

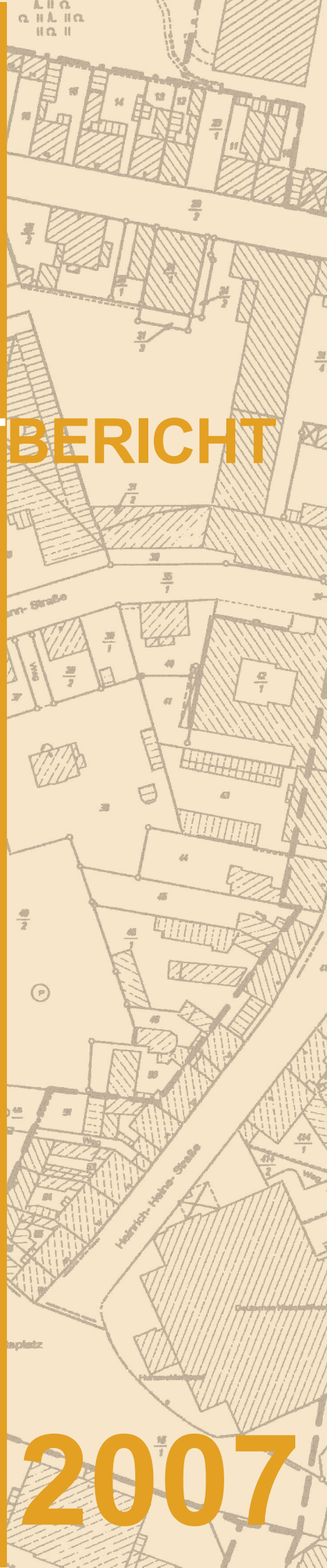
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

für das Gebiet
der Kreisfreien Stadt Weimar

2007



Herausgeber: Freistaat Thüringen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das
Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Apolda
Dienstgebäude Sömmerda
Bahnhofstraße 21a
99610 Sömmerda

Telefon: 03634 – 69 35 12
Telefax: 03634 – 69 35 19

E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de
Internet: www.thueringen.de/vermessung

Gebühr: 15,00 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Entwicklungen des Grundstücksmarkts.....	3
2	Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht	3
3	Der Gutachterausschuss	4
3.1	Zusammensetzung.....	4
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	5
4	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr	6
4.1	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten	6
4.2	Allgemeiner Grundstücksverkehr.....	8
5	Unbebaute Grundstücke	11
5.1	Bauflächen	11
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	12
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	12
5.1.1.2	Doppelhaushälften	13
5.1.1.3	Reihenhäuser.....	13
5.1.1.4	Reihenendhäuser	13
5.1.2	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z.B. Wochenend-/Ferienhäuser etc.)	13
5.1.3	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	14
5.1.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke.....	14
5.1.5	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	14
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	15
6	Bebaute Grundstücke.....	17
6.1	Individueller Wohnungsbau	20
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.2	Doppelhaushälften	20
6.1.3	Reihenhäuser / Reihenendhäuser	21
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	21
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	21
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	22
7	Wohnungs- und Teileigentum.....	23
7.1	Erstverkauf aus Neubau	24
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	24
7.3	Weiterverkauf	25

1 Die Entwicklungen des Grundstücksmarkts

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt des Gebietes der kreisfreien Stadt Weimar wird für den Berichtszeitraum 2007 im nachfolgenden Marktbericht vorgestellt. Die darin aufgezeigten aktuellen Daten werden mit denen der Jahre 2005 und 2006 verglichen. Damit wird an den zuletzt veröffentlichten Marktbericht aus dem Jahr 2006 angeknüpft. Das Datenmaterial macht im Wesentlichen deutlich, dass das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar im Immobilienbereich eine kontinuierliche Entwicklung, jedoch nur mit verhaltenem Wachstum, aufweist.

2 Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht

In diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der kreisfreien Stadt Weimar im Jahr 2007. Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

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

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

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

3 Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Seit dem 01.01.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar ist nach § 192 BauGB ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium, der für die kreisfreie Stadt Weimar eingerichtet ist. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit ist er an keine Weisung gebunden und steht außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der er gebildet ist. Die Gutachter haben ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen zu erfüllen und ihre Entscheidungen entsprechend zu begründen.

3.1 Zusammensetzung

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation 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 oder 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. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlich und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 (2) der Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde, die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wahrnimmt.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Weimar setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vorsitzender
- 1 Stellvertreter
- 10 ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen
- 2 Vertreter des örtlich zuständigen Finanzamtes

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

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

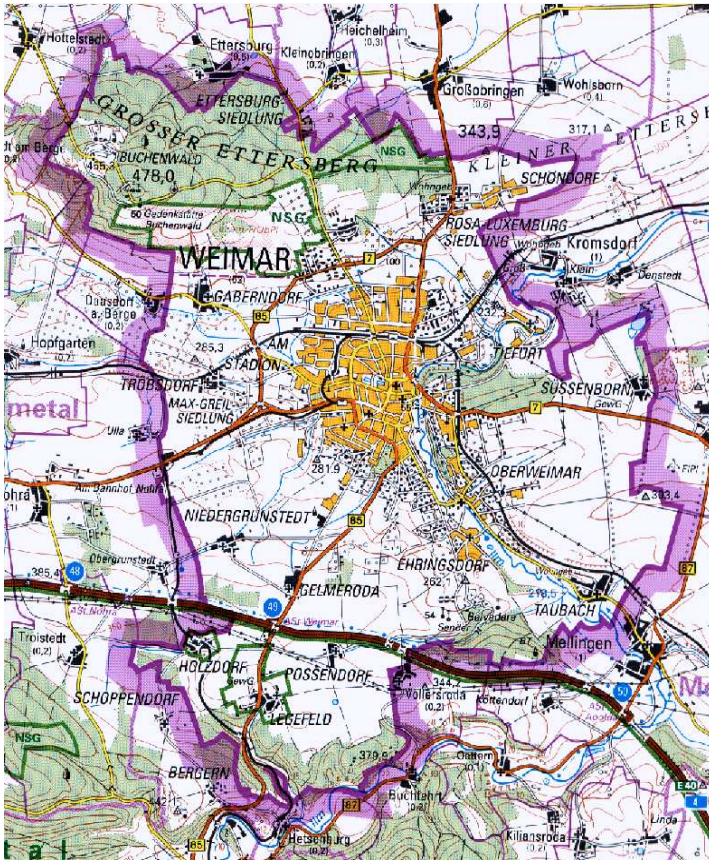
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten im Enteignungsfall, darin enthalten ist die Bestimmung der Höhe der Entschädigung für den reinen Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten in Sanierungsgebieten, darin enthalten ist die Bestimmung von sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten und sanierungsbedingten Endwerten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten
- Erstellung von Bodenrichtwertkarten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze u.ä.)

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist bei der katasterführenden Behörde angesiedelt. Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind

- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Vorbereitung der Gutachtenerstattungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte und
- Vorbereitung und Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderliche Daten.

4 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr

4.1 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten



Die kreisfreie Stadt Weimar ist mit der Gebietsfläche von insgesamt rd. 8.400 ha eine der größten Städte im Freistaat Thüringen.

Weimar liegt als solitärer Siedlungskörper in einer breiten in Ost-West-Richtung verlaufenden Senke zwischen zwei Hügelketten im Übergang des Thüringer Waldes zum Thüringer Becken.

Die kreisfreie Stadt Weimar hat 64.483 Einwohner (Stand 30.09.2007) ⁽¹⁾. Mit einem Stadtgebiet von ca. 84 km² Fläche ⁽²⁾ ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 768 Einwohnern/km².

Die Stadt Weimar erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums für die Einwohner der Stadt und für das Umland Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen.

Die traditionellen Gewerbestandorte der Stadt Weimar sind durch eine Mischung aus gewerblichen und gemischten Bauflächen geprägt. Sie konzentrieren sich vor allem im nördlichen, aber auch im

westlichen Stadtteil. Seit den Eingemeindungen im Jahr 1994 verfügt Weimar auch über Gewerbeflächen im Süden (Ortsteil Legefelfeld) und im Osten (Ortsteil Süssenborn) der Stadt.

Die Stadt Weimar verfügt über eine gute Anbindung an den überörtlichen Straßen- und Schienenverkehr. Der regionale Straßenring wird gebildet aus der Autobahn A 4, den Bundesstraßen B 7 und B 85 sowie der noch im Bau befindlichen Ortsumgehung B 7. Die Bundesstraßen B 7 und B 85 führen durch die Stadt. Die Autobahn A 4 Dresden - Frankfurt ist 5 km südlich von Weimar zu erreichen. Es besteht ICE-Anschluss an die Bahnstrecke Leipzig - Frankfurt/Main.

Die Stadt Weimar ist Zeuge bedeutender geistesgeschichtlicher Perioden, aber auch wichtiger politischer Ereignisse, von der Weimarer Republik bis zu den Schrecken des Nationalsozialismus. Mit dem Namen Weimar verbindet sich die Erwartung, möglichst viel vom Geist jener Zeiten im räumlichen Gefüge und im Bild der Stadt wiederzufinden.

Im 18. Jahrhundert wurde Weimar zur Stadt der deutschen Klassik. Bedeutende Bauwerke und kulturelle Einrichtungen sind Zeugen dieser Epoche und bestimmen auch heute noch die weltweite Bedeutung Weimars.

⁽¹⁾ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

⁽²⁾ Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

Einwohnerzahlen im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar (zum 31. Dezember)

	2005	2006	2007
mit Hauptwohnung	64.594	64.481	64.483**
Zuwanderung	3.597	3.551	*
Abwanderung	3.422	3.580	*
Geburten	584	574	*
Sterbefälle	658	657	*

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

* Angaben noch nicht veröffentlicht

** Stand zum 30.09.2007

Beschäftigungszahlen im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar

	2005	2006	2007
Beschäftigte am Wohnort	18.189	18.384	*
Beschäftigte am Arbeitsort	20.918	21.127	*
Arbeitslose	5.778	5.119	4.549
Arbeitslosenquote (%)	20,6	18,5	16,5

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

* Angaben noch nicht veröffentlicht

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2005: Stand: Februar 2006

2006: Stand: Februar 2007

2007: Stand: Dezember 2007

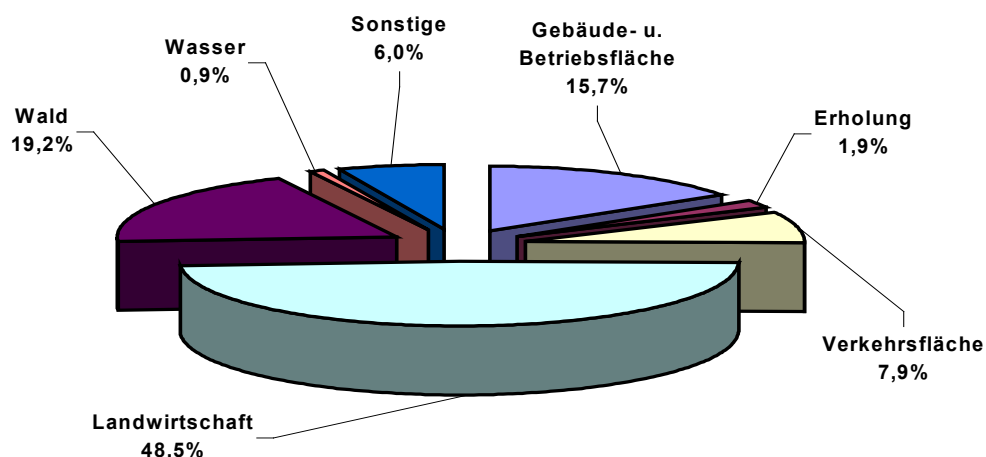
Wohnungsbautätigkeit im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar (zum 31. Dezember)

	2005	2006	2007
Bestand			
Wohngebäude ohne Wohnheime	9.858	9.888	*
darin befindliche Wohnungen	32.857	33.591	*
Baugenehmigungen			
Wohngebäude	73	51	*
Wohnungen	10	177	*
Baufertigstellungen			
Wohngebäude	113	31	*
Wohnungen	89	67	*

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

* Angaben noch nicht veröffentlicht

Flächennutzung der kreisfreien Stadt Weimar



4.2 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Die nun folgenden Diagramme verdeutlichen die Bewegungen des Immobilienmarktes im Berichtszeitraum.

Damit für den Leser eine ausreichend umfassende Übersicht erzeugt werden kann, wird in den nachfolgenden Diagrammen das Gesamtvolumen aller angefallenen Notarverträge dargestellt. In diesem Umfang sind auch Verträge enthalten, deren Auswertung nur eingeschränkt (z. B. Verträge nach dem SachenRBerG, Zukauf) oder gar nicht (z. B. Schenkung, Tauschverträge, Zwangsversteigerungen) möglich ist. Da nach diesem Modus auch in den zurückliegenden Vergleichsjahren verfahren wurde, erhält der Leser eine über Jahre währende orientierende Übersicht über den Umfang des Marktgeschehens im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar. Dabei bleibt zu beachten, dass unter der Darstellung „Sonstige“ Erbbaurechte, werdendes Bauland und andere nicht eindeutig auswertbare Verträge, wie z. B. Erbauseinandersetzung, Tausch- und Schenkung, erfasst sind.

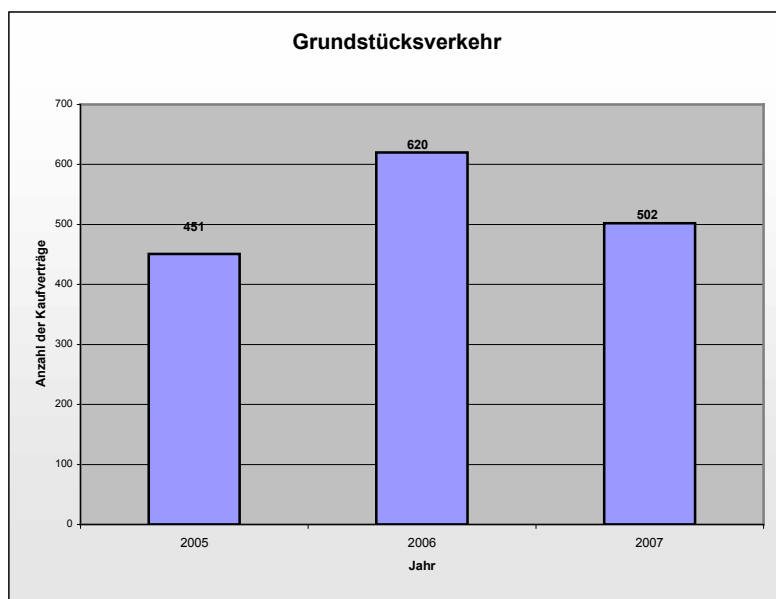


Abb.: Anzahl der Notarverträge

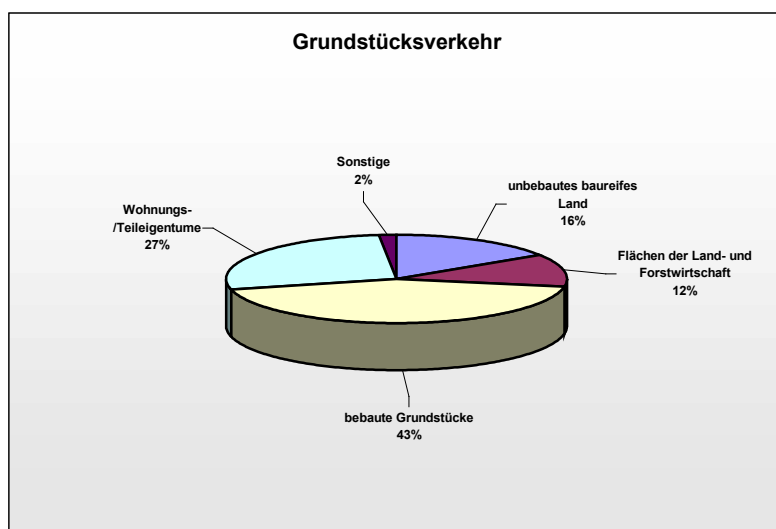


Abb.: Notarverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

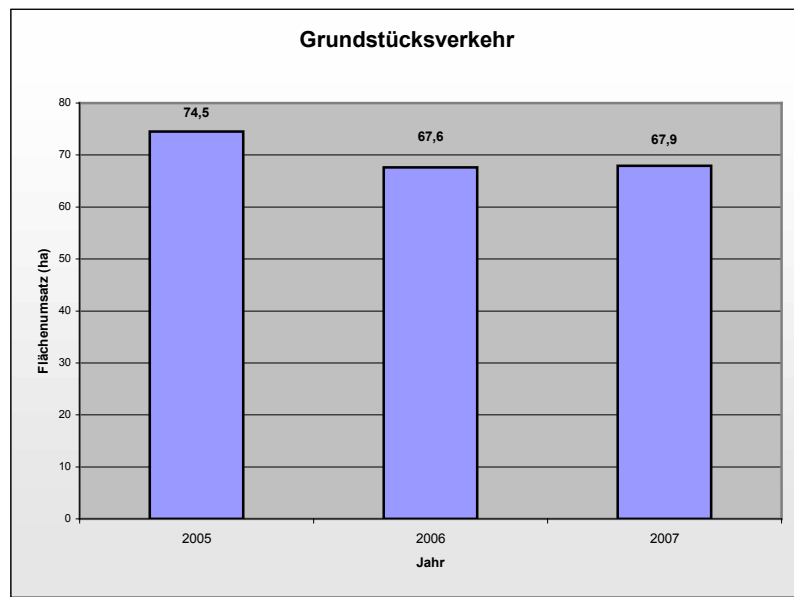


Abb.: Flächenumsatz

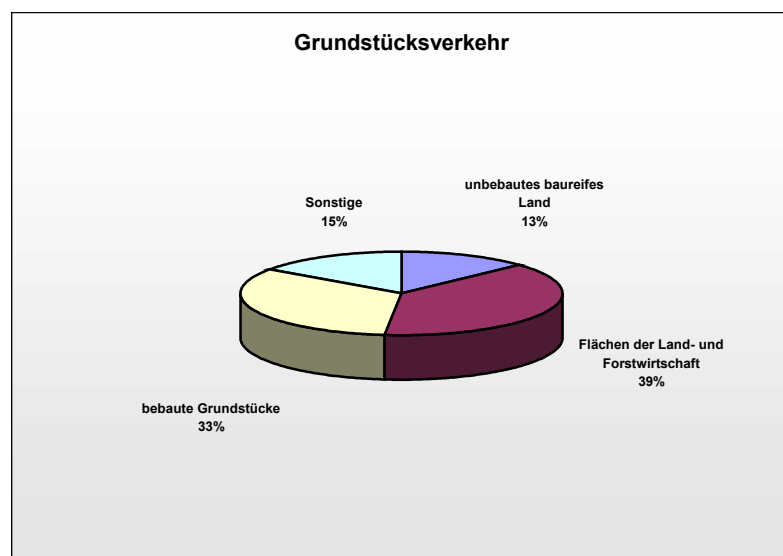


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

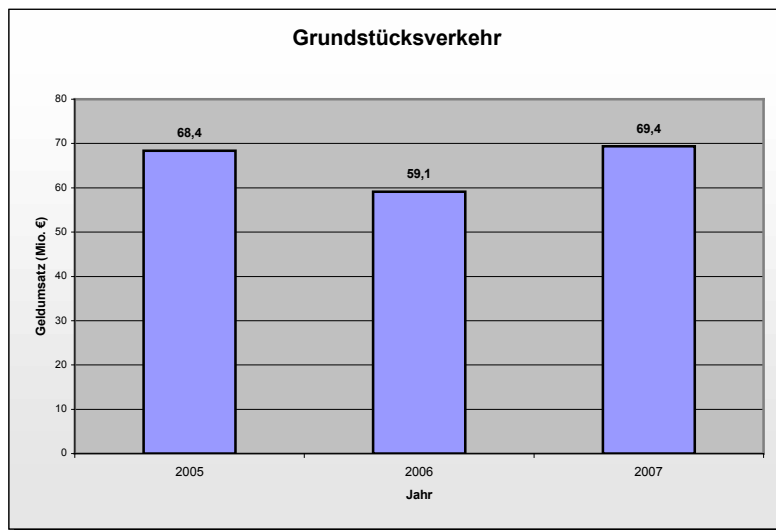


Abb.: Geldumsatz



Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5 Unbebaute Grundstücke

Die unter Punkt 5 bis 7 aufgeführten Statistiken basieren im Gegensatz zum Eingang des Marktberichtes auf Daten, welche ausschließlich auf Notarverträge mit der Eigenschaft „geeignet auswertbare Kaufverträge“ zugreift. Damit wird gewährleistet, dass dem Leser eine signifikante Aussage zu den einzelnen Teilmärkten zur Verfügung gestellt werden kann.

Unter dem folgenden Abschnitt „unbebaute Grundstücke“ werden differenzierte Angaben vorgestellt. Dabei unterscheiden die nachfolgenden Statistiken nach Käufen für Nutzungen von „Bauflächen“, „Land- und Forstwirtschaftliche Flächen“ und „Sonstige“. Unter der Rubrik „Sonstige“ werden Kauffälle dargestellt, welche eingeschränkte Aussagekraft in sich tragen (z.B. Entschädigung von Gemeinbedarfsflächen).

5.1 Bauflächen

Hier werden unbebaute Grundstücke zusammengefasst, für die eine planungsrechtliche Zuordnung gemäß § 30 bzw. 34 BauGB besteht.

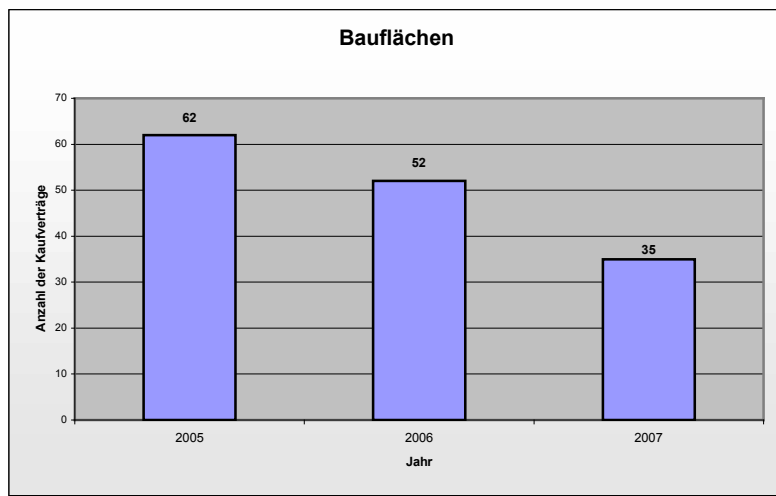


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Das Kaufverhalten bei Verträgen mit unbebauten Grundstücken konzentriert sich zu 89 % auf Wohnbauflächen. Nur elf Prozent sprechen Gewerbebauflächen an.

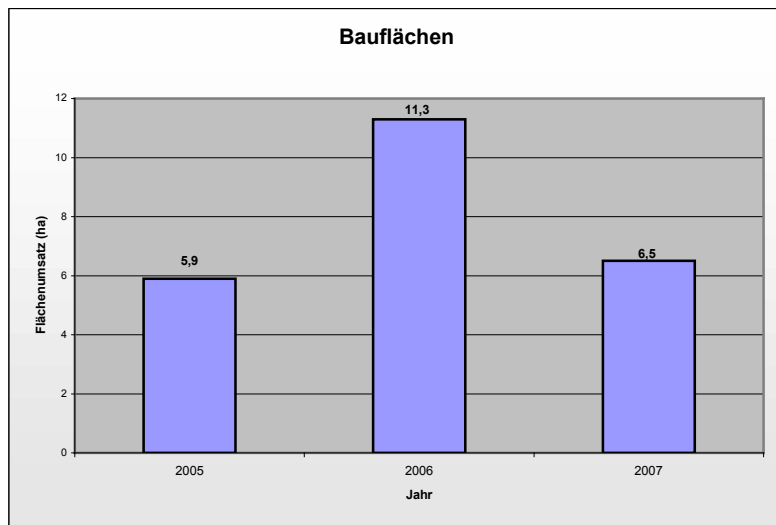


Abb.: Flächenumsatz

Die unbebauten Grundstücke waren, bezogen auf den Flächenumsatz, wie folgt verteilt. Der Anteil für Wohnen lag bei 48 % und für Gewerbe bei 52 %.

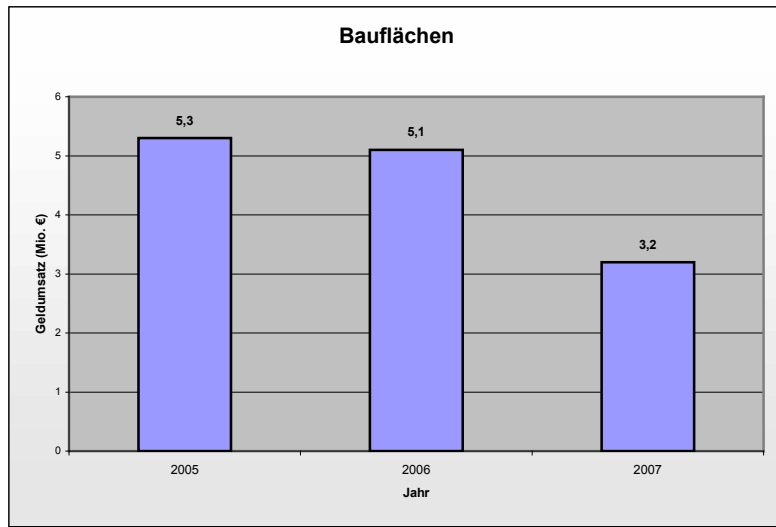


Abb.: Geldumsatz

Der Geldumsatz im Berichtszeitraum verteilte sich zu 72 % auf Wohnen und zu 28 % auf Gewerbe.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die nachfolgenden Ergebnisse für die „Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ werden in verschiedene Teilmärkte unterteilt.

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Vergleich zwischen den Jahren macht deutlich, dass immer weniger Bedarf auf diesem Segment vorherrscht.

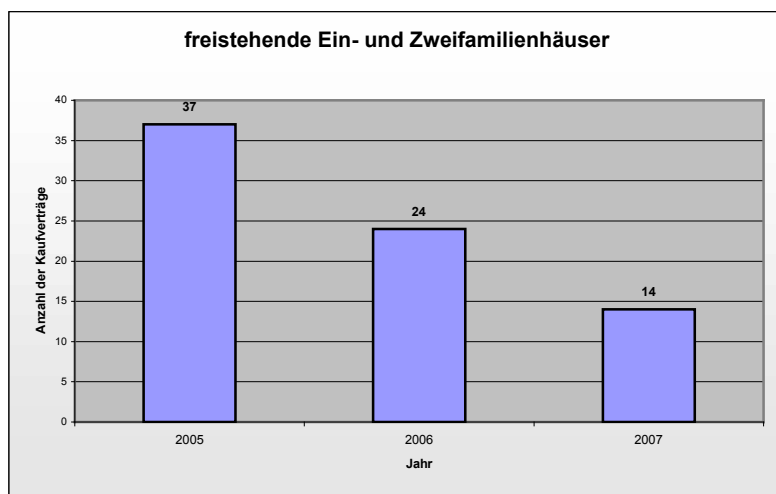


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	110	108	89
Geldumsatz [Mio. €]	2,6	1,6	0,6
Flächenumsatz [ha]	2,7	1,7	0,8

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.2 Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr 2007 wurde wie bereits im Vorjahr kein Grundstück zur Schaffung von Doppelhaushälften gehandelt.

5.1.1.3 Reihenhäuser

Im Berichtsjahr 2007 wurden wie bereits im Vorjahr weniger als 3 Grundstücke zur Schaffung von Reihenhäusern gehandelt. Im Jahr 2005 konnten noch 7 Grundstücke registriert werden.

5.1.1.4 Reihenendhäuser

Da die Schaffung von Reihenendhäusern in Abhängigkeit der Entwicklung des Segments Reihenhäuser steht, ist die Anzahl im Berichtszeitraum entsprechend gering. Im Jahr 2005 konnte nur ein Grundstück registriert werden. Im Berichtsjahr 2007 wurde wie bereits wie im Vorjahr kein Grundstück zur Schaffung von Reihenendhäusern gehandelt.

5.1.2 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z.B. Wochenend-/Ferienhäuser etc.)

Der Grundstücksverkehr auf diesem Segment spielt gegenwärtig in der kreisfreien Stadt Weimar keine nennenswerte Rolle. Die entscheidenden Umsatzzahlen konnten in den 90-er Jahren registriert werden. Die Notwendigkeit bis dahin gewohnte Nutzungsverhältnisse nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) zu regeln und zu bereinigen, führte damals zu diesen Aktivitäten.

5.1.3 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In der nachfolgenden Statistik wurden Kauffälle von Bauflächen für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienwohnhäuser erfasst.

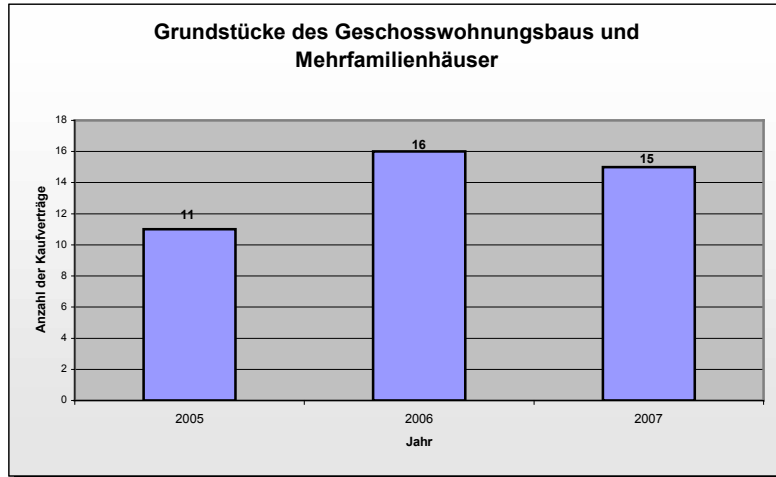


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	86	86	93
Geldumsatz [Mio. €]	0,8	1,8	1,0
Flächenumsatz [ha]	1,0	3,9	1,0

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Das Kaufinteresse zur Schaffung von Geschäfts-, Verwaltungs- bzw. Büroraum beschränkte sich im Jahr 2006 nur auf zwei Grundstücke. Im Berichtsjahr 2007 wurde lediglich ein Grundstück gekauft. Von daher wird hier keine Grafik dargestellt.

5.1.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Das Segment hat in den zurückliegenden drei Jahren durchgehend Bewegungen auf niedrigem Niveau aufgewiesen.

	Jahr		
	2005	2006	2007
Anzahl Kaufverträge	2	8	3
Kaufpreis [€/m²]	19	24	17

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

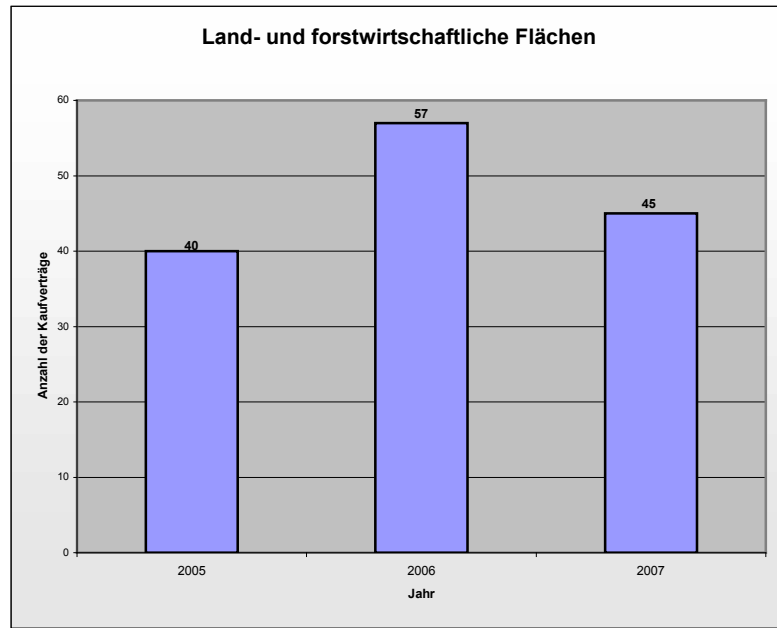


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2007 konnten insgesamt 45 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden lediglich 6 Kauffälle in der Grundstücksart Ackerland und 2 Kauffälle in der Grundstücksart Grünland ausgewiesen. Das zeigt, dass dieser Teilmarkt für das Gebiet der kreisfreien Stadt nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Betrachtet man die Jahre 2005, 2006 und 2007, so ergibt sich insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland in Höhe von 0,48 €/m².

Ein Markt für selbständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet der kreisfreien Stadt nicht heraus. Es wurden lediglich 3 Waldflächen veräußert.

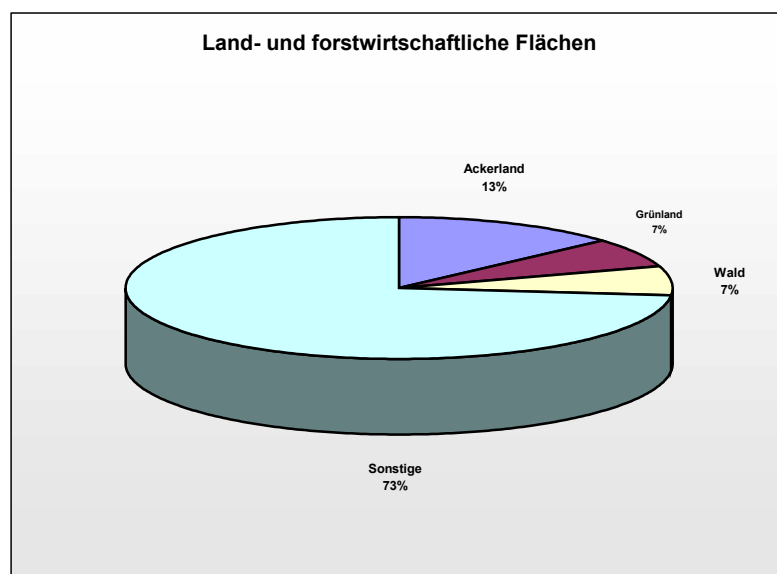


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Den Hauptanteil mit 73 % bildet die Rubrik „Sonstige“. Im Berichtsjahr 2007 ist darin fast ausschließlich der Handel mit Gartengrundstücken enthalten, bei denen nicht eindeutig untersucht werden konnte, ob neben dem reinen Bodenwert auch andere Werteinflüsse wie Garten- und Gewächshäuser den Preis mit bestimmt haben. Bei einem Kauffall handelt es sich um eine private Grünanlage.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Gartengrundstücke wurde im Jahr 2007 mit 8,10 €/m² ermittelt.

Wie die folgende Grafik zeigt, ist beim Handel von als Gartenland genutzten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen.

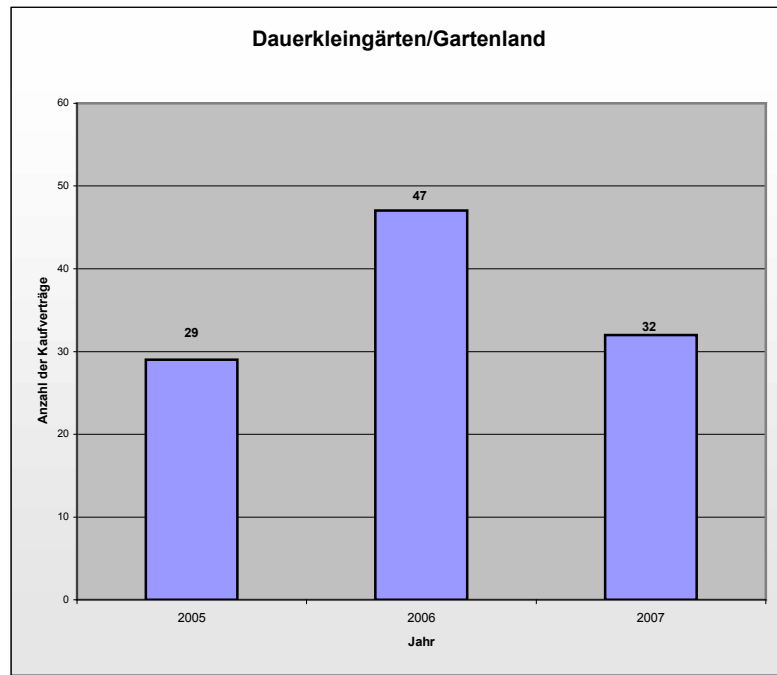


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

6 Bebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum verbleibt die Intensität des Handelns mit Immobilien „bebaute Grundstücke“ in etwa auf dem bereits im Jahr 2005 eingenommen Niveau. Die dabei wechselnden Richtungen in den Teilmärkten können auf Grund der relativ geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen noch keinen ausreichend sicheren Hinweis auf tatsächliche Trendrichtungen angeben.

Im Teilbereich "Individueller Wohnungsbau" ist im Vergleich zum Vorjahr bei niedrigem Niveau (insgesamt nur 53 Kauffälle) ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Die Anzahl der Käufe von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten ist dagegen weiter leicht zurückgegangen.

In den Teilbereichen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ und "Gewerbe- und Industriegebäude" sind zwar im Vergleich zum Vorjahr deutliche prozentuale Rückgänge zu verzeichnen, die sich aber jeweils nur auf wenige Kauffälle beziehen.

Das angezeigte Kaufverhalten unter „Sonstige“ spricht Nutzungen von bebauten Grundstücken an, deren tatsächliche Nutzungszuordnung nicht zweifelsfrei zu klären war. Darin sind zum Beispiel Wochenendhäuser, gemischte Nutzungsverhältnisse mit Wohnen Gewerbe und Garagen enthalten.

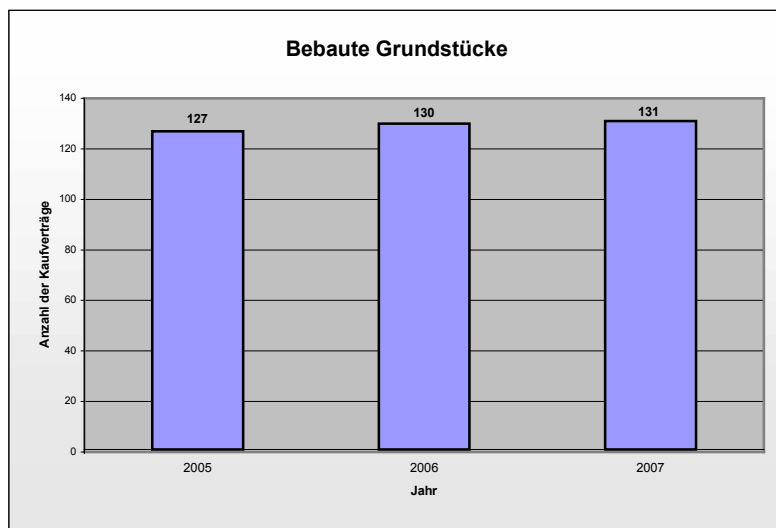


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

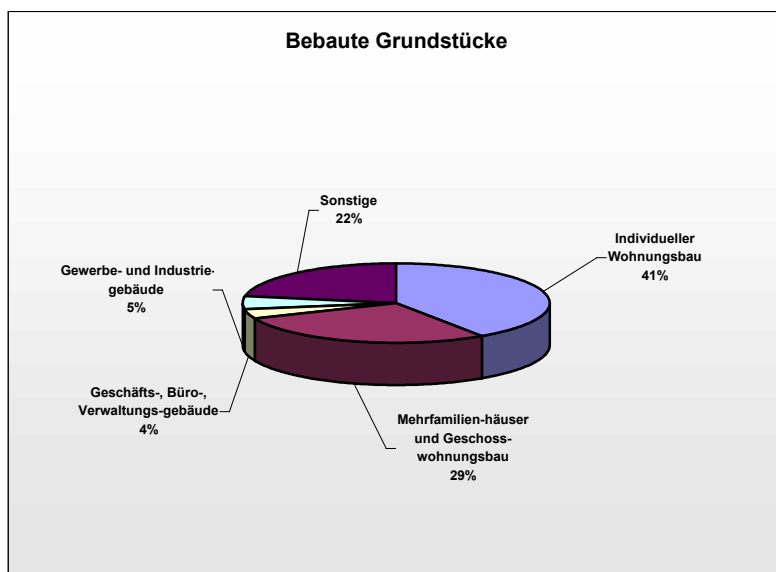


Abb.: Kaufverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

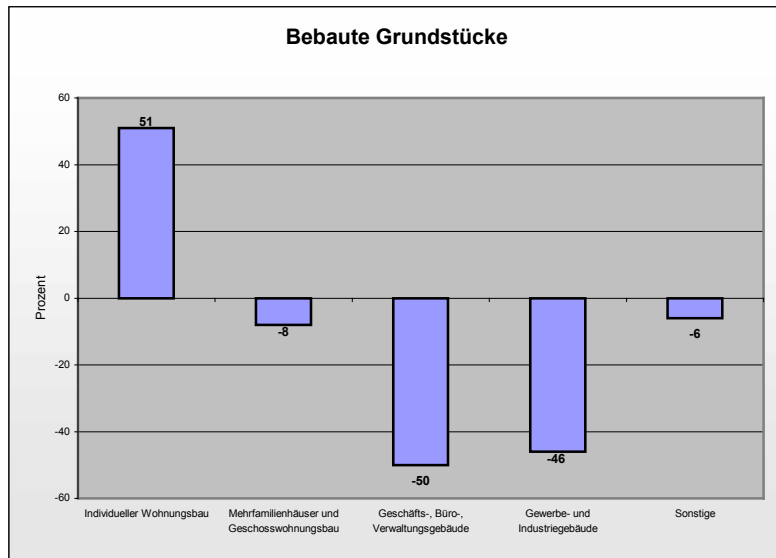


Abb.: Kaufverträge; Änderung zum Vorjahr in Prozent

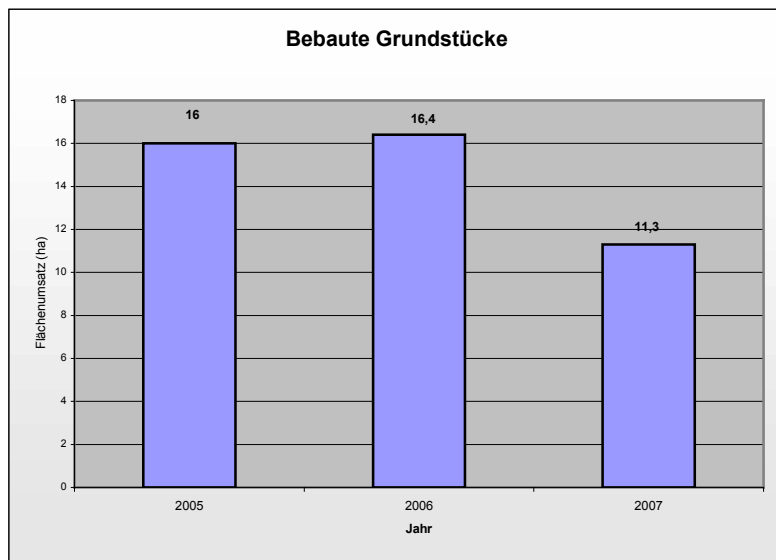


Abb.: Flächenumsatz

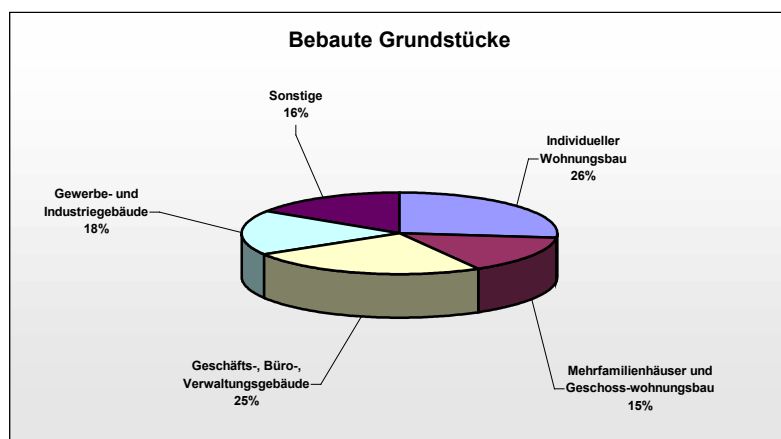


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

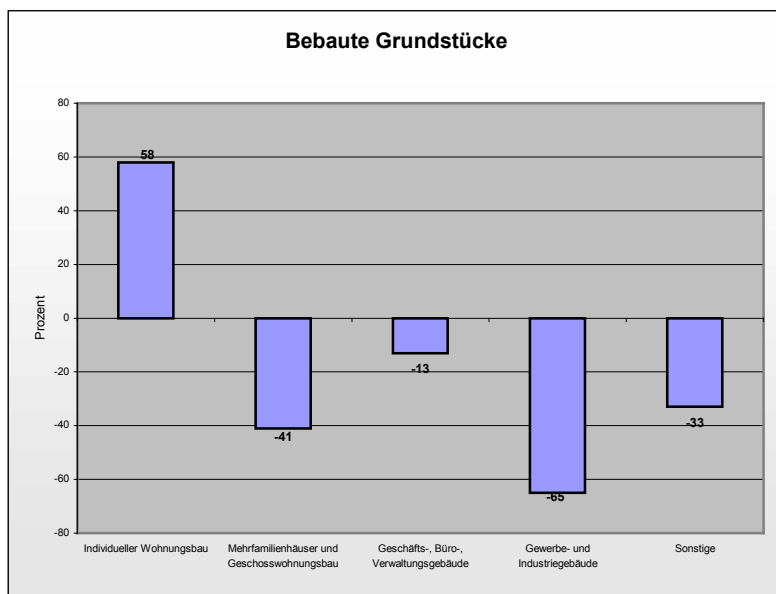


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

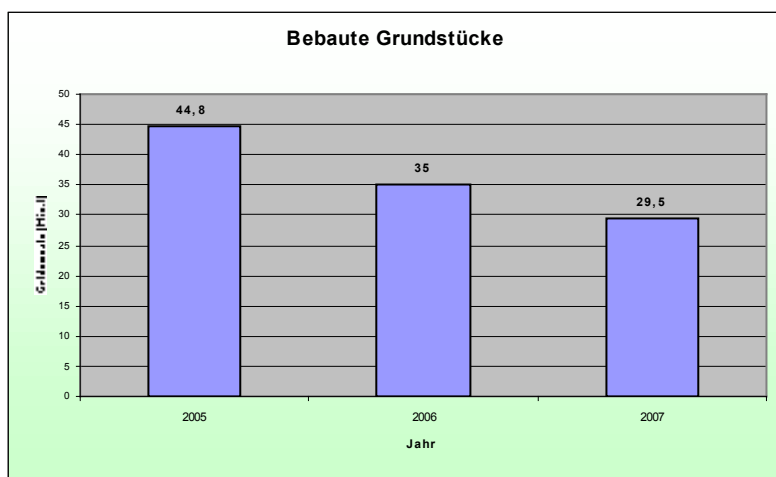


Abb.: Geldumsatz

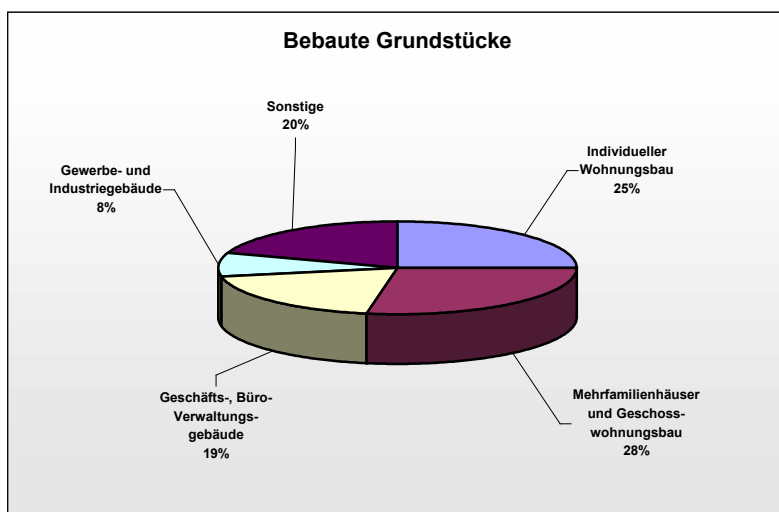


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

6.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachfolgenden Tabellen, in denen das Marktgeschehen innerhalb des „individuellen Wohnungsbaus“ aufgezeigt wird, bestätigt bleibendes Interesse am Erwerb sachwertorientierter Immobilien.

Bei der Anschaffung von neu gebauten Immobilien wird eine gewisse Veränderung der Herangehensweise deutlich. Der potentielle Interessent bevorzugt das bauträgerfreie, unbebaute Grundstück, um in eigener Regie darauf ein Gebäude zu errichten. Dabei wird das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus bevorzugt. Somit verringert sich die Zahl an Kaufverträgen für neu gebaute sachwertorientierte Immobilien. Das Interesse am Erwerb von Reihenhäusern geht grundsätzlich zurück.

Im Segment "Neubau" sind kaum Aktivitäten zu verzeichnen, insofern hat diese Darstellung nur informellen Wert. Dagegen vermittelt die Übersicht vom Kaufverhalten gebrauchter Immobilien mehr Informationsinhalt mit entsprechend verwertbaren Schlussfolgerungen.

Da eigentlich vernachlässigbar geringe Kaufzahlen vorliegen, sollen die Diagramme ohne weiteren Kommentar vorgestellt werden. Anhand der Darstellungen können Veränderungen, die über die Jahre eingetreten sind und Preisvorstellungen die sich darin entwickelt haben, abgelesen werden.

Das Kaufverhalten des Marktgeschehens, welches in den Tabellen aufgeführt wird, unterscheidet dabei nur noch nach den Baujahren der Gebäude. Eine weitergehende, noch untersetztere Auswertung, wie zum Beispiel zwischen den Nutzungsarten Gewerbe- und Industriegebäude, konnte aufgrund fehlender Information leider nicht herausgearbeitet werden.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	
2007	Zurückgehend bis in das Jahr 2005 waren weniger als 3 Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu registrieren.			10	184.800	579	
				min max	75.000 350.000	392	2.000
2006				5	145.000	813	
				min max	95.000 231.500	392	1.650
2005				7	146.250	583	
				min max	25.000 300.000	329	818

	Baujahre 1950 bis 1974				Baujahre bis 1949			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]
2007	3	135.000		574	14	157.000		641
	min max	86.000	175.000	286 667	min max	40.000	280.000	218 2.037
2006	4	147.500		775	11	176.250		563
		55.000	180.000	471 1.389	min max	20.000	590.000	97 1.225
2005	2005 waren weniger als 3 Aktivitäten zu registrieren.				15	149.333		859
					min max	50.000	270.000	127 3.600

6.1.2 Doppelhaushälften

	Baujahre bis 1949				Baujahre ab 1975, ohne Neubauten			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]
2007	14	104.778		436	3	200.000		368
	min max	25.000	155.000	131 1.012	min max	69.000	207.500	329 391
2006	7	140.285		377	In den Jahren 2005 und 2006 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.			
	min max	80.000	200.000	296 579				
2005	15	109.625		423				
	min max	45.000	165.000	288 933				

6.1.3 Reihenhäuser / Reihenendhäuser

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2007	In den Jahren 2005 bis 2007 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung von Reihenhäusern zu registrieren. Im Berichtsjahr wurde nur ein neuerrichtetes Reihenendhaus verkauft.			In den Jahren 2005 bis 2007 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle von Reihenhäusern und auch keine Reihenendhäuser zu registrieren.		
2006						
2005						

	Baujahre 1950 bis 1974			Baujahre bis 1949		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2007	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 2005 waren keine Aktivitäten bezüglich Veräußerungen von Reihenhäusern und Reihenendhäusern zu registrieren			3	76.667	265
				min	max	60.000 93.000
2006				3	78.000	206
				min	max	70.000 86.000
2005				7	108.300	217
				min	max	53.000 161.000

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 2005 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung bzw. Ankäufen von neuen Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern zu registrieren.

	Baujahre ab 1950, ohne Neubauten			Baujahre bis 1949		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m²]
2007	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis ins Jahr 2005 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.			36		
				min	max	18.500 1.650.000
2006				38		
				min	max	15.000 595.000
2005				47		
				min	max	25.000 884.000

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m²]
2007	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis ins Jahr 2005 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu registrieren.			Im Berichtsjahr gab es weniger als 3 Kauffälle.		
				3		
2006				min	max	40.000 1.540.000
				Im Jahr 2005 gab es weniger als 3 Kauffälle.		
2005						

	Baujahre 1950 bis 1974			Baujahre bis 1949		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m²]
2007	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis ins Jahr 2005 waren keine Kauffälle zu registrieren.			4		
				min	max	140.000 940.000
2006				5		
				min	max	39.000 4.583.522
2005				4		
				min	max	85.000 3.800.000

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

	Neubauten			sonstige Baujahre, ohne Neubauten				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle		Preisspanne [€]		Grundstücksfläche [m²]
2007	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 2005 waren weniger als 3 Kauffälle bzw. keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung bzw. Ankäufen von neuen Gewerbe- und Industriegebäuden, zu registrieren			7				
				min	max	30.000	962.500	
2006				12				
				min	max	1.344	4.500.000	
2005				3				
				min	max	115.000	2.443.133	

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geschaffen wurden. Wohnungseigentum ist danach das Sondereigentum an einer Wohnung, während Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen ist. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bilden sie das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Ergebnisse im Berichtsjahr 2007 weisen im angezeigten Segment eine stabile und positive, dabei immer noch verhaltene Entwicklung auf. Die im Durchschnitt gezahlten Preise - bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche - liegen zum Teil leicht über dem Niveau von 2006. Eine detaillierte Übersicht kann man sich dazu an Hand der folgenden Tabellen verschaffen.

In den nachfolgenden Übersichten sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht mit einbezogen. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche mit enthalten.

Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

Die nachfolgender Tabellen und Diagramme sollen dem Nutzer dieses Marktberichtes eine ausreichende Übersicht verschaffen.

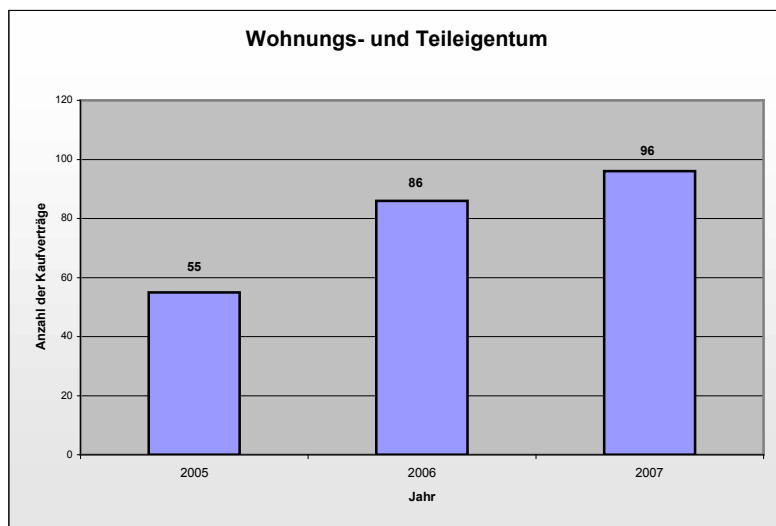


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr wurden im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ 92 % Wohnungseigentum und 8 % Teileigentum gehandelt.

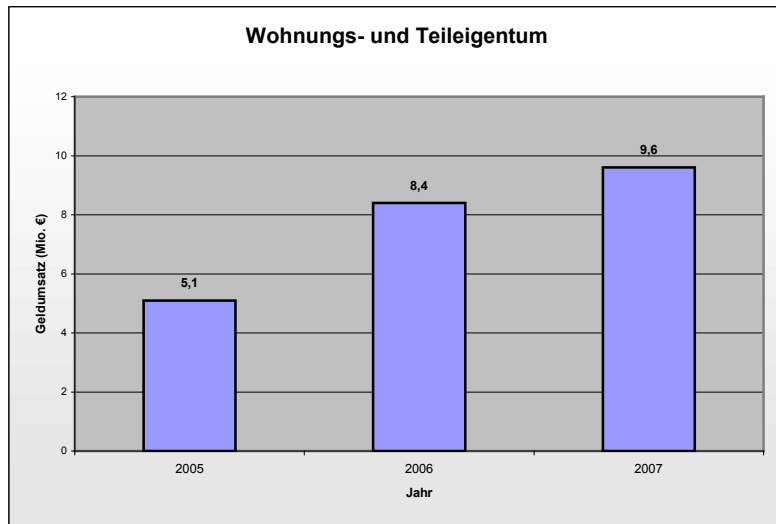


Abb.: Geldumsatz

7.1 Erstverkauf aus Neubau

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	21	21		1.655		85	
		min	max	702	2.012	54	194
2006	20	19		1.410		90	
		min		738	1.948	52	180
2005	5	5		887,17		96	
		min	max	856	1.778	65	137

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

Im Berichtsjahr 2007 und zurückgehend bis zum Jahr 2005 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.

Baujahre 1950 bis 1974

Im Berichtsjahr 2007 und zurückgehend bis zum Jahr 2005 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	19	19		1.072		76	
		min	max	787	1.945	43	165
2006	23	22		1.448		82	
		min	max	611	1.888	43	146
2005	22	21		1.251		95	
		min	max	524	1.612	33	192

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	26	26		1.040		55	
				342	1.696	29	121
2006	11	11		1.065		62	
		min	max	228	1.933	35	146
2005	11	11		715		55	
		min	max	298	1.810	48	138

Baujahre 1950 bis 1974

Im Berichtsjahr 2007 und zurückgehend bis zum Jahr 2005 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	12	12		1.218		80	
		min	max	364	1.740	43	238
2006	11	11		1.108		84	
		min	max	392	1.611	31	196
2005	12	12		1.087		72	
		min	max	502	1.515	46	90