



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck
☎ 03647 4499100 ☎ 03647 4499198
gutachter.poessneck@tlvermgrgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
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

© 2012 Gutachterausschuss für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises
www.gutachterausschuss-th.de

Pößneck, Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

1. WAS FINDEN SIE IM GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	5
2. DER GUTACHTERAUSSCHUSS	5
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	6
2.1.1 Die Kaufpreissammlung	6
2.1.2 Bodenrichtwerte	7
3. EINWOHNER-¹, STRUKTUR- UND WIRTSCHAFTSDATEN UND ALLGEMEINER GRUNDSTÜCKsverKEHR	7
3.1. Grundstücksverkehr	8
3.2 Zwangsversteigerung	12
4. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
4.1 Bauflächen	13
4.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	17
4.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	18
4.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke	19
4.1.3 Werdendes Bauland	20
4.1.4 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	22
4.1.4.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)	23
4.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
4.2.1 Ackerland	27
4.2.2 Grünland	28
4.2.3 Forst	29
4.3 Sonstige Flächen	30
4.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	30
5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	31
5.1 Individueller Wohnungsbau	35
5.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.2 Doppelhaushälften	37
5.1.3 Reihenhäuser	38
5.1.4 Reihenendhäuser	39
5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	40
5.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	41
5.4 Gewerbe- und Industriegebäude	42
6. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	43
6.1 Erstverkauf aus Neubau	46
6.2 Erstverkauf aus Umwandlung	46

6.3 Weiterverkauf	47
 7. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	 49
7.1 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze	49
Modernisierungstabelle	52
Restnutzungsdauertabelle.....	53
Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	54

1. Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht

In diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Saale-Holzland-Kreis im Jahr 2011. Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Die Inhalte des Berichts sind zum Einen für die Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen, ausgelegt. Darüber hinaus wendet er sich an den Personenkreis, der in der Immobilienwirtschaft tätig ist sowie an die Vertreter der Politik, der Kommunen und der öffentlichen Verwaltung. Die nachfolgend zusammengestellten Informationen und Daten sollen als Entscheidungshilfe und Arbeitsgrundlage dienen.

Die hier veröffentlichten Informationen zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt basieren auf allen Käufen und Verkäufen, die im Saale-Holzland-Kreis getätigt wurden. Die Zahlen sind i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Grundstücksmarktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei immer evtl. vorhandene Unterschiede, wie z.B. in der Lagequalität, der baulichen Ausnutzbarkeit etc., zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht alleine i.d.R. nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, ein Gutachten des Gutachterausschusses bzw. eines vereidigten Sachverständigen für die Verkehrswertermittlung einzuholen.

2. Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium.

Aufgrund des § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Landesregierung die Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) erlassen und damit die Zusammensetzung, Aufgaben und Befugnisse der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen geregelt.

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für die fünfjährige Amtszeit des Gutachterausschusses berufen.

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

Die ehrenamtlichen Gutachter 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.

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind nach § 193 Baugesetzbuch

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile,
- die regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Der Gutachterausschuss des Saale-Holzland-Kreises bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist im Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck angesiedelt. Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind

- die Führung der Kaufpreissammlung,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Vorbereitung der Gutachtenerstattungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte.

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

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

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

2.1.2 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

3. Einwohner-¹, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Saale-Holzland-Kreises.

Der Landkreis verfügt über eine Fläche von 817 km². In ihm leben 86.809 Einwohner (Stand: 31.12.2010). Der Saale-Holzland-Kreis gehört damit zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland.

Die Verwaltung erfolgt durch 93 Gemeinden, davon 8 Kleinstädte, sowie durch 11 kommunale Verwaltungseinheiten.

Die Tätigkeit der berufstätigen Bevölkerung gliedert sich in:

5%	Land- und Forstwirtschaft
39 %	produzierendes Gewerbe
56 %	Dienstleistungssektor

Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2010 bei 8,4 %.

Der Saale-Holzland-Kreis liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Thüringen und wird von den Bundesautobahnen A4 in Ost-West-Richtung und der A9 in Nord-Süd-Richtung durchquert. Diese beiden Hauptverkehrsadern, in Verbindung mit dem Autobahnkreuz Hermsdorf, bestimmen die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis entscheidend mit. Einen weiteren Einfluss übt in Teilgebieten die unmittelbare Nähe der Stadt Jena aus.

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

¹ Quelle: TLS, Statistisches Jahrbuch, Ausgabe 2011

3.1. Grundstücksverkehr



Abb.: Anzahl aller Erwerbsvorgänge von 2002 bis 2011

Die Darstellung des Grundstücksverkehrs zeigt alle registrierten Eigentumsübergänge

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

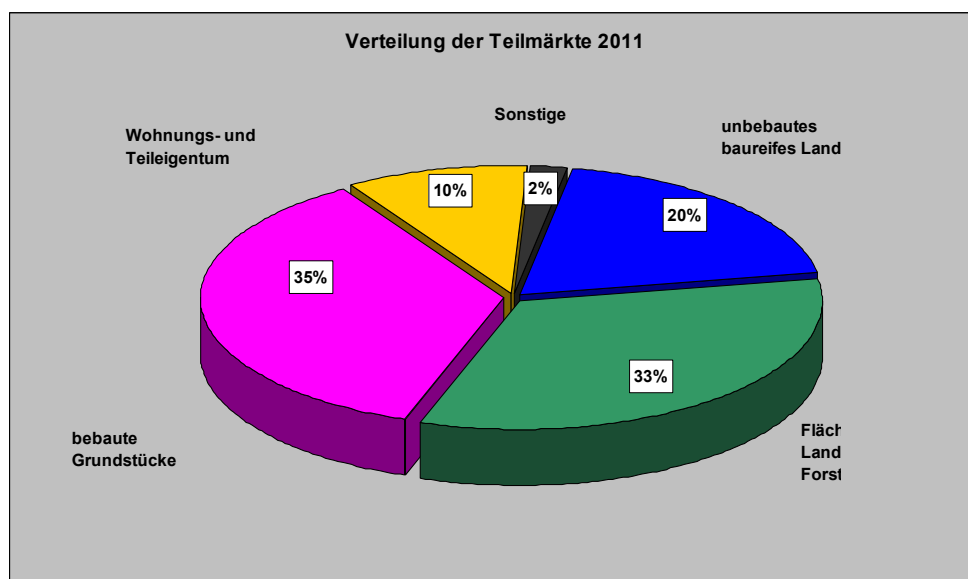


Abb.: Teilmarktanteile an den Erwerbsvorgängen

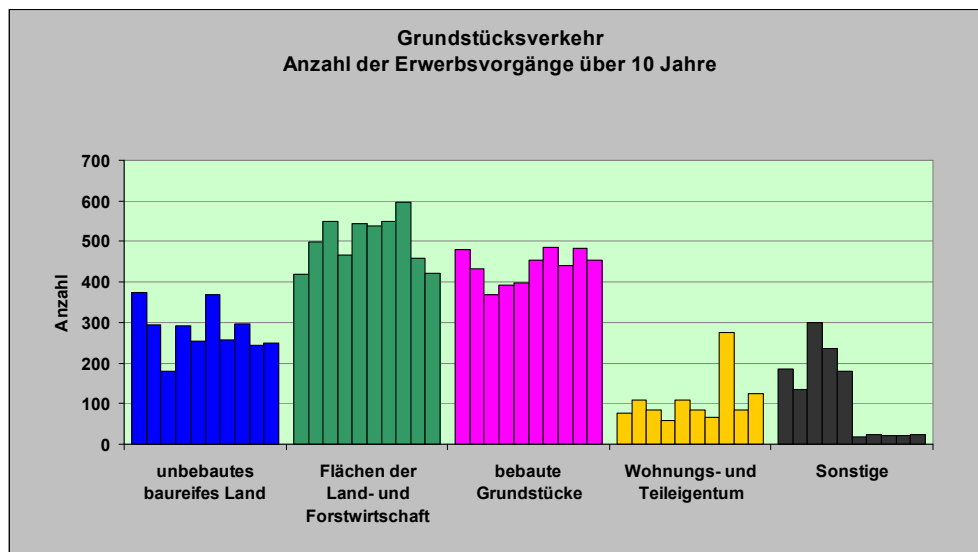


Abb.: Teilmärkte

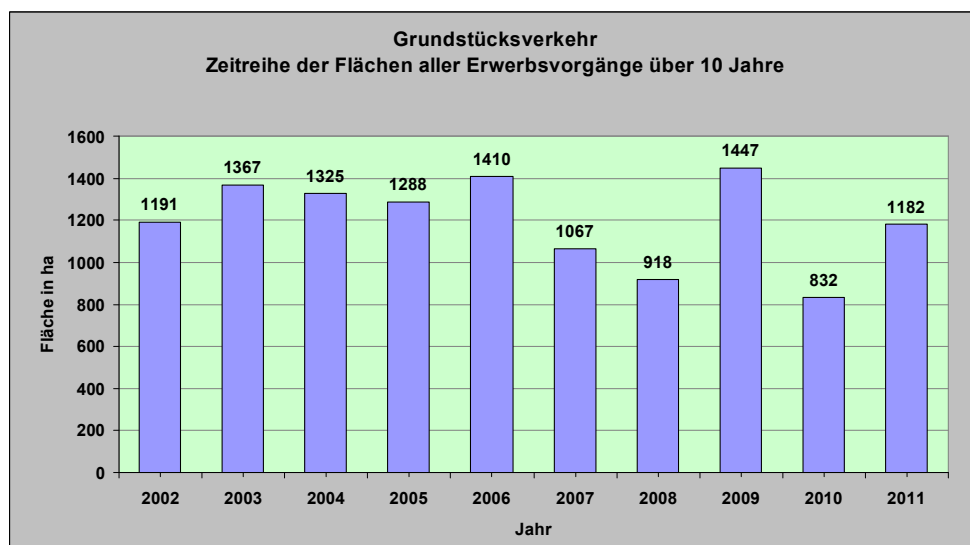


Abb.: Flächenumsatz

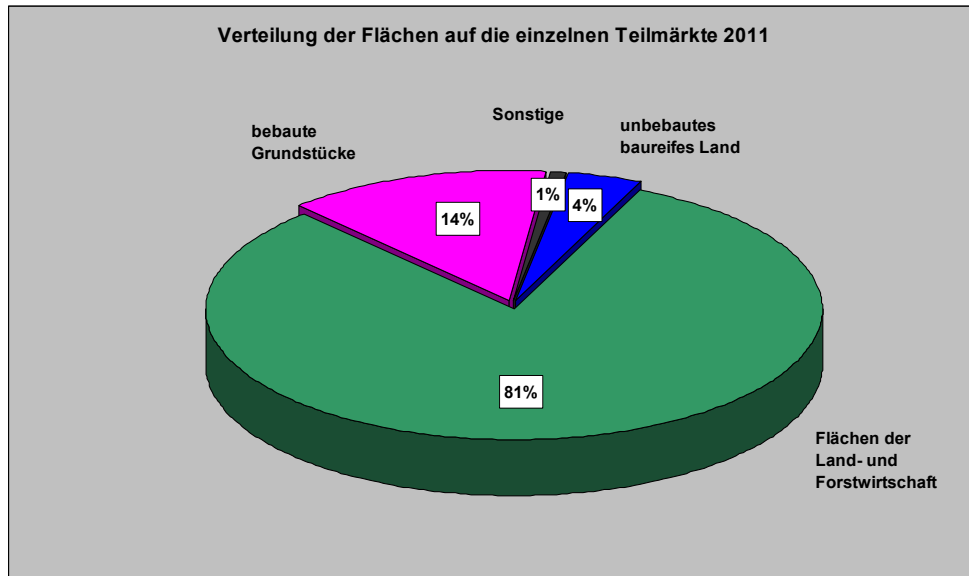


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

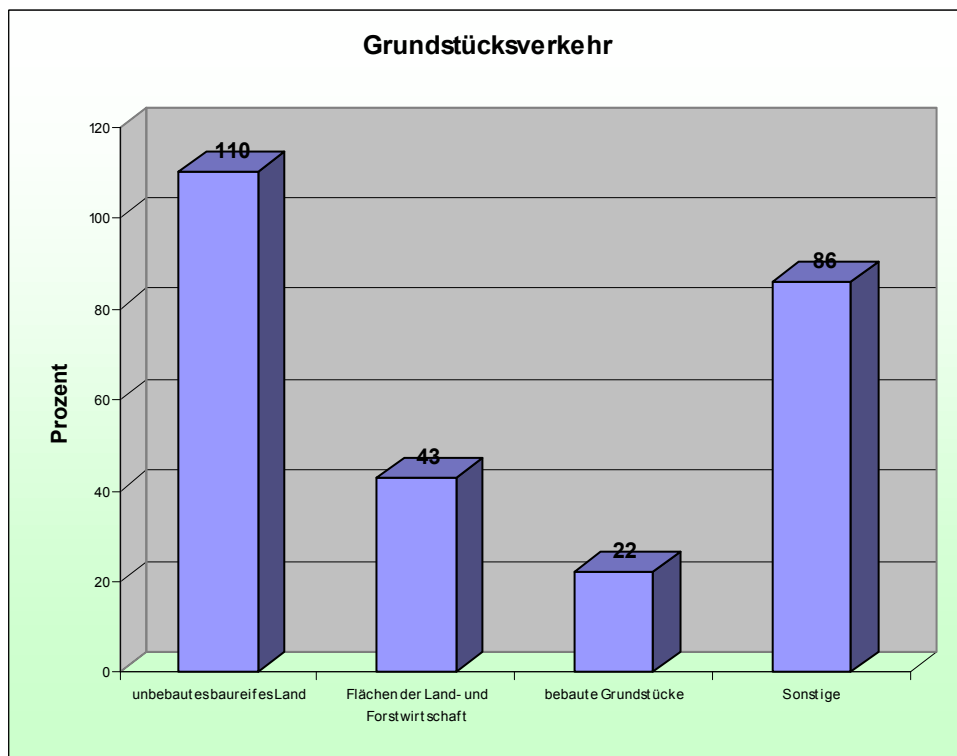


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

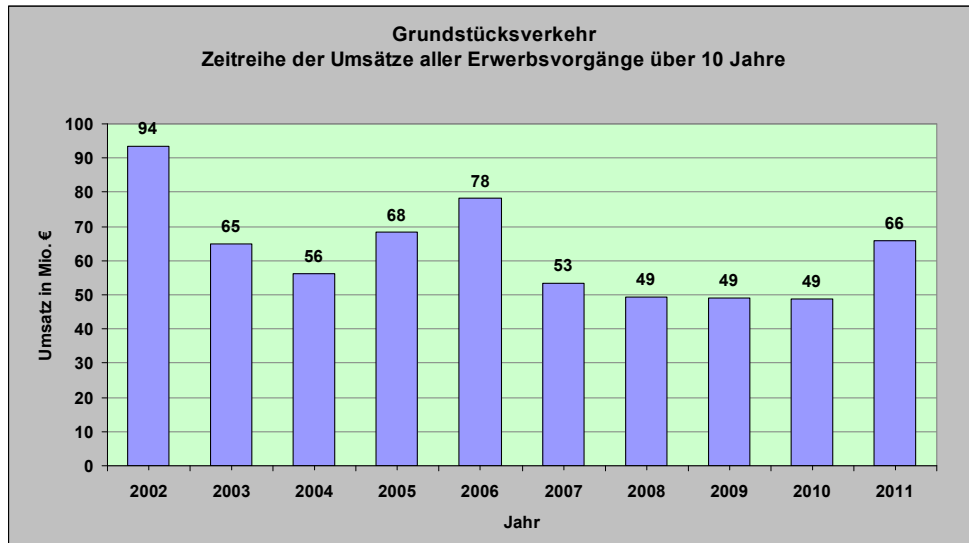


Abb.: Geldumsatz

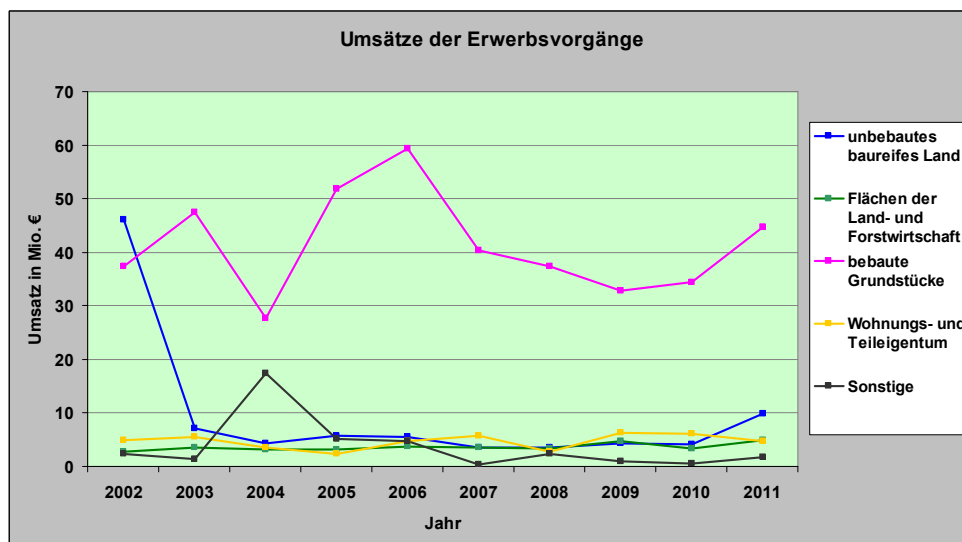


Abb.: Geldumsatz

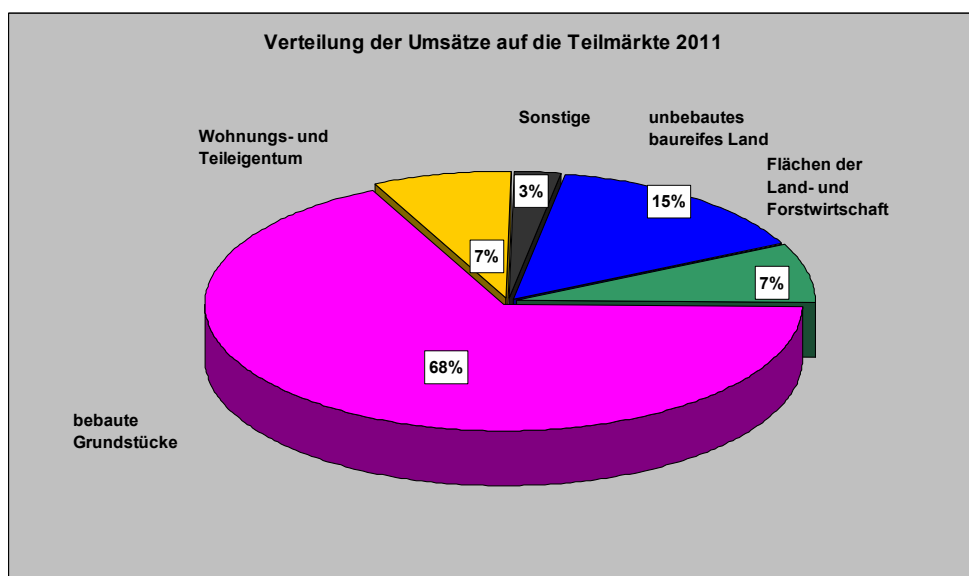


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

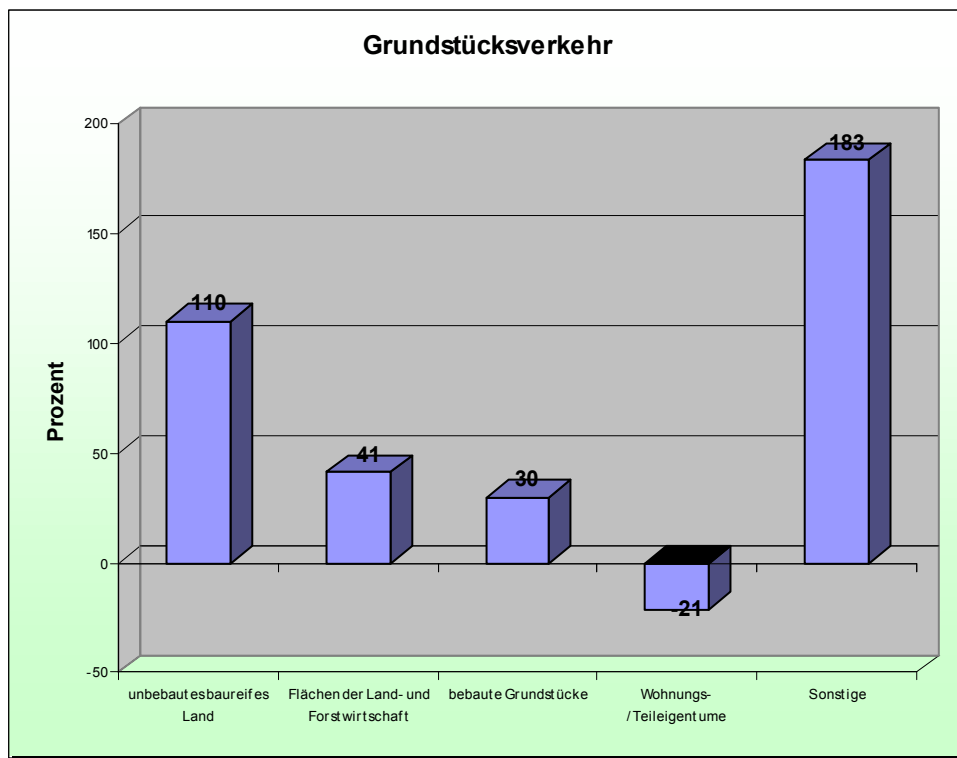


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

3.2 Zwangsversteigerung

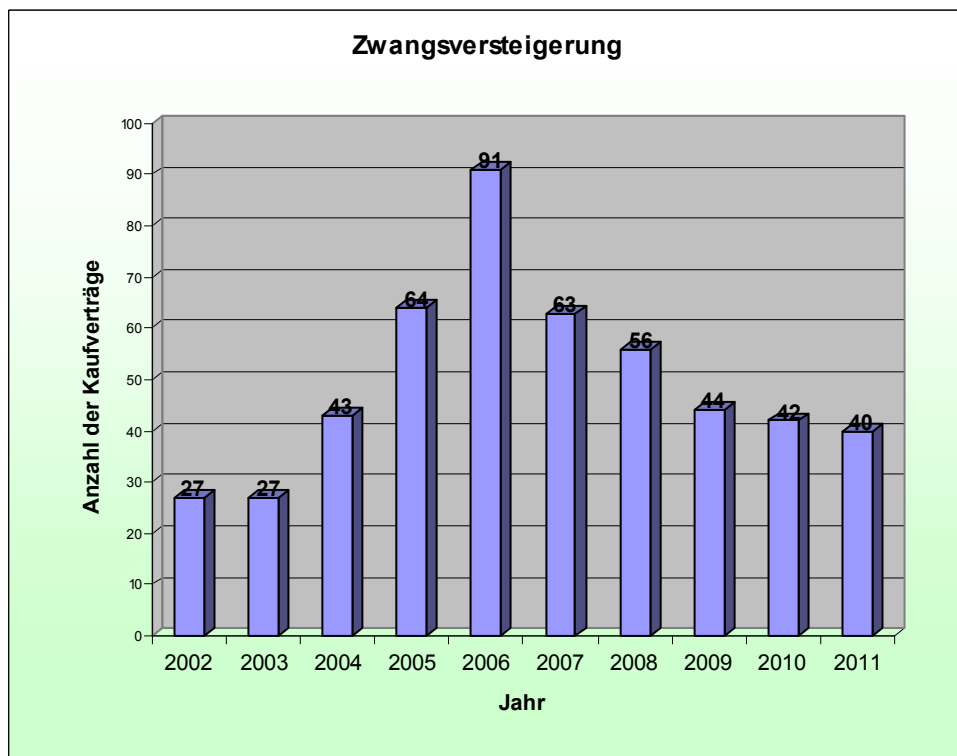


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

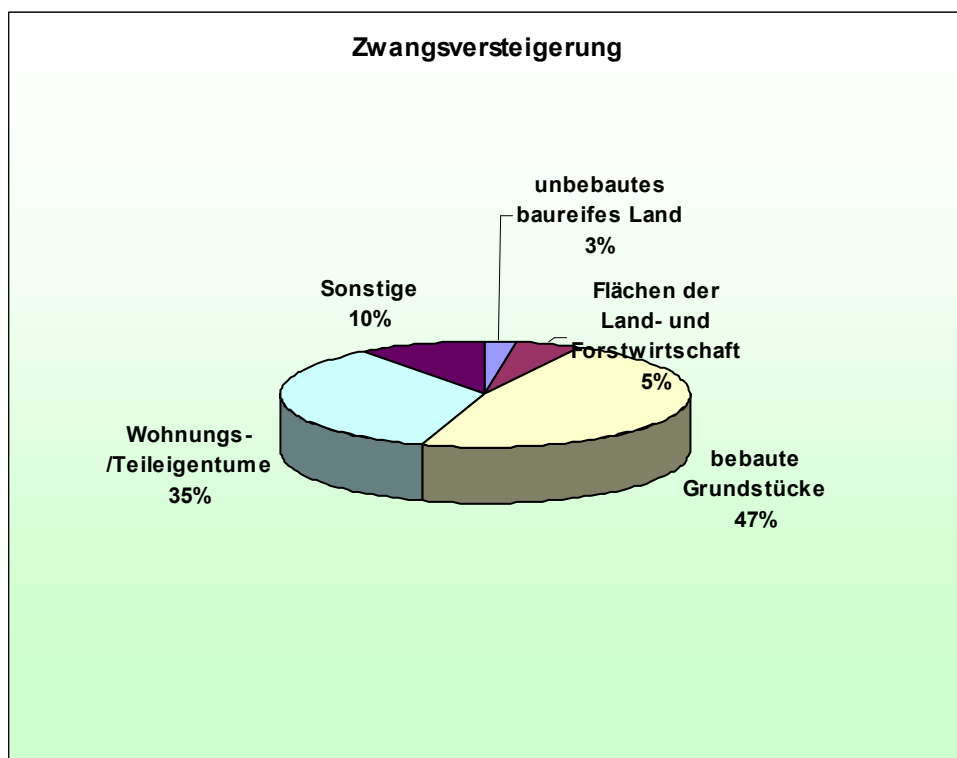


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte im Jahr 2011

4. Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach "Bauflächen", "Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen" und "Sonstige Flächen" dargestellt.

4.1 Bauflächen

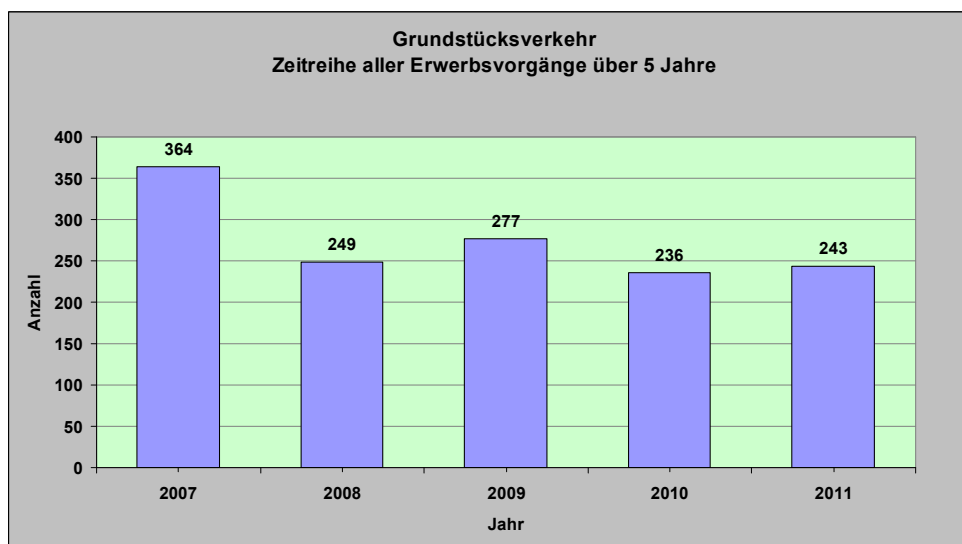


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

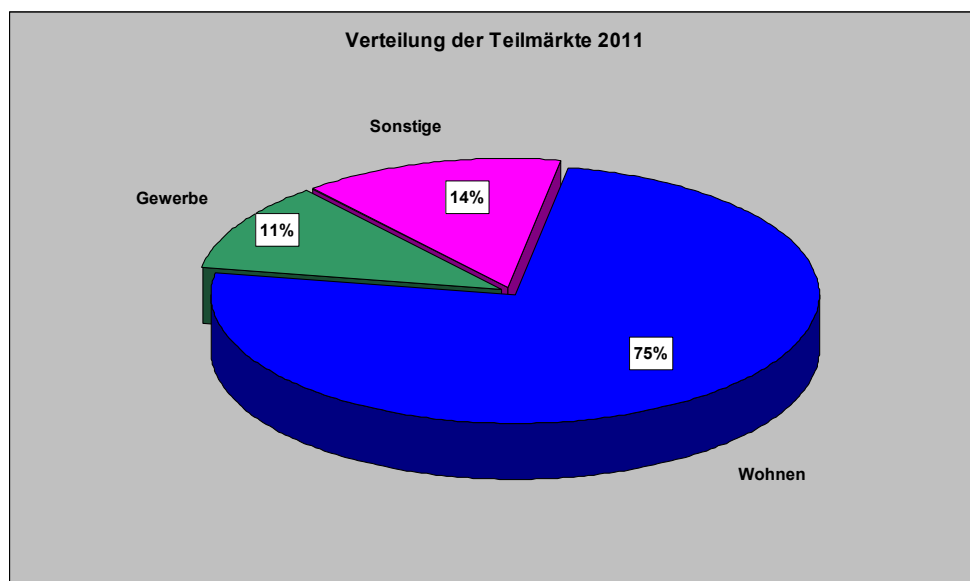


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

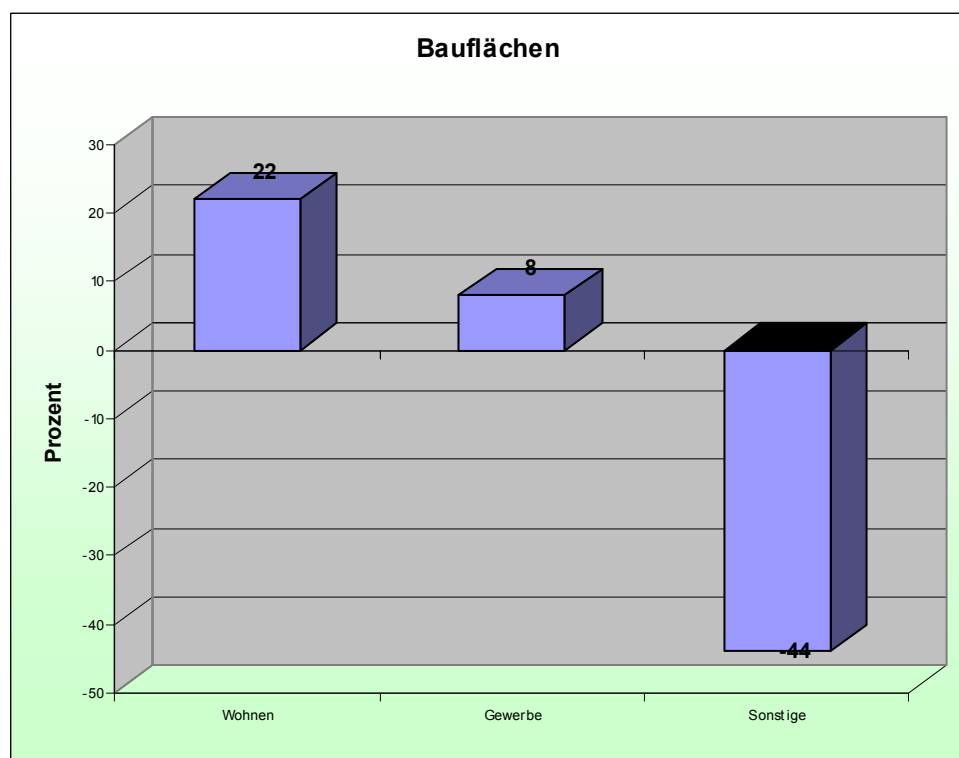


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

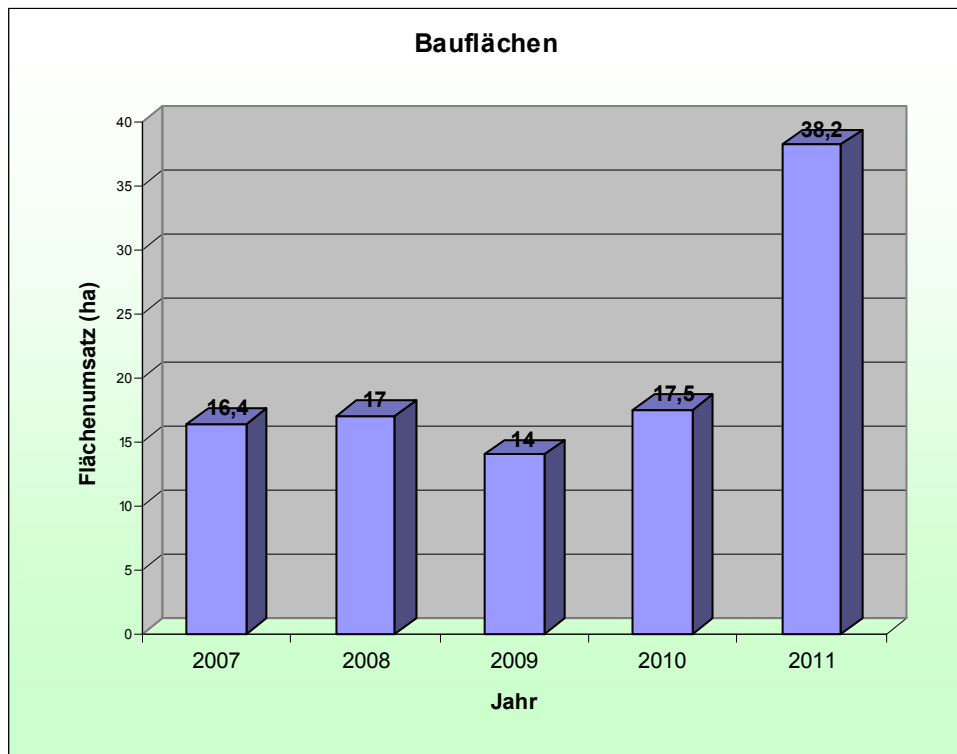


Abb.: Flächenumsatz

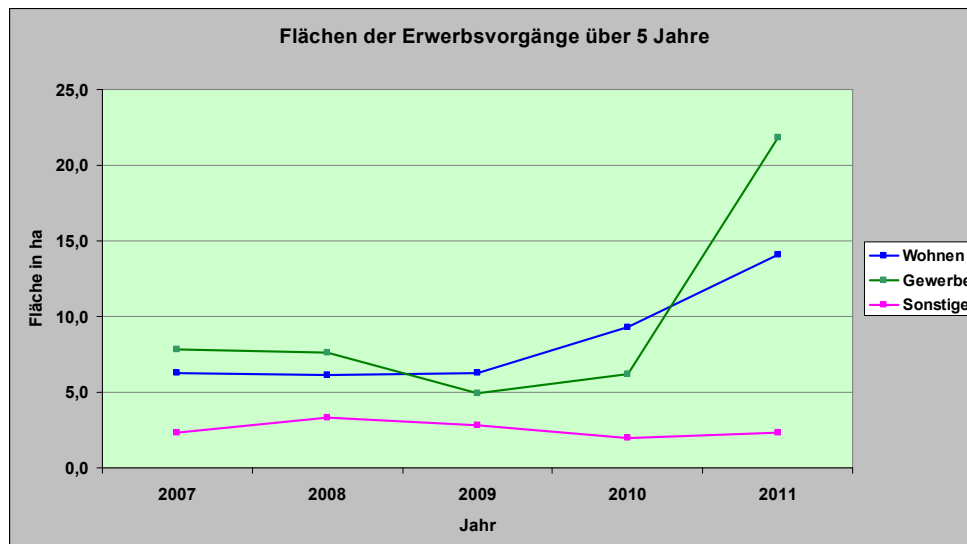


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

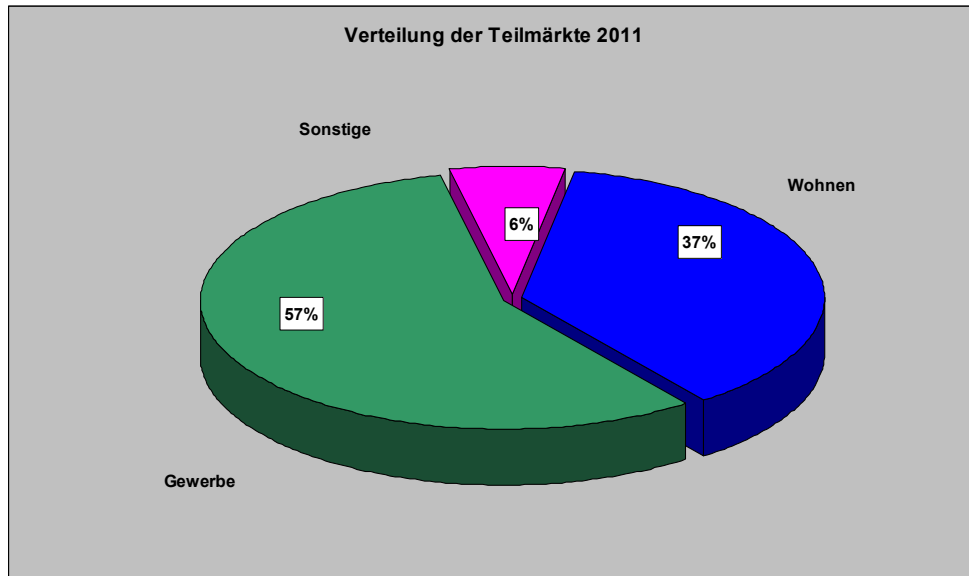


Abb.: Flächenumsatz in Prozen

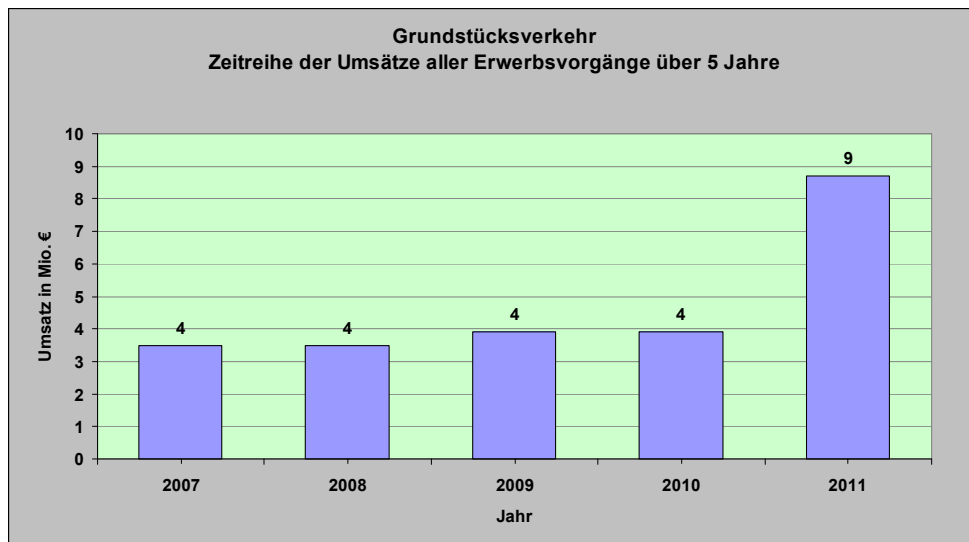


Abb.: Geldumsatz

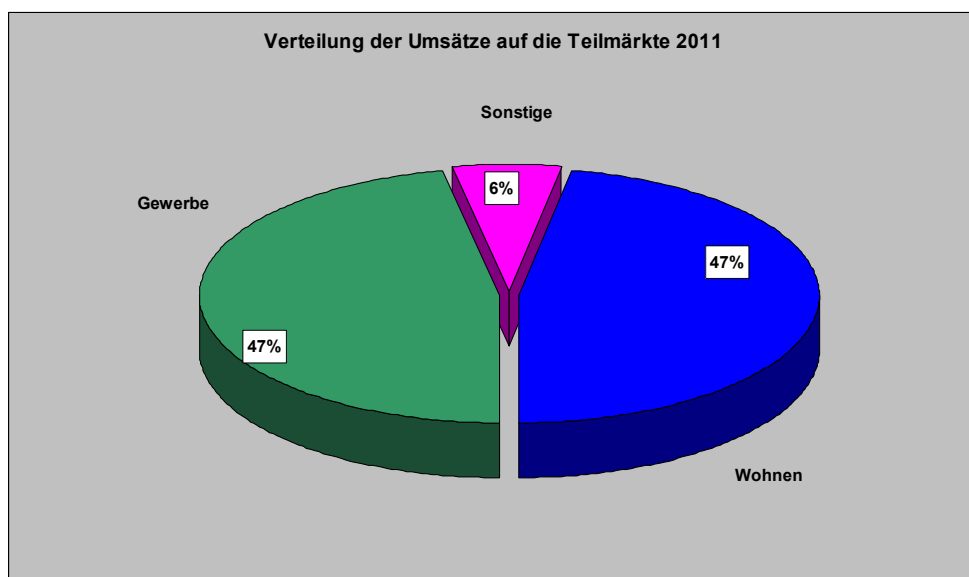


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

4.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

Baureifes Land sind nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Unter 4.1.1 werden nur Grundstücke dargestellt, deren erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand *frei nach BauGB* ist, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Beim individuellen Wohnungsbau werden im Folgenden nur Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt, da andere Gebäudearten, wie z.B. Reihenhäuser im Verhältnis zahlenmäßig keine Rolle spielen.

Grundsätzlich wurden nur Grundstücksgrößen von 300 bis 1000 m² berücksichtigt.

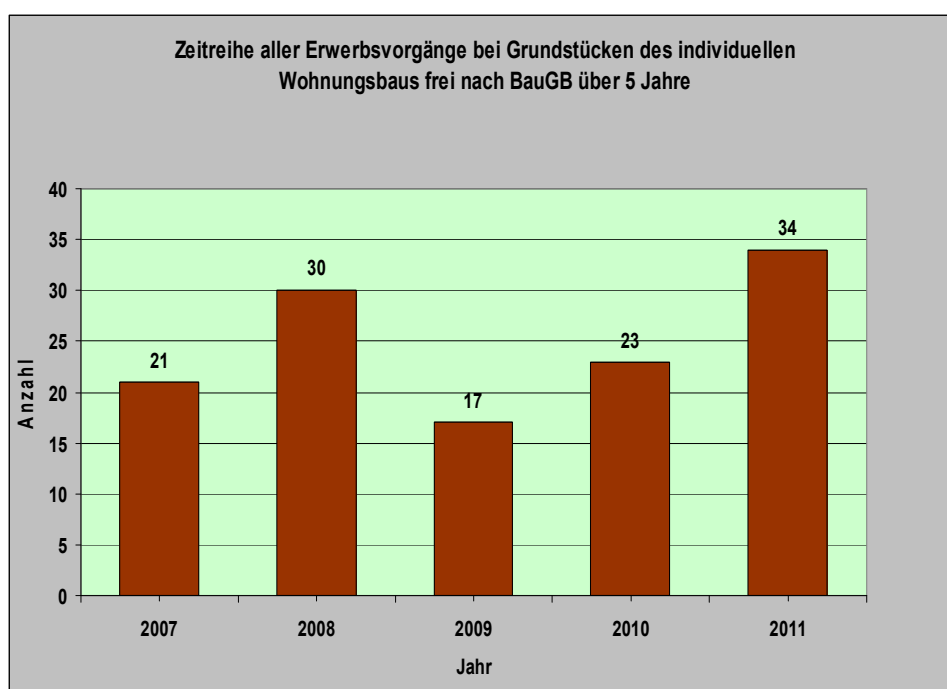


Abb.: Anzahl Kaufverträge

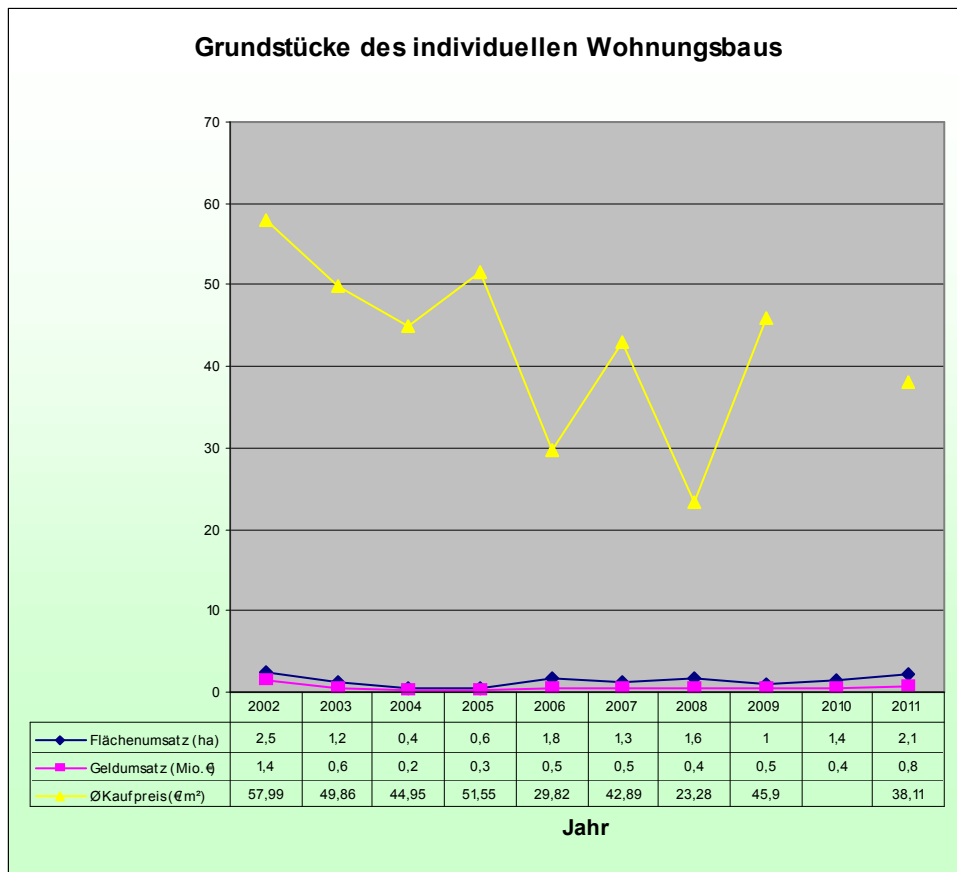


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

4.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

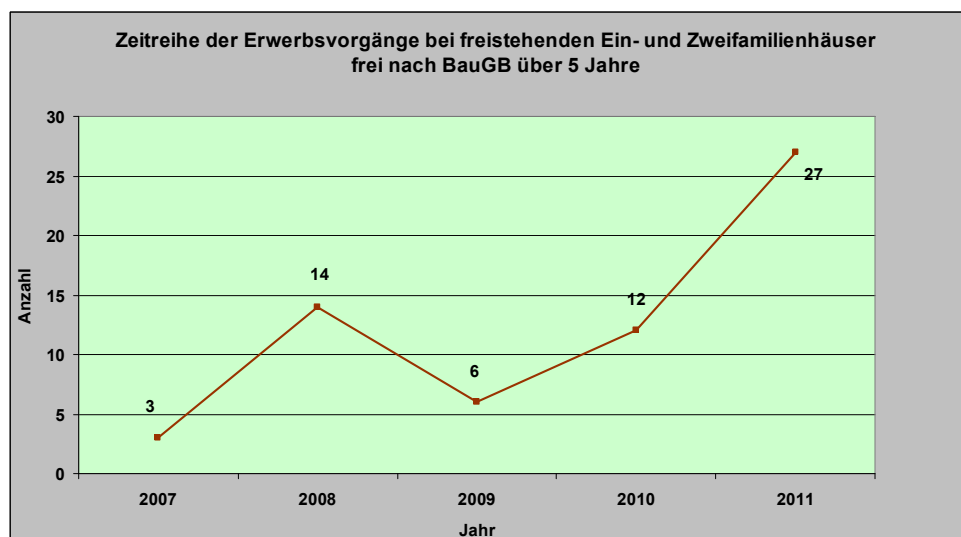


Abb.: Anzahl Kaufverträge

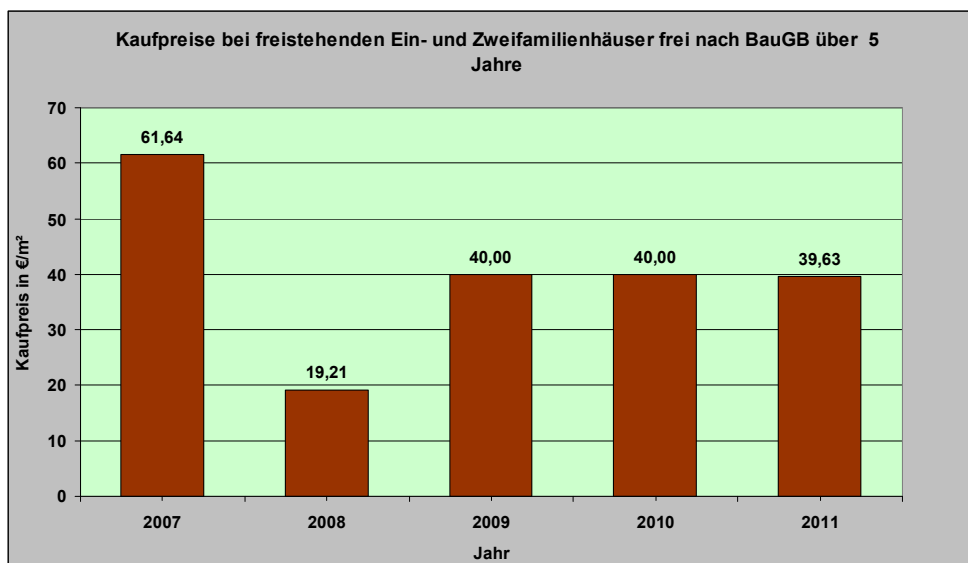


Abb.: Kaufpreise

4.1.2 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, dargestellt. Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden zusammengefasst.

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt

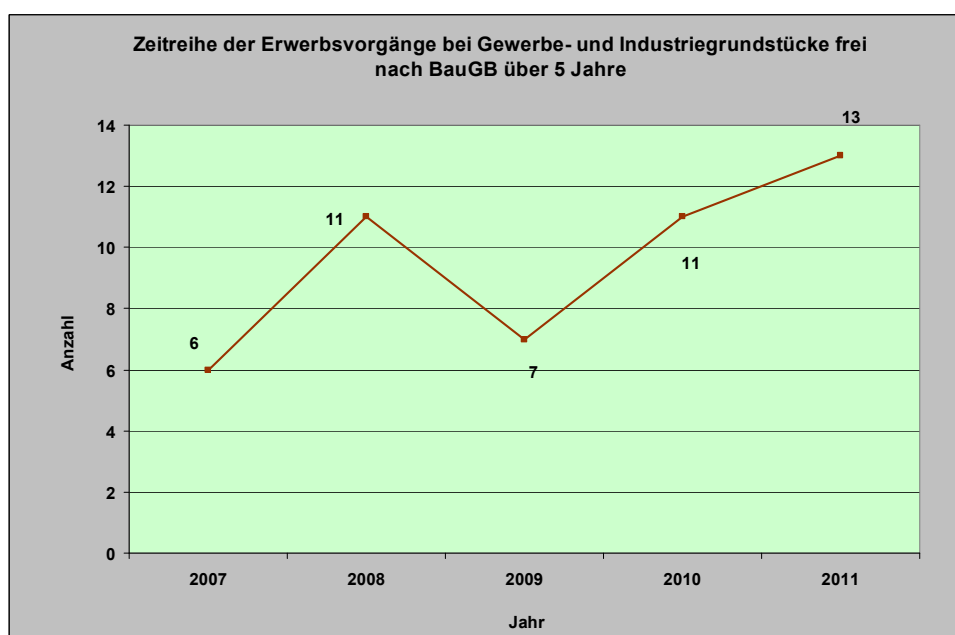


Abb.: Anzahl Kaufverträge

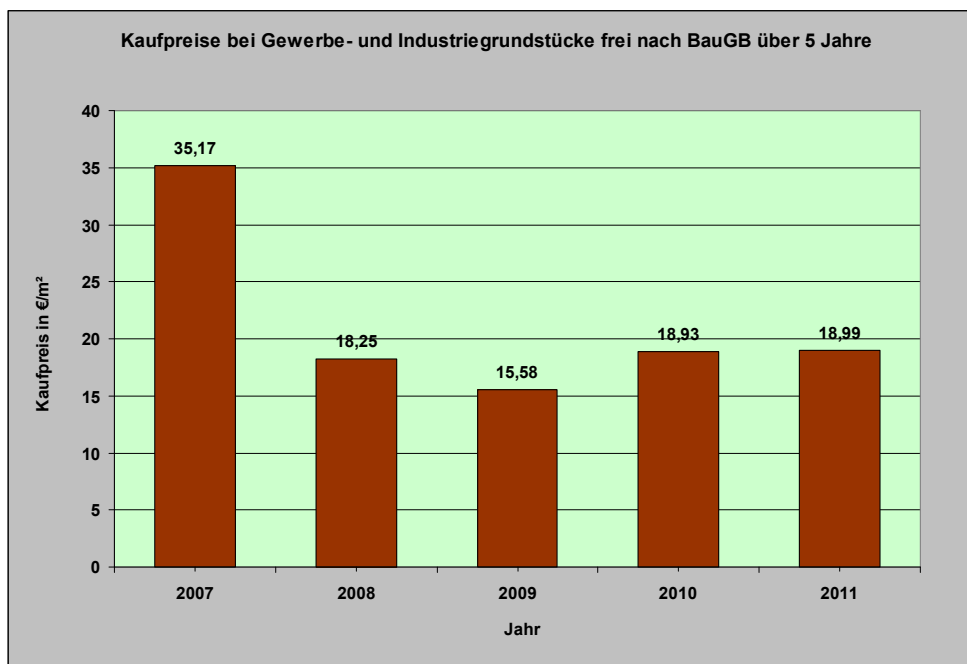


Abb.: Kaufpreis

4.1.3 Werdendes Bauland

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

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

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) 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.

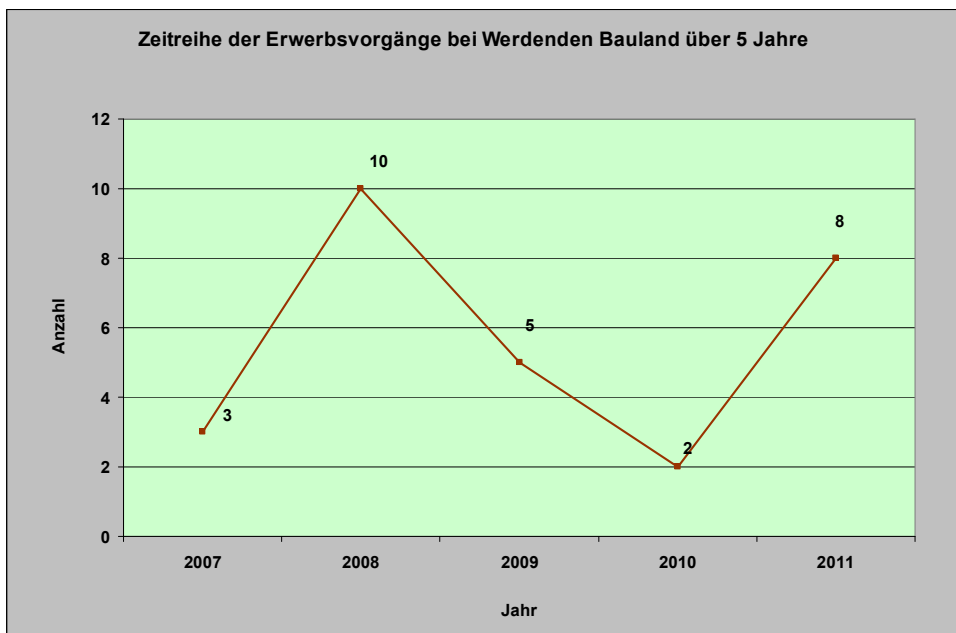


Abb.: Anzahl Kaufverträge

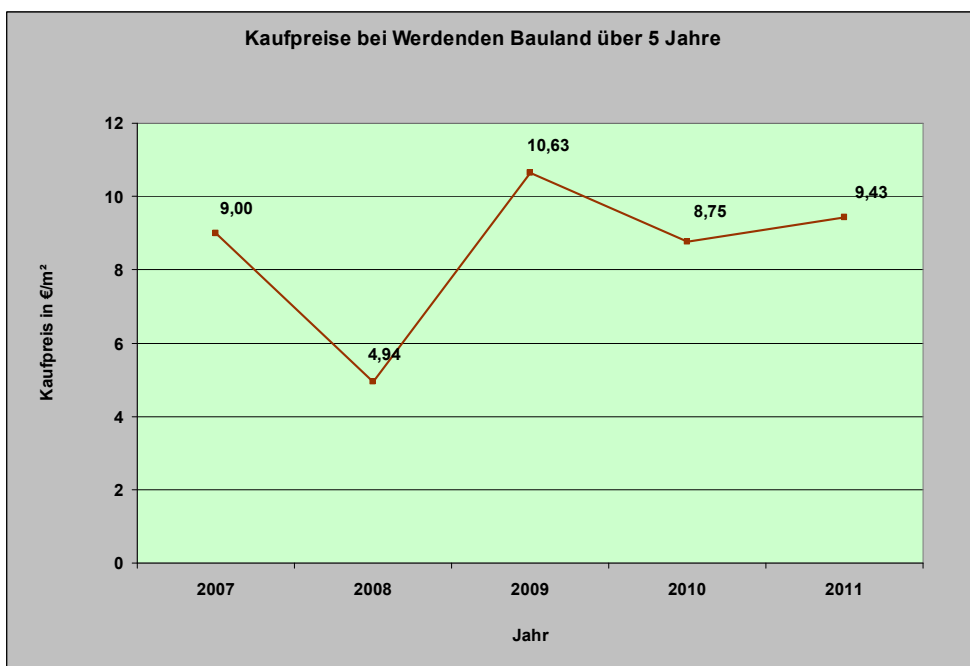
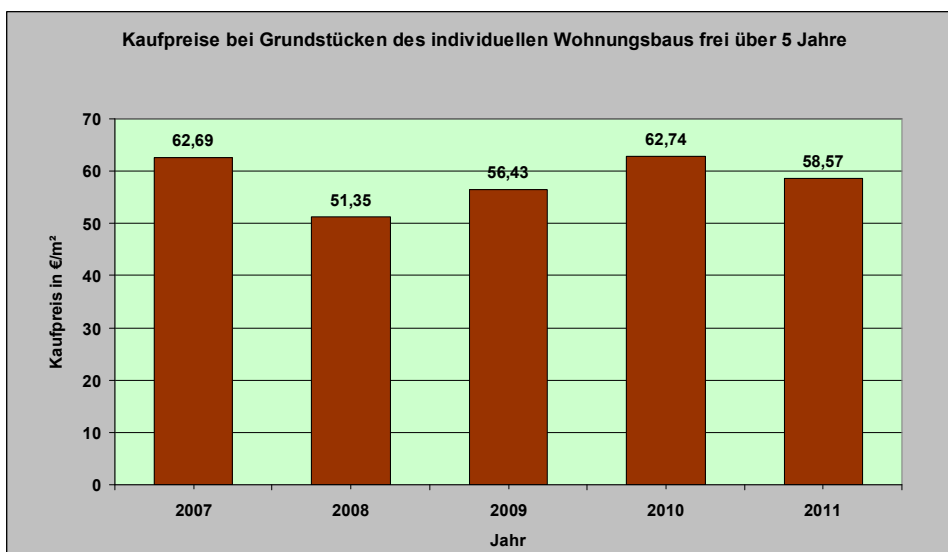
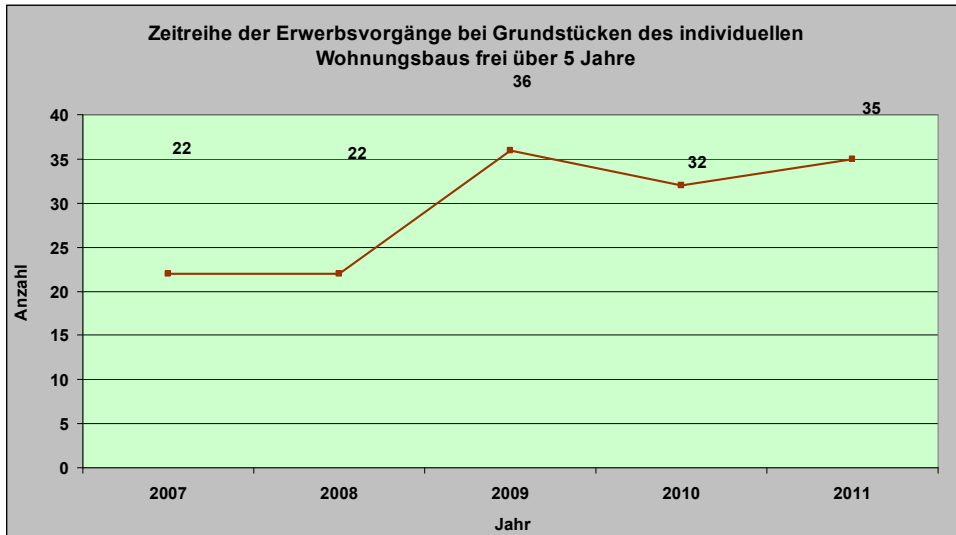


Abb.: Kaufpreise

4.1.4 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

Der erschließungsrechtliche Zustand ist frei, es sind keine Abgaben mehr zu entrichten.



4.1.4.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)

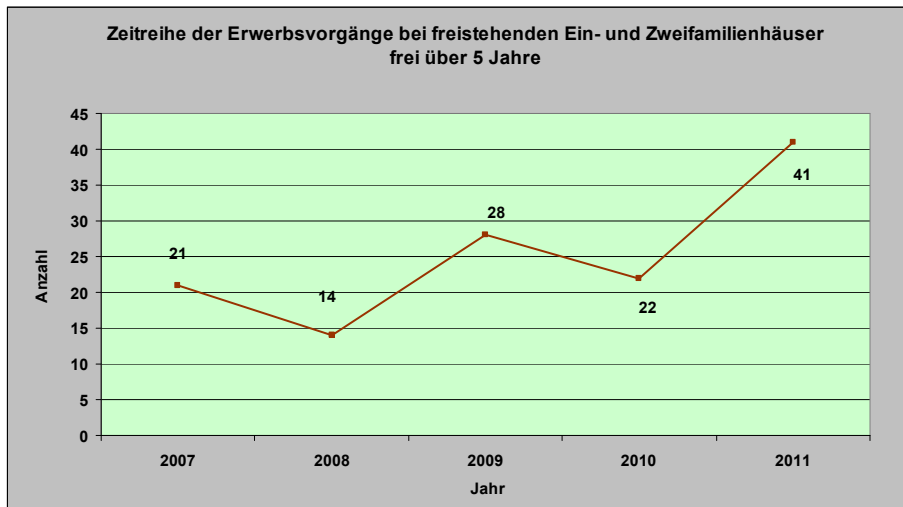


Abb.: Kaufverträge

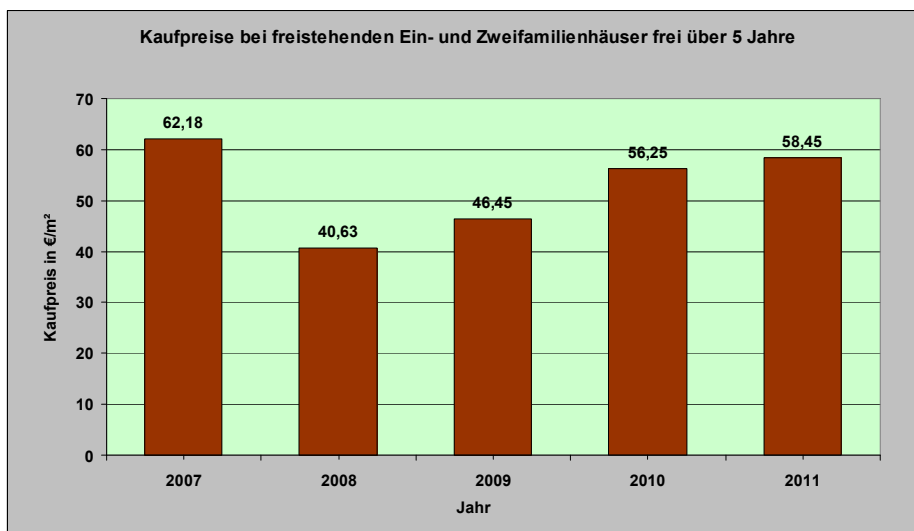


Abb.: Kaufpreise

4.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen besteht aus den Grundstücksarten Ackerland, Grünland, Wald und sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft.



Abb.: Anzahl der Kaufverträge

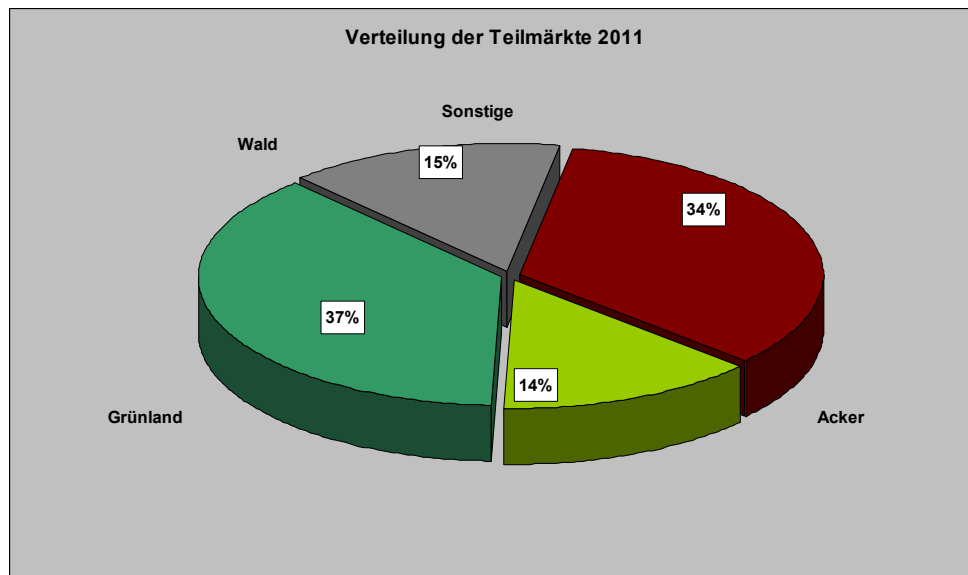


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

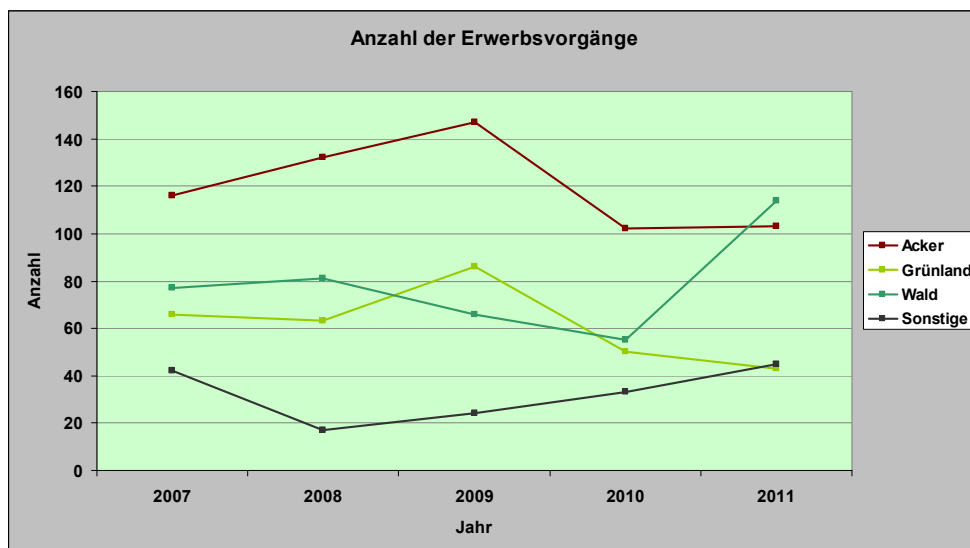


Abb.: Anzahl Erwerbsvorgänge

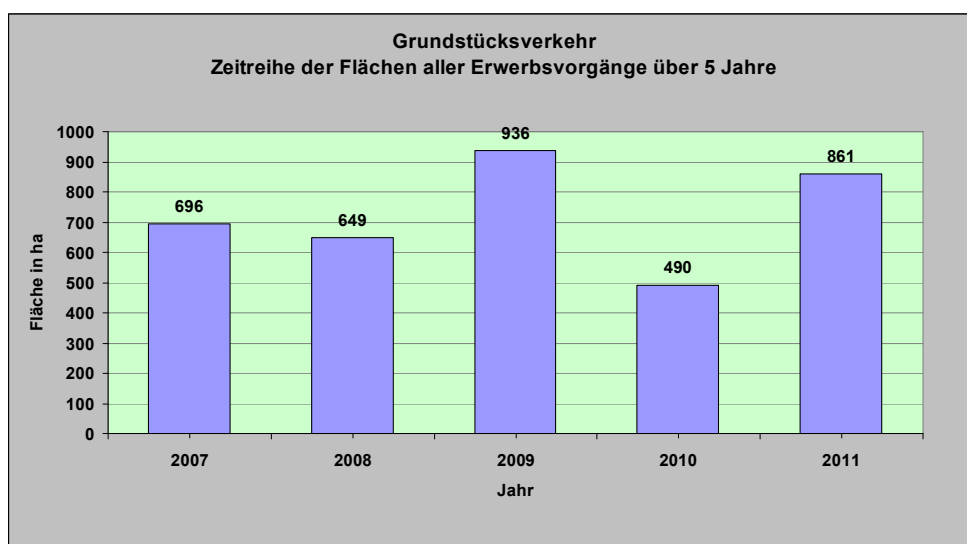


Abb.: Flächenumsatz

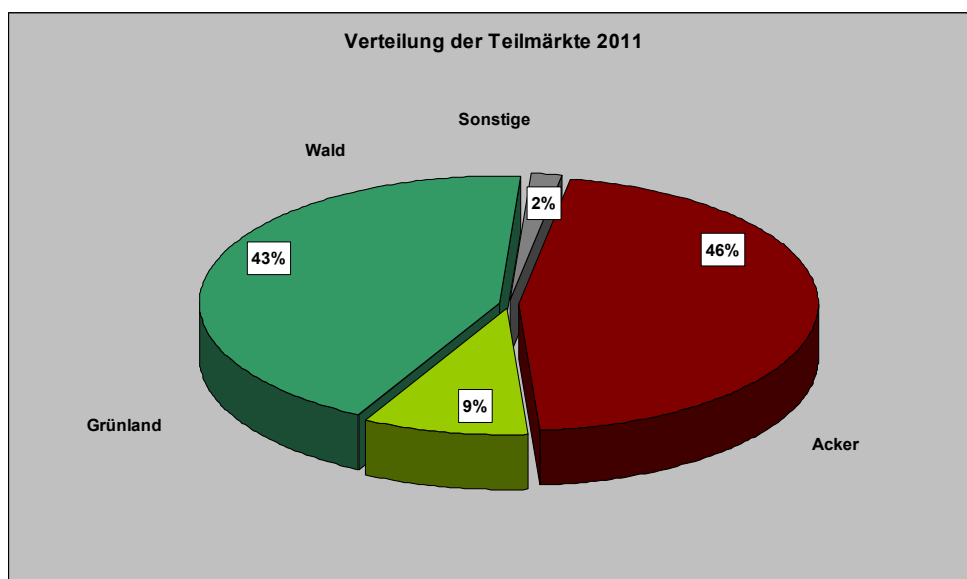


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

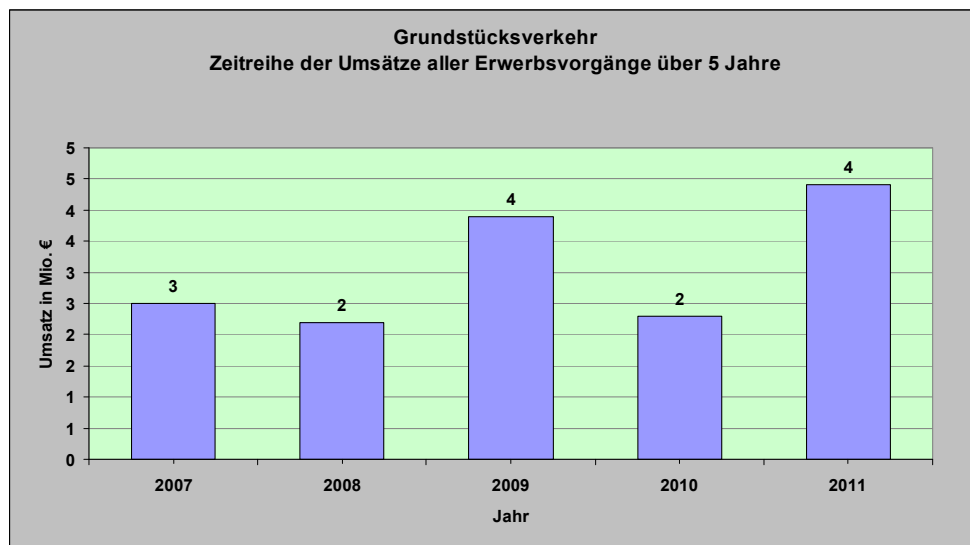


Abb.: Geldumsatz

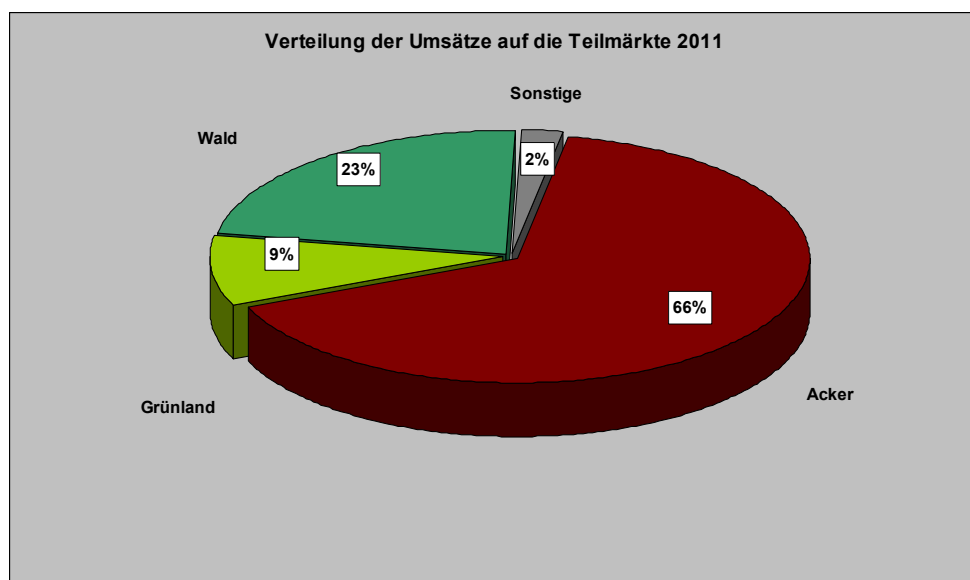


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

4.2.1 Ackerland

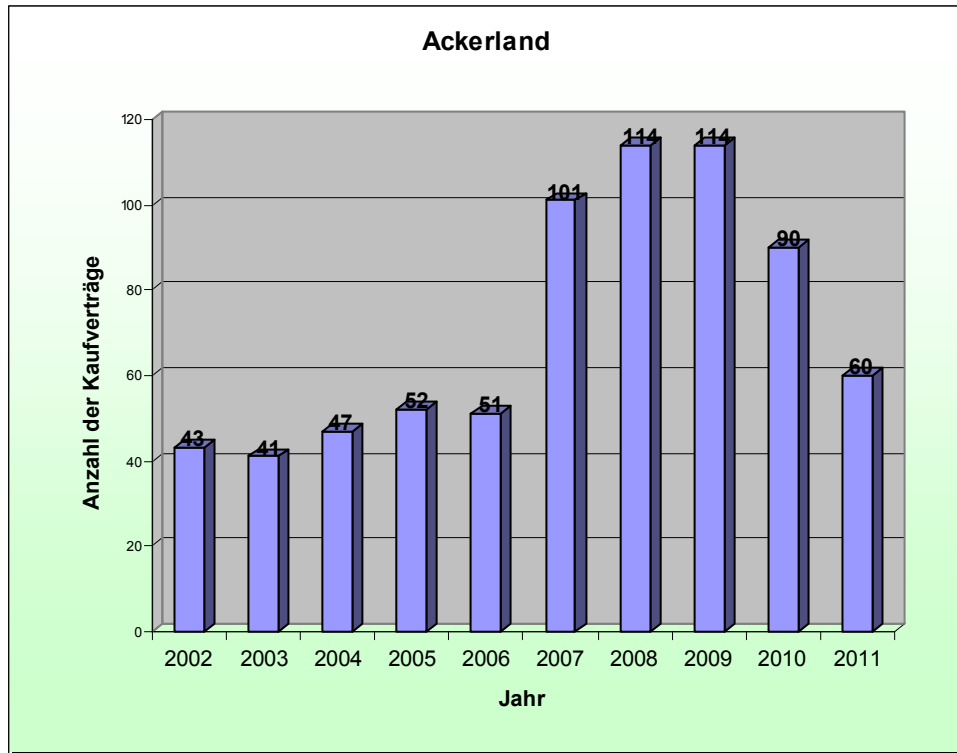


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

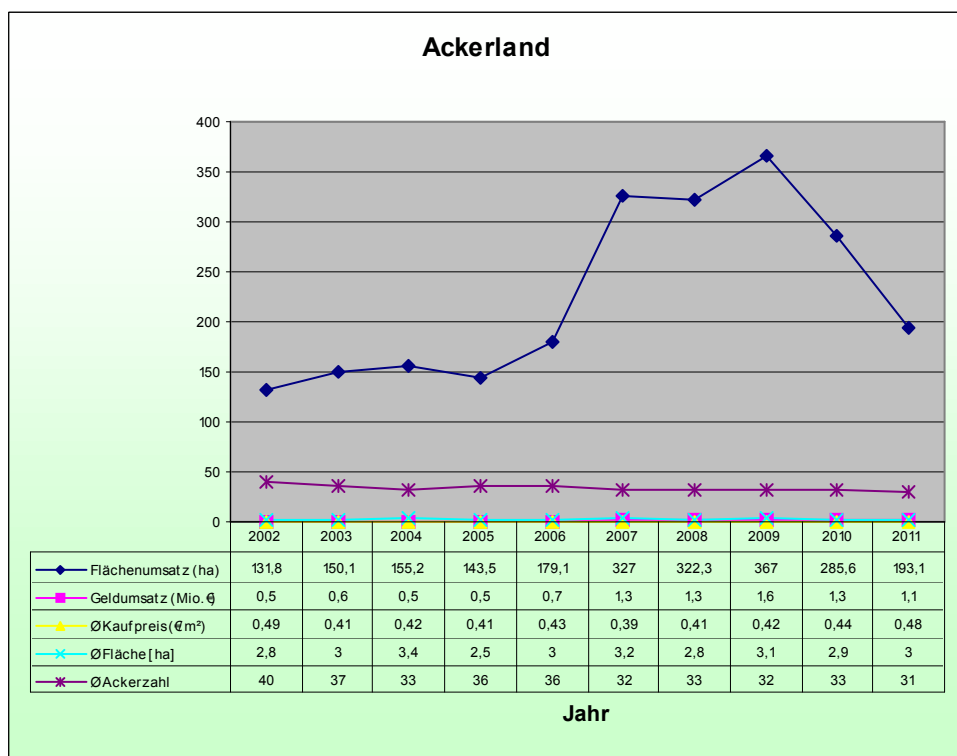


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

4.2.2 Grünland

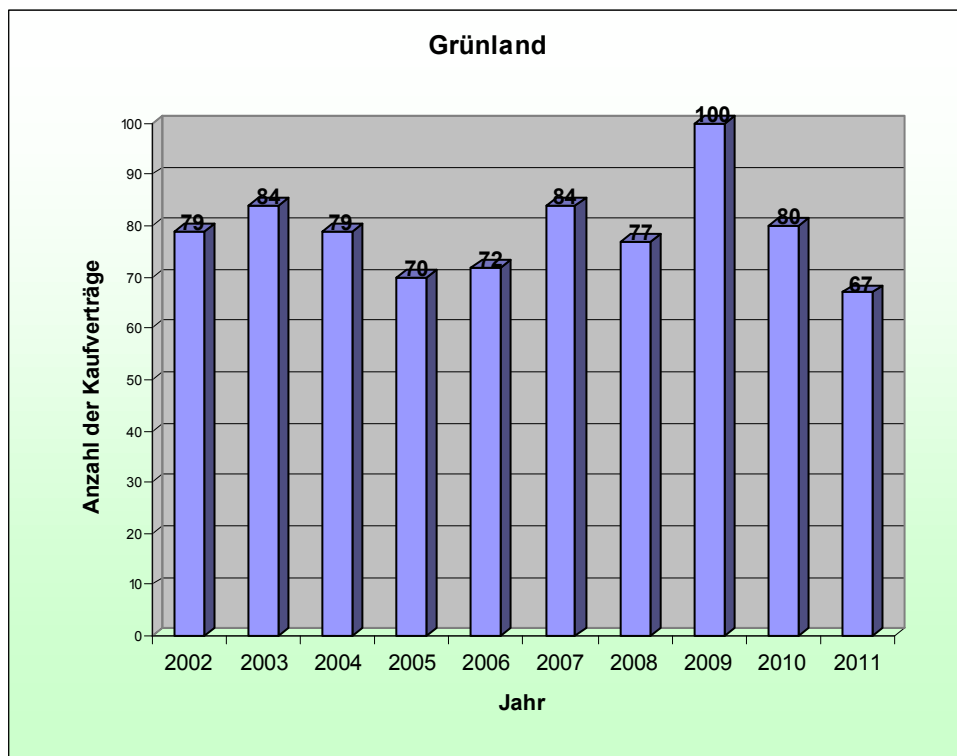


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

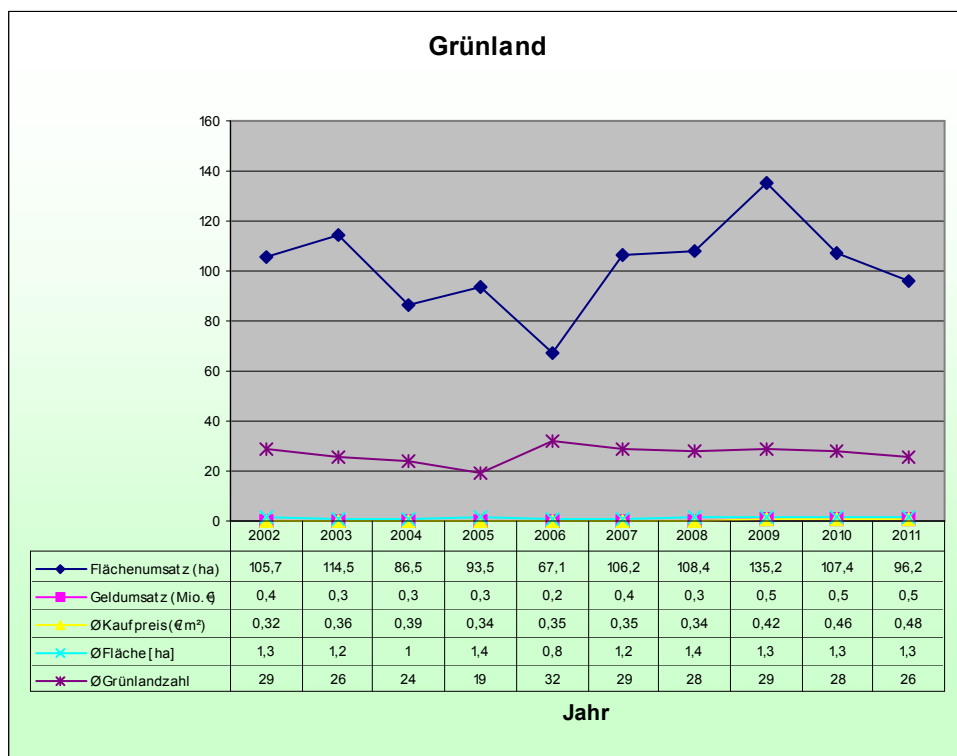
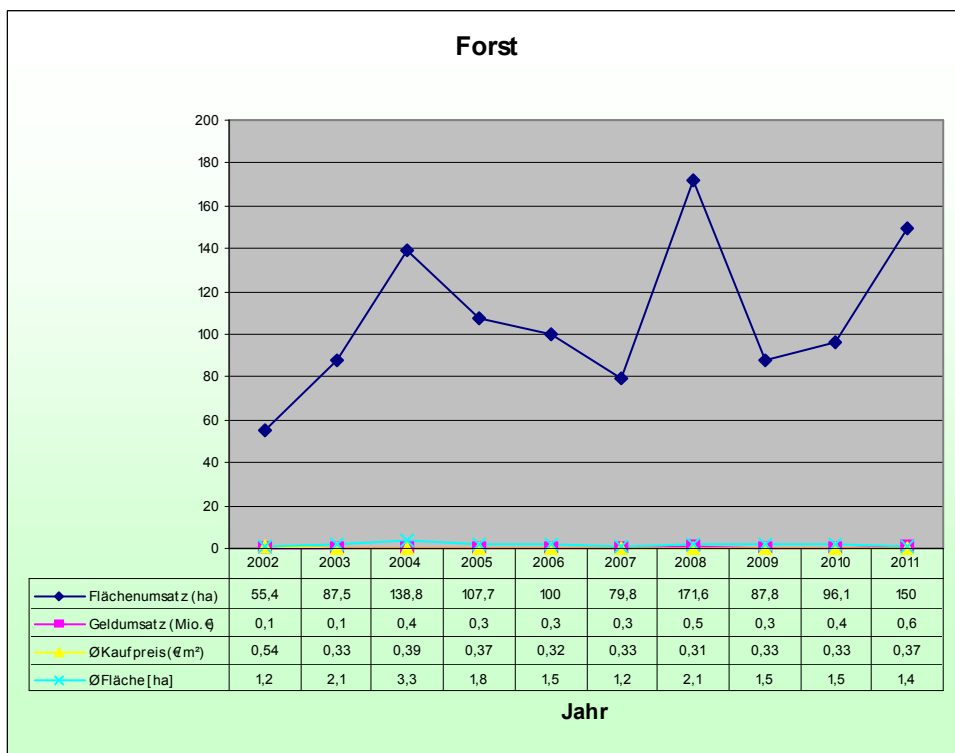
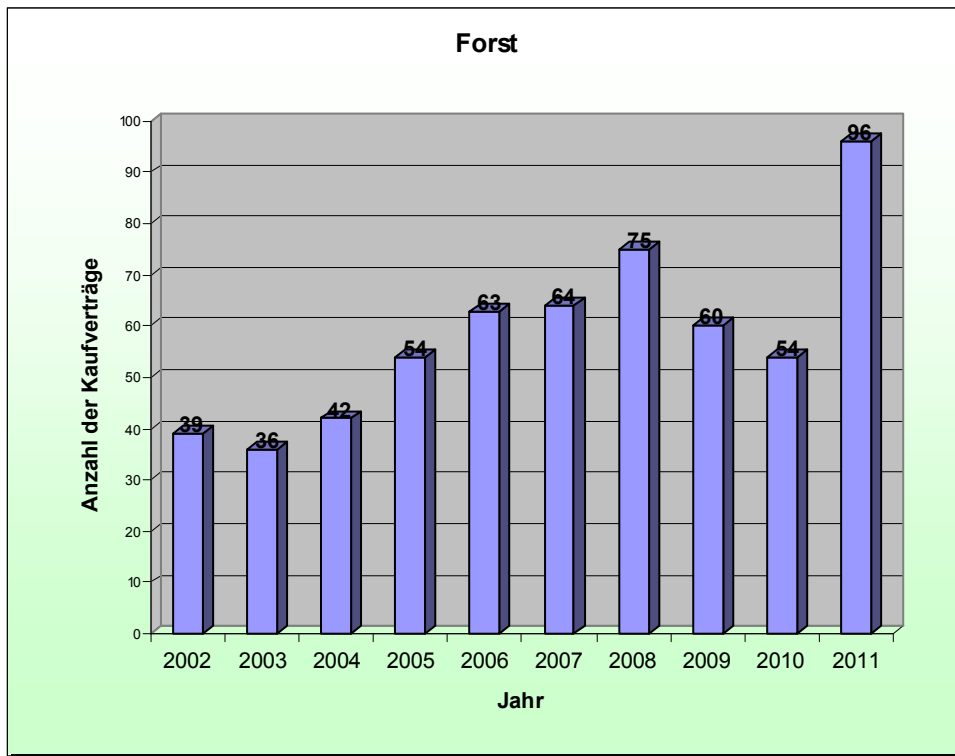


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

4.2.3 Forst



4.3 Sonstige Flächen

4.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

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

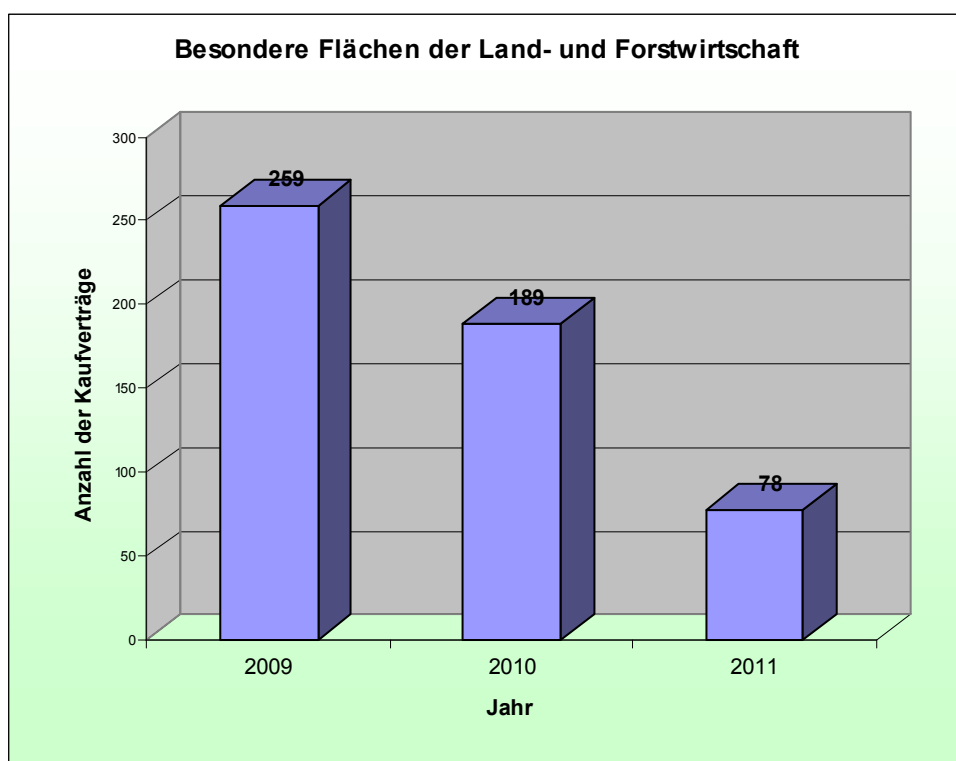


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

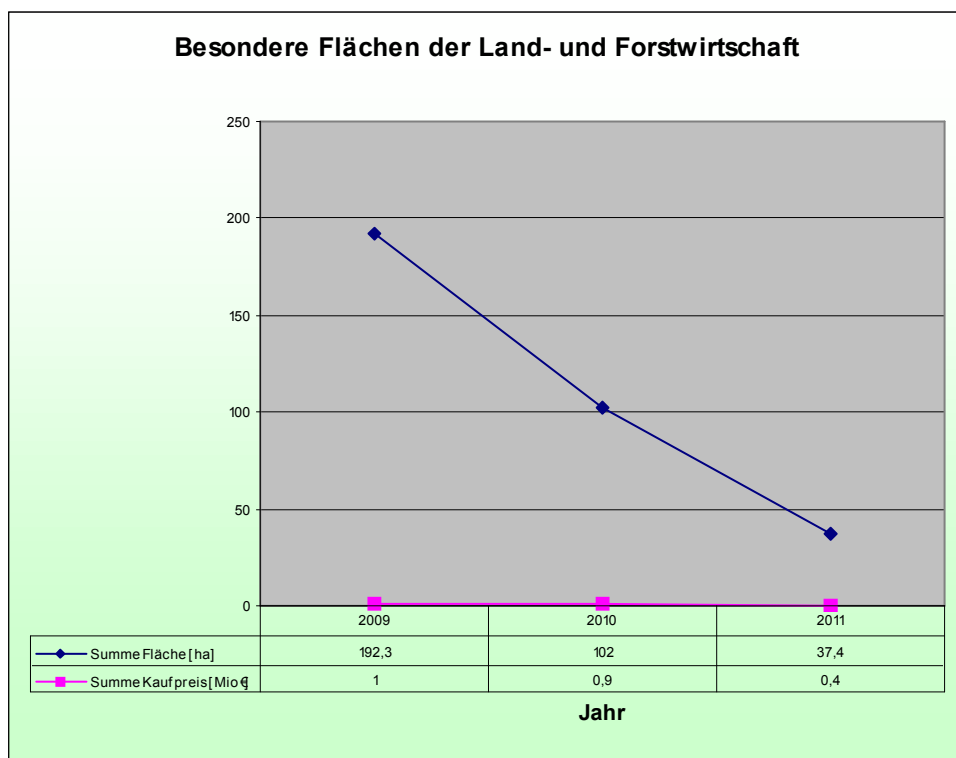


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5. 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

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt.

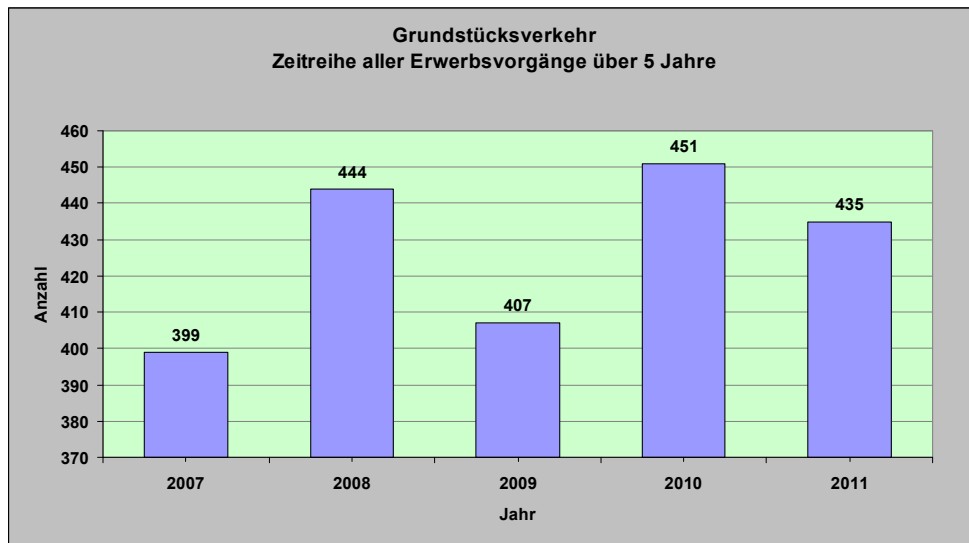


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

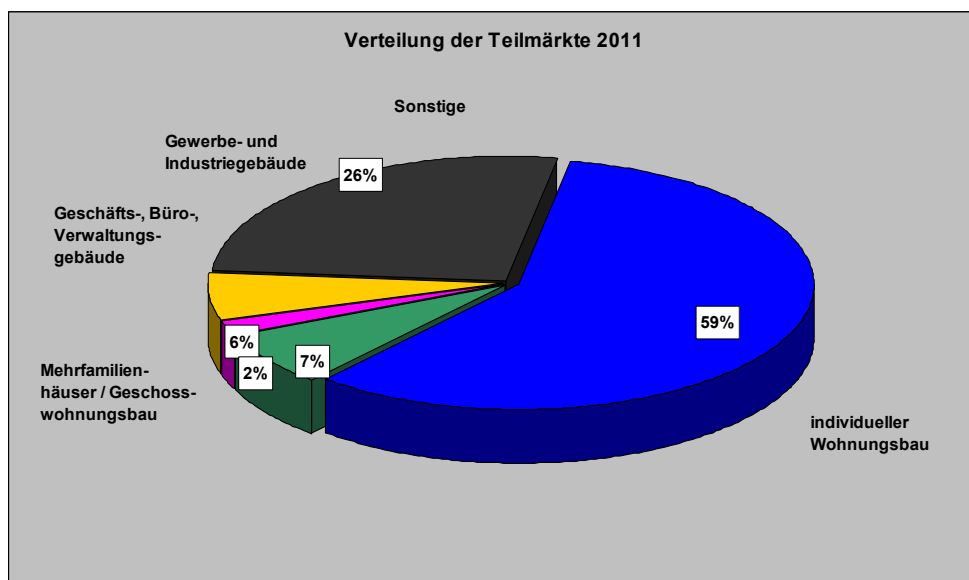


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

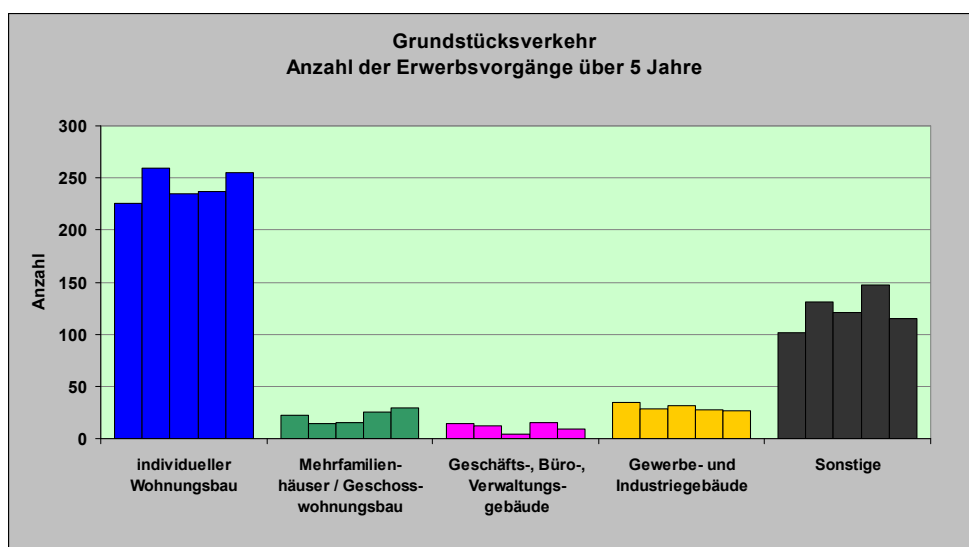


Abb.: Verteilung der Erwerbsvorgänge

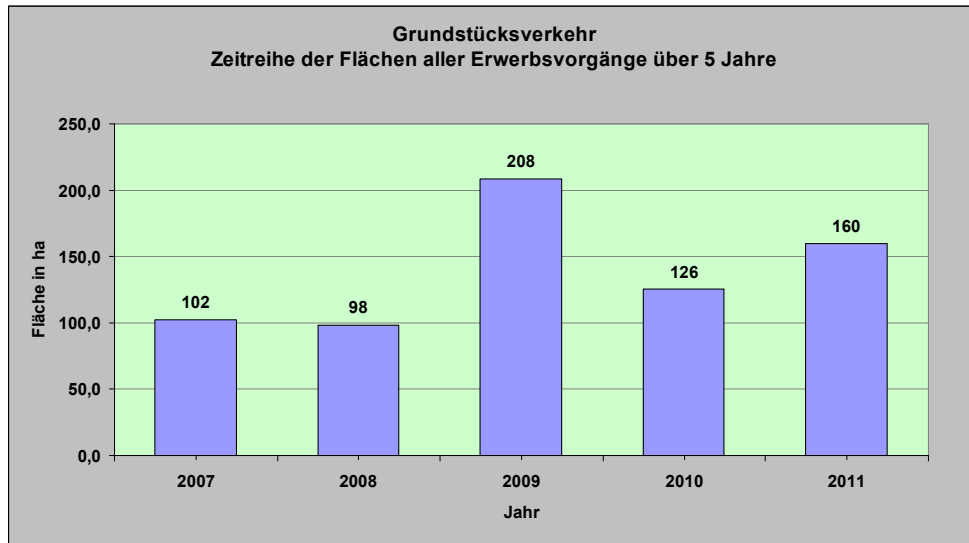


Abb.: Flächenumsatz

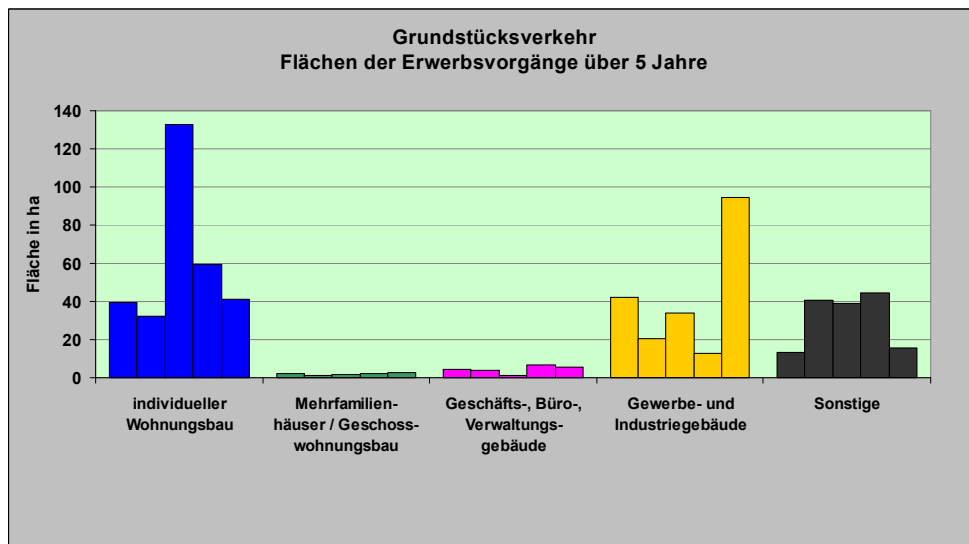


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

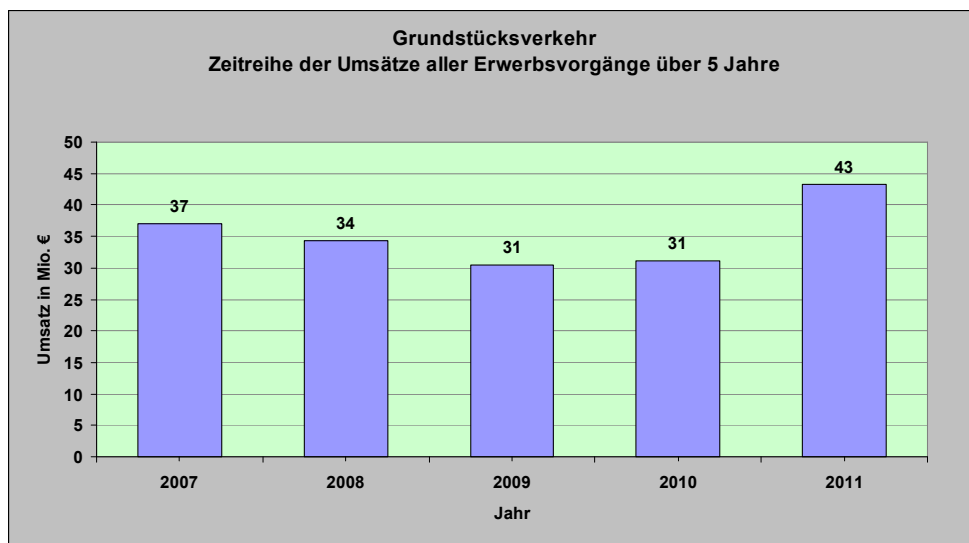


Abb.: Geldumsatz

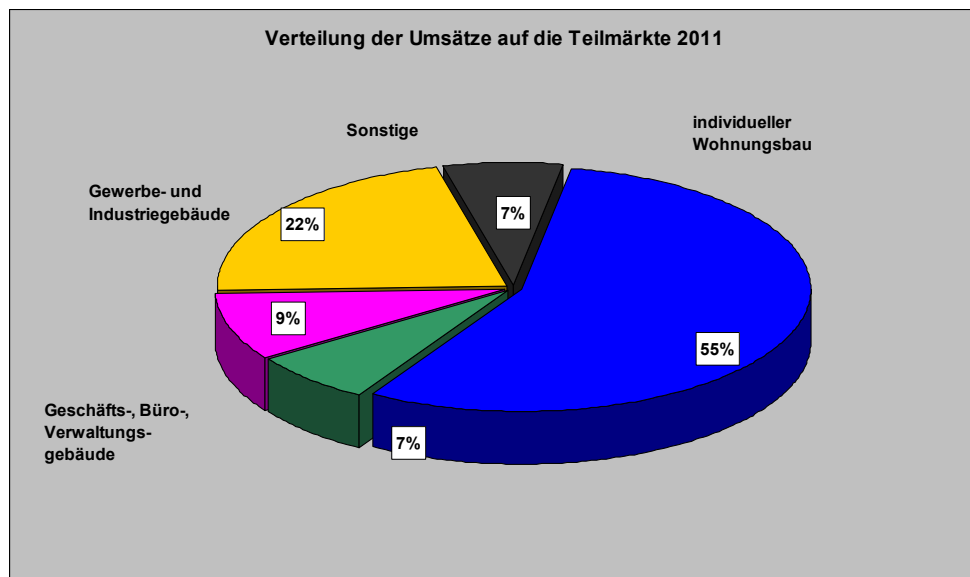


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

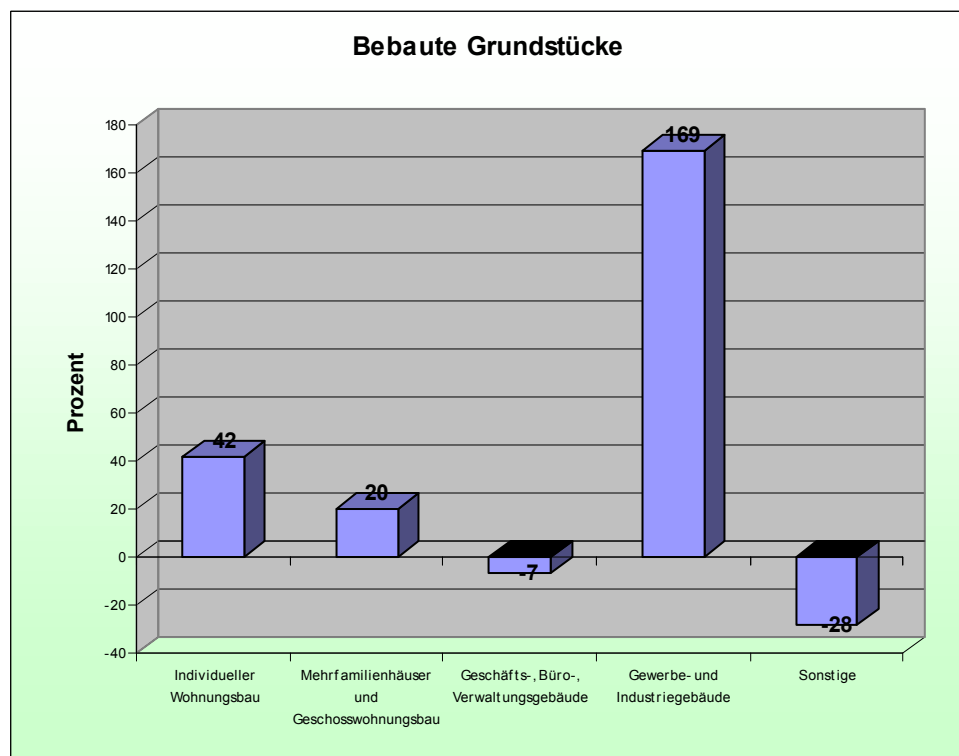


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

5.1 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

5.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	5		191.684		542		4	1.538,84		133		
	min	max	125.930	286.588	362	1.099	min	max	1.184,00	2.021,07	101	165
2010												
	min	max					min	max				
2009	1		80.000		883							
	min	max	80.000	80.000	883	883	min	max				
2008	2		160.900		615							
	min	max	159.900	161.900	545	684	min	max				
2007	2		141.181		624							
	min	max	119.500	162.863	622	626	min	max				
2006	1		151.000		395							
	min	max	151.000	151.000	395	395	min	max				
2005												
	min	max					min	max				
2004	1		143.000		357							
	min	max	143.000	143.000	357	357	min	max				
2003	2		90.000		473							
	min	max	55.000	125.000	268	677	min	max				
2002	3		152.104		357		1	1.708,15		112		
	min	max	95.000	191.313	130	405	min	max	1.708,15	1.708,15	112	112

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

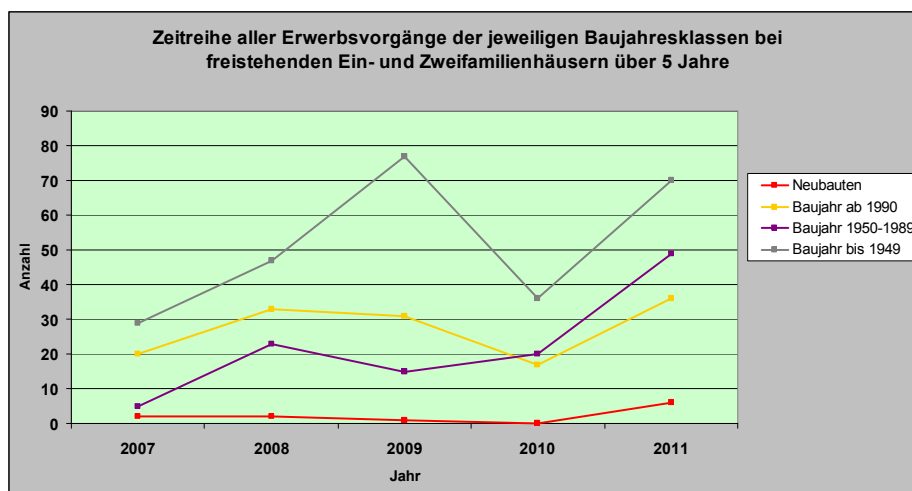
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	37		167.014		665		14	1.088,48		152		
	min	max	70.000	365.000	130	5.758	min	max	673,33	1.968,42	80	226
2010	17		138.832		583		7	861,65		146		
	min	max	77.000	232.000	257	1.773	min	max	385,00	1.364,71	112	170
2009	30		150.780		608		3	1.135,74		140		
	min	max	55.880	220.000	350	2.092	min	max	984,00	1.356,55	125	150
2008	33		159.000		709		10	978,31		142		
	min	max	50.000	308.000	130	3.302	min	max	151,52	1.583,33	85	330
2007	18		150.019		630		1	1.143,94		132		
	min	max	90.000	275.000	340	1.278	min	max	1.143,94	1.143,94	132	132
2006	15		163.667		677		2	1.003,39		111		
	min	max	57.500	299.000	308	1.480	min	max	840,71	1.166,07	110	113
2005	16		159.271		634							
	min	max	117.850	280.000	244	2.671	min	max				
2004	12		165.331		579							
	min	max	31.376	230.000	349	1.076	min	max				
2003	14		161.423		629							
	min	max	52.000	215.000	479	2.520	min	max				
2002	15		164.083		519		2	1.352,27		141		
	min	max	130.000	321.000	330	716	min	max	1.317,98	1.386,55	118	163

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	49			87.308		811		26		724,75		138	
	min	max		8.780	270.000	151	3.006	min	max	232,25	1.639,34	100	506
2010	20			103.885		655		9		747,10		161	
	min	max		15.000	186.000	334	2.977	min	max	348,96	2.642,86	70	214
2009	15			91.545		999		1		892,86		168	
	min	max		25.000	155.000	518	4.559	min	max	892,86	892,86	168	168
2008	23			87.444		904		9		760,28		119	
	min	max		30.000	196.000	240	2.494	min	max	521,43	1.300,00	94	166
2007	5			100.200		500							
	min	max		88.000	130.000	430	600	min	max				
2006	13			124.126		813		1		1.381,58		152	
	min	max		15.000	210.000	359	8.245	min	max	1.381,58	1.381,58	152	152
2005	15			85.036		579							
	min	max		20.000	200.000	319	4.231	min	max				
2004	5			63.936		454							
	min	max		25.000	120.000	287	1.072	min	max				
2003	21			60.583		605		1		1.300,00		100	
	min	max		4.000	210.000	230	2.117	min	max	1.300,00	1.300,00	100	100
2002	22			96.244		628		3		576,90		70	
	min	max		7.500	165.000	137	6.135	min	max	571,44	1.673,33	55	170

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	70			24.068		569		2		522,50		150	
	min	max		1.160	222.000	60	36.381	min	max	345,00	700,00	100	200
2010	36			27.752		266		1		512,82		136	
	min	max		500	151.000	60	14.240	min	max	512,82	512,82	136	136
2009	77			7.883		238		3		74,83		112	
	min	max		300	190.000	35	14.471	min	max	26,25	979,02	75	140
2008	47			22.782		397							
	min	max		1.500	360.000	60	14.958	min	max				
2007	29			5.900		565		2		55,39		147	
	min	max		1.000	196.500	126	3.686	min	max	53,40	57,37	103	190
2006	24			50.641		628							
	min	max		2.000	360.000	130	3.370	min	max				
2005	20			54.555		470		1		285,71		175	
	min	max		7.000	180.000	259	4.821	min	max	285,71	285,71	175	175
2004	37			51.938		506							
	min	max		2.000	160.000	167	35.077	min	max				
2003	95			44.783		426		3		422,40		127	
	min	max		1.212	294.000	60	9.070	min	max	100,00	787,20	50	180
2002	102			8.066		216		10		347,52		92	
	min	max		500	240.000	30	221.274	min	max	129,63	1.182,50	50	240



5.1.2 Doppelhaushälften

Neubauten

k. A.

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	5		132.800		272		2		984,69		115	
	min	max	115.000	160.000	207	387	min	max	874,13	1.095,24	105	125
2010	3		108.667		214		1		947,83		115	
	min	max	95.000	122.000	197	237	min	max	947,83	947,83	115	115
2009	8		124.243		299		2		1.114,73		124	
	min	max	74.900	320.000	155	1.222	min	max	928,70	1.300,75	115	133
2008	10		107.707		360		4		975,15		116	
	min	max	60.000	390.000	124	996	min	max	800,00	1.238,70	90	140
2007	4		151.375		336							
	min	max	134.500	167.000	241	446	min	max				
2006	3		195.333		541							
	min	max	146.000	280.000	308	721	min	max				
2005	5		114.800		296		1		1.190,48		84	
	min	max	80.000	160.000	197	387	min	max	1.190,48	1.190,48	84	84
2004	1		149.000		400							
	min	max	149.000	149.000	400	400	min	max				
2003	1		172.000		230							
	min	max	172.000	172.000	230	230	min	max				
2002	3		145.000		418		1		2.323,86		72	
	min	max	21.561	167.318	308	1.752	min	max	2.323,86	2.323,86	72	72

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	11		69.746		613		3		837,16		110	
	min	max	8.420	150.000	250	2.810	min	max	562,96	1.125,00	80	140
2010	6		60.000		545		2				131	
	min	max	24.150	161.000	328	1.304	min	max	421,69	1.424,78	113	148
2009	5		109.800		584		1		603,86		207	
	min	max	98.000	125.000	409	808	min	max	603,86	603,86	207	207
2008	6		82.583		491		4		660,00		120	
	min	max	60.000	110.000	250	885	min	max	533,33	750,00	80	150
2007	1		60.000		500							
	min	max	60.000	60.000	500	500	min	max				
2006	3		106.333		473							
	min	max	94.000	115.000	454	500	min	max				
2005	4		97.333		499							
	min	max	40.000	122.000	327	649	min	max				
2004	4		104.035		772							
	min	max	89.476	113.332	504	894	min	max				
2003	5		82.333		481				3.100,00			
	min	max	25.000	143.000	444	504	min	max	3.100,00	3.100,00		
2002	7		119.068		521		2		1.079,37		80	
	min	max	50.000	137.500	363	651	min	max	714,29	1.444,44	70	90

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	5		62.300		382		1		545,45		66	
	min	max	36.000	90.000	193	996	min	max	545,45	545,45	66	66
2010	2		68.500		501							

	min	max	54.000	83.000	330	671	min	max				
2009		4	106.667		818							
	min	max	40.000	130.000	307	993	min	max				
2008		3	43.333		616							
	min	max	24.000	64.000	372	809	min	max				
2007		5	93.750		599							
	min	max	18.000	95.000	449	805	min	max				
2006		1	40.000		1.037							
	min	max	40.000	40.000	1.037	1.037	min	max				
2005		3	33.000		388							
	min	max	4.900	87.000	376	1.000	min	max				
2004		6	55.320		663							
	min	max	42.000	140.000	500	822	min	max				
2003		8	48.061		343		2		1.069,45		75	
	min	max	35.000	95.000	100	1.570	min	max	555,56	1.583,33	60	90
2002		6	30.000		426		1		250,00		80	
	min	max	10.218	55.000	160	770	min	max	250,00	250,00	80	80

5.1.3 Reihenhäuser

Neubauten

k. A.

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	7		144.000		202		1	1.330,77		130		
	min	max	82.000	175.000	146	309	min	max	1.330,77	1.330,77	130	130
2010	2		130.000		190		2	905,81		130		
	min	max	118.000	142.000	188	191	min	max	710,84	1.100,78	111	148
2009	3		115.000		280		1	1.346,15		104		
	min	max	90.000	140.000	125	507	min	max	1.346,15	1.346,15	104	104
2008	2		131.500		162							
	min	max	115.000	148.000	138	187	min	max				
2007												
	min	max					min	max				
2006	1		115.000		486							
	min	max	115.000	115.000	486	486	min	max				
2005	3		121.167		319							
	min	max	81.500	152.000	201	488	min	max				
2004	4		110.000		208							
	min	max	50.000	191.600	120	311	min	max				
2003	5		105.000		1.648							
	min	max	18.000	150.000	470	5.346	min	max				
2002	1		163.500		310							
	min	max	163.500	163.500	310	310	min	max				

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	2		80.000		207		2	630,95		130		
	min	max	60.000	100.000	81	332	min	max	428,57	833,33	120	140
2010	2		97.500		311		1	582,19		113		
	min	max	85.000	110.000	289	332	min	max	582,19	582,19	113	113
2009	1		80.000		495		1	800,00		100		
	min	max	80.000	80.000	495	495	min	max	800,00	800,00	100	100
2008	4		100.000		241		1	850,00		100		
	min	max	84.000	121.000	135	355	min	max	850,00	850,00	100	100
2007	1		65.000		287							
	min	max	65.000	65.000	287	287	min	max				
2006	3		94.667		354							
	min	max	64.000	115.000	284	492	min	max				
2005	1		90.000		284							

GUTACHTERAUSSCHUSS DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2011

	min	max	90.000	90.000	284	284	min	max				
2004	1		70.000		2.629							
	min	max	70.000	70.000	2.629	2.629	min	max				
2003												
	min	max					min	max				
2002												
	min	max					min	max				

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	10		21.617		263							
	min	max	1.000	48.000	63	3.333	min	max				
2010	4		12.500		137							
	min	max	3.000	20.000	60	220	min	max				
2009	1		10.000		60							
	min	max	10.000	10.000	60	60	min	max				
2008	2				116							
	min	max	2.300	86.500	102	130	min	max				
2007	3		25.000		109							
	min	max	3.500	90.000	70	158	min	max				
2006	2				239							
	min	max	4.000	15.000	203	275	min	max				
2005	2		8.442		5.650							
	min	max	6.000	10.884	90	11.210	min	max				
2004	1		32.500		100							
	min	max	32.500	32.500	100	100	min	max				
2003	7		49.000		69		3				63	
	min	max	3.000	364.295	51	1.715	min	max	60,00	916,67	50	80
2002	9		32.000		119		2				74	
	min	max	5	90.000	60	300	min	max	0,06	109,56	70	78

5.1.4 Reihenendhäuser

Neubauten

k. A.

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	3		143.000		334		1	919,12		118		
	min	max	125.000	170.000	210	472	min	max	919,12	919,12	118	118
2010	2		126.500		688							
	min	max	85.000	168.000	217	1.158	min	max				
2009	1		152.000		494							
	min	max	152.000	152.000	494	494	min	max				
2008	2		144.500		342		2	1.093,02		133		
	min	max	130.000	159.000	224	459	min	max	962,96	1.223,08	130	135
2007	1		200.000		697							
	min	max	200.000	200.000	697	697	min	max				

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	2		32.050		491							
	min	max	3.100	61.000	269	712	min	max				
2010												
	min	max					min	max				
2009	1		80.000		740							

	min	max	80.000	80.000	740	740	min	max				
2008												
	min	max					min	max				
2007												
	min	max					min	max				

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	3		39.500		343							
	min	max	18.500	55.000	60	530	min	max				
2010	3		48.219		137							
	min	max	12.657	69.000	100	700	min	max				
2009	1		5.000		30							
	min	max	5.000	5.000	30	30	min	max				
2008	1		1.000		88							
	min	max	1.000	1.000	88	88	min	max				
2007												
	min	max					min	max				

5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Neubauten

k. A.

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	1		290.000		1.170							
	min	max	290.000	290.000	1.170	1.170	min	max				
2010												
	min	max					min	max				
2009	1		286.715		2.373							
	min	max	286.715	286.715	2.373	2.373	min	max				
2008	1		325.000		538							
	min	max	325.000	325.000	538	538	min	max				
2007												

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	9		131.024		804		7	427,06		316		
	min	max	43.350	210.000	220	1.421	min	max	208,22	644,17	210	434
2010												
	min	max					min	max				
2009	1		290.000		3.083		1	823,70		327		
	min	max	290.000	290.000	3.083	3.083	min	max	823,70	823,70	327	327
2008	4		198.000		1.037		3	493,74		392		
	min	max	110.000	375.000	278	1.800	min	max	300,00	665,40	188	547
2007	2		71.000		2.119							
	min	max	37.000	105.000	1.556	2.682	min	max				
2006	4		1.154.641		11.025							
	min	max	852.159	4.773.577	8.030	44.982	min	max				
2005	3		132.500		1.063		1	265,31		245		
	min	max	65.000	1.800.000	210	10.864	min	max	265,31	265,31	245	245
2004												
	min	max					min	max				

GUTACHTERAUSSCHUSS DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2011

2003	3		313.667		9.726		1		27,51		17.668	
	min	max	40.000	486.000	9.385	45.124	min	max	27,51	27,51	17.668	17.668
2002	4		443.936		27.706							
	min	max	81.807	766.938	1.141	50.149	min	max				

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	12		37.070		563							
	min	max	8.000	220.000	160	2.369	min	max				
2010	9		21.000		396							
	min	max	12.000	170.000	130	1.327	min	max				
2009	11		48.500		455		4		326,91		545	
	min	max	2.000	415.000	205	4.078	min	max	147,14	579,50	374	716
2008	6		52.533		351							
	min	max	30.000	250.000	230	1.204	min	max				
2007	6		2.250		408		1		85,17		317	
	min	max	2.000	124.000	140	1.640	min	max	85,17	85,17	317	317
2006	4		24.667		361		1		320,80		341	
	min	max	15.000	145.000	344	405	min	max	320,80	320,80	341	341
2005	7		29.917		431							
	min	max	2.500	115.000	160	1.521	min	max				
2004	5		55.000		564							
	min	max	15.000	95.000	305	2.461	min	max				
2003	13		29.833		491		1		522,66		220	
	min	max	3.000	325.000	140	27.040	min	max	522,66	522,66	220	220
2002	22		42.673		509		5		210,29		208	
	min	max	5.257	340.000	60	6.066	min	max	109,52	332,34	160	280

5.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

k. A.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	5		178.000		571		1		209,86		98	
	min	max	13.000	2.543.000	376	7.956	min	max	48,18	371,54	98	98
2010												
	min	max					min	max				
2009	2		126.000		4.683							
	min	max	67.000	185.000	1.454	7.912	min	max				
2008	1		340.000		25.210							
	min	max	340.000	340.000	25.210	25.210	min	max				
2007	2		725.700		7.833				970,01			
	min	max	300.000	1.151.400	5.406	10.260	min	max	970,01	970,01		
2006	4		561.674		2.323							
	min	max	301.500	14.430.000	1.119	68.686	min	max				
2005	1		650.000		6.171							
	min	max	650.000	650.000	6.171	6.171	min	max				
2004												
	min	max					min	max				
2003	1		600.000		14.212							
	min	max	600.000	600.000	14.212	14.212	min	max				
2002												
	min	max					min	max				

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	min	max					min	max		
2010	2		285.000		1.338			328,54		
	min	max	45.000	525.000	962	1.713	min	max	328,54	328,54
2009	min	max					min	max		
2008	3		50.667		787					
	min	max	35.000	59.000	620	1.019	min	max		
2007	1		10.150		114			151,49		
	min	max	10.150	10.150	114	114	min	max	151,49	151,49
2006	min	max					min	max		
2005	min	max					min	max		
2004	2		170.000		2.921					
	min	max	25.000	315.000	962	4.879	min	max		
2003	1		1.000		2.653					
	min	max	1.000	1.000	2.653	2.653	min	max		
2002	min	max					min	max		

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	min	max					min	max		
2010	2		17.520		2.928					
	min	max	4.540	30.500	1.316	4.540	min	max		
2009	min	max					min	max		
2008	2		25.000		1.038					
	min	max	15.000	35.000	1.038	1.038	min	max		
2007	min	max					min	max		
2006	2		72.000		504					
	min	max	64.000	80.000	453	555	min	max		
2005	4		38.615		3.616					
	min	max	5.200	76.400	2.742	16.217	min	max		
2004	4		160.705		572					
	min	max	25.000	310.000	240	12.292	min	max		
2003	1		120.000		1.080					
	min	max	120.000	120.000	1.080	1.080	min	max		
2002	5		23.667		314			3.652,09		
	min	max	8.000	255.646	245	376	min	max	3.652,09	3.652,09

5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

k. A.

sonstige Baujahre, 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	14		10.000		628		1	319,21		400
	min	max	5.000	2.200.000	91	343.162	min	max	319,21	319,21
2010	6		3.625		596					
	min	max	875	250.000	15	29.641	min	max		

2009	18		37.413		1.181		1		71,43		700	
	min	max	7.500	2.500.000	417	32.392	min	max	71,43	71,43	700	700
2008	5		172.750		2.340		1		23,53		680	
	min	max	16.000	771.400	1.826	16.299	min	max	23,53	23,53	680	680
2007	12		37.545		2.354							
	min	max	13.500	1.000.000	792	33.766	min	max				

6. 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.

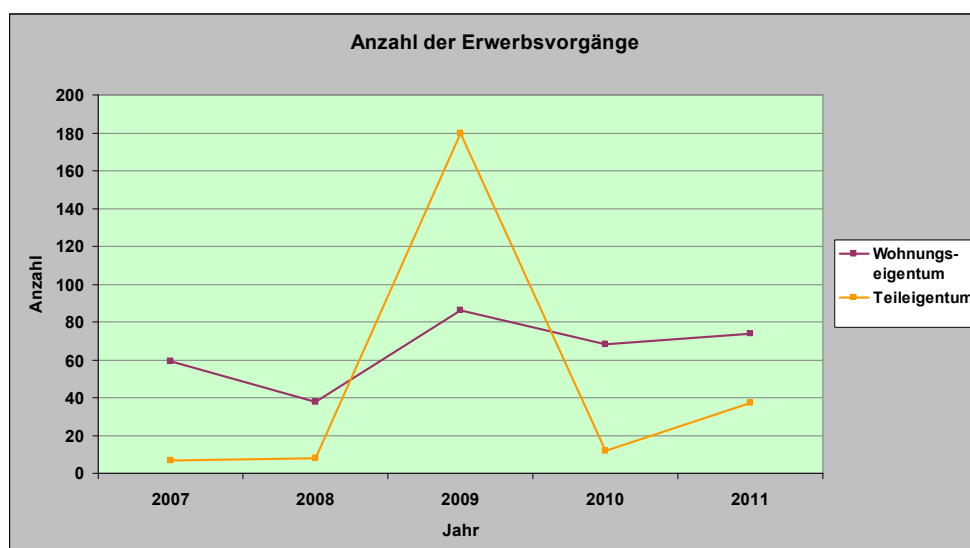


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

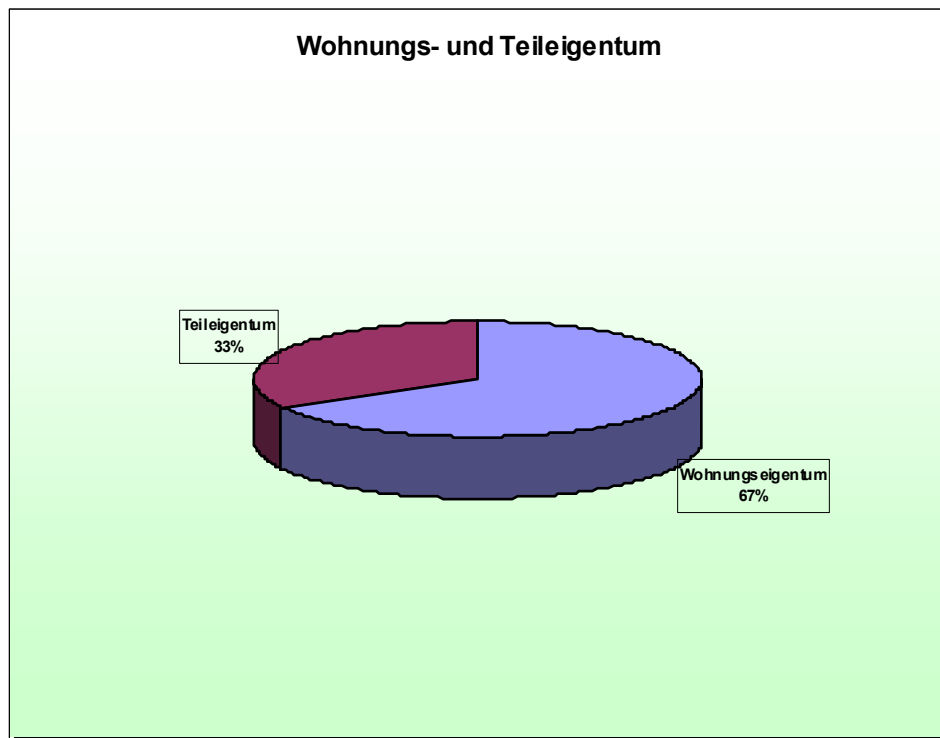


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

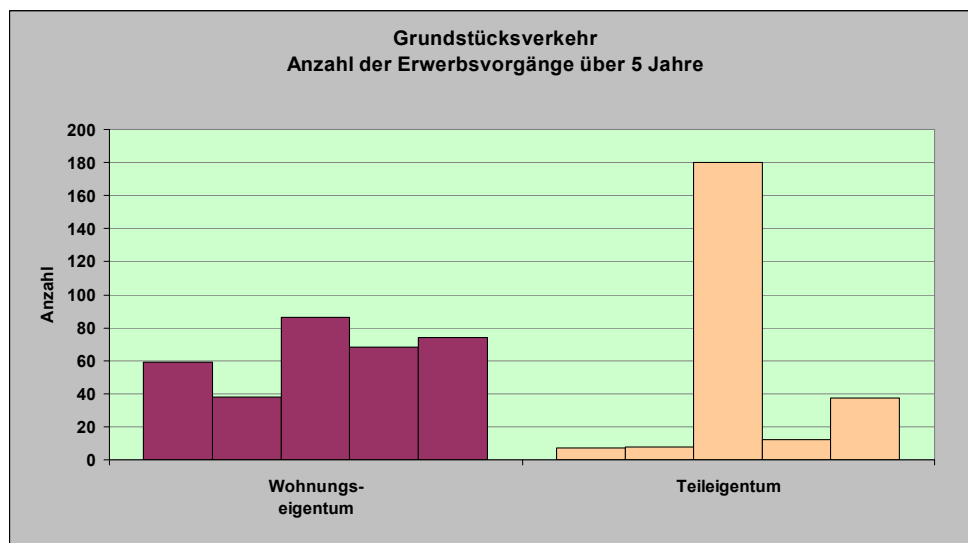


Abb.: Anzahl und Verteilung

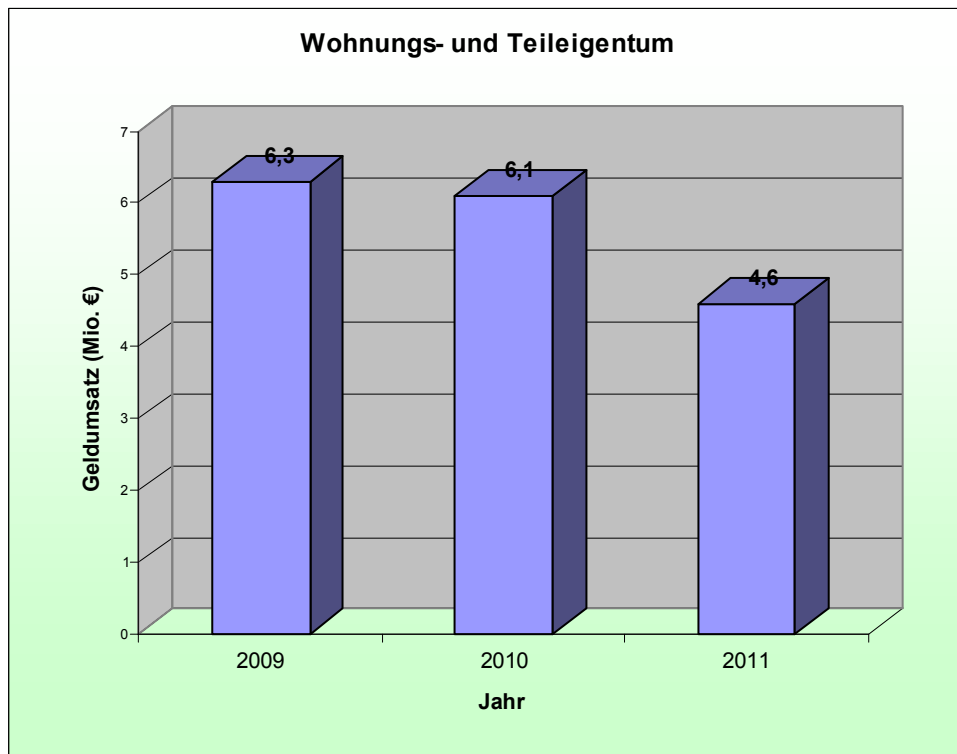


Abb.: Geldumsatz

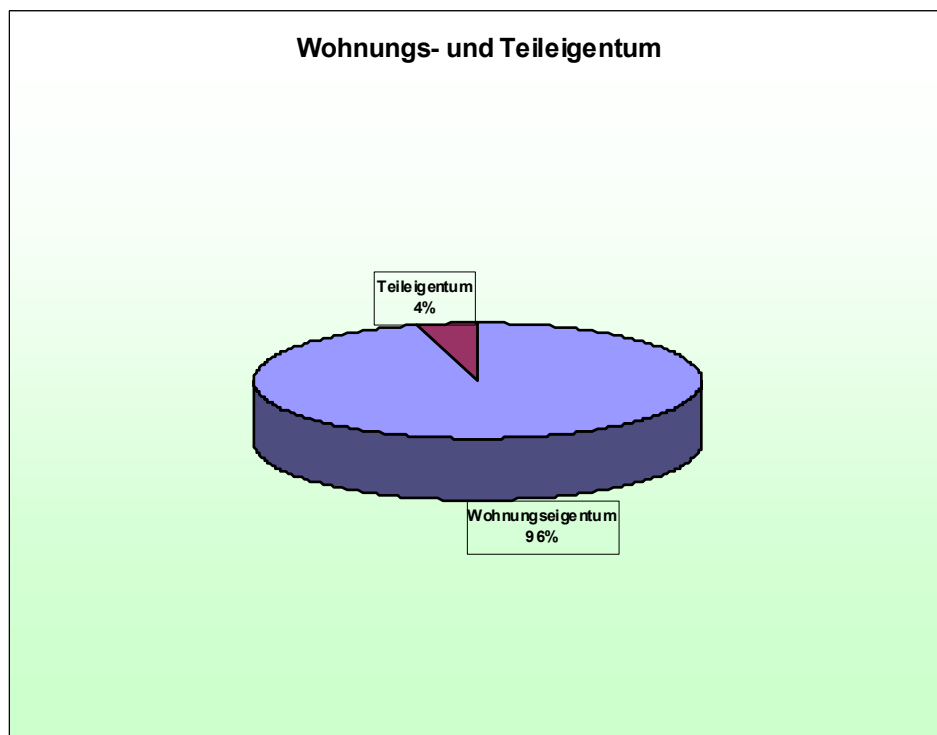


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

6.1 Erstverkauf aus Neubau

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	3	2		1.411,75		81	
		min	max	1.176,50	1.647,00	78	83
2010							
		min	max				
2009	3	1		1.425,00		76	
		min	max	1.425,00	1.425,00	76	76
2008							
		min	max				
2007	3	3		1242,50		91	
		min	max	1240,50	1243,50	79	97

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011							
		min	max				
2010							
		min	max				
2009	2	2		231,25		107	
		min	max	187,50	275,00	55	160
2008							
		min	max				
2007	4	4		1.242,50		89	
		min	max	670,50	1.243,50	79	97
2006	2						
		min	max				
2005	4						
		min	max				
2004	10	8		1.267,20		88	
		min	max	700,00	2.897,50	39	134
2003	21	19		1.202,82		94	
		min	max	229,00	1.591,00	48	135
2002	18	15		1.303,17		98	
		min	max	258,00	1.632,50	45	142

Baujahre 1950 bis 1989

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011							
		min	max				
2010							
		min	max				
2009	1	1		981,50		82	
		min	max	981,50	981,50	82	82
2008							
		min	max				
2007							

Baujahre bis 1949

K. A.

6.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Neubauten

K. A.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

K. A.

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		Anzahl Kauffälle					
2011		min	max				
2010		min	max				
2009		min	max				
2008		min	max				
2007		min	max				
2006		min	max				
2005	2	1		1.143,00		63	
		min	max	1.143,00	1.143,00	63	63
2004	1	1		1.267,50		59	
		min	max	1.267,50	1.267,50	59	59
2003		min	max				
2002		min	max				
		min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		Anzahl Kauffälle					
2011	3	3		935,83		142	
		min	max	50,00	1.595,00	56	197
2010	4	4		1.018,67		116	
		min	max	928,50	1.517,50	82	198
2009	1						
		min	max				
2008		min	max				
2007		min	max				
2006	1						
		min	max				
2005	1	1		1.172,50		81	
		min	max	1.172,50	1.172,50	81	81
2004	2	2		1.196,00		76	
		min	max	1.171,50	1.220,50	74	77
2003	8	3		742,00		107	
		min	max	500	909	100	110
2002		min	max				
		min	max				

6.3 Weiterverkauf

Neubauten

K. A.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		Anzahl Kauffälle					
2011	29	25		580,10		62	
		min	max	257,00	2.211,00	35	135
2010	22	14		574,00		84	

GUTACHTERAUSSCHUSS DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2011

		min	max	301,50	1.140,50	58	135
2009	31	22		650,44		89	
		min	max	162,50	1.184,00	22	715
2008	9	6		837,83		76	
		min	max	546,50	1.336,50	61	91
2007	25	14		757,04		69	
		min	max	572,50	861,50	30	82
2006	16	6		453,00			
		min	max	51,00	1.100,50	60	296
2005	5	4		396,50		59	
		min	max	348,00	789,50	52	66
2004	6	5		1.127,25		68	
		min	max	355,00	2.937,00	31	114
2003	6	5		639,50		70	
		min	max	53,00	779,50	36	81
2002	5	4		955,25		63	
		min	max	583,50	1.353,00	36	68

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	25	17	459,33		58		
		min	max	163,50	909,00	32	103
2010	18	14	513,58		62		
		min	max	124,50	1.427,00	49	78
2009	19	14	439,50		90		
		min	max	156,50	1.060,50	32	475
2008	13	7	395,60		64		
		min	max	283,00	1.094,00	32	68
2007	13	5	573,83		66		
		min	max	269,50	798,50	60	103
2006	11	6	549,25		68		
		min	max	256,00	1.162,00	56	82
2005	9	7	449,50		55		
		min	max	348,00	733,00	34	66
2004	6	5	408,25		59		
		min	max	340,00	785,50	36	69
2003	10	10	390,00		78		
		min	max	199,50	952,50	62	96
2002	9	9	298,83		65		
		min	max	251,50	873,00	48	89

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	9	5	1.272,50		110		
		min	max	358,00	1.475,00	55	121
2010	5	3	514,25				
		min	max	489,50	903,00	105	2.366
2009	10	6	435,00		88		
		min	max	216,50	1.289,00	30	139
2008	6	2					
		min	max	117,50	1.457,00	76	153
2007	2	1	1.119,50		94		
		min	max	1.119,50	1.119,50	94	94
2006	7	5	667,75		50		
		min	max	148,00	1.790,50	27	70
2005	6	4			75		
		min	max	42,50	1.424,00	28	118
2004	24	22	398,25		68		
		min	max	42,00	1.053,50	25	123
2003							
		min	max				
2002	1						

7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

7.1 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

Mit Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) und Liegenschaftszinssätzen sollen nach § 14 Abs. 1 ImmoWertV „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden...“

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unterscheiden sich hauptsächlich nach der Region und nach der Grundstücks- bzw. Gebäudeart.

Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind deshalb differenziert nach diesen Kriterien empirisch aus den jeweiligen Marktdaten vor Ort abzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine sachgerechte Anwendung bzw. Interpretation der Marktanpassungsfaktoren / Liegenschaftszinssätze nur unter strikter Beachtung des verwendeten Berechnungs- und Auswertemodells möglich ist.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2011 für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises nach § 193 Abs.5 BauGB i. V. m. § 14 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) folgende sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschlossen:

1. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2000 – Sprengnetter)

Die Sachwertfaktoren werden durch die Funktion

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

k = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert
a, b = Konstanten

beschrieben. Folgende Konstanten werden beschlossen:

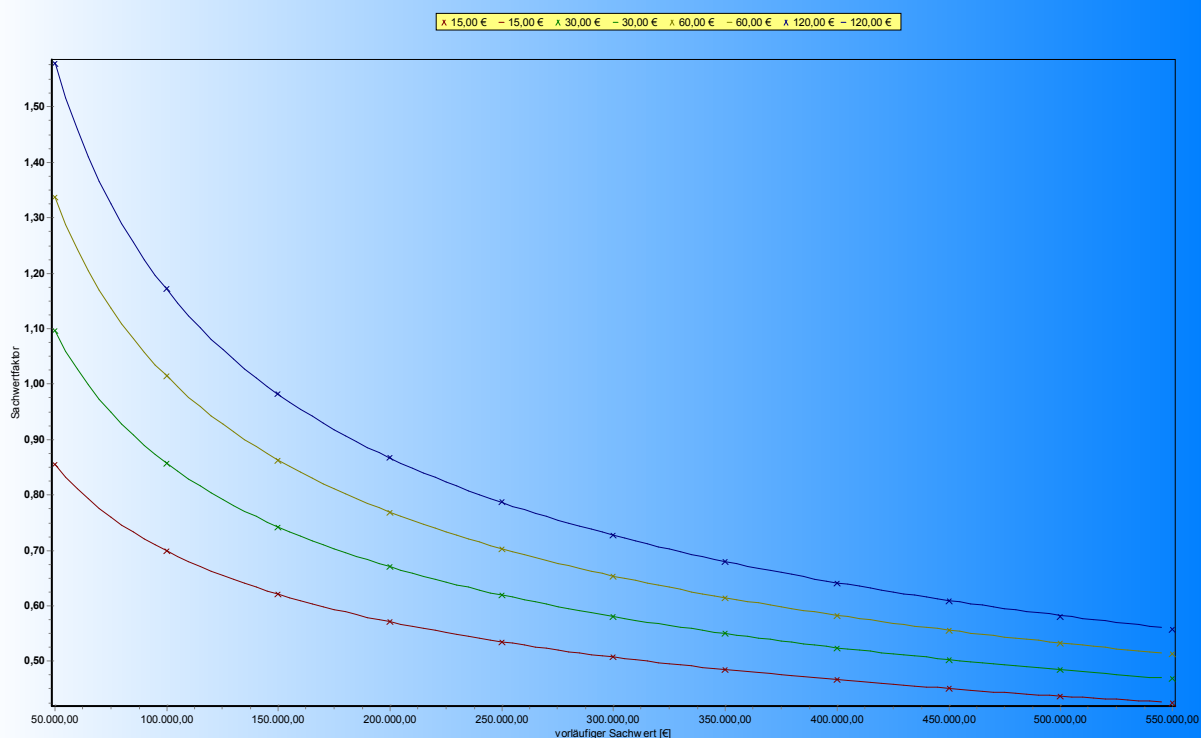
	BRW 15 €/m²	BRW 30 €/m²	BRW 60 €/m²	BRW 120 €/m²
a	0,36	0,38	0,40	0,43
b	-0,29	-0,35	-0,40	-0,43

Die Anwendung der Funktion außerhalb des grau hinterlegten Auswertebereiches (Abb. A) hat nach sachverständigem Ermessen zu erfolgen.

Abb. A

vorl. SW[Mio. €]	15,00 €	30,00 €	60,00 €	120,00 €
,05000	0,86	1,10	1,34	1,58
,10000	0,70	0,86	1,01	1,17
,15000	0,62	0,74	0,86	0,98
,20000	0,57	0,67	0,77	0,87
,25000	0,54	0,62	0,70	0,79
,30000	0,51	0,58	0,65	0,73
,35000	0,48	0,55	0,61	0,68
,40000	0,47	0,52	0,58	0,64
,45000	0,45	0,50	0,56	0,61
,50000	0,44	0,48	0,53	0,58
,55000	0,42	0,47	0,51	0,56
a	0,36	0,38	0,40	0,43
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,29	-0,35	-0,40	-0,43
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,91	0,91	0,92	0,92

Abb. B



Bei Abb. B ist ebenfalls zu beachten, dass bestimmte Wertebereiche nur das Ergebnis rechnerischer Extrapolation darstellen.

Es standen im Saale-Holzland-Kreis für den Auswertezeitraum insgesamt 40 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die überwiegende Anzahl davon betraf freistehende Einfamilienhäuser.

Eine differenzierte Auswertung nach Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern war wegen der geringen Anzahl an Datensätzen nicht zweckmäßig.

Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) vorzunehmen. Werte für über übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen (§ 17 Abs.2 ImmoWertV) sind 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	EFH/ZFH- freistehend: NHK 2000 (Sprengnetter)	DHH / RH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„Ohne“, wenn 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 14 % bei DHH / RH	
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex	
Wertminderung wegen Alters	„Linear“, wenn Baujahrsklasse „ohne“;	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre – mittlere Ausstattung (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; Verlängerung der RND bei Modernisierungen unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente lt. Anlage;	
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (2 %-8 %)	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)	
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, (ggf. sachverständige Anpassung)	
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei	
Stichprobenumfang	x Kauffälle	
Zeitraum	2010 und 2011	

Modernisierungstabelle¹

Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus 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

¹ Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) - Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren.
(Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf)

Restnutzungsdauertabelle

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.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	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

Quelle:

AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland),
www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
 Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

2. Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss ermittelte und beschloss einen

Mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,9 %

Dem Ergebnis liegen 31 Datensätze zugrunde. Die Standardabweichung beträgt 0,2.

Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser²

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei 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	Einfamilienhäuser freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser; Zweifamilienhäuser;
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (RoE) im Jahr	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (gemäß § 18 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (i.S.d. § 19 ImmoWertV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; GND ./ Alter (fiktiv); Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Stichprobenumfang	x Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

$$p = \emptyset \left[\frac{RE_i}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right] \times 100$$

RE Reinertrag des Grundstücks

KP Kaufpreis für das Grundstück

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = KP – BW

BW Bodenwert

q 1+p

p Liegenschaftszins

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)



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

