



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Erfurt

Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt

☎ 0361 3783980

☎ 0361 3783920

gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Immobilienmarktbericht 2012

© Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land

www.gutachterausschuss-th.de

Erfurt, Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	6
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	6
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	7
2.3	Kaufpreissammlung	7
2.4	Bodenrichtwerte	8
2.5	Verkehrswertgutachten	9
3	Angaben zum Landkreis Weimarer Land.....	10
3.1	Regionaldaten	10
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	17
4.1	Grundstücksverkehr	17
4.2	Kaufverträge	21
4.3	Zwangsversteigerung	25
5	Unbebaute Grundstücke	26
5.1	Bauflächen	26
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	27
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	27
5.1.1.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Geschößwohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	28
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke	28
5.1.3	Werdendes Bauland	29
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	30
5.2.1	Ackerland	31
5.2.2	Grünland.....	32
5.2.3	Forst.....	33
5.3	Sonstige Flächen	34
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	34
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	35
5.3.3	Gärten im Außenbereich.....	36
5.3.4	Unland, Ödland.....	36
6	Bebaute Grundstücke	37
6.1	Individueller Wohnungsbau	39
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39
6.1.2	Doppelhaushälften.....	40
6.1.3	Reihenhäuser	41
6.1.4	Reihenendhäuser	42
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser.....	42
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	43
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	43
6.4.1	Industrie und Produktion	43
6.5	Villen	44
7	Wohnungs- und Teileigentum	45
7.1	Erstverkauf aus Neubau	46
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	46
7.3	Weiterverkauf	47

8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	48
8.1	Sachwertfaktoren.....	48
8.1.1	Modellbeschreibung	49
8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren.....	51
8.2	Anlagen zu den Modellen	53
8.2.1	Pauschalierte Ansätze	53
8.2.2	Modernisierungsgrad und Modernisierungselemente	54
8.2.3	Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer	55

1 Vorbemerkung

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

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2012 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2011. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt der letzten 5 Jahre dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Erstmalig werden Sachwertfaktoren für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land 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.

Druckexemplare des Immobilienmarktberichtes sind für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,- Euro bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Erfurt erhältlich. Kostenfreie Exemplare stehen zum Download auf der Internetseite www.gutachterausschuesse-th.de bereit.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises und jeder kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind. Die Gutachter haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

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

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen:

1 Vorsitzender

1 Stellvertreterin

14 ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen

3 Vertreter des örtlich zuständigen Finanzamtes.

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.).

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

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

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

2.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 7 ImmoWertV (vormals § 6 WertV) zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

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

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

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

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

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Absatz 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertkarten.

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 unter www.bodenrichtwerte-th.de kostenfrei. Ebenso kann über diese Adresse eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft beantragt (kostenpflichtig) werden.

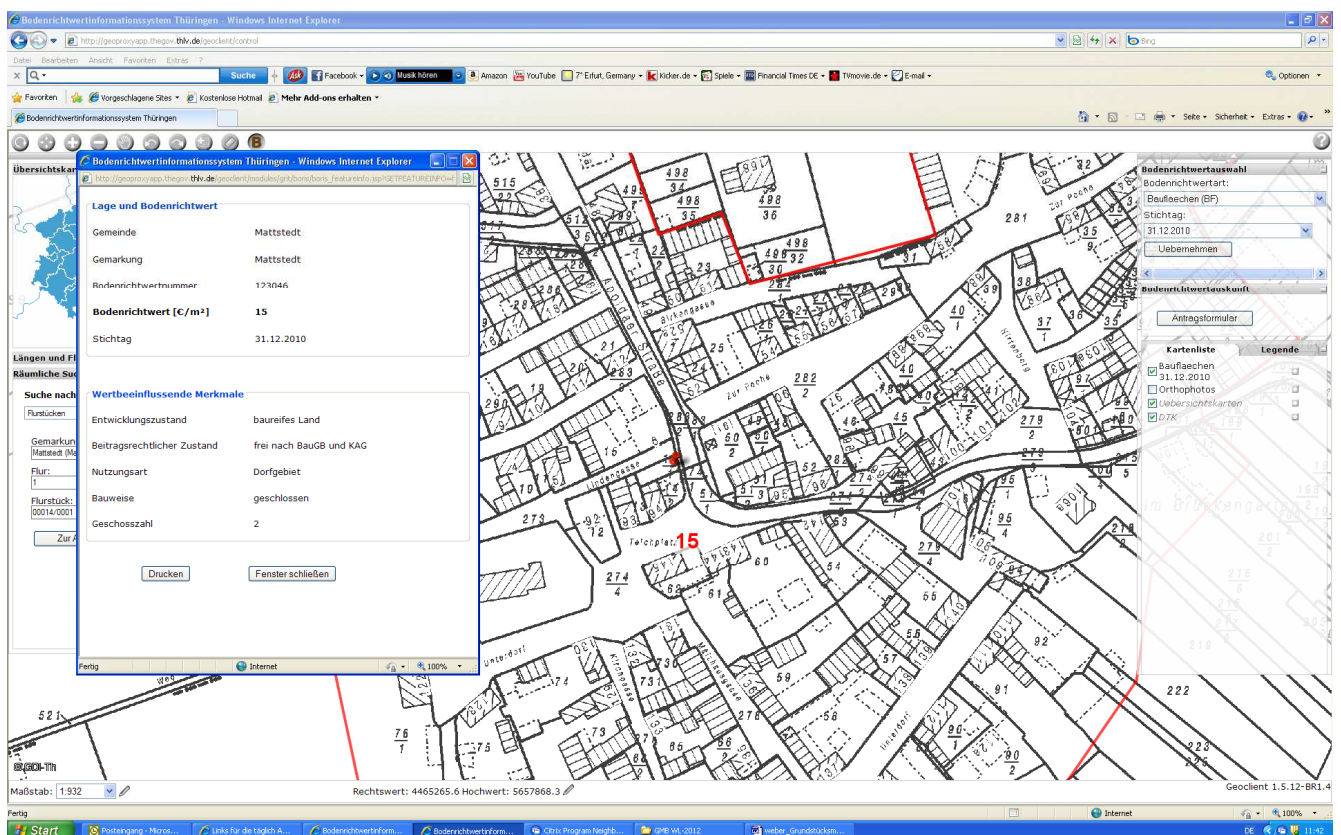


Abbildung 1: Ausschnitt aus BORIS- TH

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

2.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Für öffentliche Leistungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen werden Verwaltungskosten (Gebühren und Auslagen) nach der Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 07. Februar 2011 erhoben.

3 Angaben zum Landkreis Weimarer Land

3.1 Regionaldaten



Quelle: TLVermGeo

Nach Gründung des Freistaates Thüringen und im Zuge der Gebietsreform 1994 wurde der Landkreis Weimarer Land mit der Kreisstadt Apolda geschaffen.

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.

Angrenzende Landkreise sind der Saale- Holzland- Kreis, der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, der Landkreis Ilmkreis und der Landkreis Sömmerda, sowie die kreisfreie Stadt Jena und die Landeshauptstadt Erfurt.

Von Südwest nach Nordost durchquert die Ilm den Landkreis, deren Flusslandschaft als Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Ilmtal“ geschützt ist.

Der Nordteil mit dem unteren Ilmtal gehört geologisch gesehen zum Thüringer Becken – zum Thüringer Keuperbecken. Nach Süden schließt sich die Ilm- Saale- Platte, Vorland des Thüringer Waldes an. Dessen Ausläufer begrenzen im südlichen Teil den Landkreis Weimarer Land.

Der Landkreis verfügt über ein attraktives Verkehrsnetz.

Er wird von der Bundesautobahn A 4 in Ost- West- Richtung durchquert. Die Anbindung zu der Bundesautobahn A 9 Berlin- Nürnberg ist vorhanden. Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 7, B 85 und B 87. Über die kreisfreie Stadt Weimar, die vom Landkreis eingeschlossen ist, besteht Anschluss an die ICE- Verbindung der Bahn Frankfurt/Main-Berlin und Halle/Leipzig.

Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten

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.

Mit einem Kreisgebiet von ca. 803 km² Fläche und einer Einwohnerzahl von 84693 ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 105 Einwohnern/km² (Stand 31.12.2010).

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.

Insgesamt gibt es im Landkreis 75 Gemeinden, die sich aus 168 Ortschaften zusammensetzen, darunter befinden sich 8 kleinere Städten (siehe ausgewählte Städte) mit 500 bis 8000 Einwohnern.

Wie viele andere Landkreise hat auch der Landkreis Weimarer Land, trotz seiner guten wirtschaftlichen und kulturellen Voraussetzungen, seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang (- 3% im Betrachtungszeitraum) zu verzeichnen.

Bevölkerung	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohnerzahlen	87.032	86.142	85.268	84.799	84.453
Geburten	682	713	659	704	*
Sterbefälle	850	894	976	879	*
Zuwanderung	2.391	2.373	2.584	2.710	*
Abwanderung	3.054	3.257	2.838	2.782	*

Tabelle 1: Bevölkerungsdaten des Bereiches Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

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.

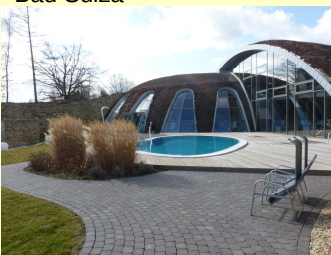
Die Kreisstadt Apolda mit einer Fläche von 11,75 Km² und einer Einwohnerzahl von 22.964 (Stand 32.12.2010) bildet hierbei das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum des Landkreises.

Aufgrund der über 250-jährigen Tradition des Glockengießens wird Apolda als „Glockenstadt“ bezeichnet. Noch größere Bedeutung für die Stadt hatte die Strick- und Wirkwarenherstellung, die seit über 250 Jahren in Apolda betrieben wird. Das Stadtbild Apoldas zeigt eine relativ geschlossene Gründerzeit- Architektur. Große Teile der Stadt sind rechtwinklig angelegt, was für Thüringen ungewöhnlich ist. Der älteste Teil Apoldas umfasst den Markt, die Ritterstraße, die Mönchsgasse, den Topfmarkt, Brühl und Brückenborn.

Seit der politischen Wende wurden viele größere Bauprojekte realisiert. Durch den Bau der Stadthalle und des Krankenhauses sowie die Restaurierung der Martinskirche und des Stadtbades wurde das Stadtbild aufgewertet.

Am 30. November 2010 beschloss die Thüringer Landesregierung, die 4. Landesgartenschau des Freistaats im Jahr 2017 in Apolda durchzuführen.

Weitere wirtschaftlich und kulturell bedeutende Städte sind Bad Berka „Kliniken“, Bad Sulza „Therme Kurort“ und Kranichfeld „Oberschloß“.

Ausgewählte Städte (per 30.06.) Einwohnerzahlen	2007	2008	2009	2010	2011
Bad Berka 	7.454	7.386	7.571	7.565	7.640
Bad Sulza 	3.045	2.984	2.958	2.986	2.948
Kranichfeld 	3.662	3.659	3.562	3.524	3.535

Weitere statistische Angaben zum Landkreis:

Arbeitsmarkt	2007	2008	2009	2010	2011
Beschäftigte	31.647	32.271	32.295	32.645	33.067
Arbeitslose	5.885	4.716	4.404	3.758	3.505
Arbeitslosenquote [%]	12,5	10,0	9,4	8,1	7,6

Tabelle 2: Arbeitsmarkt des Bereiches Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Wohnungsbaudaten	2007	2008	2009	2010	2011
Wohngebäude	22.685	22.766	22.834	22.915	*
Wohnungen	41.113	41.234	41.148	41.265	*
neue Wohngebäude	109	76	81	68	*
neue Wohnungen	164	129	131	126	*

Tabelle 3: Wohnungsdaten des Bereiches Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

* keine Angabe

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.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Weimarer Land.

Flächennutzung des Landkreises Weimarer Land

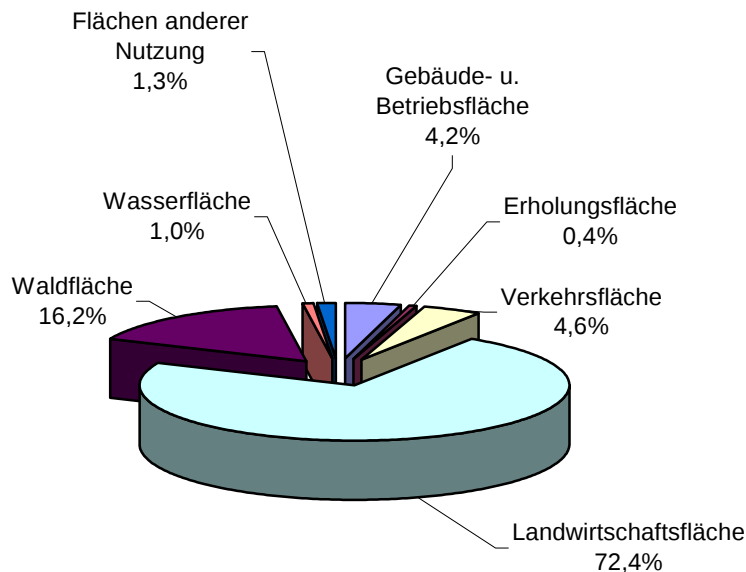


Abbildung 2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2011 (Quelle: TLVermGeo)

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

Der Landkreis Weimarer Land ist Teil der Planungsregion Mittelthüringen. Die Kreisstadt Apolda erlangt durch die Verordnung die zukünftige Bedeutung eines Mittelzentrums.

Mittelzentren sollen unter anderem den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches (hier auch Teile des Landkreises Sömmerda und Teile des Saale-Holzland- Kreises) decken; und durch Vielfalt und Qualität ihrer Arbeitsplätze und die sich dadurch herausbildenden Arbeitspendlereinzugsbereiche, ein wesentliches Element regionalen Arbeitsmarktstruktur werden.

Unterstützend in dieser Funktion wirkt die kreisfreie Stadt Weimar, der durch diese Verordnung die Bedeutung eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums übertragen wurde.

Sie stellt damit für ihren Verpflechtungsbereich (südlicher Landkreis Weimarer Land) ein Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung dar.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes dargestellt.

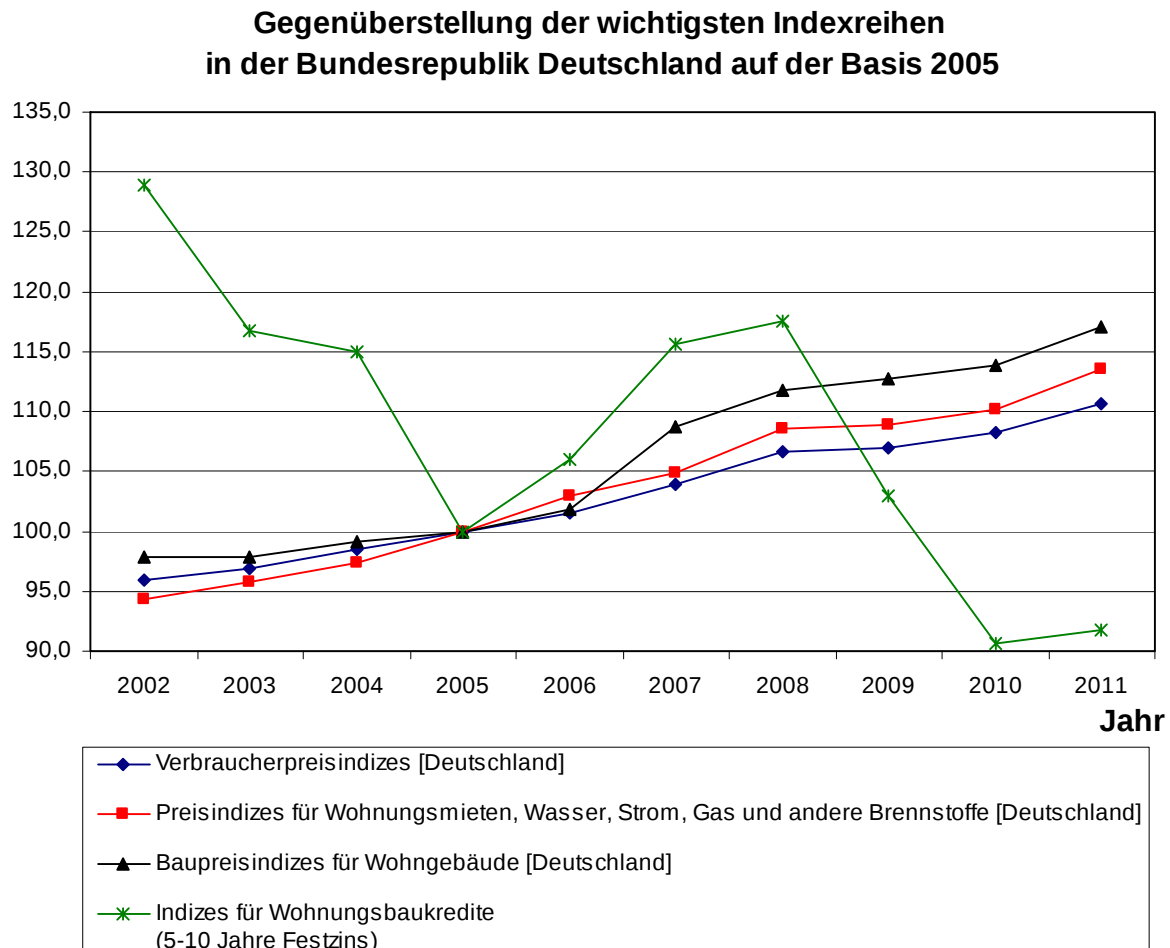


Abbildung 3: Die wichtigsten Indexreihen der Bundesrepublik Deutschland (Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank)

Wirtschaftsstruktur / ausgewählte Gewerbegebiete im Landkreis Weimarer Land:

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 Klein- und Mittelständige 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
 - Gewerbegebiet Magdala und
 - Gewerbegebiet Buttelsstedt „Am Semptengraben“.

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

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 Auswertung eingeflossen. Dies sind beispielsweise Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss, Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsplanes sowie über vereinfachte Umlegung. Die Begründung von Erbbaurechten und Tauschverträge werden ebenfalls erfasst und ausgewertet.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land wurden im Jahr 2011 insgesamt 1.376 Erwerbsvorgänge in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 7% zu verzeichnen.

Die Auswertung der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass sich die Geldumsätze von 53 Mio. EURO gegenüber dem Vorjahr mit 63 Mio. EURO rückläufig entwickelt haben, dies entspricht ca. 15%. Im gleichen Vergleichszeitraum stiegen die Flächenumsätze von 1.201 ha auf 1.299 ha.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge, Flächen- und Geldumsätze der letzten 5 Jahre.

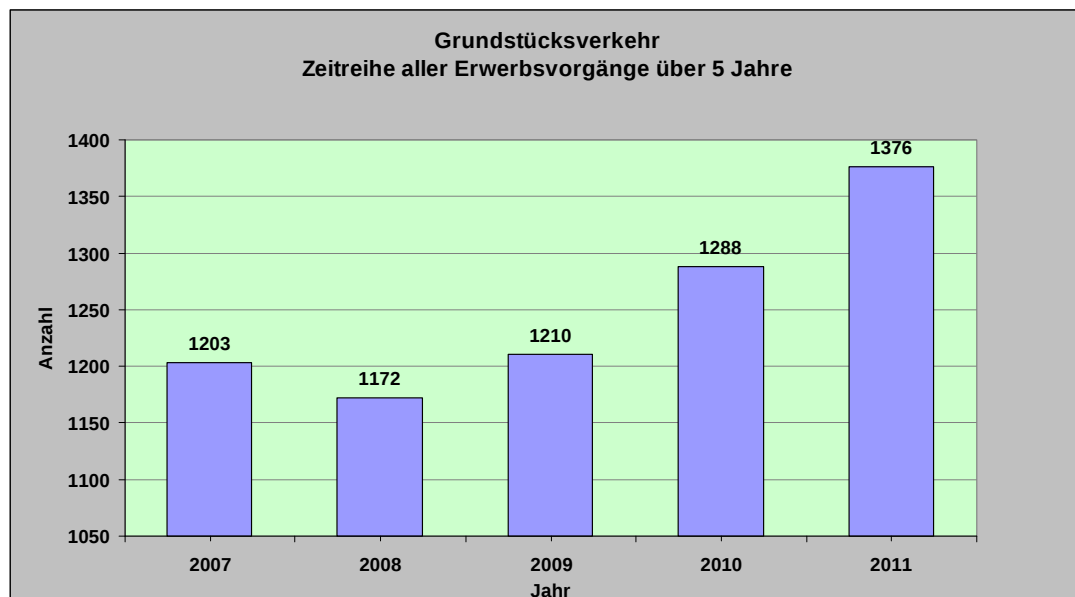


Abbildung 4: Anzahl der Kaufverträge

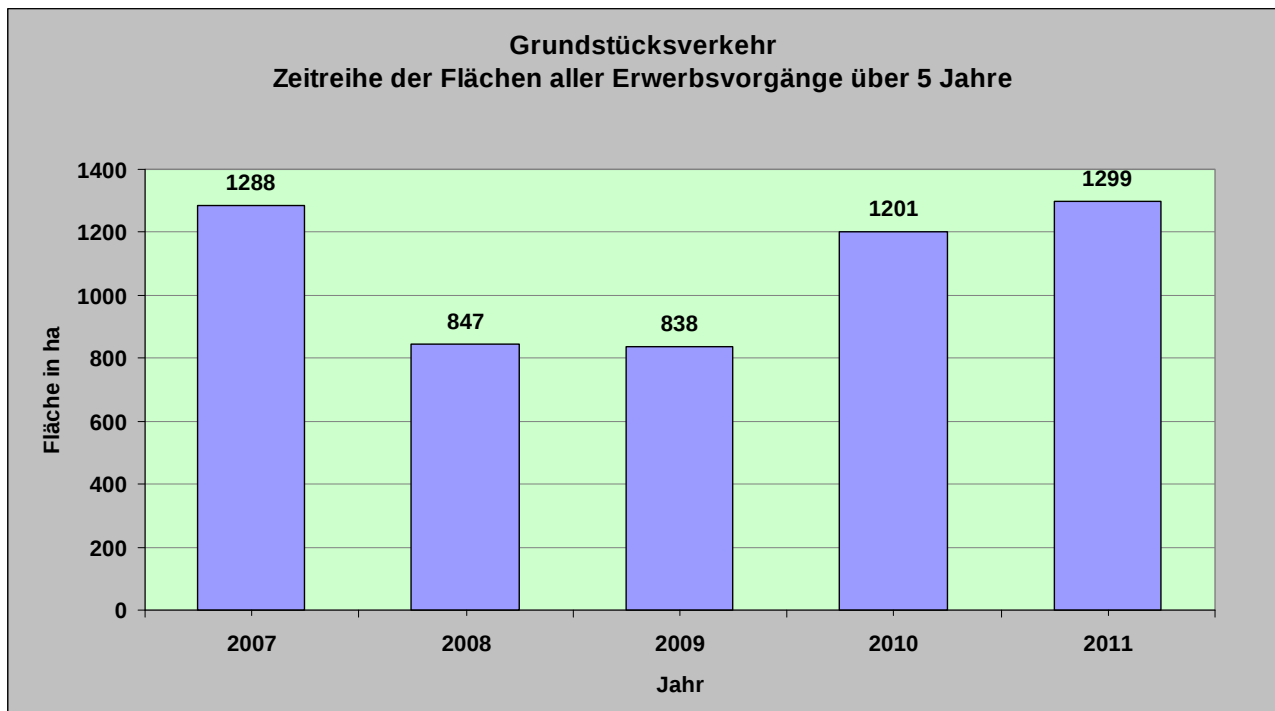


Abbildung 5: Flächenumsatz

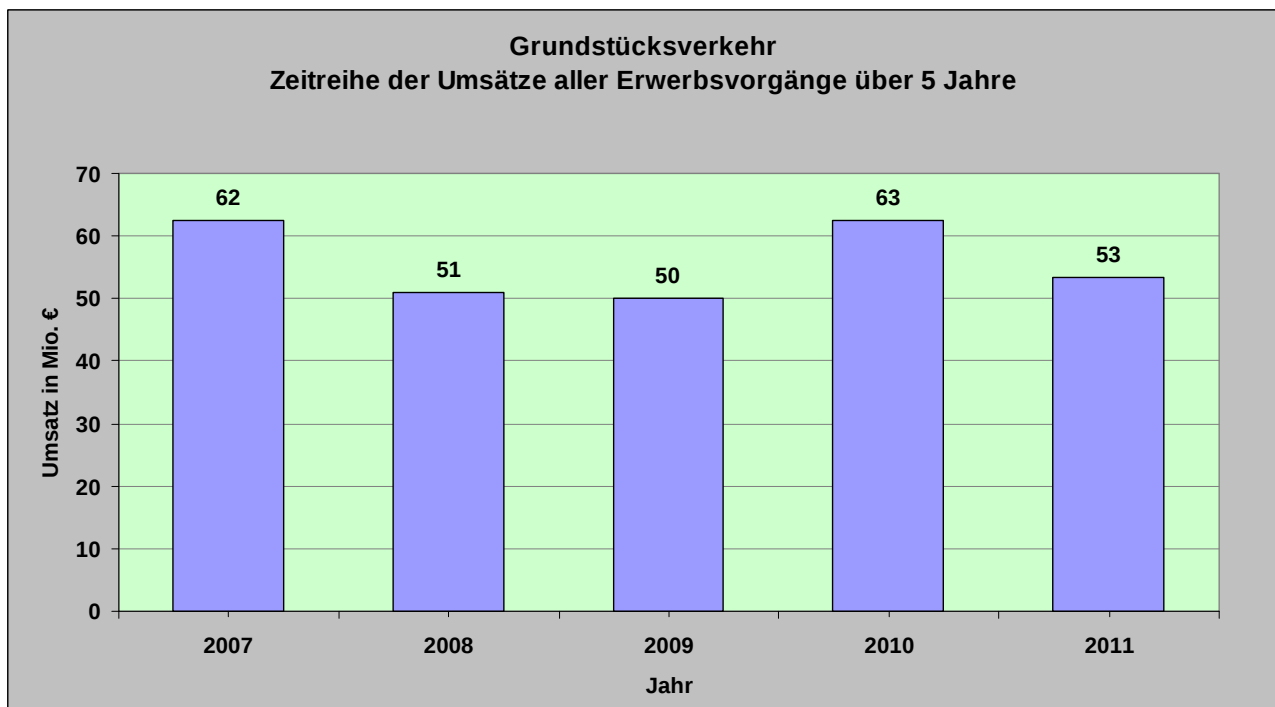


Abbildung 6: Umsatz

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 2011 getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 7 % gestiegen. Die Flächenumsätze sind um 49 % gesunken und die Geldumsätze lagen um 43 % niedriger.

Der Handel mit **Gewerbebauland** hatte im Betrachtungszeitraum für den Grundstücksmarkt keine nennenswerte Bedeutung.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 1 % gefallen. Dabei stieg der Geldumsatz um 1 %. Der Flächenumsatz weist einen Rückgang um 18 % auf.

Bei **Wohnungs- und Teileigentum** konnte gegenüber dem Vorjahr ein Umsatzrückgang von 16 % festgestellt werden. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge erhöhte sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 20 %.

Der landwirtschaftliche Sektor zeigte gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg des Flächenumsatzes um 4 % auf. Dabei handelt es sich überwiegend um Ackerland.

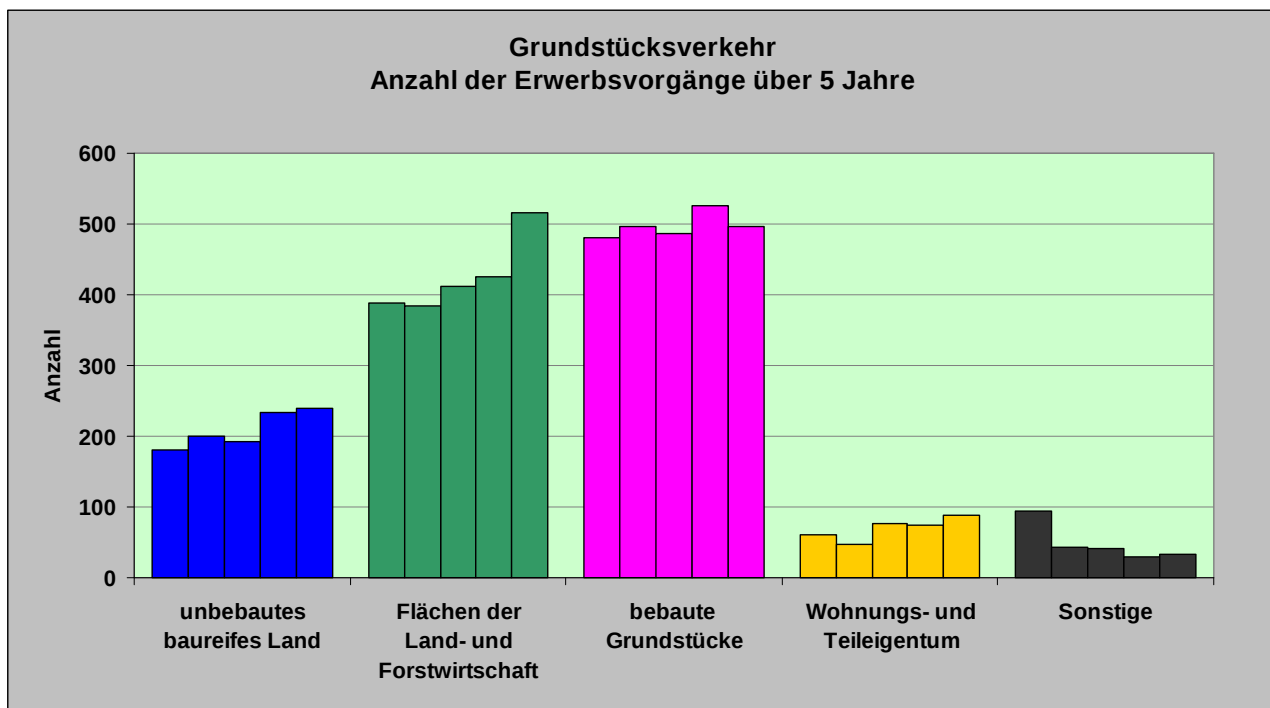


Abbildung 7: Anzahl aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die Teilmärkte

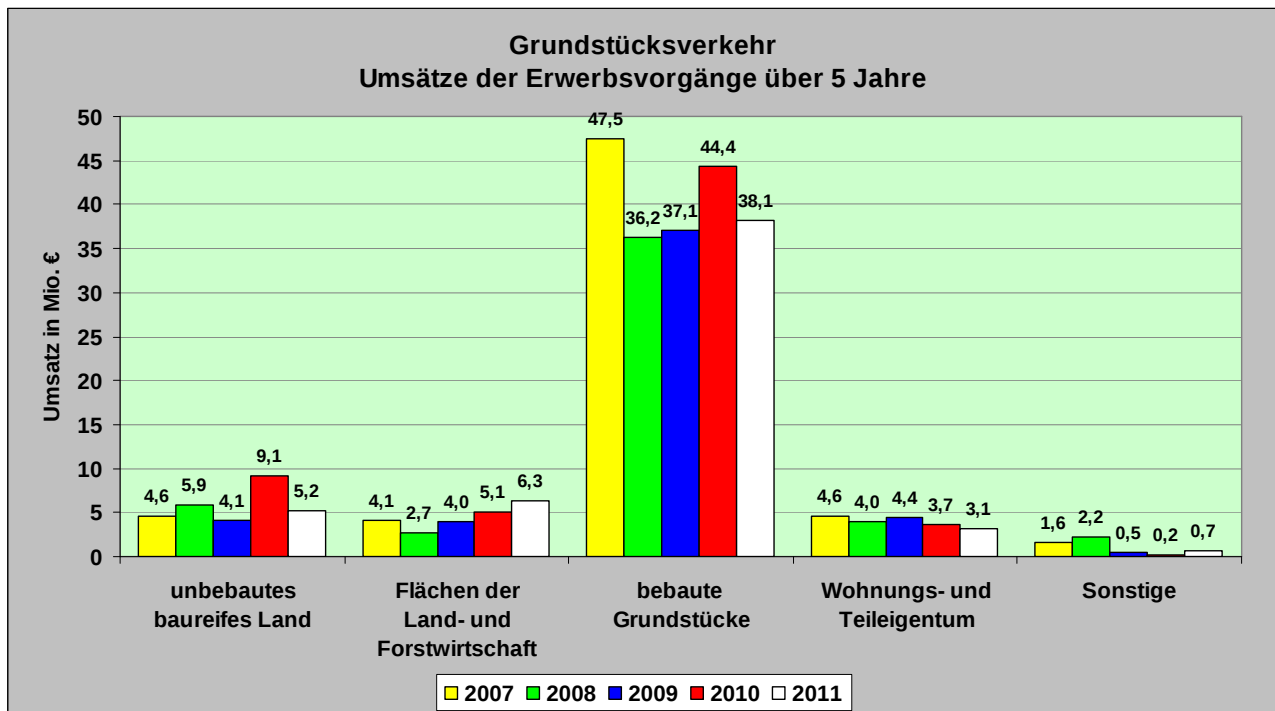


Abbildung 8: Umsätze aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die Teilmärkte

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 Grafiken zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge, sowie der Geld- und Flächenumsätze.

Aus der Tabelle 4 ist ersichtlich, dass im Berichtsjahr die Anzahl der Kaufverträge in fast allen Teilmärkten angestiegen ist.

Teilmärkte	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	214	228	+7	↗
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	394	479	+22	↗
bebaute Grundstücke	391	374	-4	↘
Wohnungs- und Teileigentum	62	75	+21	↗
Sonstige	18	21	+17	↗
Summe / Veränderung	1.079	1.177	+9	↗

Tabelle 4: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte

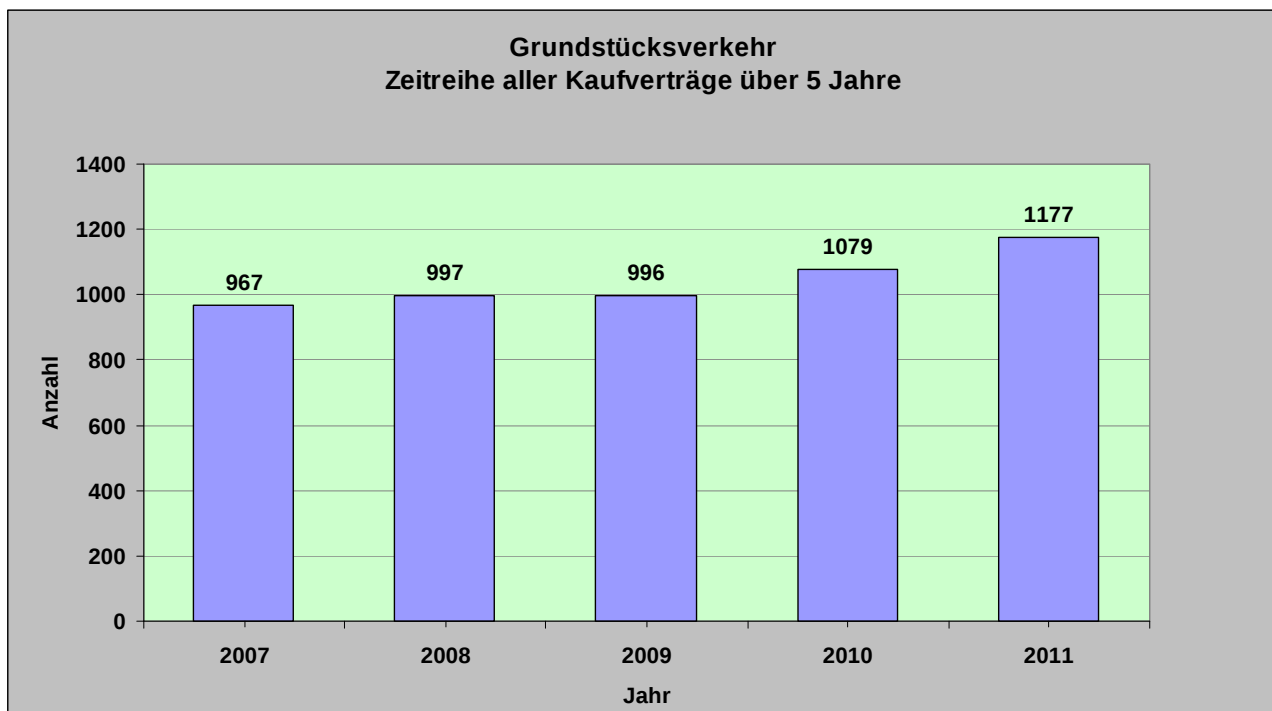


Abbildung 9: Anzahl der Kaufverträge

Anhand der folgenden Abbildungen wird deutlich, dass im Gebiet des Landkreises Weimarer Land der Teilmarkt von Flächen der Land- und Forstwirtschaft den größten Anteil am Grundstücksverkehr mit ca. 41% im Berichtsjahr ausmacht.

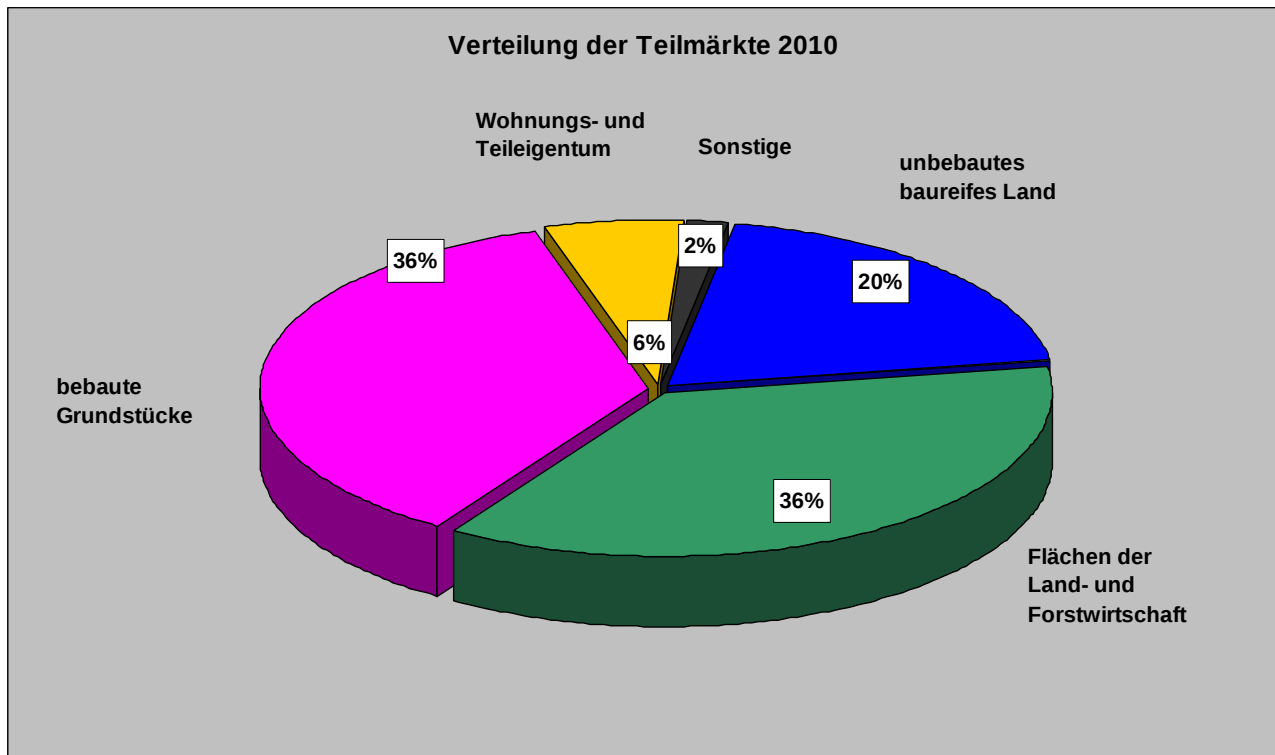


Abbildung 10: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2010

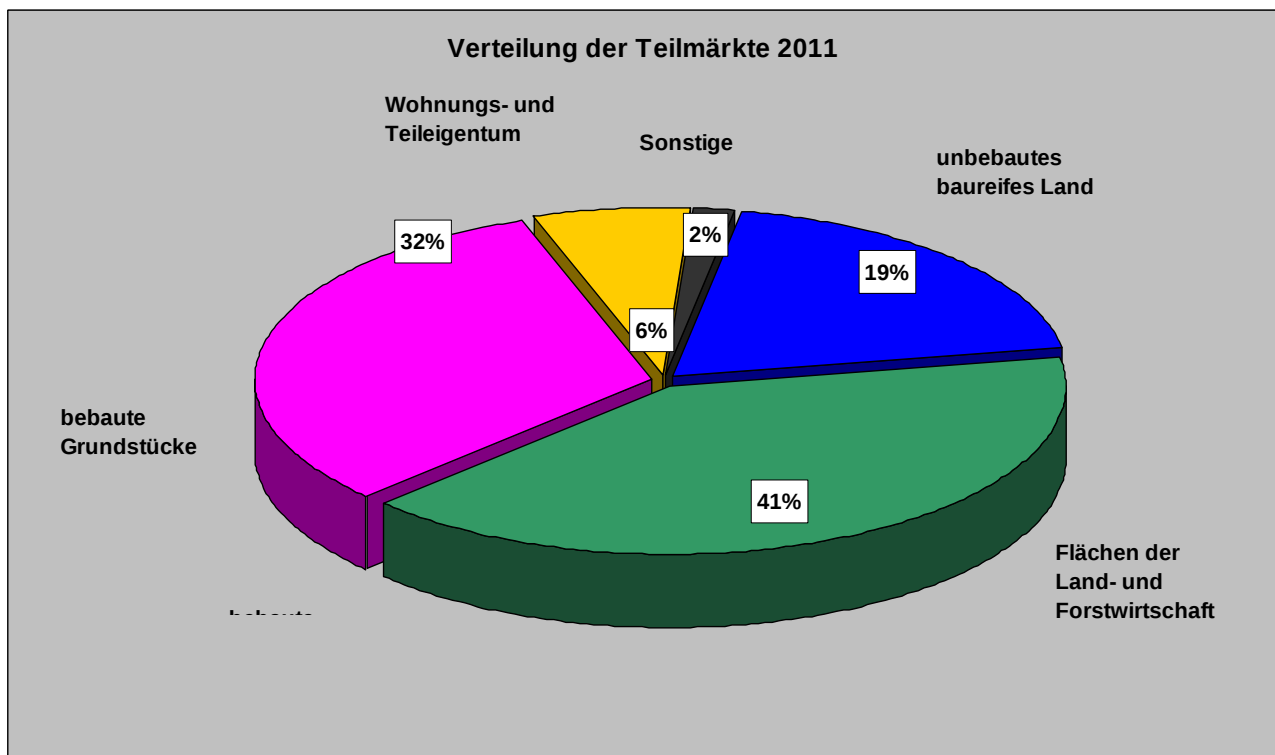


Abbildung 11: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Jahr 2011

Flächenumsatz aller Kaufverträge

Teilmärkte	2010 [ha]	2011 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	65,9	33,4	-49	↘
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	857,9	942,7	+10	↗
bebaute Grundstücke	75,9	67,9	-11	↘
Sonstige	0,6	9,0		↗
Summe / Veränderung	1.000	1.053	+5	↗

Tabelle 5: Verteilung der Flächenumsätze auf die einzelnen Teilmärkte

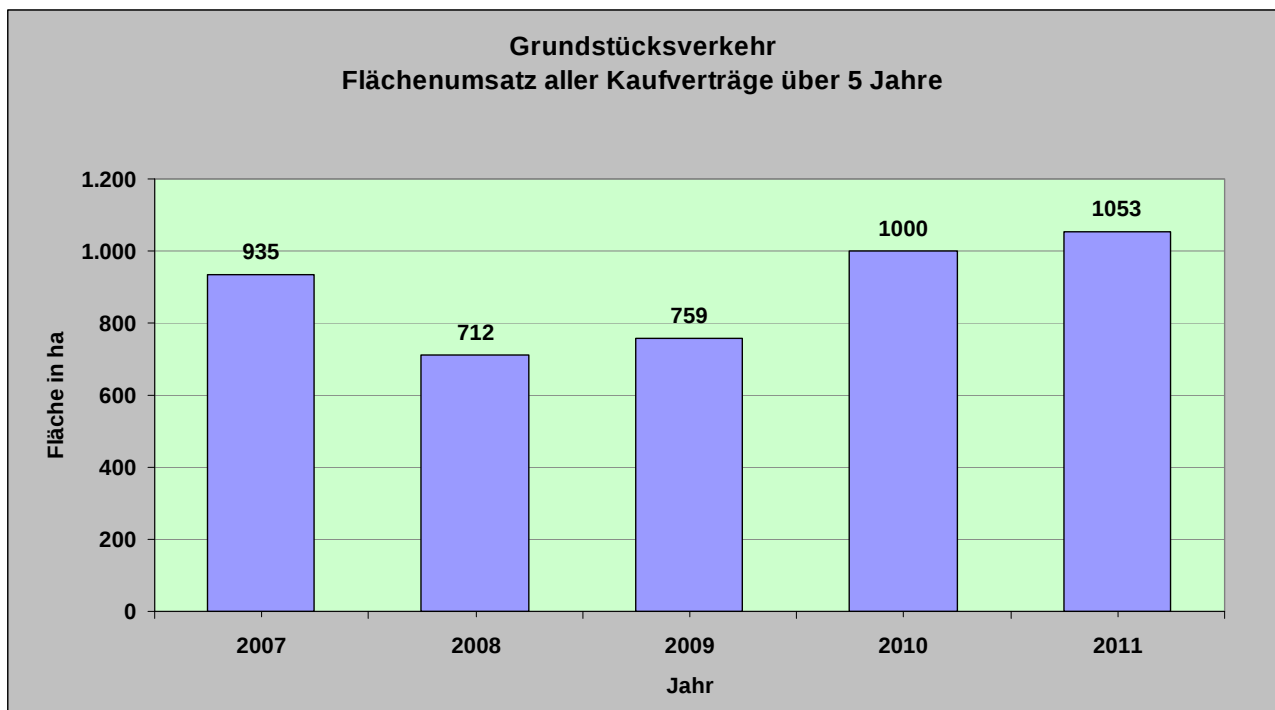
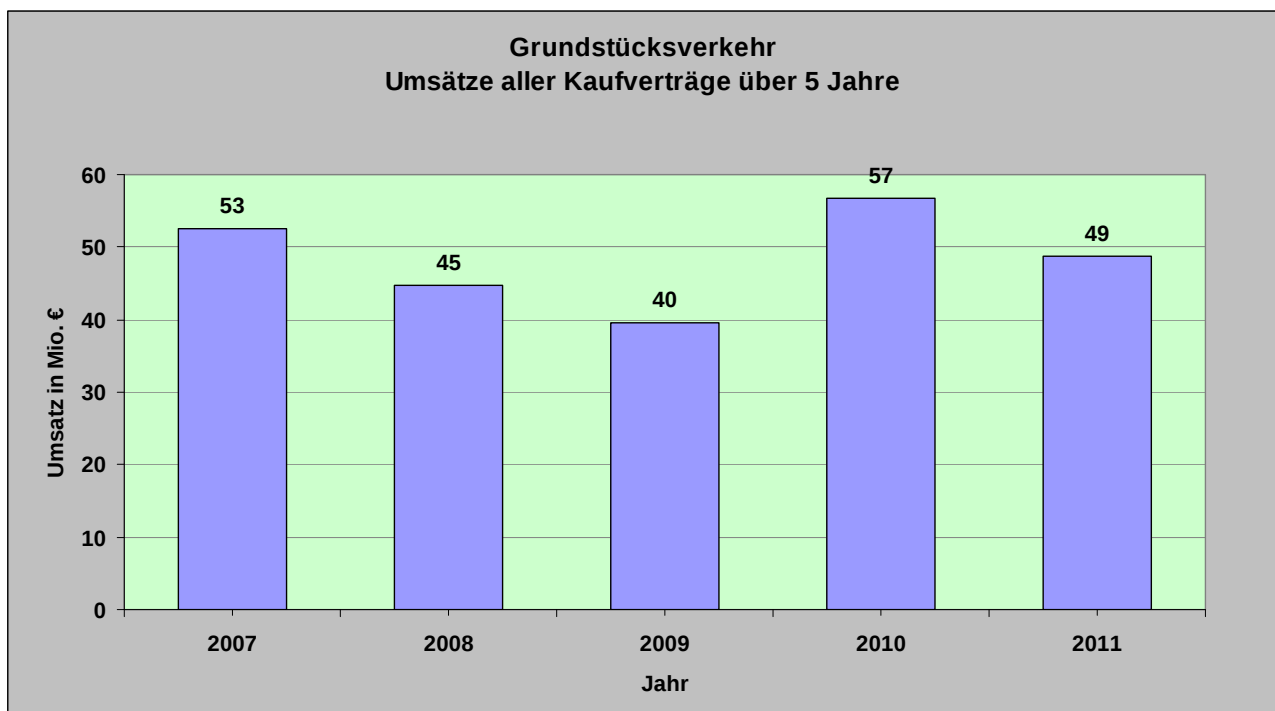


Abbildung 12: Flächenumsatz aller Kaufverträge über 5 Jahre

Geldumsatz aller Kaufverträge

Teilmärkte	2010 [Mio. €]	2011 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	8,9	5,1	-43	↘
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	4,9	6,1	+24	↗
bebaute Grundstücke	40,1	34,7	-13	↘
Wohnungs- und Teileigentum	2,8	2,5	-11	↘
Sonstige	0,1	0,4	+300	↗
Summe / Veränderung	56,8	48,8	-14	↘

Tabelle 6: Verteilung der Geldumsätze auf die einzelnen Teilmärkte**Abbildung 13: Geldumsatz aller Kaufverträge über 5 Jahre**

4.3 Zwangsversteigerung

Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung von Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre dargestellt. Es fällt auf, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Berichtsjahr am niedrigsten war. Am häufigsten wurden bebaute Grundstücke zwangsversteigert.

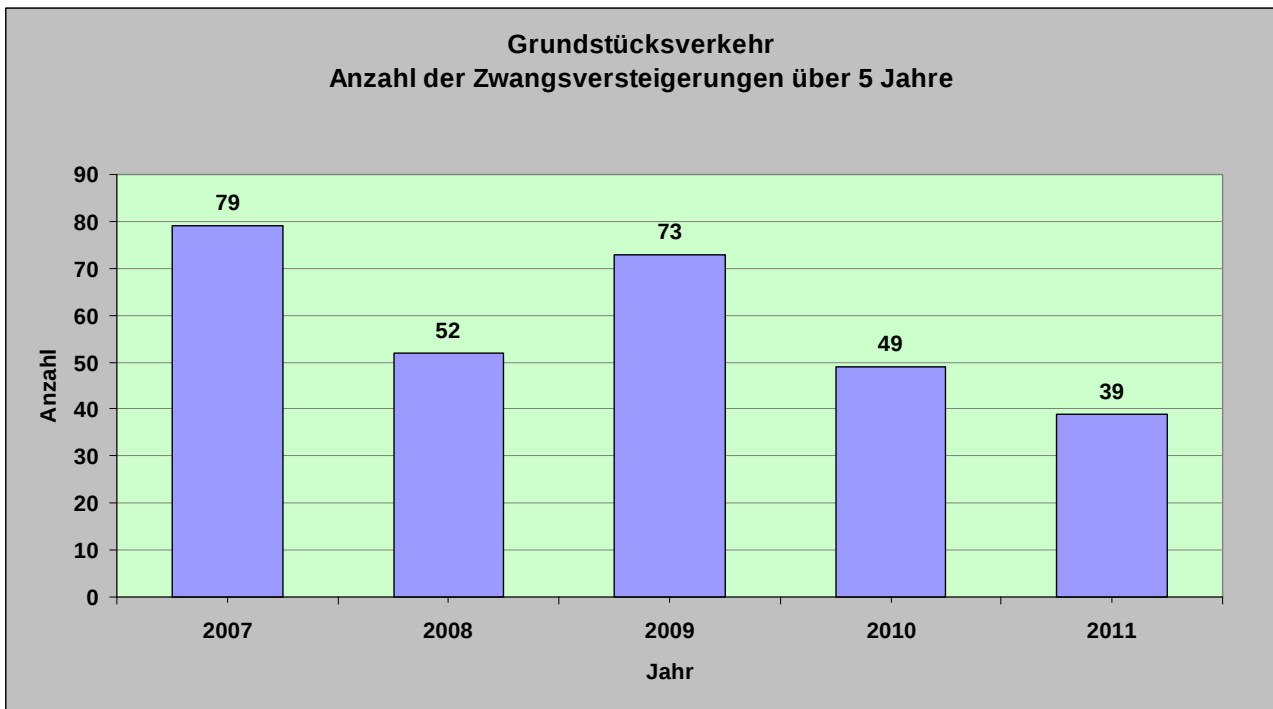


Abbildung 14: Anzahl aller Zwangsversteigerungen über 5 Jahre

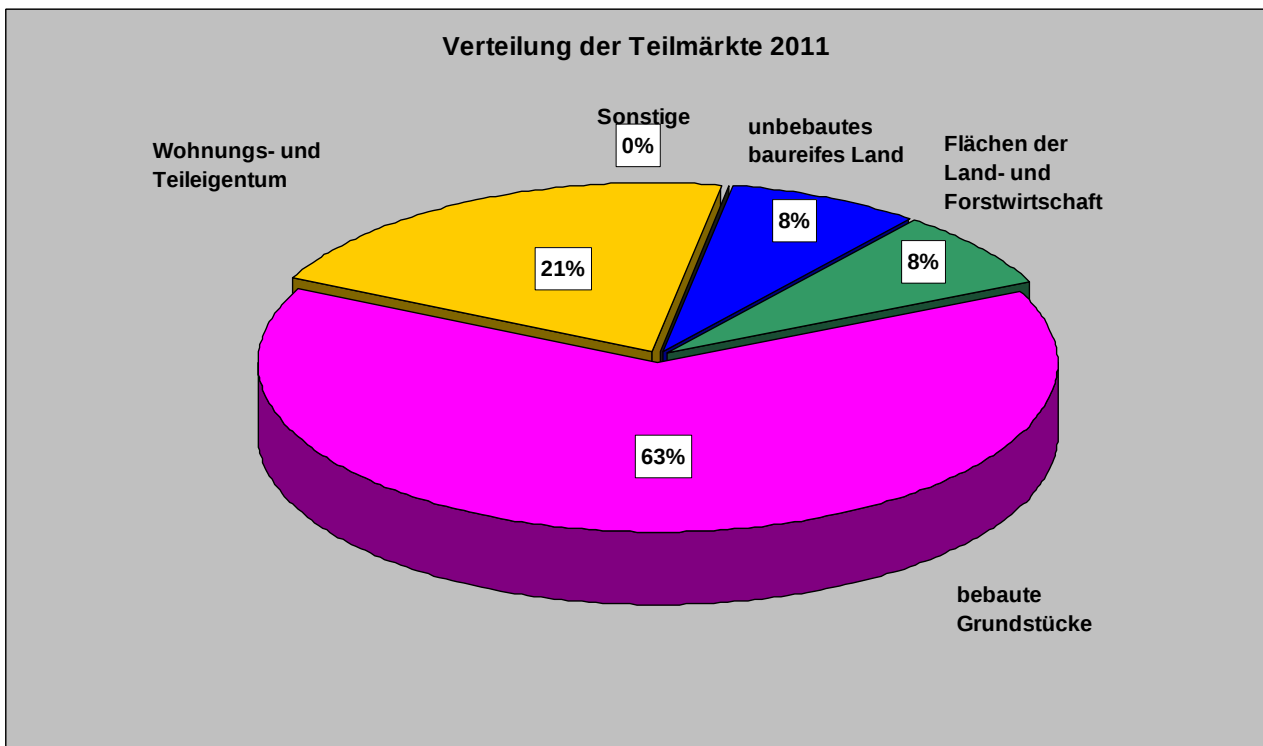


Abbildung 15: Verteilung der Zwangsversteigerungen

5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Bauflächen
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

5.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* ist im Berichtsjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 7 % gestiegen. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen erhöhte sich im Auswertzeitraum um 94 % von 8,2 ha auf 15,9 ha.

Der Geldumsatz für Bauflächen sank im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 43%.

Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	122	167	+37	↗
Gewerbe	27	22	-19	↘
Sonstige	65	39	-40	↘
Summe / Veränderung	214	228	+7	↗

Tabelle 7: Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2010 [ha]	2011 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	8,2	15,9	+94	↗
Gewerbe	54,4	14,4	-74	↘
Sonstige	3,3	3,0	-9	↘
Summe / Veränderung	65,9	33,3	-49	↘

Tabelle 8: Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte

Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2010 [Mio. €]	2011 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	2,7	3,8	+41	↗
Gewerbe	5,8	1,1	-81	↘
Sonstige	0,4	0,2	-50	↘
Summe / Veränderung	8,9	5,1	-43	↘

Tabelle 9: Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte**5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**

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

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge ist von 49 im Vorjahr auf 63 im Berichtsjahr gestiegen, dies entspricht einem Anstieg um 29 %.

Demzufolge sind sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz im Berichtsjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf 47 EUR/m² gefallen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* und *Kommunalabgabengesetz* berücksichtigt.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	49	63	+29	↗
Flächenumsatz [ha]	3,9	5,1	+31	↗
Geldumsatz [Mio. €]	1,8	2,2	+22	↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	50	47	-6	↘

Tabelle 10: 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 5 Jahre.

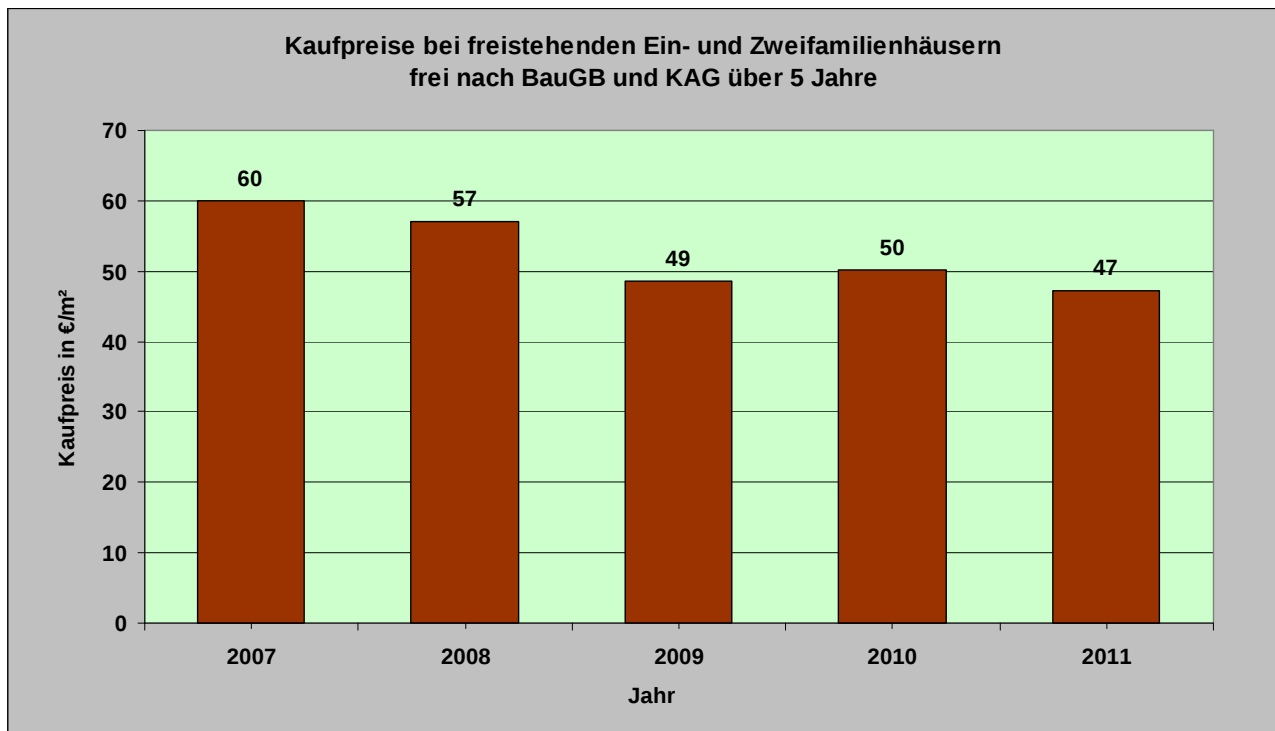


Abbildung 16: Kaufpreisentwicklung

5.1.1.2 Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser, Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In den einzelnen Teilmärkten fanden im Berichtsjahr keine Verkäufe statt.

5.1.2 Grundstücke für Gewerbe- und Industriegrundstücke

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	10	6	-40	↘
Flächenumsatz [ha]	24,5	5,9	-76	↘
Geldumsatz [Mio. €]	2,5	0,6	-76	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	9,75	20,00	+105	↗

Tabelle 11: Umsätze der Grundstücke für Gewerbe und Industrie (frei nach BauGB und KAG)

Der Kaufpreis stieg zum Vorjahr um 105 %.

5.1.3 Werdendes Bauland

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

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 Baugesetzbuches (BauGB) 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.

Auf Grund der geringen Anzahl von auswertbaren Kaufverträgen in den letzten 5 Jahren kann keine statistische Aussage für Grundstücke mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* getroffen werden.

Verkäufe wurden nur in den Vorjahren 2007 (5 Fälle, mit durchschnittlich 5,0 €/m²), 2008 (14 Fälle, mit durchschnittlich 4,0 €/m²) und 2009 (1 Kauffall) getätigt.

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Teilmarkt *land - und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Wald (siehe Pkt. 5.2.3)
- Sonstige Flächen (Wasserflächen)

Die aufgezeigten Tabellen stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Änderung zum Vorjahr sowie den Flächen- und Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dar.

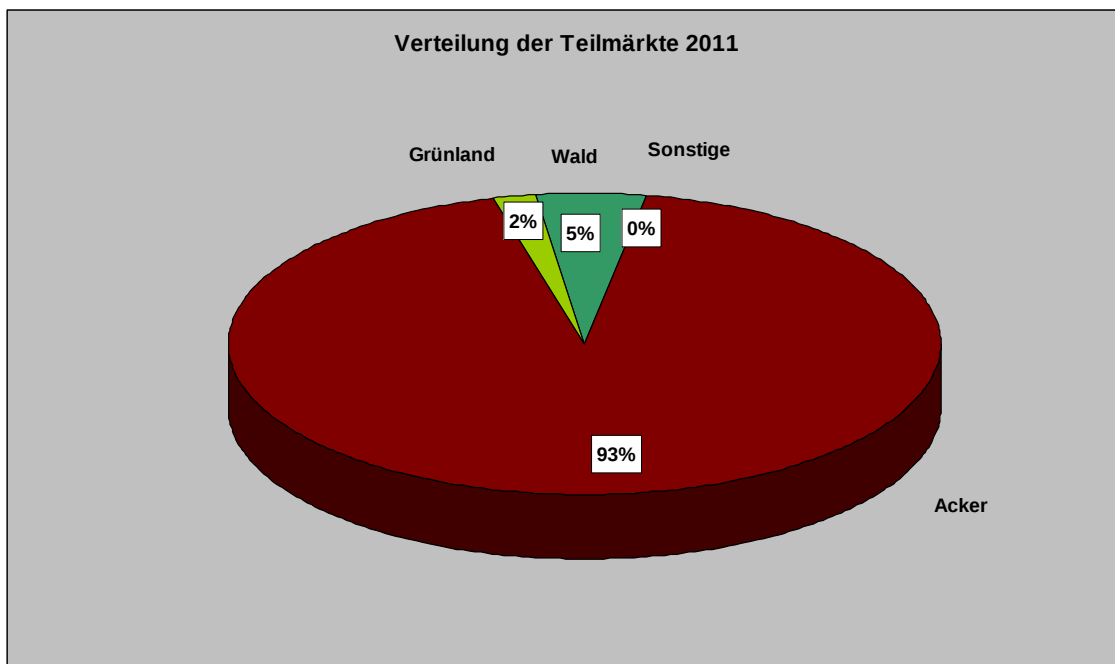


Abbildung 17: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

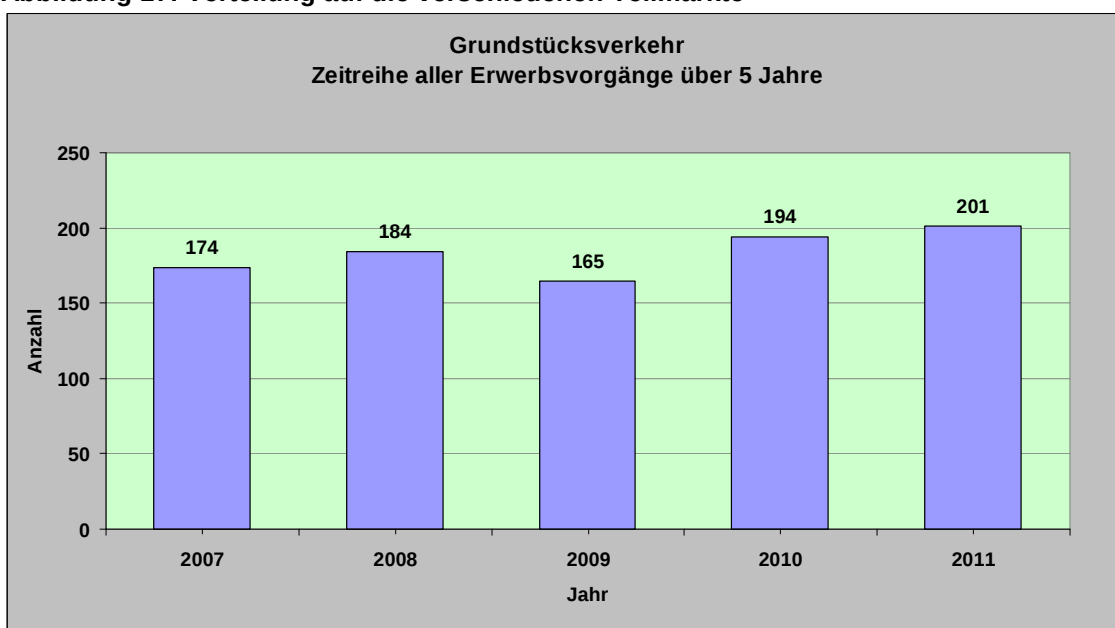


Abbildung 18: Anzahl der Kaufverträge

5.2.1 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 5 Jahre.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg von 152 im Jahr 2010 auf 160 im Jahr 2011.

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Kauffälle auf der Grundlage des Grundstücksrechts Ost wurden nicht berücksichtigt.

Gesamtmarkt	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Verträge	126	151	137	152	160
Flächenumsatz [ha]	370,2	393,4	346,0	513,0	442,9
Geldumsatz [Mio. €]	1,5	1,7	1,7	2,7	2,6
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	0,43	0,45	0,48	0,51	0,53
Ø Ackerzahl	54	53	52	51	51

Tabelle 12: Umsätze für Ackerland

5.2.2 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 5 Jahre.

Gesamtmarkt	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Verträge	5	3	12	11	12
Flächenumsatz [ha]	5,5	1,7	4,1	20,7	9,6
Geldumsatz [Mio. €]	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	0,46	0,39	0,26	0,38	0,34
Ø Grünlandzahl	31	35	25	25	25

Tabelle 13: Umsätze für Grünland

5.2.3 Forst

Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl der Verträge, den Flächen- und Geldumsatz und den durchschnittlichen Kaufpreis der letzten 5 Jahre dar.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

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

Gesamtmarkt	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Verträge	33	27	13	28	27
Flächenumsatz [ha]	38,6	38,9	6,6	30,1	23,4
Geldumsatz [Mio. €]	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	0,56	0,39	0,36	0,29	0,49

Tabelle 14: Umsätze für Forst

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 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 Gartenhäusern und um Standorte für Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	92	120	+30	↗
Flächenumsatz [ha]	67,6	125,4	+86	↗
Geldumsatz [Mio. €]	1,3	1,0	-15	↘

Tabelle 15: Umsätze der Grundstücke

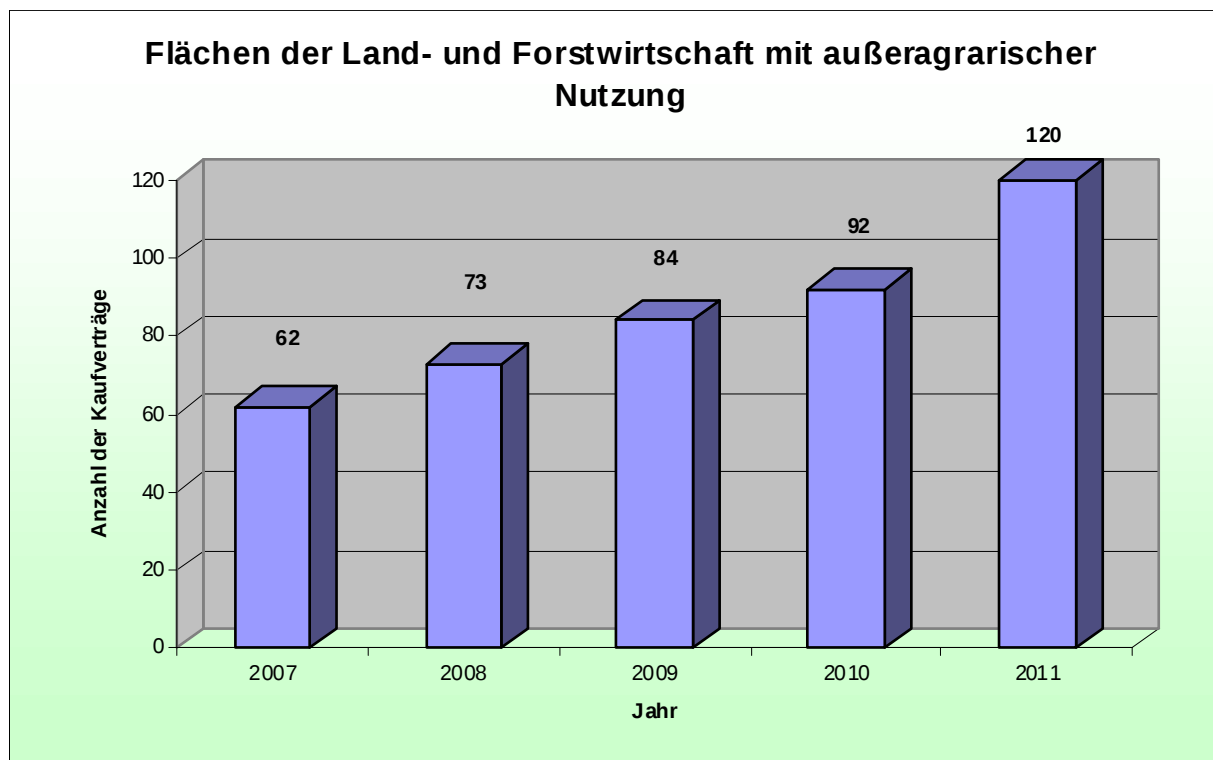


Abbildung 19: Anzahl der Kaufverträge

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

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

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 51 auf 87 gestiegen. Damit stieg auch der Flächenumsatz von 6 auf 13 ha und der Geldumsatz im Berichtsjahr 2011 von 0,1 Mio. € auf 0,2 Mio. € um 100%.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	51	87	+67	↗
Flächenumsatz [ha]	6,8	13,1	+93	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,2	+100	↗

Tabelle 16: Umsätze der Gemeinbedarfsflächen

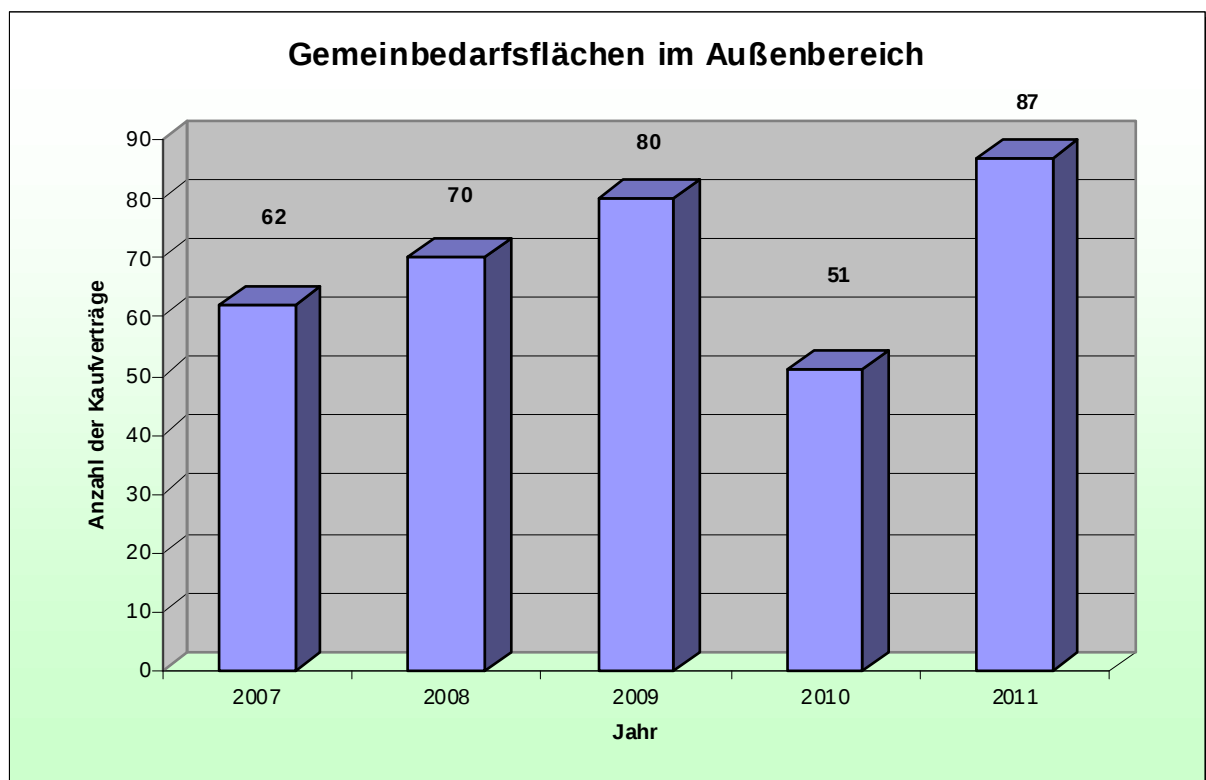


Abbildung 20: Anzahl der Kaufverträge

5.3.3 Gärten im Außenbereich

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 47 auf 60 gestiegen. 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	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	47	60	+28	↗
Flächenumsatz [ha]	4,9	7,9	+61	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,3	0,3		

Tabelle 17: Umsätze für Gärten

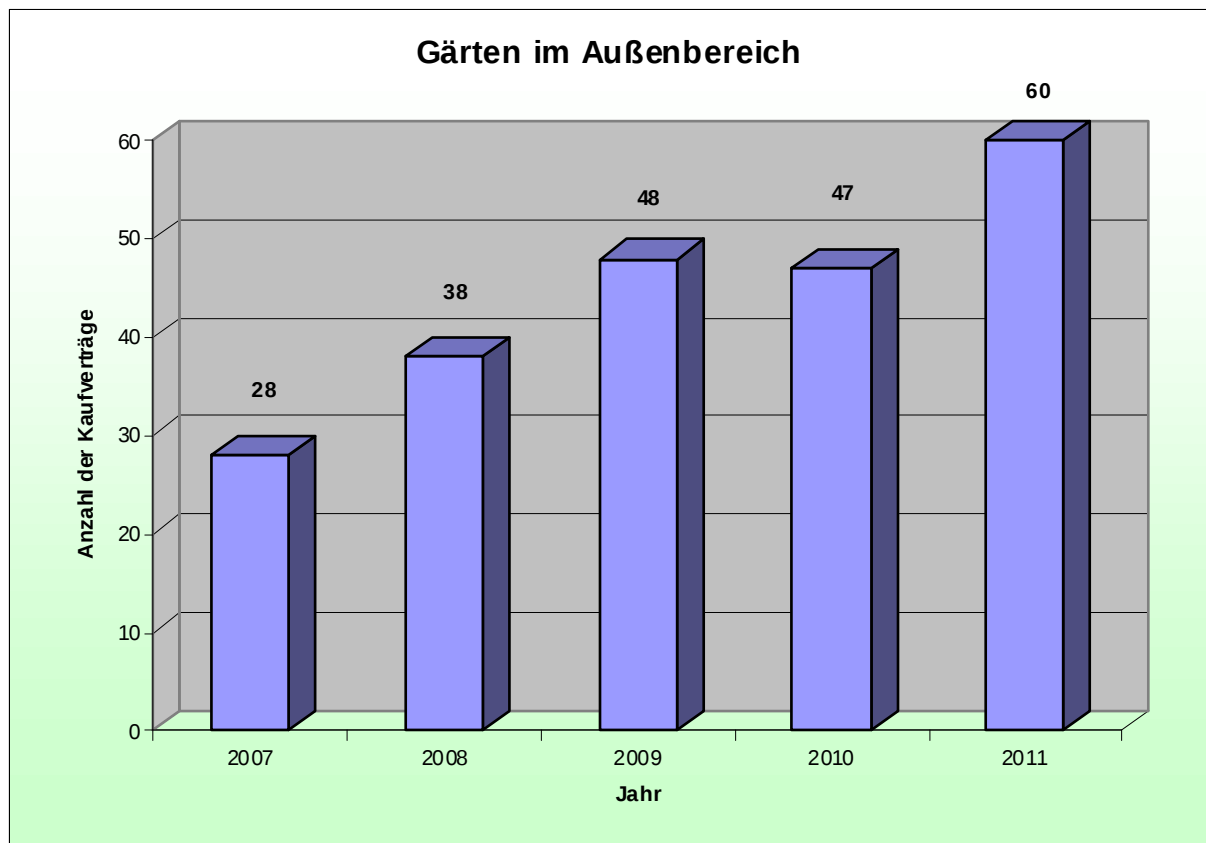


Abbildung 21: Anzahl der Kaufverträge

5.3.4 Unland, Ödland

Im Auswertungszeitraum 2011 fanden keine Verkäufe statt.

6 Bebaute Grundstücke

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

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

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der 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 2011 ein Rückgang von 3% gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Beim Flächenumsatz ist ein geringer Zuwachs von 2% zu verzeichnen, beim Geldumsatz ein Rückgang von 16%.

Gesamtmarkt	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	285	276	-3	↘
Flächenumsatz [ha]	33,9	34,6	+2	↗
Geldumsatz [Mio. €]	33,6	28,1	-16	↘

Tabelle 18: Umsätze für bebaute Grundstücke

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

Anzahl aller Kaufverträge bebauter Grundstücke

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Kauffälle über 5 Jahre.



Abbildung 22: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke

Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Die Grafik zeigt, dass der Flächenumsatz im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Berichtsjahr im Vergleich mit dem Vorjahre auf den niedrigsten Stand gefallen ist. Die Flächenumsätze im Teilmarkt Gewerbe- und Industriegebäude ist dagegen auf den höchsten Stand gestiegen.

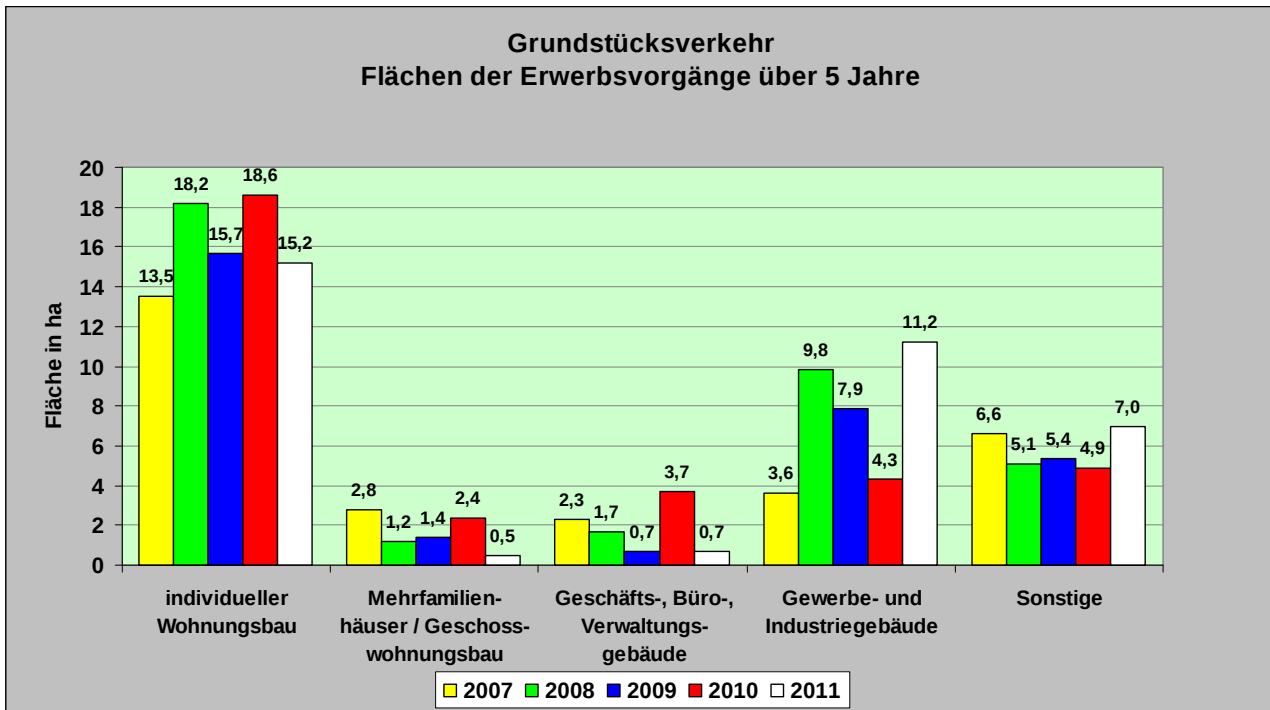


Abbildung 23: Fläche für bebaute Grundstücke

Geldumsatz bebauter Grundstücke

Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke wird in den folgenden Diagramm dargestellt.

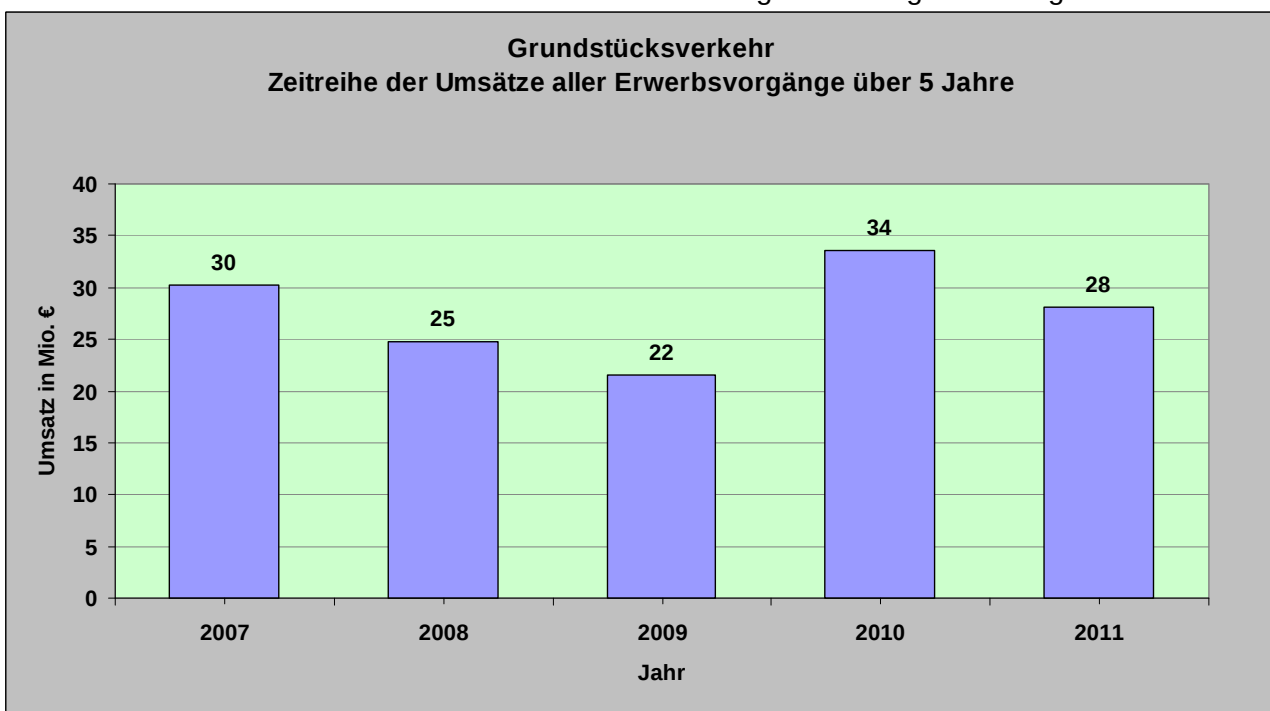


Abbildung 24: Umsatz für bebaute Grundstücke

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

- im Auswertungszeitraum 2011 gab es 3 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 143.017 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 702 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m²,
- in den Zeiträumen 2007 und 2008 gab es jeweils 2 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 187.248 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 579 m².

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	34			170.046		677		20		1.303,19		142	
	min	max		60.000	240.000	412	1.902	min	max	333,33	1.776,86	97	230
2010	37			155.000		685		17		1.240,34		139	
	min	max		40.000	231.000	168	3.500	min	max	818,18	1.680,00	92	240
2009	34			156.935		614		3		1.276,32		139	
	min	max		40.000	270.000	230	1.938	min	max	1.166,67	1.343,28	120	163
2008	28			151.438		567		5		1.248,39		125	
	min	max		82.000	265.000	263	1.501	min	max	683,33	1.668,10	108	160
2007	34			154.326		561							
	min	max		59.500	410.000	410	1.839	min	max				

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	29			91.231		909		16		1.043,35		120	
	min	max		45.000	205.000	173	1.789	min	max	346,15	1.538,46	65	155
2010	35			110.130		789		14		951,87		123	
	min	max		40.000	230.000	182	3.624	min	max	280,00	1.481,48	60	242
2009	37			112.807		631		7		773,10		126	
	min	max		10.000	295.000	142	2.183	min	max	342,68	1.033,06	70	230
2008	47			92.419		726		2		828,34		135	
	min	max		11.162	210.000	211	3.668	min	max	490,00	1.166,67	90	180
2007	20			107.750		820							
	min	max		30.000	210.000	162	1.716	min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	60			68.409		800		30		360,42		137	
	min	max		8.000	250.000	118	2.862	min	max	50,00	1.620,83	65	270
2010	80			54.716		1.019		7		743,74		111	
	min	max		6.500	270.000	97	6.016	min	max	420,56	1.333,33	85	135
2009	38			65.450		1.229							
	min	max		7.000	165.000	148	5.705	min	max				
2008	43			41.571		1.205							
	min	max		7.000	160.000	112	12.206	min	max				
2007	53			63.320		682							
	min	max		6.000	213.000	67	2.603	min	max				

6.1.2 Doppelhaushälften

Im Auswertezeitraum 2011 wurde nur ein Verkaufsfall getätigt.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011												
	min	max					min	max				
2010	4		149.500		332							
	min	max	100.000	196.000	185	452	min	max				
2009	6		116.400		425		3		1.165,76		98	
	min	max	100.000	221.000	278	709	min	max	786,16	1.411,11	90	170
2008	4		121.250		322		2		1.020,46		100	
	min	max	93.000	145.000	228	455	min	max	590,91	1.450,00	100	100
2007	4		128.000		352							
	min	max	115.000	185.125	297	450	min	max				

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	5		47.500		613		2		961,31		95	
	min	max	20.000	145.000	256	1.127	min	max	714,29	1.208,33	70	120
2010	7		95.800		538		3		731,68		132	
	min	max	65.000	125.000	274	1.018	min	max	500,00	1.068,38	117	150
2009	8		109.750		485							
	min	max	50.000	190.000	216	962	min	max				
2008	11		84.400		498							
	min	max	35.000	120.000	193	957	min	max				
2007	6		82.250		438							
	min	max	18.000	100.000	296	667	min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	12		66.800		553		7		622,82		116	
	min	max	22.000	151.660	291	2.818	min	max	200,00	888,89	80	188
2010	6		66.667		441		2		761,69		104	
	min	max	13.500	89.000	152	679	min	max	714,29	809,09	98	110
2009	6		80.000		626							
	min	max	28.000	137.000	262	1.615	min	max				
2008												
	min	max					min	max				
2007	5		78.000		365							
	min	max	50.400	200.000	300	439	min	max				

6.1.3 Reihenhäuser

Im Auswertungszeitraum 2011 fanden keine Verkäufe für Neubauten statt.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	2			143.750		489		2		1.039,98		134	
	min	max				190	788	min	max				
2010	5			121.400		284							
	min	max		90.000	180.000	136	1.000	min	max				
2009	2			142.500		328							
	min	max				287	369	min	max				
2008	2			131.250		174							
	min	max				159	189	min	max				
2007	5			127.850		180							
	min	max		76.250	155.000	140	515	min	max				

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	3			55.600		229		2				135	
	min	max		17.000	119.000	122	287	min	max			120	150
2010	3			96.667		278							
	min	max		80.000	115.000	97	425	min	max				
2009	2			70.000		397							
	min	max						min	max				
2008	7			90.100		237		4		987,54		111	
	min	max		65.000	138.000	94	326	min	max	540,44	1.050,00	73	136
2007													
	min	max						min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	19			64.474		495		6		428,44		143	
	min	max		20.000	125.000	70	2.503	min	max	161,76	607,14	73	220
2010	11			43.250		410		3		503,66		138	
	min	max		14.500	115.000	122	680	min	max	404,76	578,95	95	210
2009	8			45.857		346		2		669,45		85	
	min	max		13.000	140.000	145	663	min	max	588,89	750,00	80	90
2008	2			44.500		379							
	min	max				220	538	min	max				
2007	16			40.115		187							
	min	max		5.500	130.000	81	2.915	min	max				

6.1.4 Reihenendhäuser

Verkäufe für Neubauten fanden im Auswertezeitraum 2011 nicht statt. Es wurden nur wenige Gebäude in der Baujahresklasse 1950 bis 1989 veräußert, so dass keine Auswertung durchgeführt werden kann.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

- in dem Zeitraum 2007 gab es 2 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 138.000 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 326 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 122 m²,

- in dem Zeitraum 2008 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 133.230 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 332 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 122 m².

Baujahre bis 1949

- in dem Zeitraum 2007 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 96.667 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 542 m². Hier gab es keine Wohnflächenangabe.

- in dem Zeitraum 2011 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 60.000 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 398 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 124 m².

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Im Auswertezeitraum 2011 fanden für Neubauten keine Verkäufe statt.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

- in dem Zeitraum 2009 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 327.500 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 953 m². Hier gab es keine Wohnflächenangabe.

Baujahre 1950 bis 1989

- in dem Zeitraum 2009 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 49.375 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.363 m². Hier gab es keine Wohnflächenangabe.

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	18		82.500		348		9		257,40		213	
	min	max	10.000	460.000	131	1.084	min	max	62,24	518,87	106	273
2010	18		68.000		485							
	min	max	2.000	200.000	142	3.065	min	max				
2009	11		94.086		504		5		401,79		254	
	min	max	6.000	360.000	142	939	min	max	27,65	925,45	217	462
2008	15		32.667		469							
	min	max	8.000	128.000	170	1.037	min	max				
2007	13		67.857		738							
	min	max	7.000	150.000	334	2.335	min	max				

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Kaufverträge für Neubauten wurden im Auswertezeitraum 2011 nicht abgeschlossen.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

- in dem Zeitraum 2010 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 336.333 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 5.114 m². Hier gab es keine Wohnflächenangabe.

Baujahre 1950 bis 1989

- in dem Zeitraum 2009 gab es 3 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 66.667 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.303 m². Hier gab es keine Wohnflächenangabe.

- in dem Zeitraum 2008 gab es 3 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 59.253 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 2.725 m² und ohne einer durchschnittlichen Wohnflächenangabe.

Baujahre bis 1949

- in dem Zeitraum 2009 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 56.024 €, einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 563 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 200 m².

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Auswertezeitraum 2011 wurde nur 1 Verkaufsfall für Neubauten getätigt.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]		
2011	11			160.000		6.233							
	min	max	22.000	1.300.000	795	20.705	min	max					
2010	7				3.105								
	min	max	8000	350.000	703	5.602	min	max					
2009	11			212.310	6.233		2		185,20		1.200		
	min	max	1.050	950.000	423	20.619	min	max	147,00	223,40	940	1.460	
2008	10				9.147								
	min	max	29.000	2.100.000	427	66.142	min	max					
2007	8			117.000	2.470								
	min	max	20.000	250.000	610	4.941	min	max					

6.4.1 Industrie und Produktion

Im Auswertezeitraum 2011 fanden für Neubauten keine Verkäufe statt.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

- in den anderen Zeiträumen (2007 bis 2010) liegen weniger als 3 Kauffälle vor.

6.5 Villen

Kaufverträge für Neubauten wurden im Auswertezeitraum 2011 nicht abgeschlossen.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
								Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	2			748.635		1.263		2				430	
	min	max						min	max			310	550
2010	4			570.250		923		2		1.194		474	
	min	max		485.000	680.000	758	1.026	min	max	1091	1296	398	550
2009	5			410.000		942		2				310	
	min	max		83.000	600.000	826	1.796	min	max			300	320
2008	6			287.000		944		3				333	
	min	max		11.000	800.00000	857	1.780	min	max			240	480
2007	6			372.500		996							
	min	max		135.000	670.000	650	1.458	min	max				

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

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 Auswertung in den Teilmärkten bezieht 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 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum. Hier ist ein deutlicher Anstieg der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr von 44 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kaufverträge für Teileigentum stieg im Berichtsjahr um 43% gegenüber dem Vorjahr an.

Teilmärkte	2010	2011	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	25	36	+44	↗
Teileigentum	21	30	+43	↗
Summe / Veränderung	46	66	+43	↗

Tabelle 19: Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte

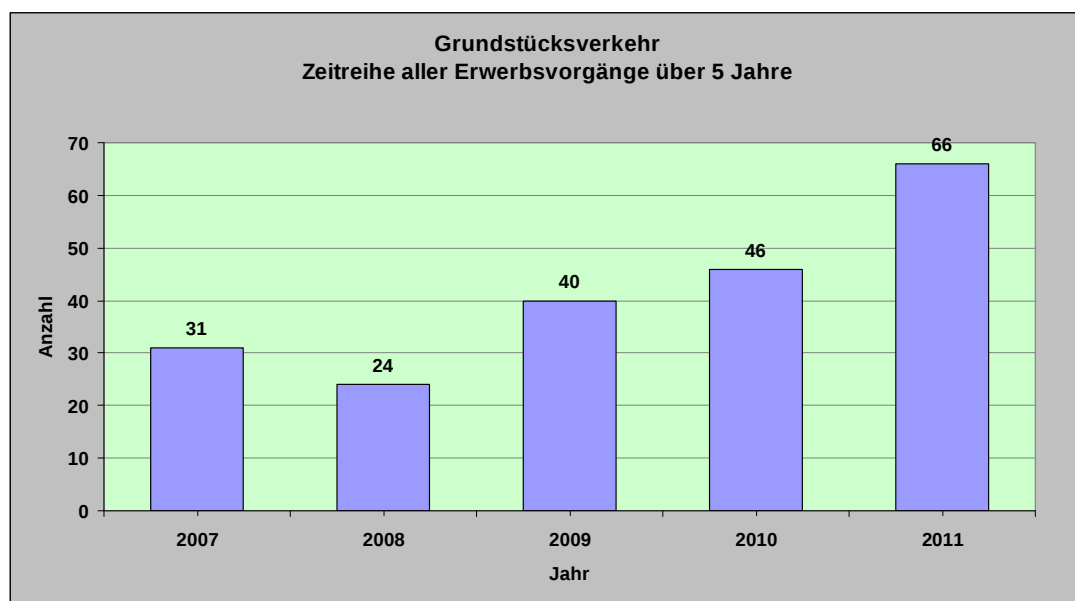


Abbildung 25: Anzahl der Kaufverträge

Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass der Geldumsatz für *Wohnungs- und Teileigentum* ebenfalls angestiegen ist.

Teilmärkte	2010 [Mio. €]	2011 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	1,5	1,8	+20	↗
Teileigentum	0,1	0,2	+100	↗
Summe / Veränderung	1,6	2,0	+25	↗

Tabelle 20: Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte

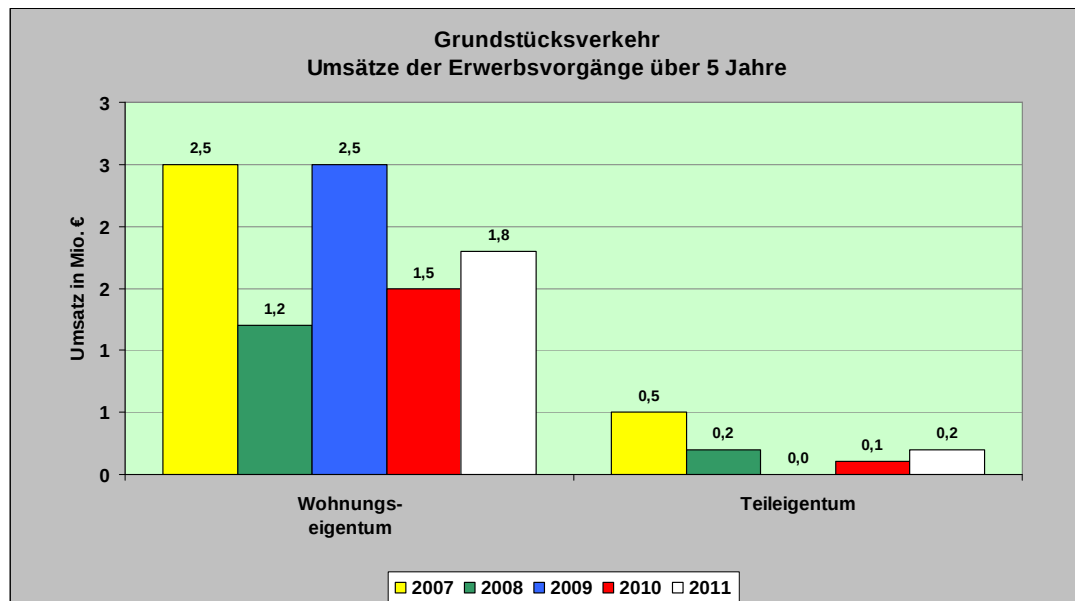


Abbildung 26: Geldumsatz aller Kaufverträge über 5 Jahre

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Neubauten

Im Jahr 2007 gab es 5 Kauffälle, mit durchschnittlich 1.162 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 82 m².

Im Jahr 2009 lag nur ein Kauffall und im weiteren Berichtszeitraum kein Kauffall vor.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Im Auswertezeitraum fand jeweils nur 1 Kauffall in den Jahren 2007 und 2011 statt.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Neubauten

Im Berichtszeitraum gab es nur im Jahr 2010 4 Kauffälle, mit durchschnittlich 1.265 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 70 m².

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

Im Auswertezeitraum fanden bis auf 2 Kauffälle im Jahr 2008 keine Verkäufe statt. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug hierbei 782 €/m².

Baujahre 1950 bis 1989

Im Berichtszeitraum lagen nur im Jahr 2007 Kauffälle vor. Bei diesen 3 Verträgen lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 775,17 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 63 m².

Baujahre bis 1949

In den Jahren 2009 bis 2011 lag insgesamt nur ein Kauffall vor.

Im Jahr 2008 gab es 4 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 728 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug dabei 111 m².

Im Jahr 2007 gab es 8 Kauffälle, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1218 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug dabei 109 m².

7.3 Weiterverkauf

Im gesamten Auswertezeitraum von 2007 bis 2011 fanden keine Verkäufe von Neubauten statt.

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	12	9		854,17		62	
		min	max	561,00	1.210,00	42	93
2010	9	6		731,75		63	
		min	max	518,00	1.068,50	48	117
2009	17	14		970,21		72	
		min	max	418,50	1.650,00	46	130
2008	4	4		652,50		66	
		min	max	402,00	1.098,50	48	75
2007	5	5		764,90		61	
		min	max	279,00	1.266,00	37	104

Baujahre 1950 bis 1989

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
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
2009	14	13		548,96		53	
		min	max	271,00	781,50	33	95
2008	6	5		524,90		53	
		min	max	265,50	949,50	32	79
2007	2	2		460,75		64	
		min	max				

Baujahre bis 1949

- in dem Zeitraum 2011 gab es 5 Kauffälle, mit durchschnittlich 458 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 70 m²,
- in dem Zeitraum 2010 gab es 2 Kauffälle, mit durchschnittlich 754 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 94 m².
- in dem Zeitraum 2009 gab es 1 Kauffall.
- in dem Zeitraum 2008 gab es 6 Kauffälle, mit durchschnittlich 774 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 97 m².
- in dem Zeitraum 2007 gab es 2 Kauffälle, mit durchschnittlich 1.011 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 104 m².

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Im vorliegenden Bericht zum Grundstücksmarkt werden ausgewählte zur Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht:

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren sollen entsprechend den §§ 12 und 13 der ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfassen und wiedergeben. Da sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der groß- und kleinräumigen Lage und nach Art des Grundstückes deutlich unterscheiden, ist es notwendig, diese aus örtlichen Daten für den jeweiligen Grundstücksmarkt abzuleiten.

Um die nachfolgend veröffentlichten Sachwertfaktoren sachgerecht anwenden zu können, ist der Grundsatz der Modellkonformität (der Zusammenhang zwischen Ableitung und Anwendung der erforderlichen Daten) eine grundlegende Voraussetzung.

Die hier verwendeten Modelle wurden den Empfehlungen des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 entnommen.

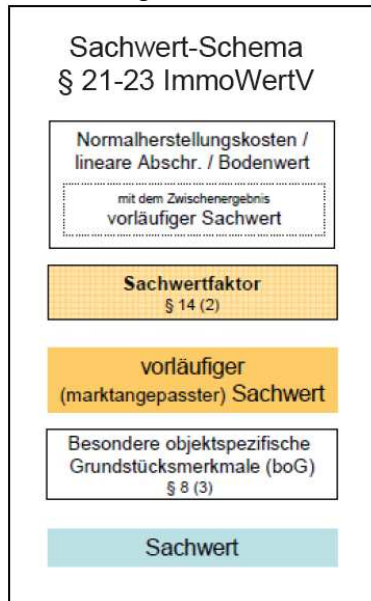
8.1 Sachwertfaktoren

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 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:¹



8.1.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die für die Ableitung benötigten Kauffälle wurden entsprechend der festgelegten Selektionskriterien aus der Kaufpreissammlung erfasst.

Selektionskriterien:

- Einfamilienhaus(EFH), Zweifamilienhaus(ZFH), Reihenmittelhaus(RMH), Reihenendhaus(REH), Doppelhaushälfte(DHH)
- Grundstücksgröße < 1.500 m²
- Kaufpreis > 49.999 €
- Kauffälle zwischen 01.07.2009 und 30.06.2011

Eine Auswertung nach diesen Kriterien ergab einen Stichprobenumfang von 219 Gebäuden.

Um eine Vergleichbarkeit der Stichprobe zu gewährleisten wurde ein Normgrundstück definiert.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude, ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Stellplatz, Carport) und typischen Außenanlagen,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/ Bauschäden wurden beachtet.

Unter Berücksichtigung von Modellkonformität und Normgrundstück standen 77 Kauffälle für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

¹Quelle: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten
Stand: 05.08.2011

Modellbeschreibung ²

Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH (freistehend), DHH/RH NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze
Baunebenkosten	16 % für EFH/ZFH 14 % für DHH/RH
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex zum Kauffall
Alterswertminderung	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe 8.2.1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer),
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung (siehe 8.2.3) unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente (siehe 8.2.2)
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (i. d. R. 2% - 8%) ungewöhnliche Außenanlagen (z. B. Pool) wurden separat als Zeitwert berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z.B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, ggf. sachverständige Anpassung
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	77 Kauffälle
Untersuchungszeitraum	01.07.2009 – 30.06.2011

Die Anlagen zu den Modellen für die Sachwertfaktoren sind unter Punkt 8.2 aufgeführt.

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$k_i = \emptyset \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

mit:

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
i	Kauffall
vSW	vorläufiger Sachwert ((fiktiv) schadensfrei)
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

² Dieses Modell ist angelehnt an die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand: 05.08.2011.

8.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Sachwertfaktor vor allem von der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt (dem Bodenrichtwertniveau) und von der Höhe des vorläufigen (also noch nicht marktangepassten) Sachwerts abhängig ist. Aus diesem Grund wurden Sachwertfaktoren für EFH/ZFH in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Die Ergebnisse dieser Auswertung bestätigen diese Abhängigkeit. 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

Für die 77 verwendeten Kauffälle ergibt sich folgende Aufschlüsselung:

nach Baujahren	< 1945	1945- 1990	> 1990	
Kauffälle	8	26	43	
Vorläufiger Sachwert	< 100.000 €	100.000 € – 150.000 €	> 150.000- 200.000 €	> 200.000 €
Kauffälle	6	37	28	6
Nach BRW	< 21 €/ m ²	21 €/ m ² - 45 €/ m ²	> 45 €	
Kauffälle	12	31	34	
Gebäudetyp		EFH/ZFH	DHH/RH	
Kauffälle		60	17	

Bei der statistischen Auswertung der 77 Kauffälle konnten keine signifikanten Abweichungen der Sachwertfaktoren zwischen den Gebäudetypen **EFH/ ZFH** (freistehend) zu **DHH/ RMH/ REH** festgestellt werden. Um eine ausreichende Stichprobe zu gewährleisten wurden beide Gebäudetypen gemeinsam ausgewertet.

Die ermittelten Sachwertfaktoren beziehen sich somit gleichermaßen auf die zuvor genannten Gebäudetypen.

Für die Auswertung wurden nur schadensfreie Objekte verwendet (boG = 0).

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus untersucht.

Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

Bodenrichtwertniveau (BRW)	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
BRW <21	12	0,40783	0,16078	-0,39686	0,19883	0,54822
BRW 21-45	31	0,40210	0,06426	-0,41923	0,07807	0,70962
BRW >45	34	0,46995	0,07939	-0,36671	0,10377	0,53813

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Konstanten a und b die Bodenrichtwertniveaus 15 €/m², 30 €/m² und 60 €/m² gewählt.

Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land

Zeitraum 01.07.2009 – 30.06.2011

Sachwertfaktoren EFH / ZFH NHK 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	15,00 €/m²	30,00 €/m²	60,00 €/m²
60.000 €	1,25		
70.000 €	1,18	1,21	1,25
80.000 €	1,12	1,15	1,19
100.000 €	1,02	1,05	1,09
120.000 €	0,95	0,98	1,01
140.000 €	0,89	0,92	0,96
160.000 €	0,84	0,88	0,91
180.000 €	0,80	0,84	0,87
200.000 €	0,77	0,80	0,83
220.000 €	0,74	0,77	0,80
240.000 €	0,71	0,75	0,78
260.000 €		0,72	0,75
280.000 €		0,70	0,73
300.000 €		0,68	0,71
320.000 €			0,70
a	0,39938	0,42486	0,45053
b	-0,40655	-0,39435	-0,38305

$$k = a * vSW^b$$

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,020.

8.2 Anlagen zu den Modellen für die Sachwertfaktoren

8.2.1 Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer

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

8.2.2 Modernisierungsgrad und Modernisierungselemente

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	= nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	= überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	= umfassend modernisiert

8.2.3 Tabelle für die modifizierte Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen



