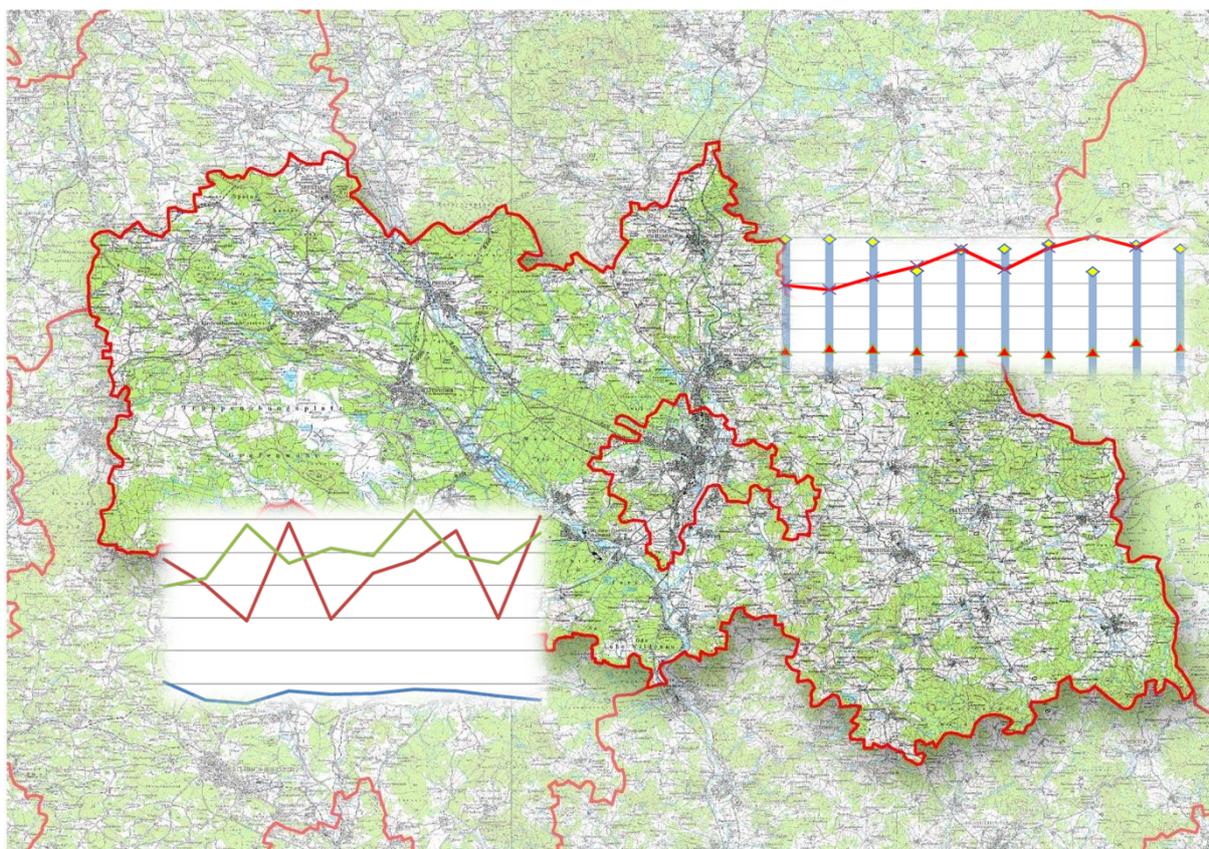


# Marktanalyse 2014



Gutachterausschuss für den Bereich des

Landkreises Neustadt an der Waldnaab



Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Stadtplatz 34  
92660 Neustadt an der Waldnaab  
Telefon: 09602/79-5030  
Fax: 09602/79-5050  
E-Mail: [gutachterausschuss@neustadt.de](mailto:gutachterausschuss@neustadt.de)



---

## Marktanalyse 2014 zum Immobilienmarkt im Landkreis Neustadt an der Waldnaab

### Vorwort

Der Gutachterausschuss hat am 28.06.2013 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 für den Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab veröffentlicht.

Neben dem gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sollen die Gutachterausschüsse durch Marktberichte und Marktinformationen die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt erhöhen. Dazu veröffentlicht der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab die erste Marktanalyse zum Immobilienmarkt im Landkreis.

Diese Marktanalyse enthält Untersuchungen zur Marktentwicklung im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab für alle Immobilienmarktsegmente über einen längeren Zeitraum. Die Marktanalyse kann kostenlos über die Internetadresse des Gutachterausschusses [www.neustadt.de](http://www.neustadt.de) als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

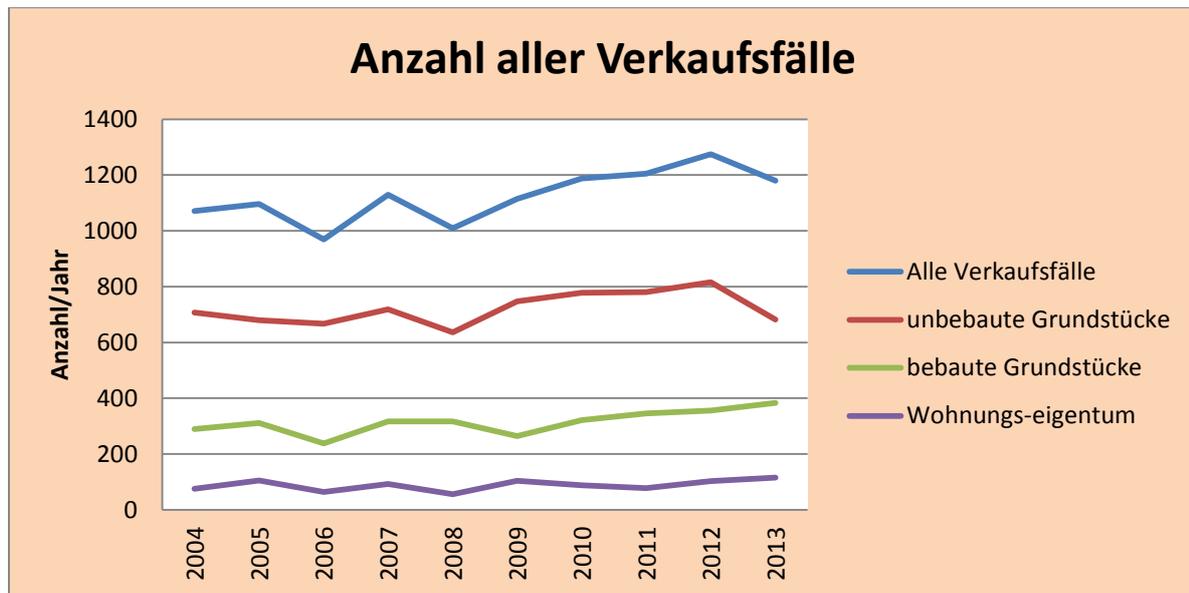
Die Gutachterausschüsse sollen in Marktberichten weitere, für die Wertermittlung und für die Markttransparenz, notwendige Daten veröffentlichen. Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab ist bemüht Indexreihen, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung abzuleiten und künftig einen Marktbericht zu erstellen. Allerdings sind, neben den Angaben aus den Kaufverträgen, umfassende Recherchen zu den Objekteigenschaften (z. B. Baujahre, Flächen, Ausstattungsmerkmale) und zu weiteren wertbestimmenden Merkmalen (z. B. Nettokaltmieten, Bewirtschaftungskosten) notwendig. Hierzu sind freiwillige Angaben der Marktteilnehmer (Verkäufer, Käufer, Makler, Banken, Sachverständige) zu verwertbaren Verkaufsfällen erforderlich. Dazu werden vom Gutachterausschuss Fragebögen versandt, die mit den notwendigen Angaben der Käufer und Verkäufer ergänzt werden sollen. Nur mit diesen Angaben können Kauffälle vom Gutachterausschuss sinnvoll und marktgerecht ausgewertet werden. Daher bittet der Gutachterausschuss alle Marktteilnehmer um tatkräftige Unterstützung durch das Ausfüllen der Fragebögen.



## Marktanalyse 2014

### Anzahl aller Verkaufsfälle

Die Anzahl aller Verkaufsfälle im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab lag 2013 um 7 % unter dem Vorjahr. Eine deutliche Veränderung ergab sich bei unbebauten Grundstücken mit einem Rückgang von 16 % gegenüber 2012. Dagegen gab es eine Steigerung bei den Verkäufen von bebauten Grundstücken um 8 %. Bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist eine Steigerung von 12% gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Mit 115 Verkaufsfällen wurden 2013 die meisten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im Vergleich zu den Vorjahren verkauft.



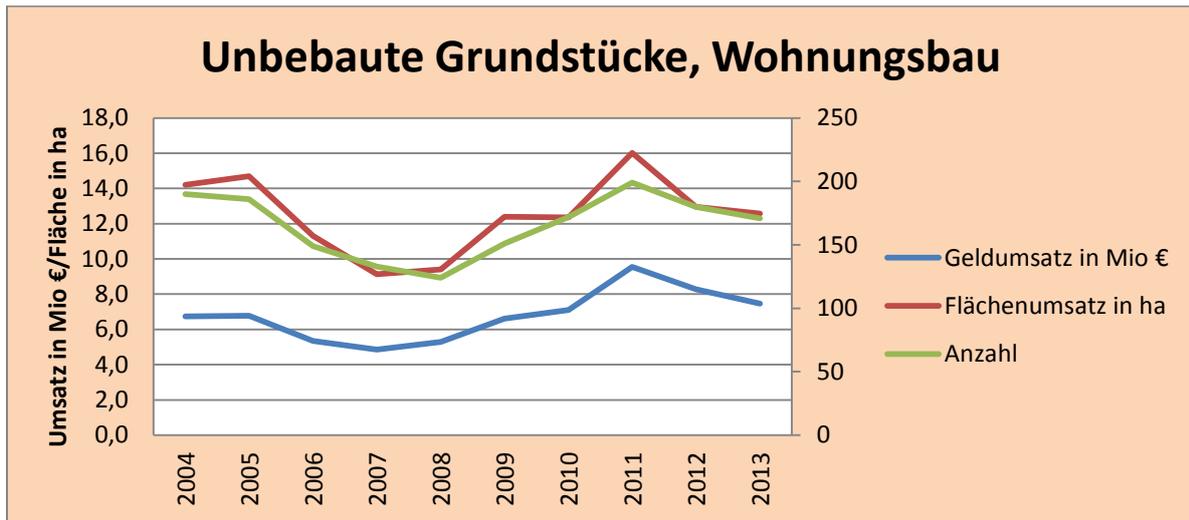
In der Marktanalyse der folgenden Teilmärkte wurden tatsächliche Kauffälle, ohne Tausch- und Sonderfälle sowie Zwangsversteigerungen, betrachtet. Die Gesamtzahl dieser ausgewerteten Verkaufsfälle unterscheidet sich daher von den oben ermittelten Gesamtzahlen.



## Unbebaute Grundstücke

### Wohnungsbau

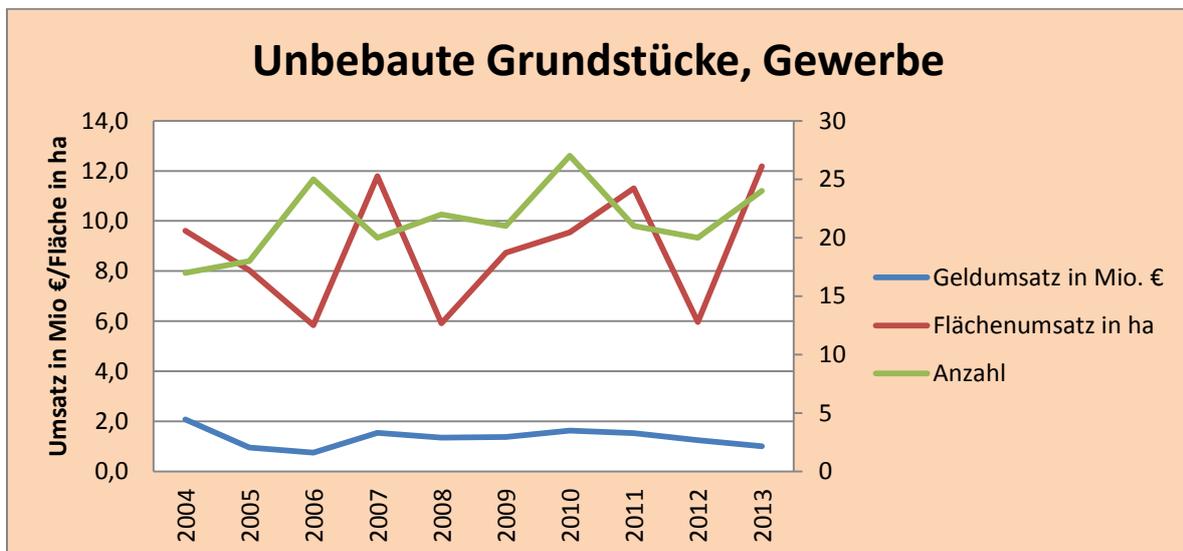
Für den Wohnungsbau (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) gab es auf dem Markt der unbebauten Grundstücke einen Rückgang von 5 % der Verkäufe gegenüber 2012. Ebenso ging der Flächenumsatz um 3 % zurück. Der Geldumsatz für unbebaute Wohnbaugrundstücke war dagegen 2013 um 10 % niedriger als 2012.



## Unbebaute Grundstücke

### Gewerbe

2013 lag die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Gewerbegrundstücke um 20 % über der Zahl der Verkäufe aus dem Vorjahr. Der Flächenumsatz war im gleichen Zeitraum mehr als doppelt so hoch. Der Flächenumsatz zeigt sich im Lauf der Jahre insgesamt als stark schwankend. Dagegen liegt der Geldumsatz um 20 % niedriger als 2012 und den 6 Jahren davor.

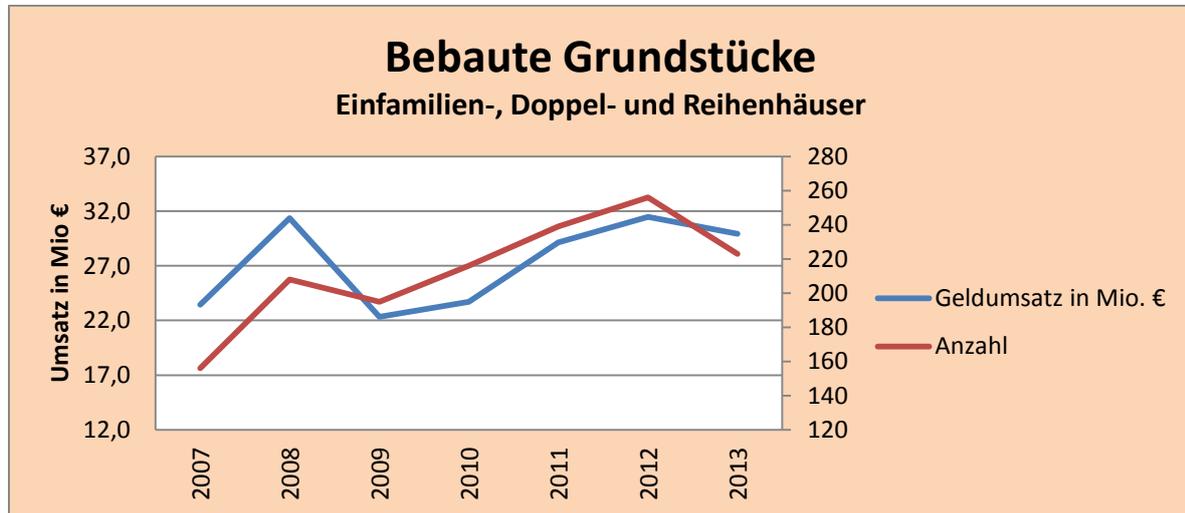




## Bebaute Grundstücke

### Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser

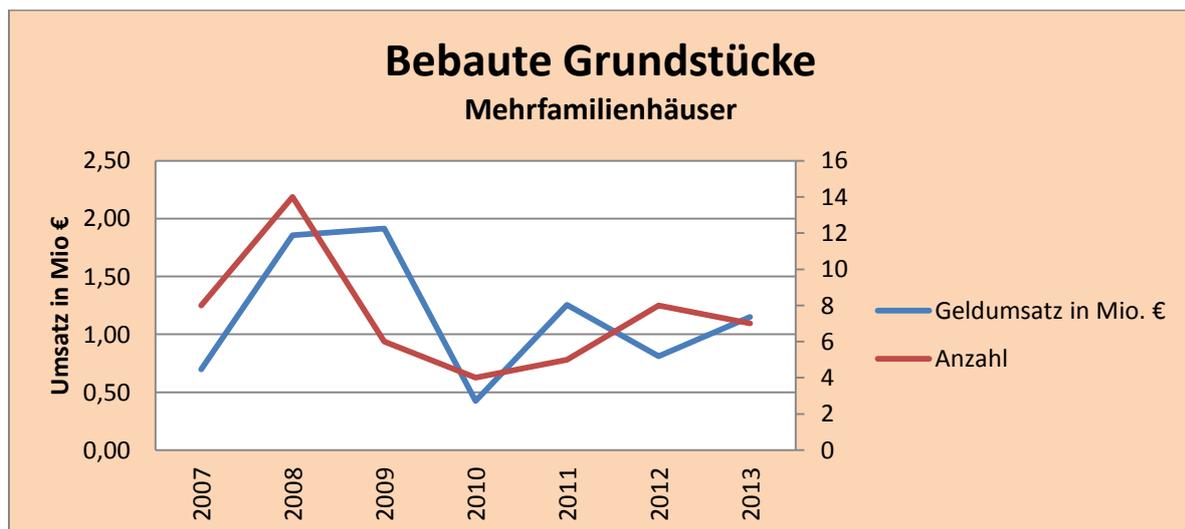
Der Markt für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zeigt einen Rückgang der Verkaufsfälle um 13 % gegenüber 2012. Der Geldumsatz ging im diesem Zeitraum um 5 % zurück.



## Bebaute Grundstücke

### Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern ging 2013 die Anzahl der Verkaufsfälle um 13 % zurück. Der Geldumsatz stieg jedoch deutlich, um 42 %, gegenüber 2012.

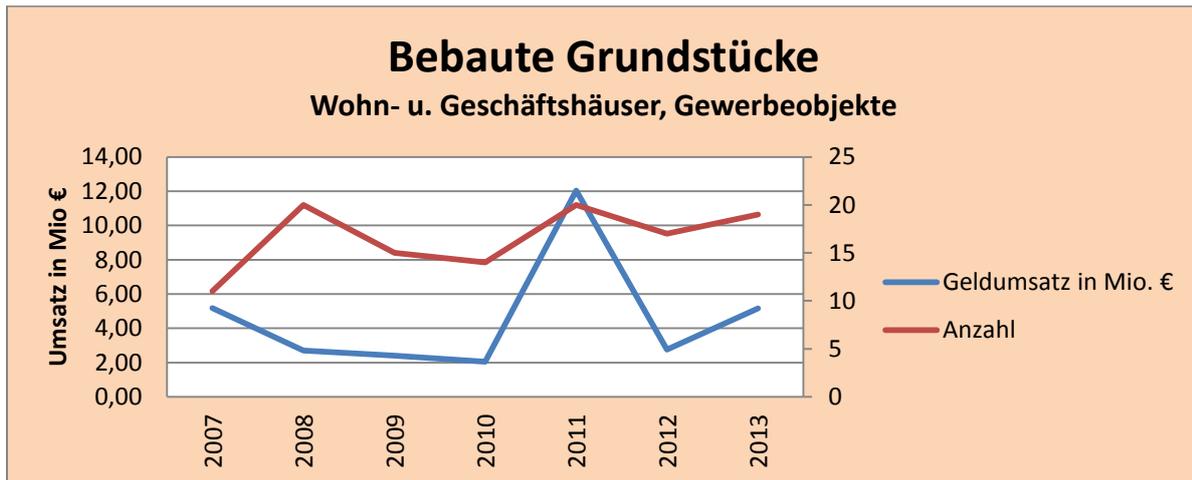




## Bebaute Grundstücke

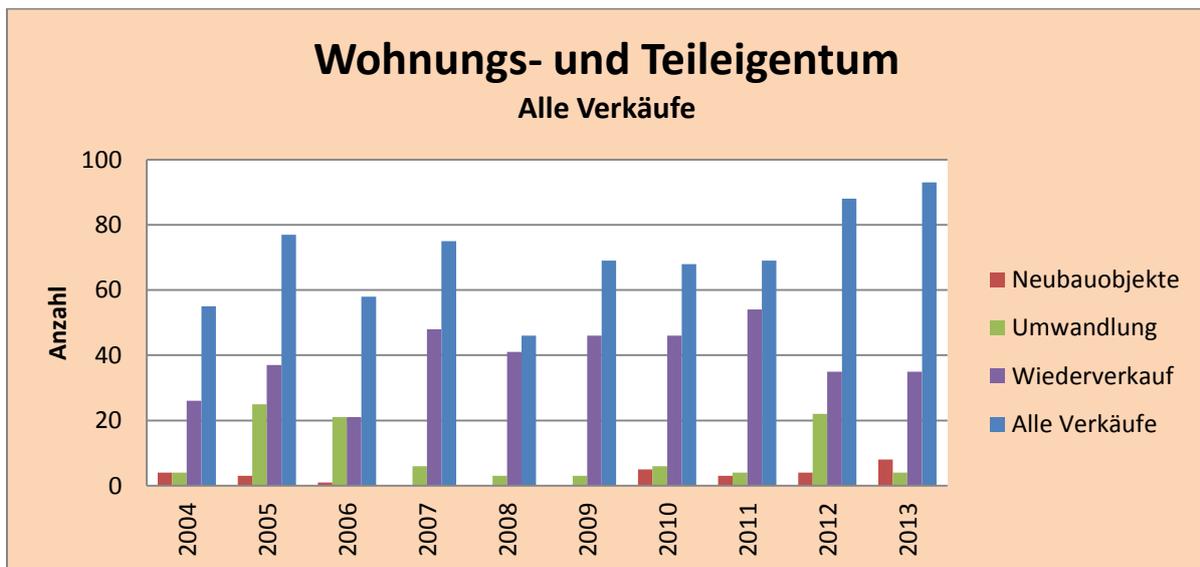
### Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte

Der Geldumsatz für Wohn- und Geschäftshäuser (gemischte Nutzungen) und reine Gewerbeobjekte stieg, gegenüber dem Vorjahr 2012, um 87 % auf rd. 5,16 Mio. Mit Ausnahme des Jahres 2011 liegt der Geldumsatz deutlich über dem Wert der Vorjahre. Die Anzahl der Kauffälle stieg um 12 % und liegt mit 19 Kauffällen auf dem Niveau von 2011.



## Wohnungs- und Teileigentum

Die Gesamtzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) und Teileigentum (z. B. Büro- und Praxisflächen) stieg um Jahr 2013 um 6 %. Verdoppelt hat sich dabei die Zahl der Verkäufe von Wohnungen in Neubauobjekten. Stark zurück ging 2013 dagegen die Zahl der Umwandlungen und liegt auf dem Niveau von 2007 bis 2011. Gleichgeblieben ist die Zahl der Wiederverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum. Die Differenz der Teilmärkte zur Gesamtzahl der Verkäufe ergibt sich aus der Zahl der nicht auswertbaren Verkaufsfälle.

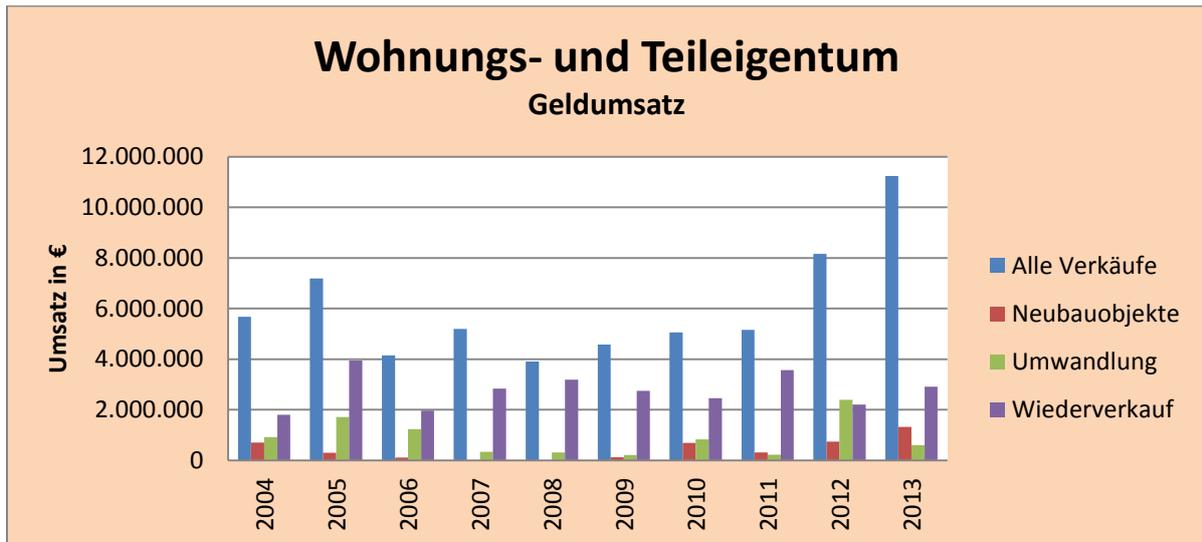




## Wohnungs- und Teileigentum

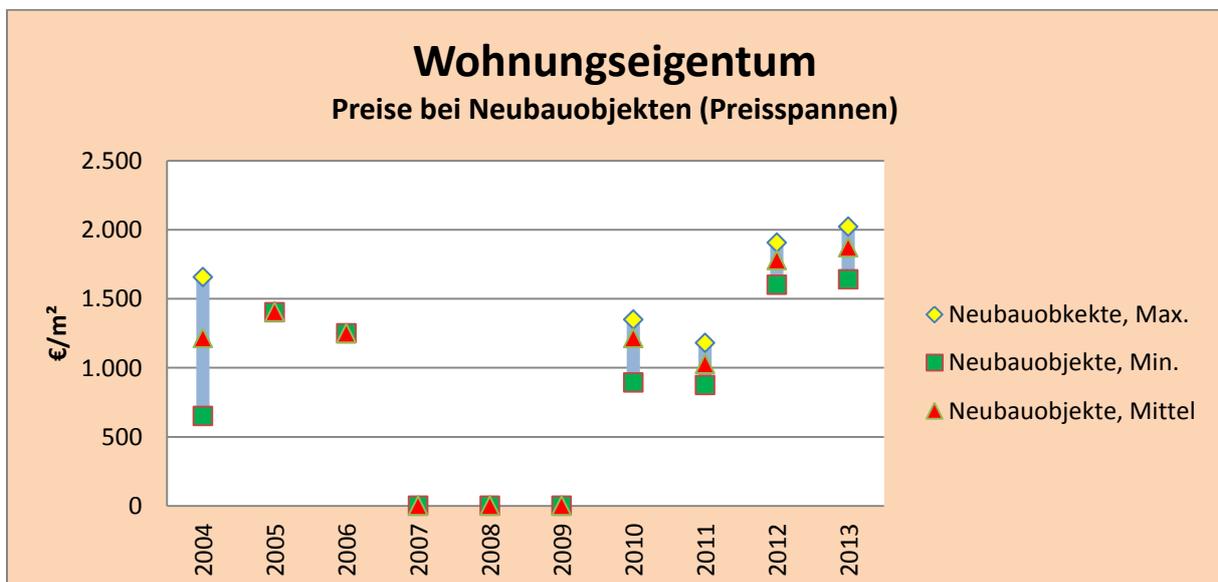
### Geldumsatz

Der gesamte Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum zeigt 2013 mit 38 % einen deutlichen Anstieg gegenüber den vorangegangenen Jahren. Bei den auswertbaren Verkäufen konnte ein Anstieg von 79 % im Segment der Neubauobjekte und von 32 % bei Wiederverkäufen festgestellt werden. Der Umsatz bei Umwandlungen ging dagegen 2013 um 75 % zurück. Allerdings war in diesem Segment 2012 ein überproportional hoher Geldumsatz zu verzeichnen.



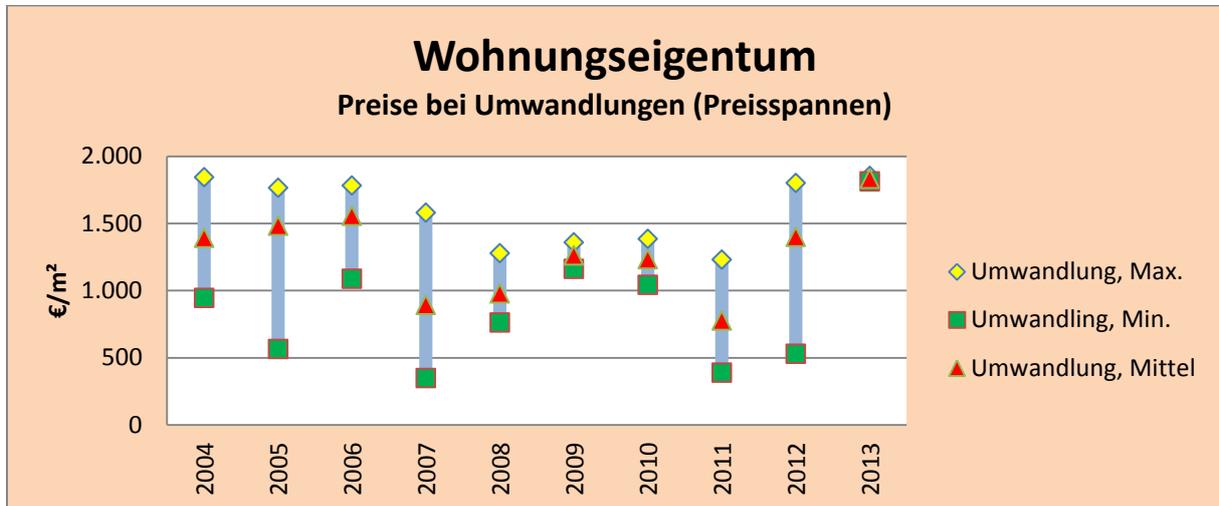
## Marktsegment Wohnungseigentum

Der Immobilienmarkt Wohnungseigentum teilt sich in die Teilbereiche Neubauobjekte, Umwandlungen und Wiederverkäufe. Die mittleren Kaufpreise für Wohnungseigentum in Neubauobjekten liegen um 5 % höher als 2012. Gegenüber den vorangegangenen Jahren ist das Preisniveau aber deutlich höher.

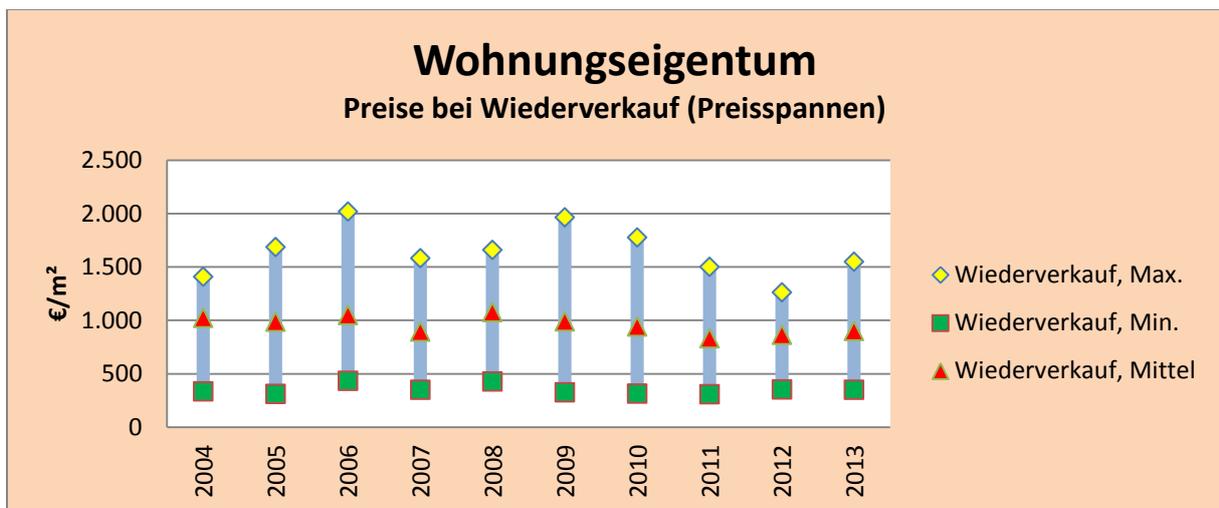




Dagegen stieg 2013 das mittlere Preisniveau bei Eigentumswohnungen in umgewandelten Objekten gegenüber 2012 um 31 % stark an.

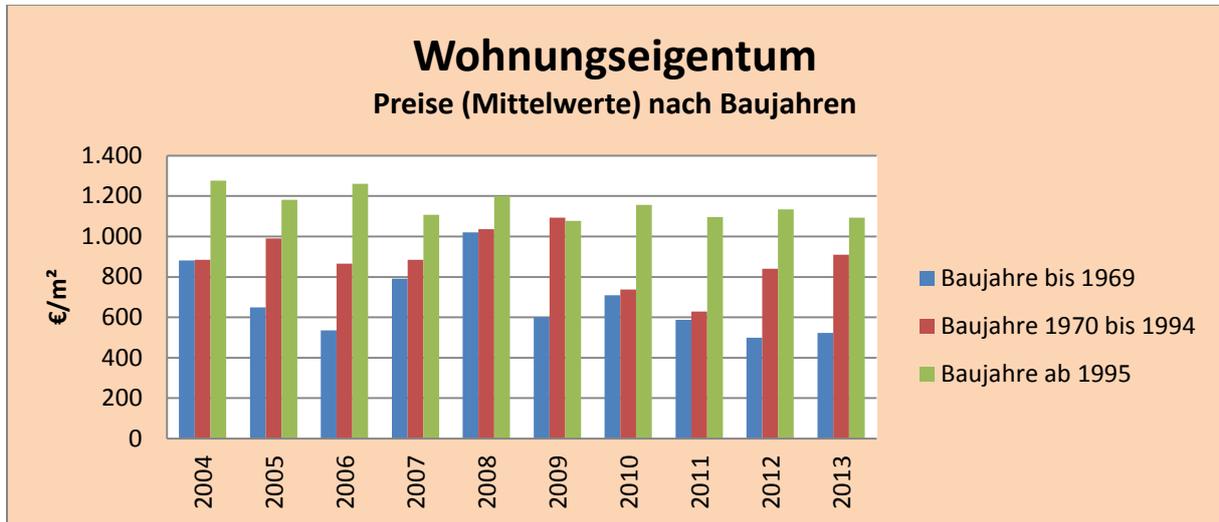


Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen, die wieder verkauft wurden, stiegen 2013 um 4 %. Das Niveau liegt aber noch unter dem der vorangegangenen Jahre.





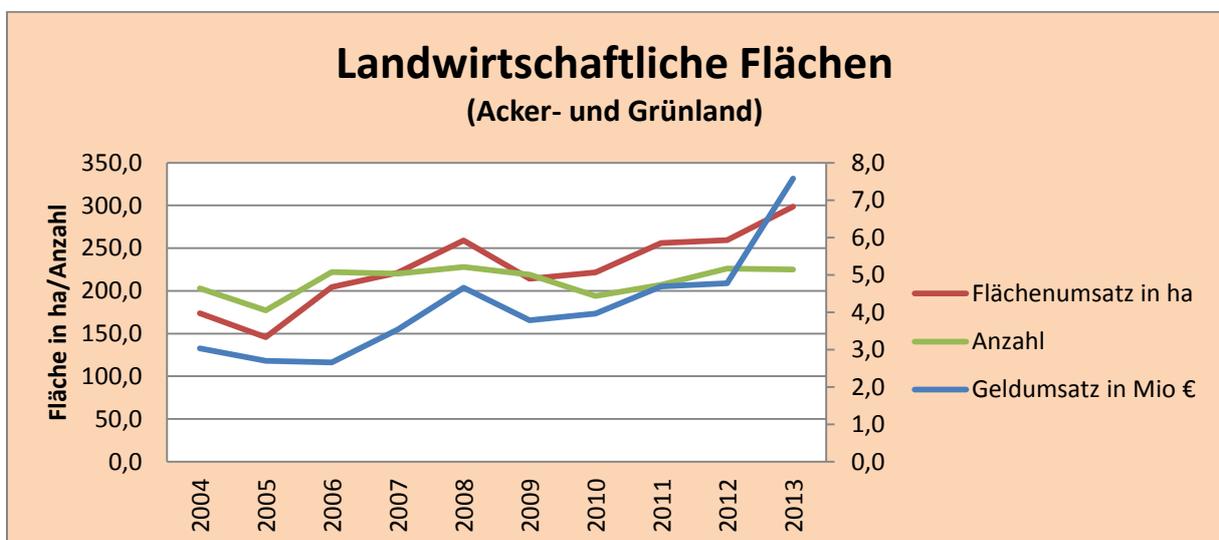
Die Auswertung der Kauffälle nach Baujahresgruppen ergab für Eigentumswohnungsobjekte der Baujahre bis 1969 ein leicht rückgängiges mittleres Preisniveau in den letzten drei Jahren. Dagegen stiegen die mittleren Kaufpreise, im selben Zeitraum, für die Baujahre 1970 bis 1994 deutlich an. Die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1995 blieben etwa auf dem gleichen Niveau.



## Landwirtschaftliche Flächen

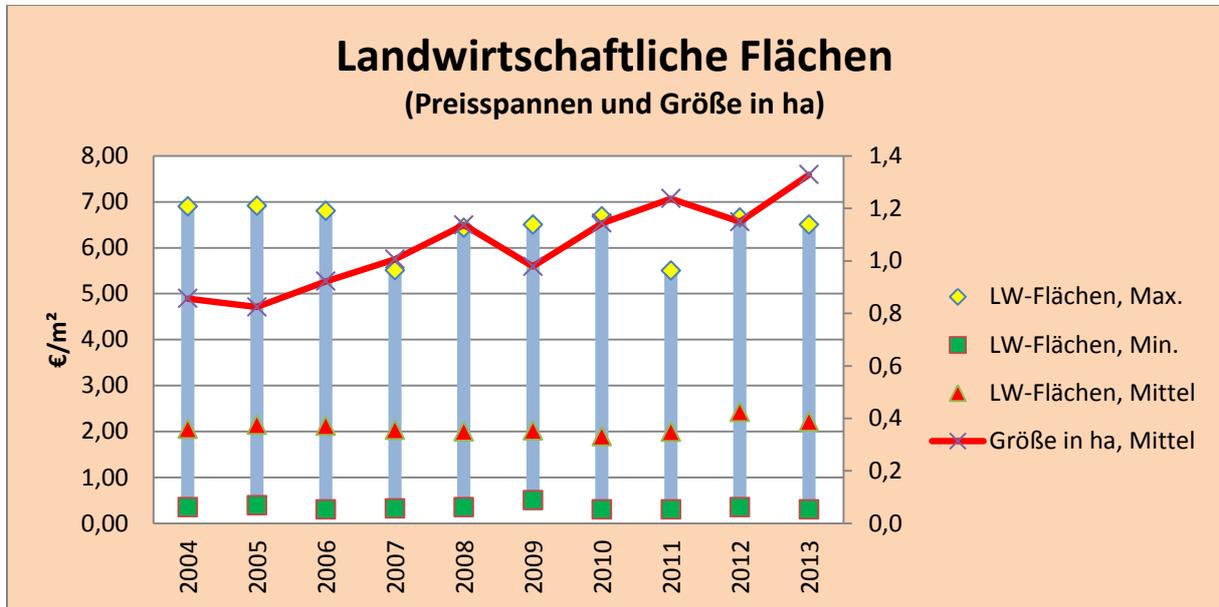
### Acker- und Grünland

Der Markt für landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünland) zeigt beim Geldumsatz einen Anstieg von 59 % gegenüber 2012. Auch im Vergleich mit den vorangegangenen Jahren wurde mit rd. 7,6 Mio. € der höchste Jahresumsatz erreicht. Ebenso stieg der Flächenumsatz um 15 % gegenüber 2012. Auch hier ist ein kontinuierlicher Anstieg des Flächenumsatzes über die Jahre zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle blieb gegenüber 2012 annähernd gleich.





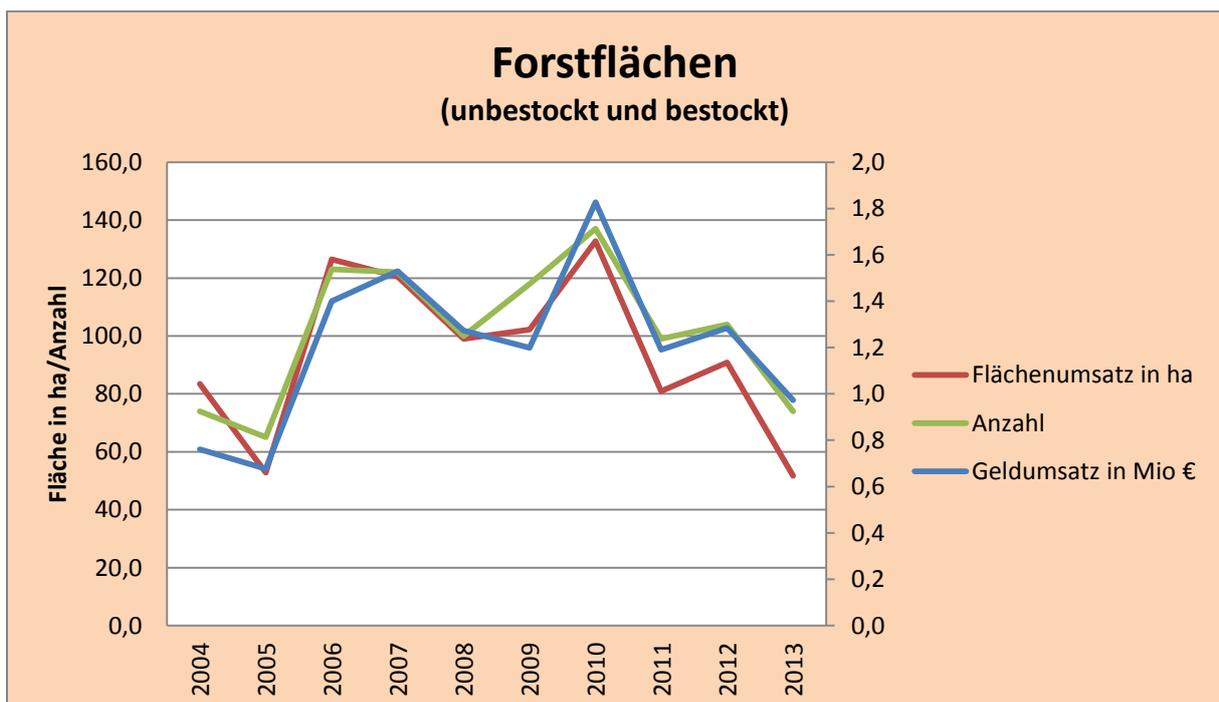
Der mittlere Kaufpreis von 2013 sank um 9 % gegenüber 2012. Das Preisniveau liegt aber trotzdem über dem Niveau der Jahre davor. Die mittlere Größe der verkauften Flächen lag 2013 mit rd. 13,3 ha/Verkaufsfall um 16 % über den Werten aus 2012. Der Anstieg der mittleren Flächengrößen ist auch über die gesamten Jahre zu beobachten.



## Forstflächen

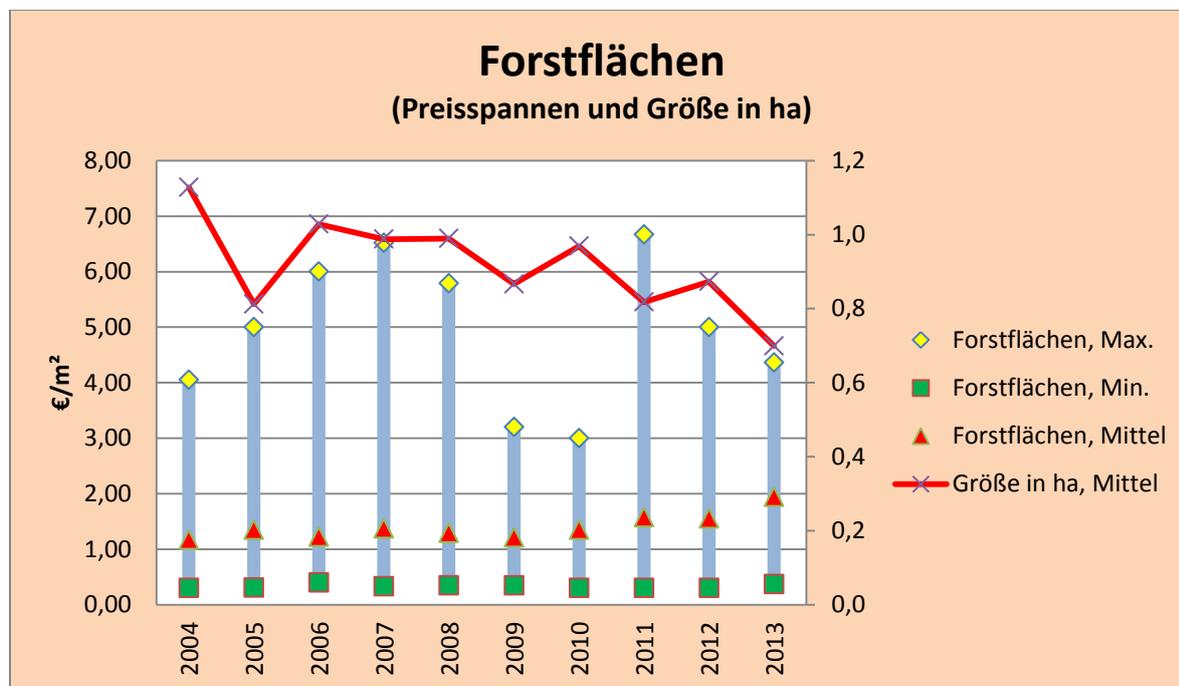
### Unbestockt und bestockt

Der Markt für unbestockte und bestockte Forstflächen zeigt für 2013 einen starken Rückgang um 43 % beim Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr. Im selben Zeitraum ging auch der Geldumsatz um 24 % zurück, die Anzahl der Kauffälle sogar um 29 %.





Die mittlere Flächengröße der Verkäufe sank 2013 um 20 % auf rd. 0,7 ha/Verkaufsfall, im Vergleich zu 2012. Im Vergleich über den gesamten Betrachtungszeitraum ist ein kontinuierlicher Rückgang der mittleren Flächengröße zu beobachten. Dagegen ist für den gesamten Zeitraum ein Anstieg der Kaufpreise für Forstflächen ablesbar. Der mittlere Kaufpreis für Forstflächen lag 2004 bei rd. 1,17 €/m<sup>2</sup>. 2013 lag der mittlere Kaufpreis bei 1,94 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2012 ergab sich eine Steigerung von 25 %.



#### Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des  
Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab  
Stadtplatz 36  
92660 Neustadt an der Waldnaab  
Tel. 09602/79-5030  
Fax 09602/79-975050  
E-Mail gutachterausschuss@neustadt.de

Redaktion und Gestaltung:

Monika Hansl  
Werner Kraus

veröffentlicht im November 2014

#### Rechtliche Hinweise

Alle Rechte bleiben vorbehalten. Die Vervielfältigung oder die Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neustadt an der Waldnaab zulässig.

Alle Texte, Bilder und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Die Quelle ist bei Zitaten stets vollständig anzugeben. Die kommerzielle Verwertung der Daten ist nicht gestattet.