Freistaat Thüringen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Immobilienmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen

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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Immobilienmarktbericht 2014 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung ... 5
2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte ... 6
2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung ... 6
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses ... 6
2.2.1 Kaufpreissammlung ... 7
2.2.2 Bodenrichtwerte ... 7
2.2.3 Verkehrswertgutachten ... 8
2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt ... 8
3 Struktur- und Wirtschaftsdaten ... 9
3.1 Strukturdaten ... 9
3.2 Wirtschaftsdaten ... 14
4 Grundstücksmarkt im Überblick ... 16
4.1 Grundstücksverkehr ... 16
4.1.1 Kaufverträge ... 23
4.2 Zwangsversteigerung ... 30
5 Landkreis Nordhausen ... 37
5.1 Unbebaute Grundstücke ... 37
5.1.1 Bauflächen ... 37
5.1.1.1 Individueller Wohnungsbau ... 44
5.1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke ... 47
5.1.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke ... 50
5.1.1.4 Werdendes Bauland ... 53
5.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 59
5.1.2.1 Ackerland ... 66
5.1.2.2 Grünland ... 70
5.1.2.3 Wald ... 74
5.1.3 Sonstige Flächen ... 78
5.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung ... 78
5.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich ... 81
5.1.3.3 Gärten im Außenbereich ... 84
5.2 Bebaute Grundstücke ... 87
5.2.1 Individueller Wohnungsbau ... 94
5.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 94
5.2.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser ... 95
5.2.2 Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser ... 96
5.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ... 96
5.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude ... 97
5.2.4.1 Gewerbe ... 97
5.2.4.2 Industrie und Produktion ... 97
5.3 Wohnungs- und Teileigentum ... 98
5.4 Weiterverkauf ... 101
6 Kyffhäuserkreis ... 102
6.1 Unbebaute Grundstücke ... 102

6.1.1 Bauflächen ... 102
6.1.1.1 Individueller Wohnungsbau ... 109
6.1.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke ... 112
6.1.1.3 Werdendes Bauland ... 115
6.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 127
6.1.2.1 Ackerland ... 134
6.1.2.2 Grünland ... 138
6.1.2.3 Wald ... 142
6.1.3 Sonstige Flächen ... 146
6.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung ... 146
6.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen ... 149
6.1.3.3 Gärten im Außenbereich ... 152
6.1.3.4 Unland, Ödland ... 155
6.2 Bebaute Grundstücke ... 158
6.2.1 Individueller Wohnungsbau ... 165
6.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 165
6.2.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser ... 166
6.2.2 Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser ... 167
6.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ... 167
6.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude ... 167
6.3 Wohnungs- und Teileigentum ... 168
6.4 Weiterverkauf ... 171
7 Sachwertfaktoren NHK2010 ... 172
7.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 172
7.1.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren ... 173
7.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 174
7.1.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 175
Quellenangabe ... 178

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 Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Berichtsjahren 2012 und 2013. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB)[1] selbstständige und unabhängige Kollegialgremien. In Thüringen sind neun Gutachterausschüsse als Einrichtungen des Landes vorhanden.
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.
Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter werden von der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde im Einvernehmen mit dem für das amtliche Vermessungswesen zuständige Ministerium bestellt. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde bestellt. Dabei sollen die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammern beteiligt werden. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.
Die Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist gemäß § 2 Absatz 2 der Gutachterausschussverordnung[2] ein Bediensteter der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Die obere Kataster- und Vermessungsbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

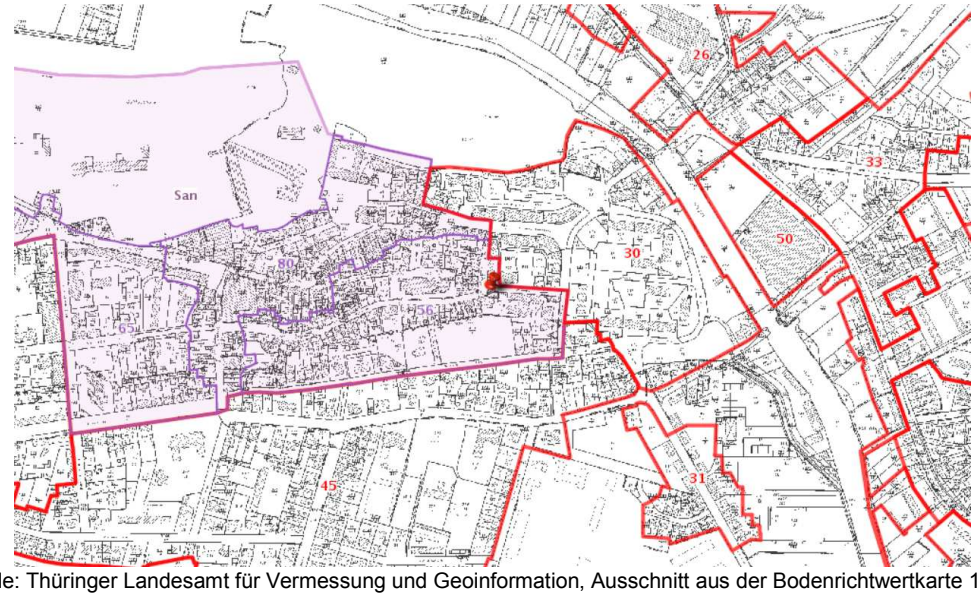
- Auswertung der Kaufverträge,
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten,
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte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

2.2.1 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z.B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)[3] für Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 13 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z.B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.
Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.
Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

2.2.2 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er gilt für ein Grundstück, dessen Zustand 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 des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.
Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte.



Quelle: Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 1:5000

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. Seit dem Stichtag 31.12.2008 werden die durch die

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte mit dem Bodenrichtwert-informationssystem Thüringen (BORIS-TH) veröffentlicht und können unter:

http://www.bodenrichtwerte-th.de

im Internet abgerufen werden.

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.

2.2.3 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.
Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.
Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

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

www.gutachterausschuesse-th.de

zum Download bereit.

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

Angaben zum Landkreis Nordhausen:[4]

Der Landkreis Nordhausen ist der nördlichste in Thüringen. Angrenzende Landkreise sind im Norden und Osten die sachsen-anhaltinischen Landreise Harz und Mansfeld-Südharz, im Süden der Kyffhäuserkreis, im Westen der Eichsfeldkreis und im Nordwesten der niedersächsische Landkreis Osterode am Harz.

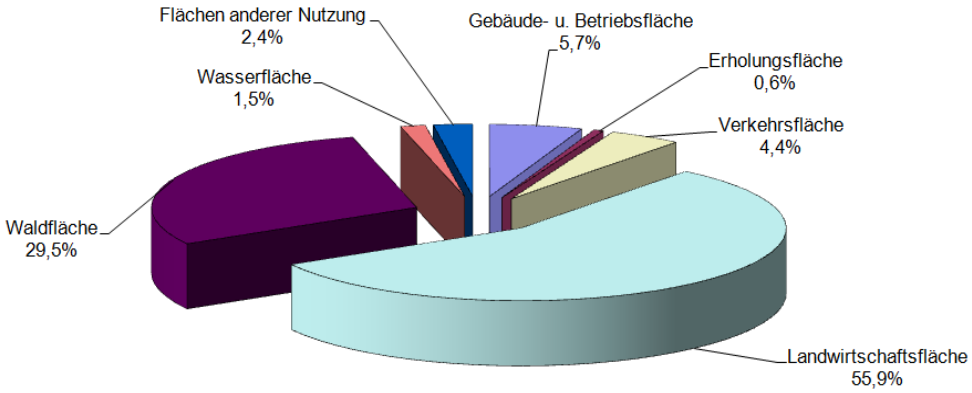
Landschaftlich geprägt wird der Landkreis im Norden durch den unteren Harz und im Süden durch die Höhenzüge der Dün, Hainleite und Windleite. Wald macht ca. ein Drittel und landwirtschaftlich genutzte Flächen ca. 56 % der Nutzung im Landkreis aus. Darunter befinden sich teilweise sehr fruchtbare Auen.

Der Landkreis besteht aus 27 Gemeinden mit 4 kreisangehörigen Städten. Mit einem Kreisgebiet von ca. 711 km^2 Fläche und 85583 Einwohner (zum 30.06.2013) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 121 Einwohner/ km^2.

Quelle: Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo), Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:250 000

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

Flächennutzung des Landkreises Nordhausen



Quelle: TLVermGeo, Nutzungsartenstatistik (20.03.2014)

Von Osten nach Westen wird der Landkreis von der BAB 38 durchzogen und ermöglicht so eine gute Ost-West-Anbindung an den Raum Halle – Leipzig sowie den Raum Göttingen. Parallel dazu verläuft die Landesstraße 3080 (ehemals Bundesstraße 80). Von Norden nach Süden wird der Landkreis von der Bundesstraße 4 durchquert. Nördlich von Nordhausen zweigt bei Netzkater die wichtige Bundesstraße 81 nach Magdeburg ab. Die Bundesstraße 243 stellt eine Verbindung in den Nordwesten her. Nordhausen wird zukünftig durch die Autobahnzubringer nach Bad Lauterberg (Bundesstraße 243) sowie Sondershausen und Ilfeld (Bundesstraße 4) zum Verkehrsknotenpunkt in Nordthüringen.

Die wichtigste Eisenbahnstrecke stellt die Hauptbahn von Halle (Saale) nach Kassel dar. Weitere wichtige Strecken sind die Linien von Nordhausen nach Northeim/Göttingen und nach Erfurt. Nordhausen ist der südliche Endpunkt der Harzer Schmalspurbahnen.

Die überregionalen Flughäfen Erfurt-Weimar, Leipzig-Halle, Kassel-Calden und Hannover liegen ca. 80 km, 135 km, 125 km bzw. 165 km entfernt.

Im 2. Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Thüringen im Wandel)[5] wird der Landkreis Nordhausen als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen typisiert. Für die Planungsregion Nordthüringen legt der Landesentwicklungsplan die Stadt Nordhausen als Mittelzentrum mit der Teilfunktion eines Oberzentrums fest.

Des Weiteren werden im Regionalplan Nordthüringen Grundzentren für den Landkreis Nordhausen ausgewiesen. Diese sollen über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs verfügen. Zu den Funktionen der Daseinsvorsorge zählen insbesondere:

- Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen
- regionale Verkehrsknotenfunktion
- primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion

Die für den Landkreis Nordhausen bisher bestehenden Grundzentren in den Regionalplänen gelten fort:

- Bleicherrode
- Ellrich
- Heringen/Helme

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Der Landkreis hat seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 5 % über einen Zeitraum von 2009 bis 2013. Bis zum Jahr 2030 wird, ausgehend von dem Jahr 2009, eine Abnahme der Bevölkerung um ca. 17 % für den Landkreis prognostiziert. Der Korridor entlang der A 38 ist aufgrund seiner Verkehrsinfrastruktur, der relativ dichten Folge höherstufiger zentraler Orte sowie bereits vorhandener bzw. in Entwicklung befindlicher Gewerbe- und Industrie(groß)flächen ein demographisch weitgehend stabiler Raum.

Bevölkerungszahlen im Landkreis Nordhausen					
	2009	2010	2011	2012	2013
Bevölkerung insgesamt	90.598	90.090	89.592	88.698	85.583
Zuwanderung	2.226	2.511	2.435	2.520	k.A.
Abwanderung	2.510	2.472	2.768	2.805	k.A.
Geburten	662	669	667	631	k.A.
Sterbefälle	1.164	1.106	1.108	1.183	k.A.
0 bis unter 6 jährige	4.032	4.070	3.967	3.969	k.A.
6 bis unter 18 jährige*	7.642	7.501	7.570	7.716	k.A.
18 bis unter 65 jährige*	57.110	56.764	54.055	53.120	k.A.
65 jährige und älter*	21.753	21.628	21.142	21.116	k.A.
Haushalte (ca. in 1000)	44	47	49	45	k.A.

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS)-Bevölkerung insgesamt im Landkreis Nordhausen (zum 30.06. des Jahres)
Weitere Angaben im Landkreis Nordhausen (zum 31.12. des Jahres)
* Daten wurden aus mehreren Einzelangaben zusammengefasst

Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Landkreis Nordhausen					
	2009	2010	2011	2012	2013
Nordhausen	44.040	44.145	44.124	43.697	41.796
Bleicherode	6.778	6.724	6.674	6.679	6.398
Ellrich	5.826	5.736	5.658	5.554	5.522
Heringen/Helme (incl. OT)	5.330	5.238	5.170	5.145	4.983

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Einwohnerzahlen in den kreisangehörigen Städten (zum 30.06.des Jahres)

Angaben zum Kyffhäuserkreis:[4]

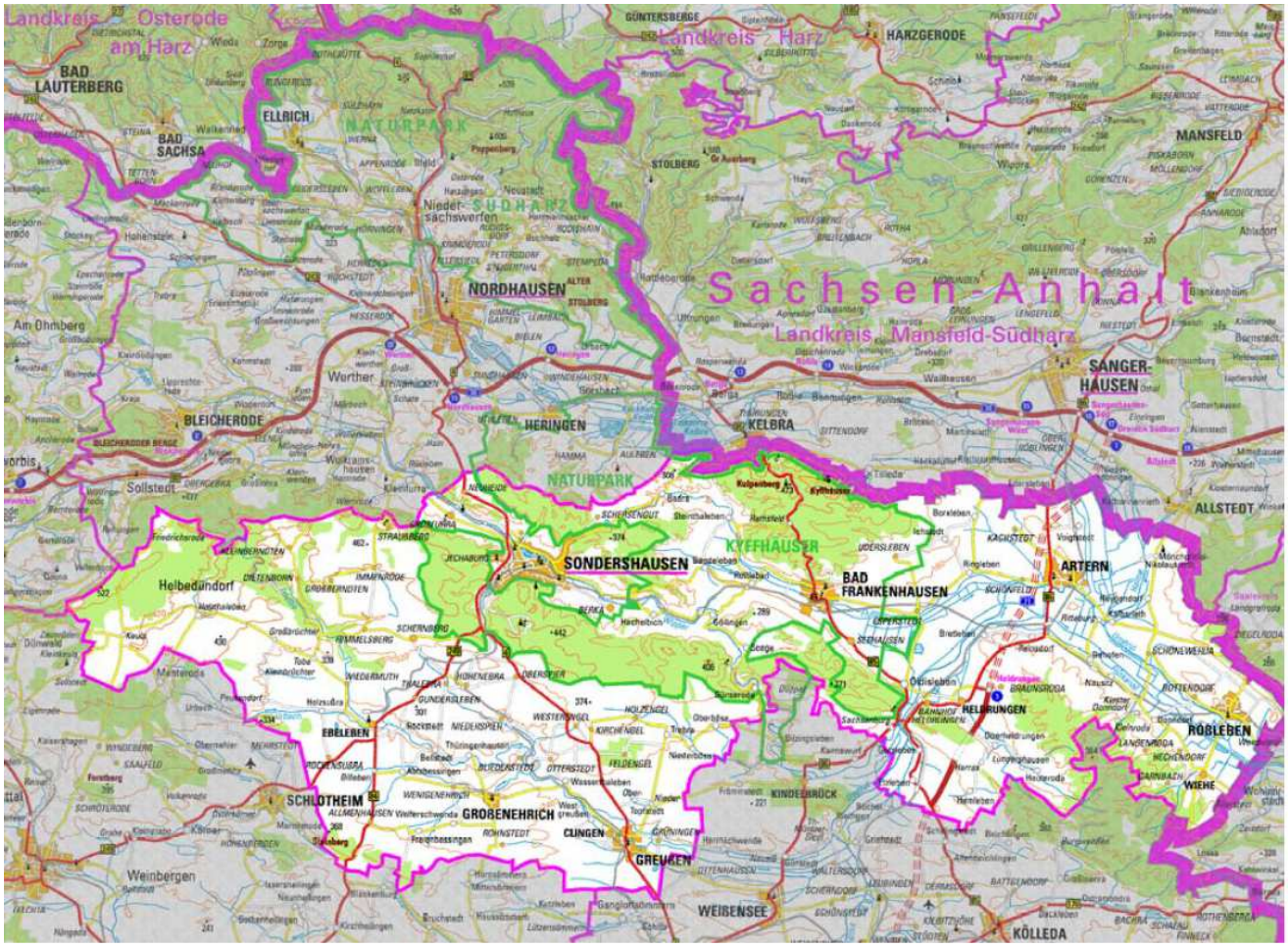
Der Kyffhäuserkreis liegt im Norden des Freistaates Thüringen. Er wird von den Landkreisen Sömmerda, Eichsfeld, Nordhausen und dem Unstrut-Hainich-Kreis und in Sachsen-Anhalt von den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Saalekreis und dem Burgenlandkreis begrenzt.

Der Landkreis wird durch das Kyffhäusergebirge, die Höhenzüge Hainleite, Hohe Schrecke, Dün sowie die Flüsse Unstrut und Wipper geografisch beschrieben. Größere Waldflächen und teilweise sehr fruchtbare Talauen prägen den Kyffhäuserkreis land- und forstwirtschaftlich.

Nördlich des Landkreises ermöglicht die BAB 38 eine gute Ost-West-Anbindung an den Raum Halle/Leipzig und den Raum Göttingen/Kassel. Durch die bereits bis auf das letzte Teilstück fertiggestellte BAB 71 wird eine Nord-Süd-Verbindung an die BAB 38 sowie über Erfurt in den Raum Schweinfurt/Nürnberg hergestellt. Der Landkreis verfügt damit zusammen mit den Bundesstraßen B 4, B 84, B 85, B 86 und B 249 über ein gut ausgebautes Straßennetz.

Überregionale und regionale Schienenverbindungen bestehen in Nord-Süd-Richtung von Erfurt – Magdeburg und Erfurt – Nordhausen. Die überregionalen Flughäfen Erfurt-Weimar, Leipzig-Halle, Kassel-Calden und Hannover liegen ca. 60 km, 130 km, 135 km bzw. 180 km entfernt.

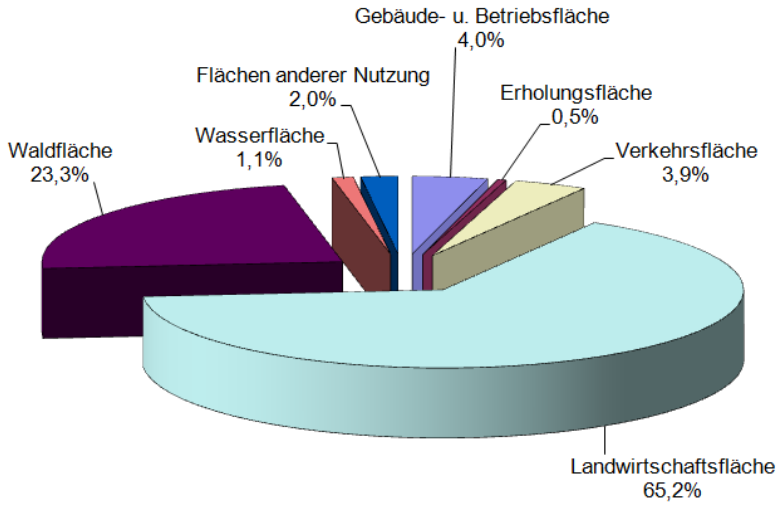
Der Kreis besteht aus 43 Gemeinden mit 10 kreisangehörigen Städten. Mit 78.618 Einwohnern (zum 31.12.2012) und einem Kreisgebiet von ca. 1035 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 76 Einwohnern/km².



Quelle: Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo), Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:250 000

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Kyffhäuserkreises.

Flächennutzung des Kyffhäuserkreises



Quelle: TLVermGeo, Nutzungsartenstatistik (20.03.2014)

Der Kyffhäuserkreis gehört seit Jahren zu den strukturschwachen Landkreisen Thüringens. Die Region ist durch den Strukturwandel von andauernd hoher Arbeitslosigkeit betroffen. Der Landkreis hat in der Zeit von 2009 bis 2013 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 6 % zu verzeichnen. Nach den Prognosen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnerzahl des Kyffhäuserkreises ausgehend von dem Jahr 2009 bis zum Jahr 2030 insgesamt um ca. 35 % abnehmen.

Der Raum um den Kyffhäuser ist daher im 2. Entwurf des Landesentwicklungsprogramms 2025 (Thüringen im Wandel) ein Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Damit soll den Folgen des demographischen Wandels in oberzentrenferner Lage durch die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft Rechnung getragen werden. Dies soll unterstützt werden durch einen verbesserten Zugang zum transeuropäischen Verkehrsnetz und der Entwicklung leistungsfähiger Verkehrsverbindungen zwischen Sondershausen und Erfurt/Nordhausen als auch zwischen Sondershausen, Bad Frankenhausen und Artern/Unstrut. An der A 71 bei Artern/Unstrut befindet sich die im Landesentwicklungsplan dargestellte Industriegroßfläche in der Entwicklung.

Die Städte Sondershausen und Artern/Unstrut werden im Landesentwicklungsprogramm 2025 als Mittelzentren ausgewiesen. Weiterhin gelten für den Kyffhäuserkreis die bisher im Regionalplan bestehenden Grundzentren fort. Diese sollen über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs verfügen.

- Bad Frankenhausen
- Greußen
- Wiehe

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Bevölkerungszahlen im Kyffhäuserkreis					
	2009	2010	2011	2012	2013
Bevölkerung insgesamt	83.240	82.056	81.037	80.074	78.182
Zuwanderung	1.538	1.551	1.808	1.862	k.A.
Abwanderung	2.125	2.155	2.178	2.102	k.A.
Geburten	559	544	538	546	k.A.
Sterbefälle	1.161	1.139	1.145	1.180	k.A.
0 bis unter 6 jährige	3.451	3.404	3.370	3.377	k.A.
6 bis unter 18 jährige*	6.935	6.894	6.914	7.016	k.A.
18 bis unter 65 jährige*	52.299	51.428	49.862	48.997	k.A.
65 jährige und älter*	19.965	19.723	19.318	19228	k.A.
Haushalte (ca. in 1000)	45	41	39	41	k.A.

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Bevölkerung insgesamt im Kyffhäuserkreis (zum 30.06. des Jahres)
Weitere Angaben im Kyffhäuserkreis (zum 31.12. des Jahres)
* Daten wurden aus mehreren Einzelangaben zusammengefasst

Einwohnerzahlen kreisangehöriger Städte im Kyffhäuserkreis					
	2009	2010	2011	2012	2013
Artern/Unstrut	5.817	5.774	5.750	5.677	5.711
Bad Frankenhausen	9.052	9.022	8.916	8.852	8.696
Ebeleben	2.972	2.957	2.906	2.886	2.822
Greußen	3.796	3.768	3.727	3.721	3.700
Heldrungen	2.205	2.196	2.211	2.184	2.238
Clingen	1.076	1.072	1.052	1.059	1.047
Roßleben	5.671	5.563	5.482	5.368	5.269
Sondershausen	23.629	23.342	23.029	22.787	22.064
Wiehe	2.080	2.058	2.049	2.014	1.946
Großenehrich	2.692	2.634	2.549	2.554	2.522

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Einwohnerzahlen in den kreisangehörigen Städten (zum 30.06. des Jahres)

3.2 Wirtschaftsdaten

Angaben zum Landkreis Nordhausen:[4]

Die Wirtschaftsstruktur besteht aus einem Branchenmix aus Bau- und Baustoffindustrie, Maschinenbau, Automobilzulieferindustrie, Metallverarbeitung, Energie- und Antriebstechnik, Umwelttechnik, Hydrogeologie, Verpackungsindustrie sowie Nahrungs- und Genussmittelindustrie. Die größten Wirtschaftszweige sind lt. Branchenübersicht der IHK der Dienstleistungssektor, der Einzelhandel, das Gastgewerbe sowie das verarbeitende Gewerbe, Bergbau, Energie und Wasser bzw. Abwasser.

Besonders hervorzuheben sind die Bereiche Forschung und Entwicklung. Die dortigen Aktivitäten beziehen sich größtenteils auf die Schwerpunkte Fahrzeug-, Energie- und Antriebstechnik.

Arbeitsmarktdaten					
	2009	2010	2011	2012	2013
Beschäftigte am Arbeitsort	26.441	26.971	27.408	28.017	28.132
Arbeitslose	6.300	5.200	4.829	4.591	4.638
Arbeitslosenquote (%)	13,6	11,4	10,7	10,3	10,4

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Beschäftige am Arbeitsort im Landkreis Nordhausen (zum 30.06. des Jahres)
Arbeitslosenzahlen im Landkreis Nordhausen (zum 31.12. des Jahres)
Arbeitslosenquote im Landkreis Nordhausen (zum 31.12. des Jahres)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Landkreis Nordhausen					
	2009	2010	2011	2012	2013
Land-und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	612	614	597	573	586
Produzierendes Gewerbe (B-F)	8.429	8.405	8.585	9.139	9.240
Dienstleistungsbereiche (G-U)	17.400	17.952	18.226	18.304	18.305

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Landkreis Nordhausen (zum 30.06. des Jahres)

Bestand, Baufertigstellung sowie Baugenehmigungen von Wohngebäuden und Wohnungen					
	2009	2010	2011	2012	2013
Bestand					
Wohngebäude	21.777	21.808	21.455*	21.516*	k.A.
Wohnungen	45.417	45.472	45.576*	45.668*	k.A.
Baugenehmigungen	197	215	190	197	k.A.
Wohngebäude	52	79	50	53	k.A.
Wohnungen	160	118	92	78	k.A.
Baufertigstellungen	155	153	183	223	k.A.
Wohngebäude	47	40	53	63	k.A.
Wohnungen	175	118	100	110	k.A.

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Wohnungsbautätigkeit im Landkreis Nordhausen (zum 31.12. des Jahres)
* Daten stammen aus der Fortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011

Angaben zum Kyffhäuserkreis:[4]

Der Kyffhäuserkreis ist durch traditionsreiche Industrie- und Handwerksunternehmen geprägt, wobei klein- und mittelständische Betriebe, besonders im Bereich der Elektroindustrie, im Maschinenbau und im Kalibergbau vorherrschen.

Arbeitsmarktdaten					
	2009	2010	2011	2012	2013
Beschäftigte	19282	19215	19491	19573	19617
Arbeitslose	7131	5989	5544	5151	4686
Arbeitslosenquote (%)	16,4	14,0	13,2	12,5	11,5

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Beschäftige am Arbeitsort im Kyffhäuserkreis (zum 30.06. des Jahres)
Arbeitslosenzahlen im Kyffhäuserkreis (zum 31.12. des Jahres)
Arbeitslosenquote im Kyffhäuserkreis (zum 31.12. des Jahres)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Kyffhäuserkreis					
	2009	2010	2011	2012	2013
Land-und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	866	861	817	844	851
Produzierendes Gewerbe (B-F)	6569	6615	6885	6975	7052
Dienstleistungsbereiche (G-U)	11846	11739	11789	11730	11697

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Kyffhäuserkreis (zum 30.06. des Jahres)

Bestand, Baufertigstellung sowie Baugenehmigungen von Wohngebäuden und Wohnungen					
	2009	2010	2011	2012	2013
Bestand					
Wohngebäude	24956	24973	24706*	24727*	k.A.
Wohnungen	42356	42293	42513*	42457*	k.A.
Baugenehmigungen	116	192	169	192	k.A.
Wohngebäude	15	49	42	29	k.A.
Wohnungen	63	87	67	95	k.A.
Baufertigstellungen	94	132	157	159	k.A.
Wohngebäude	13	24	38	41	k.A.
Wohnungen	56	50	64	82	k.A.

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Wohnungsbautätigkeit im Landkreis Nordhausen (zum 31.12. des Jahres)
* Daten stammen aus der Fortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011

Zur Charakterisierung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in Thüringen und in der Bundesrepublik Deutschland werden in folgender Tabelle ausgewählte Preisindizes dargestellt.

	2010	2011	2012	2013
Lebenserhaltungskostenindexentwicklung	0,9	2,0	2,1	1,3
Entwicklung der Wohnungsnettomieten einschließlich Nebenkosten (Jahresdurchschnitt)	100	100,8	101,6	102,2

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) Weitere Eckdaten und Kennziffern (bezogen auf Thüringen gesamt)
(Verbraucherpreisindex Basis 2010= 100 Jahressteuerung in Prozent in Thüringen)

4 Grundstücksmarkt im Überblick

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen und des Kyffhäuserkreises wurden im Jahr 2013 in der Kaufpreissammlung 2.338 Erwerbsvorgänge registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 17 % zu verzeichnen. Die Auswertungen des Jahres 2013 zeigen, dass die Flächenumsätze gegenüber dem Vorjahr mit 2177 ha um 4 % abgenommen haben. Die Geldumsätze sind mit 99 Mio. Euro um 9 % gestiegen.

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Diese umfassen den gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Den Erwerbsvorgängen liegen neben den Kaufverträgen weitere Formen des Eigentumsüberganges an Grundstücken, wie Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches, Begründung von Erbbaurechten, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsverfahrens sowie über vereinfachte Umlegungen zu Grunde.

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, Erbbaurechts/ -grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung).

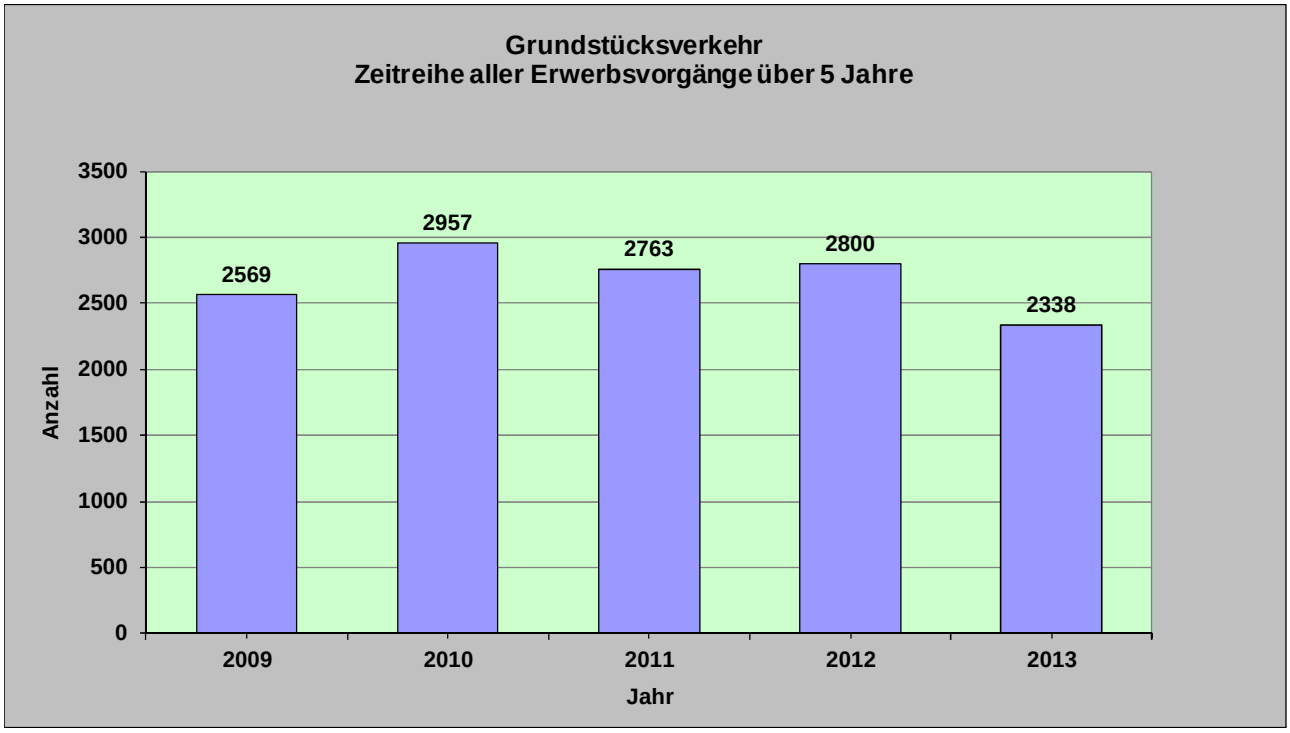


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge insgesamt über 5 Jahre

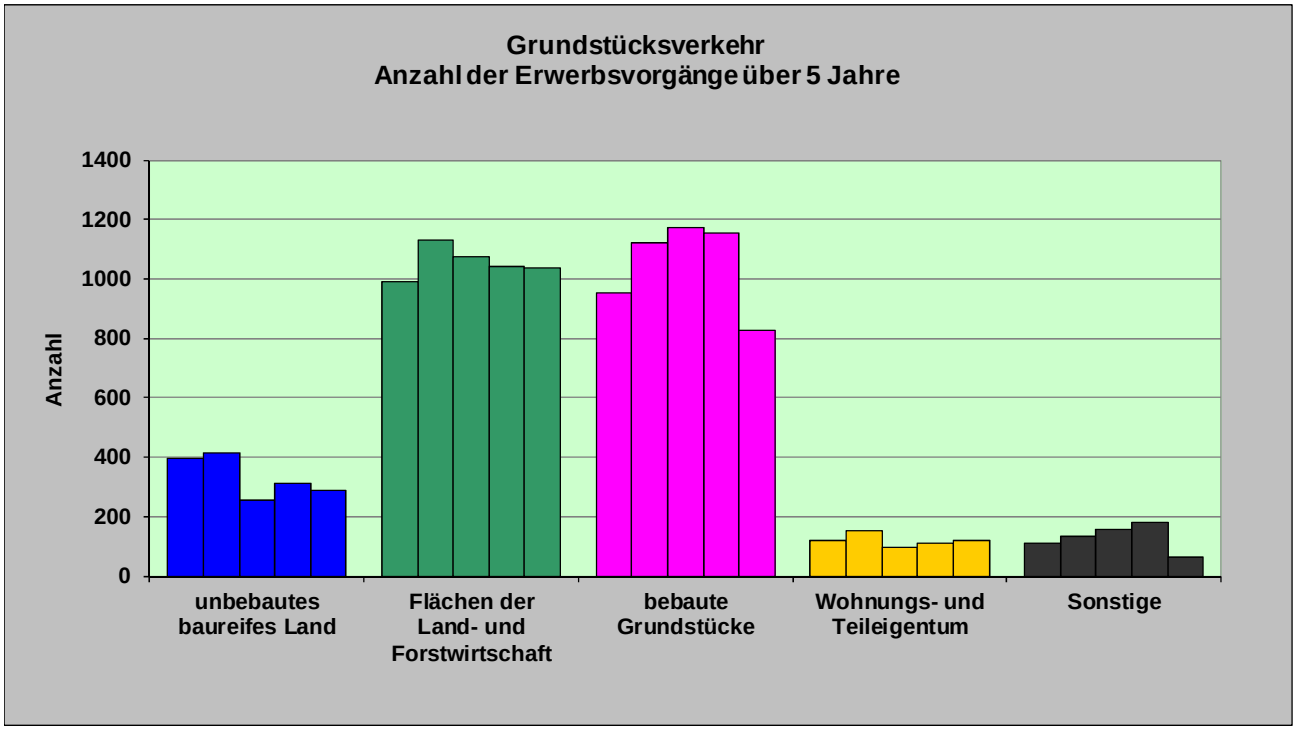


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten über 5 Jahre

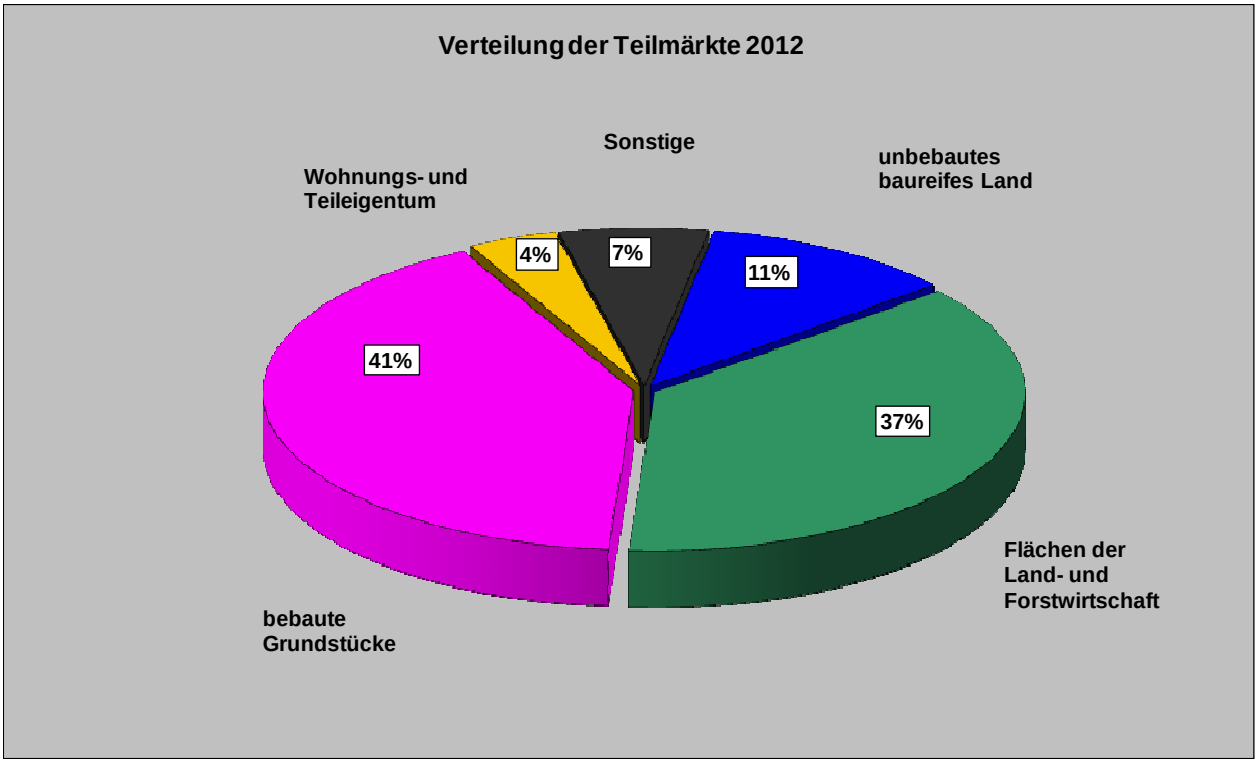


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

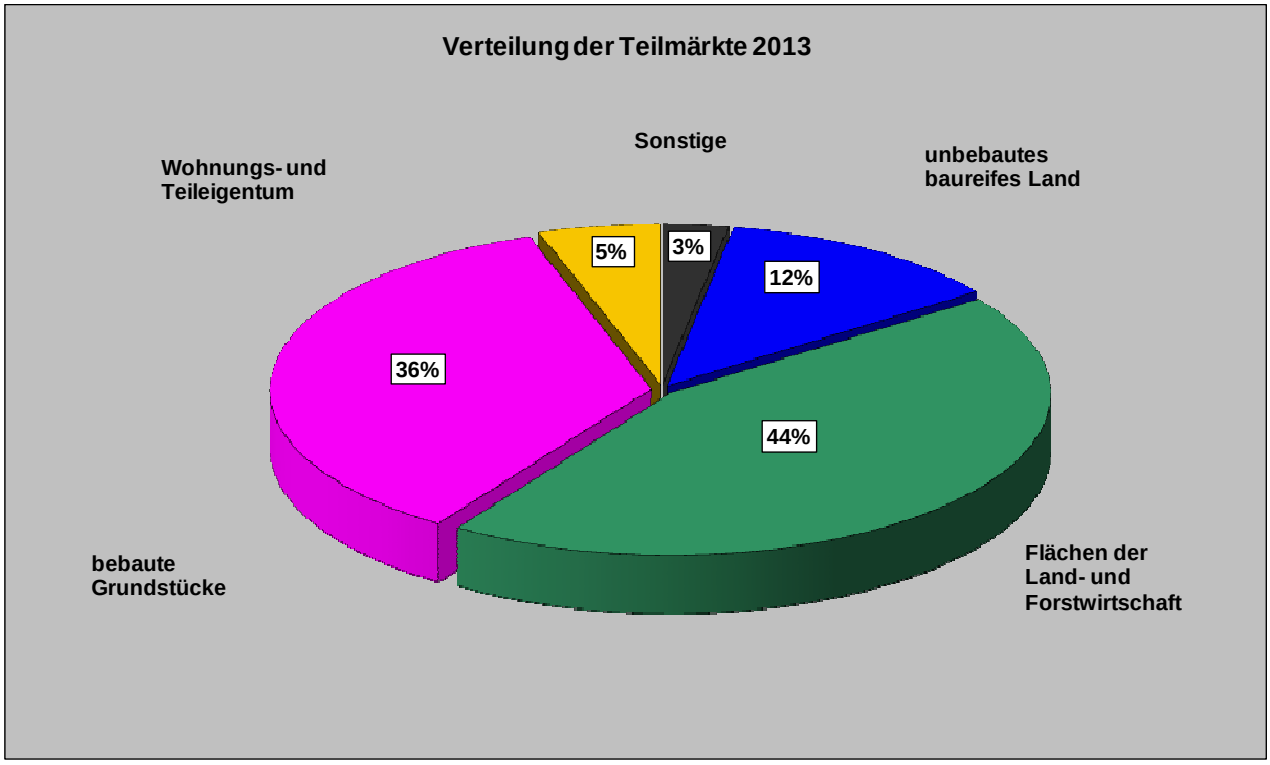


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

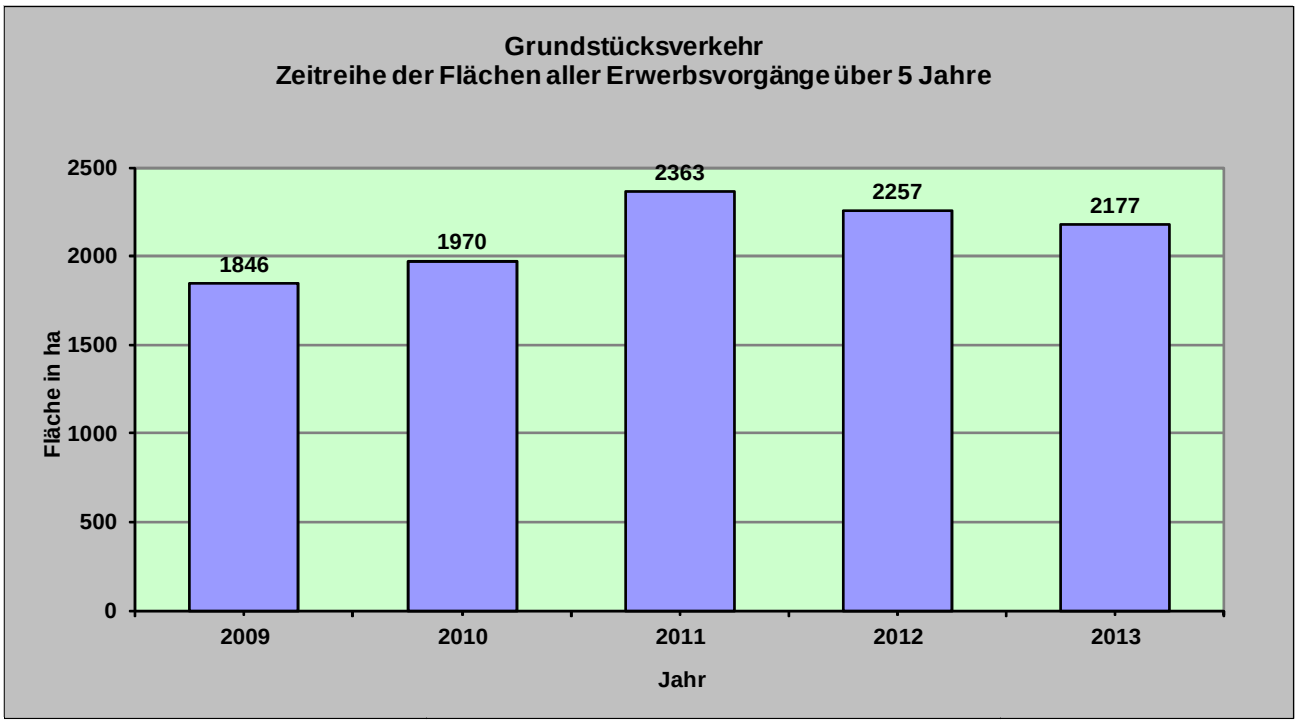


Abbildung: Flächenumsatz aller Erwerbsvorgänge insgesamt über 5 Jahre

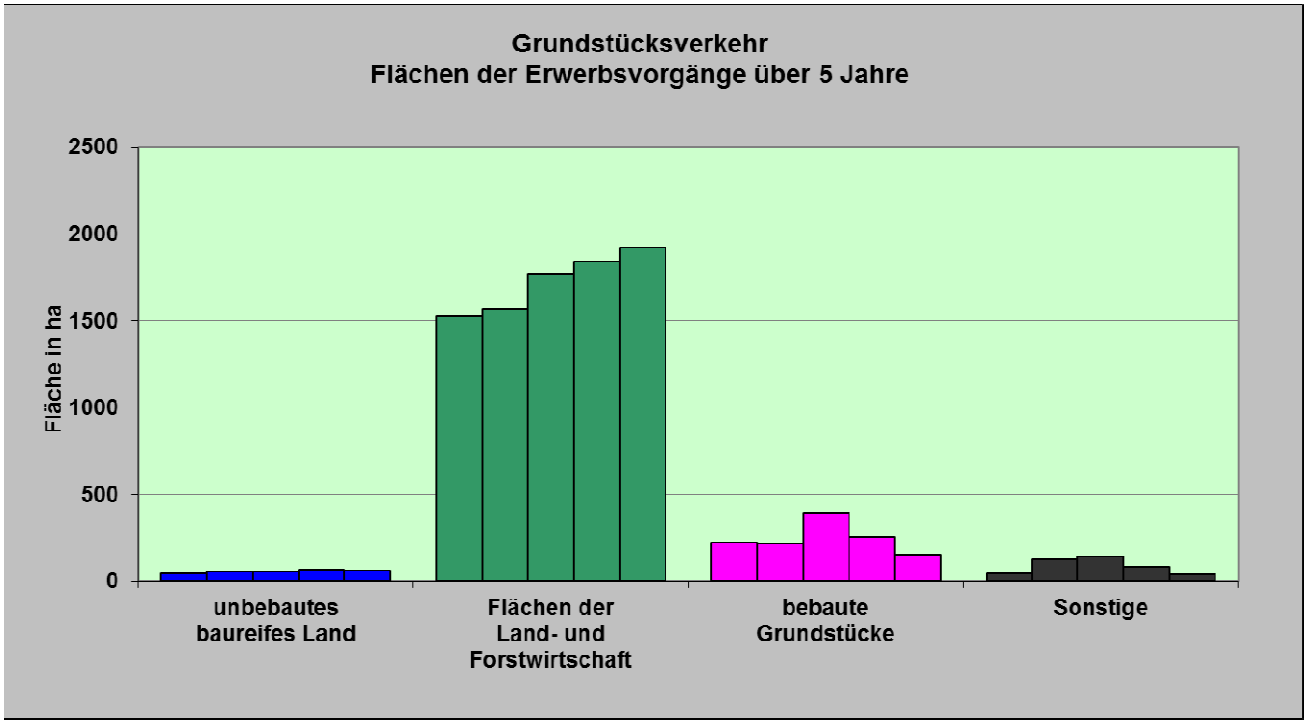


Abbildung: Flächenumsatz aller Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten über 5 Jahre

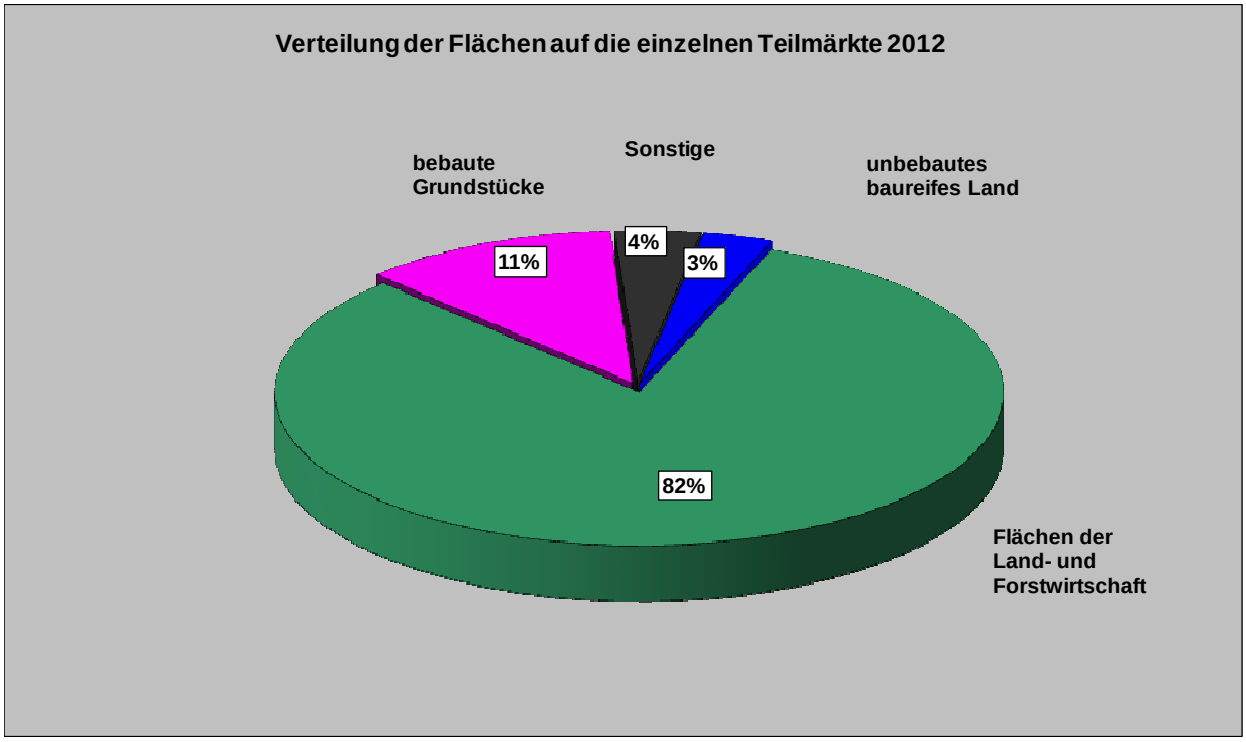


Abbildung: Flächenumsatz aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

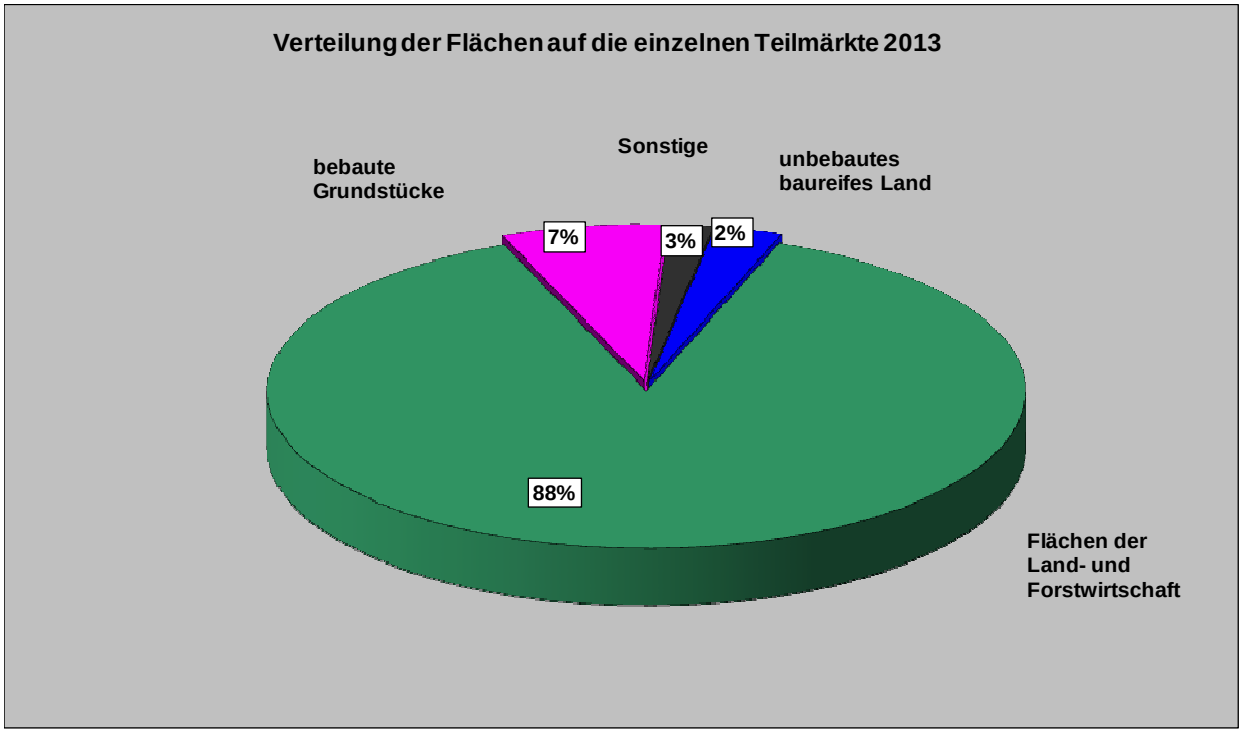


Abbildung: Flächenumsatz aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

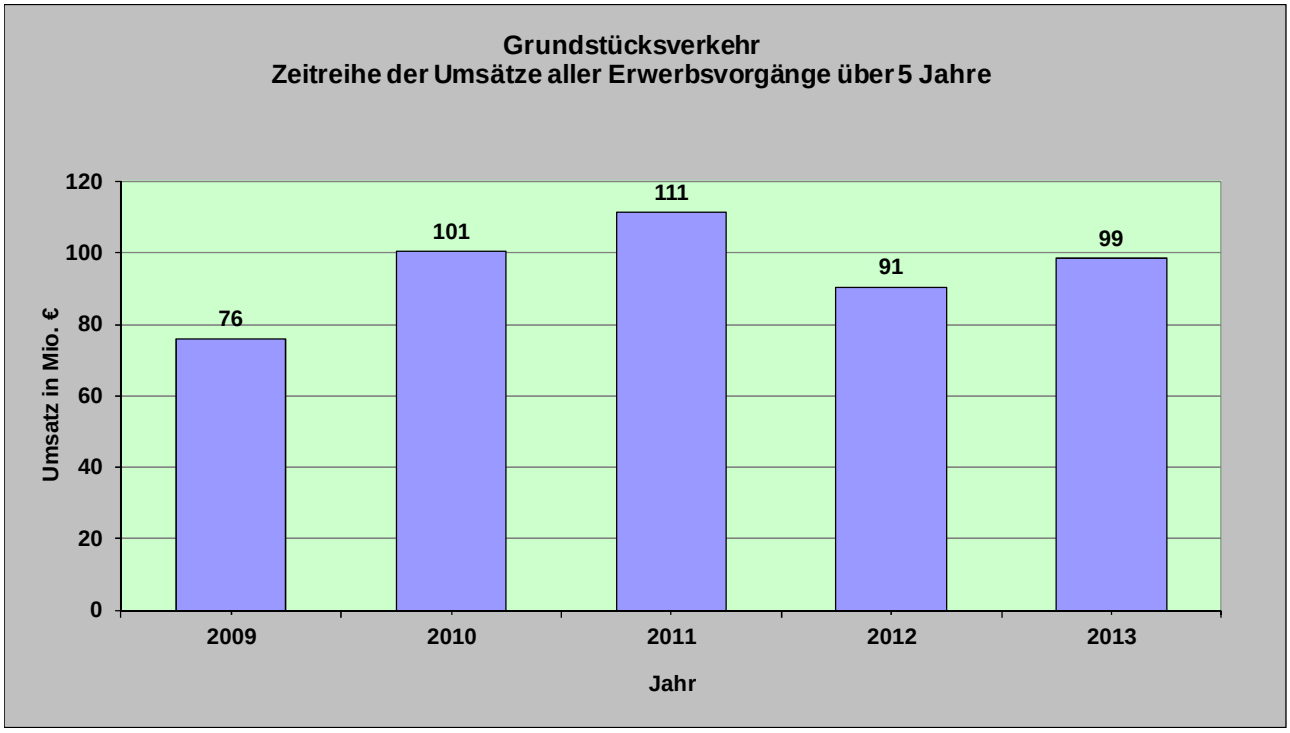


Abbildung: Geldumsatz aller Erwerbsvorgänge insgesamt über 5 Jahre

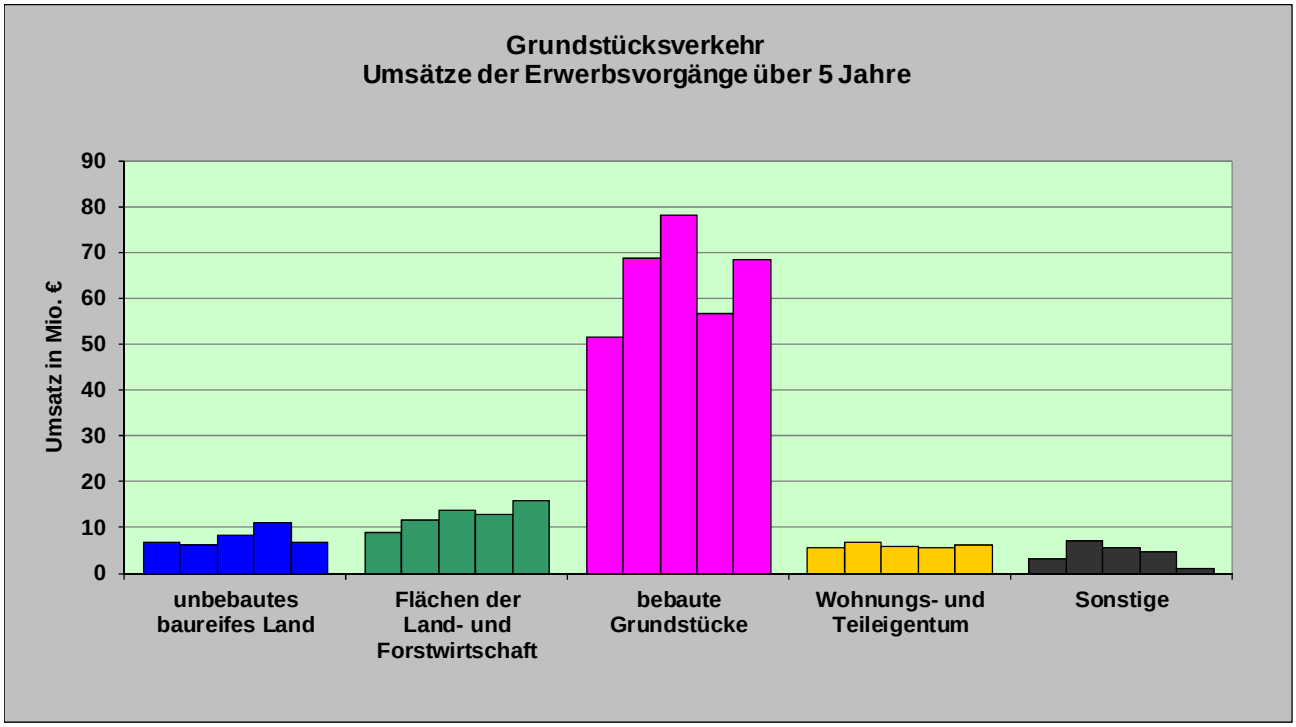


Abbildung: Geldumsatz aller Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten über 5 Jahre

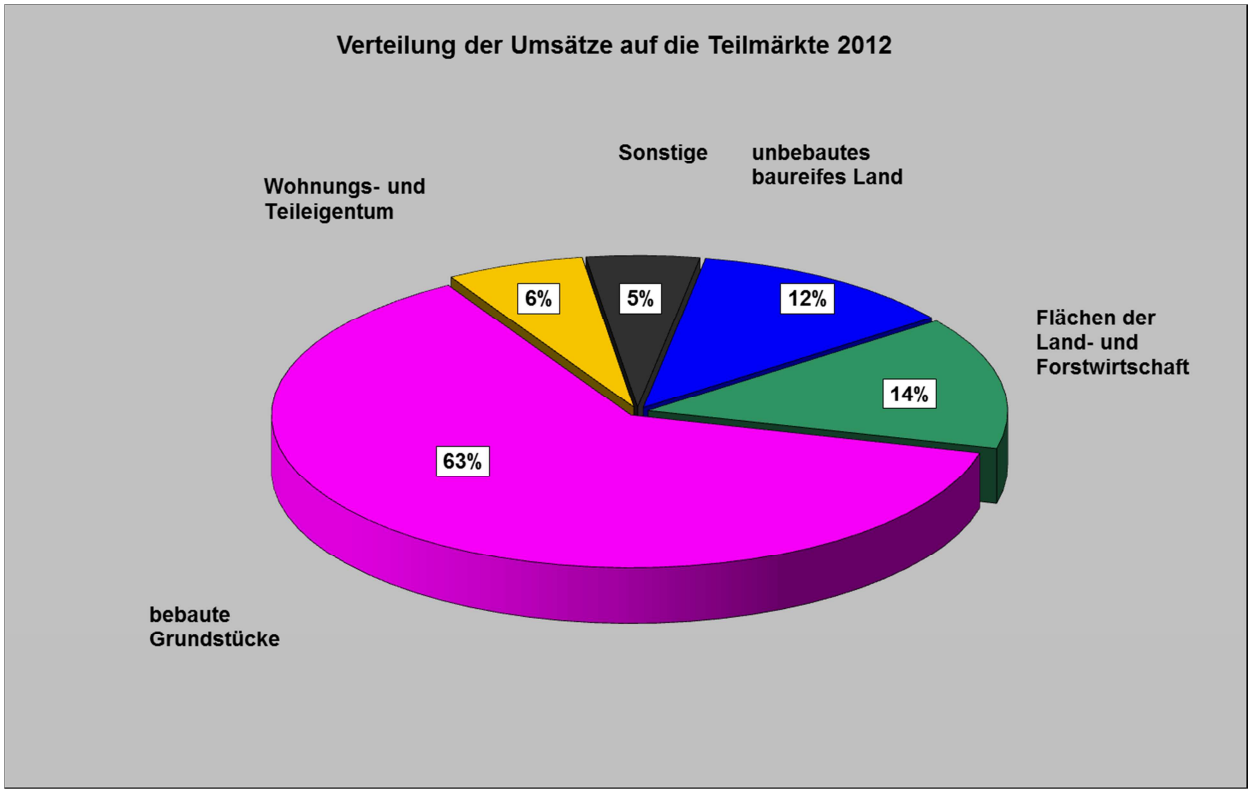


Abbildung: Geldumsatz aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

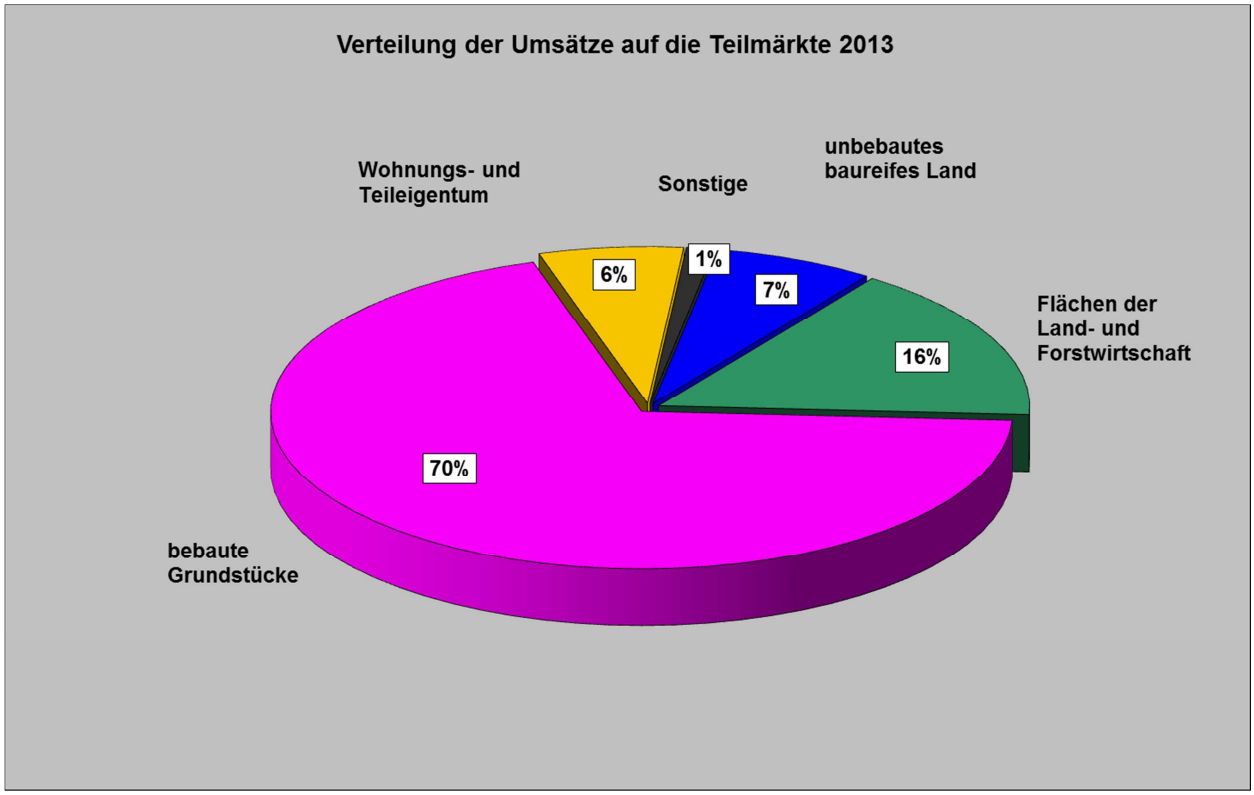


Abbildung: Geldumsatz aller Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

4.1.1 Kaufverträge

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeterpreis Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z. B. Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

Im Zeitraum von 2012 bis 2013 ist die Anzahl der Kaufverträge für das Gebiet des Landkreises Nordhausen und des Kyffhäuserkreises um 6 % gesunken.

Der Geldumsatz lag 2013 bei 96 Mio. Euro. Er hat, im Vergleich zum Vorjahr, um 10 % zugenommen. Ebenso ist der Flächenumsatz um 13 % gestiegen.

Die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge hat im Jahr 2012 mit 41 % und im Jahr 2013 mit 46 % den größten Anteil an den Teilmärkten.

Ebenfalls sind die meisten Flächenumsätze auf dem Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit 87 % in 2012 und 88 % in 2013 zu verzeichnen.

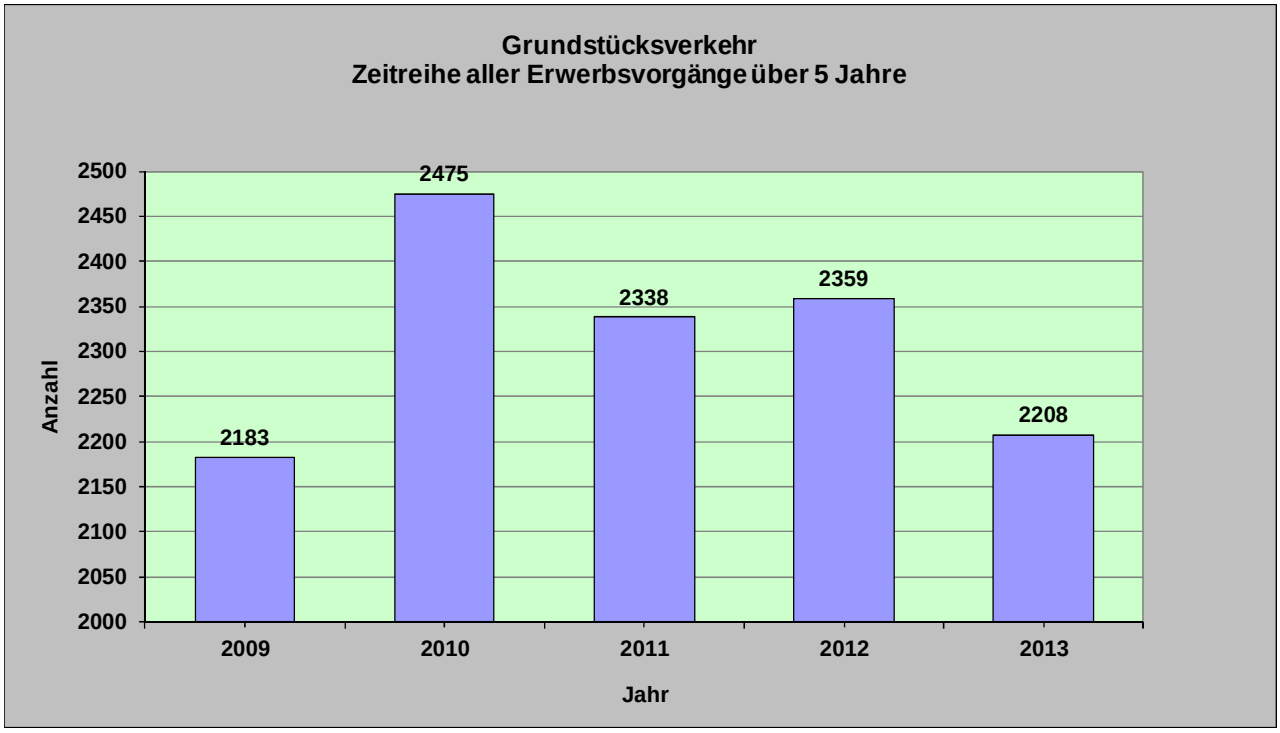


Abbildung: Anzahl der Kaufverträge insgesamt über 5 Jahre

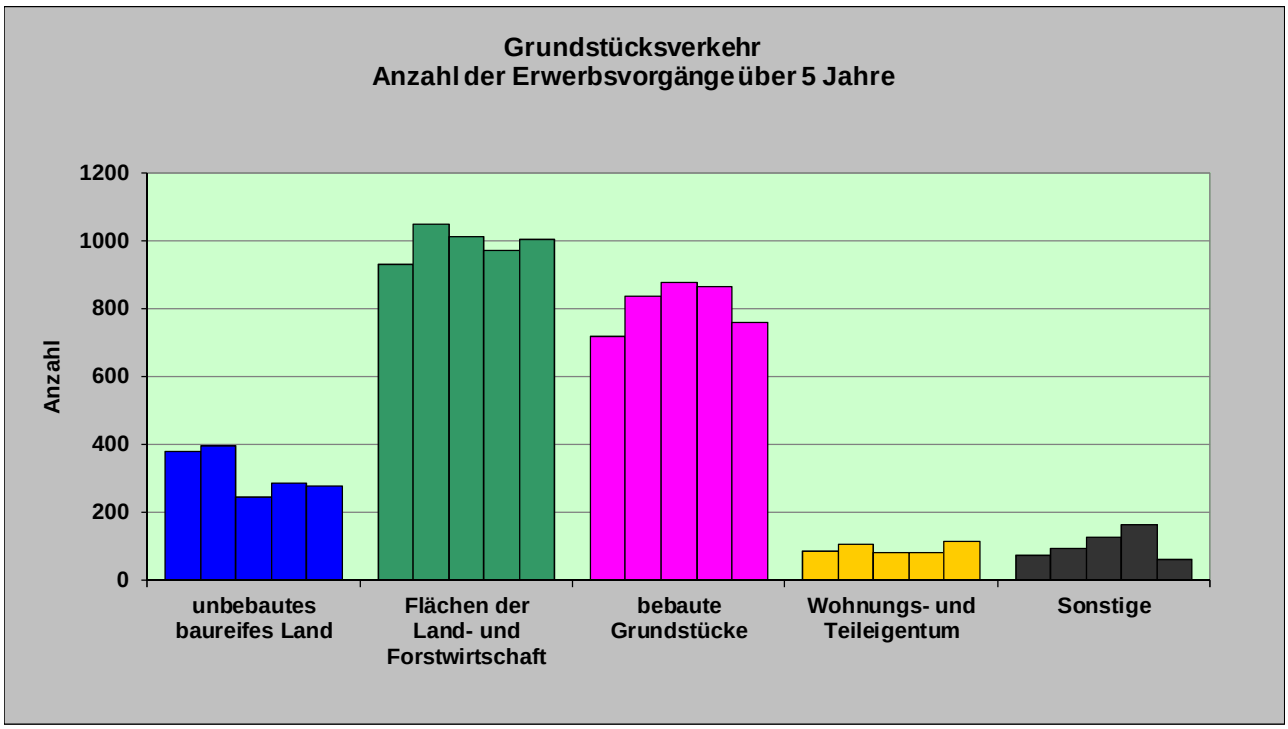


Abbildung: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten über 5 Jahre

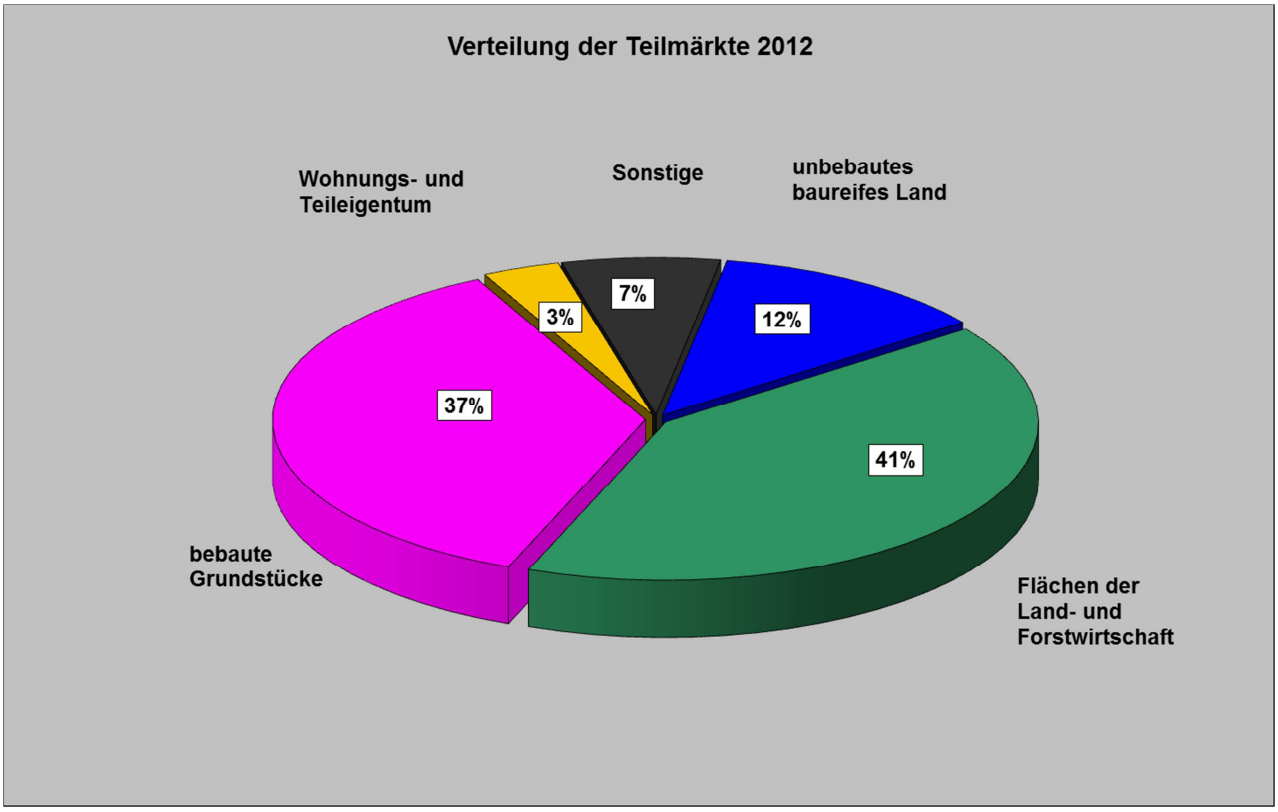


Abbildung: Anzahl der Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

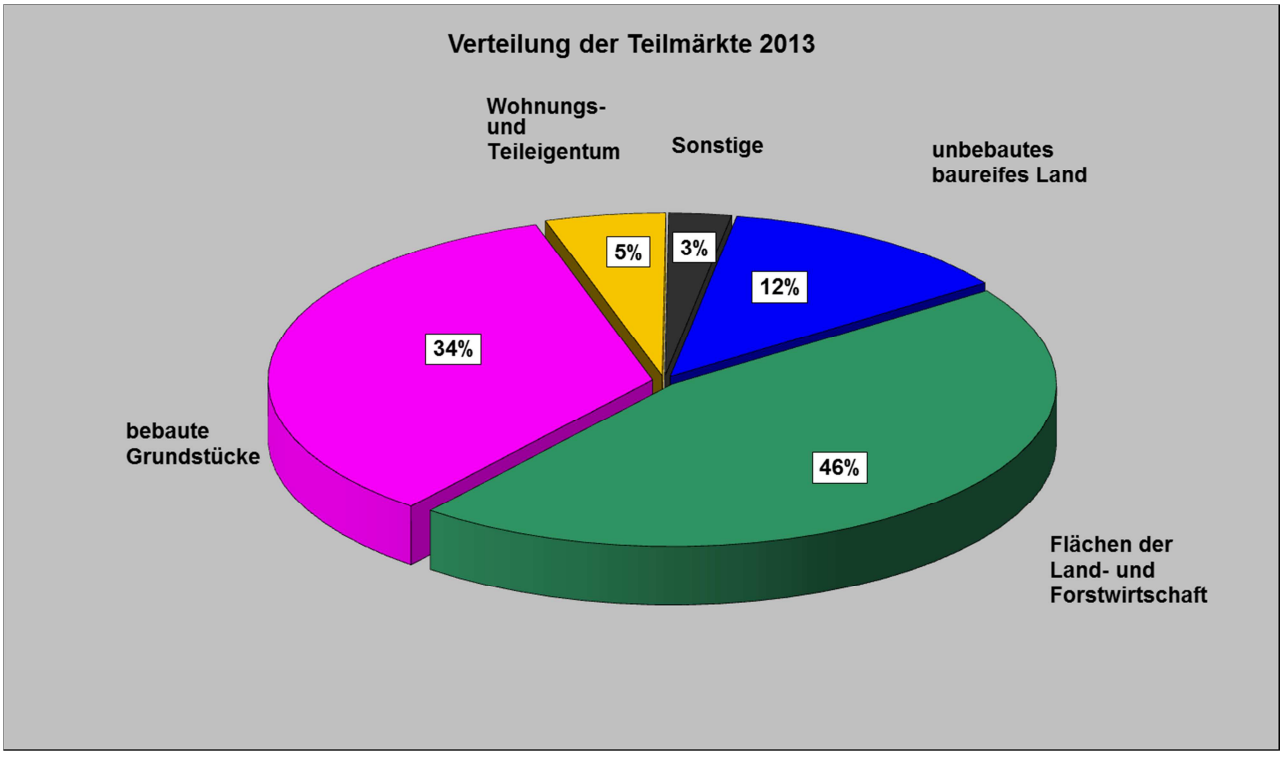


Abbildung: Anzahl der Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

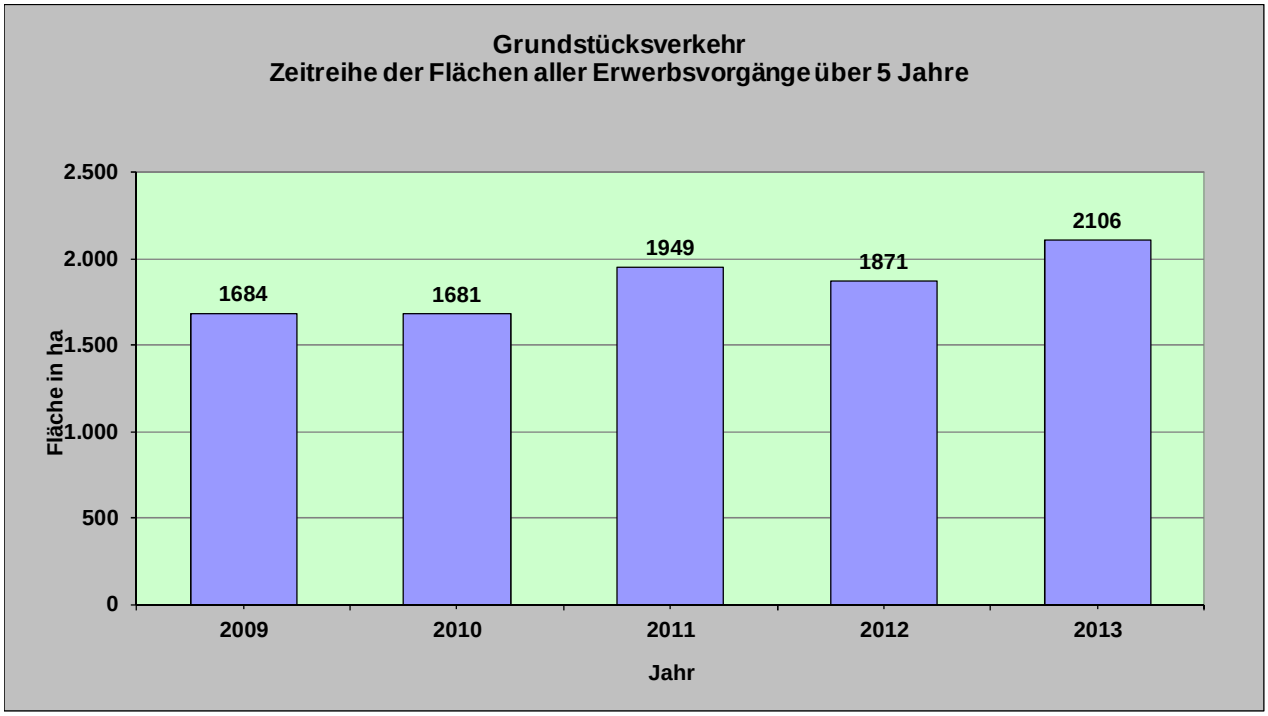


Abbildung: Flächenumsatz der Kaufverträge insgesamt über 5 Jahre

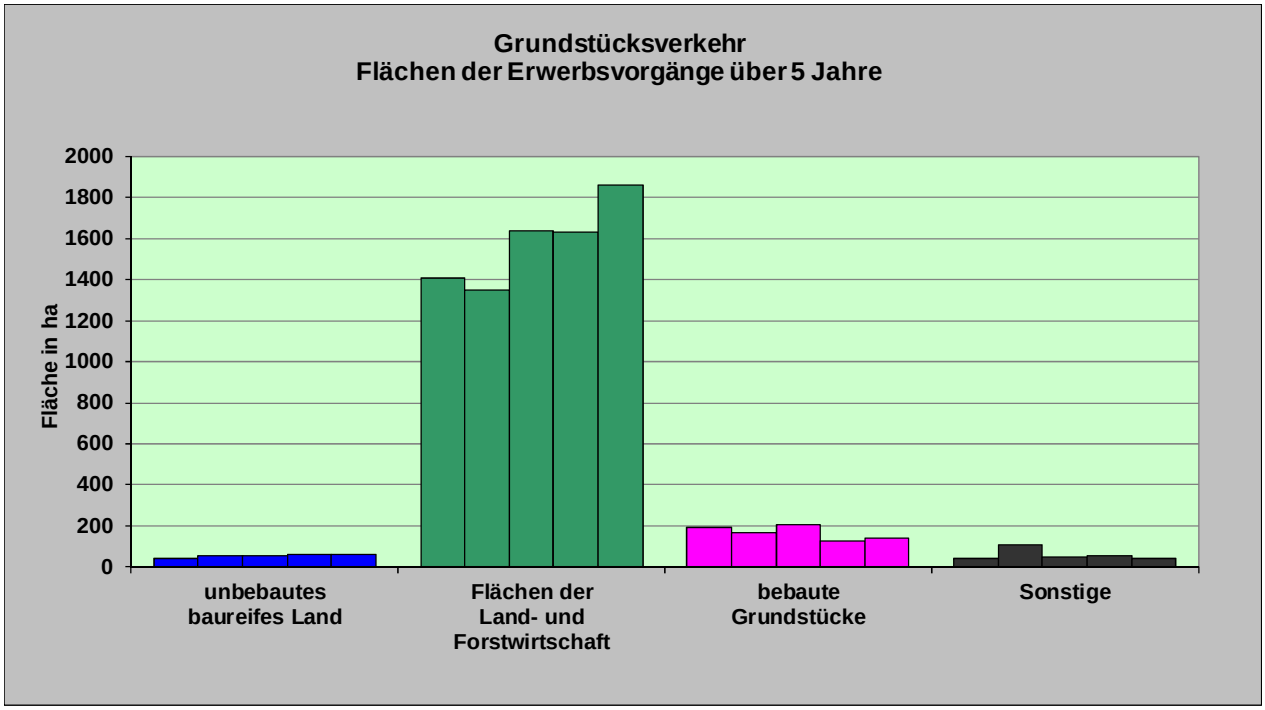


Abbildung: Flächenumsatz der Kaufverträge nach Teilmärkten über 5 Jahre

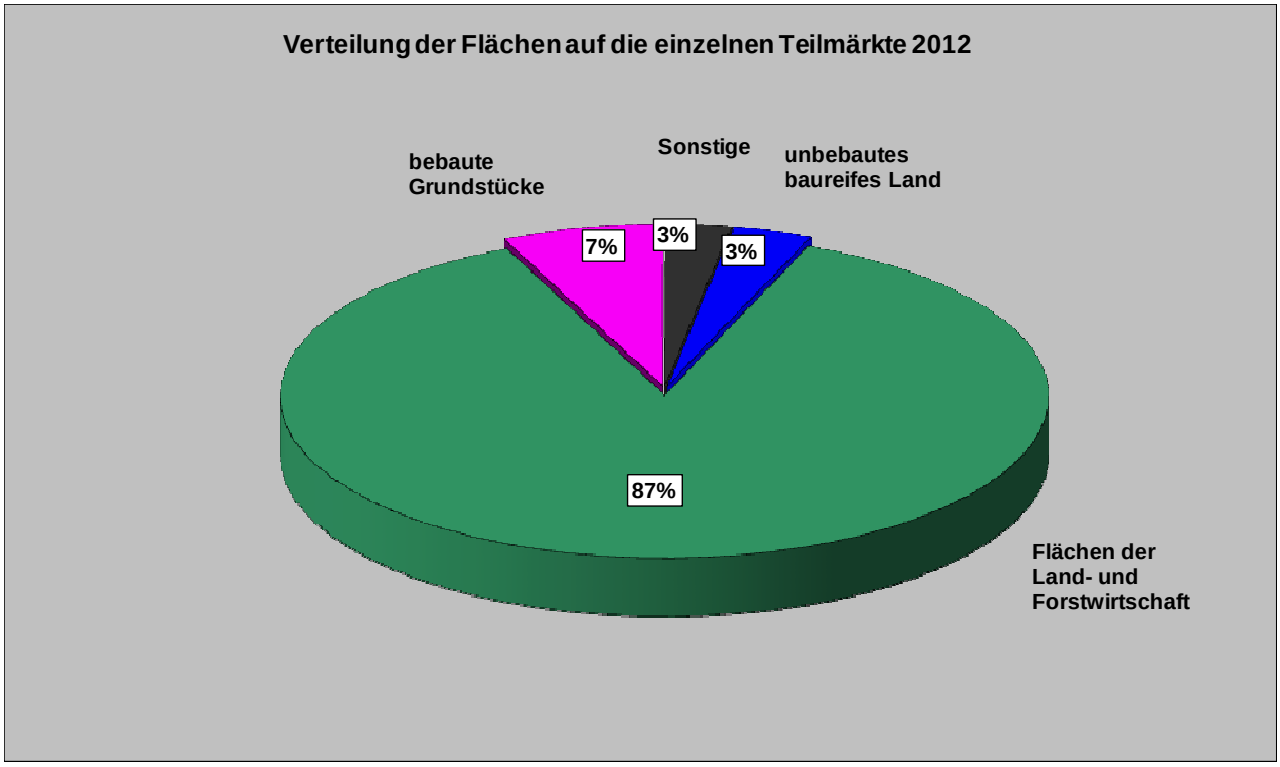


Abbildung: Flächenumsatz der Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

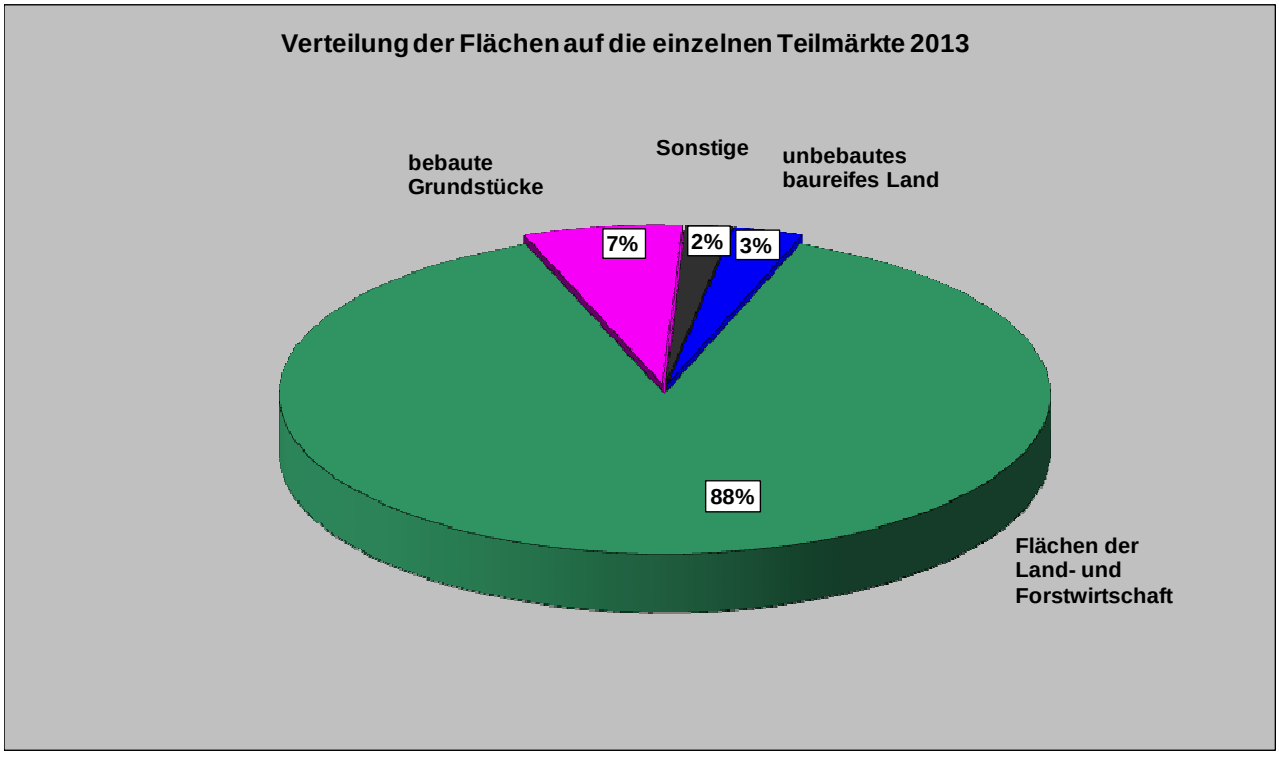


Abbildung: Flächenumsatz der Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

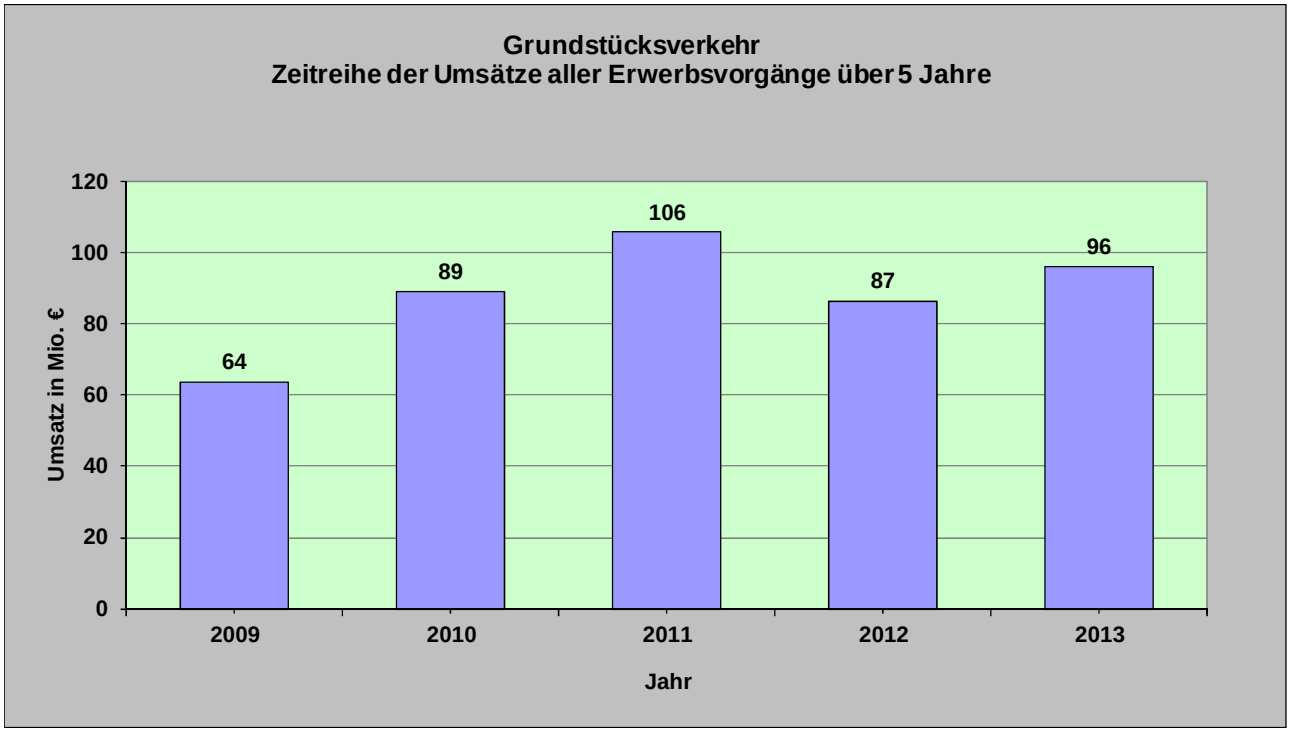


Abbildung: Geldumsatz der Kaufverträge insgesamt über 5 Jahre

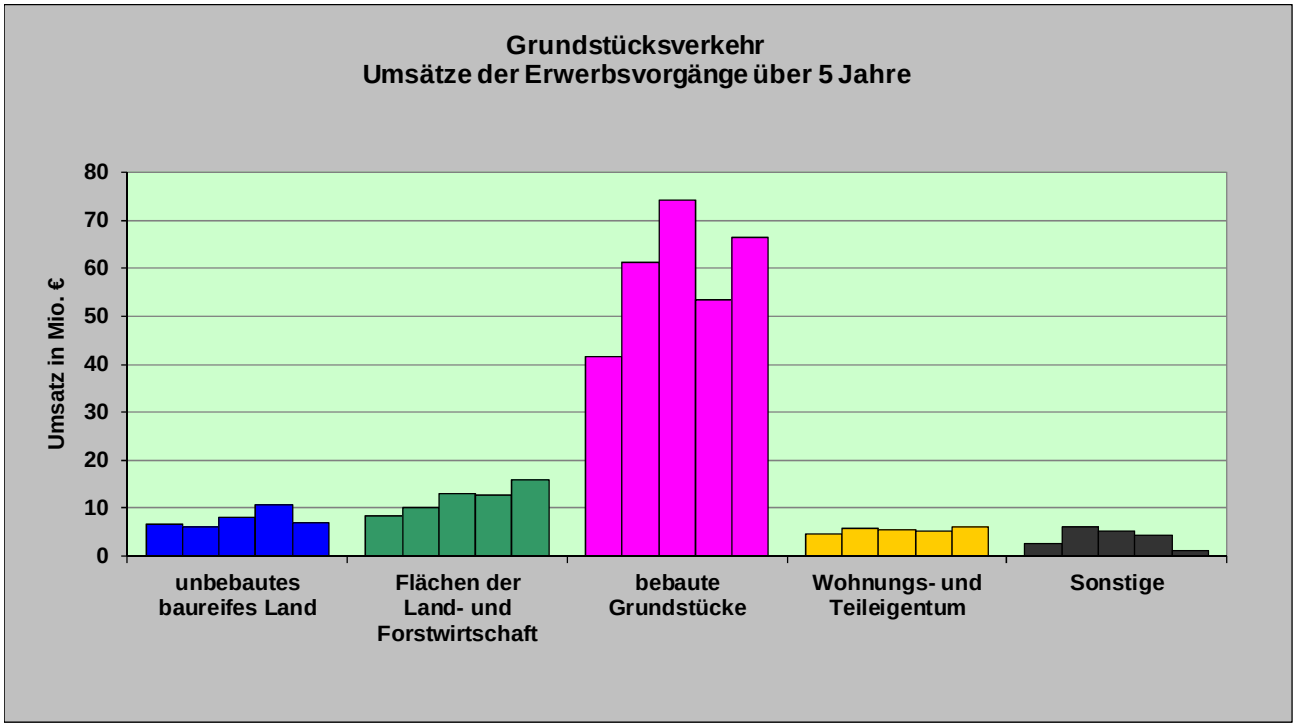


Abbildung: Geldumsatz der Kaufverträge nach Teilmärkten über 5 Jahre

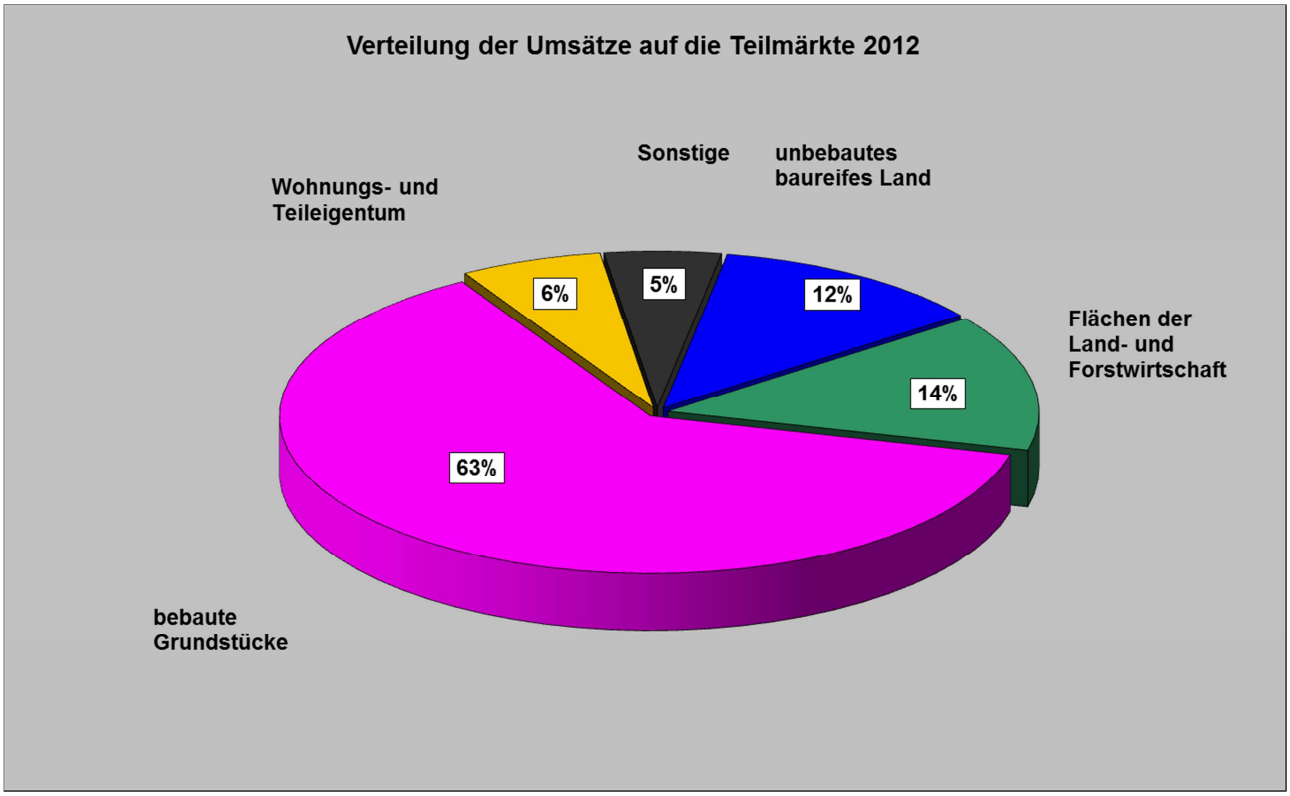


Abbildung: Geldumsatz der Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

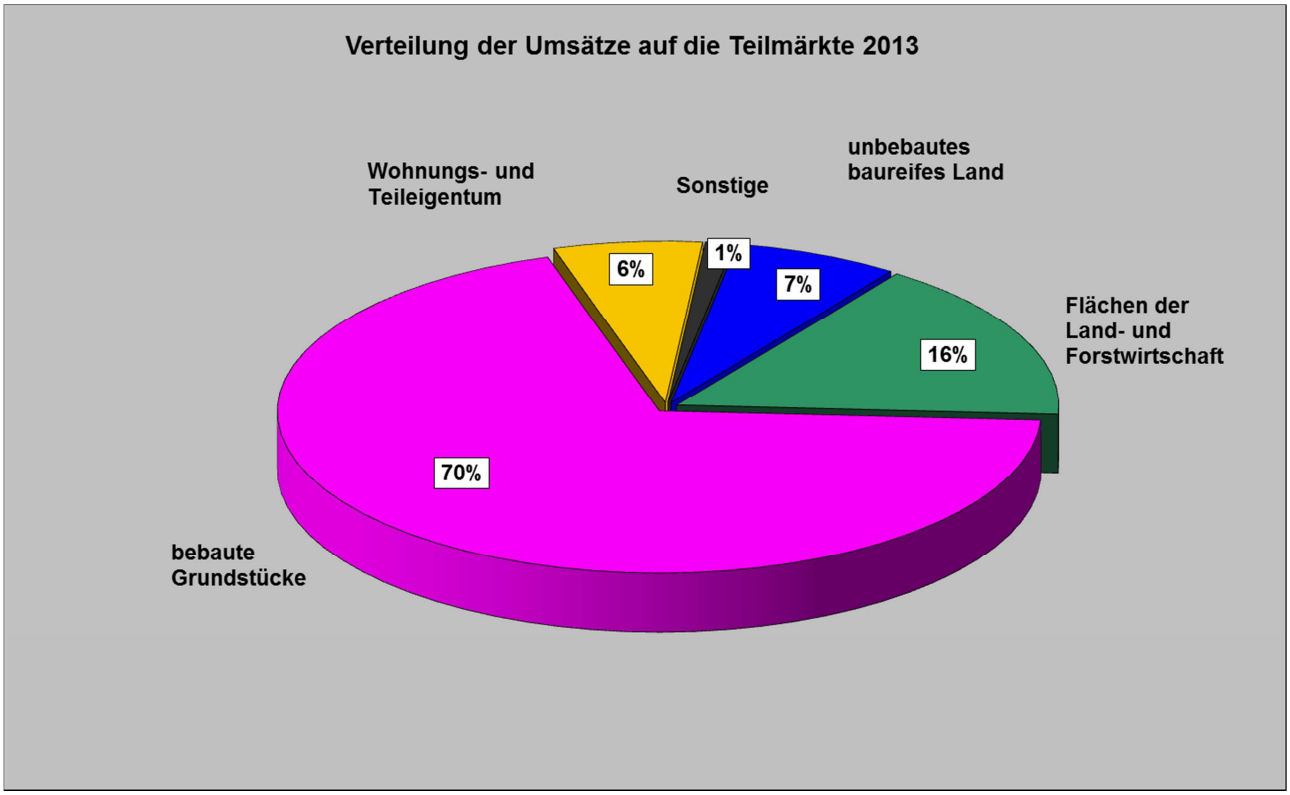


Abbildung: Geldumsatz der Kaufverträge, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

4.2 Zwangsversteigerung

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen für das Gebiet des Landkreises Nordhausen und des Kyffhäuserkreises ist von 2012 zu 2013 um 19 % gefallen. Im Jahr 2013 waren 63 Zwangsversteigerungen zu verzeichnen.

Die meisten Zwangsversteigerungen entfallen mit 70 % im Jahr 2012 und 81 % im Folgejahr auf den Sektor der bebauten Grundstücke.

Der Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen sank von 11 ha im Jahr 2012 auf 8 ha im Jahr 2013. Er verringerte sich somit um 27 %. Der Flächenumsatz auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke stieg an. Der Umsatz der Land- und Forstwirtschaftsflächen lag im Jahr 2012 bei 31 %. Im Jahr 2013 wurden keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen zwangsversteigert.

Der Geldumsatz sank von 3,0 Mio. Euro im Jahr 2012 auf 1,6 Mio. Euro im Jahr 2013. Der Umsatz weist somit einen Rückgang von 47 % auf.

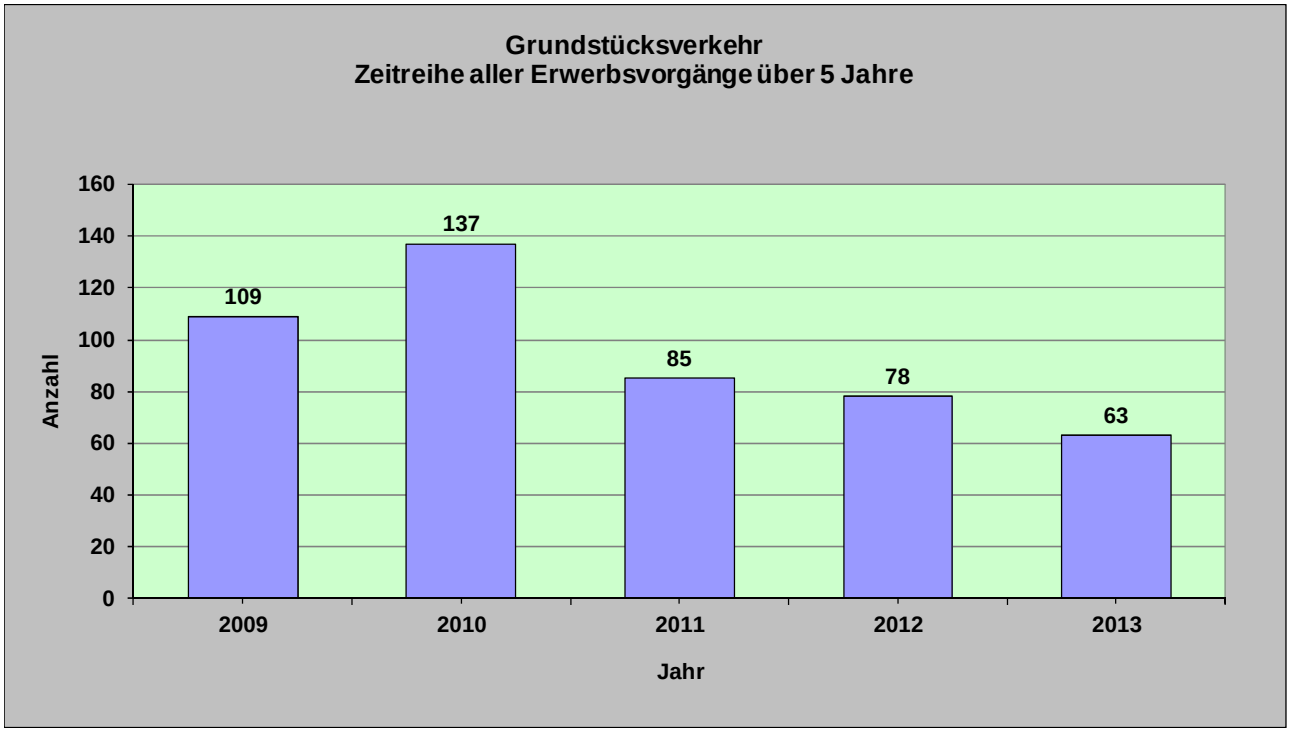


Abbildung: Anzahl der Zwangsversteigerungen insgesamt über 5 Jahre

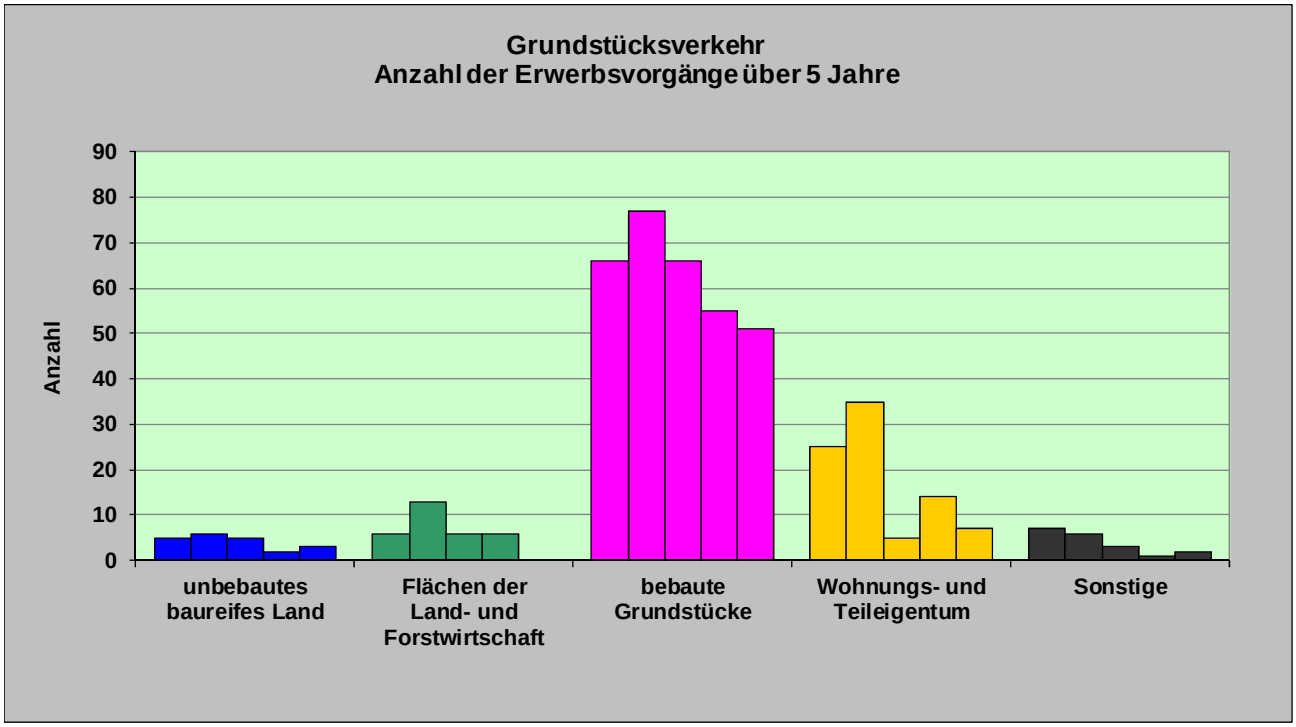


Abbildung: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten über 5 Jahre

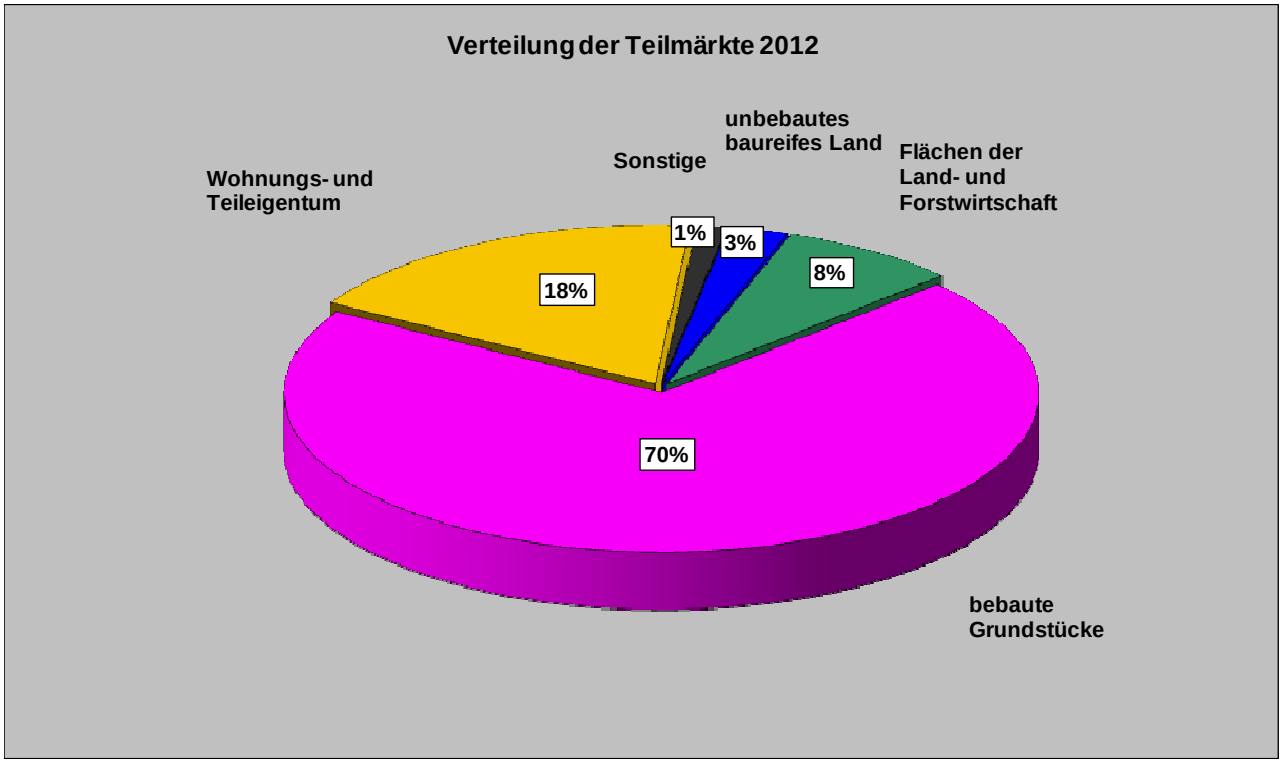


Abbildung: Anzahl der Zwangsversteigerungen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

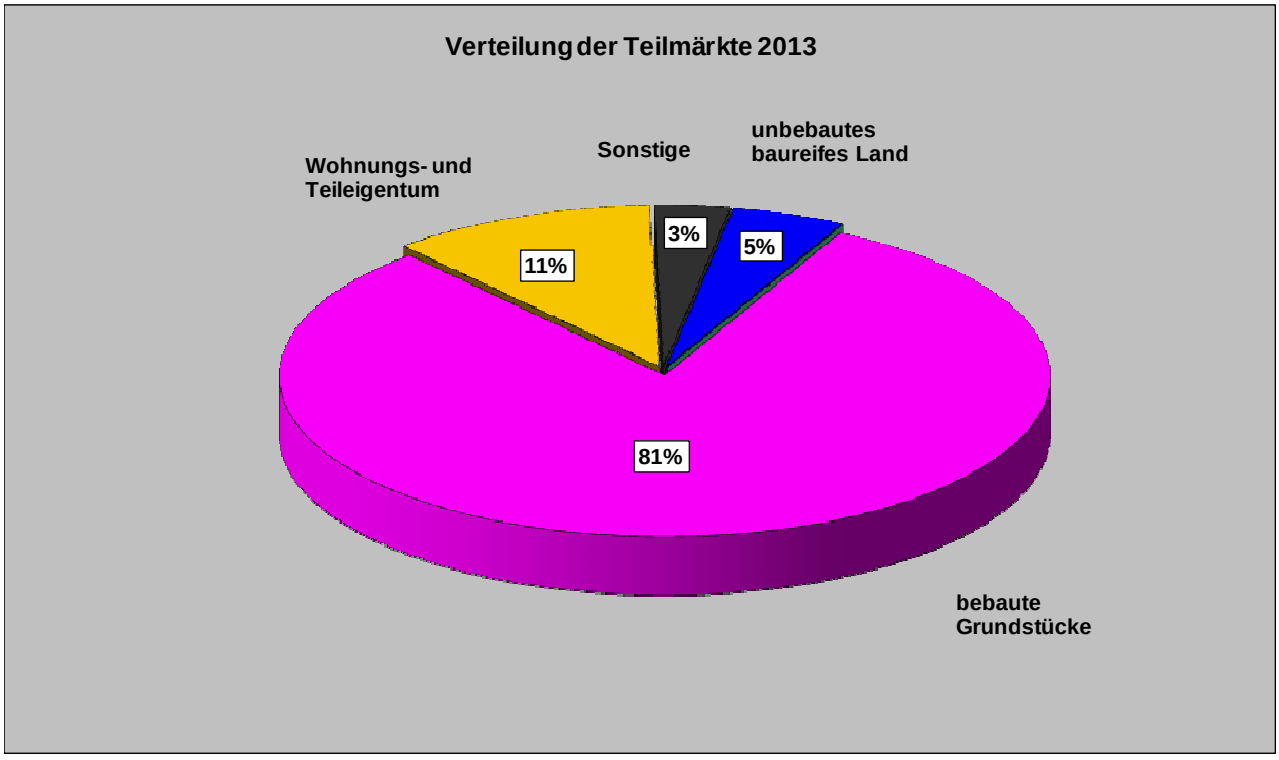


Abbildung: Anzahl der Zwangsversteigerungen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

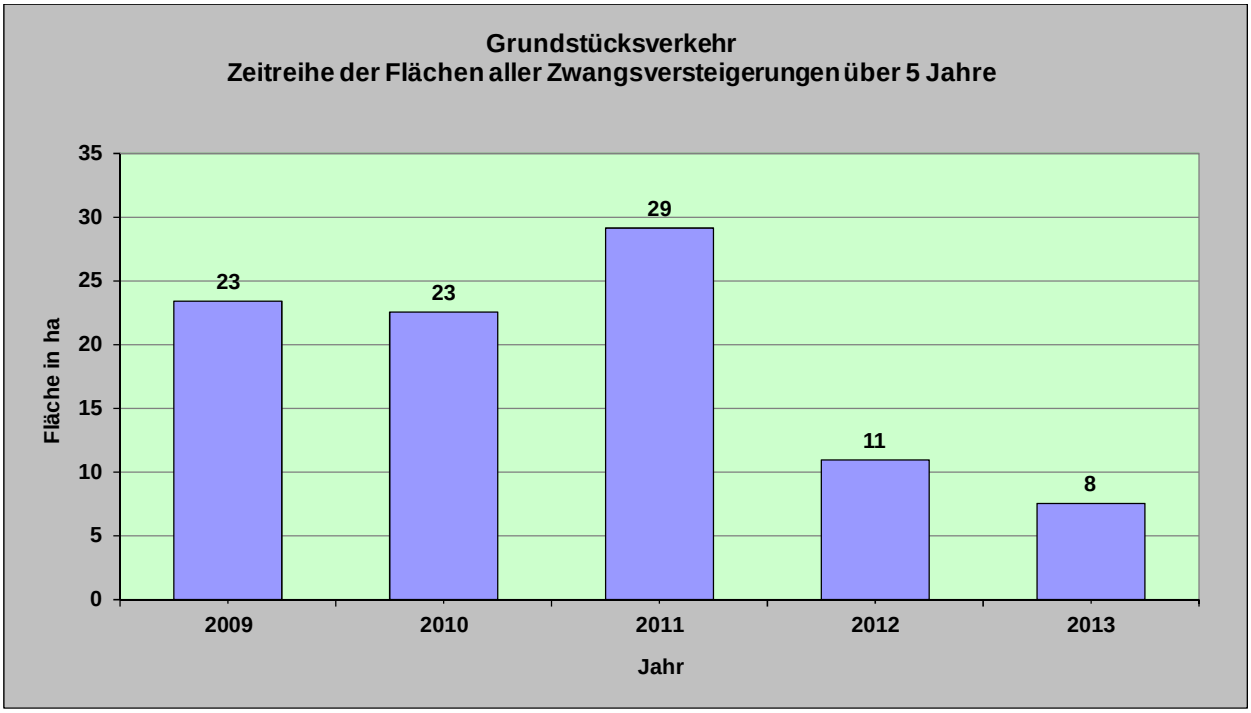


Abbildung: Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen insgesamt über 5 Jahre

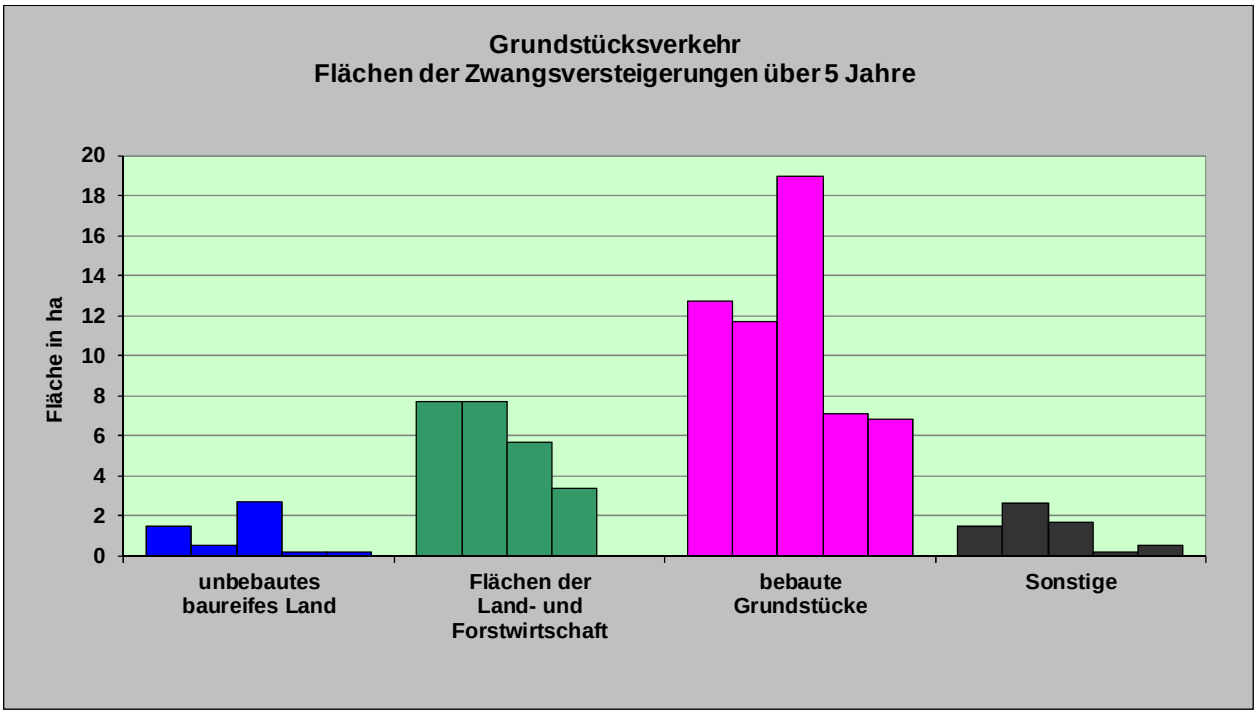


Abbildung: Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten über 5 Jahre

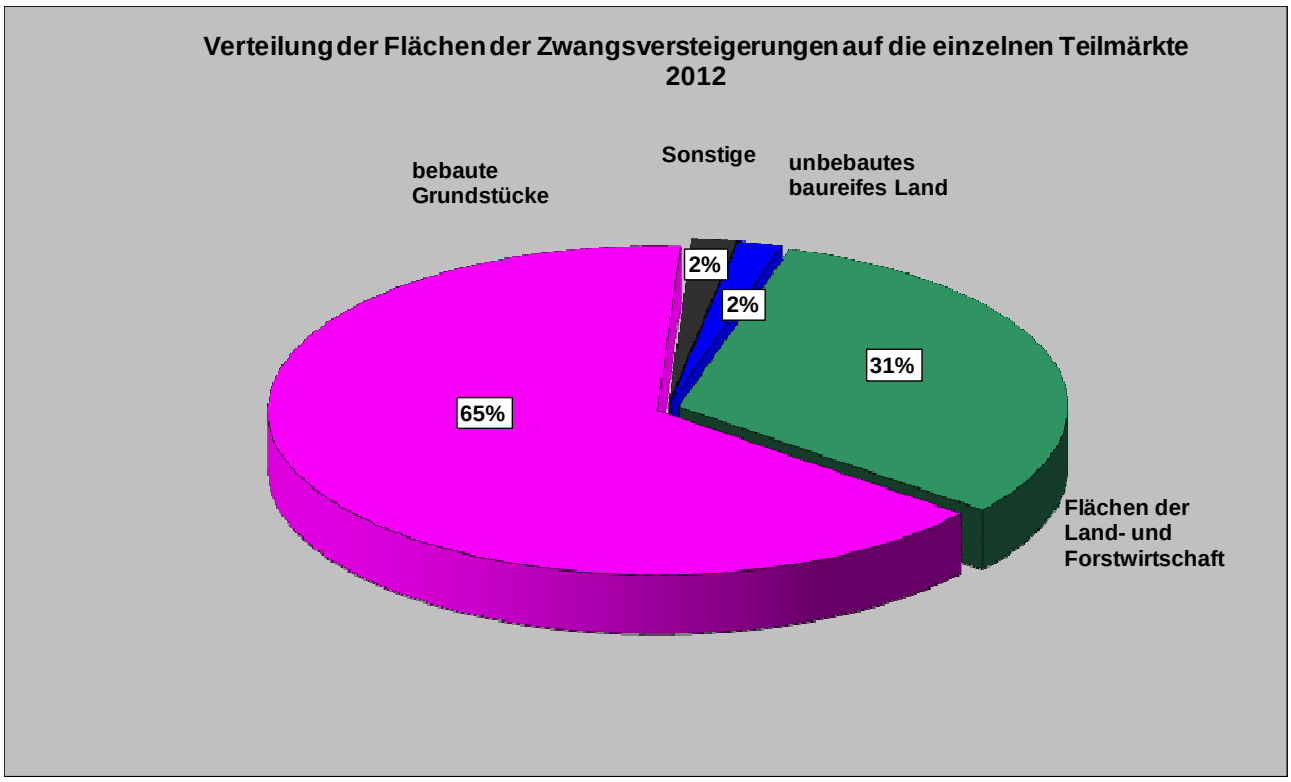


Abbildung: Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

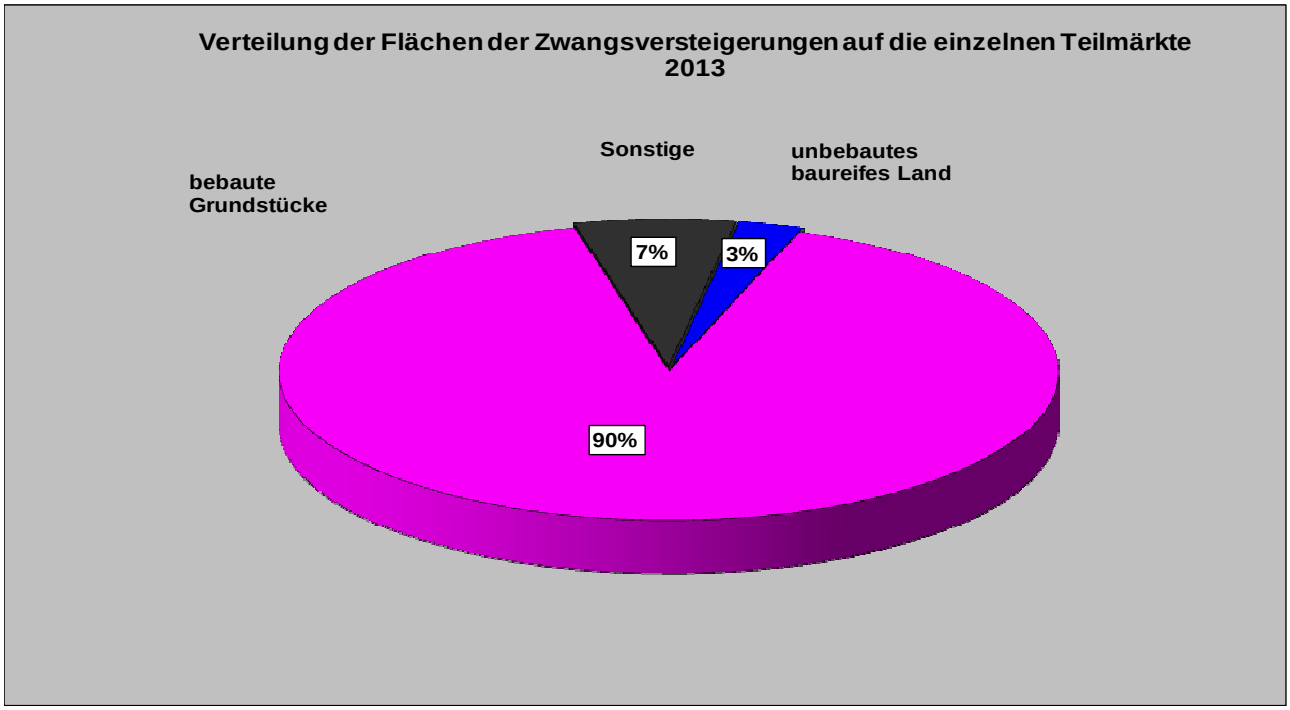


Abbildung: Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

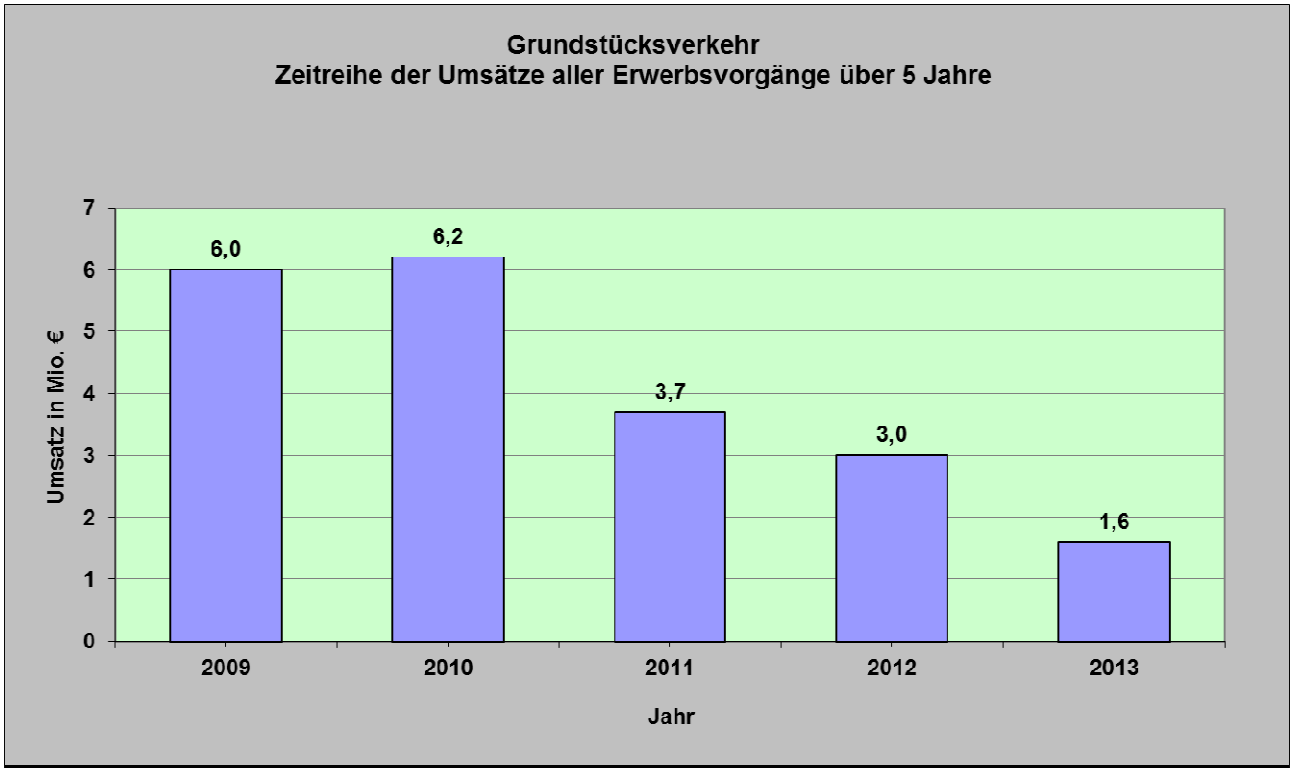


Abbildung Geldumsatz der Zwangsversteigerungen insgesamt über 5 Jahre

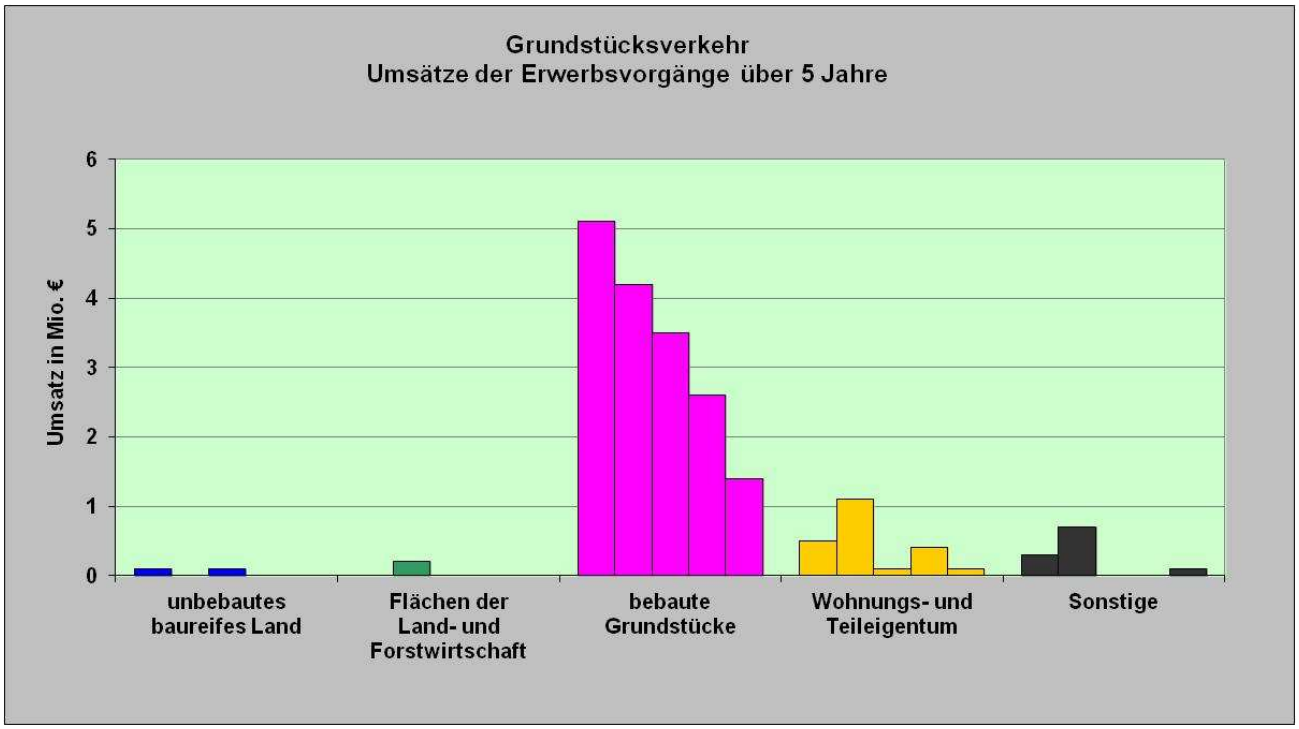


Abbildung: Geldumsatz der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten über 5 Jahre

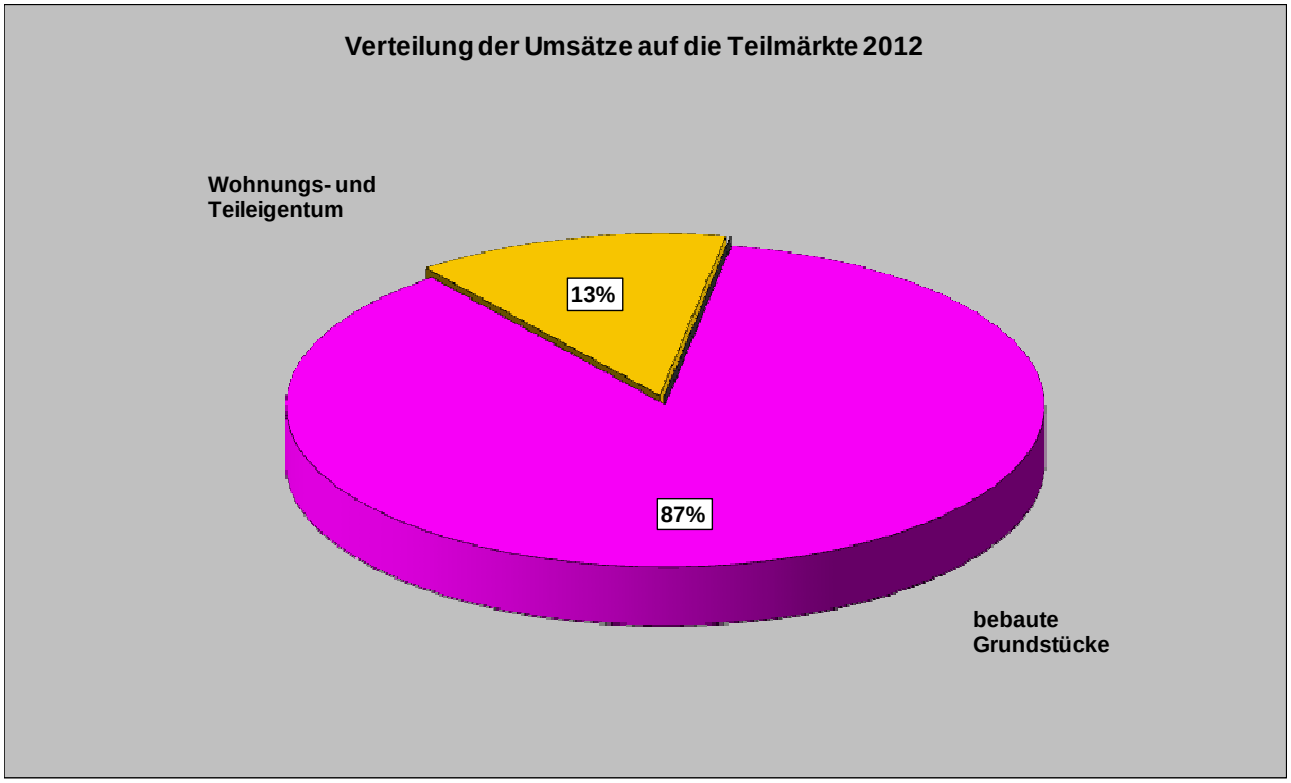


Abbildung: Geldumsatz der Zwangsversteigerungen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 20132012

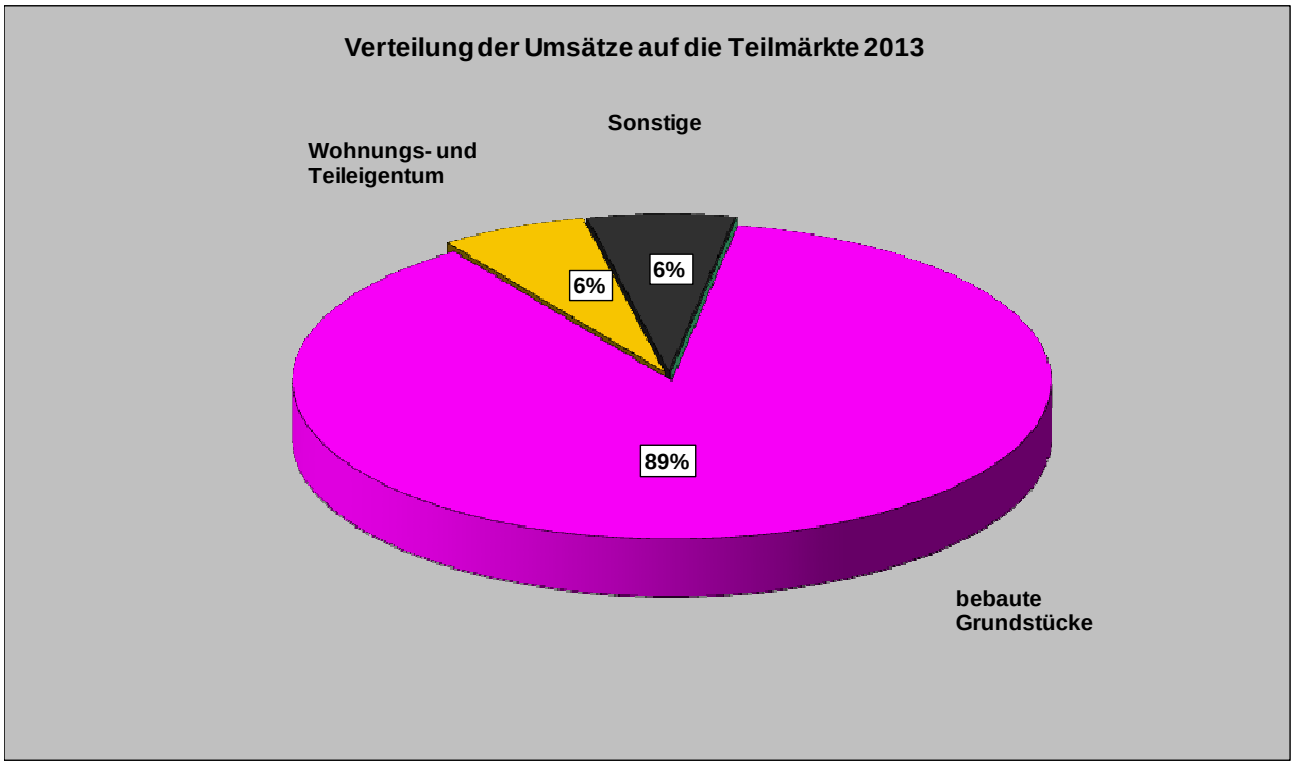


Abbildung: Geldumsatz der Zwangsversteigerungen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

5 Landkreis Nordhausen

5.1 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 und
- Sonstige Flächen.

5.1.1 Bauflächen

Zu dem Baureifen Land zählen gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen stieg um 2 % gegenüber dem Vorjahr auf 162 Erwerbsvorgänge im Jahr 2013. Den höchsten Marktanteil nahm dabei die Anzahl der Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebauter Bauflächen erhöhte sich im Auswertezeitraum um 40 % von 30 ha auf 42 ha.

Insbesondere wuchs der Flächenumsatz der Gewerbeflächen um 6 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 3 % und erreichte einen Anteil von 17 % am gesamten Flächenumsatz.

Der Geldumsatz sank von 7,8 Mio. Euro im Jahr 2012 auf 4,9 Mio. Euro im Jahr 2013. Zudem sind für die Gewerbebauflächen die höchsten Geldumsätze festzustellen. Dabei sank der Geldumsatz der gewerblichen Bauflächen um 16 %. In Bezug auf die Wohnbauflächen ist er um 17 % gestiegen.

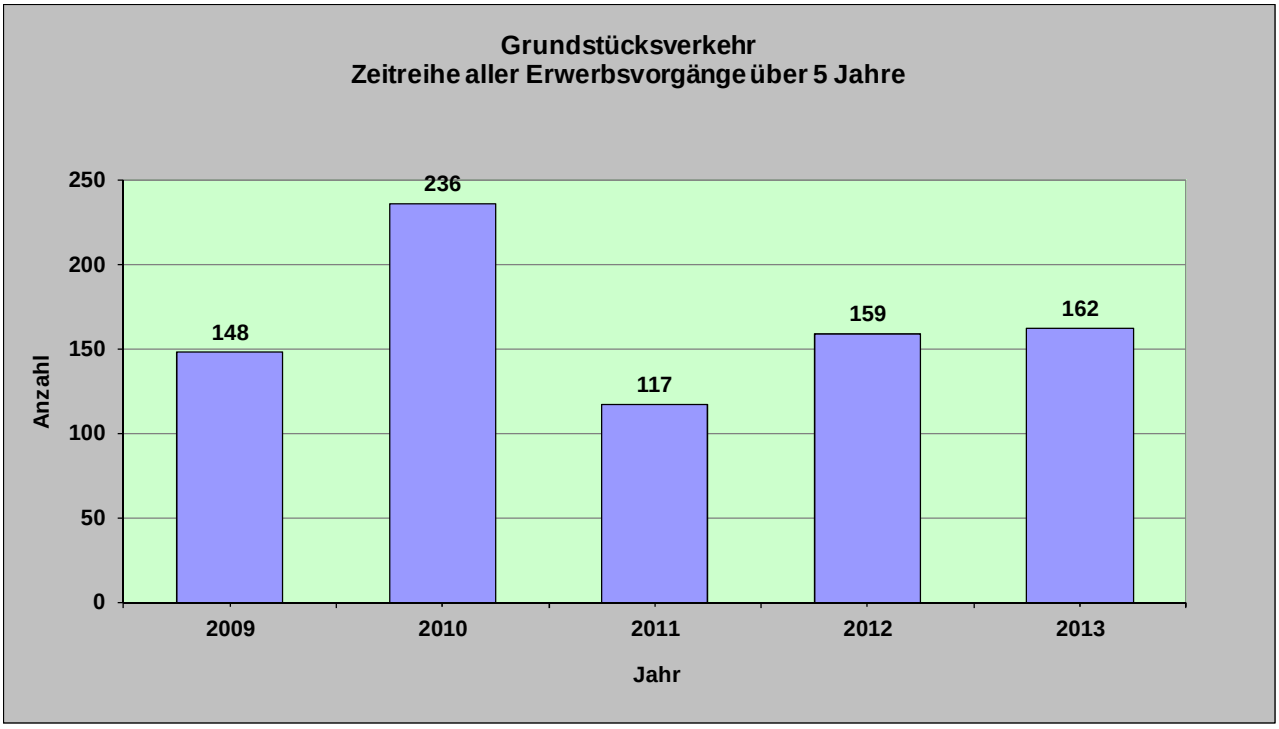


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen insgesamt über 5 Jahre

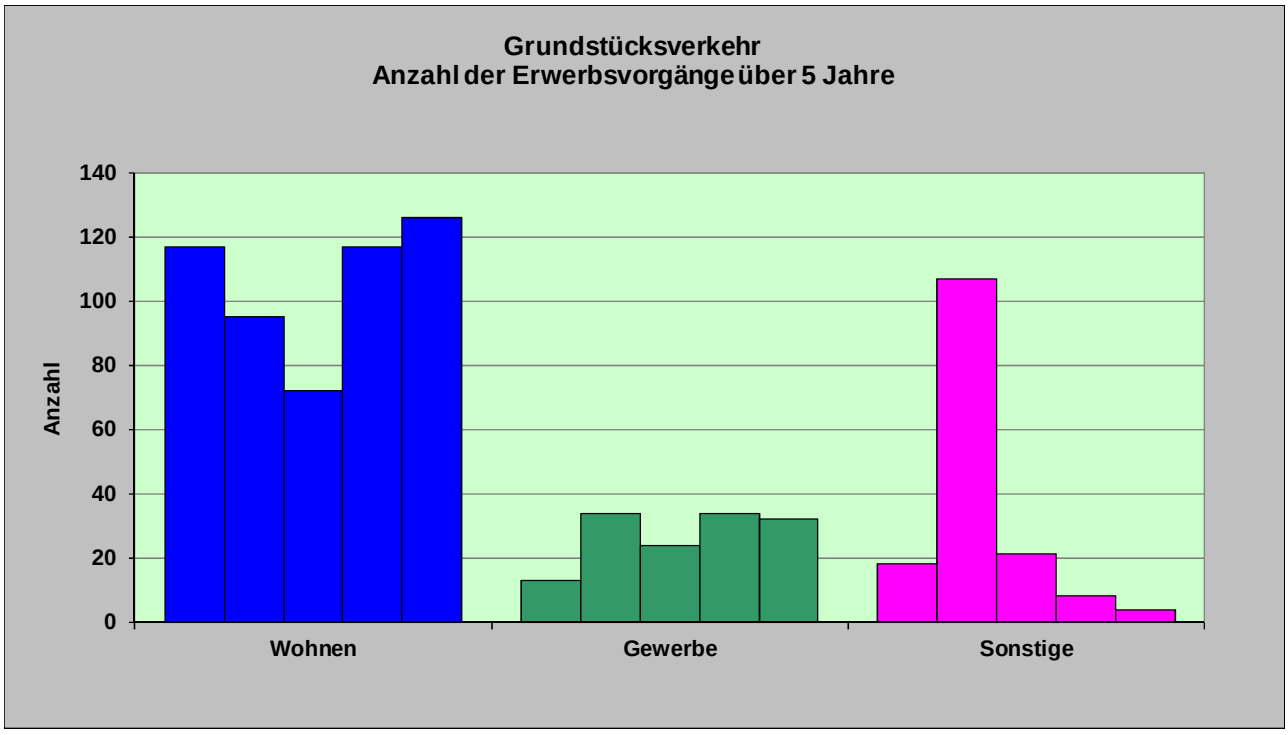


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

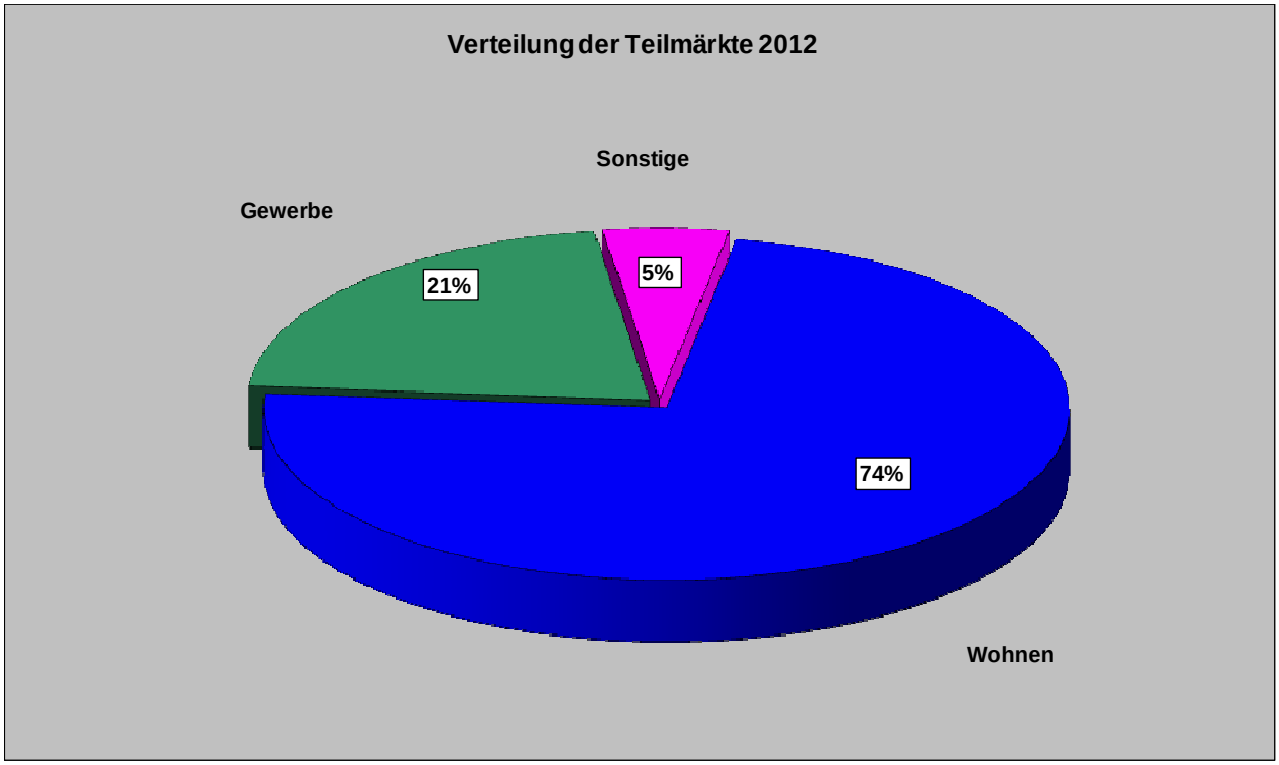


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

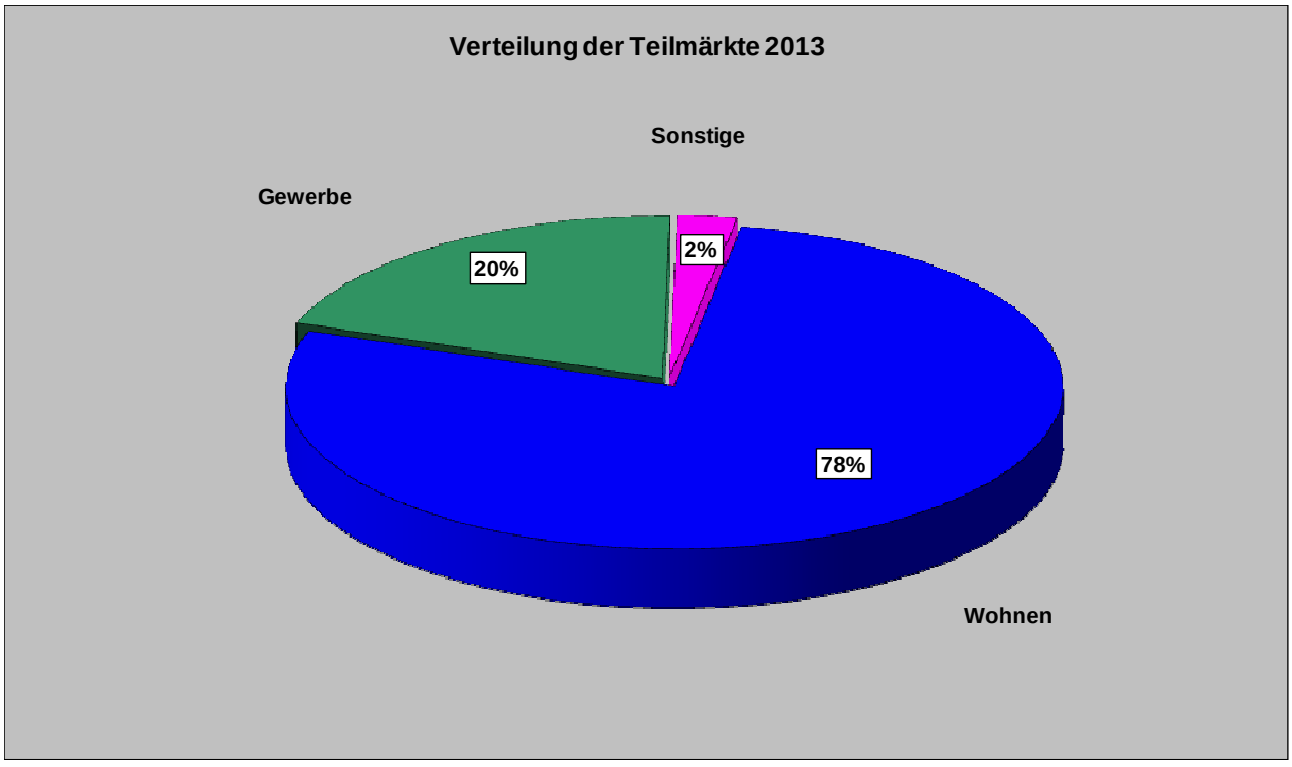


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

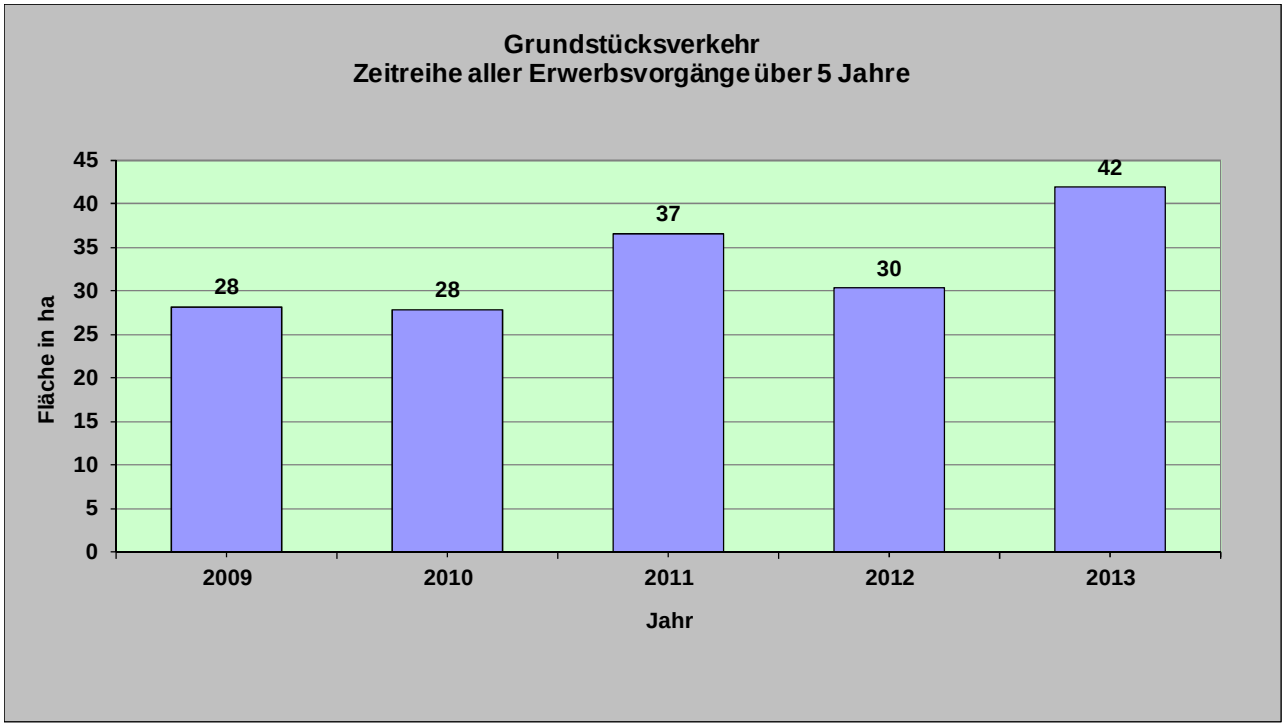


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen insgesamt über 5 Jahre

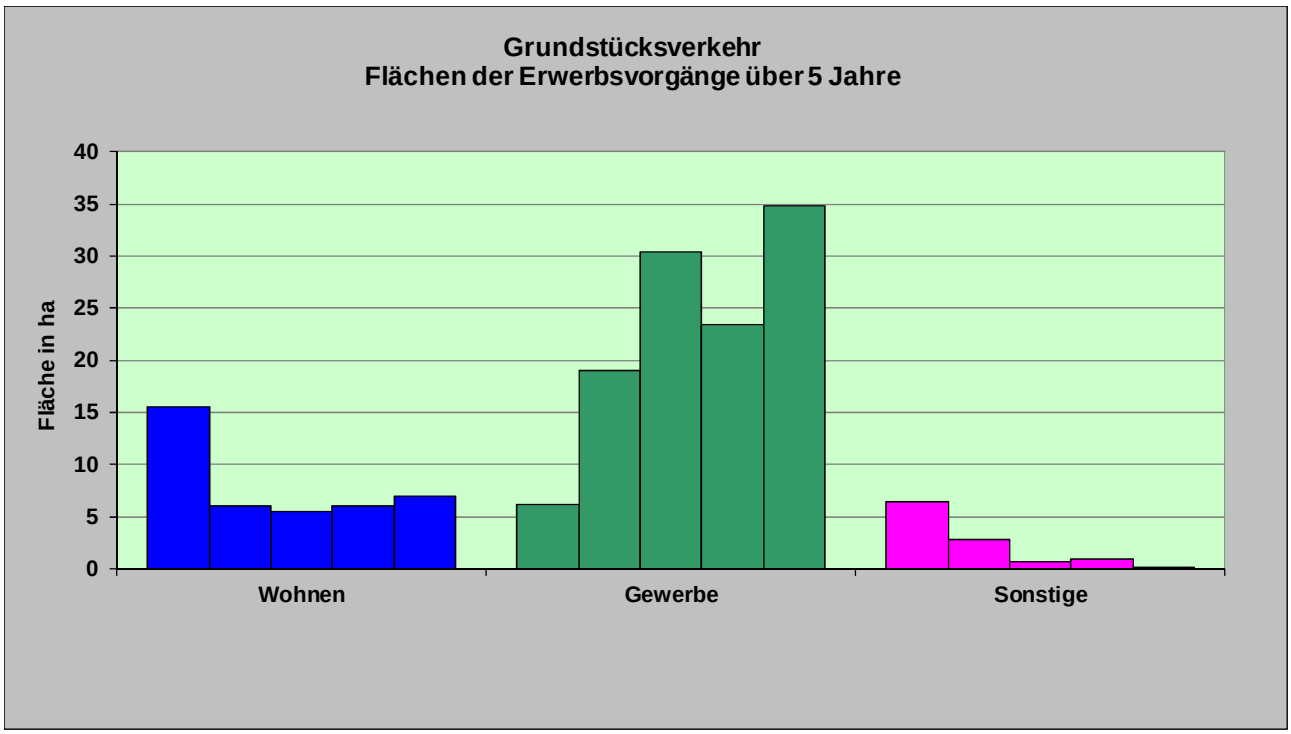


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

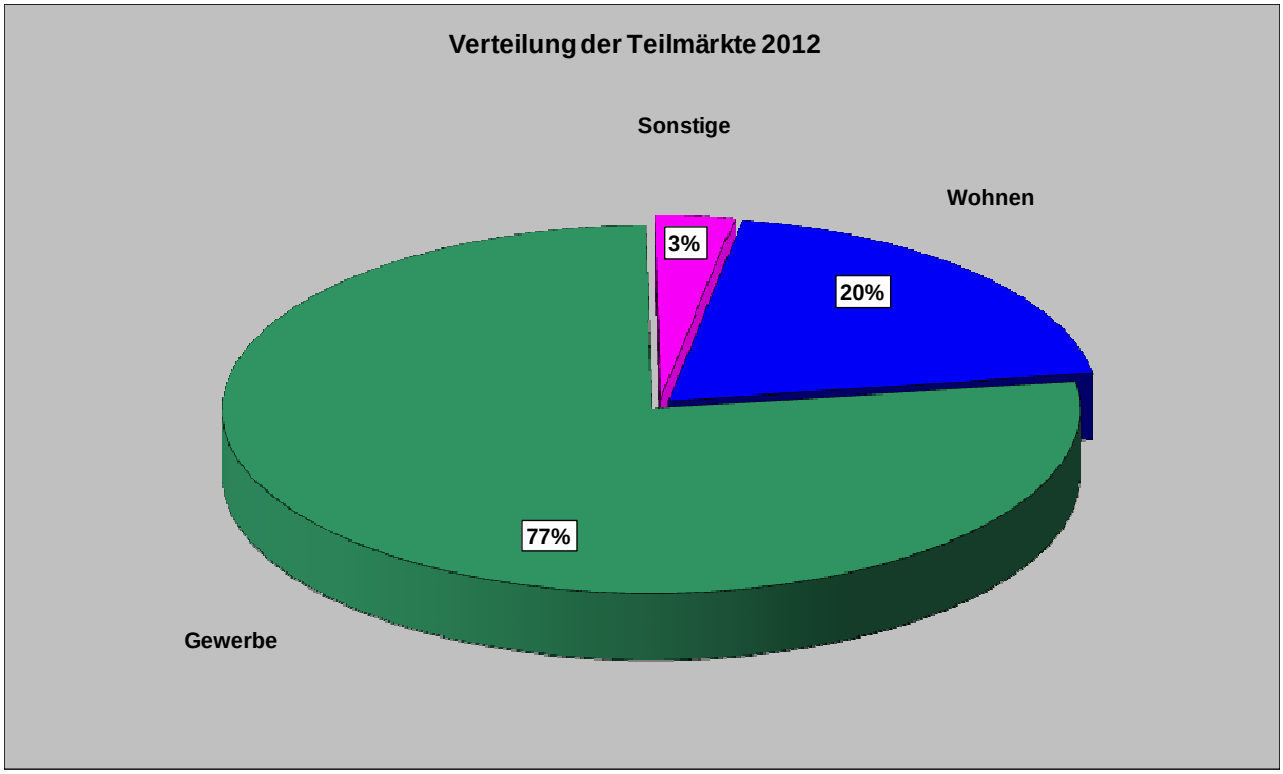


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

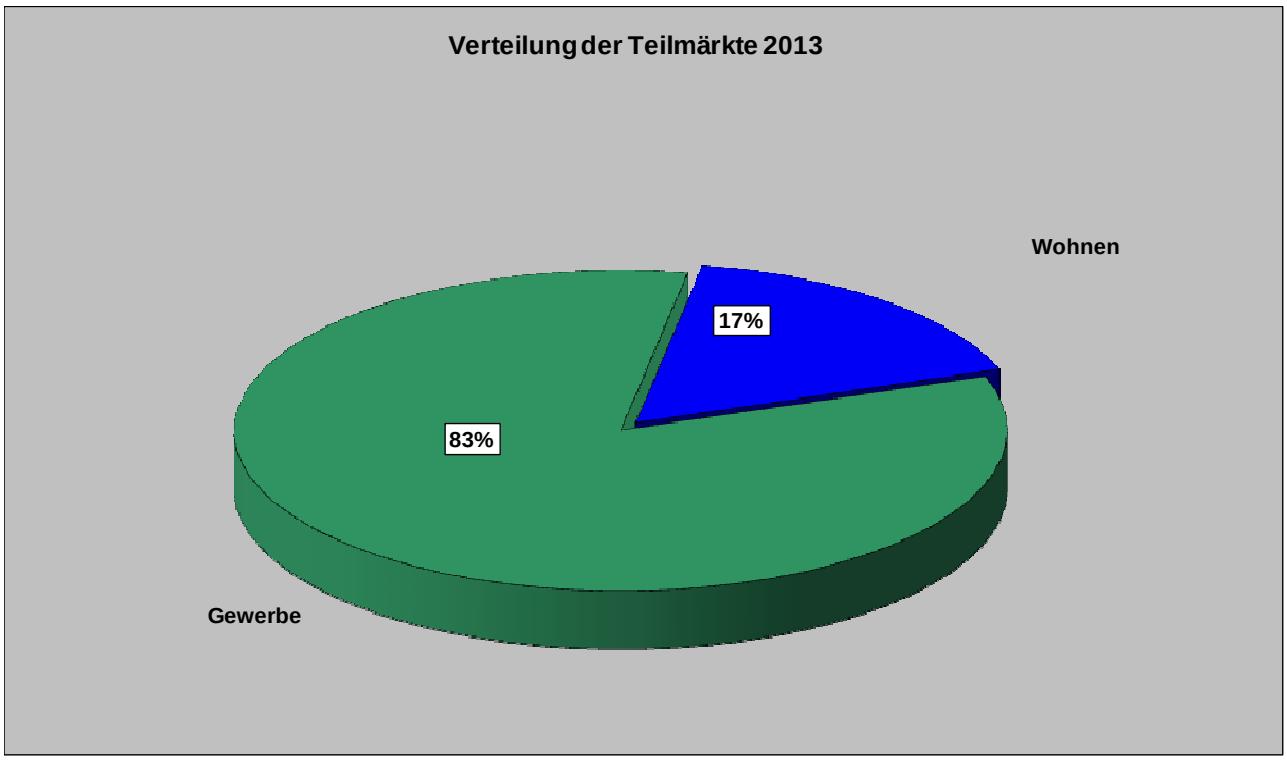


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

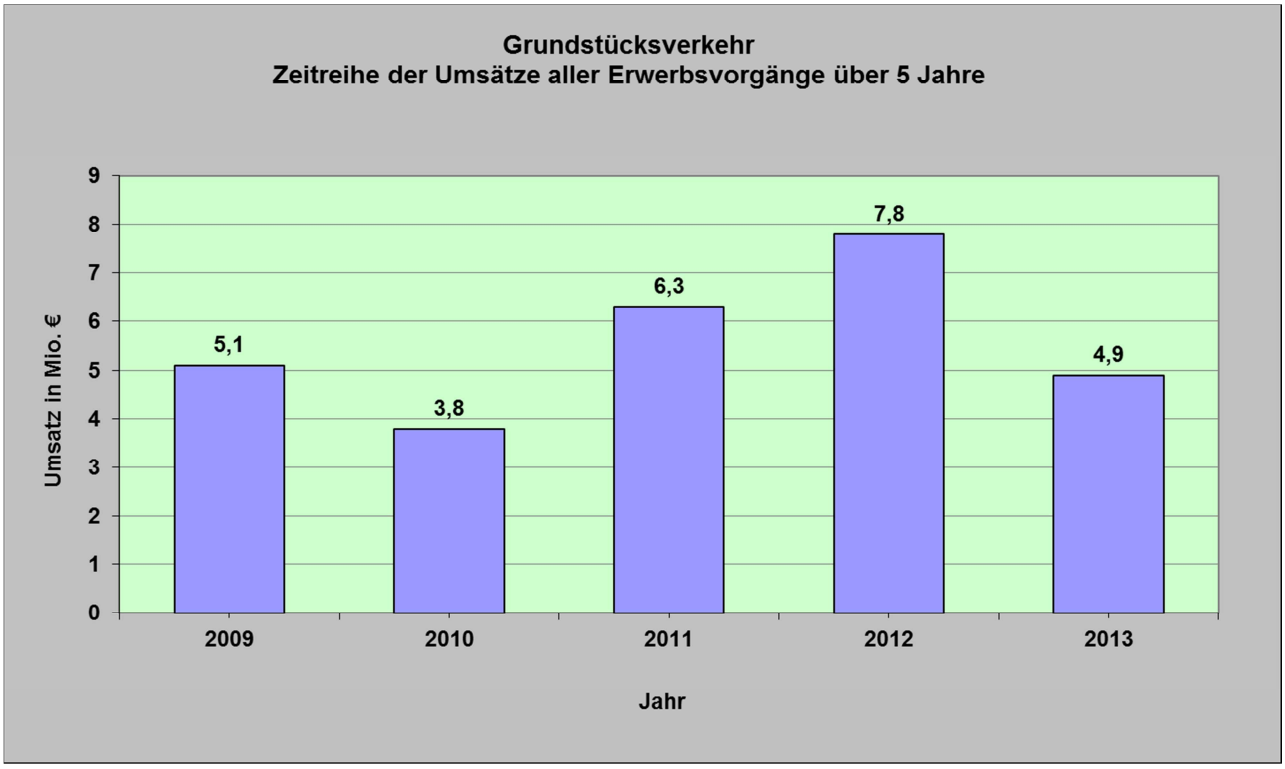


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen insgesamt über 5 Jahre

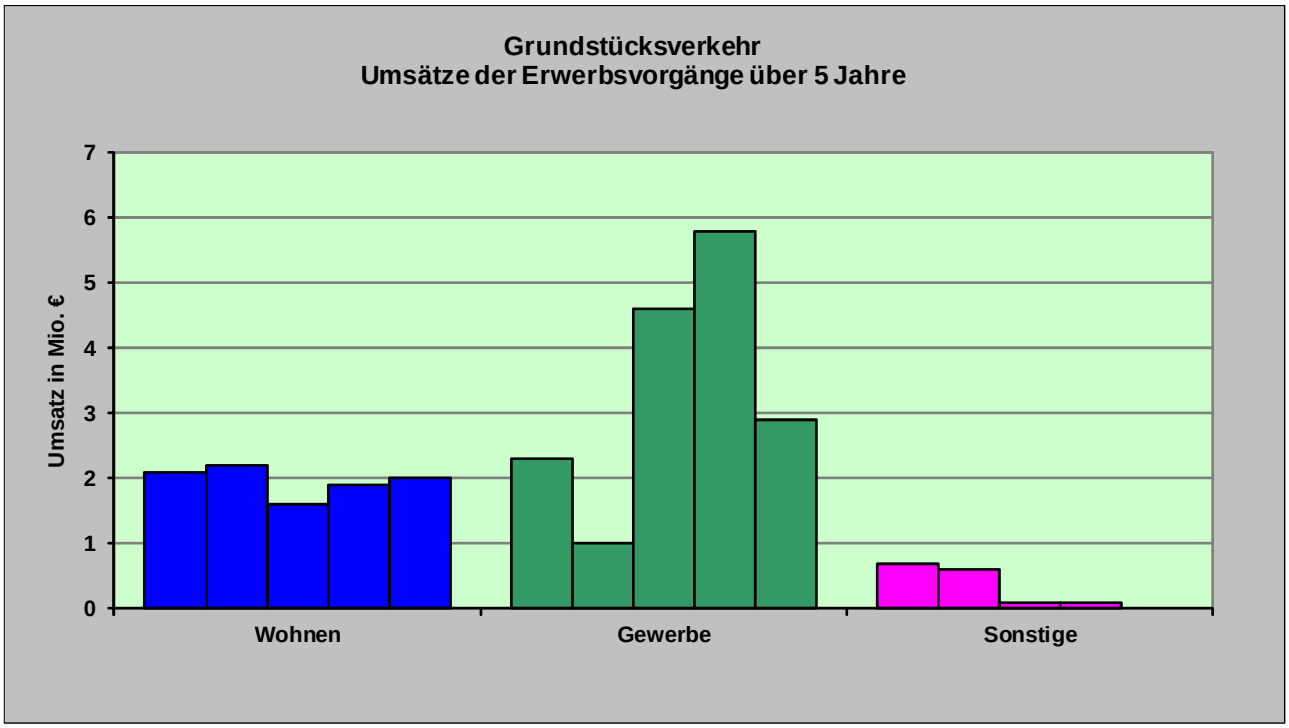


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

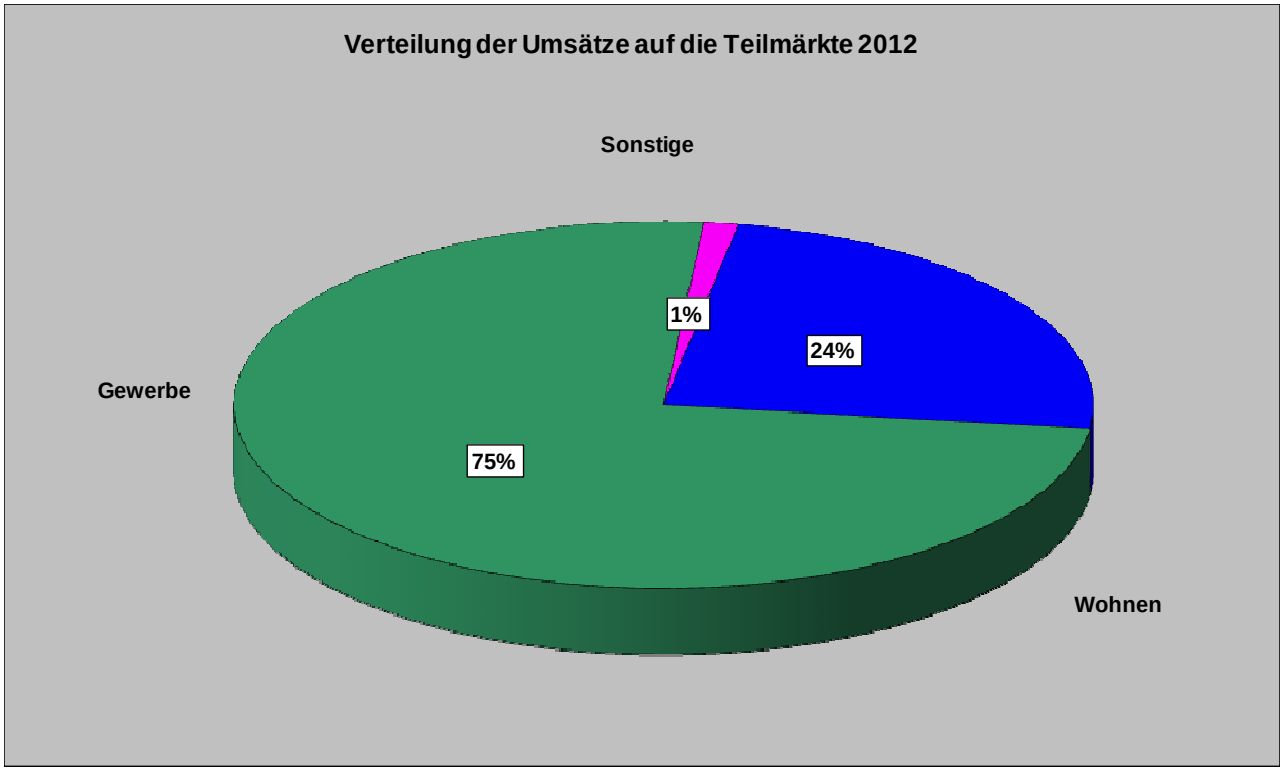


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

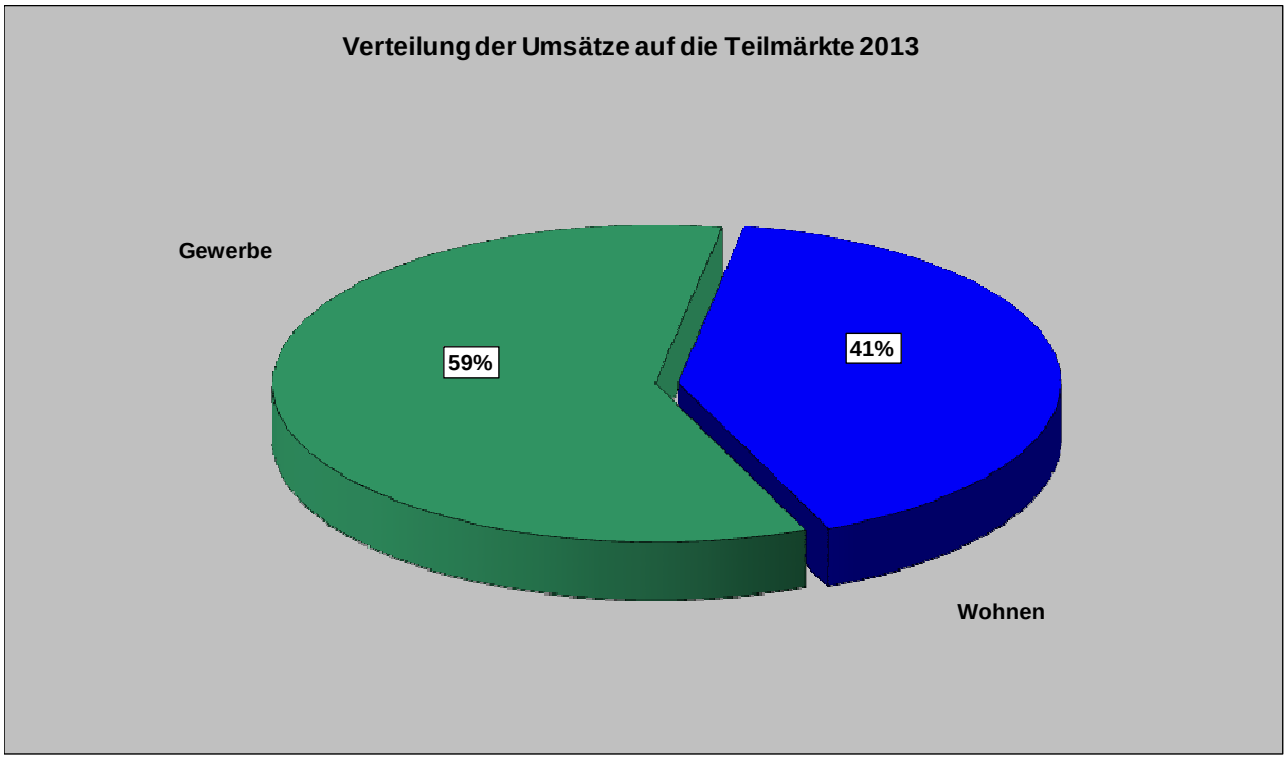


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

5.1.1.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist von 2012 zu 2013 von 91 auf 98 gestiegen, was einer Zunahme um 8 % entspricht.

Der Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus lag sowohl im Vorjahr als auch im Berichtsjahr bei 5,3 ha.

Der Geldumsatz stieg von 1,7 Mio. Euro im Jahr 2012 auf 1,8 Mio. Euro im Jahr 2013. Dabei ist im Berichtsjahr 2013 für den durchschnittlichen Kaufpreis bei individuellem Wohnungsbau zum Vorjahr eine Abnahme um 3,10 Euro auf 28,70 Euro festzustellen.

Bei der Auswertung Wurden nur Grundstücke mit den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei und Frei nach BauGB berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz nicht zu entrichten sind uns auch Grundstücke mit Alterschließung.

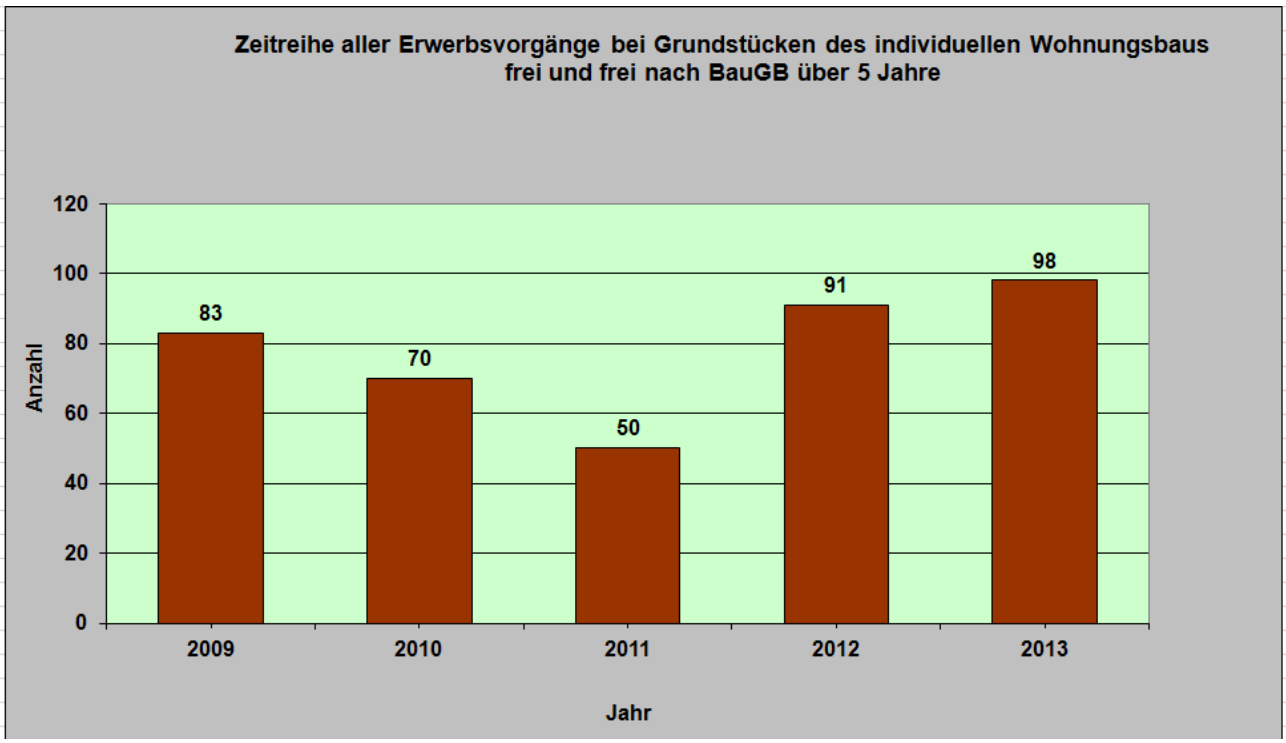


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

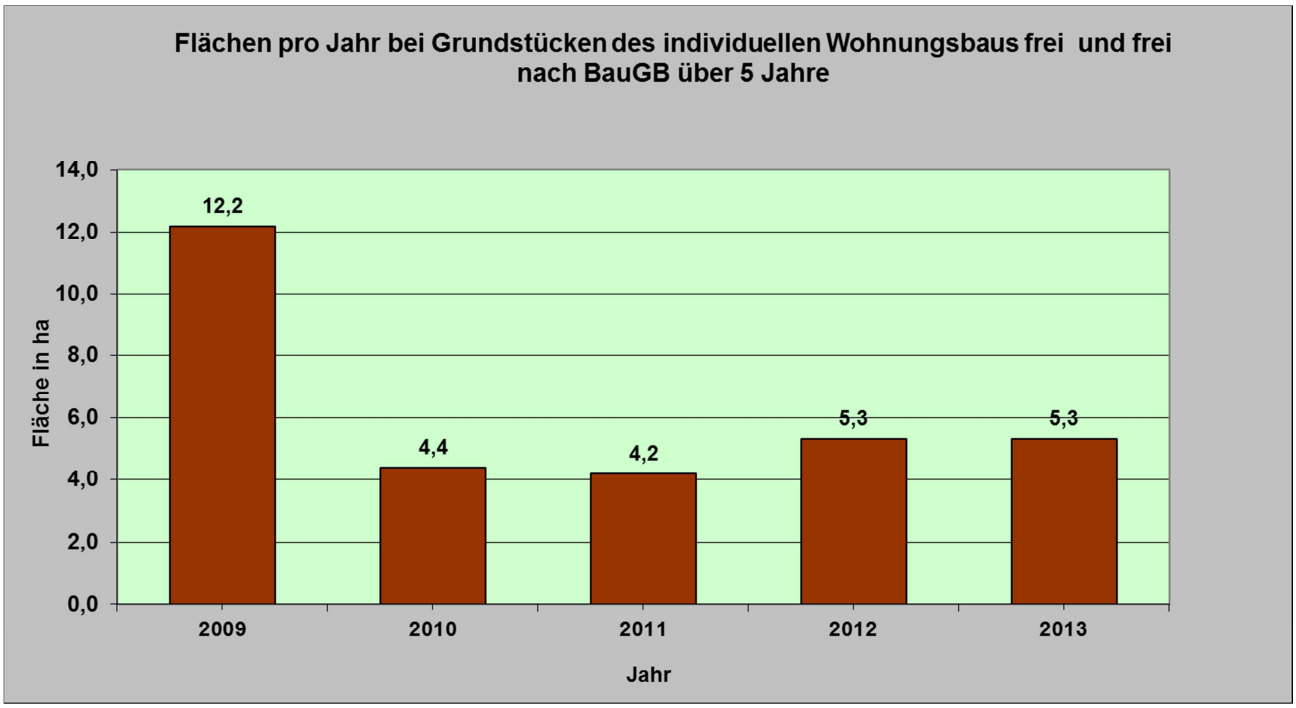


Abbildung: Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

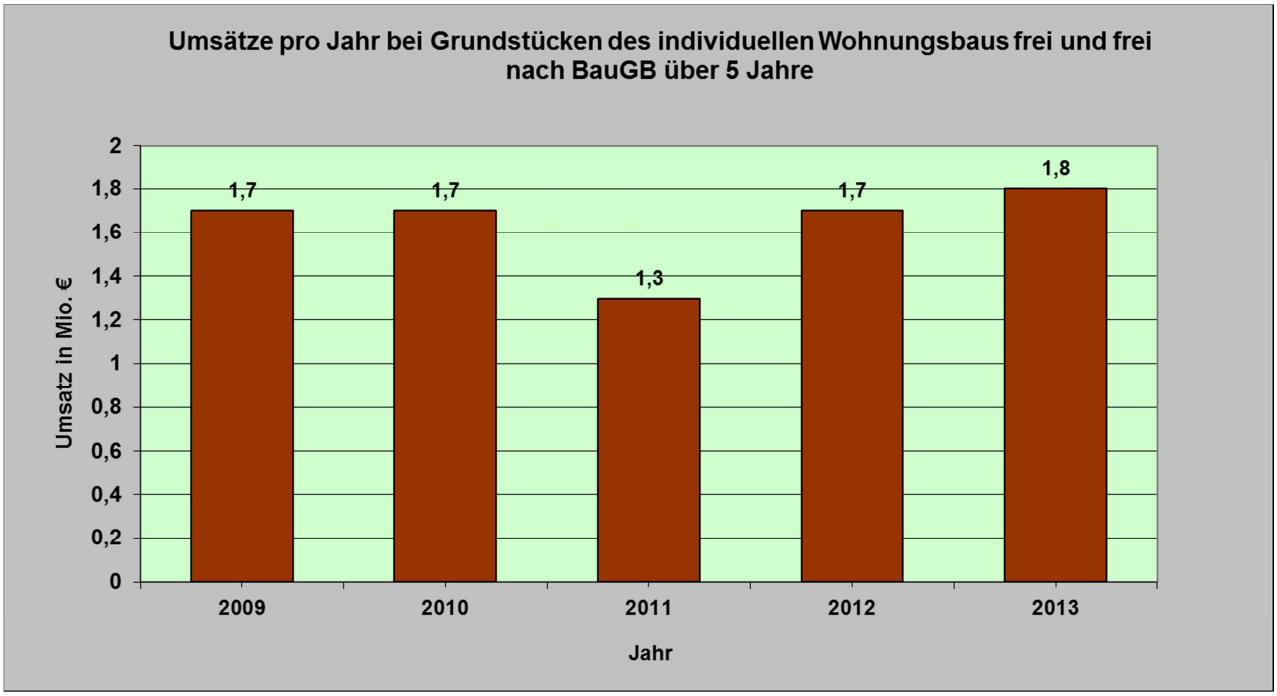


Abbildung: Geldumsätze des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

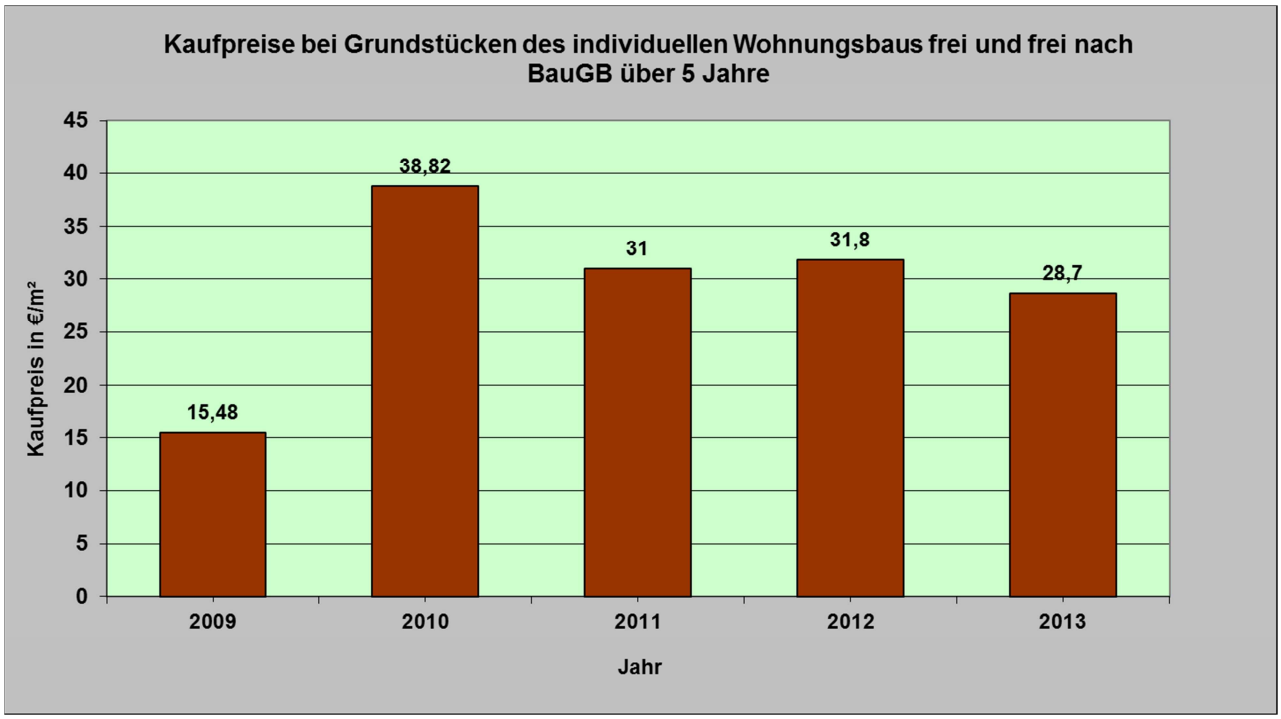


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

5.1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke baulich genutzt werden können.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke ist von 2012 zu 2013 von 3 auf 0 gesunken. Dadurch ist keine Entwicklung in diesem Zeitraum erkennbar.

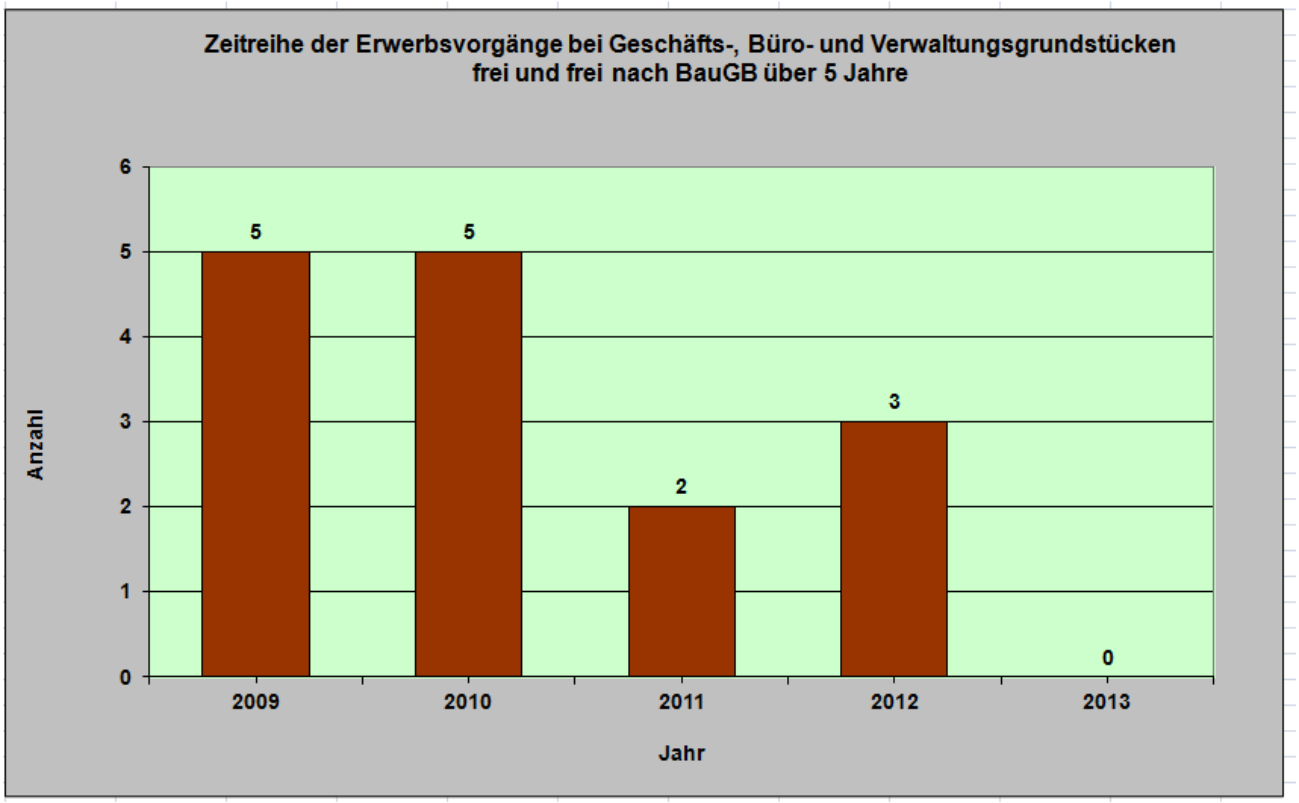


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgrundstücke insgesamt über 5 Jahre

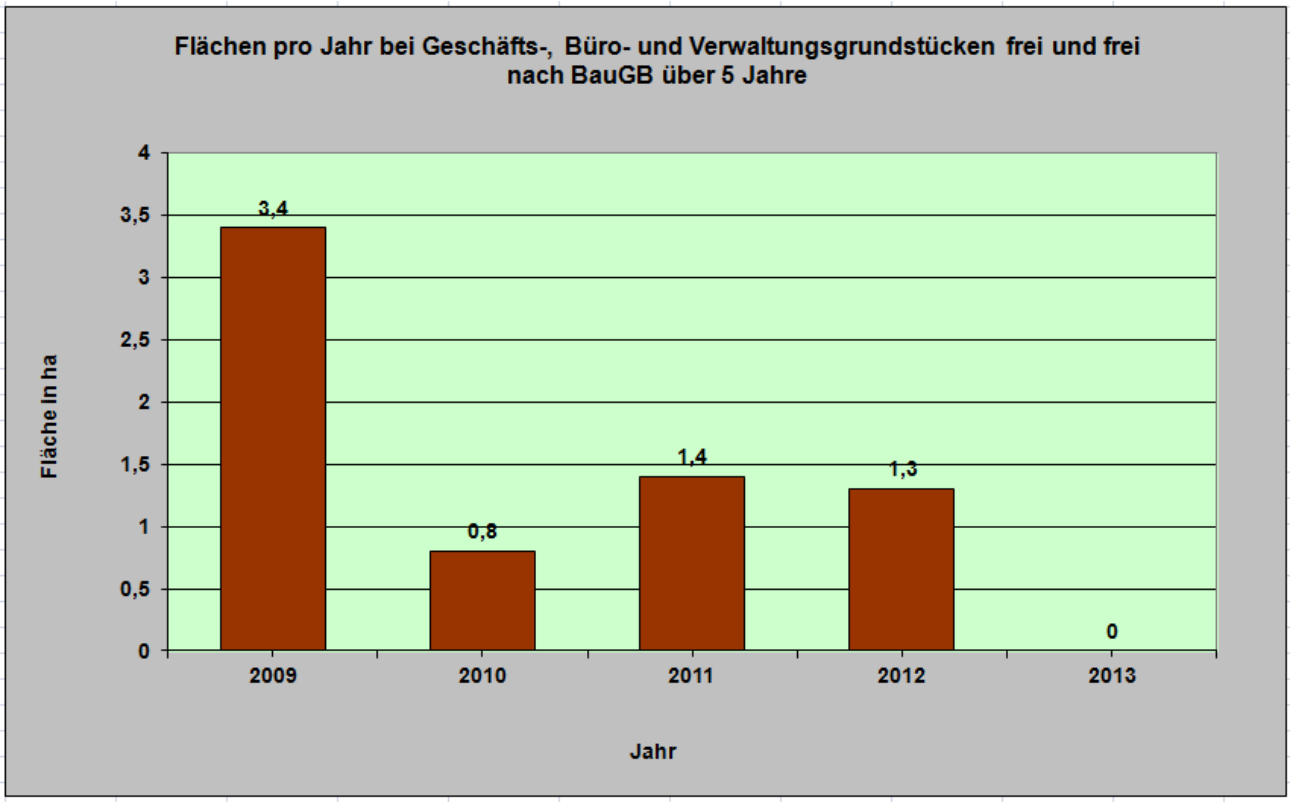


Abbildung: Flächenumsatz für Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgrundstücke insgesamt über 5 Jahre

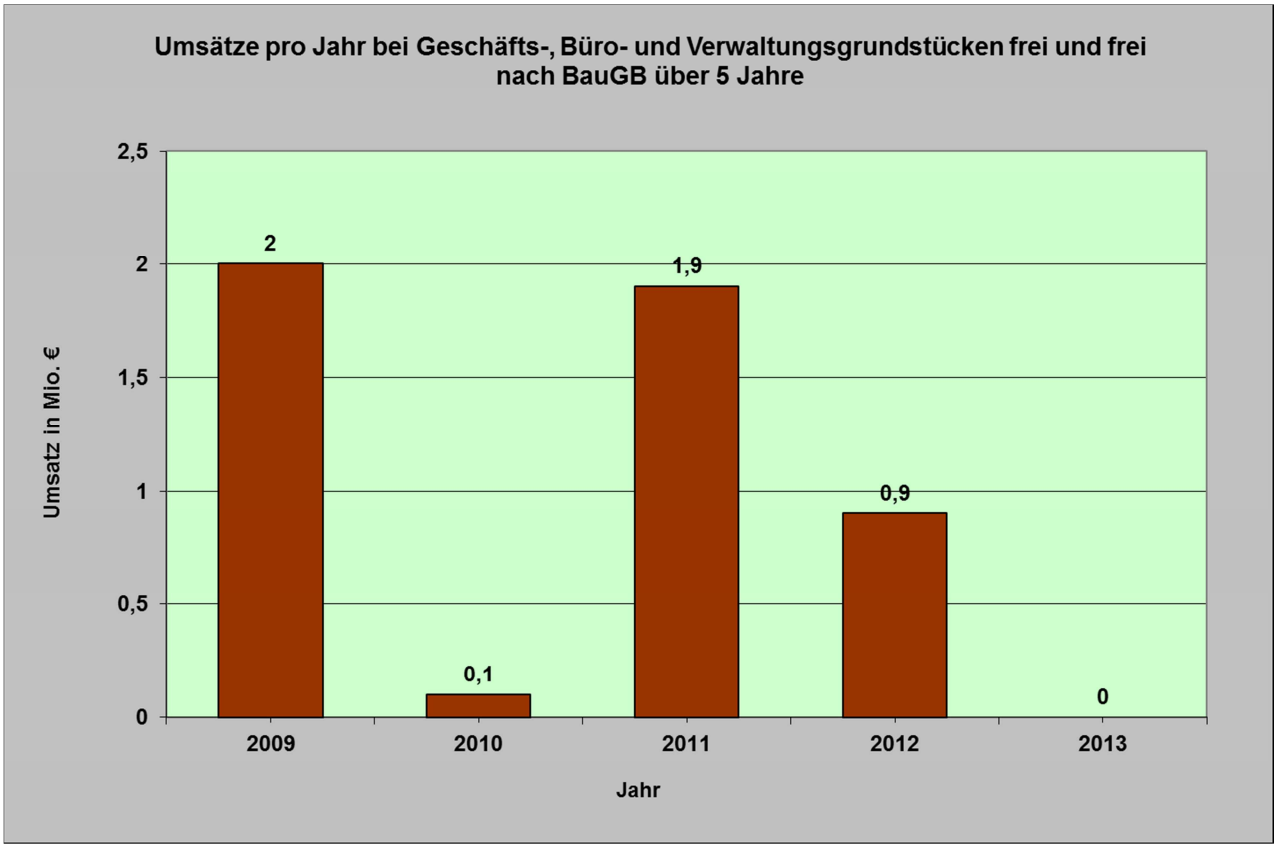


Abbildung: : Geldumsatz für Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgrundstücke insgesamt über 5 Jahre

5.1.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei der Auswertung der Gewerbe- und Industriegrundstücke wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Die Gewerbe- und Industriegrundstücke wurden hierbei zusammengefasst.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge stieg von 2009 bis 2011 rapide an. In den darauffolgenden Perioden blieb sie in etwa gleich. 2013 wurden 24,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 37 % zu.

2013 wurden 1,9 Mio. Euro umgesetzt. Im Vorjahr wurde ein Umsatz von 2,2 Mio. Euro erzielt. Damit sank der Geldumsatz um 14 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche schwankte je nach Lage der Grundstücke. Bei der Auswertung wurden Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei und frei nach BauGB berücksichtigt.

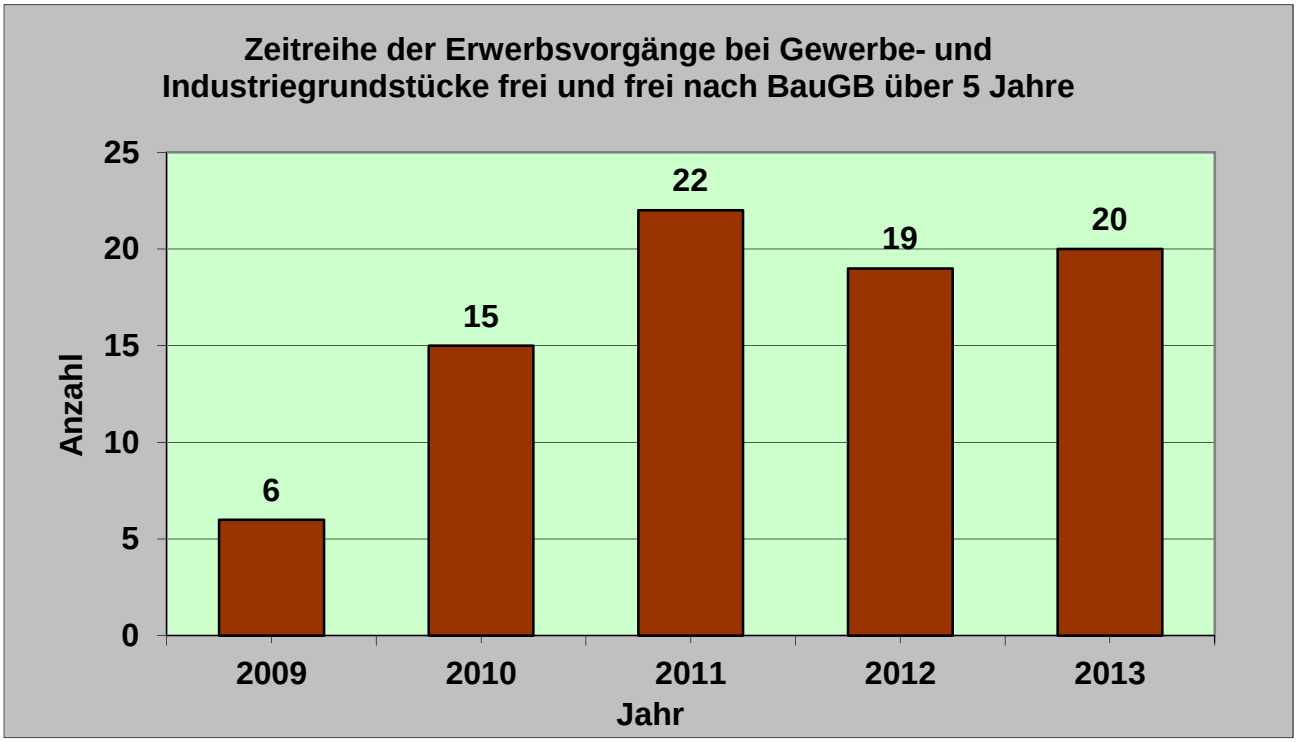


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt über 5 Jahre

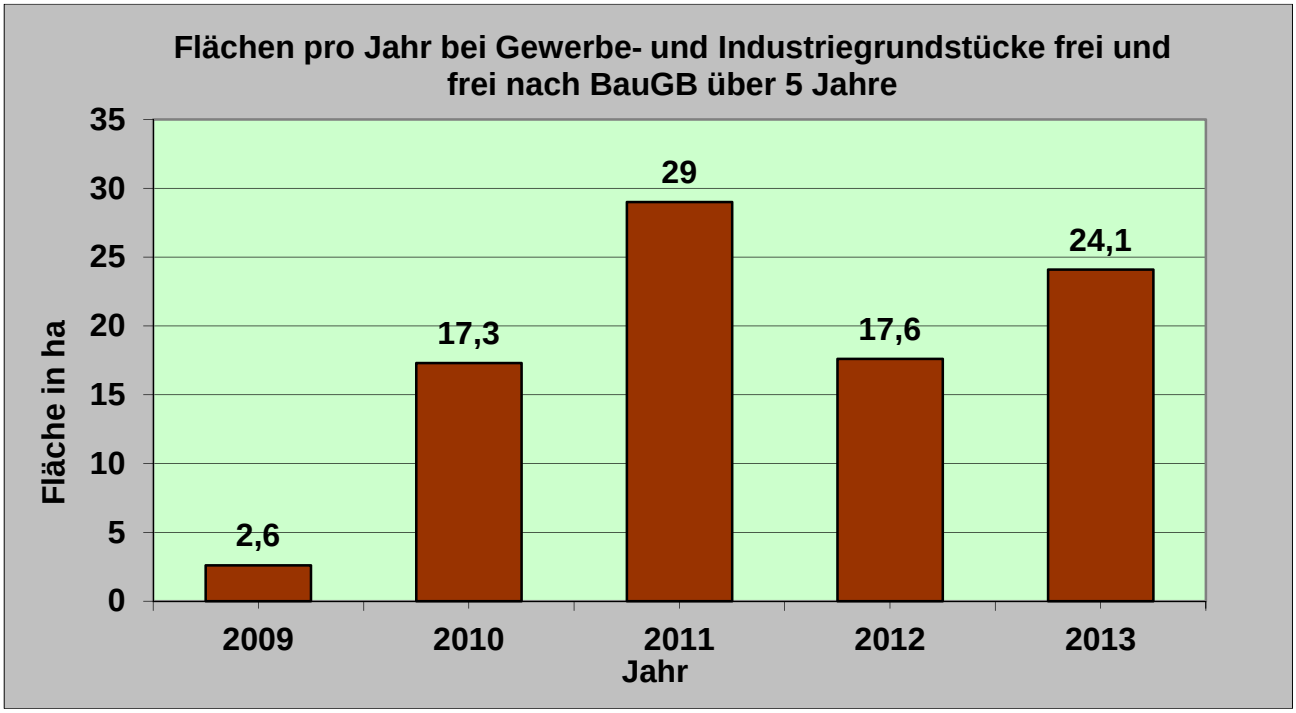


Abbildung: Flächenumsatz für Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt über 5 Jahre

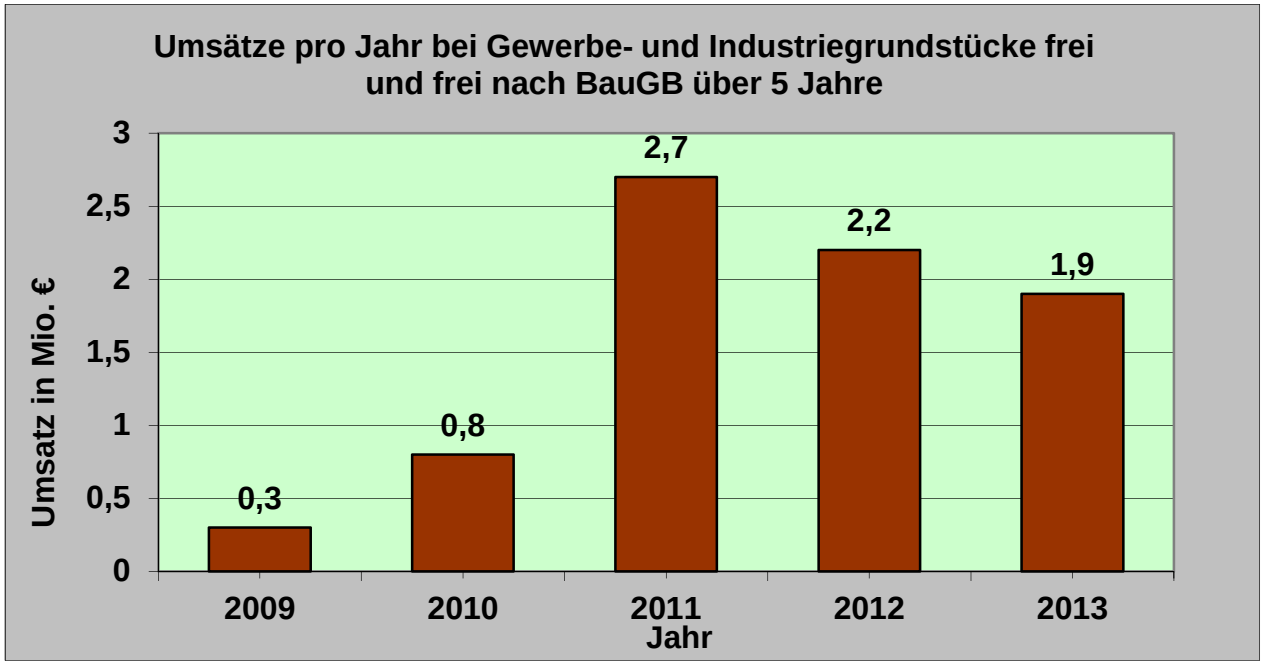


Abbildung: Geldumsatz für Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt über 5 Jahre

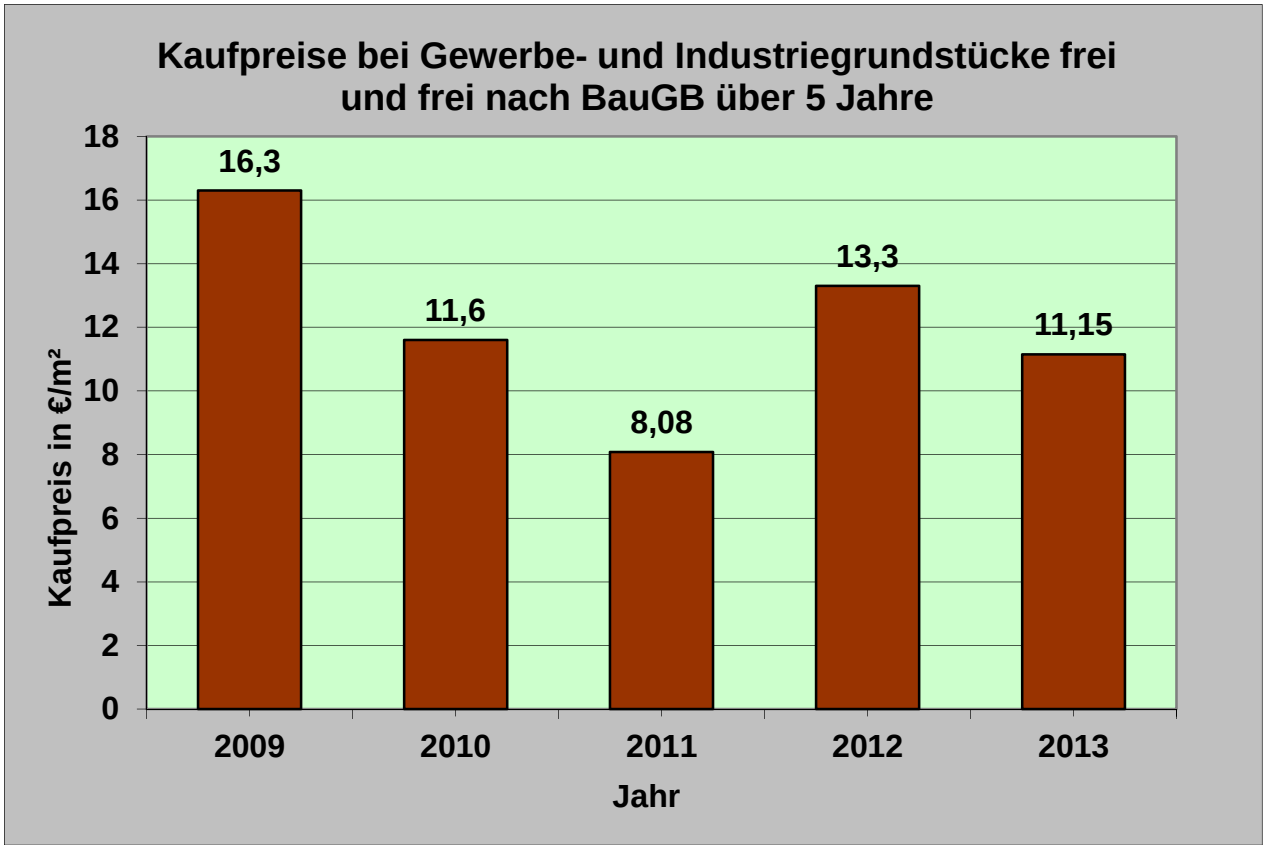


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt über 5 Jahre

5.1.1.4 Werdendes Bauland

Das Werdende Bauland umfasst die Flächen, die den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland oder Rohbauland zuzuordnen sind.

Nach der ImmoWertV zählen zu dem Bauerwartungsland Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bei Rohbauland handelt es sich nach der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Jahr 2013 wurden 2,1 ha Werdendes Bauland veräußert. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich ab.

Der Geldumsatz lag 2013 bei 0,01 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr hat auch dieser abgenommen.

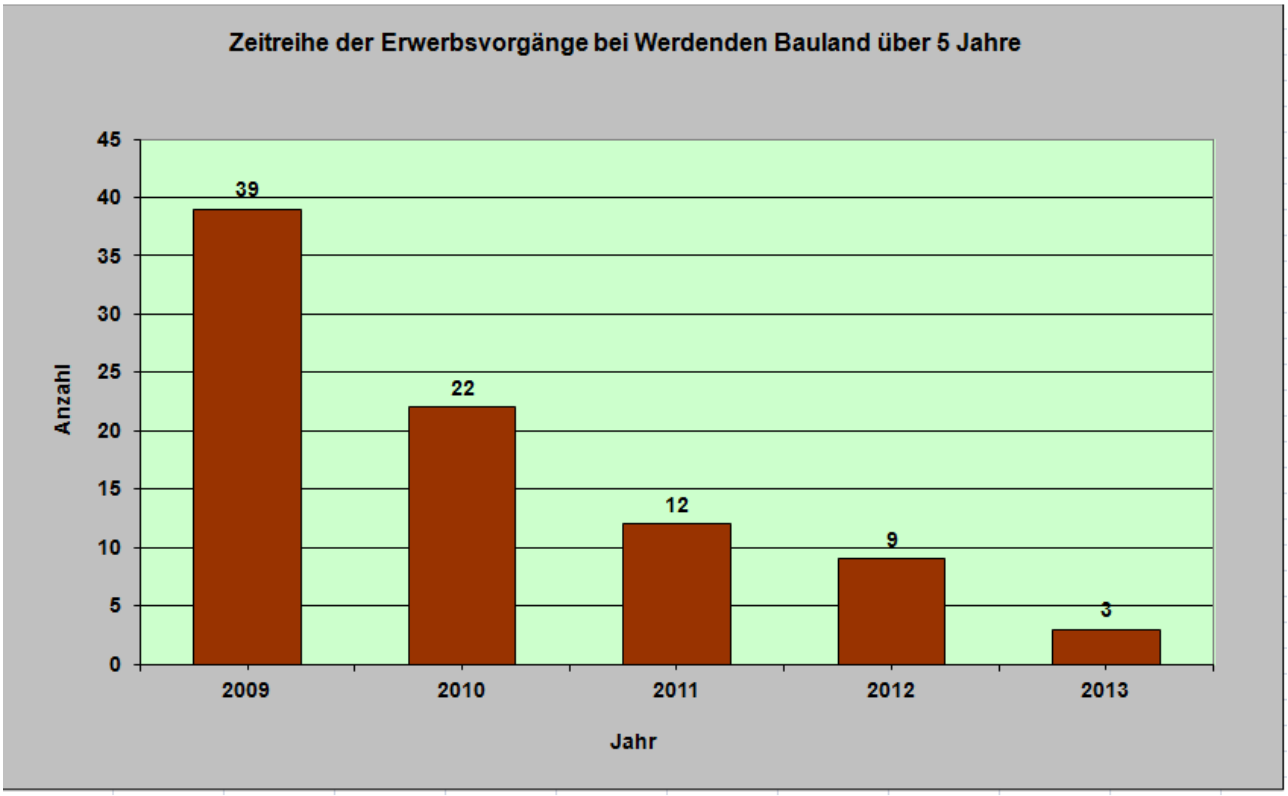


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

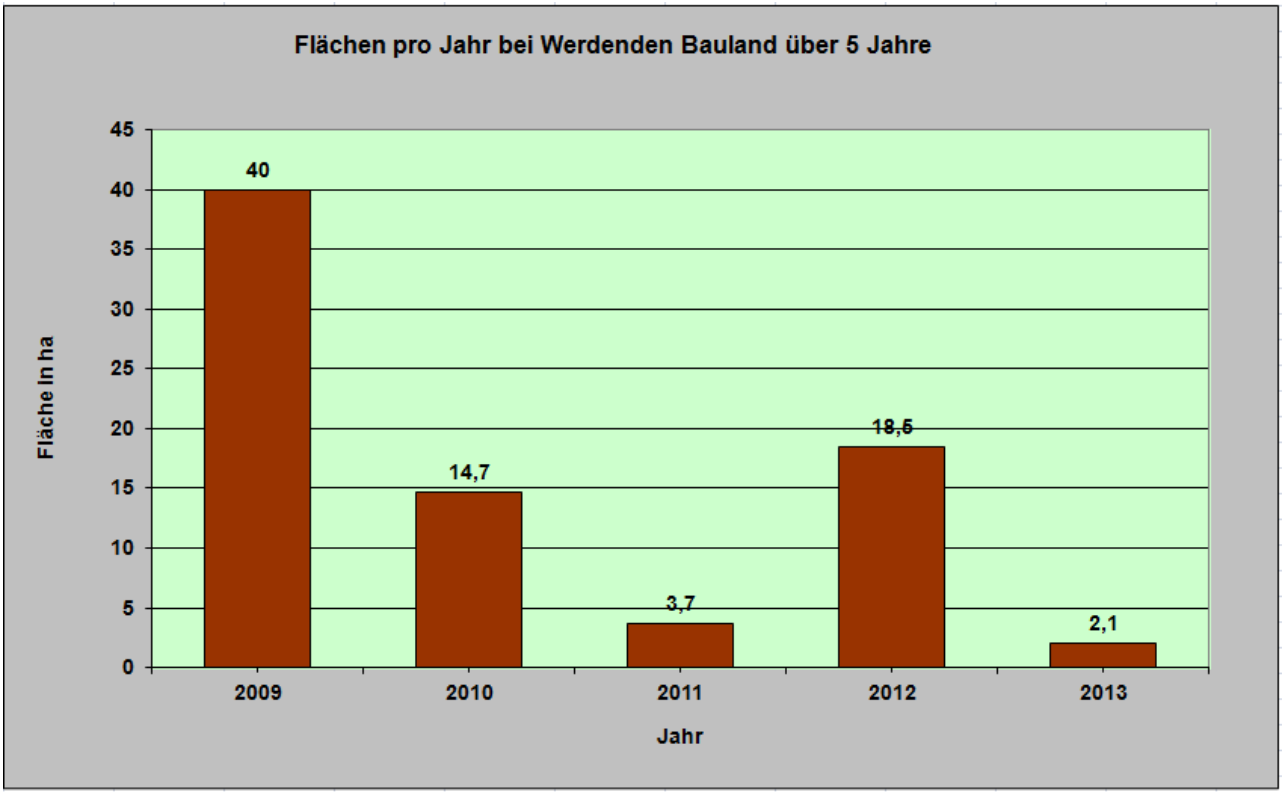


Abbildung: Flächenumsatz für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

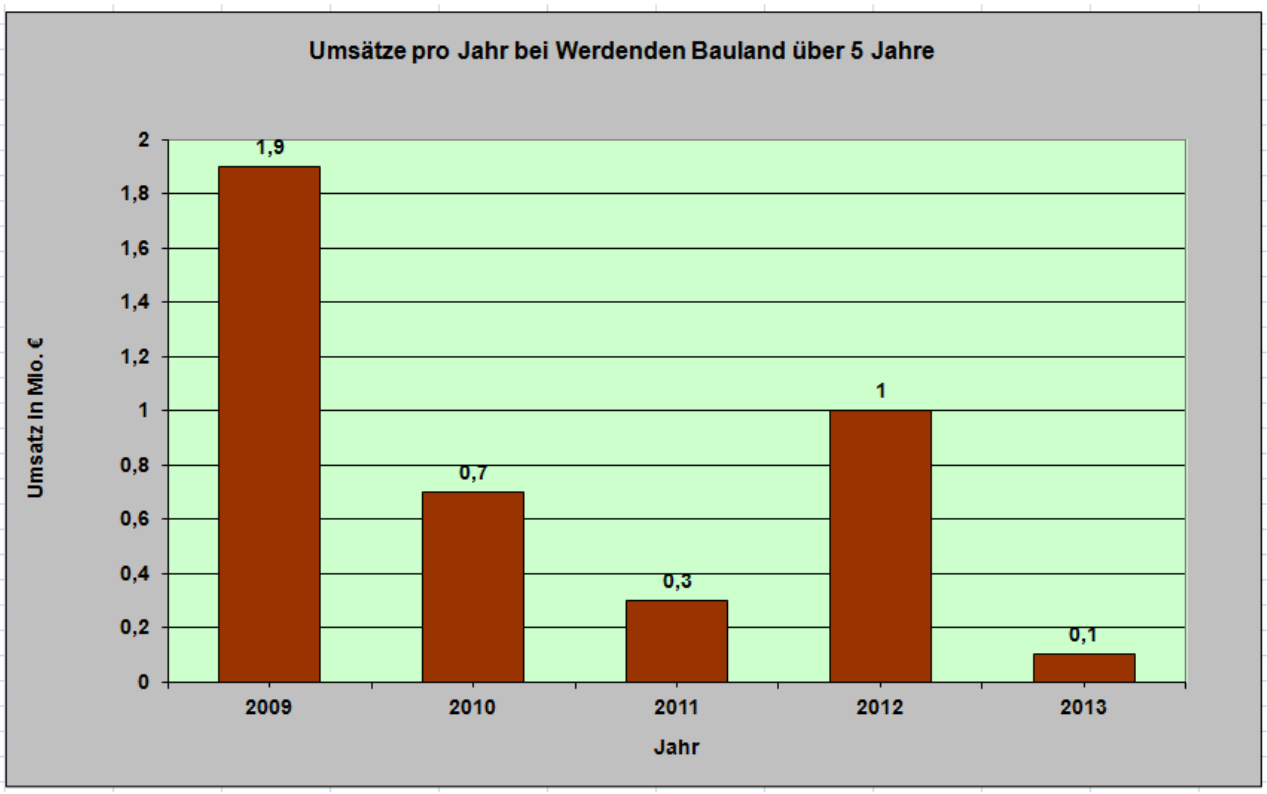


Abbildung: Geldumsatz für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

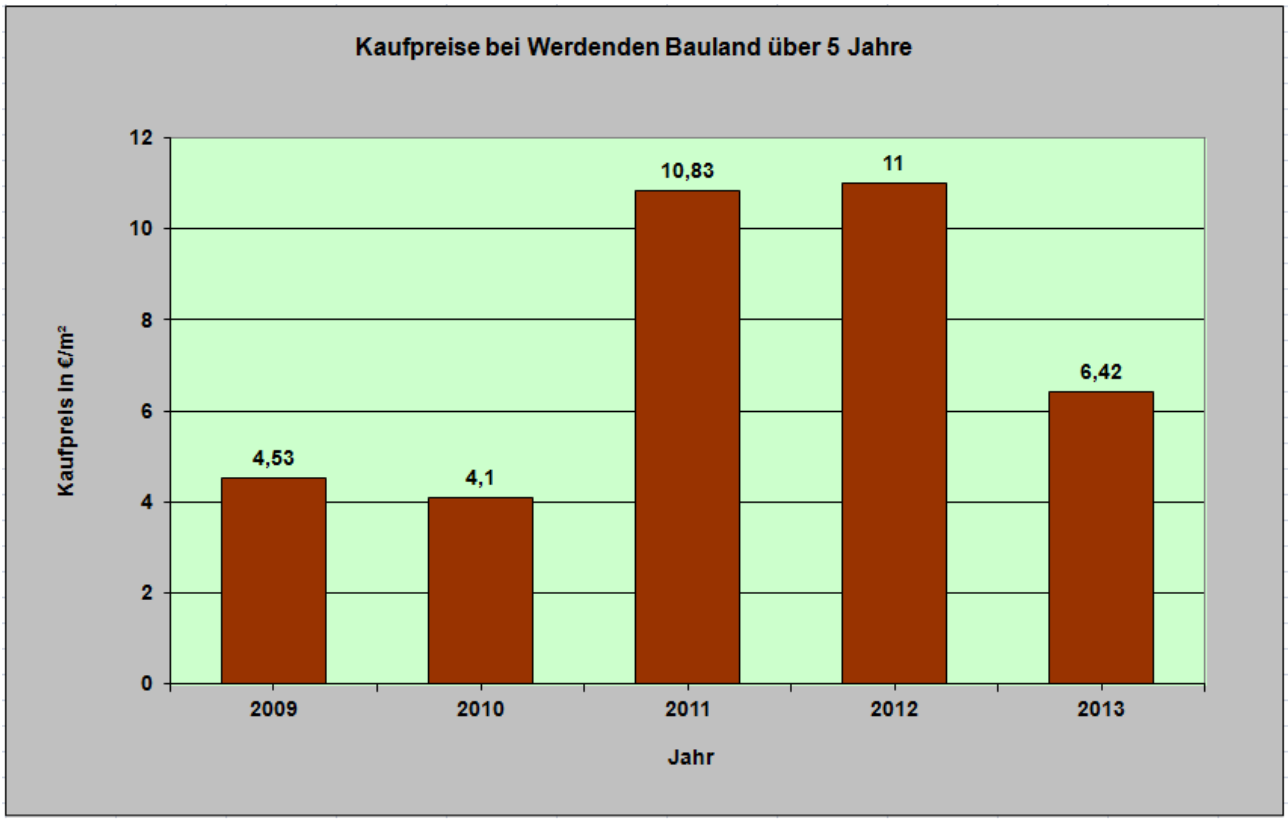


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

5.1.1.4.1 Rohbauland

In den Jahren 2012 und 2013 fanden jeweils 3 Erwerbsvorgänge statt. Die Anzahl blieb gleich, allerdings nahm der Flächenumsatz stark zu. Es wurden im Jahr 2013 2,1 ha umgesetzt.

Außerdem stieg der Geldumsatz von 2012 mit 0,03 Mio. Euro zu 2013 mit 0,1 Mio. Euro an.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche schwankte je nach Lage der Grundstücke.

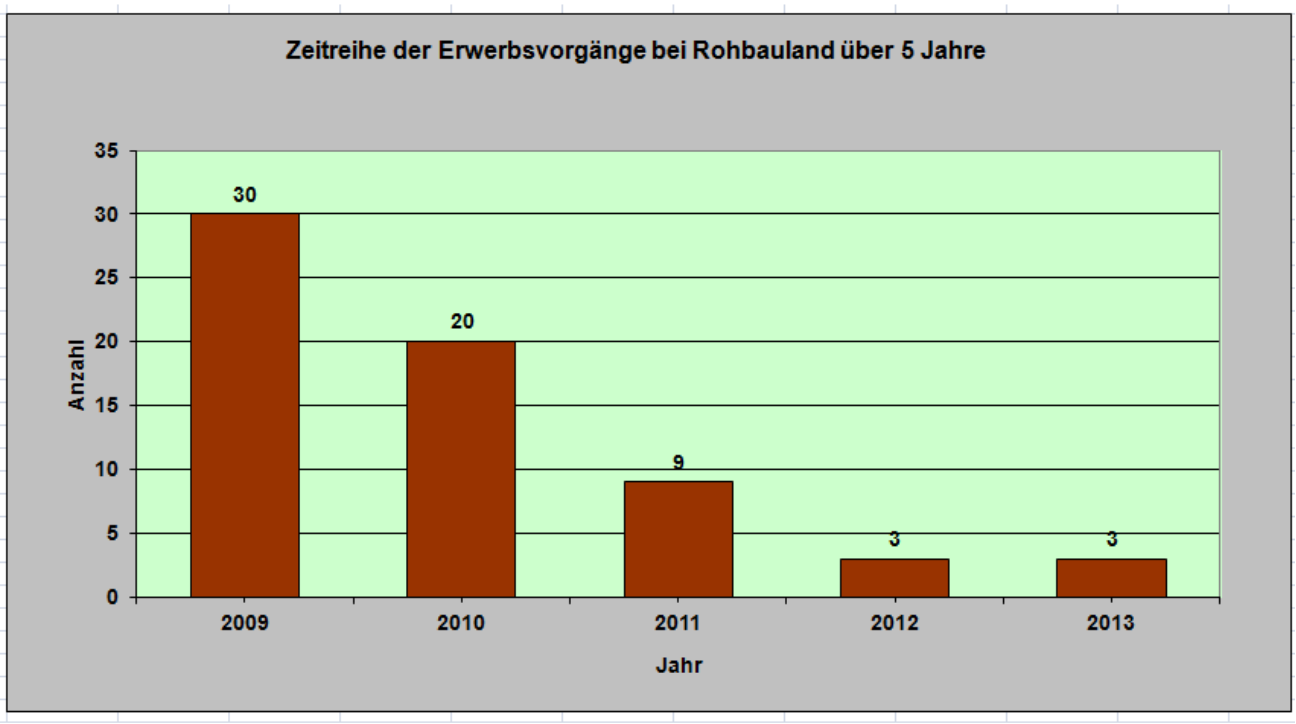


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

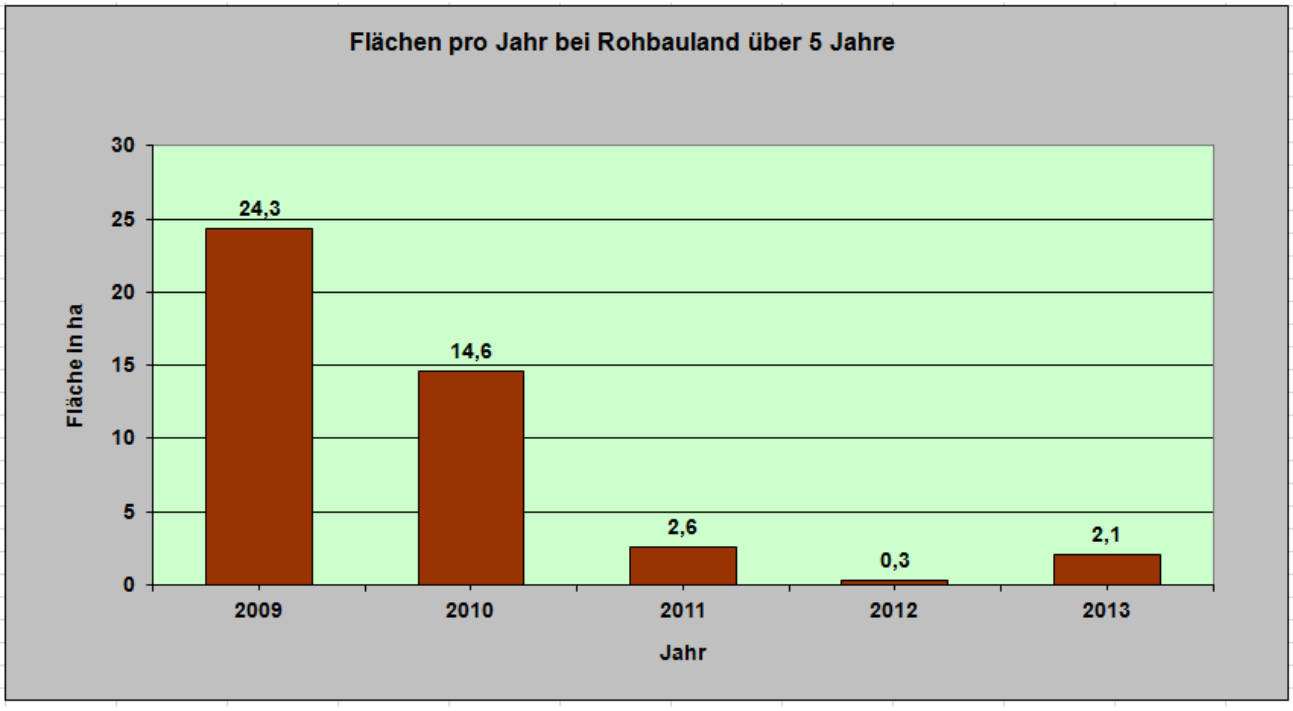


Abbildung: Flächenumsatz für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

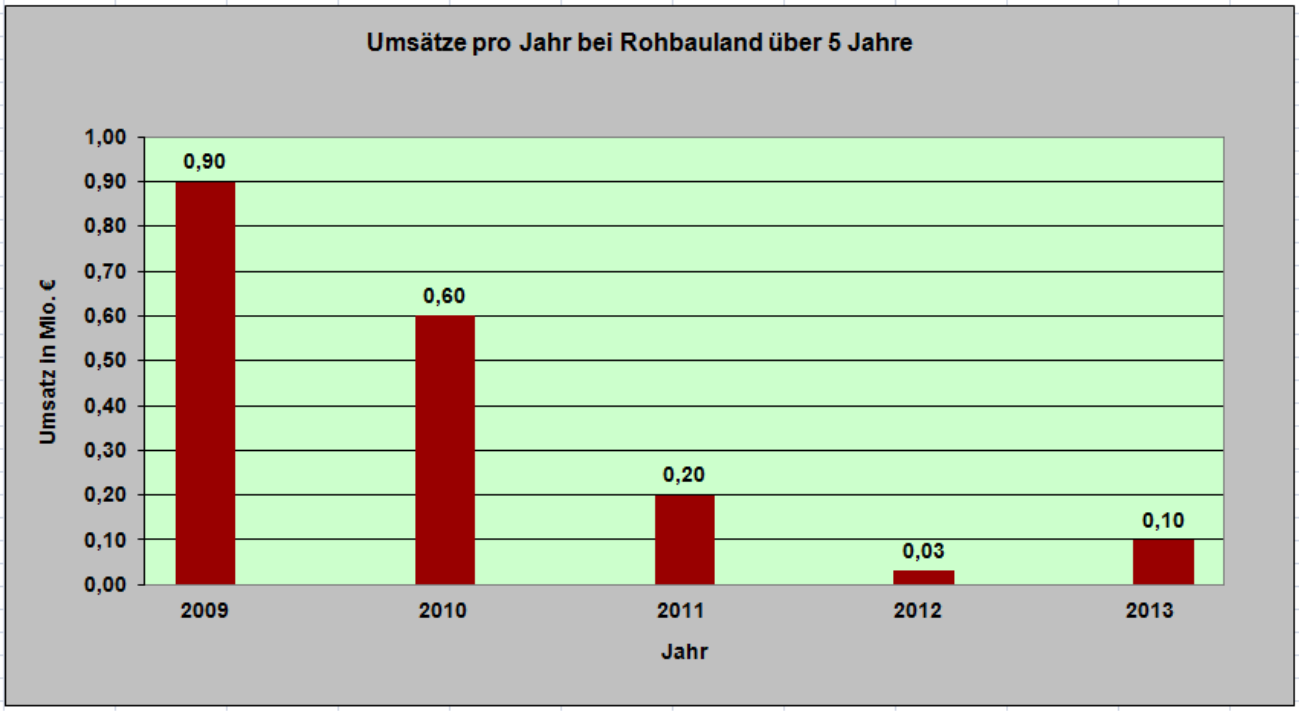


Abbildung: Geldumsatz für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

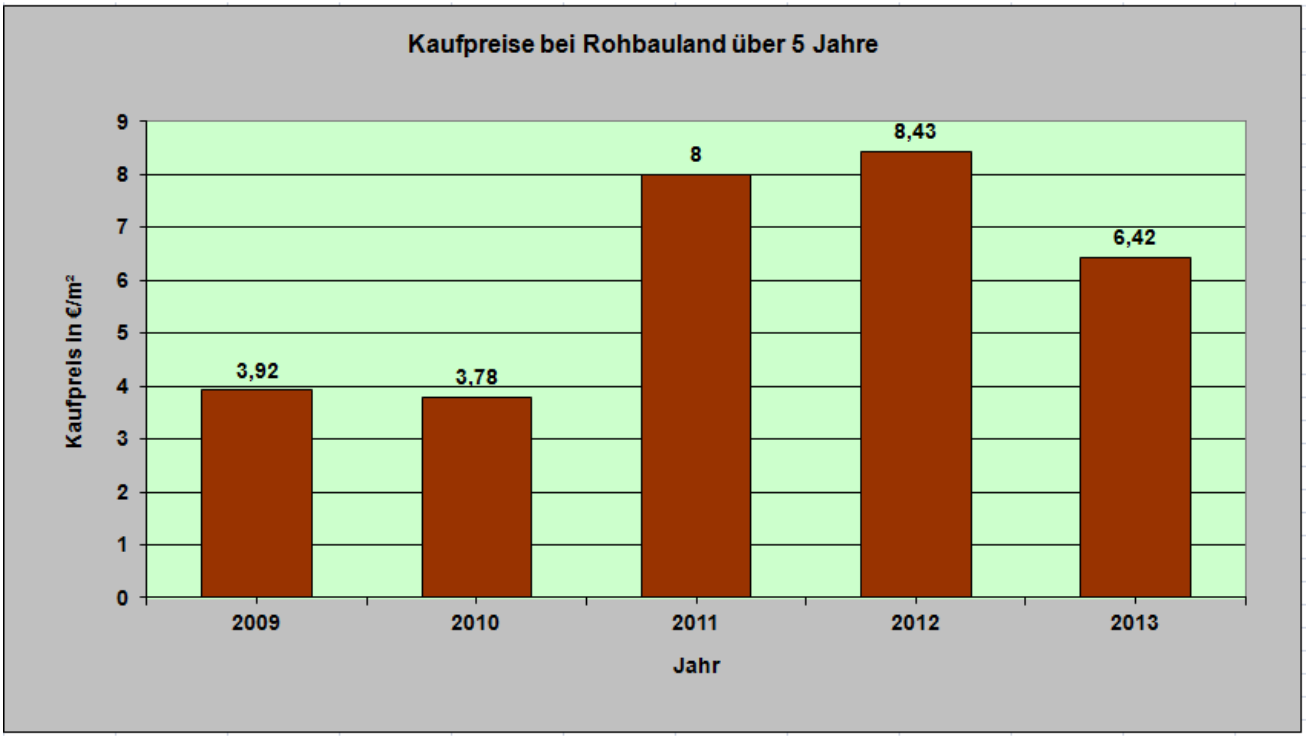


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

5.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Ackerland,
- Grünland,
- Wald und
- Sonstige Flächen (der Land - und Forstwirtschaft).

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke stieg um 14 % von 339 im Jahr 2012 auf 387 im Jahr 2013 an. Den höchsten Marktanteil nahm dabei die Anzahl der Kaufverträge von Ackerflächen ein. Sie umfassten im Berichtsjahr 58 % aller land- und forstwirtschaftlichen Erwerbsvorgänge.

Der Flächenumsatz erhöhte sich in der Zeit von 2012 zu 2013 um 66 % von 586 ha auf 972 ha. Der Flächenumsatz in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksarten differenziert in dem Zwei-Jahres-Zeitraum teilweise stark. Mit 68 % im Jahr 2012 und 69 % im Jahr 2013 haben die Ackerflächen den höchsten Anteil am Flächenumsatz.

Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus dem höheren Flächenumsatz. Der gesamte Geldumsatz vergrößerte sich von 3,7 Mio. Euro im Jahr 2012 auf 8,1 Mio. Euro im Jahr 2013. Die Verteilung des Geldumsatzes auf den einzelnen Teilmärkten veränderte sich zwischen den Jahren stark.

Die Grundstücksart Ackerland weist die höchsten Geldumsätze auf. Sie sind um 14 % gegenüber dem Jahr 2012 angestiegen. Der Geldumsatz der Waldflächen ist von 2012 zu 2013 um 10 % gesunken.

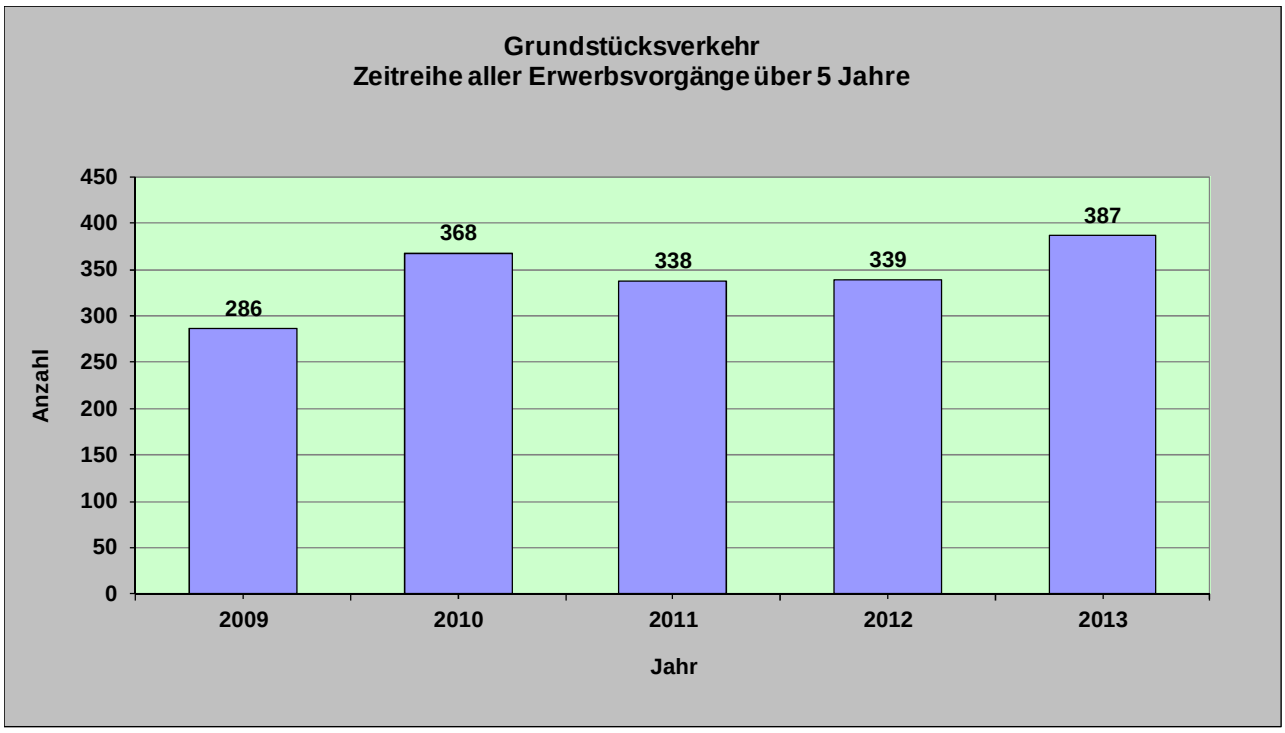


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen insgesamt über 5 Jahre

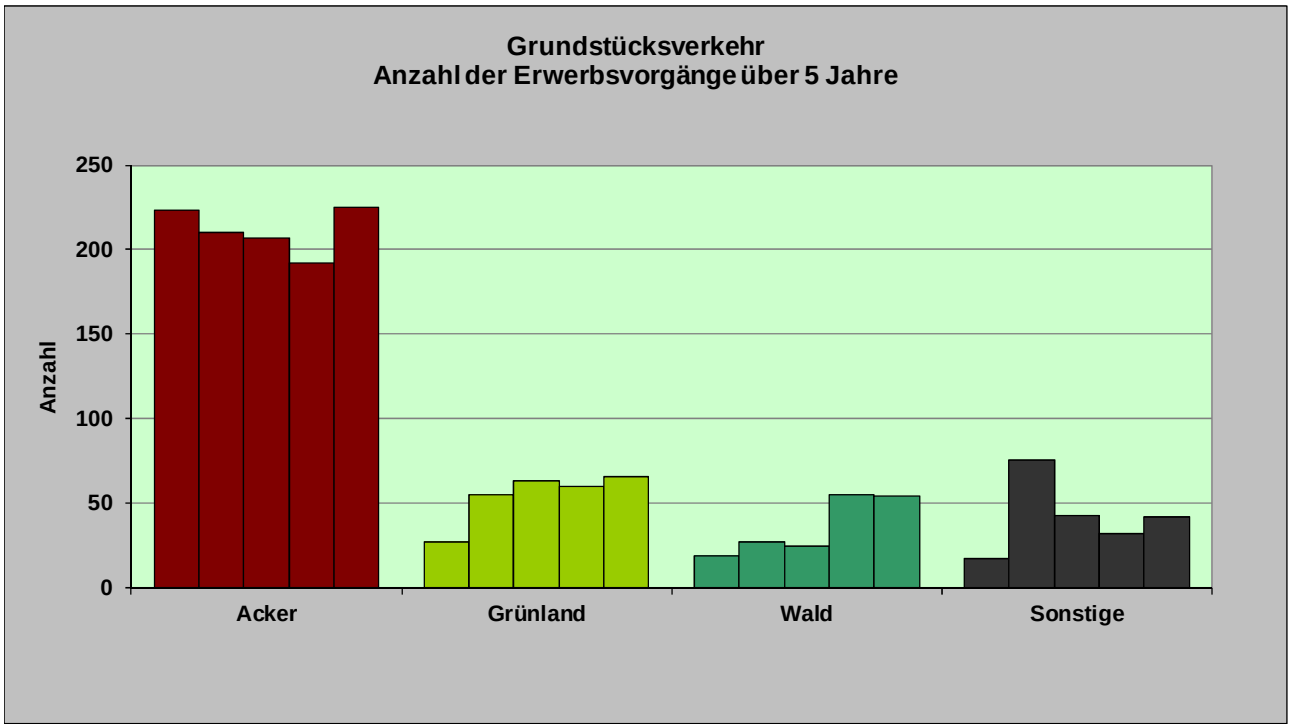


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

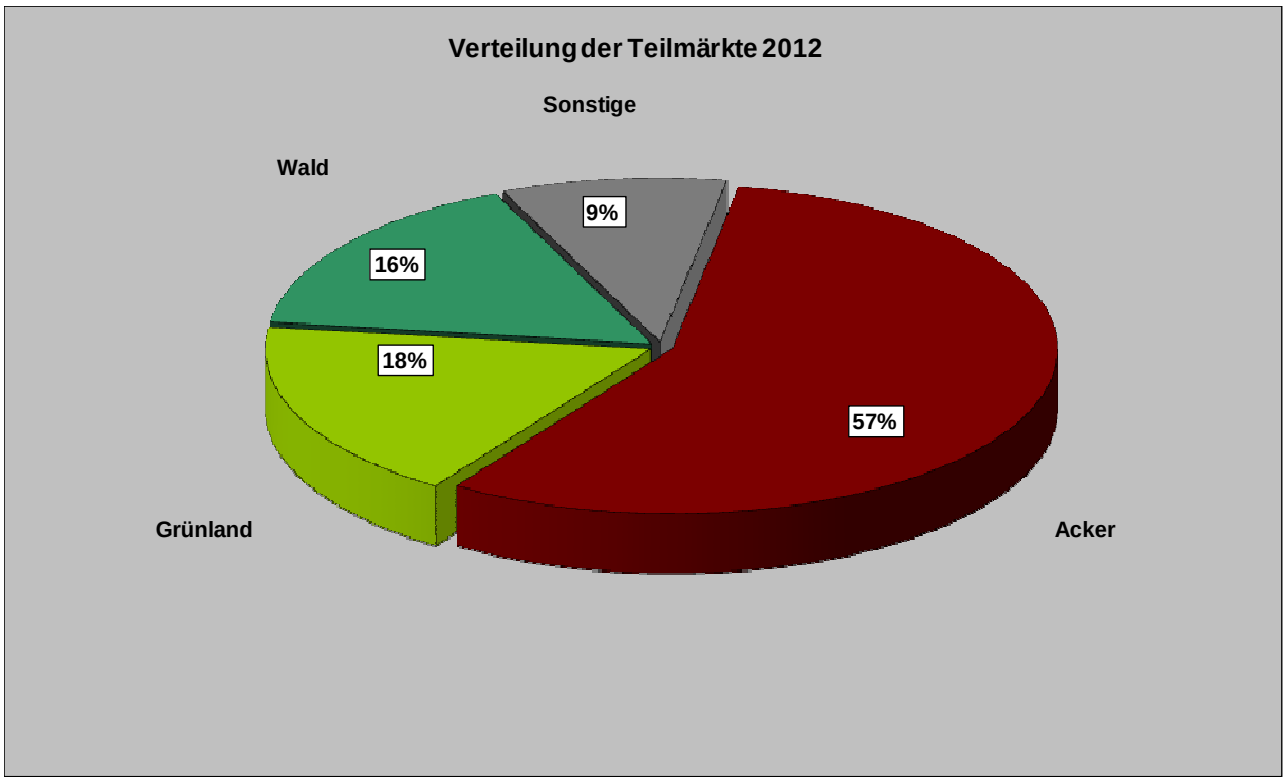


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

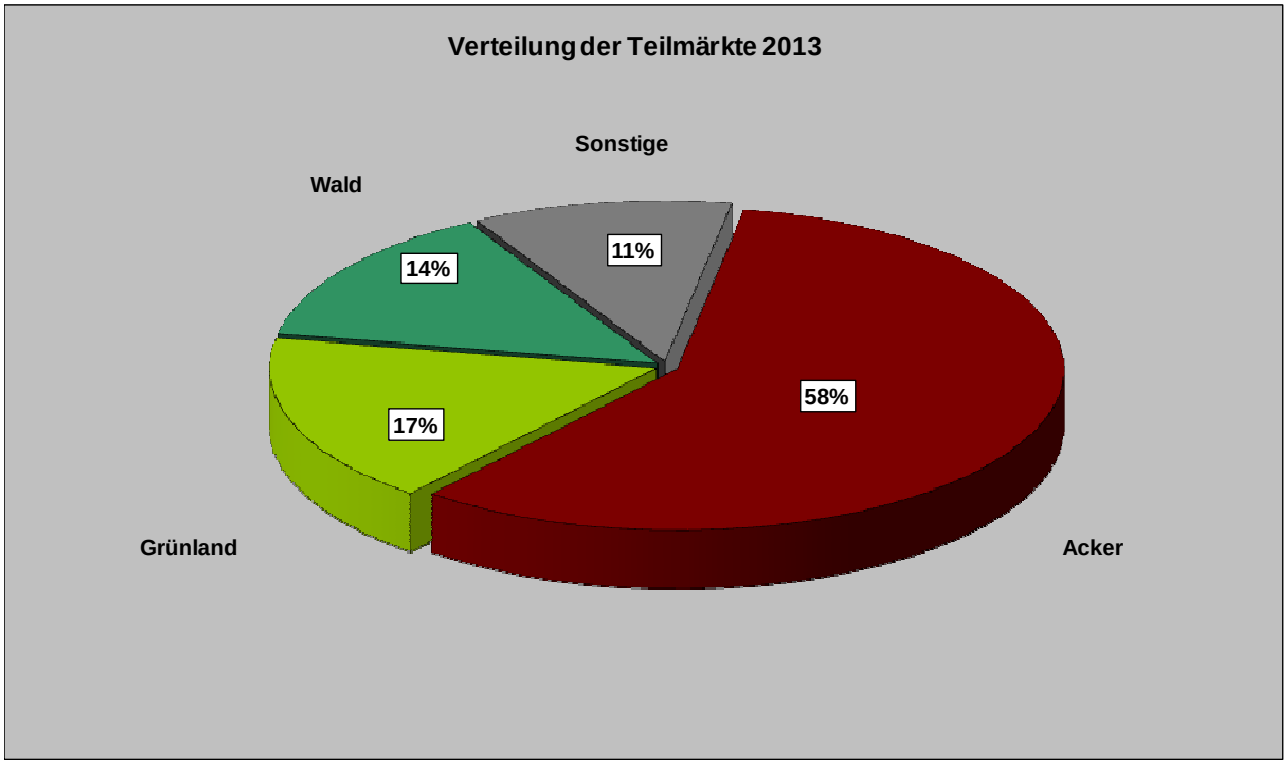


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

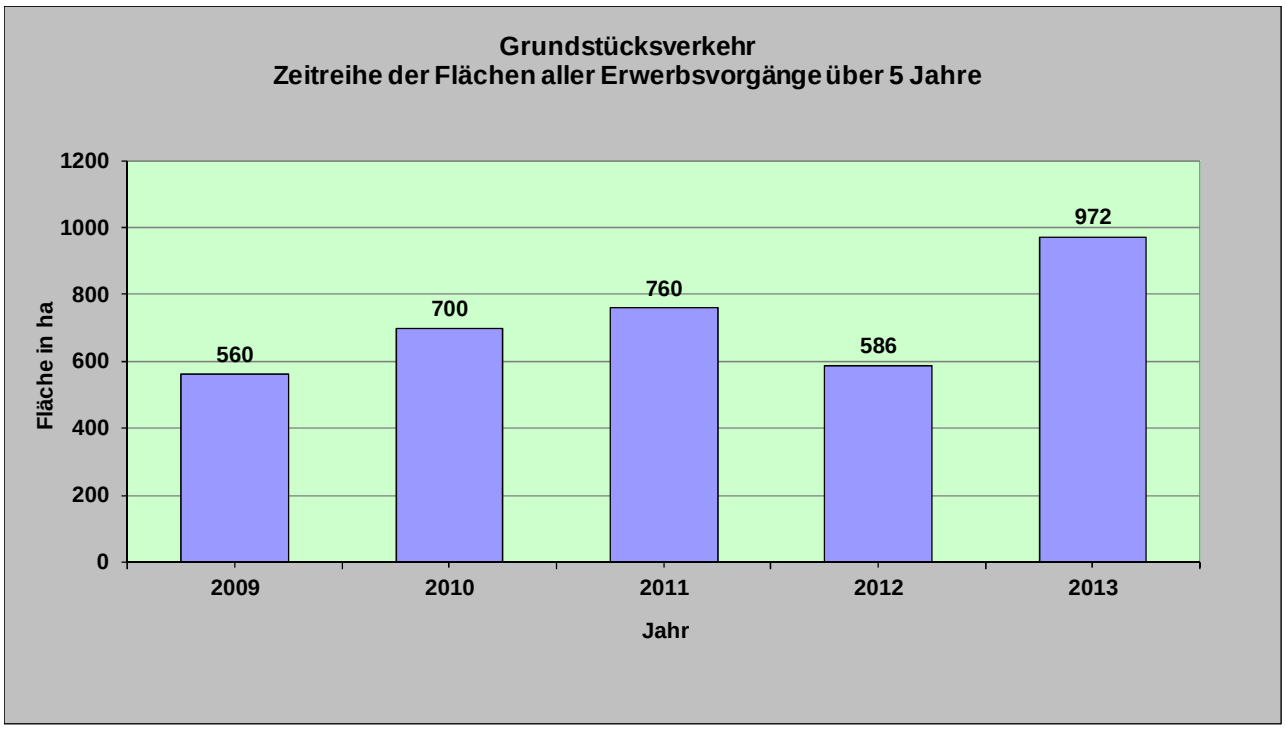


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt über 5 Jahre

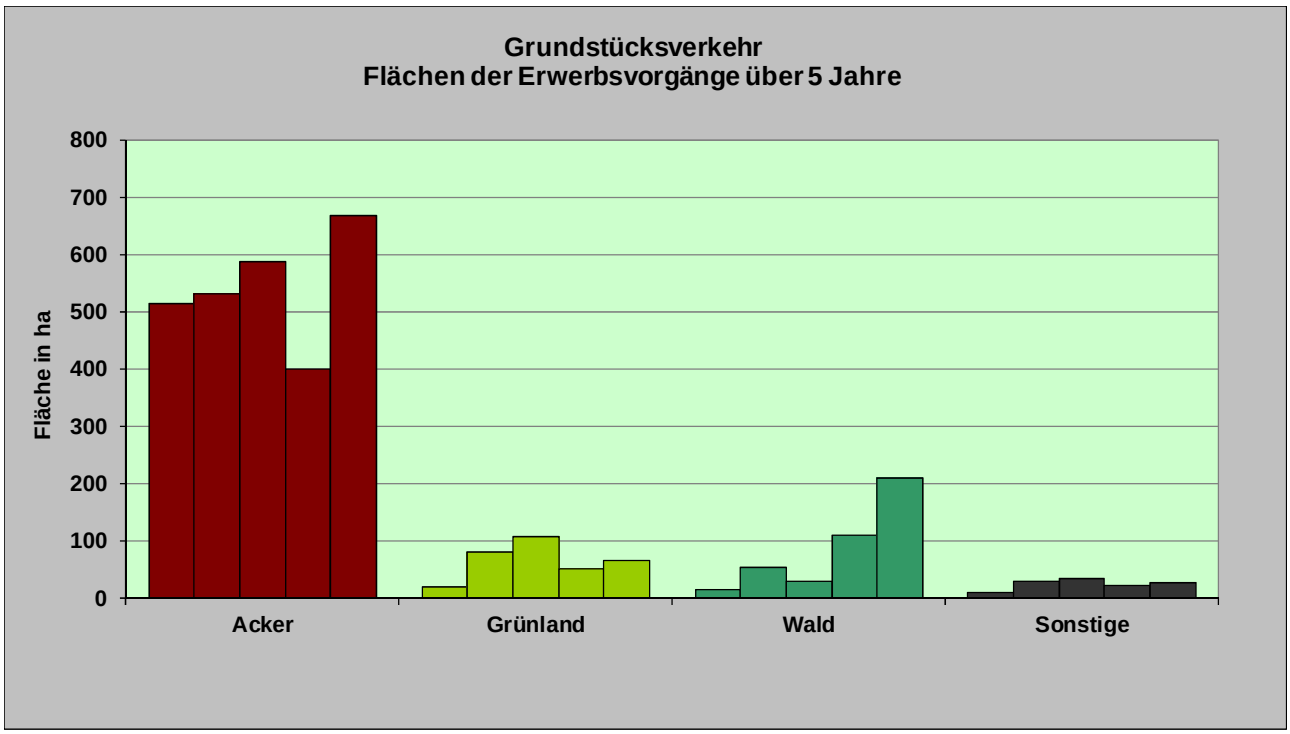


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

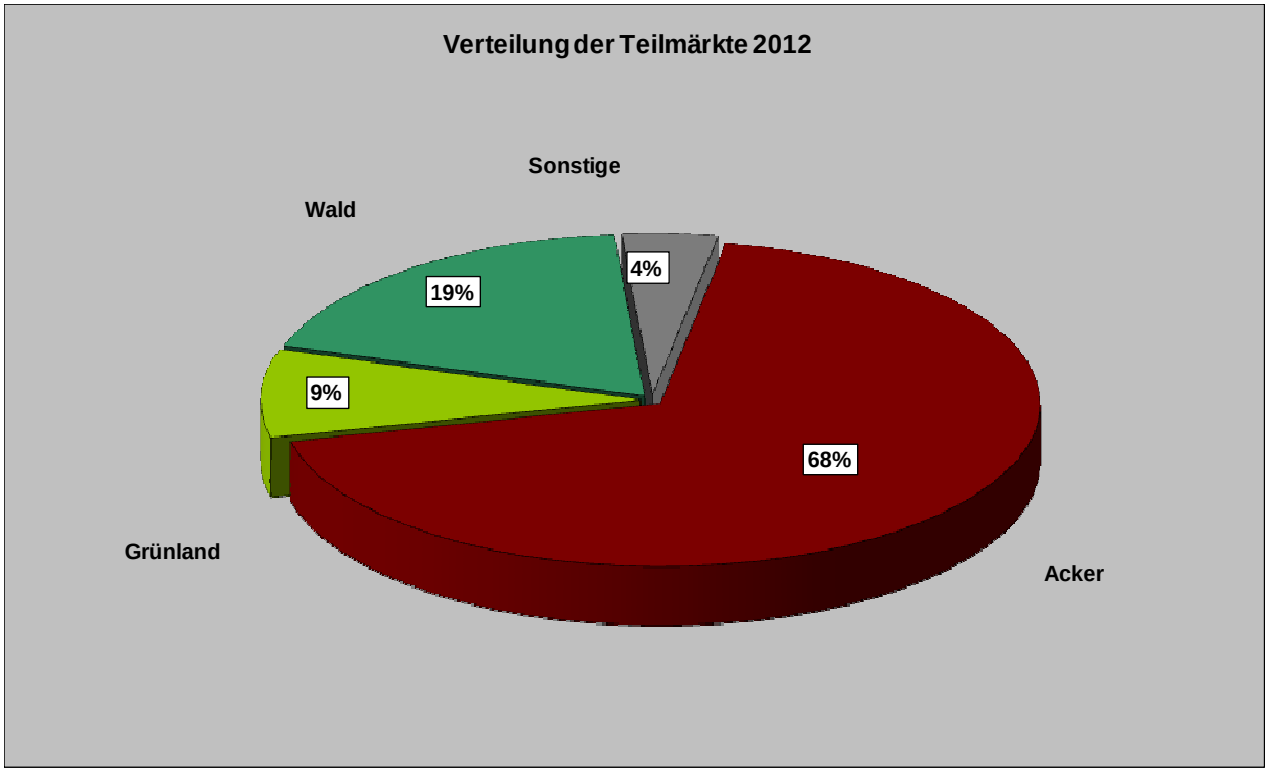


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

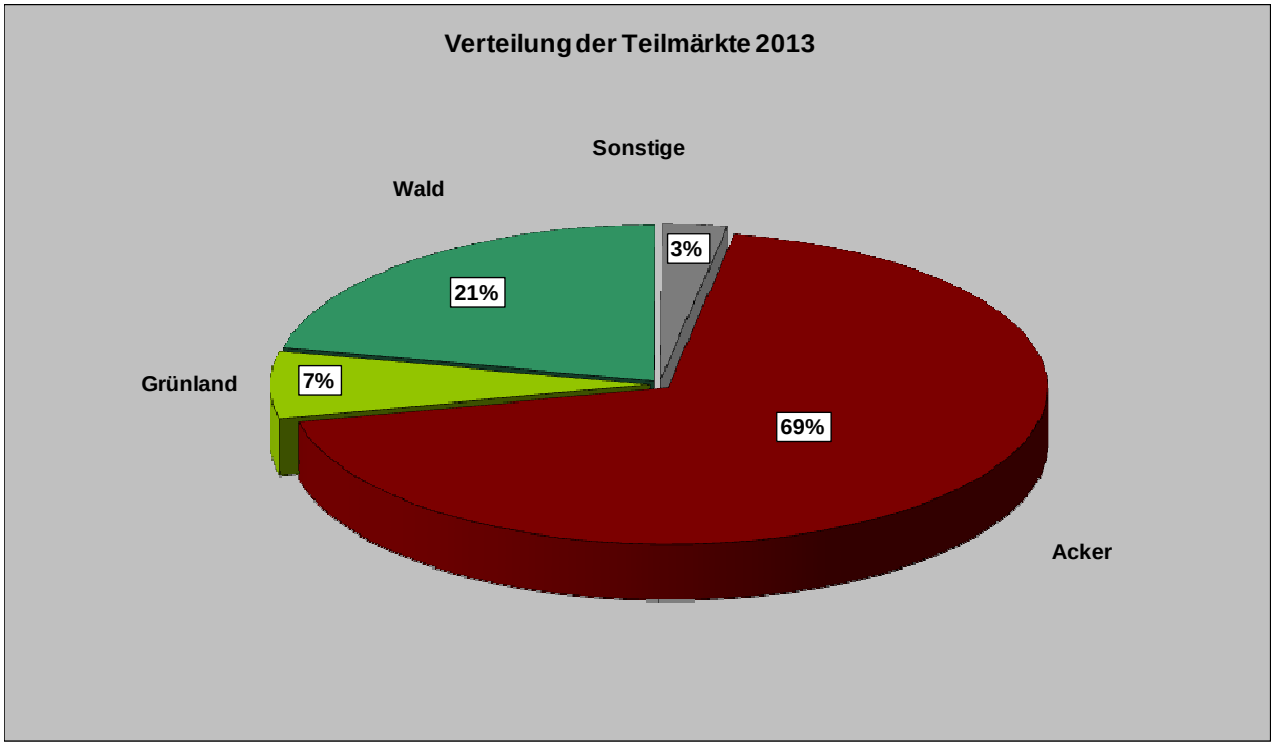


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

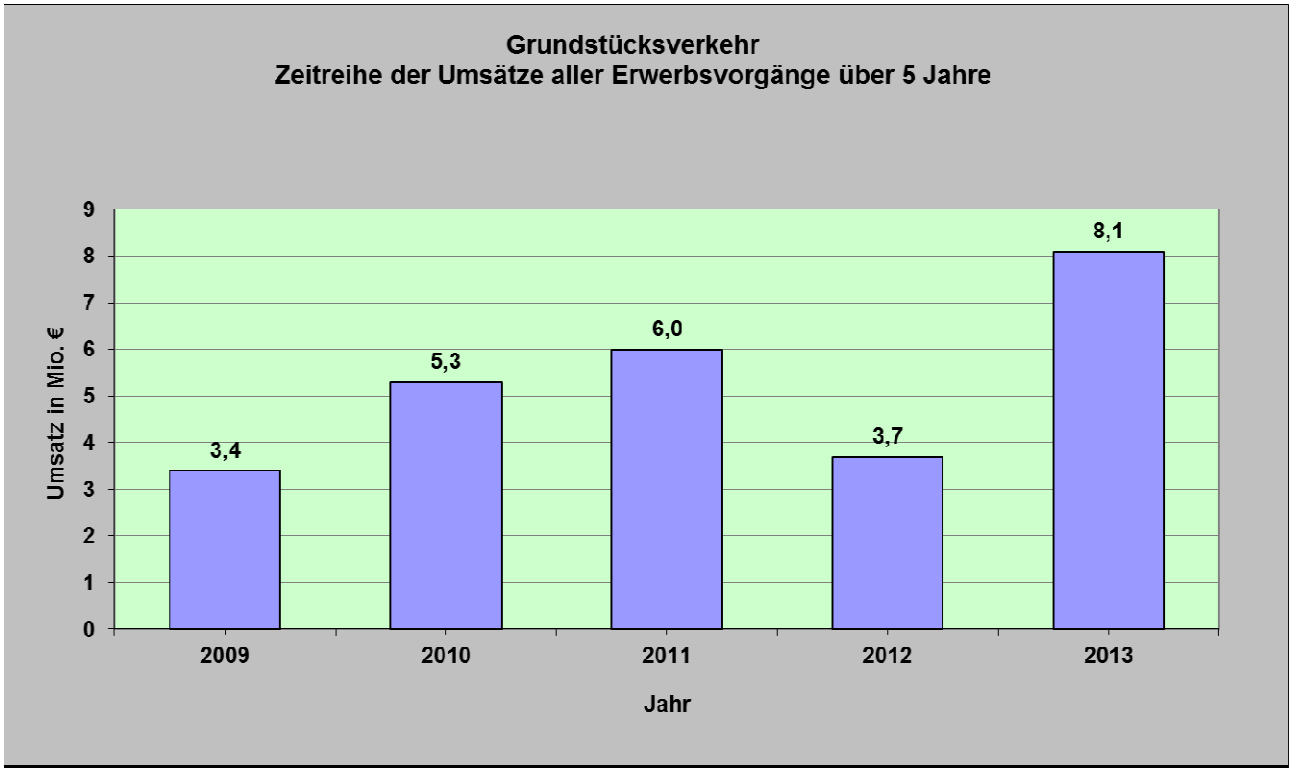


Abbildung: Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt über 5 Jahre

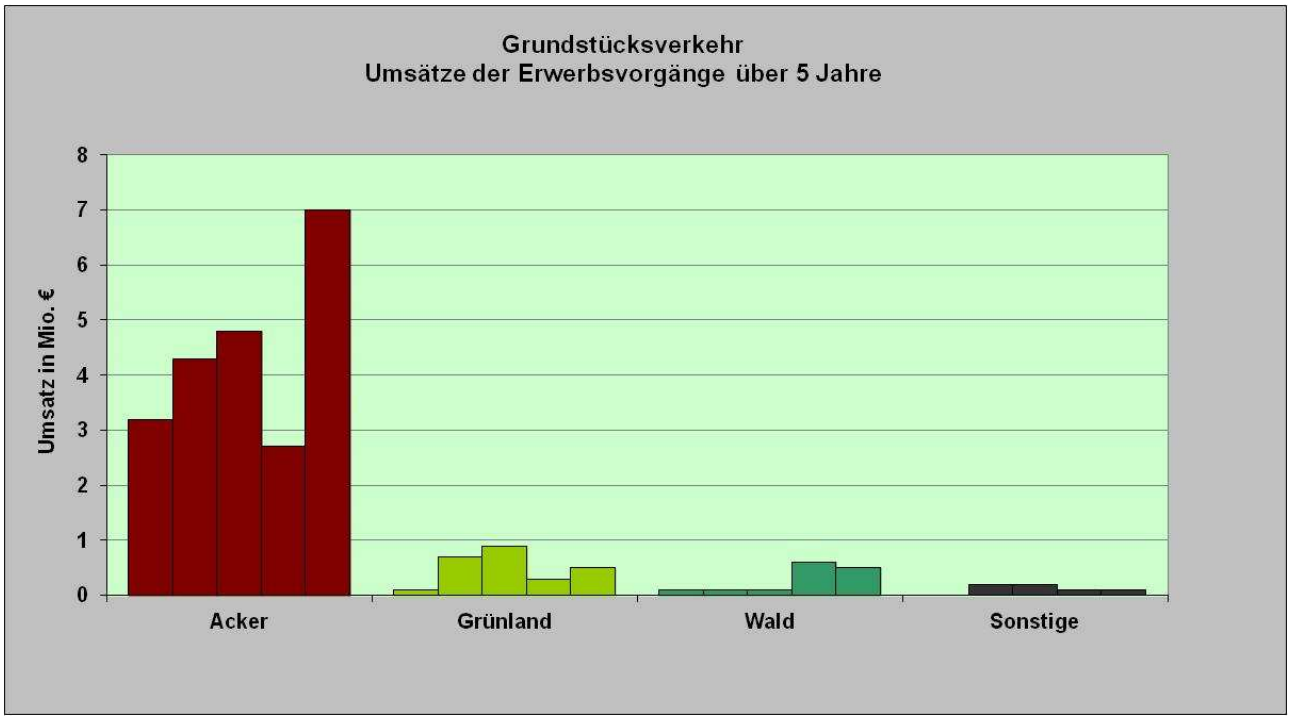


Abbildung: Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

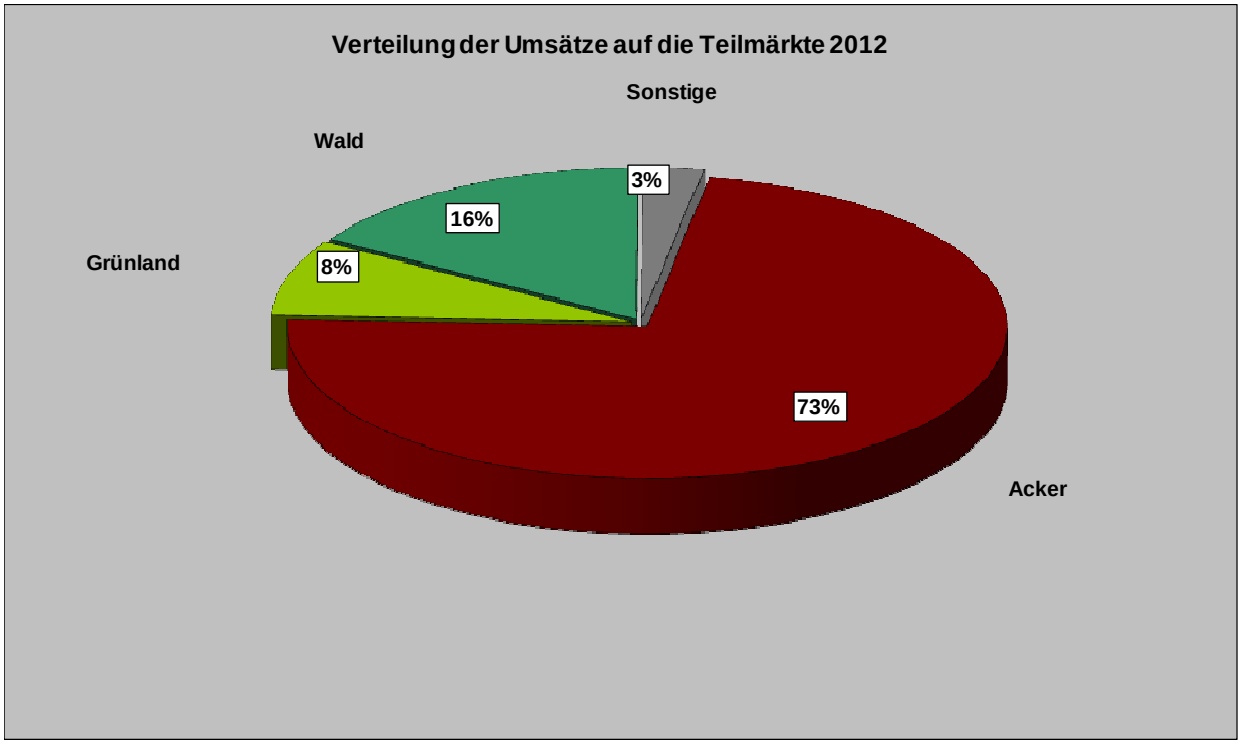


Abbildung: Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

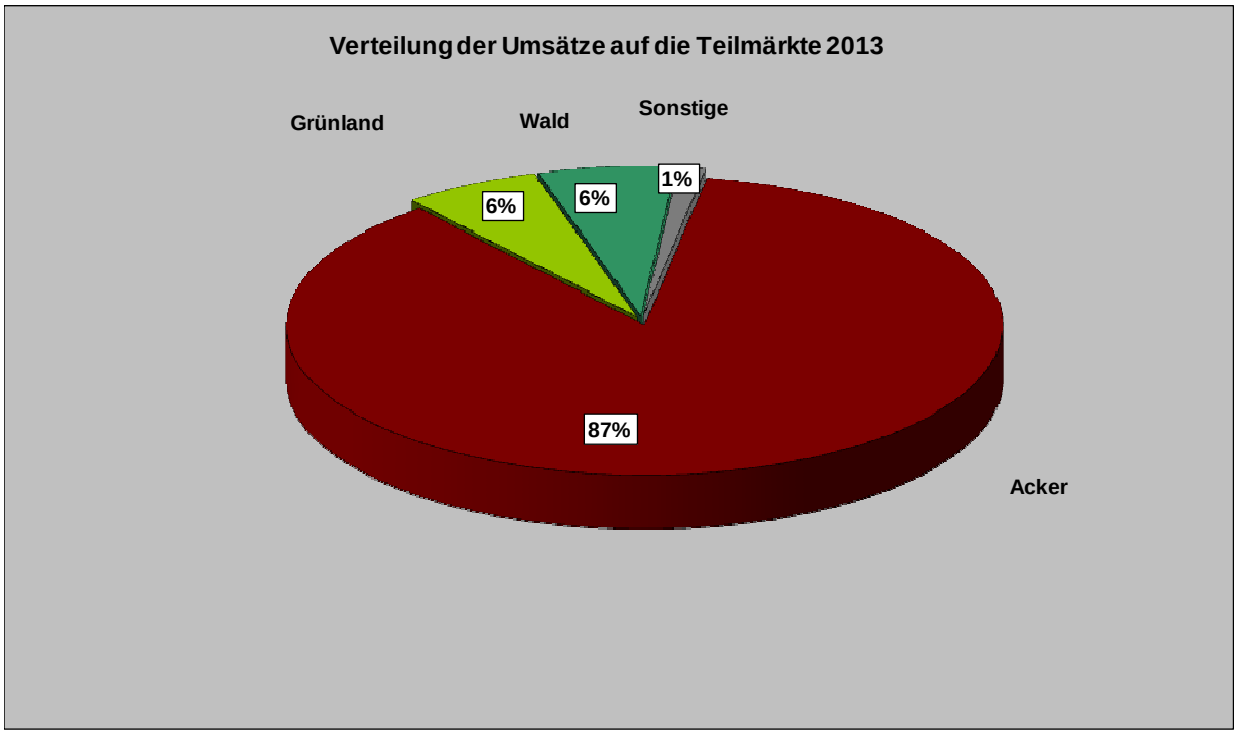


Abbildung: Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

5.1.2.1 Ackerland

Die Anzahl der Kaufverträge für Ackerland stieg in der Zeit von 2012 bis 2013 um 15 % von 155 auf 179 an.

Der Flächenumsatz des Ackerlandes erhöhte sich im Auswertezeitraum insgesamt von 285,7 ha auf 439,1 ha. Die durchschnittliche Fläche für Ackerland pro Erwerbsvorgang stieg dabei von 1,6 ha im Jahr 2012 auf 2,4 ha im Jahr 2013.

Der Geldumsatz stieg von 2,1 Mio. Euro im Jahr 2012 auf 5,3 Mio. Euro im Jahr 2013. Dabei ist bei Ackerland ein erheblicher Anstieg um 152 % zu verzeichnen.

Im Jahr 2013 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland bei 0,82 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr, mit 0,64 Euro/m², stieg er um 28 %.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl wurde nicht untersucht.

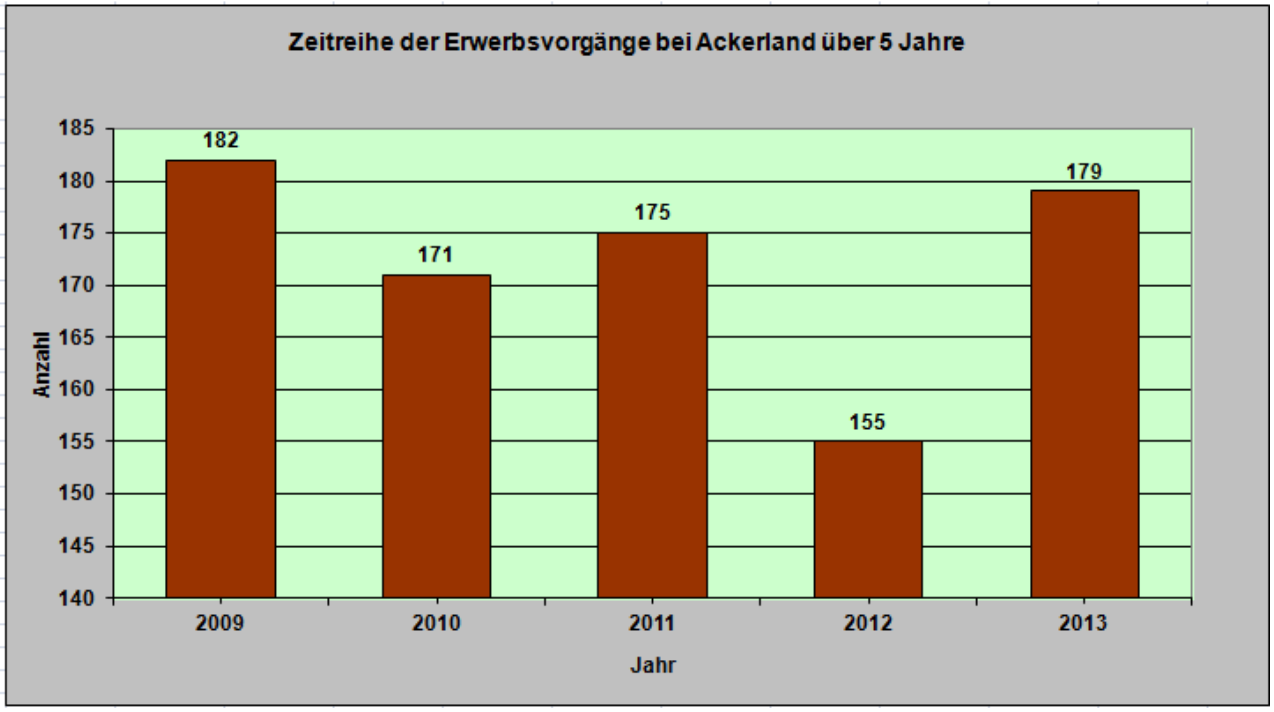


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

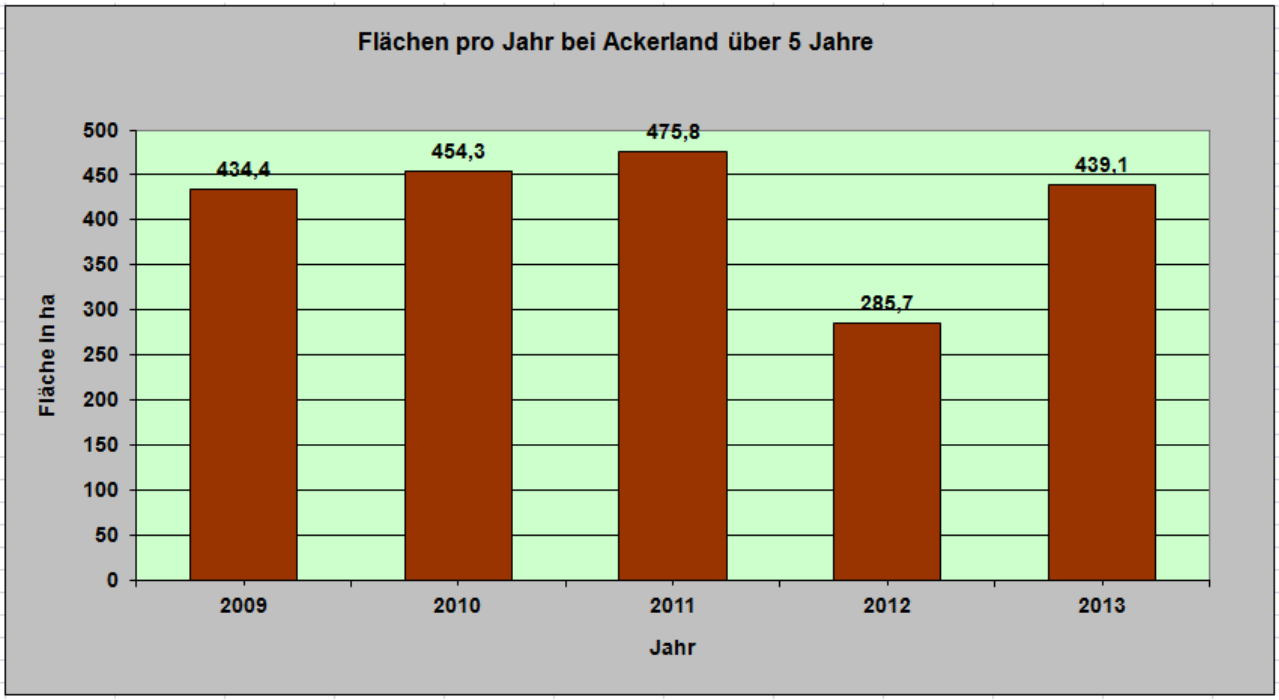


Abbildung: Flächenumsatz für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

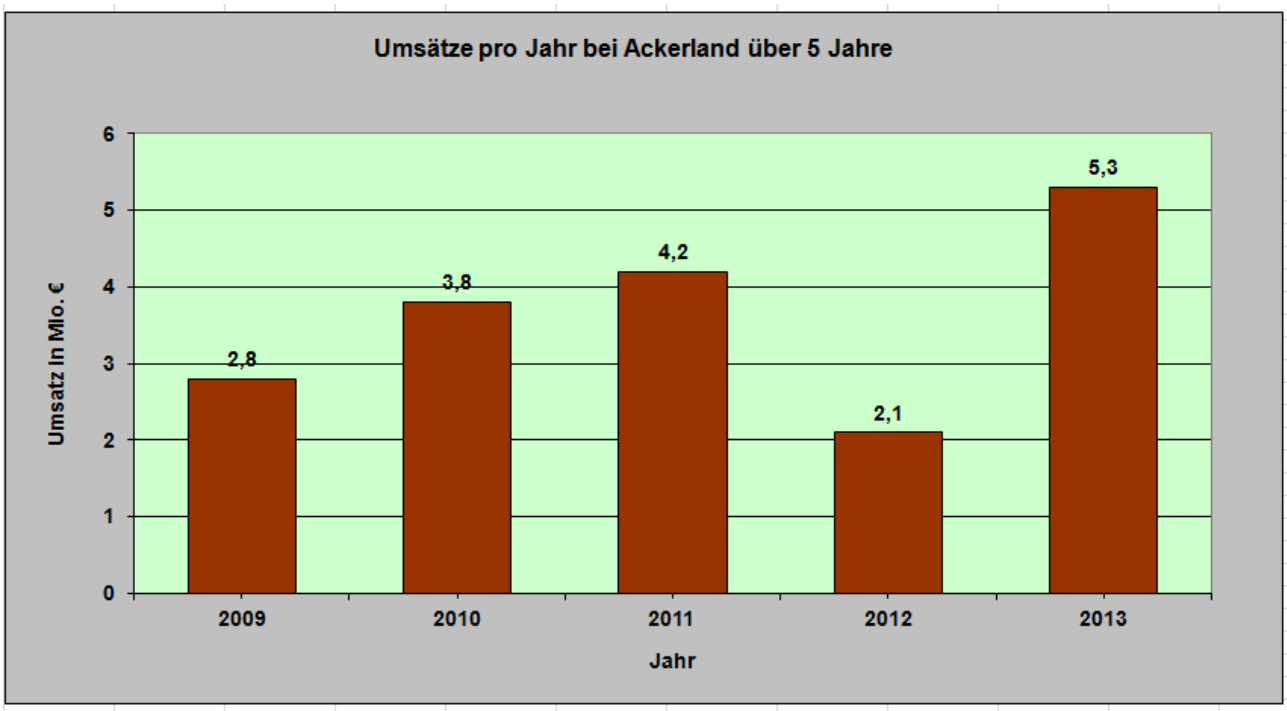


Abbildung: Geldumsatz für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

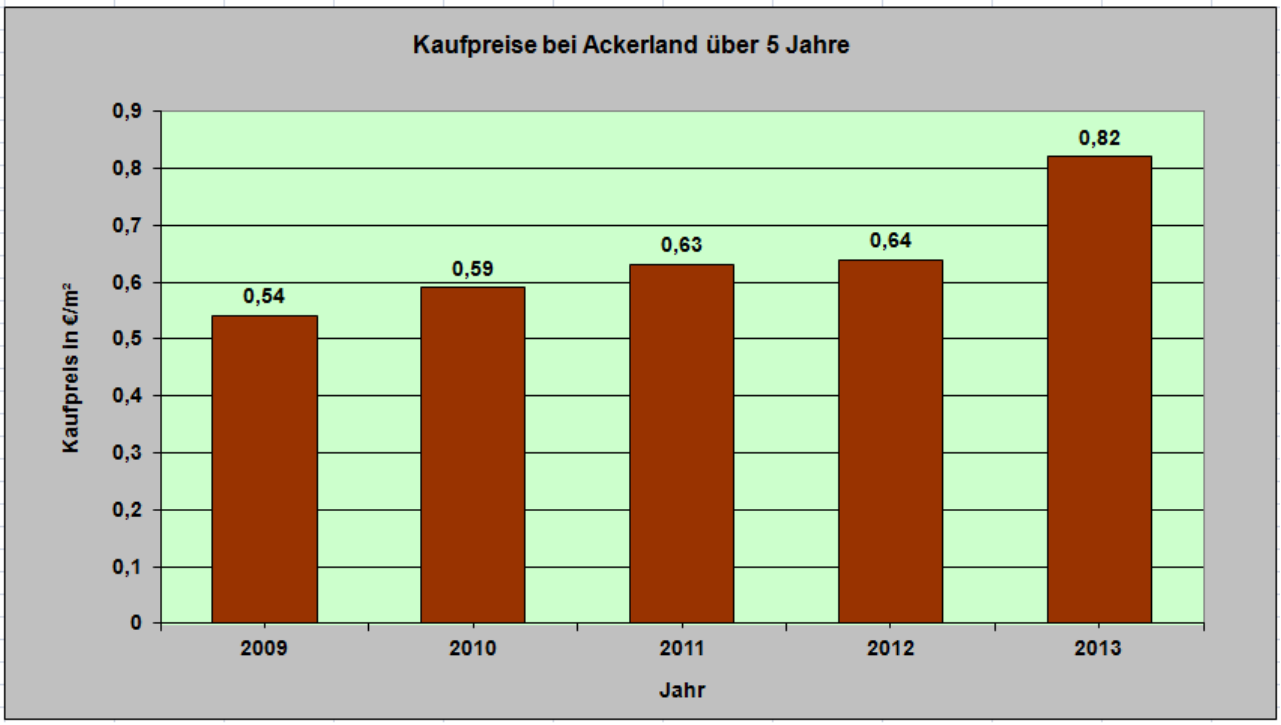


Abbildung: Durchschnittliche Kaufpreise pro m² für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

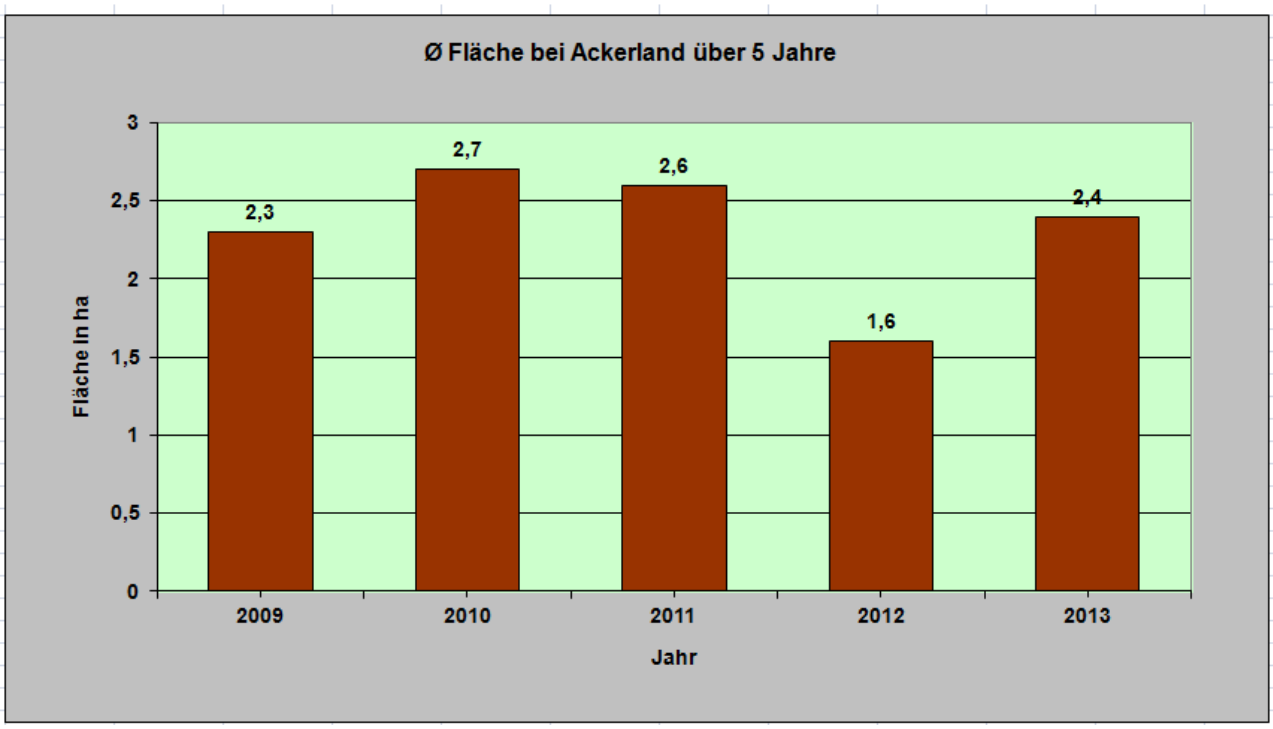


Abbildung: Durchschnittliche Flächenumsätze pro Erwerbsvorgänge für Ackerland über 5 Jahre

5.1.2.2 Grünland

Die Anzahl der Kaufverträge für Grünland stieg um 3 % von 51 im Vorjahr auf 53 im Berichtsjahr.

Der Flächenumsatz des Grünlands erhöhte sich im Auswertezeitraum insgesamt um 23 % von 50,2 ha auf 61,8 ha im Jahr 2013. Die durchschnittliche Fläche für Grünland pro Erwerbsvorgang stieg dabei im Berichtszeitraum von 0,9 ha im Jahr 2012 auf 1,2 ha im Berichtsjahr.

Der Geldumsatz stieg von 0,3 auf 0,5 Mio. Euro. Dabei ist bei Grünland ein Anstieg um 66 % gegenüber dem Vorjahr 2012 zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr 2013 ist für Grünland ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,58 Euro zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr mit 0,52 Euro bedeutet dies eine Zunahme um 11 %.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl wurde nicht untersucht.

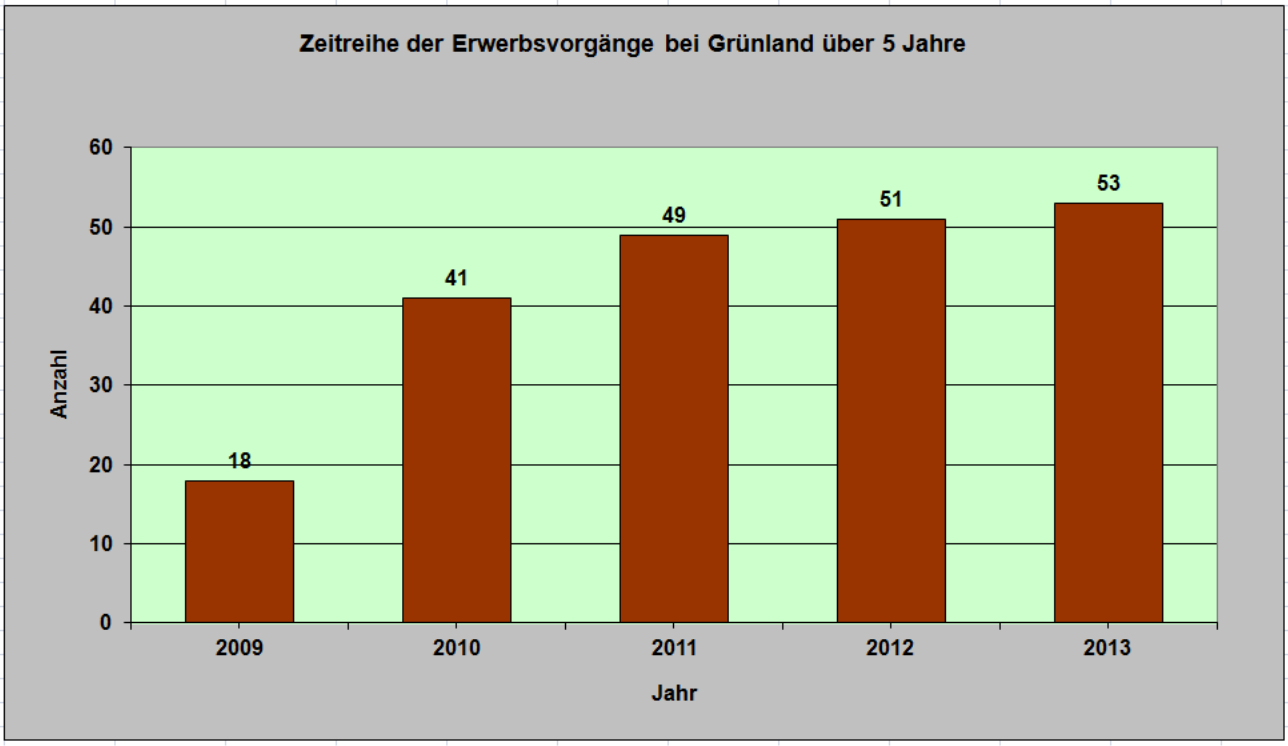


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Grünland insgesamt über 5 Jahre

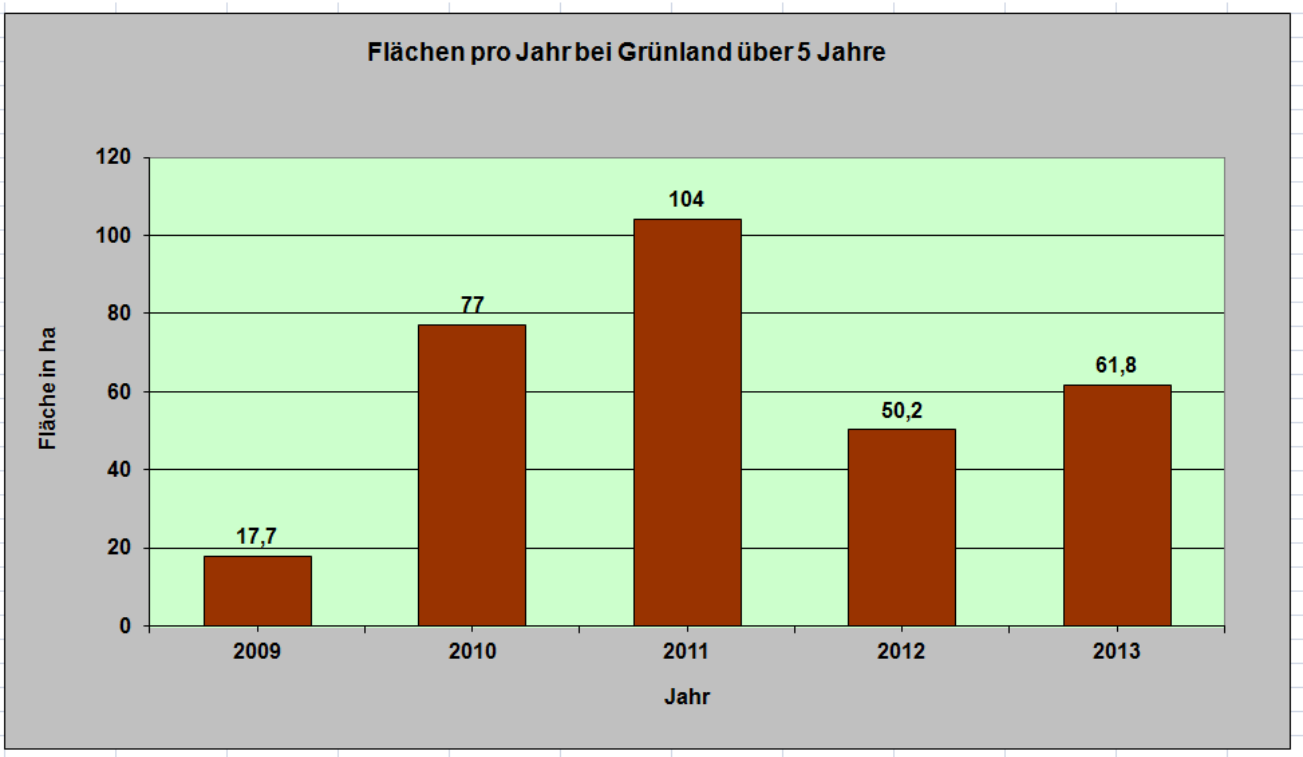


Abbildung: Flächenumsatz für Grünland insgesamt über 5 Jahre

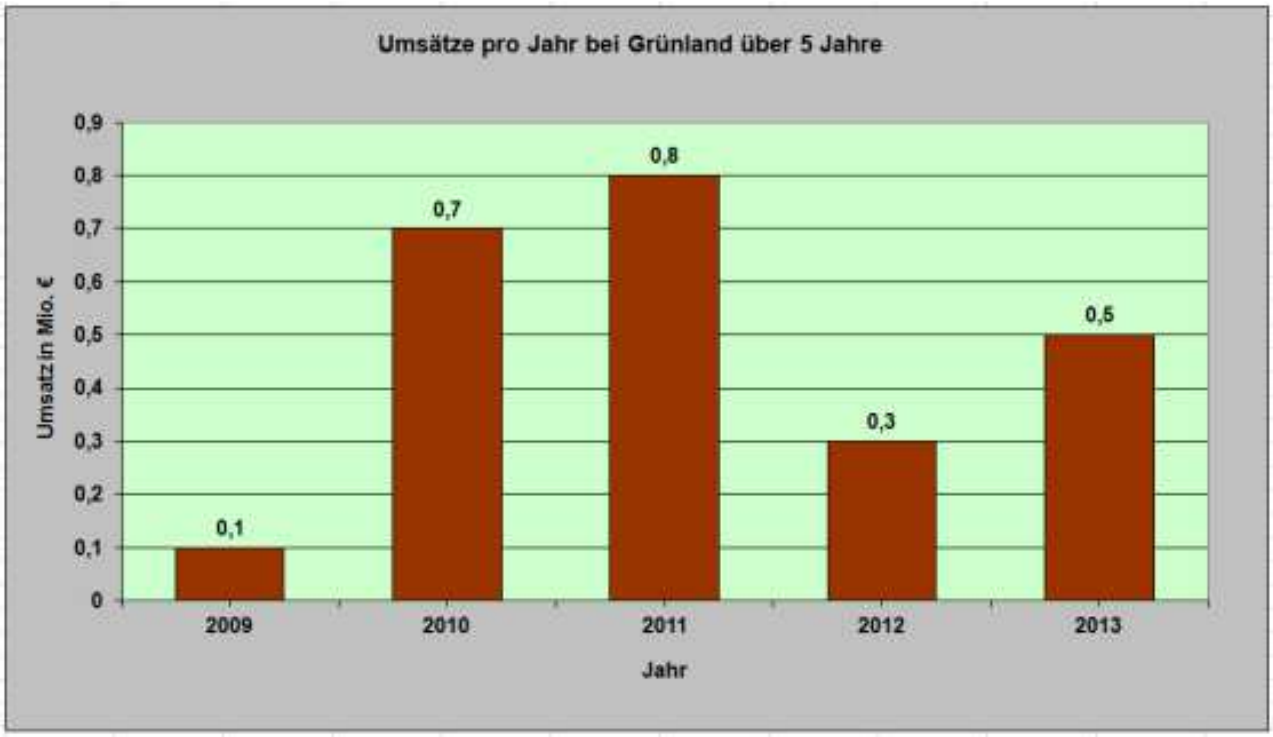


Abbildung: Geldumsatz für Grünland insgesamt über 5 Jahre

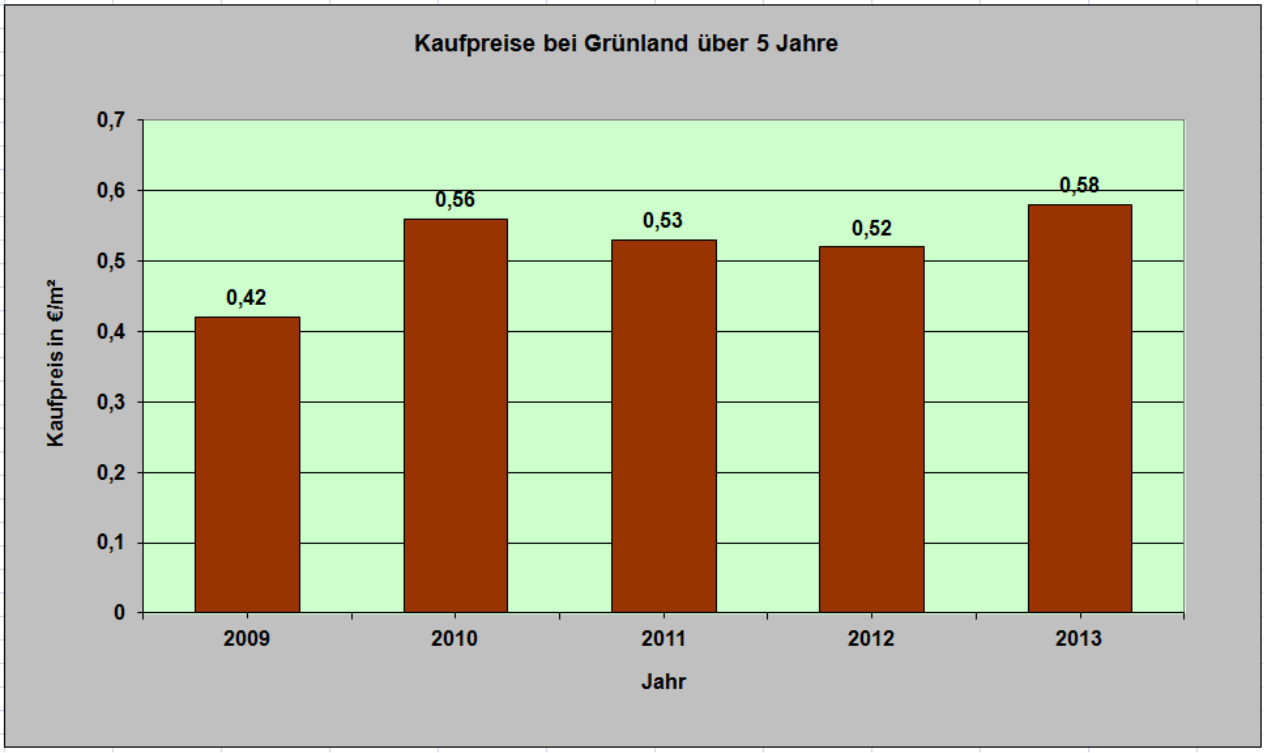


Abbildung: Durchschnittliche Kaufpreise pro m² für Grünland insgesamt über 5 Jahre

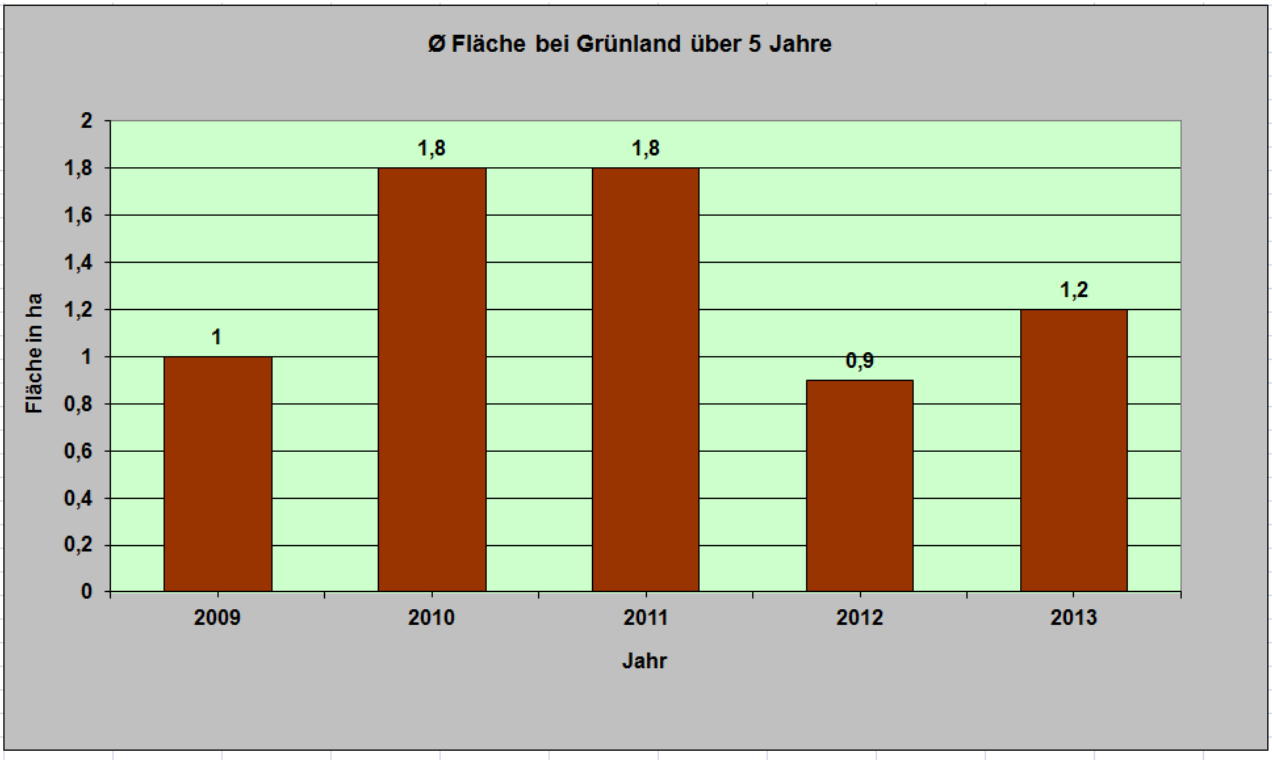


Abbildung: Durchschnittliche Flächenumsätze pro Erwerbsvorgang für Grünland über 5 Jahre

5.1.2.3 Wald

Die Anzahl der Kaufverträge für Waldflächen sank um 17 % von 53 im Vorjahr auf 44 im Berichtsjahr.

Der Flächenumsatz des Waldes nahm im Auswertezeitraum insgesamt um 43 % von 100,4 ha auf 56,9 ha im Jahr 2013 ab. Die durchschnittliche Fläche für Wald pro Erwerbsvorgang sank dabei im Berichtszeitraum von 1,8 ha im Jahr 2012 auf 1,2 ha im Berichtsjahr.

Der Geldumsatz nahm von 0,6 Mio. Euro auf 0,3 Mio. Euro ab. Dabei ist für Waldflächen eine Reduzierung um 50 % gegenüber dem Vorjahr 2012 zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr 2013 ist für Wald ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,51 Euro/m^2 zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr mit 0,53 Euro/m^2 bedeutet dies eine Abnahme um 4 %.

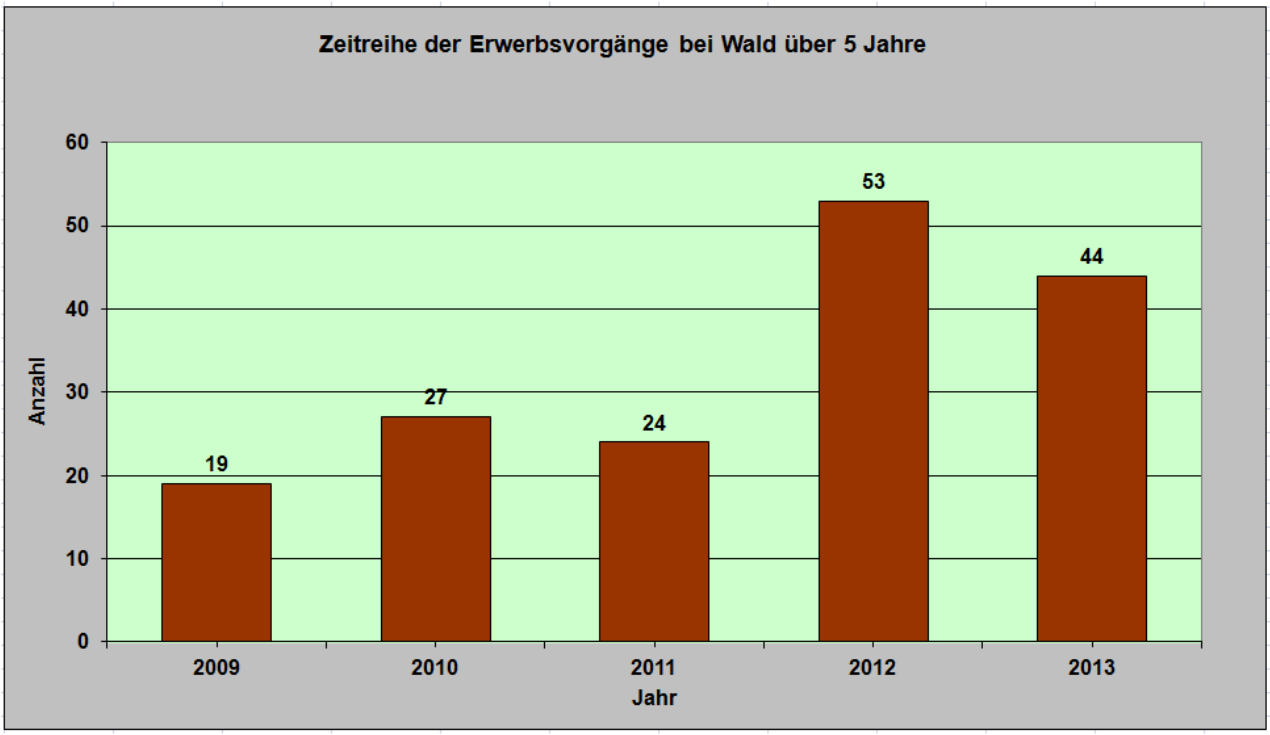


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wald insgesamt über 5 Jahre

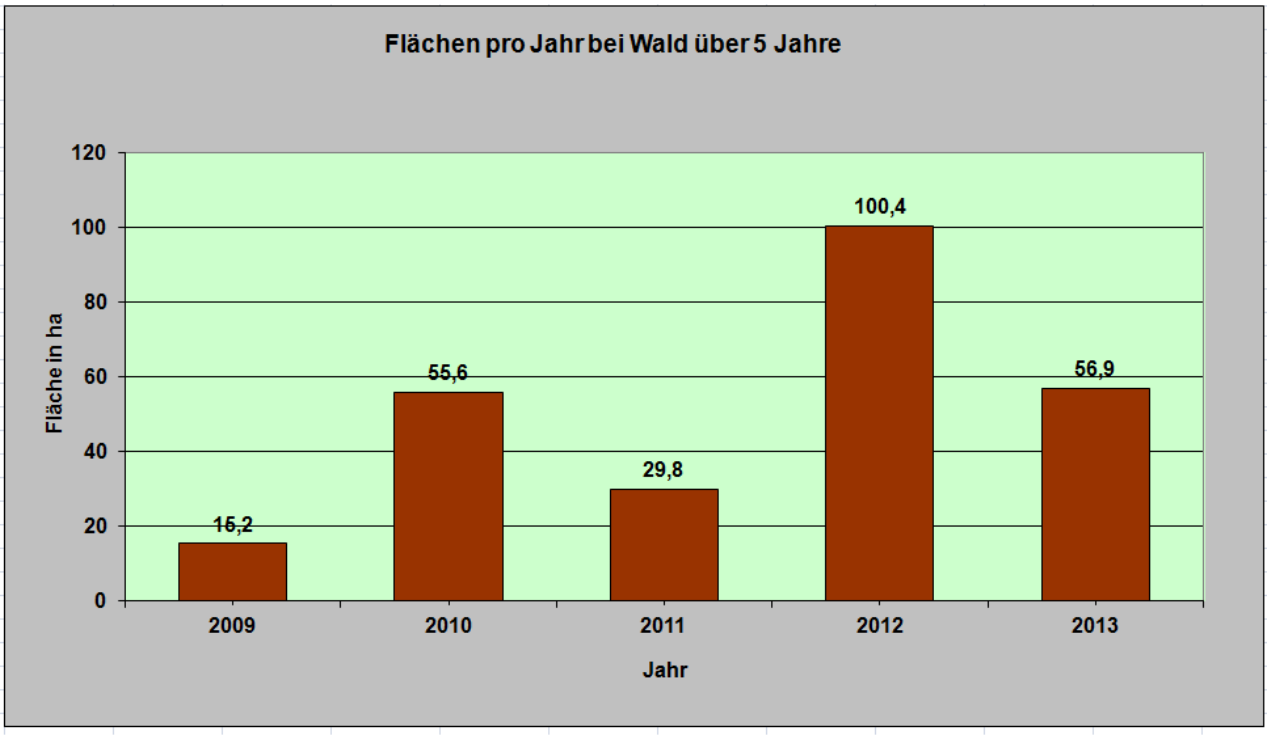


Abbildung: Flächenumsatz für Wald insgesamt über 5 Jahre

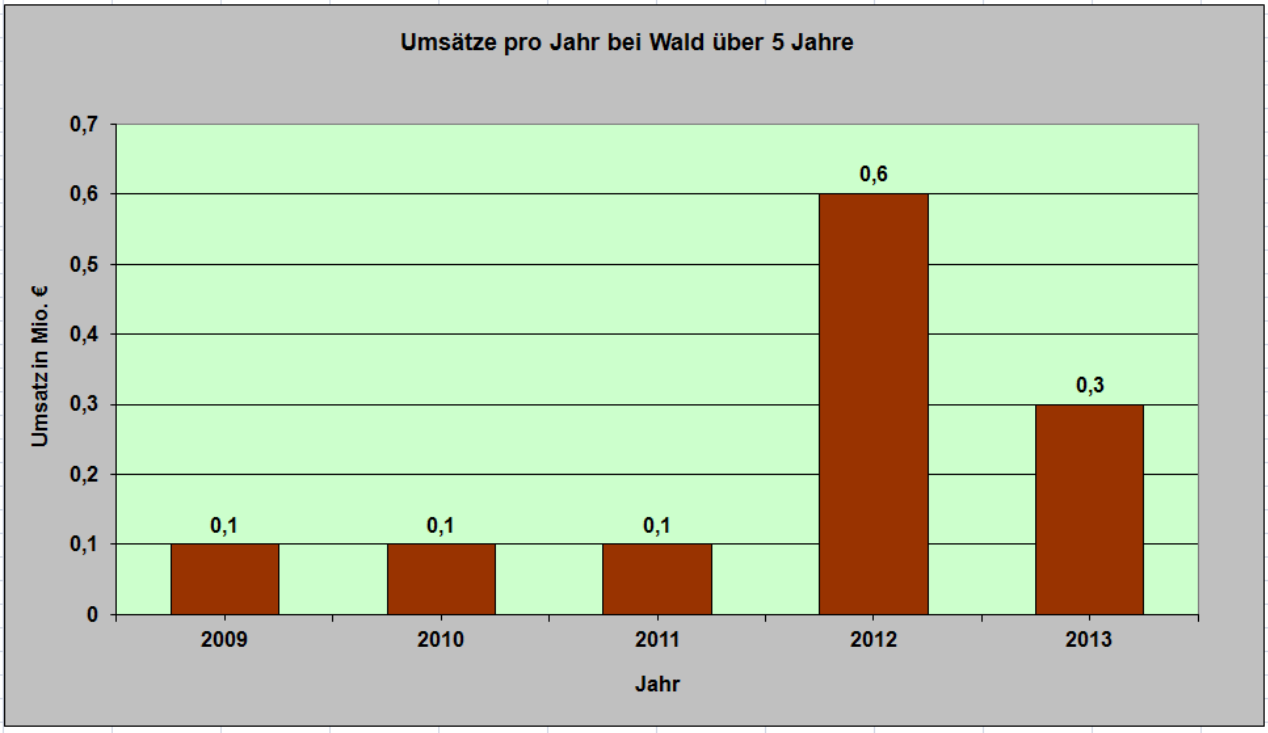


Abbildung: Geldumsatz für Wald insgesamt über 5 Jahre

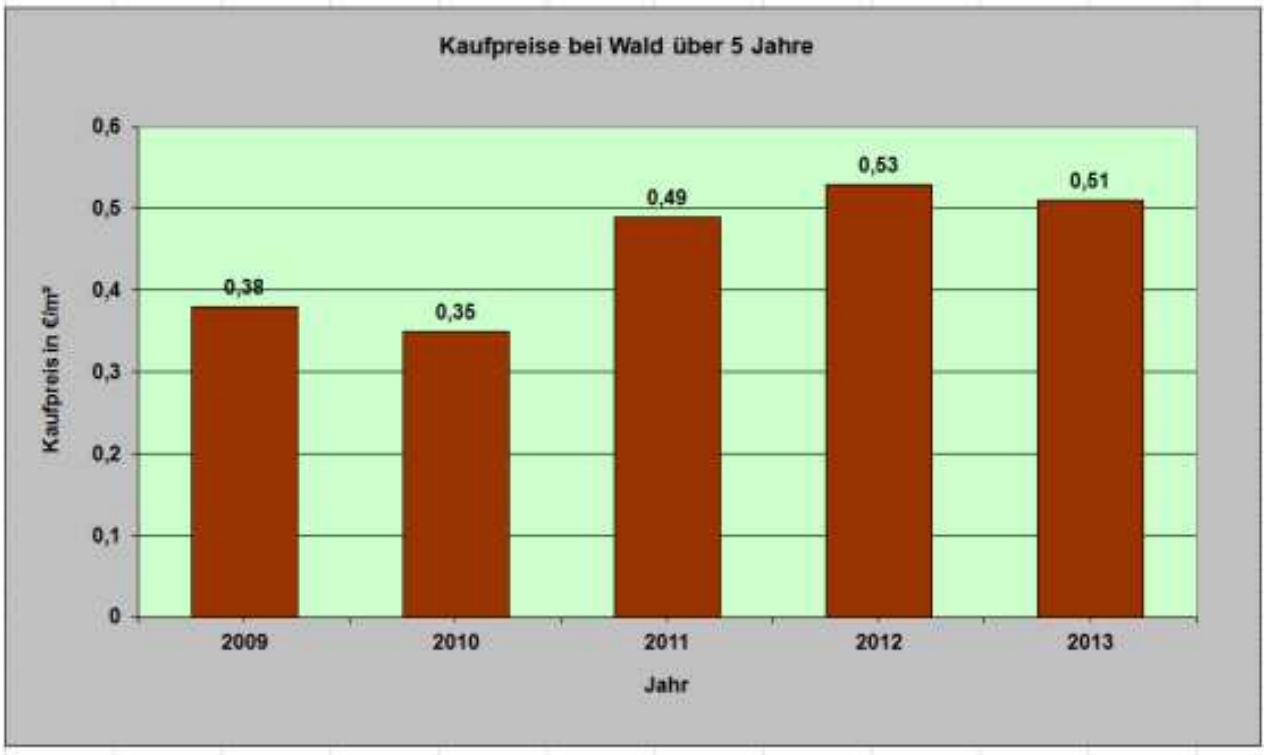


Abbildung: Durchschnittliche Kaufpreise pro m² für Wald insgesamt über 5 Jahre

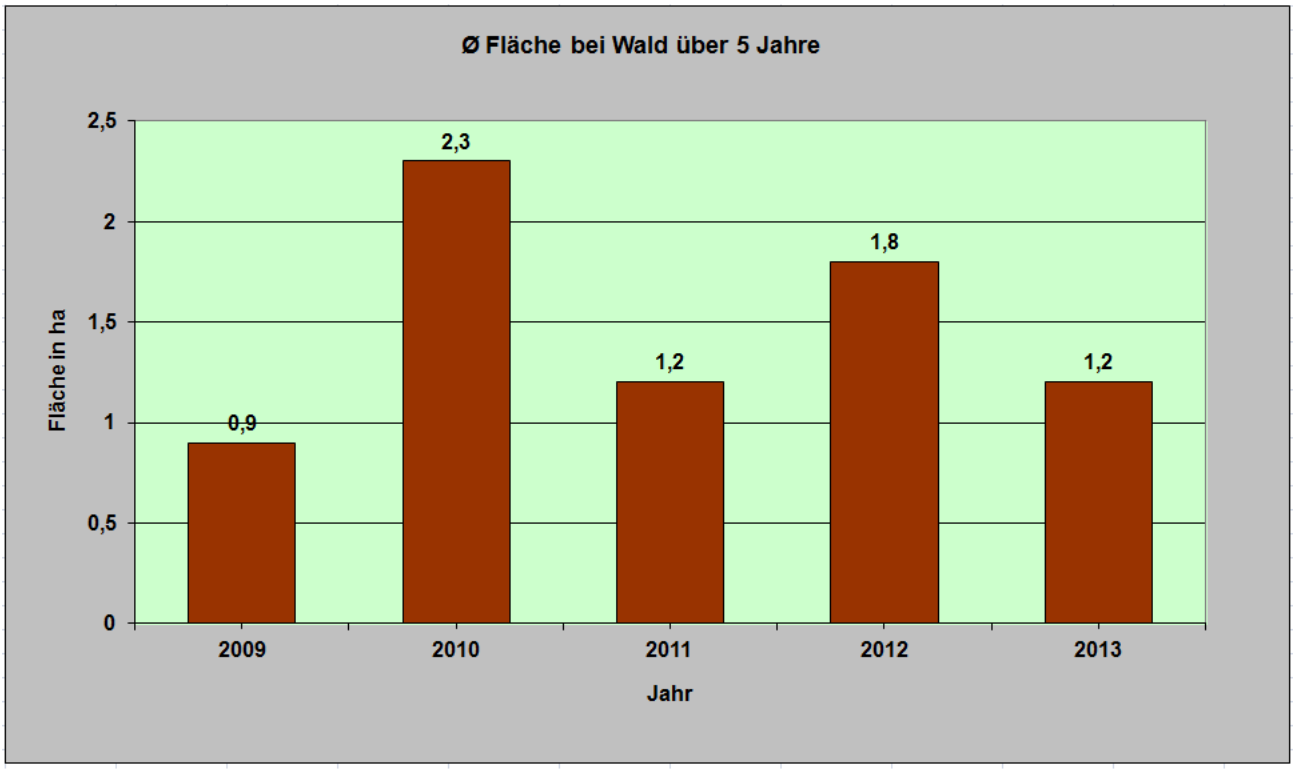


Abbildung: Durchschnittliche Flächenumsätze pro Erwerbsvorgang für Wald über 5 Jahre

5.1.3 Sonstige Flächen

Der Bereich der sonstigen Flächen untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

• Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung,

• Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich und

• Gärten im Außenbereich.

5.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung zählen u. a. die Abbauflächen (z.B. Kiessand, Sand aus Sandstein, Gips und Anhydritstein). Im Jahr 2012 wurden mehrere Kauffälle mit höheren Kaufsummen und größeren Flächenumsätzen im Bereich der Abbauflächen registriert. Dies führte dazu, dass die Auswertung für das Jahr 2012 erheblich von den anderen Jahren abweicht.

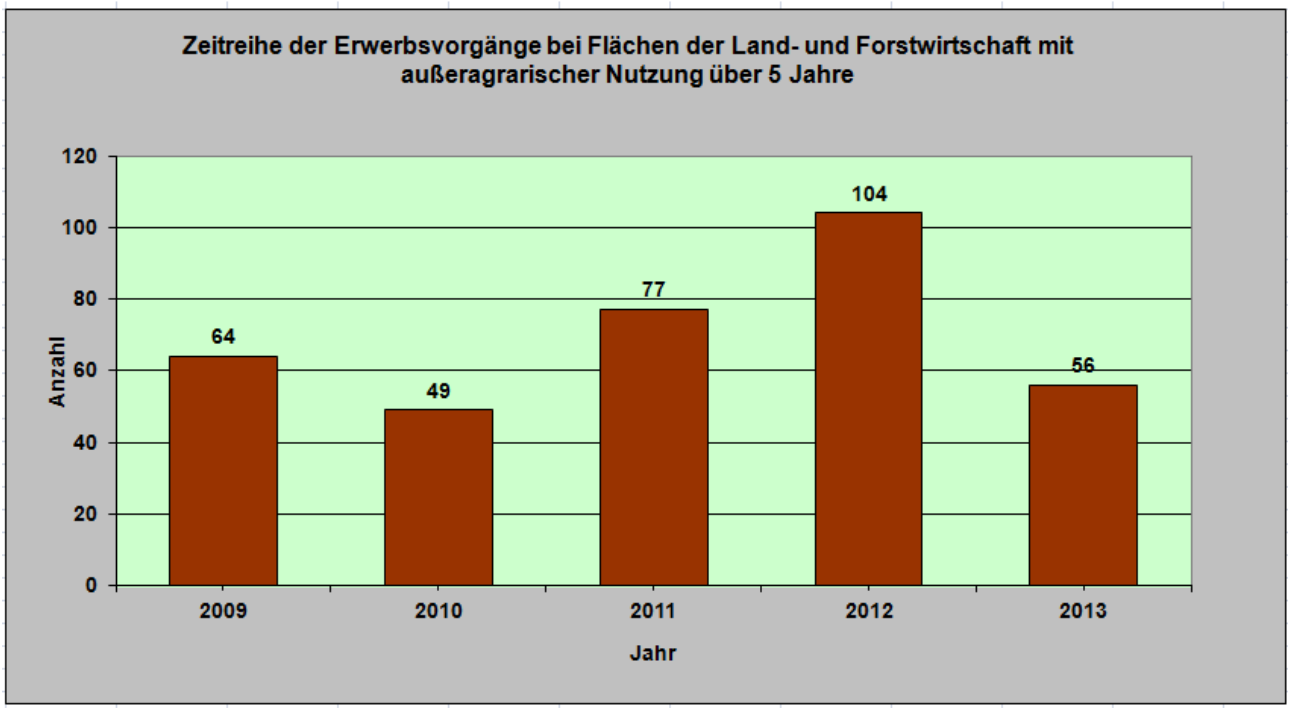


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung insgesamt über 5 Jahre

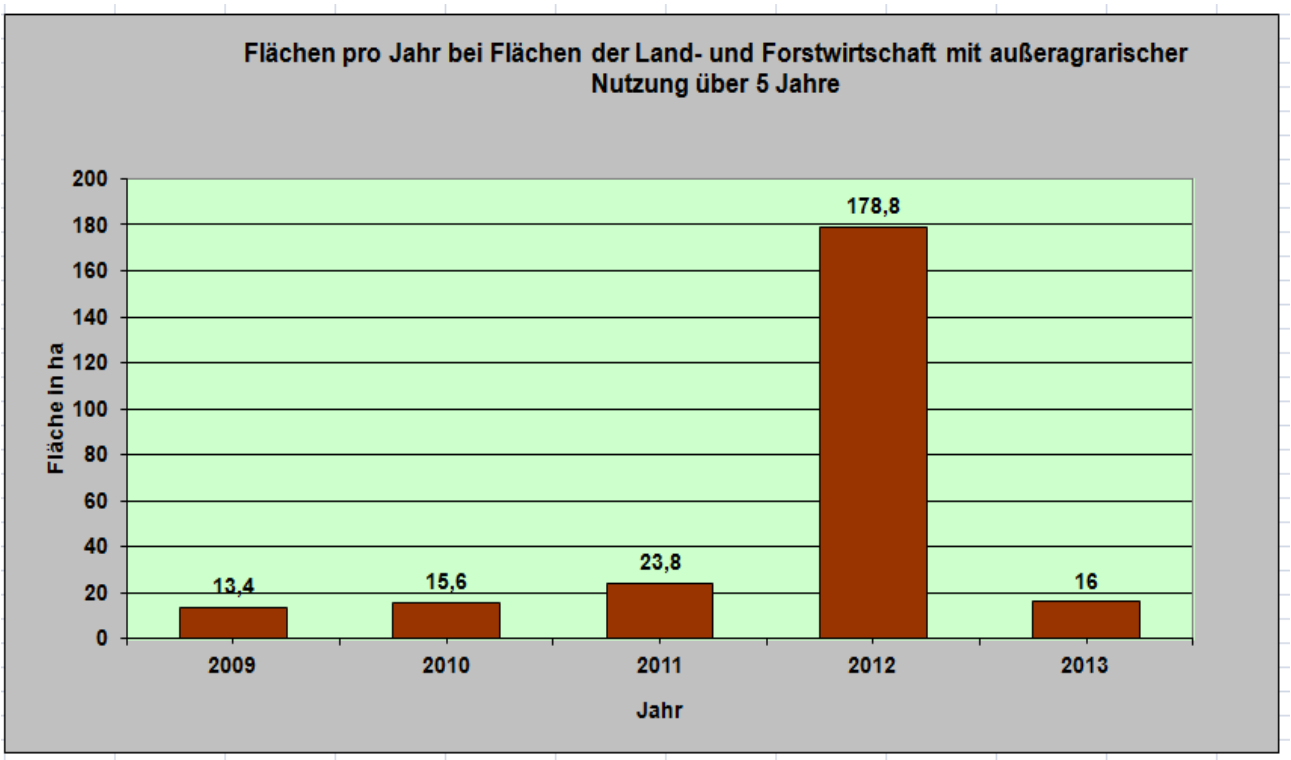


Abbildung: Flächenumsatz für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung insgesamt über 5 Jahre

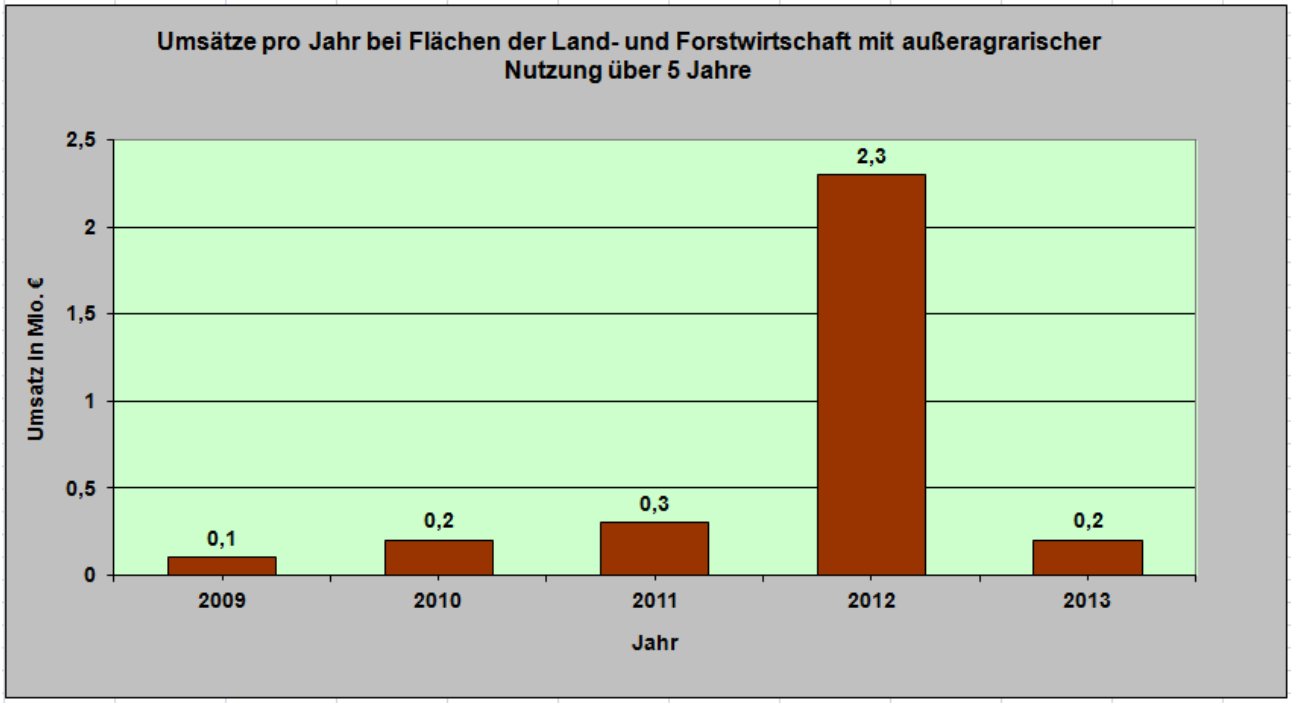


Abbildung: Geldumsatz für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung insgesamt über 5 Jahre

5.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die sich durch eine der Allgemeinheit dienenden Nutzung auszeichnen. Im Folgenden werden nur die Grundstücke des künftigen Gemeinbedarfs aufgeführt. Dies sind Flächen, die sich in dieser Eigenschaft noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und ggf. im Wege einer Enteignung erworben werden können. Der Wert der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach dem Grundsatz der Vorwirkung der Enteignung.

Differenziert wird in folgende Grundstücksarten:

Ausgleichsflächen:
Durch Ausgleichsflächen sollen die negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert bzw. nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

Verkehrsflächen:
Zu den Verkehrsflächen zählen Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u. ä. gebildet.

Öffentliche Grünflächen:
Öffentlichen Grünflächen werden nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:
Darunter fallen Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z. B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.

Flächen für Ver- und Entsorgung:
Das sind Grundstücke, die z. B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Beseitigung von Abfallstoffen genutzt werden.

Sonstige:
Hierzu zählen Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist mit 141 im Jahr 2012 und 130 im Jahr 2013 gesunken. 2013 wurden 19,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mit 11,5 ha erheblich zu.

Der Geldumsatz blieb in den beiden Jahren mit ca. 0,3 Mio. Euro konstant.

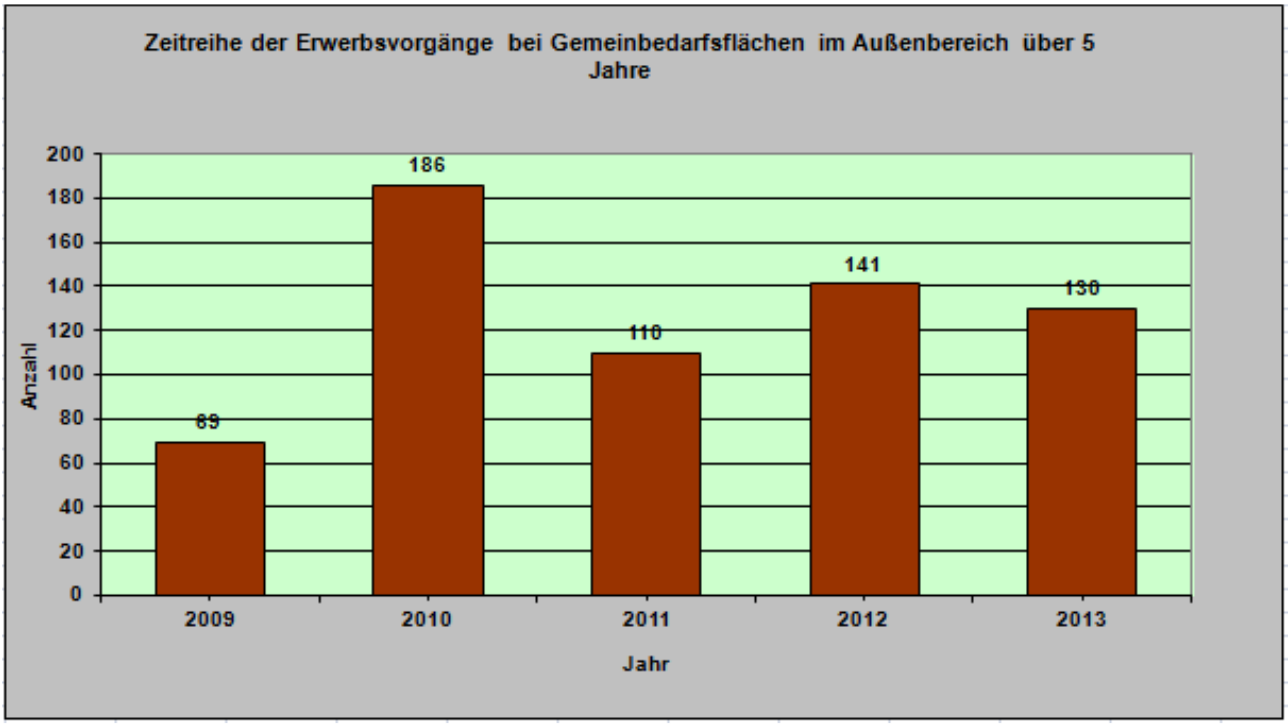


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

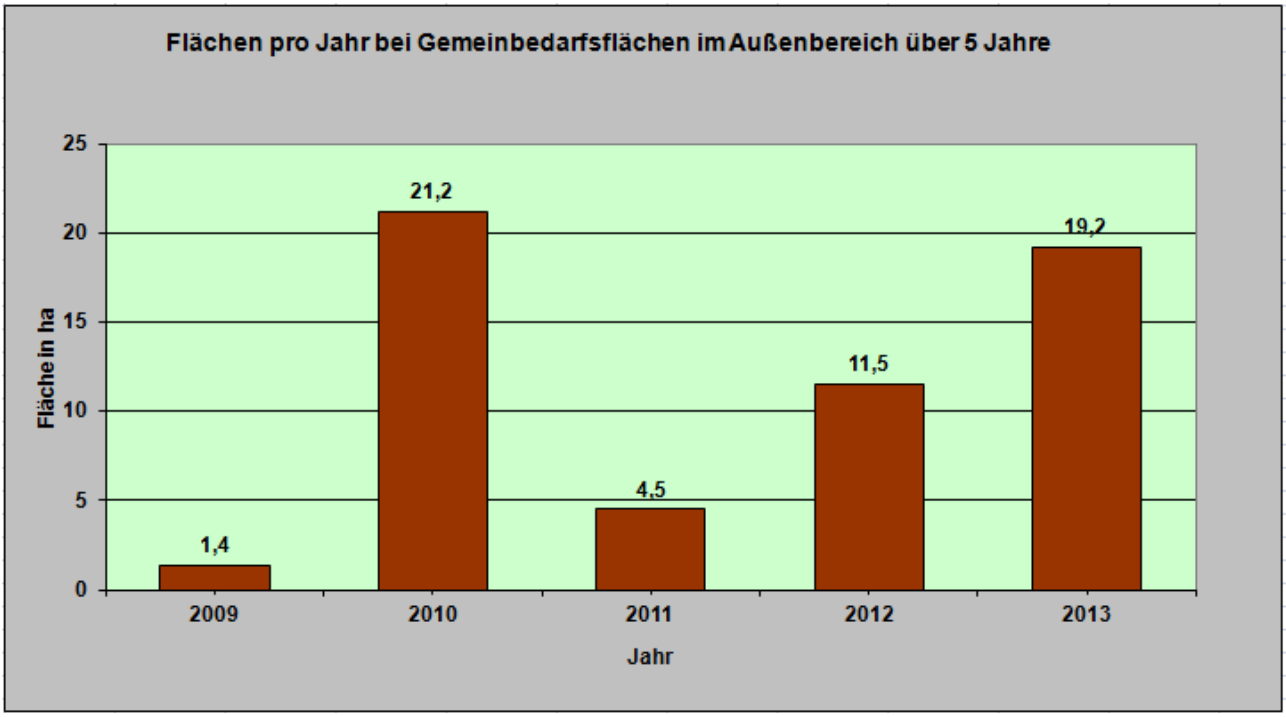


Abbildung: Flächenumsatz für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

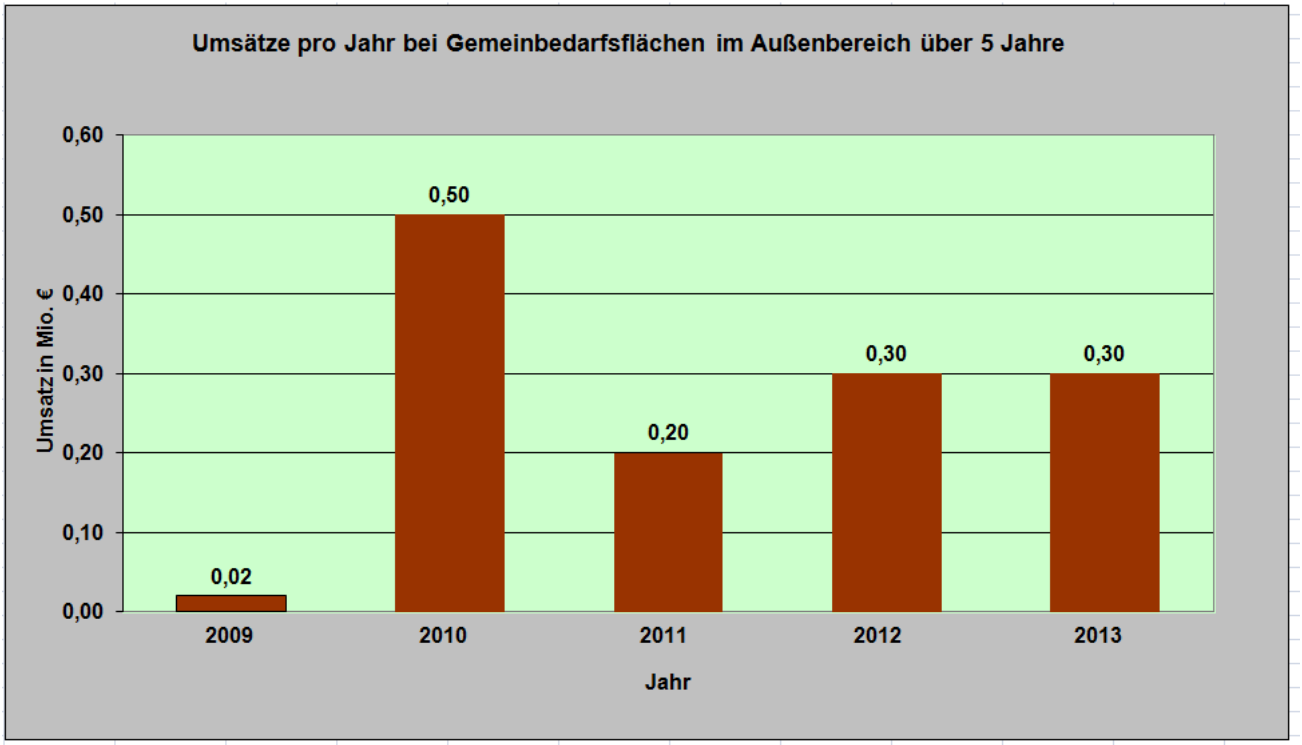


Abbildung: Geldumsätze für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

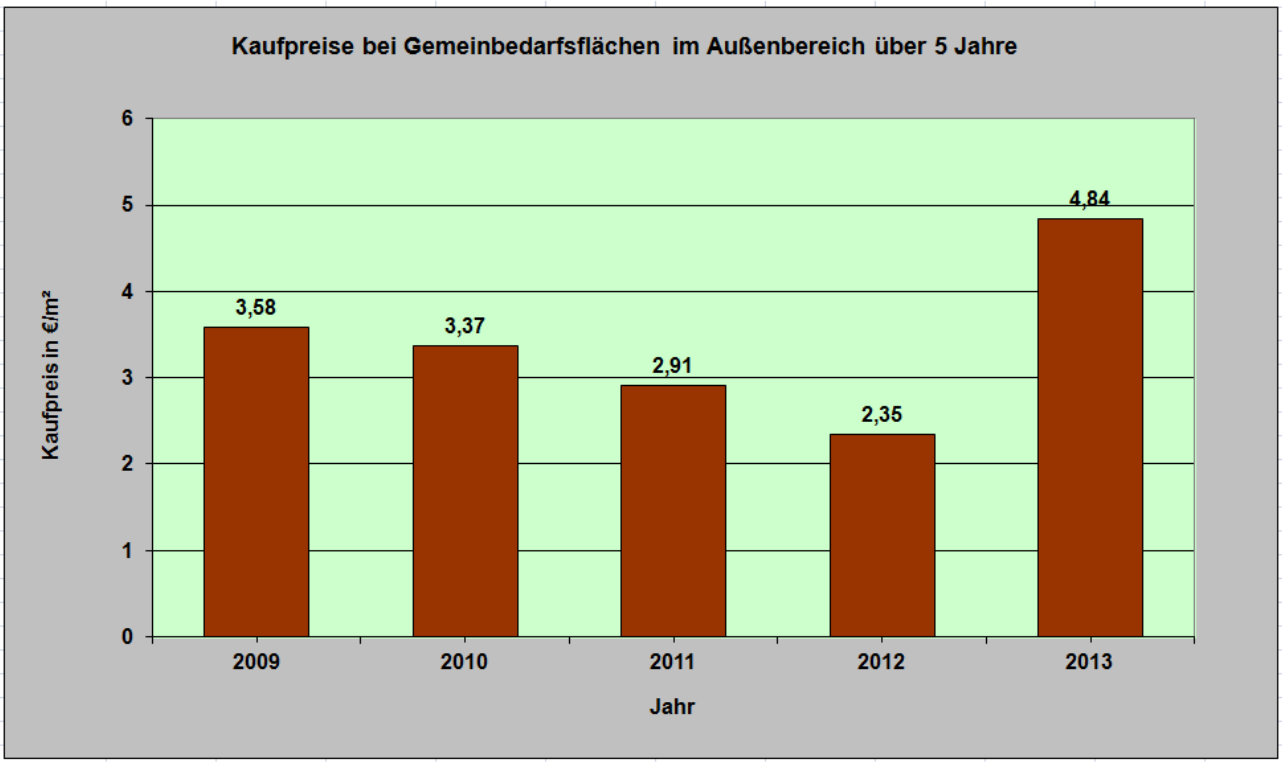


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

5.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Gärten im Außenbereich sind Flächen ohne wesentliche Bebauung. Ausgenommen sind Gärten in Kleingarten- oder Erholungsanlagen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle von 47 auf 30 gefallen. Ebenso ist der Flächenumsatz von 5,8 ha auf 2,9 ha im Jahr 2013 gesunken. Der Geldumsatz hat sich in den zwei Jahren von 0,13 Mio. Euro auf 0,07 Mio. Euro verringert.

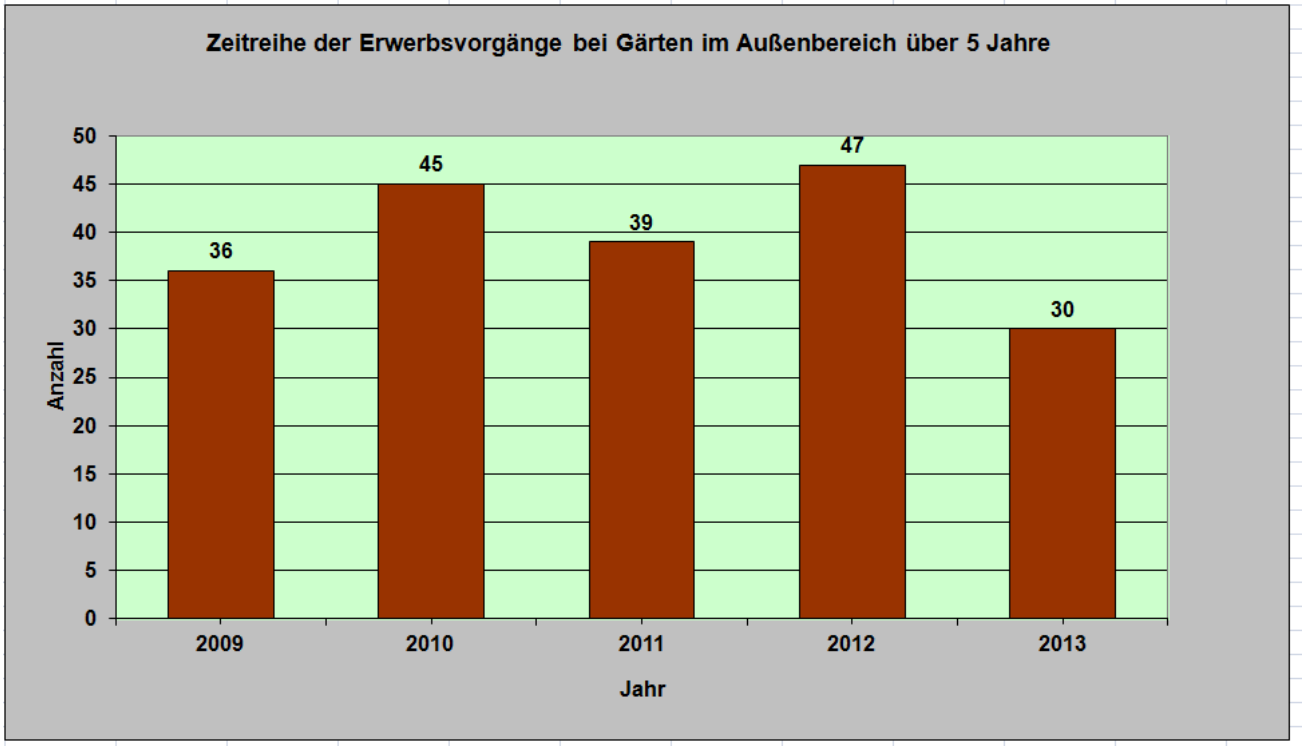


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

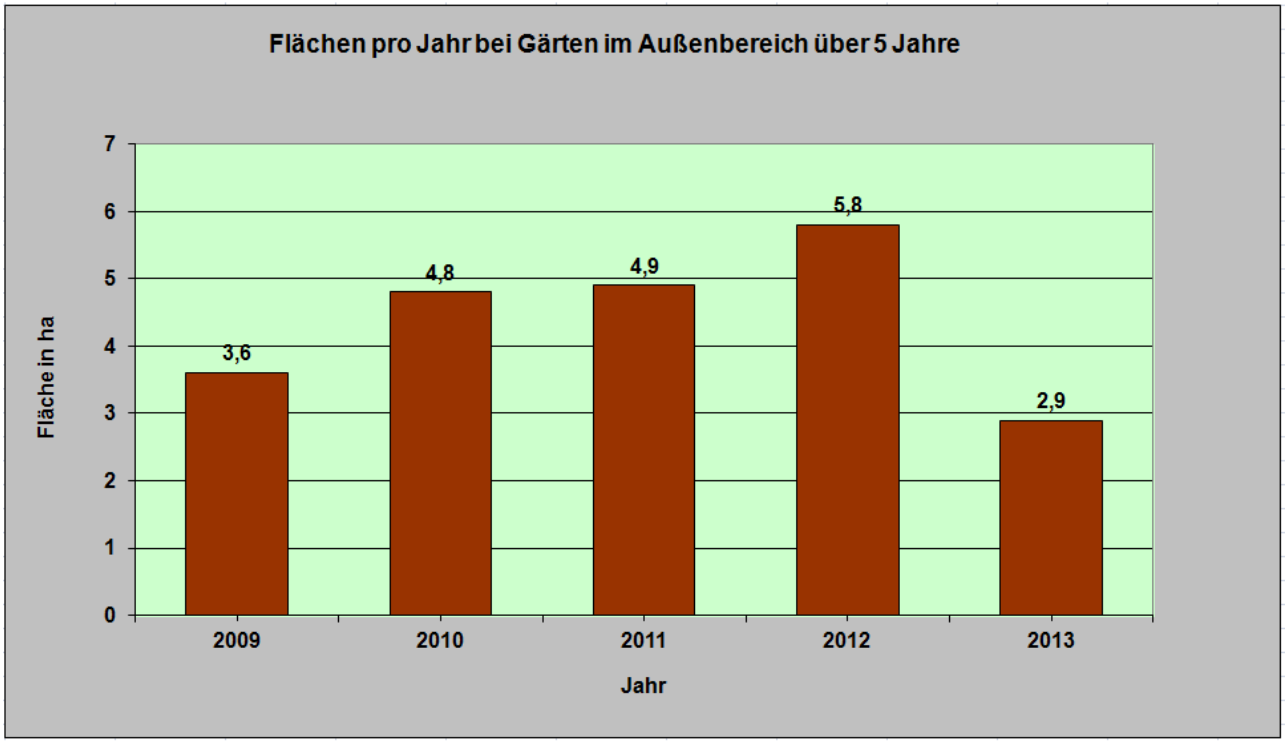


Abbildung: Flächenumsatz für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

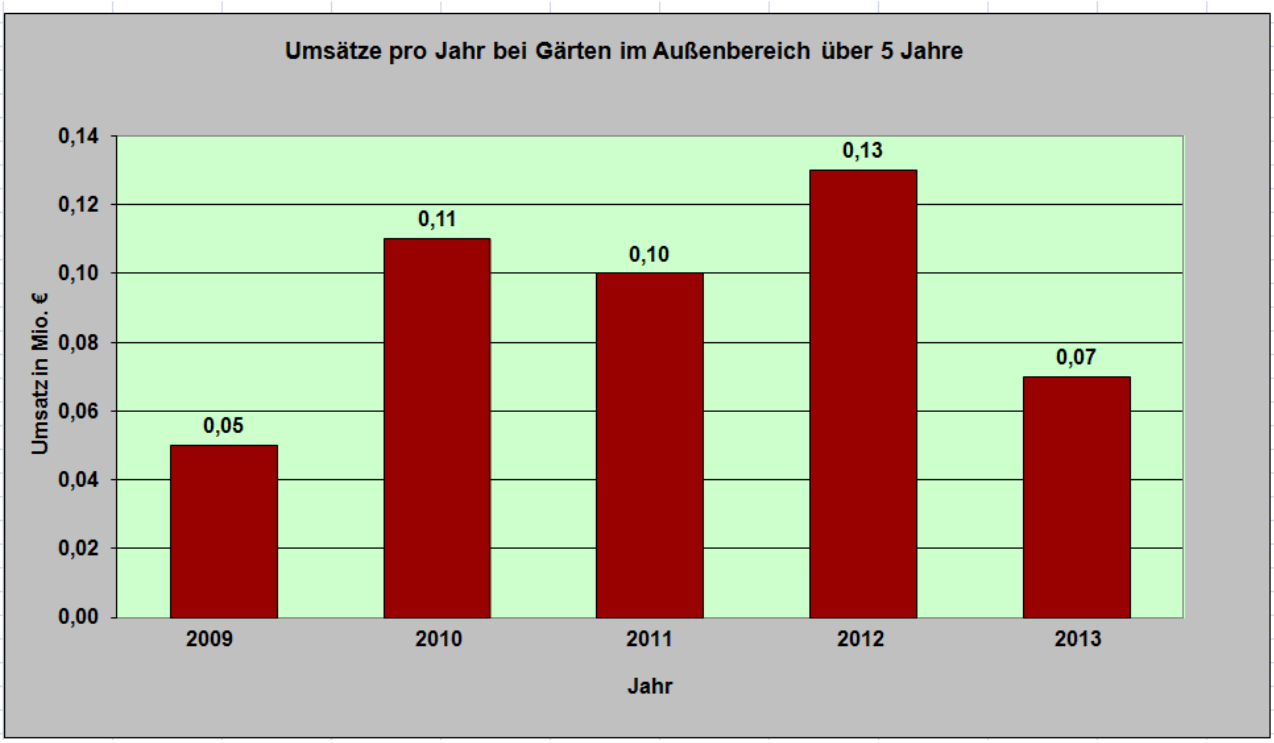


Abbildung: Geldumsätze für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

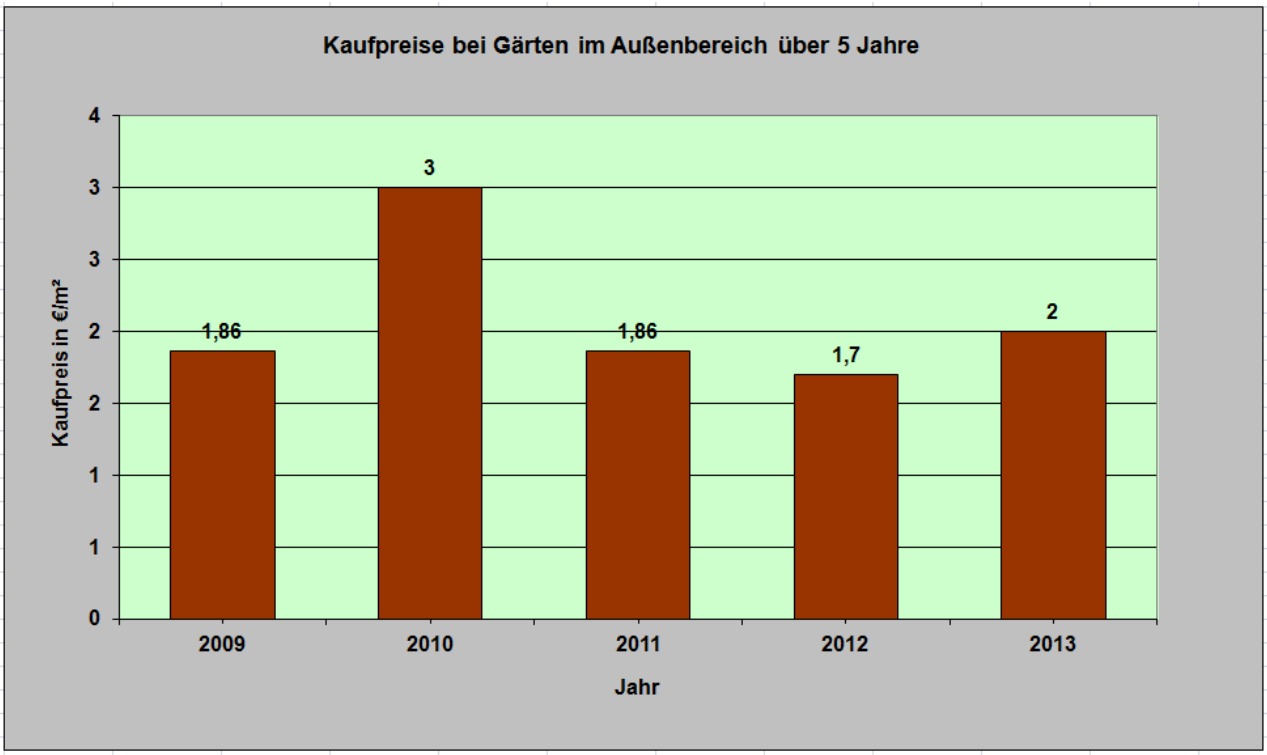


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

5.2 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

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

Die Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke sank von 2012 bis 2013 um 3 % auf 365 Erwerbsvorgänge. Den höchsten Marktanteil nahm dabei der individuelle Wohnungsbau ein. Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der bebauten Grundstücke weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar. Ein deutlicher Rückgang ist im Bereich der sonstigen Gebäude zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes bebauter Grundstücke erhöhte sich von 2012 zu 2013 um 25 %, d. h. von 65 ha auf 81 ha.

Der Flächenumsatz der Gewerbe- und Industriegebäuden wuchs um 6 %. Der Flächenumsatz der individuellen Wohngebäude hingegen stieg leicht und erreichte einen Anteil von 42 % am gesamten Flächenumsatz. Der Flächenumsatz der sonstigen Gebäude ist um 10 % zurückgegangen.

Der Geldumsatz stieg von 27,0 Mio. Euro im Jahr 2012 auf 41,0 Mio. Euro im Jahr 2013. Die Verteilung des Geldumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte differiert in den beiden Jahren stark. Die Geldumsätze für die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude hatten 2012 einen Anteil am gesamten Umsatz von 11 %, 2013 stieg der Anteil auf 44 % an. Dagegen ist der Anteil des individuellen Wohnungsbaus am Gesamtumsatz von 61 % auf 41 % gesunken.

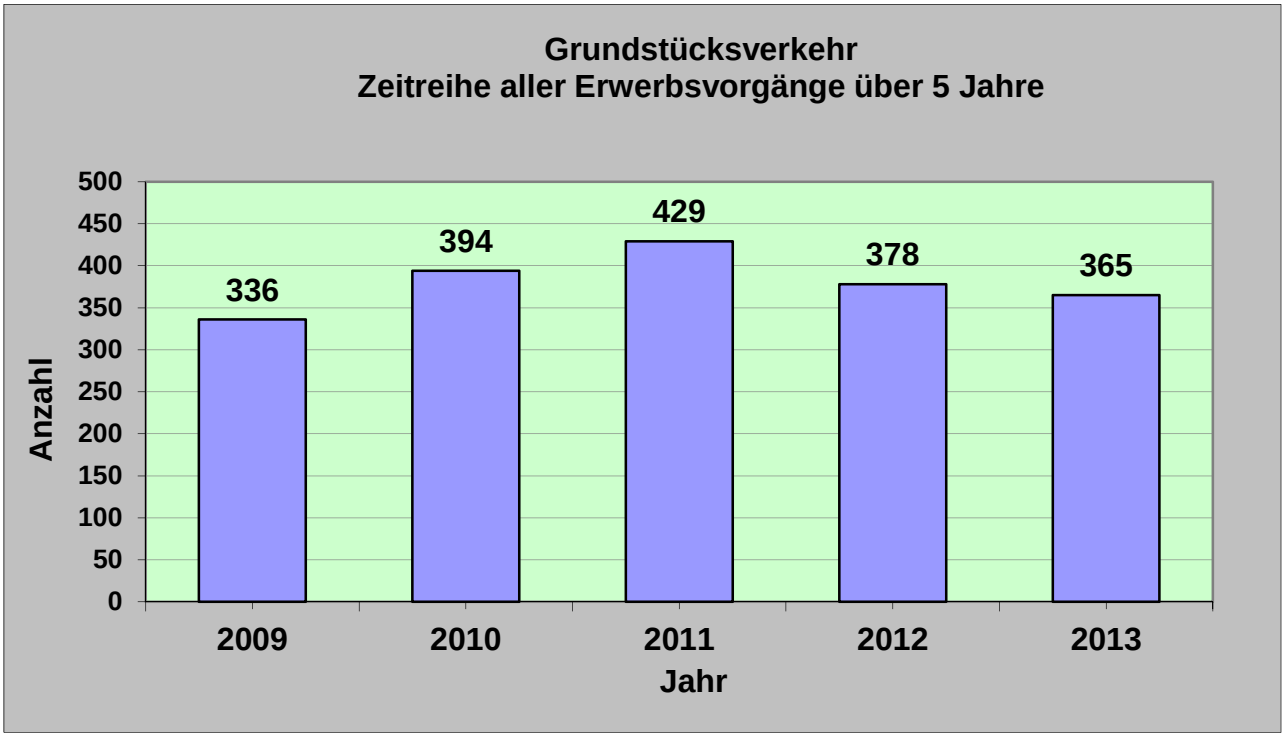


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke insgesamt über 5 Jahre

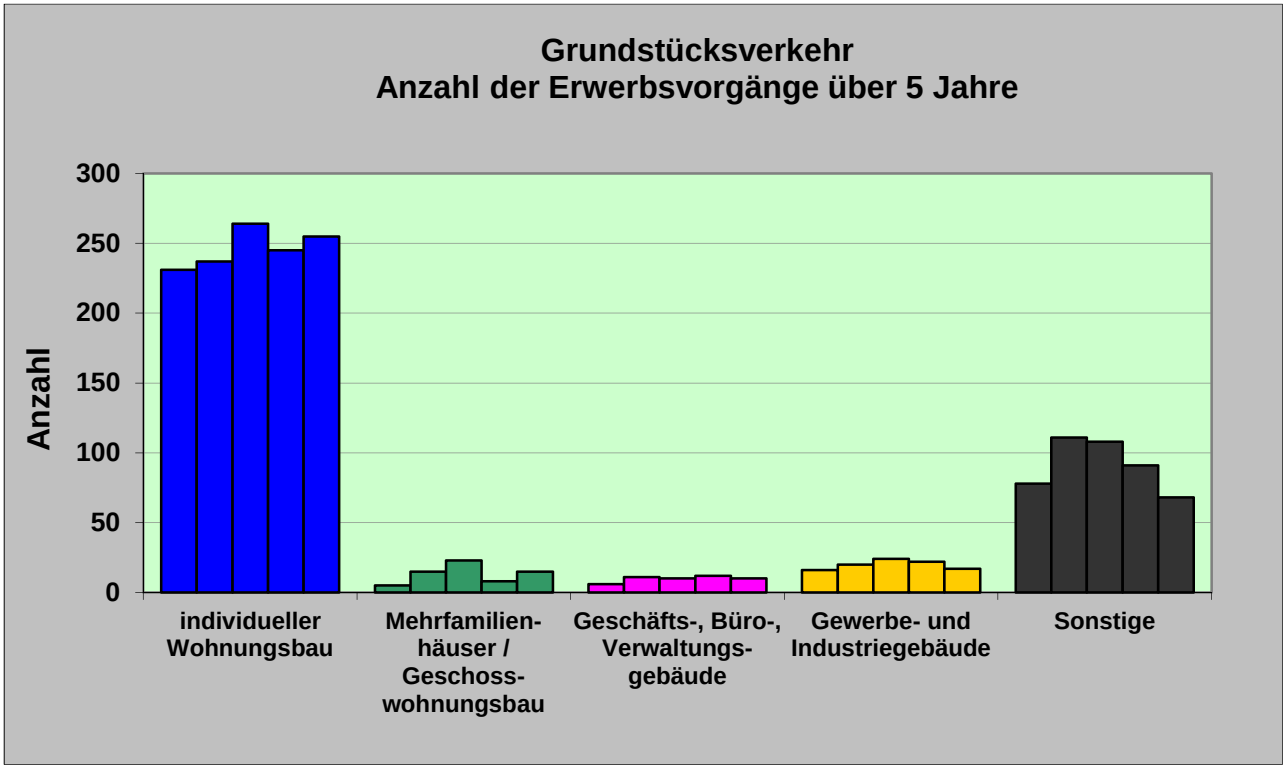


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten über 5 Jahre

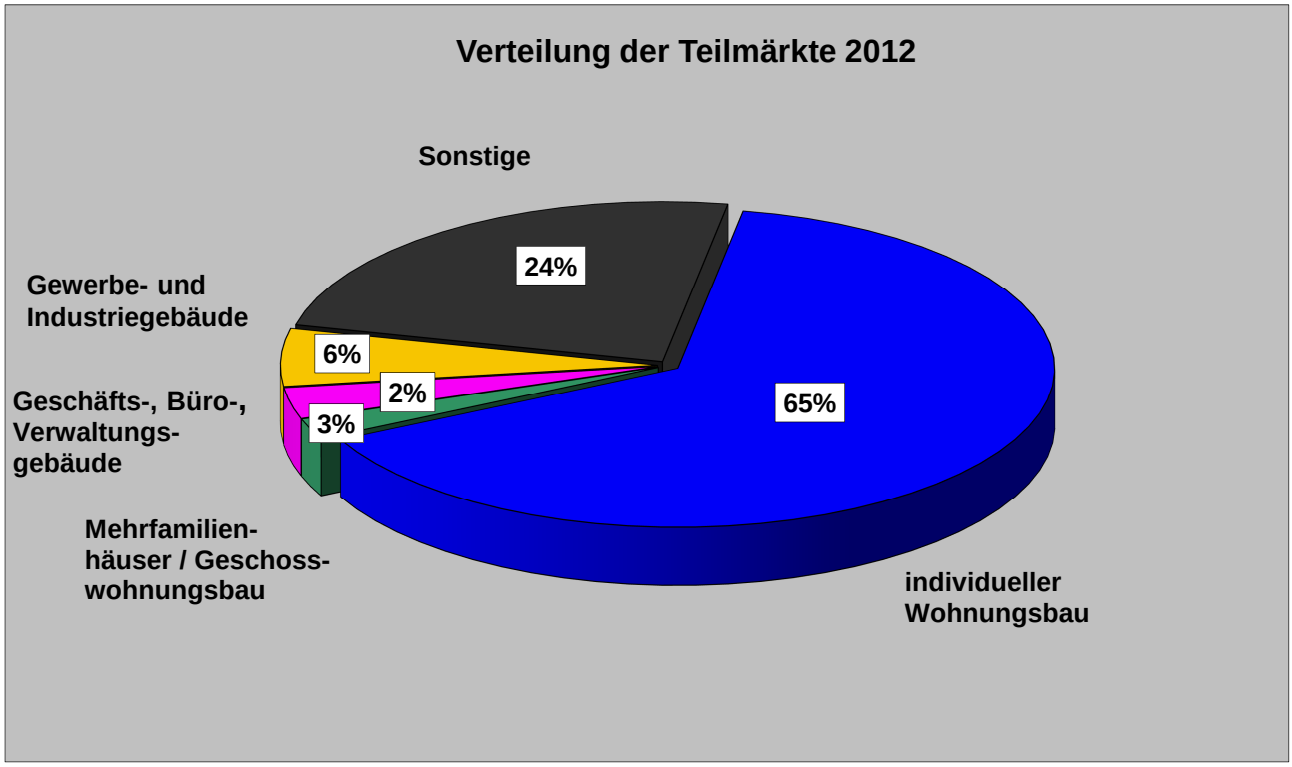


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

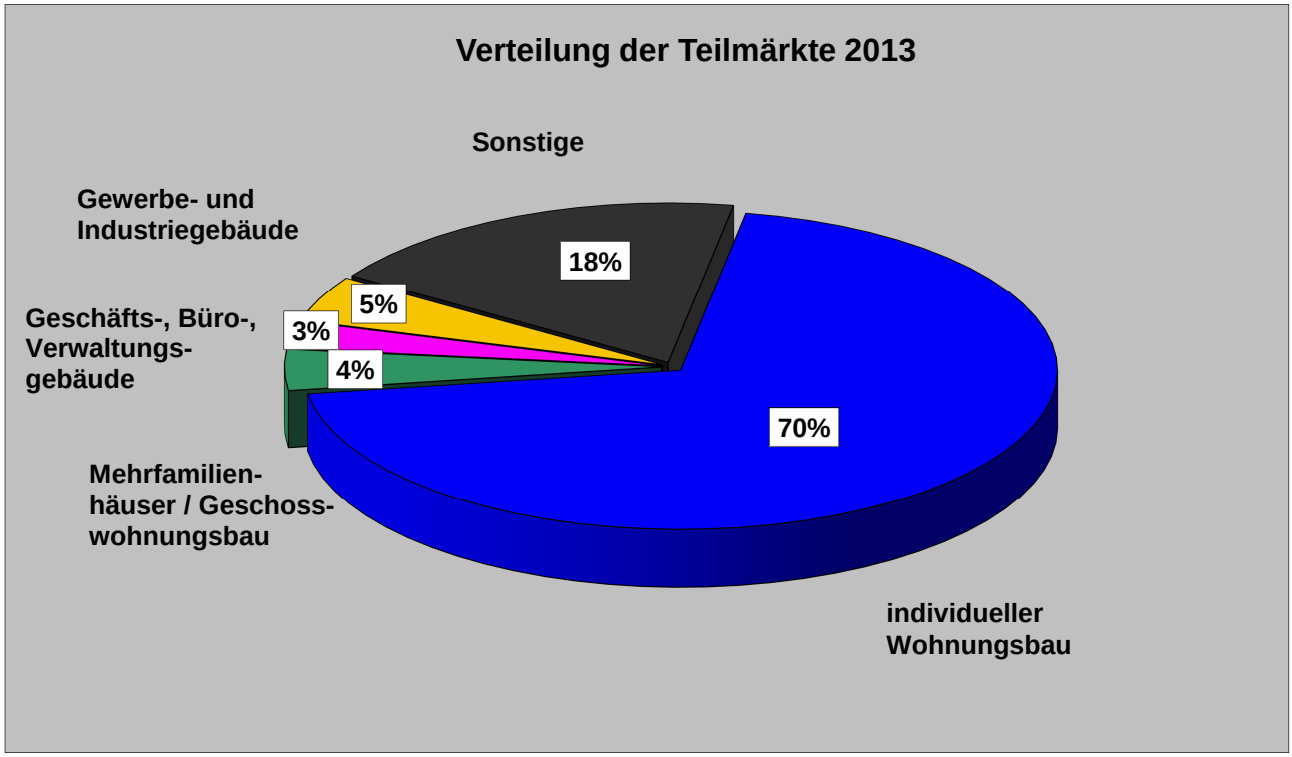


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

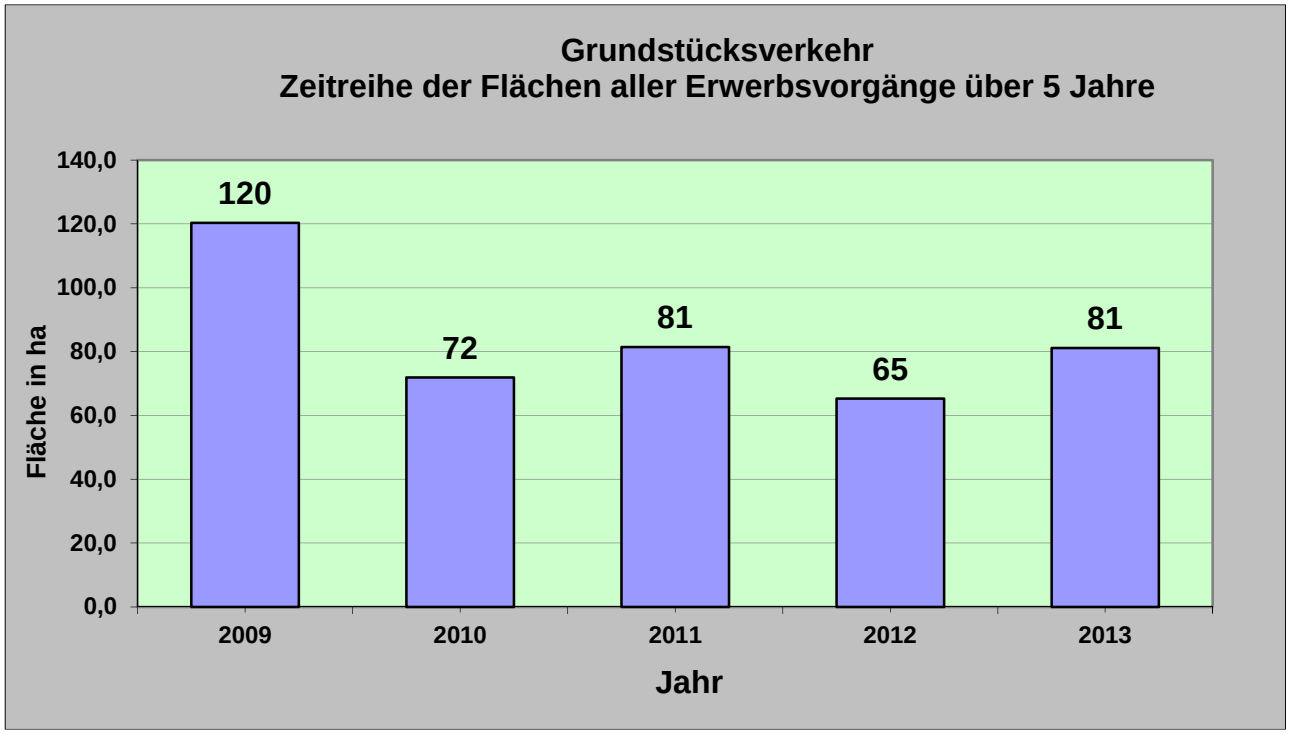


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke insgesamt über 5 Jahre

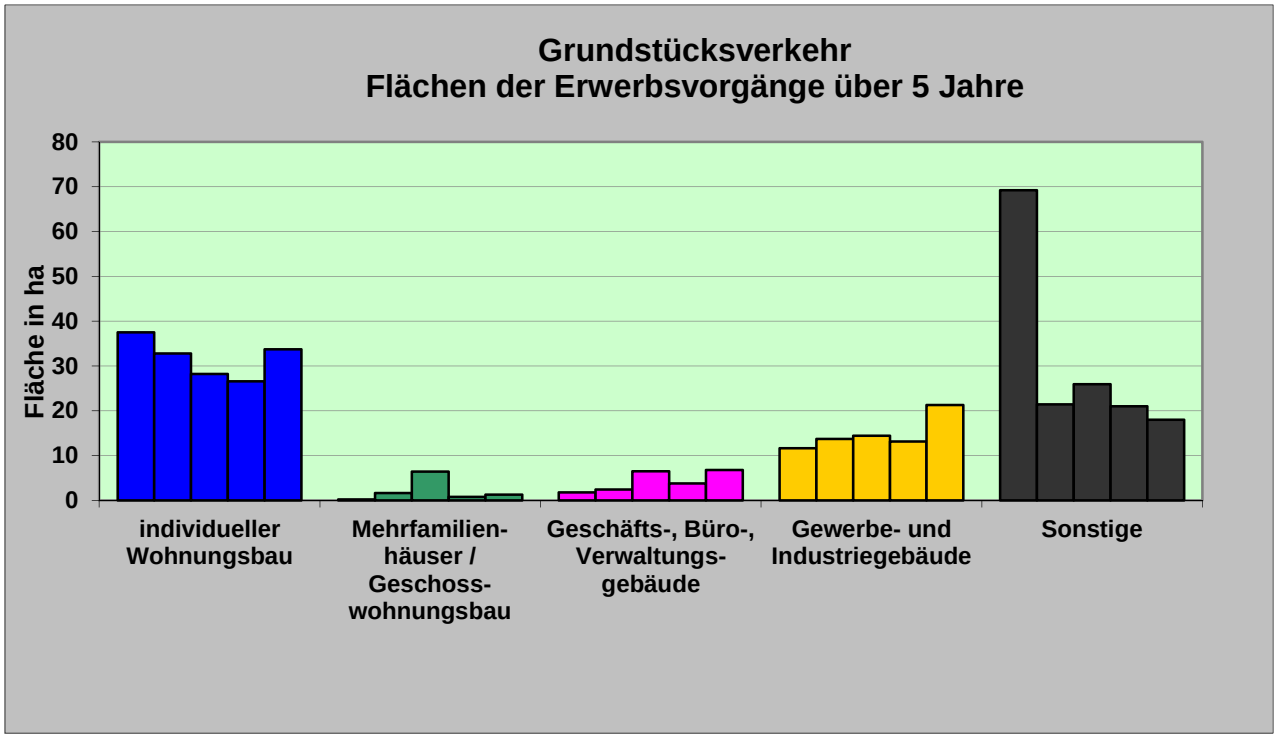


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten über 5 Jahre

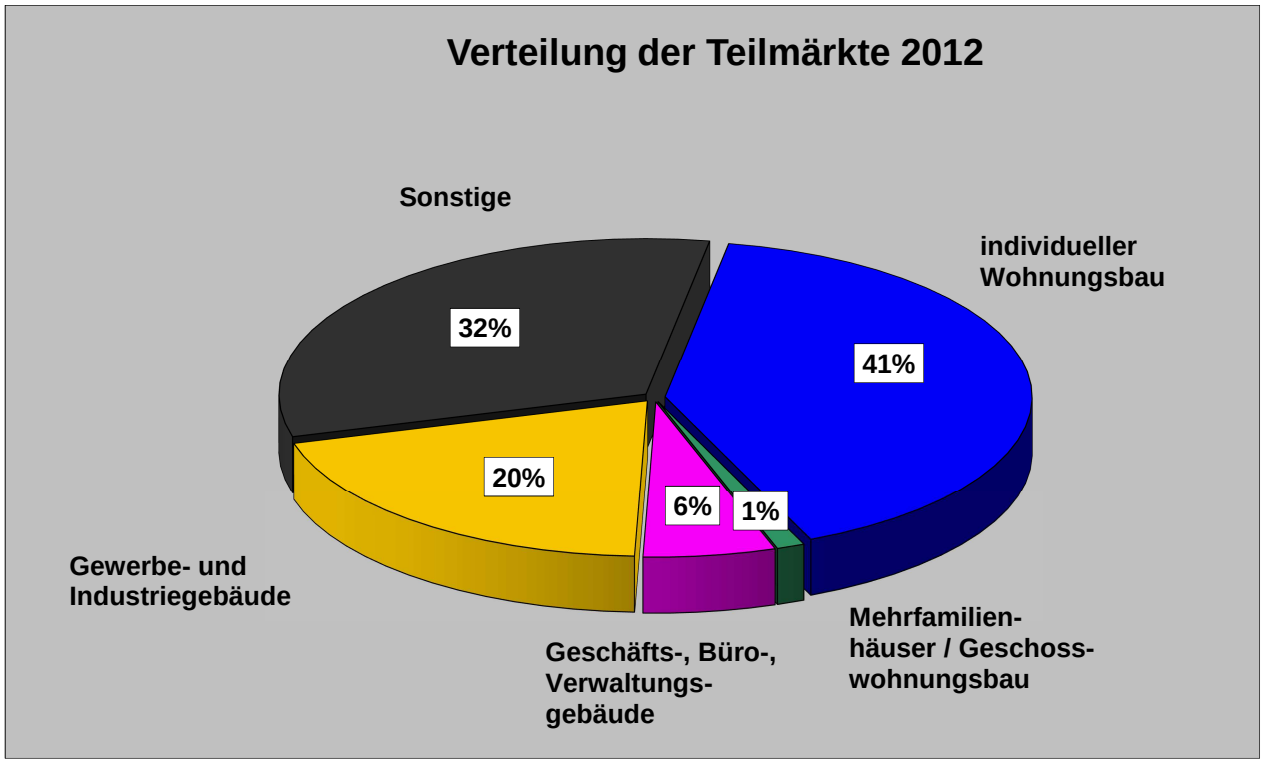


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

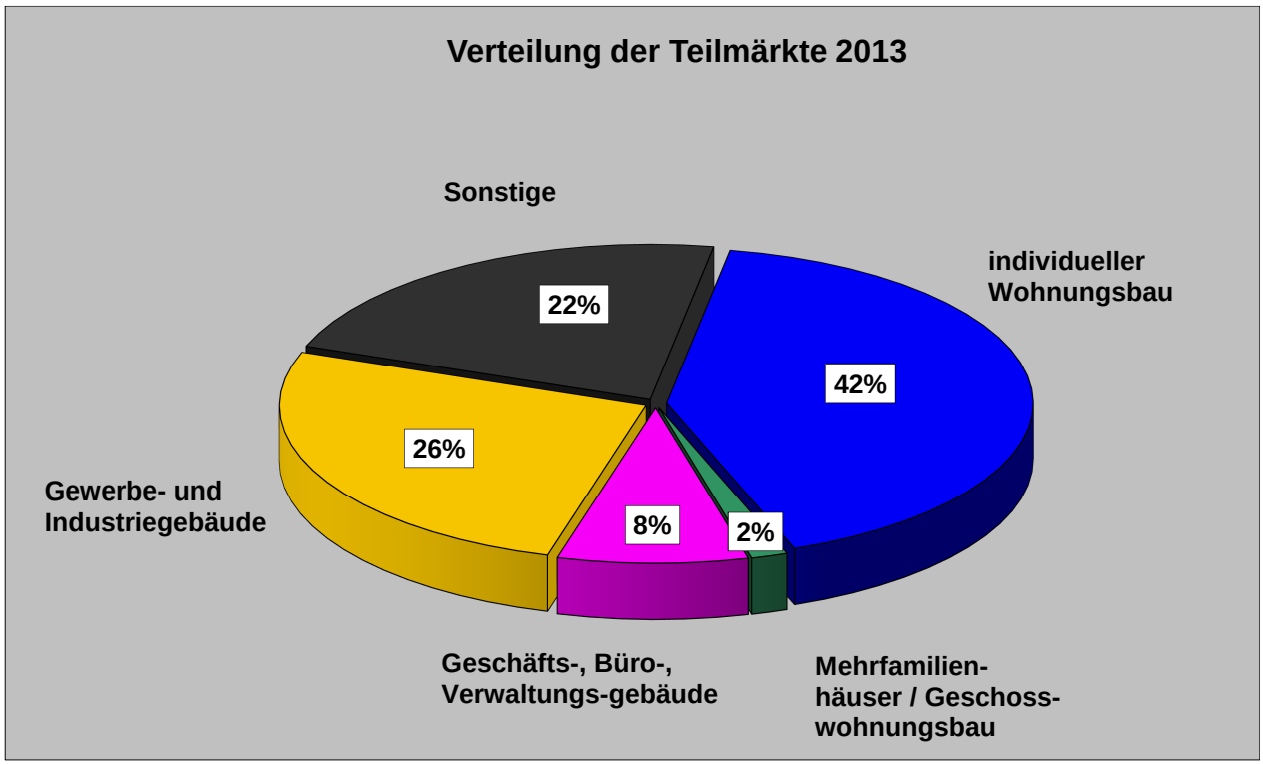


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

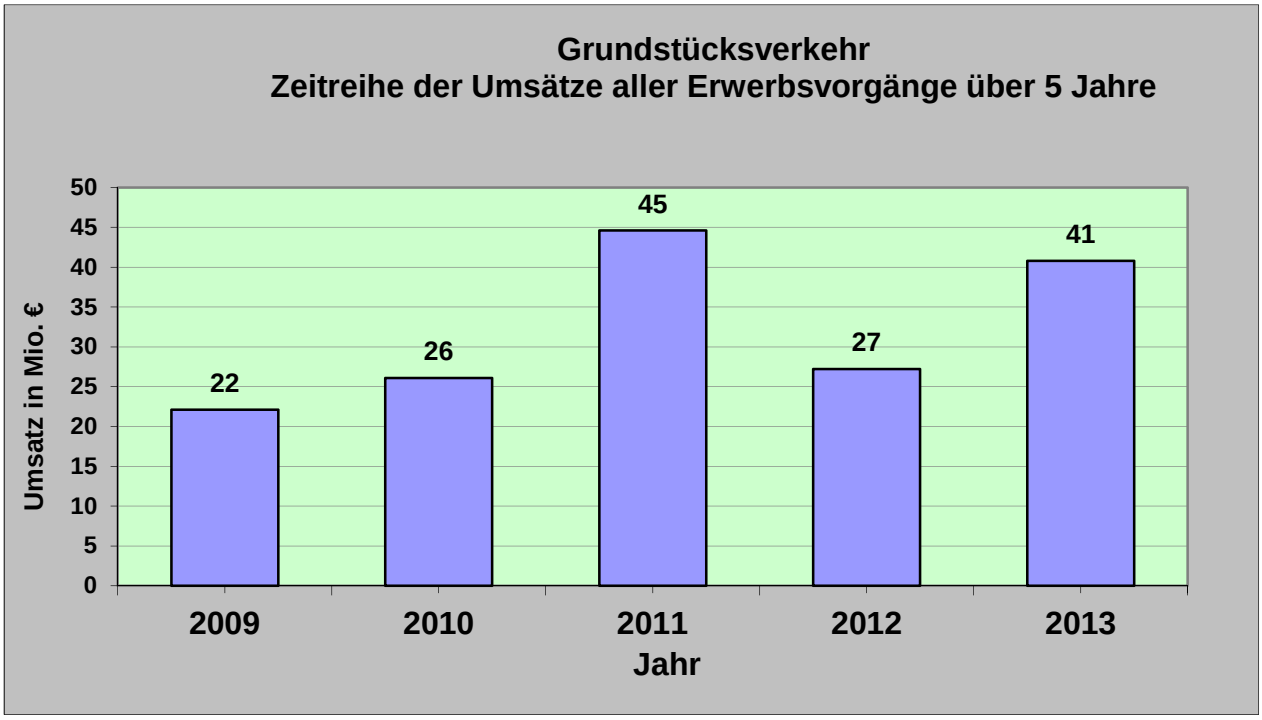


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke insgesamt über 5 Jahre

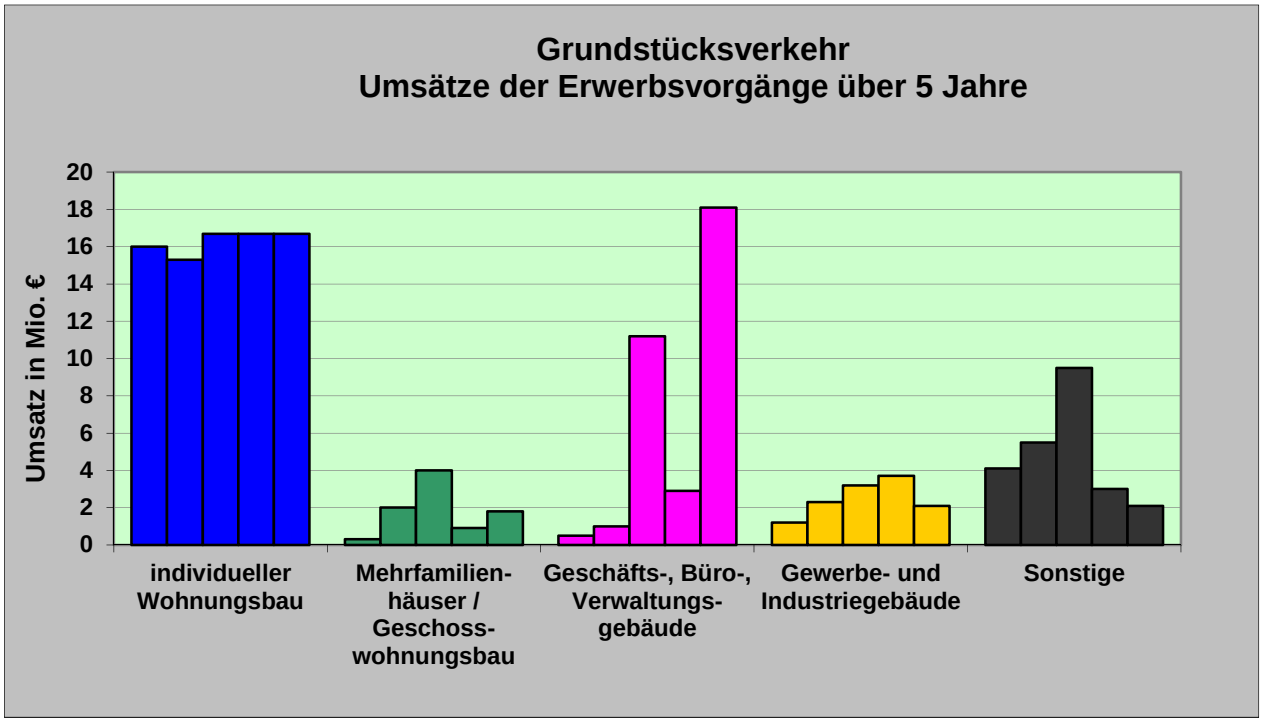


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten über 5 Jahre

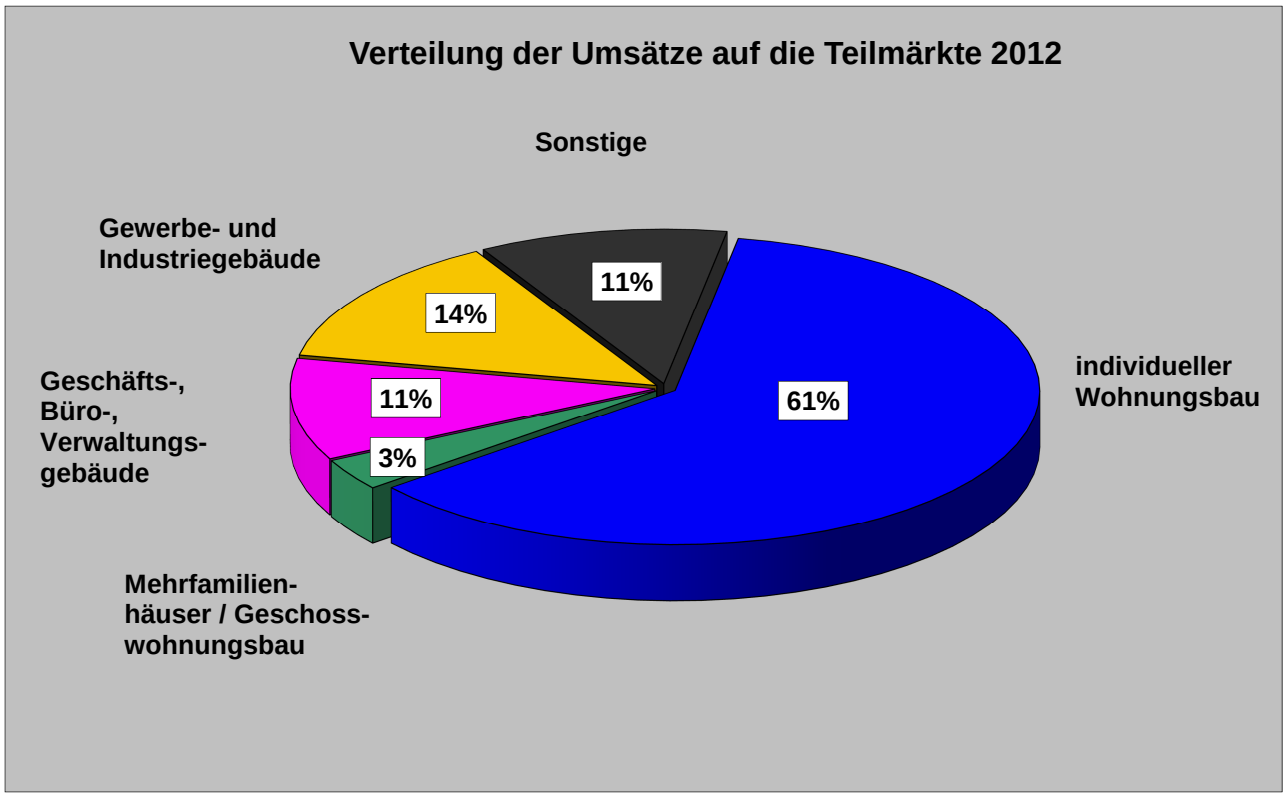


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

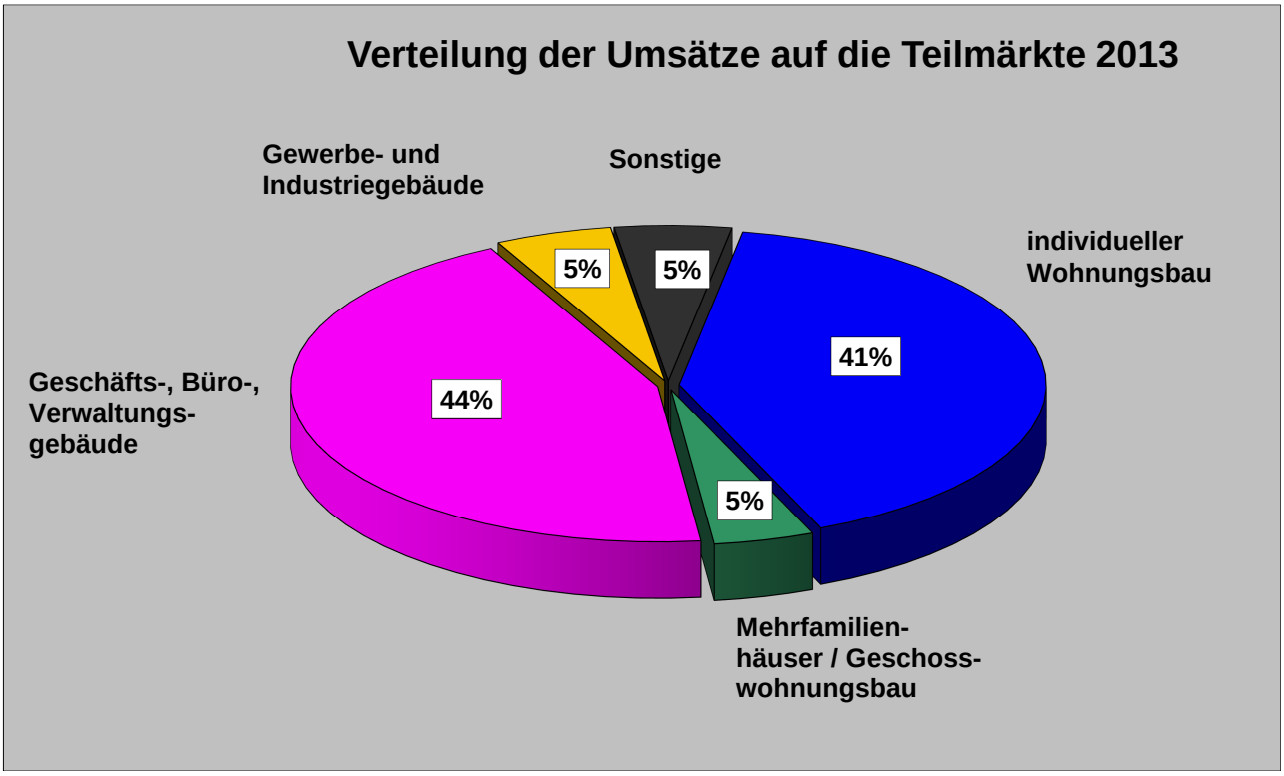


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

5.2.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes individueller Wohnungsbau erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser. In den Tabellen werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Baujahre ab 1990,
- Baujahre 1950-1989 und
- Baujahre bis 1949.

5.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern weisen für die jeweiligen Baujahresklassen Schwankungen auf. Die Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklassen Baujahre ab 1990 und Baujahre bis 1949 ist größtenteils gleich geblieben. Dagegen schwankt die Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklasse Baujahre 1950 bis 1989.

Baujahre ab 1990

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	12		**139.909**		**521**		11		**1.237,94**		**119**	
	min	max	110.000	215.000	327	785	min	max	932,33	1.600,00	99	162
2012	18		**135.143**		**585**		17		**1.064,03**		**121**	
	min	max	80.000	194.000	402	796	min	max	677,97	1.678,90	100	152
2011	11		**137.714**		**573**		9		**1.114,28**		**123**	
	min	max	68.000	214.500	336	773	min	max	340,00	1.787,50	88	200
2010	13		**123.429**		**648**		9		**1.053,80**		**145**	
	min	max	60.000	173.000	362	800	min	max	508,47	1.340,21	97	170
2009	11		**104.167**		**517**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	33.500	160.000	414	754	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre ab 1950 bis 1989

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	19		**76.825**		**549**		15		**692,46**		**102**	
	min	max	33.500	177.000	316	790	min	max	213,54	1.375,00	75	200
2012	27		**69.493**		**536**		25		**490,20**		**123**	
	min	max	9.000	250.000	306	798	min	max	90,00	1.453,49	70	360
2011	37		**80.650**		**560**		31		**769,61**		**114**	
	min	max	10.600	300.000	311	795	min	max	100,00	2.180,94	55	322
2010	11		**110.000**		**592**		10		**854,65**		**110**	
	min	max	40.000	185.000	484	797	min	max	400,00	1.588,24	80	232
2009	17		**63.917**		**529**		7		**602,54**		**126**	
	min	max	4.000	140.000	325	746	min	max	345,18	923,08	65	170

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	25		**58.800**		**562**		8		**435,69**		**165**	
	min	max	3.000	275.000	329	794	min	max	66,67	1.244,34	110	221
2012	23		**40.000**		**578**		3		**504,76**		**110**	
	min	max	1.000	120.000	309	759	min	max	239,52	615,11	105	114
2011	24		**30.000**		**508**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	2.000	85.000	330	799	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	27		**41.900**		**543**		3		**675,00**		**155**	
	min	max	100	200.000	334	791	min	max	93,33	1.481,48	116	200
2009	14		**70.980**		**566**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	10.000	175.000	340	792	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

5.2.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Die Kaufpreise von Doppel- und Reihenhäusern weisen für die Baujahresklassen Baujahre von 1950 bis 1989 und Baujahre bis 1949 Schwankungen auf. Die Anzahl der Kaufpreise ist bei der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 angestiegen und bei der Baujahresklasse Baujahre von 1950 bis 1989 gefallen.

Baujahre ab 1990

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	7		**112.500**		**270**		7		**924,01**		**123**	
	min	max	90.000	179.000	232	442	min	max	720,00	1.491,67	96	145
2012	5		**145.000**		**379**		5		**1.031,37**		**141**	
	min	max	89.500	200.000	331	474	min	max	617,24	1.428,57	127	160
2011	2		**k.A.**		**k.A.**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	10		**124.650**		**348**		6		**1.055,12**		**118**	
	min	max	7.500	179.820	273	777	min	max	654,76	1.411,07	110	124
2009	6		**85.000**		**k.A.**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	35.000	145.000	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre ab 1950 bis 1989

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	20		**78.002**		**676**		20		**700,36**		**102**	
	min	max	30.000	174.000	151	2.320	min	max	357,14	1.032,61	70	278
2012	32		**75.467**		**574**		31		**653,03**		**110**	
	min	max	10.000	140.000	172	1.424	min	max	105,26	1.250,00	71	194
2011	36		**78.891**		**622**		31		**659,30**		**114**	
	min	max	26.900	153.500	124	2.089	min	max	237,29	1.000,00	88	240
2010	25		**75.867**		**487**		21		**752,04**		**110**	
	min	max	1.000	135.000	92	1.239	min	max	228,57	1.145,45	55	187
2009	26		**68.900**		**853**		14		**842,86**		**118**	
	min	max	4.000	195.532	98	10.505	min	max	542,86	1.181,82	80	180

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	41		**46.822**		**516**		14		**540,29**		**122**	
	min	max	1.000	135.000	51	2.344	min	max	111,11	1.235,96	63	200
2012	33		**26.857**		**513**		12		**510,09**		**119**	
	min	max	50	149.500	90	2.314	min	max	80,00	1.250,00	70	180
2011	34		**25.625**		**445**		4		**250,00**		**108**	
	min	max	100	133.000	101	1.607	min	max	94,74	937,50	64	120
2010	33		**36.800**		**478**		4		**231,77**		**139**	
	min	max	1.500	180.000	82	3.367	min	max	223,81	363,64	105	165
2009	29		**44.686**		**509**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	100	150.000	85	3.244	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

5.2.2 Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser

In den Tabellen werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre ab 1950 bis 1989

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	7		**109.000**		**518**		7		**436,58**		**325**	
	min	max	25.000	236.000	188	1.515	min	max	73,53	625,90	227	504
2012	6		**90.000**		**k.A.**		6		**395,48**		**224**	
	min	max	55.000	298.000	k.A.	k.A.	min	max	203,70	1.262,71	182	361
2011	19		**225.409**		**1.242**		14		**561,30**		**349**	
	min	max	40.000	757.083	329	6.849	min	max	270,19	1.296,21	185	1.215
2010	6		**170.000**		**k.A.**		3		**552,67**		**245**	
	min	max	46.000	360.000	k.A.	k.A.	min	max	514,29	607,14	210	410
2009	3		**70.000**		**667**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	5.000	180.000	299	1.474	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	8		**197.167**		**1.074**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	40.000	31.000	365	2.509	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	8		**49.167**		**988**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	31.000	90.000	164	2.476	Min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	5		**92.500**		**k.A.**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	7.800	220.000	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	5		**k.A.**		**k.A.**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	5		**37.500**		**697**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	4.000	105.000	208	3.395	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

5.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Aufgrund der Anzahl der Kauffälle führt eine Auswertung der verschiedenen Baujahresklassen zu nicht aussagefähigen Ergebnissen. In der Tabelle werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre bis 2013

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2013	6		**465.000**		**4.054**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	12.500	2.375	1.439	10.956	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	10		**90.000**		**2.164**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	5.000	687.500	284	14.399	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	4		**k.A.**		**8.117**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	974	15.689	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	8		**36.800**		**1.030**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	2.100	66.000	274	5.772	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	4		**k.A.**		**k.A.**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

5.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Aufgrund der Anzahl der Kauffälle führt eine Auswertung der verschiedenen Baujahresklassen zu nicht aussagefähigen Ergebnissen. In der Tabelle werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre bis 2013

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2013	12		**131.353**		**9.139**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	15.000	340.000	321	44.157	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	21		**136.000**		**5.464**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	3.000	900.000	214	44.157	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	22		**157.142**		**4.542**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	1.500	1.000.000	677	37.962	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	18		**118.500**		**6.949**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	8.436	580.000	57	22.250	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	13		**k.A.**		**3.680**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	594	10.179	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

5.2.4.1 Gewerbe

Aufgrund der Anzahl der Kauffälle führt eine Auswertung der verschiedenen Baujahresklassen zu nicht aussagefähigen Ergebnissen. In der Tabelle werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre bis 2013

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2013	11		**120.000**		**9.139**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	15.000	335.000	321	44.157	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	19		**162.000**		**5.218**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	3.000	900.000	214	44.157	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	19		**150.000**		**4.686**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	5.000	1.000.000	677	37.962	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	13		**98.000**		**4.336**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	98.000	408.000	57	15.612	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	13		**k.A.**		**3.680**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	594	10.179	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

5.2.4.2 Industrie und Produktion

Aufgrund der Anzahl der Kauffälle führt eine Auswertung der verschiedenen Baujahresklassen zu nicht aussagefähigen Ergebnissen. In der Tabelle werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre bis 2013

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2013	k.A.		**k.A.**		**k.A.**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	2		**k.A.**		**k.A.**		1		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	3		**k.A.**		**3.362**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	3.197	3.609	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	5		**k.A.**		**11.840**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	717	22.250	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	k.A.		**k.A.**		**k.A.**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

5.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

Beim Wohnungseigentum ist ein Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 33 % bei einem Geldumsatz von 4,0 Mio. Euro zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

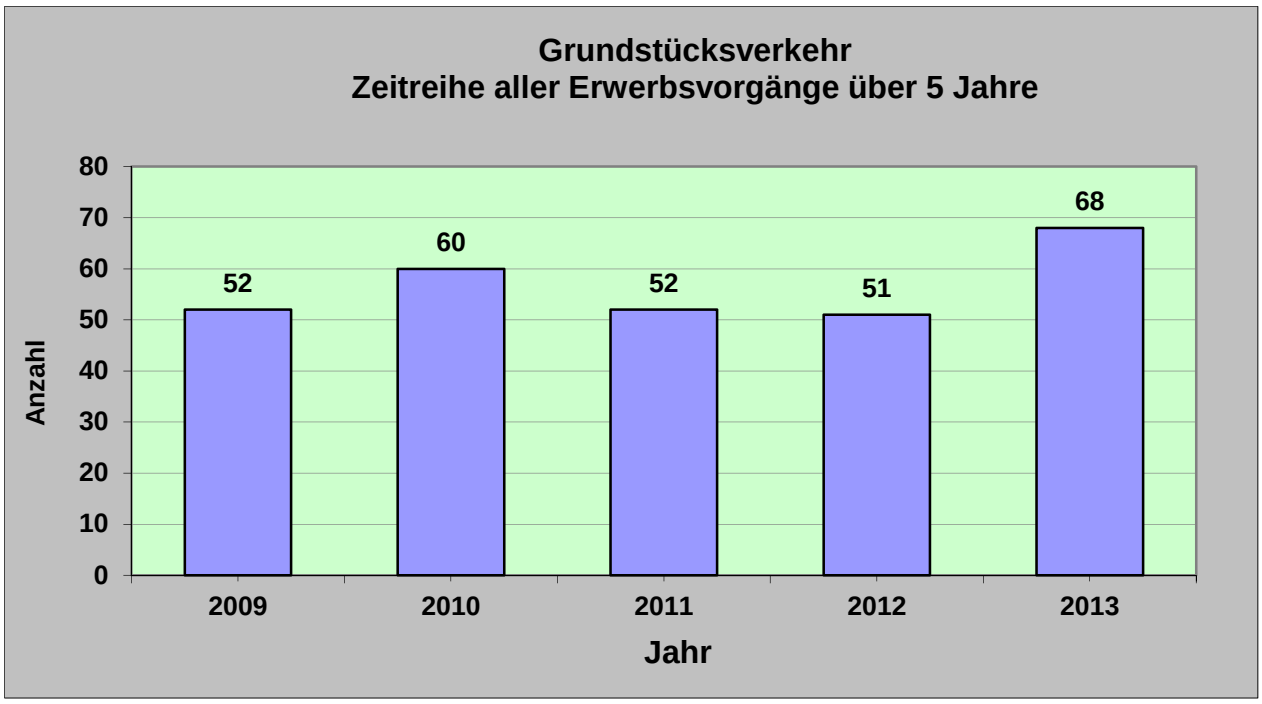


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum insgesamt über 5 Jahre

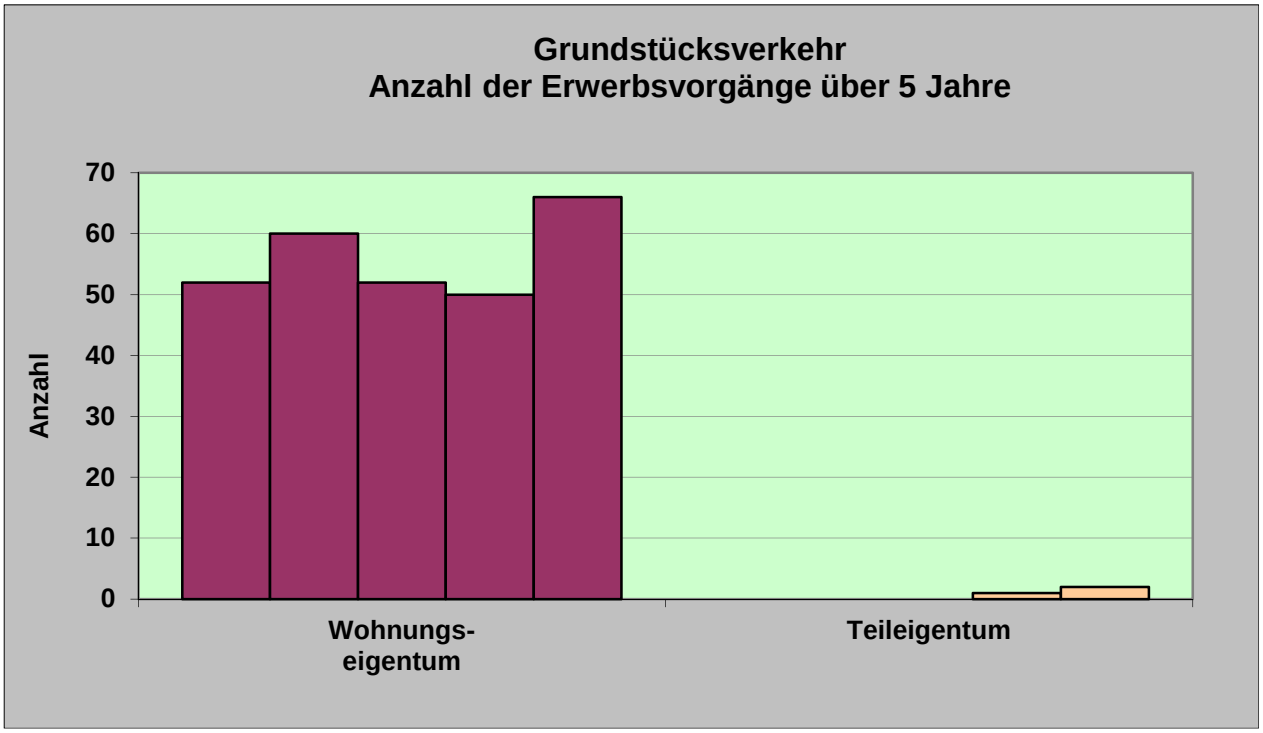


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre

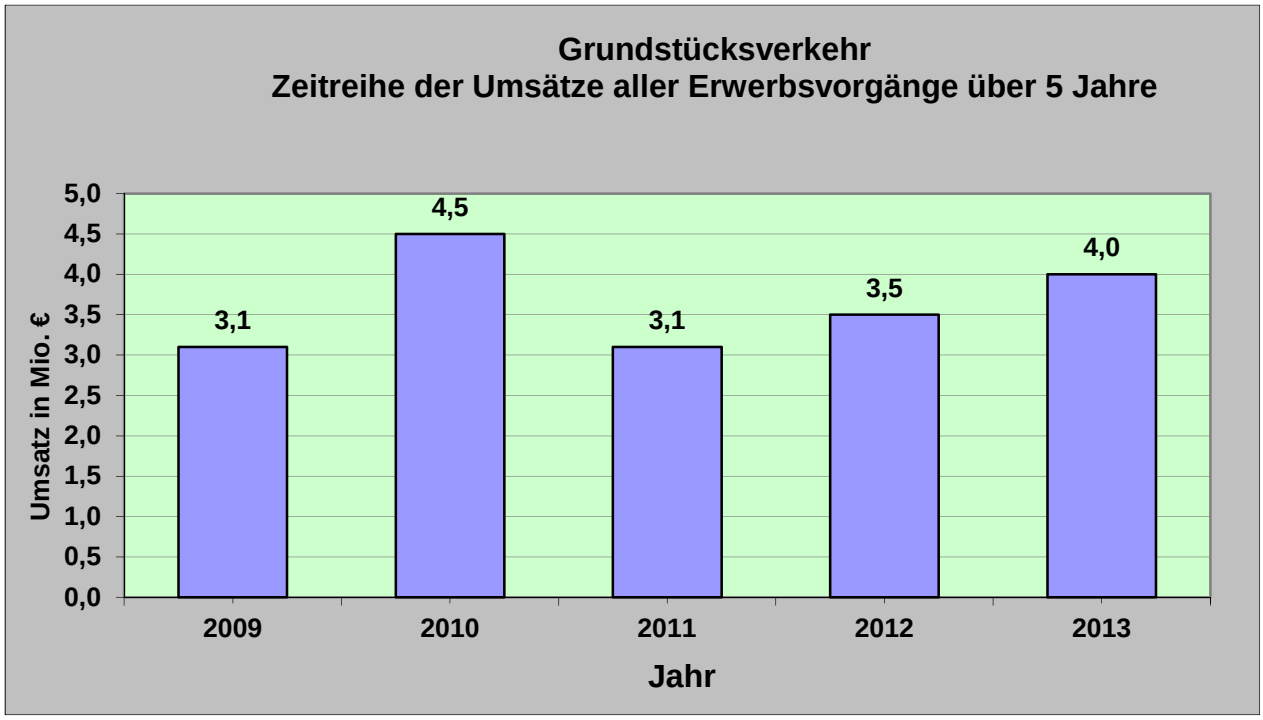


Abbildung: Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum insgesamt über 5 Jahre

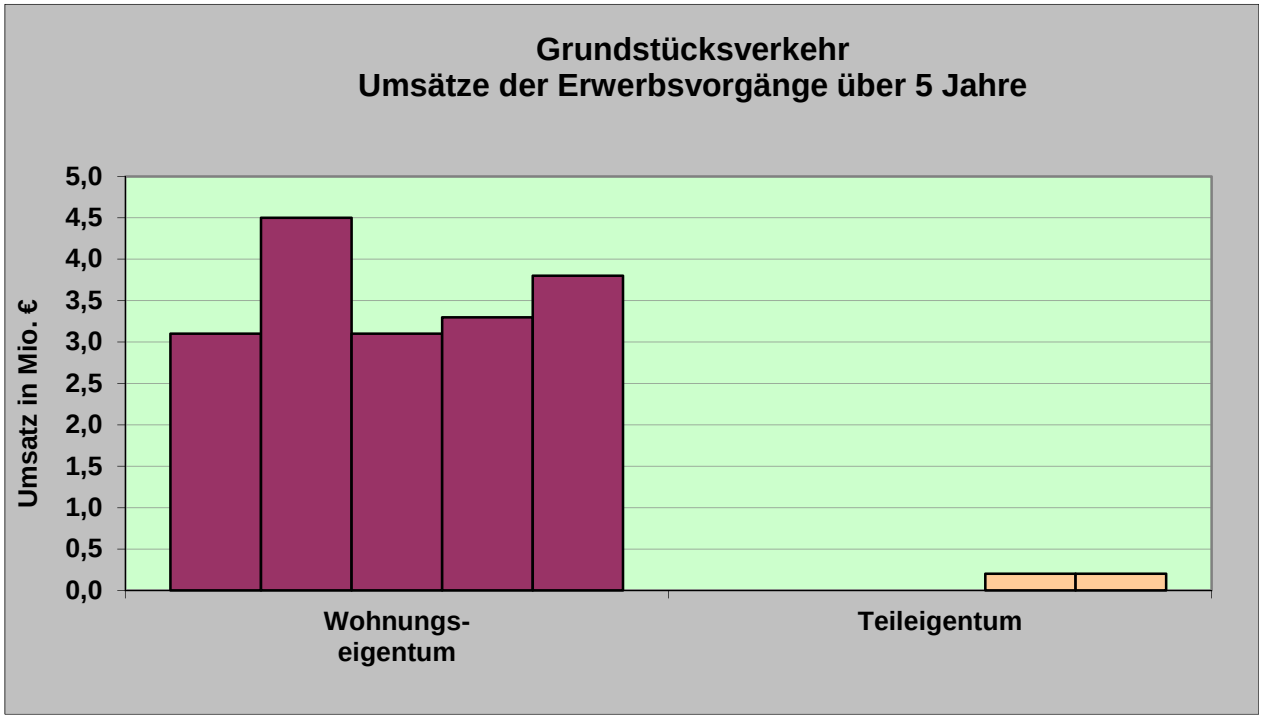


Abbildung: Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre

5.4 Weiterverkauf

In den Tabellen werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre ab 1990

			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	14		14		**743,14**		**72**	
	min	max	min	max	136,50	1.285,50	60	106
2012	12		12		**703,92**		**74**	
	min	max	min	max	136,00	1.514,00	47	82
2011	12		12		**1.021,25**		**88**	
	min	max	min	max	606,00	1.676,00	39	136
2010	16		14		**837,25**		**70**	
	min	max	min	max	121,00	1.617,50	42	102
2009	19		19		**980,56**		**85**	
	min	max	min	max	334,00	1.290,50	56	116

Baujahre ab 1950 bis 1989

			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	23		23		**435,00**		**53**	
	min	max	min	max	87,50	1.301,5046	46	117
2012	22		21		**349,69**		**45**	
	min	max	min	max	80,00	793,50	34	123
2011	20		19		**395,50**		**54**	
	min	max	min	max	126,50	1.118,50	34	102
2010	15		15		**506,00**		**57**	
	min	max	min	max	172,50	1.615,50	46	95
2009	13		13		**271,00**		**56**	
	min	max	min	max	87,00	506,00	34	169

Baujahre bis 1949

			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	14		14		**662,50**		**100**	
	min	max	min	max	389,50	1.179,00	46	423
2012	11		11		**847,95**		**69**	
	min	max	min	max	610,00	1.066,50	60	127
2011	9		9		**646,25**		**100**	
	min	max	min	max	62,50	1.398,50	64	158
2010	17		16		**439,92**		**66**	
	min	max	min	max	80,00	926,00	49	162
2009	7		7		**684,17**		**74**	
	min	max	min	max	227,00	1.035,50	47	107

6 Kyffhäuserkreis

6.1 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 sowie
- Sonstige Flächen.

6.1.1 Bauflächen

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

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen sank von 127 im Jahr 2012 auf 114 im Jahr 2013. Der Anteil von Wohnbauflächen lag im Jahr 2013 bei 72 %.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebauter Bauflächen sank im Auswertungszeitraum um 37 % von 32 ha auf 20 ha.

Insbesondere stieg der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 15 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen stieg um 6 % und erreichte einen Anteil von 25 % am Gesamtumsatz.

Der gesamte Geldumsatz sank von 2,8 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR. Bei den Wohnbauflächen stieg der Geldumsatz um 26 %, bei den gewerblichen Flächen sank er um 12 %.

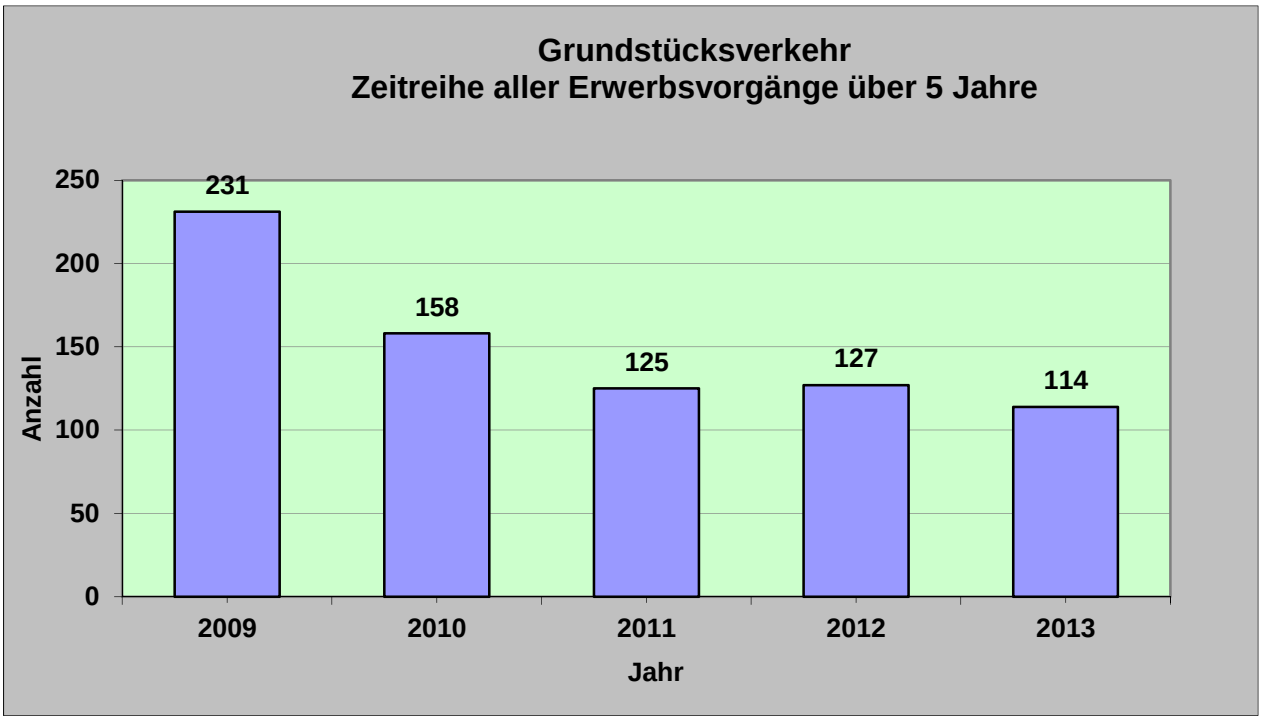


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen insgesamt über 5 Jahre

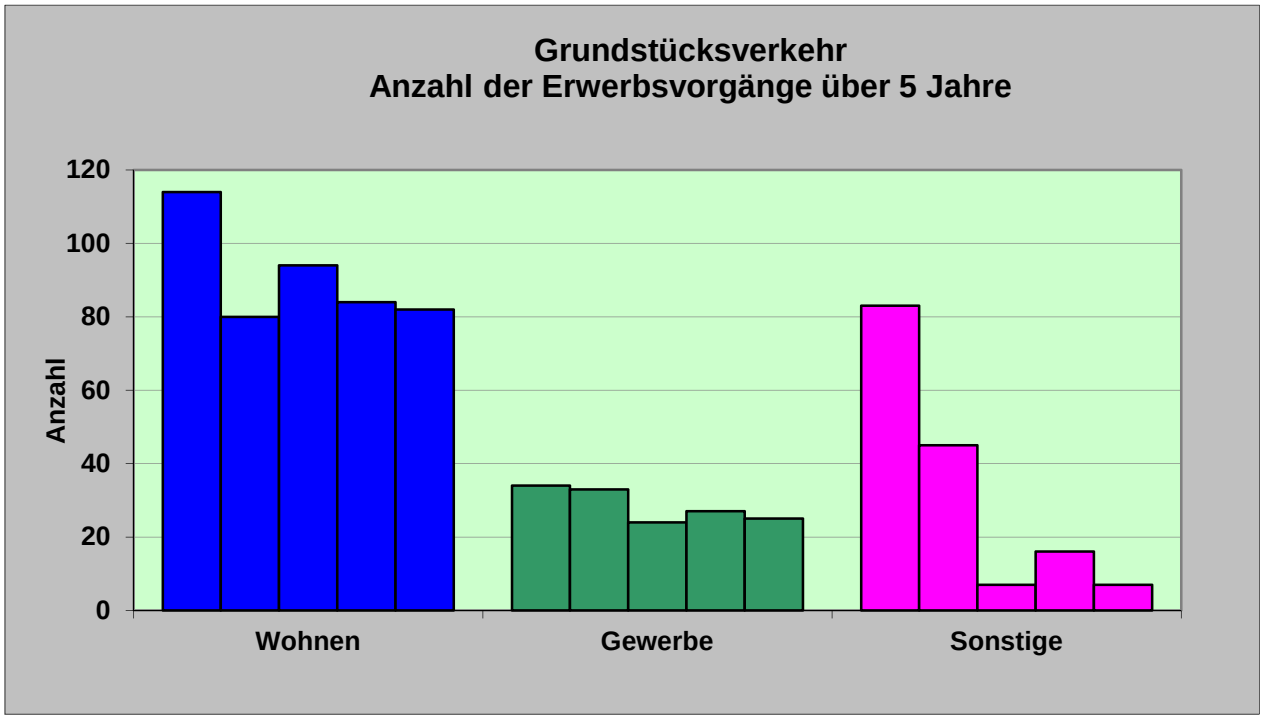


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

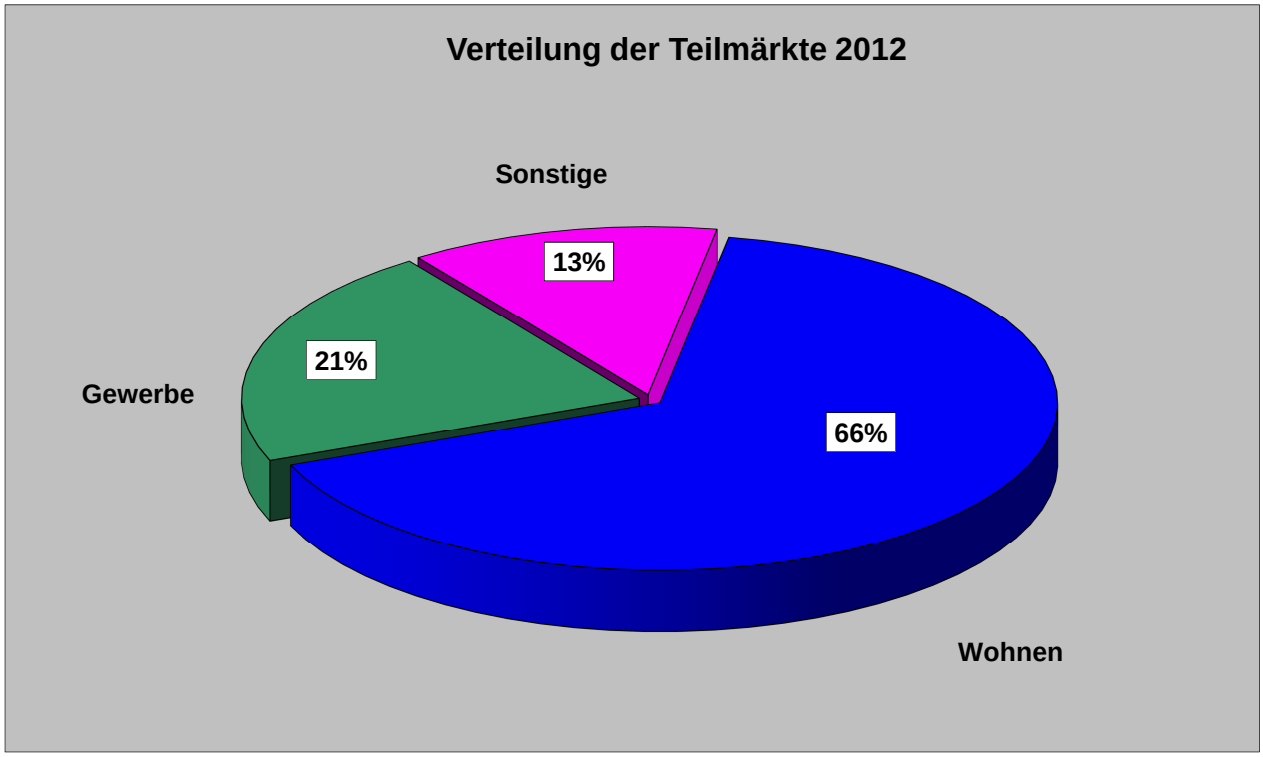


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

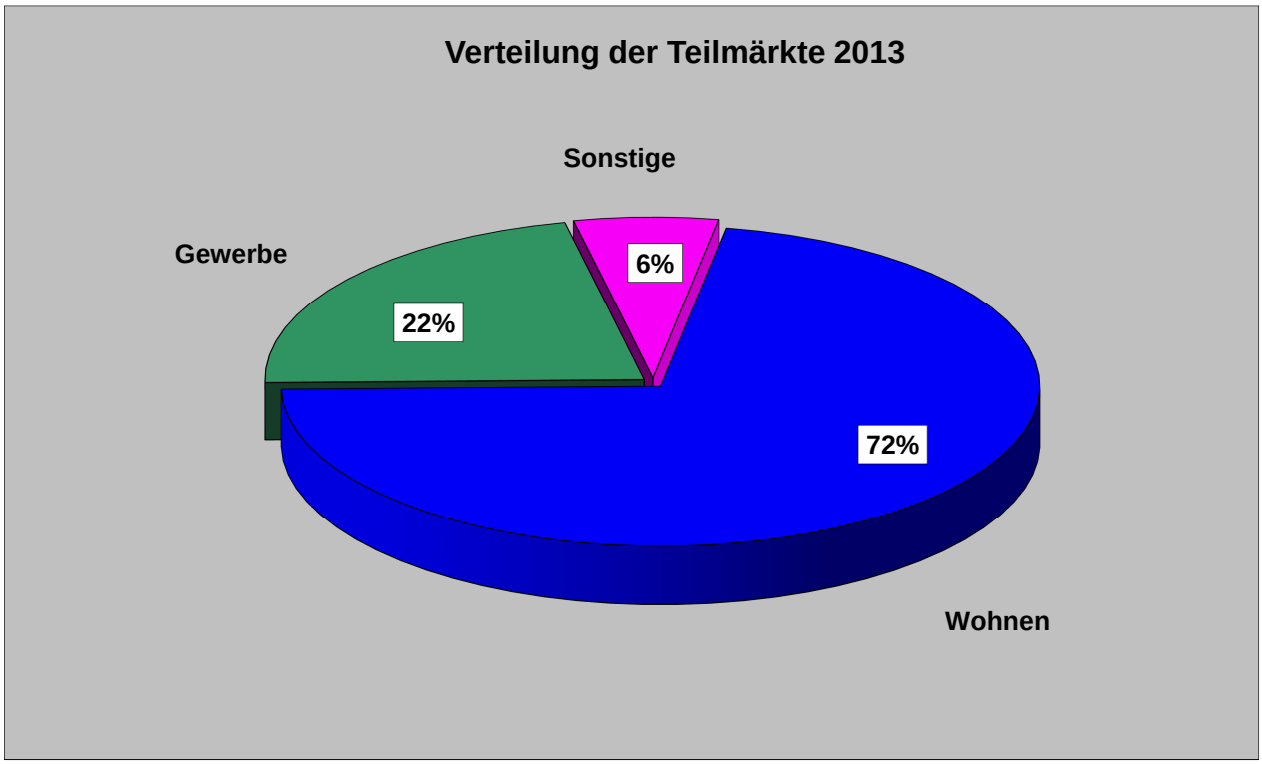


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

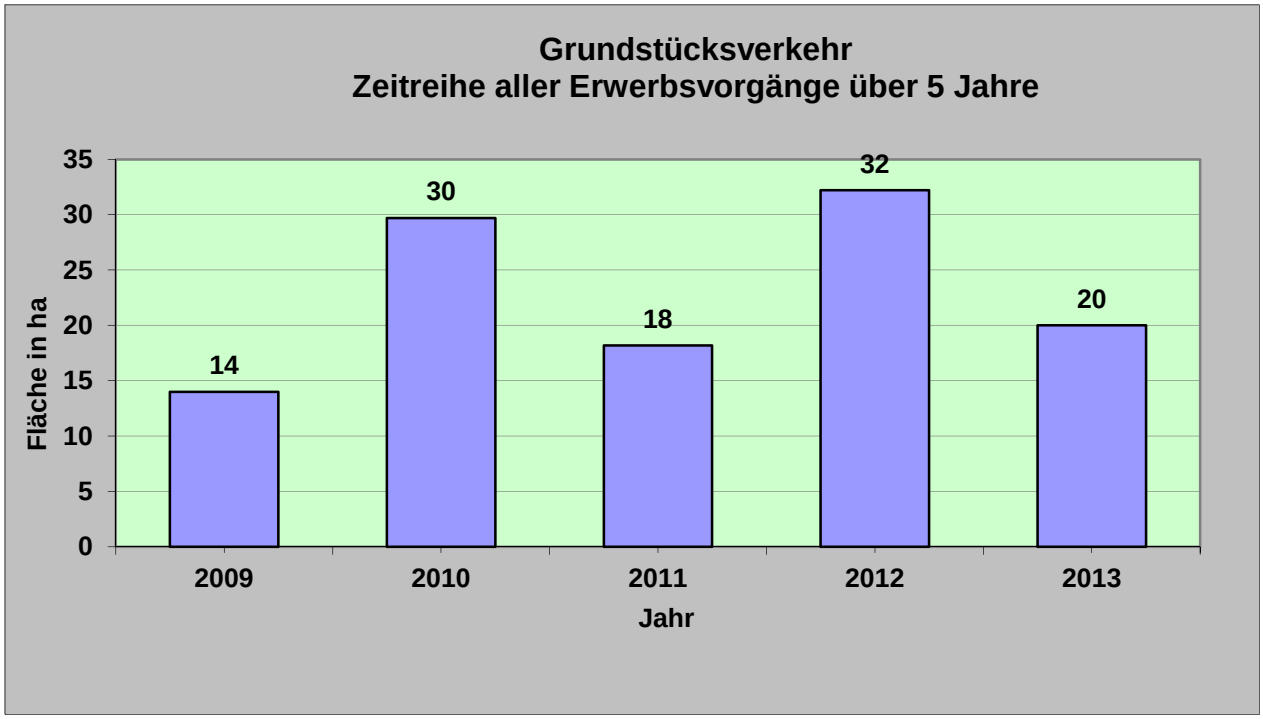


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen insgesamt über 5 Jahre

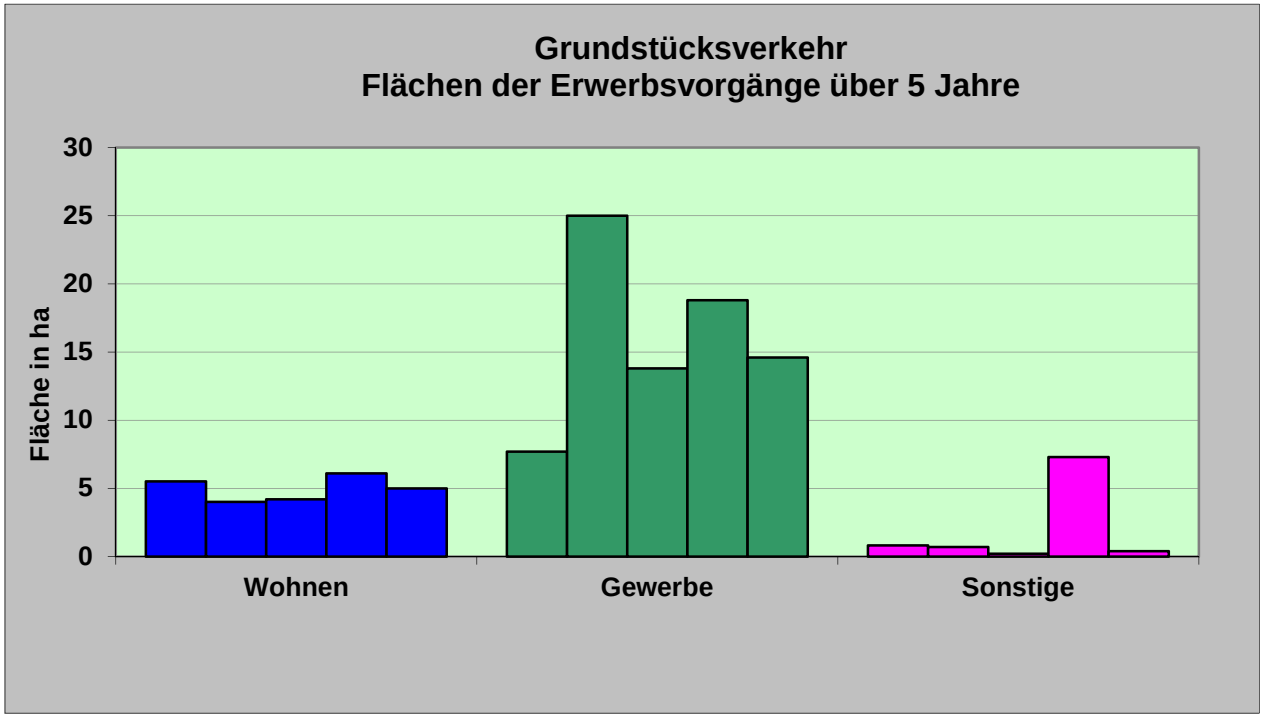


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

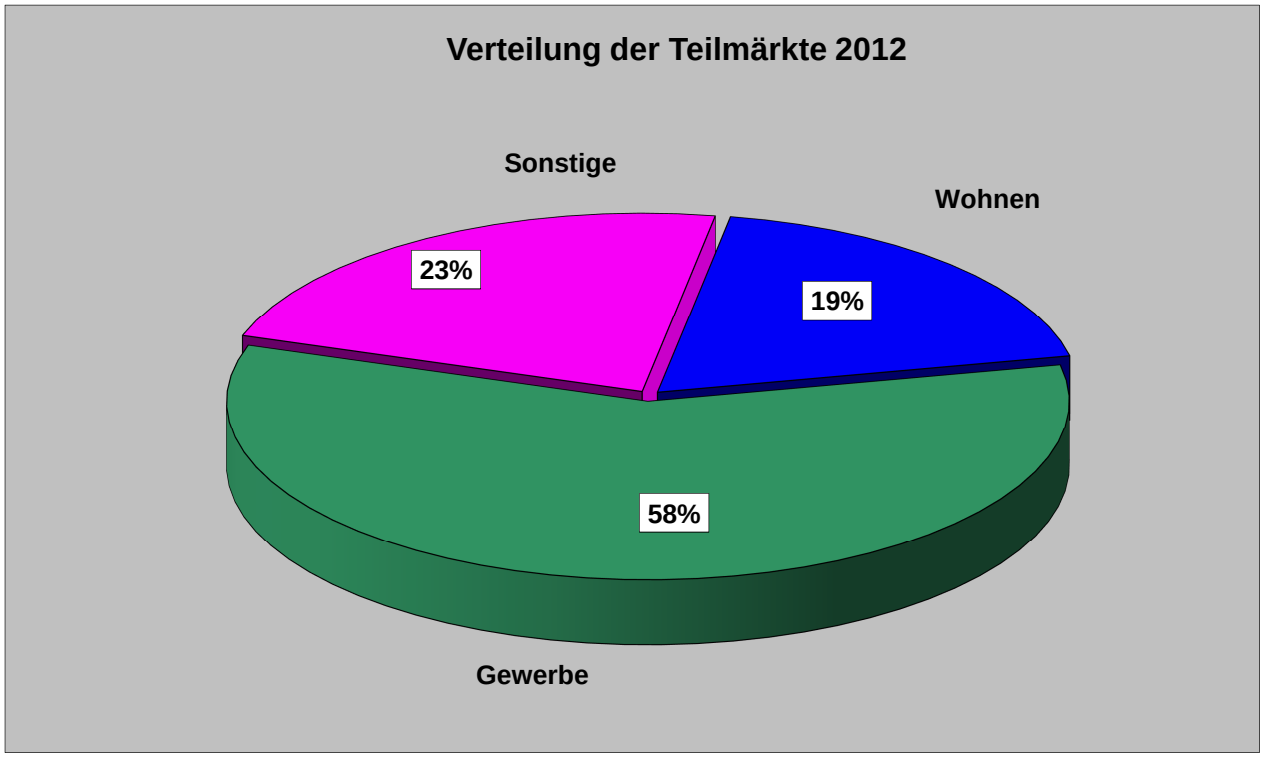


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

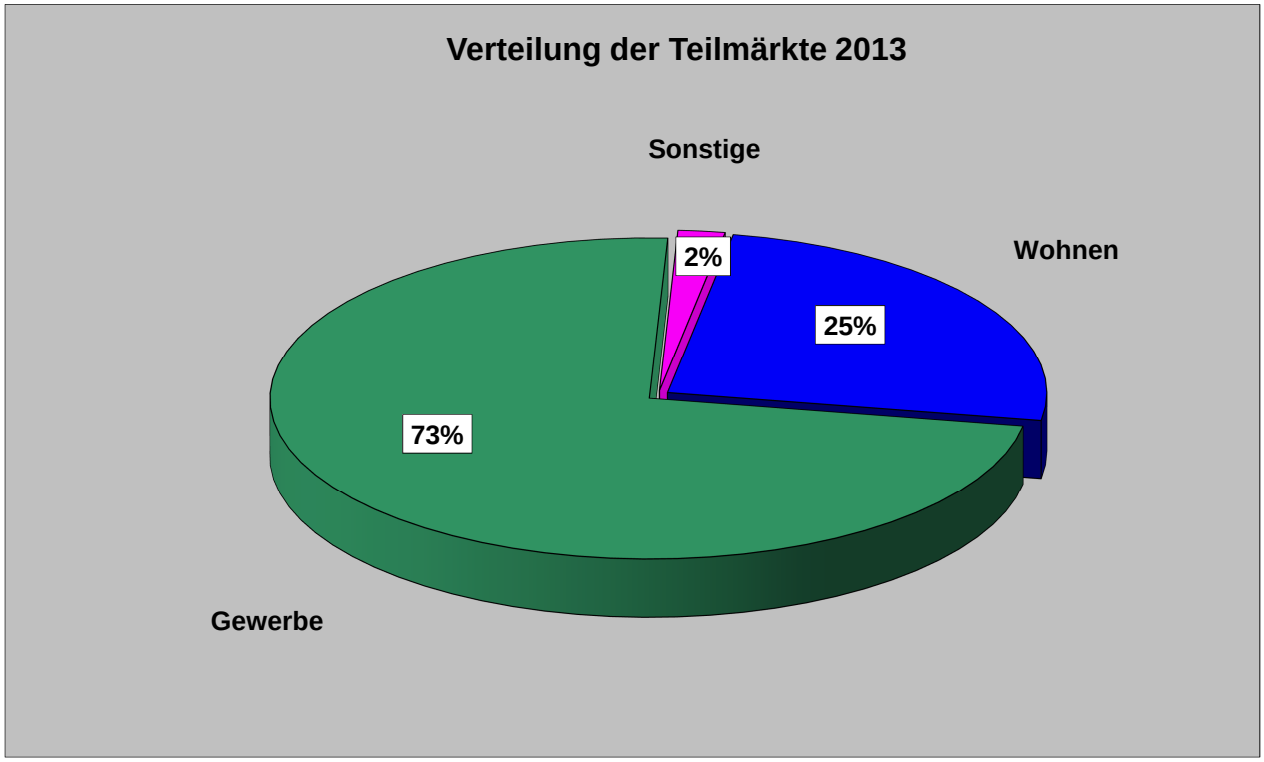


Abbildung: Flächenumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

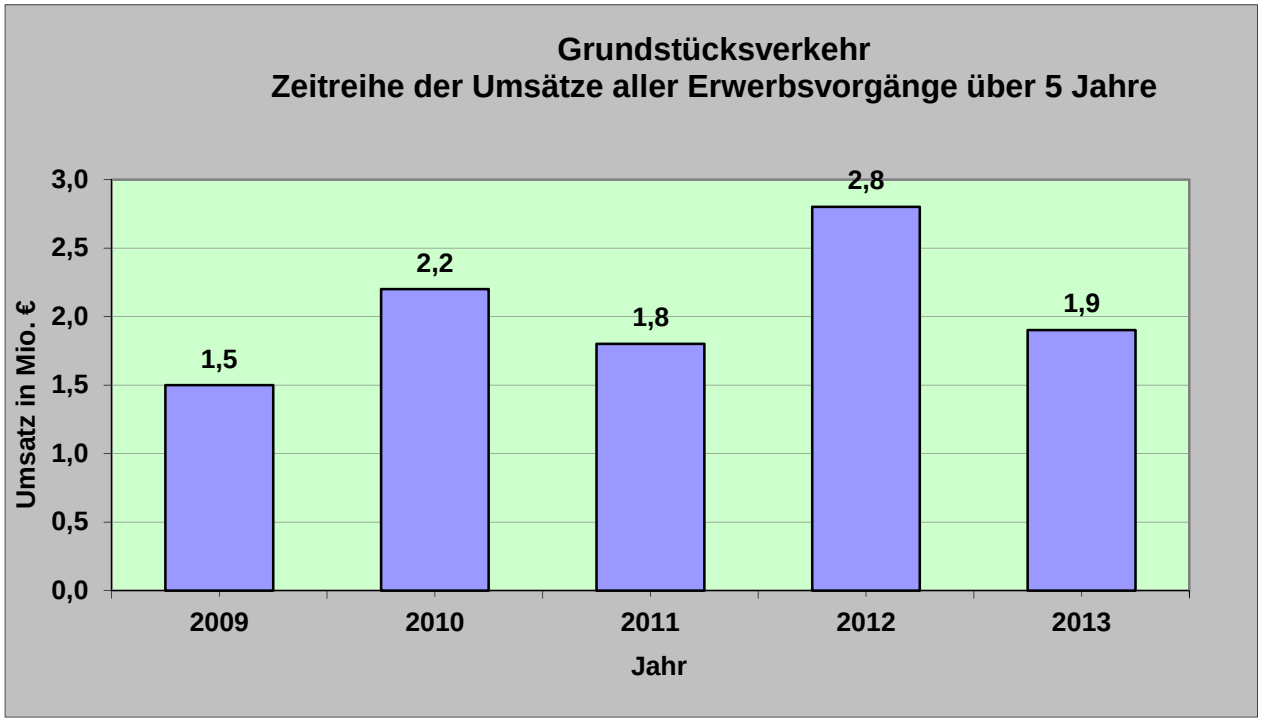


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen insgesamt über 5 Jahre

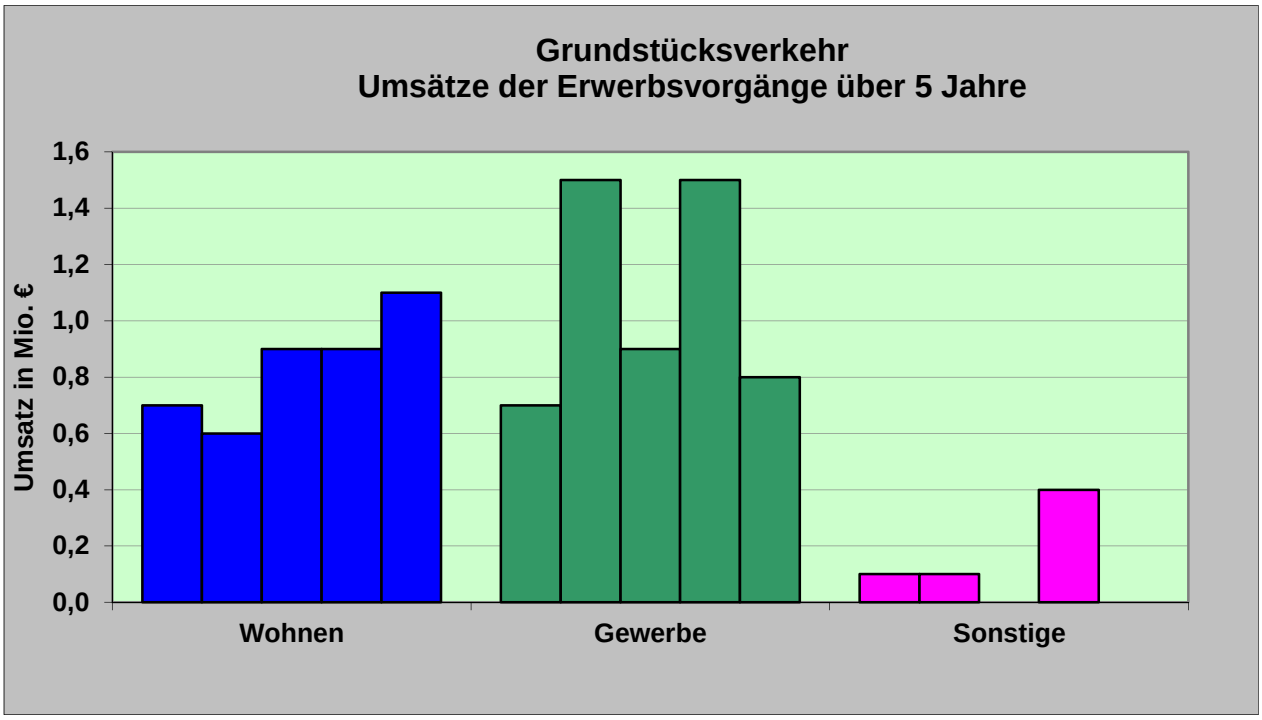


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

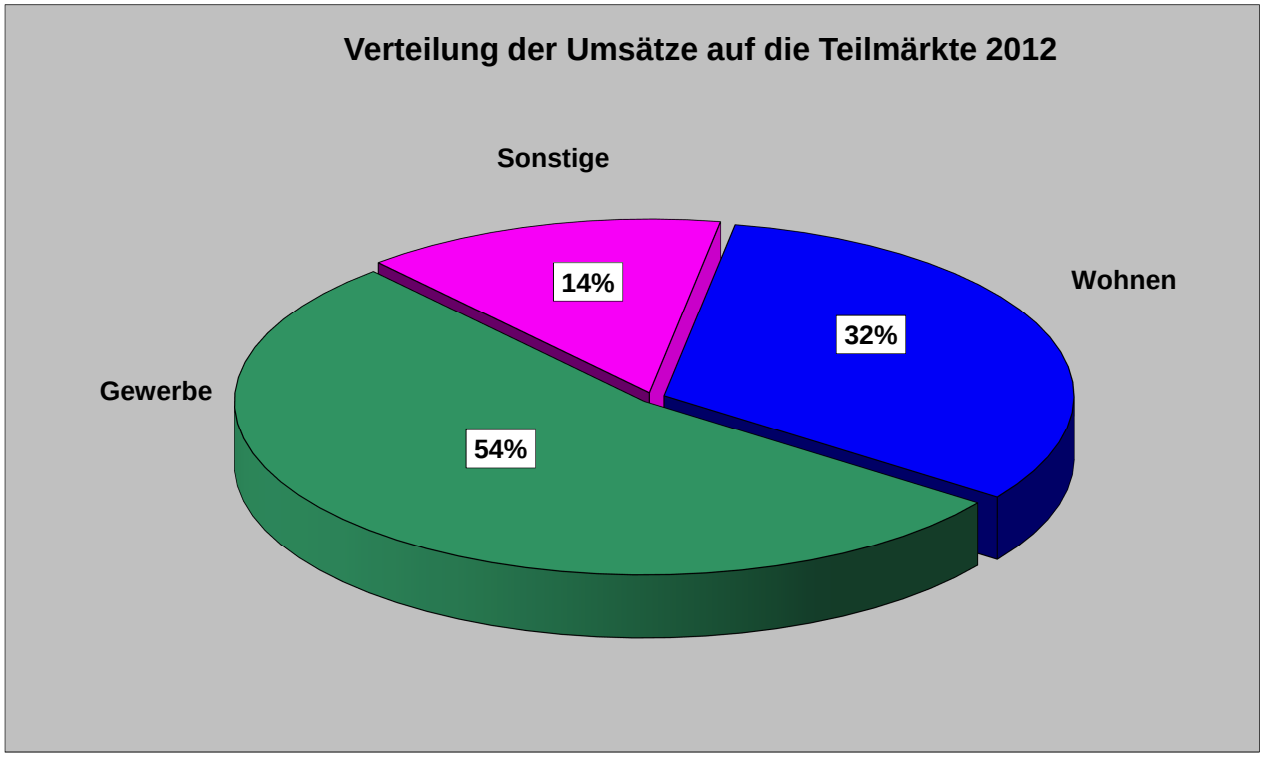


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

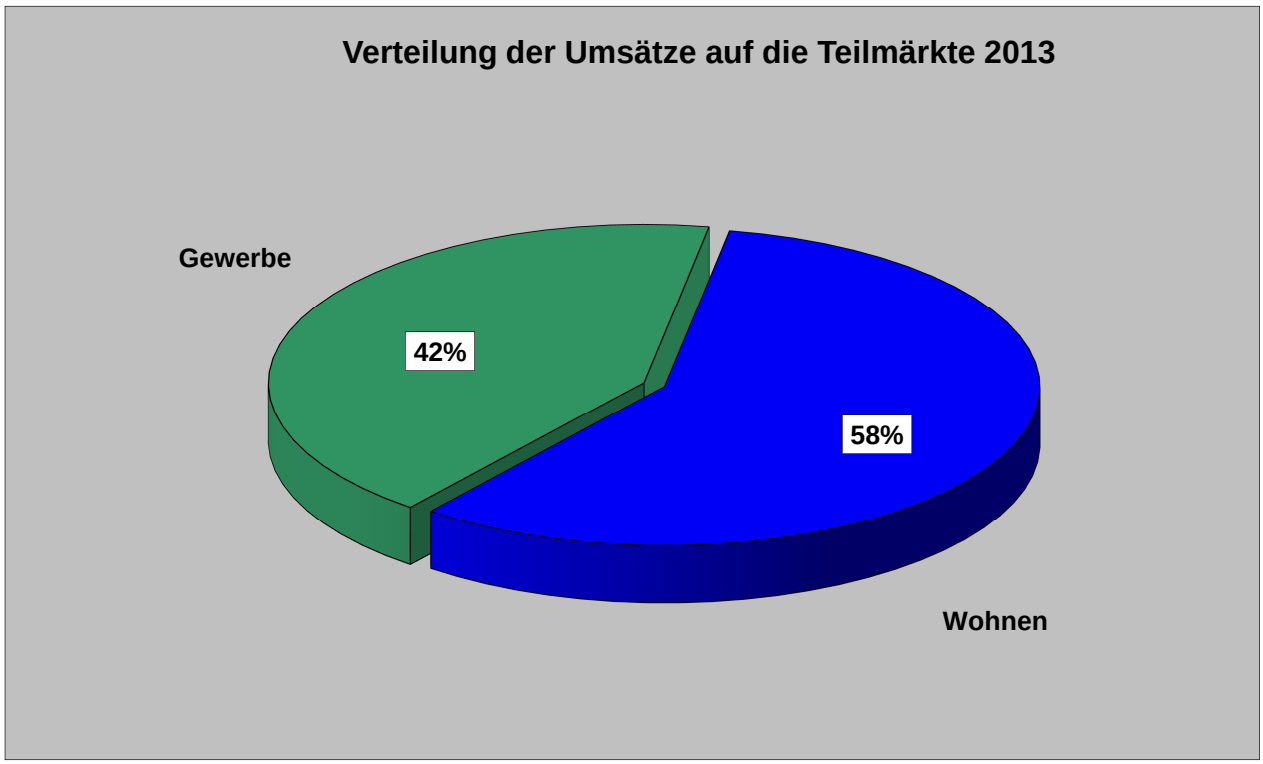


Abbildung: Geldumsatz für unbebaute Bauflächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

6.1.1.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Anzahl der Kaufverträge blieb in dem Zeitraum von 2012 bis 2013 fast konstant. Der Geldumsatz stieg von 0,7 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro 2013. Der Flächenumsatz stieg im Berichtszeitraum von 3,0 ha auf 3,7 ha.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf 19,05 Euro/m² gesunken. Bei der Auswertung wurden Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei und frei nach BauGB berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz nicht zu entrichten sind und auch für Grundstücke mit einer Alterschließung.

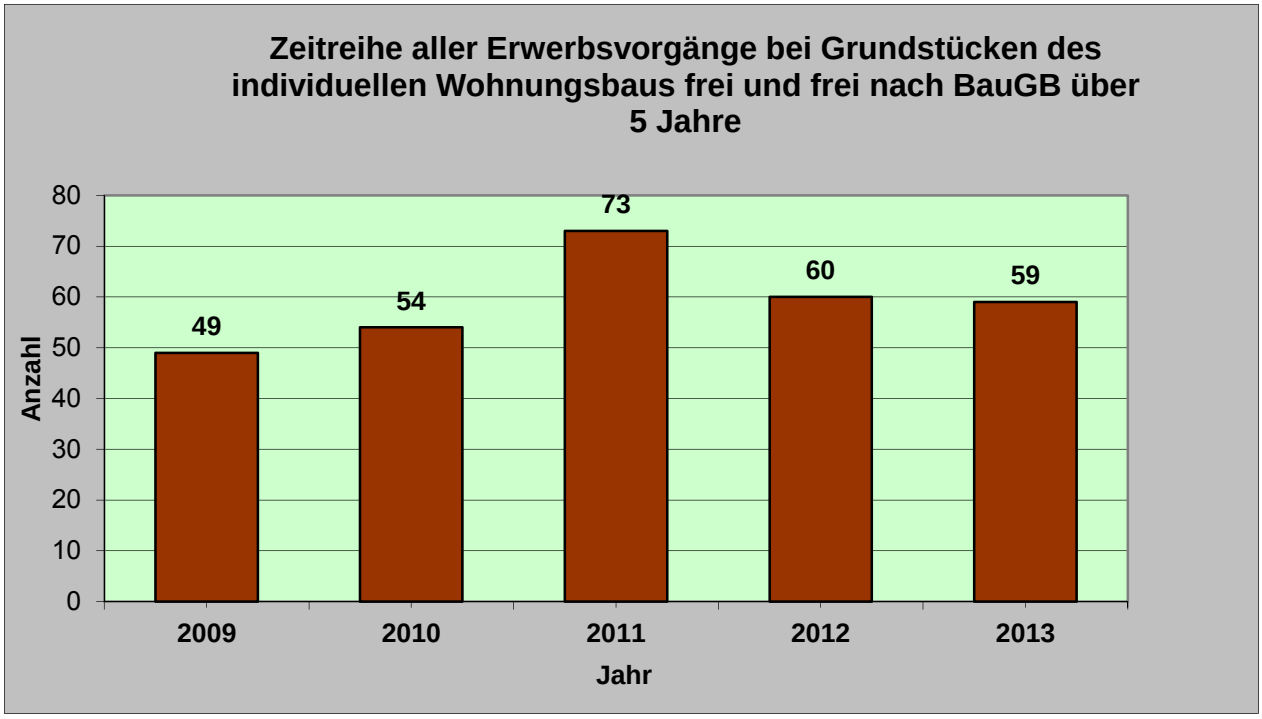


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

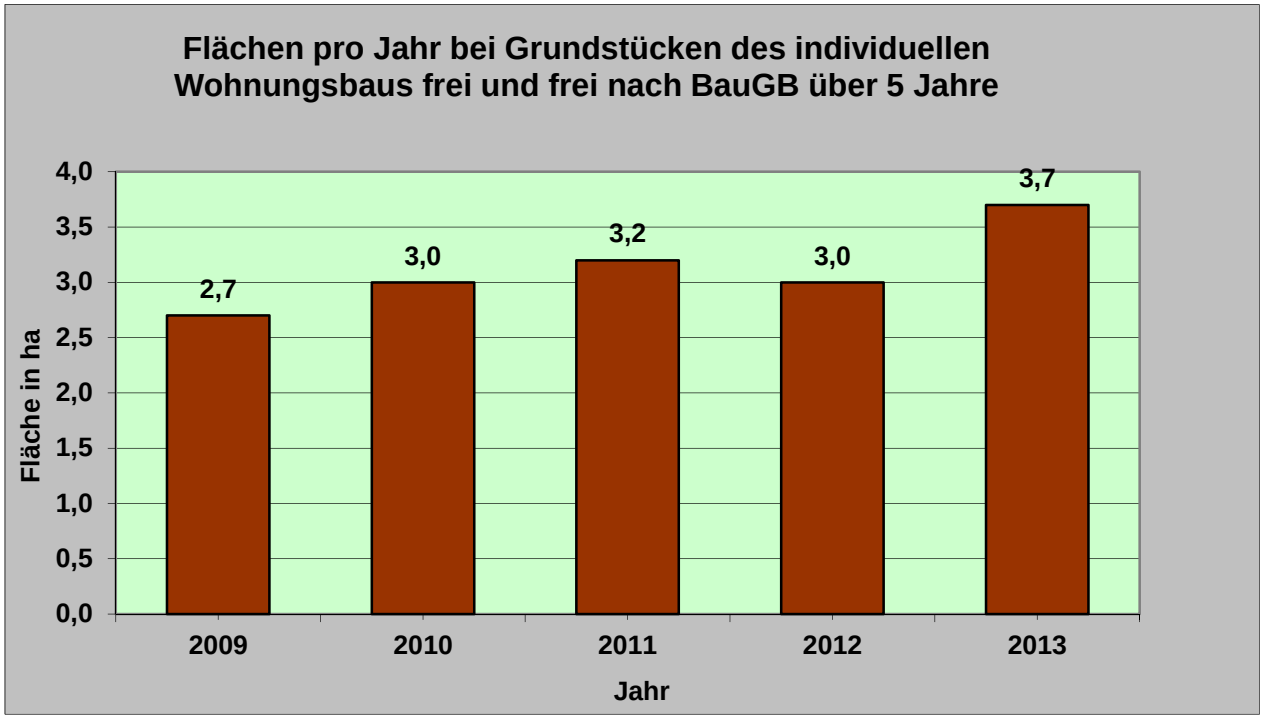


Abbildung: Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

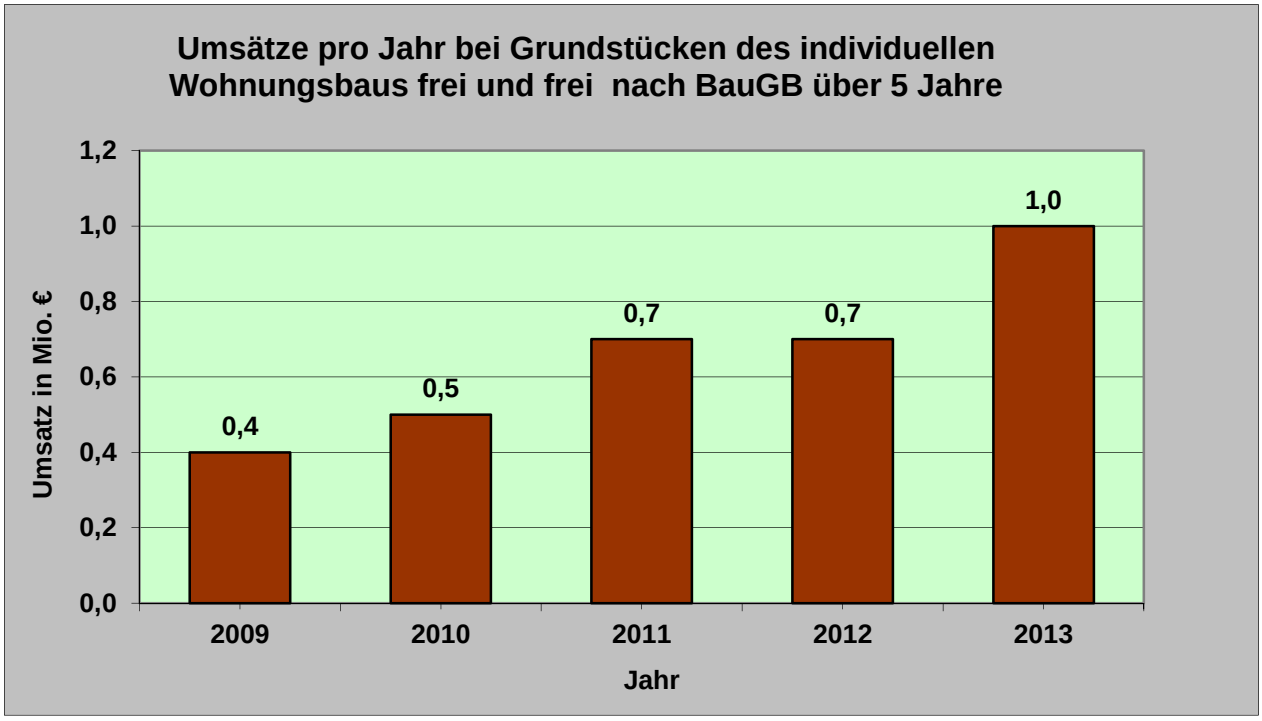


Abbildung: Geldumsätze des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

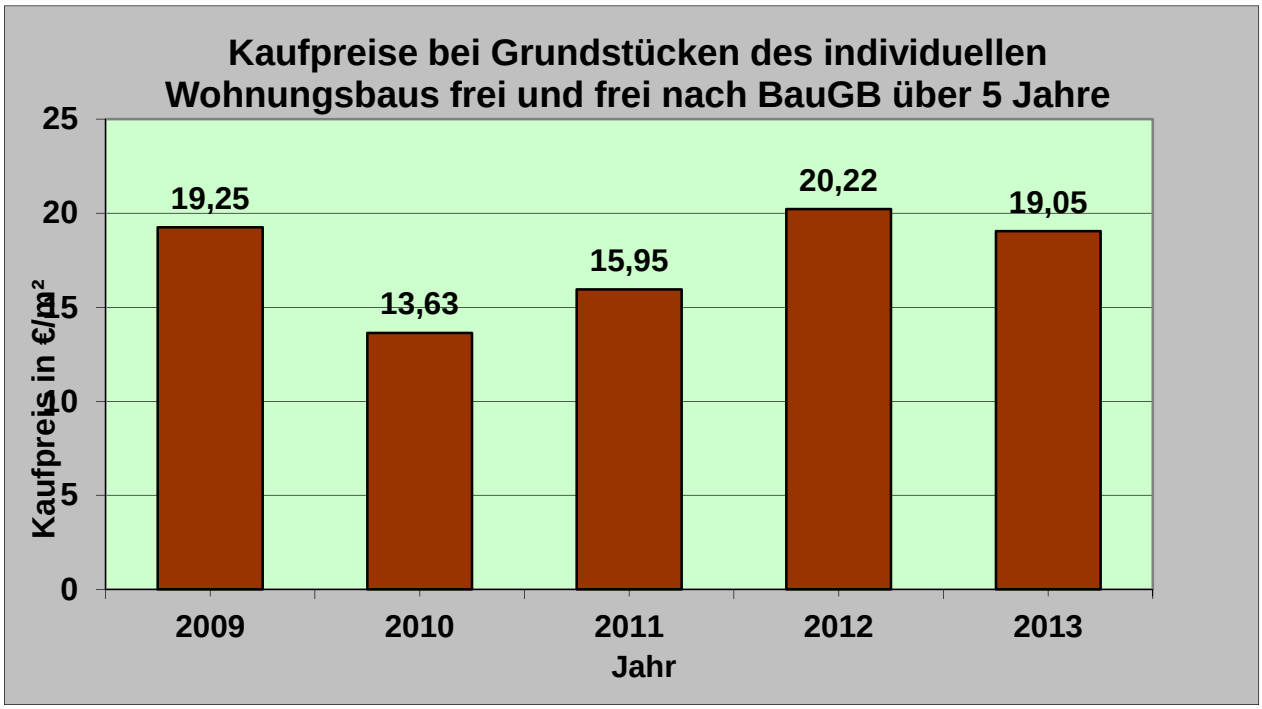


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus insgesamt über 5 Jahre

6.1.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 22 im Jahr 2012 auf 11 im Jahr 2013. Insgesamt wurden 2013 7,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ab. Der Geldumsatz erreichte 0,5 Mio. Euro. Im Vorjahr wurde ein Umsatz von 1,3 Mio. Euro erzielt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche schwankt je nach Lage der Grundstücke. Bei der Auswertung wurden Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei und frei nach BauGB berücksichtigt.

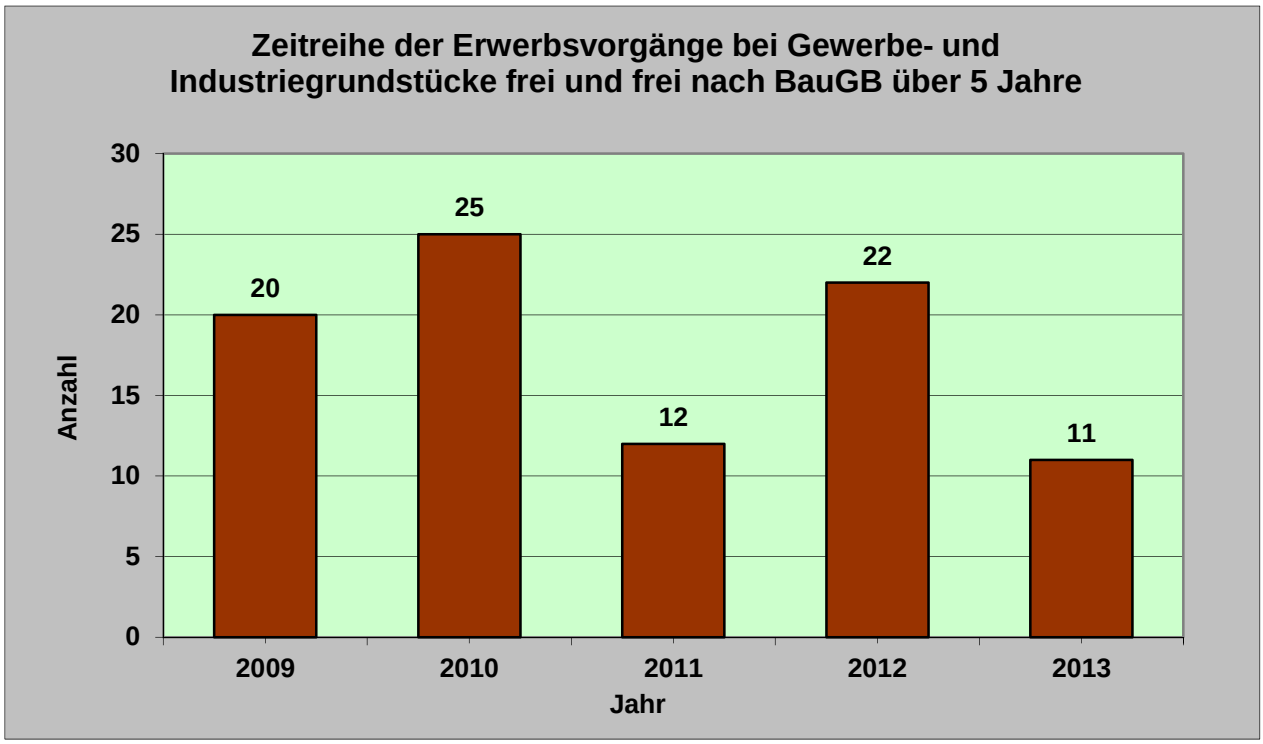


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt über 5 Jahre

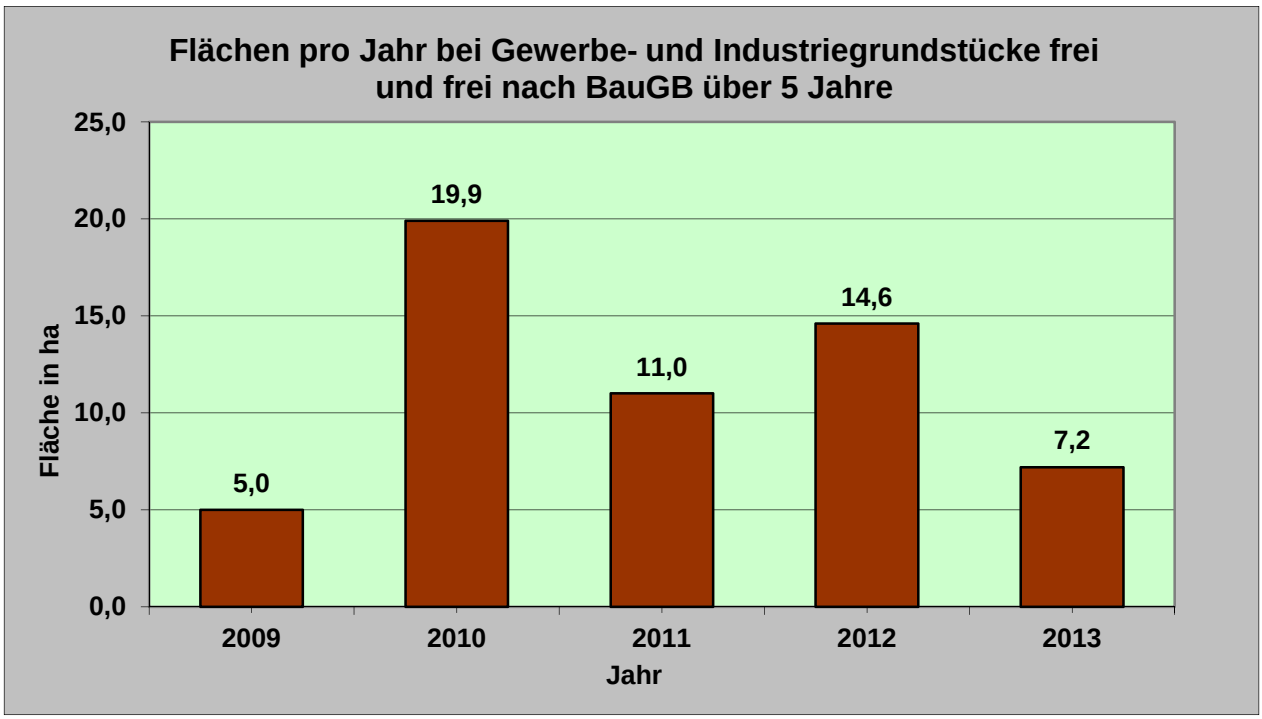


Abbildung: Flächenumsatz für Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt über 5 Jahre

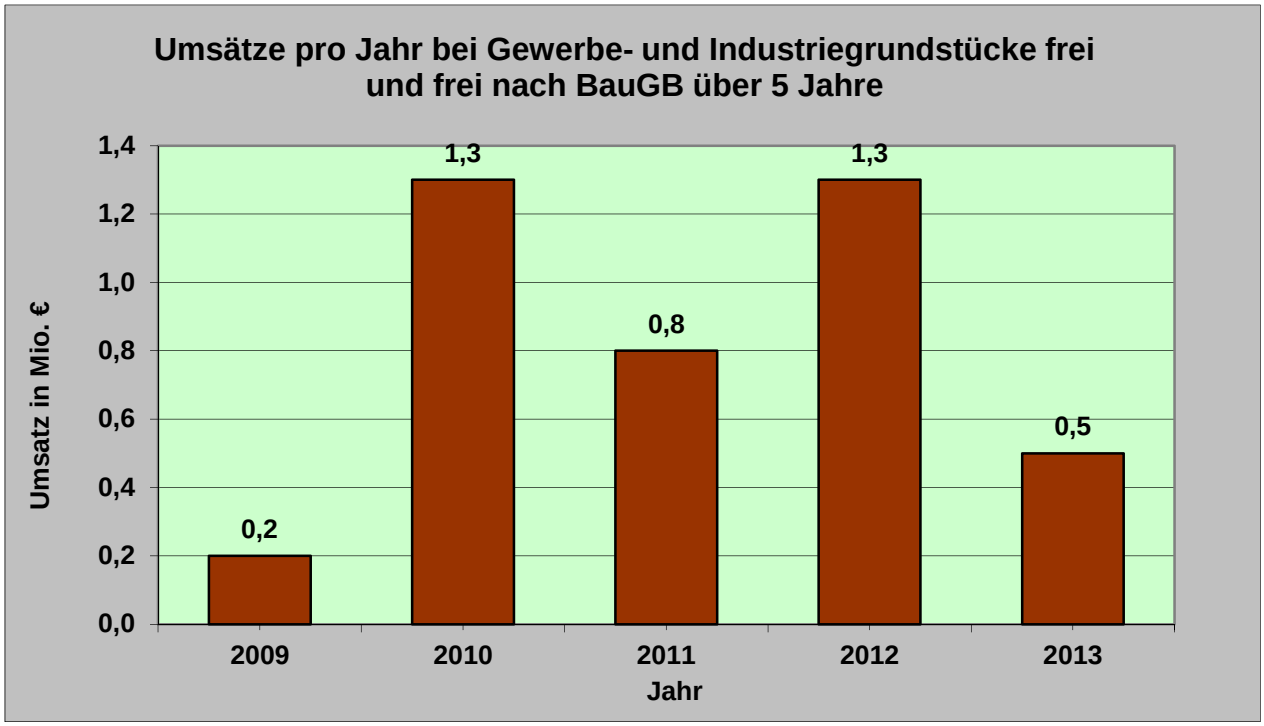


Abbildung: Umsätze der Erwerbsvorgänge über 5 Jahre

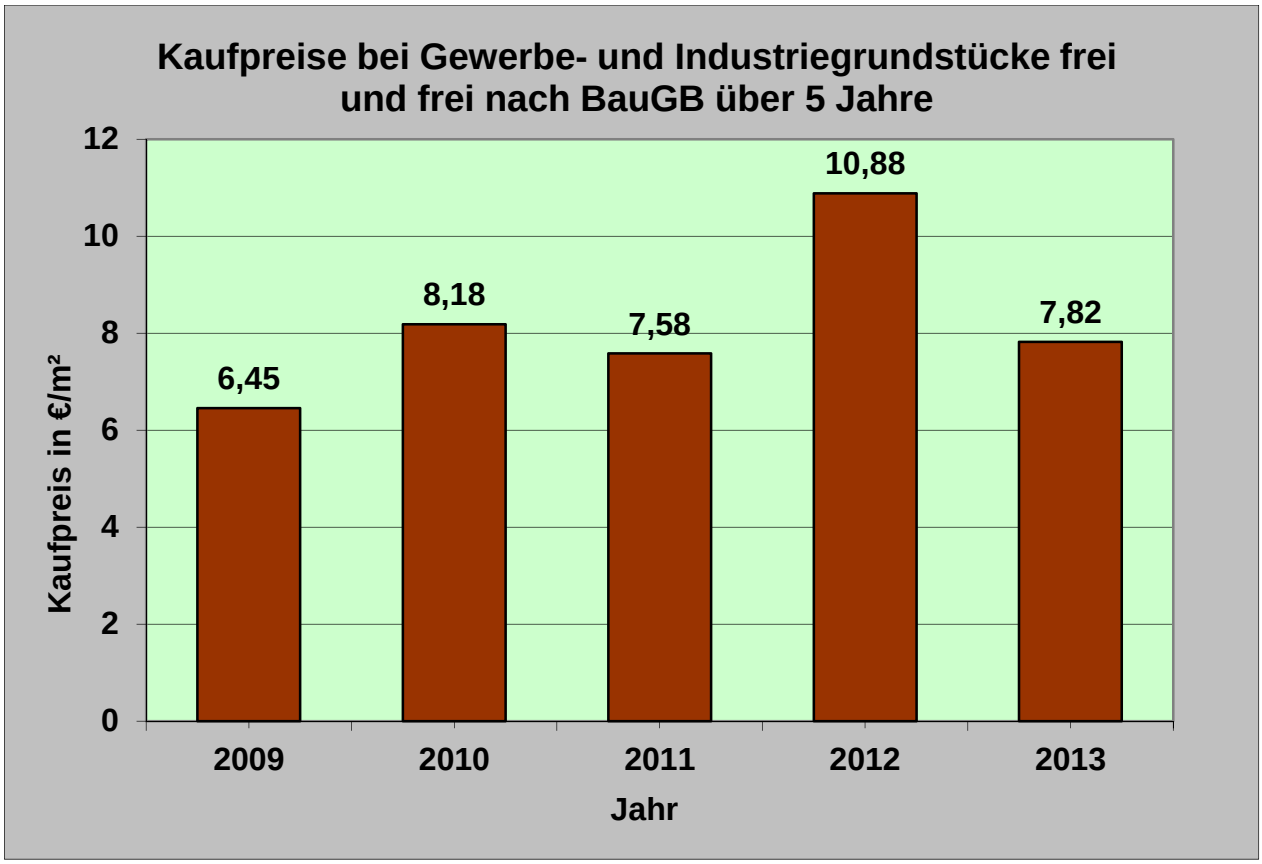


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt über 5 Jahre

6.1.1.3 Werdendes Bauland

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

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei 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.

Bei Rohbauland handelt es sich nach der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Jahr 2013 wurden 1,6 ha Grundstücksfläche werdendes Bauland umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich ab.

Der Geldumsatz sank im Zeitraum von 2012 bis 2013. Im vergangen Jahr wurden 0,1 Mio. Euro umgesetzt.

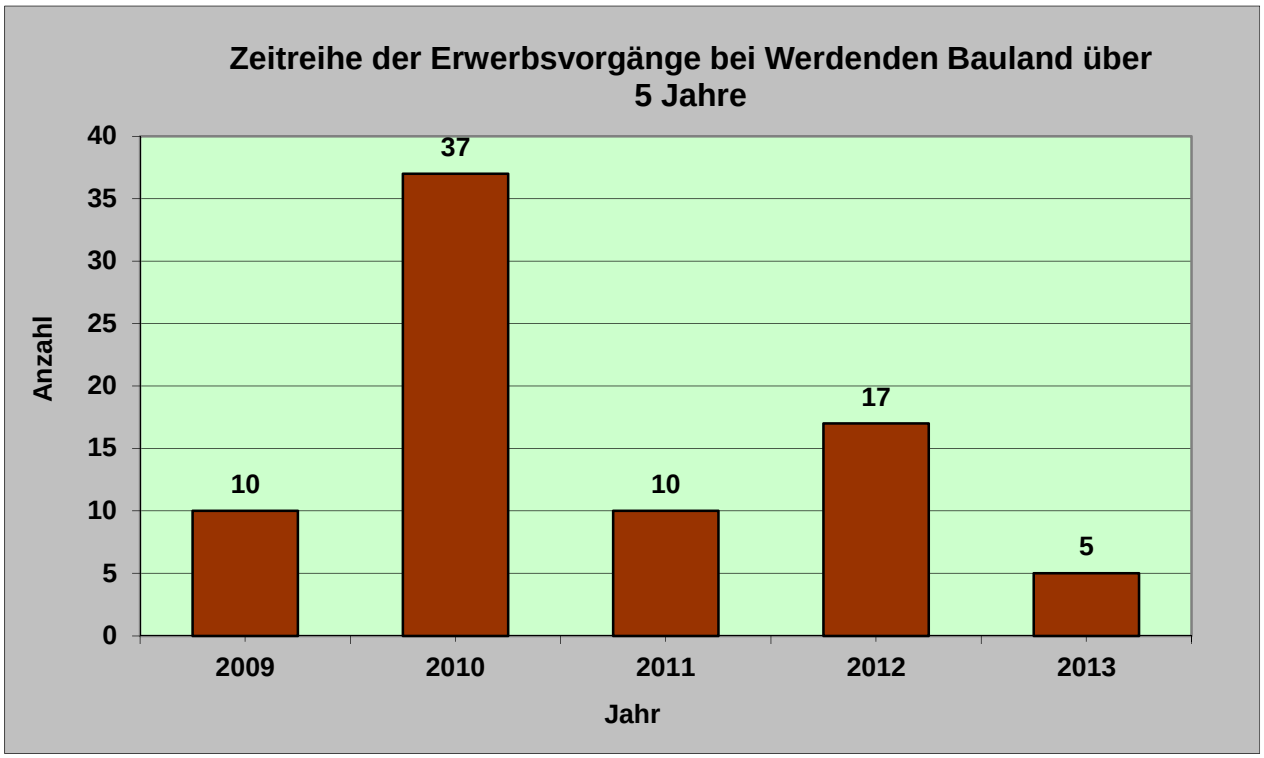


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

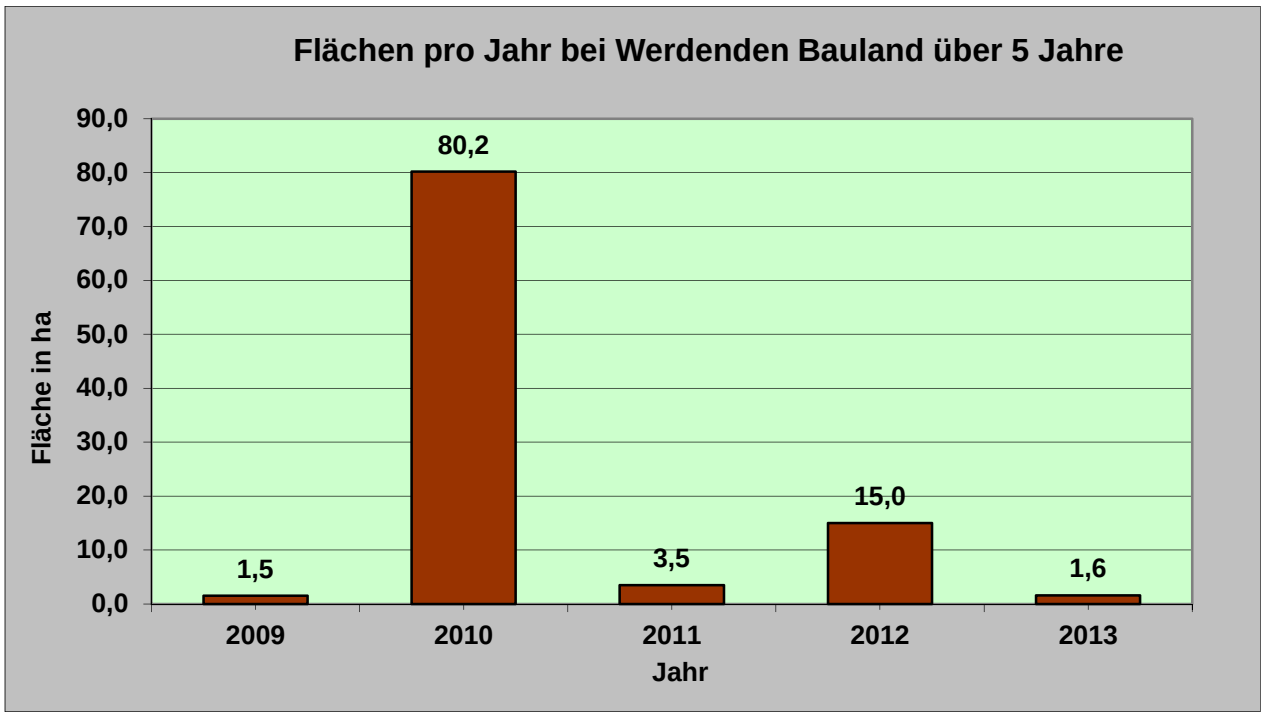


Abbildung: Flächenumsatz für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

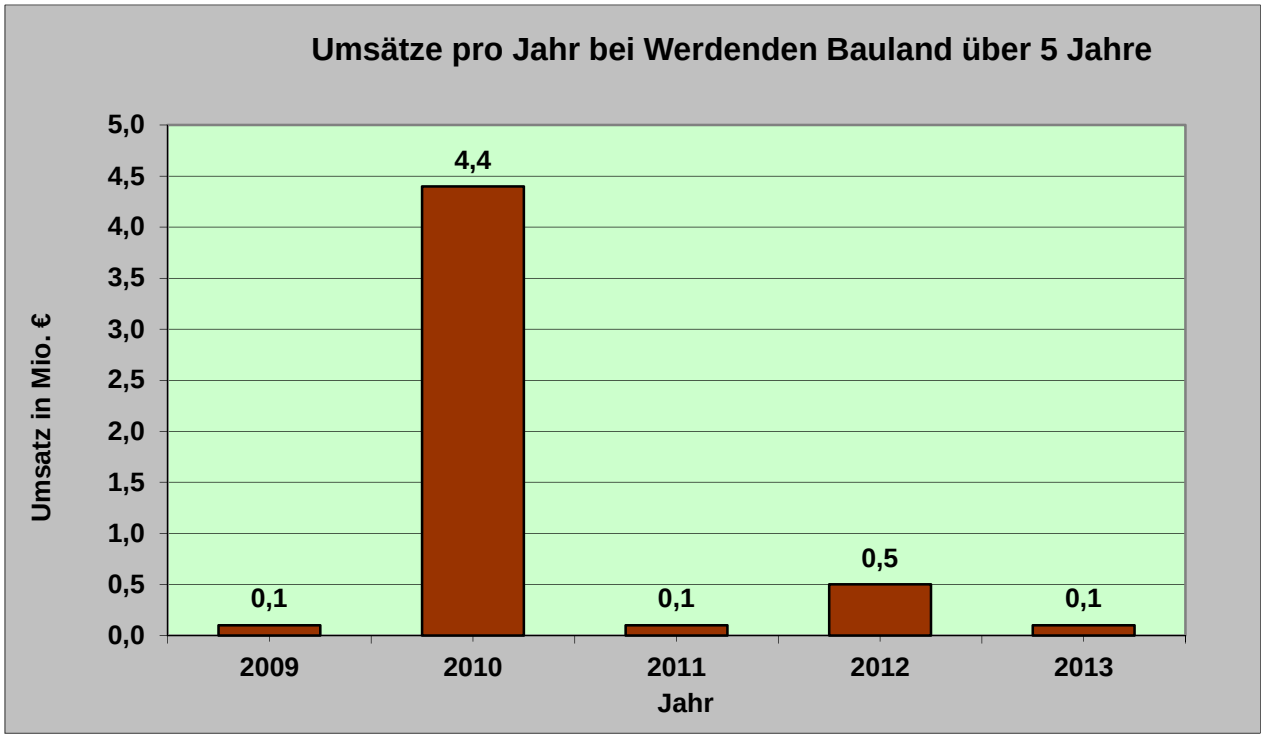


Abbildung: Geldumsatz für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

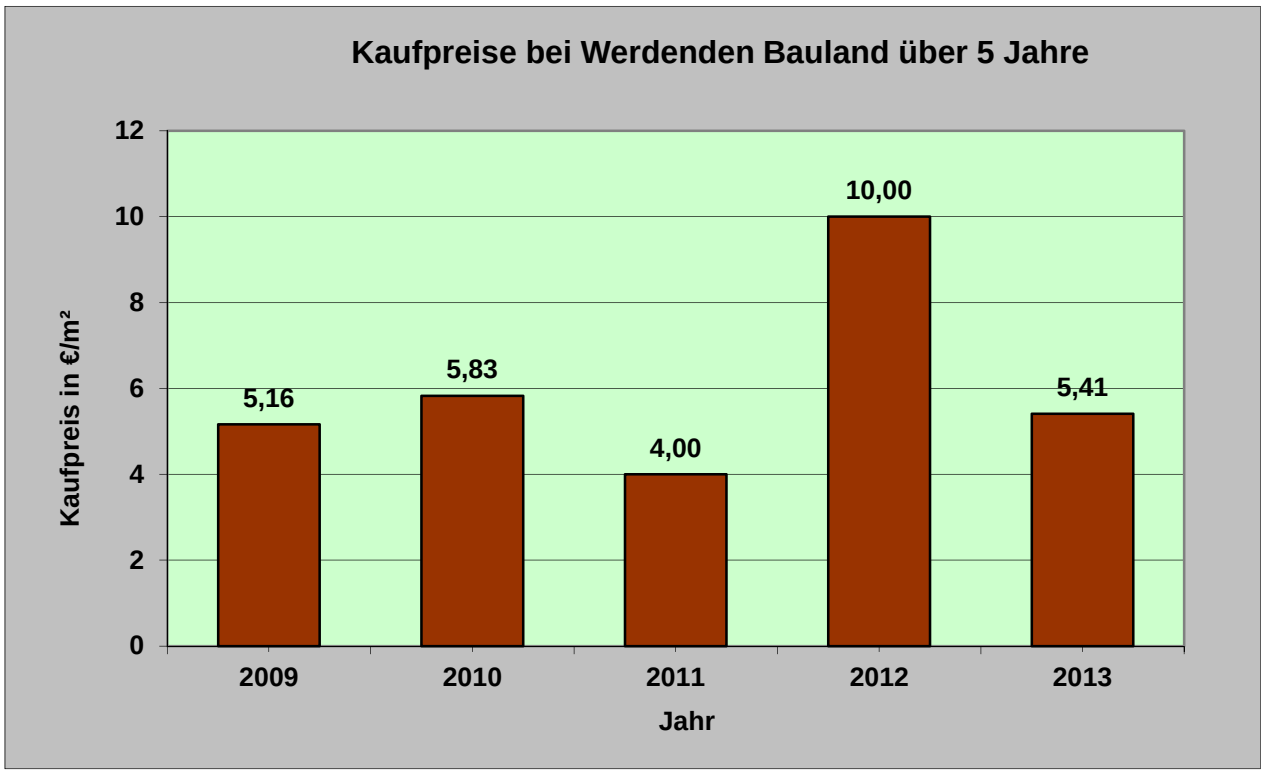


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für werdendes Bauland insgesamt über 5 Jahre

6.1.1.3.1 Bauerwartungsland

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge sank von 12 im Jahr 2012 auf 3 im Jahr 2013. 2013 wurden 1,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich ab.

2013 lag der Geldumsatz bei 0,03 Mio. Euro. Im Vorjahr wurde ein Umsatz von 0,4 Mio. Euro erzielt. Er verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr stark.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche schwankte je nach Lage der Grundstücke.

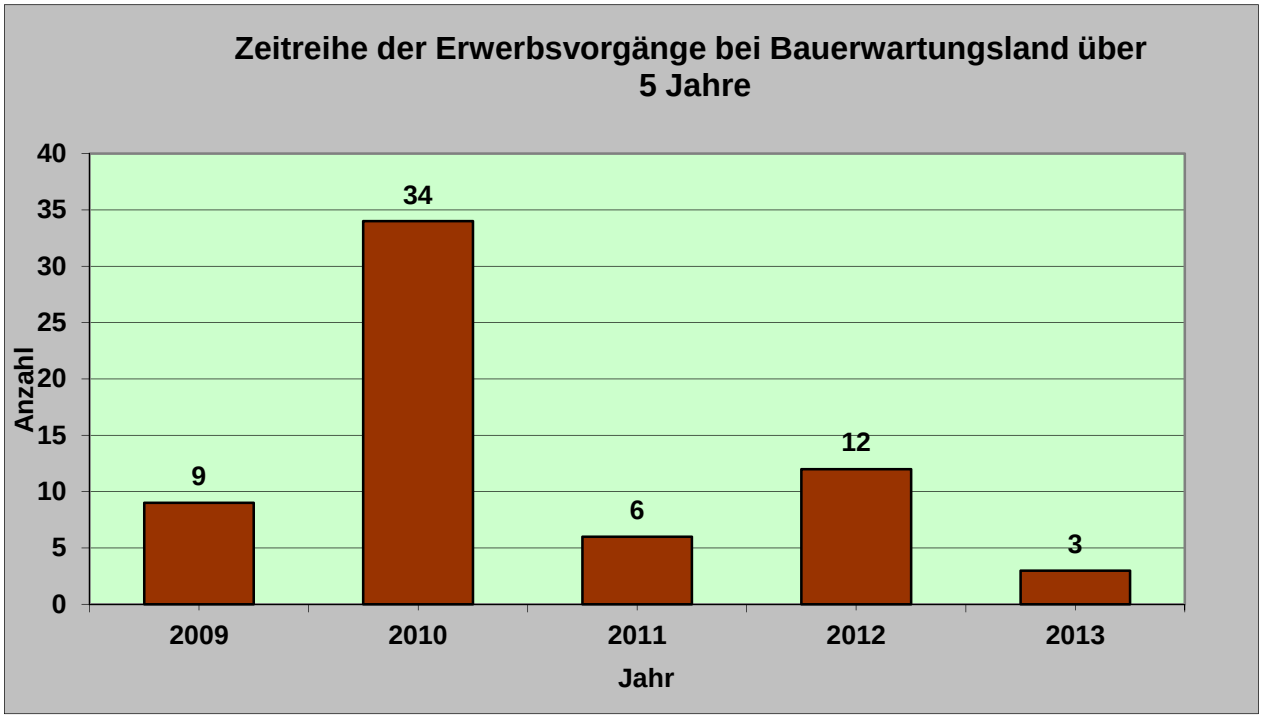


Abbildung: : Anzahl der Erwerbsvorgänge für Bauerwartungsland insgesamt über 5 Jahre

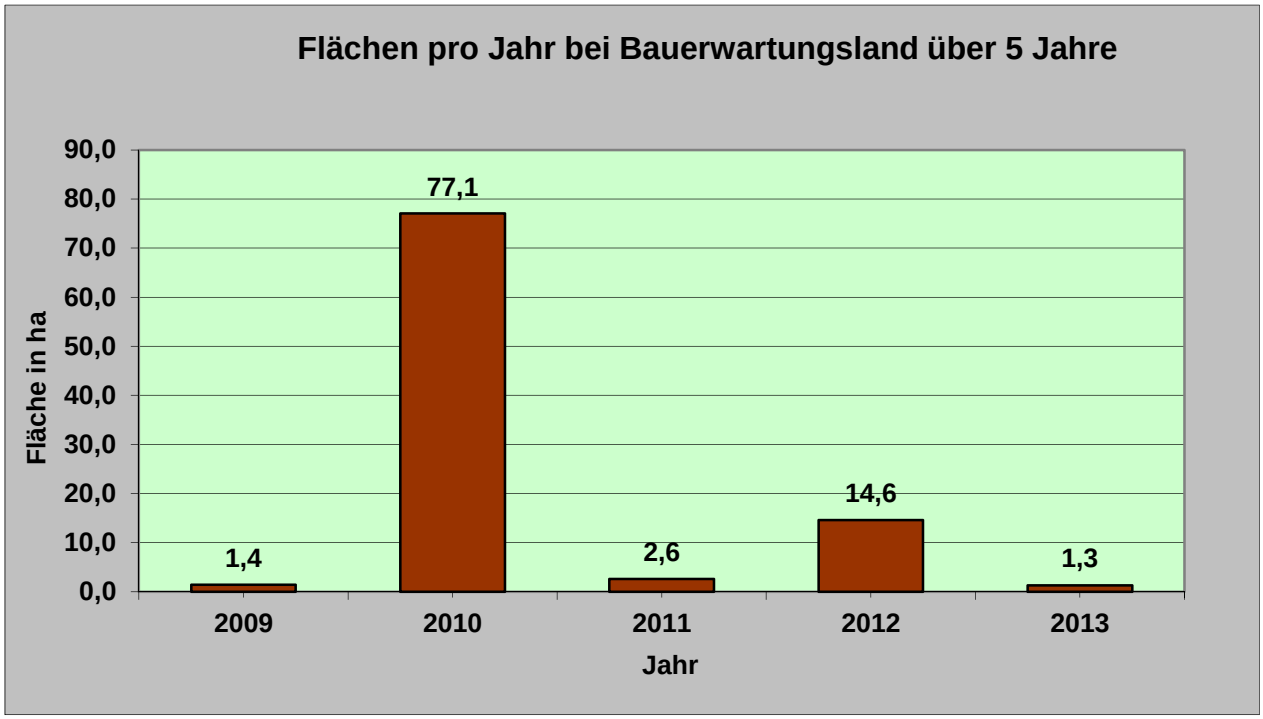


Abbildung: Flächenumsatz für Bauerwartungsland insgesamt über 5 Jahre

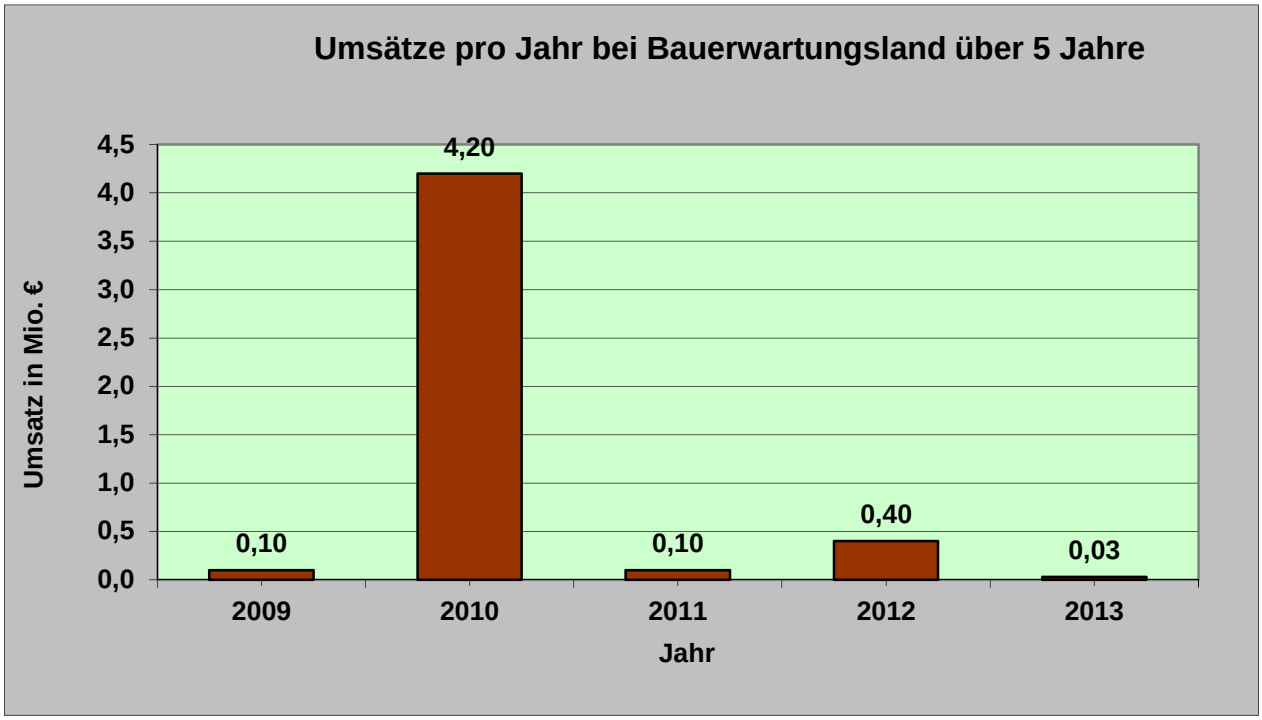


Abbildung: Geldumsatz für Bauerwartungsland insgesamt über 5 Jahre

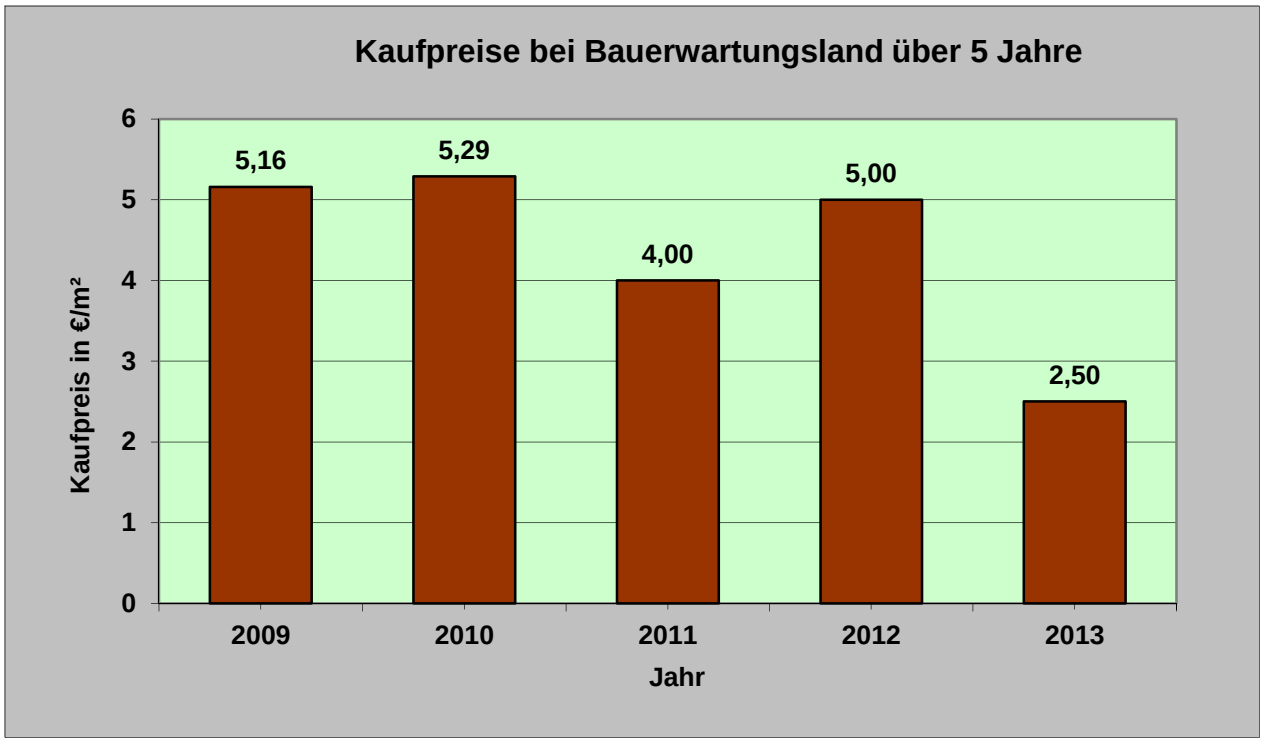


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Bauerwartungsland insgesamt über 5 Jahre

6.1.1.3.2 Rohbauland

Im Jahr 2013 wurden 2 Kauffälle, im Jahr 2012 wurden 4 Kauffälle registriert. Der Flächenumsatz ist von 0,4 ha auf 0,3 ha gefallen. Der Geldumsatz allerdings stieg von 0,04 Mio. Euro auf 0,10 Mio. Euro.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Rohbauland stieg von 11,52 Euro/m² im Jahr 2012 auf 13,70 Euro/m² im Jahr 2013.

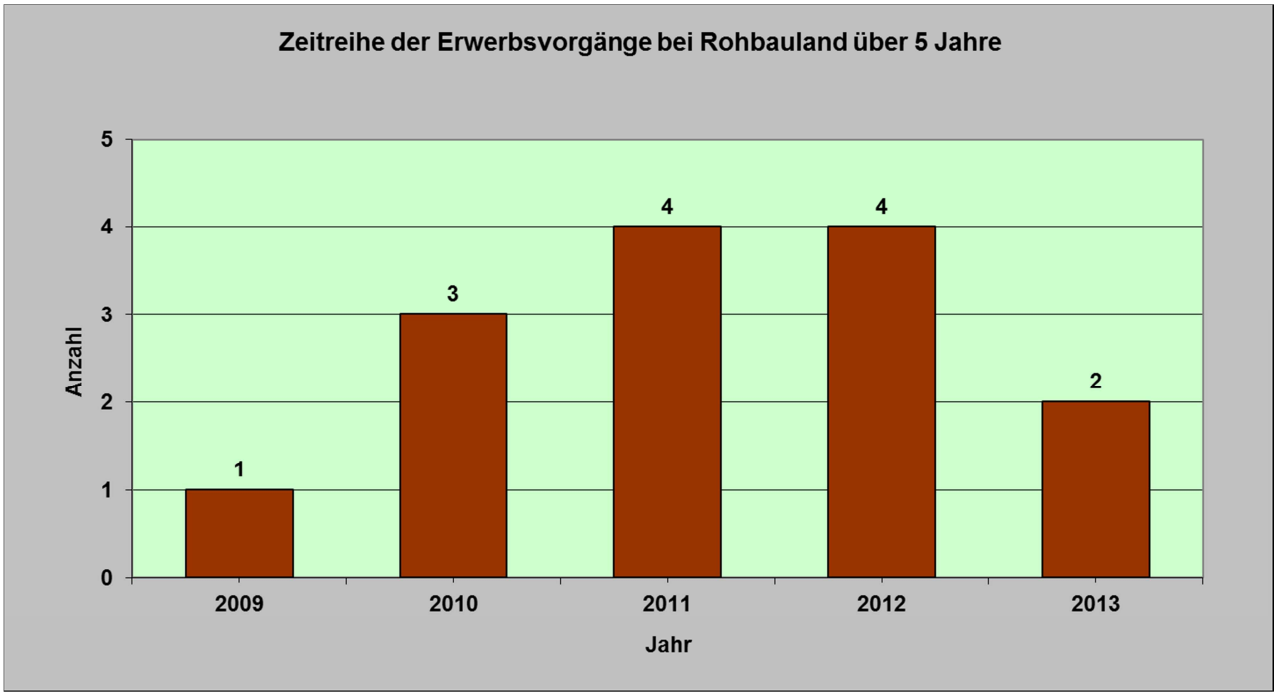


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

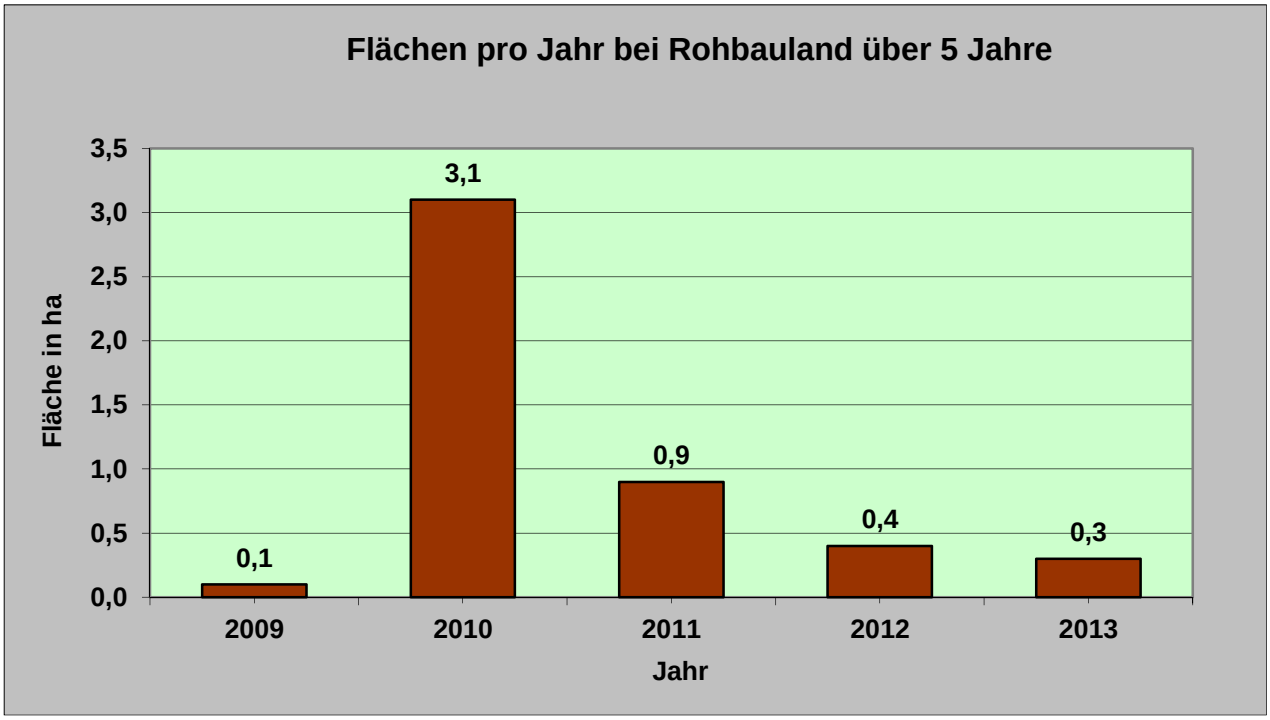


Abbildung: Flächenumsatz für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

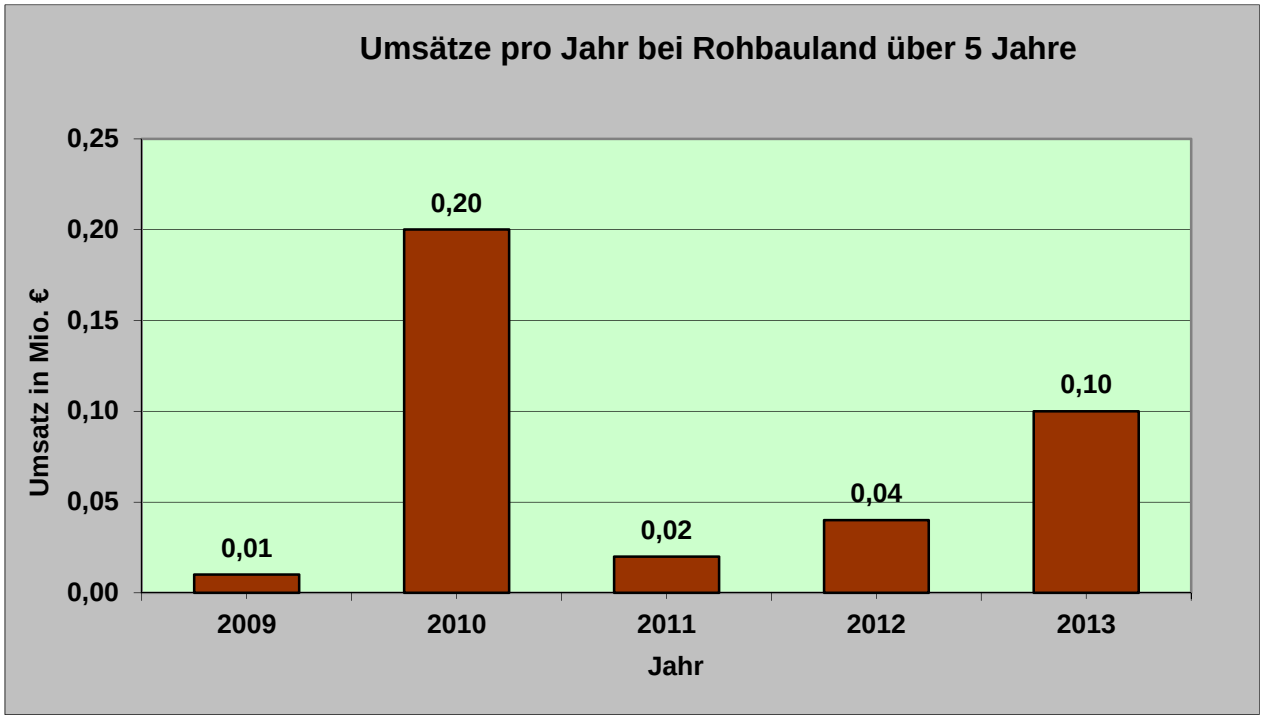


Abbildung: Geldumsatz für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

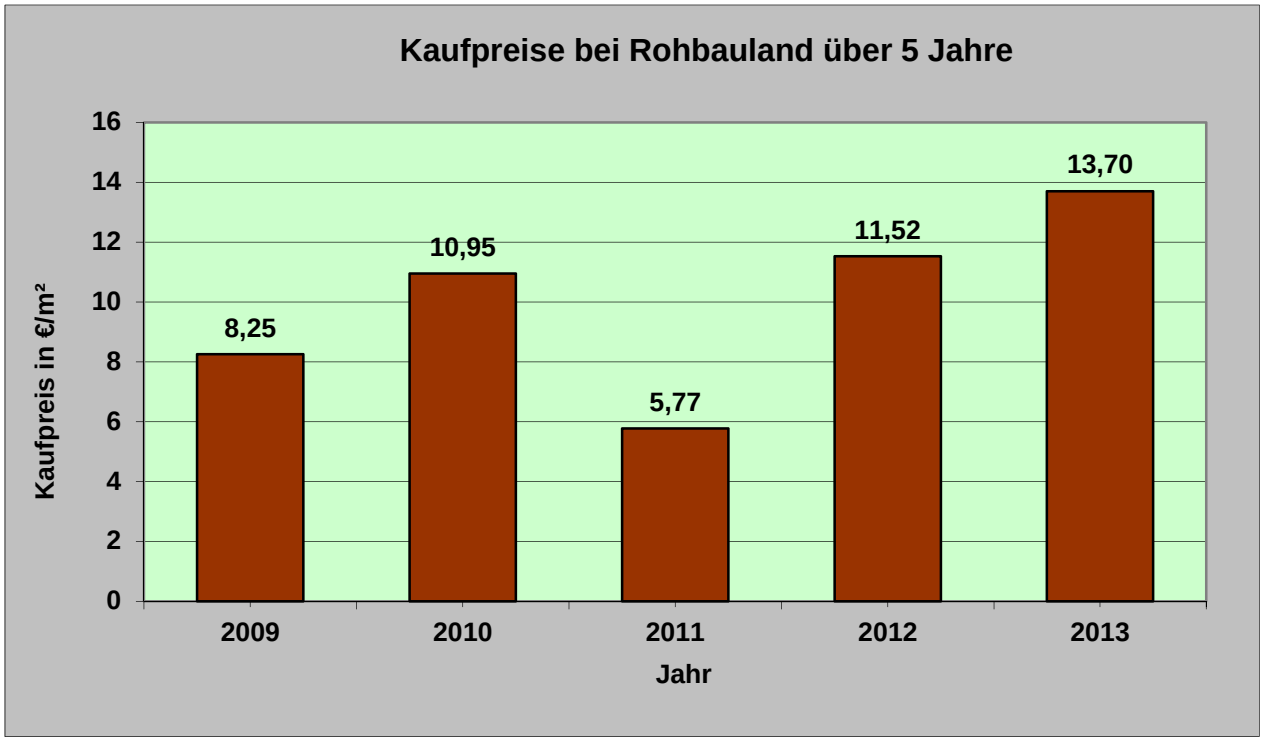


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Rohbauland insgesamt über 5 Jahre

6.1.1.3.3 Erholungsgrundstücke

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge war in den letzten zwei Jahren gering. 2012 wurden 4 und 2013 3 Erholungsgrundstücke veräußert.

Der Flächenumsatz für Erholungsgrundstücke lag 2012 bei 0,2 ha und 2013 bei 0,1 ha.

Der Geldumsatz sank von 0,025 Mio. Euro im Jahr 2012 auf 0,003 Mio. Euro im Jahr 2013. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche verringerte sich ebenfalls. Er lag 2012 bei 10,00 Euro/m² und 2013 bei 5,50 Euro/m²

.

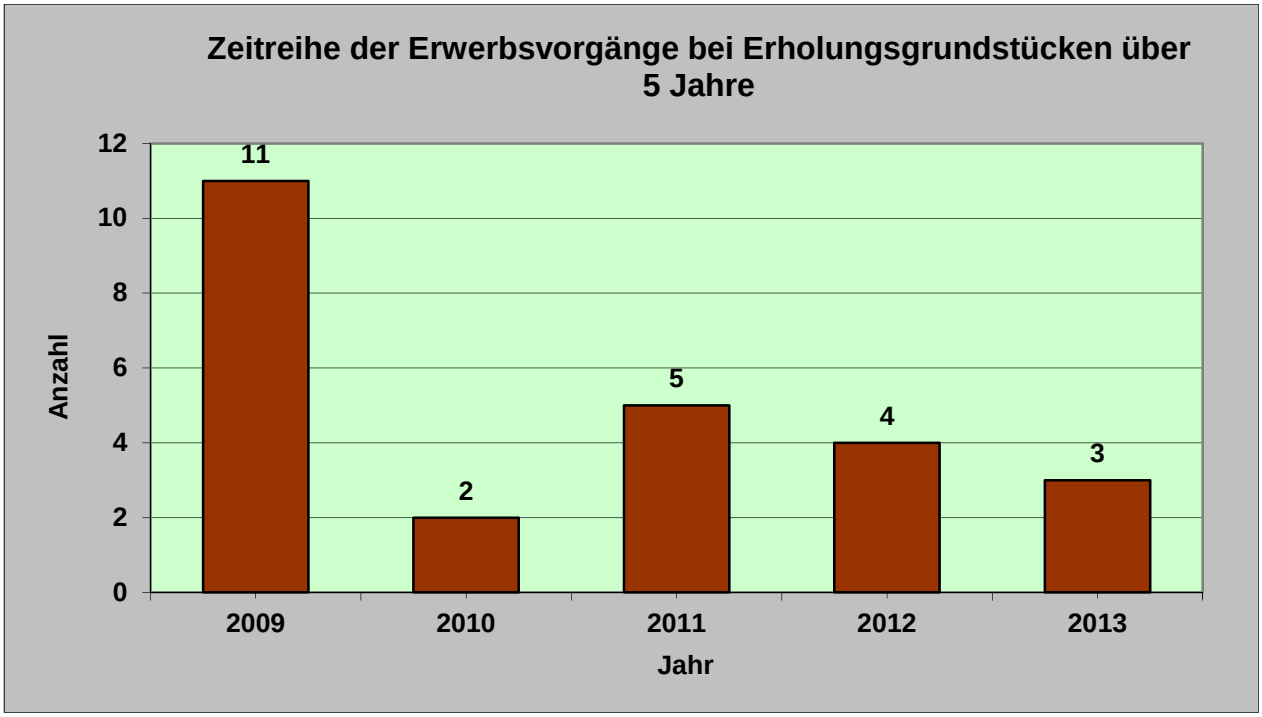


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Erholungsgrundstücke insgesamt über 5 Jahre

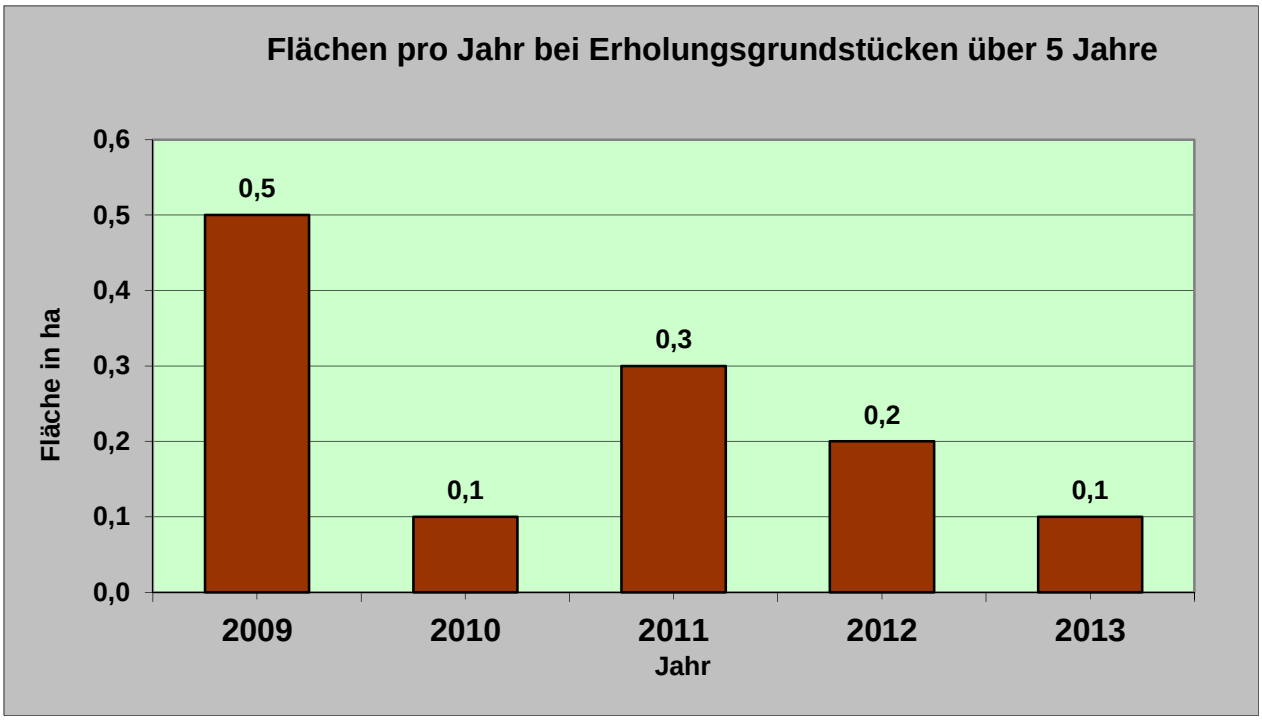


Abbildung: Flächenumsatz für Erholungsgrundstücke insgesamt über 5 Jahre

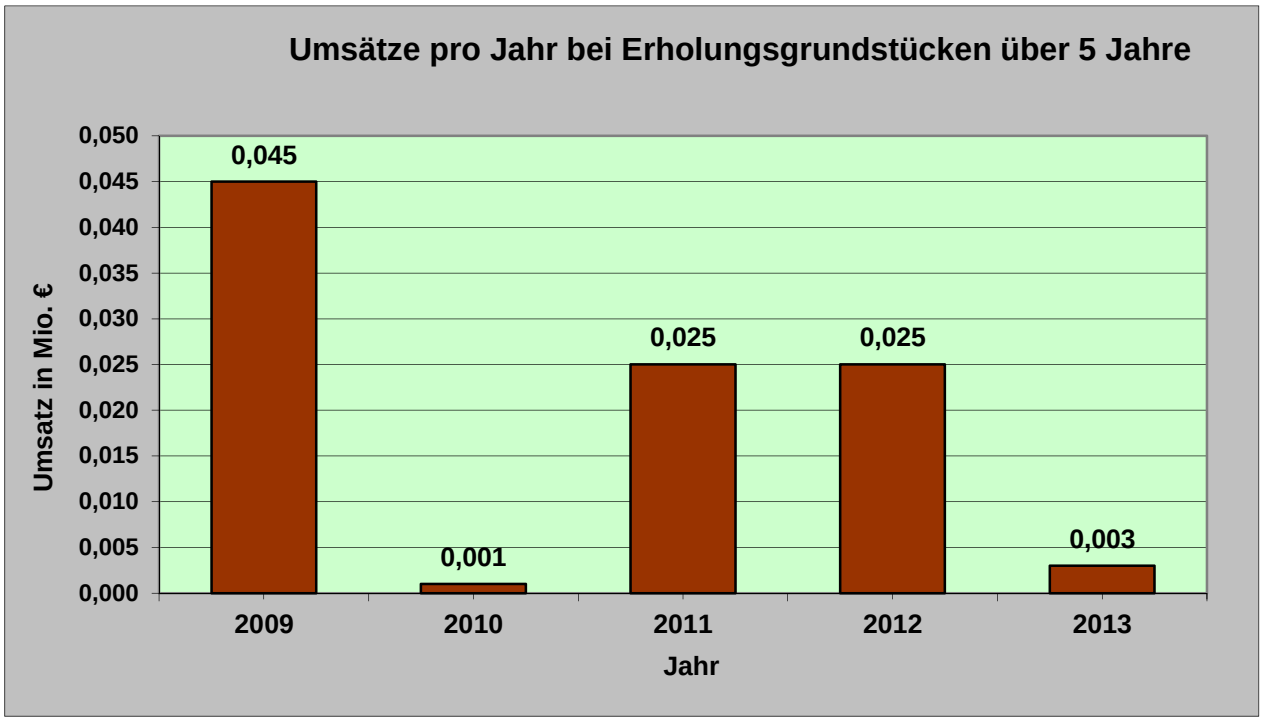


Abbildung: Geldumsatz für Erholungsgrundstücke insgesamt über 5 Jahre

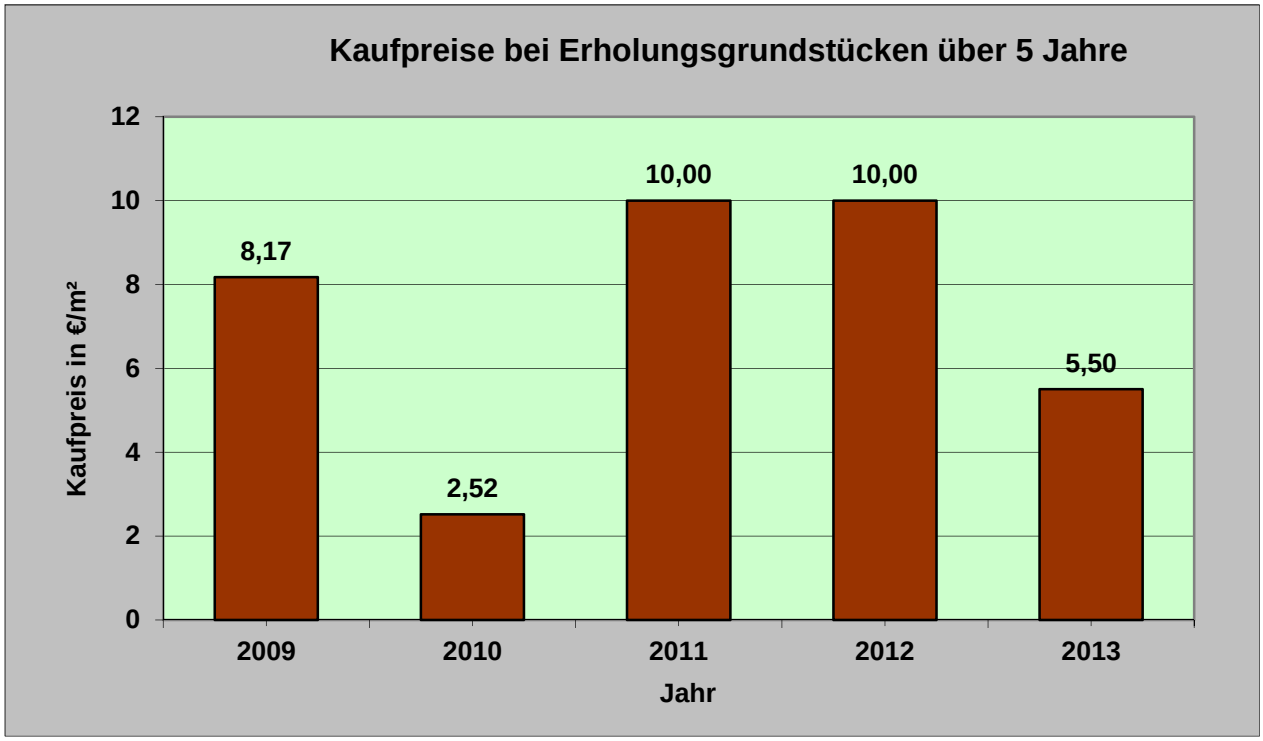


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Erholungsgrundstücke insgesamt über 5 Jahre

6.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Ackerland,
- Grünland,
- Wald und
- Sonstige Flächen (der Land - und Forstwirtschaft).

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist in den Jahren 2012 und 2013 in etwa gleich geblieben.

Der gesamte Flächenumsatz variierte ebenfalls kaum. Allerdings sind innerhalb der einzelnen Teilmärkte leichte Schwankungen festzustellen. Den größten Anteil an dem Flächenumsatz haben in den beiden Jahren die Ackerflächen.

Der gesamte Geldumsatz stieg von 6,0 Mio. Euro auf 6,7 Mio. Euro. Obwohl der Gelumsatz des Ackerlandes um 11 % abgenommen hat, haben die Ackerflächen in dem Zwei-Jahres-Zeitraum den höchsten geldmäßigen Umsatz erzielt. Der Gelumsatz des Teilmarktes der Waldflächen ist um 11 % gestiegen.

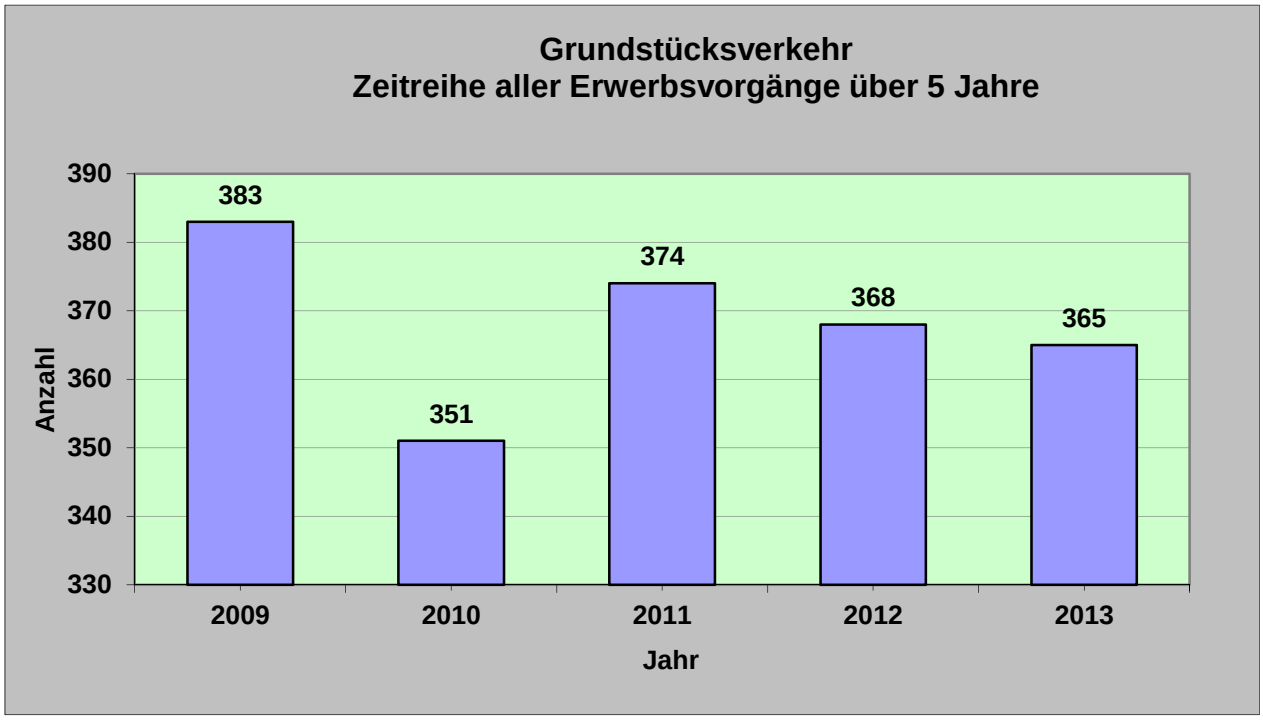


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen insgesamt über 5 Jahre

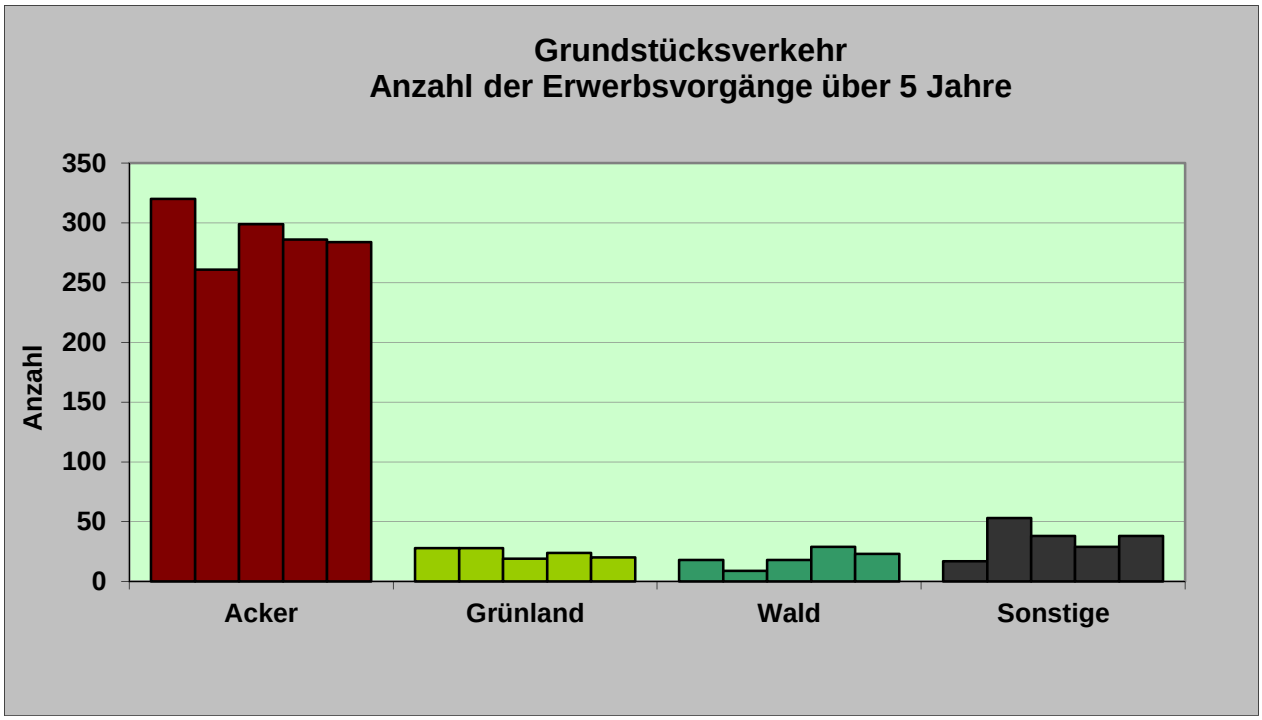


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

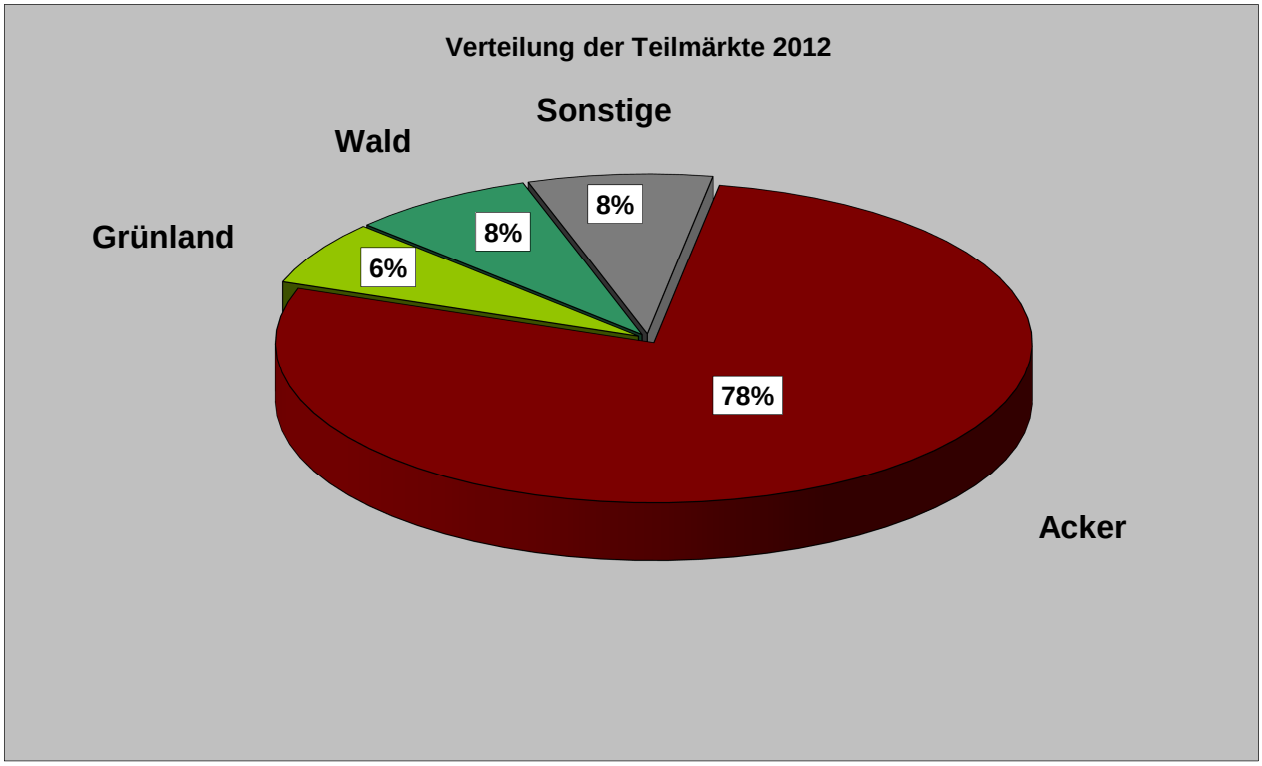


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

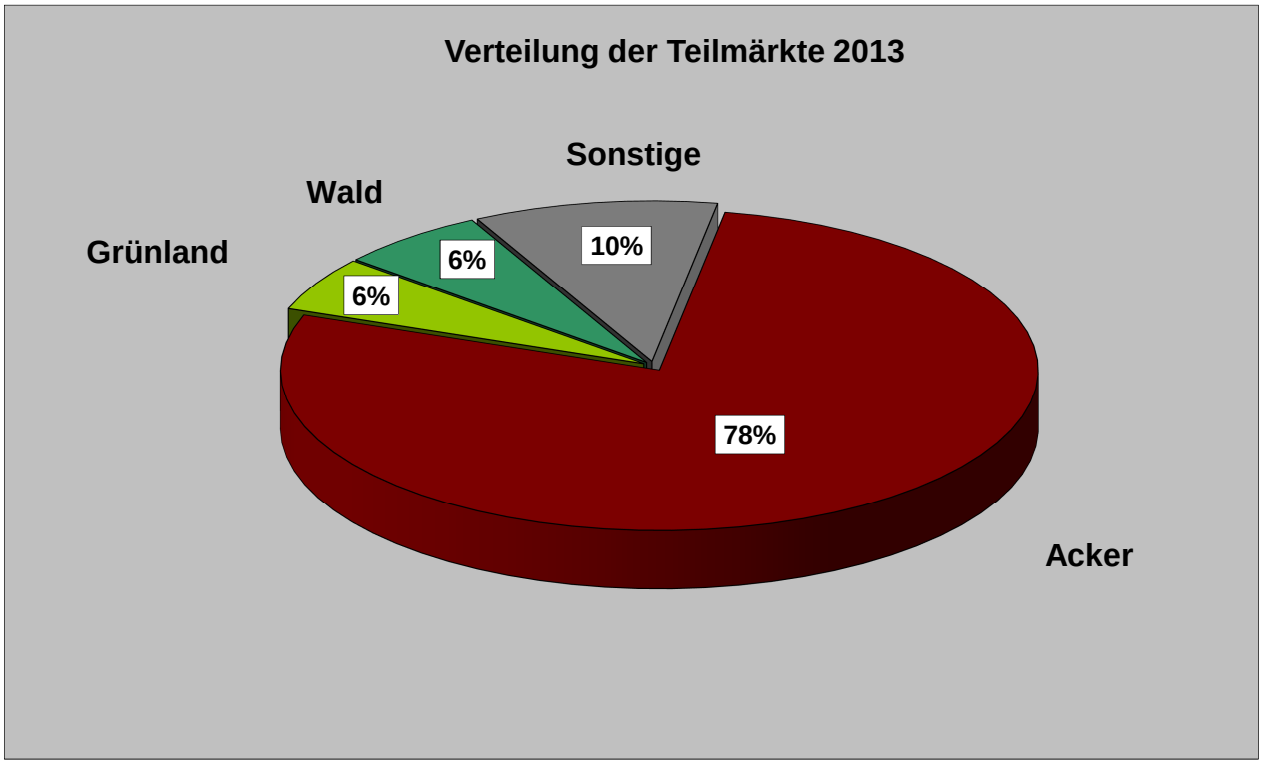


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

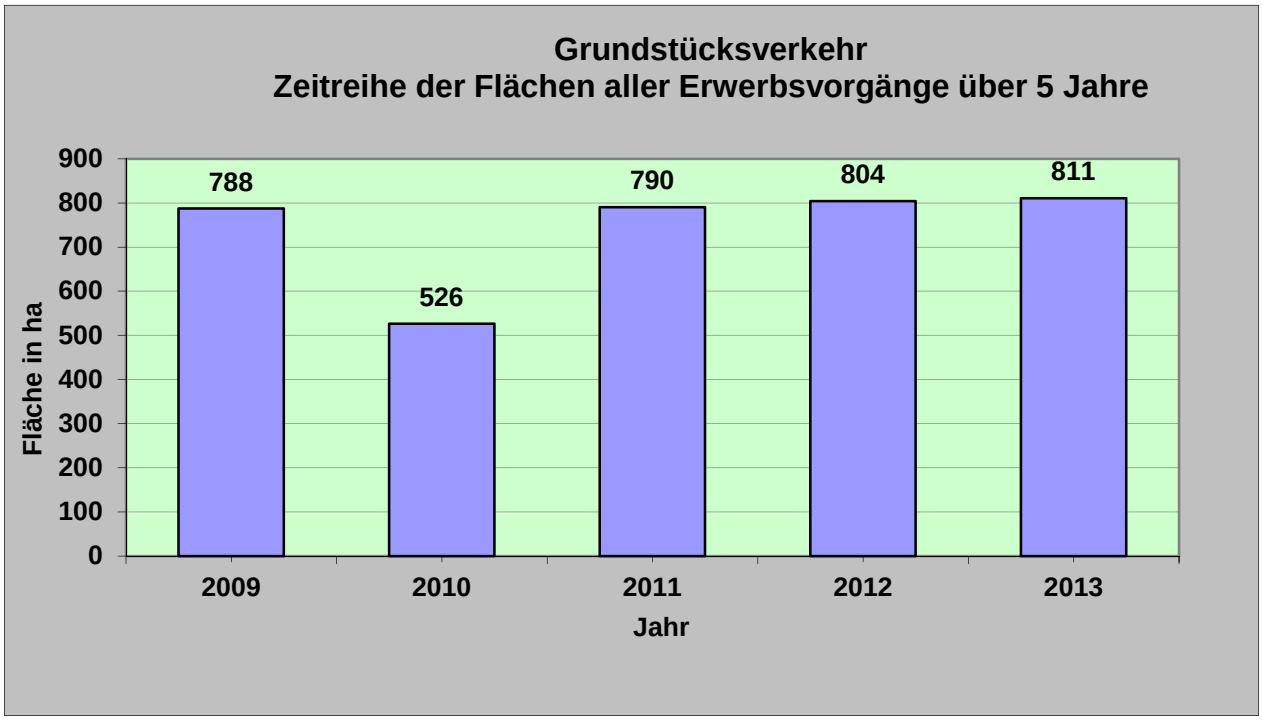


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt über 5 Jahre

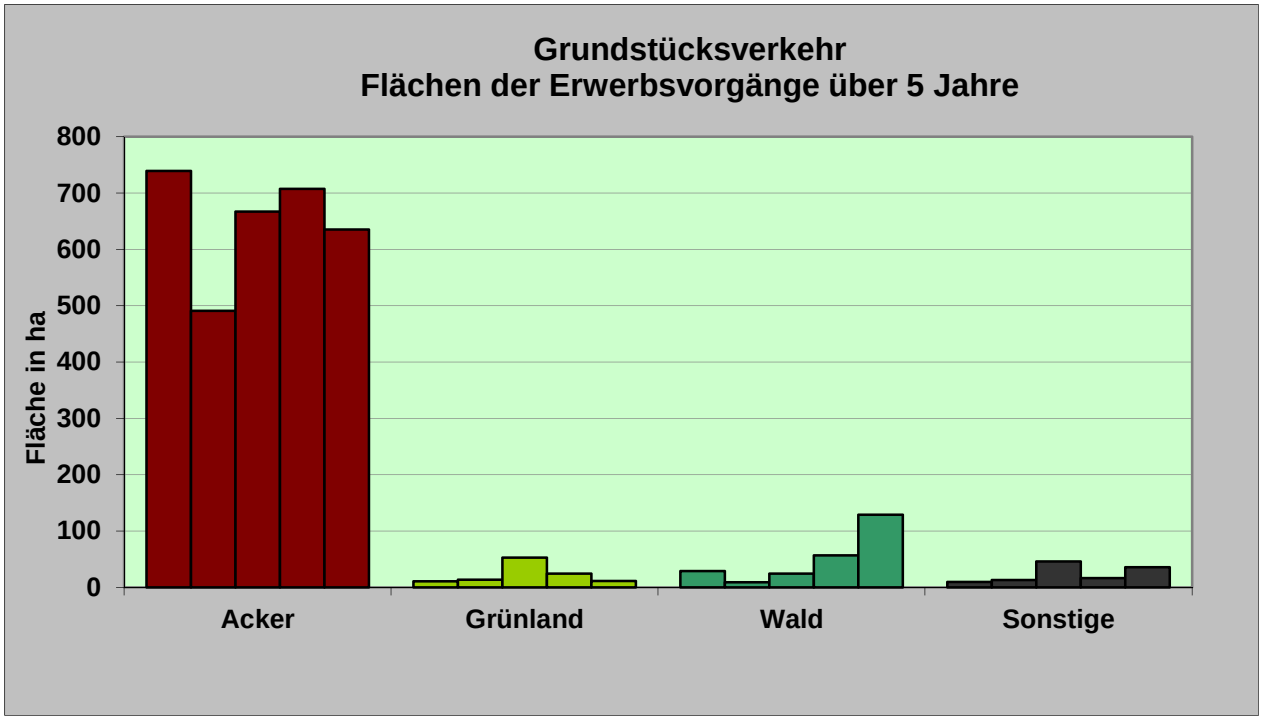


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

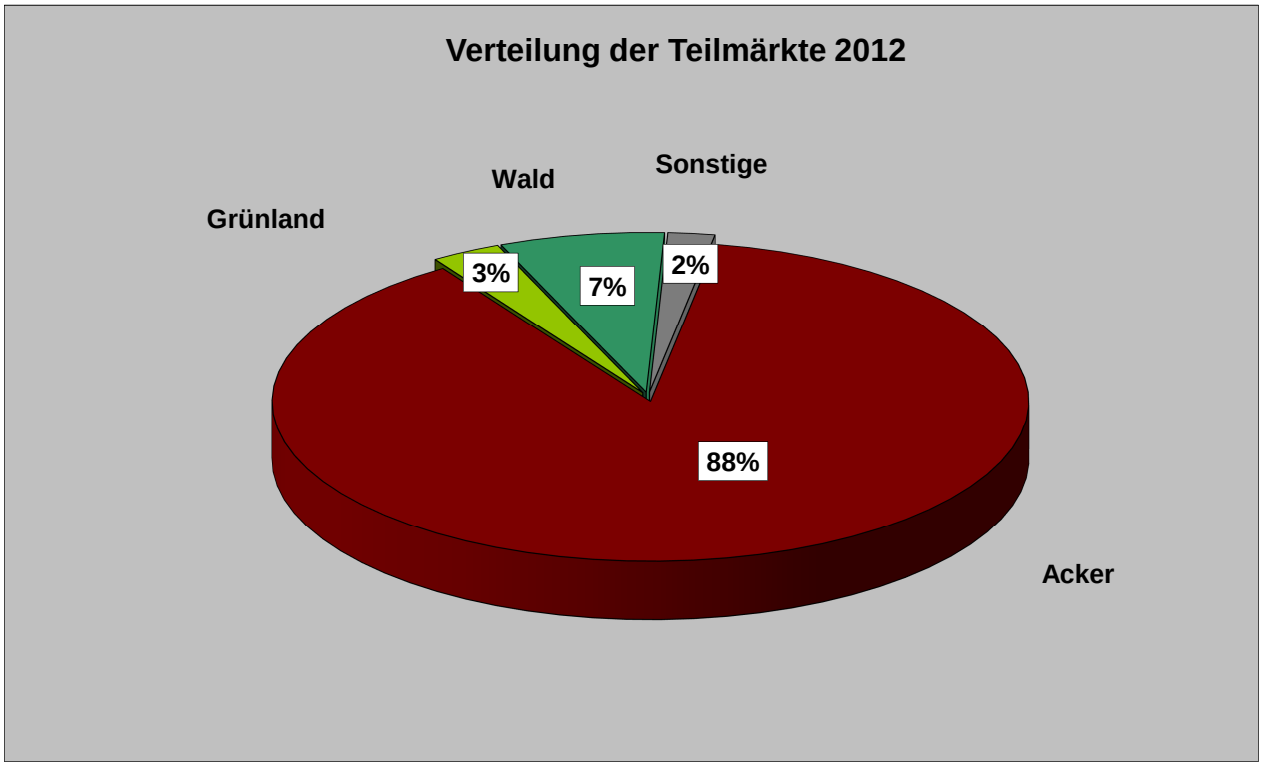


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

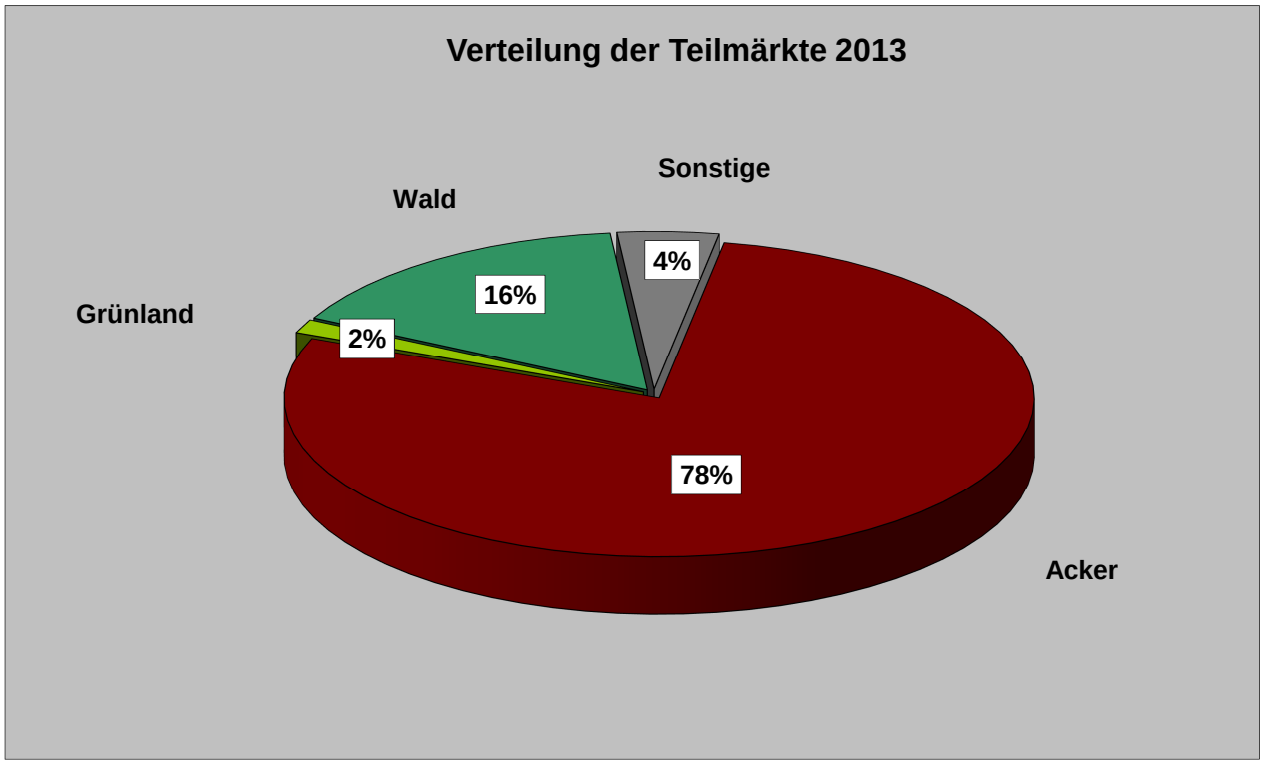


Abbildung: Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

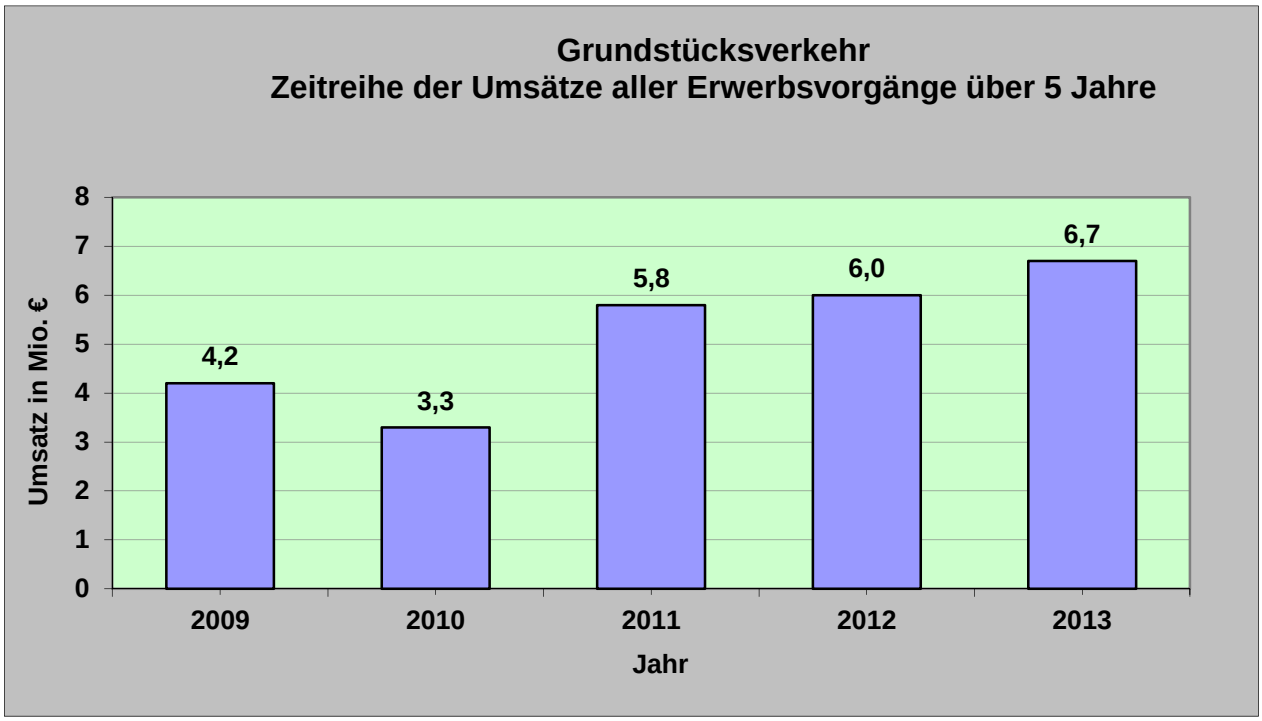


Abbildung: Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt über 5 Jahre

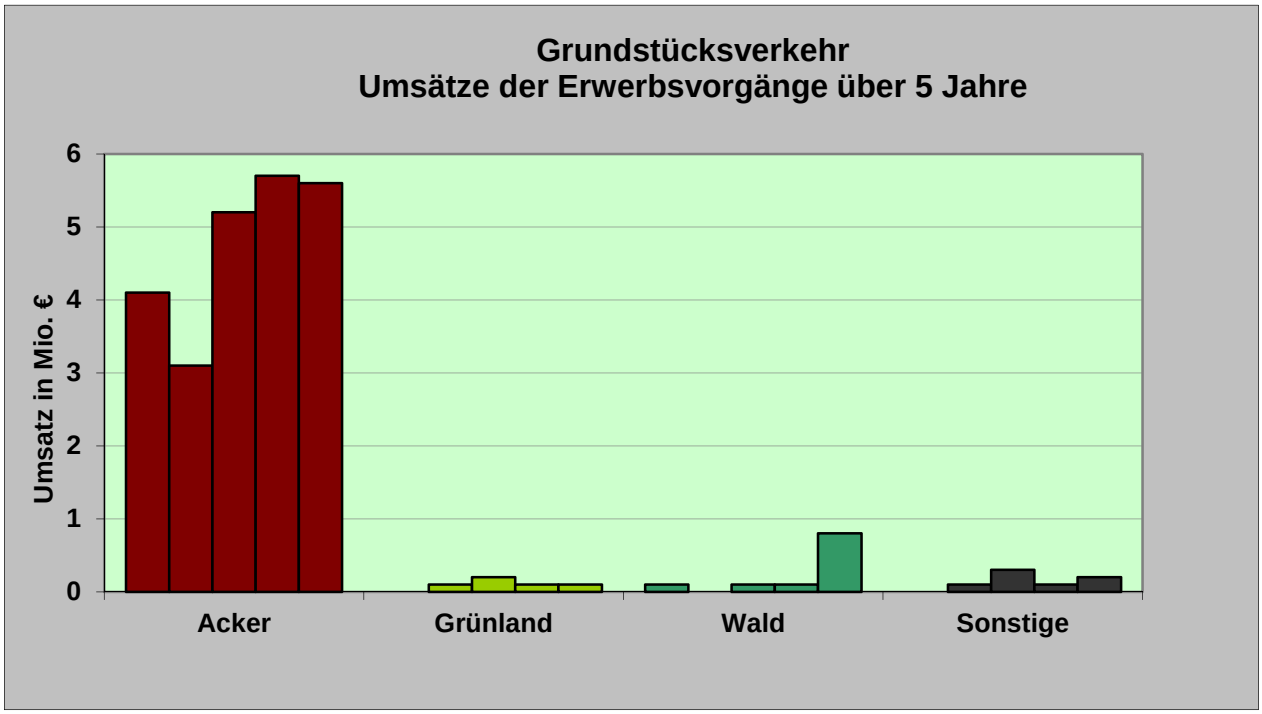


Abbildung: Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach Teilmärkten über 5 Jahre

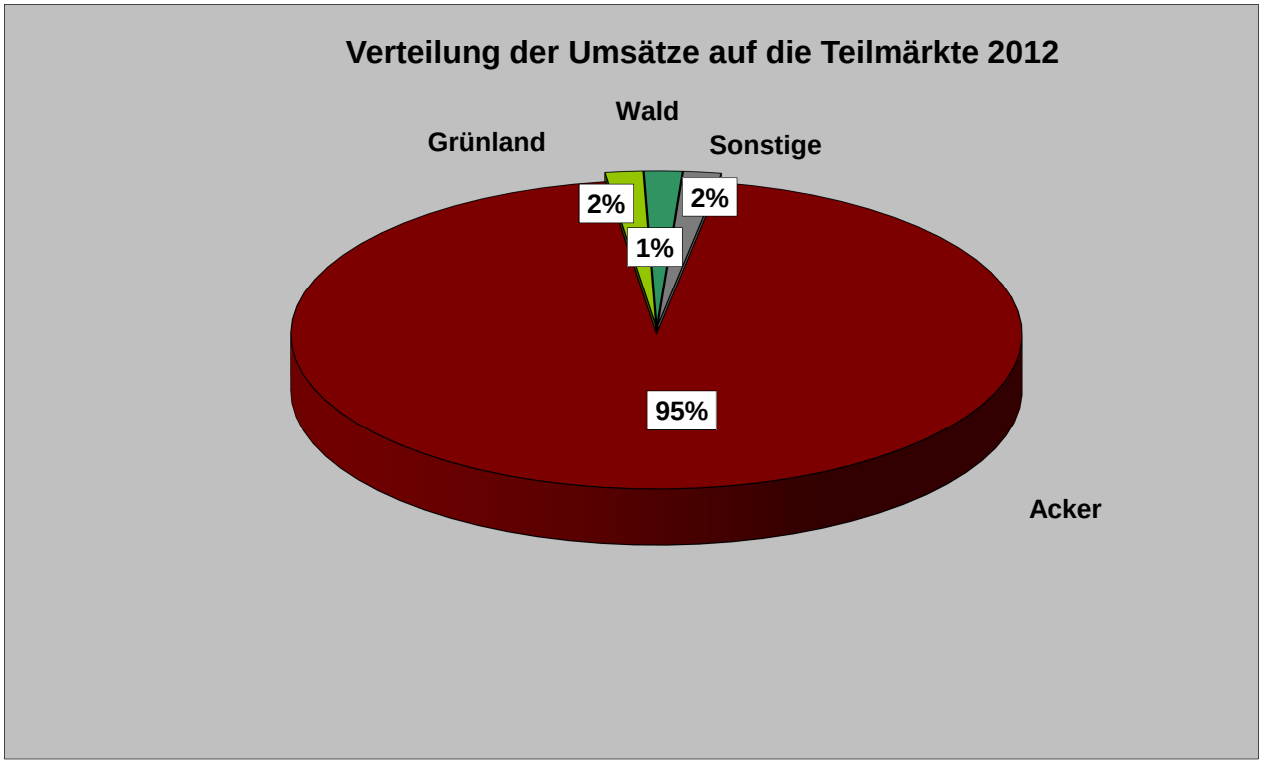


Abbildung: Verteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2012

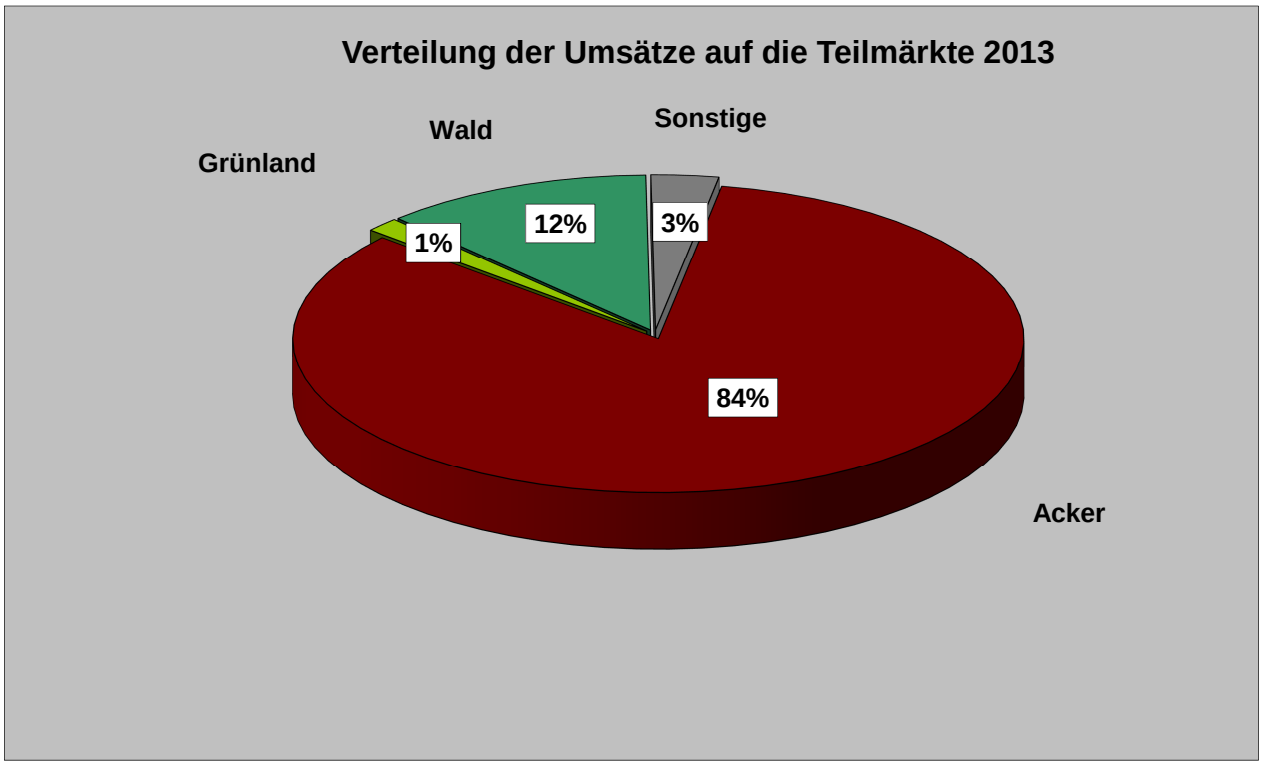


Abbildung: Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

6.1.2.1 Ackerland

Die Anzahl der Kaufverträge für Ackerland in den Jahren 2012 und 2013 in etwa gleich geblieben.

Der Flächenumsatz des Ackerlandes verzeichnet einen Rückgang im Auswertezeitraum insgesamt um 23 % von 561,27 ha auf 432,4 ha im Jahr 2013. Die durchschnittliche Fläche für Ackerland pro Erwerbsvorgang sank von 2,6 ha im Jahr 2012 auf 1,9 ha im Jahr 2013.

Der Geldumsatz verringerte sich von 4,8 auf 4,6 Mio. Euro.

2013 ist für Ackerland ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,80 Euro/m² zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr mit 0,63 Euro/m² bedeutet dies eine Zunahme um 27 %.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerlandzahl wurde nicht untersucht.

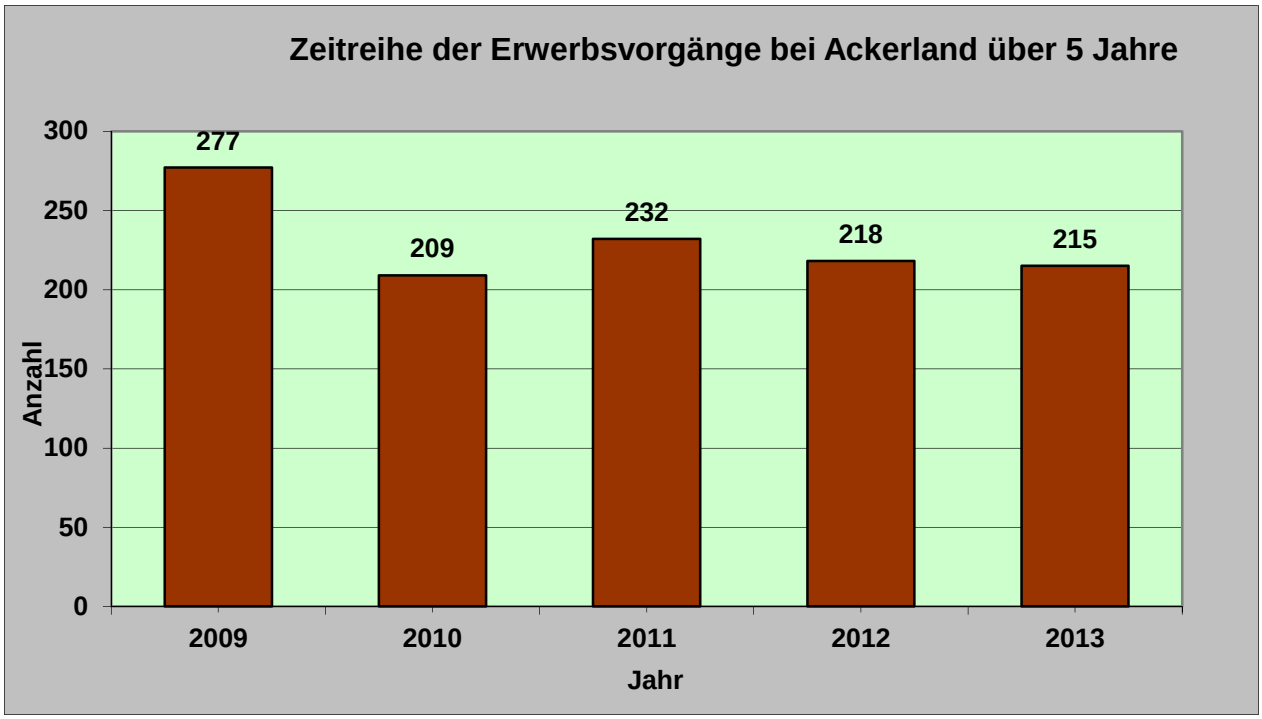


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

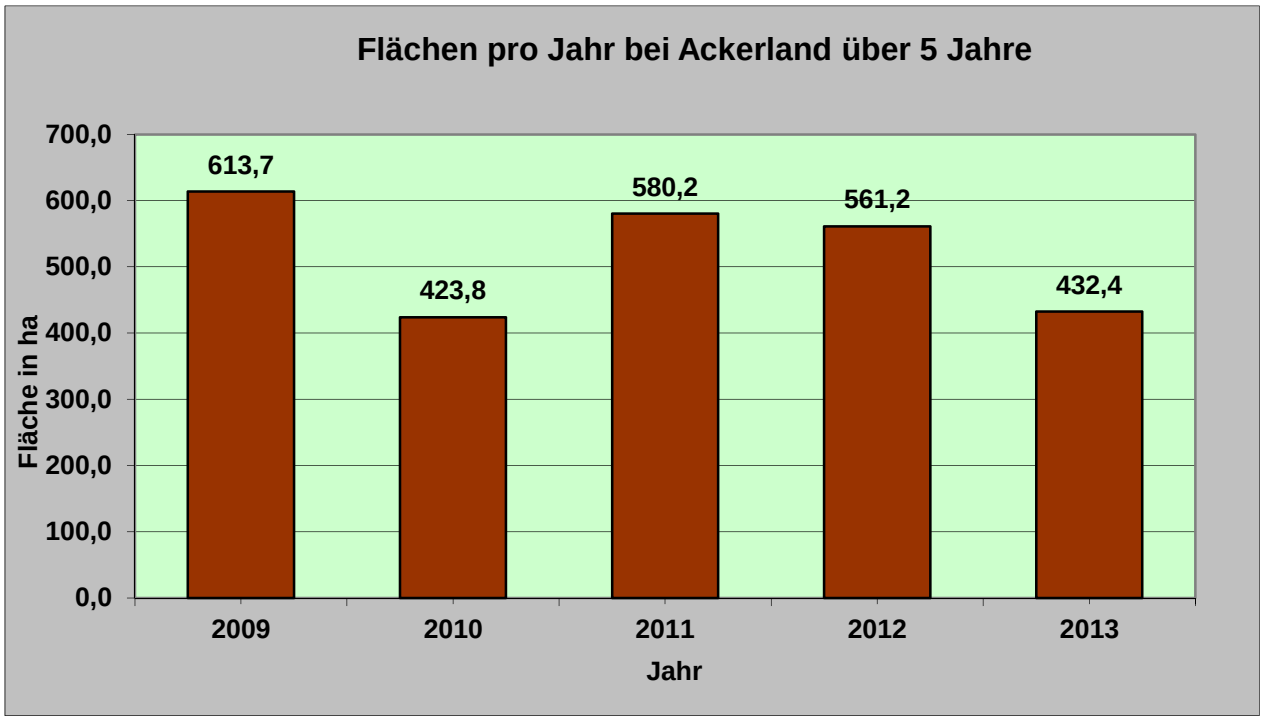


Abbildung: Flächenumsatz für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

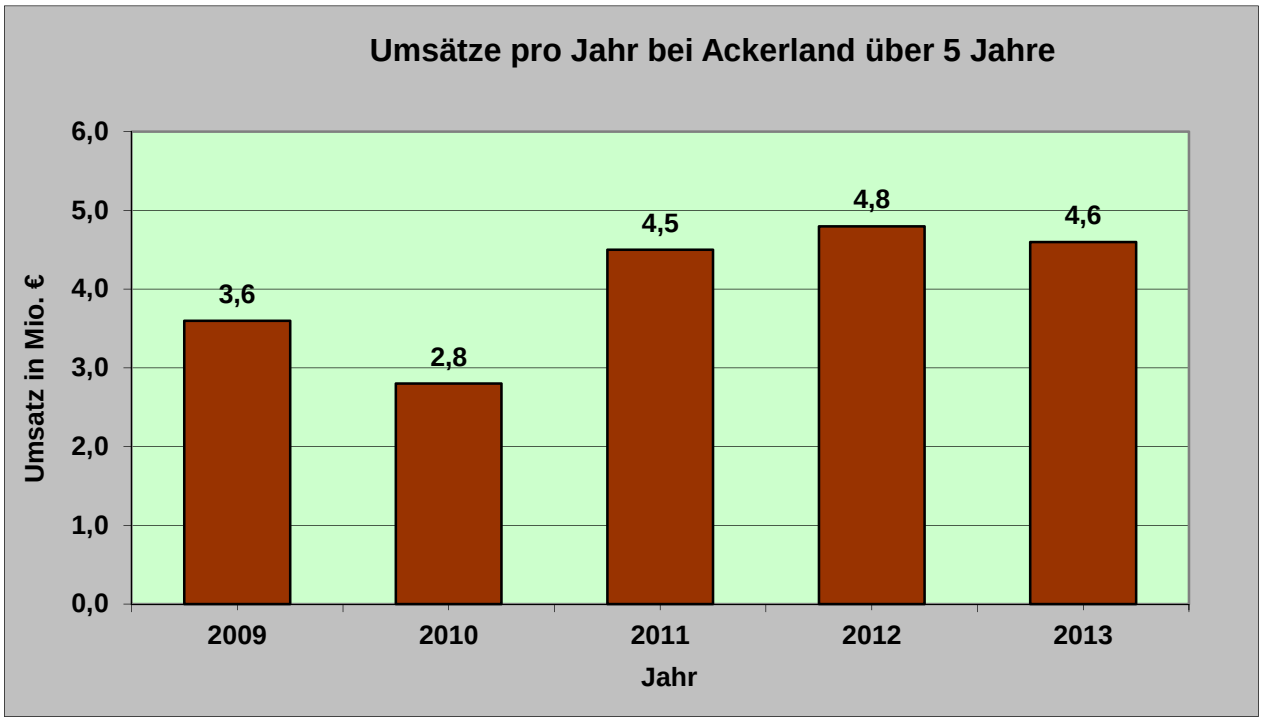


Abbildung: Geldumsatz für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

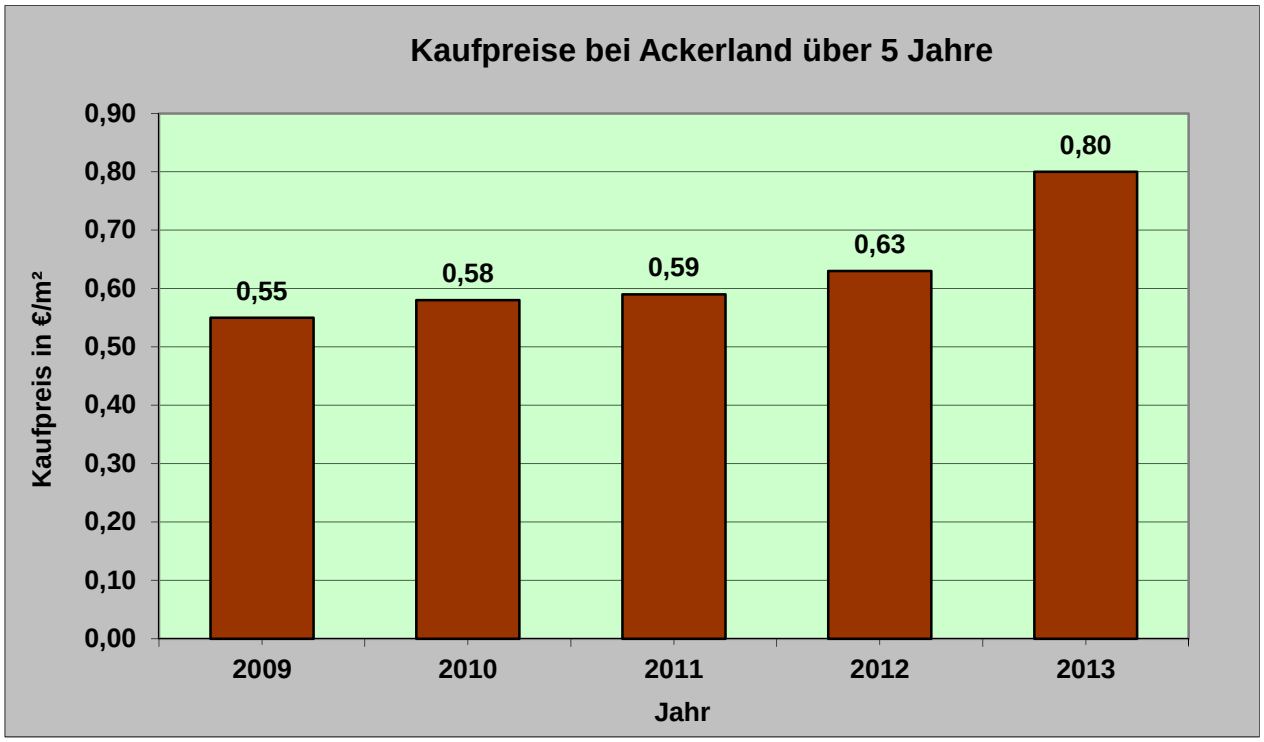


Abbildung: Durchschnittliche Kaufpreise pro m² für Ackerland insgesamt über 5 Jahre

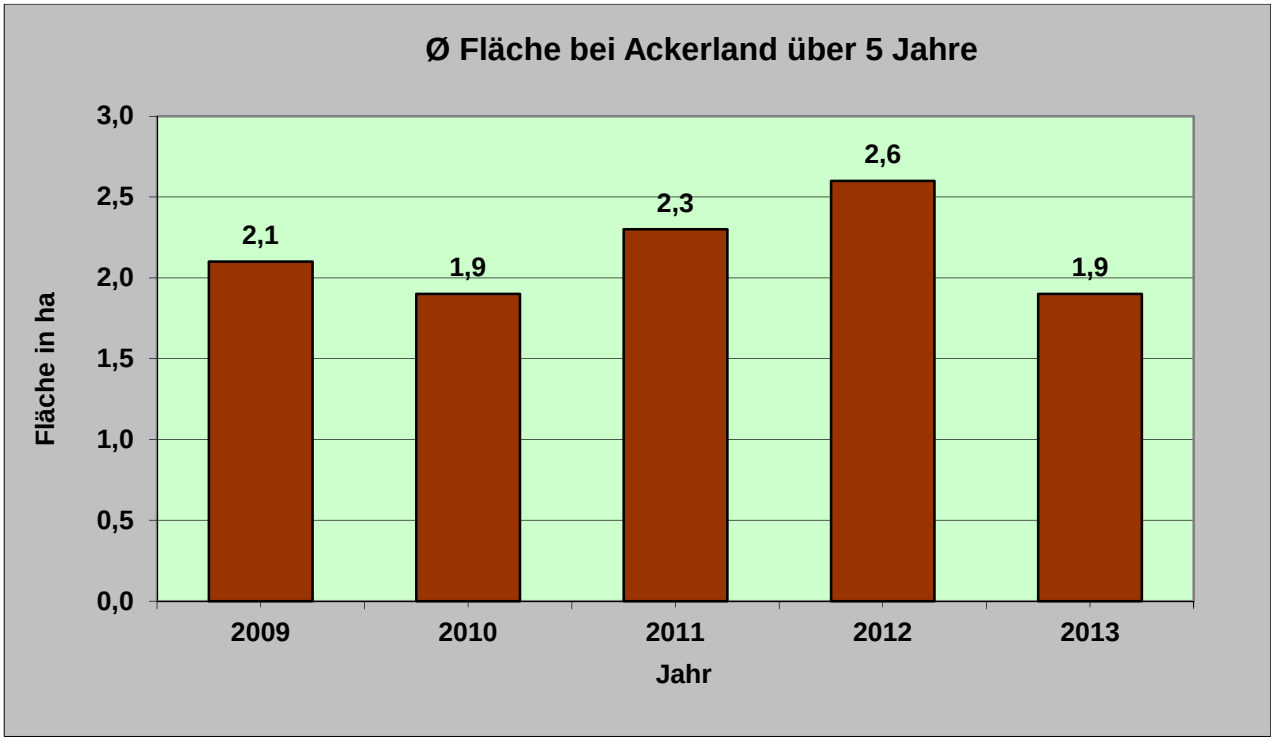


Abbildung: Durchschnittliche Flächenumsätze pro Erwerbsvorgänge für Ackerland über 5 Jahre

6.1.2.2 Grünland

Die Anzahl der Kaufverträge für Grünland sank um 28 % von 21 im Jahr 2012 auf 13 im Jahr 2013.

Der Flächenumsatz des Grünlands ging in dem Zeitraum von zwei Jahren um 54 %, d. h. von 23,7 ha auf 10,8 ha, zurück. Die durchschnittliche Fläche für Grünland pro Erwerbsvorgang sank dabei im Berichtszeitraum von 1,0 ha im Jahr 2012 auf 0,9 ha im darauffolgenden Jahr.

Der Geldumsatz lag in den beiden Jahren bei ca. 0,1 Mio. Euro und blieb somit konstant.

2013 ist für Grünland ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,58 Euro/m² zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr mit 0,52 Euro/m² bedeutet dies eine Zunahme um 11 %.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl wurde nicht untersucht.

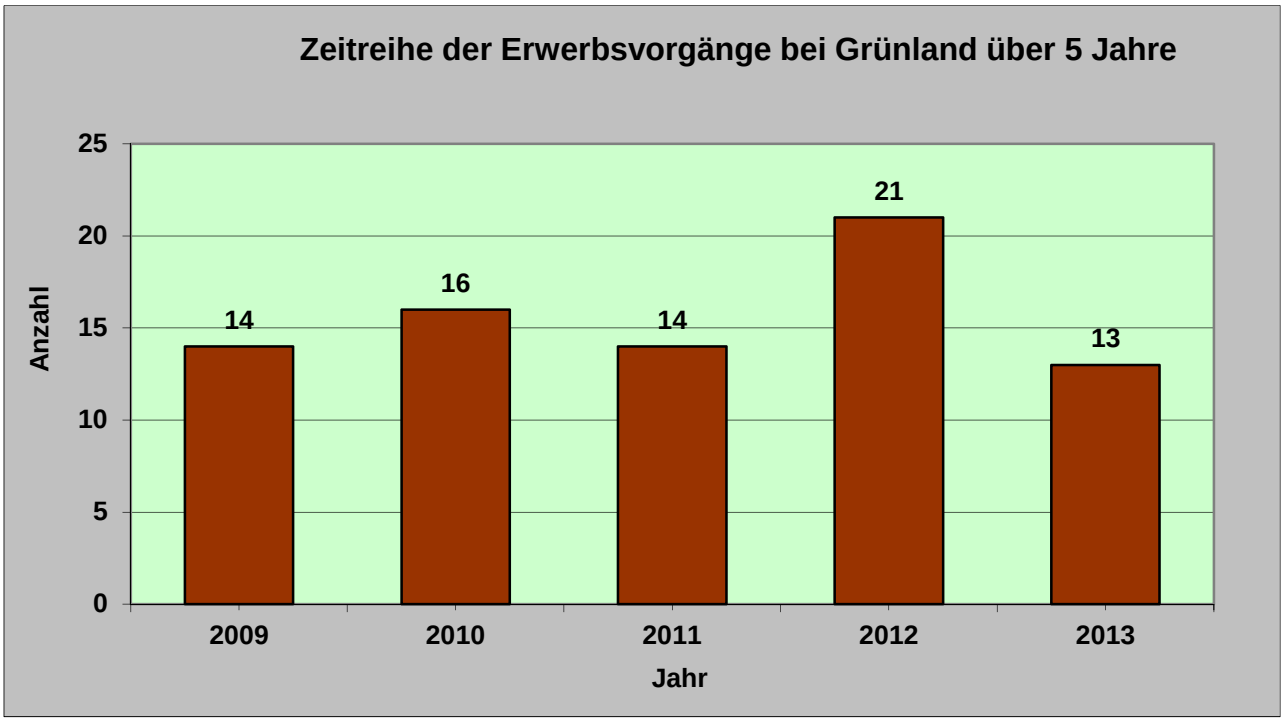


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Grünland insgesamt über 5 Jahre

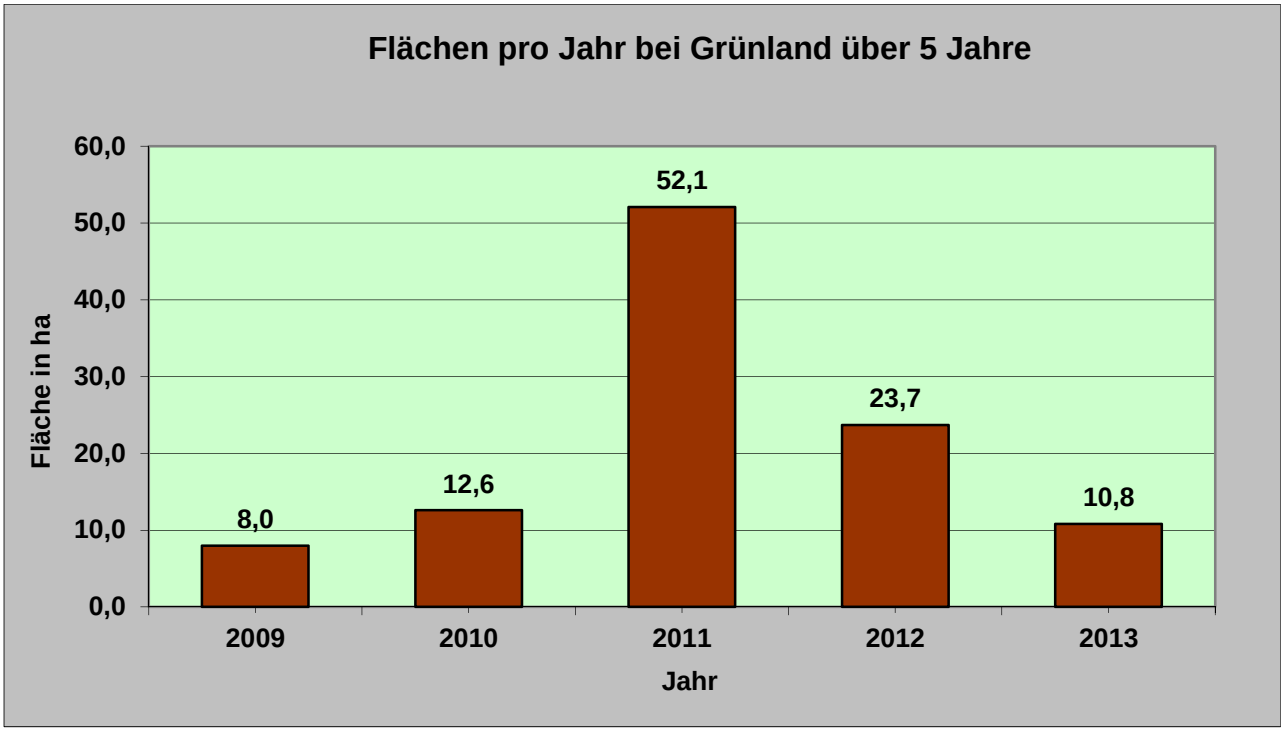


Abbildung: Flächenumsatz für Grünland insgesamt über 5 Jahre

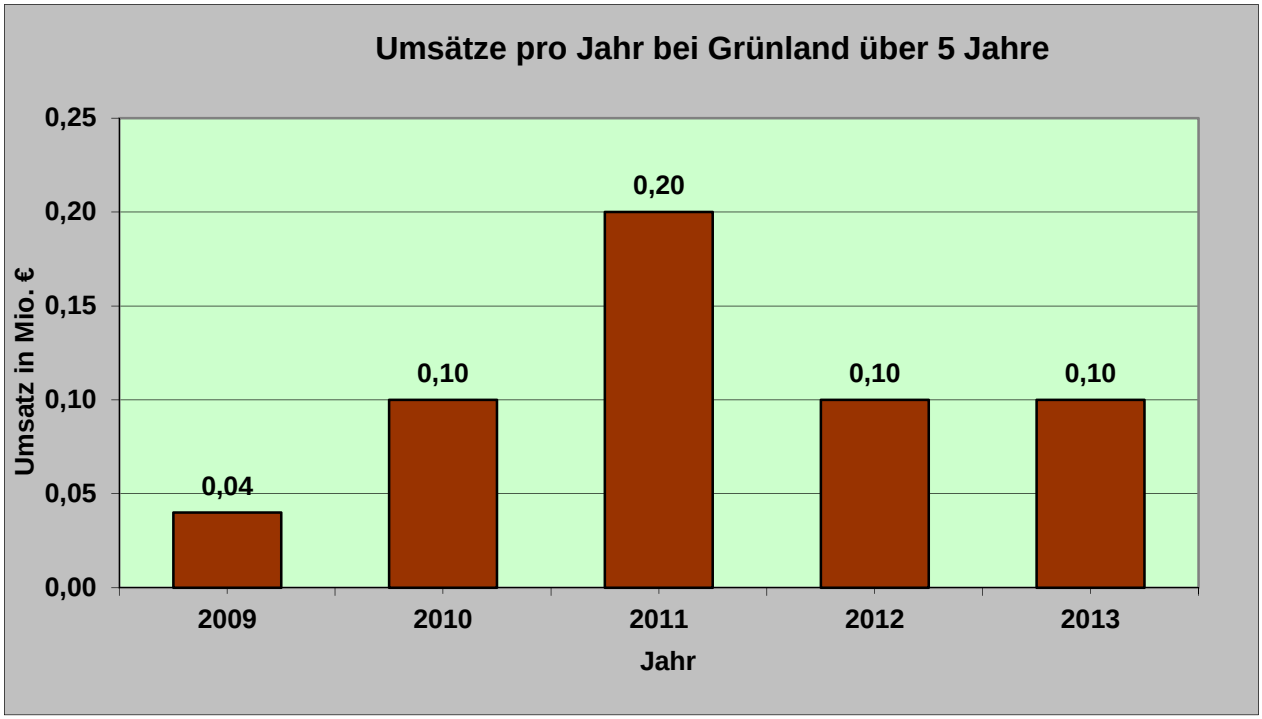


Abbildung: Geldumsatz für Grünland insgesamt über 5 Jahre

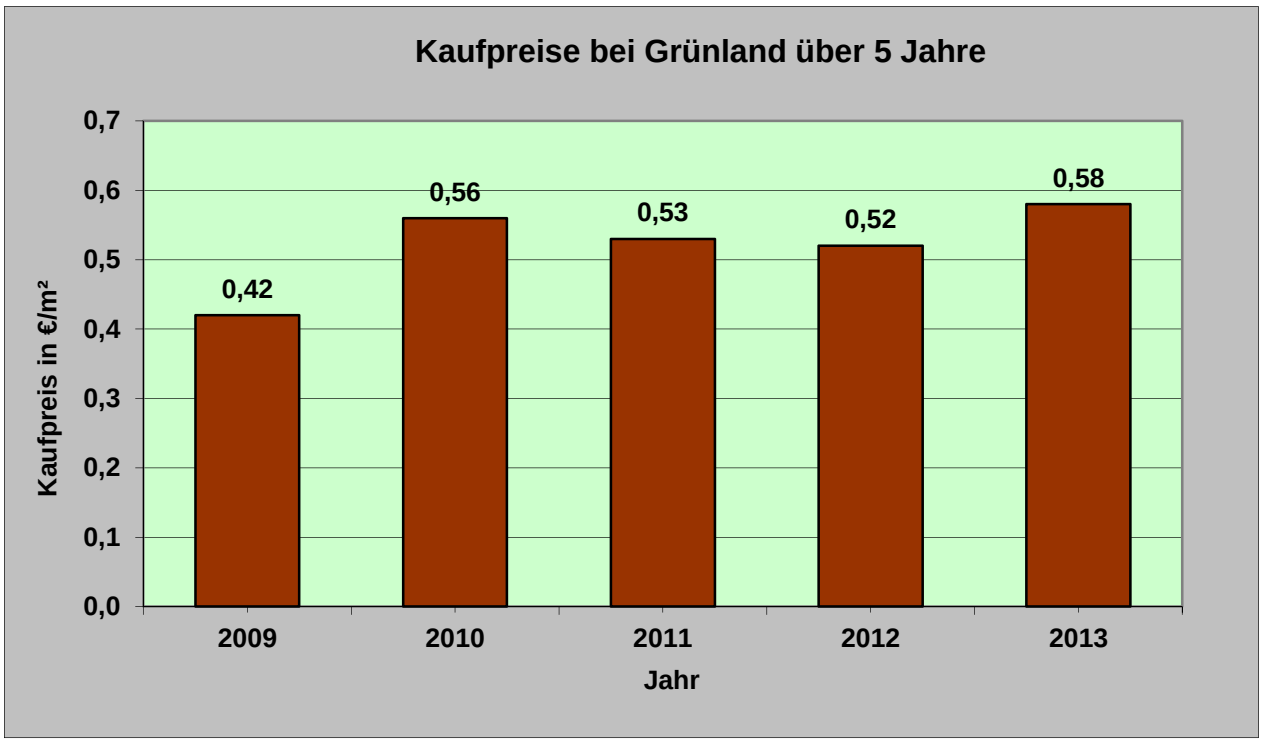


Abbildung: Durchschnittliche Kaufpreise pro m² für Grünland insgesamt über 5 Jahre

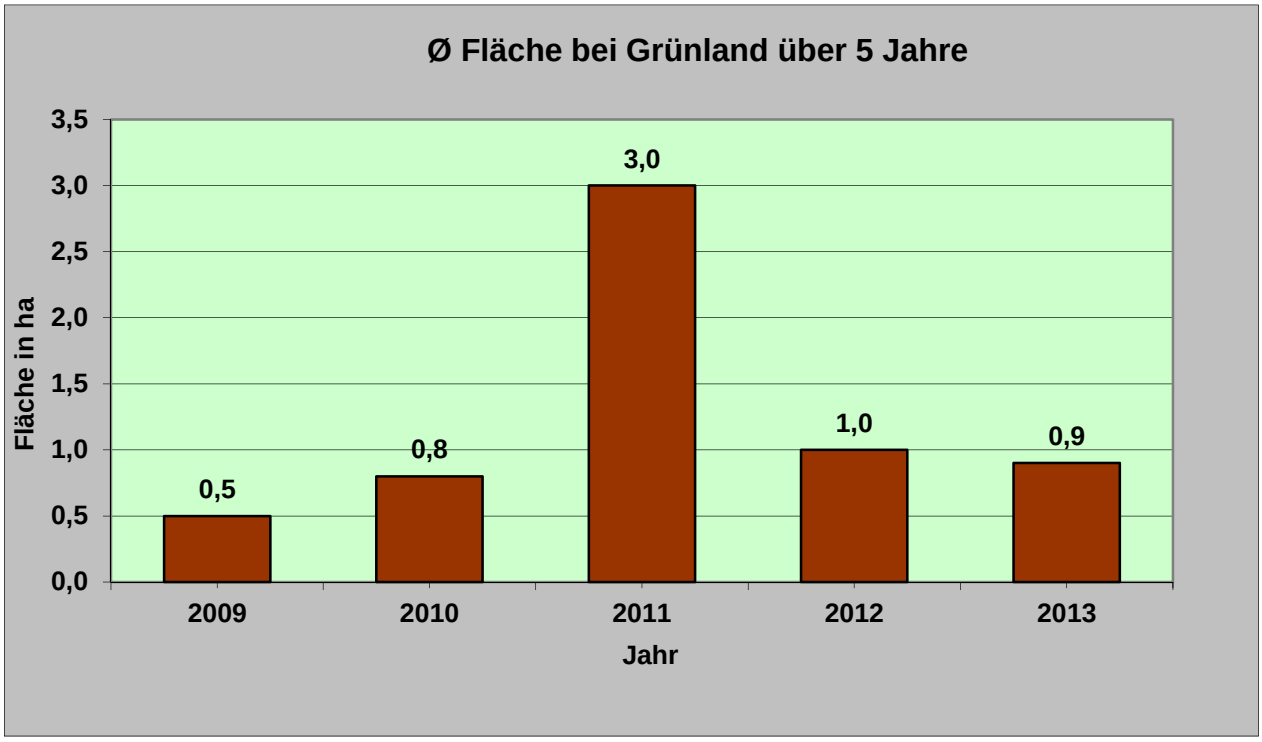


Abbildung: Durchschnittliche Flächenumsätze pro Erwerbsvorgang für Grünland über 5 Jahre

6.1.2.3 Wald

Die Anzahl der Kaufverträge für Waldflächen sank um 17 %. 2012 waren 24 und 2013 20 Kauffälle zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz des Waldes erhöhte sich erheblich. Er stieg von 45,1 ha im Jahr 2012 auf 117,3 ha im Jahr 2013 an. Die durchschnittliche Fläche pro Erwerbsvorgang stieg somit von 1,9 ha im Jahr 2012 auf 6,2 ha im Jahr 2013.

Zudem stieg der Geldumsatz von 0,1 Mio. Euro auf 0,8 Mio. Euro.

Der durchschnittliche Kaufpreis lag 2013 bei 0,63 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr mit 0,46 Euro/m² nahm dieser um 37 % zu.

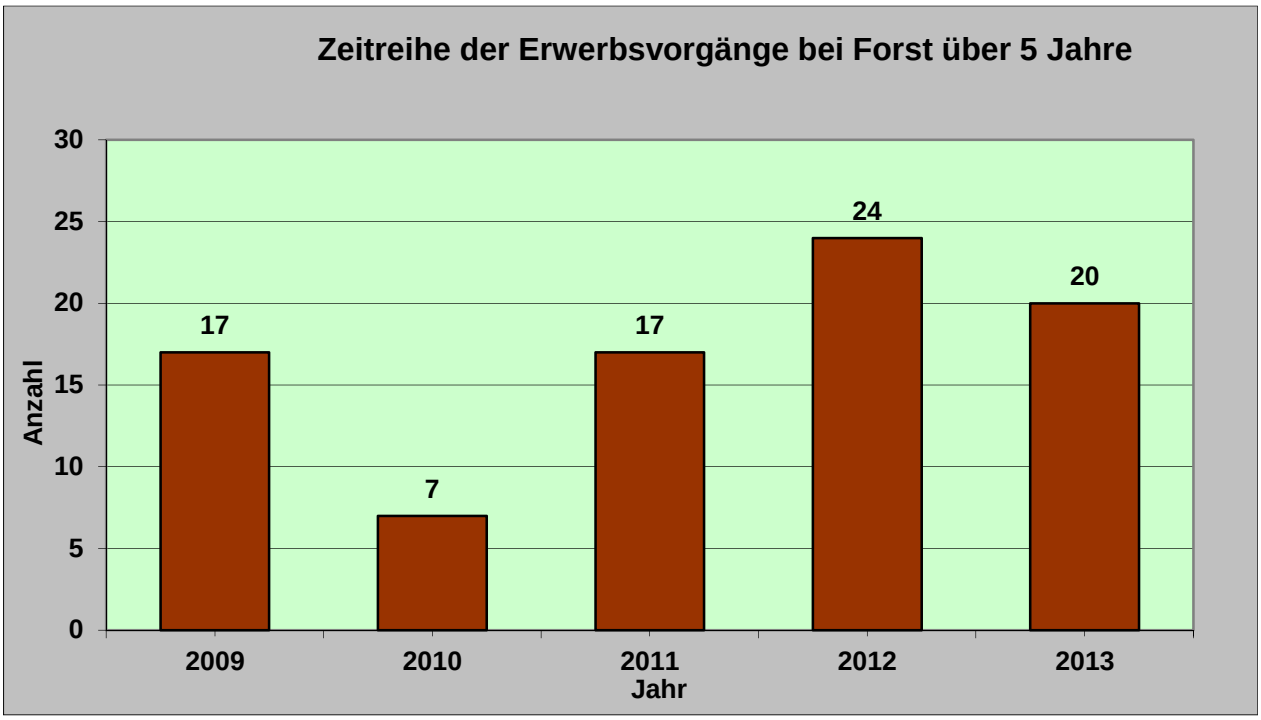


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wald insgesamt über 5 Jahre

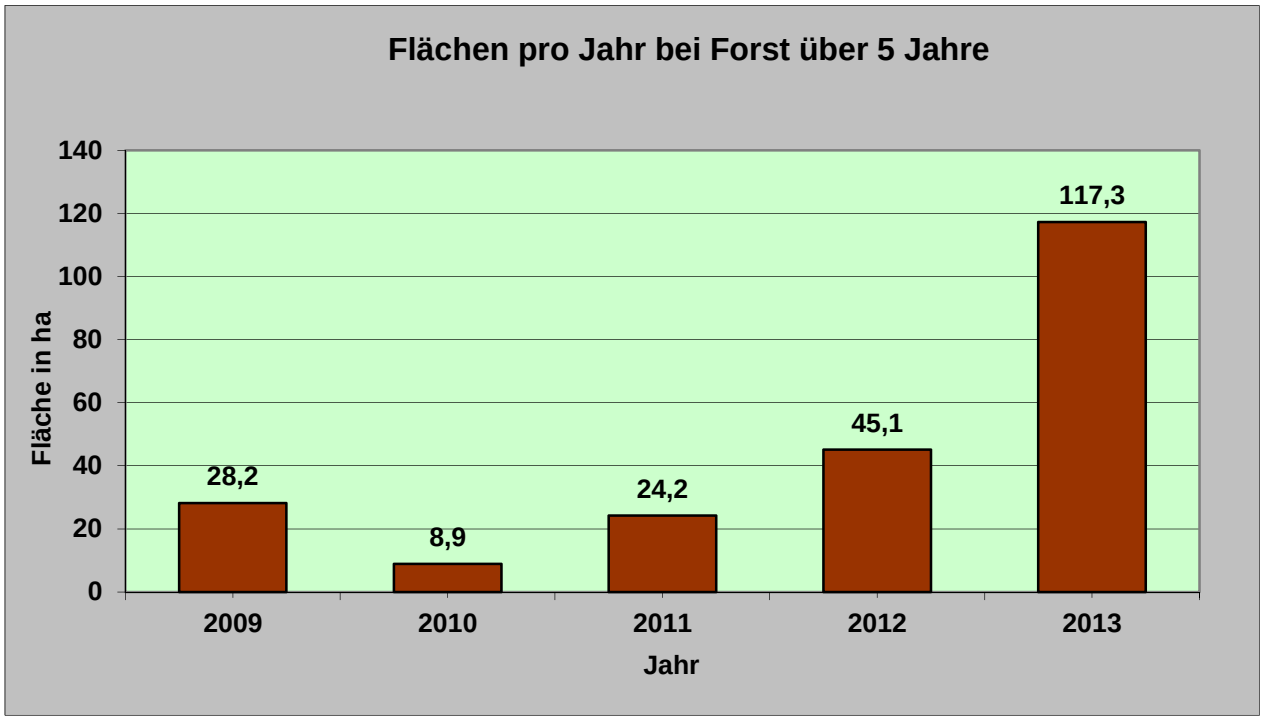


Abbildung: Flächenumsatz für Wald insgesamt über 5 Jahre

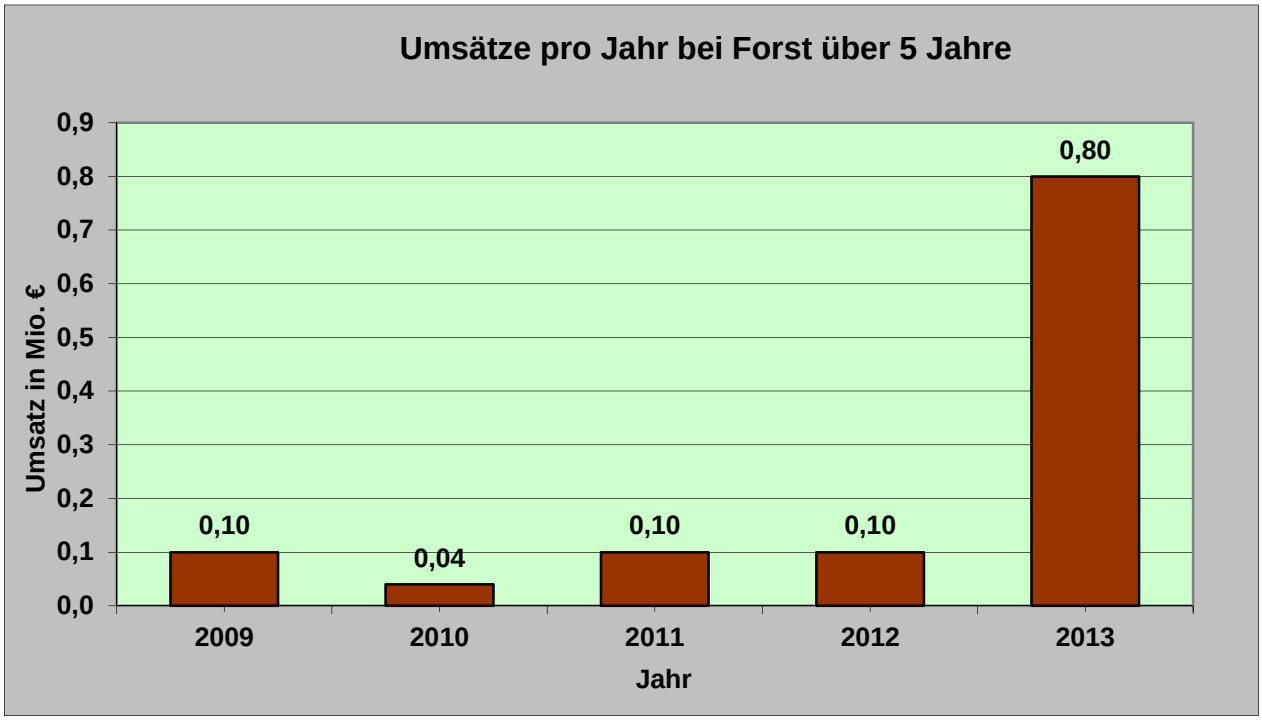


Abbildung: Geldumsatz für Wald insgesamt über 5 Jahre

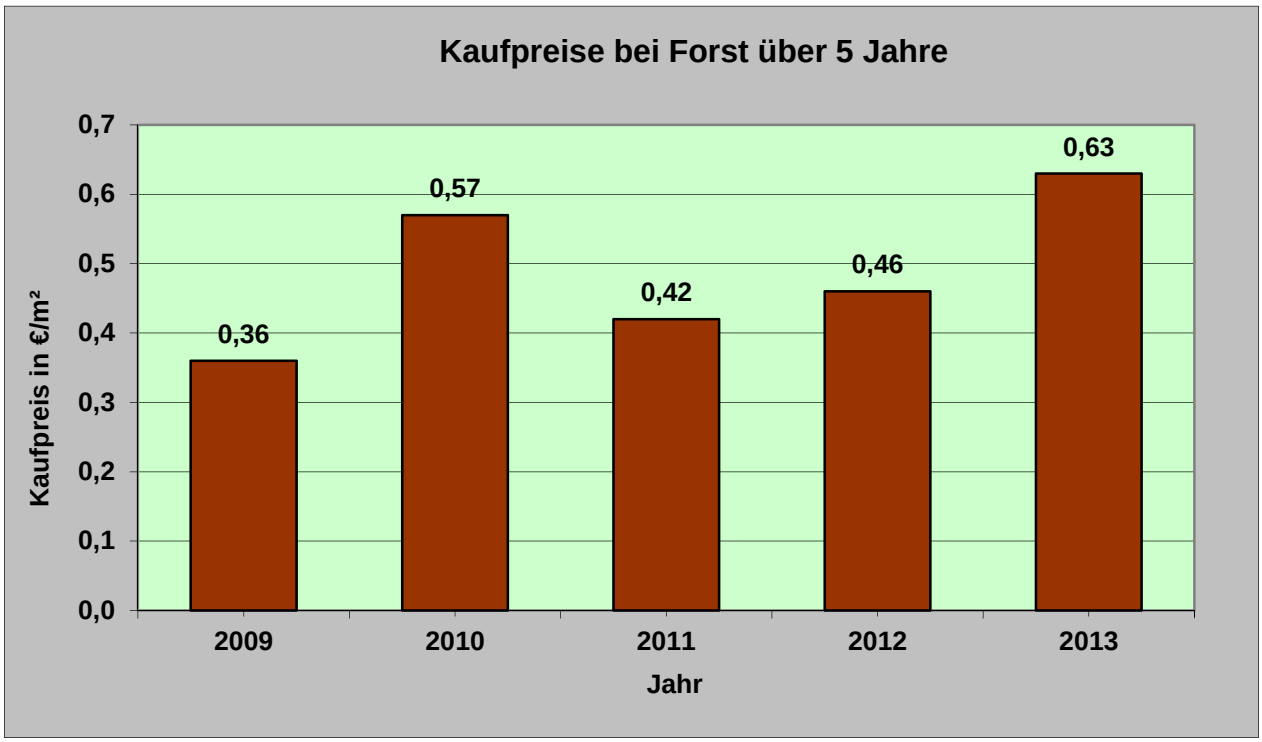


Abbildung: Durchschnittliche Kaufpreise pro m² für Wald insgesamt über 5 Jahre

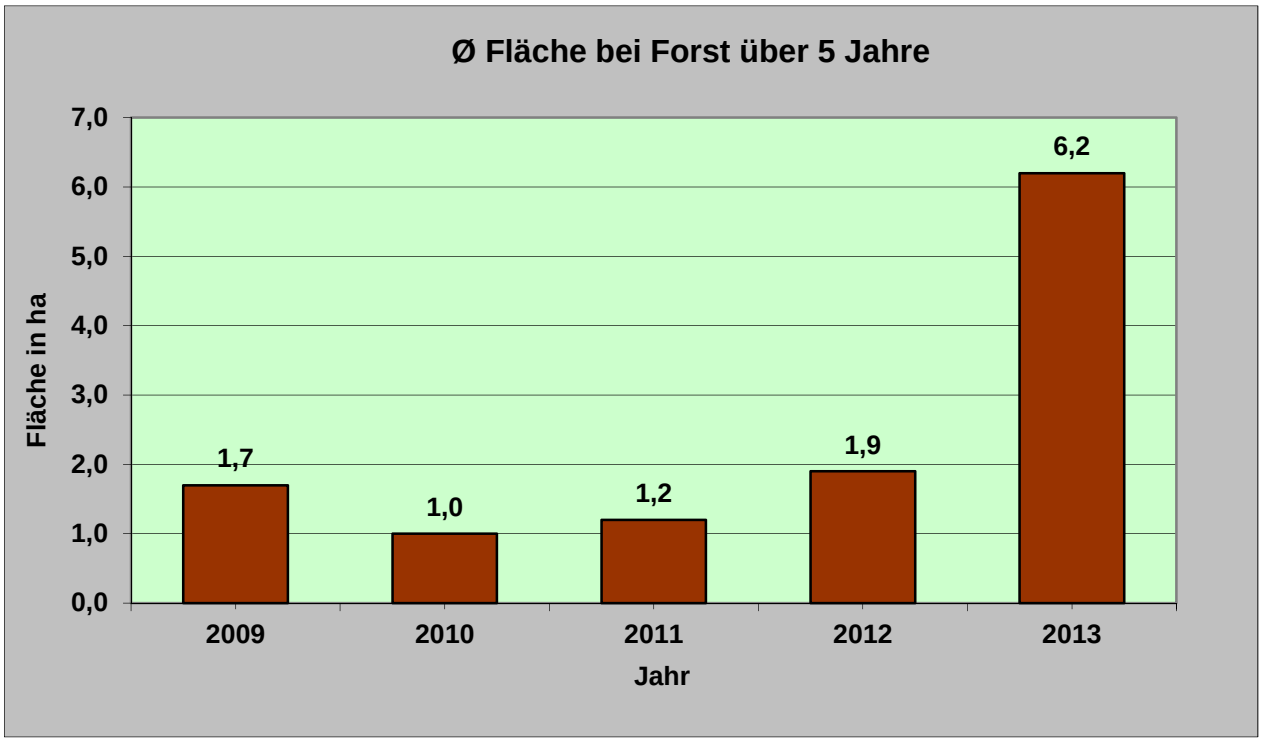


Abbildung: Durchschnittliche Flächenumsätze pro Erwerbsvorgang für Wald über 5 Jahre

6.1.3 Sonstige Flächen

Der Bereich der sonstigen Flächen untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung,
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich,
- Gärten im Außenbereich und
- Unland, Ödland.

6.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Die Anzahl der Kaufverträge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung stieg um 9 %, von 69 im Jahr 2012 auf 75 im Jahr 2013.

Der Flächenumsatz und der Geldumsatz für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung blieben konstant.

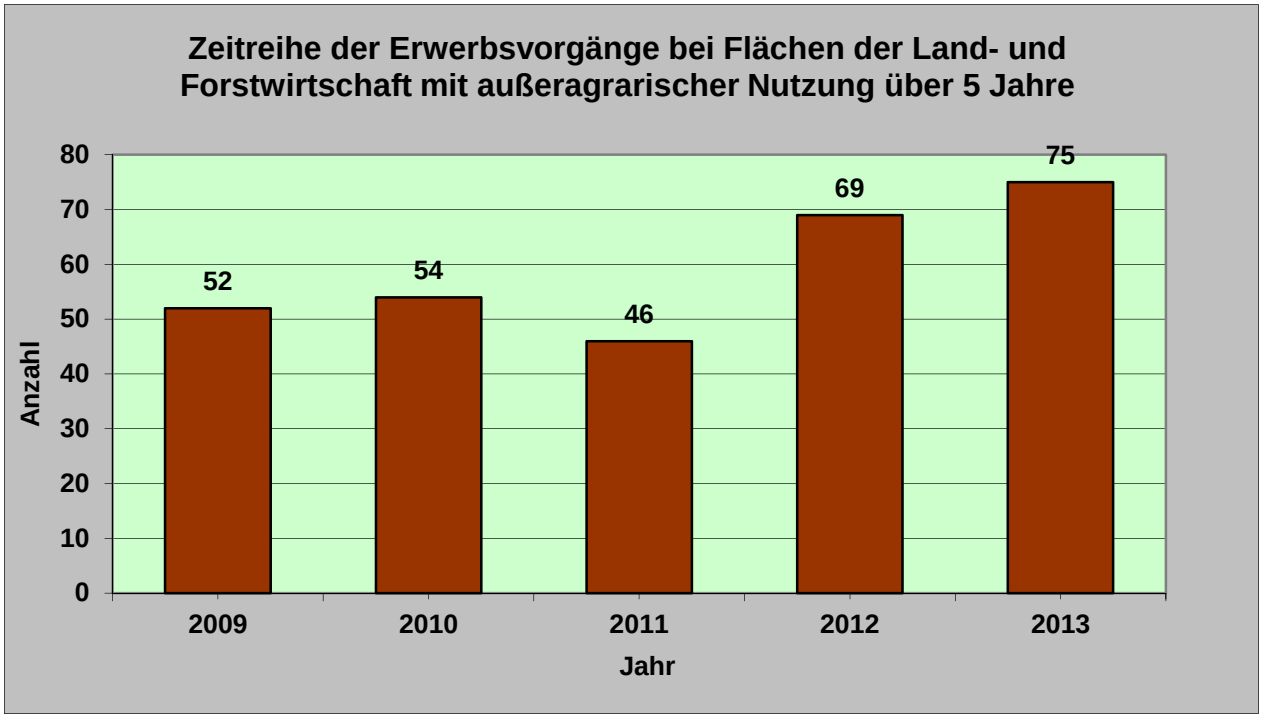


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung insgesamt über 5 Jahre

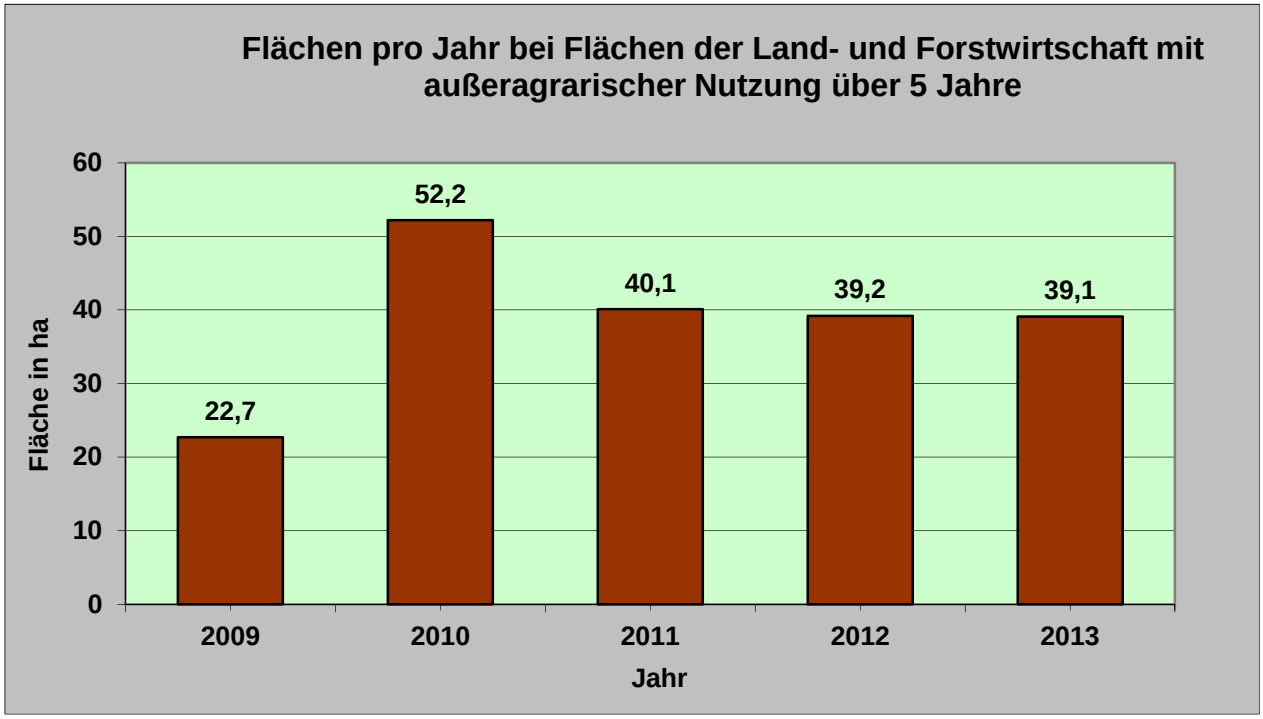


Abbildung: Flächenumsatz für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung insgesamt über 5 Jahre

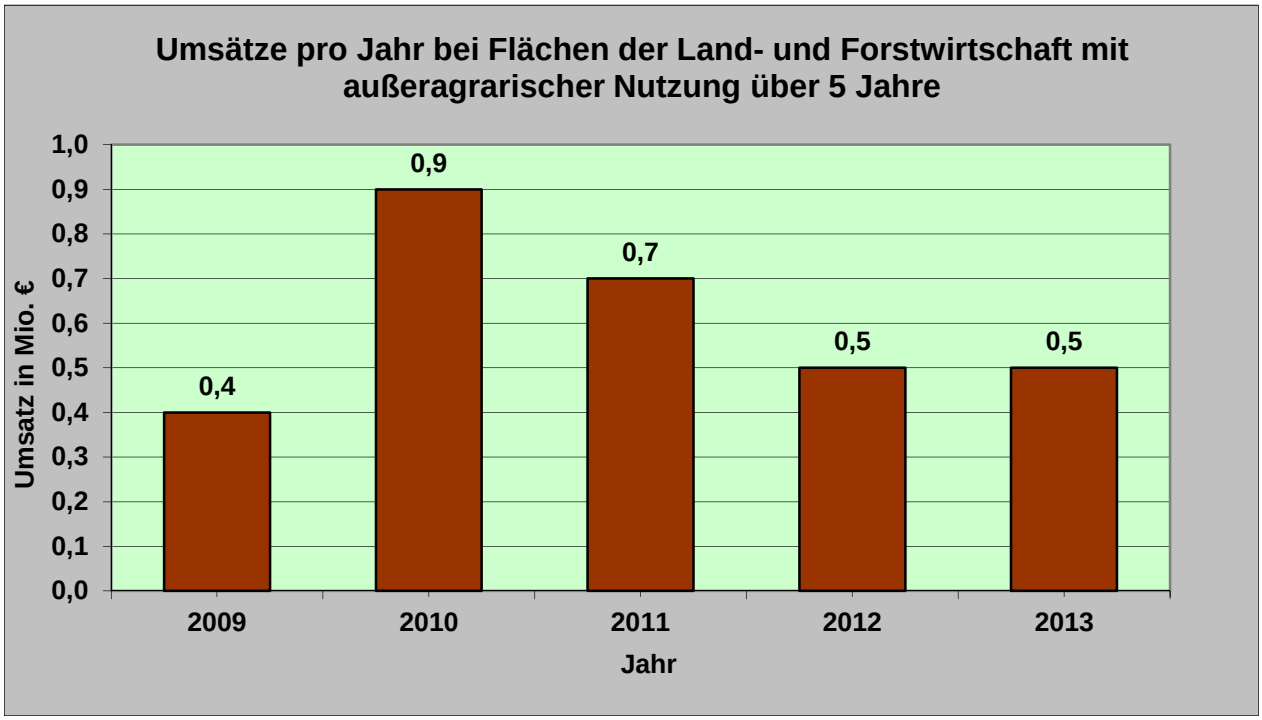


Abbildung: Geldumsatz für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung insgesamt über 5 Jahre

6.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die sich durch eine der Allgemeinheit dienenden Nutzung auszeichnen. Im Folgenden werden nur die Grundstücke des künftigen Gemeinbedarfs aufgeführt. Dies sind Flächen, die sich in dieser Eigenschaft noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und ggf. im Wege einer Enteignung erworben werden können. Der Wert der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach dem Grundsatz der Vorwirkung der Enteignung.

Differenziert wird in folgende Grundstücksarten:

Ausgleichsflächen:
Durch Ausgleichsflächen sollen die negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert bzw. nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

Verkehrsflächen:
Zu den Verkehrsflächen zählen Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u. ä. gebildet.

Öffentliche Grünflächen:
Öffentlichen Grünflächen werden nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:
Darunter fallen Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z. B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.

Flächen für Ver- und Entsorgung:
Das sind Grundstücke, die z. B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Beseitigung von Abfallstoffen genutzt werden.

Sonstige:
Hierzu zählen Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist mit 46 im Jahr 2012 auf 37 im Jahr 2013 gesunken. Insgesamt wurden 2013 3,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 36 % ab.

Der Geldumsatz ist in den Jahren 2012 und 2013 mit ca. 0,1 Mio. Euro konstant geblieben.

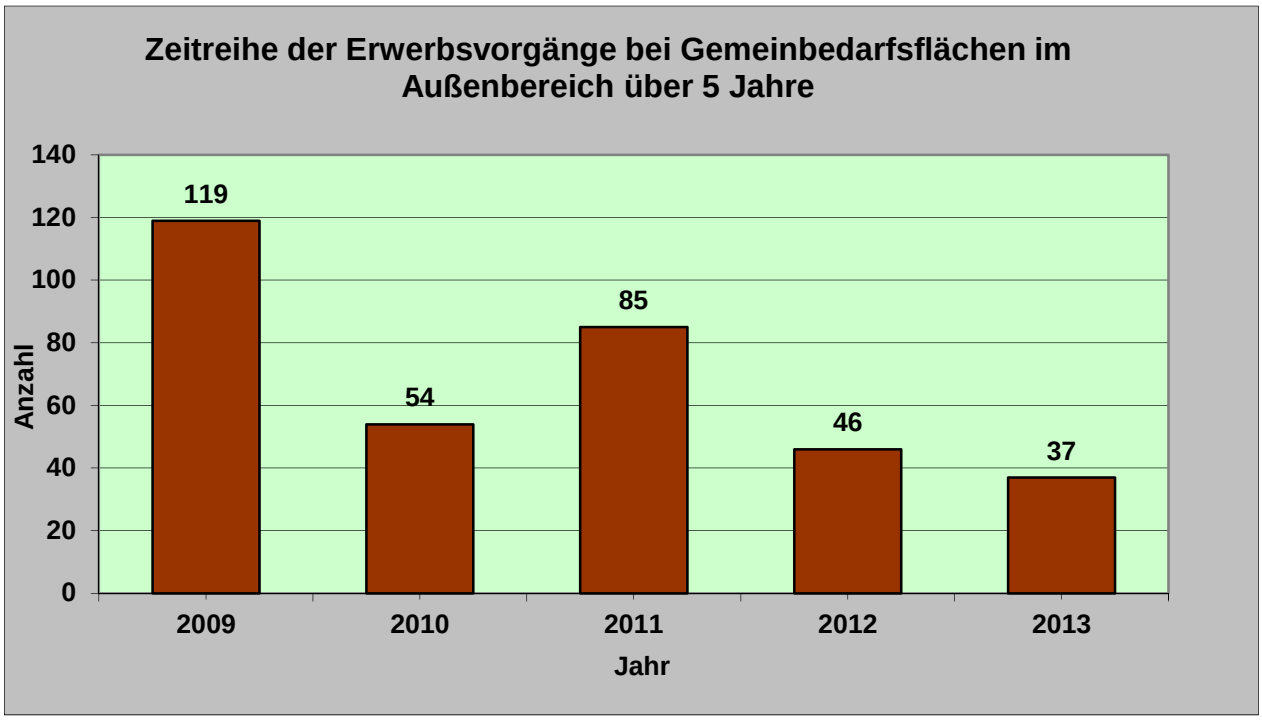


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

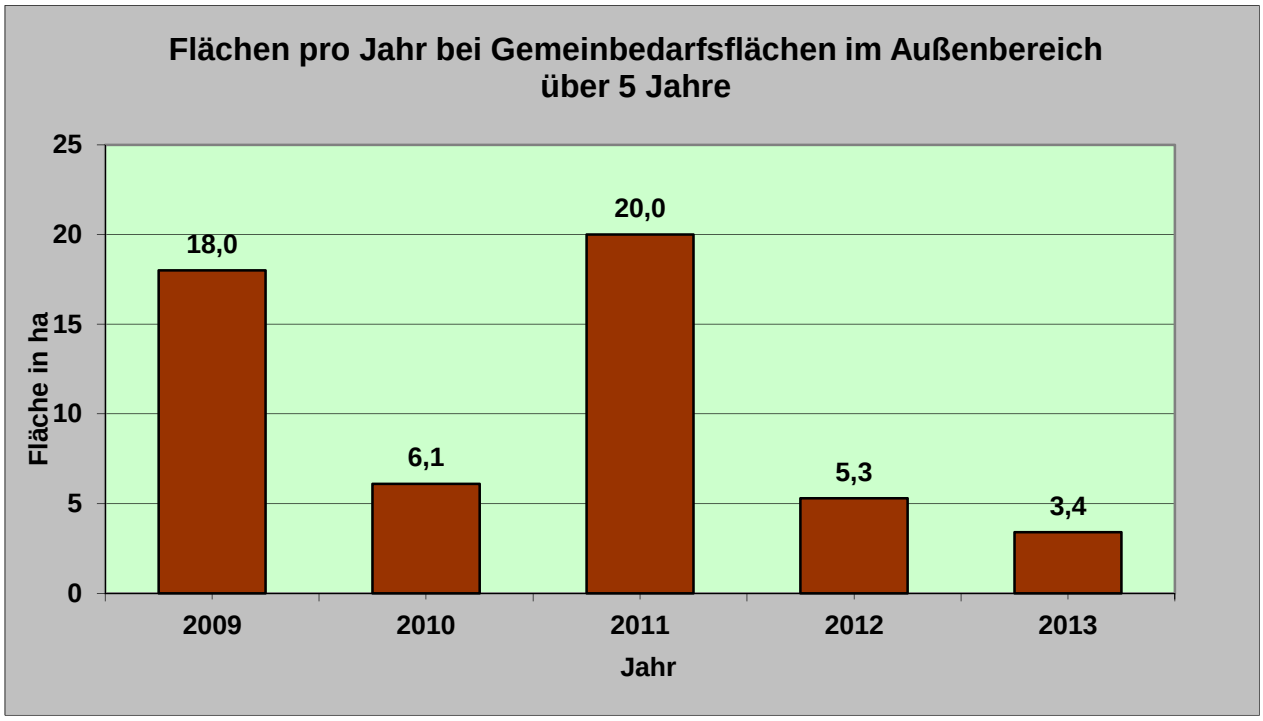


Abbildung: Flächenumsatz für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

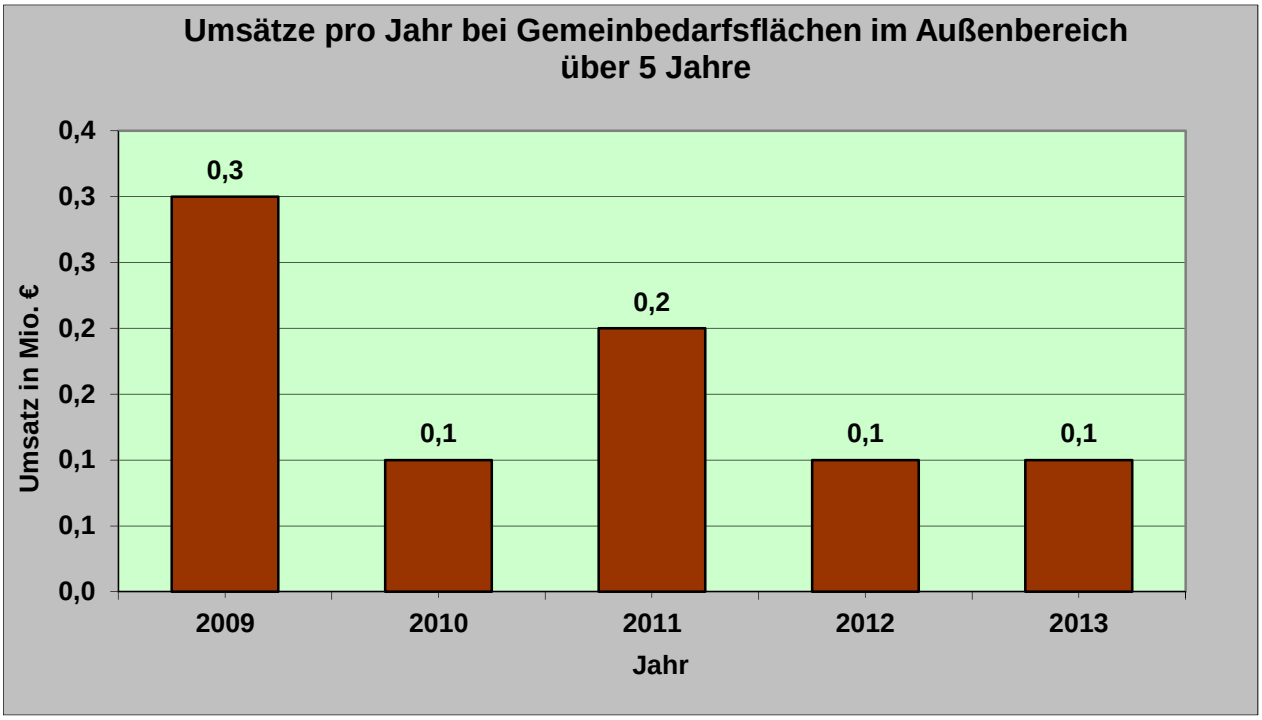


Abbildung: Geldumsätze für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

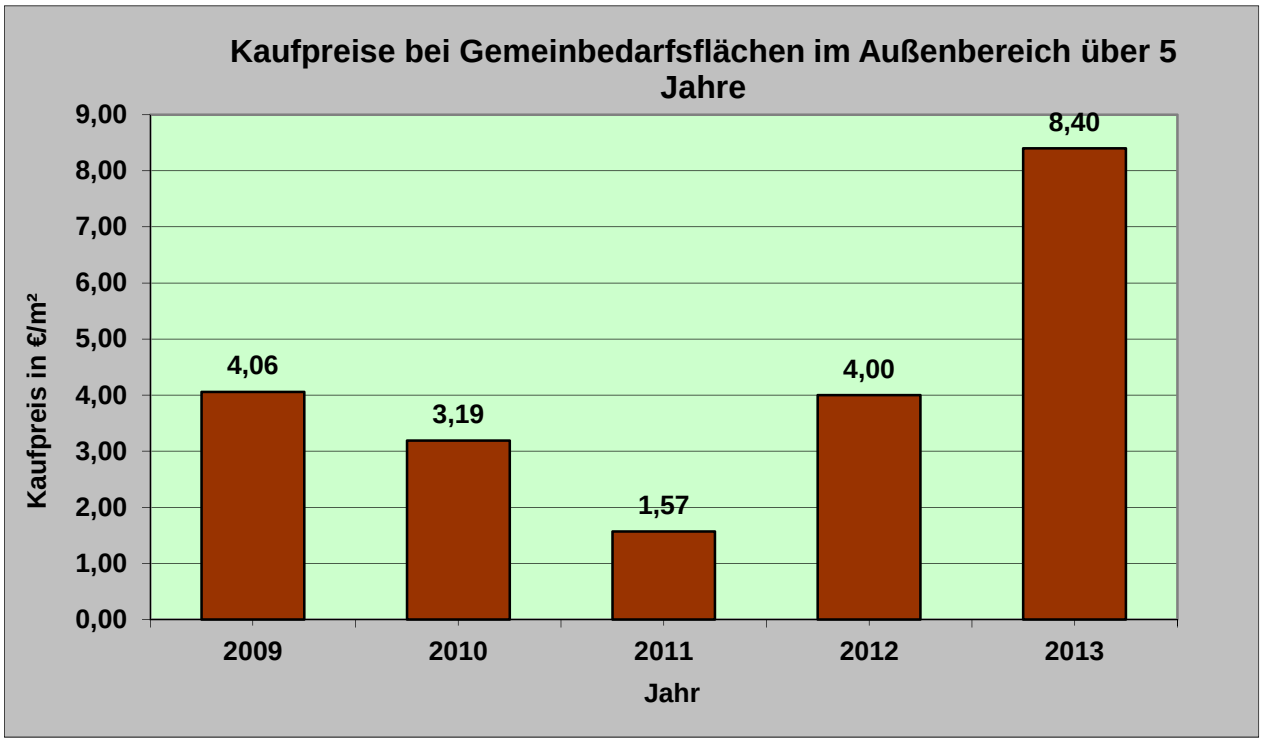


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

6.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Gärten im Außenbereich sind Flächen ohne wesentliche Bebauung. Ausgenommen sind Gärten in Kleingarten- oder Erholungsanlagen.

Die Anzahl der Kauffälle ist von 38 im Jahr 2012 auf 48 im Jahr 2013 gestiegen. Ebenso vergrößerte sich der Flächenumsatz von 6,9 ha auf 7,6 ha. Der Geldumsatz nahm in diesem Zeitraum um 0,06 Mio. Euro zu.

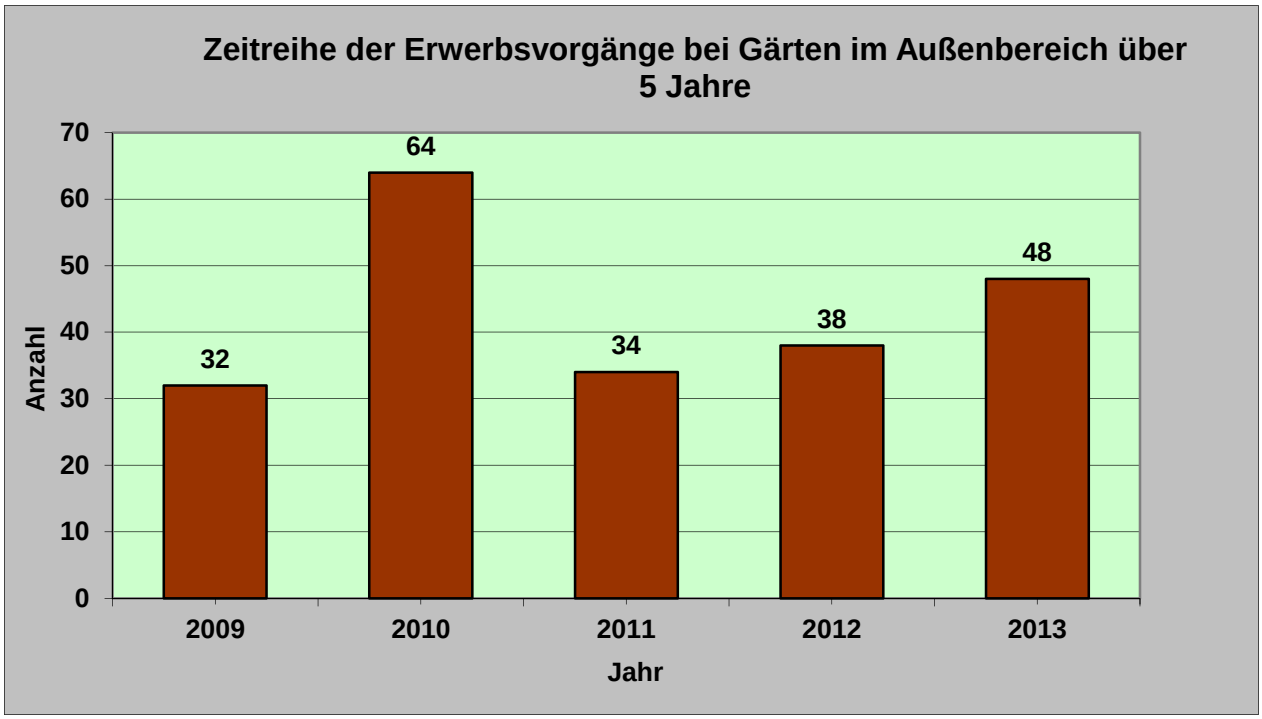


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

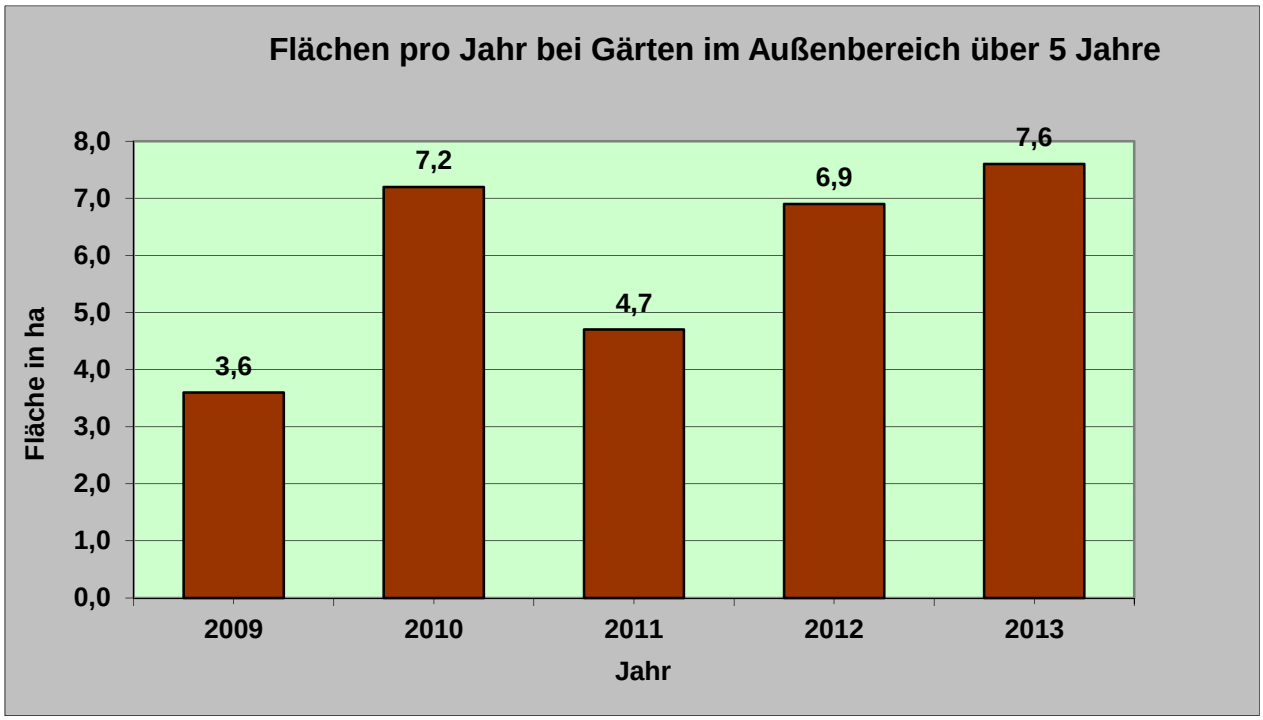


Abbildung: Flächenumsatz für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

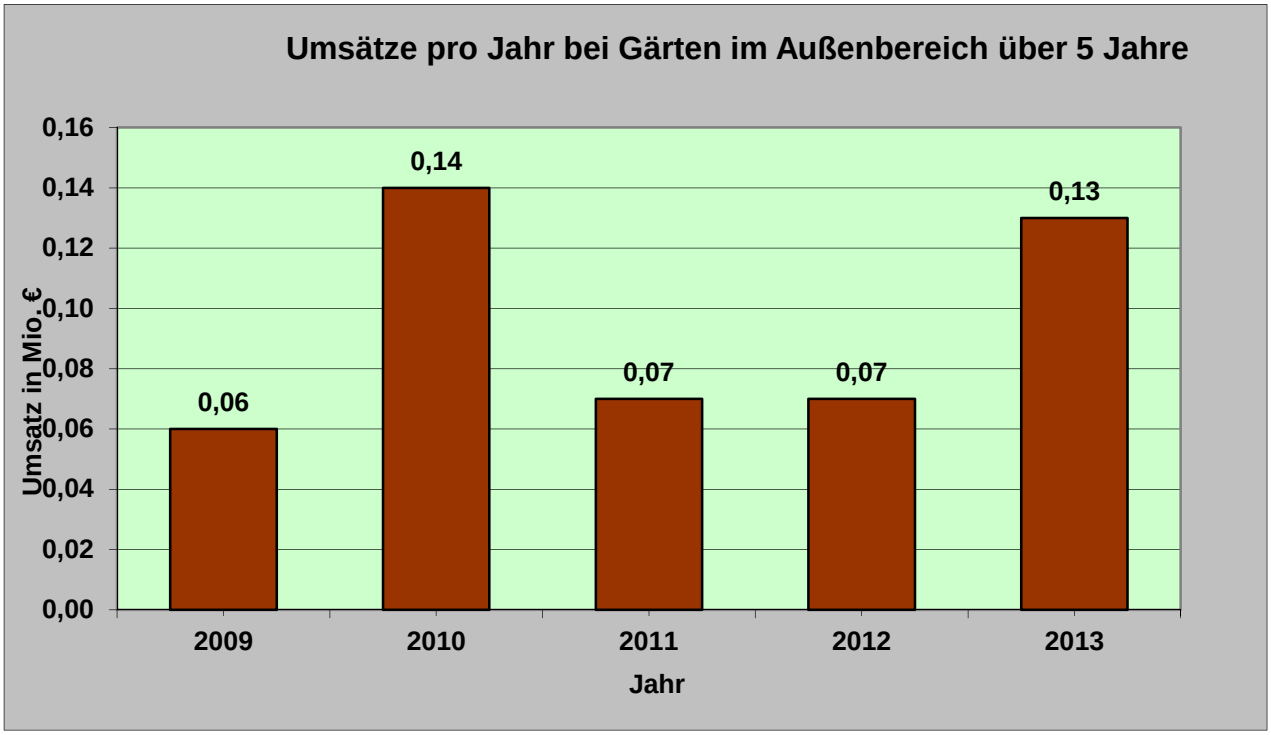


Abbildung: Geldumsätze für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

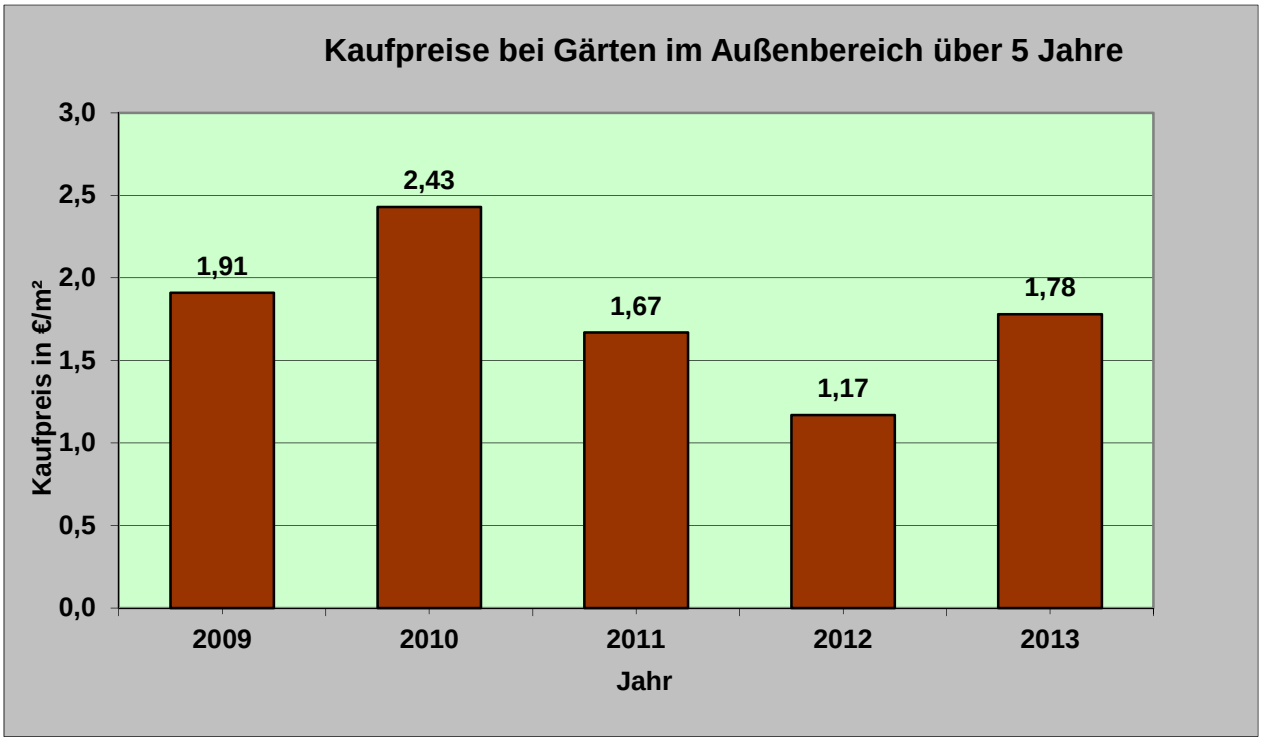


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Gärten im Außenbereich insgesamt über 5 Jahre

6.1.3.4 Unland, Ödland

Nach der Definition handelt es sich hierbei um Flächen, die land- und forstwirtschaftlich nicht nutzbar sind und bei denen eine bauliche Nutzung nicht in Aussicht steht oder bereits zulässig ist. Hierzu gehören ertragslose Böschungen, stillgelegte und ausgebeutete Kiesgruben, Steinbrüche u. ä. soweit sie nicht kulturfähig sind.

Im Vergleich zum Jahr 2012 ist die Anzahl der Kauffälle von 6 auf 10 im Jahr 2013 gestiegen. Der Flächenumsatz ist von 6,4 ha auf 4,3 ha gesunken. Außerdem verringerte sich der Geldumsatz von 0,017 Mio. Euro auf 0,015 Mio. Euro.

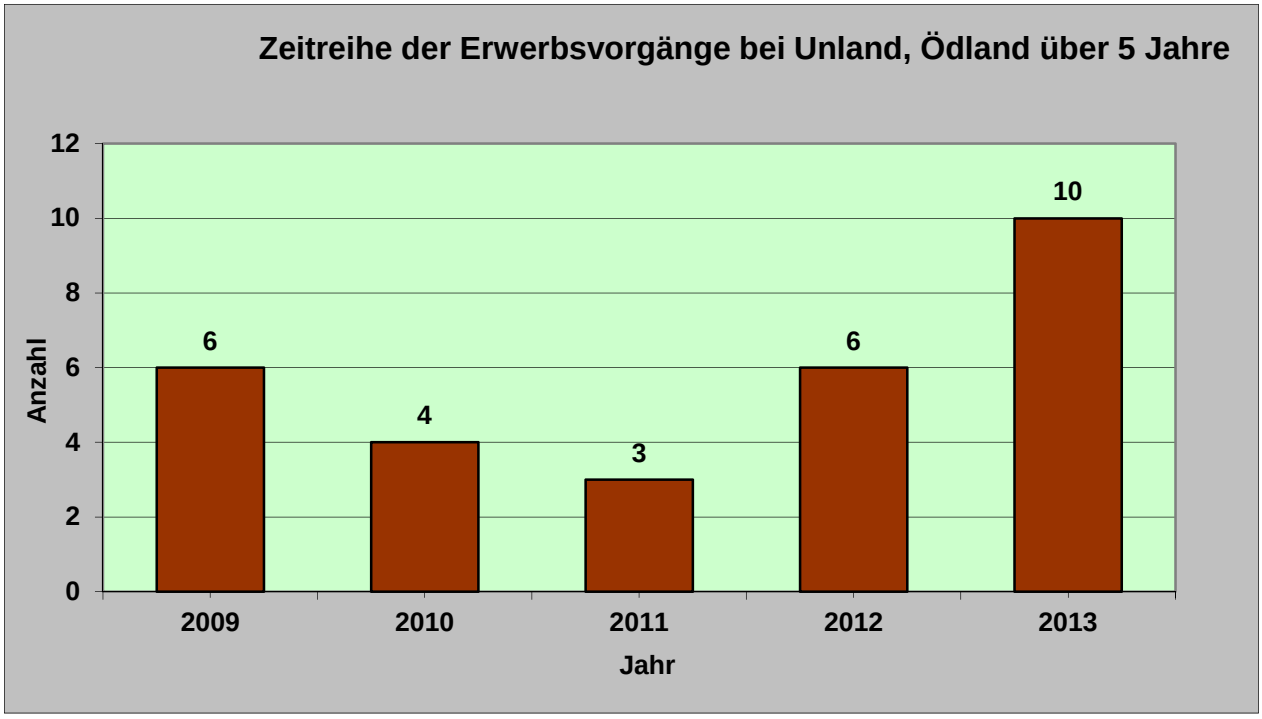


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für Unland und Ödland insgesamt über 5 Jahre

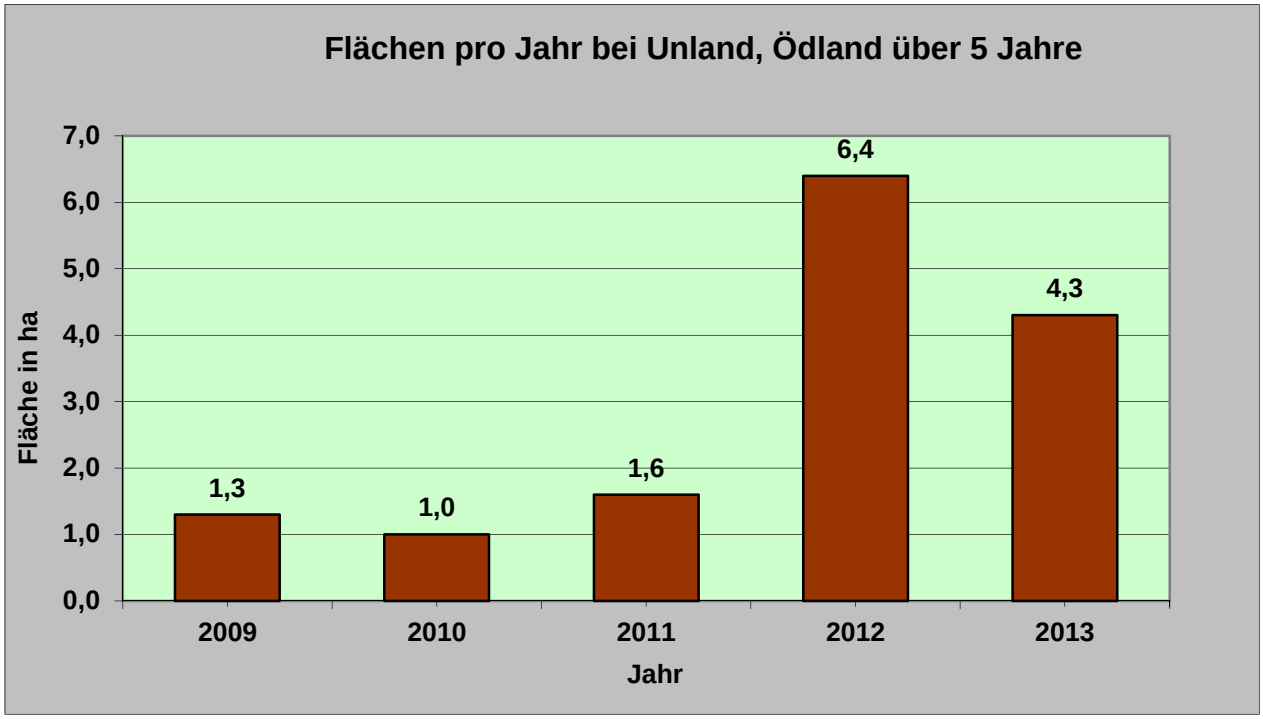


Abbildung: Flächenumsatz für Unland und Ödland insgesamt über 5 Jahre

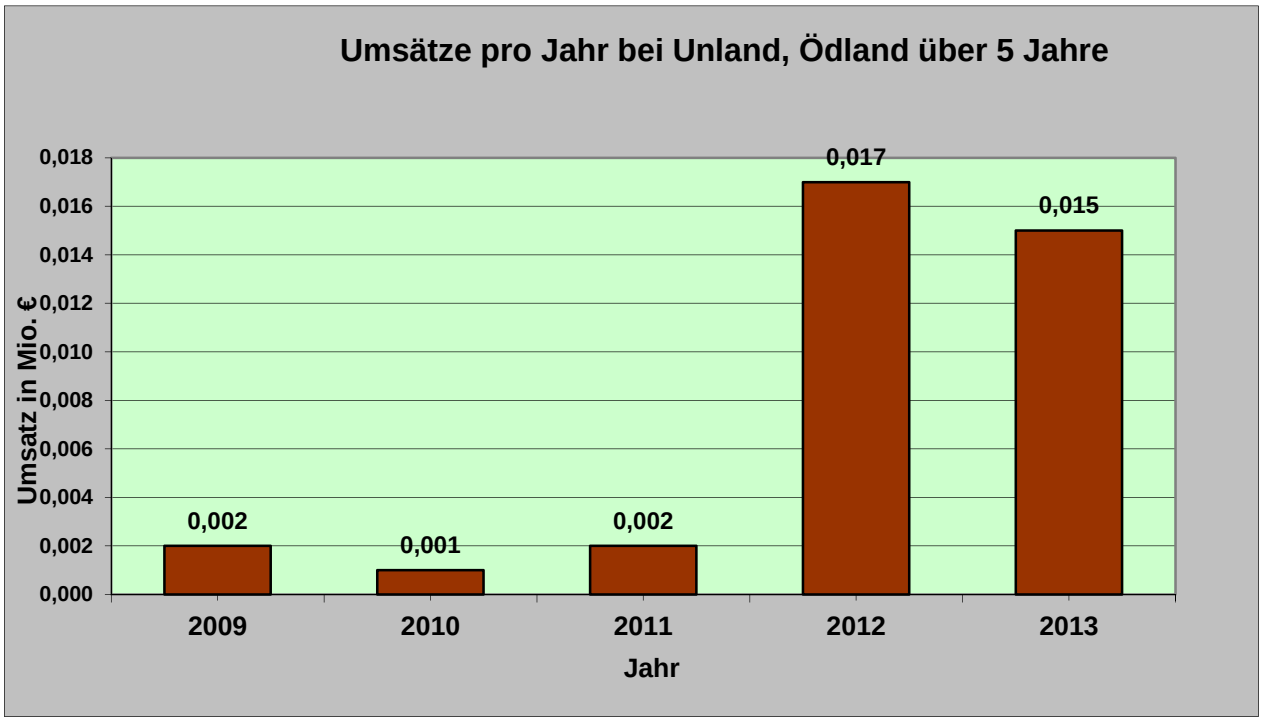


Abbildung: Geldumsätze für Unland und Ödland insgesamt über 5 Jahre

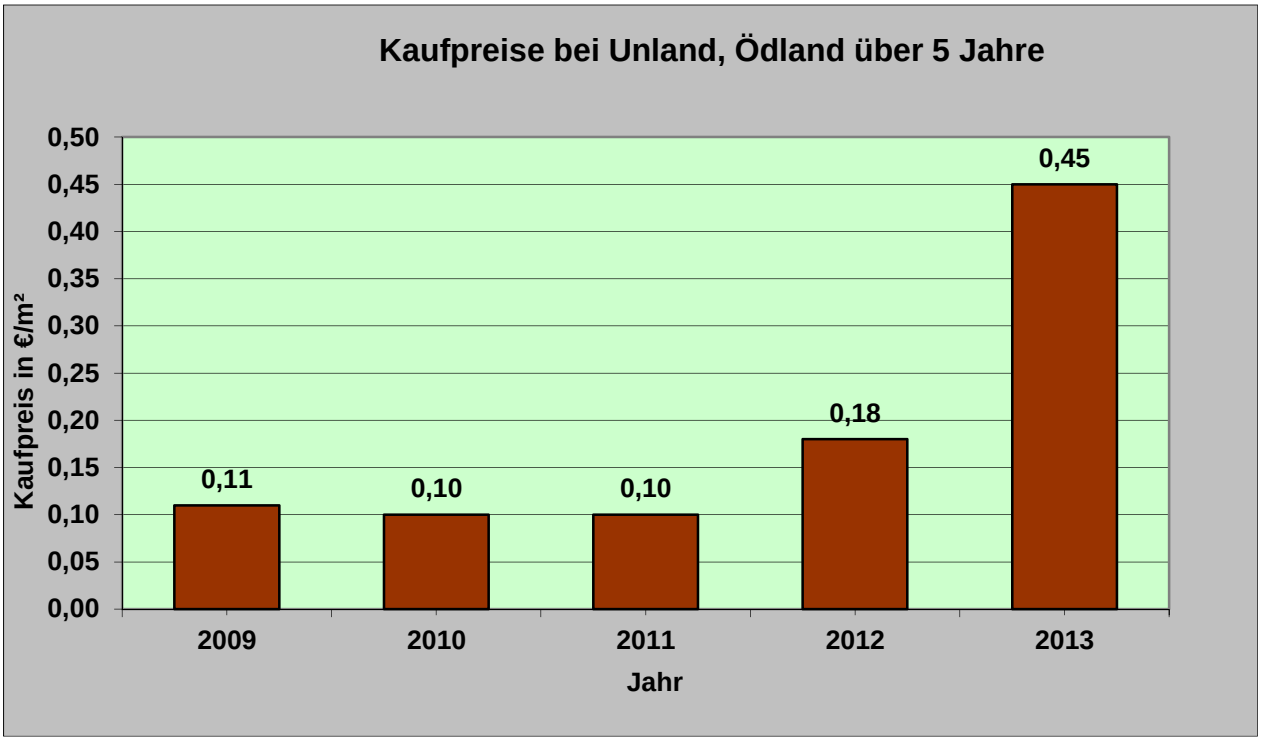


Abbildung: Durchschnittlicher Kaufpreis für Unland und Ödland insgesamt über 5 Jahre

6.2 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 sowie
- sonstige Gebäude.

Die Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke sank von 2012 bis 2013 um 19 % auf 392 Erwerbsvorgänge. Den höchsten Marktanteil nahm dabei der individuelle Wohnungsbau ein. Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der bebauten Grundstücke weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar.

Der gesamte Flächenumsatz bebauter Grundstücke sank von 2012 bis 2013 um 3 %, d. h. von 61 ha auf 59 ha.

Der Flächenumsatz der Gewerbe und Industriegebäude stieg um 7 %. Der Flächenumsatz der individuellen Wohngebäude sank geringfügig und erreichte einen Anteil von 50 % am gesamten Flächenumsatz.

Der Geldumsatz blieb in den beiden Jahren mit ca. 26,0 Mio. Euro konstant. Bei der Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte sind in den Jahren 2012 und 2013 kaum Unterschiede zu verzeichnen.

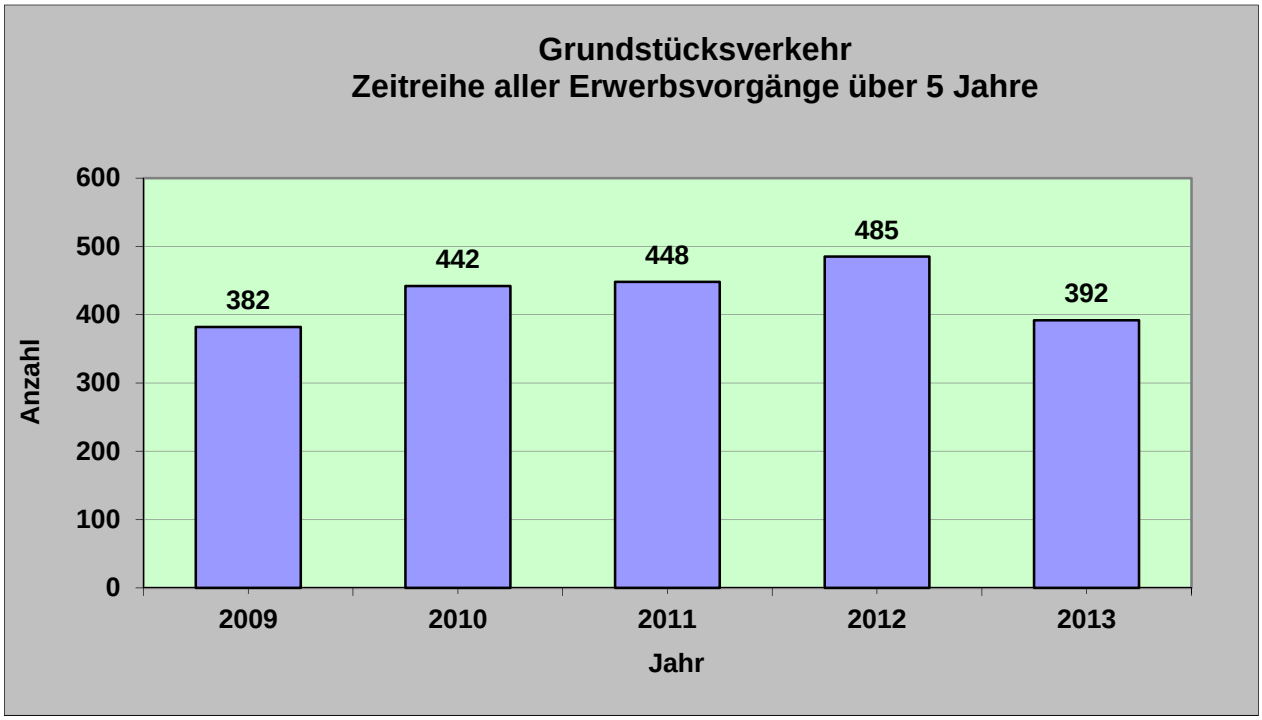


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke insgesamt über 5 Jahre

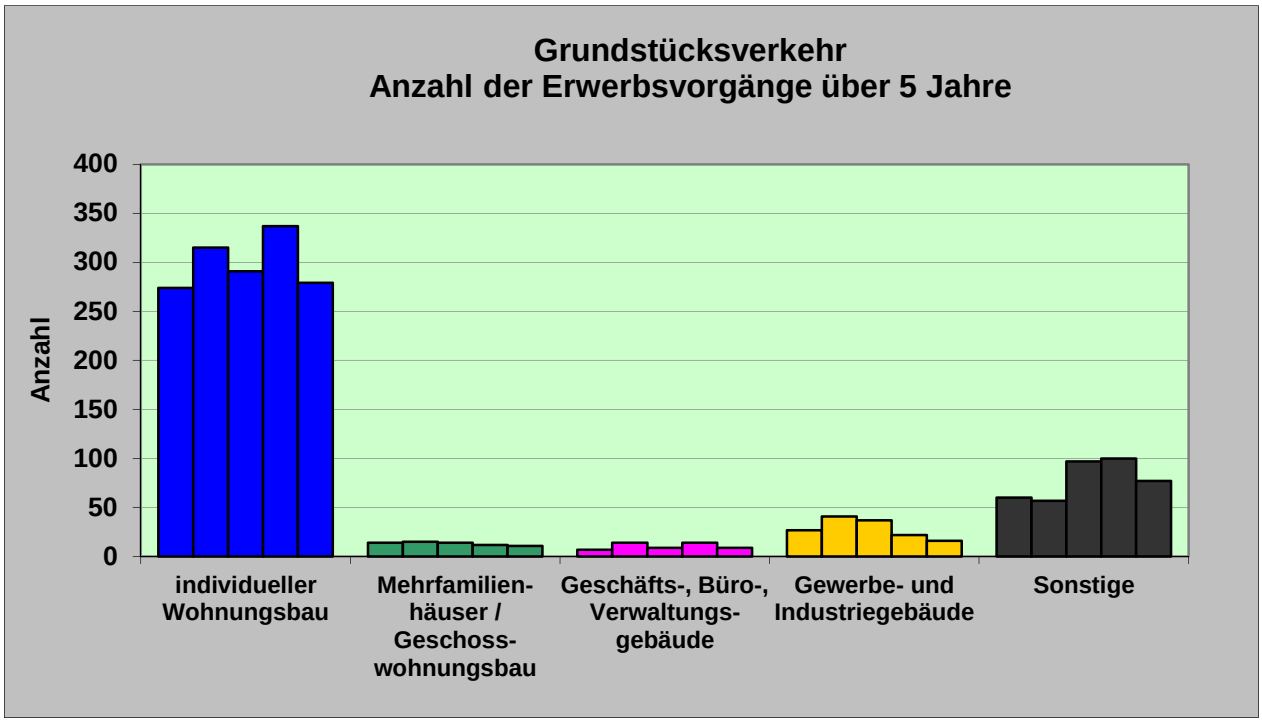


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten über 5 Jahre

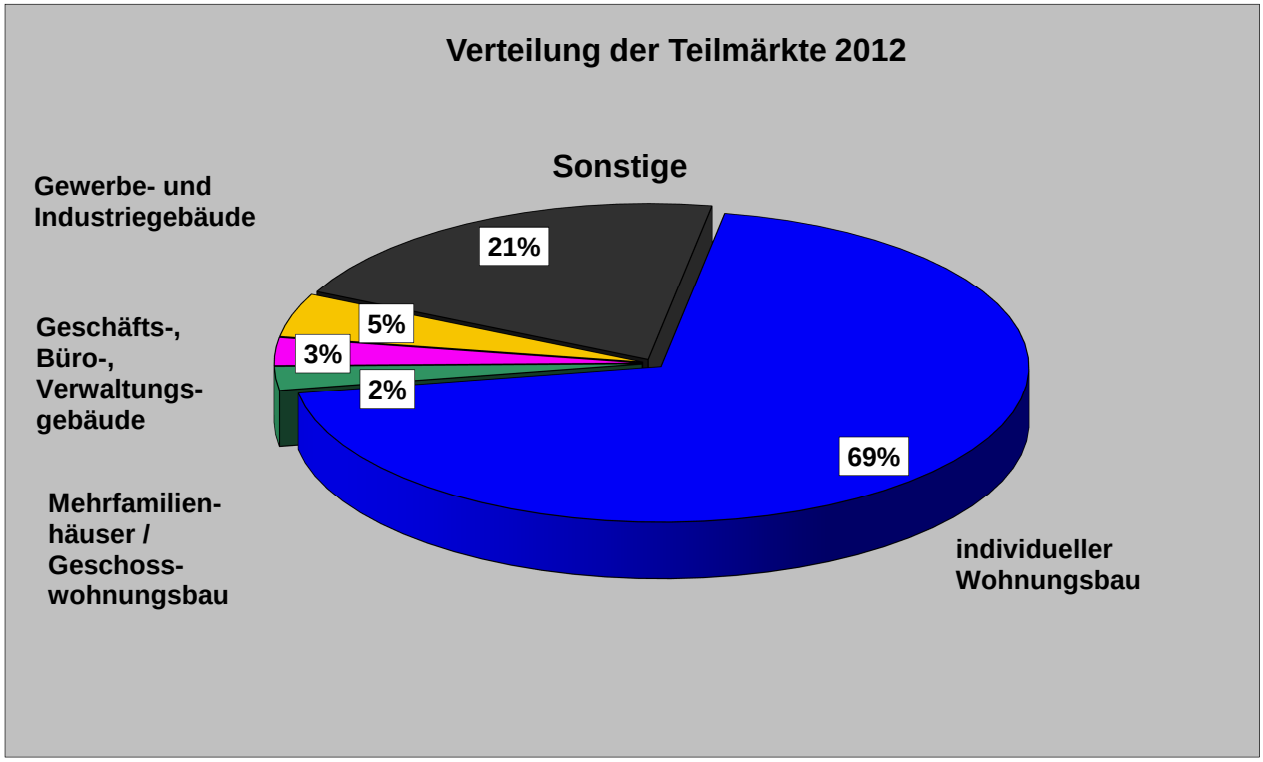


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

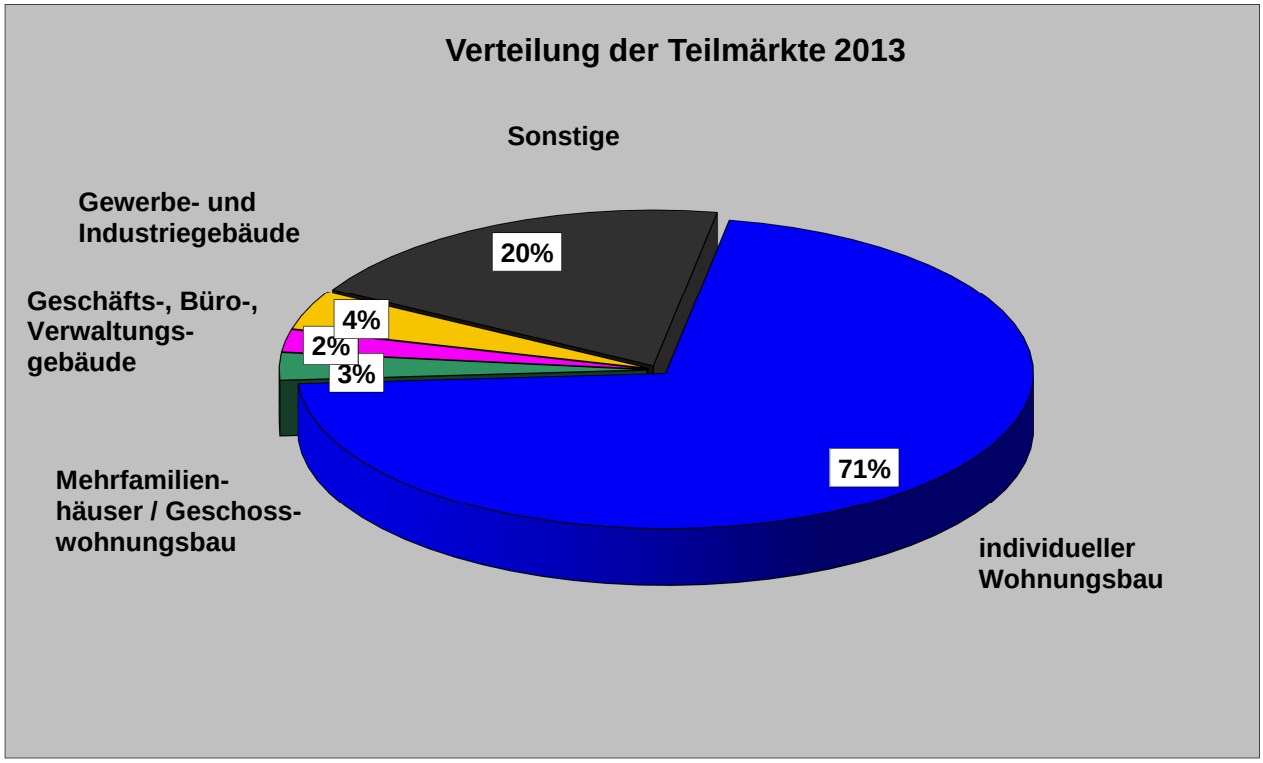


Abbildung: Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

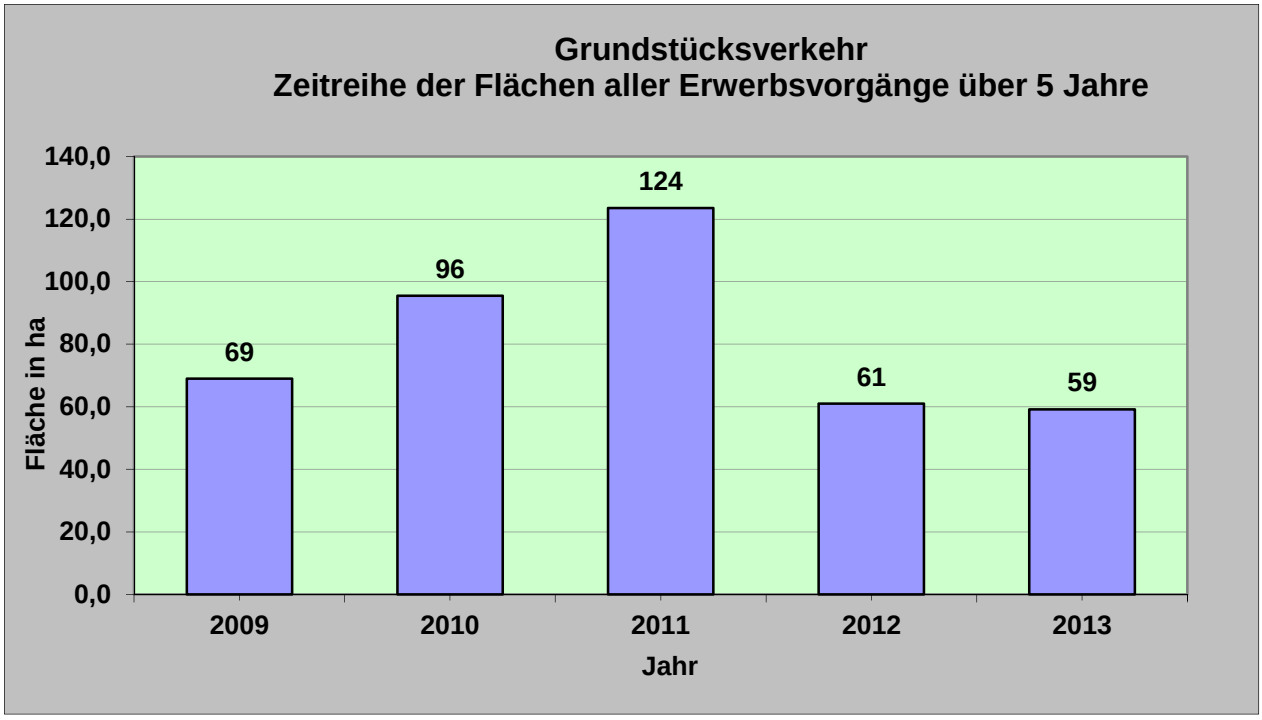


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke insgesamt über 5 Jahre

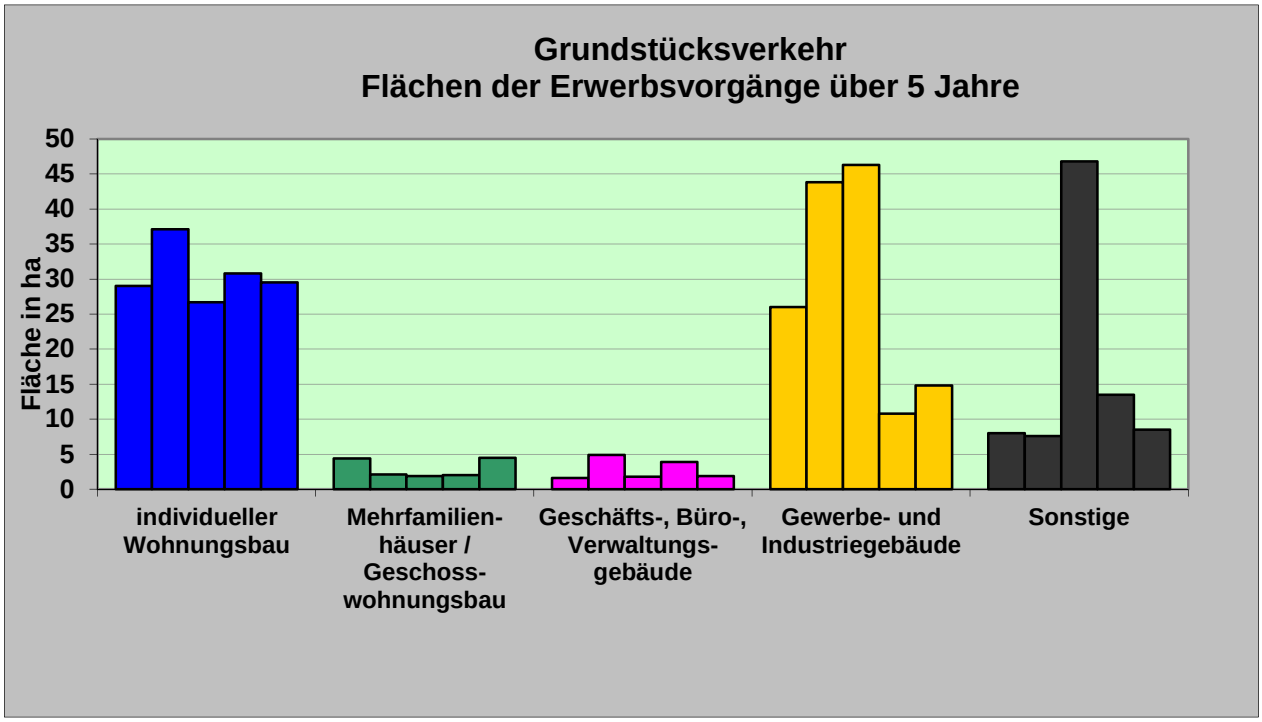


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten über 5 Jahre

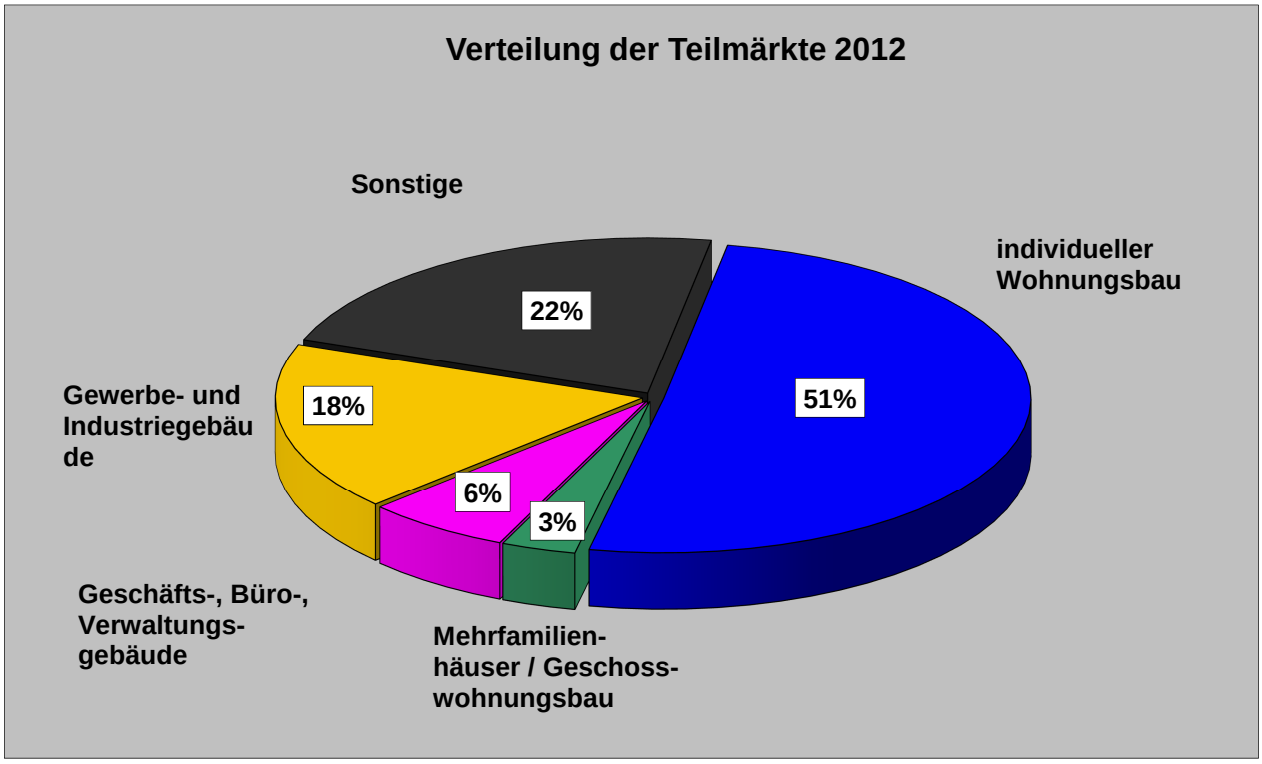


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

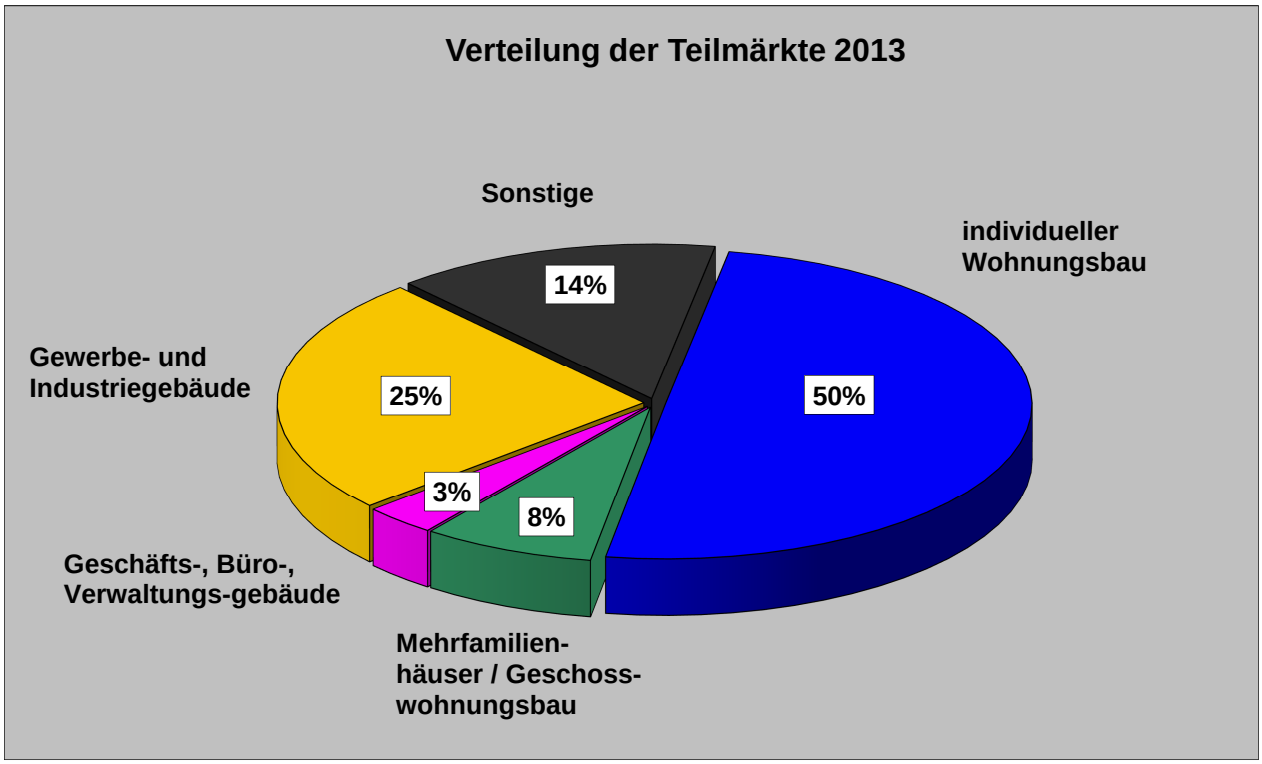


Abbildung: Flächenumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

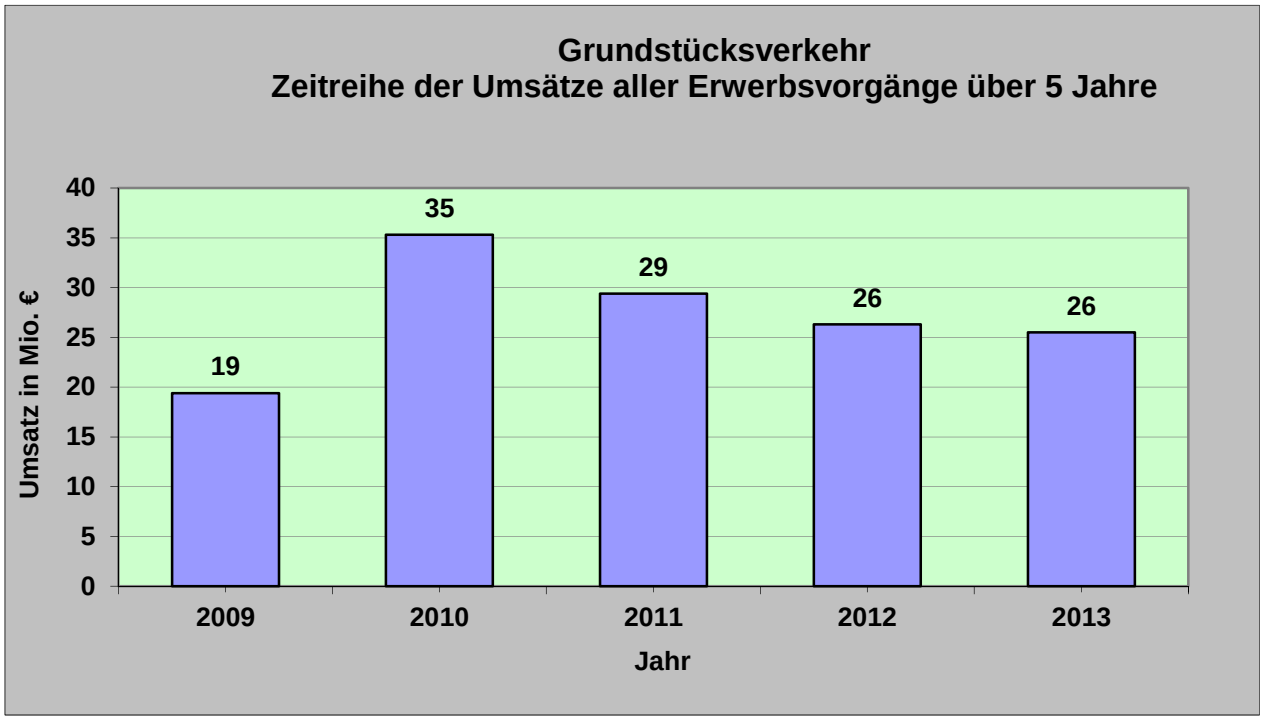


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke insgesamt über 5 Jahre

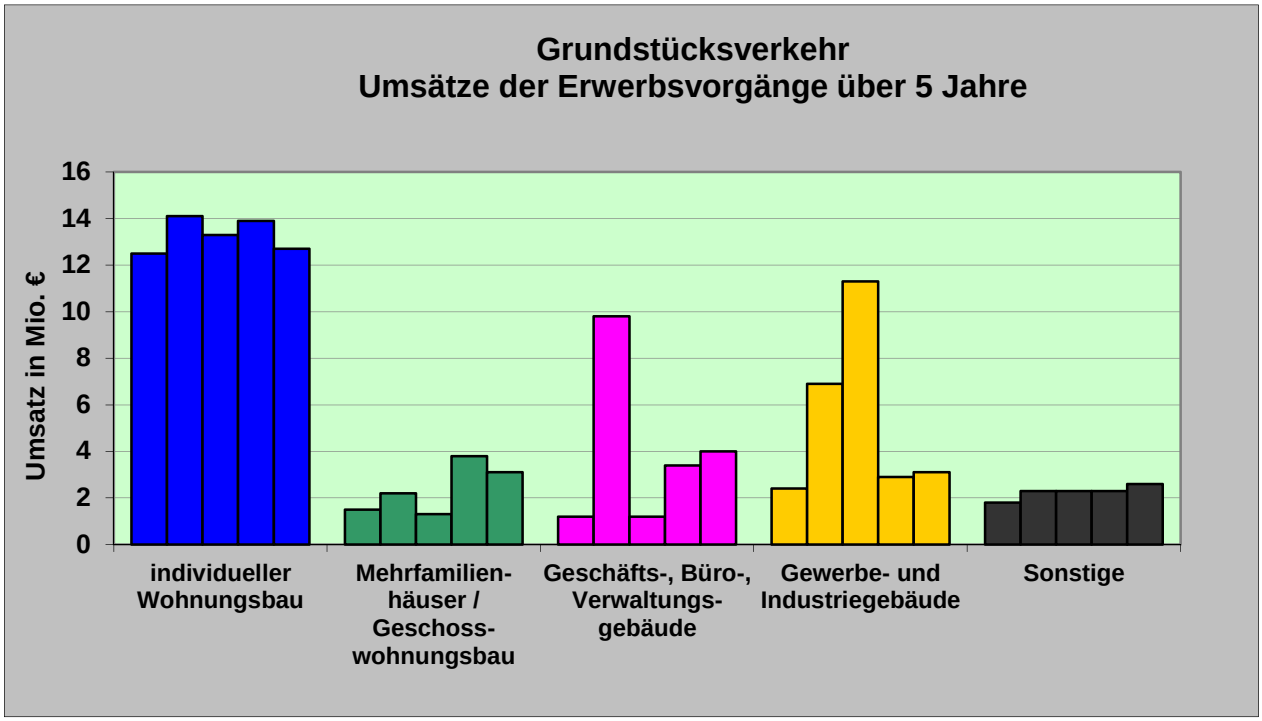


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten über 5 Jahre

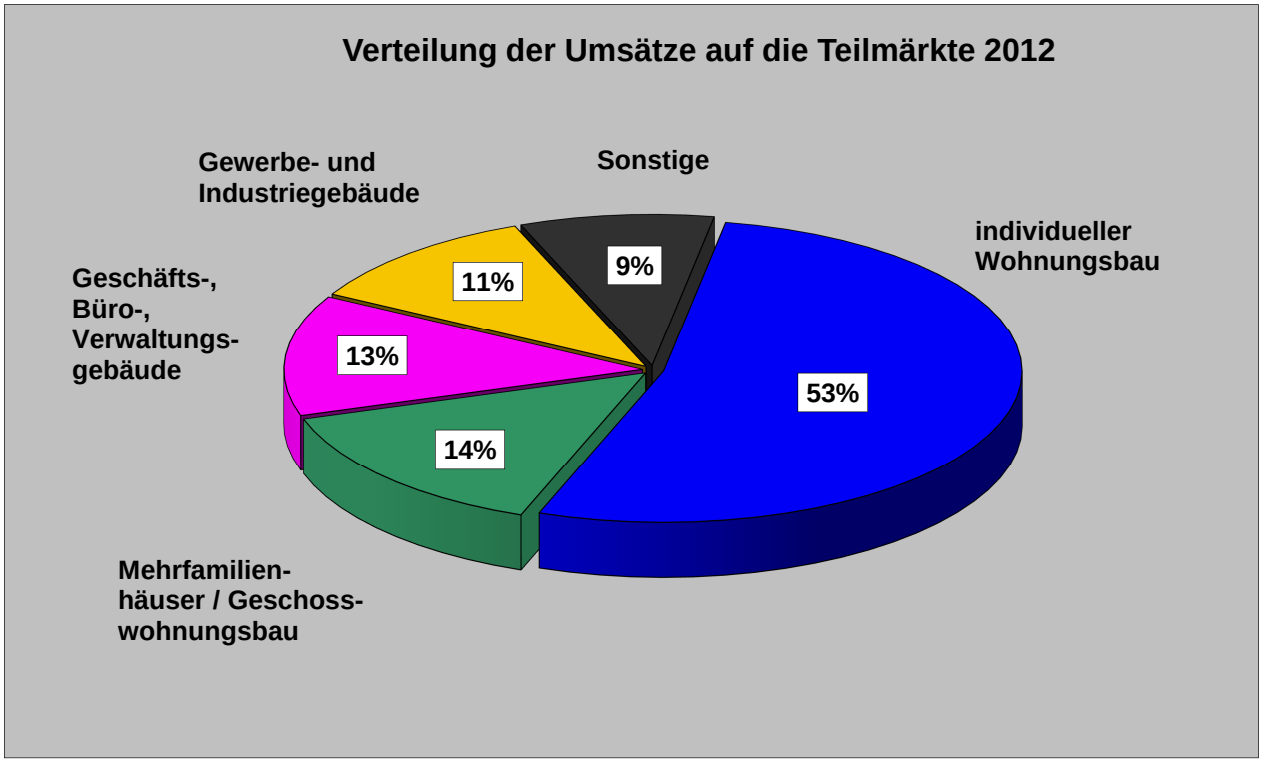


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2012

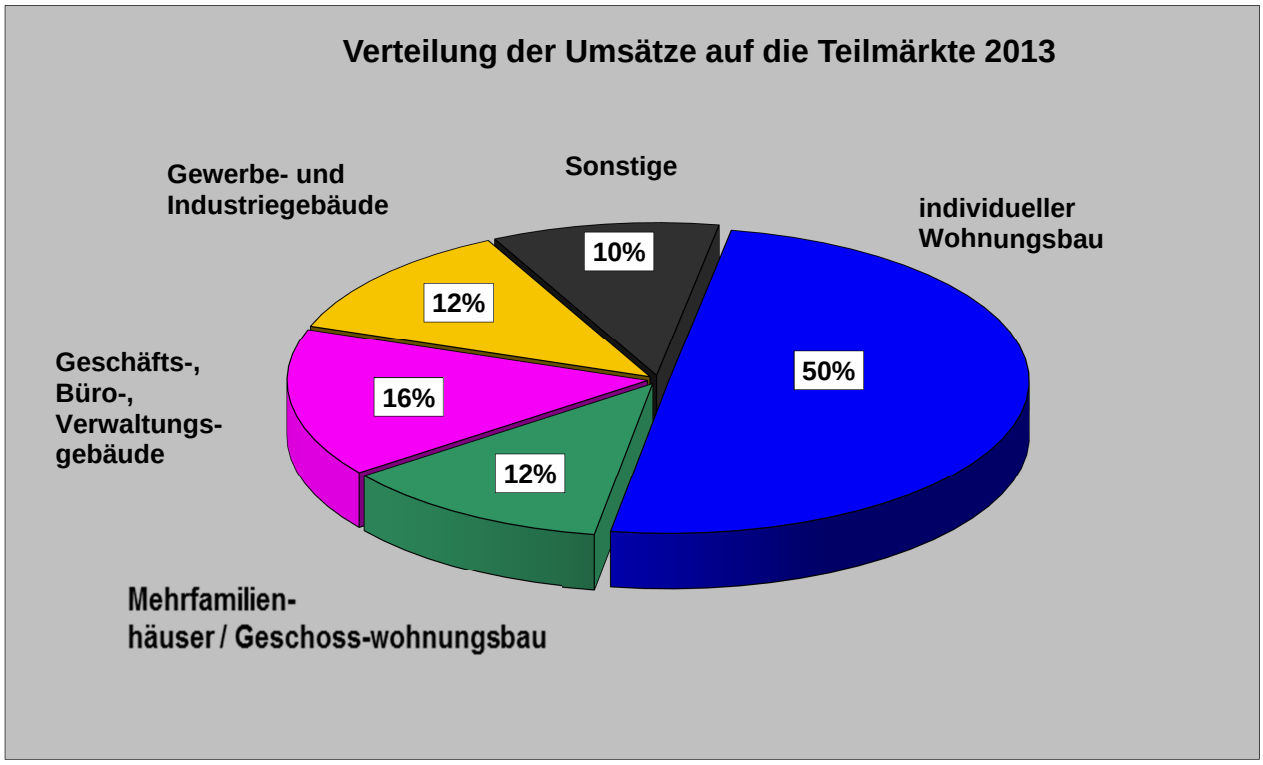


Abbildung: Geldumsatz für bebaute Grundstücke, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte 2013

6.2.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes individueller Wohnungsbau erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser. In den Tabellen werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

Baujahre ab 1990
Baujahre 1950-1989
Baujahre bis 1949

6.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern weisen für die jeweiligen Baujahresklassen Schwankungen auf. Die Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 ist größtenteils gesunken. In den Tabellen werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre ab 1990

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	9		**150.578**		**659**		8		**1.143,55**		**127**	
	min	max	100.000	180.000	479	772	min	max	897,44	1.384,62	108	156
2012	7		**139.000**		**589**		7		**948,08**		**129**	
	min	max	38.000	210.000	500	737	min	max	168,08	1.346,15	78	227
2011	7		**118.000**		**497**		5		**1.118,41**		**117**	
	min	max	78.000	163.000	419	693	min	max	625,00	1.325,20	104	134
2010	13		**132.013**		**579**		8		**1.014,23**		**131**	
	min	max	80.000	225.000	415	723	min	max	833,33	1.470,59	102	160
2009	4		**121.667**		**551**		1		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	110.000	200.000	472	616	Min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre ab 1950 bis 1989

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	36		**59.520**		**539**		32		**478,38**		**124**	
	min	max	5.000	170.000	306	793	min	max	169,67	1.223,02	66	300
2012	44		**61.430**		**545**		43		**481,43**		**115**	
	min	max	8.000	155.000	329	800	min	max	124,12	1.205,48	49	230
2011	44		**69.874**		**533**		33		**618,44**		**116**	
	min	max	15.000	157.156	310	785	min	max	142,12	1.496,73	70	176
2010	32		**65.838**		**569**		19		**584,96**		**127**	
	min	max	16.000	125.000	314	765	min	max	146,88	1.338,33	60	380
2009	23		**72.515**		**565**		13		**652,08**		**128**	
	min	max	5.000	175.454	328	758	min	max	431,25	1.125,00	80	180

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	28		**19.364**		**408**		11		**198,15**		**130**	
	min	max	500	50.000	302	790	min	max	133,33	307,69	90	235
2012	43		**16.799**		**487**		24		**201,19**		**114**	
	min	max	100	127.000	305	784	min	max	38,46	1.066,67	63	210
2011	31		**19.749**		**439**		9		**214,76**		**110**	
	min	max	1.000	90.000	303	792	min	max	35,71	818,18	70	240
2010	31		**17.250**		**442**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	1.000	73.000	314	800	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	44		**24.810**		**486**		1		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	100	80.000	300	800	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

6.2.1.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Die Gesamtkaufpreise von Doppel- und Reihenhäusern weisen für die Baujahresklasse Baujahre bis 1949 überwiegend nur leichte Schwankungen auf. Die Anzahl der Kaufverträge ist über alle Baujahresklassen größtenteils gleich geblieben. In den Tabellen werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre ab 1990

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	4		**80.000**		**390**		3		**600,00**		**108**	
	min	max	60.000	139.000	165	484	min	max	457,14	1.198,28	100	175
2012	5		**128.200**		**k.A.**		5		**1.136,32**		**127**	
	min	max	110.000	145.000	k.A.	k.A.	min	max	714,29	1.341,70	104	154
2011	4		**113.001**		**246**		4		**942,64**		**120**	
	min	max	89.500	139.000	196	524	min	max	745,83	1.068,23	110	140
2010	3		**119.500**		**311**		1		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	119.000	225.081	289	322	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	2		**k.A.**		**k.A.**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Baujahre ab 1950 bis 1989

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	20		**55.536**		**453**		19		**523,73**		**107**	
	min	max	11.000	119.000	82	2.267	min	max	205,88	1,252,63	85	172
2012	22		**61.269**		**808**		21		**519,23**		**124**	
	min	max	10.000	125.000	138	3.475	min	max	203,66	862,07	80	190
2011	20		**46.917**		**592**		17		**500,18**		**103**	
	min	max	6.000	120.000	118	1.750	min	max	86,02	1.071,43	65	260
2010	20		**57.850**		**665**		12		**595.52**		**112**	
	min	max	10.000	150.000	144	2.200	min	max	111,11	750,00	95	144
2009	18		**64.011**		**485**		13		**604,26**		**125**	
	min	max	20.000	125.000	141	1.019	min	max	429,63	830,00	80	175

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	25		**24.217**		**308**		90		**220,49**		**107**	
	min	max	2.000	99.000	99	2.028	min	max	20,00	903,61	83	192
2012	44		**23.583**		**638**		20		**299,48**		**133**	
	min	max	500	110.000	50	9.090	min	max	1,87	733,33	43	801
2011	40		**22.893**		**315**		14		**375,93**		**95**	
	min	max	550	78.000	60	1.142	min	max	25,00	709,09	62	115
2010	42		**26.266**		**459**		1		k.A.		k.A.	
	min	max	2.500	150.000	67	3.045	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	33		**18.500**		**461**		k.A.		k.A.		k.A.	
	min	max	1.500	60.000	30	3.020	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

6.2.2 Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser

In der Tabelle werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre bis 2013

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	9		**218.333**		**k.A.**		9		**360,32**		**k.A.**	
	min	max	10.000	1.510.000	k.A.	k.A.	min	max	27,03	548,42	k.A.	k.A.
2012	12		**164.667**		**1.007**		9		**346,16**		**509**	
	min	max	5.000	985.000	368	3.688	min	max	10,00	647,06	170	1.700
2011	15		**128.198**		**1.133**		10		**414,60**		**362**	
	min	max	10.000	390.000	220	3.824	min	max	26,32	803,03	165	1.000
2010	13		**150.000**		**1.549**		1		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	8.000	495.000	277	2.419	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	16		**241.000**		**2.485**		6		**k.A.**		**1.452**	
	min	max	5.000	2.248.265	520	14.747	min	max	k.A.	k.A.	321	2.600

6.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In der Tabelle werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre bis 2013

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2013	6		**k.A.**		**1.176**		1		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	103	5.300	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	9		**83.750**		**3.084**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	3.000	180.000	542	7.000	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	7		**153.333**		**1.840**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	15.792	570.000	1.132	3.731	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	11		**320.000**		**3.418**		k.A.		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	10.000	2.996.850	282	13.958	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	3		**137.000**		**620**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	10.000	250.000	561	981	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

6.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

In der Tabelle werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre bis 2013

							Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2013	9		**35.000**		**4.133**		2		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	500	95.000	144	24.001	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	22		**126.400**		**5.560**		10		**143,61**		**670**	
	min	max	7.958	526.500	413	15.967	min	max	70,00	264,86	**150**	**2.124**
2011	29		**k.A.**		**11.254**		6		**144,74**		**k.A.**	
	min	max	k.A.	k.A.	197	175.028	min	max	25,00	490,95	k.A.	k.A.
2010	26		**257.418**		**10.520**		3		**k.A.**		**580**	
	min	max	4.500	4.400.000	144	99.500	min	max	k.A.	k.A.	170	670
2009	24		**69.710**		**5.783**		1		**k.A.**		**k.A.**	
	min	max	3.000	395.000	457	27.798	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

6.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

Beim Wohnungseigentum ist eine Zunahme der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 42 % bei einem Geldumsatz von 6,0 Mio. Euro zu verzeichnen.

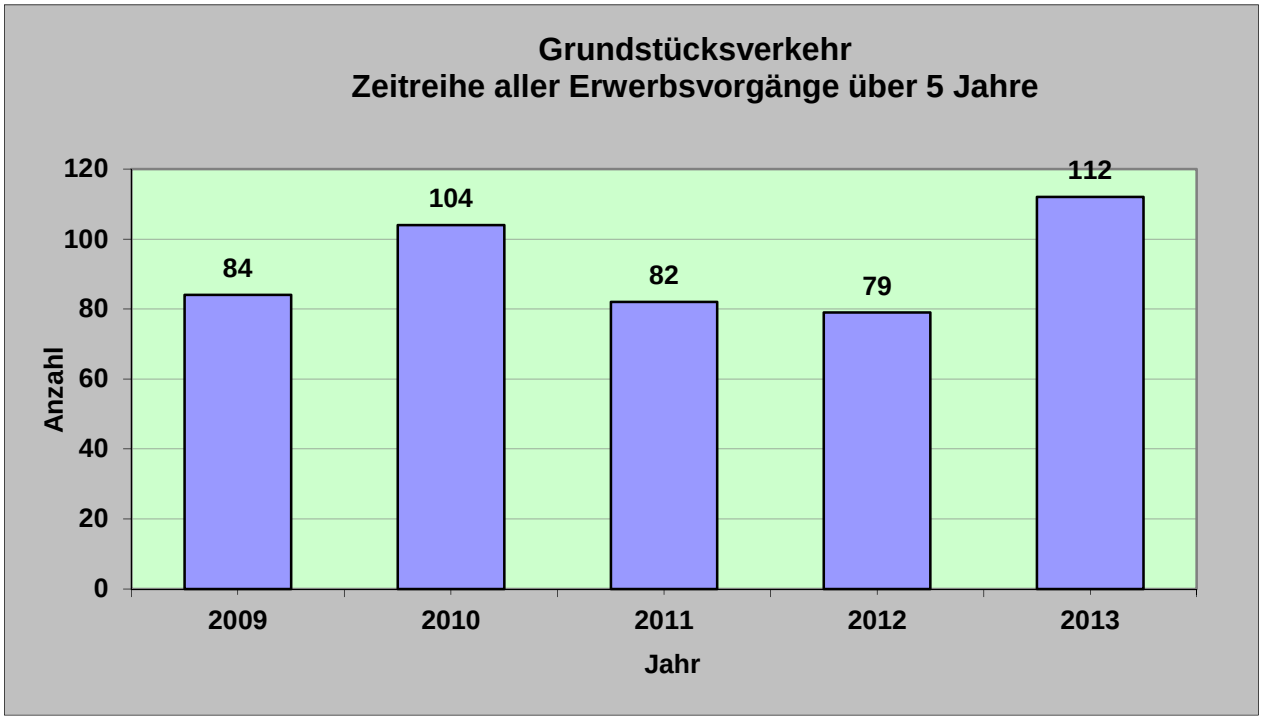


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum insgesamt über 5 Jahre

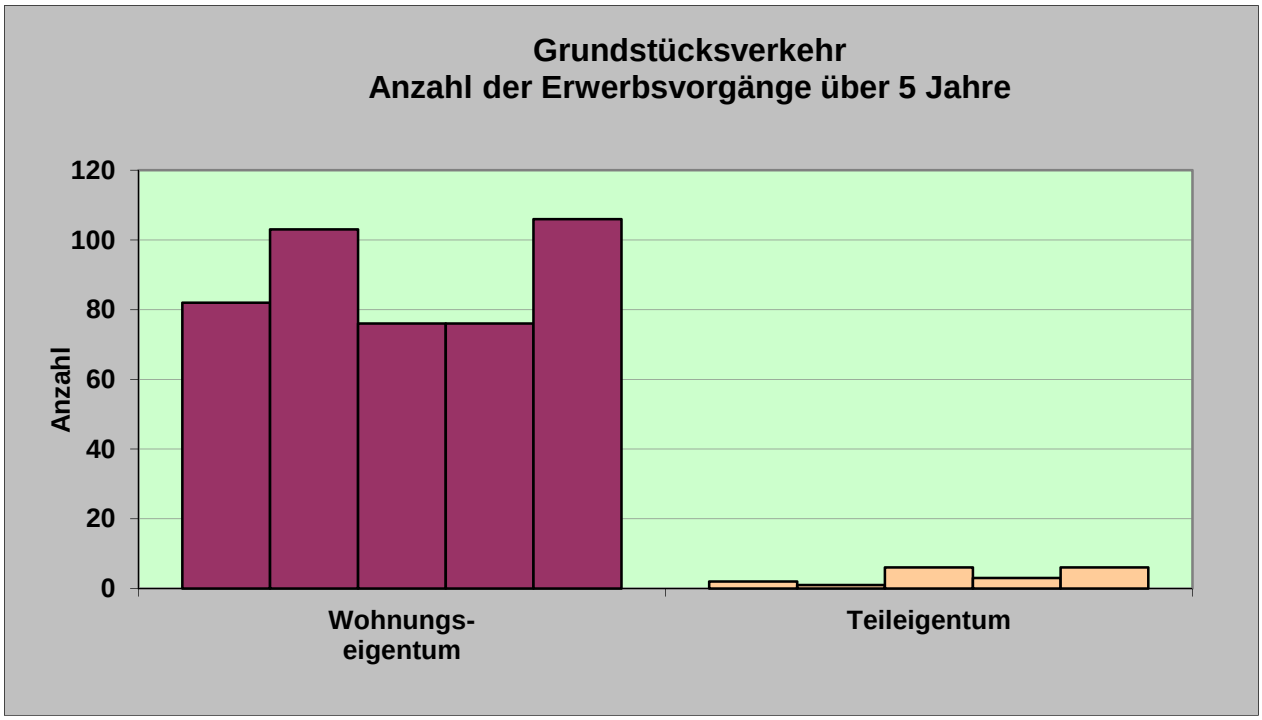


Abbildung: Anzahl aller Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre

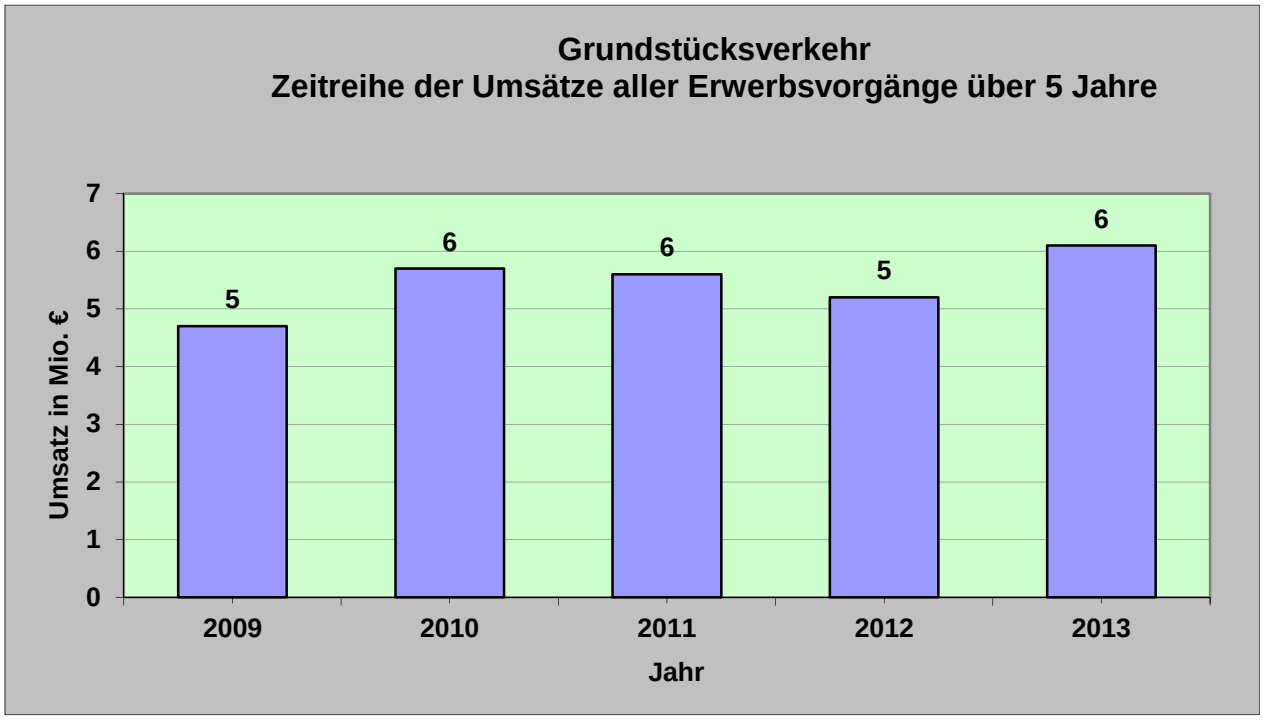


Abbildung: Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum insgesamt über 5 Jahre

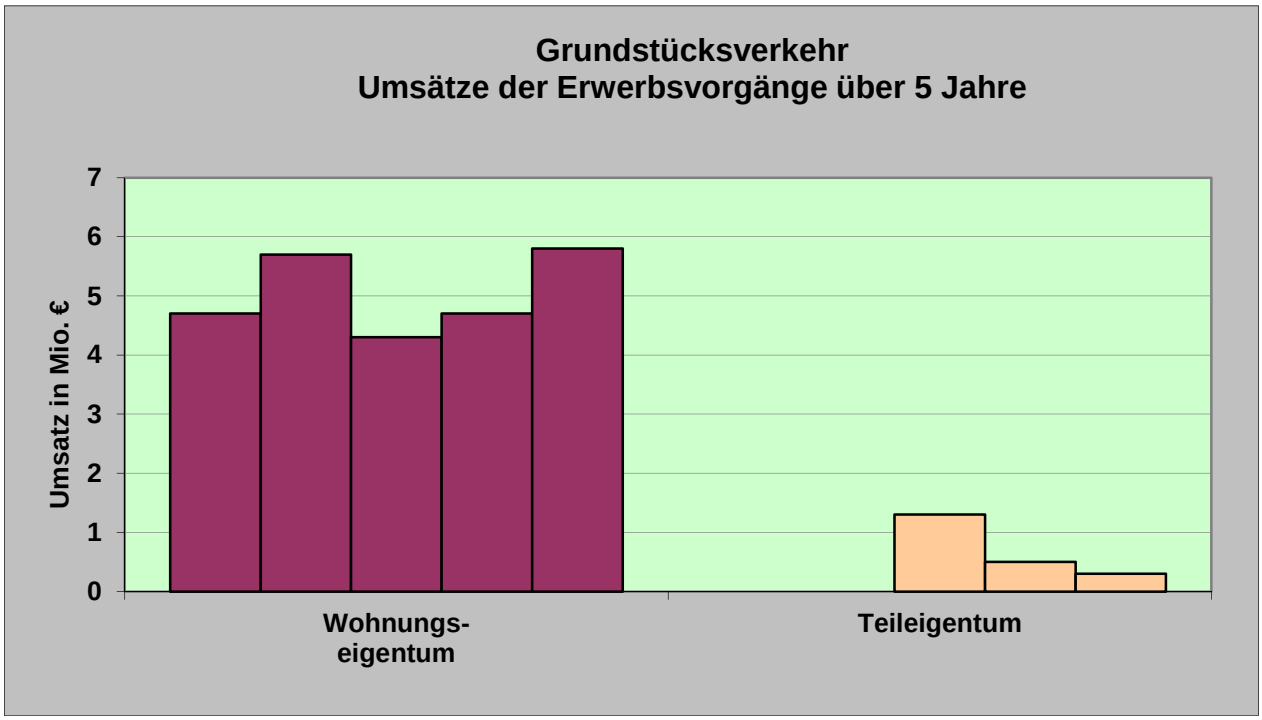


Abbildung: Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre

6.4 Weiterverkauf

In den Tabellen werden nur Auswertungen ab mindestens 3 Kauffällen dargestellt.

Baujahre ab 1990

			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	18		18		**491,17**		**124**	
	min	max	min	max	97,00	1.100,00	60	1.080
2012	5		5		**479,75**		**83**	
	min	max	min	max	157,50	1.023,50	64	99
2011	9		9		**629,25**		**68**	
	min	max	min	max	93,50	1.066,50	44	84
2010	6		6		**619,25**		**88**	
	min	max	min	max	234,00	852,50	45	164
2009	10		10		**756,93**		**79**	
	min	max	min	max	377,50	1.012,50	48	97

Baujahre bis 1989

			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	14		14		**446,93**		**63**	
	min	max	min	max	181,50	795,50	44	76
2012	12		12		**466,17**		**69**	
	min	max	min	max	104,00	1.308,50	48	191
2011	7		7		**428,00**		**65**	
	min	max	min	max	191,00	768,50	52	160
2010	20		20		**516,95**		**70**	
	min	max	min	max	137,50	1.234,50	24	122
2009	6		6		**583,40**		**72**	
	min	max	min	max	519,50	884,50	31	113

7 Sachwertfaktoren NHK2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen und des Kyffhäuserkreises hat nach § 193 (5) BauGB i.V. m. Abschnitt 2 der ImmoWertV die Aufgabe, sonstige für die Wertermittlung notwendige Daten abzuleiten.

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

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die folgenden Ausführungen zu dem Modell und zu den Stichproben beziehen sich auf die Auswertungen der Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen und des Kyffhäuserkreises. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, sodass eine weitestgehend homogene Auswertung der Kaufverträge sicher gestellt ist.

7.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach § 193 Abs. 5, Satz 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 Grundstücksmarkt erfasst.

Folgendes Schema liegt der Sachwertermittlung im Allgemeinen zugrunde:

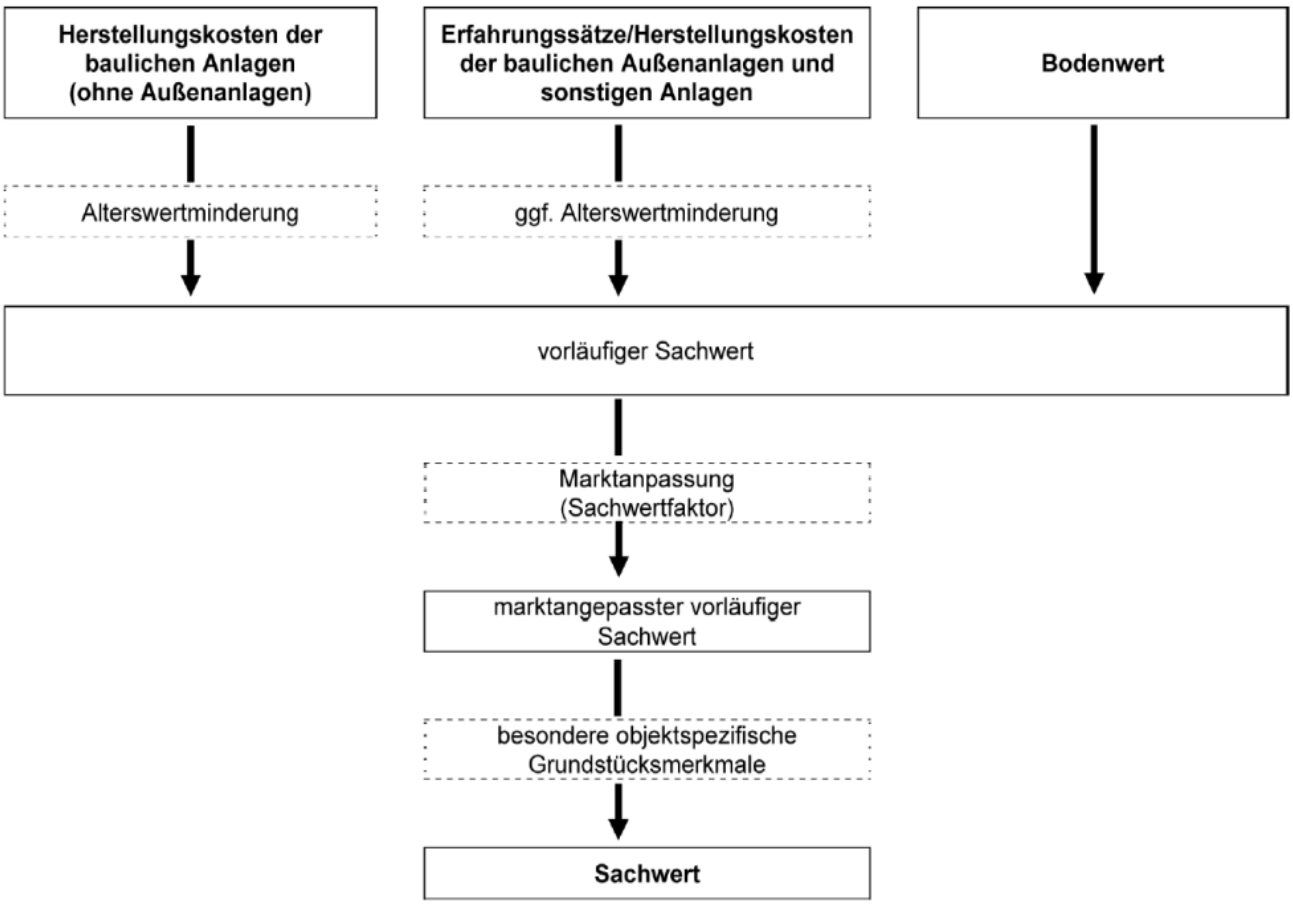


Abb. Ablaufschema des Sachwertverfahrens
Quelle: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie – SW-RL
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu:

„Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Sachwertfaktoren nur dann erzielt werden, wenn zwischen dem Bewertungsmodell des konkreten Bewertungsfalles und dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren die Modelltreue gewahrt wird.

7.1.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft.

Modellbeschreibung

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungsstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Objektgrößenanpassung	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Stichprobenumfang	87 Kauffälle
Zeitraum	2012- 2013

7.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Regel das Sachwertverfahren verwendet. Das Verfahren zur Ableitung des Sachwertes beruht im Wesentlichen auf der Berechnung der Normalherstellungskosten der Gebäude und baulichen Anlagen und dem Wert des Bodens. Dieser vorläufige Sachwert entspricht jedoch grundsätzlich nicht dem auf dem Grundstücksmarkt gezahlten Preis. Die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt erfolgt durch den Sachwertfaktor.

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k**:**

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

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

In der Analyse wurden Kaufverträge der Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses verwendet und aufgrund der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufverträge für die weitere Auswertung zusammengefasst.

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch folgende Faktoren signifikant beeinflusst wird:

- Objektart
- Sachwertmodell
- Lage
- Höhe des vorläufigen Sachwerts.

Aus diesem Grund sind die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau und von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet worden.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde folgende Funktion verwendet:

$$\mathbf{k = a * vSW^{b}}$$

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

Die angegebenen Konstanten a und b ermöglichen es, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in dem jeweiligen Bodenwertniveau zusätzliche Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts zu berechnen.

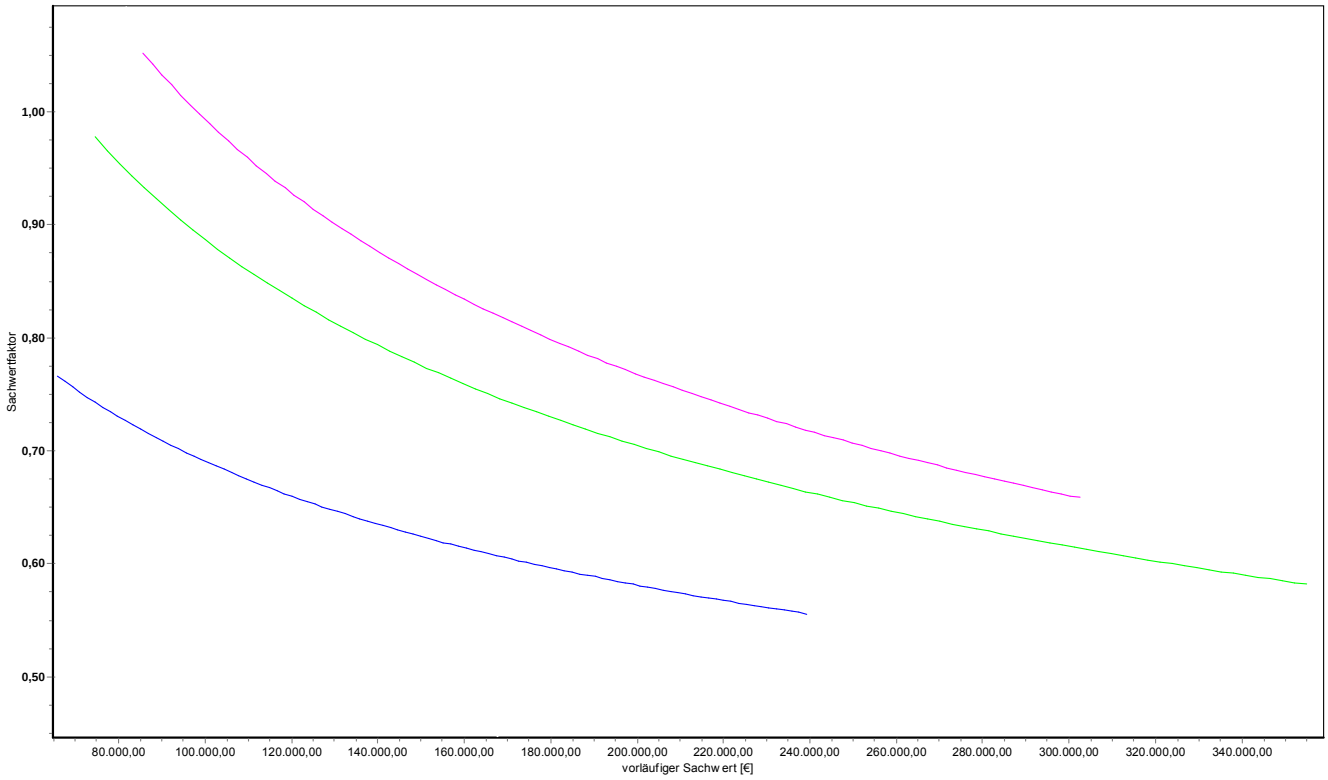
Aus der Stichprobe wurden Ausreißer mit einer Abweichung vom Mittelwert > 30% eliminiert (Nebengebäude sind im üblichen Umfang enthalten).

7.1.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gruppierung der Bodenwertniveaus erbrachte folgendes Ergebnis:

Bodenwert-niveau	Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelations-koeffizient
< 18 €/m²	30	0,38939	0,06608	-0,24883	0,07630	0,51744
18 bis 30€/m²	30	0,41231	0,06232	-0,33281	0,07232	0,66356
>30€/m²	27	0,42233	0,06137	-0,37136	0,08137	0,66658

Kauffälle EFH/ ZFH (NHK 2010)



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2010)

vorl. SW [€]	10,00 €	20,00 €	40,00 €	80,00 €
70.000	0,75	0,92		
80.000	0,73	0,89		
90.000	0,71	0,85	1,00	1,14
100.000	0,69	0,83	0,96	1,10
110.000	0,67	0,80	0,93	1,06
120.000	0,66	0,78	0,90	1,02
130.000	0,65	0,76	0,88	0,99
140.000	0,63	0,74	0,85	0,96
150.000	0,62	0,73	0,83	0,93
160.000	0,61	0,71	0,81	0,91
170.000	0,61	0,70	0,79	0,89
180.000	0,60	0,69	0,78	0,87
190.000		0,68	0,76	0,85
200.000		0,67	0,75	0,83
210.000		0,66	0,74	0,82
220.000		0,65	0,72	0,80
230.000			0,71	0,79
240.000			0,70	0,77
250.000			0,69	0,76
260.000			0,68	0,75
270.000			0,67	0,74
280.000			0,66	0,73
290.000			0,66	0,72
300.000			0,65	0,71
a	0,39053	0,40325	0,41928	0,43747
b	-0,24691	-0,31125	-0,36060	-0,39961

Beschreibung zur Anwendung des Sachwertfaktors

Für ein Einfamilienhaus wurde ein vorläufiger Sachwert von 160.000 € bei einem Bodenwert von 40 €/m^2 ermittelt. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann mit dem Sachwertfaktor k = 0,81 folgendermaßen

160.000 € x 0,81 = 129.600 €

Erst nach der Marktanpassung ist gegebenenfalls der Einfluss „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ anzubringen, um den Verkehrswert zu bestimmen.

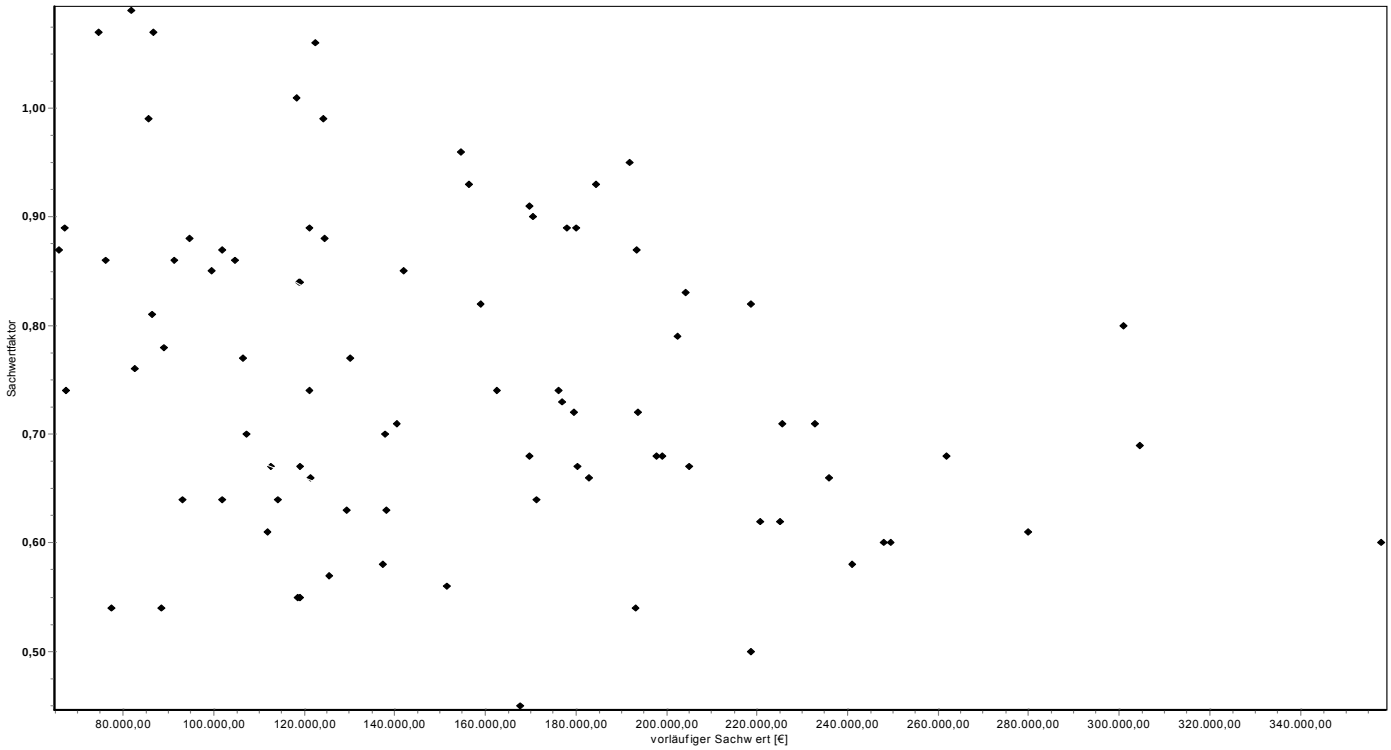
Beschreibung der Stichprobe

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde mit 87 Kauffällen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2012/ 2013 durchgeführt.

Die Stichprobe wird durch folgende Merkmale beschrieben:

	Durchschnitt Ø	Minimum	Maximum
Baujahr	1963	1772	2007
Gesamtnutzungsdauer	67	63	73
Restnutzungsdauer	41	22	67
Bruttogrundfläche (m²)	259 m²	120 m²	495 m²
Kaufpreis / Wohnfläche (€/m²)	907 €/m²	350 €/m²	1700 €/m²
Wohnfläche (m²)	128 m²	77 m²	230 m²

Verteilung der Kauffälle EFH/ ZFH (NHK 2010)



Quellenangabe

[1] Baugesetzbuch (BauGB)
[2] Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 23. September 2013
[3] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
[4] Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich.asp?auswahl=krs
[5] Quelle: Thüringer Ministerium für Bau Landesentwicklung und Verkehr, 2. Entwurf Landesentwicklungsprogramm 2012, www.lep2025.*de*

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10 06556 Artern
✆+49 (0)3466 3399-220 🖷+49 (0)3466 3399-210
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern

April 2014