

Immobilienmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen,
des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
und der kreisfreien Stadt Suhl



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 Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	6
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	7
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	7
2.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
2.2.1	Kaufpreissammlung	8
2.2.2	Bodenrichtwerte	8
2.2.3	Verkehrswertgutachten	12
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	13
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.2	Wirtschaftsdaten	16
4	Grundstücksmarkt im Überblick	21
4.1	Grundstücksverkehr	22
4.1.1	Grundstücksverkehr im Zuständigkeitsbereich	22
4.1.2	Grundstücksverkehr im Landkreis Hildburghausen	26
4.1.3	Grundstücksverkehr im Landkreis Schmalkalden-Meiningen	30
4.1.4	Grundstücksverkehr in der kreisfreien Stadt Suhl	34
4.2	Kaufverträge	38
4.2.1	Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich	38
4.2.2	Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen	42
4.2.3	Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen	46
4.2.4	Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl	50
4.3	Zwangsversteigerungen	54
5	Unbebaute Grundstücke	57
5.1	Bauflächen	57
5.1.1	Bauflächen im Zuständigkeitsbereich	57
5.1.1.1	Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	61
5.1.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke	63
5.1.1.3	Bauerwartungsland	65
5.1.1.4	Rohbauland	67
5.1.1.5	Erholungsgrundstücke	69
5.1.2	Bauflächen im Landkreis Hildburghausen	71
5.1.2.1	Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	74
5.1.2.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke	76
5.1.2.3	Bauerwartungsland	78
5.1.2.4	Rohbauland	80

5.1.3	Bauflächen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.....	83
5.1.3.1	Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	83
5.1.3.2	Gewerbe und Industriegrundstücke.....	85
5.1.3.3	Bauerwartungsland.....	87
5.1.3.4	Rohbauland.....	89
5.1.4	Bauflächen in der kreisfreien Stadt Suhl.....	91
5.1.4.1	Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	91
5.1.4.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	93
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	95
5.2.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Zuständigkeitsbereich.....	95
5.2.1.1	Ackerland.....	99
5.2.1.2	Grünland.....	101
5.2.1.3	Wald.....	104
5.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Hildburghausen.....	106
5.2.2.1	Ackerland.....	110
5.2.2.2	Grünland.....	112
5.2.2.3	Wald.....	115
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.....	117
5.2.3.1	Ackerland.....	121
5.2.3.2	Grünland.....	123
5.2.3.3	Wald.....	126
5.2.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen in der kreisfreien Stadt Suhl.....	128
5.3	Sonstige Flächen.....	131
5.3.1	Sonstige Flächen im Zuständigkeitsbereich.....	132
5.3.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	132
5.3.1.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	133
5.3.1.3	Gärten im Außenbereich.....	135
5.3.2	Sonstige Flächen im Landkreis Hildburghausen.....	137
5.3.2.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	137
5.3.2.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	139
5.3.2.3	Gärten im Außenbereich.....	140
5.3.3	Sonstige Flächen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.....	142
5.3.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	142
5.3.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	143
5.3.3.3	Gärten im Außenbereich.....	145
5.3.4	Sonstige Flächen in der kreisfreien Stadt Suhl.....	146
5.3.4.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	146
5.3.4.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	148
5.3.4.3	Gärten im Außenbereich.....	149

6	Bebaute Grundstücke.....	151
6.1	Bebaute Grundstücke im Zuständigkeitsbereich.....	151
6.1.1	Individueller Wohnungsbau	156
6.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	157
6.1.2	Gewerbe- und Industriegebäude	159
6.2	Bebaute Grundstücke im Landkreis Hildburghausen.....	160
6.2.1	Individueller Wohnungsbau	164
6.2.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	166
6.2.2	Gewerbe- und Industriegebäude	167
6.3	Bebaute Grundstücke im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.....	168
6.3.1	Individueller Wohnungsbau	173
6.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	174
6.3.2	Gewerbe- und Industriegebäude	175
6.4	Bebaute Grundstücke in der kreisfreien Stadt Suhl	176
6.4.1	Individueller Wohnungsbau	181
6.4.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	182
7	Wohnungs- und Teileigentum	183
7.1	Wohnungs- und Teileigentum im Zuständigkeitsbereich.....	183
7.1.1	Weiterverkauf.....	186
7.2	Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Hildburghausen.....	189
7.2.1	Weiterverkauf.....	192
7.3	Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Schmalkalden-Meiningen	193
7.3.1	Weiterverkauf.....	196
7.4	Wohnungs- und Teileigentum in der kreisfreien Stadt Suhl	197
7.4.1	Weiterverkauf.....	200
8	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	201
8.1	Sachwertfaktoren.....	201
8.1.1	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	202
8.1.2	Sachwertermittlung	203
8.1.3	Kennziffern der Stichprobe für die Objektart Mehrfamilienhäuser.....	203
8.1.4	Ableitung der Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)	205
8.2	Liegenschaftszinssätze.....	207
8.2.1	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für	207
8.2.2	Ertragswertermittlung.....	208
8.2.3	Kennziffern der Stichprobe für die Objektart Mehrfamilienhäuser.....	209
8.2.4	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	209
8.3	Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	213

1 Vorbemerkung

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Immobilienmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten ist eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse. Zu diesem Zweck werden u.a. im zweijährigen Rhythmus aktuelle Bodenrichtwerte und jeweils in den Jahren dazwischen Immobilienmarktberichte veröffentlicht.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht gibt vor allem einen Überblick über das Jahr 2013. Er zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze und die Veränderungen im Preisniveau auf. Für die Darstellung der Entwicklungen werden Daten der zurückliegenden 10 bzw. 5 Jahre berücksichtigt, allerdings nur insoweit, wie hierfür eine ausreichende und auswertbare Datenmenge zur Verfügung steht. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es dem Gutachterausschuss, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen abzugeben. Grundlage der Analysen ist die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung.

Die rechtliche Stellung und die Aufgaben des Gutachterausschusses nach der neuen Gutachterausschussverordnung werden unter Punkt 2 beleuchtet. Wichtige Struktur- und Wirtschaftsdaten, die den Grundstücksmarkt beeinflussen, sind unter Punkt 3 zusammengefasst.

Der Grundstücksmarkt wird unter Punkt 4 zunächst mit einfachen quantitativen Kennziffern im Überblick abgebildet. Unter den Punkten 5 bis 7 erfolgt die differenzierte Darstellung quantitativer und qualitativer Kennziffern in Form von Diagrammen für alle Grundstücksarten, soweit es die Datenlage sinnvoll erscheinen lässt. Es werden jeweils sowohl der gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, als auch der Landkreis Hildburghausen, der Landkreis Schmalkalden-Meiningen und die kreisfreie Stadt Suhl einzeln dargestellt.

Unter Punkt 8 werden die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreissammlung hinsichtlich „sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten“ (nach § 193 Abs.5 BauGB) einschließlich der verwendeten Modelle vorgestellt.

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien. In Thüringen sind sie Einrichtungen des Landes, deren Tätigkeit durch die neue Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO- vom 23.9.2013 geregelt wird. Das Territorium Thüringens wird ab 2014 durch neun Gutachterausschüsse abgedeckt. So wurde für das Gebiet der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der kreisfreien Stadt Suhl ein neuer Gutachterausschuss gebildet.

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 ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist gemäß § 2 Abs.2 ThürGAVO ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Für Stellvertreter gelten die gleichen Voraussetzungen.

Der regionale Gutachterausschuss trägt die Bezeichnung

**„Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des
Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien
Stadt Suhl“**

und setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Herr Matthias Schmidt
Stellvertreter: Herr Olaf Krech
Stellvertreter: Herr Peter Siebert
Ehrenamtliche Mitglieder: 23 Gutachter
Vertreter des Finanzamtes : 3 Gutachter

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 auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Deren Aufgaben werden von der oberen Katasterbehörde wahrgenommen. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB sowie die Vorbereitung von Zustandsfeststellungen,
- Ausfertigung von Gutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstellung und Veröffentlichung von Immobilienmarktberichten,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und aus dem Bodenrichtwertinformationssystem,
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses und Festsetzung von Verwaltungsgebühren und Entschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder.

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 sonstiger Eigenschaften der Grundstücke aus.

Nach § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – vom 19.5.2010 (BGBl. I S.639) sind zur „Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung ... Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.“

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 13 ThürGAVO auf schriftlichen Antrag und unter Darlegung des Verwendungszwecks an Behörden, sonstige öffentliche Stellen und Sachverständige zu erteilen, wenn die sachgerechte Verwendung der Daten und die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen versichert wird. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen werden nicht mitgeteilt.

Andere Stellen und Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall darlegen, erhalten anonymisierte und nicht grundstücksbezogene Auskünfte.

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 ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück) und wird in €/m² angegeben. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art

und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen. Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung.

Mit dem **Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH)** werden alle seit dem Stichtag 31.12.2008 ermittelten Bodenrichtwerte im Internet veröffentlicht. Das Informationssystem ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen.

Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im BORIS-TH präsentiert. Die Ansicht am Bildschirm ist insbesondere mit unterlegter Liegenschaftskarte und/oder mit unterlegtem Luftbild (Orthophoto) möglich. Bildschirmansicht und Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann kostenfrei.

Neben umfassenden Informationen ist die Verknüpfung zum Start von BORIS-TH zu finden unter:

www.bodenrichtwerte-th.de

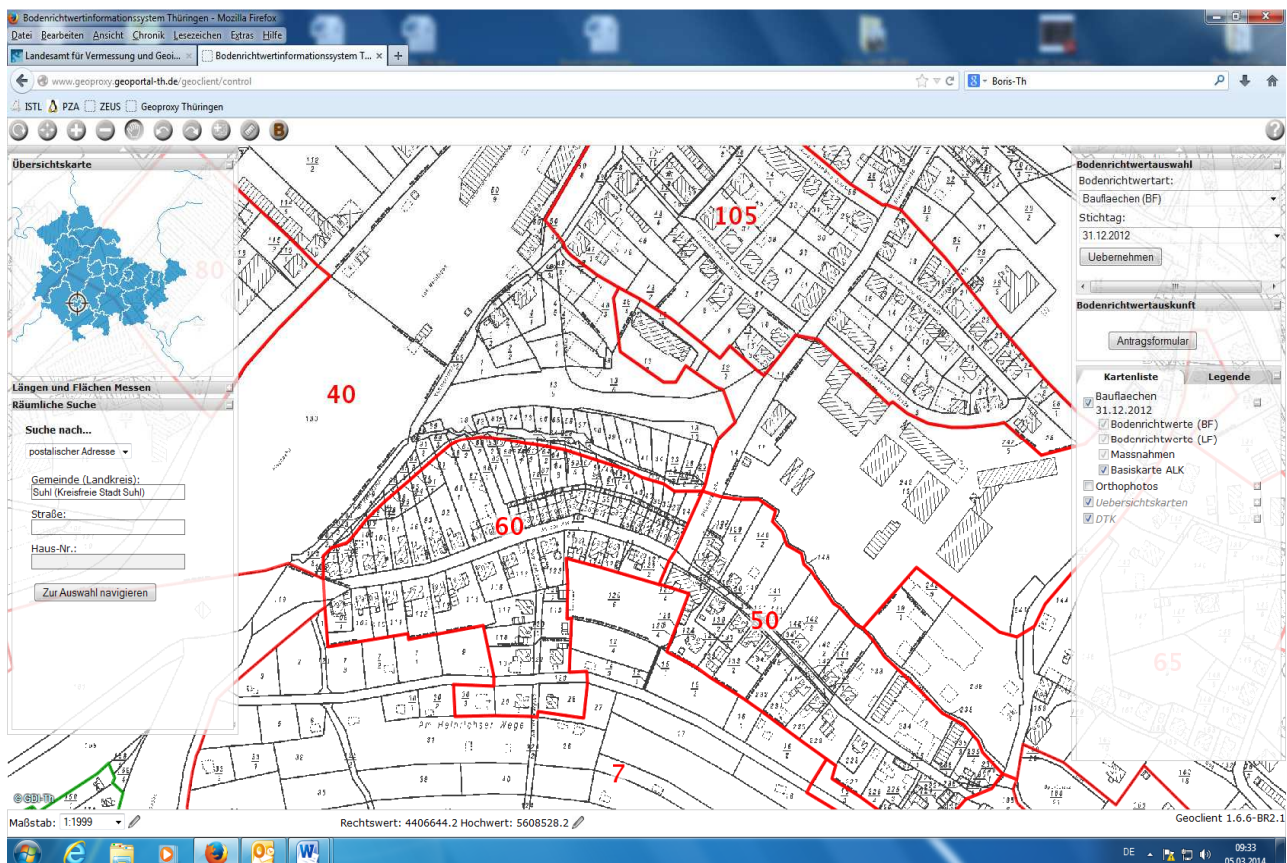


Abb.: Bildschirmansicht BORIS-TH (Bauflächen, mit unterlegter Liegenschaftskarte)

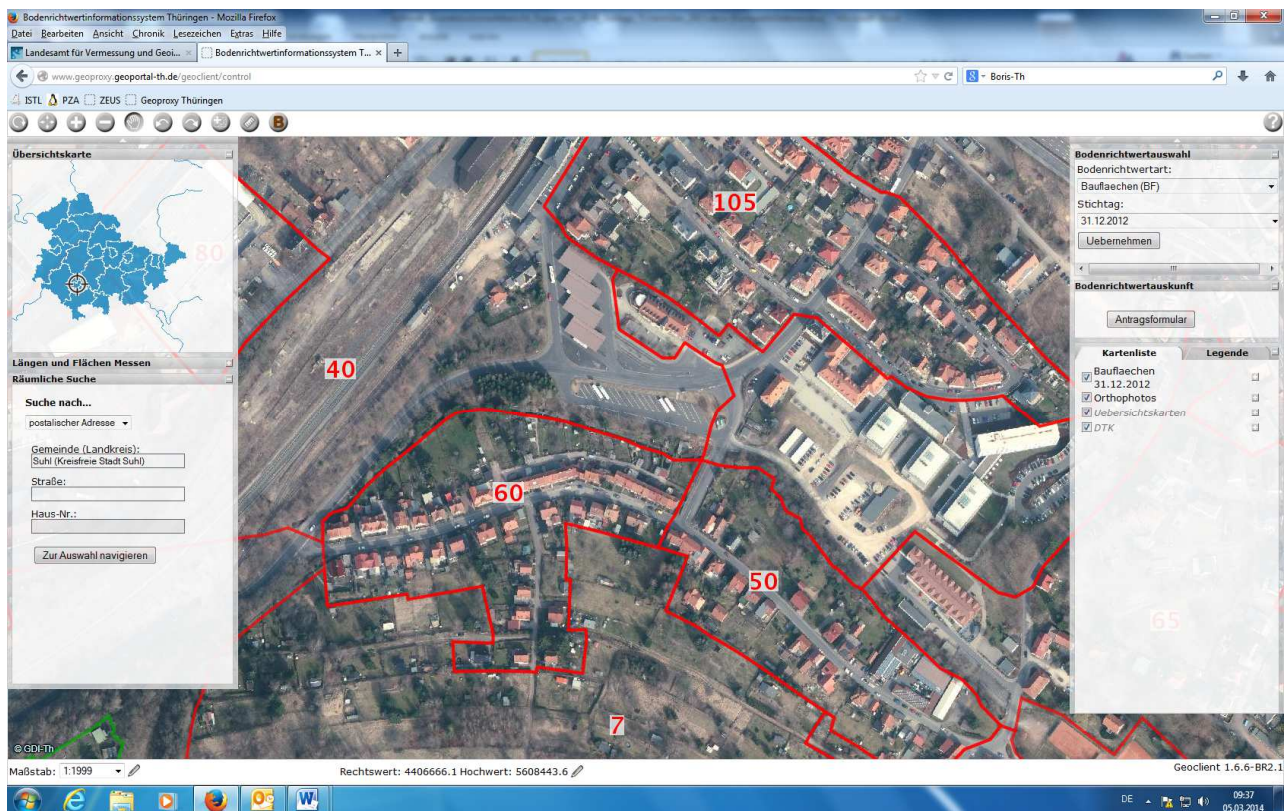


Abb.: Bildschirmansicht BORIS-TH (Bauflächen, mit unterlegtem Luftbild)

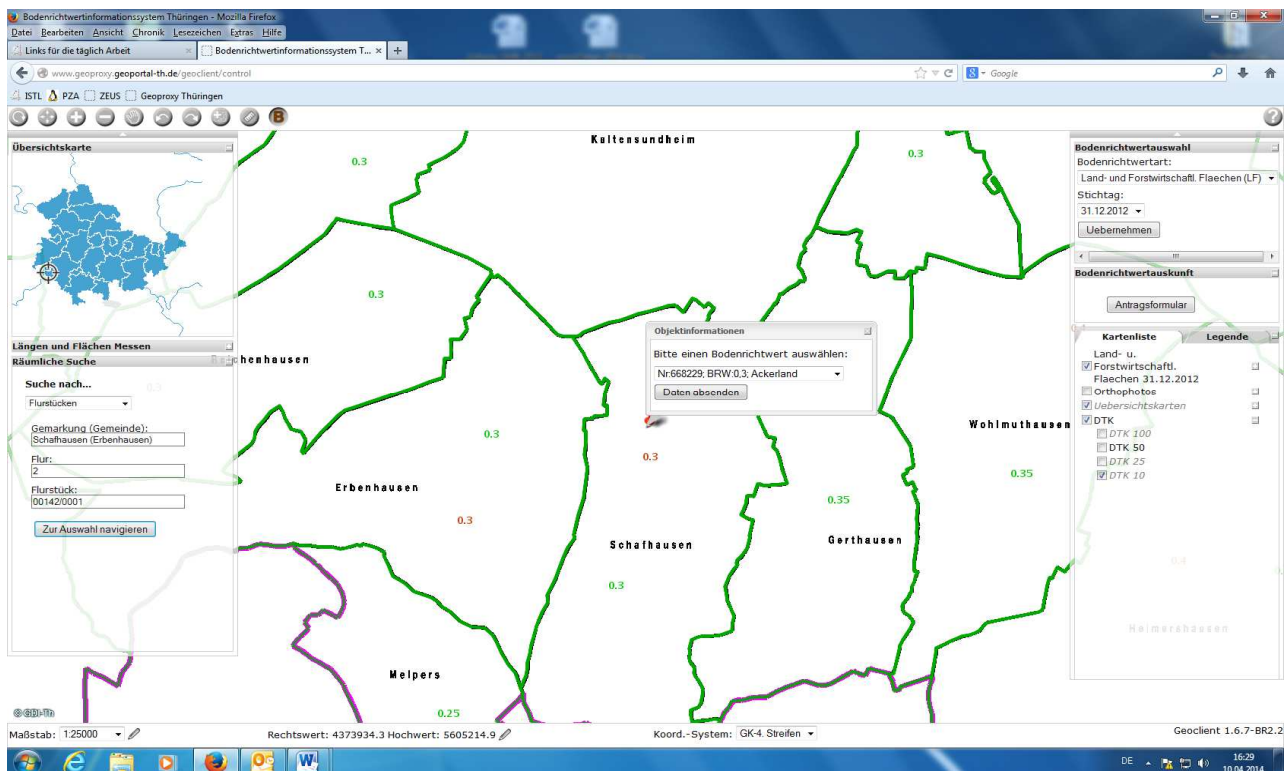


Abb.: Bildschirmansicht BORIS-TH (Land- und forstwirtschaftl.Flächen, mit unterlegter Basiskarte)

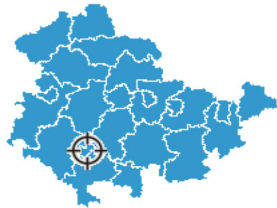


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl**

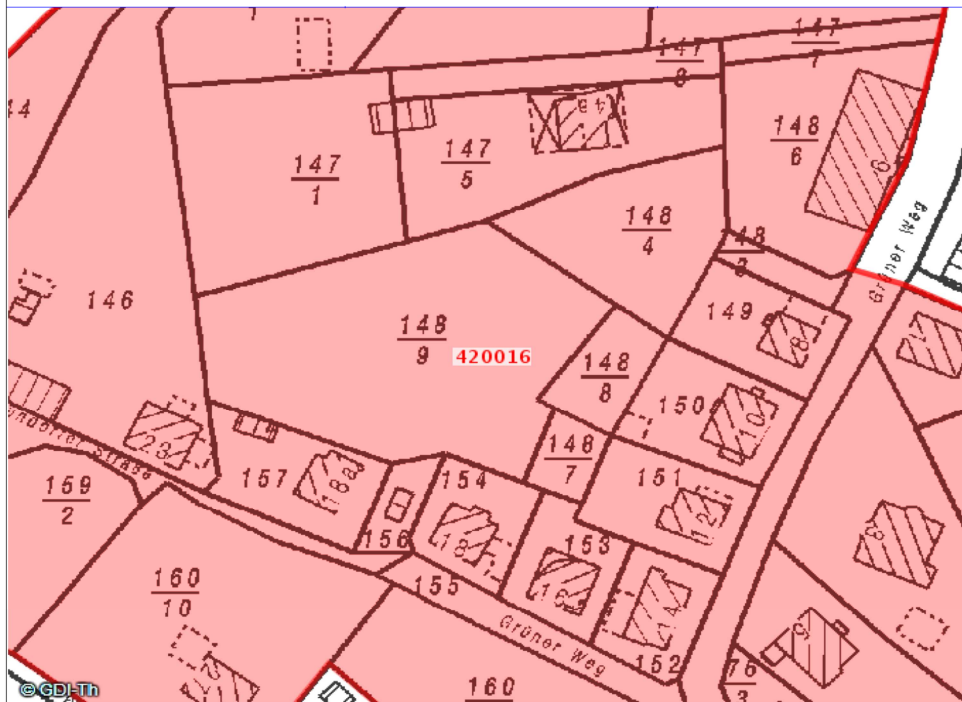
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 466460, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Suhl
Gemarkung	Suhl
Bodenrichtwertnummer	420016
Bodenrichtwert [€/m²]	65
Stichtag	31.12.2012
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Fläche [m²]	500



© GDJ-Th

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt; Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
05.03.2014

Abb.: Ausdruck einer Bodenrichtwertinformation

Selbstverständlich sind Informationen und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten:

www.gutachterausschuesse-th.de

Der Antrag hierzu kann auch über BORIS-TH per E-Mail gestellt werden. Schriftliche Auskünfte mit Bezug auf ein konkretes Grundstück sind kostenpflichtig.

2.2.3 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 Abs.1 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 zu stellen. Antragsberechtigt sind Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, 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.



Abb.: Deckblatt für Gutachten

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Immobilienmarktberichte. Diese können u. a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten enthalten.

Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen bzw. in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse sowie in den Landkreisen und kreisfreien Städten.

Druckexemplare der Immobilienmarktberichte 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.

Grundstückswerte in Thüringen

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten



Abb.: Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

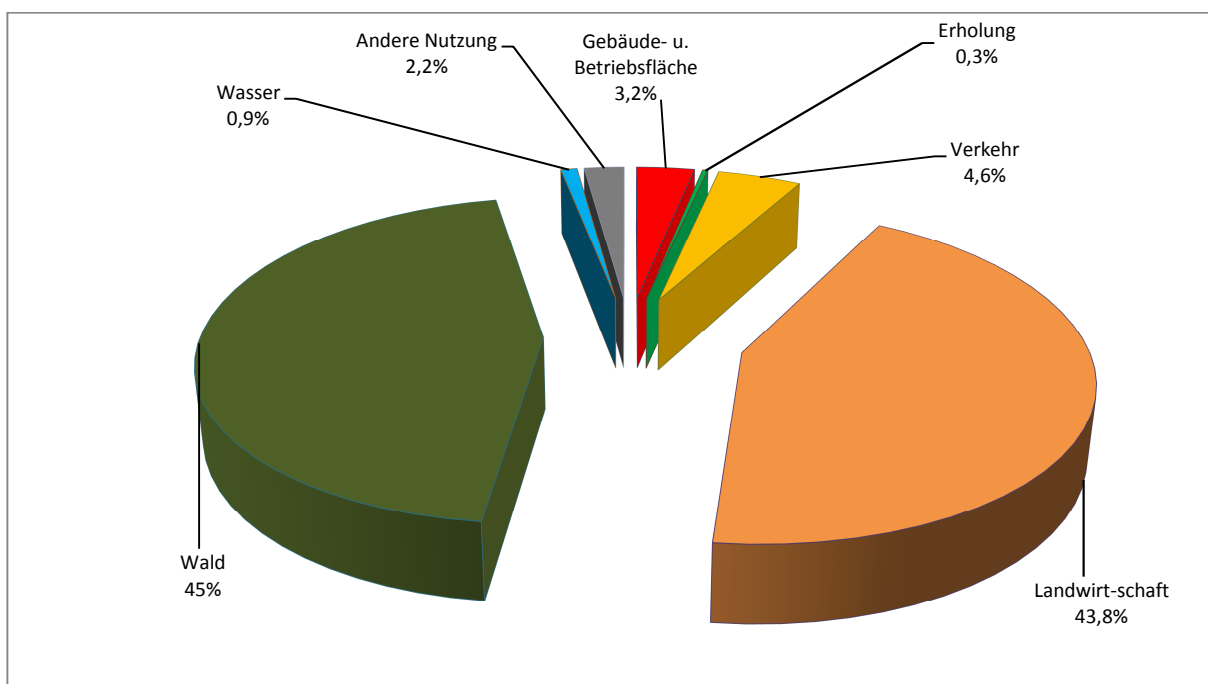


Abb.: Flächennutzung 2013 Landkreis Hildburghausen ¹

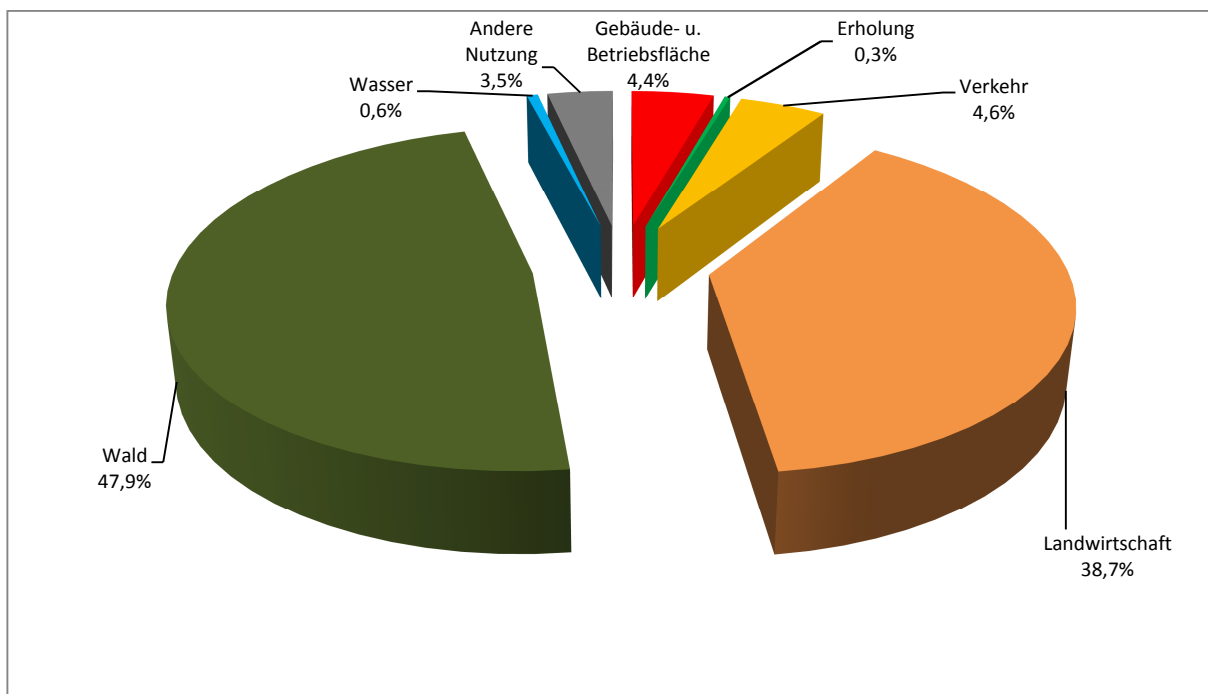


Abb.: Flächennutzung 2013 Landkreis Schmalkalden-Meiningen ¹

¹ Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo) Erfurt, Nutzungsartenstatistik 2013

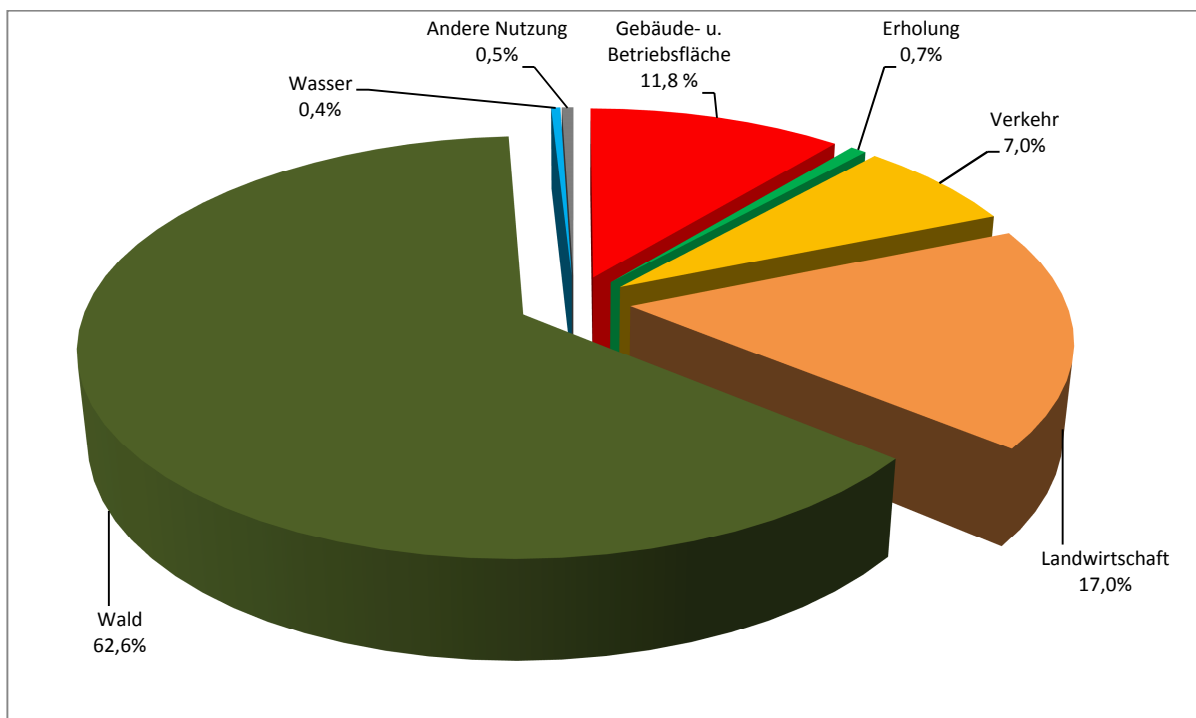


Abb.: Flächennutzung 2013 kreisfreie Stadt Suhl ²

	Fläche (km ²)	Einwohner			Einwohner / km ²
		männlich	weiblich	gesamt	
Landkreis Hildburghausen	937	32.525	32.716	65.241	70
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	1.210	62.691	63.038	125.729	104
kreisfreie Stadt Suhl	103	17.304	18.548	35.852	348
Zuständigkeitsbereich	2.250	112.520	114.302	226.822	101
Thüringen	16.172	1.068.437	1.102.023	2.170.460	134

Tab.: Fläche, Einwohnerzahl, Bevölkerungsdichte ³

² TLVermGeo 2013

³ Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), Erfurt, Stand: 31.12.2012

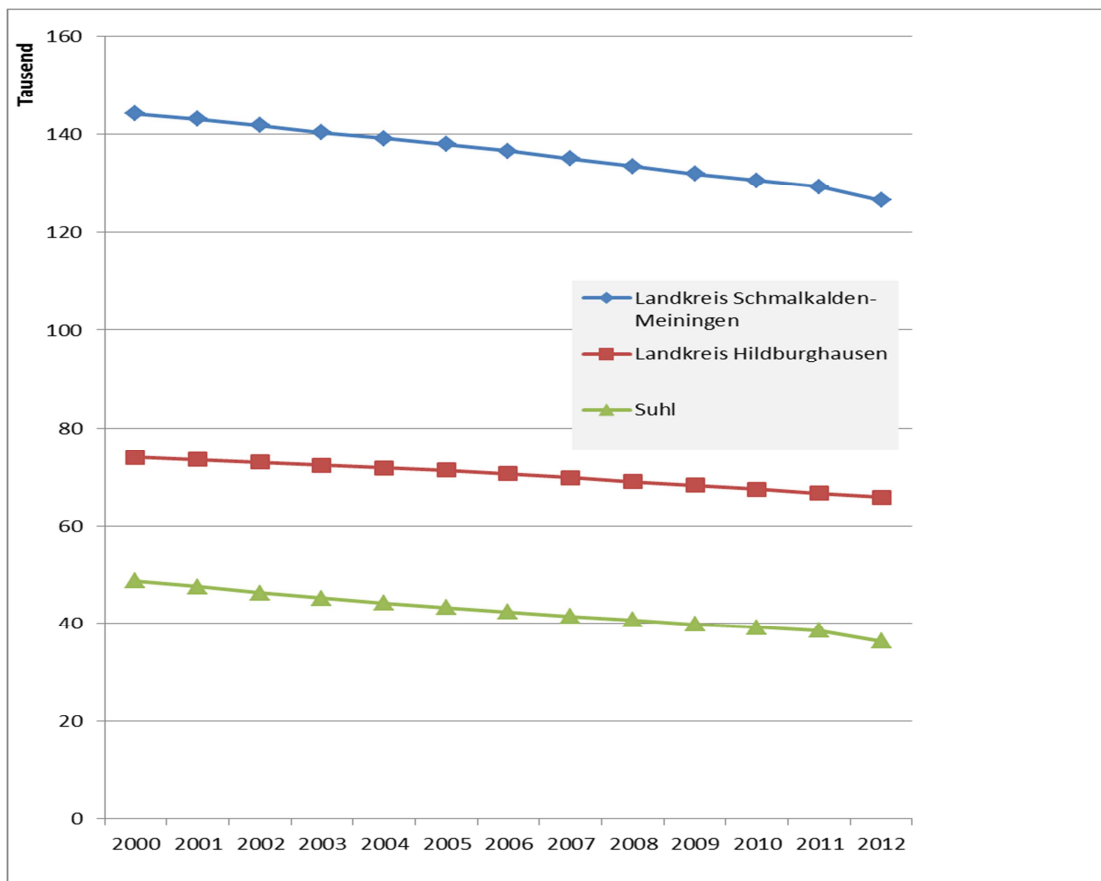


Abb.: Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2012 ⁴

3.2 Wirtschaftsdaten

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Arbeitslosenquote bezogen auf		Arbeitslose		
	alle zivilen Erwerbs- personen	abhängige zivile Erwerbs- personen	insgesamt	Frauen	Anteil der Frauen an insgesamt
	%		Personen		%
Jahresdurchschnitt 2013					
Stadt Suhl	7,4	8,3	1430	674	47,1
Schmalkalden-Meiningen	6,4	7,1	4434	2025	45,7
Hildburghausen	5,6	6,2	2085	881	42,2
Thüringen	8,2	9,1	95858	44477	46,4

Abb.: Daten zur Arbeitslosigkeit ⁵

⁴ Datenquelle: TLS 2013

⁵ © TLS 2013

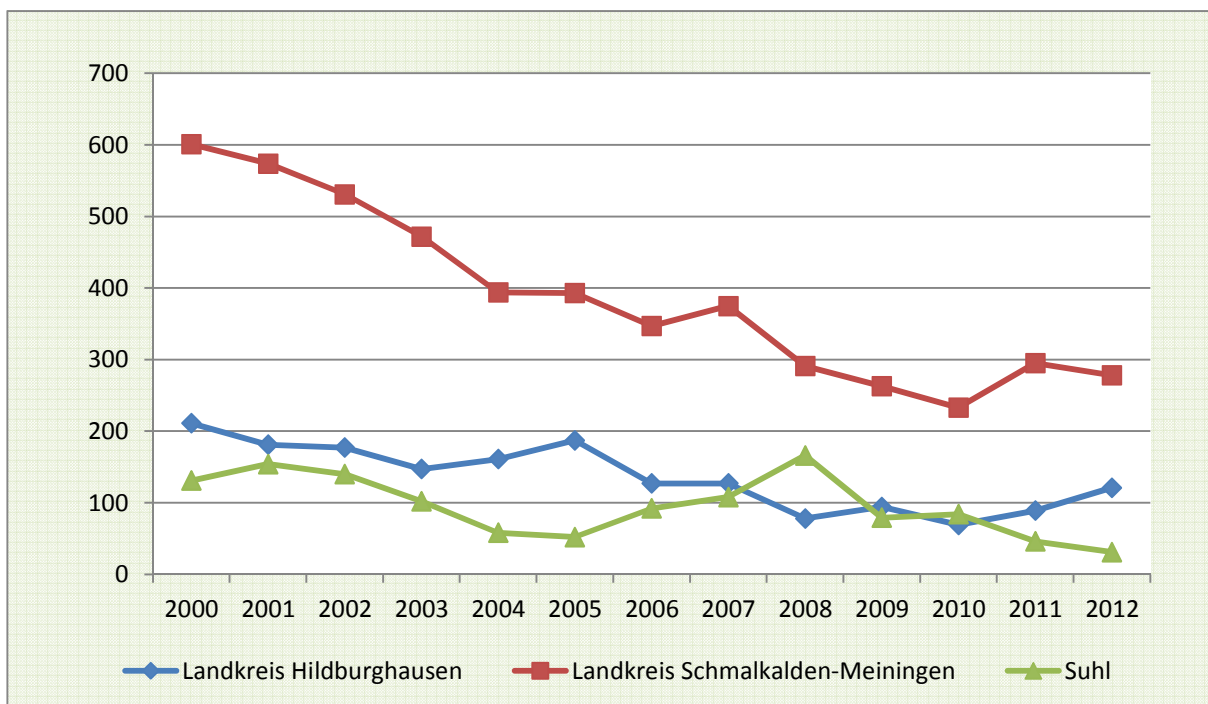


Abb.: Anzahl der Baufertigstellungen bei Wohnungen einschl. Modernisierung von 2000 bis 2012 ⁶

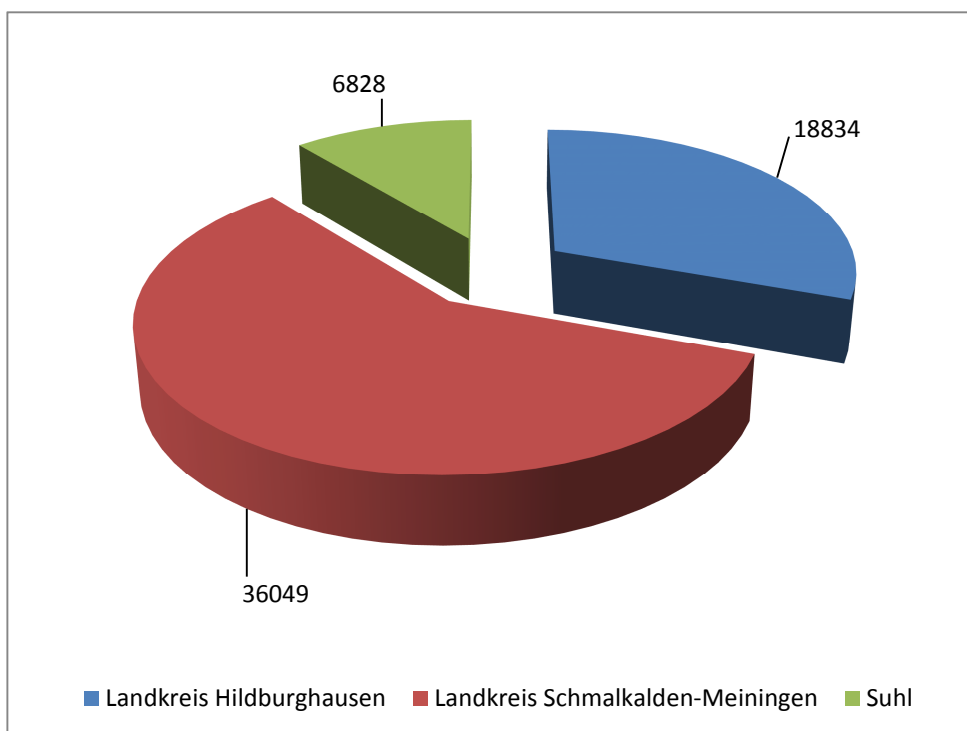


Abb.: Anzahl der Wohngebäude, Stand 31.12.2011 ⁷

⁶ Datenquelle: TLS 2013

⁷ Datenquelle: TLS 2012

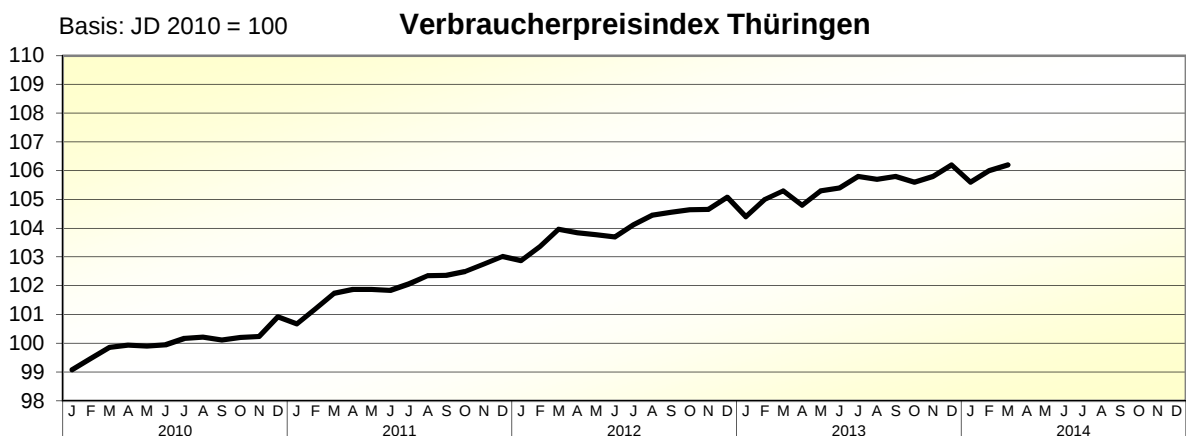


Abb.: Verbraucherpreisindex Thüringen 2010 bis 2014⁸

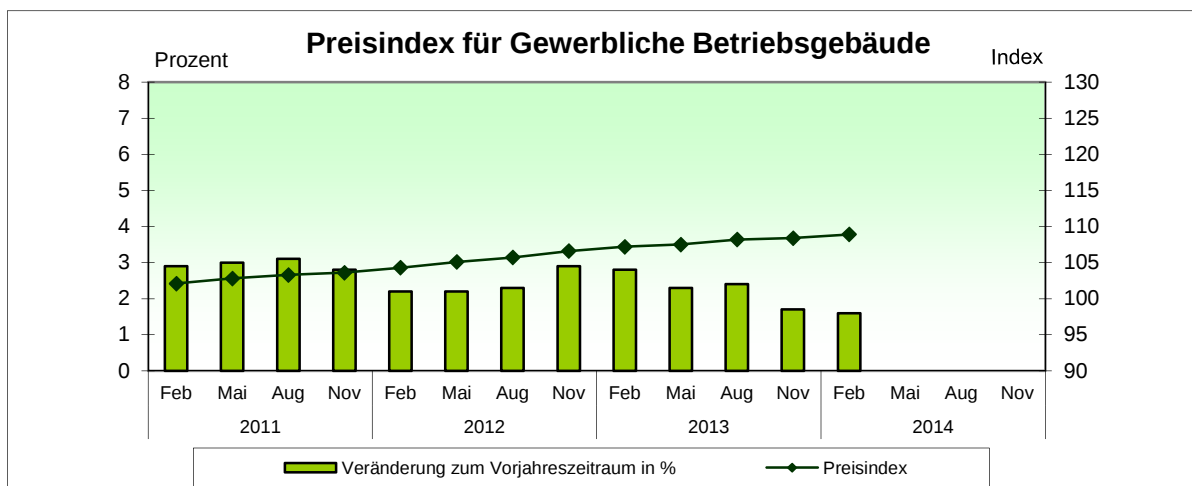
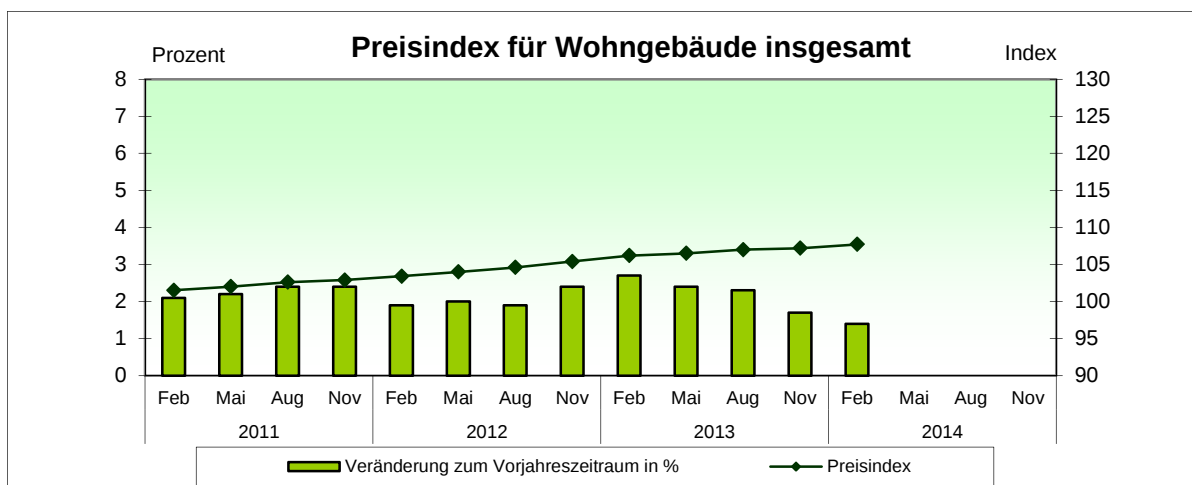


Abb.: Preisindizes für Bauwerke in Thüringen 2011 bis 2014, Basis 2010 = 100, incl. Umsatzsteuer⁸

⁸ © TLS 2014

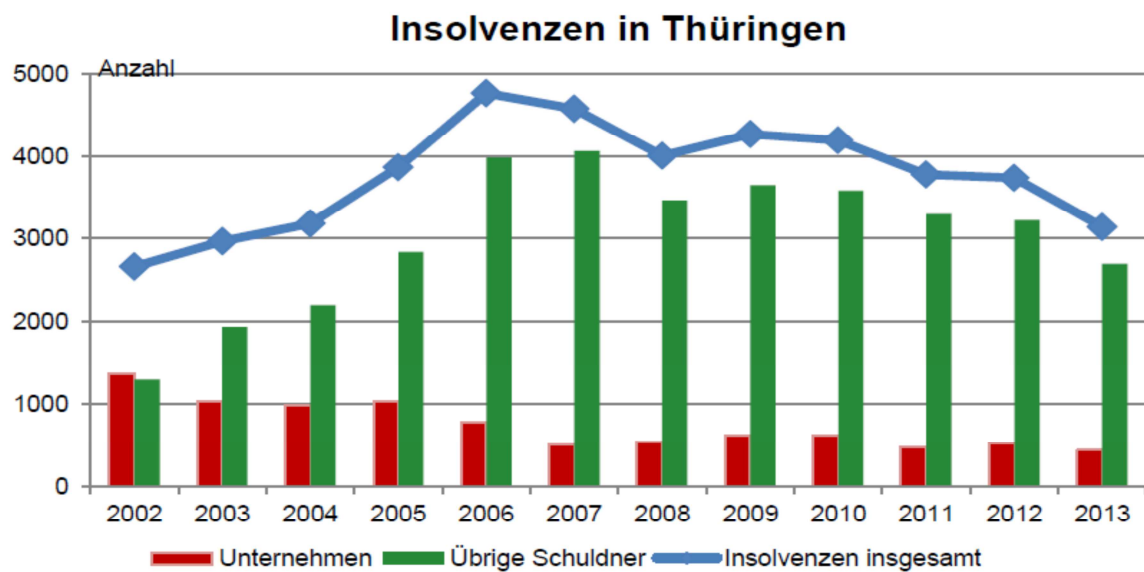


Abb.: Insolvenzen in Thüringen 2002 bis 2013 ⁹

Jahr	Verbraucherpreis- indizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreis- indizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbaukredite	Indizes für Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre Festzins)
2004	91,0	88,4	92,0	87,0	4,93	126,8
2005	92,5	90,9	93,5	87,8	4,29	110,3
2006	93,9	93,6	95,0	89,5	4,55	117,1
2007	96,1	95,4	96,8	95,4	4,96	127,5
2008	98,6	98,6	99,0	98,2	5,04	129,5
2009	98,9	99,0	99,1	99,0	4,42	113,7
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	3,89	100,0
2011	102,1	103,1	102,0	102,8	3,94	101,2
2012	104,1	105,4	104,1	105,4	3,07	78,8
2013	105,7	107,5	105,4	107,5	2,76	70,9
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	Thüringen gesamt 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2010 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2010 = 100	
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Tabelle: Ausgewählte Preisindexreihen Thüringen und Deutschland (Basisjahr 2010=100)

⁹ © TLS 2014

Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen in der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr = 2010)

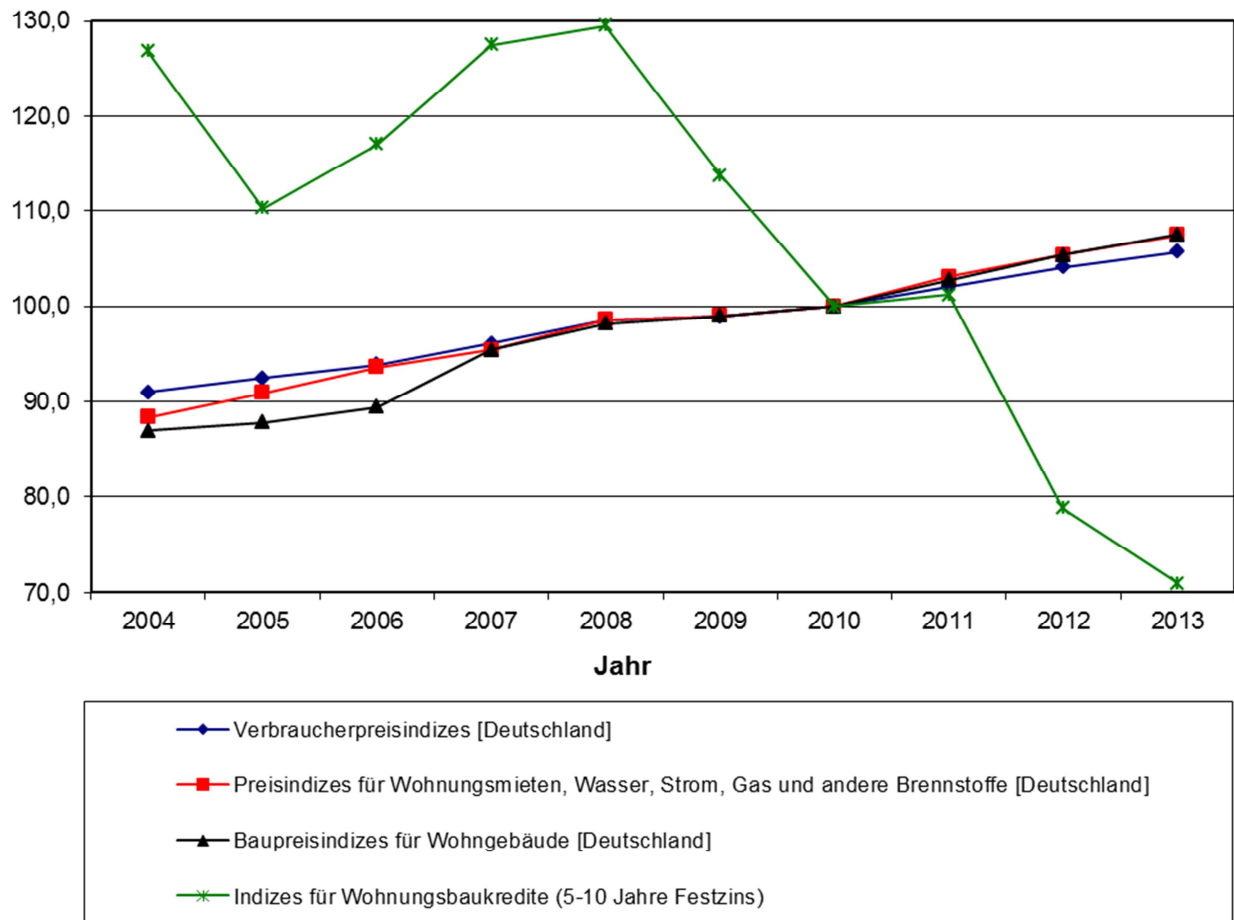


Abb.: Indexreihen Deutschland¹⁰

¹⁰ Datenquelle: Statistisches Bundesamt 2014

4 Grundstücksmarkt im Überblick

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden sachlich gegliedert in

- **unbebaute Grundstücke**
- **bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- und Teileigentum**

mit weiteren Untergliederungen in die jeweiligen Teilmärkte.

Zu jedem Grundstücksteilmarkt wird der regionale Markt dargestellt für den

- gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- den Landkreis Hildburghausen
- den Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- die kreisfreie Stadt Suhl

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 2013 für den Zuständigkeitsbereich 3630 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein Rückgang um 5 % zu verzeichnen. Beim Flächenumsatz gibt es einen Zuwachs um 20%, beim Geldumsatz einen Rückgang um 13%.

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

In der Regel werden Grundstücke jedoch durch notarielle Kaufverträge veräußert. Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten **Kaufverträge**. Im Berichtsjahr 2013 wurden 3311 Kaufverträge registriert.

Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

4.1 Grundstücksverkehr

4.1.1 Grundstücksverkehr im Zuständigkeitsbereich

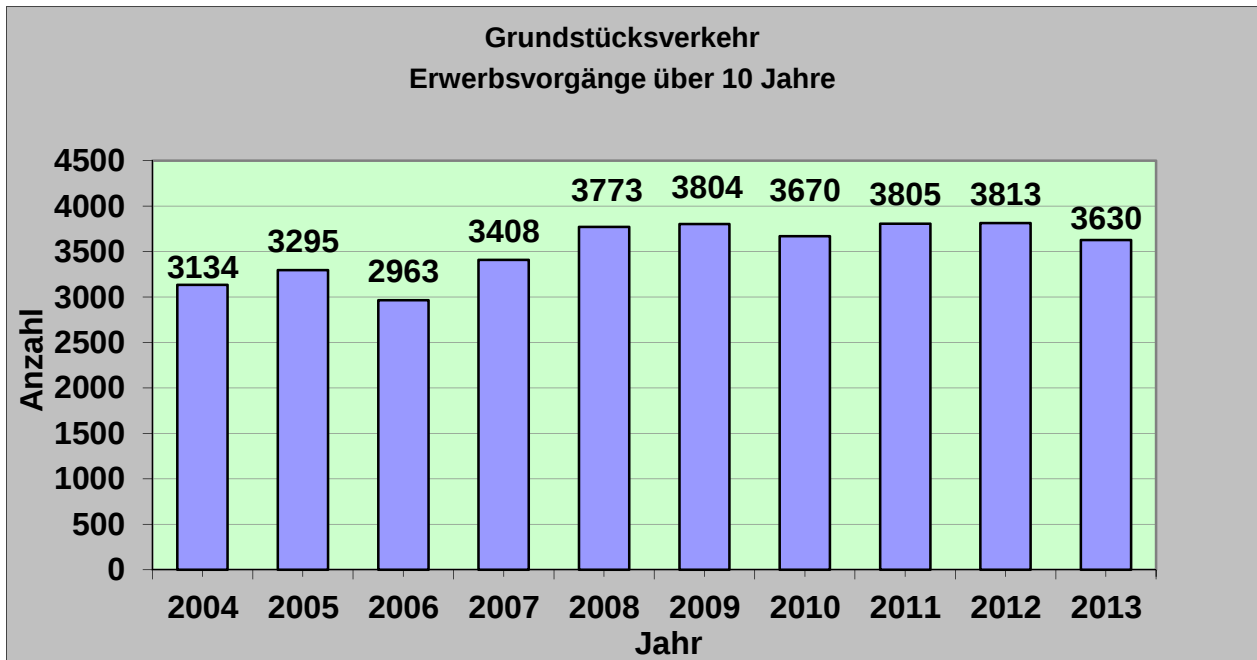


Abb.: Erwerbsvorgänge im Zuständigkeitsbereich

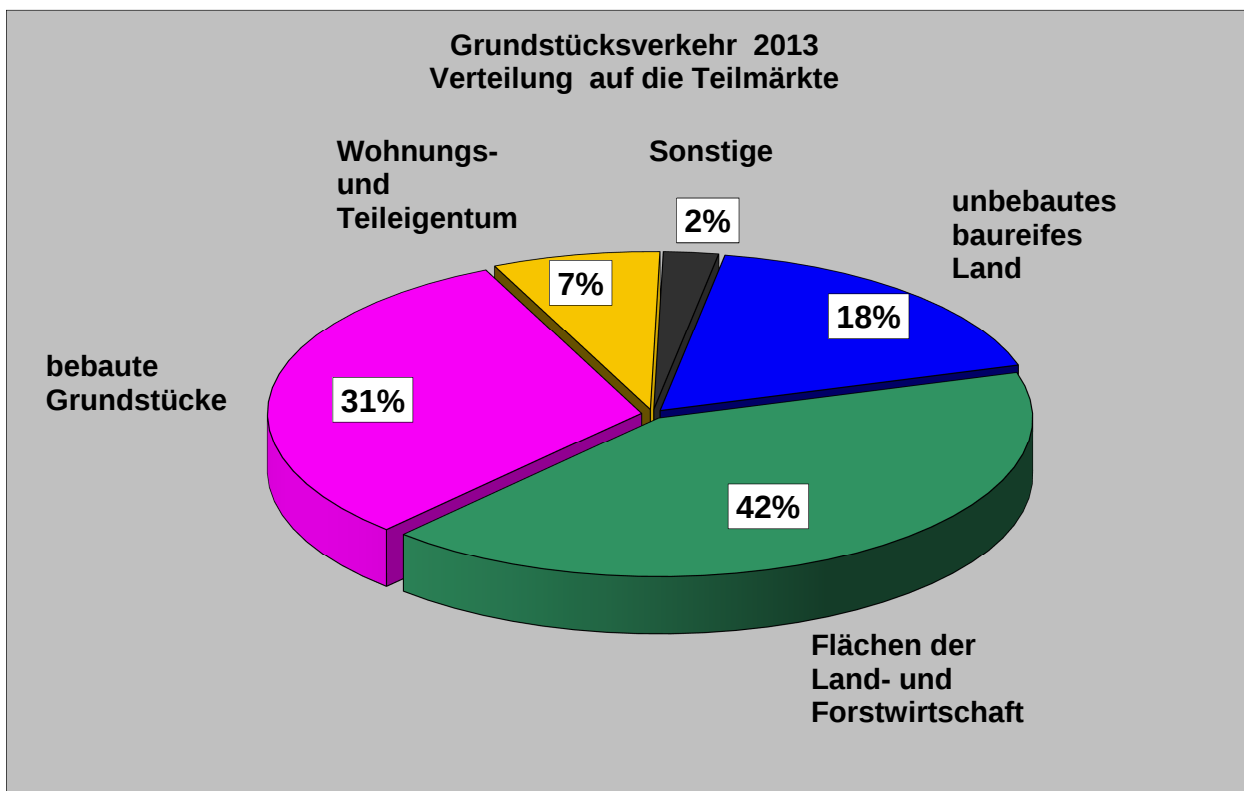


Abb.: Erwerbsvorgänge im Zuständigkeitsbereich

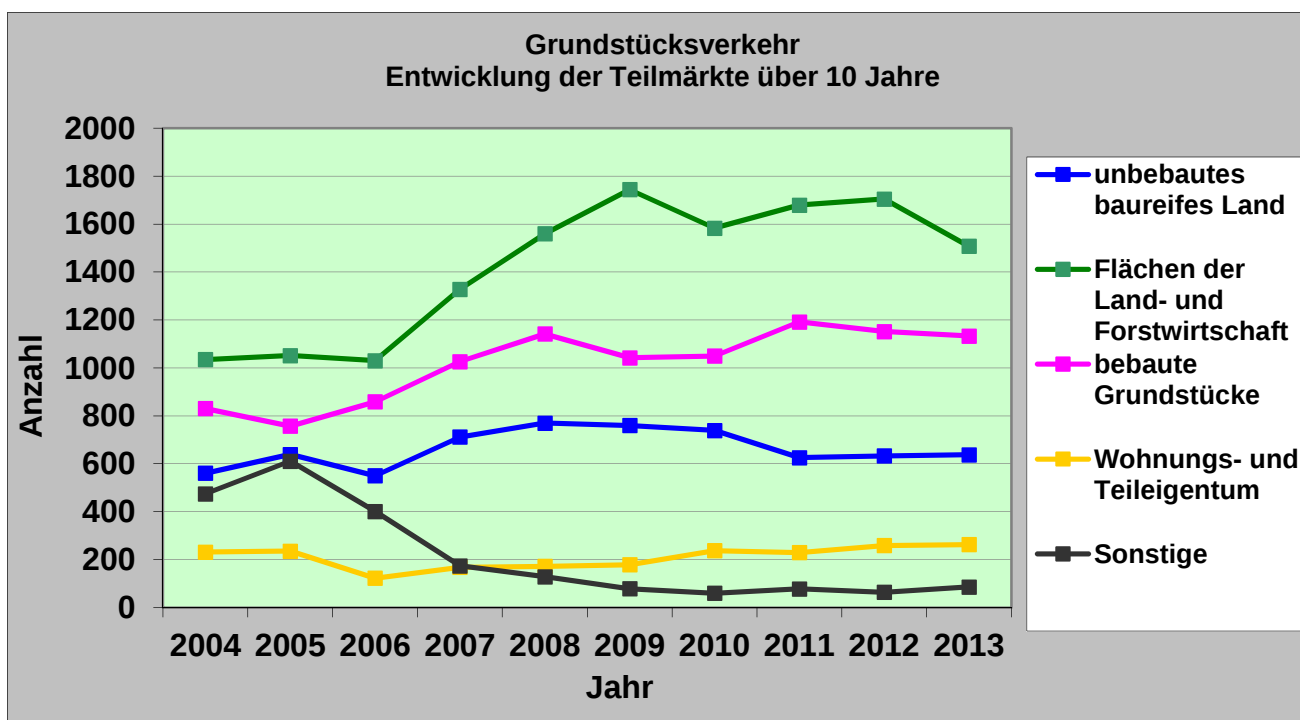


Abb.: Erwerbsvorgänge im Zuständigkeitsbereich

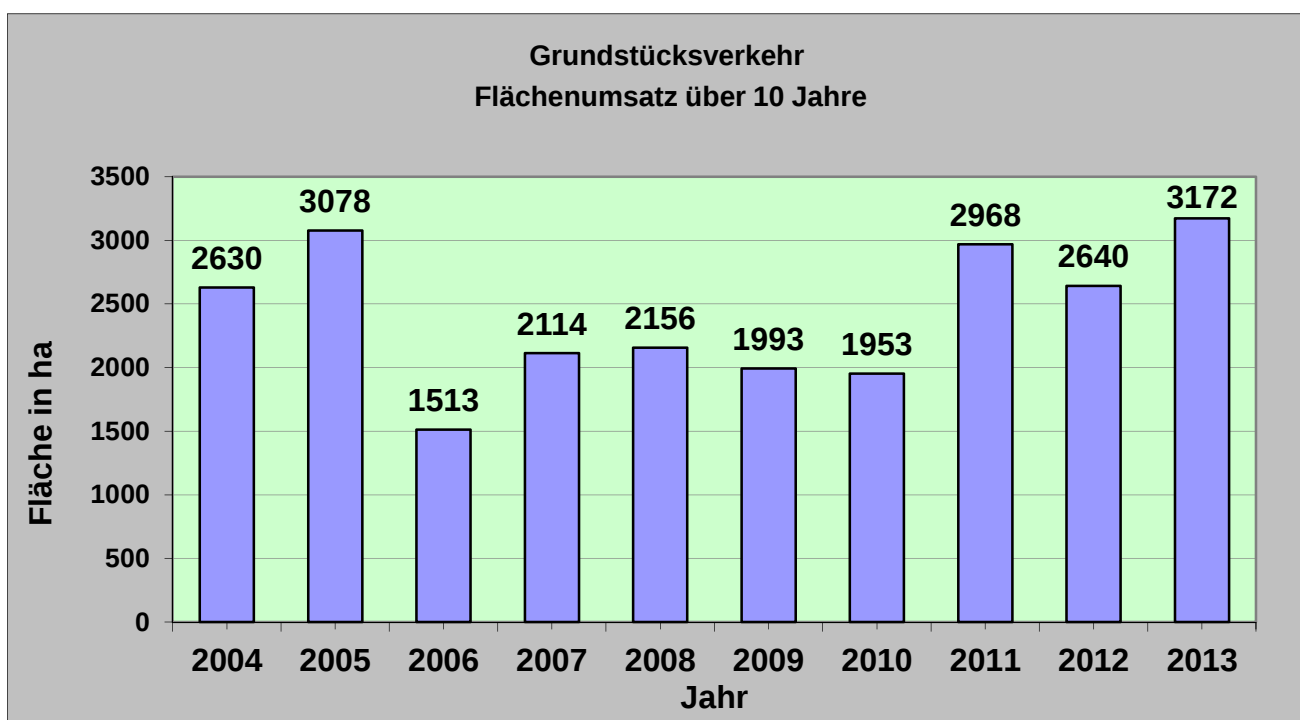


Abb.: Erwerbsvorgänge im Zuständigkeitsbereich

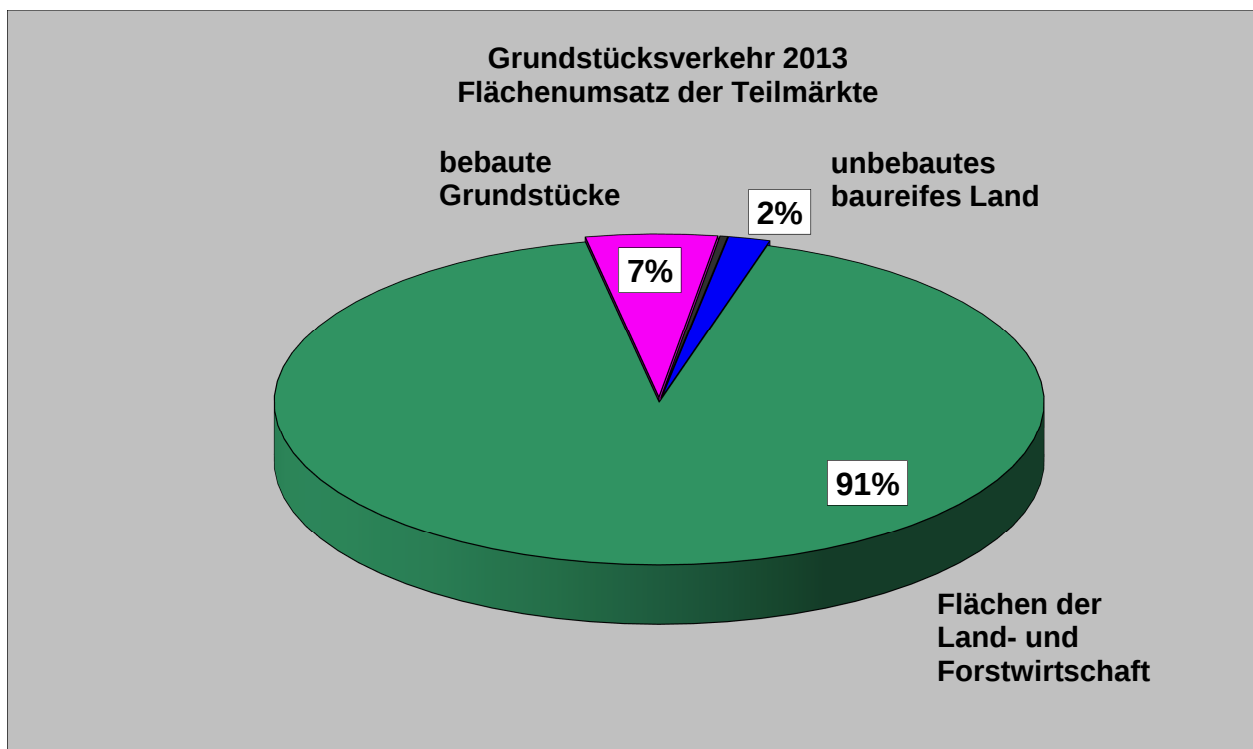


Abb.: Erwerbsvorgänge im Zuständigkeitsbereich

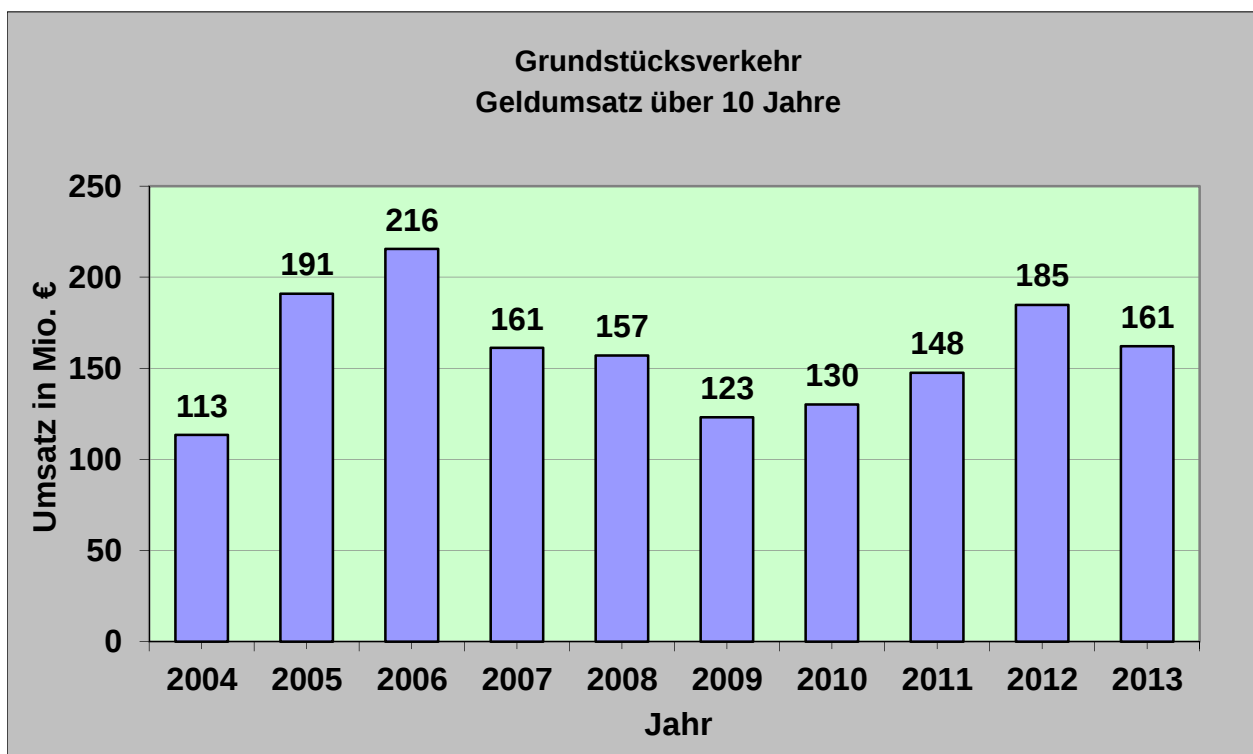


Abb.: Erwerbsvorgänge im Zuständigkeitsbereich

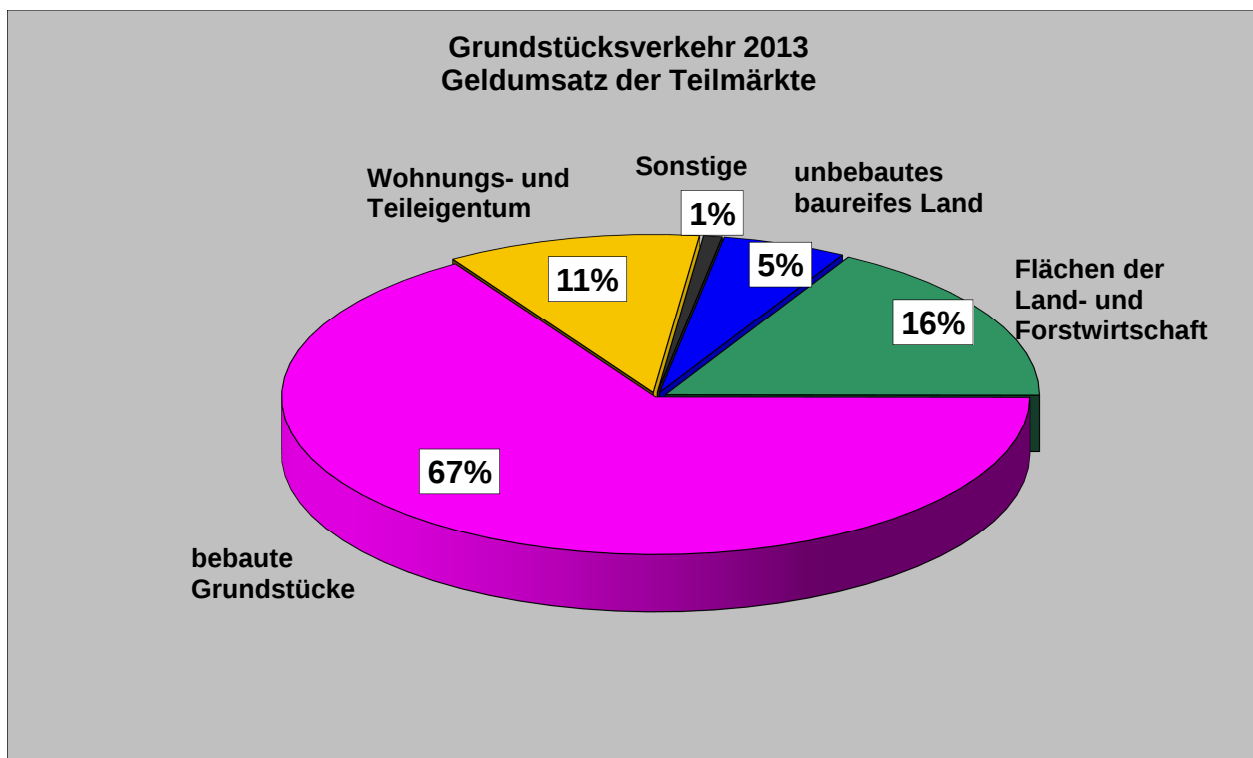


Abb.: Erwerbsvorgänge im Zuständigkeitsbereich

4.1.2 Grundstücksverkehr im Landkreis Hildburghausen

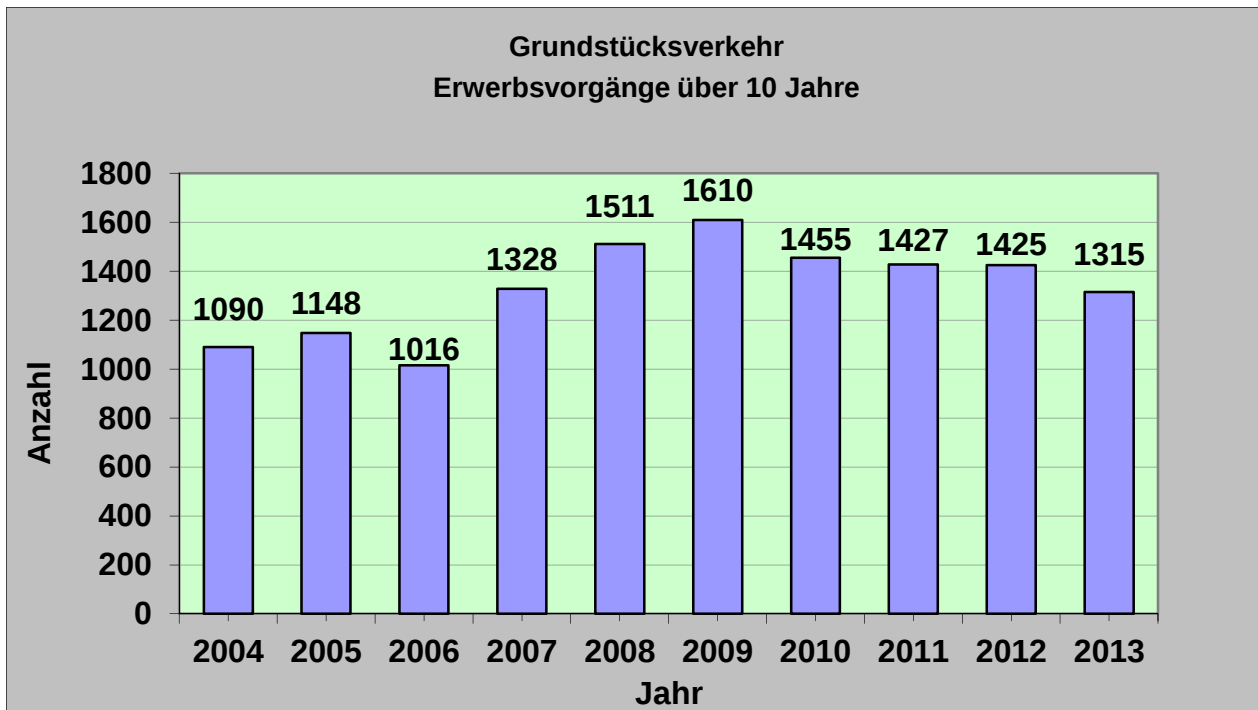


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Hildburghausen

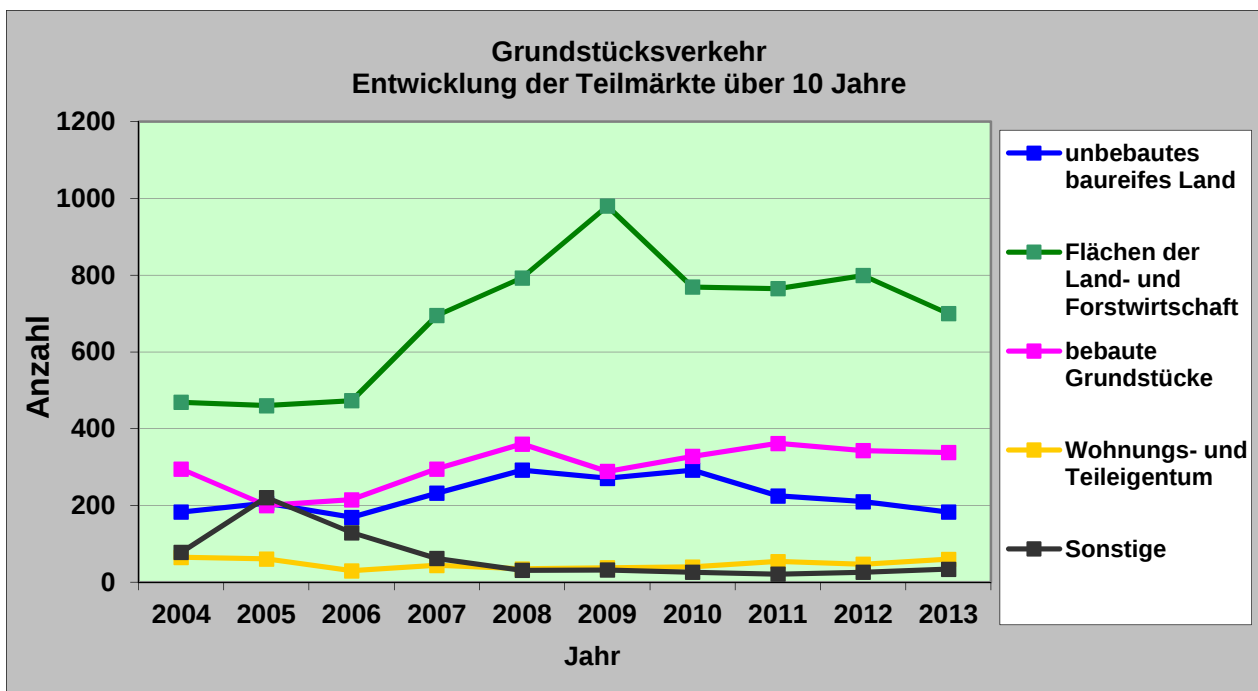


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Hildburghausen

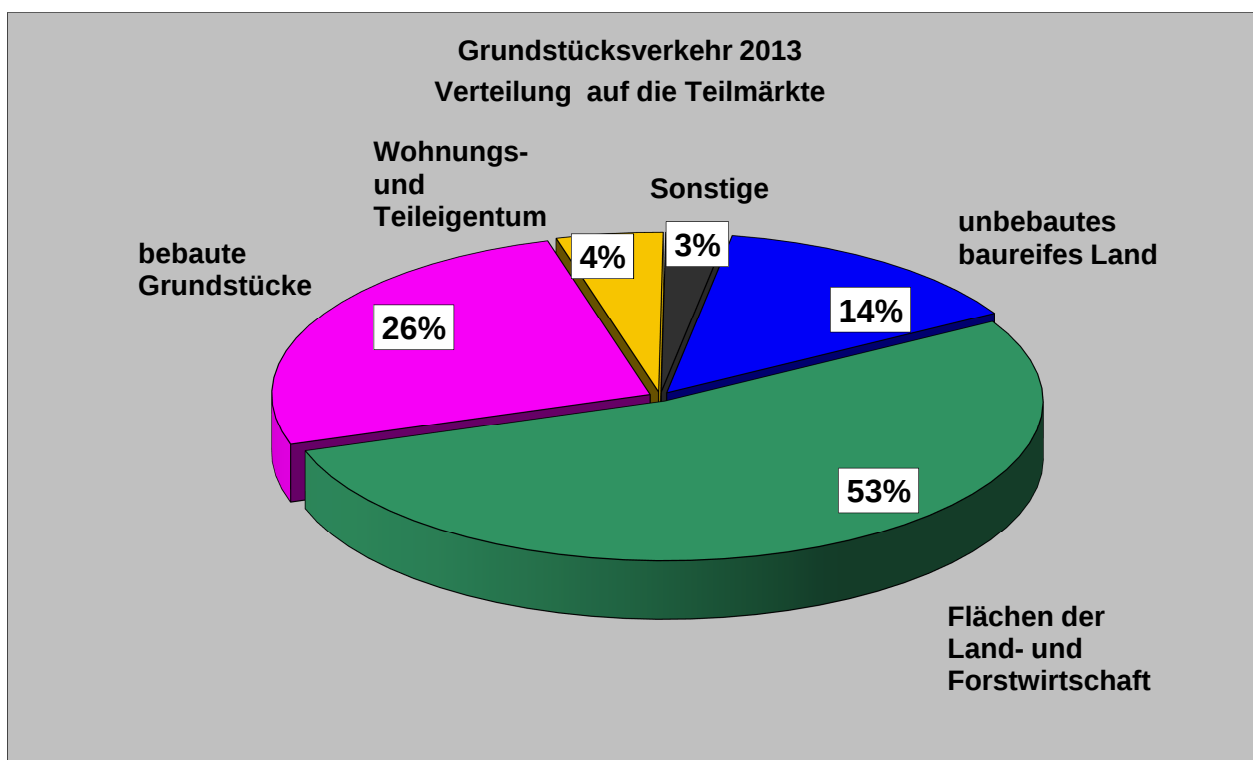


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Hildburghausen

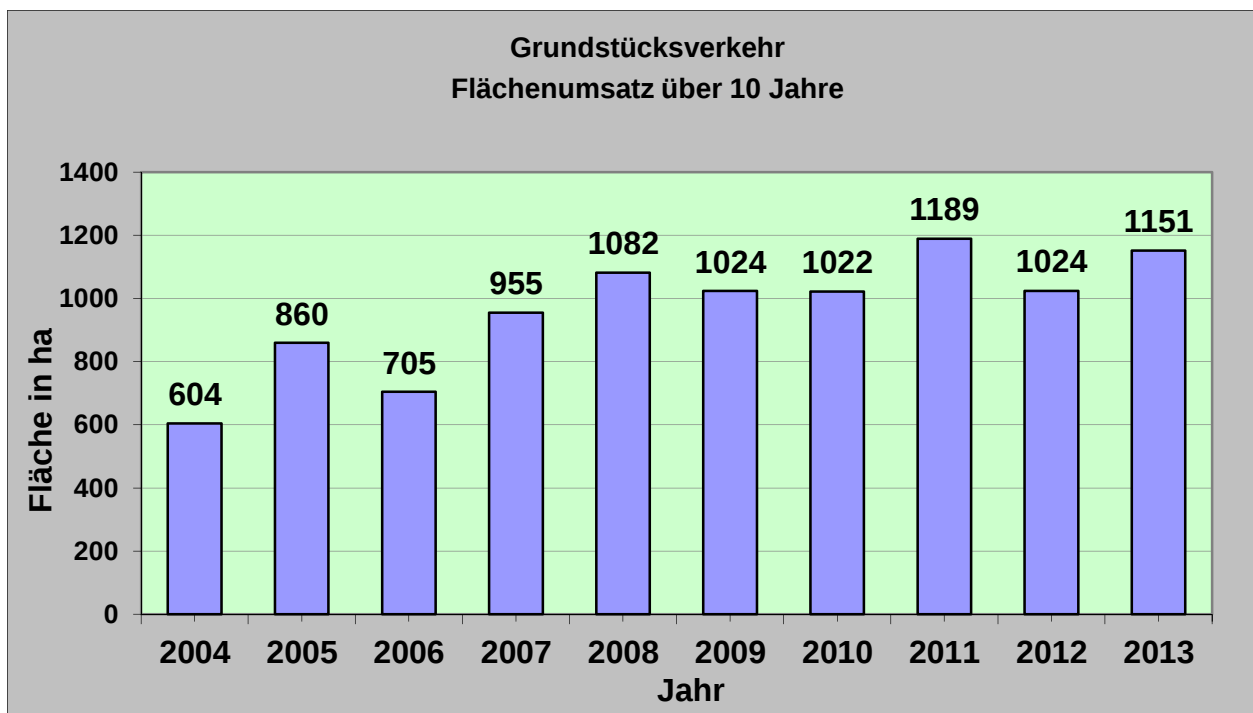


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Hildburghausen

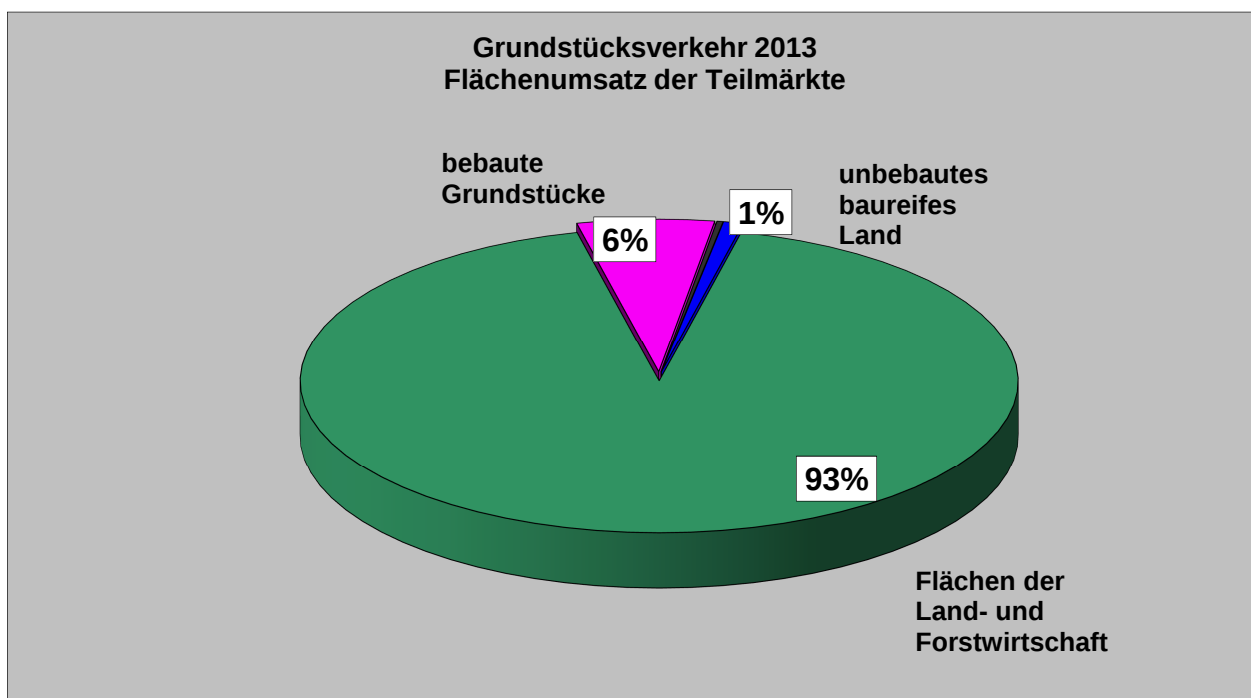


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Hildburghausen

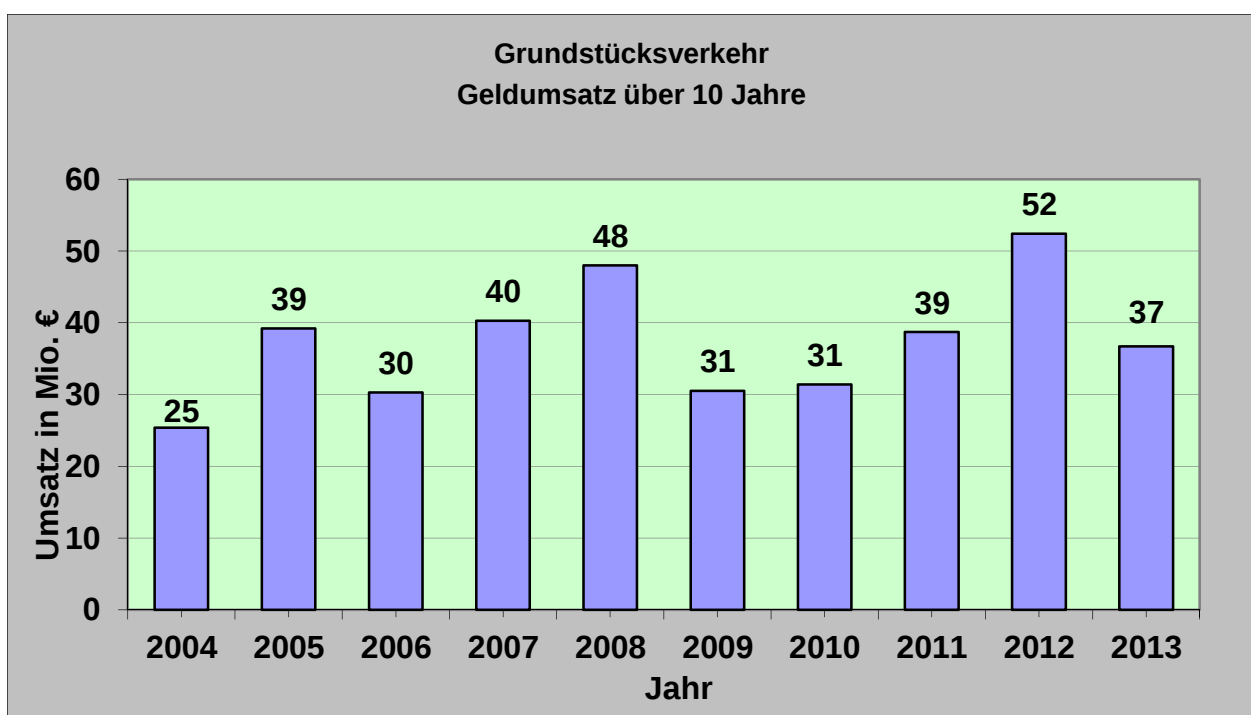


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Hildburghausen

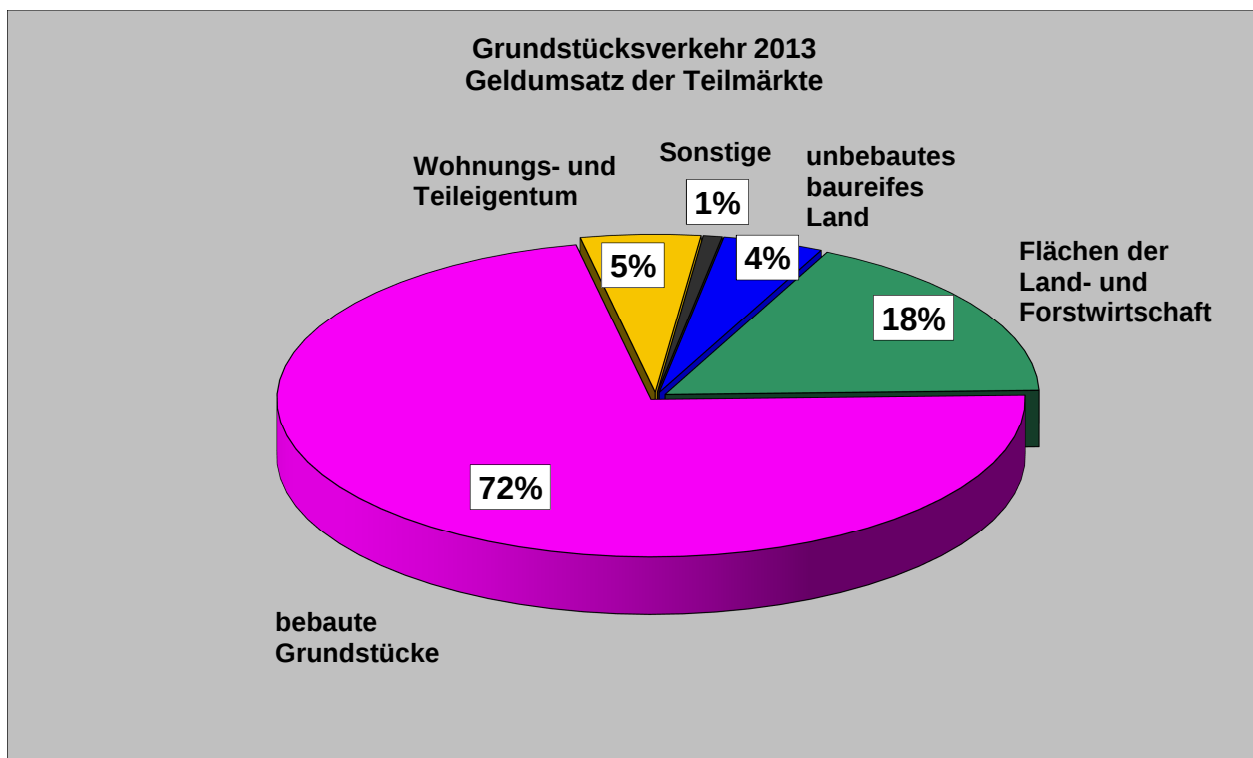


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Hildburghausen

4.1.3 Grundstücksverkehr im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

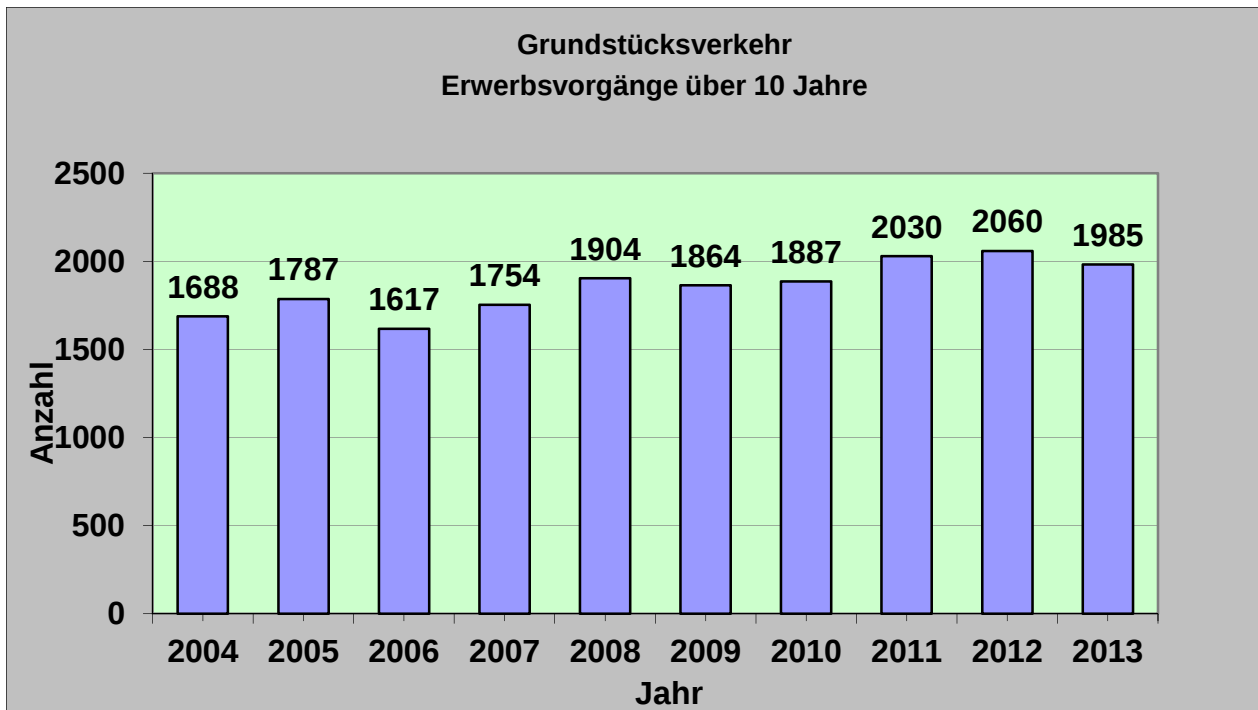


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

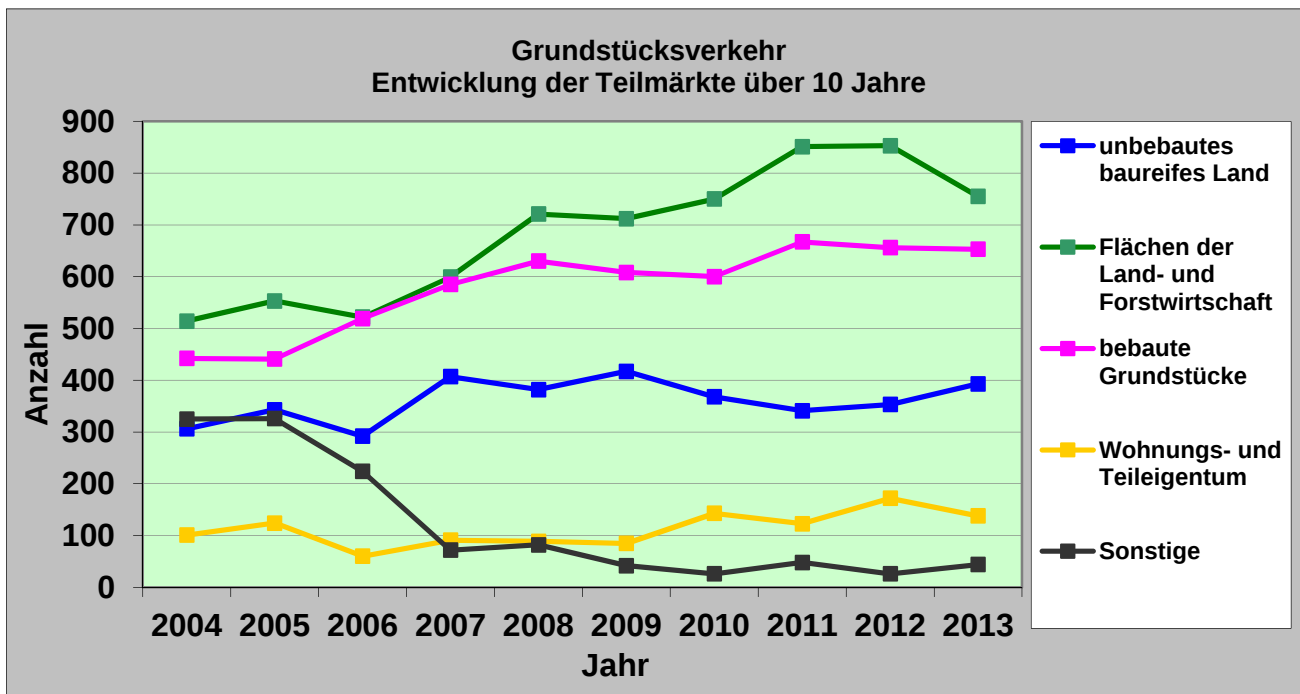


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

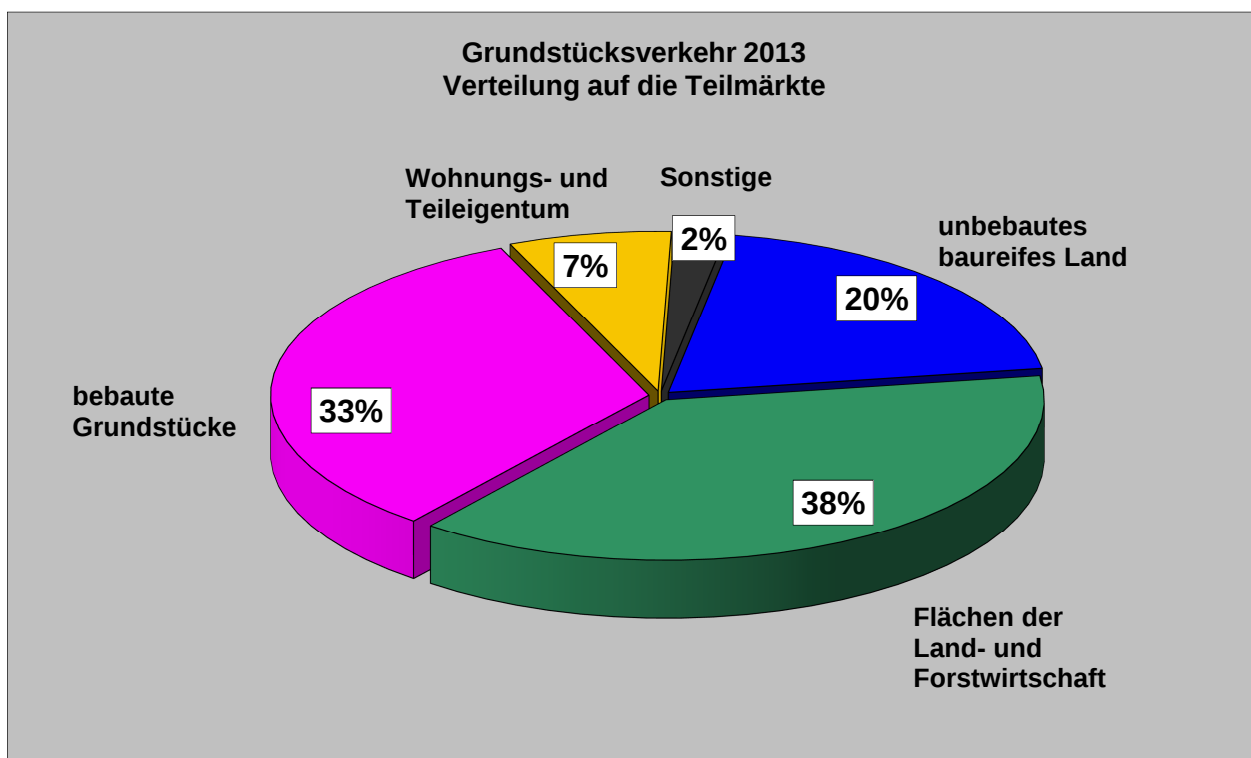


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

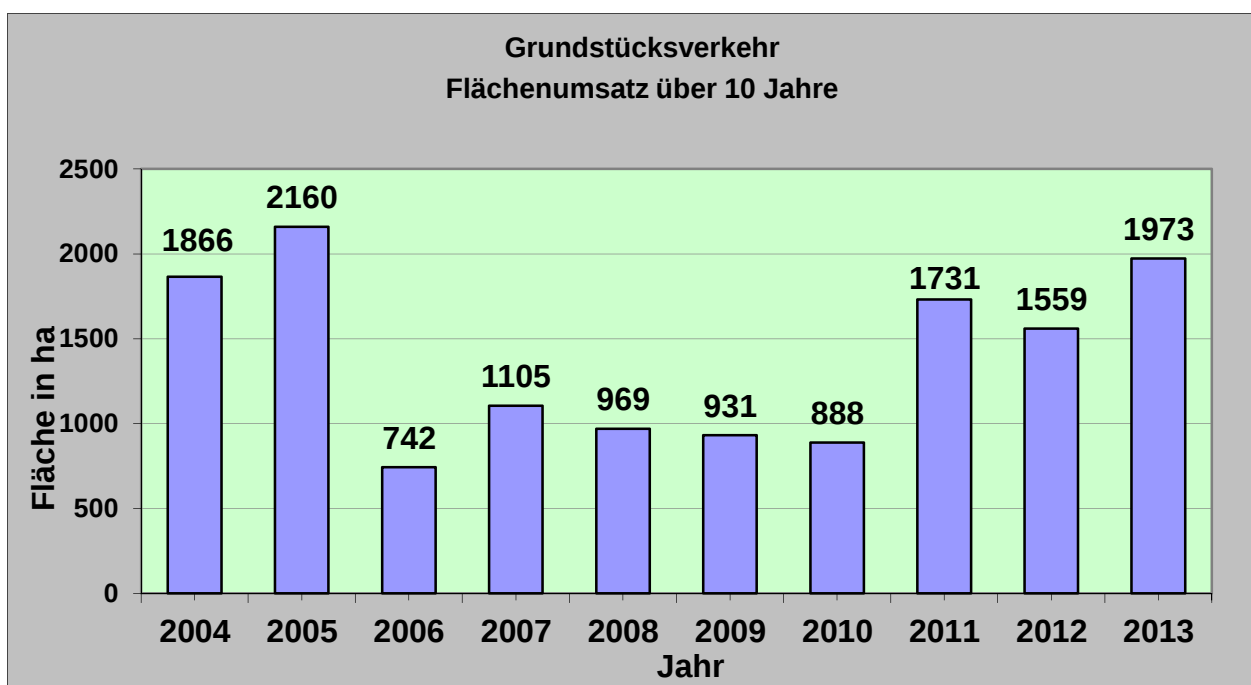


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

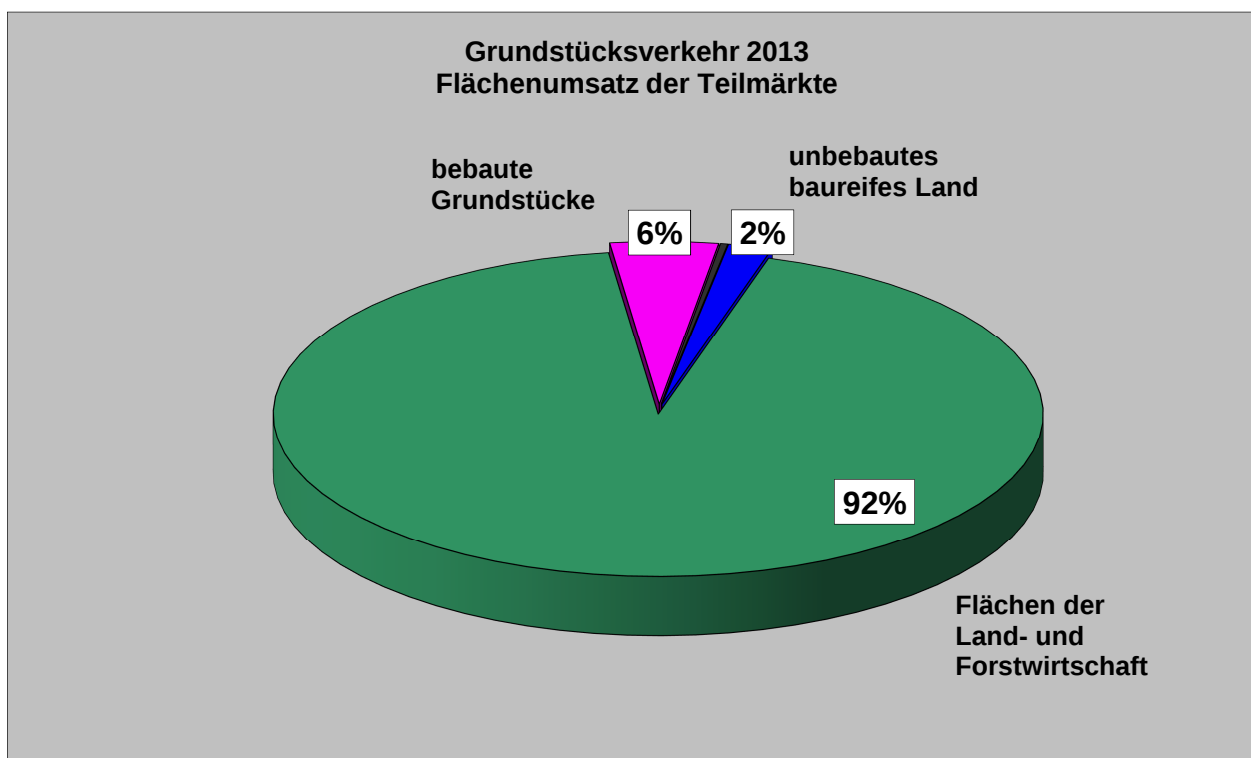


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

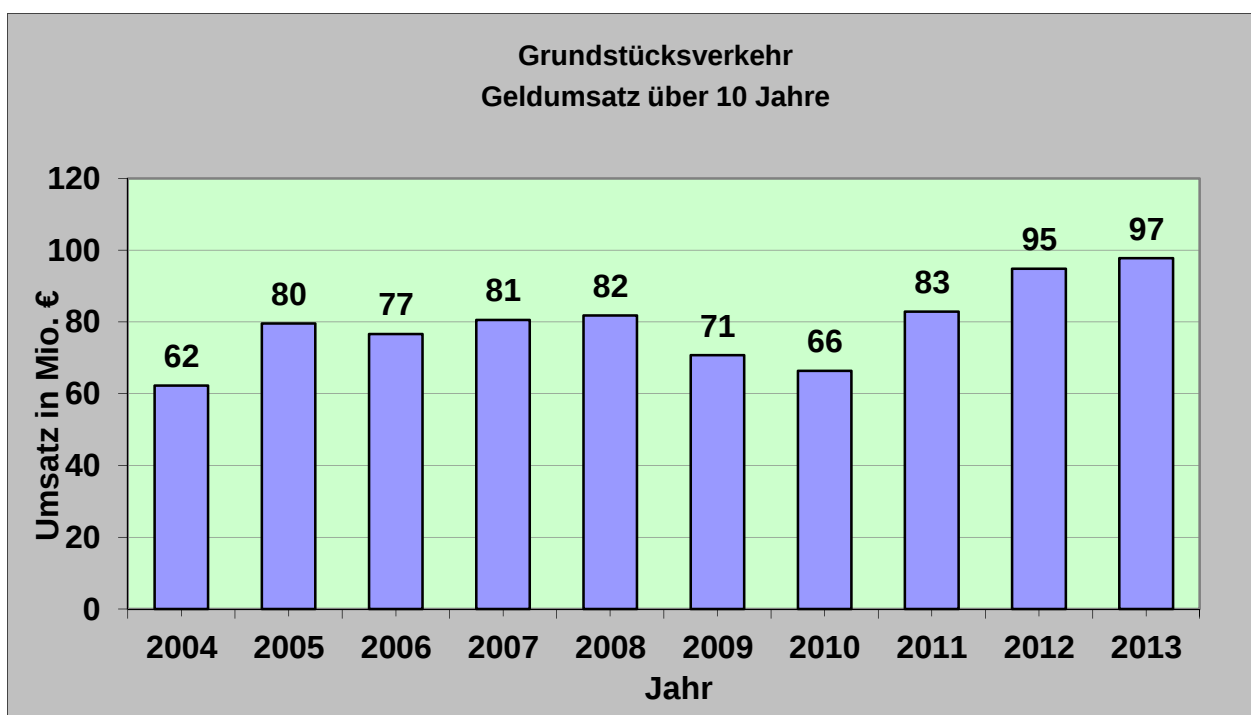


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

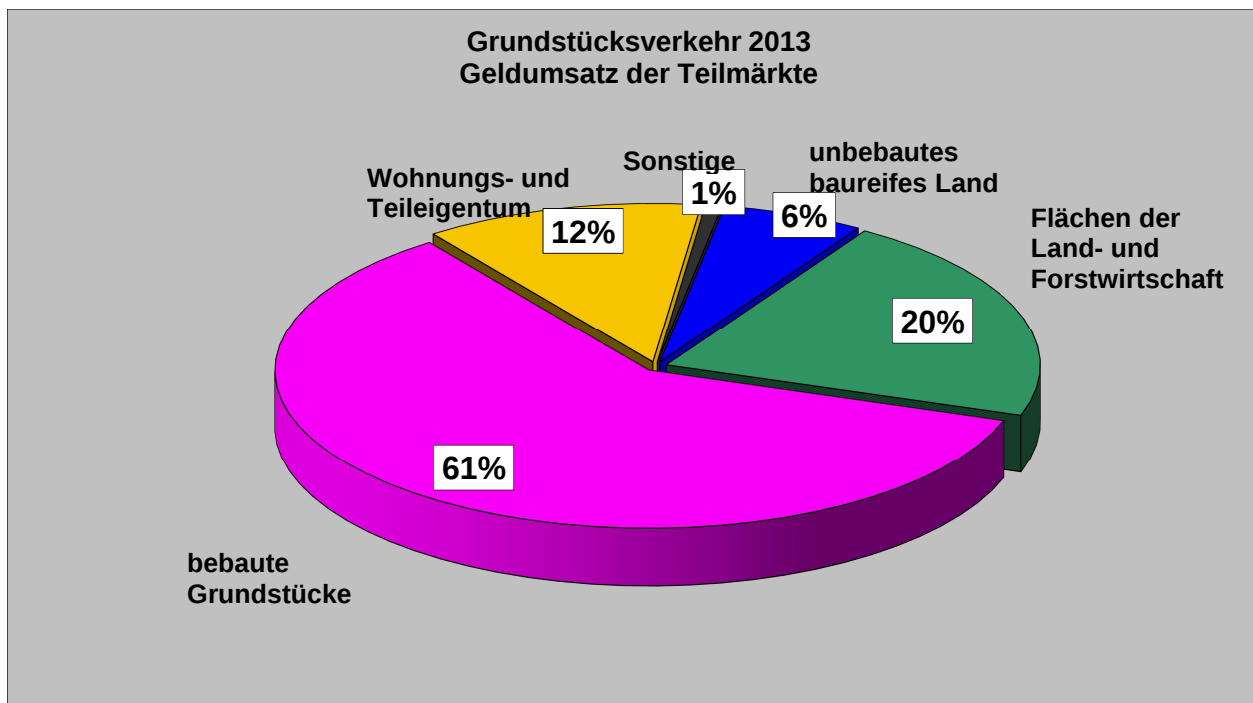


Abb.: Erwerbsvorgänge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

4.1.4 Grundstücksverkehr in der kreisfreien Stadt Suhl

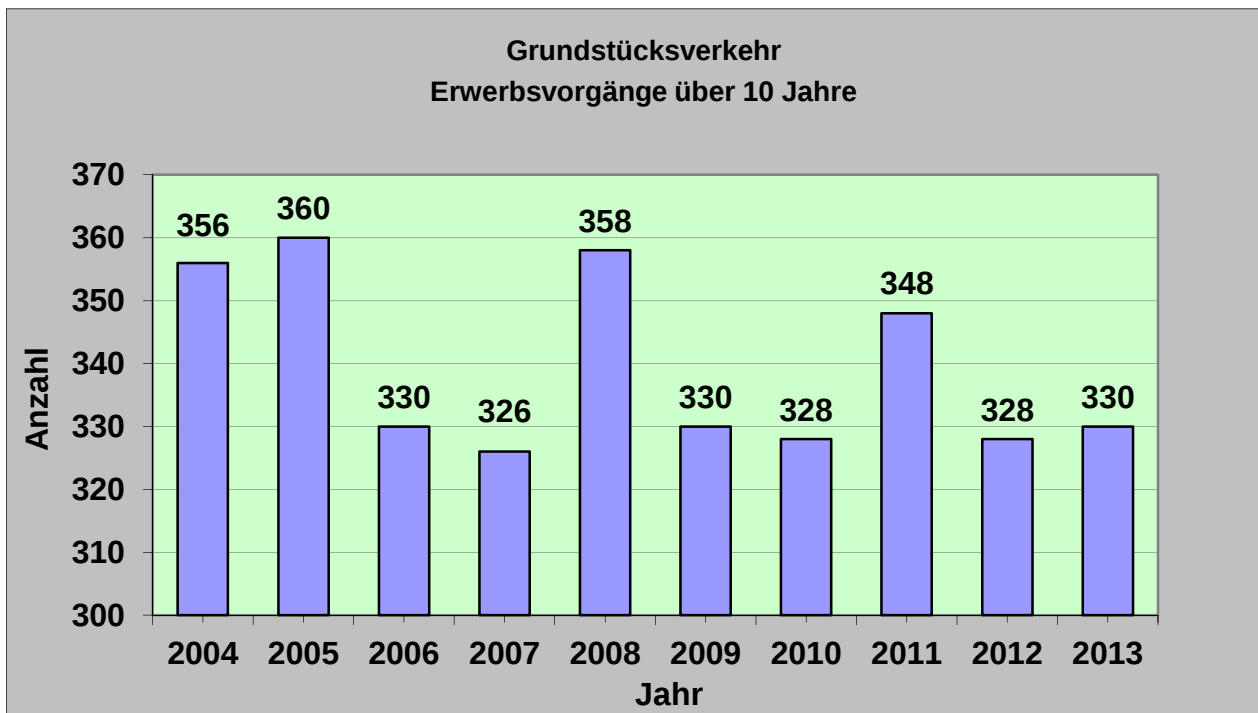


Abb.: Erwerbsvorgänge in der kreisfreien Stadt Suhl

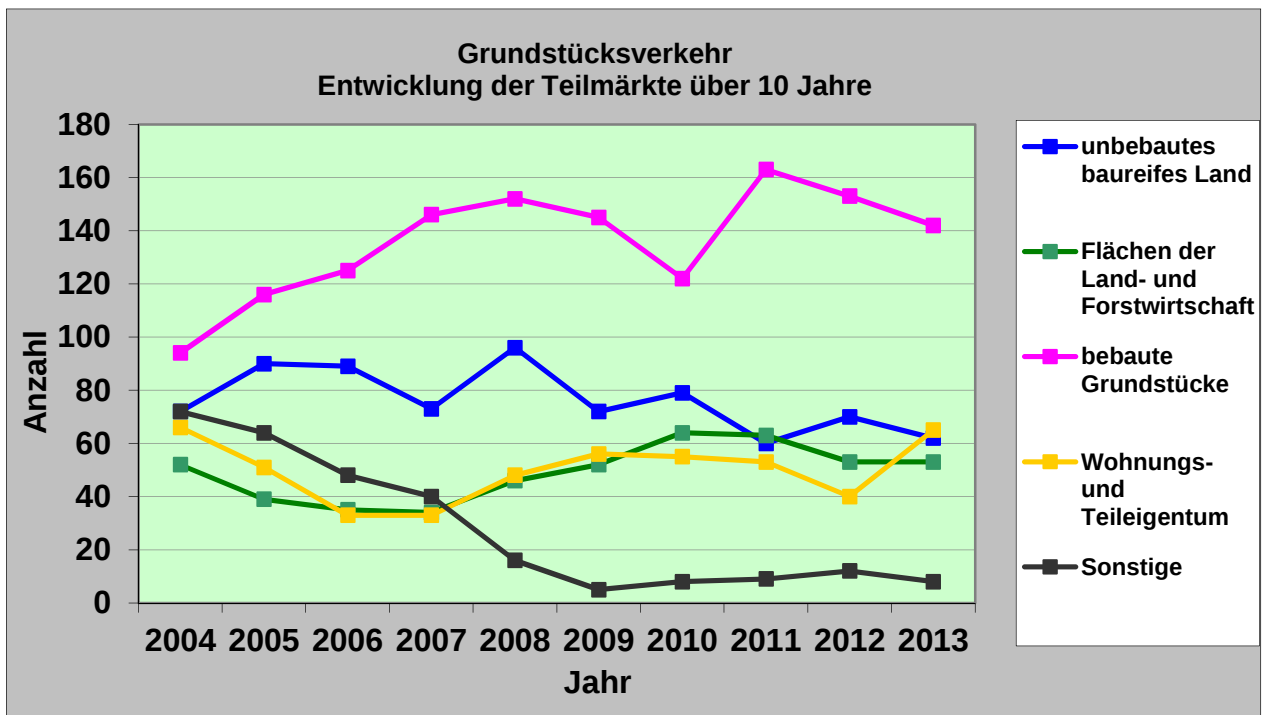


Abb.: Erwerbsvorgänge in der kreisfreien Stadt Suhl

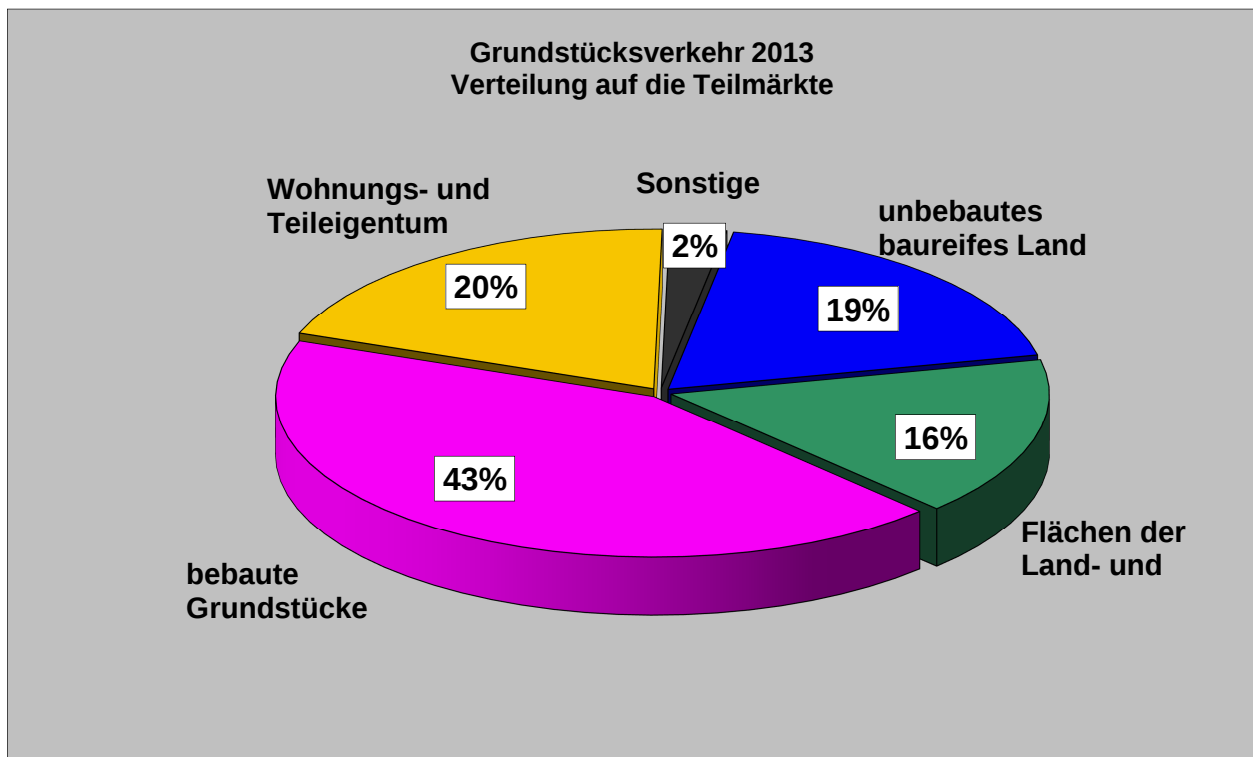


Abb.: Erwerbsvorgänge in der kreisfreien Stadt Suhl

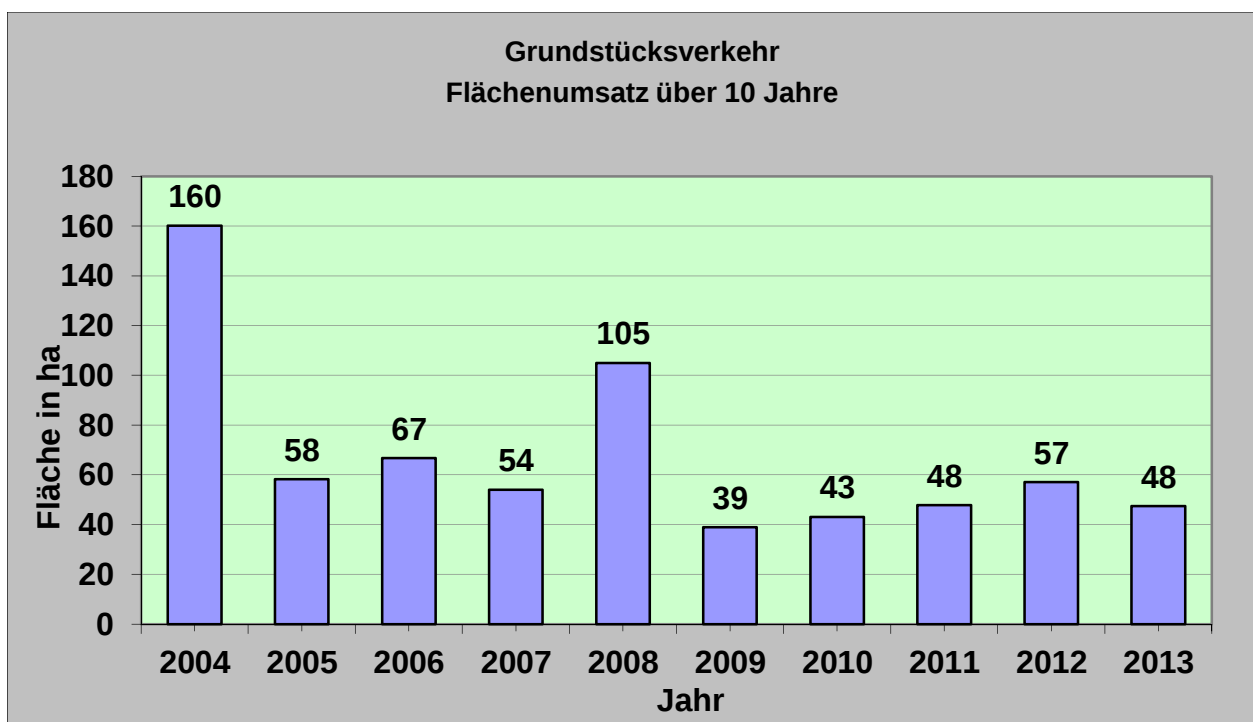


Abb.: Erwerbsvorgänge in der kreisfreien Stadt Suhl

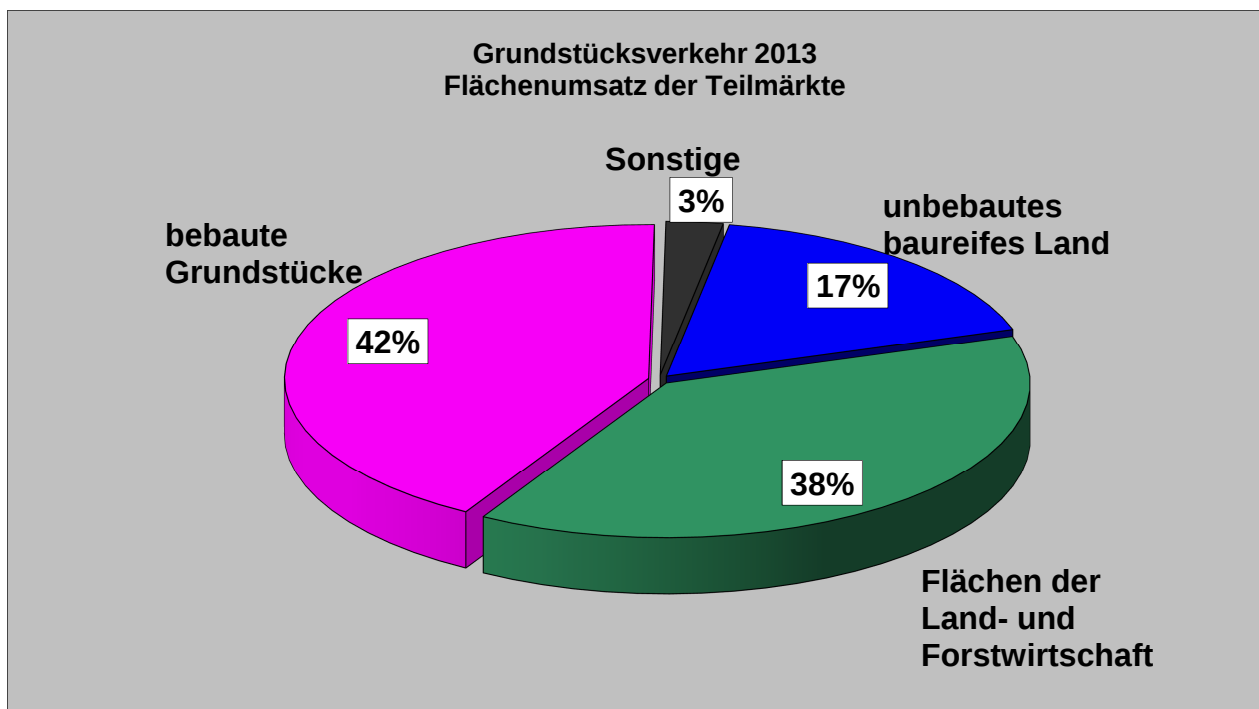


Abb.: Erwerbsvorgänge in der kreisfreien Stadt Suhl

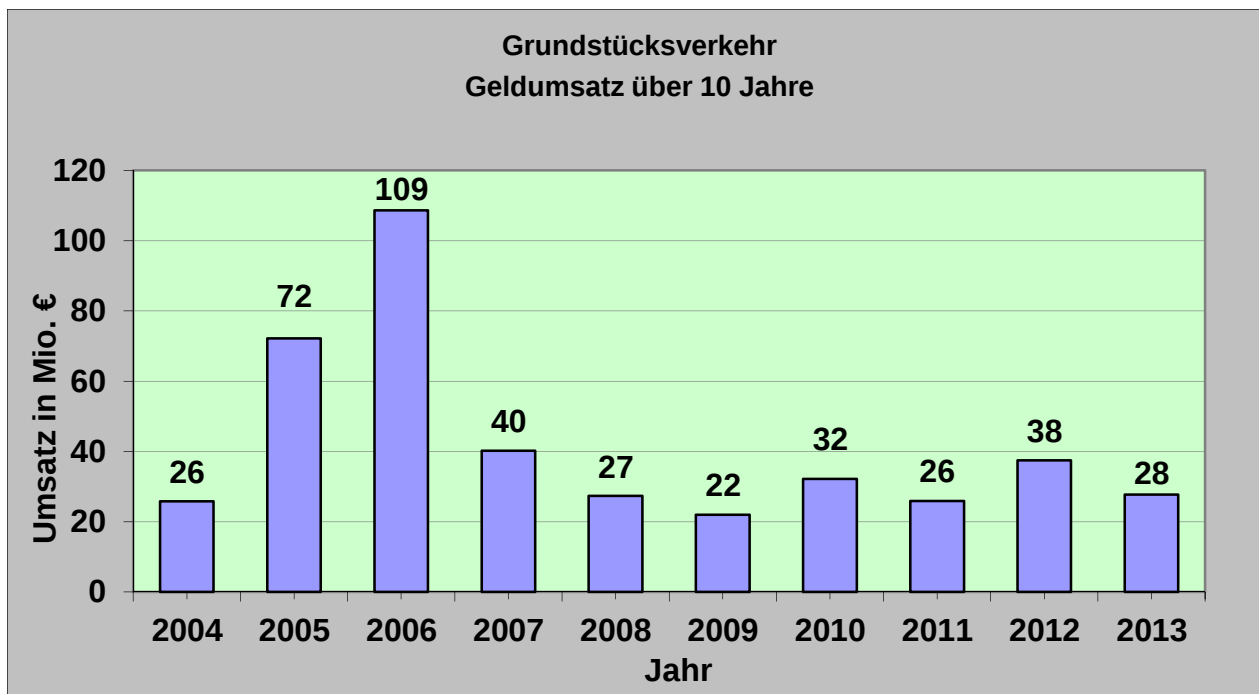


Abb.: Erwerbsvorgänge in der kreisfreien Stadt Suhl

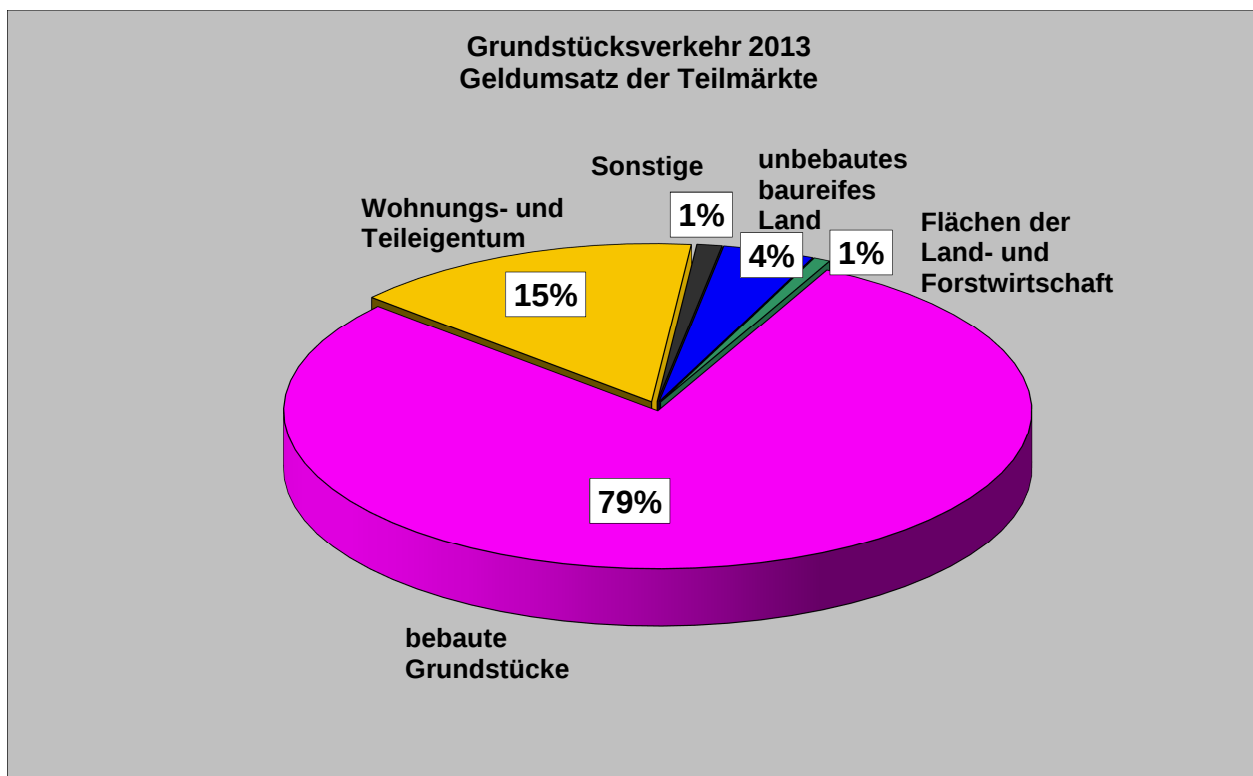


Abb.: Erwerbsvorgänge in der kreisfreien Stadt Suhl

4.2 Kaufverträge

4.2.1 Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

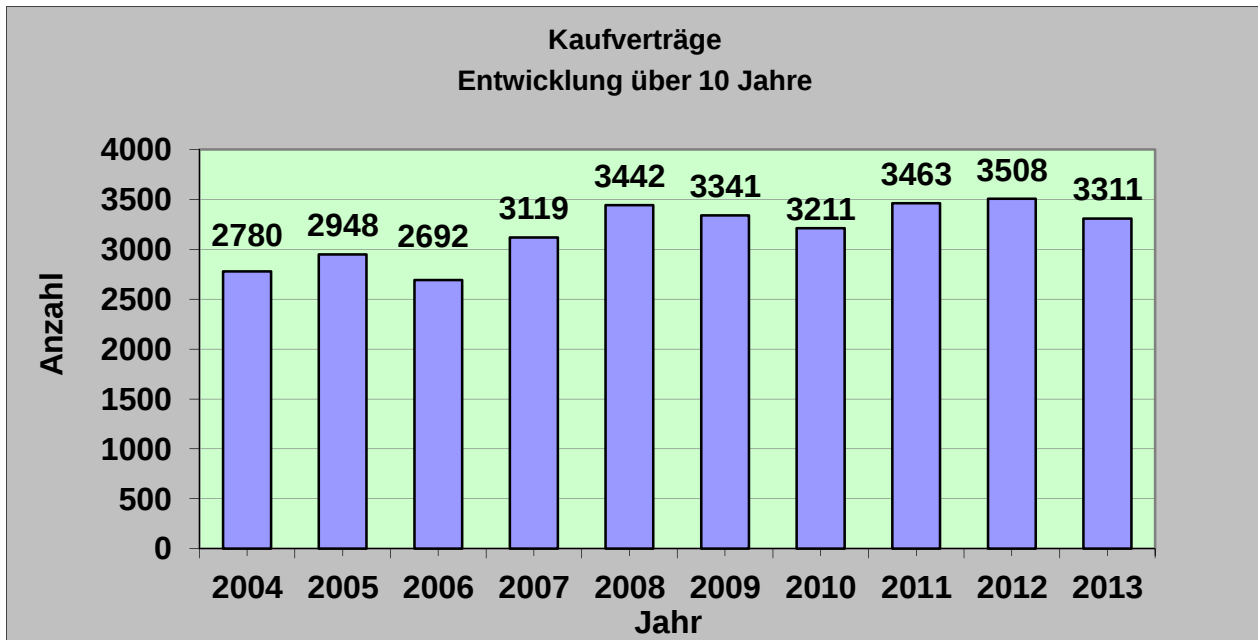


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

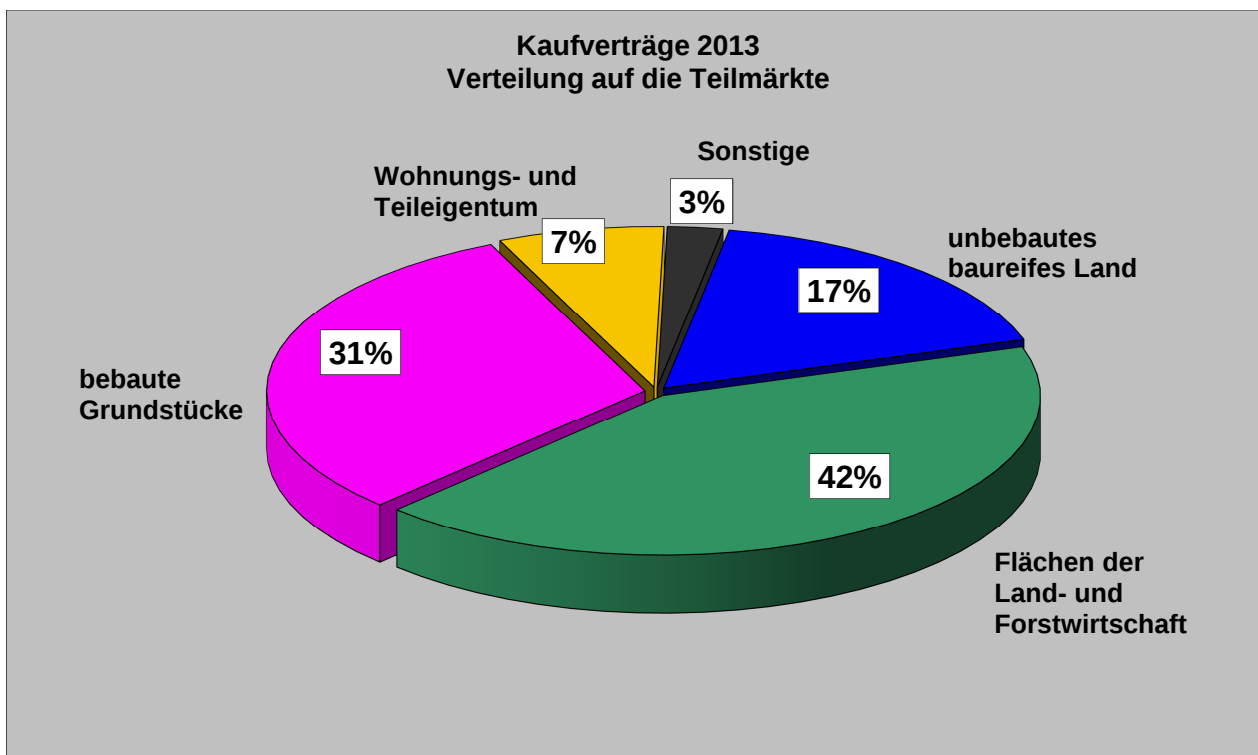


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

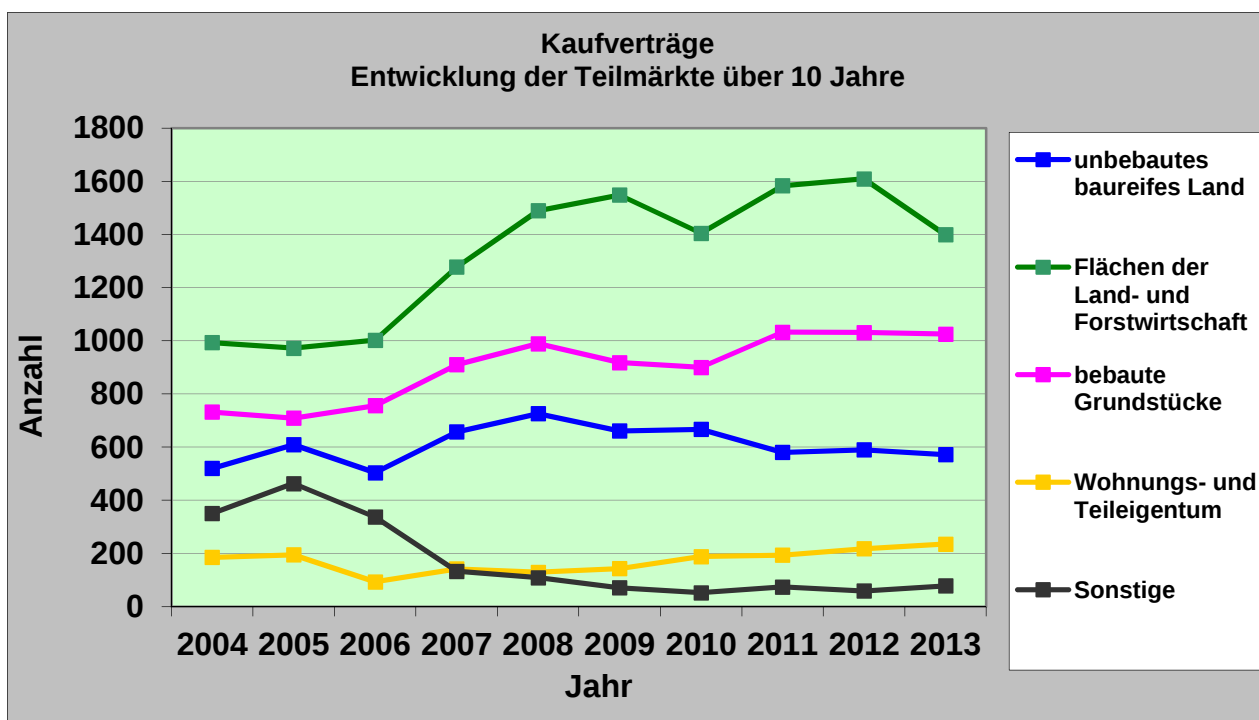


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

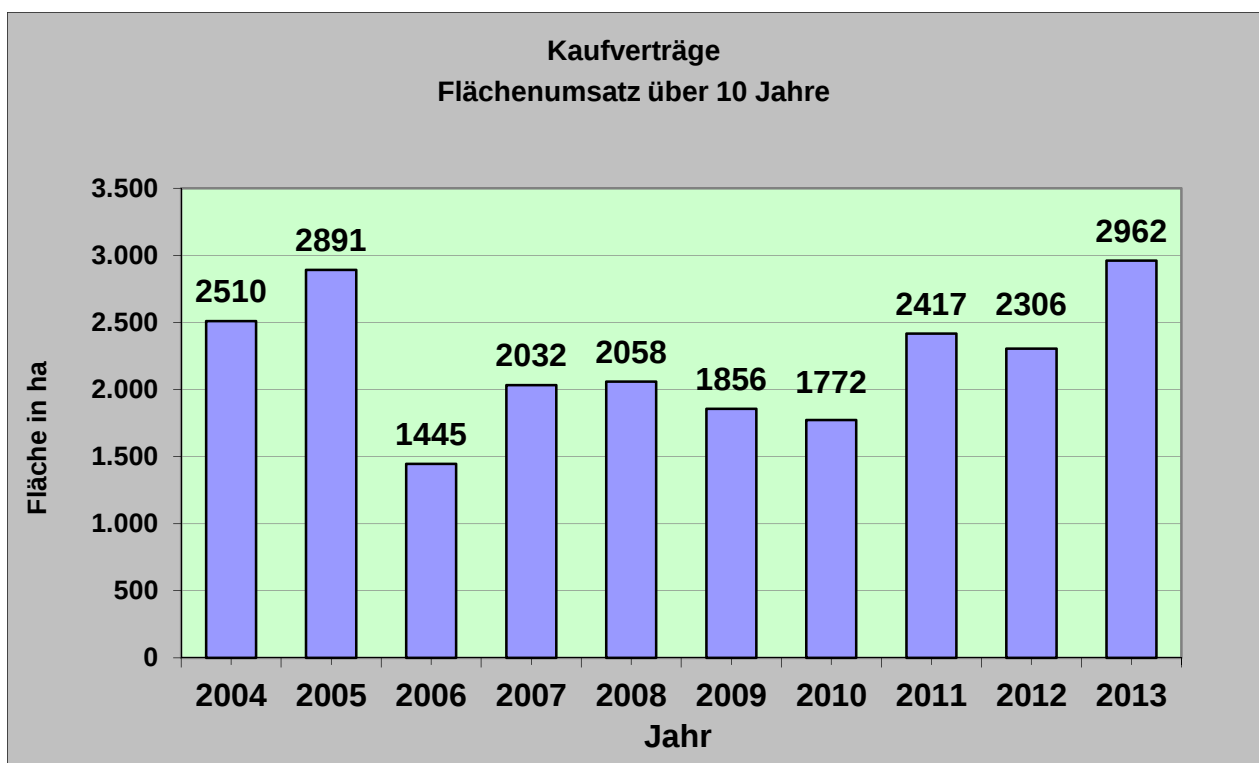


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

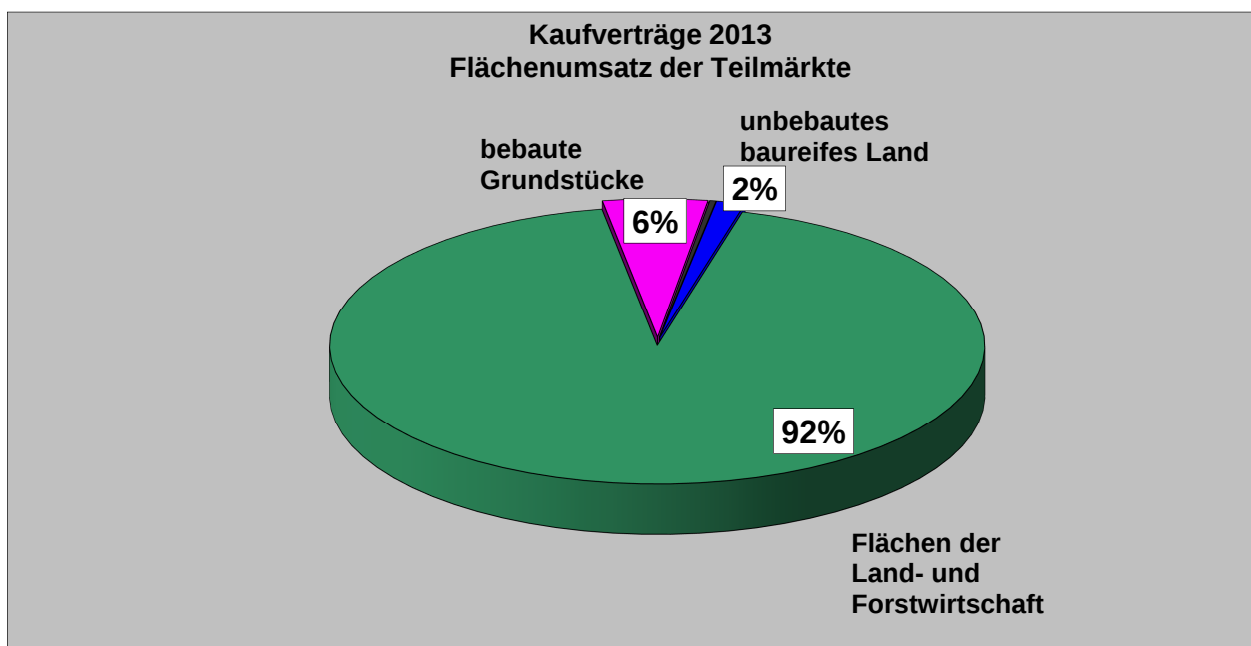


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

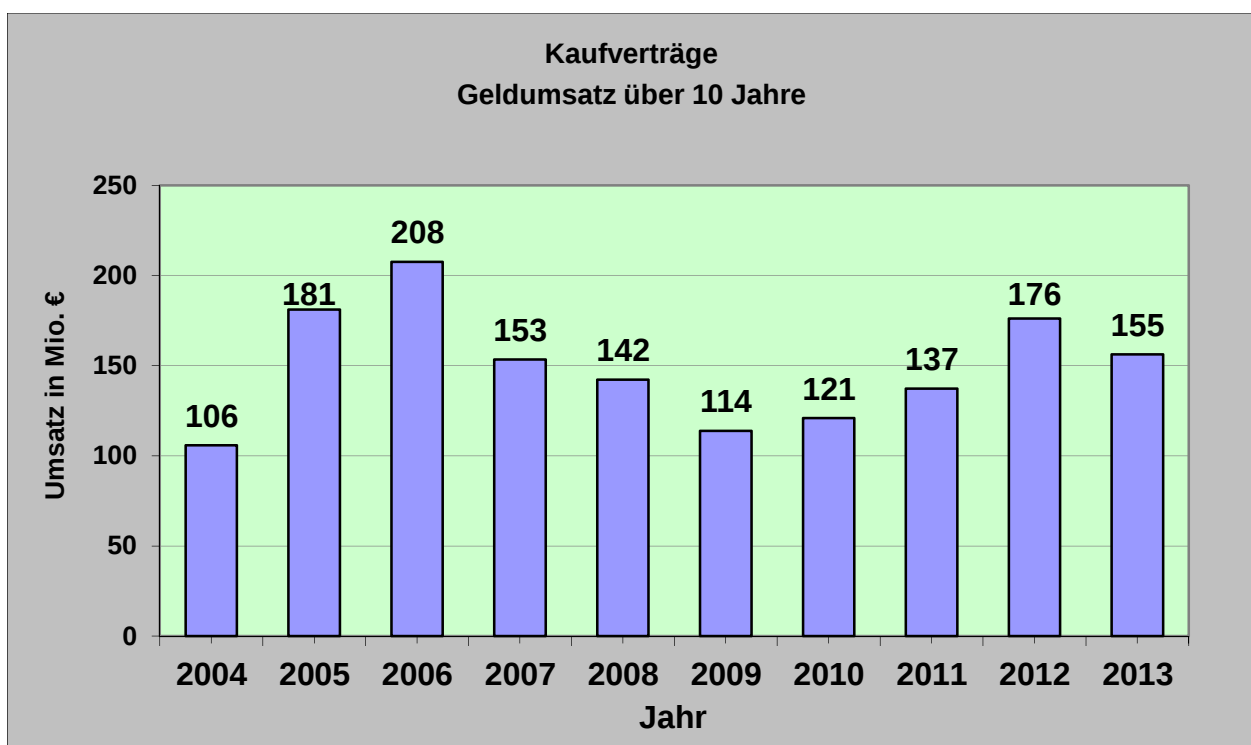


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

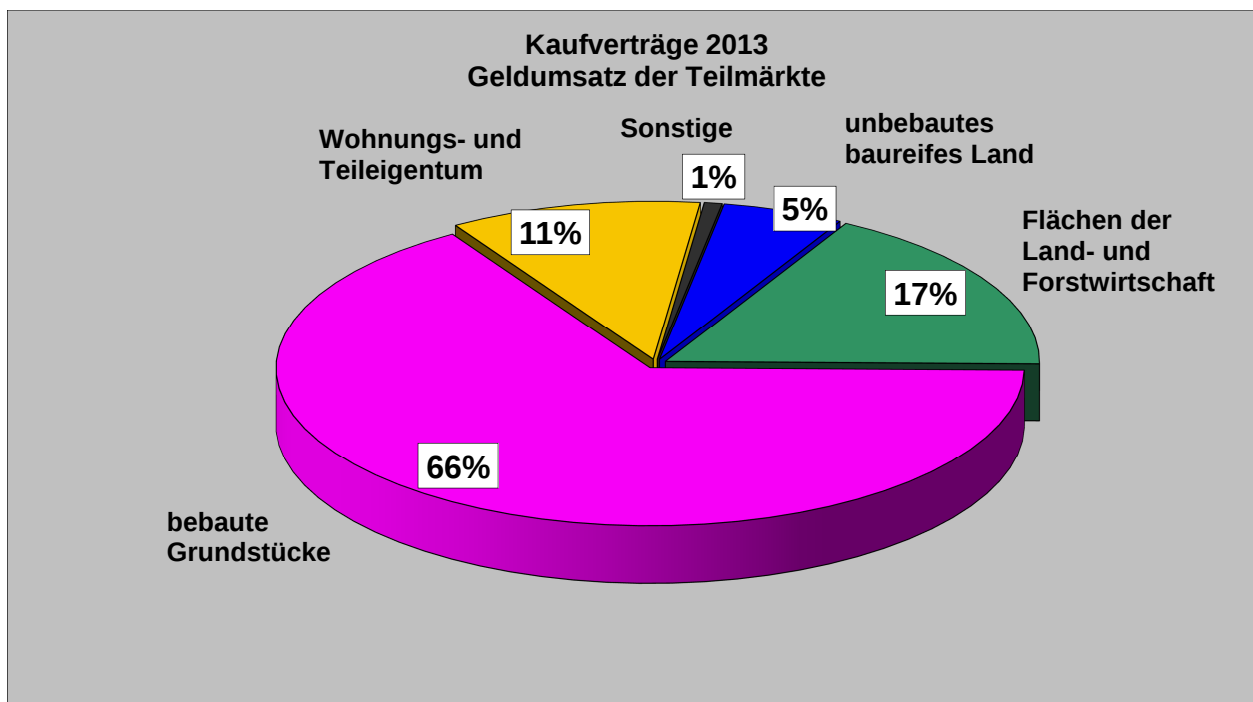


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

4.2.2 Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

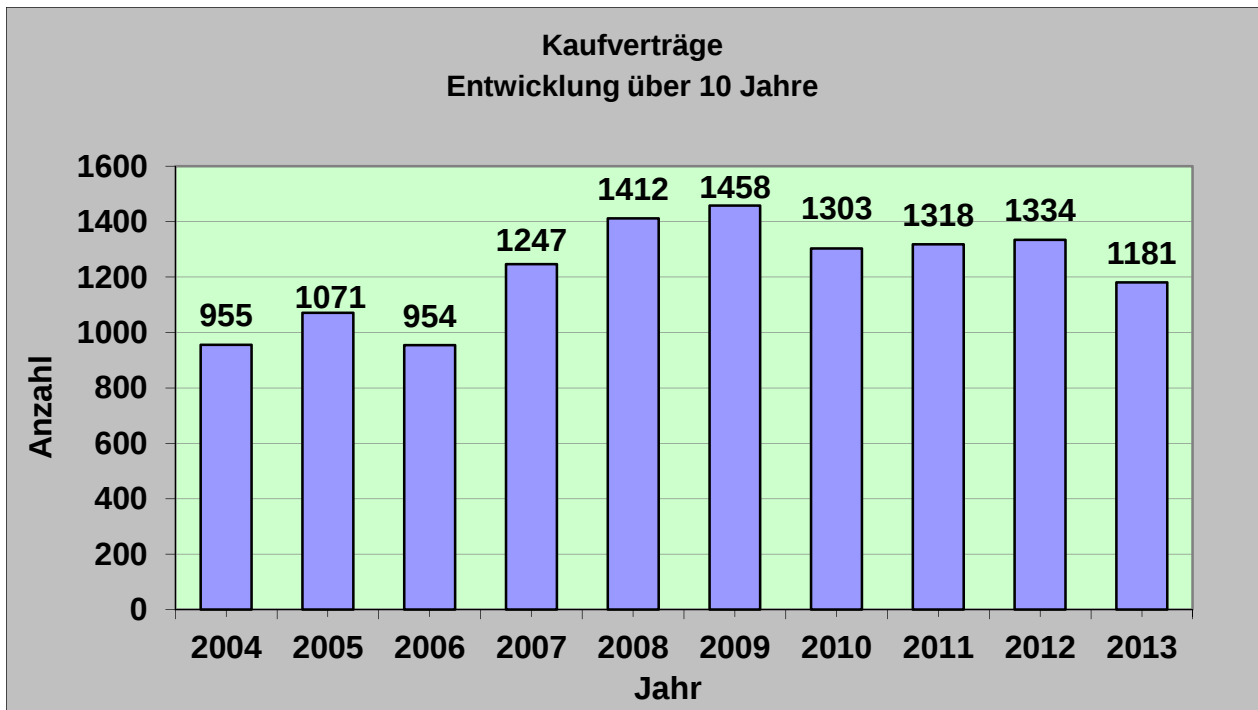


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

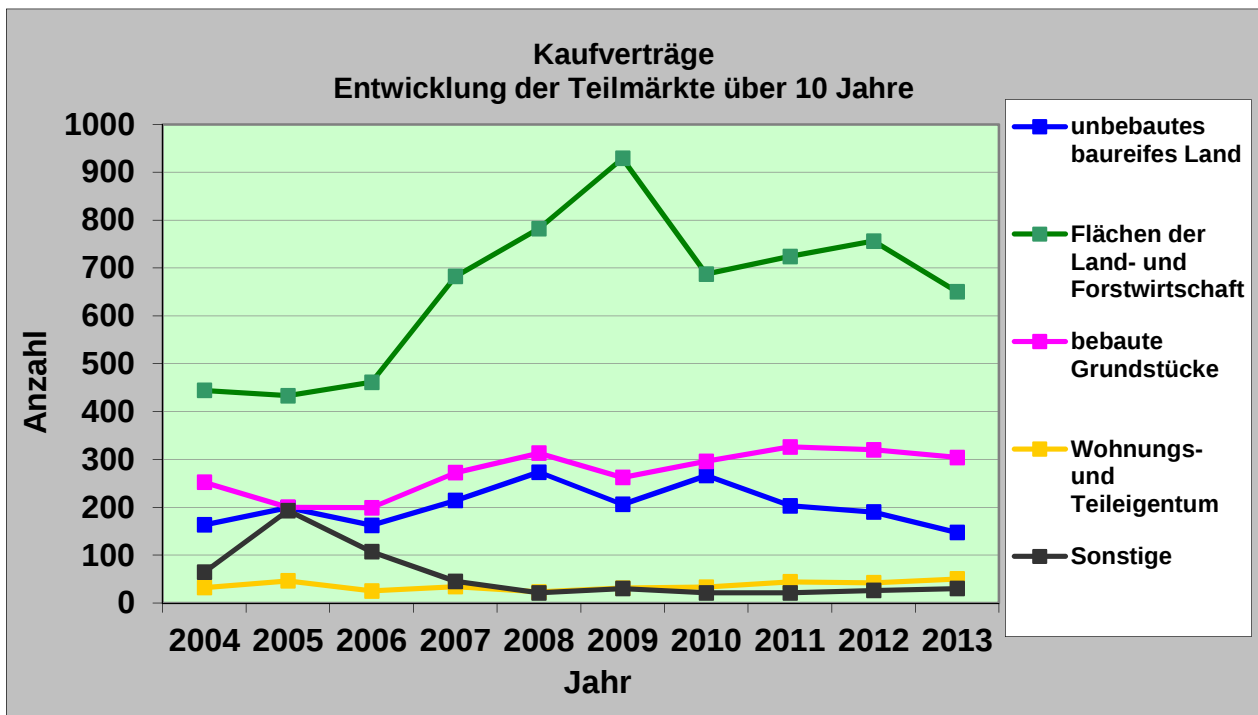


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

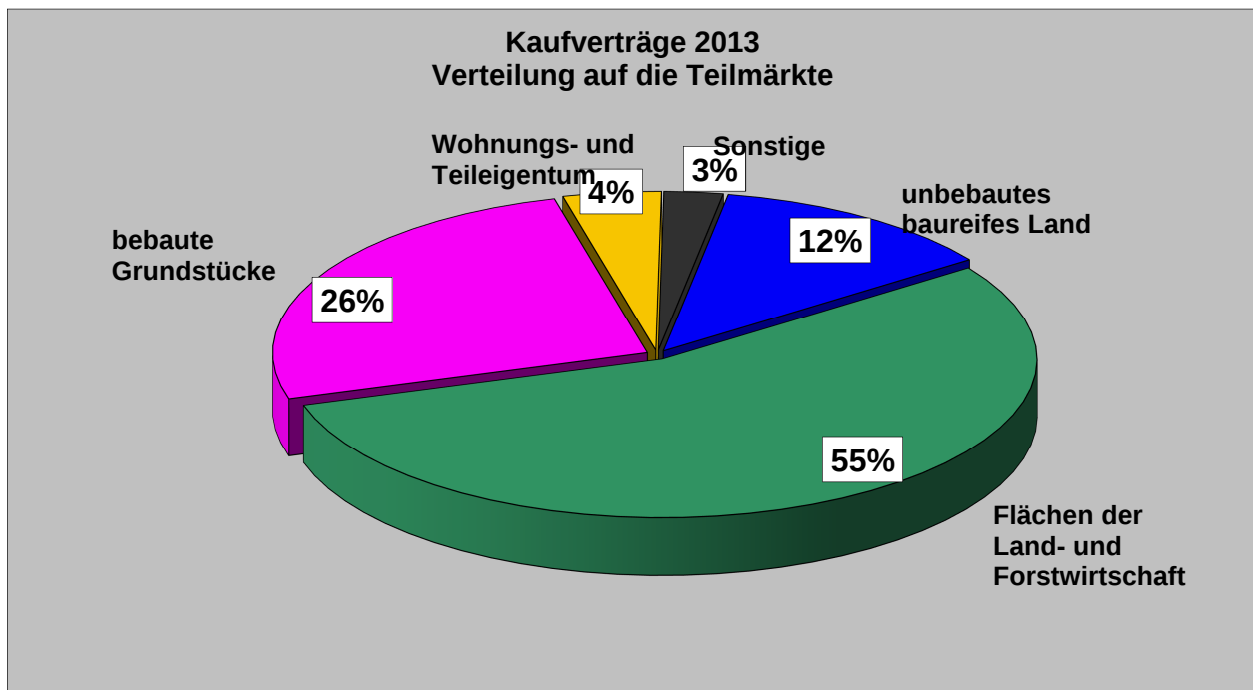


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

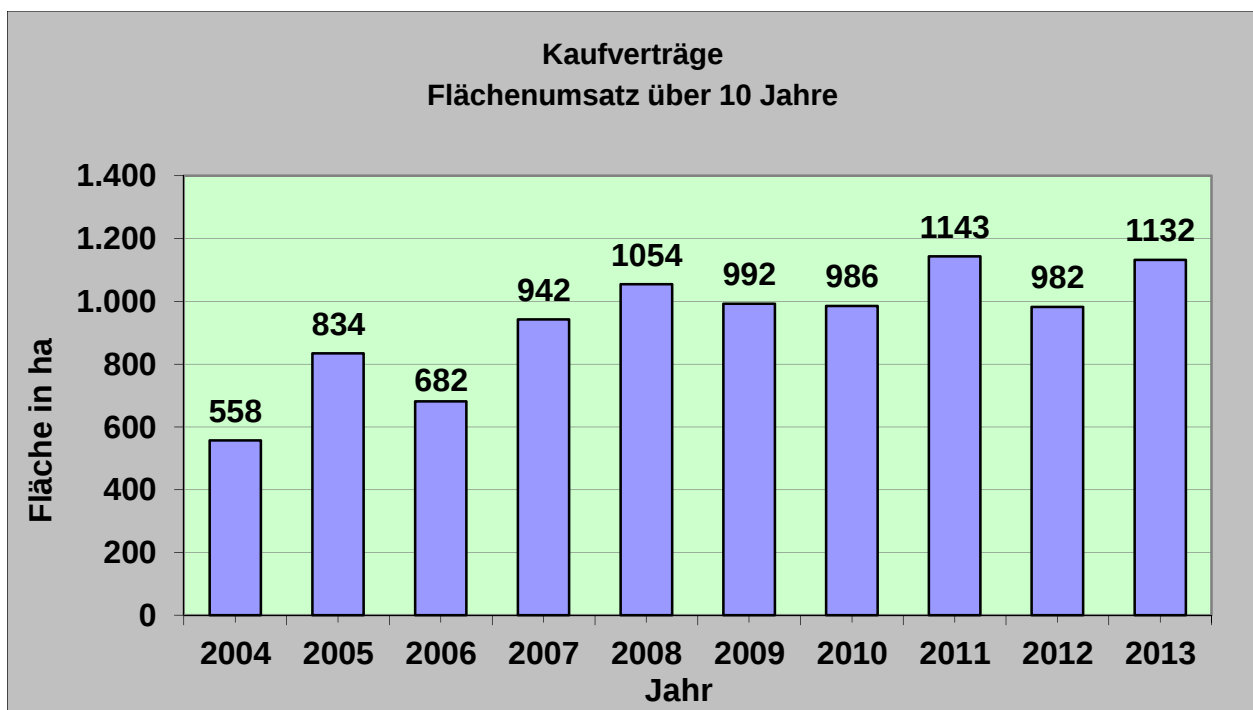


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

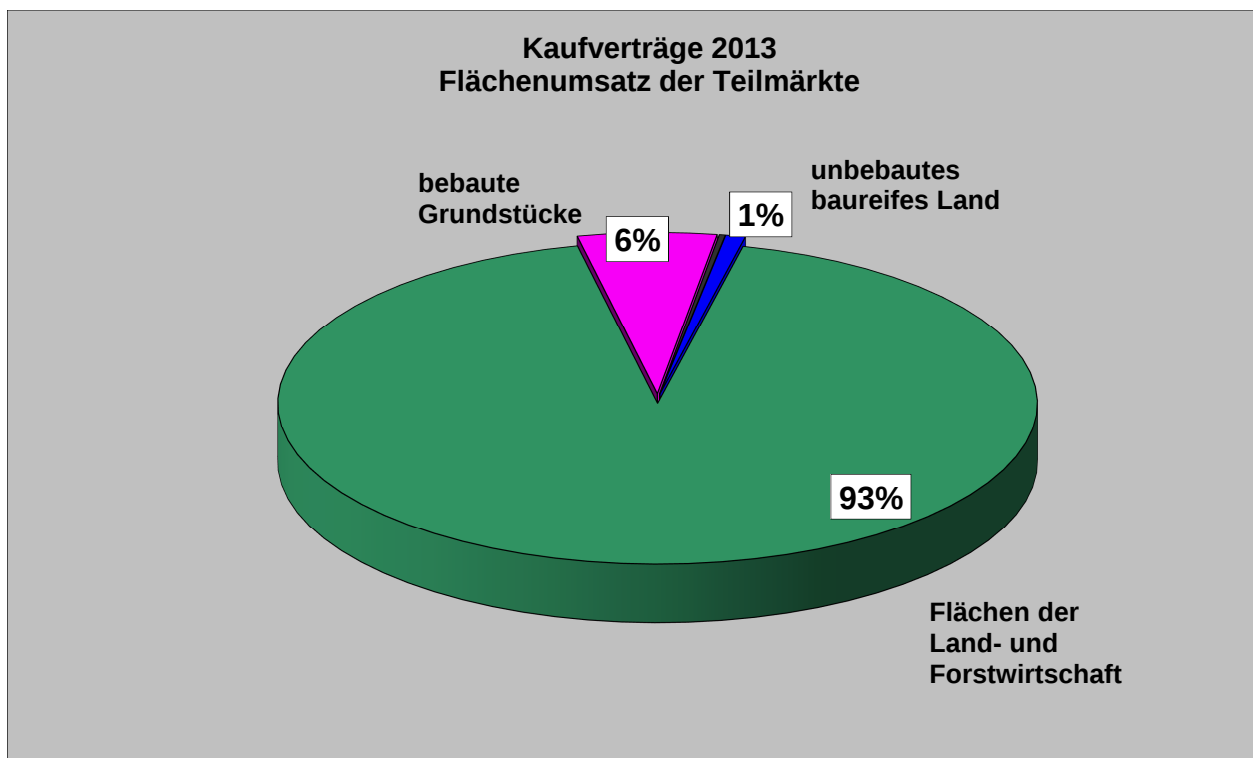


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

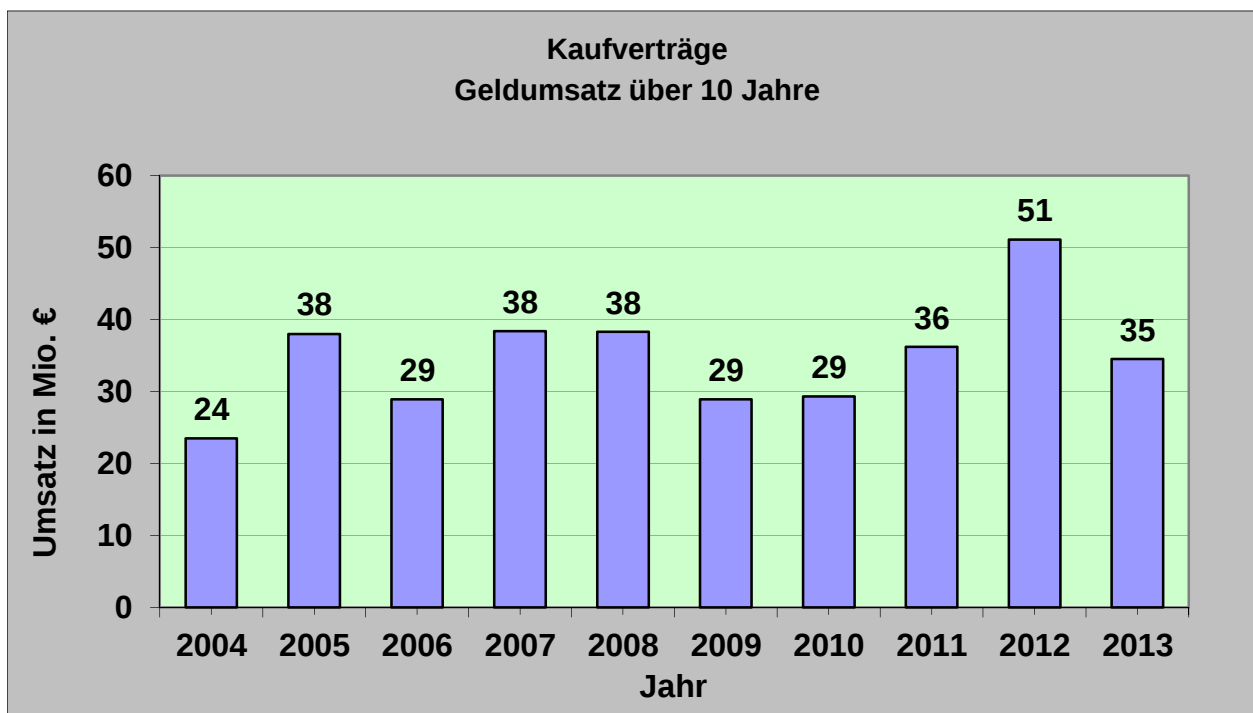


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

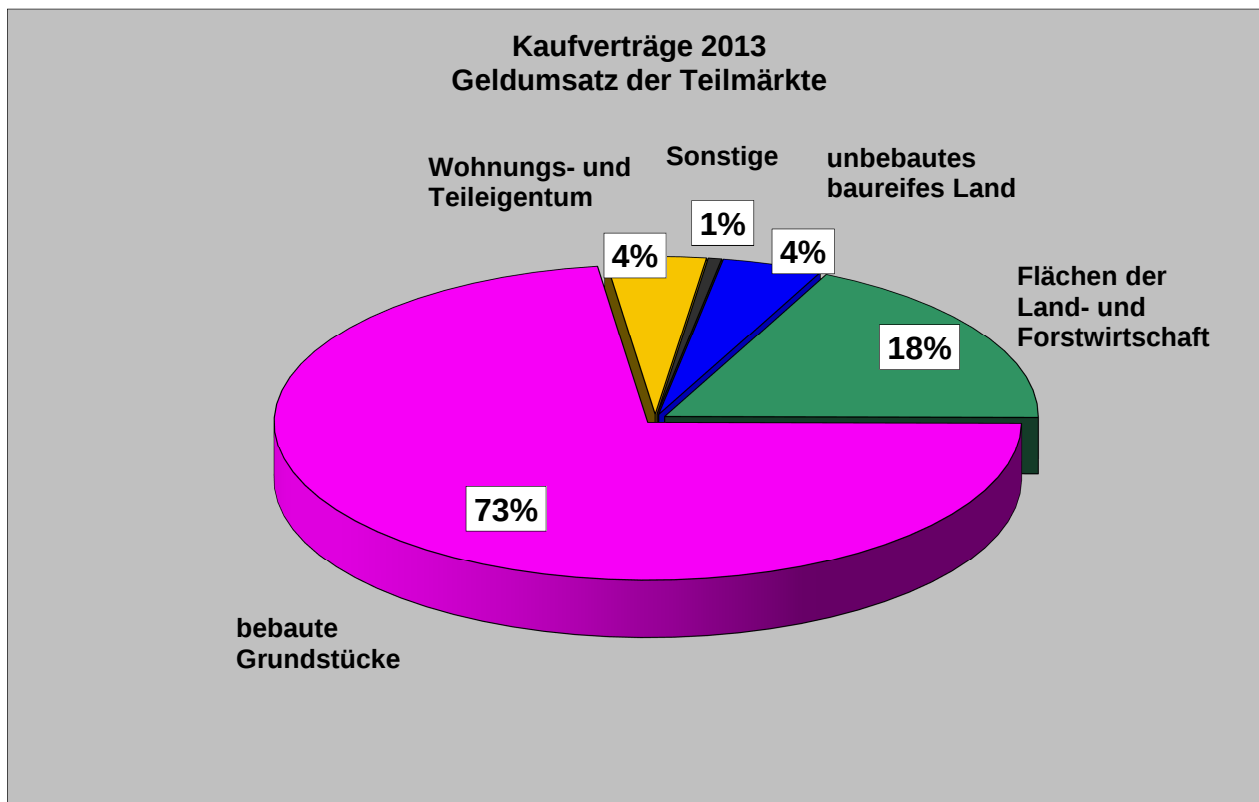


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

4.2.3 Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

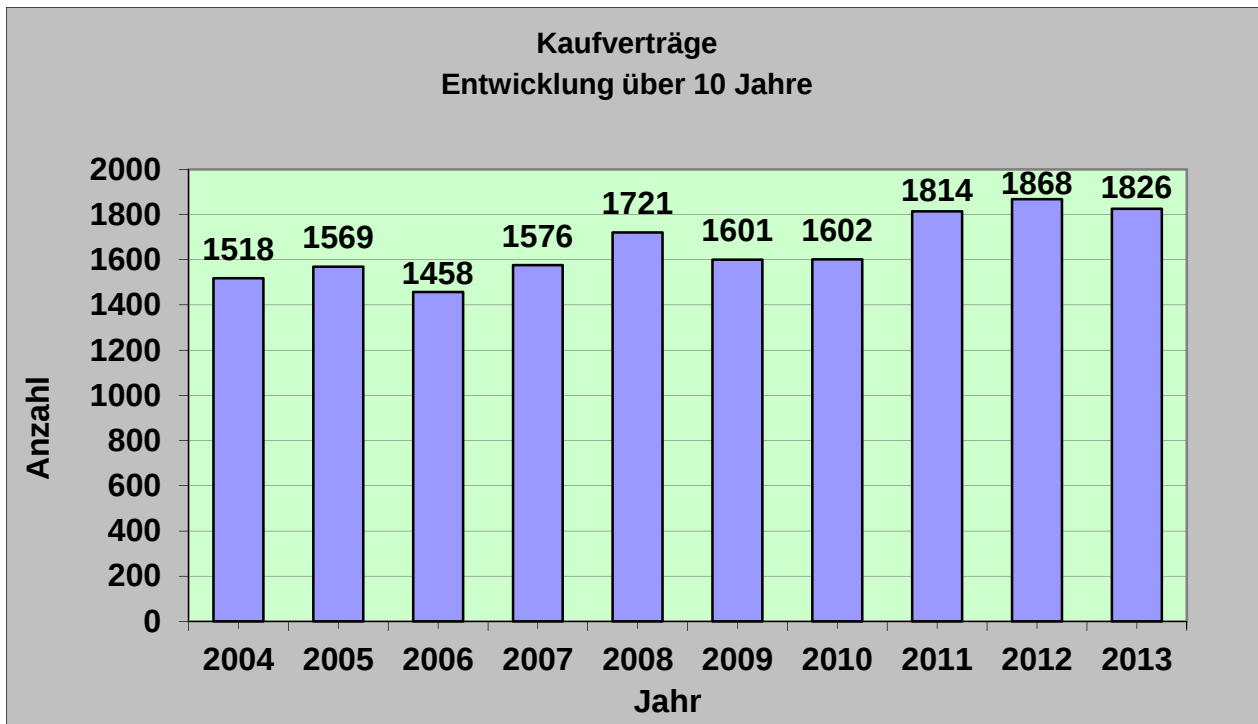


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

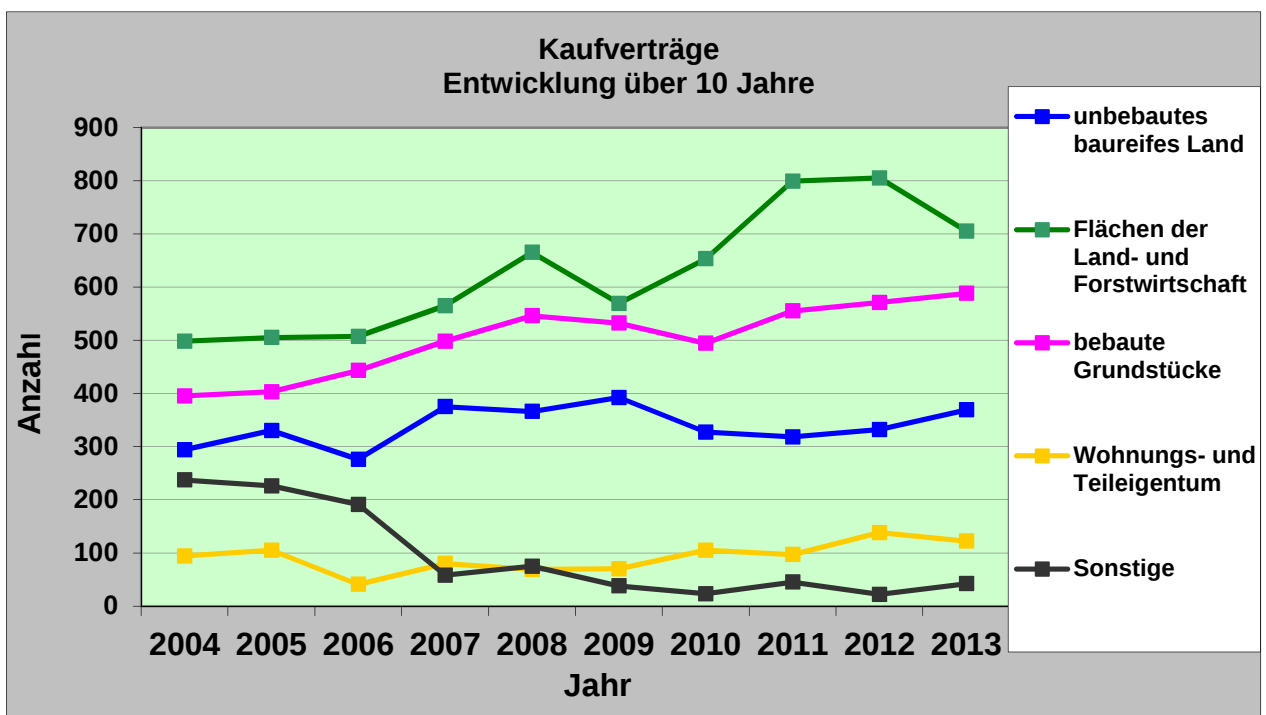


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

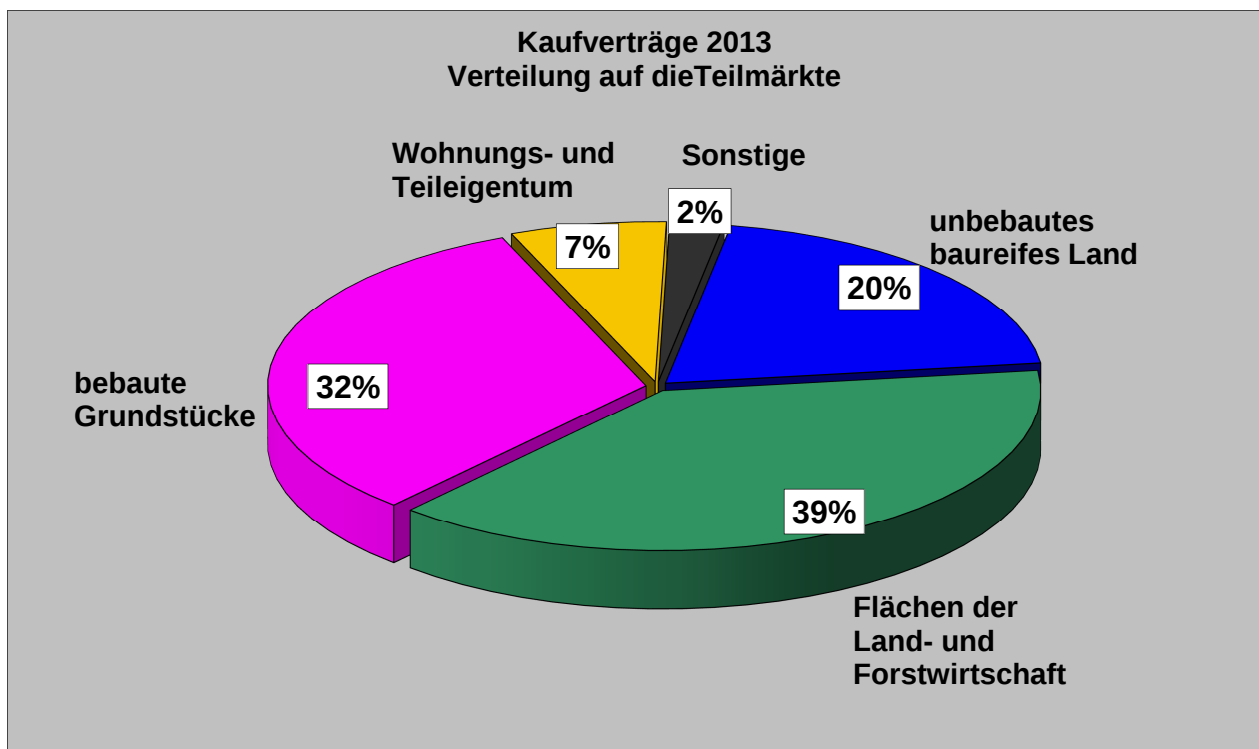


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

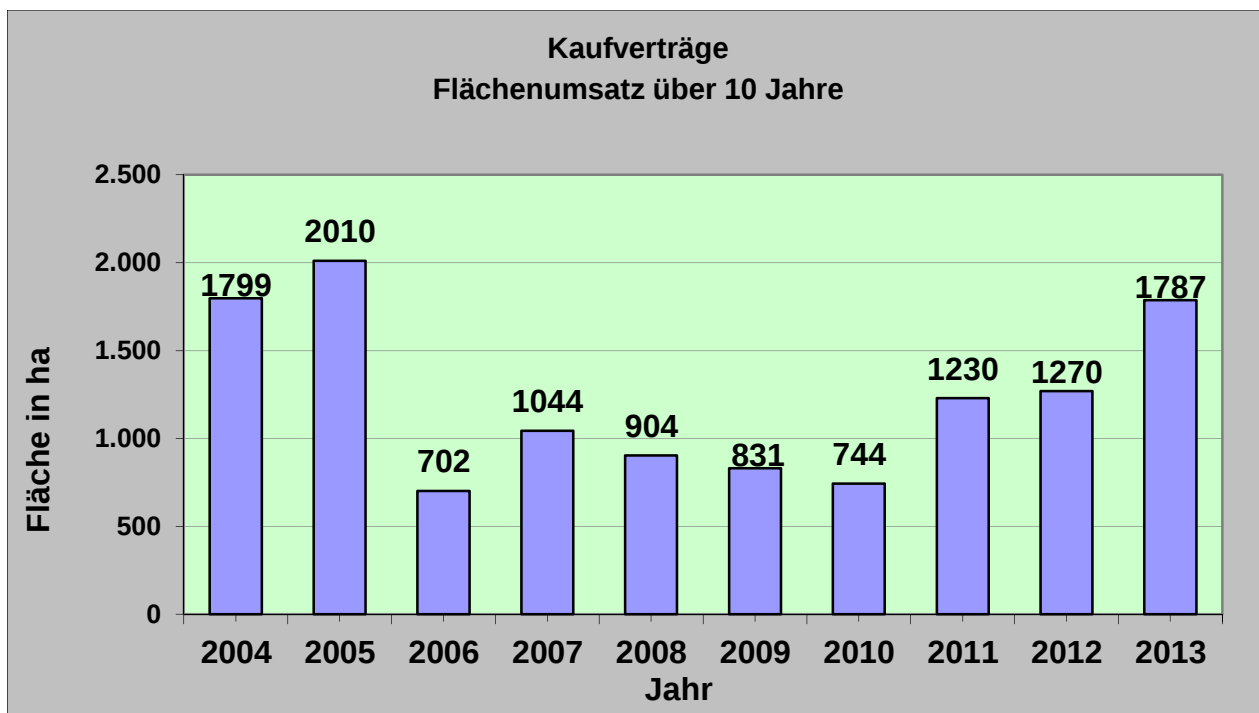


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

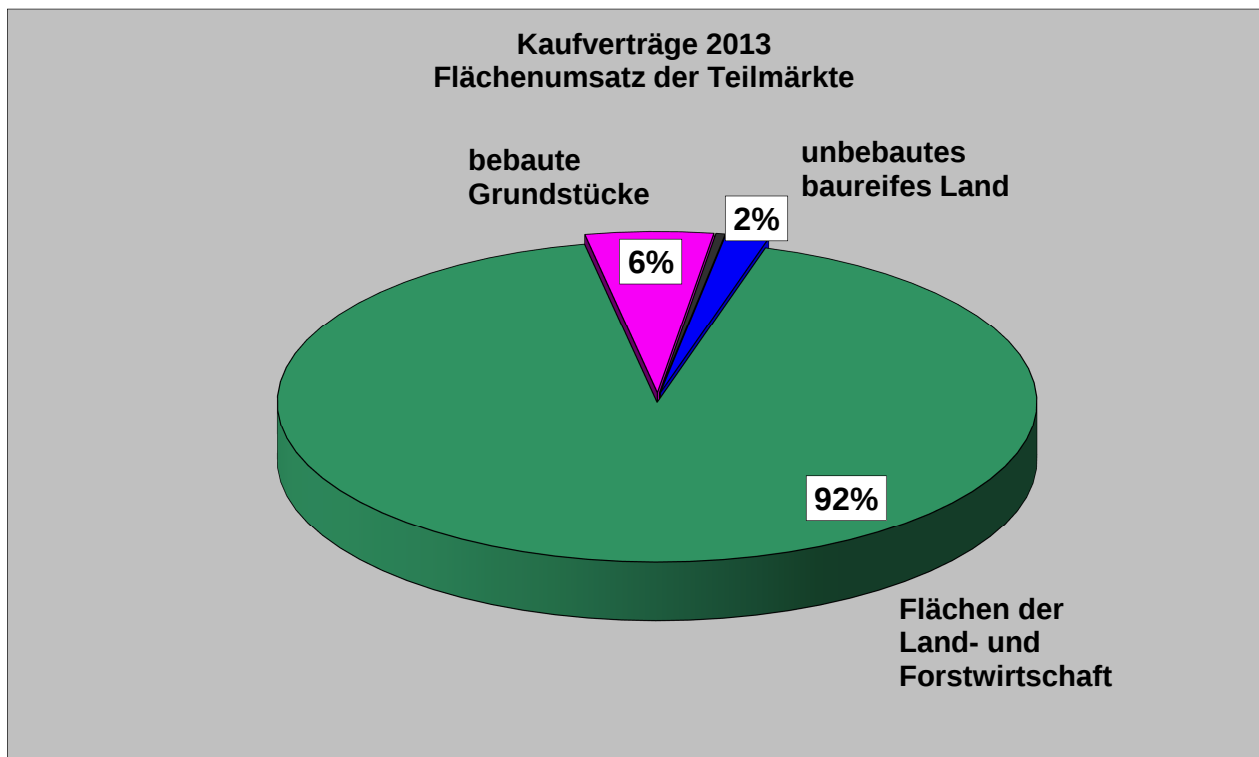


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

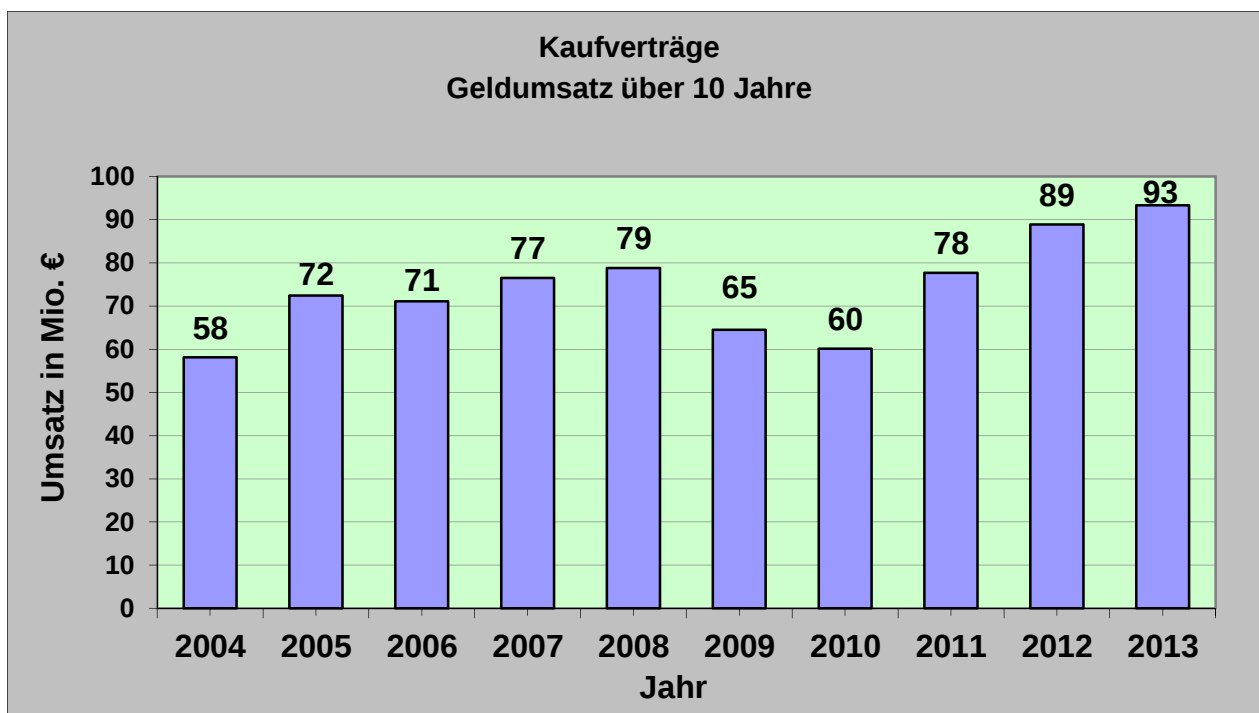


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

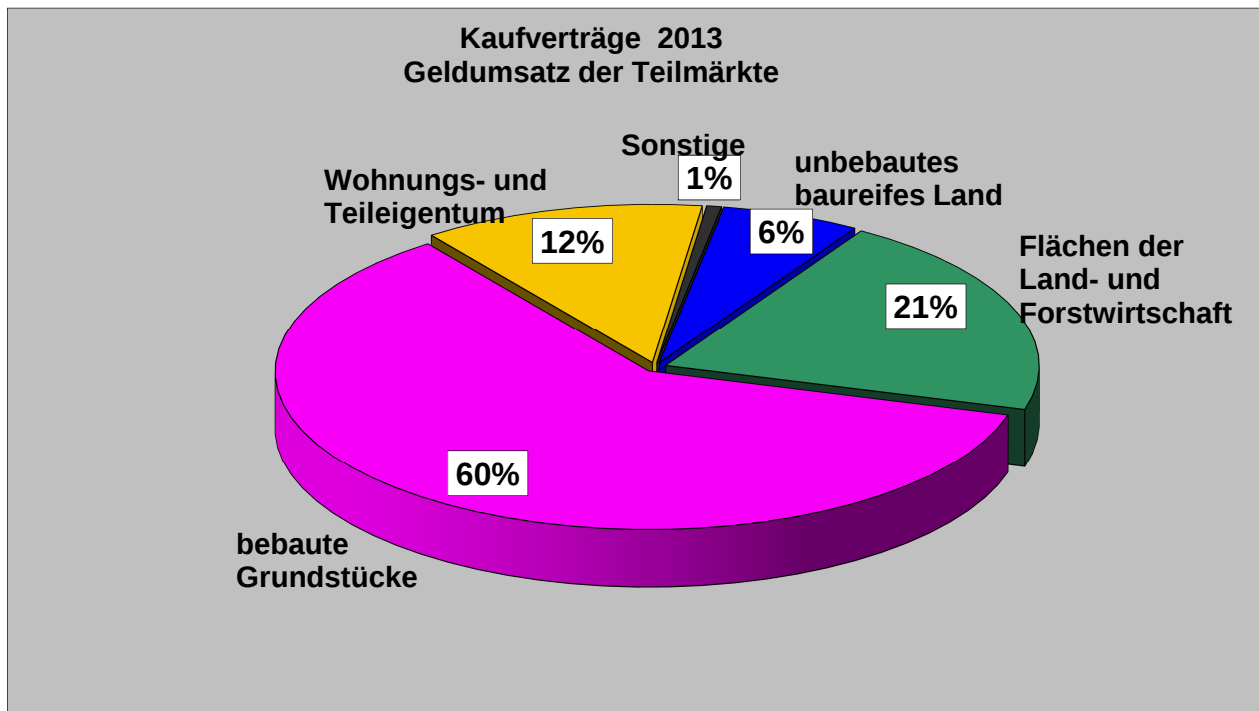


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

4.2.4 Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

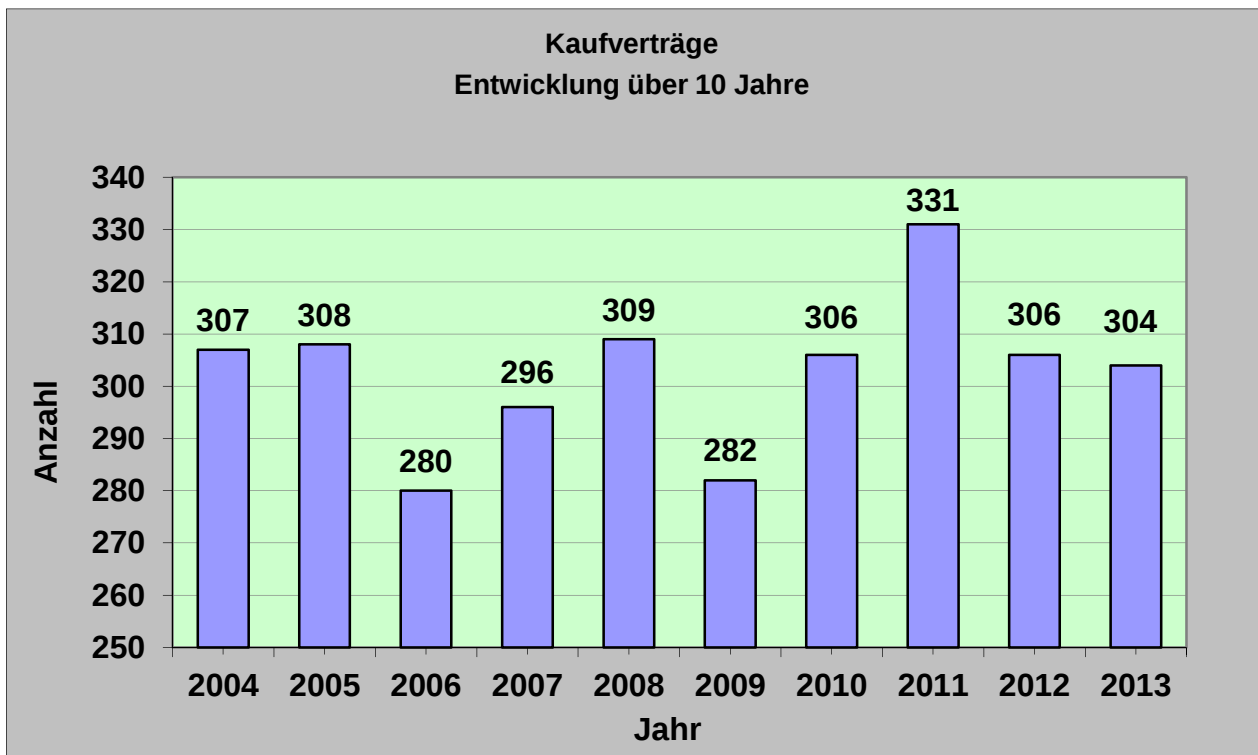


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

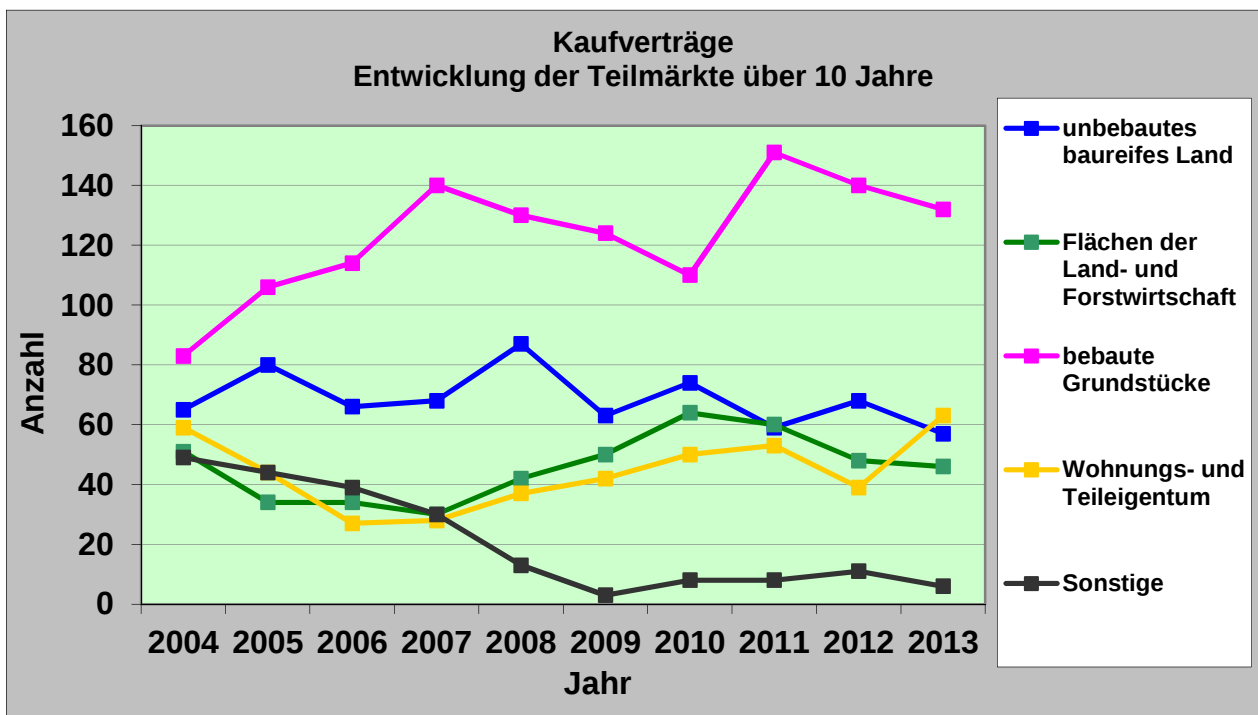


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

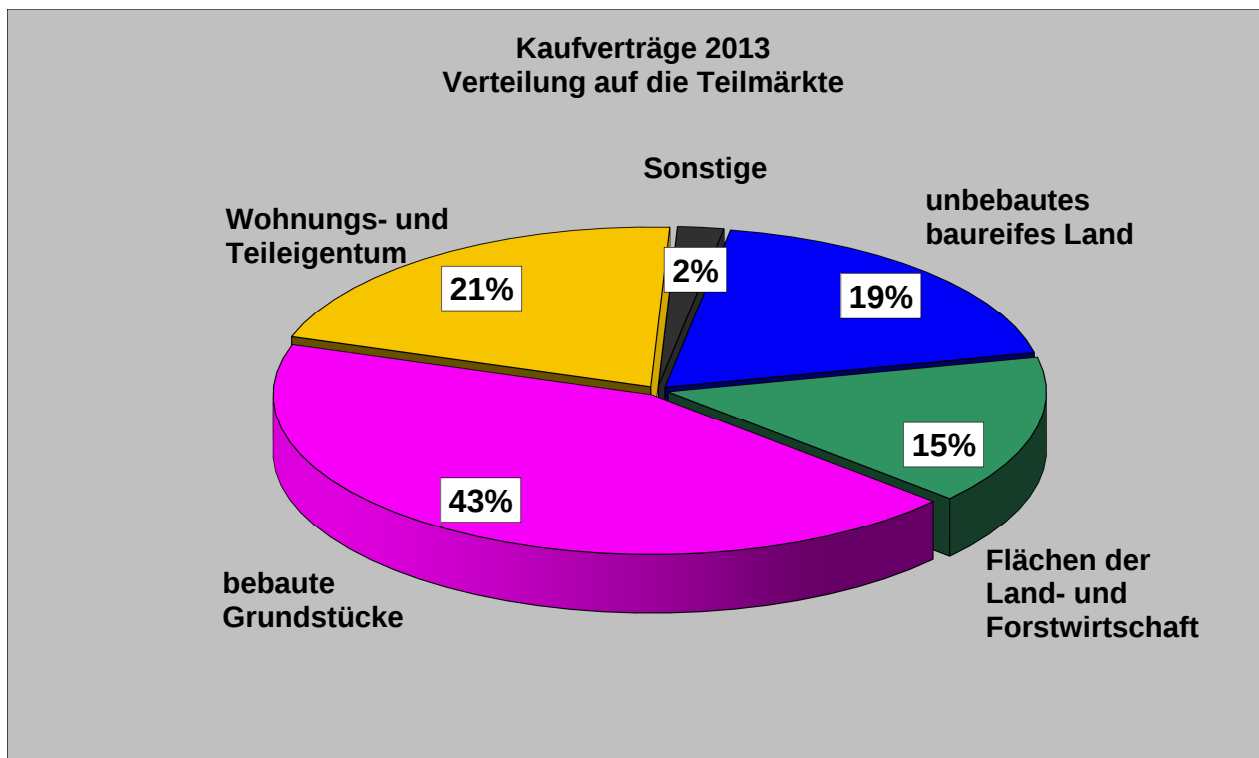


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

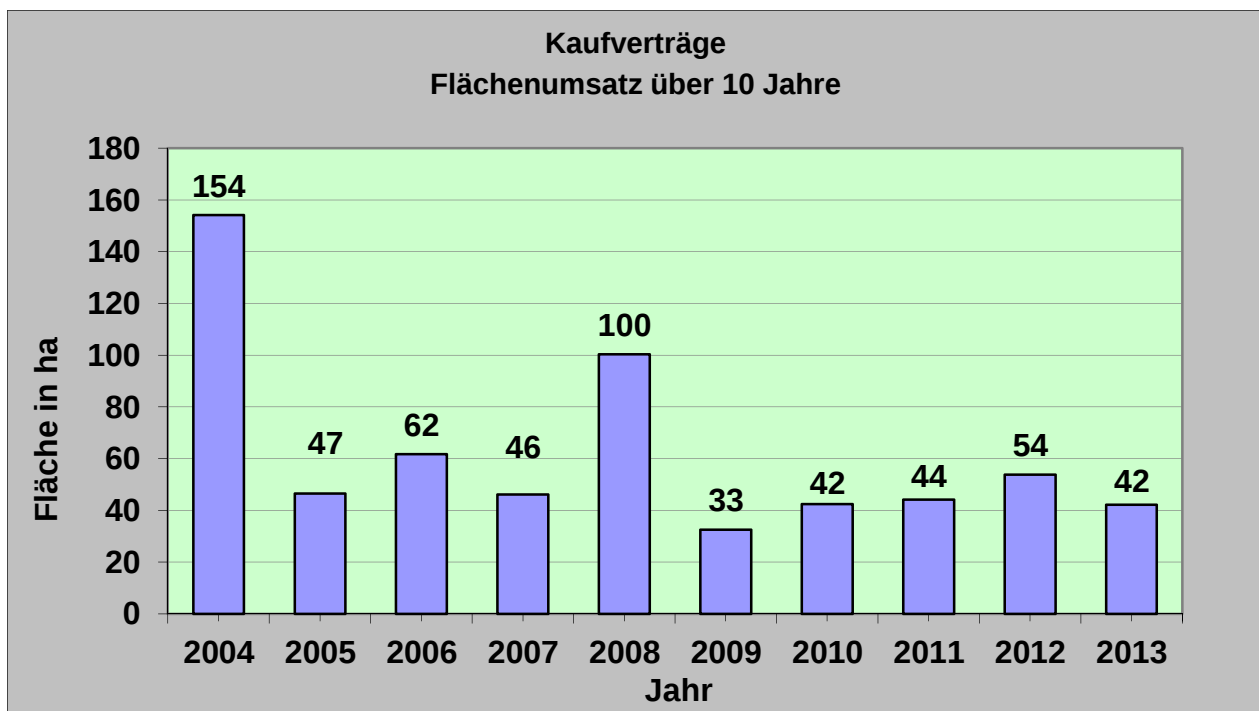


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

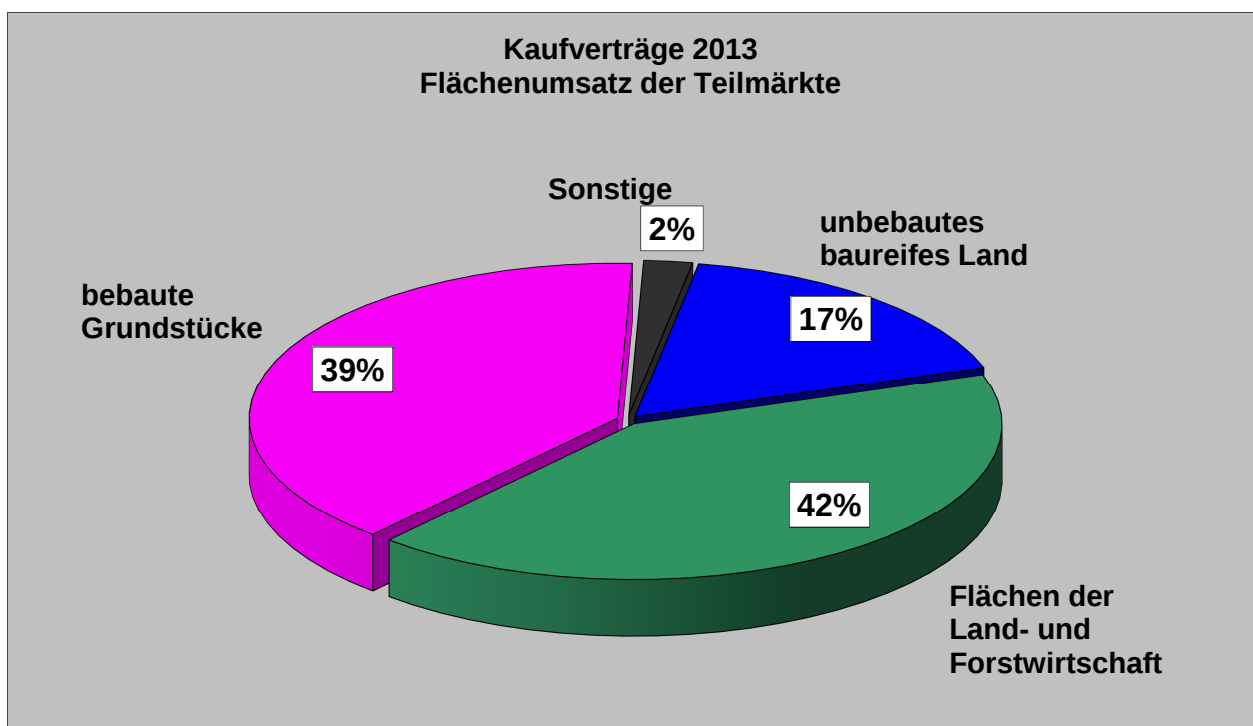


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

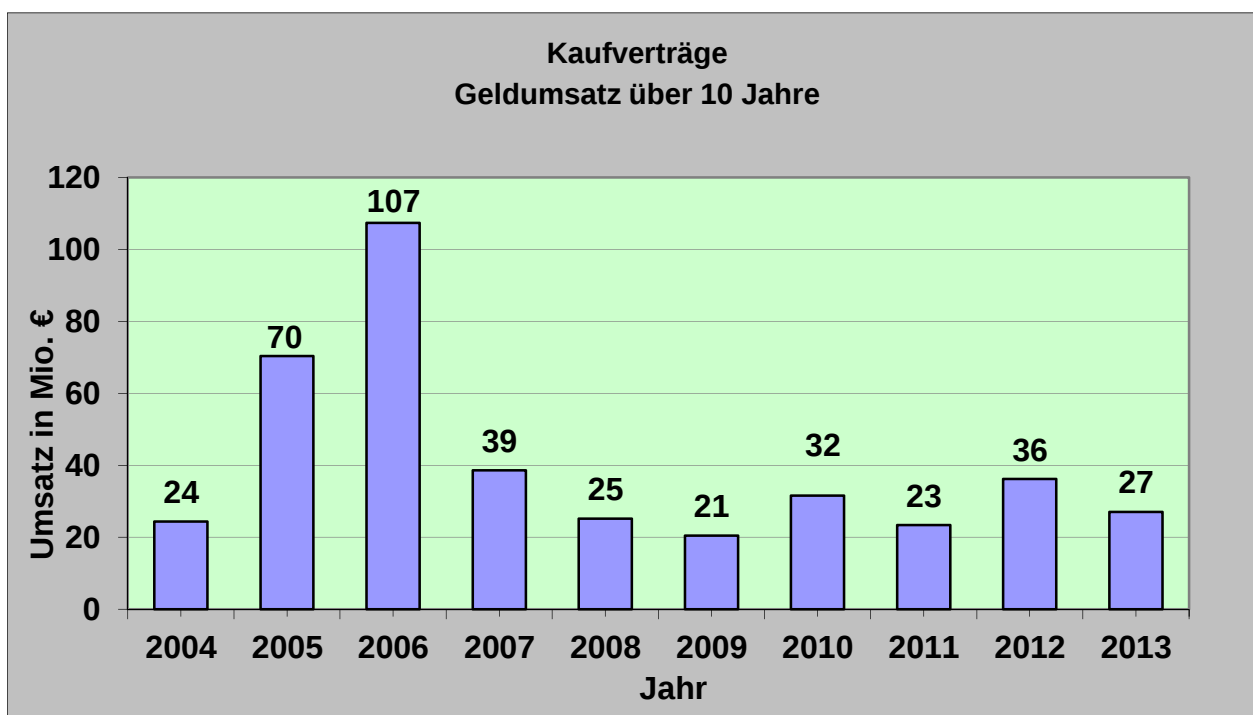


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

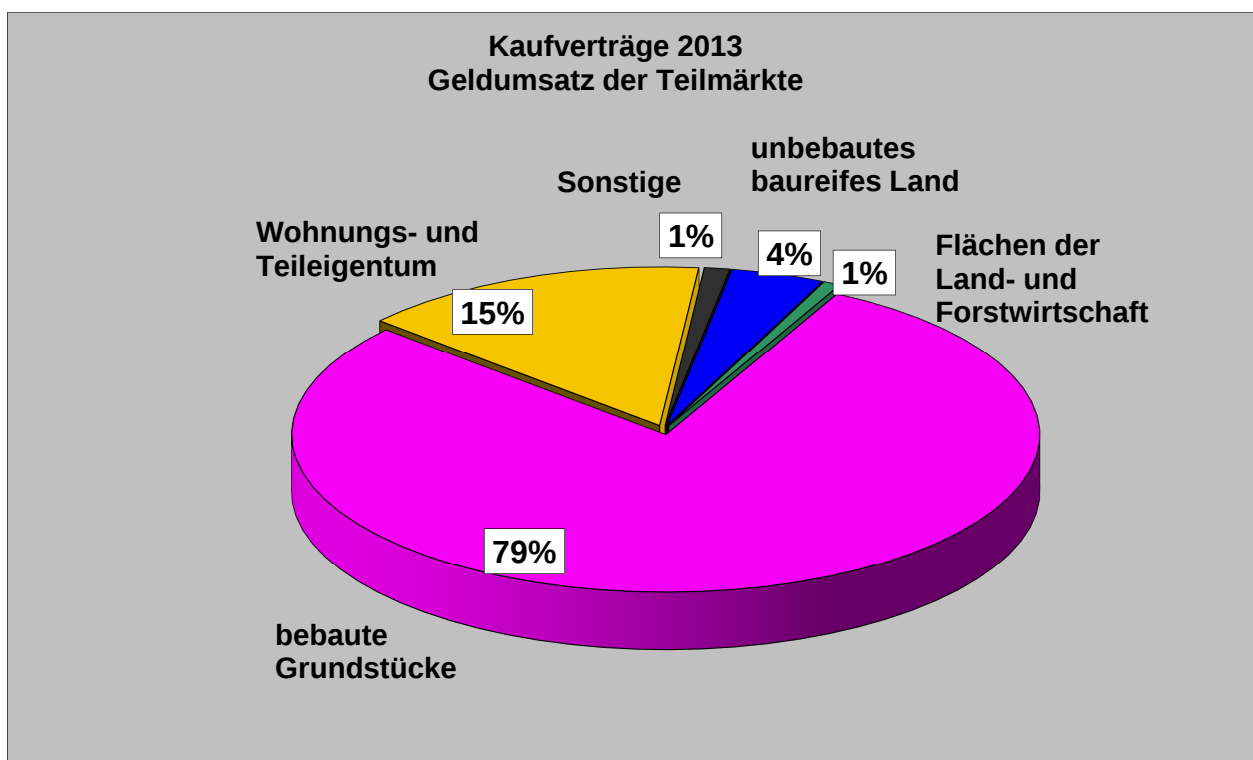


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

4.3 Zwangsversteigerungen

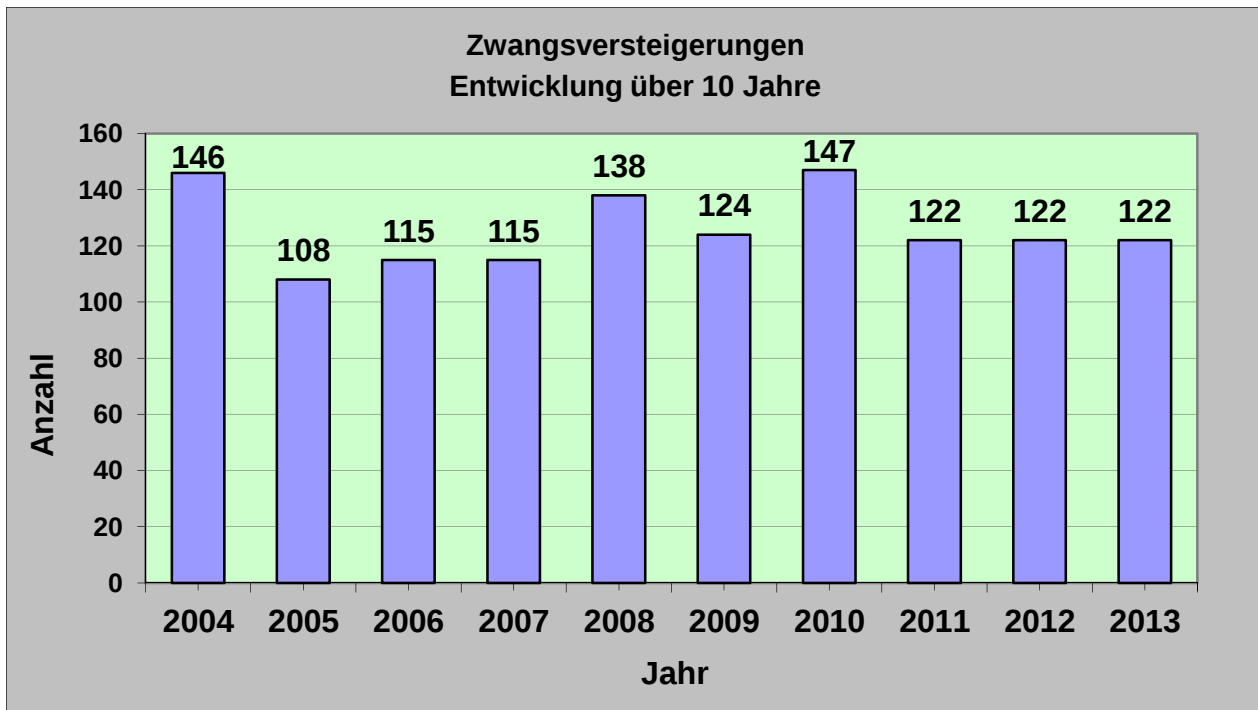


Abb.: Zwangsversteigerungen im Zuständigkeitsbereich

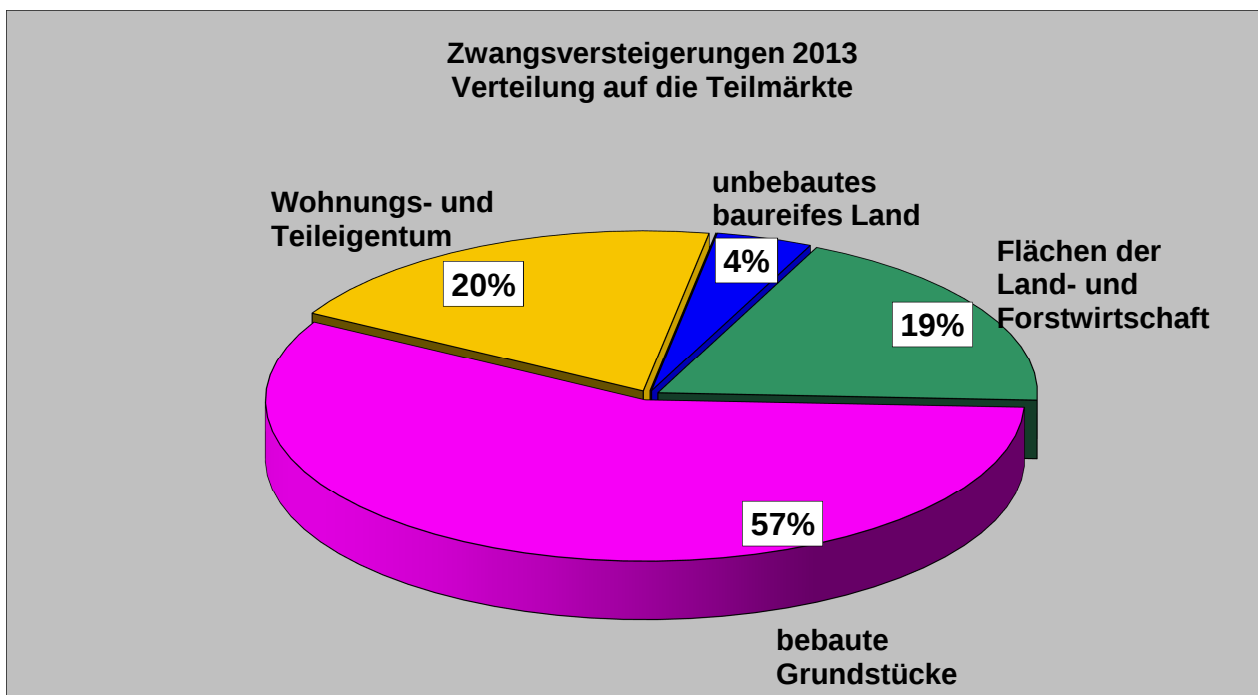


Abb.: Zwangsversteigerungen im Zuständigkeitsbereich

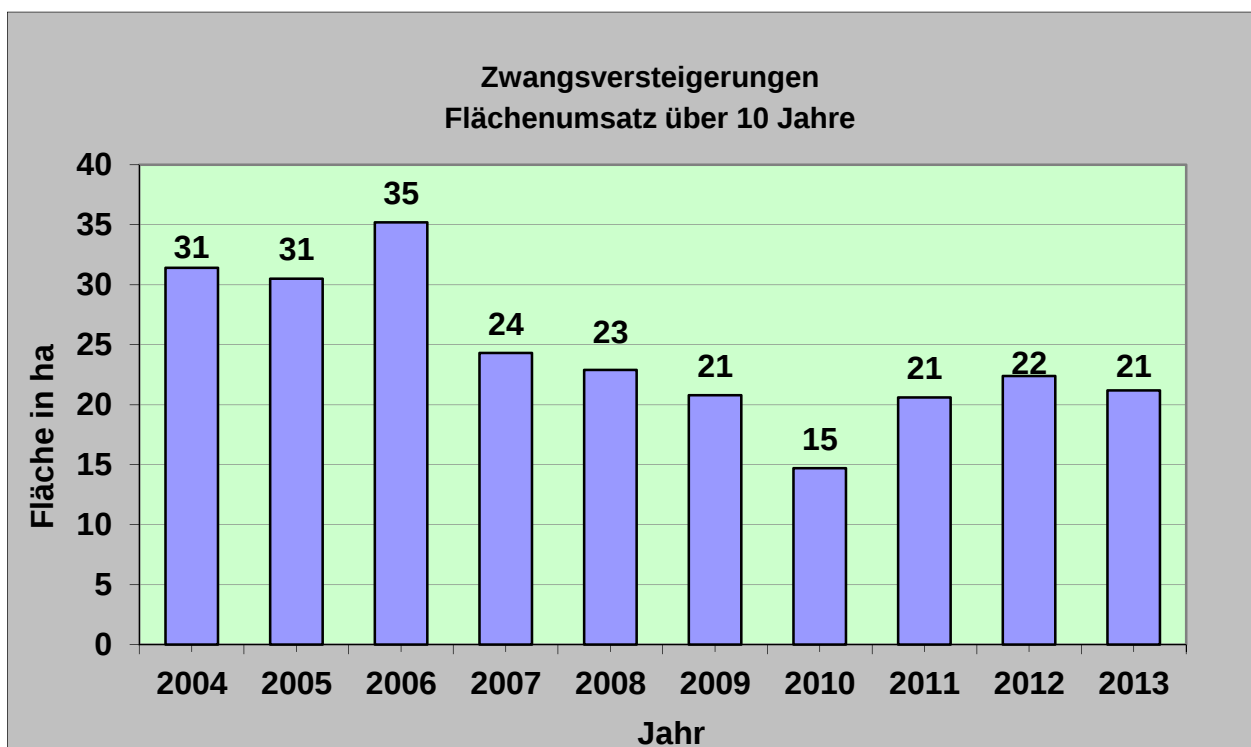


Abb.: Zwangsversteigerungen im Zuständigkeitsbereich

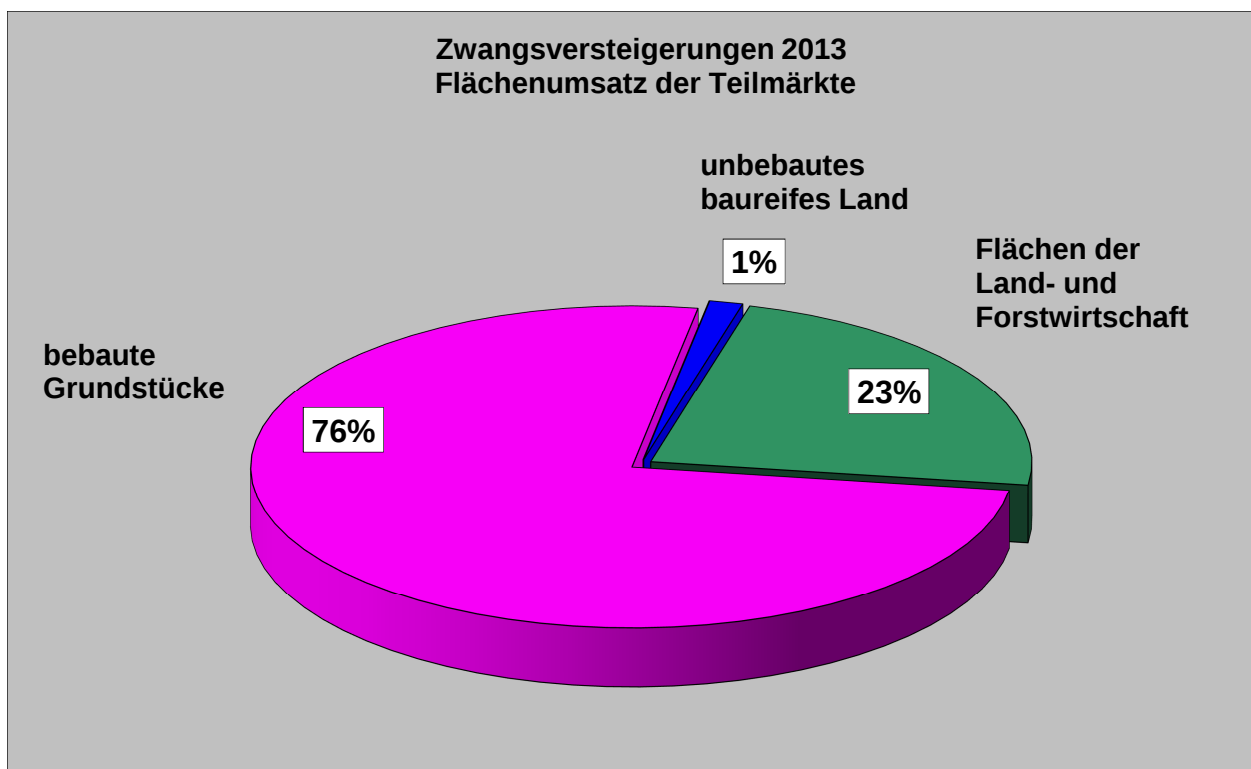


Abb.: Zwangsversteigerungen im Zuständigkeitsbereich

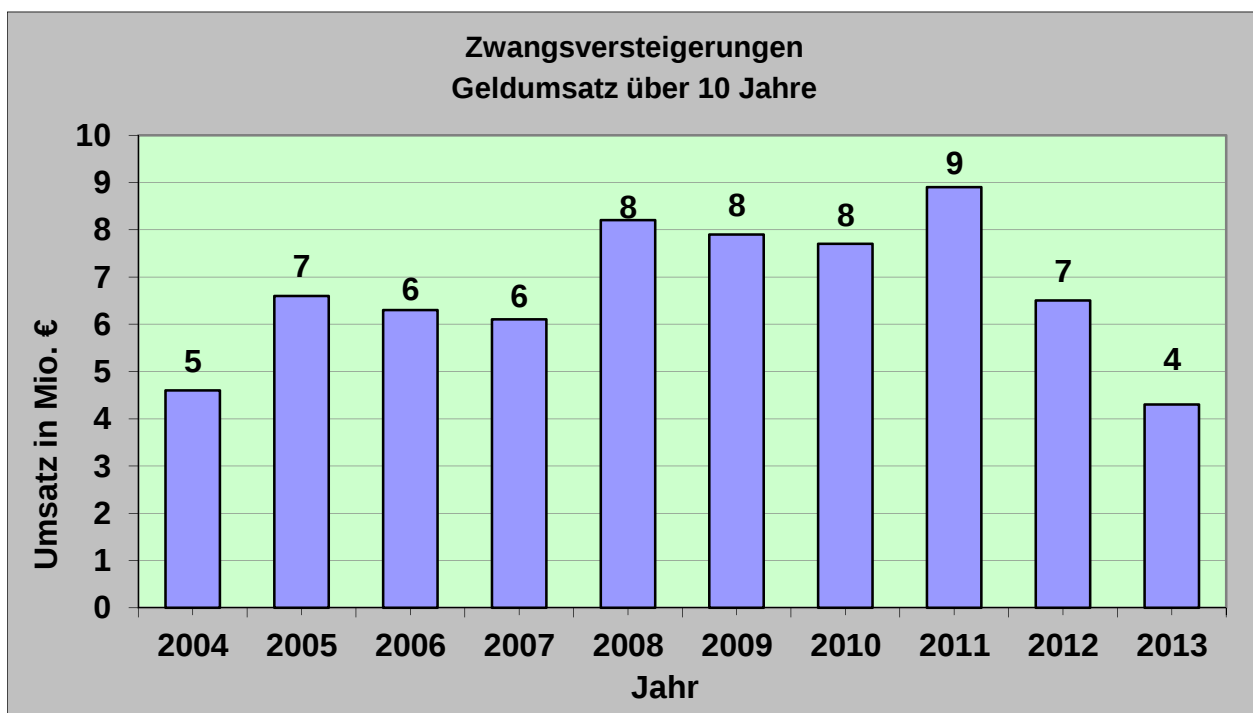


Abb.: Zwangsversteigerungen im Zuständigkeitsbereich

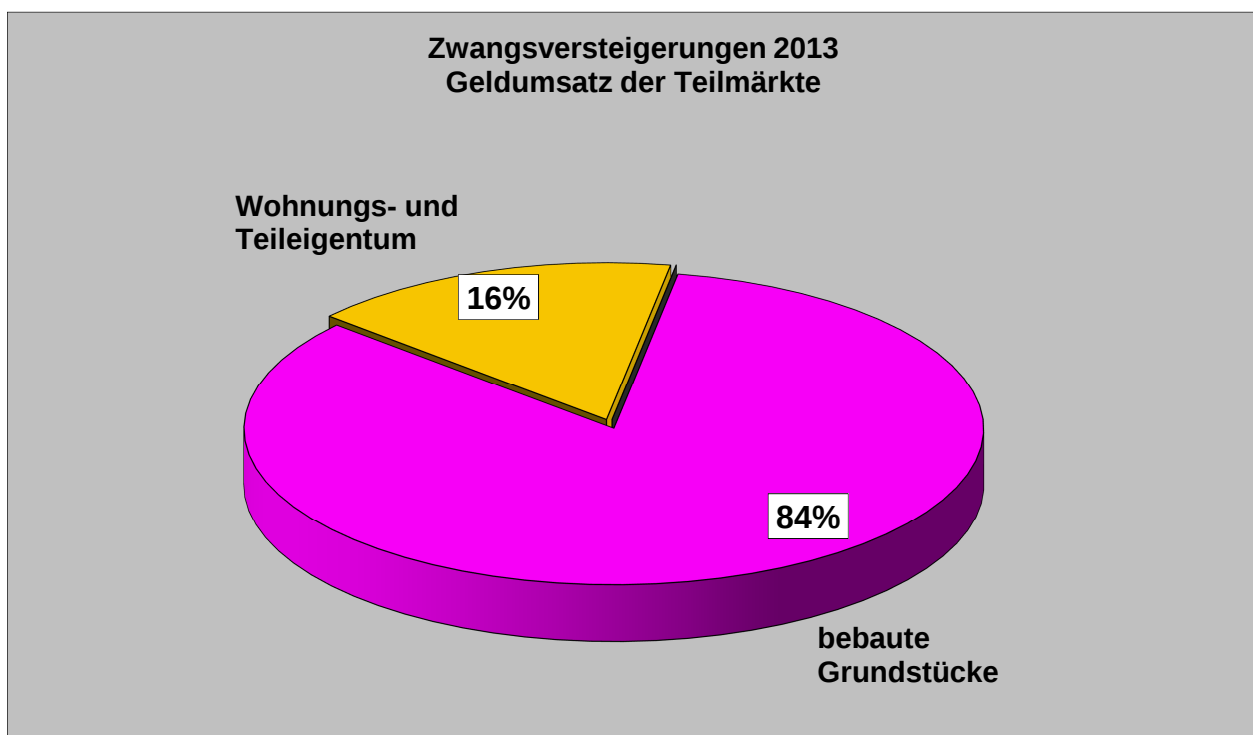


Abb.: Zwangsversteigerungen im Zuständigkeitsbereich

5 Unbebaute Grundstücke

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

- **Bauflächen**
- **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**
- **Sonstige Flächen**

mit weiteren Untergliederungen in die jeweiligen Teilmärkte.

5.1 Bauflächen

5.1.1 Bauflächen im Zuständigkeitsbereich

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen hat sich mit 573 im Jahr 2013 gegenüber den Vorjahren kaum verändert. Mit 76% Marktanteil (64% beim Geldumsatz) standen dabei wieder die Kaufverträge von Wohnbauflächen an erster Stelle.

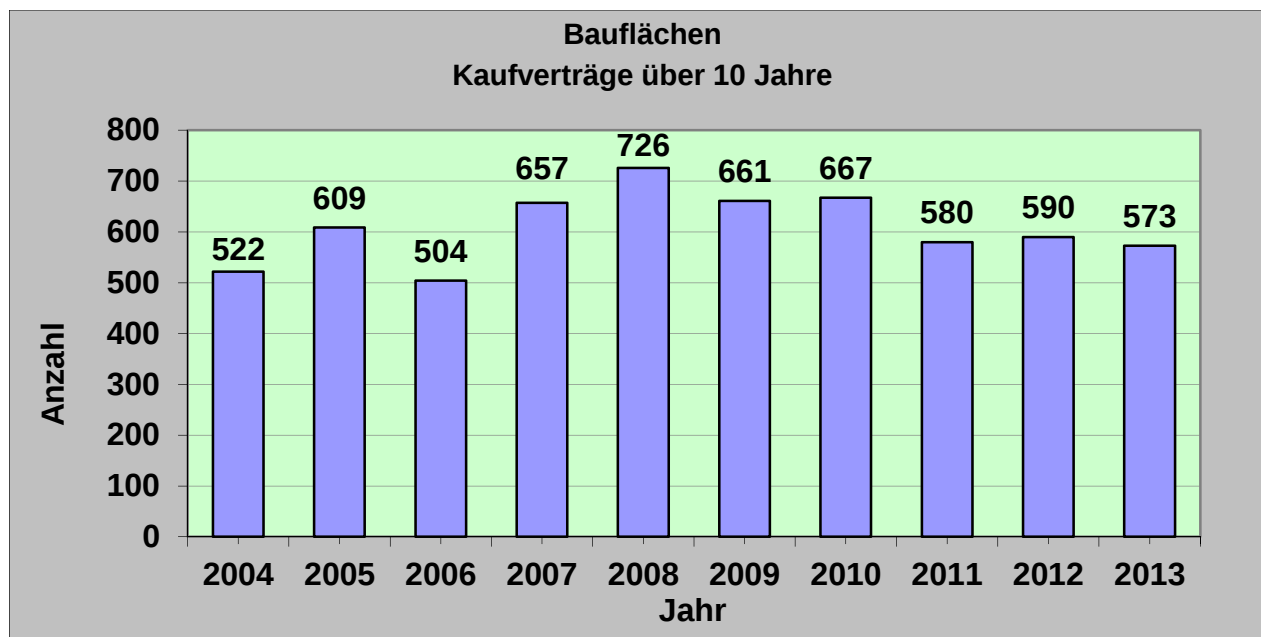


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

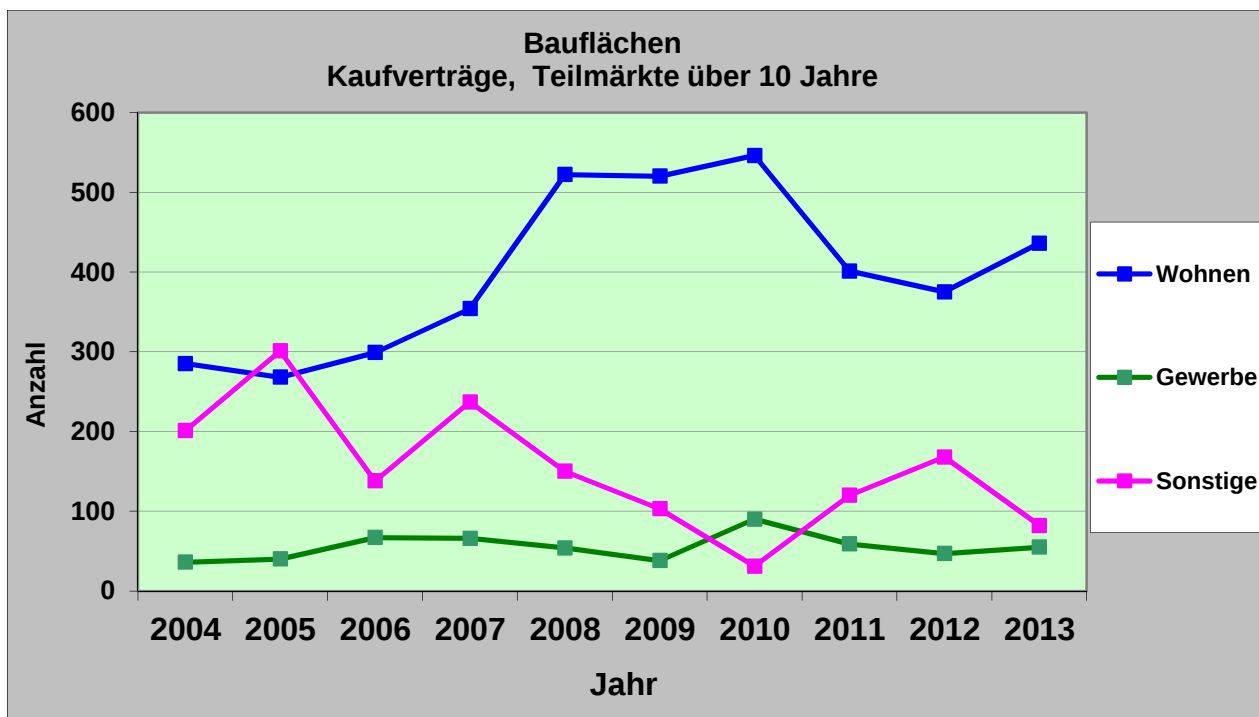


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

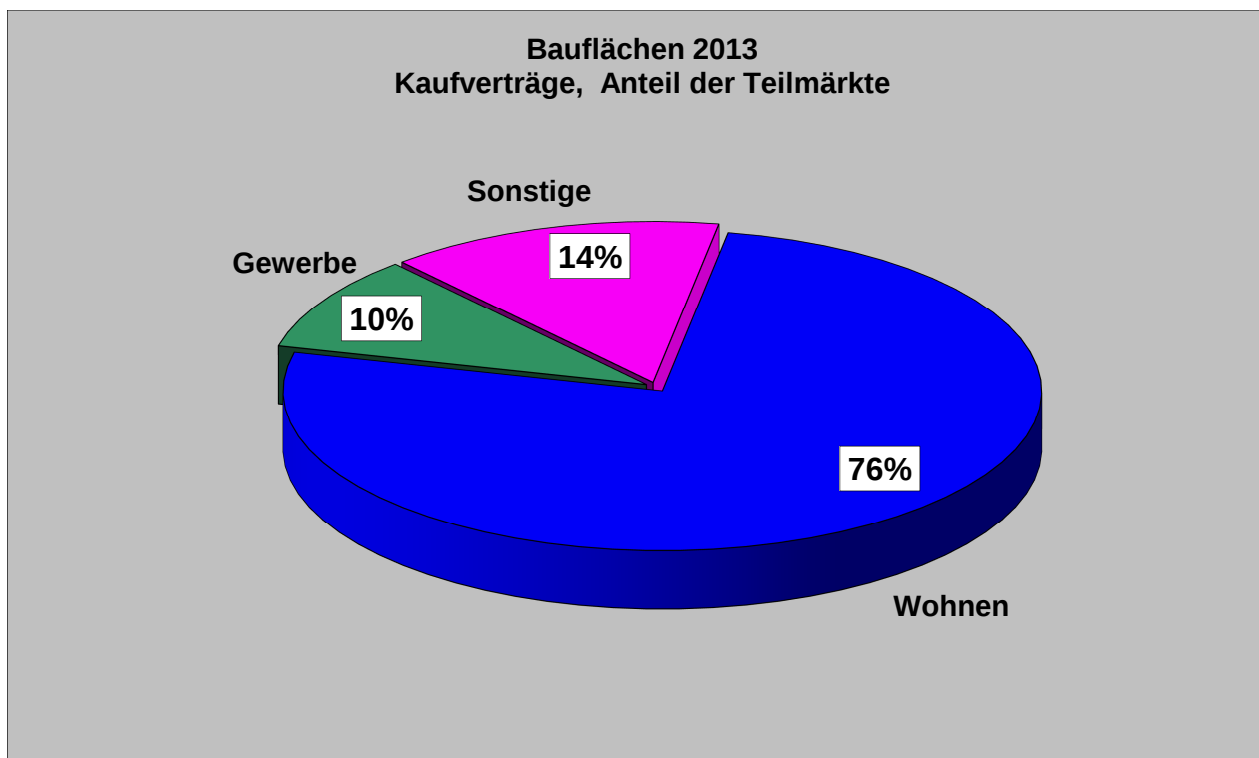


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

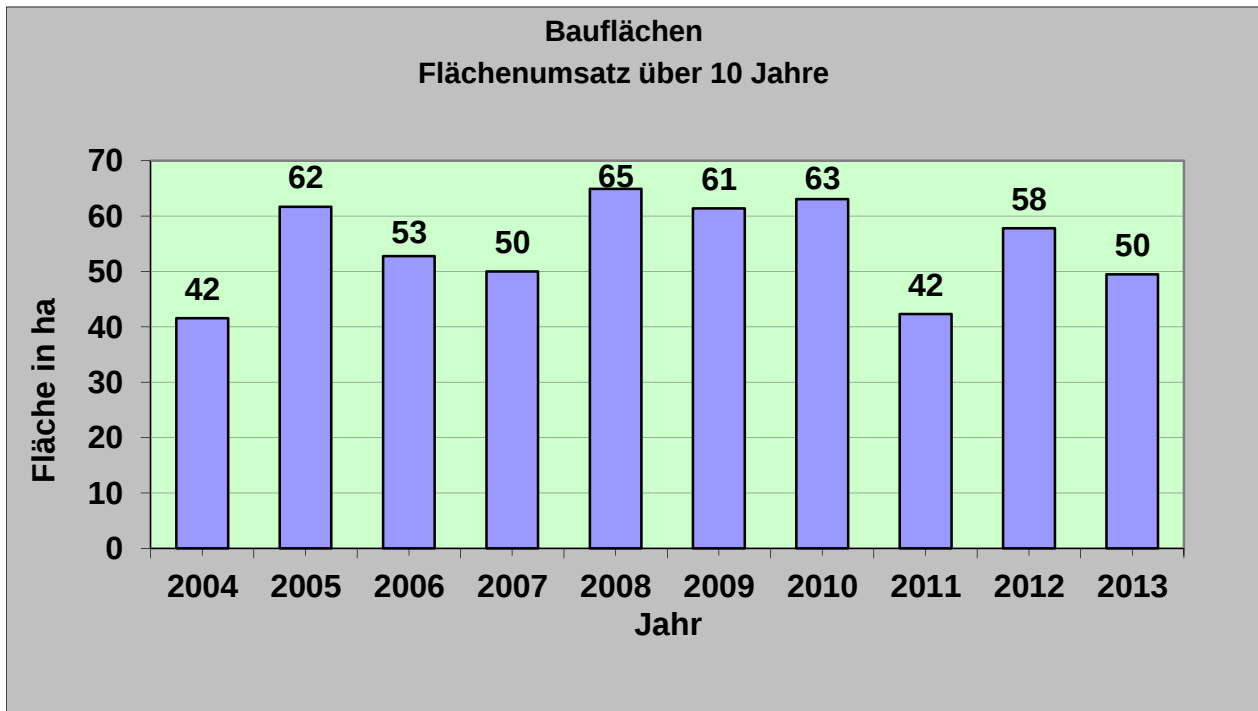


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

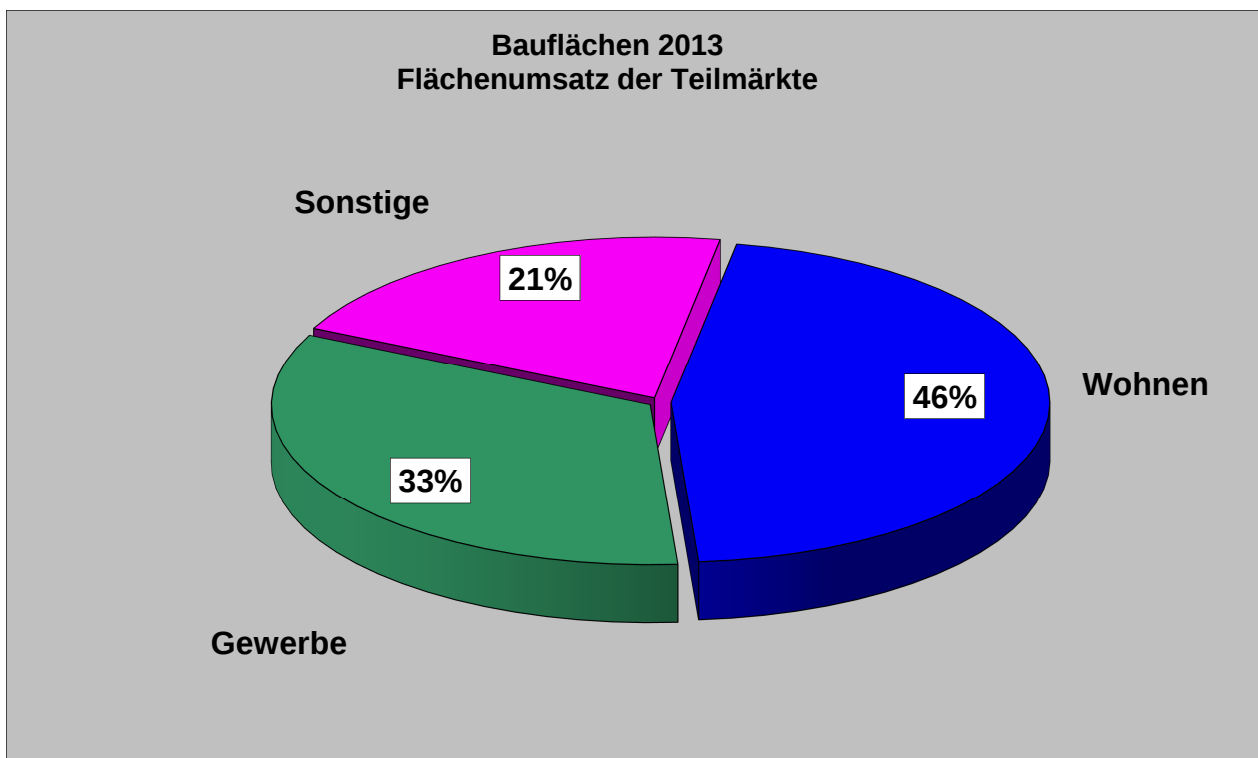


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

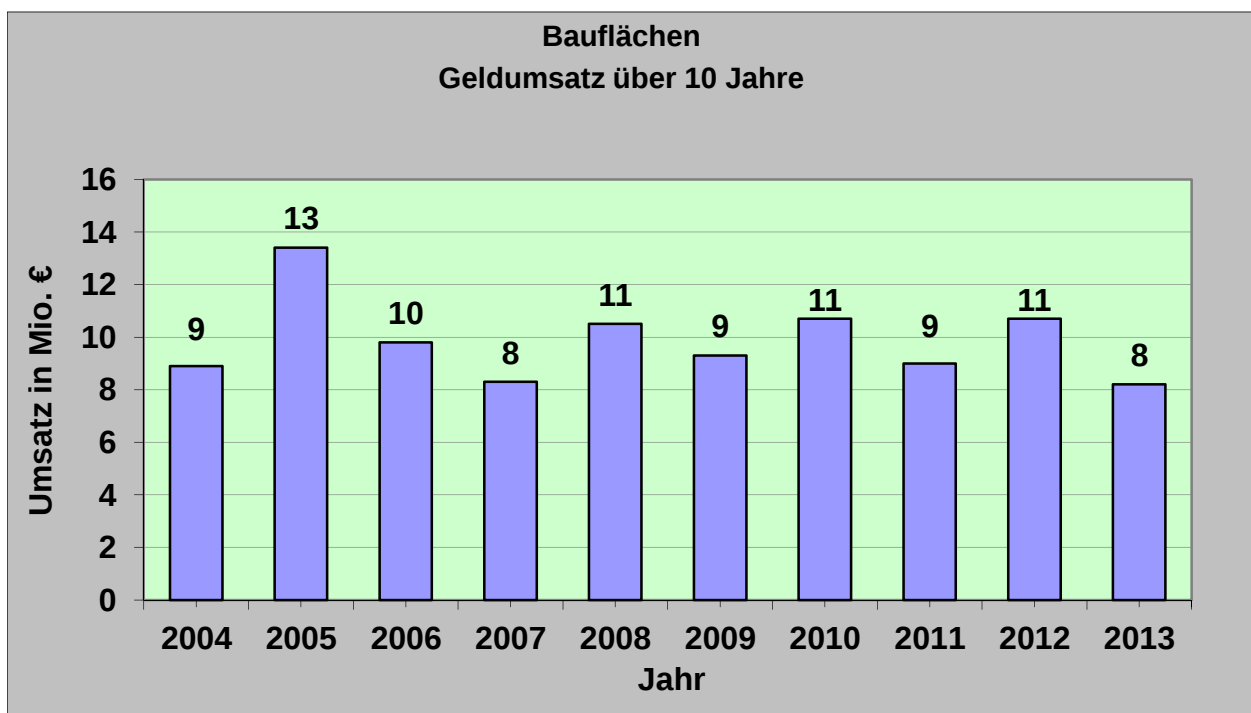


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

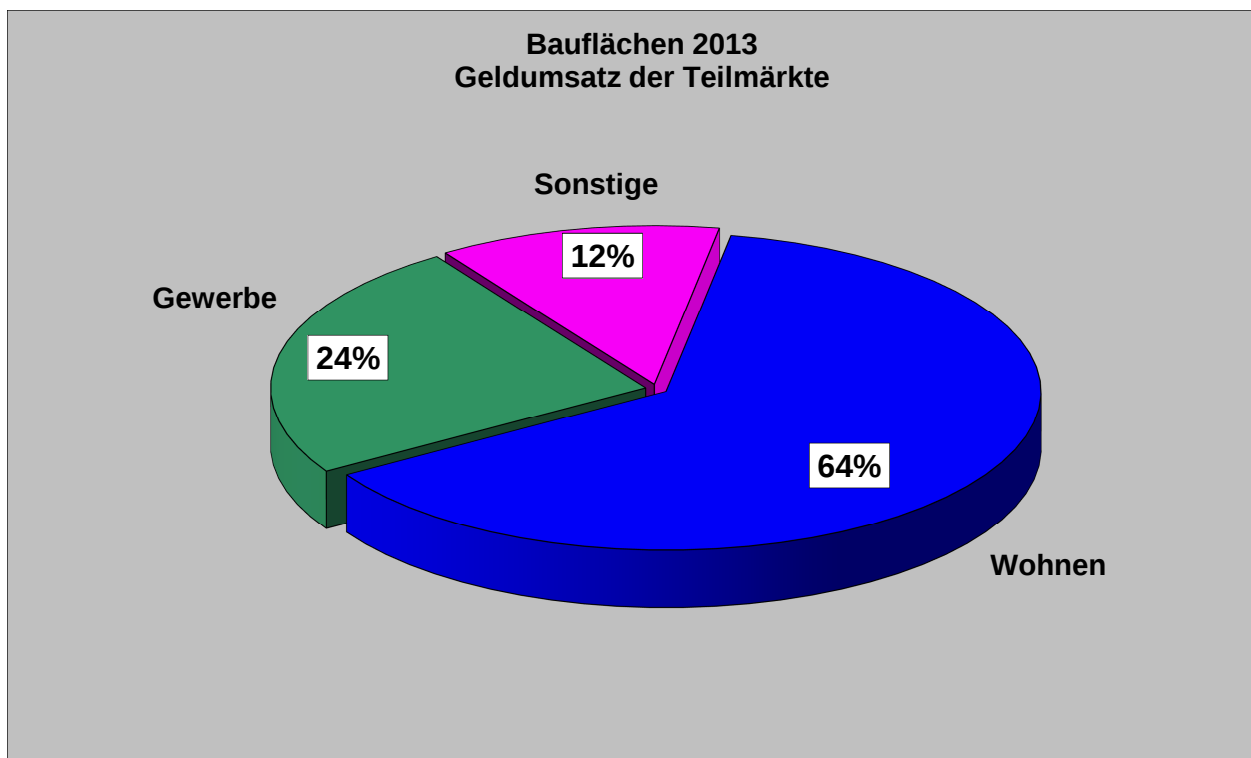


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.1.1.1 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baureifes Land sind nach ImmoWertV „Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 193 im Vorjahr auf 218 im Berichtsjahr 2013 bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes (14 %) und des Flächenumsatzes (8 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 17 % auf 23,76 EUR/m² gefallen.

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

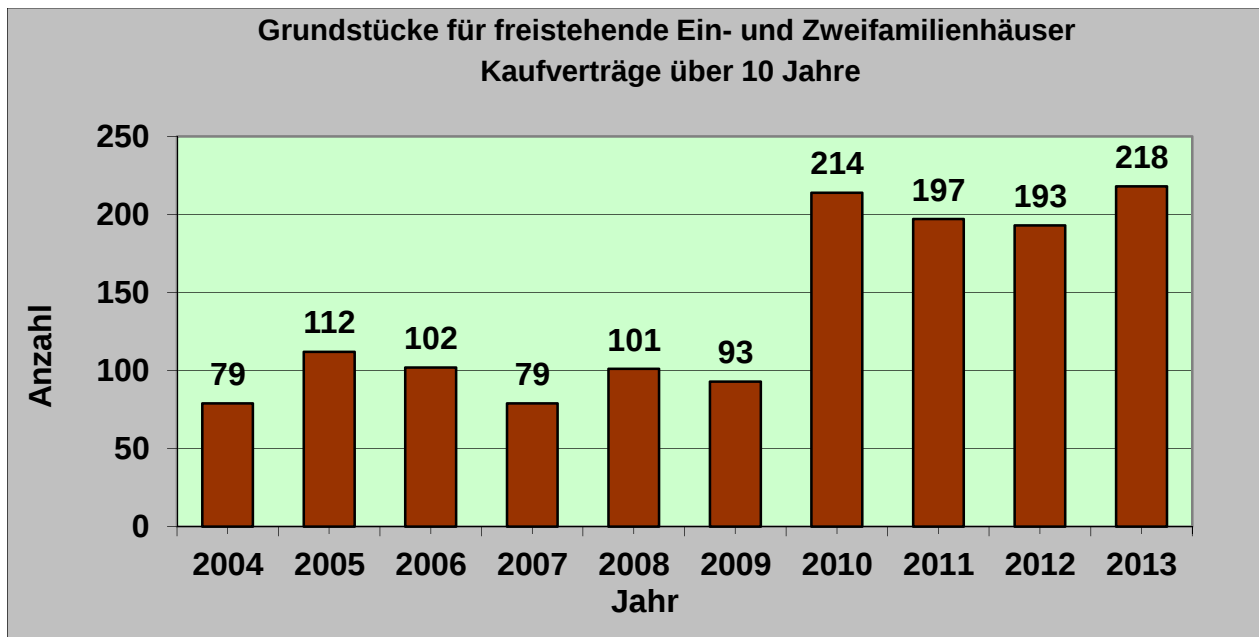


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

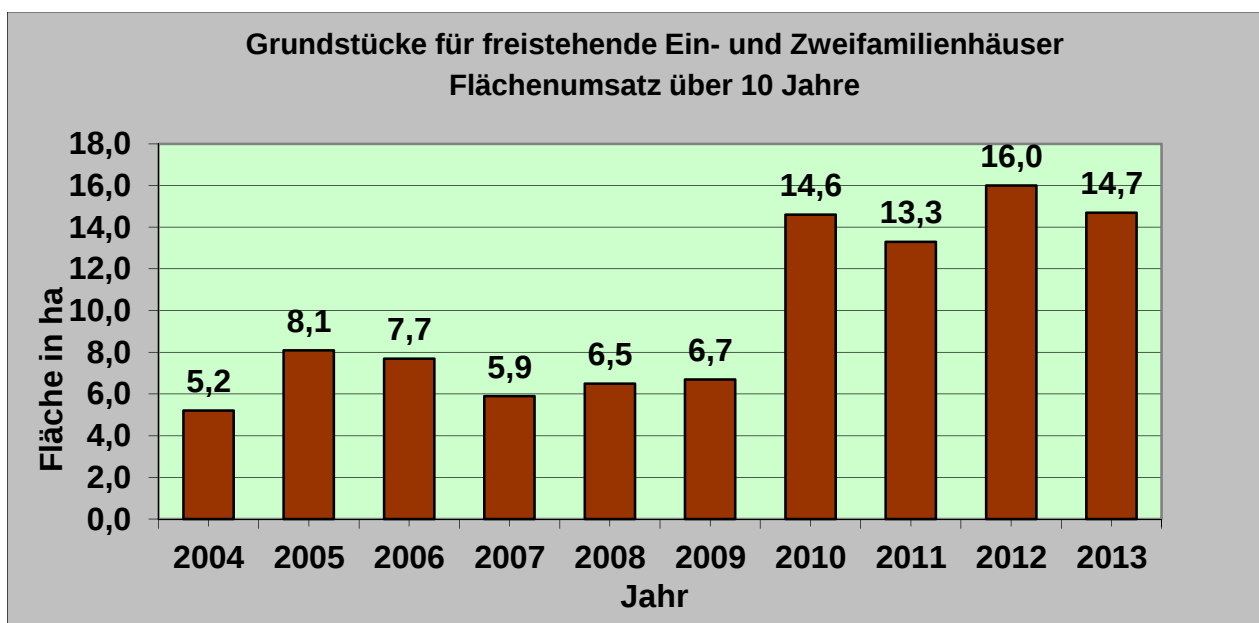


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

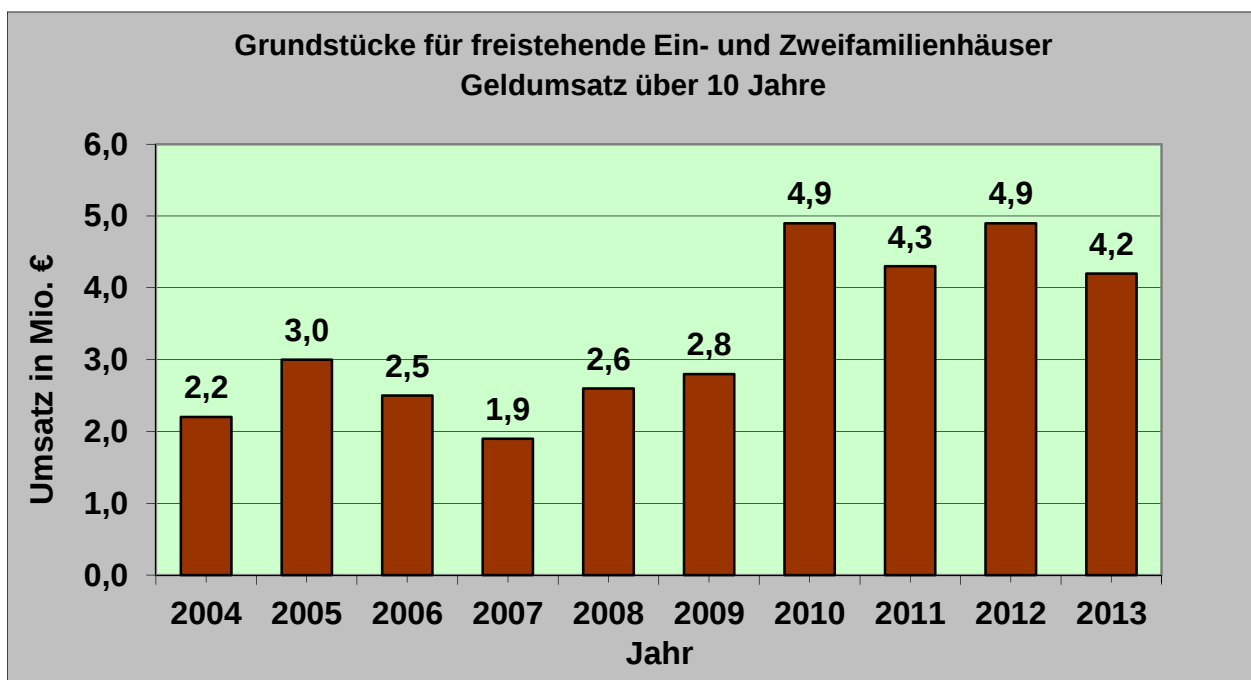


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

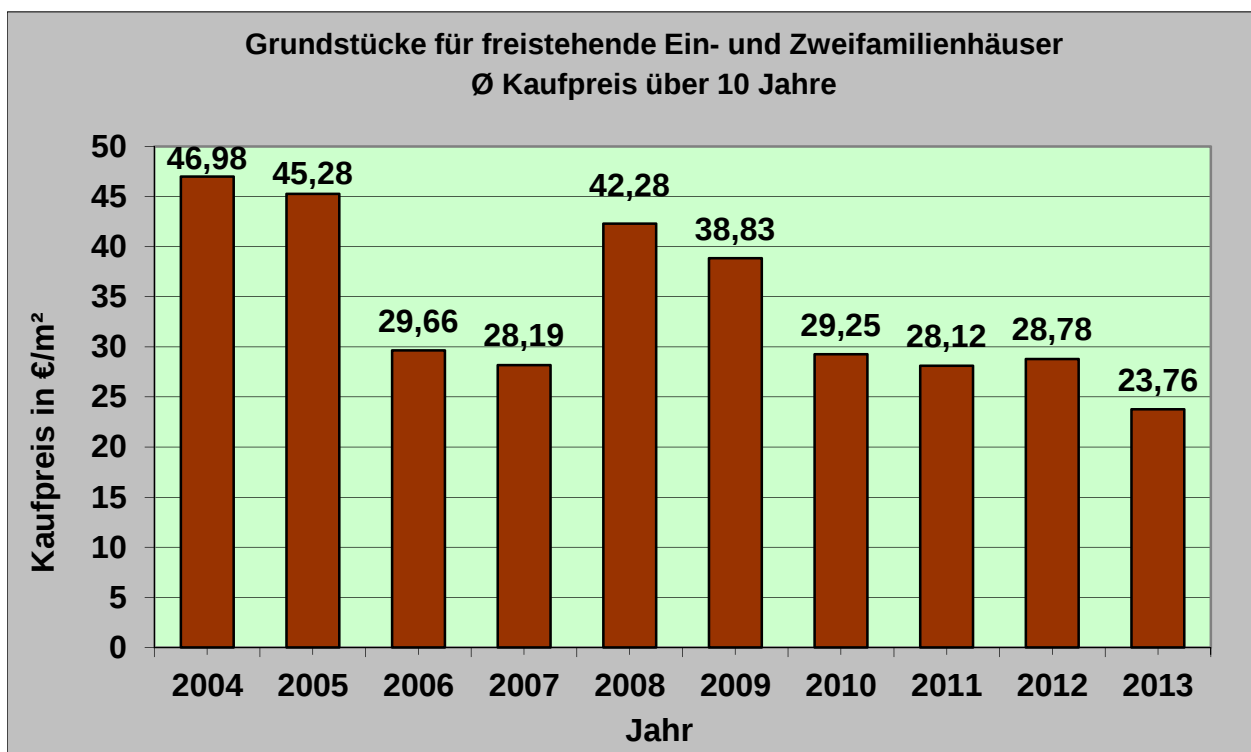


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.1.1.2 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, Industrie und Produktion wurden zusammengefasst.

Bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken sind 2013 38 % mehr Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt wurden 15 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm auch der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 40 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 1,7 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 55 %. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche lag mit 11,90 € auf dem Niveau des Vorjahres.

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.



Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

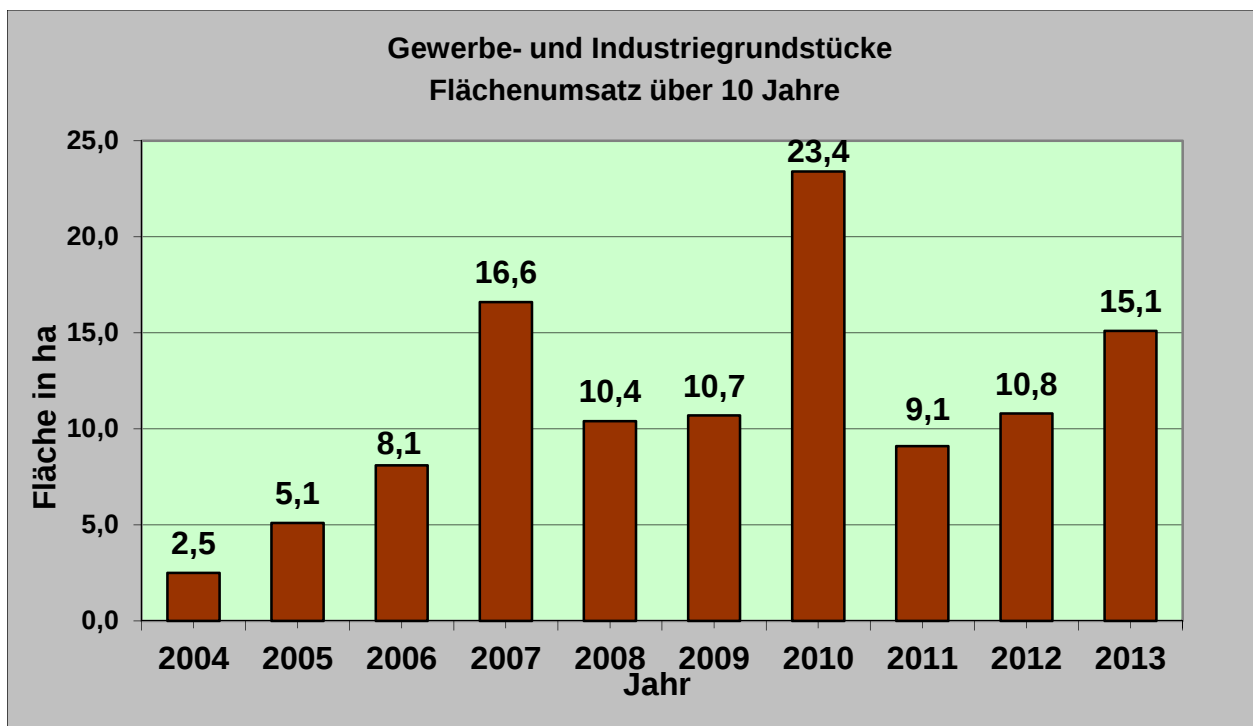


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

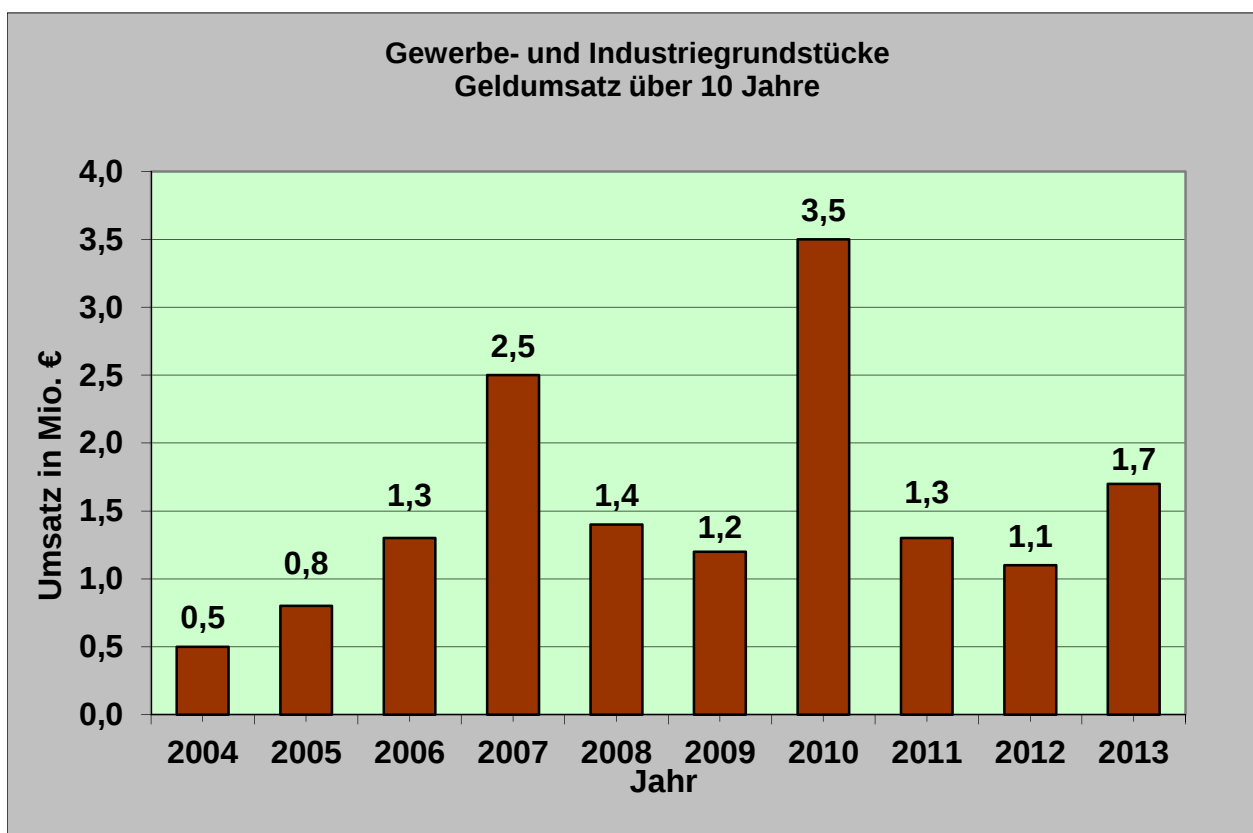


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

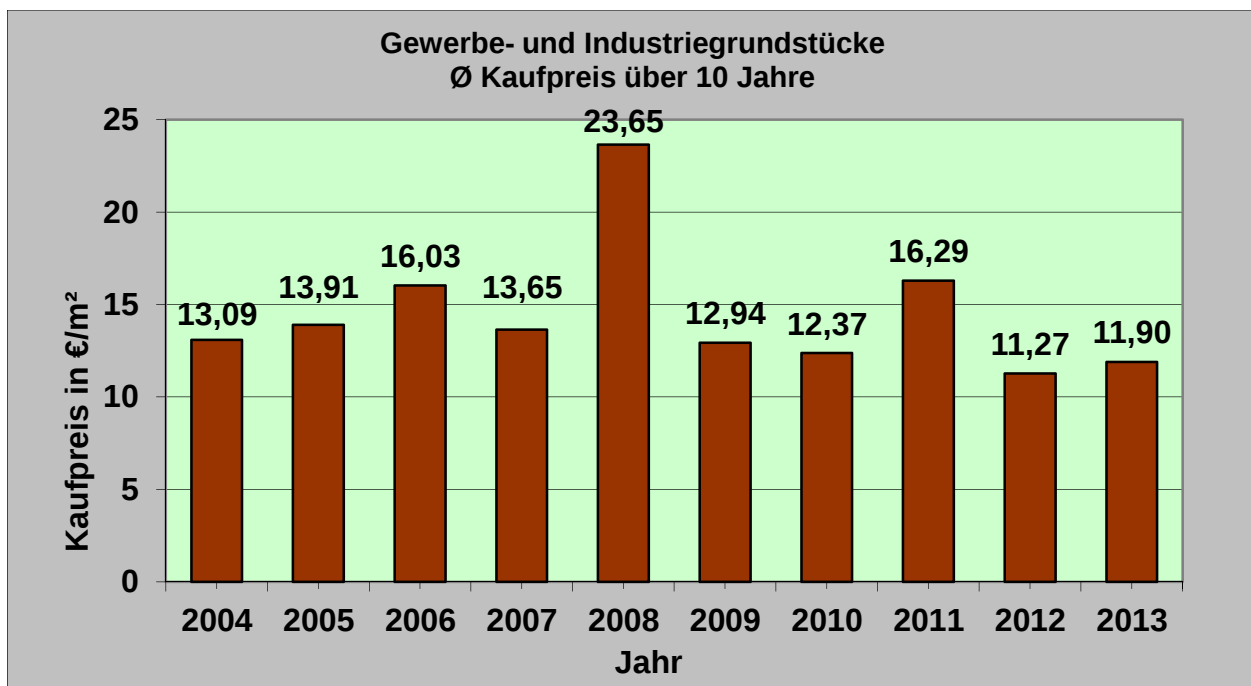


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.1.1.3 Bauerwartungsland

Bei Bauerwartungsland handelt es sich nach ImmoWertV um „Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

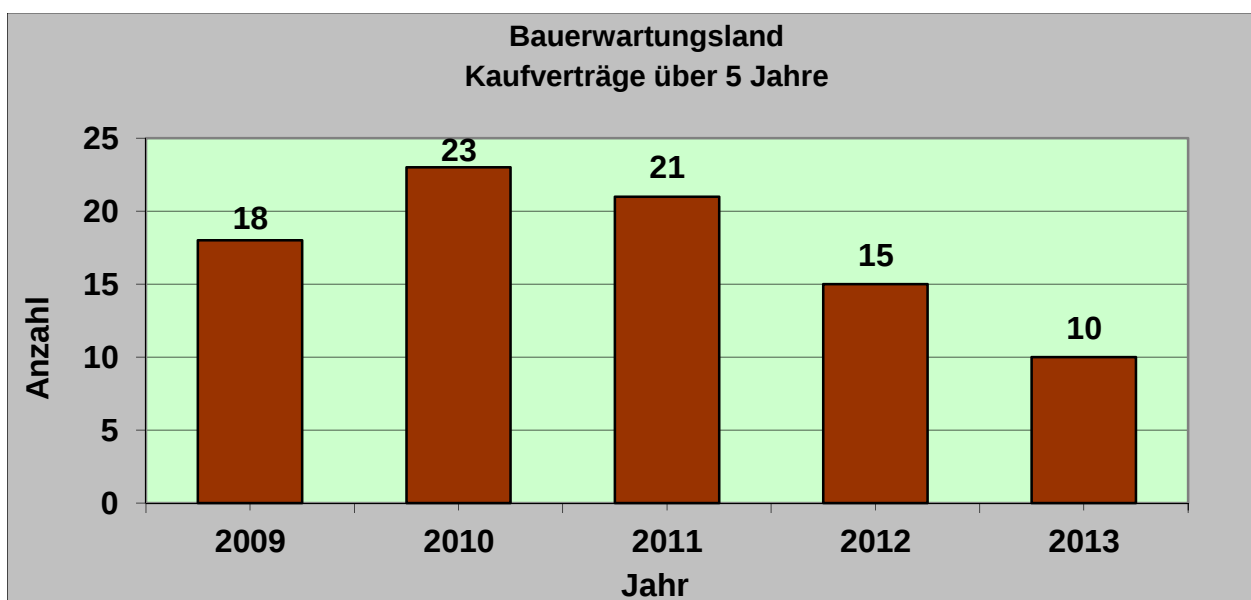


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

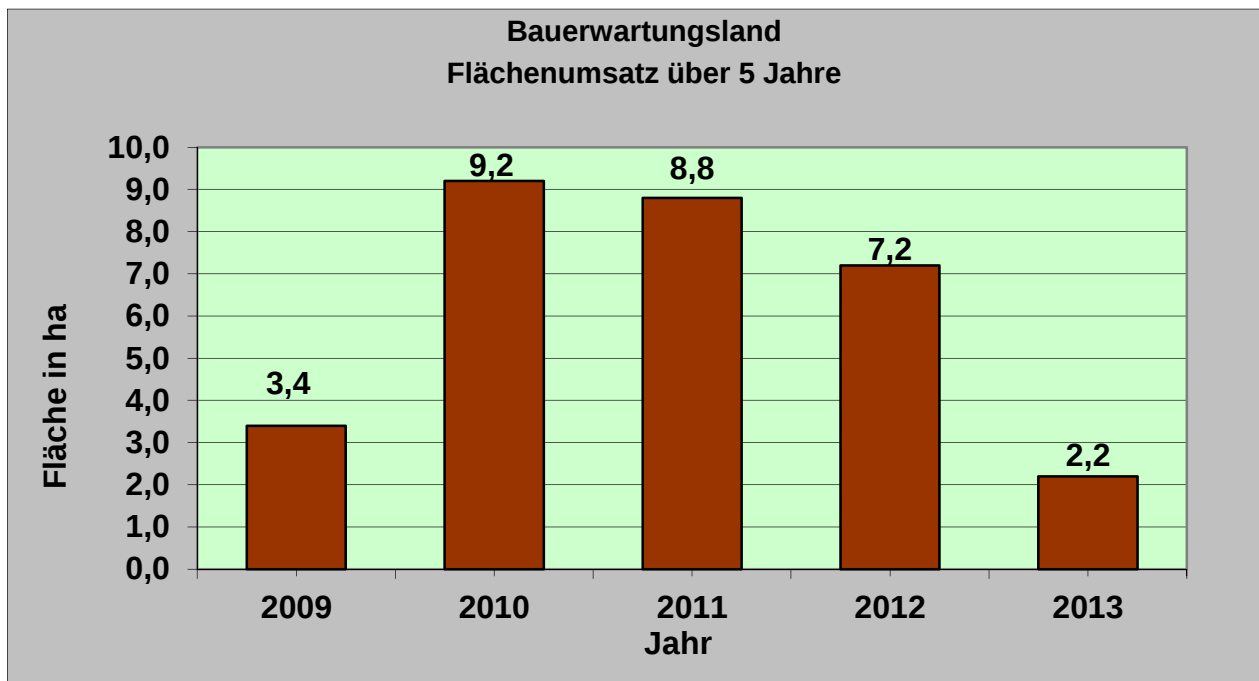


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

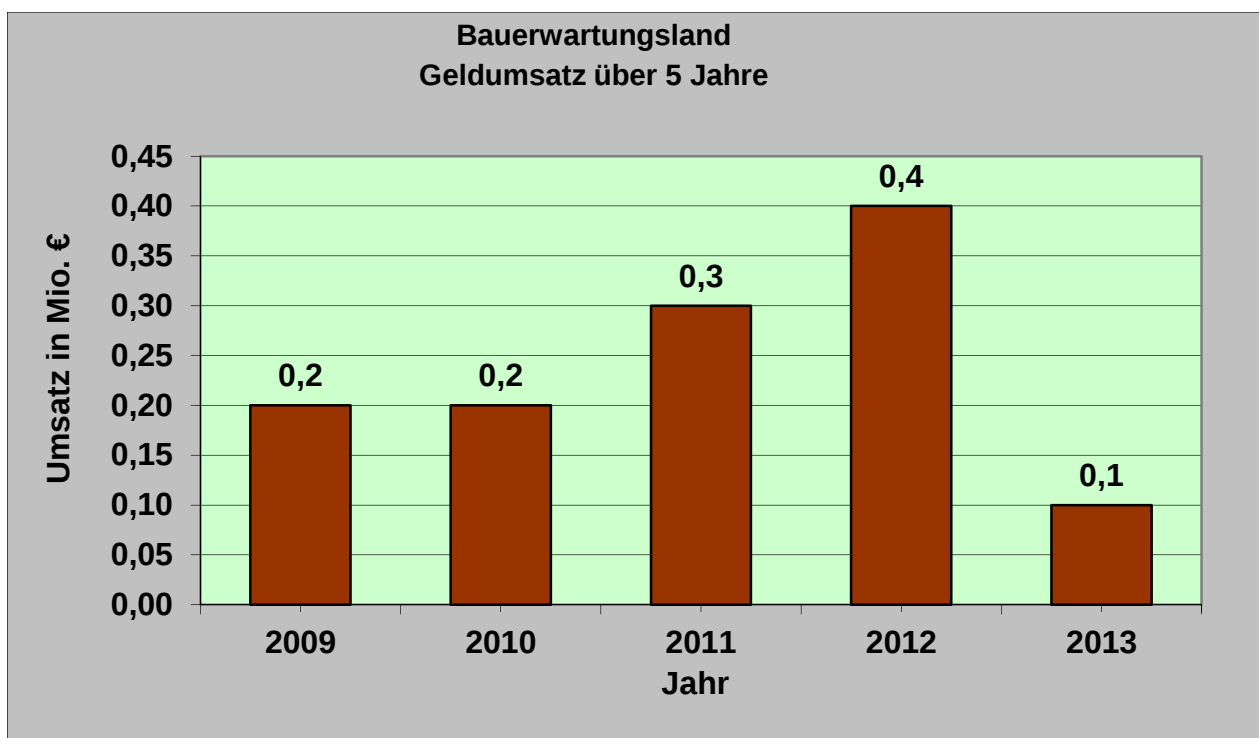


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

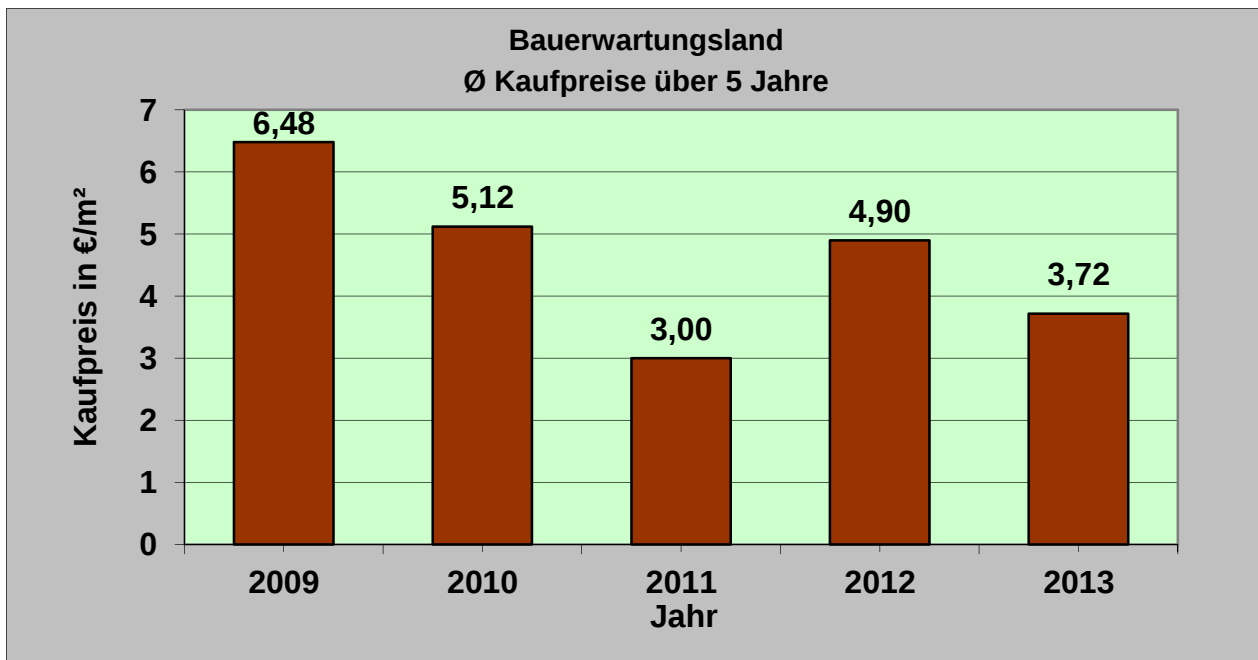


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.1.1.4 Rohbauland

Bei Rohbauland handelt es sich nach ImmoWertV um „Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.“

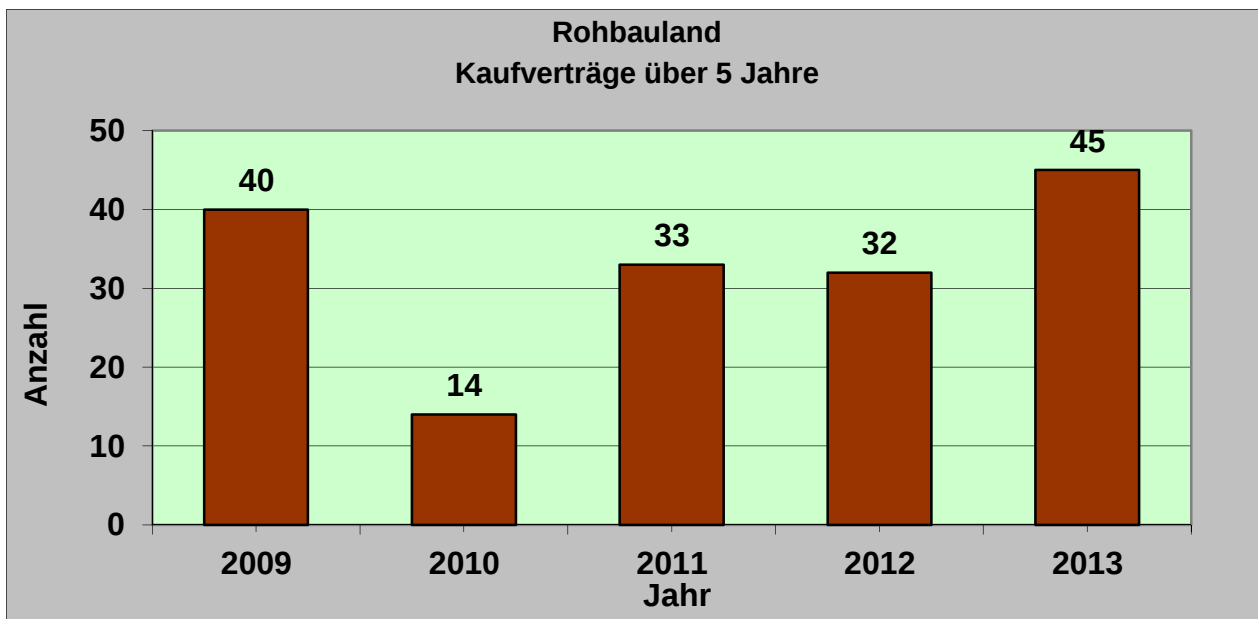


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

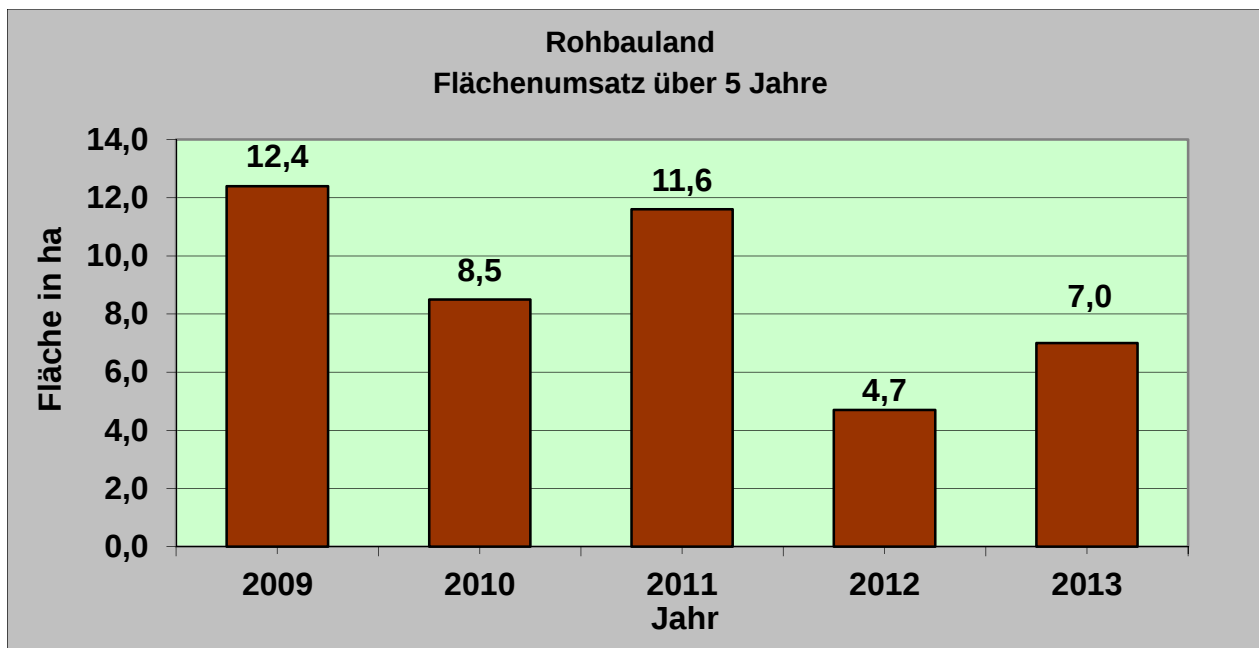


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

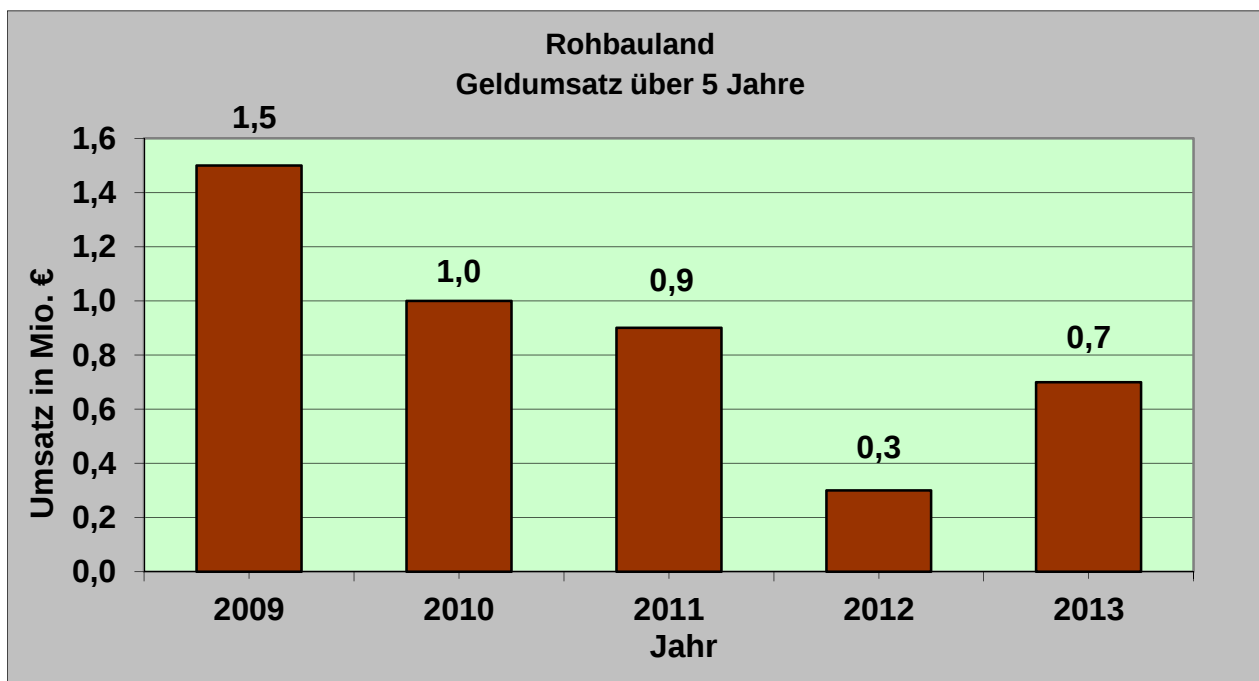


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

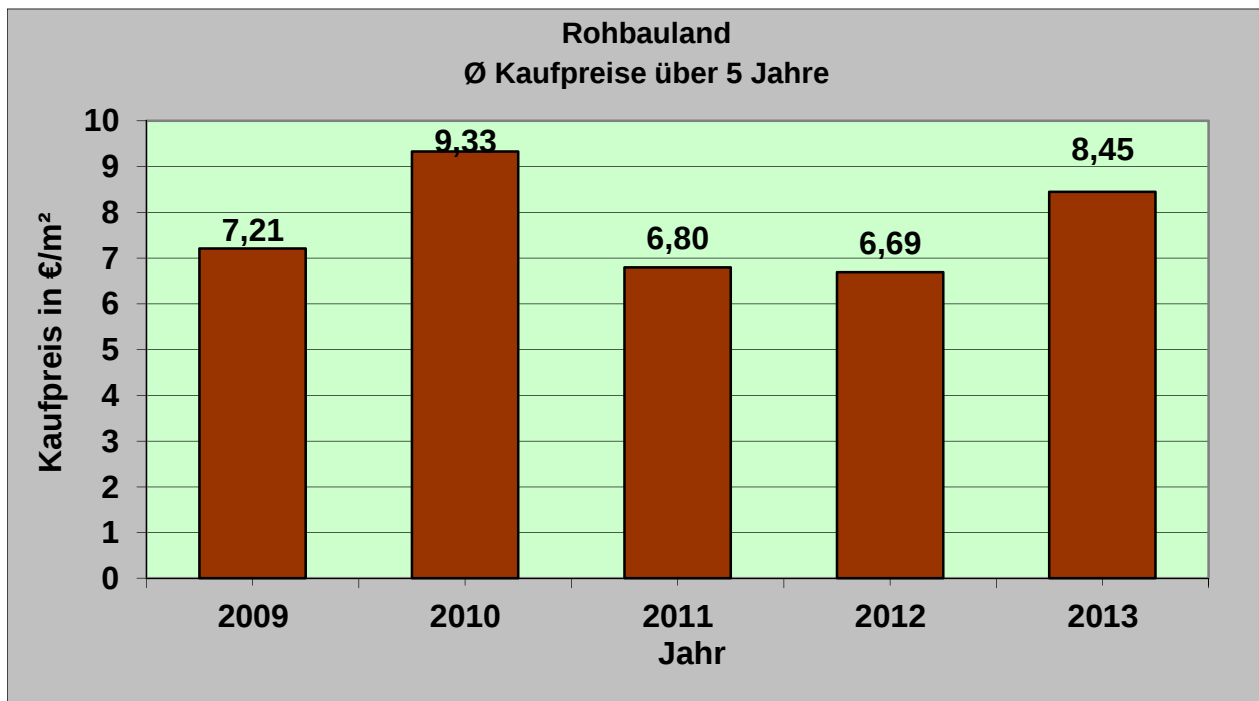


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.1.1.5 Erholungsgrundstücke

Alle Kennziffern des Teilmarktes „Erholungsgrundstücke“ weisen darauf hin, dass sich hier Angebot und Nachfrage auf sehr schwachem Niveau befinden. (im Jahr 2013 mit 9 Kaufverträgen und ca. 3000 m² verkaufter Gesamtfläche im gesamten Zuständigkeitsbereich)

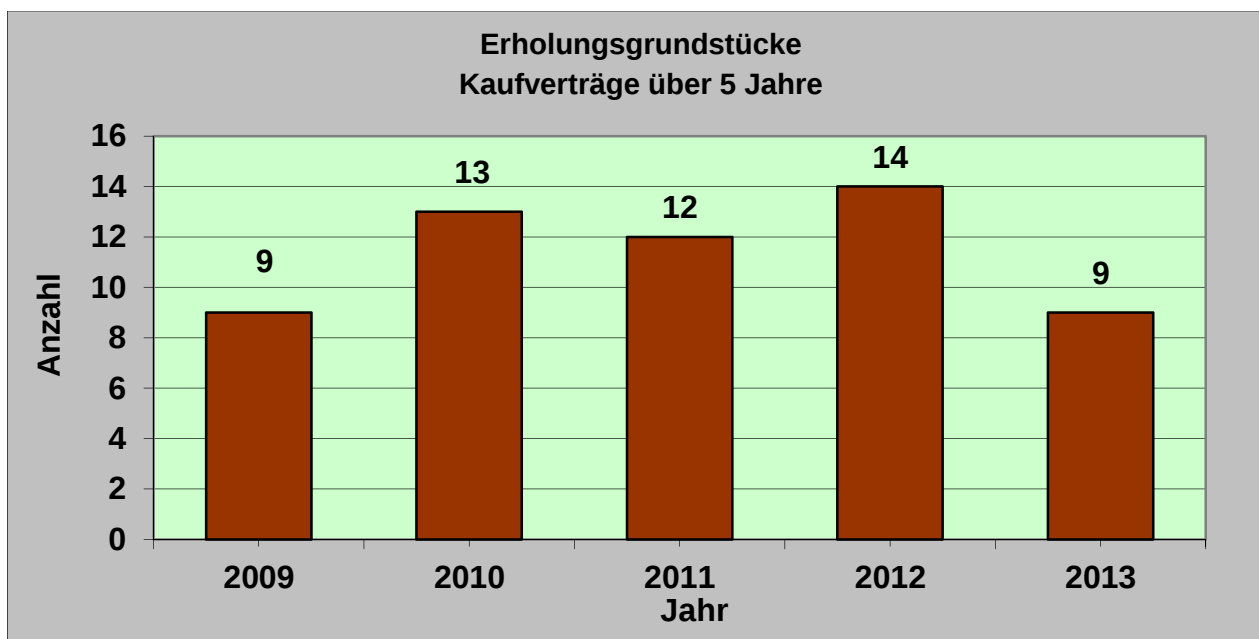


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

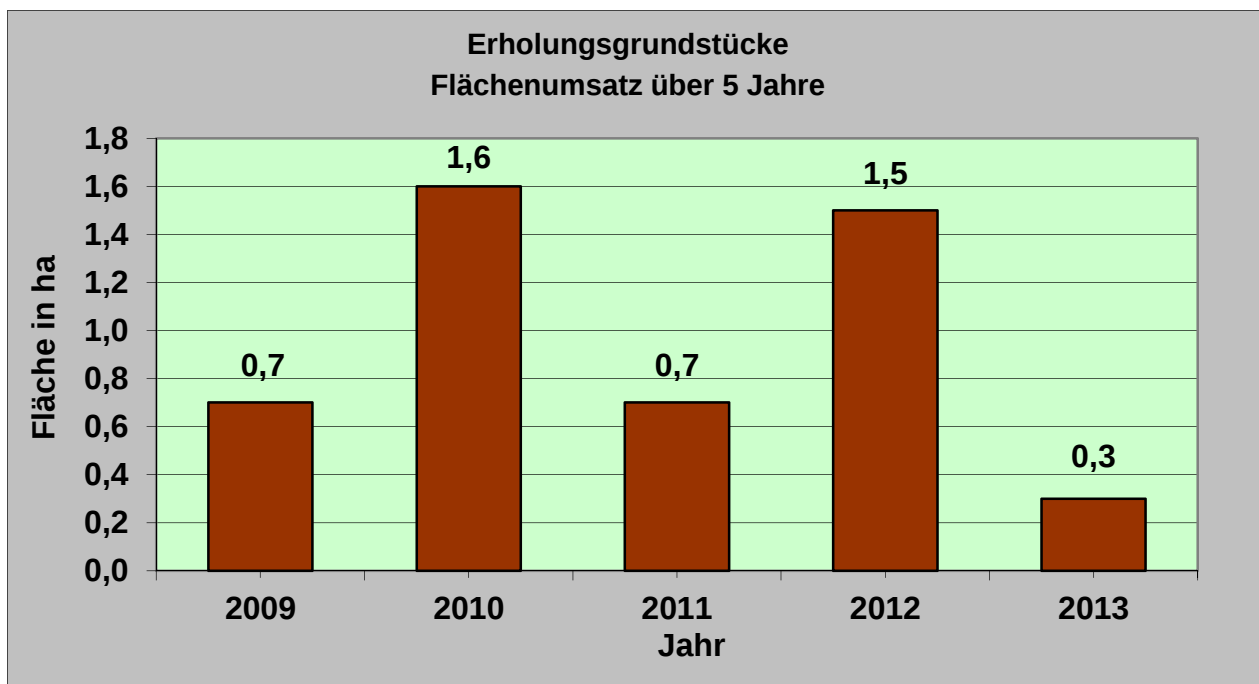


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

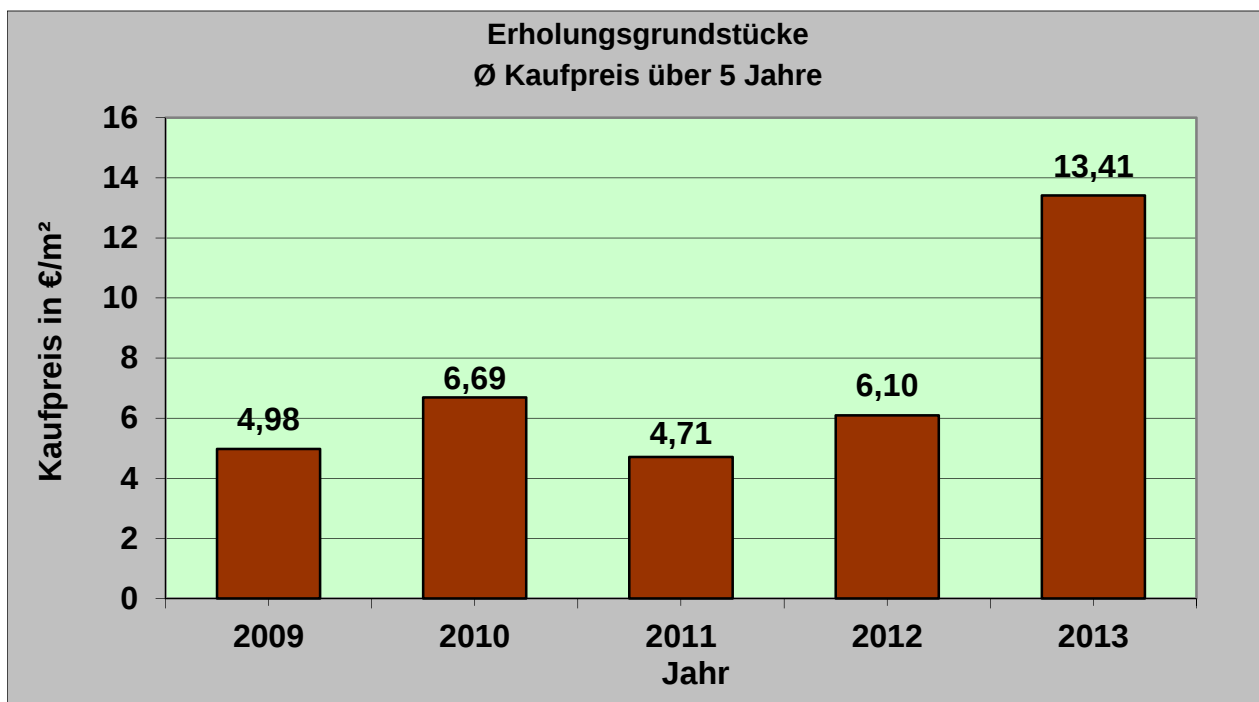


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.1.2 Bauflächen im Landkreis Hildburghausen

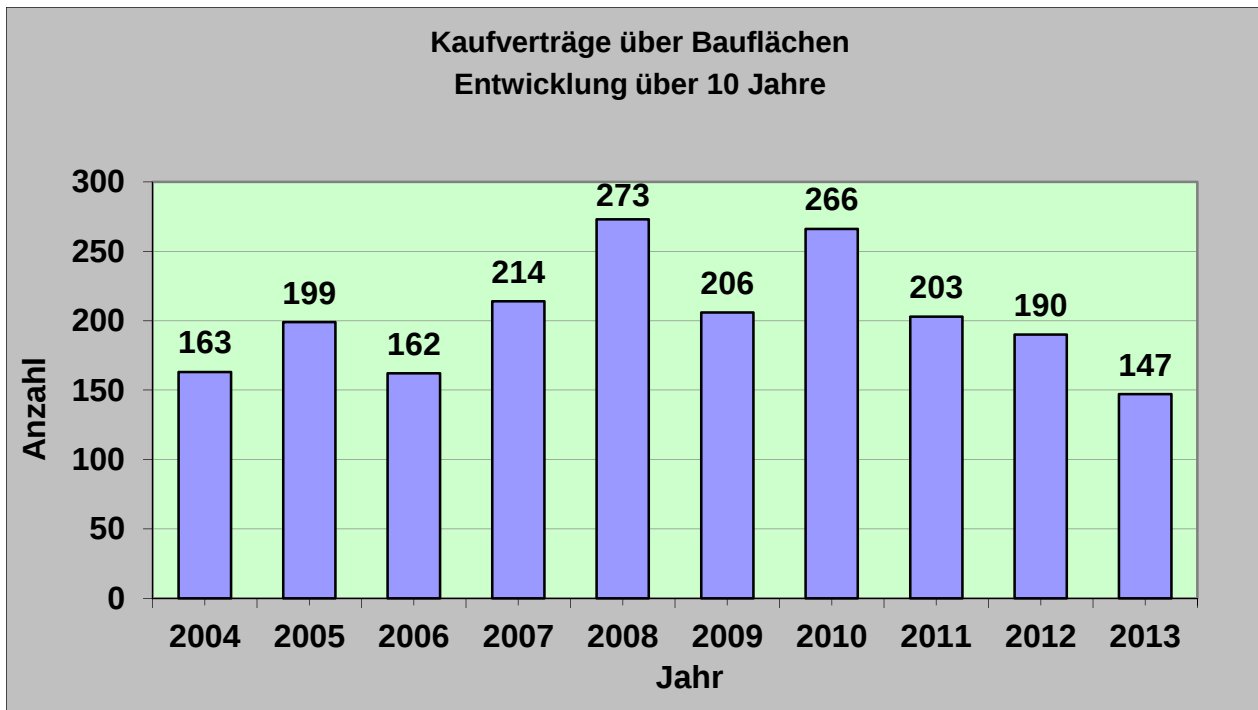


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

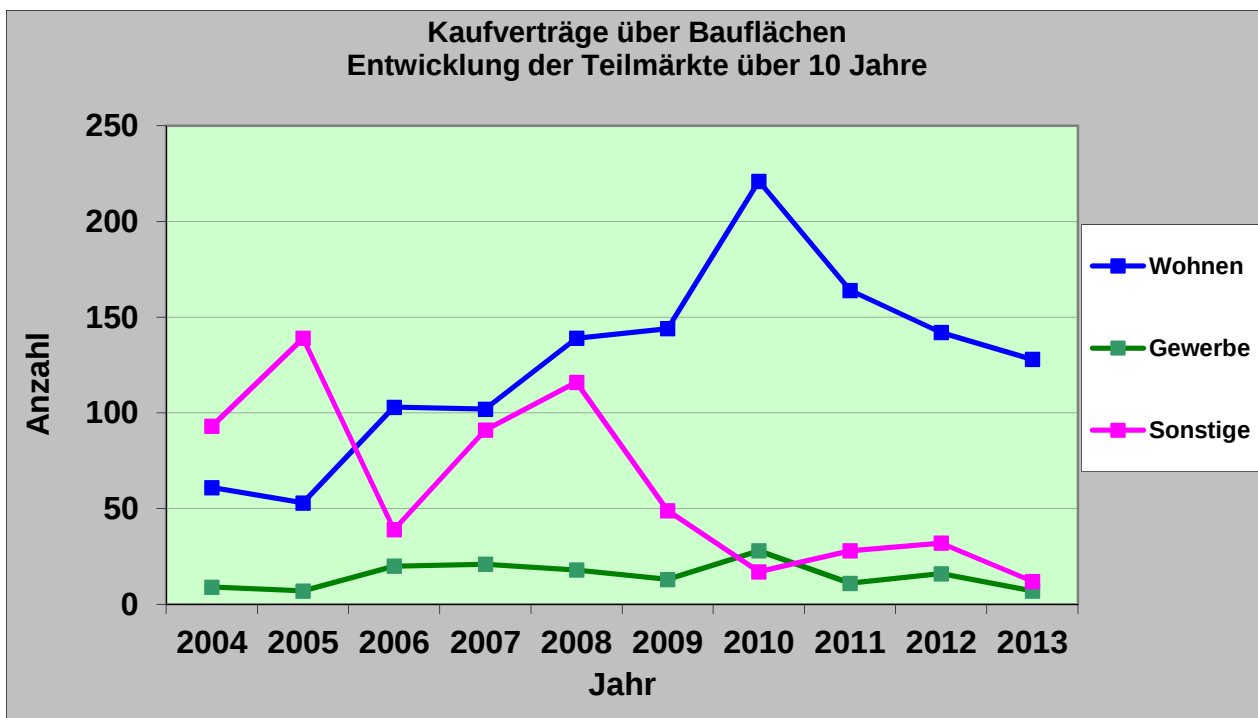


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

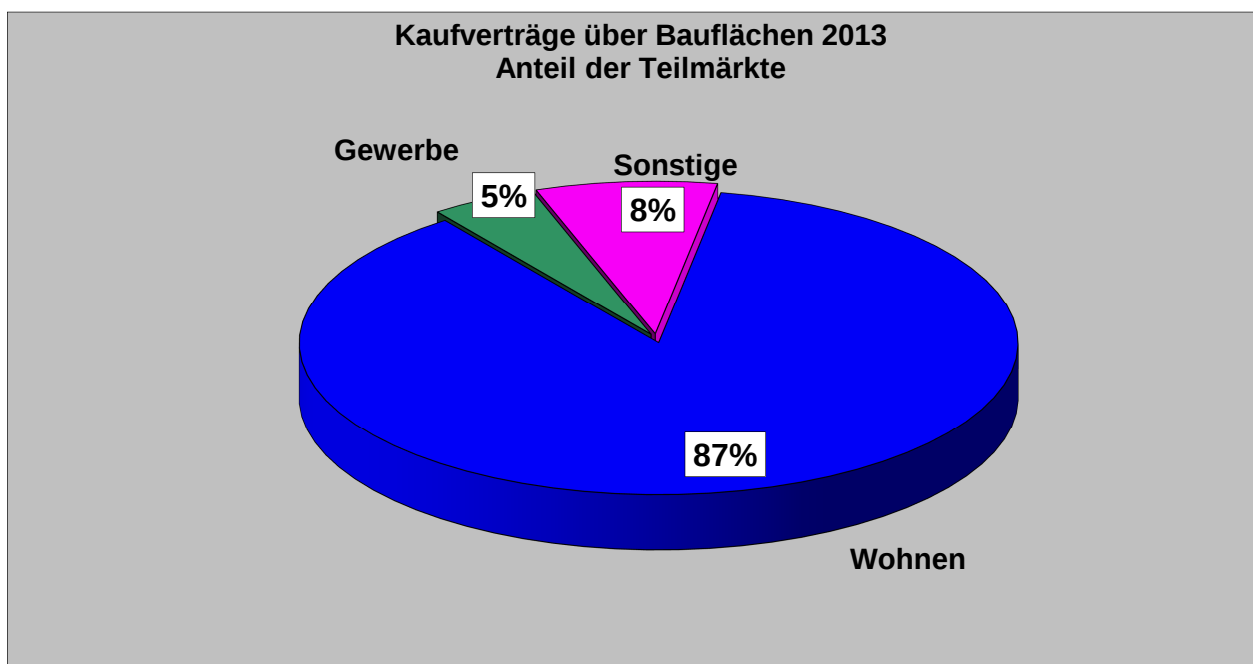


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

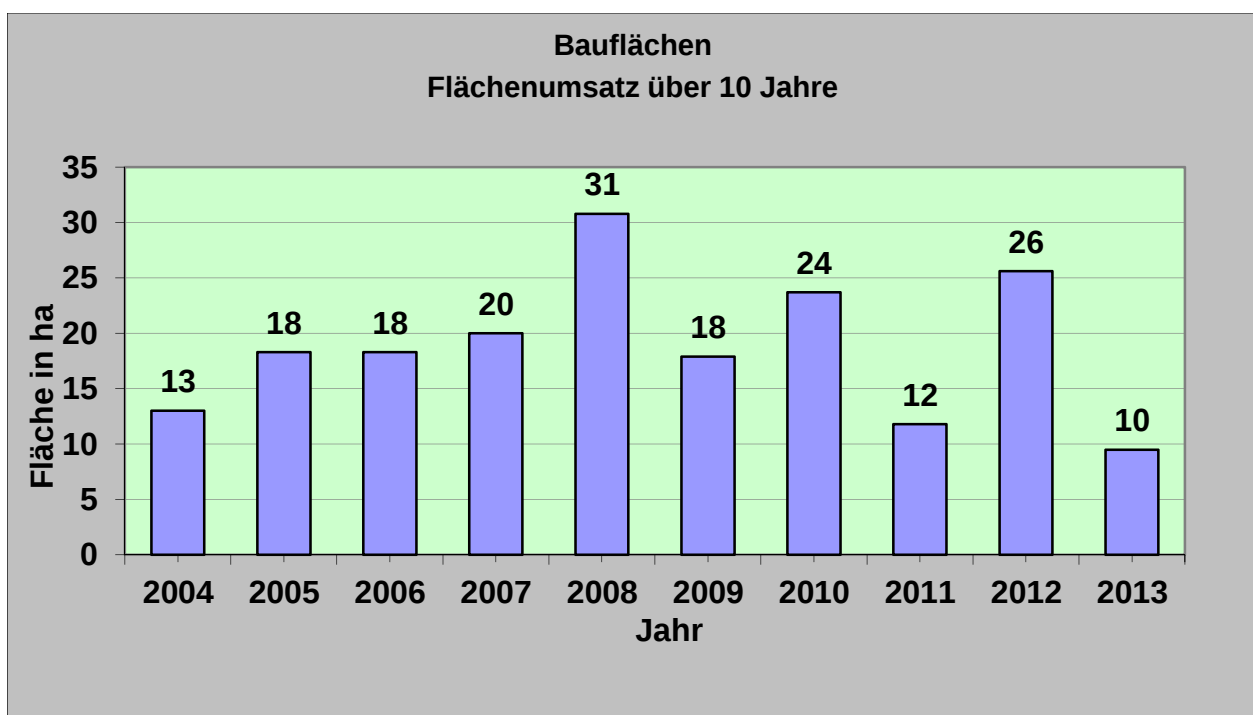


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

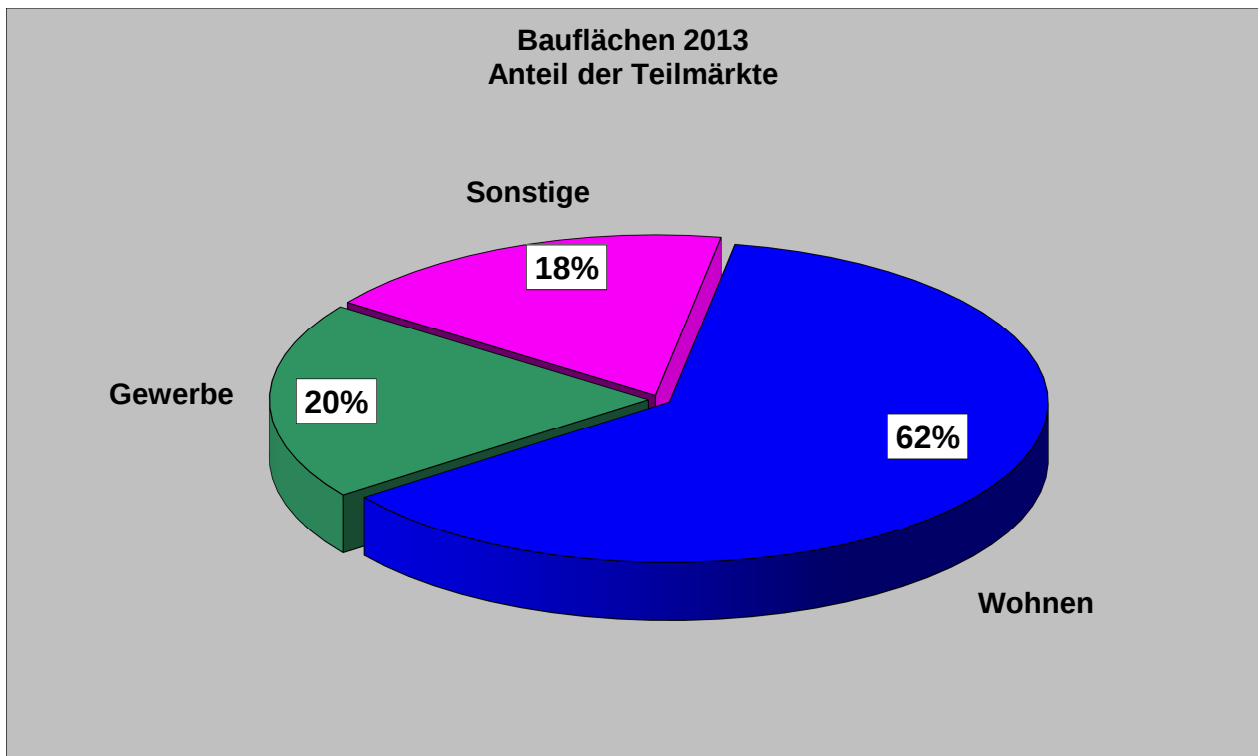


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

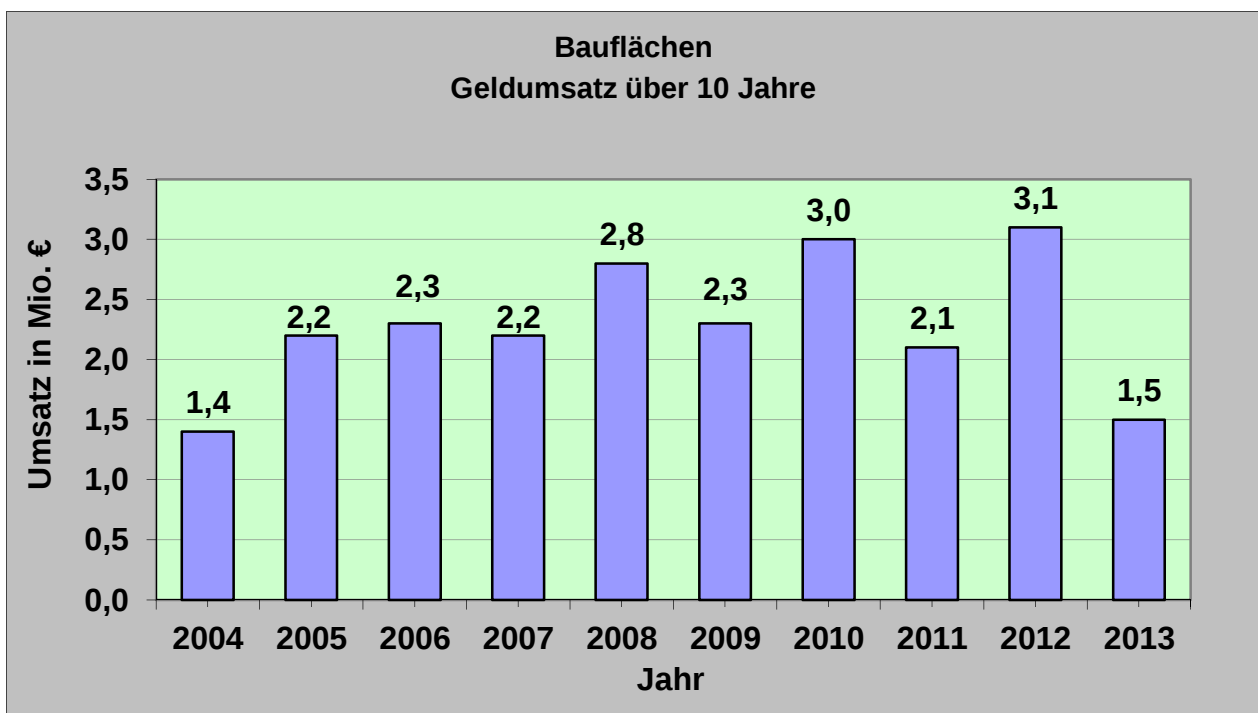


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

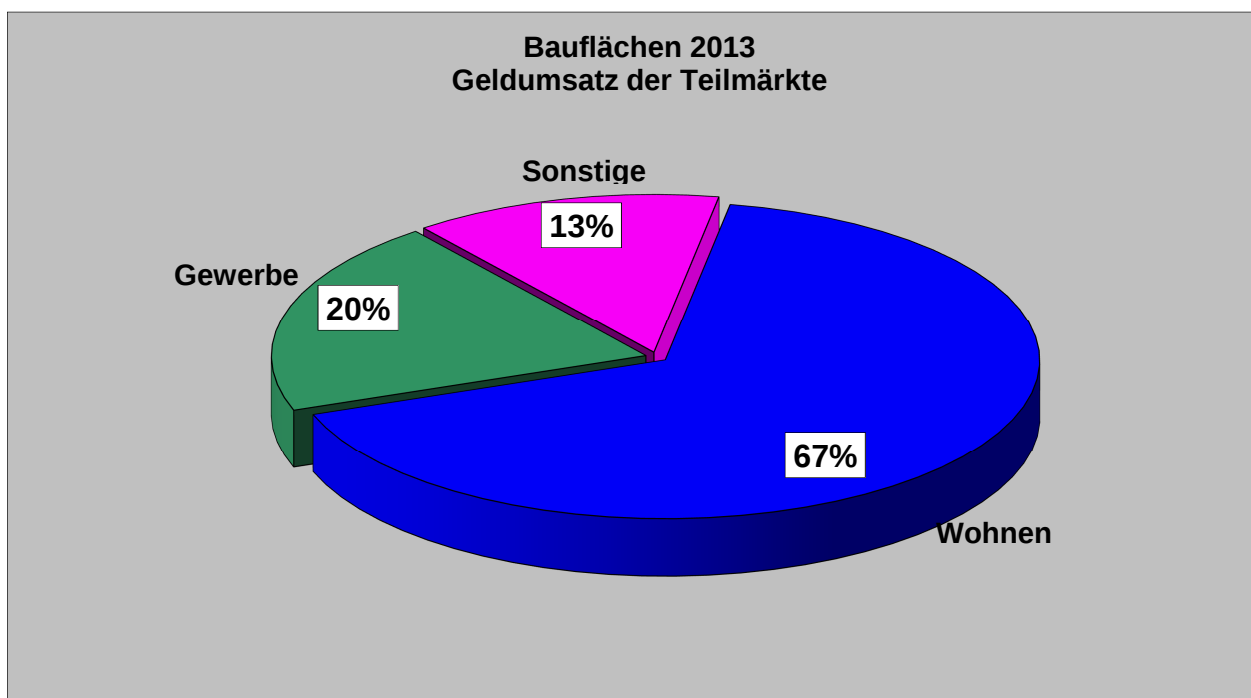


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.1.2.1 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

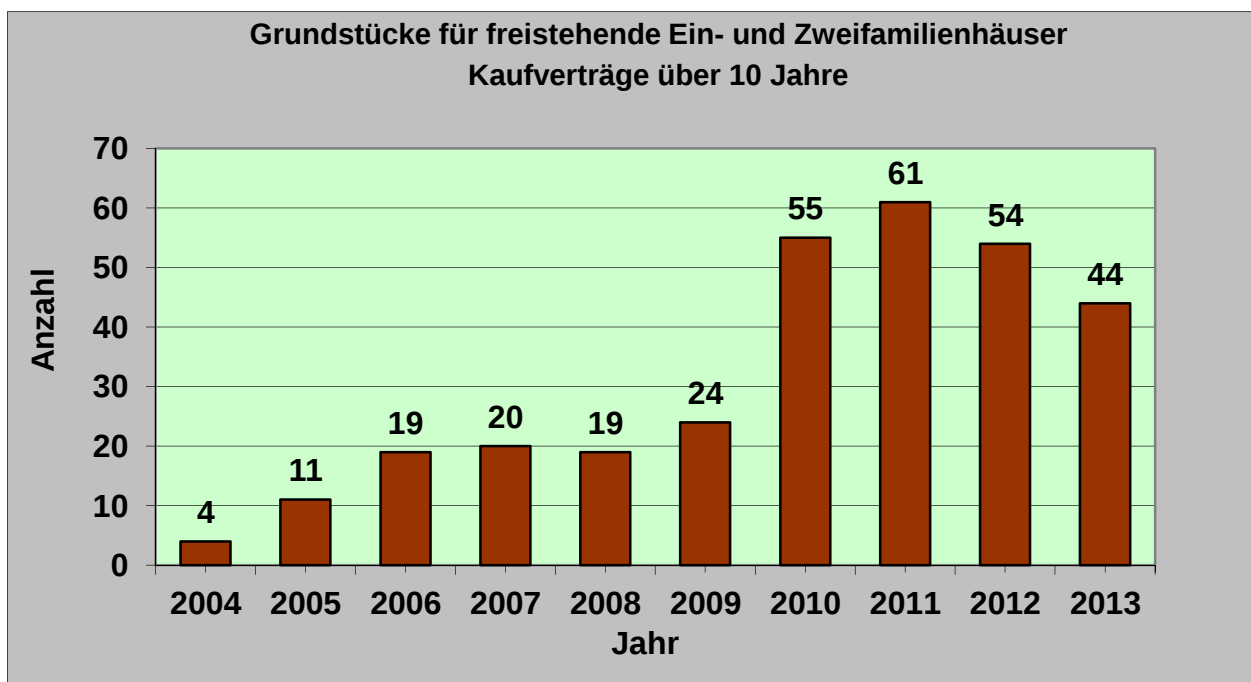


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

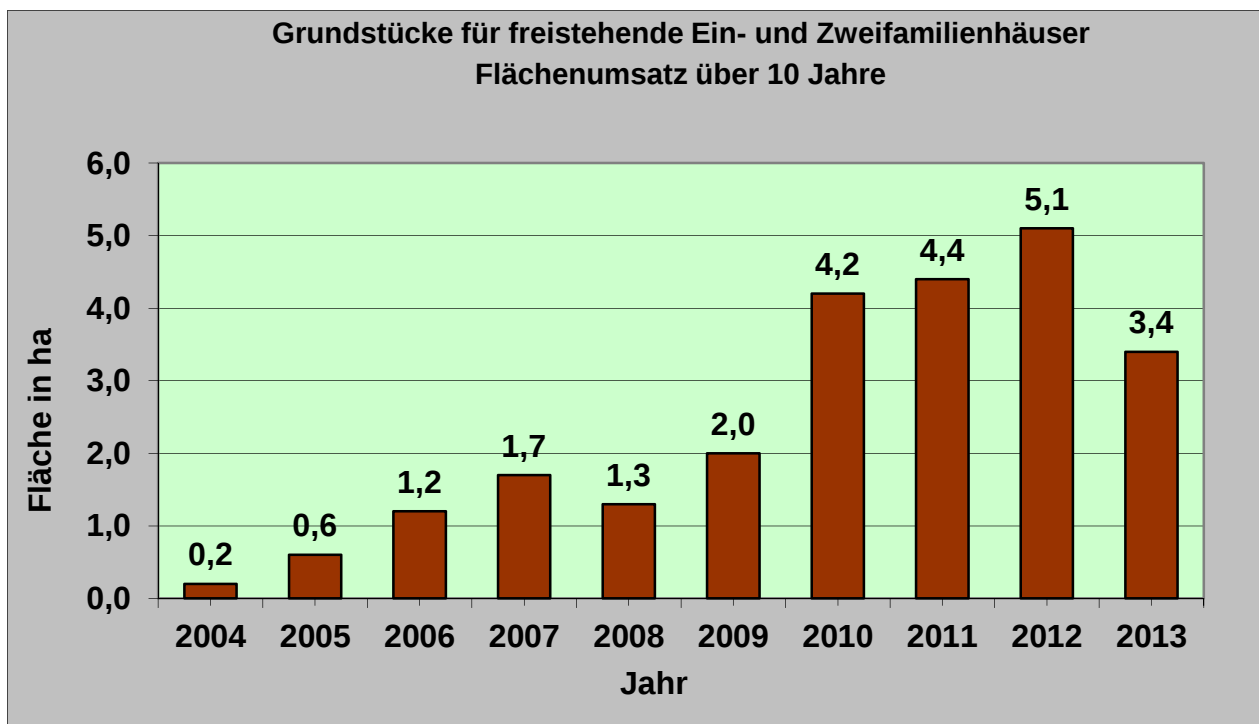


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

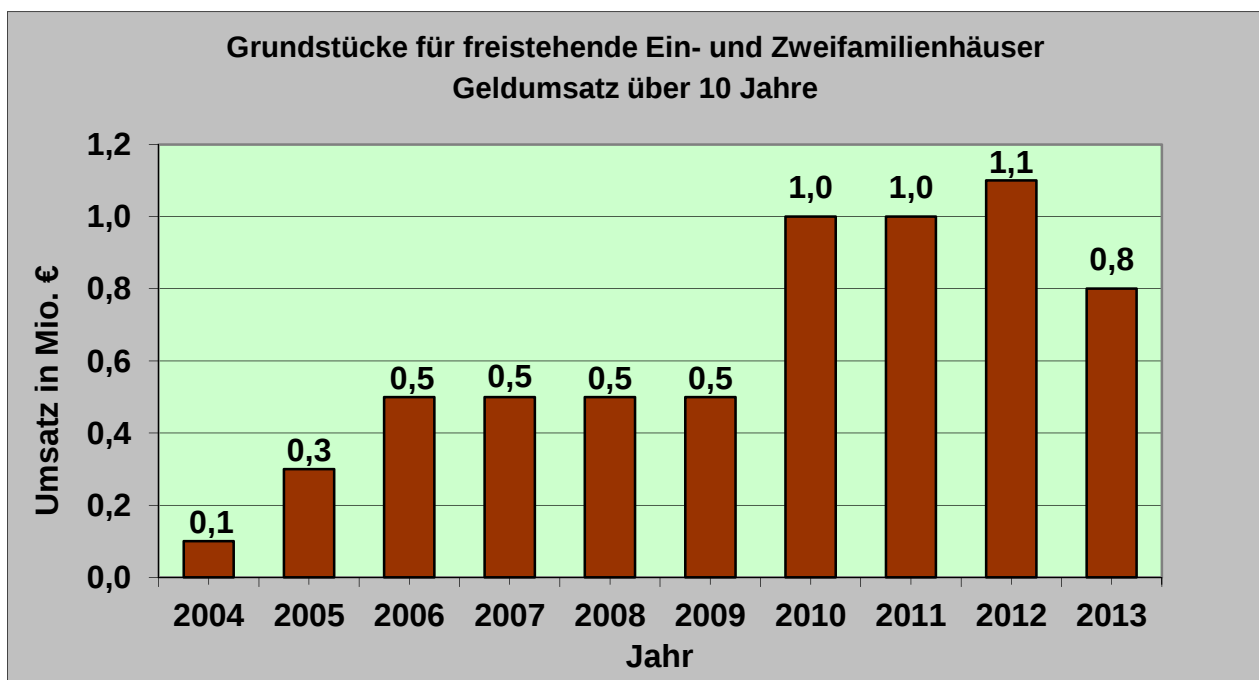


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

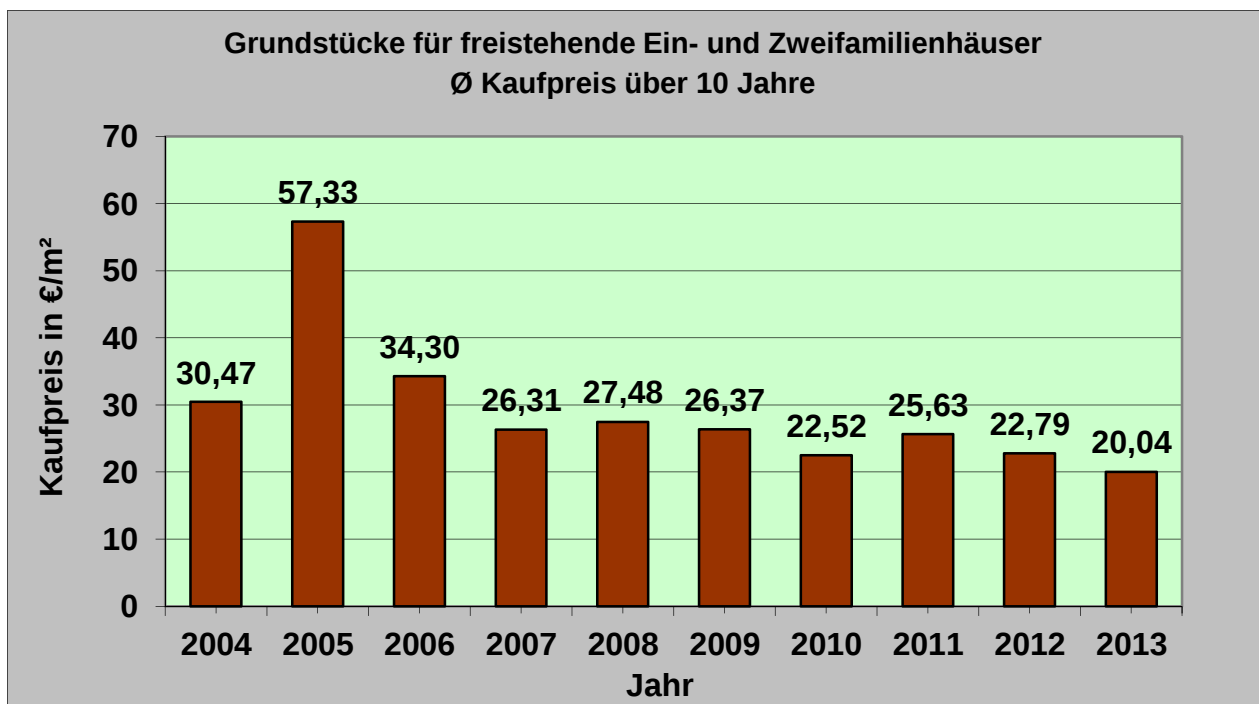


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.1.2.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

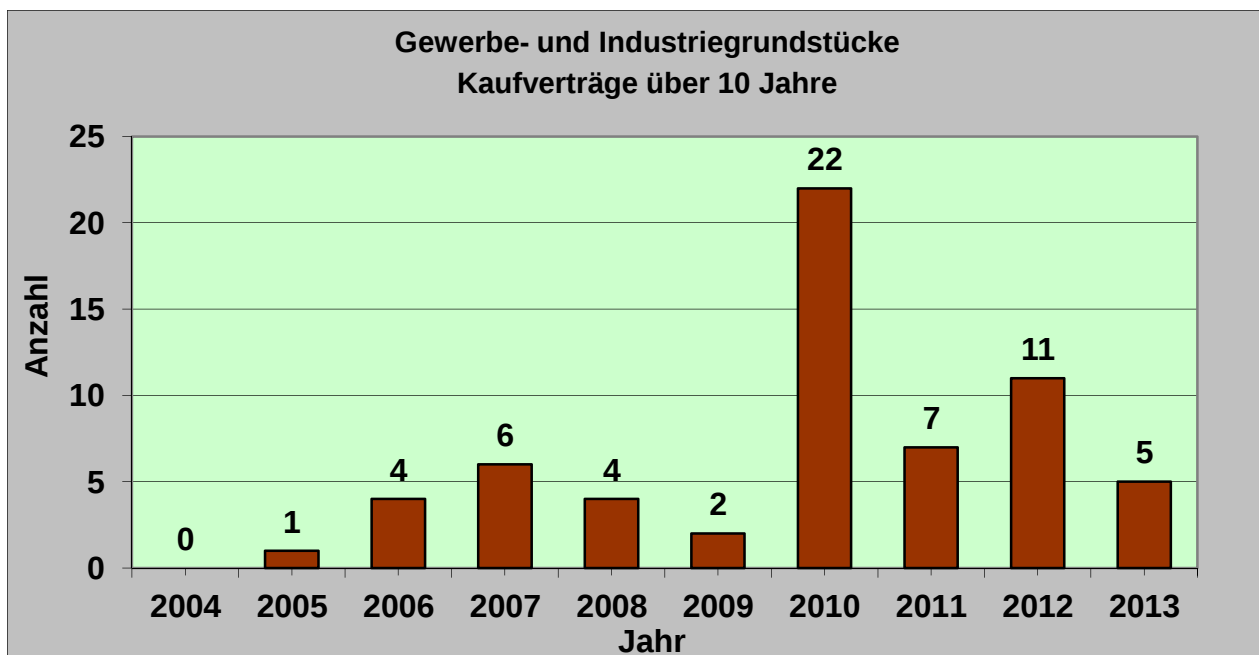


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen



Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

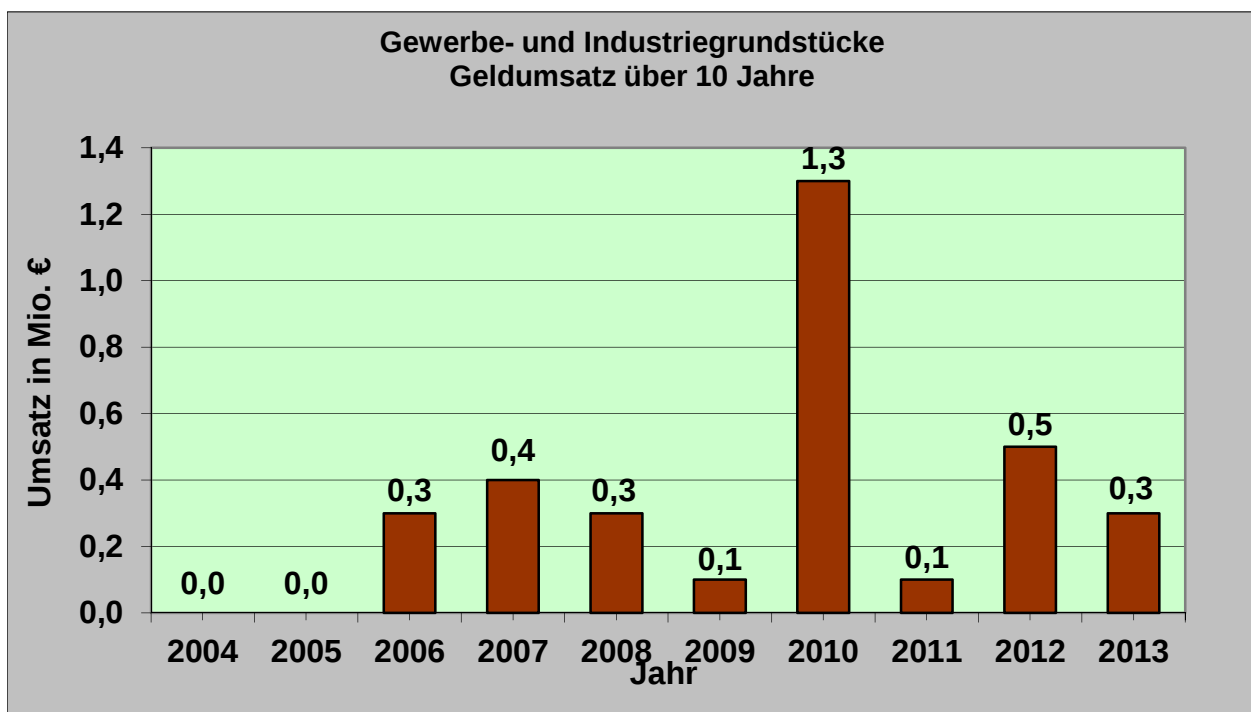


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

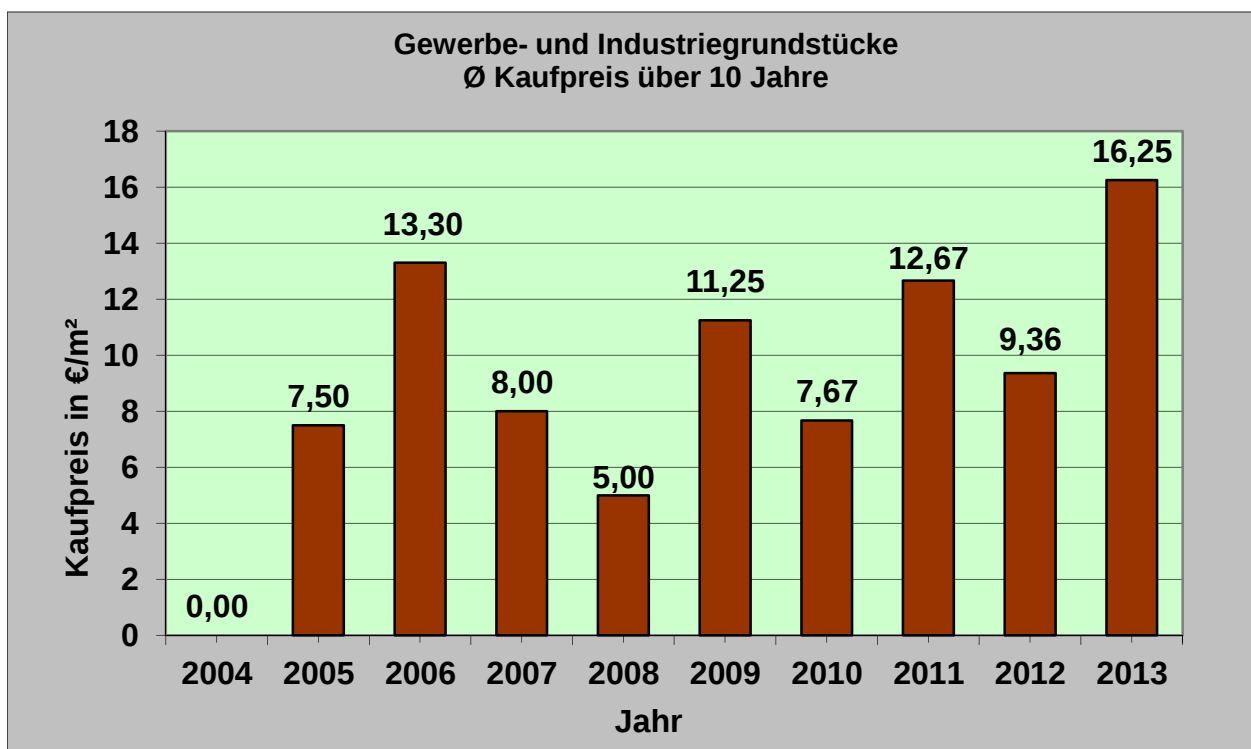


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.1.2.3 Bauerwartungsland

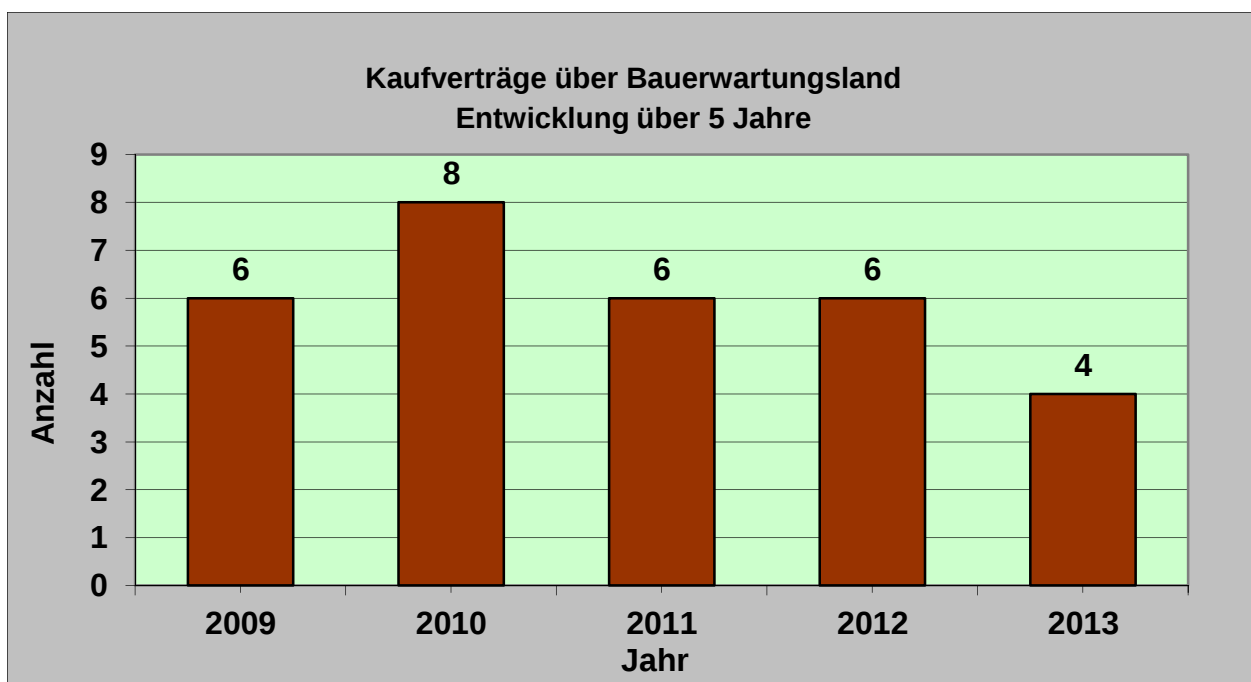


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

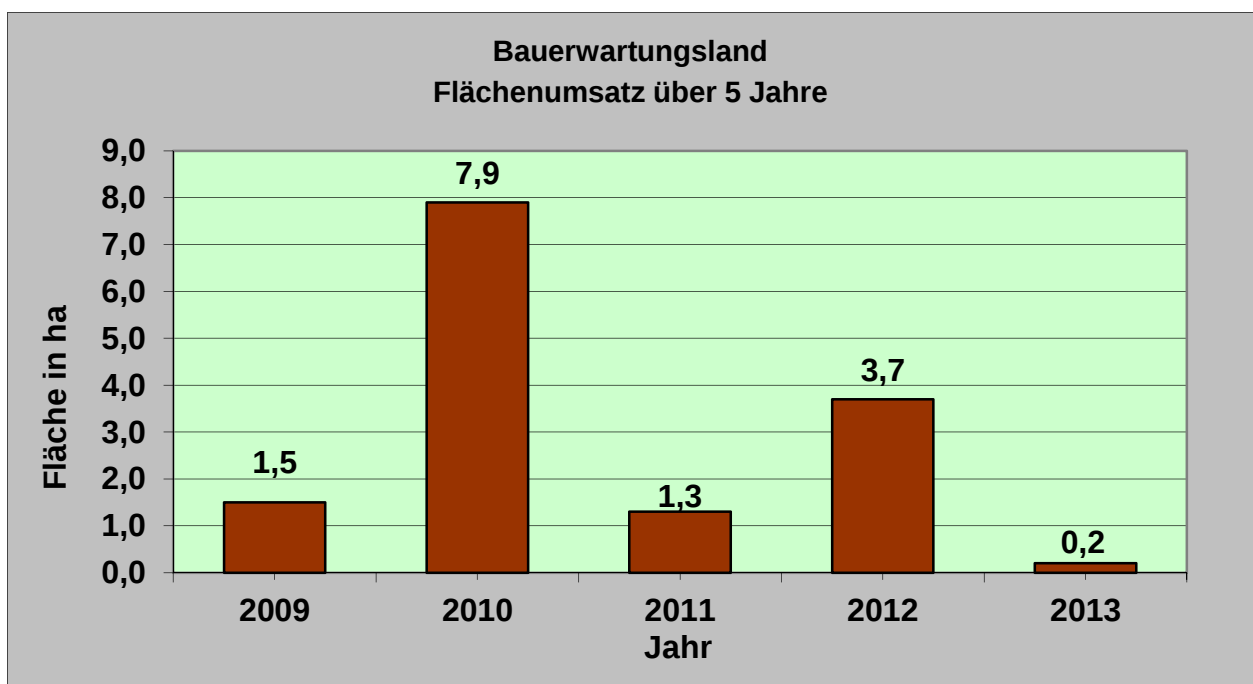


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

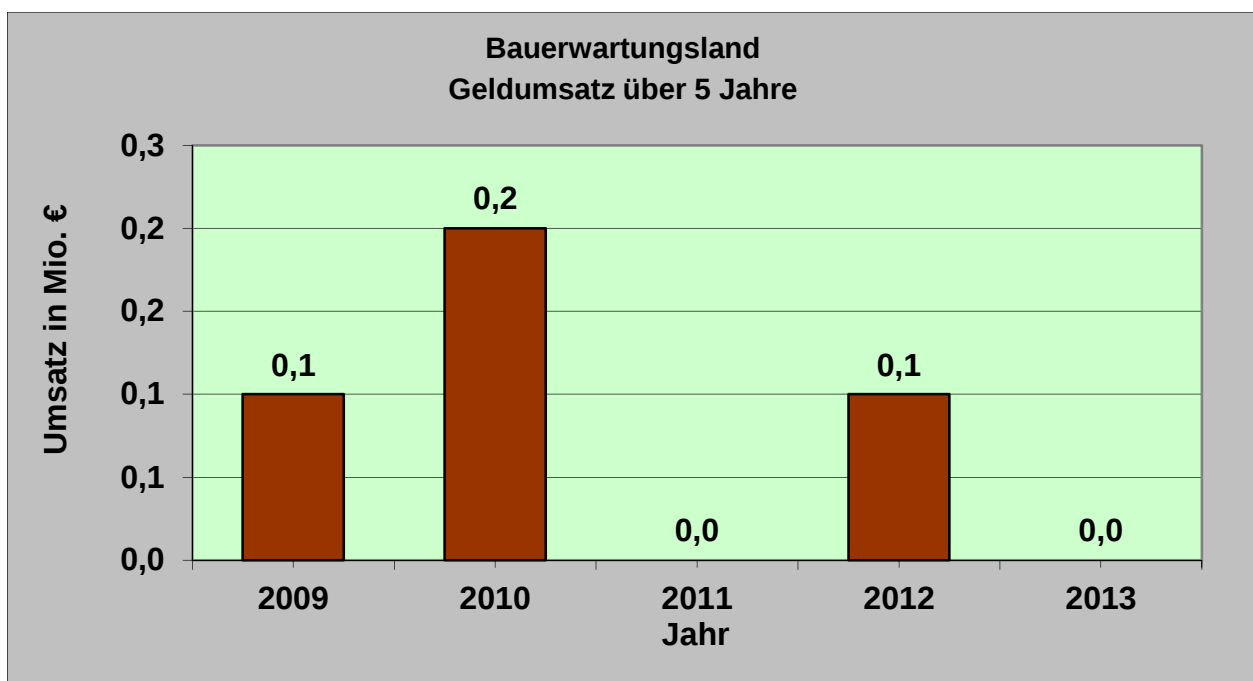


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

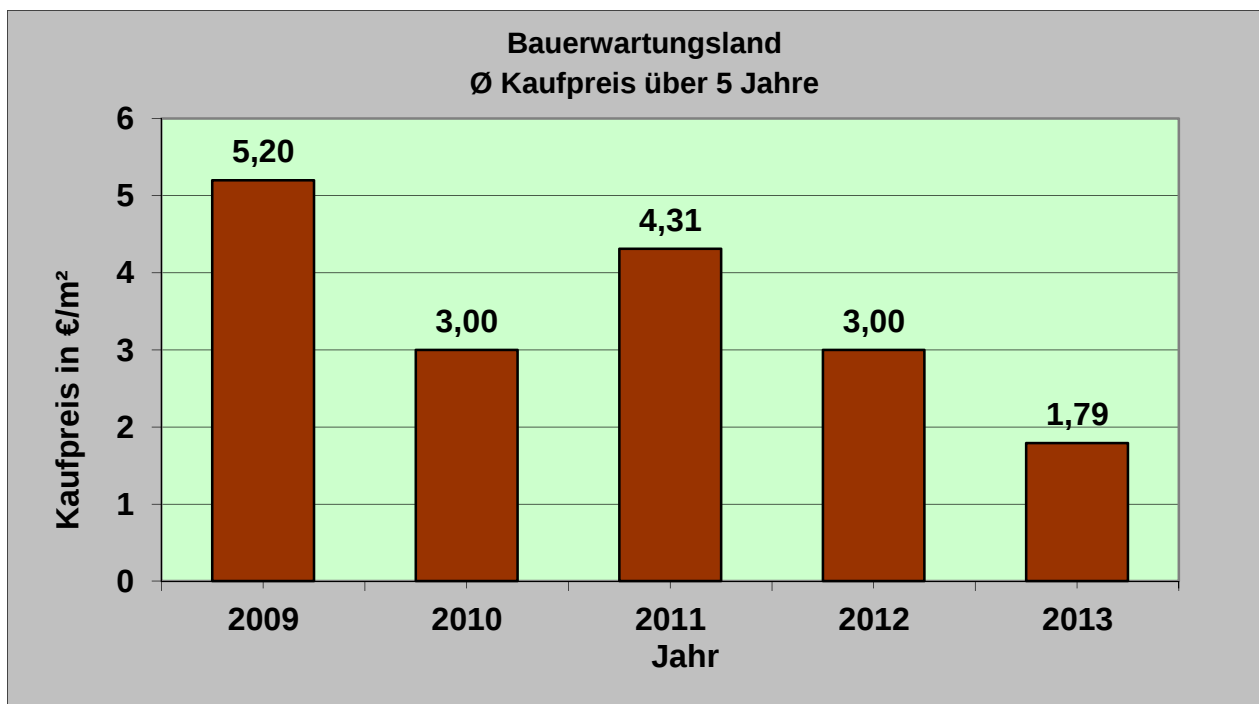


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.1.2.4 Rohbauland

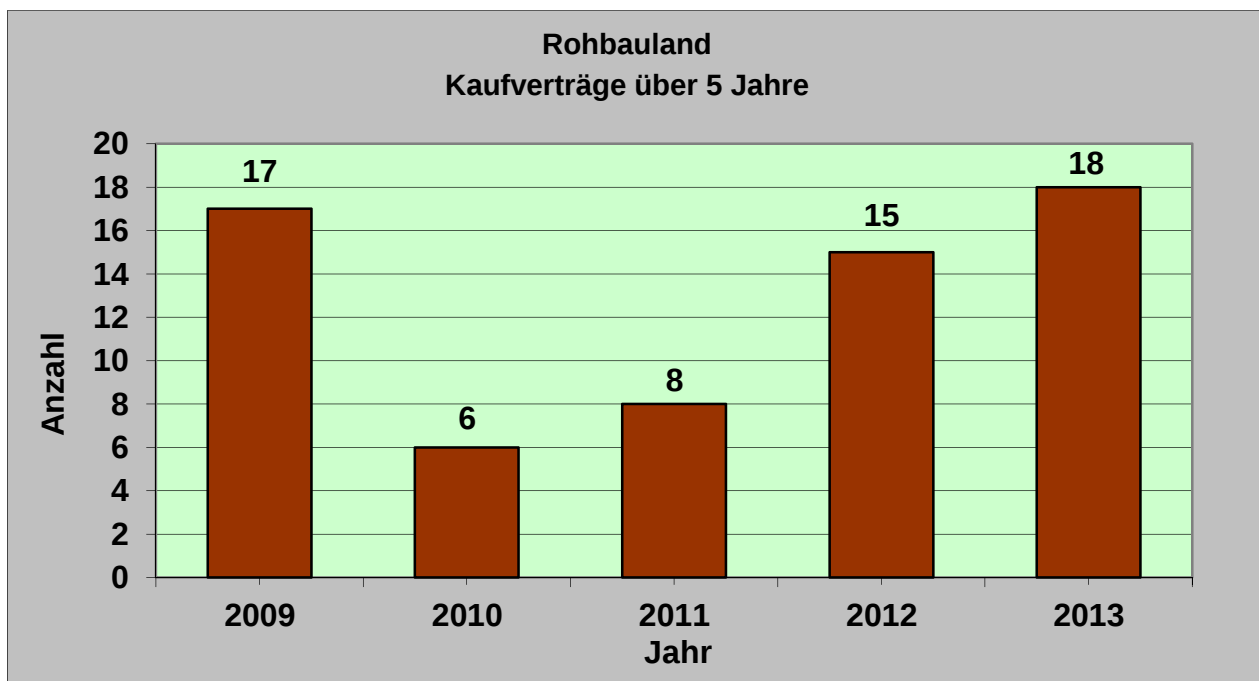


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

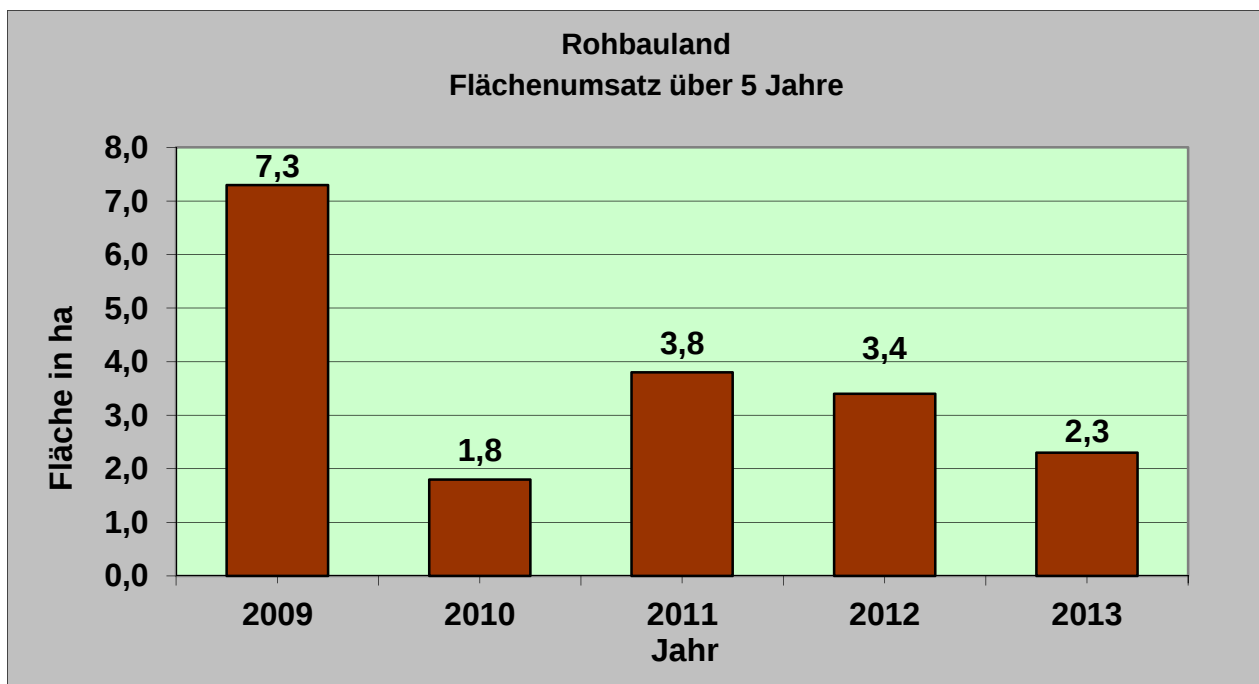


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

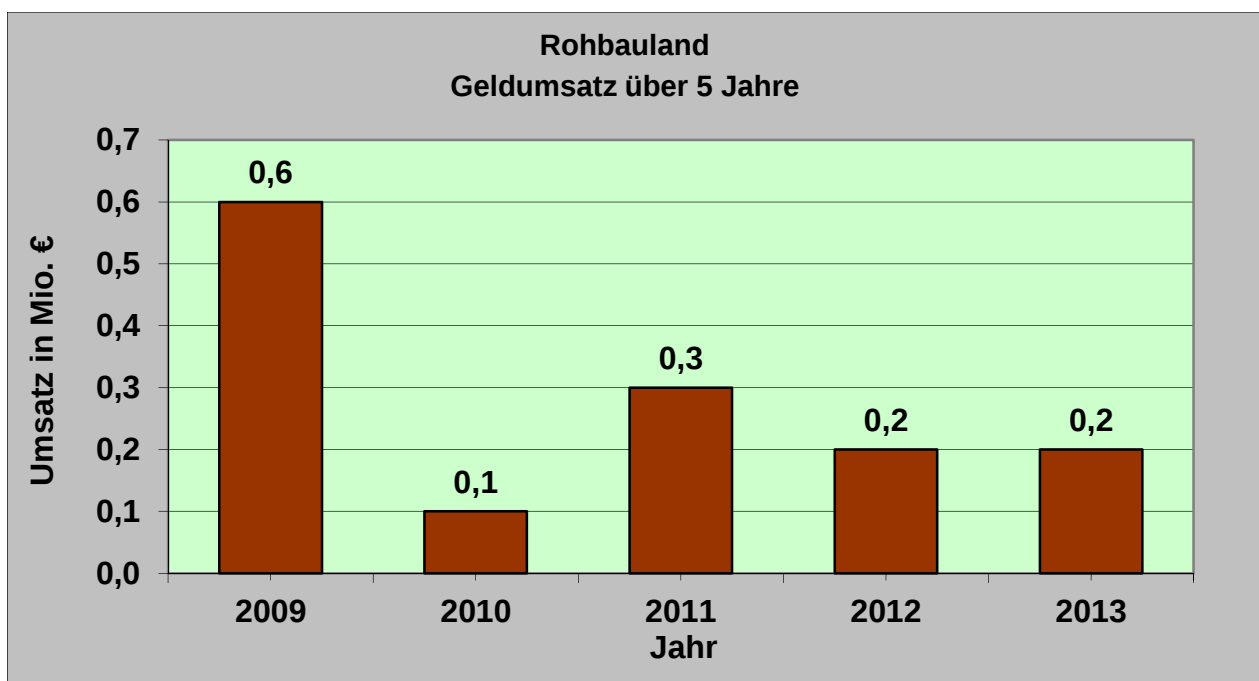


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

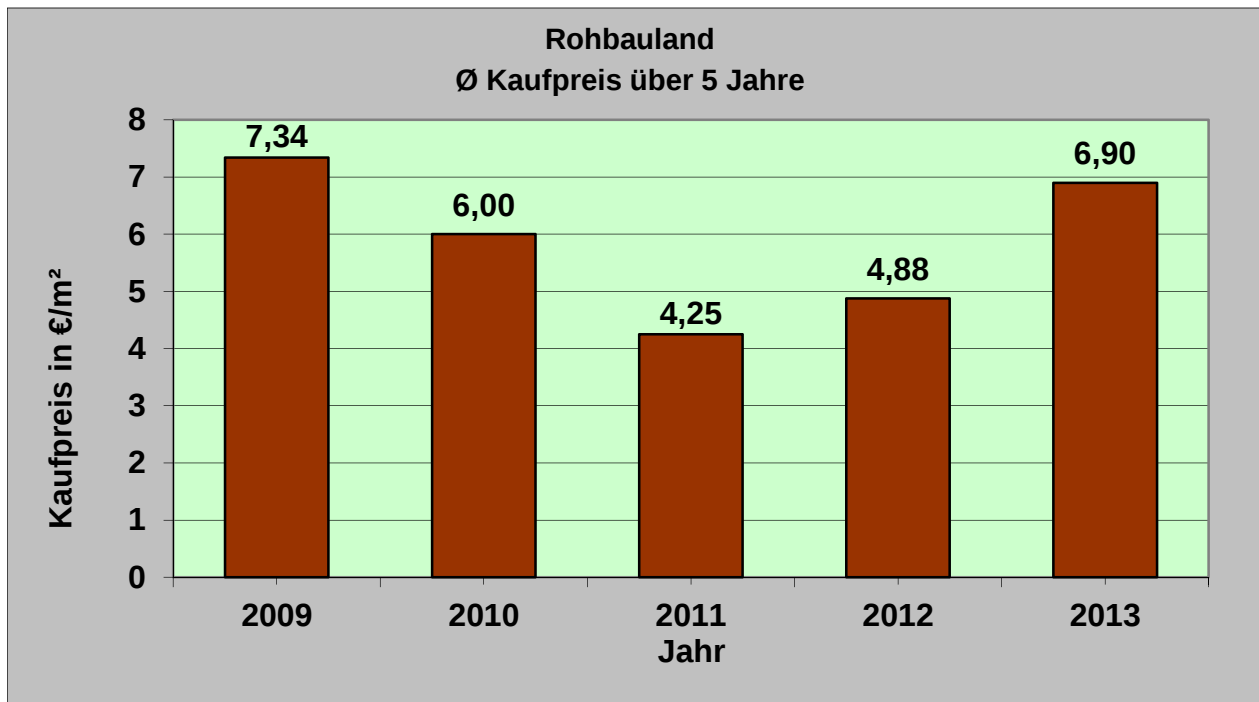


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.1.3 Bauflächen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.1.3.1 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

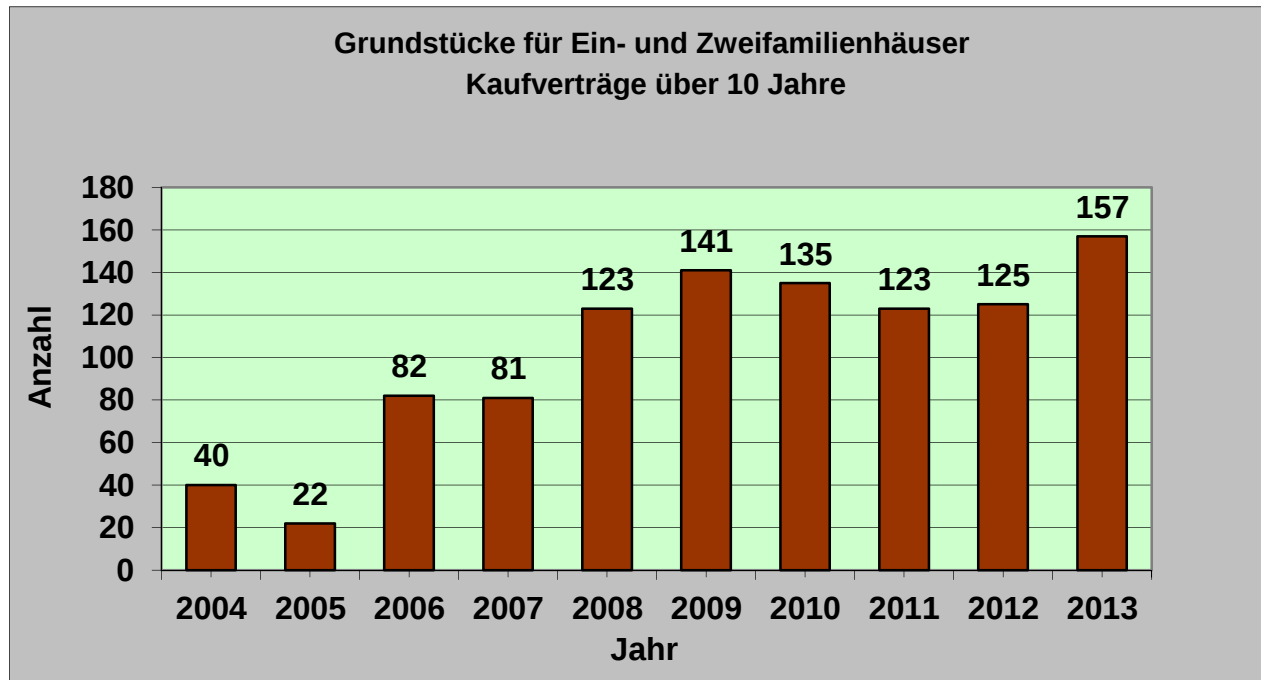


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

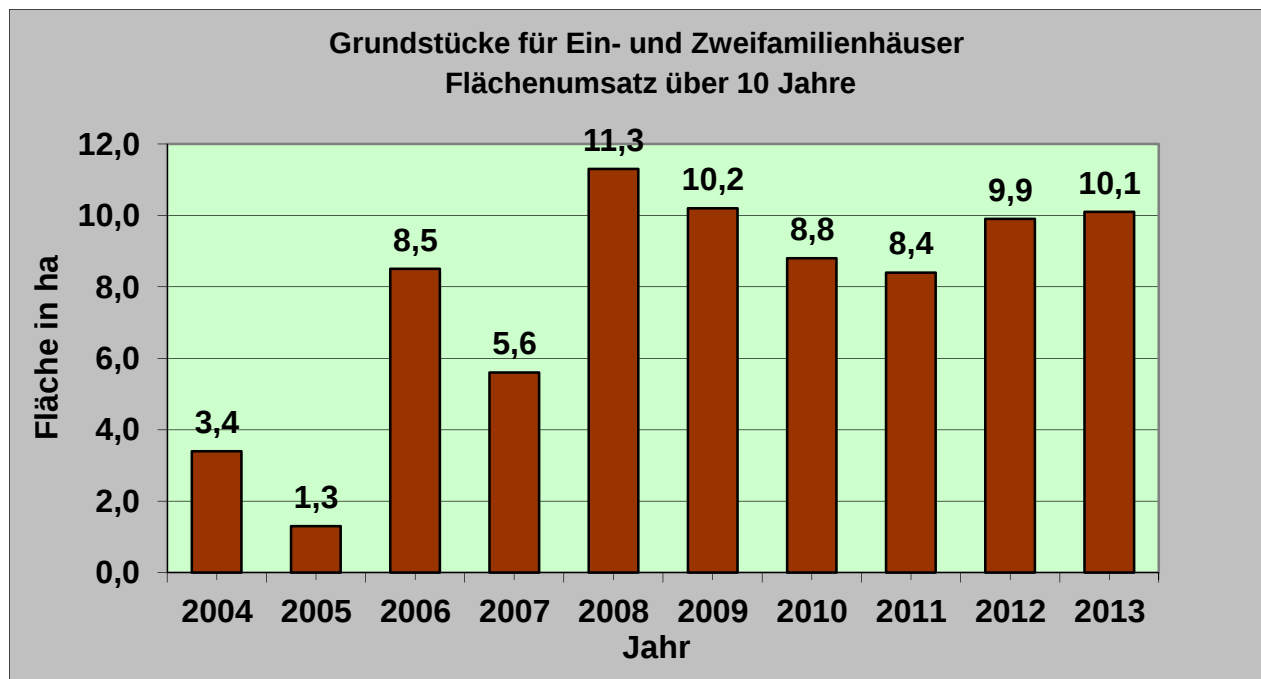


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

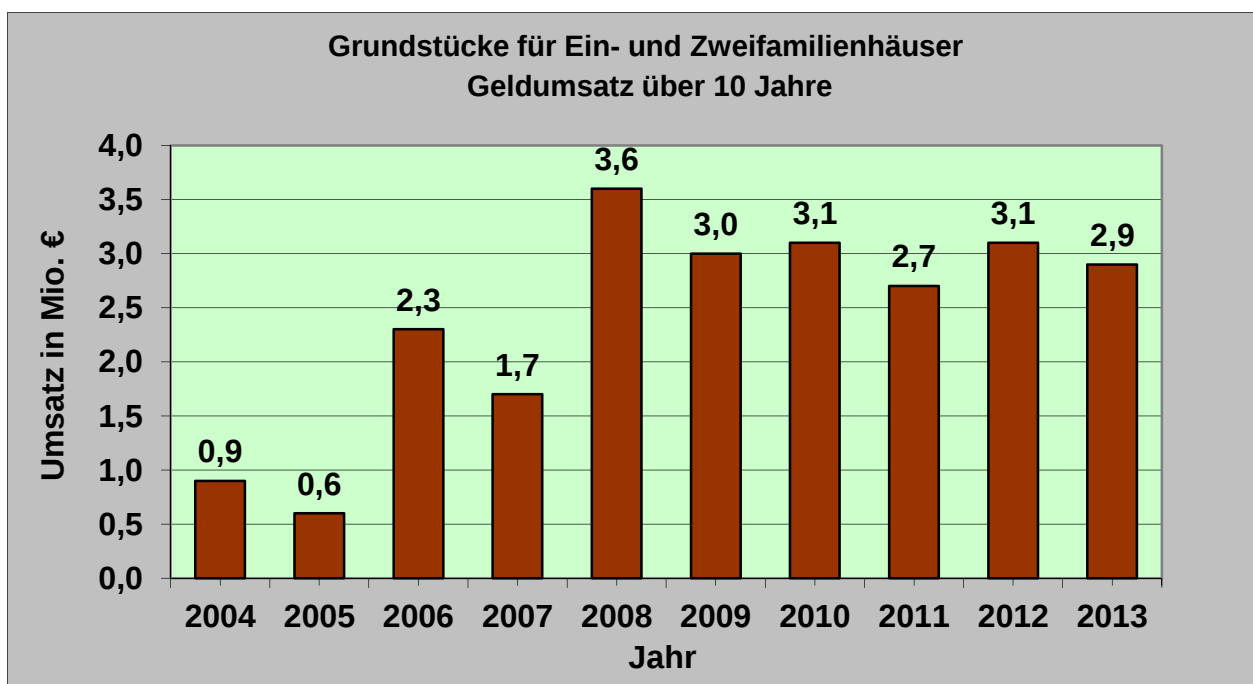


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

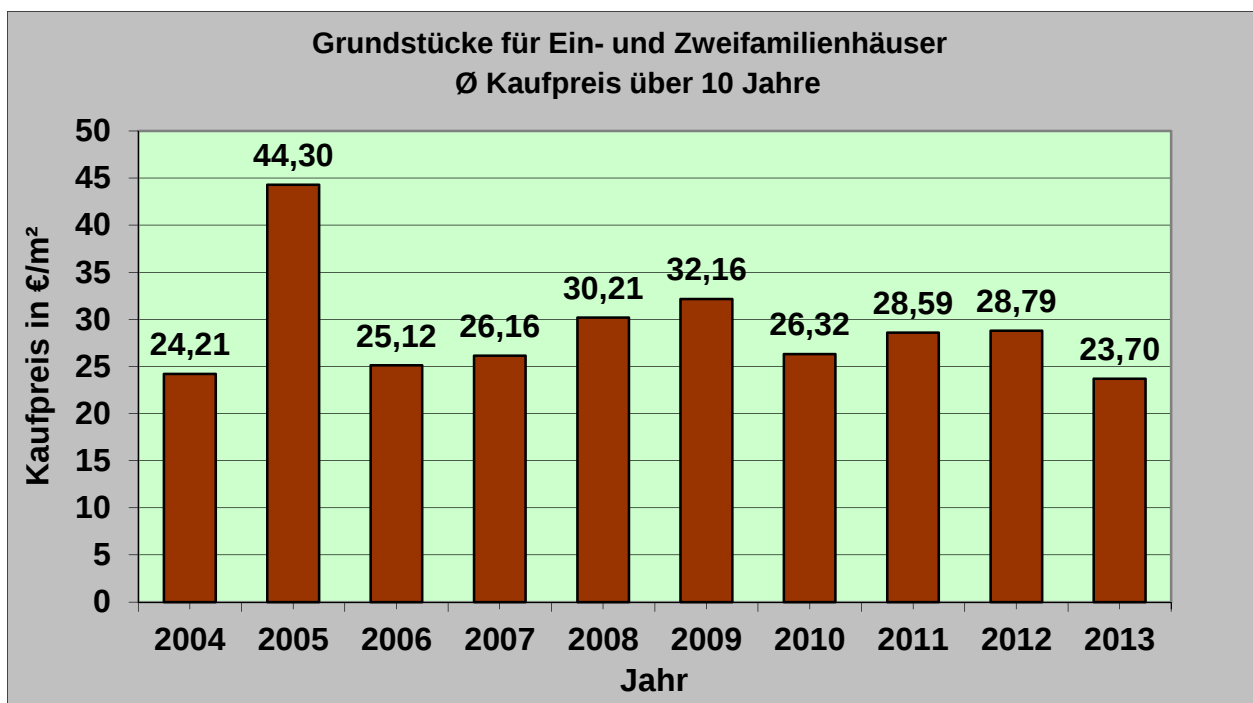


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.1.3.2 Gewerbe und Industriegrundstücke

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

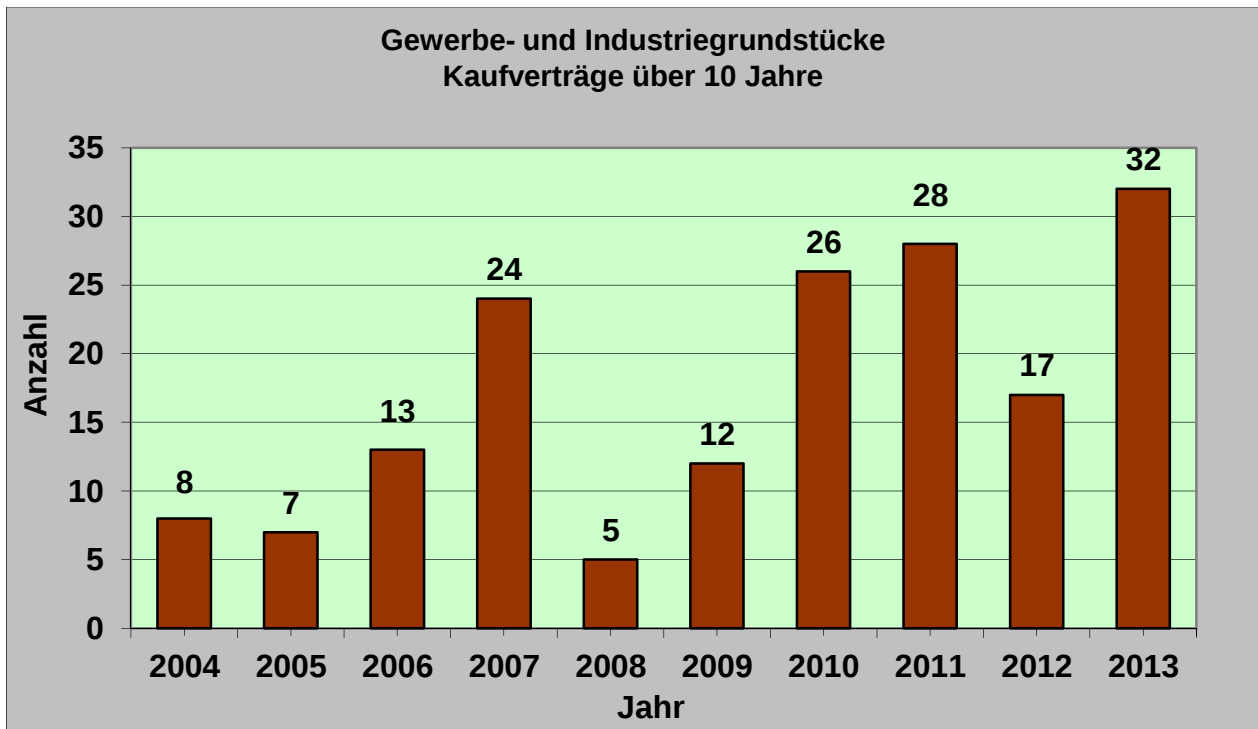


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

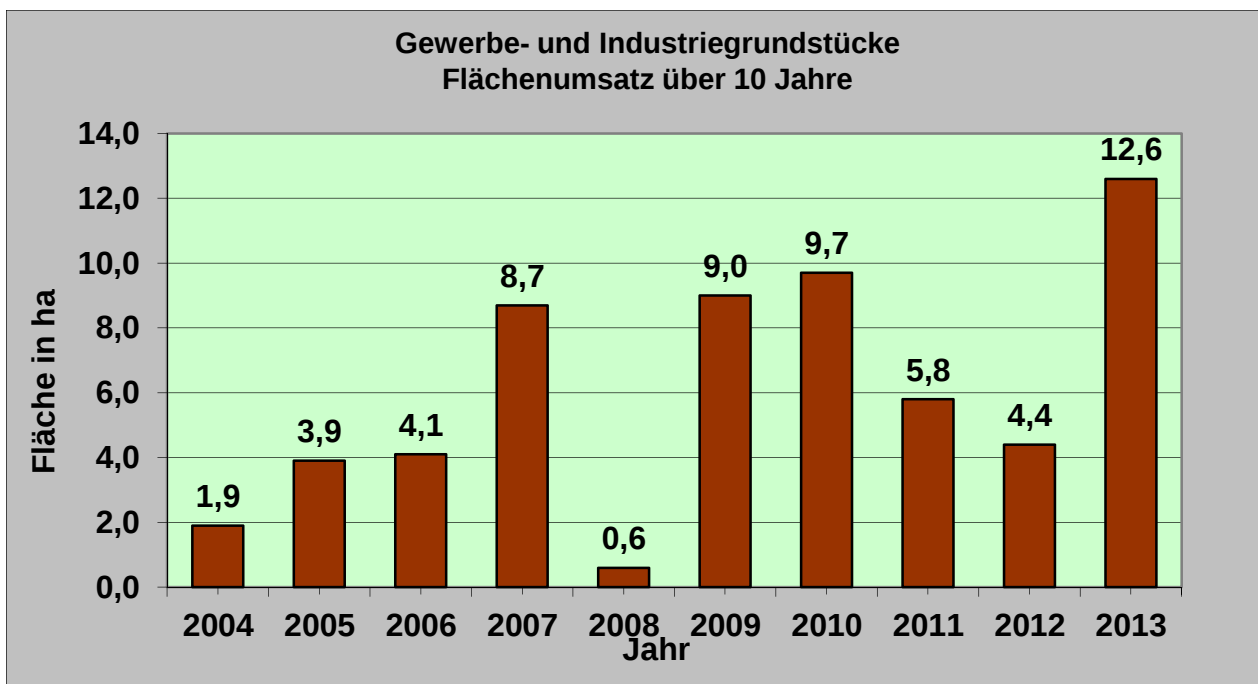


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

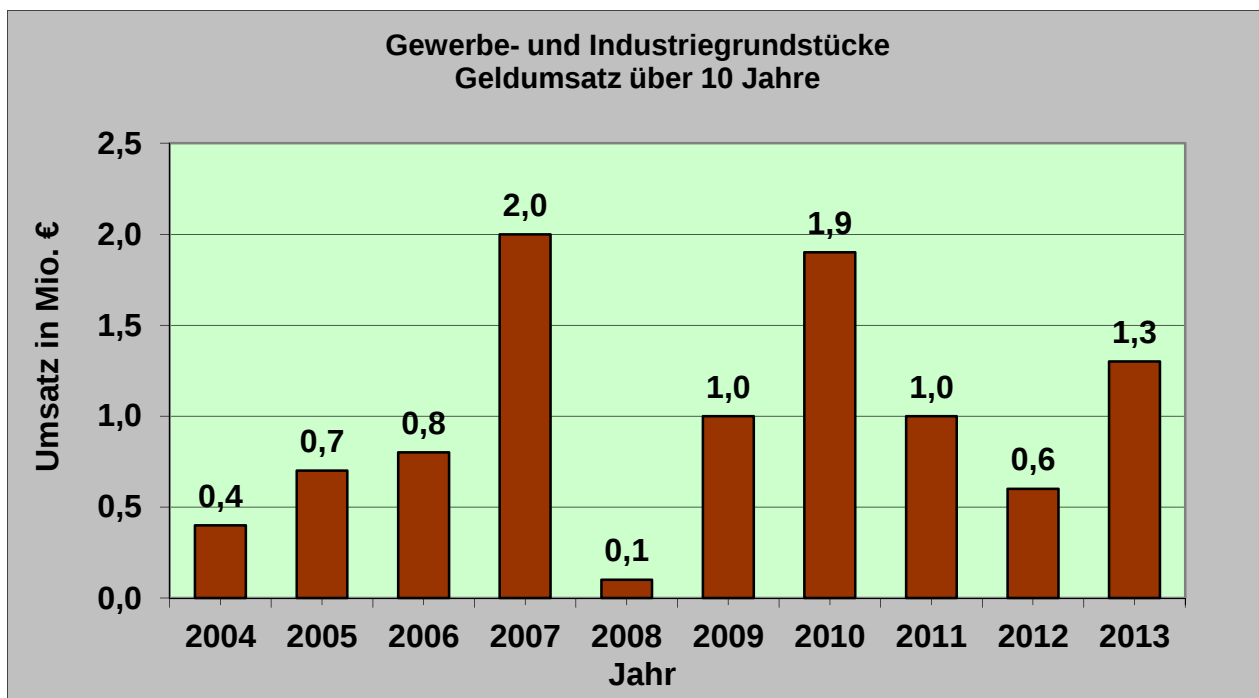


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

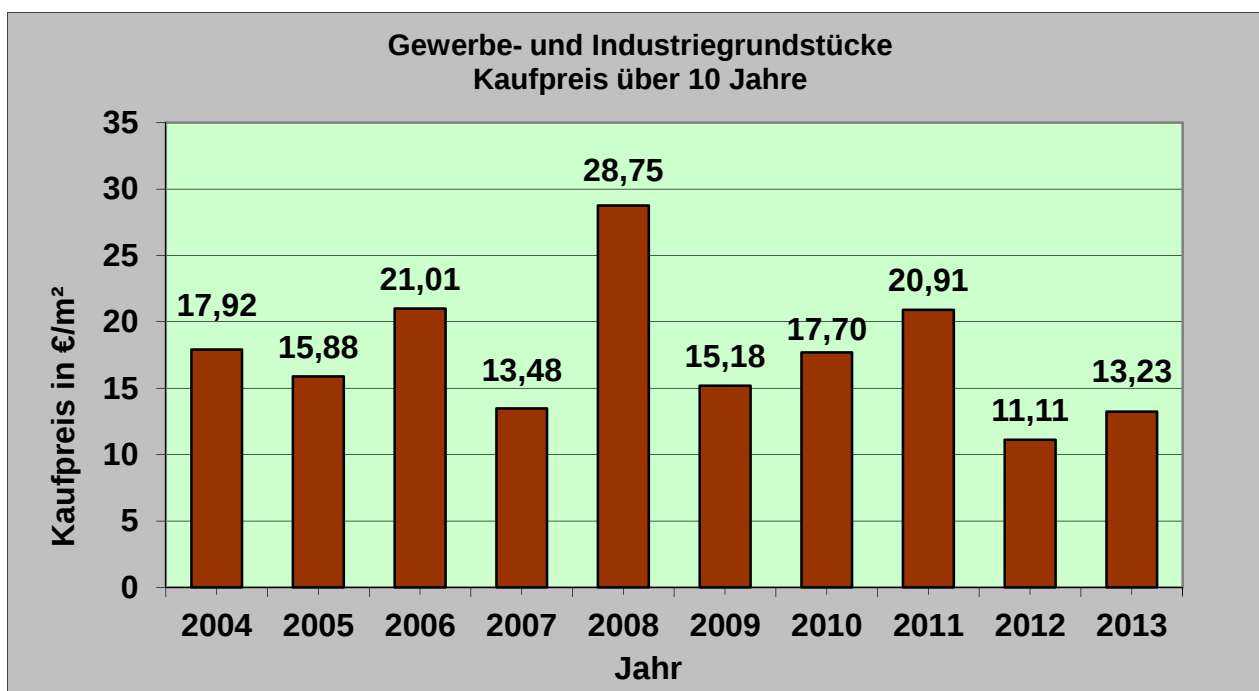


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.1.3.3 Bauerwartungsland

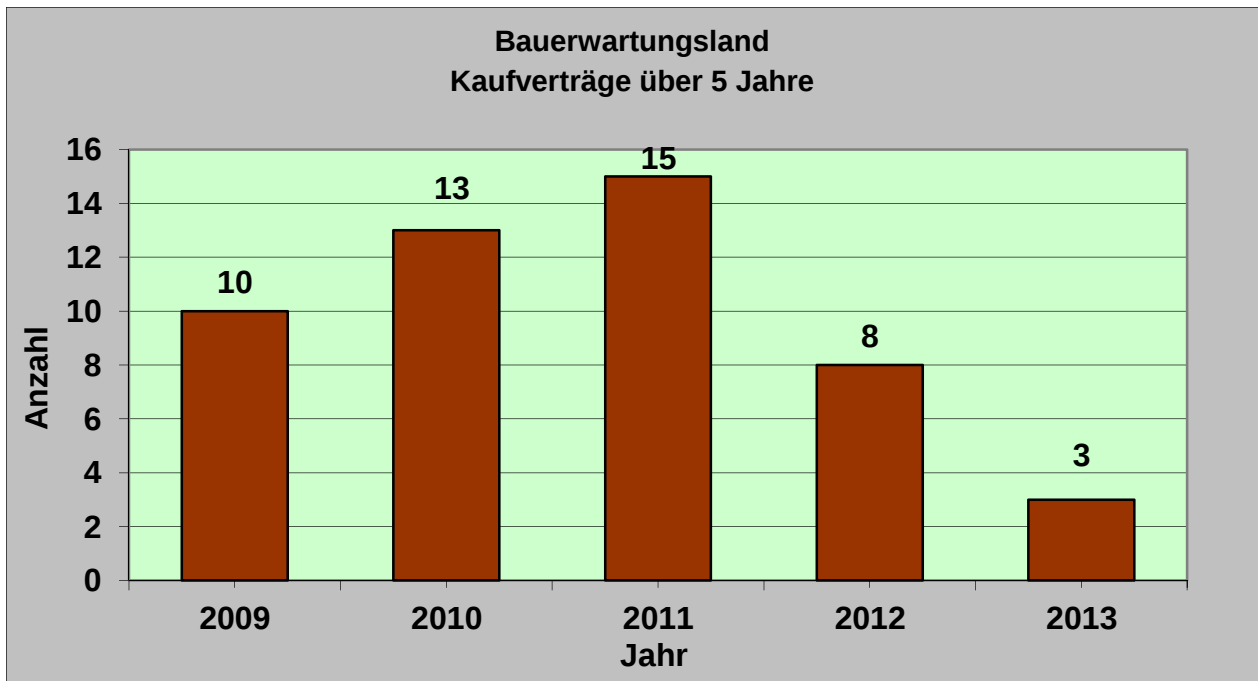


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

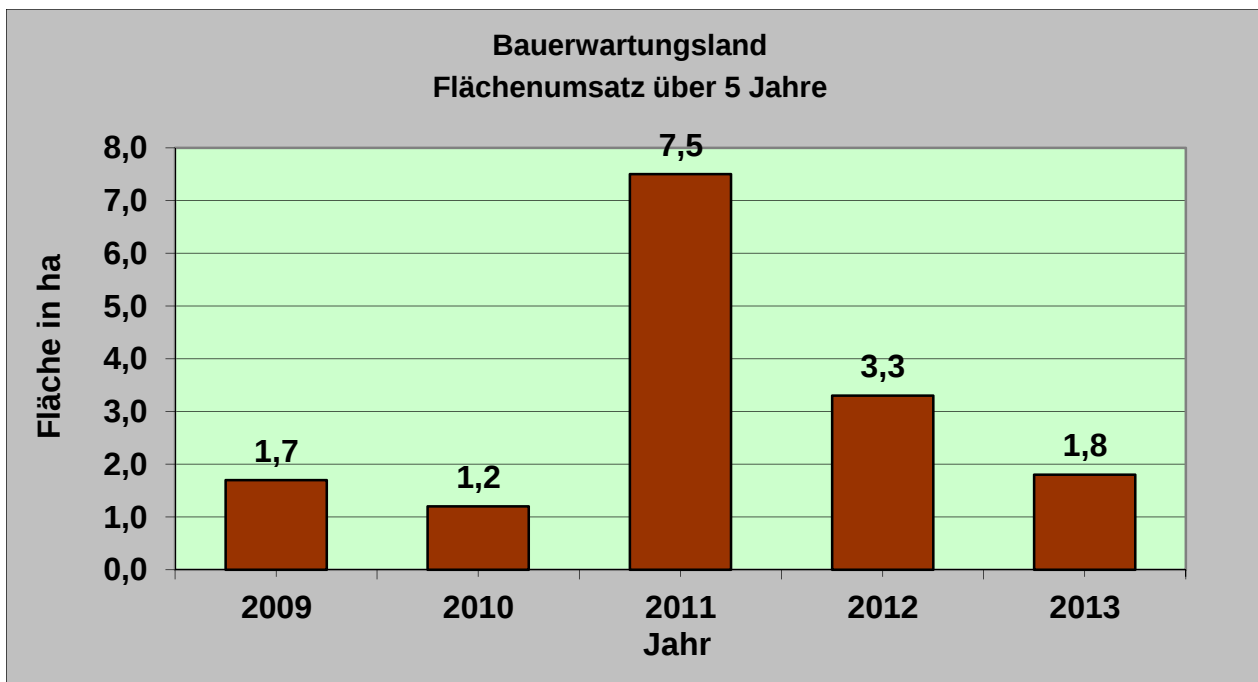


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

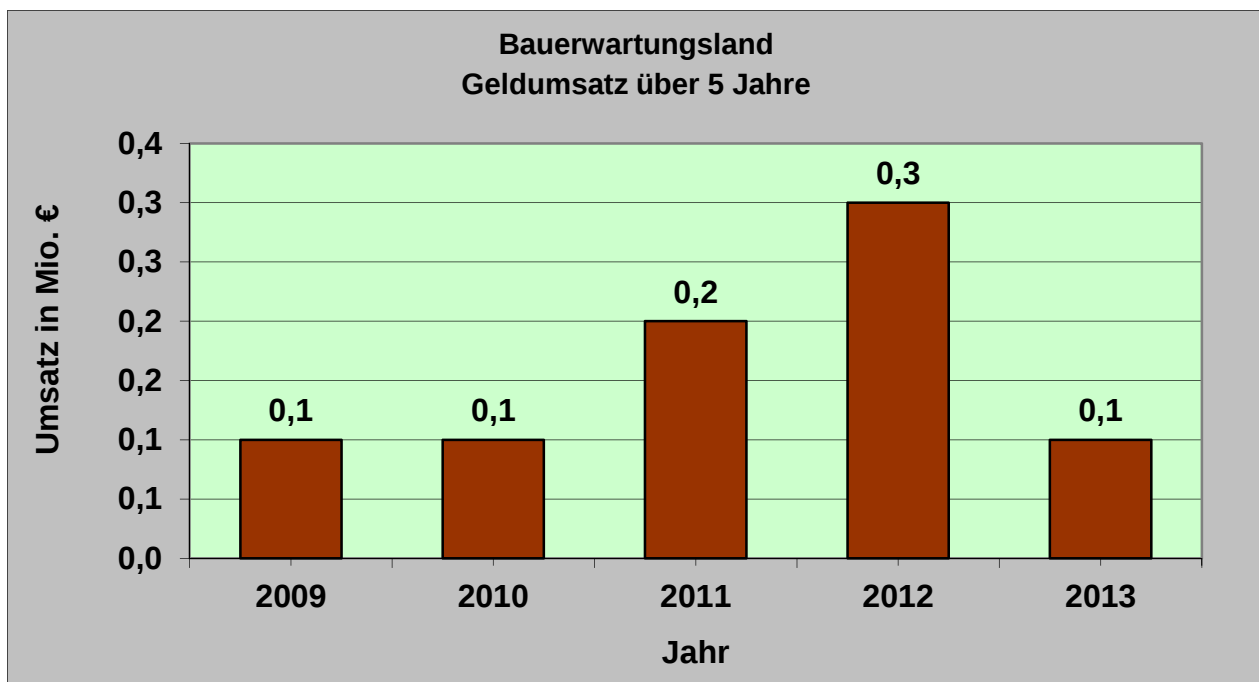


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

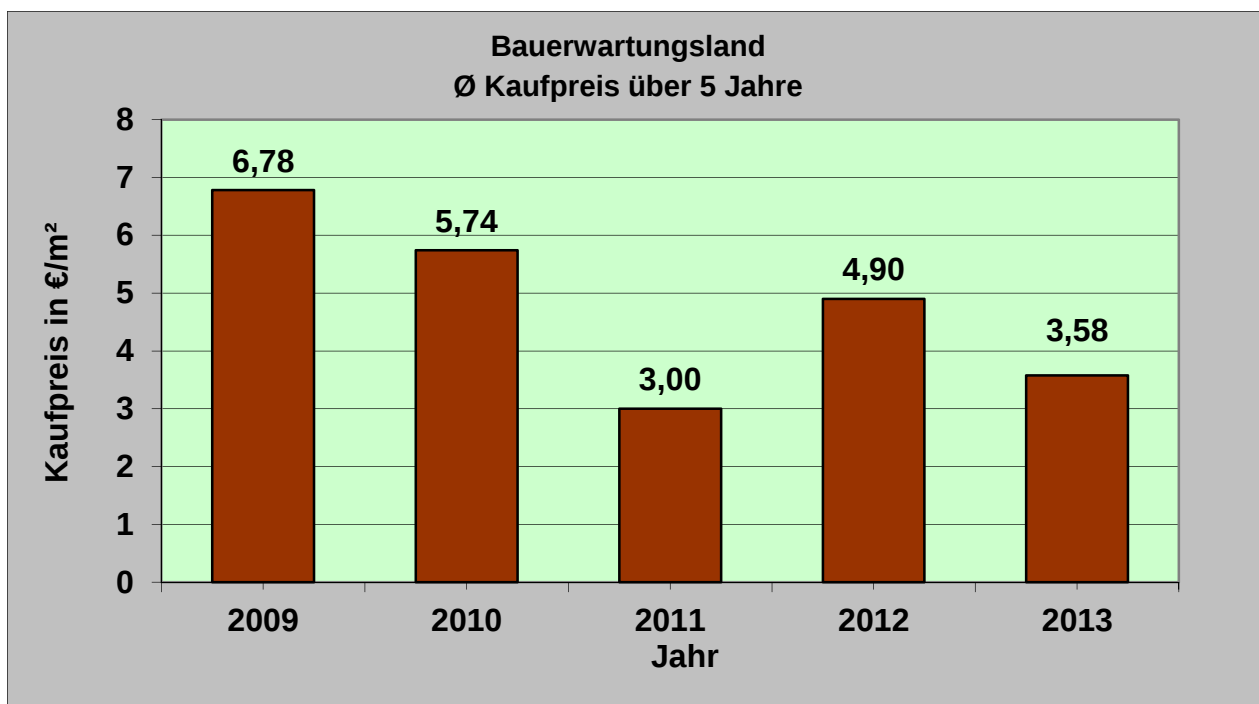


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.1.3.4 Rohbauland

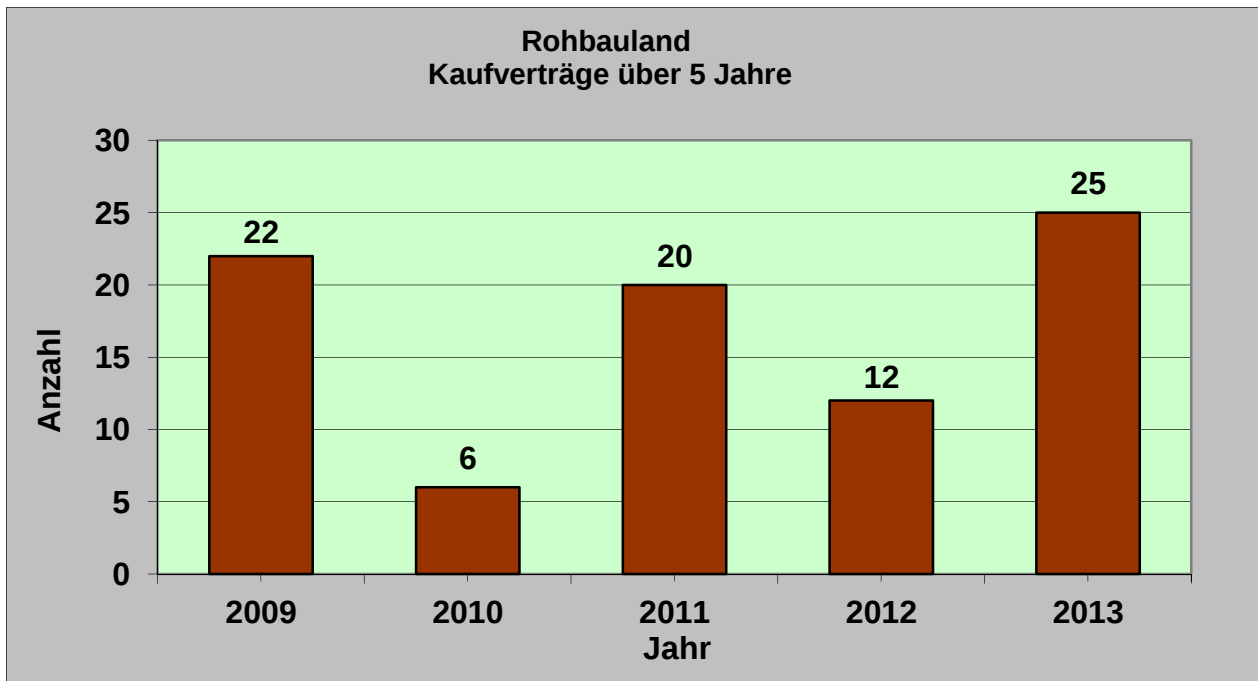


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

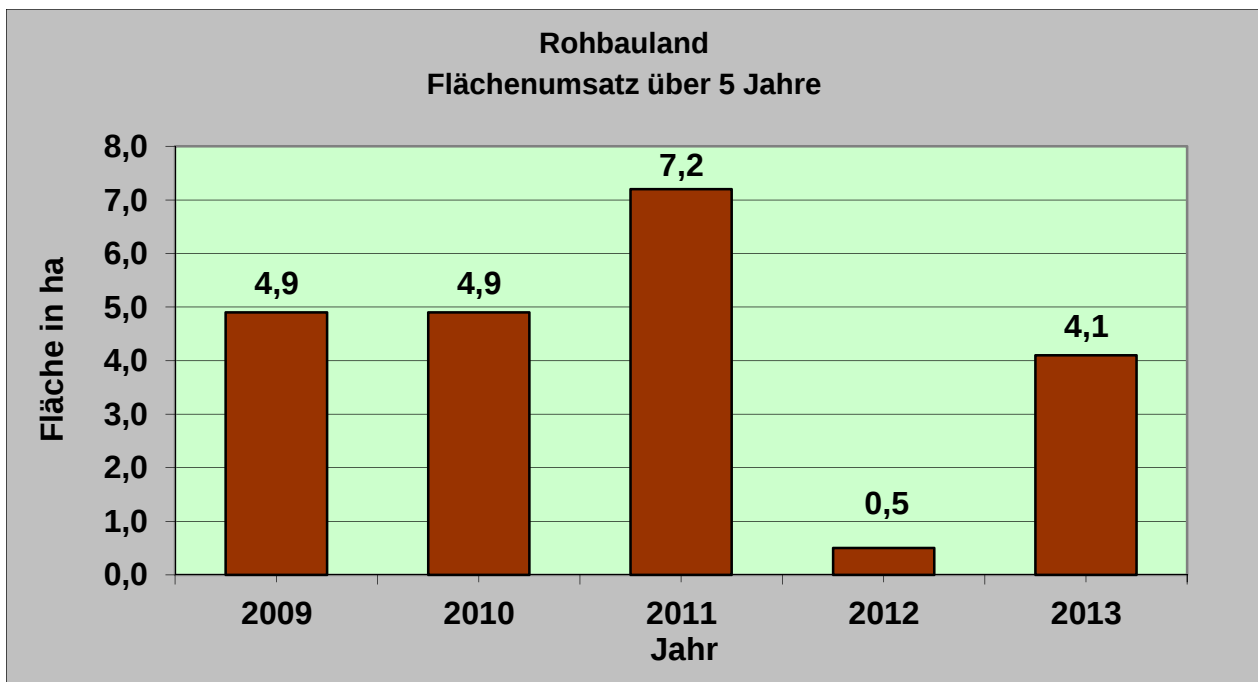


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

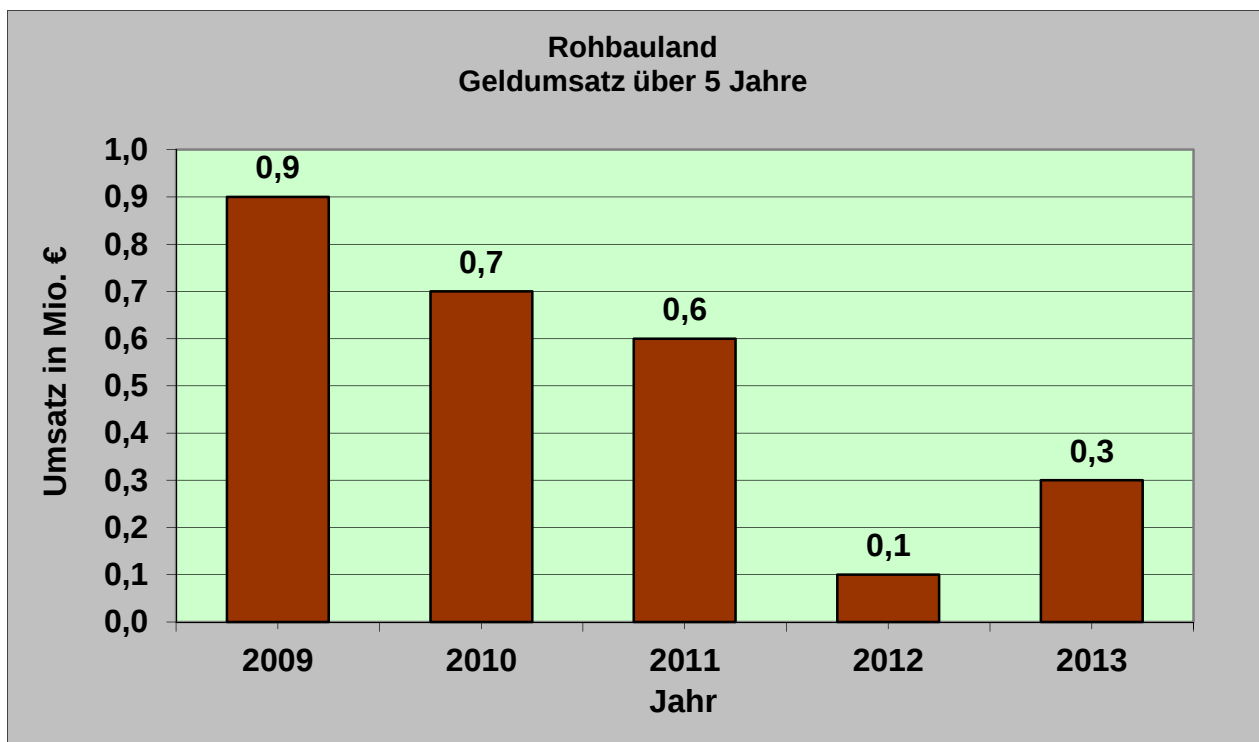


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

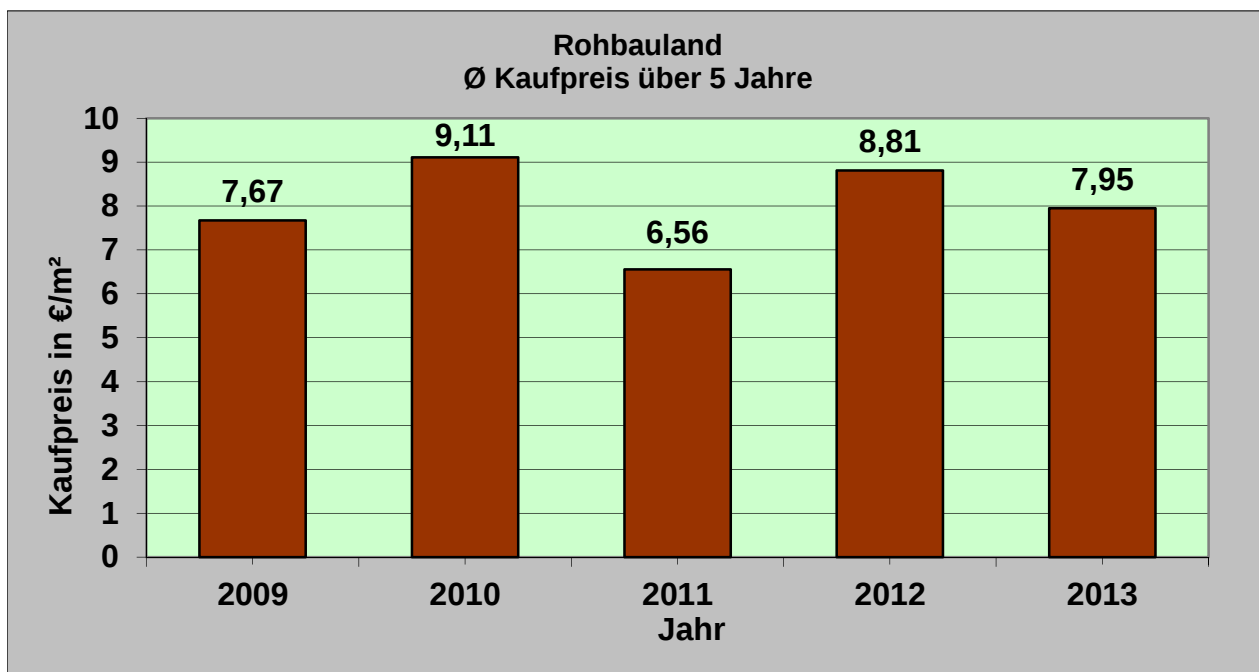


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.1.4 Bauflächen in der kreisfreien Stadt Suhl

5.1.4.1 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

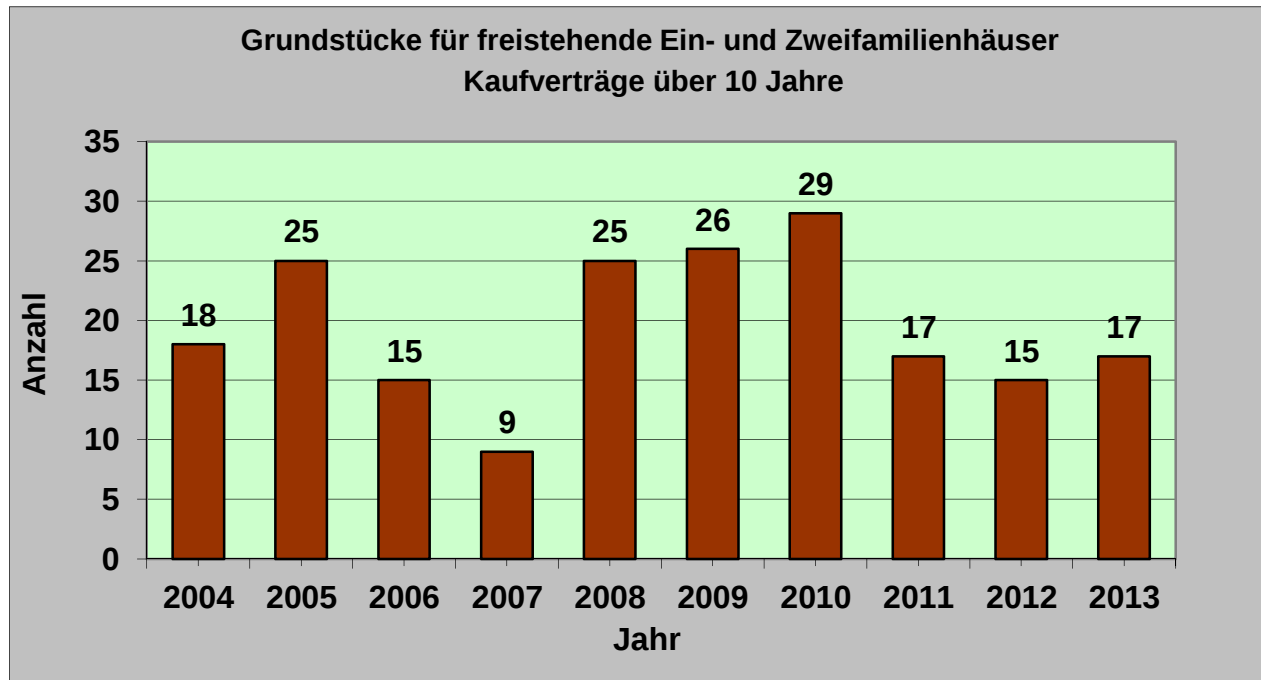


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

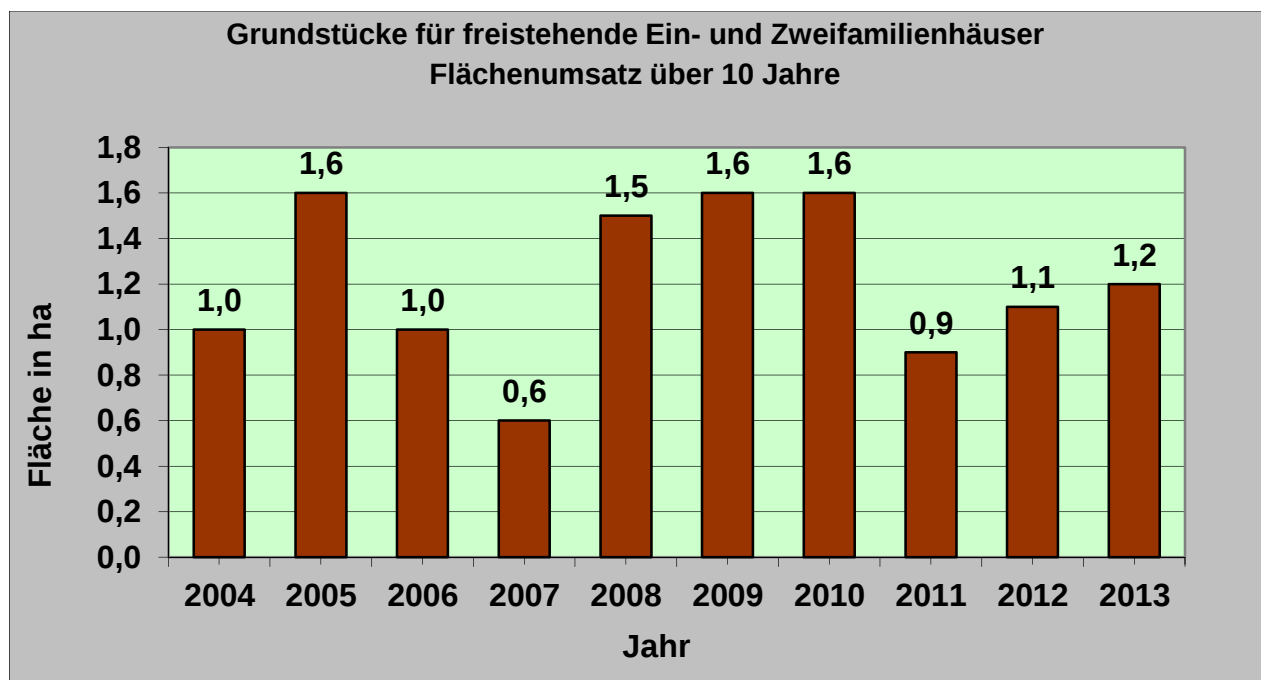


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

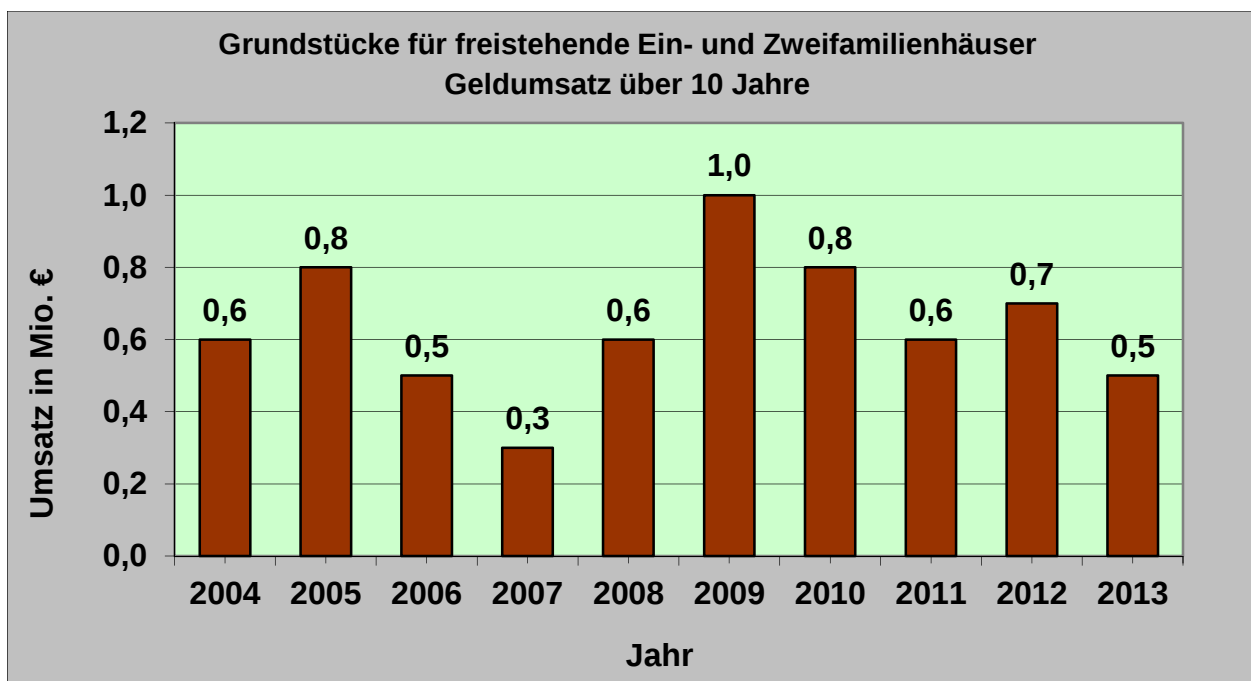


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

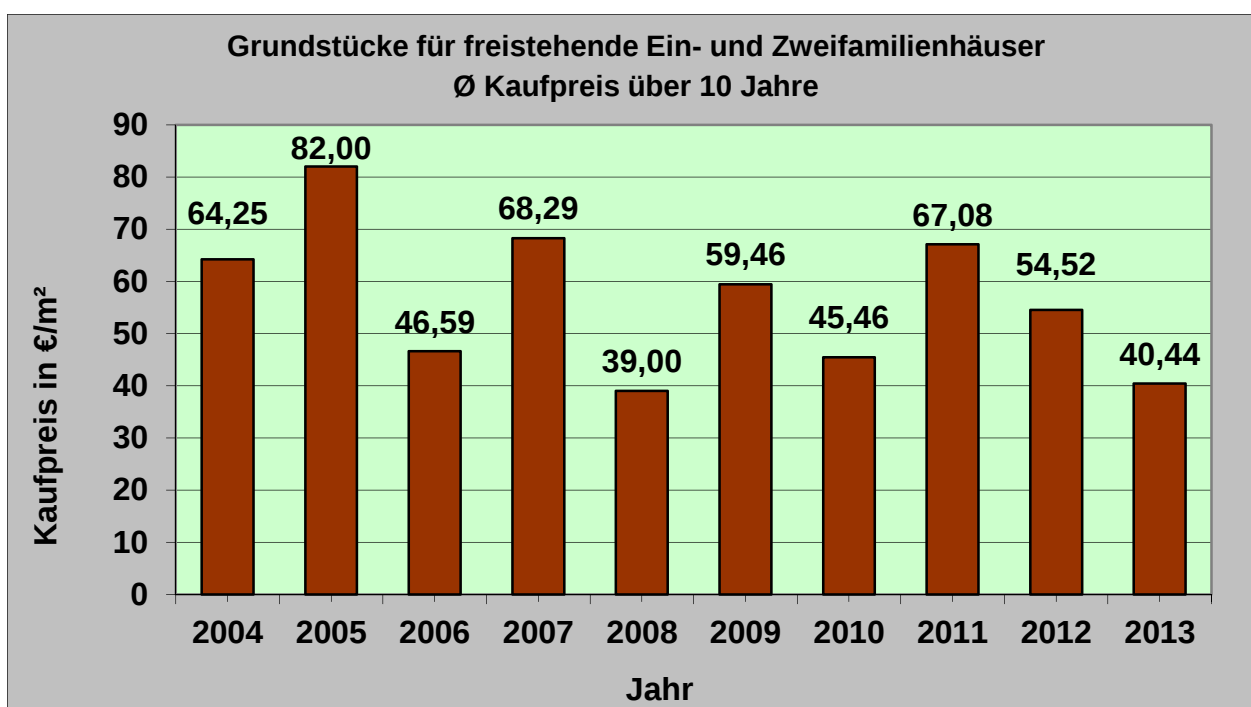


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

5.1.4.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Es handelt sich um nach BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.



Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

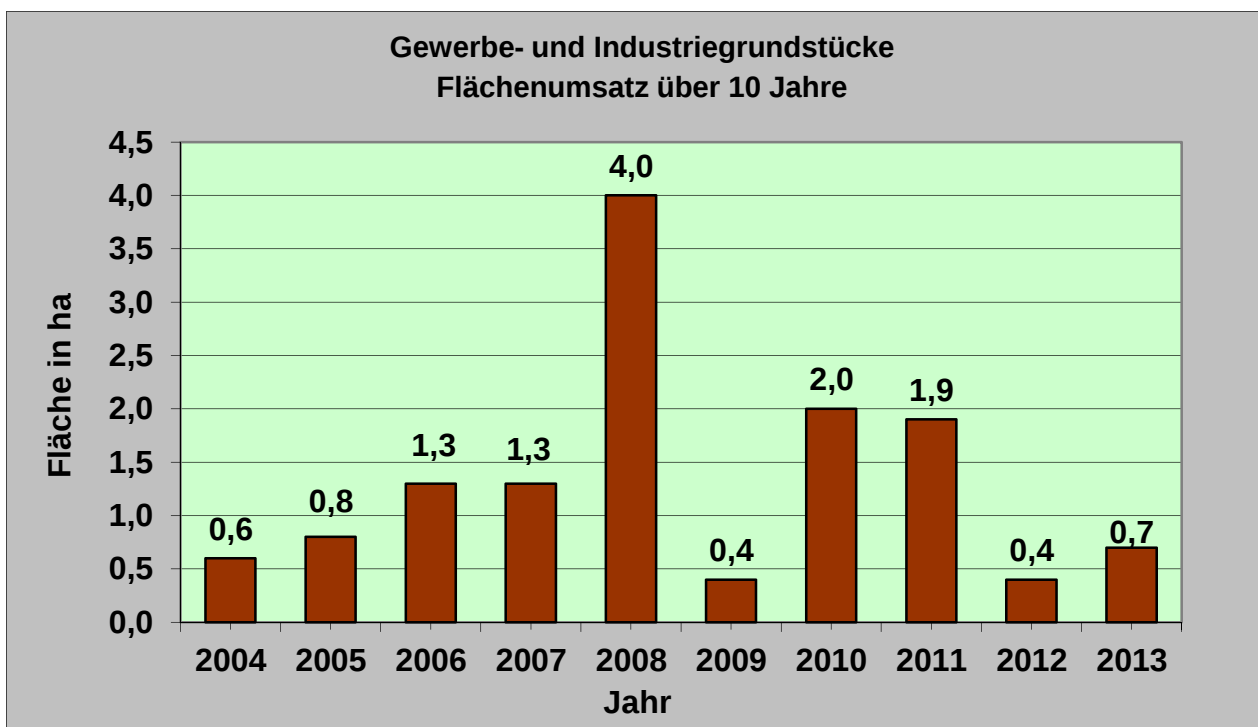


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

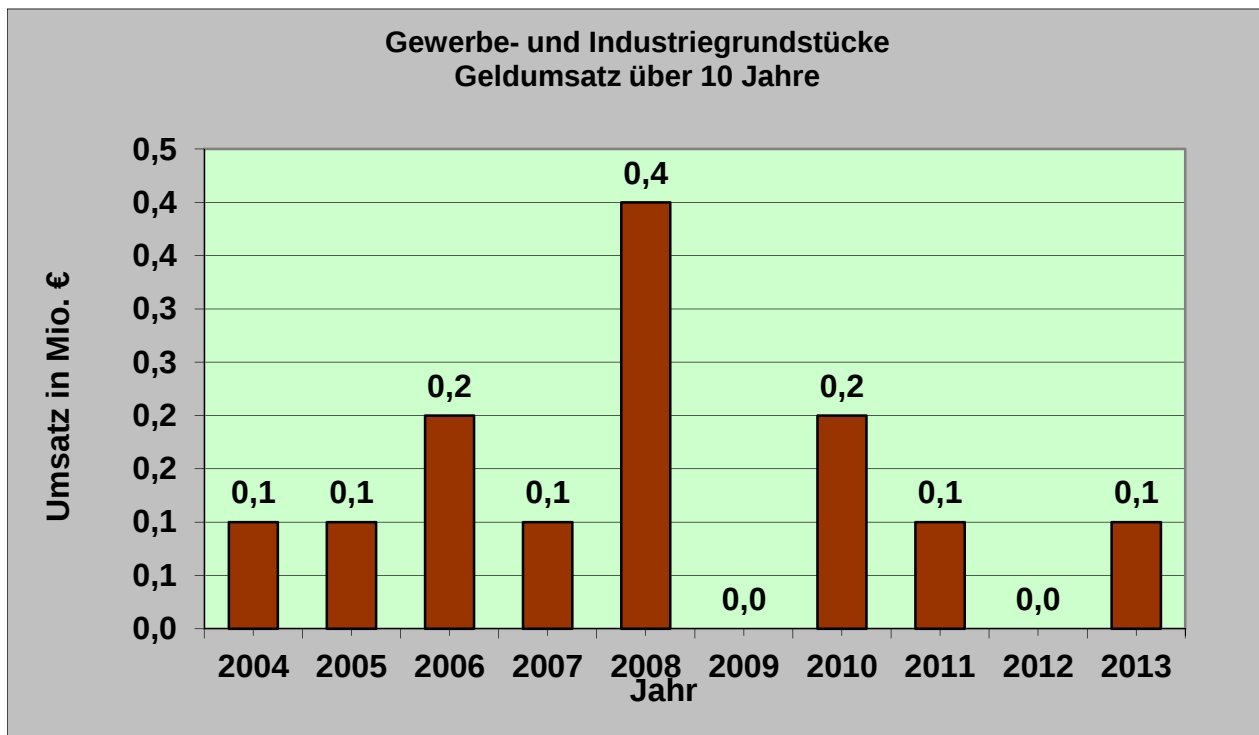


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

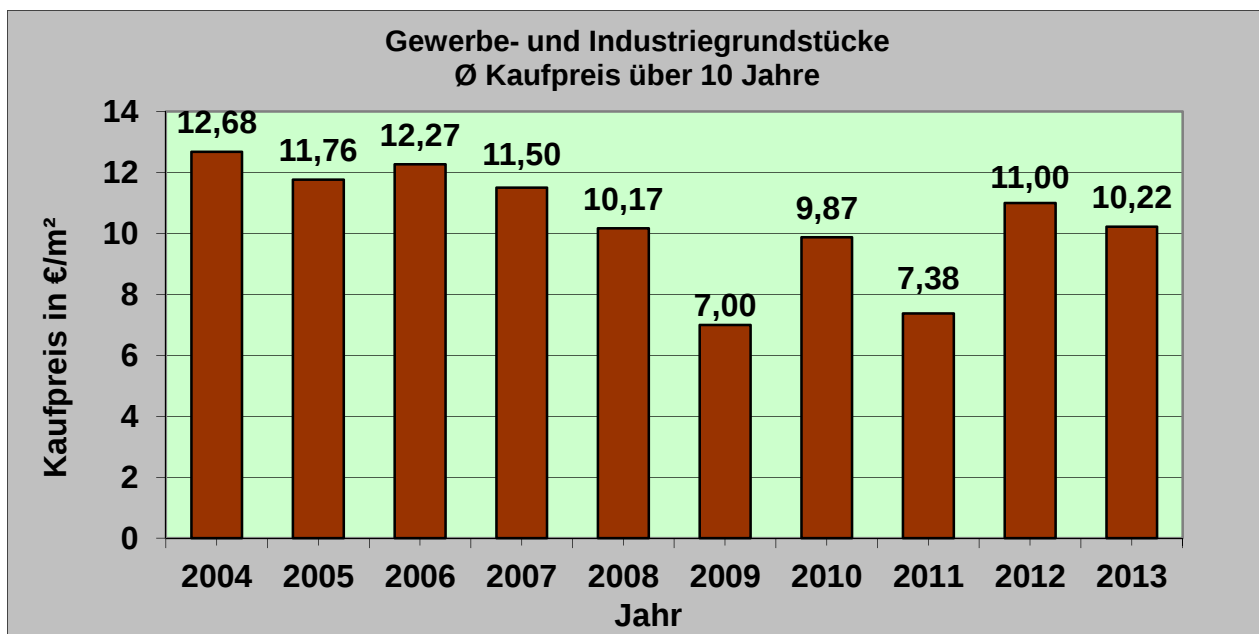


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind nach ImmoWertV „Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

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

- Ackerland
- Grünland
- Wald

5.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Zuständigkeitsbereich

Die Anzahl der Kaufverträge für Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke lag 2013 mit 1143 knapp unter dem Niveau des Vorjahres. In den Umsatzzahlen des Jahres 2013 sind Portfolioverträge (Wald) enthalten, hier kommt es zu ungewöhnlichen Steigerungen, insbesondere beim Geldumsatz (417 %).

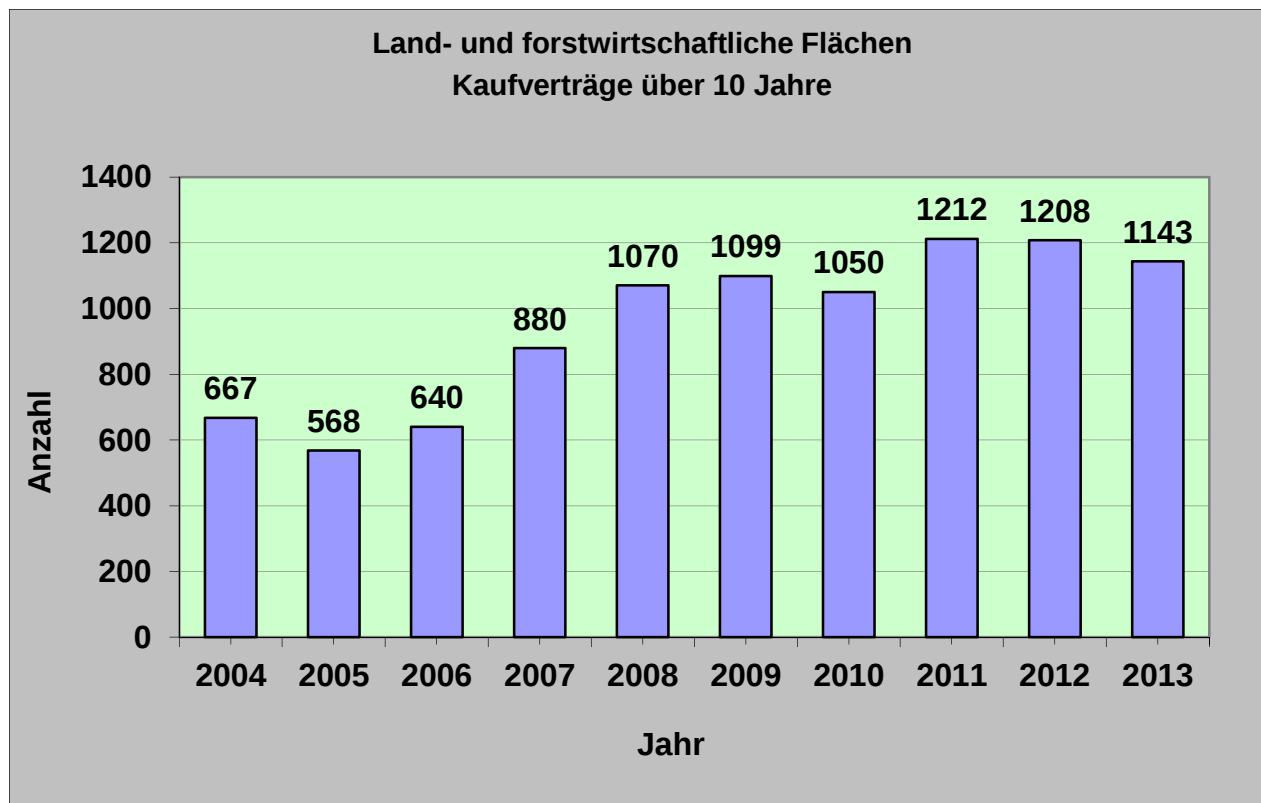


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

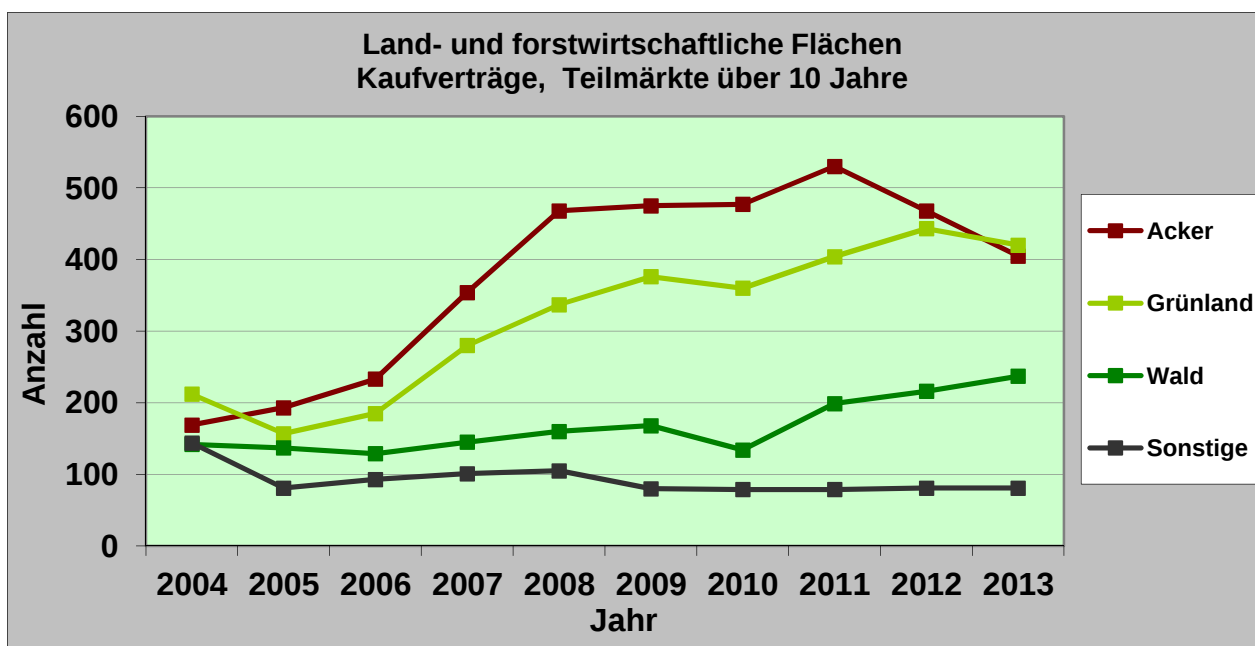


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

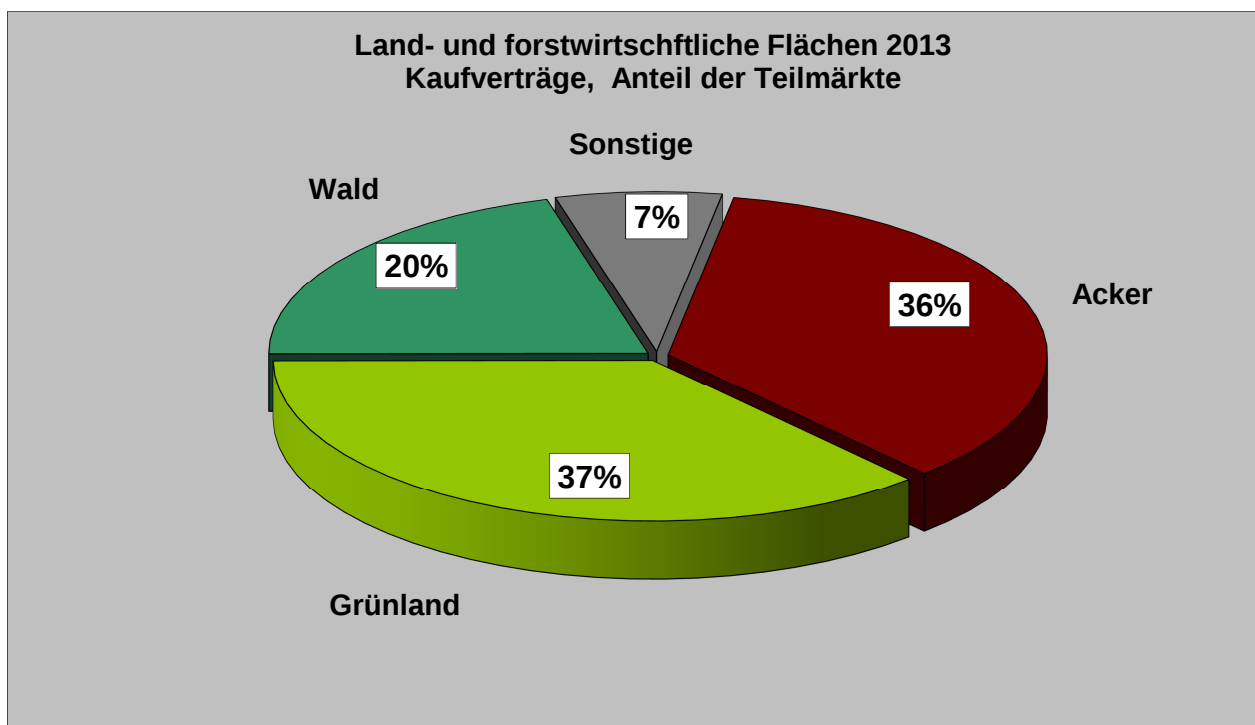


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

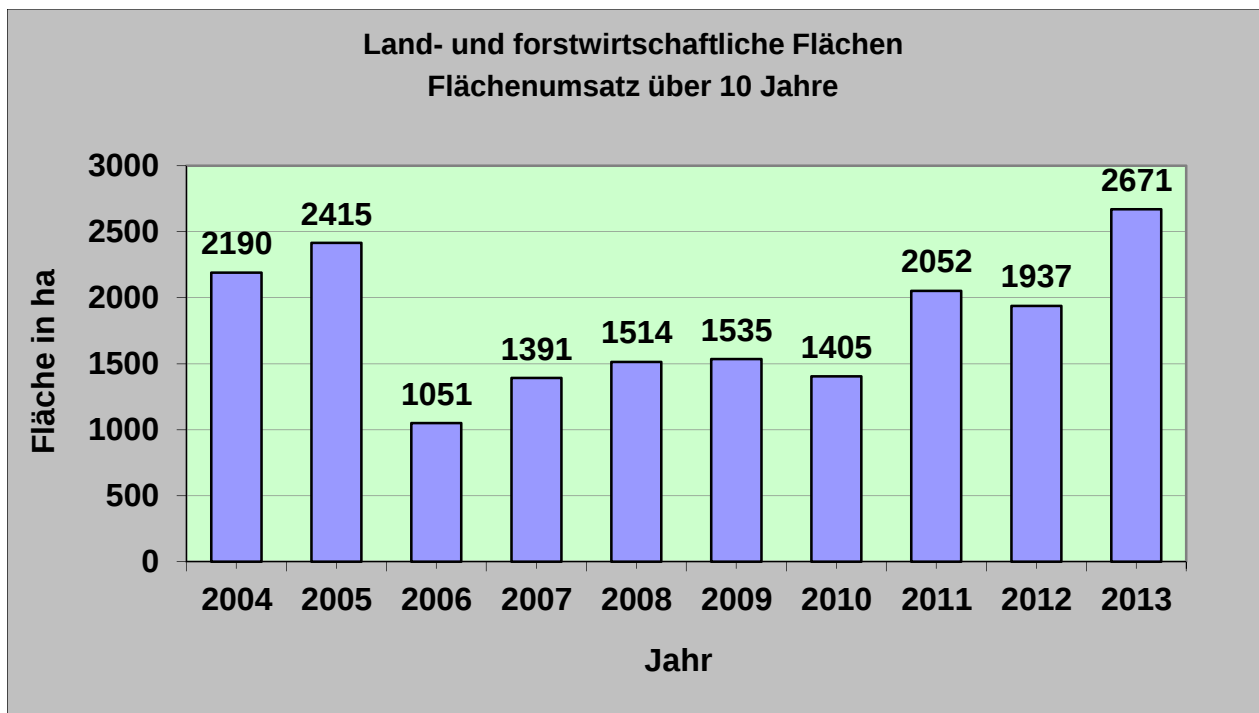


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

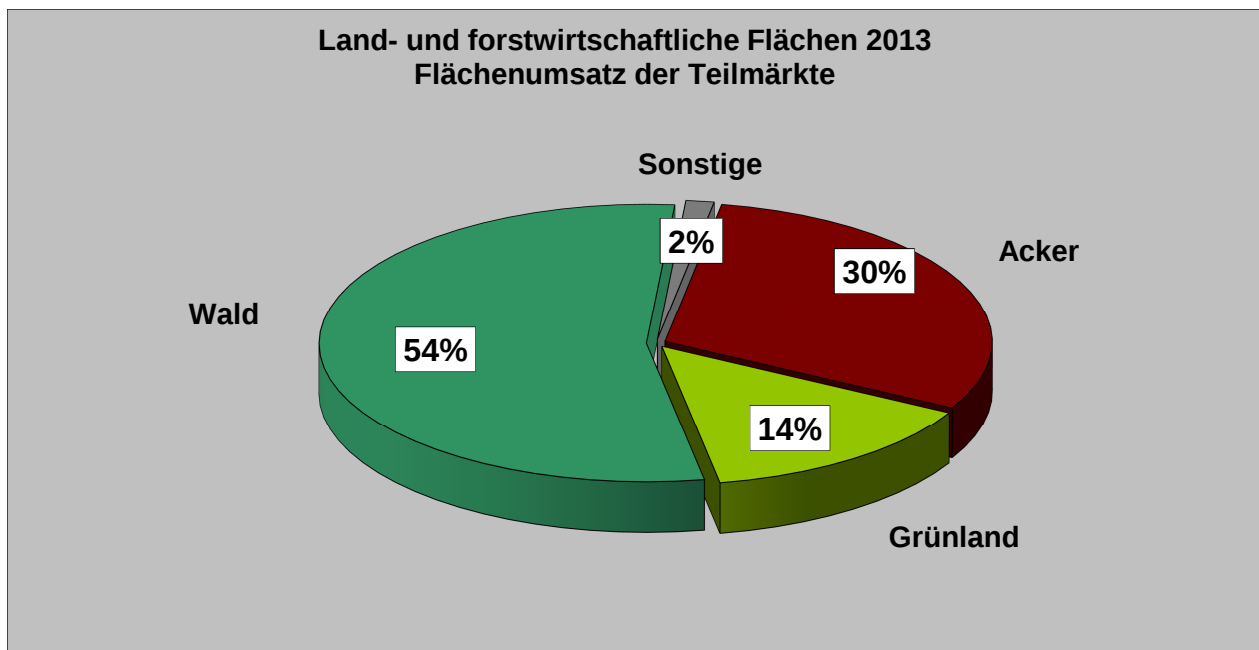


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

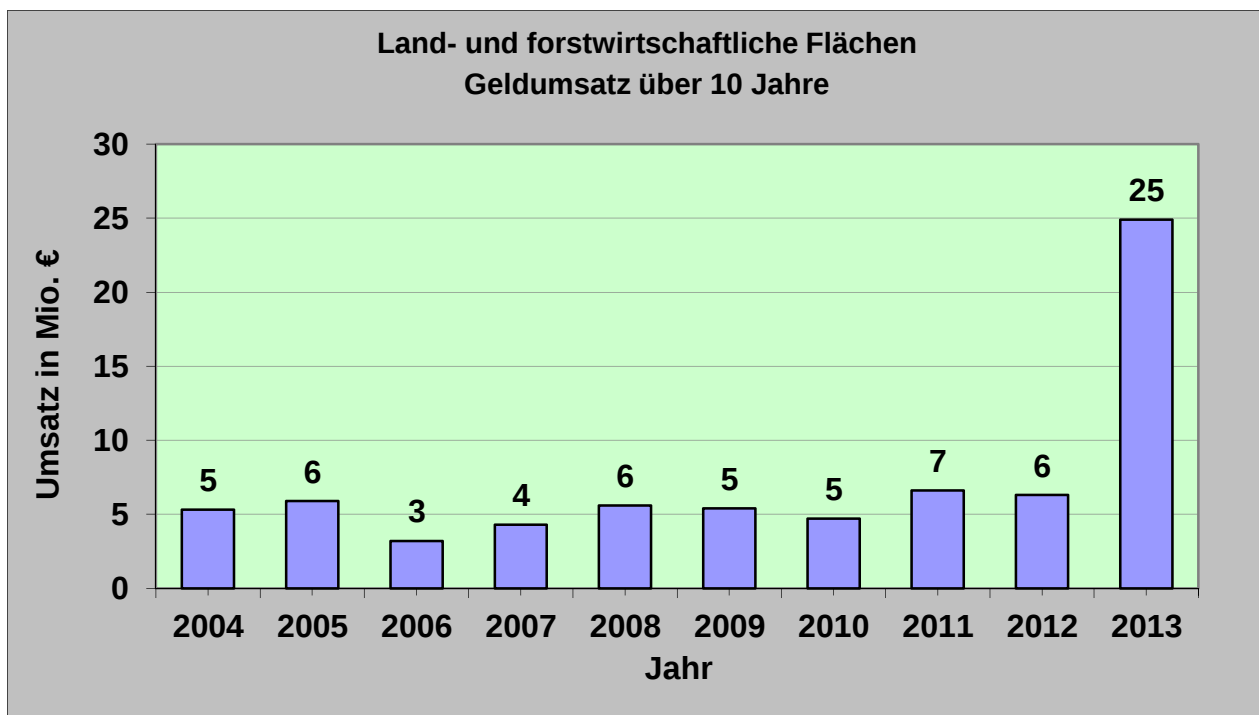


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

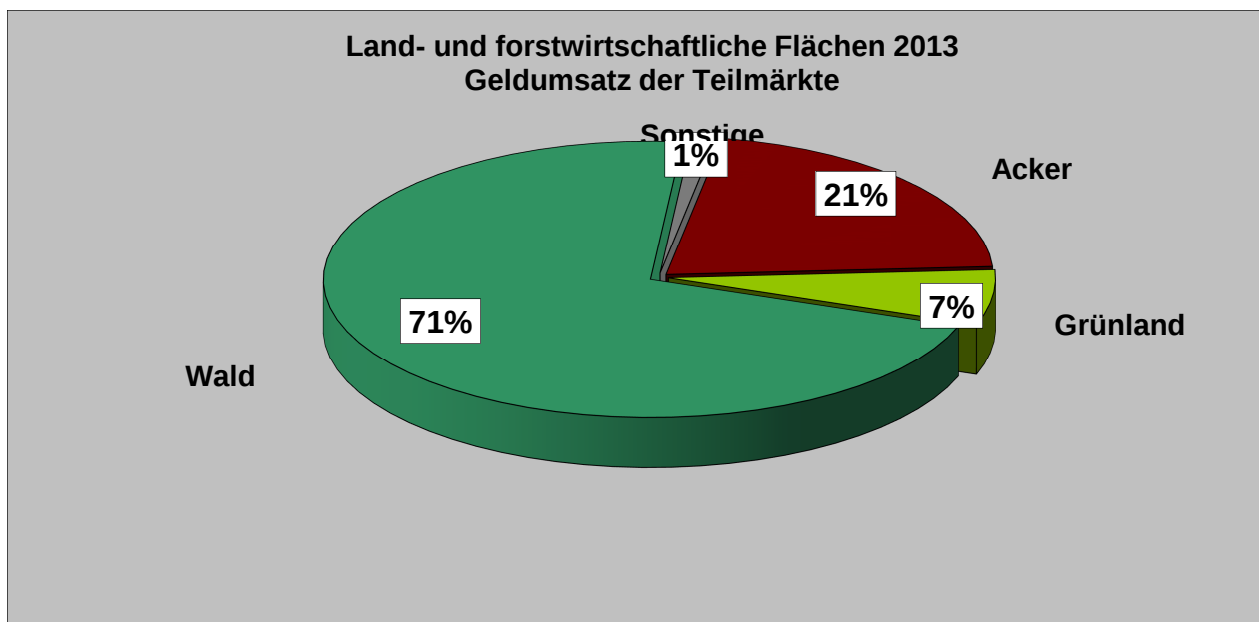


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.2.1.1 Ackerland

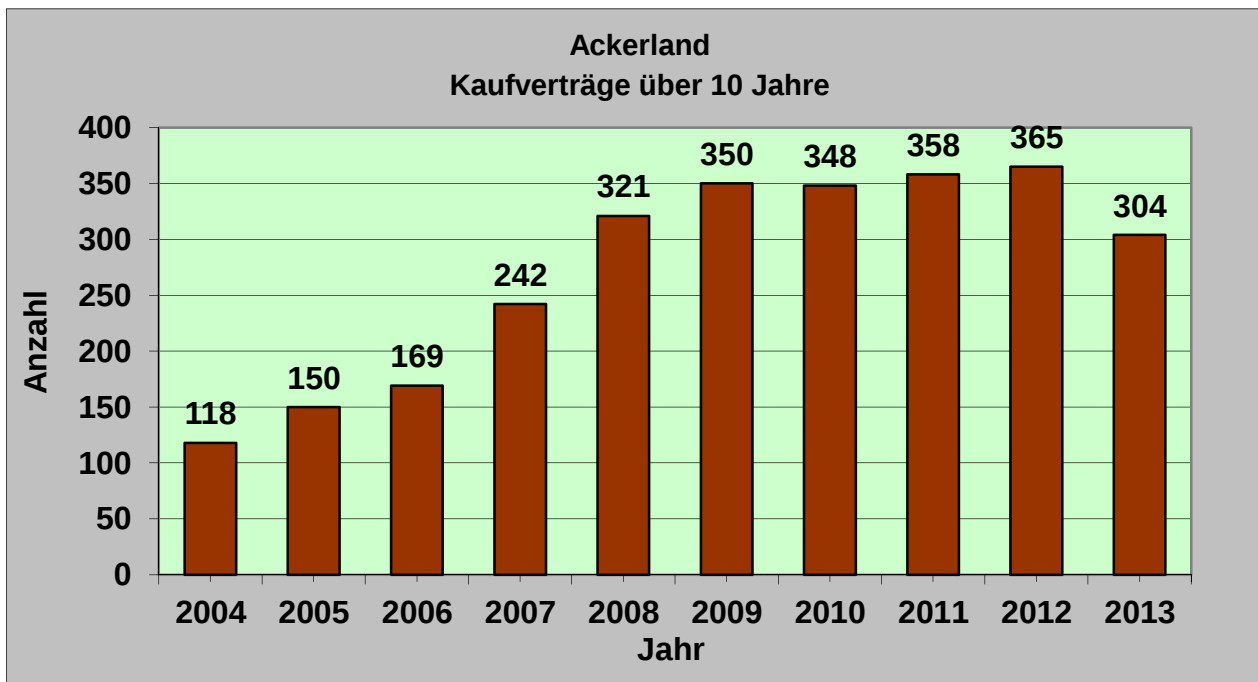


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

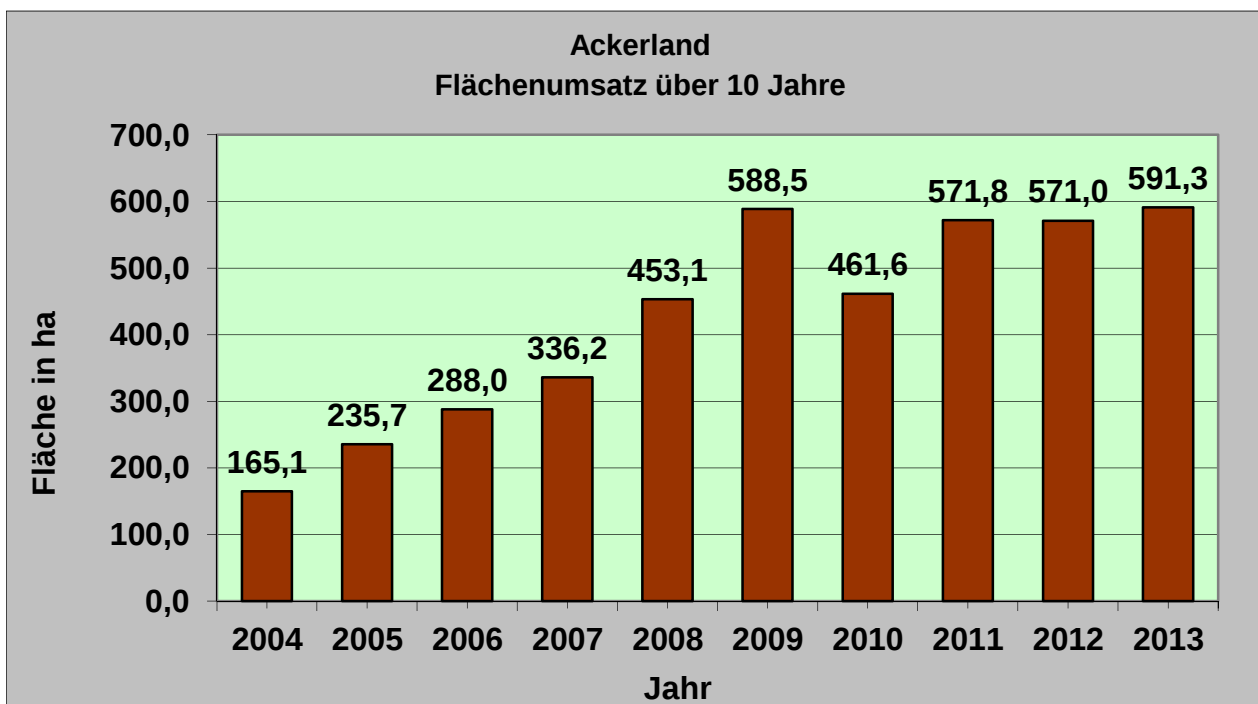


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

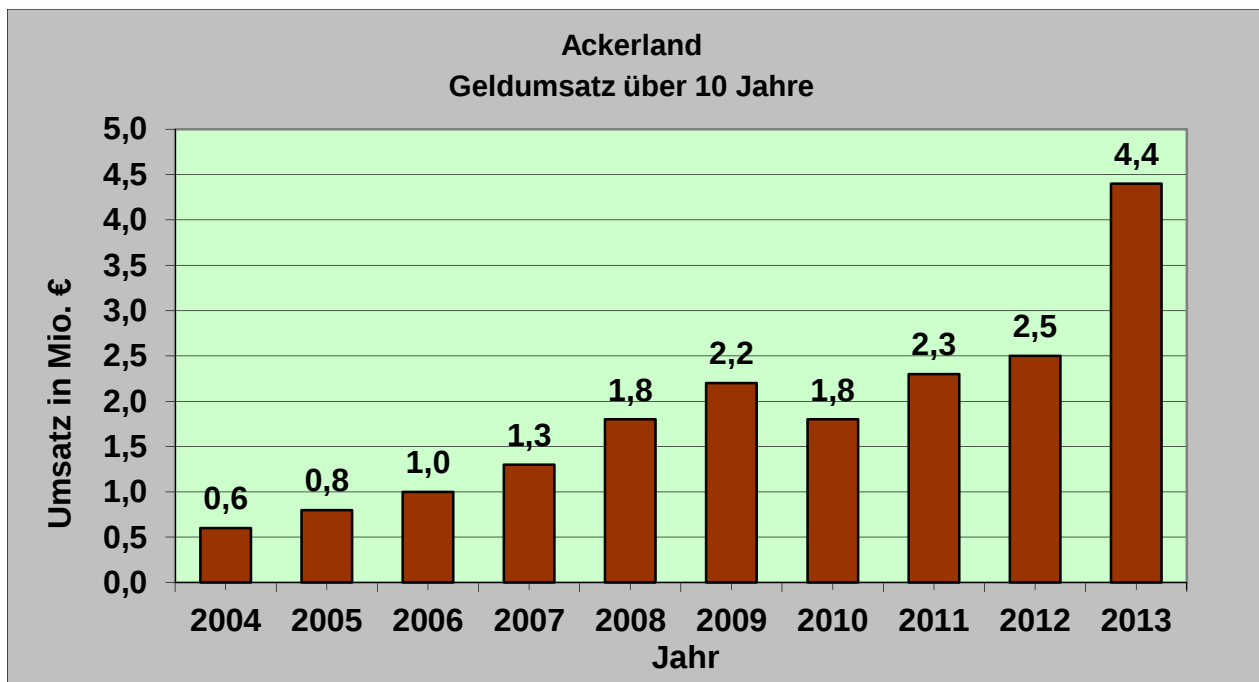


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

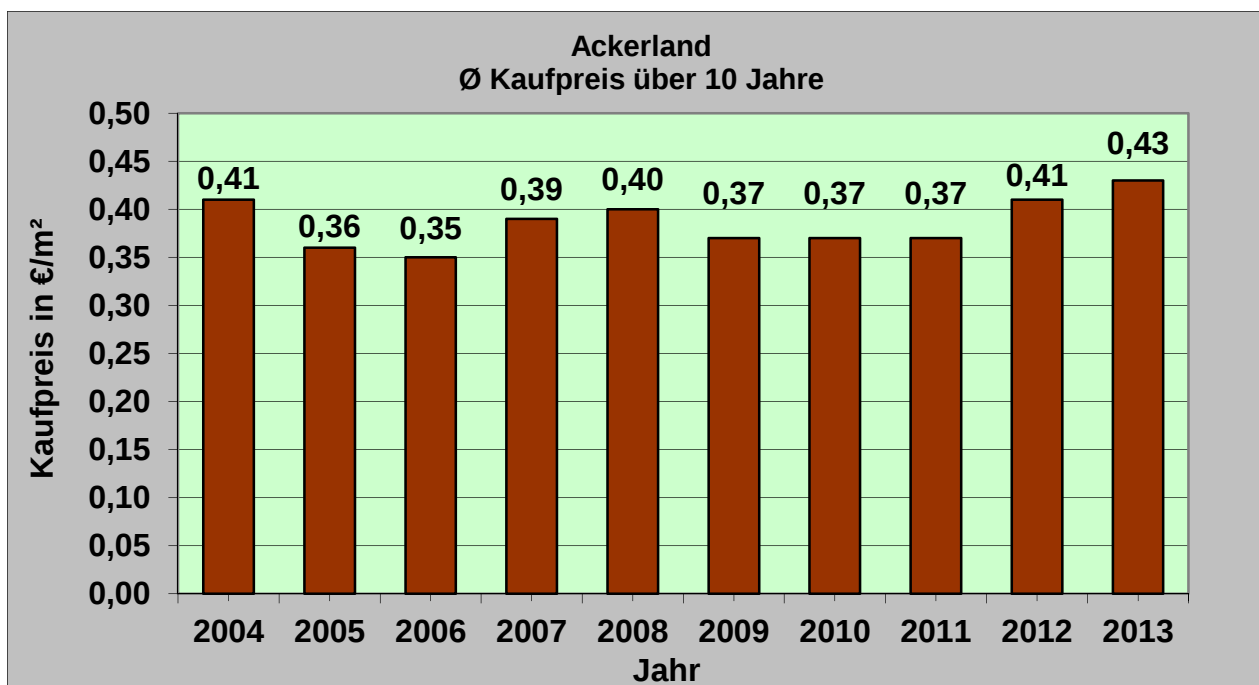


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

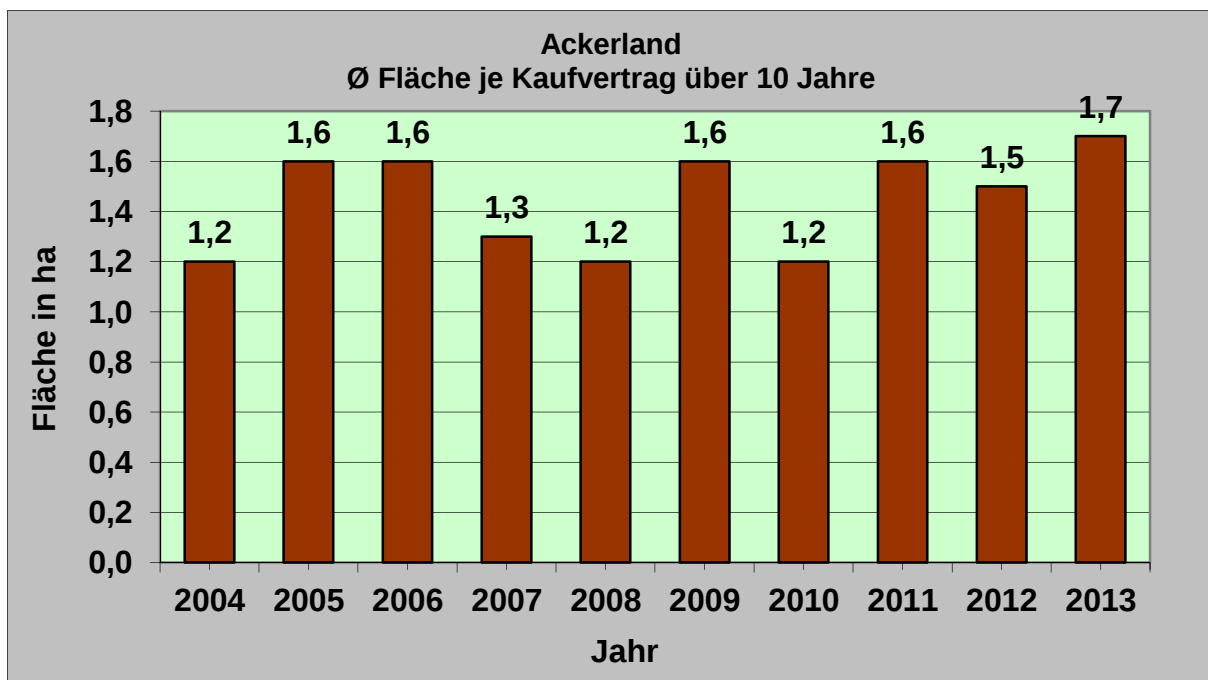


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.2.1.2 Grünland

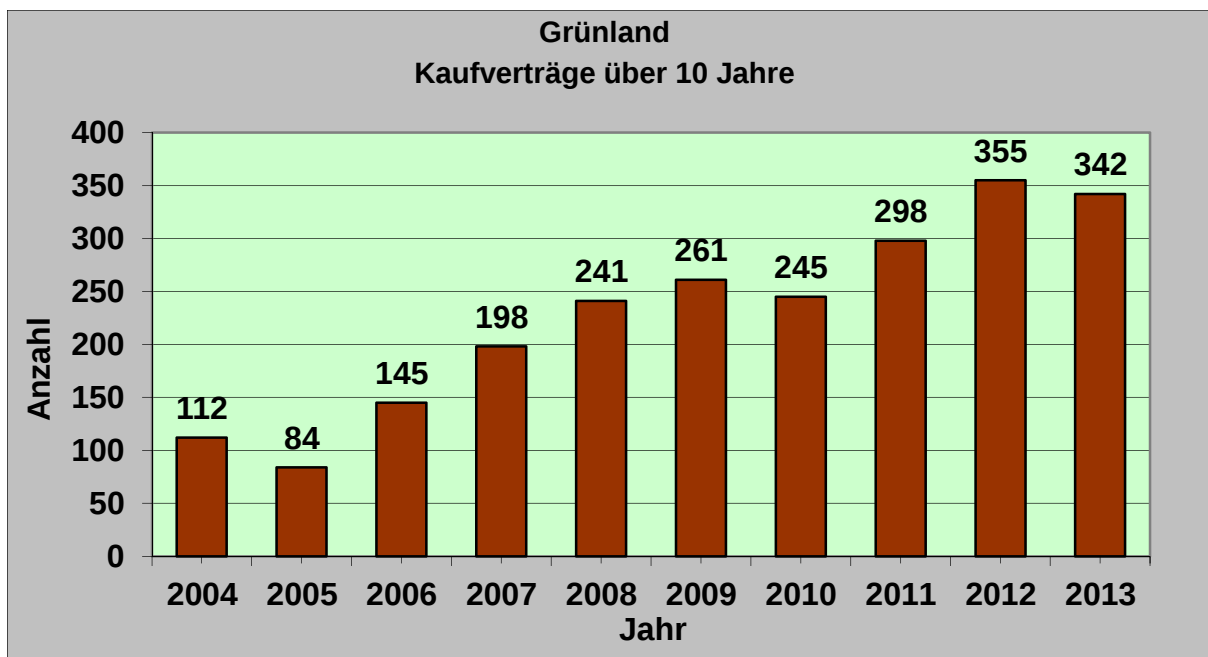


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

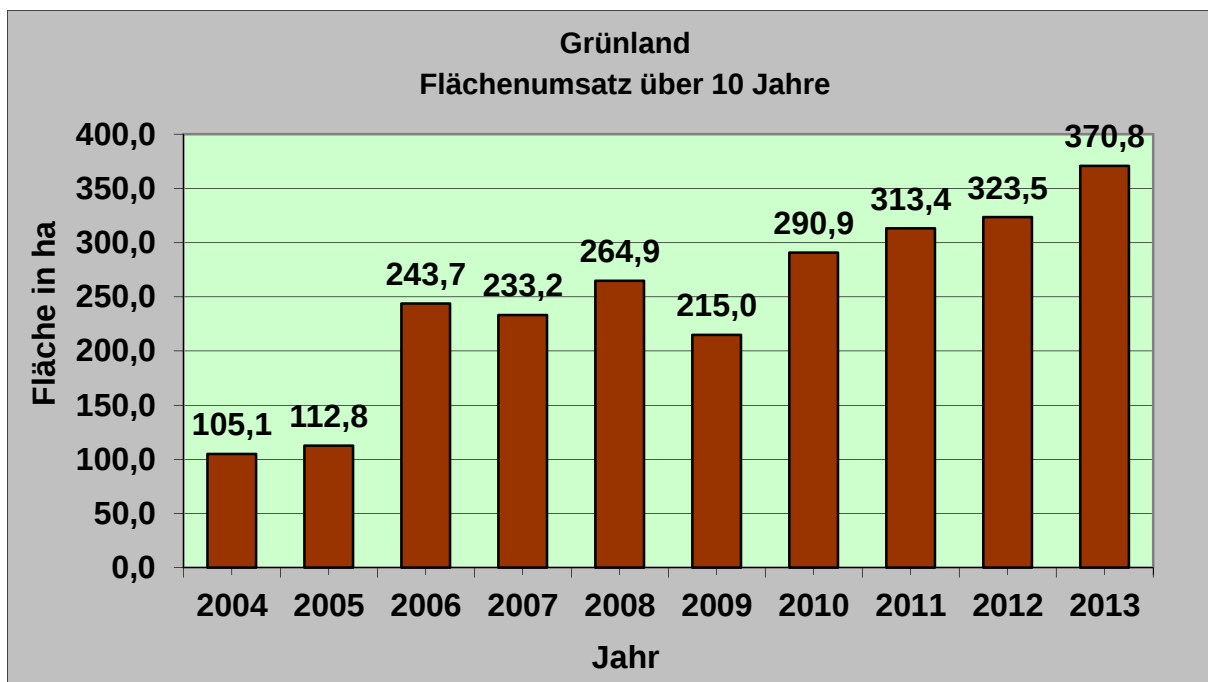


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

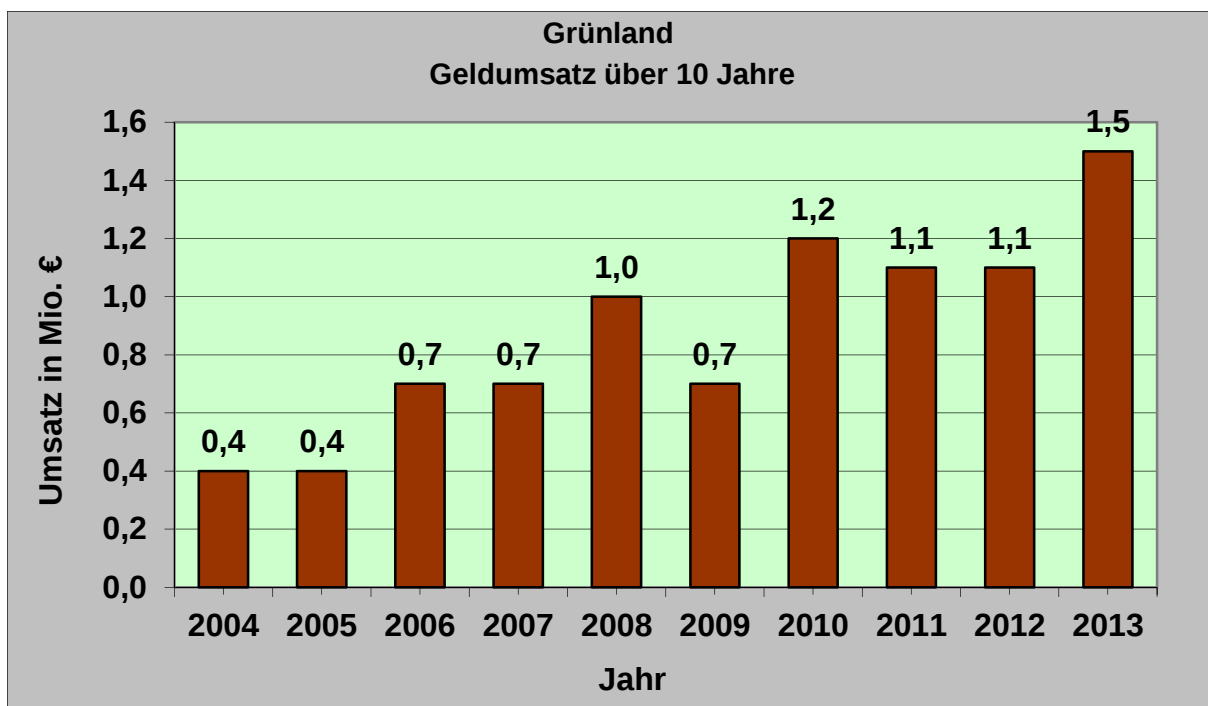


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

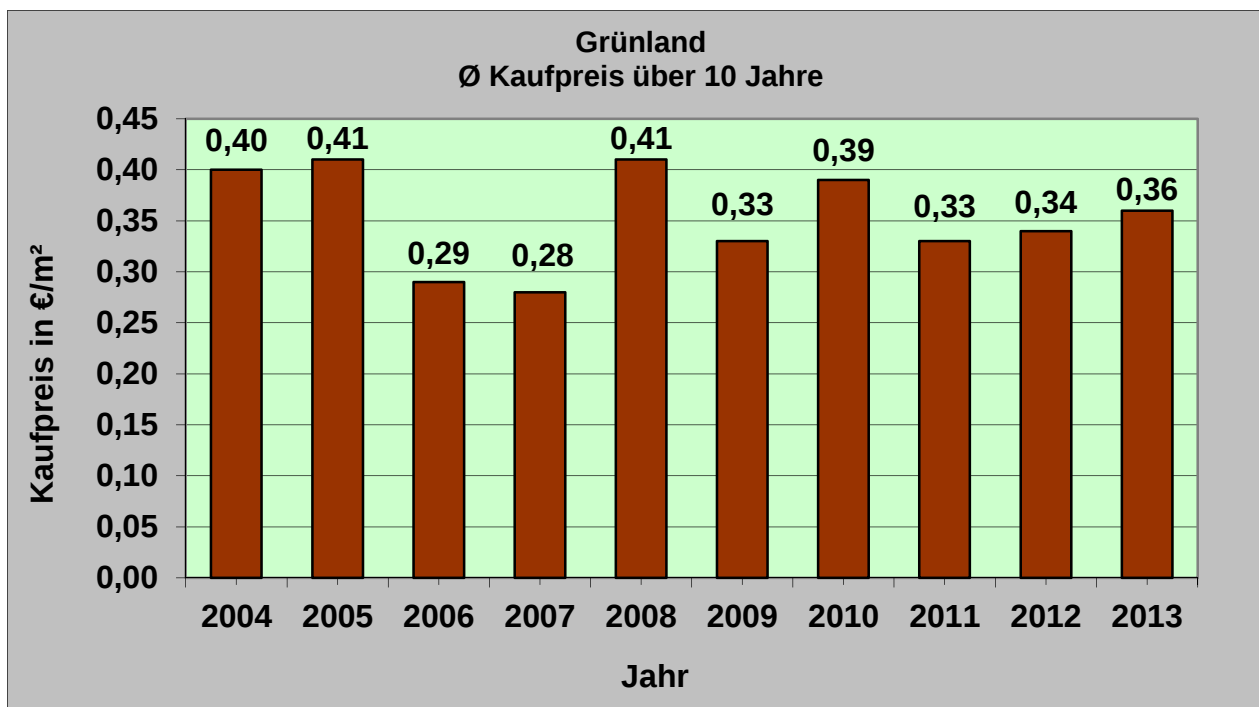


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

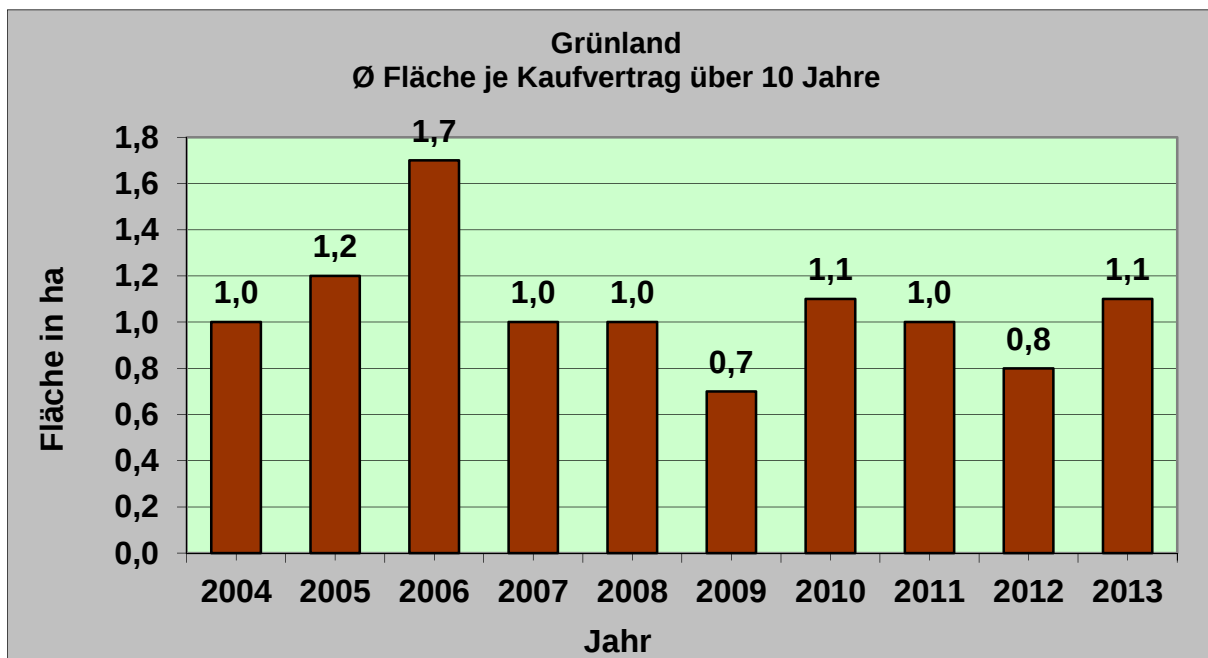


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.2.1.3 Wald

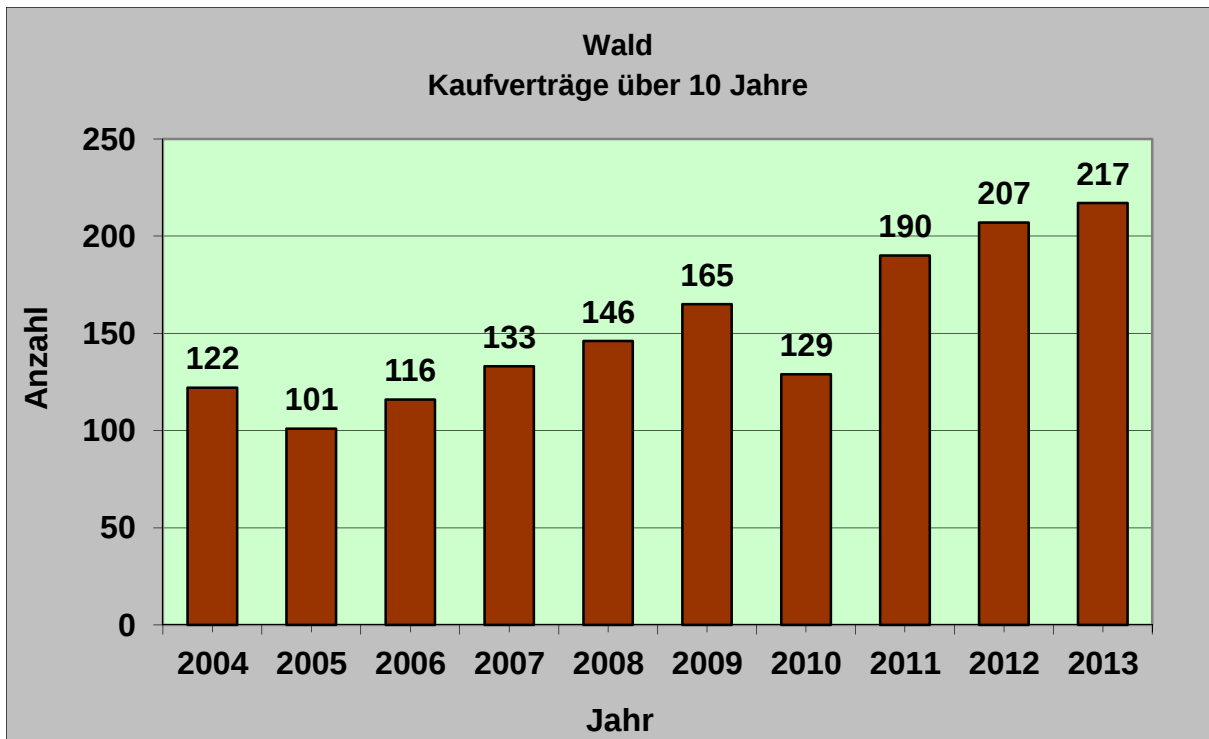


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

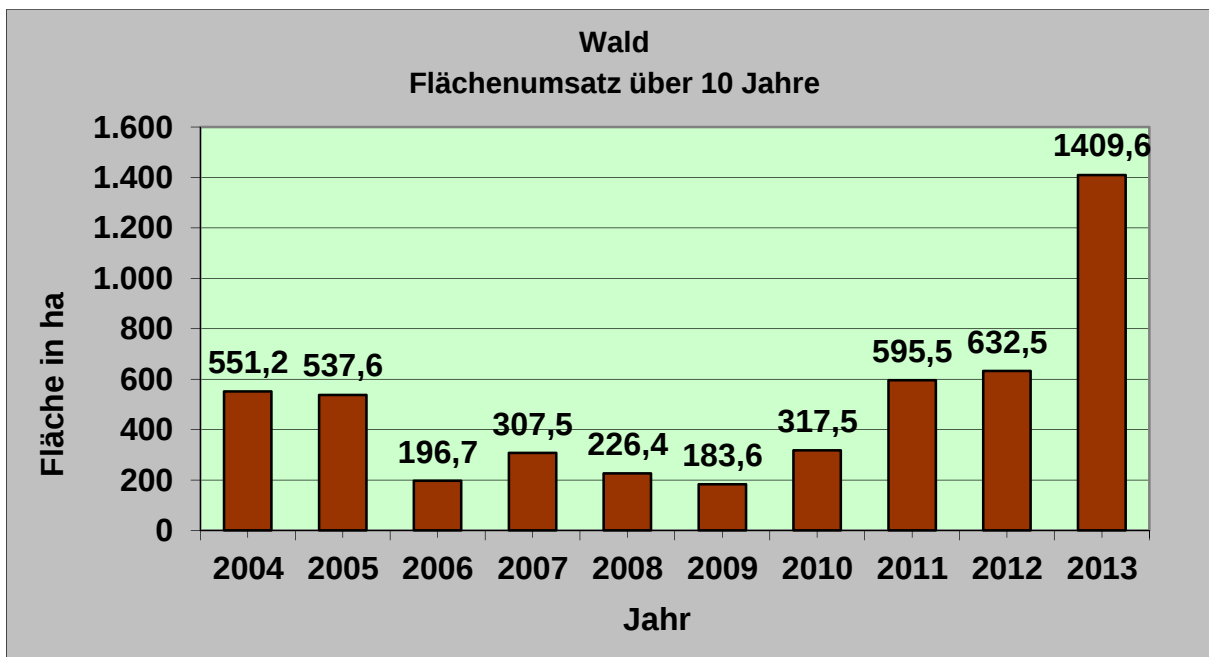


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

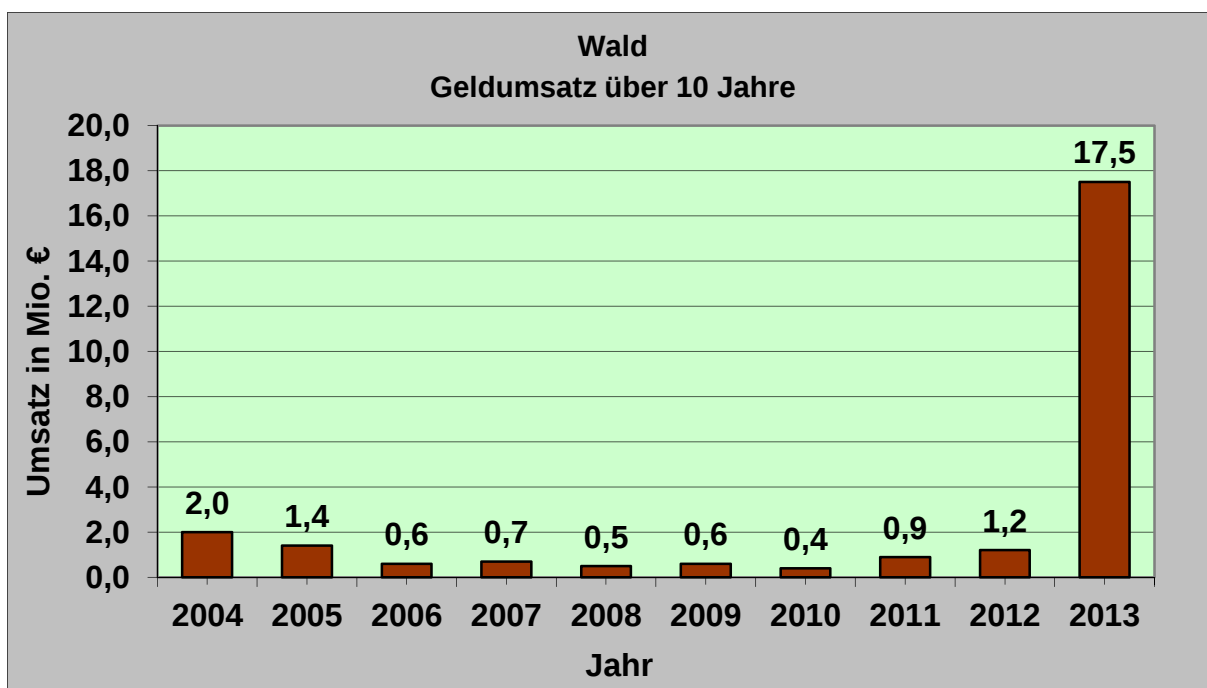


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

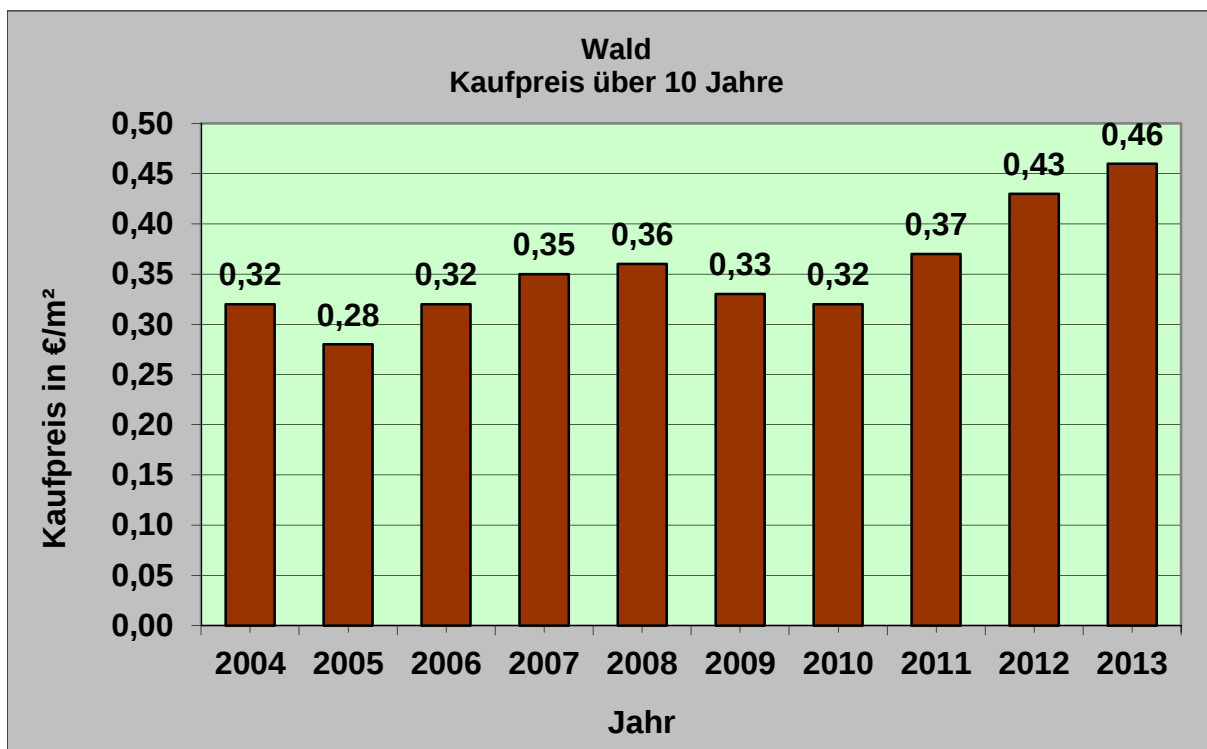


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich (2013 ohne Portfolioverträge)

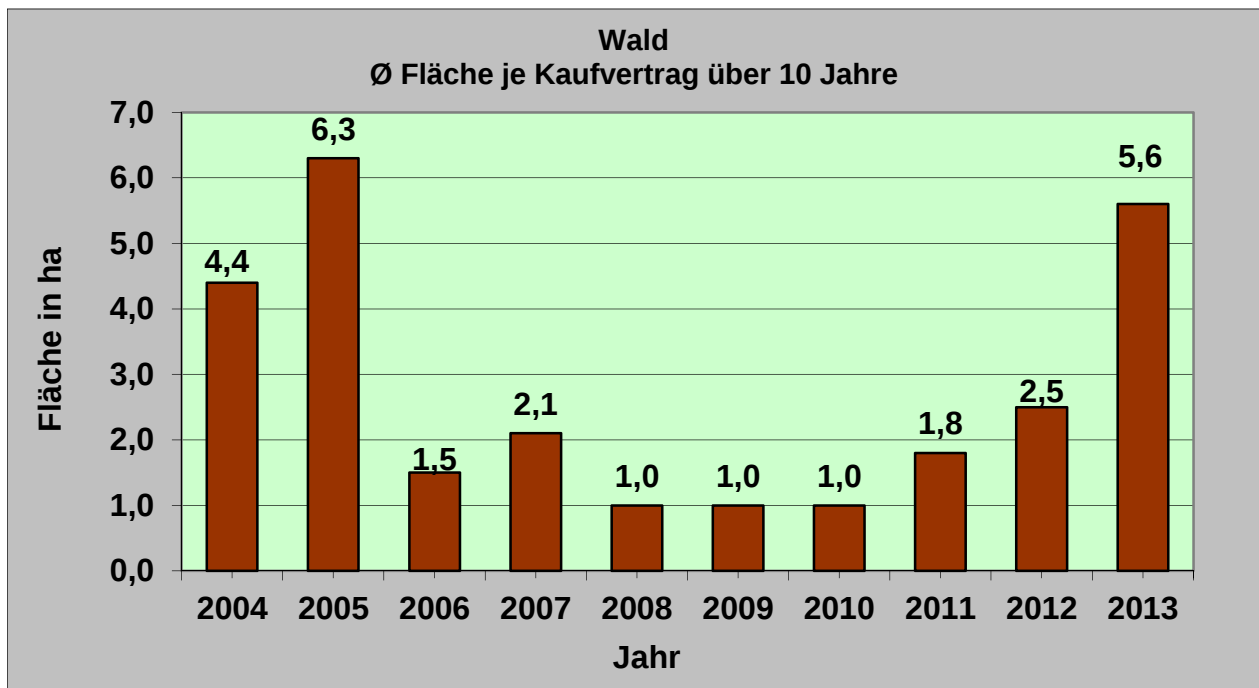


Abb.. Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.2.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Hildburghausen

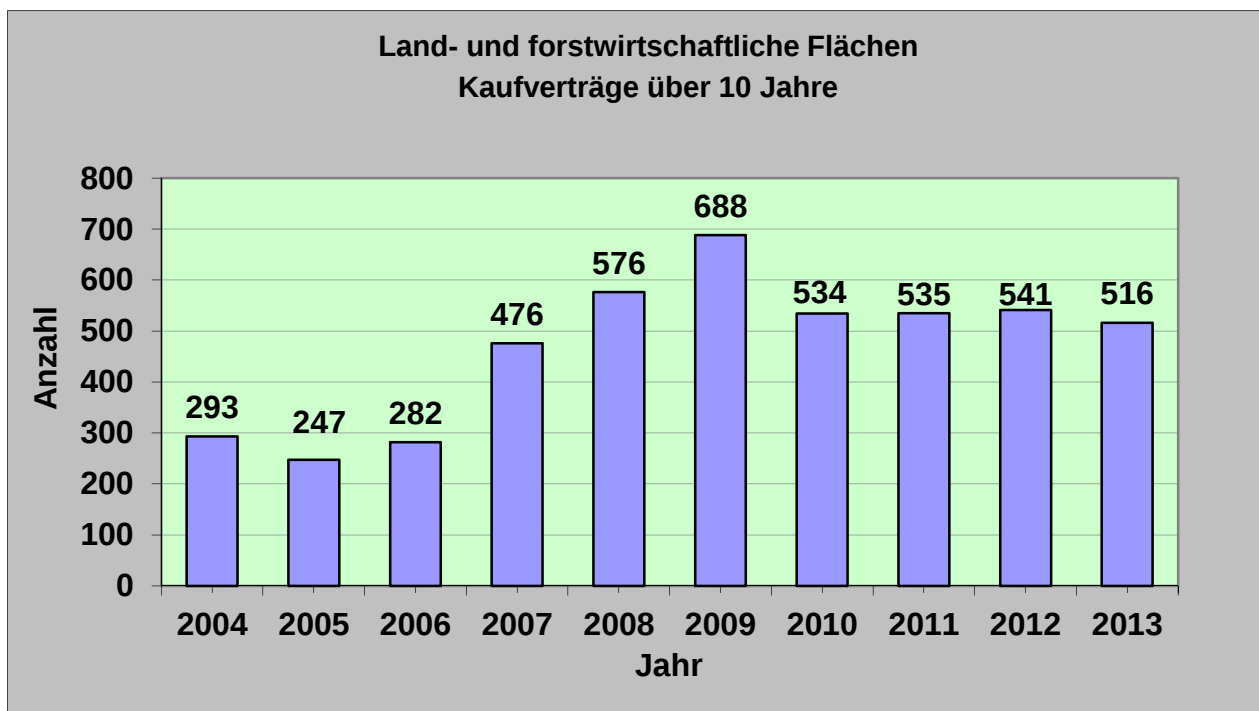


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

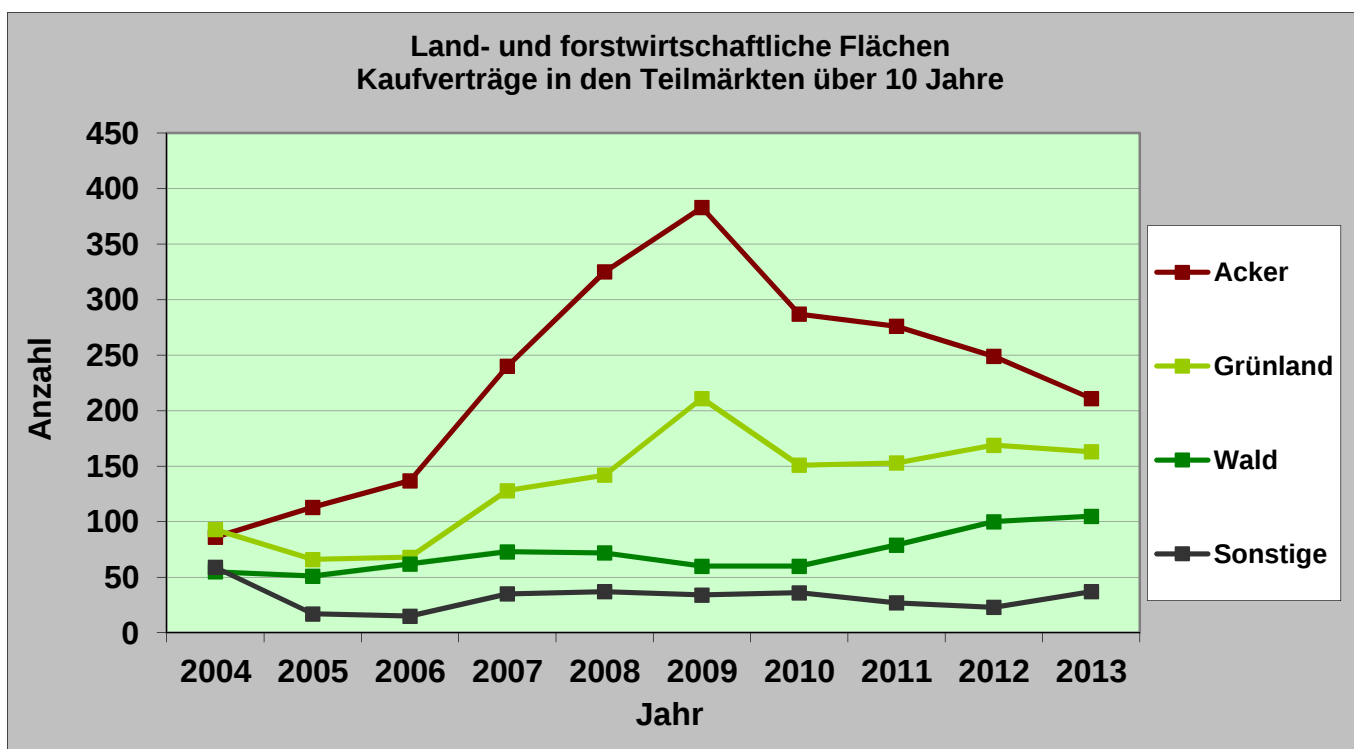


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

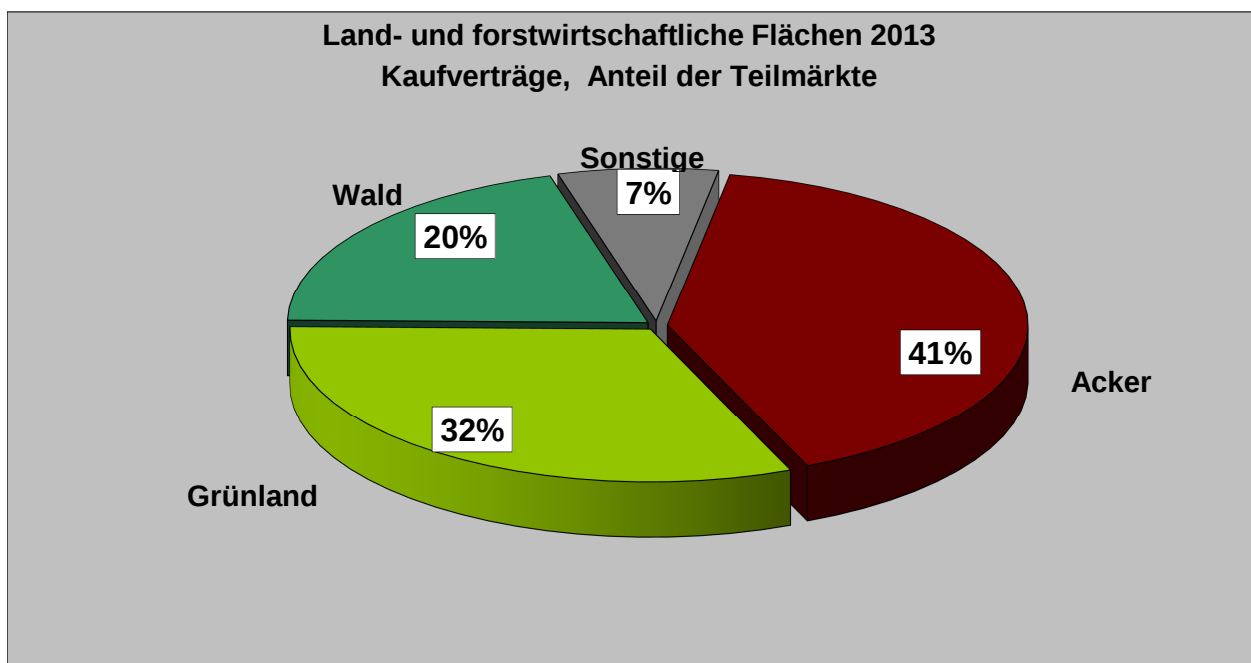


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

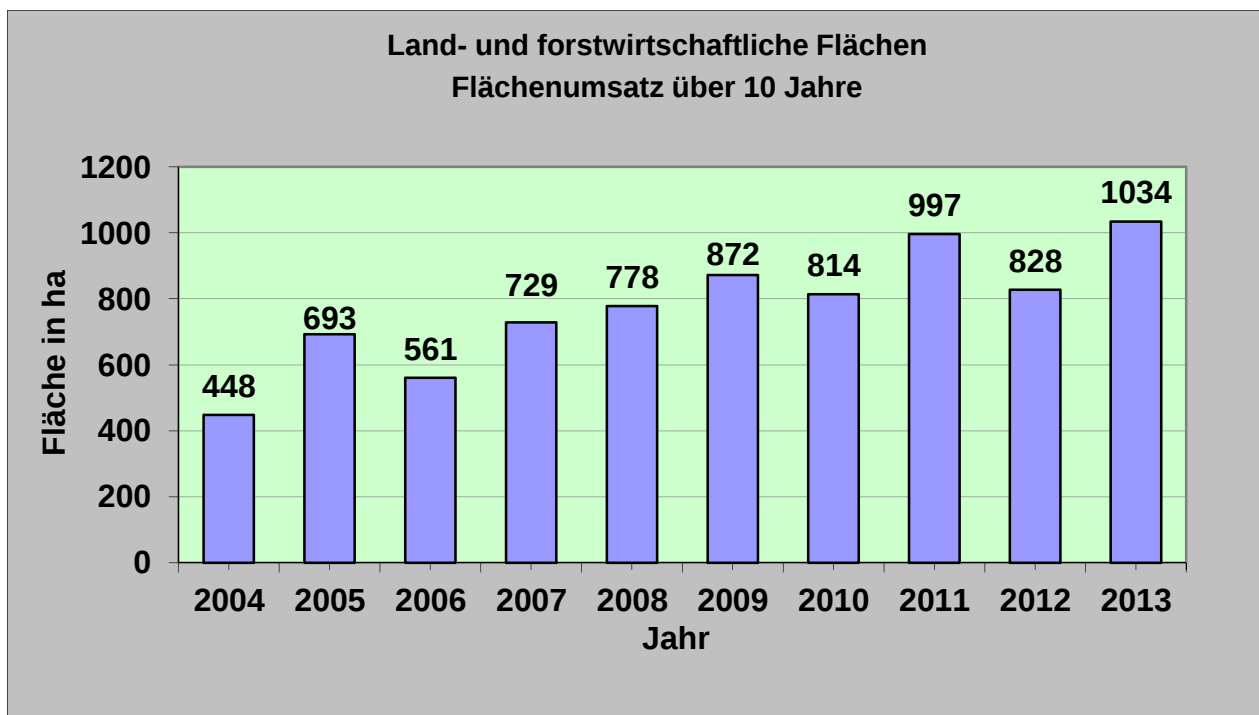


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

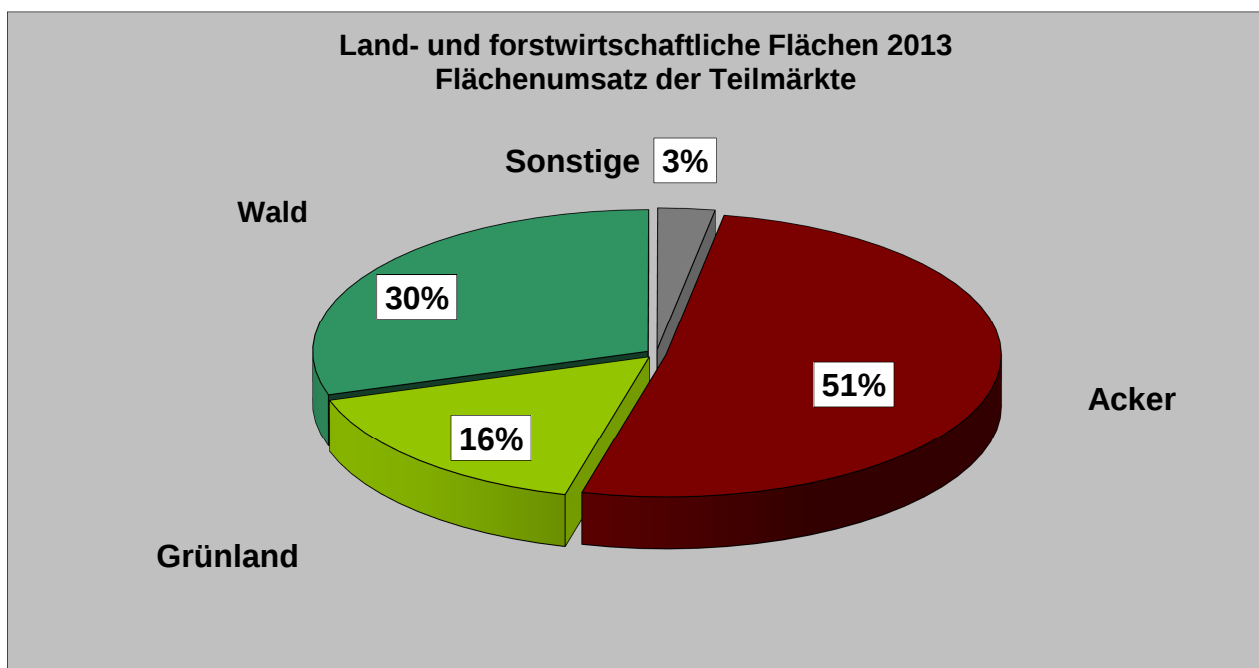


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

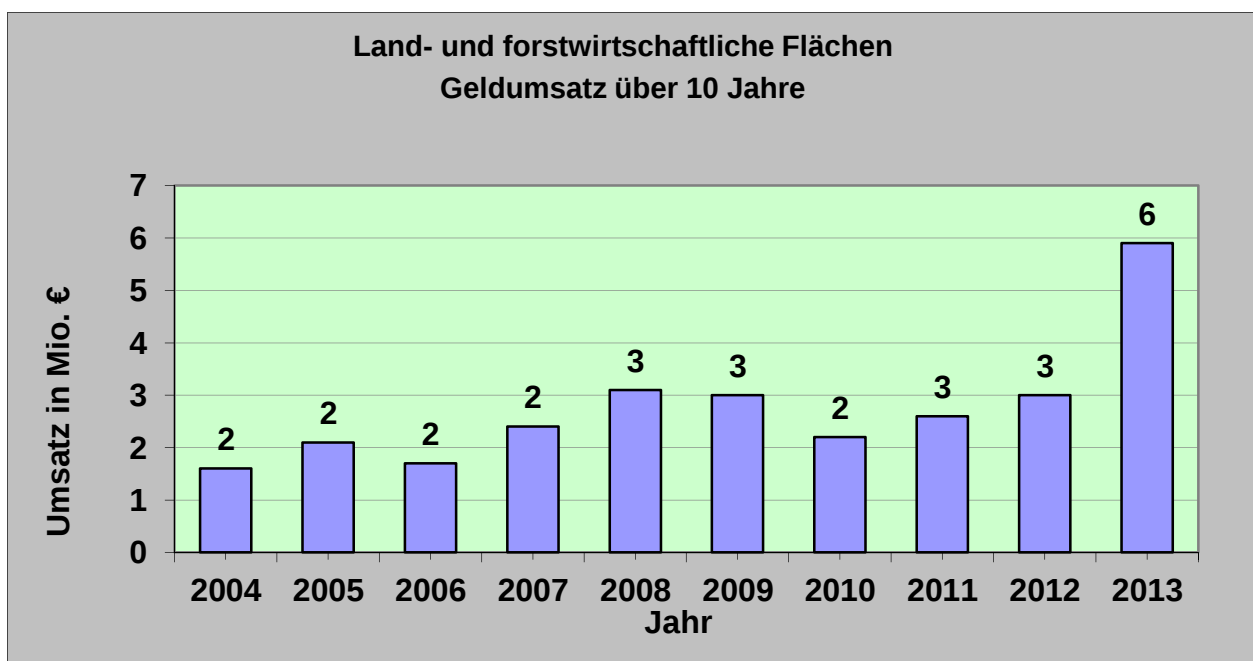


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

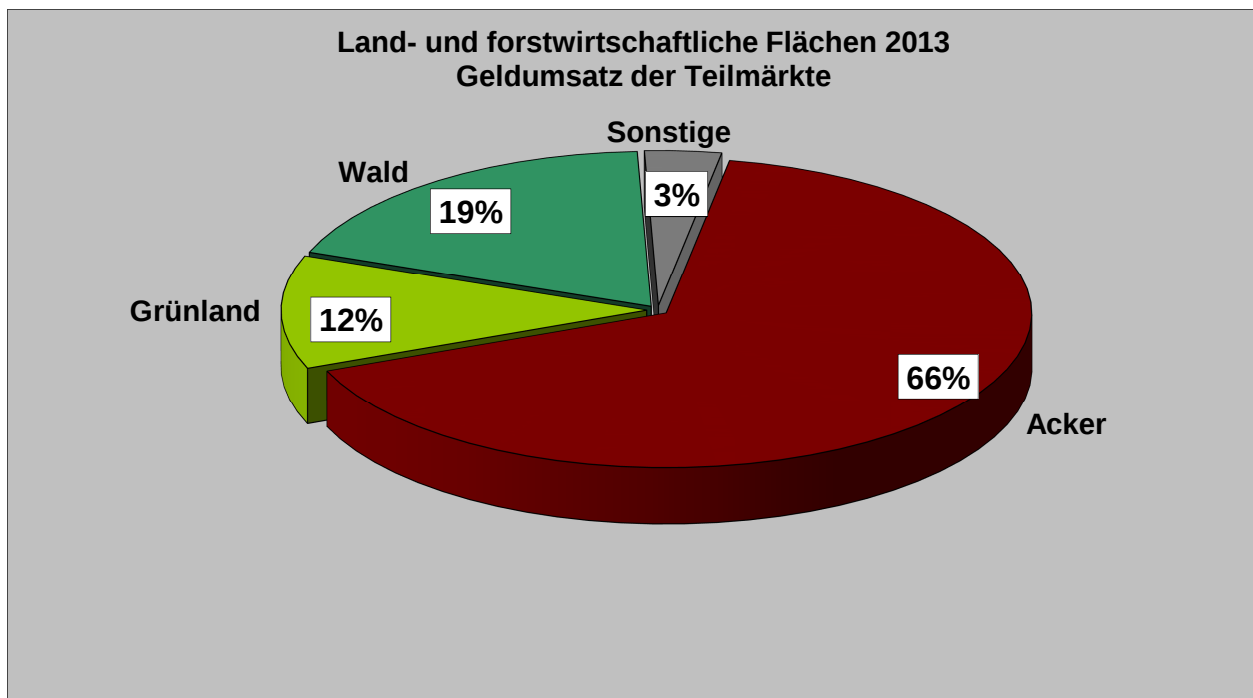


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.2.2.1 Ackerland

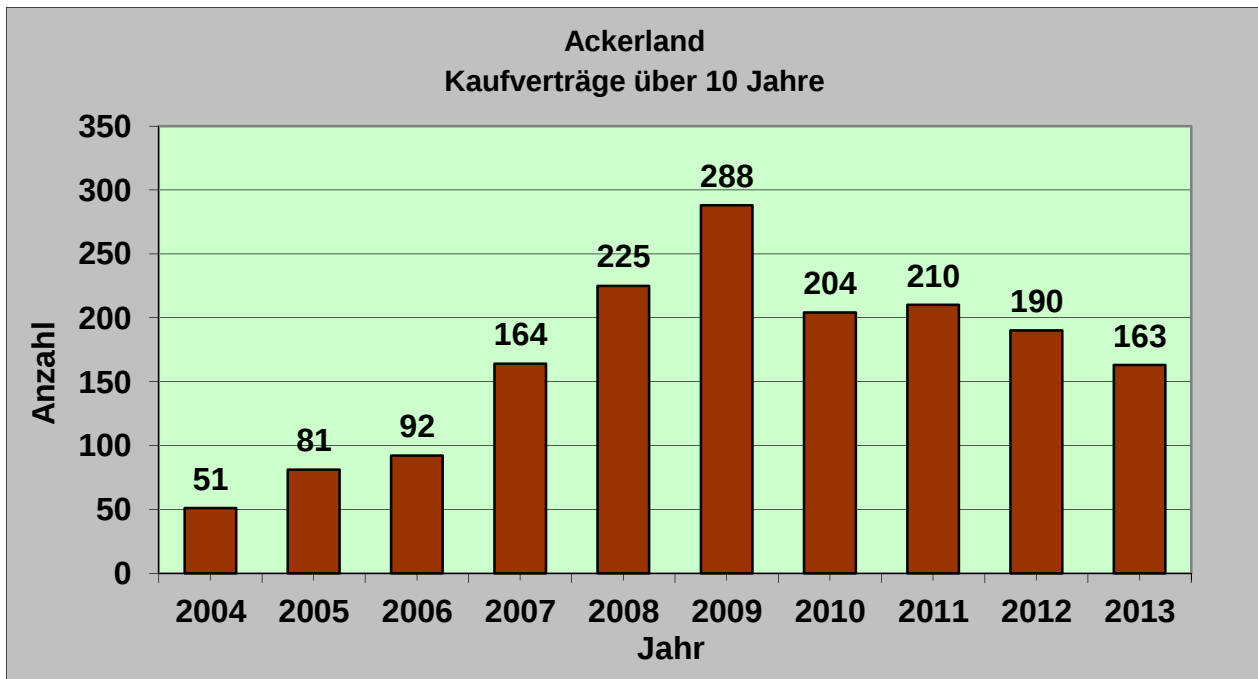


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

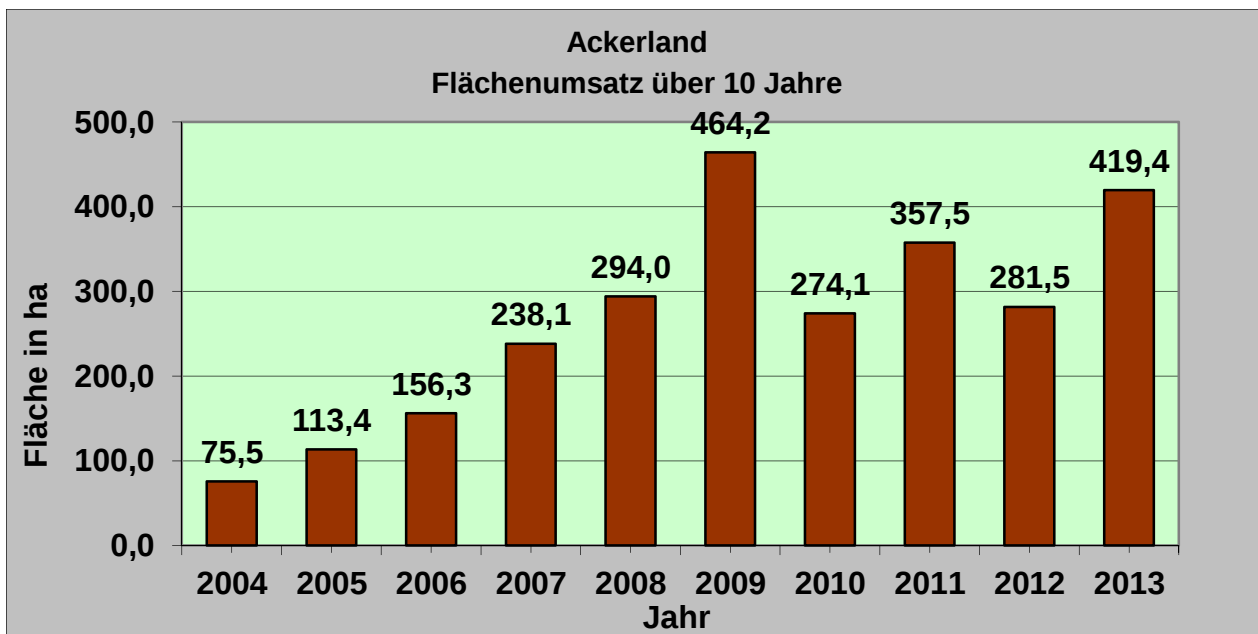


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

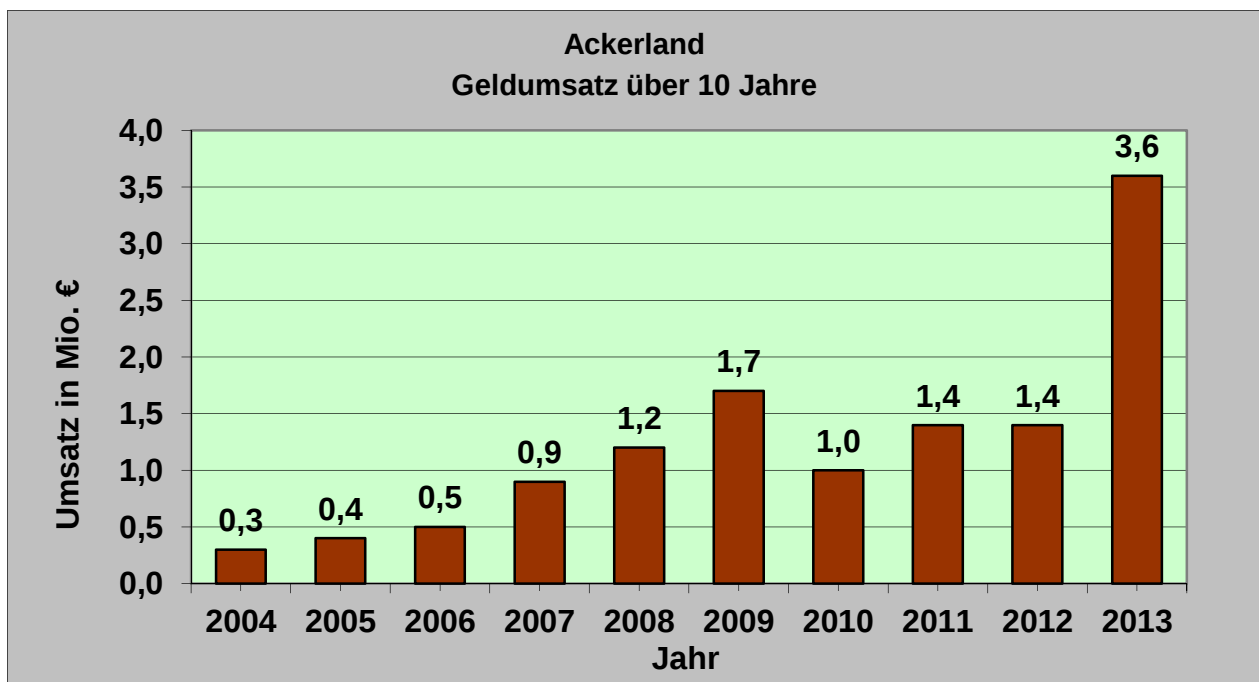


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

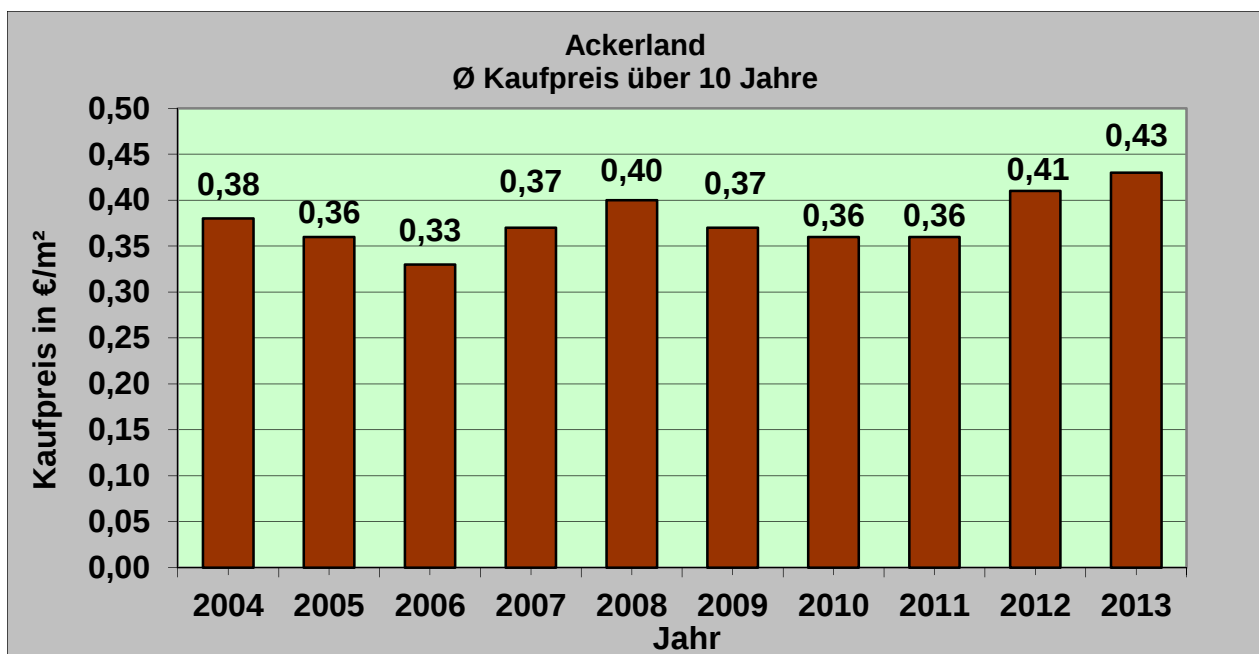


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

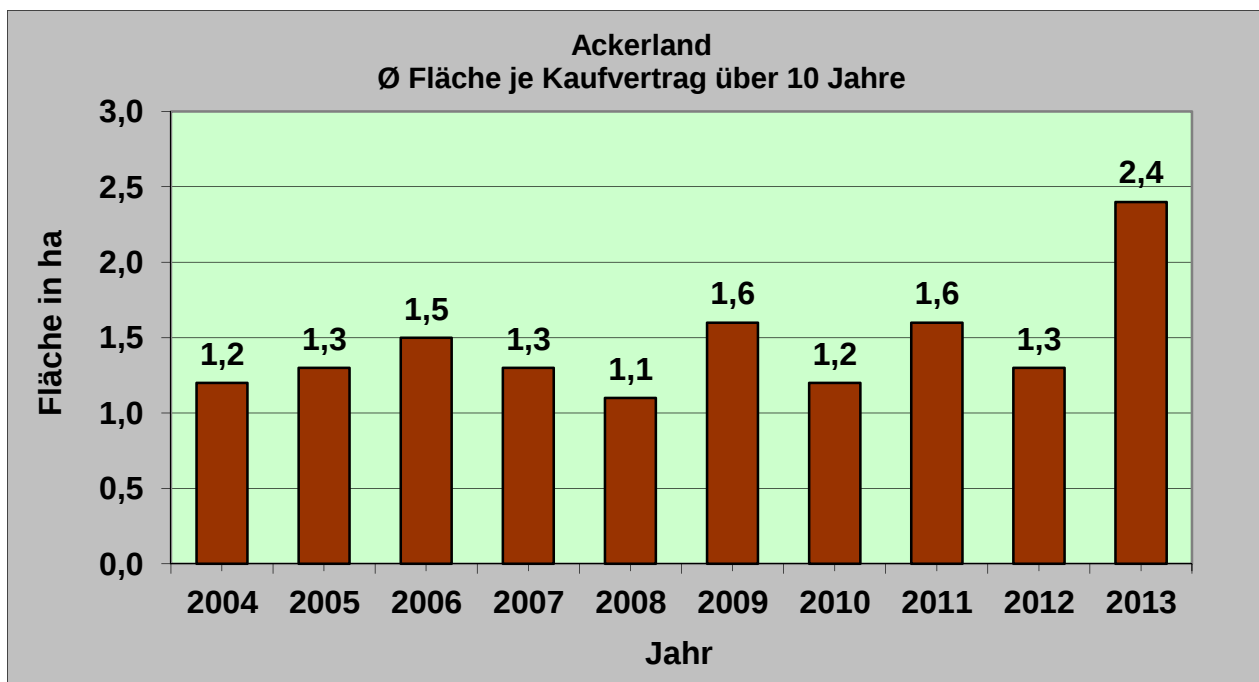


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.2.2.2 Grünland

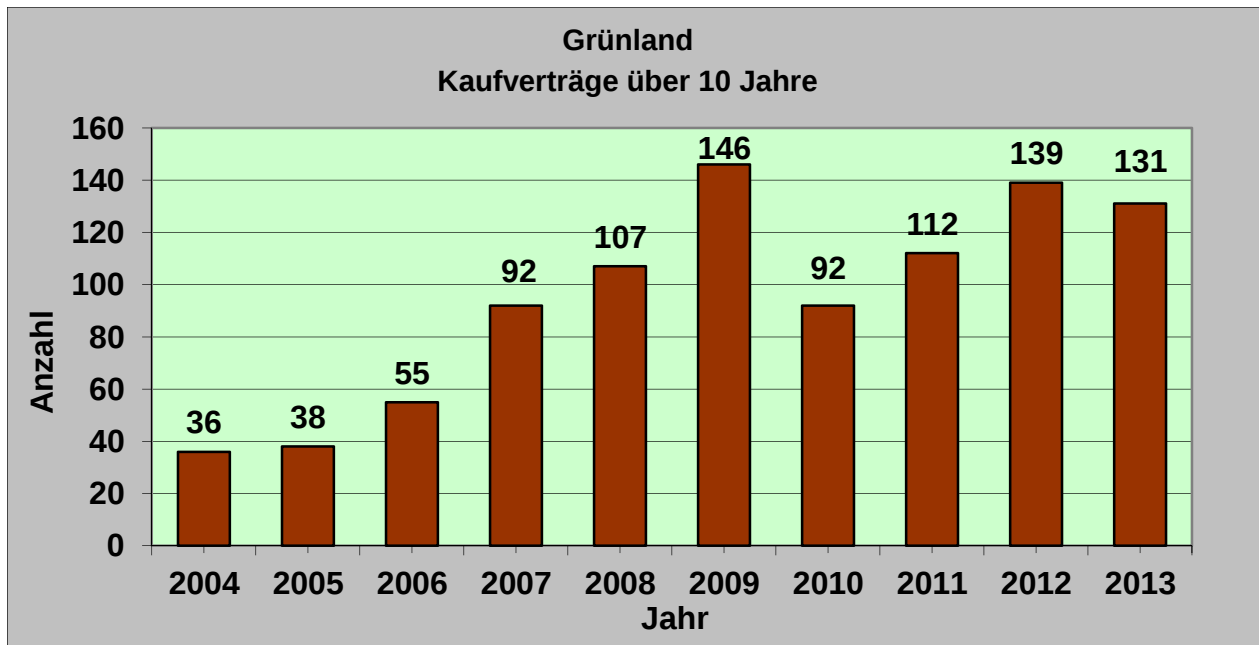


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

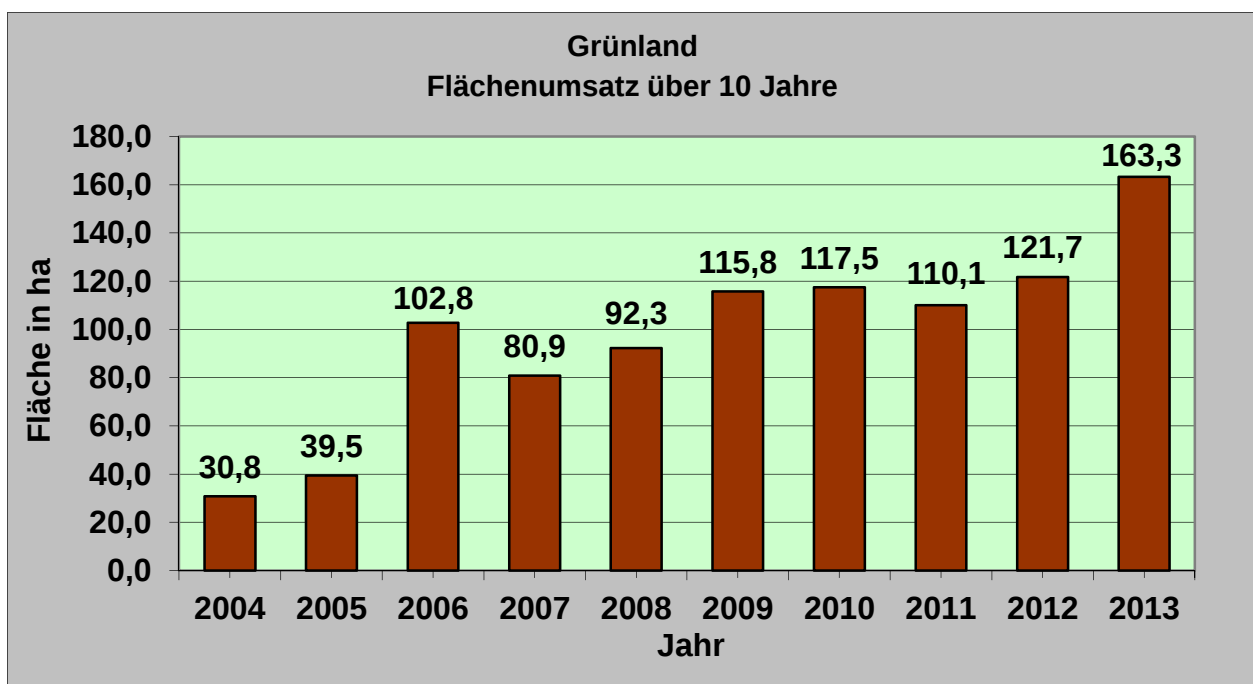


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

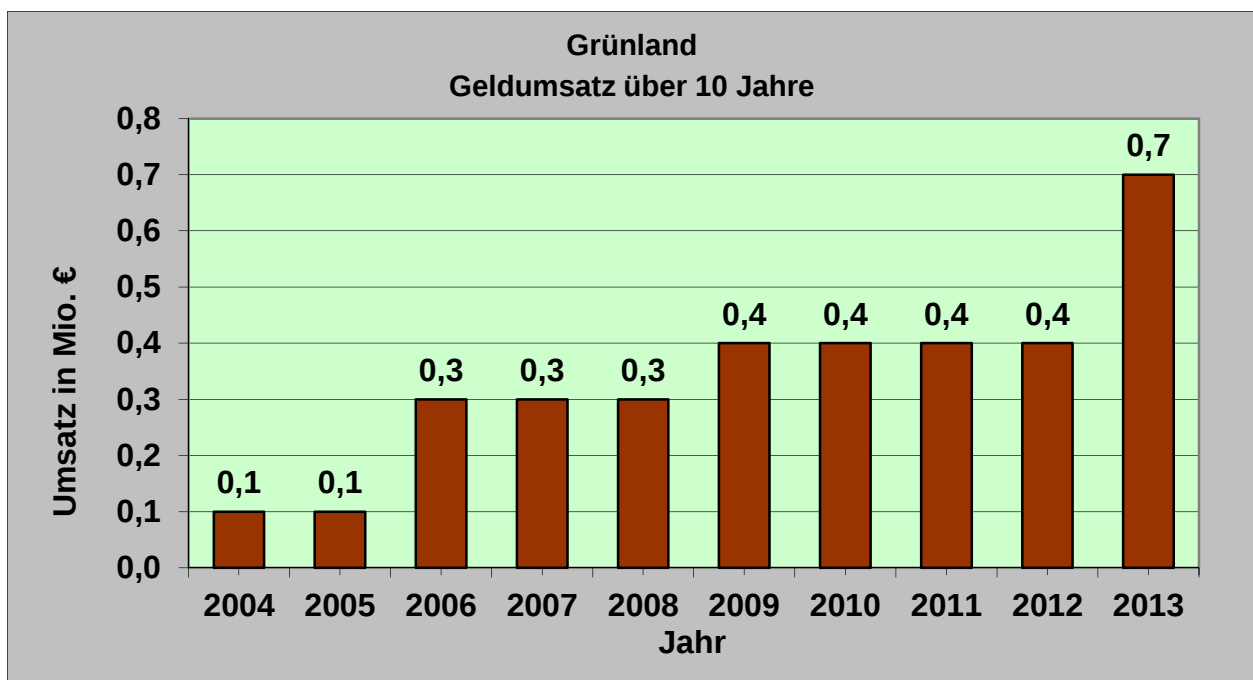


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

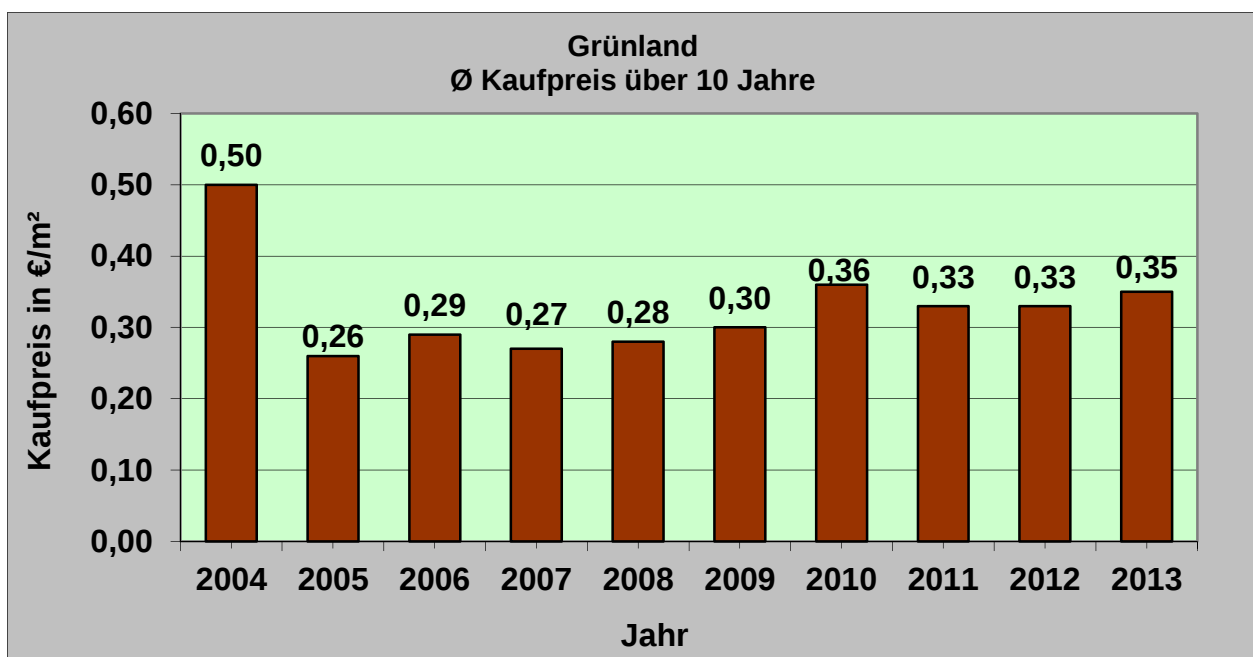


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

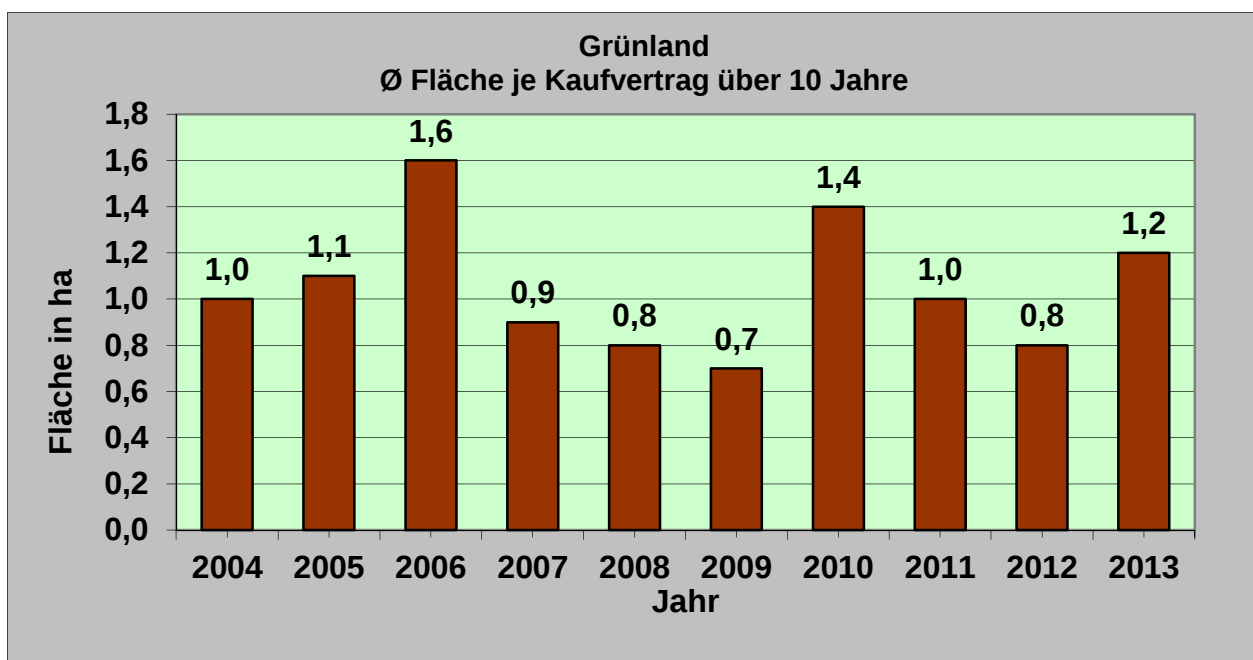


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.2.2.3 Wald

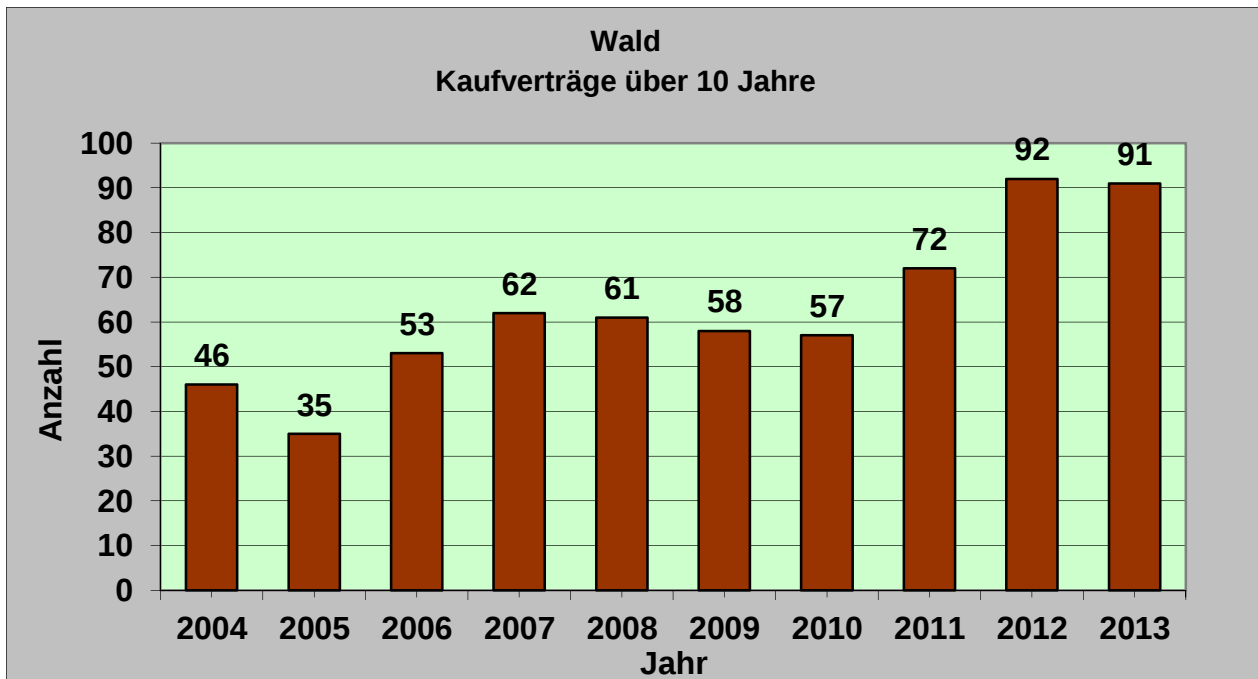


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

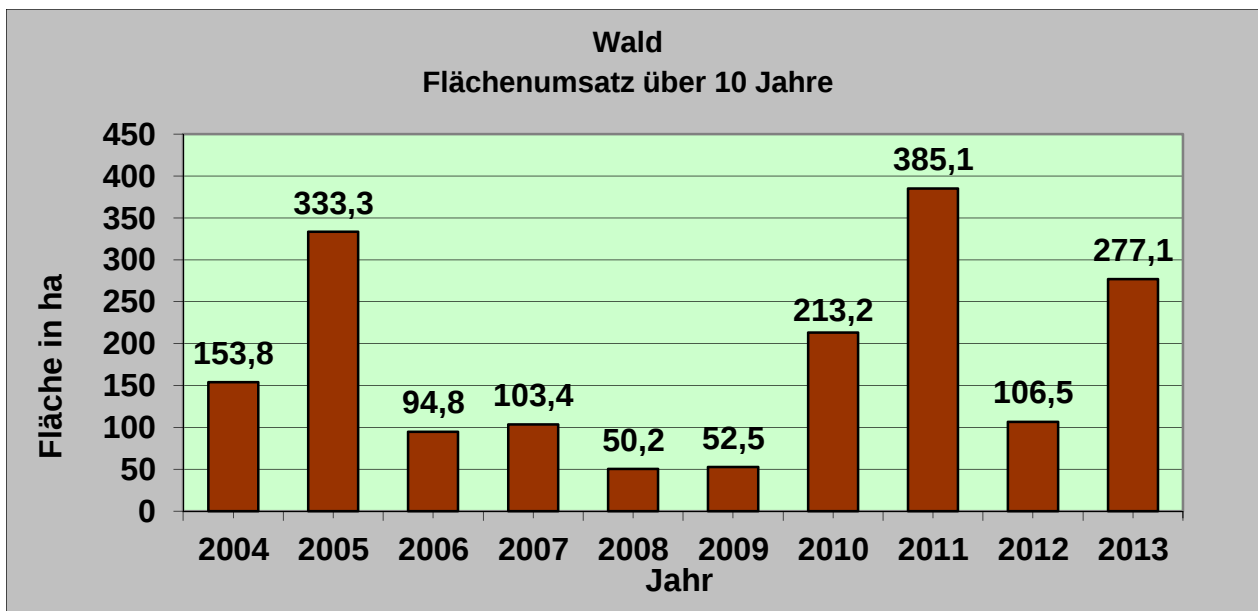


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

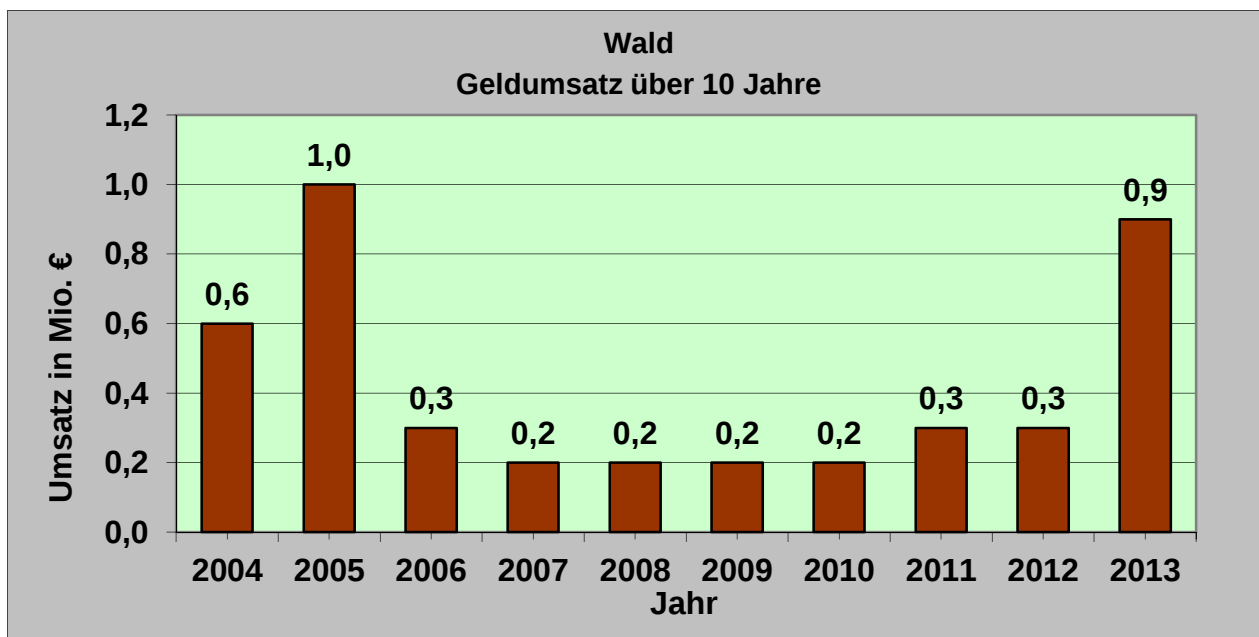


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

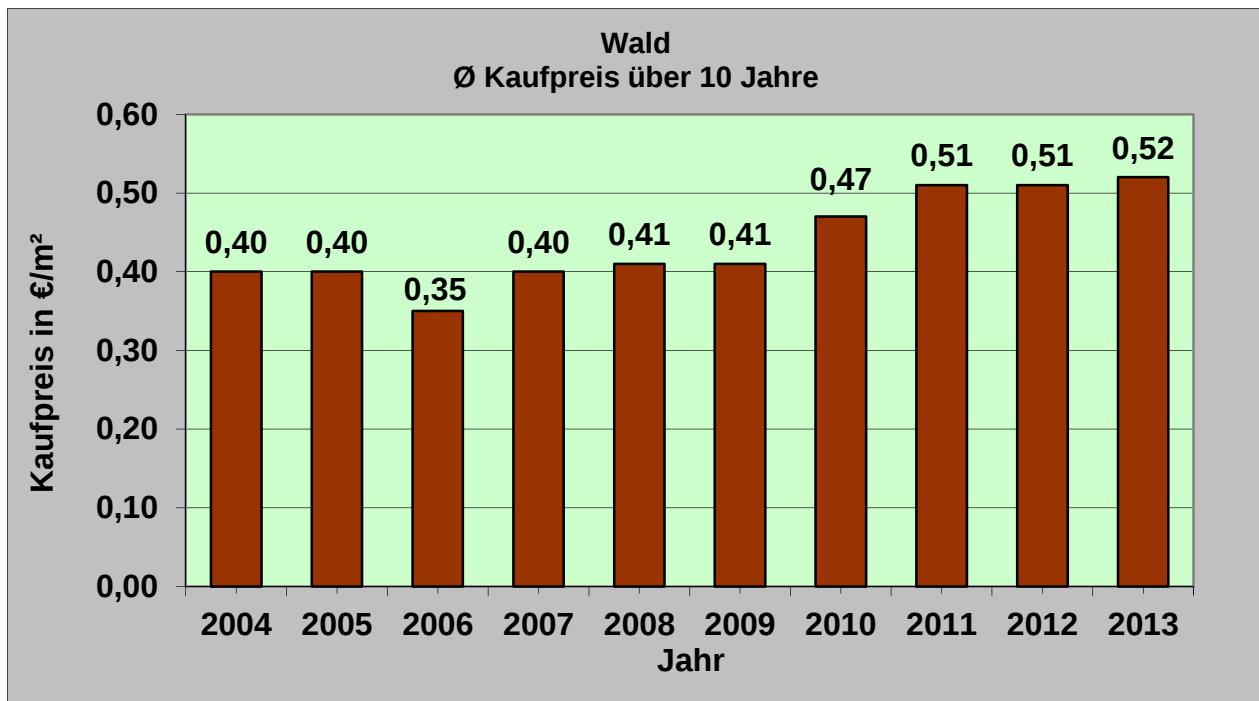


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen (Jahr 2013 ohne Portfolioverträge)

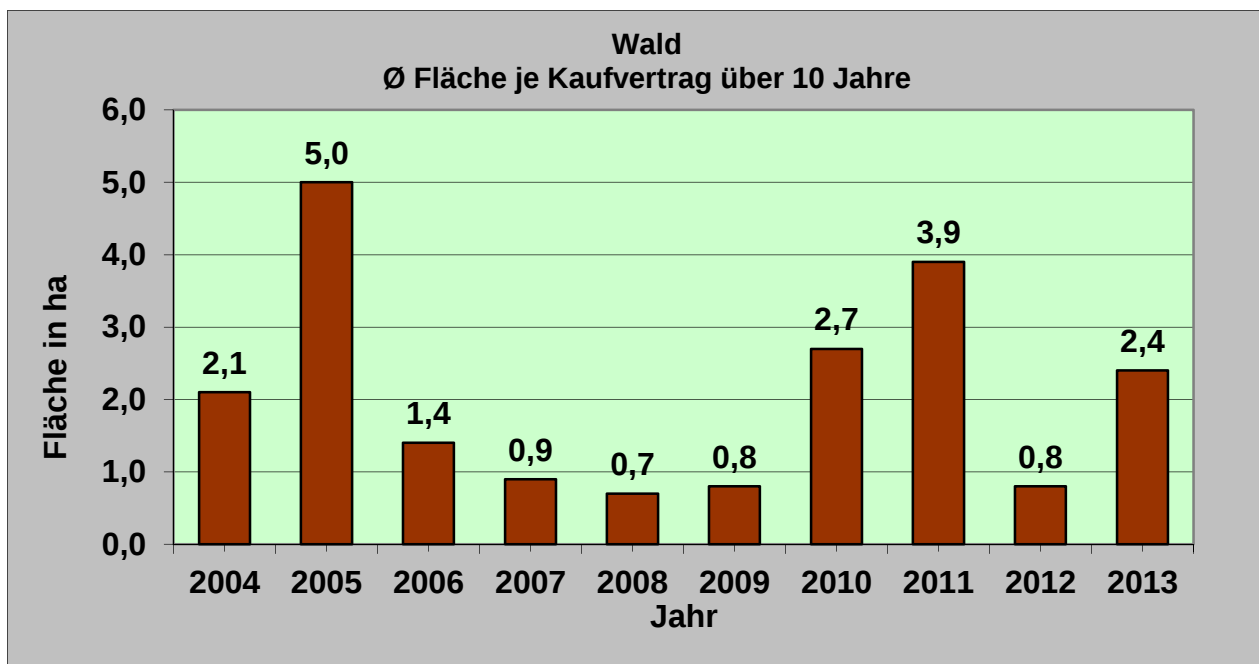


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

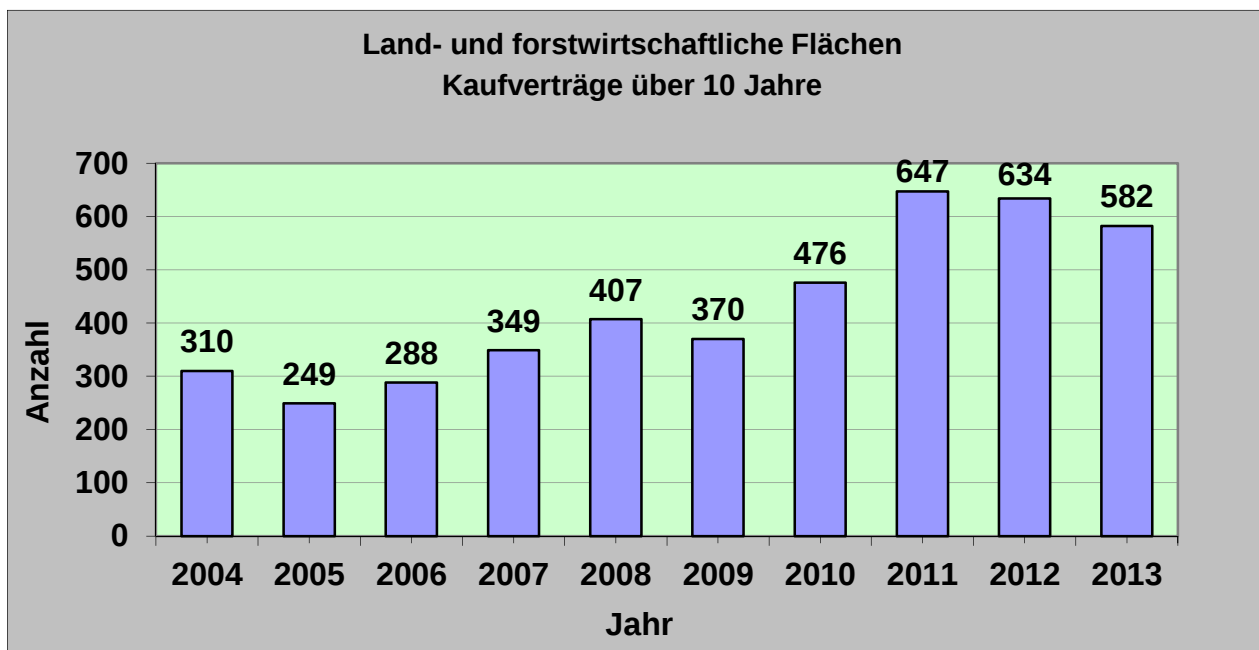


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

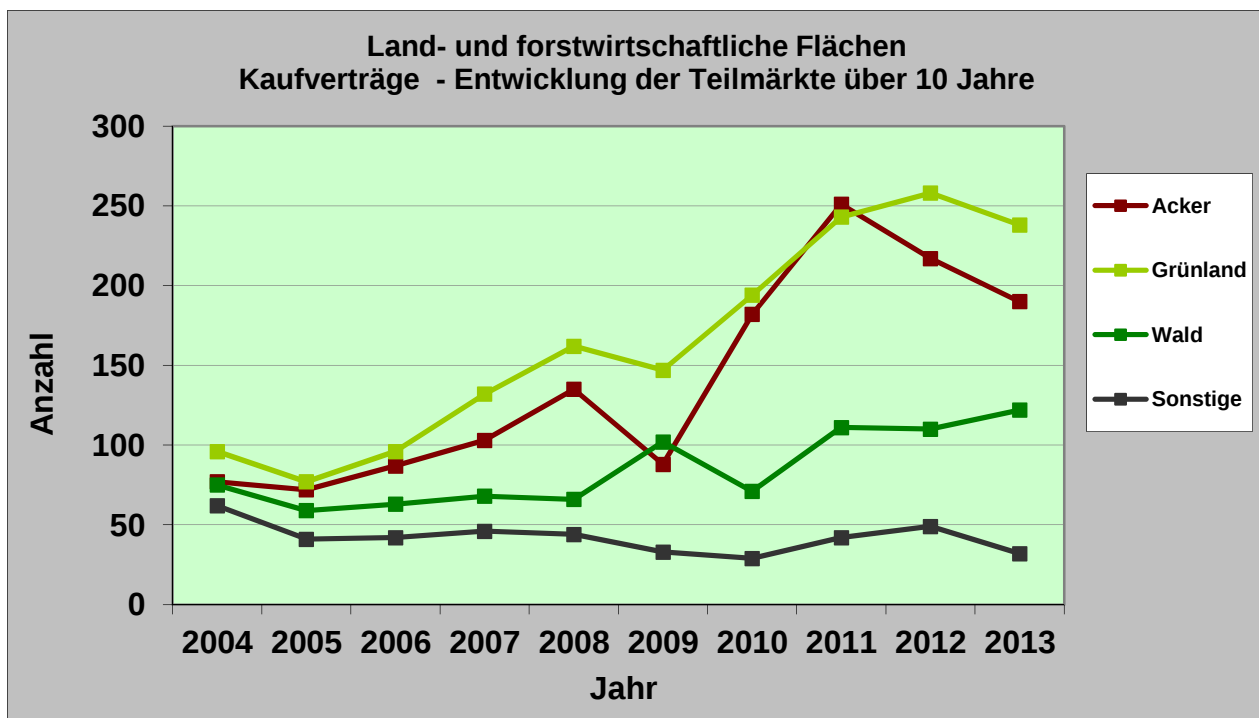


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

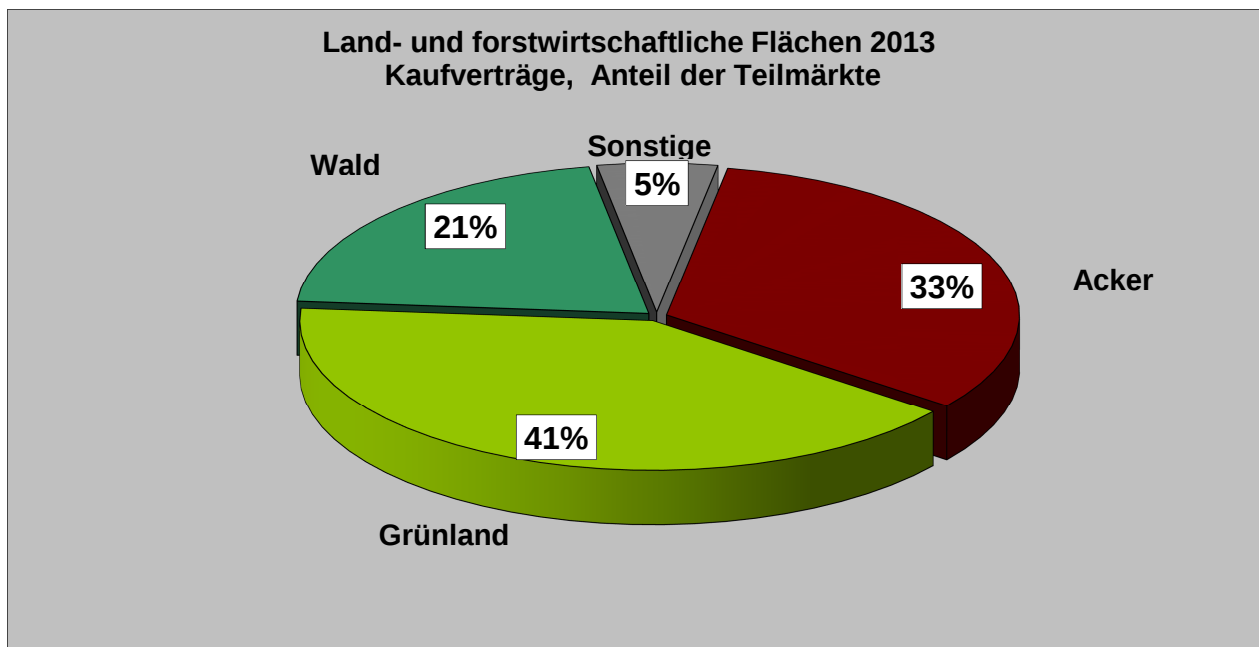


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

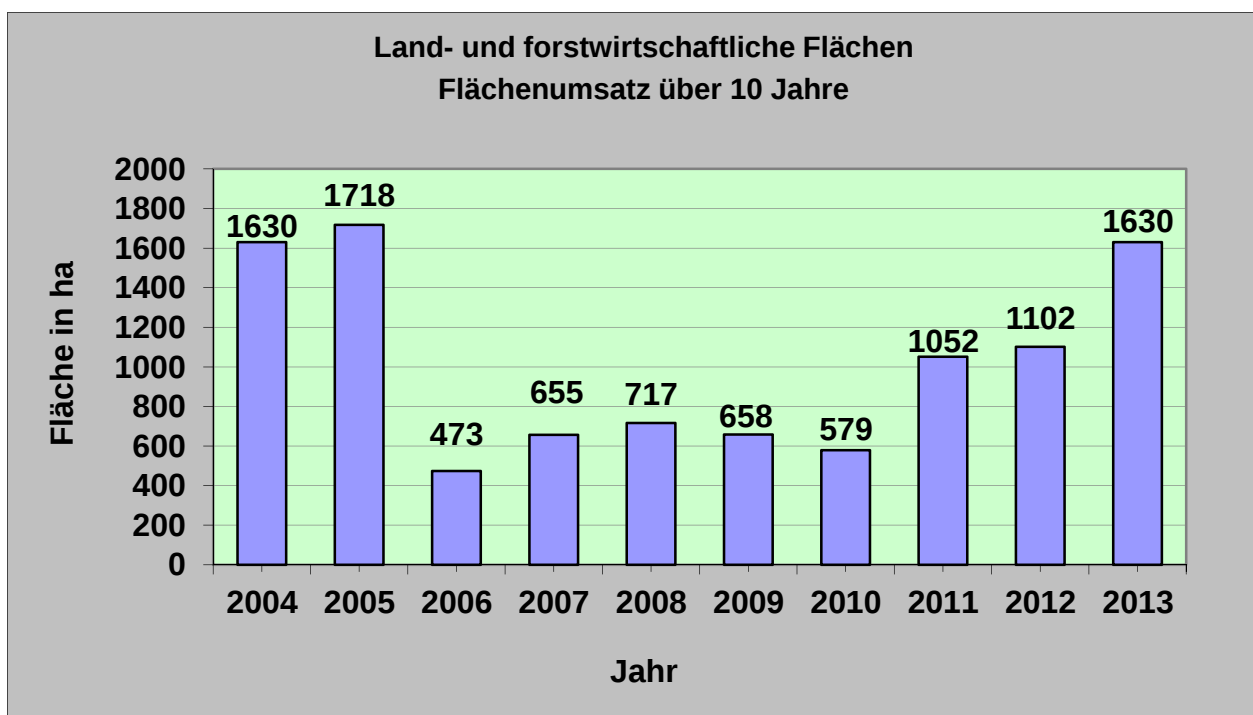


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

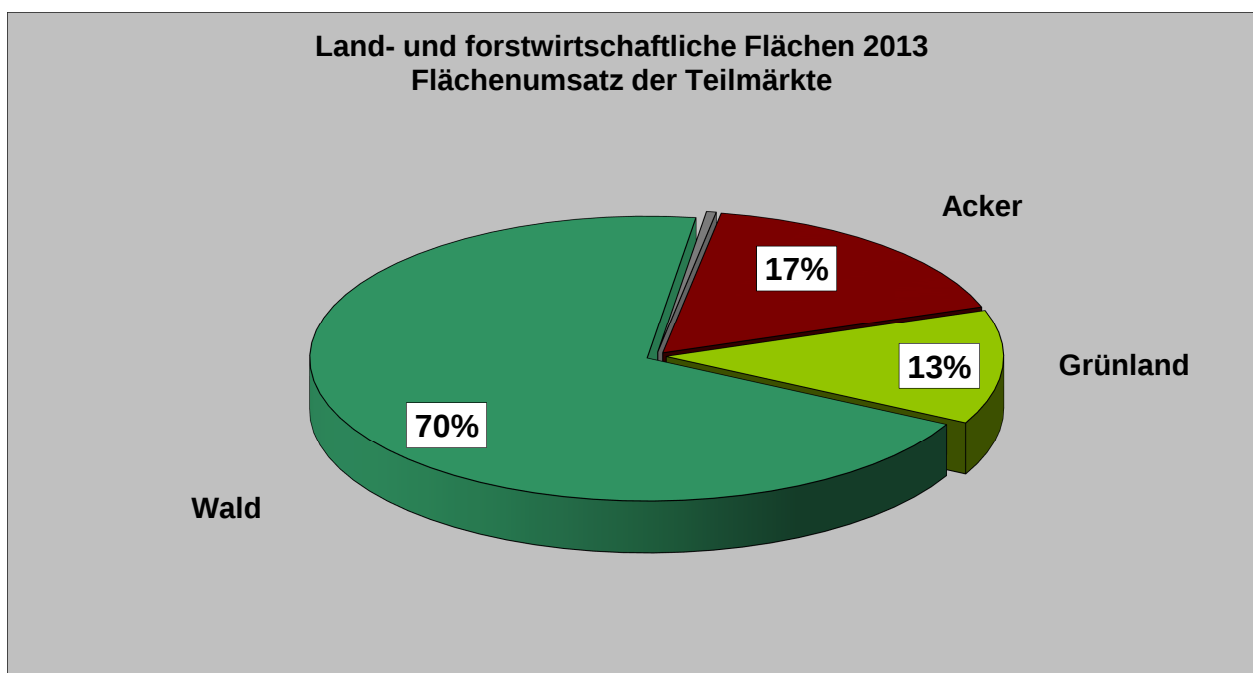


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

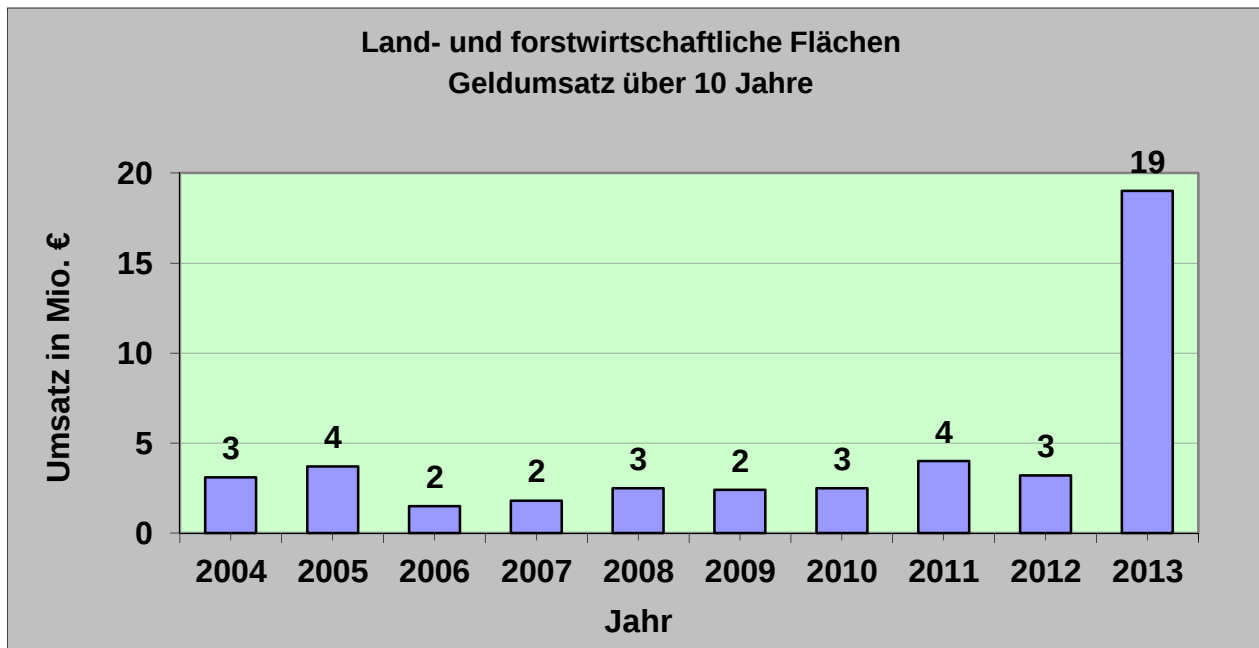


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

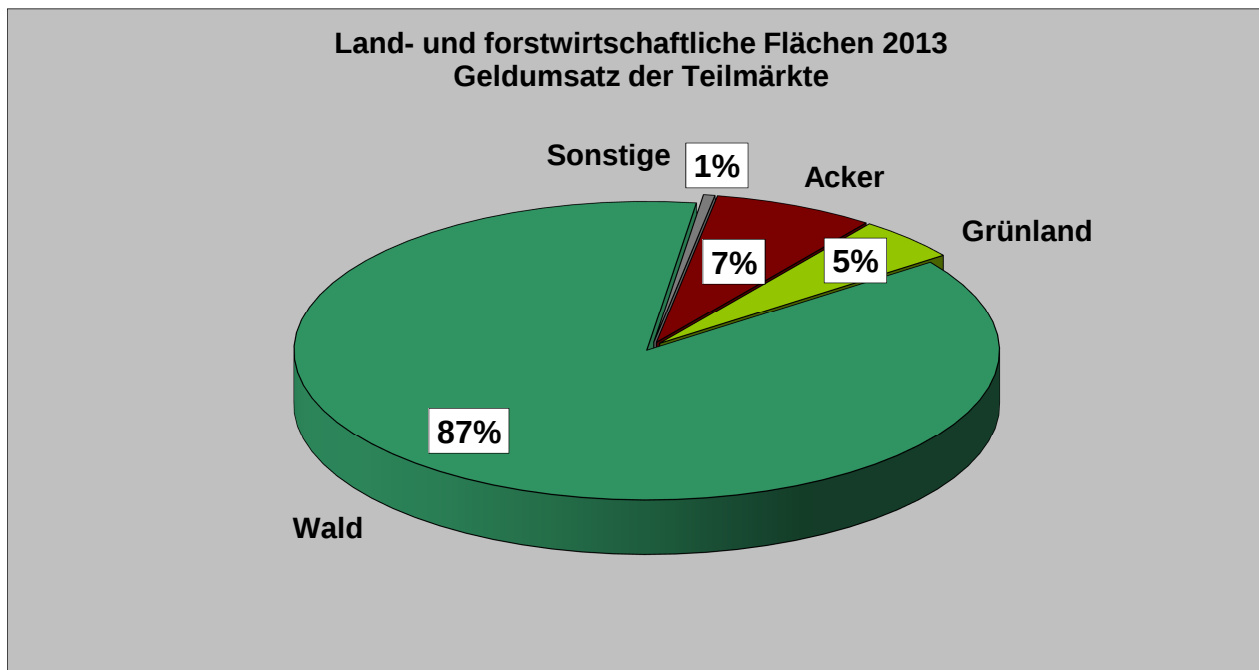


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.2.3.1 Ackerland

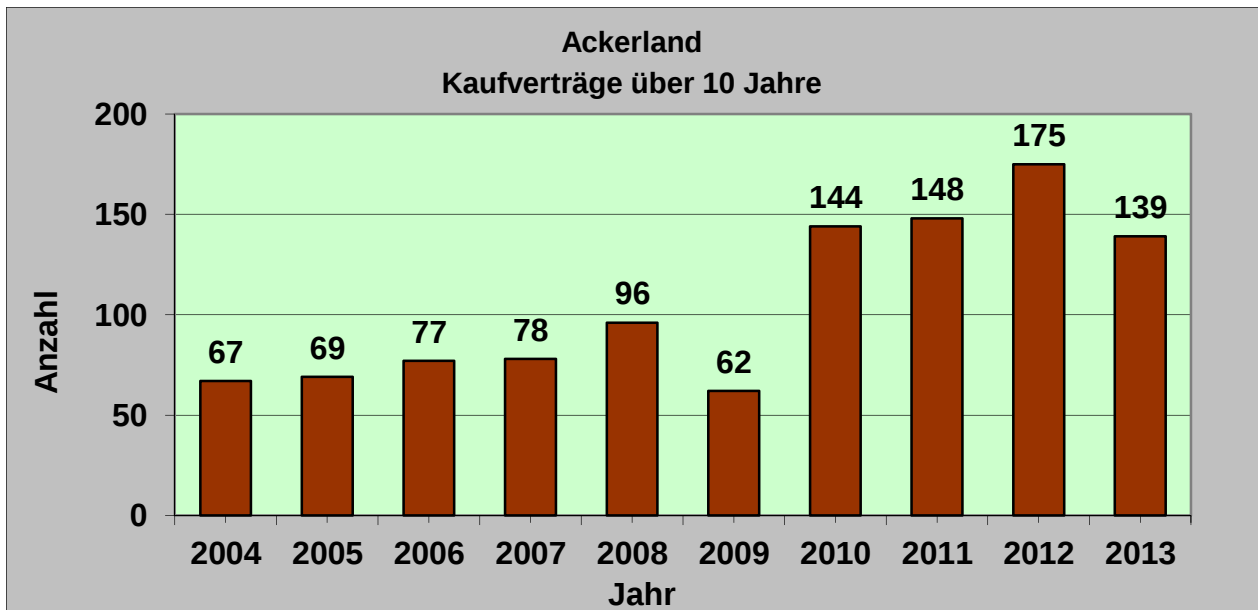


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

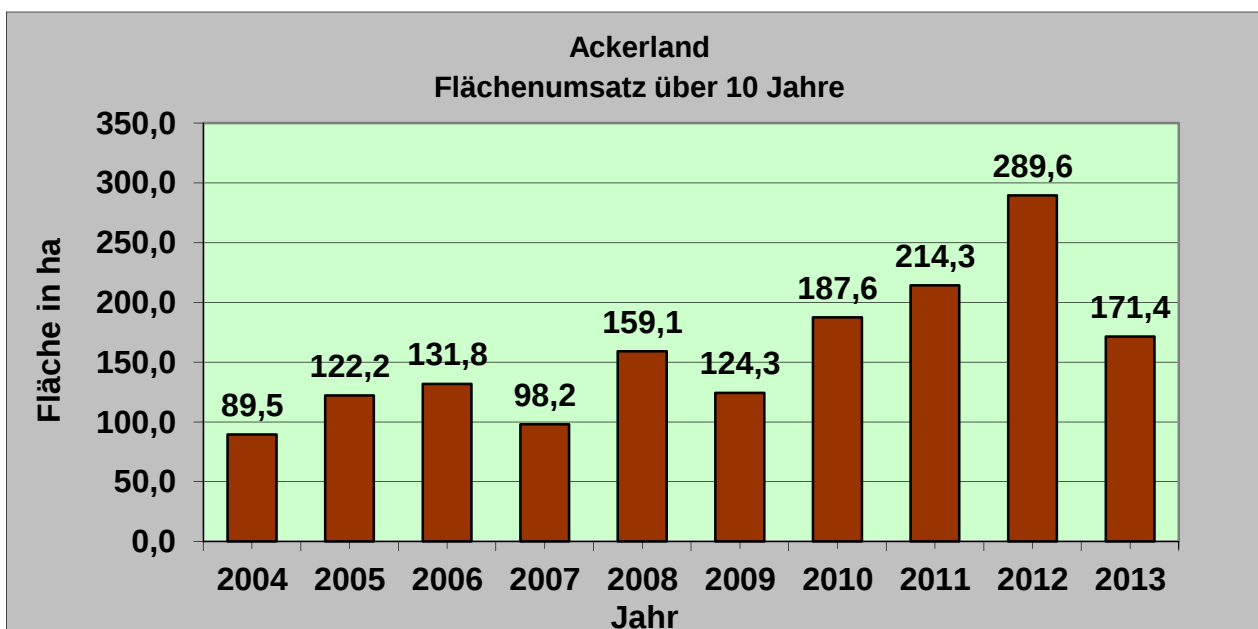


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

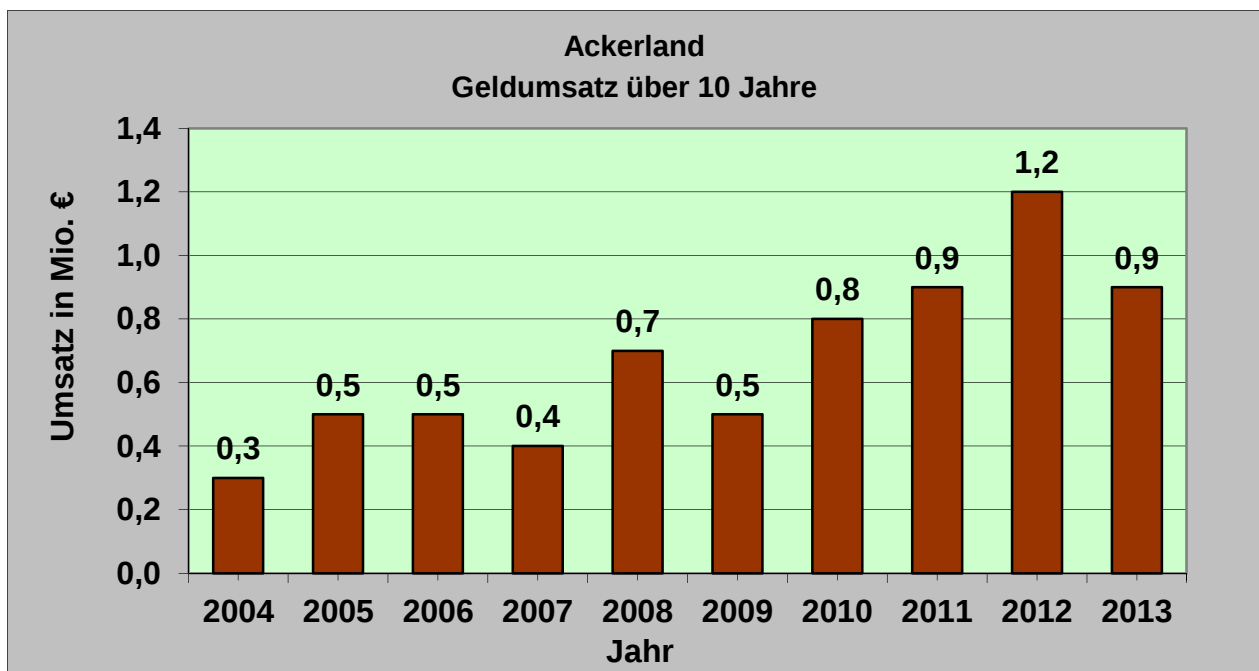


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

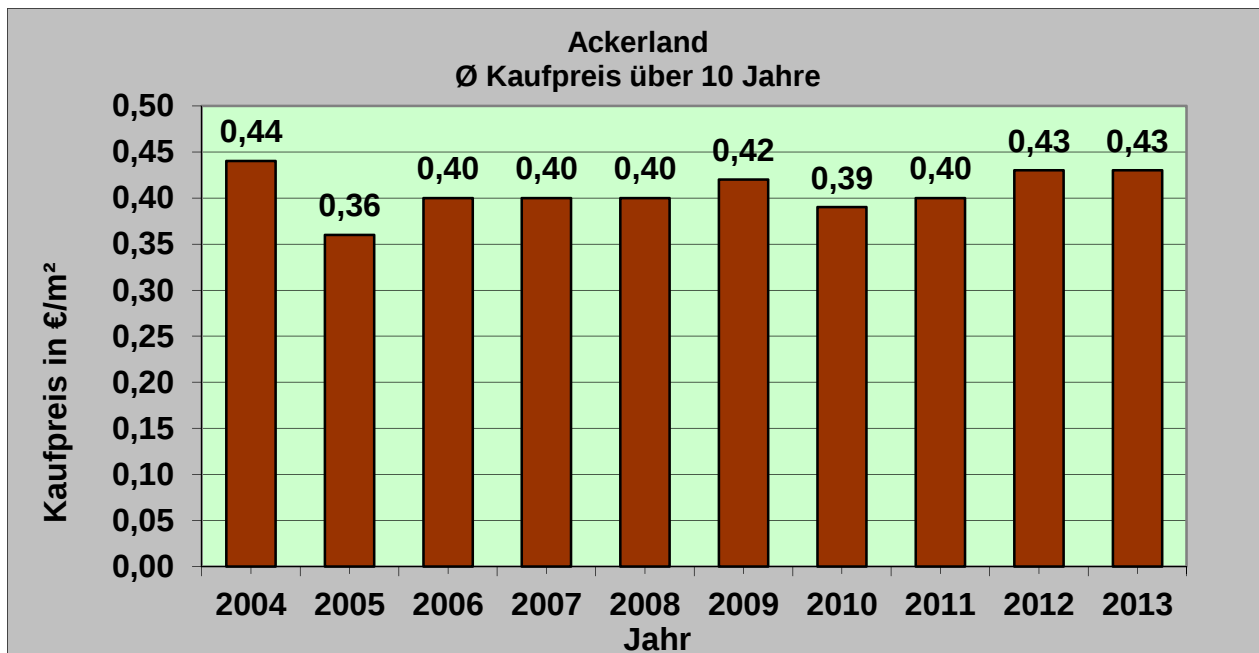


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

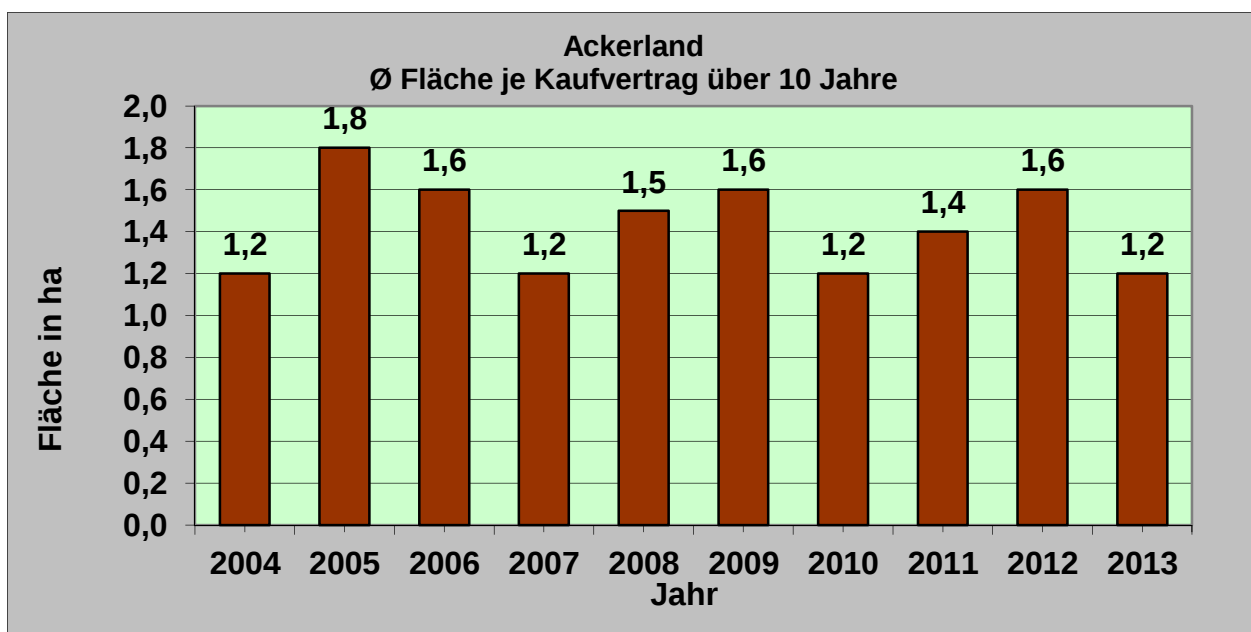


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.2.3.2 Grünland

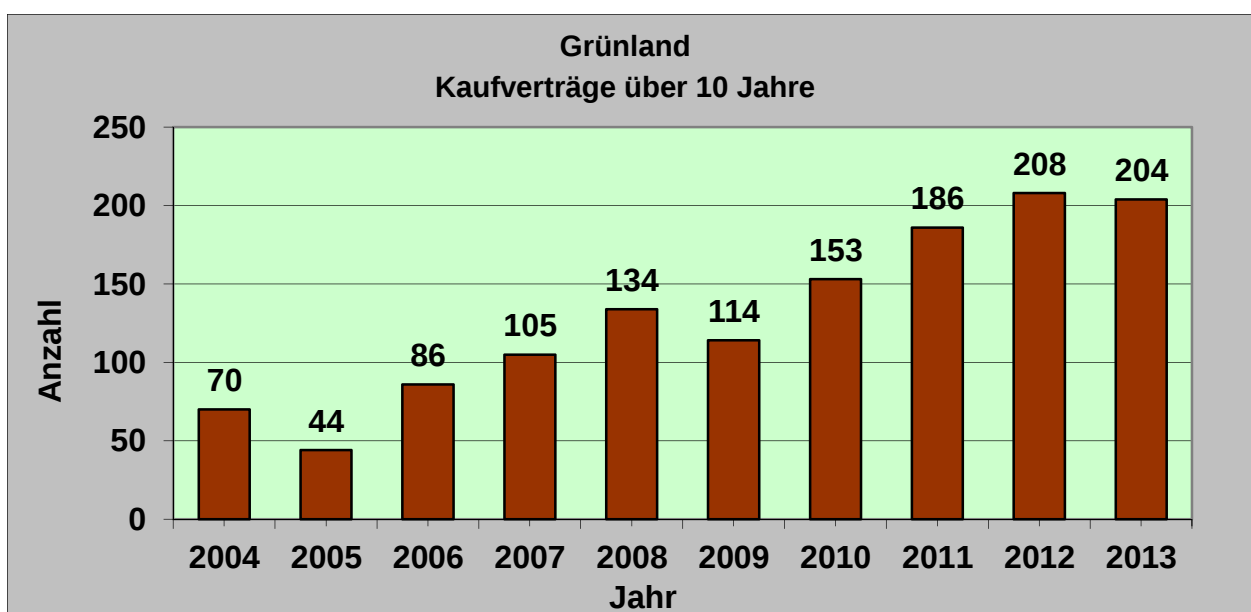


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

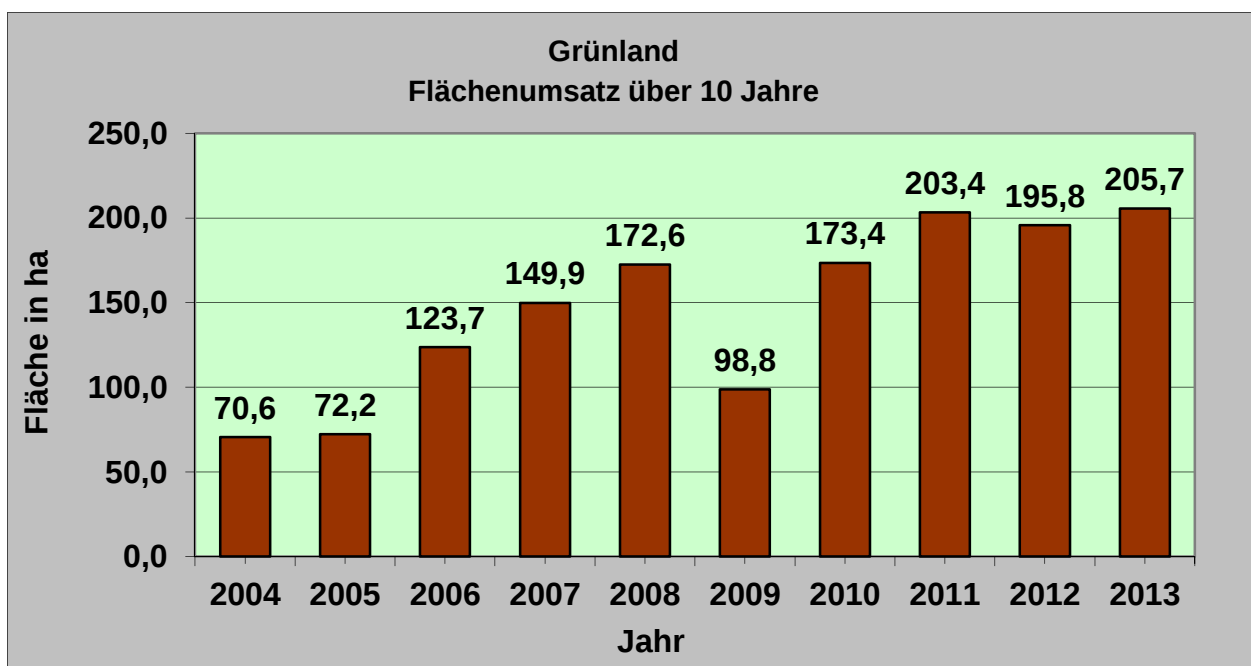


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

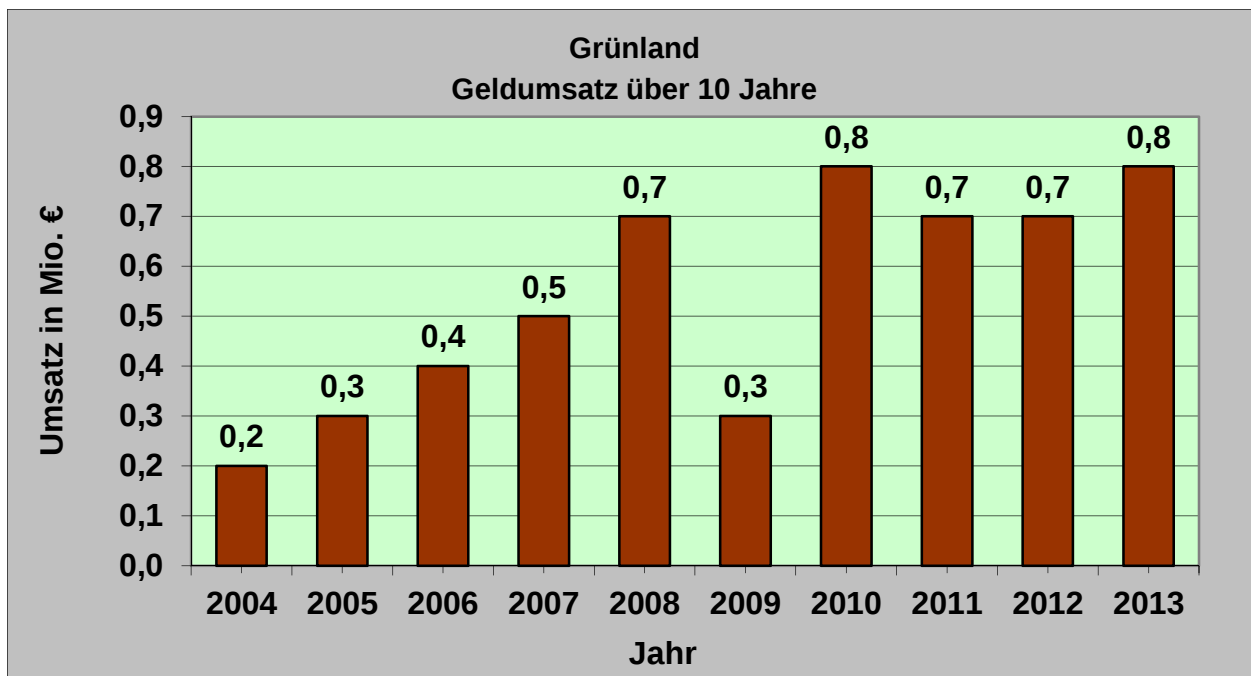


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

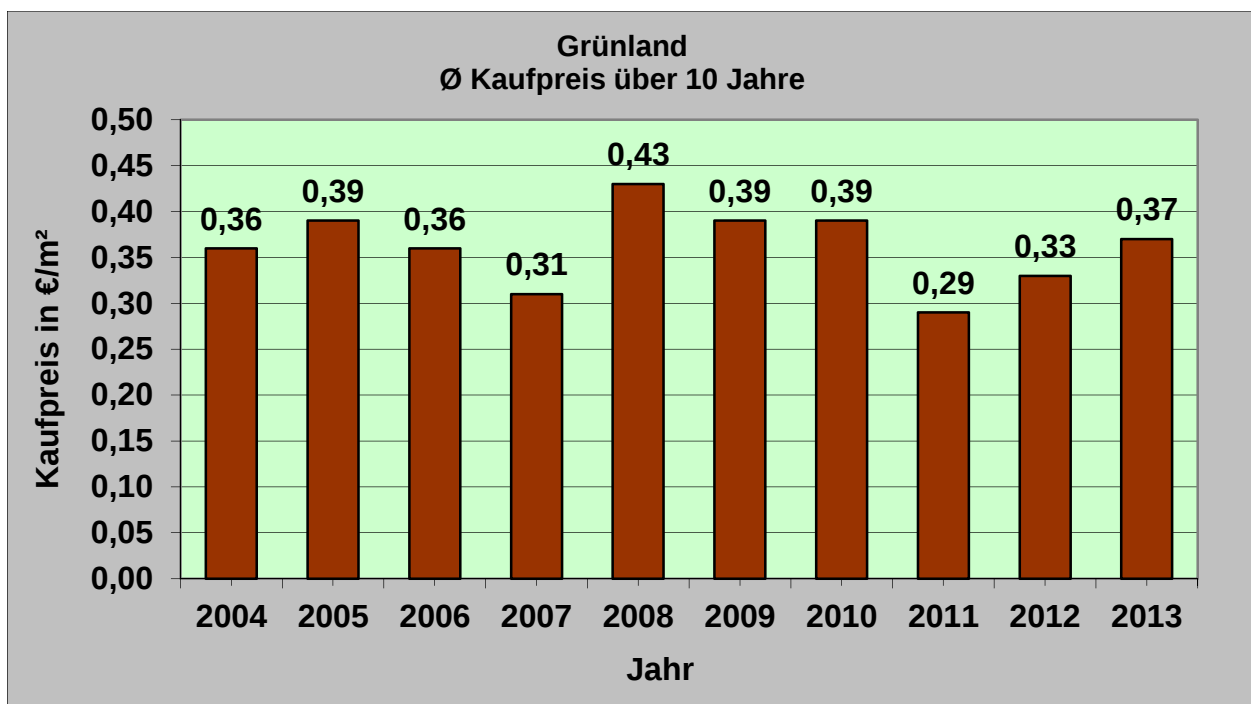


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

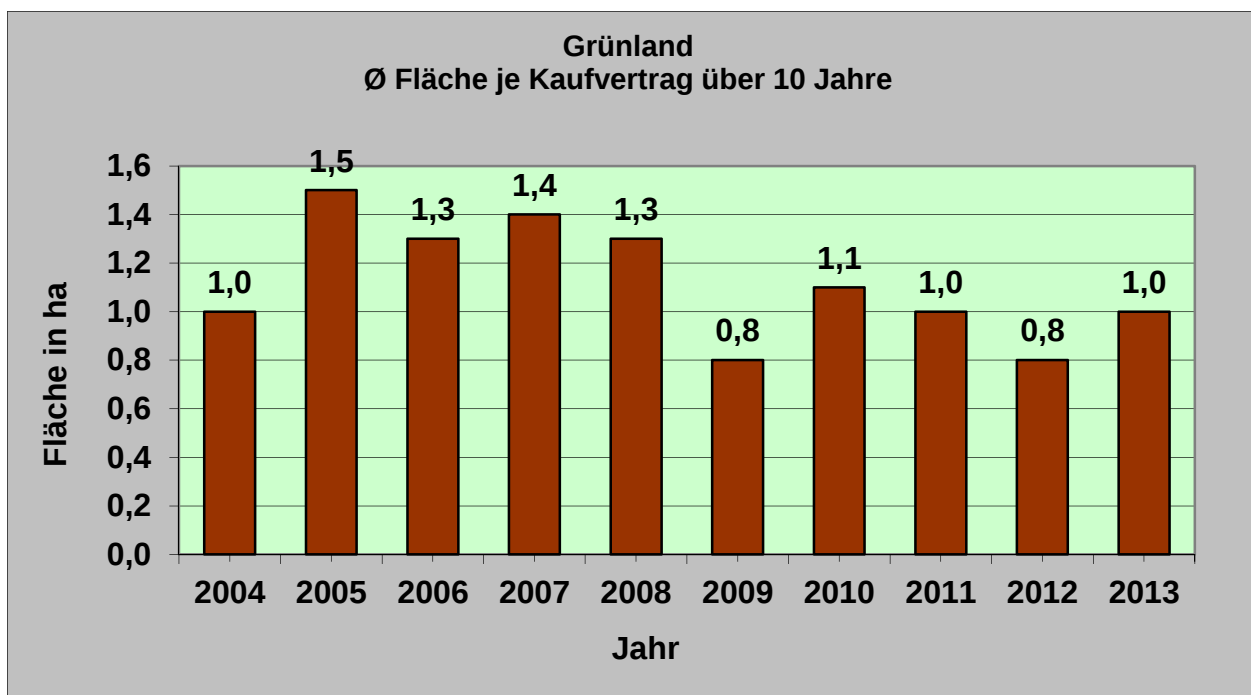


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.2.3.3 Wald

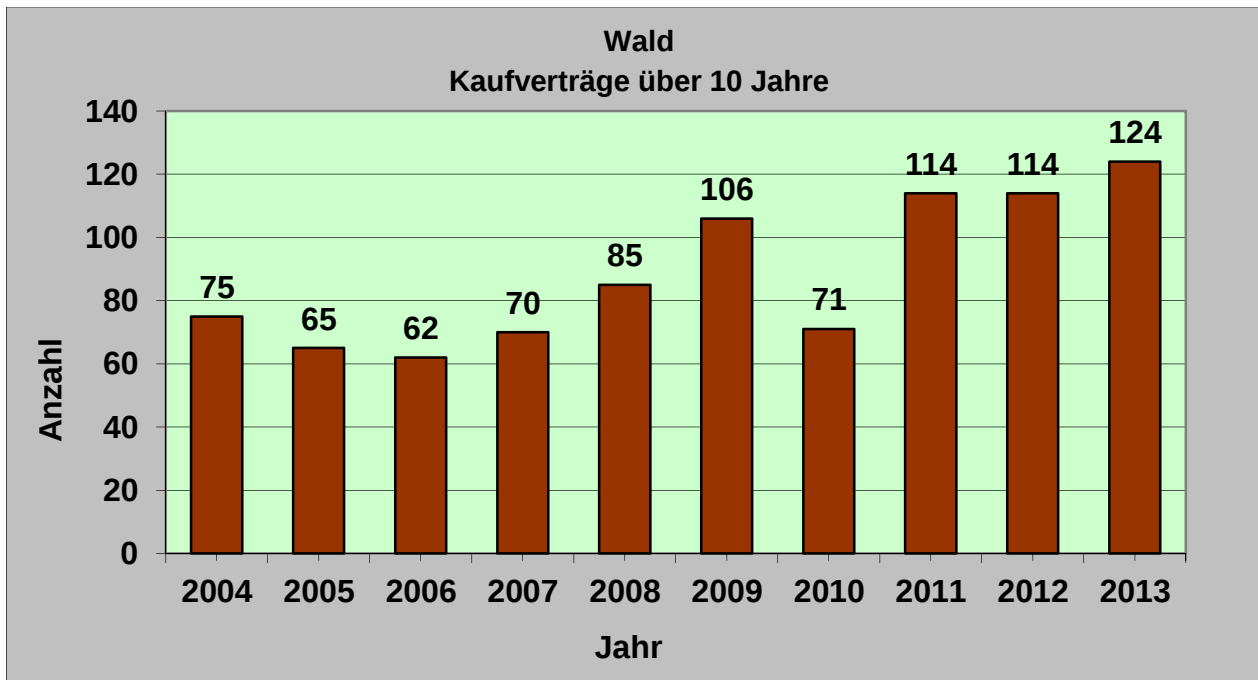


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

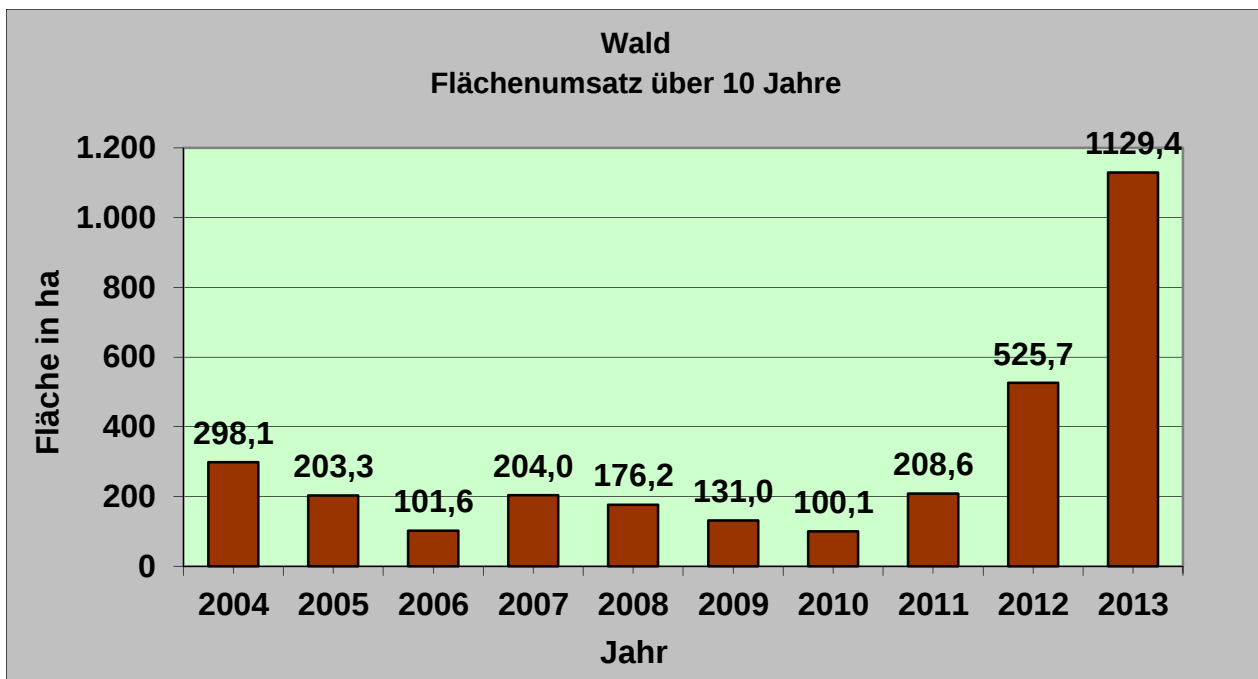


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

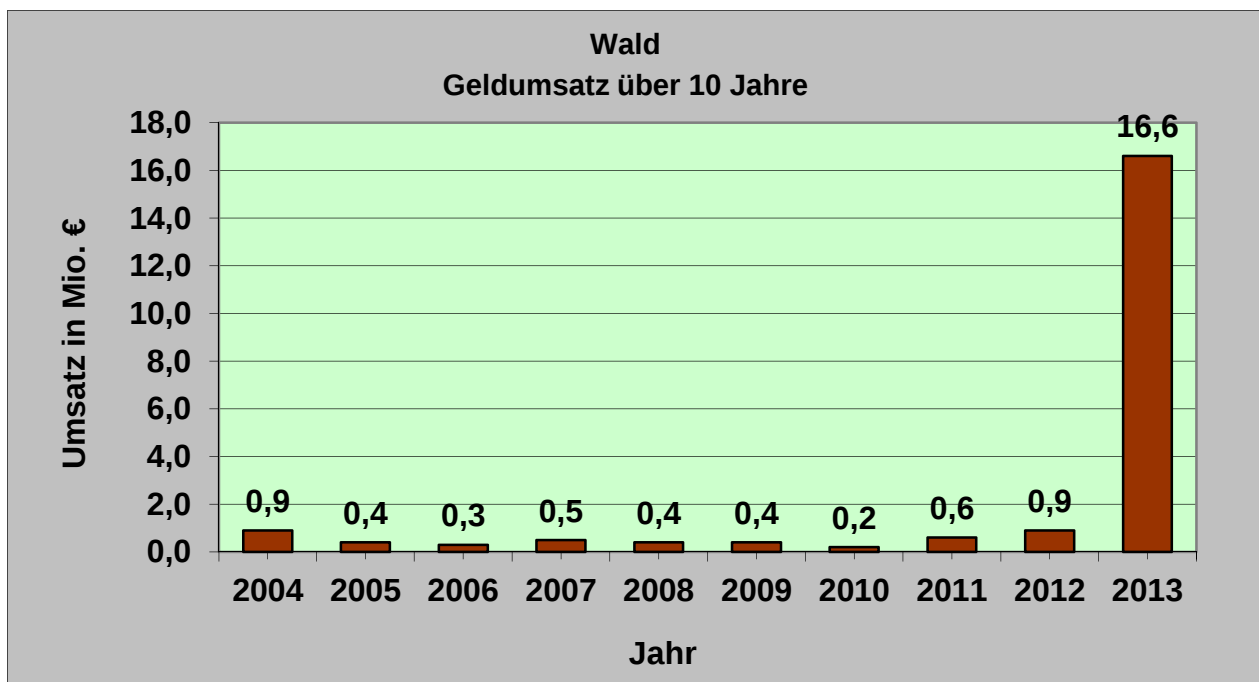


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

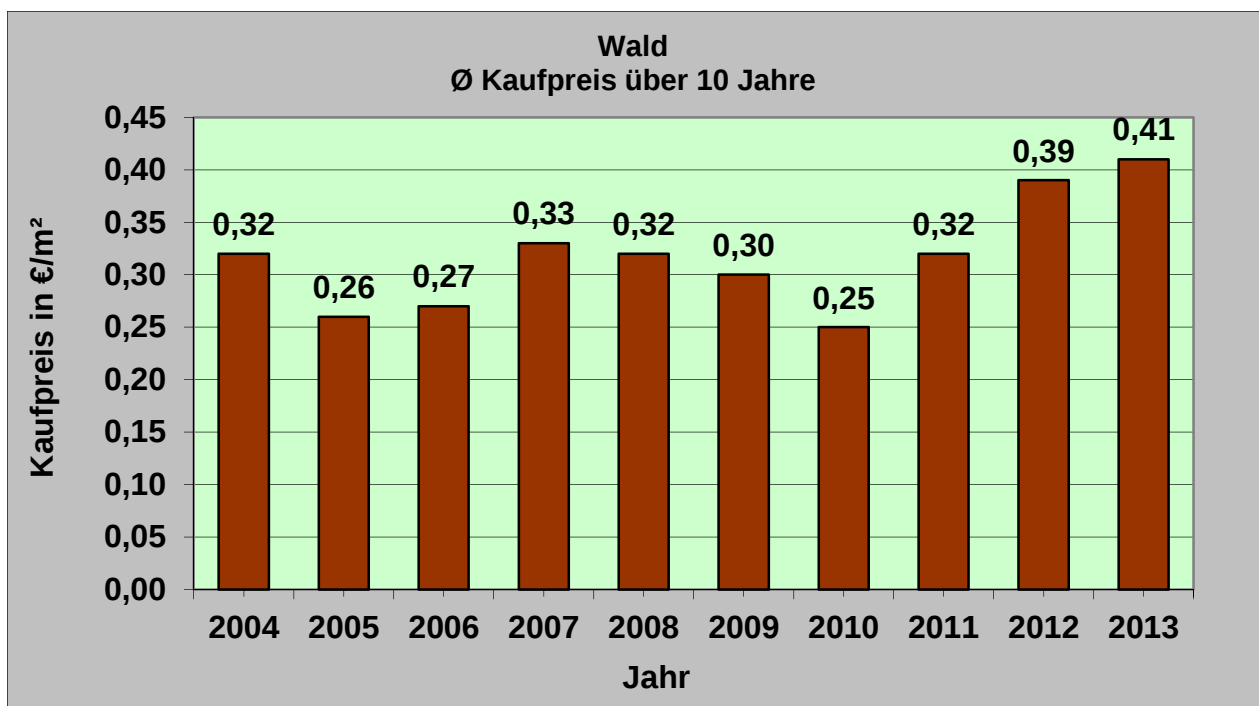


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Jahr 2013 ohne Portfolioverträge)

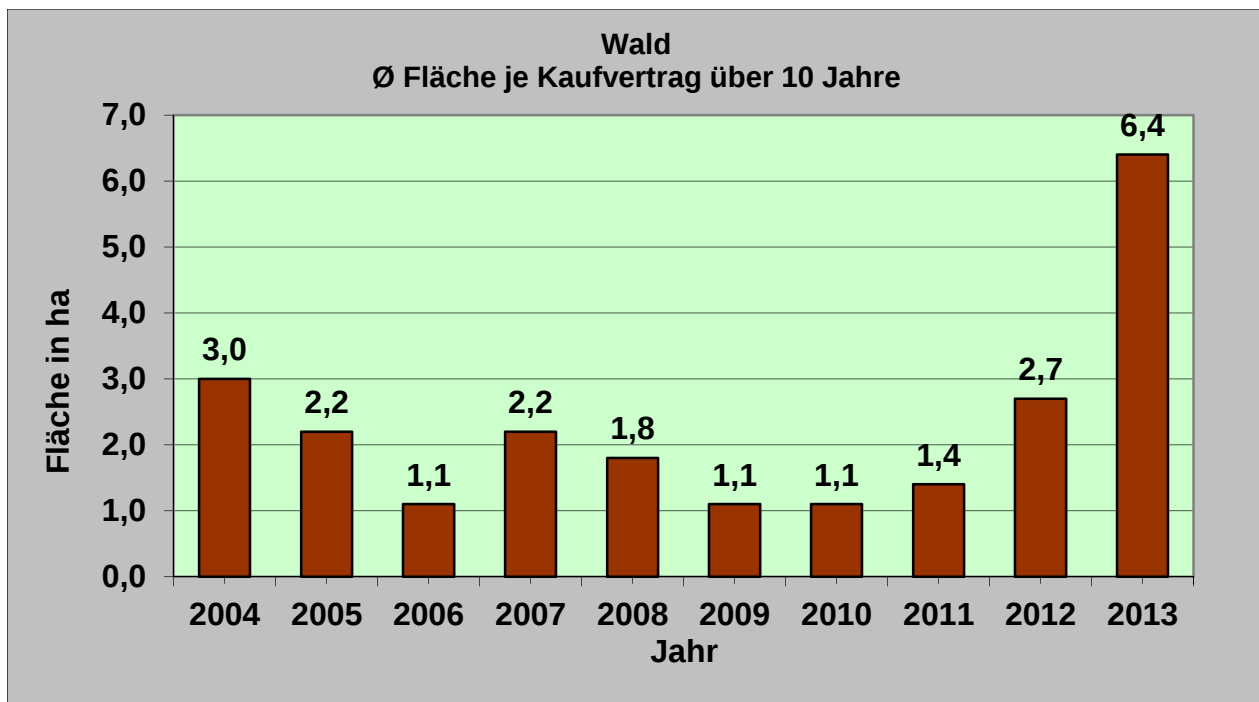


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.2.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen in der kreisfreien Stadt Suhl

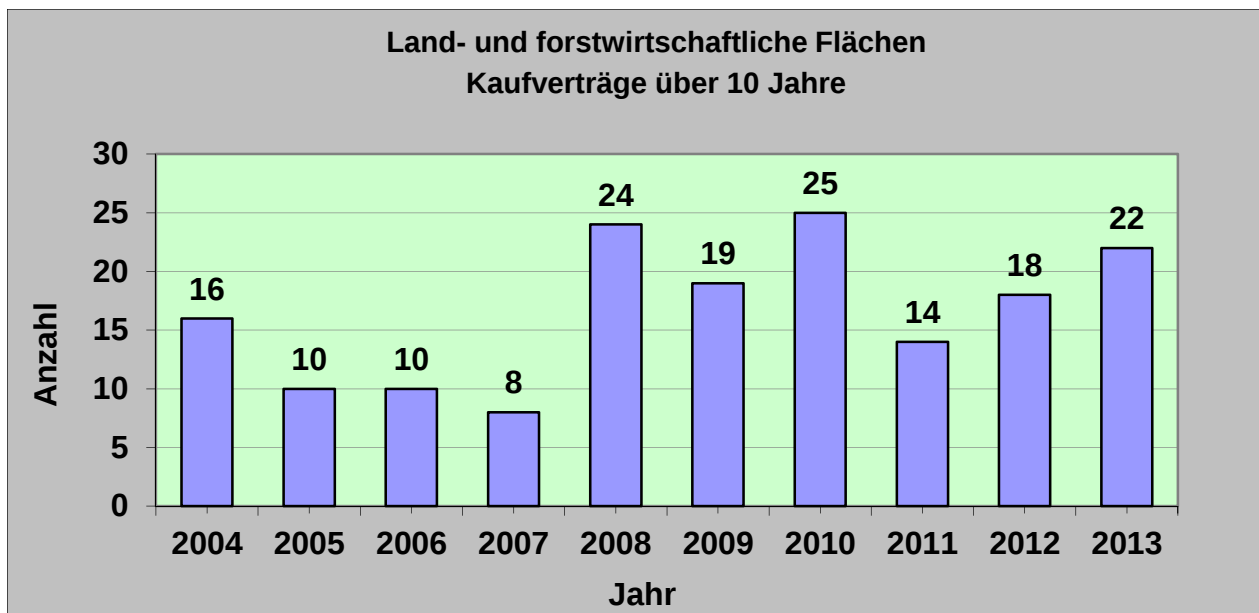


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

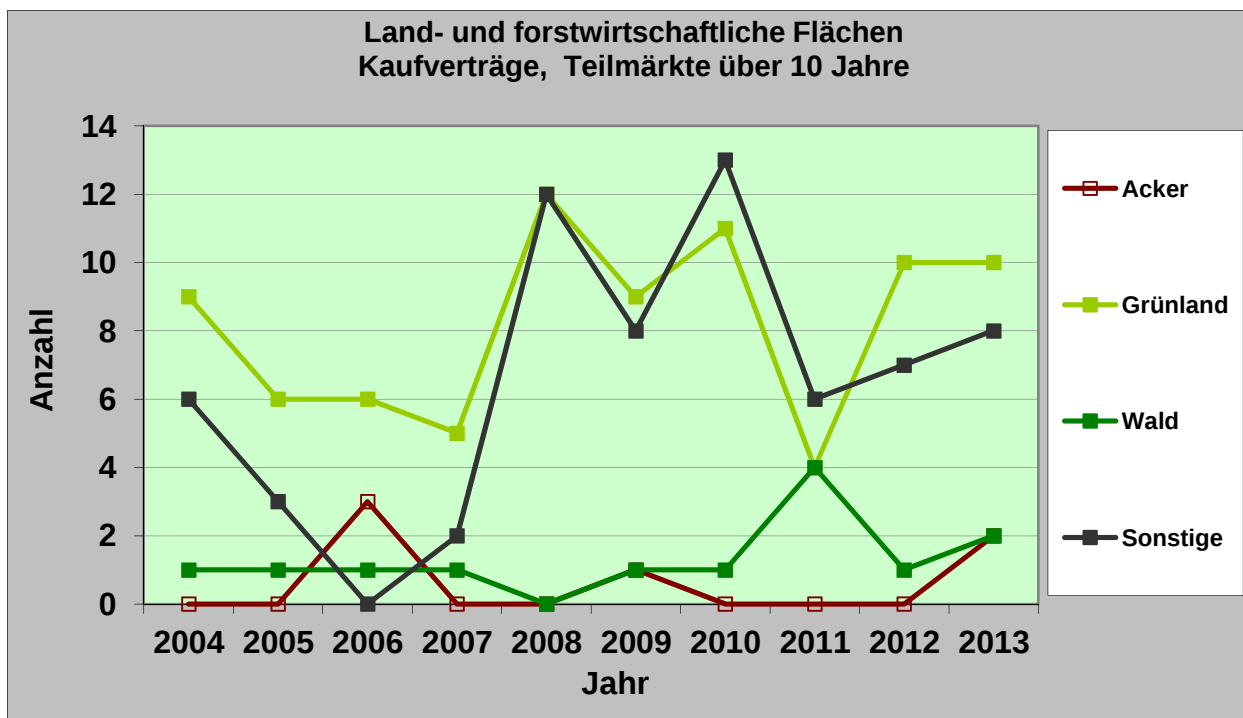


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

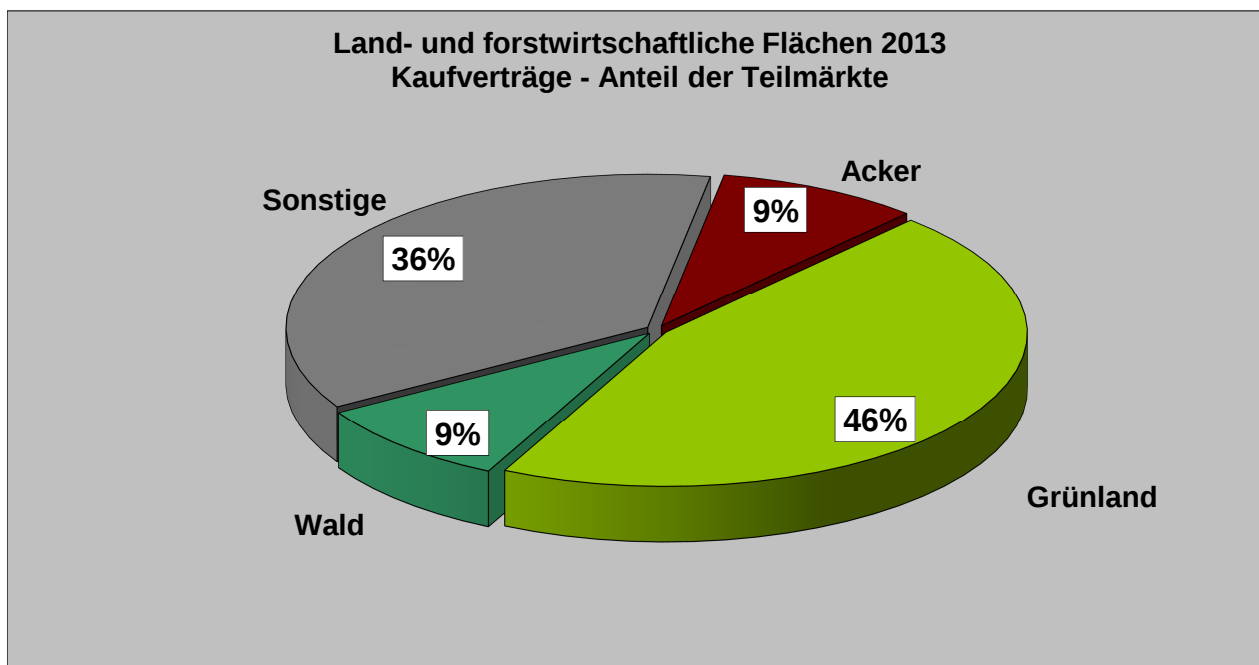


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

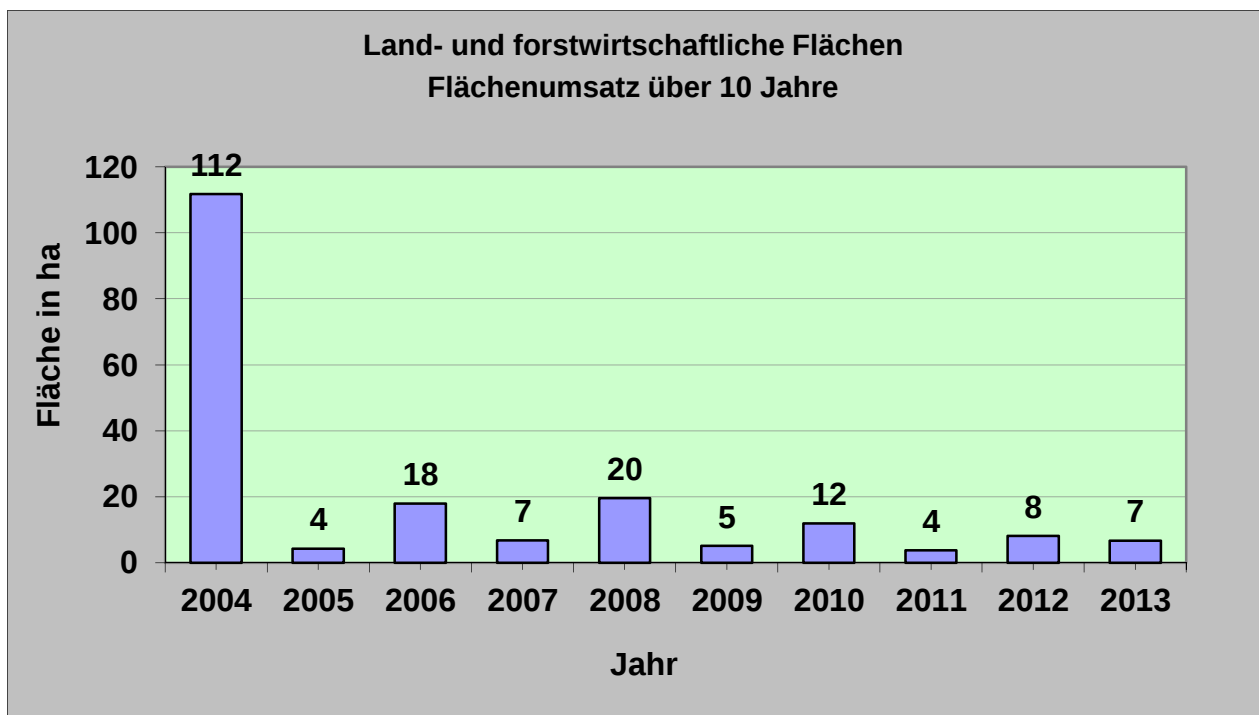


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

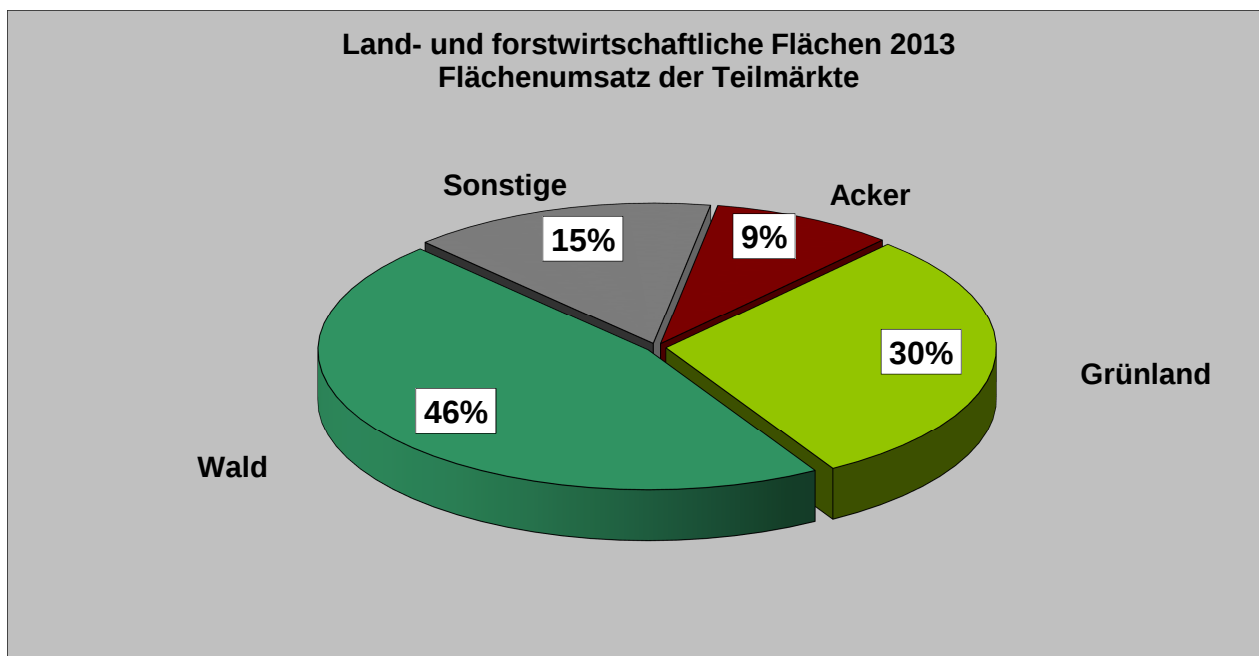


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

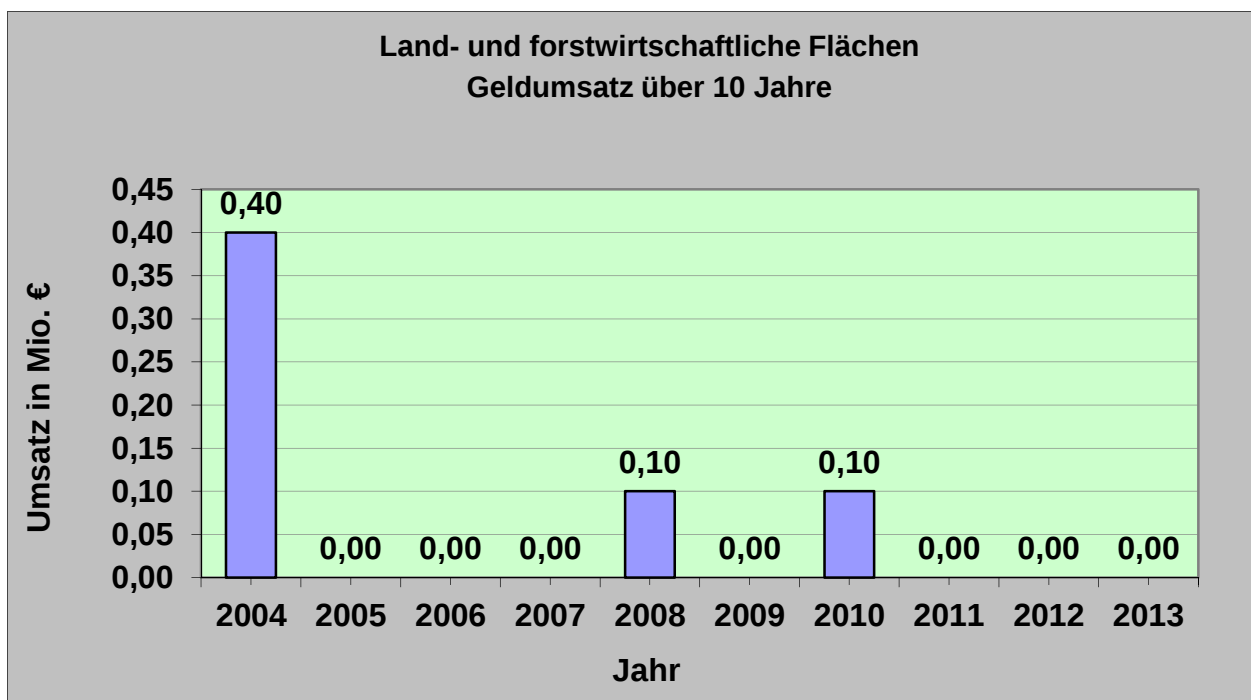


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

5.3 Sonstige Flächen

Unter dem Begriff „Sonstige Flächen“ sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft zusammengefasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, die sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland.

5.3.1 Sonstige Flächen im Zuständigkeitsbereich

5.3.1.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

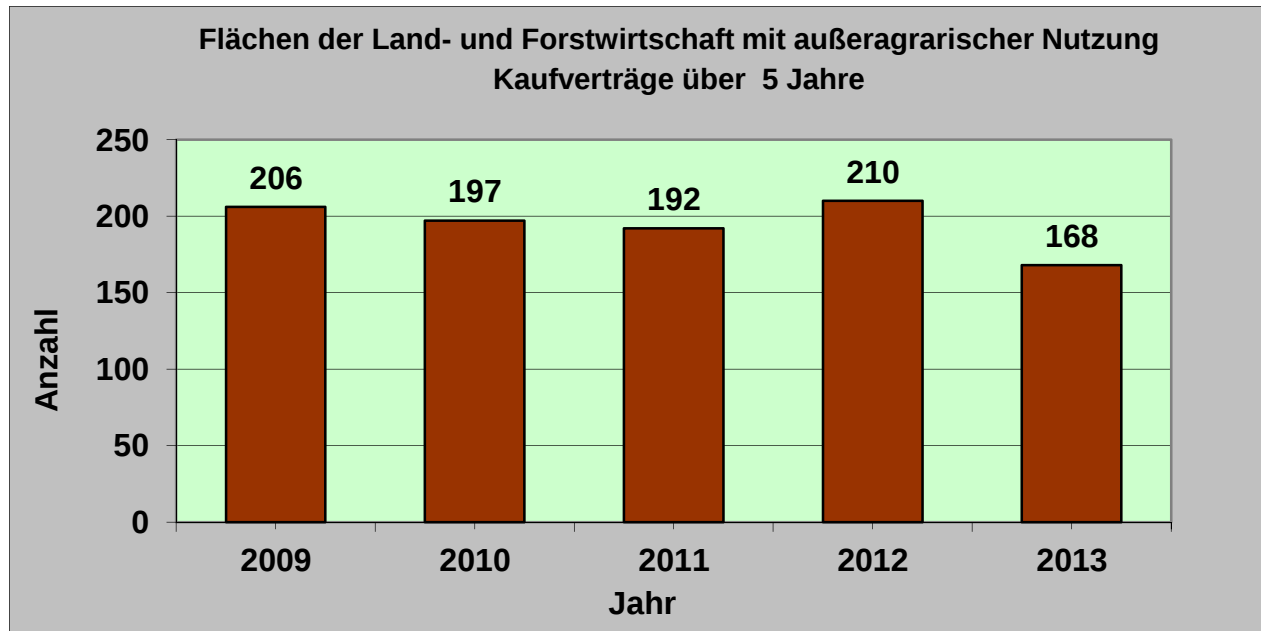


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

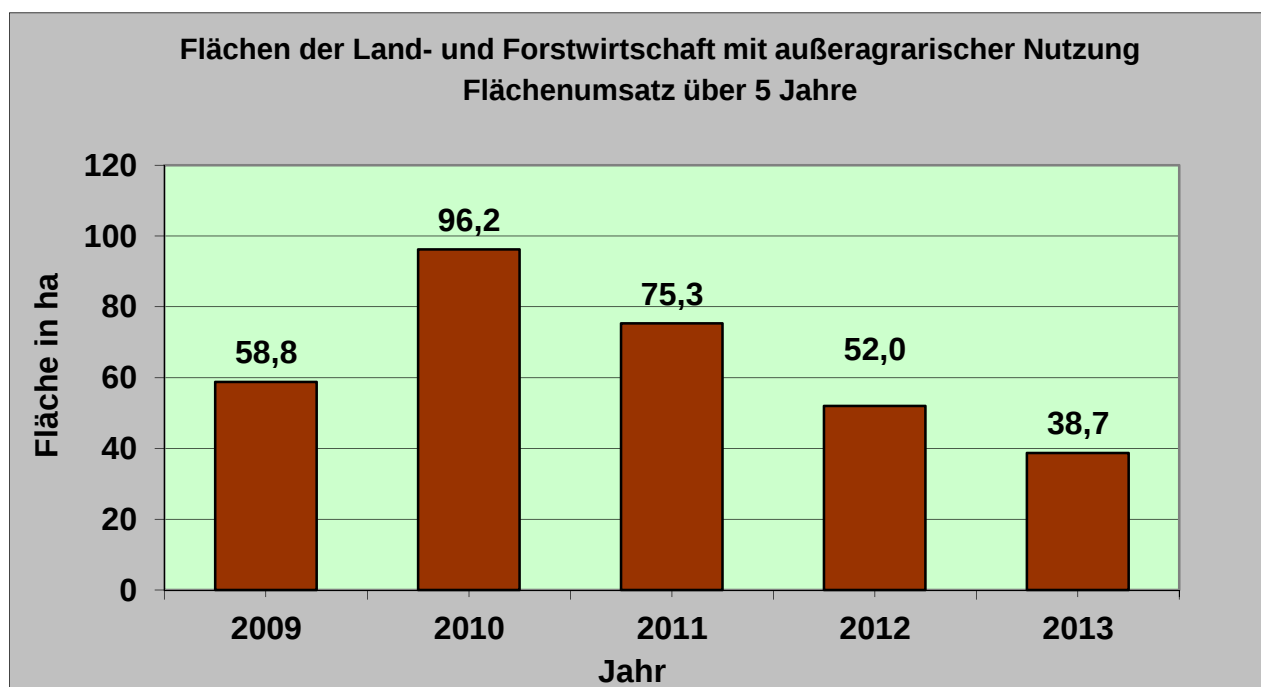


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

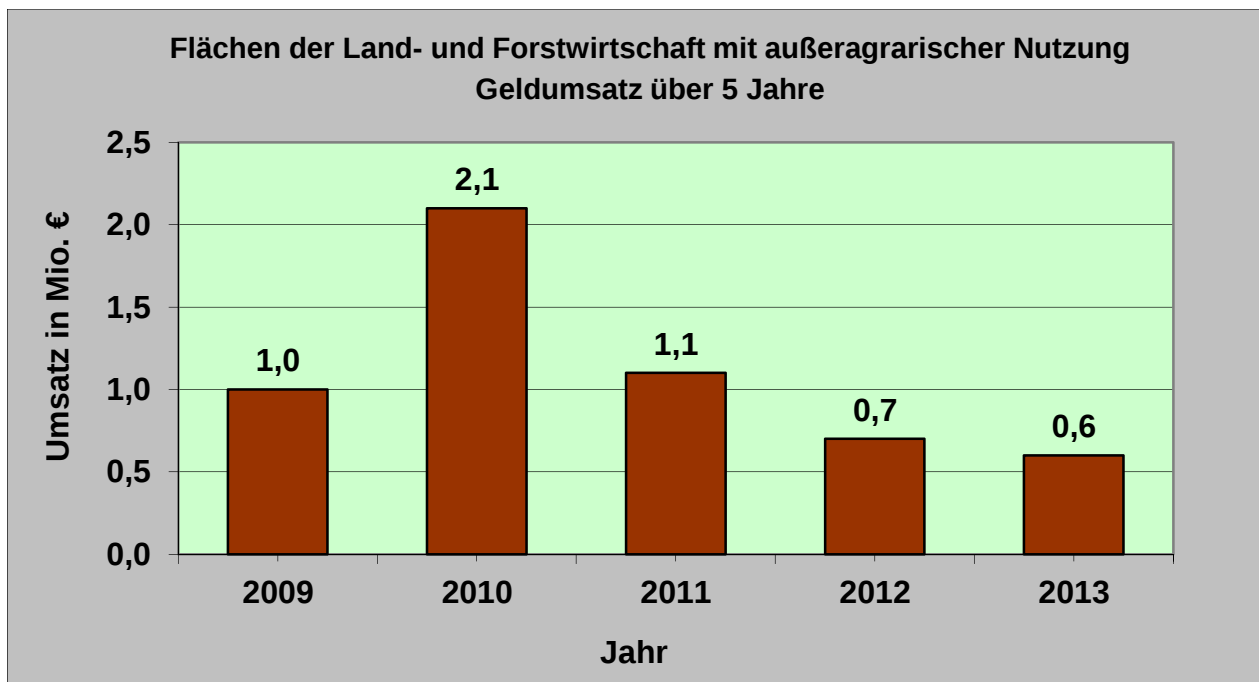


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.3.1.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

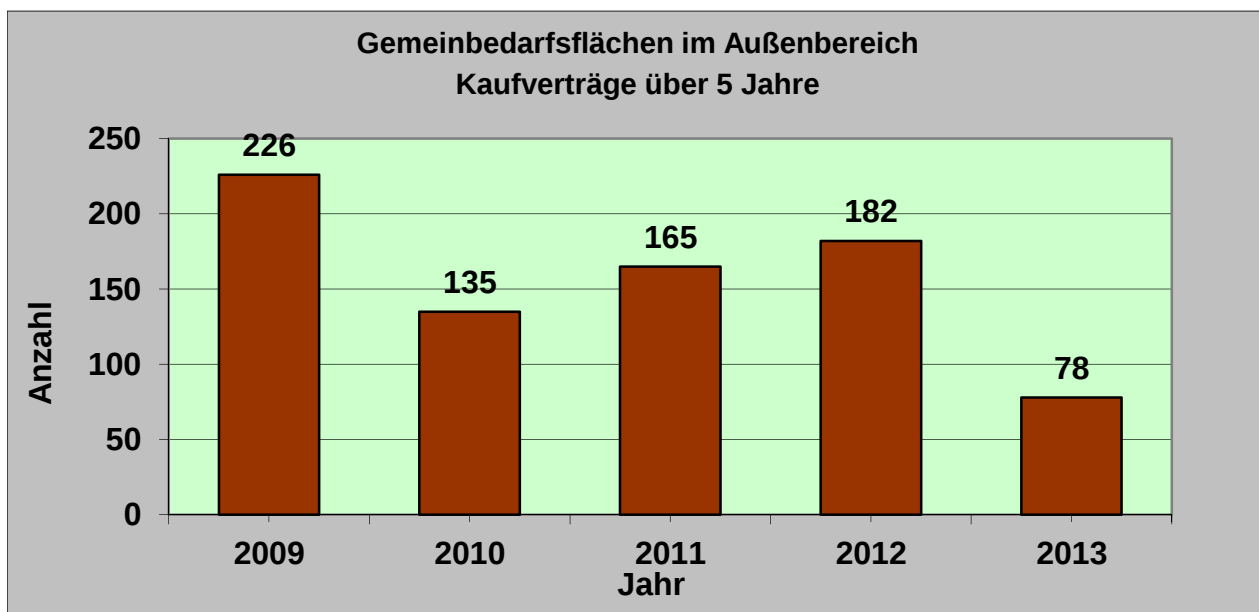


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

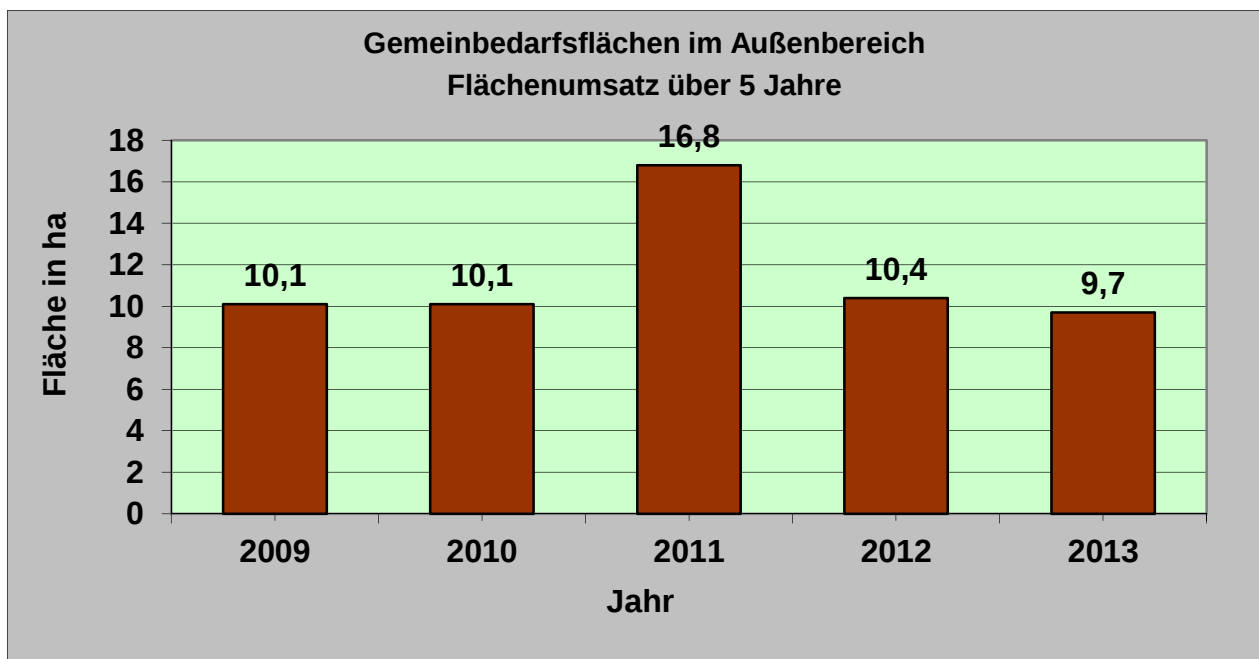


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

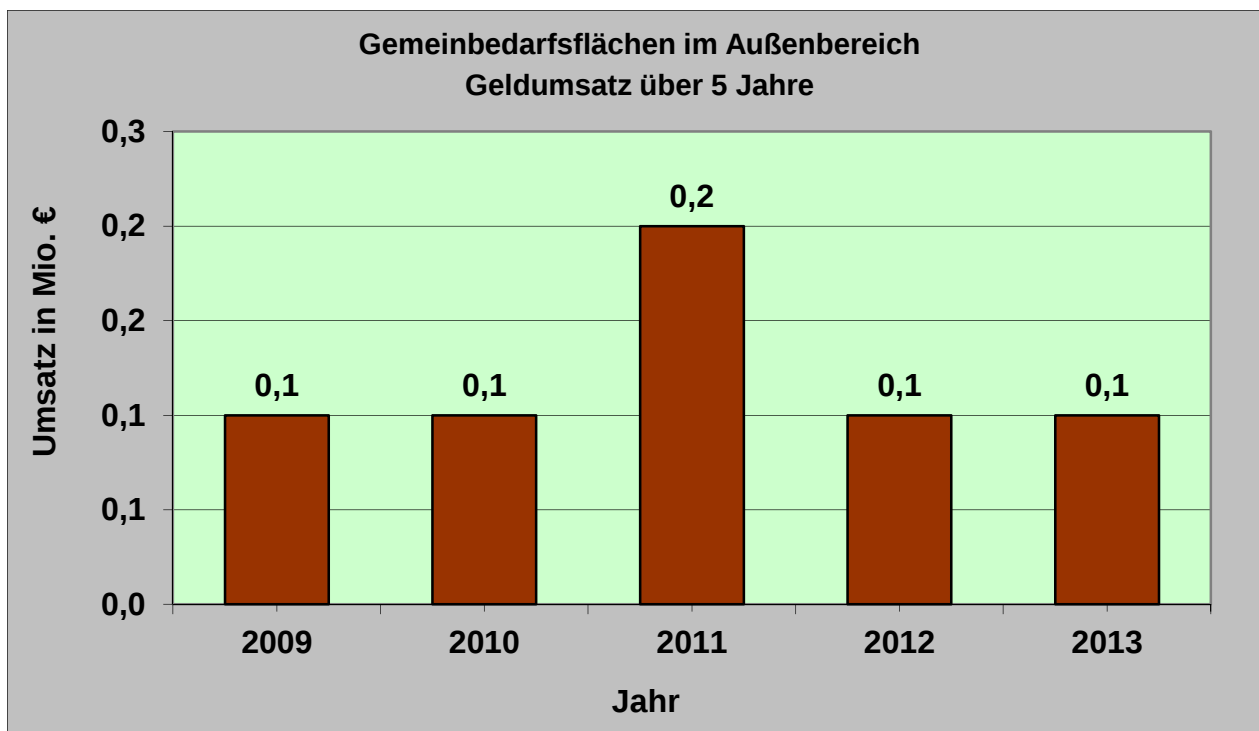


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

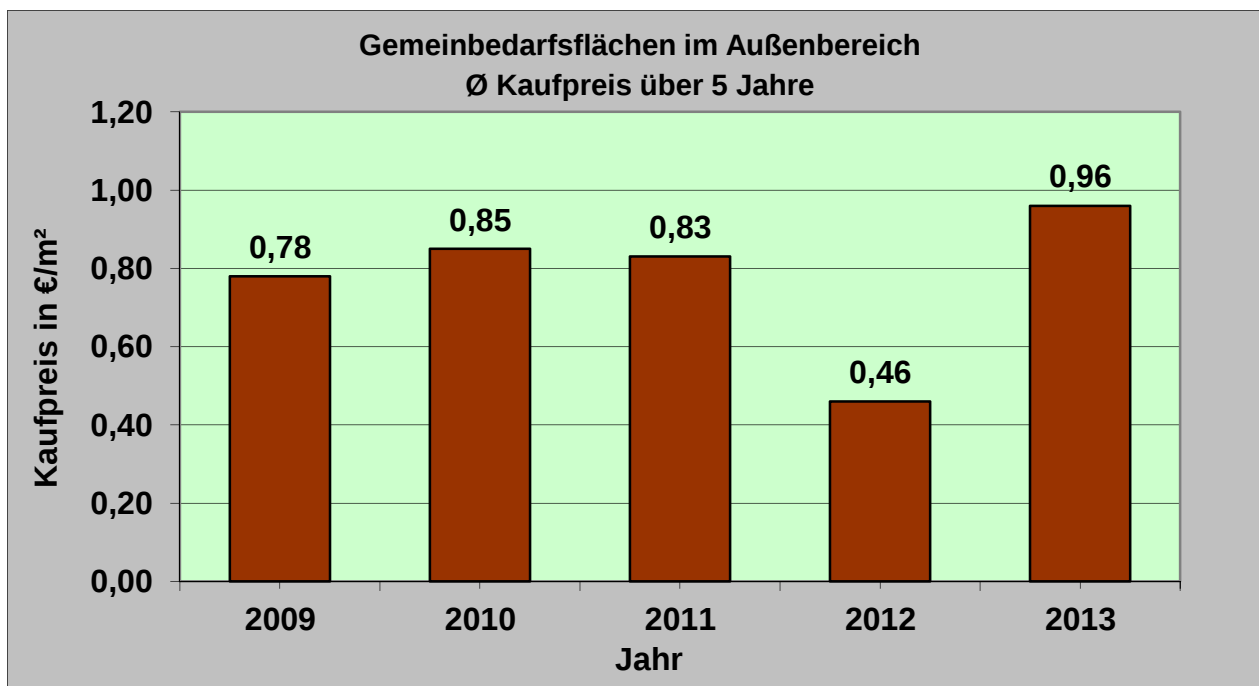


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.3.1.3 Gärten im Außenbereich

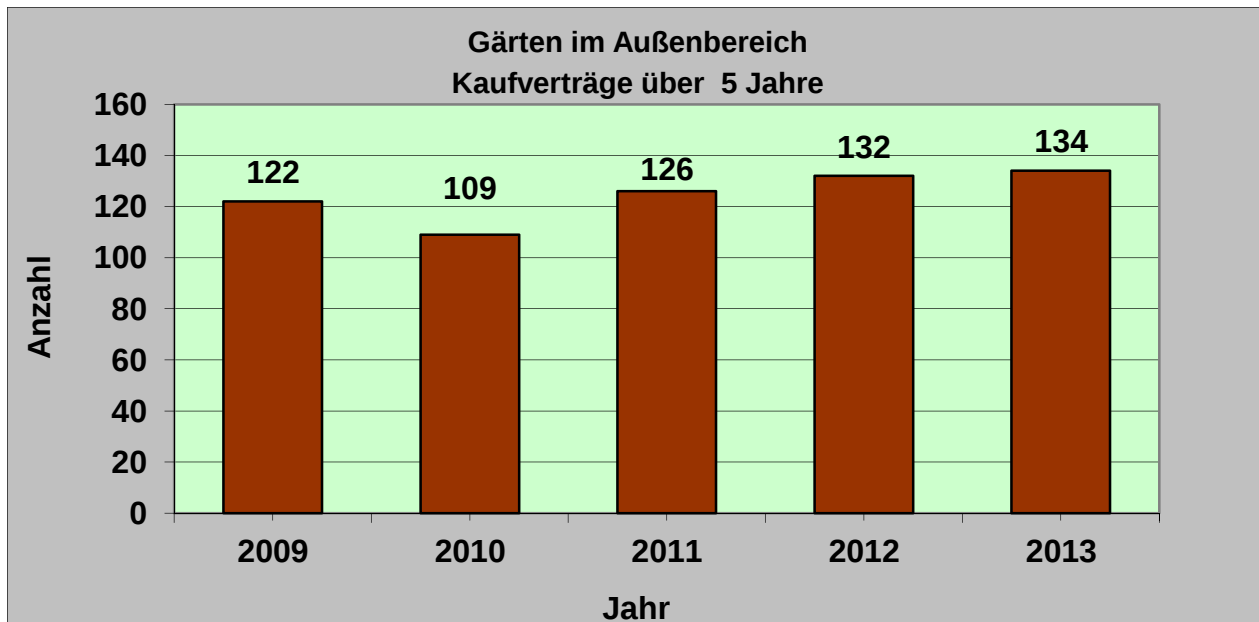


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

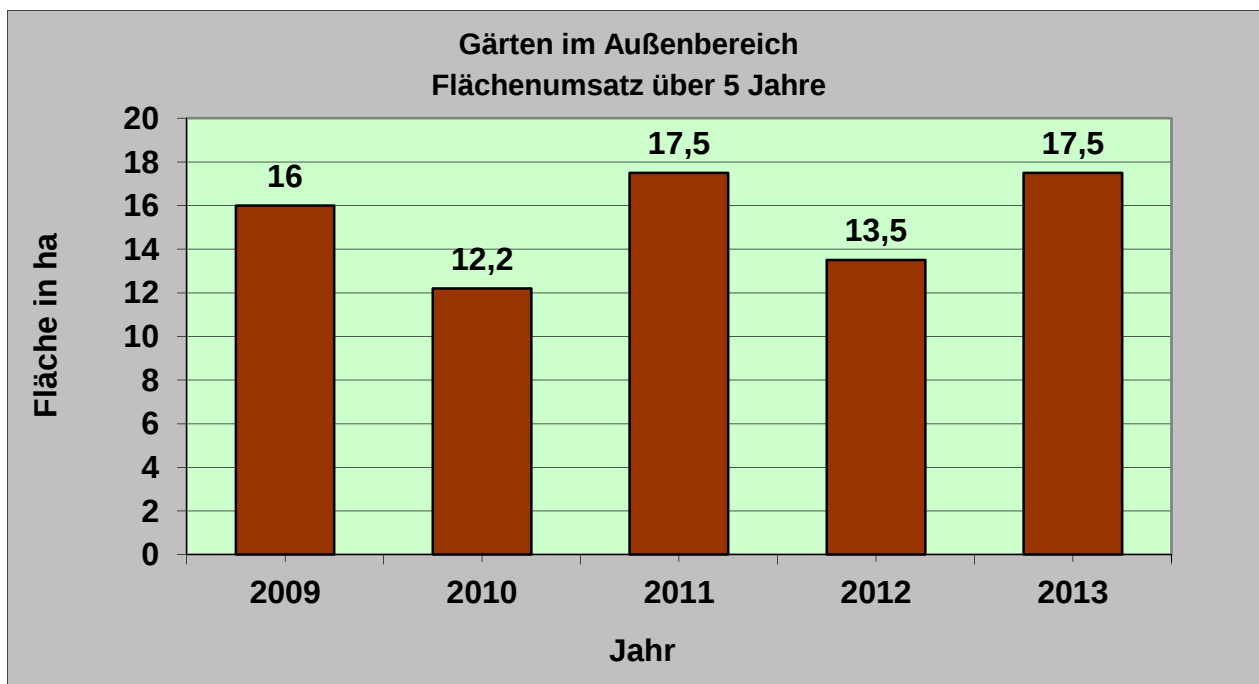


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

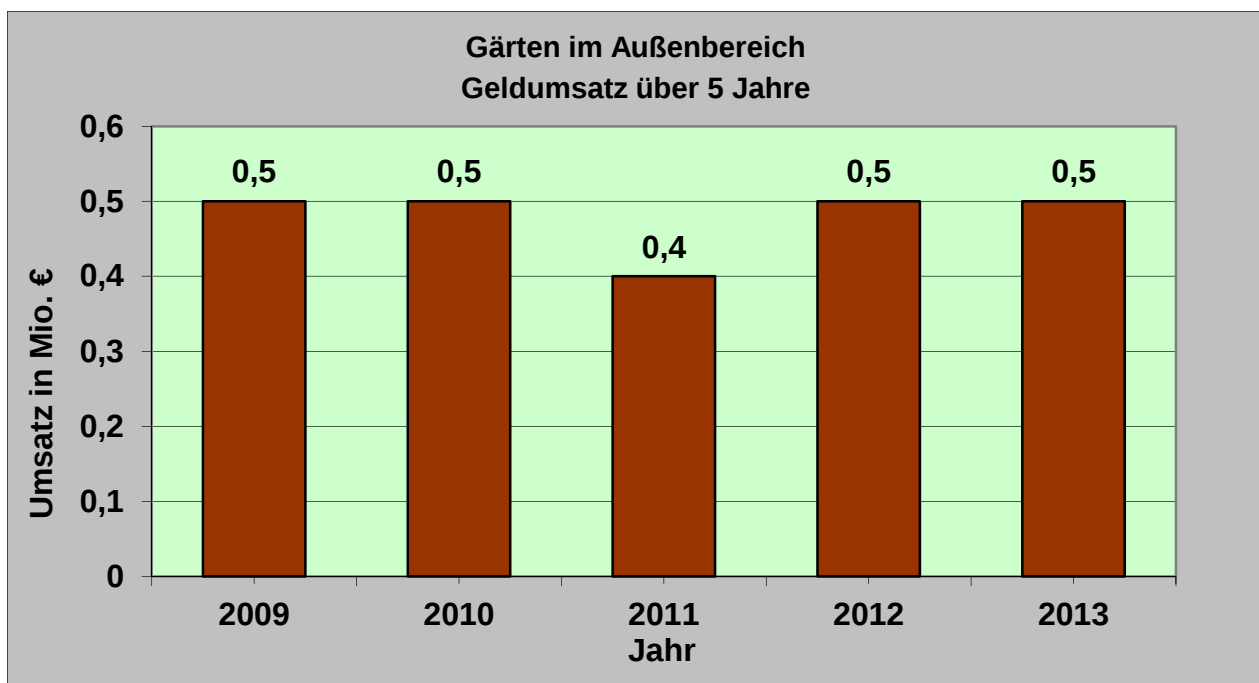


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

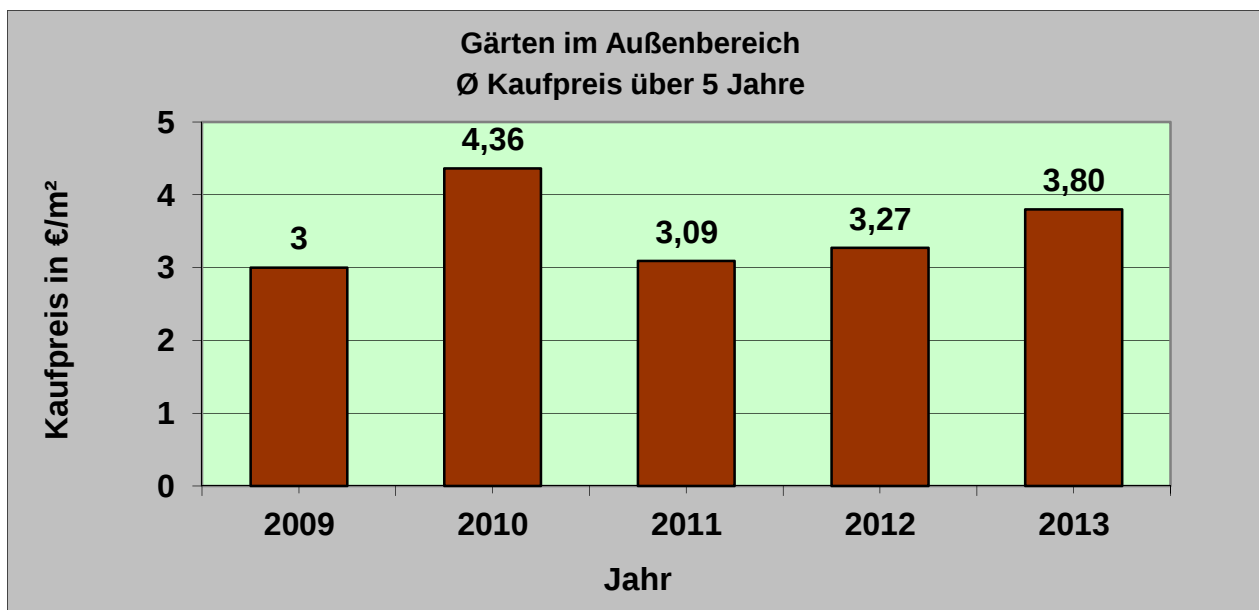


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

5.3.2 Sonstige Flächen im Landkreis Hildburghausen

5.3.2.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

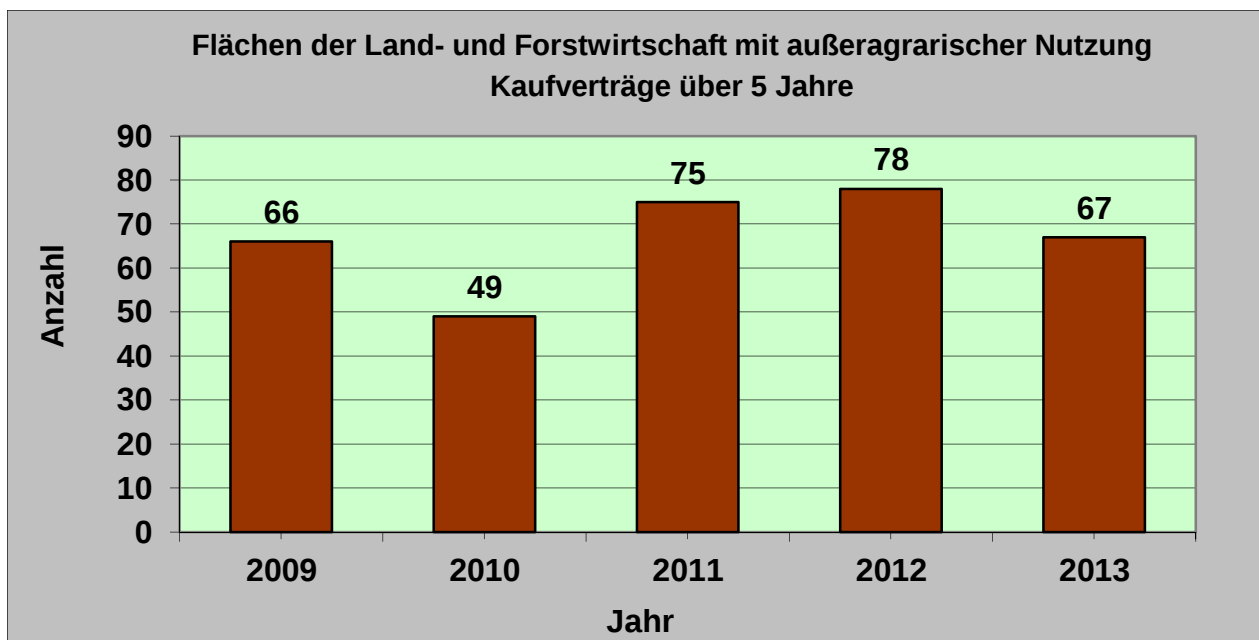


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

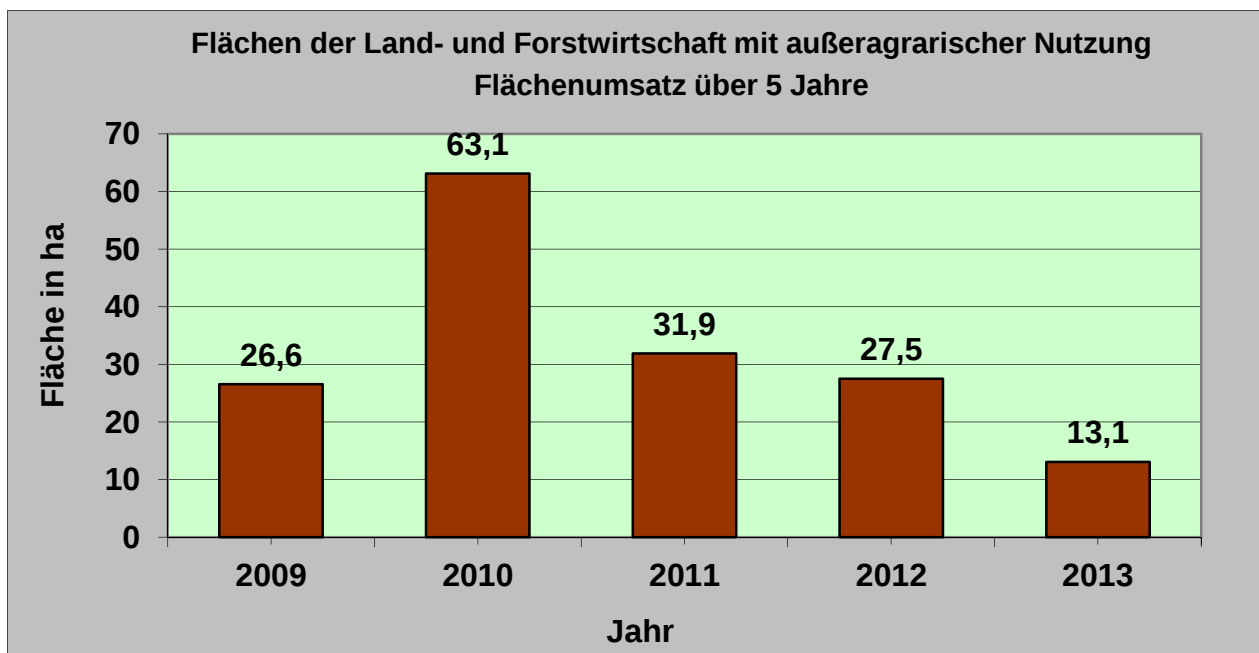


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

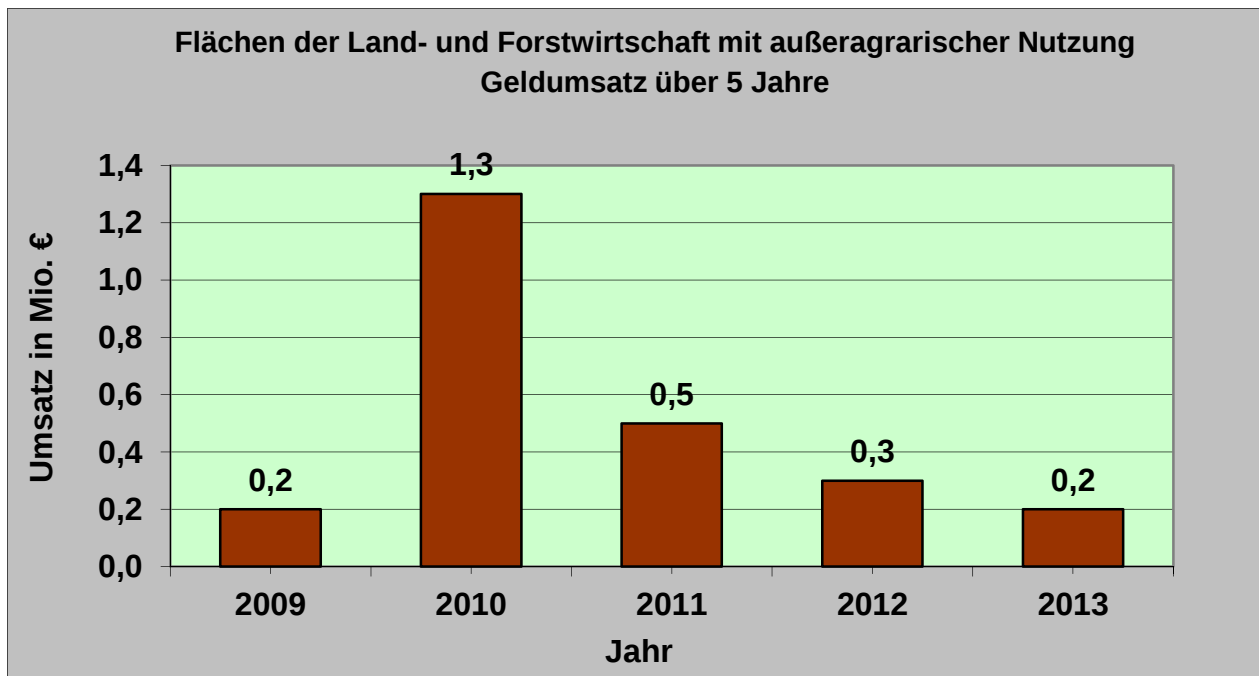


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.3.2.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

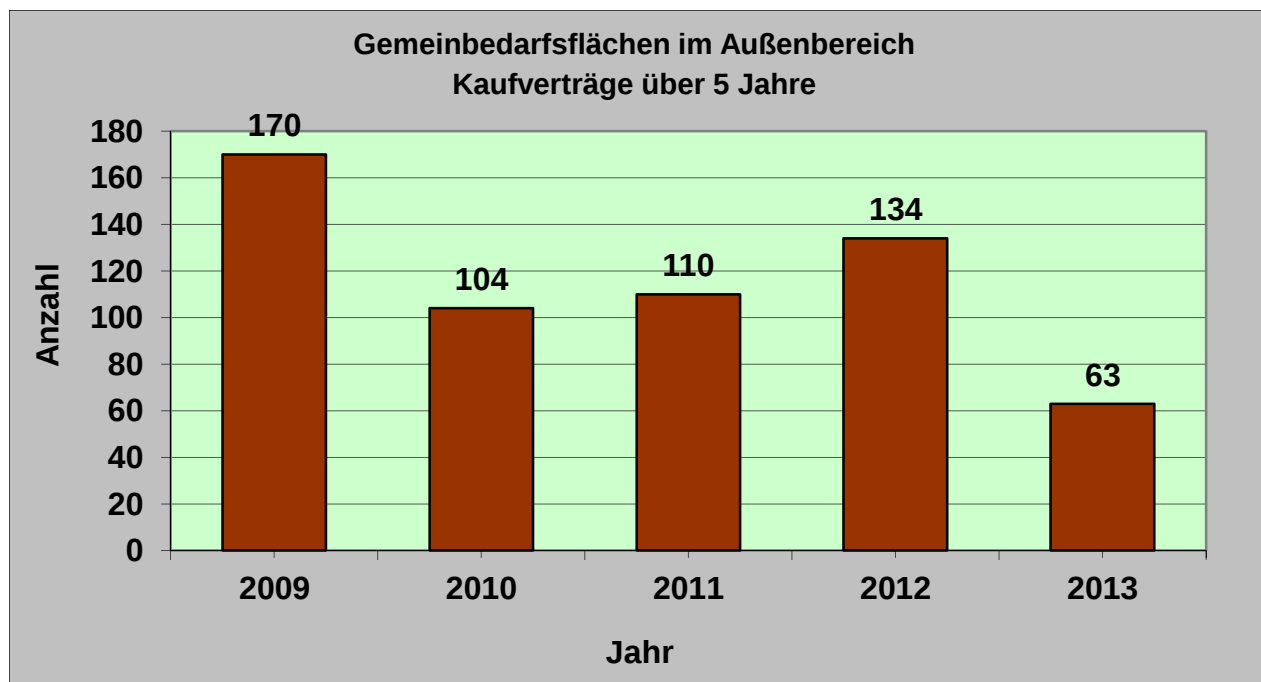


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

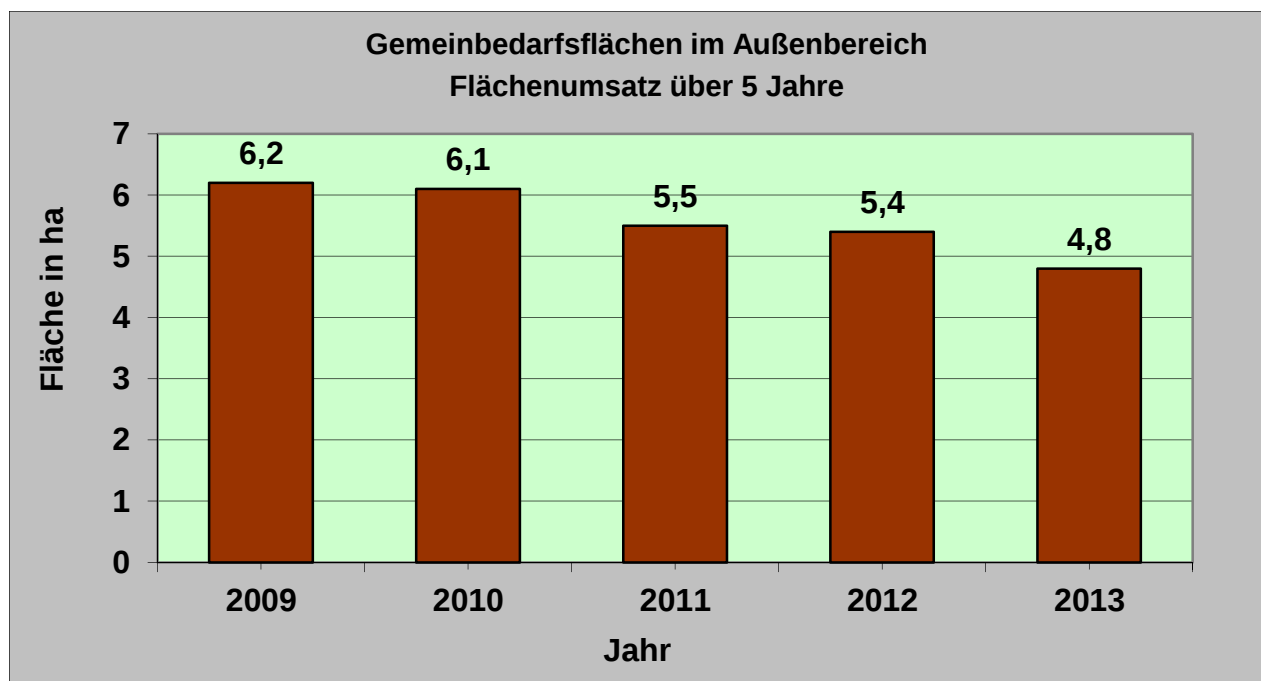


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

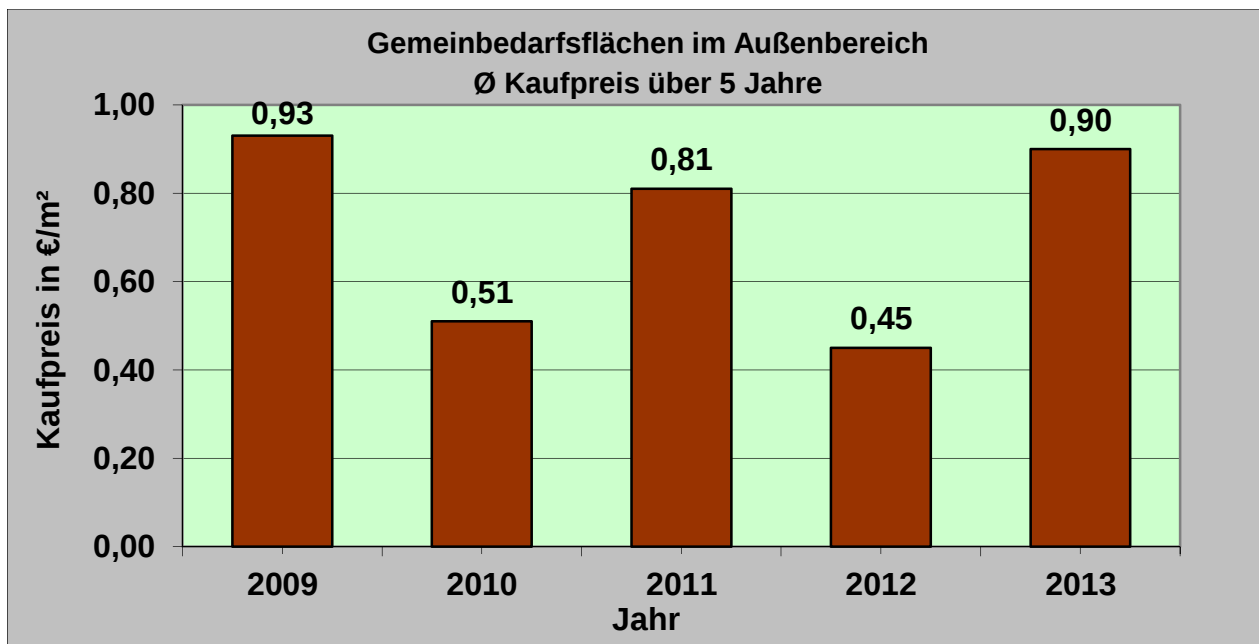


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.3.2.3 Gärten im Außenbereich

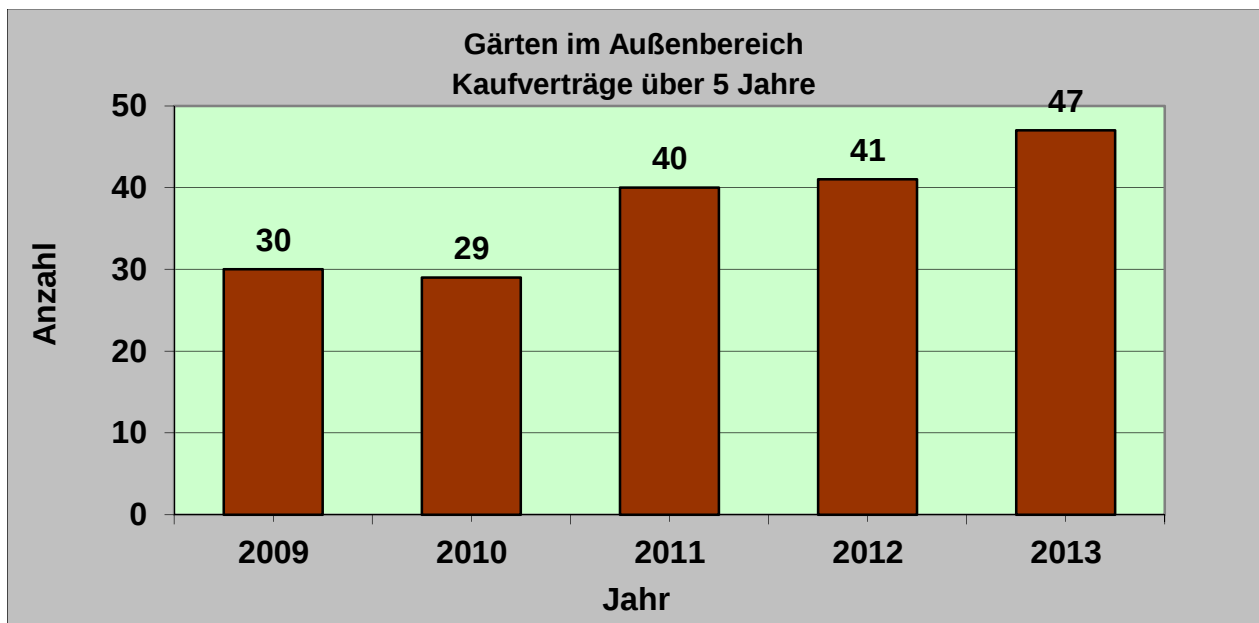


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

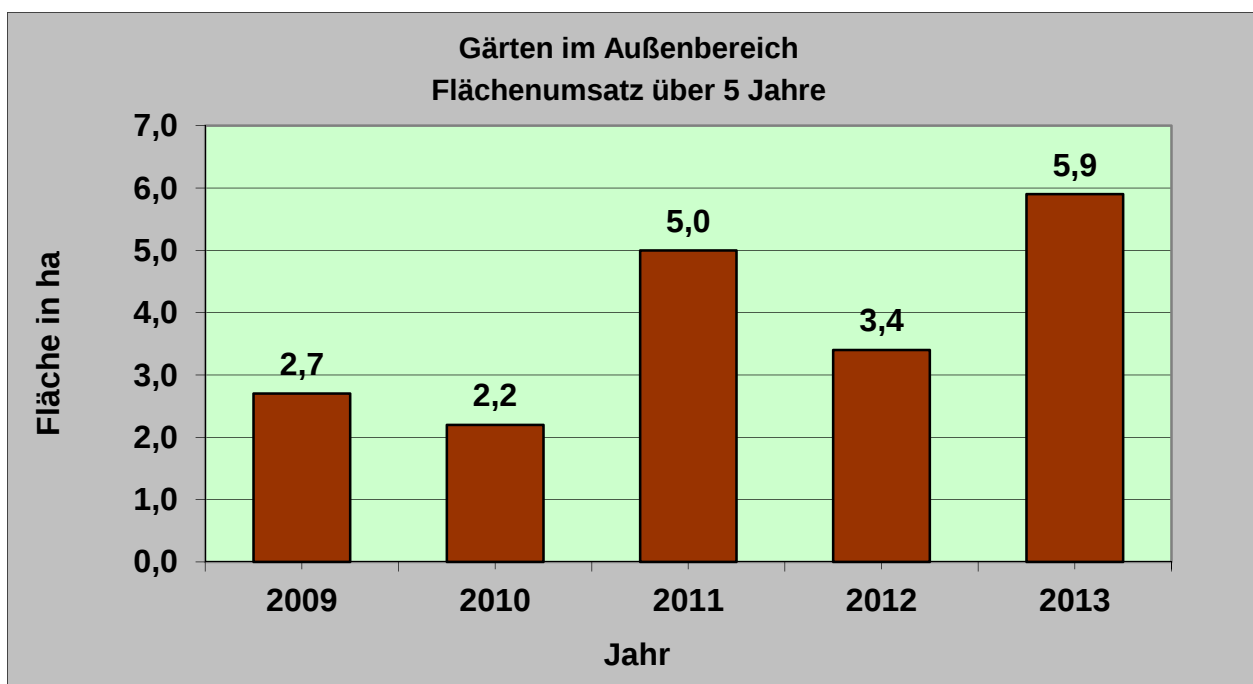


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

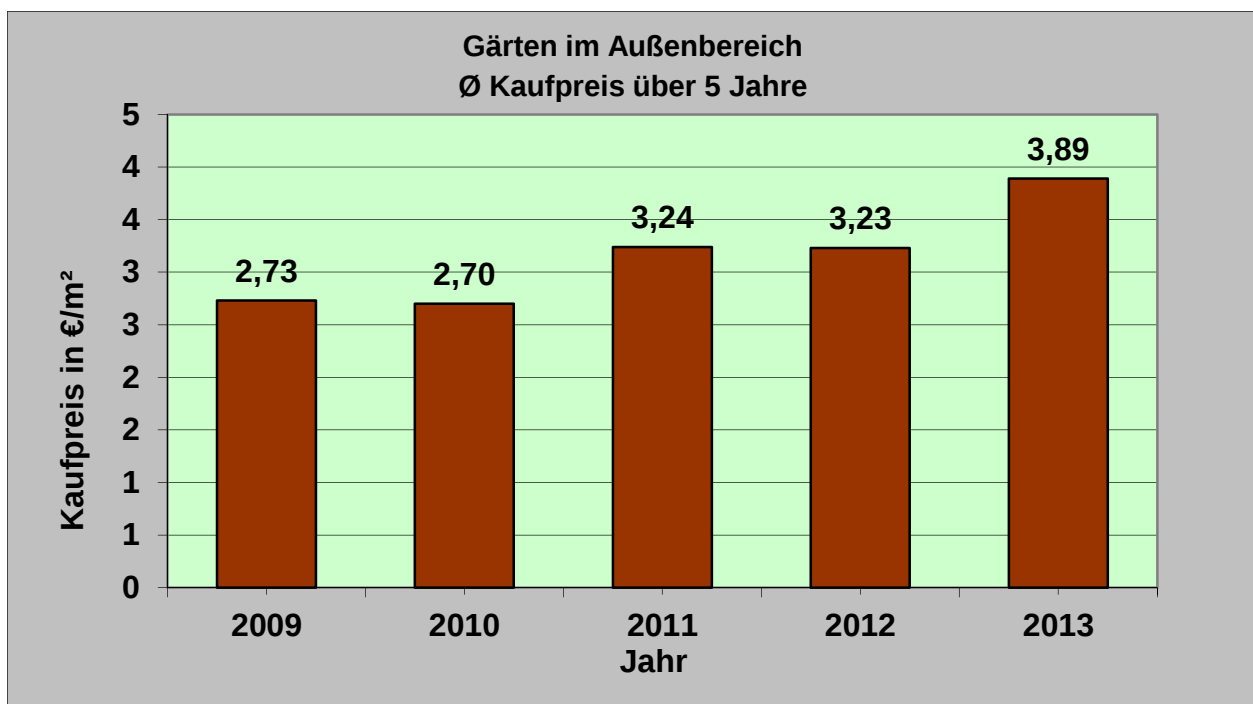


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

5.3.3 Sonstige Flächen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.3.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

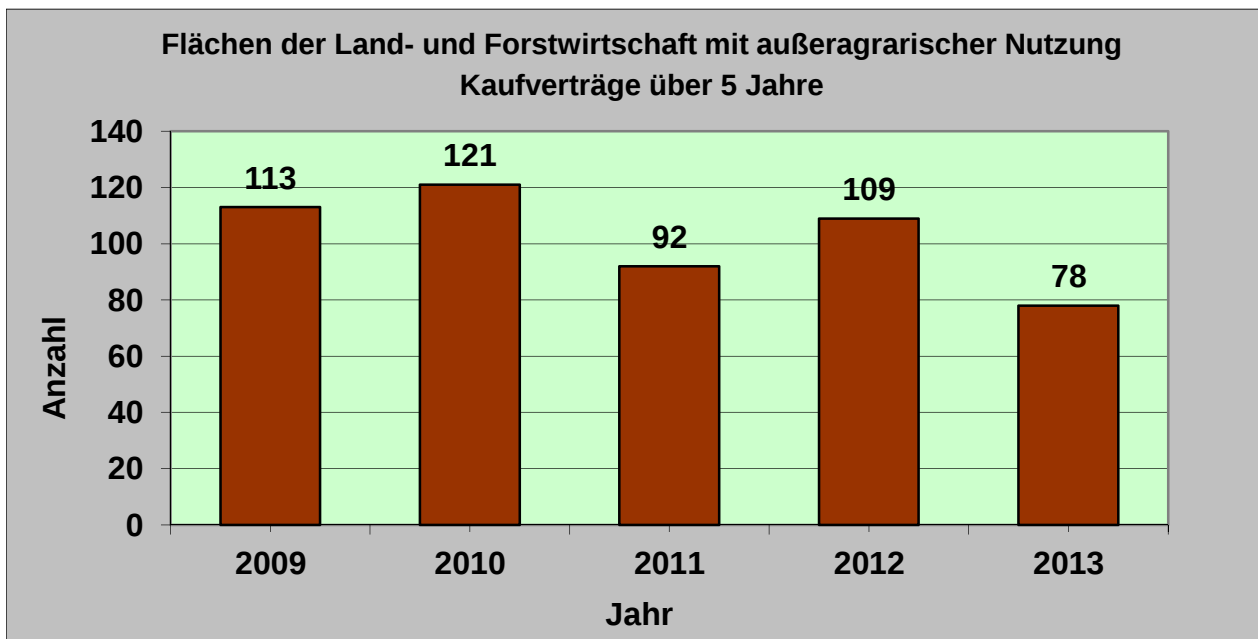


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

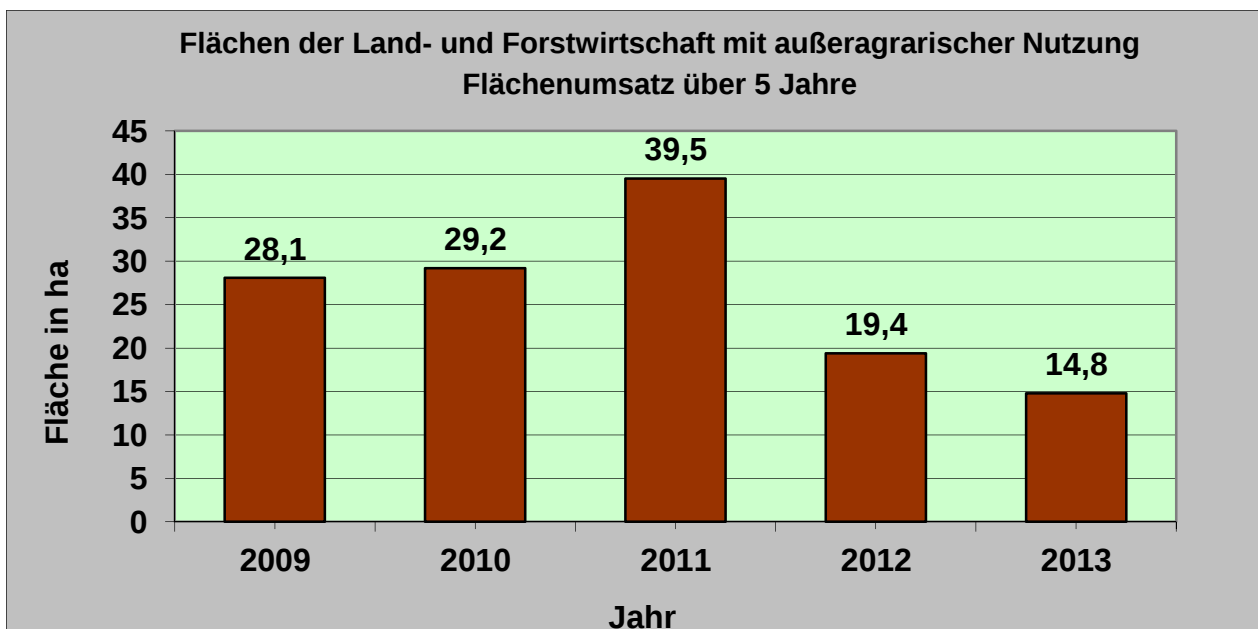


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

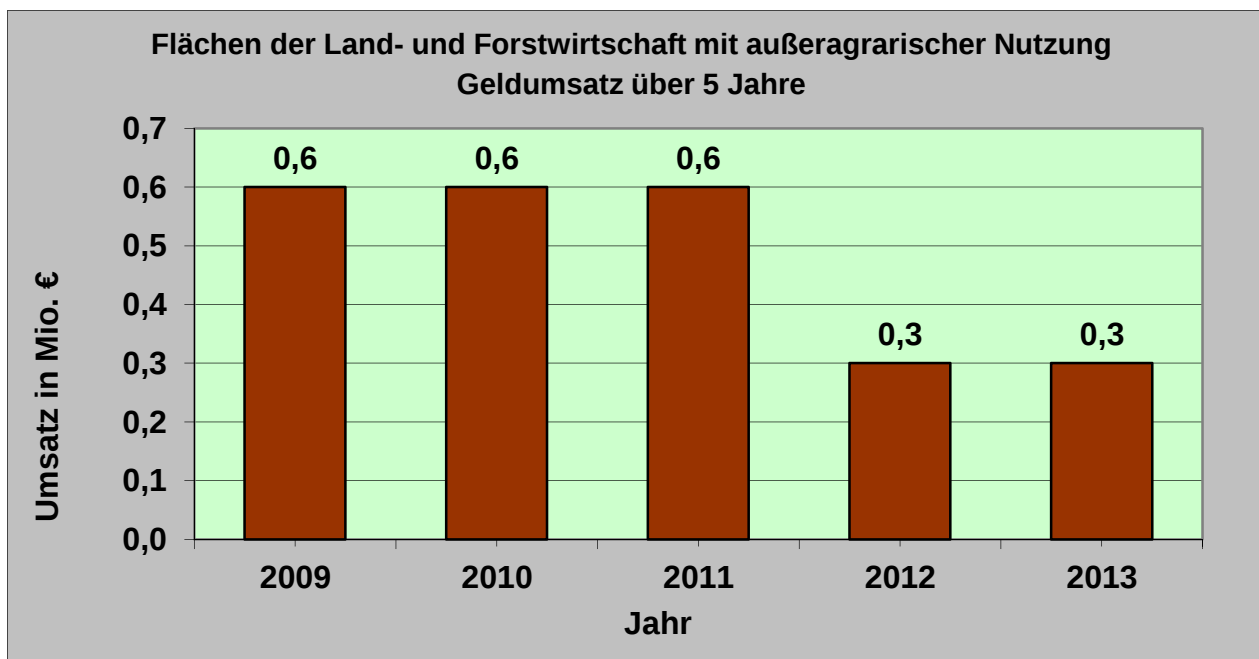


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.3.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

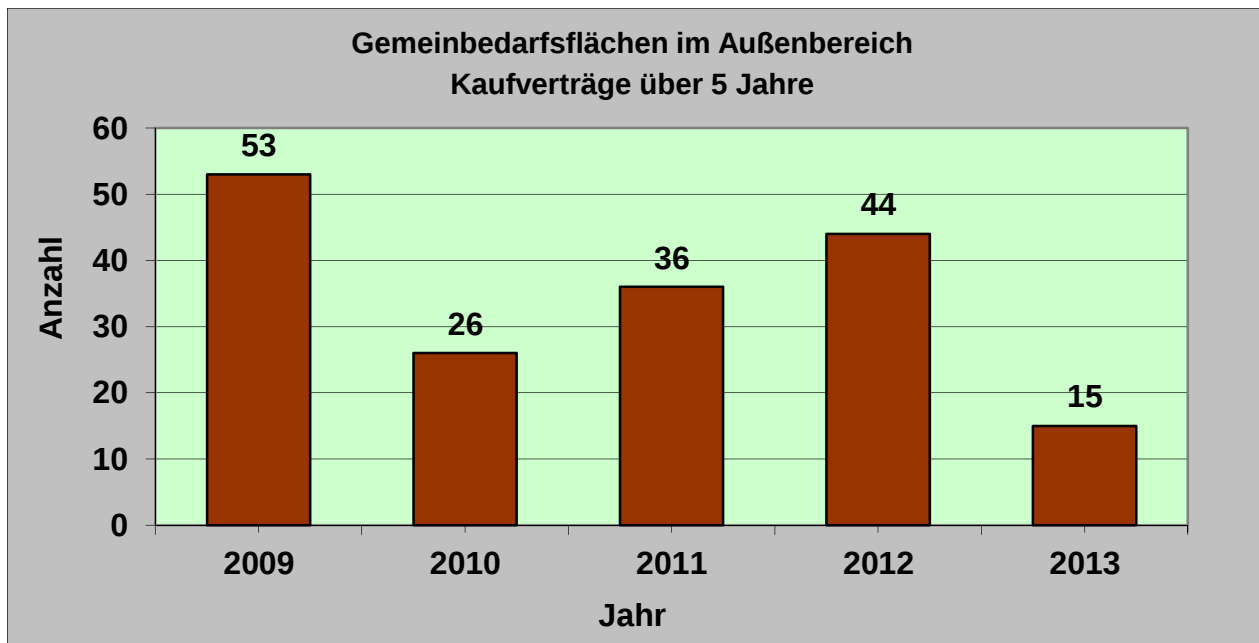


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

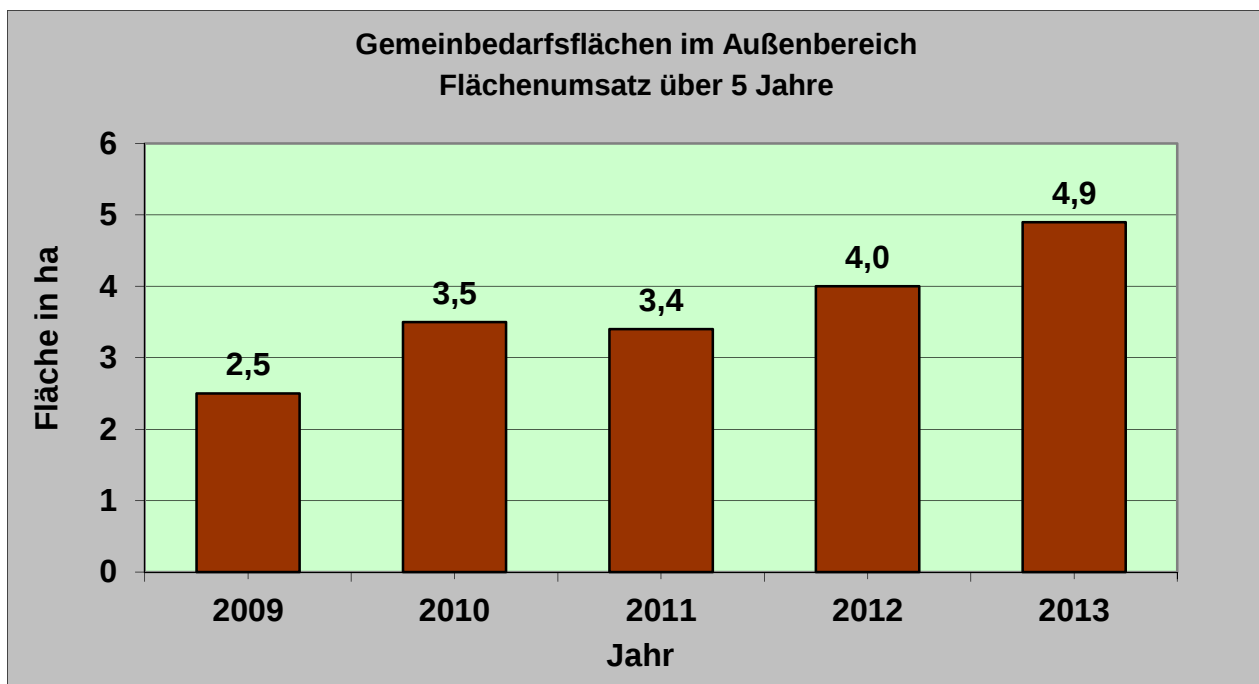


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

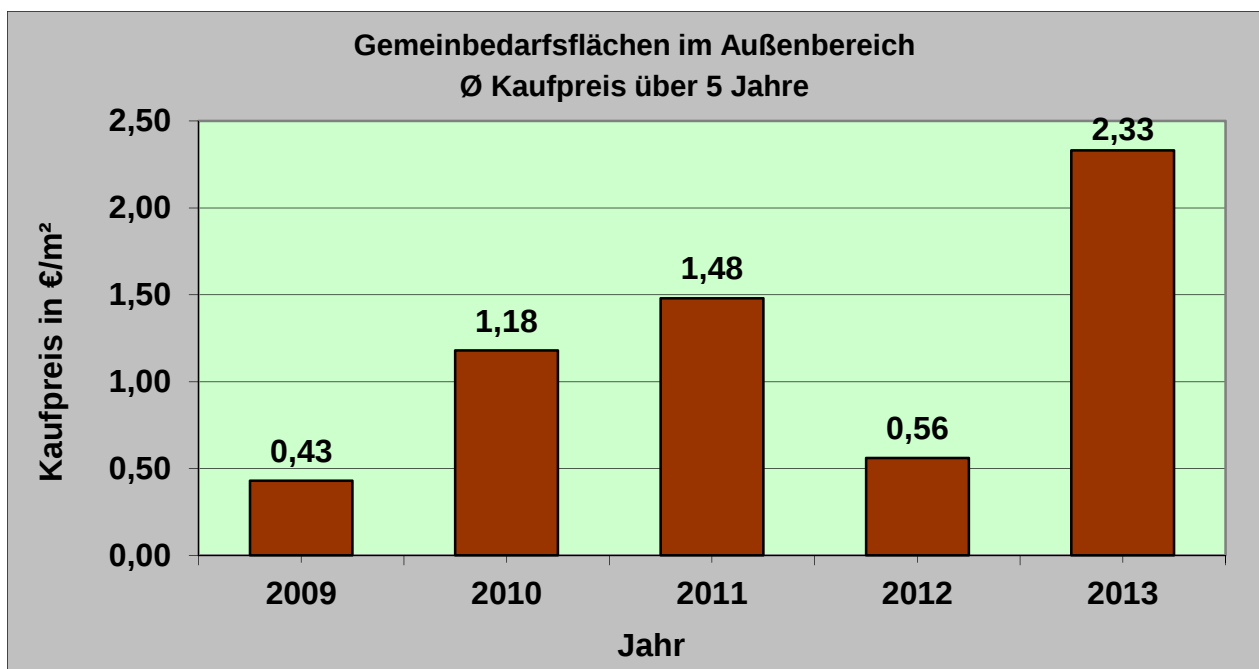


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.3.3.3 Gärten im Außenbereich

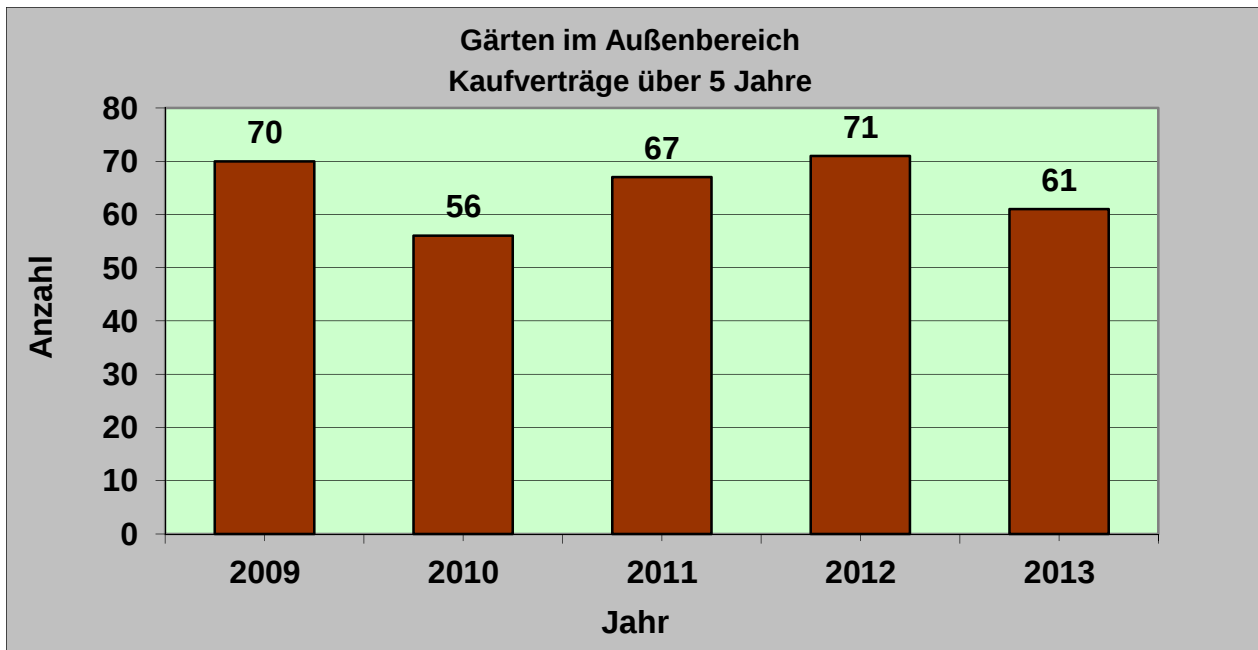


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

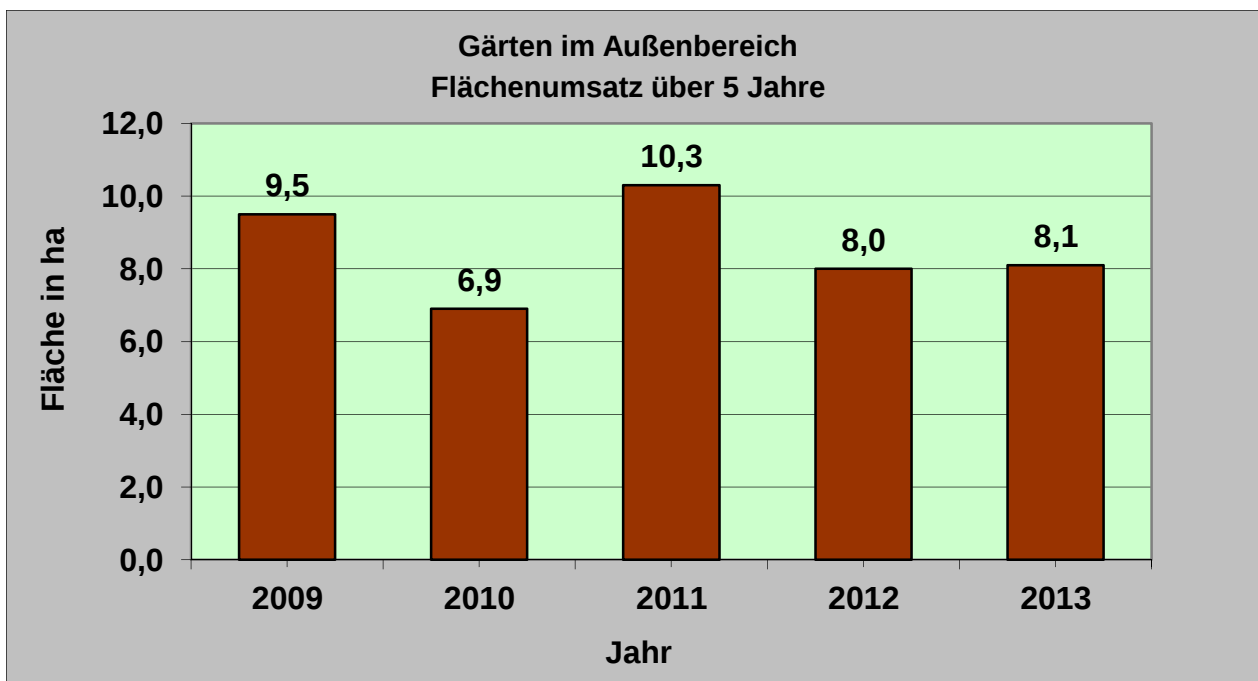


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

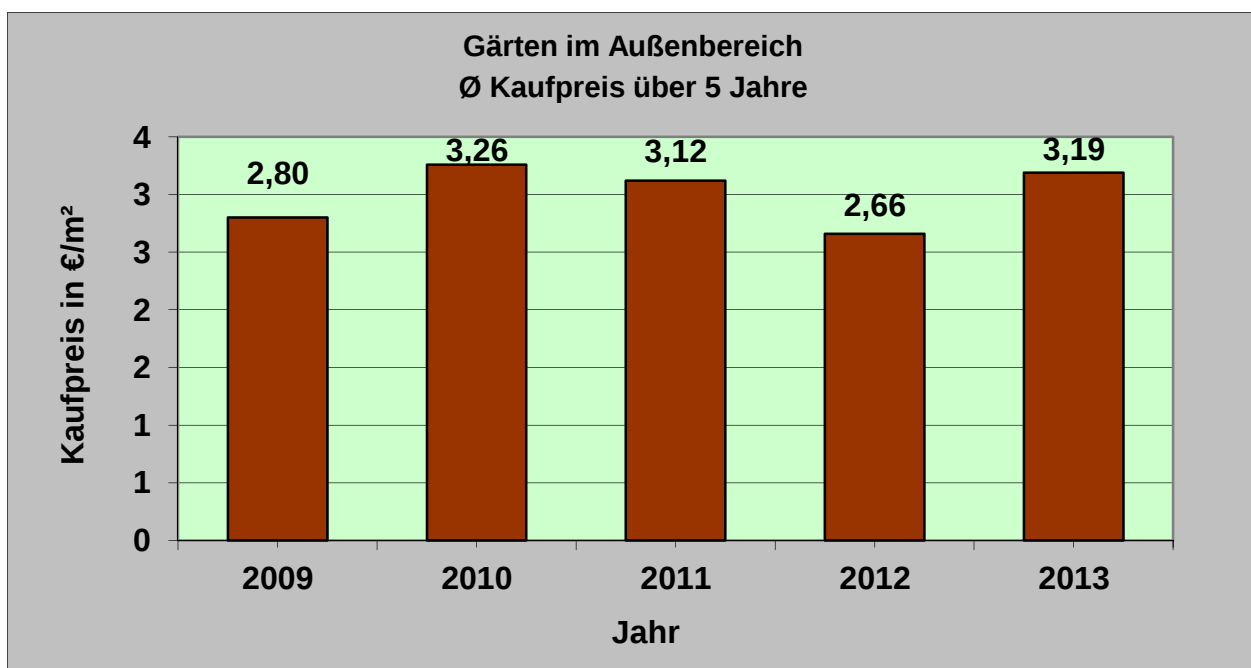


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

5.3.4 Sonstige Flächen in der kreisfreien Stadt Suhl

5.3.4.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

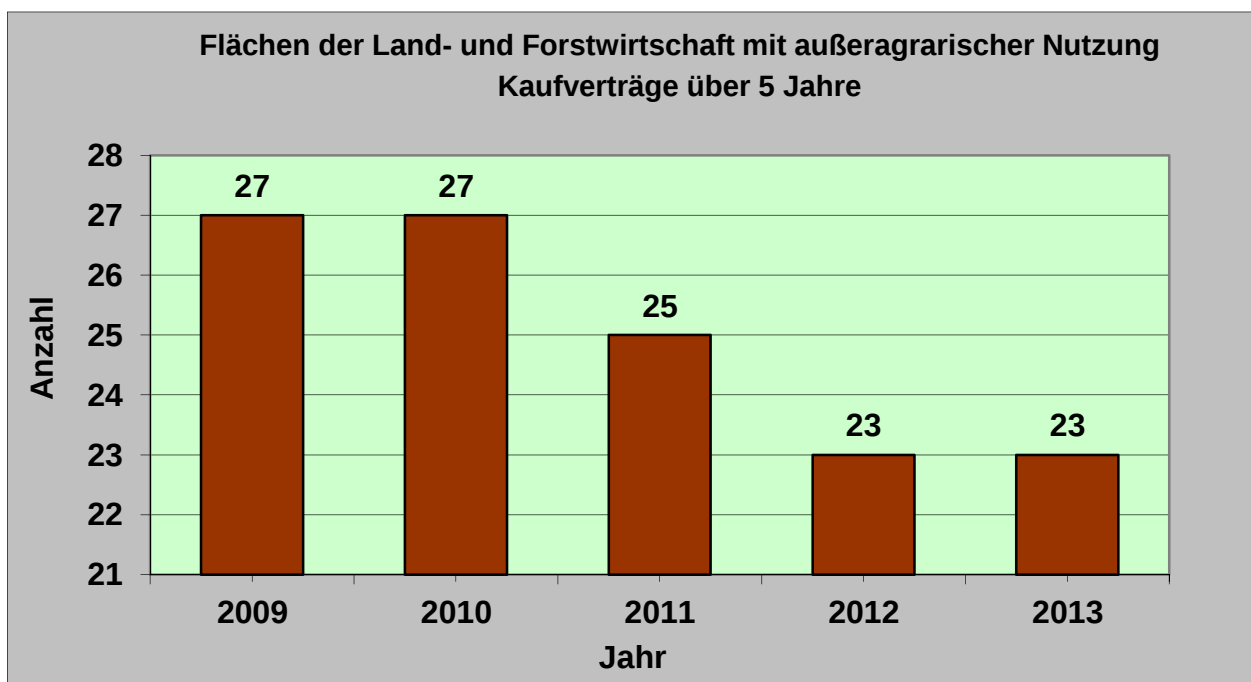


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

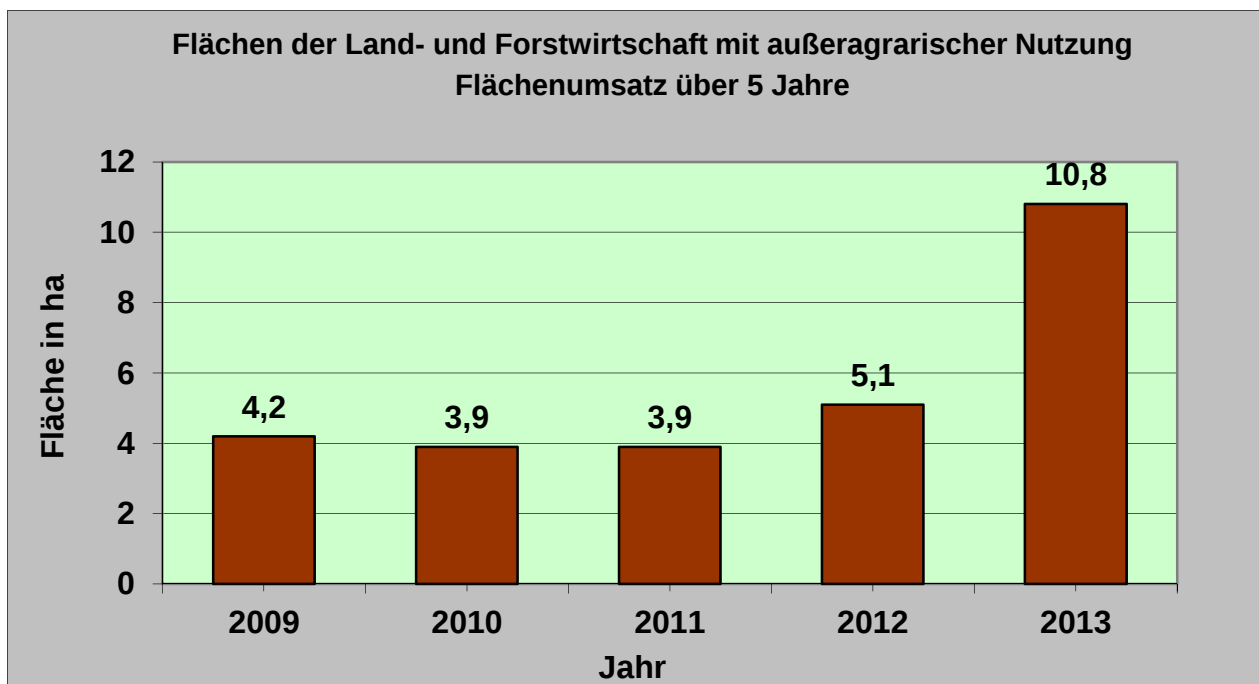


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

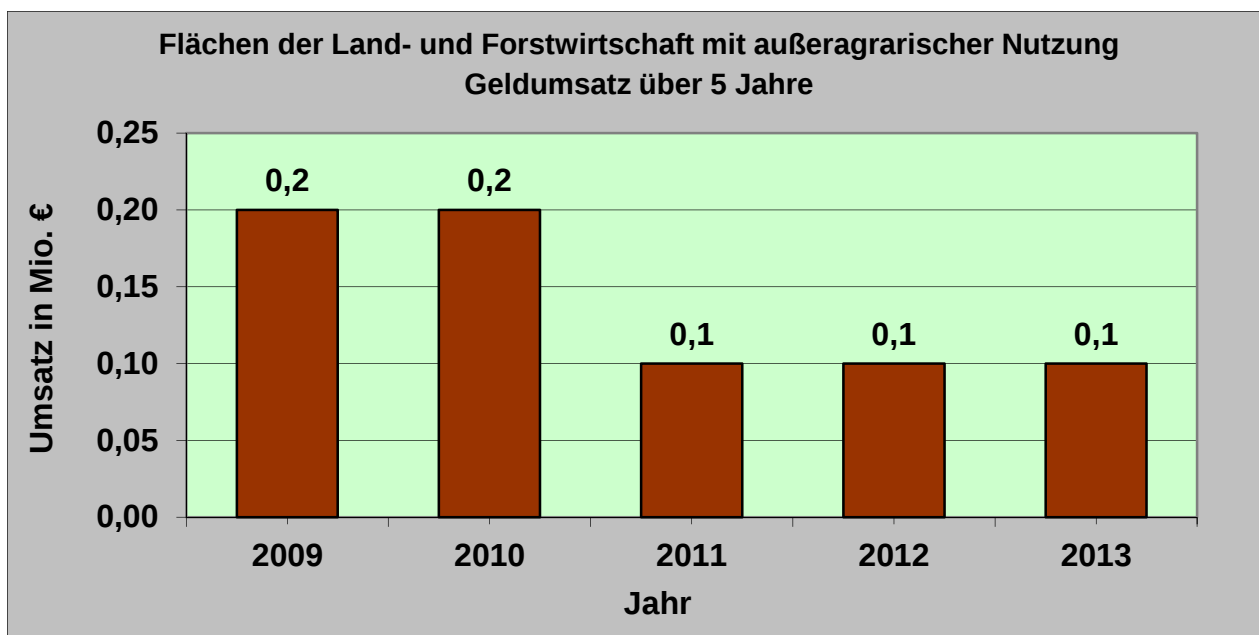


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

5.3.4.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

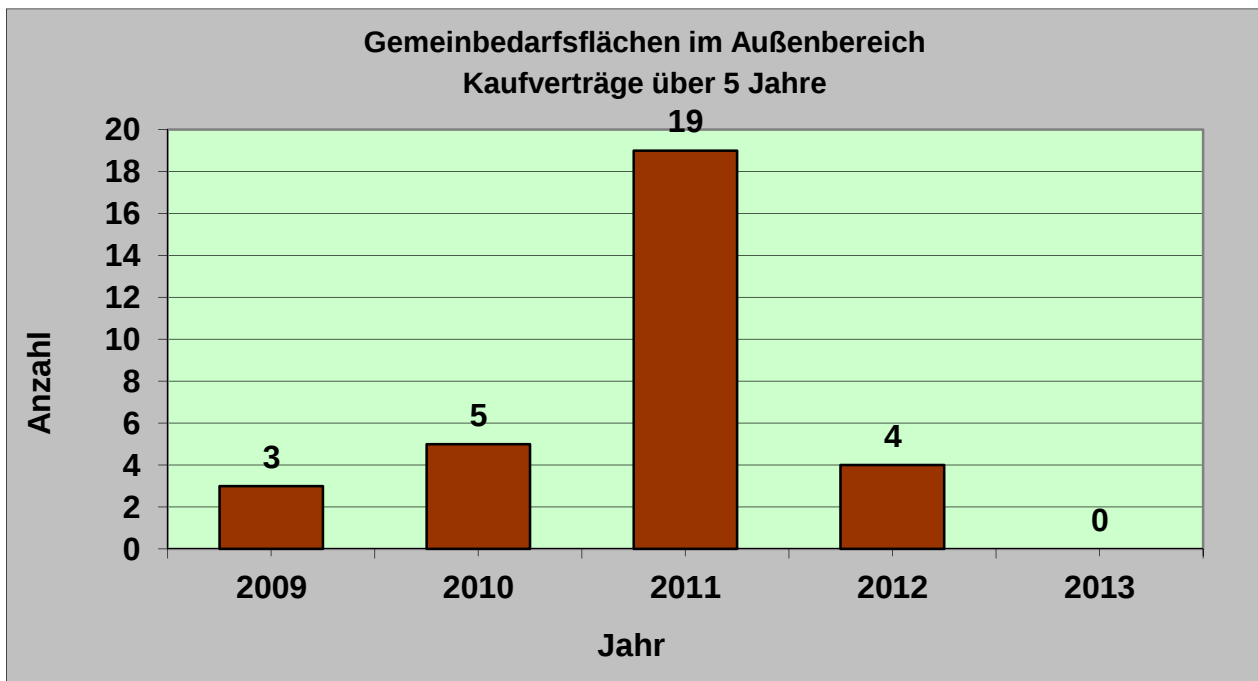


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

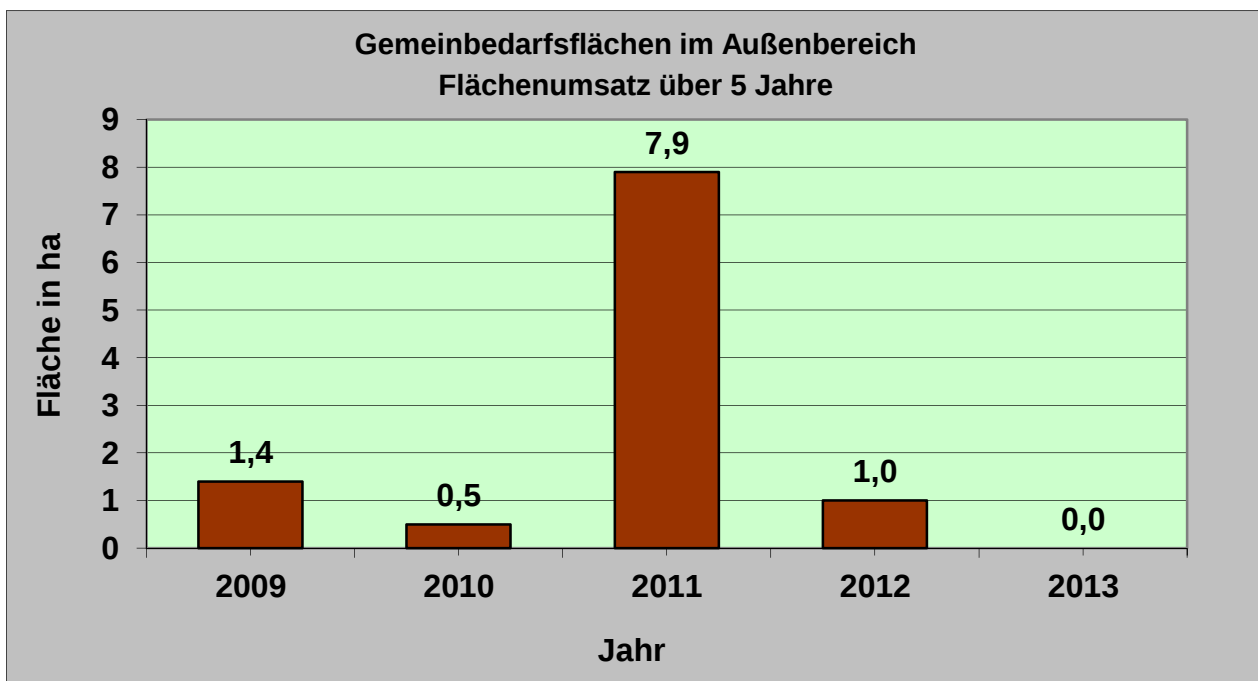


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

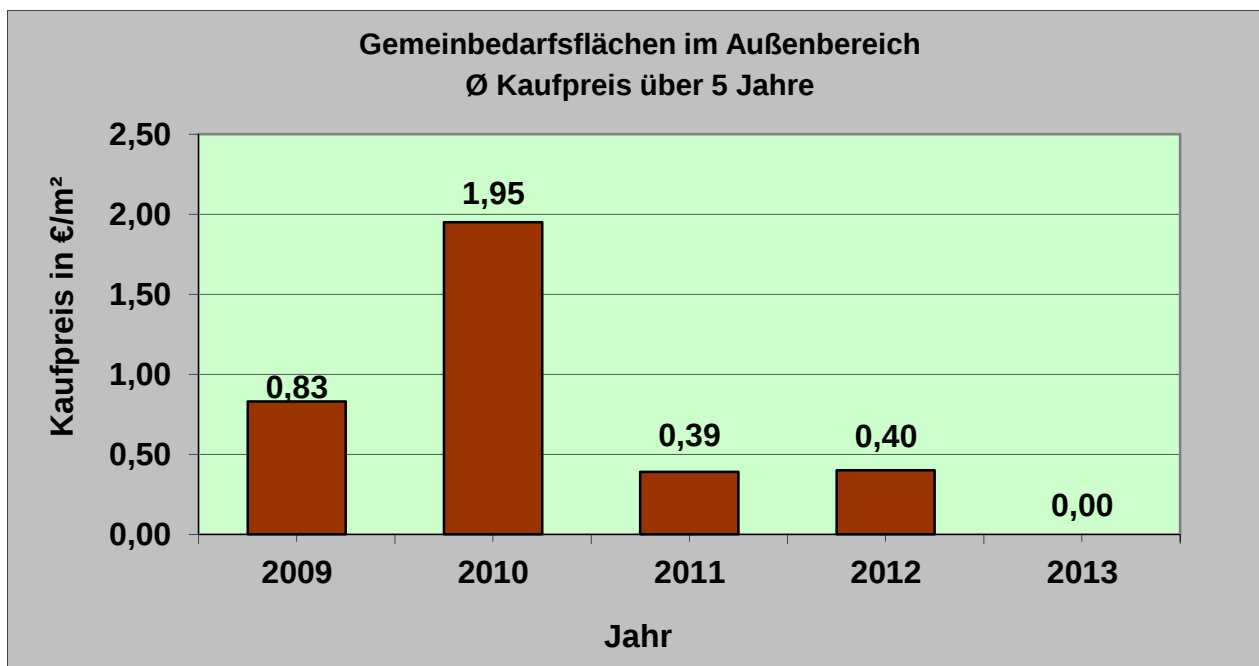


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

5.3.4.3 Gärten im Außenbereich

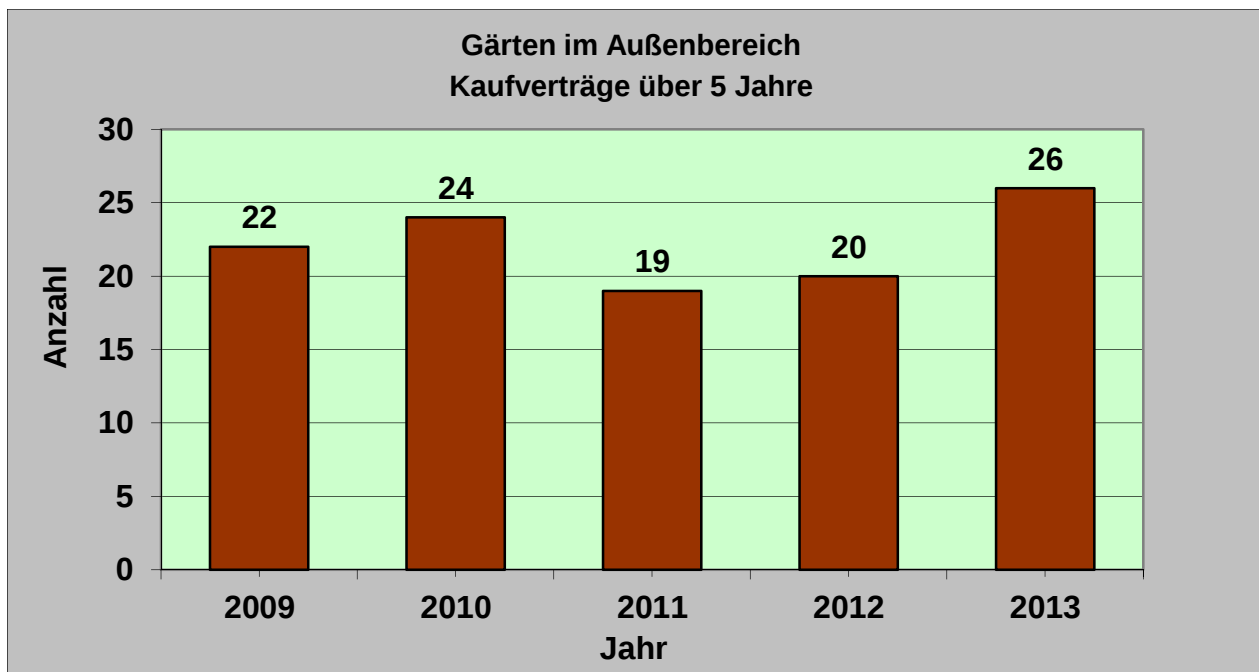


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

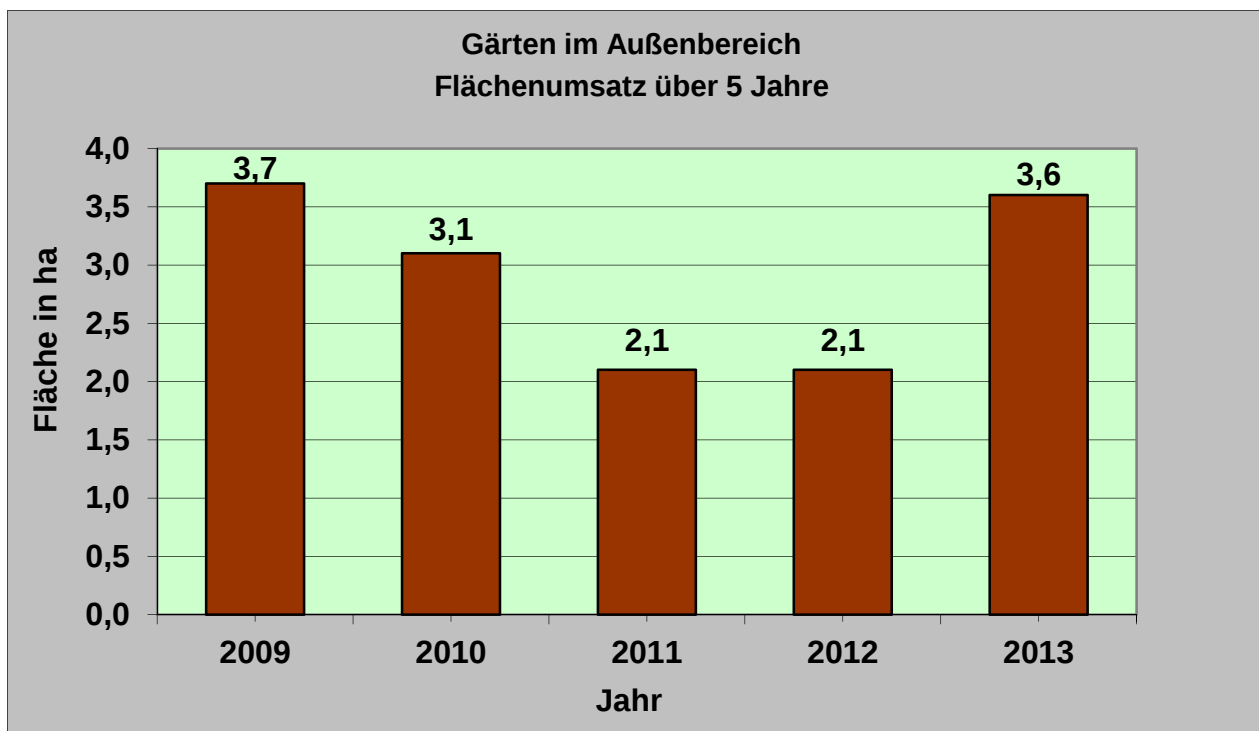


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

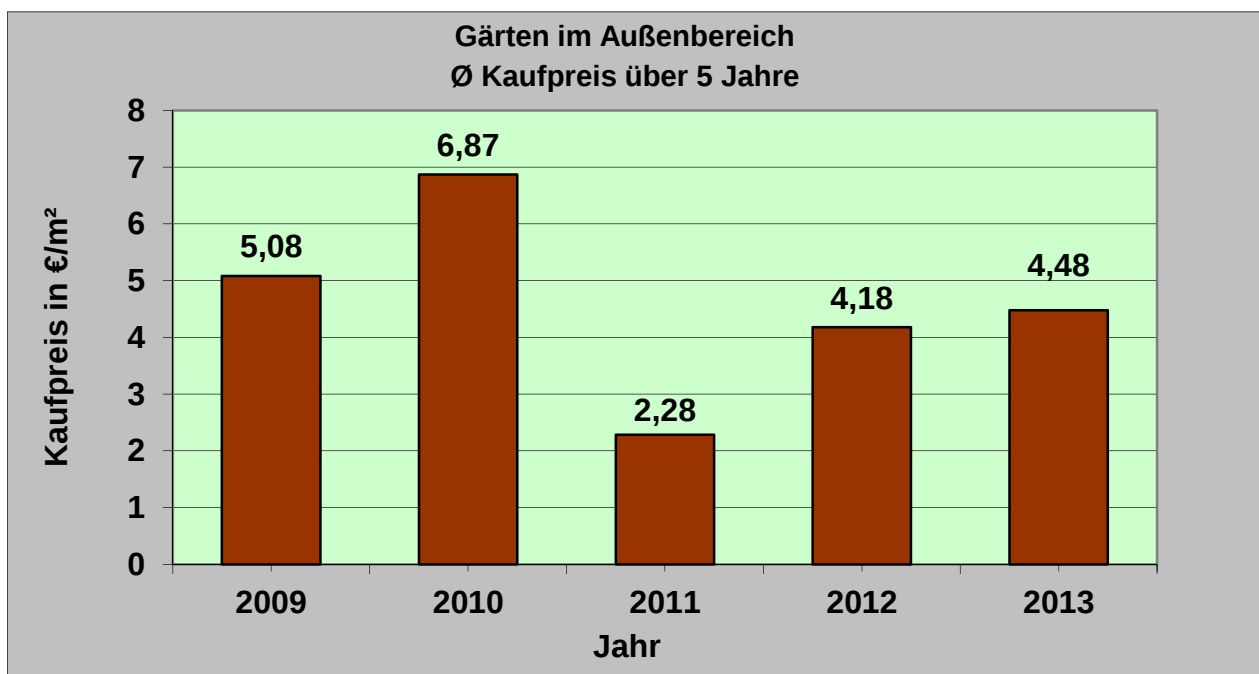


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

6 Bebaute Grundstücke

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

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

Eine statistische Auswertung auf der Basis hinreichender Umsätze wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses nur für die Teilmärkte

- Individueller Wohnungsbau (hier nur: Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Gewerbe- und Industriegebäude

durchgeführt.

Die Anzahl der Kaufverträge bei *bebauten Grundstücken* liegt mit 1025 auf dem Niveau der Vorjahre, dominiert vom Teilmarkt „*Individueller Wohnungsbau*“ mit 68 % Anteil.

Die Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

6.1 Bebaute Grundstücke im Zuständigkeitsbereich

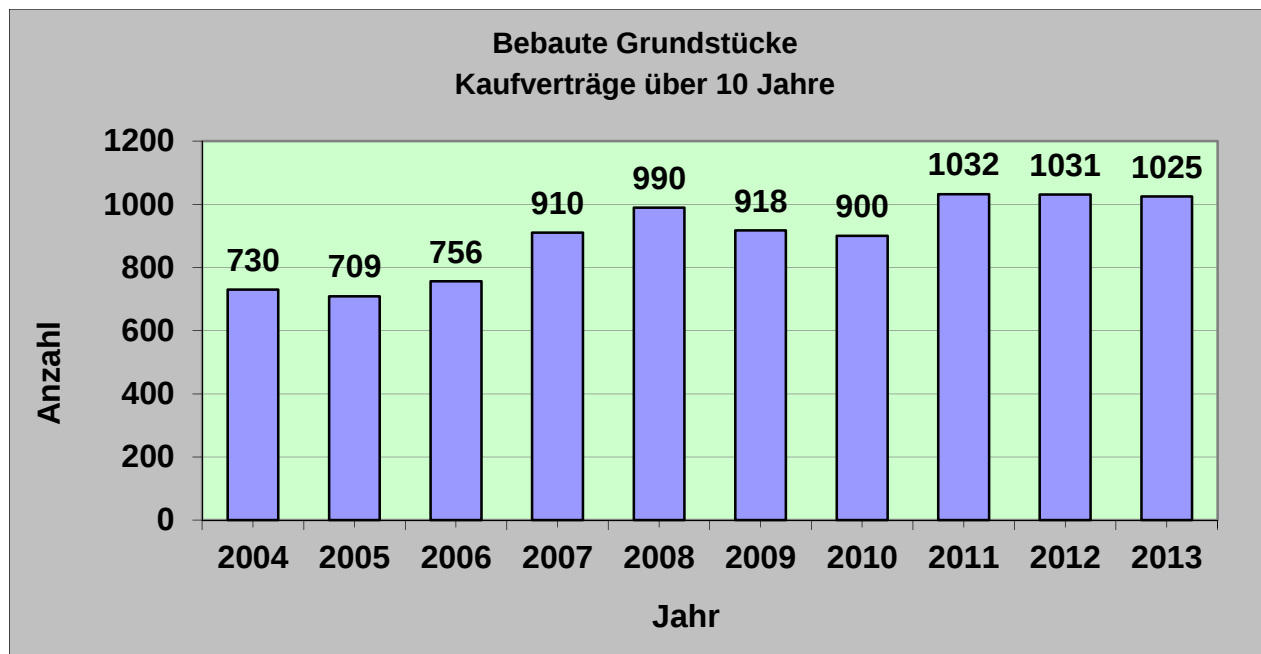


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

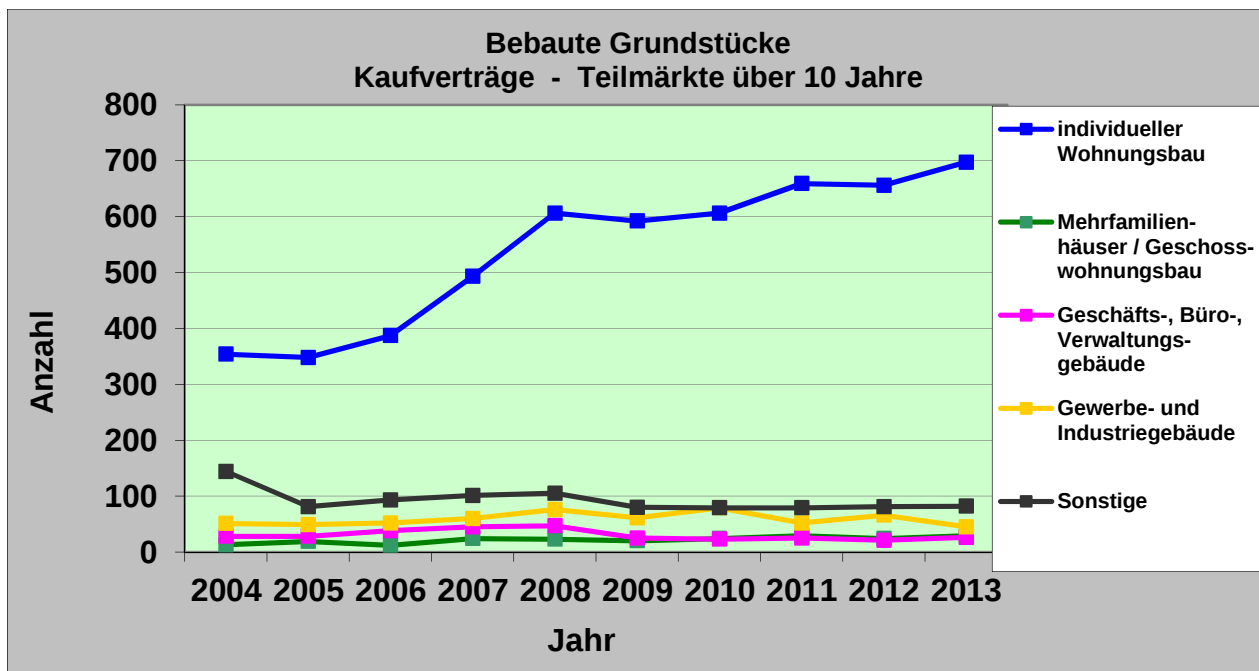


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

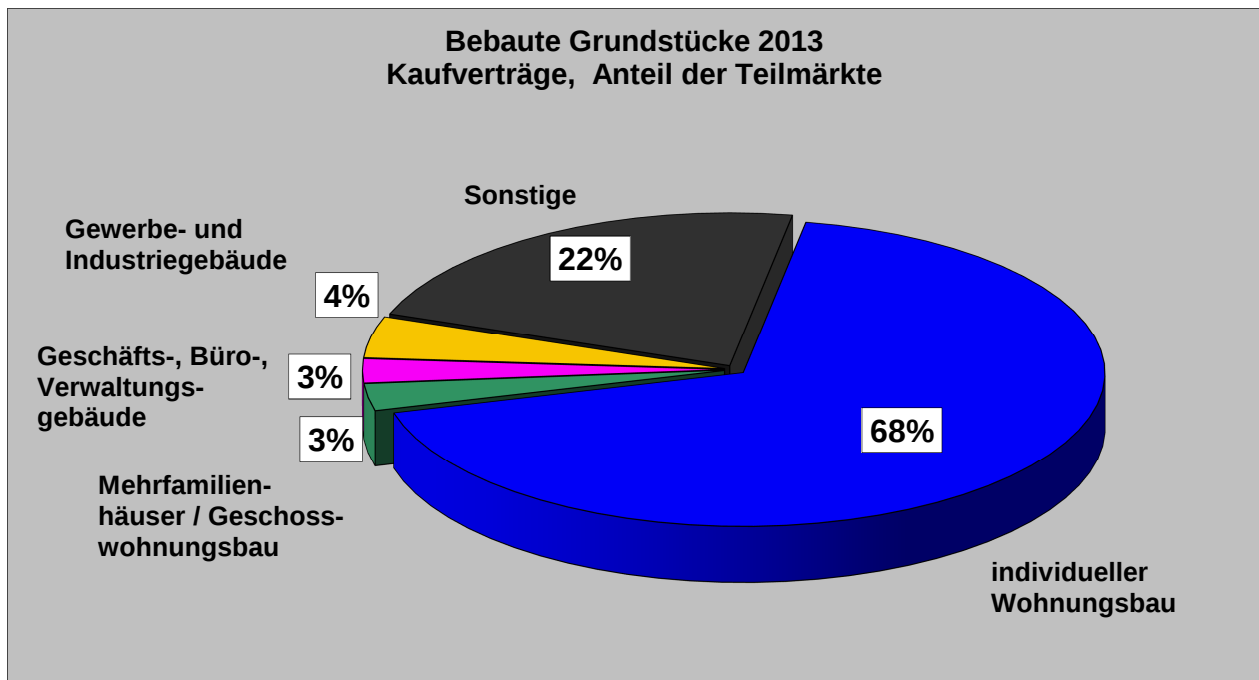


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

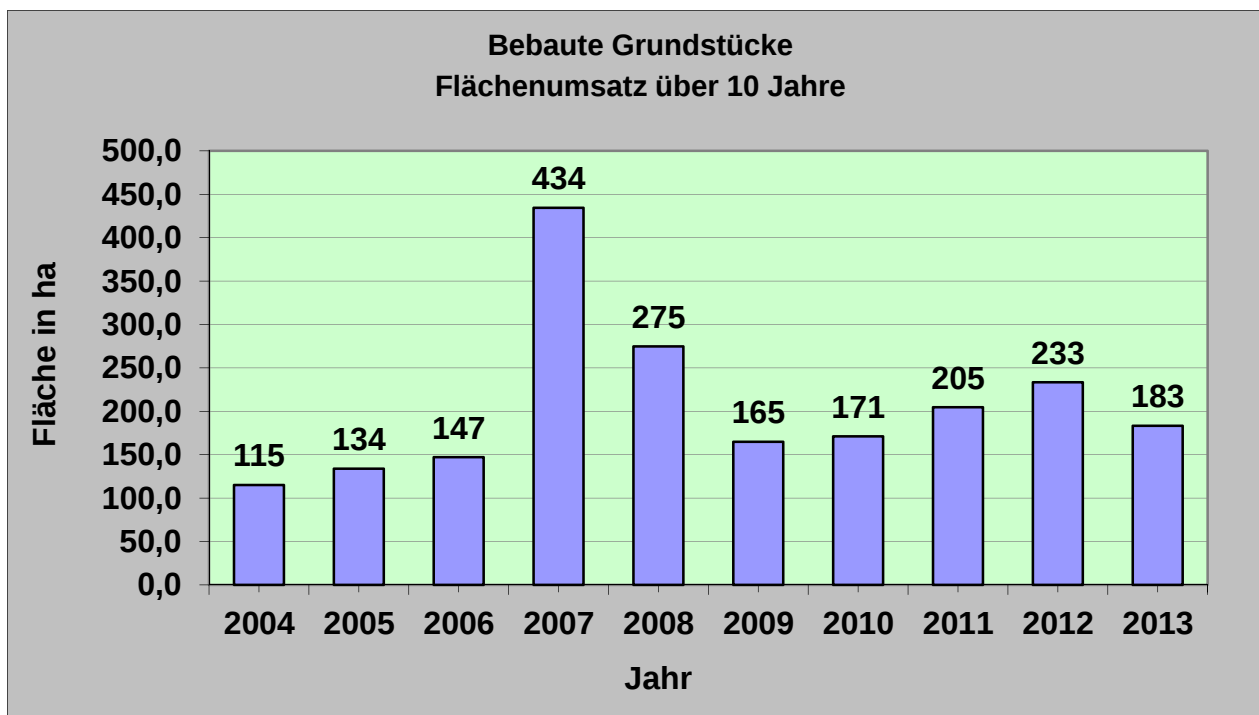


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

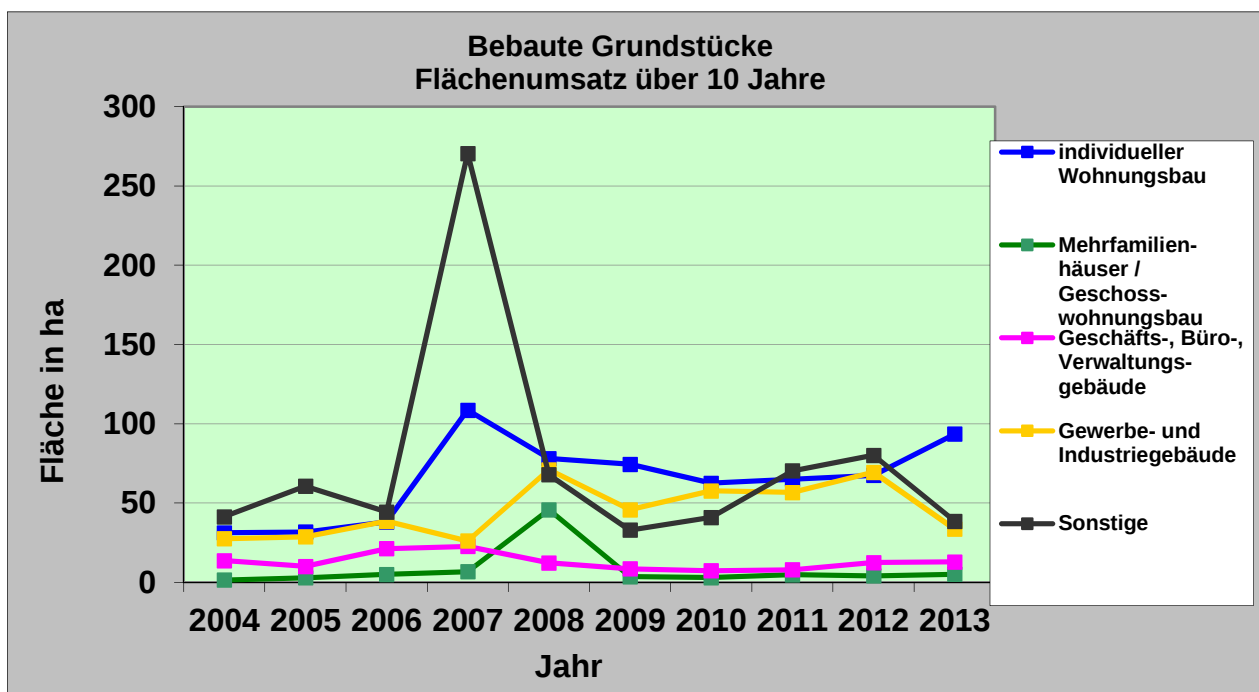


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

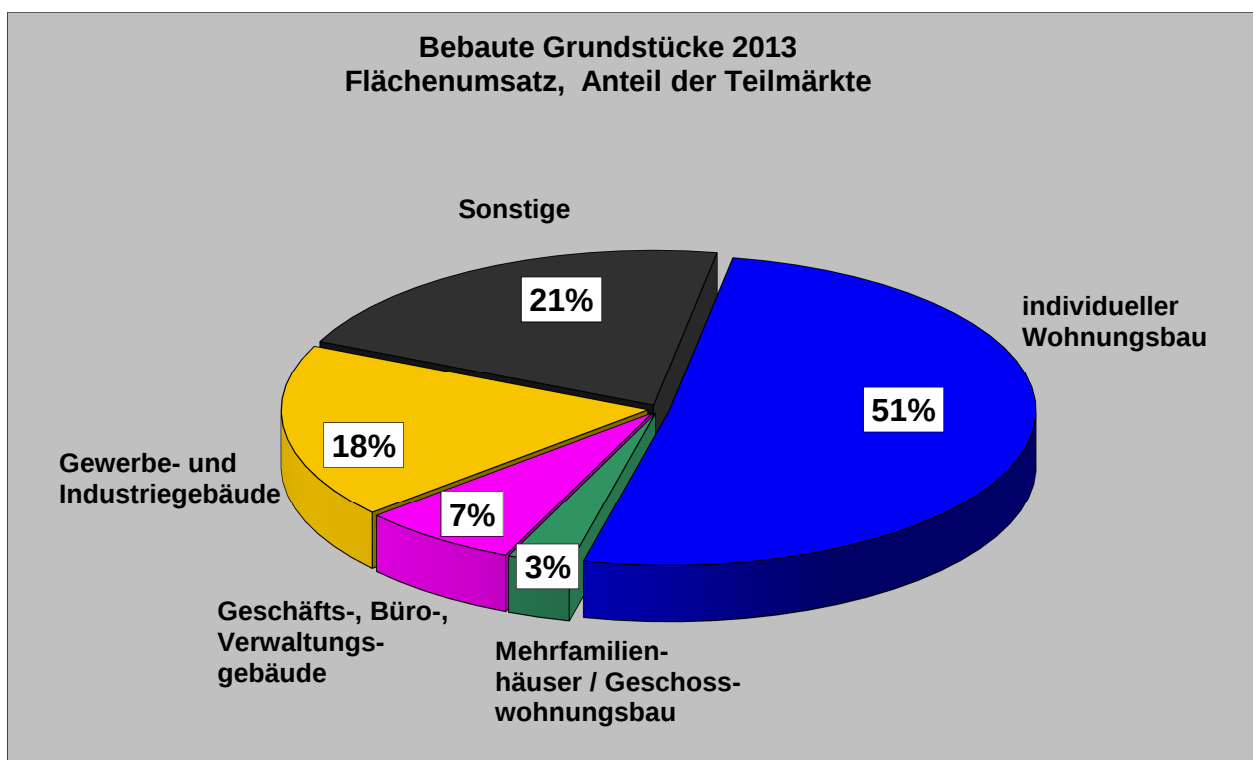


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

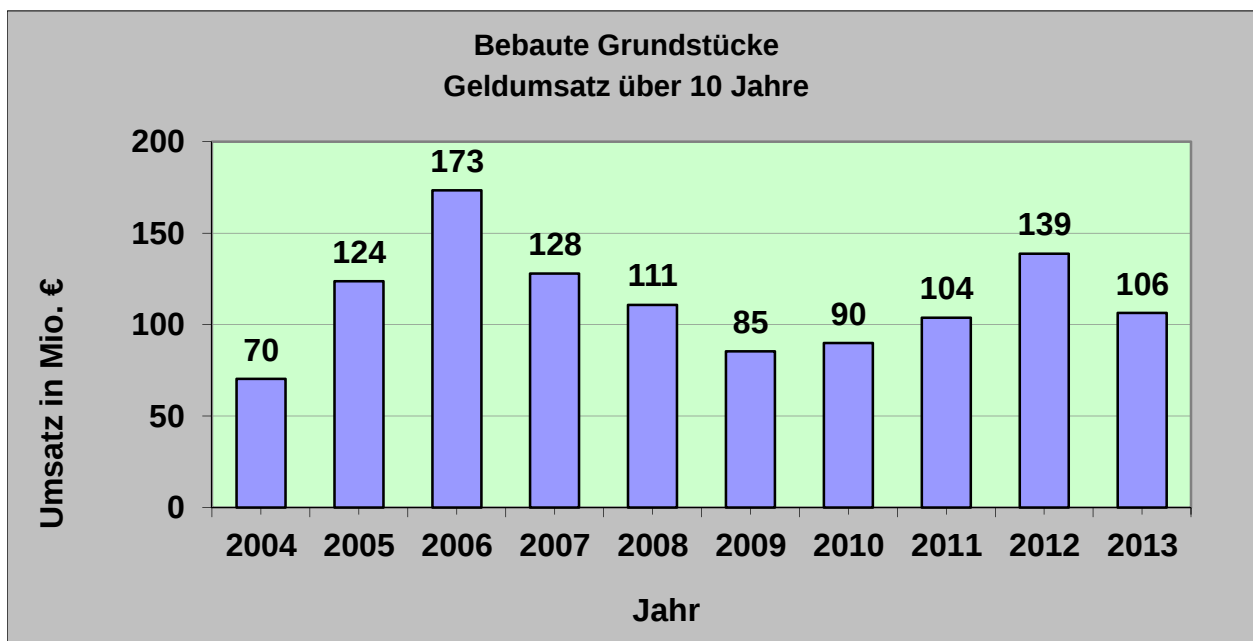


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

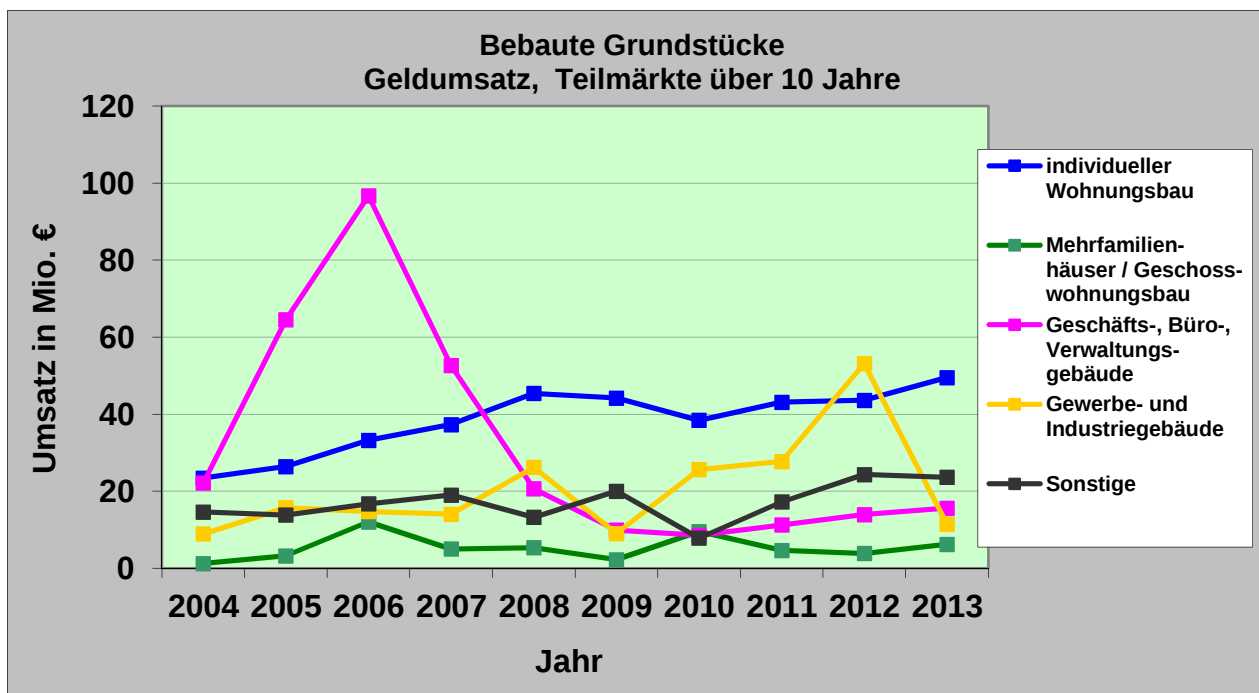


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

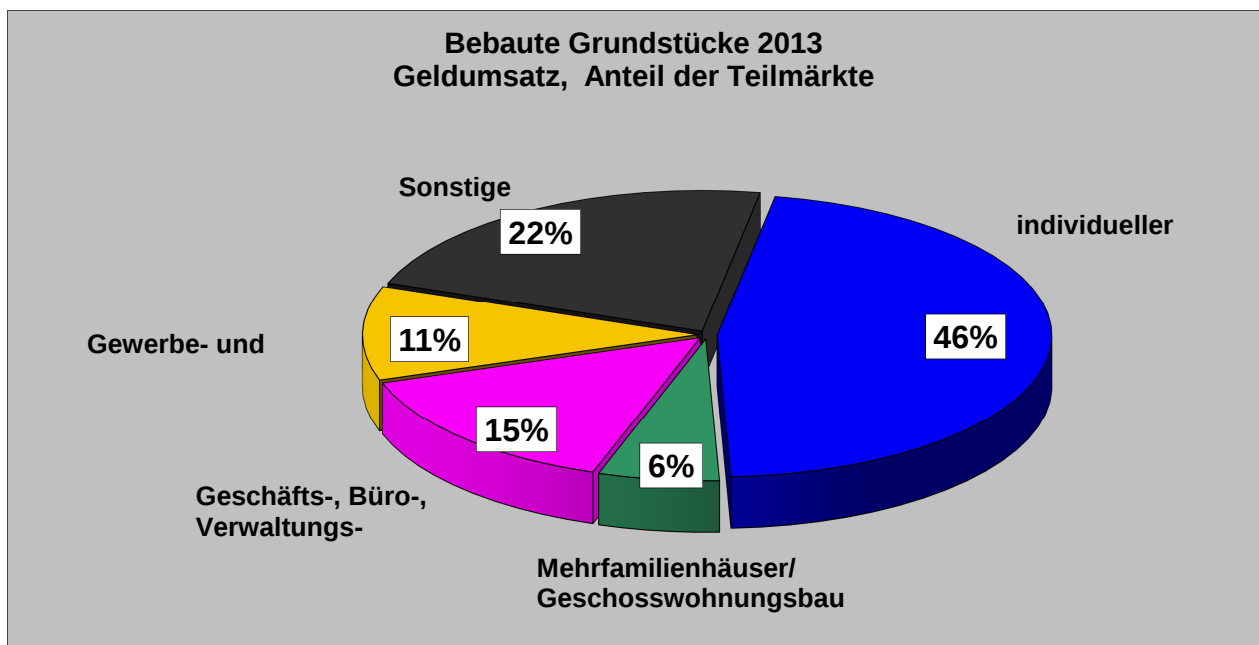


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

6.1.1 Individueller Wohnungsbau

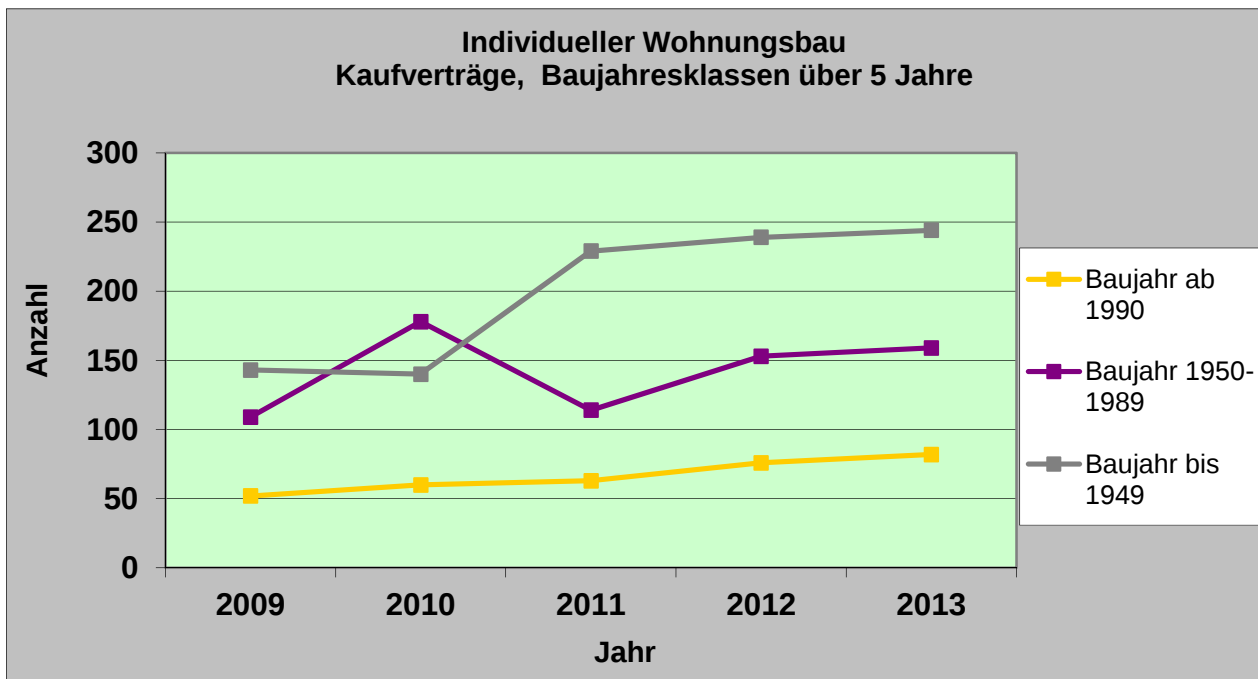


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

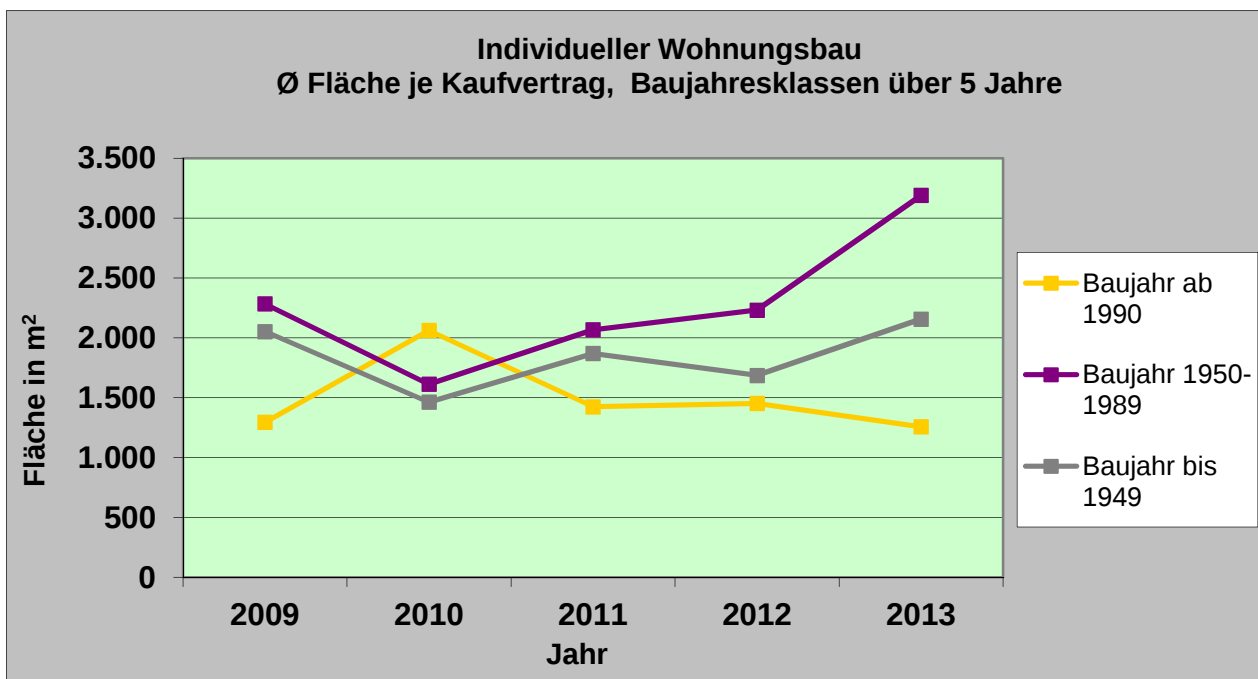


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

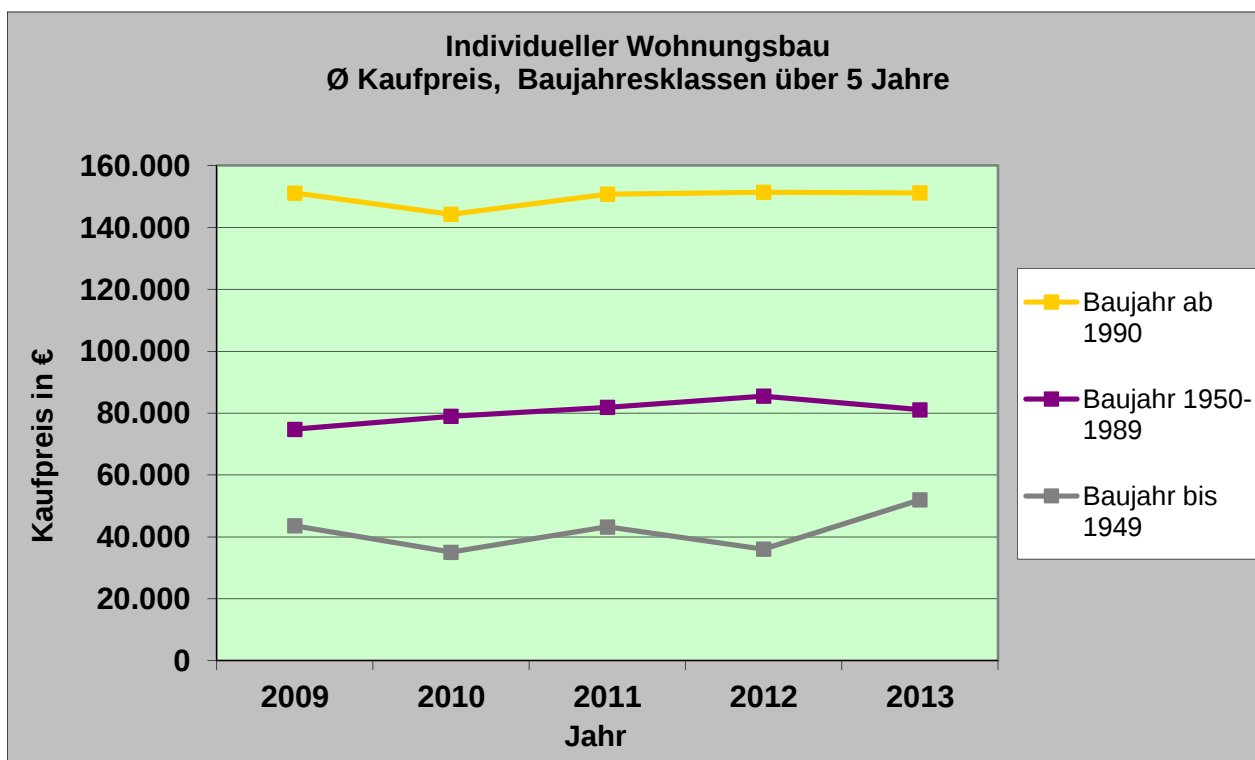


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

6.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

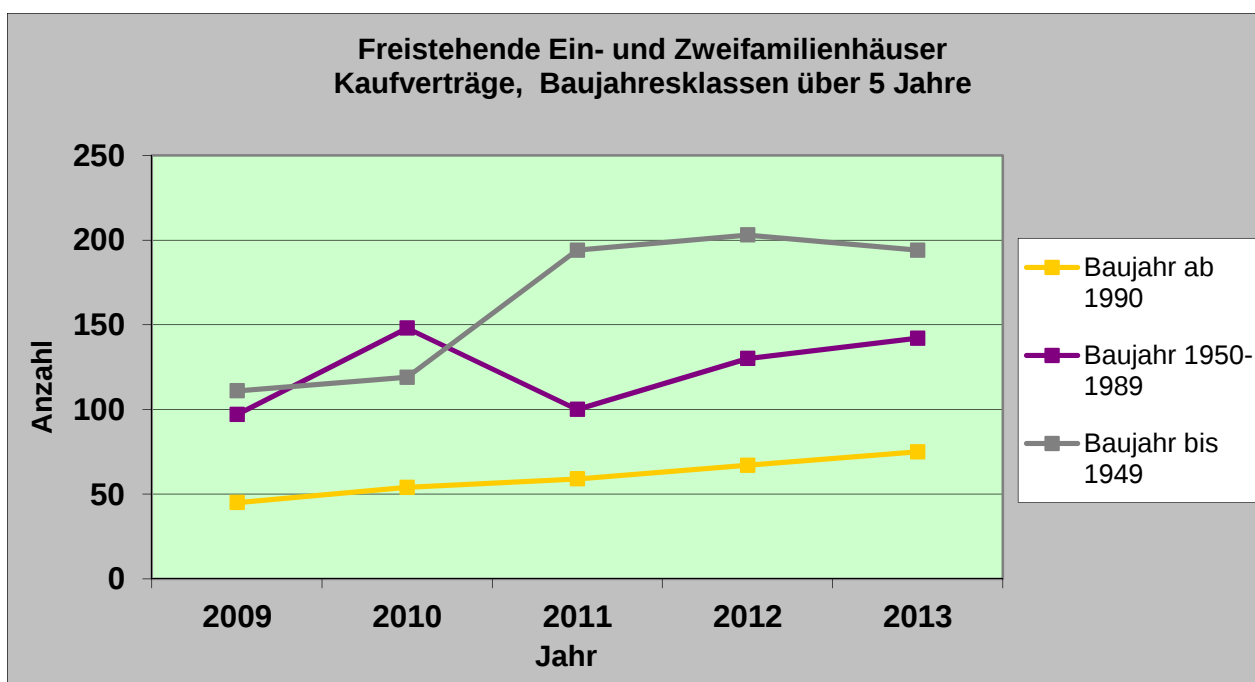


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

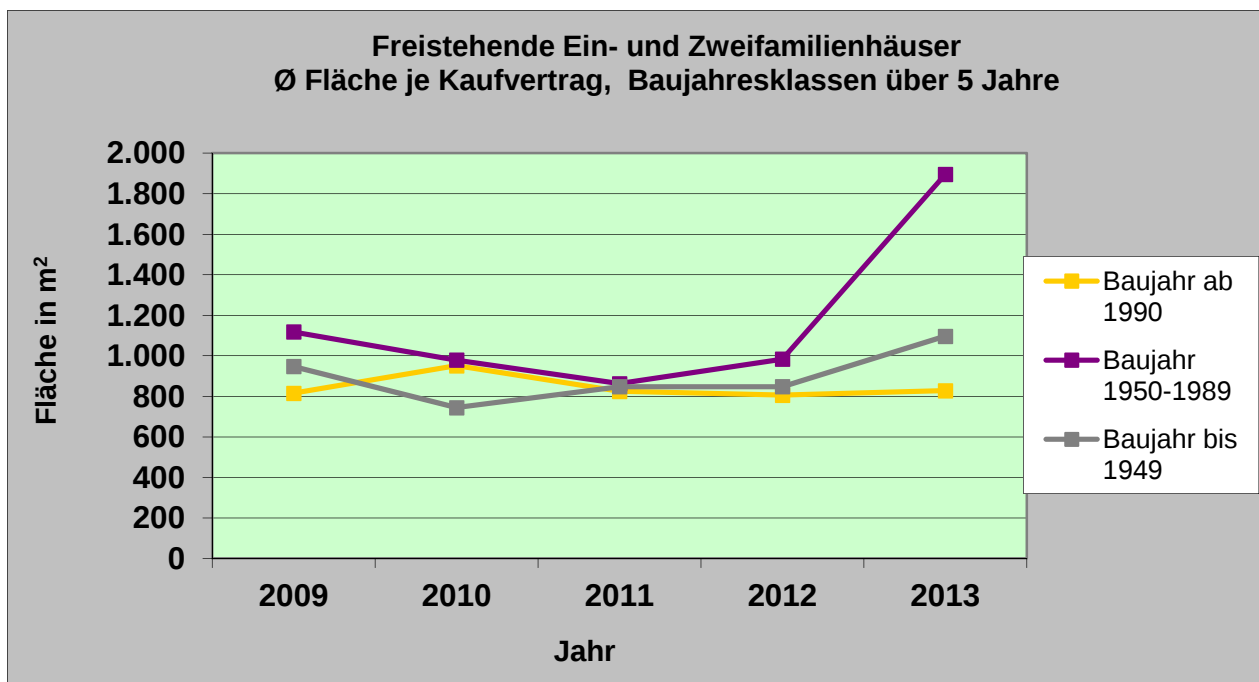


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

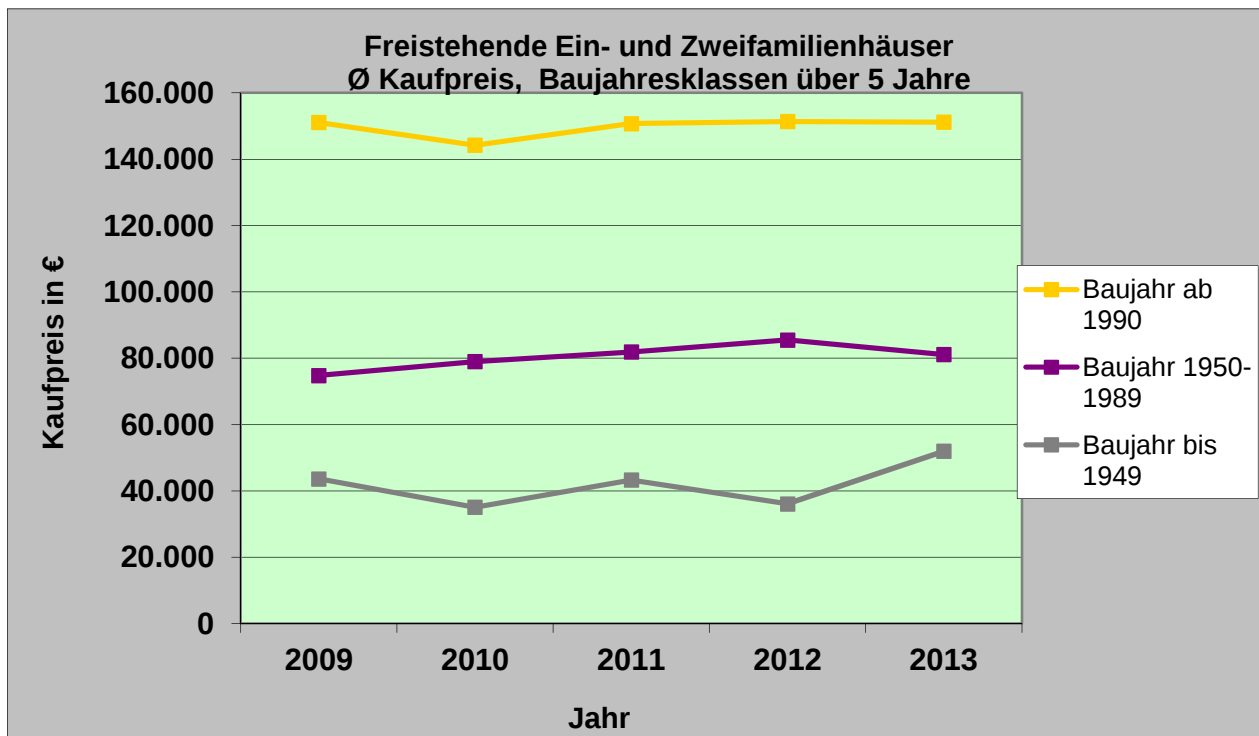


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

6.1.2 Gewerbe- und Industriegebäude

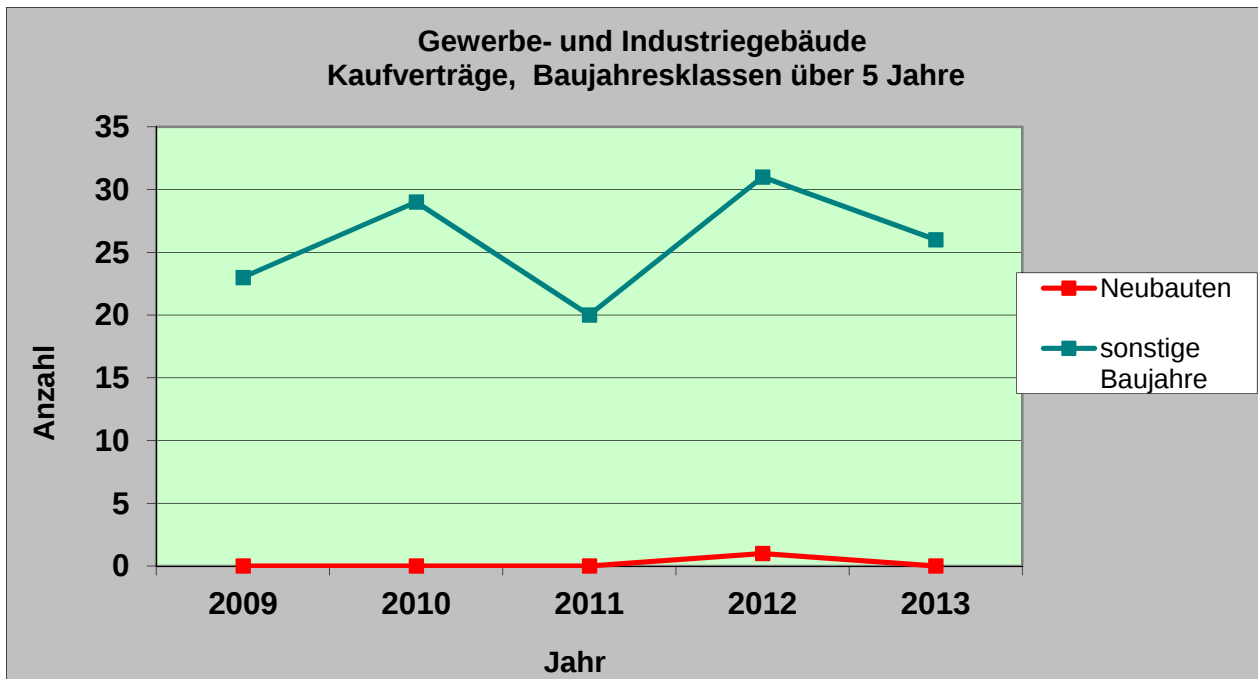


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

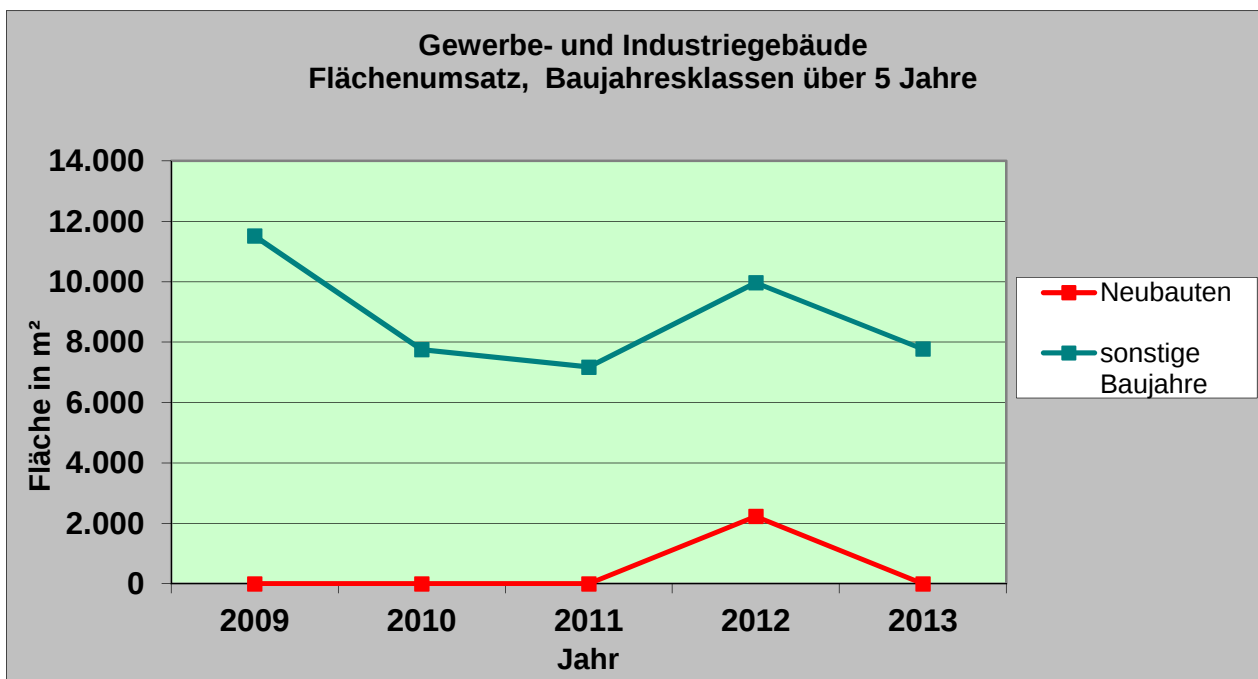


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

6.2 Bebaute Grundstücke im Landkreis Hildburghausen

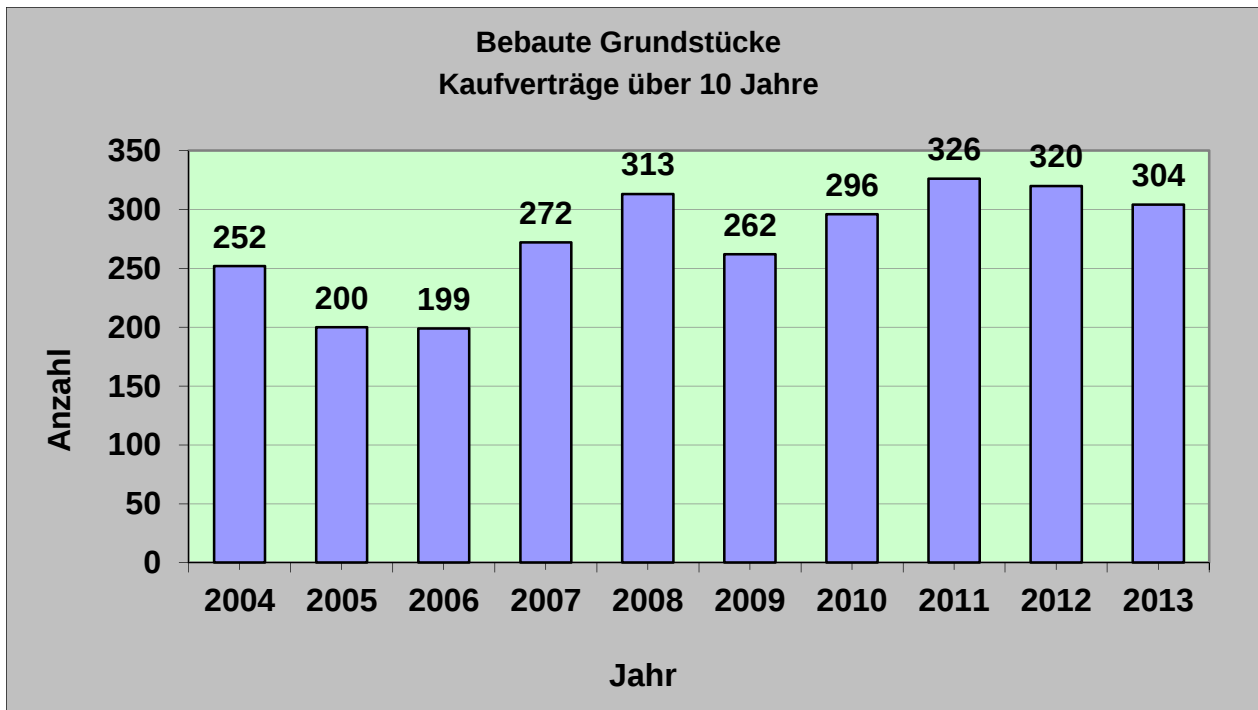


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

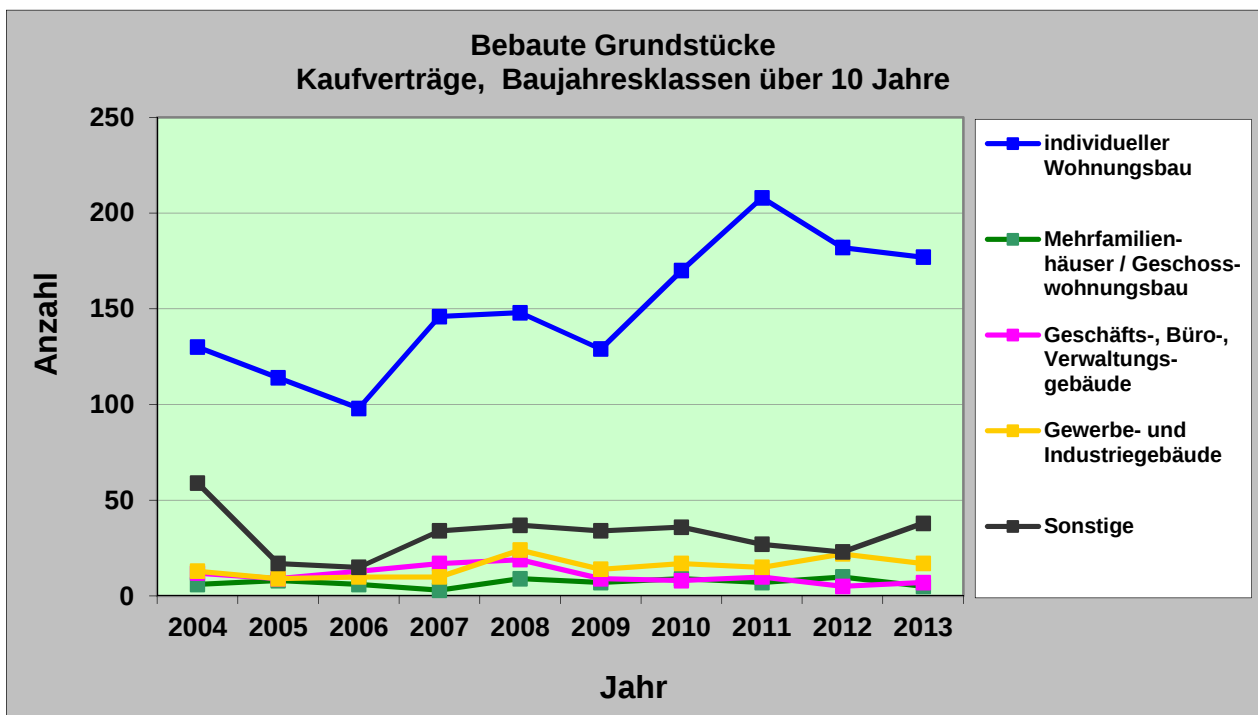


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

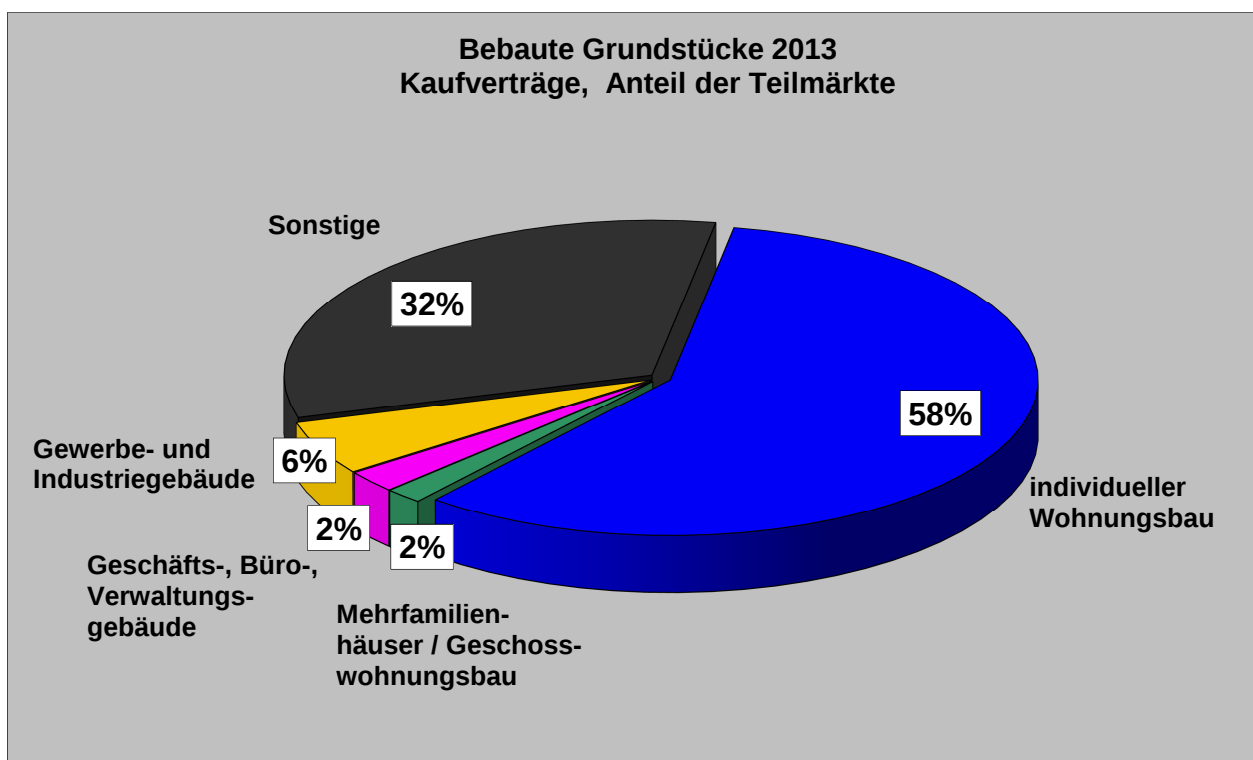


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

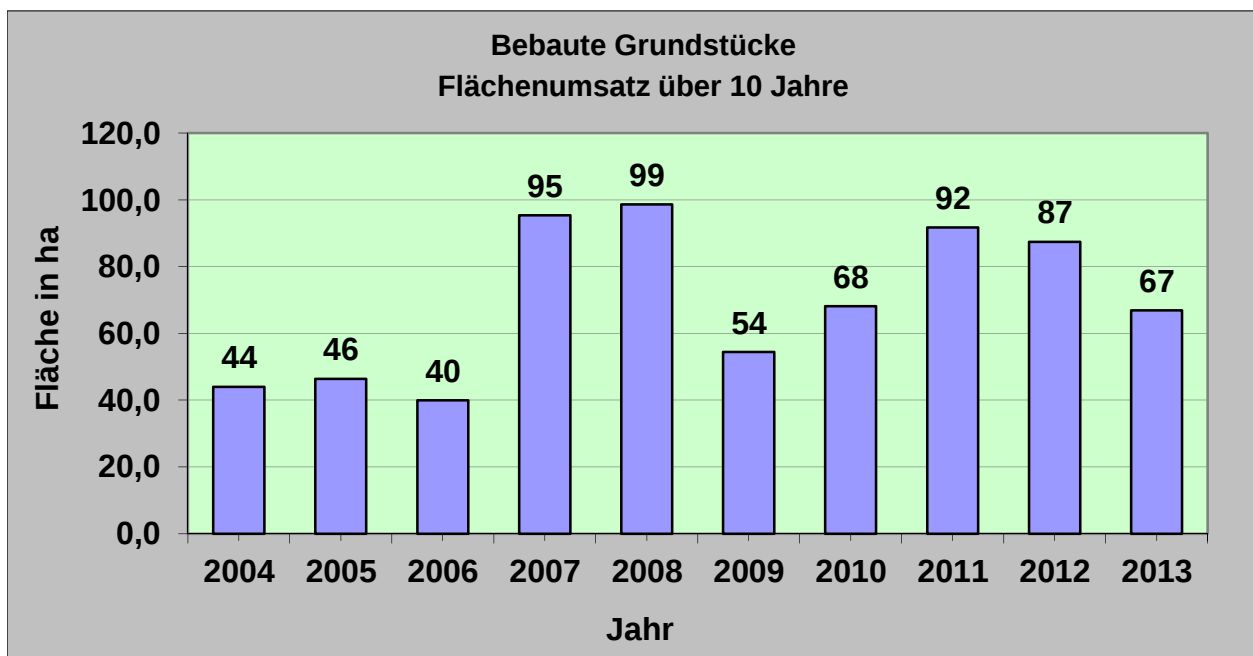


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

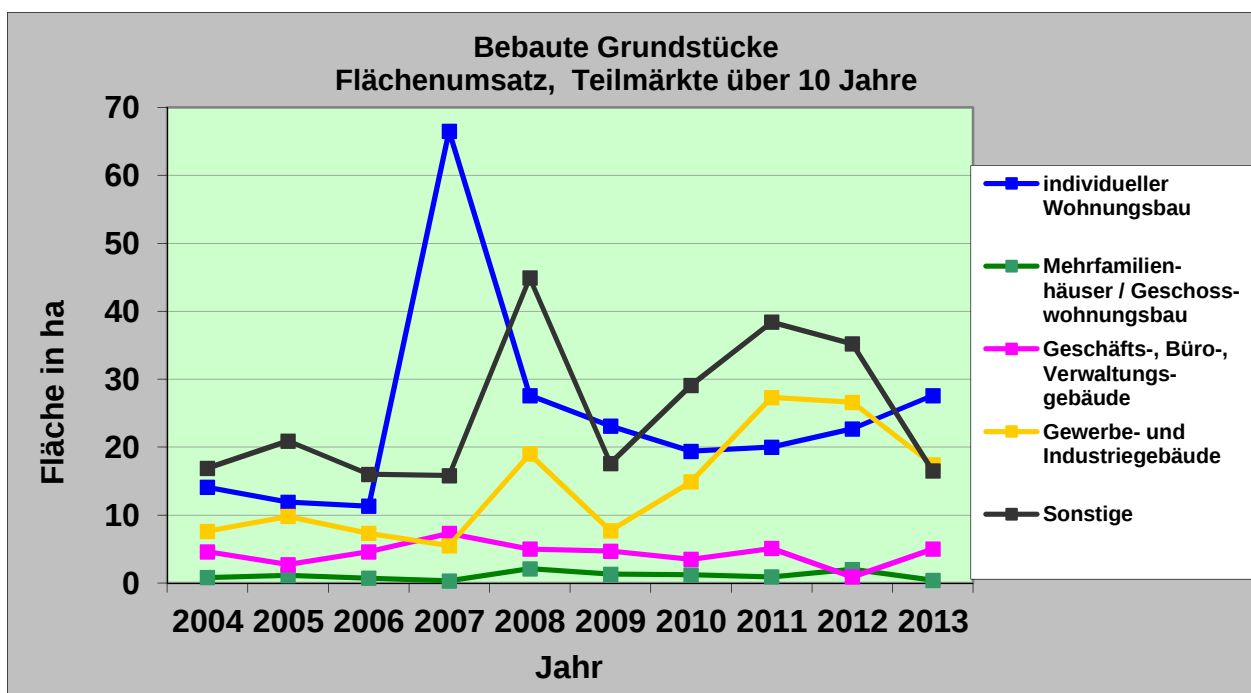


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

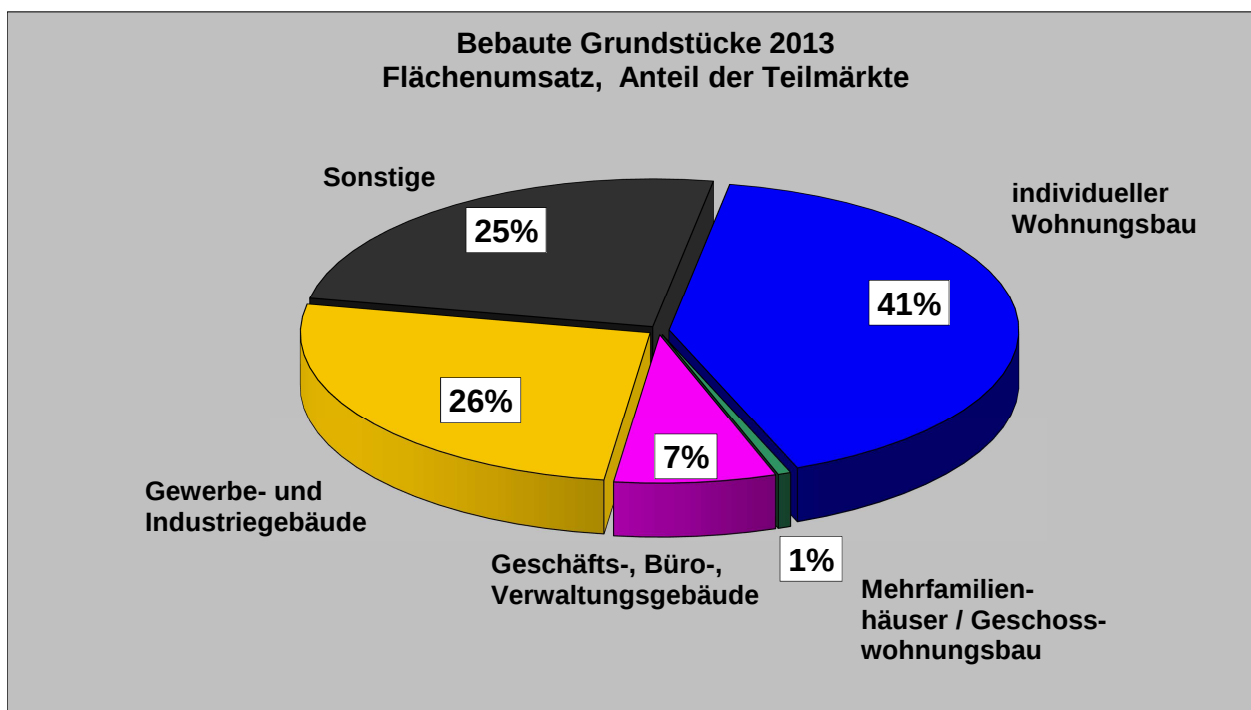


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

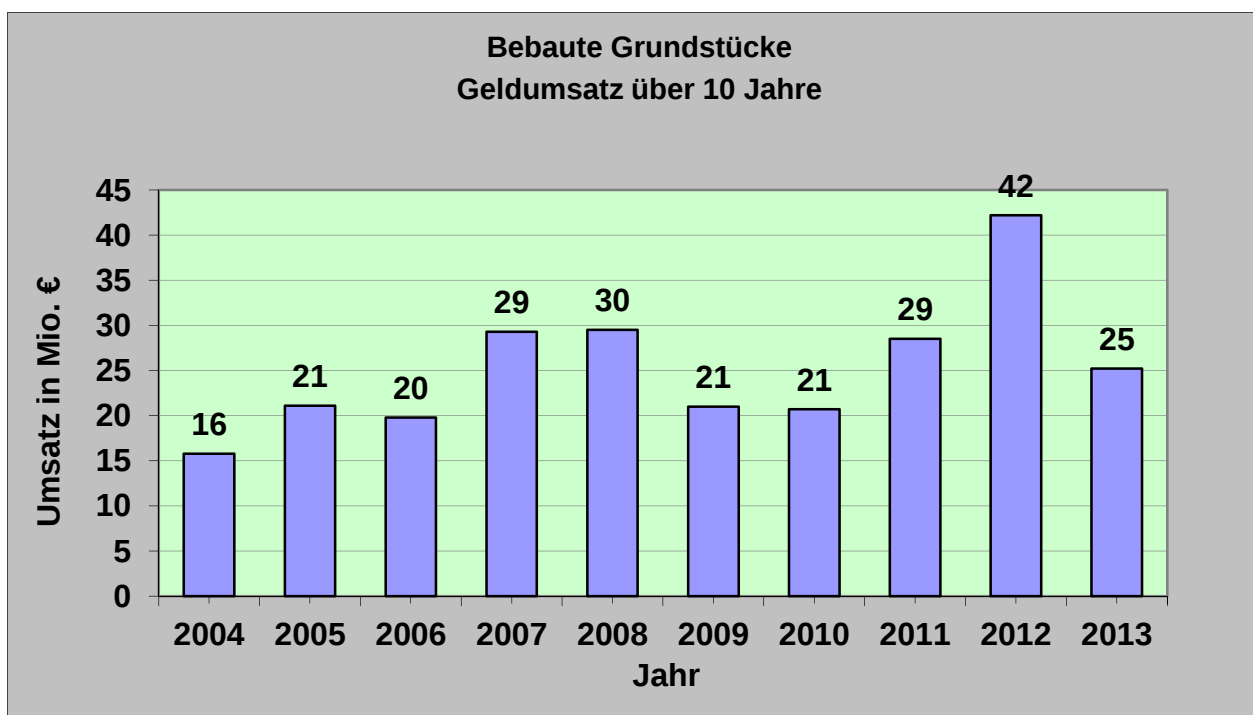


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

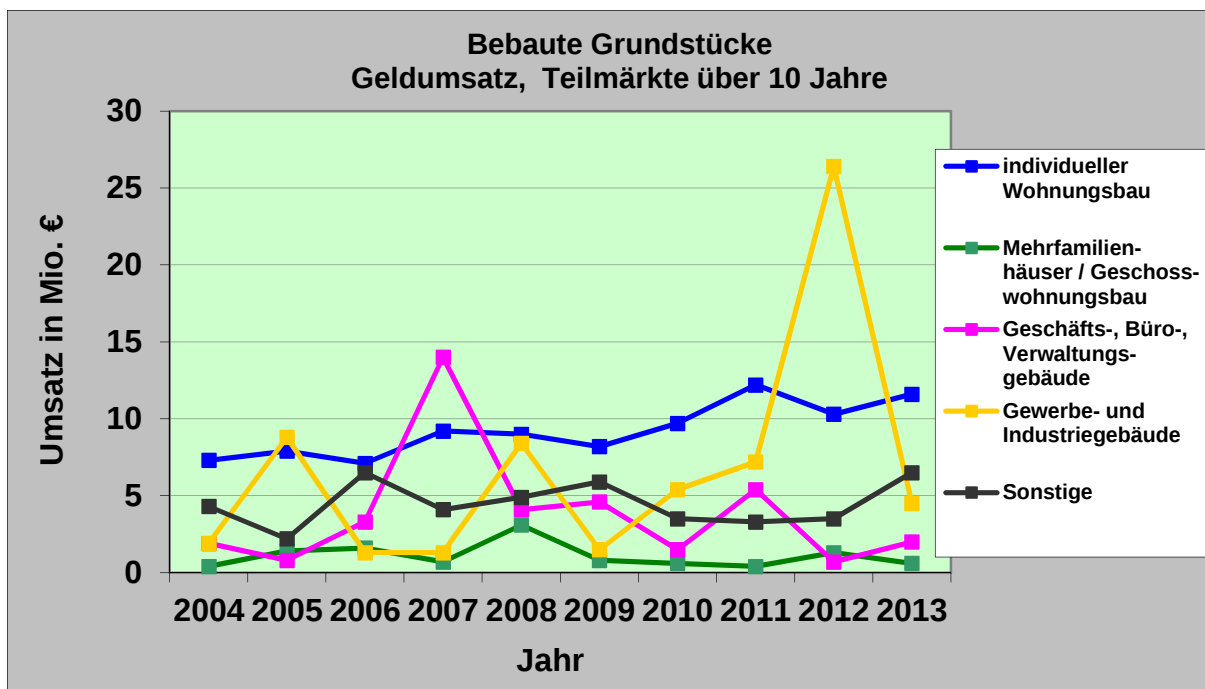


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

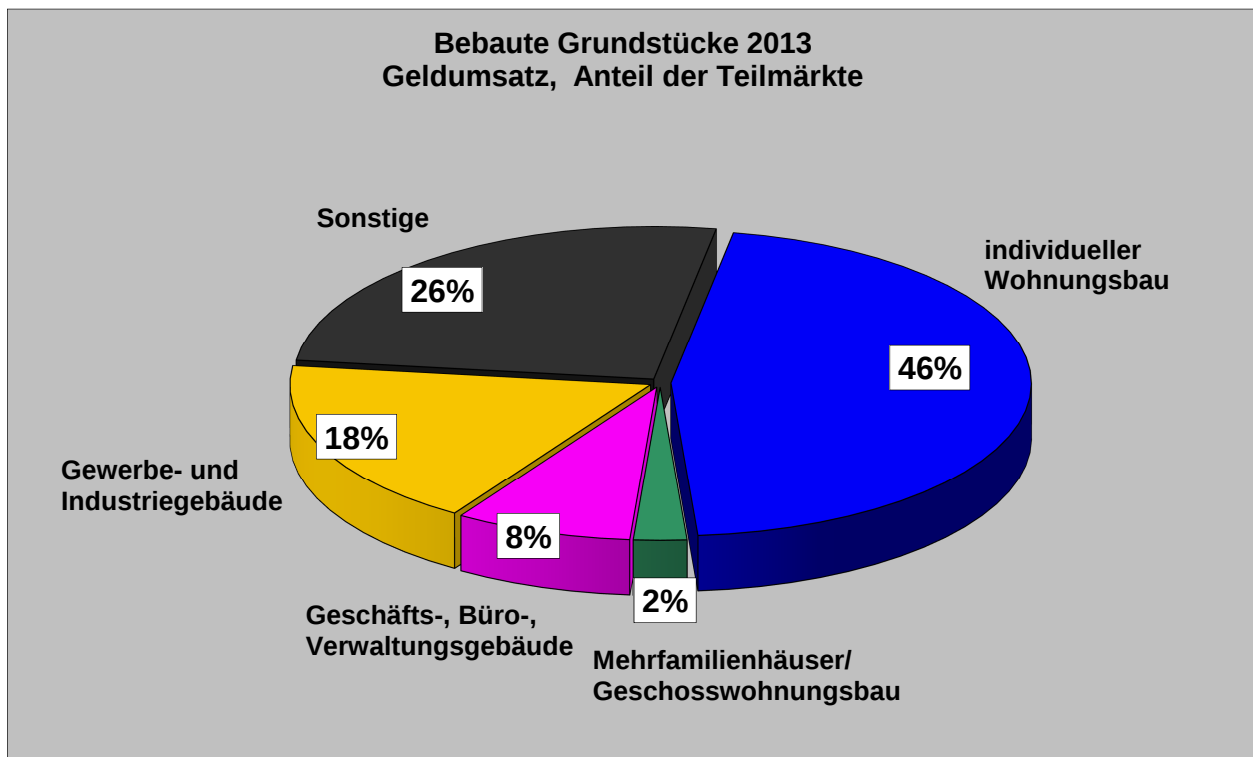


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

6.2.1 Individueller Wohnungsbau

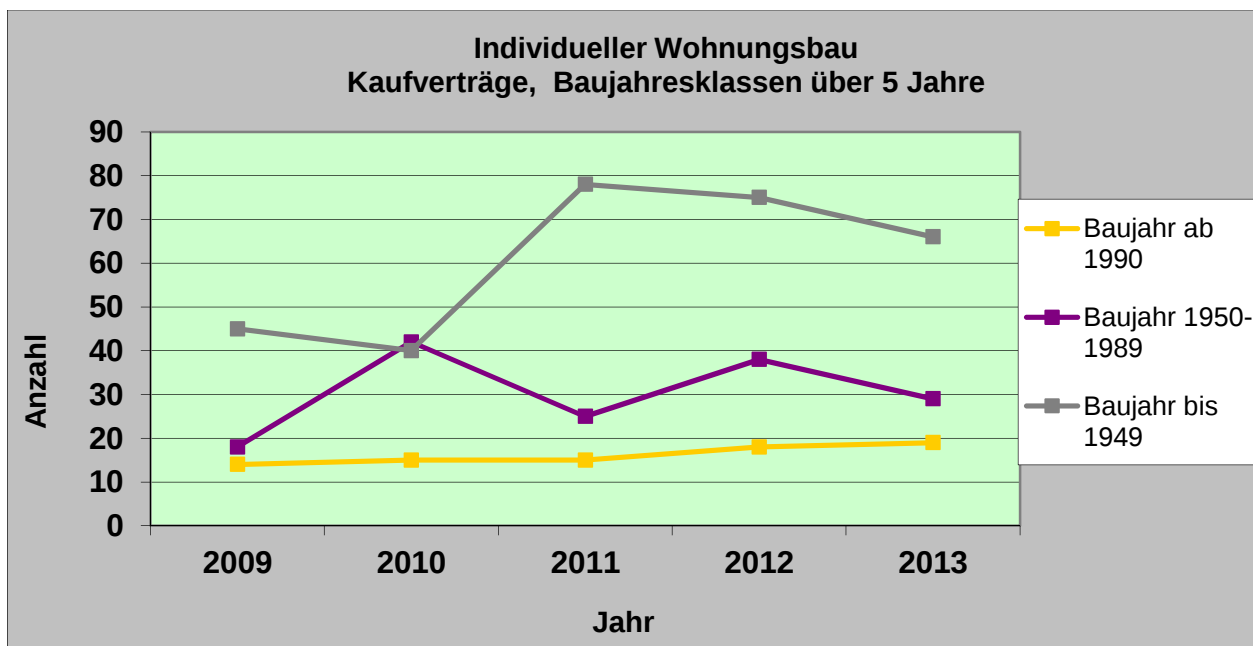


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

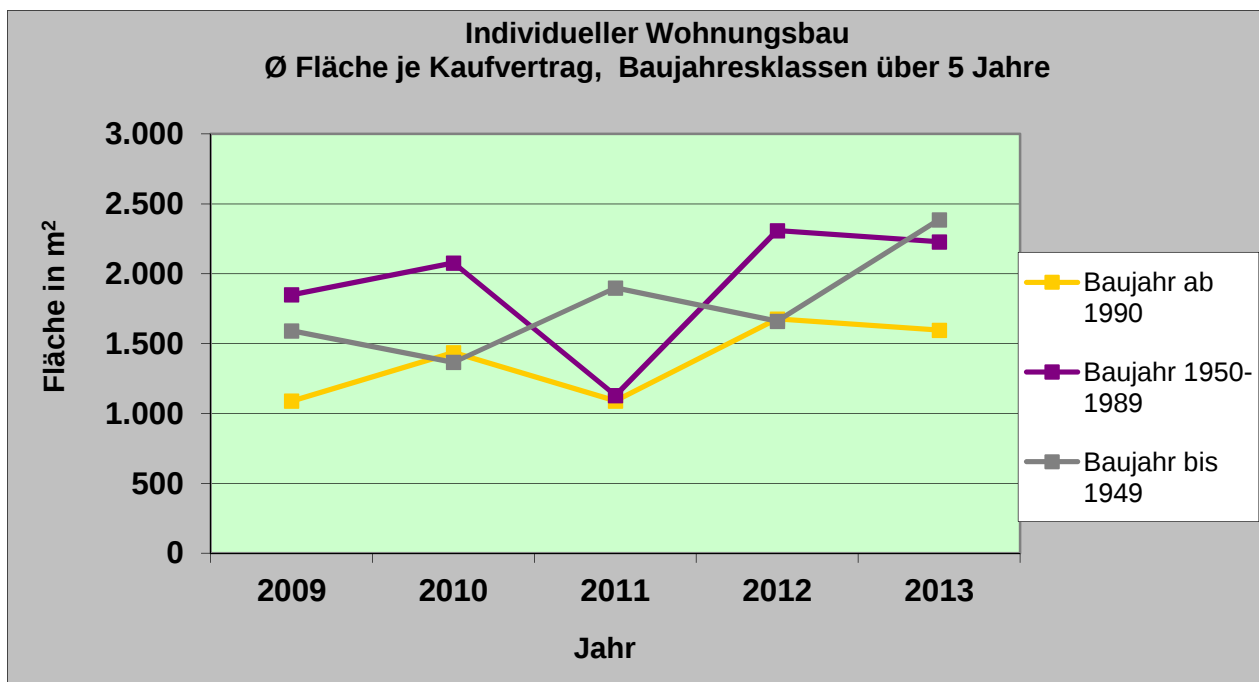


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

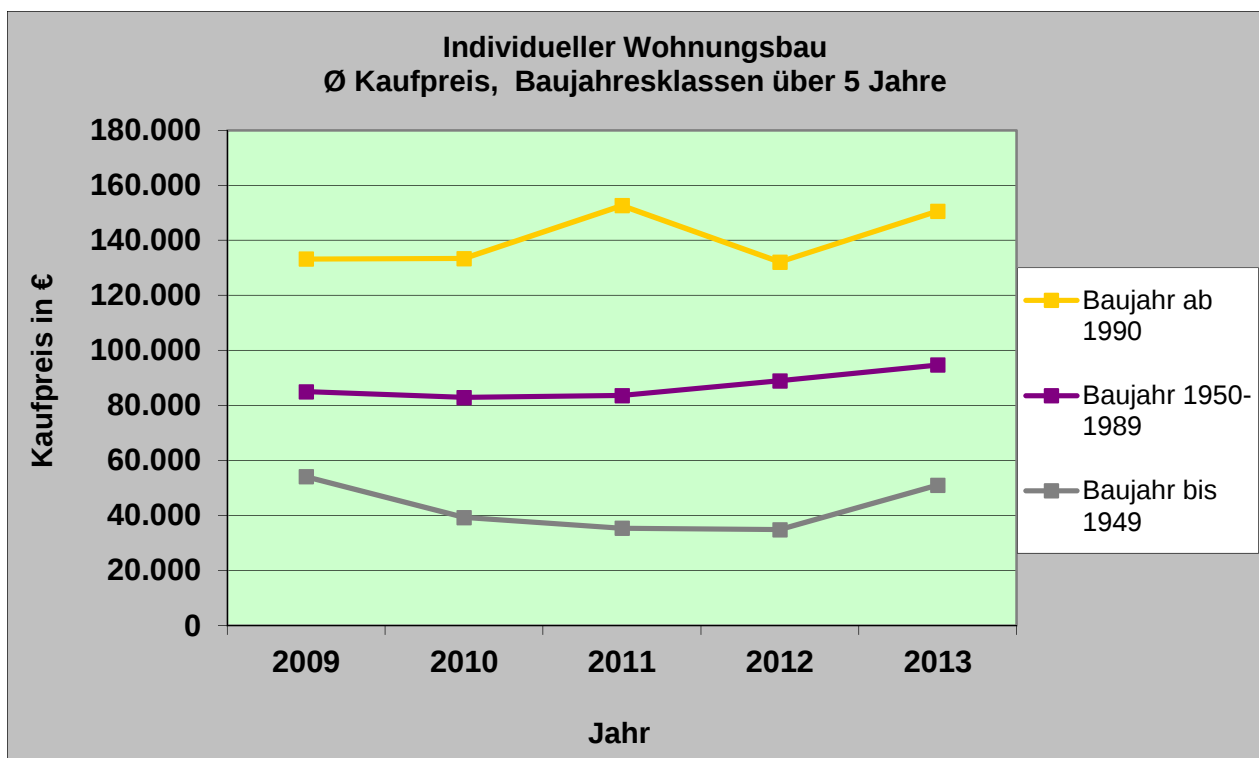


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

6.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

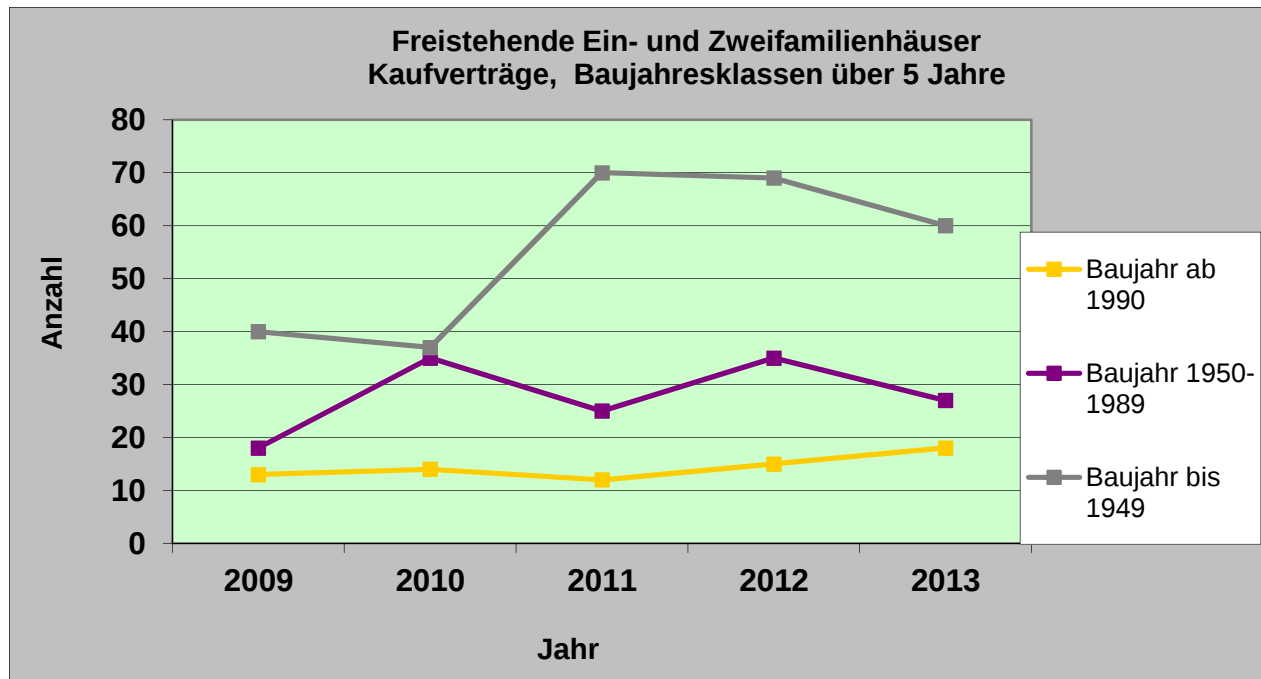


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

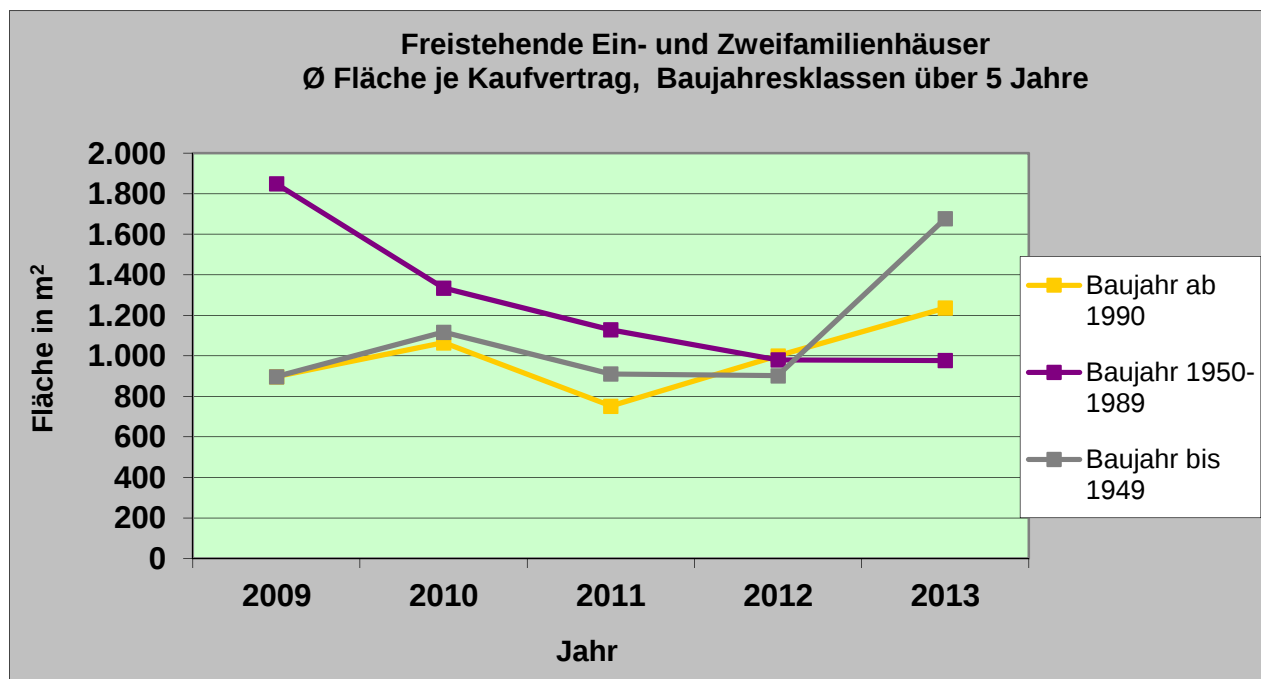


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

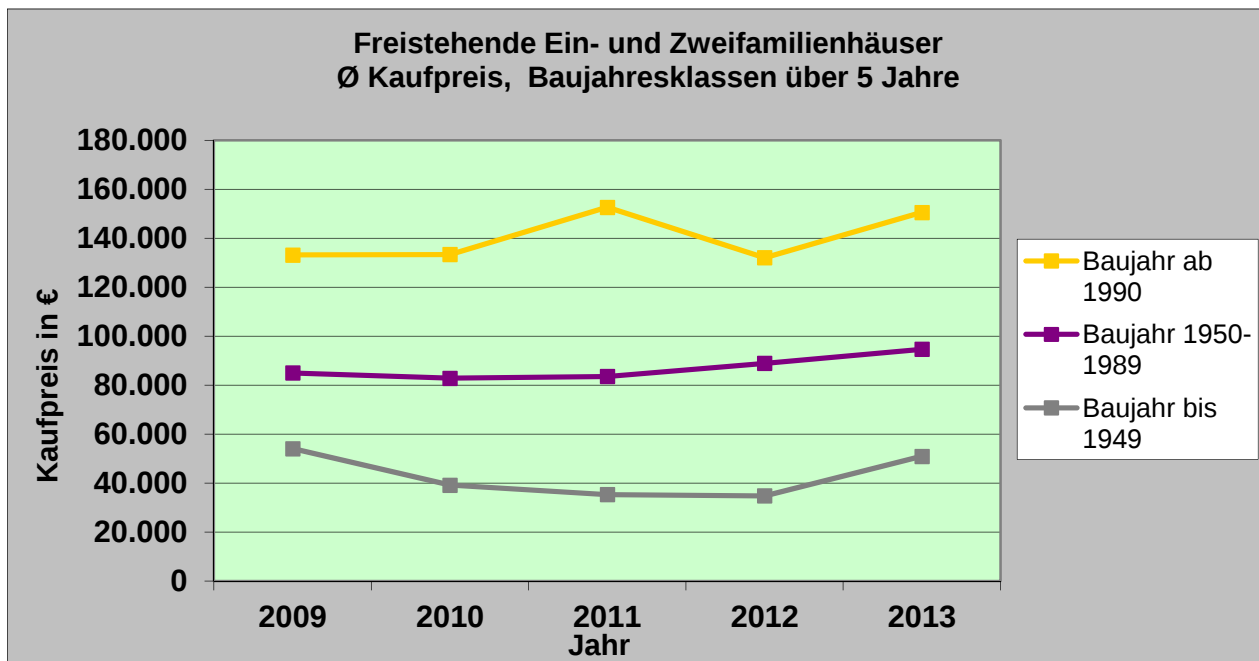


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

6.2.2 Gewerbe- und Industriegebäude

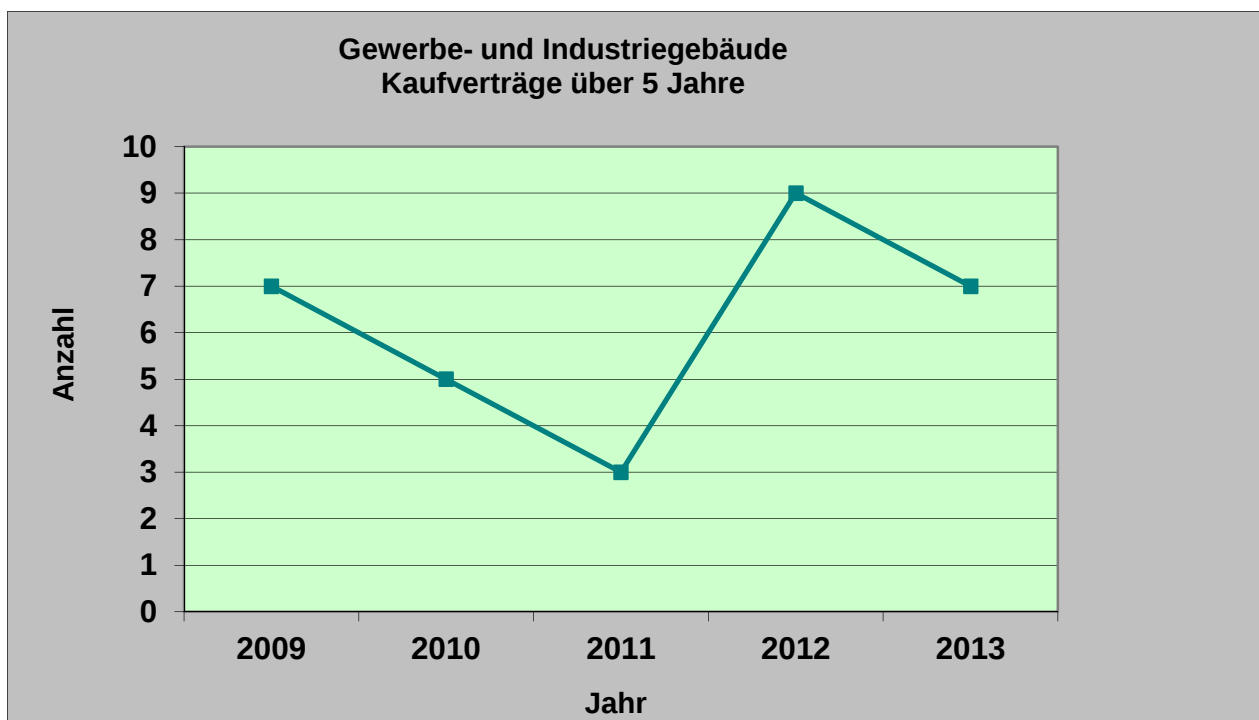


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

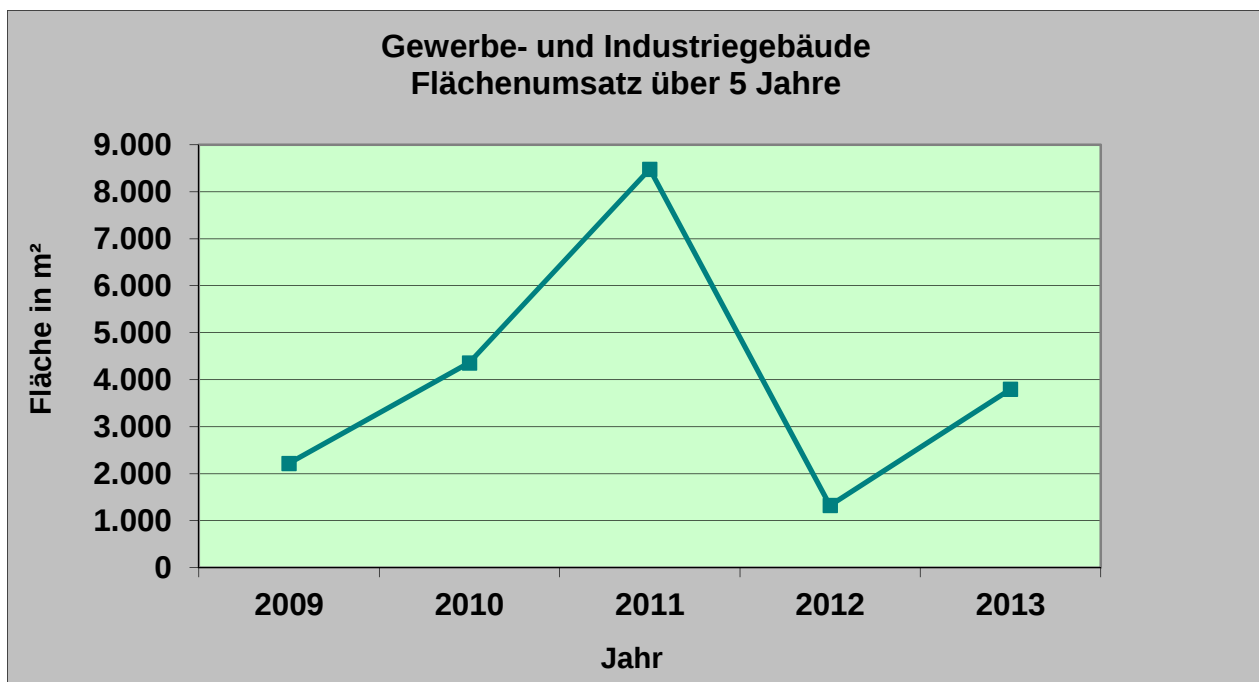


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

6.3 Bebaute Grundstücke im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

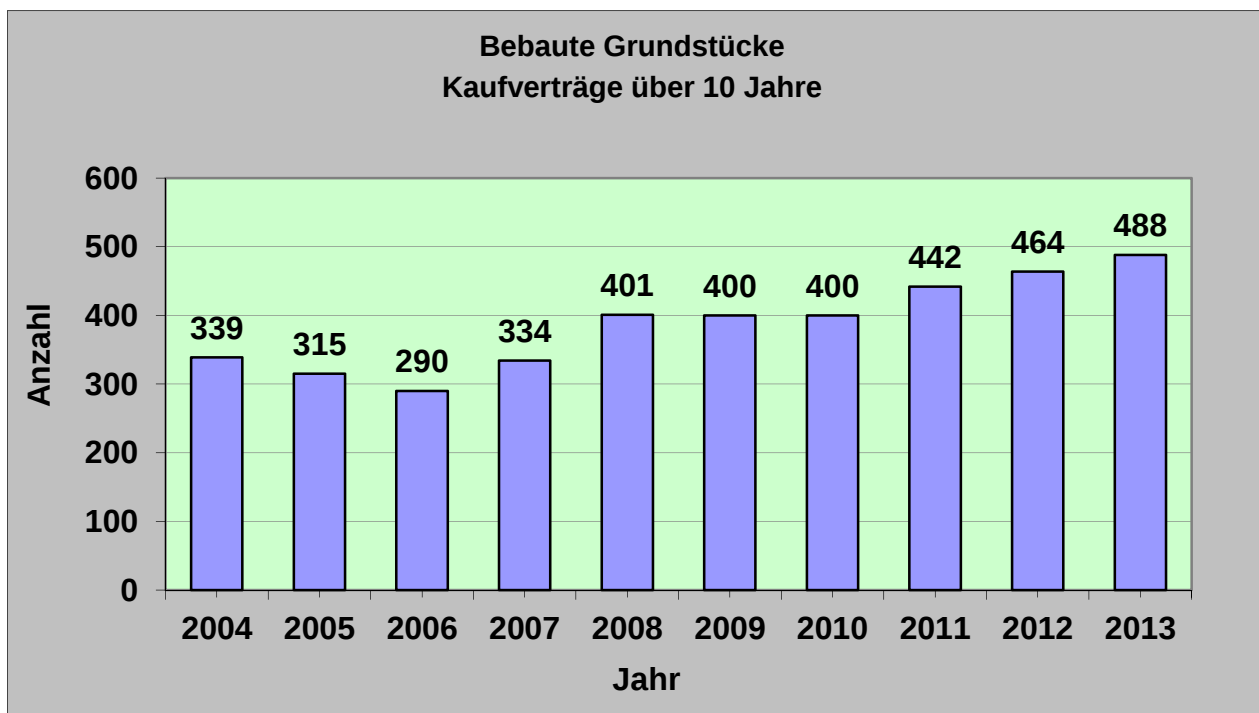


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

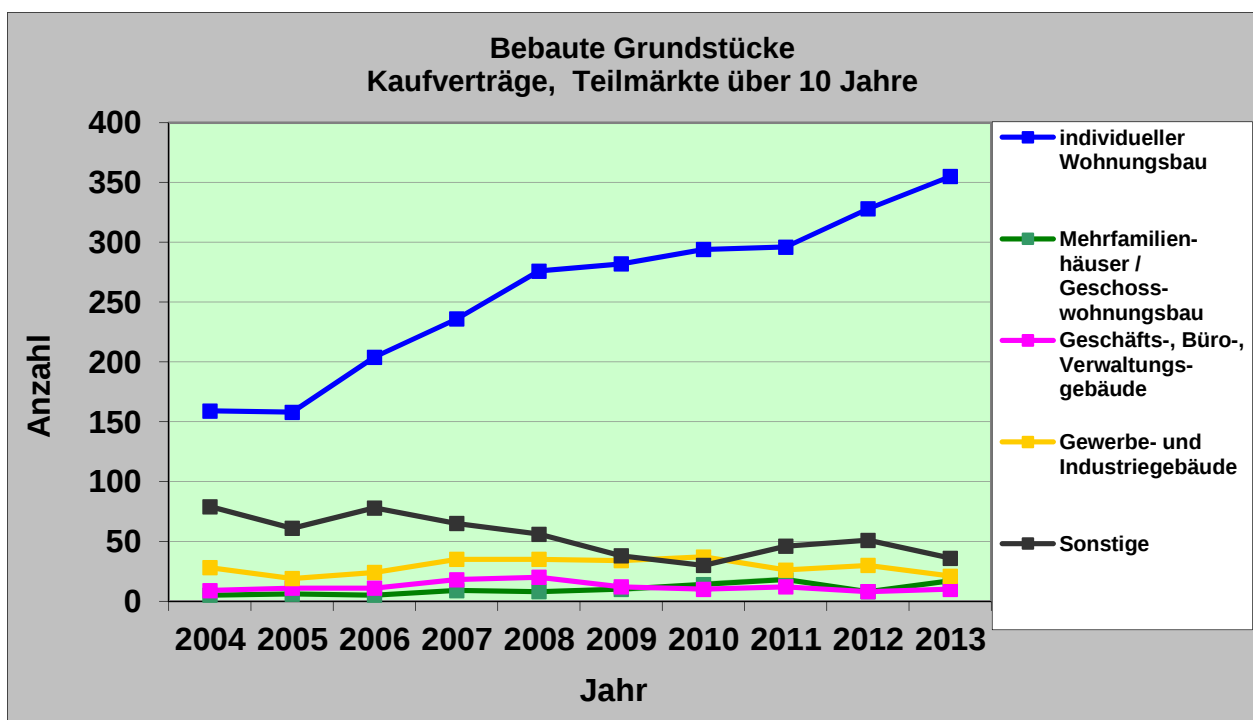


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

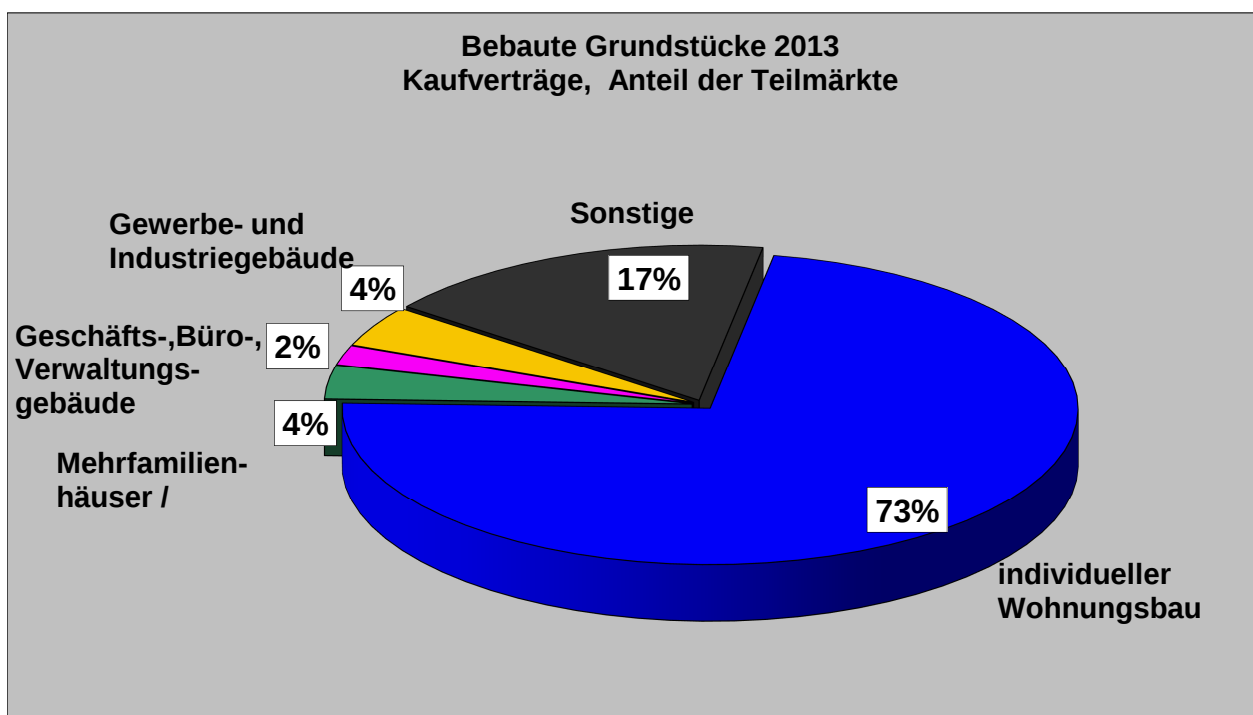


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

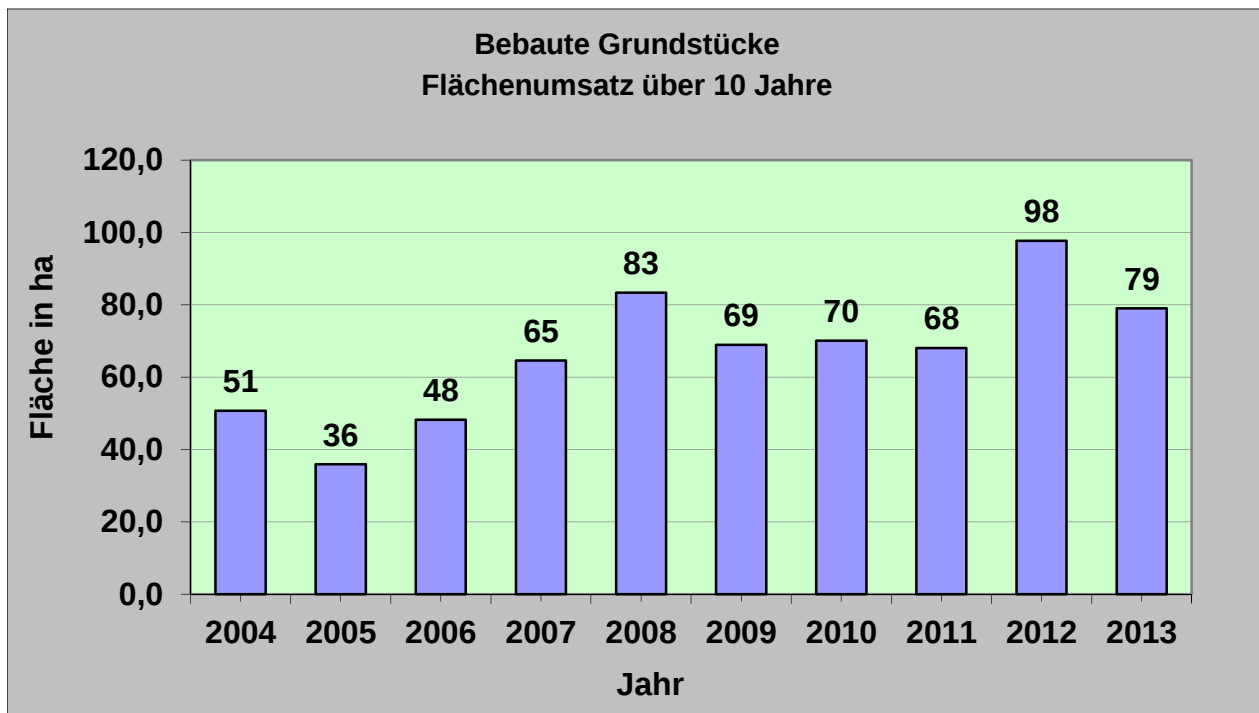


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

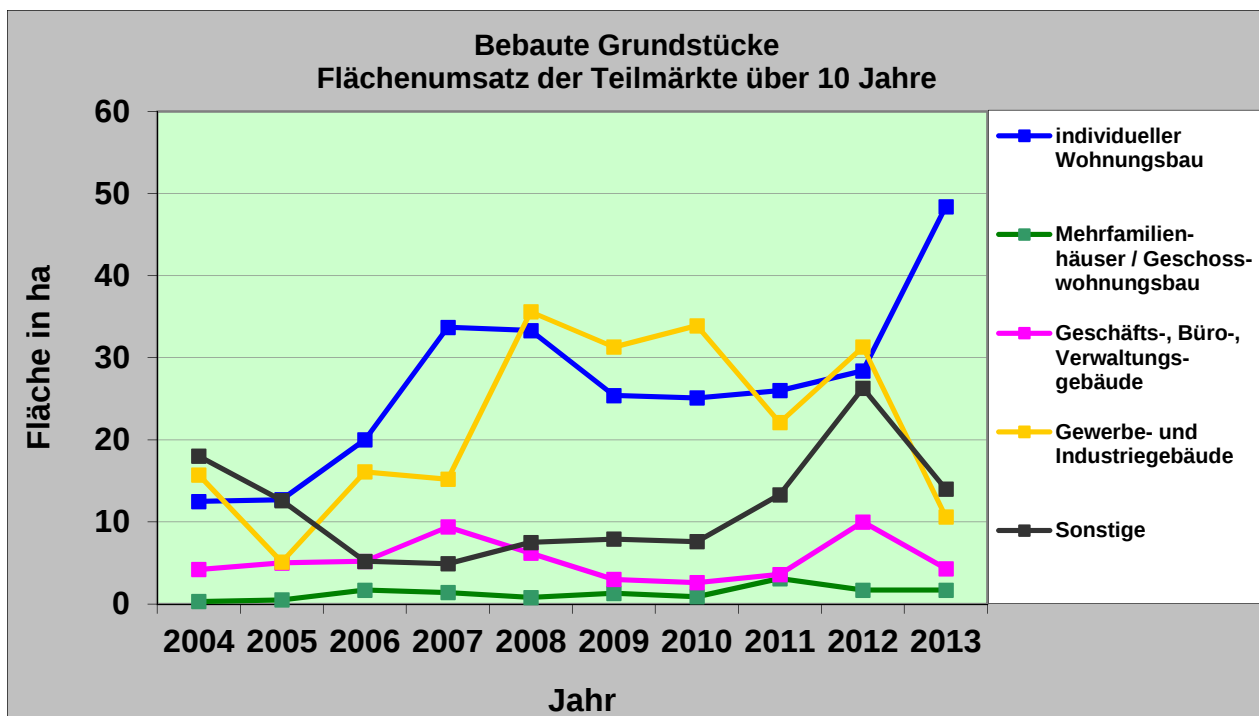


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

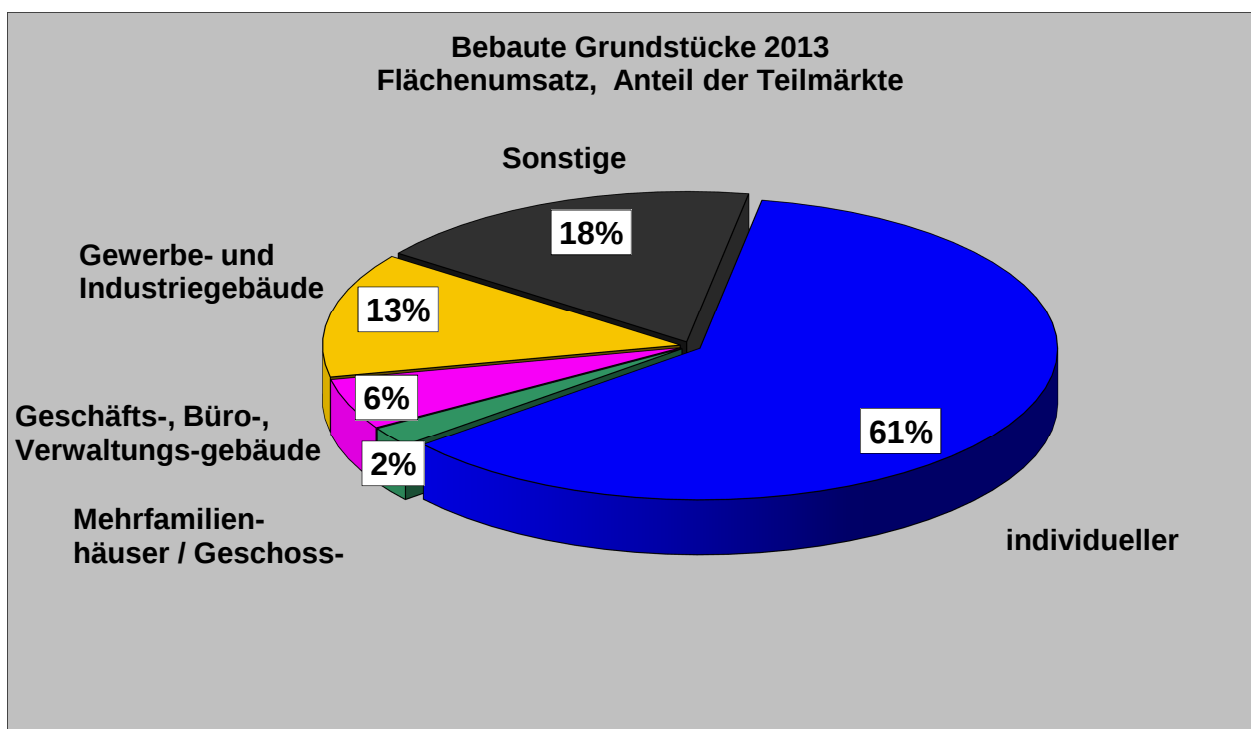


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

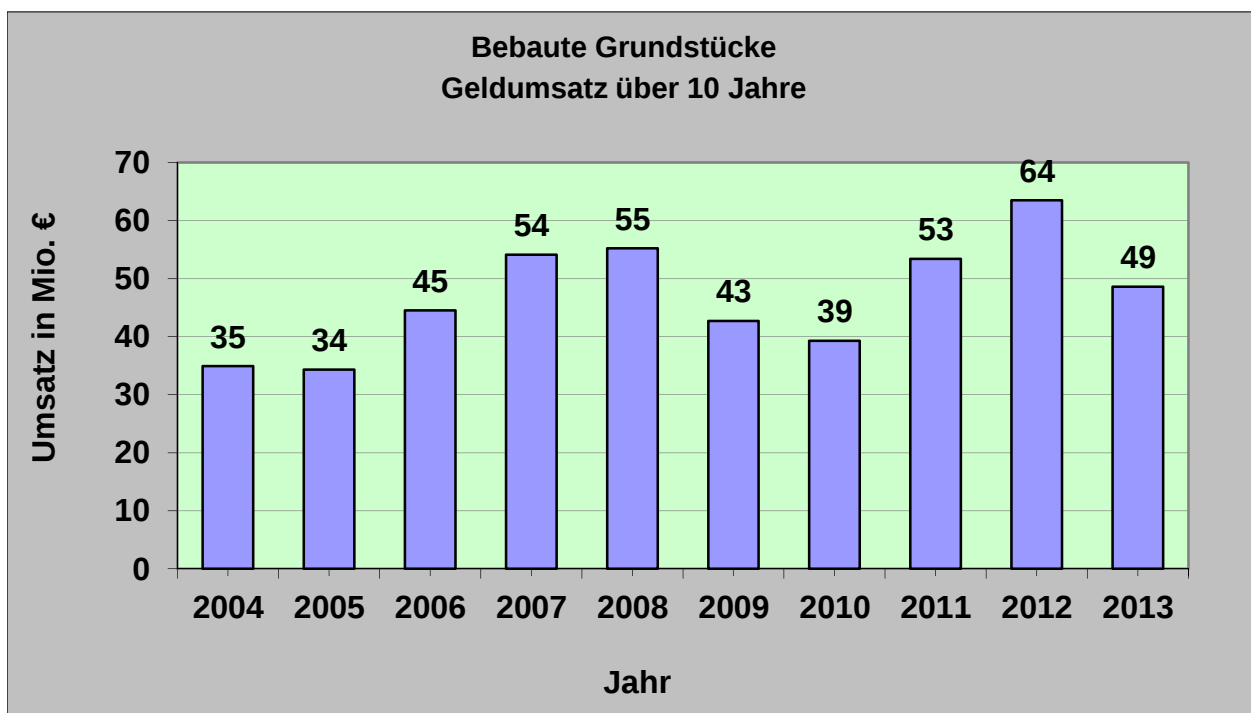


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

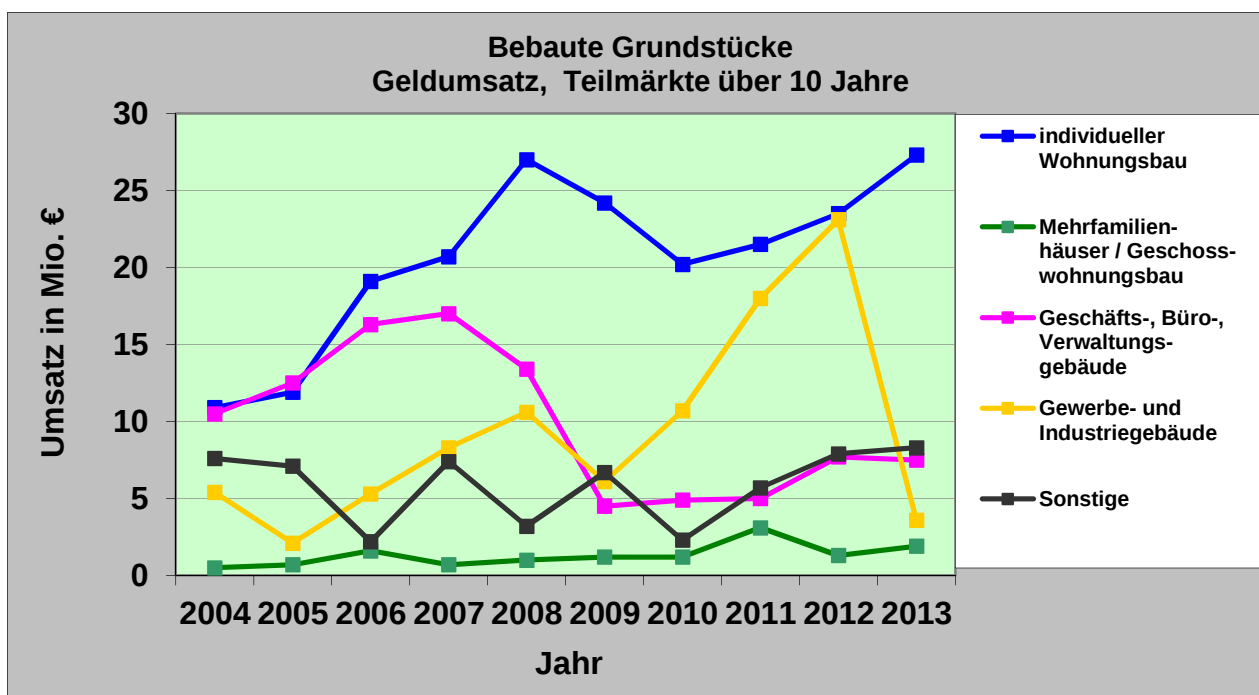


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

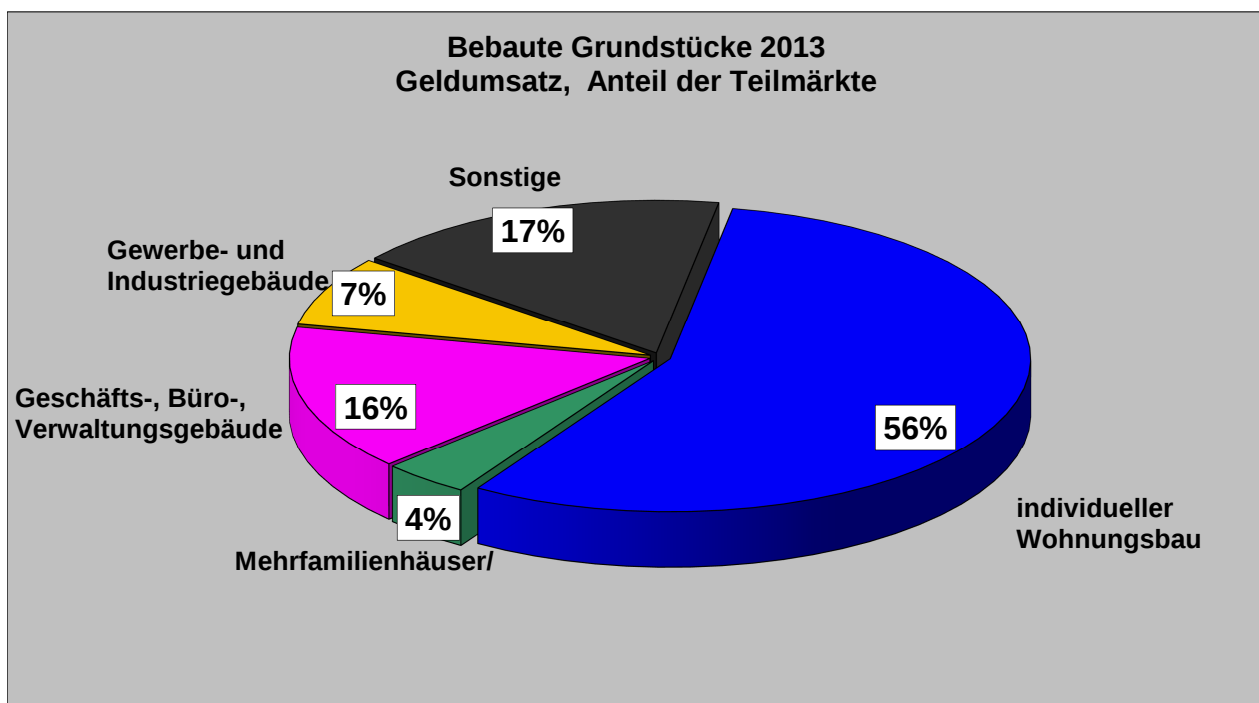


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

6.3.1 Individueller Wohnungsbau

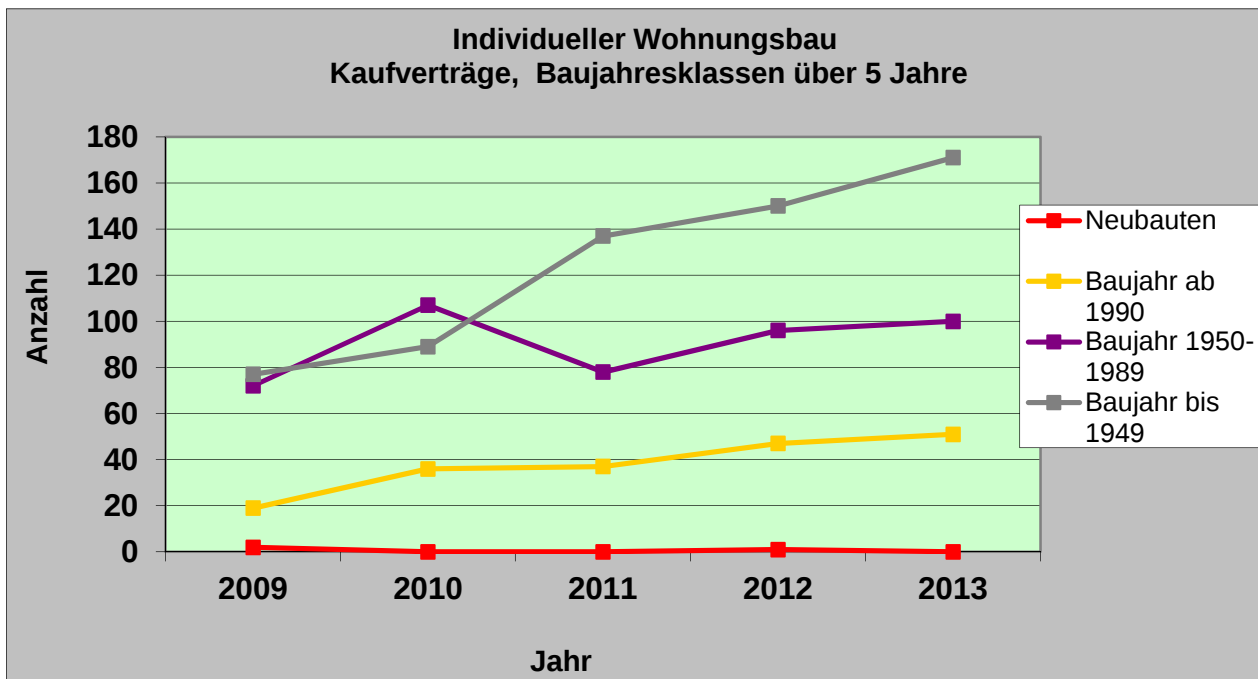


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

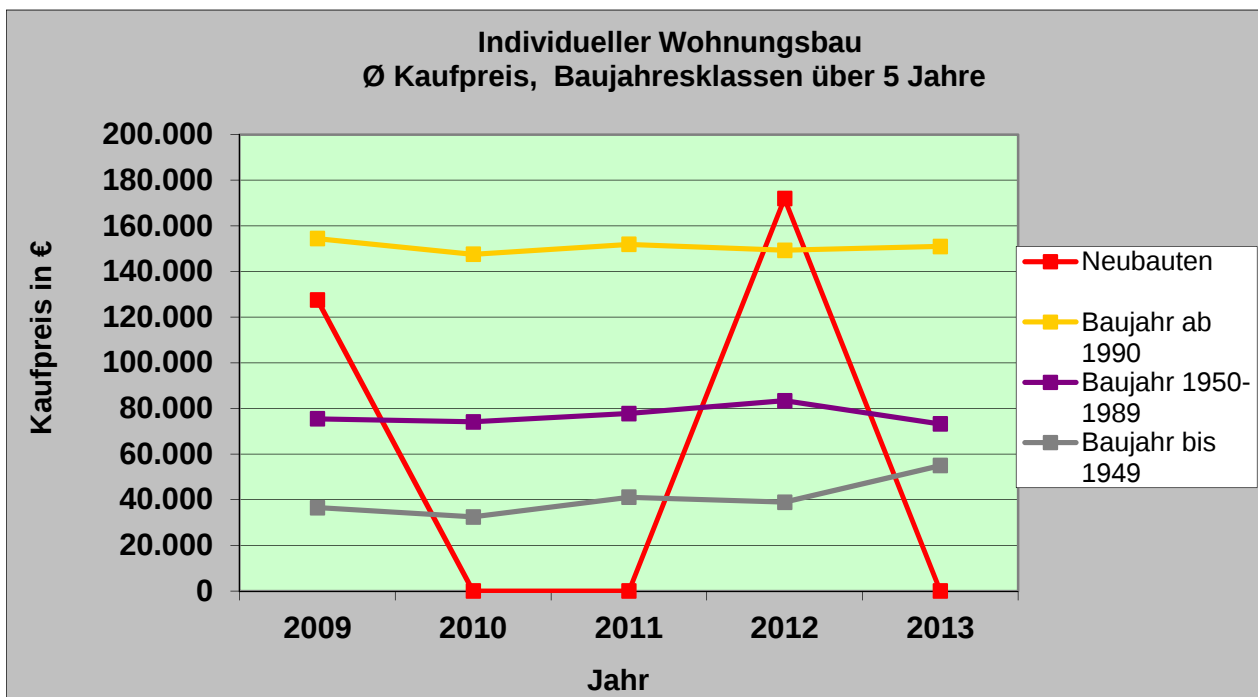


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

6.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

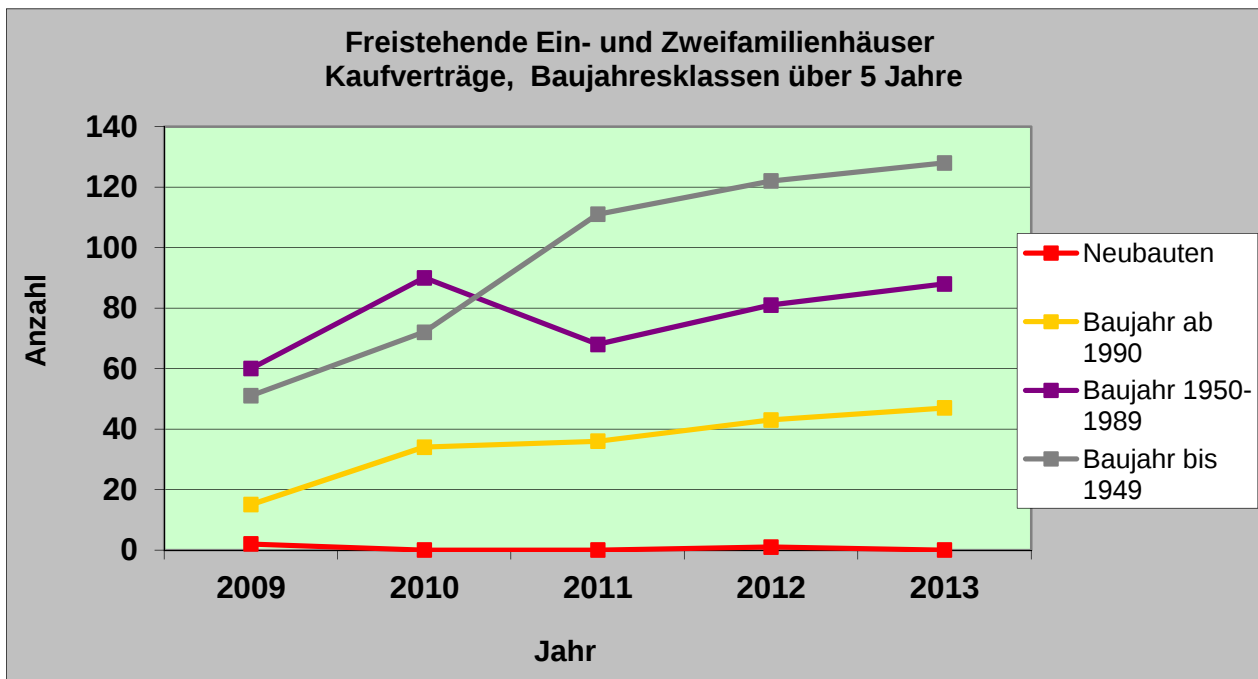


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

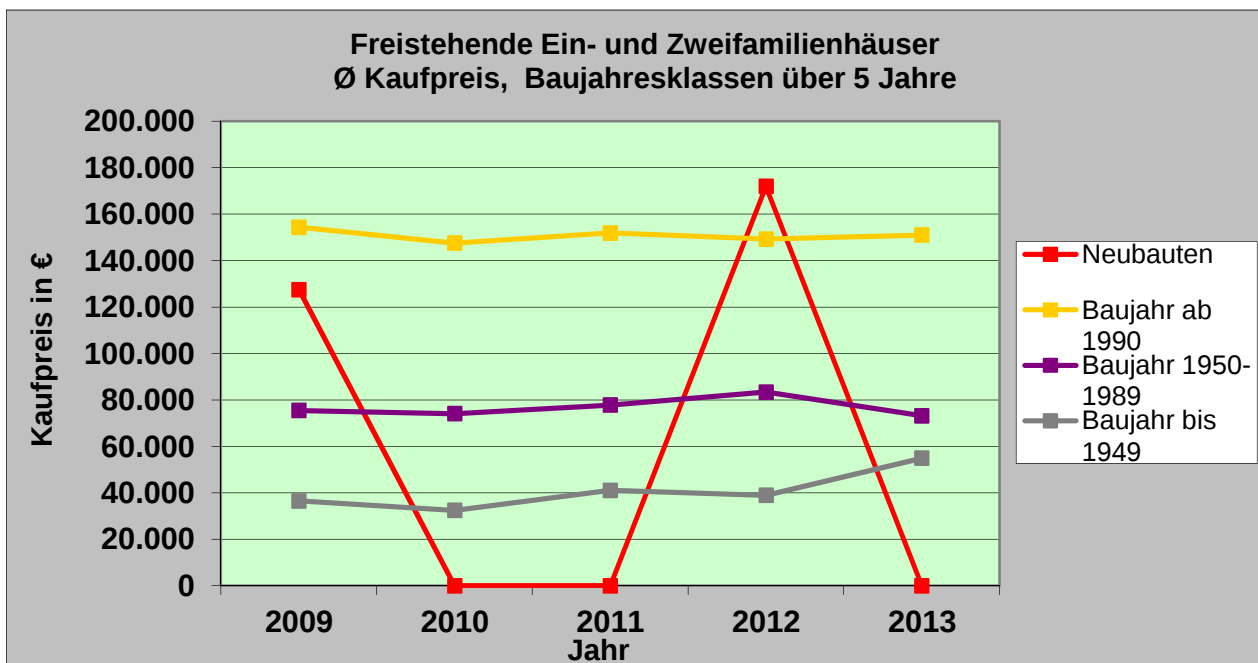


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

6.3.2 Gewerbe- und Industriegebäude

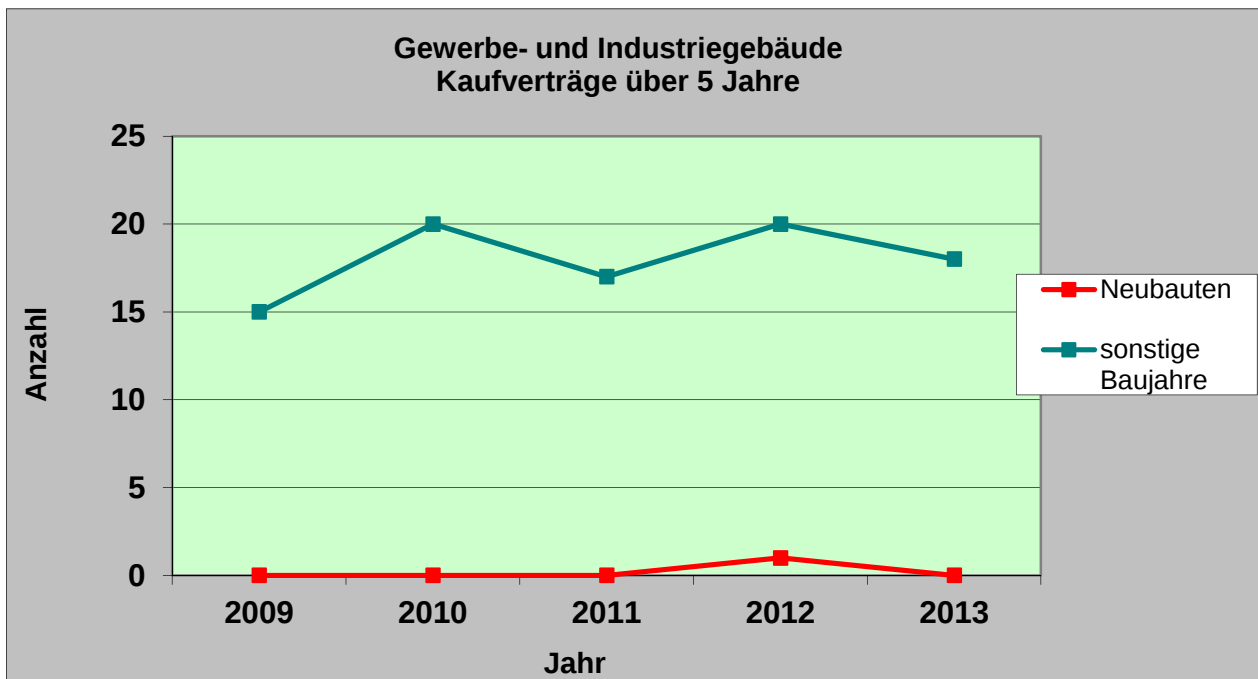


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

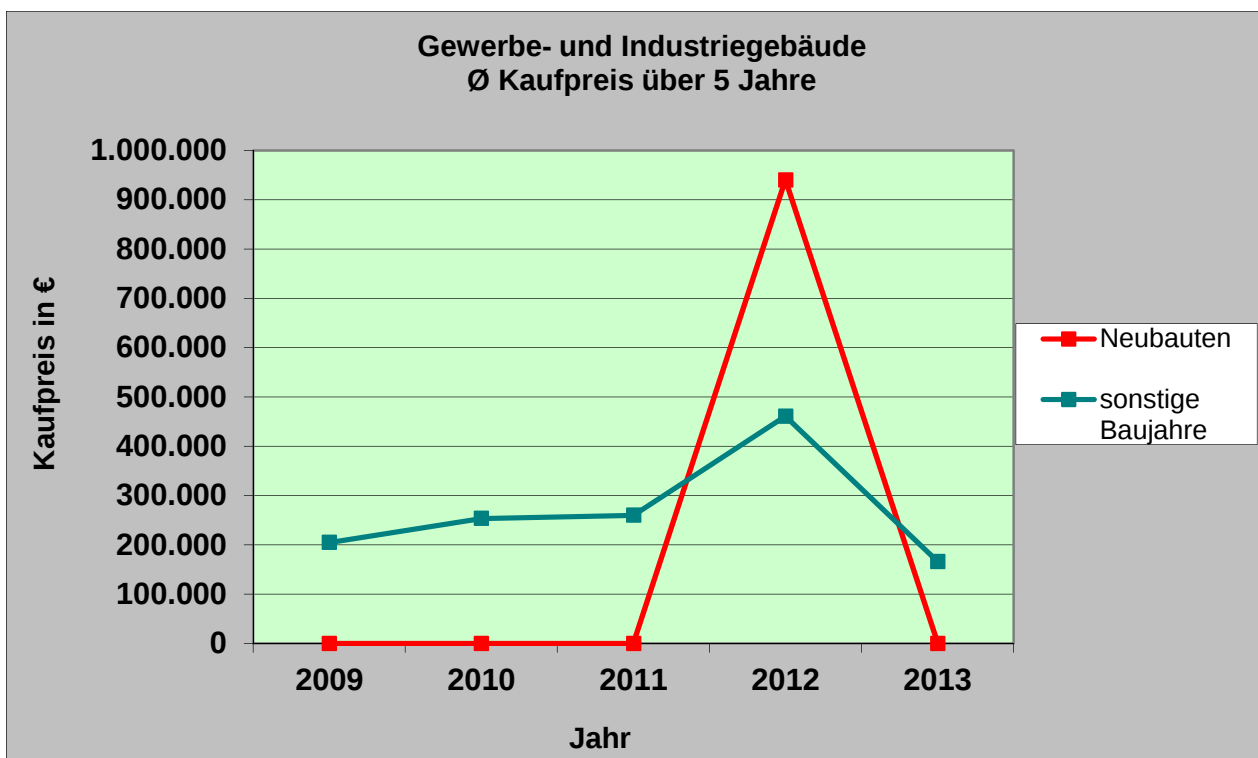


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

6.4 Bebaute Grundstücke in der kreisfreien Stadt Suhl

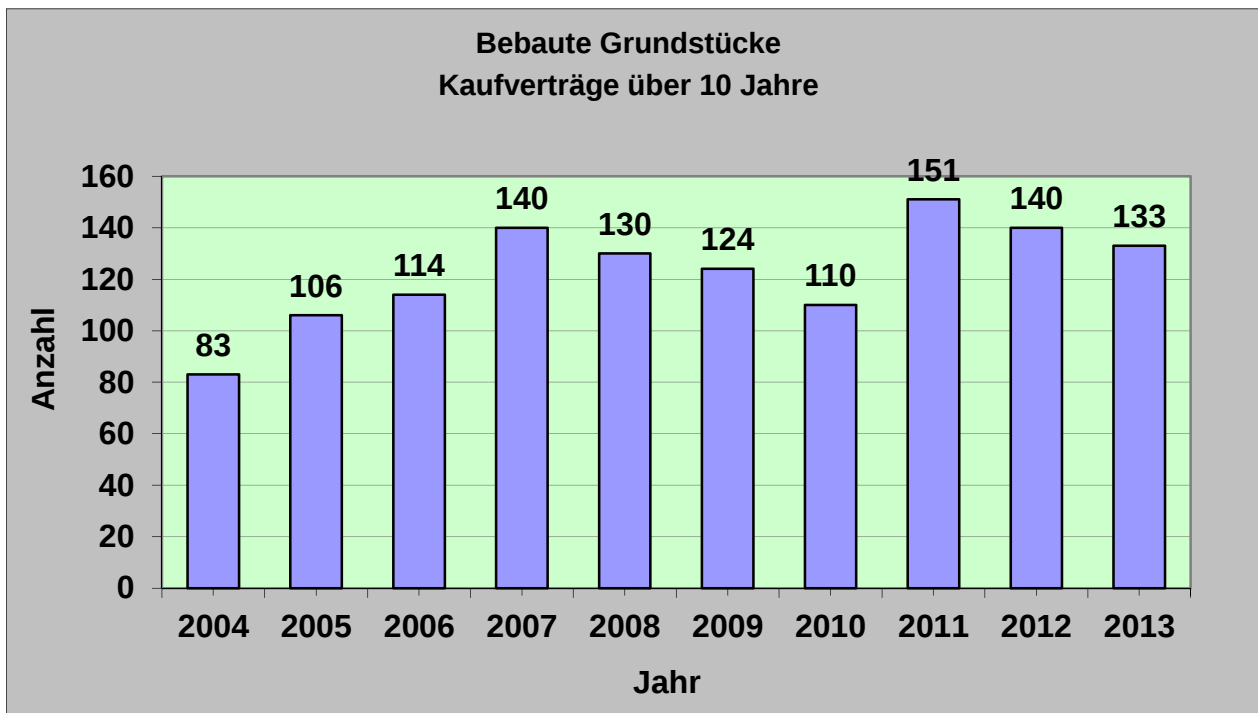


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

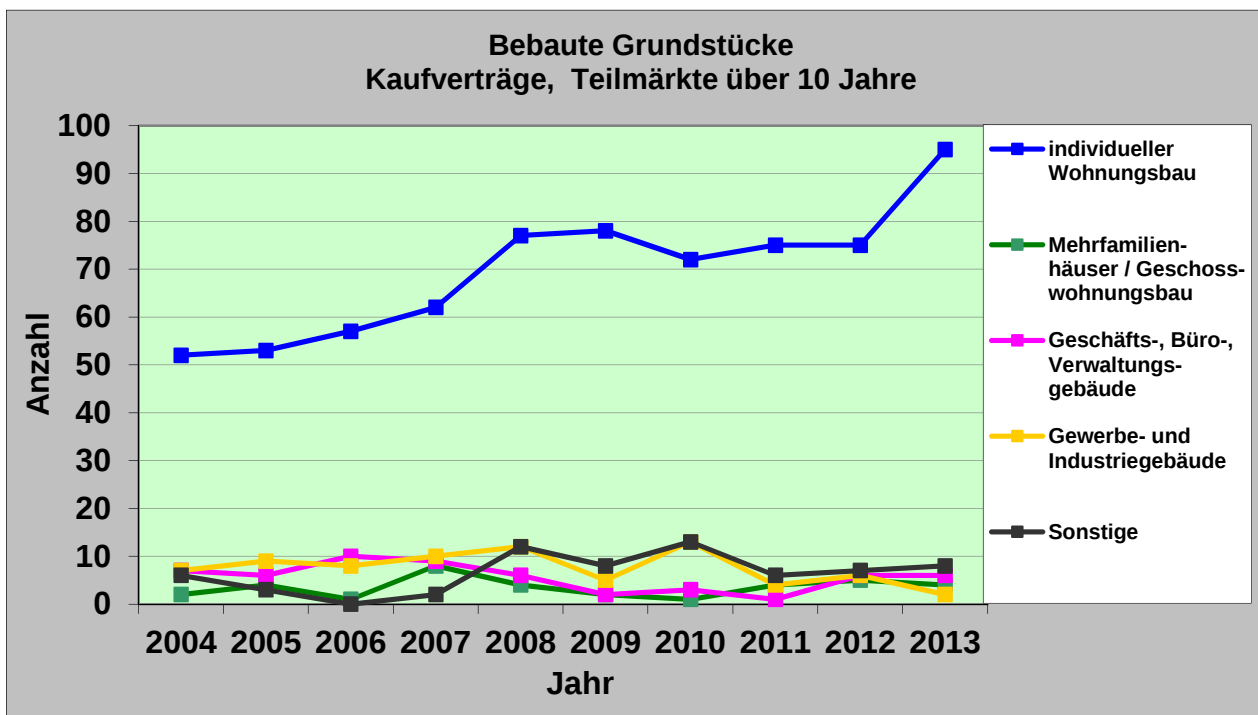


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

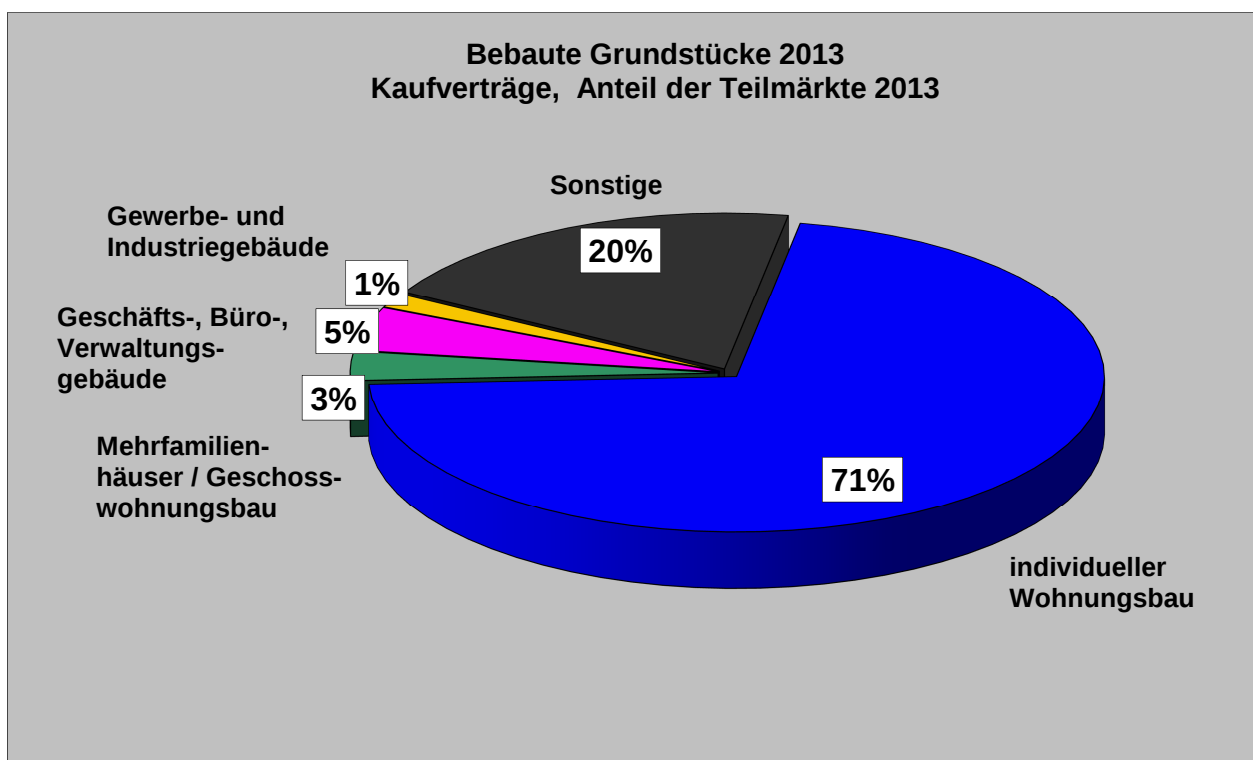


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

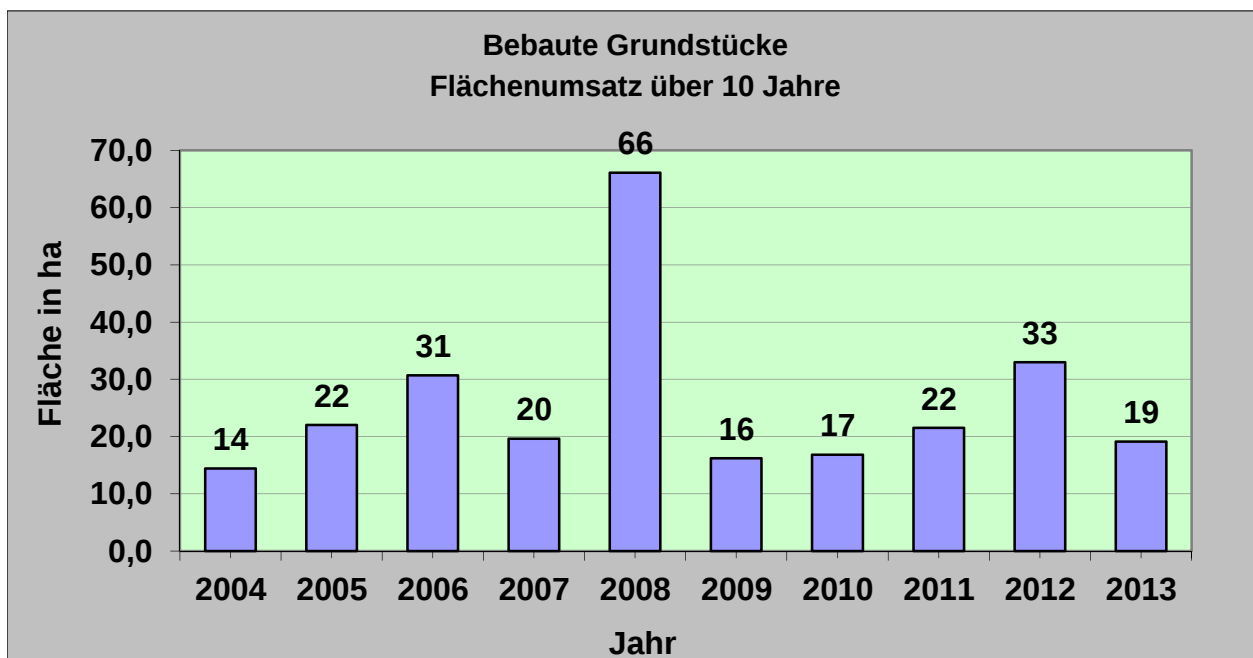


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

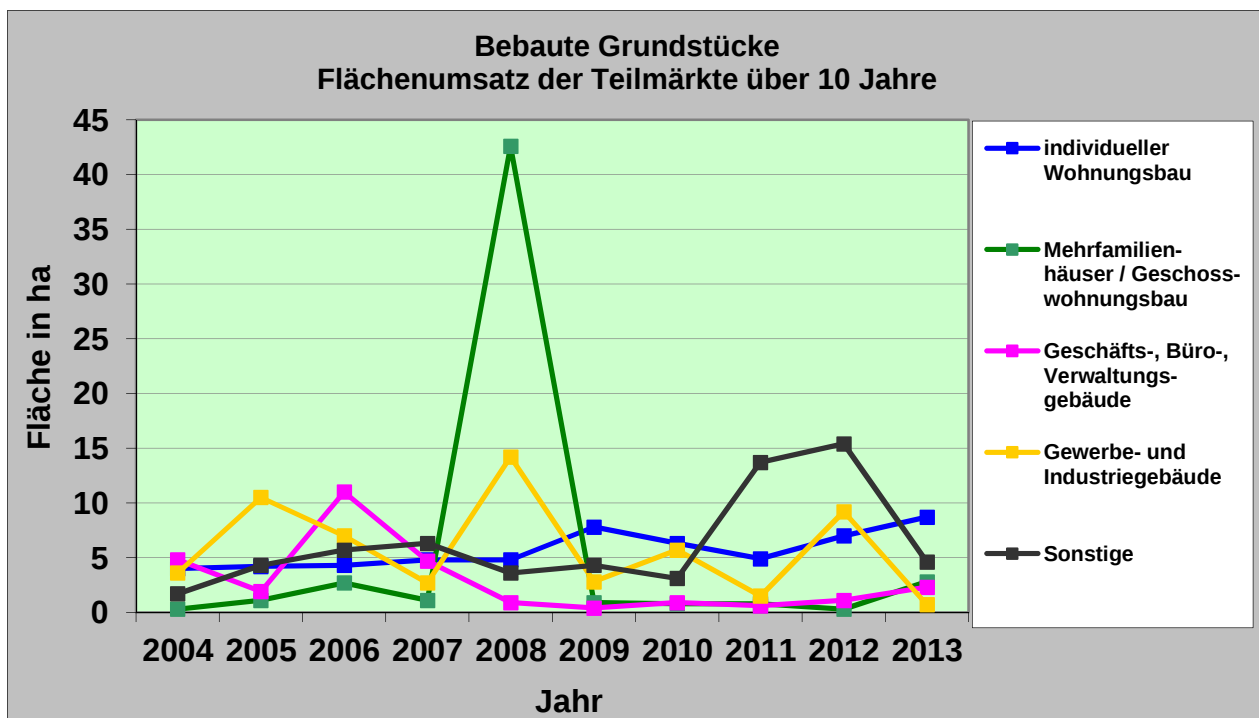


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

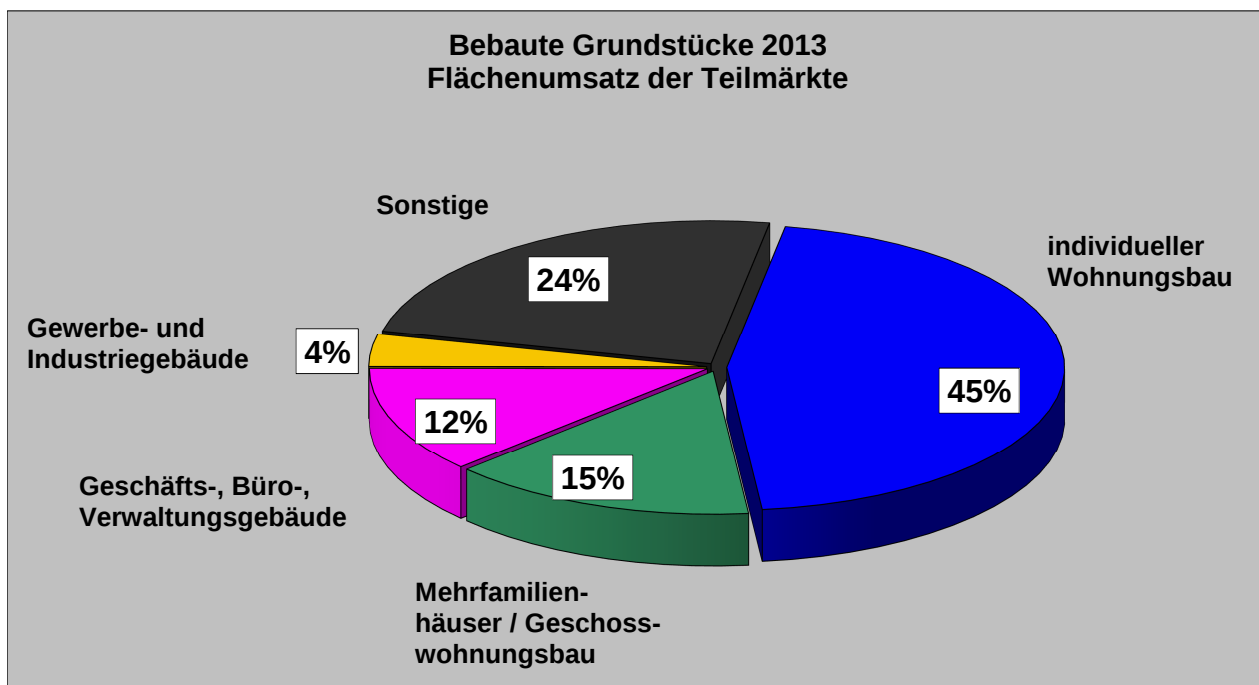


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

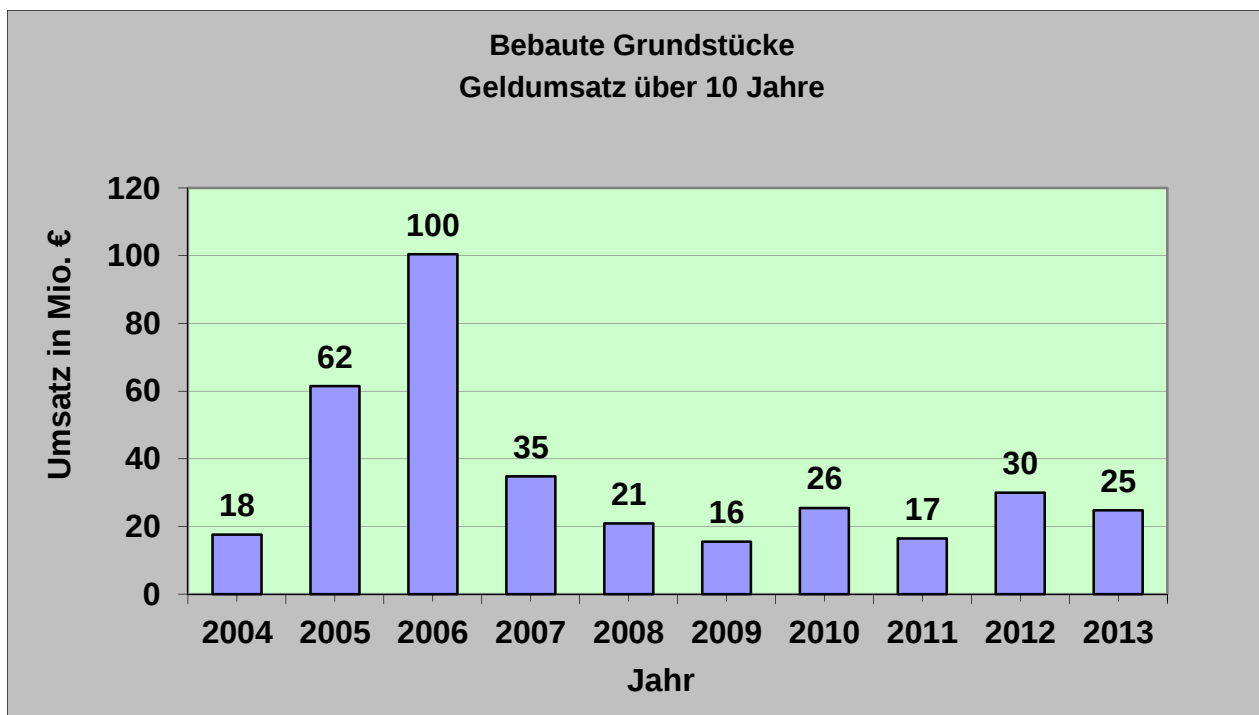


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

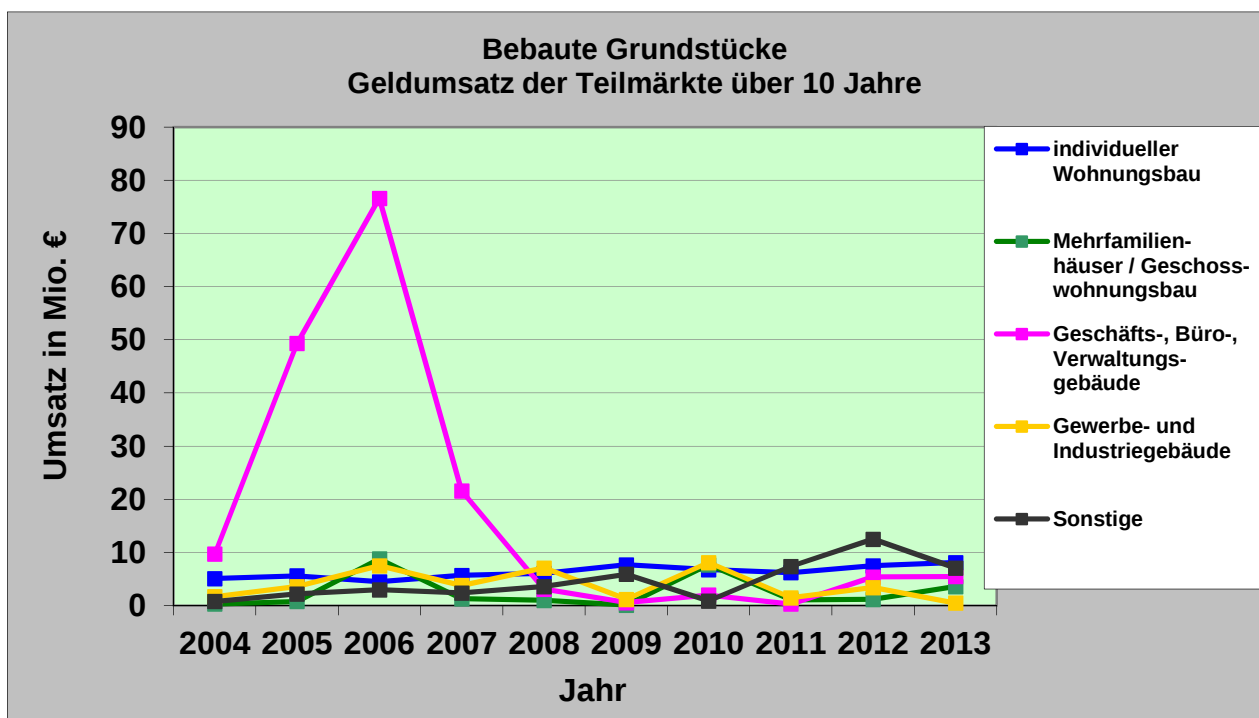


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

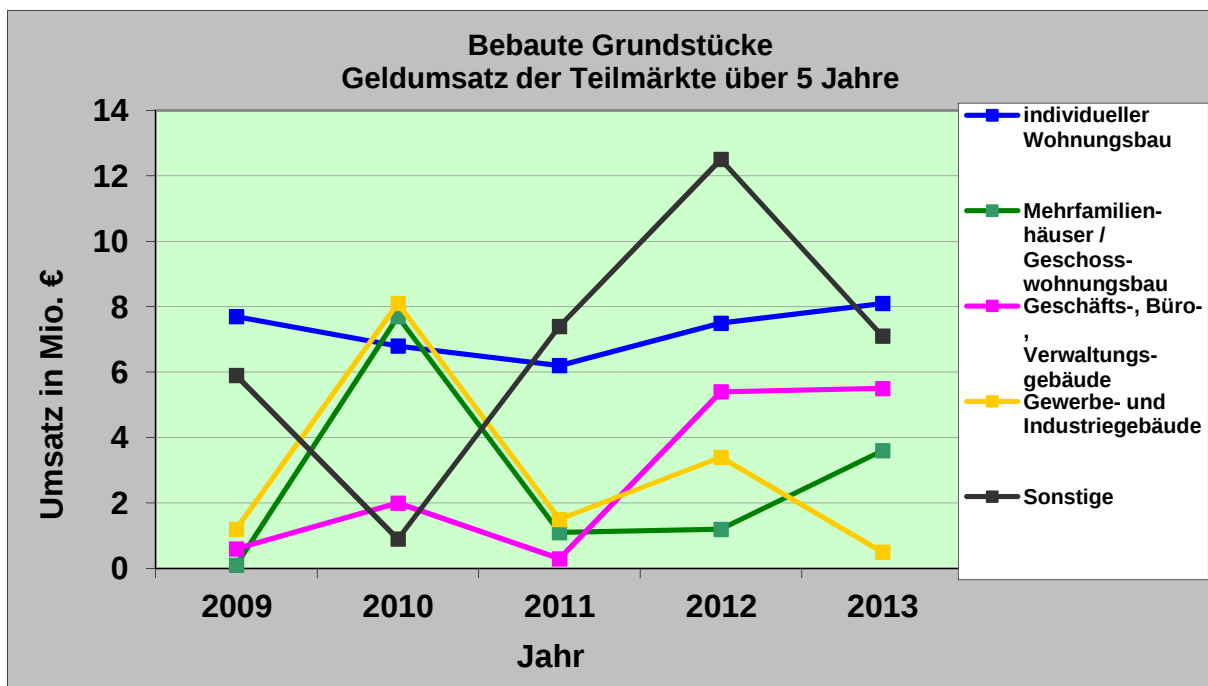


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

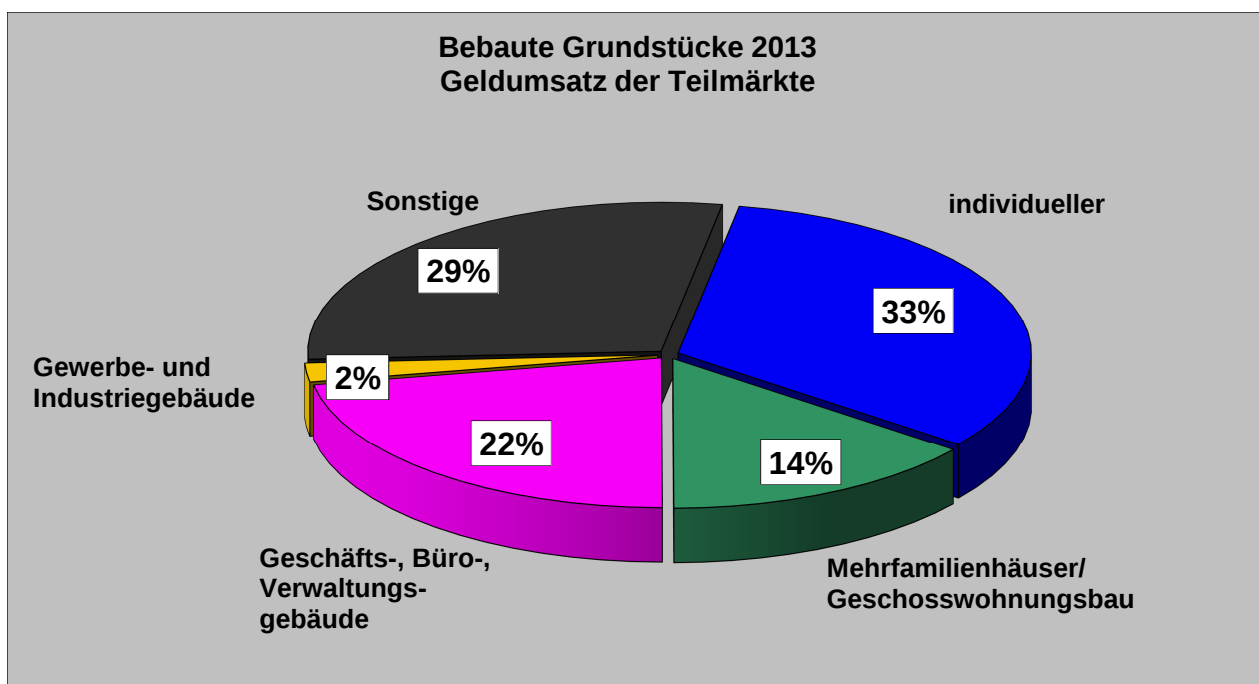


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

6.4.1 Individueller Wohnungsbau

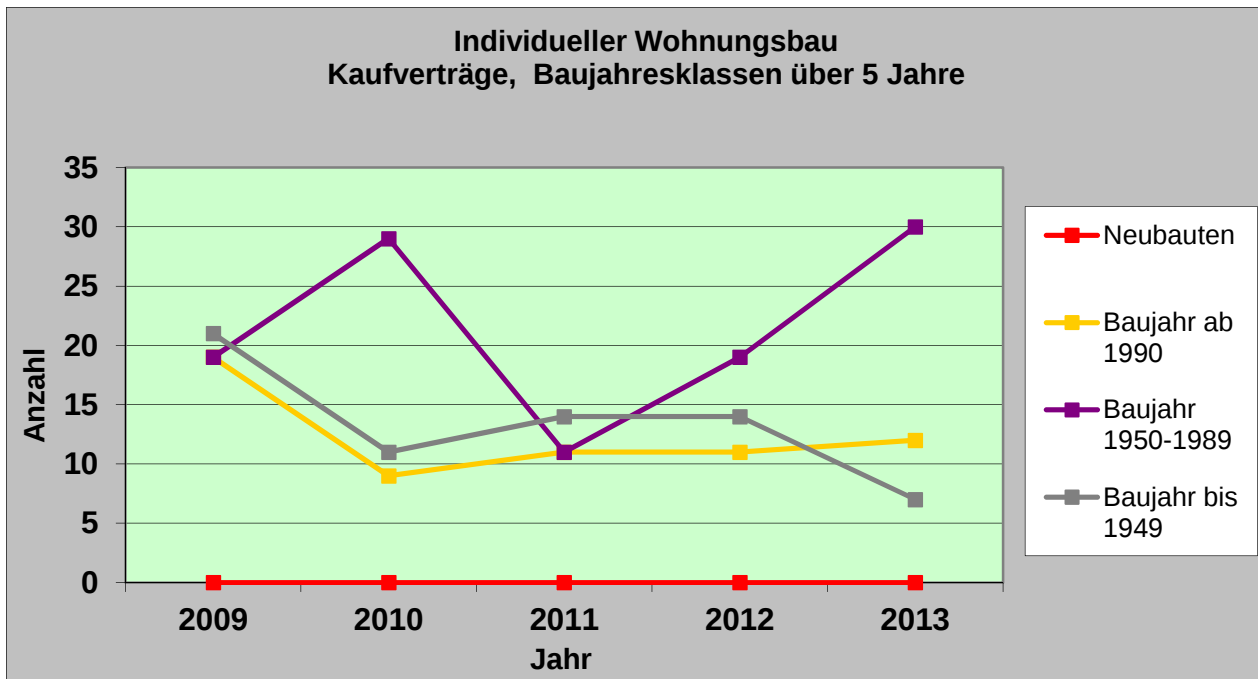


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

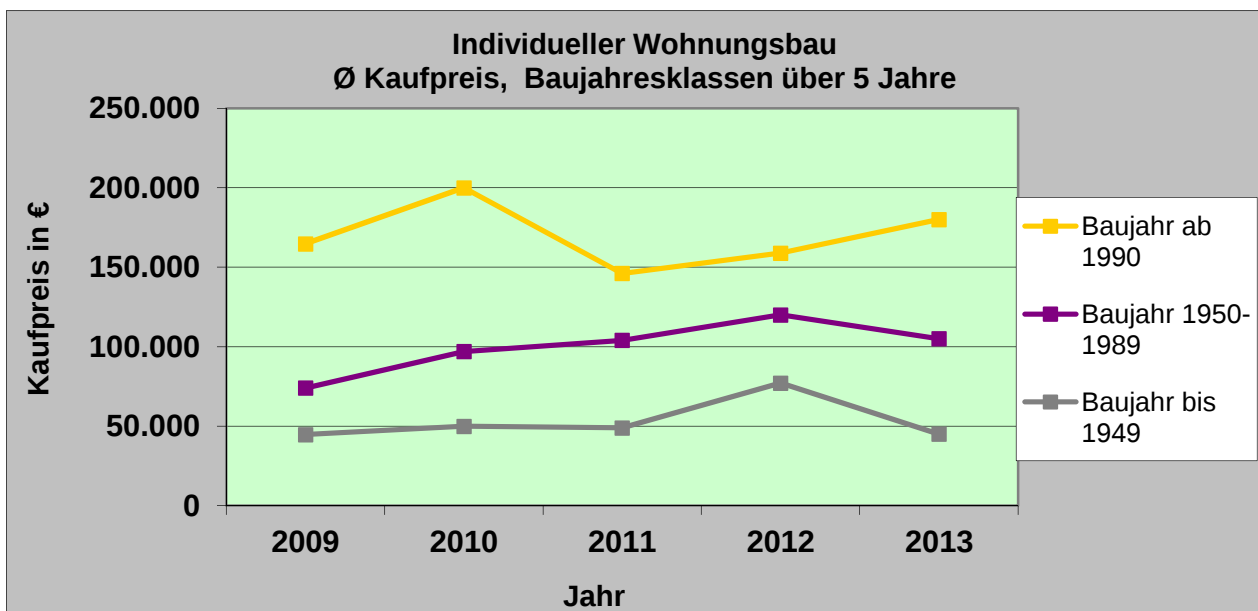


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

6.4.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

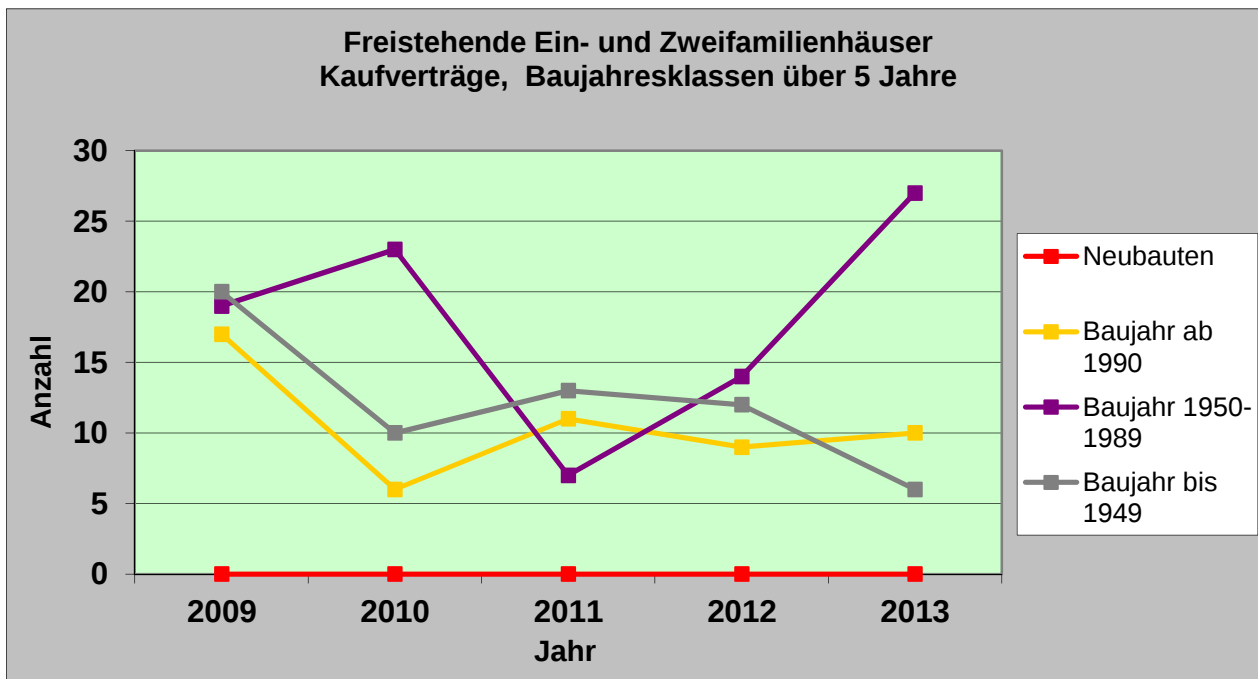


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

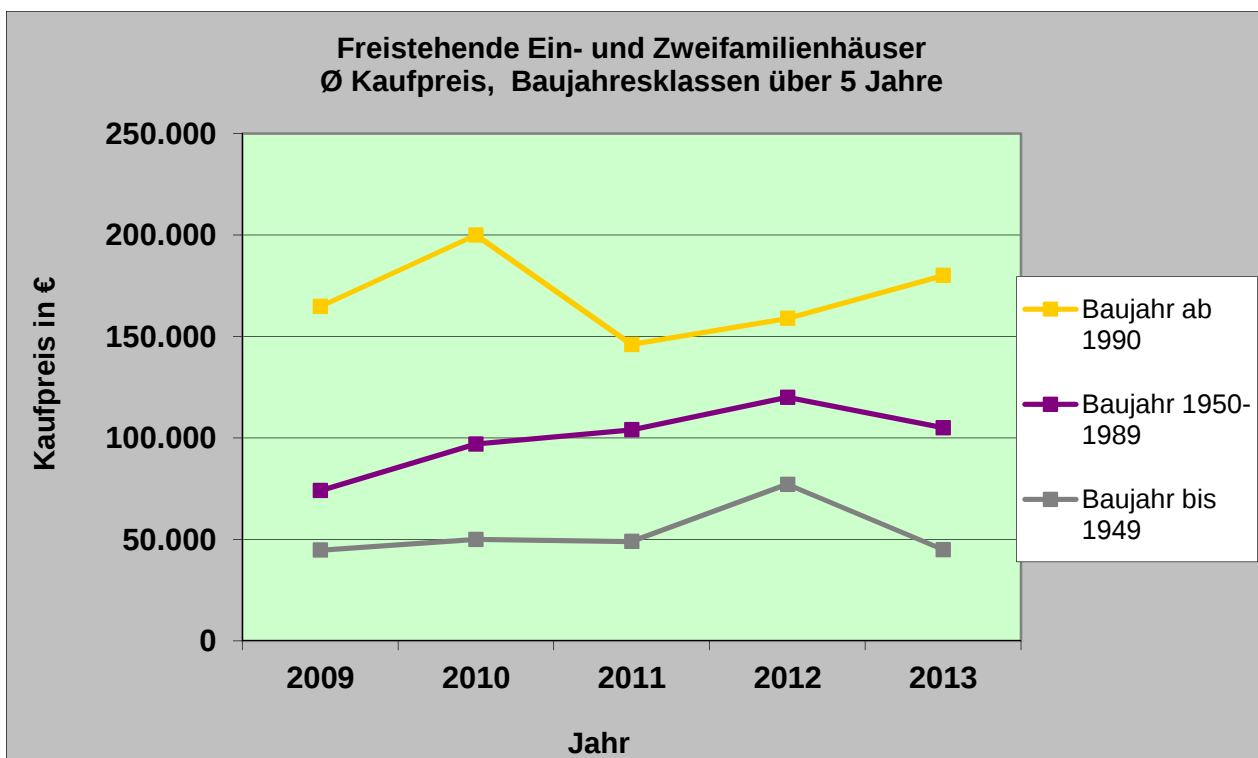


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

7 Wohnungs- und Teileigentum

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

Die Anzahl der Kauffälle ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Der Geldumsatz lag 2013 mit 17 Mio. € weiter auf relativ hohem Niveau.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ von bestehendem Wohneigentum. Auf eine differenzierte Darstellung der Teilmärkte „Umwandlung“ und „Erstverkäufe“ wird daher verzichtet.

7.1 Wohnungs- und Teileigentum im Zuständigkeitsbereich

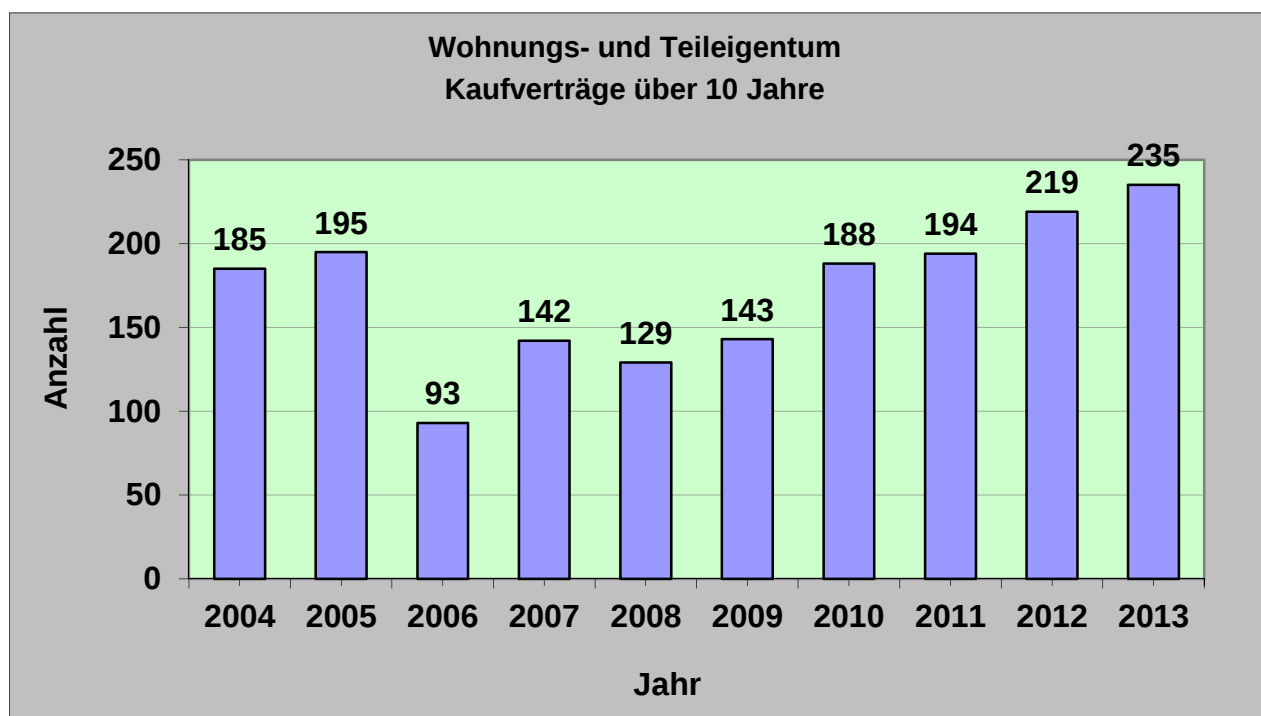


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

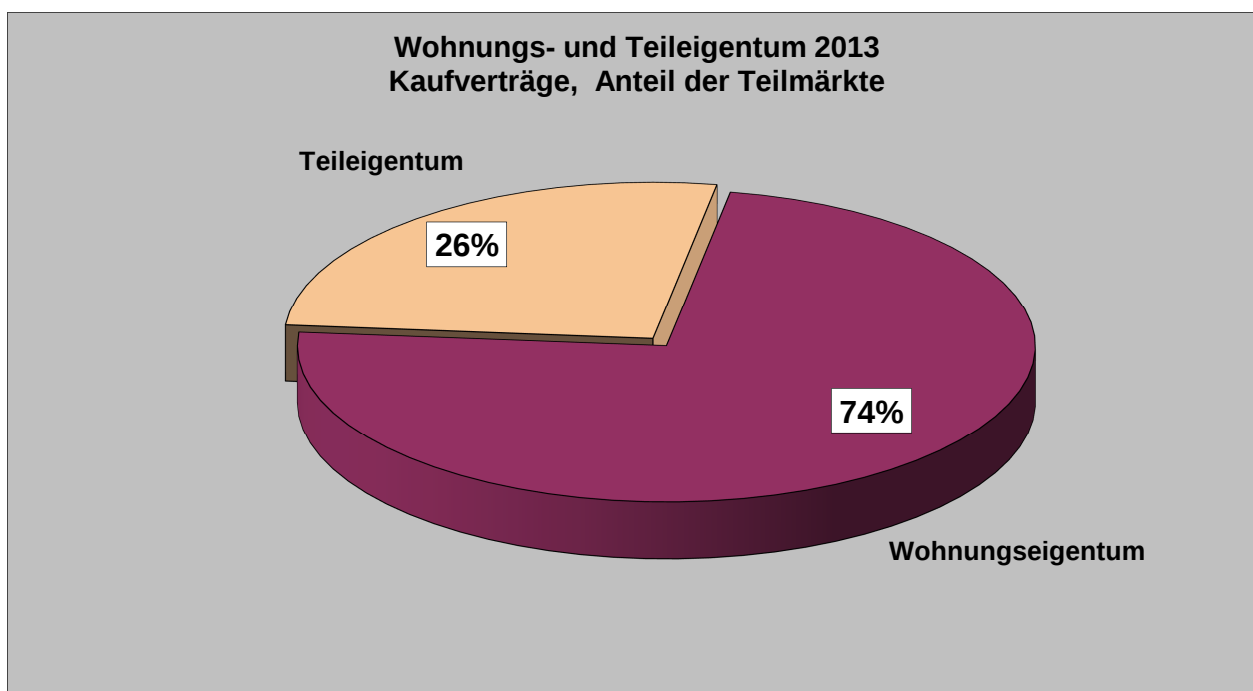


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

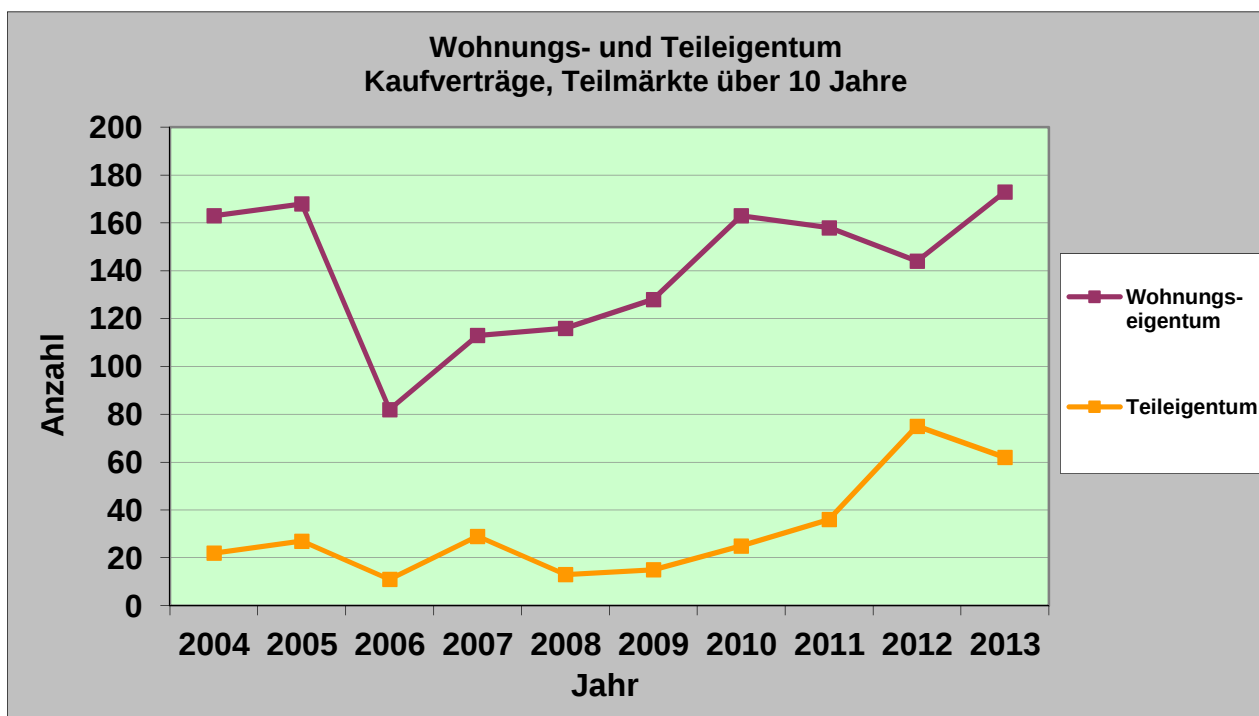


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

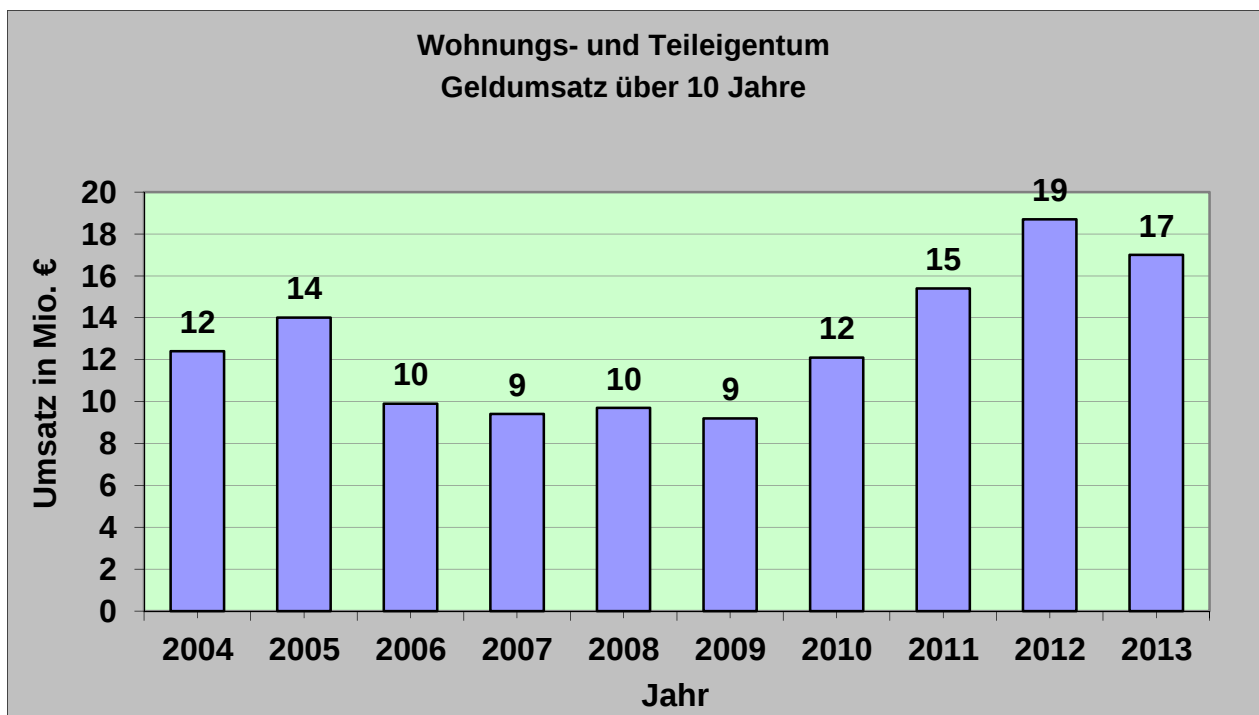


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

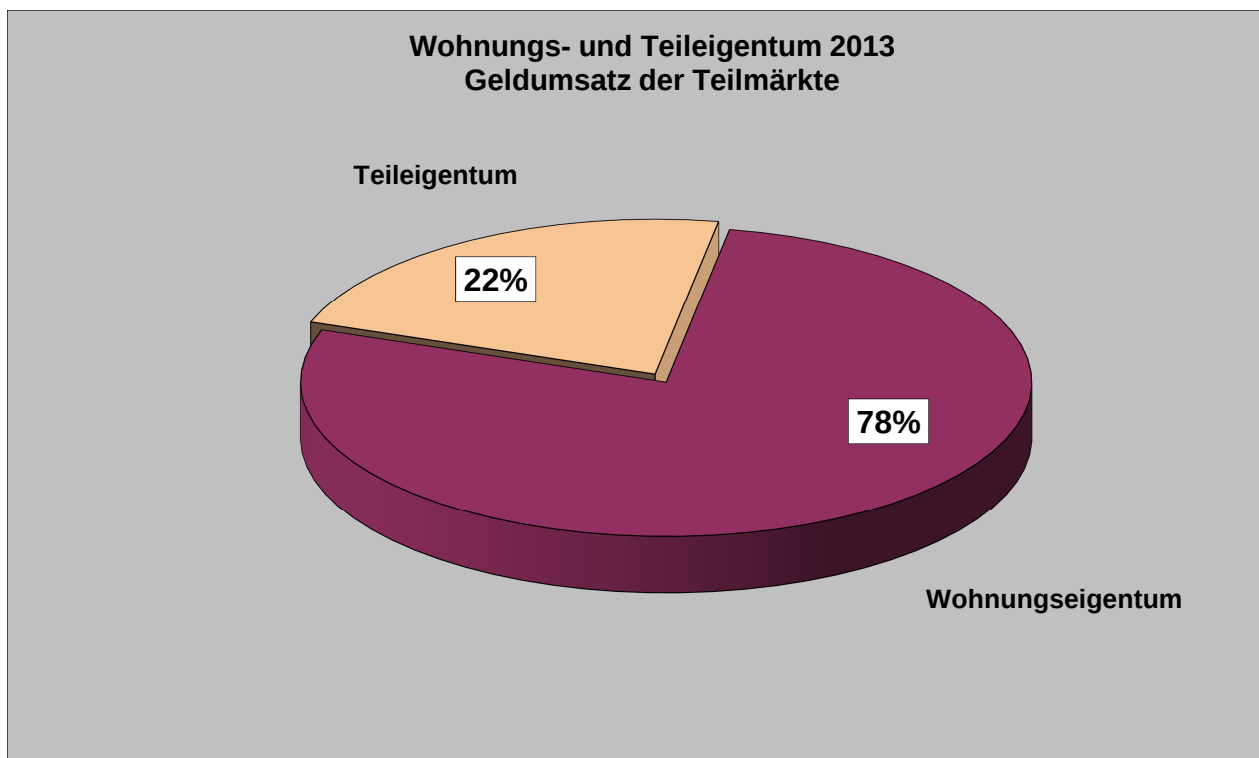


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

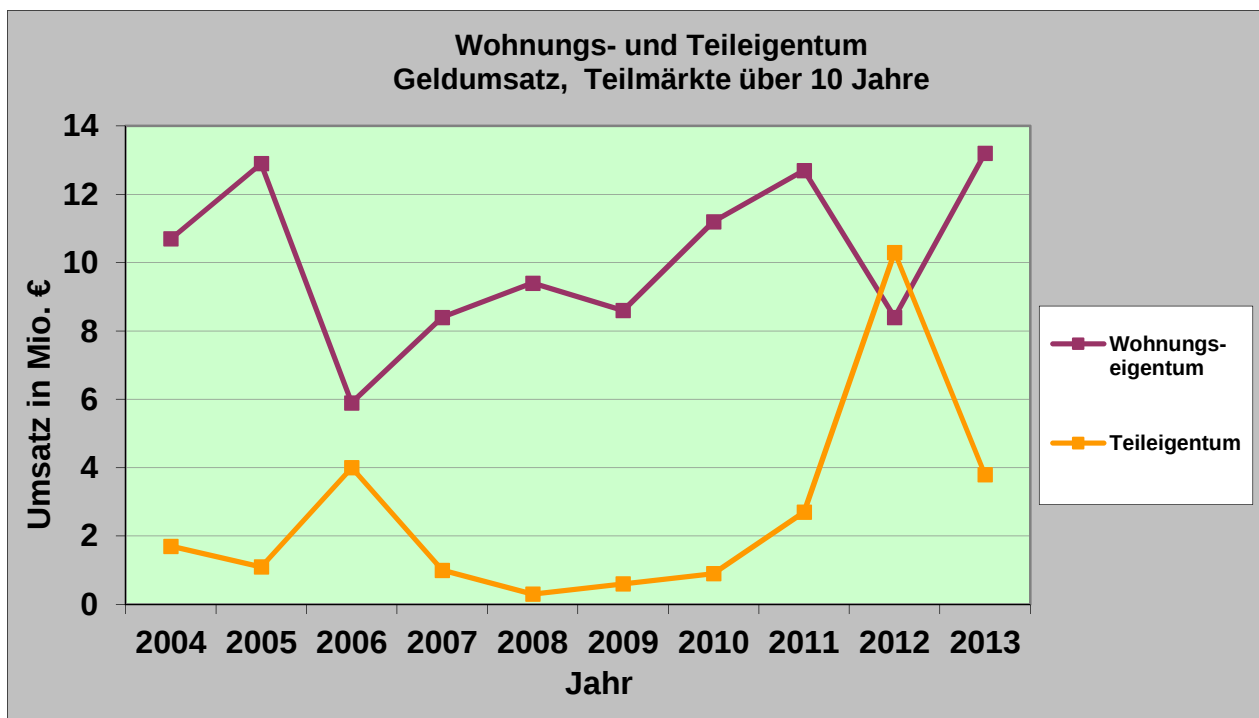


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

7.1.1 Weiterverkauf

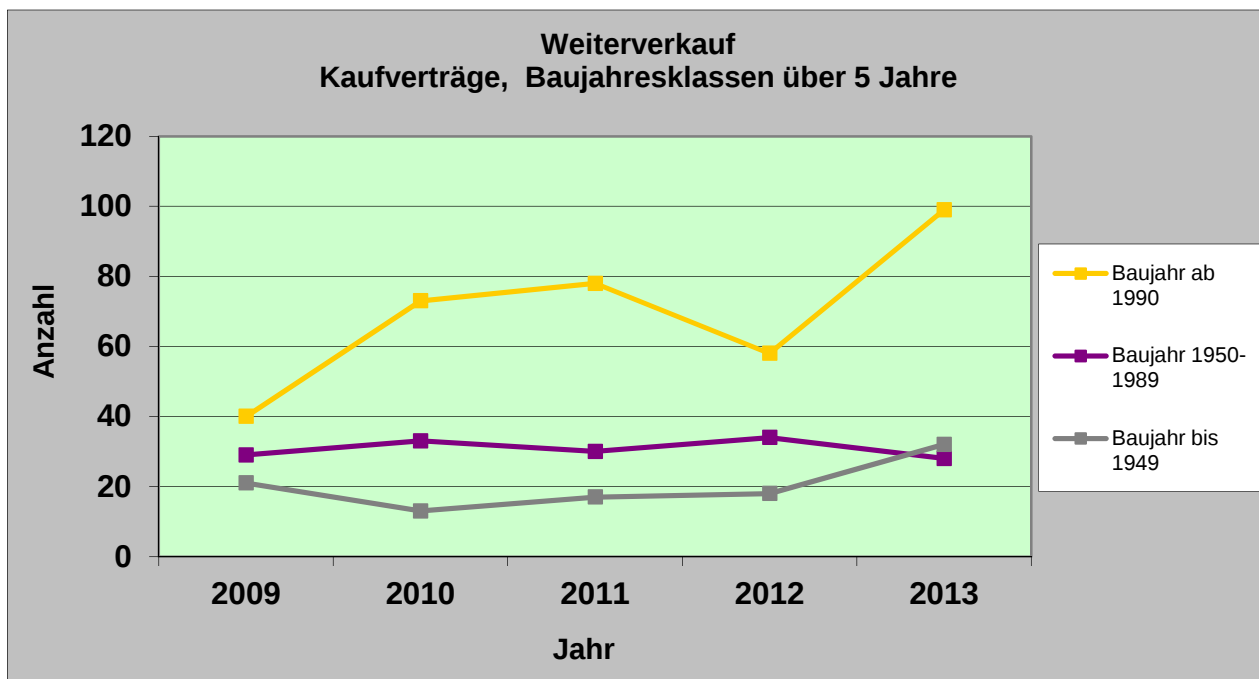


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

Weiterverkauf 2013
Kaufverträge, Anteil der Baujahresklassen

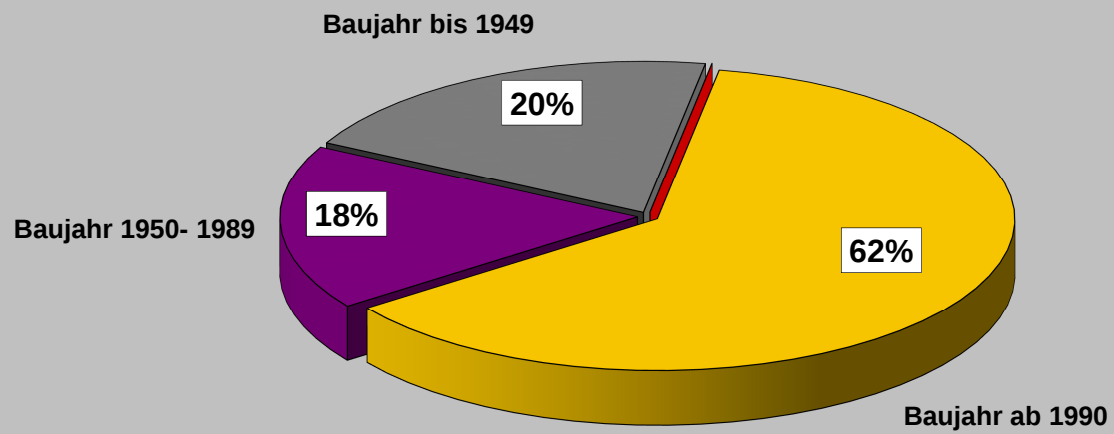


Abb.: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

Umsätze						
	Baujahr ab 1990					
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	40		83,0		945,35	
		83		1		-27
2010	73		84,0		690,65	
		7		-14		36
2011	78		72,0		939,09	
		-26		4		-21
2012	58		75,0		743,59	
		71		-3		10
2013	99		73,0		818,06	
Umsätze						
	Baujahr 1950-1989					
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	29		64,0		607,14	
		14		50		-27
2010	33		96,0		443,03	
		-9		-30		15
2011	30		67,0		509,50	
		13		-6		11
2012	34		63,0		564,43	
		-18		10		3
2013	28		69,0		582,18	
Umsätze						
	Baujahr bis 1949					
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	21		74,0		844,83	
		-38		5		-19
2010	13		78,0		686,50	
		31		12		-15
2011	17		87,0		583,81	
		6		-23		5
2012	18		67,0		613,58	
		78		31		35
2013	32		88,0		827,63	

Tabellen: Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich

7.2 Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Hildburghausen

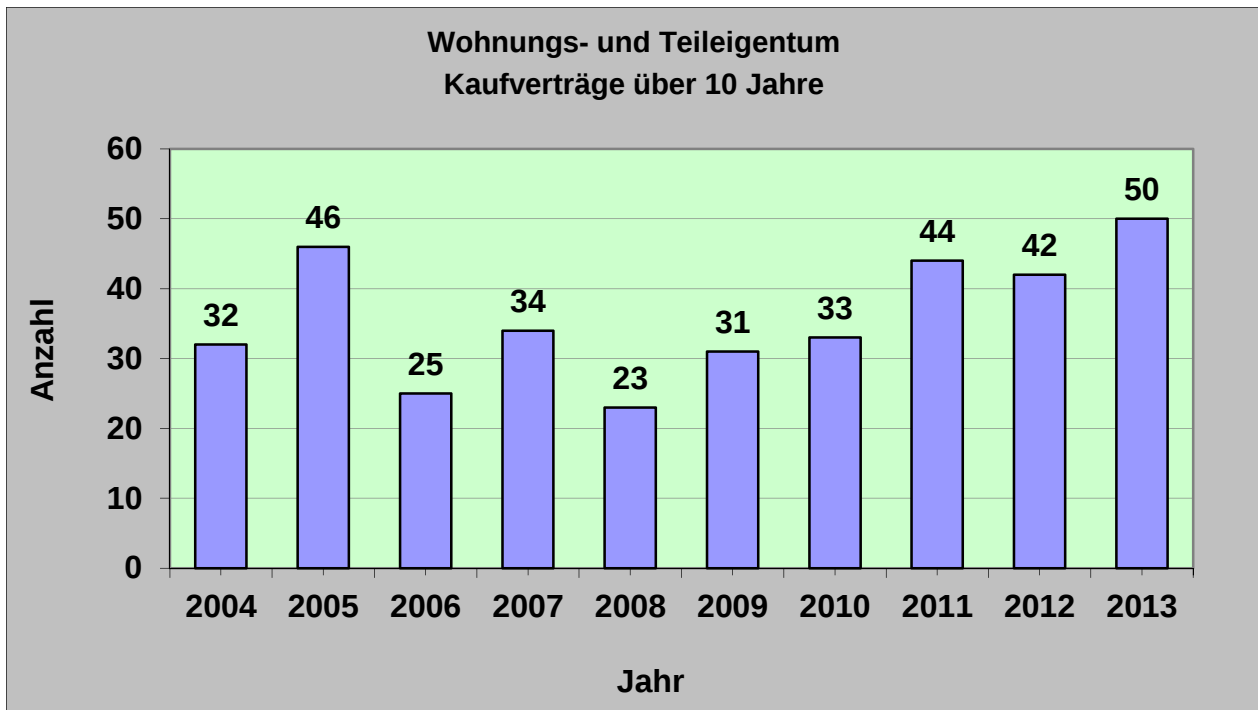


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

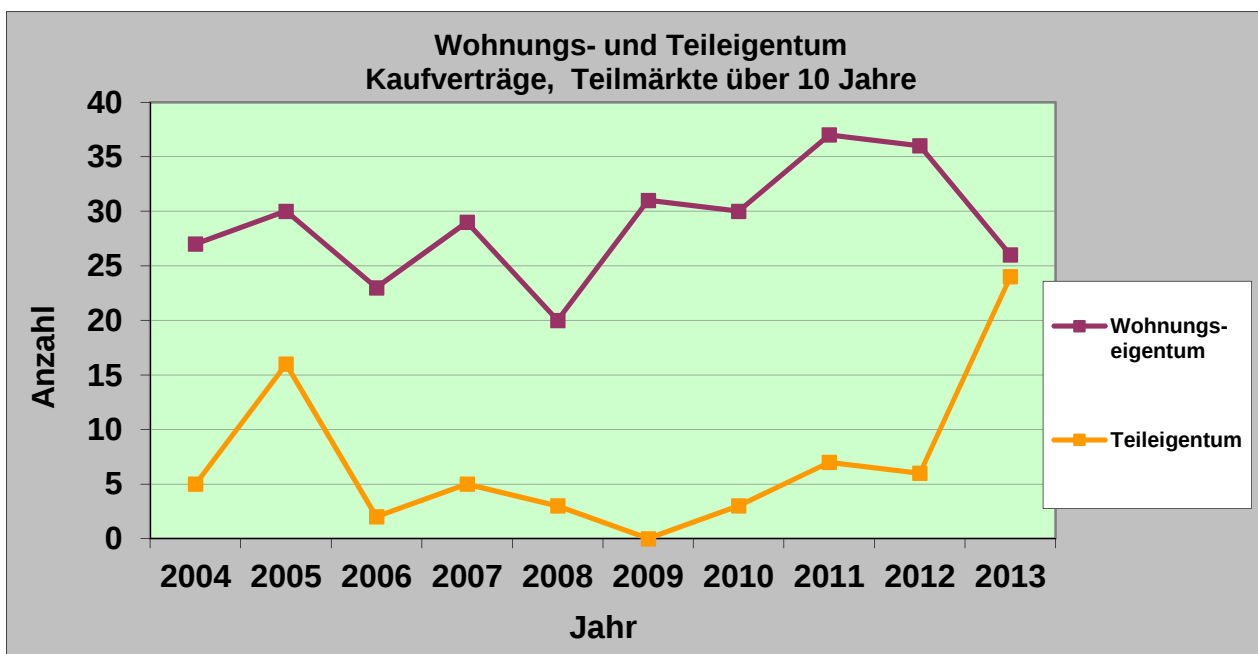


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

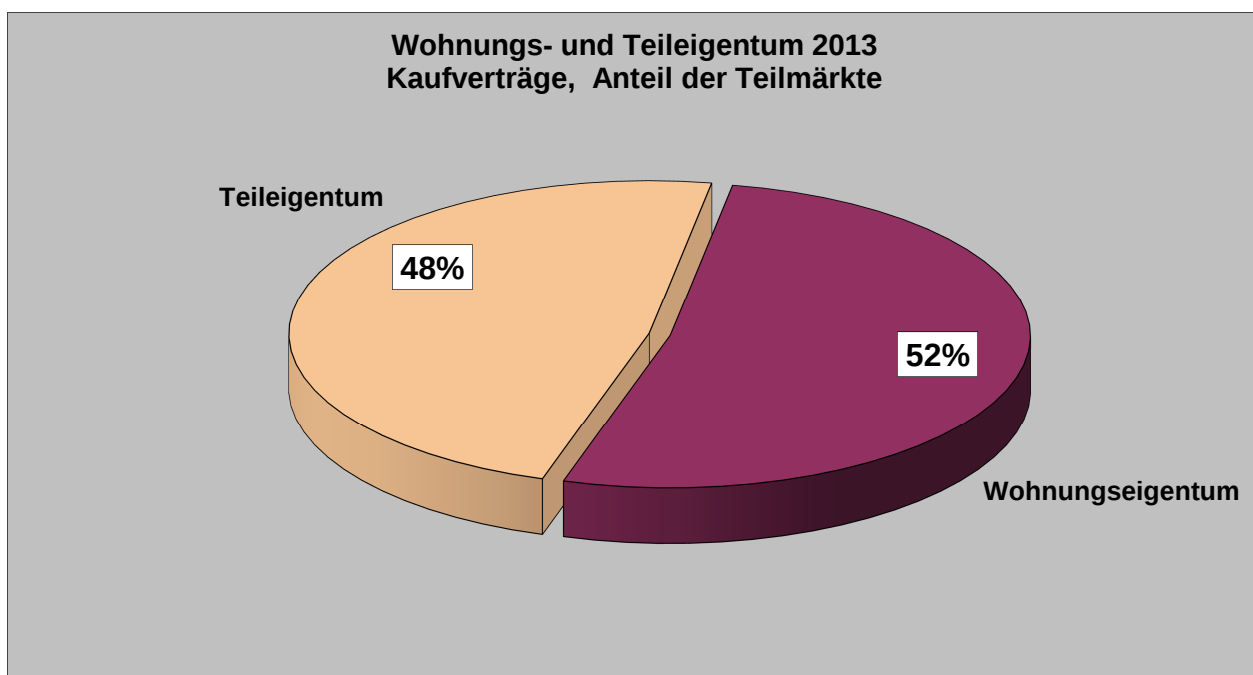


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

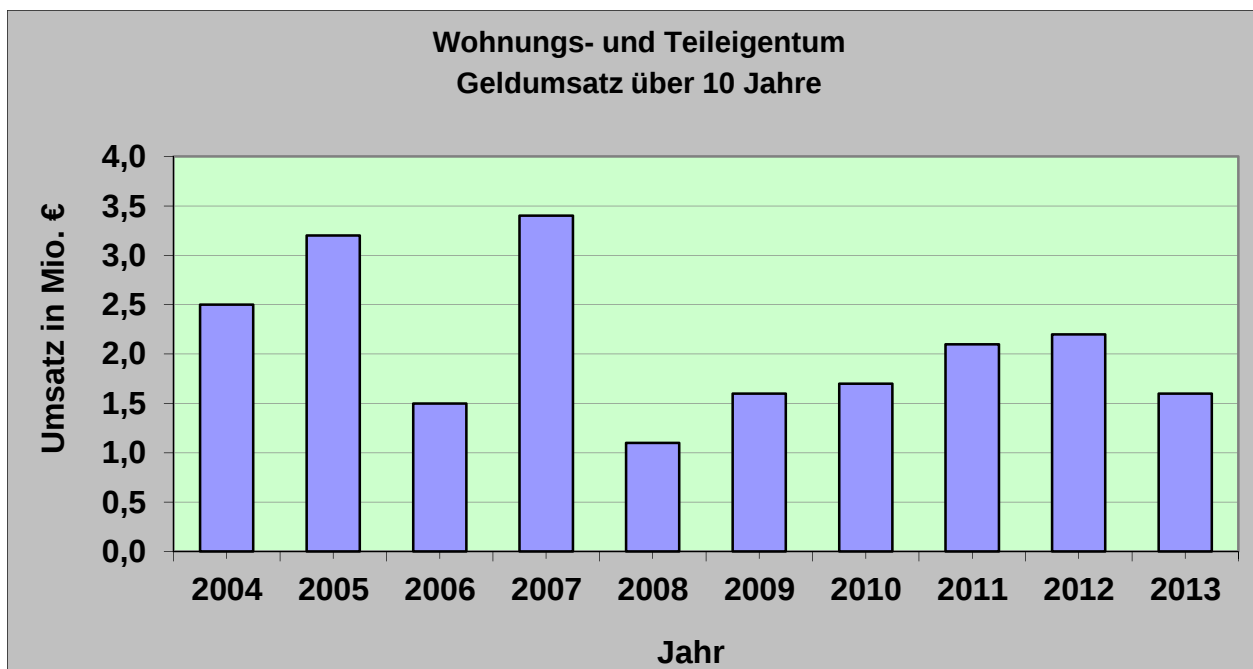


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

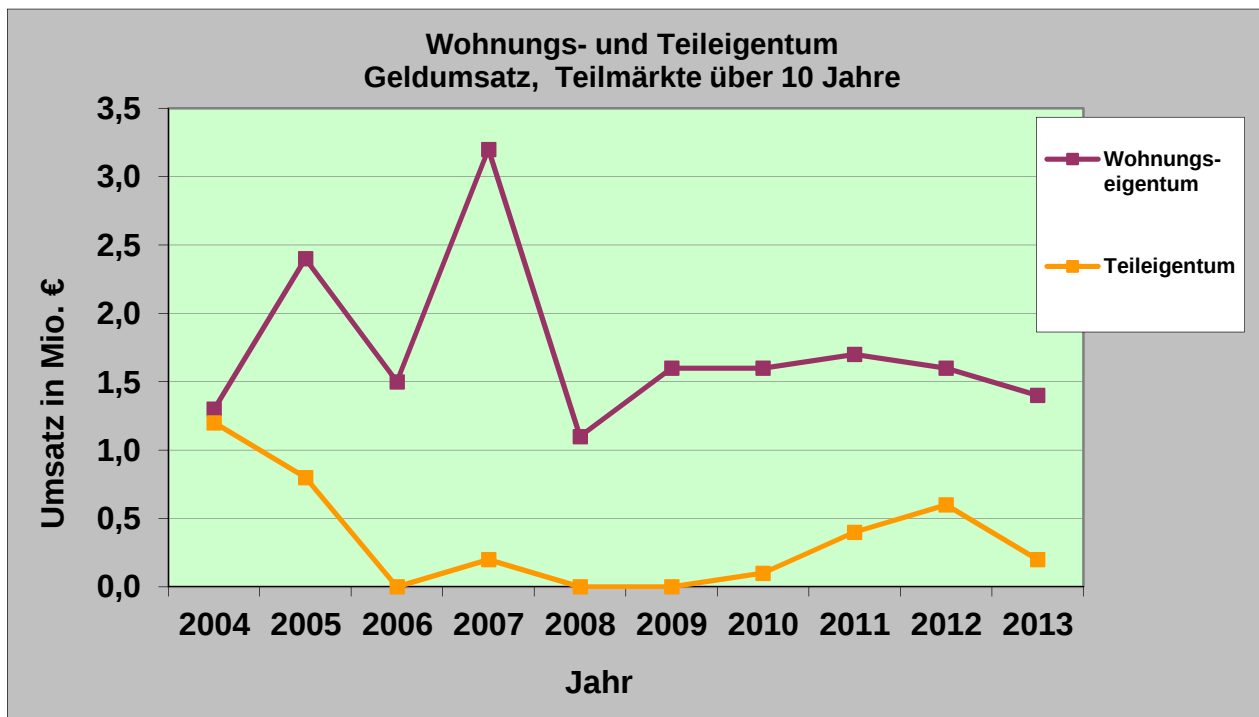


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

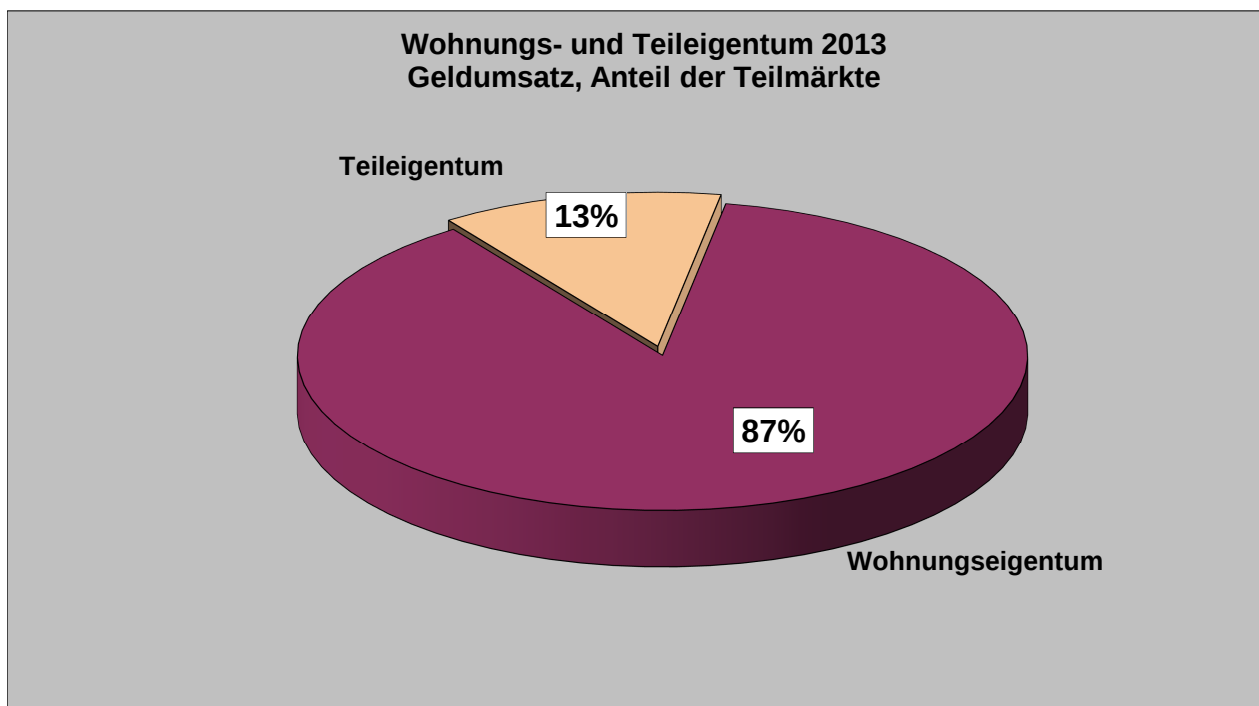


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

7.2.1 Weiterverkauf

Umsätze						
Baujahr ab 1990						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	4		60,0		1126,00	
		100		18		-26
2010	8		71,0		828,00	
		88		0		6
2011	15		71,0		880,18	
		-33		-8		-13
2012	10		65,0		769,75	
		50		14		35
2013	15		74,0		1038,06	

Umsätze						
Baujahr 1950-1989						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	15		60,0		573,00	
		-60		-2		-51
2010	6		59,0		281,50	
		183		0		85
2011	17		59,0		520,31	
		-24		5		-3
2012	13		62,0		503,14	
		-46		5		-14
2013	7		65,0		431,63	

Umsätze						
Baujahr bis 1949						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	7		56,0		1054,07	
		-71		23		-45
2010	2		69,0		724,50	
		-50		87		-52
2011	1		129,0		349,50	
		300		-44		45
2012	4		72,0		507,50	
		-75		53		24
2013	1		110,0		627,50	

Tabellen: Kaufverträge im Landkreis Hildburghausen

7.3 Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

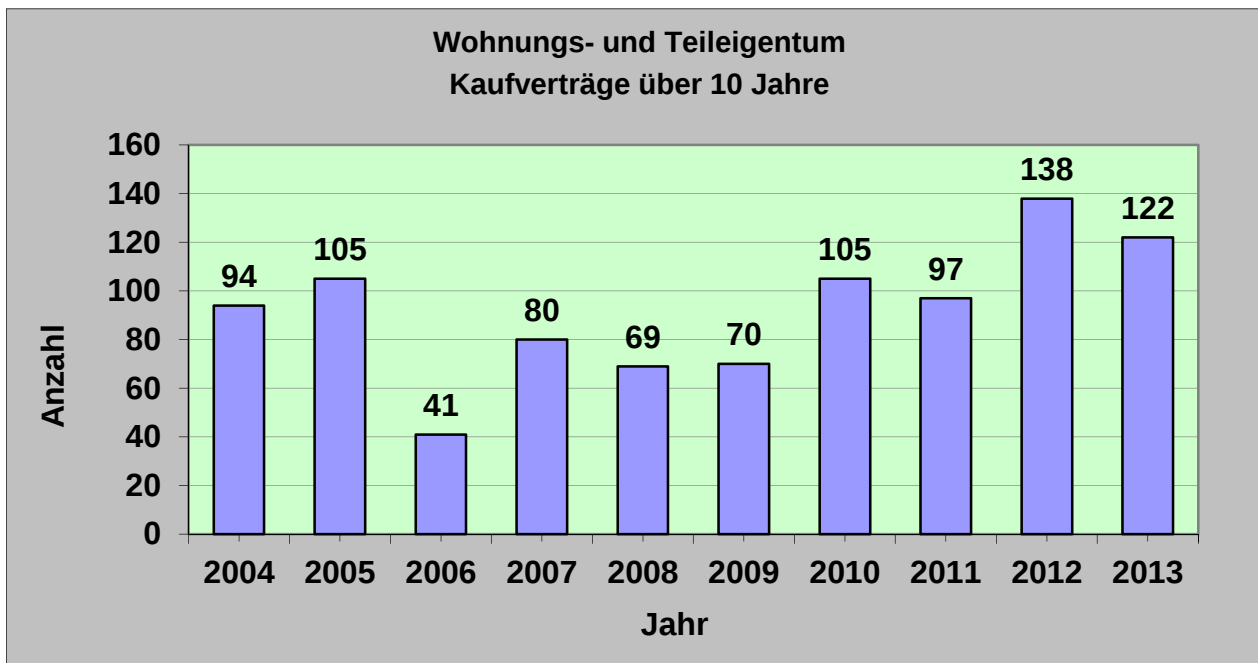


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

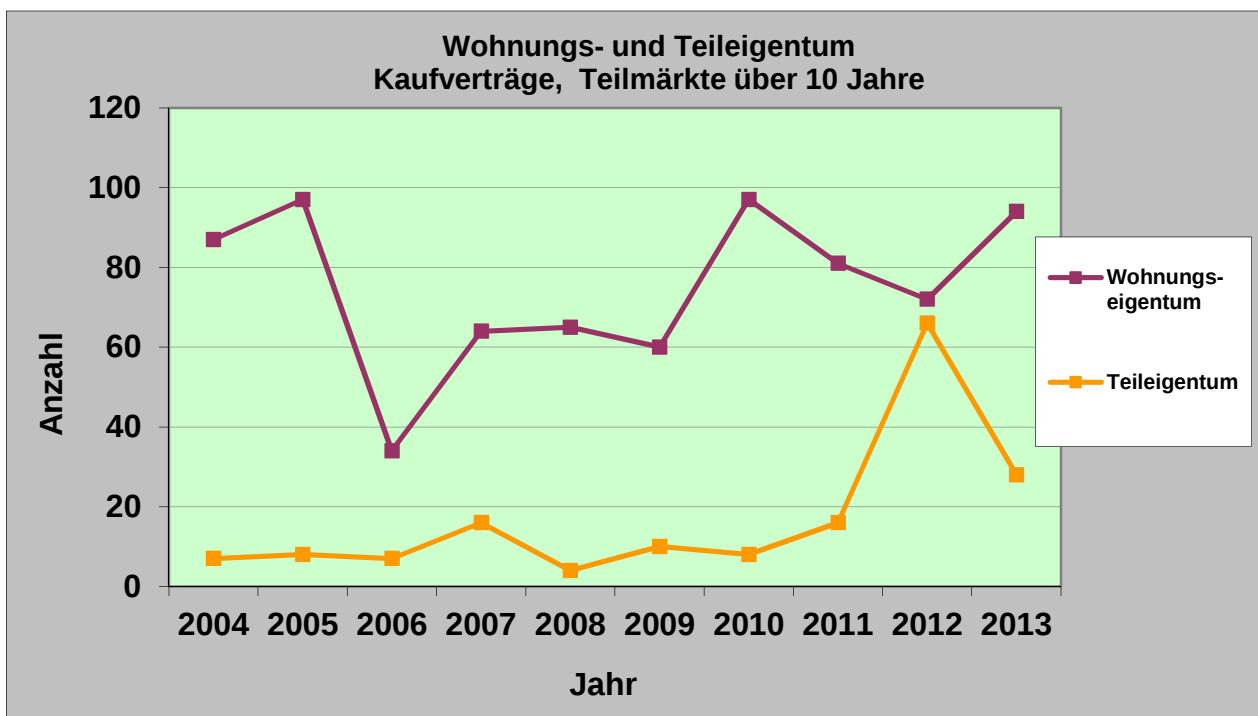


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

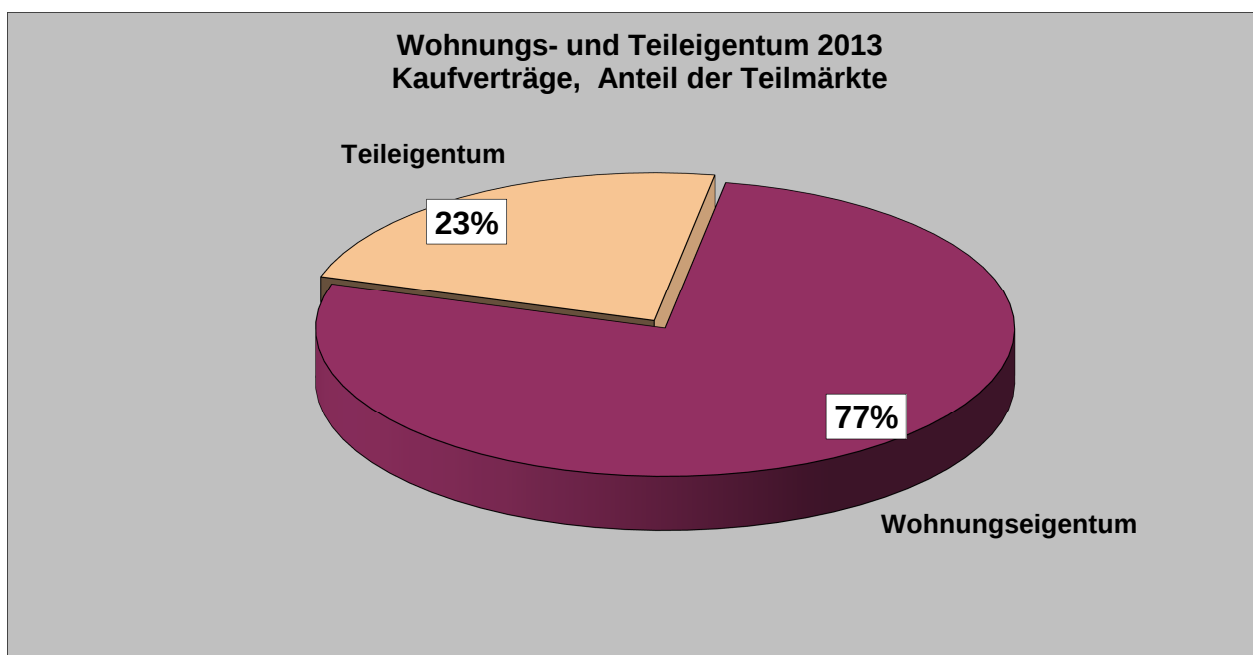


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

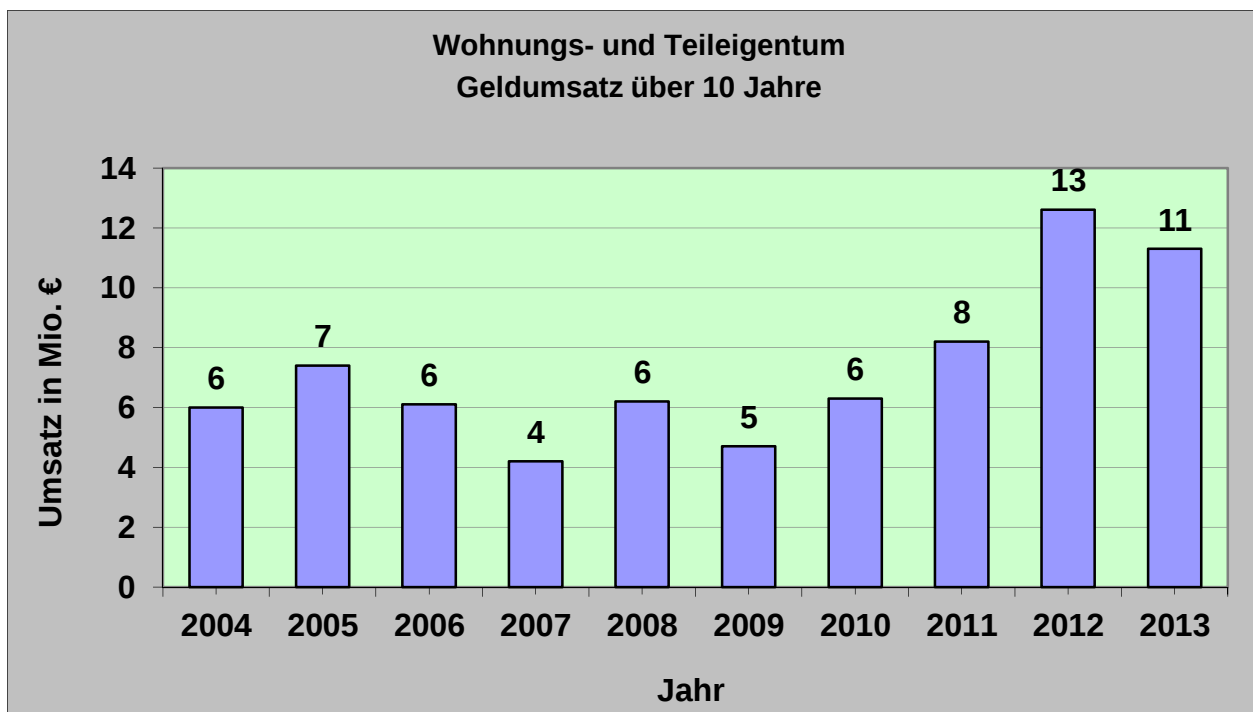


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

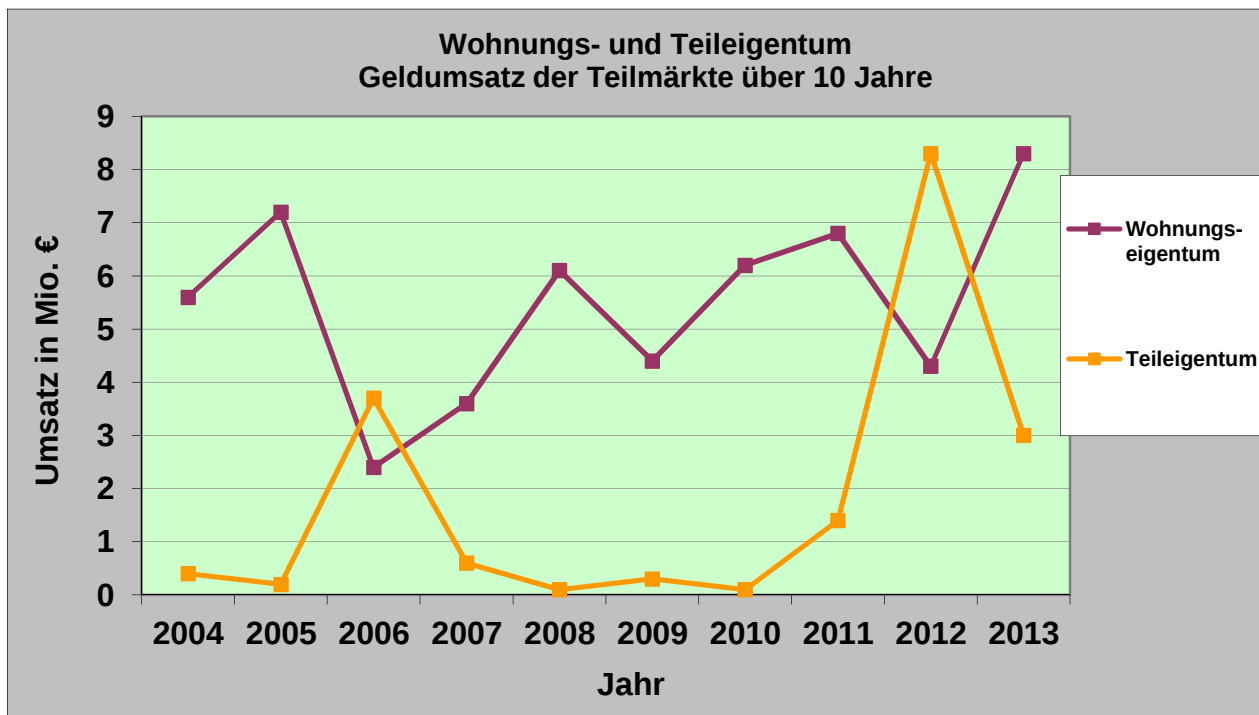


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

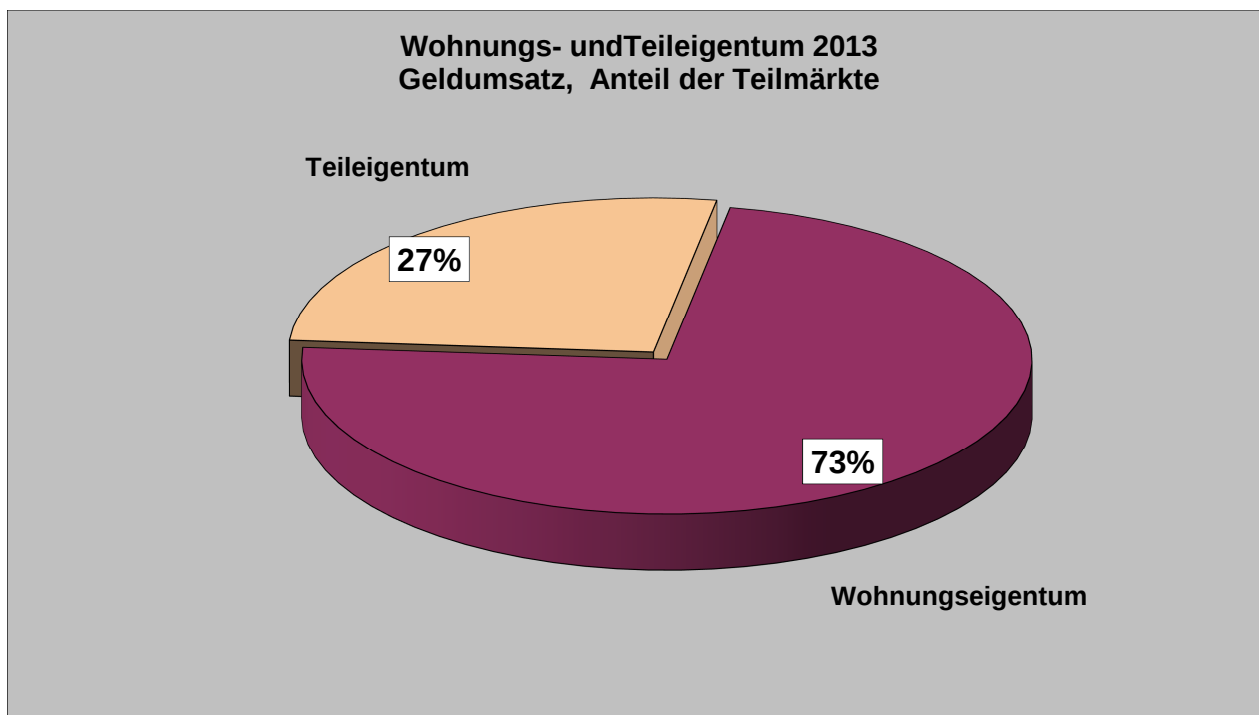


Abb.: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

7.3.1 Weiterverkauf

Umsätze						
Baujahr ab 1990						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	20		87,0		680,81	
		100		3		-13
2010	40		90,0		589,00	
		-8		-26		34
2011	37		67,0		787,03	
		-32		12		-7
2012	25		75,0		735,50	
		96		1		-6
2013	49		76,0		694,18	
Umsätze						
Baujahr 1950-1989						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	6		91,0		574,20	
		333		5		-20
2010	26		96,0		456,56	
		-65		-27		30
2011	9		70,0		595,00	
		78		-7		-33
2012	16		65,0		399,33	
		-31		3		23
2013	11		67,0		492,50	
Umsätze						
Baujahr bis 1949						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	11		114,0		760,92	
		0		-26		-11
2010	11		84,0		678,90	
		36		7		-7
2011	15		90,0		631,07	
		-20		-33		-4
2012	12		60,0		605,38	
		92		40		-6
2013	23		84,0		569,67	

Tabellen: Kaufverträge im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

7.4 Wohnungs- und Teileigentum in der kreisfreien Stadt Suhl

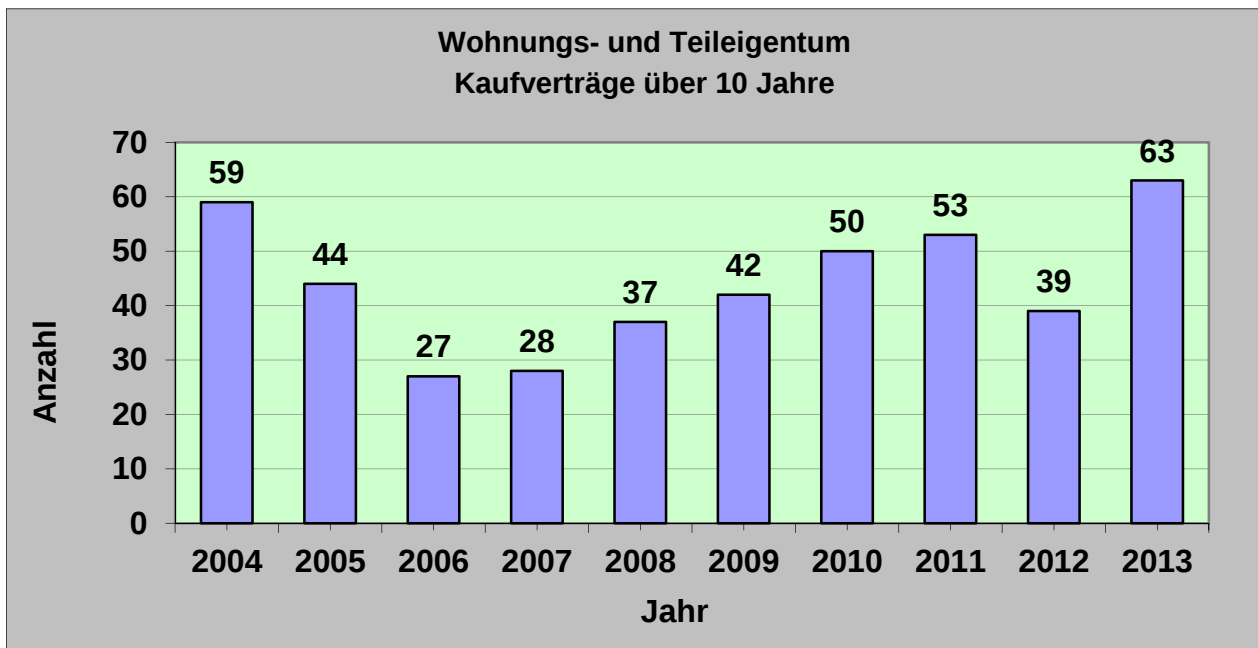


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

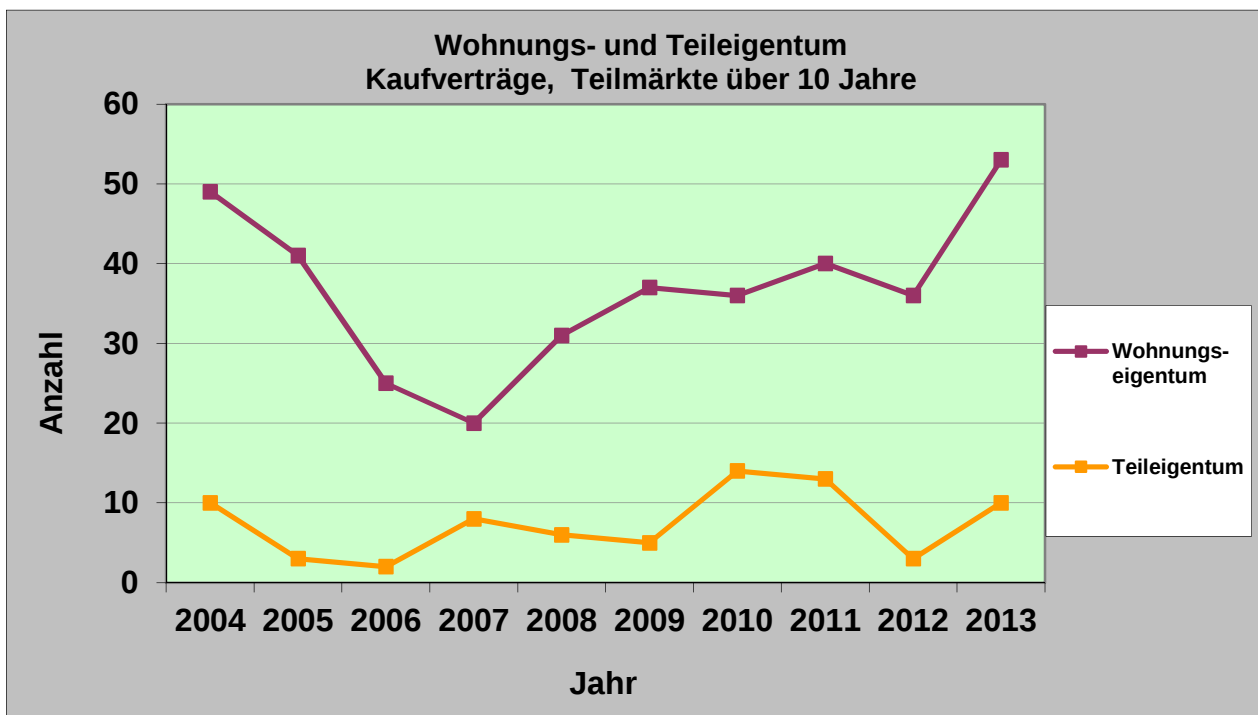


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

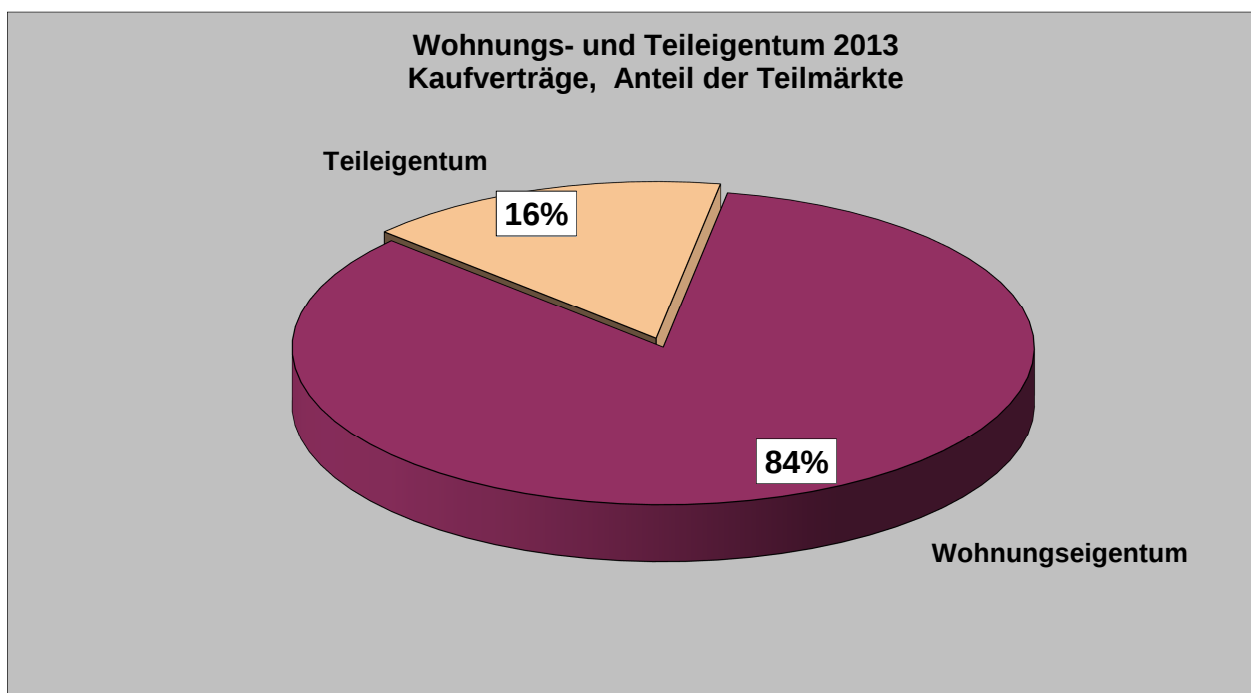


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

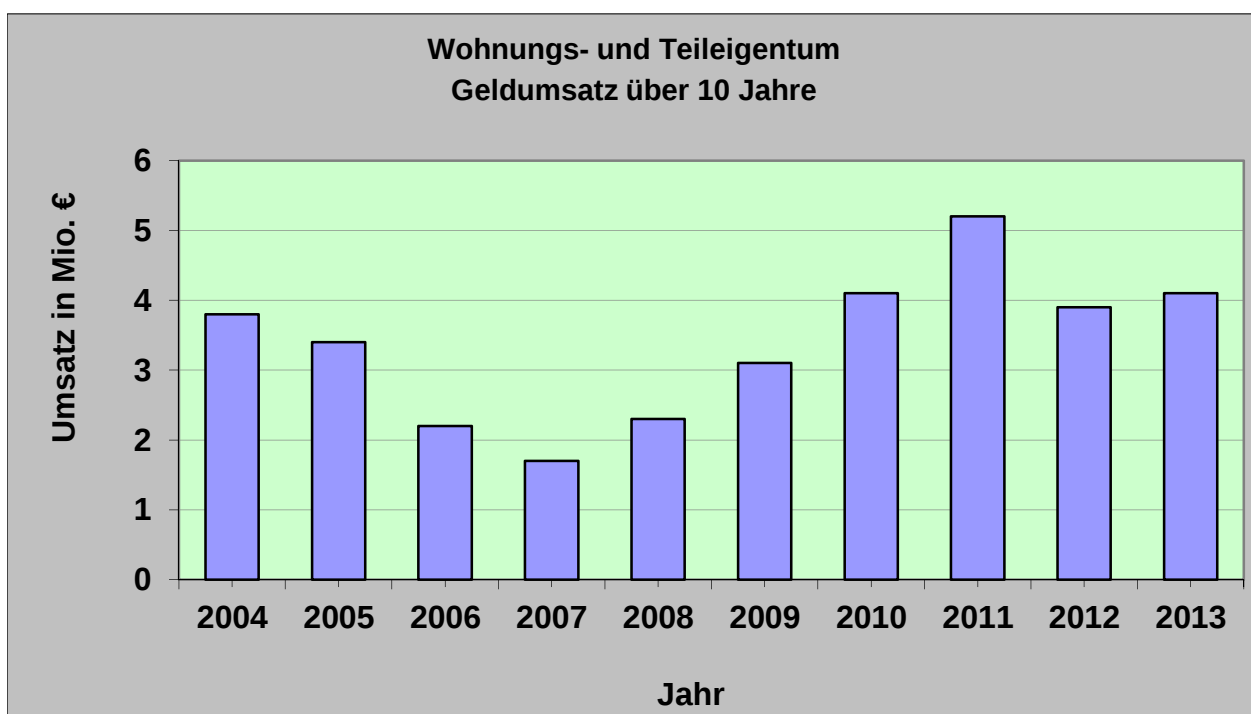


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

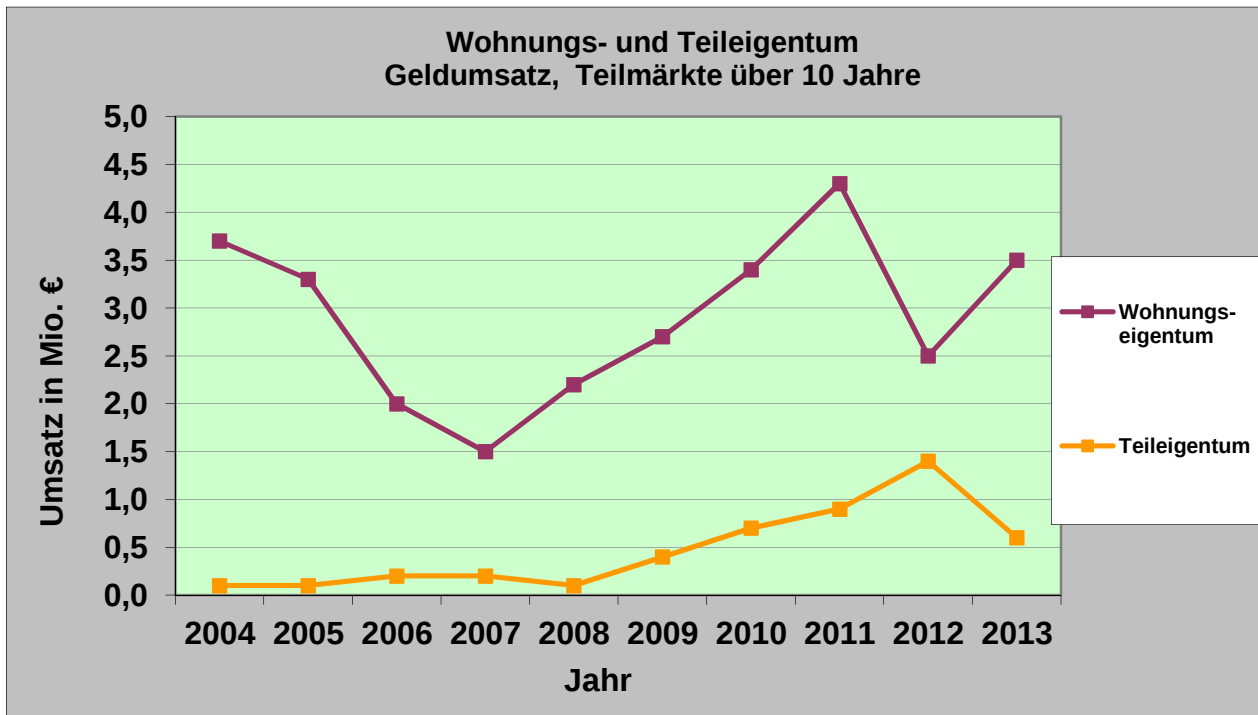


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

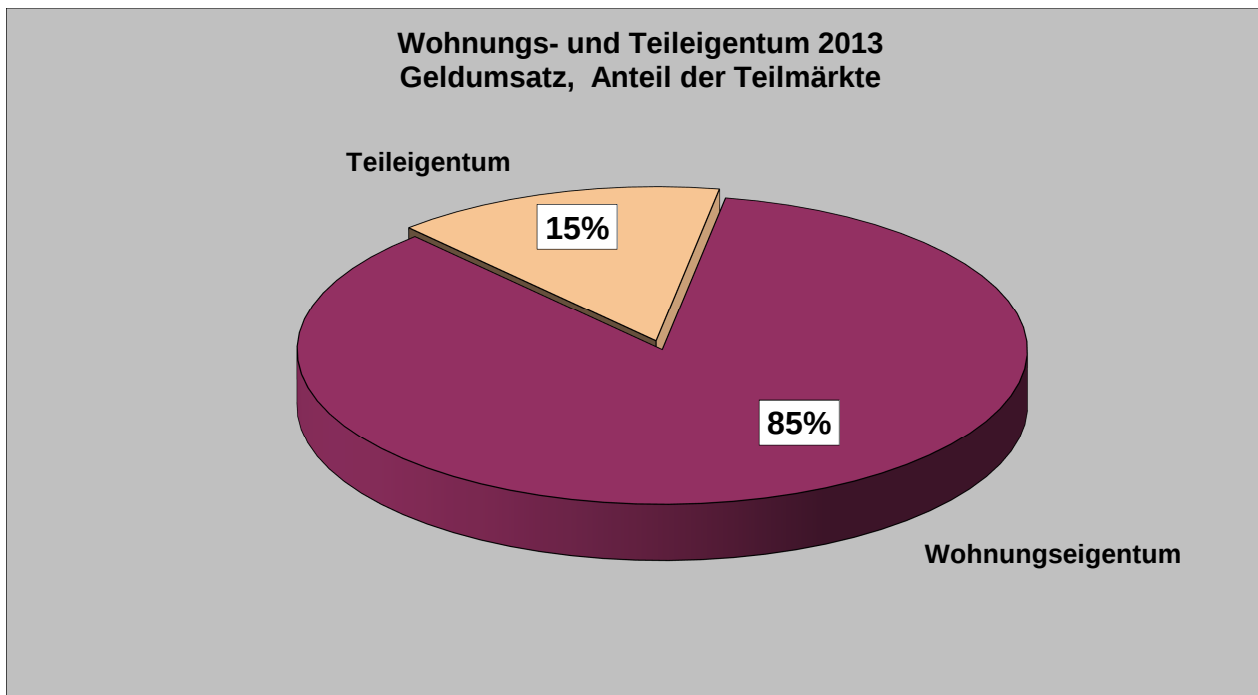


Abb.: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

7.4.1 Weiterverkauf

Umsätze						
Baujahr ab 1990						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	16		82,0		1045,69	
		56		6		-2
2010	25		87,0		1029,71	
		4		-10		1
2011	26		78,0		1036,02	
		-12		-3		-8
2012	23		76,0		955,54	
		52		-13		-5
2013	35		66,0		905,79	

Umsätze						
Baujahr 1950-1989						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	8		67,0		805,50	
		-88		-43		-45
2010	1		38,0		443,00	
		300		95		35
2011	4		74,0		599,75	
		25		-15		28
2012	5		63,0		765,63	
		100		19		2
2013	10		75,0		781,25	

Umsätze						
Baujahr bis 1949						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2009	3		55,0		597,50	
		-100		-100		-100
2010	0		0,0		0,00	
		100		100		100
2011	1		72,0		611,00	
		100		10		57
2012	2		79,0		961,25	
		300		13		9
2013	8		89,0		1049,38	

Tabellen: Kaufverträge in der kreisfreien Stadt Suhl

8 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

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

Alle neun Thüringer Gutachterausschüsse verwenden die gleichen, untereinander abgestimmten Modelle für die Ableitung der Sachwertfaktoren (und ggf. Liegenschaftszinssätze), die in den Grundstücksmarktberichten 2014 veröffentlicht werden.

Der ehemalige Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, der für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl, haben bereits im September 2013 jeweils im Heft 6 der „Berichte zum Grundstücksmarkt“

- Sachwertfaktoren (SWF) für Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie
- Liegenschaftszinssätze (LZ) und Rohertragsfaktoren (ROF) für Mehrfamilienhäuser

auf gemeinsamer Datengrundlage (Kauffälle aus allen drei Gebieten von 2010 bis 2013) gleichlautend veröffentlicht:

GAA Hildburghausen:

http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlvermgeo/bodenmanagement/berichtegm/gaa_hbn_h6_2013.pdf

GAA Schmalkalden-Meiningen:

http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlvermgeo/bodenmanagement/berichtegm/gaa_sm_h6_2013.pdf

GAA Suhl:

http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlvermgeo/bodenmanagement/berichtegm/gaa_shl_h6_2013.pdf

Hinsichtlich der **Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser** wird auf die genannten Veröffentlichungen verwiesen, da das hier verwendete Sachwertmodell mit dem aktuell abgestimmten Sachwertmodell übereinstimmt.

Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser werden auf Basis der aktuell abgestimmten Modelle auf gleicher Datengrundlage neu abgeleitet und nachfolgend dargestellt.

Der Gutachterausschuss empfiehlt die ermittelten Daten potentiellen Nutzern zur sachgemäßen Anwendung bei Verkehrswertermittlungen im Zuständigkeitsbereich.

8.1 Sachwertfaktoren

Eine sachgerechte Anwendung abgeleiteter Sachwertfaktoren setzt voraus, dass mit ihrer Veröffentlichung auch das zugrunde gelegte Ableitungsmodell (Angaben zur Methode), der Bezugsstichtag und die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale (Kennziffern) der untersuchten Objekte angegeben werden.

Für Nutzer sind daher sowohl die Modellbeschreibung als auch die Kennziffern zu beachten.

Das Verfahren der Sachwertermittlung gründet sich auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BANZ AT 18.10.2012 B1).

Ausgehend von den darin bundesweit empfohlenen Modellparametern wurde unter den Thüringer Gutachterausschüssen ein präzisiertes Modell für die Ermittlung des Sachwertfaktors abgestimmt und zur einheitlichen Anwendung in Thüringen empfohlen. Der Gutachterausschuss hat diese Modellparameter beschlossen und für die nachfolgende Ableitung (Objektart Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung) verwendet.

8.1.1 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Bezugsstichtag: 19.3.2014

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (siehe Anlage 2 SW-RL)
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

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k:

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

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

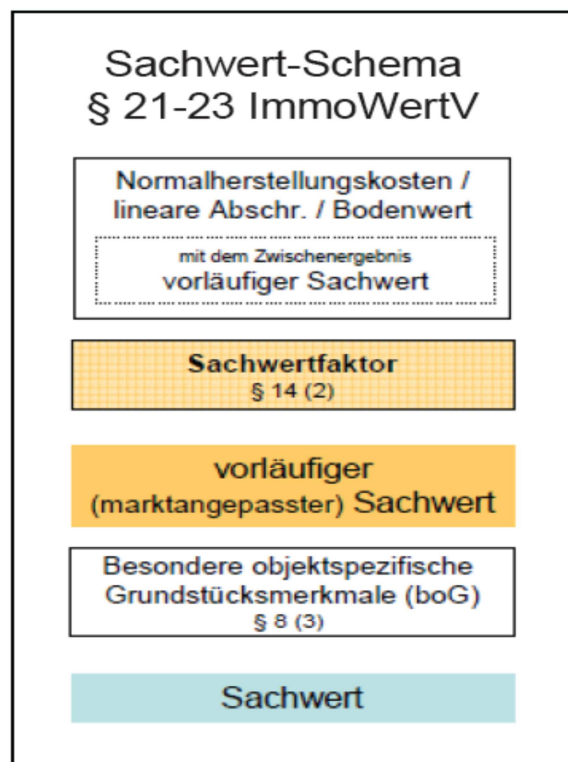
Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser / Wohnhäuser mit Mischnutzung:

gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 2:

Standardstufen 1,2	nach Tabelle 1 (EFH/ZFH, DH, RH)	Standardstufen 1,2
Standardstufen 3 bis 5	nach Tabelle 2	

8.1.2 Sachwertermittlung

Folgendes Schema¹¹ liegt der Sachwertermittlung nach ImmoWertV zugrunde:



8.1.3 Kennziffern der Stichprobe für die Objektart Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten (WE)
gemischte Nutzung mit gewerblichem Anteil ≤20 v.H.

Für die Objektart liegt eine ausgewogene Verteilung der Stichprobe hinsichtlich Lagebedingungen und Anzahl der Kauffälle im Auswertebereich vor. Die Stichprobe umfasst **48 Kauffälle** aus den **Jahren 2010 bis 2013**, hiervon wurden alle ausgewertet und berücksichtigt.

Die Datenmenge resultiert aus der gemeinsamen Auswertung dieser Objektart in den Landkreisen Hildburghausen (21 KF), Schmalkalden-Meiningen (21 KF) und der kreisfreien Stadt Suhl (6 KF). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) bilden sich mit der Auswertung der einzelnen Bodenwertniveaus ab.

96 v.H. des Stichprobenumfangs resultieren aus städtischen Innenbereichslagen.

¹¹ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA),
Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten, Stand: 05.08.2011

**Kennziffern für die Ableitung des Sachwertfaktors (SWF)
und die Ableitung des Liegenschaftszinses (LZ)**

Mehrfamilienhäuser / gemischte Nutzung (MFH)

Anzahl 32 / 16 , ges.: 48 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	36
Minimum	22
Maximum	69

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	409
Minimum	185
Maximum	1641

Nettokaltmiete	Wohnen €/m²	Laden €/m²
Mittelwert	4,50	6,73
Minimum	3,20	4,00
Maximum	7,00	16,00

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	587,90
Minimum	270,00
Maximum	1530,61

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Rohertragsfaktor
Mittelwert	10,29
Minimum	6,62
Maximum	18,22

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	14,99
Minimum	10,04
Maximum	22,19

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	578
Minimum	210
Maximum	1160

Bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m²
Mittelwert	370,07
Minimum	191,30
Maximum	1351,71

Liegenschaftszins (LZ)	%
Mittelwert	6,10
Minimum	2,11
Maximum	9,81

Sachwertfaktor (SWF)	Faktor
Mittelwert	0,70
Minimum	0,38
Maximum	1,22

Lage (Bodenrichtwert)	€/m²
Mittelwert	56
Minimum	13
Maximum	280

8.1.4 Ableitung der Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

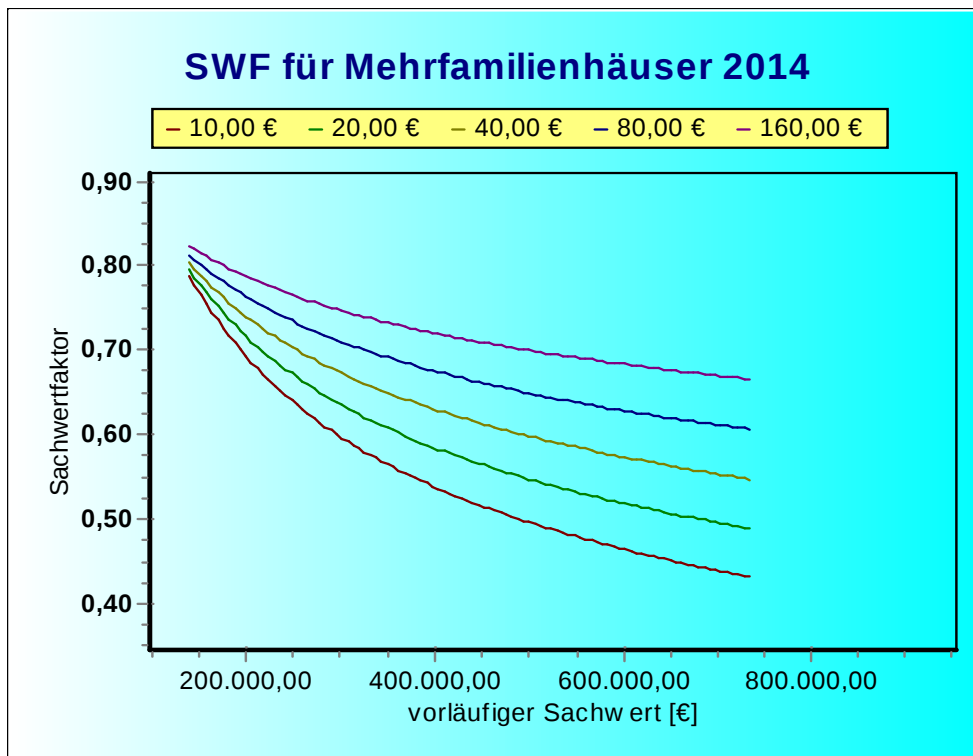
Der Marktanteil der Objektart MFH (Mietobjekt) ist im Vergleich zu den eigengenutzten Wohnhäusern gering, mit den 48 Vergleichsobjekten im Auswertzeitraum wurden alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Eine statistische Auswertung in den signifikanten Bodenwertniveaus war mit dieser Datenmenge gerade noch durchführbar. Die Ergebnisse sind daher als erste genäherte Darstellung des Marktgeschehens zu verstehen, unterschiedliche Lagebedingungen (Bodenwertniveaus) in den Innenbereichslagen kleinerer und größerer Städte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses abzubilden.

Zur Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b$$

k = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
a, b = Konstanten

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Marktverhalten in den ausgewählten Bodenrichtwertniveaus. Für die Normierung dieser Gruppierungen wurden für die Ableitung der Konstanten a und b die Bodenrichtwertniveaus 10 €/m², 20 €/m², 40 €/m², 80 €/m² und 160 €/m² gewählt.



Die in der folgenden Tabelle angegebenen Sachwertfaktoren sind mit Kauffällen untersetzt (keine Extrapolationen). Im Ergebnis der Ableitung wurden vom Gutachterausschuss folgende Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser beschlossen:

MFH Sachwertfaktoren NHK 2010 (SW-RL)					
erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und KAG)					
vorl. SW [T€]	Bodenwertniveau (€/m²)				
	10,00	20,00	40,00	80,00	160,00
140.000	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82
170.000	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80
200.000	0,69	0,72	0,74	0,76	0,79
230.000	-	0,69	0,72	0,74	0,77
260.000	-	0,66	0,70	0,73	0,76
290.000	-	-	0,68	0,71	0,75
320.000	-	-	0,66	0,70	0,74
350.000	-	-	0,65	0,69	0,73
380.000	-	-	0,64	0,68	0,73
410.000	-	-	0,63	0,67	0,72
440.000	-	-	0,62	0,66	0,71
470.000	-	-	0,61	0,66	0,71
500.000	-	-	0,60	0,65	0,70
530.000	-	-	-	0,64	0,69
560.000	-	-	-	0,64	0,69
a	0,38	0,45	0,51	0,57	0,64
b	-0,36	-0,29	-0,23	-0,18	-0,13
Korrel.	0,91	0,90	0,90	0,89	0,89
Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,033					

8.2 Liegenschaftszinssätze

„Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d.h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftszinssatzgrundstück).

Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugsstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale ... bei der Veröffentlichung darzulegen, damit Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden können.

Eine Modifikation des sich auf das (fiktive) Liegenschaftszinssatzgrundstück beziehenden Liegenschaftszinssatzes ist geboten, insbesondere im Hinblick auf:

- lagebezogene Kriterien,
- objektbezogene Kriterien sowie
- mieter- bzw. vermietungsbezogene Kriterien, soweit dem nicht mit dem Mietausfallwagnis oder sonst wie Rechnung getragen ist.“¹²

8.2.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Bezugsstichtag: 19.3.2014

Kaufpreis	Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohrertrag (Jahr)	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung (01/2014) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten

¹² Kleiber: Kommentar zur ImmoWertV, September 2010

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
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Zeitraum	Kauffälle aus 2010 bis 2013

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

RE Reinertrag

KP Kaufpreis

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$

BW Bodenwert

q $1+p$

p Liegenschaftszinssatz (in Prozent)

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

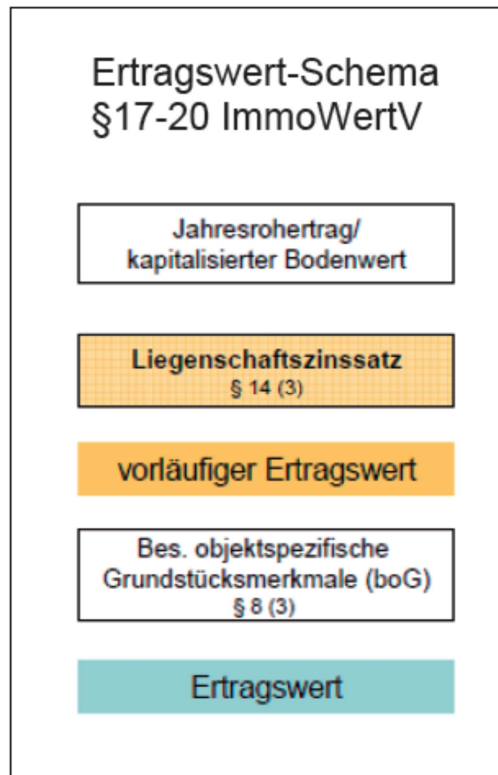
boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2.2 Ertragswertermittlung

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke kommt in der Wertermittlungspraxis vorrangig das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema¹³ liegt der Ertragswertermittlung nach ImmoWertV zugrunde:

¹³ AK OGA, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten, Stand: 05.08.2011



8.2.3 Kennziffern der Stichprobe für die Objektart Mehrfamilienhäuser

siehe 8.1.3

8.2.4 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im März 2014 infolge einer Modellangleichung analog der Sachwertermittlung für MFH neu ermittelt.

Er geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Liegenschaftszinssatz vor allem vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängig ist.

Die zur Verfügung stehenden Kauffälle wurden zunächst bezüglich dieser Abhängigkeiten untersucht. Dabei hat sich aus beiden Untersuchungen mit den vorliegenden Daten noch keine befriedigende Signifikanz ergeben. Insofern liefern die nachfolgenden Grafiken und die abgeleiteten tabellarischen Werte nur erste Anhaltspunkte zum Marktverhalten.

Ableitung des Liegenschaftszins' als Funktion der Restnutzungsdauer :

$$LZ = a \times \ln(RND) + b$$

mit:

LZ.....Liegenschaftszins

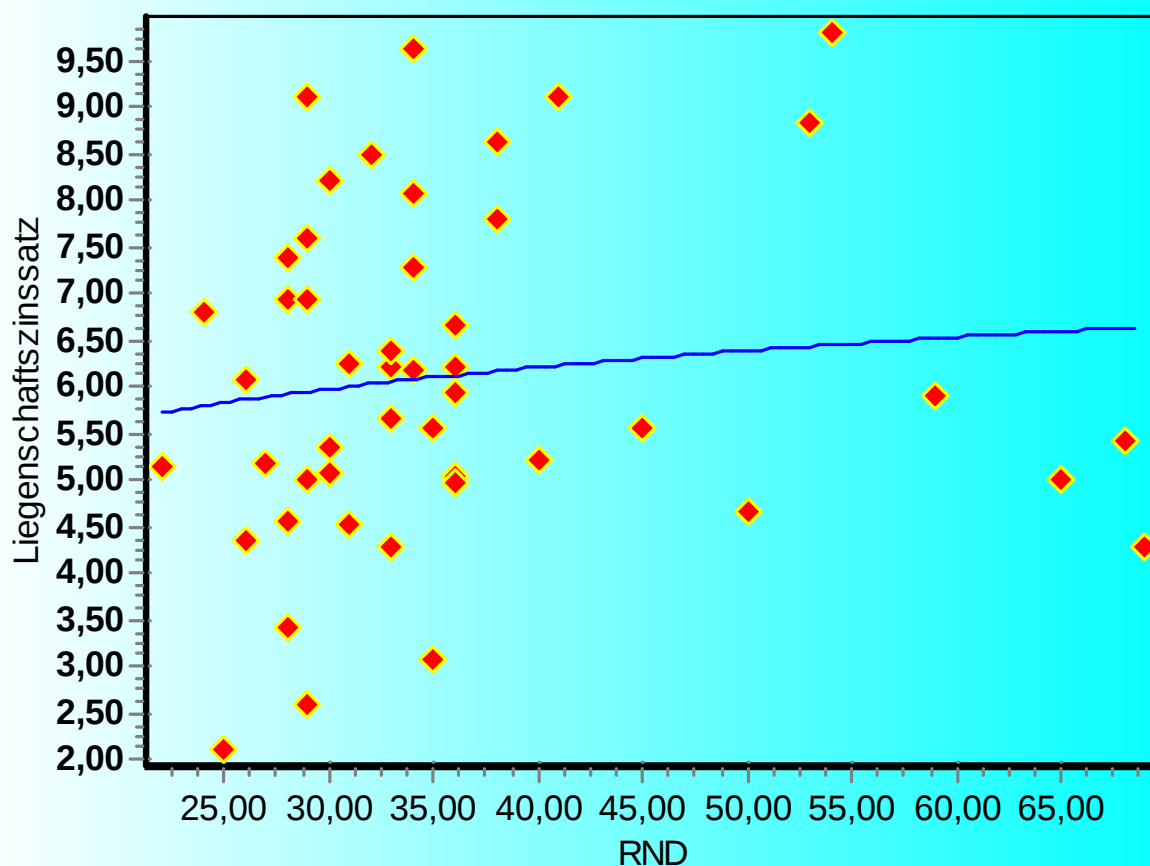
ln nat. Logarithmus

RND..... Restnutzungsdauer

a,b Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b
LZ_MFH_RND_2014	48	0,80911	0,98844	3,22963	3,51431

LZ für Mehrfamilienhäuser 2014



RND	25	30	35	40	45	50	55	60
LZ	5,8	6,0	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,5

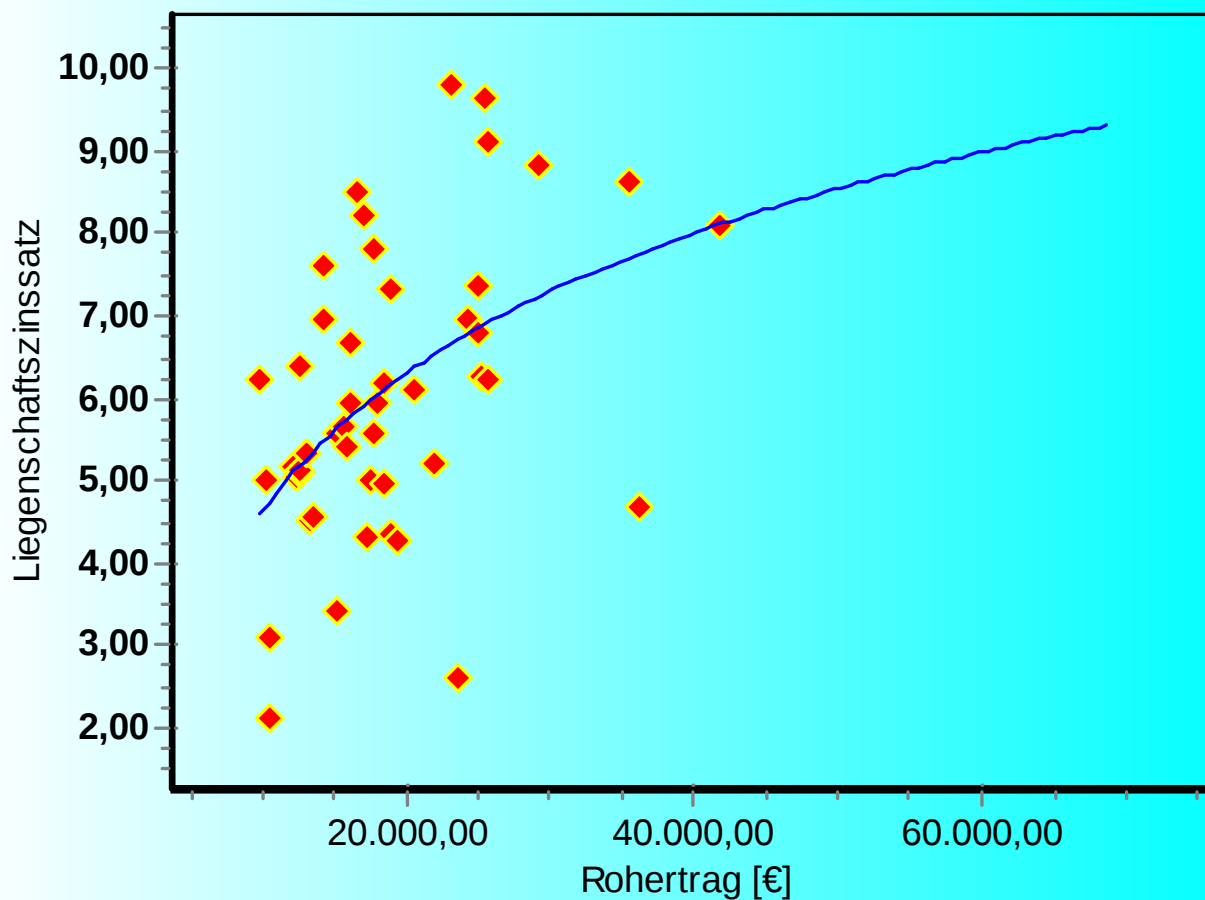
Ableitung des Liegenschaftszins' als Funktion des Rohertrags

$$LZ = a \times \ln(R) + b$$

mit : LZ Liegenschaftszins
R..... Rohertrag
a,b Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σa	b	σb
LZ_MFH_RoE_2014	48	2,42433	0,57976	-17,69459	5,69435

LZ für Mehrfamilienhäuser 2014



Rohertrag	10 T€	15 T€	20 T€	25 T€	30 T€	35 T€	40 T€
LZ	4,6	5,6	6,3	6,9	7,3	7,7	8,0

Es ist festzustellen, dass eine signifikante Abhängigkeit der mittleren Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer und den Roherträgen der Gebäude nicht ausreichend nachgewiesen werden kann.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurde daher das arithmetische Mittel aus allen Kauffalldaten gebildet:

Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
LZ-MFH-2014	48	6,09833	0,26142

8.3 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Vergleichswertverfahren können als Ausgangswerte Vergleichsfaktoren verwendet werden.

Der Rothertragsfaktor (ROF) ist ein geeigneter Vergleichsfaktor für Ertragswertobjekte und unabhängig vom Ertragswertmodell. Der Rothertragsfaktor ist das Verhältnis von Kaufpreis zu Rothertrag. Der Rothertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, d.h. die jährlich zu erzielende Miete (marktübliche Miete) ohne umlagefähige Nebenkosten aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

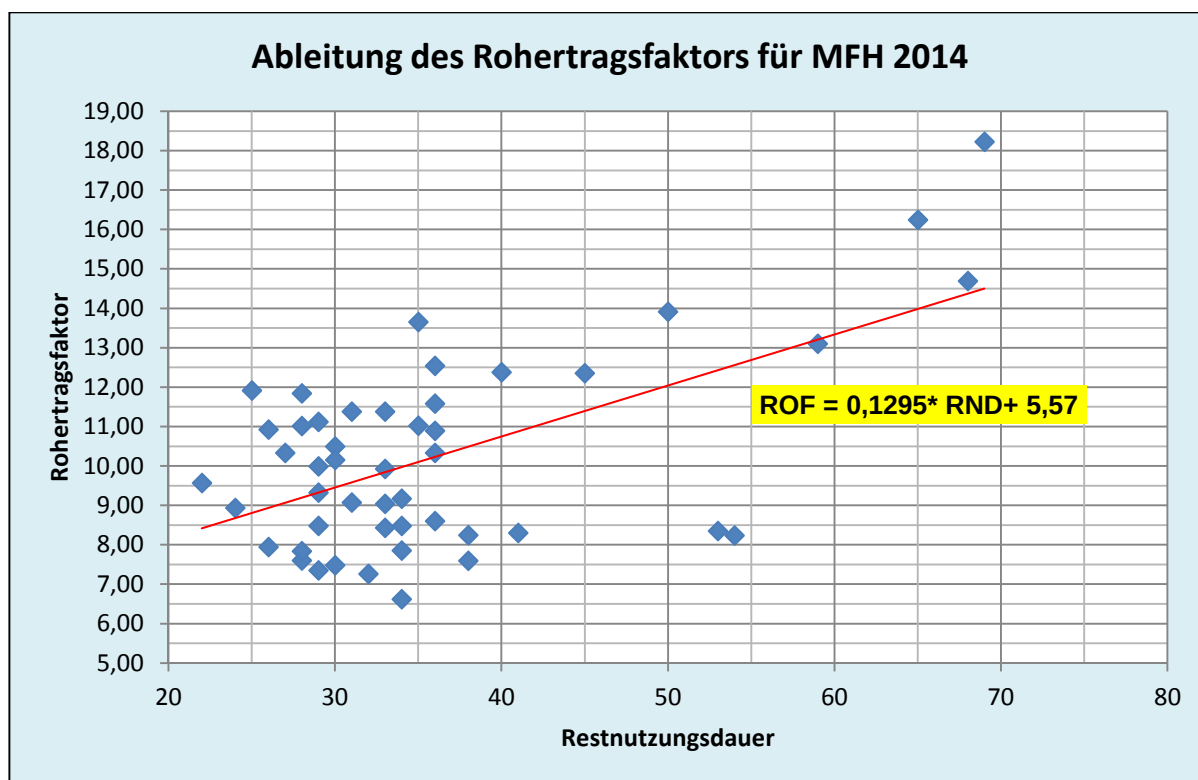
Die Kennziffern der Stichprobe für die Objektart Mehrfamilienhäuser sind unter 8.1.3 dargestellt.

Ableitung des Rothertragsfaktors als Funktion der Restnutzungsdauer

$$\text{ROF} = a \cdot \text{RND} + b$$

mit: ROF.....Rothertragsfaktor
RND.....Restnutzungsdauer
a, b.....Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	ROF _{max}	ROF _{min}	a	b	σ ROF
ROF MFH (RND)	48	18,22	6,62	0,13	5,57	0,35



Der Gutachterausschuss beschließt nachfolgende Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

RND	25,00	30,00	35,00	40,00	45,00	50,00	55,00	60,00	65,00
ROF	8,81	9,45	10,10	10,75	11,40	12,05	12,69	13,34	13,99



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30 98574 Schmalkalden
☎+49 (0)3683 4664-60 ☎+49 (0)3683 4664-612
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de