



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Orla-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-Orla-Kreises
www.gutachterausschuss-th.de

Pößneck, März 2012

Inhaltsverzeichnis

1	<u>Vorbemerkung</u>	2
2	<u>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</u>	2
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	2
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	3
2.3	Kaufpreissammlung	3
2.4	Bodenrichtwerte	3
2.5	Verkehrswertgutachten	4
3	<u>Angaben zum Saale-Orla-Kreis</u>	5
3.1	Regionaldaten	5
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
4	<u>Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes</u>	8
4.1	Grundstücksverkehr	8
4.2	Kaufverträge	11
4.3	Zwangsversteigerung	14
5	<u>Unbebaute Grundstücke</u>	16
5.1	Bauflächen	16
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	19
5.1.1.1	Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke	21
5.1.3	Werdendes Bauland	22
5.1.4	Erholungsgrundstücke	23
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
5.2.1	Ackerland	27
5.2.2	Grünland	28
5.2.3	Forst	30
5.3	Sonstige Flächen	31
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung	31
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	32
5.3.3	Gärten im Außenbereich	32
6	<u>Bebaute Grundstücke</u>	33
6.1	Individueller Wohnungsbau	36
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	37
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser	38
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	40
6.3	Einkaufsmärkte	41
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	41
7	<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>	42
7.1	Erstverkauf und Weiterverkauf	43
8	<u>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</u>	44
8.1	Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze	44
8.2.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	48

1 Vorbemerkung

Der Grundstücksverkehr nimmt aufgrund seiner speziellen Merkmale in zunehmendem Maße eine exponierte Stellung in der Marktwirtschaft ein. Informationen darüber sind wichtige Voraussetzungen für viele Stellen, um sach- und fachgerechte Investitionsentscheidungen zu treffen.

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt für das Jahr 2011. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf. Dabei sind die Erwerbsvorgänge des Jahres 2011 in die Auswertung einbezogen, welche bis zum 09.03.2012 in der Geschäftsstelle vorlagen.

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 BauGB 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 Gutachterausschussverordnung 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.

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. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

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 (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.

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.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte sind für jedermann bei der Geschäftsstelle erhältlich. Sie werden als mündliche oder schriftliche Auskunft bzw. als Auszug aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

Beispiel:

Bodenrichtwertkarte Dittersdorf -Stichtag 31.12.2010-

Erläuterungen zur Form der Darstellung

Bodenrichtwert in €/m²

wertbeeinflussende Merkmale

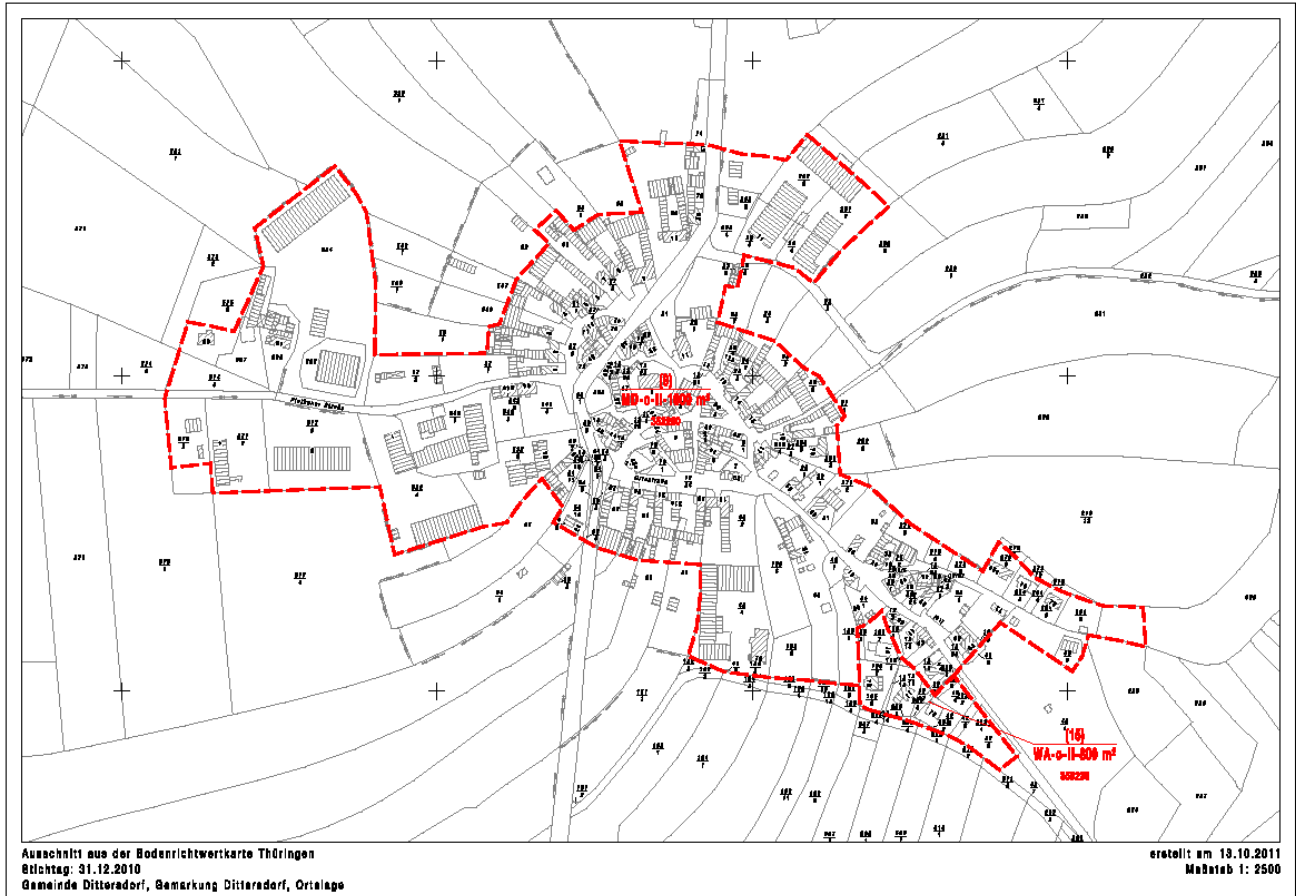
MD = Dorfgebiet

WA = allgemeines Wohngebiet

o = offene Bauweise

1000 = Grundstücksfläche in m²

II = Anzahl der Vollgeschosse



Kostenfreie Auskünfte zu Bodenrichtwerten können im Internet mit BORIS-TH unter www.thueringen.de/de/tlvermqeo/ eingeholt werden.

2.5 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

3 Angaben zum Saale-Orla-Kreis

Der Grundstücksverkehr einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Hierzu einige kennzeichnende Angaben.

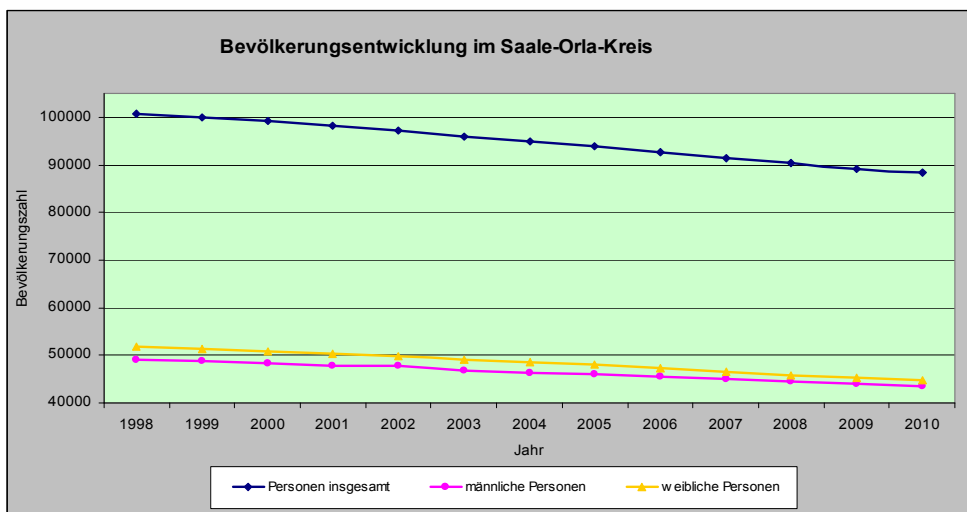
3.1 Regionaldaten

Im Saale-Orla-Kreis gibt es 12 Städte und 5 Verwaltungsgemeinschaften.



Quelle: Landratsamt Saale-Orla – Übersicht über Städte und Gemeinden

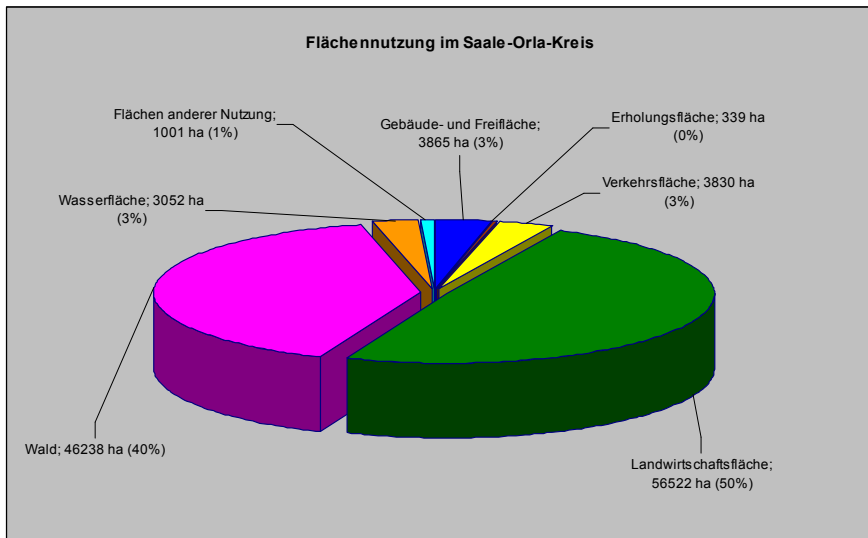
Im Februar 2012 hat der Landkreis Saale-Orla 87.799 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.148 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 76 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat der Saale-Orla-Kreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (siehe nachstehende Grafik).



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Bevölkerungszahlen

Geografische Daten des Landkreises:

Der Saale-Orla-Kreis ist mit einer Fläche von insgesamt 1.148 km² der drittgrößte Kreis Thüringens. Die Hälfte der Fläche des Kreises wird landwirtschaftlich genutzt. 40 Prozent sind Waldfläche, die übrigen 10 Prozent sind bebaute Flächen bzw. Wasserflächen. Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Saale-Orla-Kreises.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Flächennutzung

Mittelgebirge:

höchste Erhebung mit 732,9 m üNN ist der Sieglitzberg bei Bad Lobenstein

Größte Gewässer:

Talsperre Bleiloch

(größte Talsperre Deutschlands), 215 Mio m³ Stauraum, 9,2 km² Wasserfläche

Talsperre Hohenwarte

(Saale-Orla-Kreis/Kreis Saalfeld-Rudolstadt), 182 Mio m³ Stauraum, 7,3 km² Wasserfläche

Talsperre Burgkhammer

5,6 Mio m³ Stauraum, 0,8 km² Wasserfläche

Flüsse:

Saale (86 km)
Wisenta (54 km)
Orla (35 km)
Sormitz (21 km)
Kotschau (9 km)

Schutzgebiete:

Bezeichnung	Anzahl	Fläche
Flora-Fauna-Habitate	14	6.252 ha
Naturschutzgebiete	15	3.324 ha
Landschaftsschutzgebiete	7	31.729 ha
Flächennaturdenkmale/ Geschützte Landschaftsbestandteile	82	204 ha
Naturdenkmale	38	Bäume, Gesteinsbildungen

Quelle: Landratsamt Saale-Orla – Zahlen, Daten, Fakten

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Saale-Orla-Kreis wird von einer vielfältigen Wirtschaft geprägt. Er ist überwiegend ländlich strukturiert, doch es ist gelungen, Tourismus und Industrieansiedlungen in idyllischer Landschaft zu verbinden. Mit seinen mehr als 5300 Unternehmen in Industrie, Landwirtschaft, Mittelstand und Handwerk gehört der Kreis zu den wirtschaftsstärksten im Freistaat. Im Ostthüringer Vergleich gibt es im verarbeitenden Gewerbe die höchste Dichte an Arbeitsplätzen. So arbeiten 99 von 1.000 Einwohnern in einem Gewerbe- oder Industriebetrieb der Region. Dies liegt weit über dem Thüringer Durchschnitt (55 im Jahr 2010). Die Voraussetzungen für wirtschaftliche Neuansiedlungen sind aufgrund der gut ausgebauten Infrastruktur der 33 Gewerbegebiete mit schneller Anbindung an die Autobahn (A 9) ideal.

Das Spektrum engagierter Unternehmen im Saale-Orla-Kreis reicht von einer der größten Druckereien Europas, dem zur Bertelsmann-Gruppe gehörenden grafischen Großbetrieb GGP Media in Pößneck, über das Holzkompetenzzentrum mit Sägewerken und Zellstoffproduktion in der Region Blankenstein/Friesau, bis hin zu Fahrzeugbau und vielseitigster Hightech-Zulieferindustrie. Mit 56 Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe, welche mehr als 50 Beschäftigten angestellt haben, ist der Saale-Orla-Kreis Spitzenreiter in Ostthüringen. Die Wirtschaft im Kreis arbeitet auf hohem internationalen Niveau. Die Exportrate beträgt 33 Prozent (Thüringen hat 32 Prozent).

Die Hälfte der Fläche des Kreises wird landwirtschaftlich genutzt. Im Saale-Orla-Kreis gibt es insgesamt

369 landwirtschaftliche Betriebe unterschiedlicher Größen. Sie bewirtschaften 38.708 Hektar der landwirtschaftlichen Flächen als Ackerfläche und 11.448 Hektar als Grünland. Außerdem wird die Tierproduktion sehr intensiv betrieben. Im Tierbestand sind allein über 39.000 Rinder, davon 14.000 Milchkühe, gemeldet. Die durchschnittliche Milchleistung pro Kuh liegt im Saale-Orla-Kreis über dem Thüringer Durchschnitt. Die Kühe geben pro Tier und Jahr 8.170 Kilogramm Milch, im Landesdurchschnitt sind es unter 8.000 Kilogramm. In der modernen Landwirtschaft im Kreis sind z. Z. 1.543 Arbeitskräfte beschäftigt

Quelle: Landratsamt Saale-Orla – Wirtschaft/Bauen/Wohnen

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des Jahres 2011 zeigen, dass gegenüber dem Jahr 2010 die Flächenumsätze mit 1057,7 ha insgesamt um 12 % gestiegen und die Geldumsätze mit 58,1 Mio. EUR um 55 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe im Jahr 2011 gegenüber 2010 gestiegen. Hier wurden höhere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind ebenfalls gestiegen. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreistrückgang von durchschnittlich ca. 40 % bei den frei nach BauGB erschlossenen Grundstücken und ca. 10 % bei den Wohngrundstücken frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im Jahr 2011 ebenfalls angestiegen. Nur die Preise der Baujahresklassen „Baujahre ab 1950 bis 1989“ sanken um ca. 14 %.

Beim **Gewerbebauland** sind die Umsätze und das Preisniveau im Jahr 2011 gegenüber 2010 gestiegen.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt weiterhin die schon in den letzten Jahren erkennbare kontinuierliche Steigerung der Flächenumsätze und des Preisniveaus.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass der individuelle Wohnungsbau und die Gewerbe- und Industriegebäude den Hauptteil des Immobilienverkehrs ausmachen. Bei ihnen konnten im Jahr 2011 Umsatzsteigerungen festgestellt werden.

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Erwerbsvorgänge, die in der Kaufpreissammlung registriert worden sind. Zu den Erwerbsvorgängen gehören Kaufverträge, Zwangsversteigerungen, Grenzregelungsbeschlüsse, Tauschverträge, Begründung von Erbbaurechten, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss sowie Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsplanes sowie über vereinfachte Umlegungen.

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, Erbbaurechte, Kauffälle ohne Zuordnung)**

Im Jahr 2011 wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Gebiet des Saale-Orla-Kreises 1357 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Jahr 2010 ist somit ein deutlicher Anstieg um 14 % zu verzeichnen.



Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge (2002 bis 2011)

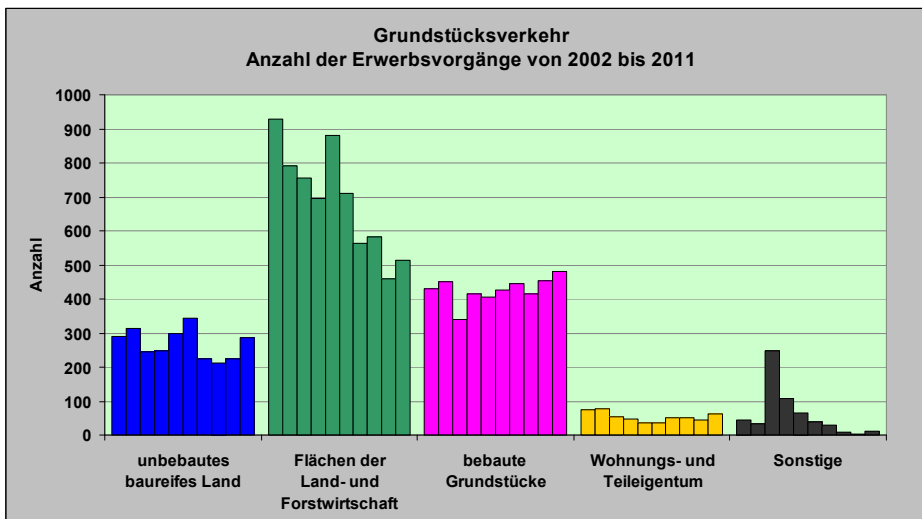


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

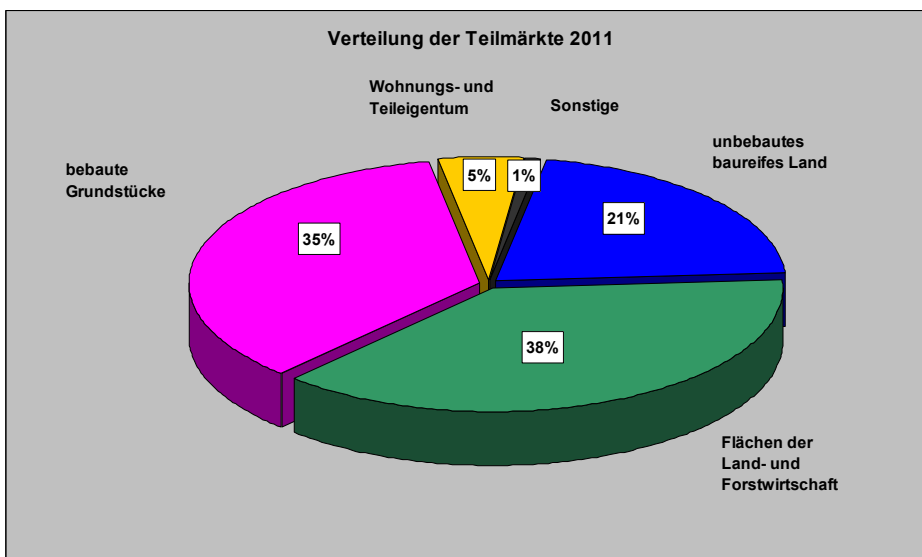


Abb.: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

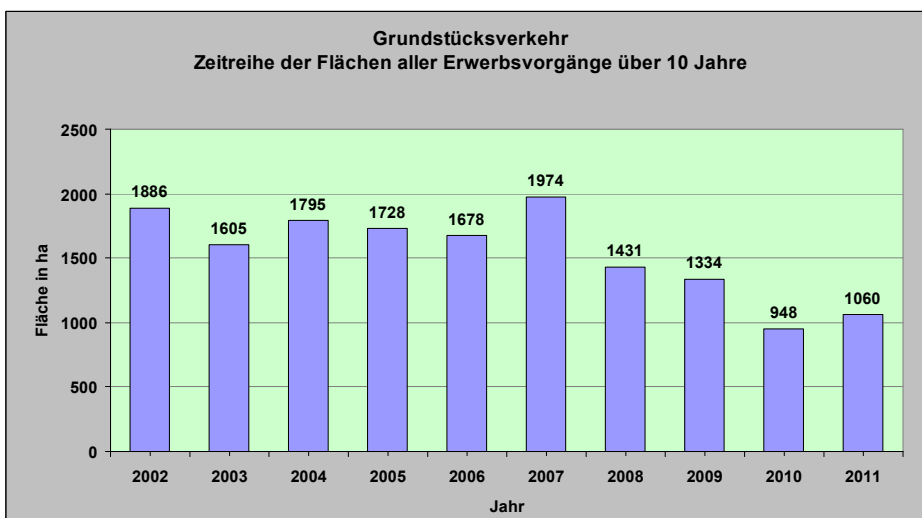


Abb.: Flächenumsatz aus Erwerbsvorgängen (2002 bis 2011)

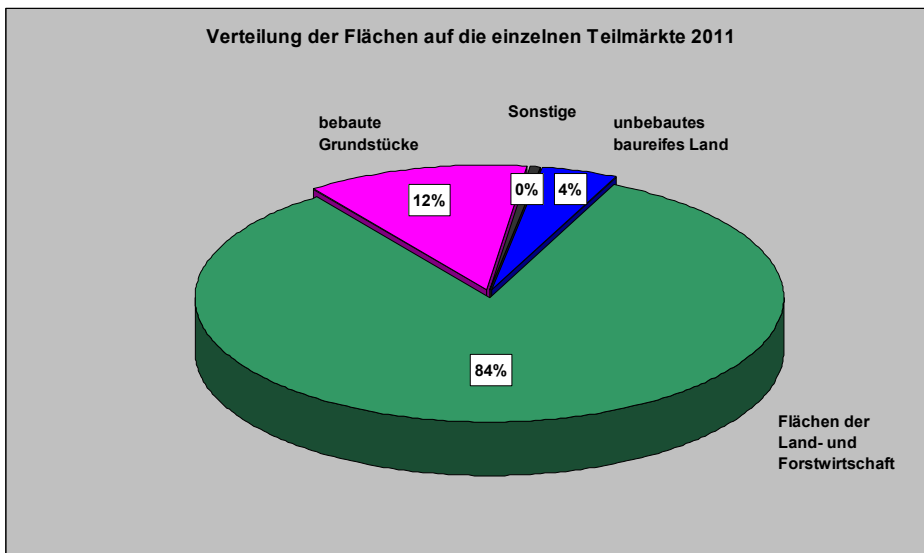


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

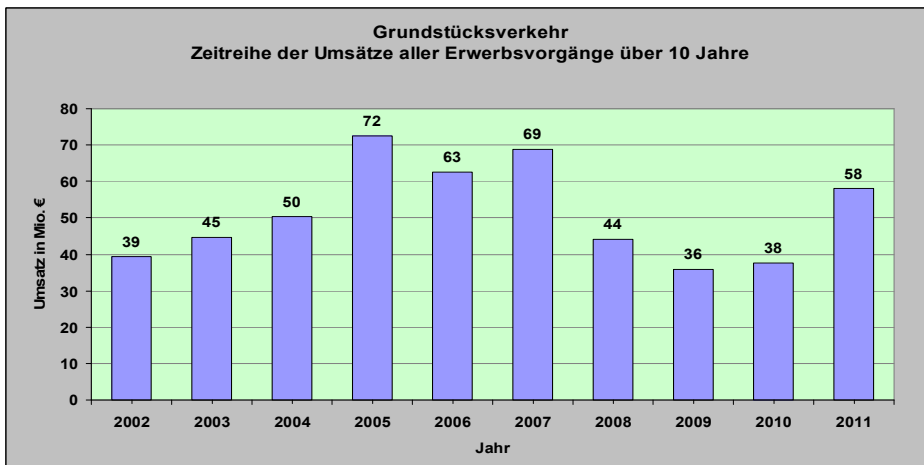


Abb.: Geldumsatz aus Erwerbsvorgängen (2002 bis 2011)

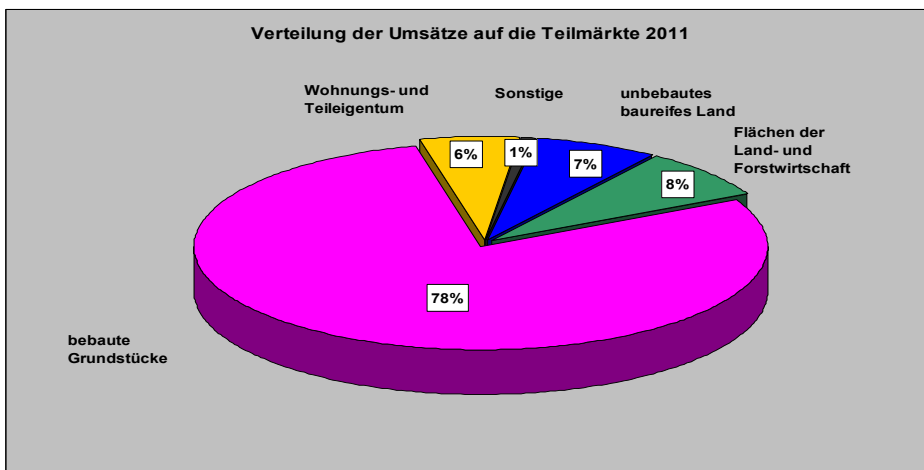


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke jedoch durch notarielle Kaufverträge veräußert. Für das Berichtsjahr wurden **1304 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen. **Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge.**

Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

4.2 Kaufverträge

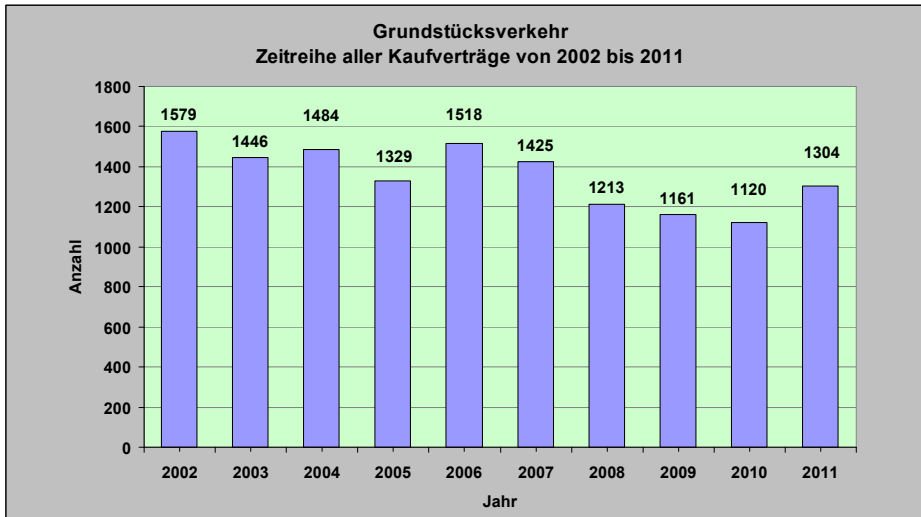


Abb.: Anzahl der Kaufverträge (2002 bis 2011)

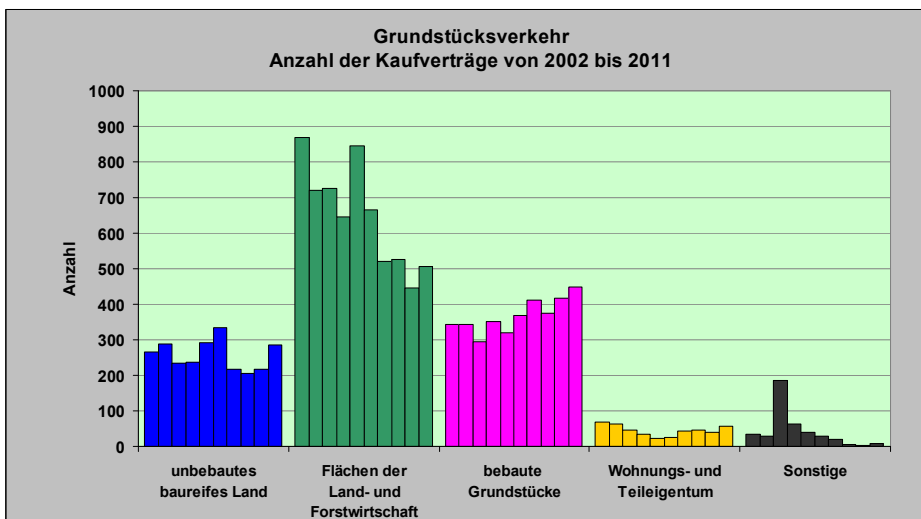


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

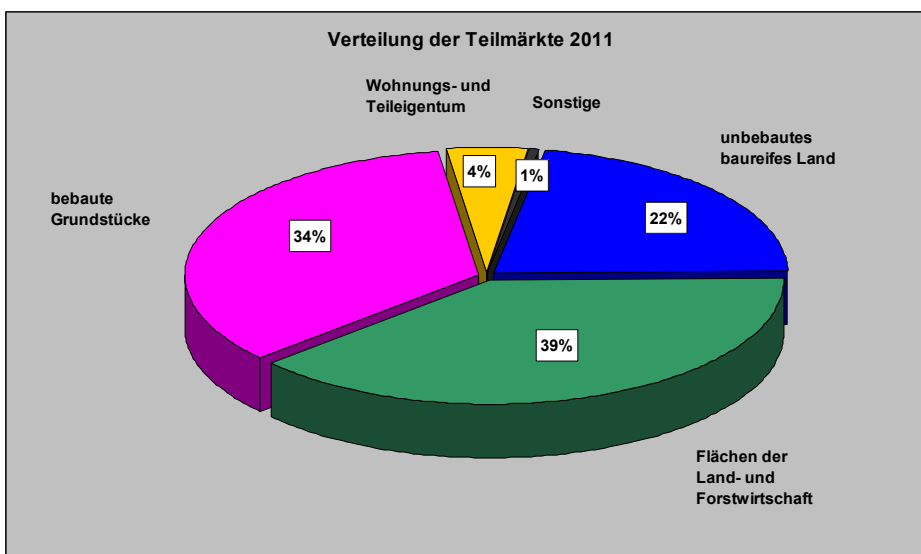


Abb.: Verteilung der Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

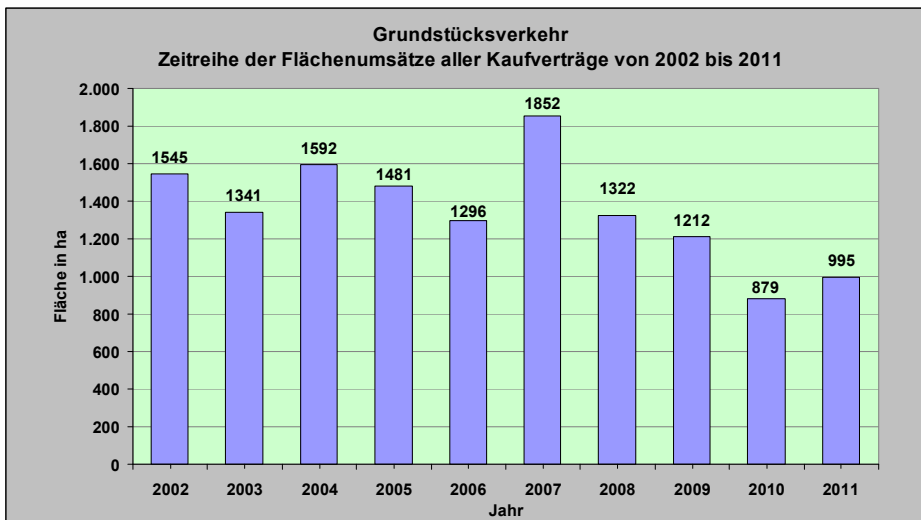


Abb.: Flächenumsatz aus Kaufverträgen (2002 bis 2011)

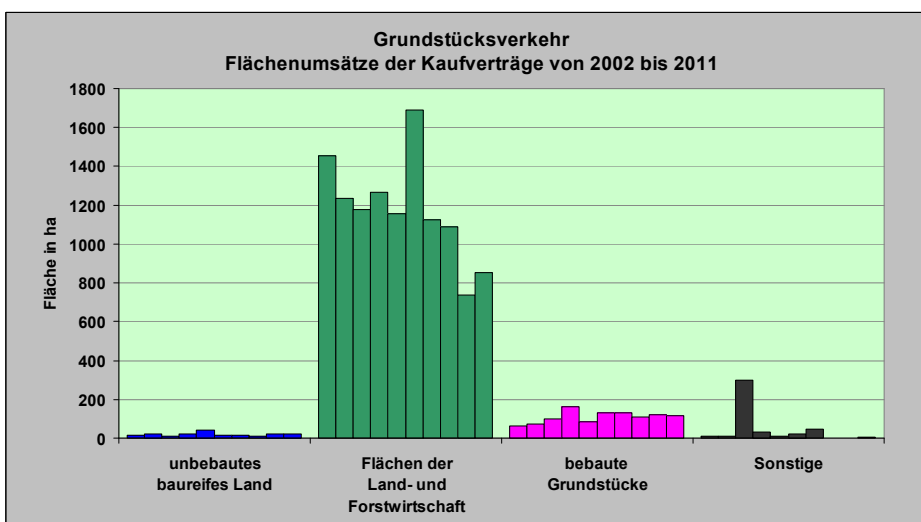


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

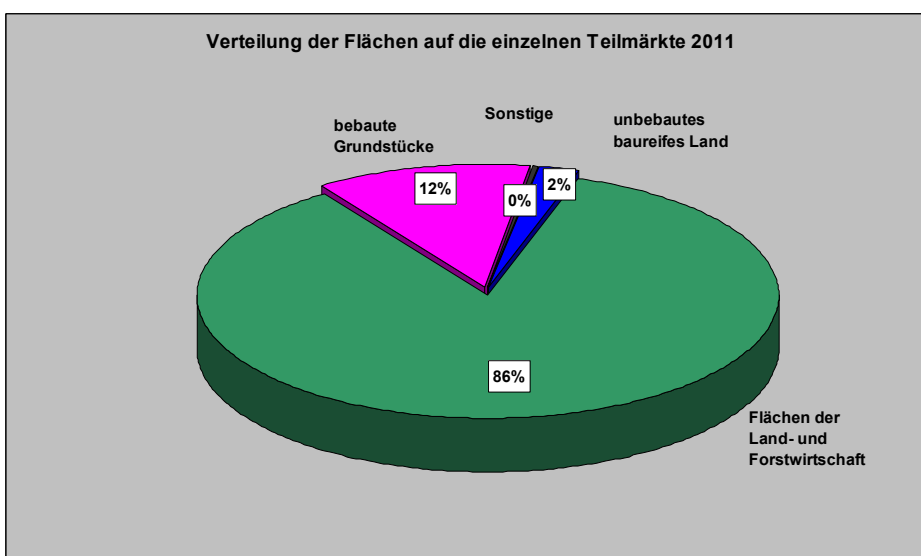


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)



Abb.: Geldumsatz aus Kaufverträgen (2002 bis 2011)

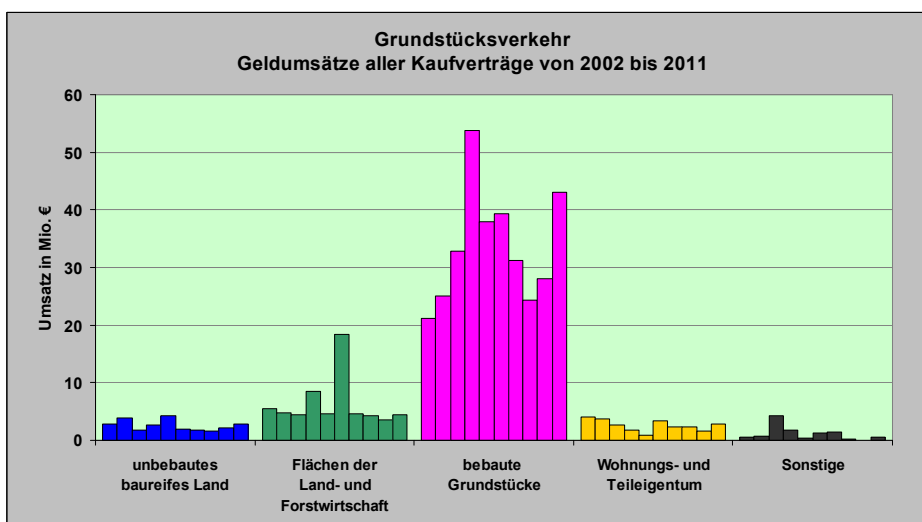


Abb.: Geldumsatz der Kaufverträge im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

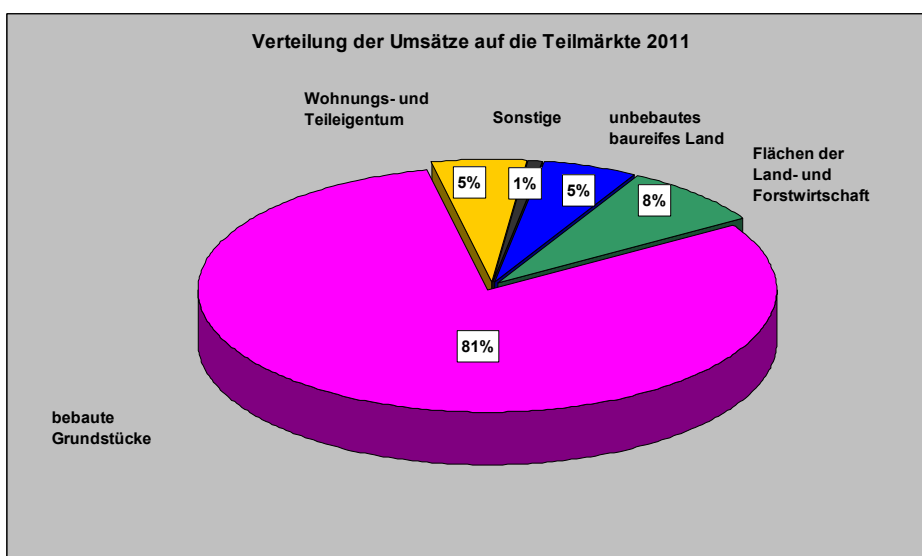


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

4.3 Zwangsversteigerungen

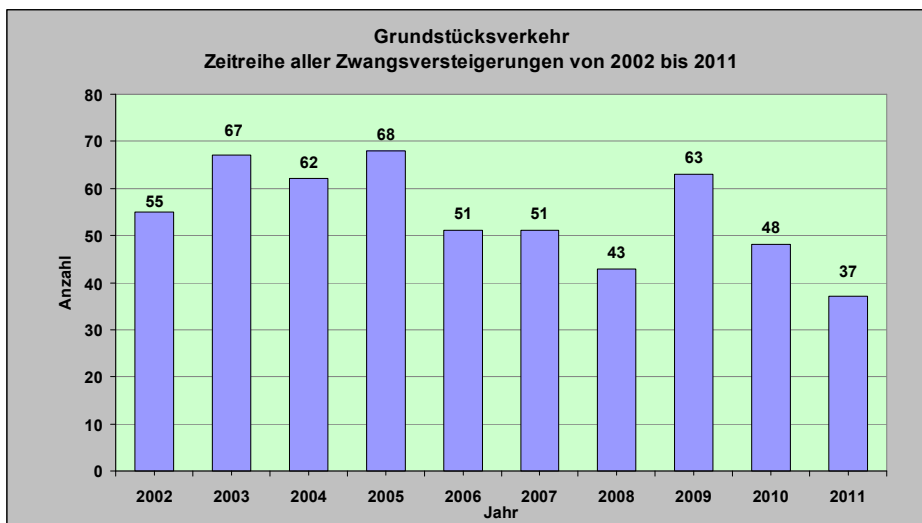


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen (2002 bis 2011)

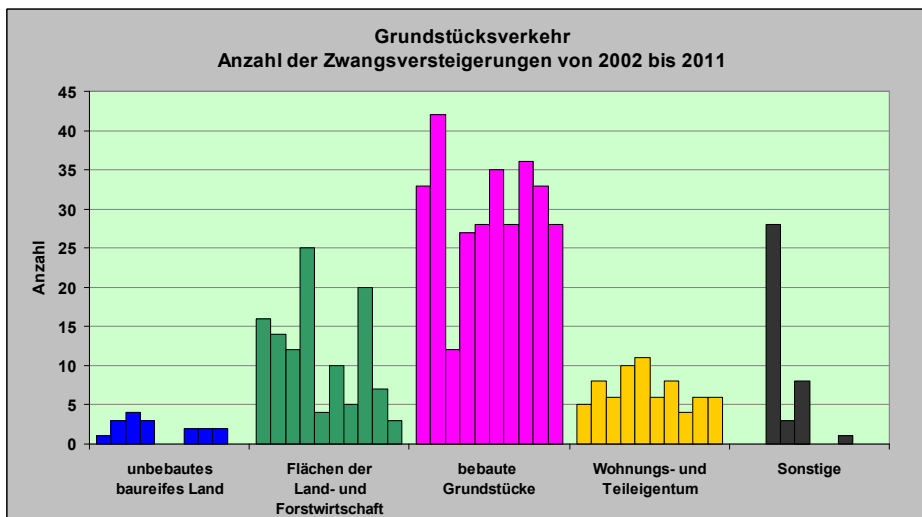


Abb.: Anzahl Zwangsversteigerungen im Vergleich zu den verschiedenen Teilmärkten (2002 bis 2011)

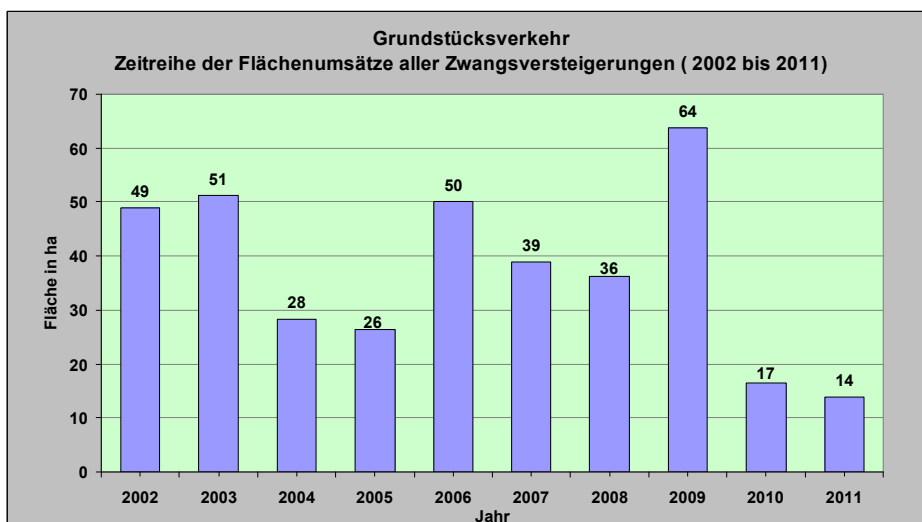


Abb.: Flächenumsatz aus Zwangsversteigerungen (2002 bis 2011)

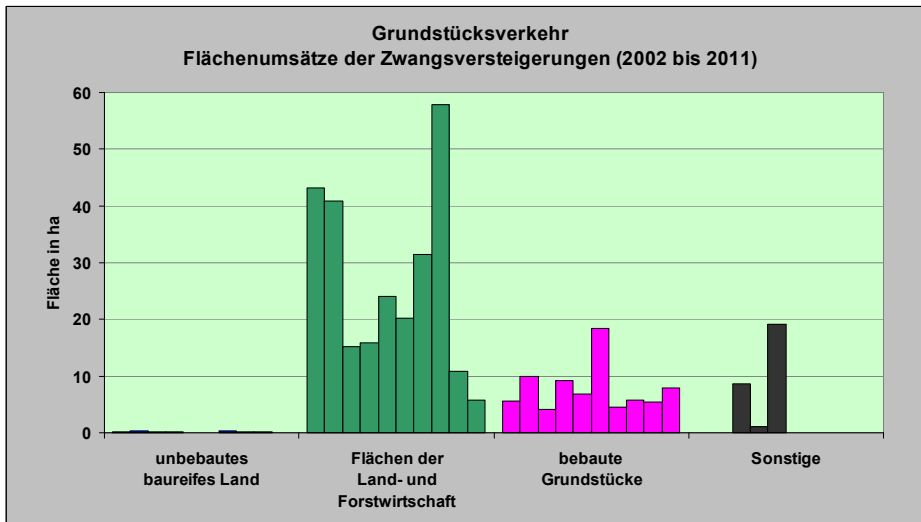


Abb.: Flächenumsatz; im Vergleich zu den verschiedenen Teilmärkten (2002 bis 2011)

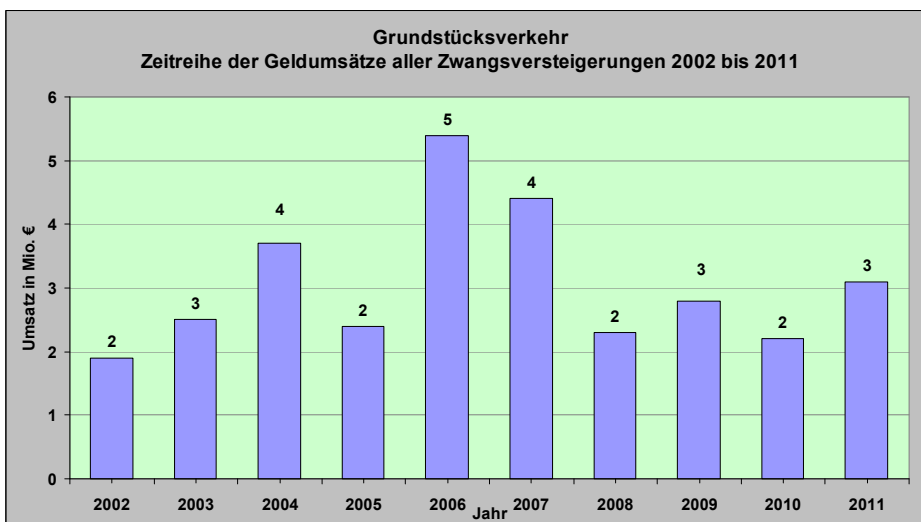


Abb.: Geldumsatz aus Zwangsversteigerungen (2002 bis 2011)

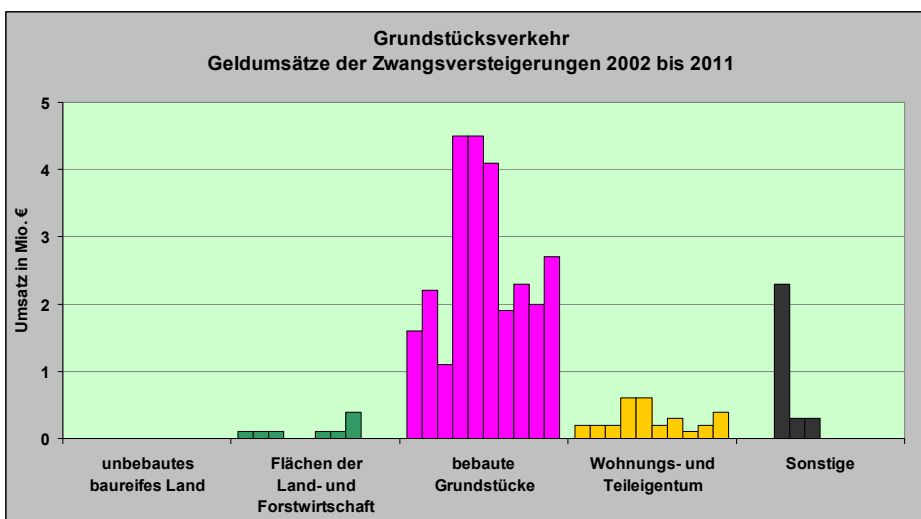


Abb.: Geldumsatz aus Zwangsversteigerungen; im Vergleich zu den verschiedenen Teilmärkten (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist von 48 im Jahr 2010 auf 37 im Jahr 2011 gesunken. Den höchsten Marktanteil nahmen die bebauten Grundstücke ein.

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



Abb.: Anzahl der Kaufverträge für Bauflächen (2002 bis 2011)

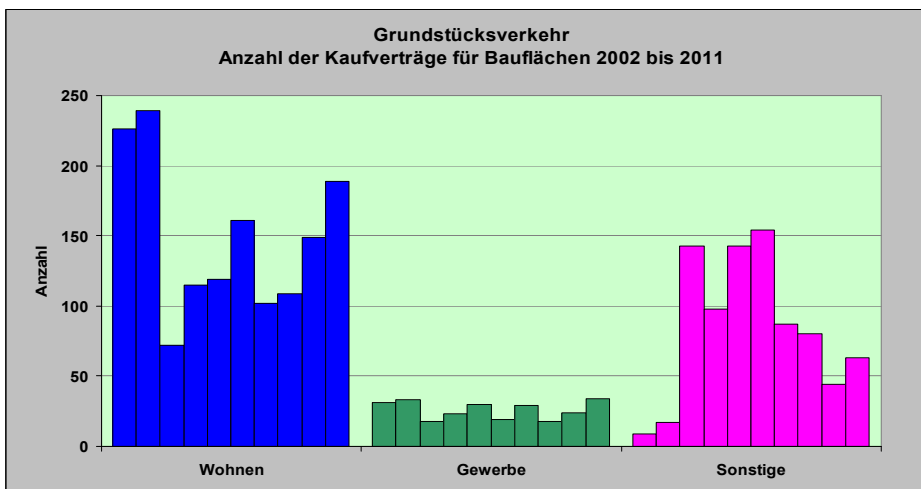


Abb.: Anzahl der Kaufverträge für Bauflächen; im Vergleich zu den verschiedenen Teilmärkten (2002 bis 2011)

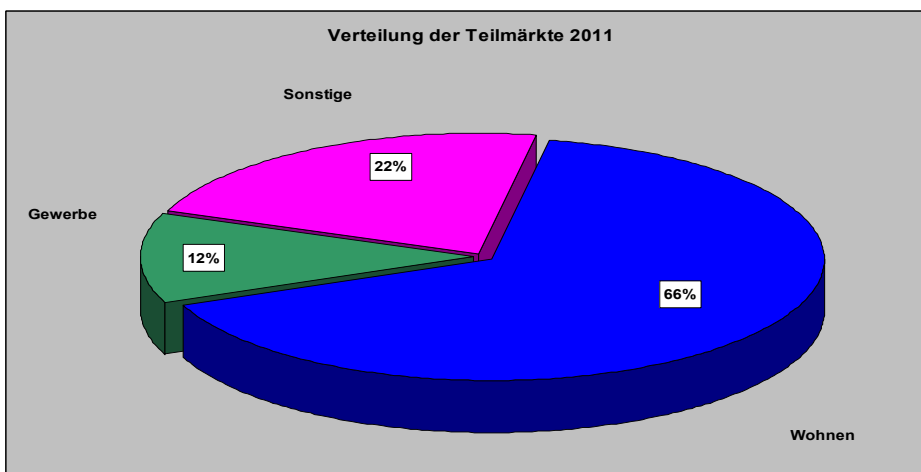


Abb.: Verteilung der Kaufverträge für Bauflächen auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

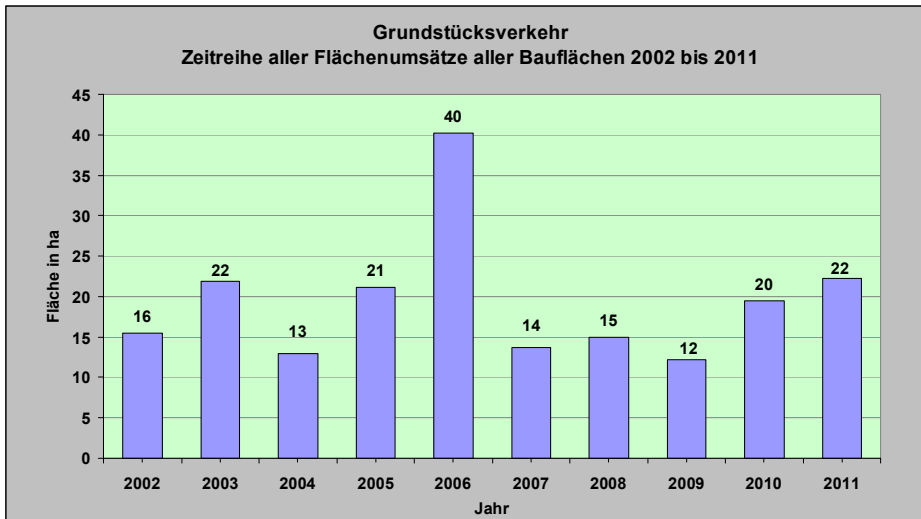


Abb.: Flächenumsatz Bauflächen (2002 bis 2011)

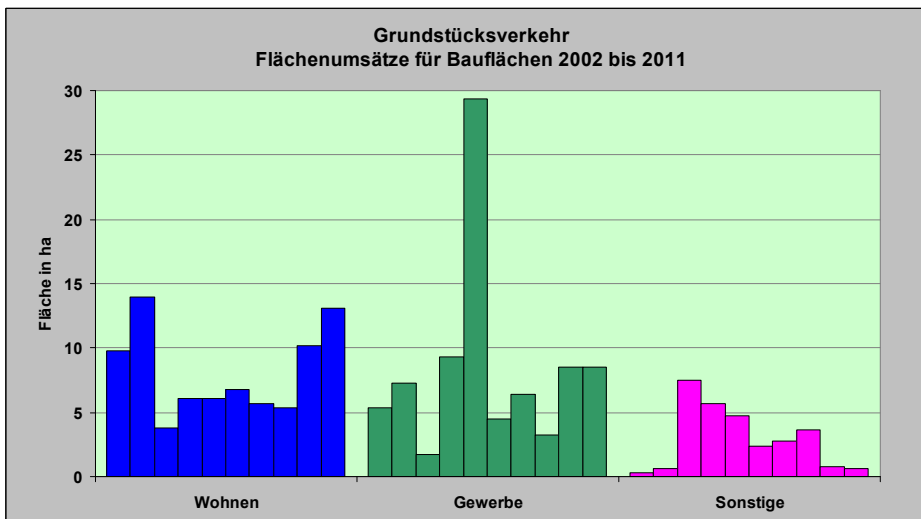


Abb.: Flächenumsatz Bauflächen; im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

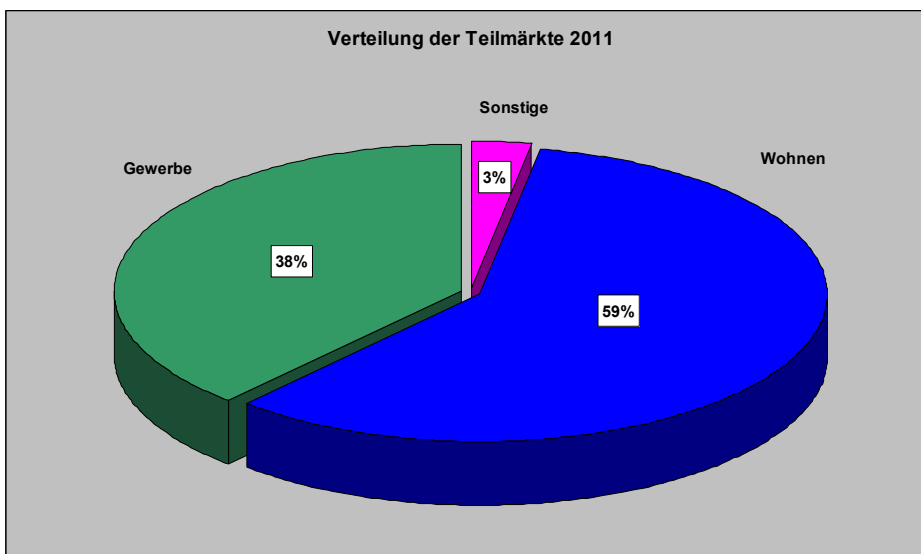


Abb.: Flächenumsatz Bauflächen; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

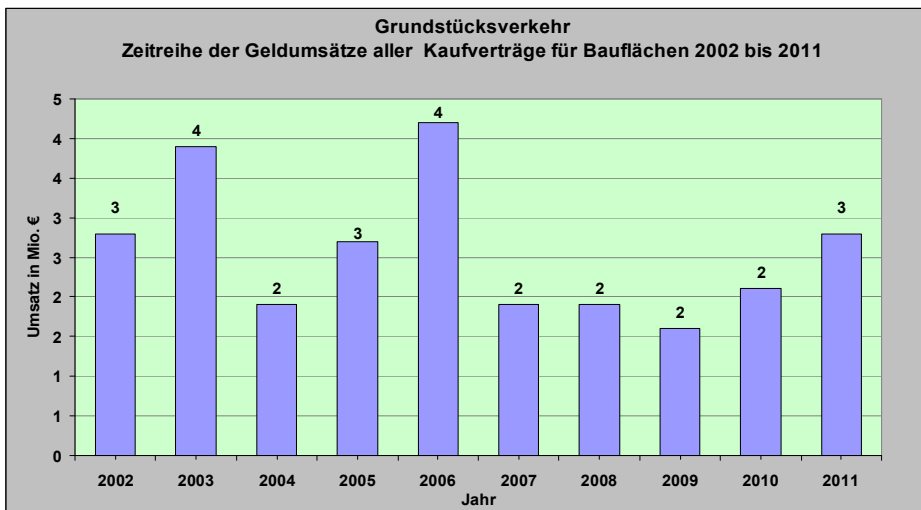


Abb.: Geldumsatz Bauflächen (2002 bis 2011)

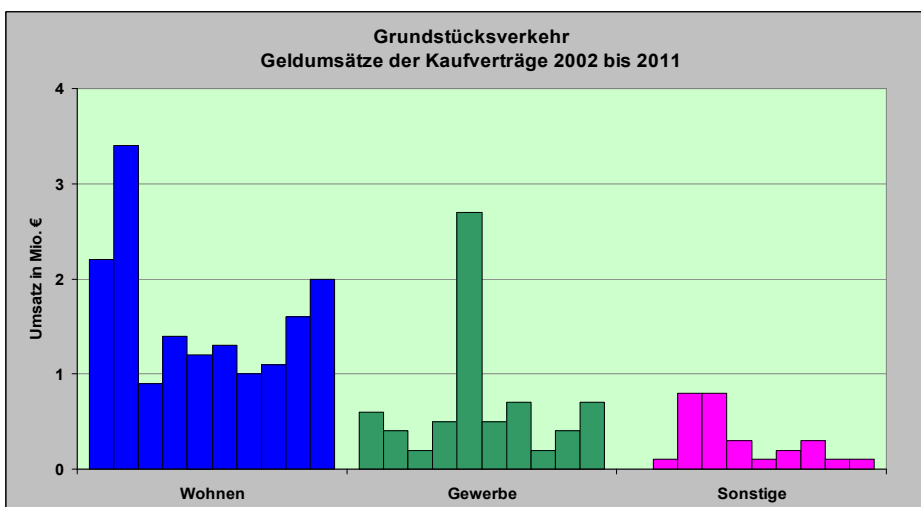


Abb.: Geldumsatz Bauflächen; im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

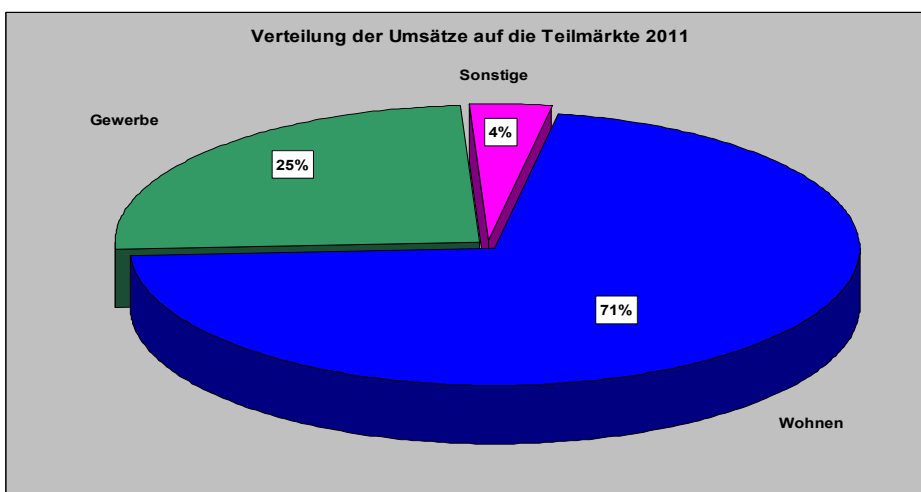


Abb.: Geldumsatz Bauflächen; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 217 im Jahr 2010 auf 286 im Jahr 2011. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertezeitraum um 14 % von 19,5 ha auf 22,2 ha. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen wuchs um 20 % und erreichte einen Anteil von 59 % am Gesamtumsatz. Bei Gewerbeflächen ist der Flächenumsatz von Bauflächen im Vergleich von 2010 zu 2011 konstant geblieben.

Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert besonders aus dem höheren Geldumsatz bei den Gewerbeflächen im Jahr 2011. Der Geldumsatz stieg von 2,1 auf 2,8 Mio. EUR.

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 und Reihenhäuser zusammengefasst.

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

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke berücksichtigt, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind:

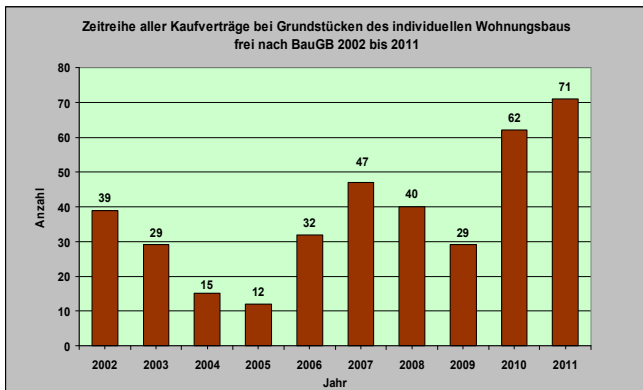


Abb.: Anzahl der Kaufverträge (2002 bis 2011)

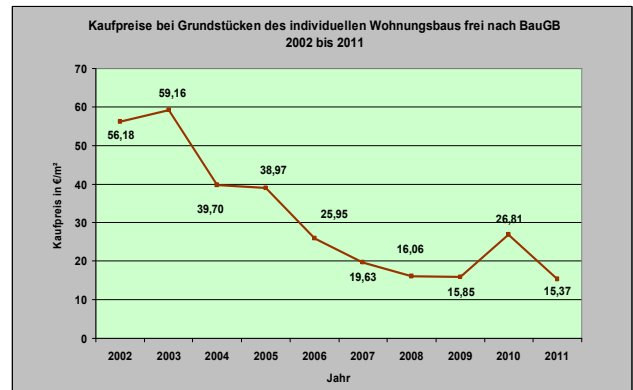


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 62 im Jahr 2010 auf 71 im Jahr 2011. Somit nahmen die Zahl der Verkäufe (gegenüber dem Jahr 2010 um 15 %), der Flächenumsatz (gegenüber dem Jahr 2010 um 6 %) und der Geldumsatz (gegenüber dem Jahr 2010 um 25 %) zu.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 43 % auf 15,37 €/m² gefallen.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz* berücksichtigt:



Abb.: Anzahl der Kaufverträge (2002 bis 2011)

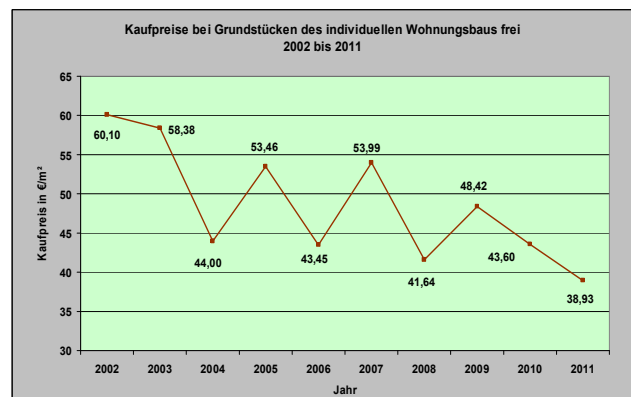


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 13 im Jahr 2010 auf 21 im Jahr 2011. Somit nahmen die Zahl der Verkäufe (gegenüber dem Jahr 2010 um 62 %), der Flächenumsatz (gegenüber dem Jahr 2010 um 138 %) und der Geldumsatz (gegenüber dem Jahr 2010 um 75 %) zu.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich von 2010 zu 2011 um 11 % von 43,60 €/m² auf 38,93 €/m² gefallen.

5.1.1.1 Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke berücksichtigt, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind:

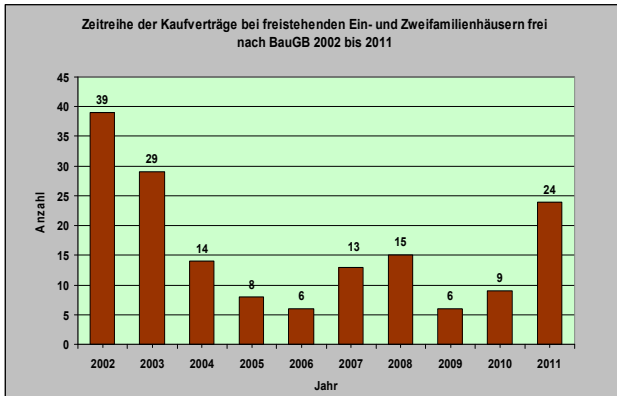


Abb.: Anzahl der Kaufverträge (2002 bis 2011)

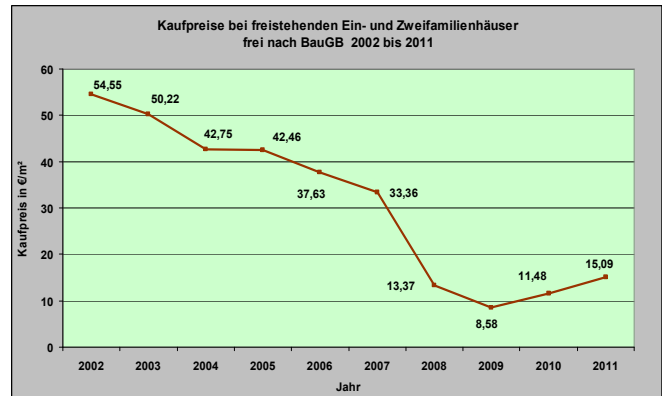


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 9 im Jahr 2010 auf 24 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Jahr 2010 um 167 % zu bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes (300 %) und des Flächenumsatzes (171 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich von 2010 zu 2011 um 31 % gestiegen (15,09 €/m²).

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* und nach dem Kommunalabgabengesetz berücksichtigt:

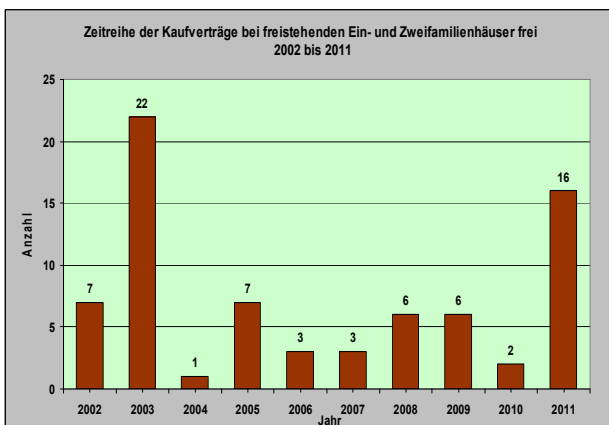


Abb.: Anzahl der Kaufverträge (2002 bis 2011)

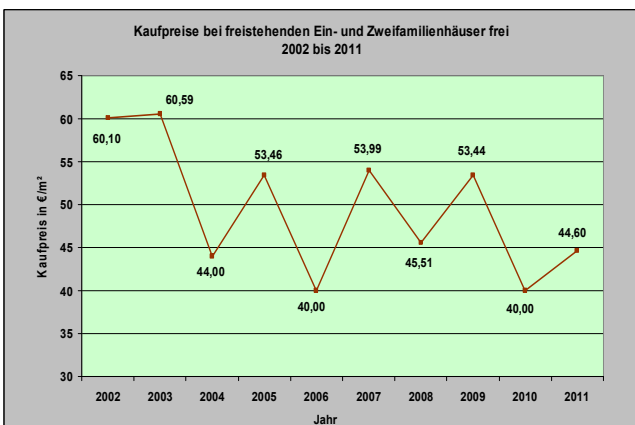


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 2 im Jahr 2010 auf 16 im Berichtsjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, hat sich im Vergleich zu 2010 von 40,00 €/m² auf 44,60 €/m² um 12 % erhöht.

5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

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

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke berücksichtigt, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind:

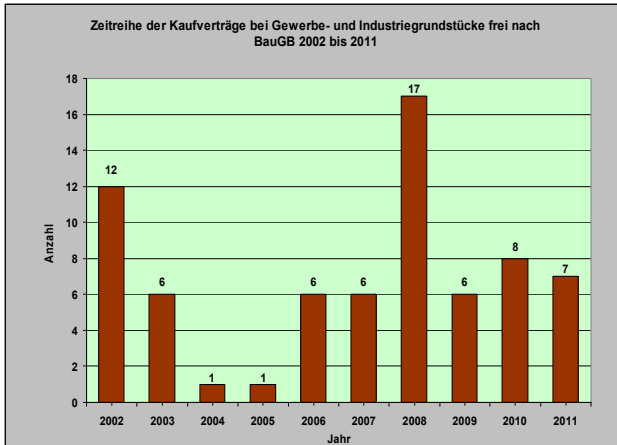


Abb.: Anzahl der Kaufverträge (2002 bis 2011)

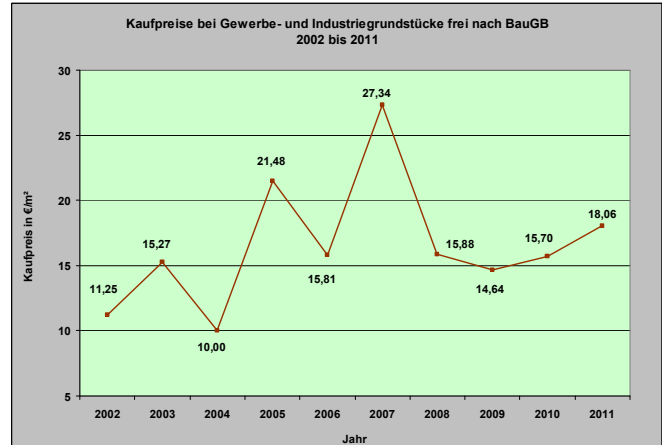


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 8 im Jahr 2010 auf 7 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 1,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2010 um 18 % ab. Der Geldumsatz ist konstant geblieben (0,1 Mio. EUR).

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 15,70 €/m² auf 18,06 €/m² gestiegen.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz* berücksichtigt:



Abb.: Anzahl der Kaufverträge (2002 bis 2011)

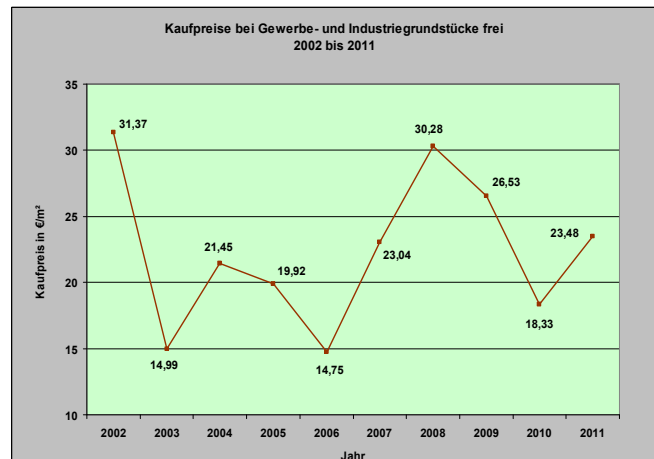


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kaufverträge ist konstant geblieben (6 Verträge). Insgesamt wurden 4,2 ha Grundstücksfläche im Jahr 2011 umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2010 um 200 % zu. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,4 Mio. EUR. Im Vergleich zum Jahr 2010 bedeutet dies eine Zunahme um 300 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 18,33 €/m² auf 23,48 €/m² gestiegen.

5.1.3 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.

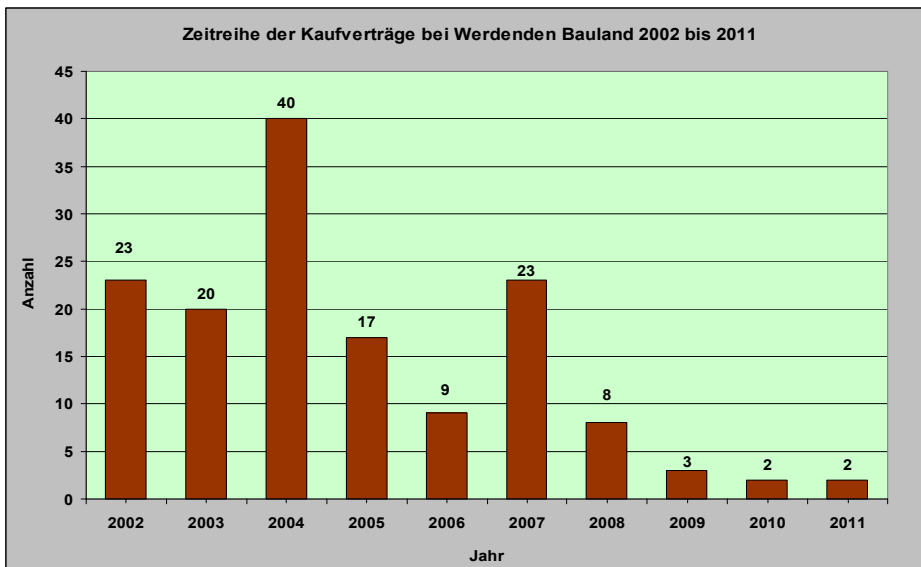


Abb.: Anzahl der Kaufverträge Werdendes Bauland (2002 bis 2011)

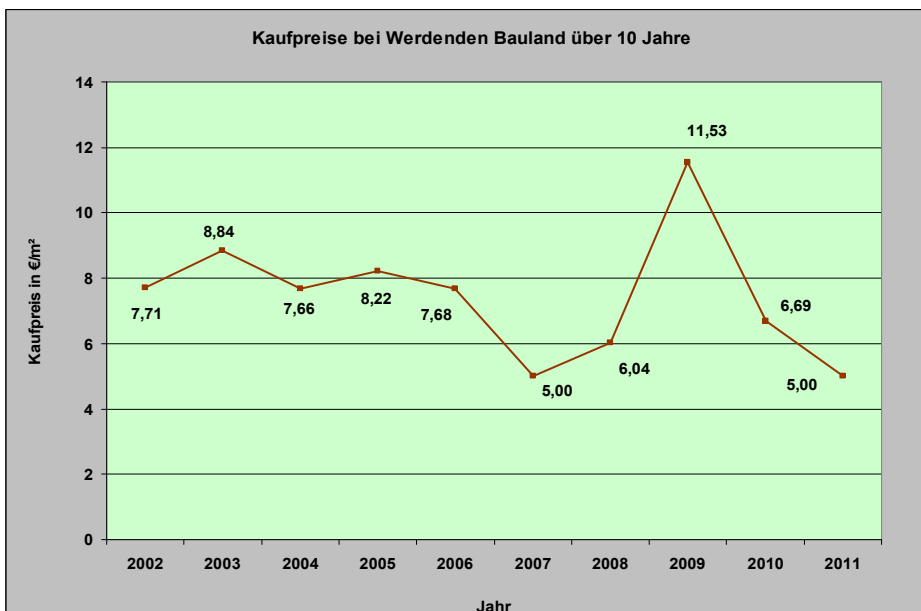


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Werdendes Bauland (2002 bis 2011)

Im Jahr 2011 wurden 2,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz erreichte 0,1 Mio. EUR. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um 25 % gefallen von 6,69 €/m² auf 5,00 €/m².

5.1.4 Erholungsgrundstücke

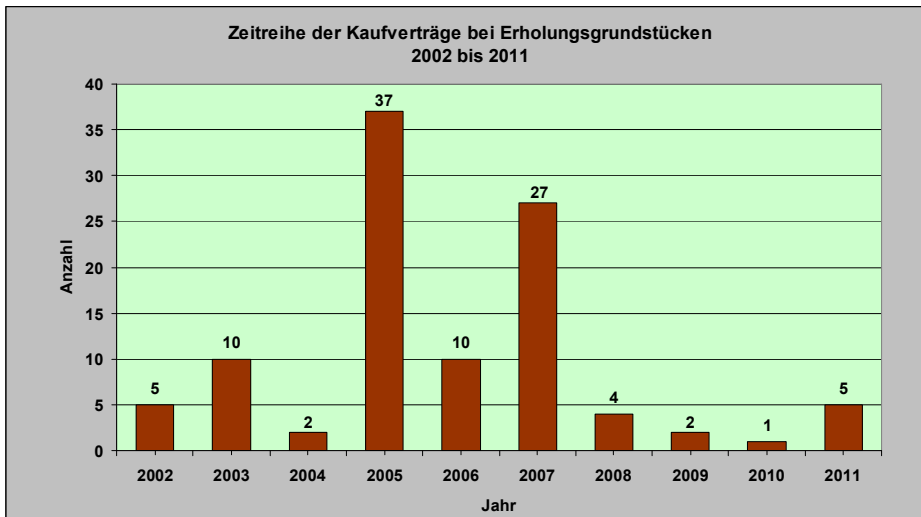


Abb.: Anzahl der Kaufverträge für Erholungsgrundstücke (2002 bis 2011)

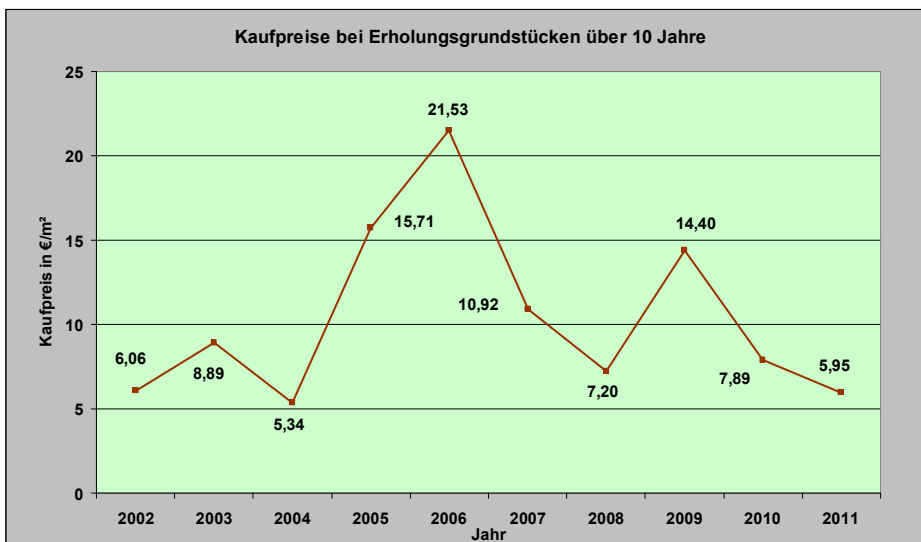


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Erholungsgrundstücke (2002 bis 2011)

Im Jahr 2011 wurden 0,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz ist konstant geblieben (unter 0,1 Mio. EUR). Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um 25 % gefallen von 7,89 €/m² auf 5,95 €/m². Bei den Erholungsflächen handelt es sich hauptsächlich um Zukäufe. Unbebaute Erholungsgrundstücke stehen im Saale-Orla-Kreis kaum noch zur Verfügung.

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 nachfolgenden Diagramme stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Änderung zum Vorjahr sowie den Flächen- und Geldumsatz der *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dar.

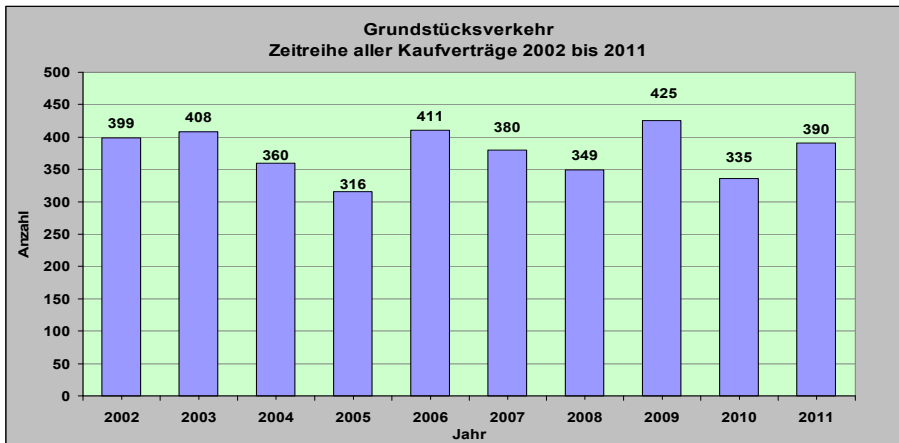


Abb.: Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Flächen (2002 bis 2011)

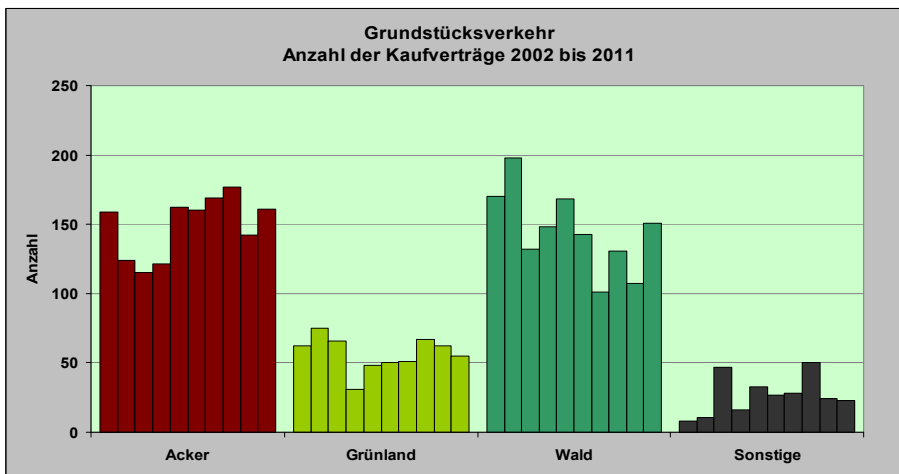


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

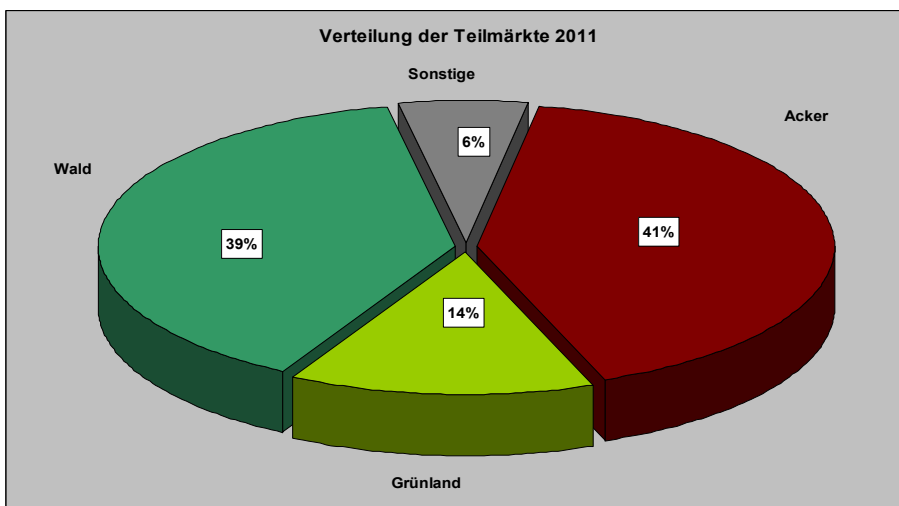


Abb.: Verteilung der Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

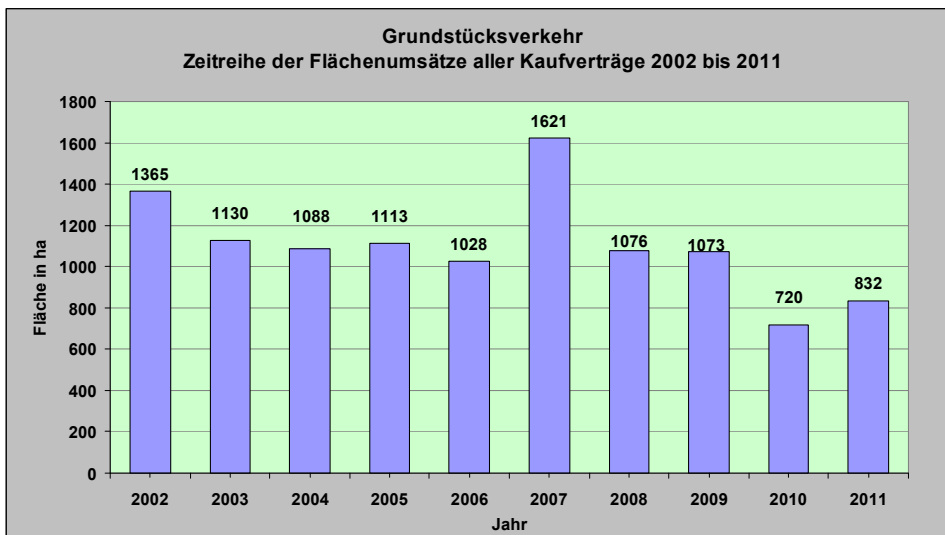


Abb.: Flächenumsatz aus Kaufverträgen für land- und forstwirtschaftliche Flächen (2002 bis 2011)

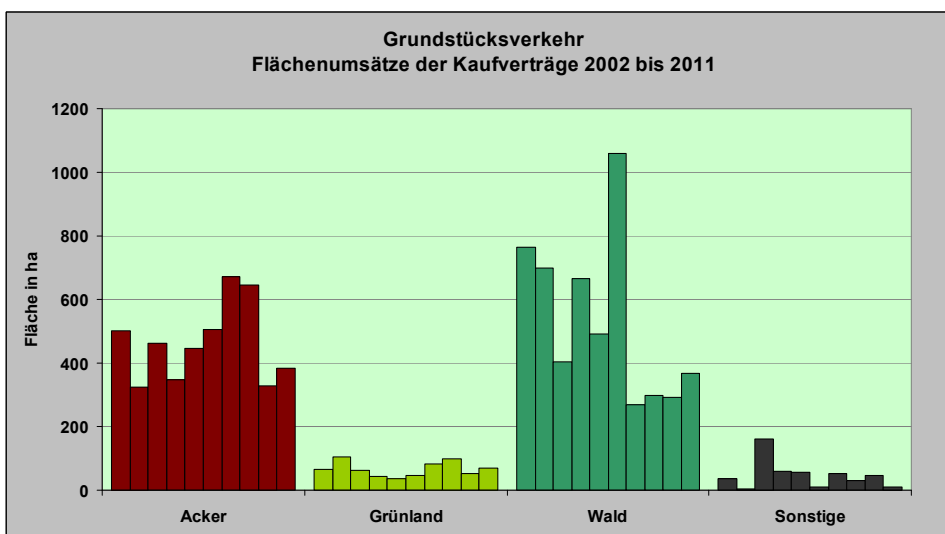


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

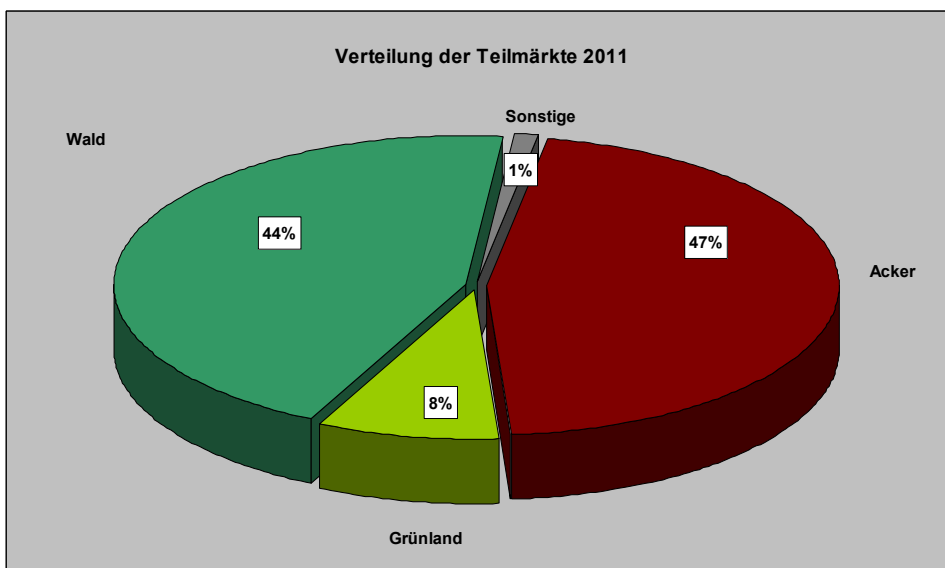


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)



Abb.: Geldumsatz aus Kaufverträgen für land- und forstwirtschaftliche Flächen (2002 bis 2011)

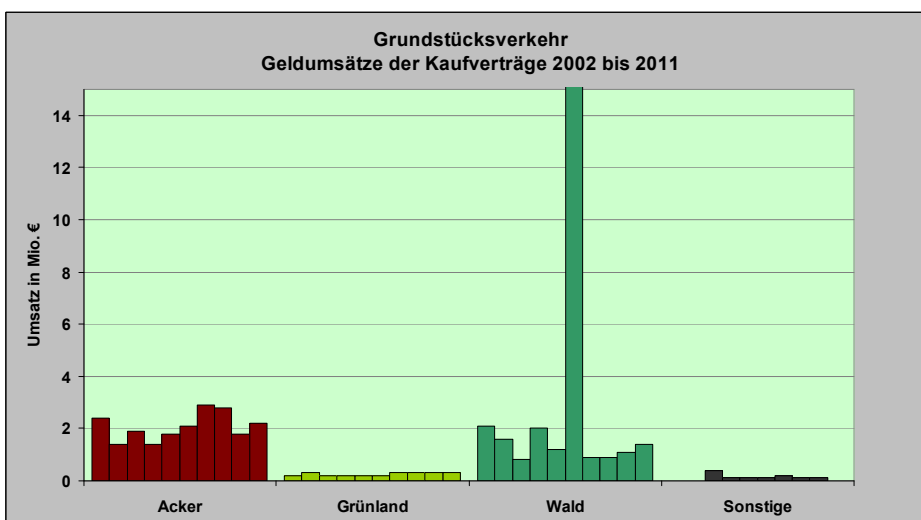


Abb.: Geldumsatz im Vergleich zu den Teilmärkten (2002 bis 2011)

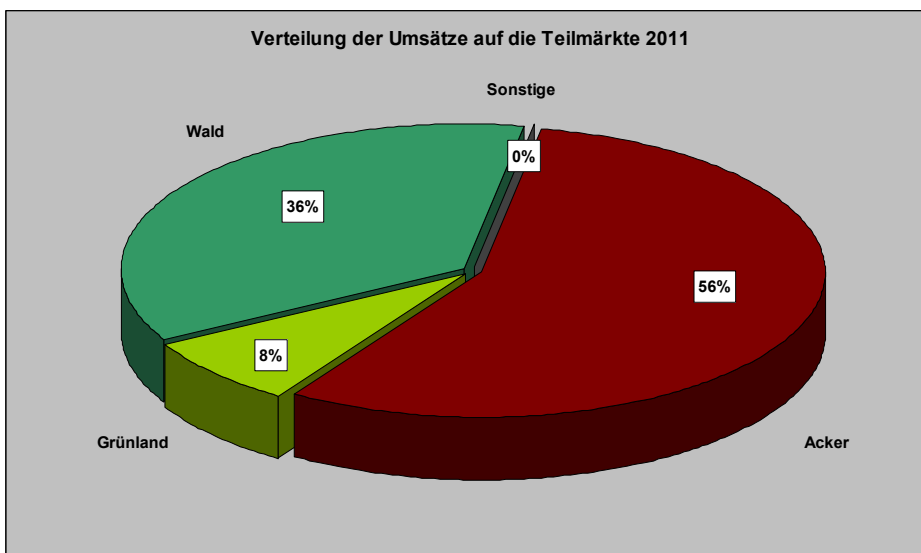


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2011

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg um 16 % von 335 im Jahr 2010 auf 390 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich 2011 insgesamt um 16 % von 720,2 ha auf 832,1 ha. Der Geldumsatz stieg von 3,3 auf 3,9 Mio. EUR.

5.2.1 Ackerland

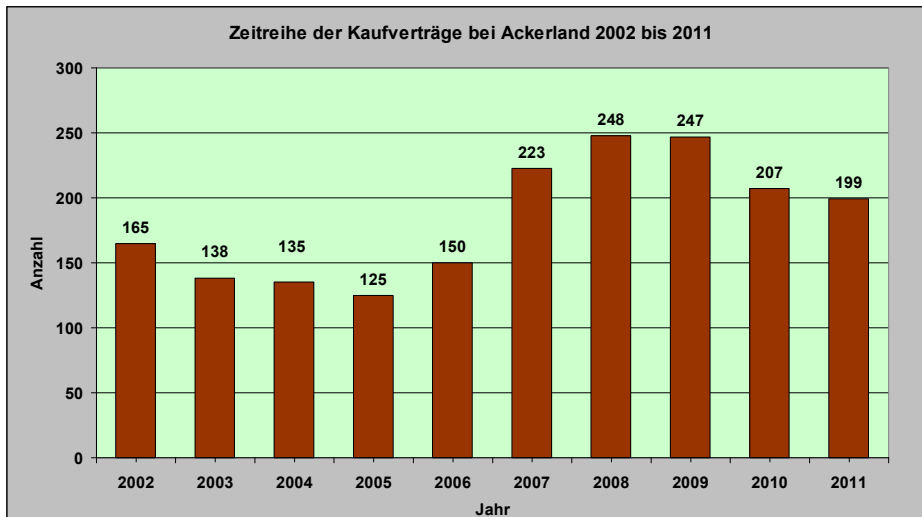


Abb.: Anzahl der Kaufverträge bei Ackerland (2002 bis 2011)

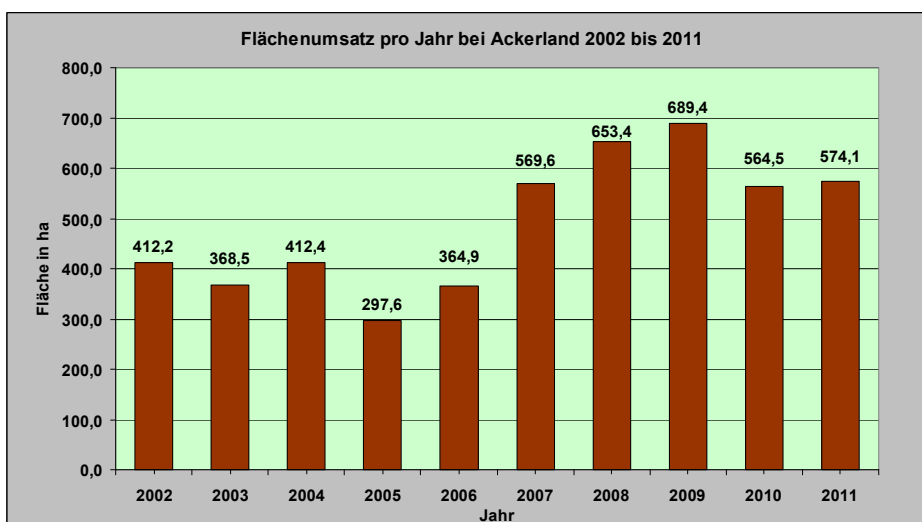


Abb.: Flächenumsatz aus Kaufverträgen bei Ackerland (2002 bis 2011)

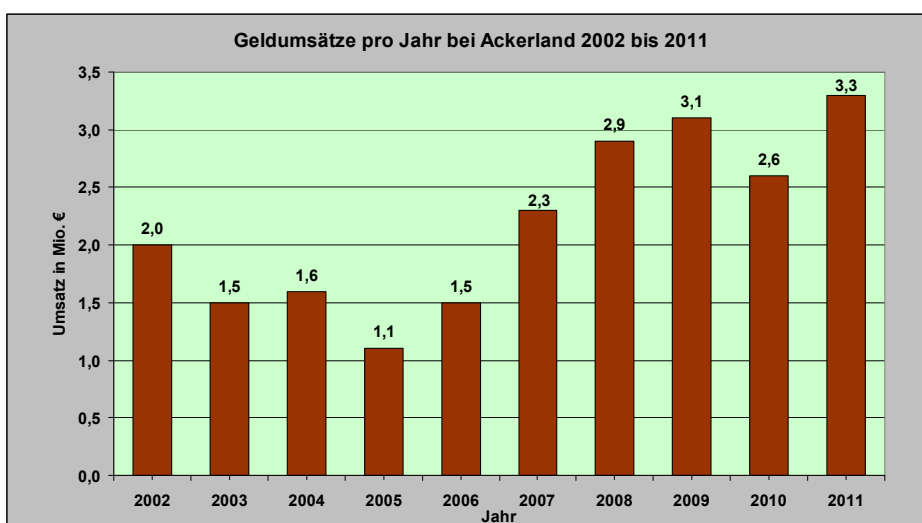


Abb.: Geldumsatz aus Kaufverträgen bei Ackerland (2002 bis 2011)

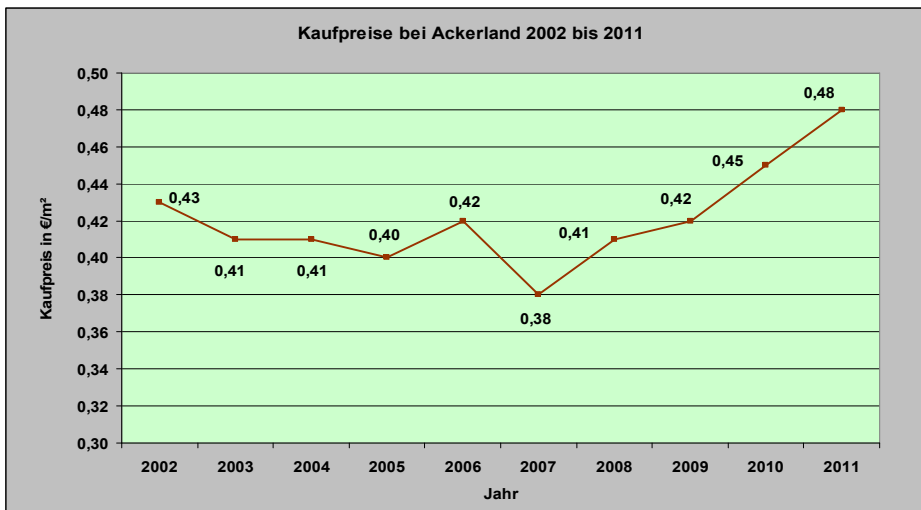


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Ackerland (2002 bis 2011)

Die vorstehenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kaufverträge, den Flächen- und Geldumsatz und den durchschnittlichen Kaufpreis der Jahre 2002 bis 2011 dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* sank von 207 im Jahr 2010 auf 199 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz mit 574,1 ha ist um 2 % gestiegen; der Geldumsatz mit 3,3 Mio. EUR ist um 27 % gegenüber dem Jahr 2010 gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche hat sich um 7 % von 0,45 €/m² auf 0,48 €/m² erhöht.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

5.2.2 Grünland

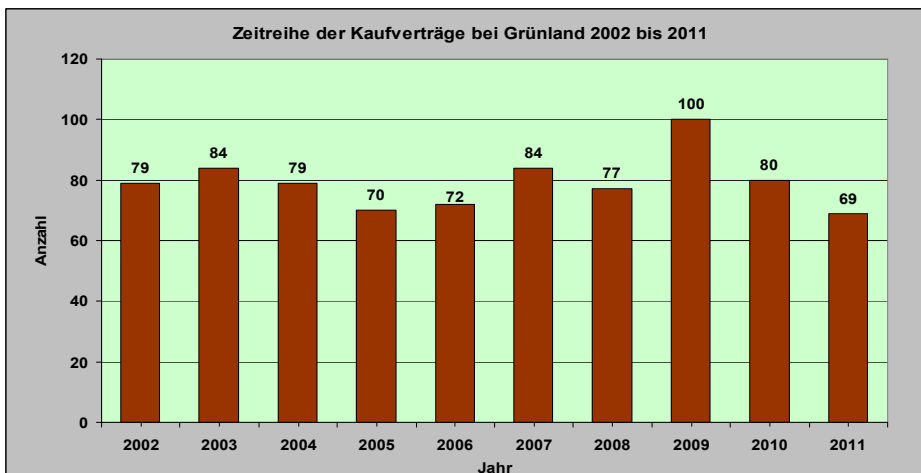


Abb.: Anzahl der Kaufverträge bei Grünland (2002 bis 2011)

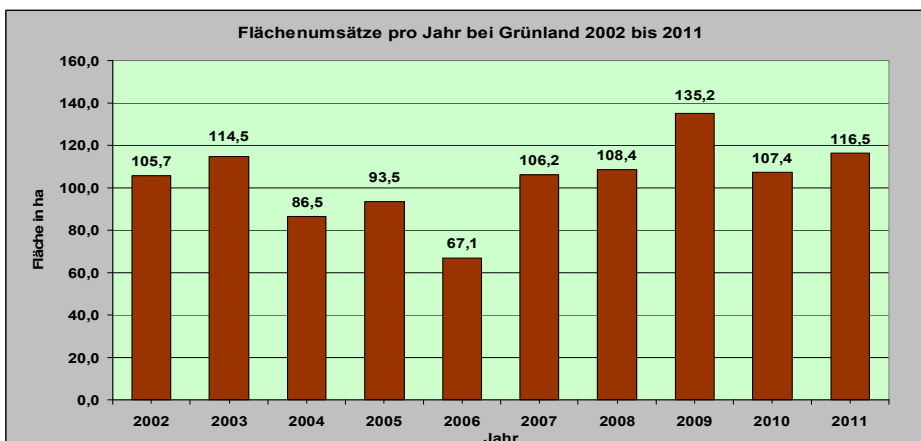


Abb.: Flächenumsatz aus Kaufverträgen bei Grünland (2002 bis 2011)

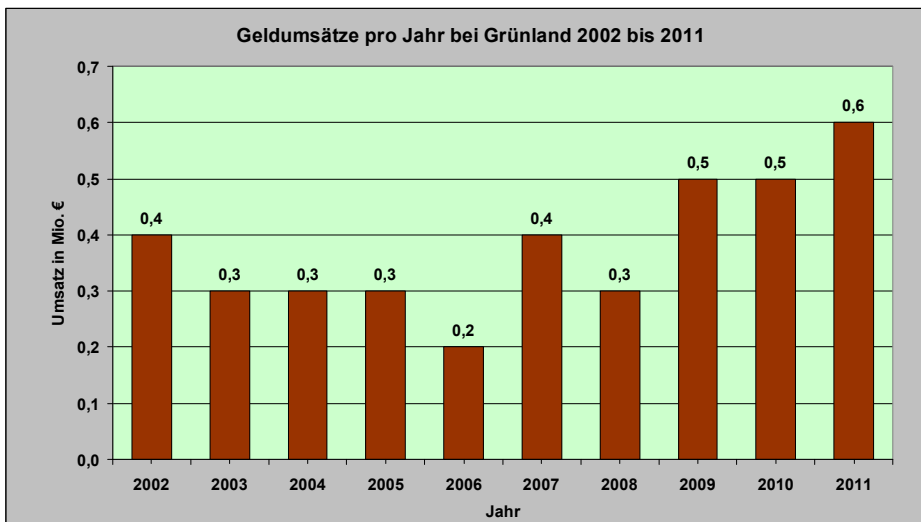


Abb.: Geldumsatz aus Kaufverträgen bei Grünland (2002 bis 2011)

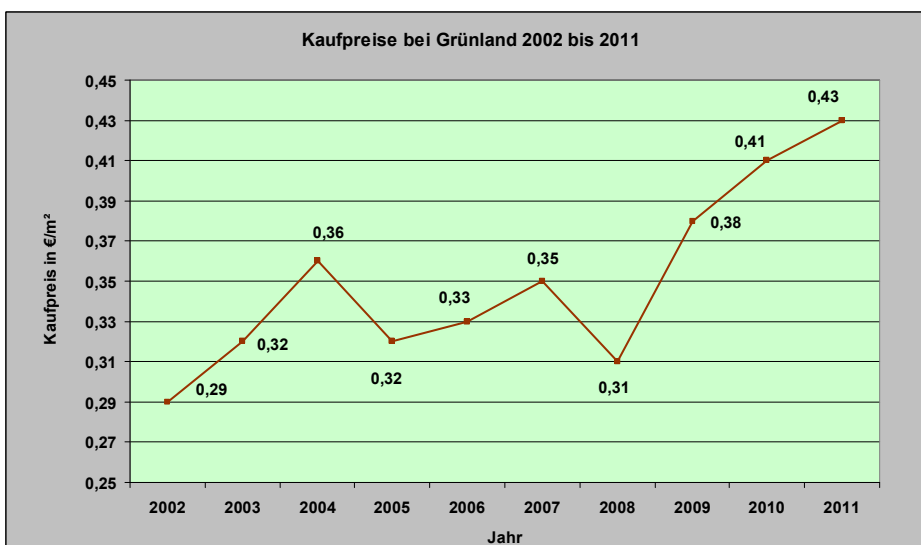


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Grünland (2002 bis 2011)

Die obenstehenden Diagramme stellen die Anzahl der Kaufverträge, den Flächen- und Geldumsatz und den durchschnittlichen Kaufpreis für Grünland der Jahre 2002 bis 2011 dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* sank von 80 im Jahr 2010 auf 69 im Jahr 2011. Der Flächenumsatz mit 116,5 ha im Jahr 2011 ist um 8 % gefallen; der Geldumsatz mit 0,6 Mio. EUR ist um 20 % gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche hat sich um 5 % von 0,41 €/m² auf 0,43 €/m² erhöht.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

5.2.3 Forst

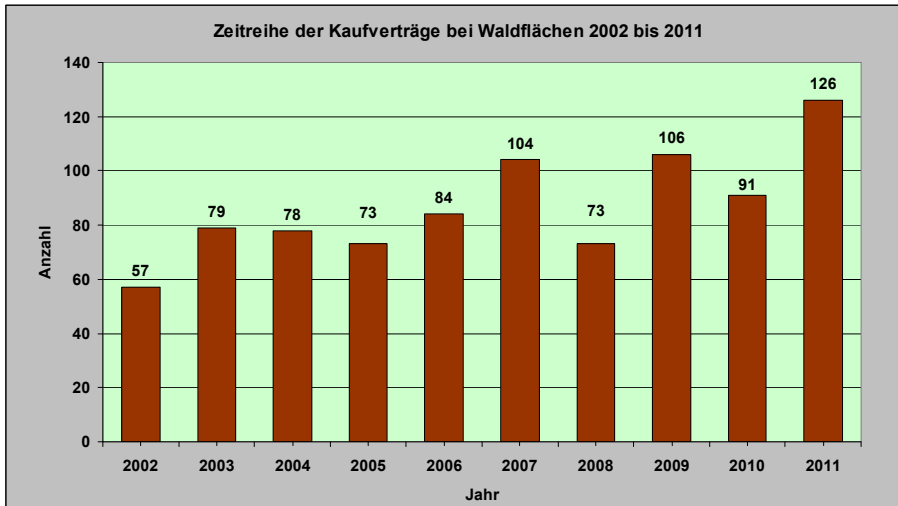


Abb.: Anzahl der Kaufverträge bei Waldflächen (2002 bis 2011)

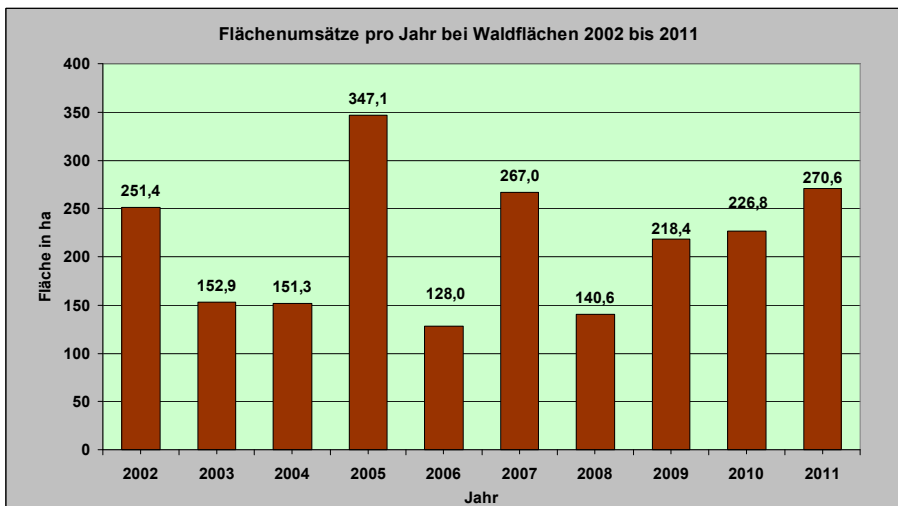


Abb.: Flächenumsatz aus Kaufverträgen bei Waldflächen (2002 bis 2011)

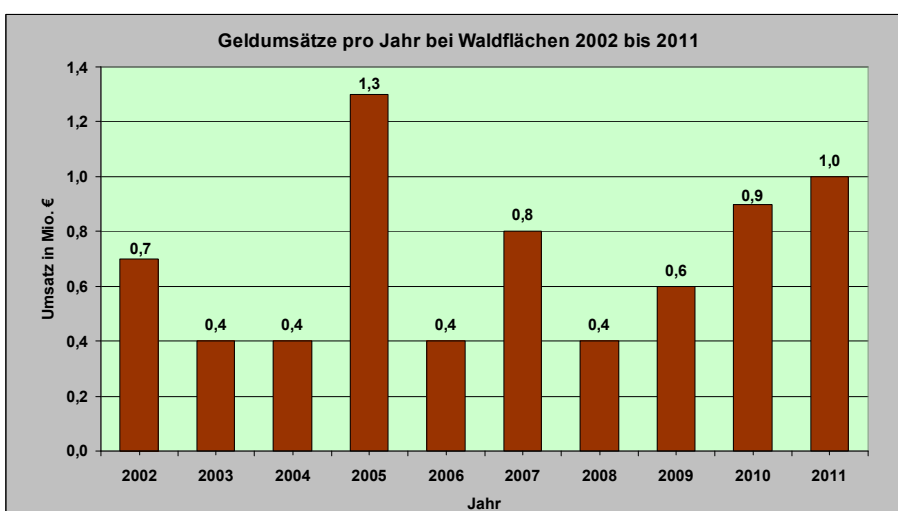


Abb.: Geldumsatz aus Kaufverträgen bei Waldflächen (2002 bis 2011)

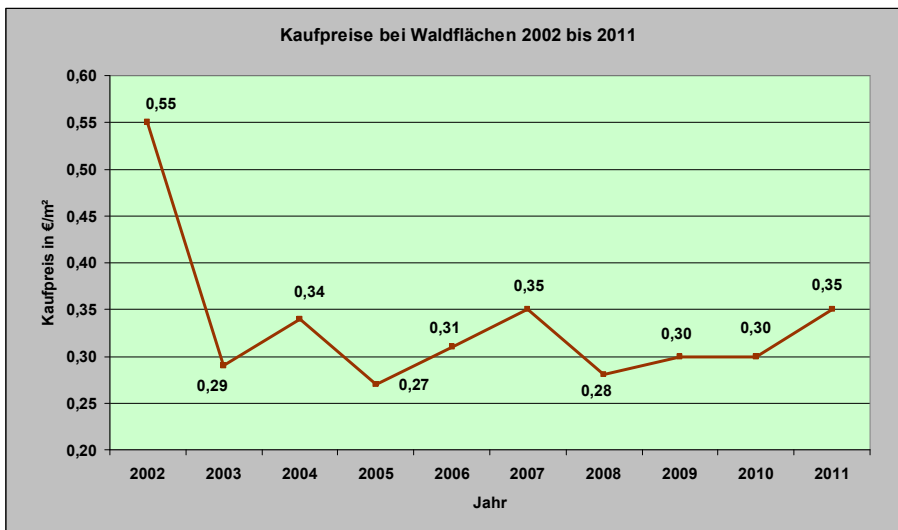


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Waldflächen (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen stieg im Vergleich zum Jahr 2010 um 38 %. Der Flächenumsatz mit 270,6 ha ist um 19 % und der Geldumsatz mit 1,0 Mio. EUR ist gegenüber dem Jahr 2010 um 11 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche mit Aufwuchs hat sich von 0,30 €/m² im Jahr 2010 auf 0,35 €/m² im Jahr 2011 erhöht.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

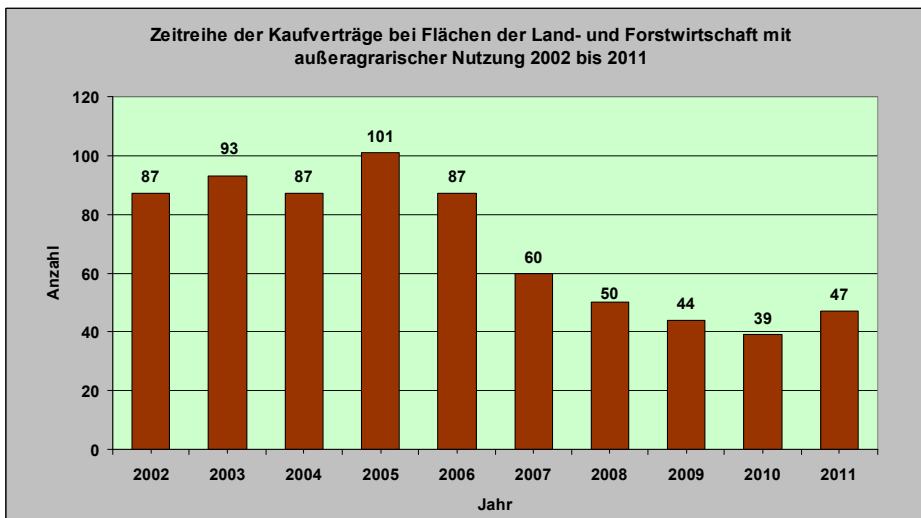


Abb.: Anzahl der Kaufverträge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung (2002 bis 2011)

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich 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.

Sowohl die Anzahl der Kauffälle (um 21 %) als auch der Flächenumsatz (um 100% auf 13,2 ha) und der Geldumsatz (um 50 % auf 0,3 Mio €) sind im Jahr 2011 gegenüber dem Jahr 2010 gestiegen.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

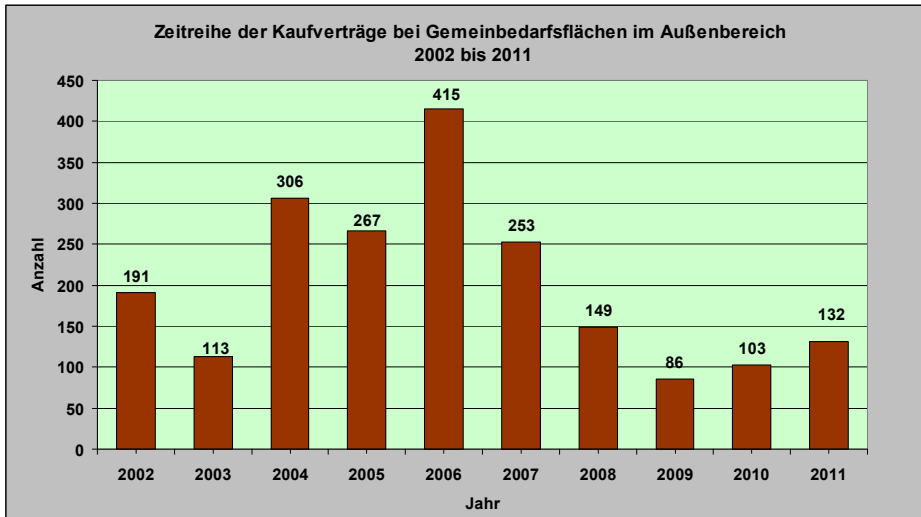


Abb.: Anzahl der Kaufverträge bei Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich (2002 bis 2011)

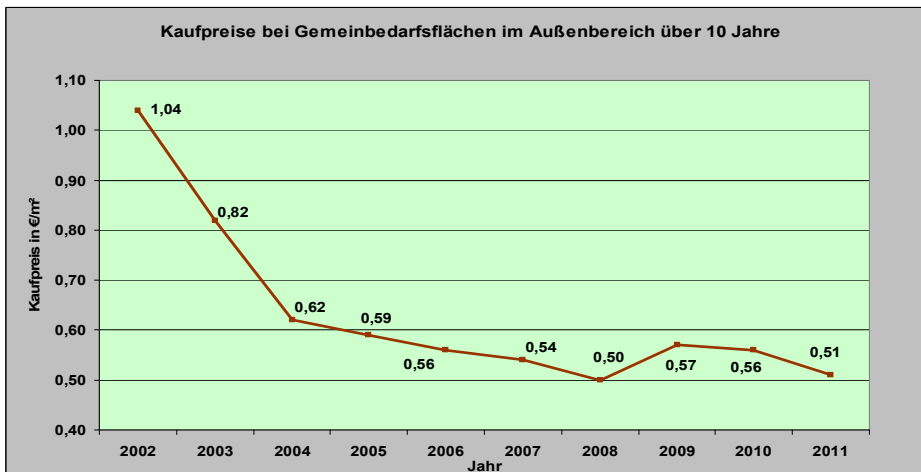


Abb.: durchschnittl. Kaufpreise in €/m² für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich (2002 bis 2011)

Bei den Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich handelt es sich überwiegend um Straßenflächen. Bei gestiegener Anzahl der Kaufverträge sind der Flächenumsatz (4,9 ha) und der Geldumsatz (0,1 Mio. EUR) von 2010 zu 2011 um ca. 50 % gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Jahr 2011 bei 0,51 €/m².

5.3.3 Gärten im Außenbereich

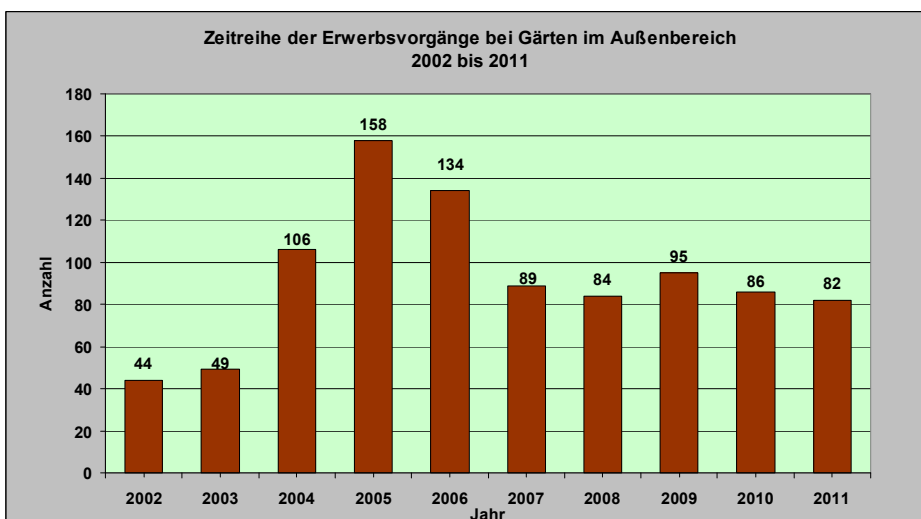


Abb.: Anzahl der Kaufverträge für Gärten im Außenbereich (2002 bis 2011)

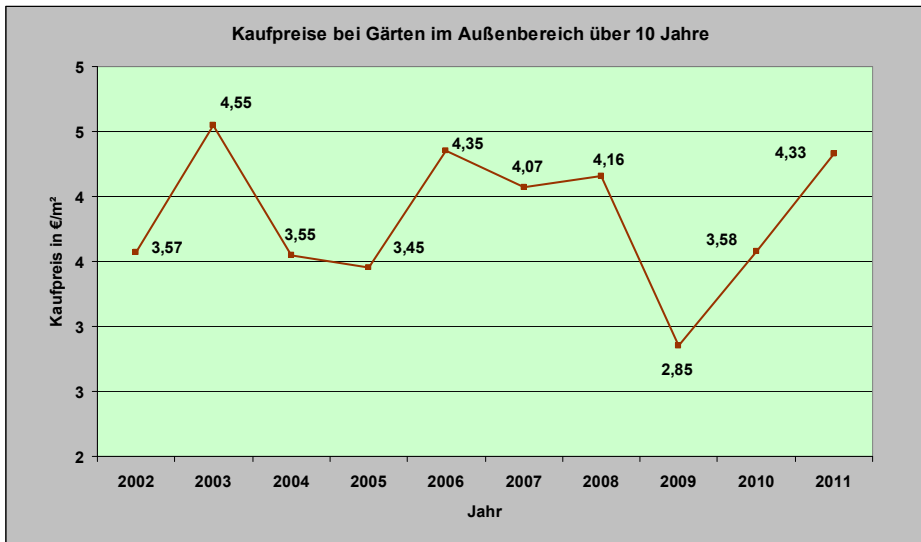


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Gärten im Außenbereich (2002 bis 2011)

Die Anzahl der Kauffälle ist im Jahr 2011 (82 Verträge) um 5 % im Vergleich zum Jahr 2010 (86 Verträge) gefallen.

Bei gleichzeitigem Rückgang des Flächenumsatzes (8,1 ha) und des Geldumsatzes (0,3 Mio. EUR) sind die durchschnittlichen Kaufpreise von 3,58 €/m² im Jahr 2010 auf 4,33 €/m² im Jahr 2011 um 21 % gestiegen.

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

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Kaufverträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zum Jahr 2010 dargestellt.

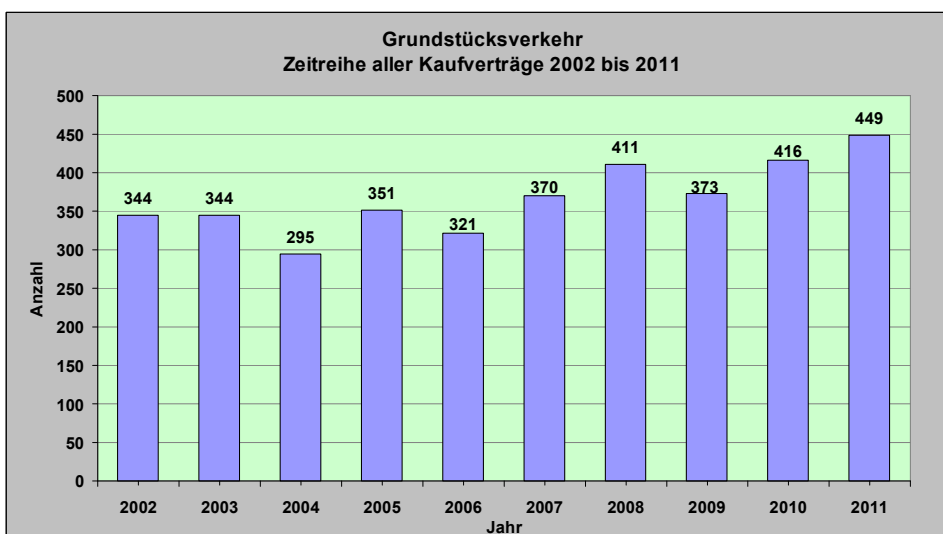


Abb.: Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke (2002 bis 2011)

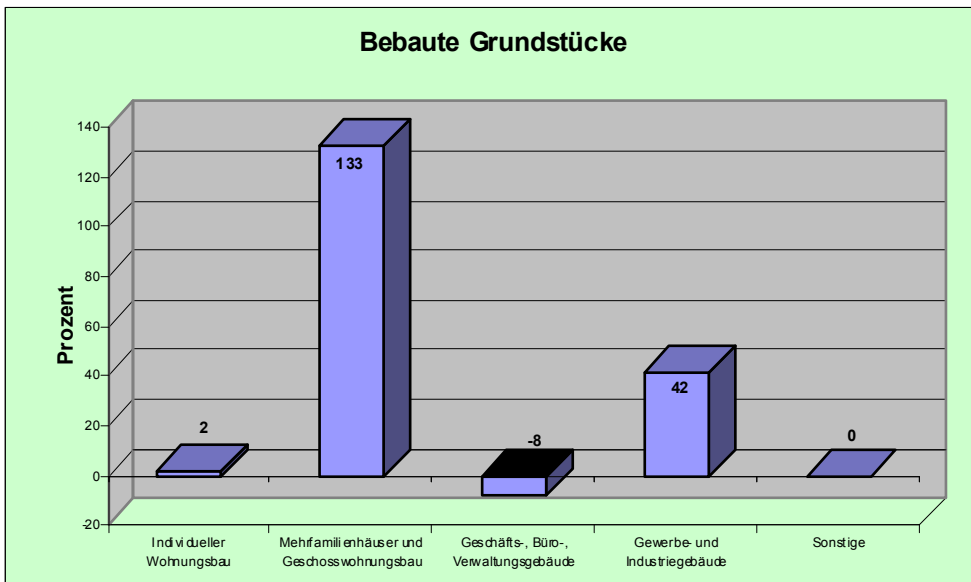


Abb.: Änderung der Anzahl der Kaufverträge zum Jahr 2010 in Prozent

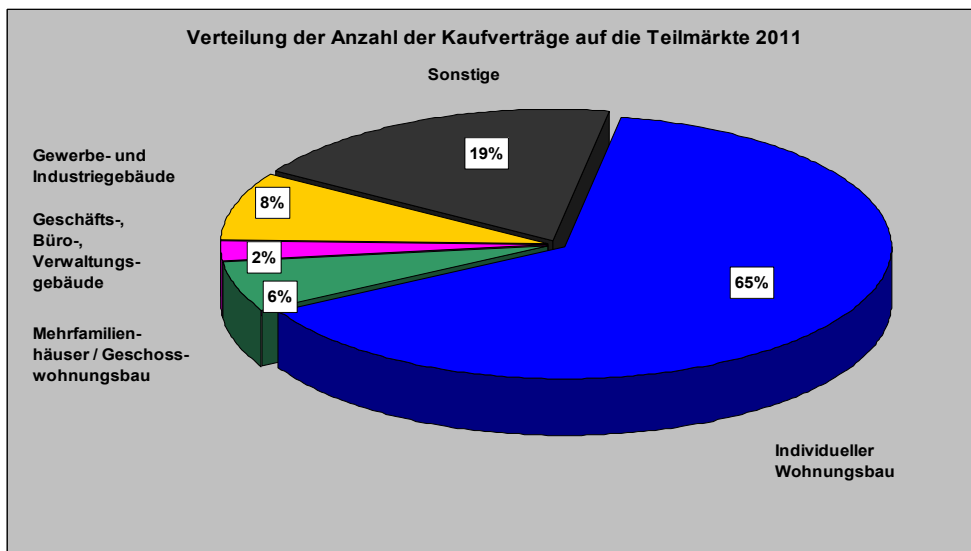


Abb.: Verteilung der Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

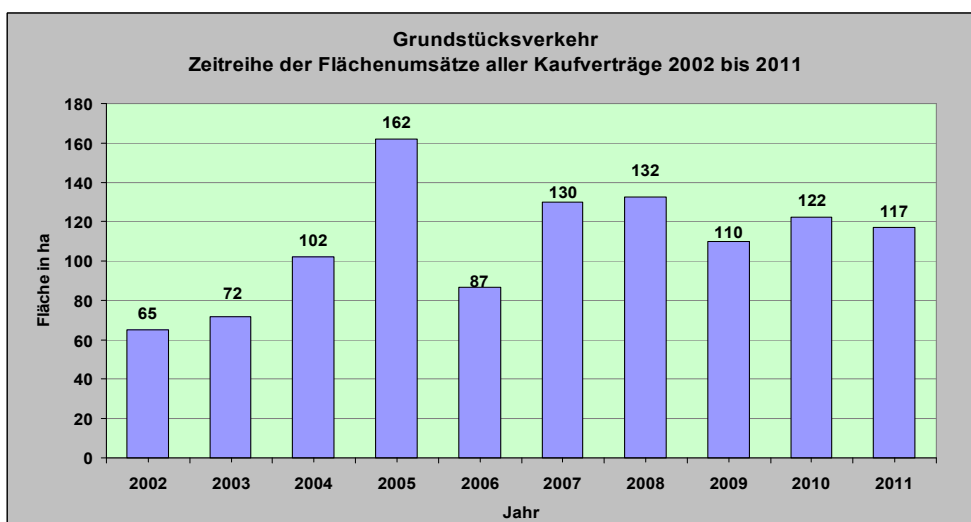


Abb.: Flächenumsatz der Kaufverträge für bebaute Grundstücke (2002 bis 2011)

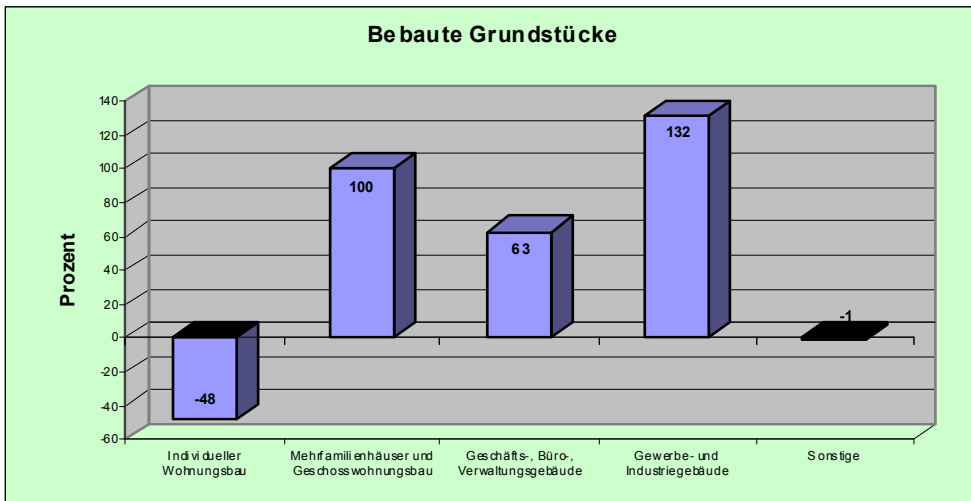


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Jahr 2010 in Prozent

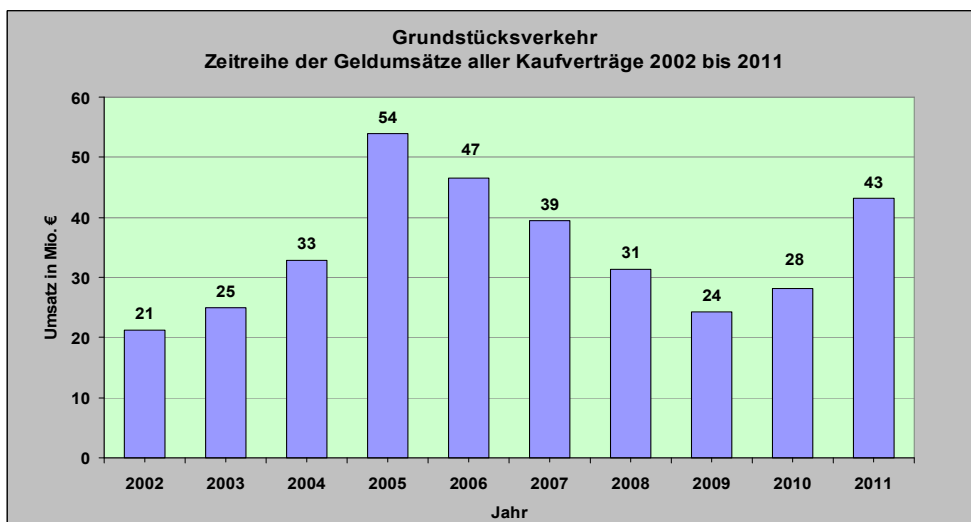


Abb.: Geldumsatz aus Kaufverträgen für bebaute Grundstücke (2002 bis 2011)

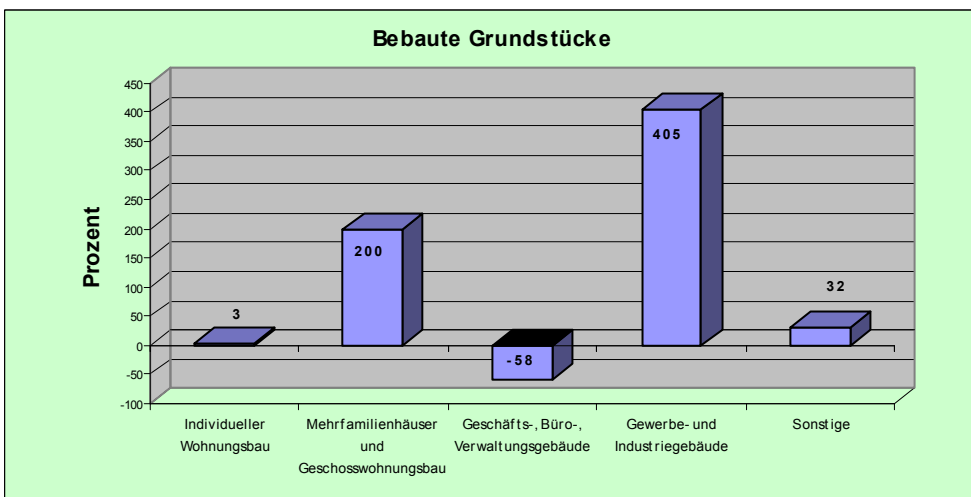


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Jahr 2010 in Prozent

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist eine Zunahme von 33 Verträgen (8%) gegenüber 2010 zu verzeichnen. Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Ein Zuwachs ist im Bereich der Gewerbe- und Industriegebäude erkennbar.

Trotz gesunkenem Flächenumsatz (4%) ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen (53 %). Besonders deutlich ist die Zunahme bei den Gewerbe- und Industriegebäuden erkennbar.

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) – hier liegen keine Kauffälle vor
- Baujahre ab 1990
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

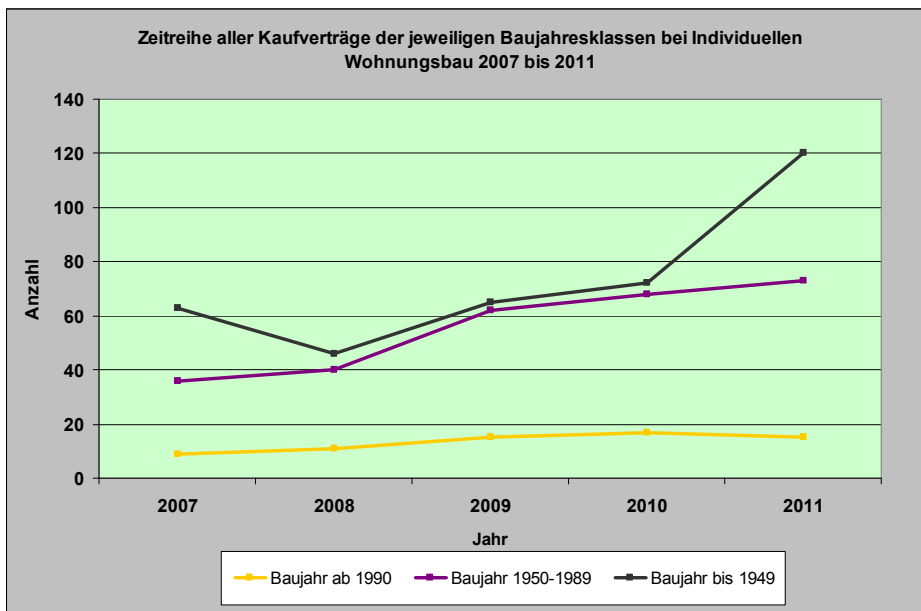


Abb.: Anzahl der Kaufverträge bei individuellem Wohnungsbau (2007 bis 2011)

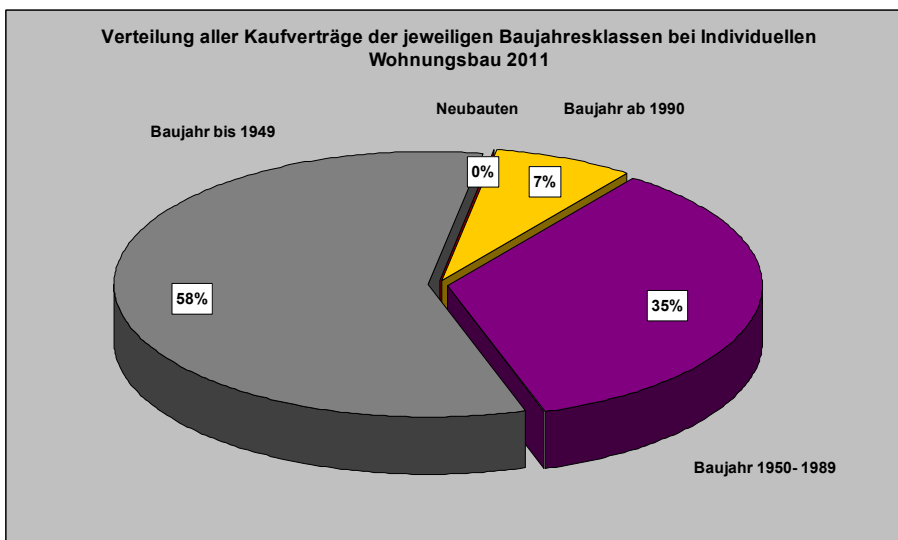


Abb.: Verteilung der Kaufverträge (2011)

Die Anzahl der Kauffälle bei der Baujahresklasse bis 1949 ist von 72 im Jahr 2010 auf 120 im Jahr 2011 gestiegen. Mit 58 % aller Kauffälle bilden sie den größten Teilmarkt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist in dieser Baujahresklasse von ca. 19.000 € im Jahr 2010 auf ca. 34.000 € im Berichtsjahr gestiegen.

Bei der Baujahresklasse 1950 bis 1989 ist der durchschnittliche Kaufpreis um 10 % auf ca. 65.000 € gestiegen.

Ebenfalls eine Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises ist bei Gebäuden mit dem Baujahr ab 1990 zu verzeichnen. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2011 bei ca. 75.000 €.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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	13		148.542		1.026		4		1.114,26		140	
	min	max	75.000	346.000	252	4.217	min	max	742,65	1.603,26	92	198
2010	15		135.386		671		8		976,11		144	
	min	max	45.900	210.000	412	2.200	min	max	752,00	1.272,73	110	250
2009	14		130.364		555		3		1.087,63		138	
	min	max	90.000	175.000	191	927	min	max	951,09	1.240,21	115	184
2008	10		164.300		841		3		1.014,92		155	
	min	max	99.000	235.000	448	3.179	min	max	404,08	1.440,68	118	196
2007	6		147.850		628		1		1.024,59		244	
	min	max	65.000	250.000	419	1.154	min	max	1.024,59	1.024,59	244	244

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	52		81.171		927		11		843,48		120	
	min	max	21.500	200.000	259	4.763	min	max	535,71	1.133,33	83	156
2010	47		91.342		936		13		795,23		123	
	min	max	12.500	260.000	229	4.447	min	max	510,79	1.265,31	78	270
2009	36		80.191		1.172		7		711,38		134	
	min	max	24.500	217.000	163	4.184	min	max	429,45	1.062,50	80	180
2008	28		78.007		895		8		844,51		122	
	min	max	33.000	205.000	263	4.085	min	max	436,09	1.315,79	95	150
2007	29		76.964		982							
	min	max	10.505	205.000	170	4.601	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	58		30.161		1.146		2		830,51		119	
	min	max	11.000	170.000	76	3.866	min	max	661,02	1.000,00	118	120
2010	42		27.841		739		1		225,76		330	
	min	max	11.000	122.500	57	3.198	min	max	225,76	225,76	330	330
2009	42		31.057		1.076		1		274,51		153	
	min	max	10.000	176.500	119	4.444	min	max	274,51	274,51	153	153
2008	34		22.403		791		2		194,54		132	
	min	max	12.000	126.000	128	2.672	min	max	139,08	250,00	120	144
2007	32		33.232		924							
	min	max	12.000	115.000	176	2.845	min	max				

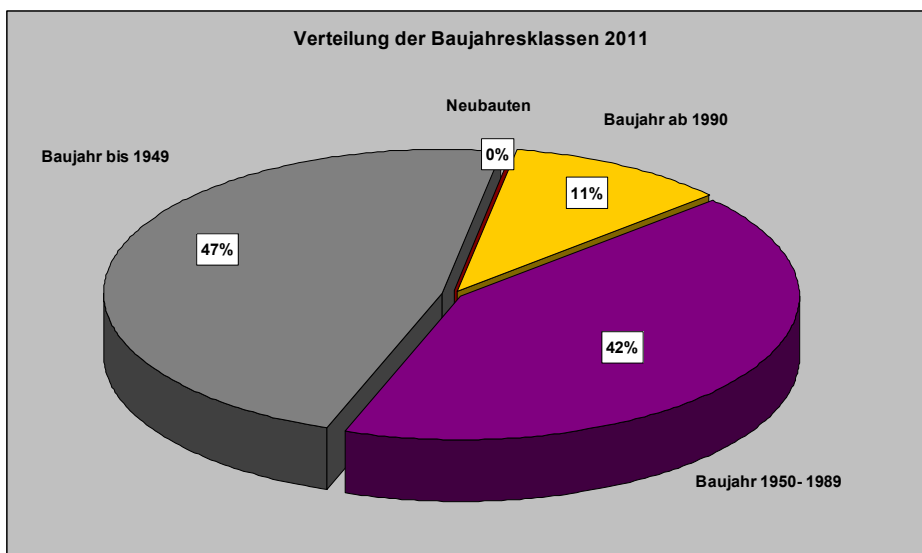


Abb.: Verteilung der Kaufverträge für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern (2011)

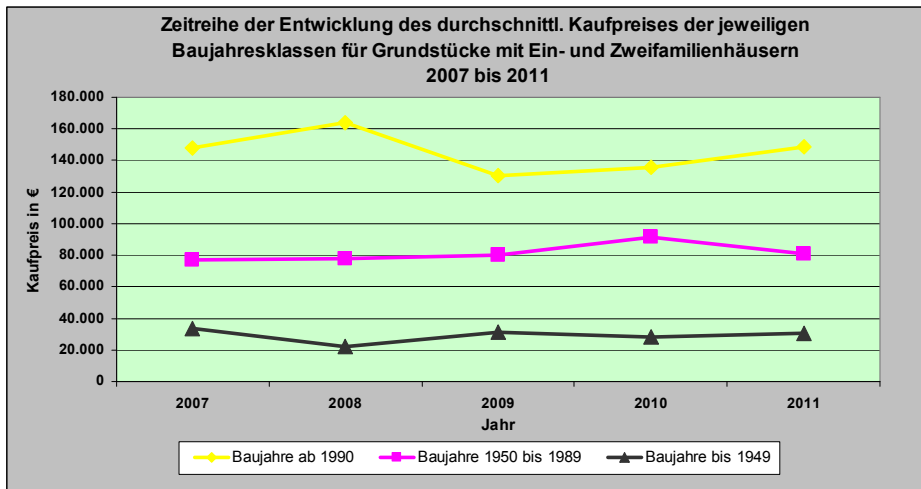


Abb.: durchschnittl. Kaufpreise in € für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern (2007 bis 2011)

In den vorstehenden Tabellen werden zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für „mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern“ bebaute Grundstücke weisen für die Baujahresklasse „Baujahre ab 1990 (ohne Neubauten)“ einen Anstieg um 10 % auf 148.542 € bei einer leicht sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf. Die durchschnittliche Flächengröße hat sich im Vergleich zu 2010 fast verdoppelt und liegt im Jahr 2011 bei 1026 m² ist.

Die Kauffälle der Baujahresklasse „Baujahr bis 1949“ bilden mit 47 % den größten Teilmarkt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Flächengröße hat sich hier ebenfalls fast verdoppelt (auf 1146 m²) und der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei ca. 30.200 € (Steigerung um 8%).

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2011	2	151.000		341	
	min max	150.000	152.000	281	401
2010	2	123.000		337	
	min max	120.000	126.000	300	374
2009	1	72.000		437	
	min max	72.000	72.000	437	437
2008	1	122.000		323	
	min max	122.000	122.000	323	323
2007	3	142.667		373	
	min max	120.000	158.000	304	455

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
						Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]
2011	15	68.022		550		2	739,46		94
	min max	25.000	160.000	185	1.472	min max	612,24	866,67	90 98
2010	15	79.193		369		7	796,51		112
	min max	45.000	105.000	108	1.210	min max	682,50	931,82	80 150
2009	16	79.465		502		2	1.136,72		98
	min max	41.700	146.000	93	1.147	min max	981,31	1.292,13	89 107
2008	11	63.636		600		3	835,35		104
	min max	25.000	90.000	120	1.146	min max	632,00	1.025,00	80 125
2007	5	59.892		703					
	min max	30.000	91.000	535	955	min max			

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	32	26.117		295	
	min max	10.500	115.000	99	1.128
2010	12	24.239		305	
	min max	12.500	68.000	117	702
2009	11	44.700		242	
	min max	20.000	140.000	113	1.125
2008	5	23.300		432	
	min max	13.000	36.200	178	711
2007	14	39.369		158	
	min max	9.792	90.000	68	1.104

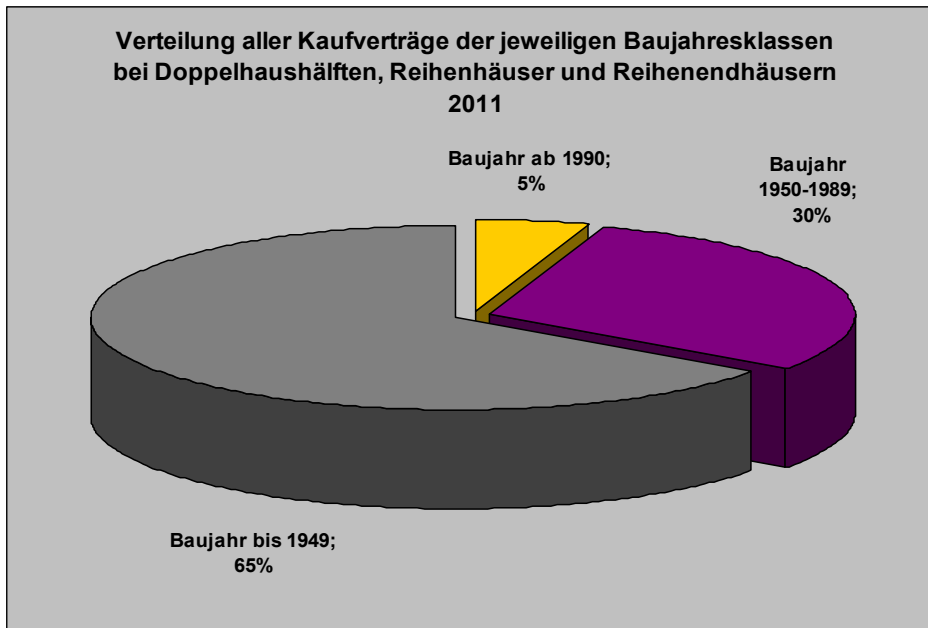


Abb.: Verteilung der Kaufverträge für Grundstücke mit Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäusern (2011)

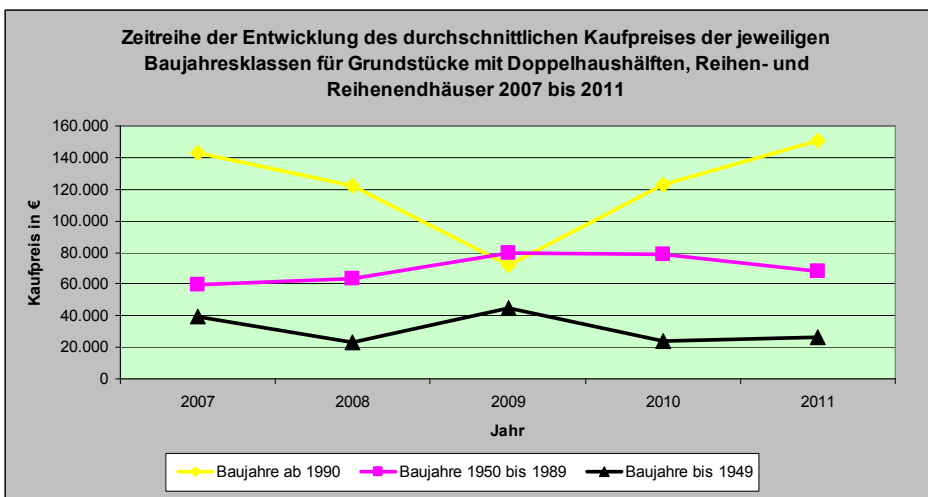


Abb.: durchschnittliche Kaufpreise in € für Grundstücke mit Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäuser (2007 bis 2011)

In den Tabellen werden die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt.

Besonders bei der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ ist die Anzahl der Kauffälle von 12 im Jahr 2010 auf 32 im Berichtsjahr gestiegen.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	1	161.400	1.029
2010	1	185.000	1.000
2009	1	400.000	3.446
2008	1	125.000	1.090
2007	1	131.500	923

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	4	65.000	1.076
2010	1	165.000	614
2009	4	170.000	1.024
2008	2	97.500	485
2007	1	86.935	1.027

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	20	40.963		501	
	min max	10.000	150.000	120	2.467
2010	16	26.958		586	
	min max	10.000	180.000	117	4.596
2009	9	23.382		614	
	min max	10.791	89.000	422	1.352
2008	15	21.750		346	
	min max	10.000	362.000	179	2.143
2007	8	33.988		758	
	min max	18.000	185.000	174	3.224

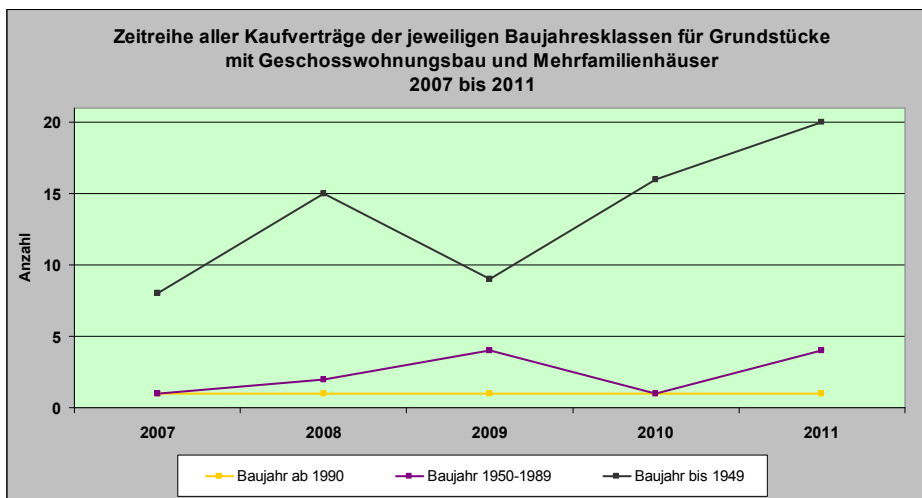


Abb.: Zeitreihe aller Kaufverträge für Grundstücke mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (2007 bis 2011)

Die Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ nimmt mit 80% den größten Anteil am Grundstücksmarkt ein. Die durchschnittlichen Kaufpreise für diese Baujahresklasse weisen einen Anstieg bei einer sinkenden Flächengröße auf.

6.3 Einkaufsmärkte

Baujahre ab 1990

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	2	866.633		4.527	
	min max	673.267	1.060.000	4.502	4.552
2010	2	2.226.000		5.708	
	min max	1.052.000	3.400.000	4.437	6.978
2009	2	987.500		7.276	
	min max	400.000	1.575.000	7.005	7.546
2008	2	1.442.500		6.771	
	min max	335.000	2.550.000	5.502	8.040
2007	6	1.991.245		6.276	
	min max	1.235.449	6.358.700	3.439	31.794
2006	6	4.446.295		18.470	
	min max	1.450.000	8.500.000	3.776	31.794
2005	3	1.050.036		6.341	
	min max	475.000	1.360.000	5.188	7.546
2004	1	2.800.000		5.502	
	min max	2.800.000	2.800.000	5.502	5.502

Ab dem Jahr 2004 wurden im Saale-Orla-Kreis vermehrt Einkaufsmärkte bzw. Einkaufszentren veräußert. Bei acht Kauffällen konnte ein Faktor V als Verhältnis von Nettokaltmiete (€) zu Kaufpreis (€) von der Geschäftsstelle ermittelt werden. Dieser Faktor V beträgt im Durchschnitt 12,38, wobei der Minimalwert bei 10,5 und der Maximalwert bei 14,18 liegt.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2011	28	31.400		2.190	
	min max	17.500	4.808.000	233	250.363
2010	22	85.753		3.878	
	min max	17.291	553.741	561	82.285
2009	12	22.707		2.518	
	min max	11.000	485.000	297	27.790
2008	22	59.649		908	
	min max	18.000	783.360	380	30.630
2007	9	60.546		6.559	
	min max	35.000	2.000.000	1.526	12.441
2006	5	145.947		8.097	
	min max	76.560	1.600.000	2.313	16.028
2005	6	93.288		453	
	min max	54.500	150.000	300	14.982
2004	16	76.294		2.972	
	min max	18.000	3.367.000	714	52.030
2003	29	22.010		1.261	
	min max	11.500	1.837.500	102	33.682
2002	18	56.977		2.064	
	min max	12.800	561.292	278	49.362

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr von 22 auf 28 gestiegen ist. Bei den Gesamtkaufpreisen ist keine Tendenz festzustellen.

7 Wohnungs- und Teileigentum

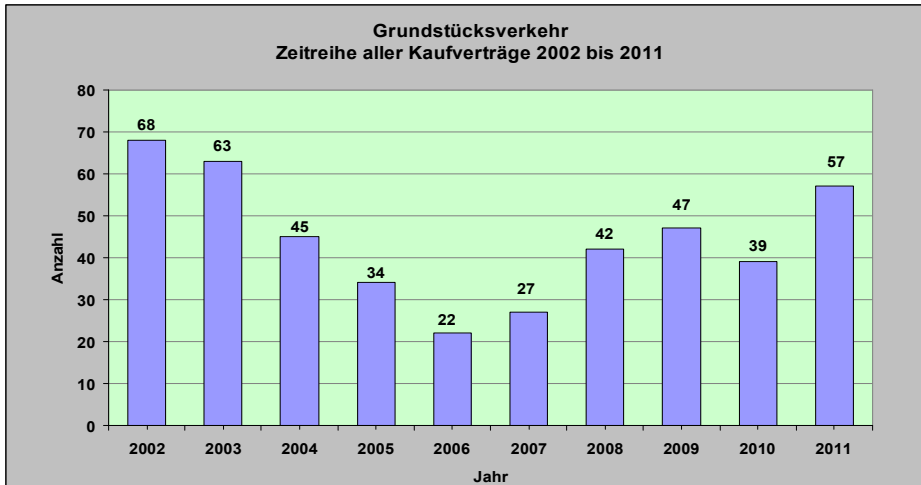


Abb.: Anzahl der Kaufverträge mit Wohnungs- und Teileigentum (2002 bis 2011)

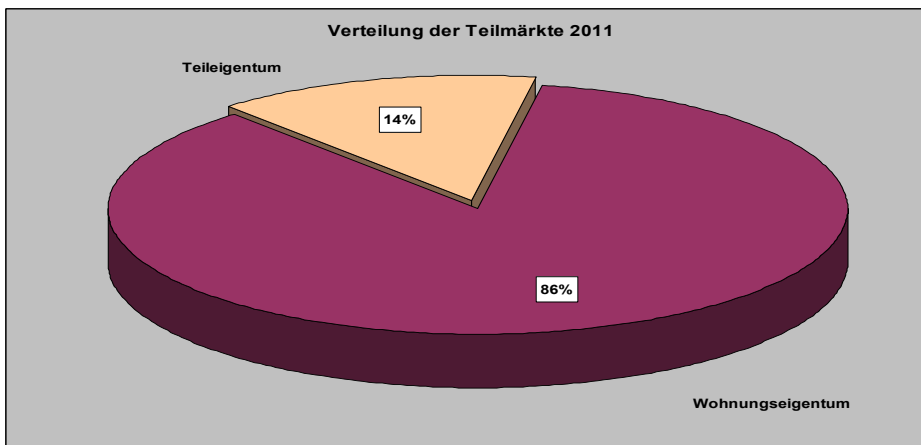


Abb.: Verteilung der Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte (2011)

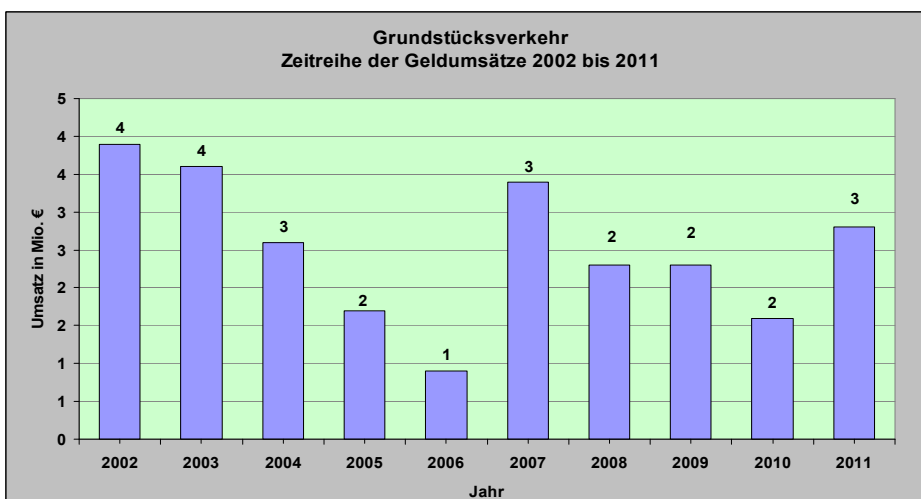


Abb.: Geldumsatz für Kaufverträge mit Wohnungs- und Teileigentum (2002 bis 2011)

Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum ist 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 deutlicher Anstieg der Kauffälle von 30 im Jahr 2010 auf 49 im Jahr 2011 um 63 % bei einem Geldumsatz von 2,3 Mio. EUR zu verzeichnen. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

7.1 Erstverkauf und Weiterverkauf

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	22	9		818,63		72	
		min	max	595,50	1.647,00	40	94
2010	8	1		685,50		58	
		min	max	685,50	685,50	58	58
2009	17	12		792,17		70	
		min	max	516,50	1.100,00	50	101
2008	14	3		652,33		66	
		min	max	635,00	661,50	61	74
2007	7	3		950,83		89	
		min	max	779,00	1.050,00	77	106
2006	5	4		667,88		88	
		min	max	493,50	833,00	52	111
2005	5	4		766,75		80	
		min	max	642,50	903,50	62	111
2004	9	7		1.024,07		66	
		min	max	806,50	1.449,00	56	76
2003	13	8		1.025,93		74	
		min	max	333,50	1.213,50	35	103
2002	21	13		812,82		69	
		min	max	396,50	1.418,50	58	156

Baujahre 1950 bis 1989

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	19	5		620,67		70	
		min	max	259,00	1.000,00	45	87
2010	8	3		828,75		63	
		min	max	295,00	922,00	60	68
2009	8	2		402,25		67	
		min	max	309,00	495,50	66	68
2008	16	7		478,50		65	
		min	max	398,50	904,00	57	88
2007	8	5		831,00		66	
		min	max	128,00	1.031,00	58	391
2006	5	2		314,25		75	
		min	max	247,00	381,50	66	85
2005	9	7		371,70		70	
		min	max	288,00	1.000,50	59	84
2004	8	8		772,50		60	
		min	max	501,00	2.206,00	34	78
2003	22	14		589,00		72	
		min	max	176,50	1.370,00	49	100
2002	18	10		464,31		71	
		min	max	316,00	1.045,50	57	90

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle
2011	4
2010	7
2009	5
2008	3
2007	4
2006	3
2005	0
2004	4
2003	21
2002	24

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise von 2002 bis 2011 in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in der Baujahresklasse „ab 1990“ zum Jahr 2010 von 685 €/m² auf ca. 820 €/m² stieg. In der Baujahresklasse „ab 1950 bis 1989“ verringerten sich die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen um 25 %.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

8.1 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 15.12.2011 für das Gebiet des Saale-Orla-Kreises nach § 193 Abs.5 BauGB i. V. m. § 14 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) folgende sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschlossen:

I. 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 6 €/m²	BRW 12 €/m²	BRW 24 €/m²	BRW 48 €/m²
a	0,41	0,43	0,44	0,45
b	-0,31	-0,31	-0,30	-0,30

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

vorl. SW[Mio. €]	6,00 €	12,00 €	24,00 €	48,00 €	96,00 €
,06000	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
,08000	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98
,10000	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92
,12000	0,80	0,82	0,84	0,85	0,87
,14000	0,77	0,78	0,80	0,81	0,83
,16000	0,73	0,75	0,77	0,78	0,80
,18000	0,71	0,72	0,74	0,76	0,77
,20000	0,69	0,70	0,72	0,73	0,75
,22000	0,66	0,68	0,70	0,71	0,73
,24000	0,65	0,66	0,68	0,69	0,71
,26000	0,63	0,65	0,66	0,68	0,69
,28000	0,62	0,63	0,65	0,66	0,68
,30000	0,60	0,62	0,63	0,65	0,67
a	0,41	0,43	0,44	0,45	0,47
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,31	-0,31	-0,30	-0,30	-0,29
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97

Abb. A: Tabelle Sachwertfaktoren (vorläufiger Sachwert/Bodenrichtwerte)

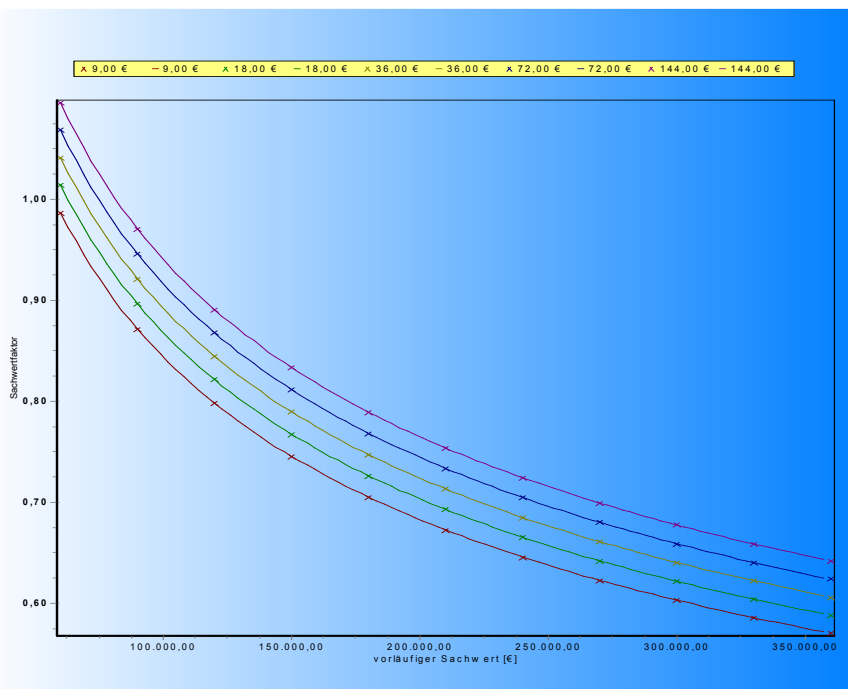


Abb. B: Grafik Sachwertfaktoren (vorläufiger Sachwert/Bodenrichtwerte)

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

Es standen im Saale-Orla-Kreis für den Auswertzeitraum insgesamt 50 Kauffälle zur Verfügung, welche zur Auswertung geeignete Kauffälle waren. Die überwiegende Anzahl davon betraf freistehende Einfamilienhäuser. Eine differenzierte Auswertung nach Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern war wegen der geringen Anzahl an Datensätzen nicht zweckmäßig.

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

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)

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 Restnutzungsdauern 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

Quelle der Anlagen:

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

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 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	

8.2. Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss ermittelte und beschloss einen

**Mittleren Liegenschaftszinssatz von 4,0 %
(Spanne von 2,75 bis 6 %).**

Dem Ergebnis liegen 31 Datensätze zugrunde.

Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

