



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen

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

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 Landkreises Nordhausen

www.gutachterausschuss-th.de

Artern, April 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	6
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Kaufpreissammlung	7
2.4	Bodenrichtwerte	7
3	Angaben zum Landkreis Nordhausen	8
3.1	Regionaldaten	8
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	13
4.1	Grundstücksverkehr	13
4.2	Zwangsversteigerung	20
4.3	Kaufverträge	26
5	Unbebaute Grundstücke	27
5.1	Bauflächen	27
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	34
5.1.2	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	37
5.1.3	Gewerbe- und Industriegrundstücke	39
5.1.4	Werdendes Bauland	42
5.1.4.1	Rohbauland Gewerbe und Industrie	45
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
5.2.1	Ackerland	54
5.2.2	Grünland	57
5.2.3	Forst	60
5.2.4	Gärten im Außenbereich	63
6.3	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	65
6	Bebaute Grundstücke	69
6.1	Individueller Wohnungsbau	76
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	76
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	78
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	80
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	80
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	80
6.4.1	Gewerbe	81
6.4.2	Industrie und Produktion	81
7	Wohnungs- und Teileigentum	82
7.1	Weiterverkauf	84
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	86
8.1	Sachwertfaktor für Ein – und Zweifamilienhäuser	86
8.2	Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser	91
	Anlage 1 – Angabe von Modellparametern	94
	Anlage 2 - Quellenangaben	97

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 Immobilienmarkt 2012 ist erstmalig ein Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Nordhausen erstellt worden. Aus diesem Grund wird der Berichtszeitraum über 5 Jahre von 2007 – 2011 ausgedehnt. Der Bericht stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf. Die Berichtsjahre 2010 und 2011 werden dabei teilweise detaillierter dargestellt.

Mit dem Immobilienmarktbericht werden auch vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser 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 Behörde, 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 Erbbaurecht 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 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 Grundstückswerte 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 Landkreis Nordhausen

3.1 Regionaldaten³

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

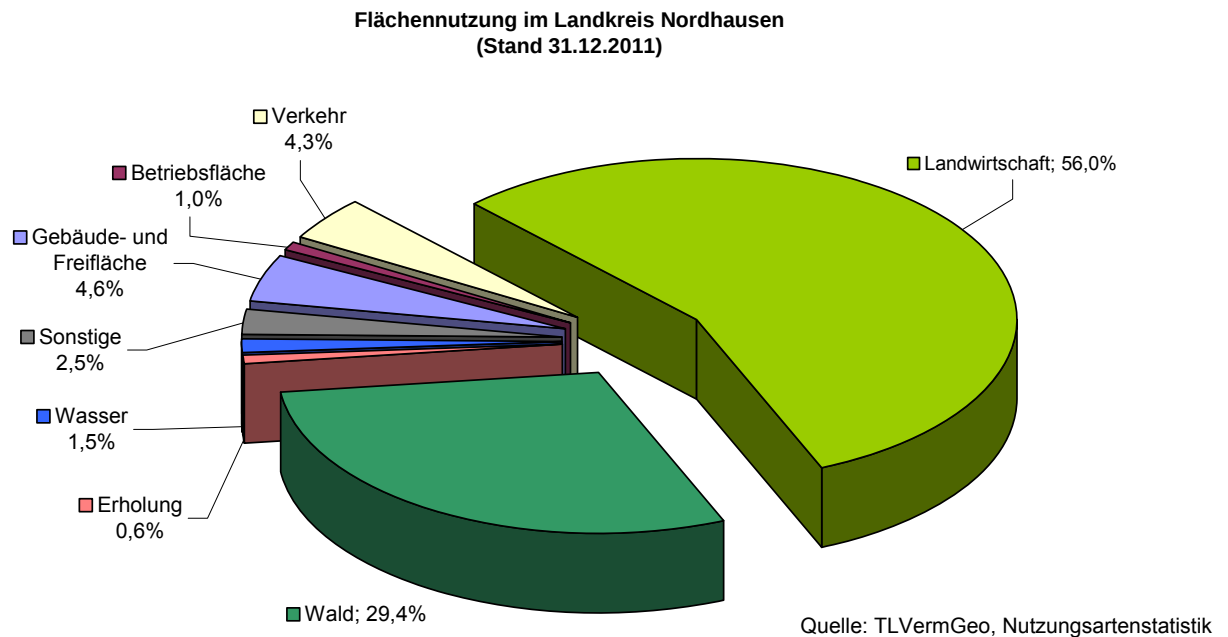
Landschaftlich geprägt wird der Landkreis im Norden durch den unteren Harz und im Süden durch die Höhenzüge der Dün, Hainleite und Windleite. Wald macht ca. ein Drittel und landwirtschaftliche genutzte Flächen ca. 56 % der Nutzung im Landkreis aus. Darunter befinden sich teilweise sehr fruchtbare Auen.

Der Landkreis besteht aus 28 Gemeinden mit 4 kreisangehörigen Städten. Mit einem Kreisgebiet von ca. 711 km² Fläche und 89.592 Einwohner (zum 30.06.2011) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 126 Einwohner/km².



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 Landkreises Nordhausen.



Verkehr⁴

Von Osten nach Westen wird der Landkreis von der A38 durchzogen und ermöglicht so eine gute Ost - Westanbindung 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 B 81 nach Magdeburg ab. Die B 243 stellt eine Verbindung in den Nordwesten her. Nordhausen wird zukünftig durch die Autobahnzubringer nach Bad Lauterberg (B 243), sowie Sondershausen und Ilfeld (B 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 („Südharzstrecke“) und nach Erfurt. Nordhausen ist der südliche Endpunkt der Harzer Schmalspurbahnen.

Die überregionalen Flughäfen Erfurt, Halle/Leipzig und Hannover liegen ca. 80 km, 135 km bzw. 165 km entfernt.

Siedlungsstruktur

Im 1. Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)⁵ 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 Nordthüringen⁶ Grundzentren für den Landkreis Nordhausen ausgewiesen. Diese sollen über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes verfügen.

Für den Landkreis Nordhausen sind folgende Grundzentren festgelegt:

- Bleicherode
- Ellrich
- Heringen/Helme

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen⁷

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

Der Landkreis hat seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3 % über einen Zeitraum von 5 Jahren (30.06.2007 – 30.06.2011) zu verzeichnen. Von 2009 - 2030 wird eine Abnahme der Bevölkerung um ca. 17 % für den Landkreis prognostiziert. Der Korridor entlang der A 38 ist aufgrund seiner Verkehrsinfrastruktur, der relativ dichten Folge höherstufiger Zentraler Orte sowie bereits vorhandenen bzw. in Entwicklung befindlichen Gewerbe- und Industrie(groß)flächen ein demografisch weitgehend stabiler Raum.

Einwohnerzahlen⁸ im Landkreis (jeweils zum 31.12. des Jahres)

	2008	2009	2010
mit Hauptwohnsitz	91275	90598	90090
Zuwanderung	2413	2226	2511
Abwanderung	2681	2510	2472
Geburten	696	662	669
Sterbefälle	1068	1164	1106
0 – 5 jährige	3985	4032	4070
6 – 17 jährige	7581	7462	7501
18 – 64 jährige	58068	57110	56764
65 jährige u. ältere	21486	21753	21628
Haushalte (ca. in 1000)	45	44	47

Einwohnerzahlen⁹ mit Hauptwohnsitz in den einzelnen Orten (jeweils am 30.06. des Jahres)

	2009	2010	2011
Nordhausen	44040	44145	44124
Bleicherode	6778	6724	6674
Ellrich	5826	5736	5658
Heringen (incl. OT)	5330	5238	5170

Die Wirtschaftsstruktur besteht aus einem Branchenmix aus Bau- und Baustoffindustrie, Maschinenbau, Automobilzulieferindustrie, Metallverarbeitung, Energie- und Antriebstechnik, Umwelttechnik, Hydrogeologie, Verpackungsindustrie, Nahrungs- und Genussmittelindustrie. Nach der Branchenübersicht der IHK ist der größten Wirtschaftszweige der Dienstleistungssektor, gefolgt vom Einzelhandel, Gastgewerbe sowie Verarbeitende Gewerbe, Bergbau, Energie und Ab-/Wasser.

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

Beschäftigungszahlen im Landkreis

	2009	2010	2011
Beschäftigte ¹⁰	26441	26971	27408
Arbeitslose ¹¹	6312	5215	4838
Arbeitslosenquote (%)	13,6	11,4	10,7

Wirtschaftsbereiche im Landkreis¹²

	2007	2008	2009
Dienstleistung	26800	26600	26000
Produzierendes Gewerbe	9400	9600	9700
Land- und Forstwirtschaft	900	900	900

Wohnungsbautätigkeit im Landkreis ¹³ (jeweils zum 31.12. des Jahres)

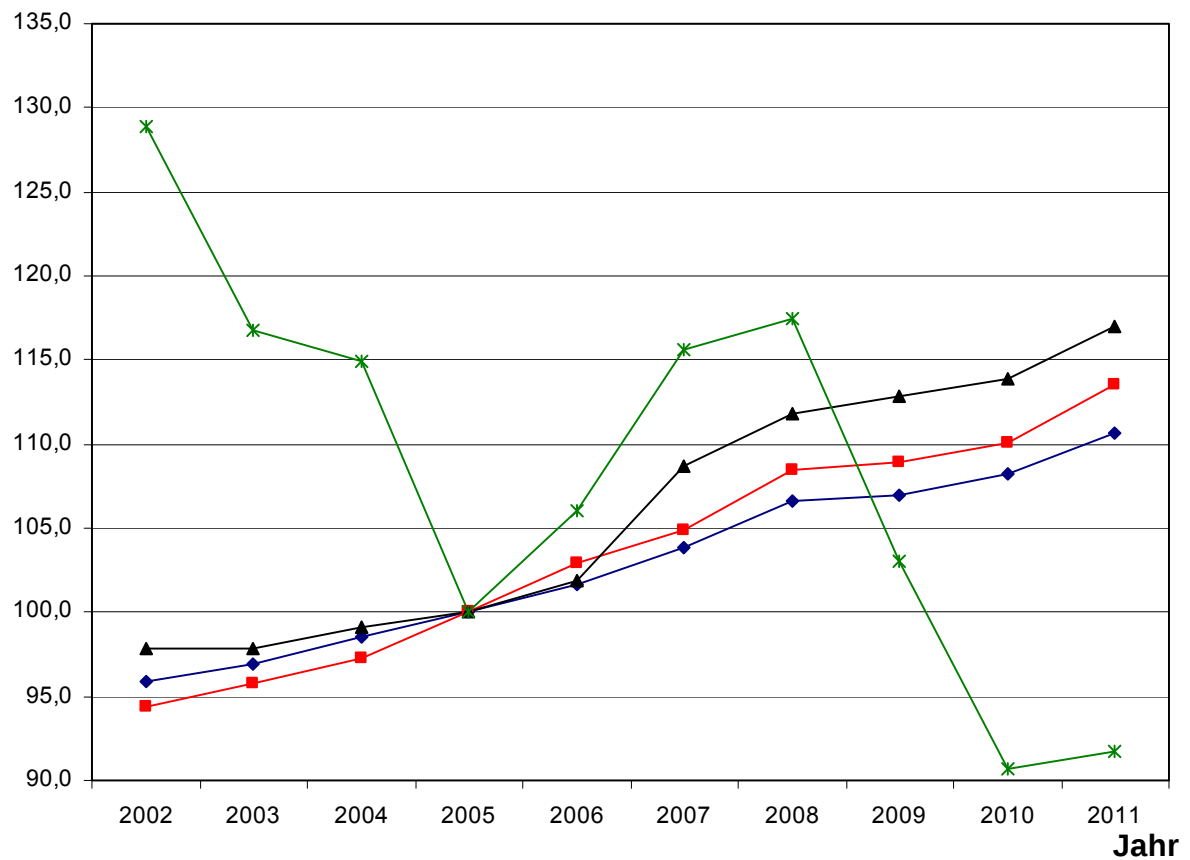
	2008	2009	2010
Bestand			
Wohngebäude	21731	21777	21808
Wohnungen	45313	45417	45472
Baugenehmigungen	187	197	215
Wohngebäude	45	52	79
Wohnungen	185	160	118
Baufertigstellungen	172	155	153
Wohngebäude	42	47	40
Wohnungen	86	175	118

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 (bezogen auf Thüringen gesamt)

	2009	2010	2011
Lebenshaltungskostenindexentwicklung ¹⁴	0,1	0,9	2,2
Entwicklung der Wohnungsmieten ¹⁵	103,2	103,7	104,3
Betriebskostenentwicklung von Wohnungen ¹⁶	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 Landkreises Nordhausen wurden im Jahr 2011 in der Kaufpreissammlung **1.325 Erwerbsvorgänge** registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Rückgang um 15 % zu verzeichnen.

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres (Jahr 2011) zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2010) die Flächenumsätze mit 1.088,7 ha insgesamt um 13 % gestiegen und die Geldumsätze mit 65,5 Mio. EUR um 41 % gestiegen sind.

Bei den **unbebauten baureifen Grundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 50 % gesunken. Hier wurden 74 % höhere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind um 43 % gestiegen.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für **bebaute Grundstücke** ist um 6 % gestiegen. Die Fläche ist um 47 % und der Umsatz um 60 % gestiegen.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 38 % und der Umsatz um 38 % gesunken.

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt einen Rückgang der Erwerbsvorgänge um 18 %. Der Geldumsatz ist um 7 % 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)**

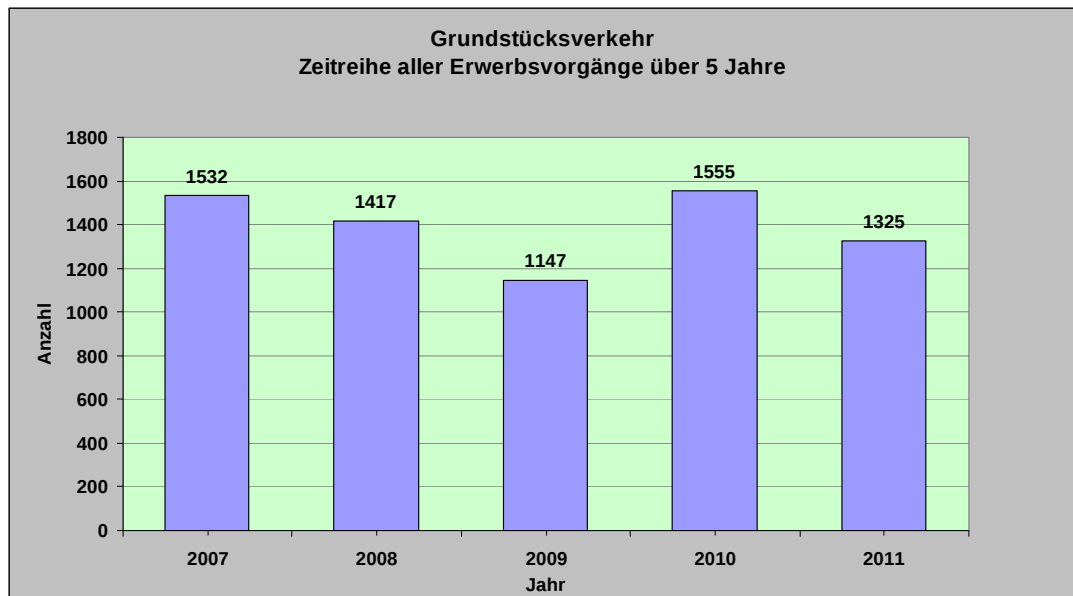


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt

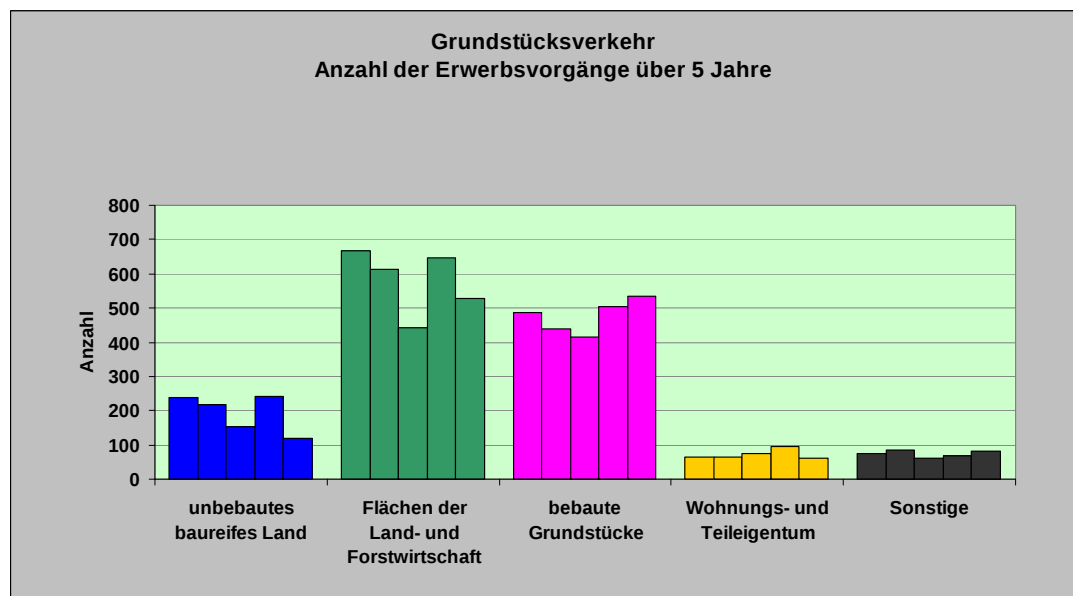


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

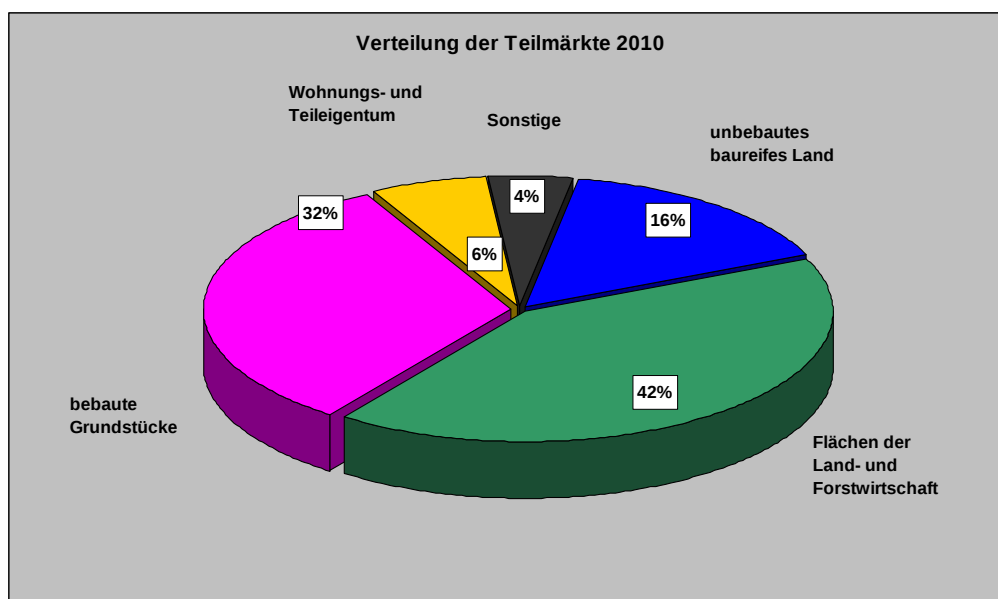


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

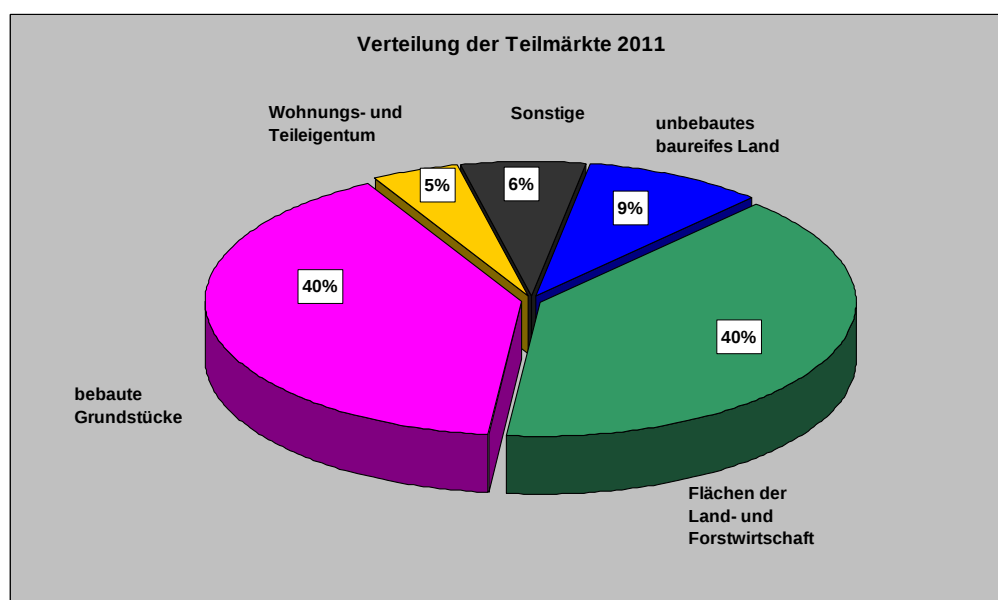


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

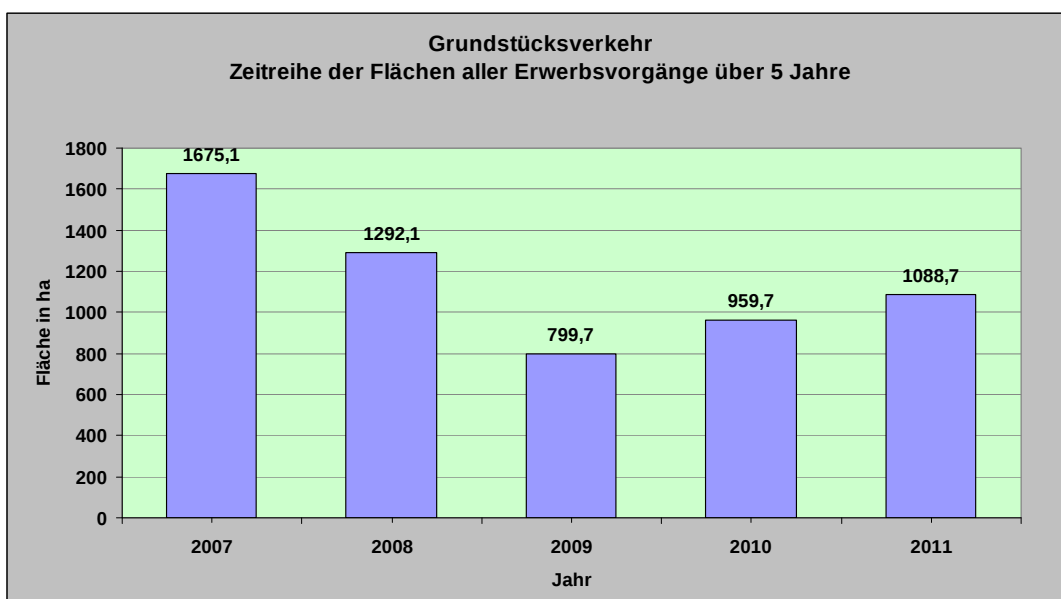


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

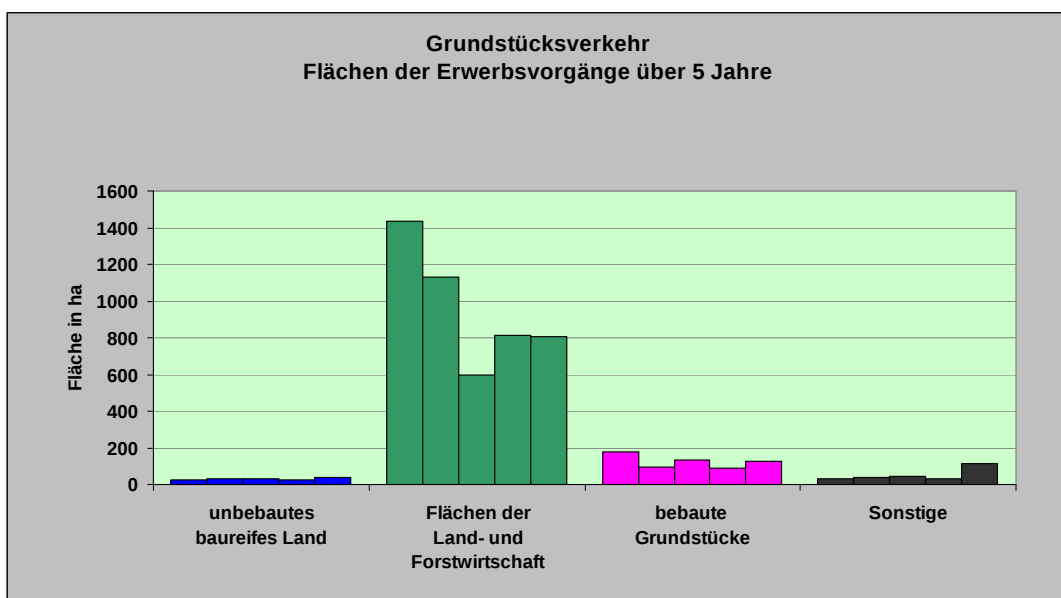


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

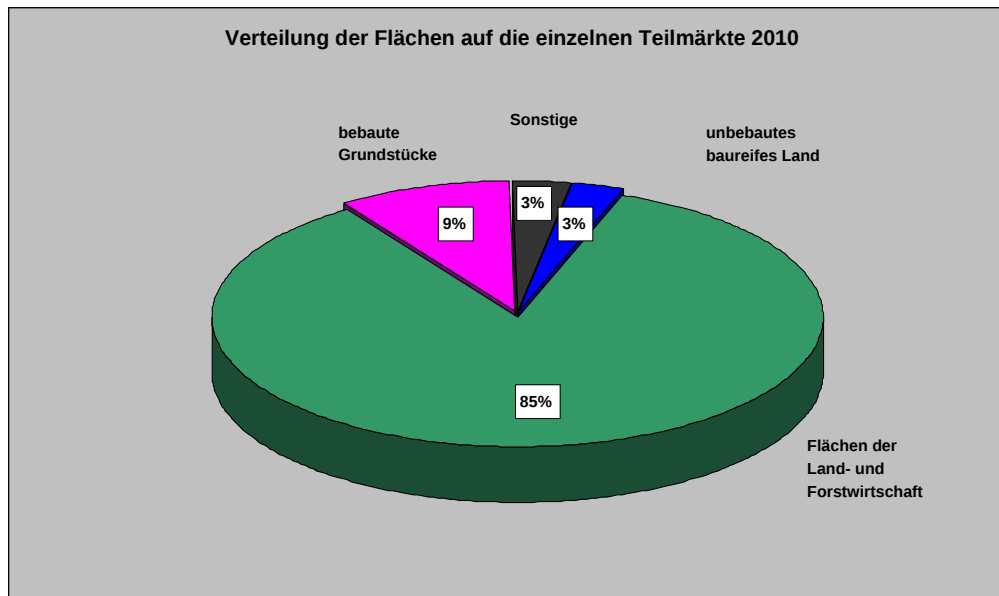


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

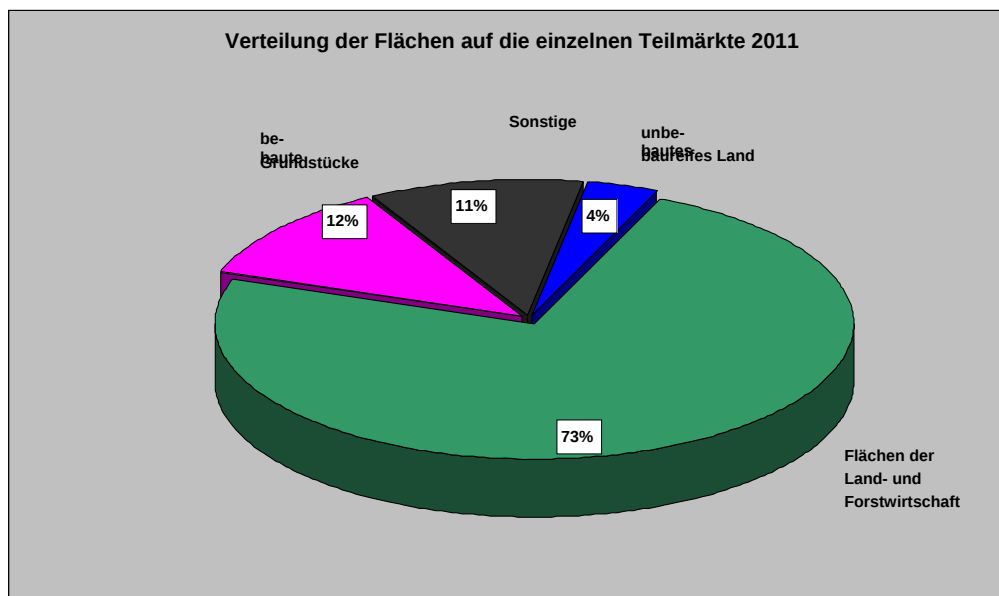


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

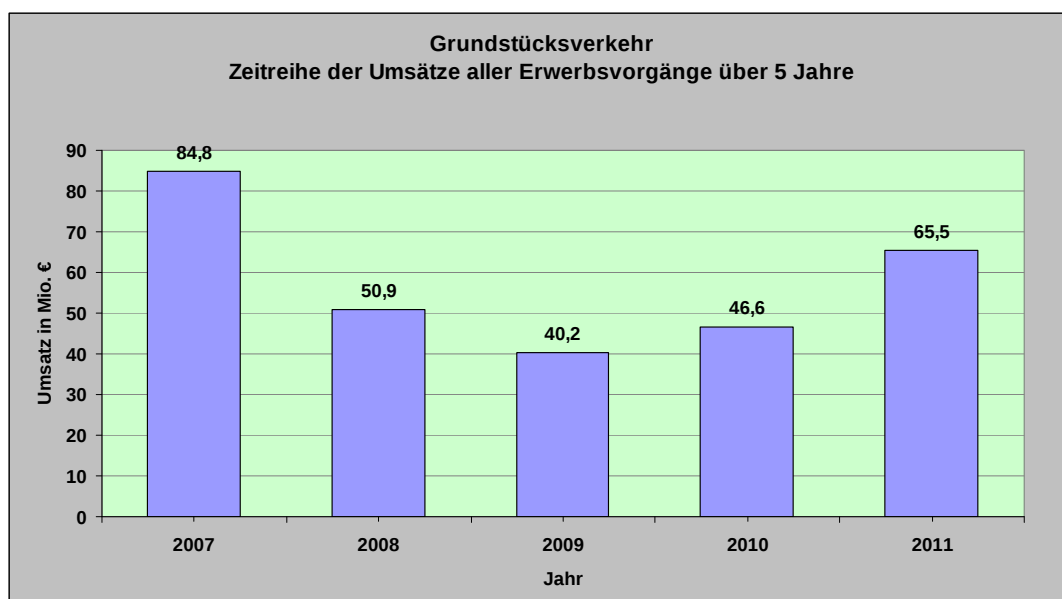


Abb.: Geldumsatz insgesamt

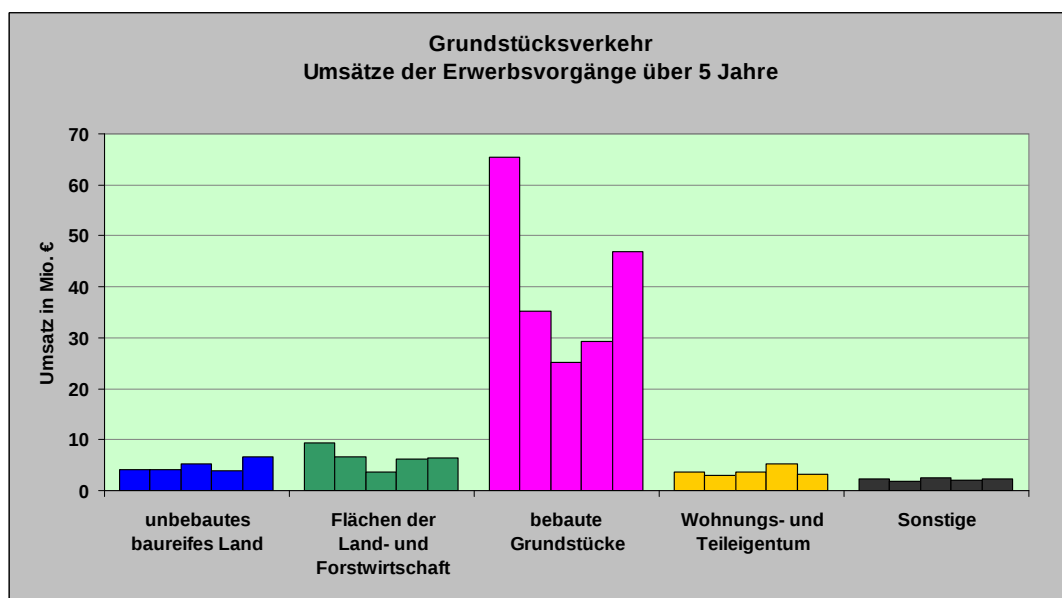


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

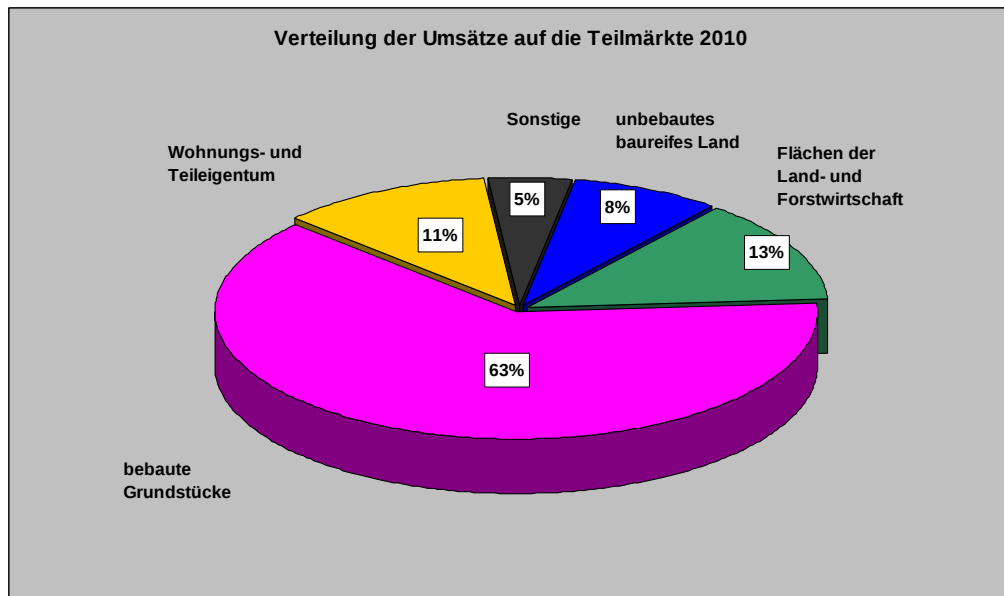


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

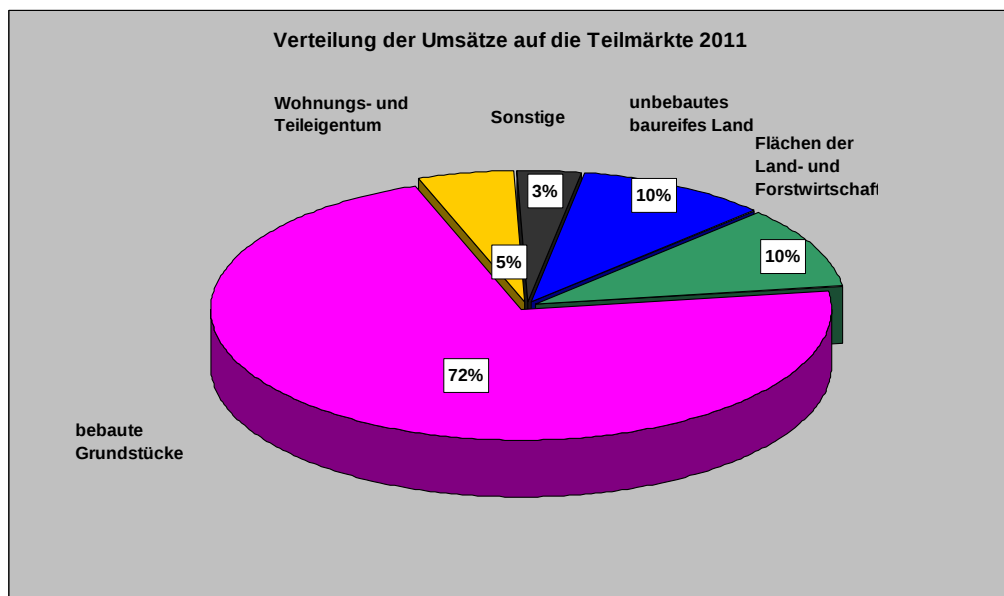


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

4.2 Zwangsversteigerung

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist um 38 % gefallen. Der Geldumsatz ist um 45 % gefallen.

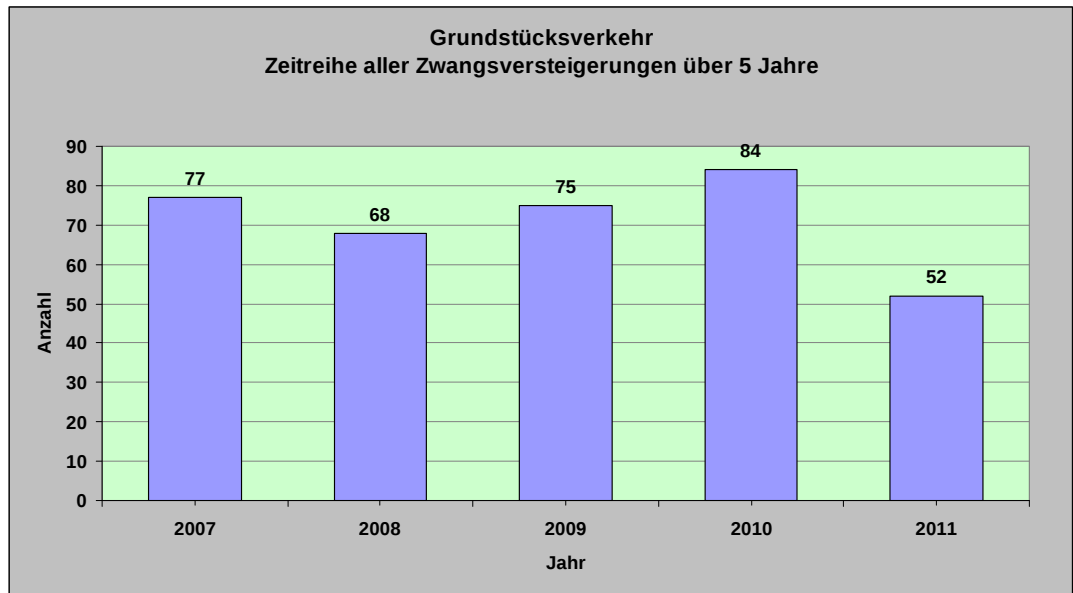


Abb.: Anzahl der Zuschläge insgesamt

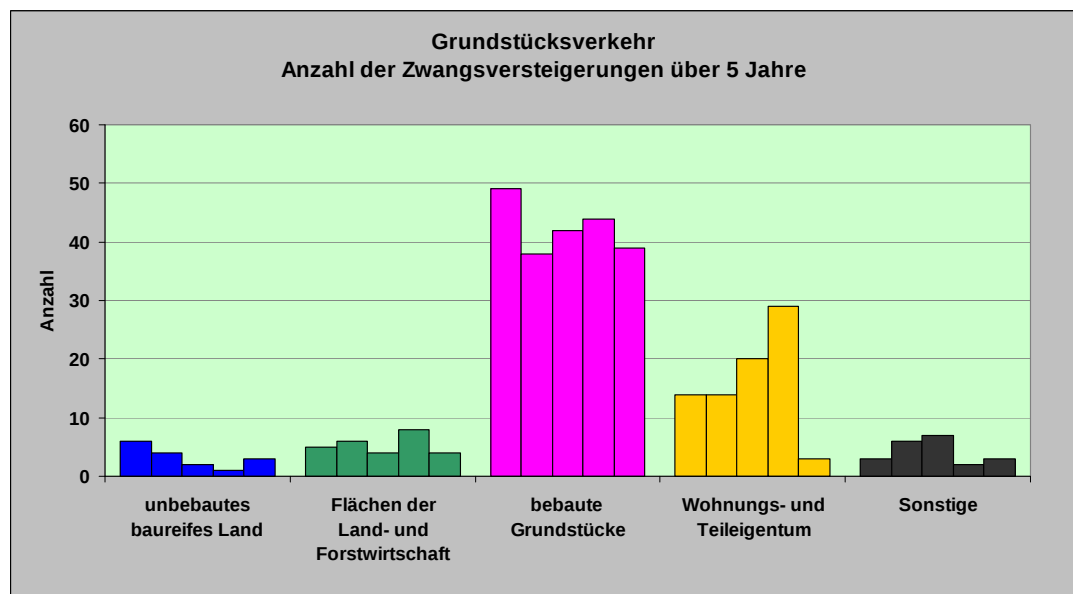


Abb.: Anzahl der Zuschläge nach Teilmärkten

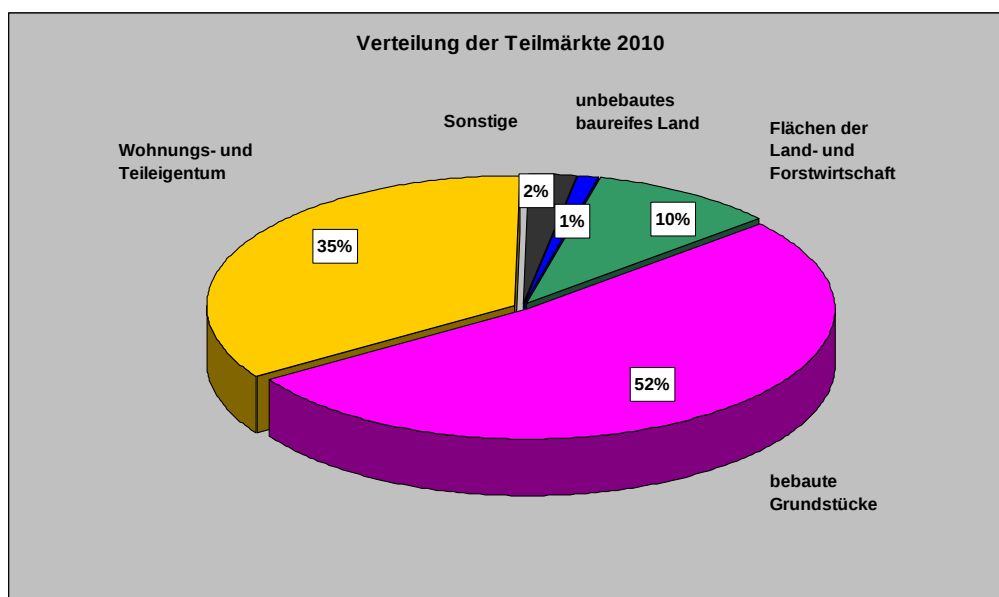


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

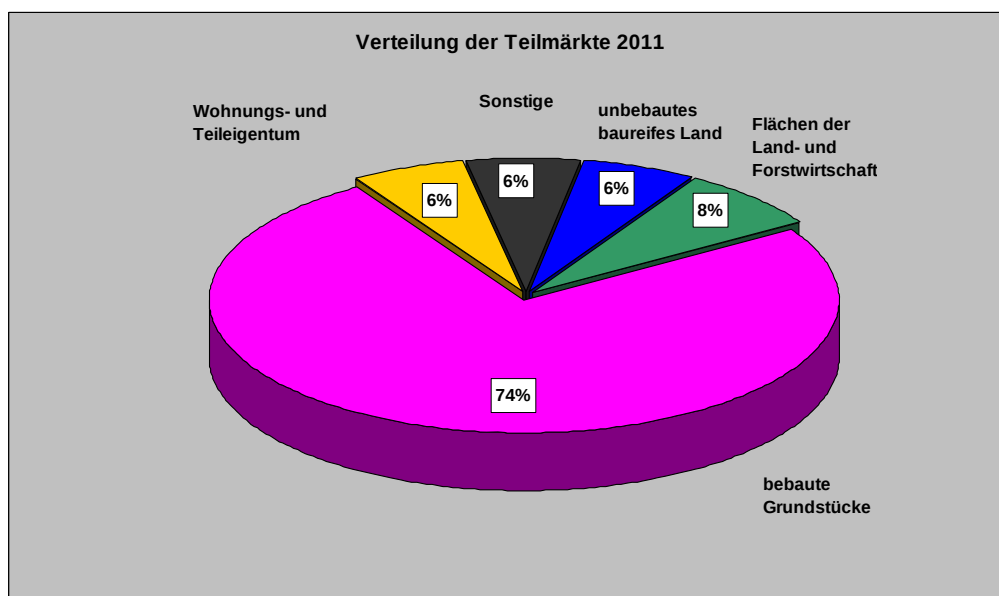


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

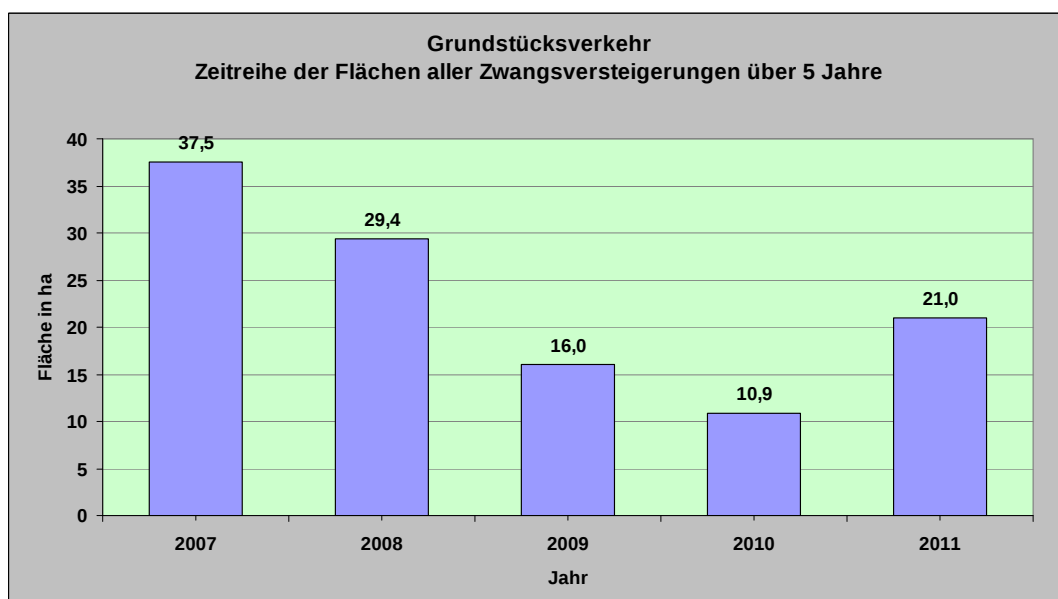


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

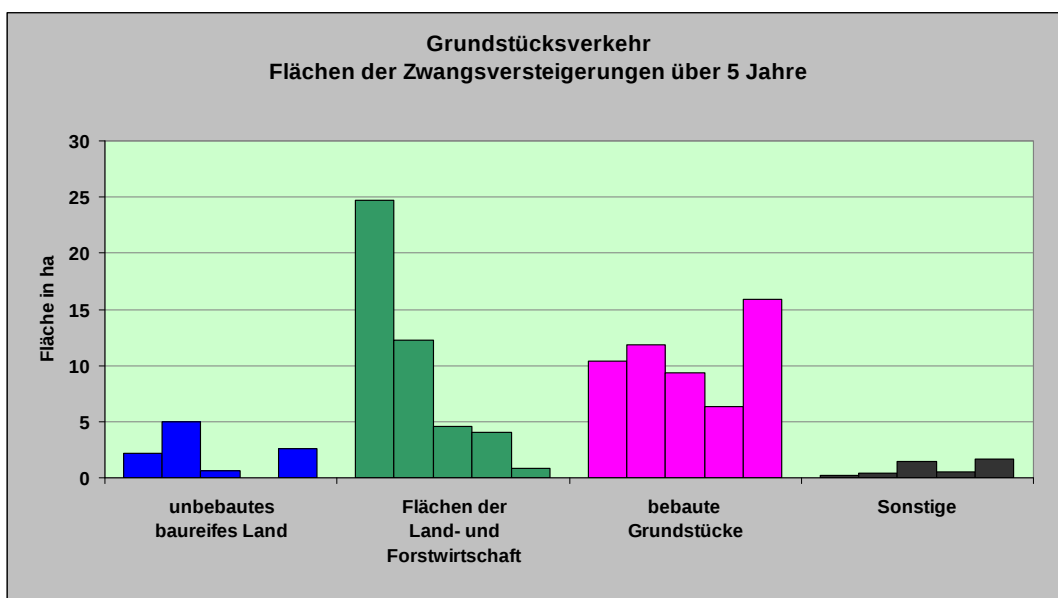


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

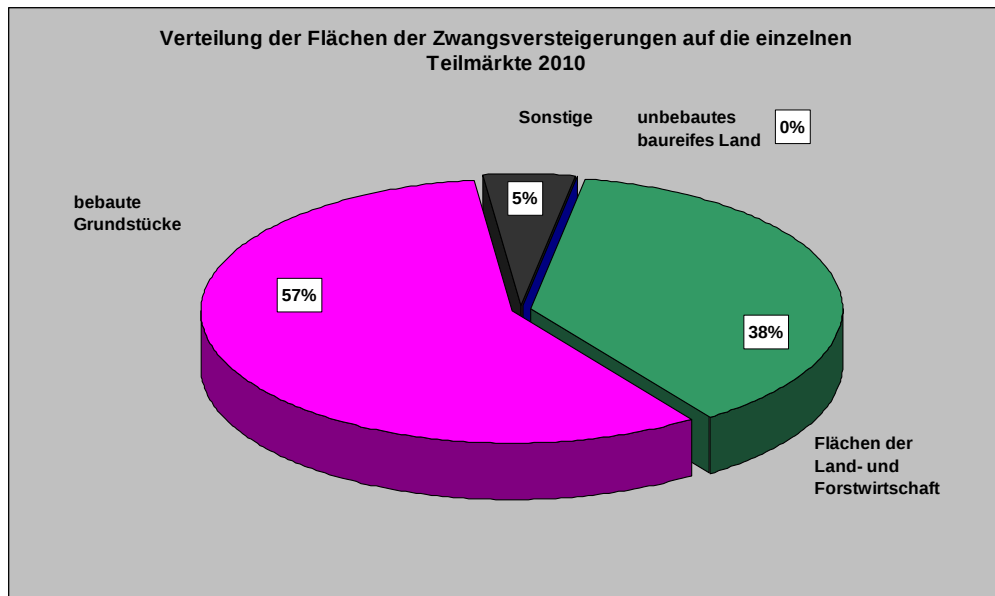


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

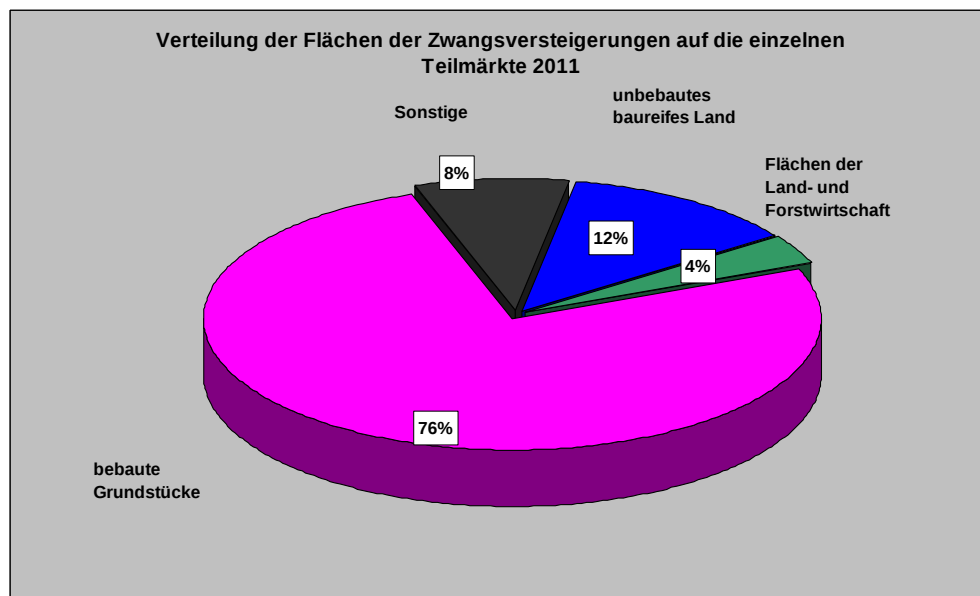


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

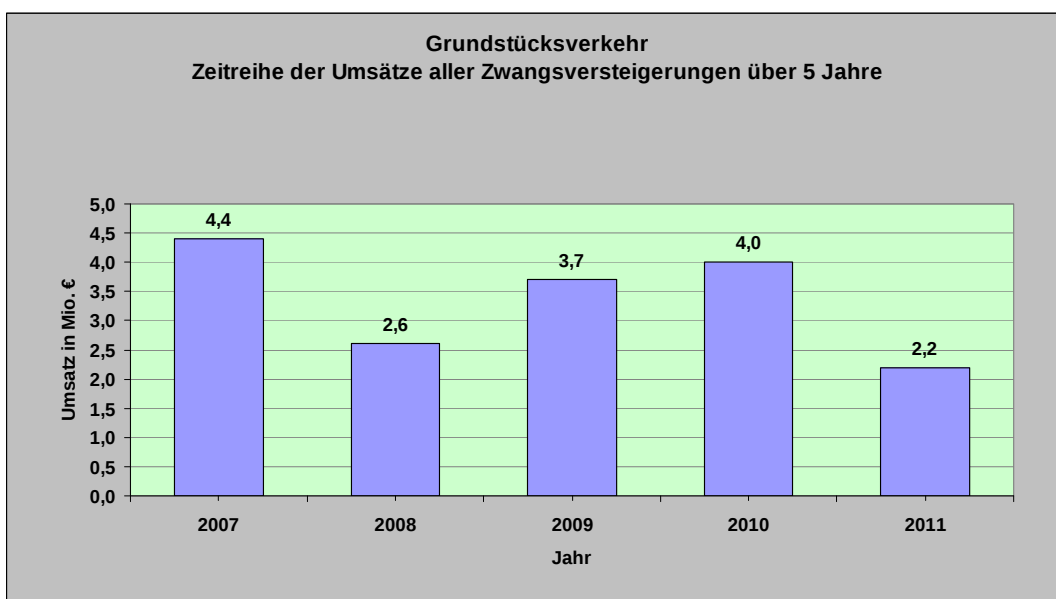


Abb.: Geldumsatz insgesamt

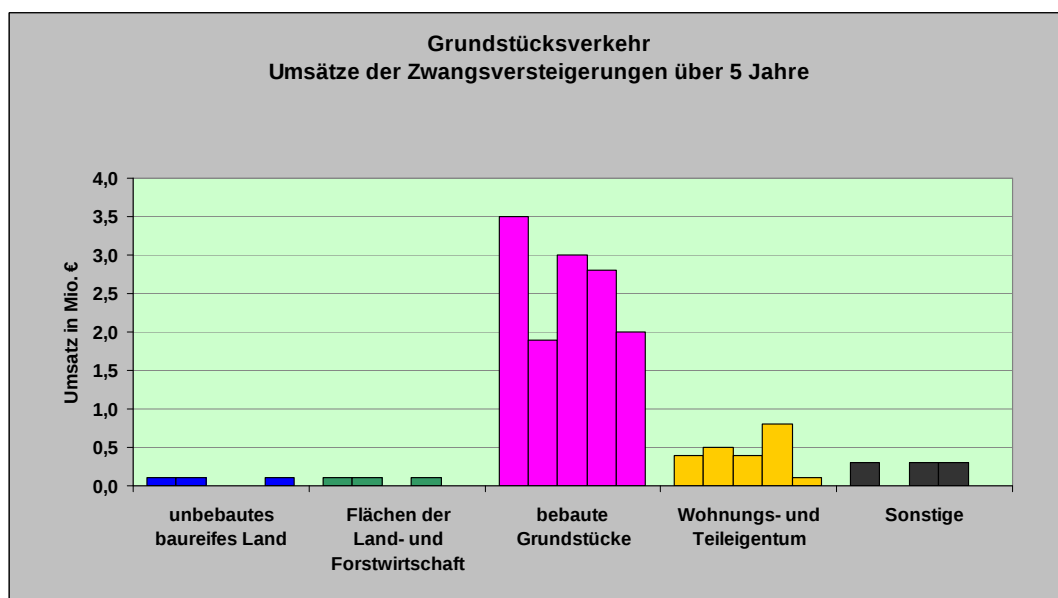


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

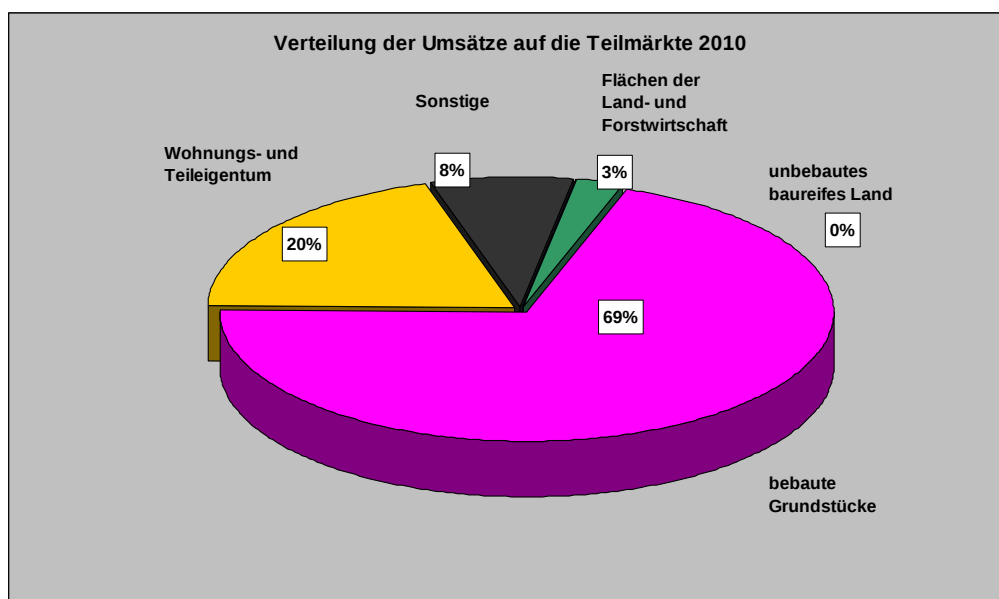


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

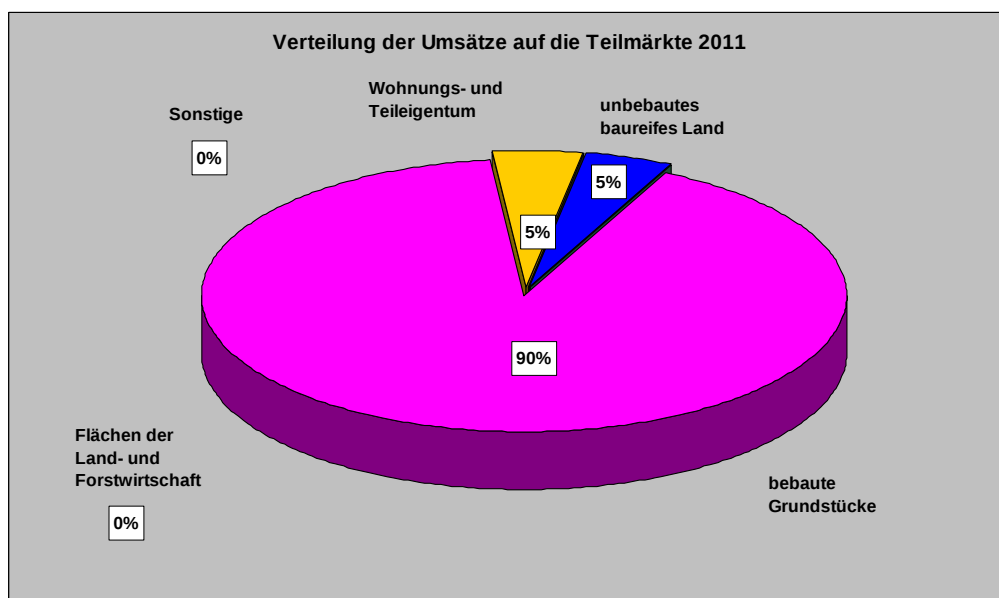


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

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 **1.155 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 1.088,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 13 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 65,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 41 %.

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* sank von 236 im Jahr 2010 auf 116 im Jahr 2011. Die Kaufverträge von Wohnbauflächen nahmen 62 % im Jahr 2011 ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebauter Bauflächen erhöhte sich im Auswertungszeitraum um 32 % von 27,8 ha auf 36,6 ha.

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 60 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 8 % und erreichte einen Anteil von 15 % am Gesamtumsatz.

Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der höheren Anzahl des Flächenumsatzes im Jahr 2011. Der Geldumsatz stieg von 3,8 auf 6,3 Mio. EUR.

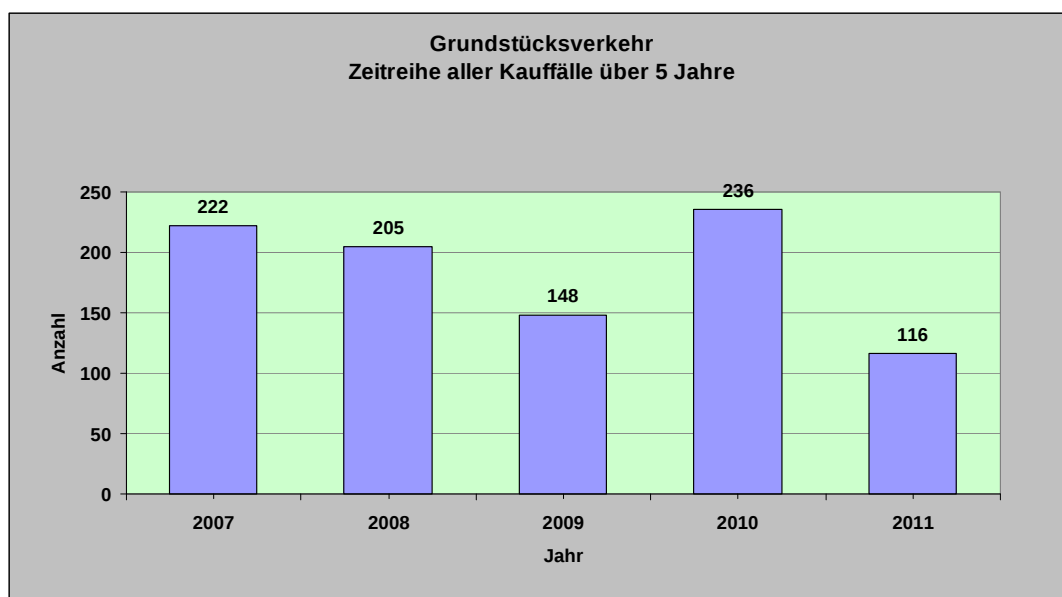


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

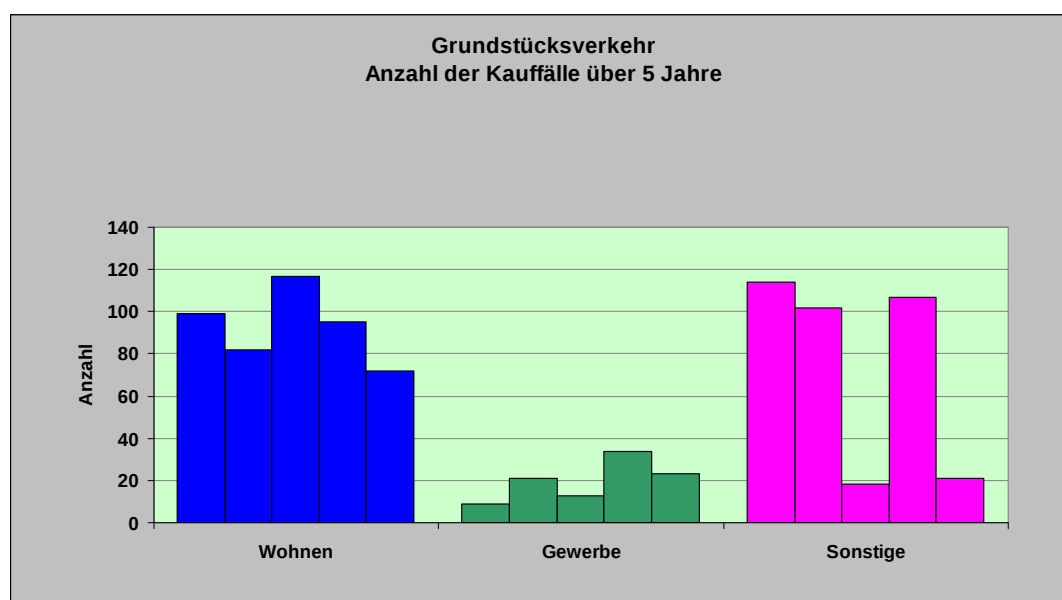


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

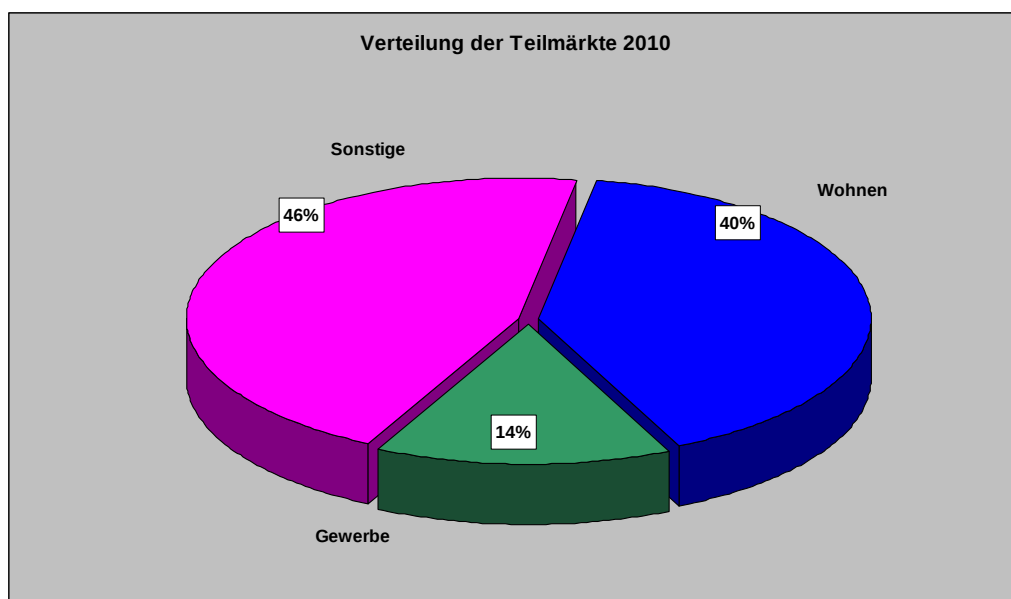


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

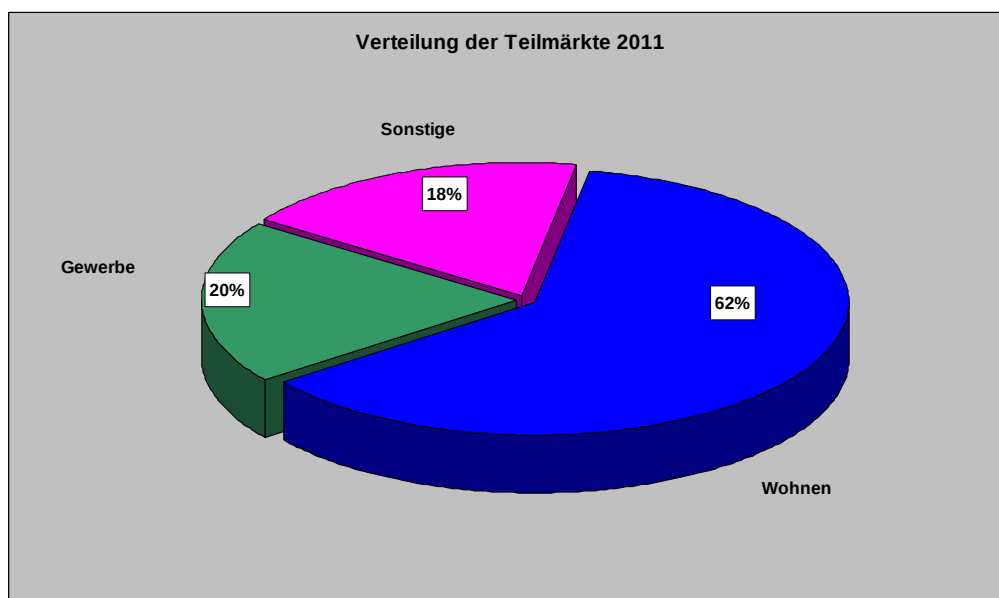


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

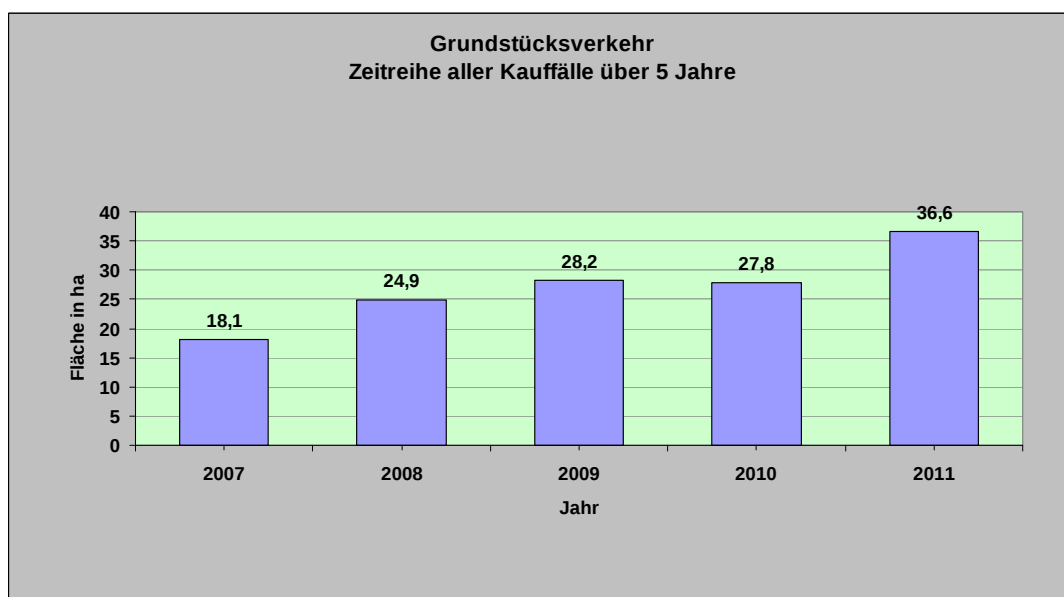


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

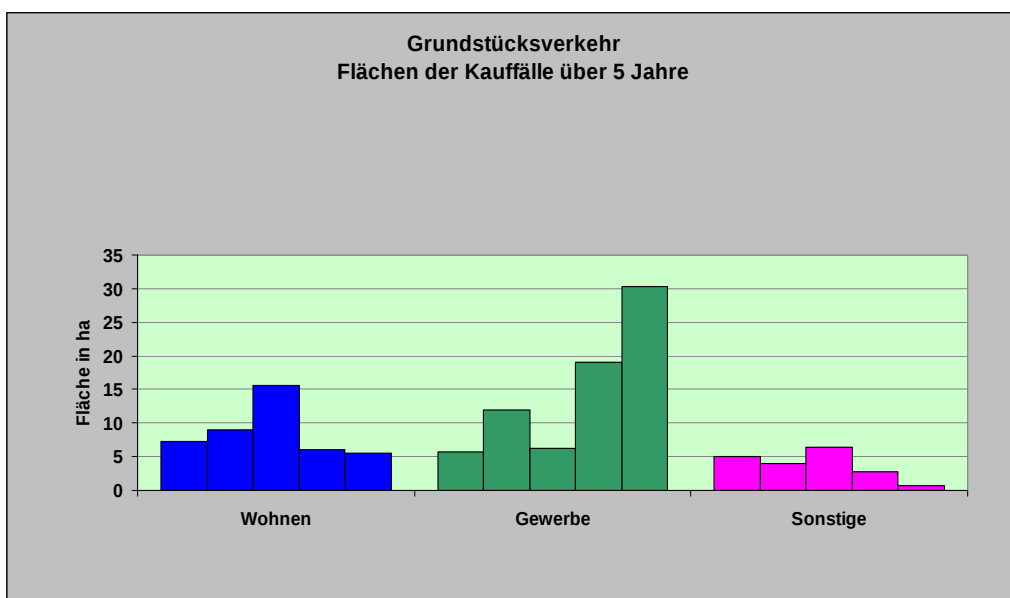


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

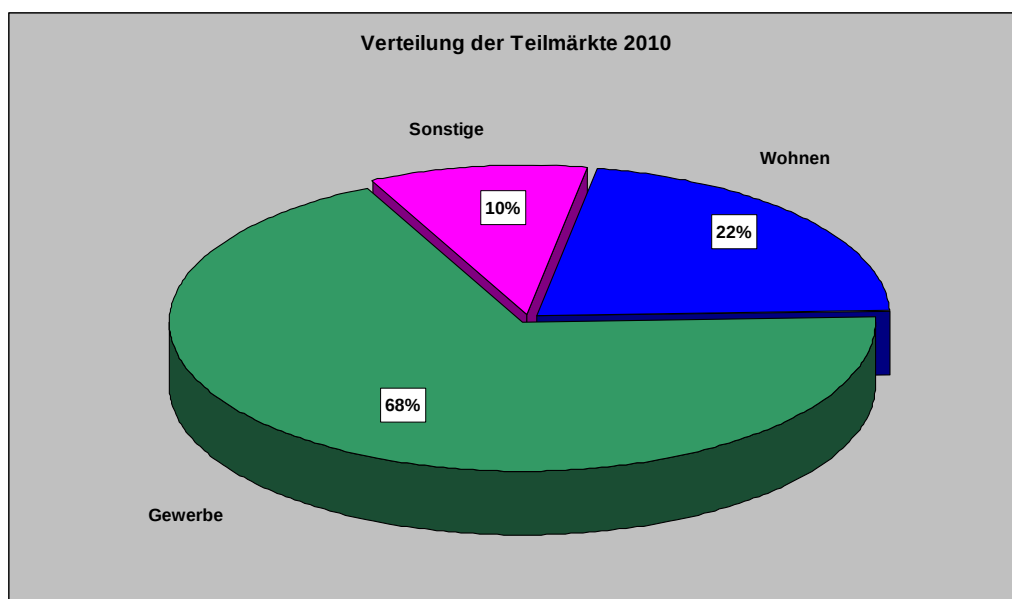


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

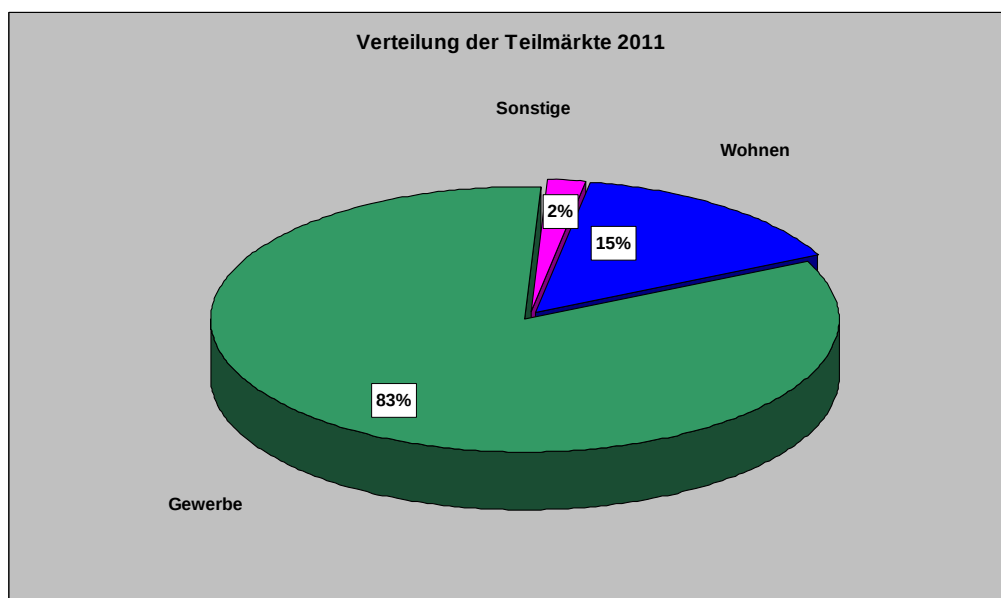


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

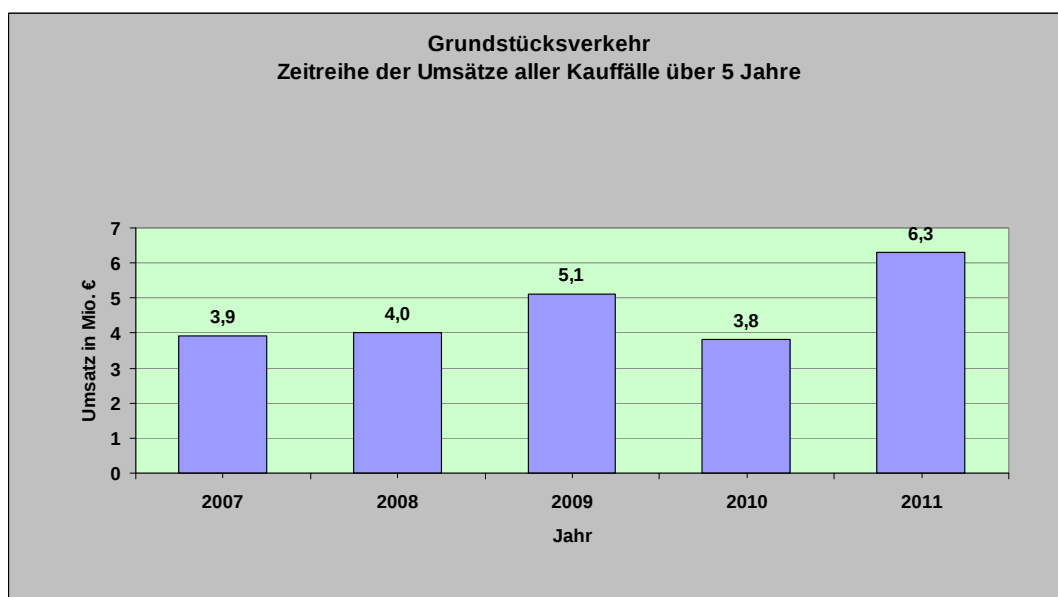


Abb.: Geldumsatz insgesamt

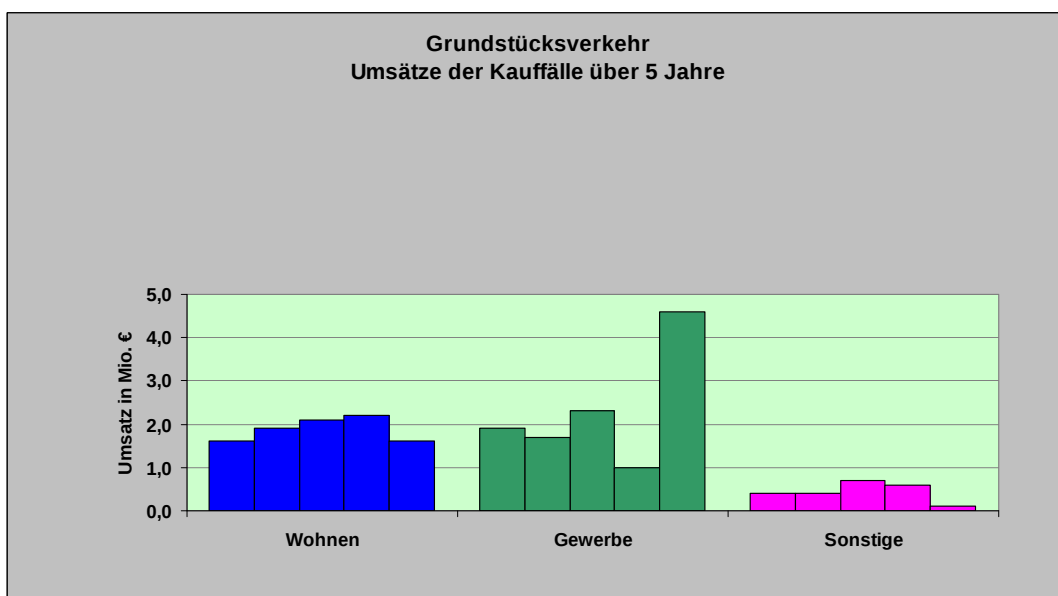


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

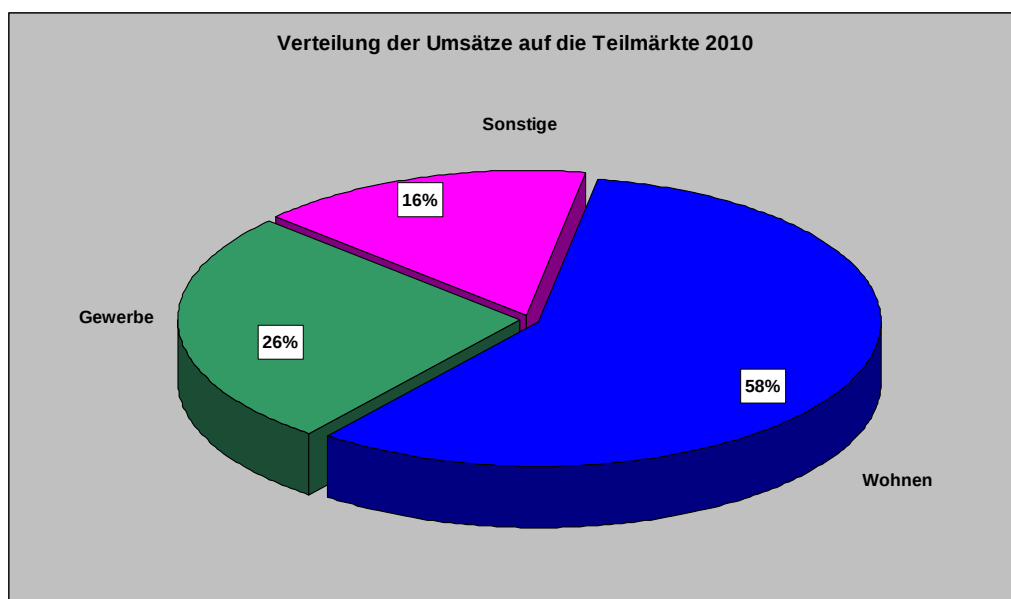


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

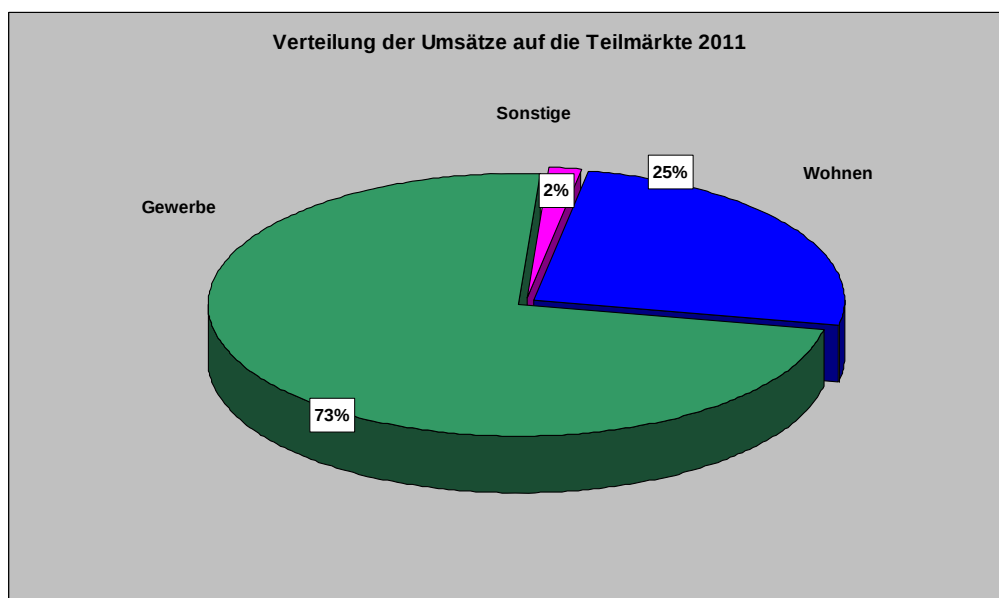


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

5.1.1 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 sank von 43 im Vorjahr auf 35 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 19 % ab, bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes (20 %) und des Flächenumsatzes (5 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 3 % auf 44,20 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.

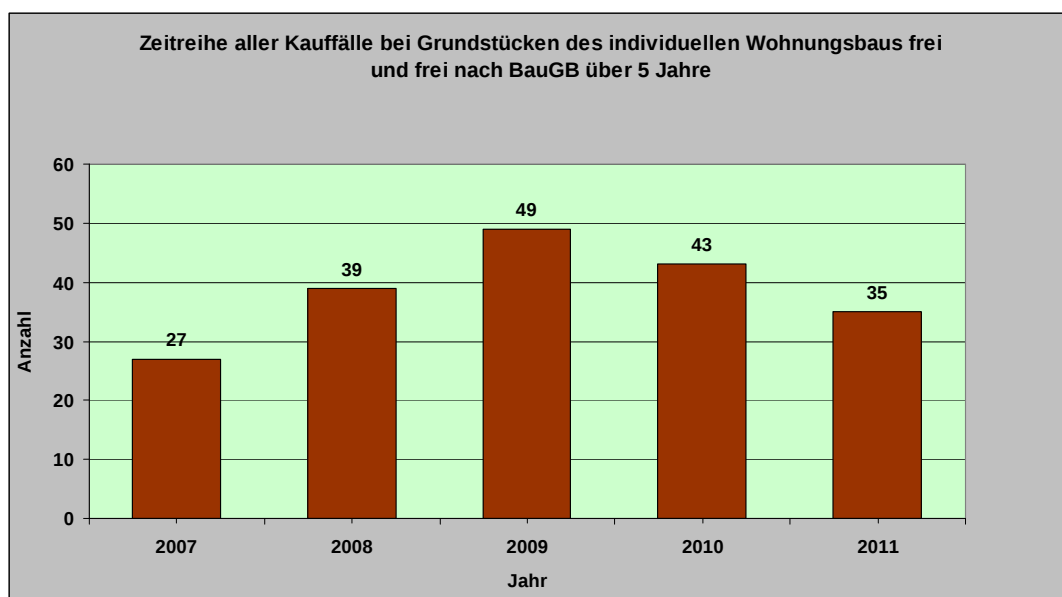


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

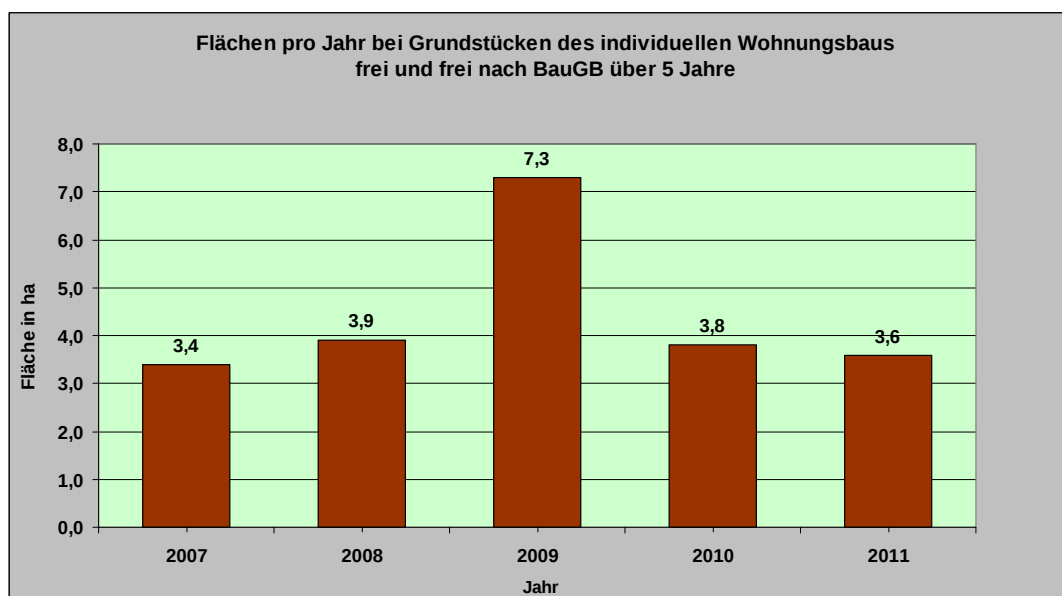


Abb.: Flächenumsatz

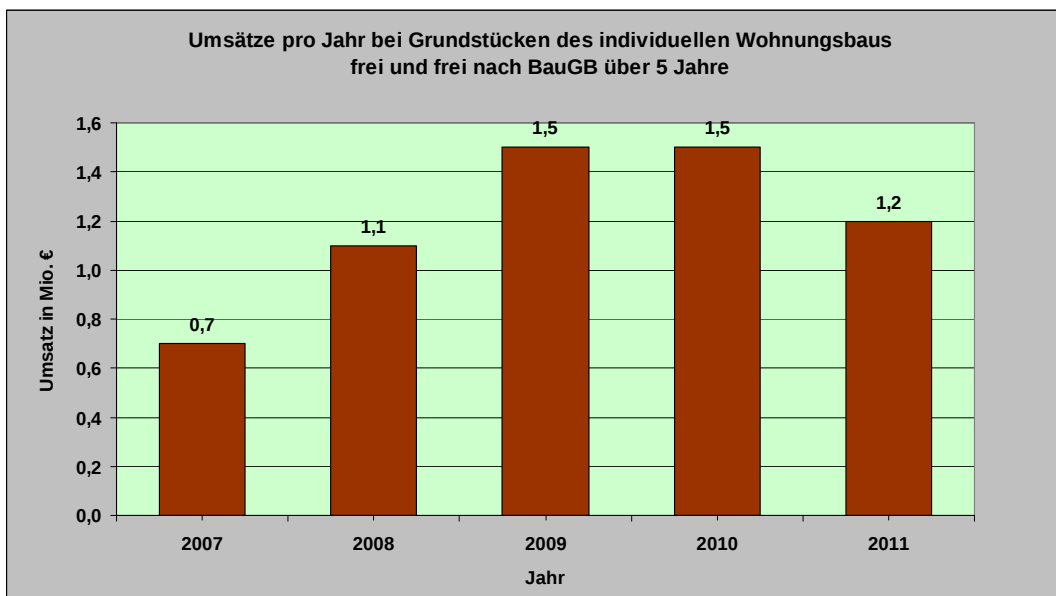


Abb.: Geldumsatz

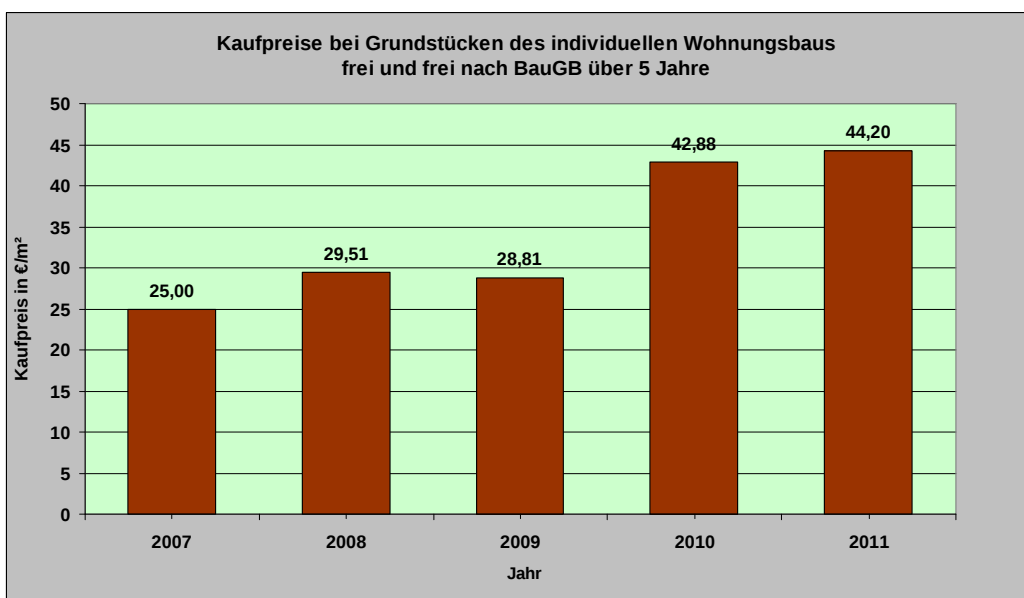


Abb.: Kaufpreise in €/m²

5.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* baulich genutzt werden können.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 3 im Vorjahr auf 2 im Berichtsjahr. Dabei wurden 1,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

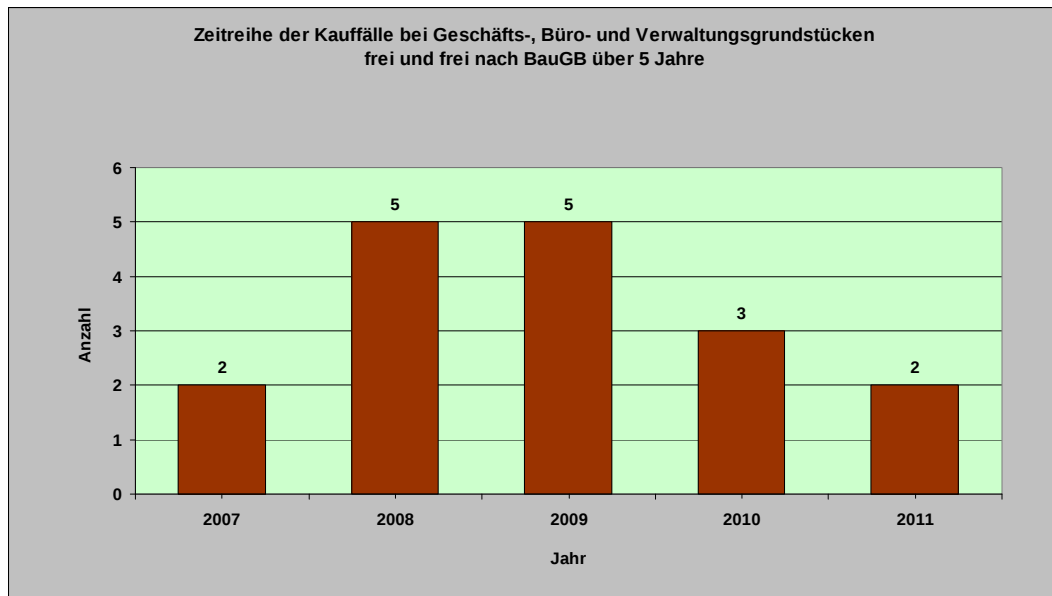


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

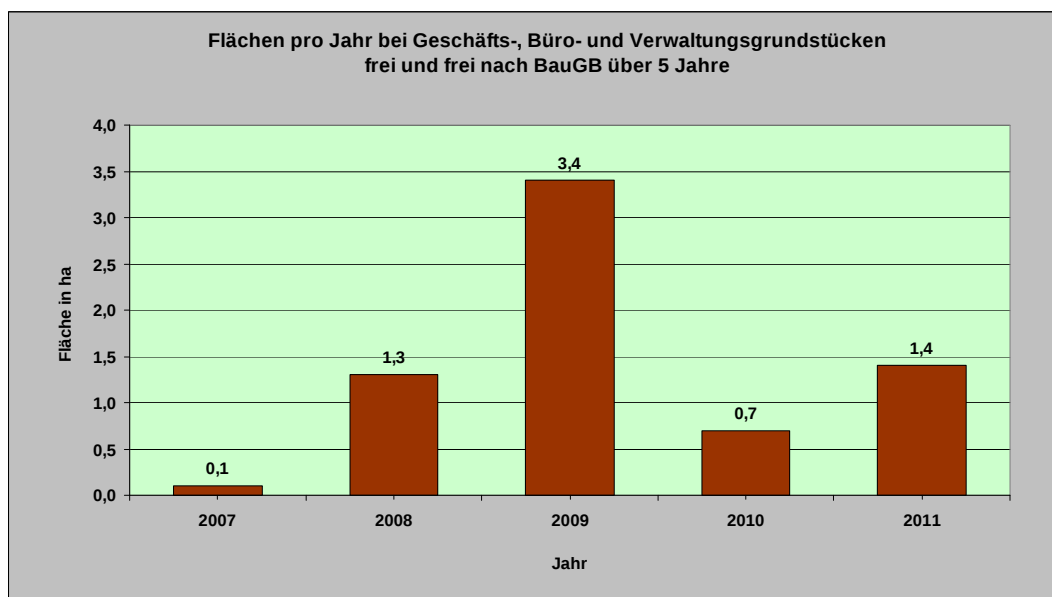
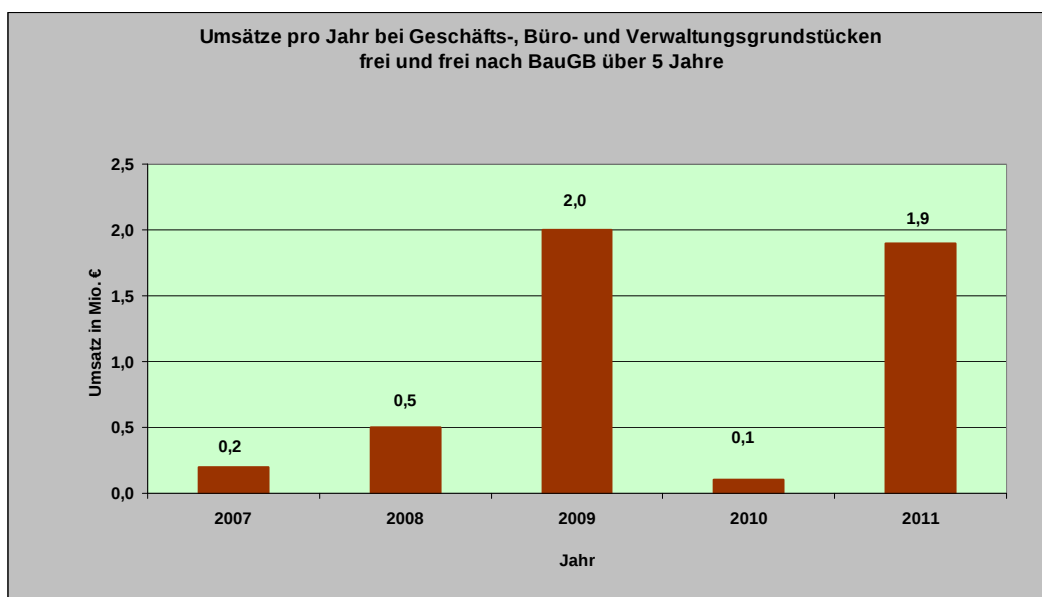
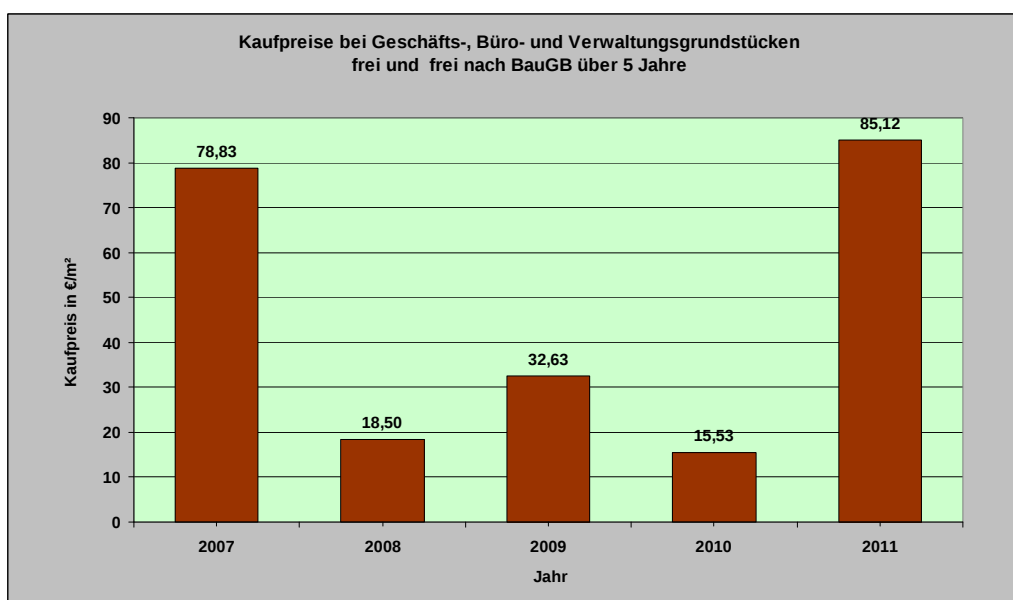


Abb.: Flächenumsatz

**Abb.: Geldumsatz****Abb.: Kaufpreise**

5.1.3 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 stieg von 5 im Vorjahr auf 13 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 27,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr zu. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2,5 Mio. EUR. Im Vorjahr wurde ein Umsatz von 0,6 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.

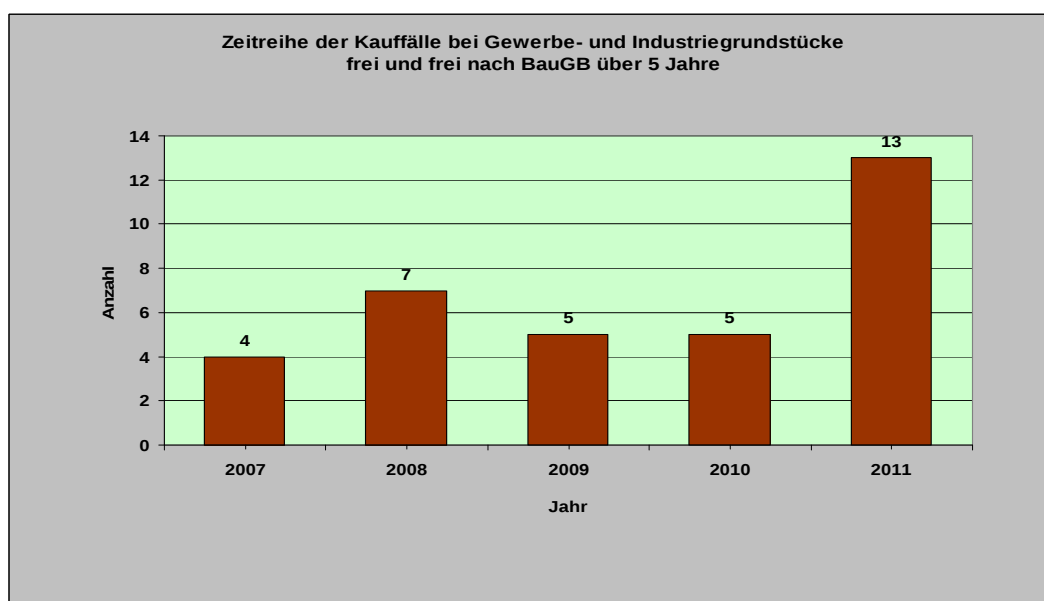


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

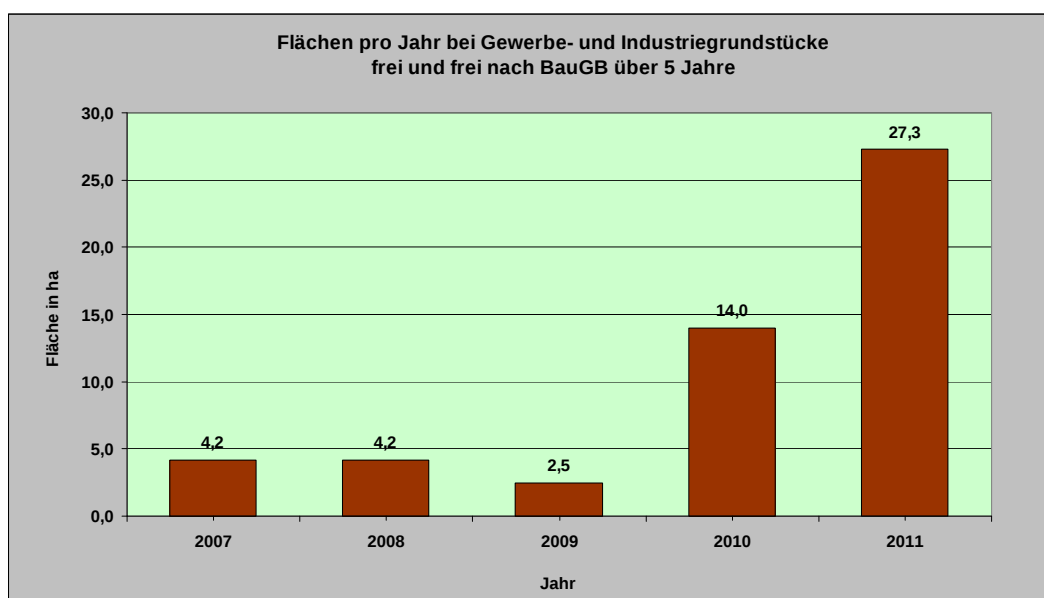


Abb.: Flächenumsatz

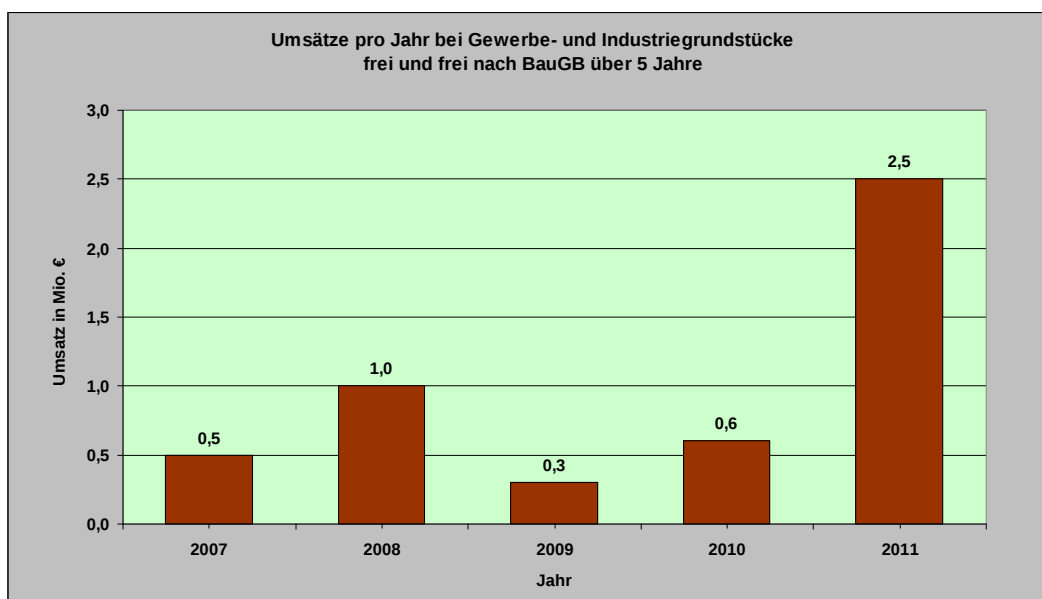


Abb.: Geldumsatz

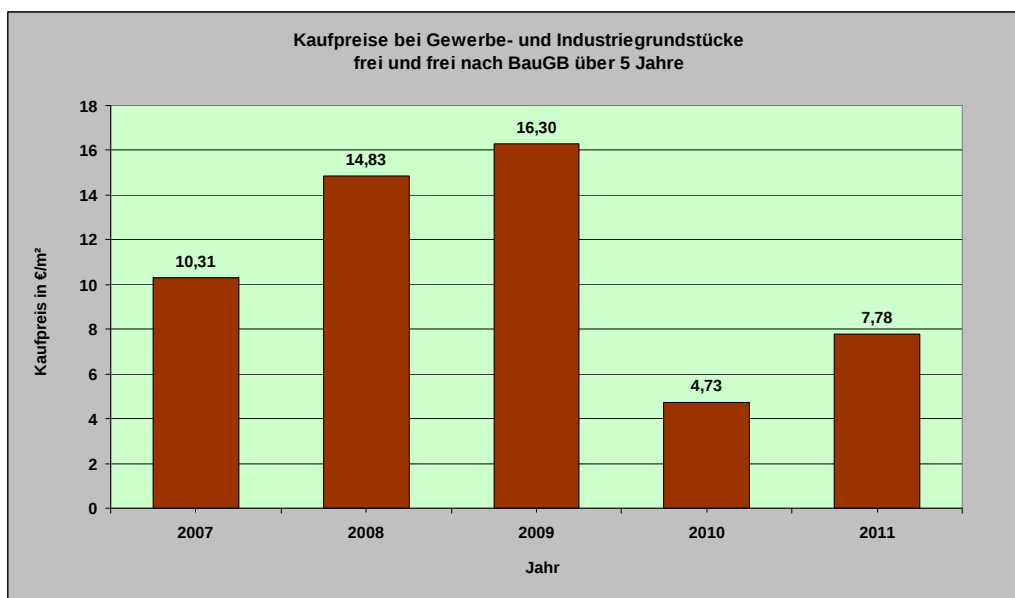


Abb.: Kaufpreise

5.1.4 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.

Für Bauerwartungsland wurden kaum Umsätze erzielt. Sie werden deshalb nicht gesondert dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden 3,7 ha Grundstücksfläche *werdendes Bauland* umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 57 %.

Der Teilmarkt werdendes Bauland ist deutlich von der Nutzung Gewerbe geprägt.

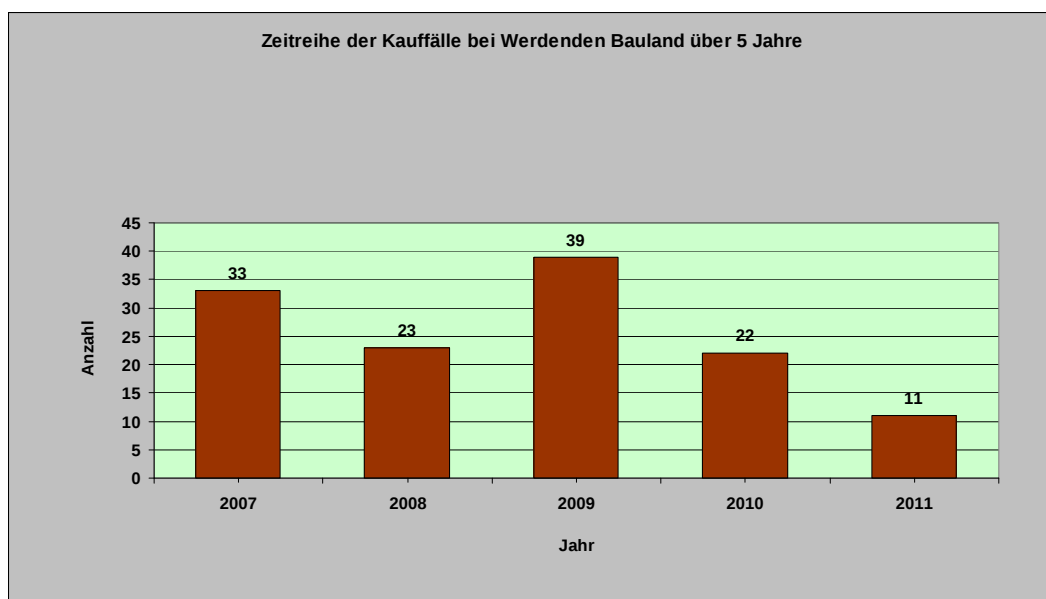


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

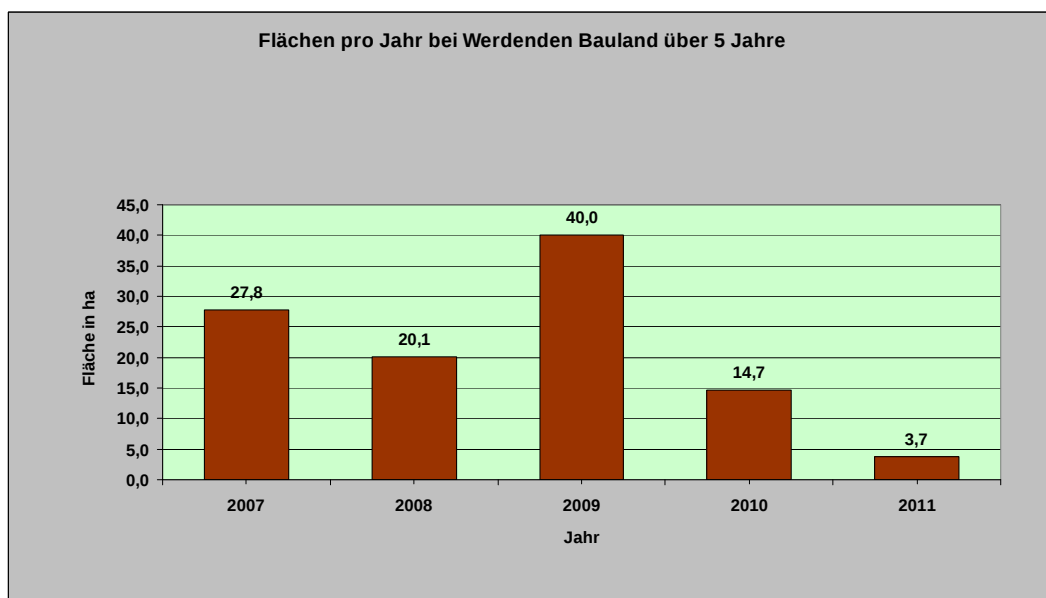


Abb.: Flächenumsatz

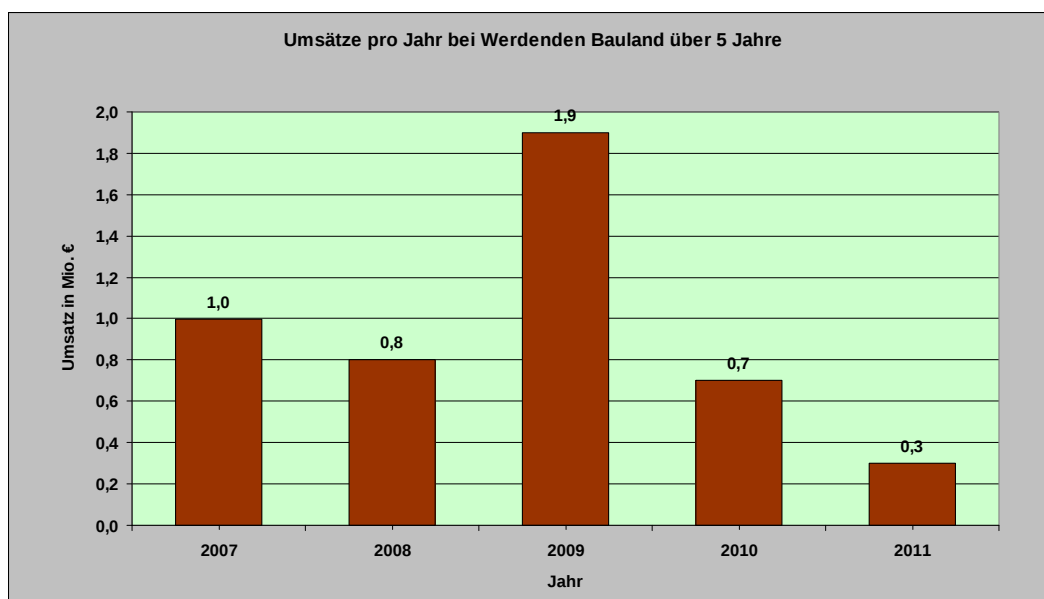


Abb.: Geldumsatz

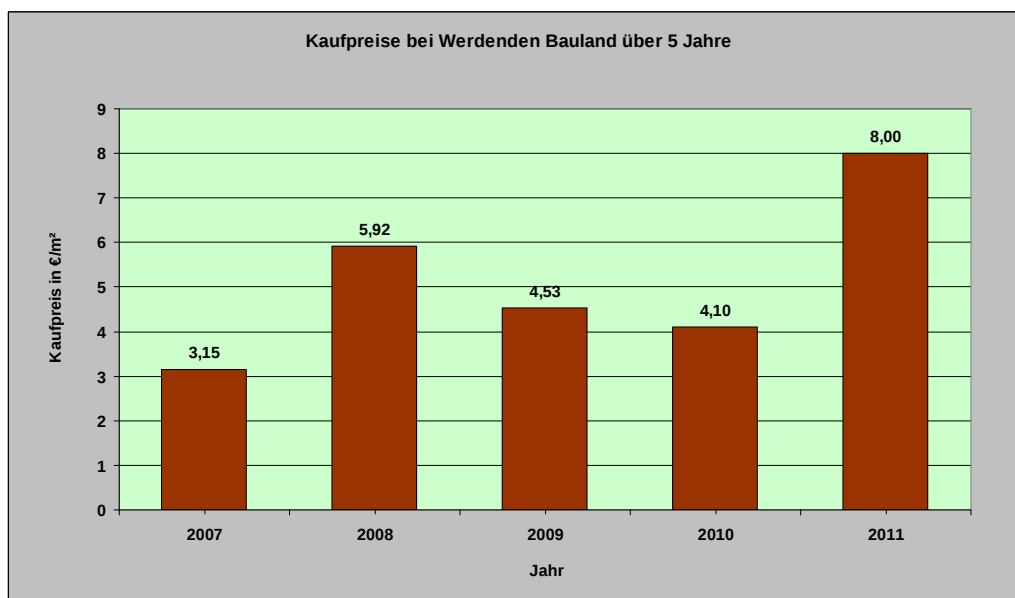


Abb.: Kaufpreise

5.1.4.1 Rohbauland Gewerbe und Industrie

Die Anzahl ist von 18 Kauffällen im Jahr 2010 auf 8 im Jahr 2011 zurück gegangen. Der Flächenumsatz ist von 13,0 ha auf 2,4 ha und der Geldumsatz von 0,5 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR gefallen.

Der größte Teil der Rohbaulandflächen befindet sich im Berichtszeitraum im Industriegebiet „Goldene Aue“. 2011 erfolgten Verkäufe von Rohbauland überwiegend in anderen Gebieten des Landkreises. Daraus resultiert der höhere durchschnittliche Kaufpreis.

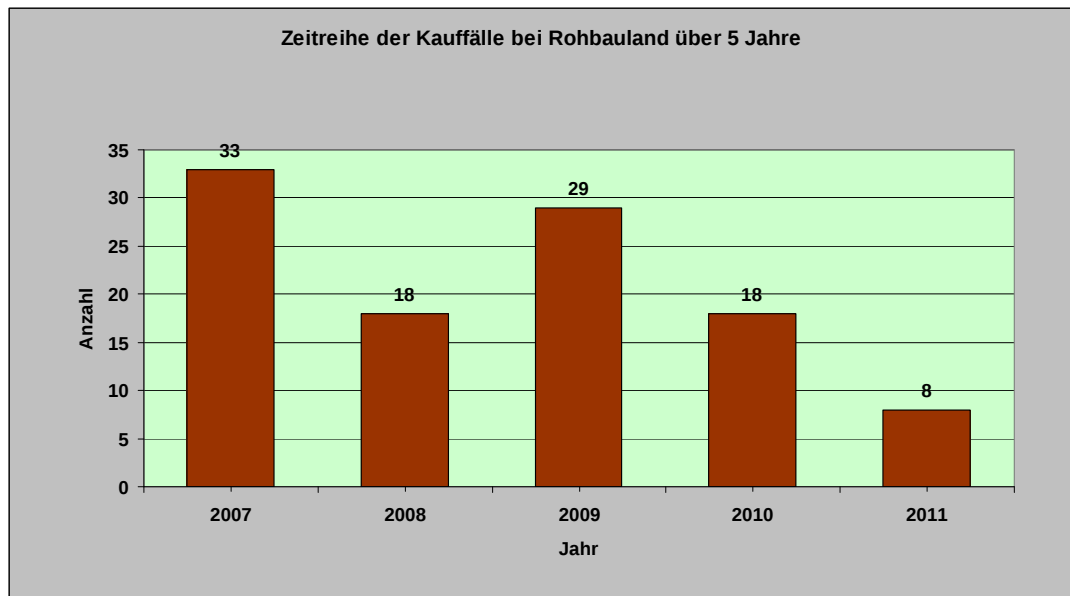


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

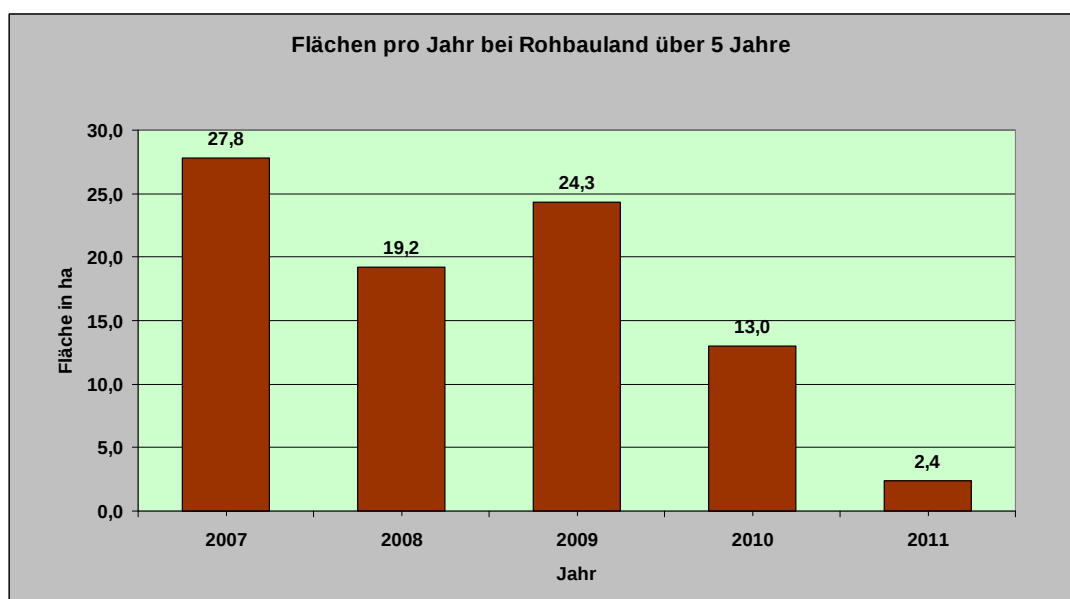
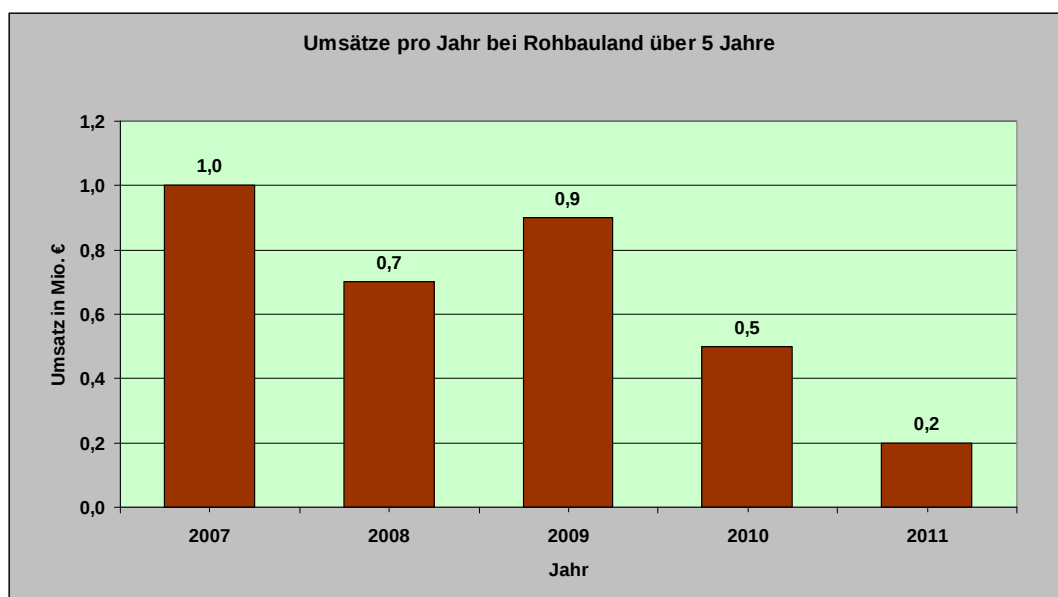
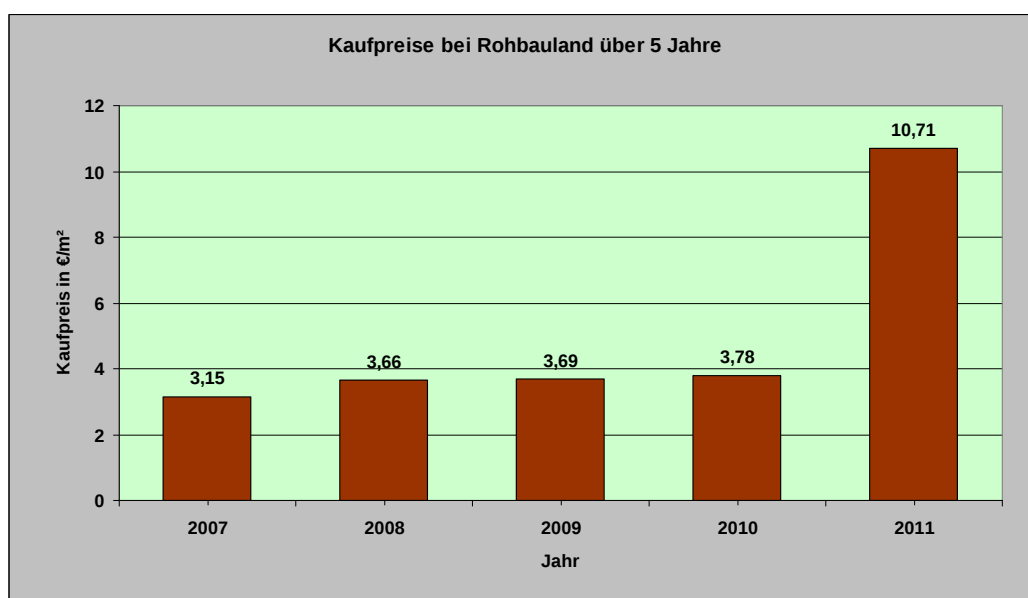


Abb.: Flächenumsatz

**Abb.: Geldumsatz****Abb.: Kaufpreise**

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 sank um 9 % von 368 im Vorjahr auf 334 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum insgesamt um 5 % von 699,8 ha auf 731,6 ha. Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus dem höheren Flächenumsatz im Berichtsjahr. Der Geldumsatz stieg von 5,3 auf 5,5 Mio. EUR.

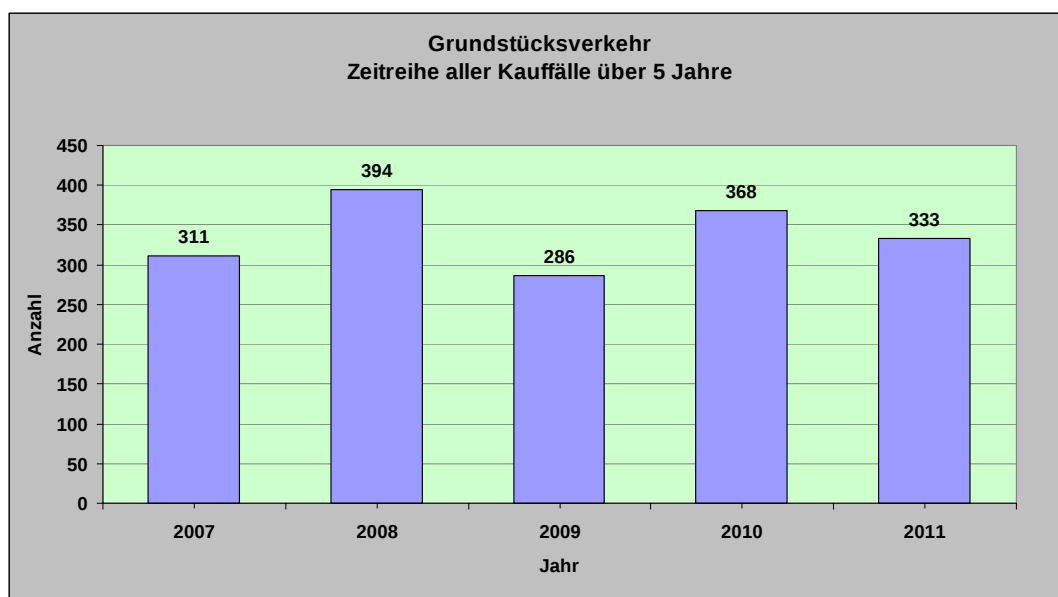


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

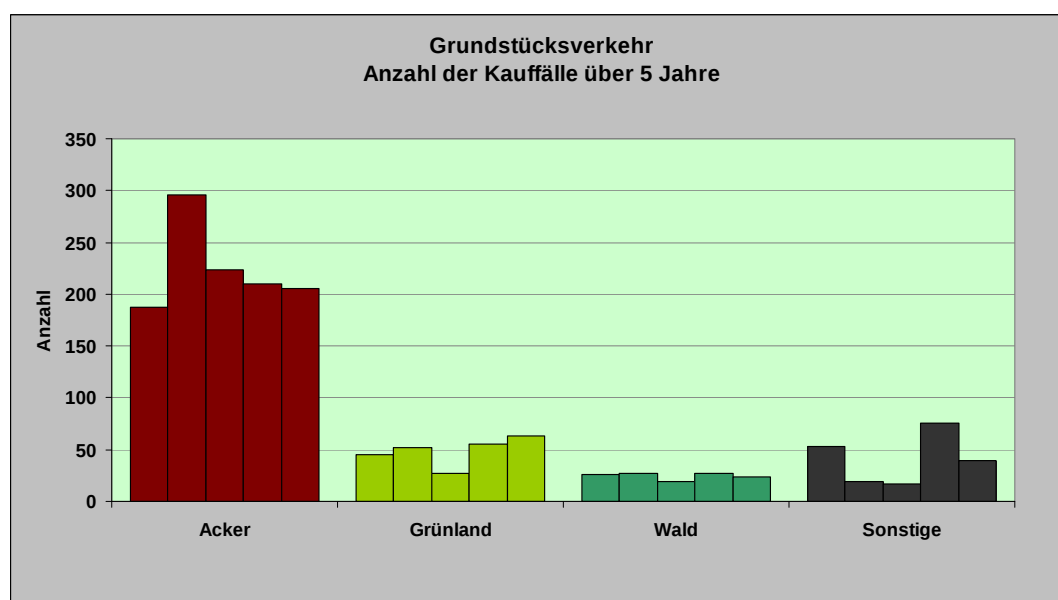


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

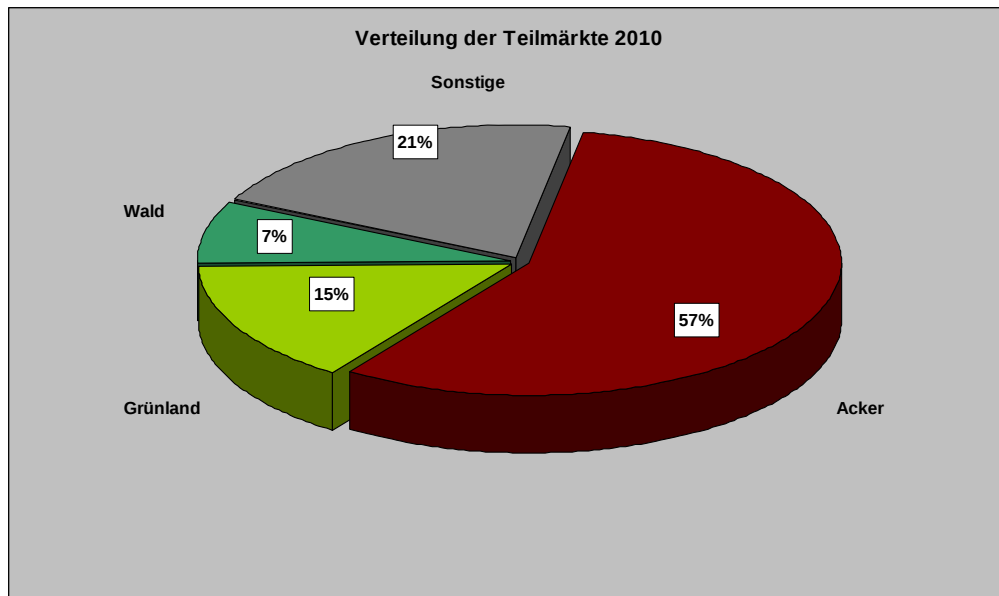


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

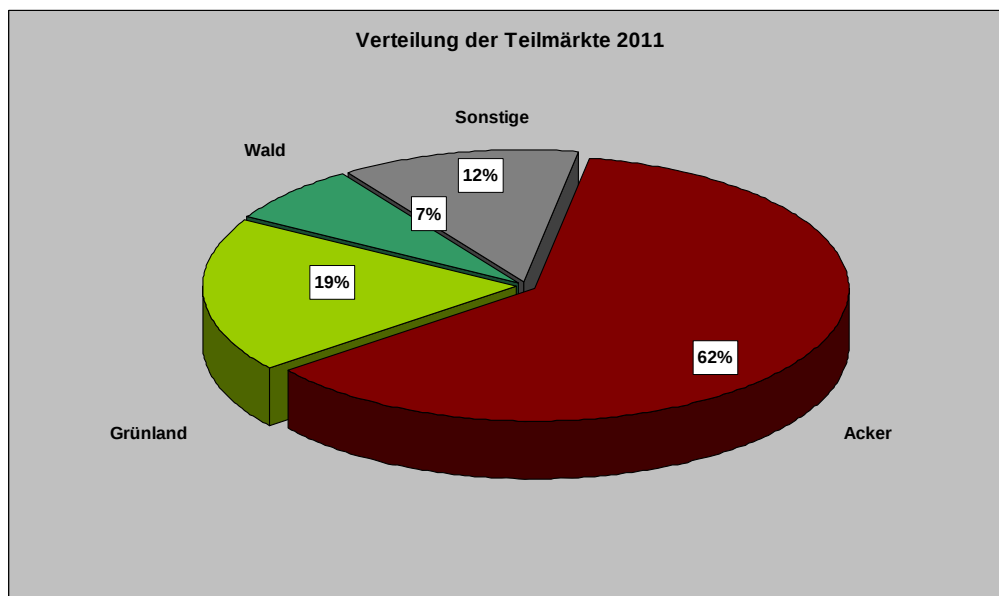


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

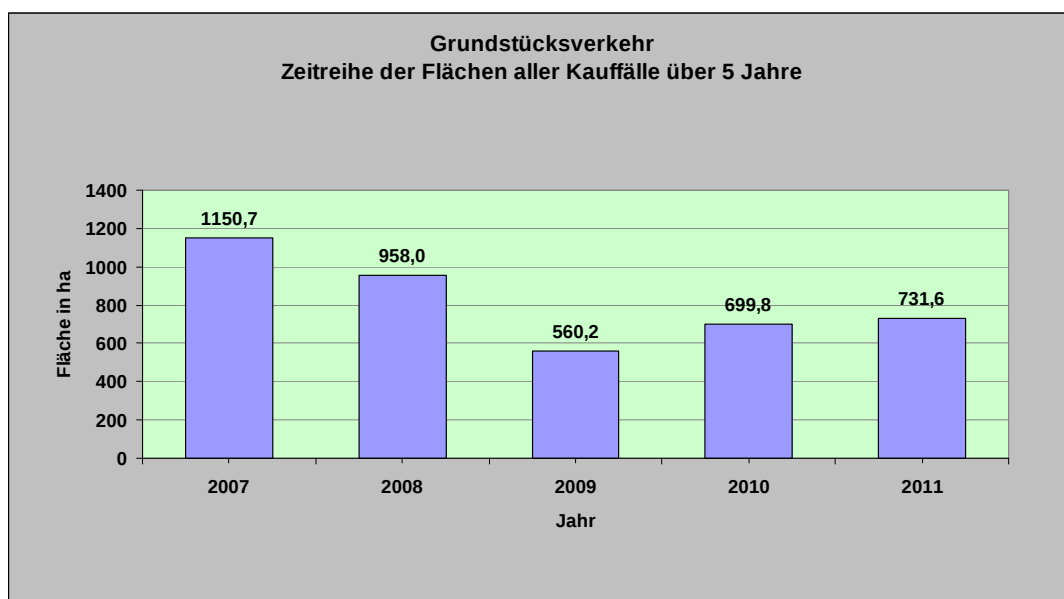


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

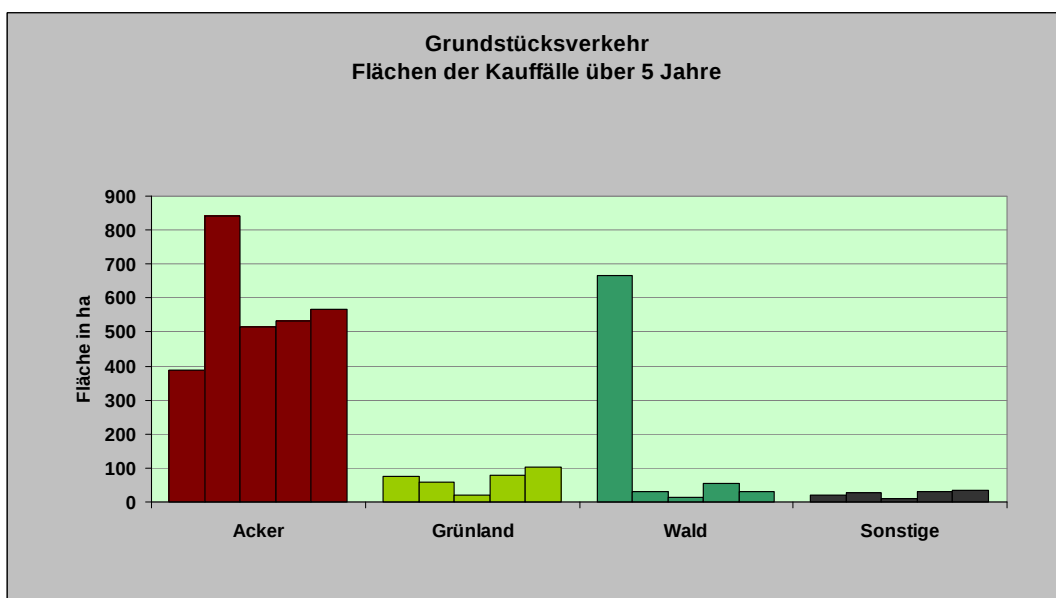


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

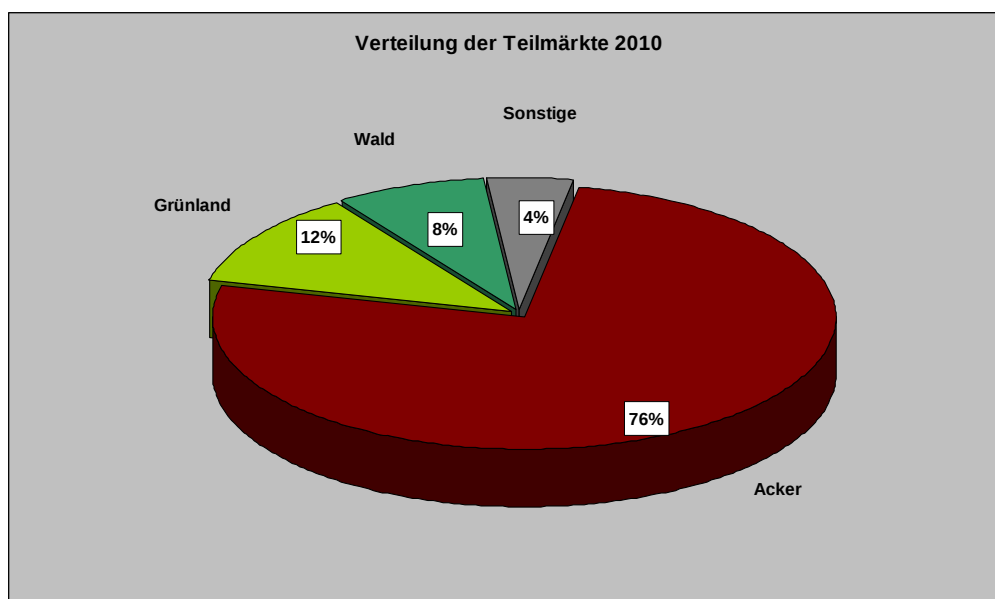


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

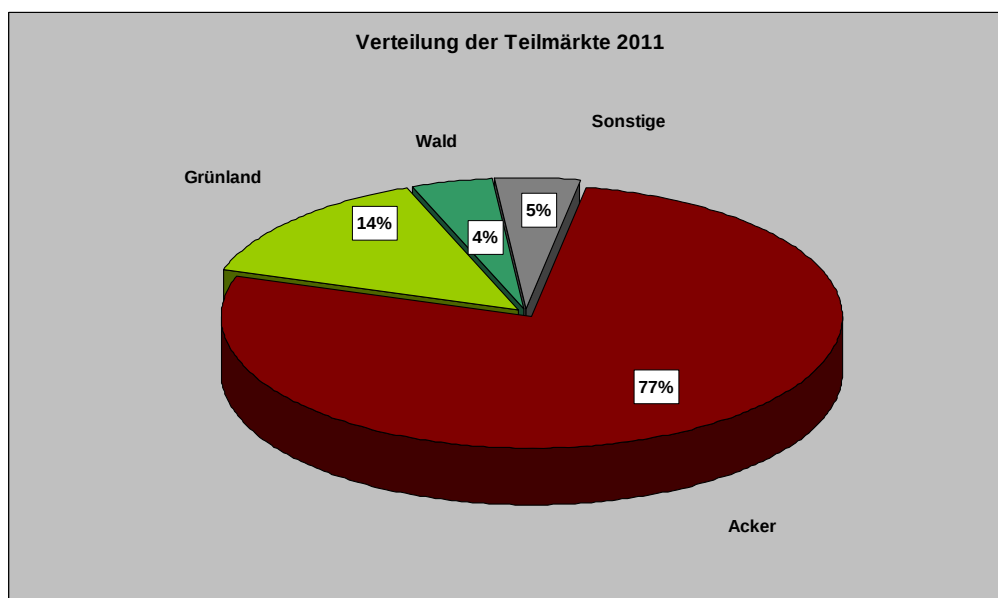


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

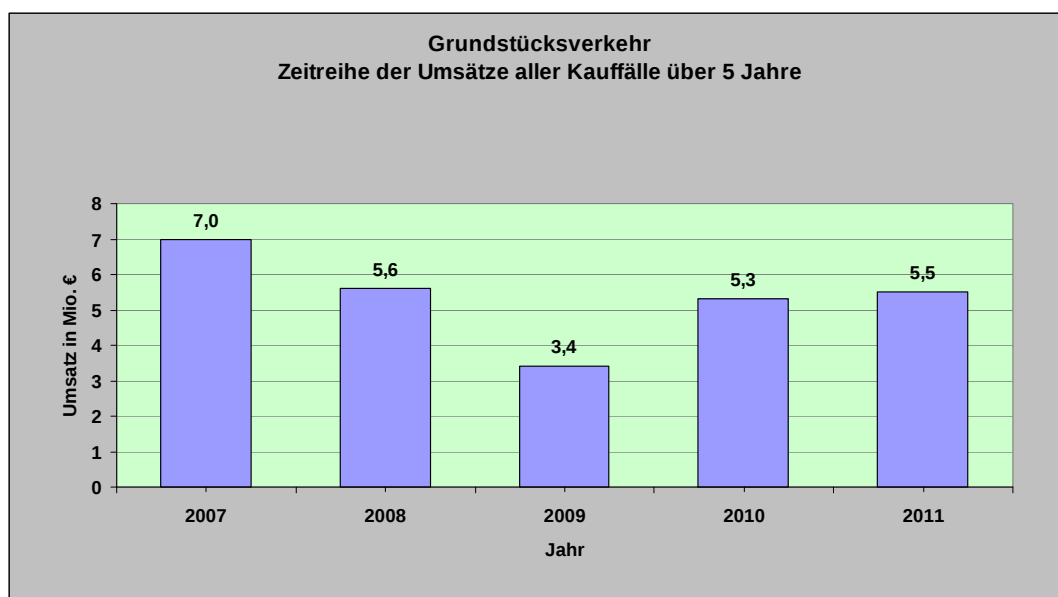


Abb.: Geldumsatz insgesamt

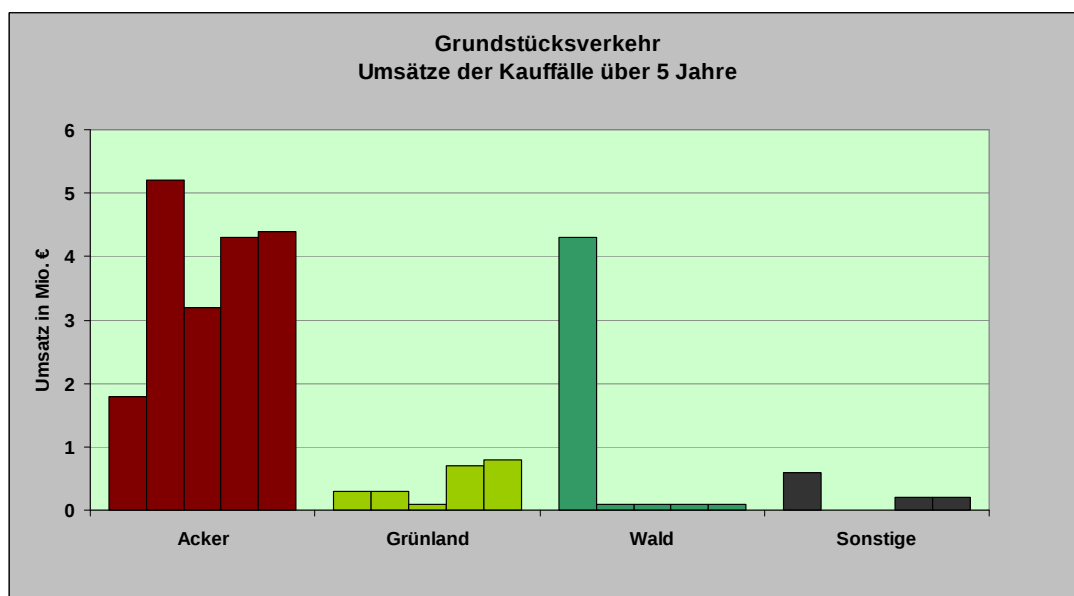


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

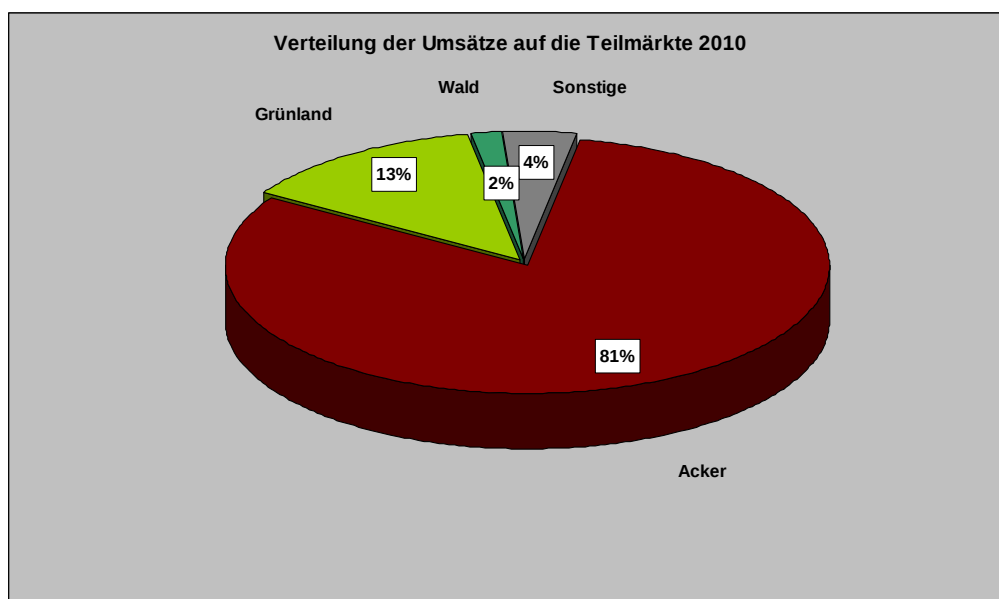


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

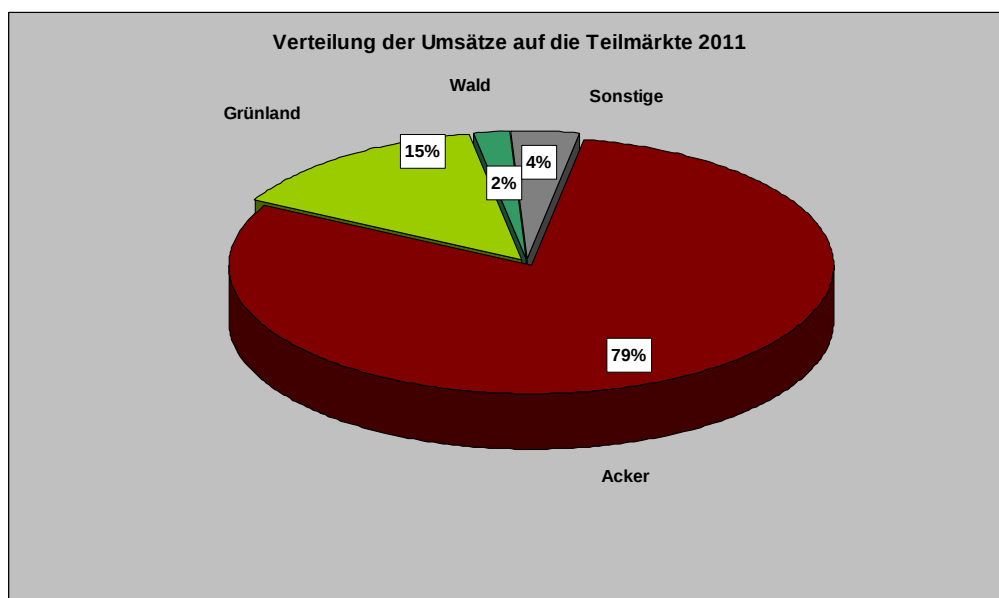


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

5.2.1 Ackerland

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* blieb mit 184 im Jahr 2010 und im Jahr 2011 konstant. Der Flächenumsatz mit 454,5 ha ist geringfügig gefallen; der Geldumsatz mit 3,8 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um 5 % gestiegen.

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

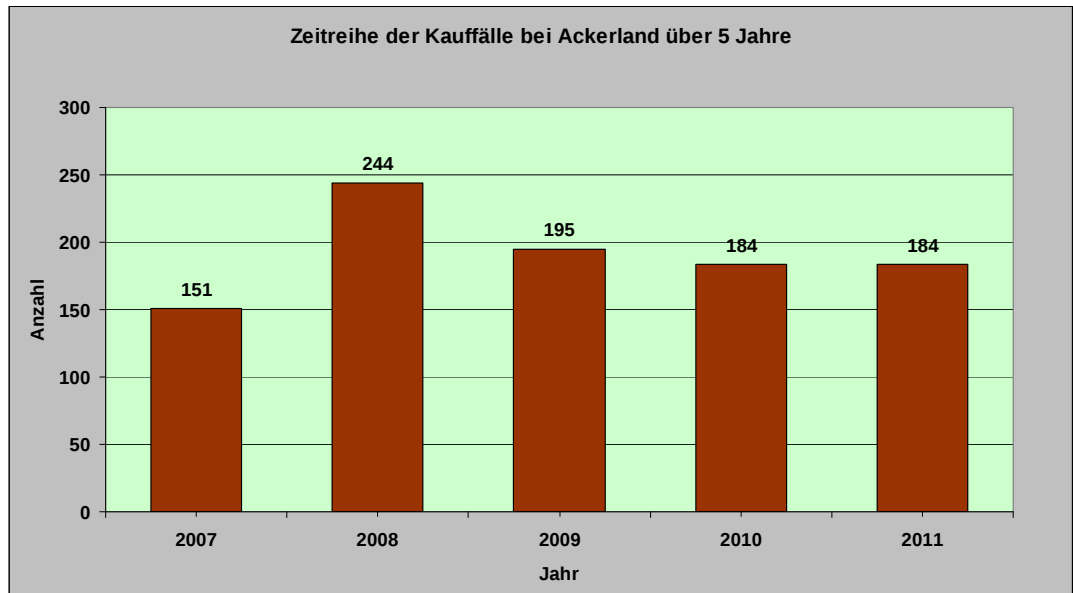


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

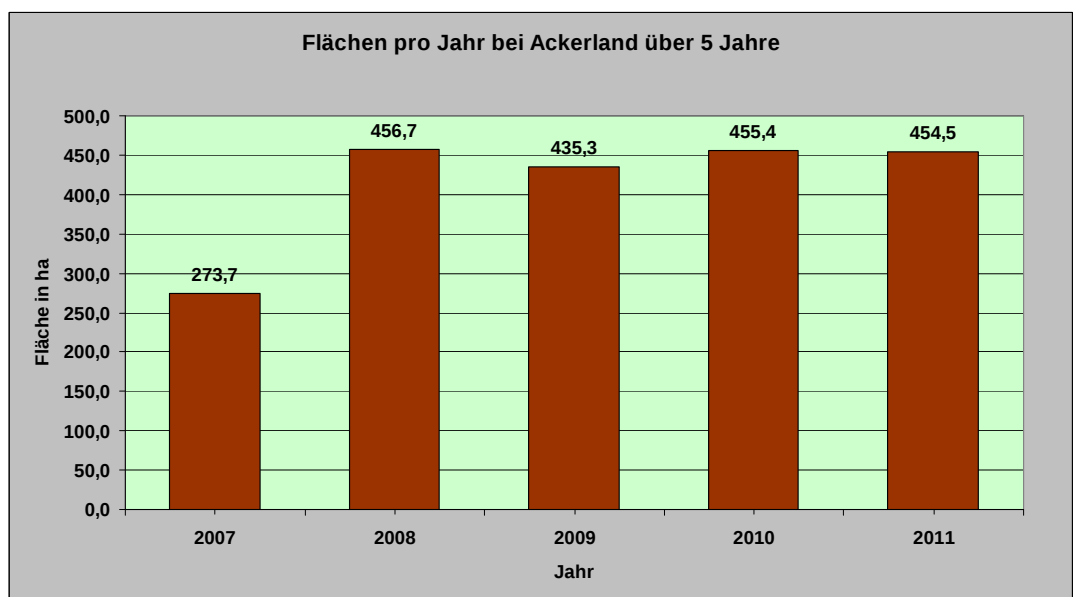
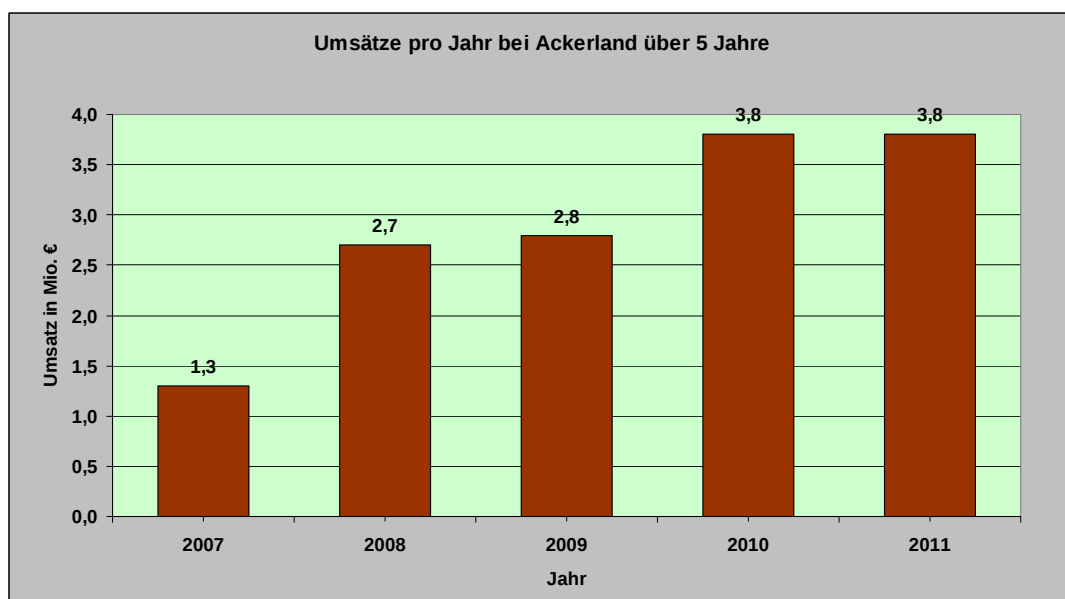
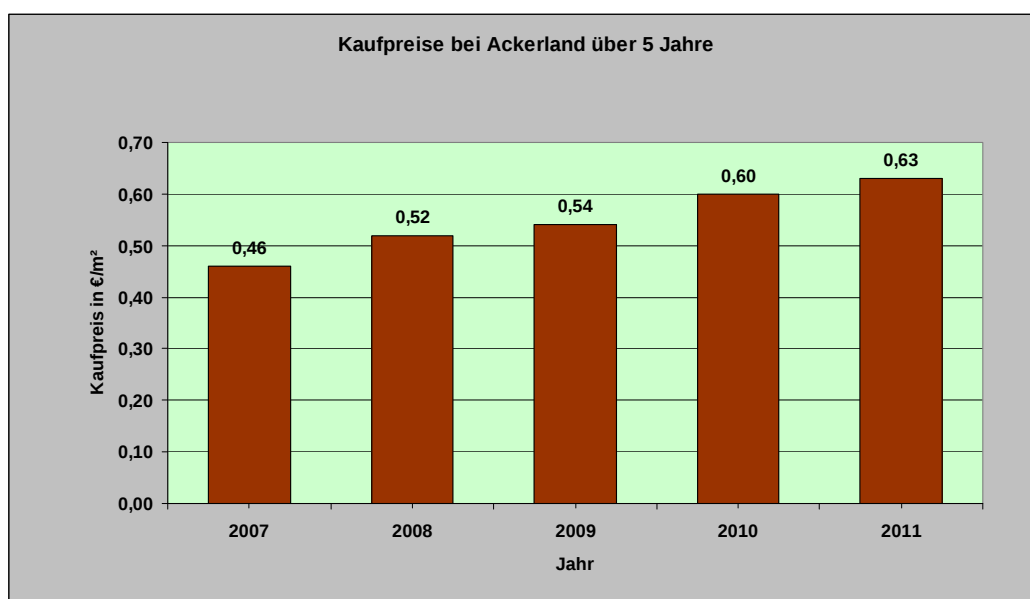


Abb.: Flächenumsatz

**Abb.: Geldumsatz****Abb.: Kaufpreise**

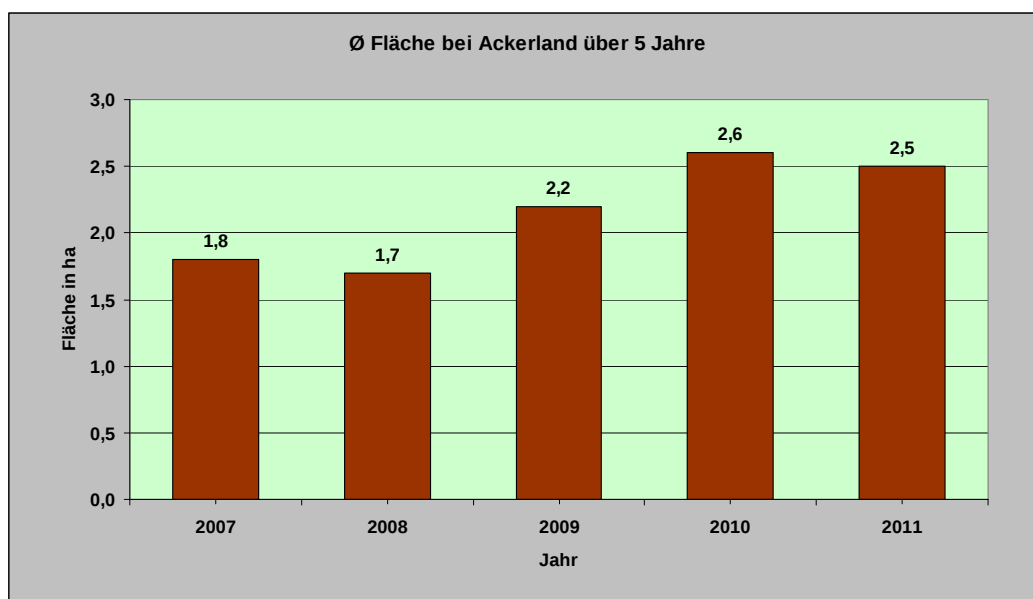


Abb.: durchschnittliche Fläche

5.2.2 Grünland

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 52 im Jahr 2010 auf 60 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz mit 101,0 ha ist um 30 % und der Geldumsatz mit 0,8 Mio. EUR um 14 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

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

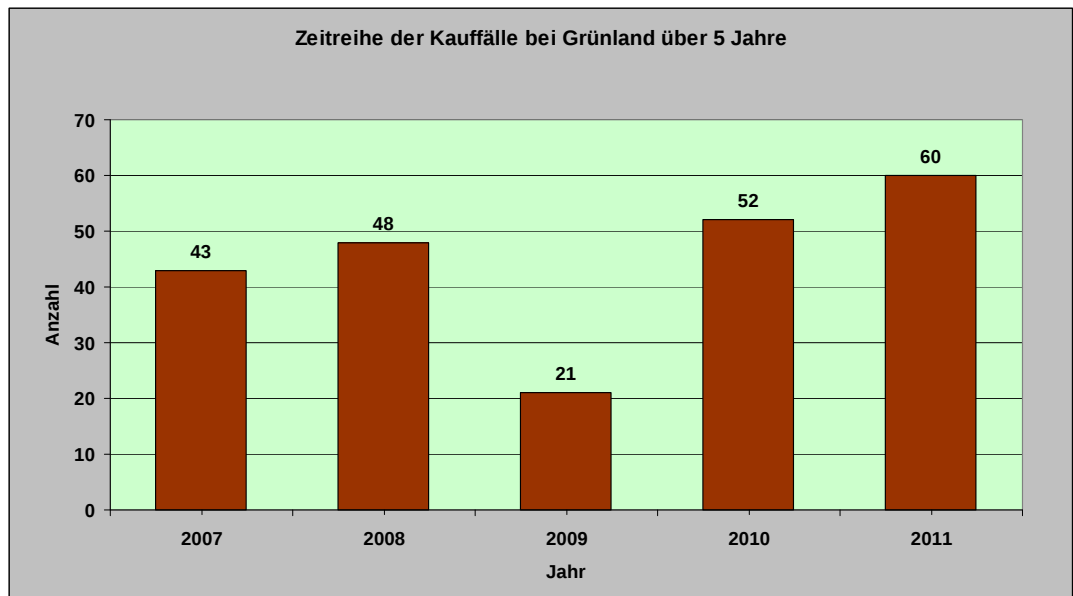


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

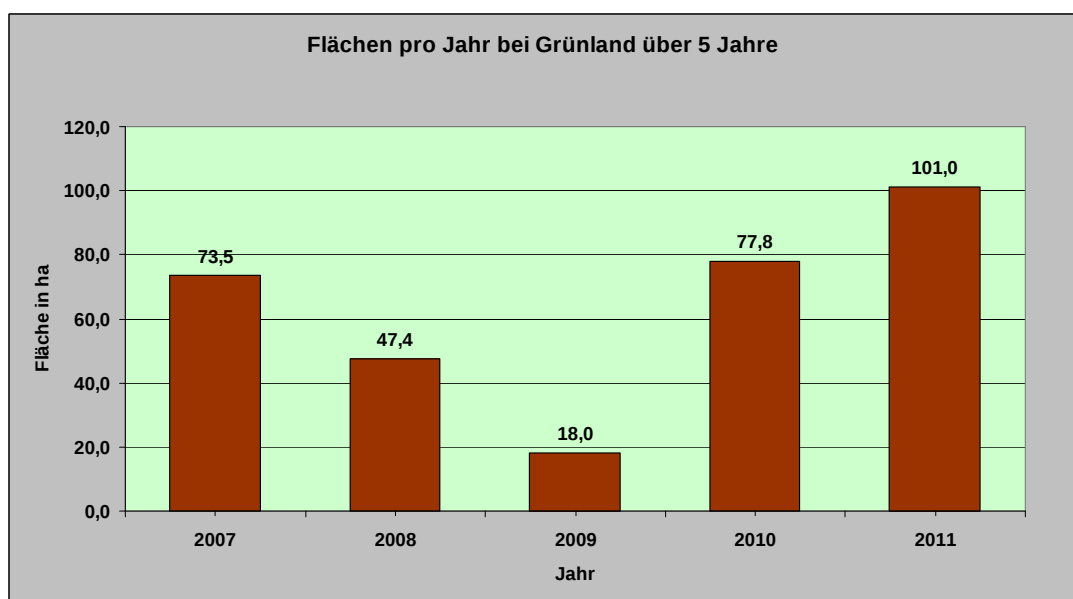
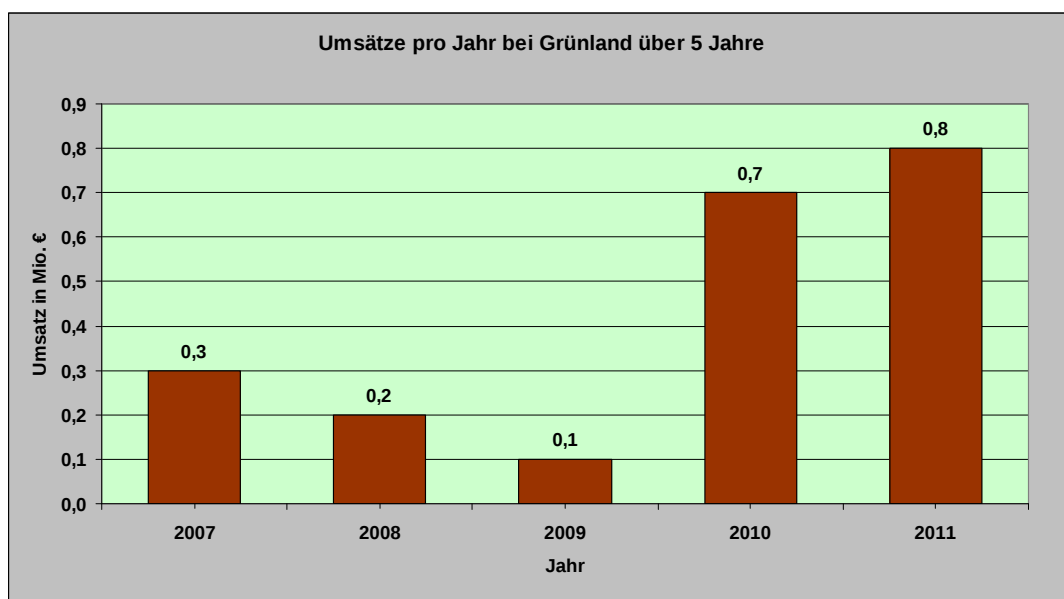
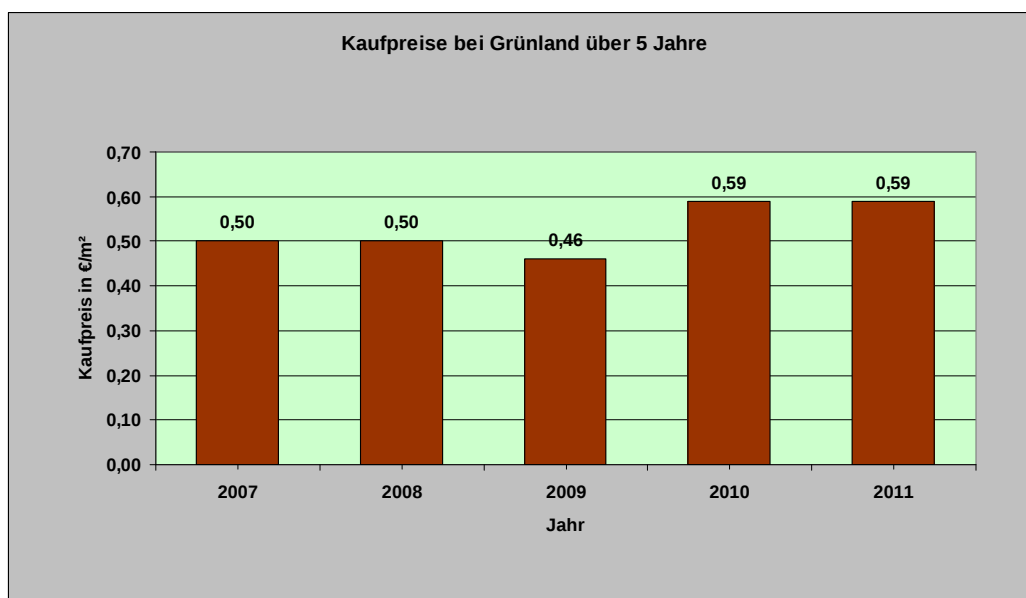


Abb.: Flächenumsatz

**Abb.: Geldumsatz****Abb.: Kaufpreise**

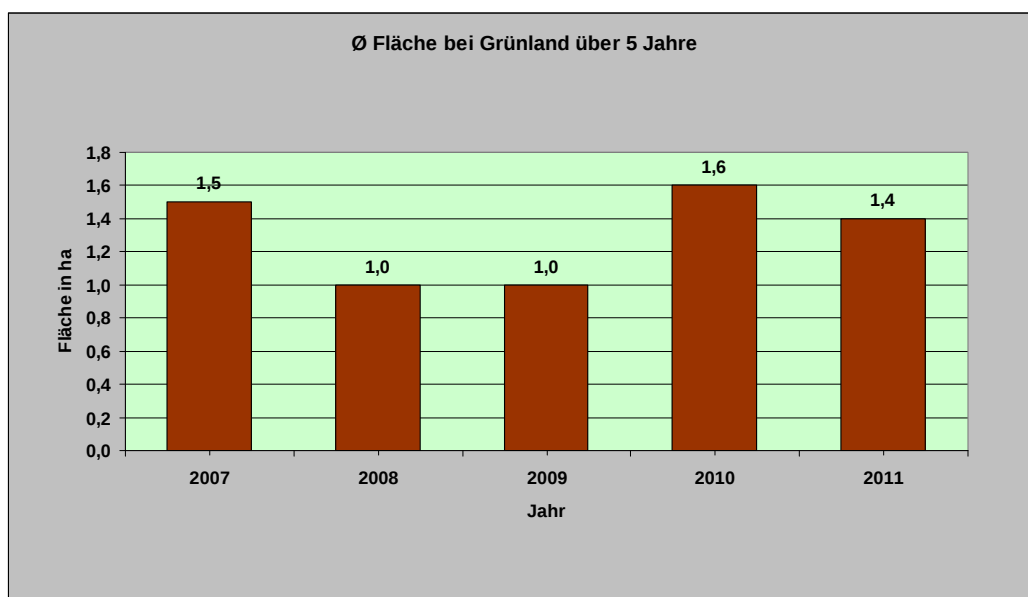


Abb.: durchschnittlicher Flächenumsatz

5.2.3 Forst

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen sank im Vergleich zum Vorjahr um 11 %. Der Flächenumsatz mit 29,8 ha ist um 46 % gefallen; der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gestiegen.

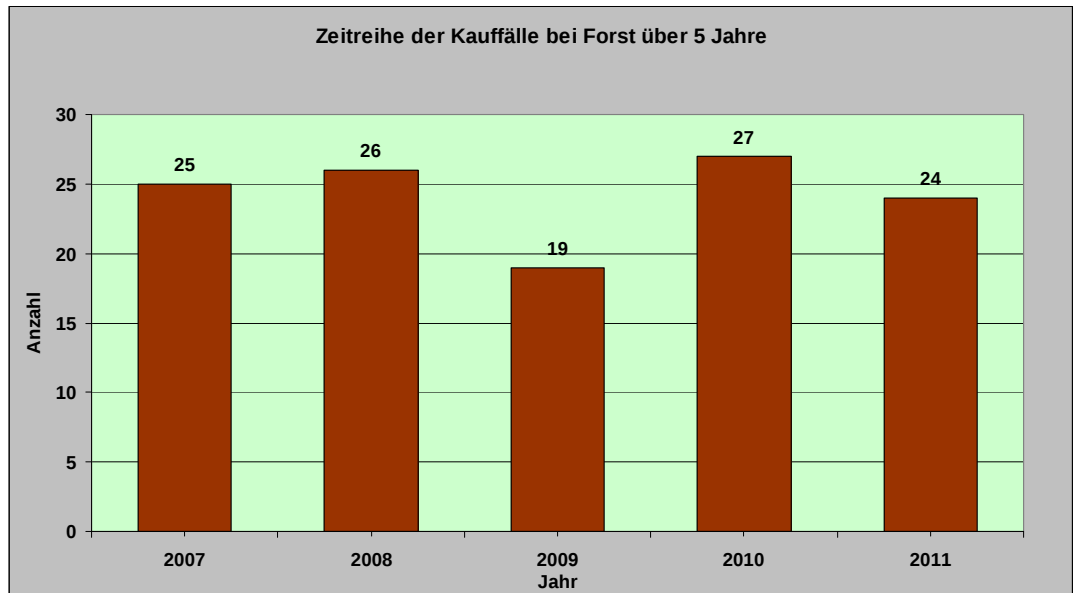


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

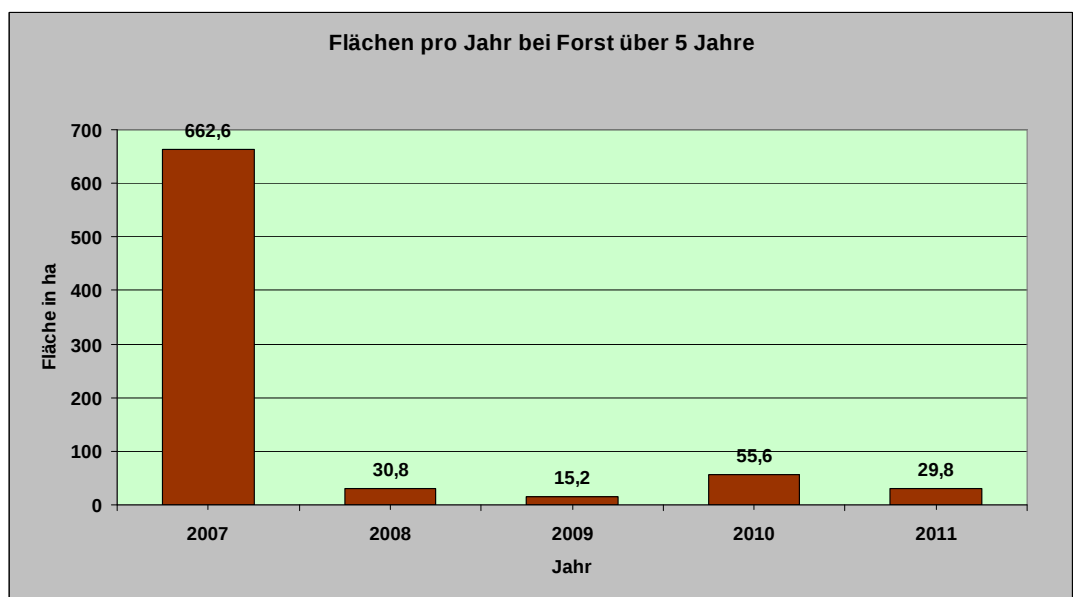
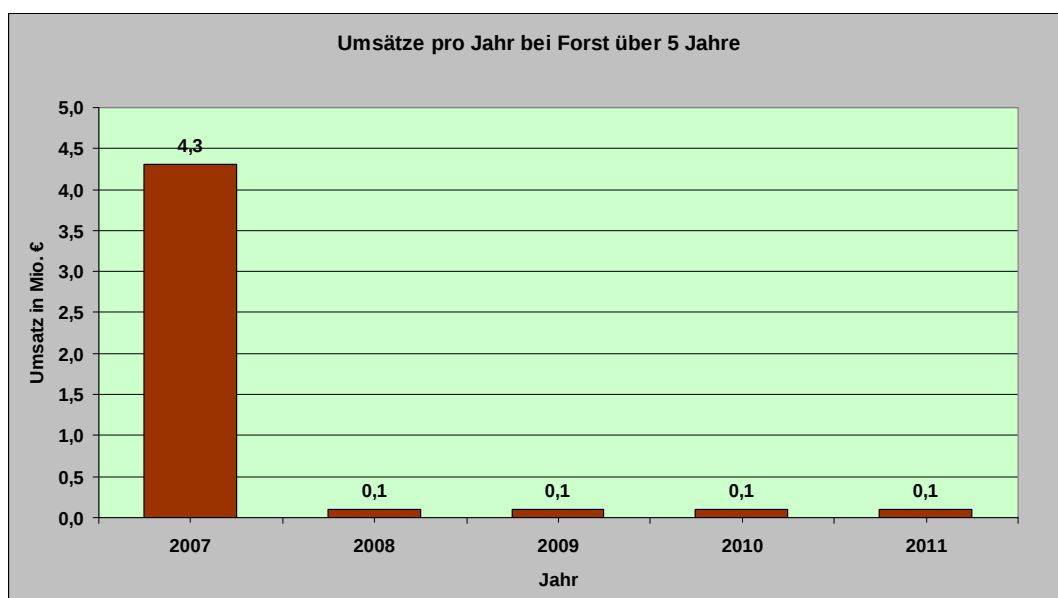
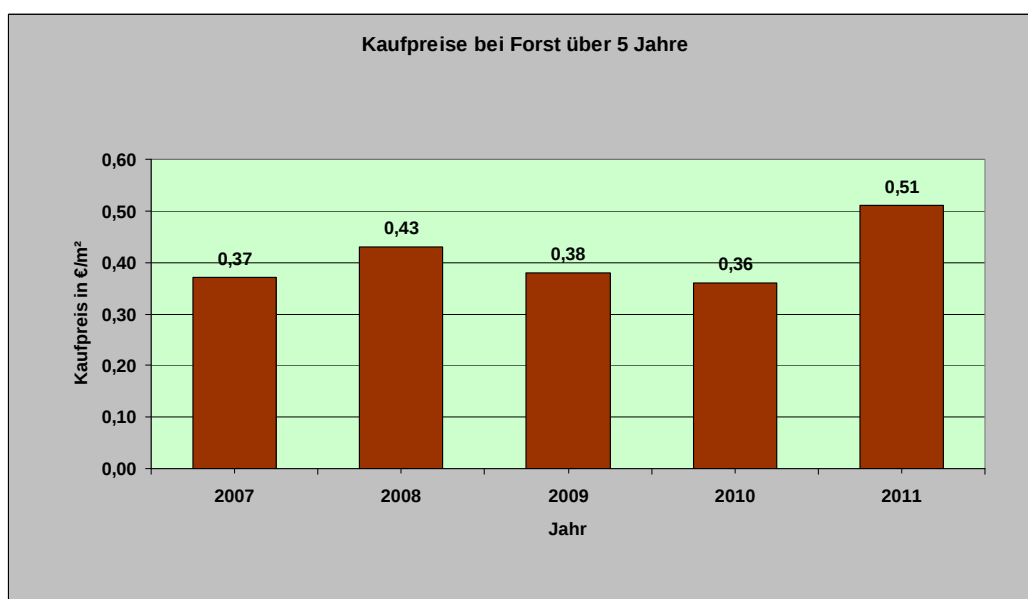


Abb.: Flächenumsatz

**Abb.: Geldumsatz****Abb.: Kaufpreise**

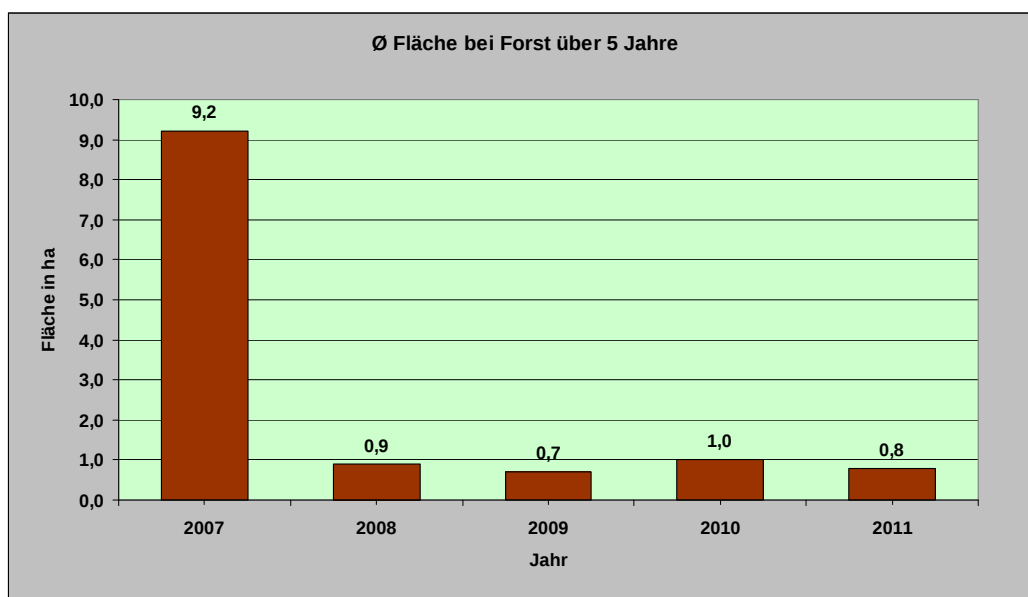


Abb.: durchschnittlicher Flächenumsatz

5.2.4 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 etwa konstant geblieben, aber der Flächenumsatz um 35 % gefallen. Der Geldumsatz ist gleich geblieben.

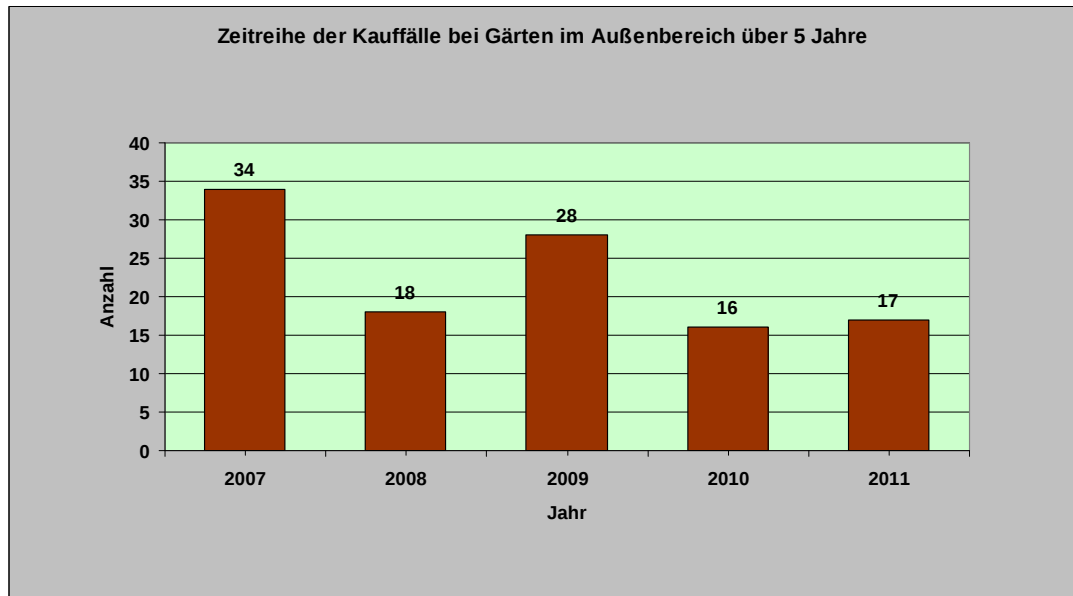


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

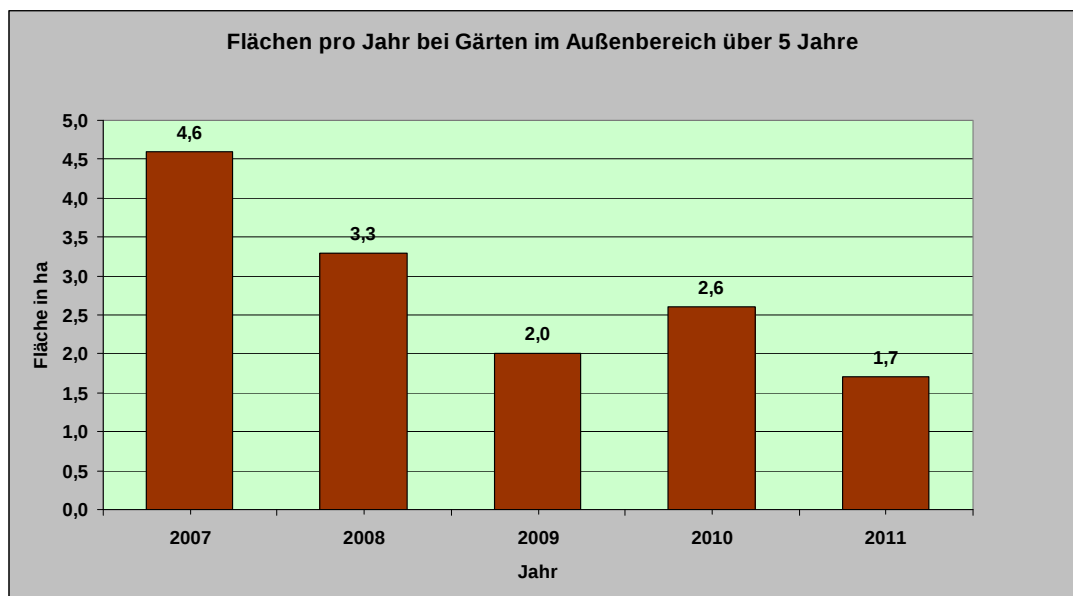


Abb.: Flächenumsatz

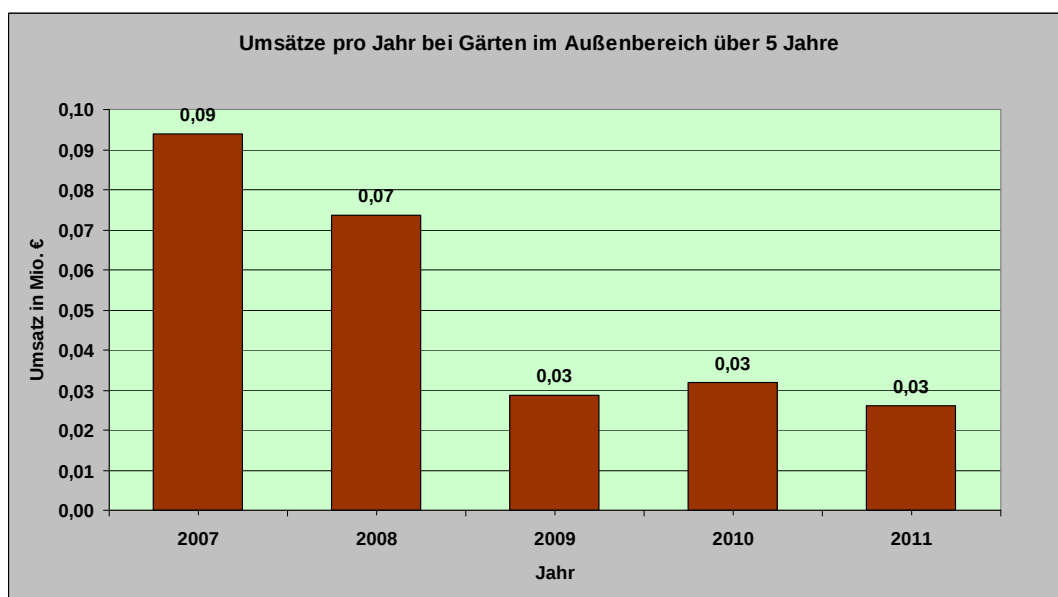


Abb.: Geldumsatz

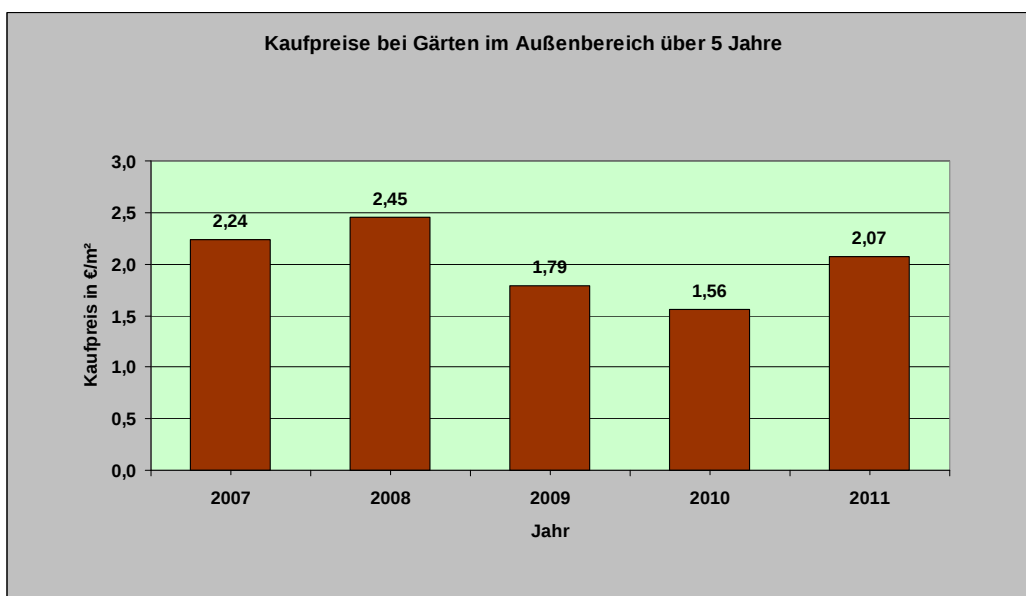


Abb.: Kaufpreise

6.3 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.

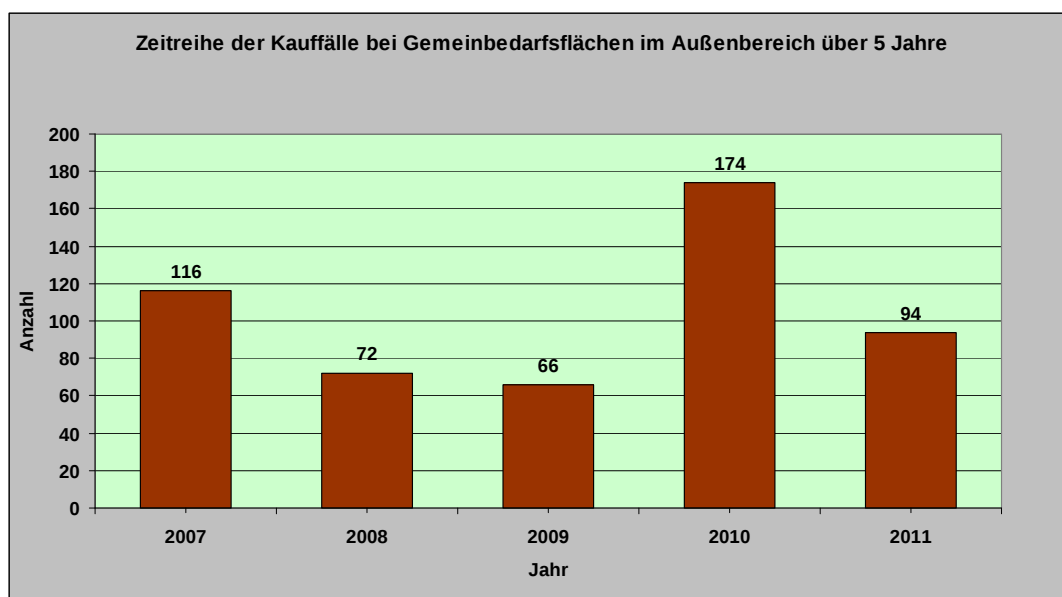


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

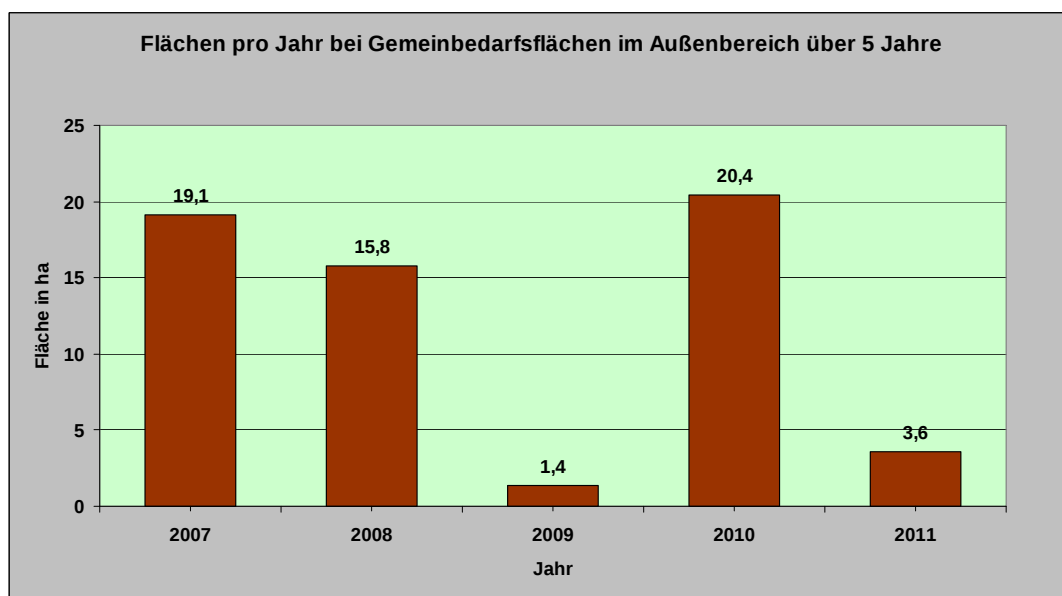


Abb.: Flächenumsatz

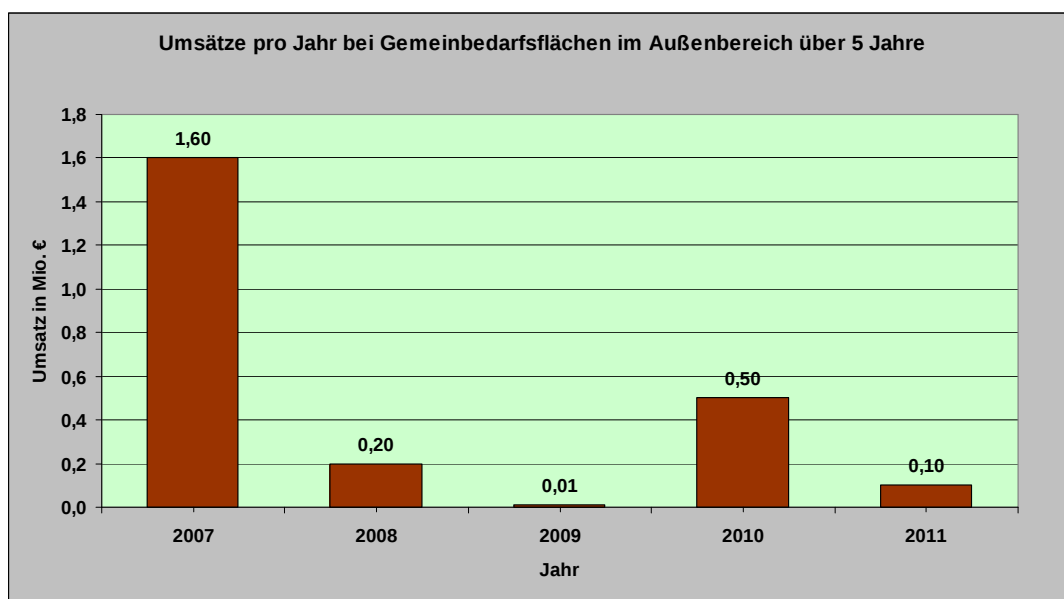


Abb.: Geldumsatz

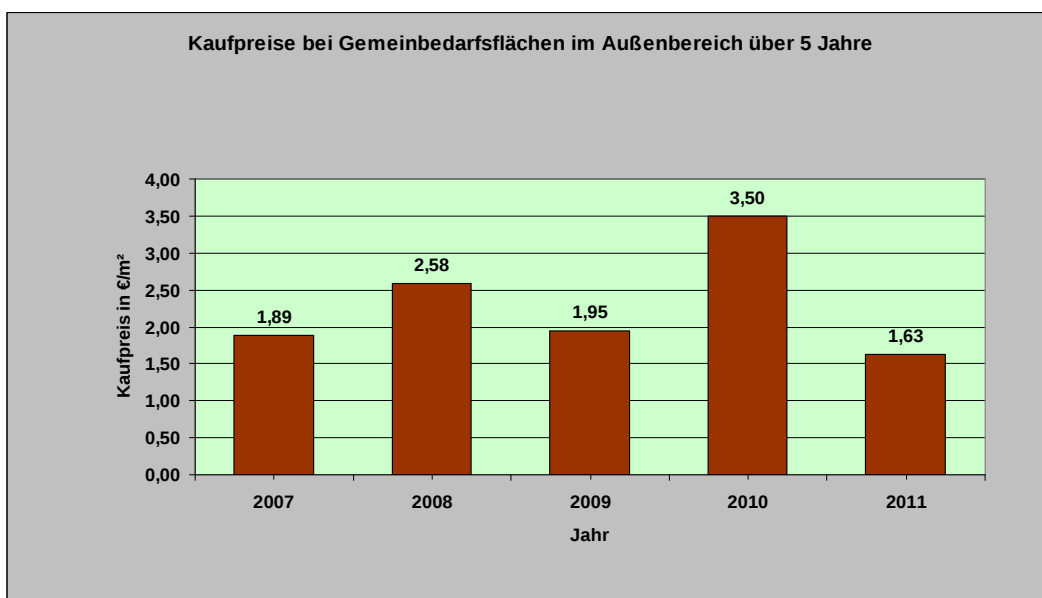


Abb.: Kaufpreise

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 Zunahme von 32 Verträgen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 8 %.

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 Mehrfamilienhäuser und dem Geschosswohnungsbau erkennbar.

Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

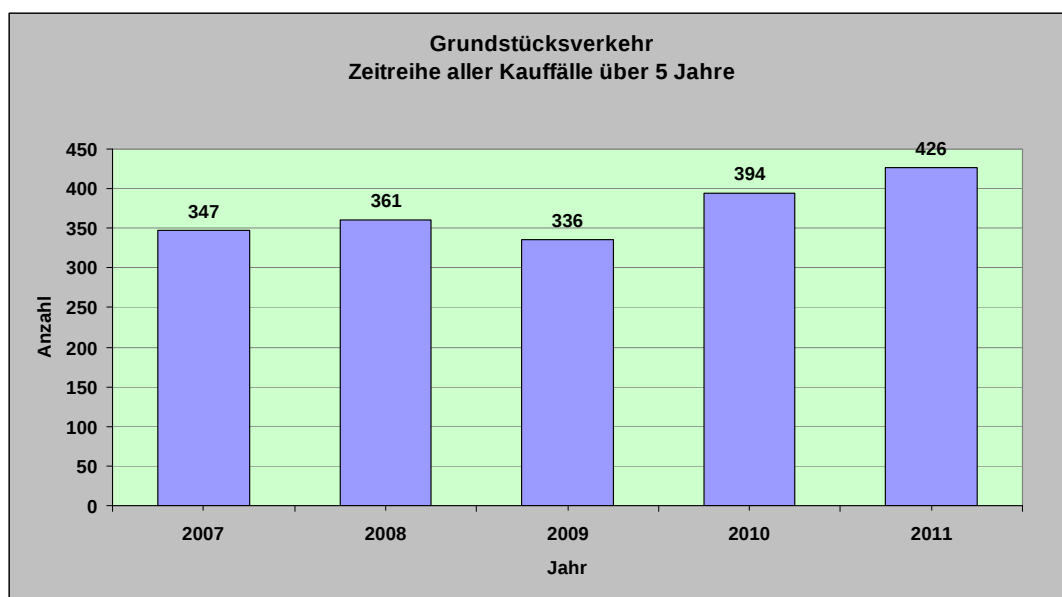


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

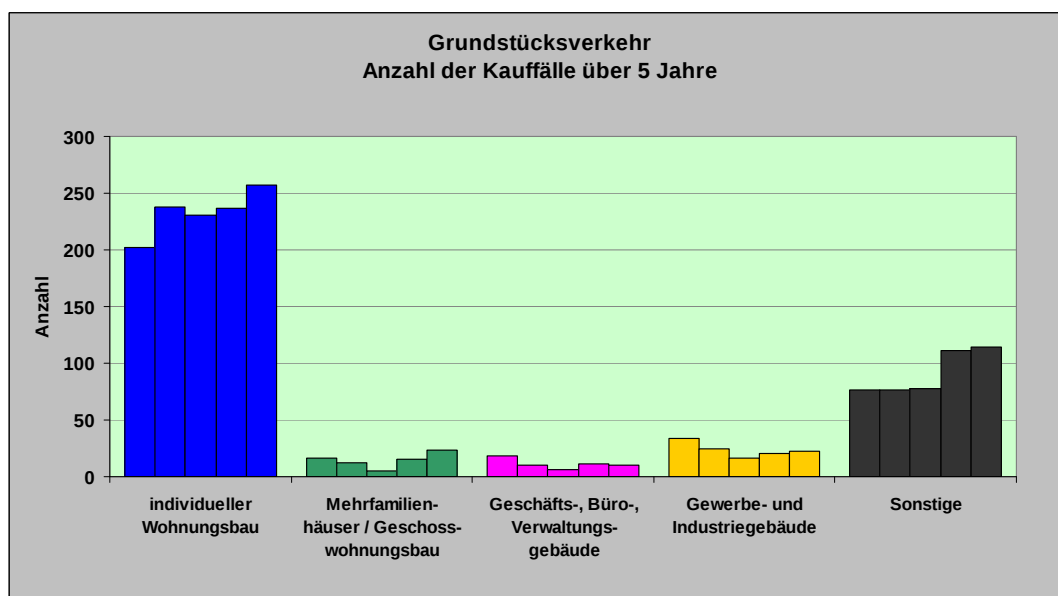


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

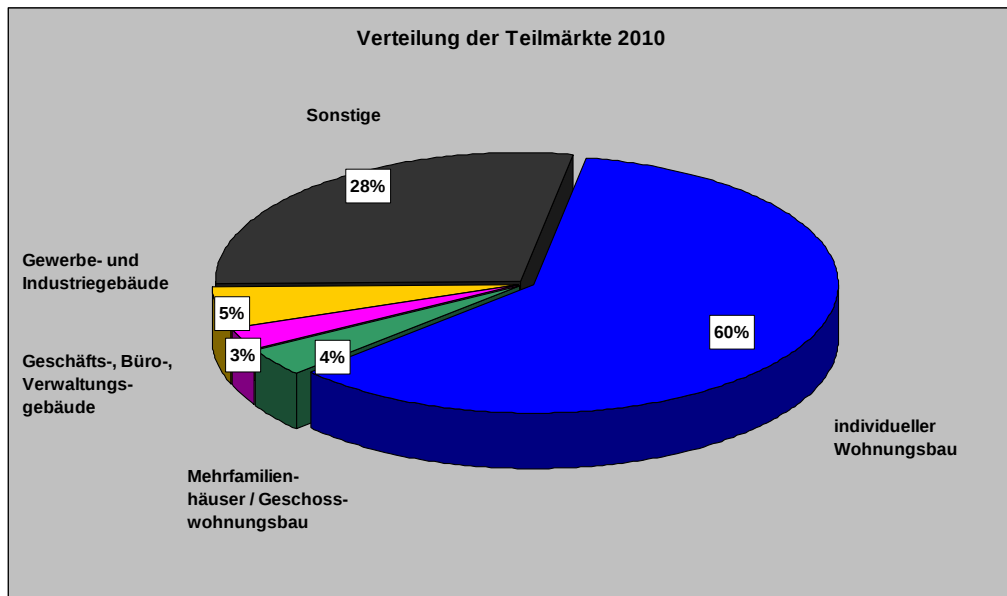


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

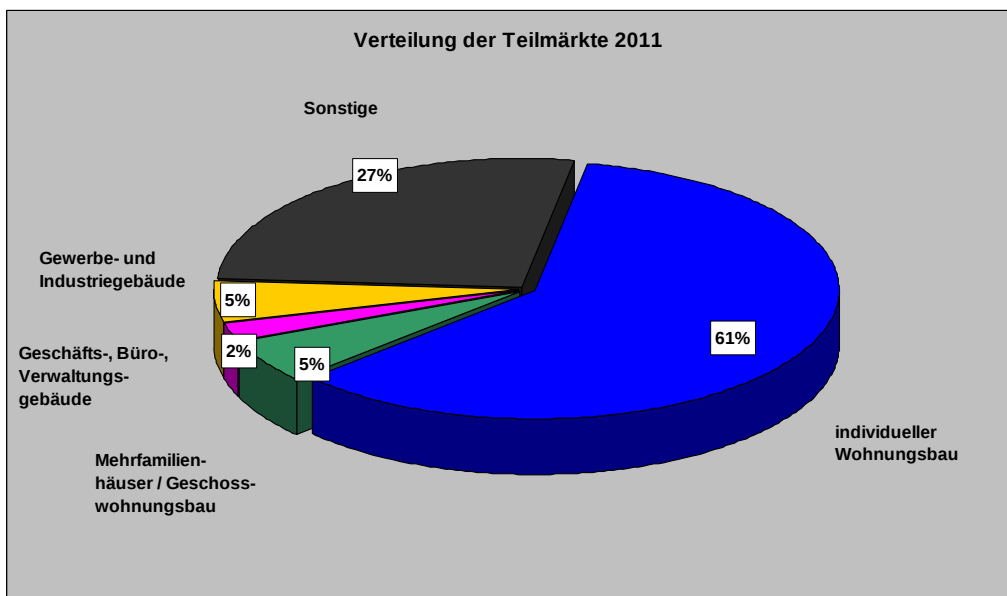


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

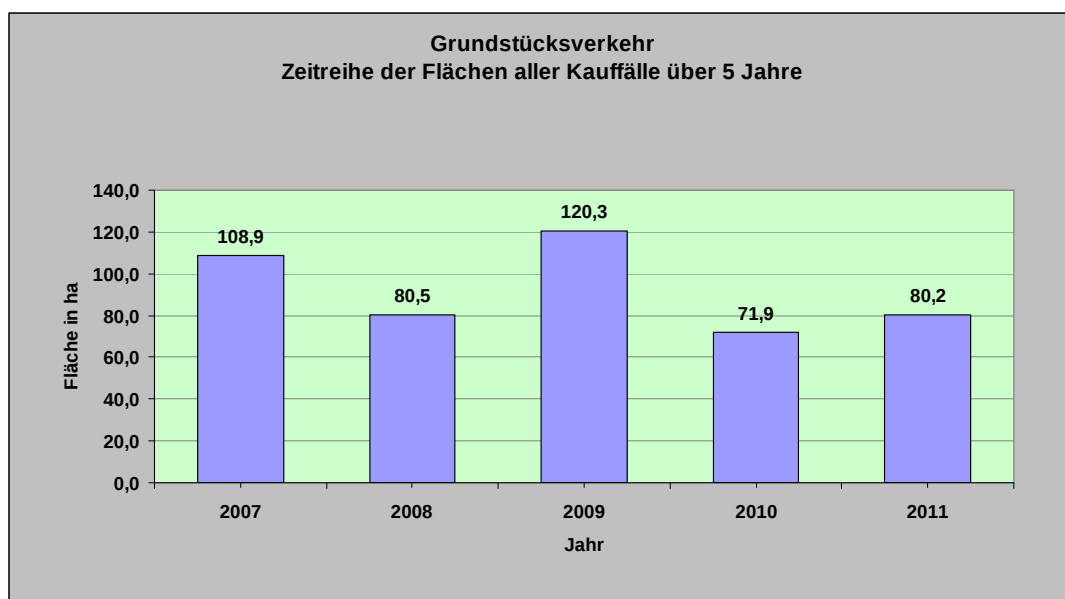


Abb.: Flächenumsatz insgesamt

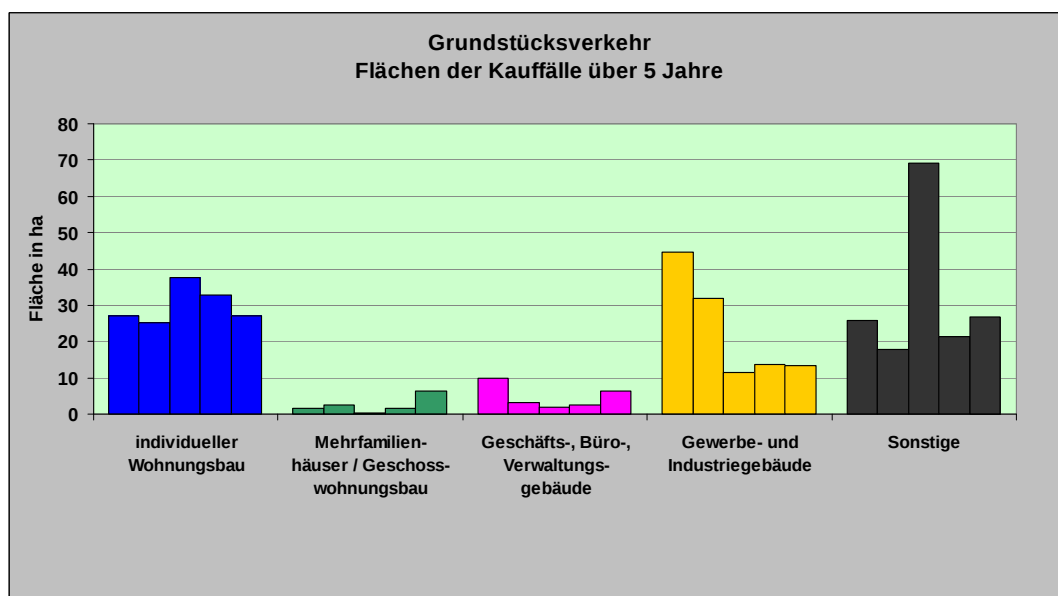


Abb.: Flächenumsatz nach Teilmärkten

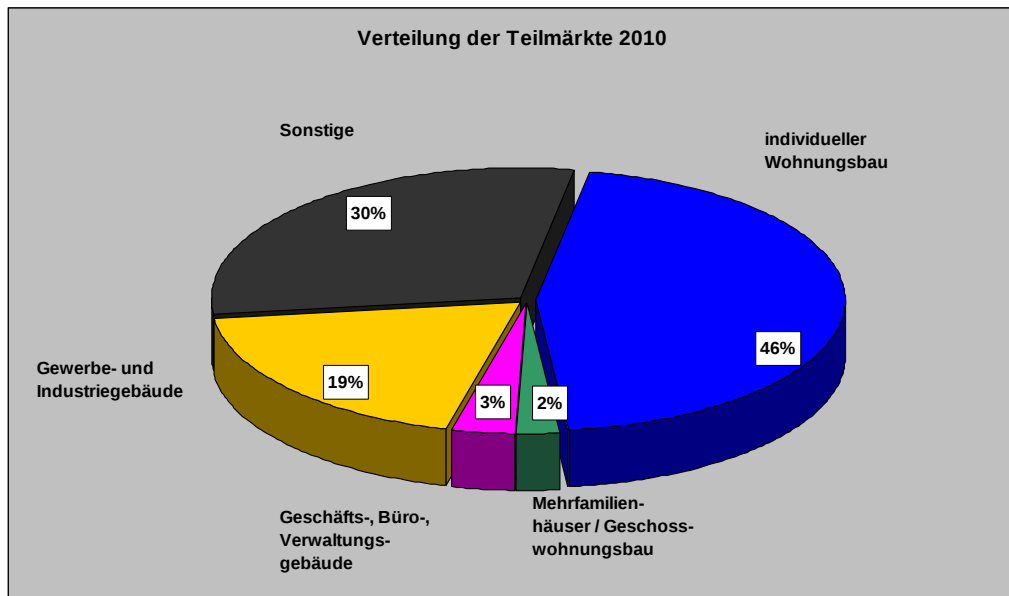


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

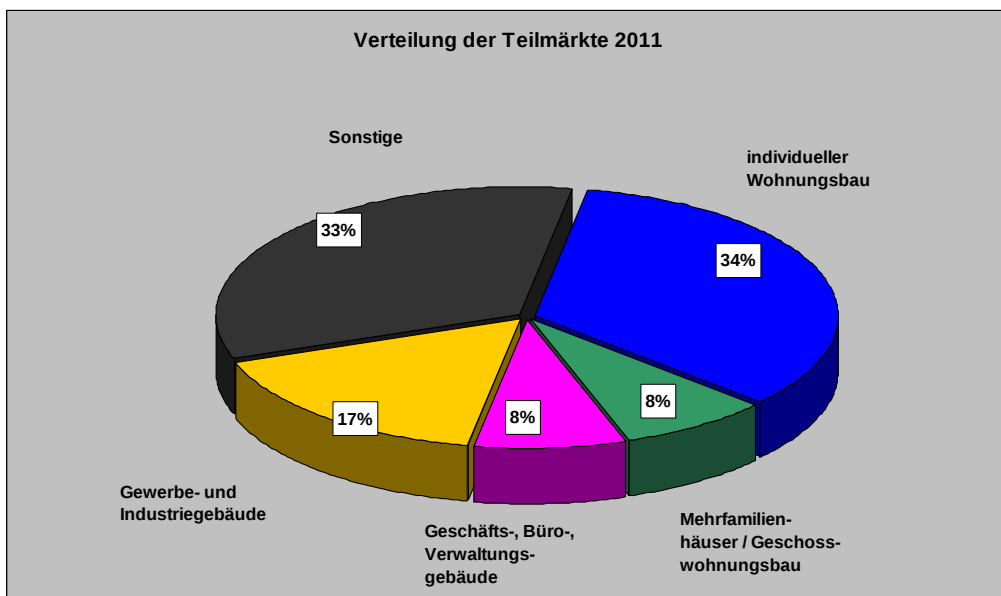


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

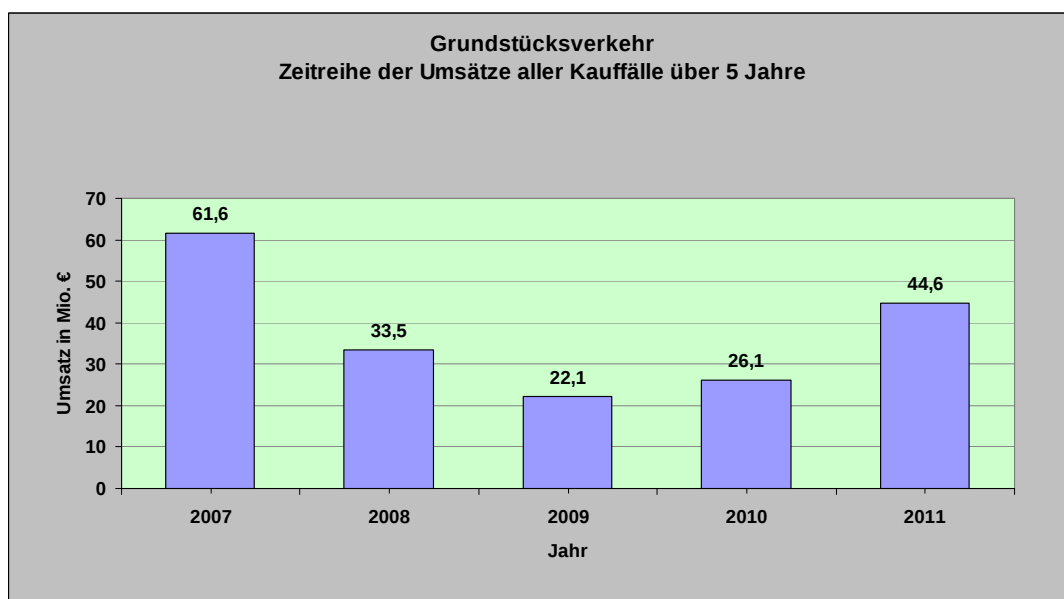


Abb.: Geldumsatz insgesamt

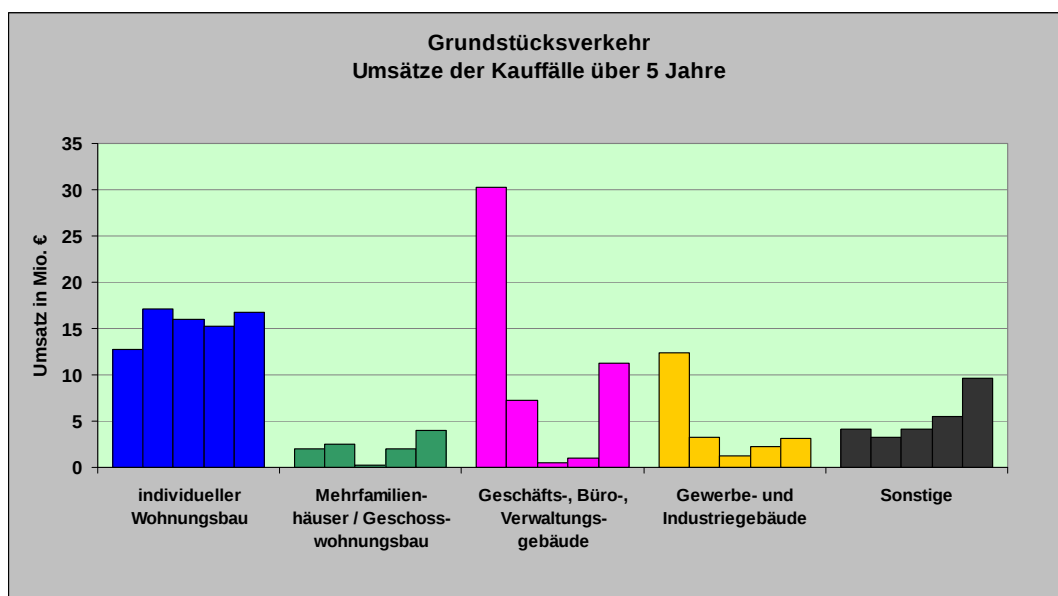


Abb.: Geldumsatz nach Teilmärkten

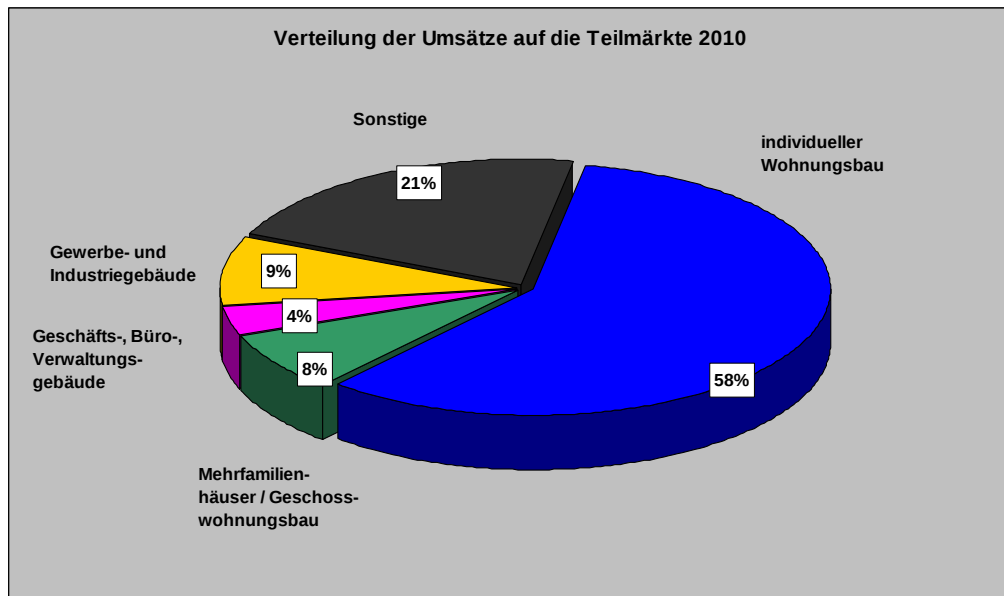


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2010

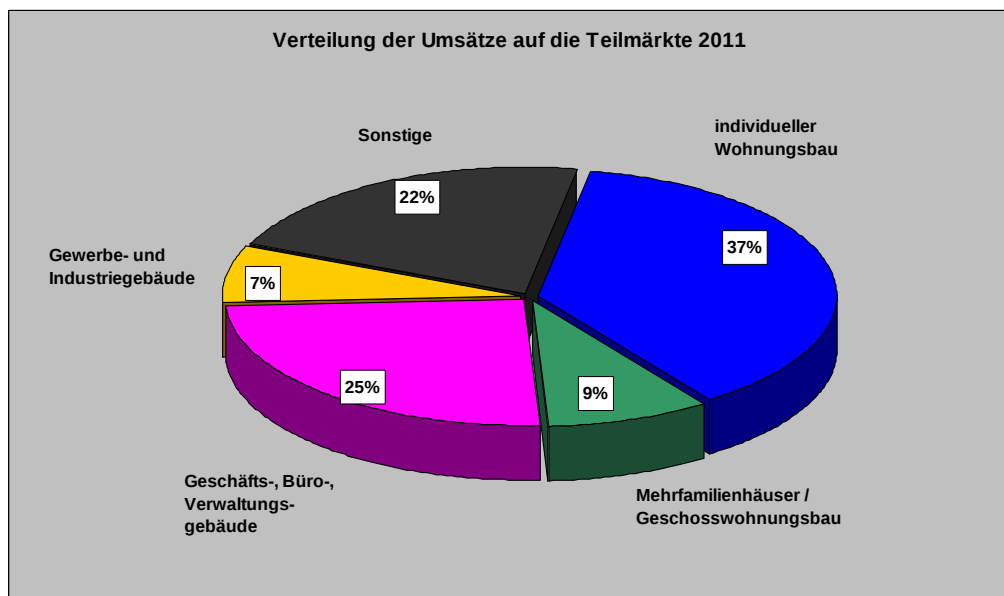


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

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:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 1990, ohne Neubauten
- 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 ohne Neubauten“, „Baujahre 1950 bis 1989“ und „Baujahre bis 1949“ nur leichte Schwankungen bei in etwa gleichbleibender Anzahl der Kaufverträge auf. Bei der Baujahresklasse „Baujahre 1950 bis 1989“ ist Anzahl der Kaufverträge gestiegen.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	17		135.900		828		12		1.192,85		124	
	min	max	68.000	220.000	336	1.593	min	max	340,00	1.787,50	88	200
2010	16		137.083		713		10		995,53		163	
	min	max	80.000	220.000	362	1.662	min	max	334,45	1.818,18	97	239
2009	24		138.943		917		6		1.159,17		158	
	min	max	33.500	280.000	414	2.150	min	max	818,18	1.600,00	110	220
2008	28		128.275		581		10		1.148,79		128	
	min	max	48.000	230.000	200	2.418	min	max	928,57	1.569,34	97	150
2007	11		163.805		694		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	60.000	300.000	313	1.054	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	64		82.350		624		54		744,39		128	
	min	max	24.700	300.000	153	2.485	min	max	241,67	2.180,94	55	400
2010	33		92.956		802		24		837,21		128	
	min	max	37.000	235.000	76	2.005	min	max	225,00	1.588,24	60	232
2009	31		67.442		613		13		700,05		129	
	min	max	20.000	140.000	125	1.158	min	max	345,18	1.394,67	65	170
2008	33		78.056		738		9		883,03		141	
	min	max	20.000	164.300	230	1.966	min	max	414,29	1.432,43	110	250
2007	14		98.188		685		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	57.000	154.000	230	2.106	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	25		55.445		651		3		597,31		101	
	min	max	20.000	87.000	230	2.170	min	max	211,86	870,00	85	118
2010	27		66.143		721		5		815,16		185	
	min	max	21.000	300.000	183	2.331	min	max	291,67	1.481,48	116	290
2009	23		62.611		561		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	20.000	175.000	134	1.940	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	29		58.330		687		2		500,17		259	
	min	max	20.000	175.000	150	2.096	min	max	222,55	777,78	180	337
2007	45		65.594		664		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	20.000	275.000	136	1.870	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.

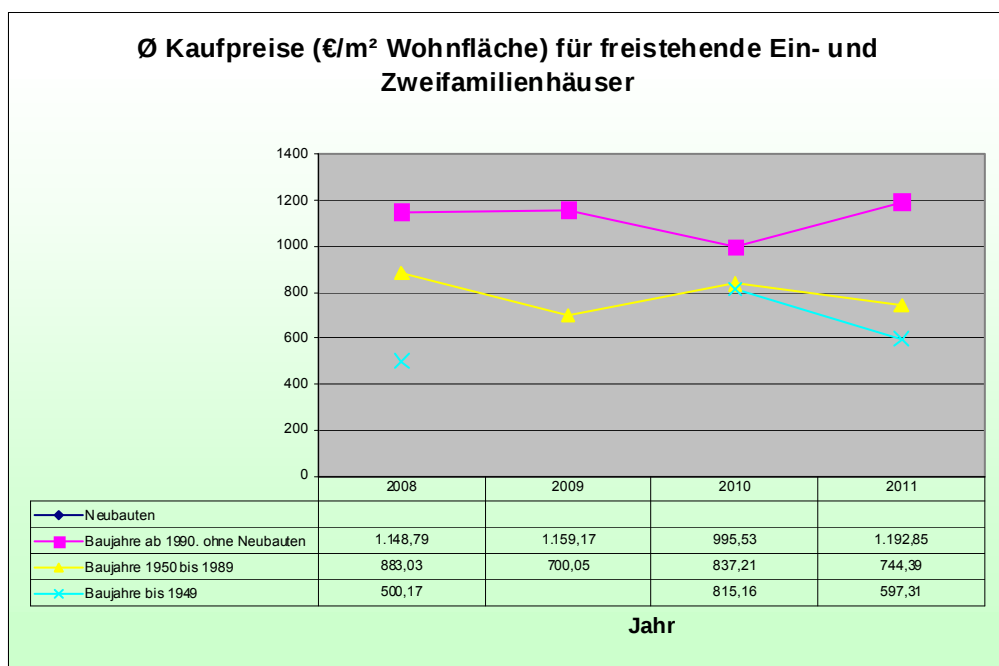


Abb.: Durchschnittliche Kaufpreise (€/m²)

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Kaufpreise von *Doppel- und Reihenhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre von 1950 bis 1989“ und „Baujahre bis 1949“ nur geringfügige Schwankungen auf. Die Anzahl der Kaufverträge ist bei der Baujahresklasse „Baujahre von 1950 bis 1989“ angestiegen und bei der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ gefallen.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	k.a.		k.a.		k.a.		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2010	5		127.900		441		3	1.105,71		113		
	min	max	110.000	143.500	273	777	min	max	1.000,00	1.250,00	110	116
2009	5		126.000		225		2	1.242,56		109		
	min	max	35.000	145.000	109	678	min	max	1.190,48	1.294,64	105	112
2008	8		87.600		310		4	891,43		115		
	min	max	50.000	140.000	154	2.064	min	max	800,00	952,38	100	150
2007	k.a.		k.a.		k.a.		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	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	34		79.143		449		30	603,59		127		
	min	max	26.900	153.500	124	2.089	min	max	197,57	1.000,00	88	200
2010	24		75.867		408		21	778,42		111		
	min	max	21.000	135.000	92	1.239	min	max	228,57	1.145,45	55	187
2009	24		69.889		371		14	834,13		118		
	min	max	20.000	140.000	98	2.034	min	max	542,86	1.181,82	80	160
2008	17		65.928		408		8	782,65		117		
	min	max	25.000	145.000	110	1.100	min	max	541,67	1.100,00	100	140
2007	8		60.833		544		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	35.000	130.000	176	1.477	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	14		52.800		271		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	20.000	133.000	120	1.374	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2010	23		51.000		341		3	275,73		139		
	min	max	20.000	180.000	82	2.011	min	max	223,81	363,64	105	165
2009	15		44.500		340			k.a.		k.a.		
	min	max	25.000	95.000	119	1.060	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	23		60.938		330			k.a.		k.a.		
	min	max	20.000	145.000	92	1.326	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2007	21		57.417		324			k.a.		k.a.		
	min	max	30.000	120.000	60	1.304	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.

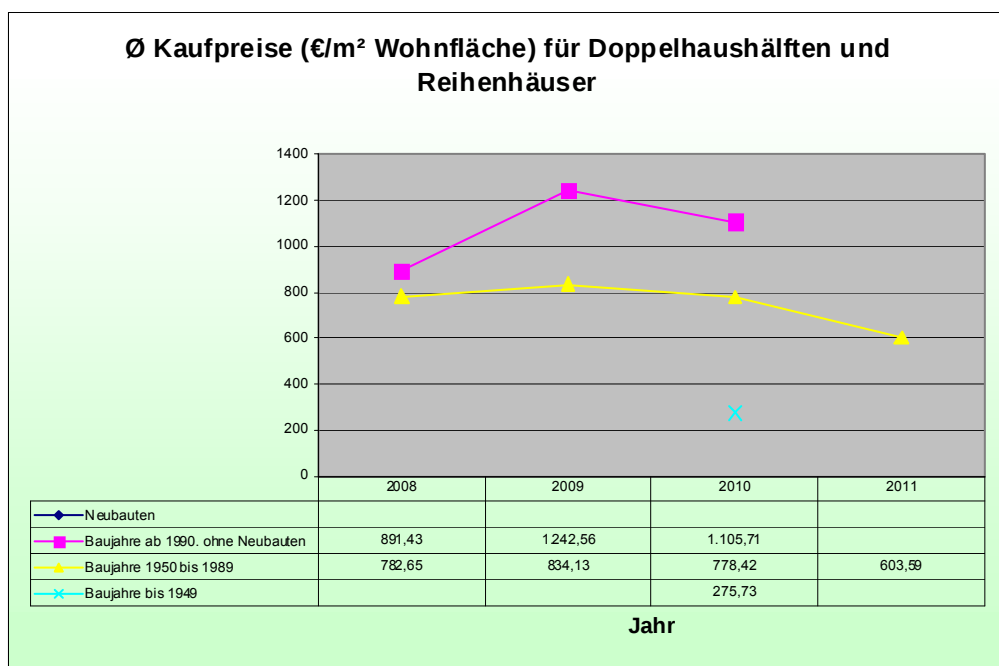


Abb.: Durchschnittliche Kaufpreise (€/m²)

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1989

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	18		180.375		614		14		559,20		339	
	min	max	40.000	757.083	329	6.849	min	max	270,19	1.296,21	200	1.215
2010	6		170.000		610		3		525,24		305	
	min	max	46.000	360.000	257	17.209	min	max	432,00	607,14	225	410
2009	k.a.		k.a.		k.a.		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	4		133.000		881		3		476,81		313	
	min	max	65.000	185.000	620	1.465	min	max	426,92	516,67	260	380
2007	k.a.		k.a.		k.a.		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.

Baujahre bis 1949

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	4		92.500		470		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	30.000	220.000	208	5.139	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2010	6		38.000		305		k.a		k.a		k.a	
	min	max	9.800	209.000	201	425	min	max	k.a	k.a	k.a	k.a
2009	5		30.000		347				k.a.		k.a.	
	min	max	4.000	45.000	236	1.481	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	9		62.000		544		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	1.370	119.000	137	750	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2007	15		112.000		818		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	25.000	275.000	332	1.634	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahre bis 2011

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2011	3		65.250		1.225		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	30.500	3.806.165	974	15.689	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2010	6		39.533		966		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	10.000	66.000	306	5.772	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2009	3		47.500		1.350		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	30.000	290.000	368	12.923	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	5		39.667		255		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	36.000	426.000	218	4.137	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2007	9		57.500		1.145		k.a.		k.a.		k.a.	
	min	max	29.000	3.728.081	600	6.653	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Baujahre bis 2011

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2011	13		156.250		1.876				k.a.		k.a.	
	min	max	5.000	800.000	677	14.256	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2010	12		50.000		1.453				k.a.		k.a.	
	min	max	13.230	408.000	717	22.250	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2009	10		40.000		1.308				k.a.		k.a.	
	min	max	12.400	115.000	594	5.213	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	14		100.000		2.688		3		230,82		1.270	
	min	max	15.000	487.193	400	39.252	min	max	194,44	300,00	1.000	1.800
2007	17		287.000		319				k.a.		k.a.	
	min	max	2.500	1.250.000	95	37.962	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.

6.4.1 Gewerbe

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	11		37.895		1.428		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	5.000	285.000	677	14.256	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2010	8		50.000		1.576		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	13.230	408.000	759	15.612	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2009	10		34.961		1.308		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	12.400	115.000	594	5.213	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	8		200.000		2.248		3	230,82		1.270		
	min	max	15.000	487.193	830	11.037	min	max	194,44	300,00	1.000	1.800
2007	12		175.333		349		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	2.500	1.250.000	95	37.962	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.

6.4.2 Industrie und Produktion

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	k.a.		k.a.		k.a.		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2010	4		15.000		11.635		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	15.000	240.000	717	22.250	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2009	k.a.		k.a.		k.a.		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2008	6		72.000		4.060		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	22.500	100.000	400	39.252	min	max	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
2007	5		80.000		3.237		k.a.	k.a.		k.a.		
	min	max	2.500	590.000	167	25.990	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 13 % bei einem Geldumsatz von 3,1 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.

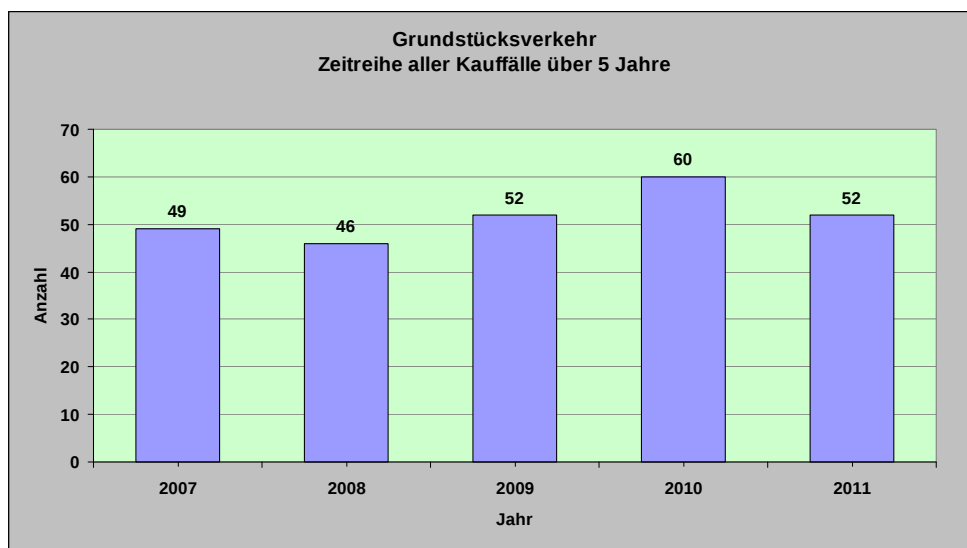


Abb.: Anzahl der Kaufverträge insgesamt

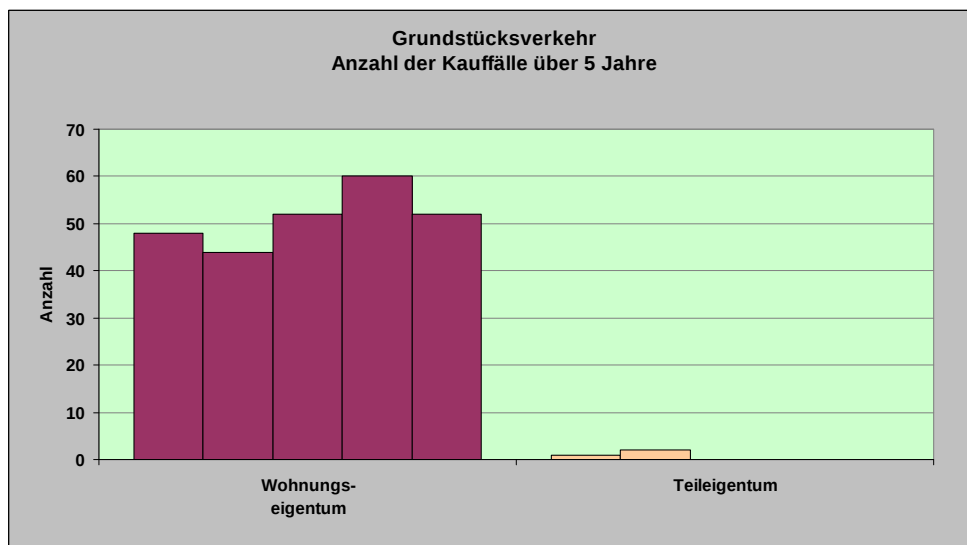


Abb.: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

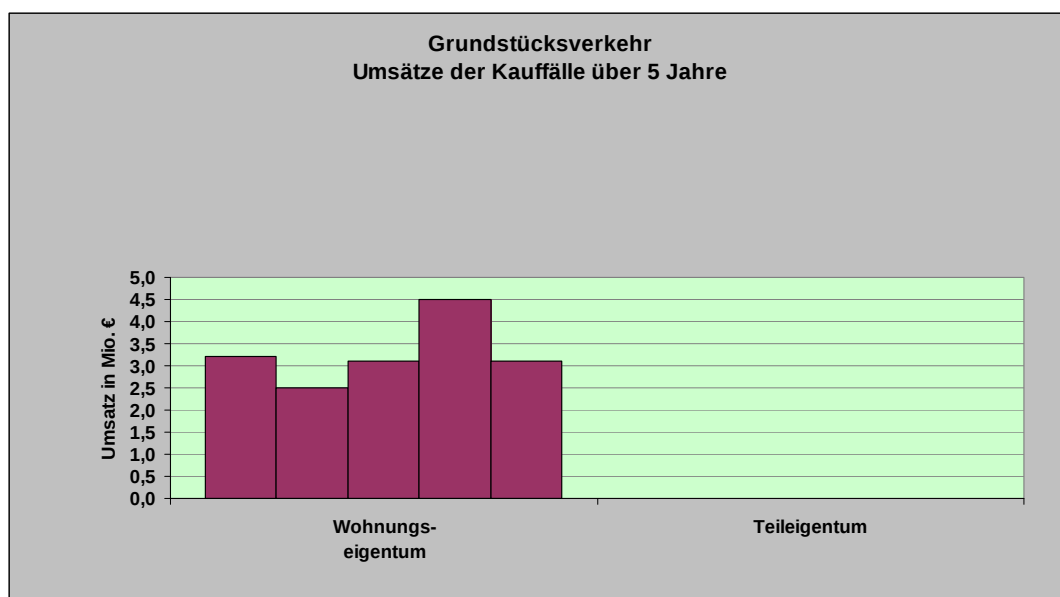


Abb.: Geldumsatz insgesamt

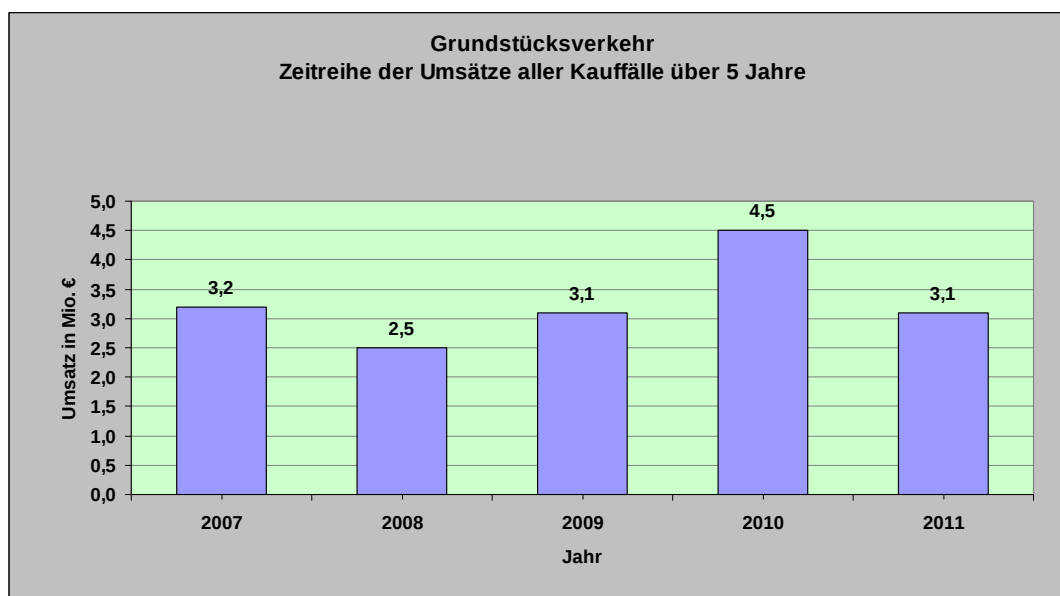


Abb.: Geldumsatz insgesamt

7.1 Weiterverkauf

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	12	12		1.021,25		88	
		min	max	606,00	1.676,00	39	136
2010	16	14		837,25		70	
		min	max	121,00	1.617,50	42	102
2009	19	19		989,70		82	
		min	max	334,00	1.290,50	50	108
2008	8	8		983,50		85	
		min	max	431,50	1.185,50	55	142
2007	5	5		994,00		66	
		min	max	444,50	1.101,50	46	86

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	18	17		382,67		54	
		min	max	127,50	1.118,50	34	102
2010	15	15		506,00		57	
		min	max	172,50	1.615,50	46	95
2009	12	12		271,00		56	
		min	max	87,00	506,00	34	169
2008	3	3		536,67		54	
		min	max	421,50	612,00	48	59
2007	19	19		799,57		55	
		min	max	240,00	1.572,50	40	80

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	9	9		651,90		103	
		min	max	62,50	1.398,50	64	158
2010	12	12		431,75		70	
		min	max	80,00	926,00	49	162
2009	7	7		695,67		92	
		min	max	227,00	1.035,50	47	228
2008	7	7		573,00		83	
		min	max	156,50	871,50	64	103
2007	4	4		781,25		96	
		min	max	250,00	918,00	76	103

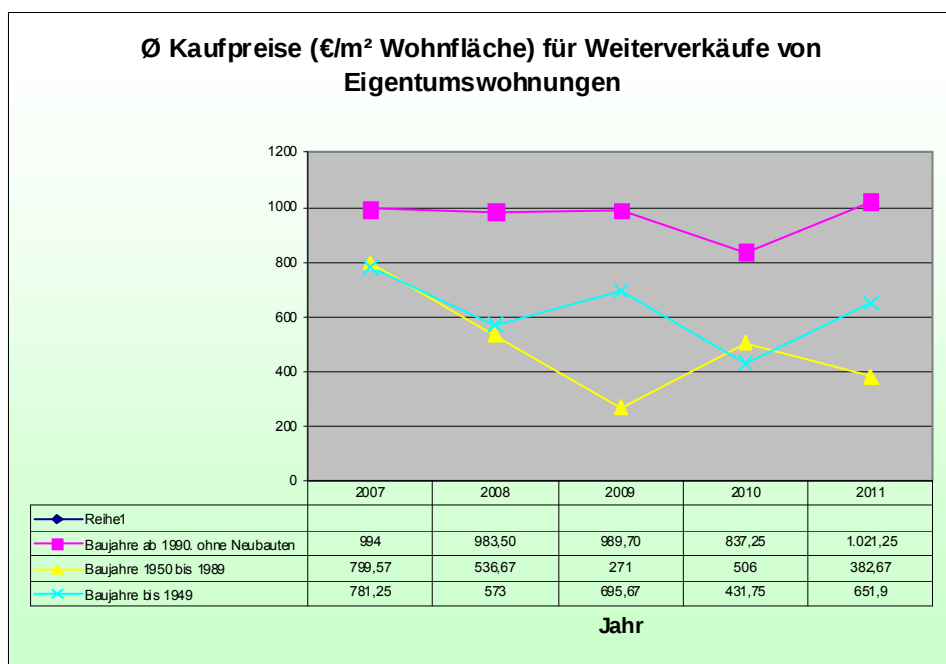


Abb.: Durchschnittliche Kaufpreise (€/m² Wohnfläche)

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 und Liegenschaftszinssätzen 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 und Liegenschaftszinssätze 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 05.08.2011¹⁷ 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:

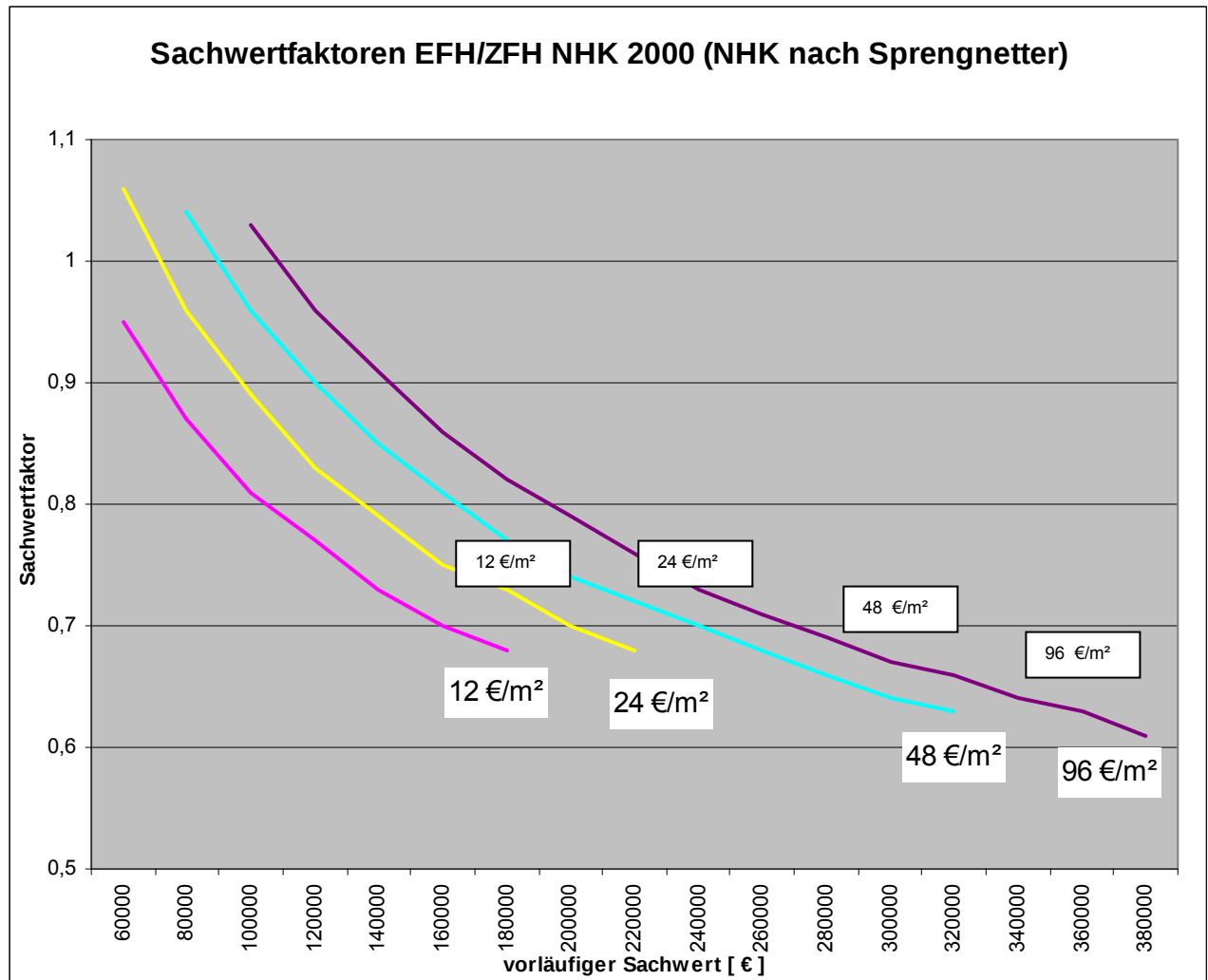
- k - Sachwertfaktor
 vSW - vorläufiger Sachwert (in **Mio. EUR**)
 a, b - Konstanten

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.

Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertniveau			
	12,00 €	24,00 €	48,00 €	96,00 €
60000	0,95	1,06		
80000	0,87	0,96	1,04	
100000	0,81	0,89	0,96	1,03
120000	0,77	0,83	0,90	0,96
140000	0,73	0,79	0,85	0,91
160000	0,70	0,75	0,81	0,86
180000	0,68	0,73	0,77	0,82
200000		0,70	0,74	0,79
220000		0,68	0,72	0,76
240000			0,70	0,73
260000			0,68	0,71
280000			0,66	0,69
300000			0,64	0,67
320000			0,63	0,66
340000				0,64
360000				0,63
380000				0,61
a	0,39449	0,40344	0,41279	0,42246
b	-0,31443	-0,34195	-0,36636	-0,38814

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,011.



Beispiel zur Anwendung des Sachwertfaktors

Für ein Einfamilienhaus wurde ein vorläufiger Sachwert von 160.000 € bei einem Bodenrichtwert von 48 €/m² ermittelt. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann mit dem Sachwertfaktor $k = 0,81$ folgendermaßen

$$160.000 \text{ €} \times 0,81 = 129.600 \text{ €}$$

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 55 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	1949	± 32	1900	2003	1935
fiktives Baujahr	1970	± 17	1952	2003	1964
Gesamtnutzungsdauer	81	± 8	60	100	83
Restnutzungsdauer	40	± 19	22	88	32
Bruttogrundfläche	239	± 11	110	496	225
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [% vom SW]	-0,03	$\pm 0,09$	-0,31	0,10	0,00
$\frac{\text{Kaufpreis}}{(WF + NF)}$ [€/m²]	788	± 282	229	1588	762
Wohnfläche / Nutzfläche WF / NF [m²]	131	± 7	82	275	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

8.2 Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser

Beim Erwerb oder der Veräußerung von Mehrfamilienhäusern steht vorrangig die Rendite im Vordergrund. Der Wert der Immobilie ist daher u.a. vom erzielbaren Ertrag, d.h. von Mieten abhängig (Ertragswertobjekt). Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, wird als Liegenschaftszinssatz bezeichnet (§ 14 (3) ImmoWertV). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die Höhe von Liegenschaftszinssätzen ist nicht fest, sondern u.a. entsprechend der Art und der Lage einer Immobilie unterschiedlich.

In der Wertermittlungsliteratur wird für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gefordert, nur Objekte mit hoher Restnutzungsdauer zu verwenden. Im örtlichen Grundstücksmarkt wird jedoch eine große Anzahl von alten Gebäuden in schlechtem Zustand gehandelt, deren Restnutzungsdauer zwischen 20 – 30 Jahren liegt. Um einen Liegenschaftszins ableiten zu können, müssen auch Objekte mit baujahrsbedingten Mängeln verwendet werden.

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufpreisen kann der Liegenschaftszins nur als Mittel für die Grundstücksart Mehrfamilienhaus abgeleitet werden. Bei der Anwendung des Liegenschaftszinses in der Verkehrswertermittlung ist daher insbesondere auf eine hinreichende Übereinstimmung des Bewertungsobjekts mit den Eigenschaften der Stichprobe zu achten.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgt in 2 Schritten. Zunächst werden Liegenschaftszinssätze für geeignete Objekte aus der Kaufpreissammlung mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren abgeleitet. Aus diesen Werten ergibt sich im nächsten Schritt der Liegenschaftszins als Mittelwert.

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

mit

<i>RE</i>	Reinertrag des Grundstücks i
<i>KP</i>	Kaufpreis für das Grundstück i
<i>G</i>	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$
<i>BW</i>	Bodenwert
<i>q</i>	$1+p$
<i>p</i>	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
<i>n</i>	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
<i>boG</i>	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

Aus den vorliegenden Kauffällen wurde ein Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser von 6,71 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,11$ % ermittelt.

Beschreibung der Stichprobe

Die Ermittlung des Liegenschaftszinses wurde mit 6 Kauffällen zu Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2010 / 2011 durchgeführt.

Die Stichprobe wird durch folgende Merkmale beschrieben

	<i>m</i>	<i>σ</i>	Minimum	Maximum	Median
Baujahr	1932	± 7,2	1904	1970	1930
fiktives Baujahr	1969	± 1,0	1962	1972	1970
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	71	± 0,68	69	75	70
Restnutzungsdauer [Jahre]	29	± 1,4	21	34	30
Bruttogrundfläche [m²]	753	± 59	1052	762	753
Anzahl der Einheiten im Gebäude	4,75	± 0,59	3	7	5
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [% vom SW]	-0,06	± 0,03	-0,17	0,00	-0,03
Rohrertrag [€]	21.000	1600	16000	28000	20500
Wohnfläche / Nutzfläche WF / NF [m²]	388	± 31	280	515	380
Kaufpreis / Rohrertrag	9,93	± 0,13	9,42	10,53	9,94
$\frac{\text{Kaufpreis}}{(WF + NF)}$ [€ / m²]	539	± 10,73	485	565	549
Bodenrichtwert [€ / m²]	67	± 22	37	90	70

m – Mittelwert, *σ* - Standardabweichung

Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (RoE) (Jahr)	marktüblich erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i. d. R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 20 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente laut Anlage 1
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt

Anlage 1 – Angabe von Modellparametern

Angaben Bewertungsmodell¹⁸

Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer

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

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)

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)

³ Quellen: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS)

⁴ Quellen: Landesverkehrsprogramm für den Freistaat Thüringen Landesverkehrsprogramm 2007, 1. Entwurf Landesentwicklungsprogramm 2012, www.thueringen.de/de/publikationen

⁵ Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, 1. Entwurf Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025

⁶ Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Regionalplan Nordthüringen PV-Beschluss Nr. 10/01/2010 vom 16.06.2010, Genehmigungsvorlage Stand Juni 2010

⁷ Quellen: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) und 1. Entwurf Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

⁸ Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung am 30.Juni nach dem aktuellen Gebietsstand

⁹ Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung am 30.Juni nach dem aktuellen Gebietsstand

¹⁰ Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit durch das Thüringer Landesamt für Statistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils 30. Juni und mit aktuellem Gebietsstand

¹¹ Thüringer Landesamt für Statistik, Arbeitslose im Jahresdurchschnitt

¹² Thüringer Landesamt für Statistik, Erwerbstätige am Arbeitsort im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbe-
reichen

¹³ Thüringer Landesamt für Statistik, fertig gestellte Wohnungen einschließlich Baumaßnahmen an beste-
henden Gebäuden

¹⁴ Thüringer Landesamt für Statistik, Verbraucherpreisindex Basis 2005 = 100, Jahreststeuerung in Prozent

¹⁵ Thüringer Landesamt für Statistik, Verbraucherpreisindex Basis 2005 = 100, Jahreststeuerung in Prozent

¹⁶ Thüringer Landesamt für Statistik, Verbraucherpreisindex Basis 2005 = 100, Index Wohnungsmieten und
–Nebenkosten

¹⁷ 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

¹⁸ Siehe Endnote 17



- Standort der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- ■ ■ Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA
- LK Landkreis

