

Was beobachten wir eigentlich....

1



Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR  
Herbsttagung am 13./14. November 2014 in Bonn

Wohnungsmarktbeobachtung in den Ländern  
- Die Rolle der Gutachterausschüsse -



Dipl.-Ing. Peter Ache

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

2

Aktuelle rechtliche Änderungen für die amtliche  
Wertermittlung in Deutschland



4

Fazit

1. Gutachterausschüsse bilden räumliche Teilmärkte in denen sich die Preise ähnlich entwickeln
2. Gutachterausschüsse entwickeln Modelle zur Bildung von Indexreihen über Eigenheime und Wohnungen
3. Gutachterausschüsse fokussieren zunehmend auf die Marktbeobachtung bei Immobilien



3

Gutachterausschüsse



Bildung sachlicher und räumlicher  
Teilmärkte



Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR  
Herbsttagung am 13./14. November 2014 in Bonn

Wohnungsmarktbeobachtung

in den Ländern

- Die Rolle

der Gutachterausschüsse -



Dipl.- Ing. Peter Ache



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland





**Wohnungsmarktbeobachtung in den Ländern**

**- Die Rolle der Gutachterausschüsse -**

**...oder besser:**

**Die *künftige* Rolle der Gutachterausschüsse**

# Was beobachten wir eigentlich....



**Gesellschaftlicher Wandel**

Alt ..... vs ..... jung

**Qualitäts- und Preisveränderungen**

Leute ..... vs ..... Schwachmotiv

**Unterschiedliches Preisverhalten in den Regionen**

Wo

- Di



## Gesellschaftlicher Wandel

Alt.....vrs.....Jung



## Qualitäts- und Preisveränderungen

Luxus-.....vrs.....Schrottimmoblie



## Unterschiedliches Preisverhalten in den Regionen



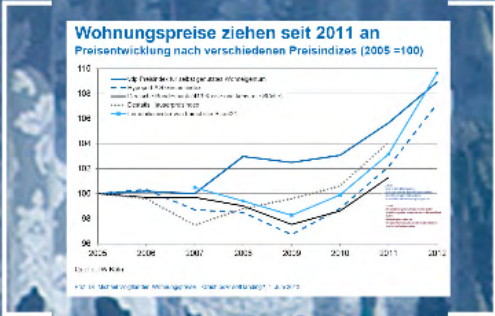


# Qualitäts- und Preisveränderungen

Luxus-.....vrs.....Schrottimmobilie



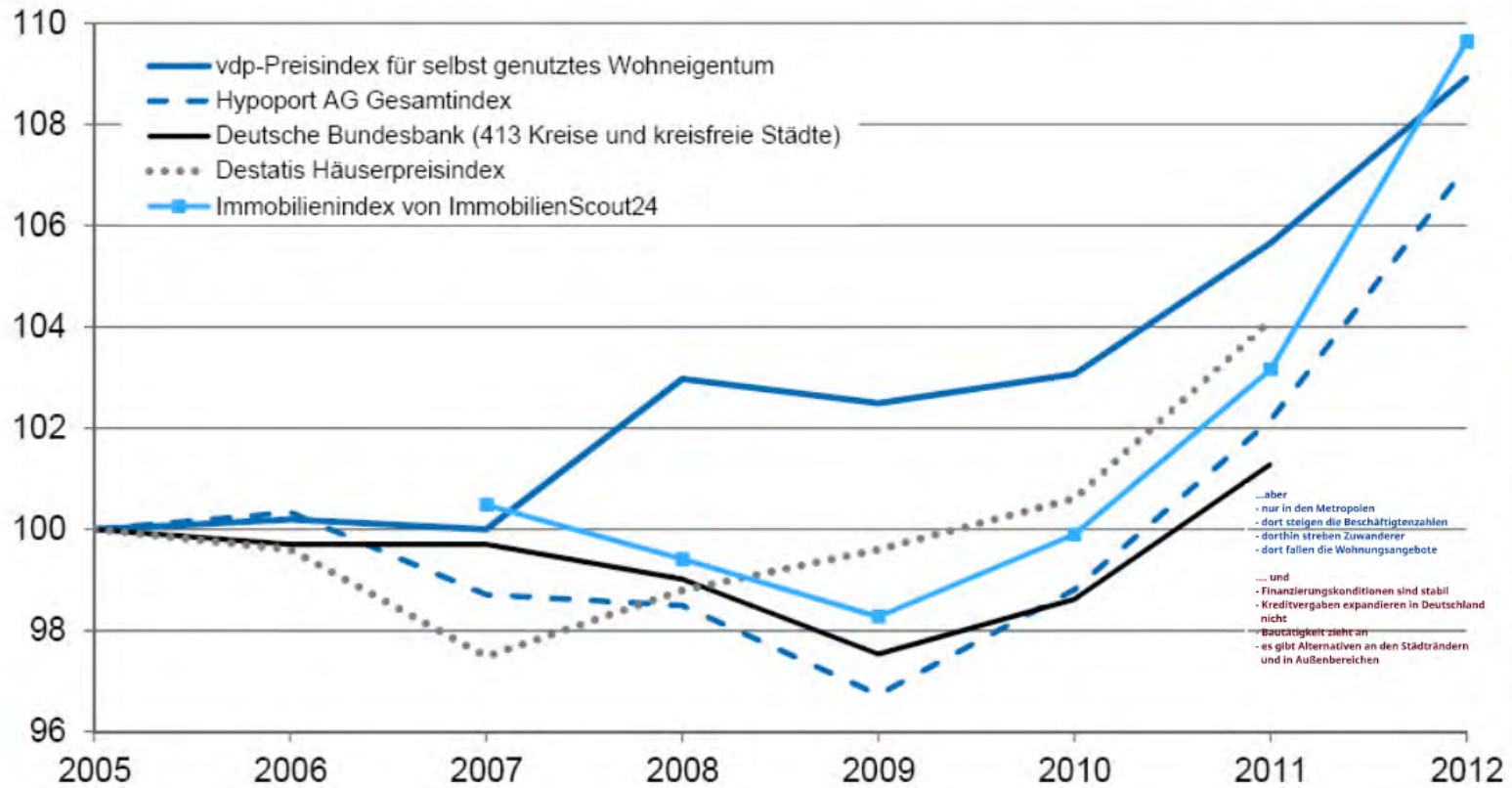
# Preisblase





# Wohnungspreise ziehen seit 2011 an

## Preisentwicklung nach verschiedenen Preisindizes (2005 = 100)



...aber  
 - nur in den Metropolen  
 - dort steigen die Beschäftigtenzahlen  
 - dorthin streben Zuwanderer  
 - dort fallen die Wohnungsangebote

... und  
 - Finanzierungsbedingungen sind stabil  
 - Kreditvergaben expandieren in Deutschland  
 nicht

...Bautätigkeit zieht an  
 - es gibt Alternativen an den Stadträndern  
 und in Außenbereichen



**...aber**

- **nur in den Metropolen**
- **dort steigen die Beschäftigtenzahlen**
- **dorthin streben Zuwanderer**
- **dort fallen die Wohnungsangebote**

**.... und**

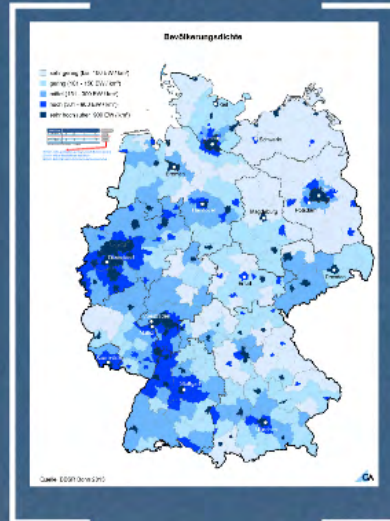
- **Finanzierungskonditionen sind stabil**
- **Kreditvergaben expandieren in Deutschland nicht**
- **Bautätigkeit zieht an**
- **es gibt Alternativen an den Stadträndern und in Außenbereichen**



**Städte**

**vrs.**

**ländl. Raum**



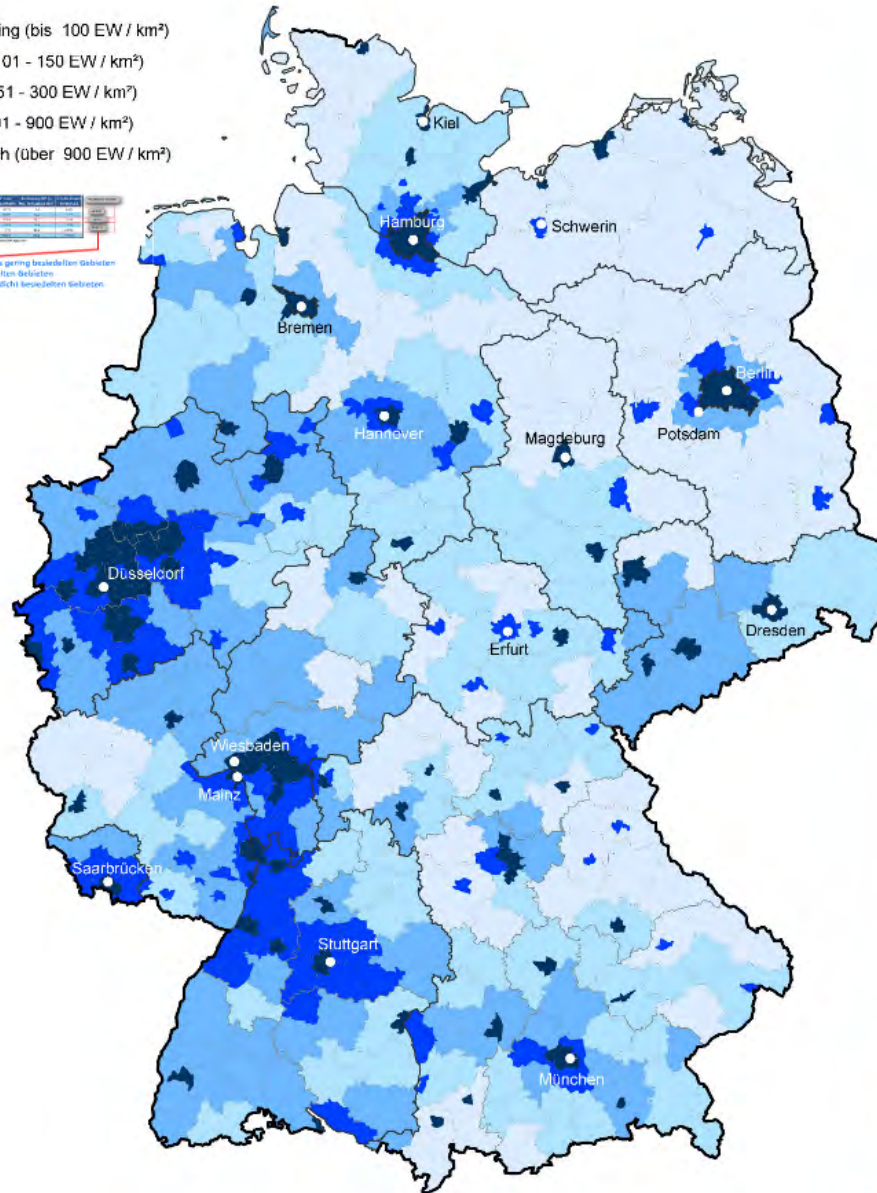


# Bevölkerungsdichte

- sehr gering (bis 100 EW / km<sup>2</sup>)
- gering (101 - 150 EW / km<sup>2</sup>)
- mittel (151 - 300 EW / km<sup>2</sup>)
- hoch (301 - 900 EW / km<sup>2</sup>)
- sehr hoch (über 900 EW / km<sup>2</sup>)

Bevölkerungsdichte (EW/km <sup>2</sup> )	Anteil (%)
sehr gering (bis 100)	25
gering (101 - 150)	25
mittel (151 - 300)	25
hoch (301 - 900)	25
sehr hoch (über 900)	25

25 % in sehr gering bis gering besiedelten Gebieten  
25 % in mittel bis hoch besiedelten Gebieten  
50 % in dicht bis sehr dicht besiedelten Gebieten



Quelle: BBSR Bonn 2013



Bevölkerungsdichte	Fläche in Tsd. km <sup>2</sup>	in % der Gesamtfläche	Bevölkerung 2011 (in Mio., nach Zensus 2011)	in % der Gesamtbevölkerung
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	118,1	33,1%	7,9	9,9%
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	106,3	29,8%	12,9	16,1%
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	88,6	24,8%	18,0	22,4%
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	29,5	8,3%	14,9	18,5%
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	14,6	4,1%	26,5	33,0%
<b>Deutschland</b>	<b>357,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>80,2</b>	<b>100,0%</b>

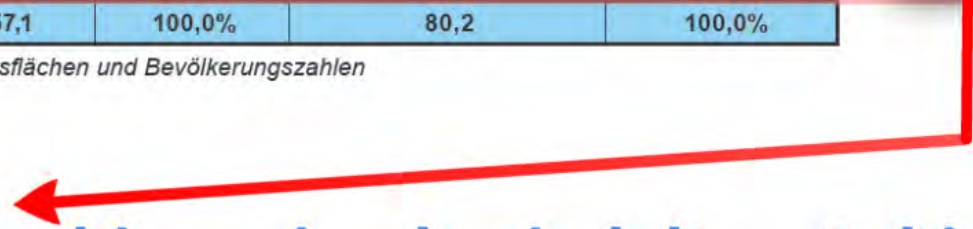
Faustzahlen: 25-25-50

ca. 25 %

ca. 25 %

ca. 50 %

Abb. 3-7: Bevölkerungsdichte nach Gebietsflächen und Bevölkerungszahlen  
Quelle: Destatis, Zensus 2011



**25 % in sehr gering bis gering besiedelten Gebieten**

**25 % in mittel besiedelten Gebieten**

**50 % in dicht bis sehr dicht besiedelten Gebieten**





# Gesellschaftlicher Wandel

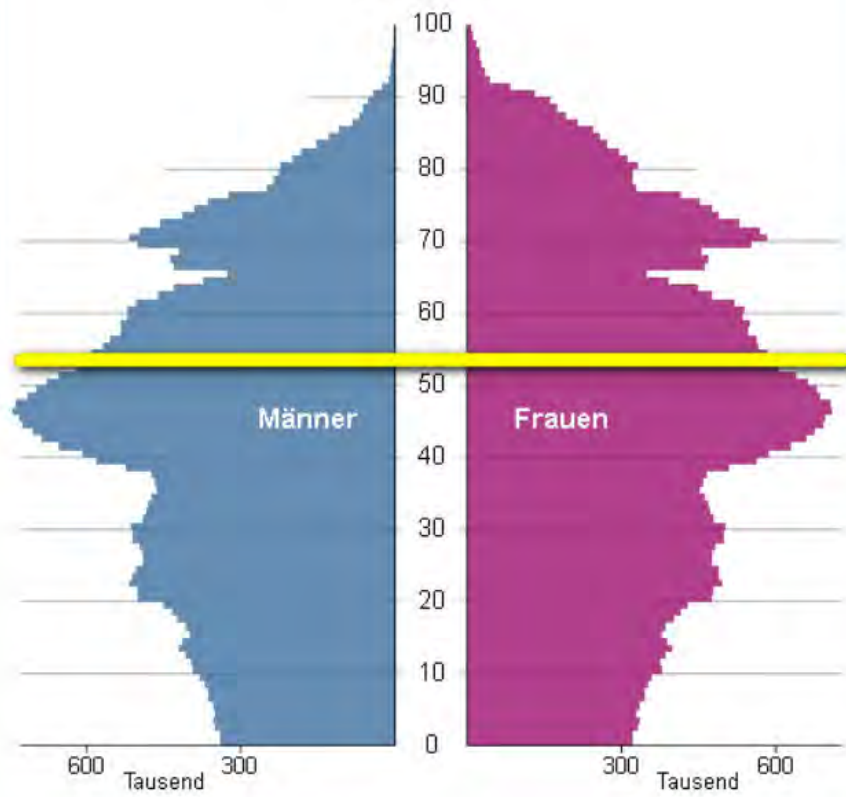
Alt.....vrs.....Jung



Unt

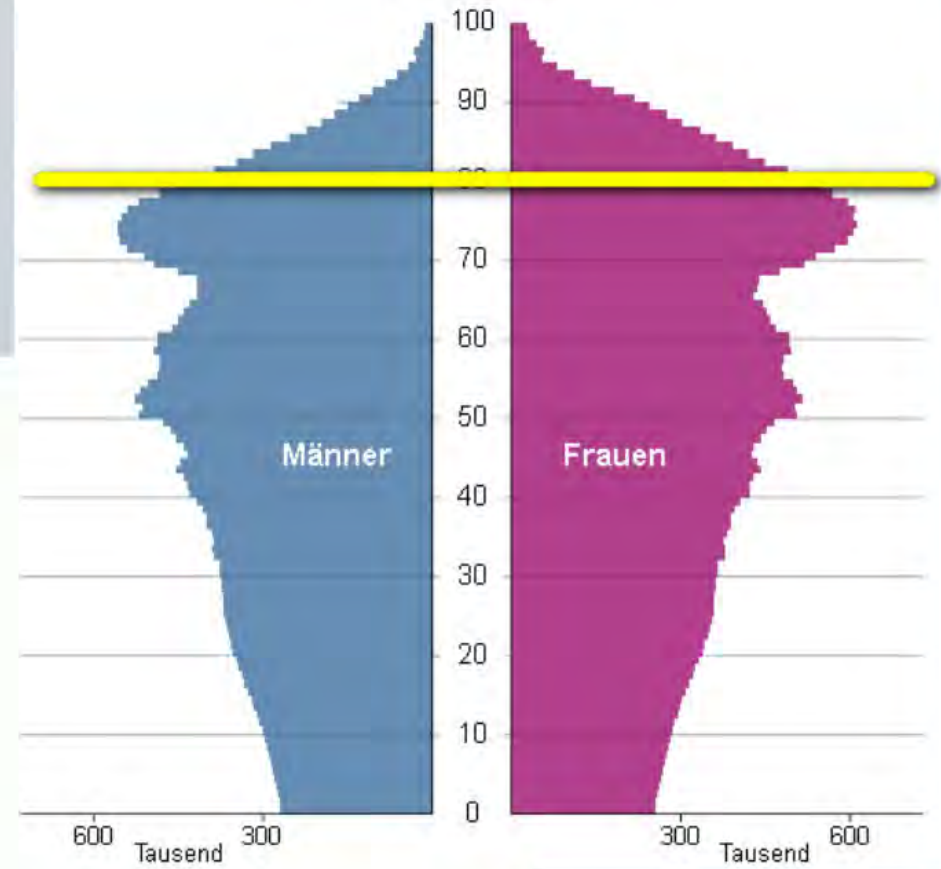
### Altersaufbau: 2010

Deutschland



### Altersaufbau: 2040

Deutschland





# Unterschiedliches Preisverhalten in den Regionen

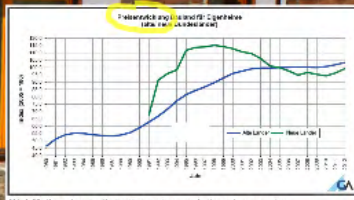
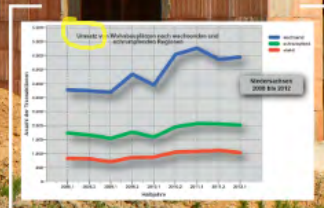


Abbildung 1-28: Preisentwicklung der Baupreise (Index 2000=100) in Deutschland von 2000 bis 2012



**Regionale Preisentwicklung der Baupreise (Index 2008=100)**

Quelle: Statista, basierend auf Daten von Statista

Region	2008	2009	2010	2011	2012
Bayern	100	105	110	115	120
Baden-Württemberg	100	105	110	115	120
Niederrhein	100	105	110	115	120
Westfalen	100	105	110	115	120
Brandenburg	100	105	110	115	120
Mecklenburg-Vorpommern	100	105	110	115	120
Sachsen	100	105	110	115	120
Sachsen-Anhalt	100	105	110	115	120
Thüringen	100	105	110	115	120
Hamburg	100	105	110	115	120
Berlin	100	105	110	115	120
Hessen	100	105	110	115	120
Niedersachsen	100	105	110	115	120
Schleswig-Holstein	100	105	110	115	120
Deutschland	100	105	110	115	120



Preisentwicklung Bauland für Eigenheime  
(alte/ neue Bundesländer)

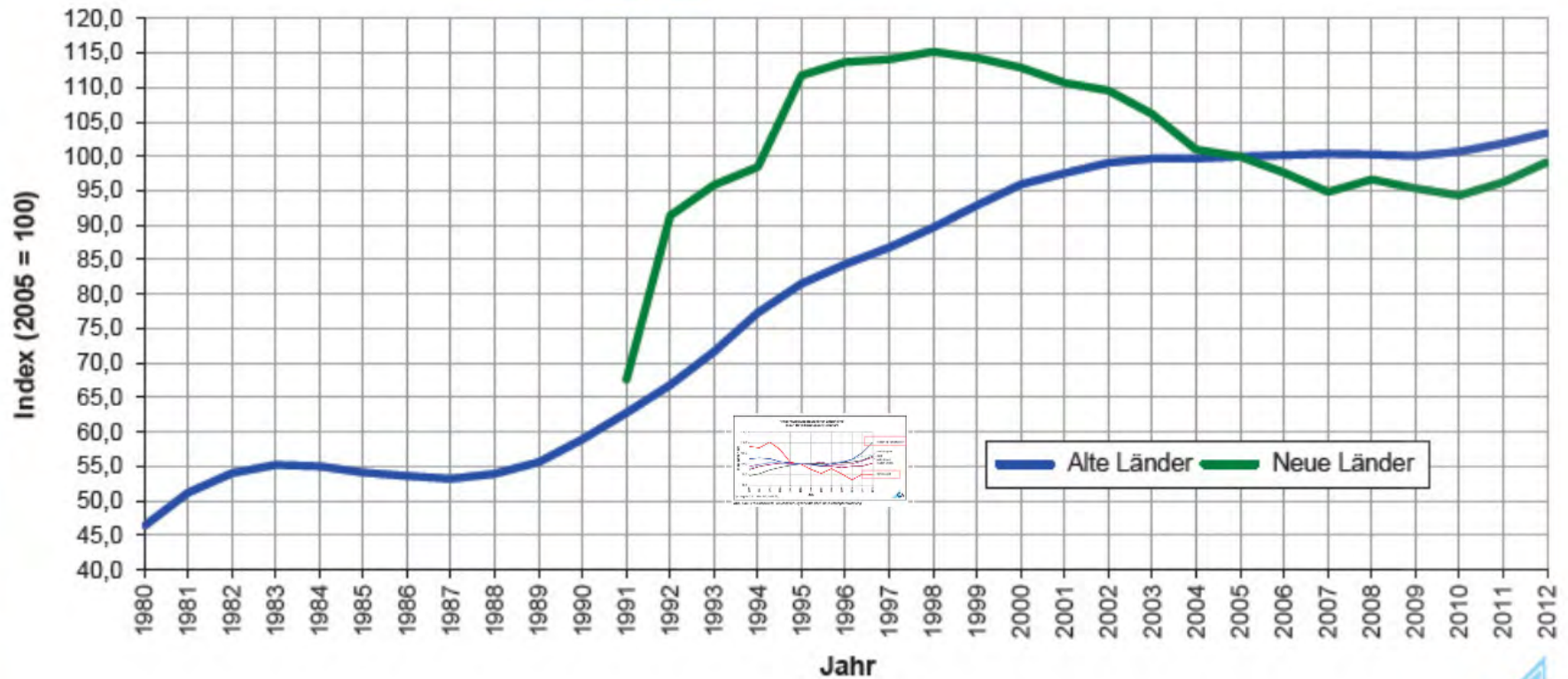
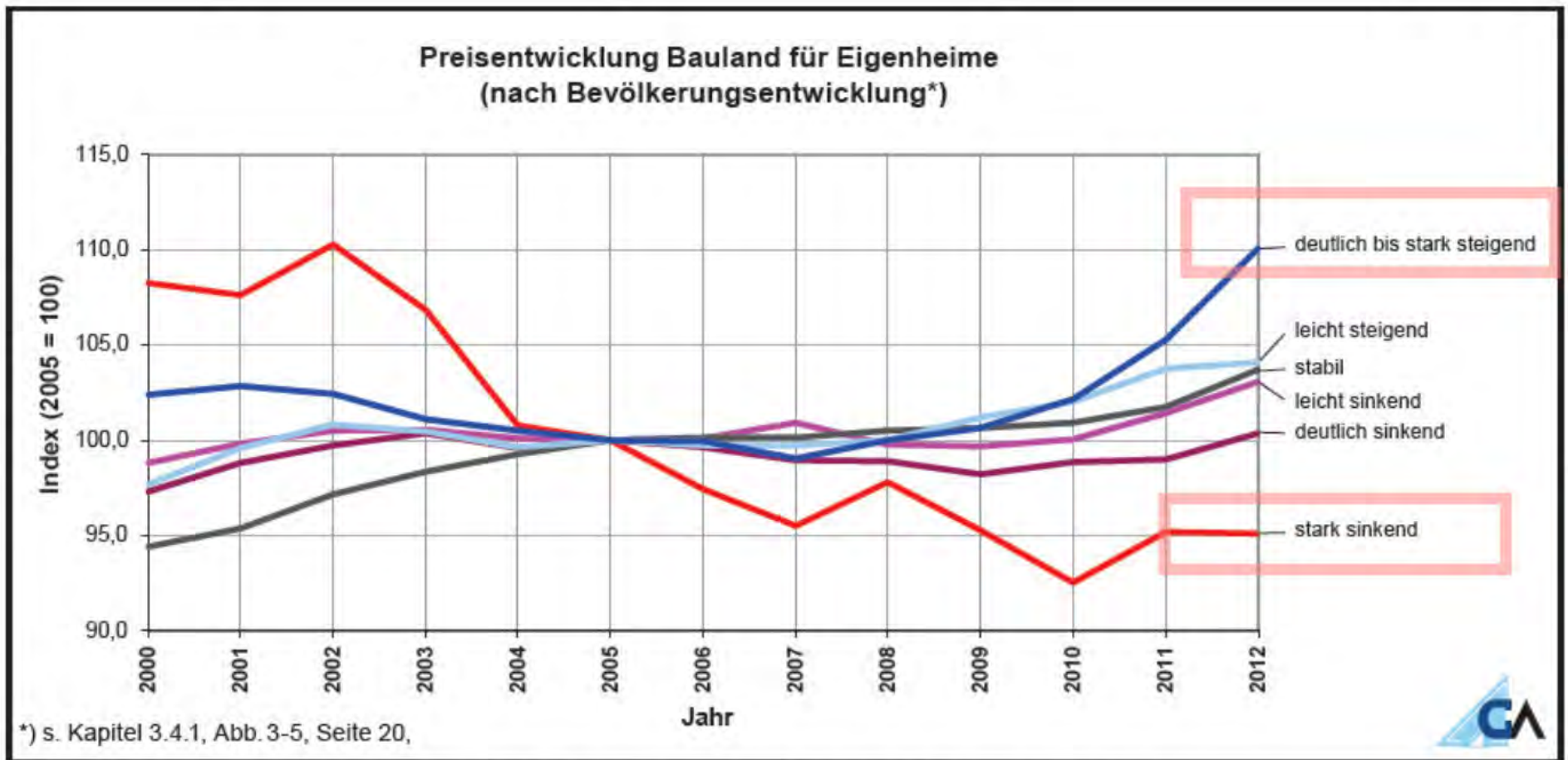
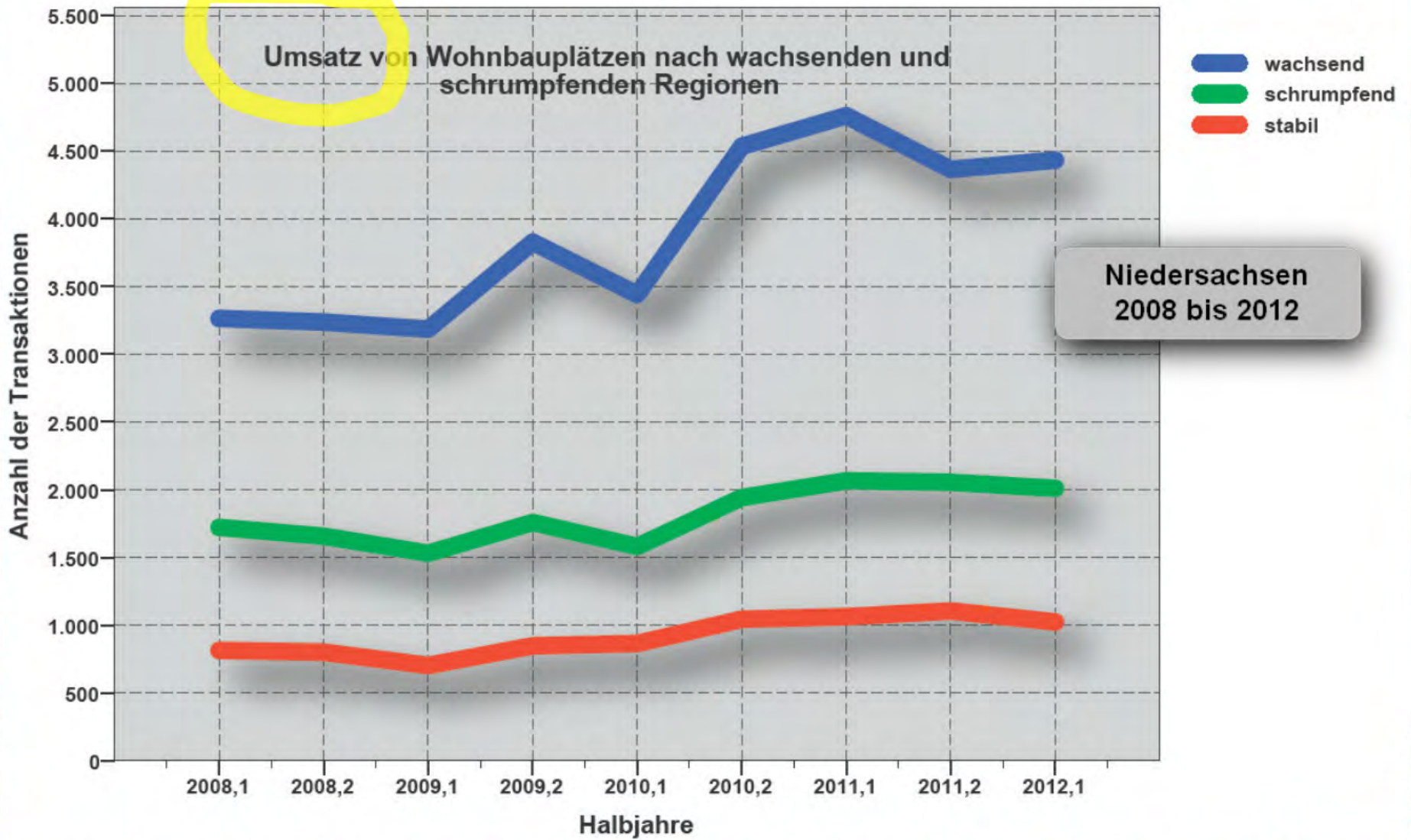


Abb. 5-29: Preisindexreihe, Bauland für Eigenheime nach alten und neuen Ländern





**Abb. 5-30: Preisindexreihe, Bauland für Eigenheime nach Bevölkerungsentwicklung**





# Eigenheime

Preise entwickeln sich unterschiedlich

→ in schrumpfenden Regionen, stark zurückgehende Preise

→ in wachsenden Regionen, stark steigende Preise

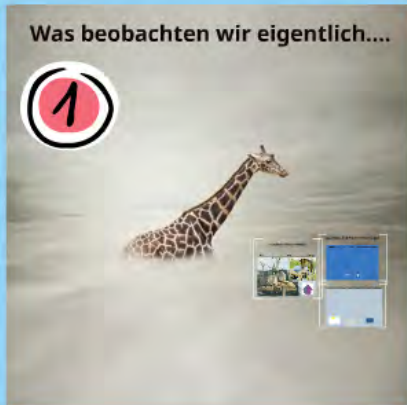
Bevölkerungsentwicklung	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Entwicklung des Wohnflächenpreises von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in % (2007 bis 2012)			
stark sinkend (bis unter -5,0 %)	-11,9%	-11,7%	-6,5%	-6,6%
deutlich sinkend (-5,0 bis unter -2,0 %)	9,3%	-3,6%	18,1%	2,9%
leicht sinkend (-2,0 bis unter -0,5 %)	14,0%	-1,6%	22,0%	7,0%
stabil (-0,5 bis unter +0,5 %)	3,5%	-1,8%	-	1,2%
leicht steigend (+0,5 bis unter +2,0 %)	7,6%	2,8%	13,3%	1,5%
deutlich bis stark steigend (+2,0 % und mehr)	7,8%	11,5%	11,6%	11,7%
<b>Deutschland</b>	<b>12,5%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,0%</b>

Abb. 5-44: Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Bevölkerungsentwicklung



Was beobachten wir eigentlich....

1



Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR  
Herbsttagung am 13./14. November 2014 in Bonn

Wohnungsmarktbeobachtung in den Ländern  
- Die Rolle der Gutachterausschüsse -



Dipl.-Ing. Peter Ache

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

2

Aktuelle rechtliche Änderungen für die amtliche  
Wertermittlung in Deutschland



4

Fazit

1. Gutachterausschüsse bilden räumliche Teilmärkte in denen sich die Preise ähnlich entwickeln
2. Gutachterausschüsse entwickeln Modelle zur Bildung von Indexreihen über Eigenheime und Wohnungen
3. Gutachterausschüsse fokussieren zunehmend auf die Marktbeobachtung bei Immobilien



3

Gutachterausschüsse



Bildung sachlicher und räumlicher  
Teilmärkte



2009, BauGB, ErbschaftsteuerreformG

2010, ImmoWertV

2011, Bodenrichtwert RL

2012, Sachwert RL

2013, BauGB, Innennovelle

2013, Vergleichswert RL

2013/ 14, Ertragswert RL

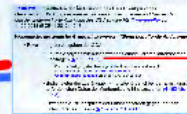
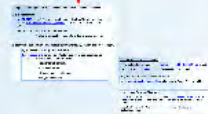
Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA), Immobilienmarktbericht 2007/ 08

Hinweise zur Ableitung erforderl. Daten, 2011

Immobilienmarktbericht 2009/10

bundesweite Grundstücksmarkttransparenz

Immobilienmarktbericht 2011/12



2009, BauGB, ErbschaftsteuerreformG

2010, ImmoWertV

2011, Bodenrichtwert DL





## Baugesetzbuch

**01.07.2009** In-Kraft-Treten der Änderungen des BauGB aufgrund des Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I 2008, 3018)

→ Ziel: Gleichmäßigkeit der Besteuerung

→ Gleichmäßigkeit der Bewertung des Grundvermögens

### ***Wesentliche die amtliche Grundstückswertermittlung betreffende Änderungen:***

#### **A) § 193 BauGB, Aufgaben des GAA**

**Konkretisierung** der aus den Kaufpreissammlungen abzuleitenden „erforderlichen Daten für die Wertermittlung“

- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren
- Umrechnungskoeffizienten
- Vergleichsfaktoren

### B) § 196 BauGB, Bodenrichtwerte

- aufgrund der Kaufpreissammlung **flächendeckend Bodenrichtwerte** ermitteln
- wertbeeinflussende **Merkmale** des Bodenrichtwertgrundstückes darstellen

### C) § 198 BauGB, Oberer Gutachterausschuss

- **sind obere Gutachterausschüsse** oder zentrale Geschäftsstelle zu bilden

### D) § 199 BauGB, Ermächtigungen

- **Bund**: Erlassen von Vorschriften zur Anwendung **gleicher Grundsätze** bei der Verkehrswertermittlung und der Ableitung von für die Wertermittlung erforderlicher Daten.
- **Länder**: Führung der Kaufpreissammlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, .....



2012, Sachwert RL

2013, BauGB, Innennovelle

2013, Vergleichswe

**21.06.2013:** Inkrafttreten der Änderungen des BauGB aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (**Innennovelle**) vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, 1548)

### **Wesentliche die amtliche Grundstückswertermittlung betreffende Änderungen:**

- Erweiterung der Aufgaben der OGA
  - ...durch Analysen zur bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beitragen (**§ 198 Abs. 2**)
    - führt zur Festigung der Herausgabe des Immobilienmarktbericht Deutschland und **weiterer harmonisierenden Abstimmungsprozessen** unter den GAA der Länder
  - Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde ist bei der Ermittlung der „erforderlichen Daten der Wertermittlung hinzuzuziehen (**§ 192 Abs. 2 und 3**).
  - Erweiterte Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (**§ 197 Abs. 2 BauGB**)



SteuerreformG

1. Zielsetzung
2. Aufgabenstellung
3. Methodik
4. Ergebnisse
5. Zusammenfassung
6. Literaturverzeichnis
7. Anhang
8. Sonstige Angaben

Wert RL

-

Wert RL

Wert RL

1. Zielsetzung
2. Aufgabenstellung
3. Methodik
4. Ergebnisse
5. Zusammenfassung
6. Literaturverzeichnis
7. Anhang
8. Sonstige Angaben

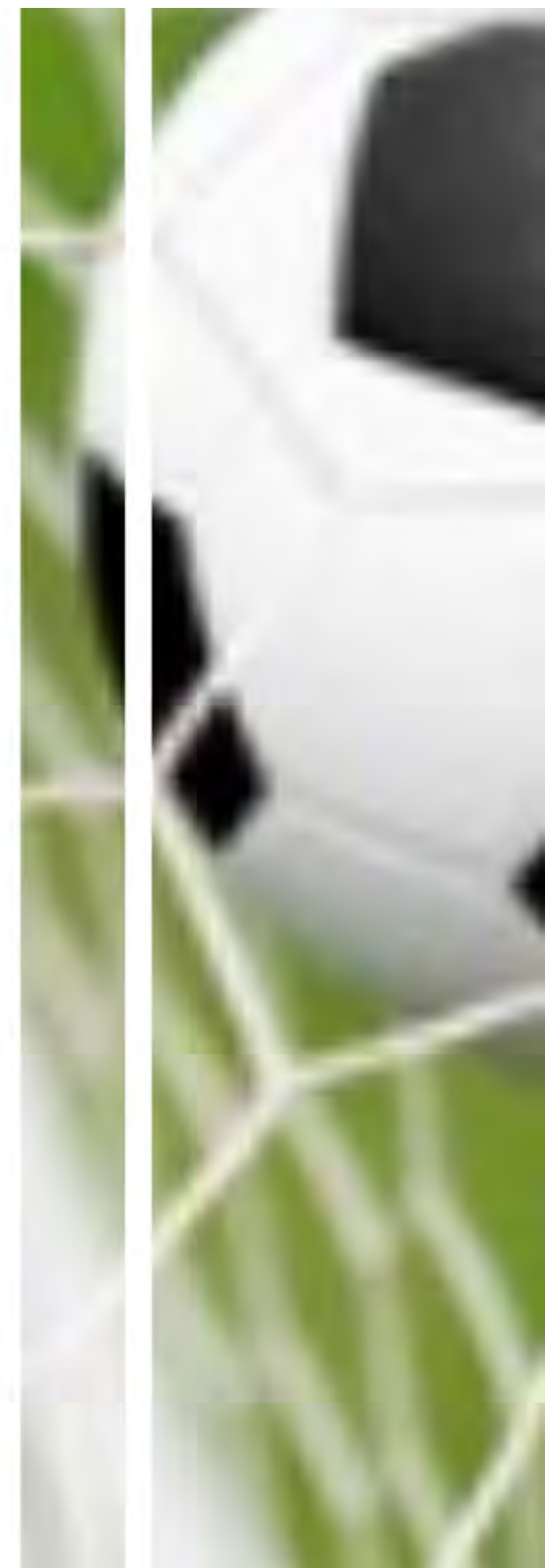
Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA), Immobilienmarktbericht 2007/ 08

Hinweise zur Ableitung erforderl. Daten, 2011

Immobilienmarktbericht 2009/10

bundesweite Grundstücks-  
markttransparenz

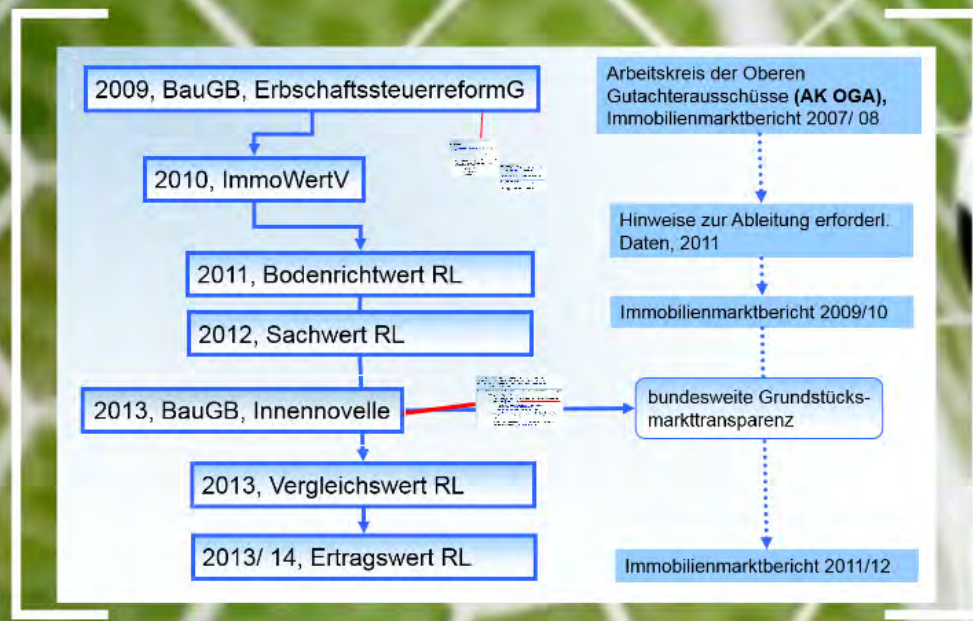
Immobilienmarktbericht 2011/12





# Aktuelle rechtliche Änderungen für die amtliche Wertermittlung in Deutschland

Gesetzgeber reagiert auf geänderte Anforderungen





# Überregionale Immobilienmarktbeobachtung --- eine **(neue)** Aufgabe der Gutachterausschüsse ---



# Daten sammeln

Transaktionsdaten erfassen



externe Marktindikatoren zusammen stellen

# Daten analysieren



# Ergebnisse publizieren



## Umsätze

- Anzahl der Transaktionen (Vertragsumsatz)
- Investitionsvolumen (Geldumsatz)
- Grundstücksflächenumsatz
- Wohnflächenumsatz
- Nutzflächenumsatz

## Preise

## Umrechnungskoeffizienten

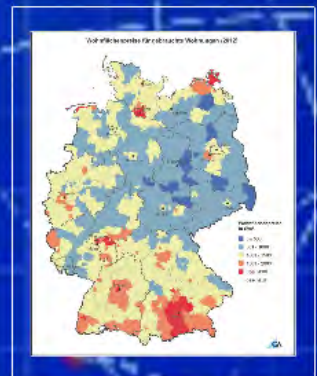
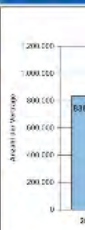
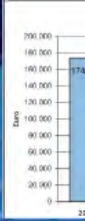
## Anpassungsfaktoren

Sachwertfaktoren:  
Liegenchaftszinssätze

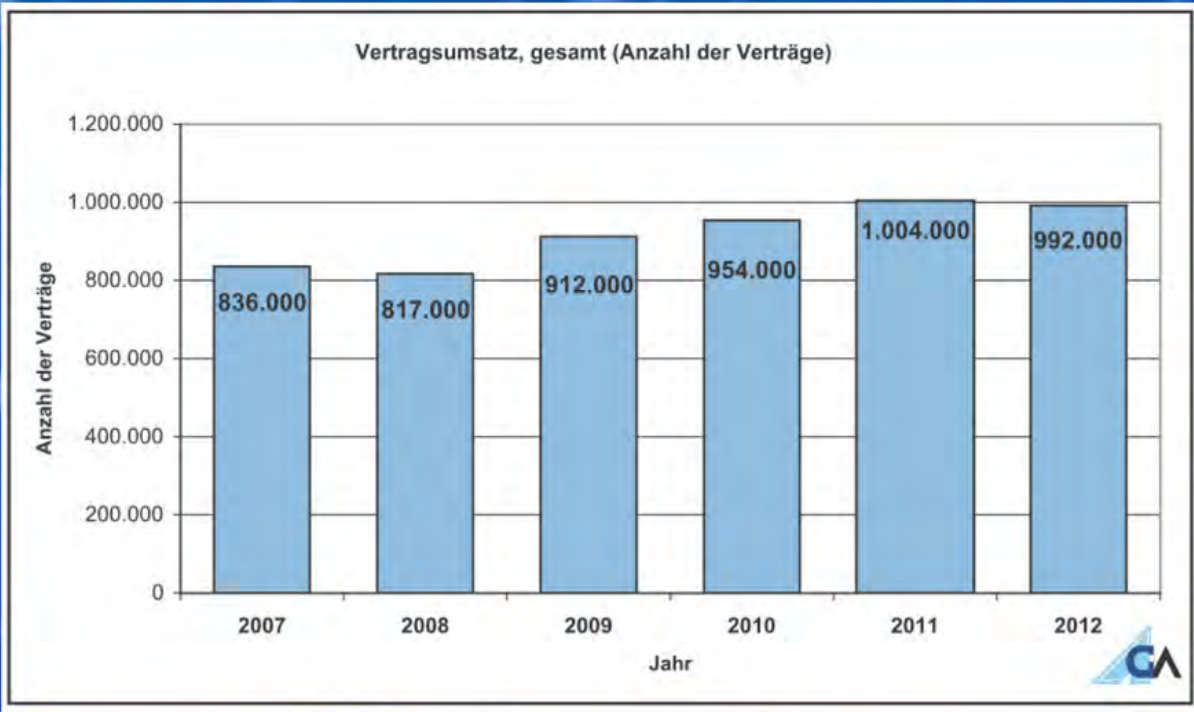
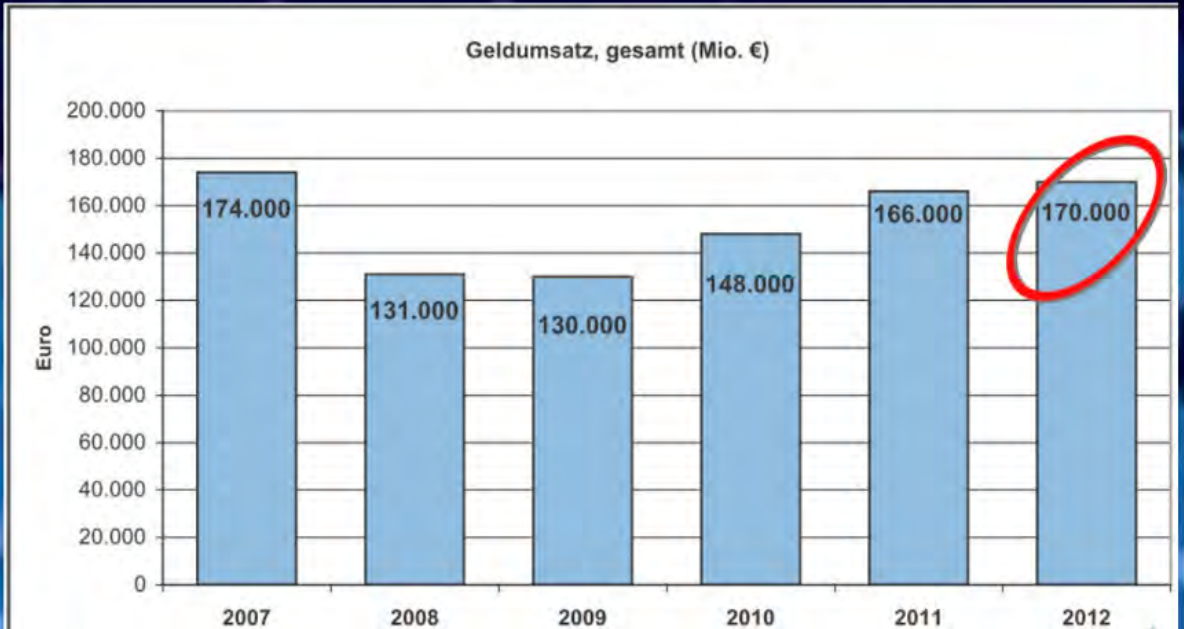
...und deren Entwicklungen

Querschnitt  
bestimmter Städte

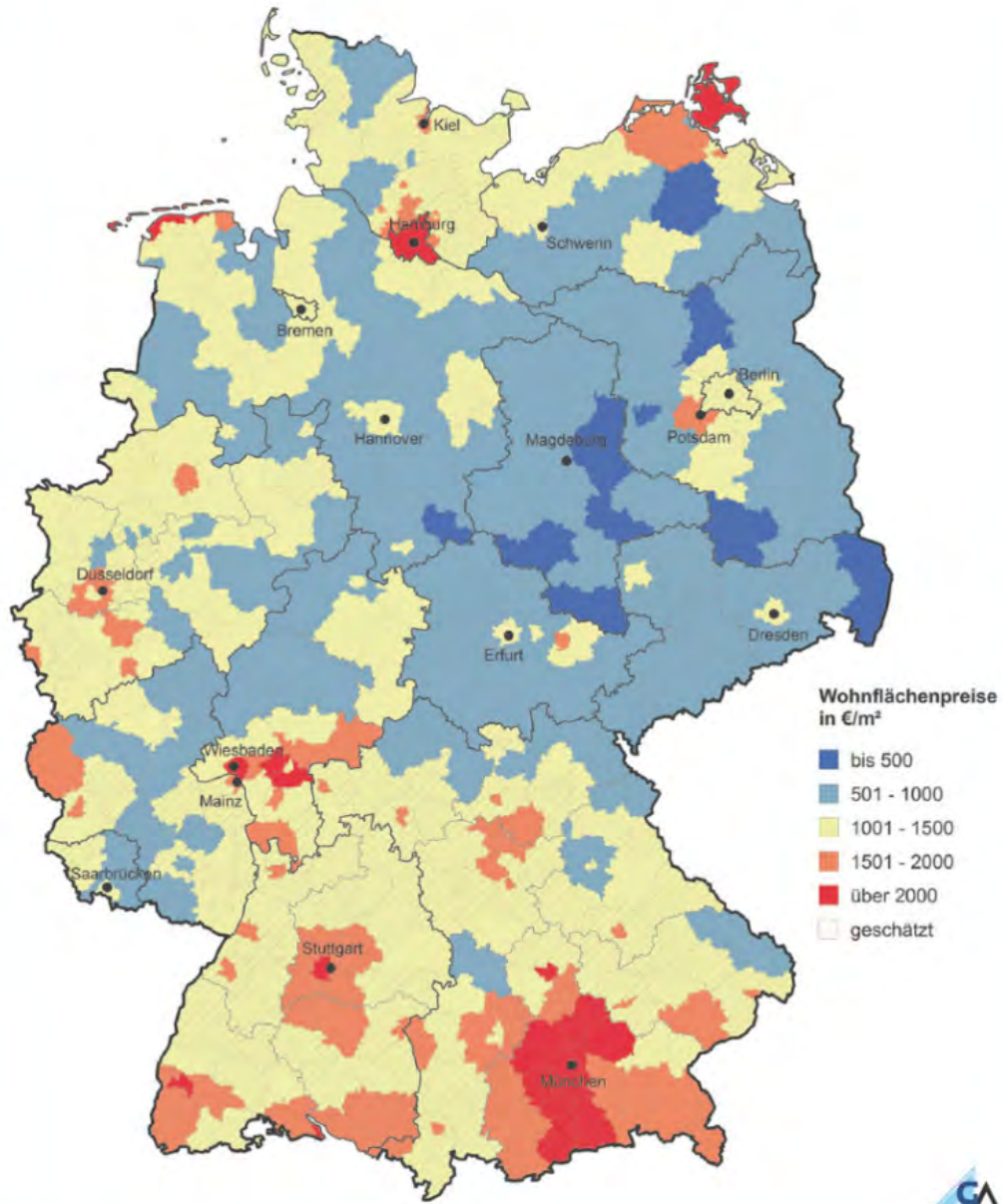
Längsschnitt  
Zentren





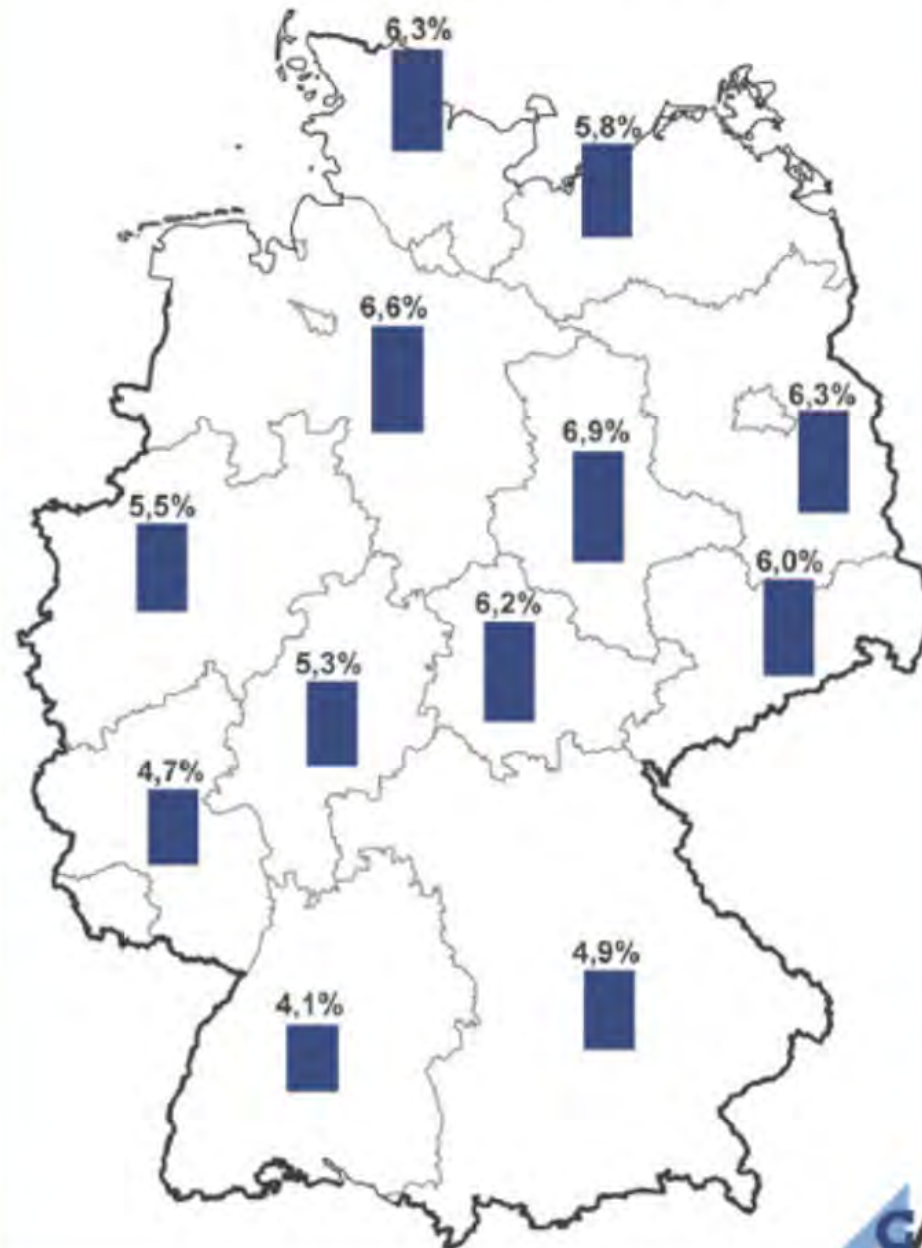


### Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen (2012)





Mittlere Liegenschaftszinssätze  
für Mehrfamilienhäuser und  
Geschosswohnungsbauten  
(3 bis 15 Wohneinheiten)



Was beobachten wir eigentlich....

1



Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR  
Herbsttagung am 13./14. November 2014 in Bonn

Wohnungsmarktbeobachtung in den Ländern  
- Die Rolle der Gutachterausschüsse -



Dipl.-Ing. Peter Ache

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

2

Aktuelle rechtliche Änderungen für die amtliche  
Wertermittlung in Deutschland



4

Fazit

1. Gutachterausschüsse bilden räumliche Teilmärkte in denen sich die Preise ähnlich entwickeln
2. Gutachterausschüsse entwickeln Modelle zur Bildung von Indexreihen über Eigenheime und Wohnungen
3. Gutachterausschüsse fokussieren zunehmend auf die Marktbeobachtung bei Immobilien



3

Gutachterausschüsse

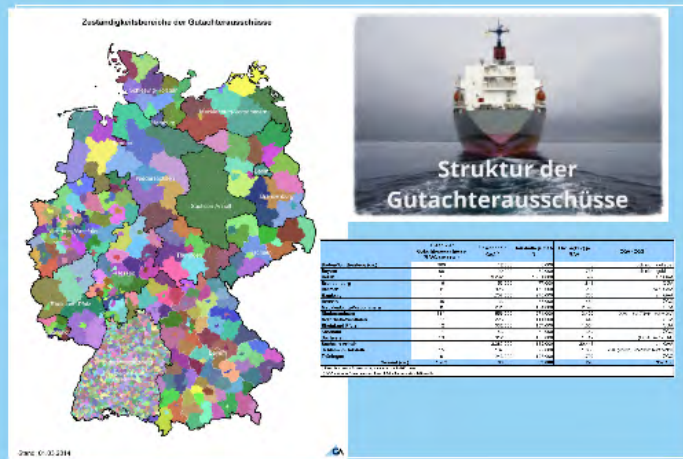


Bildung sachlicher und räumlicher  
Teilmärkte

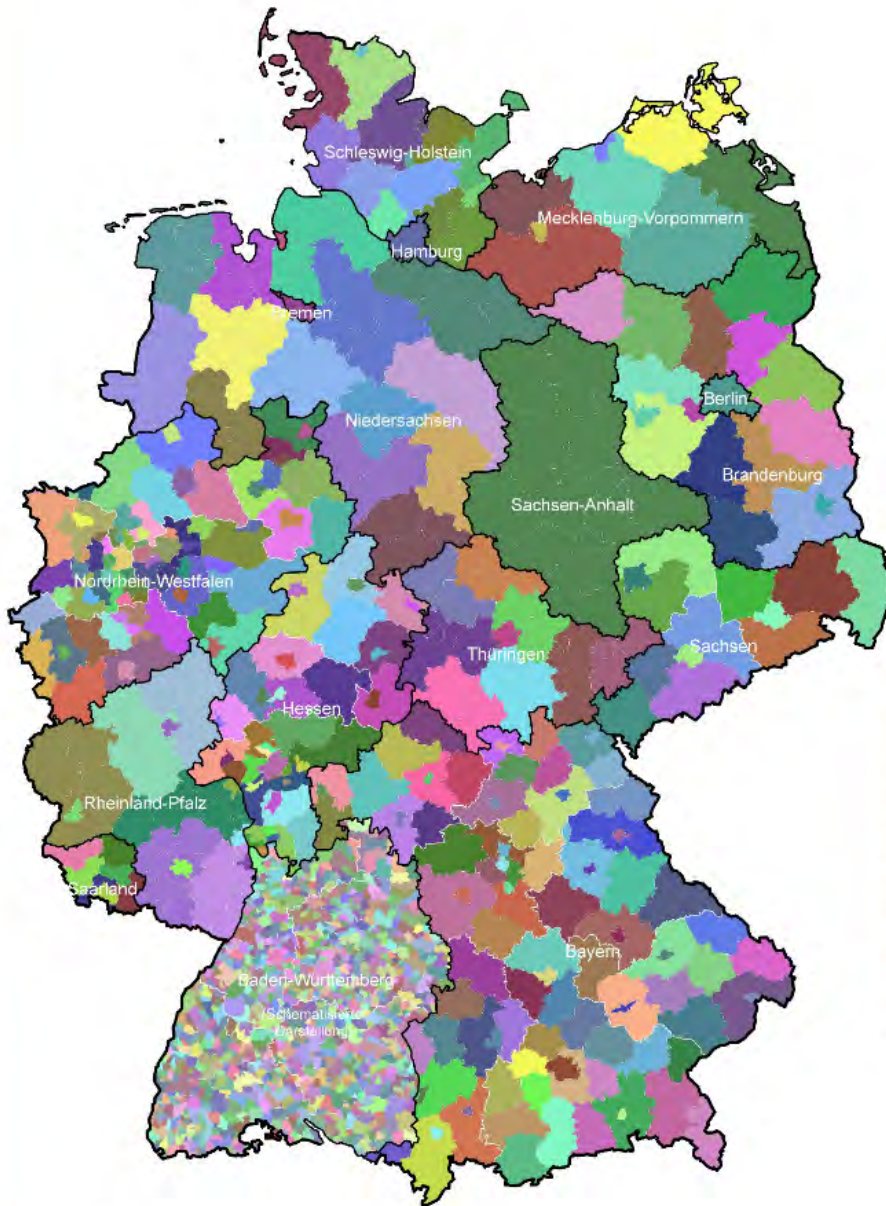


# 3

## Gutachterausschüsse



## Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



	Anzahl der Gutachterausschüsse (GAA), Stand 4/2014	Einwohner je GAA <sup>1)</sup>	Haushalte je GAA <sup>1)</sup>	Fläche(km <sup>2</sup> ) je GAA	OGA / ZGG <sup>2)</sup>
Baden-Württemberg (ca.)	900	12.000	6.000	40	noch nicht gebildet
Bayern	96	129.000	62.000	735	noch nicht gebildet
Berlin	1	3.292.000	1.981.000	892	ein GAA
Brandenburg	16	153.000	77.000	1.843	OGA
Bremen	2	325.000	179.000	202	zwei GAA
Hamburg	1	1.707.000	976.000	755	ein GAA
Hessen	45	133.000	65.000	469	ZGG
Mecklenburg-Vorpommern	8	201.000	104.000	2.898	OGA
Niedersachsen	14 <sup>*)</sup>	556.000	274.000	3.402	OGA, <sup>*)</sup> seit 7/2014 noch 9 GAA
Nordrhein-Westfalen	77	228.000	111.000	443	OGA
Rheinland-Pfalz	12	332.000	157.000	1.654	OGA
Saarland	7	143.000	70.000	367	ZGG
Sachsen	13	312.000	166.000	1.417	(OGA, seit 2014)
Sachsen-Anhalt	1	2.287.000	1.182.000	20.448	ein GAA
Schleswig-Holstein	15	187.000	92.000	1.053	ZGG gebildet, Leiter noch nicht bestellt
Thüringen	9	243.000	123.000	1.797	ZGG
<b>Gesamt (ca.):</b>	<b>1.203</b>	<b>66.000</b>	<b>33.000</b>	<b>293</b>	<b>357.106</b>

<sup>1)</sup> Einwohner nach Zensus 2011, Haushalte nach GfK, 2010

<sup>2)</sup> OGA = Oberer Gutachterausschuss, ZGG = Zentrale Geschäftsstelle



# Gutachterausschüsse

	Anzahl der Gutachterausschüsse (GAA), Stand 4/2014	Einwohner je GAA <sup>*)</sup>	Haushalte je GAA <sup>*)</sup>	Fläche(km <sup>2</sup> ) je GAA	OGA / ZGG <sup>**)</sup>
Baden-Württemberg (ca.)	900	12.000	6.000	40	noch nicht gebildet
Bayern	96	129.000	62.000	735	noch nicht gebildet
Berlin	1	3.292.000	1.981.000	892	ein GAA
Brandenburg	16	153.000	77.000	1.843	OGA
Bremen	2	325.000	179.000	202	zwei GAA
Hamburg	1	1.707.000	976.000	755	ein GAA
Hessen	45	133.000	65.000	469	ZGG
Mecklenburg-Vorpommern	8	201.000	104.000	2.898	OGA
Niedersachsen	14 <sup>*)</sup>	556.000	274.000	3.402	OGA, <sup>*)</sup> seit 7/2014 noch 9 GAA
Nordrhein-Westfalen	77	228.000	111.000	443	OGA
Rheinland-Pfalz	12	332.000	157.000	1.654	OGA
Saarland	7	143.000	70.000	367	ZGG
Sachsen	13	312.000	166.000	1.417	(OGA, seit 2014)
Sachsen-Anhalt	1	2.287.000	1.182.000	20.448	ein GAA
Schleswig-Holstein	15	187.000	92.000	1.053	ZGG gebildet, Leiter noch nicht bestellt
Thüringen	9	243.000	123.000	1.797	ZGG
<b>Gesamt (ca.):</b>	<b>1.203</b>	<b>66.000</b>	<b>33.000</b>	<b>293</b>	<b>357.106</b>

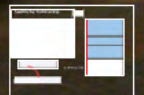
<sup>\*)</sup> Einwohner nach Zensus 2011, Haushalte nach GfK, 2010

<sup>\*\*)</sup> OGA = Oberer Gutachterausschuss, ZGG = Zentrale Geschäftsstelle



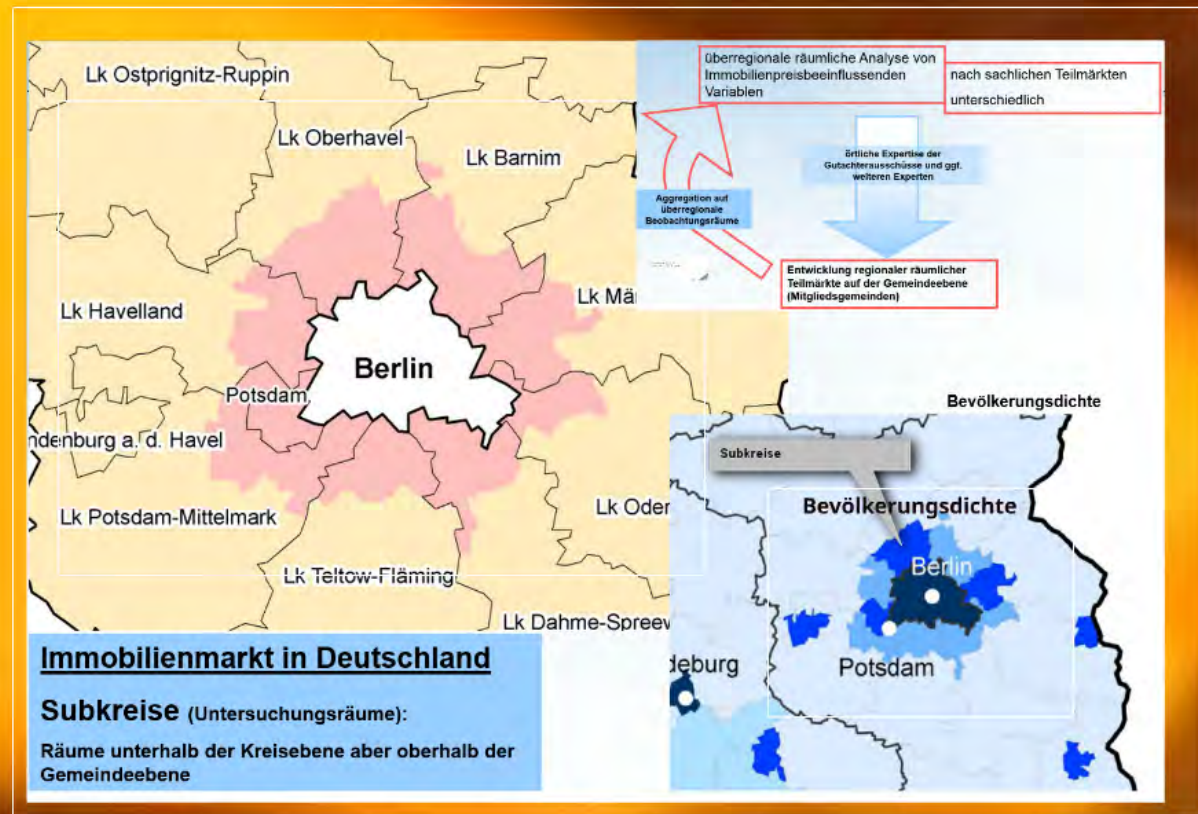


# Bildung sachlicher und räumlicher Teilmärkte





# Räumliche Teilmärkte





Lk Oberhavel

Lk Barnim

Lk Märk

**Berlin**

Potsdam

Lk Havelland

enburg a. d. Havel

Lk Potsdam-Mittelmark

Lk Oder

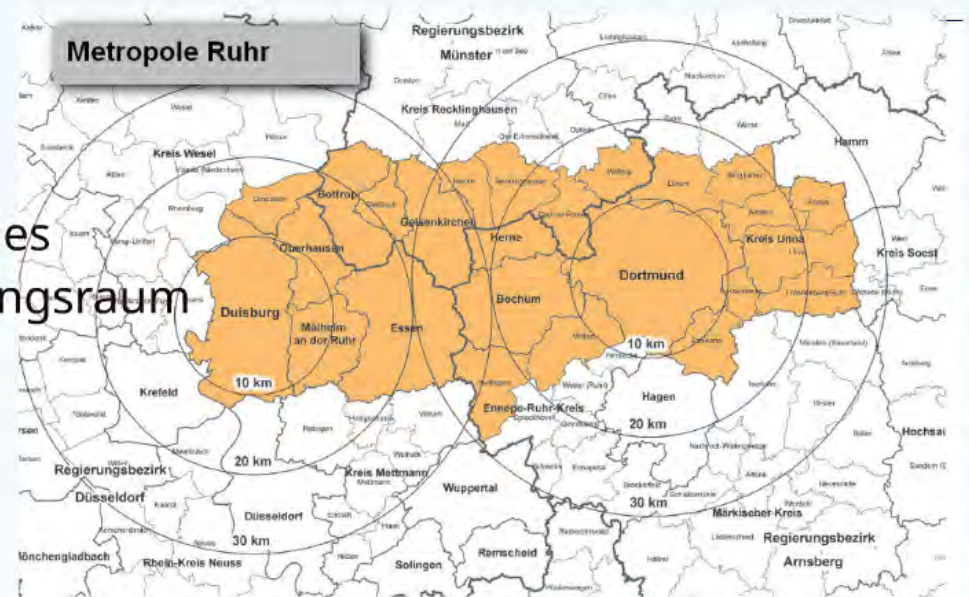
Lk Teltow-Fläming

Aggregation  
überregionale  
Beobachtungs...





Beispiel für die Bildung eines  
überregionalen Beobachtungsraum



\*) Quelle: AK OGA, 2012, Abb. 4-169, S. 166

überregionale räumliche Analyse von Immobilienpreisbeeinflussenden Variablen

nach sachlichen Teilmärkten unterschiedlich

örtliche Expertise der Gutachterausschüsse und ggf. weiteren Experten

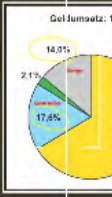
Aggregation auf überregionale Beobachtungsräume

Entwicklung regionaler räumlicher Teilmärkte auf der Gemeindeebene (Mitgliedsgemeinden)

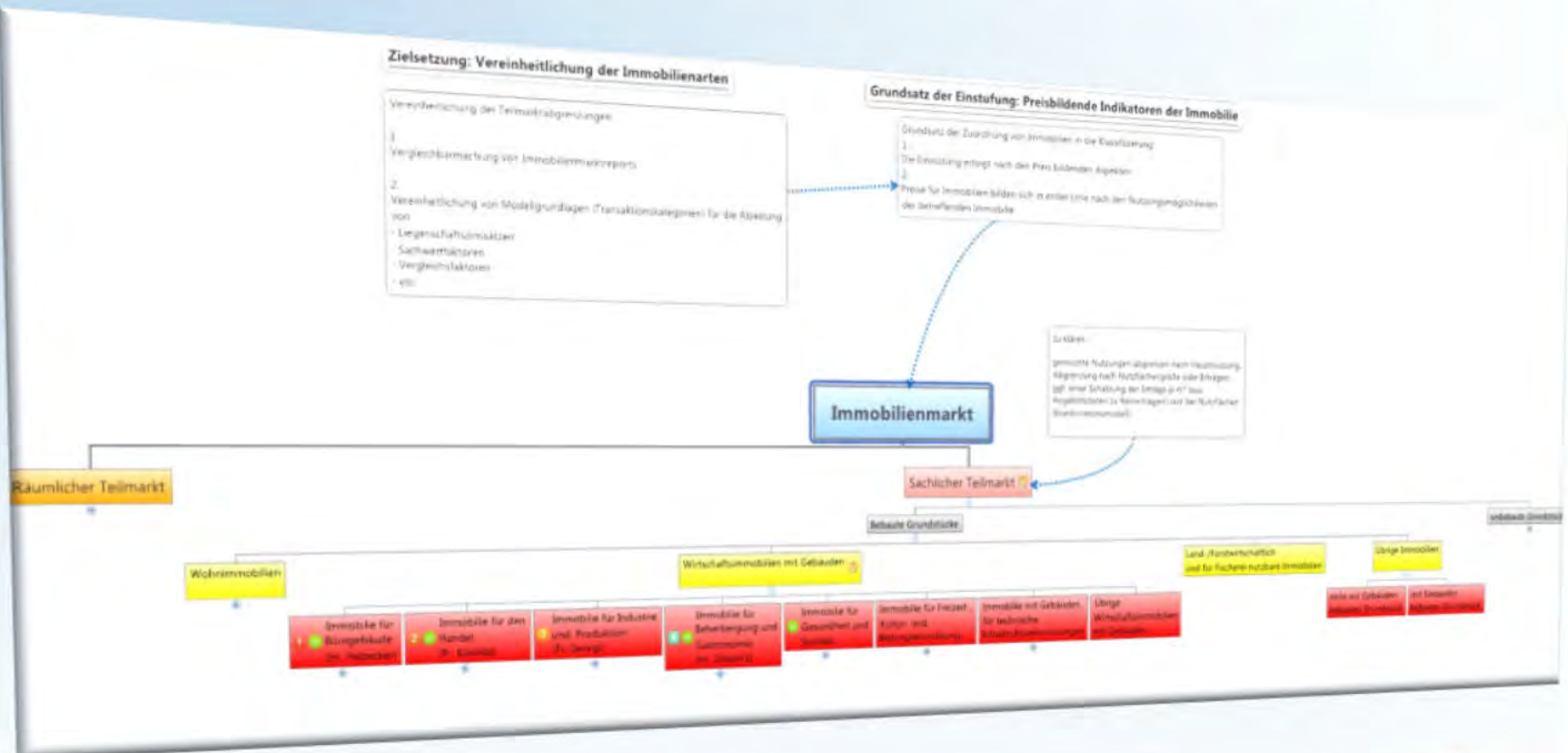




# Sachliche Teilmärkte

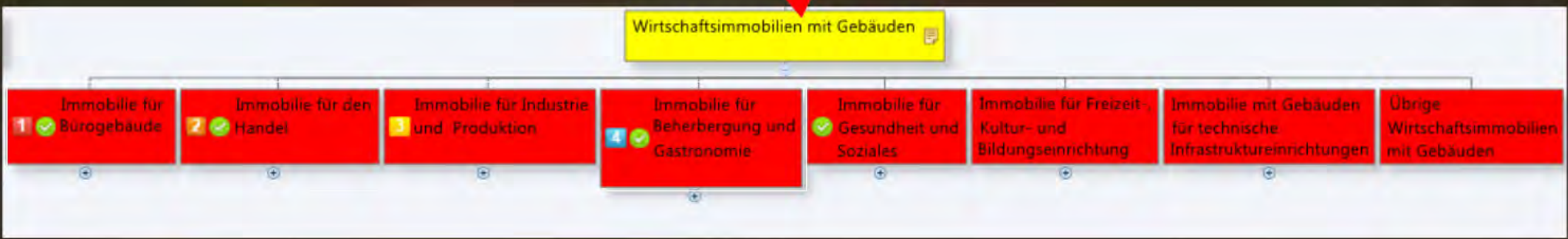
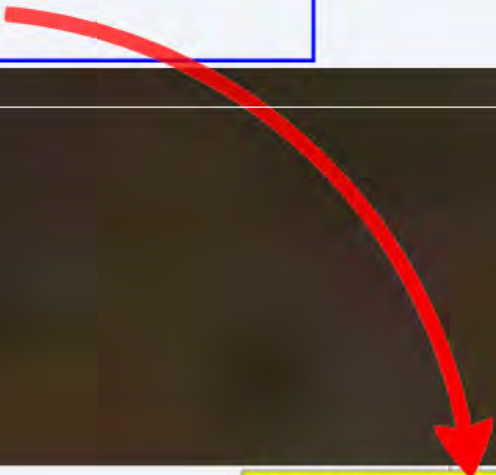
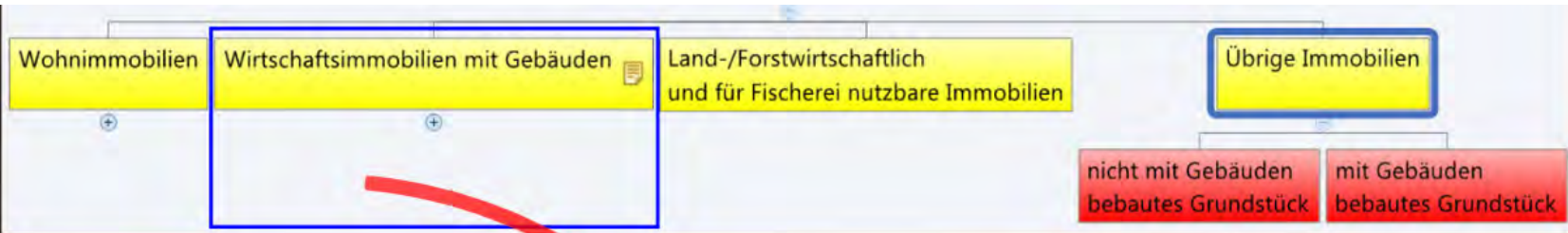


## Kategorisierung sachlicher Teilmärkte



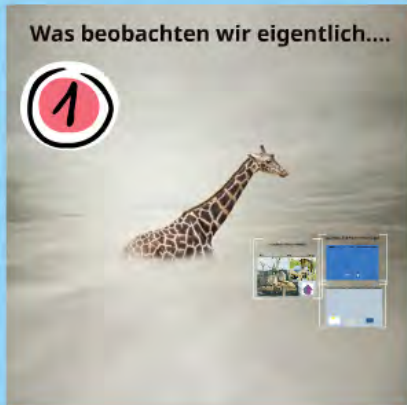






Was beobachten wir eigentlich....

1



Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR  
Herbsttagung am 13./14. November 2014 in Bonn

Wohnungsmarktbeobachtung in den Ländern  
- Die Rolle der Gutachterausschüsse -



Dipl.-Ing. Peter Ache

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

2

Aktuelle rechtliche Änderungen für die amtliche  
Wertermittlung in Deutschland



4

Fazit

1. Gutachterausschüsse bilden räumliche Teilmärkte in denen sich die Preise ähnlich entwickeln
2. Gutachterausschüsse entwickeln Modelle zur Bildung von Indexreihen über Eigenheime und Wohnungen
3. Gutachterausschüsse fokussieren zunehmend auf die Marktbeobachtung bei Immobilien



3

Gutachterausschüsse



Bildung sachlicher und räumlicher  
Teilmärkte





# Fazit

1. Gutachterausschüsse bilden räumliche Teilmärkte in denen sich die Preise ähnlich entwickeln
2. Gutachterausschüsse entwickeln Modelle zur Bildung von Indexreihen über Eigenheime und Wohnungen
3. Gutachterausschüsse fokussieren zunehmend auf die Marktbeobachtung bei Immobilien





**1. Gutachterausschüsse bilden räumliche Teilmärkte in denen sich die Preise ähnlich entwickeln**

**2. Gutachterausschüsse entwickeln Modelle zur Bildung von Indexreihen über Eigenheime und Wohnungen**

**3. Gutachterausschüsse fokussieren zunehmend auf die Marktbeobachtung bei Immobilien**



- 1. Fordern sie die Gutachterausschüsse, aber überfordern Sie sie nicht -- sprechen Sie miteinander und formulieren Sie klare Anfragen --**
- 2. Binden Sie die Oberen Gutachterausschüsse / zentralen Geschäftsstelle für landesweite Fragen stark ein.**
- 3. Stimmen Sie Ihre Ergebnisse und Datengrundlagen mit dem Oberen Gutachterausschuss / der Zentrale Geschäftsstelle ab.**

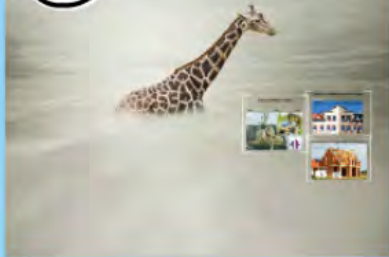
**Den Nebel lichten ist eine gemeinsame Aufgabe**





Was beobachten wir eigentlich....

1



# Gemeinsam Nebel lichten

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR  
Herbsttagung am 13./14. November 2014 in Bonn

Wohnungsmarktbeobachtung in den Ländern  
- Die Rolle der Gutachterausschüsse -



Dipl.-Ing. Peter Ache  
Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberris Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

2

Aktuelle rechtliche Änderungen für die amtliche  
Wertermittlung in Deutschland



4

## Fazit

1. Gutachterausschüsse bilden räumliche Teilmärkte in denen sich die Preise ähnlich entwickeln
2. Gutachterausschüsse entwickeln Modelle zur Bildung von Indizes über Eigenheime und Wohnungen
3. Gutachterausschüsse fokussieren zunehmend auf die Marktwertbeobachtung bei Immobilien



3

Gutachterausschüsse



Bildung sachlicher und räumlicher  
Teilmärkte