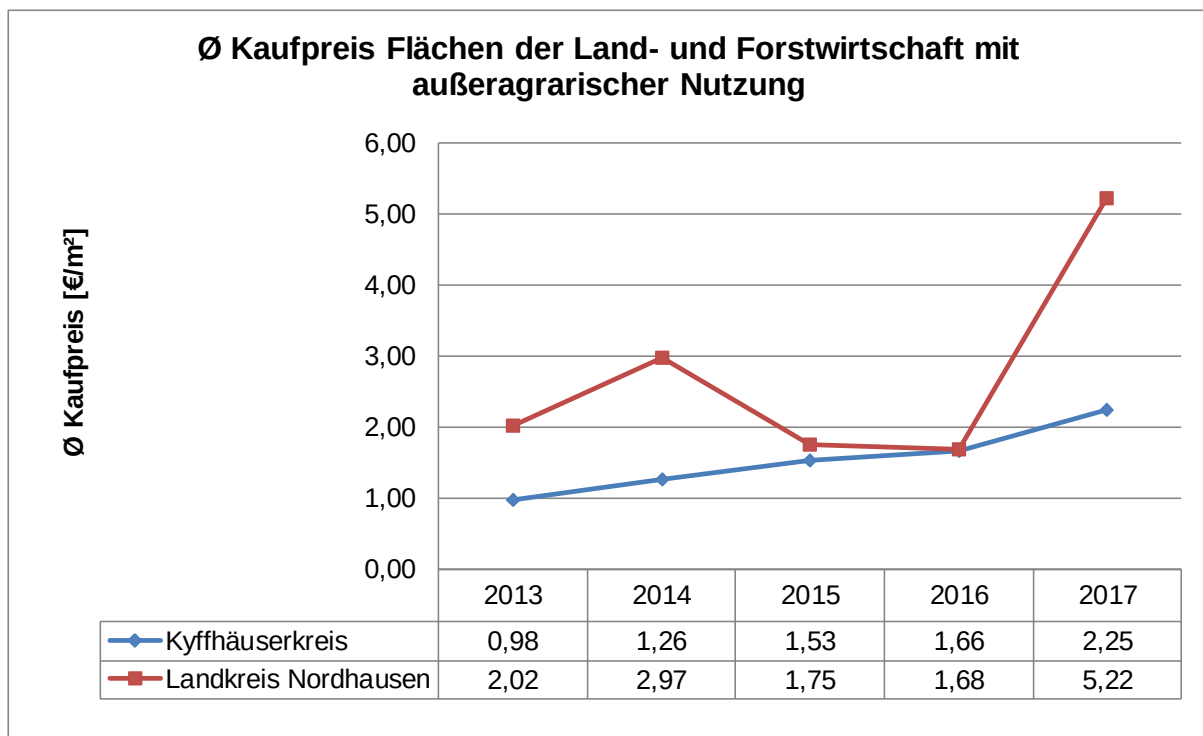


Abbildung 113: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	39	70	56	38	41
Landkreis Nordhausen	34	29	29	14	11

Abbildung 114: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

Im Kyffhäuserkreis liegt in dem 5-Jahres-Zeitraum der höchste durchschnittliche Kaufpreis für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung im Jahr 2017. Seit 2013 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise im Kyffhäuserkreis von 0,98 €/m² auf nun mehr 2,25 €/m² an. Der höchste durchschnittliche Kaufpreis mit 5,22 €/m² ist im Landkreis Nordhausen im Jahr 2017 zu verzeichnen. Während sich im Landkreis bisher die durchschnittlichen Kaufpreise für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung von 2013 bis 2016 zwischen 1,68 €/m² und 2,97 €/m² bewegten.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die sich durch eine der Allgemeinheit dienenden Nutzung auszeichnen. Sie unterliegen keinen privaten Gewinnstreben. Die folgenden Darstellungen umfassen alle zukünftigen Gemeinbedarfsflächen, die im Außenbereich liegen und deshalb dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ zugeordnet sind.

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.

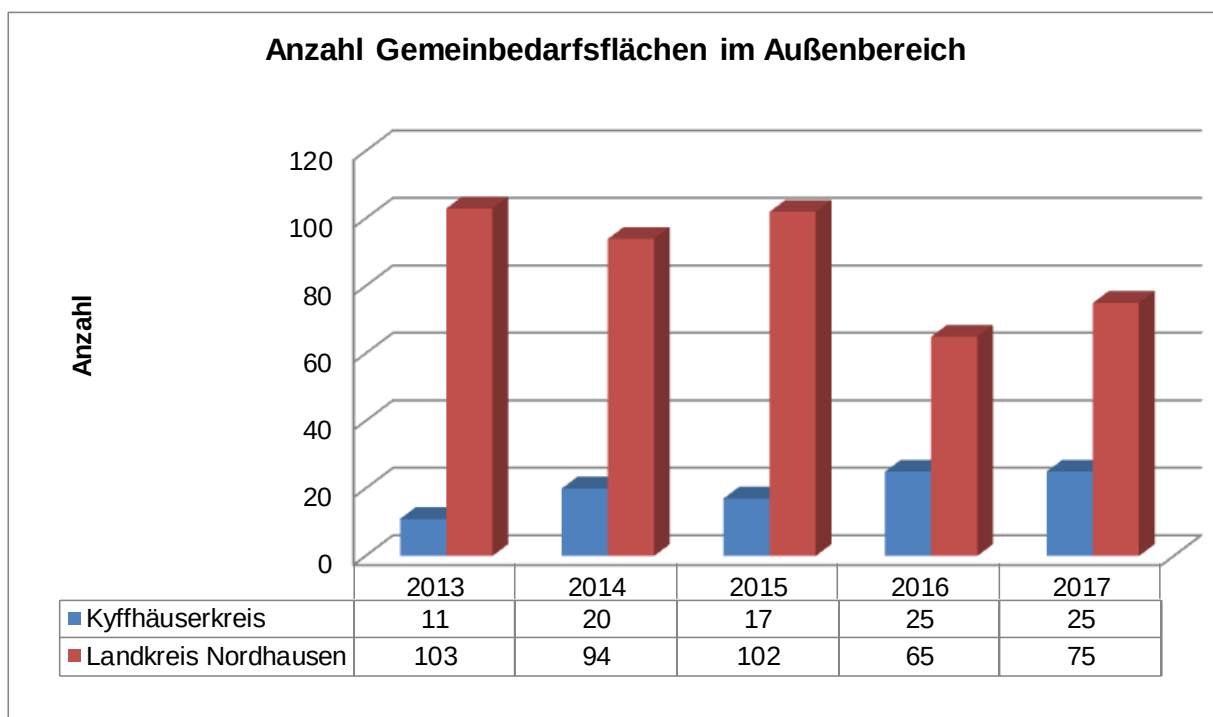


Abbildung 115: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

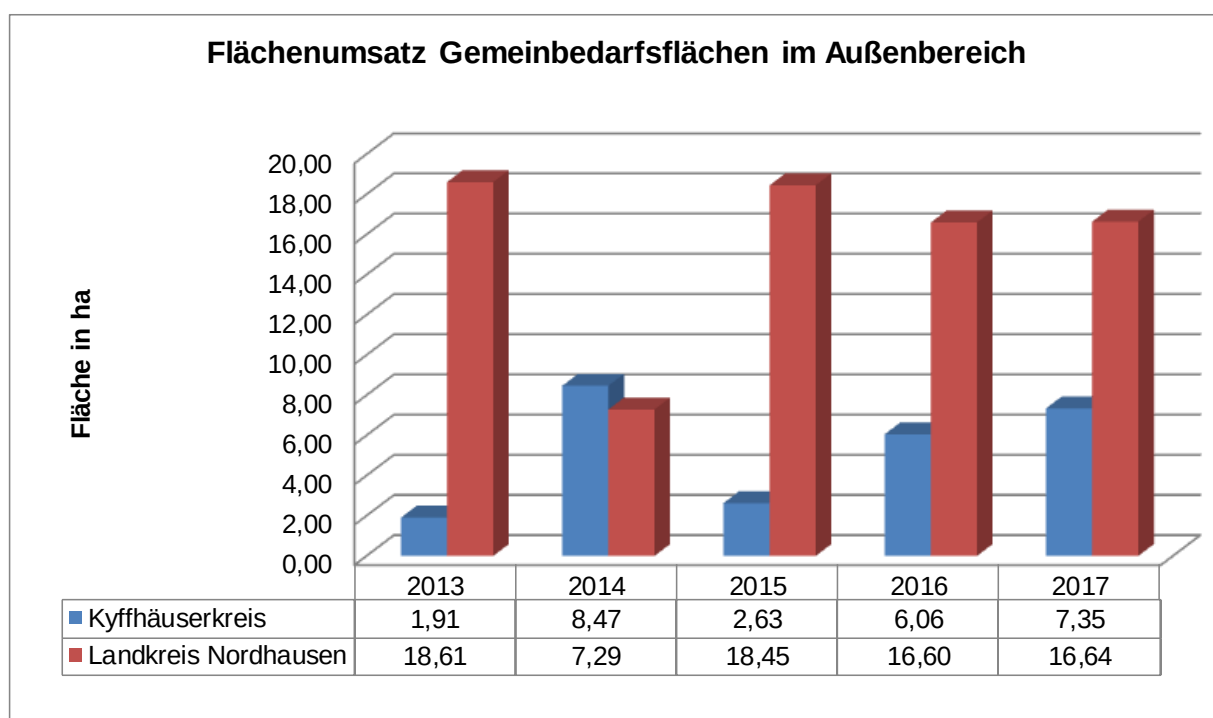


Abbildung 116: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

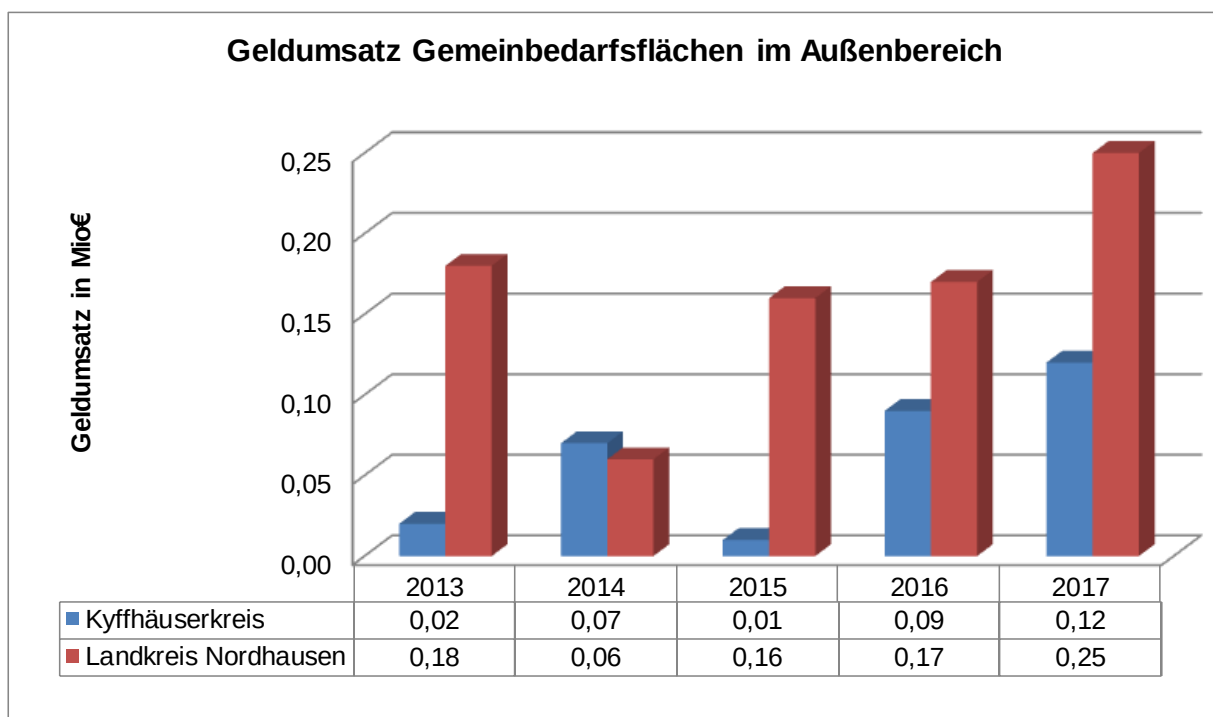


Abbildung 117: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

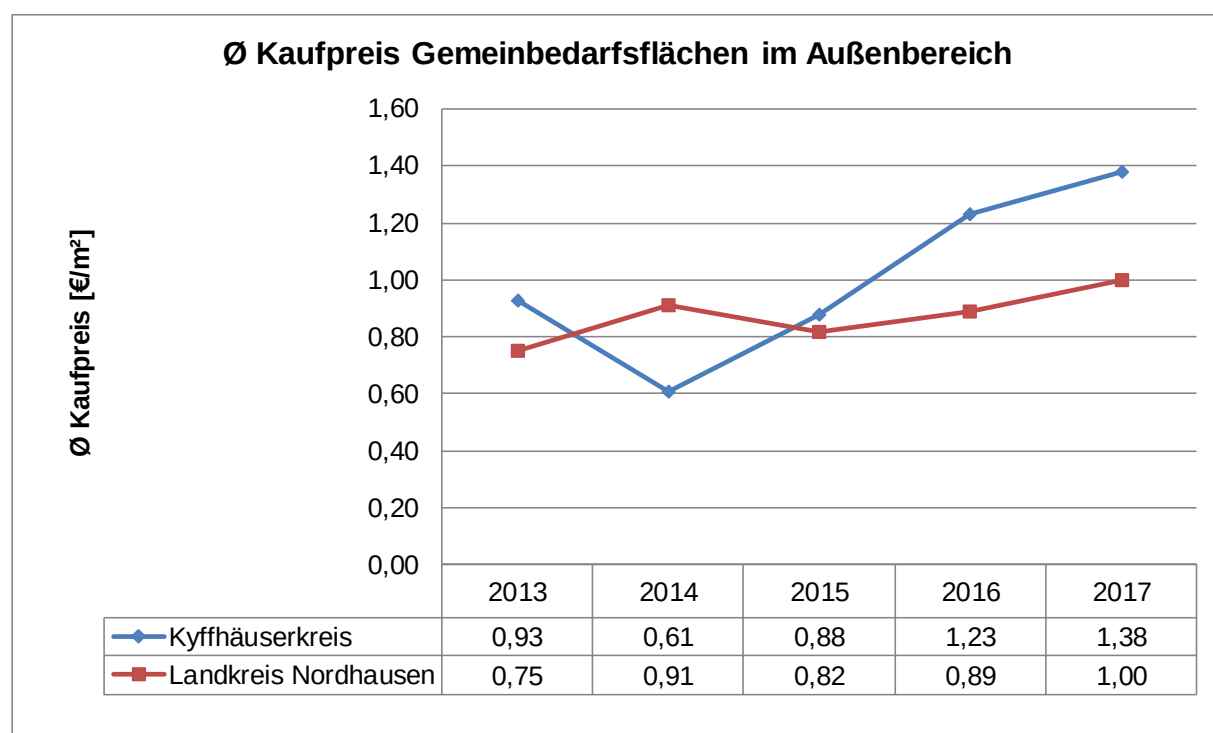


Abbildung 118: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	11	20	17	25	25
Landkreis Nordhausen	98	94	101	64	75

Abbildung 119: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

Der durchschnittliche Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich ist in dem 5-Jahres-Zeitraum in beiden Landkreisen tendenziell angestiegen. Seit 2013 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise im Kyffhäuserkreis von 0,93 €/m² auf 1,38 €/m² an. Während sich im Landkreis Nordhausen die durchschnittlichen Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich von 2013 bis 2016 zwischen 0,75 €/m² und 1,0 €/m² bewegten.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

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

Bei den Geldumsätzen sind für das Jahr 2017 in beiden Landkreisen die höchsten Werte zu verzeichnen. Während bei den Flächenumsätzen sich die Werte im Kyffhäuserkreis in einer Spanne von 9,24 ha bis 5,85 ha bewegen, ist für den Landkreis Nordhausen ein Anstieg von 2013 bis 2017 zu verzeichnen. Eine ähnliche Entwicklung weist für die Jahre 2013 bis 2017 auch der Geldumsatz auf

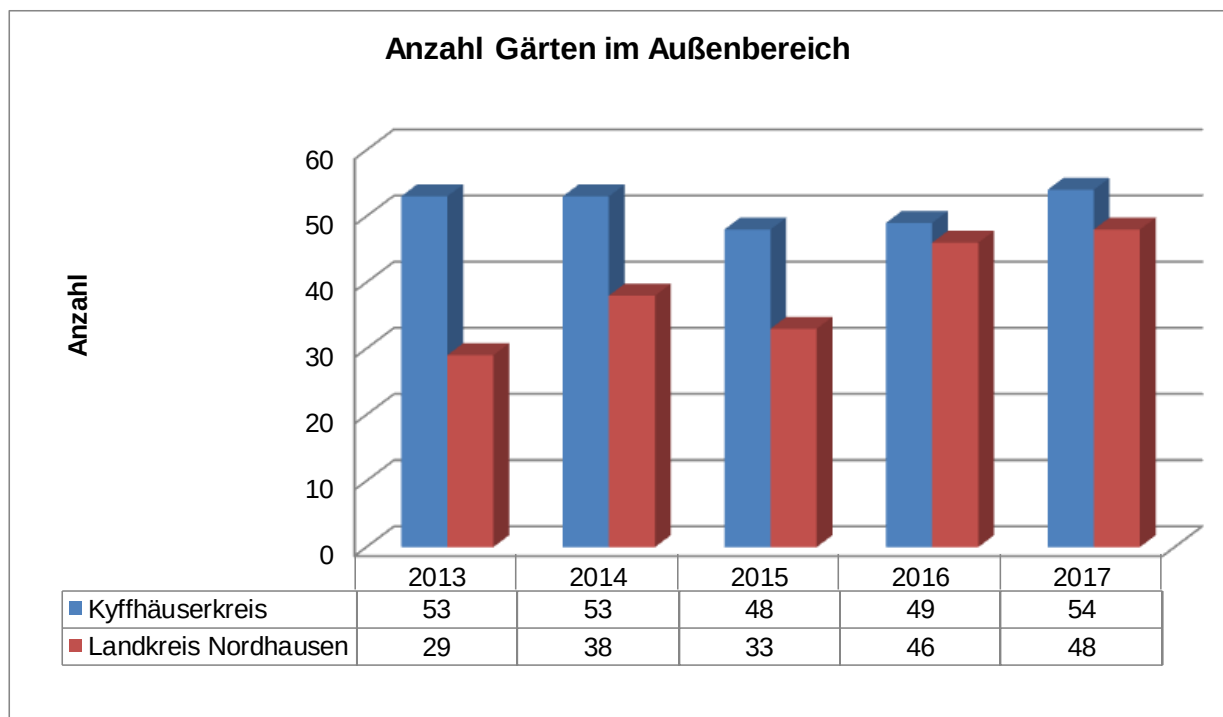


Abbildung 120: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

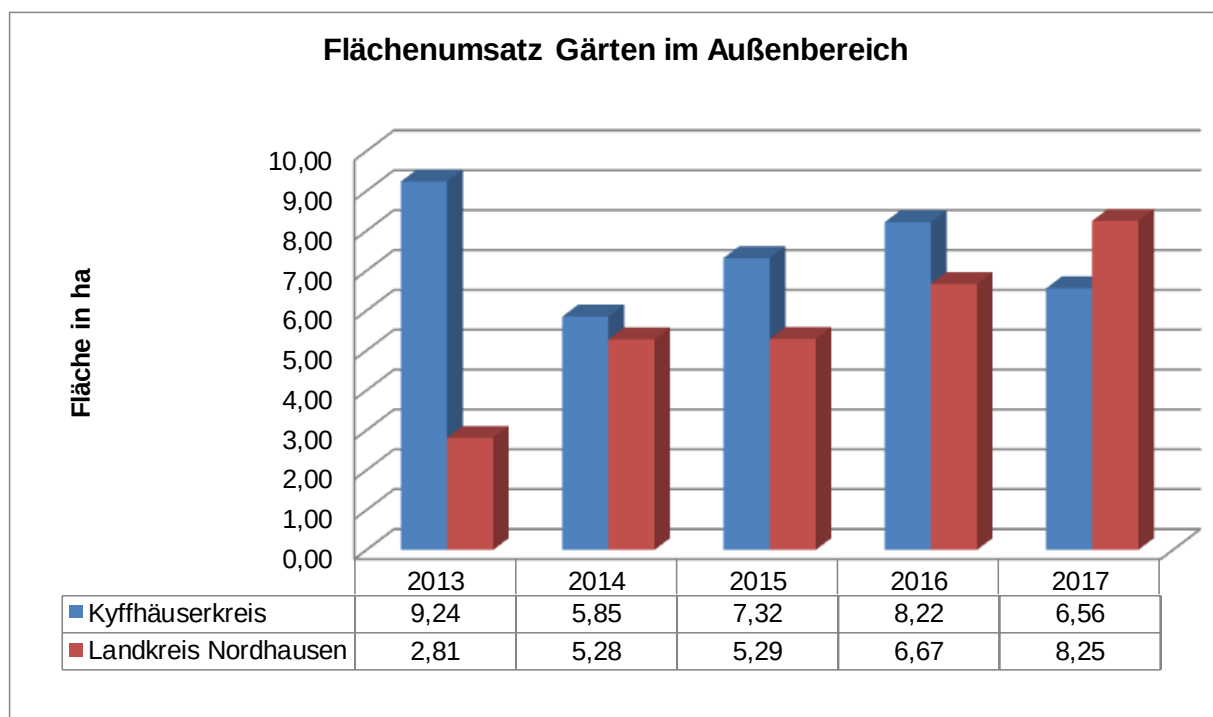


Abbildung 121: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

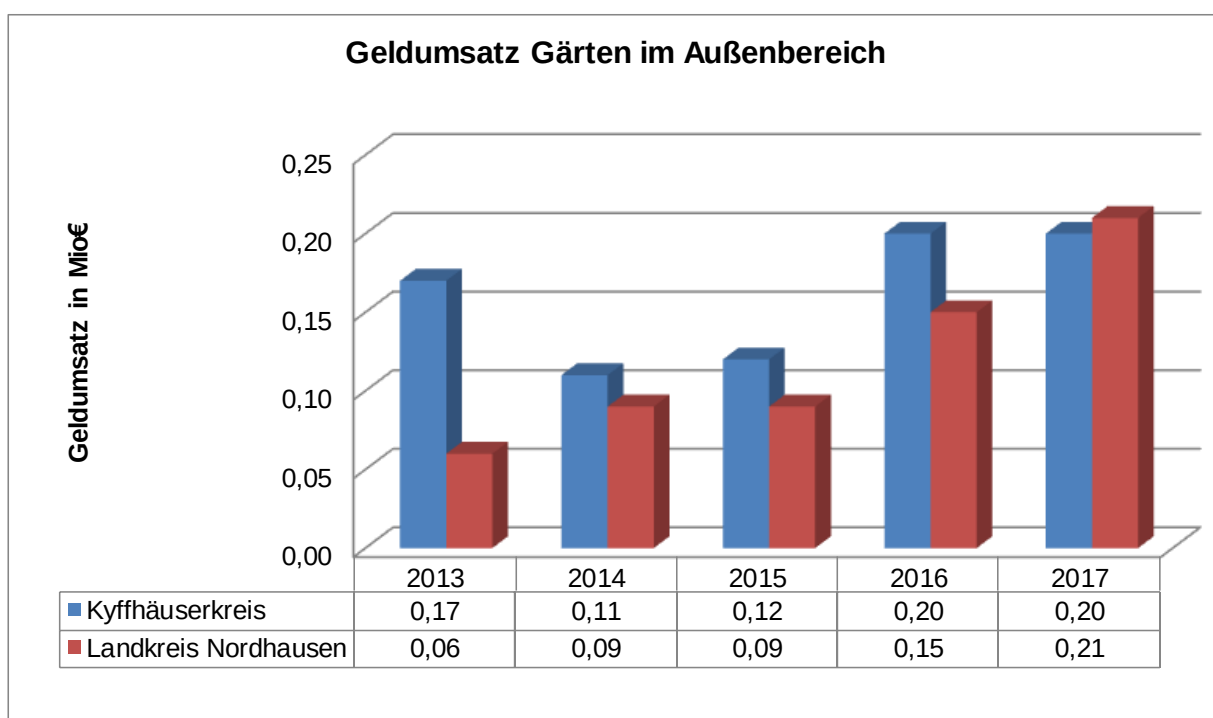


Abbildung 122: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

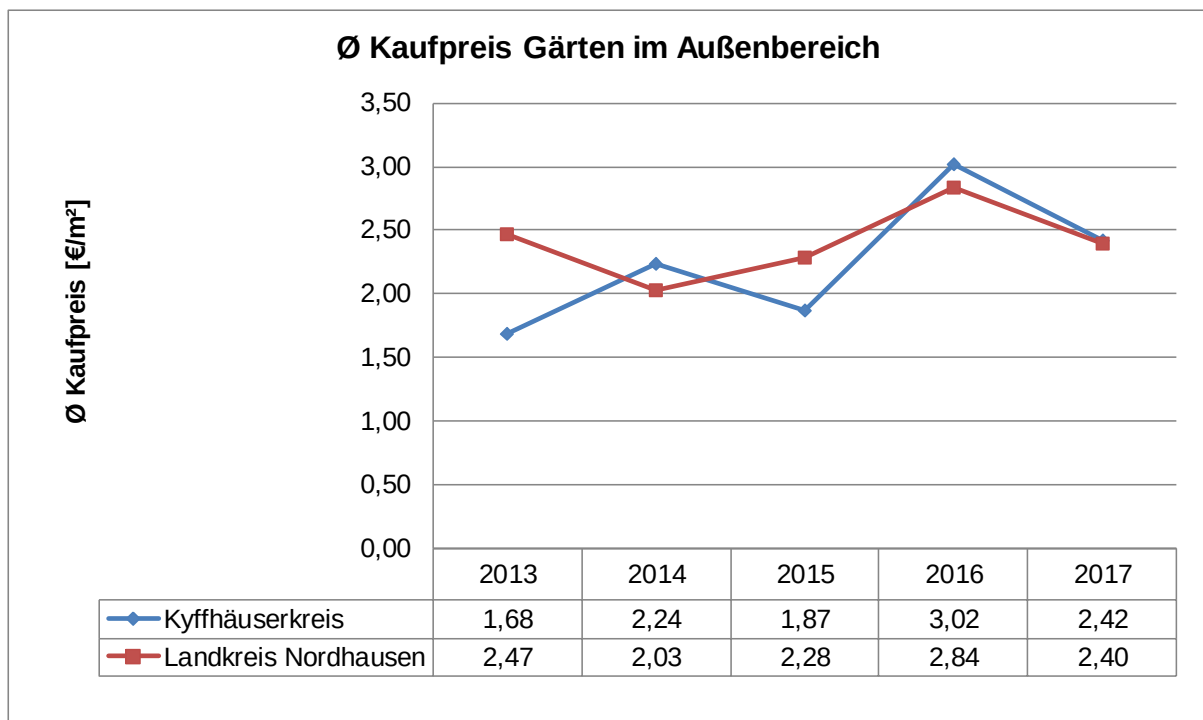


Abbildung 123: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kyffhäuserkreis	50	52	42	30	41
Landkreis Nordhausen	27	35	31	36	33

Abbildung 124: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Gärten im Außenbereich sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 in beiden Landkreisen im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 deutlich angestiegen. Im Jahr 2017 liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Gärten im Außenbereich in beiden Landkreisen bei ca. 2,40 €/m².

5.3.4 Erholungsgrundstücke

Unter dem Punkt Erholungsgrundstücke werden unbebaute baureife Grundstücke für Wochenend- und Ferienhäuser untersucht. Diese Grundstücke sind nicht zum dauerhaften Wohnen bestimmt. Die Erschließung der ausgewerteten Grundstücke ist frei bzw. frei nach BauGB. Die gärtnerische Nutzung der Erholungsgrundstücke spielt i. d. R. nur eine untergeordnete Rolle.

Auffällig ist, dass im Kyffhäuserkreis die Anzahl der Erwerbsvorgänge 2017 sprunghaft angestiegen ist, was sich auch im Flächenumsatz abzeichnet. Im Landkreis Nordhausen sind die Erwerbsvorgänge bereits seit 2015 deutlich angestiegen. Dabei zeichnet sich für diese beiden Jahre eine vergleichbare Entwicklung sowohl beim Geld- als auch beim Flächenumsatz ab.

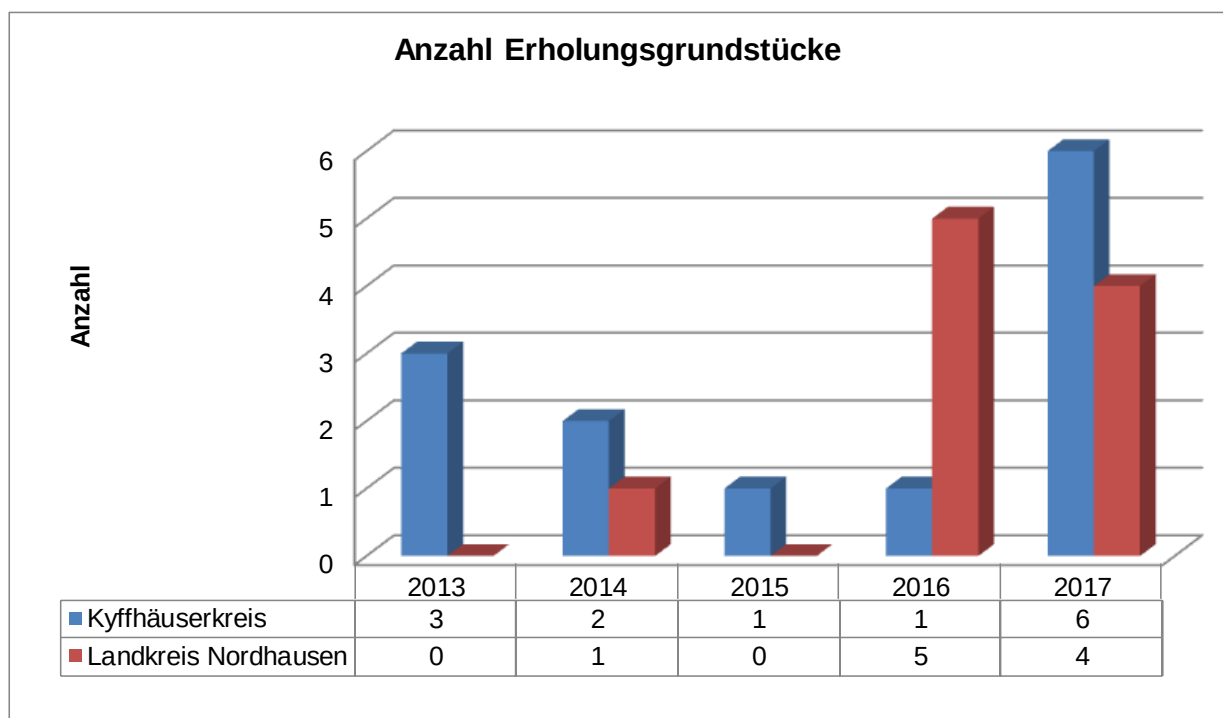


Abbildung 125: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

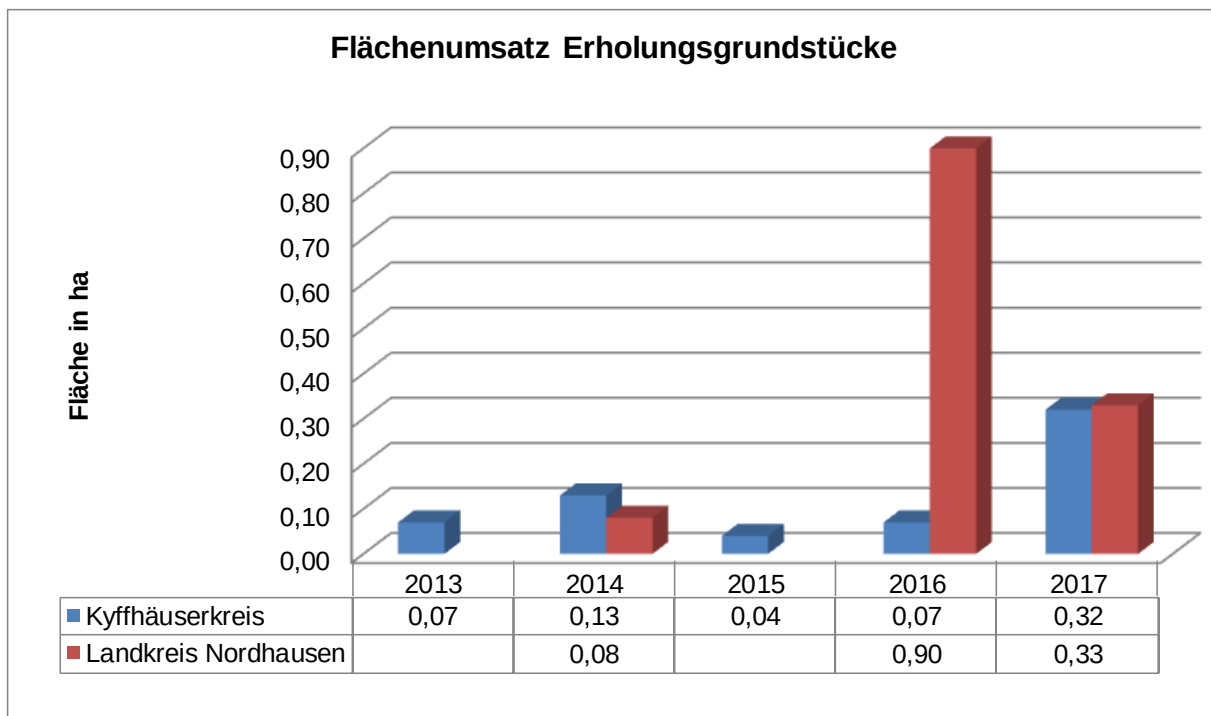


Abbildung 126: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

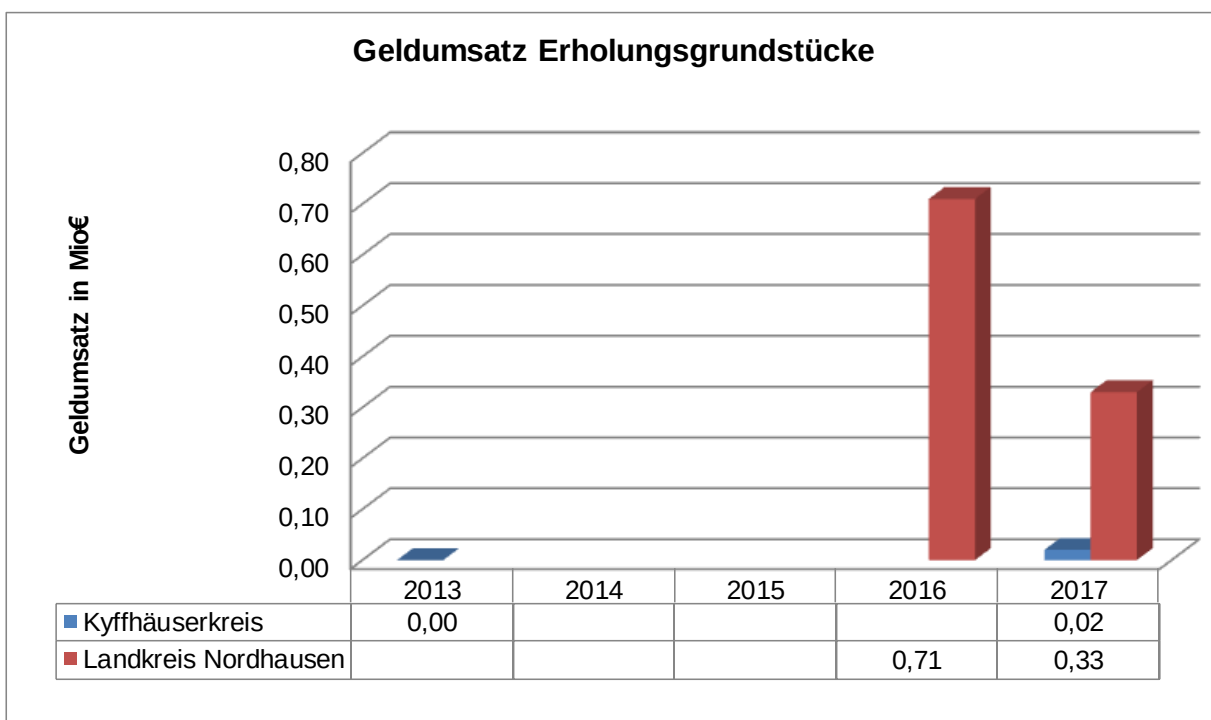


Abbildung 127: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

Aufgrund der geringen Datenmenge dieses Teilmarktes wird auf eine differenzierte Übersicht u.a. bezüglich des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises für Erholungsgrundstücke verzichtet.

5.3.5 Geringst- und Unland

Geringst- und Unland sind Flächen, die insbesondere landwirtschaftlich oder in anderer wirtschaftlicher Hinsicht auf absehbare Zeit nicht nutzbar sind bzw. nicht genutzt werden.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bewegt sich in dem 5-Jahres-Zeitraum in beiden Landkreisen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, dass eine Datenanalyse nur begrenzt erlaubt.

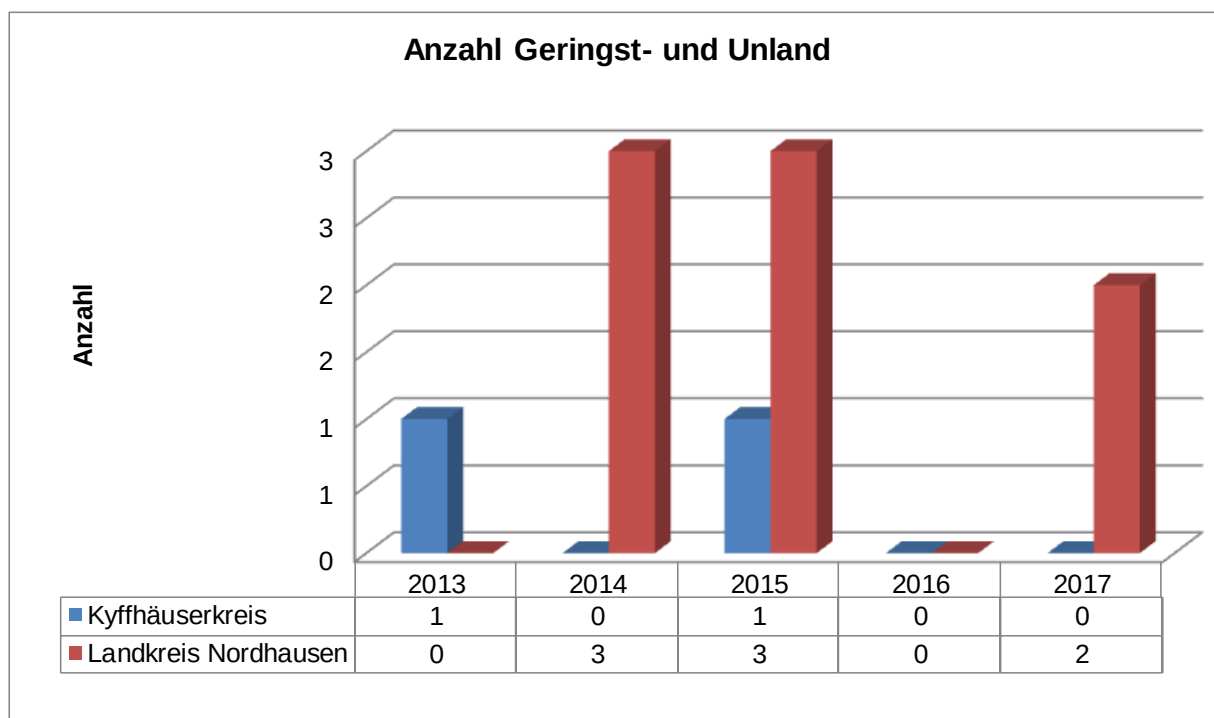


Abbildung 128: Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

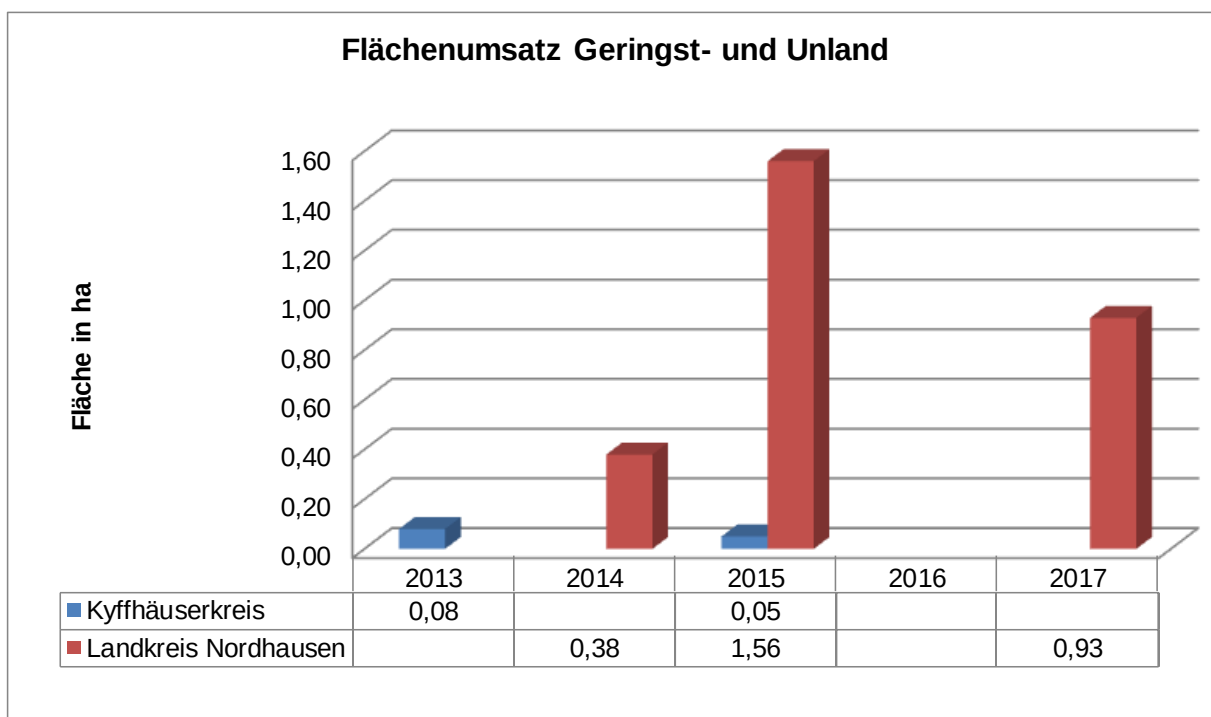


Abbildung 129: Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

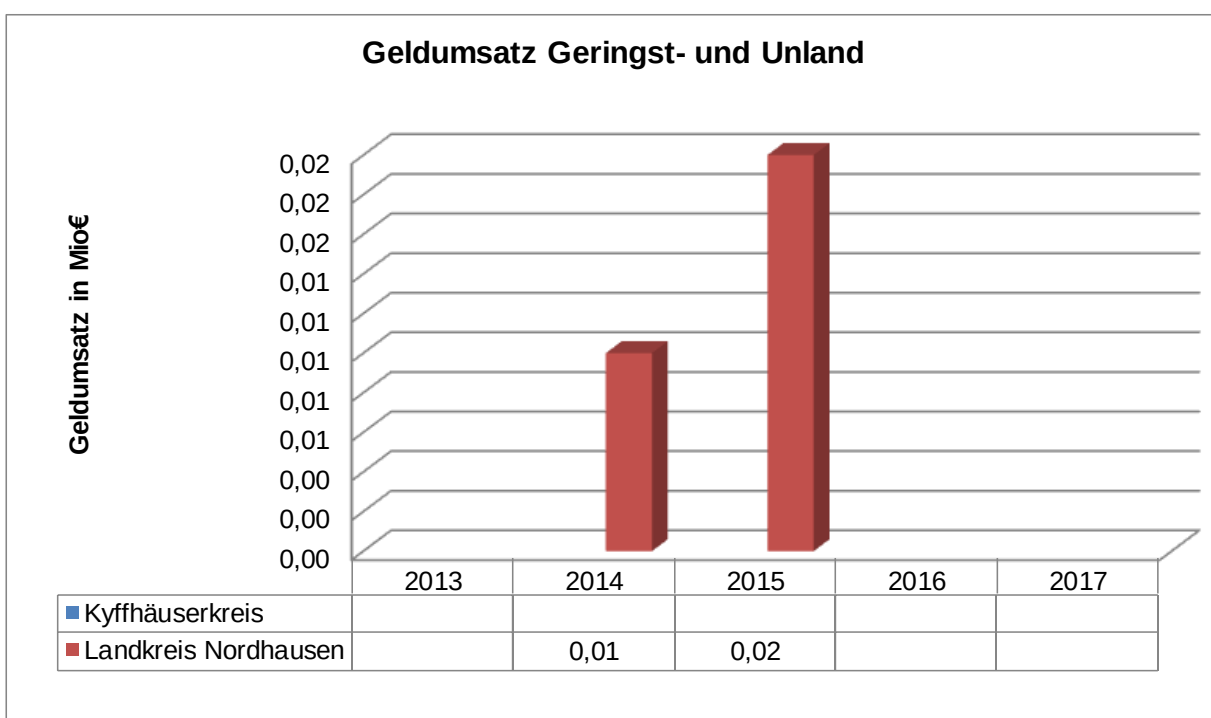


Abbildung 130: Geldumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

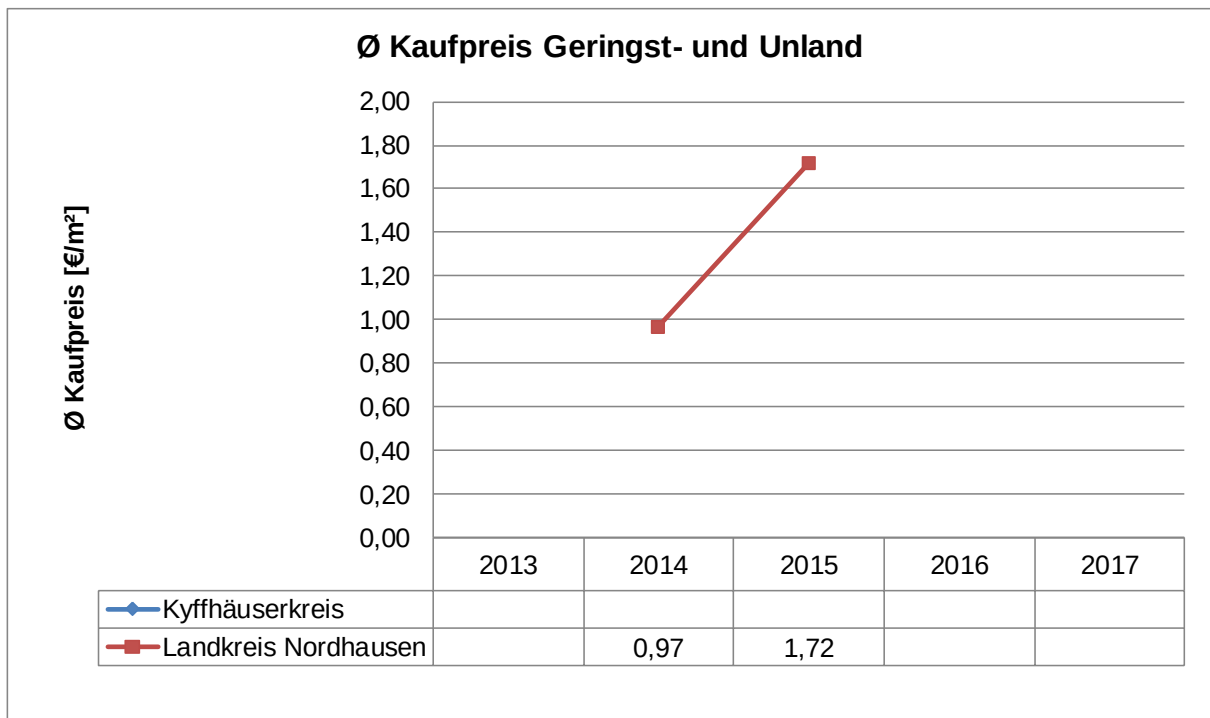


Abbildung 131: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

Aufgrund der geringen Datenmenge dieses Teilmarktes ist eine vollständige differenzierte Übersicht u.a. bezüglich des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises für Geringst- und Unland nicht möglich. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Geringst- und Unland in den Jahren 2014 und 2015 beruhen jeweils auf 3 Erwerbsvorgängen. Aufgrund dieser sehr geringen Datengrundlage ist die Aussagekraft dieser Ergebnisse einzuordnen.

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 6.4. werden die Teilmärkte

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

detailliert abgebildet.

Aus den nachstehenden Abbildungen kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke sowie der dazugehörige Geld- und Flächenumsatz der Jahre 2013 bis 2017 entnommen werden.

In beiden Kreisen nimmt der individuelle Wohnungsbau im Jahr 2016 und 2017 den größten Marktanteil ein. Dabei ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Kyffhäuserkreis regelmäßig höher als im Landkreis Nordhausen, was sich aber nicht im Geld- und Flächenumsatz widerspiegelt.

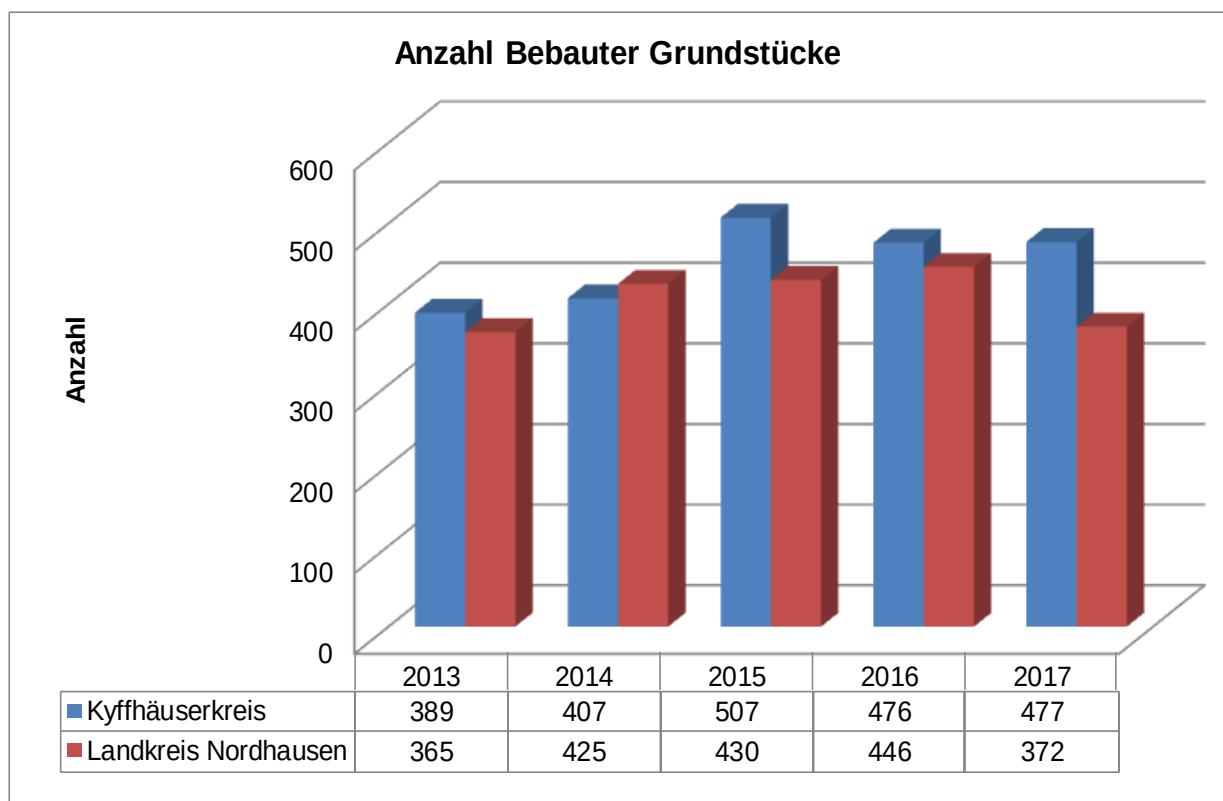


Abbildung 132: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis

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.

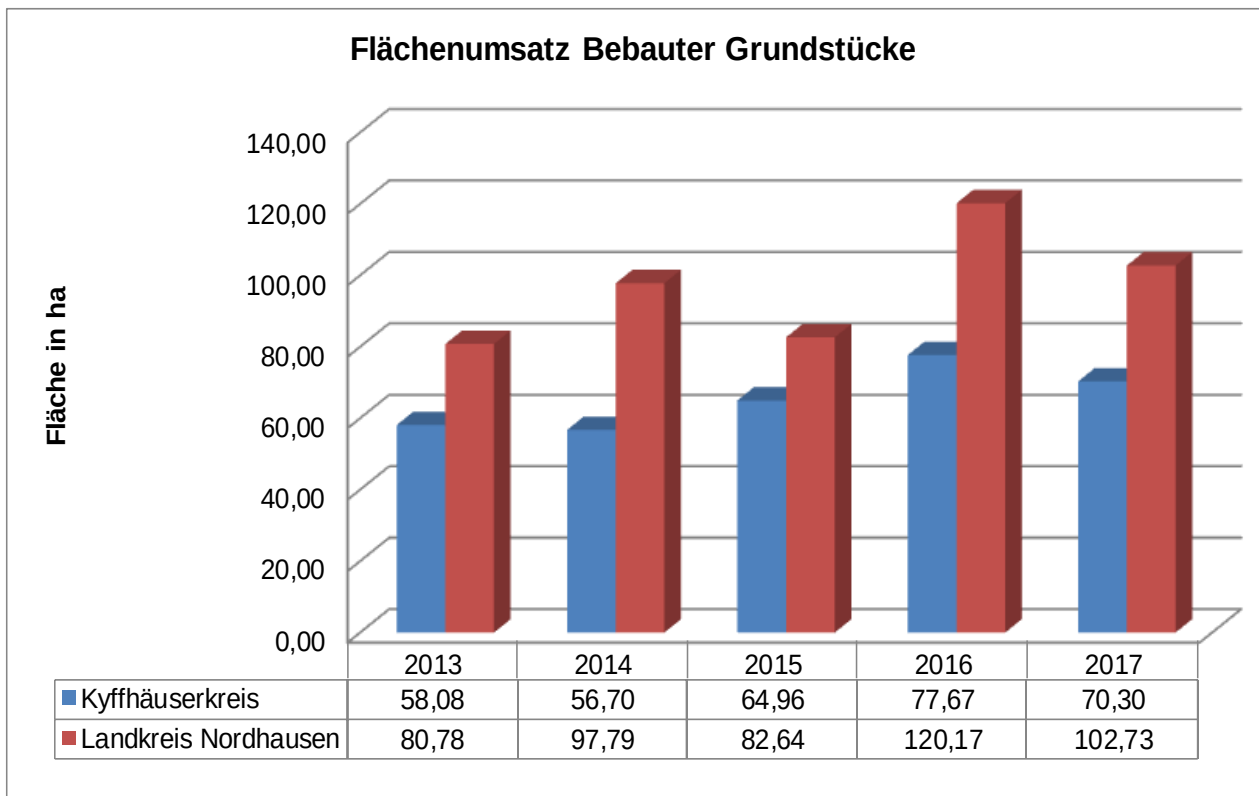


Abbildung 133: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

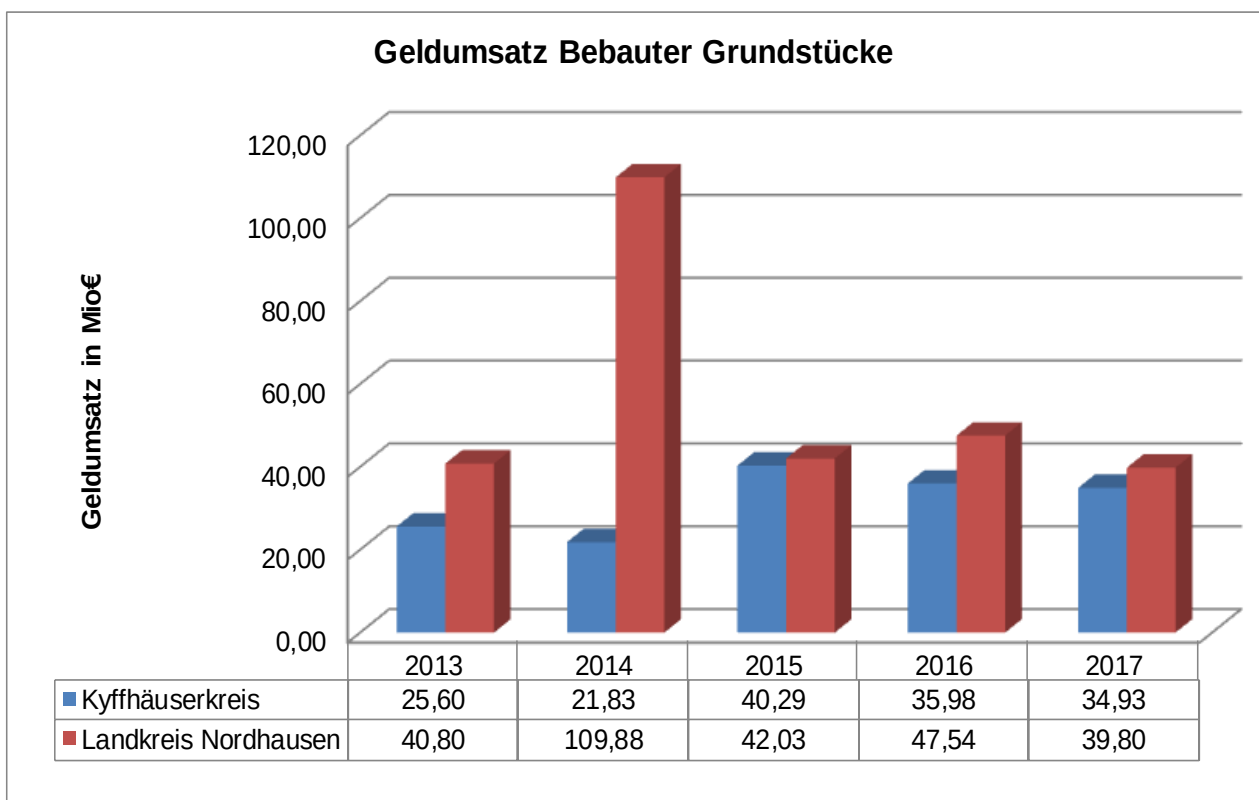


Abbildung 134: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

Kyffhäuserkreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	345	359	➡ 4	33,84	32,02	↘ -5	17,53	20,99	➡ 20
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	31	26	↘ -16	4,64	1,74	↘ -63	8,34	4,48	↘ -46
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	13	21	➡ 62	4,49	8,14	➡ 81	5,69	7,05	➡ 24
Gewerbe- und Industriegebäude	29	20	↘ -31	23,58	20,16	↘ -15	2,71	1,62	↘ -40
Sonstige	58	51	↘ -12	11,12	8,24	↘ -26	1,71	0,79	↘ -54
Summe/Veränderung	476	477	➡ 0	77,67	70,30	↘ -9	35,98	34,93	➡ -3

Abbildung 135: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	291	258	↘ -11	38,48	32,60	↘ -15	23,46	19,79	↘ -16
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	43	26	↘ -40	9,78	4,81	↘ -51	6,24	3,36	↘ -46
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	27	22	↘ -19	8,35	7,68	↘ -8	9,31	7,78	↘ -16
Gewerbe- und Industriegebäude	15	20	➡ 33	10,54	44,93	➡ 326	2,39	6,19	➡ 159
Sonstige	70	46	↘ -34	53,02	12,71	↘ -76	6,14	2,68	↘ -56
Summe/Veränderung	446	372	↘ -17	120,17	102,73	↘ -15	47,54	39,80	↘ -16

Abbildung 136: 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 Baujahresklassen untergliedert wurde.

Unterscheidungen zu den vorhergehenden Immobilienmarktberichten liegen in der Unterteilung der Baujahresklassen. Die Einteilung sieht jetzt wie folgt aus:

- Neubauten (Verkäufe der letzten drei Jahre)
- Baujahre ab 1991
- Baujahre 1950-1990
- Baujahre bis 1949

Bei der Einteilung der Baujahre gibt es in Vergleich zum Immobilienmarktbericht 2016 einige geringfügige Änderungen. Zu den Neubauten zählen nun Verkäufe aus den letzten drei Jahren und nicht mehr wie bisher die letzten beiden Jahre. Das bisherige Baujahr 1990 wurde auf 1991 und das Baujahr 1989 wurde auf 1990 geändert. Dadurch wurden bei zwei Baujahresklassen die Zeitspannen geringfügig verändert. Bei einem Vergleich mit Daten aus dem letzten Immobilienmarktbericht 2016 kann dies zu Veränderungen in den Angaben und Werten führen.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

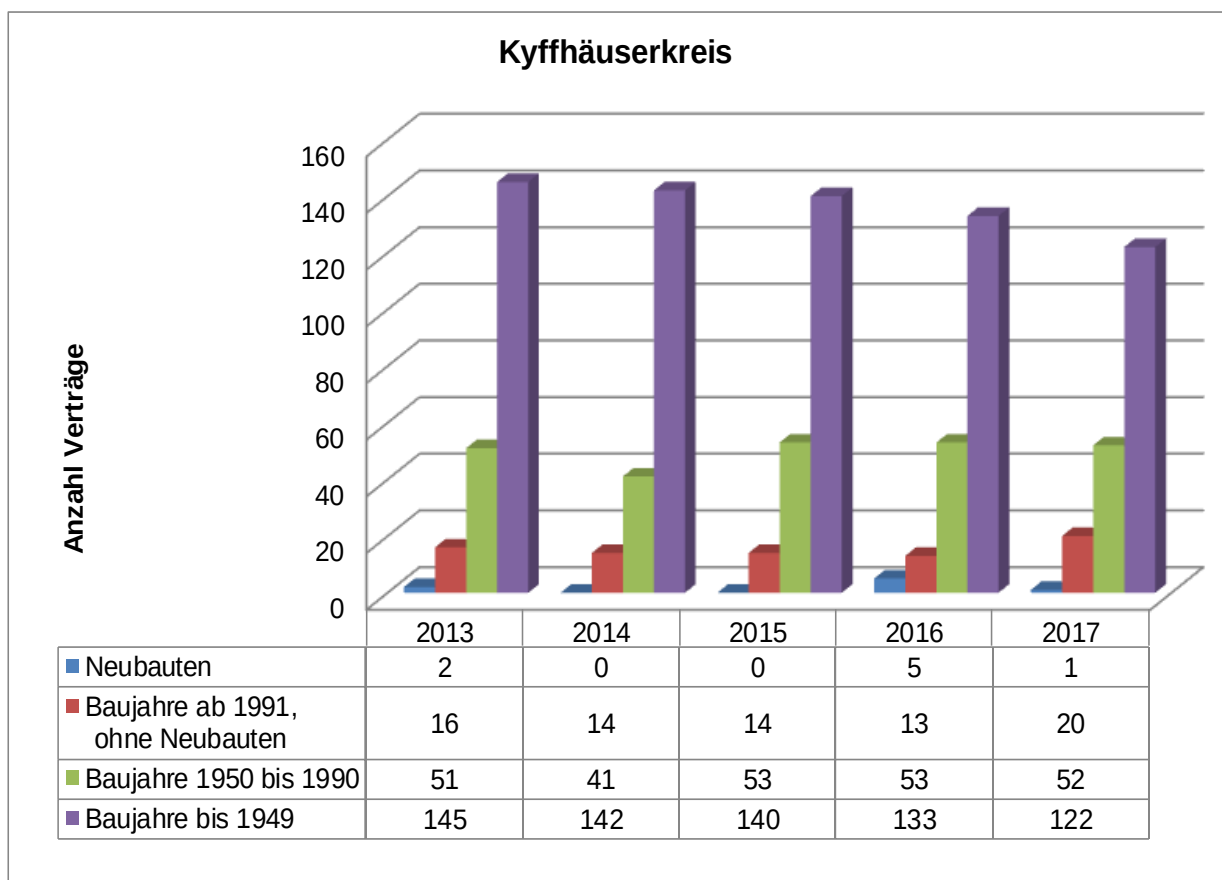


Abbildung 137: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

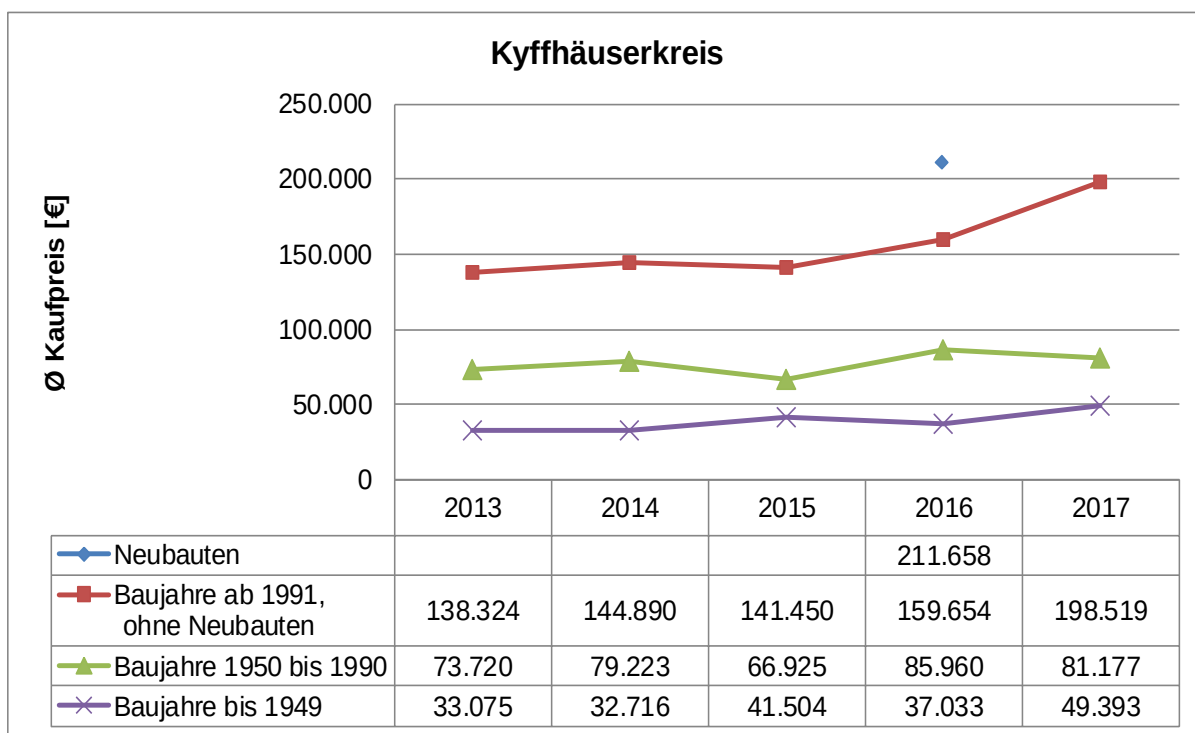


Abbildung 138: Kyffhäuserkreis - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	k.A.	0	0	4	k.A.
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	13	13	12	10	16
Baujahre 1950 bis 1990	40	37	46	48	43
Baujahre bis 1949	98	117	107	101	106

Abbildung 139: Kyffhäuserkreis- Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kyffhäuserkreis sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 deutlich angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 1991 ohne Neubauten bei ca. 199.000 €.

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	5	1	↓ -80	767	0	k.A.	211.658	k.A.	k.A.
Min				633	729		125.000	k.A.	
Max				936	729		223.671	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	13	20	↑ 54	847	959	↗ 13	159.654	198.519	↗ 24
Min				450	319		30.000	57.000	
Max				2.525	4.573		215.000	300.000	
Baujahre 1950 bis 1990	53	52	↘ -2	876	1.194	↑ 36	85.960	81.177	↘ -6
Min				95	361		12.000	5.000	
Max				7.715	8.452		220.000	230.000	
Baujahre bis 1949	133	122	↘ -8	1.001	927	↘ -7	37.033	49.393	↑ 33
Min				39	91		1	1	
Max				7.323	9.039		199.000	390.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	204	195	↘ -4	873	770	↘ -12	123.576	109.696	↘ -11

Abbildung 140: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

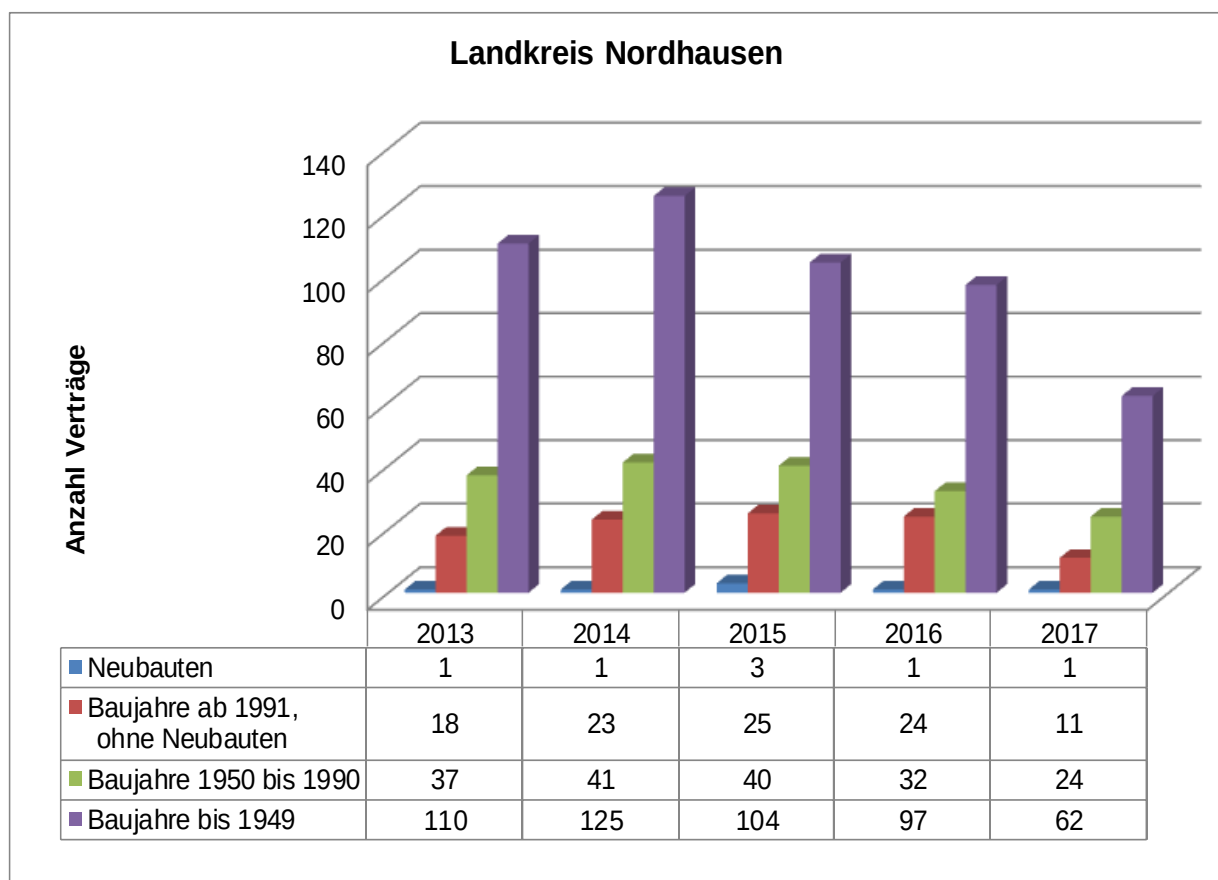


Abbildung 141: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

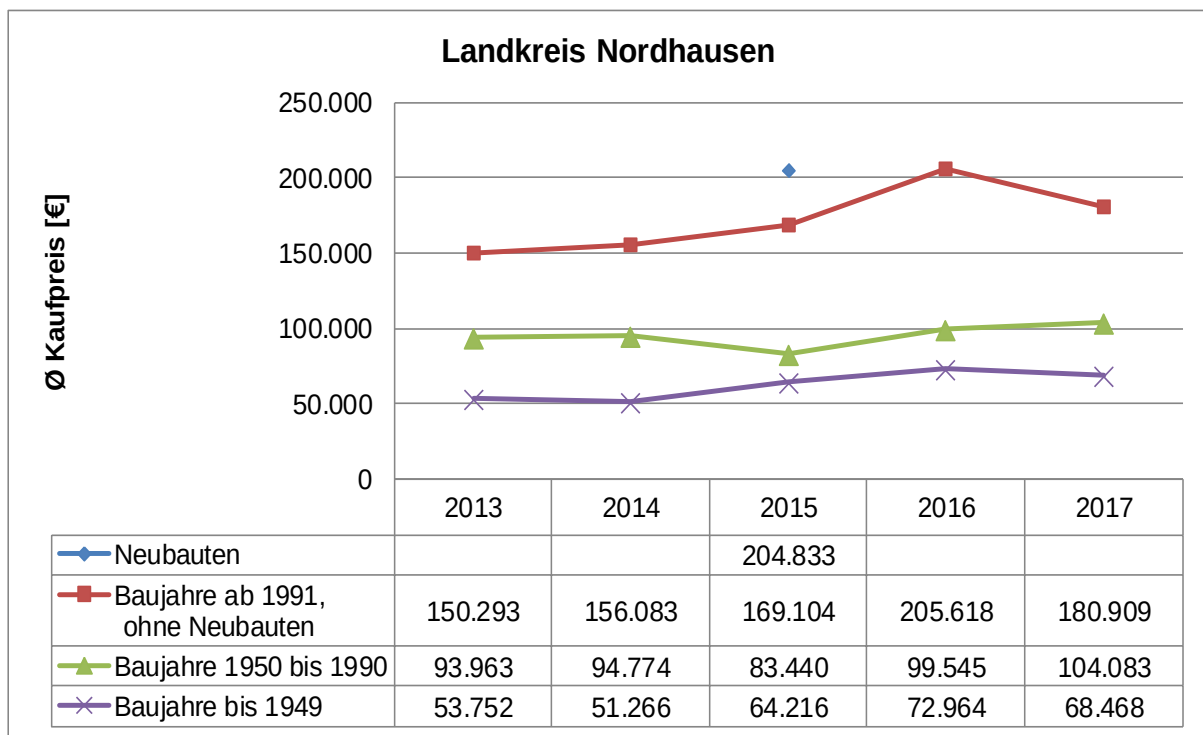


Abbildung 142: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	k.A.	k.A.	3	k.A.	k.A.
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	17	18	22	21	11
Baujahre 1950 bis 1990	28	32	30	28	24
Baujahre bis 1949	77	102	86	79	62

Abbildung 143: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Nordhausen sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 deutlich angestiegen. Im Jahr 2016 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 1991 ohne Neubauten bei ca. 206.000 €.

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	1	→ 0	0	343	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				0	343		k.A.	k.A.	
Max				0	343		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	24	11	↓ -54	2.421	702	↓ -71	205.618	180.909	→ -12
Min				389	445		35.000	100.000	
Max				35.950	1.014		700.000	340.000	
Baujahre 1950 bis 1990	32	24	→ -25	1.428	1.361	→ -5	99.545	104.083	→ 5
Min				247	245		2.855	15.000	
Max				8.395	4.360		211.176	215.000	
Baujahre bis 1949	97	62	↓ -36	1.191	1.059	→ -11	72.964	68.468	→ -6
Min				122	88		1	1.500	
Max				7.021	4.085		265.000	265.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	154	98	↓ -36	1.260	866	↓ -31	126.042	117.820	→ -7

Abbildung 144: 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

Hier erfolgte eine Betrachtung der Doppel-, Reihemittel- und Reihenendhäuser im Kyffhäuserkreis und im Landkreis Nordhausen.

Aus den nachstehenden Abbildungen kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge für Doppel-, Reihemittel- und Reihenendhäuser sowie der dazugehörige durchschnittlichen Kaufpreis der Jahre 2013 bis 2017 entnommen werden.

Im Kyffhäuserkreis nehmen die Doppel-, Reihemittel- und Reihenendhäuser aus den Baujahren bis 1949 im Jahr 2013 bis 2017 den größten Marktanteil ein. Dabei ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2016 und 2017 mit den höchsten Werten in dem 5-Jahres-Zeitraum. Im Landkreis Nordhausen ist die Entwicklung in Bezug auf die Doppel-, Reihemittel- und Reihenendhäuser aus den Baujahren bis 1949 im Jahr 2013 bis 2017 vergleichbar. Der Landkreis Nordhausen unterscheidet sich vom Kyffhäuserkreis dahingehend, dass sowohl Neubauten in der Zeitspanne von 2013 bis 2017 verzeichnet werden, als auch dass i.d.R. höhere durchschnittliche Kaufpreise erzielt werden.

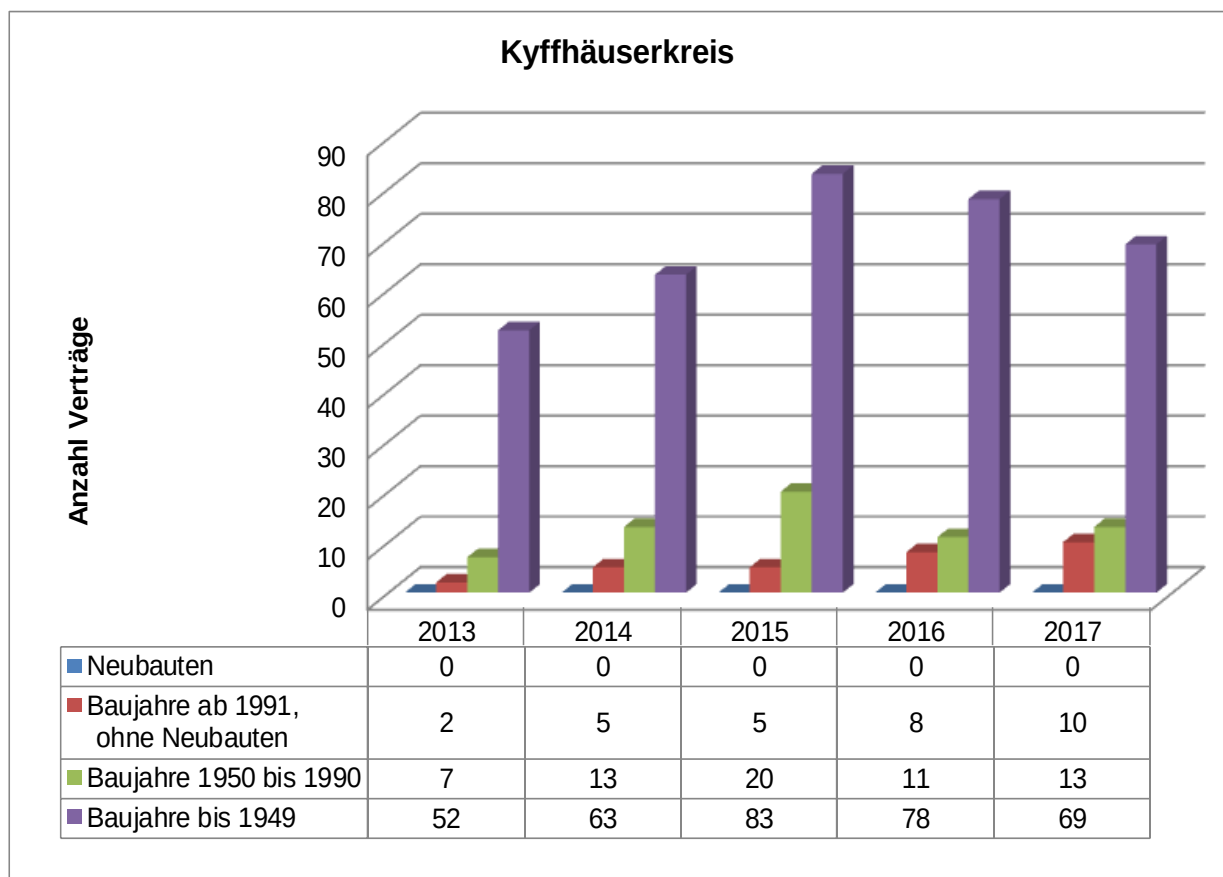


Abbildung 145: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

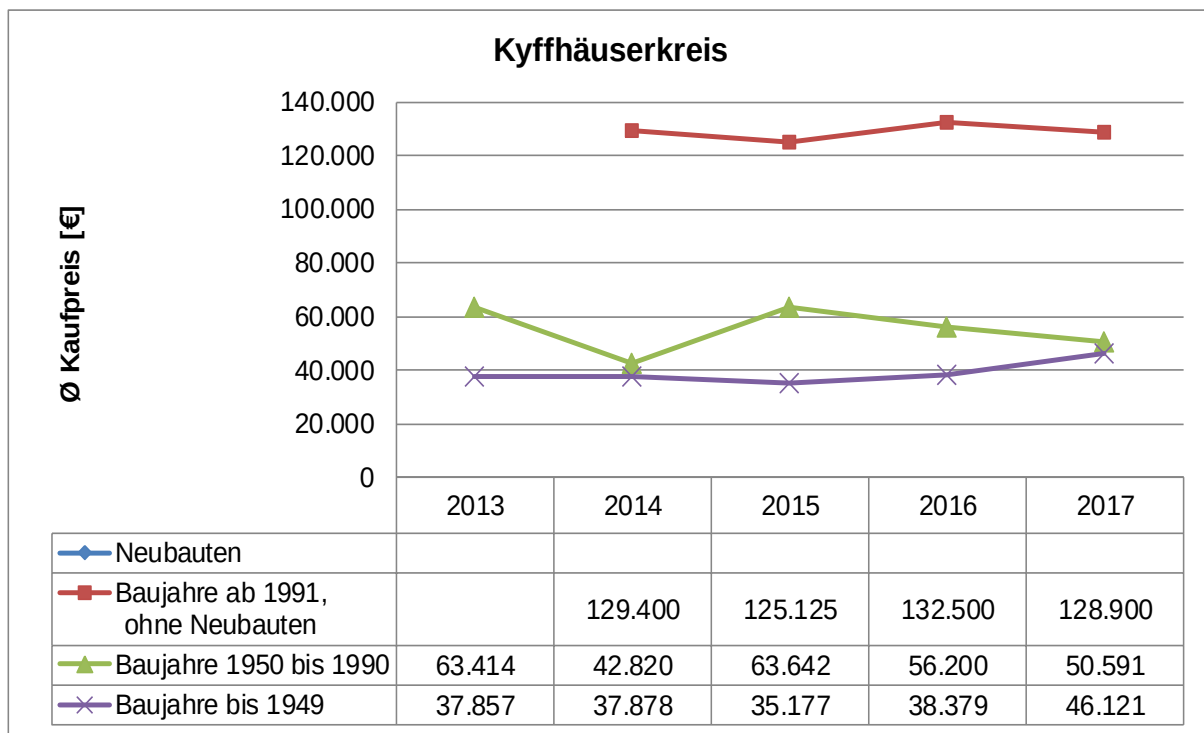


Abbildung 146: Kyffhäuserkreis - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	k.A.	5	5	8	10
Baujahre 1950 bis 1990	7	10	20	10	11
Baujahre bis 1949	42	59	72	68	60

Abbildung 147: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser im Kyffhäuserkreis sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser der Baujahre bis 1949 bei ca. 46.000 €. Das ist der höchste Wert in dem 5-Jahres-Zeitraum der hier betrachtet wird.

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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 1991, ohne Neubauten	8	10	↗ 25	344	263	↘ -24	132.500	128.900	↘ -3
Min				205	172		65.000	50.000	
Max				583	490		170.000	230.000	
Baujahre 1950 bis 1990	11	13	↗ 18	558	514	↘ -8	56.200	50.591	↘ -10
Min				77	63		5.000	4.000	
Max				1.179	850		95.000	100.000	
Baujahre bis 1949	78	69	↘ -12	573	542	↘ -5	38.379	46.121	↗ 20
Min				92	76		1	500	
Max				3.335	4.057		169.000	200.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	97	92	↘ -5	492	440	↘ -11	75.693	75.204	↘ -1

Abbildung 148: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

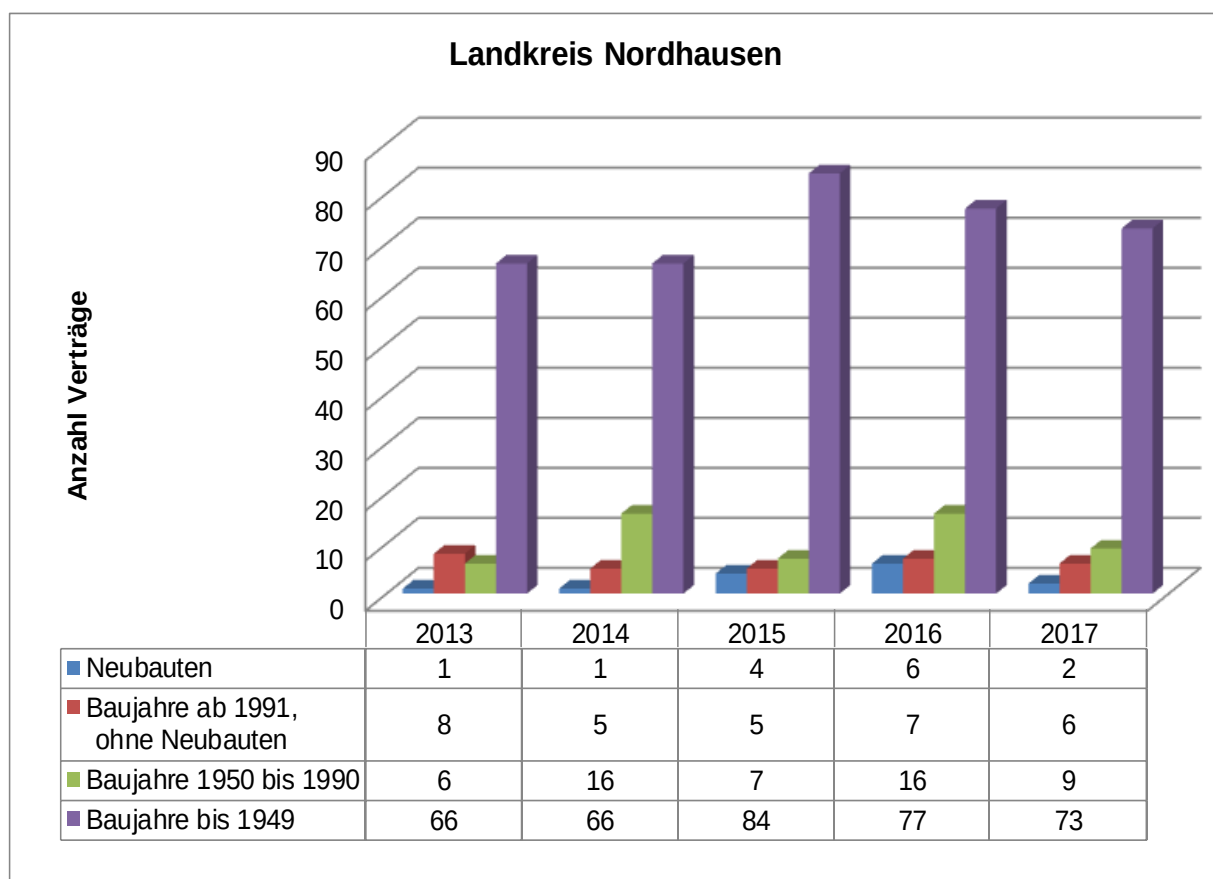


Abbildung 149: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

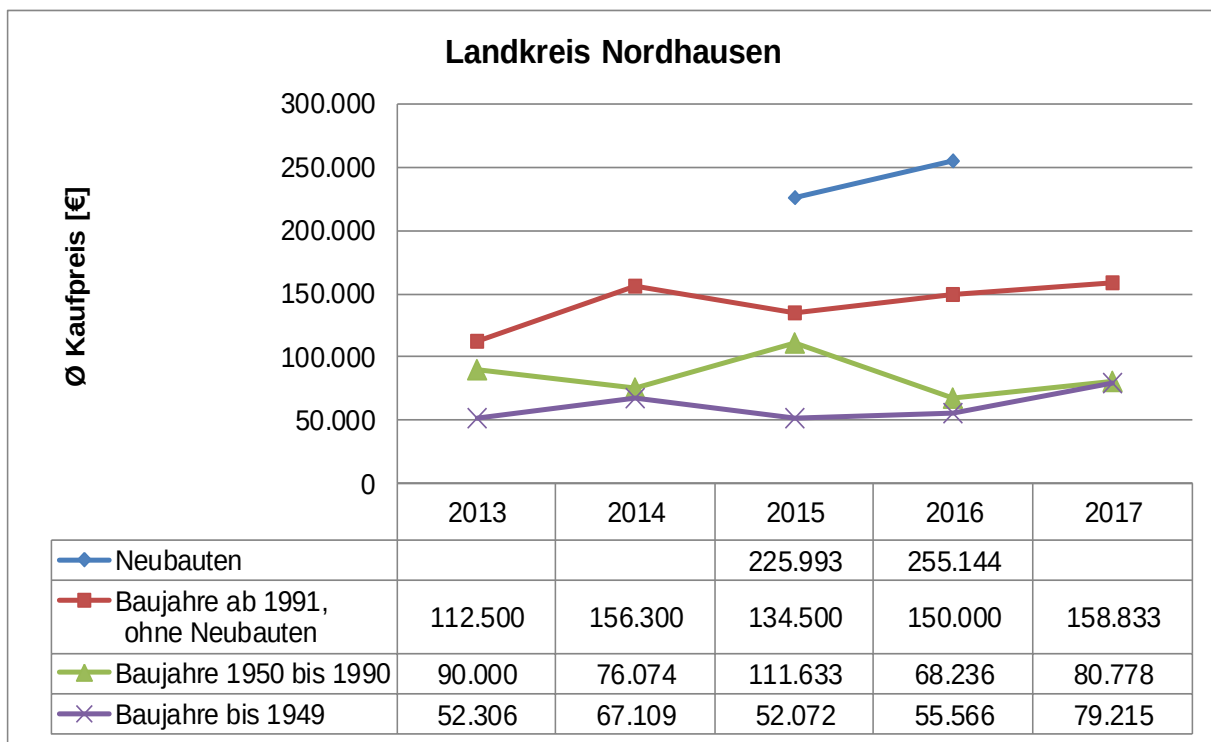


Abbildung 150: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	k.A.	k.A.	4	5	k.A.
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	6	5	5	4	6
Baujahre 1950 bis 1990	4	12	6	14	9
Baujahre bis 1949	57	55	71	67	72

Abbildung 151: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser im Landkreis Nordhausen sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser der Baujahre bis 1949 bei ca. 79.000 €. Auch hier ist dies der höchste Wert in dem dargestellten 5-Jahres-Zeitraum.

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	6	2	↓ -67	255	264	→ 3	255.144	k.A.	k.A.
Min				255	250		169.100	k.A.	
Max				289	277		324.245	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	7	6	→ -14	276	380	↑ 38	150.000	158.833	→ 6
Min				145	182		62.000	140.000	
Max				343	592		170.000	197.000	
Baujahre 1950 bis 1990	16	9	↓ -44	618	527	→ -15	68.236	80.778	→ 18
Min				216	116		20.000	16.000	
Max				1.787	831		107.000	150.000	
Baujahre bis 1949	77	73	→ -5	657	699	→ 6	55.566	79.215	↑ 43
Min				70	46		1	2.500	
Max				6.095	6.439		210.000	215.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	106	90	→ -15	452	468	→ 3	132.237	106.275	→ -20

Abbildung 152: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Hier erfolgte eine Betrachtung des Geschosswohnungsbaus und der Mehrfamilienhäuser im Kyffhäuserkreis und im Landkreis Nordhausen. Unter den Geschosswohnungsbau bzw. die Mehrfamilienhäuser fallen Gebäude für Eigentums- oder Mietwohnungen, sowie Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung die überwiegend dem Wohnen dienen.

Aus den nachstehenden Abbildungen kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge für Geschosswohnungsbau und der Mehrfamilienhäuser, der dazugehörige Geld- und Flächenumsatz der Jahre 2016 bis 2017 sowie der durchschnittliche Kaufpreis je Jahr entnommen werden.

Im Kyffhäuserkreis nehmen Geschosswohnungsbau und der Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren bis 1949 im Jahr 2013 bis 2017 den größten Marktanteil ein. Im Landkreis Nordhausen ist die Entwicklung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau und die Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren bis 1949 im Jahr 2013 bis 2017 vergleichbar. Der Landkreis Nordhausen unterscheidet sich vom Kyffhäuserkreis dahingehend, dass dort tlw. eine höher Anzahl von Erwerbsübergängen verzeichnet wird.

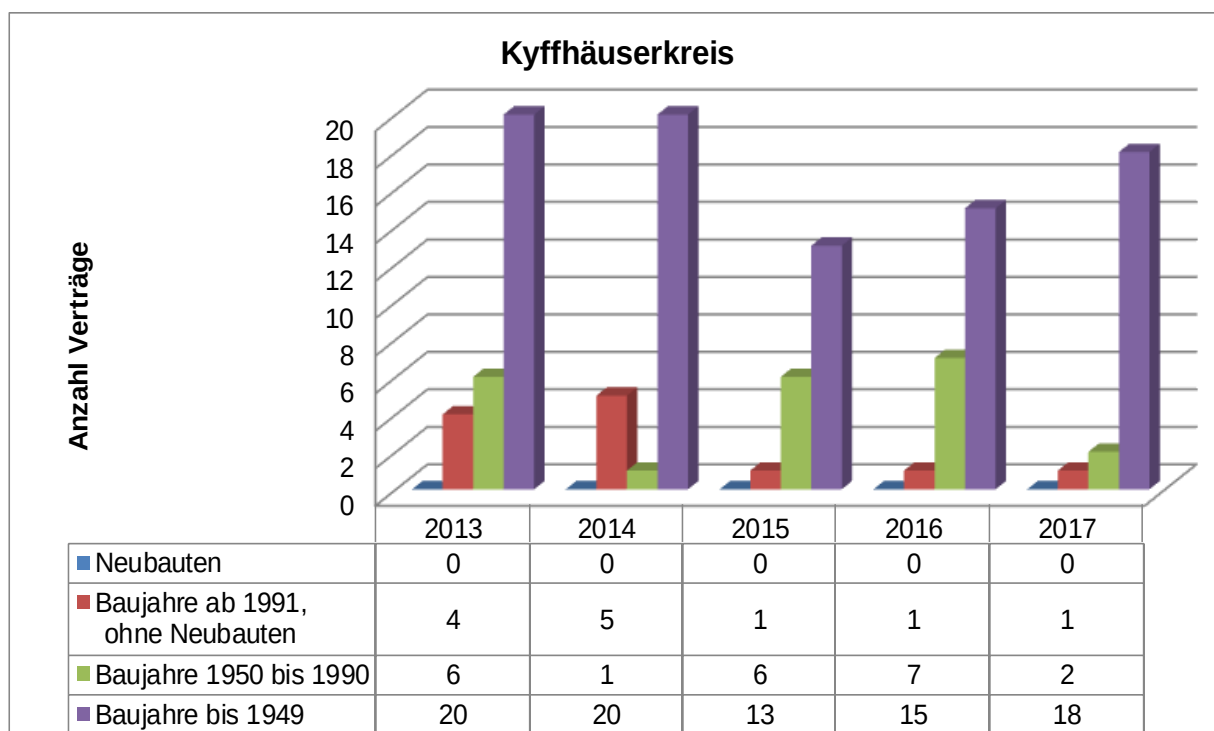


Abbildung 153: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

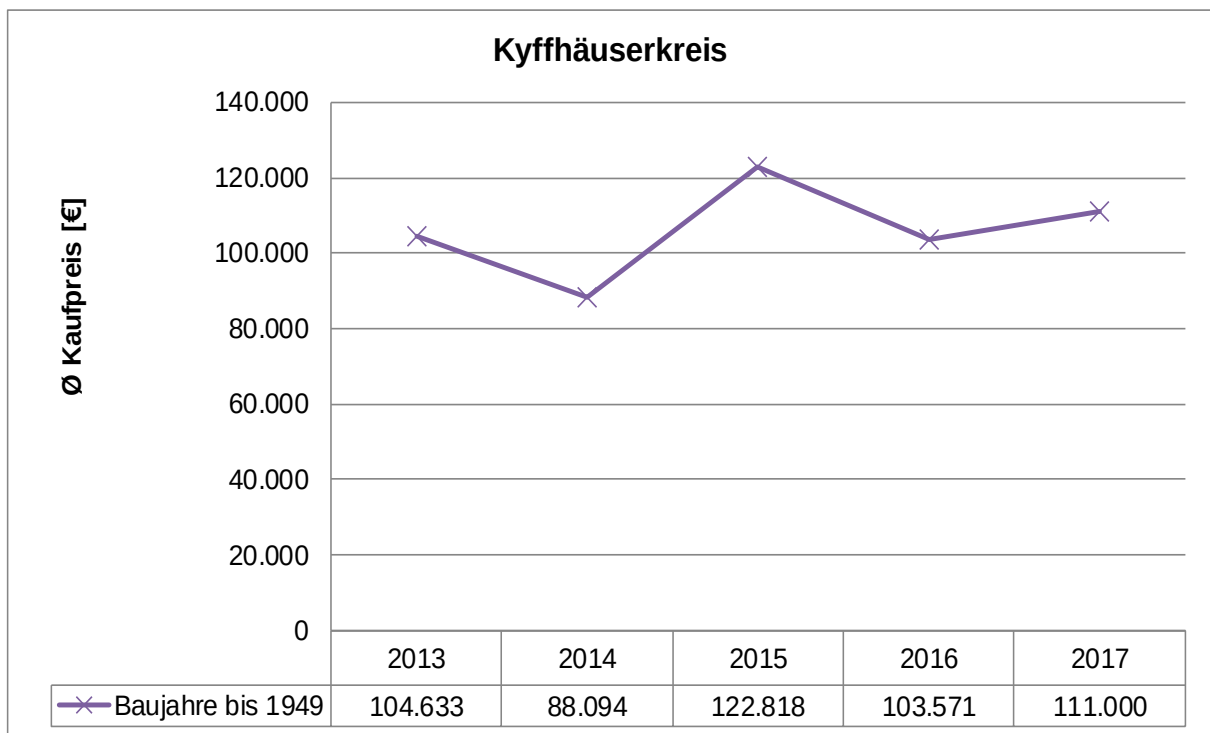


Abbildung 154: Kyffhäuserkreis - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

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.

Kyffhäuserkreis					
Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	k.A.	4	k.A.	k.A.	k.A.
Baujahre 1950 bis 1990	5	k.A.	4	5	k.A.
Baujahre bis 1949	14	17	11	14	17

Abbildung 155: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser im Kyffhäuserkreis schwanken in dem 5-Jahres-Zeitraum im Beobachtungszeitraum von 2016 bis 2017 zwischen ca. 104.000 €. und ca. 111.000 €. Diese durchschnittlichen Kaufpreise liegen innerhalb der Minimal- und Maximalwerte in dem betrachteten 5-Jahres-Zeitraum.

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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 1991, ohne Neubauten	1	1	→ 0	756	613	→ -19	k.A.	k.A.	k.A.
Min				756	613		k.A.	k.A.	
Max				756	613		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	7	2	↓ -71	1.018	1.425	↑ 40	207.500	k.A.	k.A.
Min				309	450		37.000	k.A.	
Max				5.659	2.400		1.150.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	15	18	↑ 20	1.163	621	↓ -47	103.571	111.000	↑ 7
Min				197	71		10.000	20.000	
Max				4.324	2.295		297.500	350.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	23	21	↓ -9	979	886	↓ -9	155.536	111.000	↓ -29

Abbildung 156: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

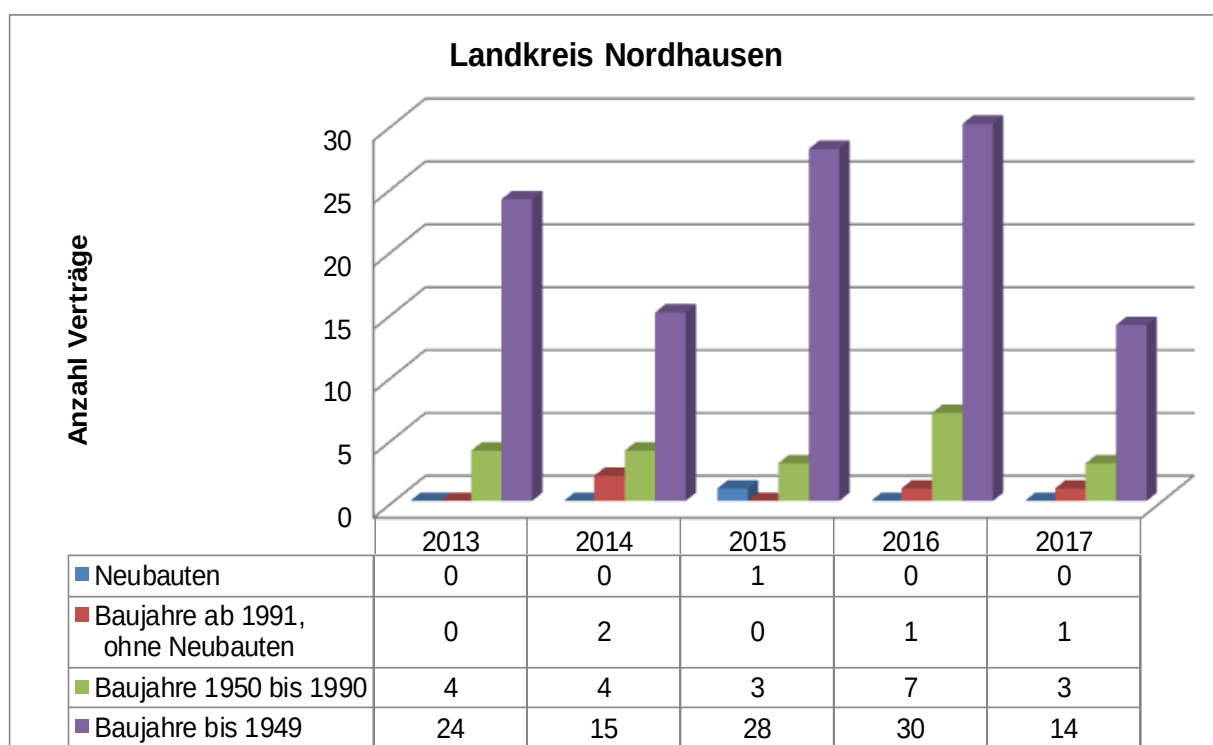


Abbildung 157: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

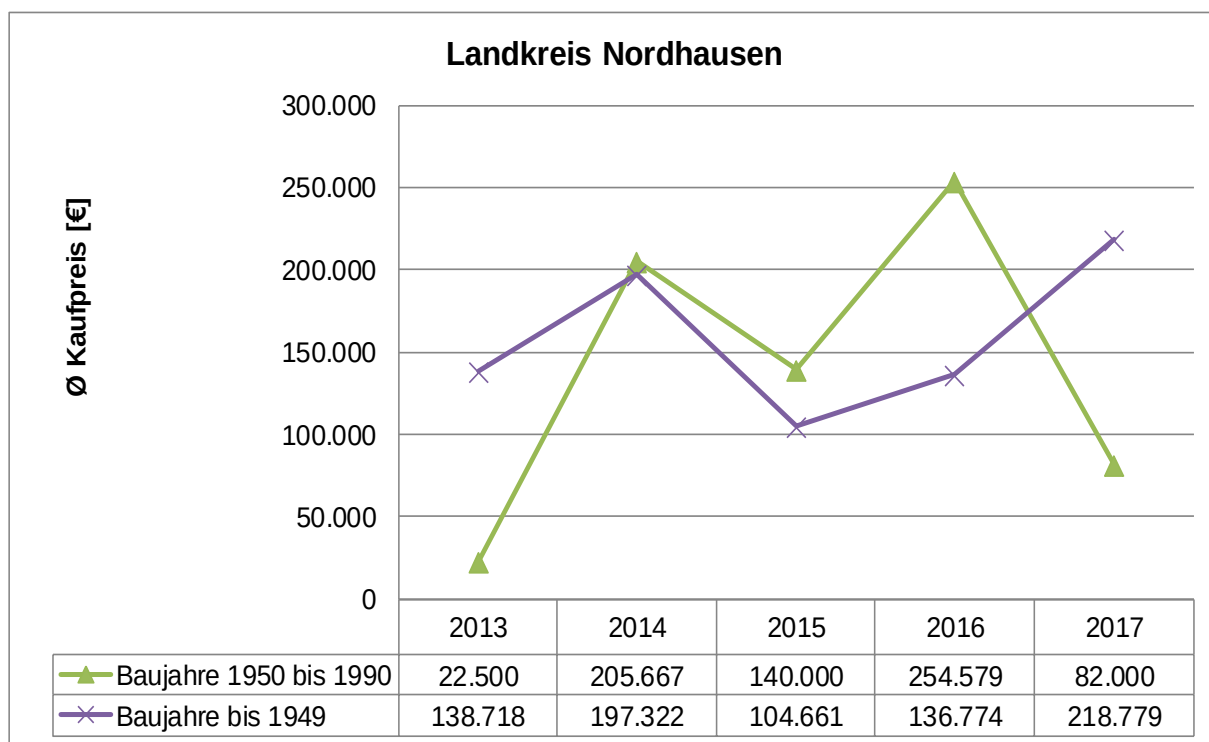


Abbildung 158: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	0	k.A.	0	0
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	0	k.A.	0	k.A.	k.A.
Baujahre 1950 bis 1990	k.A.	3	k.A.	4	3
Baujahre bis 1949	17	9	23	27	15

Abbildung 159: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser im Landkreis Nordhausen sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser der Baujahre bis 1949 bei ca. 219.000 €. Das stellt den höchsten durchschnittlichen Kaufpreis in dem ausgewerteten 5-Jahres-Zeitraum dar.

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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 1991, ohne Neubauten	1	1	→ 0	2.272	501	↓ -78	k.A.	k.A.	k.A.
Min				2.272	501		k.A.	k.A.	
Max				2.272	501		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	7	3	↓ -57	8.413	2.301	↓ -73	254.579	82.000	↓ -68
Min				902	1.200		25.000	60.000	
Max				16.216	2.974		500.000	116.000	
Baujahre bis 1949	30	14	↓ -53	794	764	→ -4	136.774	218.779	↑ 60
Min				170	271		5.000	25.000	
Max				4.993	1.690		400.000	520.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	38	18	↓ -53	3.826	1.189	↓ -69	195.676	150.389	→ -23

Abbildung 160: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

Die sehr stark variierenden Werte für den Geschosswohnungsbau und die Mehrfamilienhäuser sind nicht nur auf die Entwicklung auf dem Markt zurückzuführen, sondern auch auf die Lage der Objekte. In den Auswertungen spiegelt sich tlw. auch wieder, ob die Erwerbsvorgänge in Ortslagen, Stadtrandlagen oder Stadtlagen stattgefunden haben.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Hier erfolgte eine Betrachtung der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Kyffhäuserkreis und im Landkreis Nordhausen. Unter Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude fallen unter anderem Objekte mit gemischter Nutzung bzw. Objekte die überwiegend dem Gewerbe dienen sowie Hotel, Gast- und Vergnügungsstätten.

Aus den nachstehenden Abbildungen kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, der dazugehörige Geld- und Flächenumsatz der Jahre 2016 bis 2017 sowie der durchschnittliche Kaufpreis je Jahr entnommen werden.

Im Kyffhäuserkreis nehmen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude aus den Baujahren ab 1991 ohne Neubauten in den Jahren 2016 bis 2017 den größten Marktanteil ein. Im Landkreis Nordhausen ist die Entwicklung in Bezug auf den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude aus den Baujahren ab 1991 ohne Neubauten in den Jahren 2016 bis 2017 annähernd vergleichbar. Der Landkreis Nordhausen unterscheidet sich vom Kyffhäuserkreis dahingehend, dass dort tlw. eine höher Anzahl von Erwerbsübergängen über alle Baujahre verzeichnet wird.

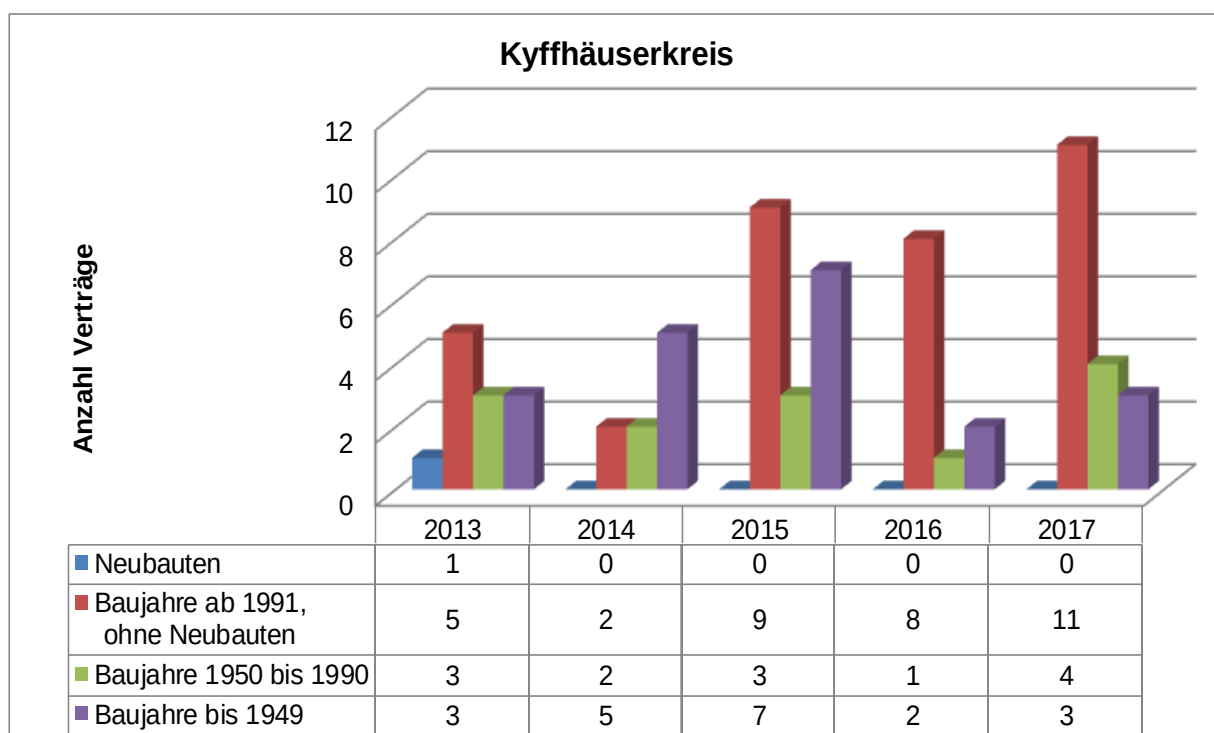


Abbildung 161: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

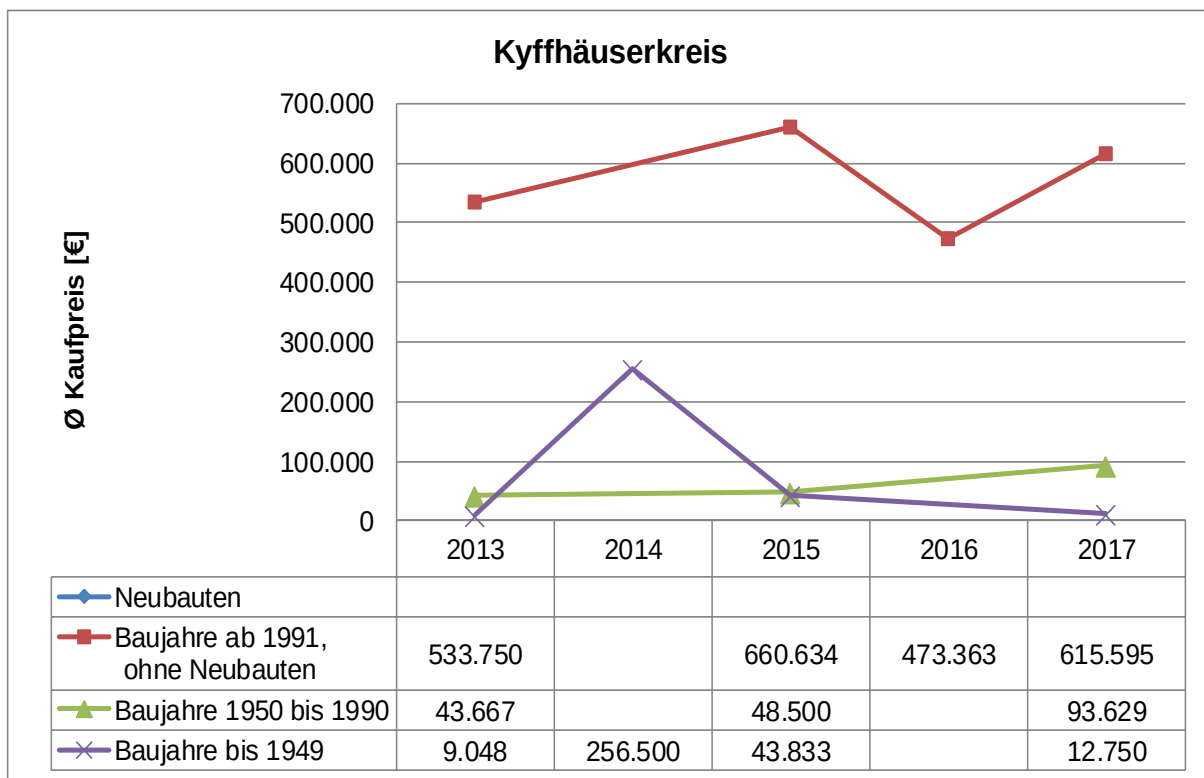


Abbildung 162: Kyffhäuserkreis - Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	k.A.	0	0	0	0
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	4	k.A.	6	7	10
Baujahre 1950 bis 1990	3	k.A.	3	k.A.	4
Baujahre bis 1949	3	2	6	k.A.	2

Abbildung 163: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Kyffhäuserkreis wird sehr stark von der Art des Objektes und der Anzahl der Eigentumsübergänge beeinflusst. Aus diesem Grund wird auf eine vergleichende Aussage zum durchschnittlichen Kaufpreis verzichtet.

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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 1991, ohne Neubauten	8	11	↑ 38	4.492	3.960	↓ -12	473.363	615.595	↑ 30
Min				1.605	167		66.000	9.500	
Max				6.641	9.258		1.591.400	1.500.000	
Baujahre 1950 bis 1990	1	4	↑ 300	815	1.173	↑ 44	k.A.	93.629	k.A.
Min				815	529		k.A.	20.000	
Max				815	1.519		k.A.	308.515	
Baujahre bis 1949	2	3	↑ 50	1.015	625	↓ -38	k.A.	12.750	k.A.
Min				385	384		k.A.	2.305	
Max				1.015	690		k.A.	15.500	
Summe/ Mittelwert Veränderung	11	18	↑ 64	2.107	1.919	↓ -9	473.363	240.658	↓ -49

Abbildung 164: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr

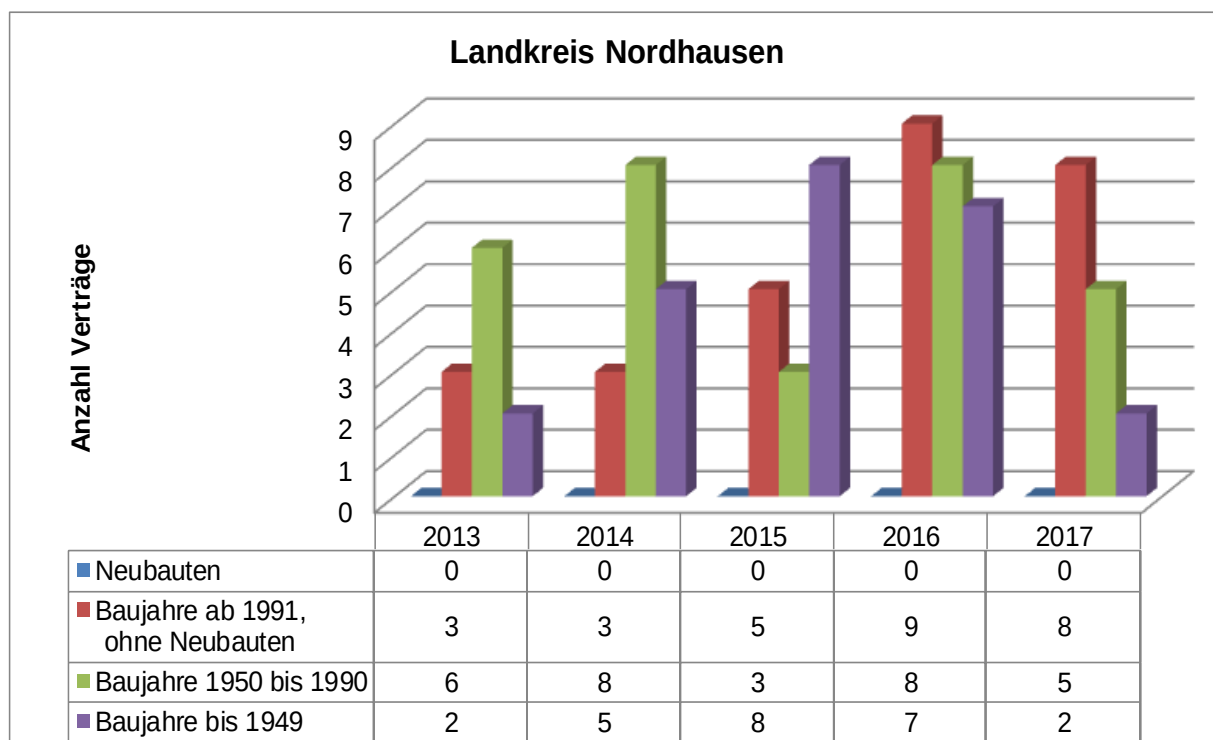


Abbildung 165: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

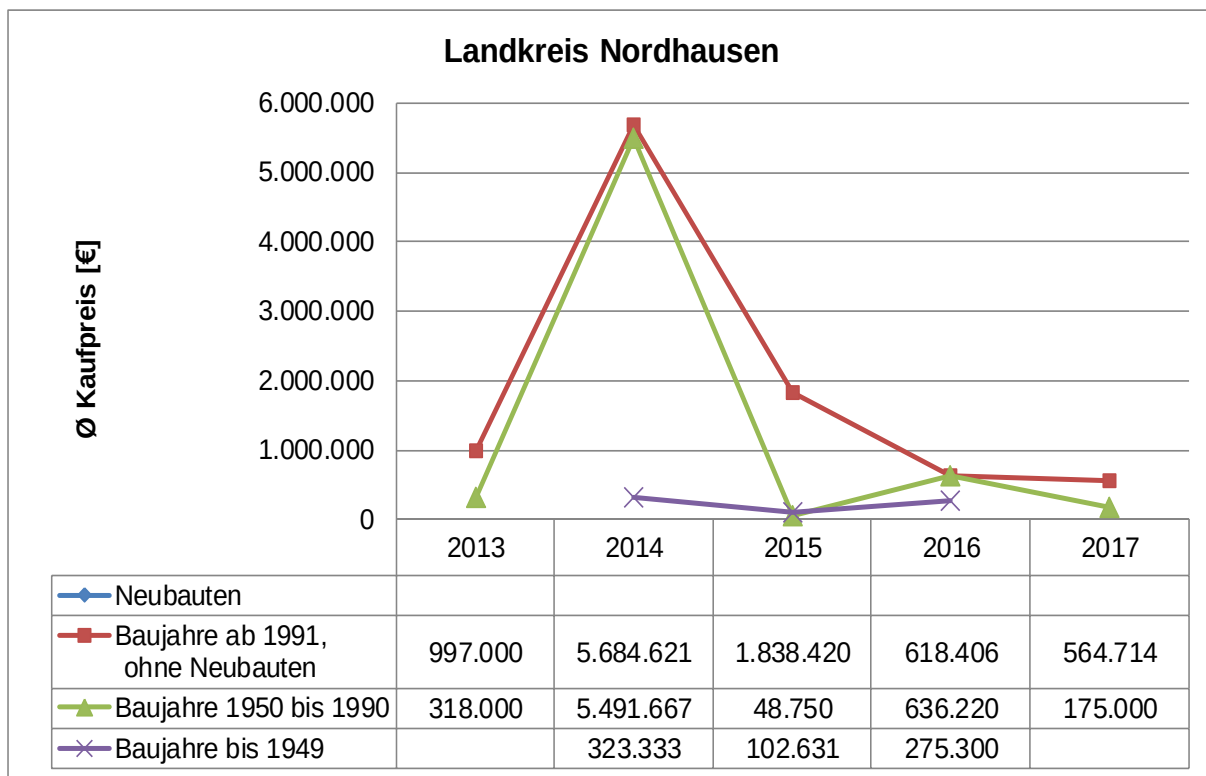


Abbildung 166: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	3	3	5	9	8
Baujahre 1950 bis 1990	5	5	k.A.	6	5
Baujahre bis 1949	k.A.	3	5	6	k.A.

Abbildung 167: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Im Jahr 2014 wurde im Landkreis Nordhausen ein durchschnittlicher Kaufpreis für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ab dem Baujahr 1991 von insgesamt 5,68 Mio. € erzielt. Für Gebäude mit einem Baujahr von 1950 bis 1990 lag der bereinigte Kaufpreis bei 5,49 Mio. €. Grund dafür waren einige Verkäufe von Gebäuden des Einzelhandels mit Kaufpreisen von mehreren Millionen Euro.

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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 1991, ohne Neubauten	9	8	→ -11	5.893	7.000	→ 19	618.406	564.714	→ -9
Min				451	797		130.000	60.000	
Max				14.399	23.382		950.000	1.520.000	
Baujahre 1950 bis 1990	8	5	↓ -38	2.177	2.021	→ -7	636.220	175.000	↓ -72
Min				142	350		2.500	25.000	
Max				5.861	3.651		1.974.000	550.000	
Baujahre bis 1949	7	2	↓ -71	1.639	7.486	↑ 357	275.300	k.A.	k.A.
Min				813	7.486		24.000	k.A.	
Max				4.171	7.486		527.800	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	24	15	↓ -38	3.237	5.502	↑ 70	509.975	369.857	→ -27

Abbildung 168: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Landkreis Nordhausen wird sehr stark von der Art des Objektes und der Anzahl der Eigentumsübergänge beeinflusst. Aus diesem Grund wird eine vergleichende Aussage zum durchschnittlichen Kaufpreis verzichtet.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Unter dem Punkt 6.4 werden Gewerbe- und Industriegebäuden zusammengefasst. Zu den Industriegebäuden gehören unter anderem Produktions- bzw. Fertigungsanlagen, größere Handwerksbetriebe sowie Lager- und Logistikbetriebe. Zum Gewerbe werden u.a. kleinere Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Produktion, Tankstellen, Kfz-Werkstätten, die nicht Handel oder Industrie zuzuordnen sind, gezählt.

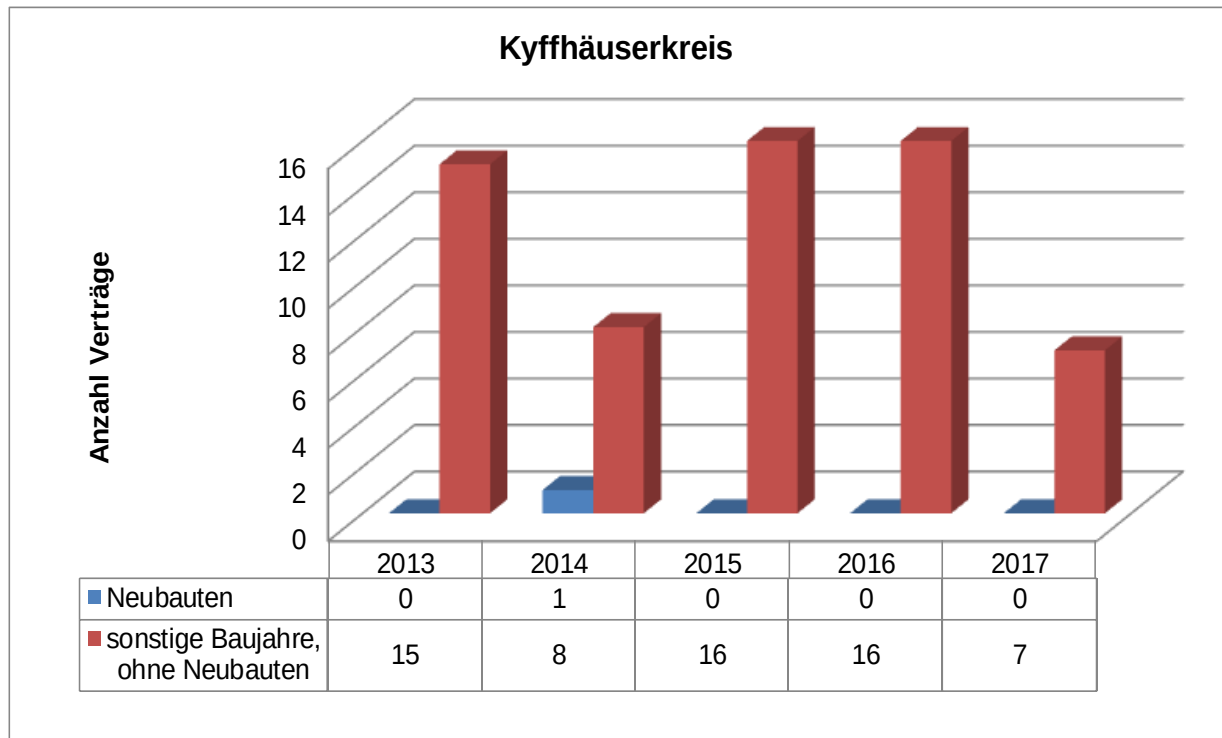


Abbildung 169: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

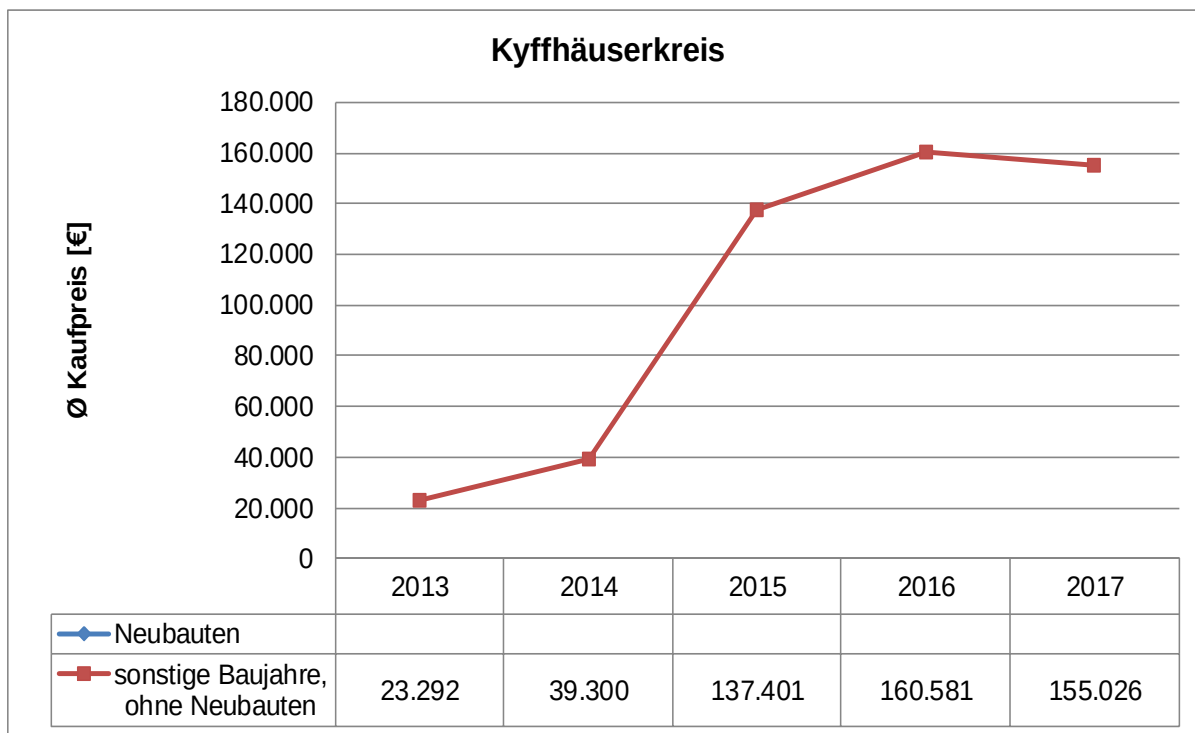


Abbildung 170: Kyffhäuserkreis - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	k.A.	0	0	0
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	12	6	13	14	4

Abbildung 171: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude im Kyffhäuserkreis sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 deutlich angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude der sonstigen Baujahre ohne Neubauten bei ca. 155.000 € und im Jahr 2016 noch etwas höher bei ca. 161.000 €. Dieser durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbe- und Industriegebäude im Kyffhäuserkreis wird aber sehr stark von der Art des Objektes und der Anzahl der Eigentumsübergänge beeinflusst.

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	16	7	↓ -56	13.610	17.220	→ 27	160.581	155.026	→ -3
Min				412	318		500	15.000	
Max				86.853	61.138		785.000	452.104	
Summe/ Mittelwert Veränderung	16	7	↓ -56	13.610	17.220	→ 27	160.581	155.026	→ -3

Abbildung 172: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

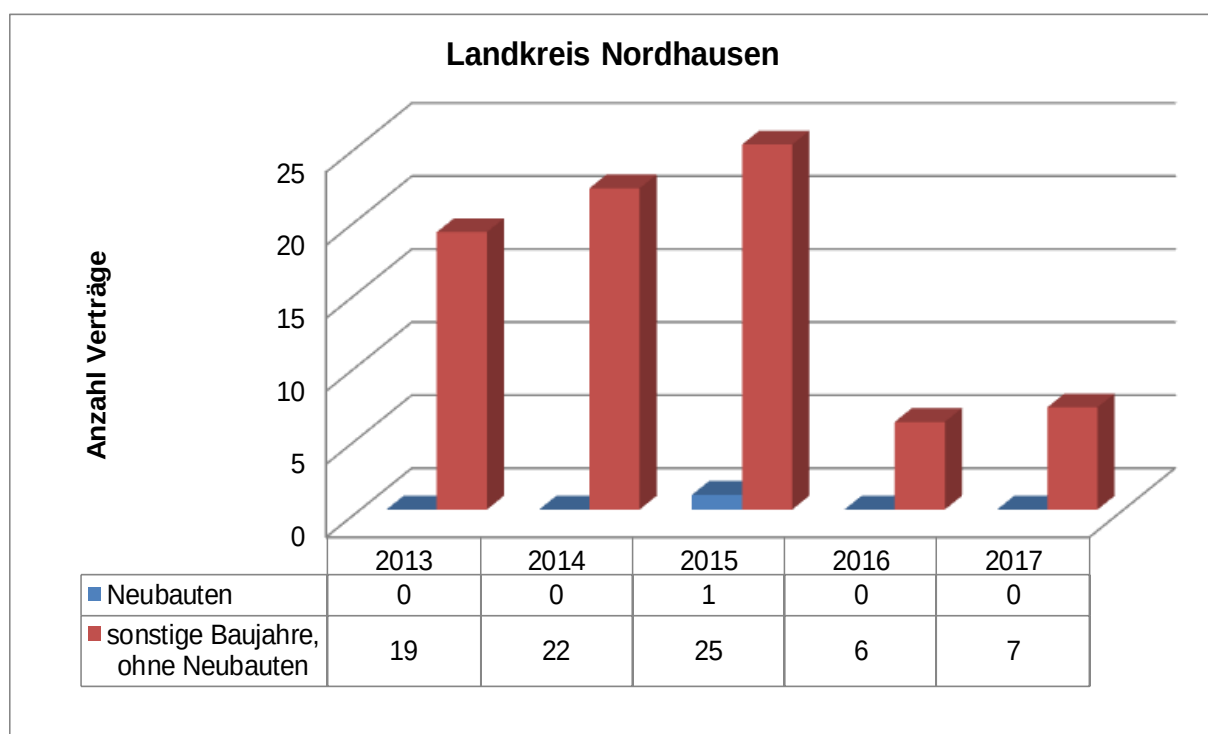


Abbildung 173: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

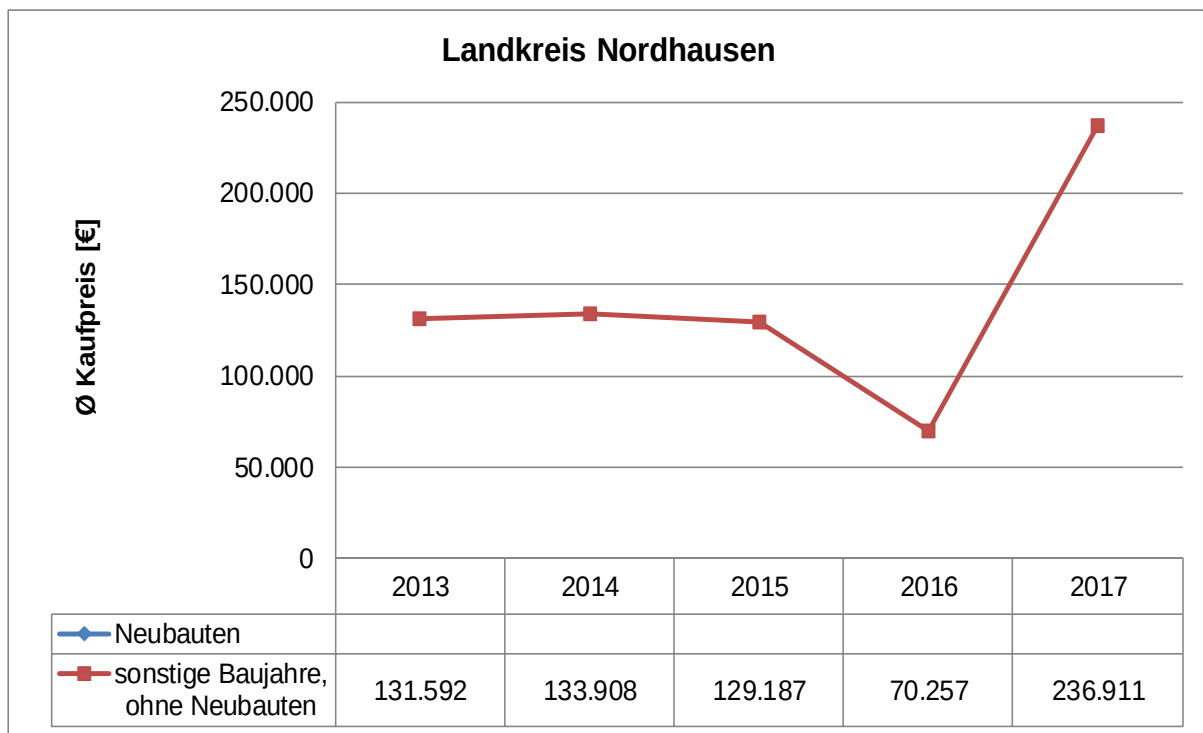


Abbildung 174: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	0	k.A.	0	0
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	13	15	18	3	6

Abbildung 175: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude im Landkreis Nordhausen sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 deutlich angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude der sonstigen Baujahre ohne Neubauten bei ca. 237.000 €. Dies stellt den höchsten durchschnittlichen Kaufpreis in dem ausgewerteten 5-Jahres-Zeitraum dar. Der durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbe- und Industriegebäude im Landkreis Nordhausen wird aber sehr stark von der Art des Objektes und der Anzahl der Eigentumsübergänge beeinflusst.

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	6	7	➡ 17	1.456	4.022	↑ 176	70.257	236.911	↑ 237
Min				406	487		14.600	5.000	
Max				25.643	7.677		900.000	595.380	
Summe/ Mittelwert Veränderung	6	7	➡ 17	1.456	4.022	↑ 176	70.257	236.911	↑ 237

Abbildung 176: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude 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.

Unterscheidungen zu den vorhergehenden Immobilienmarktberichten liegen in der Unterteilung der Baujahresklassen. Die Einteilung sieht jetzt wie folgt aus:

- Neubauten (Verkäufe der letzten drei Jahre)
- Baujahre ab 1991
- Baujahre 1950-1990
- Baujahre bis 1949

Bei der Einteilung der Baujahre gibt es in Vergleich zum Immobilienmarktbericht 2016 einige geringfügige Änderungen. Zu den Neubauten zählen nun Verkäufe aus den letzten drei Jahren und nicht mehr wie bisher die letzten beiden Jahre. Das bisherige Baujahr 1990 wurde auf 1991 und das Baujahr 1989 wurde auf 1990 geändert. Dadurch wurden bei zwei Baujahresklassen die Zeitspannen geringfügig verändert. Bei einem Vergleich mit Daten aus dem letzten Immobilienmarktbericht 2016 kann dies zu Veränderungen in den Angaben und Werten führen.

Die Anzahl der Eigentumsübergänge bewegt sich in beiden Landkreisen in dem ausgewerteten 5-Jahres-Zeitraum bis auf das Jahr 2014 im Kyffhäuserkreis innerhalb einer gleichmäßigen Spannbreite. Im Kyffhäuserkreis wurden 2014 mehrere Portfolioverkäufe getätigt. Eine vergleichbare Entwicklung ist beim Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen.

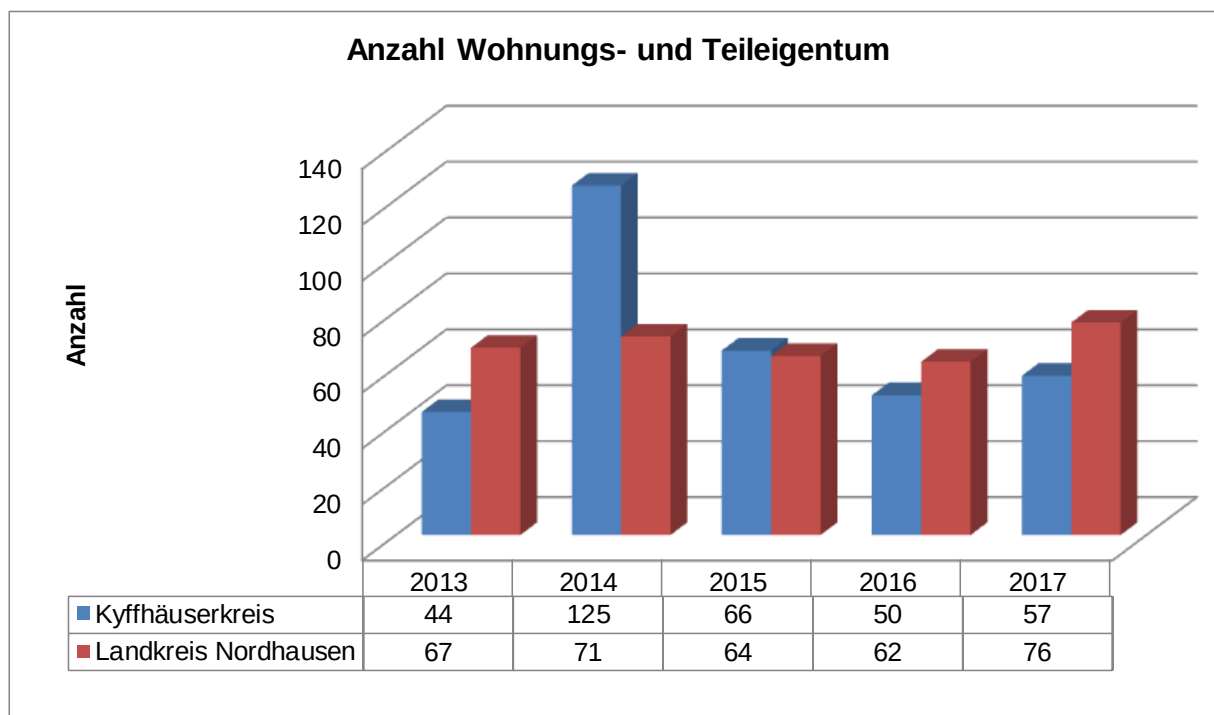


Abbildung 177: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

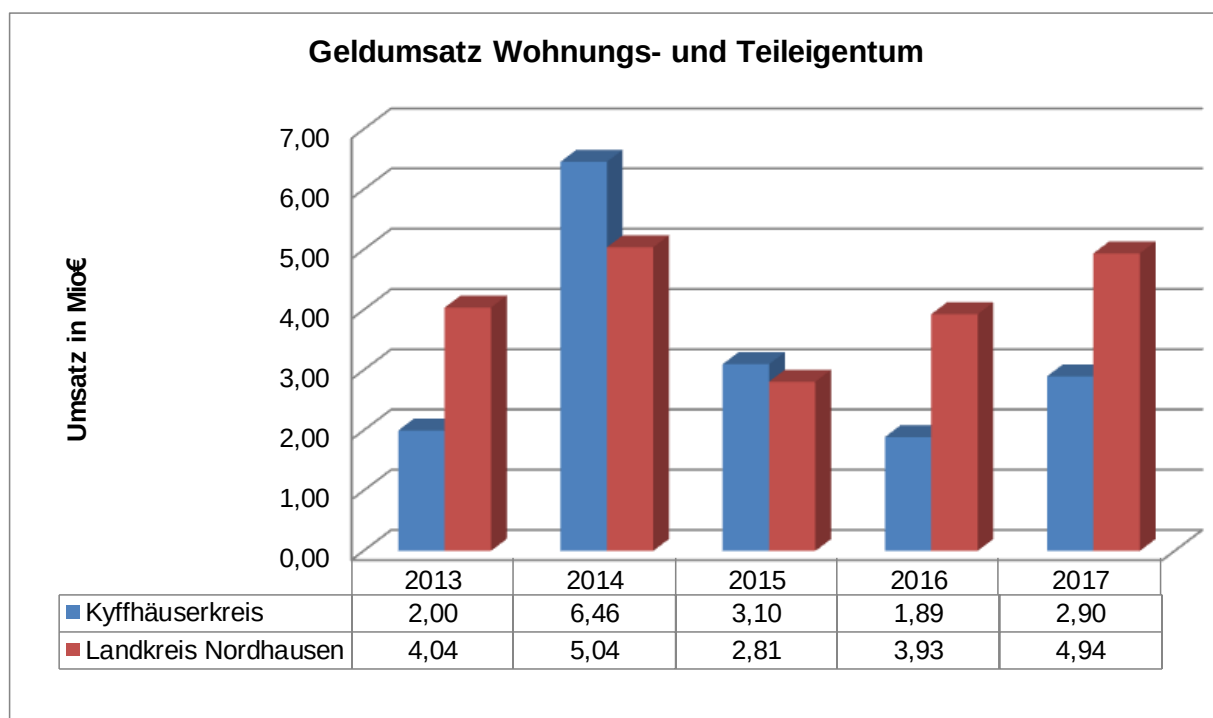


Abbildung 178: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

Kyffhäuserkreis						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	46	55	↗ 20	1,85	2,88	↗ 56
Teileigentum	4	2	↘ -50	0,04	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	50	57	↗ 14	1,89	2,88	↗ 52

Abbildung 179: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Landkreis Nordhausen						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	61	72	↗ 18	3,81	4,42	↗ 16
Teileigentum	1	4	↗ 300	k.A.	0,52	k.A.
Summe/Veränderung	62	76	↗ 23	3,81	4,94	↗ 30

Abbildung 180: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Unter Erstverkauf aus Neubau werden alle Verkäufe zusammengefasst von neu errichteten und bislang nicht bewohnten Eigentumswohnungen. Dabei muss der Verkauf innerhalb von drei Jahren nach der Fertigstellung des Gebäudes stattfinden. Wird die Wohnung vor dem Verkauf innerhalb dieser 3 Jahresfrist vermietet zählt sie nicht zum Erstverkauf aus Neubau.

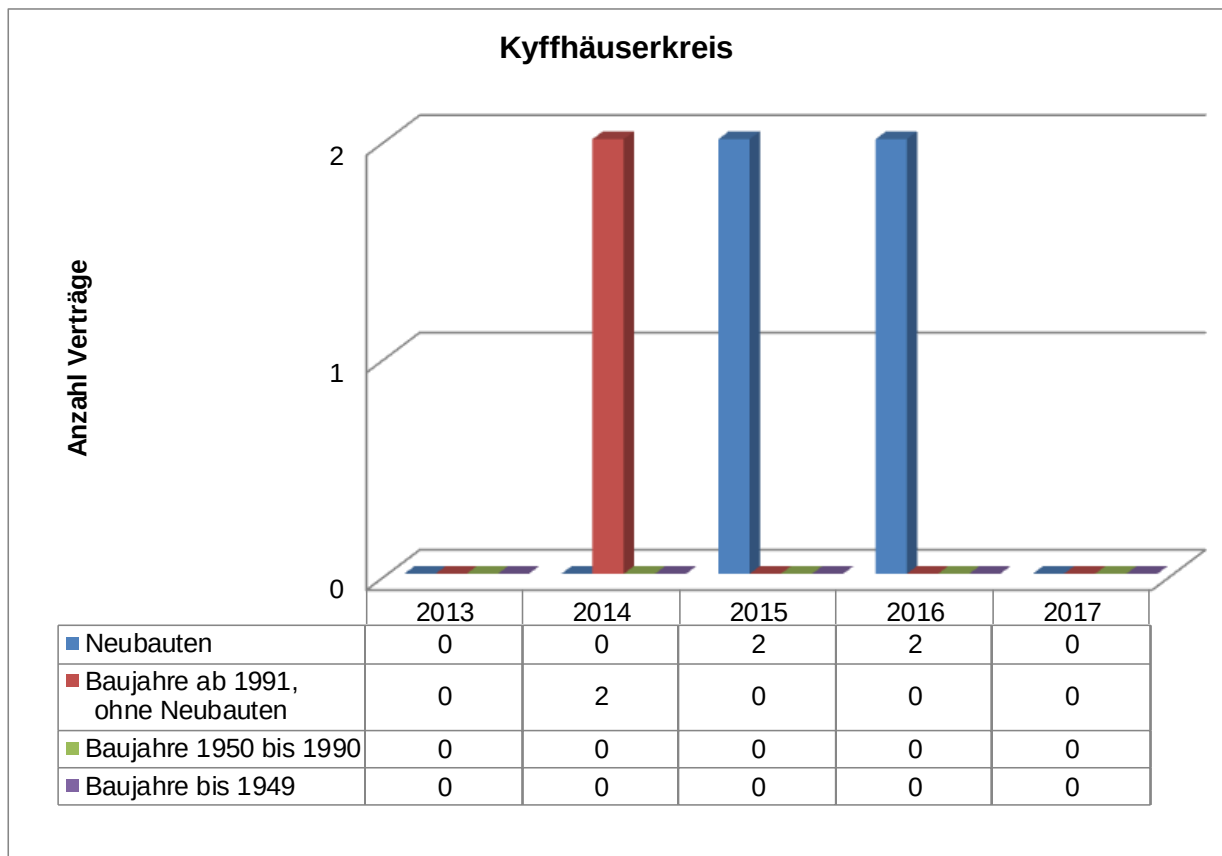


Abbildung 181: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

Aufgrund der geringen Datenmenge in der Kaufpreissammlung ist eine Übersicht bezüglich Anzahl, durchschnittlichem Kaufpreis und durchschnittlicher Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 3 Jahre nicht darstellbar.

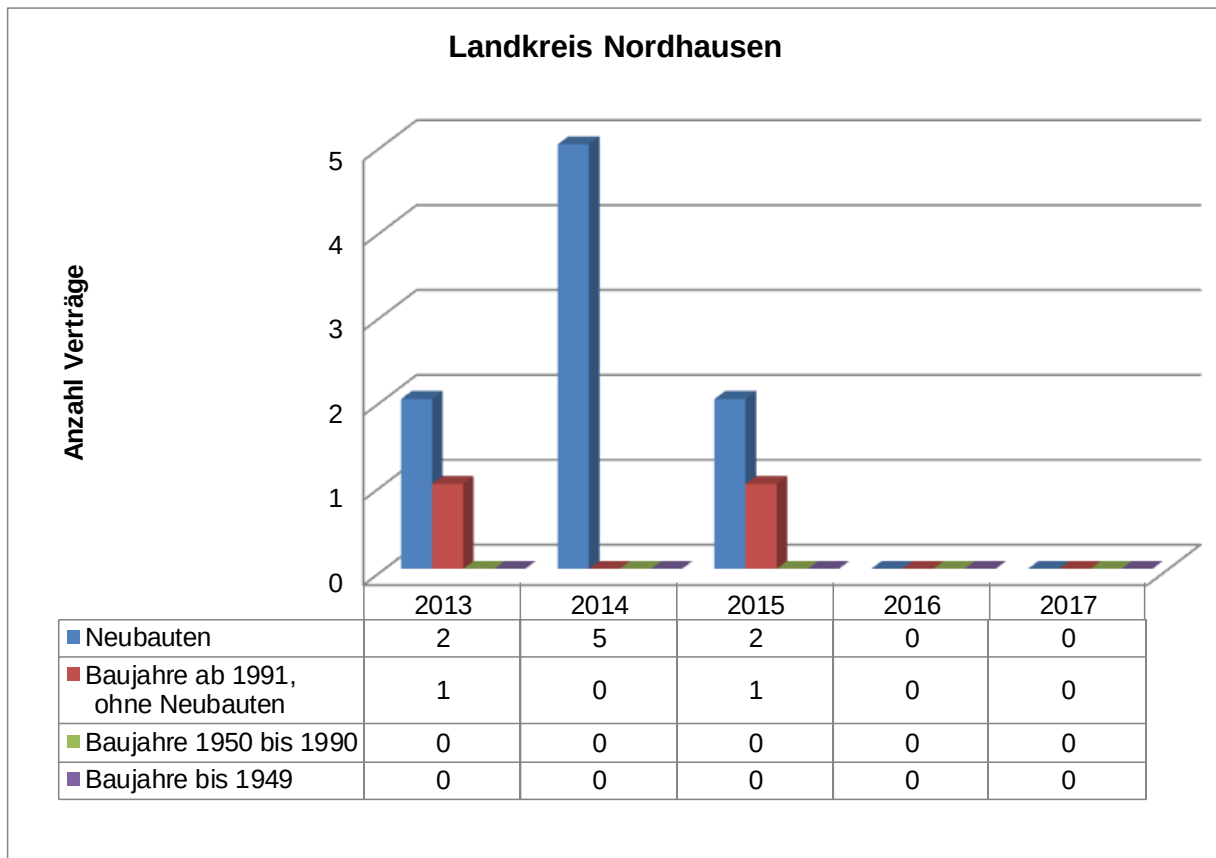


Abbildung 182: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

Aufgrund der geringen Datenmenge in der Kaufpreissammlung ist eine Übersicht bezüglich Anzahl, durchschnittlichem Kaufpreis und durchschnittlicher Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 3 Jahre nicht darstellbar.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Unter Erstverkauf aus Umwandlung ist der Verkauf einer bislang zu vermieteten Wohnung nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung zu verstehen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr findet der Erstverkauf aus Umwandlung üblicherweise einige Zeit nach der Teilungserklärung statt, da häufig erst im Anschluss an eine Sanierung verkauft wird. Die Gebäude waren vor der Bildung von Sondereigentum i. d. R. ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen.

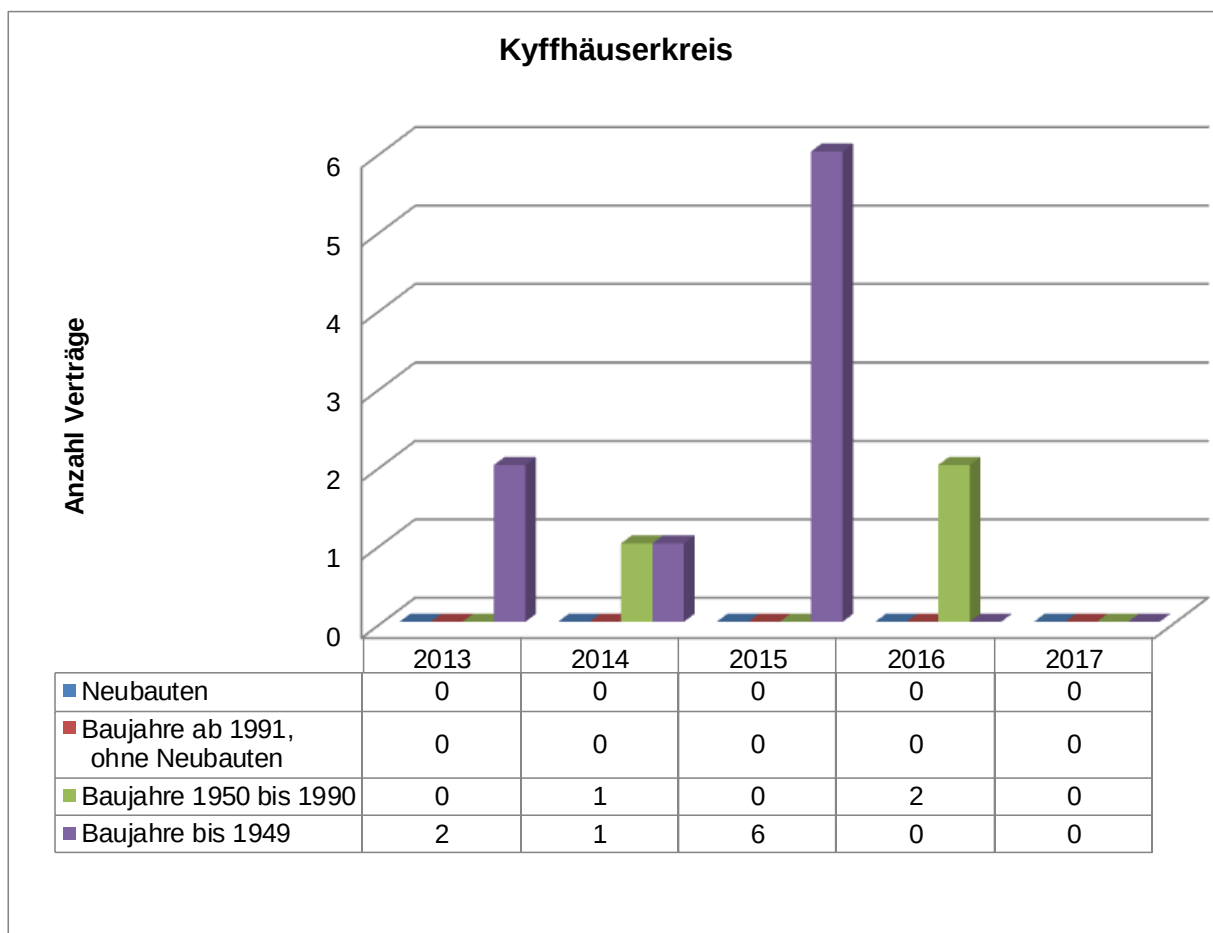


Abbildung 183: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen

Aufgrund der geringen Datenmenge in der Kaufpreissammlung ist eine Übersicht bezüglich Anzahl, durchschnittlichem Kaufpreis und durchschnittlicher Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre nicht darstellbar.

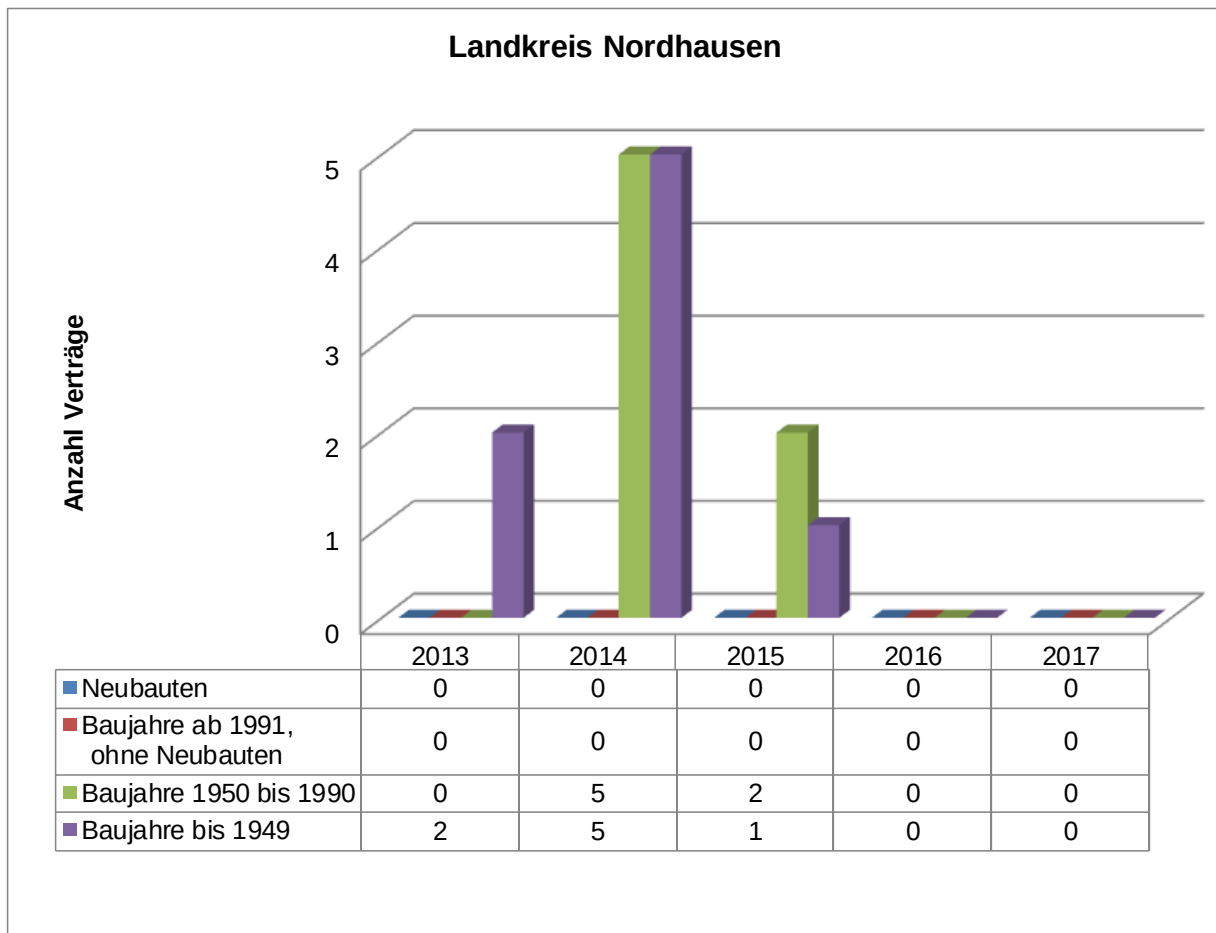


Abbildung 184: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen

Aufgrund der geringen Datenmenge in der Kaufpreissammlung ist eine Übersicht bezüglich Anzahl, durchschnittlichem Kaufpreis und durchschnittlicher Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre nicht darstellbar.

7.3 Weiterverkauf

Unter Weiterverkauf ist der Verkauf einer bislang vermieteten oder eigengenutzten Eigentumswohnung zu verstehen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt es sich beim Weiterverkauf um die Veräußerung von „gebrauchten“ Eigentumswohnungen. Dabei wird nicht unterschieden ob Eigentumswohnungen ein- oder mehrfach veräußert werden.

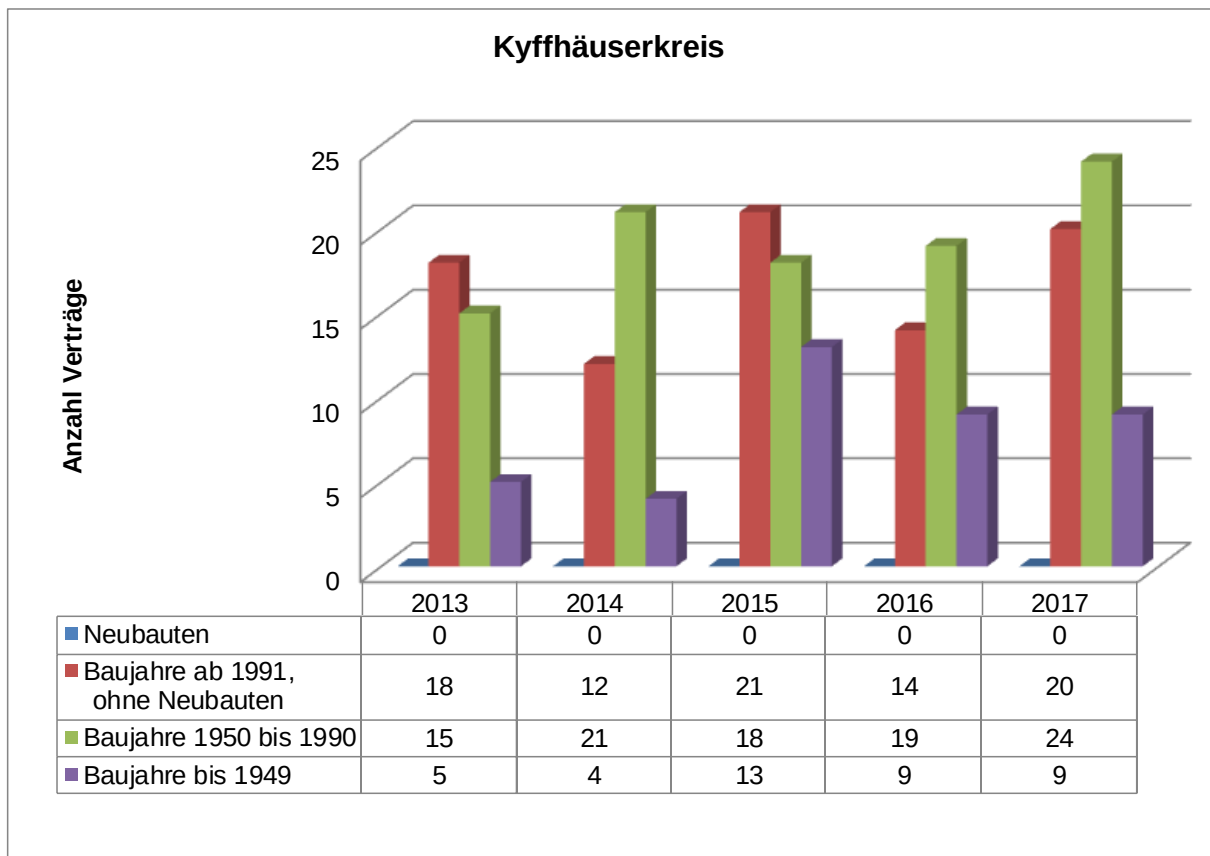


Abbildung 185: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

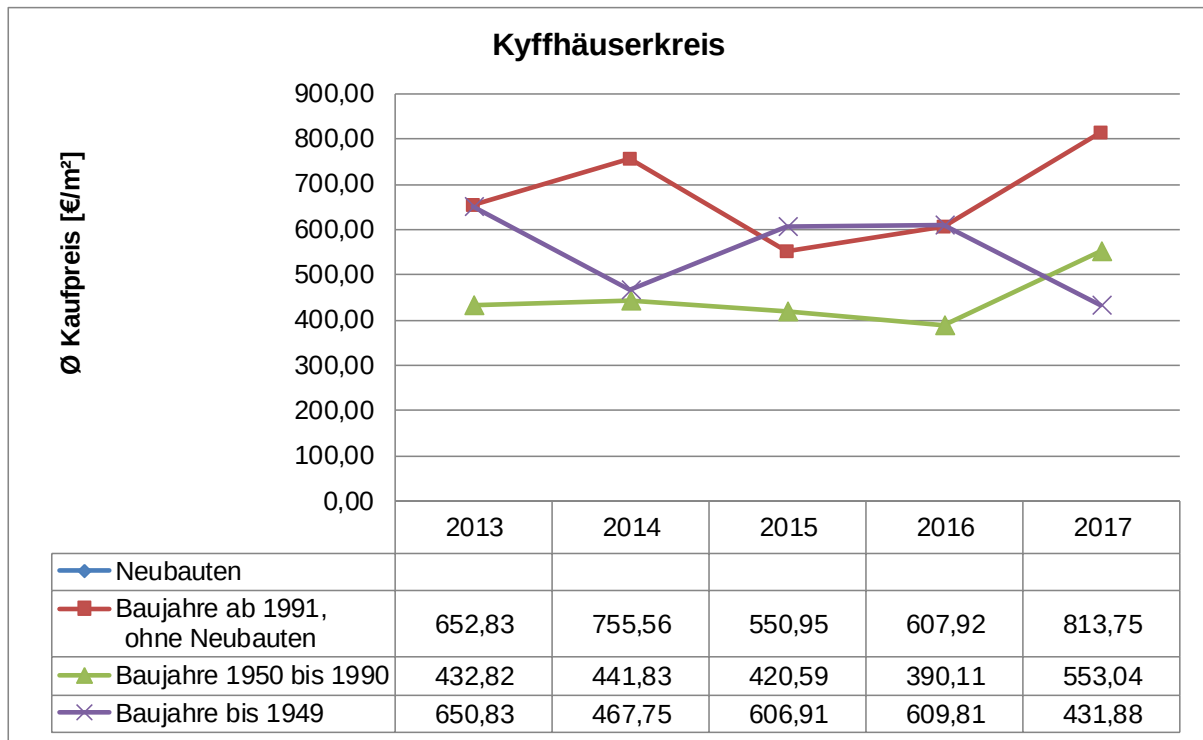


Abbildung 186: Kyffhäuserkreis - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

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 Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	18	12	21	13	16
Baujahre 1950 bis 1990	11	18	16	19	23
Baujahre bis 1949	3	2	11	8	4

Abbildung 187: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise beim Weiterverkauf im Kyffhäuserkreis sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 deutlich angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise beim Weiterverkauf der Baujahre ab 1991 ohne Neubauten bei ca. 814 €/m². Dieser durchschnittliche Kaufpreis beim Weiterverkauf im Kyffhäuserkreis stellt den höchsten Preis in dem ausgewerteten 5-Jahres-Zeitraum dar.

Kyffhäuserkreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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 1991, ohne Neubauten	14	20	↑ 43	70,4	83,2	↑ 18	607,9	813,8	↑ 34
Min				47,6	56,5		114,5	228,5	
Max				93,9	180,0		902,5	2.047,0	
Baujahre 1950 bis 1990	19	24	↑ 26	64,6	70,3	↑ 9	390,1	553,0	↑ 42
Min				48,0	30,5		64,5	138,5	
Max				87,5	99,1		827,0	1.333,5	
Baujahre bis 1949	9	9	→ 0	81,6	78,7	→ -4	609,8	431,9	↓ -29
Min				60,8	48,0		475,0	6,5	
Max				98,8	162,5		1.113,0	604,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	42	53	↑ 26	72,2	77,4	↑ 7	535,9	599,6	↑ 12

Abbildung 188: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

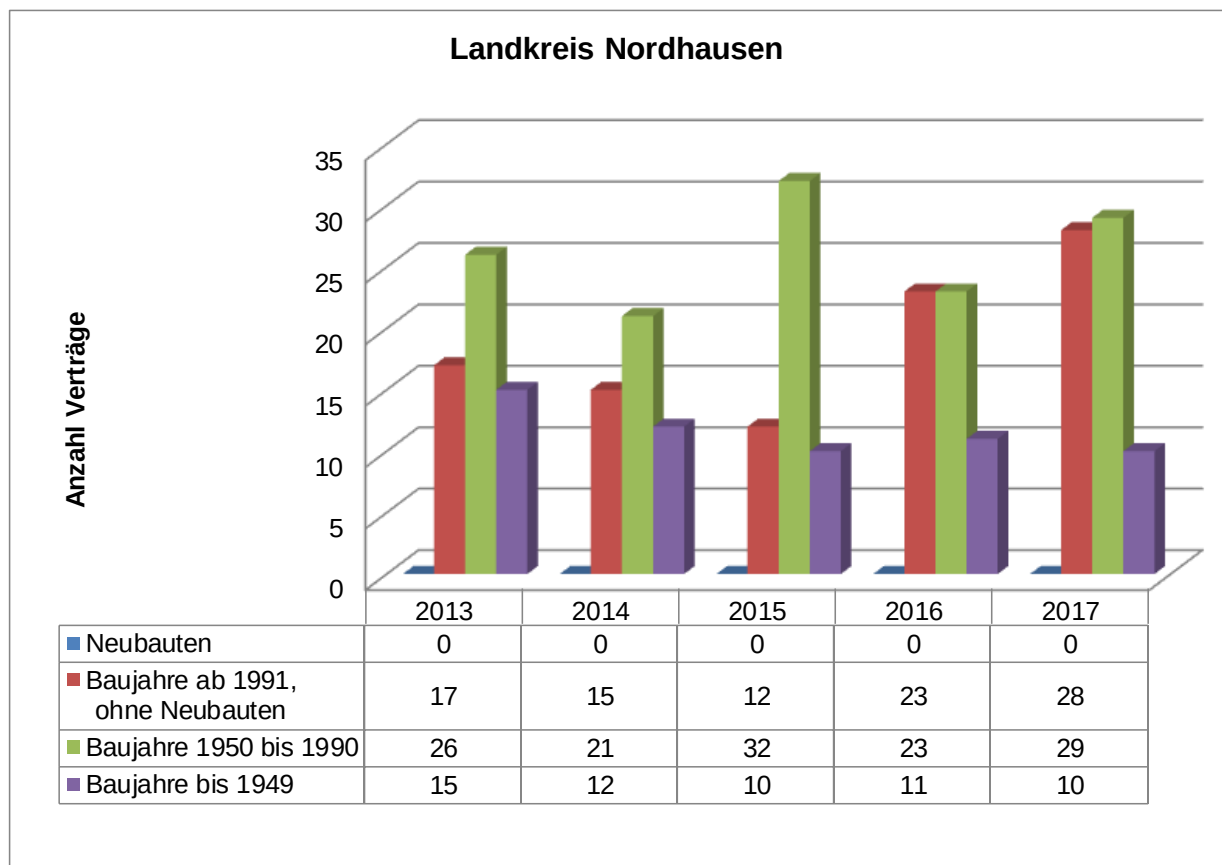


Abbildung 189: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

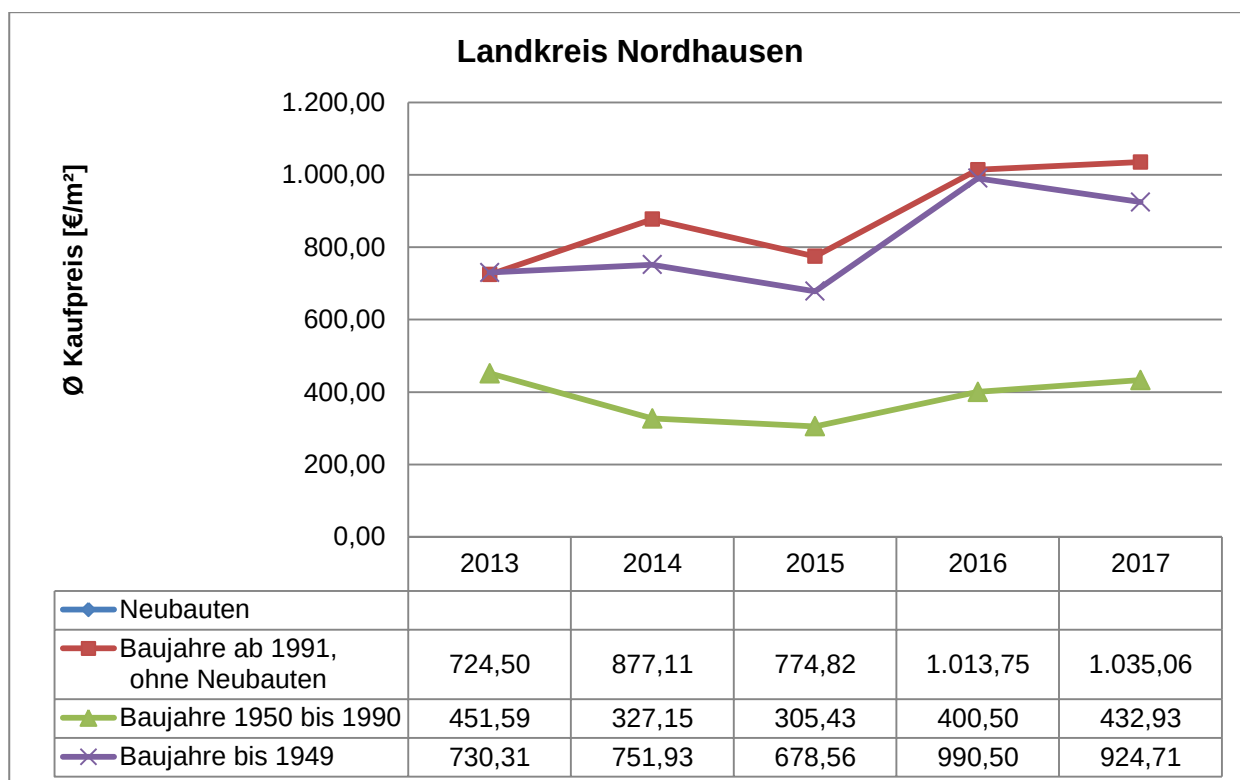


Abbildung 190: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Zur Berechnung des durchschnittlich bereinigten Kaufpreises wurden die nicht zur weiteren Auswertung geeigneten 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. Dort wurde die Anzahl aller Kaufverträge, einschließlich die ungeeigneten, ausgewertet.

Landkreis Nordhausen					
Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis					
	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	0	0	0	0	0
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	14	14	11	22	28
Baujahre 1950 bis 1990	23	20	28	20	28
Baujahre bis 1949	13	7	9	8	8

Abbildung 191: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Die durchschnittlichen Kaufpreise beim Weiterverkauf im Landkreis Nordhausen sind im Zeitraum von 2016 bis 2017 im Vergleich zur Periode von 2014 bis 2015 deutlich angestiegen. Im Jahr 2017 liegen bspw. die durchschnittlichen Kaufpreise beim Weiterverkauf der Baujahre ab 1991 ohne Neubauten bei ca. 1.035 €/m². Die durchschnittlichen Kaufpreise, beim Weiterverkauf, stellen bis auf die Baujahre 1950 bis 1990 die höchsten Preise in dem ausgewerteten 5-Jahres-Zeitraum dar.

Landkreis Nordhausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	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 1991, ohne Neubauten	23	28	↗ 22	74,0	83,0	↗ 12	1.013,8	1.035,1	↗ 2
Min				29,7	35,1		334,0	481,5	
Max				194,4	139,0		1.706,0	2.029,0	
Baujahre 1950 bis 1990	23	29	↗ 26	73,3	61,2	↘ -17	400,5	432,9	↗ 8
Min				46,0	31,1		57,5	96,5	
Max				168,9	87,9		1.377,0	1.251,5	
Baujahre bis 1949	11	10	↘ -9	93,0	88,5	➡ -5	990,5	924,7	↘ -7
Min				46,0	60,2		21,5	675,0	
Max				111,6	155,5		2.062,5	1.190,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	57	67	↗ 18	80,1	77,6	➡ -3	801,6	797,6	➡ 0

Abbildung 192: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

7.4 Auswertung zum Wohnungseigentum

Für die Auswertungen wurden Weiterverkäufe, Erstverkäufe aus Neubau und Erstverkäufe aus Umwandlung im Zeitraum von 2014 bis 2017 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 275 auswertbaren Kauffällen den größten Marktanteil bei den Veräußerungen im Bereich des Wohnungseigentums.

Auf der Grundlage der Auswertung zum Weiterverkauf wird die Häufigkeit der Zimmeranzahl je Wohnung und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche dargestellt. Die Verteilung der Daten zeigt, dass am häufigsten 3 - Zimmerwohnungen mit ca. 56% und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 70 m² enthalten sind. 2 - Zimmerwohnungen machen ca. 27% der Kauffälle aus und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 56 m² auf. Danach kommen 4 - Zimmerwohnungen mit einem Anteil von ca. 13% und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 88 m². Die restlichen ca. 4% der Kauffälle verteilen sich auf 1 - Zimmer-, und 5 - Zimmerwohnungen mit ca. 38 m² bzw. ca. 127 m².

Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Neubau“ umfasst mit nur 6 auswertbaren Kauffällen den kleinsten Marktanteil bei den Veräußerungen im Bereich des Wohnungseigentums.

Auf der Grundlage der Auswertung bei „Erstverkauf aus Neubau“ wird die Häufigkeit der Zimmeranzahl je Wohnung und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche dargestellt. Die Verteilung zeigt, dass am häufigsten 4 - Zimmerwohnungen mit ca. 50% und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 120 m² enthalten sind. 3 - Zimmerwohnungen machen ca. 33% der Kauffälle aus und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 55 m² auf. Danach kommen 5 - Zimmerwohnungen mit einem Anteil von ca. 17%. Anzumerken ist, dass diese durchschnittlichen Angaben sehr stark von der Anzahl der Kaufverträge beeinflusst werden.

Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ umfasst 22 auswertbare Kauffälle, damit hat sich die Datengrundlage im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum mehr als verdoppelt

Auf der Grundlage der Auswertung bei Weiterverkauf wird die Häufigkeit der Zimmeranzahl je Wohnung und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche dargestellt. Die Verteilung der Daten zeigt, dass am häufigsten 3 - Zimmerwohnungen mit ca. 41% und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 77 m² enthalten sind. 4 - Zimmerwohnungen machen ca. 27% der Kauffälle aus und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 92 m² auf. Danach kommen 2 - Zimmerwohnungen mit einem Anteil von ca. 23% sowie einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 55 m². Die restlichen 9% entfallen auf die 5 - Zimmerwohnungen.

- Bodenrichtwertklassen

Zur Auswertung vergleichbarer Gebiete, wurde eine Unterteilung nach Bodenrichtwertzonen vorgenommen

- | | |
|--|------------------------------------|
| ➤ kleiner 23 €/m ² | (Ortslagen) |
| ➤ ab 23 €/m ² bis kleiner 60 €/m ² | (Stadttrandlagen und größere Orte) |
| ➤ ab 60 €/m ² | (Stadtlagen) |

- Stellplätze

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

- Ortslagen

Außenstellplatz:	1600,00 €
Garage:	3100,00 €
Tiefgarage:	-

- Stadtrandlagen und größere Orte

Außenstellplatz:	3000,00 €
Garage:	4500,00 €
Tiefgarage:	5000,00 €

- Stadtlagen

Außenstellplatz:	4300,00 €
Garage:	5200,00 €
Tiefgarage:	6900,00 €

- 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.

Unterschiede zu den vorhergehenden Immobilienmarktberichten liegen in der Unterteilung der Baujahresklassen vor. Die Einteilung sieht jetzt wie folgt aus:

- Baujahre bis 1918
- Baujahre 1919 bis 1949
- Baujahre 1950 bis 1990
- Baujahre ab 1991

Bei der Einteilung der Baujahre gibt es in Vergleich zum Immobilienmarktbericht 2016 einige geringfügige Änderungen. Das bisherige Baujahr 1990 wurde auf 1991 und das Baujahr 1989 wurde auf 1990 geändert. Dadurch wurden bei zwei Baujahresklassen die Zeitspannen geringfügig verändert.

		Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²			Bodenrichtwerte ab 23 €/m² bis <60 €/m²			Bodenrichtwerte <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	1	1	1	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Preis in €/m²	Mittelwert	1.880,80 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Standardabweichung	22,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Preis in €/m²	Median	1.893,40 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preis in €/m²	Minimum	1.838,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Maximum	1.911,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anzahl der Datensätze		3	1	1	1	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Mittelwert	120	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	Standardabweichung	11,9	k.A.	k.A.	k.A.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Median	111	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Wohnfläche in m²	Minimum	106	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	Maximum	144	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		3	1	1	1	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Raumanzahl	Mittelwert	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Raumanzahl	Median	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Raumanzahl	Minimum	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	Maximum	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		3	1	1	1	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Geschossanzahl	Mittelwert	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Geschossanzahl	Median	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Geschossanzahl	Minimum	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	Maximum	4	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		3	1	1	1	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Mittelwert	1961	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Median	1961	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Grundstücksgröße in m²	Minimum	1961	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	Maximum	1961	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		3	1	1	1	0	0	0	0	0
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Mittelwert	90,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Median	90,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bodenrichtwert	Minimum	90,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Maximum	90,00 €	k.A.	k.A.	k.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anzahl der Datensätze		3	1	1	1	0	0	0	0	0
Durchschnittliches Baujahr	Mittelwert	2013	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Durchschnittliches Baujahr	Median	2013	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Baujahr	Minimum	2013	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	Maximum	2013	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
Anzahl der Datensätze		3	1	1	1	0	0	0	0	0
Verteilung nach Baujahresklassen	bis 1918	0	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	ab 1919 bis 1949	0	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	ab 1950 bis 1990	0	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0
	ab 1991	3	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0	0	0

Abbildung 193: Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Neubau hinsichtlich der Lage

		Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²			Bodenrichtwerte ab 23 €/m² bis <60 €/m²			Bodenrichtwerte <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		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Durchschnittliche Preis in €/m²	Mittelwert	1.068,88 €	1.083,98 €	0,00 €	1.103,58 €	562,94 €	k.A.	0,00 €	102,00 €	0,00 €
	Standardabweichung	132,80 €	145,00 €	0,00 €	10,50 €	115,40 €	k.A.	0,00 €	44,70 €	0,00 €
Durchschnittliche Preis in €/m²	Median	1.162,50 €	1.065,67 €	0,00 €	1.100,75 €	539,50 €	k.A.	0,00 €	80,00 €	0,00 €
Preis in €/m²	Minimum	684,00 €	815,56 €	0,00 €	1.087,00 €	179,50 €	k.A.	0,00 €	38,00 €	0,00 €
	Maximum	1.266,50 €	1.389,00 €	0,00 €	1.123,00 €	856,33 €	k.A.	0,00 €	188,00 €	0,00 €
Anzahl der Datensätze		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Mittelwert	95	72	0	107	64	k.A.	0	52	0
	Standardabweichung	7,6	2,8	0,0	10,0	3,9	k.A.	0,0	1,4	0,0
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Median	90	74	0	113	62	k.A.	0	50	0
Wohnfläche in m²	Minimum	83	65	0	87	56	k.A.	0	50	0
	Maximum	117	77	0	120	76	k.A.	0	54	0
Anzahl der Datensätze		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Durchschnittliche Raumanzahl	Mittelwert	3	3	0	4	3	k.A.	0	2	0
Durchschnittliche Raumanzahl	Median	3	3	0	4	3	k.A.	0	2	0
Raumanzahl	Minimum	3	2	0	4	3	k.A.	0	2	0
	Maximum	4	4	0	4	4	k.A.	0	2	0
Anzahl der Datensätze		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Durchschnittliche Geschossanzahl	Mittelwert	2	2	0	3	3	k.A.	0	3	0
Durchschnittliche Geschossanzahl	Median	2	2	0	3	3	k.A.	0	3	0
Geschossanzahl	Minimum	2	2	0	3	2	k.A.	0	3	0
	Maximum	2	2	0	3	5	k.A.	0	3	0
Anzahl der Datensätze		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Mittelwert	2450	4478	0	1014	1846	k.A.	0	959	0
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Median	2932	4478	0	1014	1255	k.A.	0	1213	0
Grundstücksgröße in m²	Minimum	1002	2932	0	1014	271	k.A.	0	452	0
	Maximum	2932	6024	0	1014	4019	k.A.	0	1213	0
Anzahl der Datensätze		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Mittelwert	85,00 €	90,00 €	0,00 €	37,00 €	35,20 €	k.A.	0,00 €	11,00 €	0,00 €
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Median	90,00 €	90,00 €	0,00 €	37,00 €	41,00 €	k.A.	0,00 €	11,00 €	0,00 €
Bodenrichtwert	Minimum	60,00 €	90,00 €	0,00 €	37,00 €	23,00 €	k.A.	0,00 €	10,00 €	0,00 €
	Maximum	100,00 €	90,00 €	0,00 €	37,00 €	45,00 €	k.A.	0,00 €	12,00 €	0,00 €
Anzahl der Datensätze		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Durchschnittliches Baujahr	Mittelwert	1947	1943	0	1920	1938	k.A.	0	1947	0
Durchschnittliches Baujahr	Median	1950	1943	0	1920	1930	k.A.	0	1970	0
Baujahr	Minimum	1937	1936	0	1920	1900	k.A.	0	1900	0
	Maximum	1950	1950	0	1920	1975	k.A.	0	1970	0
Anzahl der Datensätze		4	4	0	3	5	1	0	3	0
Verteilung nach Baujahresklassen	bis 1918	0	0	0	0	2	k.A.	0	1	0
	ab 1919 bis 1949	1	2	0	3	1	k.A.	0	0	0
	ab 1950 bis 1990	3	2	0	0	2	k.A.	0	2	0
	ab 1991	0	0	0	0	0	k.A.	0	0	0

Abbildung 194: Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Umwandlung hinsichtlich der Lage

		Bodenrichtwertzonen ab 60 €/m²			Bodenrichtwerte ab 23 €/m² bis <60 €/m²			Bodenrichtwerte <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		23	25	4	26	57	11	9	99	16
Durchschnittliche Preis in €/m²	Mittelwert	1.122,89 €	913,20 €	643,70 €	697,19 €	641,81 €	503,21 €	433,60 €	344,41 €	196,51 €
	Standardabweichung	64,20 €	73,10 €	58,90 €	48,60 €	33,00 €	67,10 €	57,40 €	18,60 €	26,10 €
Durchschnittliche Preis in €/m²	Median	1.118,50 €	858,00 €	628,92 €	677,21 €	638,95 €	438,50 €	502,50 €	315,50 €	171,75 €
Preis in €/m²	Minimum	632,29 €	451,00 €	543,11 €	231,58 €	57,50 €	229,50 €	140,50 €	31,50 €	45,09 €
	Maximum	2.008,75 €	1.888,48 €	773,84 €	1.145,08 €	1.148,00 €	883,00 €	605,50 €	880,43 €	416,50 €
Anzahl der Datensätze		23	25	4	26	57	11	9	99	16
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Mittelwert	95	65	42	92	65	45	88	64	44
	Standardabweichung	2,3	1,5	3,1	2,0	1,0	1,6	2,1	0,6	1,6
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Median	97	65	43	90	63	46	86	63	48
Wohnfläche in m²	Minimum	80	51	35	80	52	31	82	50	31
	Maximum	117	78	47	120	79	48	99	79	49
Anzahl der Datensätze		23	25	4	26	57	10	8	97	16
Durchschnittliche Raumanzahl	Mittelwert	4	3	2	3	3	2	4	3	2
Durchschnittliche Raumanzahl	Median	3	3	2	3	3	2	4	3	2
Raumanzahl	Minimum	3	2	1	2	2	1	3	1	1
	Maximum	7	3	2	5	5	2	4	4	2
Anzahl der Datensätze		23	25	4	26	57	11	9	99	16
Durchschnittliche Geschossanzahl	Mittelwert	3	3	4	3	3	3	3	3	4
Durchschnittliche Geschossanzahl	Median	3	3	4	2	3	3	2	3	4
Geschossanzahl	Minimum	2	2	2	1	1	2	2	2	3
	Maximum	4	4	4	4	5	5	4	6	5
Anzahl der Datensätze		23	25	4	26	57	11	9	99	16
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Mittelwert	1284	1176	6141	1559	1588	2587	2521	2427	3726
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Median	963	604	6196	884	1134	2844	2048	2255	3136
Grundstücksgröße in m²	Minimum	133	285	333	113	74	230	898	71	1213
	Maximum	6024	3508	11841	7070	5336	7070	5226	6160	6160
Anzahl der Datensätze		23	25	4	26	57	11	9	99	16
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Mittelwert	85,30 €	79,56 €	80,75 €	38,31 €	40,14 €	35,55 €	16,00 €	16,51 €	18,63 €
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	Median	90,00 €	68,00 €	79,00 €	37,50 €	40,00 €	37,00 €	15,00 €	18,00 €	20,00 €
Bodenrichtwert	Minimum	60,00 €	60,00 €	60,00 €	23,00 €	23,00 €	24,00 €	9,00 €	5,00 €	12,00 €
	Maximum	105,00 €	105,00 €	105,00 €	55,00 €	56,00 €	55,00 €	20,00 €	22,00 €	22,00 €
Anzahl der Datensätze		23	25	4	26	57	11	9	99	16
Durchschnittliches Baujahr	Mittelwert	1973	1973	1977	1963	1968	1964	1974	1968	1974
Durchschnittliches Baujahr	Median	1994	1994	1977	1981	1966	1969	1967	1970	1970
Baujahr	Minimum	1900	1900	1960	1900	1910	1910	1960	1910	1955
	Maximum	2012	2013	1995	1998	2000	1997	1995	1995	1991
Anzahl der Datensätze		23	25	4	26	57	11	9	99	16
Verteilung nach Baujahresklassen	bis 1918	2	4	0	7	1	2	0	3	0
	ab 1919 bis 1949	5	2	0	1	8	0	0	2	0
	ab 1950 bis 1990	1	3	2	5	27	6	7	77	11
	ab 1991	15	16	2	13	21	3	2	17	5

Abbildung 195: Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Weiterverkauf hinsichtlich der Lage

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	6
Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen	8
Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen	8
Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9
Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation	10
Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 8: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)	13
Abbildung 9: Kyffhäuserkreis (Quelle: TLVermGeo)	14
Abbildung 10: Nutzungsartenstatistik 2017 Kyffhäuserkreis (Quelle: TLVermGeo)	15
Abbildung 11: Bevölkerungszahlen im Kyffhäuserkreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	15
Abbildung 12: Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Kyffhäuserkreis (Quelle: TLS)	16
Abbildung 13: Landkreis Nordhausen (Quelle: TLVermGeo)	17
Abbildung 14: Nutzungsartenstatistik Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLVermGeo)	18
Abbildung 15: Bevölkerungszahlen im Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	19
Abbildung 16: Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	20
Abbildung 17: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)	21
Abbildung 18: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)	22
Abbildung 19: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)	22
Abbildung 20: Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Kyffhäuserkreis (Quelle: TLS)	23
Abbildung 21: Arbeitsmarktdaten im Durchschnitt im Kyffhäuserkreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	23
Abbildung 22: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Kyffhäuserkreis (Quelle: TLS)	24
Abbildung 23: Bestand, Baufertigstellung, Baugenehmigung von Wohngebäuden und Wohnungen am 31.12. im Landkreis Nordhausen (Quelle: TLS)	25
Abbildung 24: Arbeitsmarktdaten im Jahresdurchschnitt im Landkreis Nordhausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	25
Abbildung 25: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zum 30.06. im Landkreis Nordhausen (Quelle: TLS)	26
Abbildung 26: Grundstücksmarkt im Überblick	27
Abbildung 27: Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre	28
Abbildung 28: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre	29
Abbildung 29: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre	29

Abbildung 30: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis	30
Abbildung 31: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis	31
Abbildung 32: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis	31
Abbildung 33: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis	32
Abbildung 34: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten	33
Abbildung 35: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	33
Abbildung 36: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	34
Abbildung 37: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	34
Abbildung 38: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	35
Abbildung 39: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	36
Abbildung 40: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	36
Abbildung 41: Übersicht über den Ø Zinssatz in % und Ø Erbbauzins in €/m ² bei Erbbaurechtsbestellungen für Wohnnutzung von 2012 bis 2017 unterteilt nach Bodenrichtwertzonen	38
Abbildung 42: Ø Zinssatz in % für Erbbaurechtsbestellungen	39
Abbildung 43: Ø Zinssatz in % für Erbbaurechtsbestellungen	39
Abbildung 44: Ø pro Jahr gezahlter Erbbauzins in €/m ² für Erbbaurechtsbestellungen	40
Abbildung 45: Ø pro Jahr gezahlter Erbbauzins in €/m ² für Erbbaurechtsbestellungen	40
Abbildung 46: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis	41
Abbildung 47: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis	42
Abbildung 48: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis	42
Abbildung 49: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	43
Abbildung 50: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	43
Abbildung 51: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	44
Abbildung 52: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	45
Abbildung 53: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	45
Abbildung 54: ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	46
Abbildung 55: Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	46
Abbildung 56: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	47
Abbildung 57: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	47
Abbildung 58: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	48
Abbildung 59: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	49

Abbildung 60: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	49
Abbildung 61: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	50
Abbildung 62: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	51
Abbildung 63: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	51
Abbildung 64: Ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	52
Abbildung 65: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	52
Abbildung 66: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	53
Abbildung 67: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	53
Abbildung 68: Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	54
Abbildung 69: Flächenumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	55
Abbildung 70: Geldumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	55
Abbildung 71: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	56
Abbildung 72: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	56
Abbildung 73: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	57
Abbildung 74: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	57
Abbildung 75: Anzahl der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	58
Abbildung 76: Flächenumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	59
Abbildung 77: Geldumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	59
Abbildung 78: Ø Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	60
Abbildung 79: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	60
Abbildung 80: Übersicht Arrondierungskäufe 2014 und 2015	62
Abbildung 81: Übersicht Arrondierungskäufe von 2016 und 2017	63
Abbildung 82: Übersicht Arrondierungskäufe von 2014 bis 2017	64
Abbildung 83: Übersicht Arrondierungskäufe Gemeinbedarf von 2014 bis 2017	65
Abbildung 84: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	66
Abbildung 85: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	67
Abbildung 86: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	67
Abbildung 87: Kyffhäuserkreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	68
Abbildung 88: Landkreis Nordhausen - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	68
Abbildung 89: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	69
Abbildung 90: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	70
Abbildung 91: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	70

Abbildung 92: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	71
Abbildung 93: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	71
Abbildung 94: Ackerlandverkäufe im Kyffhäuserkreis über alle bereinigten Kaufverträge	72
Abbildung 95: Ackerlandverkäufe im Landkreis Nordhausen über alle bereinigten Kaufverträge	73
Abbildung 96: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	74
Abbildung 97: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	75
Abbildung 98: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	75
Abbildung 99: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	76
Abbildung 100: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	76
Abbildung 101: Grünlandverkäufe im Kyffhäuserkreis über alle bereinigten Kaufverträge	77
Abbildung 102: Grünlandverkäufe im Landkreis Nordhausen über alle bereinigten Kaufverträge	78
Abbildung 103: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	79
Abbildung 104: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	80
Abbildung 105: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	80
Abbildung 106: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	81
Abbildung 107: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	81
Abbildung 108: Waldverkäufe im Kyffhäuserkreis über alle bereinigten Kaufverträge	82
Abbildung 109: Waldverkäufe im Landkreis Nordhausen über alle bereinigten Kaufverträge	83
Abbildung 110: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	84
Abbildung 111: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	85
Abbildung 112: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	85
Abbildung 113: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	86
Abbildung 114: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	86
Abbildung 115: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	88
Abbildung 116: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	88
Abbildung 117: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	89
Abbildung 118: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	89
Abbildung 119: Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	90
Abbildung 120: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	91
Abbildung 121: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	92
Abbildung 122: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	92
Abbildung 123: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	93

Abbildung 124: Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	93
Abbildung 125: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	94
Abbildung 126: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	95
Abbildung 127: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	95
Abbildung 128: Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	96
Abbildung 129: Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	97
Abbildung 130: Geldumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	97
Abbildung 131: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	98
Abbildung 132: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis	99
Abbildung 133: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	100
Abbildung 134: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	100
Abbildung 135: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	101
Abbildung 136: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	101
Abbildung 137: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	102
Abbildung 138: Kyffhäuserkreis - ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	103
Abbildung 139: Kyffhäuserkreis- Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	103
Abbildung 140: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	104
Abbildung 141: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	104
Abbildung 142: Landkreis Nordhausen - ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	105
Abbildung 143: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	105
Abbildung 144: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	106
Abbildung 145: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	107
Abbildung 146: Kyffhäuserkreis - ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	108
Abbildung 147: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	108
Abbildung 148: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	109
Abbildung 149: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	109

Abbildung 150: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	110
Abbildung 151: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften,	110
Abbildung 152: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach	111
Abbildung 153: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	112
Abbildung 154: Kyffhäuserkreis - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	113
Abbildung 155: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	113
Abbildung 156: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	114
Abbildung 157: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	114
Abbildung 158: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	115
Abbildung 159: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	115
Abbildung 160: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	116
Abbildung 161: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	117
Abbildung 162: Kyffhäuserkreis - Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	118
Abbildung 163: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	118
Abbildung 164: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr	119
Abbildung 165: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	119
Abbildung 166: Landkreis Nordhausen - Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	120
Abbildung 167: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	120
Abbildung 168: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	121
Abbildung 169: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	122
Abbildung 170: Kyffhäuserkreis - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	123
Abbildung 171: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	123
Abbildung 172: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	124

Abbildung 173: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	124
Abbildung 174: Landkreis Nordhausen - ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	125
Abbildung 175: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	125
Abbildung 176: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	126
Abbildung 177: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	127
Abbildung 178: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	128
Abbildung 179: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	128
Abbildung 180: Landkreis Nordhausen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	128
Abbildung 181: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	129
Abbildung 182: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	130
Abbildung 183: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen	131
Abbildung 184: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen	132
Abbildung 185: Kyffhäuserkreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	133
Abbildung 186: Kyffhäuserkreis - ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	134
Abbildung 187: Kyffhäuserkreis - Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	134
Abbildung 188: Kyffhäuserkreis - Übersicht von Anzahl, ø Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	135
Abbildung 189: Landkreis Nordhausen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	135
Abbildung 190: Landkreis Nordhausen - ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	136
Abbildung 191: Landkreis Nordhausen - Anzahl in Bezug auf den ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	136
Abbildung 192: Landkreis Nordhausen - ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	137
Abbildung 193: Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Neubau hinsichtlich der Lage	140
Abbildung 194: Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Umwandlung hinsichtlich der Lage	141
Abbildung 195: Auswertung Wohnungseigentum Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis – Weiterverkauf hinsichtlich der Lage	142

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
ber.	bereinigt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
II. BV	II. Berechnungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k. A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
If	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag

Abkürzung	Erläuterung
k.A.	keine Angabe
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RoE	Jahresrohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
ub	unbebaut
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
ZFH	Zweifamilienhaus
Ø	Durchschnitt



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