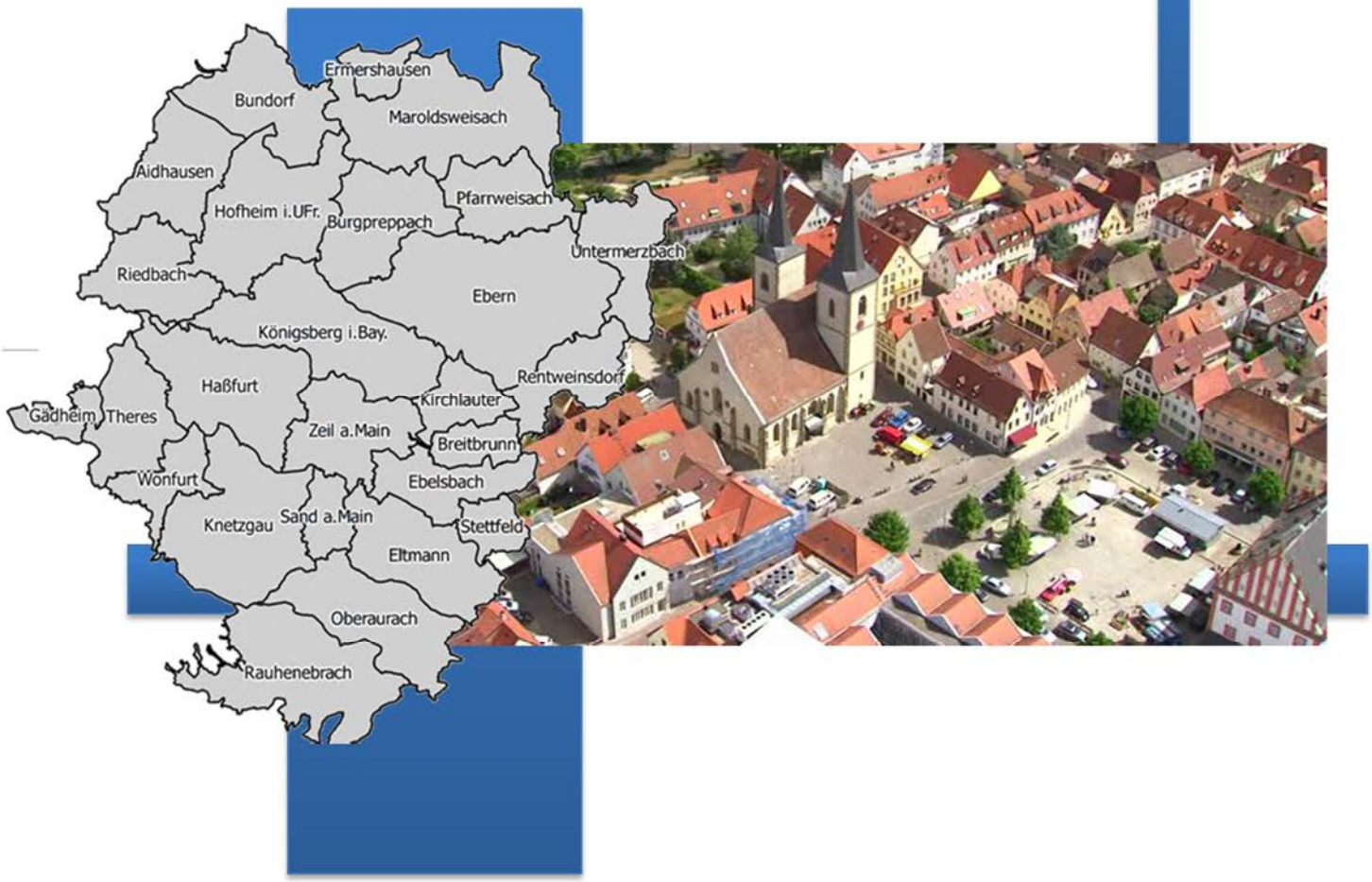
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
der Landkreise Haßberge und Schweinfurt

Immobilienmarktbericht 2017



Immobilienmarktbericht 2017 der Landkreise Haßberge und Schweinfurt

erstellt und herausgegeben von der
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Landkreise Haßberge und Schweinfurt

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Tel.: 09521/27448
E-Mail: Gutachterausschuss@hassberge.de

Inhaltsverzeichnis

1 ABKÜRZUNGEN 4

2 GUTACHTERAUSSCHUSS 5

2.1 Aufgaben 5
2.2 Besetzung 5
2.3 Geschäftsstelle 6

3 LAGEBESCHREIBUNG 8

3.1 Der Landkreis Haßberge 8
3.2 Der Landkreis Schweinfurt 9

4 GESAMTMARKT – UMSÄTZE UND TRANSAKTIONEN 10

5 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE 11

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 12
5.2 Mehrfamilienhäuser 15
5.3 Gewerbe 15

6 WOHNUNGSEIGENTUM 16

7 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE 18

7.1 Landwirtschaft 19
7.2 Gartenland 20
7.3 Wohnbauflächen 21
7.4 Gewerbeflächen 22

8 SCHLUSSBETRACHTUNG 23

9 QUELLENVERZEICHNIS 24

10 ANHANG 25

1 Abkürzungen

ÄndVO	Änderungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BE	Bauerwartungsland
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GFl.	Grundstücksfläche
GVG	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
HAS	Haßberge
KP	Kaufpreis
LK	Lageklasse
Lkr.	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
RO	Rohbauland
RH	Reihenhaus
Std.	Standardabweichung (statistisches Streuungsmaß)
SW	Schweinfurt
v.T.	von Tausend (Promille)
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
WoFl.	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
ZFH	Zweifamilienhaus

2 Gutachterausschuss

2.1 Aufgaben

Laut § 1 Abs. 1 der Bayerischen Gutachterausschussverordnung sind bei jedem Landratsamt und jeder kreisfreien Gemeinde unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Die Gutachterausschüsse setzen sich aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die sich durch Erfahrung und Expertise im Bereich der Immobilienwertermittlung auszeichnen. Dem Gutachterausschuss müssen je ein Bediensteter der zuständigen Finanz- und der staatlichen Vermessungsverwaltung sowie ein mit dem Vollzug des Baurechts befasster Angehöriger des öffentlichen Dienstes angehören (§ 2 Abs. 3 – 4 BayGaV). Die Hauptaufgaben der Gutachterausschüsse sind die Erstattung von Verkehrswertgutachten und die Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 193 BauGB). Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der Kreisverwaltungsbehörde angesiedelt ist und auf Weisung des Vorsitzenden arbeitet.

2.2 Besetzung

Haßberge:

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. (FH) Herbert Schäfer (bis 30.06.2018)
	Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Joos (ab 01.07.2018)
1. Stellvertreter:	Regierungsrätin Adelinde Friedrich (bis 30.04.2018)
	Regierungsrat David Filberich (ab 01.05.2018)
Gutachter:	Michael Zösch (Immobilienwirt)
	Andreas Krines (Immobilienwirt)
	Dipl.-Ing. (FH) Bernd Weinig
	Dipl.-Ing. Annette Mikoleit-Garraud
	Dipl.-Ing. (FH) Markus Röder
	Elisabeth Göller (Finanzamt-Zeil a.Main)
	Dipl.-Forstwirt Peter Rebhan
	Dipl.-Ing. (FH) Marko Fleischmann
	Dipl.-Ing. (FH) Andreas Donhauser
	Dipl.-Ing. Gerhard Hartmann (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt)

Schweinfurt:

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. (FH) Helmfried Ziegler
1. Stellvertreter:	Oberregierungsrätin Johanna Eichhorn (seit 01.08.2017)
	Regierungsrat Christian Frank (bis 31.01.2018)
2. Stellvertreter:	Dipl.-Ing. (FH) Brigitte Pfeifer
Gutachter:	Dipl.-Ing. (FH) Irmgard Krammer
	Dirk Jauchstetter (Finanzamt-Schweinfurt)
	Werner Langer (Finanzamt-Schweinfurt)
	Dipl.-Ing. Annette Mikoleit-Garraud
	Dr. Erhard Rückert
	Hendrik Lindemann
	Dipl.-Ing. Gerhard Hartmann (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt)

2.3 Geschäftsstelle

Seit dem **01.01.2017** betreiben die Landkreise Schweinfurt und Haßberge eine gemeinsame Geschäftsstelle für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese ist dem **Sachgebiet III/2 Bauamt am Landratsamt Haßberge** zugeteilt und hat dort ihren Dienstsitz.

Zu den wichtigsten Aufgaben der Geschäftsstelle gehören die Führung und statistische **Auswertung der Kaufpreissammlung**, die Ableitung von sonstigen wertermittlungsrelevanten Daten und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (vgl. §§ 9 – 13 BayGaV). In Zusammenarbeit mit den statistischen Landes- und Bundesämtern werden Immobilienmarktberichte erstellt, die das Marktgeschehen abbilden und so für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen.

Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind:

Herr Christian Duscha	Leiter der Geschäftsstelle
Frau Gabriele Hacker	Sachbearbeiterin
Frau Natalie Fuchs	Sachbearbeiterin
Frau Franziska Ruck	Sachbearbeiterin (bis Dez. 2017)
Frau Manuela Bretz	Sachbearbeiterin (seit Januar 2018)

2.3.1 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung werden alle notariell beurkundeten Immobilientransaktionen in den Landkreisen Haßberge und Schweinfurt anonymisiert registriert und gegebenenfalls aufbereitet. Das in der Kaufpreissammlung gespeicherte Datenmaterial bildet die Grundlage für sämtliche nachfolgende Auswertungen. Bei der Erfassung erfolgt eine Unterscheidung zwischen Urkunde und Transaktion bzw. Kauffall. Die notarielle Urkunde (Kaufvertrag, Tauschvertrag etc.) bescheinigt die rechtsverbindliche Übertragung von Eigentum oder Eigentumsanteilen. Eine Transaktion beschreibt die beurkundete Übertragung des Eigentums an einer eigenständigen Eigentumseinheit (Flurstück, Wohneinheit etc.). Kauffälle sind diejenigen Transaktionen, die durch einen notariellen Kaufvertrag zustande gekommen sind.
Bei allen nachfolgenden Analysen und Ausarbeitungen wird stets die Anzahl der Kauffälle als Bemessungsgrundlage verwendet.
Solange keine abweichende Beschreibung erfolgt, wurden für die Beschreibung der Umsatzzahlen und Ableitungen alle Kauffälle des Jahres verwendet. Für die Detailbetrachtungen fanden nur Kauffälle Verwendung für die Angaben zu Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksfläche vorlagen, ohne Berücksichtigung von Verträgen denen besondere Bedingungen bei Vertragsschluss zugrunde lagen, z. B. Verwandtschaftsverkäufe. Miteinbezogen wurden alle Kauffälle, die bis einschließlich **März 2018** erfasst wurden.
Da die gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse der beiden Landkreise Haßberge und Schweinfurt zum 01.01.2017 neu geschaffen wurde, erfolgt hier nur eine Auswertung des ersten gemeinsamen Geschäftsjahres 2017.

2.3.2 Erstattung von Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag „[…] Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken […]“ (§ 193 BauGB). Der Antrag ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt nach § 193 Abs. 1 BauGB sind:

- Eigentümer sowie Inhaber von Rechten
- Behörden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem BauGB oder anderen gesetzlichen Vorschriften
- Gerichte und Justizbehörden
- sonstige Privatpersonen mit Einwilligung des Eigentümers

Für die Erstellung von Gutachten erhebt der Gutachterausschuss Gebühren und Auslagen. Diese sind in § 15 der Gutachterausschussverordnung - BayGaV vom 05.04.2005, zuletzt geändert durch § 1 ÄndVO vom 30.09.2014, geregelt. Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten trägt nach § 15 Abs. 1 BayGaV der Antragsteller. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes. In der nachfolgenden Aufstellung sind die Grundgebühren dargestellt. Diese können sich nach § 15 Abs. (3) BayGaV erhöhen oder verringern.

- bei einem ermittelten Wert bis 200.000 €: 1.650 €;
- bei einem ermittelten Wert bis 300.000 €: 1.700 €;
- bei einem ermittelten Wert bis 400.000 €: 1.800 €;
- bei einem ermittelten Wert bis 500.000 €: 1.900 €;
- bei einem ermittelten Wert bis 1.000.000 €: 1.000 € zzgl. 2 v.T. des Werts;
- bei einem ermittelten Wert bis 10.000.000 €: 2.000 € zzgl. 1 v.T. des Werts;
- bei einem ermittelten Wert über 10.000.000 €: 5.000 € zzgl. 0,7 v.T. des Werts

3 Lagebeschreibung

3.1 Der Landkreis Haßberge

Der Landkreis Haßberge ist der östlichste Landkreis im Regierungsbezirk Unterfranken. Er umfasst eine Fläche von 956,38 km² und beheimatet 84.373 Einwohner (Stand: 31.12.2016). 51,3 % der Einwohner residieren in den Städten und Gemeinden im Maintal auf lediglich 30,1 % der Gesamtfläche. Weitere 14,7 % der Einwohner sind in den beiden Nebenzentren Hofheim i. Unterfranken und Ebern beheimatet, dort stehen ihnen 15,8 % der Kreisfläche zur Verfügung. Die eher dünn besiedelten Regionen von Haßbergen und Steigerwald belegen zwar mehr als 50 % der gesamten Kreisfläche, werden aber nur von rund einem Drittel der Bevölkerung bewohnt. Anhand dieser Zahlen werden die strukturellen Unterschiede zwischen der Mainebene, den Nebenzentren und den ländlich geprägten Randgebieten des Landkreises nördlich und südlich davon deutlich. Hauptgründe hierfür sind bessere Verkehrsanbindung und berufliche Möglichkeiten. Mit der BAB 70 und der B 26 verfügt vor allem das Maintal über eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz in Süd- und Mitteldeutschland. Die übergeordneten Zentren Würzburg (60 km), Schweinfurt (25 km) und Bamberg (35 km) sind dadurch einfach und schnell zu erreichen. Darüber hinaus verfügen die Städte Haßfurt und Zeil a. Main und die Gemeinde Ebelsbach über Bahnanschlüsse, die vor allem für den überregionalen Pendler- und Reiseverkehr interessant sind. Dadurch wird ein Anschluss an das ICE-Streckennetz über Würzburg und Bamberg ermöglicht.
Dagegen sind die nördlichen und südlichen Teile des Landkreises überwiegend durch Staatsstraßen erschlossen. Die Nebenzentren Hofheim i. Unterfranken. und Ebern sind durch die B 303 und die B 279 an die übergeordneten Zentren Schweinfurt, Bamberg und Coburg angebunden. Ebern verfügt weiterhin über eine Bahnstrecke Richtung Bamberg.
Bedingt durch die gute Verkehrsanbindung sind im Maintal auch mehr größere Arbeitgeber und damit Arbeitsstellen angesiedelt. Rund 50 % aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstellen sind in den Städten und Gemeinden des Maintales gemeldet.
Größere Industriegebiete sind in Haßfurt, Ebelsbach/Eltmann, Zeil a. Main und Knetzgau verortet. In Hofheim i. Unterfranken und Ebern sind auch einige größere Arbeitgeber vorhanden, sodass hier 23,3 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten angestellt sind.
Aufgrund der großen strukturellen Unterschiede zwischen der Mainebene, den Nebenzentren Hofheim i. Unterfranken und Ebern und den restlichen Gebieten erfolgt eine erste grobe Gliederung des Landkreises in diese drei Teilbereiche, die weiterhin als **A-Lage (Mainebene), B-Lage (Nebenzentren)** oder **C-Lage (Restgebiete)** bezeichnet werden. Darüber hinaus sind beachtliche Unterschiede zwischen den Hauptorten eines Gemeindegebietes und den zugehörigen kleineren Ortsteilen feststellbar. Diese beruhen vornehmlich auf Faktoren wie Verkehrsanbindung oder Ortsgröße, aber auch auf der Versorgungsmöglichkeit mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Daher werden die untergeordneten Ortsteile und Gemarkungen in die jeweils nachfolgende Lageklasse eingestuft, verglichen mit der Einstufung des Hauptortes. Im Anhang befindet sich eine Karte, die die Verteilung der Lageklassen darstellt.

3.2 Der Landkreis Schweinfurt

Mit 114.823 Einwohnern ist der Landkreis Schweinfurt der fünftgrößte im Regierungsbezirk Unterfranken. Nach der Flächengröße (841,46 km²) liegt er dagegen nur auf dem sechsten Platz (*PENDLERATLAS*, 2016). Die wichtigsten strukturgebenden Faktoren sind die verkehrsgünstige Lage im Knotenpunkt zwischen BAB 7 und BAB 70 sowie die Nähe zur Stadt Schweinfurt mit ihrer florierenden Industrie. Dem *Pendleratlas 2016* ist zu entnehmen, dass rund 40.000 Beschäftigte zum Arbeiten in die Stadt Schweinfurt einpendeln. 54,7 % oder 22.194 davon aus dem Landkreis Schweinfurt. Das entspricht ca. 46,6 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die ihren Wohnsitz im Landkreis Schweinfurt haben. Die wirtschaftliche Anziehungskraft der Stadt Schweinfurt wirkt aber auch über das eigentliche Stadtgebiet hinaus und führt in den angrenzenden Gemeinden zur Entstehung von Arbeitsplätzen. Rund 68 % der insgesamt 23.382 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstellen im Landkreis Schweinfurt sind im sogenannten Speckgürtel von Schweinfurt angesiedelt (STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, 2018). Daran lässt sich die herausragende Bedeutung der Stadt Schweinfurt für den umgebenden Landkreis ablesen. Daher macht eine Untergliederung des Landkreises in Abhängigkeit von der Entfernung zur Stadt Schweinfurt Sinn. Als weitere Kriterien werden die Einbindung in das Stadtbusnetz der Stadt Schweinfurt und die Verkehrsanbindung an ein übergeordnetes Zentrum herangezogen. Die beste Lage (**A-Lage**) bezeichnet daher die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden, wie z. B. Schonungen, Gochsheim oder Sennfeld. Bis auf wenige Ausnahmen sind diese auch an das Stadtbusnetz der Stadt Schweinfurt angebunden. Gerolzhofen (~6.800 Einwohner, Stand: 2018) ist aufgrund seiner Größe und günstigen Verkehrslage ebenfalls der **A-Lage** zuzuordnen. Gerolzhofen ist über die B289 bestens erreichbar und stellt aufgrund seiner Größe ein eigenes kleines Zentrum dar. Der Regionaldatenbank Deutschland ist zu entnehmen, dass im Stadtgebiet von Gerolzhofen zum Stichtag 30.06.2015 3.253 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze gemeldet sind (STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, 2018). Die **B-Lage** bezeichnet den südwestlichen Teil des Landkreises, der durch die Nähe zu Würzburg, Kitzingen und Gerolzhofen beeinflusst wird. Der nordöstliche Teil (**C-Lage**) liegt zwischen Rhön, Haßberge und Steigerwald und ist vor allem hinsichtlich der Verkehrsanbindung schlechter aufgestellt als der restliche Landkreis. Analog zum Landkreis Haßberge existieren auch im Landkreis Schweinfurt große Unterschiede zwischen dem Hauptort einer Gemeinde und den zugehörigen kleineren Ortsteilen und Gemarkungen. Diese werden ebenfalls der jeweils nachfolgenden Lageklasse zugeteilt. Eine detaillierte kartografische Übersicht der Lageklassen ist dem Anhang zu entnehmen.

4 Gesamtmarkt – Umsätze und Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 1.109 Kauffälle für den Bereich Haßberge mit einem Gesamtvolumen von rund 95,4 Mio. Euro erfasst. Für den Bereich Schweinfurt waren dies im gleichen Zeitraum 1.419 Kauffälle mit einem Gesamtvolumen von ca. 134,2 Mio. Euro. Der Flächenumsatz belief sich dabei im Landkreis Haßberge auf 346 ha und im Landkreis Schweinfurt auf 325 ha. Die nachfolgende Tabelle stellt die Verteilung der gesamten Geld- und Flächenumsätze der getätigten Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte, **bebaute** und **unbebaute Grundstücke** und **Wohnungseigentum**, dar. Die Seniorenwohnungen stellen dabei eine besondere Gruppe des Teilmarktes Wohnungseigentum dar. Berücksichtigung fanden dabei nur Kauffälle denen keine besonderen Umstände (z. B. Verwandtschaftsverkauf) zugrunde lagen und die einer der aufgeführten Kategorien eindeutig zuzuordnen sind. Die Kategorie Wohnungseigentum umfasst nur diejenigen Kauffälle, die das Eigentum an privatem Wohnraum betreffen.

Anzahl, Geld- und Flächenumsätze in den einzelnen Immobilienteilmärkten 2017

	Haßberge			Schweinfurt		
Teilmarkt	Anzahl	Geld-umsatz (Mio. €)	Flächen-umsatz (ha)	Anzahl	Geld-umsatz (Mio. €)	Flächen-umsatz (ha)
unbebaut	654	19,5	304	715	24,6	285
bebaut	368	58,2	42	391	65,3	40
ETW	80	11,2	-	195	28,5	-
Senioren-wohnungen	7	6,5	-	118	15,8	-
Gesamt	1.109	95,4	346	1.419	134,2	325

5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird weiterhin nach den wichtigsten Gebäudetypen in die folgenden Gruppen unterteilt:
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien, Bauernhöfe und sonstige bebaute Grundstücke.
Die Gruppe der Bauernhöfe steht repräsentativ für ehemalige landwirtschaftliche Anwesen im Innenbereich, die eine Hofbebauung aufweisen. Unter sonstige werden alle bebauten Grundstücke zusammengefasst, die keiner der o. g. Gruppen angehören und aufgrund zu geringer Fallzahlen keine eigenständige Klassifizierung zulassen, z. B. Garagengebäude und Wochenendhäuser.
Mit einem Anteil von 61 % (Lkr. Haßberge) bzw. 49 % (Lkr. Schweinfurt) ist der Teilmarkt der bebauten Grundstücke der umsatzstärkste Teilmarkt in beiden Landkreisen (siehe Tabelle). Die bedeutendste Gebäudegruppe stellen dabei die **Ein- und Zweifamilienhäuser** dar. Diese haben einen Anteil von rund 53 % im Landkreis Haßberge und von rund 66 % im Landkreis Schweinfurt am Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke. Bezogen auf den Gesamtmarkt beziffern sich die Anteile auf **33 % respektive 32 % des Gesamtumsatzes**. Damit ist die Gruppe der EFH/ZFH der umsatzstärkste Bereich am gesamten Immobilienmarkt beider Landkreise.
Die Gruppe der Bauernhöfe erreichte zwar nur einen eher bescheidenen Anteil am Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke (1,9 % im Landkreis Haßberge und 5,7 % im Landkreis Schweinfurt), gemessen an den Fallzahlen stellt sie jedoch in beiden Landkreisen die zweitgrößte Gruppe dar. Die geringen Erlöse sind dem häufig hohen Alter und damit einhergehender mangelbehafteter baulicher Substanz geschuldet. Mit jeweils ca. 8 % fällt der Anteil gewerblicher Immobilien am Umsatz des Teilmarktes eher gering aus. Die kleinste erfasste und aufbereitete Gruppe stellen die Mehrfamilienhäuser dar. Sie kommen auf gerade einmal 4,5 % (Haßberge) bzw. 5,8 % (Schweinfurt) Anteil am Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke.

Verteilung der Geldumsätze 2017 des Teilmarktes der bebauten Grundstücke

	Haßberge			Schweinfurt		
Gebäude-typ	Anzahl	Geld-umsatz (Mio. €)	Flächen-umsatz (ha)	Anzahl	Geld-umsatz (Mio. €)	Flächen-umsatz (ha)
EFH, ZFH	208	31,1	15,8	214	42,8	14,8
MFH	9	2,6	0,6	15	3,8	1,1
Gewerbe	13	4,4	4,5	20	4,9	6,5
Bauernhof	14	1,1	2,1	41	3,7	8,4
sonstige	124	19	19,1	101	10,1	9,5
Gesamt	368	58,2	42,1	391	65,3	40,3

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei diesen Objekten handelt sich um Häuser, die für Ein- oder Zweifamiliennutzung geeignet sind und freistehend ohne Grenzbebauung errichtet wurden.

Für die nachfolgenden Auswertungen wurden folgende Annahmen getroffen:
Wohnfläche ≤ 350 m² **Grundstücksfläche ≤ 2.000 m²**

Kauffälle der freistehenden EFH/ZFH im Landkreis Haßberge aus 2017 nach Baujahresgruppen

Baujahres-gruppe	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø GFl. (m²)	Ø KP (€)	KP/WoFl. (€/m²) ± Std.
vor 1918	12	138,1	147 ± 43	837	119.417	841 ± 586
bis 1949	15	85,7	137 ± 30	789	111.526	834 ± 538
bis 1977	43	51,8	154 ± 52	863	157.276	1.046 ± 472
bis 1990	11	34,9	155 ± 51	826	187.227	1.246 ± 420
bis 2014	31	17,1	154 ± 51	839	277.142	1.877 ± 474
Gesamt	112	54,3	151 ± 48	840	183.211	1.246 ± 632

Kauffälle der freistehenden EFH/ZFH im Landkreis Haßberge aus 2017 nach Lageklassen und Baujahresgruppen

LK/ Baujahres-gruppe	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø GFl. (m²)	Ø KP (€)	KP/WoFl. (€/m²) ± Std.
A	**42**	**54,1**	**154 ± 43**	**837**	**211.470**	**1.430 ± 638**
vor 1918	3	127	148 ± 24	778	201.667	1.455 ± 868
bis 1949	7	83	143 ± 36	886	147.393	1.094 ± 620
bis 1977	20	53	150 ± 44	855	177.919	1.246 ± 519
bis 1990	2	34	194 ± 8	781	220.000	1.130 ± 169
bis 2014	10	18	162 ± 53	794	324.660	2.085 ± 446
B	**27**	**44,1**	**164 ± 55**	**873**	**201.029**	**1.265 ± 612**
vor 1918	2	137	148 ± 95	783	73.750	530 ± 91
bis 1949	2	80	150 ± 57	811	74.500	450 ± 250
bis 1977	12	47	188 ± 62	930	187.958	982 ± 346
bis 1990	2	33	146 ± 22	732	199.500	1.343 ± 376
bis 2014	9	14	143 ± 39	864	275.200	1.969 ± 212
C	**43**	**61**	**140 ± 46**	**822**	**144.422**	**1.054 ± 595**
vor 1918	7	143	147 ± 42	878	97.214	667 ± 348
bis 1949	6	91	125 ± 8	668	82.023	660 ± 383
bis 1977	11	55	123 ± 32	804	86.273	754 ± 341
bis 1990	7	36	147 ± 60	867	174.357	1.251 ± 508
bis 2014	12	19	155 ± 60	858	239.000	1.635 ± 455

Kauffälle der freistehenden EFH/ZFH im Landkreis Schweinfurt aus 2017 nach Baujahresgruppen

Baujahres-gruppe	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø GFL. (m²)	Ø KP (€)	KP/WoFl. (€/m²) ± Std.
vor 1918	8	165	151 ± 58	520	73.500	534 ± 368
bis 1949	8	83	123 ± 40	538	129.500	990 ± 337
bis 1977	41	55	141 ± 42	781	157.328	1.138 ± 511
bis 1990	16	34	167 ± 52	859	235.146	1.466 ± 405
bis 2014	18	15	148 ± 42	681	336.922	2.215 ± 577
Gesamt	91	56	147 ± 46	730	196.719	1.342 ± 685
Neuverkäufe	4	-	144 ± 27	451	356.975	2.565 ± 532

Kauffälle der freistehenden EFH/ZFH im Landkreis Schweinfurt aus 2017 nach Lageklassen und Baujahresgruppen

LK/ Baujahres-gruppe	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø GFl. (m²)	Ø KP (€)	KP/WoFl. (€/m²) ± Std.
A	**31**	**55**	**140 ± 41**	**609**	**243.875**	**1.703 ± 748**
vor 1918	2	156	99 ± 2	379	93.005	943 ± 95
bis 1949	6	81	128 ± 42	545	153.500	1.147 ± 203
bis 1977	14	55	143 ± 42	622	205.793	1.490 ± 586
bis 1990						
bis 2014	9	15	153 ± 38	682	396.889	2.572 ± 458
B	**34**	**55**	**155 ± 51**	**790**	**190.338**	**1.236 ± 585**
vor 1918	3	154	177 ± 81	656	97.667	575 ± 376
bis 1949	2	87	109 ± 41	518	57.500	520 ± 29
bis 1977	13	57	140 ± 39	844	131.121	967 ± 405
bis 1990	12	33	173 ± 46	848	257.194	1.530 ± 321
bis 2014	4	19	156 ± 74	678	318.150	2.079 ± 504
C	**26**	**58**	**144 ± 45**	**797**	**148.838**	**1.054 ± 549**
vor 1918	3	181	160 ± 35	477	36.333	220 ± 103
bis 1949						
bis 1977	14	53	139 ± 48	880	133.199	880 ± 327
bis 1990	4	37	144 ± 71	892	169.000	1.277 ± 614
bis 2014	5	13	146 ± 21	680	244.000	1.682 ± 381

5.1.2 Nicht freistehende EFH/ZFH und DHH/RH

Diese Gebäude zeichnen sich durch eine mindestens auf einer Seite grenzständige Bebauung und den Anbau an mindestens ein Nachbargebäude aus. Nicht freistehende Gebäude müssen darüber hinaus als jeweils eigenständige architektonische Einheit erkennbar sein.
Für die nachfolgenden Auswertungen wurden folgende Annahmen getroffen:
Wohnfläche ≤ 250 m² **Grundstücksfläche ≤ 800 m²**

Kauffälle der nicht freistehenden EFH/ZFH und der DHH/RH im Landkreis Haßberge aus 2017

Nutzungsart	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø GFl. (m²)	Ø KP (€)	KP/WoFl. (€/m²) ± Std.
nicht freistehend	5	89,8	114 ± 26	229	72.960	730 ± 439
DHH/RH	15	48,1	118 ± 35	456	134.860	1.176 ± 547

Kauffälle der nicht freistehenden EFH/ZFH im Landkreis Schweinfurt aus 2017

Nutzungsart	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø GFl. (m²)	Ø KP (€)	KP/WoFl. (€/m²) ± Std.
nicht freistehend	10	83	143 ± 34	450	83.500	599 ± 292

Kauffälle der DHH und RH im Landkreis Schweinfurt aus 2017 nach Baujahresgruppen

Baujahres-gruppe	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø GFl. (m²)	Ø KP (€)	KP/WoFl. (€/m²) ± Std.
1950 - 1977	11	48	136 ± 53	357	191.636	1.399 ± 524
1978 - 1990	6	37	152 ± 27	334	268.750	1.786 ± 338
1991 - 2014	6	19	132 ± 7	339	268.333	2.031 ± 688
Gesamt	23	40	138 ± 40	351	229.317	1.732 ± 530

5.2 Mehrfamilienhäuser

MFH sind Objekte, die über mindestens drei abgetrennte Wohneinheiten verfügen und nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind.
Bedingt durch die geringen Fallzahlen in beiden Landkreisen waren weiterführende Auswertungen hinsichtlich Altersgruppen etc. nicht möglich.

Haßberge

Die Gruppe der Mehrfamilienhäuser umfasste 2017 10 Objekte mit einem **Investitionsvolumen von ca. 2,2 Mio. Euro**. Diese hatten eine durchschnittliche **Wohnfläche von 256 m²** verteilt auf **3 - 6 Wohneinheiten** und kosteten im Mittel **224.550 Euro**.

Schweinfurt

Im Landkreis Schweinfurt wurden 2017 10 Mehrfamilienhäuser im Gesamtwert **von rund 2,5 Mio. Euro** verkauft. Die mittlere **Wohnfläche** betrug **267 m²** bei einem gemittelten **Kaufpreis von 248.503 Euro**. Die Anzahl der Wohneinheiten variierte **zwischen 3 und 4 Wohneinheiten** je Gebäude.

5.3 Gewerbe

Für gewerbliche Objekte werden keine weiteren Auswertungen angestellt, da hierfür keine ausreichende Datenbasis vorhanden ist (Baujahr etc. fehlen). Daher erfolgt nur eine grobe Gliederung in Lager-, Büro- und Einzelhandelsobjekte, um zumindest Anzahl und grundlegende Verteilung der Kauffälle darstellen zu können.

Kauffälle der gewerblichen Objekte im Jahr 2017

Geäudetyp	Haßberge			Schweinfurt		
	Anzahl	Flächen-umsatz (m²)	Geld-umsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächen-umsatz (m²)	Geld-umsatz (Mio. €)
Hallen- und Lagergebäude	12	38.589	2,5	14	46.841	3,4
Objekte mit Büroeinheiten	4	2.744	0,7	5	5.493	1,6
Handel	5	17.390	2,1	-	-	-
sonstige	-	-	-	5	38.482	3,1
Gesamt	21	58.723	5,3	24	90.816	8,1

6 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum betrifft das Sondereigentum an Wohnraum, das nach den §§ 3 und 8 WoEigG begründet wurde. Inbegriffen in die Auswertung sind nur das Sondereigentum an der jeweiligen Wohnung und das zugehörige Miteigentum am Grundstück. Etwaiges sonstiges Zubehör etc. wird nicht berücksichtigt.
Zur Analyse der Eigentumswohnungen wurden folgende Auswahlkriterien zugrunde gelegt:

Wiederverkäufe: **Baujahr vor 2014** **Wohnfläche ≤ 250 m²**
Neuverkäufe: **Baujahr nach 2014** **Wohnfläche ≤ 250 m²**
Umwandlungen: **Umwandlung einer bestehenden Mietwohnung in eine Eigentumswohnung**

Kauffälle an Eigentumswohnungen in 2017 nach Verkaufsart gegliedert

Art des Verkaufs	Anzahl	Ø Alter (Jahre)	Ø KP/WoFl. (€/m²) ± Std.	Ø KP	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø Anzahl Zimmer
Landkreis Haßberge						
Neuverkauf	**36**	**0**	**2.330 ± 186**	**180.204**	**77 ± 14**	**2,5**
Wiederverkauf	**39**	**30**	**1.306 ± 407**	**98.408**	**74 ± 20**	**2,9**
> 45 m²	36	30	1.350 ± 389	104.108	77 ± 17	3,0
< 45 m²	3	29	774 ± 197	30.000	40 ± 5	1,7
Umwandlung						
Landkreis Schweinfurt						
Neuverkauf	**51**	**0**	**2.560 ± 635**	**231.548**	**91 ± 24**	**3,1**
Wiederverkauf	**100**	**36**	**1.280 ± 485**	**105.636**	**81 ± 26**	3,2
> 45 m²	92	36	1.285 ± 492	110.922	85 ± 24	3,3
< 45 m²	8	40	1.215 ± 420	44.853	36 ± 2,5	1,3
Umwandlung	**7**	**17**	**1.270 ± 299**	**166.564**	**131 ± 40**	**5,3**

Kauffälle der wiederverkauften ETW > 45 m² WoFl. nach Baujahresgruppen

Baujahres-gruppe	Anzahl	Alter (Jahre)	Ø KP/WoFl. (€/m²) ± Std.	Ø KP	Ø WoFl. (m²) ± Std.	Ø Anzahl Zimmer
Landkreis Haßberge						
bis 1918						
bis 1949						
bis 1977	11	47	1.095 ± 357	81.536	76 ± 18	3,2
bis 1990	10	30	1.383 ± 246	110.150	79 ± 17	3
bis 2014	15	19	1.515 ± 410	116.633	75 ± 19	2,8
Landkreis Schweinfurt						
bis 1918	4	112	811 ± 526	72.122	78 ± 22	3,3
bis 1949	5	87	786 ± 421	68.190	84 ± 23	3
bis 1977	20	48	1.019 ± 378	85.505	80 ± 23	2,8
bis 1990	18	34	1.073 ± 299	92.180	85 ± 24	3,2
bis 2014	45	20	1.559 ± 403	137.912	86 ± 25	3,2

Anzahl und Verteilung der Eigentumswohnungen auf die Lageklassen

Landkreis Haßberge			**Landkreis Schweinfurt**		
Lageklasse	Anzahl	Geld-umsatz (Mio €)	Lageklasse	Anzahl	Geld-umsatz (Mio €)
A	52	7,6	A	134	11,3
B	17	2,0	B	16	2,5
C	6	0,7	C	9	0,9
Gesamt	75	10,3	Gesamt	159	14,7

7 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken erfolgt eine Untergliederung in **Baugrundstücke für den Wohnungsbau**, **gewerbliche Bauflächen**, **Bauerwartungsland/Rohbauland (BE/RO)**, **landwirtschaftliche Flächen, Forstflächen** und **Gartenland**. Die Gruppe „sonstige" fasst diejenigen Grundstücksarten zusammen, die aufgrund ihrer Nutzung oder individueller Merkmale keiner dieser Gruppen zurechenbar sind bzw. sich einer Kategorisierung gänzlich entziehen. Den Baugrundstücken werden auch Baulücken im Innenbereich zugerechnet.
Der gesamte Geld- und Flächenumsatz auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke belief sich im Jahr 2017 auf 304 ha und 19,5 Mio. € im Landkreis Haßberge (656 Kauffälle) und auf 285 ha und 24,6 Mio. € im Landkreis Schweinfurt (715 Kauffälle).
Den flächenmäßig größten Anteil nahmen dabei die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ein, ca. 67 % im Landkreis Haßberge und ca. 70 % im Landkreis Schweinfurt. Die höchsten Geldumsätze wurden dagegen im Bereich der Wohnbauflächen erzielt, mit einem Anteil von rund 52 % im Landkreis Haßberge und fast 46 % im Landkreis Schweinfurt.

Verteilung der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke aus 2017

	Haßberge			Schweinfurt		
Teilmarkt	Anzahl	Geld-umsatz (Mio. €)	Flächen-umsatz (ha)	Anzahl	Geld-umsatz (Mio. €)	Flächen-umsatz (ha)
Wohnbauflächen	210	10,1	19,3	180	11,2	14,8
Landwirtschaft	210	3,9	205	213	5,3	199
Gewerbe	22	1,6	7,2	24	3,2	6,9
Forst	69	0,5	38	76	0,2	18,8
Gartenland	29	0,1	2,5	35	0,2	3,7
BE/RO - Gewerbe	-	-	-	31	1,1	12,4
BE/RO	25	2,4	18,4	43	2,2	14,6
sonstige	91	0,9	13,6	113	1,2	14,8
Gesamt	656	19,5	304	715	24,6	285

Für **BE/RO**, **Forst** und **sonstige Flächen** erfolgt keine weitere Auswertung, da hier die gruppeninterne Diversität bezüglich einiger Merkmale zu groß ist oder preisbildende Merkmale nicht ausreichend erfasst werden konnten.

7.1 Landwirtschaft

Die Gruppe der Landwirtschaftsflächen teilt sich weiterhin in die Bereiche **Ackerland**, **Grünland**, **Obstflächen** und **sonstige** auf. Der mit Abstand wichtigste Teilmarkt unter den landwirtschaftlichen Flächen ist der Sektor Ackerland, sowohl nach den Geldumsätzen als auch nach den Flächenumsätzen. Im Landkreis Haßberge wurden 2017 **70 % der Geld-Umsätze** in dieser Gruppe generiert, im Landkreis Schweinfurt sogar fast 91 %. Auf Platz Zwei folgt schon etwas abgeschlagen der Sektor Grünland mit 12 % der Geld-Umsätze im Lkr. Haßberge und 4,5 % im Lkr. Schweinfurt.

Gesamter Geld- und Flächenumsatz im Landwirtschaftsbereich 2017

Nutzung	Haßberge			Schweinfurt		
	Anzahl	Geld-umsatz (Tsd. €)	Flächen-umsatz (ha)	Anzahl	Geld-umsatz (Tsd. €)	Flächen-umsatz (ha)
Ackerland	112	2.735	136	165	4.950	178
Grünland	63	463	33	37	249	18
Obstflächen	14	20	2	9	34	1,2
sonstige	21	679	34	2	63	1,8
Gesamt	210	3.897	205	213	5.296	199

Für die Detailbetrachtung wurden folgende Selektionsparameter angewandt:

Ackerland (HAS): **Fläche > 5.000 m²** **Bodenpreis > 1,5 €/m²**
Ackerland (SW): **Fläche > 5.000 m²** **Bodenpreis > 2,0 €/m²**
Grünland: **Fläche > 1.500 m²** **Bodenpreis > 0,3 €/m²**
Obstflächen: **Fläche 500 m² – 5.000 m²**

Wichtigste Kennzahlen für landwirtschaftliche Flächen 2017 im Landkreis Haßberge

Nutzung	Anzahl	Bodenpreis ± Std. (€/m²)	Bodenpreis von…bis…	Ø Flächengröße (m²)	Ø Ackerzahl
Ackerland	42	2,4 ± 0,6	1,5 - 3,7	16.807	43
Grünland	45	1,23 ± 0,62	0,45 - 3,0	6.751	-
Obstflächen	13	0,96 ± 0,2	0,77 - 1,50	1.657	-

Wichtigste Kennzahlen für landwirtschaftliche Flächen 2017 im Landkreis Schweinfurt

Nutzung	Anzahl	Bodenpreis ± Std. (€/m²)	Bodenpreis von…bis…	Ø Flächengröße (m²)	Ø Ackerzahl
Ackerland	82	3,29 ± 0,98	2,0 - 6,0	14.590	49
Grünland	26	1,45 ± 0,86	0,3 - 4,0	6.470	-
Obstflächen	9	2,81 ± 1,71	0,65 - 4,74	1.382	-

7.2 Gartenland

Gartenland ist der Oberbegriff für die zwei Nutzungsarten Garten und Erholungsflächen. Garten beschreibt Grundstücke, die überwiegend dem nicht-gewerblichen Gemüse- und Obstanbau dienen. Erholungsflächen werden dagegen in der Hauptsache für Freizeitzwecke genutzt. Aufgrund der geringen Anzahl war keine Untergliederung entsprechend der Zugehörigkeit zu einer Lageklasse möglich.

Der Detailbetrachtung liegen folgende Auswahlkriterien zugrunde:
Garten: **100 < Fläche < 2.000 m²**
Erholungsfläche: **200 < Fläche < 3.000 m²**

Kauffallverteilung und Auswertung für Gartenland im Landkreis Haßberge 2017

Nutzung	Anzahl	Bodenpreis ± Std. (€/m²)	Ø Fläche (m²)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (€)
Gartenland	29			2,2	83.600
Garten	22	5,5 ± 2,4	588		
Erholungsflächen	7	2,6 ± 1,6	1.264		

Kauffallverteilung und Auswertung für Gartenland im Landkreis Schweinfurt 2017

Nutzung	Anzahl	Bodenpreis ± Std. (€/m²)	Ø Fläche (m²)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (€)
Gartenland	35			2,7	116.000
Garten	25	3,8 ± 1,6	366		
Erholungsflächen	10	5,1 ± 2,1	1.746		

7.3 Wohnbauflächen

Zur Analyse der Wohnbauflächen wurden nur Grundstücke herangezogen, die dem Entwicklungszustand „Baureifes Land“ entsprachen. „W“ bezeichnet Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtswirksamen Bebauungsplanes liegen, „M“ bezeichnet Grundstücke, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB liegen.

Auswahlkriterien für Grundstücke:

300 m² < Grundstücksfläche < 2.000 m²
Erschließungskostenbeitragsfrei

Auswertung der Wohnbauflächenpreise hinsichtlich Gebietstyp und Lageklasse im Landkreis Haßberge 2017

Gebiets-typ	LK	Anzahl	Ø Bodenpreis ± Std. (€/m²)	Ø Fläche (m²) ± Std.	Geldumsatz (Tsd. €)	Flächen-umsatz (m²)
W	A	50	90,6 ± 20,0	705 ± 279	3.165	35.240
W	B	38	71,0 ± 18,2	752 ± 212	2.000	28.583
W	C	57	50,0 ± 18,6	834 ± 160	2.343	47.537
W	Gesamt	145	69,5 ± 25,7	768 ± 226	7.509	111.360
M	Gesamt	15	45,3 ± 35,4	1.206 ± 388	820	18.092

Auswertung der Wohnbauflächenpreise hinsichtlich Gebietstyp und Lageklasse im Landkreis Schweinfurt 2017

Gebiets-typ	LK	Anzahl	Ø Bodenpreis ± Std. (€/m²)	Ø Fläche (m²) ± Std.	Geldumsatz (Mio. €)	Flächen-umsatz (m²)
W	A	37	140,2 ± 27,1	657 ± 209	3.387	24.325
W	B	68	73,0 ± 16,7	740 ± 150	3.650	50.307
W	C	47	43,5 ± 13,0	833 ± 247	1.683	39.136
W	Gesamt	152	80,3 ± 41,0	748 ± 208	8.719	113.768
M	Gesamt	13	78,2 ± 27,0	698 ± 239	690	9.070

In beiden Landkreisen sind deutliche Unterschiede zwischen den Lageklassen hinsichtlich Grundstücksgröße und Bodenpreis feststellbar. Im Landkreis Schweinfurt stechen vor allem die großen Preissprünge zwischen den Lageklassen hervor. Beispielsweise beträgt die Differenz zwischen LK A und LK B im Landkreis Haßberge rund 30 %, im Landkreis Schweinfurt dagegen stolze 92 %. Anders verhält es sich dagegen bei den Grundstücksgrößen, hier steigt die Flächengröße mit zunehmender Klassenzahl und es besteht kaum ein Unterschied zwischen den Landkreisen. So nimmt die durchschnittliche Grundstücksgröße in beiden Landkreisen von der LK A hin zur LK C jeweils um rund 130 m² zu.
Aufgrund der geringen Fallzahlen ist im Gebietstyp „M“ keine verlässliche Aussage zu treffen. Jedoch deuten sich auch hier beachtliche Preisunterschiede zwischen den Lageklassen an.

7.4 Gewerbeflächen

Zur Analyse wurden nur Grundstücke herangezogen, die dem Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ entsprachen und innerhalb des Geltungsbereiches eines **rechtswirksamen Bebauungsplanes für den Gebietstyp „Gewerbegebiet“** lagen.

Auswahlkriterien für Gewerbegrundstücke:

1.000 m² < Grundstücksfläche < 50.000 m²

Haßberge

Im Landkreis Haßberge wurde 2017 im Mittel für den Quadratmeter Gewerbefläche **31,5 €/m²** (± 9,8 €/m²) bezahlt. Dabei betrug die durchschnittliche Flächengröße **4.025 m²** (± 2.345 m²). Insgesamt wurden mit 8 Kauffällen rund **32.000 m²** und ca. **1,0 Mio. Euro** umgesetzt.

Schweinfurt

Die durchschnittliche unbebaute Gewerbefläche hatte eine Fläche von **ca. 3.460 m²** (± 2.370 m²) und kostete **50,0 €/m²** (± 14,6 €/m²). Insgesamt wurden 2017 rund **45.000 m²** Gewerbebauflächen zu einem Gesamtpreis von rund **2,1 Mio. Euro** veräußert.

8 Schlussbetrachtung

Im Rahmen dieses Berichtes konnten nicht alle Aspekte des Immobilienmarktes beleuchtet und analysiert werden. Dieser Bericht erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll lediglich zu Informationszwecken dienen.

Aus den eingangs formulierten Landkreissteckbriefen wird bereits ersichtlich, dass beachtliche strukturelle Unterschiede zwischen den beiden Landkreisen vorhanden sind. Hauptgrund hierfür ist die unterschiedliche Verteilung und Ausprägung der Hauptwirtschaftsfaktoren. Im Landkreis Haßberge ist der prägendste Wirtschaftsfaktor die günstige Verkehrslage im Maintal mit der Anbindung an die Oberzentren Schweinfurt und Bamberg. Entlang dieser Linie haben sich mehrere kleine, jedoch nahezu gleichwertige Zentren entwickelt (Haßfurt leicht hervorgehoben). Außerhalb des Einzugsbereiches dieser (Klein-) Zentren nimmt das Preisniveau sehr schnell ab. Im Landkreis Schweinfurt ordnen sich dagegen die Preisklassen fast konzentrisch um den Schwerpunkt - die Stadt Schweinfurt - herum an. Nur im Bereich größerer Verkehrsadern wird dieses Bild leicht gestört (vgl. Anhang).

Diese strukturellen Unterschiede zwischen den beiden Landkreisen lassen nur einen sehr groben und begrenzten Vergleich zu. Vor allem da die vorgenommene Klassifizierung nach der Lage keinen absolut messbaren Kriterien folgt, sondern auf dem Zusammenspiel mehrerer eher kategorialer Lagefaktoren basiert, z. B. Anbindung an Stadtbus (Ja/Nein), Einkaufsmöglichkeiten (Ja/Nein) oder Verkehrsanbindung (gut/schlecht). Diese Faktoren können nicht 1:1 auf den jeweils anderen Landkreis übertragen werden. Vergleiche sind daher lediglich anhand der Gesamtumsätze und –fallzahlen bzw. mittlerer Preisniveaus möglich.

Die höheren Fallzahlen und Umsätze deuten an, dass der Immobilienmarkt im Landkreis Schweinfurt etwas dynamischer ist als im Landkreis Haßberge. In nahezu allen Teilmärkten liegt das mittlere Preisniveau im Landkreis Schweinfurt höher als im Landkreis Haßberge, z. B. bei Wohnbauflächen rund 16% und bei Ackerland rund 40 %. In erster Linie ist hierfür die Zentralität von Schweinfurt verantwortlich, die gleichermaßen private Wohnungssuchende und Investoren auf den Plan ruft. Beide Gruppen streben vornehmlich in die erste Lage – kurze Anfahrtswege zum Arbeitsplatz, hohe Rendite – und weichen erst mit zunehmend steigenden Preisen auf die nächsten Zonen aus. Diese These wird gerade durch die absolut höheren Kaufpreise pro Quadratmeter (Bauland und Wohnfläche) und Umsätze in der ersten Lageklasse und die enormen Preisstürze zur zweiten und dritten Lageklasse hin untermauert (im Landkreis Schweinfurt). Die höheren Baulandpreise befeuern wiederum den Geschosswohnungsbau bzw. den Bau von Wohnungseigentum im Allgemeinen. Das kann anhand der Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen nachvollzogen werden, die ein deutliches Plus von 144 % zugunsten des Landkreises Schweinfurt verzeichnen und obendrein größtenteils in der ersten Lageklasse liegen (rund 84 %).

Im Landkreis Haßberge belegen Höhe und Verteilung der Kaufpreise die eingangs formulierten Diskrepanzen zwischen den einzelnen Lageklassen. Hohe Preise in den verkehrsgünstig gelegenen Zentren im Maintal und stetig fallende Preise zu den Randbereichen hin (bei Wohnbauflächen zwischen 20 % - 40 % Preisunterschiede). Die eher gemäßigten Preissteigerungen zwischen den Lageklassen sind zusätzlich ein Indiz für das Fehlen eines übergeordneten Zentrums, was eher zu sprunghaften Preisveränderungen geführt hätte. Auch im Landkreis Haßberge fördern die steigenden Baulandpreise den Bau von Eigentumswohnungen. Von den veräußerten Neubauten liegen 70 % in der Lageklasse A und 23 % in der Lageklasse B. Weitere statistisch signifikante Einflussgrößen auf den Kaufpreis konnten nicht herausgearbeitet werden. Das belegt den Charakter der **Lage als Haupteinflussgröße auf den Kaufpreis**.

9 Quellenverzeichnis

PENDLERATLAS 2016: https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018):
https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data;jsessionid=82FC5395854ACB18AEDBF8F30D01BF93.reg1?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1524747556042&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=13111-01-03-5&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf

10 Anhang

Abbildung 1: Darstellung der Lageklassen für Wohnbebauung im Landkreis Schweinfurt

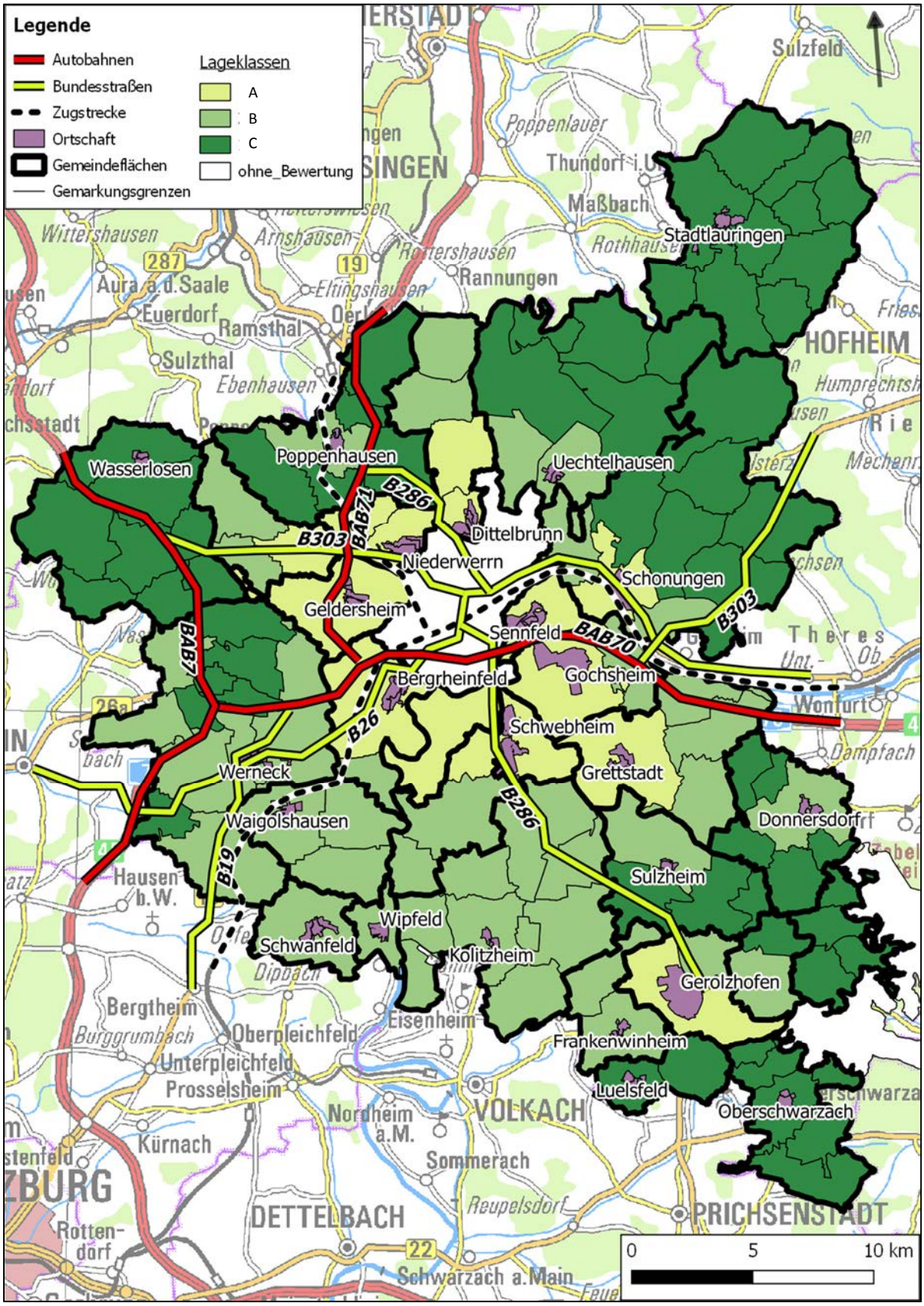


Abbildung 2: Darstellung der Lageklassen für Wohnbebauung im Landkreis Haßberge

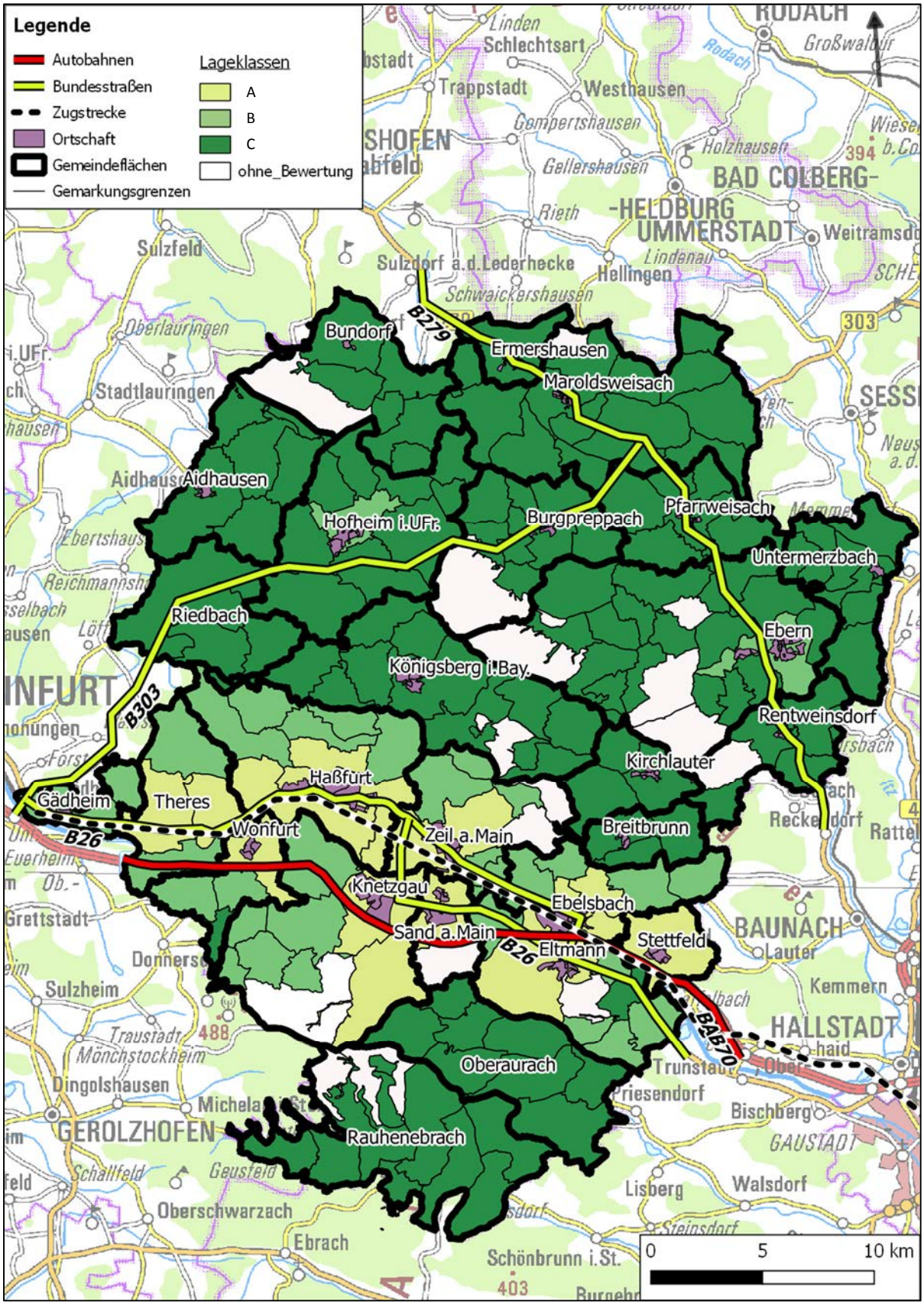
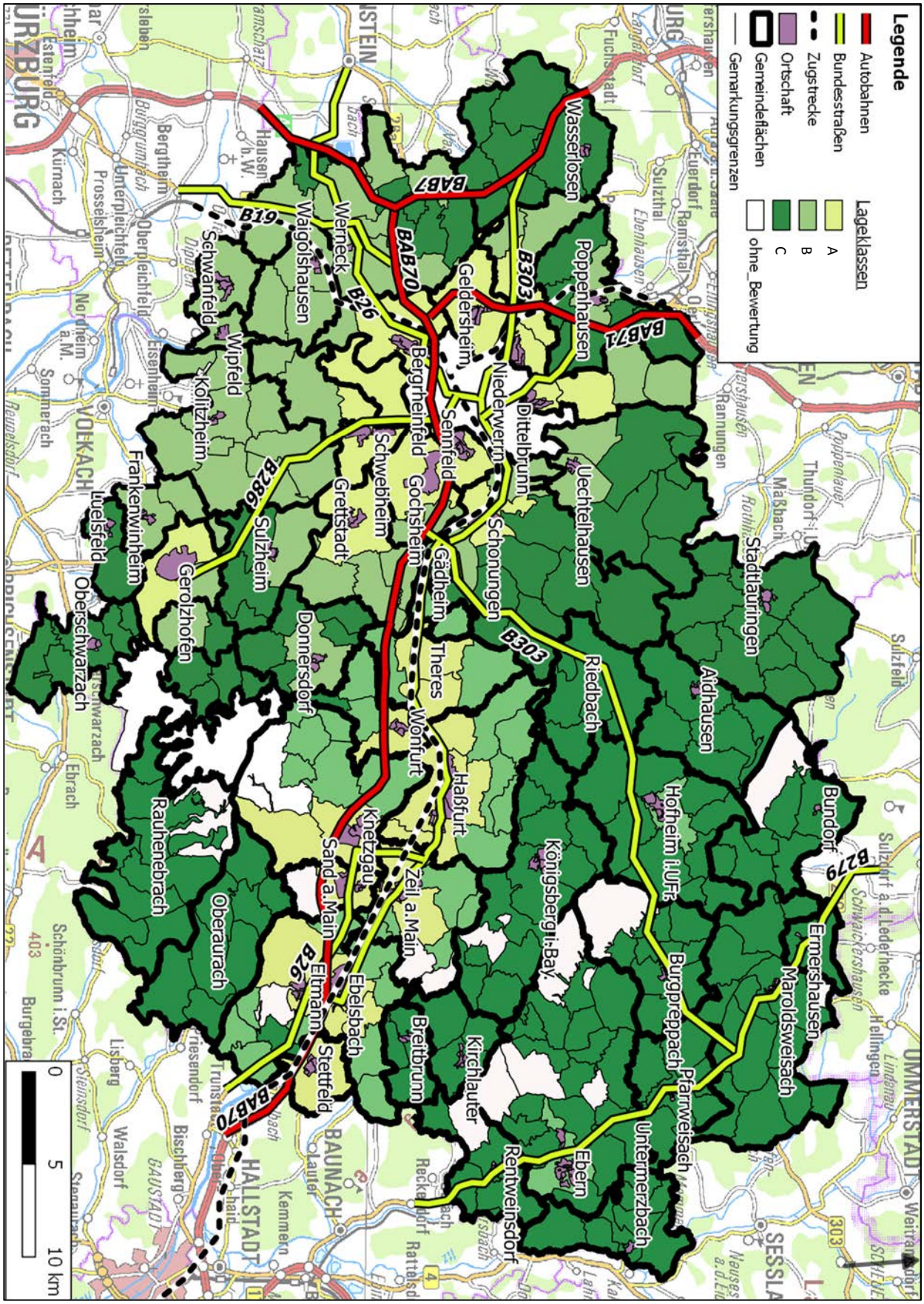



Abbildung 3: Gemeinsame Darstellung der Lageklassen beider Landkreise