

Immobilienmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Sömmerda,
des Landkreises Weimarer Land und
der kreisfreien Stadt Weimar



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, 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 2014 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	5
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	5
2.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	6
2.2.1	Kaufpreissammlung	6
2.2.2	Bodenrichtwerte.....	7
2.2.3	Verkehrswertgutachten	8
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	8
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	9
3.1	Landkreis Sömmerda	10
3.2	Landkreis Weimarer Land	12
3.3	Kreisfreie Stadt Weimar	14
4	Grundstücksmarkt im Überblick.....	16
4.1	Grundstücksverkehr.....	16
4.2	Kaufverträge	20
4.3	Zwangsversteigerungen.....	24
5	Landkreis Sömmerda	26
5.1	Unbebaute Grundstücke	26
5.1.1	Bauflächen.....	26
5.1.1.1	Individueller Wohnungsbau.....	28
5.1.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.1.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	28
5.1.1.2	Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau	29
5.1.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	29
5.1.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	29
5.1.1.5	Werdendes Bauland	30
5.1.1.5.1	Bauerwartungsland.....	30
5.1.1.5.2	Rohbauland	30
5.1.1.6	Erholungsgrundstücke	30
5.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	31
5.1.2.1	Ackerland.....	32
5.1.2.2	Grünland.....	32
5.1.2.3	Wald	32
5.1.3	Sonstige Flächen.....	33
5.1.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	33
5.1.3.2	Gemeinbedarfsflächen.....	34
5.1.3.3	Gärten im Außenbereich.....	34
5.2	Bebaute Grundstücke.....	36
5.2.1	individueller Wohnungsbau	40
5.2.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
5.2.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	42
5.2.1.3	Reihemittelhäuser.....	43
5.2.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau.....	44

5.2.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	45
5.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	45
5.2.5	Villen.....	45
5.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	46
5.3.1	Erstverkauf aus Neubau	47
5.3.2	Erstverkauf aus Umwandlung	48
5.3.3	Weiterverkauf	48
6	Landkreis Weimarer Land	49
6.1	Unbebaute Grundstücke	49
6.1.1	Bauflächen.....	49
6.1.1.1	Individueller Wohnungsbau.....	51
6.1.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	51
6.1.1.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	52
6.1.1.2	Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau	52
6.1.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	52
6.1.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	53
6.1.1.5	Werdendes Bauland	54
6.1.1.5.1	Bauerwartungsland.....	54
6.1.1.5.2	Rohbauland	54
6.1.1.6	Erholungsgrundstücke	54
6.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	55
6.1.2.1	Ackerland.....	57
6.1.2.2	Grünland.....	57
6.1.2.3	Wald	57
6.1.3	Sonstige Flächen.....	58
6.1.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	58
6.1.3.2	Gemeinbedarfsflächen.....	59
6.1.3.3	Gärten im Außenbereich.....	60
6.2	Bebaute Grundstücke.....	61
6.2.1	individueller Wohnungsbau	64
6.2.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	65
6.2.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	66
6.2.1.3	Reihemittelhäuser.....	67
6.2.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau.....	68
6.2.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	69
6.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	70
6.2.5	Villen.....	70
6.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	71
6.3.1	Erstverkauf aus Neubau	73
6.3.2	Erstverkauf aus Umwandlung	73
6.3.3	Weiterverkauf	73
7	Kreisfreie Stadt Weimar	75
7.1	Unbebaute Grundstücke	75
7.1.1	Bauflächen.....	75
7.1.1.1	Individueller Wohnungsbau.....	77
7.1.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	77
7.1.1.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	78
7.1.1.2	Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau	78

7.1.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	78
7.1.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	79
7.1.1.5	Werdendes Bauland	79
7.1.1.5.1	Bauerwartungsland	79
7.1.1.5.2	Rohbauland	79
7.1.1.6	Erholungsgrundstücke	79
7.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	80
7.1.2.1	Ackerland	80
7.1.2.2	Grünland	81
7.1.2.3	Wald	81
7.1.3	Sonstige Flächen	82
7.1.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	82
7.1.3.2	Gemeinbedarfsflächen	83
7.1.3.3	Gärten im Außenbereich	84
7.2	Bebaute Grundstücke	85
7.2.1	individueller Wohnungsbau	89
7.2.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	90
7.2.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	91
7.2.1.3	Reihenmittelhäuser	92
7.2.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	93
7.2.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	94
7.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude	95
7.2.5	Villen	95
7.3	Wohnungs- und Teileigentum	96
7.3.1	Erstverkauf aus Neubau	98
7.3.2	Erstverkauf aus Umwandlung	98
7.3.3	Weiterverkauf	99
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	100
8.1	Sachwertfaktoren	100
8.2	Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren	101
8.3	Sachwertfaktoren der Teilbereiche des Gutachterausschusses	102
8.3.1	Landkreis Sömmerda	102
8.3.1.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	103
8.3.1.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften- und Reihenhäuser	104
8.3.2	Landkreis Weimarer Land	105
8.3.2.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	106
8.3.2.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	107
8.3.3	Kreisfreie Stadt Weimar	108
8.3.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	109
8.3.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	110
8.3.4	Anwendungsbeispiele Sachwertfaktoren	111

1 Vorbemerkung

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

Mit der Neustrukturierung der Gutachterausschüsse durch die Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 23. September 2013 wurden mehrere Gutachterausschüsse zusammengefasst.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2014 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt **für das Gebiet der Landkreise Sömmerda und Weimarer Land sowie der kreisfreien Stadt Weimar** im Zeitraum 2010 bis 2013. 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. Er schließt somit nahtlos an den letztmalig veröffentlichten Immobilienmarktbericht aus dem Jahr 2012 an.

Im Immobilienmarktbericht 2014 werden auf Basis der Kaufpreissammlung und weiterer Datenerhebungen Sachwertfaktoren (SWF) bezogen auf die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) veröffentlicht.

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

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

Die Gutachterausschüsse des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar wurden zu einem Gutachterausschuss zusammengefasst. Der neue Ausschuss trägt nun die Bezeichnung „**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar**“.

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

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

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

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.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

- | | |
|----|--|
| 1 | Vorsitzender |
| 2 | Stellvertreter |
| 35 | Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter |
| 4 | Vertreter der zuständigen Finanzämter |

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

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.

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

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

- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Auswertung der Kaufverträge
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (2-jährig in den ungeraden Jahren)
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- Erstellung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes (2-jährig in den geraden Jahren)

2.2.1 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 § 7 ImmoWertV 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 § 13 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.

2.2.2 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

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 örtlich 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.

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden auf der Basis der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

Im **Bodenrichtwert-Informationssystem für Thüringen (BORIS-TH)** werden alle Bodenrichtwerte mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen dargestellt.

Die Einsicht am Bildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann im Internet unter www.bodenrichtwerte-th.de kostenfrei. Ebenso kann über diese Adresse eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft (kostenpflichtig) beantragt werden.

Mündliche und schriftliche Auskünfte können jederzeit auch bei der Geschäftsstelle des jeweils zuständigen Gutachterausschusses eingeholt werden.

In der Abbildung 1 ist ein Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH) mit zonal abgegrenzten Bodenrichtwertzonen dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-TH)

2.2.3 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.

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt. Diese können u. a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten enthalten. Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen. Druckexemplare der Berichte zum Grundstücksmarkt sind für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,- EUR bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich. Kostenfreie Exemplare stehen für jedermann im Internet unter www.gutachterausschuesse-th.de zum Download bereit.

3.1 Landkreis Sömmerda

Der Landkreis gliedert sich in:

- die Kreisstadt Sömmerda mit Sitz des Landratsamtes Sömmerda
- die Verwaltungsgemeinschaften An der Marke, Buttstädt, Gera-Aue, Gramme-Aue, Kindelbrück, Kölleda und Straußfurt
- sowie die erfüllende Gemeinde Elxleben.

Der Landkreis Sömmerda umfasst zum Stichtag 31.12.2013 54 Gemeinden, darunter 7 Städte.
Die Fläche des Landkreises beträgt ca. 804 km².

Die Flächennutzung setzt sich wie folgt zusammen:

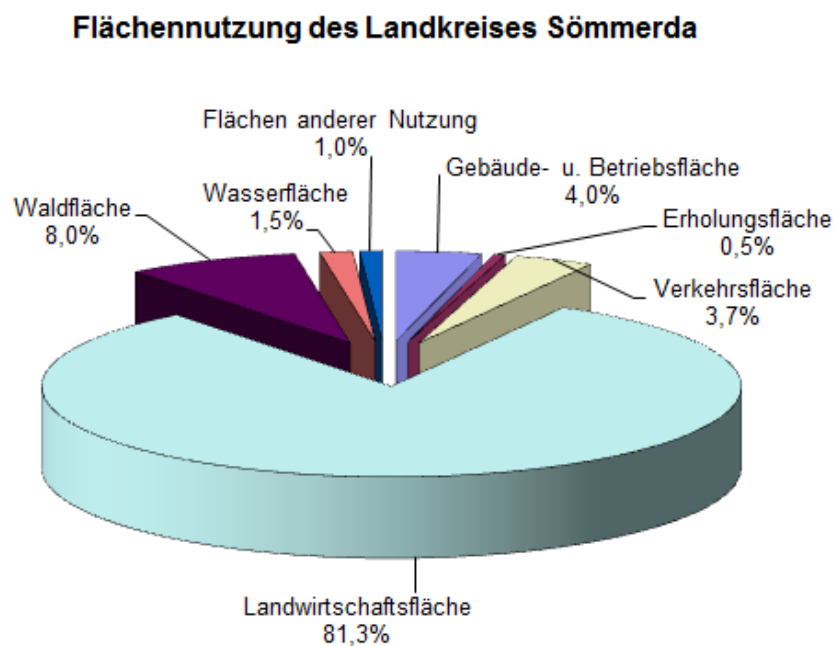


Abbildung 3: Flächennutzung des Landkreises Sömmerda (in %)

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Sömmerda:

Wie viele andere Landkreise im Freistaat Thüringen verzeichnet auch der Landkreis Sömmerda seit Jahren einen leichten aber stetigen Bevölkerungsrückgang.

Bevölkerung	2010 31.12.2010	2011 31.12.2011	2012 30.12.2012	2013 30.06.2013
Einwohnerzahlen	72.877	72.345	71.005	70.819
Geburten	561	518	537	*
Sterbefälle	811	817	887	*
Zuwanderung	1.699	2.037	1.852	*
Abwanderung	2.262	2.270	2.062	*

Tabelle 1: Bevölkerungsdaten des Landkreises Sömmerda
(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, ab Berichtsjahr 2011 bildet der ZENSUS 2011 die Datenbasis)

* Angaben bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bedingt durch günstige Parameter bei den natürlichen Standortbedingungen wie Höhenlage, Niederschlag und mittlere Jahrestemperatur verfügt der Landkreis Sömmerda über die besten Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Produktion.

Produktionsschwerpunkte sind u. a. Getreide-, Raps- und Zuckerrübenanbau.

Mit einem Anteil von 81% Landwirtschaftsfläche an der Gesamtflächennutzung des Landkreises stellt die Landwirtschaft den bedeutendsten und damit strukturell prägenden Wirtschaftszweig dar.

Die im 19. Jahrhundert einsetzende Industrialisierung spiegelt sich vor allem in der Entwicklung der Stadt Sömmerda wider. Nicolaus von Dreyse (1787-1867), der Erfinder des Zündnadelgewehrs, bewirkte mit seinen unternehmerischen Fähigkeiten, dass sich die Stadt schon frühzeitig zu einem Industriestandort entwickelte. Im Jahre 1869 rollte der erste Zug auf der Strecke Erfurt-Nordhausen durch den Landkreis.

Nach 1945 wurden neue Wirtschaftszweige aufgebaut, die teilweise aus enteigneten Privatbetrieben hervorgingen. Erwähnenswert sind vor allem das Funkwerk in Kölleda und die Konservenfabrik in Buttstädt. Der bis 1989 bedeutendste Betrieb der Region war das Büromaschinenwerk in Sömmerda. Die Tradition der Büromaschinen- & Computerfertigung in Sömmerda wird seit 1990 durch Fujitsu Siemens Computers bzw. Fujitsu Technology Solutions GmbH fortgesetzt.

Heute sind industriell dominierende Branchen die Elektrotechnik/ Elektronik mit dem Schwerpunkt Computer- Hard- und -software sowie die dazugehörigen Dienstleistungen. Wichtige Wirtschaftskompetenzen liegen aber auch bei den Unternehmen der Metallbe- und -verarbeitung mit dem Schwerpunkt Automobilzulieferindustrie, sowie der Kunststoffindustrie.

Mit der Ansiedlung des Motorenwerkes MDC- Power GmbH entwickelte sich der Landkreis Sömmerda zu einem bedeutenden Zentrum der metallverarbeitenden Industrie in Thüringen. Weitere bedeutende Firmen sind z. B.: Fujitsu Technology Solutions GmbH, Hörmann Funkwerk Kölleda GmbH, Mubea Fahrwerksfedern GmbH oder Fromm Plastics GmbH um nur einige zu nennen. Die Konjunkturdaten der IHK bescheinigen dem Landkreis im Regionalvergleich einen der vordersten Plätze beim Industrieumsatz und der Produktivität.

Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt Landkreis Sömmerda

Auf Grund der sich stets verbessernden, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigt auch der Arbeitsmarkt im Landkreis Sömmerda seit einigen Jahren eine positive Entwicklung.

Arbeitsmarkt	2010	2011	2012	2013
Beschäftigte	20.487	20.719	21.169	21.768
Arbeitslose	4.629	4.235	3.917	3.820
Arbeitslosenquote [%]	11,2	10,5	9,8	9,6

Tabelle 2: Arbeitsmarktdaten Landkreis Sömmerda (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

3.2 Landkreis Weimarer Land

Der Landkreis gliedert sich in:

- die Kreisstadt Apolda mit Sitz des Landratsamtes Weimarer Land
- die Verwaltungsgemeinschaften Ilmtal - Weinstraße, Buttstedt, Berlstedt, Grammetal, Mellingen und Kranichfeld
- die eigenständigen Gemeinden Stadt Bad Berka, Stadt Blankenhain und die Gemeinde Saaleplatte sowie die erfüllende Gemeinde Bad Sulza.

Der Landkreis umfasst zum Stichtag 31.12.2013 62 Gemeinden, darunter 8 Städte. Die Fläche des Landkreises beträgt ca. 803 km².

Die Flächennutzung des Landkreises setzt sich wie folgt zusammen:

Flächennutzung des Landkreises Weimarer Land

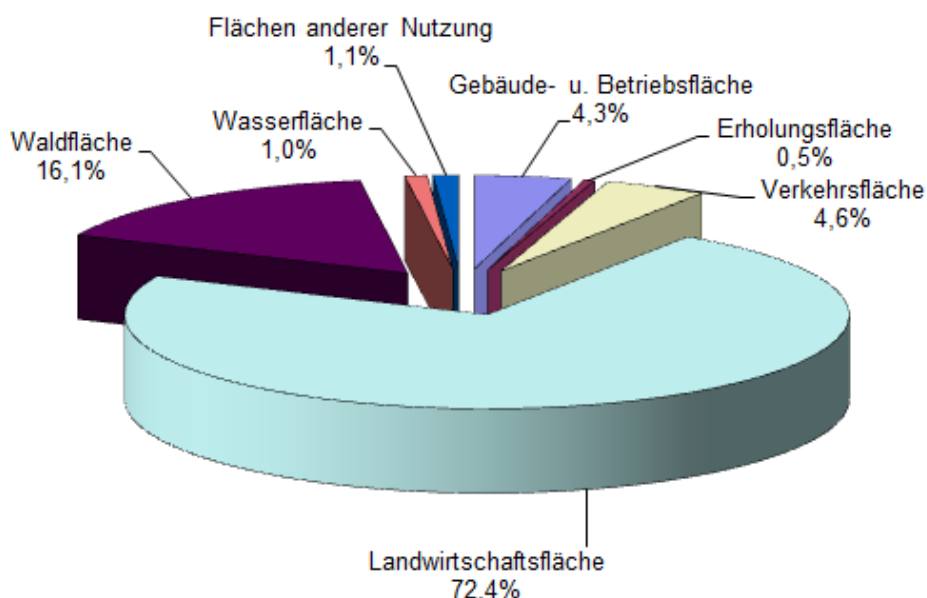


Abbildung 4: Flächennutzung des Landkreises Weimarer Land (in %)

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Weimarer Land

Wie viele andere Landkreise im Freistaat Thüringen verzeichnet auch der Landkreis Weimarer Land, trotz seiner guten wirtschaftlichen und kulturellen Voraussetzungen, seit Jahren einen leichten aber stetigen Bevölkerungsrückgang.

Bevölkerung	2010 31.12.2010	2011 31.12.2011	2012 30.12.2012	2013 30.06.2013
Einwohnerzahlen	84.693	84.279	82.016	81.778
Geburten	704	653	707	*
Sterbefälle	879	922	950	*
Zuwanderung	2.710	2.820	2.805	*
Abwanderung	2.782	2.968	3.025	*

Tabelle 3: Bevölkerungsdaten des Landkreises Weimarer Land
(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, ab Berichtsjahr 2011 bildet der ZENSUS 2011 die Datenbasis)

* Angaben bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Landkreis Weimarer Land liegt im Nordosten Thüringens, grenzt an das Bundesland Sachsen-Anhalt und gehört zur Planungsregion Mittelthüringen. Der Landkreis Weimarer Land umschließt die kreisfreie Stadt Weimar.

Das Weimarer Land ist geprägt durch seine landschaftliche Schönheit (Toskana des Ostens). Besonders erwähnenswert sind:

- das Kunsthause Apolda, - die Kurstadt Bad Berka, - die Kurstadt Bad Sulza mit der Toskana-Therme, - das Oberschloss Kranichfeld, - das Freilichtmuseum Hohenfelden, - die Wasserburg Kapellendorf, - das Wielandgut Oßmannstedt, - das Schloss Kromsdorf, - die Ordenskomturei Liebstedt, - das Rittergut Auerstedt und ein weitverzweigtes Netz an (Rad-) und Wanderwegen.

Das Weimarer Land liegt in einer der wirtschaftlich attraktivsten Regionen der neuen Bundesländer. Charakteristisch für diese Region ist das Einhergehen von Industrie, Handel und Gewerbe. Die fruchtbaren Böden (Ackerzahlen bis über 90) ermöglichen eine sehr gut entwickelte Landwirtschaft. 72,4% der Landkreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Kreis Weimarer Land, früher von der Landwirtschaft, dem Handwerk und der Strickindustrie geprägt, hat sich in den vergangenen 20 Jahren zu einem Gewerbe- und Industriestandort mit einem breit gefächerten Branchenmix entwickelt. 24 neu erschlossenen und geförderte Gewerbe- und Industriegebiete entlang der BAB 4 und der Bundesstraßen B 7, B 87 sowie B 85 beherbergen zumeist kleine bzw. mittelständische Unternehmen in den Branchen Nahrungsmittel, Kunststoff / Chemie, Metallverarbeitung, Maschinen- und Gerätebau, optische Industrie, Logistik, Bau- und Baustoffe, Leder und Strickwarenindustrie. Stellvertretend für die 24 neu erschlossenen Gewerbegebiete im Kreis Weimarer Land mit einer Gesamtfläche von 432 ha und einem Belegungsgrad von 80% stehen:

- Gewerbe- /Industriegebiet U.N.O (Ulla-Nohra-Obergrunstedt)
- Gewerbepark B87 – Kreisstadt Apolda
- Gewerbegebiet Blankenhain „Rottdorfer Straße“
- Gewerbegebiet Blankenhain OT Niedersynderstedt „Am Amselberg“
- Gewerbegebiet Isseroda und
- Gewerbegebiet Magdala.

Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt Landkreis Weimarer Land

Ähnlich dem Landkreis Sömmerda wirkt sich positive wirtschaftliche Entwicklung auch auf den Arbeitsmarkt im Weimarer Land aus.

Arbeitsmarkt	2010	2011	2012	2013
Beschäftigte	23.125	23.515	23.649	23.907
Arbeitslose	3.762	3.505	3.414	3.174
Arbeitslosenquote [%]	8,1	7,6	7,5	6,9

Tabelle 4: Arbeitsmarktdaten Landkreis Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

3.3 Kreisfreie Stadt Weimar

Die kreisfreie Stadt Weimar befindet sich im Zentrum des Freistaates Thüringen und gehört hier mit einer Fläche von rund 84 km² zu den größten Städten. Nachbarstädte sind die Landeshauptstadt Erfurt im Westen, Sömmerda im Norden, Apolda im Nordosten, Jena im Osten sowie Bad Berka im Süden.

Zur kreisfreien Stadt Weimar gehören 14 Ortsteile.

Die Flächennutzung setzt sich wie folgt zusammen:

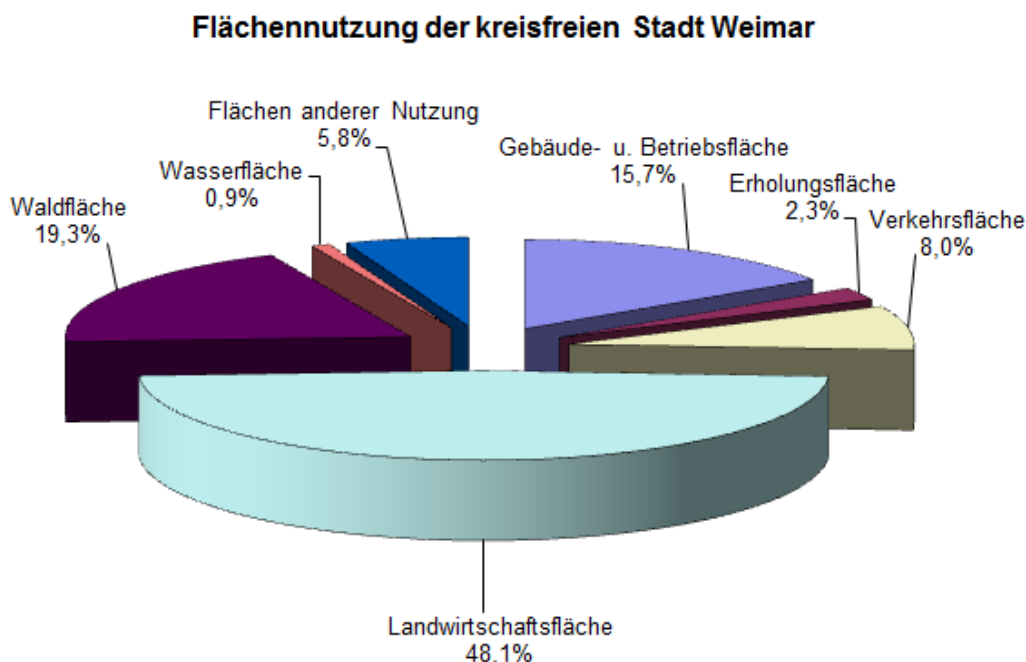


Abbildung 5: Flächennutzung der kreisfreien Stadt Weimar (in %)

Aufgrund der Vielzahl an besonderen kulturellen Einrichtungen und als wichtiger Standort von Verwaltung und Bildung gehört Weimar zu den wenigen Städten des Freistaates Thüringen die keinen Rückgang in den Bevölkerungszahlen zu verzeichnen haben.

Der Demografie Bericht des Freistaates Thüringen aus dem Jahr 2013 weist für die Stadt Weimar für die nächsten Jahre (bis 2030) eine positive Bevölkerungsentwicklung auf.

Der Bevölkerungsrückgang von 2011 zu 2012 ist hauptsächlich auf die neuen Daten aus dem Zensus 2011 zurückzuführen.

Bevölkerung	2010 31.12.2010	2011 31.12.2011	2012 30.12.2012	2013 30.06.2013
Einwohnerzahlen	65.479	65.542	63.236	63.078
Geburten	635	642	653	*
Sterbefälle	680	655	650	*
Zuwanderung	3.951	3.997	4.145	*
Abwanderung	3.660	3.924	3.859	*

Tabelle 5: Bevölkerungsdaten der kreisfreien Stadt Weimar

(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, ab Berichtsjahr 2011 bildet der ZENSUS 2011 die Datenbasis)

* Angaben bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die kreisfreie Stadt Weimar liegt in einer breiten in Ost-West-Richtung verlaufenden Senke zwischen zwei Hügelketten im Übergang des Thüringer Waldes zum Thüringer Becken und wird von der Ilm durchflossen.

Im Verlauf der Entwicklung der Stadt, war Weimar seit 1572 Hauptstadt des Herzogtums Sachsen-Weimar bzw. später Sachsen-Weimar-Eisenach und somit die Hauptstadt des Staates, der sich bereits im Jahr 1816, als erster in Deutschland, eine Verfassung gab. Im Zeitraum von 1920 bis 1948 war Weimar die Hauptstadt des Landes Thüringen. Weitere Bekanntheit erlangte Weimar durch die Gründung der Weimarer Republik im Jahr 1919. Ein dunkles Kapitel in der Geschichte der Stadt bilden die Schrecken des Nationalsozialismus, an welche heute in der Gedenkstätte des ehemaligen KZ Buchenwald erinnert wird.

Neben der politischen, erlangte Weimar aber vor allem kulturelle Bedeutung. Im 18. Jahrhundert wurde Weimar zur Stadt der deutschen Klassik und später durch das Bauhaus geprägt. Bedeutende Bauwerke und kulturelle Werke sind Zeugen dieser Epoche und bestimmen auch heute die weltweite Bedeutung der Stadt. Im Jahr 1999 wurde Weimar folglich zur Kulturhauptstadt Europas.

Seit 2004 trägt Weimar offiziell den Beinamen Universitätsstadt. Hier sind neben der Bauhaus-Universität auch die Hochschule für Musik Franz Liszt und die Herzogin-Anna-Amalia-Bibliothek ansässig.

Des Weiteren ist Weimar ein wichtiger Verwaltungsstandort. Ortsansässig sind zum Beispiel das Thüringer Oberverwaltungsgericht, der Thüringer Verfassungsgerichtshof und das Thüringische Landesamt für Archäologie. Weimar erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums für die Einwohner der Stadt und für das Umland Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen.

Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt kreisfreie Stadt Weimar

Aufgrund der großen Anzahl an Verwaltungseinrichtungen des Landes Thüringen, sowie einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, weist die kreisfreie Stadt Weimar einen relativ stabilen Arbeitsmarkt auf.

Arbeitsmarkt	2010	2011	2012	2013
Beschäftigte	22.698	23.073	23.077	23.124
Arbeitslose	3.450	3.051	2.868	2.644
Arbeitslosenquote [%]	11,2	9,9	9,4	8,6

Tabelle 6: Arbeitsmarktdaten Landkreis Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Weitere Informationen zur Einwohnerentwicklung, zu Arbeitslosenzahlen, zu Regionaldaten bzw. Wirtschaftsdaten sind auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik unter www.tls.thueringen.de zu finden.

4 Grundstücksmarkt im Überblick

4.1 Grundstücksverkehr

Die folgenden Auswertungen zum allgemeinen Grundstücksverkehr beziehen sich nicht nur auf Grundstücke, die durch notarielle Kaufverträge veräußert wurden. Zusätzlich sind auch Erwerbsvorgänge, denen andere Formen des Eigentumsübergangs zu Grunde liegen, in die Auswertungen eingeflossen. Dies sind beispielsweise Zuschlagsbeschluss in Zwangsversteigerungsverfahren, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss, Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsplanes oder einer vereinfachten Umlegung. Die Begründung von Erbbaurechten und Tauschverträge sind ebenfalls erfasst und ausgewertet worden.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar wurden im Berichtsjahr 2013 insgesamt 2877 Erwerbsvorgänge in der Kaufpreissammlung registriert. Demzufolge wurden im Vergleich zum Vorjahr 7 % weniger Erwerbsvorgänge in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass sich der Flächenumsatz mit 2044,2 ha im Vergleich zum Vorjahr um 18 % verringert hat. Festzustellen ist jedoch, dass die Geldumsätze im Berichtsjahr 2013 um 5 % auf 207,9 mio € gestiegen sind.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	3107	2877	-7	↘
Flächenumsatz [ha]	2490,3	2044,2	-18	↘
Geldumsatz [Mio. €]	198,8	207,9	5	↗

Tabelle 7: Entwicklung des Gesamtmarktes

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Anzahl aller Erwerbsvorgänge, Flächen- und Geldumsätze der Jahre 2010 bis 2013. Tendenziell ist festzustellen, dass die Flächenumsätze in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken und im Gegenzug die Geldumsätze gestiegen sind.

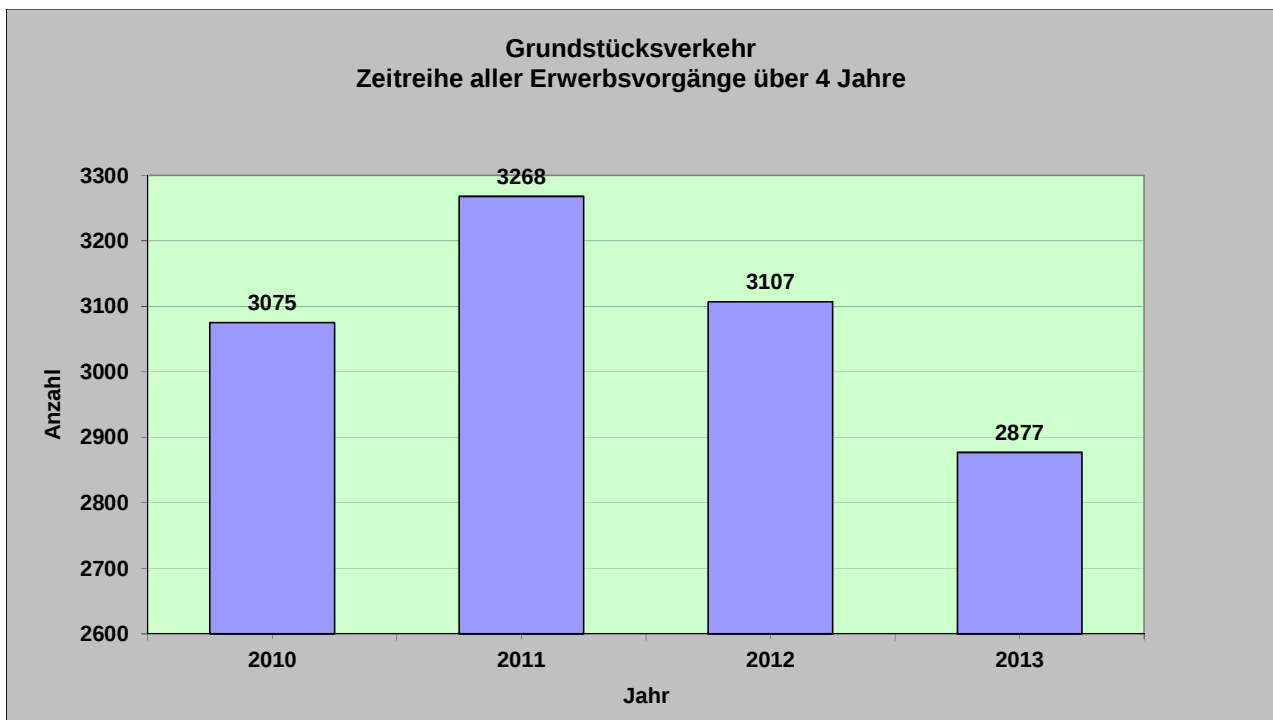


Abbildung 6: Anzahl aller Erwerbsvorgänge über 4 Jahre

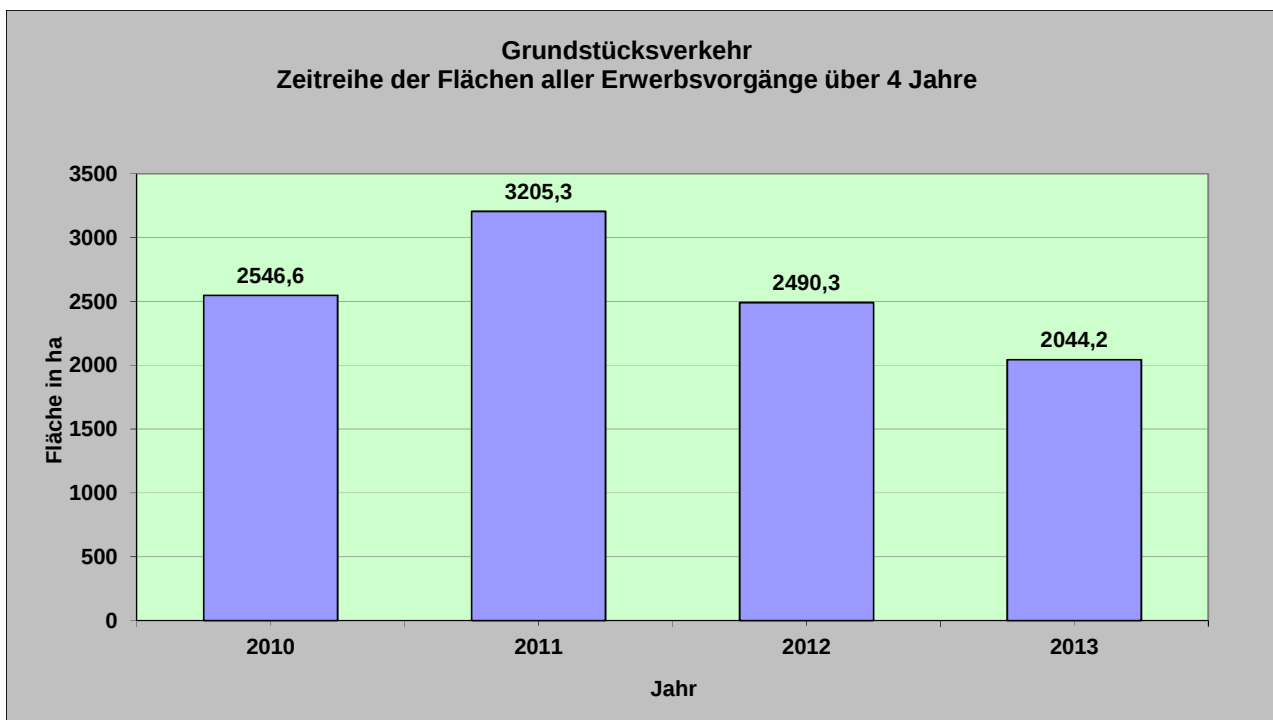


Abbildung 7: Flächenumsatz aller Erwerbsvorgänge über 4 Jahre

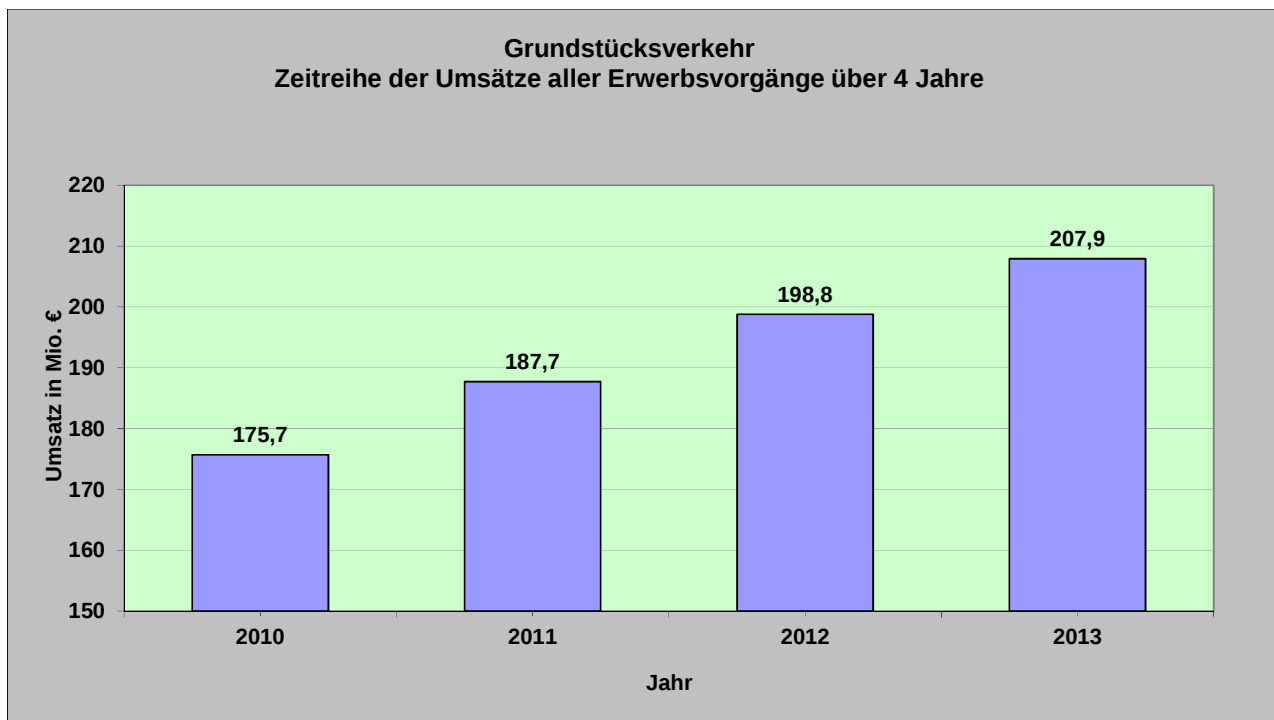


Abbildung 8: Geldumsatz aller Erwerbsvorgänge über 4 Jahre

Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute baureife Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (u.a. werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)

Bei den Verkäufen von **unbebautem baureifem Land** ist die Anzahl der 2013 getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 5 % gesunken. Die Flächenumsätze sind um 54 % gesunken und die Geldumsätze lagen um 51 % höher. Der Handel mit Gewerbebauland hatte dabei im Betrachtungszeitraum für den Grundstücksmarkt keine nennenswerte Bedeutung.

Die Anzahl der veräußerten **bebauten Grundstücke** fiel im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf 1007 Erwerbsvorgänge. Dabei sank der Flächenumsatz um 45 % während der Geldumsatz konstant blieb.

Bei **Wohnungs- und Teileigentum** konnte gegenüber dem Vorjahr ein Umsatzzuwachs von ca. 17 % festgestellt werden. Die Anzahl der registrierten Verträge verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 8 %. Der Anteil der Kaufverträge von Eigentumswohnungen am gesamten Grundstücksverkehr macht ca. 12 % aller registrierten Kauffälle aus.

Der **landwirtschaftliche Sektor** zeigte gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang bei den Verkäufen um lediglich 8 % und beim Flächenumsatz um 11 % auf ca. 1790,2 ha. Der Umsatz weist einen leichten Anstieg von 7 % auf. Dabei handelt es sich überwiegend um Verkäufe von Ackerland.

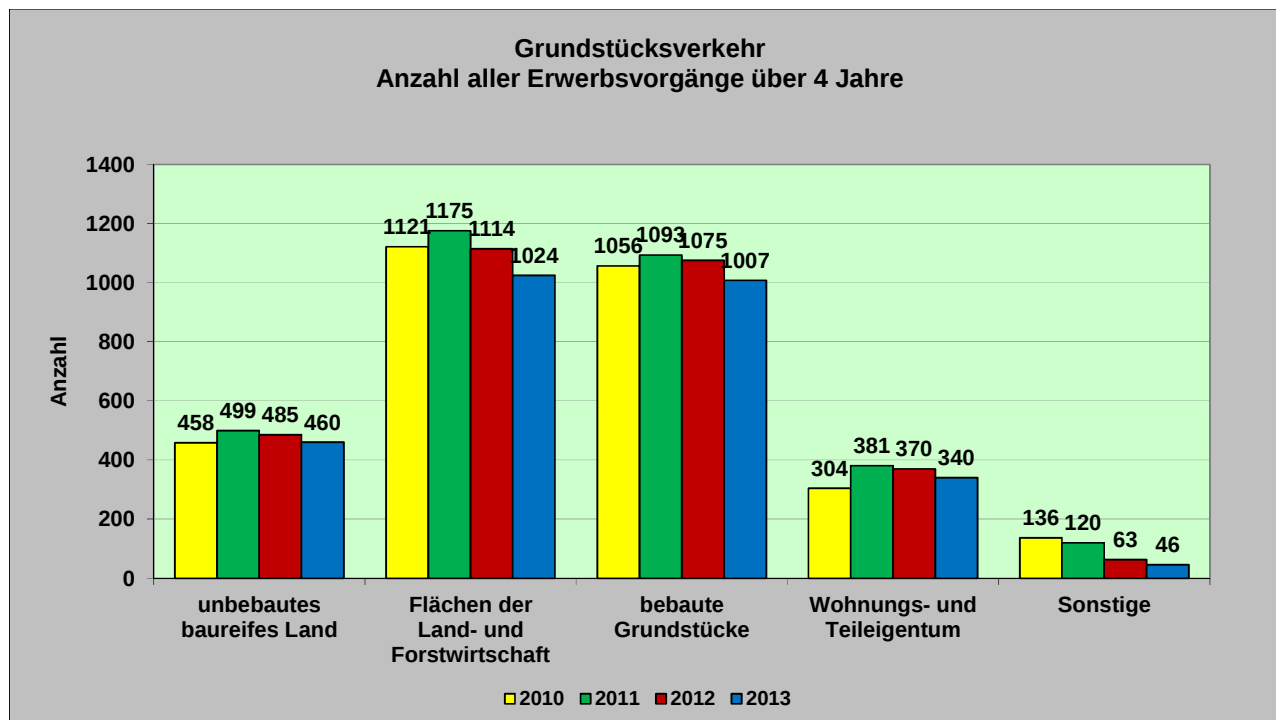


Abbildung 9: Anzahl aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die Teilmärkte

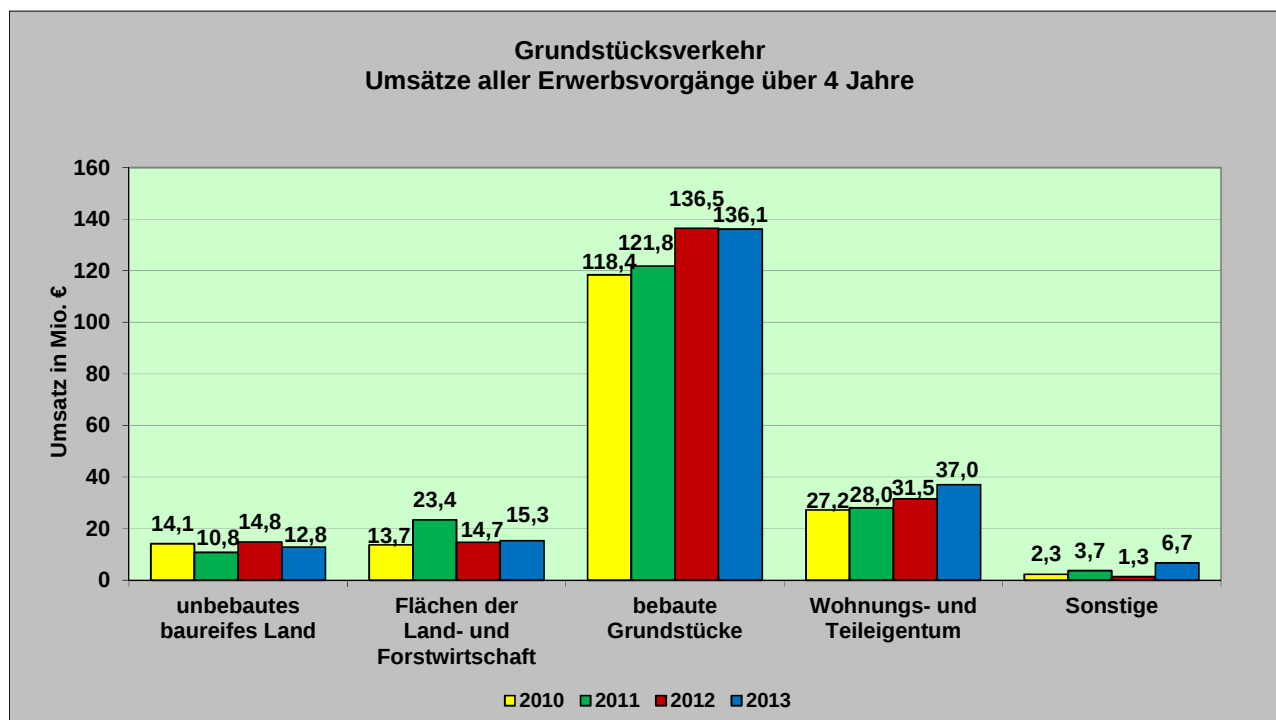


Abbildung 10: Umsätze aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die Teilmärkte

4.2 Kaufverträge

In diesem Abschnitt werden nur Grundstücke, die durch notariellen Kaufvertrag veräußert wurden, betrachtet. Im Gegensatz dazu sind in die Auswertungen zum allgemeinen Grundstücksverkehr alle Erwerbsvorgänge eingeflossen.

Die folgenden Tabellen und Grafiken zeigen die Entwicklung der Kaufverträge sowie der Geld- und Flächenumsätze.

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	453	441	-3	↘
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1031	986	-4	↘
bebaute Grundstücke	877	889	1	↗
Wohnungs- und Teileigentum	336	314	-7	↘
Sonstige	45	38	-16	↘
Summe / Veränderung	2742	2668	-3	↘

Tabelle 8: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte

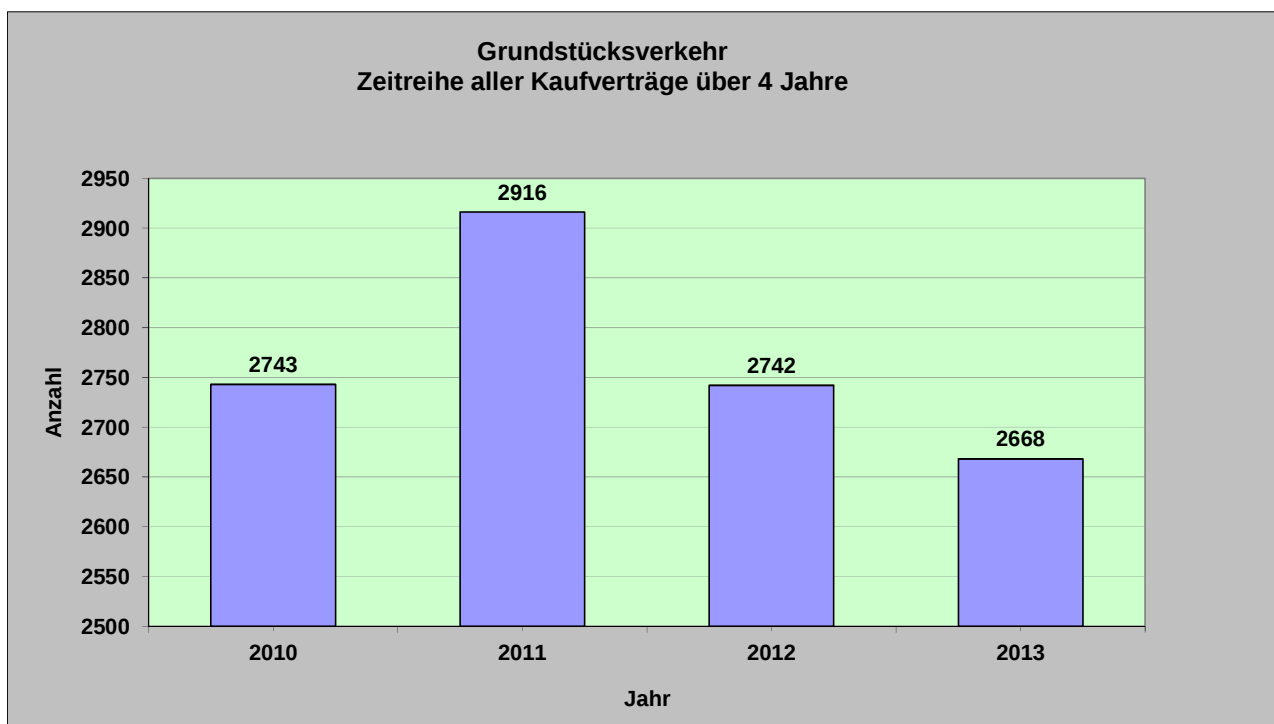


Abbildung 11: Anzahl aller Kaufverträge über 4 Jahre

Anhand der nachfolgenden Grafiken wird deutlich, dass im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaftlichen mit ca. 38 % im Vorjahr und 37 % im Berichtsjahr 2013 den größten Anteil am Grundstücksverkehr ausmacht, gefolgt von Verkäufen bebauter Grundstücke. Die übrigen Teilmärkte haben in der Gesamtbetrachtung nur eine untergeordnete Rolle inne. Diese Verteilung ändert sich jedoch bei Betrachtung der Landkreise Sömmerda, bzw. Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar im Einzelnen (siehe Unterpunkte 5 ff. bis 7 ff.).

Die Flächenumsätze in den Bereichen „Land- und Forstwirtschaft“ sowie „bebaute Grundstücke“ weisen zwischen den Jahren 2012 und 2013 geringfügige Änderungen auf, können jedoch im Vergleich zum übrigen Betrachtungszeitraum als konstant angesehen werden. Die Anzahl der veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser ist um ca. 9 % gestiegen.

Immobilienmarktbericht 2014

Eine ähnliche Entwicklung kann auch bei den Geldumsätzen beobachtet werden. Hier weist der umsatzstärkste Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ lediglich ein Umsatzplus von 2 % auf. Dabei stieg jedoch der Geldumsatz bei den „Ein- und Zweifamilienhäusern“ um 22 % an. Der Flächenumsatz weist in diesem Teilsegment einen Anstieg von 14 % auf. Auffällig ist allerdings die Entwicklung in den Bereichen „unbebautes baureifes Land“ und „Wohnungs- und Teileigentum“. Erstgenannter weist einen geldwerten Umsatzrückgang von 13 % auf, während im Bereich „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Umsatzzuwachs von 16 % im Berichtsjahr 2013 zu beobachten ist.

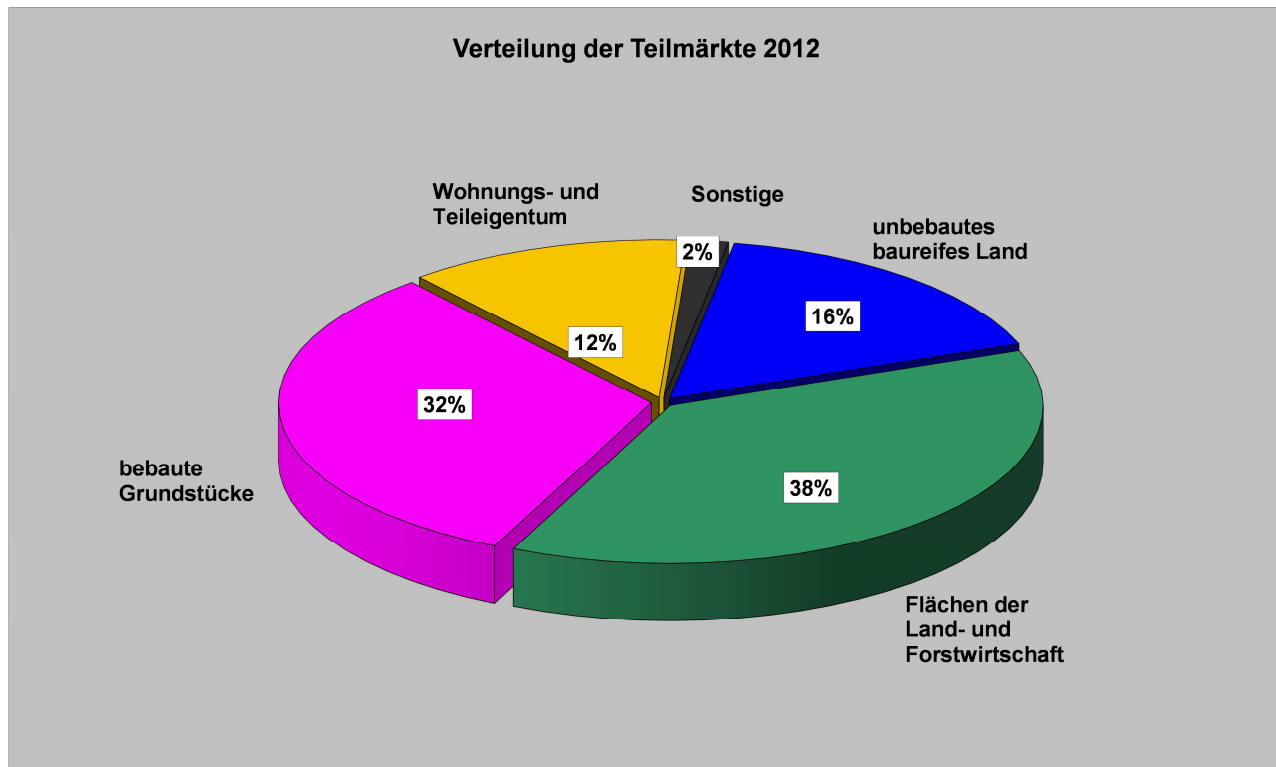


Abbildung 12: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2012

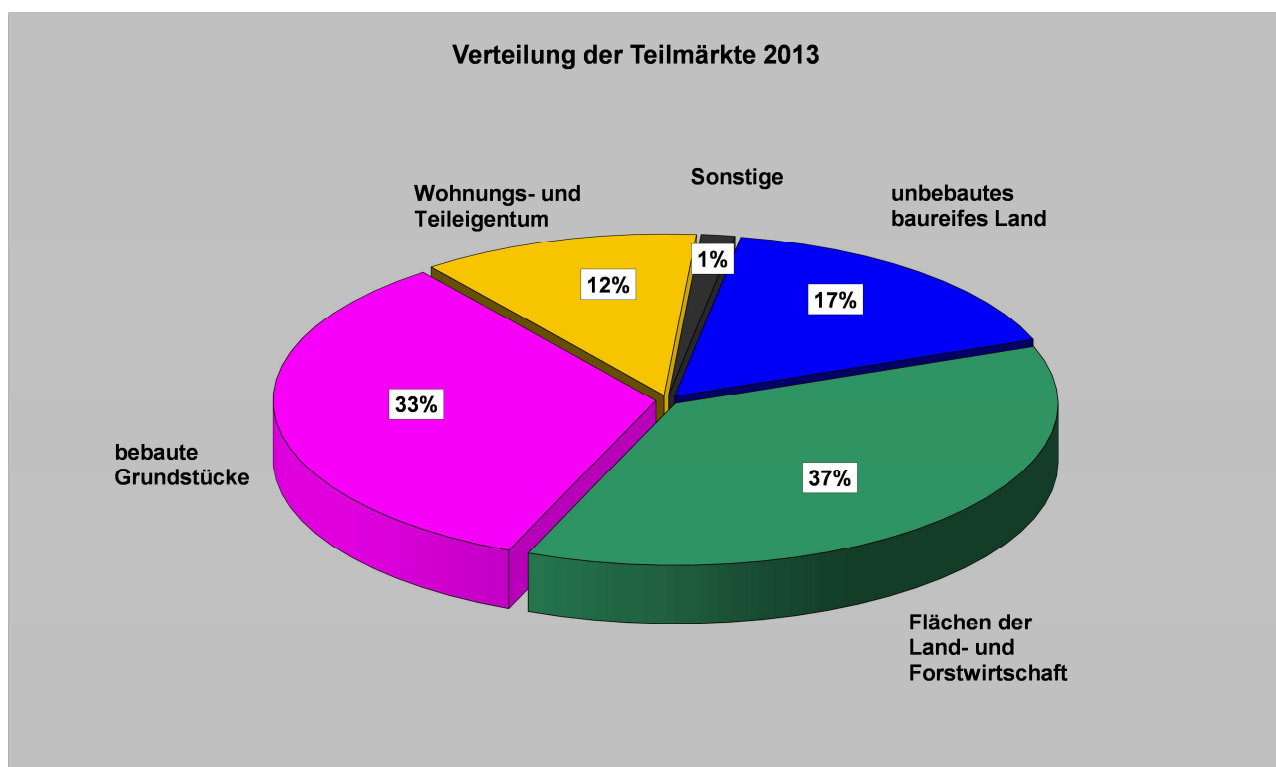


Abbildung 13: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2013

Flächenumsatz aller Kaufverträge

Teilmärkte	2012 [ha]	2013 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	93,4	48,3	-48	⬇️
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1821,1	1721,0	-5	⬇️
bebaute Grundstücke	135,4	143,1	6	⬆️
Sonstige	8,9	16,0	80	⬆️
Summe / Veränderung	2058,8	1928,4	-6	⬇️

Tabelle 9: Verteilung der Flächenumsätze auf die einzelnen Teilmärkte

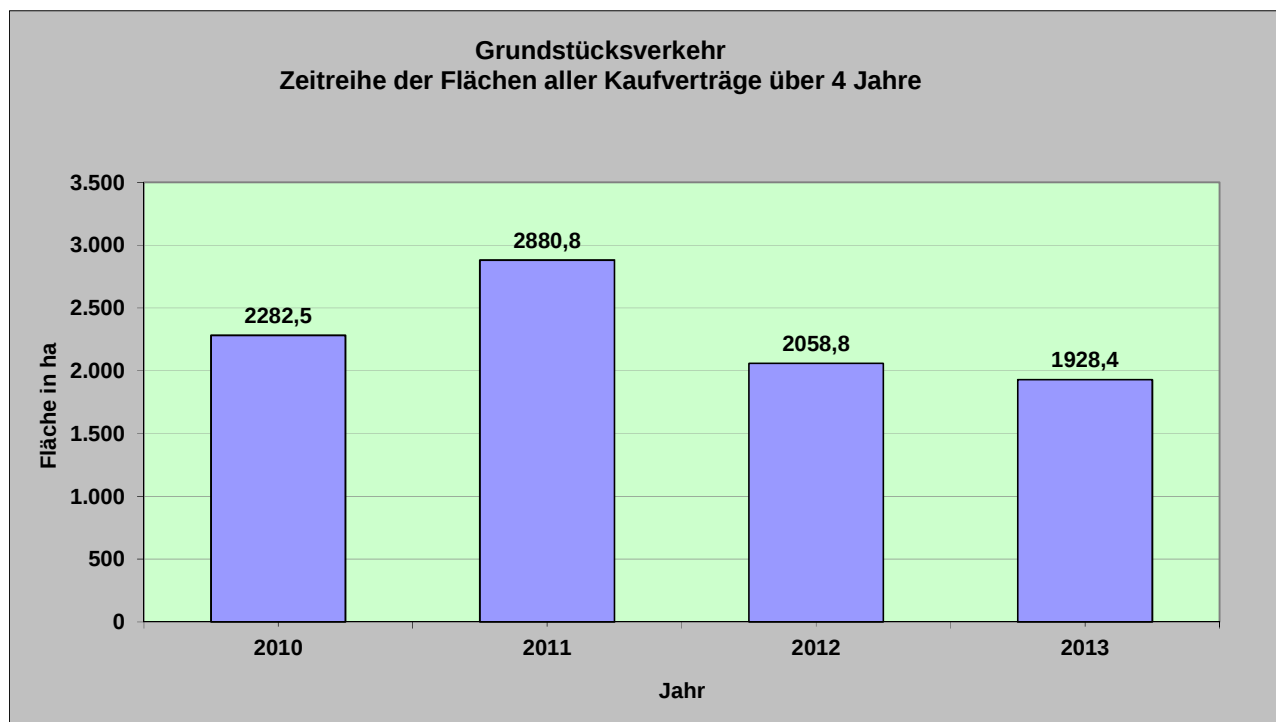


Abbildung 14: Flächenumsatz aller Kaufverträge über 4 Jahre

Geldumsatz aller Kaufverträge

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	14,5	12,6	-13	⬇️
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14,3	15,0	7	⬆️
bebaute Grundstücke	128,4	131,5	2	⬆️
Wohnungs- und Teileigentum	30,8	35,8	16	⬆️
Sonstige	1,1	6,7	—	⬆️
Summe / Veränderung	189,1	201,6	7	⬆️

Tabelle 10: Verteilung der Geldumsätze auf die einzelnen Teilmärkte

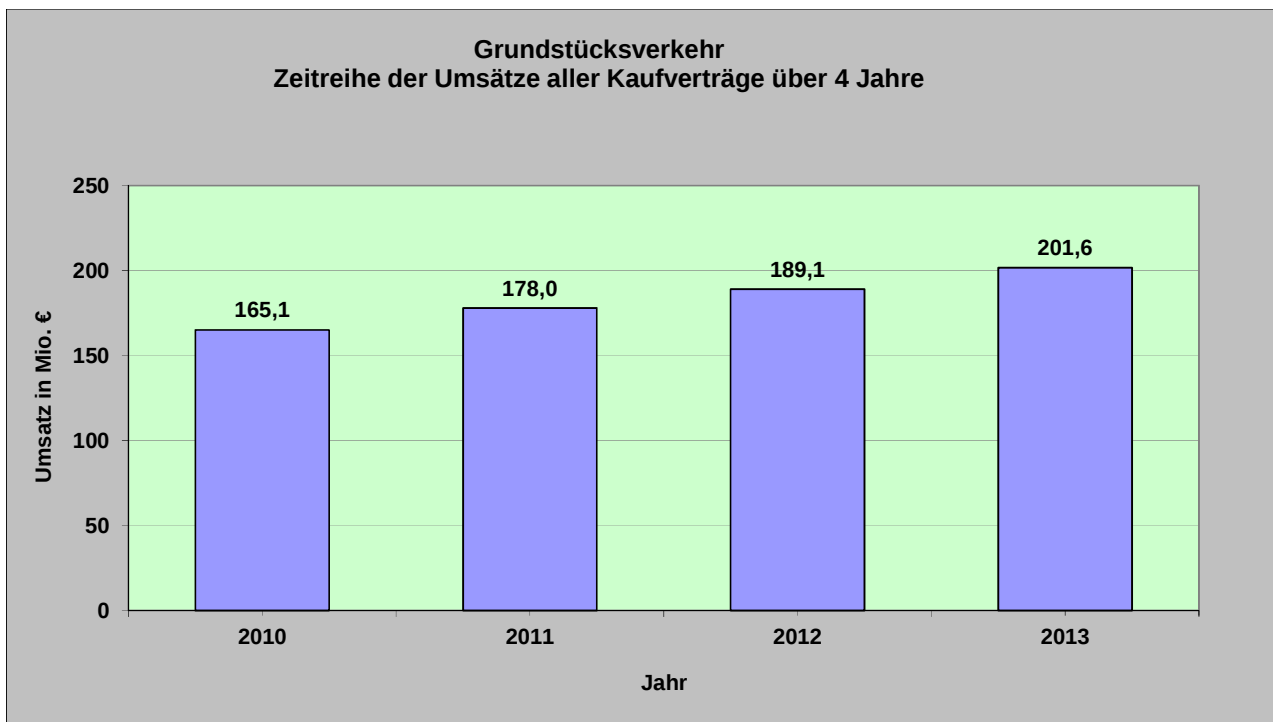


Abbildung 15: Geldumsatz aller Kaufverträge über 4 Jahre

4.3 Zwangsversteigerungen

Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung von Zwangsversteigerungen der letzten 4 Jahre dargestellt. Nennenswert ist die Tatsache, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen innerhalb der letzten 4 Jahre um ca. 40 % sank. Das sich anschließende Diagramm stellt die Verteilung der Zwangsversteigerungen auf die einzelnen Teilmärkte dar. Hier ist auffällig, dass mehr als 3 Drittel aller Zwangsversteigerungen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke entfallen. Die im darauffolgenden Diagramm dargestellten, durch Zwangsversteigerungen erzielten Umsätze sind in den vergangenen 3 Jahren kontinuierlich um ca. 50 % zurückgegangen.

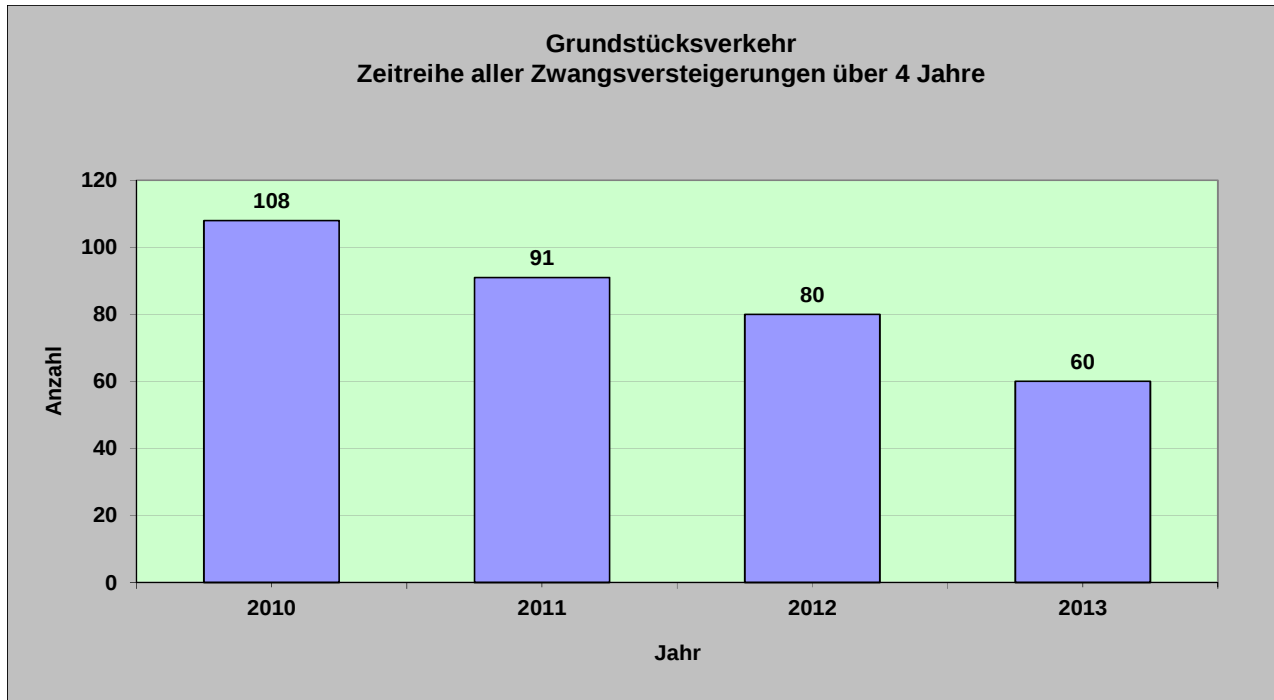


Abbildung 16: Anzahl aller Zwangsversteigerungen 2010 bis 2013

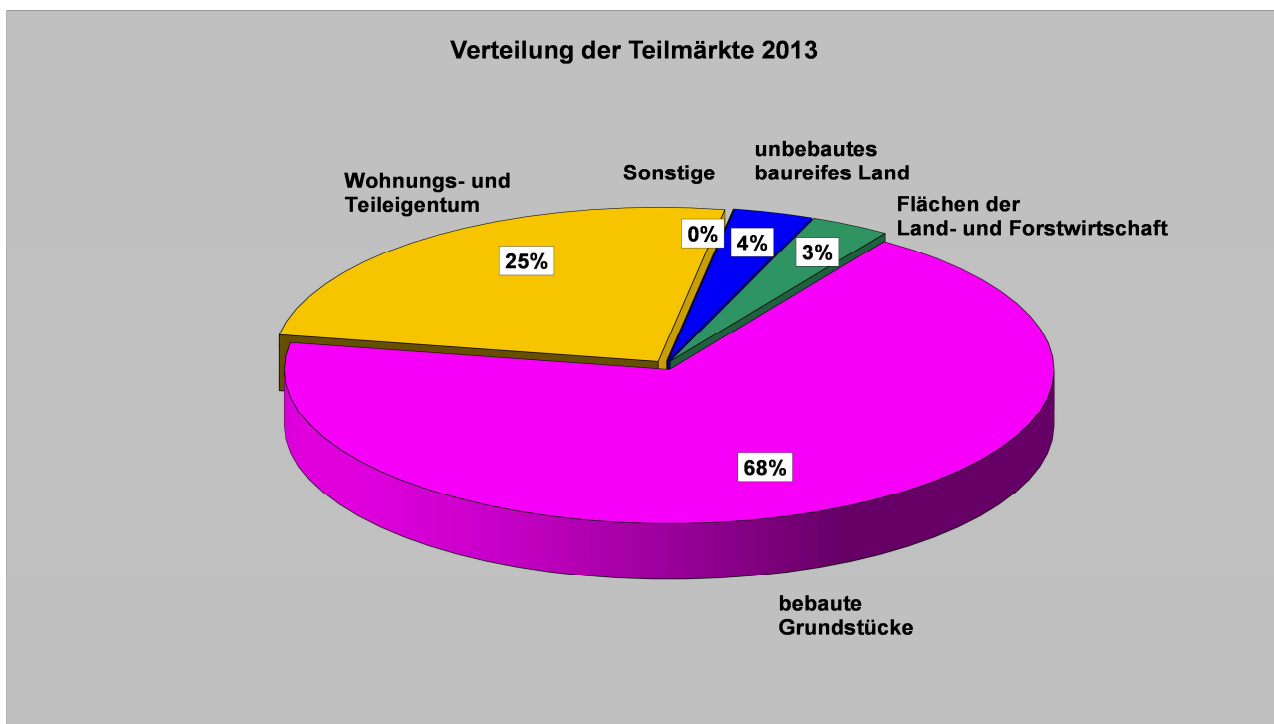


Abbildung 17: Verteilung der Zwangsversteigerungen auf die Teilmärkte in 2013

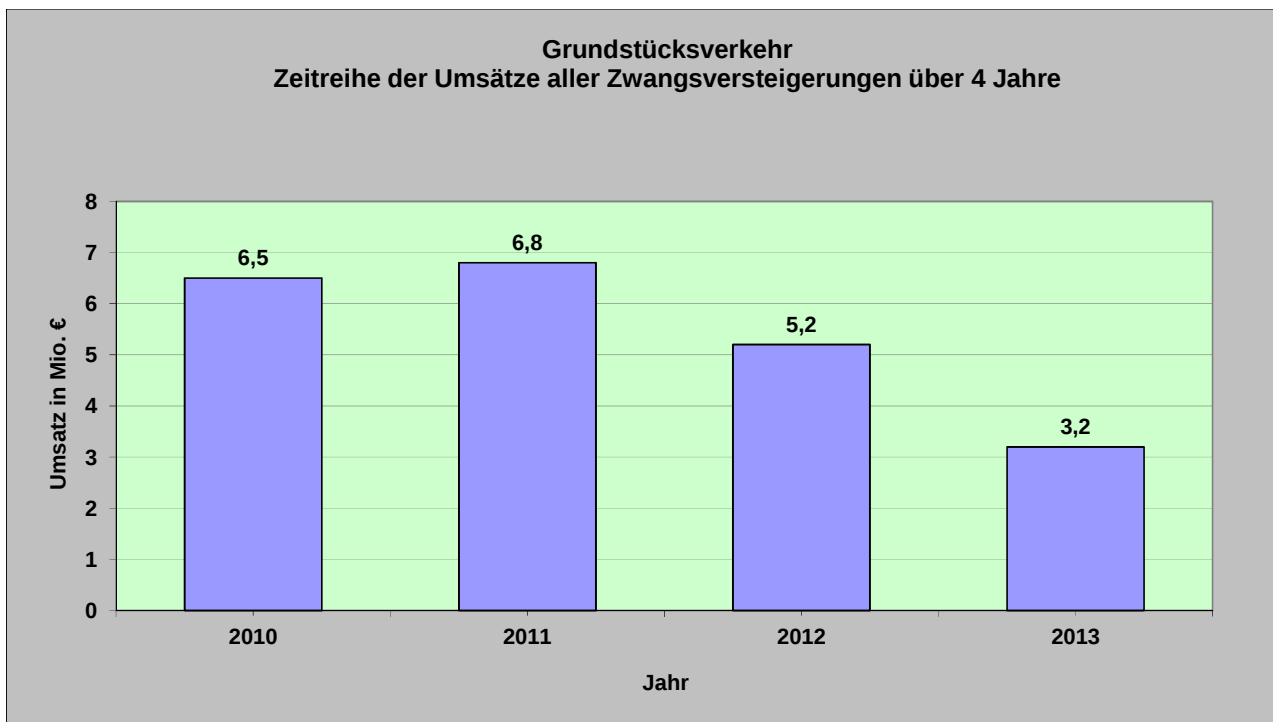


Abbildung 18: Geldumsätze der Zwangsversteigerungen von 2010 bis 2013

5 Landkreis Sömmerda

5.1 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* sowie *sonstigen* Flächen dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Stichproben dieser und der weiteren folgenden detaillierten Statistiken (Punkt 5.1 „Unbebaute Grundstücke“ bis Punkt 5.3 „Wohnungs- und Teileigentum“) nur aus der Rubrik "geeignet auswertbare Kaufverträge" gebildet werden. Damit wird dem Leser eine gesichert signifikante Aussage zu den einzelnen Teilmärkten zur Verfügung gestellt.

Weiter wird aufgezeigt, in welchem Umfang zeitnahe Investitionen und zum Teil beabsichtigte bauliche Tätigkeiten in den verschiedenen Segmenten im Landkreis Sömmerda vorgenommen wurden. Die Ergebnisse des Berichtsjahres 2013 beziehen sich im Vergleich ausschließlich auf das Basisjahr 2012. Auf weiter zurückgehende Vergleiche wird in der Regel in diesem Marktbericht verzichtet, nur partiell und ausschließlich zur besseren Verdeutlichung werden Vergleichsdaten aus noch weiter zurückliegenden Jahren hinzugelegt.

Auf Grund der nicht großen Zahl an Aktivitäten, wird zur Aufrechterhaltung der Übersicht für den Leser redaktionell versucht nur an den Stellen Grafiken zu veröffentlichen, bei denen noch plausible Darstellungsformen möglich sind, ohne dabei die Aussagekraft zu verfälschen oder zu vernachlässigen.

Die Statistik mit ihrem Zahlenwerk hat im Segment des individuellen Wohnens deutlich gemacht, dass eine primäre Übereinstimmung zwischen diesem und der Untergruppe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den gesamten Zeitraum der Berichterstattung in gewisser Weise ausgebildet ist. Daraus ergibt sich weiter, dass keinerlei Bewegung in den anderen Untergruppen (z. B. Reihenhäuser etc.) registriert wurde. Die dabei verbleibenden Abweichungen im Flächenumsatz von ca. 1,5 ha bzw. im Geldumsatz von ca. 0,5 Mill Euro sind hinzunehmen. Dieser Umstand ergibt sich einmal durch abfließende Werte in Richtung „sonstige Flächen“ zum zweiten entstehen Abweichungen zwangsläufig mit der geforderten Definition und Bestimmung „Darstellung von erschlossenen Bauflächen gemäß BauGB und KAG“ und zum dritten mit der Problematik tatsächlicher Kauf sehr kleiner Einzelflächengrößen und deren eingeschränkter statistischen Darstellungsmöglichkeit.

Trotz der nur geringfügigen Bewegung im Segment Gewerbe kann die Darstellung von Diagrammformen erfolgen. Relativiert zu seinem Basisjahr lässt sich das Zahlenwerk schlüssig vergleichen und entsprechend grafisch darstellen.

5.1.1 Bauflächen

Die Aktivitäten im Landkreis Sömmerda bleiben im Segment der unbebauten Bauflächen stetig und nicht überhöht. Diese Aussage berührt alle Rubriken und schließt im Vergleich zu den Vorjahren absolute Passivität genauso mit ein. Verschiebungen zwischen dem Berichtsjahr, dem Basisjahr und ggf. den Jahren zuvor sind zu relativieren und weisen in der Regel keine konjunkturellen Sprünge auf. Die forcierte standardisierte Auswertung verbessert sich stetig und drängt den Pool „sonstige Flächen“ zugunsten aller Rubriken zurück. Dadurch sind im Berichtsjahr gewisse Verschiebungen in den verschiedenen Rubriken erzeugt, welche ausschließlich und ursächlich auf die Systematik der Statistik zurückzuführen ist.

Privater Landkauf zum Zweck der Gestaltung von Erholungsgrundstücken spielte in den vergangenen Jahren grundsätzlich nur eine untergeordnete Rolle. Im Berichtsjahr fanden keine Verkäufe statt.

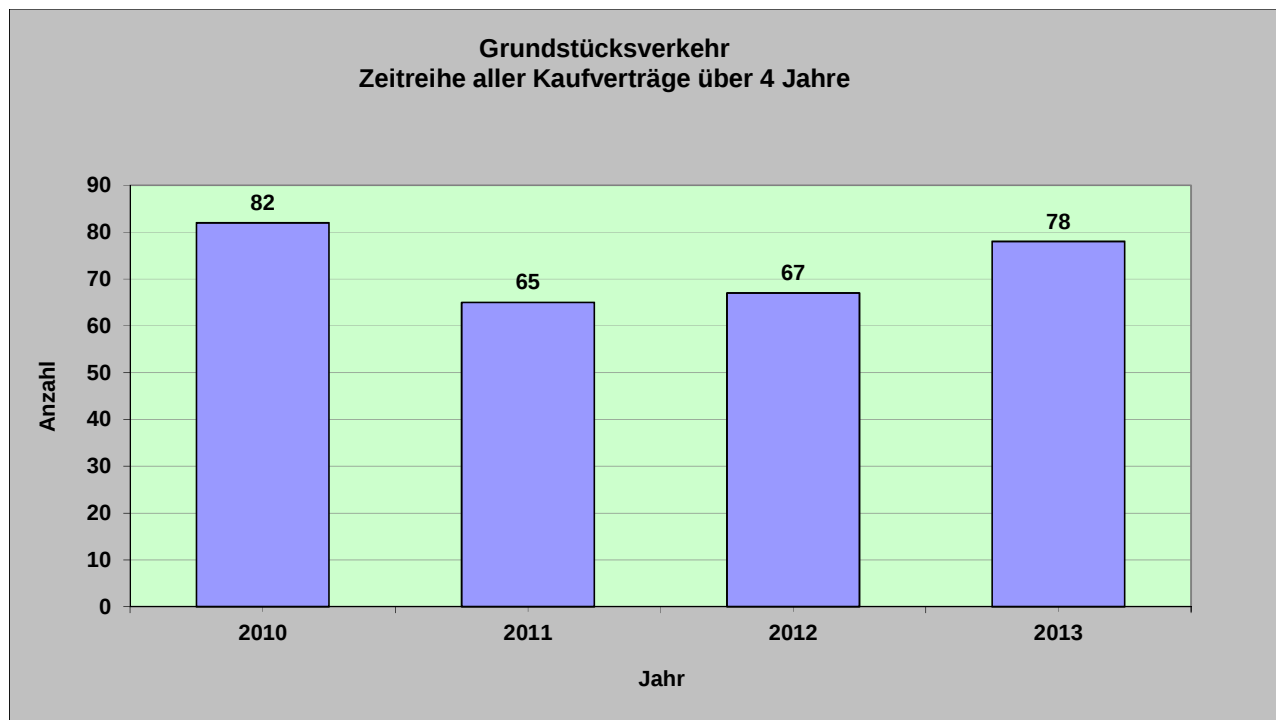


Abbildung 19: Entwicklung der Baulandverkäufe über 4 Jahre

Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	37	50	35	↗
Gewerbe	10	9	-10	↘
Sonstige	20	19	-5	↘
Summe / Veränderung	67	78	16	↗

Tabelle 11: Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [ha]	2013 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	2,6	4,0	54	↗
Gewerbe	5,6	7,4	32	↗
Sonstige	4,1	1,9	-54	↘
Summe / Veränderung	12,3	13,3	8	↗

Tabelle 12: Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	1,0	1,6	60	↗
Gewerbe	0,7	0,6	-14	↘
Sonstige	0,6	0,1	-83	↘
Summe / Veränderung	2,3	2,3	0	→

Tabelle 13: Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

5.1.1.1 Individueller Wohnungsbau

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus werden ausschließlich Bauplätze nach § 30- 33 BauGB dargestellt. Auch hier ist das Bodenpreisniveau, wenn auch nicht konstant (+15%), so doch in den letzten 4 Jahren ausgewogen.

5.1.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* und KAG betrachtet, also Grundstücke, für die weder Beiträge nach dem Baugesetzbuch noch Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	31	34	10	↗
Flächenumsatz [ha]	2,3	2,7	17	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,9	1,3	44	↗
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	47,96	55,04	15	↗

Tabelle 14: Umsätze der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

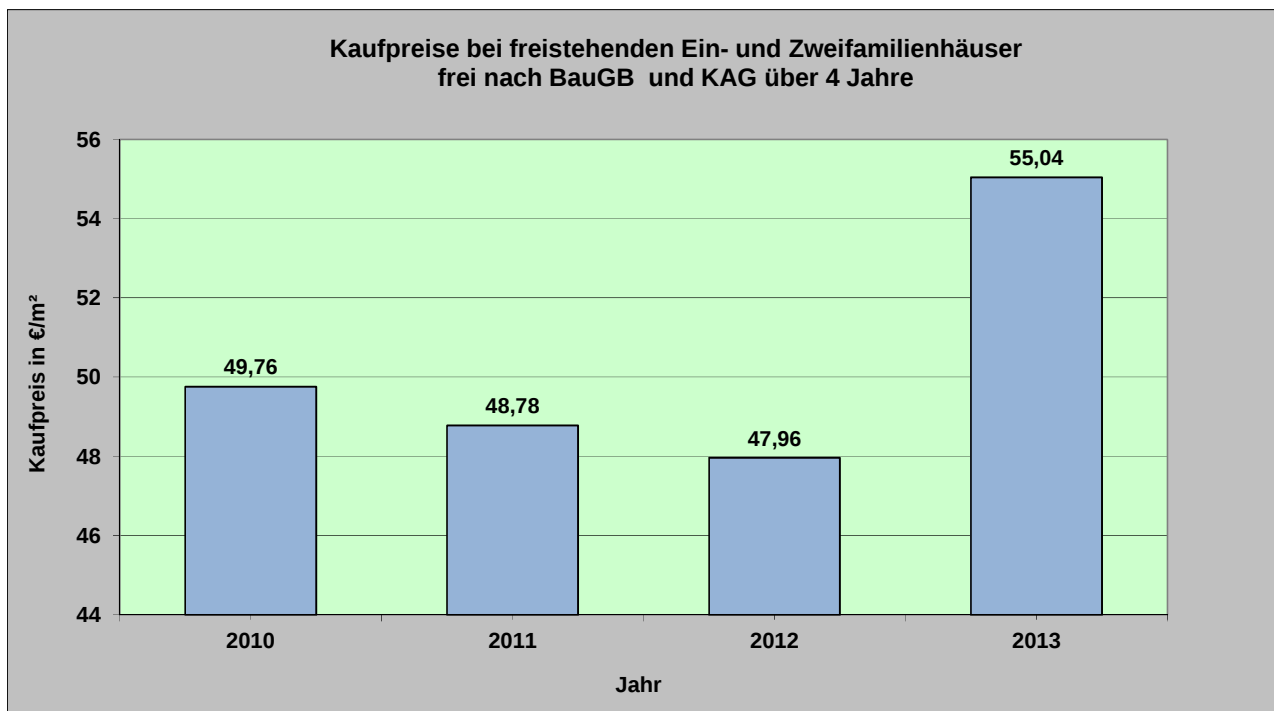


Abbildung 20: Kaufpreisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 4 Jahre

5.1.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser

Für den Ankauf von Bauflächen zur Errichtung von Doppelhäusern, Reihenmittel- und Reihenendhäusern besteht seit Jahren kein bzw. ein nur sehr geringes Interesse. So wurden im Zeitraum 2010- 2013 nur 4 Kauffälle registriert. Aus diesem Grund ist es nicht möglich eine statistisch sichere Aussage zum Kaufverhalten in diesem Segment zu treffen.

5.1.1.2 Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau

Für die zurückliegenden 4 Jahre liegen der Geschäftsstelle keine Kauffälle vor.

5.1.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Mit Ausnahme eines Kauffalles in 2009 liegen keine weiteren Kauffälle in dieser Kategorie vor.

5.1.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	7	7	0	→
Flächenumsatz [ha]	5,1	4,2	-18	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,4	0,3	-25	↘
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	11,17	13,50	21	↗

Tabelle 15: Umsätze der Gewerbe- und Industriegrundstücke

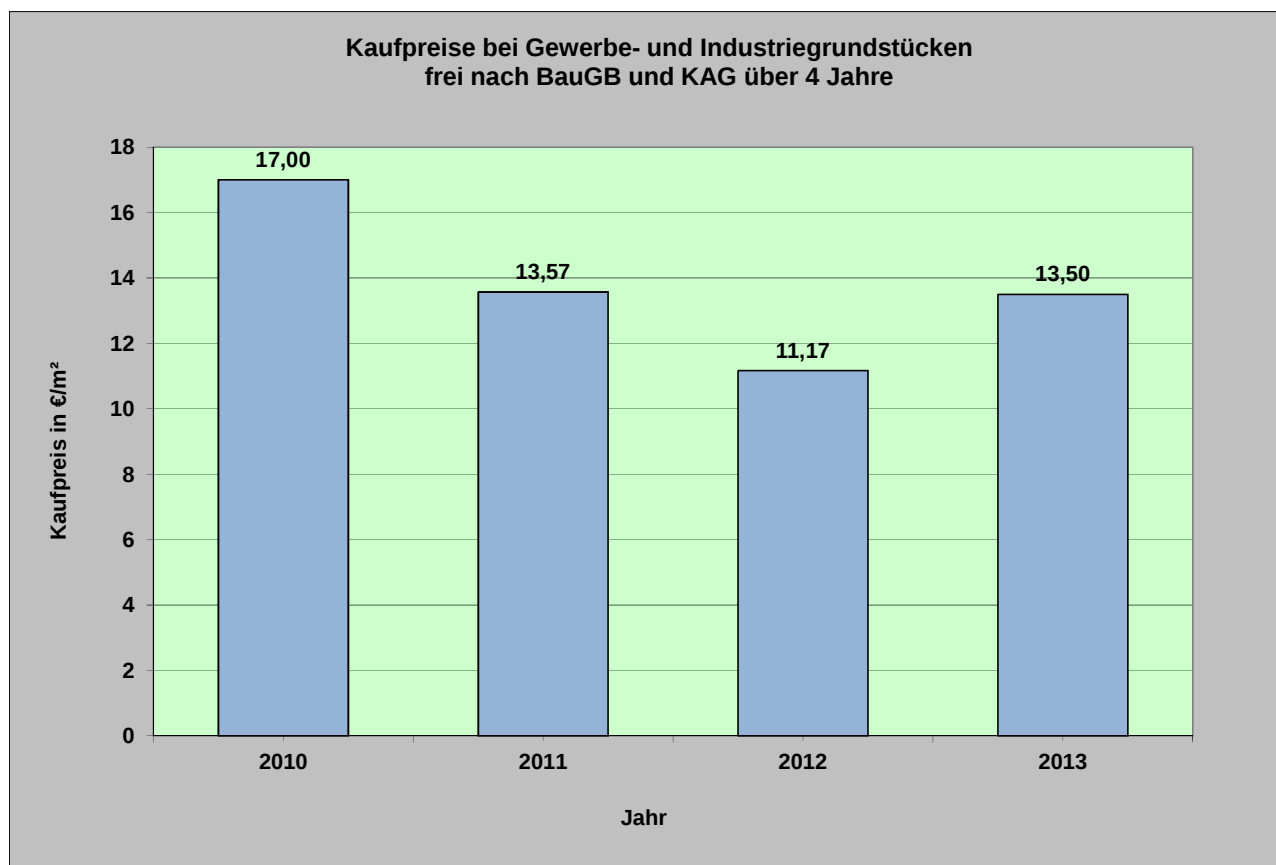


Abbildung 21: Kaufpreisentwicklung für Gewerbe- und Industriegrundstücke über 4 Jahre

5.1.1.5 Werdendes Bauland

Die Entwicklung von zukünftigem Bauland ist im ländlichen Bereich in den letzten sieben Jahren äußerst gering. Im Berichtsjahr werden für Bauerwartungsland keine Aktivitäten registriert. Bei Rohbauland beschränkt sich die Aktivität lediglich auf zwei Käufe. Die Darstellung von Aktivitäten in beiden Rubriken soll unter den nächsten zwei Punkten erfolgen. Die zu Beginn der 90-er Jahre entwickelten Baugebiete für Wohnen/ Gewerbe und Industrie sind nicht durchgehend ausgelastet, zumindest können sie bis zum heutigen Tag den Bedarf befriedigen. Einzelentwicklungen innerhalb der geschlossenen Ortschaften bzw. Umgestaltungen von Brachen sind in den letzten Jahren immer noch die dominantere Variante der Weiterentwicklung.

5.1.1.5.1 Bauerwartungsland

In diesem Segment wurden im Zeitraum 2010 - 2013 nur vier Kauffälle registriert. Aus diesem Grund ist es nicht möglich eine statistisch sichere Aussage zum Kaufverhalten zu treffen.

5.1.1.5.2 Rohbauland

In diesem Segment wurden im Zeitraum 2010- 2013 nur drei Kauffälle registriert. Aus diesem Grund ist es nicht möglich eine statistisch sichere Aussage zum Kaufverhalten zu treffen.

5.1.1.6 Erholungsgrundstücke

Investitionen in die Entwicklung für zukünftige Erholungsflächen sind in den letzten zwei Jahren überhaupt nicht zu verzeichnen gewesen. In wie weit diese Rubrik zukünftig noch eine Rolle spielen könnte, bleibt ungewiss und wird immer sporadisch noch auftreten.

5.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im nachfolgenden Segment weisen die Daten Wachstum auf.

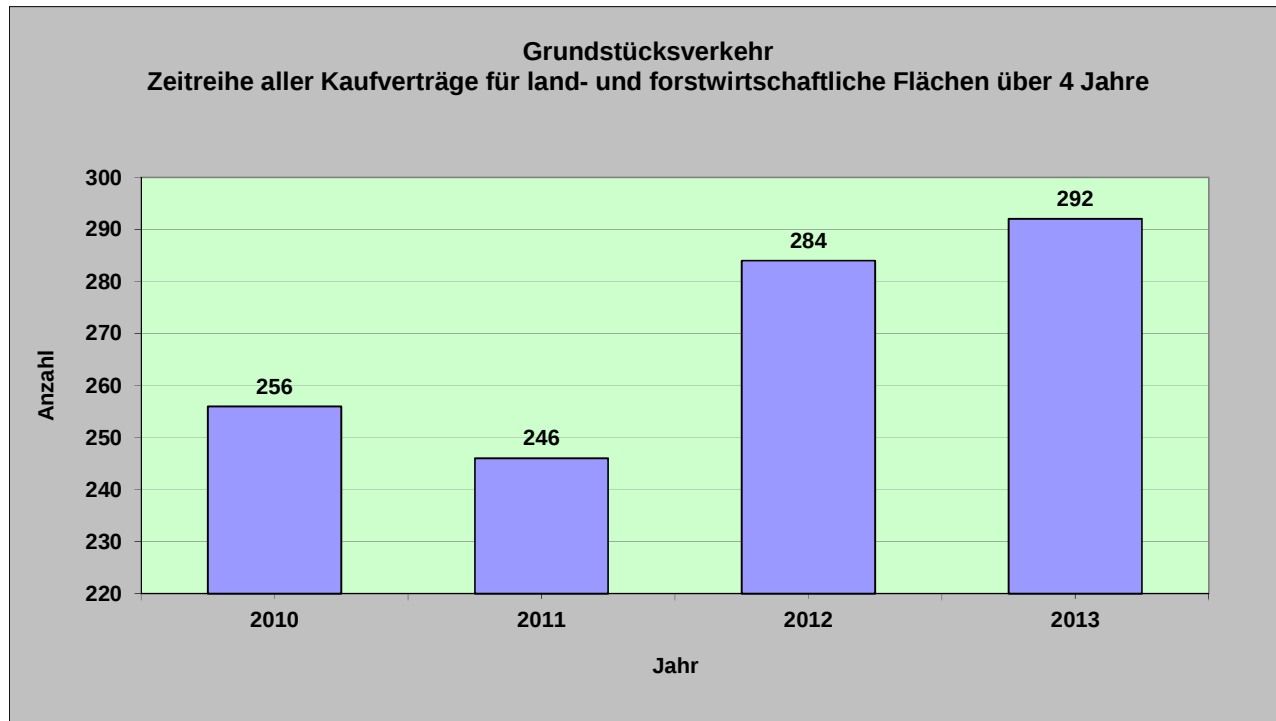


Abbildung 22: Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Flächen der Jahre 2010 bis 2013

In diesem Wachstum dominiert entsprechend der bestehenden Verhältnisse im Landkreis Sömmerda der Handel mit Ackerflächen.

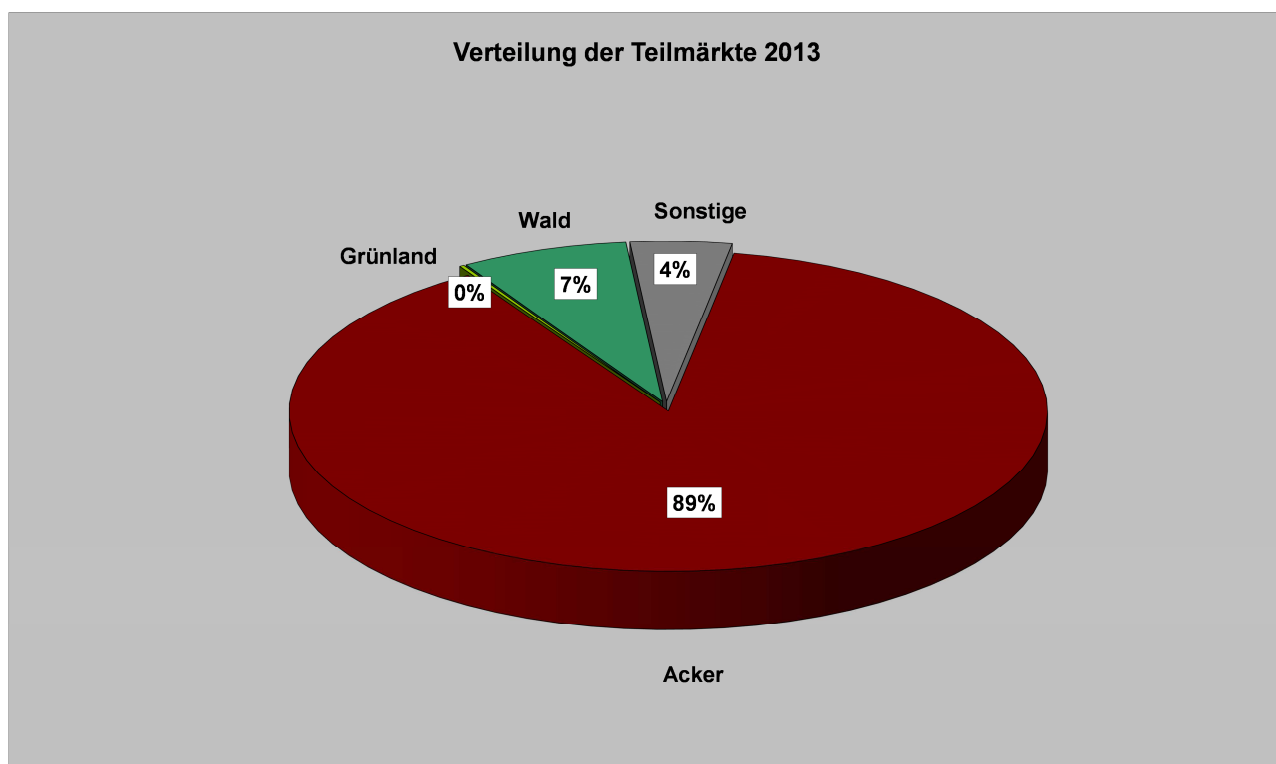


Abbildung 23: Verteilung der Flächenanteile auf die einzelnen Teilmärkte

5.1.2.1 Ackerland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für Ackerland, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise und die durchschnittlichen Ackerzahlen der letzten 4 Jahre.

Ackerland	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	182	177	209	228
Flächenumsatz [ha]	522,1	359,1	549,1	474,5
Geldumsatz [Mio. €]	3,0	2,3	4,3	5,1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,52	0,54	0,56	0,67
Ø Ackerzahl	41	54	56	49

Tabelle 16: Umsätze für Ackerland

5.1.2.2 Grünland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für Grünland, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise und die durchschnittlichen Grünlandzahlen der letzten 4 Jahre.

Grünland	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	3	2	11	1
Flächenumsatz [ha]	11,0	3,4	19,6	1,1
Geldumsatz [Mio. €]	<0,1	<0,1	0,1	<0,1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,32	0,34	0,64	0,30
Ø Grünlandzahl	14	12	6	—

Tabelle 17: Umsätze für Grünland

5.1.2.3 Wald

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für Waldflächen, die Flächen- und Geldumsätze der letzten 4 Jahre.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

In der nachfolgenden Statistik sind sowohl die Forstflächen (Wald) mit und ohne Aufwuchs zusammengefasst ausgewiesen.

Wald	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	7	8	10	11
Flächenumsatz [ha]	7,1	40,0	18,6	39,7
Geldumsatz [Mio. €]	<0,1	0,2	0,1	0,3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,46	0,36	0,66	0,72

Tabelle 18: Umsätze für Waldflächen

5.1.3 Sonstige Flächen

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Bereiche der Land- und Forstwirtschaft, die wegen ihrer funktionalen Ausrichtung, bei entsprechender rechtlicher Befähigung gemäß § 35 BauGB 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 kann höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen sein, ihr privilegierter Wert sollte in keinem Fall den Wert adäquaten, standorttypischen Bauerwartungslandes erreichen. Dieses liegt allein in den Grundsätzen enteignungsrechtlicher Entscheidungen begründet. Als Beispiele könnten die Entwicklung von Rad- und Wegenetzen, Standorte für Infrastrukturen der Energieversorgung, der Flächen für ICE- Trassen und der Flächen für allgemeine Ausgleichsmaßnahmen zum Zwecke der Renaturierung benannt werden.

Wie man in beiden Bereichen (Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung sowie Gemeinbedarfsflächen), in den nachfolgenden Diagrammen gut erkennen kann, nimmt die Entwicklung von 2010 bis zum Berichtszeitraum stetig ab. Diese Entwicklung geht logisch einher mit den lokalen Entwicklungen im Landkreis Sömmerda, mit seinen funktionalen Ausrichtungen für Energie, Transport (ICE-Trassen), Rad- und Wanderwegenetz sowie den dazugehörigen rückkoppelnden Renaturierungen.

5.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	35	21	-40	↘
Flächenumsatz [ha]	38,8	31,7	-18	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,7	0,5	-29	↘

Tabelle 19: Umsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

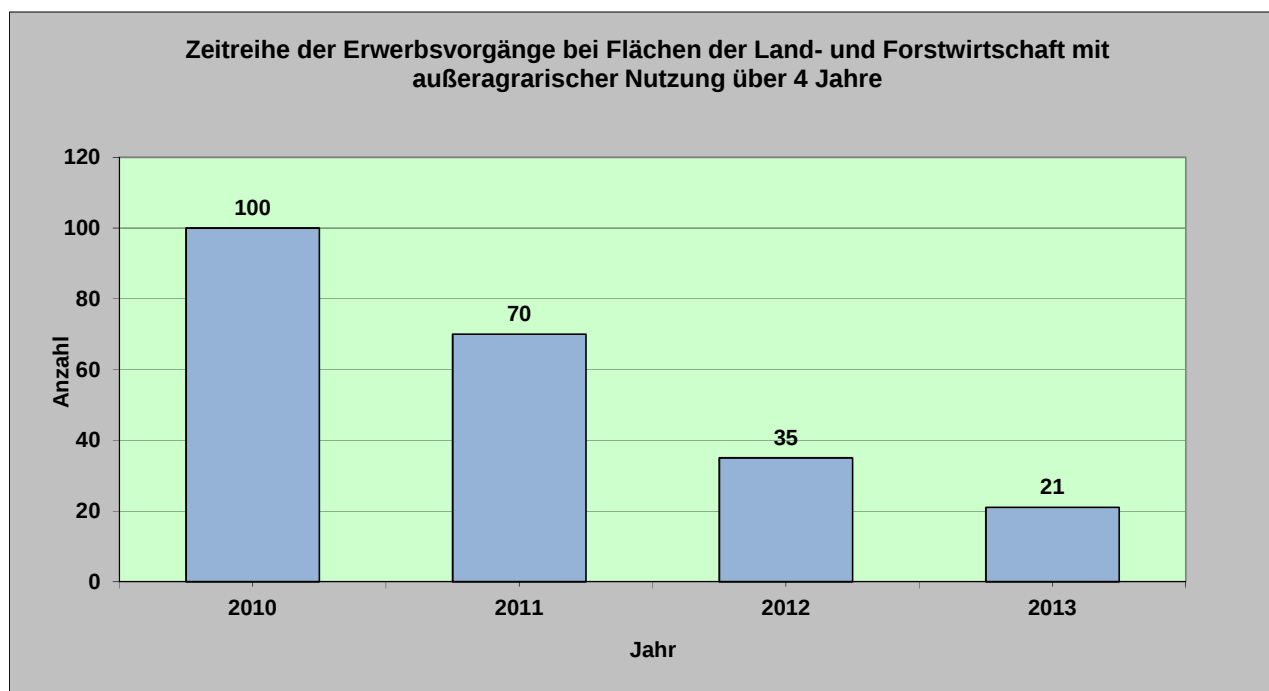


Abbildung 24: Anzahl der Kaufverträge bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 4 Jahre

5.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	96	97	1	↗
Flächenumsatz [ha]	26,6	15,5	-42	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,3	0,1	-67	↘

Tabelle 20: Umsätze für Gemeinbedarfsflächen

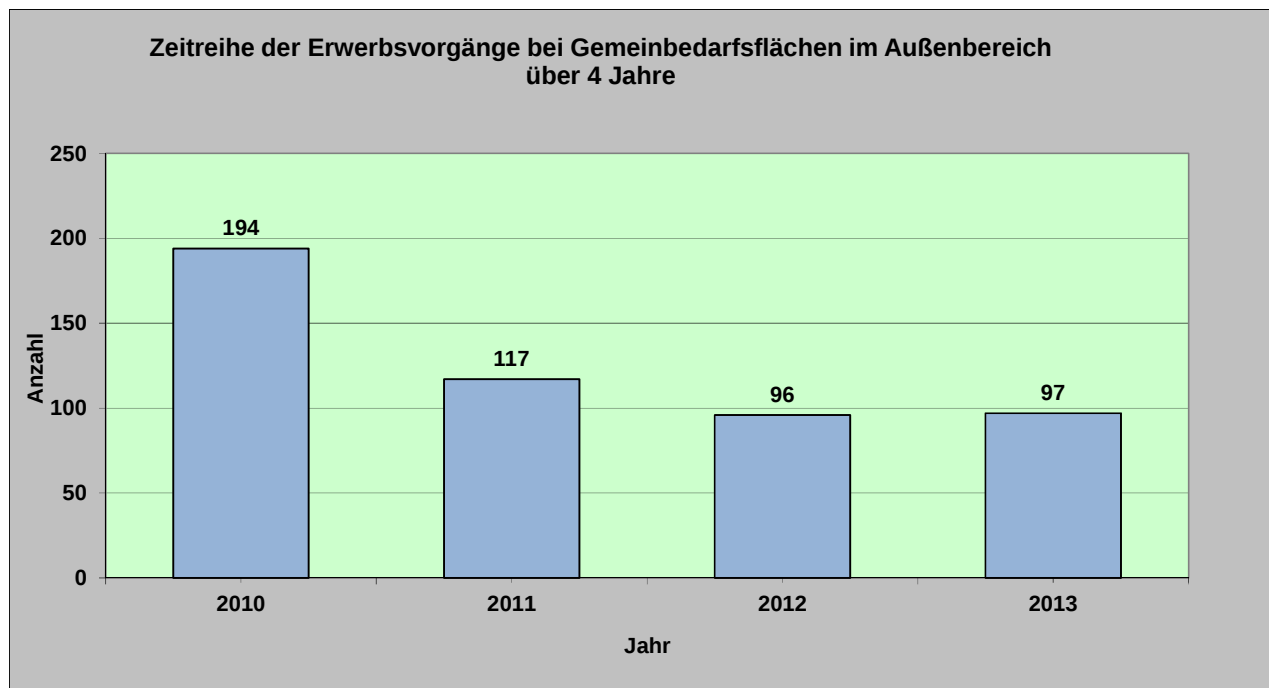


Abbildung 25: Anzahl der Verträge bei Gemeinbedarfsflächen über 4 Jahre

5.1.3.3 Gärten im Außenbereich

In dieser Statistik besteht als feste Schnittmenge, dass Eigentumsland veräußert wurde. Auf Grund der Bedeutung und der Zahl anfallender Kaufverträge wurden bis dahin keine weiteren differenzierten Untersuchungen hinsichtlich der konkreten Art von Nutzungen (Grabegarten, Erholungsgarten etc.) vorgenommen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	29	24	-17	↘
Flächenumsatz [ha]	6,0	3,8	-37	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,1	0	→

Tabelle 21: Umsätze für Gartenland

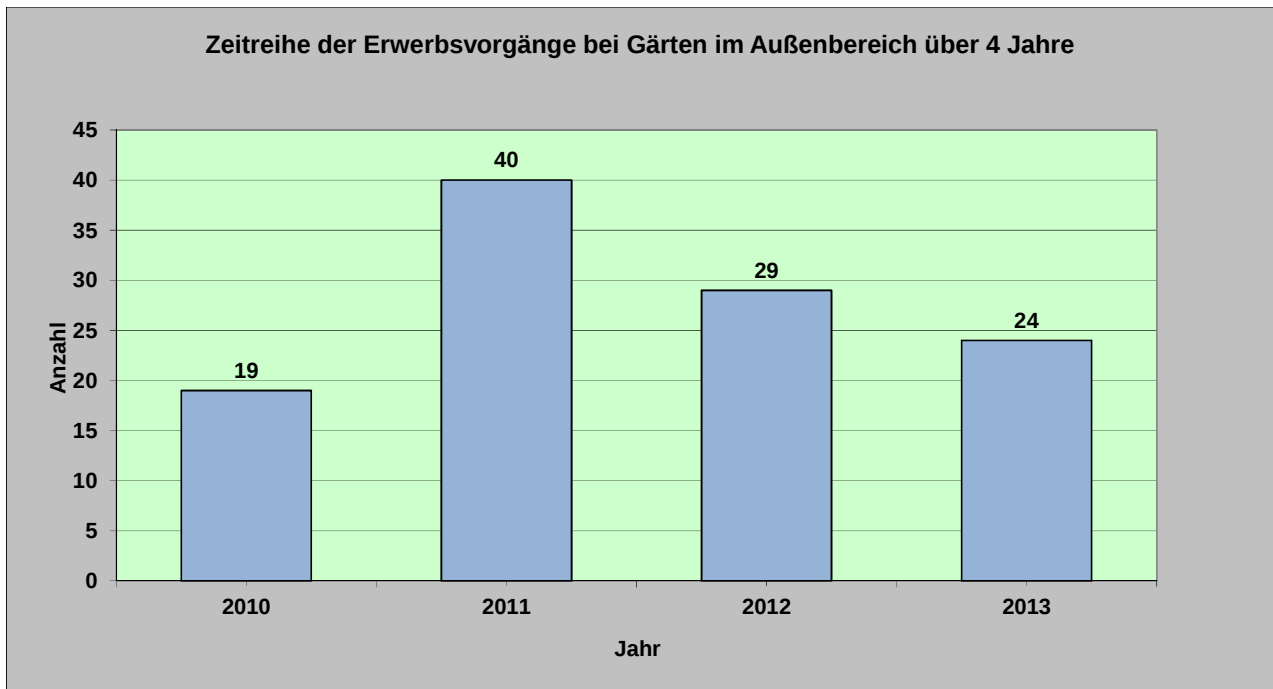


Abbildung 26: Anzahl der Kaufverträge für Gartenland über 4 Jahre

5.2 Bebaute Grundstücke

Analog im Schema verbleibend, werden auch im Segment „bebaute Grundstücke“ alle Kauffälle welche ausschließlich in die Rubrik „geeignet“ einzustufen waren, miteinander verglichen. Dabei wird das Berichtsjahr 2013 dem Basisjahr 2012 gegenübergestellt und partiell werden Vergleiche, immer nach dem gleichen Prinzip, bis einschließlich 2010 angestellt.

Im Fall von nicht sehr großen Stichproben, erzeugt die Statistik im Detail scheinbare Kuriositäten. Dieser Umstand ist so hinzunehmen, weil eine andere Darstellung nicht möglich ist. Der Vorteil besteht wiederum in einer einfachen Überschaubarkeit, so dass die nachfolgenden Grafiken, Übersichten und Tabellen kommentiert vorgestellt werden. Dieses gilt für die gesamte Ziffer 2.2. Für den Verbleib von Grafiken, Übersichten und Tabellen, mit wenig bis fast keinem Inhalt, wurde dann entschieden, wenn diesen immer noch ausreichende Erkenntnisse tatsächlich auch entnommen werden können.

Das Segment „Sonstige“, im Berichtsjahr, unter Anzahl der Kaufverträge mit einem Anteil von 18% dargestellt, beinhaltet Kauffälle von bebauten Grundstücken bei denen tatsächlich alle Kriterien erfüllt sind um in der Rubrik „geeignet“ eingestuft werden zu können. Hinsichtlich bestehender Nutzungsverhältnisse und zukünftiger Nutzungsabsichten, waren Klarstellungen und Interpretationsmöglichkeiten jedoch nicht gegeben.

Bei den Auswertungen zu bebauten Grundstücken (Diagramme, Übersichten) wird programmtechnisch bedingt auf das in der Kaufpreissammlung erfasste fiktive Baujahr abgestellt.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	246	251	2	↗
Flächenumsatz [ha]	41,2	30,0	-27	↘
Geldumsatz [Mio. €]	25,2	22,7	-10	↘

Tabelle 22: Umsätze für bebaute Grundstücke

Anzahl aller Kaufverträge bebauter Grundstücke

Im Landkreis Sömmerda besteht auch in diesem Segment relative Stetigkeit. Sprünge, welche zwischenzeitlich auftreten, können nicht anders interpretiert werden als unauffällige Zufälligkeit. Dieses gilt auch für die Verteilung der Segmente. So dominiert der individuelle Hauskauf im Berichtsjahr mit 73% bzw. im Basisjahr mit 82% an der Gesamtanzahl der Kaufverträge. Die Verschiebungen für Mehrfamilienhäuser sind unbedeutend. Im Jahr 2013 besitzen sie einen Anteil von 2% gegenüber 2012 von 1%. Bei dem zusammengefassten Teilmarkt „Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Gewerbe- und Industriegebäude“ ergeben sich im Jahr 2013 7% bzw. im Jahr 2012 8%.

Der Sprung in der Verteilung der Teilmärkte für den bereits beschriebenen Teilmarkt „Sonstige“, im Jahr 2013 mit 18% bzw. im Jahr 2012 mit 9% ausgewiesen, hat für eine tiefgründige Interpretation keinerlei Relevanz.

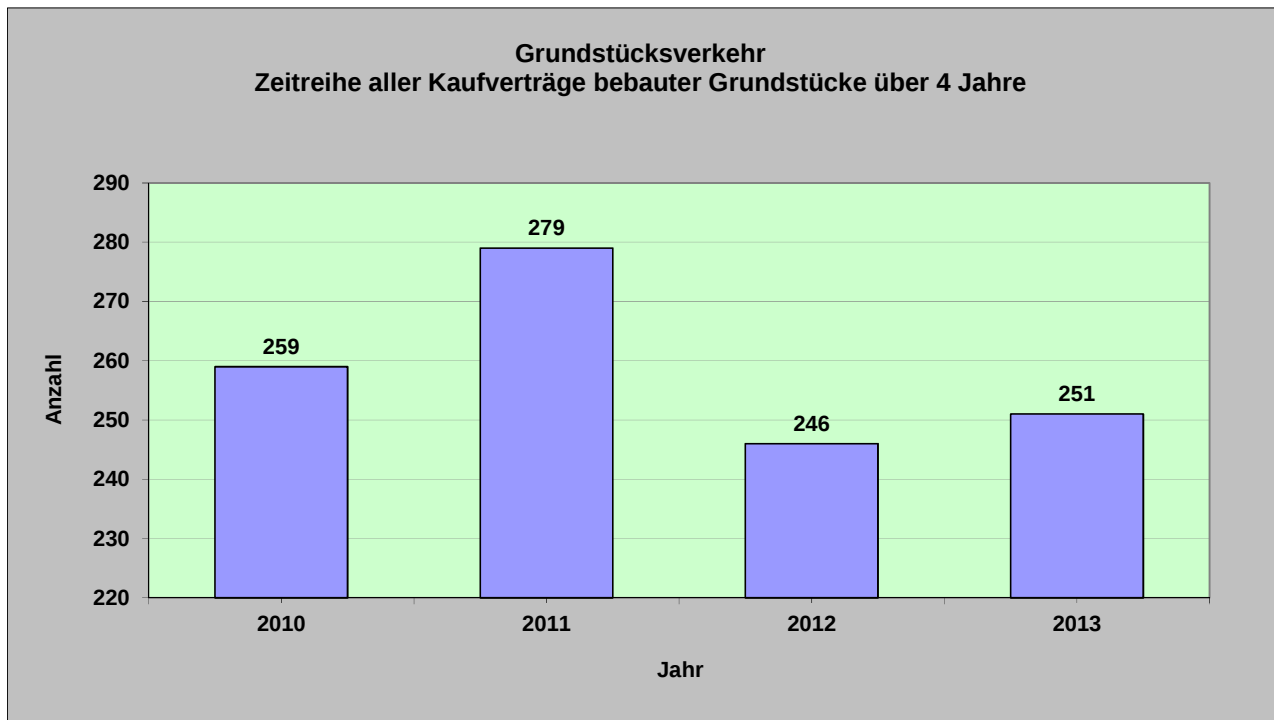


Abbildung 27: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke verteilt sich im Landkreis Sömmerda wie folgt:

So dominiert der individuelle Hauskauf im Berichtsjahr mit 41% bzw. im Basisjahr mit 48% an der Gesamtanzahl des Flächenumsatzes. Die Verschiebungen für Mehrfamilienhäuser sind unbedeutend. Im Jahr 2013 besitzen sie einen Anteil von 2% gegenüber 2012 von 0%. Bei dem zusammengefassten Teilmarkt „Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Gewerbe- und Industriegebäude“ ergeben sich im Jahr 2013 25% bzw. im Jahr 2012 28%.

Der Sprung in der Verteilung der Teilmärkte für den bereits beschriebenen Teilmarkt „Sonstige“, im Jahr 2013 mit 32% bzw. im Jahr 2012 mit 24% ausgewiesen, hat auch hier für eine tiefgründige Interpretation keinerlei Relevanz.

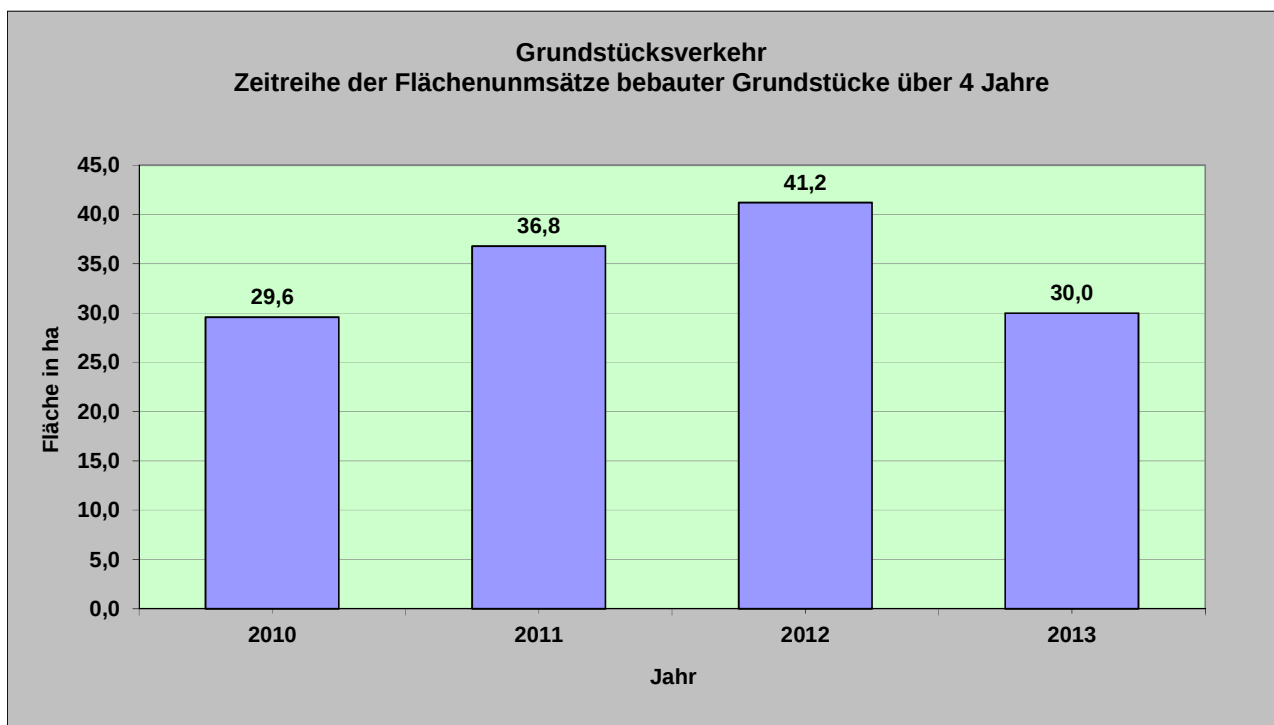


Abbildung 28: Flächenumsatz bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Geldumsatz bebauter Grundstücke

Der Geldumsatz bebauter Grundstücke verteilt sich im Landkreis Sömmerda wie folgt:

So dominiert der individuelle Hauskauf im Berichtsjahr mit 72% bzw. im Basisjahr mit 60% an der Gesamtanzahl des Geldumsatzes. Die Verschiebungen für Mehrfamilienhäuser sind unbedeutend. Im Jahr 2013 besitzen sie einen Anteil von 3% gegenüber 2012 von 2%. Bei dem zusammengefassten Teilmarkt „Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Gewerbe- und Industriegebäude“ ergeben sich im Jahr 2013 12% bzw. im Jahr 2012 35%.

Der Sprung in der Verteilung der Teilmärkte für den bereits beschriebenen Teilmarkt „Sonstige“, im Jahr 2013 mit 13% bzw. im Jahr 2012 mit 3% ausgewiesen, hat auch hier für eine tiefgründige Interpretation keinerlei Relevanz.

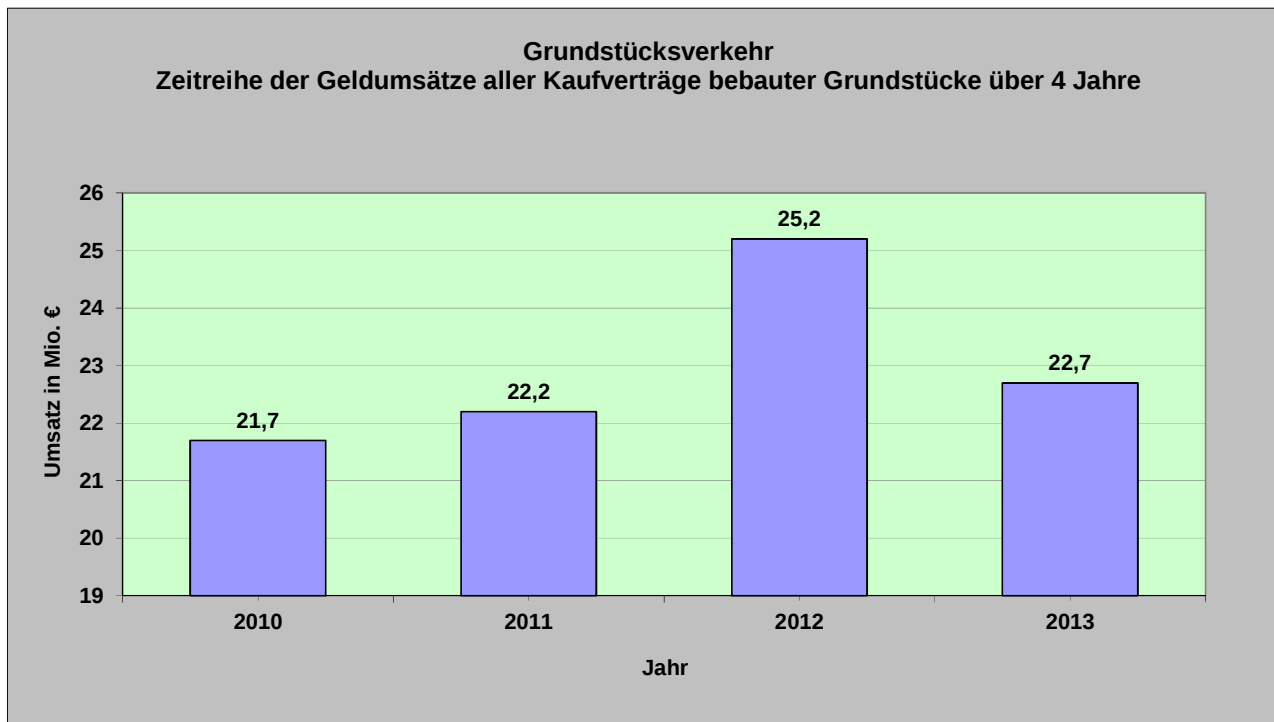


Abbildung 29: Flächenumsatz bebauter Grundstücke über 4 Jahre

5.2.1 individueller Wohnungsbau

Nicht weiter kommentiert wird die differenzierte Betrachtung der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser dargestellt, Villen sind davon ausgeschlossen. Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten 2 Jahre)
- Baujahre ab 1990, ohne Neubauten
- Baujahre 1950 – 1989
- Baujahre bis 1949

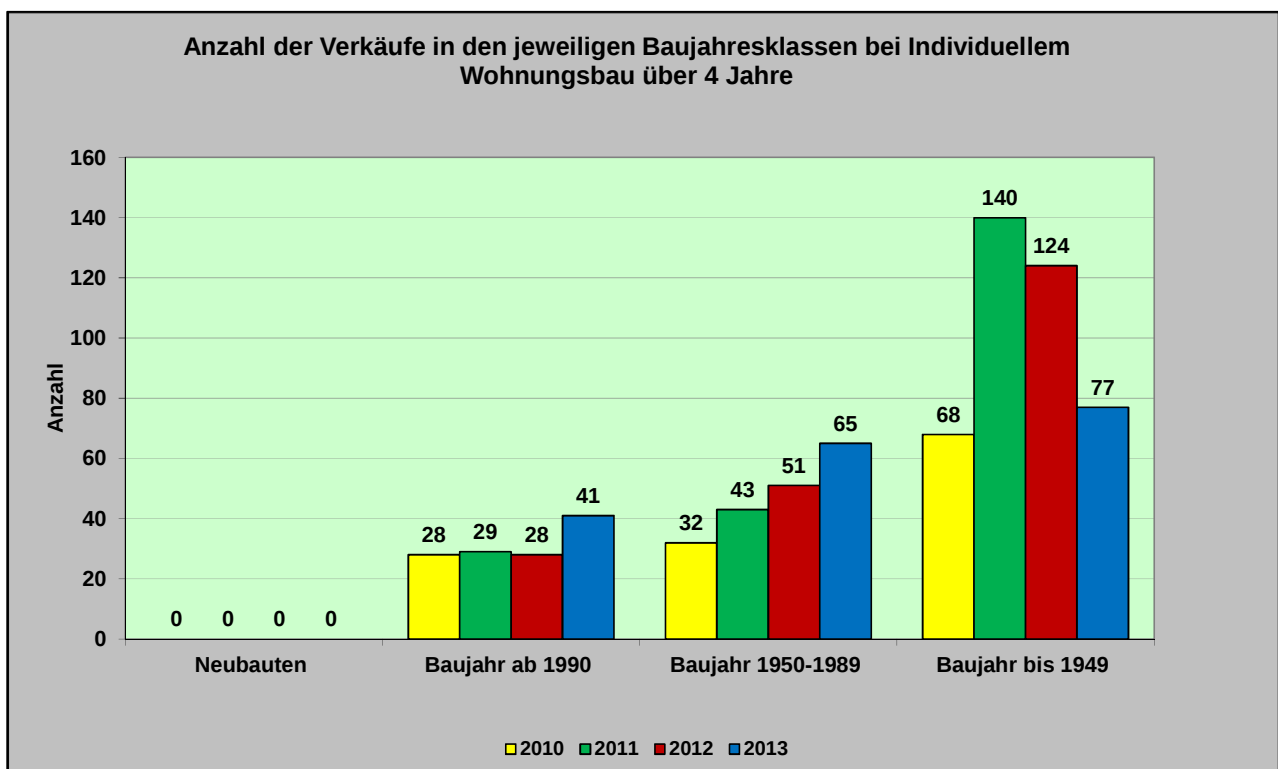


Abbildung 30: Anzahl der Verkäufe nach Baujahresklassen über 4 Jahre

5.2.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

In diesem Segment wurden im Berichtsjahr 2013, bis einschließlich 2010, keine Bewegungen registriert.

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]
2013	35	170.600	540	27	1.349,24	119
	min max	70.000 315.000	240 1.279	min max	490,42 1.915,38	95 210
2012	25	172.368	983	14	1.228,64	161
	min max	89.000 315.000	392 14.470	min max	523,53 1.776,79	109 370
2011	22	170.294	634	9	1.324,63	126
	min max	110.000 370.000	296 2.012	min max	600,00 1.800,00	110 250
2010	21	149.313	511	7	1.089,05	126
	min max	85.000 200.000	305 748	min max	833,33 1.340,91	100 160

Tabelle 23: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990

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]
2013	32	90.250	635	21	693,95	124
	min max	38.000 225.000	145 1.885	min max	363,64 1.354,55	85 200
2012	40	81.154	777	27	687,08	127
	min max	15.000 337.500	180 2.897	min max	188,17 2.166,67	60 217
2011	31	63.060	889	16	541,98	121
	min max	12.000 225.000	220 5.787	min max	141,43 1.100,00	75 150
2010	21	72.318	755	13	639,27	125
	min max	20.000 176.700	146 2.728	min max	400,00 1.132,69	74 208

Tabelle 24: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989

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]
2013	50	47.065	872	29	330,22	134
	min max	4.750 150.000	153 4.814	min max	70,59 943,40	50 390
2012	107	45.589	1.027	64	438,14	116
	min max	4.000 175.000	84 9.630	min max	34,29 2.363,64	30 300
2011	98	53.234	969	25	350,26	120
	min max	4.000 225.000	80 12.509	min max	147,65 1.076,92	58 160
2010	49	75.889	852	3	913,41	130
	min max	5.000 224.000	90 7.313	min max	657,89 1.062,50	114 160

Tabelle 25: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1949

5.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Neubauten

In diesem Segment wurden im Berichtsjahr 2013, bis einschließlich 2010, keine Bewegungen registriert.

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]	
2013	4		190.000		416		3		1.246,37		149	
	min	max	145.000	225.000	258	443	min	max	1.138,42	1.406,25	108	180
2012	3		191.667		493		2012 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max	175.000	225.000	399	563						
2011	4		153.250		378		3		1.063,94		132	
	min	max	125.000	170.000	182	666	min	max	772,73	1.246,15	130	220
2010	5		127.500		373		3		1.003,76		127	
	min	max	75.000	225.000	355	647	min	max	958,65	1.052,63	115	133

Tabelle 26: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahre ab 1990

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]	
2013	20		74.125		603		12		899,64		92	
	min	max	18.000	158.000	82	1.330	min	max	500,00	1.519,23	70	105
2012	6		78.833		546		4				109	
	min	max	30.000	115.000	170	803	min	max	240,38	1.047,62	90	120
2011	8		100.333		556		6		769,28		119	
	min	max	64.000	240.000	254	1.268	min	max	496,12	1.200,00	80	175
2010	Für das Berichtsjahr 2010 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor.											

Tabelle 27: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahre 1950 bis 1989

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]	
2013	7		45.000		578		4		267,10		118	
	min	max	10.000	79.000	198	840	min	max	180,00	377,36	90	150
2012	6		82.500		705		5		500,17		114	
	min	max	26.000	180.000	254	1.231	min	max	250,00	1.000,00	60	192
2011	21		47.200		597		7		376,48		104	
	min	max	7.300	130.000	70	1.597	min	max	95,00	653,85	45	200
2010	12		74.800		701		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max	15.000	160.000	197	1.281						

Tabelle 28: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahre bis 1949

5.2.1.3 Reihennittelhäuser

Neubauten

In diesem Segment wurden im Berichtsjahr 2013, bis einschließlich 2010, keine Bewegungen registriert.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Die Aktivitäten beschränken sich hier in 2013 auf 2 und in 2012 auf keinen Kauffall. Unter Beachtung des Datenschutzes erfolgt hier keine Darstellung.

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]	
2013	13		66.125		301		9		609,99		101	
	min	max	42.500	115.000	64	913	min	max	375,00	960,00	80	160
2012	5		90.000		258		4		772,73		112	
	min	max	51.000	105.000	111	667	min	max	516,19	1.000,00	90	132
2011	4		74.500		359		2011 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max	34.100	143.000	180	682						
2010	9		71.000		273		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max	10.000	105.000	130	731						

Tabelle 29: Reihennittelhäuser; Baujahre 1950 bis 1989

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]	
2013	20		31.250		327		9		328,87		118	
	min	max	9.000	149.000	103	1.261	min	max	156,25	888,89	65	190
2012	11		63.000		486		6		411,76		105	
	min	max	7.500	230.000	105	1.422	min	max	136,36	934,96	85	246
2011	21		56.167		341		8		329,17		89	
	min	max	12.600	123.000	74	1.104	min	max	92,59	750,00	59	270
2010	7		35.045		201		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max	10.500	105.000	78	605						

Tabelle 30: Reihennittelhäuser; Baujahre bis 1949

5.2.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

Neubauten

In diesem Segment wurden im Berichtsjahr 2013, bis einschließlich 2010, keine Bewegungen registriert.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Die Aktivitäten beschränken sich hier in 2013 auf keinen und in 2012 auf einen Kauffall. Unter Beachtung des Datenschutzes erfolgt hier keine Darstellung.

Baujahre 1950 bis 1989

Die Aktivitäten beschränken sich hier in den Berichtsjahren 2012 und 2013 auf je einen Kauffall. Aus diesem Grund erfolgt unter Beachtung des Datenschutzes hier keine Darstellung.

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]	
2013	5		83.500		920		4		280,00		275	
	min	max	60.000	168.000	305	1.300	min	max	153,85	563,91	133	390
2012	Für das Berichtsjahr 2012 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor.											
2011	3		210.000		708		1		954,55		220	
	min	max	56.000	340.000	418	910	min	max	954,55	954,55	220	220
2010	Für das Berichtsjahr 2010 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor.											

Tabelle 31: Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau; Baujahre bis 1949

5.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

In diesem Segment wurden im Berichtsjahr 2013 bis einschließlich 2010, keine Bewegungen registriert.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Die Aktivitäten beschränken sich hier in 2013 auf keinen und in 2012 auf einen Kauffall. Unter Beachtung des Datenschutzes erfolgt hier keine Darstellung.

Baujahre 1950 bis 1989

Die Aktivitäten beschränken sich hier in 2013 auf einen Kauffall. Für das Berichtsjahr 2012 liegen der Geschäftsstelle keine Kauffälle vor. Unter Beachtung des Datenschutzes erfolgt hier keine Darstellung.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	Für das Berichtsjahr 2013 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor					
2012	4		290.000			
	min	max	10.000	500.000	403	1.421
2011	Für das Berichtsjahr 2011 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor					
2010	3		325.000			
	min	max	50.500	400.000	1.070	19.306

Tabelle 32: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahre bis 1949

5.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

In diesem Segment ist im Berichtsjahr keine Reaktion zu verzeichnen

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	15		172.500		4.833	
	min	max	7.000	960.000	330	15.574
2012	15				6.717	
	min	max	15.000	3.400.000	378	27.903
2011	6		355.000			
	min	max	20.000	1.020.760	660	12.939
2010	Für das Berichtsjahr 2010 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor					

Tabelle 33: Gewerbe- und Industriegebäude; sonstige Baujahre (ohne Neubauten)

5.2.5 Villen

In diesem Segment wurden im Berichtsjahr 2013 bis einschließlich 2010, keine Bewegungen registriert.

5.3 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. Analog im Schema verbleibend, werden auch im Segment „Wohnungs- und Teileigentum“ alle Kauffälle welche ausschließlich in die Rubrik „geeignet“ einzustufen waren, miteinander verglichen. Dabei wird das Berichtsjahr 2013 dem Basisjahr 2012 gegenübergestellt und partiell werden Vergleiche, immer nach dem gleichen Prinzip, bis einschließlich 2010 angestellt.

Auch hier ergibt auf Grund der nicht sehr großen Stichprobe im Berichtsjahr, Basisjahr und den Jahren bis 2010 zurückgehend, die Statistik im Detail scheinbare Kuriositäten. Dieser Umstand ist einfach so hinzunehmen, weil eine andere Darstellung nicht möglich ist. Der Vorteil besteht wiederum in einer einfachen Überschaubarkeit, so dass die nachfolgenden Grafiken, Übersichten und Tabellen unkommentiert vorgestellt werden. Dieses gilt für die gesamte Ziffer 2.3. Für den Verbleib von Grafiken, Übersichten und Tabellen, mit wenig bis fast keinem Inhalt, wurde dann entschieden, wenn, diesem immer noch ausreichende Erkenntnisse tatsächlich auch entnommen werden können.

Im Jahr 2013 wurde ausschließlich nur Wohnungseigentum erworben. Dabei erfuhr dieses Segment im Vergleich zum Jahr 2012 eine Steigerung der Aktivitäten von rund 12% bei gesteigertem Geldumsatz von rund 32%.

Anzahl aller Kaufverträge

Mit Blick auf die Zeitspanne von 2013 bis 2010 kann abgelesen werden, dass in diesem Segment eine kontinuierliche Steigerung erfolgte. Dabei ist natürlich das Preisniveau gegenüber überregionalen Dimensionen überschaubar.

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	42	45	7	↗
Teileigentum	0	7	—	↗
Summe / Veränderung	42	47	12	↗

Tabelle 34: Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte

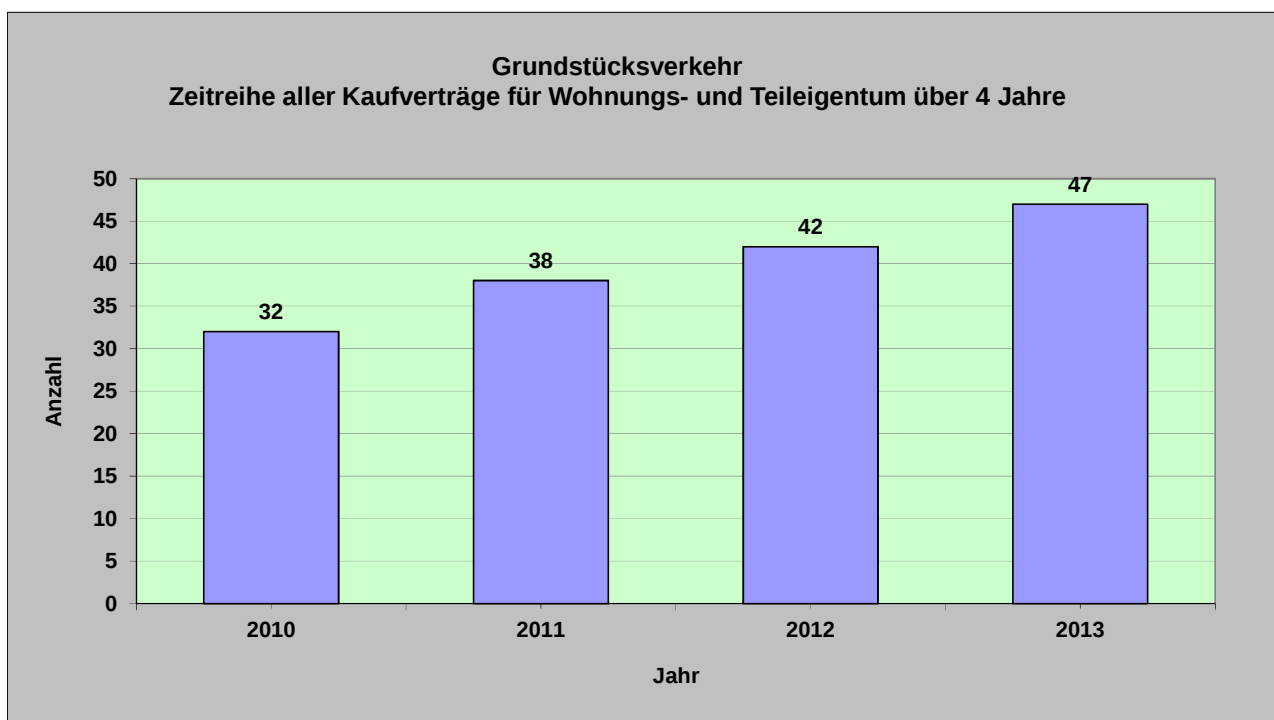


Abbildung 31: Anzahl aller Kaufverträge über 4 Jahre

Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	2,2	2,8	27	↗
Teileigentum	0,0	0,1	—	↗
Summe / Veränderung	2,2	2,9	32	↗

Tabelle 35: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte

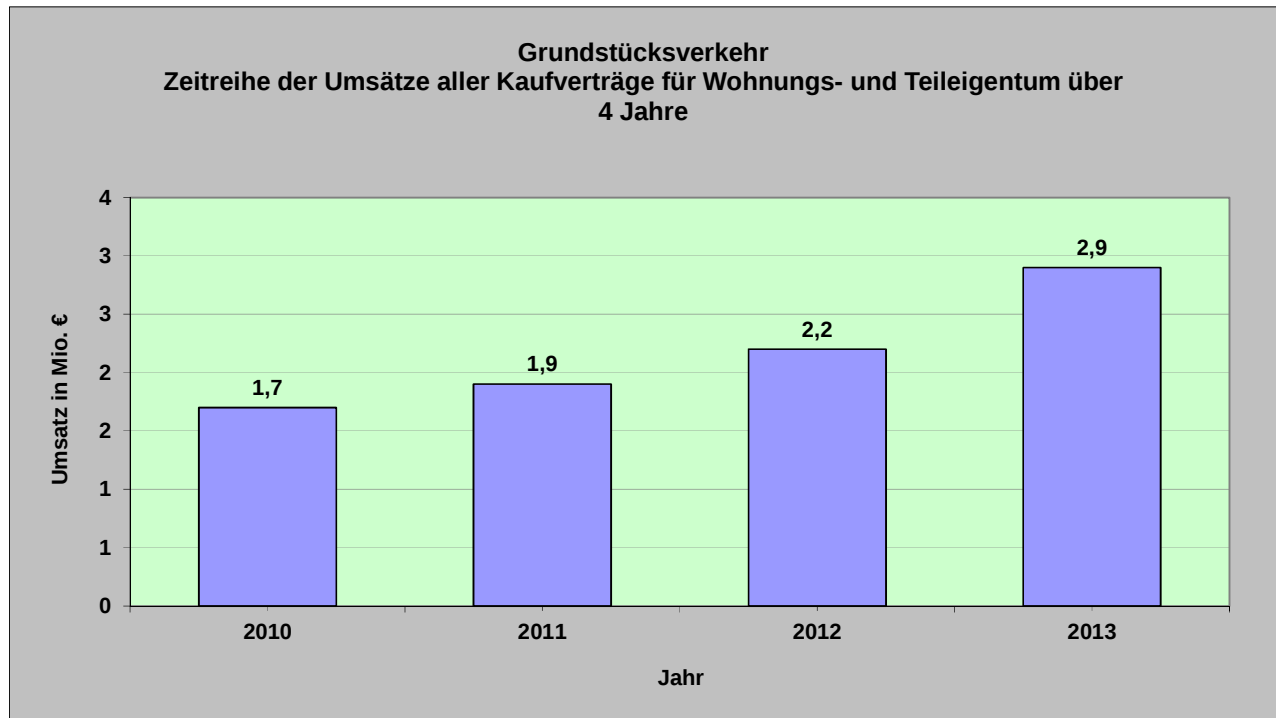


Abbildung 32: Geldumsatz aller Kaufverträge über 4 Jahre

5.3.1 Erstverkauf aus Neubau

Neubauten

Die Aktivitäten beschränken sich hier in 2013 auf einen und in 2012 auf keinen Kauffall. Unter Beachtung des Datenschutzes erfolgt hier keine Darstellung.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

In diesem Bereich sind keinerlei Aktivitäten in 2013 und in 2012 zu verzeichnen. In 2010 lag nur ein Kauffall vor. Unter Beachtung des Datenschutzes erfolgt hier keine Darstellung.

5.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1990

In diesem Bereich sind keinerlei Aktivitäten in 2013 und in 2012 zu verzeichnen. In 2010 lag nur ein Kauffall vor. Unter Beachtung des Datenschutzes erfolgt hier keine Darstellung.

Baujahre 1950 bis 1989

In diesem Segment ist im Berichtsjahr keine Reaktion zu verzeichnen.

Baujahre bis 1949

In diesem Segment ist im Berichtsjahr keine Reaktion zu verzeichnen.

5.3.3 Weiterverkauf

Neubauten

In diesem Segment ist im Berichtsjahr keine Reaktion zu verzeichnen.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	9	9		1.240,29		81	
		min	max	561,00	1.588,00	52	113
2012	11	7		600,25		71	
		min	max	441,00	1.070,50	33	100
2011	3	3		708,83		80	
		min	max	559,50	798,00	58	92
2010	5	2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					

Tabelle 36: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen; Baujahr ab 1990

Baujahre 1950 bis 1989

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	22	22		516,60		64	
		min	max	154,50	1.184,50	48	96
2012	17	17		482,93		71	
		min	max	202,00	930,00	48	231
2011	22	21		651,25		61	
		min	max	140,50	1.309,50	32	119
2010	9	9		655,25		69	
		min	max	373,00	1.031,50	32	106

Tabelle 37: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen; Baujahre 1950 bis 1989

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	12	12		856,79		83	
		min	max	246,00	1.152,50	50	205
2012	10	10		547,50		64	
		min	max	224,50	1.634,50	43	134
2011	4	4		812,75		74	
		min	max	743,50	883,00	40	95
2010	7	7		643,30		58	
		min	max	362,50	1.068,50	44	79

Tabelle 38: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen; Baujahr bis 1949

6 Landkreis Weimarer Land

6.1 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* sowie *sonstigen Flächen* dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Stichproben dieser und der weiteren folgenden detaillierten Statistiken (Punkt 5 Unbebaute Grundstücke bis Punkt 7 Wohnungs- und Teileigentum) nur aus der Rubrik "geeignet auswertbare Kaufverträge" gebildet werden. Damit wird dem Leser eine gesichert signifikante Aussage zu den einzelnen Teilmärkten zur Verfügung gestellt.

6.1.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebautem Land ist im Berichtsjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 2 % gesunken. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes stieg im Auswertzeitraum um 33 % von 13,5 ha auf 18 ha. Den größten flächenmäßigen Marktanteil nehmen Wohnbauflächen ein.

Der Geldumsatz für *Bauflächen* sank im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 4 % und kann somit als stabil betrachtet werden.

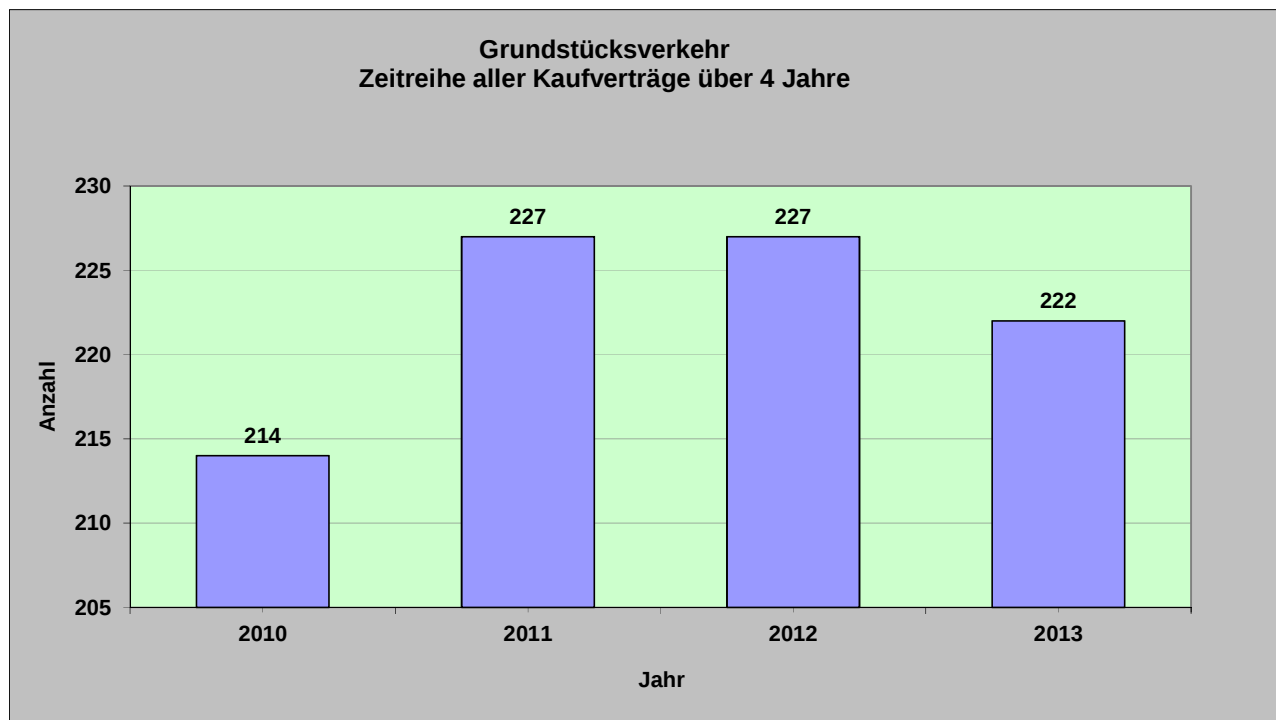


Abbildung 33: Entwicklung der Baulandverkäufe über 4 Jahre

Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	179	196	9	↗
Gewerbe	18	15	-17	↘
Sonstige	30	11	-63	↘
Summe / Veränderung	227	222	-2	↘

Tabelle 39: Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [ha]	2013 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	13,5	18,0	33	↗
Gewerbe	18,8	5,7	-70	↘
Sonstige	1,7	1,3	-24	↘
Summe / Veränderung	34,0	25,0	-26	↘

Tabelle 40: Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	4,8	5,9	23	↗
Gewerbe	1,9	0,6	-68	↘
Sonstige	0,2	0,1	-50	↘
Summe / Veränderung	6,9	6,6	-4	↘

Tabelle 41: Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

6.1.1.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

6.1.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* und *KAG* betrachtet, also Grundstücke, für die weder Beiträge nach dem Baugesetzbuch noch Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 70 Verträgen im Vorjahr auf 100 Verträge im Berichtsjahr. Gleichzeitig ist ein Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Berichtsjahr von 51,27 €/m² auf 59,79 €/m² leicht gestiegen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	70	100	43	↗
Flächenumsatz [ha]	5,3	8,2	55	↗
Geldumsatz [Mio. €]	2,8	4,0	43	↗
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	51,27	59,79	17	↗

Tabelle 42: Umsätze der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für baureifes erschließungsbeitragsfreies Land für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten 4 Jahre.

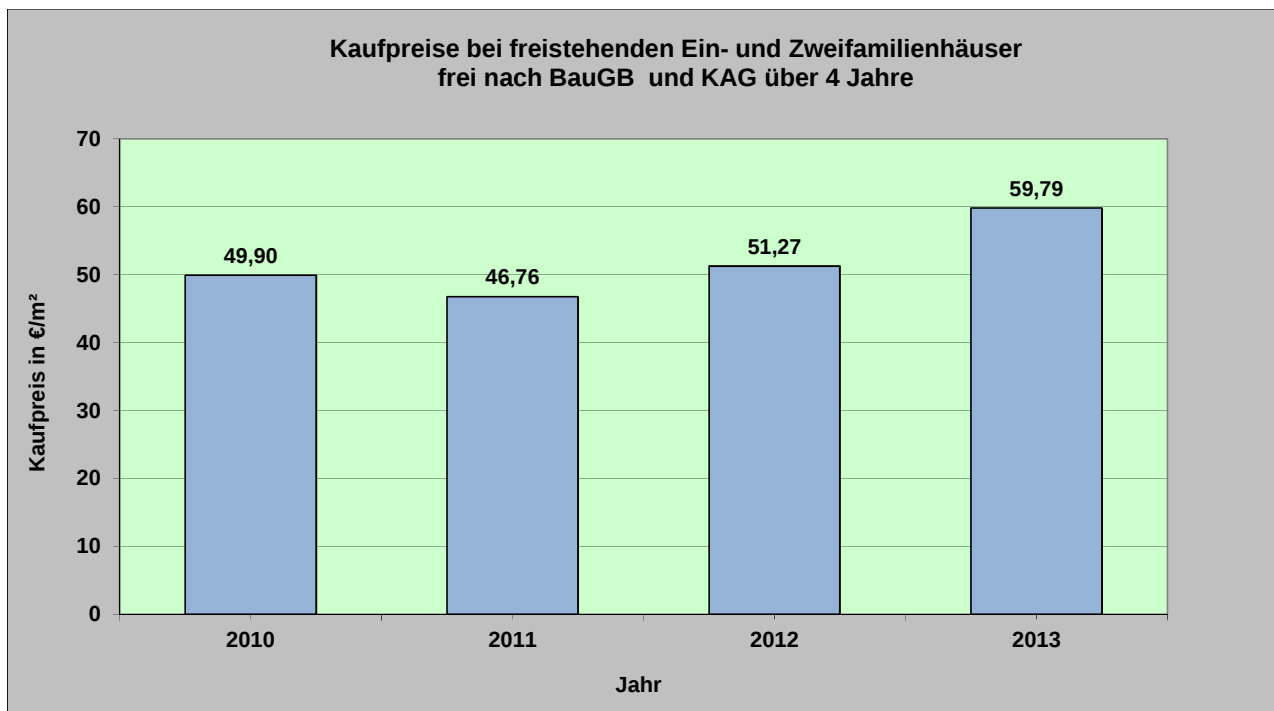


Abbildung 34: Kaufpreisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 4 Jahre

6.1.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser

Im Berichtsjahr 2013 wurde, wie bereits im Vorjahr, kein Grundstück zur Schaffung von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern gehandelt.

6.1.1.2 Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Dieser Teilmarkt weist eine untergeordnete Bedeutung auf. Es wurde im Jahr 2012 ein Kauffall registriert. Im Berichtsjahr 2013 fanden keine Kaufhandlungen in diesem Teilmarkt statt.

6.1.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

In diesem Teilmarkt gab es im Berichtsjahr 2013, wie auch im Vorjahr keine Verkäufe. Der letzte registrierte Kauffall stammt aus dem Jahr 2011.

6.1.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	5	7	40	↗
Flächenumsatz [ha]	12,7	1,7	-87	↘
Geldumsatz [Mio. €]	1,3	0,3	-77	↘
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	12,50	28,14	125	↗

Tabelle 43: Umsätze der Gewerbe- und Industriegrundstücke

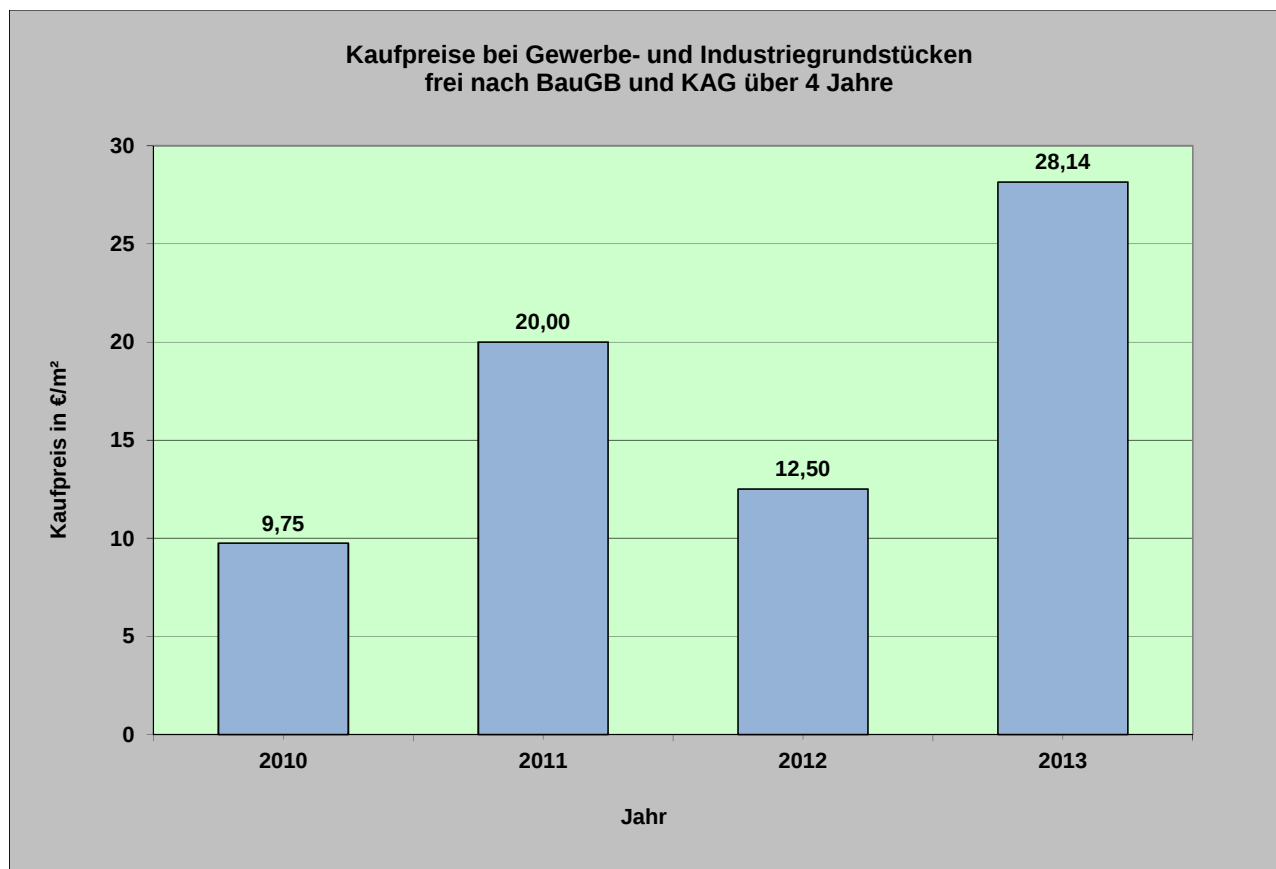


Abbildung 35: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Gewerbe- und Industriegrundstücke über 4 Jahre

6.1.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen der Entwicklungszustände *Bauerwartungsland* und *Rohbauland*. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Grundstücken mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. *Rohbauland* sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

6.1.1.5.1 Bauerwartungsland

Im Berichtsjahr 2013 kein Kauffälle vorhanden. Im Jahr 2012 lediglich 2 Kauffälle. Auf Grund geringer Datendecke keine weiterführende Auswertung möglich.

6.1.1.5.2 Rohbauland

Im Berichtsjahr 2013 liegen der Geschäftsstelle 3 Kauffälle vor. Hier wurde eine Gesamtfläche von 0,3 ha für insgesamt 0,1 Mio. € gehandelt. Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt 18,33 €/m². Auf Grund der Tatsache, dass im Jahr 2012 kein Rohbauland gehandelt wurde, ist keine weiterführende statistische Auswertung möglich.

6.1.1.6 Erholungsgrundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 5 Verträgen im Vorjahr auf 16 Verträge im Berichtsjahr. Gleichzeitig ist ein leichter Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Berichtsjahr von 103,49 €/m² auf 90,26 €/m² gefallen und der Geldumsatz blieb stabil.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	5	16	—	↗
Flächenumsatz [ha]	0,7	1,0	43	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,7	0,7	0	→
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	103,49	90,26	-13	↘

Tabelle 44: Umsätze der Gewerbe- und Industriegrundstücke

6.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen den Nutzungsarten *Ackerland*, *Grünland*, *Waldflächen* und *sonstige Flächen* der Land- und Forstwirtschaft unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt, dass die Anzahl der Verkäufe über den Zeitraum der letzten 4 Jahre auf sehr geringem Niveau geblieben ist. Im Berichtsjahr ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

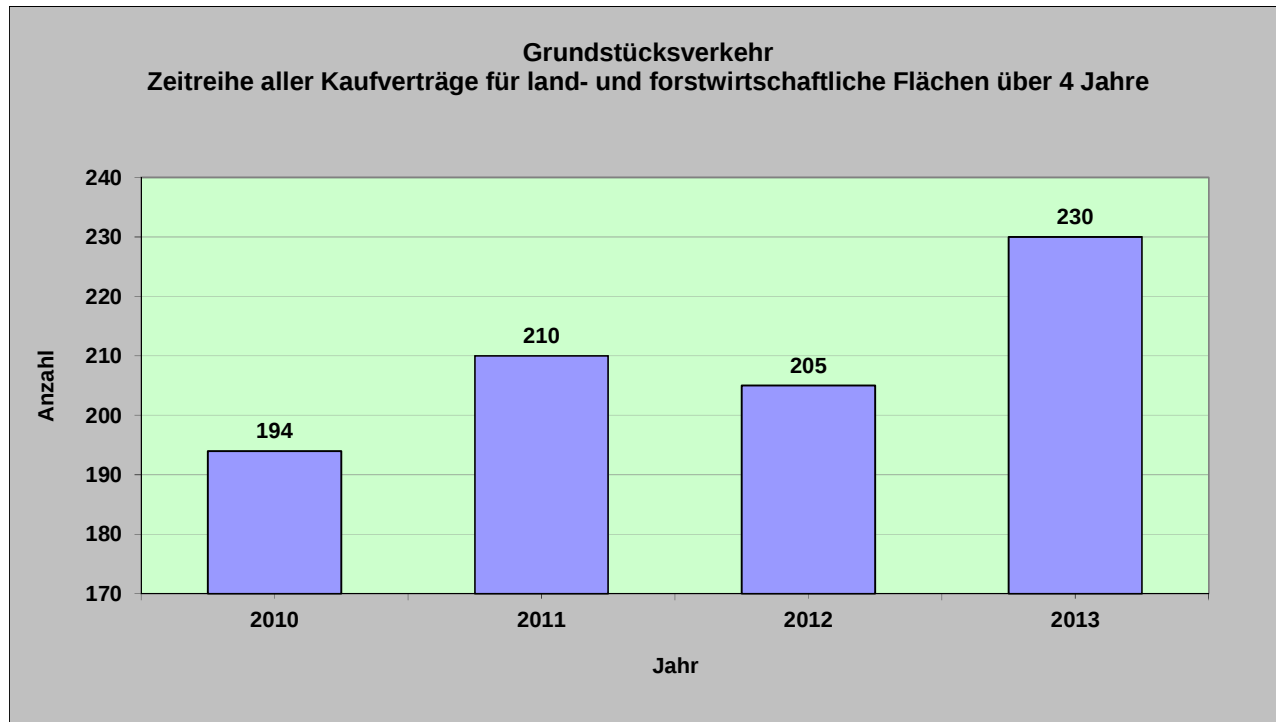


Abbildung 36: Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Flächen der Jahre 2010 bis 2013

Die Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von 48,4 ha im Jahr 2012 um 51 % auf 23,9 ha im Jahr 2013 gefallen.

Die Kauffälle verteilten sich im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, zu einem Flächenanteil von 72 % auf Ackerland und zu 17 % auf Waldflächen. Der Handel mit Grünland und sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft spielte in den letzten Jahren eine unwesentliche Rolle bzw. fand nicht statt.

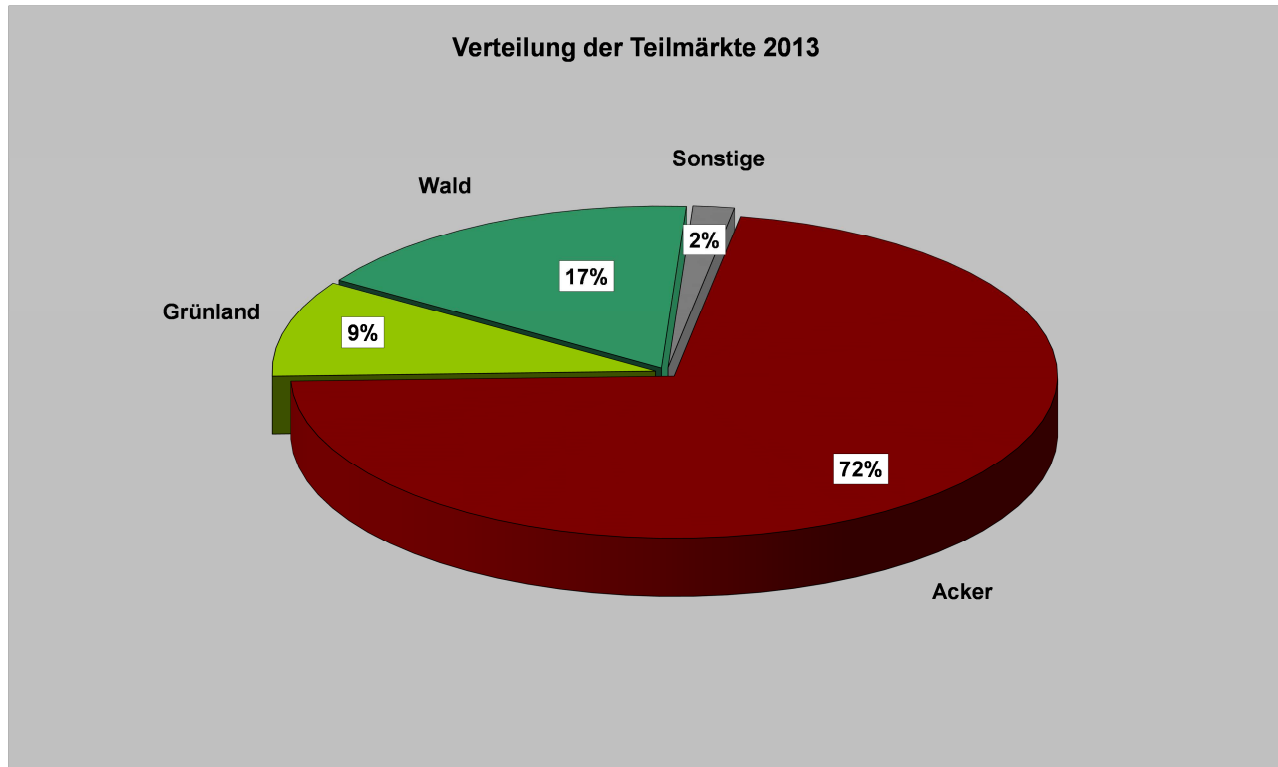


Abbildung 37: Verteilung der umgesetzten Flächen auf die einzelnen Teilmärkte

6.1.2.1 Ackerland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für Ackerland, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise und die durchschnittlichen Ackerzahlen der letzten 4 Jahre.

Ackerland	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	130	142	141	157
Flächenumsatz [ha]	431,2	365,9	374,7	390,4
Geldumsatz [Mio. €]	2,4	2,1	2,5	2,7
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,51	0,53	0,59	0,65
Ø Ackerzahl	51	51	53	56

Tabelle 45: Umsätze für Ackerland

6.1.2.2 Grünland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für Grünland, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise und die durchschnittlichen Grünlandzahlen der letzten 4 Jahre.

Grünland	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	9	11	14	16
Flächenumsatz [ha]	9,7	12,6	9,4	25,6
Geldumsatz [Mio. €]	<0,1	<0,1	<0,1	0,1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,38	0,35	0,44	0,43
Ø Grünlandzahl	25	11	5	20

Tabelle 46: Umsätze für Grünland

6.1.2.3 Wald

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für Waldflächen, die Flächen- und Geldumsätze der letzten 4 Jahre.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

In der nachfolgenden Statistik sind sowohl die Forstflächen (Wald) mit und ohne Aufwuchs zusammengefasst ausgewiesen.

Wald	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	27	28	20	39
Flächenumsatz [ha]	29,0	23,6	9,5	29,9
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,1	0,1	0,2
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,29	0,49	0,67	0,61

Tabelle 47: Umsätze für Waldflächen

6.1.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt werden *Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung* aufgeführt. Beispiele hierfür sind u.a. Gärten, Erholungsgärten mit oder ohne Gartenhaus, Abbauflächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien oder bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien.

6.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 der ImmoWertV 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.

Hierbei handelt es sich um Waldflächen (nicht erwerbsmäßig), Gartenland mit und ohne Gartenhäuser und um Standorte für Photovoltaik- bzw. Windkraftanlagen.

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 39 auf 46 gestiegen. Damit stieg auch der Flächenumsatz von 38,9 auf 43,7 ha und der Geldumsatz im Berichtsjahr 2013 blieb stabil.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	39	46	18	↗
Flächenumsatz [ha]	38,9	43,7	12	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,5	0,5	0	→

Tabelle 48: Umsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

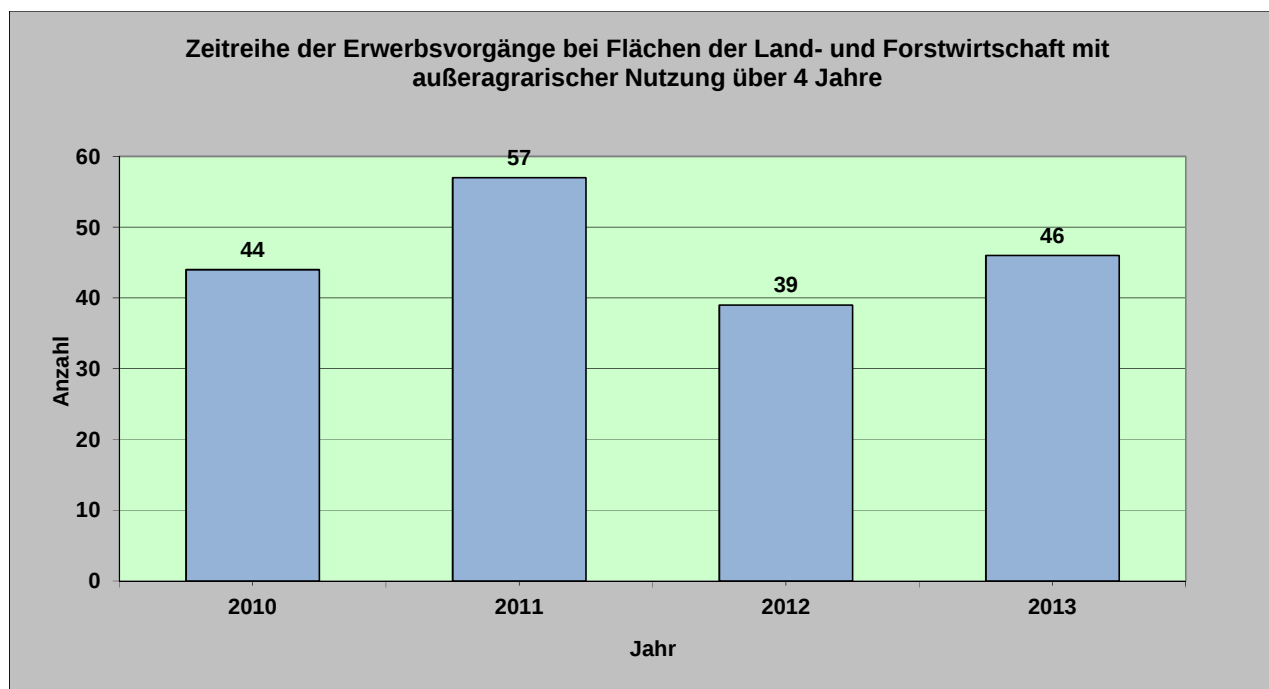


Abbildung 38: Anzahl aller Kaufverträge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 4 Jahre

6.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend zukünftige Verkehrsflächen und Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 66 auf 27 gefallen. Damit fiel auch der Flächenumsatz von 27,9 auf 5,9 ha und der Geldumsatz im Berichtsjahr 2013 blieb stabil.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	66	27	-59	↘
Flächenumsatz [ha]	27,9	5,9	-79	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,2	0,2	0	→

Tabelle 49: Umsätze für Gemeinbedarfsflächen

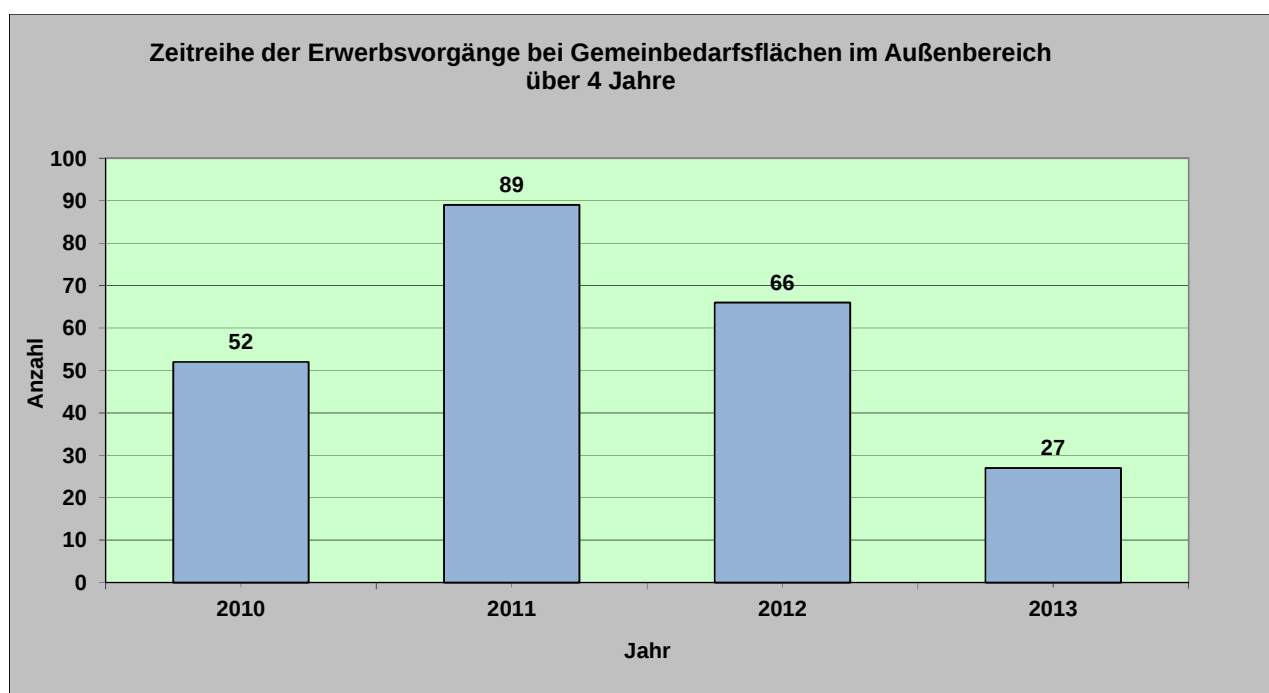


Abbildung 39: Anzahl aller Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen über 4 Jahre

6.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 58 auf 54 gefallen. Allerdings konnte bei diesen Verkäufen der Anteil der baulichen Anlagen nicht eindeutig abgegrenzt werden. Des Weiteren konnten auch hinsichtlich der Art und Nutzung der Grundstücke (wie z. B. Grabegarten, Garten mit/ohne Gebäude) nicht ausreichend differenziert werden. Aus diesen Gründen ist eine statistisch belegbare Aussage über den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für unbebautes Gartenland nicht möglich.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	58	54	-7	↘
Flächenumsatz [ha]	5,4	5,2	-4	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,3	0,3	0	→

Tabelle 50: Umsätze für Gärten im Außenbereich

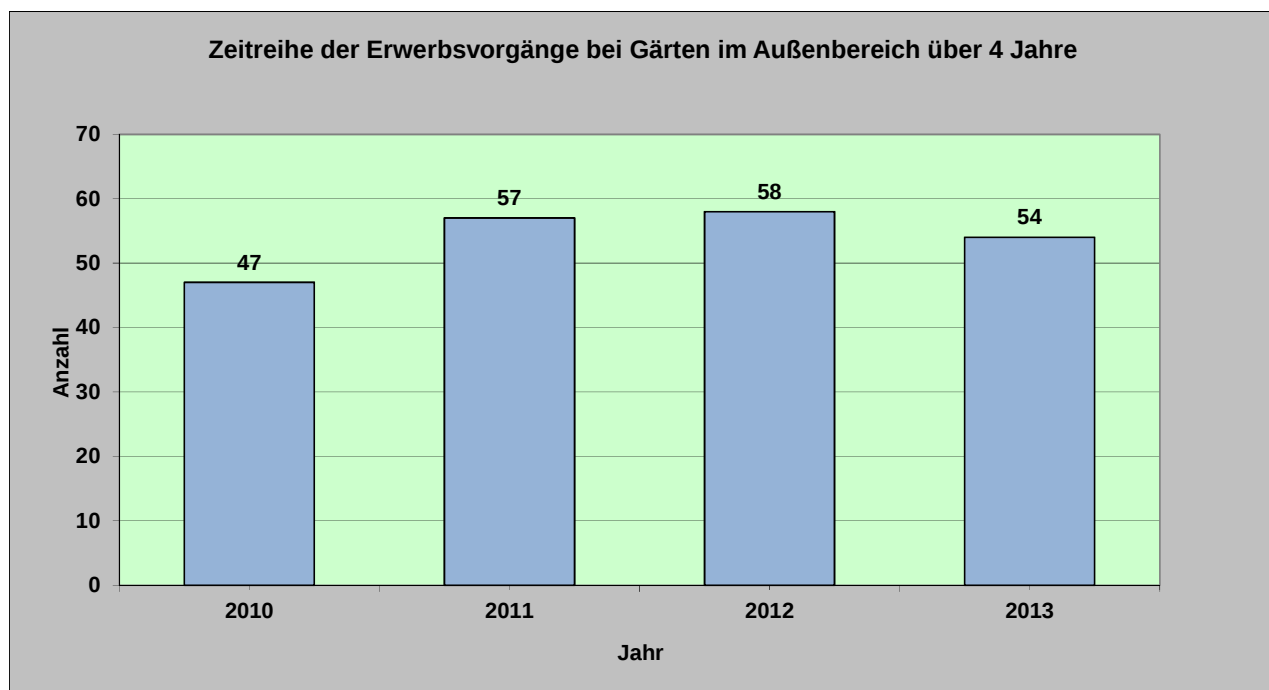


Abbildung 40: Anzahl aller Kaufverträge für Gärten im Außenbereich über 4 Jahre

6.2 Bebaute Grundstücke

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

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

Bei den Auswertungen zu bebauten Grundstücken (Diagramme, Übersichten) wird programmtechnisch bedingt auf das in der Kaufpreissammlung erfasste **fiktive Baujahr** abgestellt.

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.

Hinsichtlich der Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist 2013 ein Anstieg von 1% gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Beim Flächenumsatz ist ein geringer Zuwachs von 11% zu verzeichnen, beim Geldumsatz ein Anstieg von 14%.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	294	297	1	↗
Flächenumsatz [ha]	35,6	39,4	11	↗
Geldumsatz [Mio. €]	32,9	37,5	14	↗

Tabelle 51 Umsätze für bebaute Grundstücke

Anzahl aller Kaufverträge bebauter Grundstücke

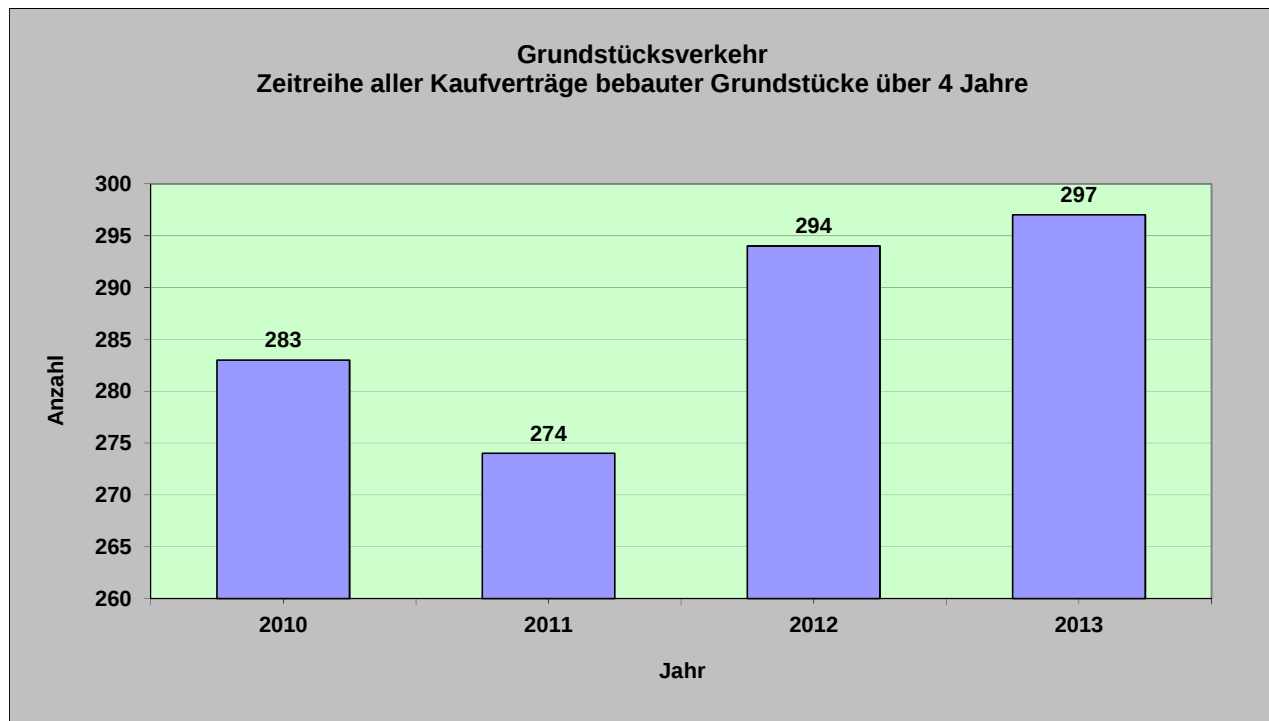


Abbildung 41: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Im Bereich der *bebauten Grundstücke* dominiert im Berichtsjahr weiterhin der Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ mit 75 %. Der Anteil dieses Teilmarktes lag im Vorjahr bei 69 %.

Einen weiteren großen Anteil nimmt der Teilmarkt der *sonstigen Gebäude* ein, hierzu zählen unter Anderen Garagenkomplexe, Hotels, Gaststätte sowie Wochenend- und Ferienhäuser. Dieser betrug im Berichtsjahr 2013 13 % und im Vorjahr 19 %.

Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Die folgende Abbildung zeigt die Flächenumsätze für bebaute Grundstücke der letzten 4 Jahre.

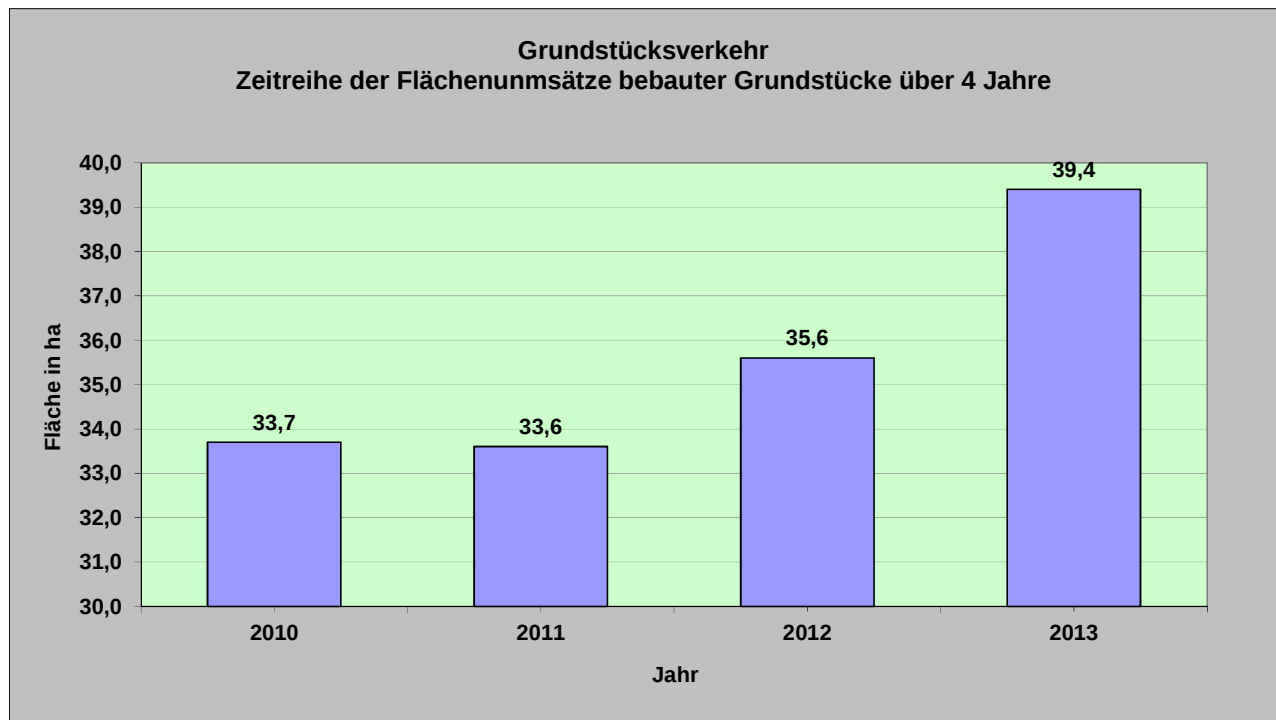


Abbildung 42: Flächenumsatz bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Hinsichtlich der Flächenumsätze in den jeweiligen Teilmärkten konnten in den vergangenen Jahren keine signifikanten Änderungen festgestellt werden.

Geldumsatz bebauter Grundstücke

Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke wird in den folgenden Diagrammen dargestellt. Nach einem deutlichen Rückgang im Jahr 2011 ist im Berichtsjahr 2013 wieder ein Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen.

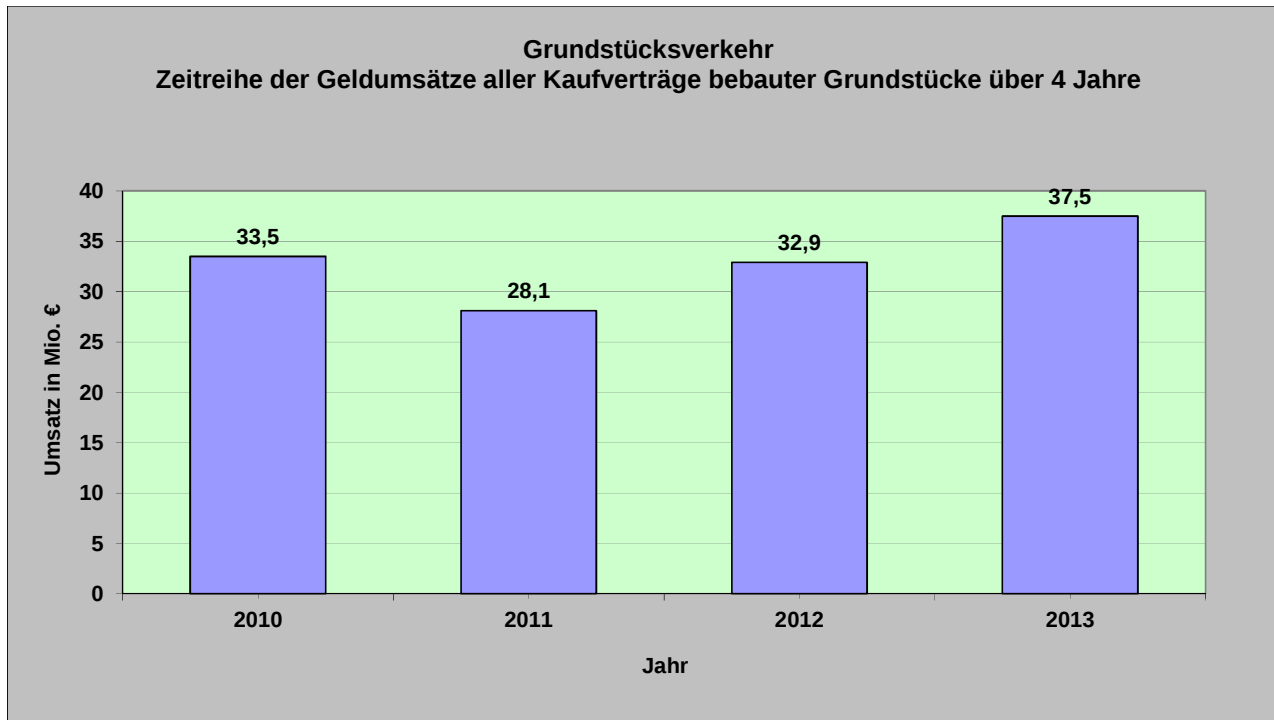


Abbildung 43: Geldumsatz bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Analog zu den Flächenumsätzen bildet auch bei den Geldumsätzen der „individuelle Wohnungsbau“ den umsatzstärksten Teilmarkt. Im Vergleich zu 2012 konnte hier nochmals eine Steigerung von 5 auf 70% Anteil am Gesamtmarkt festgestellt werden. Der Umsatz im Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau“ ist konstant geblieben. Einen deutlichen Umsatzrückgang ist im Teilbereich der sonstigen Gebäude zu verzeichnen. Hier fiel der Anteil am Gesamtumsatz von 18% auf lediglich 9 %.

6.2.1 individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden *Ein- bzw. Zweifamilienhäuser* sowie der *Doppelhaushälften* und der *Reihenmittel- und Reihenendhäuser*.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (in 2010, 2011)
- Baujahre ab 1990, (jeweils ohne Neubauten)
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

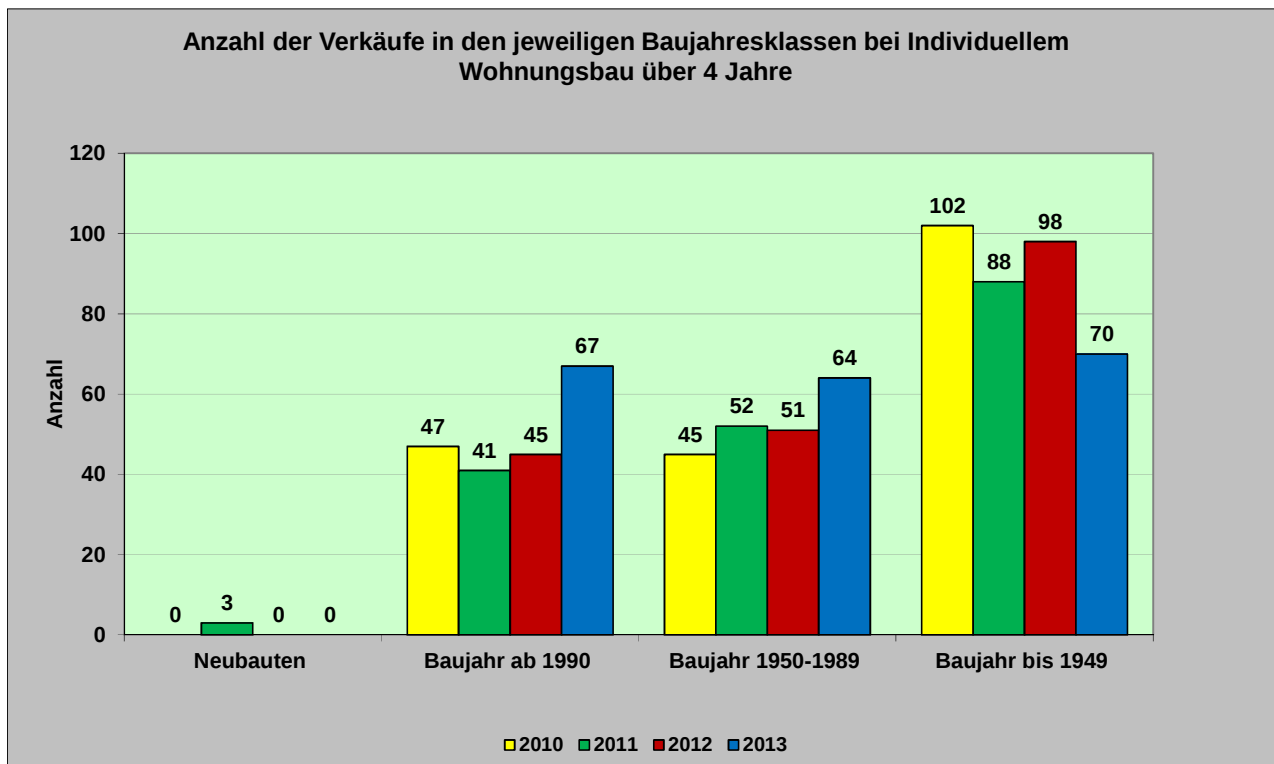


Abbildung 44: Anzahl der Verkäufe nach Baujahresklassen über 4 Jahre

6.2.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

Für diese Rubrik sind in den vergangenen 4 Jahren nur 3 Kauffälle (im Jahr 2011), mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 143.017 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 702 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m² vorhanden.

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]	
2013	52		198.076		714		40		1.489,50		129	
	min	max	37.800	389.000	276	3.512	min	max	472,50	2.683,64	80	250
2012	33		182.391		611		22		1.459,22		124	
	min	max	52.282	400.000	289	2.187	min	max	891,04	2.083,33	100	194
2011	35		171.962		688		21		1.281,47		135	
	min	max	60.000	240.000	412	1.902	min	max	333,33	1.776,86	97	230
2010	37		155.000		685		17		1.236,05		120	
	min	max	40.000	231.000	168	3.500	min	max	818,18	1.680,00	92	240

Tabelle 52: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990

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]	
2013	46		107.955		1.037		33		960,69		113	
	min	max	25.000	260.000	122	4.834	min	max	333,33	2.433,33	70	200
2012	41		119.771		866		34		986,65		114	
	min	max	18.000	285.000	256	7.729	min	max	200,00	2.247,31	50	250
2011	36		97.278		780		17		1.089,14		126	
	min	max	40.000	205.000	173	1.789	min	max	346,15	1.620,83	65	155
2010	35		110.130		789		14		959,01		112	
	min	max	40.000	230.000	182	3.624	min	max	280,00	1.481,48	60	242

Tabelle 53: Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr 1950 bis 1989

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]	
2013	50		77.829		955		25		445,58		125	
	min	max	10.000	220.000	259	4.533	min	max	76,92	1.375,00	65	280
2012	71		72.640		984		45		544,58		128	
	min	max	6.000	290.000	123	3.272	min	max	100,27	1.267,61	65	276
2011	57		59.125		824		26		408,24		156	
	min	max	5.000	250.000	118	2.862	min	max	50,00	1.111,11	65	276
2010	84		55.011		954		8		668,09		112	
	min	max	6.500	270.000	97	4.118	min	max	17,50	1.333,33	85	135

Tabelle 54: Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr bis 1949

6.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Neubauten

In dieser Rubrik liegen der Geschäftsstelle für die vergangenen 4 Jahre keine Kauffälle vor.

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]		
2013	6			188.333		333		6	1.128,47		130		
	min	max		95.000	315.000	208	578	min	max	863,64	1.636,36	110	245
2012	7			151.667		415		4	1.271,75		113		
	min	max		62.500	155.000	224	1.409	min	max	694,44	1.318,59	90	130
2011	3			137.000		335		3	1.161,54		145		
	min	max		115.000	176.000	238	415	min	max	884,62	1.500,00	80	160
2010	5			165.000		345		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max		100.000	230.000	185	452						

Tabelle 55: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahr ab 1990

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]		
2013	12			110.500		459		10	999,44		103		
	min	max		34.715	205.000	151	959	min	max	510,51	1.526,32	68	175
2012	6			80.167		549		4	669,59		93		
	min	max		58.000	100.000	157	773	min	max	566,67	1.490,91	55	150
2011	12			73.333		495		6	754,02		127		
	min	max		20.000	162.700	256	1.127	min	max	517,24	1.363,64	66	188
2010	7			95.800		468		3	626,67		132		
	min	max		65.000	125.000	274	1.018	min	max	500,00	1.068,38	117	150

Tabelle 56: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahr 1950 bis 1989

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]		
2013	10			52.500		412		7	568,09		117		
	min	max		10.000	97.500	97	1.209	min	max	83,33	916,67	60	200
2012	7			53.480		665		5	482,16		129		
	min	max		17.500	95.000	163	2.818	min	max	333,33	791,67	115	150
2011	10			55.500		1.069		6	586,11		94		
	min	max		22.000	110.000	142	2.818	min	max	200,00	988,37	80	120
2010	7			62.250		405		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max		13.500	89.000	152	679						

Tabelle 57: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahr bis 1949

6.2.1.3 Reihennittelhäuser

Neubauten

In dieser Rubrik liegen der Geschäftsstelle für die vergangenen 4 Jahre keine Kauffälle vor.

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]		
2013	9			130.500		250		9	1.075,13		130		
	min	max		100.000	180.000	162	303	min	max	641,03	1.714,29	105	156
2012	5			147.000		346		3	1.118,41		138		
	min	max		80.000	164.000	148	663	min	max	1.000,00	1.261,90	80	150
2011	3			105.000		173		2011 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max		75.000	170.000	139	190						
2010	5			106.750		359		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max		90.000	180.000	136	1.000						

Tabelle 58: Reihenhäuser; Baujahr ab 1990

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]		
2013	6			103.167		288		6	791,54		134		
	min	max		88.000	124.000	94	763	min	max	560,69	956,52	100	173
2012	4			74.333		170		3	472,22		173		
	min	max		63.000	109.000	81	247	min	max	375,00	778,57	140	200
2011	4			55.600		295		2011 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max		17.000	119.000	122	322						
2010	3			96.667		313		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max		80.000	115.000	97	425						

Tabelle 59: Reihenhäuser; Baujahr 1950 bis 1989

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]		
2013	10			34.875		329		6	322,65		108		
	min	max		6.000	115.000	107	1.384	min	max	44,44	666,67	90	135
2012	20			63.000		360		11	403,58		135		
	min	max		5.000	109.000	66	911	min	max	62,50	1.000,00	90	240
2011	21			54.273		704		7	472,22		135		
	min	max		5.500	125.000	70	2.503	min	max	161,76	607,14	73	220
2010	11			57.000		347		3	503,66		110		
	min	max		14.500	115.000	122	680	min	max	404,76	578,95	95	210

Tabelle 60: Reihenhäuser; Baujahr bis 1949

6.2.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

Für die Baujahresklassen „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ liegen der Geschäftsstelle für den Berichtszeitraum 2010 bis 2013 keine Kauffälle vor.

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]	
2013	18		75.750		359		13		268,20		224	
	min	max	10.000	250.000	131	1.312	min	max	12,82	933,40	140	616
2012	23		51.500		291		10		303,38		268	
	min	max	8.000	220.000	128	5.277	min	max	51,87	578,45	200	616
2011	19		117.000		259		8		307,69		212	
	min	max	10.000	460.000	131	13.682	min	max	68,89	644,44	169	273
2010	16		74.000		307		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt					
	min	max	8.000	200.000	142	3.065						

Tabelle 61: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989

6.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

In dieser Rubrik liegen der Geschäftsstelle für die vergangenen 4 Jahre keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

In dieser Rubrik liegen der Geschäftsstelle für die vergangenen 4 Jahre nur 3 Kauffälle vor. Davon wurden im Jahr 2010 2 Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 499.000 € und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 5.636 m² und im Jahr 2013 ein Kauffall registriert.

Baujahre 1950 bis 1989

Für diese Rubrik sind in den vergangenen 4 Jahren nur 2 Kauffälle (im Jahr 2013), mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 88.000 € und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 2324 m², vorhanden.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	Für das Berichtsjahr 2013 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor					
2012	Für das Berichtsjahr 2012 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor					
2011	Für das Berichtsjahr 2011 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor					
2010	5		6.500		1.235	
	min	max	3.000	3.855.000	940	12.835

Tabelle 62: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr bis 1949

6.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Für diese Rubrik liegen der Geschäftsstelle für die vergangenen 4 Jahre lediglich 2 Kauffälle vor. Aus diesem Grund ist eine statistische Auswertung nicht möglich.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	15		440.000		936	
	min	max	10.000	4.503.042	237	60.558
2012	10		213.000		5.483	
	min	max	20.000	748.800	243	16.803
2011	12		160.000		1.255	
	min	max	4.300	1.300.000	197	20.705
2010	10		550.000		1.624	
	min	max	8.000	5.153.138	189	9.086

Tabelle 63: Gewerbe- und Industriegebäude, sonstige Baujahre

6.2.5 Villen

Für die Baujahresklassen „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ liegen der Geschäftsstelle für den Berichtszeitraum 2010 bis 2013 keine Kauffälle vor.

Baujahre bis 1949

Für diese Rubrik liegen der Geschäftsstelle für die vergangenen 4 Jahre lediglich 2 Kauffälle vor. Aus diesem Grund ist eine statistische Auswertung nicht möglich.

6.3 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. Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen dargestellt. Beim Wohnungseigentum wird zwischen *Erstverkauf aus Neubau*, *Erstverkauf aus Umwandlung* und *Weiterverkauf* unterschieden. Die Auswertungen in den Teilmärkten beziehen sich grundsätzlich auf die tatsächlichen Baujahre. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

Anzahl aller Kaufverträge

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum. Hier ist ein Rückgang der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr von 5% zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufverträge für Teileigentum fiel von 4 Kauffällen im Vorjahr auf 3 Kauffälle im Berichtsjahr. Dabei handelt es sich überwiegend um Stellplätze und Garagen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum veräußert wurden.

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	44	42	-5	↘
Teileigentum	4	3	-25	↘
Summe / Veränderung	48	45	-6	↘

Tabelle 64: Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte

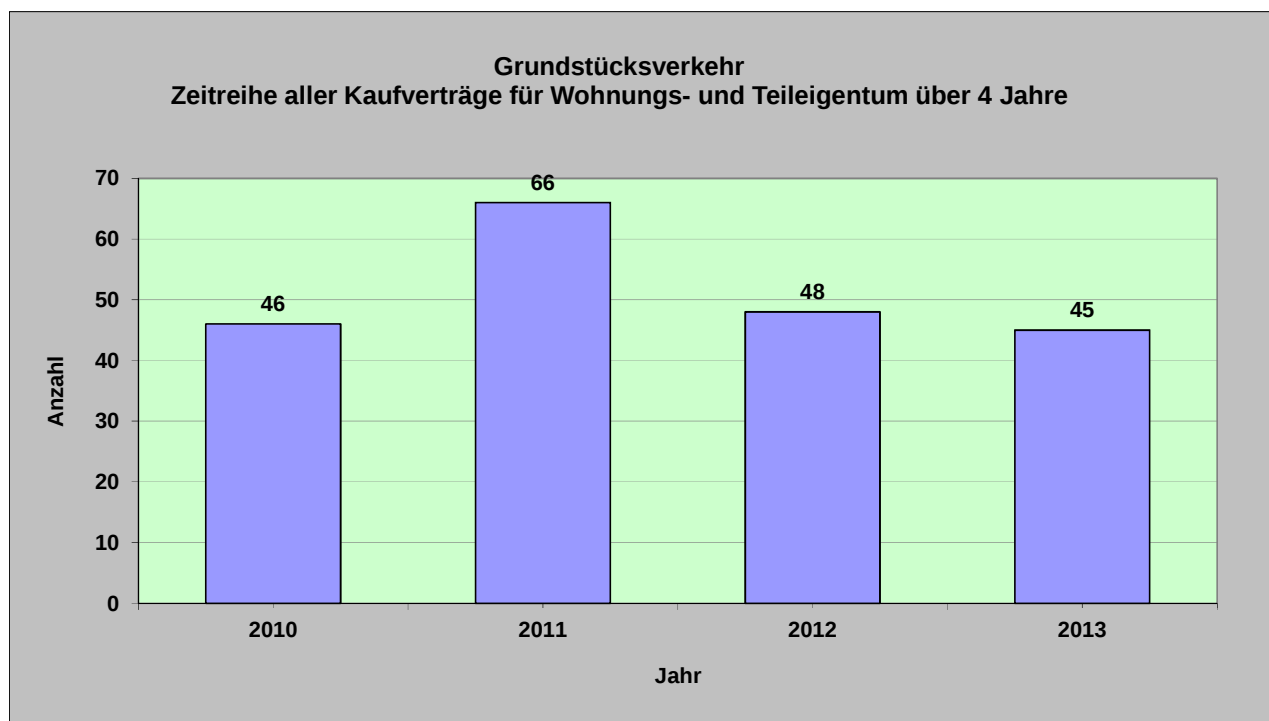


Abbildung 45: Anzahl aller Kaufverträge über 4 Jahre

Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle stellt den Geldumsatz für *Wohnungs- und Teileigentum* dar. Die Umsätze im Bereich des *Wohnungseigentums* sind dabei mit 3,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 2,7 Mio. € leicht gestiegen. Für den Bereich des *Teileigentums* hat sich der Umsatz verdoppelt.

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	2,7	3,9	44	↗
Teileigentum	0,2	0,4	100	↗
Summe / Veränderung	2,9	4,3	48	↗

Tabelle 65: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte

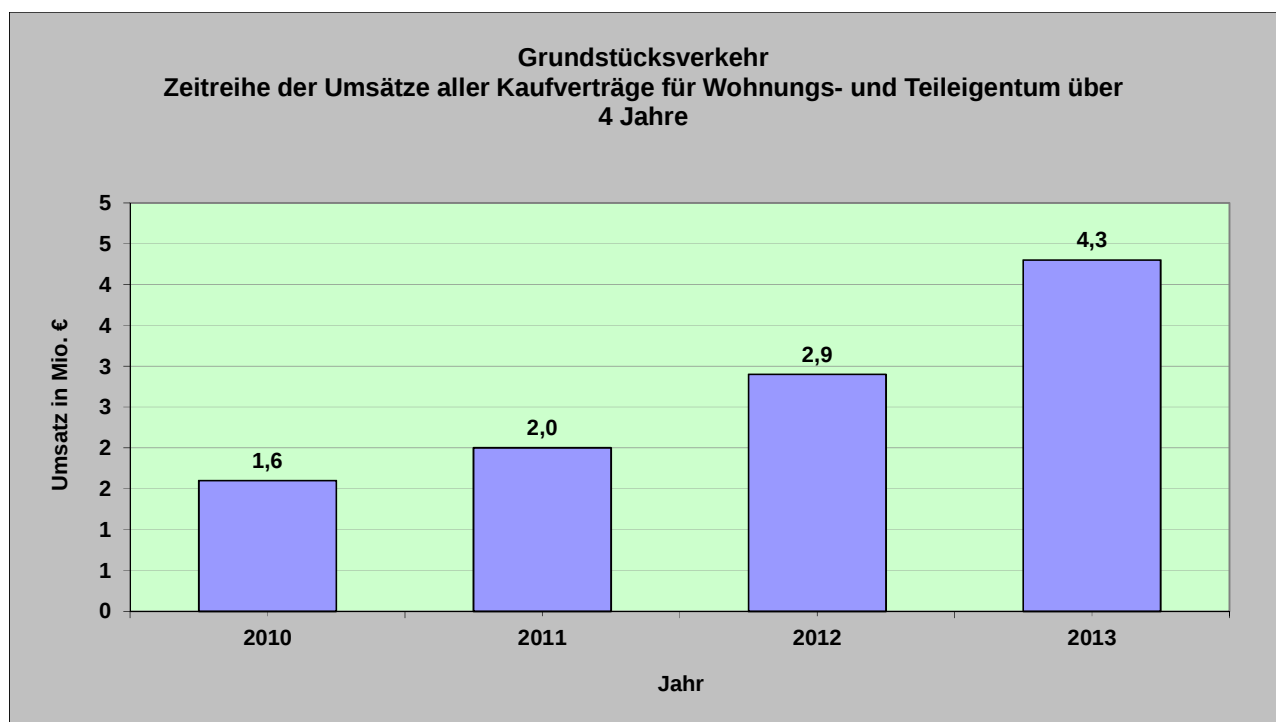


Abbildung 46: Geldumsatz aller Kaufverträge über 4 Jahre

6.3.1 Erstverkauf aus Neubau

Neubauten

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	10	10		1.363,78		107	
		min	max	702,50	1.500,50	84	151
2012	6	6		1.406,67		82	
		min	max	1.333,50	1.480,50	63	117
2011	Für das Berichtsjahr 2011 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor						
2010	4	4		1.265,38		70	
		min	max	1.088,50	1.426,50	57	106

Tabelle 66: Erstverkauf von Eigentumswohnungen, Neubauten

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Im Auswertzeitraum wurde jeweils nur 1 Kauffall in den Jahren 2011, 2012 und 2013 registriert. Eine statistische Auswertung ist daher an dieser Stelle nicht möglich.

6.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Für die Baujahresklassen „Neubauten“, „Baujahre ab 1990, ohne Neubauten“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ liegen der Geschäftsstelle für den Berichtszeitraum 2010 bis 2013 keine Kauffälle vor.

Baujahre bis 1949

Für diese Rubrik sind in den vergangenen 4 Jahren nur 3 Kauffälle (im Jahr 2012, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1010,50 €/m² Wohnfläche und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 131 m²) vorhanden.

6.3.3 Weiterverkauf

Neubauten

In dieser Rubrik liegen der Geschäftsstelle für die vergangenen 4 Jahre keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	9	6		1.037,25		76	
		min	max	735,50	1.347,00	42	104
2012	12	11		767,14		67	
		min	max	314,50	1.380,00	37	140
2011	12	9		915,06		64	
		min	max	561,00	1.219,50	42	86
2010	9	6		731,75		63	
		min	max	518,00	1.068,50	48	117

Tabelle 67: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr ab 1990

Baujahre 1950 bis 1989

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	9	6		748,50		57	
		min	max	446,50	1.030,50	48	66
2012	20	19		544,03		59	
		min	max	170,00	928,50	33	95
2011	11	9		456,94		60	
		min	max	105,50	881,50	46	76
2010	7	7		417,00		64	
		min	max	268,50	1.035,50	52	92

Tabelle 68: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	10	7		386,10		94	
		min	max	70,50	1.270,00	68	200
2012	Für das Berichtsjahr 2012 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor						
2011	5	5		458,38		70	
		min	max	70,50	1.255,00	59	80
2010	Für das Berichtsjahr 2010 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor						

Tabelle 69: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr bis 1949

7 Kreisfreie Stadt Weimar

7.1 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* sowie *sonstigen Flächen* dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Stichproben dieser und der weiteren folgenden detaillierten Statistiken (Punkt 5 Unbebaute Grundstücke bis Punkt 7 Wohnungs- und Teileigentum) nur aus der Rubrik "geeignet auswertbare Kaufverträge" gebildet werden. Damit wird dem Leser eine gesicherte signifikante Aussage zu den einzelnen Teilmärkten zur Verfügung gestellt.

7.1.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebautem Land ist mit 37 Verträgen im Berichtsjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 23 % gestiegen. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Nach einem zwischenzeitlichen Wiederanstieg auf 3,9 ha im Jahr 2012 sank der Flächenumsatz dieses Teilmarktes im Auswertzeitraum um 5 % auf 3,7 ha. Den größten flächenmäßigen Marktanteil nehmen auch hier Wohnbauflächen ein.

Der Geldumsatz für *Bauflächen* stieg im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf 3,1 Mio. € an.

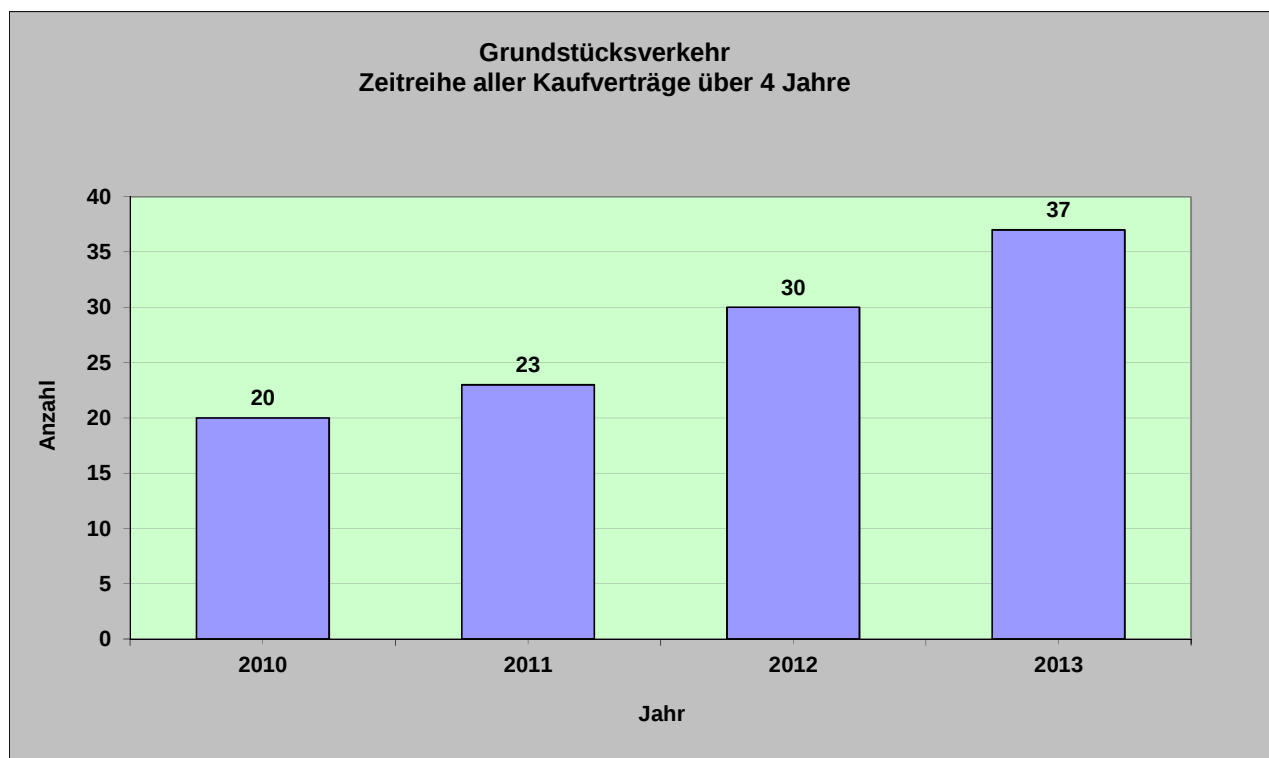


Abbildung 47: Entwicklung Baulandverkäufe über 4 Jahre

Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	18	27	50	↗
Gewerbe	4	4	0	→
Sonstige	8	6	-25	↘
Summe / Veränderung	30	37	23	↗

Tabelle 70: Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [ha]	2013 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	1,5	2,6	73	↗
Gewerbe	1,9	0,5	-74	↘
Sonstige	0,5	0,6	20	↗
Summe / Veränderung	3,9	3,7	-5	↘

Tabelle 71: Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	1,3	2,8	115	↗
Gewerbe	1,2	0,1	-92	↘
Sonstige	0,3	0,2	-33	↘
Summe / Veränderung	2,8	3,1	11	↗

Tabelle 72: Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

7.1.1.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

7.1.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücke für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* und *KAG* betrachtet, also Grundstücke, für die weder Beiträge nach dem Baugesetzbuch noch Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 13 Verträgen im Vorjahr auf 18 Verträge im Berichtsjahr. Gleichzeitig ist ein Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Berichtszeitraum von 85,28 €/m² im Vorjahr auf 93,34 €/m² im Jahr 2013 leicht gestiegen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	13	18	38	↗
Flächenumsatz [ha]	1,1	1,7	55	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,9	1,7	89	↗
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	85,28	93,34	9	↗

Tabelle 73: Umsätze der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für baureifes erschließungsbeitragsfreies Land für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten 4 Jahre.

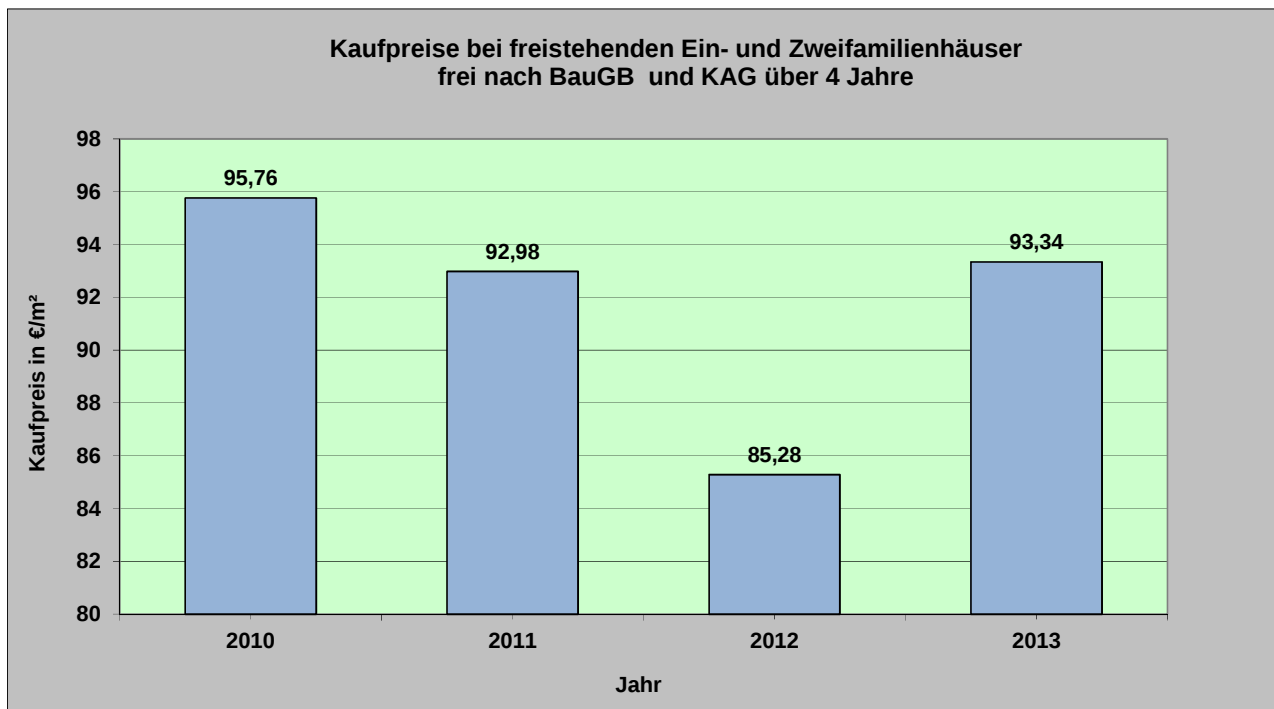


Abbildung 48: Kaufpreisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 4 Jahre

7.1.1.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Im Berichtsjahr 2013 wurde nur ein Grundstück zur Schaffung von *Reihemittelhäusern* und im Vorjahr zwei Grundstücke für den Bau von *Doppelhaushälften* gehandelt. Somit erfolgt an dieser Stelle keine Auswertung.

7.1.1.2 Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Dieser Teilmarkt weist eine untergeordnete Bedeutung auf. Es wurden im Jahr 2013 wie auch im Vorjahr jeweils nur zwei Kaufverträge mit jeweils großen Kaufpreisdifferenzen registriert. Somit erfolgt an dieser Stelle keine weitere Auswertung.

7.1.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

In diesem Teilmarkt gab es im Berichtszeitraum nur zwei Verkäufe im Jahr 2012 mit ebenfalls sehr großen Kaufpreisdifferenzen, die eine weitere Auswertung verhindern.

7.1.1.4 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.

Im Berichtsjahr wurden 4 Kauffälle und im Vorjahr 2 Kauffälle registriert. Im Jahr 2013 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 13,97 €/m² und im Vorjahr bei 52,50 €/m²

7.1.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen der Entwicklungszustände *Bauerwartungsland* und *Rohbauland*.

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

Rohbauland sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

7.1.1.5.1 Bauerwartungsland

Der Teilmarkt *Bauerwartungsland* weist in den letzten beiden Jahren keinen Verkaufsfall auf. Somit erfolgt an dieser Stelle keine Auswertung.

7.1.1.5.2 Rohbauland

Im Berichtsjahr gab es drei Kauffälle mit einer Fläche von insgesamt 2,6 ha und einem Geldumsatz von 0,7 Mio. €. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 25,89 €/m². Im Vorjahr fanden keine Verkäufe von Rohbauland statt.

7.1.1.6 Erholungsgrundstücke

In diesem Teilmarkt gab es im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr keine Verkäufe.

7.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen den Nutzungsarten *Ackerland*, *Grünland*, *Waldflächen* und *sonstige Flächen* der Land- und Forstwirtschaft unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt, dass, trotz des Anstieges zwischen 2010 und 2013, die Anzahl der Verkäufe insgesamt auf geringem Niveau geblieben ist.

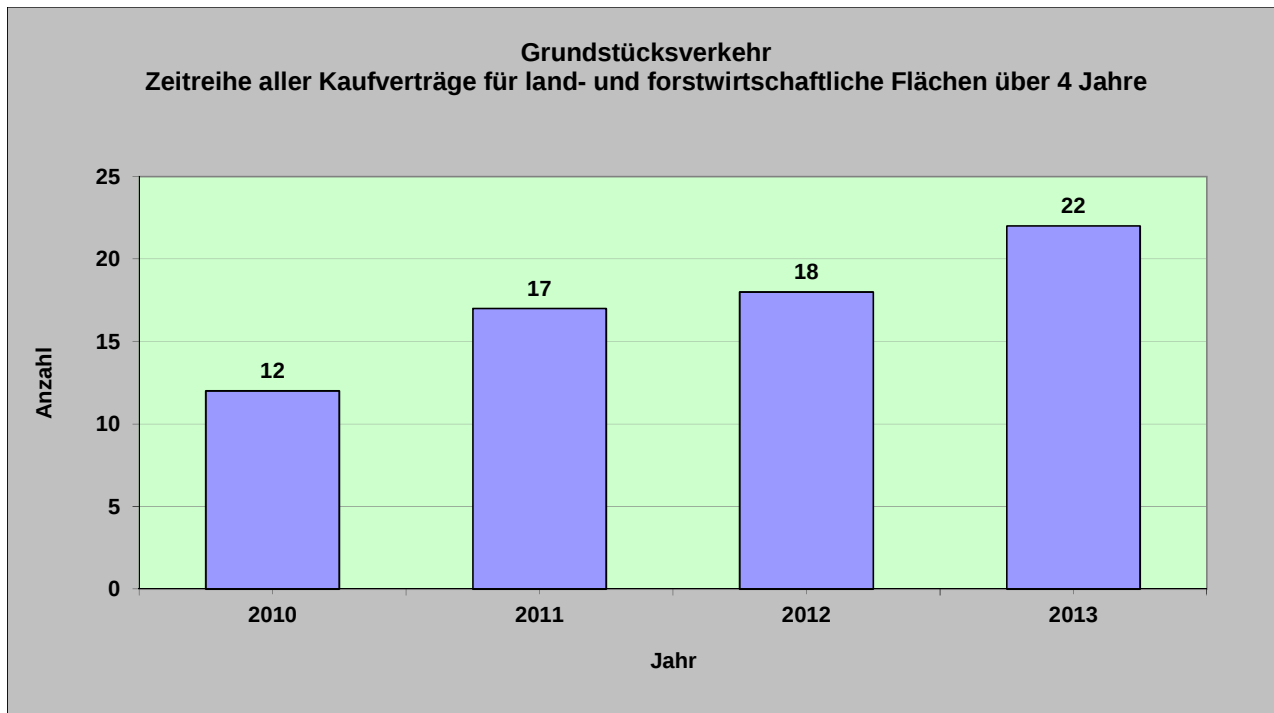


Abbildung 49: Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Flächen der Jahre 2010 bis 2013

Die Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von 48,4 ha im Jahr 2012 um 51 % auf 23,9 ha im Jahr 2013 gesunken.

Im Berichtsjahr hatten mit 85 % der Flächen die Verkäufe von Ackerland den größten Anteil. Weitere 13 % der Flächen entfielen auf die Verkäufe von Waldflächen. Im Vorjahr betrug der Anteil der Ackerflächen 94 % und der Anteil von Waldflächen 4 % des Flächenumsatzes.

Der Handel mit Grünland und sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft spielte in den letzten beiden Jahren eine unwesentliche Rolle bzw. fand nicht statt.

Bei den Geldumsätzen ist ein starker Rückgang von 0,4 Mio. € im Vorjahr auf 0,1 Mio. € im Berichtsjahr zu verzeichnen.

7.1.2.1 Ackerland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für Ackerland, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise und die durchschnittlichen Ackerzahlen der letzten 4 Jahre.

Ackerland	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	7	11	10	14
Flächenumsatz [ha]	15,2	18,4	45,5	19,8
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,1	0,4	0,1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,45	0,53	0,62	0,63
Ø Ackerzahl	53	47	47	48

Tabelle 74: Umsätze für Ackerland

7.1.2.2 Grünland

Der Handel von Grünland spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle. Im Berichtszeitraum liegt lediglich ein Kauffall im Jahr 2013 vor.

7.1.2.3 Wald

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die Flächenumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise der letzten 4 Jahre. Daraus wird deutlich, dass der Handel mit Waldflächen eine untergeordnete Rolle spielt.

Es ist zu beachten, dass die Forstflächen (Wald) mit und ohne Aufwuchs zusammengefasst ausgewiesen werden.

Wald	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	3	4	5	3
Flächenumsatz [ha]	0,8	1,0	1,9	3,1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,83	0,60	1,0	1,08

Tabelle 75. Umsätze für Waldflächen

7.1.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt werden *Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung, Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, Gärten im Außenbereich sowie Unland/Ödland* aufgeführt.

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 der ImmoWertV 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.

7.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	49	30	-39	⬇
Flächenumsatz [ha]	5,7	5,3	-7	⬇
Geldumsatz [Mio. €]	0,3	0,5	67	⬆

Tabelle 76: Umsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

7.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend zukünftige Verkehrsflächen und Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge auf geringem Niveau konstant geblieben. Der Flächenumsatz stieg dabei aber deutlich von 0,7 ha auf 5,6 ha an.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	9	9	0	→
Flächenumsatz [ha]	0,7	5,6	700	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,1	0	→

Tabelle 77: Umsätze für Gemeinbedarfsflächen

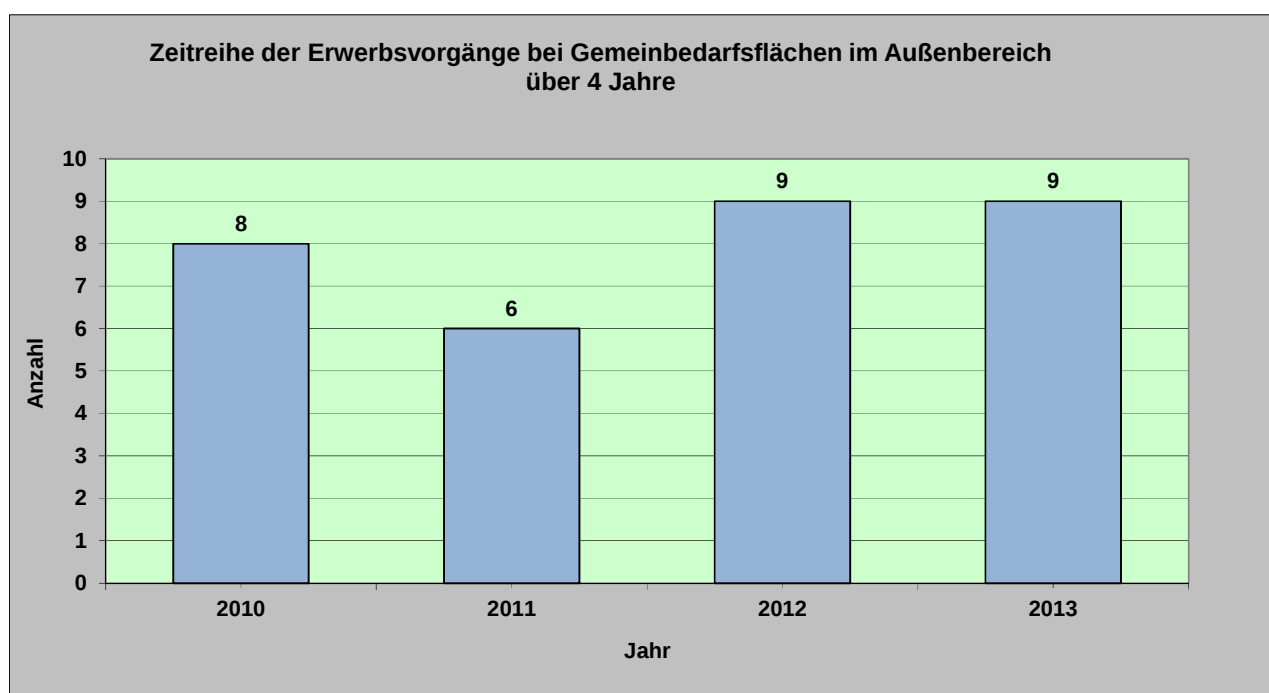


Abbildung 50: Anzahl aller Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen über 4 Jahre

7.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Im Teilmarkt „Sonstige Flächen“ haben die Verkäufe von *Gärten im Außenbereich* die größte Bedeutung. Im Berichtszeitraum ging die Anzahl der Gartenverkäufe von 37 im Jahr 2012 auf 26 im Jahr 2013 zurück. Der Flächenumsatz sank dabei um 28 % auf 1,8 Mio. €, der Geldumsatz blieb aber konstant. Allerdings konnte bei einer großen Anzahl dieser Verkäufe der Anteil der baulichen Anlagen nicht eindeutig abgegrenzt werden. Von allen Gartenverkäufen in den Jahren 2010 bis 2013 waren lediglich 15 unbebaute Gärten auswertbar. Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier bei ca. 5 €/m².

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	37	26	-30	↘
Flächenumsatz [ha]	2,5	1,8	-28	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,2	0,2	0	→

Tabelle 78: Umsätze Für Gärten im Außenbereich

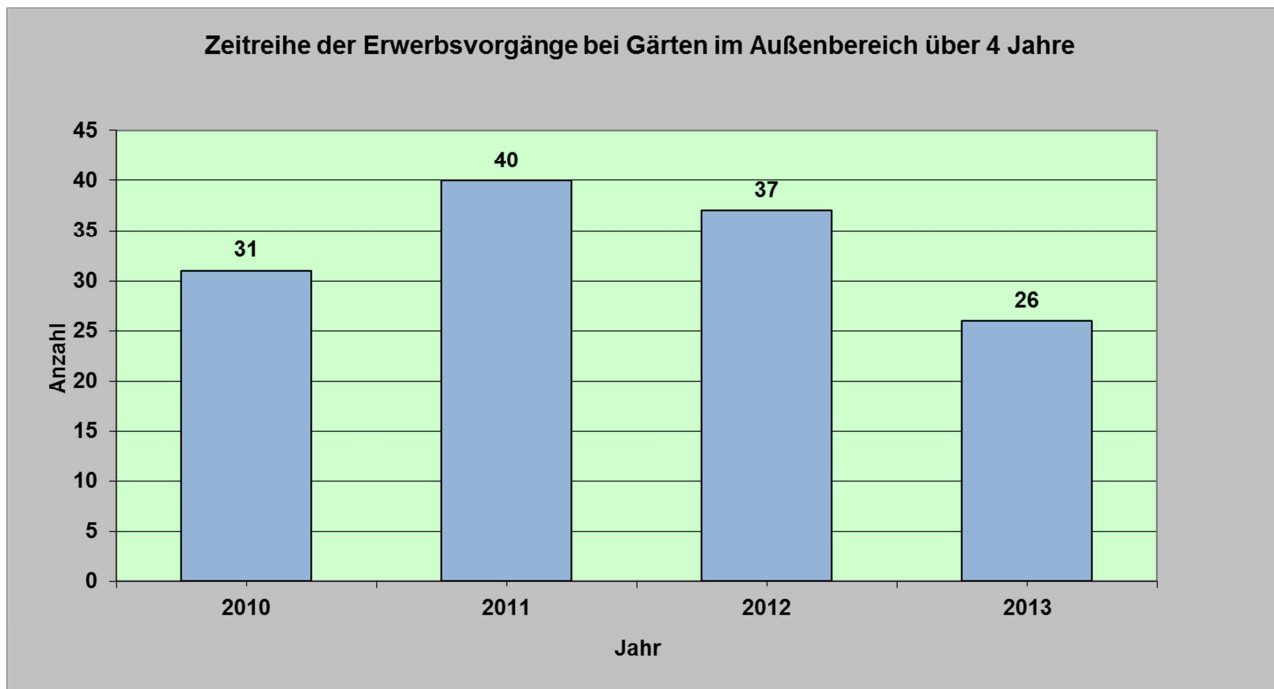


Abbildung 51: Anzahl aller Kauffälle für Gärten im Außenbereich über 4 Jahre

7.2 Bebaute Grundstücke

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

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

Bei den Auswertungen zu bebauten Grundstücken (Diagramme, Übersichten) wird programmtechnisch bedingt auf das in der Kaufpreissammlung erfasste fiktive Baujahr abgestellt.

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	140	122	-13	⬇️
Flächenumsatz [ha]	10,9	15,8	45	⬆️
Geldumsatz [Mio. €]	34,1	50,0	47	⬆️

Tabelle 79: Umsätze für bebaute Grundstücke

Anzahl aller Kaufverträge bebauter Grundstücke

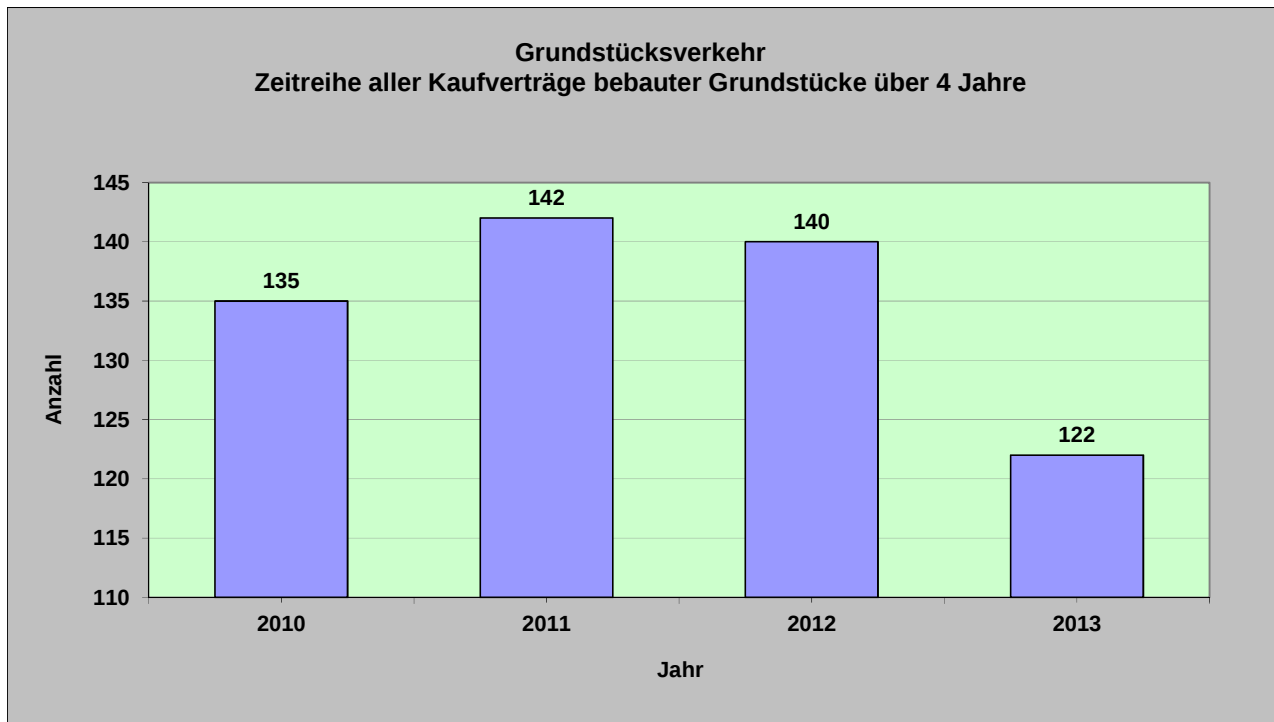


Abbildung 52: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 13 % gesunken.

Im Bereich der *bebauten Grundstücke* dominiert im Berichtsjahr weiterhin der Teilmarkt *individueller Wohnungsbau* mit 75 Kauffällen. Dies entspricht einem Anteil von 61 %. Im Vorjahr lagen 67 Verkäufe vor, was einem Anteil von 48 % entspricht.

Einen weiteren großen Anteil nimmt der Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau* ein. Dieser betrug im Berichtsjahr 17 % und im Vorjahr 24 %. Die Anzahl der Verträge ging in diesem Teilmarkt von 34 im Vorjahr auf 21 in Berichtsjahr zurück.

Die Anzahl der Verkäufe von *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* sowie von *Gewerbe- und Industriegebäuden* ist in den Jahren 2012 und 2013 mit 13 Verträgen konstant geblieben. Dies entspricht einem Anteil von 11 % im Jahr 2013 und 9 % im Vorjahr.

Für den Bereich der Verkäufe in der Kategorie der *sonstigen Gebäude* ist ein deutlicher Rückgang von 26 Verträgen im Jahr 2012 auf 13 im Berichtsjahr zu verzeichnen. Der prozentuale Anteil sank damit von 19 % auf 11 %.

Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Die folgende Abbildung zeigt die Flächenumsätze für bebaute Grundstücke der letzten 4 Jahre.

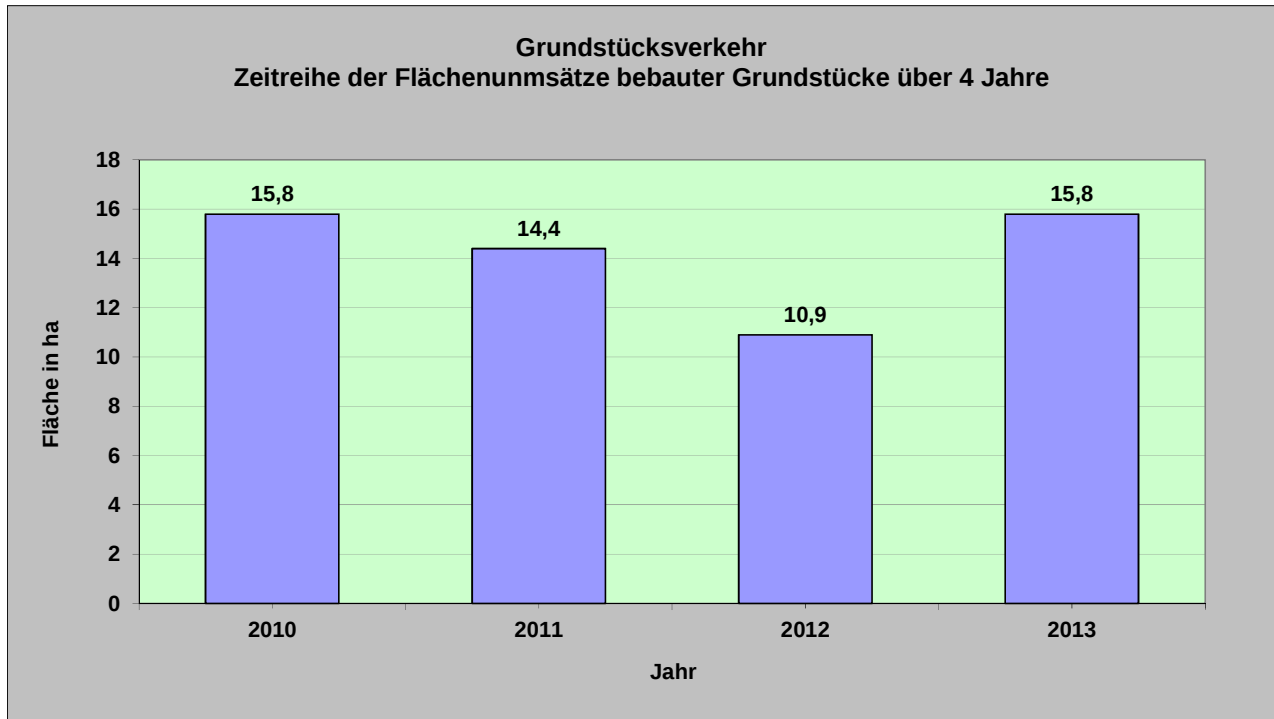


Abbildung 53: Flächenumsatz bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Die Flächenumsätze sind im Berichtszeitraum um 45 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist überwiegend auf einzelne Verkäufe im Teilmarkt der *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* sowie *Gewerbe- und Industriegebäude* zurückzuführen.

Der Anteil am Flächenumsatz im Teilmarkt *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* sowie *Gewerbe- und Industriegebäude* ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr sehr stark angestiegen. Am gesamten Flächenumsatz hat er 2013 einen Anteil von 57 %, während er im Jahr 2012 nur 22 % lag. In absoluten Zahlen ist das ein Anstieg von 2,4 ha auf 9,0 ha.

Den zweitgrößten Anteil im Berichtsjahr stellt Teilmarkt des *Individuellen Wohnungsbaus* dar, dessen Flächenumsatz von 4,5 ha im Jahr 2012 auf 4,8 ha leicht anstieg.

Bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* ist ein Rückgang von 1,8 ha im Jahr 2012 auf 1,1 ha im Berichtsjahr zu verzeichnen.

Geldumsatz bebauter Grundstücke

Die folgende Abbildung zeigt die Geldumsätze für bebaute Grundstücke der letzten 4 Jahre.

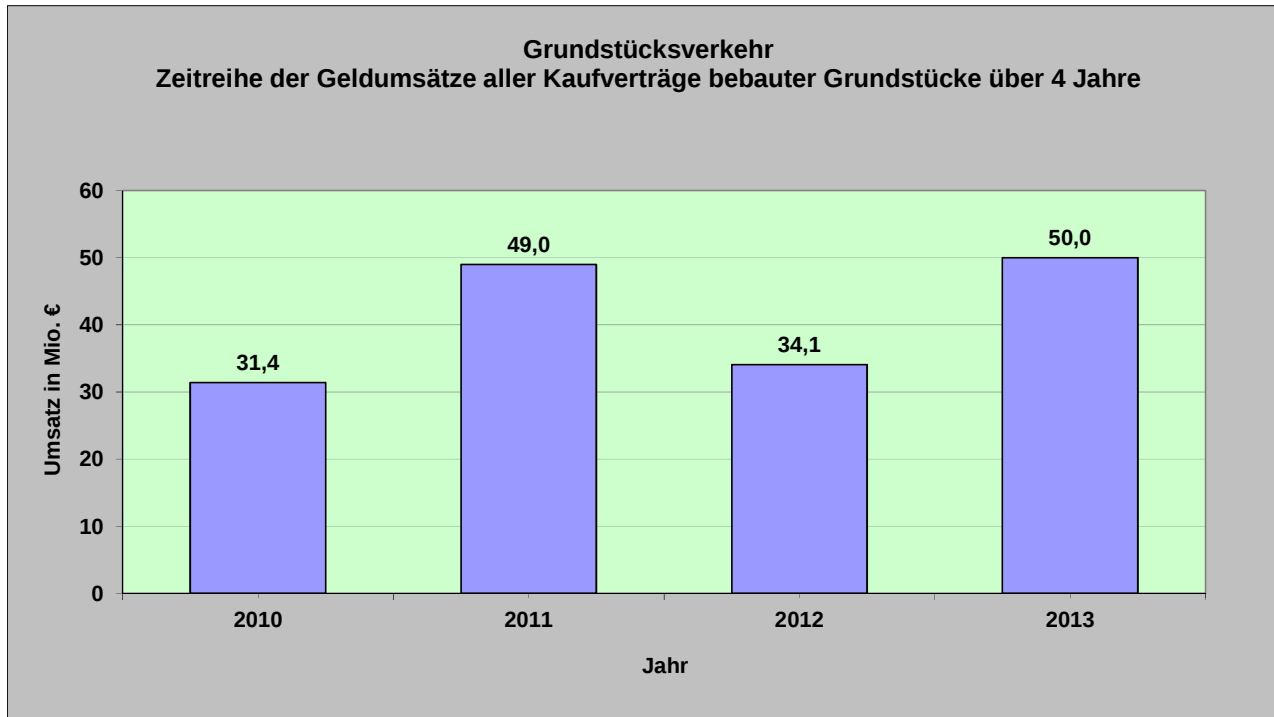


Abbildung 54: Geldumsatz bebauter Grundstücke über 4 Jahre

Die Geldumsätze sind im Berichtszeitraum um 47 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist überwiegend auf einzelne Verkäufe im Teilmarkt der *Gewerbe- und Industriegebäude* zurückzuführen.

Der Anteil am Geldumsatz im Teilmarkt *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* sowie *Gewerbe- und Industriegebäude* ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr sehr stark angestiegen. Im Jahr 2012 lag der Anteil nur bei 11 %, während er im Jahr 2013 48 % betrug. Das entspricht einem Anstieg von 3,8 Mio. € auf 23,7 Mio. €.

Den zweitgrößten Anteil im Berichtsjahr stellt Teilmarkt des *Individuellen Wohnungsbaus* dar, dessen Geldumsatz von 13,4 Mio. € im Jahr 2012 auf 15,8 Mio. € anstieg.

Bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* ist ein Rückgang von 11,2 Mio. € auf 8,0 Mio. € zu verzeichnen.

7.2.1 individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden *Ein- bzw. Zweifamilienhäuser* sowie der *Doppelhaushälften* und der *Reihenmittel- und Reihenendhäuser*.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (in 2010, 2011)
- Baujahre ab 1990, (jeweils ohne Neubauten)
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

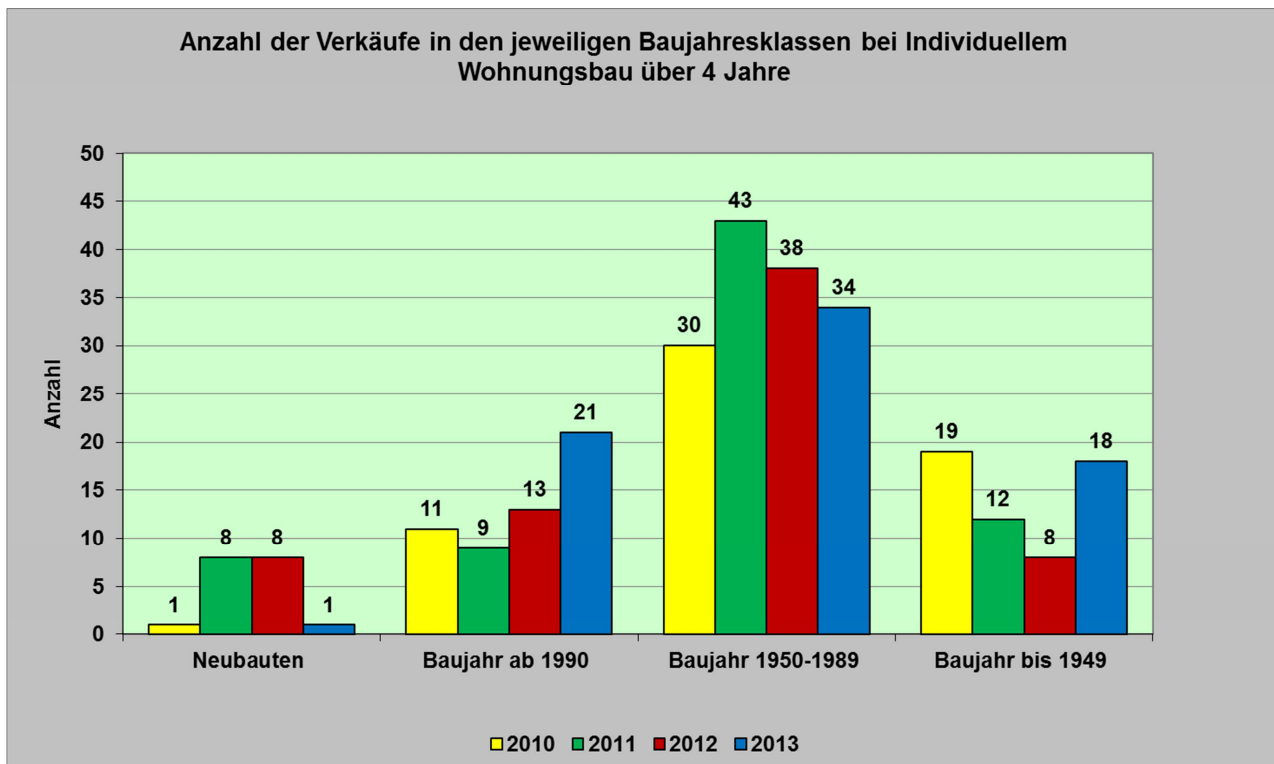


Abbildung 55: Anzahl der Verkäufe nach Baujahresklassen über 4 Jahre

7.2.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

In dieser Rubrik sind in den vergangenen 4 Jahren keine Kauffälle vorhanden.

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]		
2013	9		331.667		595		8	1.978,54		151		
	min	max	153.000	640.000	421	2.172	min	max	1.235,29	2.710,53	90	240
2012	4		310.000		1.298		4	2.157,47		121		
	min	max	166.500	690.000	276	3.409	min	max	1.556,07	3.136,36	107	220
2011	3		382.500		752		3	1.916,53		170		
	min	max	165.000	440.000	689	1.250	min	max	1.586,54	2.250,00	104	230
2010	7		205.417		500		4	1.639,49		141		
	min	max	165.000	352.560	301	1.056	min	max	1.562,50	2.938,00	120	160

Tabelle 80: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990

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]		
2013	14		316.167		975		11	1.715,58		166		
	min	max	85.000	785.000	440	3.261	min	max	648,15	3.854,17	90	280
2012	19		175.000		819		16	1.361,51		138		
	min	max	60.000	400.000	162	4.228	min	max	272,73	2.666,67	90	337
2011	17		207.125		665		12	1.310,64		147		
	min	max	30.000	600.000	127	1.289	min	max	250,00	2.222,22	76	300
2010	17		204.143		910		7	1.517,02		112		

Tabelle 81: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989

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]		
2013	11		58.333		942		5	538,52		120		
	min	max	22.500	105.000	122	2.525	min	max	390,63	1.071,43	98	150
2012	6		160.000		800		4	1.350,00		113		
	min	max	67.000	450.000	327	2.700	min	max	620,37	4.017,86	108	200
2011	6		155.000		453		4	1.269,23		130		
	min	max	40.000	395.000	136	1.085	min	max	400,00	2.468,75	100	160
2010	10		175.000		957		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt.					
	min	max	20.000	380.000	141	3.801						

Tabelle 82: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1949

7.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012	3		299.067		222		3		2.229,78		134	
	min	max	296.900	300.400	153	311	min	max	2.095,44	2.310,41	130	143

Tabelle 83: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Neubauten

Jeweils ein weiterer Kauffall wurde in den Jahren 2010 und 2013 für *Neubauten* registriert. Für das Jahr 2011 liegt kein Kauffall vor.

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]	
2013	8		221.833		412		5		1.760,88		126	
	min	max	155.000	490.000	270	1.179	min	max	1.291,67	2.259,07	110	193
2012	7		142.840		187		6		1.285,65		127	
	min	max	134.700	280.000	158	337	min	max	952,05	2.500,00	60	200
2011	2		140.000		282		2011 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt.					
	min	max	-	-	-	-						
2010	2		200.000		434		2010 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt.					
	min	max	-	-	-	-						

Tabelle 84: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahr ab 1990

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]	
2013	15		173.000		413		13		1.667,24		103	
	min	max	98.000	267.000	245	900	min	max	1.088,89	2.272,73	84	148
2012	17		160.385		399		15		1.645,10		97	
	min	max	47.000	289.441	293	900	min	max	361,54	1.977,78	80	160
2011	21		148.156		445		17		1.349,29		111	
	min	max	100.000	330.000	139	913	min	max	869,57	2.300,00	70	190
2010	10		153.944		446		7		1.451,97		105	
	min	max	80.000	185.000	395	989	min	max	1.236,26	1.739,13	90	120

Tabelle 85: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahr 1950 bis 1989

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]	
2013	6		125.000		475		3		1.500,00		83	
	min	max	90.000	175.000	122	900	min	max	857,14	2.058,82	60	105
2012	2		60.000		1.010		2		580,36		96	
	min	max	-	-	-	-	min	max	-	-	-	-
2011	5		86.250		540		2		1.027,78			
	min	max	27.750	130.000	260	900	min	max	-	-	-	-
2010	7		138.540		898		3		1.404,85		87	
	min	max	49.200	186.000	237	1.101	min	max	1.137,93	1.625,00	80	145

Tabelle 86: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Baujahr bis 1949

7.2.1.3 Reihemittelhäuser

Neubauten

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012	4		290.575		162		4		2.190,63		133	
	min	max	285.300	298.300	142	173	min	max	2.152,14	2.215,11	130	136
2011	7		289.729		171		7		1.976,18		131	
	min	max	282.400	299.600	132	251	min	max	1.596,92	2.301,95	130	132

Tabelle 87: Reihemittelhäuser; Neubauten

In den Jahren 2013 und 2010 liegen keine Angaben zu Verkäufen von Reihemittelhäusern vor.

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]	
2013	4		170.000		187		4		1.105,88		130	
	min	max	130.000	220.000	157	223	min	max	666,67	1.434,11	113	140
2012	2		117.500		156		2		1.103,26		108	
	min	max	-	-	-	-	min	max	-	-	-	-
2011	4		144.875		205		2011 waren bei weniger als 2 Kauffällen Angaben zur Wohnfläche bekannt.					
	min	max	132.500	170.000	147	243						
2010	2		226.600		188		2		1.526,43		128	
	min	max	-	-	-	-	min	max	-	-	-	-

Tabelle 88: Reihemittelhäuser; Baujahre ab 1990

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]	
2013	5		143.333		181		5		1.384,11		103	
	min	max	103.000	230.000	156	592	min	max	1.030,00	1.785,98	67	200
2012	2		192.500		231		2		1.540,07		125	
	min	max	-	-	-	-	min	max	-	-	-	-
2011	5		159.000		243		3		1.695,68		135	
	min	max	80.000	200.000	87	340	min	max	1.428,57	2.120,00	75	140
2010	3		131.667		398		2		1.217,17		100	
	min	max	115.000	155.000	46	479	min	max	-	-	-	-

Tabelle 89: Reihemittelhäuser; Baujahre 1950 bis 1989

Baujahre bis 1949

In der Kategorie der Gebäude mit einem *Baujahr bis 1949* wurde im Jahr 2013 und 2011 jeweils nur ein Kauffall registriert. Für das Jahr 2012 liegen keine Daten vor. Im Jahr 2010 wurden zwei Kauffälle mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 93.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 329 m² ausgewertet.

7.2.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

Neubauten

Im Auswertezeitraum wurde kein Kauffall für *Neubauten* registriert.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Für Gebäude der *Baujahre ab 1990 ohne Neubauten* wurde im Zeitraum von 2010 bis 2012 jährlich ein Kauffall und 2013 kein Vertrag registriert, so dass auch hier keine Auswertung durchgeführt werden kann.

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]	
2013	Für das Berichtsjahr 2013 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor											
2012	4		312.500				2		860,43		332	
	min	max	91.000	810.000	148	2.172	min	max	-	-	-	-
2011	20		325.500		478		19		935,30		371	
	min	max	125.000	1.800.000	164	1.115	min	max	569,62	1.496,21	197	1.782
2010	23		245.778		616		23		828,12		343	
	min	max	87.000	520.000	155	2.096	min	max	283,78	2.311,11	120	670

Tabelle 90: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1989

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]	
2013	22		370.833		469		14		1.054,75		374	
	min	max	155.000	810.000	200	2.170	min	max	729,59	1.555,56	170	970
2012	29		246.500		447		21		869,12		313	
	min	max	100.000	750.000	144	4.000	min	max	335,57	2.075,92	84	827
2011	20		254.929		515		7		715,14		271	
	min	max	12.000	560.000	216	1.525	min	max	166,67	1.255,56	180	450
2010	15		200.000		615		5		429,39		318	
	min	max	35.000	620.000	142	2.707	min	max	109,26	1.296,30	243	600

Tabelle 91: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1949

7.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Anzahl der Kauffälle und die minimalen und maximalen bereinigten Kaufpreise der jeweiligen Baujahresklassen.

Neubauten

Kaufverträge für *Neubauten* wurden im Auswertzeitraum nicht abgeschlossen.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Im Berichtszeitraum war in den Jahren 2013 und 2010 kein Kauffall vorhanden. Im Jahr 2012 lagen zwei Verträge mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 550.000 vor. Ein weiterer Kauffall wurde im Jahr 2011 registriert.

Baujahre 1950 bis 1989

In diesem Bereich lag jeweils nur ein Kauffall im Jahr 2013, 2012 und 2010 vor. Somit war keine Auswertung möglich.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	3		-		-	
	min	max	325.000	6.735.000	380	10.659
2012	5		-		-	
	min	max	30.000	672.854	352	4.000
2011	3		-		-	
	min	max	70.000	2.500.000	92	1.017
2010	Für das Berichtsjahr 2013 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor.					

Tabelle 92: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr bis 1949

Im Berichtszeitraum lagen jährlich maximal 5 Kauffälle vor. Aufgrund der großen Kaufpreisspannen erfolgt allerdings keine Angabe eines Mittelwertes.

7.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Im Berichtszeitraum war nur im Jahr 2011 ein Kauffall für *Neubauten* vorhanden.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verkäufe für *Gewerbe- und Industriegebäude*. Aufgrund der sehr großen Streuung der Kaufpreise und der verkauften Flächen in den Jahren 2010 und 2011 erfolgt keine Angabe des Mittelwertes.

Im Berichtsjahr stellt der Maximalwert einen Ausreißer dar, so dass dieser bei der Mittelwertbildung nicht berücksichtigt wurde.

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	9		284.625		3.343	
	min	max	70.000	11.500.000	772	42.360
2012	5		170.000		2.202	
	min	max	85.000	300.000	1.737	2.718
2011	7		-		-	
	min	max	40.000	8.543.000	436	42.199
2010	13		-		-	
	min	max	33.000	495.000	154	28.030

Tabelle 93: Gewerbe- und Industriegebäude, sonstige Baujahre

7.2.5 Villen

Im Berichtszeitraum liegen lediglich in den Jahren 2010/2011 Verkäufe in der Kategorie **Baujahre bis 1949** vor. Allerdings ist hier bei den wenigen Verkäufen eine große Streuung zu verzeichnen.

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012/2013	Für die Berichtsjahre 2012 und 2013 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor.											
2010/2011	3		720.757		1.232		2		2.300,22		375	
	min	max	485.000	850.000	758	1.575	min	max	-	-	-	-

Tabelle 94: Villen, Baujahre bis 1949, Verteilung auf 2010/2011 und 2012/2013

7.3 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. Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen dargestellt. Beim Wohnungseigentum wird zwischen *Erstverkauf aus Neubau*, *Erstverkauf aus Umwandlung* und *Weiterverkauf* unterschieden. Die Auswertungen in den Teilmärkten beziehen sich grundsätzlich auf die tatsächlichen Baujahre. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

Aus den Geldumsätzen der einzelnen Teilmärkte wird deutlich, dass das *Teileigentum* eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt spielt. Deshalb beziehen sich die Auswertungen in den folgenden Kapiteln auf den Teilmarkt *Wohnungseigentum*.

Anzahl aller Kaufverträge

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum. Hier ist ein leichter Rückgang der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr von 10 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kaufverträge für Teileigentum ging von 22 Kauffällen im Vorjahr auf 18 Kauffälle im Berichtsjahr zurück. Dabei handelt es sich überwiegend um Stellplätze und Garagen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum veräußert wurden. Die Verkäufe von Teileigentum stellen somit 11 % aller Kauffälle des gesamten Teilmarktes dar.

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	164	147	-10	↘
Teileigentum	22	18	-18	↘
Summe / Veränderung	186	165	-11	↘

Tabelle 95: Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte

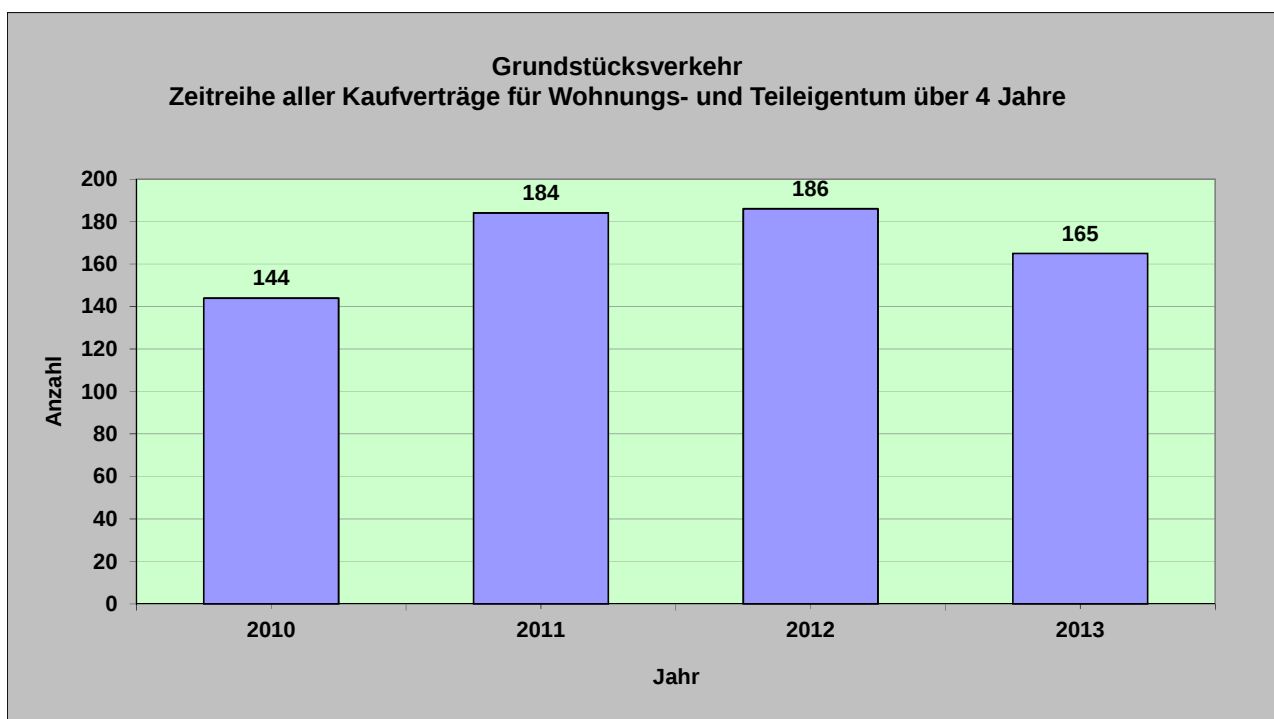


Abbildung 56: Anzahl aller Kaufverträge über 4 Jahre

Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle stellt den Geldumsatz für *Wohnungs- und Teileigentum* dar. Die Umsätze im Bereich des *Wohnungseigentums* sind dabei mit 18,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Die Umsatzverteilung auf die beiden Teilbereiche *Wohnungseigentum* und *Teileigentum* hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	18,9	18,9	0	→
Teileigentum	0,9	0,9	0	→
Summe / Veränderung	19,8	19,8	0	→

Tabelle 96: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte

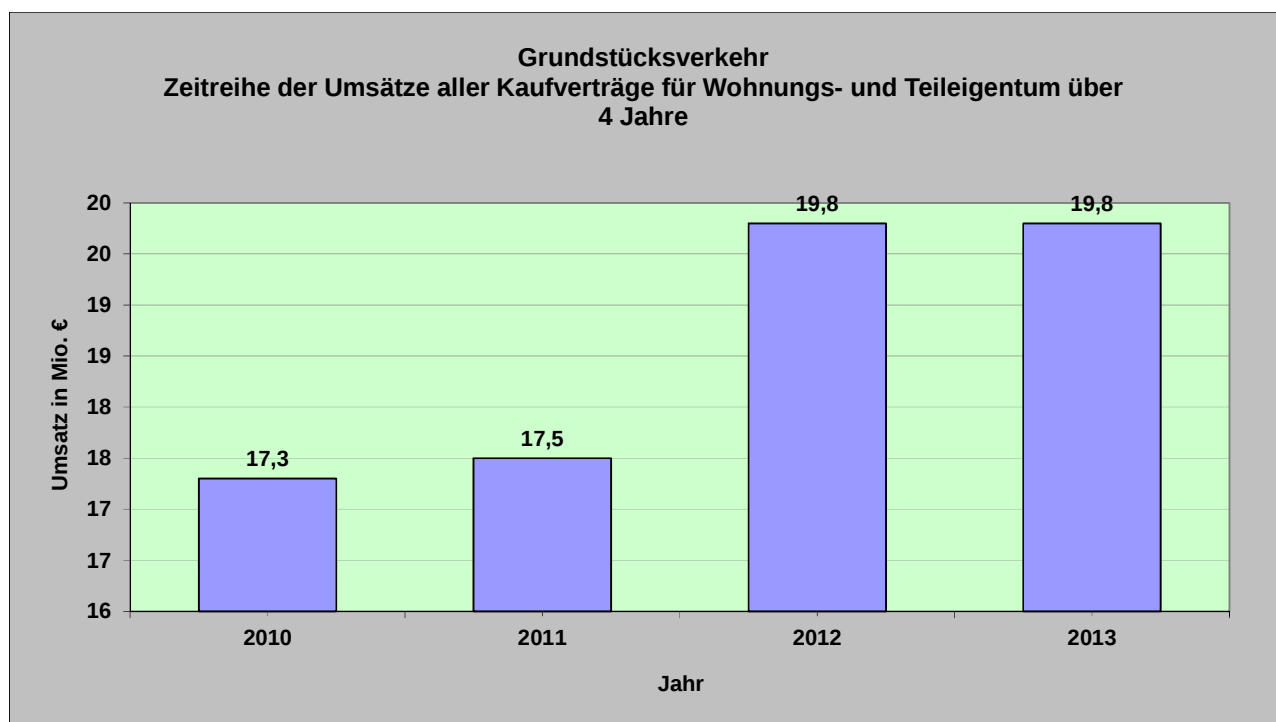


Abbildung 57: Geldumsatz aller Kaufverträge über 4 Jahre

7.3.1 Erstverkauf aus Neubau

Neubauten

Bei *Neubauten* handelt es sich um Eigentumswohnungen, die im Berichtsjahr ein Baujahr von 2012 oder 2013 aufwiesen. Bei der Anzahl der Kauffälle ist im Berichtsjahr ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2013	24	24		2.153,76		113	
		min	max	1.437,00	2.735,00	77	176
2012	15	15		2.294,33		103	
		min	max	1.663,50	2.774,00	54	137
2011	10	10		1.855,75		86	
		min	max	1.531,00	2.350,50	74	141
2010	12	12		2.086,33		89	
		min	max	1.774,50	2.355,00	66	136

Tabelle 97: Erstverkauf von Eigentumswohnungen, Neubauten

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Bei der Kategorie *Baujahre ab 1990 ohne Neubauten* handelt es sich um Eigentumswohnungen, die im Berichtsjahr ein Baujahr von 1990 bis 2011 aufwiesen. Diese Rubrik hat im Vergleich zu den *Neubauten* nur eine geringe Bedeutung.

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2013	2	2		1.861,00		111	
		min	max	-	-	-	-
2012		Für das Berichtsjahr 2012 liegen der Geschäftsstelle weniger als 2 Kauffälle vor.					
2011	3	2		1.249,00		98	
		min	max	-	-	-	-
2010	4	4		1.284,17		111	
		min	max	1.250,00	2.780,50	84	120

Tabelle 98: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Neubau, Baujahr ab 1990 ohne Neubauten

7.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1990

Im Berichtszeitraum lag nur ein Kauffall im Jahr 2010 vor.

Baujahre 1950 bis 1989

Im Berichtszeitraum lag auch hier nur ein Kauffall im Jahr 2010 vor.

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2013	6	6		1.638,50		103	
		min	max	666,50	2.068,00	70	150
2012	15	11		1.903,56		92	
		min	max	734,00	2.185,00	34	137
2011	7	6		1.952,20		81	
		min	max	1.227,00	2.258,00	52	98
2010	9	9		1.507,00		89	
		min	max	657,50	2.273,50	52	201

Tabelle 99: Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung, Baujahr bis 1949

7.3.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	52	52		1.192,61		72	
		min	max	476,00	2.536,50	29	130
2012	62	60		1.102,55		64	
		min	max	581,00	2.434,00	27	180
2011	58	56		1.193,40		64	
		min	max	432,50	2.099,00	35	127
2010	57	56		1.219,26		72	
		min	max	338,00	2.166,50	30	153

Tabelle 100: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr ab 1990

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	16	16		522,15		63	
		min	max	290,50	1.022,50	35	91
2012	15	15		560,40		57	
		min	max	373,00	1.252,00	35	67
2011	28	28		492,69		49	
		min	max	271,00	1.208,50	33	92
2010	12	12		591,33		45	
		min	max	268,50	965,00	35	67

Tabelle 101: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr 1950 bis 1989

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	47	47		1.453,27		79	
		min	max	687,50	2.346,00	23	141
2012	56	54		1.451,16		85	
		min	max	234,00	2.527,00	30	140
2011	65	65		1.202,49		72	
		min	max	378,50	2.291,50	32	192
2010	43	43		1.150,34		81	
		min	max	390,00	2.775,00	46	169

Tabelle 102: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr bis 1949

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

8.1 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 2 BauGB sollen Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Um Sachwertfaktoren abzuleiten, wird nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten gebildet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser kommt in der Wertermittlungspraxis vorrangig das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Sachwertermittlung nach ImmoWertV zugrunde*:



Abbildung 58: Sachwertverfahren nach ImmoWertV

* 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
Stand: 08.08.2011

8.2 Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Das bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete Modell ist der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012 entnommen. Es kommen ausschließlich die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung bereitgestellten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur Anwendung.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (siehe Anlage)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Objektgrößenanpassung	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 103: Sachwertmodell nach Sachwertrichtlinie

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k:

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

8.3 Sachwertfaktoren der Teilbereiche des Gutachterausschusses

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren basieren auf ca. 480 Kaufverträgen, welche zwischen dem 01. Juli 2011 und dem 31. Dezember 2013 abgeschlossen wurden. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar jeweils separat. Eine gemeinsame Auswertung und Darstellung der Sachwertfaktoren wurde durch den Gutachterausschuss geprüft. Jedoch wurden bei der statistischen Auswertung der Kaufverträge keine ausreichenden Korrelationen zwischen den Datensätzen festgestellt.

Grundsätzlich wurde in allen 3 Auswertungsteilbereichen eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert und Bodenwertniveau festgestellt. Weiterhin haben die statistischen Auswertungen eine Abhängigkeit vom Gebäudetyp ergeben. Hier erfolgte die Einteilung in zwei Gruppen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH)

Zur Darstellung der Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurde folgende Funktion verwendet:

$$k = a * vSW^b$$

mit: k Sachwertfaktor
vSW vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
a, b Konstanten

Die Erläuterung weiterführender Besonderheiten bei der Auswertung in den 3 Teilbereichen erfolgt in den nachfolgenden Abschnitten.

8.3.1 Landkreis Sömmerda

Für das Gebiet des Landkreises Sömmerda weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 142 Kauffällen auf, diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Teilbereiche:

nach Baujahren	<1945	1945-1990	>1990		Summe
Kauffälle	54	29	59		142
vorläufiger SW	<100.000€	100.000€ - 150.000€	>150.000€ - 200.000€	>200.000€	
Kauffälle	60	29	27	26	142
nach BRW	<21 €/m²	21€/m² - 35€/m²	>35€/m²		
Kauffälle	28	63	51		142
Gebäudetyp		EFH/ZFH	DHH/RH		
Kauffälle		93	49		142

Tabelle 104: Verteilung der Kaufverträge auf ausgesuchte Kategorien der statistischen Auswertung

Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 8.3 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 4 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. In der Kategorie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser konnten aus demselben Grund 10 Kauffälle in der statistischen Auswertung nicht berücksichtigt werden. Weiterhin verzichtet der Gutachterausschuss bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf die Veröffentlichung von Sachwertfaktoren für das Bodenwertniveau 60 €/m². Ursache bilden einerseits der zu geringe Stichprobenumfang und andererseits eine daraus resultierende, unzureichende statistische Genauigkeit.

8.3.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	EFH / ZFH		
	Bodenwertniveau 15 €/m ²	Bodenwertniveau 30 €/m ²	Bodenwertniveau 60 €/m ²
50.000 €	1,15		
60.000 €	1,11	1,19	
70.000 €	1,07	1,14	
80.000 €	1,04	1,11	
90.000 €	1,01	1,08	
100.000 €	0,99	1,05	1,11
110.000 €	0,97	1,03	1,09
120.000 €	0,95	1,01	1,07
130.000 €	0,93	0,99	1,05
140.000 €	0,92	0,97	1,03
160.000 €	0,89	0,94	0,99
180.000 €	0,87	0,92	0,96
200.000 €	0,85	0,90	0,94
220.000 €		0,88	0,92
240.000 €		0,86	0,90
260.000 €		0,84	0,88
280.000 €		0,83	0,87
300.000 €			0,85
a	0,59896	0,61563	0,63268
b	-0,21817	-0,23288	-0,24609

Tabelle 105: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Sömmerda

Die mittlere Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,015.

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich in den einzelnen Bodenwertniveaus folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

	Bodenwertniveau 15 €/m ²	Bodenwertniveau 30 €/m ²	Bodenwertniveau 60 €/m ²
Anzahl Kauffälle:	21	36	32
Standardabweichung:	0,019	0,013	0,014
Korrelation:	0,60	0,67	0,47
Bodenrichtwertspanne:	<21 €/m ²	21 €/m ² - 46 €/m ²	> 46 €/m ²
Ø - Bodenrichtwert:	17 €/m ²	35 €/m ²	63 €/m ²
Ø - Grundstücksfläche:	758 m ²	648 m ²	581 m ²
Ø - Bruttogrundfläche (BGF):	243 m ²	212 m ²	218 m ²
Ø - Wohnfläche:	131 m ²	125 m ²	135 m ²

Tabelle 106: durchschnittliche Grundstückseigenschaften der ausgewerteten Kauffälle

8.3.1.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften- und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei		
vorläufiger Sachwert	<u>DHH / RH</u>	
	Bodenwertniveau 15 €/m²	Bodenwertniveau 30 €/m²
50.000 €	1,20	1,17
60.000 €	1,19	1,15
70.000 €	1,18	1,13
80.000 €	1,18	1,12
90.000 €	1,17	1,11
100.000 €	1,17	1,10
110.000 €		1,09
120.000 €		1,08
a	1,06718	0,89222
b	-0,03842	-0,08935

Tabelle 107: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Landkreis Sömmerda

Die mittlere Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,013.

Für die Bodenwertniveaus 15 €/m² und 30 €/m² ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

	Bodenwertniveau 15 €/m²	Bodenwertniveau 30 €/m²
Anzahl Kauffälle:	14	15
Standardabweichung:	0,003	0,014
Korrelation:	0,36	0,34
Bodenrichtwertspanne:	<30 €/m ²	30 €/m ² - 40 €/m ²
Ø - Bodenrichtwert:	22 €/m ²	34 €/m ²
Ø - Grundstücksfläche:	403 m ²	546 m ²
Ø - Bruttogrundfläche (BGF):	171 m ²	210 m ²
Ø - Wohnfläche:	108 m ²	117 m ²

Tabelle 108: durchschnittliche Grundstückseigenschaften der ausgewerteten Kauffälle

8.3.2 Landkreis Weimarer Land

Für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 219 Kauffällen auf, diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Teilbereiche:

nach Baujahren	<1945	1945-1990	>1990		Summe
Kauffälle	56	49	114		219
vorläufiger SW	<100.000€	100.000€ - 150.000€	>150.000€ - 200.000€	>200.000€	
Kauffälle	50	54	58	57	219
nach BRW	<21 €/m²	21€/m² - 35€/m²	>35€/m²		
Kauffälle	51	43	125		219
Gebäudetyp		EFH/ZFH	DHH/RH		
Kauffälle		157	62		219

Tabelle 109: Verteilung der Kauffälle auf ausgesuchte Kategorien der statistischen Auswertung

Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 8.3 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 34 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. In der Kategorie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser konnten aus demselben Grund 13 Kauffälle in der statistischen Auswertung nicht berücksichtigt werden. Weiterhin verzichtet der Gutachterausschuss bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf die Veröffentlichung von Sachwertfaktoren für das Bodenwertniveau 15 €/m². Ursache bilden einerseits der zu geringe Stichprobenumfang und andererseits eine daraus resultierende, unzureichende statistische Genauigkeit.

8.3.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	EFH / ZFH		
	Bodenwertniveau 15 €/m ²	Bodenwertniveau 30 €/m ²	Bodenwertniveau 60 €/m ²
60.000 €	1,14		
70.000 €	1,10		
80.000 €	1,07	1,08	
90.000 €	1,04	1,05	
100.000 €	1,02	1,03	
110.000 €	1,00	1,01	
120.000 €	0,98	0,99	
130.000 €	0,96	0,97	
140.000 €	0,94	0,96	
150.000 €	0,93	0,94	
160.000 €	0,92	0,93	
170.000 €	0,90	0,92	0,93
180.000 €	0,89	0,90	0,92
190.000 €	0,88	0,89	0,91
200.000 €		0,88	0,90
220.000 €		0,87	0,88
240.000 €		0,85	0,86
260.000 €		0,84	0,85
280.000 €		0,82	0,84
300.000 €		0,81	0,82
a	0,60884	0,62272	0,63665
b	-0,22263	-0,21792	-0,21334

Tabelle 110: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Weimarer Land

Die mittlere Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,019.

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

	Bodenwertniveau 15 €/m ²	Bodenwertniveau 30 €/m ²	Bodenwertniveau 60 €/m ²
Anzahl Kauffälle:	38	46	39
Standardabweichung:	0,031	0,009	0,0158
Korrelation:	0,50	0,63	0,31
Bodenrichtwertspanne:	< 25€/m ²	25€/m ² - 45€/m ²	> 45€/m ²
Ø - Bodenrichtwert:	17 €/m ²	32 €/m ²	61 €/m ²
Ø - Grundstücksfläche:	715 m ²	624 m ²	617 m ²
Ø - Bruttogrundfläche (BGF):	248 m ²	245 m ²	243 m ²
Ø - Wohnfläche:	127 m ²	125 m ²	140 m ²

Tabelle 111: durchschnittliche Grundstückseigenschaften der ausgewerteten Kauffälle

8.3.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei		
vorläufiger Sachwert	DHH / RH	
	Bodenwertniveau 30 €/m²	Bodenwertniveau 60 €/m²
60.000 €	1,23	
70.000 €	1,18	
80.000 €	1,14	1,04
90.000 €	1,11	1,01
100.000 €	1,08	0,99
110.000 €	1,06	0,97
120.000 €	1,04	0,96
130.000 €	1,02	0,94
140.000 €	1,00	0,93
150.000 €		0,92
160.000 €		0,90
170.000 €		0,89
180.000 €		0,88
a	0,61753	0,62668
b	-0,24443	-0,19989

Tabelle 112: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften- und Reihenhäuser im Landkreis Weimarer Land

Die mittlere Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,014.

Für die Bodenwertniveaus 30 €/m² und 60 €/m² ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

	Bodenwertniveau 30 €/m²	Bodenwertniveau 60 €/m²
Anzahl Kauffälle:	22	19
Standardabweichung:	0,022	0,009
Korrelation:	0,44	0,35
Bodenrichtwertspanne:	25€/m ² - 45€/m ²	> 45€/m ²
Ø - Bodenrichtwert:	32 €/m ²	61 €/m ²
Ø - Grundstücksfläche:	624 m ²	617 m ²
Ø - Bruttogrundfläche (BGF):	245 m ²	243 m ²
Ø - Wohnfläche:	125 m ²	140 m ²

Tabelle 113: durchschnittliche Grundstückseigenschaften der ausgewerteten Kauffälle

8.3.3 Kreisfreie Stadt Weimar

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 116 Kauffällen auf, diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Teilbereiche:

nach Baujahren	<1945	1945-1990	>1990		Summe
Kauffälle	65	17	34		116
vorläufiger SW	<100.000€	100.000€ - 150.000€	>150.000€ - 200.000€	>200.000€	
Kauffälle	29	30	31	26	116
nach BRW	<51 €/m ²	51€/m ² - 80€/m ²	>80€/m ²		
Kauffälle	17	50	49		116
Gebäudetyp		EFH/ZFH	DHH/RH		
Kauffälle		46	70		116
Stadtlage nach BRW	<80 €/m ²	80 €/m ² - 100 €/m ²	>100 €/m ²		
Kauffälle	24	44	16		84
Ortsteile nach BRW	<51 €/m ²	51 €/m ² - 80 €/m ²	>80 €/m ²		
Kauffälle	9	15	8		32

Tabelle 114: Verteilung der Kauffälle auf ausgesuchte Kategorien der statistischen Auswertung

Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 8.3 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 13 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. In der Kategorie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser konnten aus demselben Grund 14 Kauffälle in der statistischen Auswertung nicht berücksichtigt werden.

8.3.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei				
vorläufiger Sachwert	EFH / ZFH			
	Bodenwertniveau 40 €/m ²	Bodenwertniveau 80 €/m ²	Bodenwertniveau 120 €/m ²	Bodenwertniveau 160 €/m ²
80.000 €	1,48	1,82		
100.000 €	1,29	1,62		
120.000 €	1,16	1,47		
140.000 €	1,05	1,36		
160.000 €	0,97	1,27		
180.000 €	0,90	1,19	1,36	
200.000 €	0,85	1,13	1,29	1,40
220.000 €	0,80	1,07	1,23	1,34
240.000 €	0,76	1,02	1,18	1,29
260.000 €		0,98	1,13	1,24
280.000 €		0,94	1,09	1,20
300.000 €		0,91	1,06	1,16
320.000 €			1,02	1,13
340.000 €			0,99	1,09
360.000 €			0,97	1,06
380.000 €			0,94	1,04
400.000 €			0,92	1,01
a	0,31507	0,48343	0,58498	0,65793
b	-0,61313	-0,52571	-0,49117	-0,47129

Tabelle 115: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der kreisfreien Stadt Weimar

Die mittlere Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,066.

Die *kursiv* dargestellten Sachwertfaktoren in den Spalten „Bodenwertniveau 40 €/m²“ und „Bodenwertniveau 160 €/m²“ basieren auf einer nicht ausreichend großen Stichprobe. Daher werden diese ausschließlich informativ dargestellt. Ihre Anwendung ist stets durch den Sachverständigen für jeden Einzelfall zu prüfen.

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

	Bodenwertniveau 40 €/m ²	Bodenwertniveau 80 €/m ²	Bodenwertniveau 120 €/m ²	Bodenwertniveau 160 €/m ²
Anzahl Kauffälle:	9	16	8	5
Standardabweichung:	0,047	0,058	0,092	k.A.
Korrelation:	0,78	0,81	0,50	k.A.
Bodenrichtwertspanne:	<51 €/m ²	51 €/m ² -90 €/m ²	>90 €/m ²	>130 €/m ²
Ø - Bodenrichtwert:	44 €/m ²	67 €/m ²	131 €/m ²	176 €/m ²
Ø - Grundstücksfläche:	693 m ²	568 m ²	623 m ²	688 m ²
Ø - Bruttogrundfläche (BGF):	264 m ²	232 m ²	276 m ²	295 m ²
Ø - Wohnfläche:	138 m ²	136 m ²	143 m ²	179 m ²

Tabelle 116: durchschnittliche Grundstückseigenschaften der ausgewerteten Kauffälle

8.3.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010				
erschließungsbeitragsfrei				
vorläufiger Sachwert	DHH / RH Bodenwertniveau			
	Bodenwertniveau 40 €/m ²	Bodenwertniveau 80 €/m ²	Bodenwertniveau 120 €/m ²	Bodenwertniveau 160 €/m ²
60.000 €	1,77			
80.000 €	1,47	1,74		
100.000 €	1,28	1,59	1,77	
120.000 €	1,13	1,48	1,67	
140.000 €		1,39	1,59	
160.000 €		1,32	1,53	
180.000 €		1,26	1,47	1,62
200.000 €		1,20	1,42	1,58
220.000 €		1,16	1,38	1,54
240.000 €			1,34	1,50
260.000 €			1,31	1,47
280.000 €			1,28	1,44
300.000 €			1,25	1,42
320.000 €				1,39
340.000 €				1,37
360.000 €				1,35
380.000 €				1,33
400.000 €				1,31
a	0,28875	0,63053	0,85936	1,02998
b	-0,64524	-0,40187	-0,31372	-0,26502

Tabelle 117: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften- und Reihenhäuser in der kreisfreien Stadt Weimar

Die mittlere Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,070.

Die *kursiv* dargestellten Sachwertfaktoren in den Spalten „Bodenwertniveau 40 €/m²“ und „Bodenwertniveau 160 €/m²“ basieren auf einer nicht ausreichend großen Stichprobe. Daher werden diese ausschließlich informativ dargestellt. Ihre Anwendung ist stets durch den Sachverständigen für jeden Einzelfall zu prüfen.

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

	Bodenwertniveau 40 €/m ²	Bodenwertniveau 80 €/m ²	Bodenwertniveau 120 €/m ²	Bodenwertniveau 160 €/m ²
Anzahl Kauffälle:	3	36	17	2
Standardabweichung:	0,095	0,072	0,042	k.A.
Korrelation:	0,86	0,62	0,82	k.A.
Bodenrichtwertspanne:	<51 €/m ²	51 €/m ² -90 €/m ²	>90 €/m ²	>130 €/m ²
Ø - Bodenrichtwert:	42 €/m ²	80 €/m ²	110 €/m ²	150 €/m ²
Ø - Grundstücksfläche:	414 m ²	382 m ²	388 m ²	901 m ²
Ø - Bruttogrundfläche (BGF):	212 m ²	201 m ²	226 m ²	358 m ²
Ø - Wohnfläche:	110 m ²	116 m ²	118 m ²	k.A.

Tabelle 118: durchschnittliche Grundstückseigenschaften der ausgewerteten Kauffälle

8.3.4 Anwendungsbeispiele Sachwertfaktoren

Im Folgenden soll an Hand von zwei Beispielen die Anwendung der Sachwertfaktoren in der Praxis näher erläutert werden.

Beispiel I:

Sachverhalt:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstückes im Landkreis Sömmerda wird das Sachwertverfahren in Anwendung gebracht. Der auf Grundlage der NHK 2010 berechnete, vorläufige Sachwert beträgt 75.000 €. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit einem Bodenwertniveau von 30 €/m².

Der Sachverständige ist der Auffassung, dass das zu bewertende Objekt den Parametern des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entspricht.

Ableitung des Sachwertfaktors (SWF):

Ausgangswerte:

- vorläufiger Sachwert = 75.000 €
- Bodenwert = 30 €/m²

Berechnung:

Die Berechnung des Sachwertfaktors erfolgt anhand der Formel:

$$k = a * vSW^b$$

mit:	k	Sachwertfaktor
	vSW	vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
	a, b	Konstanten

Für das Bodenwertniveau 30 €/m² wurden vom Gutachterausschuss folgende Konstanten a und b beschlossen (die Werte für a und b sind der jeweiligen Tabelle zu entnehmen):

$$a = 0,61563$$
$$b = -0,23288$$

Somit ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 75.000 € folgende Berechnung:

$$k = 0,61563 * (75.000 \text{ €} / 1.000.000 \text{ €})^{-0,23288}$$

$$k \approx 1,13$$

Somit ergibt sich, speziell für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes, ein Sachwertfaktor von 1,13.

Inwieweit eine Anpassung an die Grundstücksgröße, Wohnfläche oder sonstige objektspezifischen Eigenschaften vorgenommen werden muss, um schlussendlich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu ermitteln, liegt im Ermessen des Sachverständigen.

Beispiel II:

Sachverhalt:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstückes im Landkreis Sömmerda wird das Sachwertverfahren in Anwendung gebracht. Der auf Grundlage der NHK 2010 berechnete, vorläufige Sachwert beträgt 100.000 €. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit einem Bodenwertniveau von 20 €/m².

Der Sachverständige ist der Auffassung, dass das zu bewertende Objekt den Parametern des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entspricht.

Ableitung des Sachwertfaktors (SWF):

Ausgangswerte:

- vorläufiger Sachwert = 100.000 €
- Bodenwert = 20 €/m²

Berechnung:

Im vorliegenden Fall wurden vom Gutachterausschuss Sachwertfaktoren sowohl für das Bodenwertniveau 15 €/m² als auch für das Bodenwertniveau 30 €/m² bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 100.000 € beschlossen.

Für die Berechnung des Sachwertfaktors bei einem Bodenwertniveau von 20 €/m² bedarf einer Interpolation:

$$k_i = k_{\text{Bodenwert}_1} + \frac{k_{\text{Bodenwert}_2} - k_{\text{Bodenwert}_1}}{\text{Bodenwert}_2 - \text{Bodenwert}_1} \times (\text{Bodenwert}_i - \text{Bodenwert}_1)$$

k_i = gesuchter Sachwertfaktor

$k_{\text{Bodenwert}_1}$ = SWF des, dem gesuchten SWF vorangestellten Bodenwertniveaus

$k_{\text{Bodenwert}_2}$ = SWF des, dem gesuchten SWF nachfolgenden Bodenwertniveaus

Bodenwert_1 = Bodenwert des, dem gesuchten SWF vorangestellten Bodenwertniveaus

Bodenwert_2 = Bodenwert des, dem gesuchten SWF nachfolgenden Bodenwertniveaus

$$k_{20\text{€/m}^2} = 0,99 + \frac{1,05 - 0,99}{30\text{€/m}^2 - 15\text{€/m}^2} \times (20\text{€/m}^2 - 15\text{€/m}^2)$$

$$k_{20\text{€/m}^2} = 1,01$$

Somit ergibt sich, speziell für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes, ein Sachwertfaktor von 1,01.

Inwieweit eine Anpassung an die Grundstücksgröße, Wohnfläche oder sonstige objektspezifischen Eigenschaften vorgenommen werden muss, um schlussendlich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu ermitteln, liegt im Ermessen des Sachverständigen.



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
☎ +49 (0)361 3783-980 📠 +49 (0)361 3783-920
gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de