



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern

Alte Poststraße 10

06556 Artern

☎ 03466 3399220

☎ 03466 3399210

gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Titelfoto: Tourismusverband Kyffhäuser e.V., Bad Frankenhausen

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

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

© Gutachterausschuss für das Gebiet des Kyffhäuserkreises

www.gutachterausschuss-th.de

Artern, Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	3
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	3
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	3
2.3	Kaufpreissammlung.....	3
2.4	Bodenrichtwerte	4
3	Angaben zum Kyffhäuserkreis	5
3.1	Regionaldaten	5
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	11
4.1	Grundstücksverkehr	11
4.2	Zwangsversteigerung	18
4.3	Kaufverträge	24
5	Unbebaute Grundstücke	25
5.1	Bauflächen	25
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	32
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	35
5.1.3	Werdendes Bauland	38
5.1.3.1	Bauerwartungsland	41
5.1.3.2	Rohbauland	43
5.1.4	Erholungsgrundstücke	45
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	47
5.2.1	Ackerland	54
5.2.2	Grünland	58
5.2.3	Forst.....	62
5.3	Sonstige Flächen.....	65
5.3.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	65
5.3.2	Gärten im Außenbereich.....	68
5.3.3	Unland, Ödland	70
6	Bebaute Grundstücke.....	73
6.1	Individueller Wohnungsbau	80
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	80
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	82
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	84
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	84
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	84
7	Wohnungs- und Teileigentum	85
7.1	Weiterverkauf	88
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	89
8.1	Sachwertfaktor für Ein – und Zweifamilienhäusern.....	89
	Anlage 1 – Angabe von Modellparametern	95
	Anlage 2 – Quellenangaben	98

Begriffserläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
Sprengnetter	Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien (Band II), Verlag Wertermittlungsforum
ThürGaaVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung

1 Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht 2012 ist ein Überblick über den Grundstücksmarkt im Kyffhäuserkreis erstellt worden. Der Bericht stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt für einen Berichtszeitraum über 5 Jahre von 2007 – 2011 dar. Er zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf. Die Berichtsjahre 2010 und 2011 werden dabei teilweise detaillierter dargestellt.

Mit dem Immobilienmarktbericht werden auch vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Diese Daten beruhen auf ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2010 und 2011.

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

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

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB)¹ selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises und jeder kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus.

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

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

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

2.4 Bodenrichtwerte

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

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

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres Bodenrichtwerte.

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

Für die Stichtage 31.12.2008 und 31.12.2010 werden die durch die Gutachterausschüsse für Grundstückspreise ermittelten Bodenrichtwerte mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) veröffentlicht und können unter

<http://www.bodenrichtwerte-th.de>

im Internet abgerufen werden.

Detaillierte Informationen zu BORIS-TH, wie z.B. die Nutzungsbedingungen, technische Voraussetzungen, das Handbuch, Angaben zum Bestellservice können auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation unter

<http://www.thueringen.de/de/tlvermgeo/>

abgerufen werden.

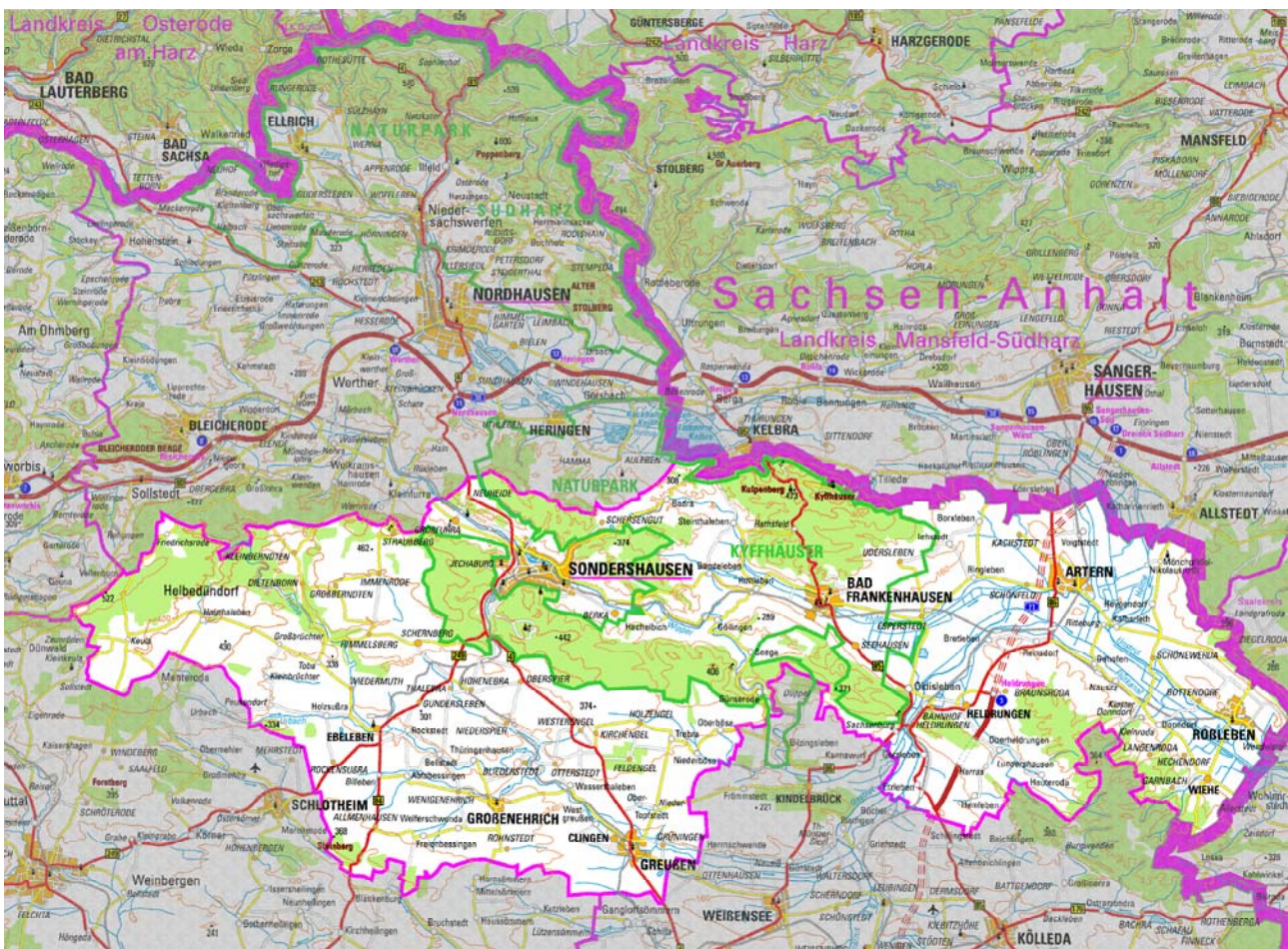
3 Angaben zum Kyffhäuserkreis

3.1 Regionaldaten

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

Der Kreis besteht aus 50 Gemeinden mit 10 kreisangehörigen Städten. Mit 82056 Einwohner (zum 31.12.2010) und einem Kreisgebiet von ca. 1035 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 79 Einwohnern/km².

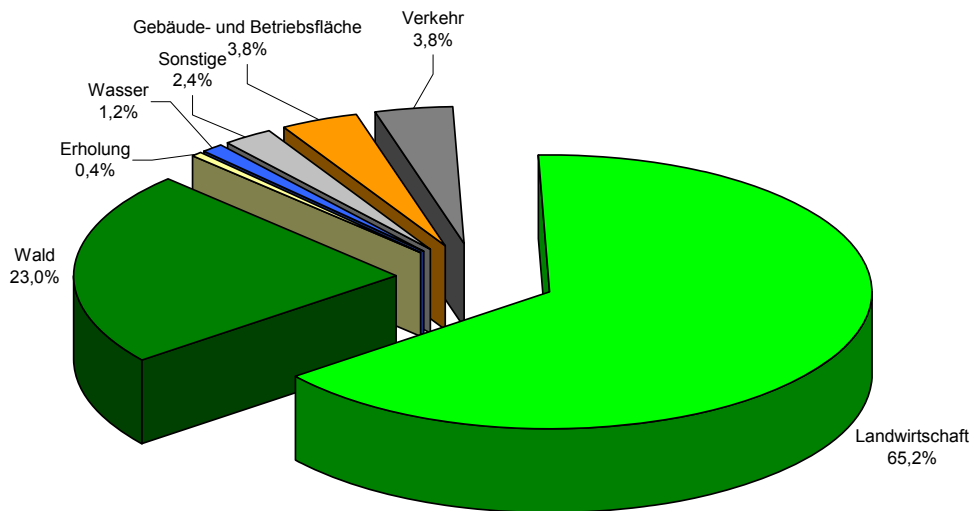
Der Landkreis wird durch das Kyffhäusergebirge, die Höhenzüge „Hainleite“, „Hohe Schrecke“, „Dün“ sowie die Flüsse „Unstrut“ und „Wipper“ geografisch beschrieben. Größere Waldflächen und teilweise sehr fruchtbare Talauen prägen den Kyffhäuserkreis land- und forstwirtschaftlich.



Quelle: Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo), Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:250 000

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

Flächennutzung im Kyffhäuserkreis (Stand 31.12.2011)



Quelle: TLVermGeo, Nutzungsartenstatistik

Verkehr ³

Nördlich des Landkreises ermöglicht die A 38 eine gute Ost - Westanbindung an den Raum Halle / Leipzig und den Raum Göttingen / Kassel. Durch die bereits teilweise fertig gestellte A 71 wird eine Nord-Südverbindung an die A 38 sowie über Erfurt in den Raum Schweinfurt / Nürnberg hergestellt. Der Landkreis verfügt damit zusammen mit den Bundesstraßen B 4, B 84, B 85, B 86 und B 249 über ein gut ausgebautes Straßennetz.

Überregionale und regionale Schienenverbindungen bestehen in Nord-Süd-Richtung von Erfurt - Magdeburg und Erfurt - Nordhausen. Die überregionalen Flughäfen Erfurt/Weimar und Halle/Leipzig liegen ca. 60 km bzw. ca. 130 km entfernt.

Siedlungsstruktur ⁴

Der Kyffhäuserkreis gehört seit Jahren zu den strukturschwachen Landkreisen Thüringens. Die Region ist durch den Strukturwandel von andauernd hoher Arbeitslosigkeit betroffen. Nach den Prognosen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV)⁵ soll die Bevölkerung des Kyffhäuserkreises von 2009 – 2025 voraussichtlich um ca. 27 % abnehmen.

Der „Raum um den Kyffhäuser“ ist daher im 1. Entwurf des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) ein Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Er soll den Folgen des demografischen Wandels in oberzentrenferner Lage durch die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft Rechnung tragen.

Die Städte Sondershausen und Artern/Unstrut werden im LEP 2025 als Mittelzentren und die Städte Bad Frankenhausen, Greußen und Wiehe als Grundzentren ausgewiesen.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Einwohnerzahlen im Landkreis⁶ (jeweils zum 31.12. des Jahres)

	2008	2009	2010
mit Hauptwohnsitz	84593	83240	82056
Zuwanderung	1566	1538	1551
Abwanderung	2532	2125	2155
Geburten	538	559	544
Sterbefälle	1099	1161	1139
0 – 5 jährige	3511	3451	3404
6 – 17 jährige	6956	6935	6894
18 – 64 jährige	53438	52299	51428
65 jährige u. ältere	19930	19965	19723
Haushalte (ca. in 1000)	44	45	41

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen Orten (jeweils am 30.06. des Jahres)

	2009	2010	2011
Artern	5817	5774	5750
Bad Frankenhausen	9052	9022	8916
Ebeleben	2972	2957	2906
Greußen	3796	3768	3727
Heldrungen	2205	2196	2211
Oldisleben	2311	2288	2250
Roßleben	5671	5563	5482
Sondershausen	23629	23342	23029
Wiehe	2080	2058	2049

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.

Beschäftigungszahlen im Landkreis

	2009	2010	2011
Beschäftigte ⁷	19282	19215	19491
Arbeitslose ⁸	7123	5986	5546
Arbeitslosenquote (%)	16,4	14,0	13,2

Wirtschaftsbereiche im Landkreis⁹

	2007	2008	2009
Dienstleistung	20600	20700	20600
Produzierendes Gewerbe	8300	8300	7900
Land- und Forstwirtschaft	1400	1400	1400

Wohnungsbautätigkeit im Landkreis¹⁰ (jeweils zum 31.12. des Jahres)

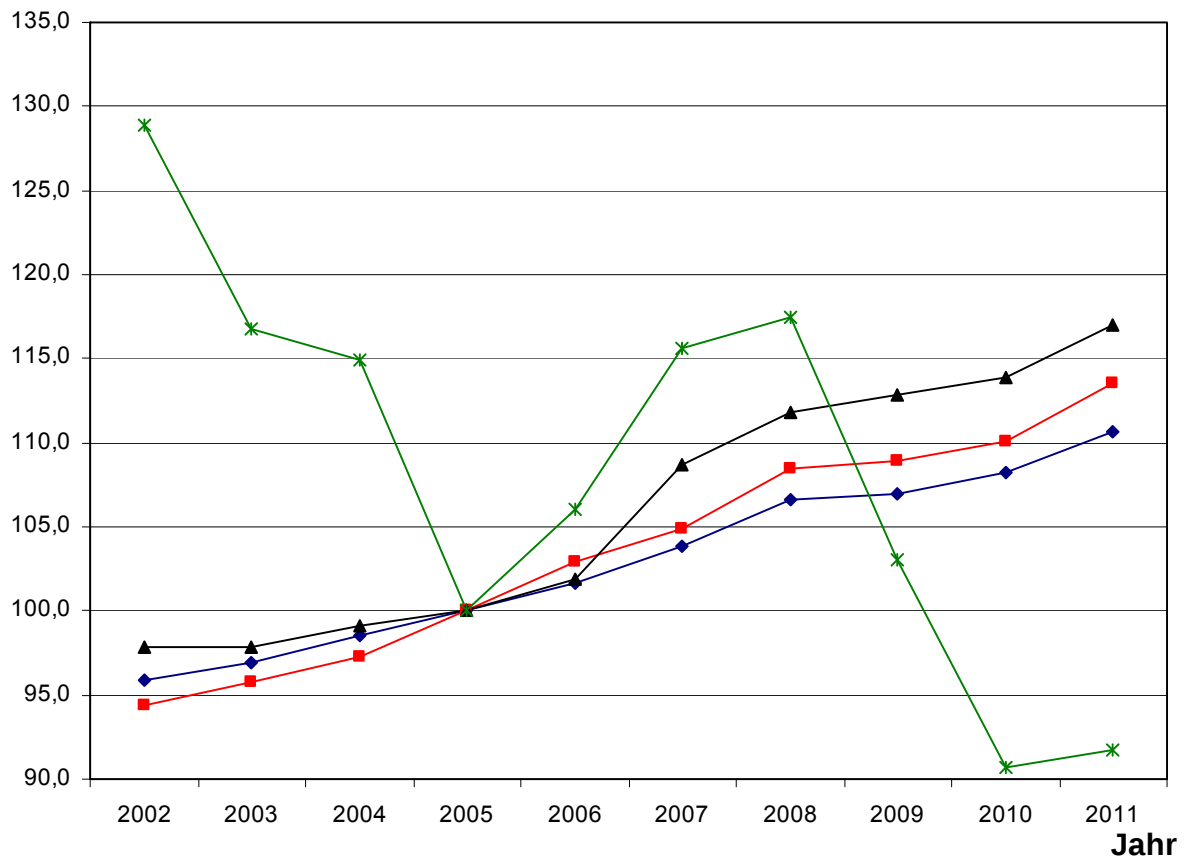
	2008	2009	2010
Bestand			
Wohngebäude	24957	24956	24973
Wohnungen	42363	42356	42293
Baugenehmigungen	113	116	192
Wohngebäude	20	15	46
Wohnungen	107	63	87
Baufertigstellungen	110	94	132
Wohngebäude	28	13	24
Wohnungen	57	56	50

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

Weitere Eckdaten und Kennziffern^{11 12} (bezogen auf **Thüringen gesamt**)

	2009	2010	2011
Lebenshaltungskostenindex - entwicklung	0,1	0,9	2,2
Entwicklung der Wohnungs- mieten	103,2	103,7	104,3
Betriebskostenentwicklung von Wohnungen	107,1	108,2	109,5

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



- ◆ Verbraucherpreisindizes [Deutschland]
Quelle: Statistisches Bundesamt
- Preisindizes für Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]
Quelle: Statistisches Bundesamt
- ▲ Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]
Quelle: Statistisches Bundesamt
- * Indizes für Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre Festzins)
Quelle: abgeleitet durch TLVermGeo aus Angaben der Deutschen Bundesbank

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises wurden im Jahr 2011 in der Kaufpreissammlung **1.429 Erwerbsvorgänge** registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Zuwachs um 2 % zu verzeichnen.

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres (Jahr 2011) zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2010) die Flächenumsätze mit 1.245,3 ha insgesamt um 23 % gestiegen und die Geldumsätze mit 45,5 Mio. EUR um 15 % gefallen sind.

Bei den **unbebauten baureifen Grundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 19 % gesunken. Hier wurden 18 % niedrigere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind um 38 % gefallen.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für **bebaute Grundstücke** ist etwa gleich geblieben. Die Fläche ist um 29 % gestiegen und der Umsatz um 17 % gefallen.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 32 % gesunken und der Umsatz um 85 % gestiegen.

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt einen Zugang der Erwerbsvorgänge um 7 %. Der Geldumsatz ist um 76 % gestiegen.

4.1 Grundstücksverkehr

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

Den Erwerbsvorgängen liegen neben den Kaufverträgen weitere Formen des Eigentumsübergangs 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, Erbbaurecht / -grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)**

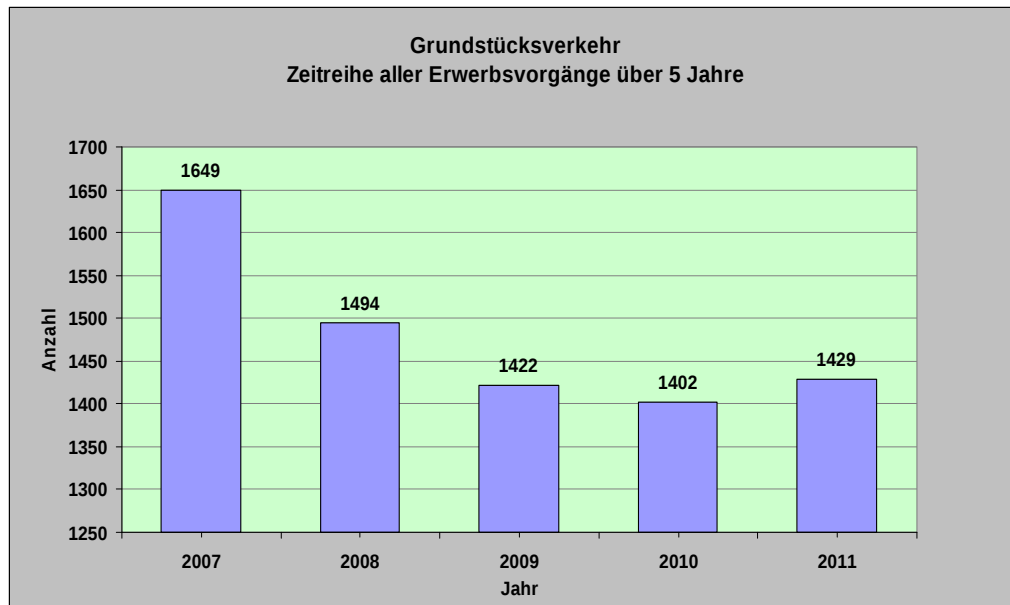


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt

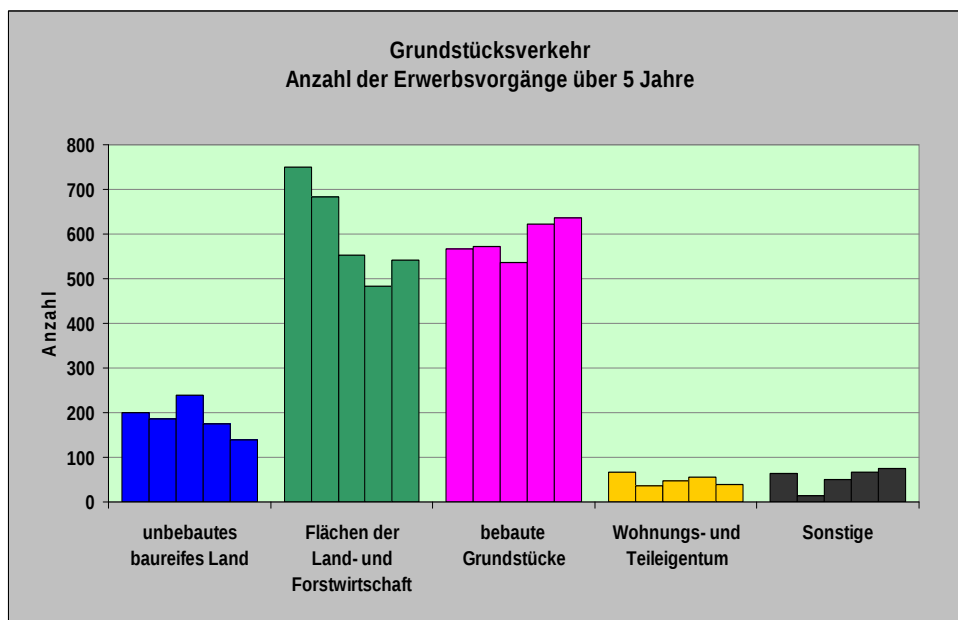


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

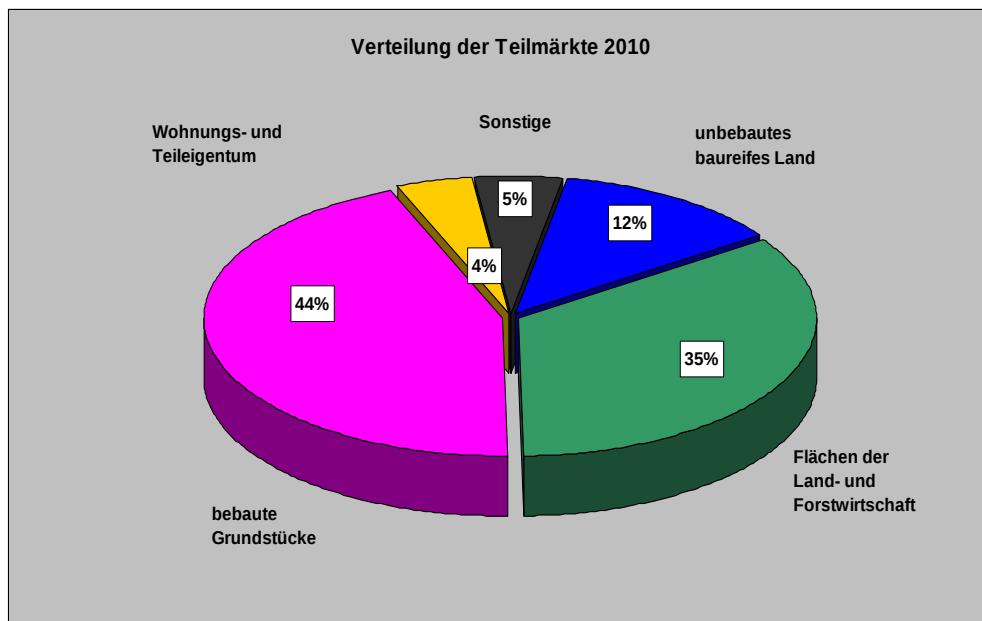


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

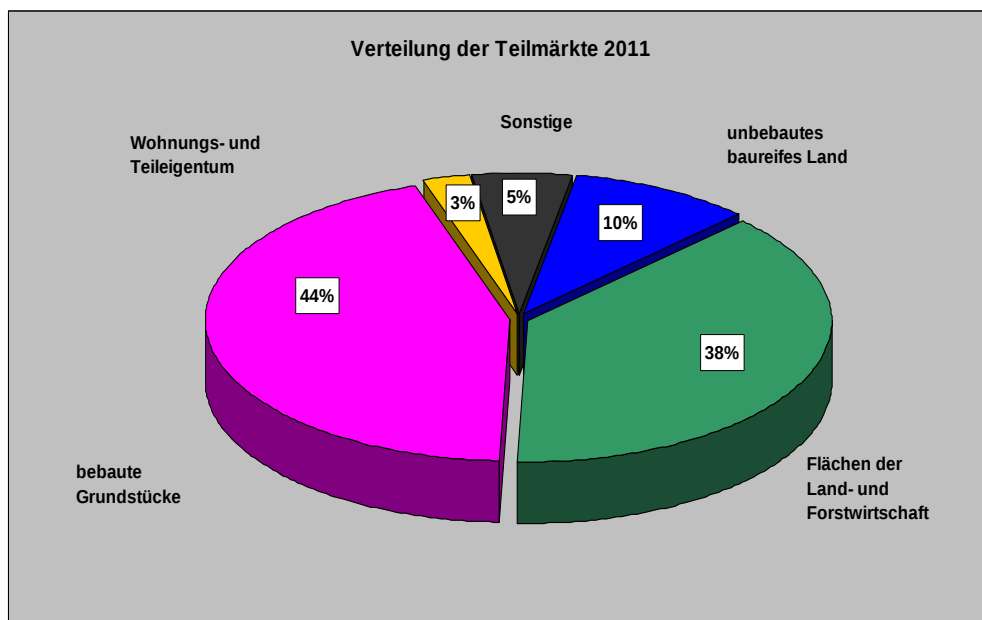


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

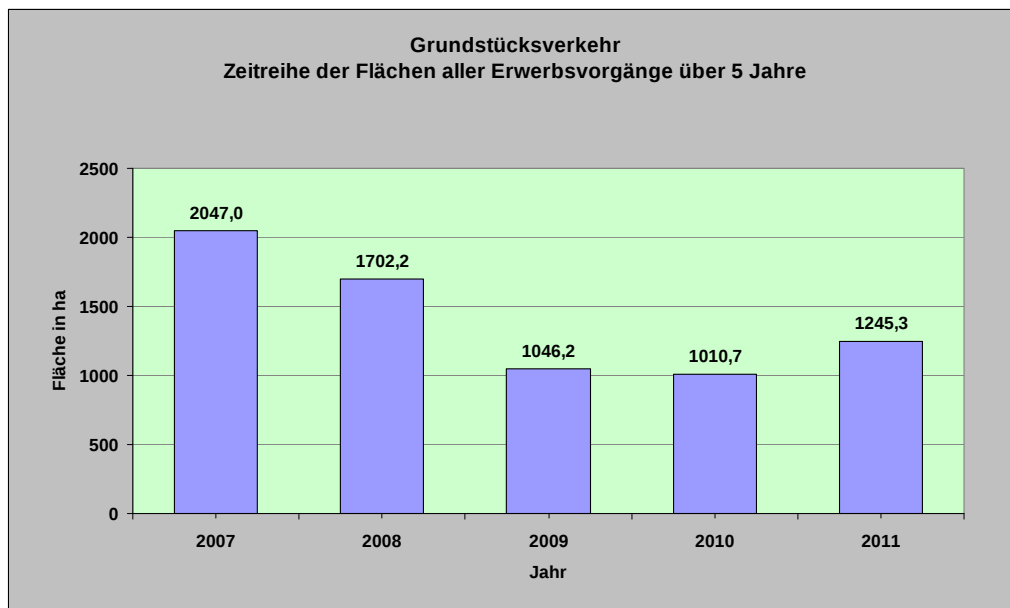


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

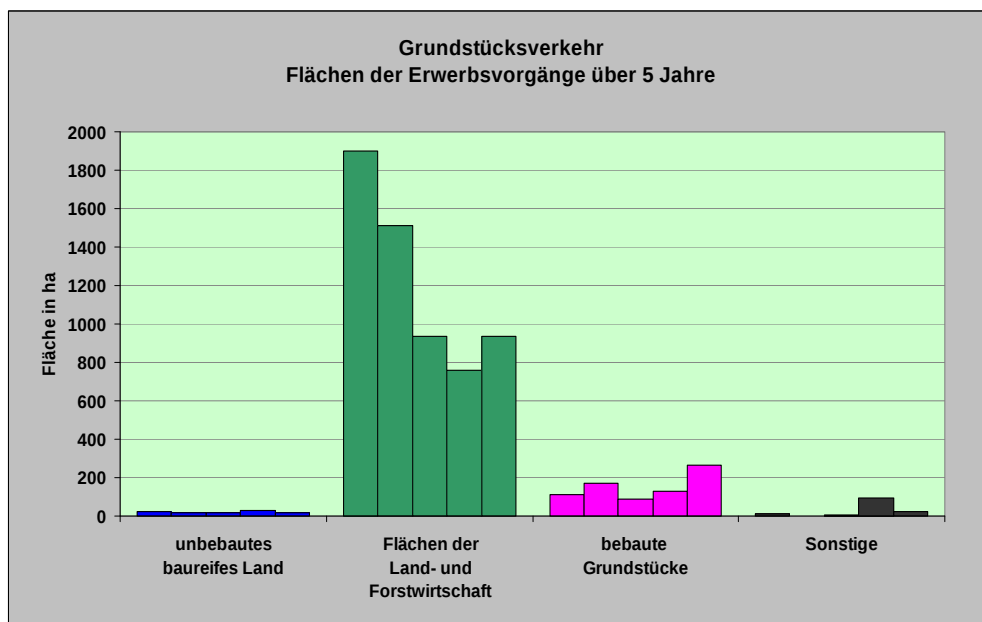


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

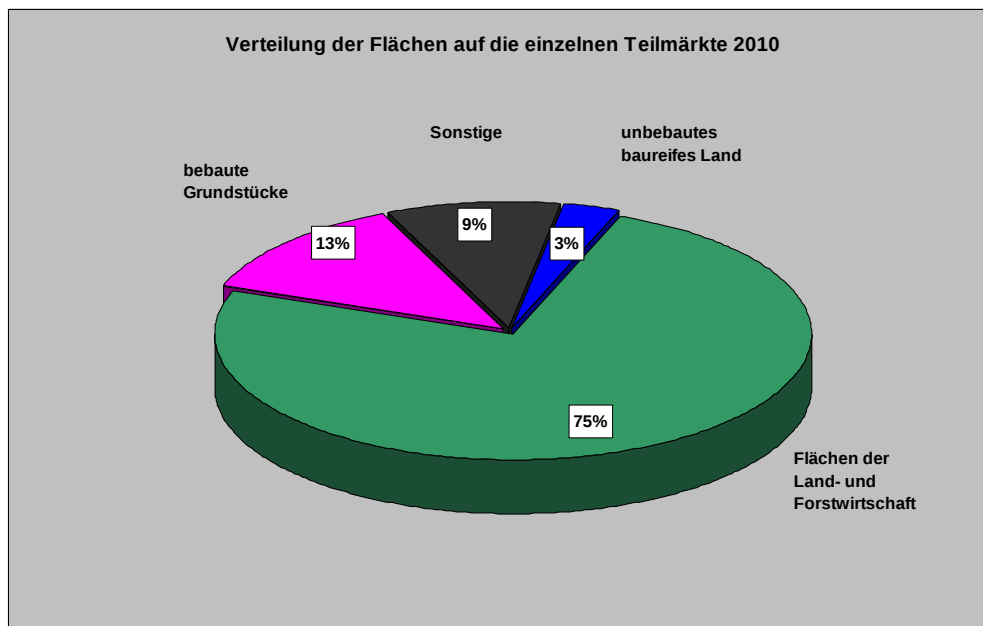


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

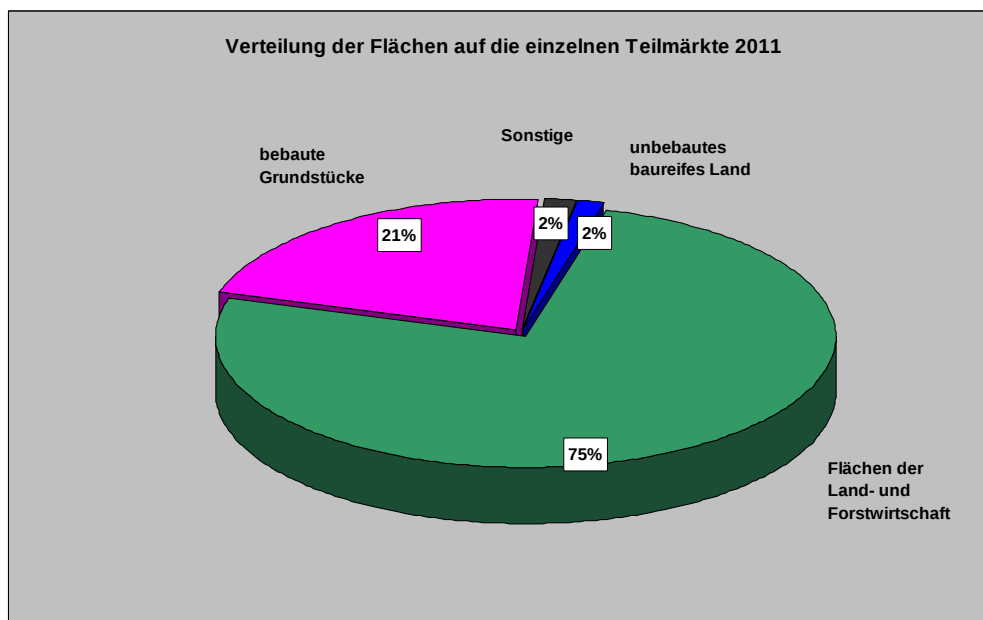


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

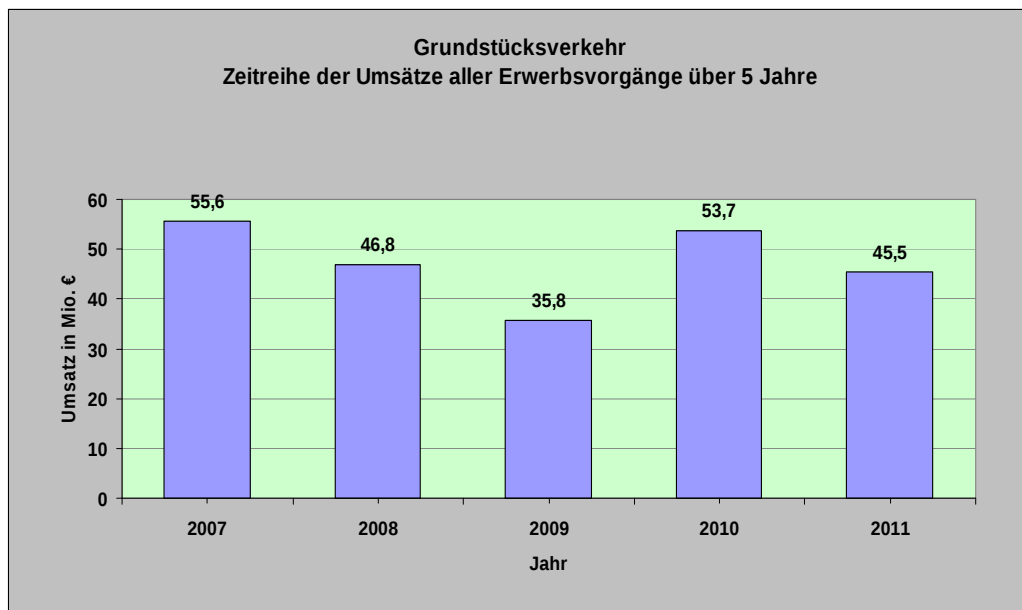


Abb.: Geldumsatz insgesamt

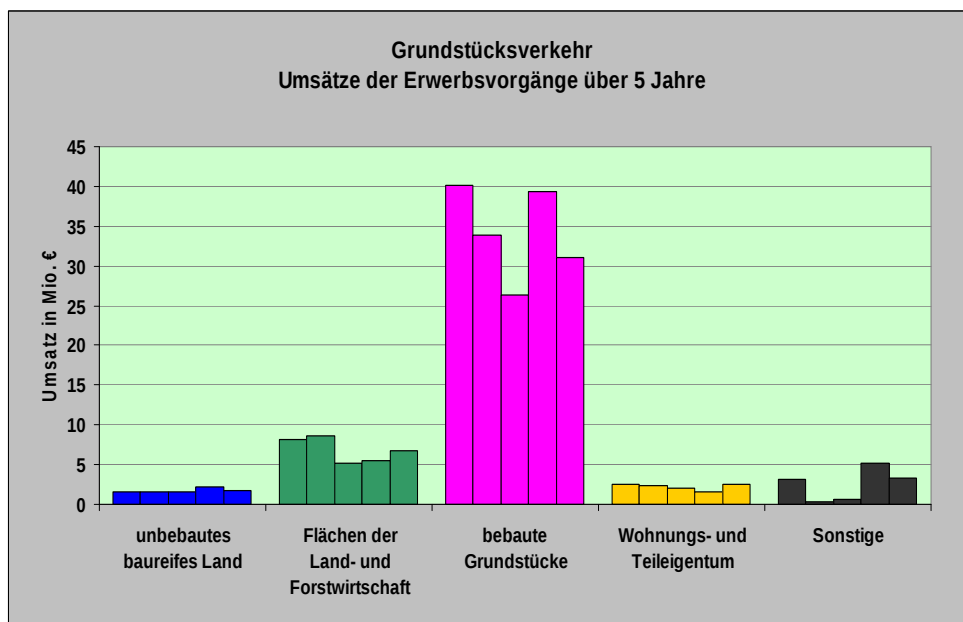


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

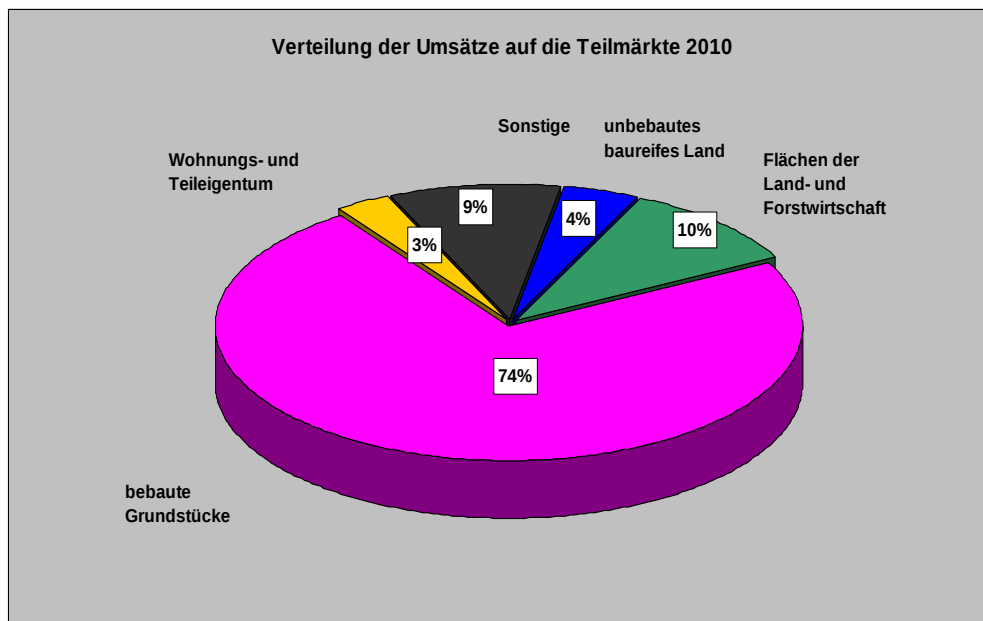


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

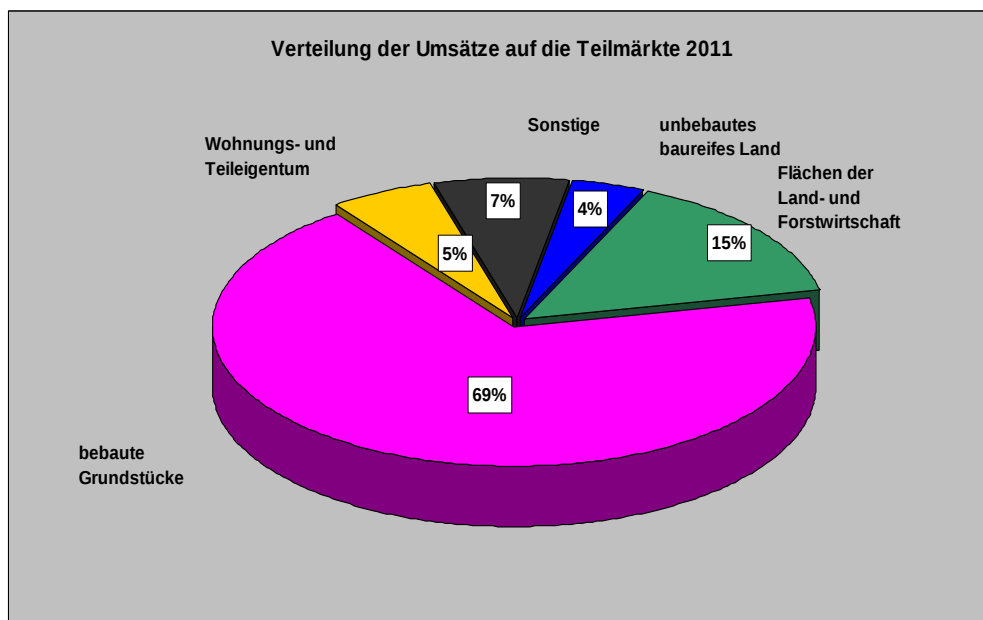


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

4.2 Zwangsversteigerung

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist 2010 zu 2011 um 38 % gefallen. Der Geldumsatz ist um 32 % gefallen.

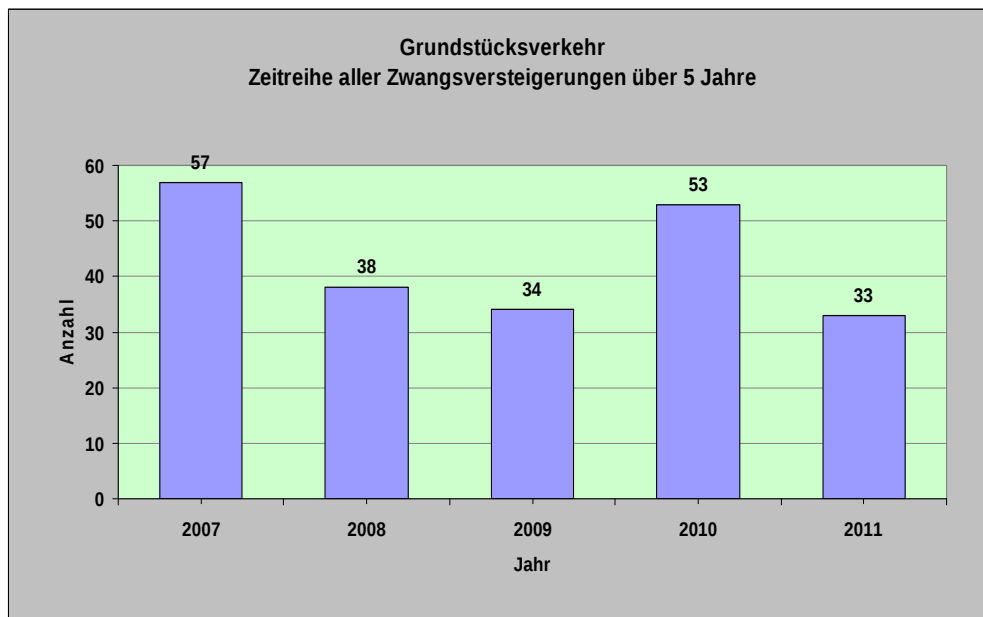


Abb.: Anzahl der Zuschläge insgesamt

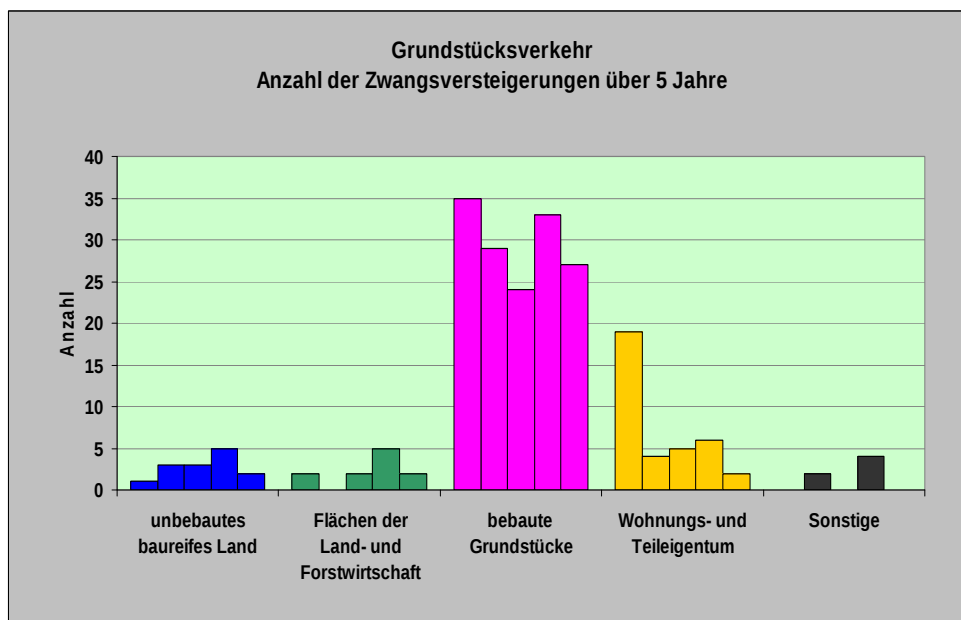


Abb.: Anzahl der Zuschläge nach Teilmärkten

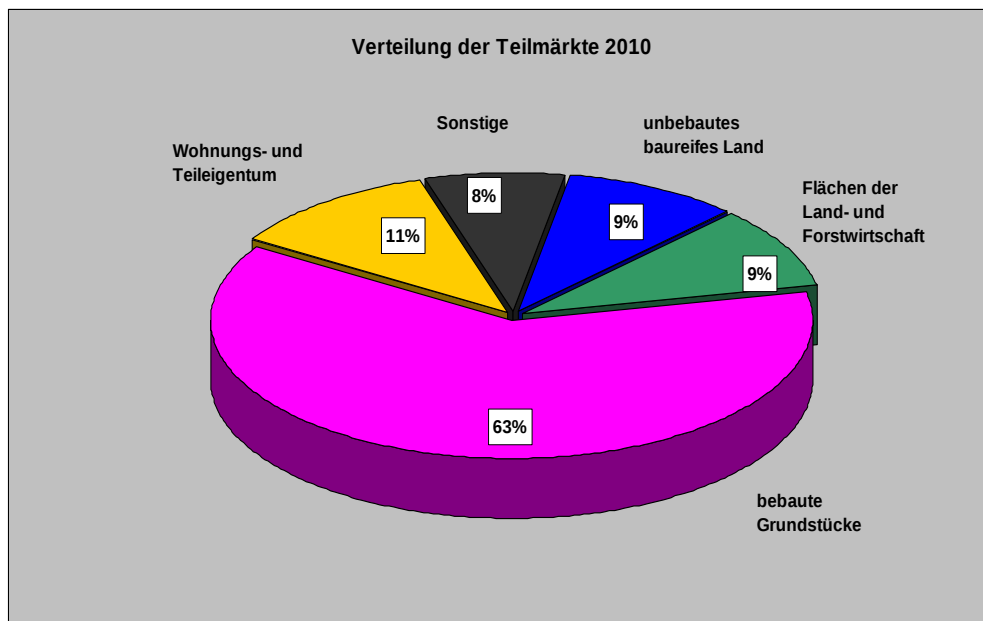


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

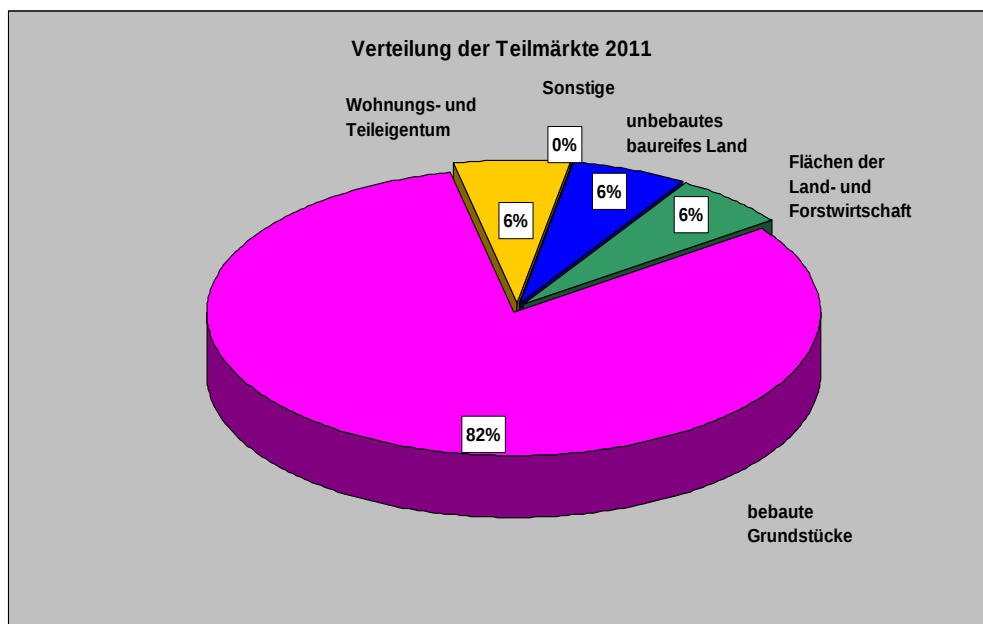


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

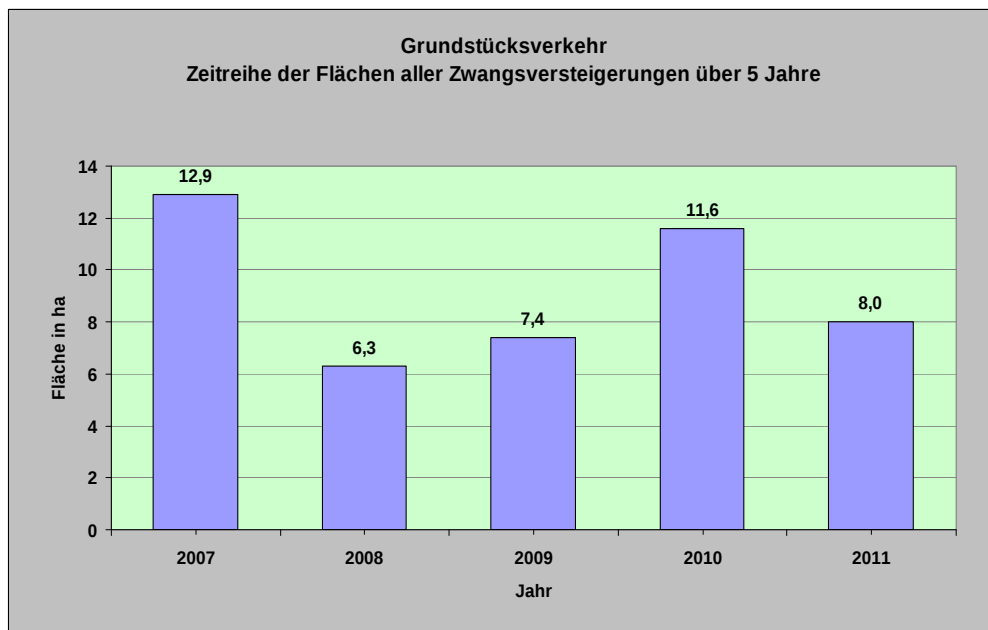


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

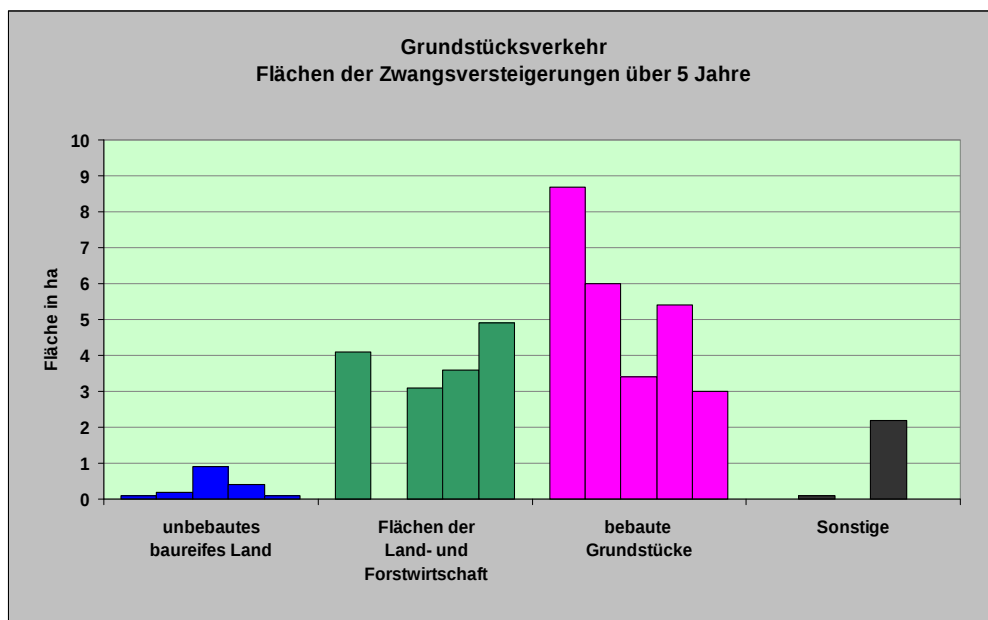


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

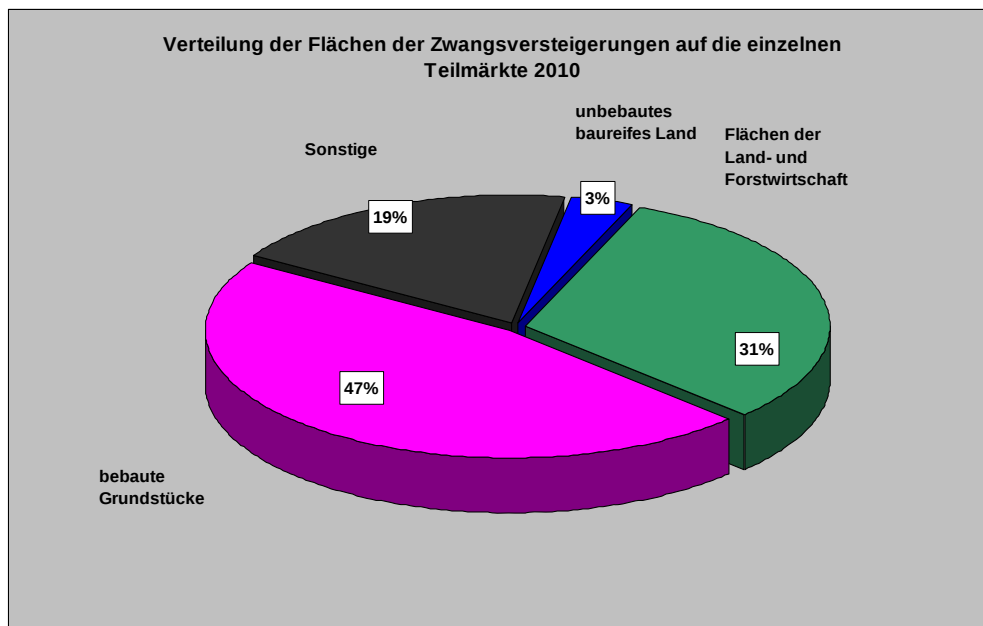


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

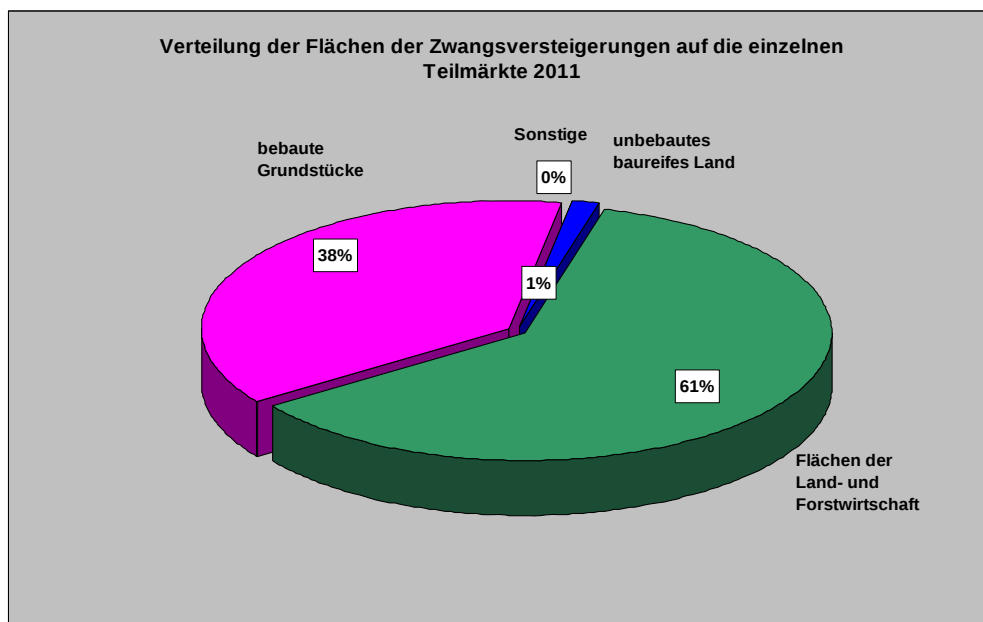


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

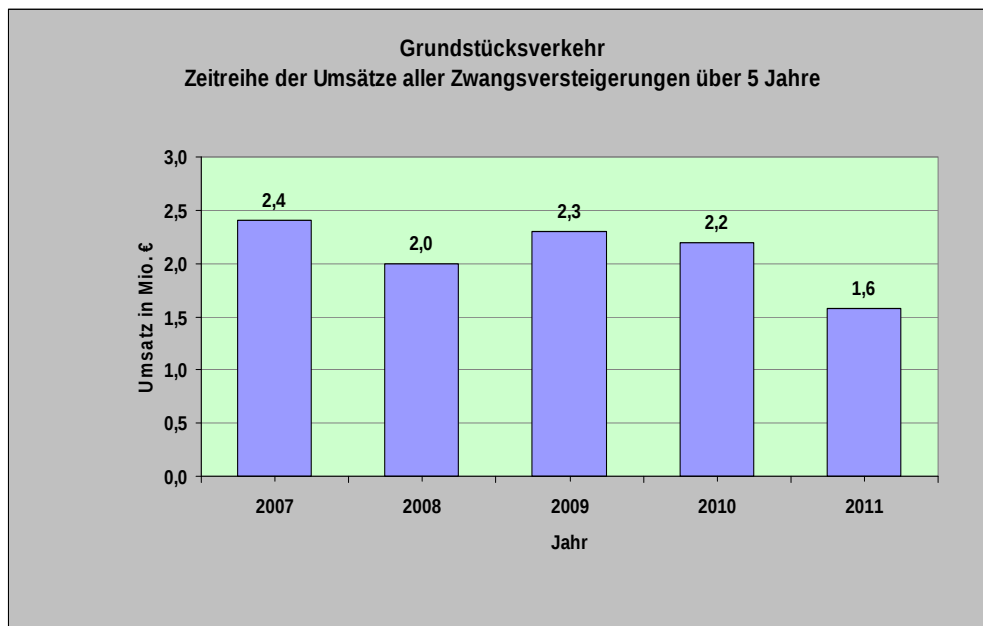


Abb.: Geldumsatz insgesamt

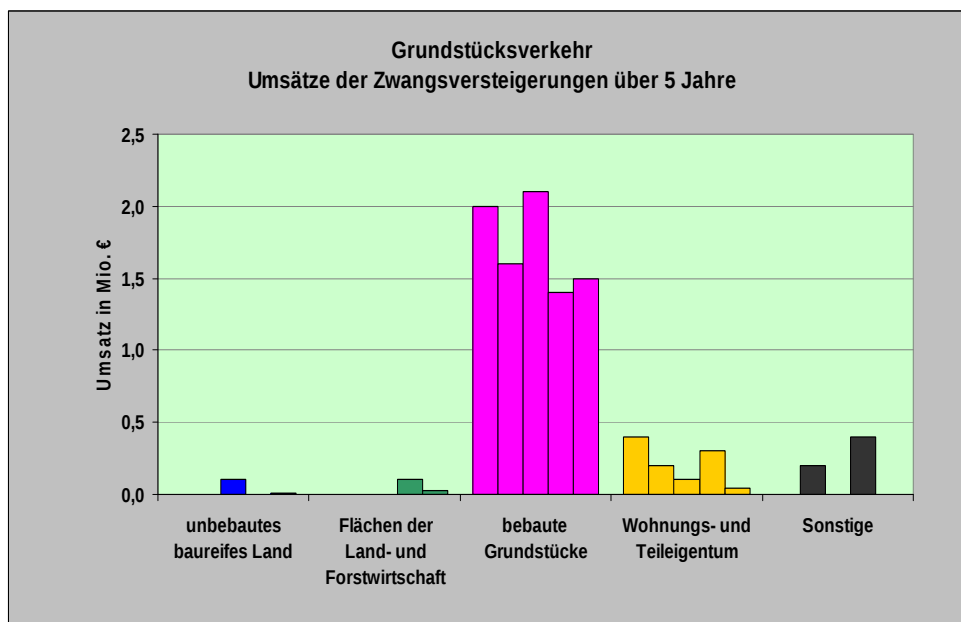


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

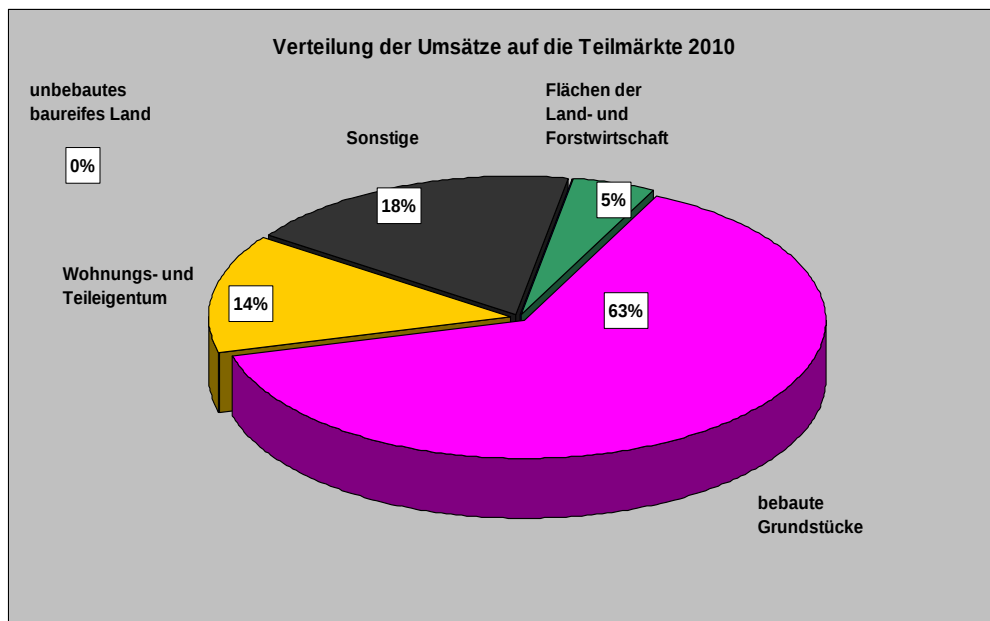


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

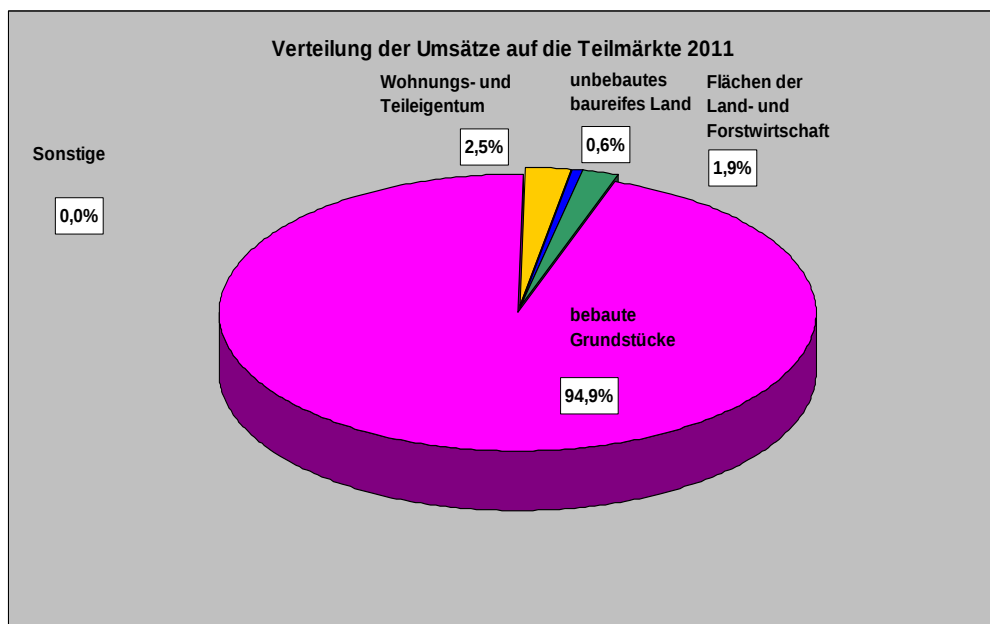


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

4.3 Kaufverträge

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

Für das Berichtsjahr wurden **1.174 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 1.012,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 27 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 43,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 9 %.

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 (z. B. Bauflächen für Garagen, für Wochenend- und Ferienhäuser)

5.1 Bauflächen

Baureifes Land sind nach § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)¹³ Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* sank von 158 im Jahr 2010 auf 128 im Jahr 2011. Der Anteil von Wohnbauflächen betrug im Jahr 2011 dabei 72 %.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebauter Bauflächen sank im Auswertungszeitraum um 38 % von 29,7 ha auf 18,3 ha.

Insbesondere sank der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 45 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen stieg um 8 % und erreichte einen Anteil von 23 % am Gesamtumsatz.

Der gesamte Geldumsatz sank von 2,2 auf 1,8 Mio. EUR. Bei den Wohnbauflächen stieg der Geldumsatz um 50 % und bei den gewerblichen Flächen sank der Geldumsatz um 40 %.

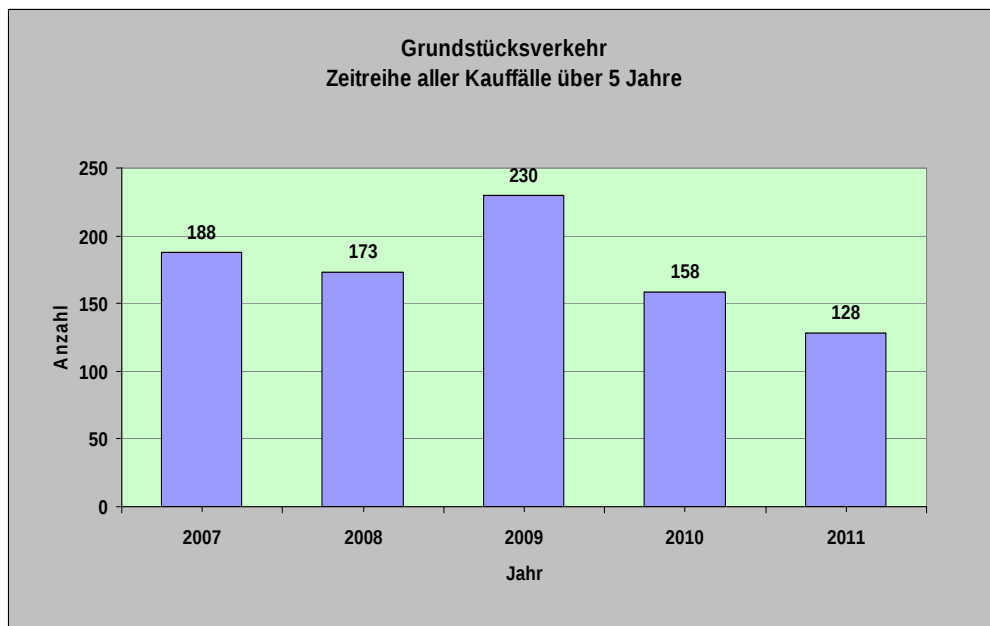


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

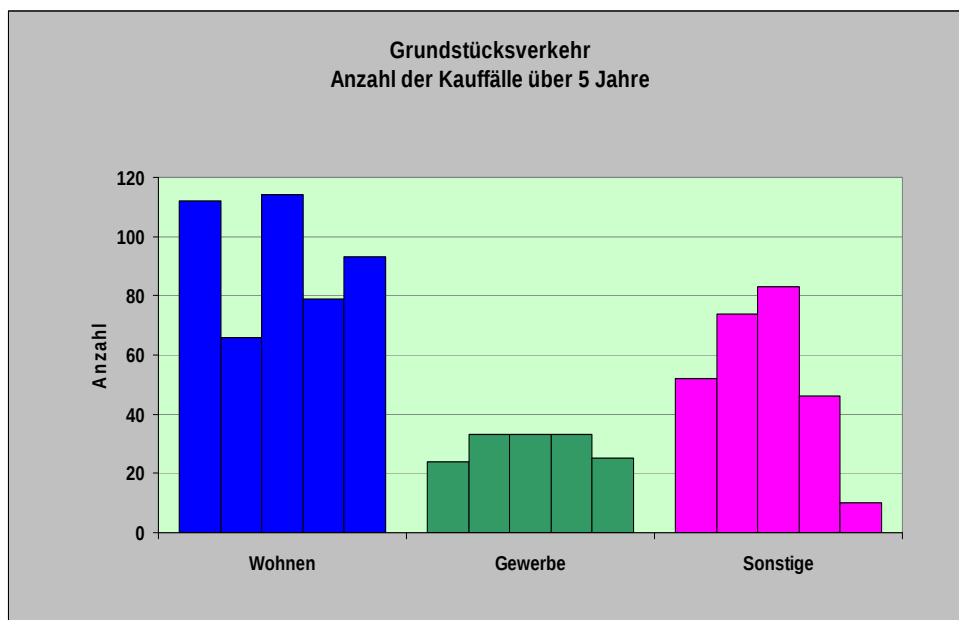


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

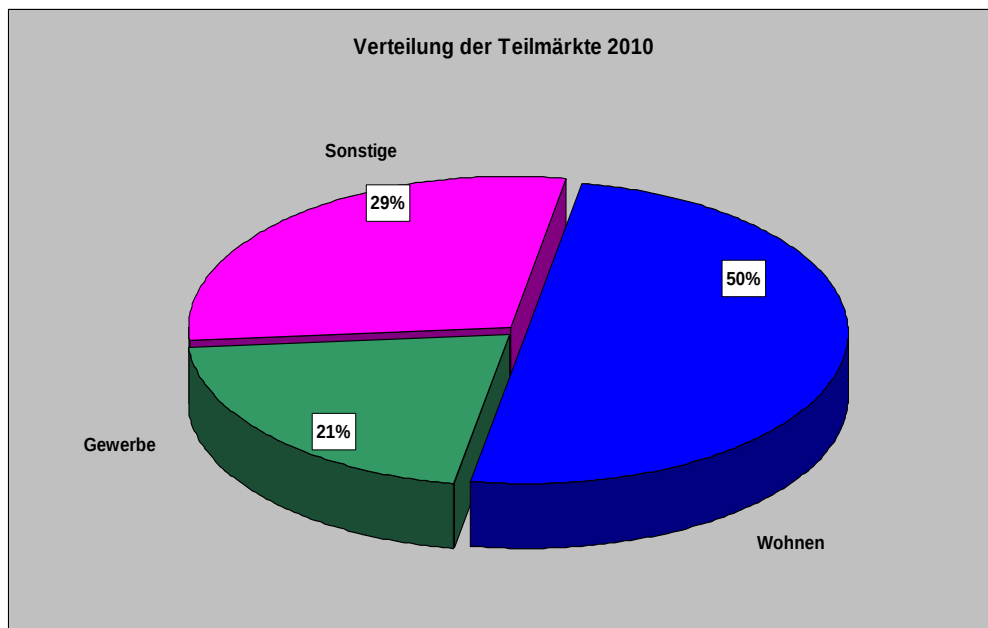


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

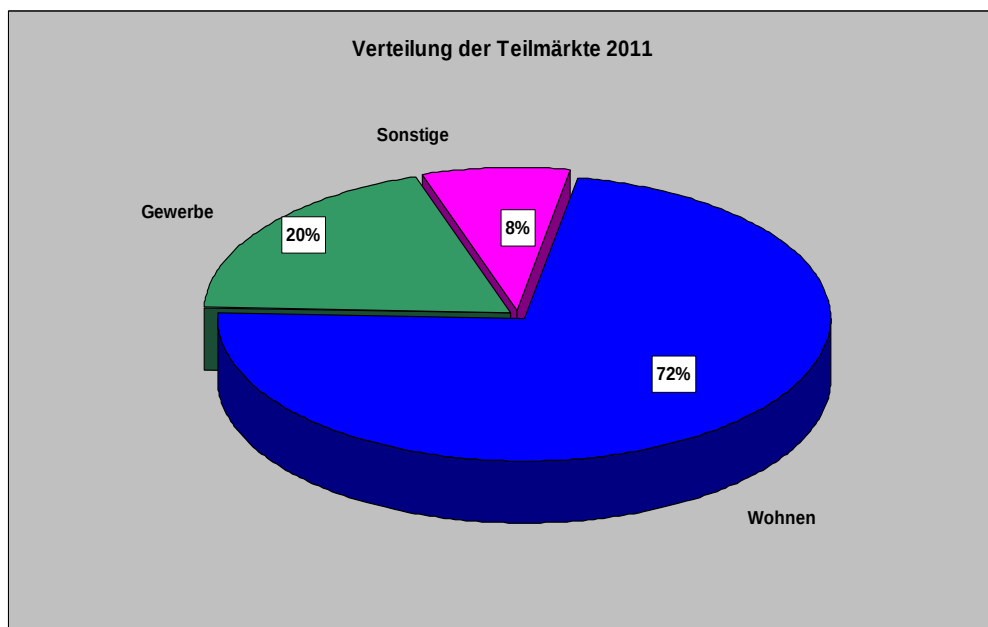


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

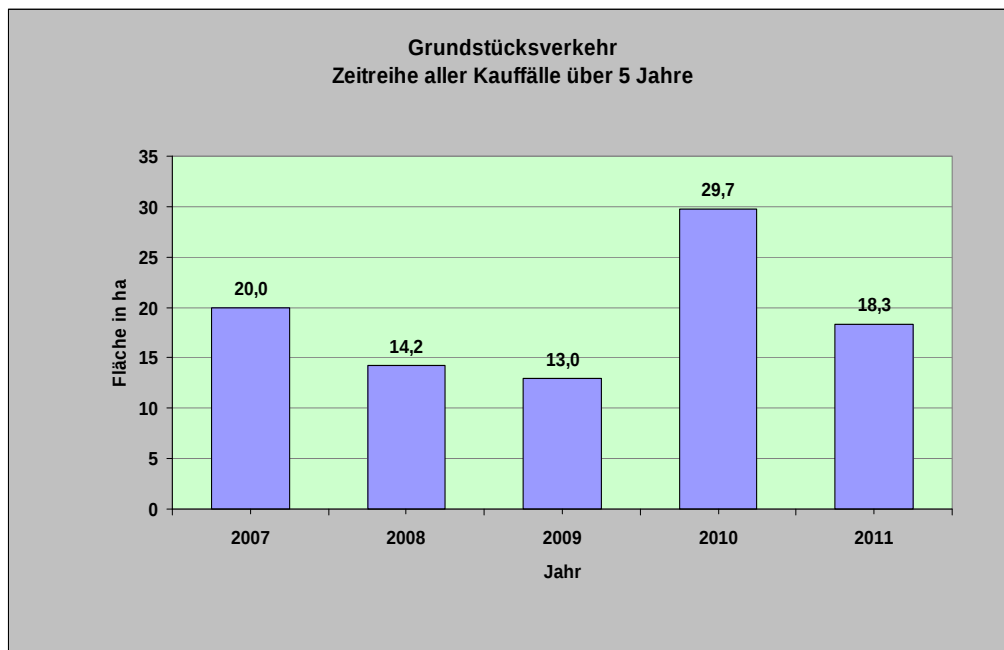


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

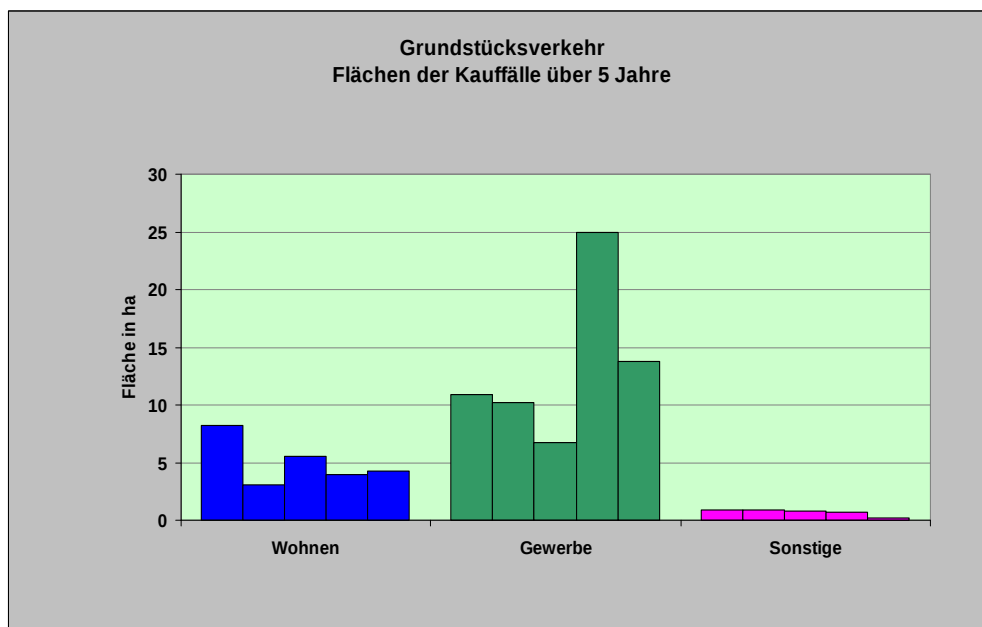


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

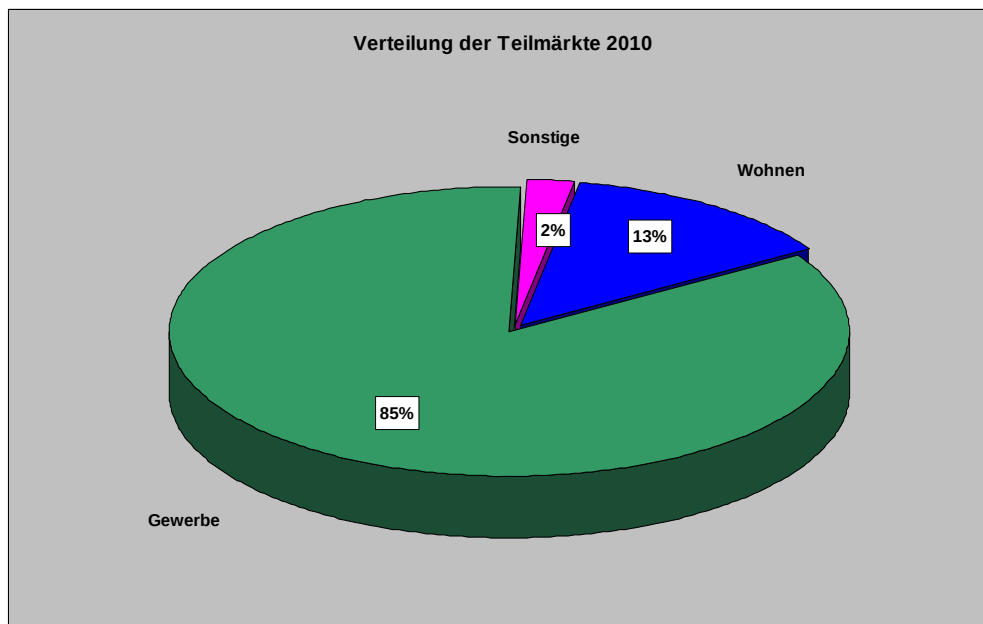


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

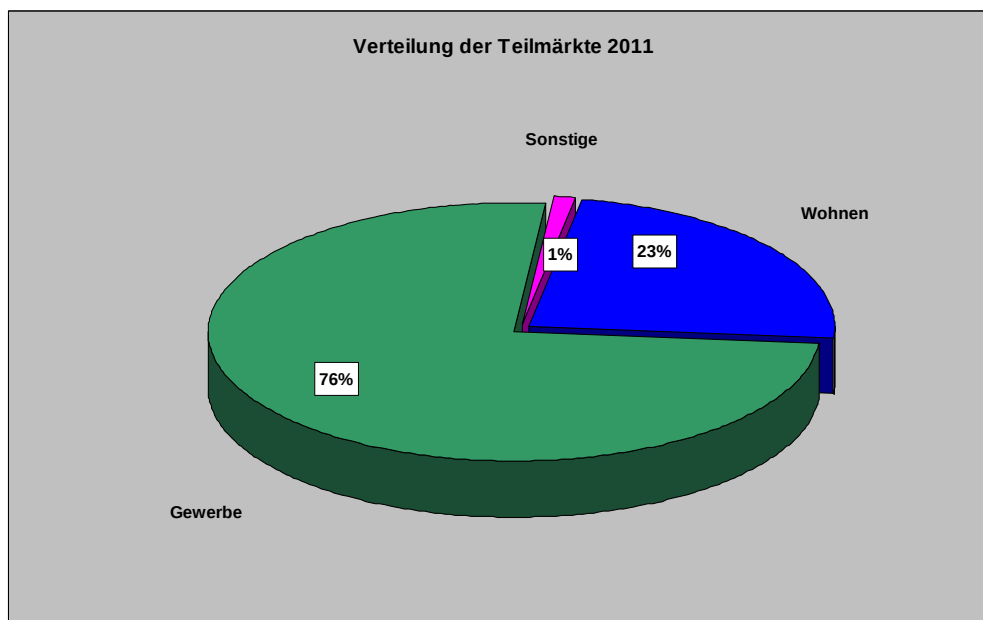


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

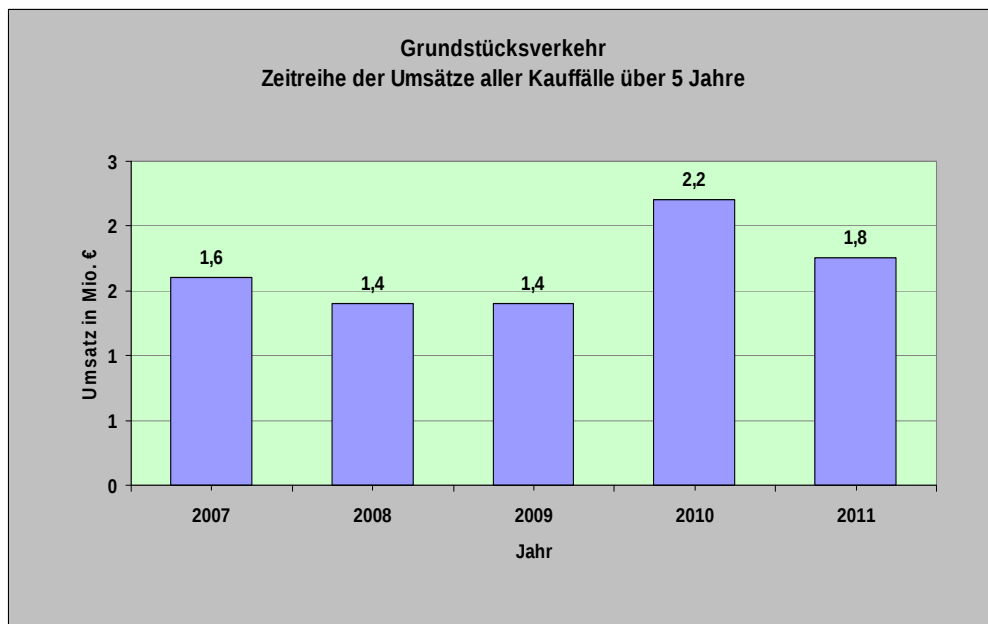


Abb.: Geldumsatz insgesamt

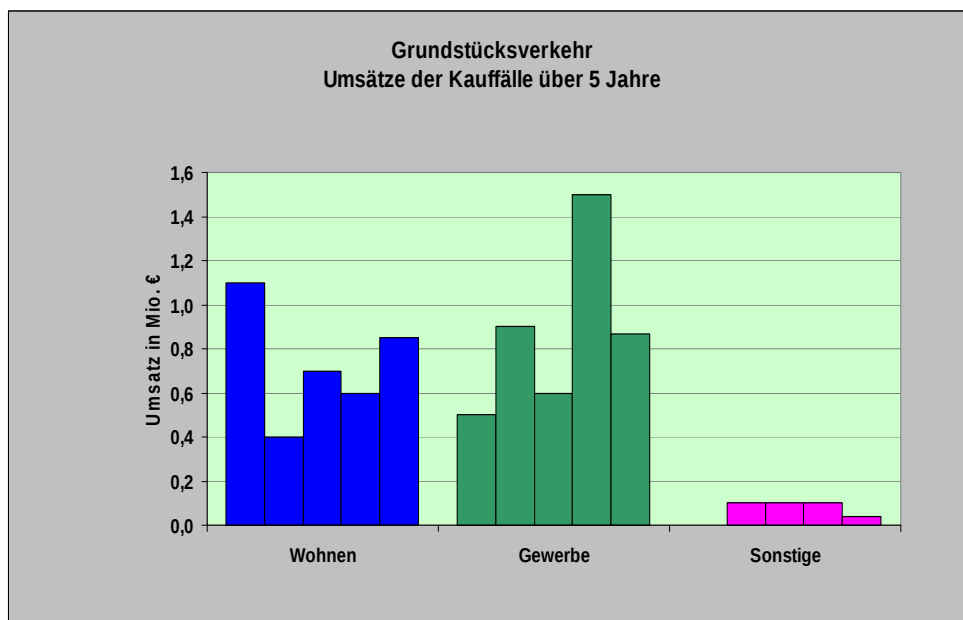


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

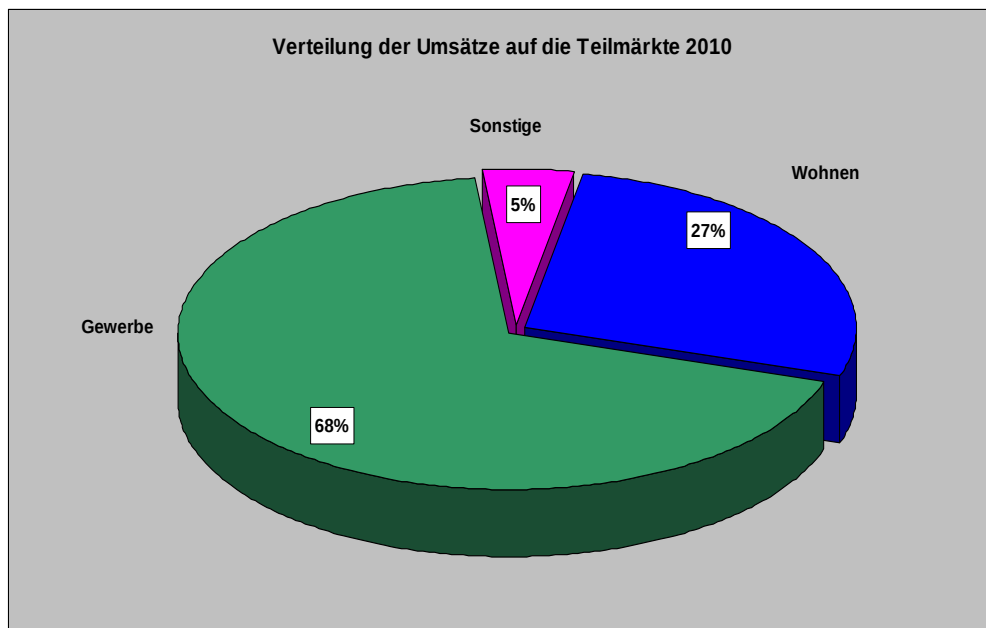


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

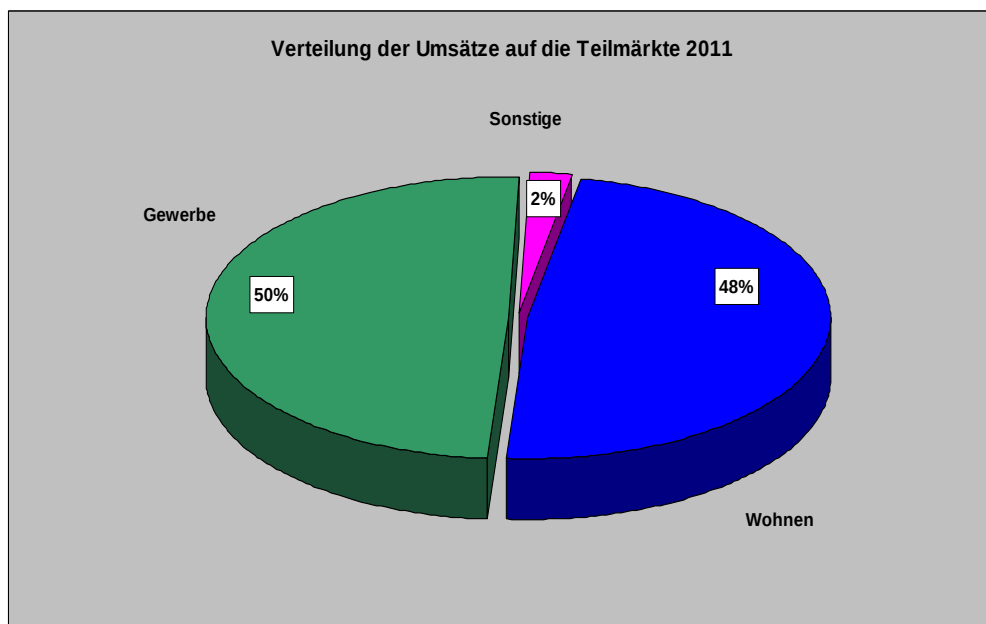


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

Im Vorjahr und im Berichtsjahr wurden überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 18 im Vorjahr auf 30 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 67 % zu, bei gleichzeitigem Zuwachs des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 25 % auf 30,97 EUR/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei* und *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz nicht zu entrichten sind und auch Grundstücke mit Alterschließung.

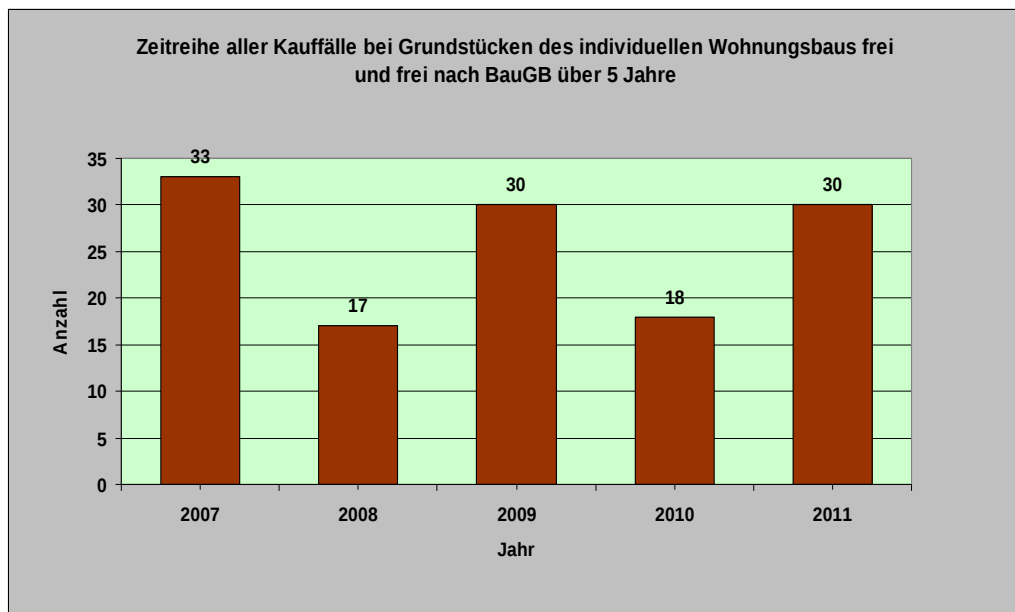


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

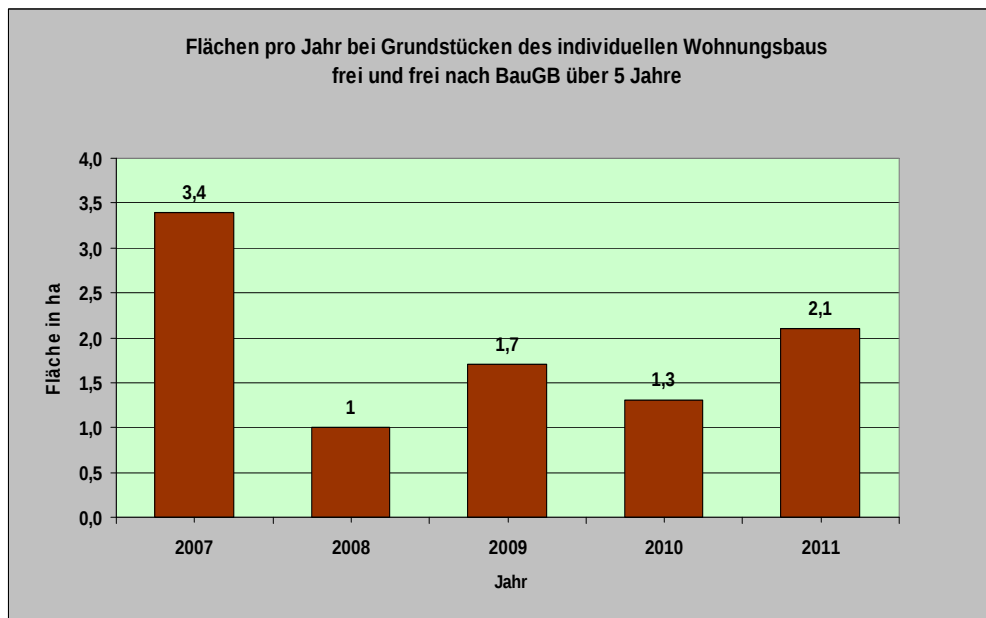


Abb.: Flächenumsatz

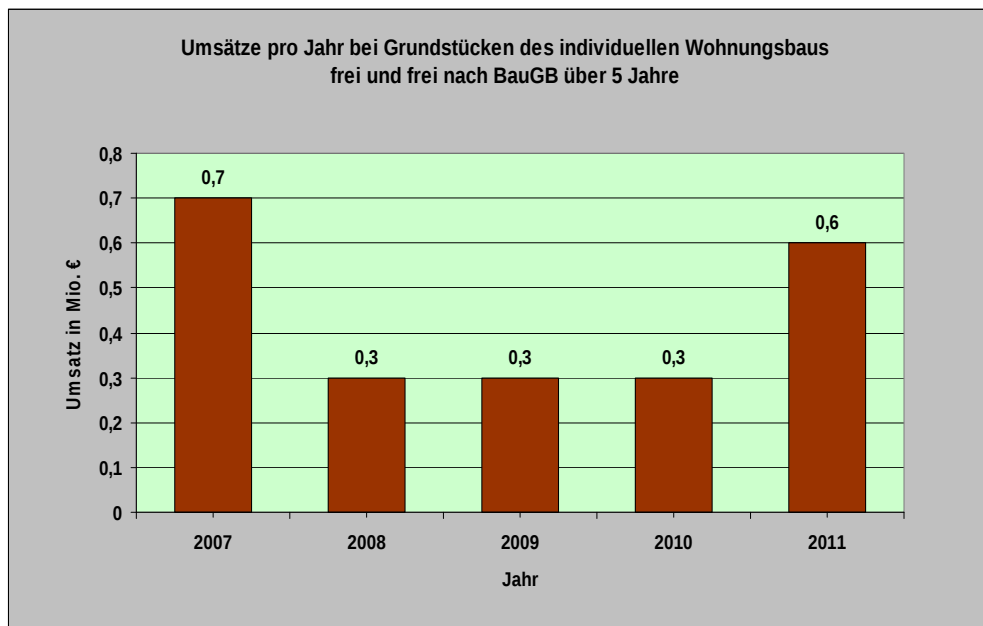


Abb.: Geldumsatz

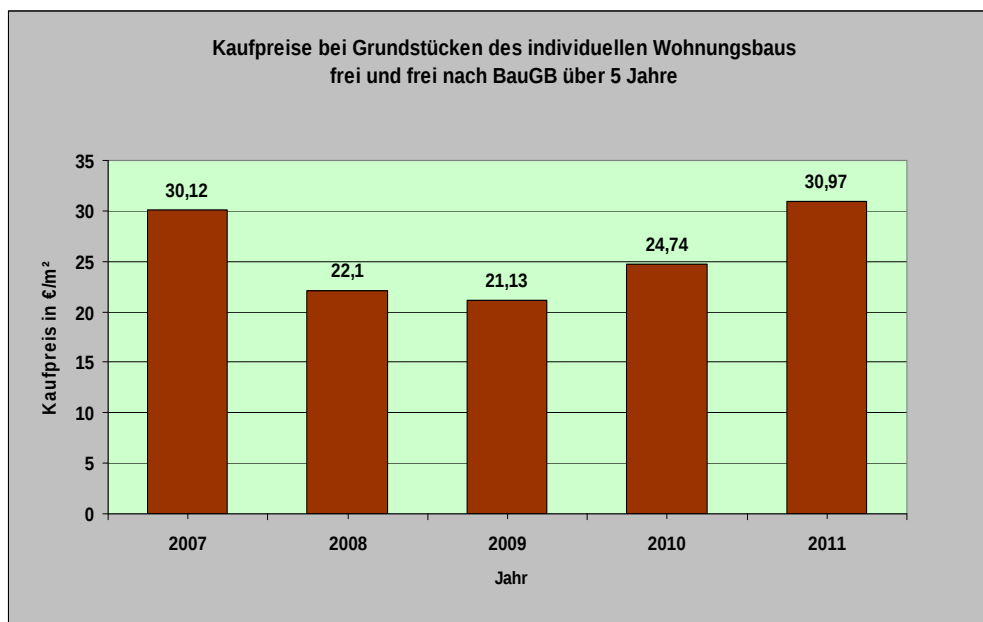


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 16 im Vorjahr auf 8 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 8,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,6 Mio. EUR. Im Vorjahr wurde ein Umsatz von 1,2 Mio. EUR erzielt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche schwankt je nach Lage der Grundstücke. Bei der Auswertung wurden Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei* und *frei nach BauGB* berücksichtigt.

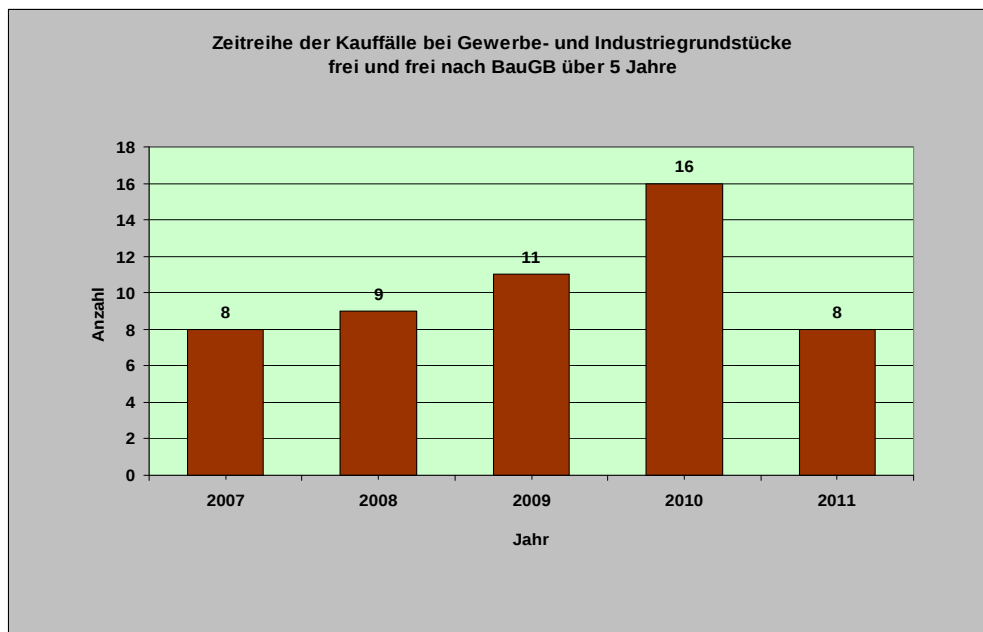


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

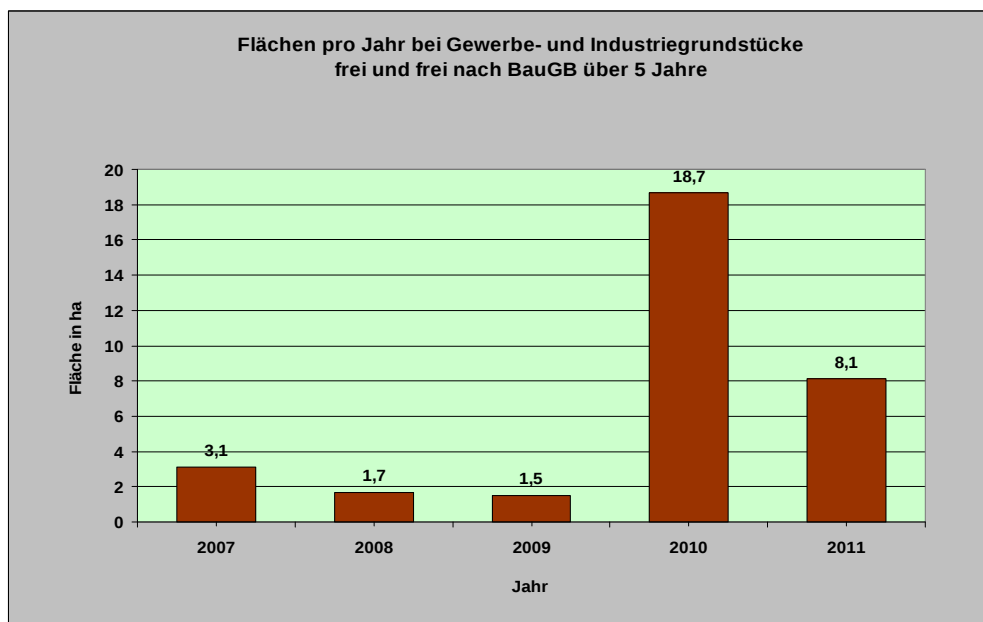


Abb.: Flächenumsatz

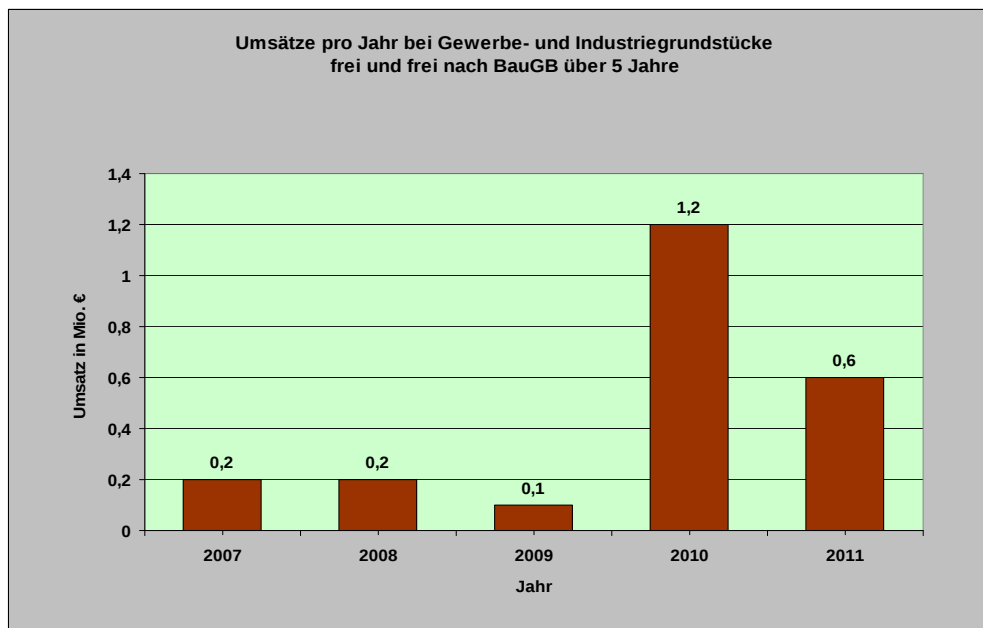


Abb.: Geldumsatz

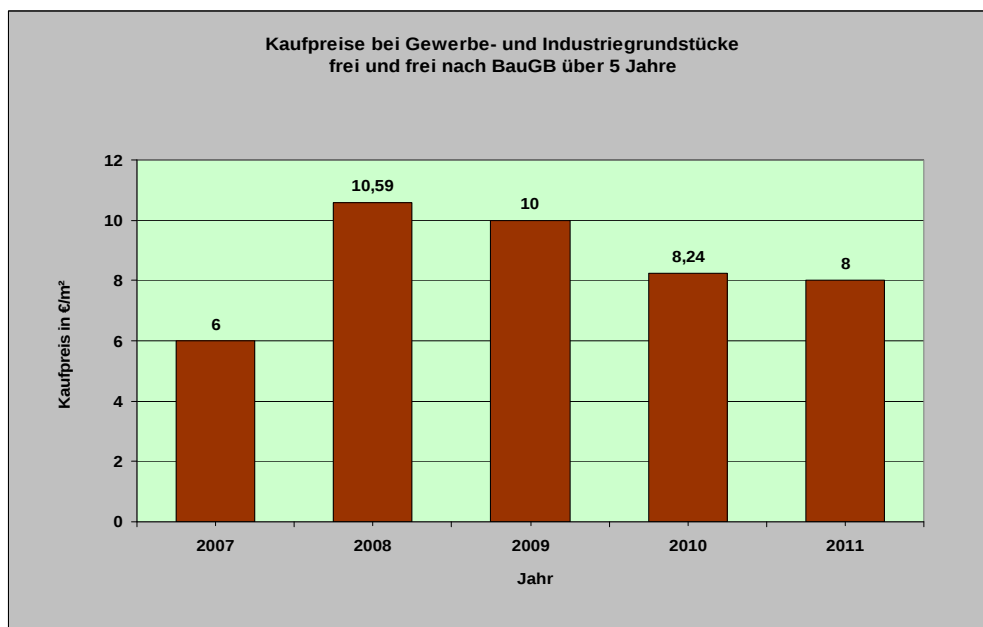


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.1.3 Werdendes Bauland

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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

Im Berichtsjahr wurden 3,4 ha Grundstücksfläche *werdendes Bauland* umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,09 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme.

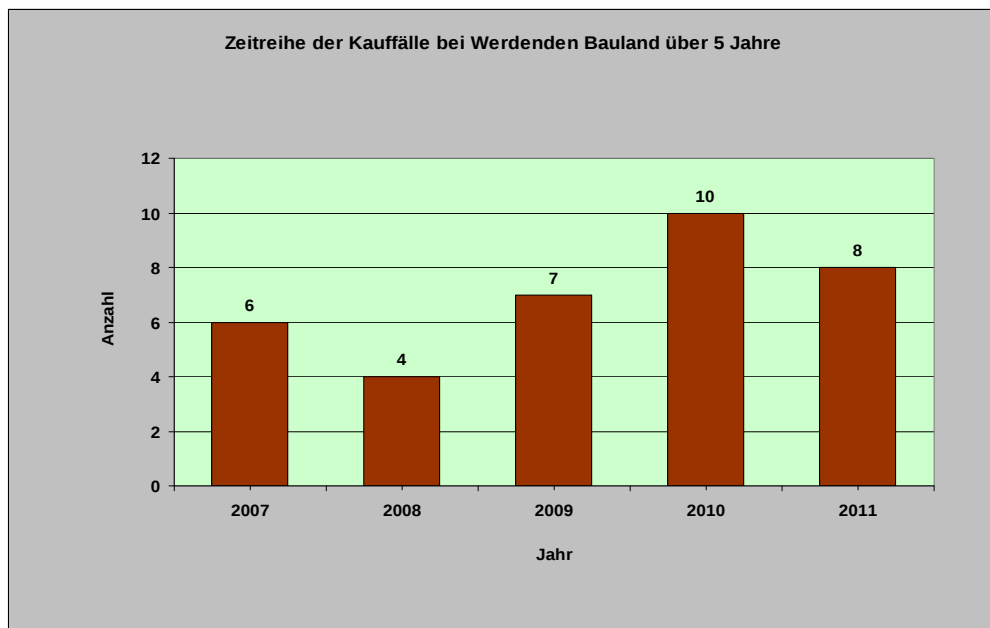


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

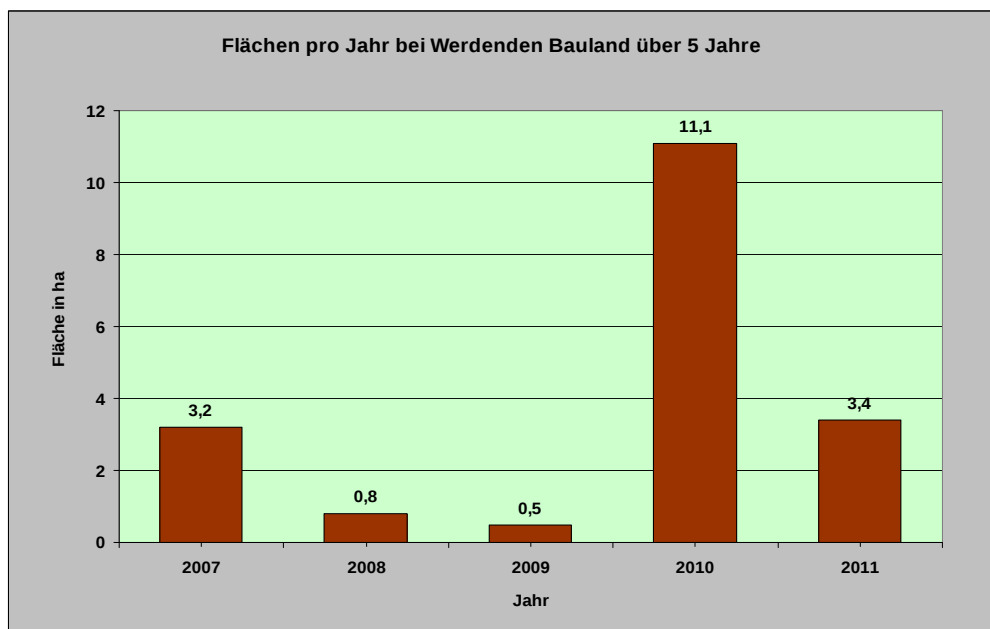


Abb.: Flächenumsatz

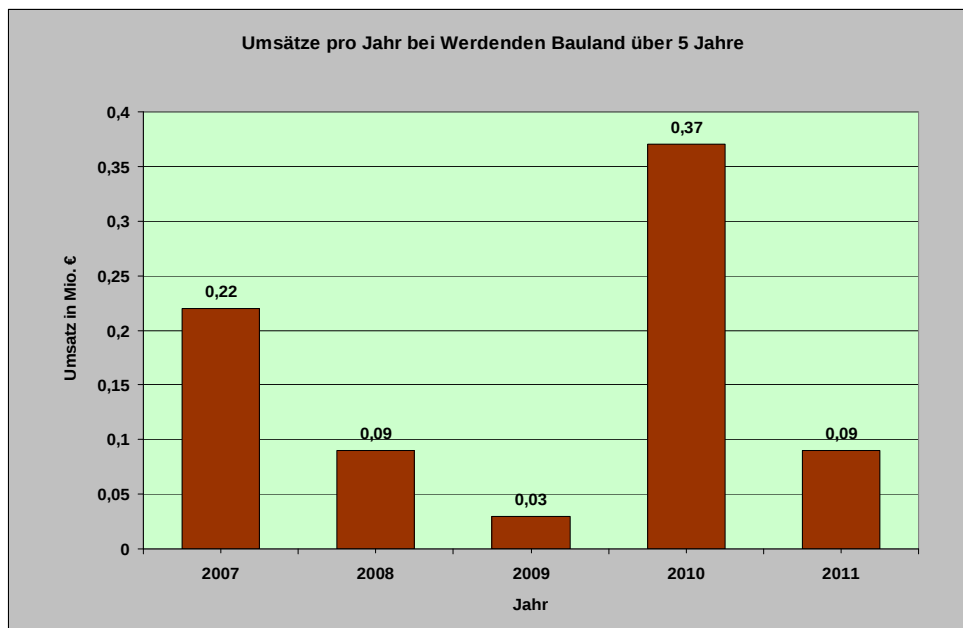


Abb.: Geldumsatz

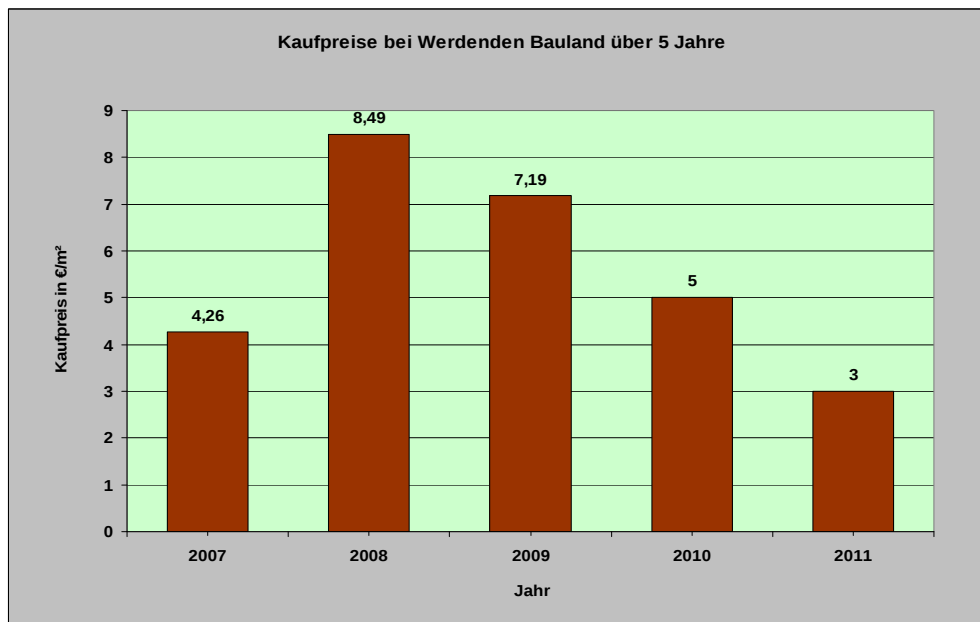


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.1.3.1 Bauerwartungsland

Die Anzahl ist von 7 Kauffällen im Jahr 2010 auf 5 im Jahr 2011 zurück gegangen. Der Flächenumsatz ist von 8,0 ha auf 2,6 ha und der Geldumsatz von 0,18 Mio. EUR auf 0,07 Mio. EUR gefallen.

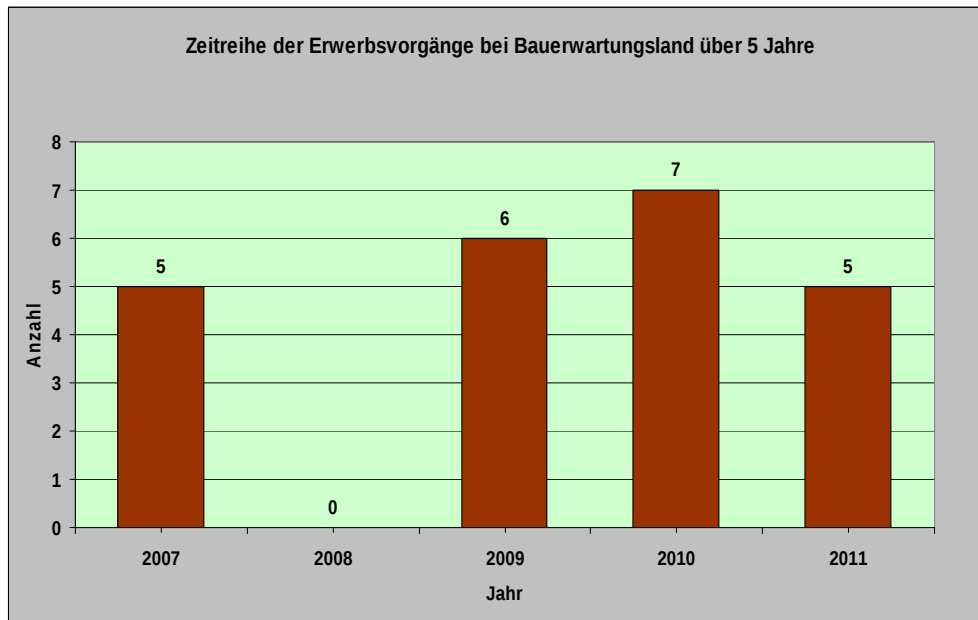


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

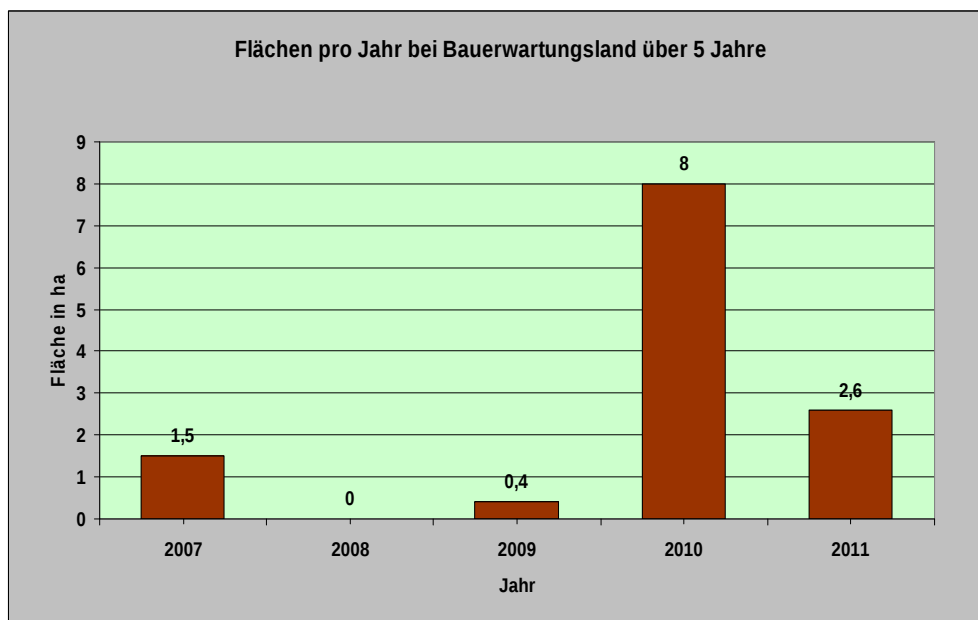


Abb.: Flächenumsatz

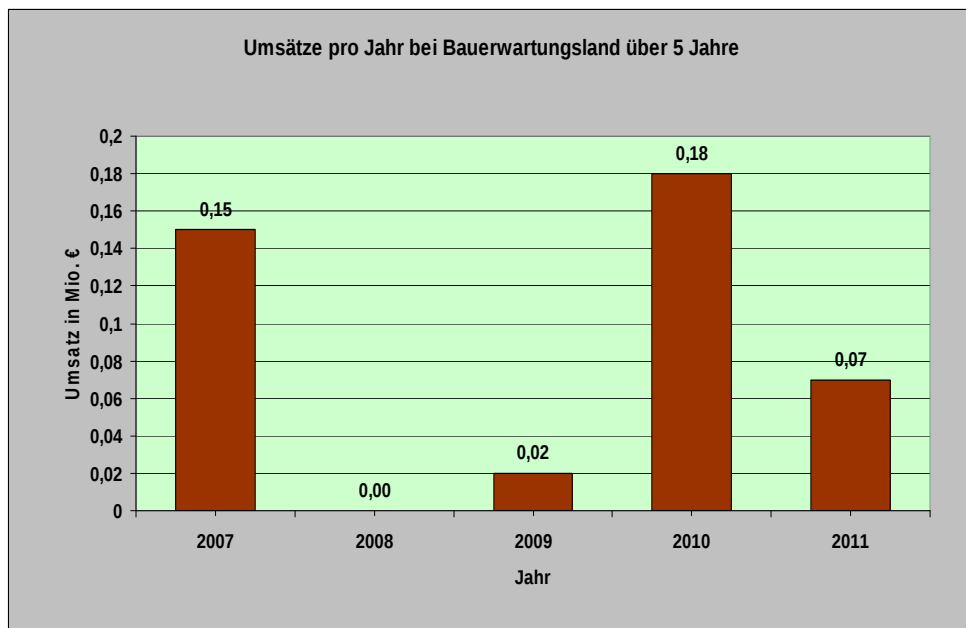


Abb.: Geldumsatz

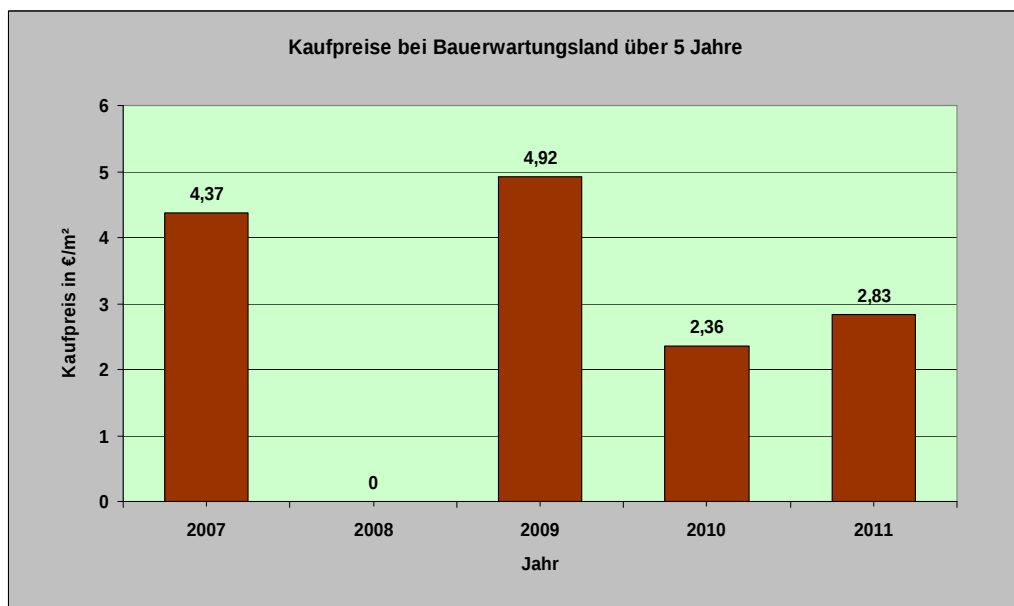


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.1.3.2 Rohbauland

Die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 beträgt 2 und im Jahre 2010 wurden 3 Kauffälle registriert. Der Flächenumsatz ist von 3,1 ha auf 0,7 ha und der Geldumsatz von 0,19 Mio. EUR auf 0,0,01 Mio. EUR gefallen.

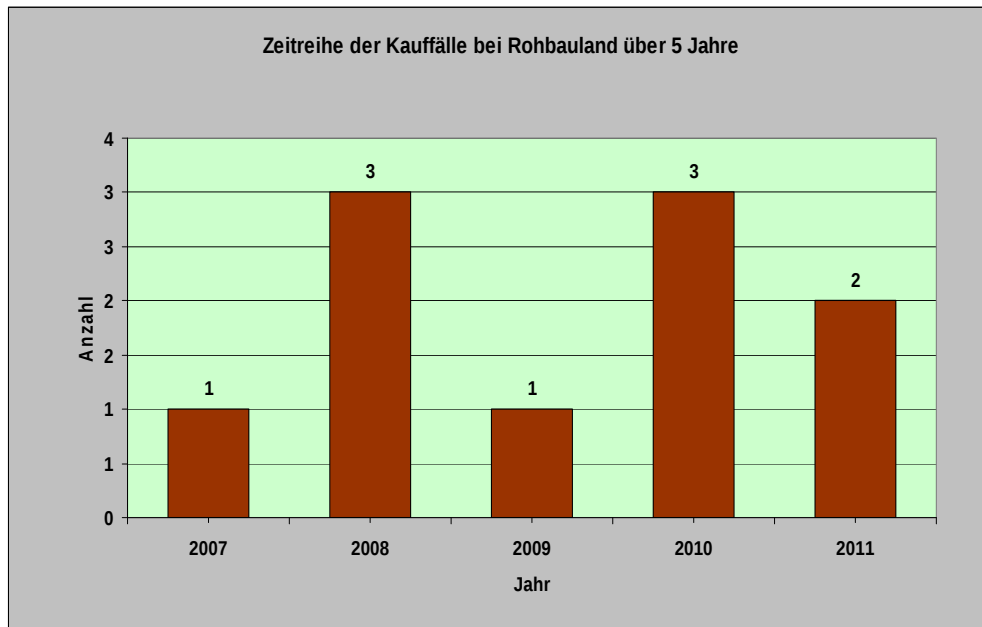


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

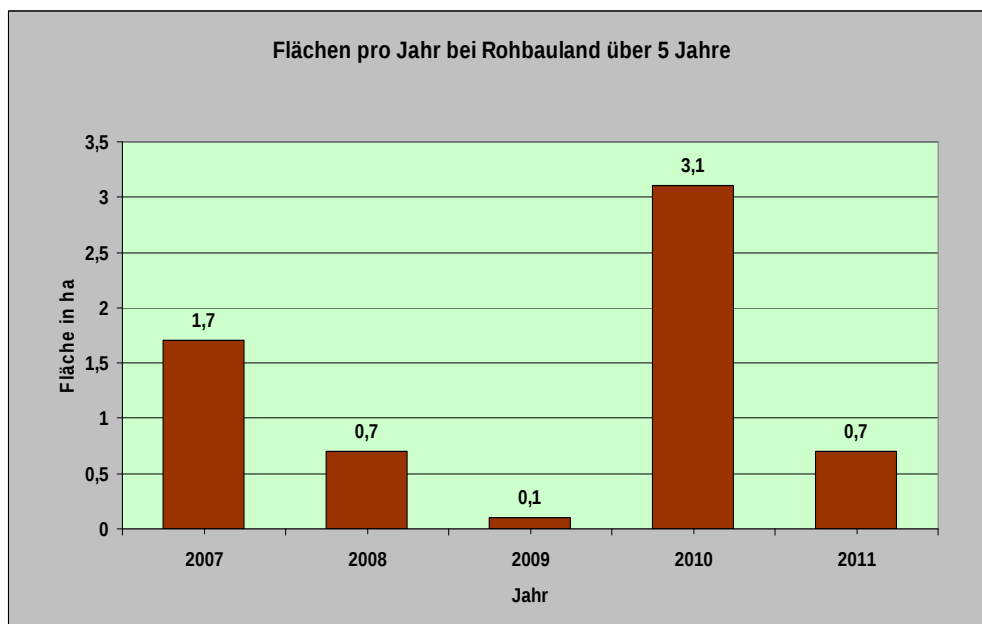


Abb.: Flächenumsatz

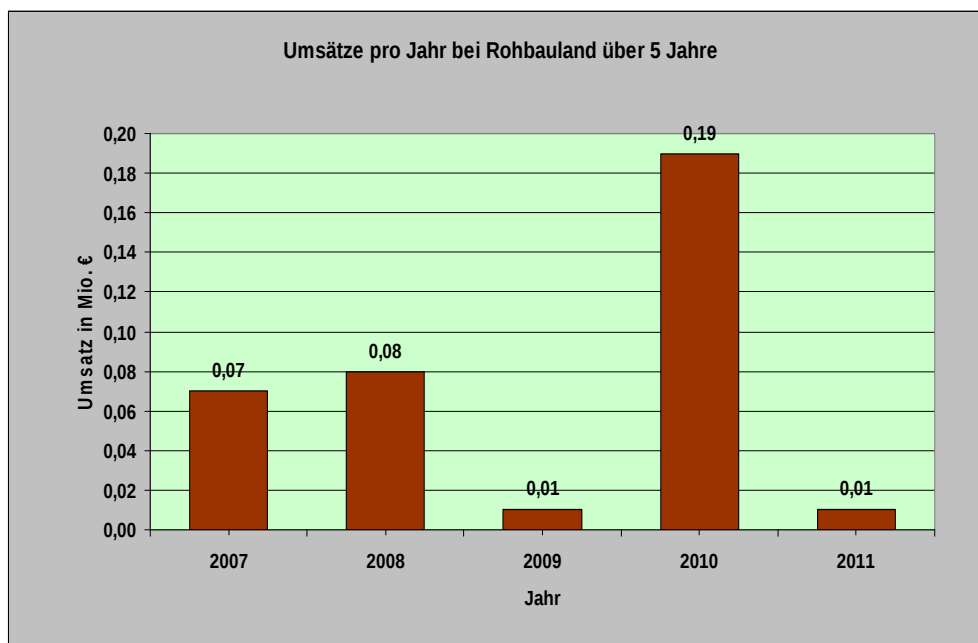


Abb.: Geldumsatz

5.1.4 Erholungsgrundstücke

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle gestiegen, ebenso der Flächenumsatz.

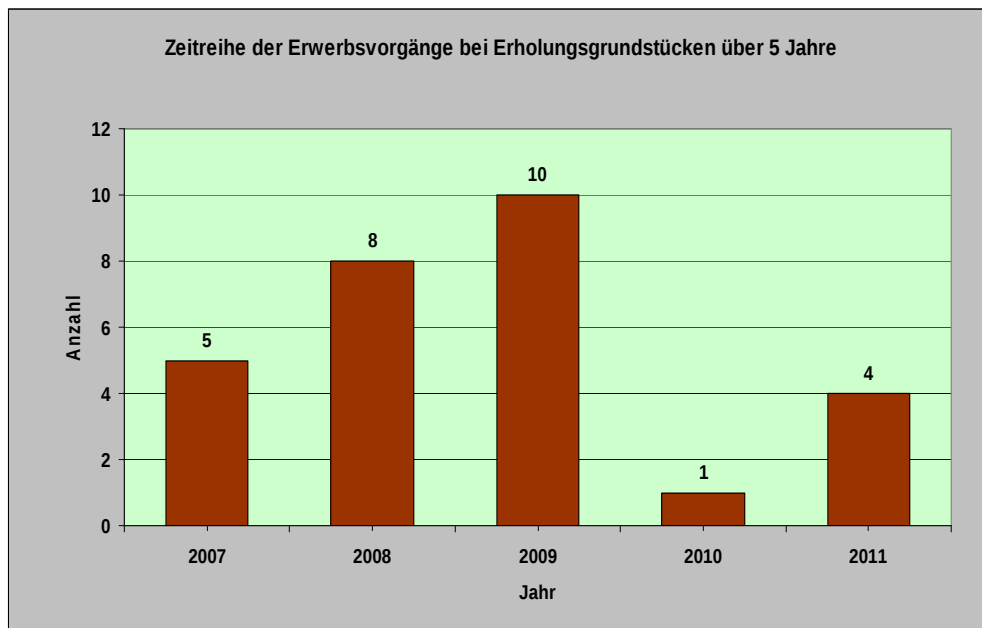


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

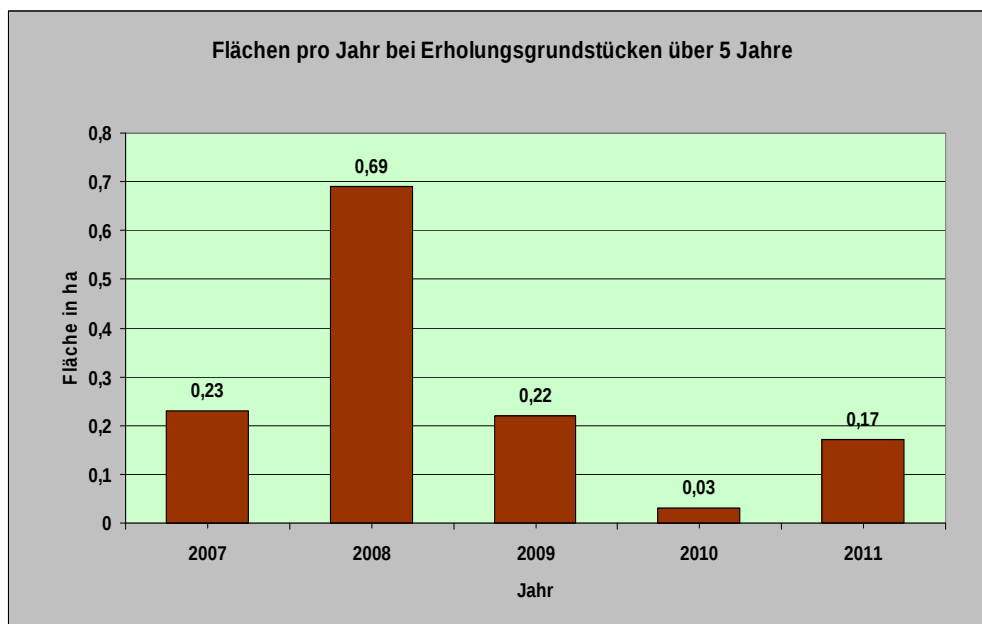


Abb.: Flächenumsatz

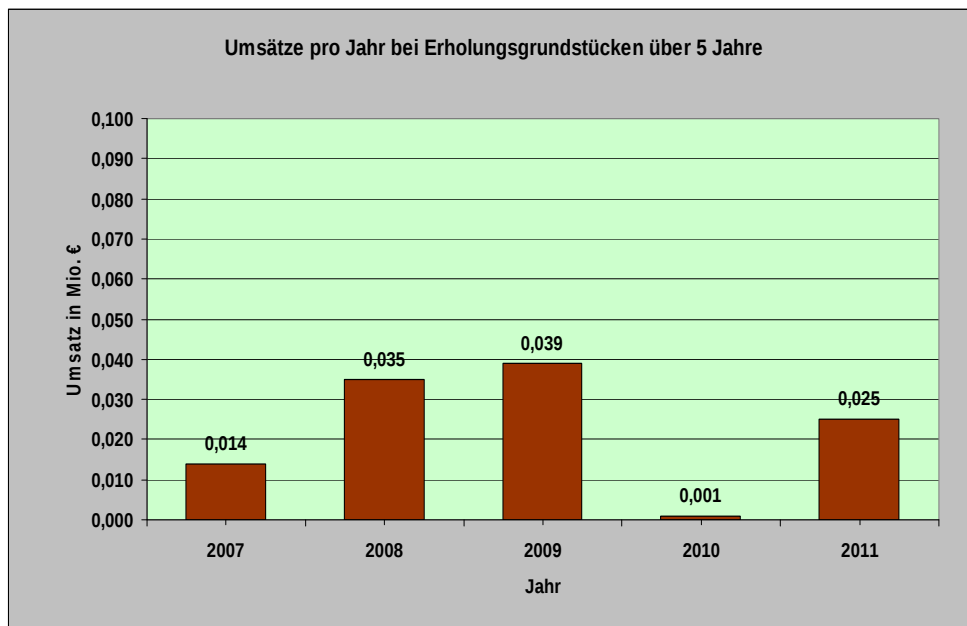


Abb.: Geldumsatz

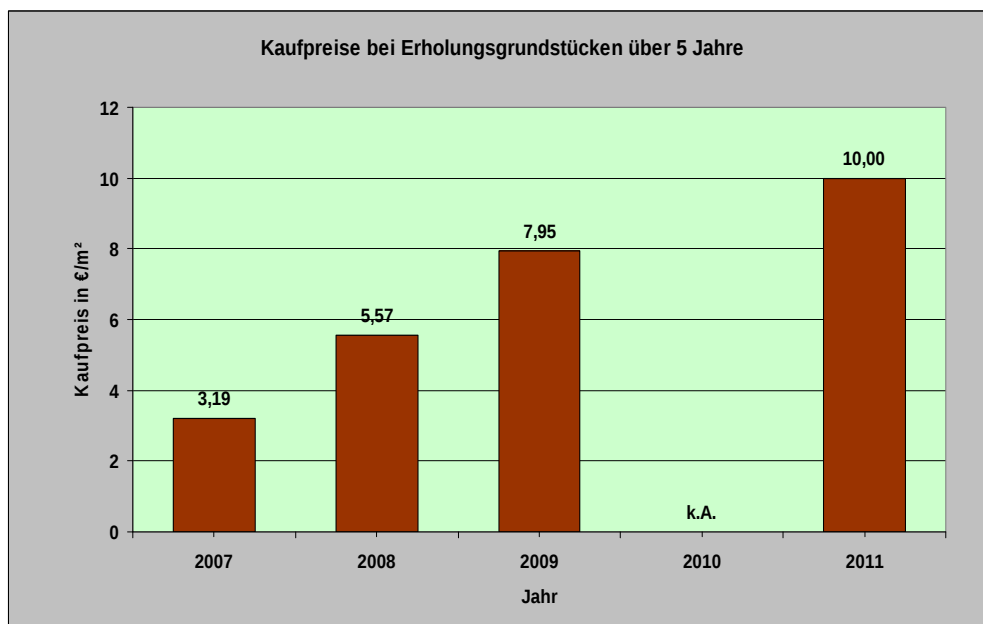


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke stieg um 7 % von 351 im Vorjahr auf 374 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum insgesamt um 50 % von 526,4 ha auf 790,8 ha. Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus dem höheren Flächenumsatz im Berichtsjahr. Der Geldumsatz stieg von 3,3 auf 5,8 Mio. EUR.

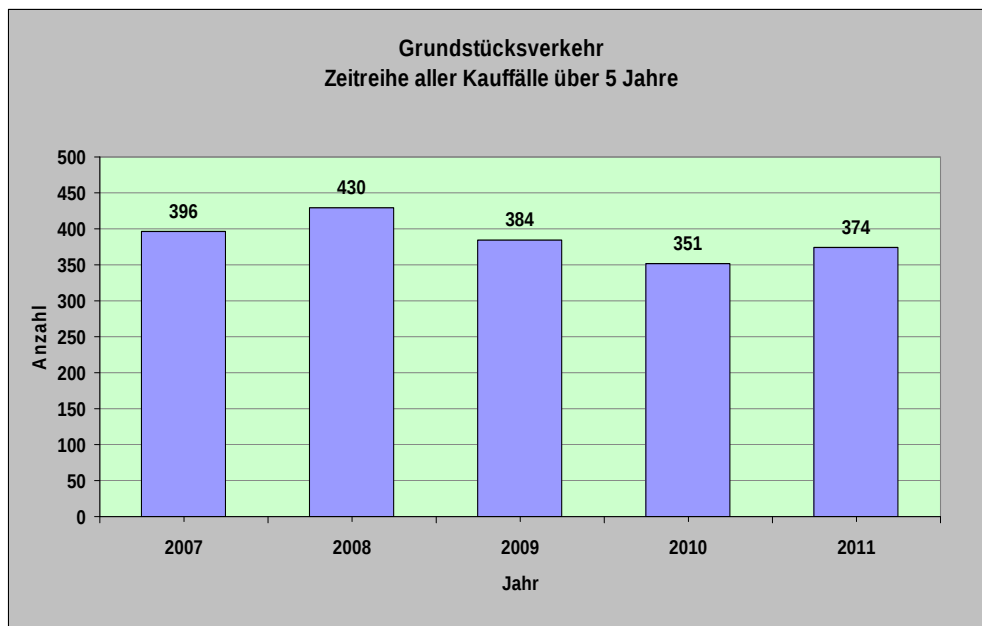


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

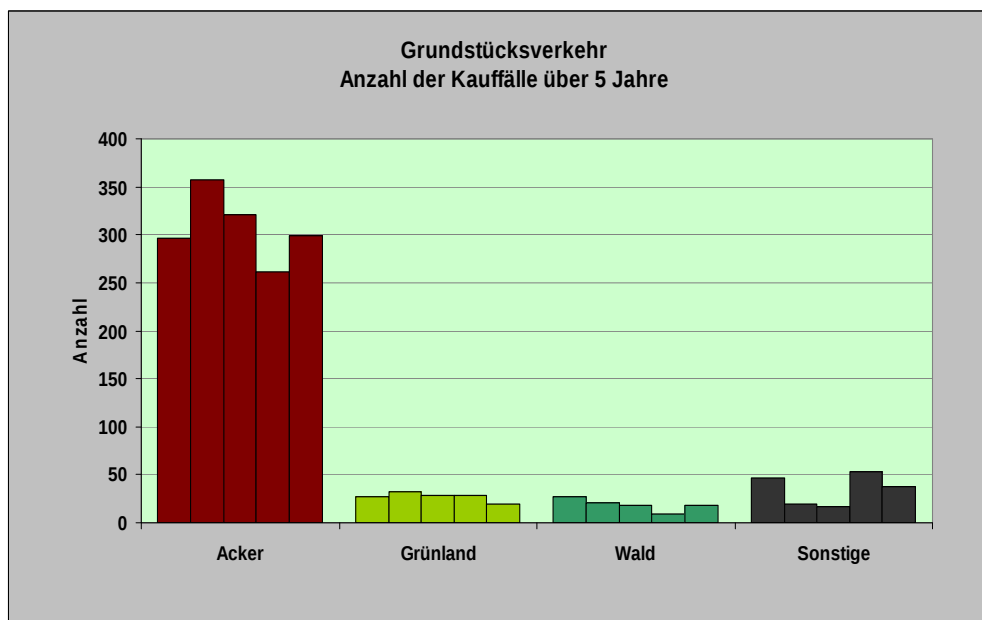


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

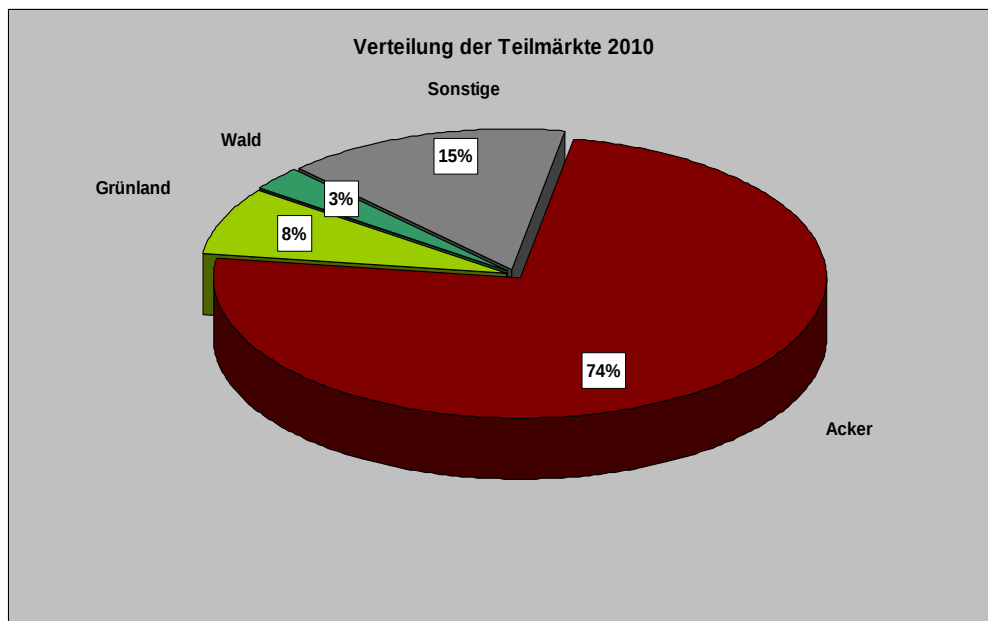


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

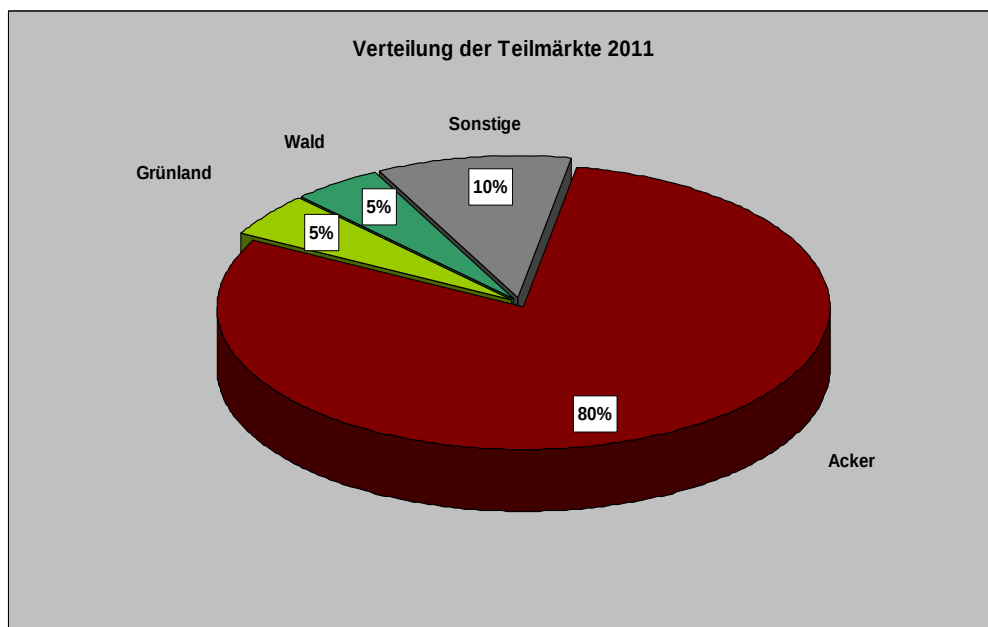


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

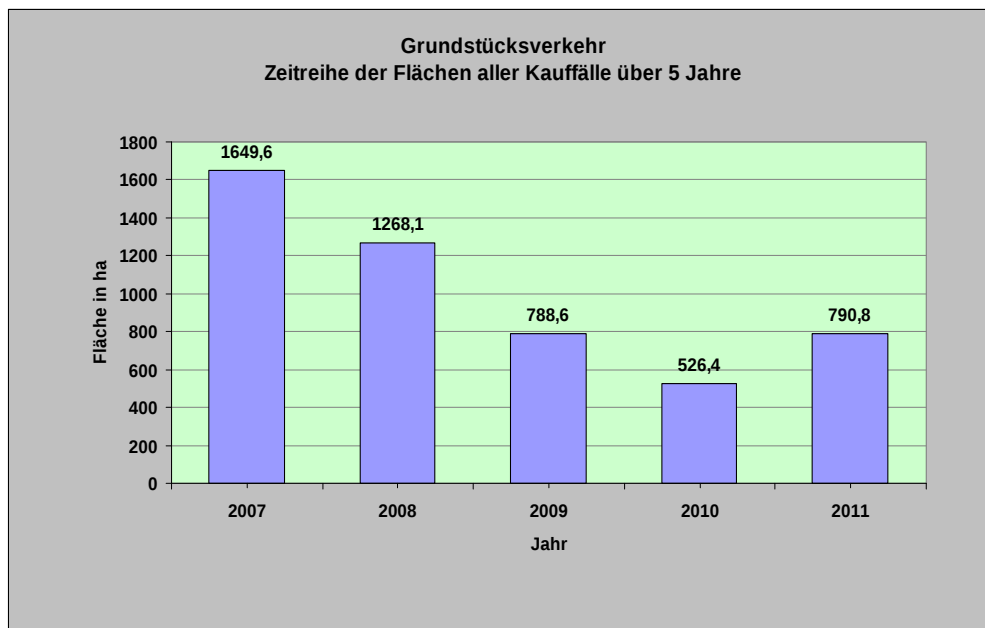


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

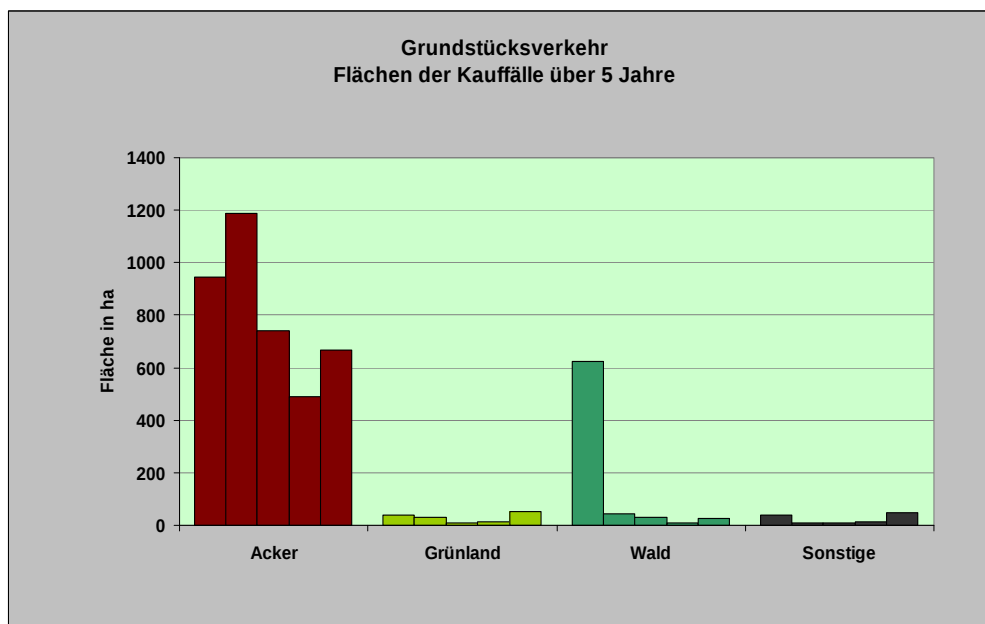


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten



Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

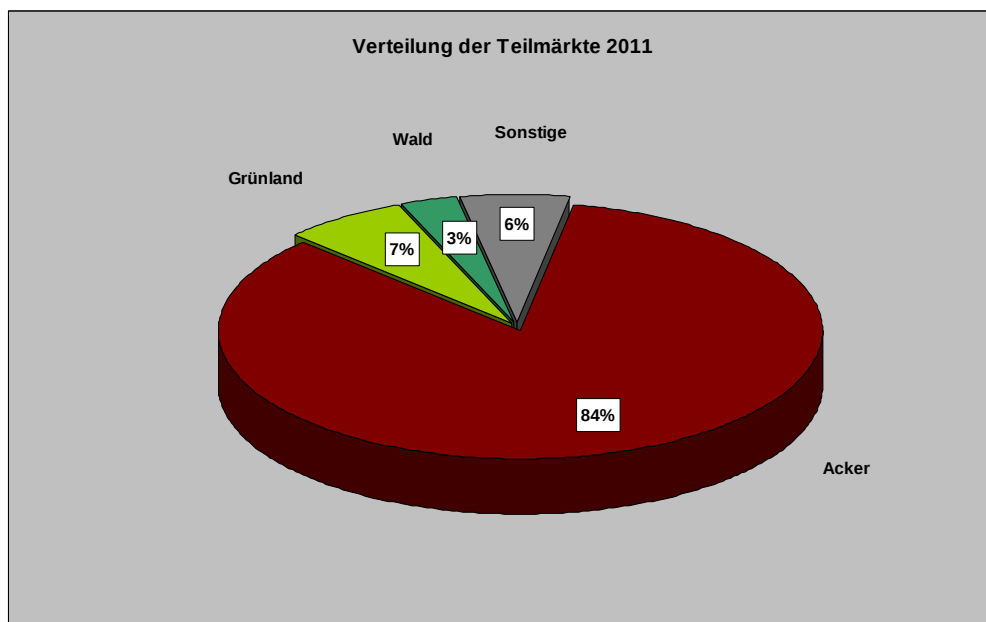


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

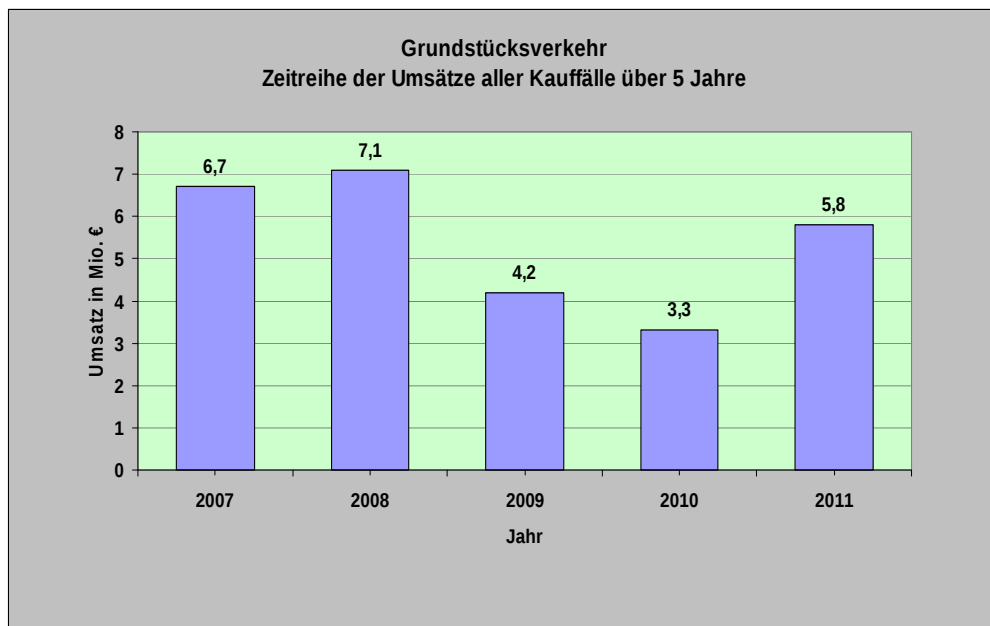


Abb.: Geldumsatz insgesamt

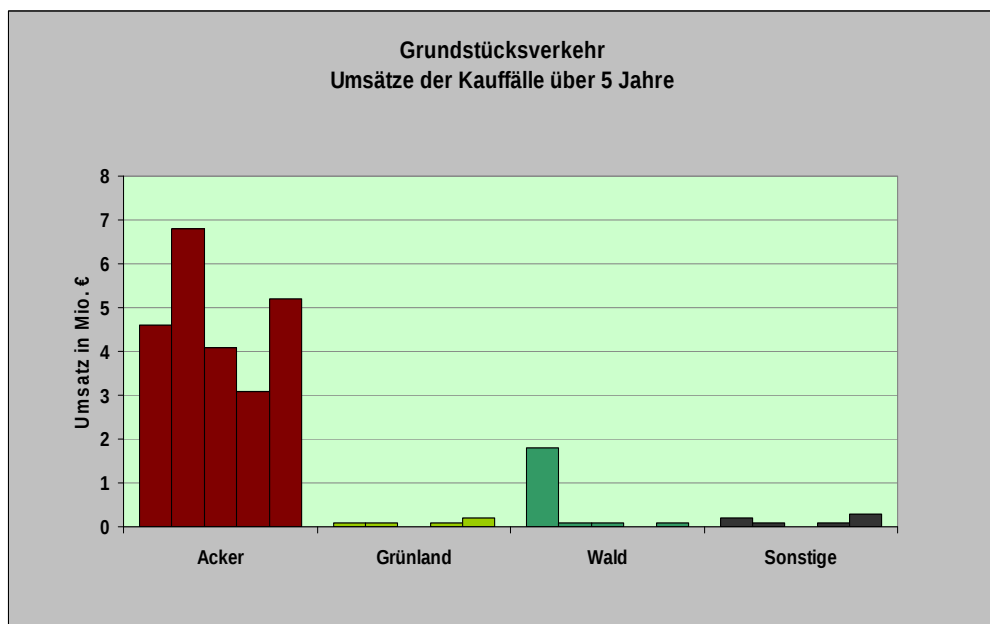


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

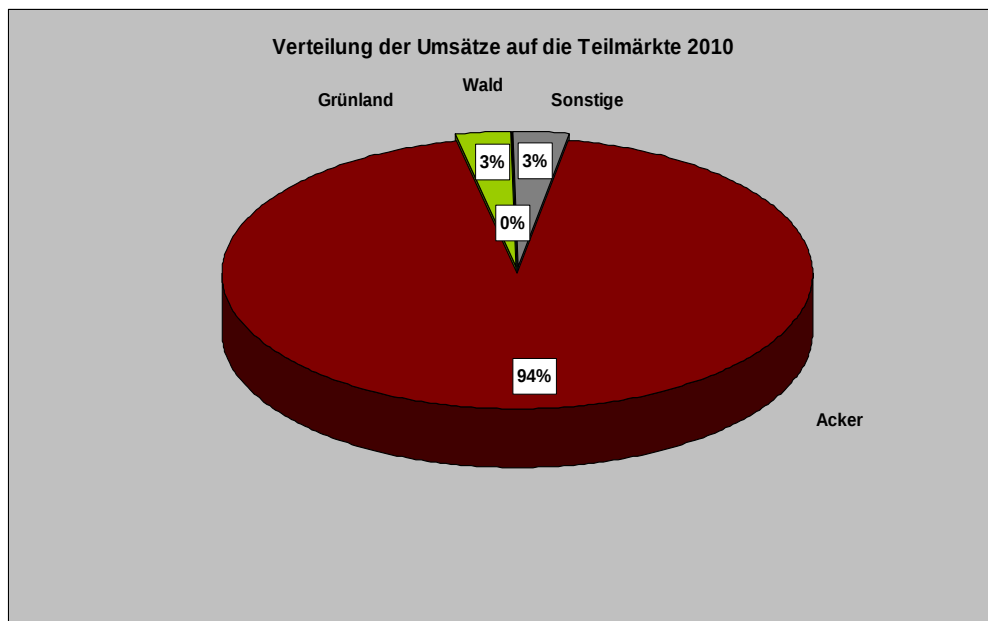


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

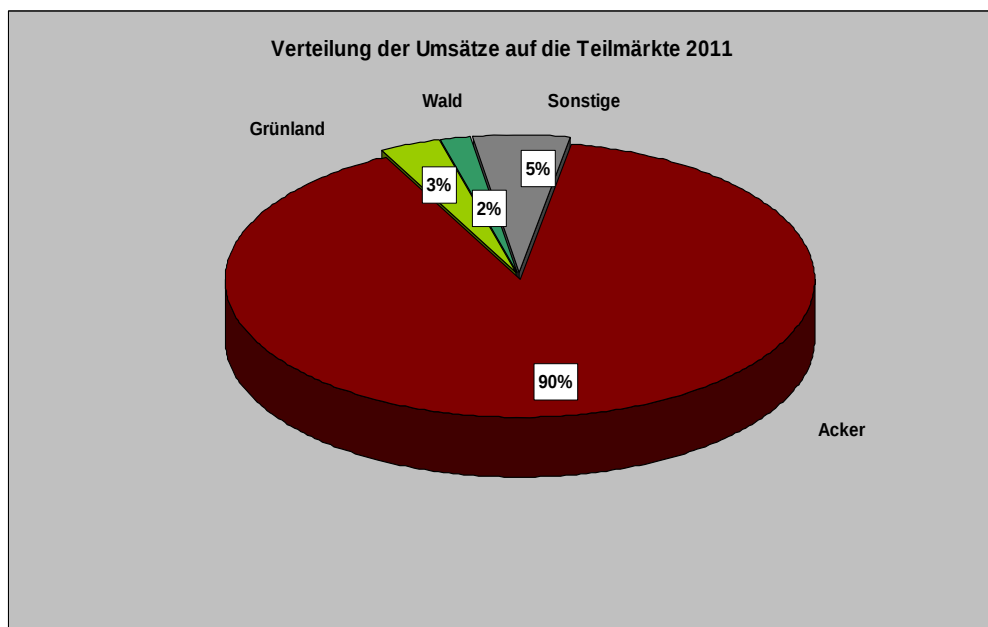


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

5.2.1 Ackerland

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* ist mit 228 im Jahr 2010 und mit 261 im Jahr 2011 um 14 % gestiegen. Der Flächenumsatz mit 429,7 ha im Jahre 2010 und mit 594,2 ha im Jahre 2011 um 38 % gestiegen; der Geldumsatz mit 2,9 Mio. EUR im Jahr 2010 und mit 4,6 Mio. EUR im Jahr 2011 um 59 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um 2 % gesunken.

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

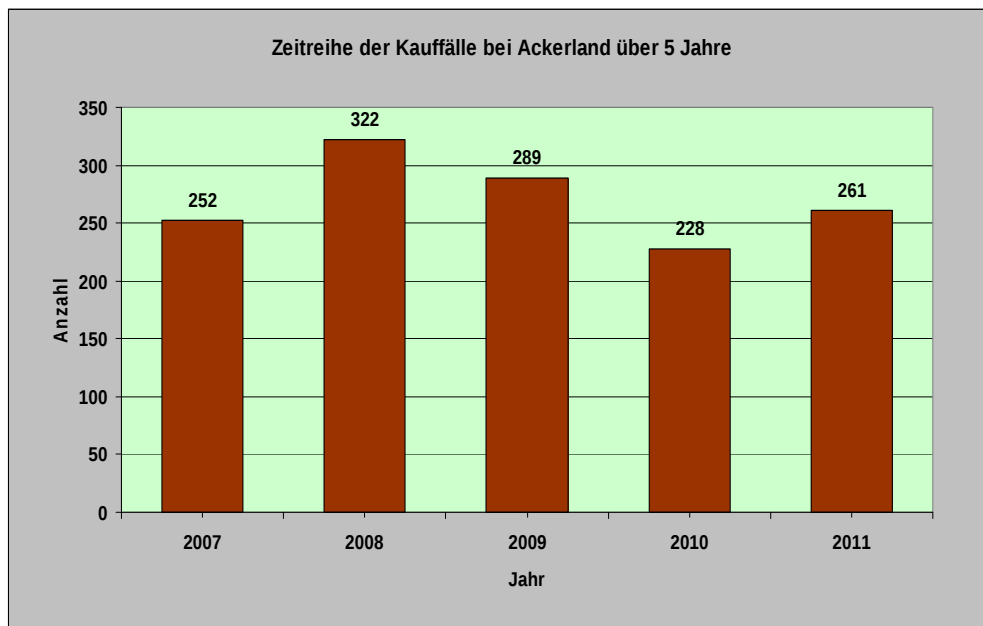


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

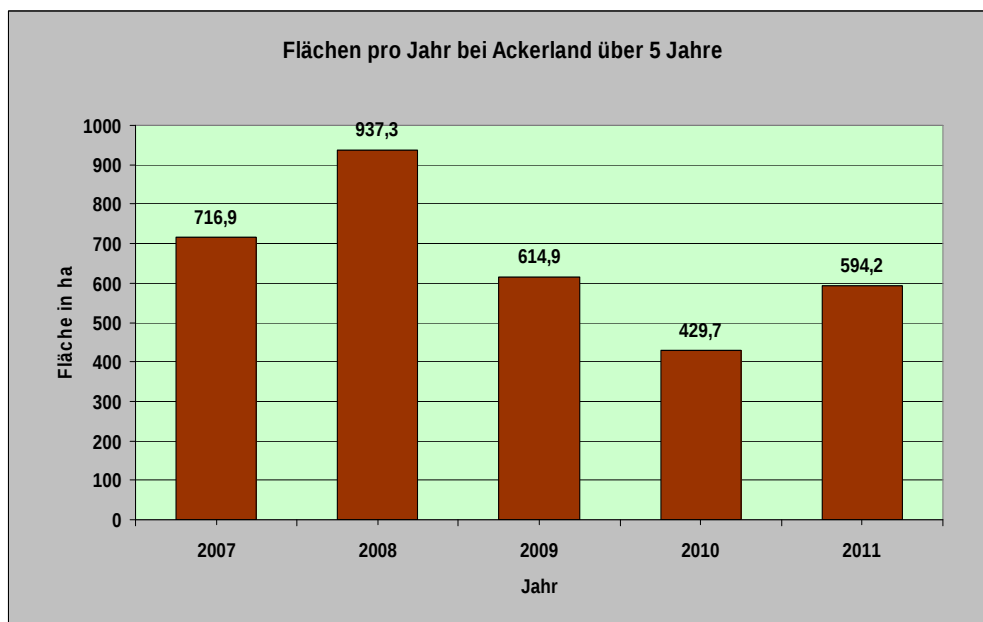


Abb.: Flächenumsatz

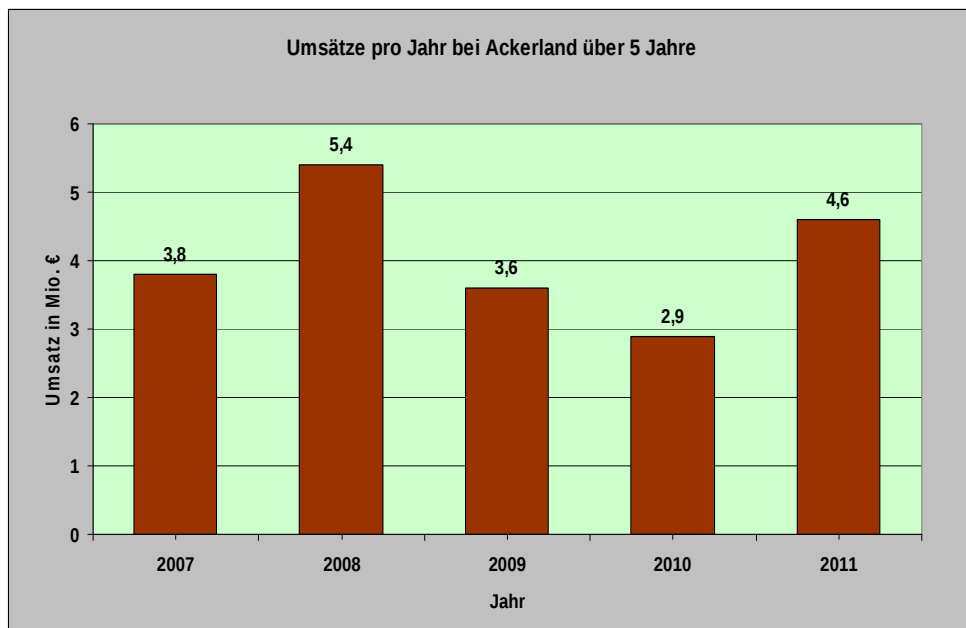


Abb.: Geldumsatz

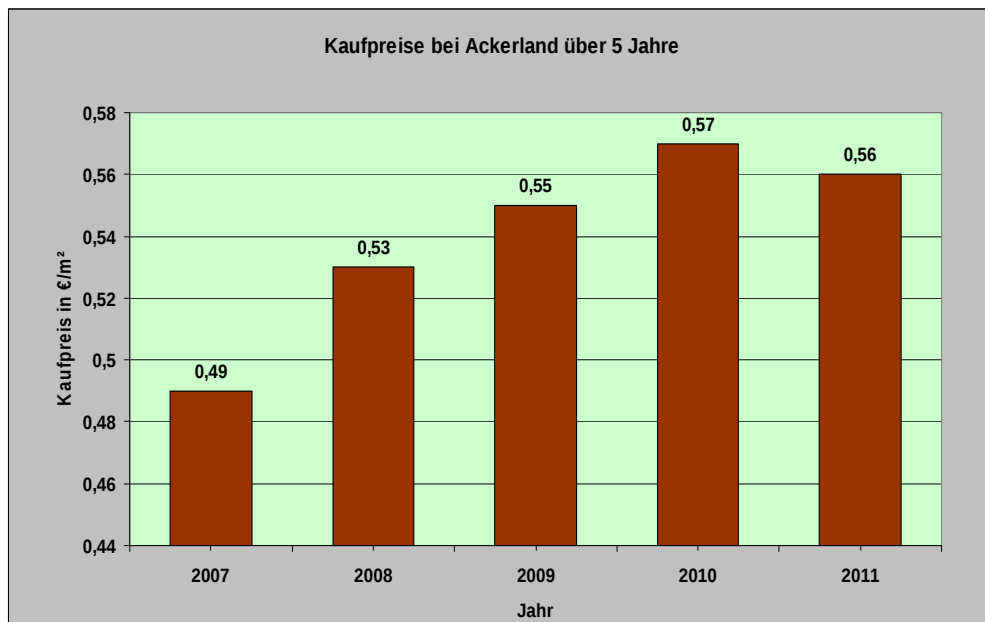


Abb.: Kaufpreise in €/m²

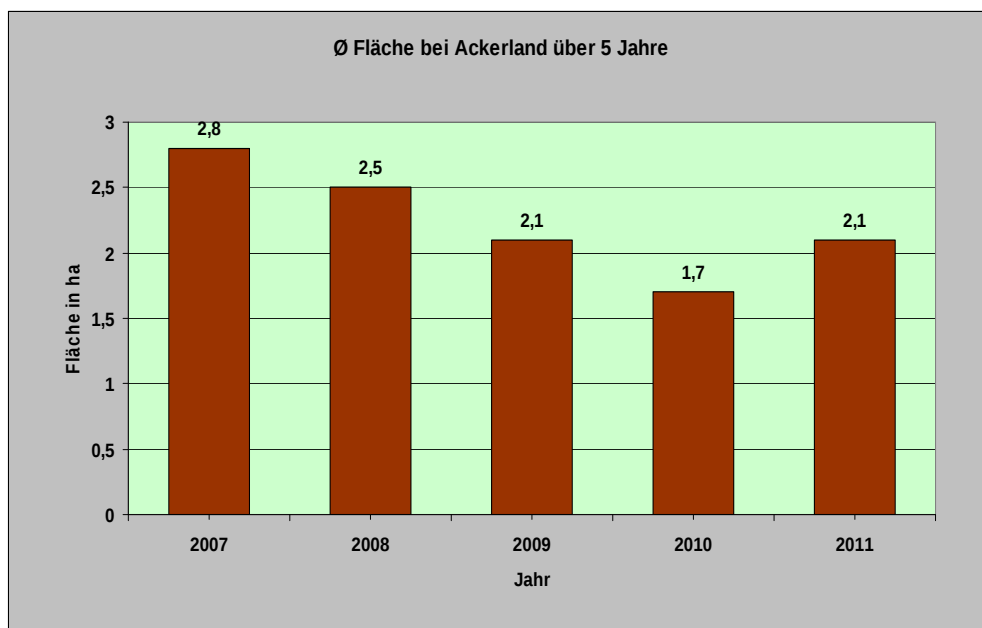


Abb.: durchschnittliche Fläche

5.2.2 Grünland

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* fiel von 25 im Jahr 2010 auf 17 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz ist mit 33,7 ha und der Geldumsatz mit 0,24 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gegenüber dem Vorjahr um 16 % gestiegen.

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

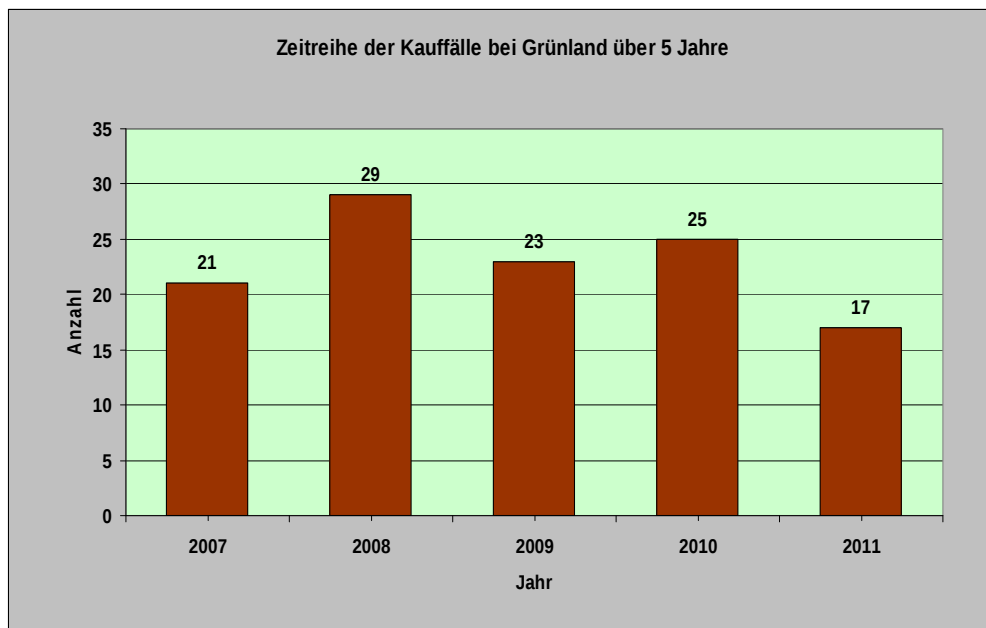


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

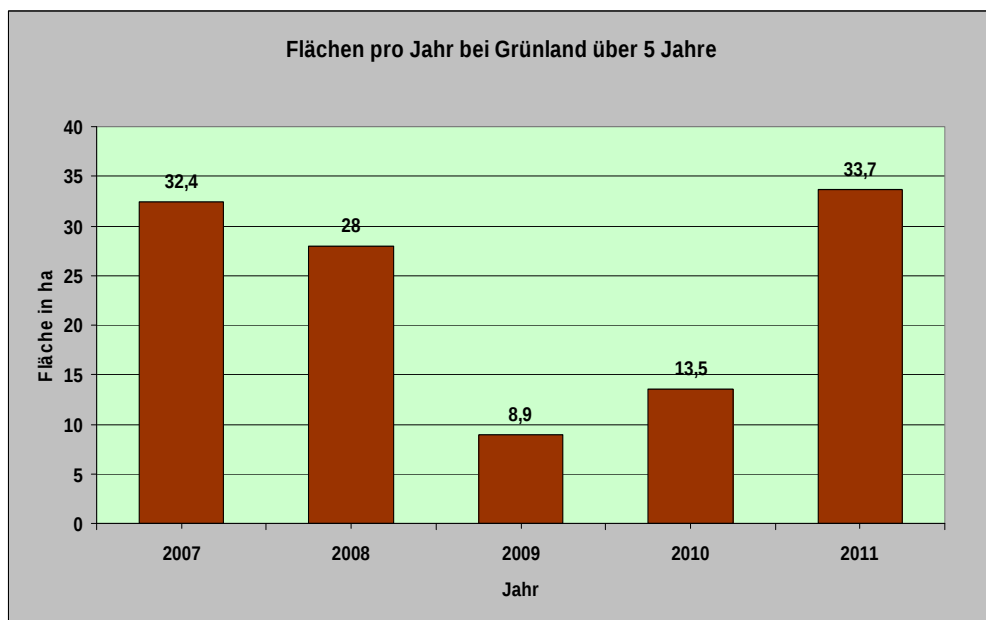


Abb.: Flächenumsatz

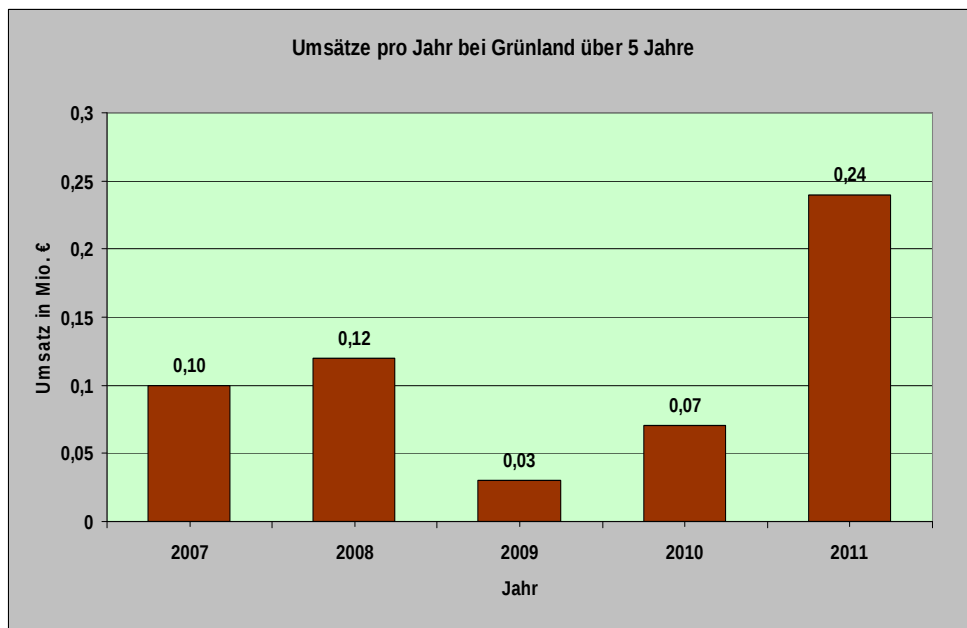


Abb.: Geldumsatz

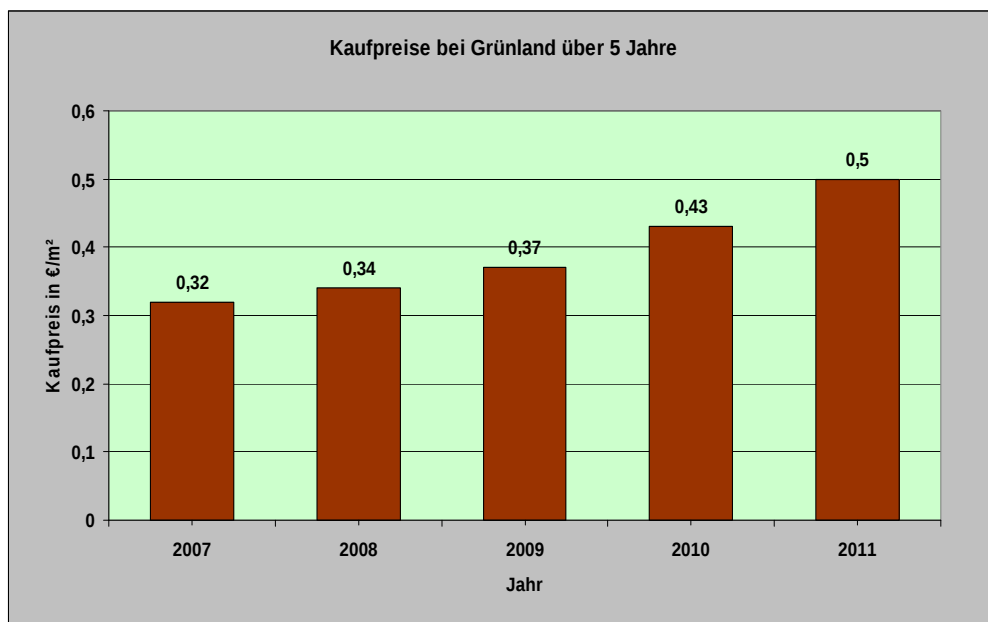


Abb.: Kaufpreise in €/m²

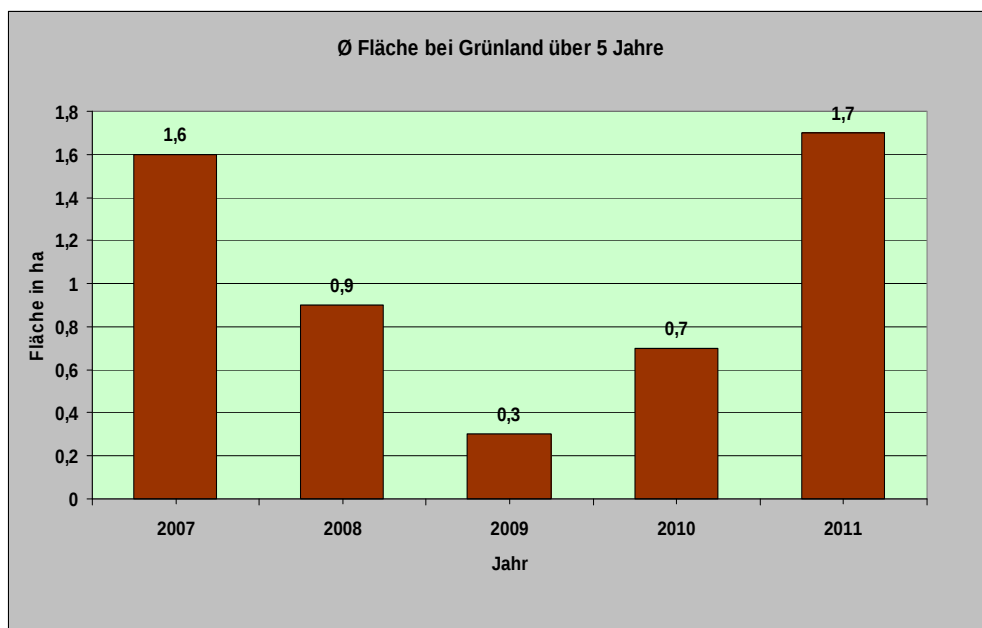


Abb.: durchschnittliche Fläche

5.2.3 Forst

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen stieg von 7 im Vorjahr auf 17 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz von 8,9 ha im Vorjahr ist auf 24,2 ha im Berichtsjahr gestiegen; der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr ebenso gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um 7 % gefallen.

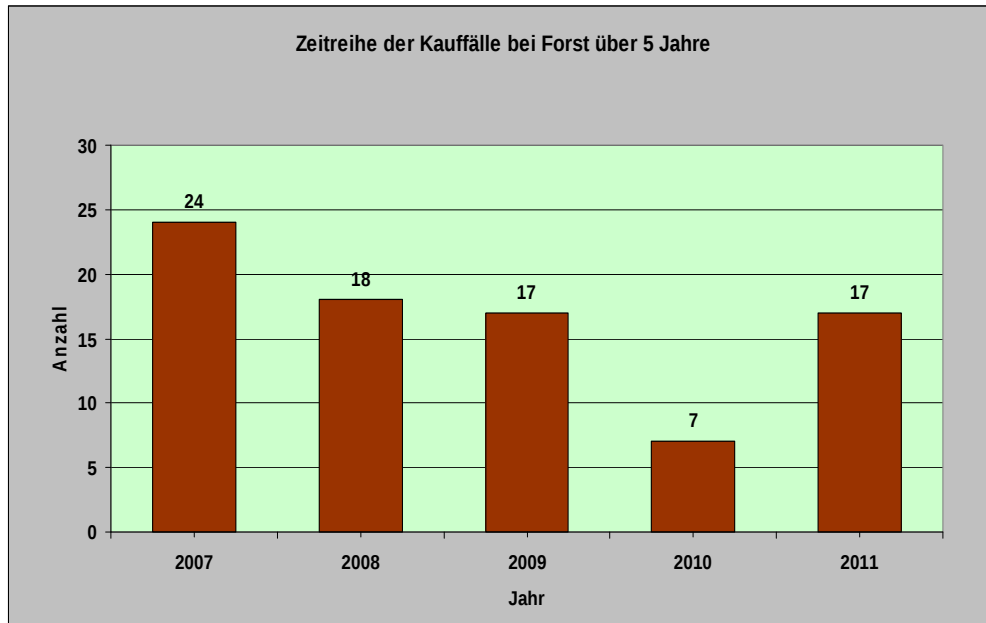


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

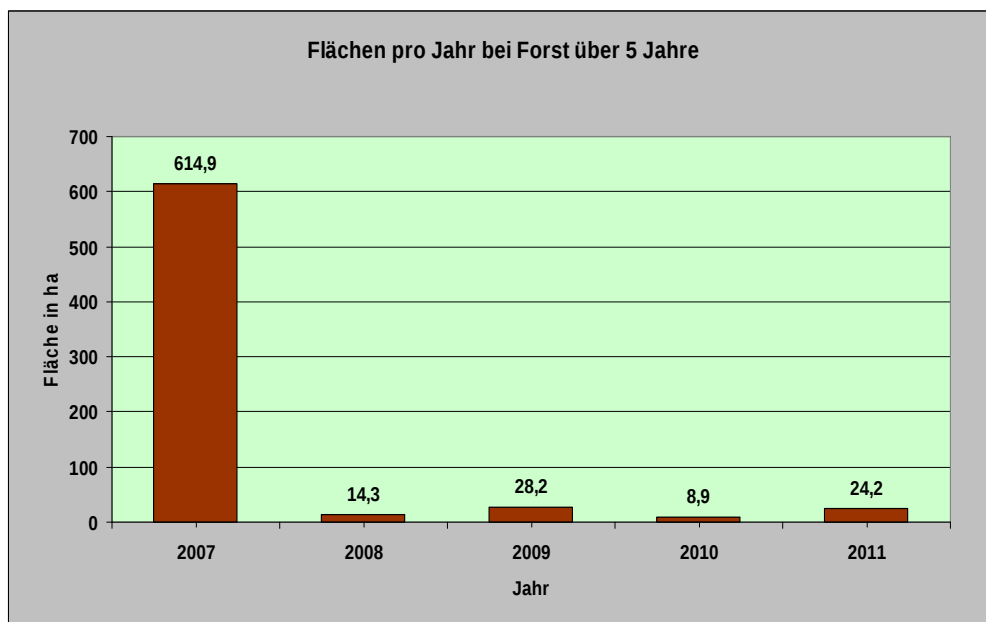


Abb.: Flächenumsatz

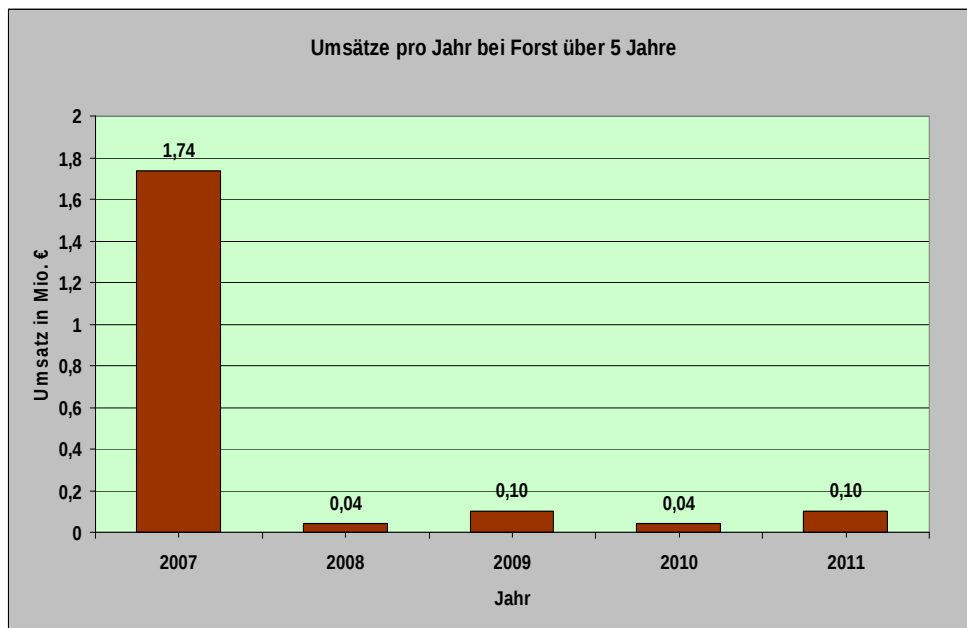


Abb.: Geldumsatz

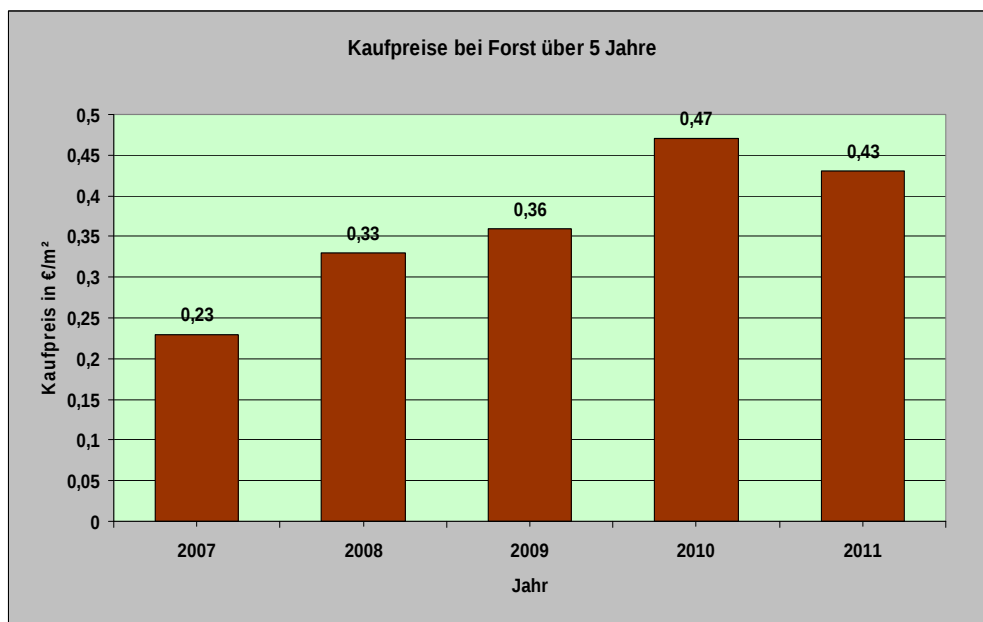


Abb.: Kaufpreise in €/m²

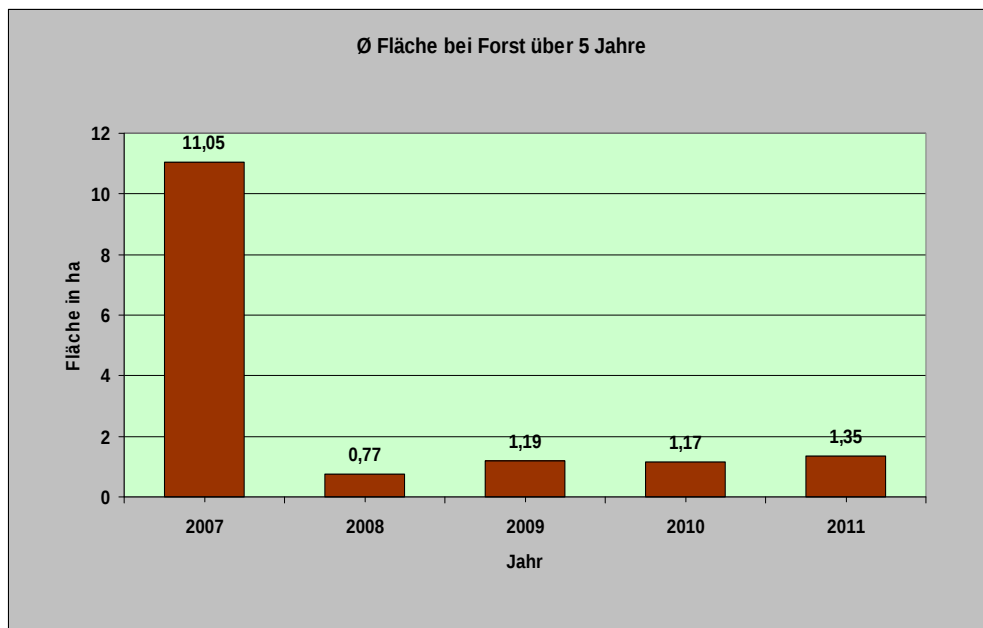


Abb.: durchschnittliche Fläche

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

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

Differenziert wird in folgende Grundstücksarten:

- **Ausgleichsflächen**

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

- **Verkehrsflächen**

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**

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

- **Baugrundstücke für den Gemeinbedarf**

Beinhaltet die 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**

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

- **Sonstige**

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

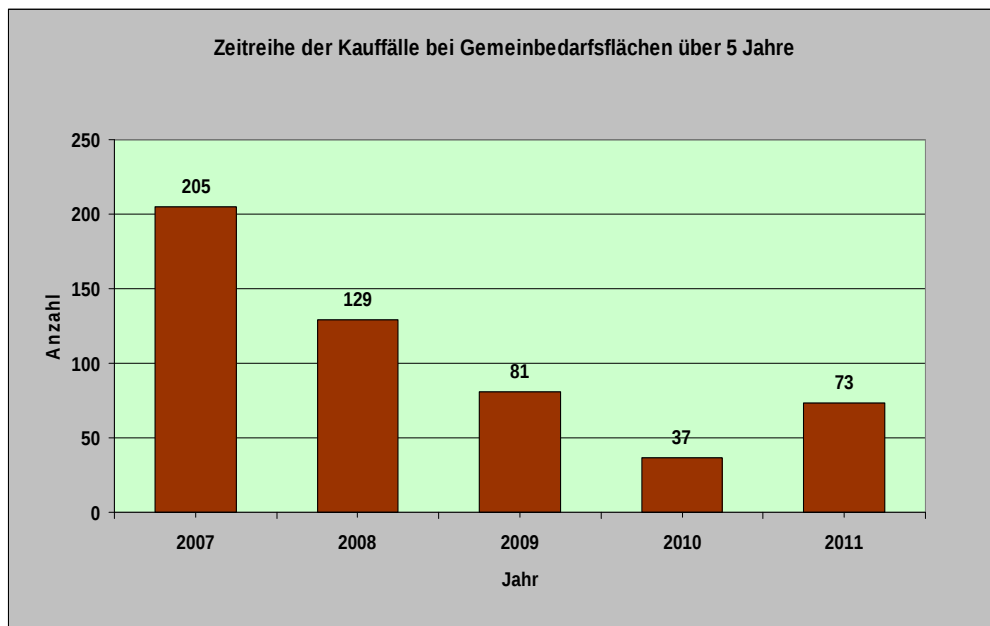


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

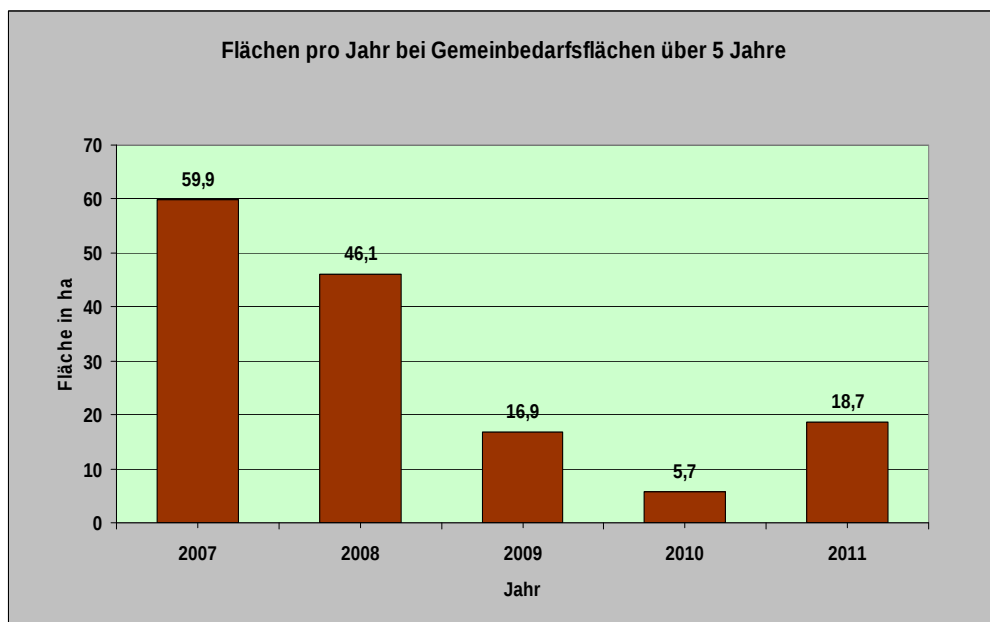


Abb.: Flächenumsatz

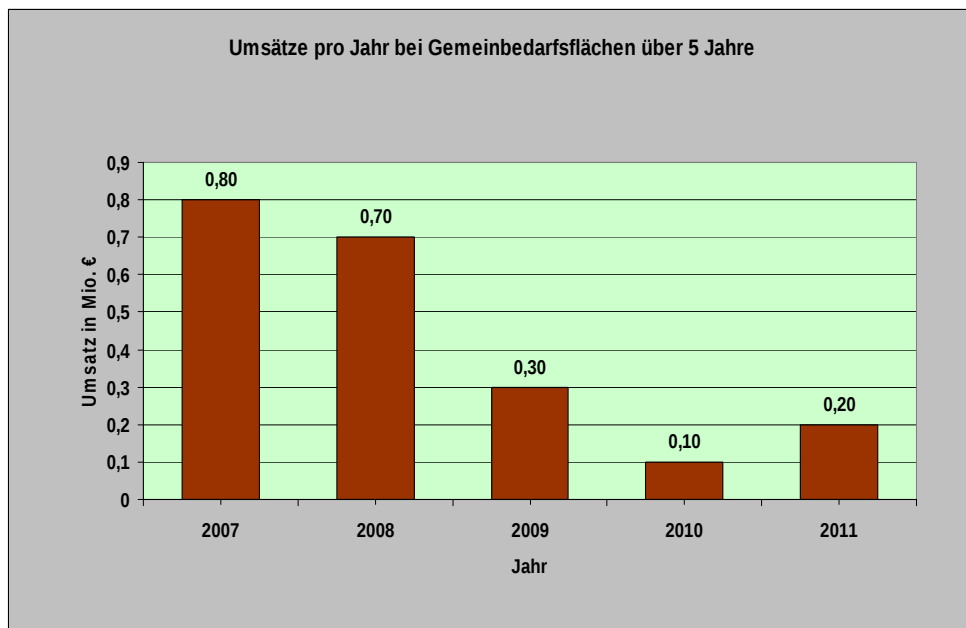


Abb.: Geldumsatz

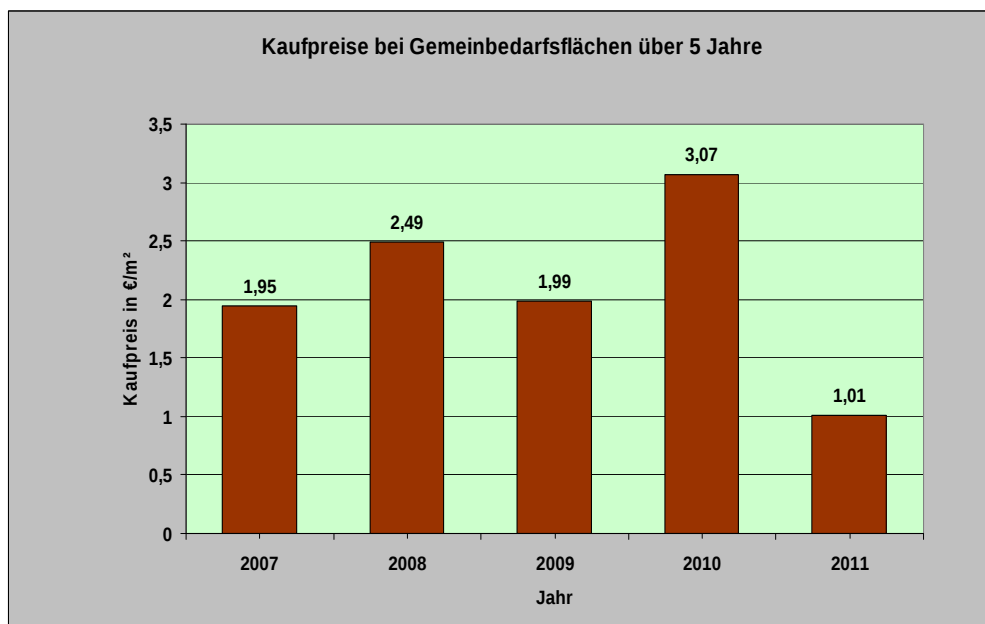


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.3.2 Gärten im Außenbereich

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle gefallen, ebenso der Flächenumsatz und der Geldumsatz.

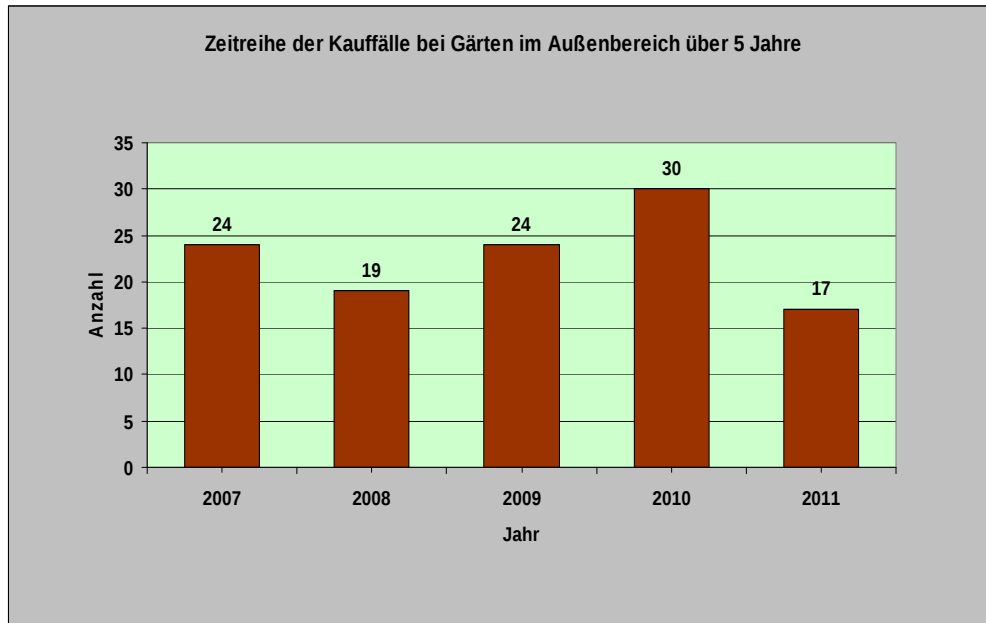


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

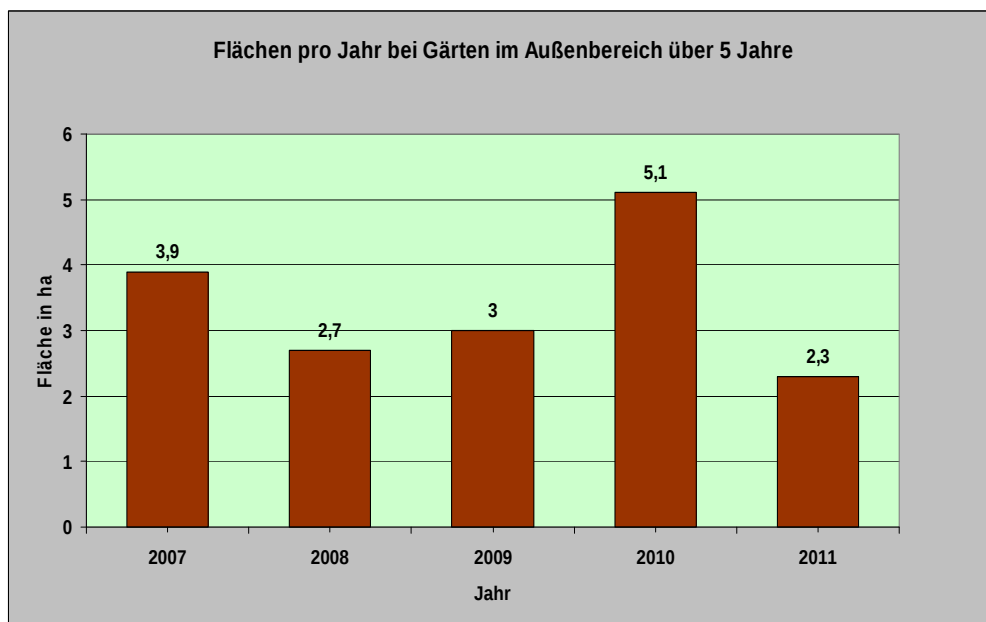


Abb.: Flächenumsatz

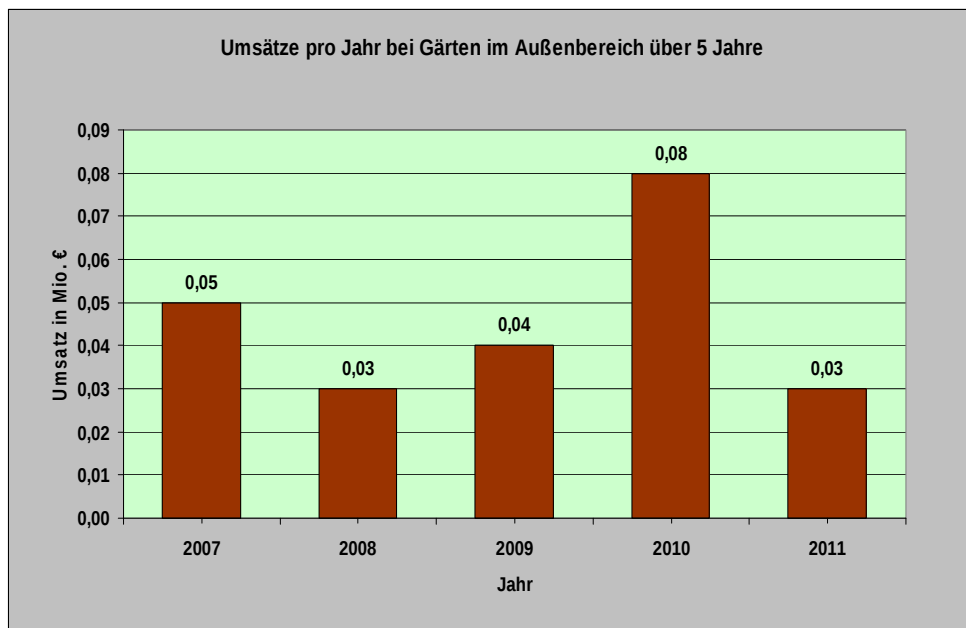


Abb.: Geldumsatz

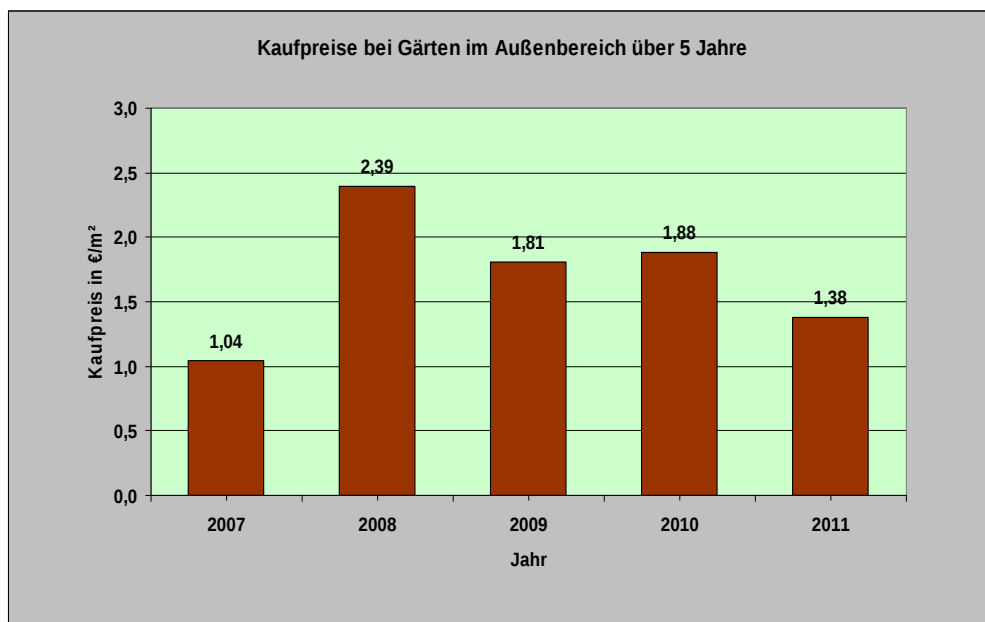


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.3.3 Unland, Ödland

Nach der Definition handelt es sich um Flächen, die land- und forstwirtschaftlich nicht nutzbar sind und bei denen eine bauliche Nutzung nicht in Aussicht steht oder bereits zulässig ist. Hierzu gehören ertragslose Böschungen, stillgelegte und ausgebeutete Kiesgruben und dergleichen sowie Steinbrüche, soweit sie nicht kulturfähig sind.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle zurückgegangen, der Flächenumsatz dagegen um 60 % gestiegen.

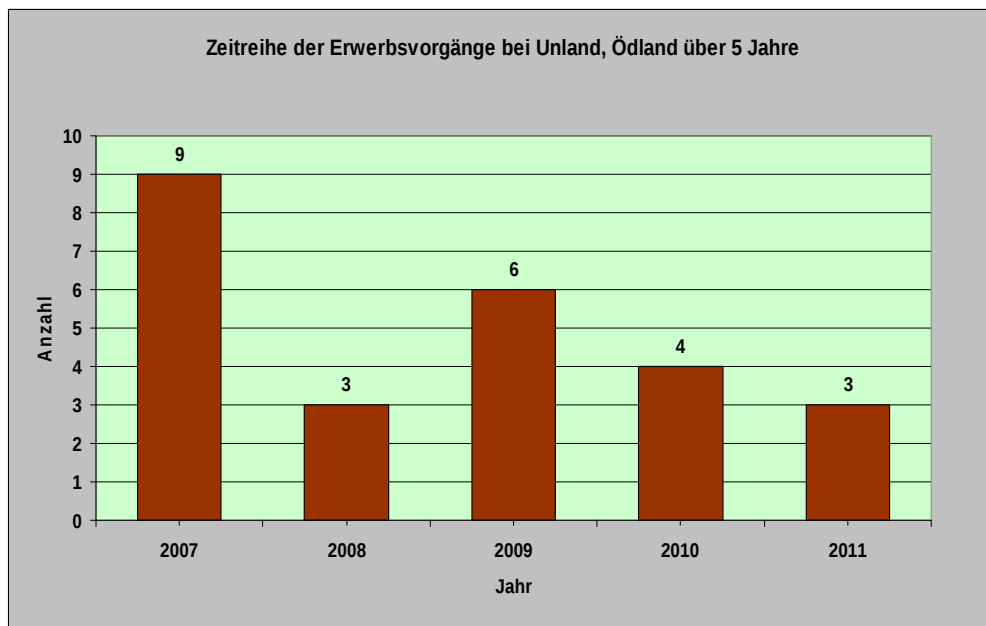


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

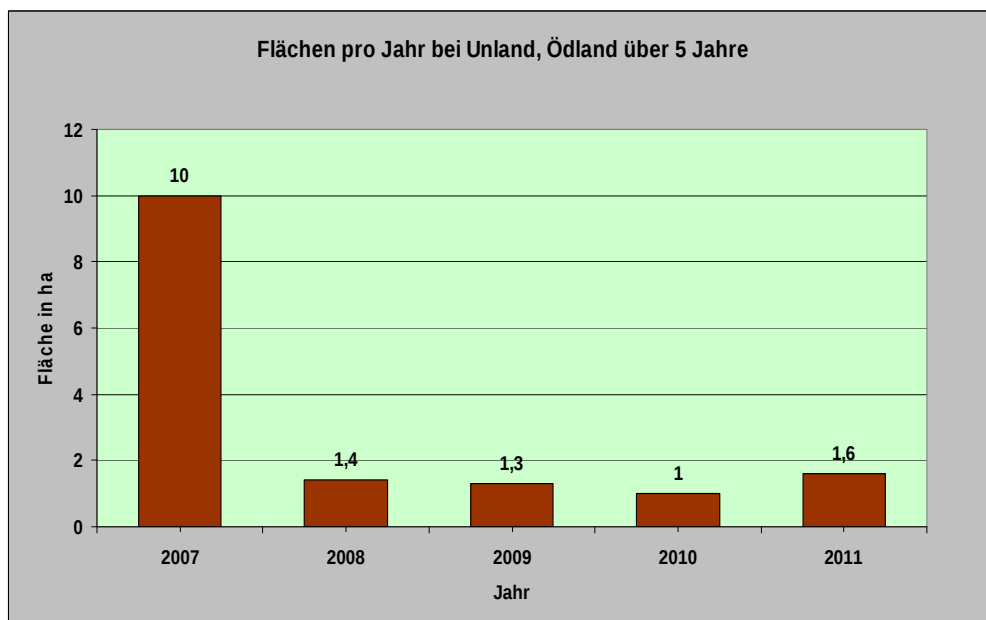


Abb.: Flächenumsatz

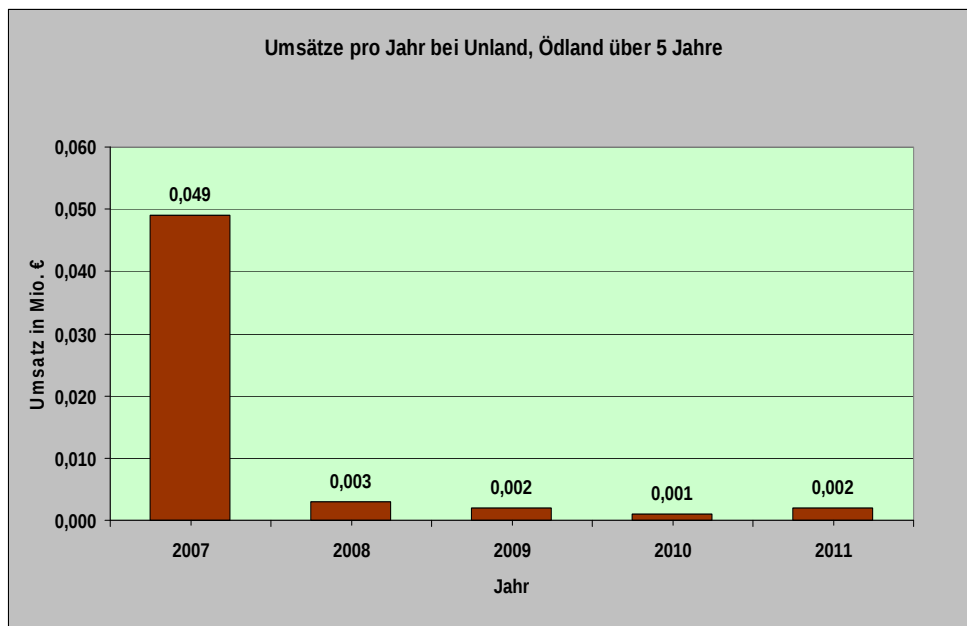


Abb.: Geldumsatz

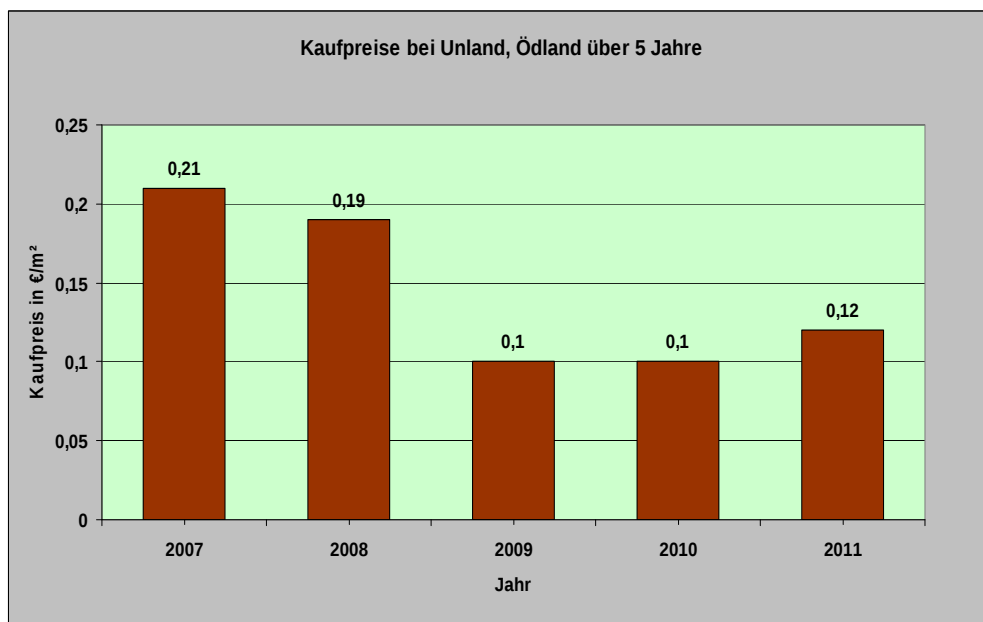


Abb.: Kaufpreise in €/m²

6 Bebaute Grundstücke

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

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

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist eine geringe Zunahme gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar. Ein deutlicher Zuwachs ist im Bereich der sonstigen Gebäude erkennbar.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 29 % gestiegen und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 17 % gefallen.

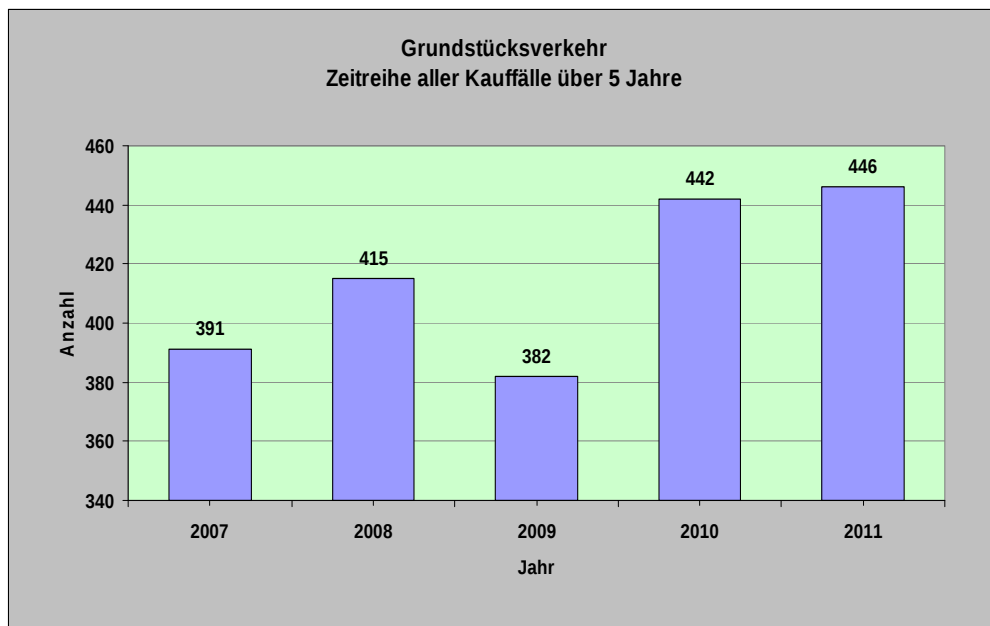


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

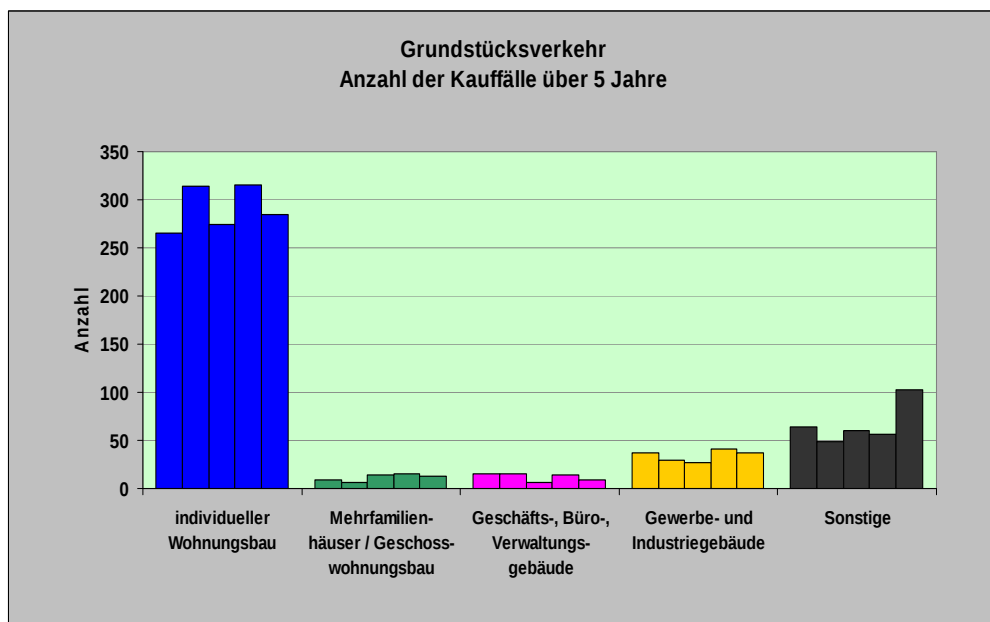


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

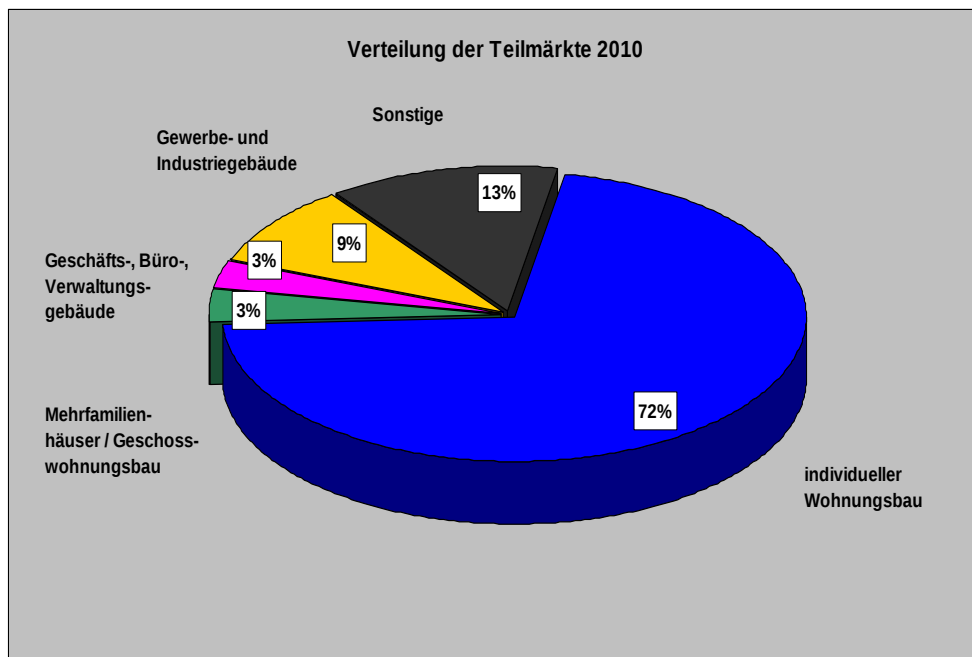


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

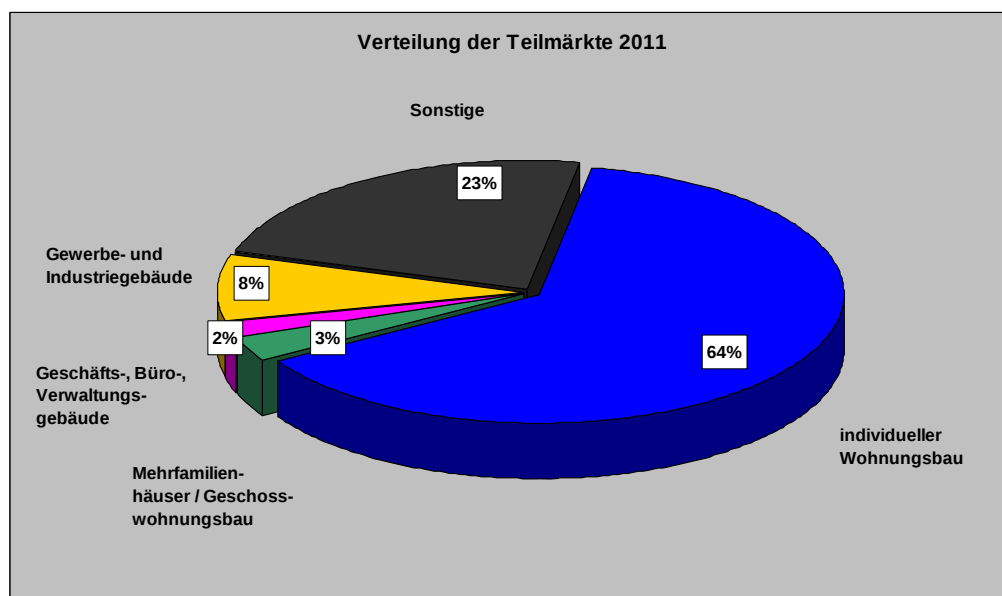


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

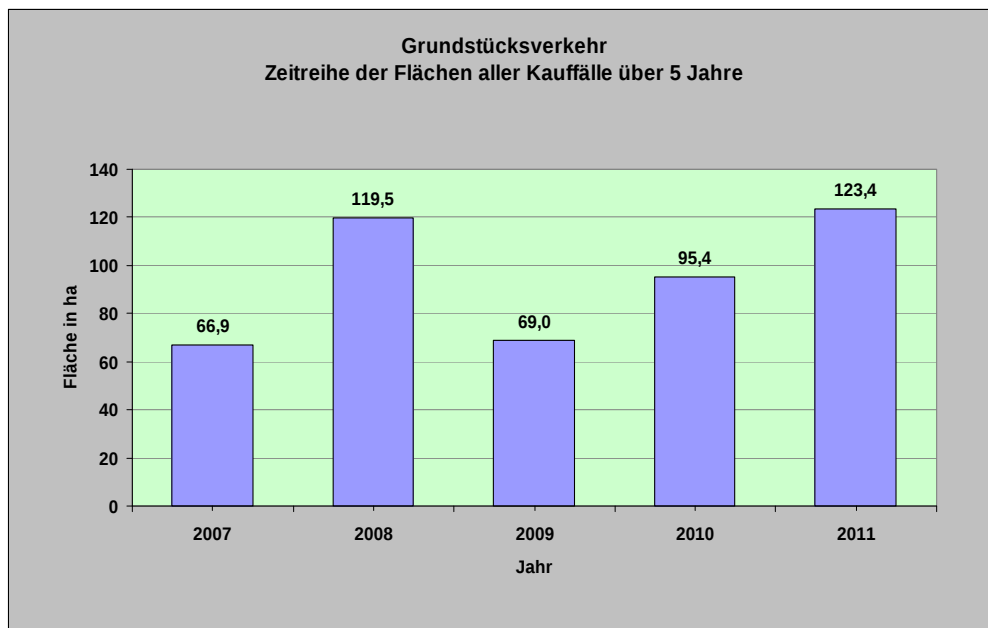


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

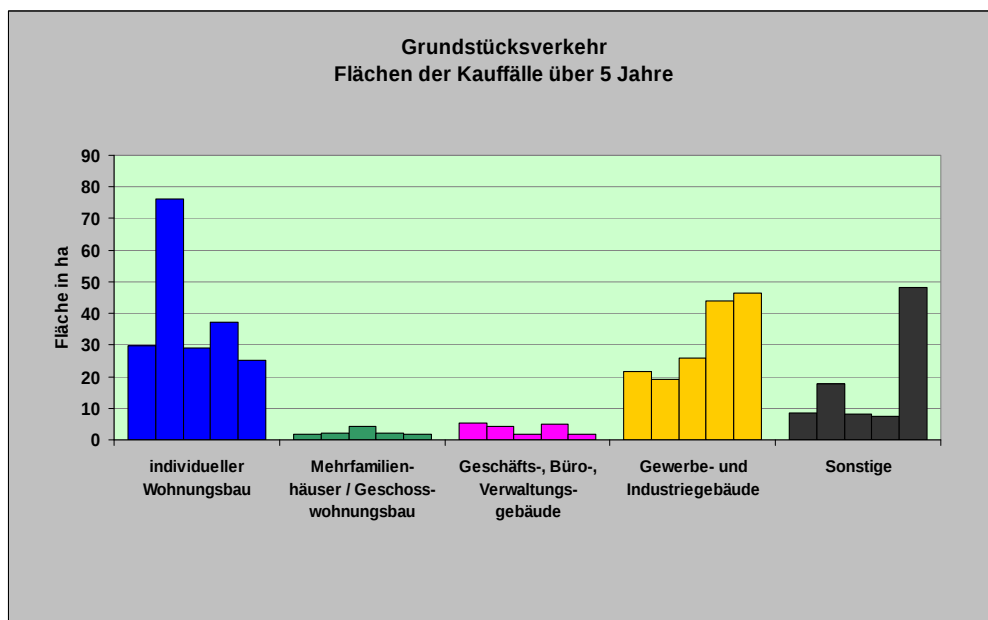


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

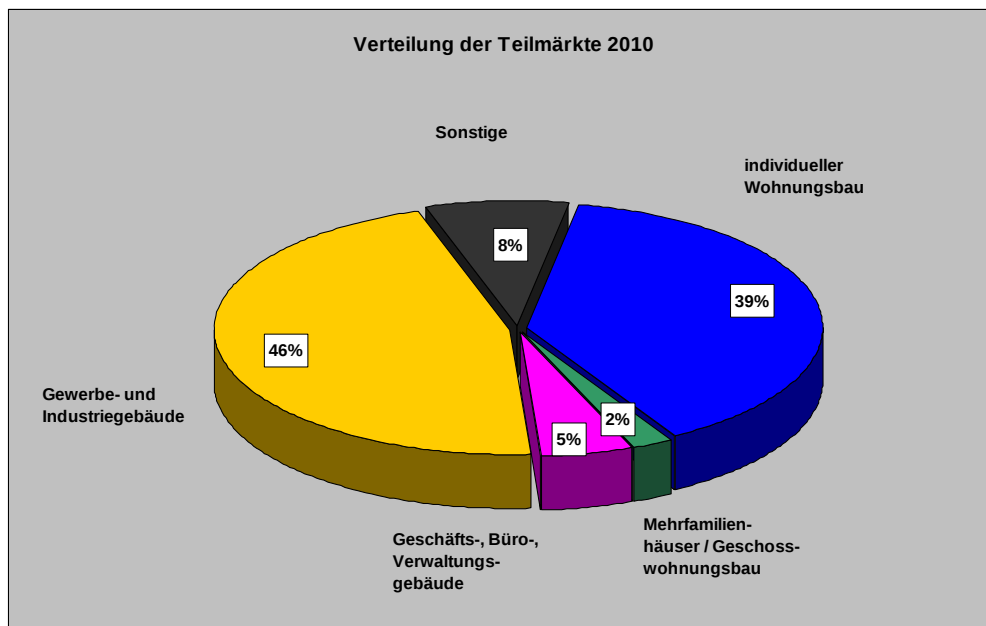


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

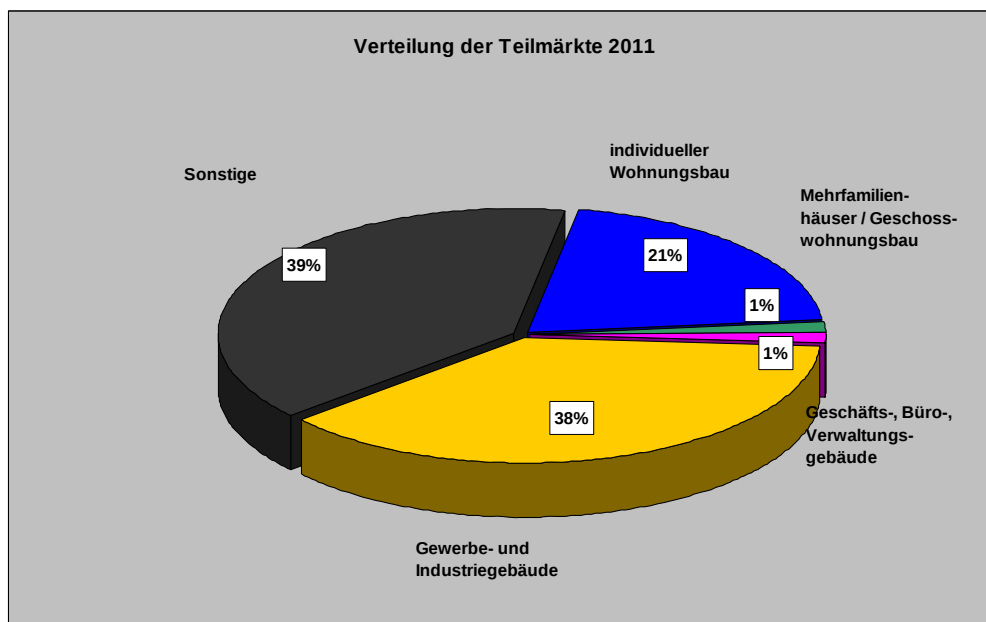


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

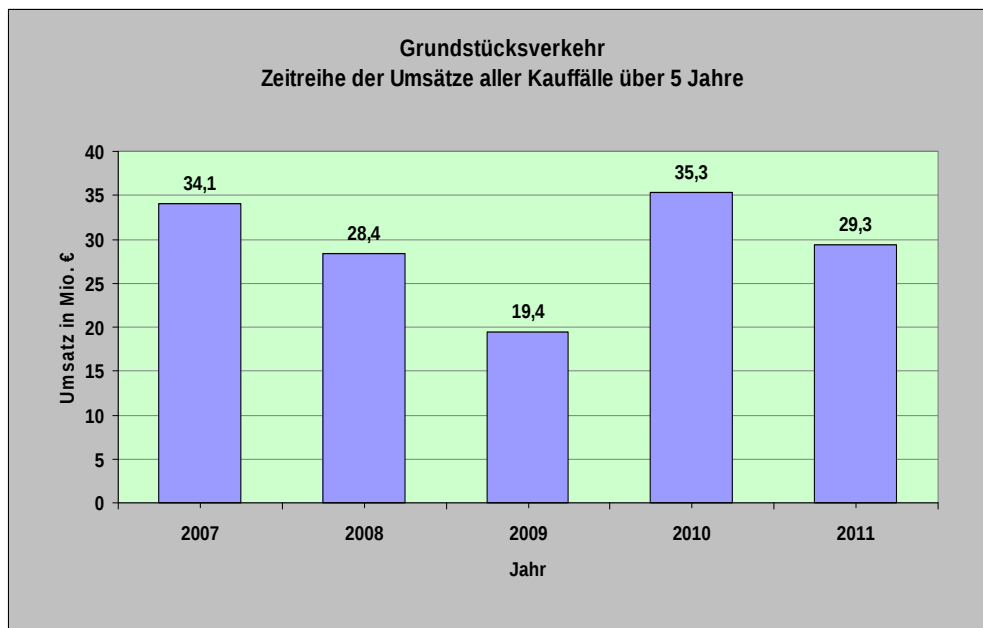


Abb.: Geldumsatz insgesamt

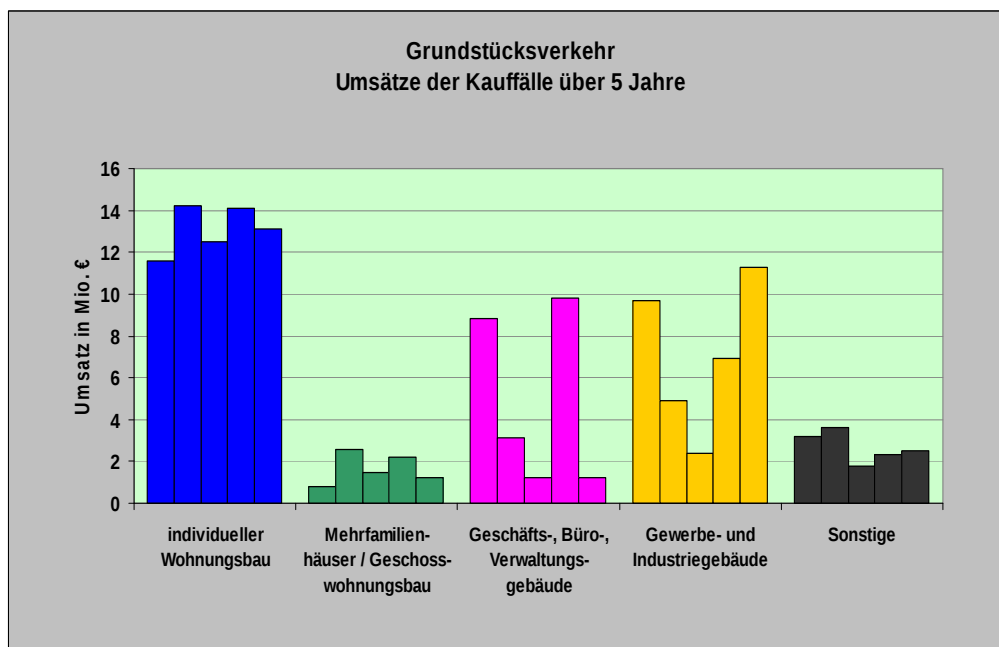


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

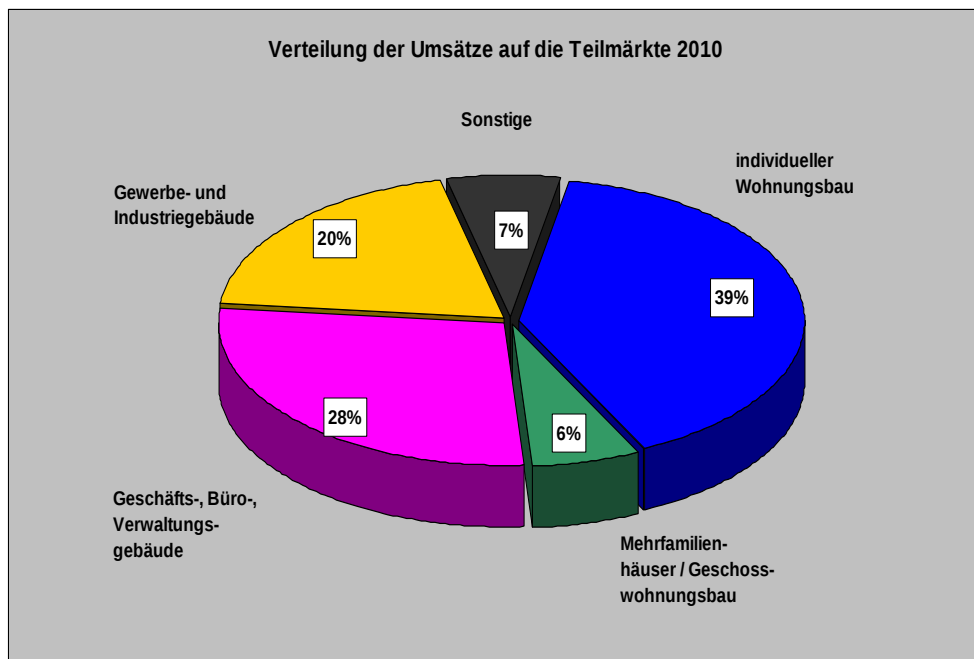


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

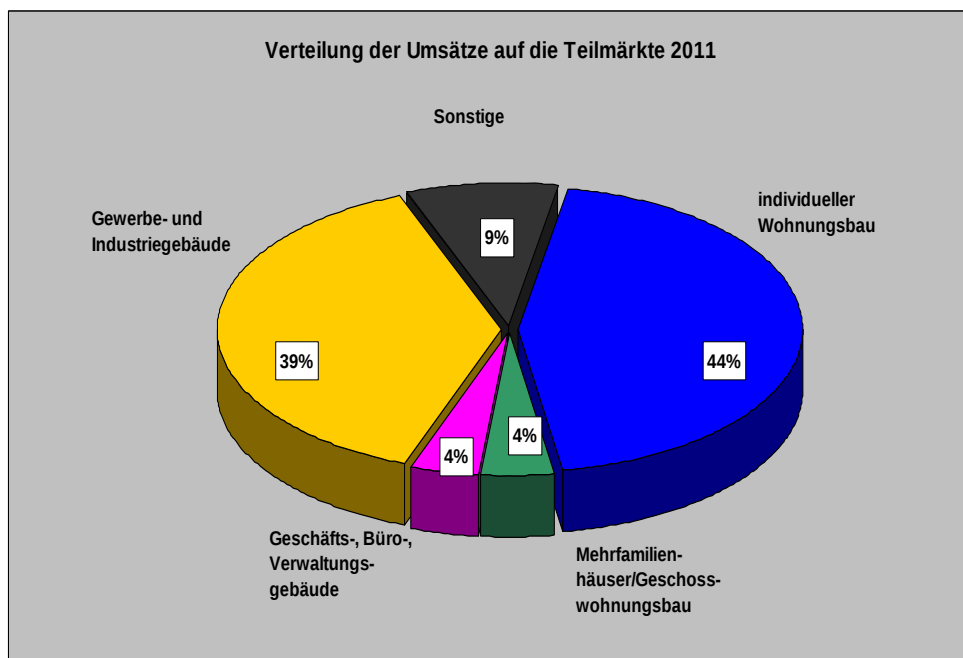


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Baujahre ab 1990
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre ab 1990“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ nur leichte Schwankungen auf. Bei der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ schwankt der Kaufpreis je nach Ausstattungsstandard. Die Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklassen „Baujahre ab 1990“ und „Baujahre bis 1949“ ist größtenteils bis zum Berichtsjahr gesunken während die Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklasse „Baujahre 1950 bis 1989“ bis zum Berichtsjahr gestiegen sind.

Baujahre ab 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	9		145.960		833		9		1.092,58		121	
	min	max.	88.900	401.000	157	2.351	min	max	635,00	1.336,67	104	300
2010	14		136.376		594		9		1.160,82		130	
	min	max	96.000	225.000	415	1.515	min	max	685,71	1.625,00	102	160
2009	13		154.857		1.044		6		1.086,55		155	
	min	max	91.000	230.000	246	1.870	min	max	970,59	1.360,95	100	177
2008	12		134.790		629		5		979,07		134	
	min	max	36.000	170.000	188	924	min	max	500,00	1.134,62	120	150
2007	16		125.813		654		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	78.000	375.431	272	1.532	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	71		74.524		797		60		612,27		126	
	min	max	23.400	150.000	104	2.376	min	max	222,86	1.423,91	70	280
2010	56		73.681		873		37		594,02		135	
	min	max	23.500	255.000	180	2.483	min	max	146,88	1.275,00	70	380
2009	43		74.981		681		17		537,85		133	
	min	max	20.000	175.454	152	2.385	min	max	238,10	1.125,00	80	210
2008	56		77.348		677		9		708,06		122	
	min	max	25.000	168.000	96	2.297	min	max	416,67	850,34	96	240
2007	43		58.565		652		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	20.000	130.000	105	2.368	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	21		31.338		1.051		10	336,31		97		
	min	max	20.000	64.000	133	2.420	min	max	170,94	661,76	45	220
2010	34		40.000		876		6	370,83		120		
	min	max	20.000	230.000	112	1.958	min	max	175,78	611,11	50	256
2009	48		41.792		751		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	110.000	135	2.299	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2008	41		36.334		650		3	646,17		120		
	min	max	20.000	95.000	124	1.975	min	max	457,14	764,71	85	175
2007	35		43.632		755		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	120.000	100	2.460	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

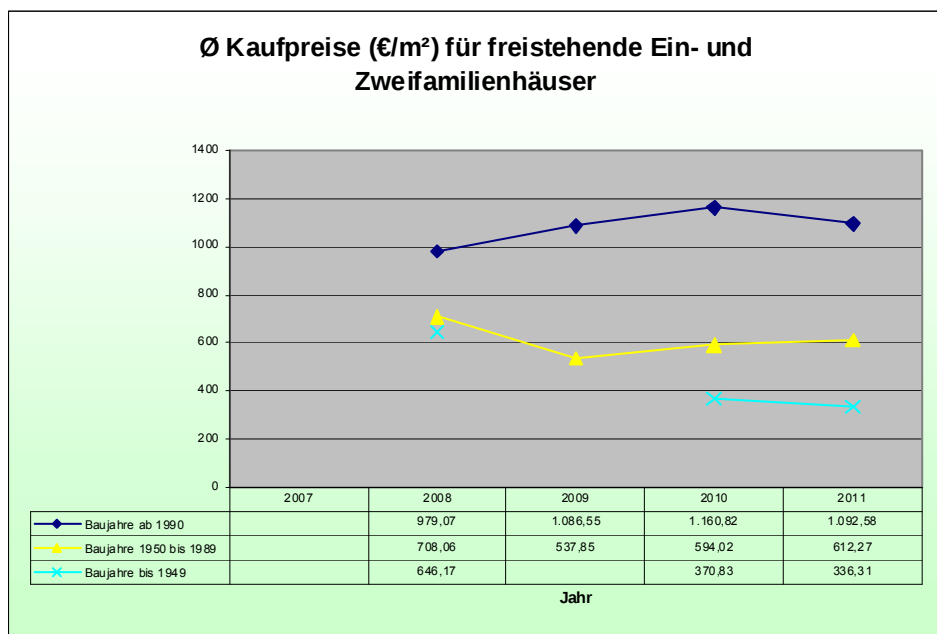


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Die Kaufpreise von *Doppel- und Reihenhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre ab 1990“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ nur leichte Schwankungen auf. Die Anzahl der Kaufverträge ist größtenteils gleichgeblieben.

Baujahre ab 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	4		113.001		246		4		942,64		120	
	min	max	89.500	139.000	196	524	min	max	745,83	1.068,23	110	140
2010	2		119.500		322		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	119.000	120.000	322	322	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	2		116.750		332		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	99.500	134.000	262	401	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2008	10		120.500		350		5		982,59		118	
	min	max	107.000	135.000	241	598	min	max	845,59	1.177,10	93	140
2007	5		73.333		488		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	30.000	115.000	218	788	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	17		59.250		640		15		505,78		103	
	min	max	20.000	120.000	118	1.750	min	max	288,46	1.071,43	65	260
2010	17		61.650		677		9		673,88		108	
	min	max	29.000	150.000	246	2.200	min	max	260,87	750,00	95	130
2009	17		64.011		466		13		604,26		125	
	min	max	28.000	125.000	141	1.019	min	max	429,63	830,00	80	175
2008	24		69.556		750		10		602,10		119	
	min	max	25.000	157.000	95	1.924	min	max	405,41	882,02	90	185
2007	10		50.000		468		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	25.000	143.000	274	1.022	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	18		36.829		402		10		430,43		104	
	min	max	20.000	78.000	75	1.142	min	max	172,22	709,09	70	180
2010	19		37.000		499		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	20.000	138.500	134	1.874	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	14		37.000		317		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	20.000	60.000	100	688	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2008	17		35.208		375		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	20.000	52.000	71	1.601	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2007	21		47.778		427		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	20.000	95.000	104	1.236	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

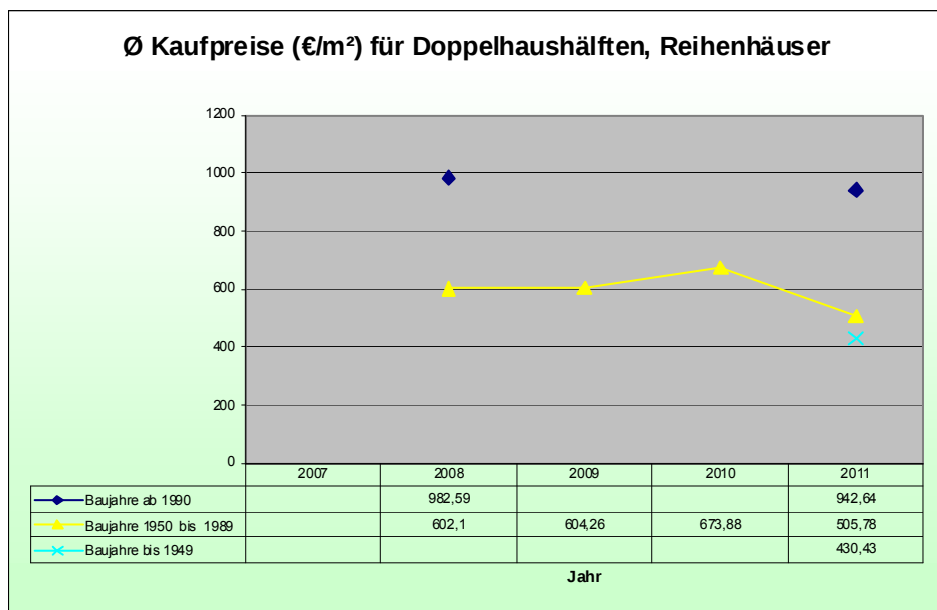


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre bis 2011

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	8		151.500		1.025		7	522,09		333		
	min	max	52.000	390.000	323	2.838	min	max	40,00	646,34	200	1.000
2010	9		175.000		1.735		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	495.000	308	2.419	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	12		271.500		2.414		4	531,25		1.650		
	min	max	25.000	2.248.265	659	14.747	min	max	64,97	1.548,39	480	2.600
2008	5		128.409		1.865		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	50.000	180.000	367	8.667	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2007	9		101.416		1.302		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	551.000	172	4.789	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahre bis 2011

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]		
2011	4		180.000		2.737		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	25.000	570.000	1.677	3.731	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	8		408.750		5.166		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	30.000	2.996.850	445	13.958	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	2		193.500		620		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	137.000	250.000	561	679	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2008	4		105.000		1.410		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	700.000	963	1.851	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2007	4		101.910		2.505		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	45.484	937.429	1.355	3.701	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Baujahre bis 2011

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]		
2011	18		480.000		21.560		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	21.500	2.640.522	197	175.028	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	16		276.557		17.671		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	4.400.000	315	99.500	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	13		93.124		6.032		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	355.000	492	27.798	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2008	14		120.000		9.185		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	26.900	980.000	1.250	33.958	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2007	19		450.000		7.237		k.A.	k.A.		k.A.		
	min	max	20.000	3.200.000	645	60.856	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

7 Wohnungs- und Teileigentum

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

Beim Wohnungseigentum ist ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 32 % bei einem Geldumsatz von 2,4 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass sich die Preisspanne pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen im unteren Bereich auf eine einfache Ausstattung und im oberen Bereich auf eine mittlere bzw. gehobene Ausstattung bezieht.



Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

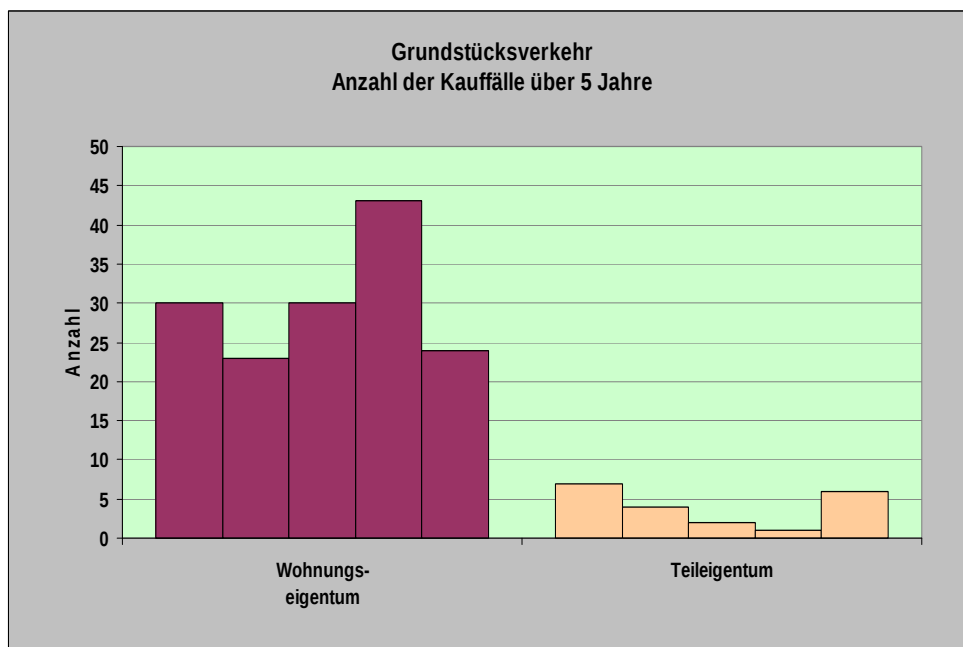


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

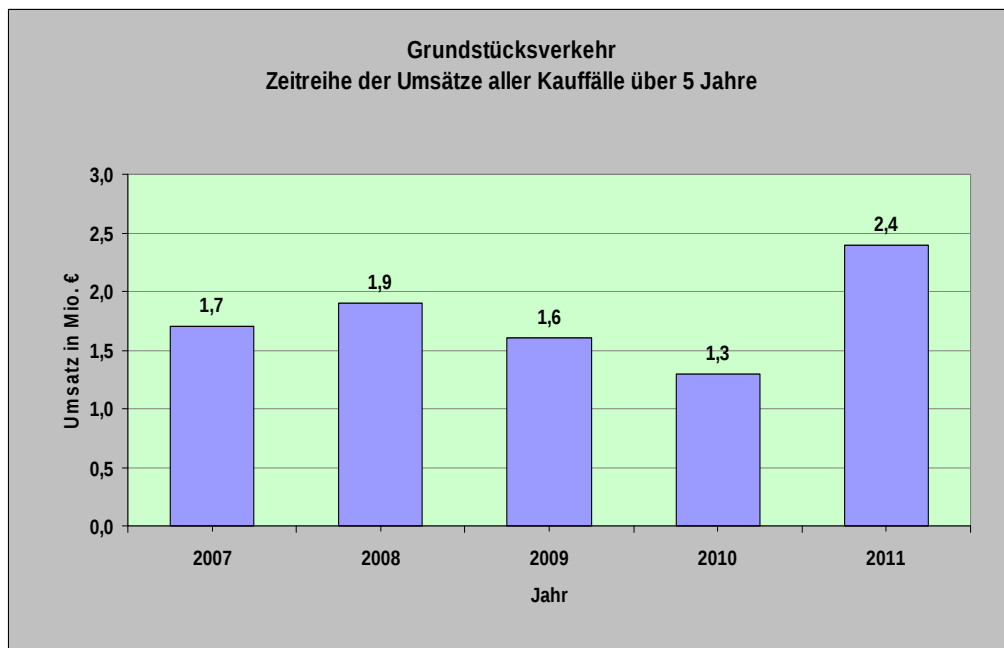


Abb.: Geldumsatz insgesamt

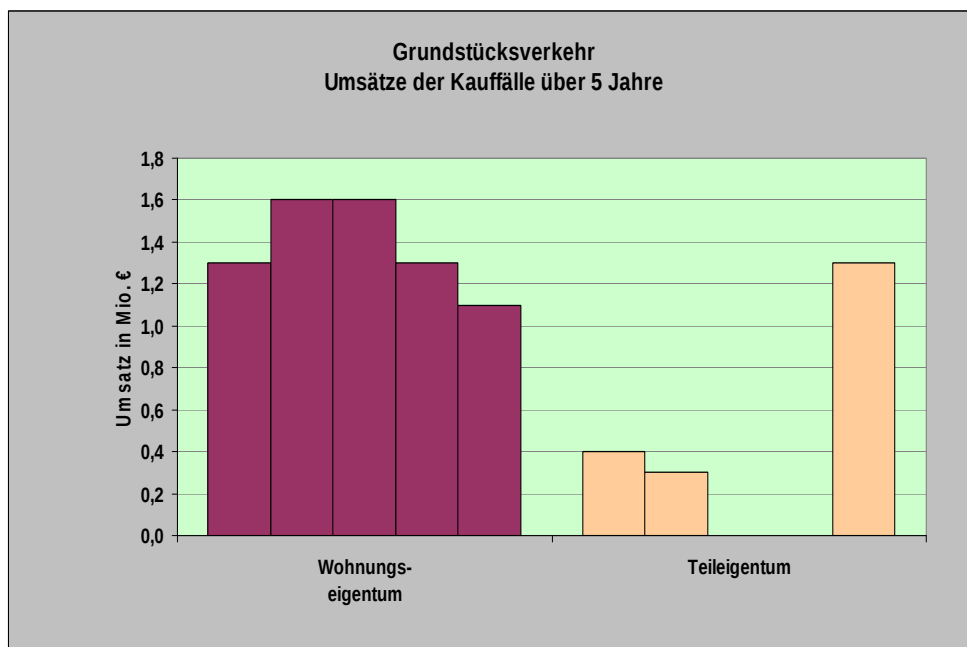


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

7.1 Weiterverkauf

Baujahre ab 1990

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	7	7		609,50		68	
		min	max	522,50	1.066,50	44	84
2010	3	3		745,83		89	
		min	max	625,00	852,50	72	105
2009	9	9		756,93		79	
		min	max	505,00	983,50	61	97
2008	8	8		905,58		83	
		min	max	369,50	1.477,50	64	92
2007	6	6		362,50		81	
		min	max	155,00	964,50	32	101

Baujahre bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	7	7		428,00		65	
		min	max	191,00	768,50	52	160
2010	21	21		502,59		64	
		min	max	137,50	1.234,50	24	122
2009	6	6		561,88		68	
		min	max	271,50	885,00	31	113
2008	6	6		598,70		135	
		min	max	347,00	717,00	49	323
2007	12	12		578,30		70	
		min	max	375,00	827,50	48	160

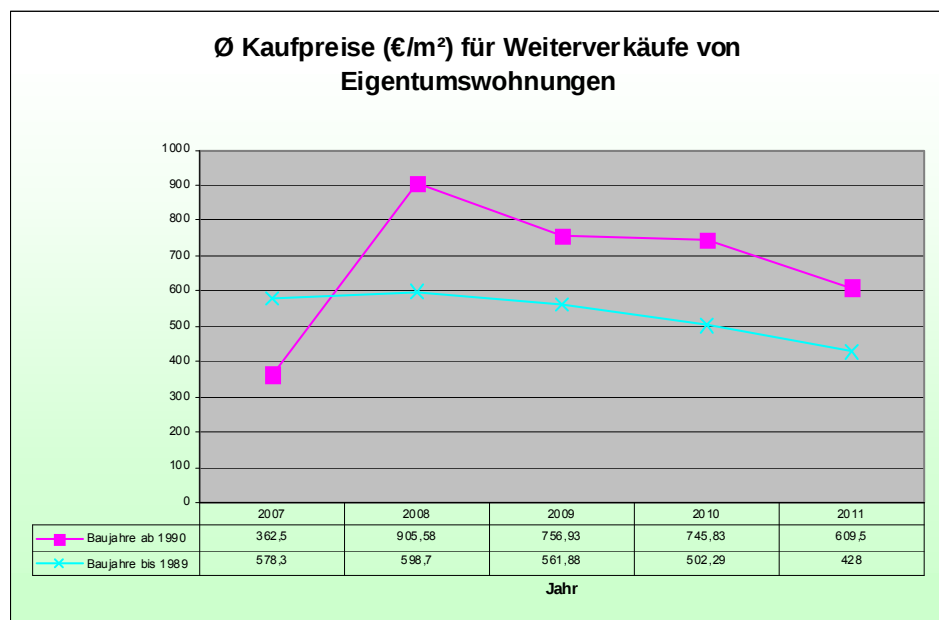


Abb.: Durchschnittliche Kaufpreise (€/m² Wohnfläche)

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Der Gutachterausschuss hat nach § 193 (5) BauGB die Aufgabe sonstige für die Wertermittlung notwendige Daten abzuleiten. Diese Daten sind aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses auf Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise zu ermitteln.

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen nach § 14 (1) ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Da sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der groß- und kleinräumigen Lage und nach der Art des Grundstücks deutlich unterscheiden, ist es notwendig, diese aus örtlichen Daten für die jeweilige Grundstücksart abzuleiten.

Um die veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren sachgerecht anwenden zu können, sind die bei der Ableitung verwendete Methode, Bezugsstichtag und die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes sind durch Zu- und Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Die im folgenden verwendeten Modelle stimmen mit den Empfehlungen des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011¹⁴ überein.

8.1 Sachwertfaktor für Ein – und Zweifamilienhäusern

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Regel das Sachwertverfahren verwendet. Das Verfahren zur Ableitung des Sachwertes beruht im Wesentlichen auf der Berechnung der Normalherstellungskosten der Gebäude und baulichen Anlagen und dem Wert des Bodens. Dieser vorläufige Sachwert entspricht jedoch grundsätzlich nicht dem auf dem Grundstücksmarkt gezahlten Preis. Die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt erfolgt durch den Sachwertfaktor.

Die Ableitung von Sachwertfaktoren geschieht in 2 Schritten. Zunächst sind Sachwertfaktoren k_i aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise (KP_i) der Kaufpreissammlung und dem jeweiligen vorläufigen – fiktiv schadensfreien - Sachwert (vSW_i) abzuleiten. Aus diesen Sachwertfaktoren k_i werden im nächsten Schritt über ein funktionales Modell die endgültigen Sachwertfaktoren k durch eine statistische Ausgleichung (Regression) abgeleitet.

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren (k_i) kommt folgende, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erweiterte Formel zur Anwendung:

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

hier bedeuten:

KP_i	-	Kaufpreis eines Grundstücks i
vSW_i	-	vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
boG	-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch folgende Faktoren signifikant beeinflusst wird:

- Objektart
- Sachwertmodell
- Lage
- Höhe des vorläufigen Sachwerts

Aus diesem Grund wurde der funktionale Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Lageklassen (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwerts zu ermitteln.

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

Hier bedeuten:

k - Sachwertfaktor
 vSW - vorläufiger Sachwert (in **Mio. EUR**)
 a, b - Konstanten

Die angegebenen Konstanten a und b ermöglichen es, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) – in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert - zusätzliche Sachwertfaktoren zu berechnen.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert
 a, b = Konstanten

Gruppierung

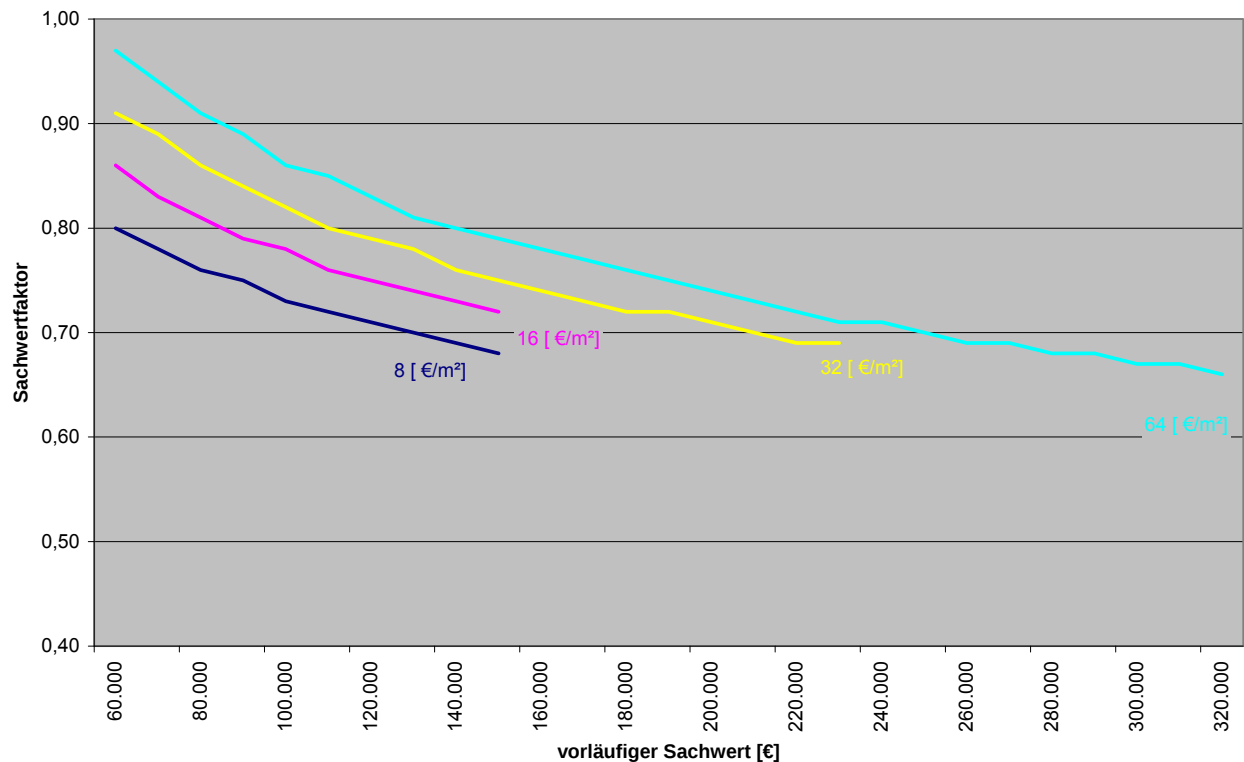
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrela- tion
BRW < 16	21	0,49925	0,08049	-0,16819	0,06941	0,49313
BRW 16:29	18	0,47689	0,08061	-0,22622	0,07634	0,60720
BRW >29	13	0,51693	0,08914	-0,20766	0,09295	0,55015

Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser (NHK 2000 Sprengnetter¹⁵)

	8,00 €/m ²	16,00 €/m ²	32,00 €/m ²	64,00 €/m ²
vorl. SW [Mio. €]				
60.000	0,80	0,86	0,91	0,97
70.000	0,78	0,83	0,89	0,94
80.000	0,76	0,81	0,86	0,91
90.000	0,75	0,79	0,84	0,89
100.000	0,73	0,78	0,82	0,86
110.000	0,72	0,76	0,80	0,85
120.000	0,71	0,75	0,79	0,83
130.000	0,70	0,74	0,78	0,81
140.000	0,69	0,73	0,76	0,80
150.000	0,68	0,72	0,75	0,79
160.000			0,74	0,78
170.000			0,73	0,77
180.000			0,72	0,76
190.000			0,72	0,75
200.000			0,71	0,74
210.000			0,70	0,73
220.000			0,69	0,72
230.000			0,69	0,71
240.000				0,71
250.000				0,70
260.000				0,69
270.000				0,69
280.000				0,68
290.000				0,68
300.000				0,67
310.000				0,67
320.000				0,66
a	0,49	0,49	0,50	0,51
b	-0,18	-0,20	-0,21	-0,23

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,012.

Sachwertfaktoren EFH / ZFH (NHK 2000 Sprengnetter)



Beispiel zur Anwendung des Sachwertfaktors

Für ein Einfamilienhaus wurde ein vorläufiger Sachwert von 160.000 € bei einem Bodenrichtwert von 32 €/m² ermittelt. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann mit dem Sachwertfaktor $k = 0,74$ folgendermaßen

$$160.000 \text{ €} \times 0,74 = 118.400 \text{ €}$$

Erst nach der Marktanpassung ist gegebenenfalls der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale anzubringen, um den Verkehrswert zu bestimmen.

Beschreibung der Stichprobe

Eine Sichtung der Kauffälle ergab keine ausreichende Anzahl von schadensfreien Objekten. Deshalb mussten auch Kauffälle mit besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen in die Auswertung mit einbezogen werden.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde mit 52 Kauffällen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2010 / 2011 durchgeführt.

Die Stichprobe wird durch folgende Merkmale beschrieben:

	m	σ	Minimum	Maximum	Median
Baujahr	1956	± 47	1907	2001	1960
fiktives Baujahr	1977	± 16	1955	2001	1970
Gesamtnutzungsdauer	74	± 9	54	92	79
Restnutzungsdauer	40	± 19	22	79	37
Bruttogrundfläche	236	± 85	74	390	240
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [% vom SW]	-0,13	$\pm 0,09$	-0,29	0,00	-0,18
$\frac{\text{Kaufpreis}}{(\text{WF} + \text{NF})}$ [€/m ²]	837	± 308	250	1219	781
Wohnfläche WF [m ²]	120	± 40	65	270	120

m – Mittelwert, σ - Standardabweichung

Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäusern

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) gegebenenfalls auch Zuschläge vorzunehmen. Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind (§17 Abs. 2 ImmoWertV) in Abzug zu bringen. Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z. B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen.
Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH-freistehend: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	Ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„ohne“, da Alterswertminderung „linear“ erfolgt
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z. B. Teilausbau oder Teilunterkellerung)
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze im normierten KP berücksichtigt
Baunebenkosten	16 % bei freistehend
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex
Wertminderung wegen Alters	„linear“ da Baujahreskorrektur „ohne“
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 20 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente laut Anlage 1
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert ungewöhnliche Außenanlagen (z. B. Pool) sind separat im normierten KP zu berücksichtigen.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden) im normierten KP berücksichtigt
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei, frei nach BauGB

Anlage 1 – Angabe von Modellparametern

Angaben Bewertungsmodell¹⁶

Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer

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

Modernisierungsgrad

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

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

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

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

Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

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

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage 2 – Quellenangaben

- ¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>
- ² Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) vom 24. Juni 2003 (GVBl. S. 373), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22. März 2005 (GVBl. S. 128)
http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tmbv/kataster/gesetze/gaavo_2005_nderungen_eingearbeitet.pdf
- ³ Quellen: Landesverkehrsprogramm für den Freistaat Thüringen Landesverkehrsprogramm 2007, 1. Entwurf Landesentwicklungsprogramm 2012 (LEP 2025), www.thueringen.de/de/publikationen
- ⁴ Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMLV), 1. Entwurf Landesentwicklungsprogramm
- ⁵ Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), Berechnung und Zusammenstellung durch das TMLV
- ⁶ Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung am 30. Juni nach dem aktuellen Gebietsstand
- ⁷ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils 30. Juni und mit aktuellem Gebietsstand
Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit durch das TLS
- ⁸ Thüringer Landesamt für Statistik, Arbeitslose im Jahresdurchschnitt
- ⁹ Thüringer Landesamt für Statistik, Erwerbstätige am Arbeitsort im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbe-
reichen
- ¹⁰ Thüringer Landesamt für Statistik, fertig gestellte Wohnungen einschließlich Baumaßnahmen an beste-
henden Gebäuden
- ¹¹ Thüringer Landesamt für Statistik, Verbraucherpreisindex, Basis 2005 = 100 Jahreststeuerung in Prozent
- ¹² Thüringer Landesamt für Statistik, Verbraucherpreisindex, Basis 2005 = 100 Index Wohnungsmieten und –
Nebenkosten
- ¹³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai
2010 (BGBl. I S. 639) (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), <http://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/>
- ¹⁴ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutsch-
land (AK OGA), Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten Stand: 05.08.2011,
www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
- ¹⁵ Sprengnetter, Dr. Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar (Loseblattsamm-
lung), Arbeitsmaterialien (Band II). Ein Auszug steht im Internet unter folgender URL zur Verfügung:
http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlvermgeo/bodenmanagement/berichtegm/nhk_2000_ein-zwei_h_user.pdf
- ¹⁶ siehe Endnote 13



