

Immobilienmarktbericht 2016

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



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2016 © 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	3
2.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	4
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	4
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.2.1	Kaufpreissammlung	6
2.2.2	Bodenrichtwerte	7
2.2.3	Verkehrswertgutachten	10
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	11
3.	Struktur- und Wirtschaftsdaten	12
3.1	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	12
3.1.1	Landkreis Hildburghausen	13
3.1.2	Landkreis Schmalkalden-Meiningen	14
3.1.3	Kreisfreie Stadt Suhl	15
3.2	Vergleichende Daten der Gebietskörperschaften im Zuständigkeitsbereich	16
3.3	Überregionale Rahmendaten	19
4.	Der Grundstücksmarkt im Überblick	20
4.1	Grundstücksverkehr	21
4.2	Kaufverträge	23
4.3	Zwangsversteigerungen	26
5.	Unbebaute Grundstücke	29
5.1	Bauflächen	29
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)	32
5.1.2	Gewerbliche Grundstücke	37
5.1.3	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)	41
5.1.4	Gemeinbedarfsflächen	45
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	47
5.2.1	Ackerland	50
5.2.2	Grünland	53
5.2.3	Waldflächen	55
5.3	Sonstige Flächen	57
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung	58
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	60
5.3.3	Gärten im Außenbereich	62
5.3.4	Geringst- und Unland	65
6.	Bebaute Grundstücke	67
6.1	Individueller Wohnungsbau	70
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70

6.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	75
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	79
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	83
6.4	Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude.....	85
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	88
7.1	Erstverkauf aus Neubau	90
7.2	Weiterverkauf.....	92
8.	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	97
8.1	Sachwertfaktoren.....	97
8.1.1	Rechtliche Grundlagen	97
8.1.2	Allgemeines	97
8.1.3	Modellbeschreibung	98
8.1.4	Ergänzende Hinweise zu den Modellparametern „Sachwertfaktor“	101
8.1.5	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	104
8.2	Bisher veröffentlichte Marktdaten im Zuständigkeitsbereich	107
9.	Abbildungsverzeichnis.....	108
10.	Abkürzungsverzeichnis.....	114

1. Vorbemerkung

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, sich über den Wert von Grund und Boden informieren zu können. Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse ist es, den Immobilienmarkt für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft, Verwaltung und andere Interessenten transparent darzustellen. Zu diesem Zweck werden u.a. im zweijährigen Rhythmus aktuelle Bodenrichtwerte und jeweils in den Jahren dazwischen Immobilienmarktberichte veröffentlicht. Der vorliegende Immobilienmarktbericht gibt einen Überblick über die vergangenen Jahre bis einschließlich 2015. Er zeigt, differenziert nach Teilmärkten, 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 dann, wenn 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.

Der Grundstücksmarkt wird unter Punkt 4 zunächst mit quantitativen Kennziffern im Überblick abgebildet. Unter den Punkten 5 bis 7 erfolgt die differenzierte Darstellung quantitativer und qualitativer Kennziffern in Form von Tabellen und Diagrammen für die verschiedenen Grundstücksarten, soweit es die Datenlage zulässt.

Für die Auswertung der Umsatzzahlen (Anzahl, Fläche, Geld) unter Punkt 4 werden die jeweiligen Erwerbsvorgänge, unter Punkt 5 bis 7 ausschließlich die Kaufverträge herangezogen.

Für die Auswertungen der durchschnittlichen bereinigten¹ Kaufpreise bleiben im Unterschied hierzu folgende Kaufverträge unberücksichtigt:

- Kaufverträge mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Kaufverträge über Arrondierungsflächen und Gemeinbedarfsflächen
- Kaufverträge nach Grundstücksrecht Ost

Die Änderung (in %) der Umsatzzahlen und Kennziffern von 2014 nach 2015 wird in den Tabellen zusätzlich durch folgende Pfeilsymbole verdeutlicht:

	Steigerung ≥ 30 %
	Steigerung von 5 bis 30 Prozent
	Veränderung von - 5 Prozent bis + 5 Prozent
	Rückgang von 5 bis 30 Prozent
	Rückgang ≥ 30 %

Bei unter drei Kauffällen erfolgt keine Angabe von Geldumsatz und durchschnittlichem bereinigten Kaufpreis aus datenschutzrechtlichen Gründen, dies ist in den Tabellen mit „k.A.“ vermerkt.

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

¹ Ggf. Bereinigung der Kaufpreise von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die §§ 192 bis 199 im ersten Teil des dritten Kapitels des BauGB enthalten die dazu grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

1. Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land und kreisfreie Stadt Weimar,
2. Landkreis Gotha, Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach,
3. Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und kreisfreie Stadt Jena,
4. Ilm-Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg,
5. Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und kreisfreie Stadt Suhl,
6. Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera,
7. Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen,
8. Landkreis Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis,
9. kreisfreie Stadt Erfurt

wurde jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet. Dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr obliegt die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation bestellt die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse. Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.

Die ehrenamtlichen Mitglieder müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses befinden. Zwei der ehrenamtlichen Mitglieder müssen Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft(en), 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, Herr Peter Siebert

Mitglieder: 26 Damen und Herren, davon drei Bedienstete des Finanzamtes

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegt nach Weisung des Vorsitzenden u. a. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung, die Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, die Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sowie die Erstellung und Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.



Abbildung 1 Gebietsstruktur der Gutachterausschüsse, Geschäftsstellen

Nach § 198 Abs. 1 BauGB ist für das Land eine Zentrale Geschäftsstelle bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Die Zentrale Geschäftsstelle führt die Bezeichnung „Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen“.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Aus dem BauGB und der ThürGAVO ergeben sich für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen folgende Hauptaufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und § 7 Abs. 1 der Nutzungsentgeltverordnung.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen gibt in Abstimmung mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Empfehlungen für einheitliche Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebots. Sie ist zentrale Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse. Zu ihren Aufgaben gehören u. a. die Koordination der Datenabgabe an Dritte, die Erstellung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts für Thüringen sowie sonstiger Übersichten und Analysen, die landesweite Öffentlichkeitsarbeit sowie die Betreuung des Bodenrichtwertauskunftssystems.

2.2.1 Kaufpreissammlung

Verkehrswerte, Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht und objektiv ermittelt werden, wenn die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abbildenden Kaufverträge bekannt sind. Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese hat Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt.

Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmalig oder erneut zu bestellen.

Die übermittelten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Gutachterausschüsse haben damit das Abbild des originären Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereiches zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlichen Marktes.

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis).

Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften werden auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

2.2.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Hinblick auf die Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte in Thüringen alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Thüringen liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft landesweit vor. Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt und werden auf folgenden Basiskarten dargestellt:

- Bodenrichtwerte für Bauflächen: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
- Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen: Gemarkungsübersichtskarte

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) werden alle ab dem Stichtag 31.12.2008 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte veröffentlicht. BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet. (www.bodenrichtwerte-th.de)

Damit wird jedermann zu jeder Zeit der Zugriff auf die Bodenrichtwerte ermöglicht. Thüringen ist eines der wenigen Länder, das einen solchen kostenfreien internetbasierten Zugriff anbietet und das einzige Land, welches auch den kostenlosen Ausdruck von vollständigen Bodenrichtwertinformationen ermöglicht.

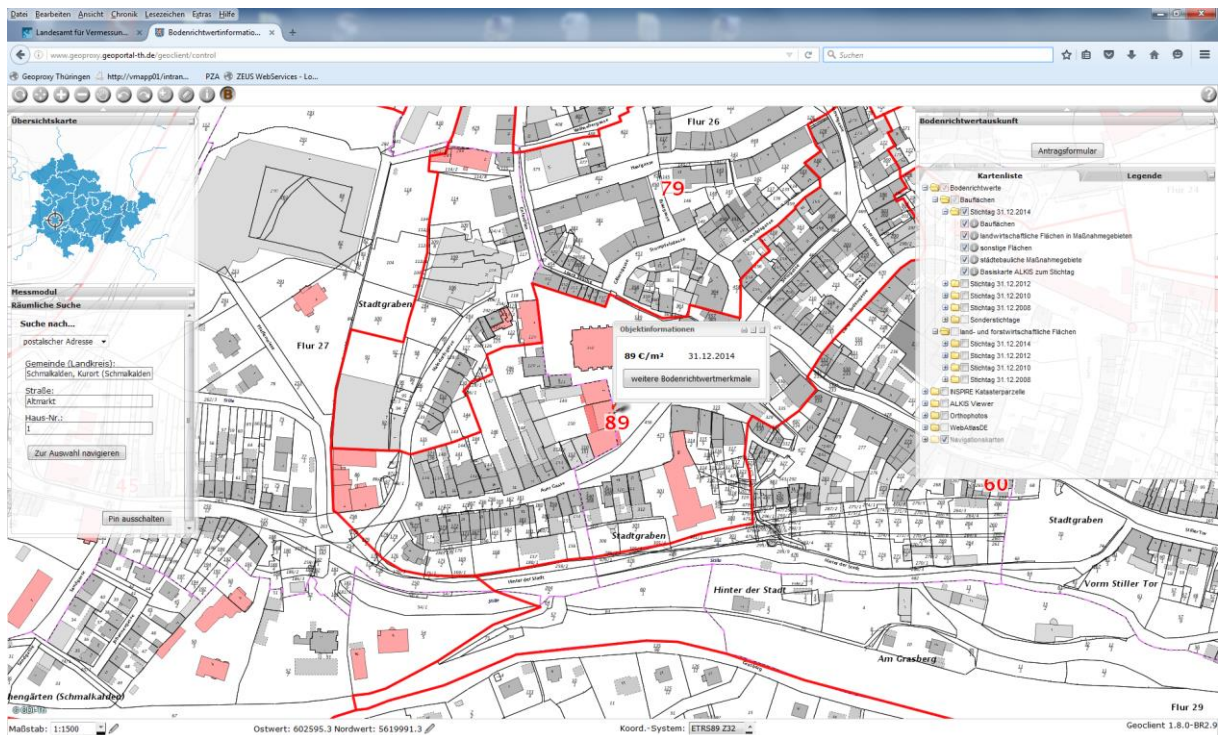


Abbildung 2 Bildschirmansicht BORIS-TH (Bodenrichtwerte für Bauflächen, unterlegte Liegenschaftskarte aus ALKIS)

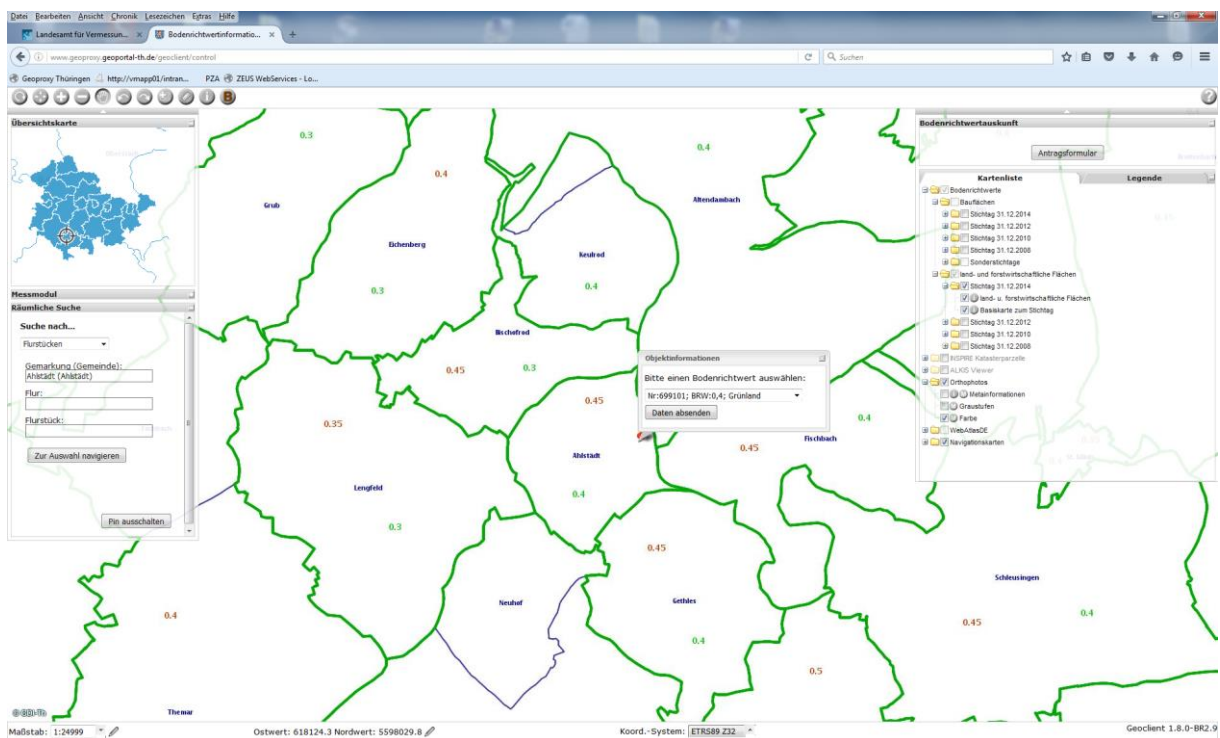


Abbildung 3 Bildschirmansicht BORIS-TH (land- und forstwirtschaftliche Flächen, unterlegte Gemarkungsübersichtskarte)

Der Kartenausschnitt am Bildschirm enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Ihre wertbeeinflussenden Merkmale werden in einem zusätzlichen Informationsfenster präsentiert.

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

Lage und Bodenrichtwert

Gemeinde	Schmalkalden, Kurort
Gemarkung	Schmalkalden
Bodenrichtwertnummer	365003
Bodenrichtwert [€/m²]	89
Stichtag	31.12.2014

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Fläche [m²]	300

Kontaktdaten der Gutachterausschüsse: www.gutachterausschuesse-th.de

Abbildung 4 Bodenrichtwertinformation mit Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks

Für alle Nutzer ist die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation kostenfrei möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie die wertbeeinflussenden Merkmale.

Selbstverständlich sind Informationen und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte auch 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.

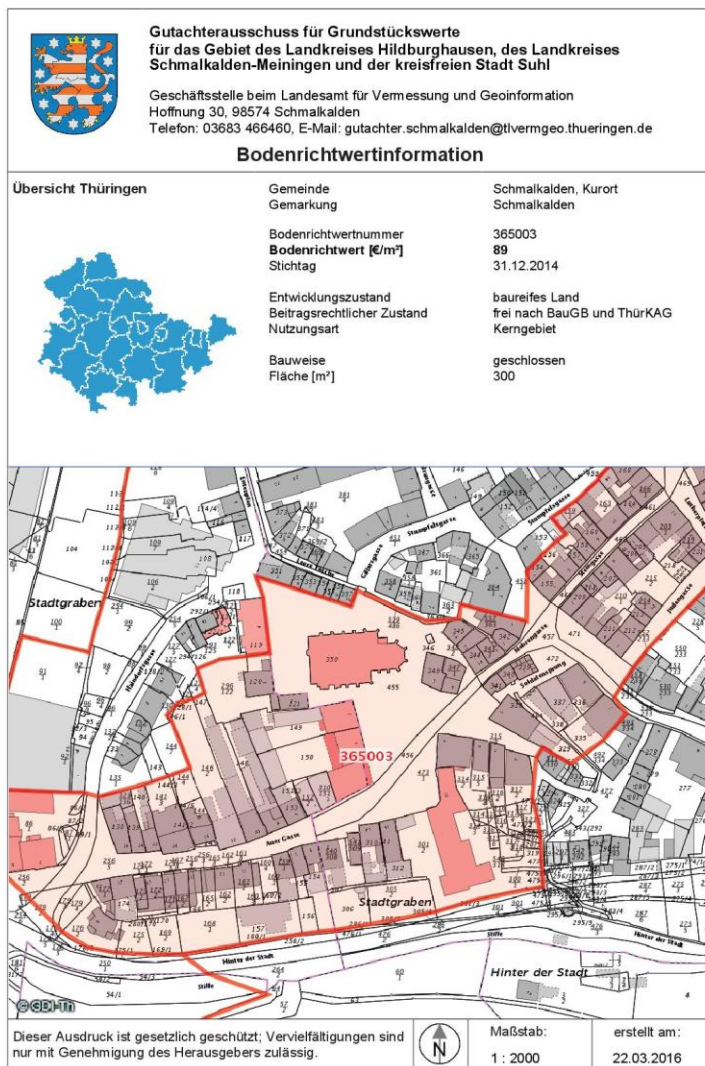


Abbildung 5 Beispiel einer Druckausgabe „Bodenrichtwertinformation“

2.2.3 Verkehrswertgutachten

Auf Antrag erstellen die Gutachterausschüsse Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gutachten können durch die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls antragsberechtigt sind die Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des BauGB sowie die Gerichte und Justizbehörden.

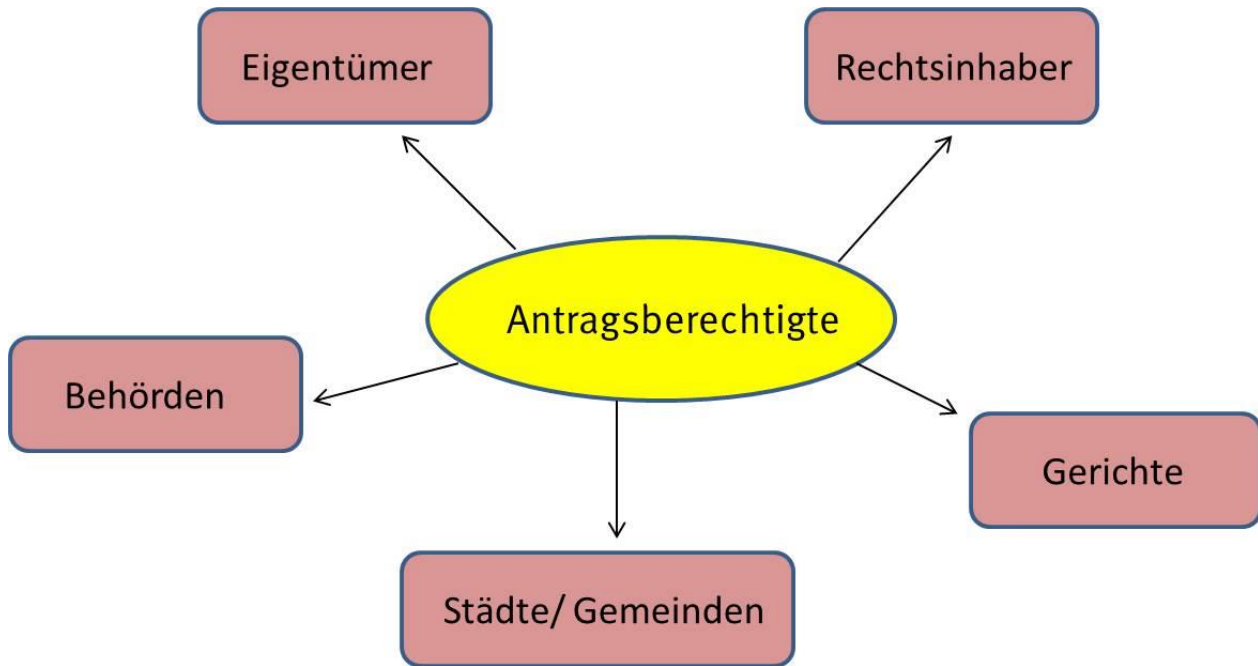


Abbildung 6 Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen. Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Um den Grundstücksmarkt möglichst transparent darzustellen, veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte regelmäßig Immobilienmarktberichte. Diese enthalten u. a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“.

Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung in Thüringen, in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse sowie in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.

Druckexemplare sind gegen eine Schutzgebühr von 20,- EUR bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich. Im Internet stehen für jedermann die [Immobilienmarktberichte](#) zum kostenfreien Download bereit.

3.1.1 Landkreis Hildburghausen ²

Der Landkreis Hildburghausen liegt im fränkisch geprägten Süden Thüringens. Kreisstadt und gleichzeitig größte Stadt ist Hildburghausen. Nachbarkreise sind im Norden die kreisfreie Stadt Suhl, im Nordosten der Ilm-Kreis, im Osten der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, im Osten und Südosten der Landkreis Sonneberg, im Südosten und Süden der bayerische Landkreis Coburg, im Süden der bayerische Landkreis Haßberge im Südwesten der bayerische Landkreis Rhön-Grabfeld und im Westen und Nordwesten der Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

Städte im Landkreis sind: Hildburghausen (11.670 Einwohner), Eisfeld (5640 Einw.), Schleusingen (5390 Einw.), Römhild (6980 Einw.) und Themar (2937 Einw.).

Der Landkreis gehört zur Planungsregion Südwestthüringen und ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Südwestthüringen.

Der Landkreis Hildburghausen ist wirtschaftlich vor allem durch traditionelle Branchen wie Metall- und Holzverarbeitung sowie Glas- und Porzellanherstellung geprägt. Vor allem nach 1990 kamen moderne Betriebe der Kunststoff-, Lebensmittel- und Automobilzuliefererindustrie hinzu. Der ausgeprägte Dienstleistungssektor sowie der Tourismus nehmen einen besonderen Stellenwert als Wirtschaftsfaktor ein. Die größten Industriebetriebe im Landkreis Hildburghausen befinden sich in Schönbrunn (Lebensmittelindustrie), Merbelsrod (Automobilzuliefererindustrie) und Schleusingen (Glasindustrie).

Das Kreisgebiet liegt in Höhenlagen zwischen 300 m und fast 900 m ü. NN (Kammlagen des Thüringer Waldes und des Thüringer Schiefergebirges).

Das bestehende Netz der Autobahnen A 71 und A 73 sowie der Bundesstraßen gewährleistet eine gute und schnelle Erreichbarkeit der süd- und mitteldeutschen Ballungsgebiete.

Flächennutzung des Landkreises Hildburghausen

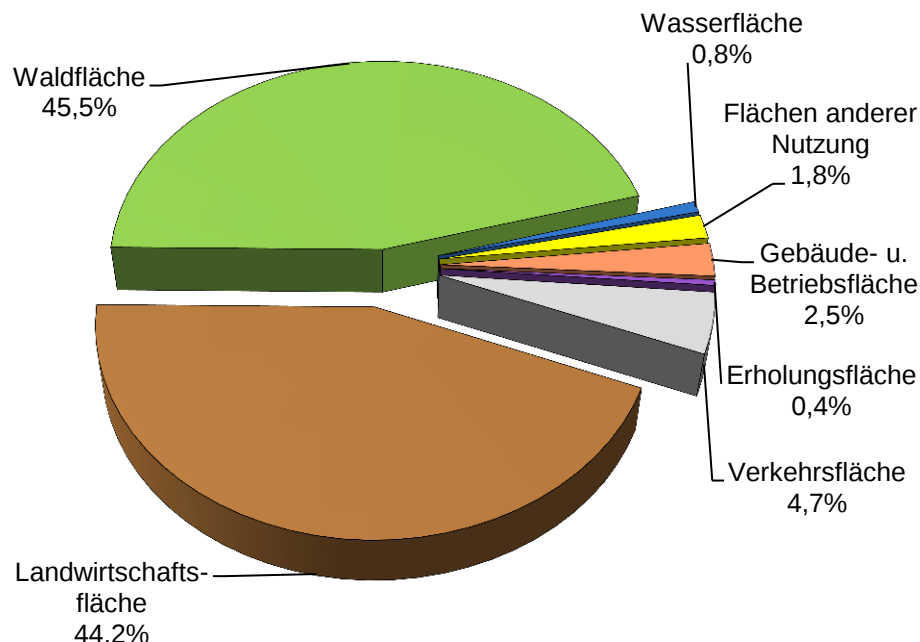


Abbildung 8 Landkreis Hildburghausen, Flächennutzung 2015 ³

² Quelle: Wikipedia

³ Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo), Nutzungsartenstatistik 2015

3.1.2 Landkreis Schmalkalden-Meiningen ⁴

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist ein Landkreis im fränkisch geprägten Südwesten Thüringens. Kreisstadt und gleichzeitig größte Stadt ist Meiningen. Nachbarkreise sind im Nordosten der Landkreis Gotha, im Osten der Ilm-Kreis und die kreisfreie Stadt Suhl, im Südosten der Landkreis Hildburghausen, im Süden der bayerische Landkreis Rhön-Grabfeld, im Westen der hessische Landkreis Fulda und im Nordwesten der Wartburgkreis.

Städte im Landkreis sind: Meiningen (21072 Einw.), Schmalkalden (19501 Einw.), Zella-Mehlis (10669 Einw.), Brotterode-Trusetal (6326 Einw.), Steinbach-Hallenberg (5046 Einw.), und Oberhof (1664 Einw.).

Raumordnerisch gehört der Kreis zur Planungsregion Südwestthüringen und ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Südwestthüringen.

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist wirtschaftlich geprägt durch das metallverarbeitende Gewerbe. Werkzeug- und Kunststoffindustrie sind insbesondere in Schmalkalden, Steinbach-Hallenberg und Zella-Mehlis zu finden. Maschinenbau, Elektrotechnik und die Hightech-Branche haben sich vornehmlich in Meiningen angesiedelt. Lebensmittelbetriebe und die Landwirtschaft befinden sich im Werratal, im Grabfeld und in Teilen der Rhön. Ein traditioneller Standort für Verwaltung, kulturelle und medizinische Einrichtungen ist die Kreisstadt Meiningen. Sie besitzt ein Theater mit überregionaler Ausstrahlung, das gleichzeitig zu den wichtigsten Arbeitgebern der Stadt gehört. Eine Fachhochschule können Schmalkalden (Elektrotechnik, Informatik, Wirtschaft, Maschinenbau) und Meiningen (Fachhochschule Polizei) vorweisen. Oberhof, auf dem Kamm des Thüringer Waldes gelegen, ist als deutsches Wintersportzentrum besonders durch die Sportarten Biathlon, Rennrodeln, Bobsport, Skilanglauf und die Nordische Kombination bekannt.

Das Kreisgebiet liegt in Höhenlagen zwischen 250m (Werratal) und 950m ü. NN (Höhenzüge der Rhön und des Thüringer Waldes).

Das bestehende Netz der Autobahnen A 71 und A 73 sowie der Bundesstraßen gewährleistet eine gute und schnelle Erreichbarkeit der süd- und mitteldeutschen Ballungsgebiete.

Flächennutzung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

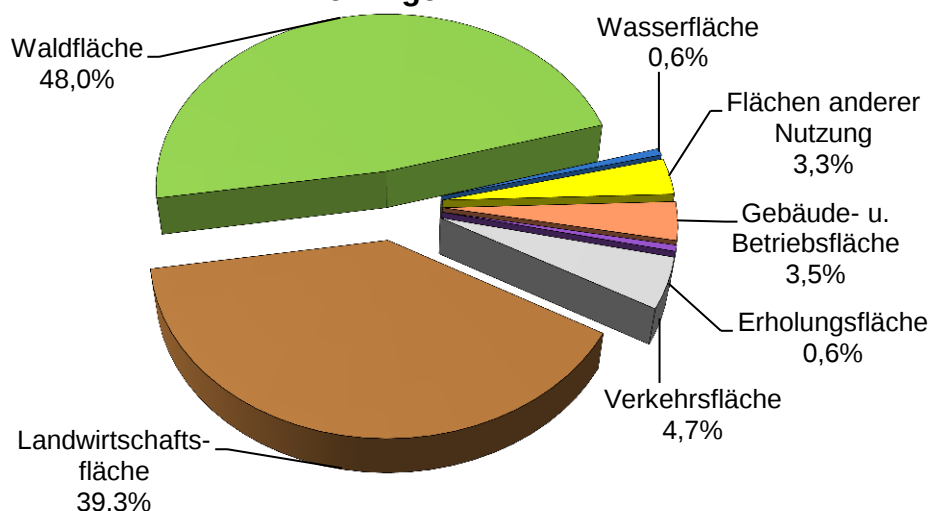


Abbildung 9 Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Flächennutzung 2015 ⁵

⁴ Quelle: Wikipedia

⁵ TLVermGeo, Nutzungsartenstatistik 2015

3.1.3 Kreisfreie Stadt Suhl⁶

Die kreisfreie Stadt Suhl liegt im fränkisch geprägten Süden des Freistaats Thüringen. Nachbarkreise sind im Nordosten und Osten der Ilmkreis, im Süden der Landkreis Hildburghausen, und im Westen und Nordwesten der Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Suhl (36208 Einw.) ist von der Landesplanung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums festgeschrieben.

Suhls Wirtschaft nach 1990 wird geprägt durch Betriebe wie das CD/DVD-Presswerk Compact Disc Suhl-Albrechts, die paragon AG, die Merkel Jagd- und Sportwaffen GmbH (bis 1945 Gebrüder Merkel Suhl), das Zimbo-Werk (bis 1990 Fleischkombinat Suhl) sowie die Großbäckerei Gramss. Weiterhin werden in Suhl Hebezeuge, medizinische Instrumente, Zulieferteile für die Autoindustrie, Erzeugnisse des Maschinen- und Werkzeugbaus sowie der Elektrotechnik und Messtechnik gefertigt. In Suhl ist mit dem SRH Zentralklinikum Suhl als bedeutendem Arbeitgeber das größte Klinikum Südthüringens angesiedelt. Die Stadt verfügt mit dem Congress Centrum Suhl (CCS) über einen kulturellen Veranstaltungsort mit überregionaler Bedeutung. Sportliche Hotspots sind der VfB 91 (Damenvolleyball 1. Bundesliga) und das Schießsportzentrum Suhl-Friedberg. In der Stadt leben zahlreiche ehemalige und aktive Spitzenathleten.

In der Stadt Suhl vollzieht sich ein dramatischer demografischer Wandel durch einen anhaltenden Rückgang der Einwohnerzahl und die Alterung der Bevölkerung. Mit dem 2010 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Suhl 2025“ (Phase II) reagierte die Stadt auf diese Entwicklung und erstellte eine konzeptionelle Grundlage für den Stadtumbau. Der Fokus richtet sich dabei besonders auf die Kernstadt, auf die strukturelle Entwicklung der Wohngebiete Suhl-Nord (Rückbau, Umwandlung in Gewerbeflächen), Ilmenauer Straße und Aue.

Suhl liegt am Südhang des Thüringer Waldes in Höhenlagen zwischen 380 m und 970m ü. NN.

Suhl ist durch die unmittelbare Nähe zu den Autobahnen A 71 und A 73 sehr gut an die süd- und mitteldeutschen Ballungsgebiete angeschlossen. Im Zwei-Stunden-Takt verkehrt die DB mit Regional-Express-Zügen nach Würzburg und Erfurt.

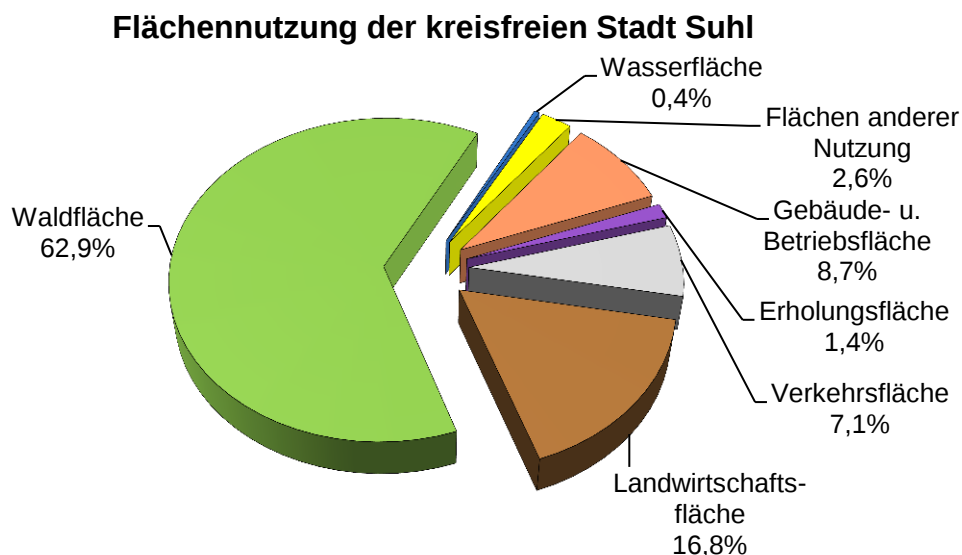


Abbildung 10 Kreisfreie Stadt Suhl, Flächennutzung 2015⁷

⁶ Quelle: Wikipedia

⁷ TLVermGeo, Nutzungsartenstatistik 2015

3.2 Vergleichende Daten der Gebietskörperschaften im Zuständigkeitsbereich

Demografische und die wirtschaftliche Entwicklungen haben entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung des Immobilienmarktes. Nachfolgend werden einige ausgewählte Struktur- und Wirtschaftsdaten dargestellt.

	Fläche (km ²)	Einwohner			Einwohner / km ²
		männlich	weiblich	gesamt	
Landkreis Hildburghausen	938	32.219	32.454	64.673	69
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	1.211	62.338	62.718	125.056	103
kreisfreie Stadt Suhl	103	17.717	18.491	36.208	351
Zuständigkeitsbereich	2.252	112.274	113.663	225.937	100
Thüringen	16.202	1.062.930	1.093.829	2.156.759	133

Abbildung 11 Fläche, Einwohnerzahl, Bevölkerungsdichte, Stand 31.12.2014 ⁸

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	2015	2020	2025	2030	2035	Entwicklung 2035 : 2014	
	Personen						%
Stadt Suhl	35510	34971	34228	33534	33004	-3204	-8,8
Schmalkalden-Meiningen	124094	119929	115004	109733	104632	-20424	-16,3
Hildburghausen	64095	61637	58815	55769	52813	-11860	-18,3
Thüringen	2143415	2091582	2024365	1949400	1875097	-281662	-13,1
kreisfreie Städte	550981	556604	558081	556702	553352	2865	0,5
Landkreise	1592434	1534978	1466284	1392697	1321745	-284527	-17,7

Abbildung 12 Prognose Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035 ⁸

⁸ Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), Erfurt 2015

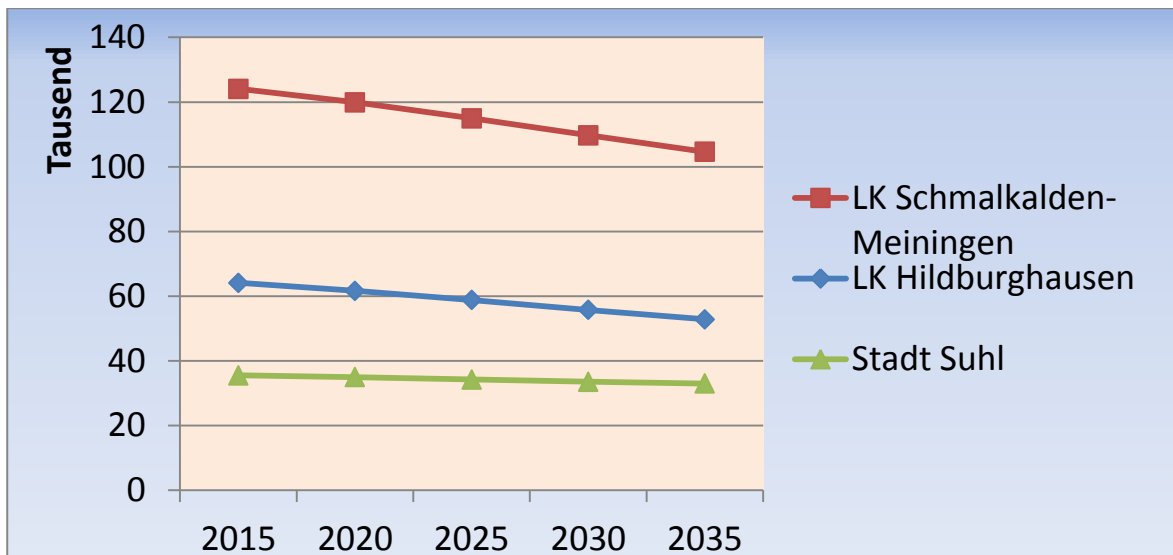


Abbildung 13 Prognose Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035 ⁹

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 2014					
Stadt Suhl	7,1	7,9	1348	627	46,5
Schmalkalden-Meiningen	5,9	6,5	4022	1861	46,3
Hildburghausen	5,2	5,8	1936	820	42,4
Thüringen	7,8	8,6	90160	41915	46,5

Abbildung 14 Daten zur Arbeitslosigkeit ⁹

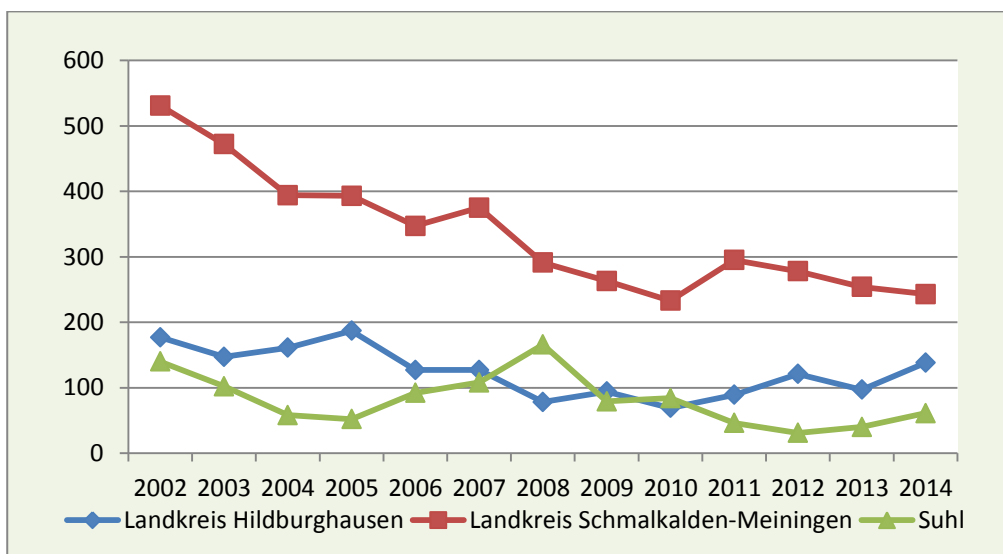


Abbildung 15 Anzahl der Baufertigstellungen bei Wohnungen einschl. Modernisierung von 2002 bis 2014 ⁹

⁹ Datenquelle: TLS 2015

Die Prognos AG mit Sitz in Basel und Filialen in Deutschland berät seit 1959 Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Der „Prognos Zukunftsatlas“ wird alle drei Jahre veröffentlicht und dient der Einschätzung von Zukunftschancen und -risiken der Regionen innerhalb Deutschlands. Anhand des Benchmarks aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte verdeutlicht der Zukunftsatlas die Positionierung der Regionen im Standortwettbewerb. Der Zukunftsindex beruht auf insgesamt 29 Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und Soziale Lage.¹⁰

Der [Prognos Zukunftsatlas 2016](#) wurde im Mai 2016 veröffentlicht. Im Gesamtranking 2016 belegten die Gebietskörperschaften unseres Zuständigkeitsbereiches folgende Ränge:

- Landkreis Hildburghausen Rang 320
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen Rang 334
- Stadt Suhl Rang 333

von insgesamt 402 Landkreisen und kreisfreien Städten und fielen damit in die **Kategorie „leichte Zukunftsrisiken“**. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ränge des Zukunftsatlas´ 2016 bezüglich der einzelnen Zukunftsindikatoren.

Rang	Landkreis/Stadt	Dynamik	Stärke	Demografie	Arbeitsmarkt	Innovation	Wohlstand
320	Hildburghausen	296	314	398	270	366	110
334	Schmalkalden-Meiningen	286	330	278	337	369	161
333	Suhl	309	327	260	339	339	264

Bemerkenswert sind die vergleichsweise guten Ränge beim Indikator „Wohlstand“. Hier fließen Erhebungen ein zu Kaufkraft, Kriminalitätsrate, Kommunalen Schuldenlast, dem Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen und dessen Veränderung.¹⁰

Seit der ersten Erhebung 2004 gab es in Bezug auf das Gesamtranking keine wesentlichen Veränderungen für die drei Gebietskörperschaften.

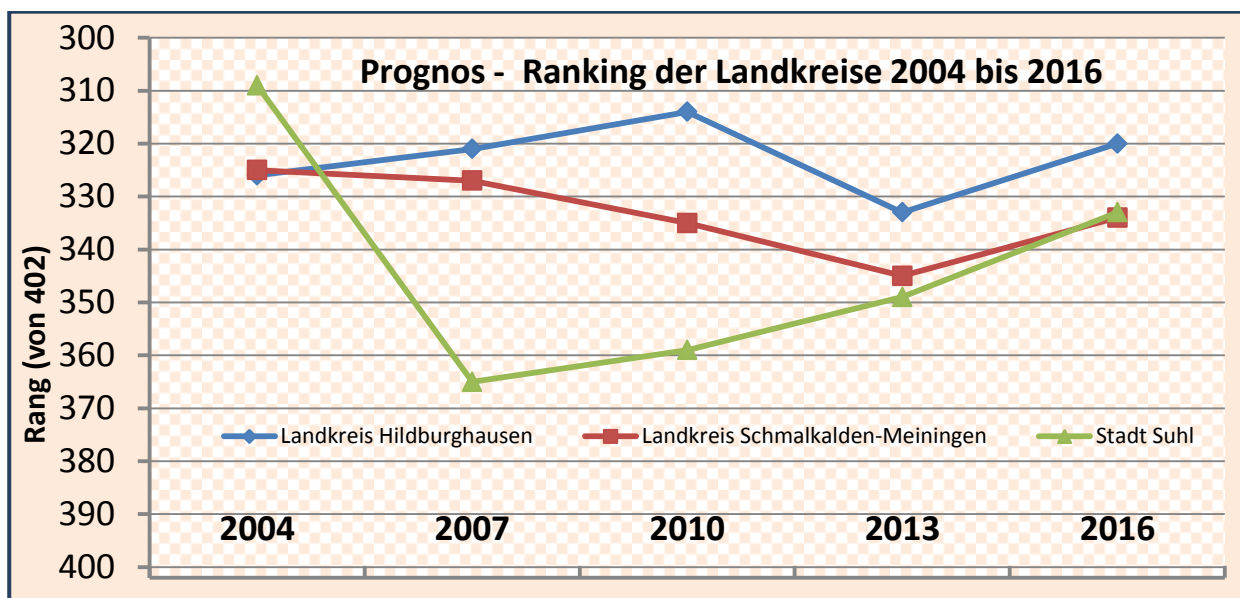


Abbildung 16 Platzierung¹¹ der Gebietskörperschaften im Prognos – Ranking von 2004 bis 2016¹⁰

¹⁰ Quelle: Prognos-Homepage, Daten: Prognos Zukunftsatlas 2016

¹¹ Die Ränge in den Rankings 2004 bis 2010 wurden auf die aktuelle Gesamtanzahl 402 umgerechnet

3.3 Überregionale Rahmendaten

Die Entwicklung der Preise und der Zinsen für Baukredite bilden wichtige Rahmenbedingungen für den regionalen Immobilienmarkt. Nachfolgend werden einige ausgewählte Indizes dargestellt.

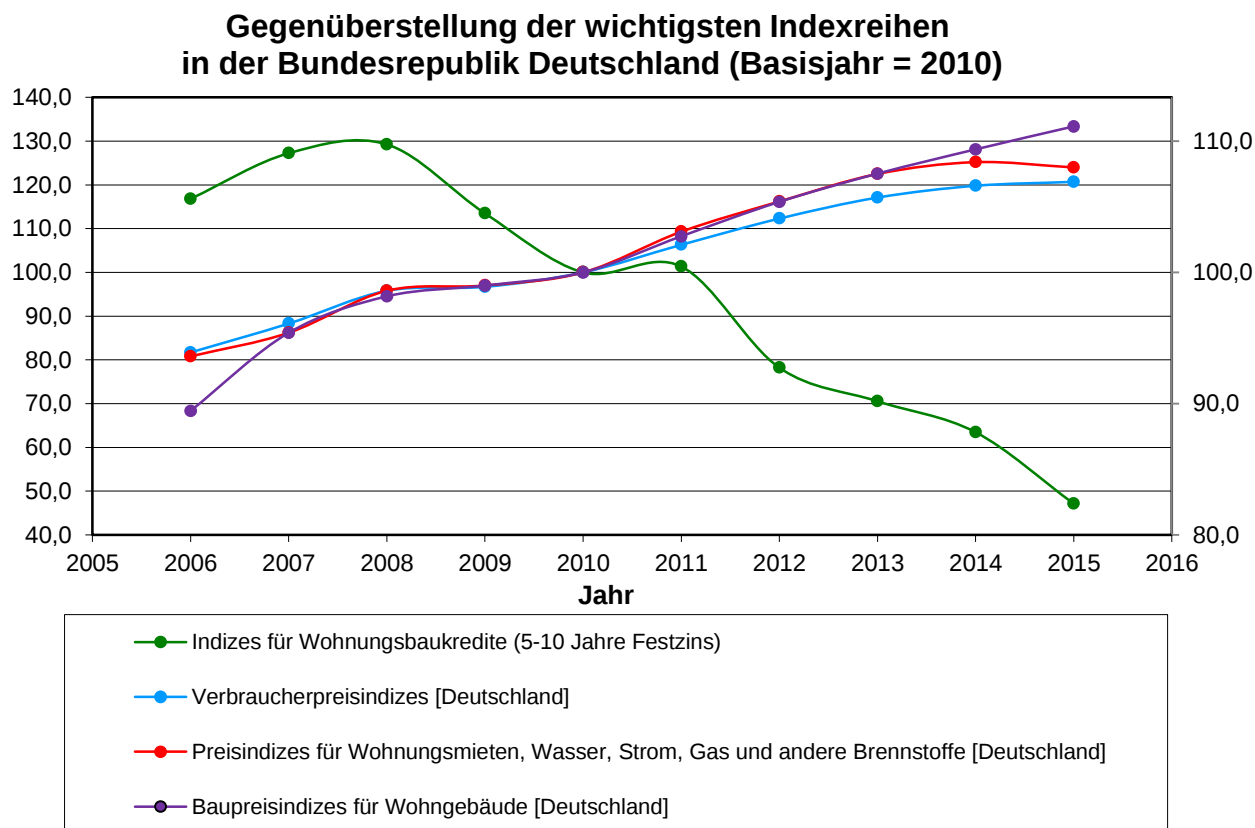


Abbildung 17 Indexreihen Deutschland ¹² (linke Skala: Index Wohnungsbaukredite, rechte Skala: andere Indizes)

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)
2006	93,9	93,6	95,0	89,5	4,55	116,8
2007	96,1	95,4	96,8	95,4	4,96	127,2
2008	98,6	98,6	99,0	98,2	5,04	129,2
2009	98,9	99,0	99,1	99,0	4,42	113,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	3,90	100,0
2011	102,1	103,1	102,0	102,8	3,95	101,3
2012	104,1	105,4	104,1	105,4	3,05	78,2
2013	105,7	107,5	105,4	107,5	2,75	70,5
2014	106,6	108,4	106,2	109,4	2,47	63,5
2015	106,9	108,0	106,8	111,1	1,84	47,1
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

Abbildung 18 Ausgewählte Preis-, Zins- und Zinsindexreihen für Deutschland und Thüringen

¹² Datenquelle: Statistisches Bundesamt 2016

4. Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge. Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vereinbart bzw. vollzogen werden:

- Kaufverträge
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren
- Tauschverträge
- Erbbaurechtsverträge
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkungen, Zuteilung durch Umlegungsbeschluss).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge 2015 im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und in Suhl im Vergleich zum Vorjahr etwa konstant blieb, ging sie im Landkreis Hildburghausen um ca. 15% (Kaufverträge: 12%) zurück. Im Zuständigkeitsbereich insgesamt lag die Anzahl der Erwerbsvorgänge 2015 bei 3729 (2014 bei 3933).

Gesamtmarkt	Landkreis Hildburghausen			Landkreis Schmalkalden-Meiningen			kreisfreie Stadt Suhl		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.372	1.201	↘ -12	1.986	2.040	↗ 3	298	316	↗ 6
Zwangsversteigerung	32	24	↘ -25	36	53	↗ 47	16	6	↘ -63
Erbbaurechtsbestellung	0	1	k.A.	2	1	↘ -50	0	0	↗ 0
Tauschvertrag	20	16	↘ -20	12	10	↘ -17	1	2	↗ 100
Sonstige	40	9	↘ -78	114	46	↘ -60	4	4	↗ 0
Summe/Veränderung	1.464	1.251	↘ -15	2.150	2.150	↗ 0	319	328	↗ 3

Abbildung 19 Grundstücksmarkt über 2 Jahre

Die Auswertungen wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute baureife Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (u.a. werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)

Nach dem im Abschnitt 4.1 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.2 ausschließlich den Erwerbsübergang durch Verkäufe. Abschließend wird im Abschnitt 4.3 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den Immobilienmarktberichten 2012 und 2014 kommen.

4.1 Grundstücksverkehr

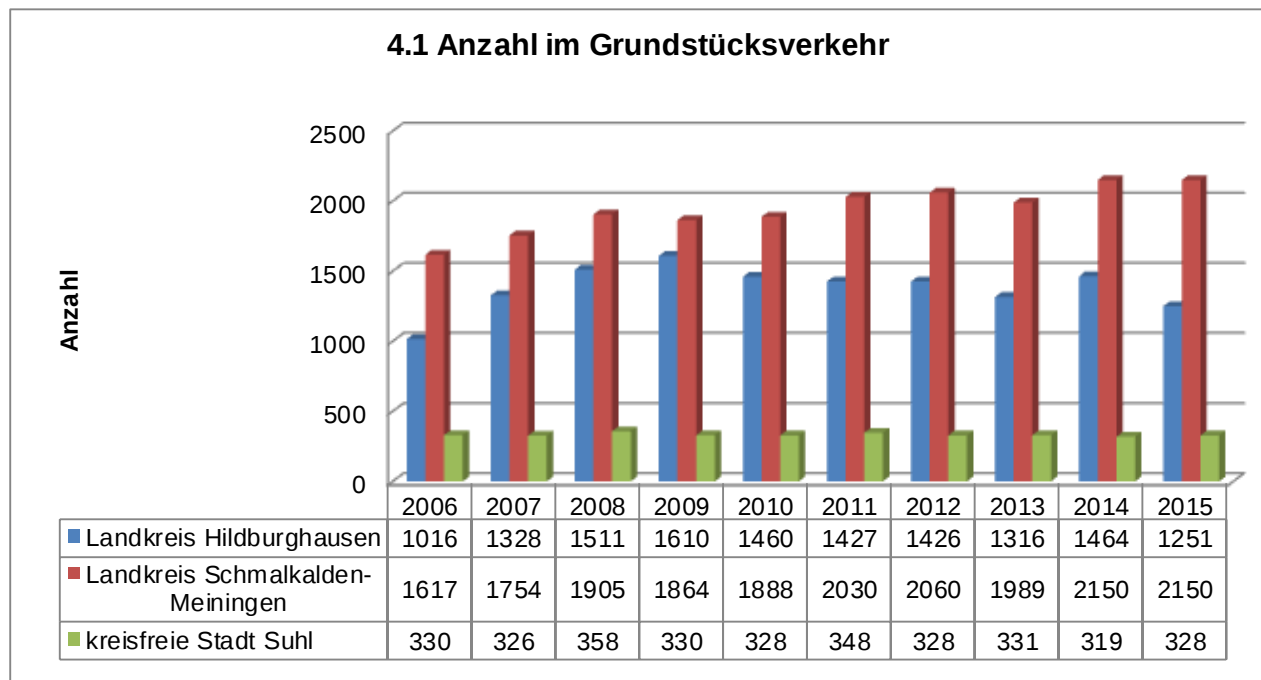


Abbildung 20 Anzahl der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre

Teilmarkt/ Objektart	Landkreis Hildburghausen			Landkreis Schmalkalden-Meiningen			kreisfreie Stadt Suhl		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes	188	209	↗ 11	304	362	↗ 19	66	76	↗ 15
Flächen der	817	562	↘ -31	1.015	823	↘ -19	48	39	↘ -19
bebaute Grundstücke	377	392	↗ 4	683	766	↗ 12	138	143	↗ 4
Wohnungs- /Teileigentume	58	54	↘ -7	121	177	↗ 46	62	62	↔ 0
Sonstige	24	34	↗ 42	27	22	↘ -19	5	8	↗ 60
Summe/ Veränderung	1.464	1.251	↘ -15	2.150	2.150	↔ 0	319	328	↗ 3

Abbildung 21 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte über 2 Jahre

Die Tabelle macht deutlich, dass der Anteil der Teilmärkte an den Erwerbsvorgängen in den beiden Landkreisen und in Suhl unterschiedlich ist. Während in den beiden Landkreisen bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft die meisten Erwerbsübergänge stattfinden, ist es in Suhl der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“.

4.1 Flächenumsatz im Grundstücksverkehr

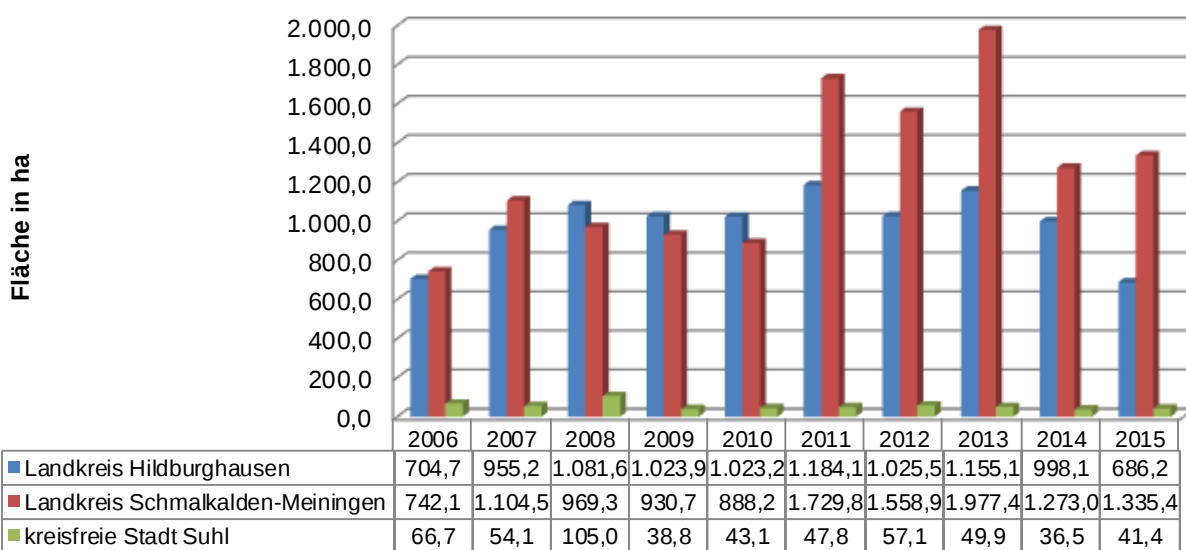


Abbildung 22 Flächenumsätze der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre

4.1 Geldumsatz im Grundstücksverkehr

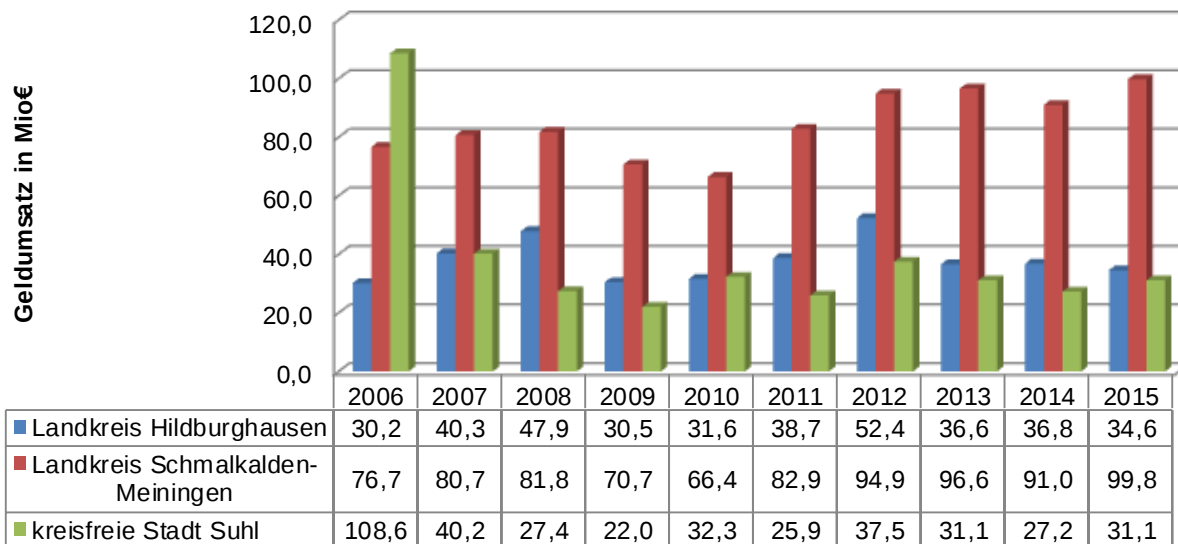


Abbildung 23 Geldumsätze der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre

4.2 Kaufverträge

Notarielle Kaufverträge haben 2015 im Zuständigkeitsbereich einen Anteil von etwa 95 % an allen Erwerbsvorgängen. Nachfolgende Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge sowie die dazugehörigen Flächen- und Geldumsätze in den Landkreisen Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und in Suhl für die Jahre 2006 bis 2015.

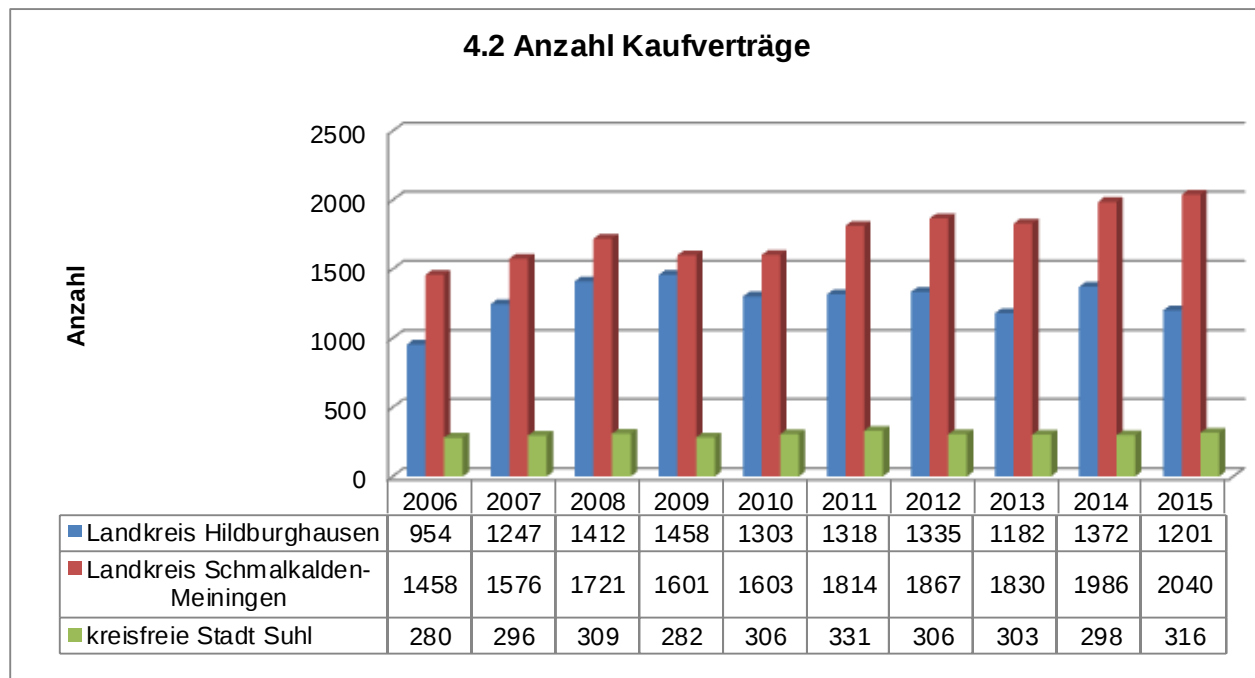


Abbildung 24 Anzahl der Kaufverträge über 10 Jahre

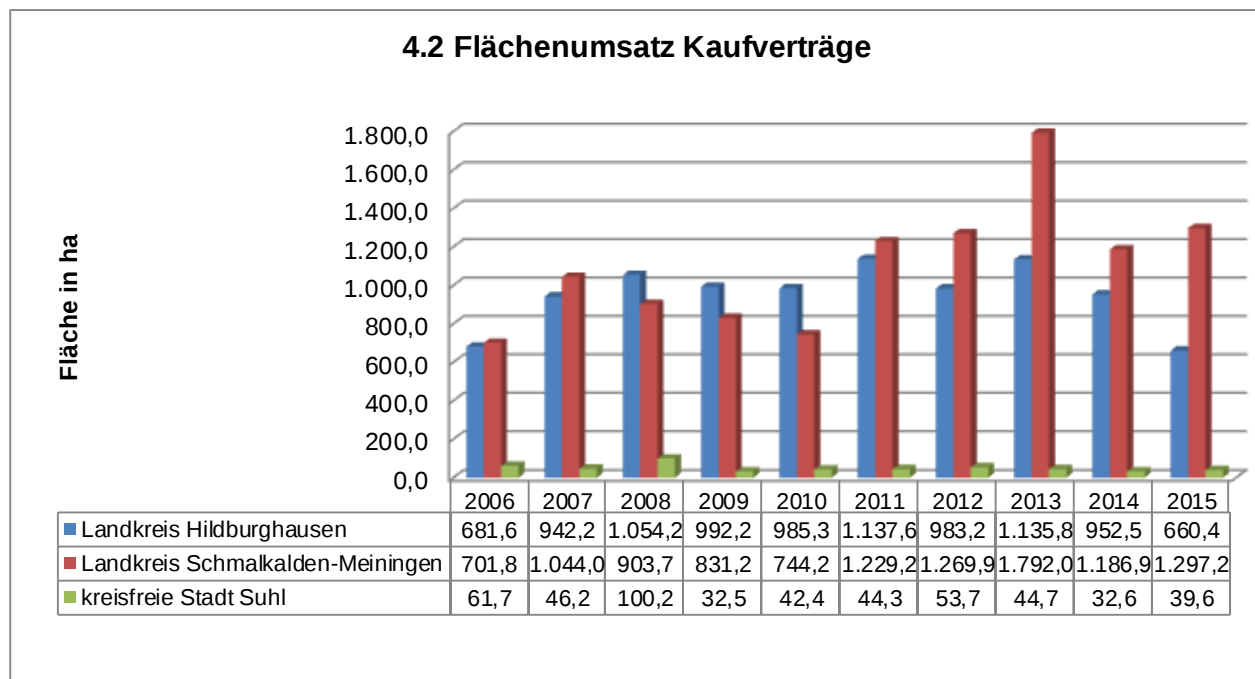


Abbildung 25 Flächenumsätze der Kaufverträge über 10 Jahre

Der Spitzenwert beim Flächenumsatz 2013 im Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist auf Portfolioverkäufe von Wald zurückzuführen. Den größten Anteil am Flächenumsatz in den beiden Landkreisen haben regelmäßig die Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit 80 bis 90 %.

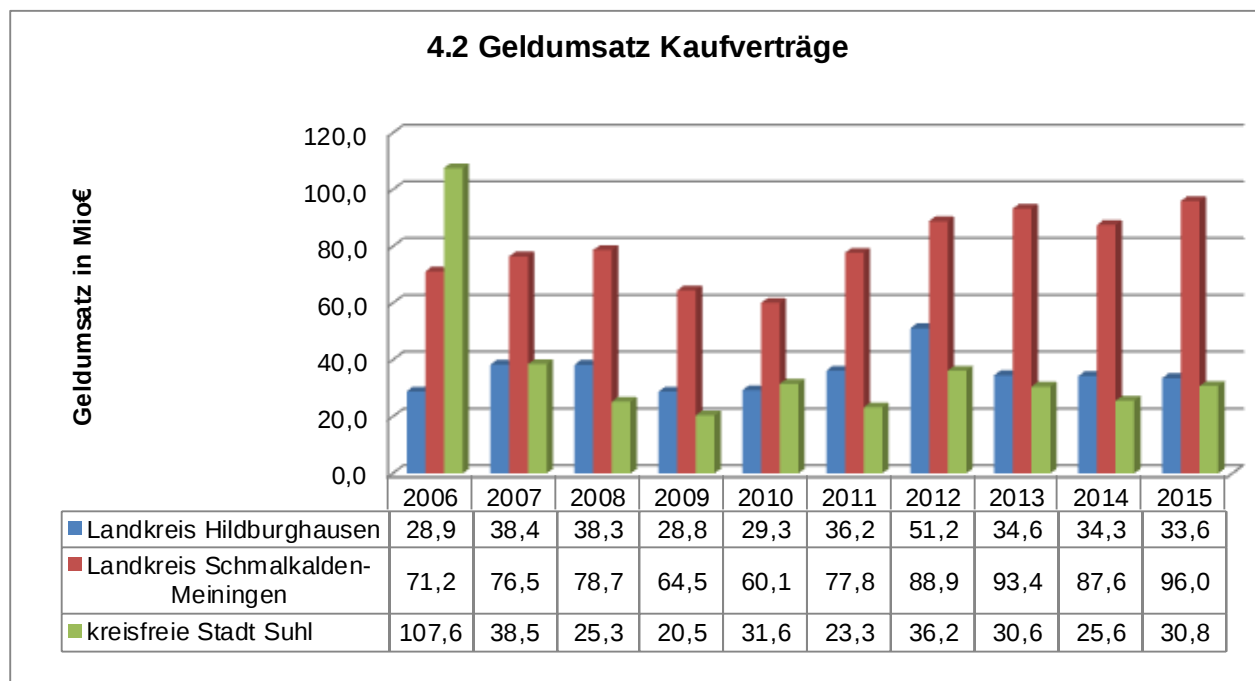


Abbildung 26 Geldumsätze der Kaufverträge über 10 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	157	203	↗ 29	11,9	10,7	↘ -10	1,9	1,8	↘ -4
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	789	539	↘ -32	865,3	544,3	↘ -37	6,2	3,0	↘ -51
bebaute Grundstücke	352	374	↗ 6	73,3	97,6	↗ 33	23,6	25,0	↗ 6
Wohnungs- /Teileigentume	52	53	↗ 2				2,5	3,5	↗ 37
Sonstige	22	32	↗ 45	2,1	7,9	↗ 277	0,2	0,4	↗ 140
Summe/ Veränderung	1.372	1.201	↘ -12	952,5	660,4	↘ -31	34,3	33,6	↘ -2

Abbildung 27 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Kaufverträge über 2 Jahre

Im Landkreis Hildburghausen gab es beim Umsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2015 und damit auch beim Gesamtflächenumsatz einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr 2014.

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	284	351	↗ 24	28,7	42,1	↗ 46	4,4	5,7	↗ 29
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	913	795	↘ -13	1013,3	1119,2	↗ 10	4,6	6,3	↗ 38
bebaute Grundstücke	650	725	↗ 12	139,3	126,8	↘ -9	71,3	73,8	↗ 4
Wohnungs- /Teileigentume	116	148	↗ 28				7,2	9,7	↗ 35
Sonstige	23	21	↘ -9	5,5	9,2	↗ 67	0,2	0,6	↗ 195
Summe/ Veränderung	1.986	2.040	↗ 3	1186,9	1297,2	↗ 9	87,6	96,0	↗ 10

Abbildung 28 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Kaufverträge über 2 Jahre

Der Geldumsatz bei Kaufverträgen erreichte 2015 im Landkreis Schmalkalden-Meiningen den höchsten Wert der vergangenen 10 Jahre, resultierend aus allen Teilmärkten.

kreisfreie Stadt Suhl									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	64	72	↗ 13	6,3	6,7	↗ 5	1,4	1,3	↘ -7
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46	39	↘ -15	8,0	8,7	↗ 9	0,2	0,2	↘ -20
bebaute Grundstücke	127	136	↗ 7	18,1	21,3	↗ 18	18,4	23,1	↗ 26
Wohnungs- /Teileigentume	56	61	↗ 9				5,5	5,9	↗ 7
Sonstige	5	8	↗ 60	0,3	3,0	↗ 834	0,2	0,4	↗ 100
Summe/ Veränderung	298	316	↗ 6	32,6	39,6	↗ 21	25,6	30,8	↗ 20

Abbildung 29 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Kaufverträge über 2 Jahre

In Suhl zeigen die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre keine größeren Schwankungen.

4.3 Zwangsversteigerungen

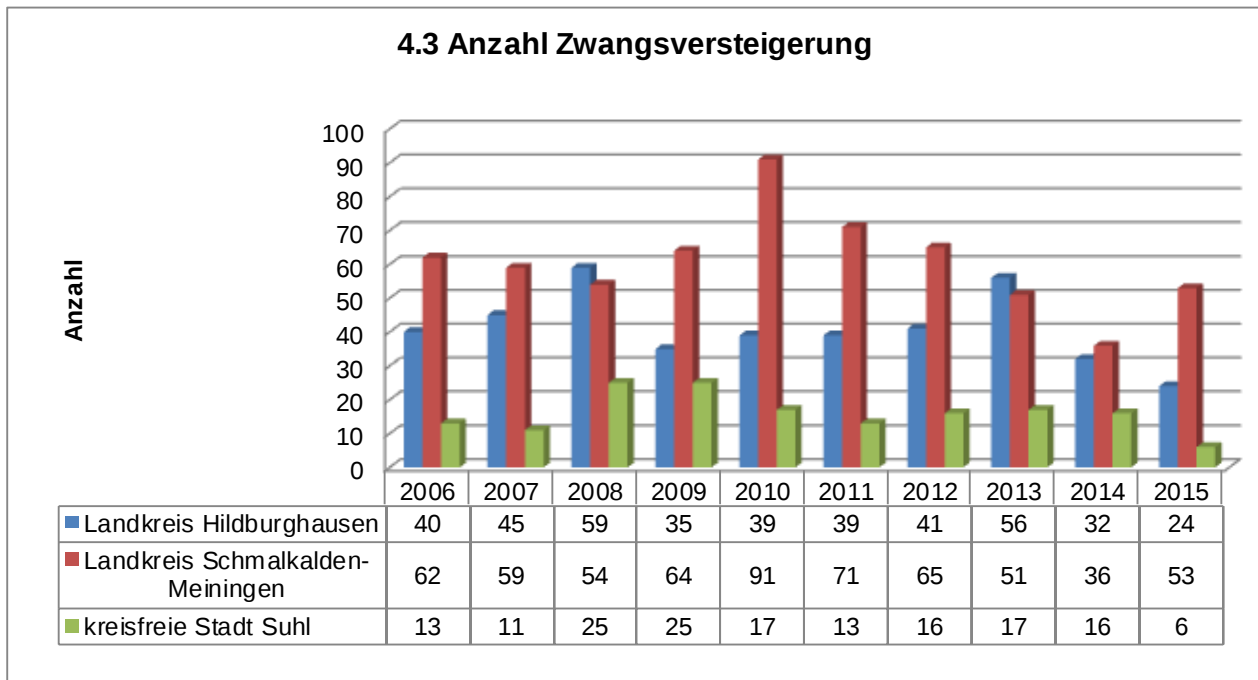


Abbildung 30 Anzahl der Zwangsversteigerungen über 10 Jahre

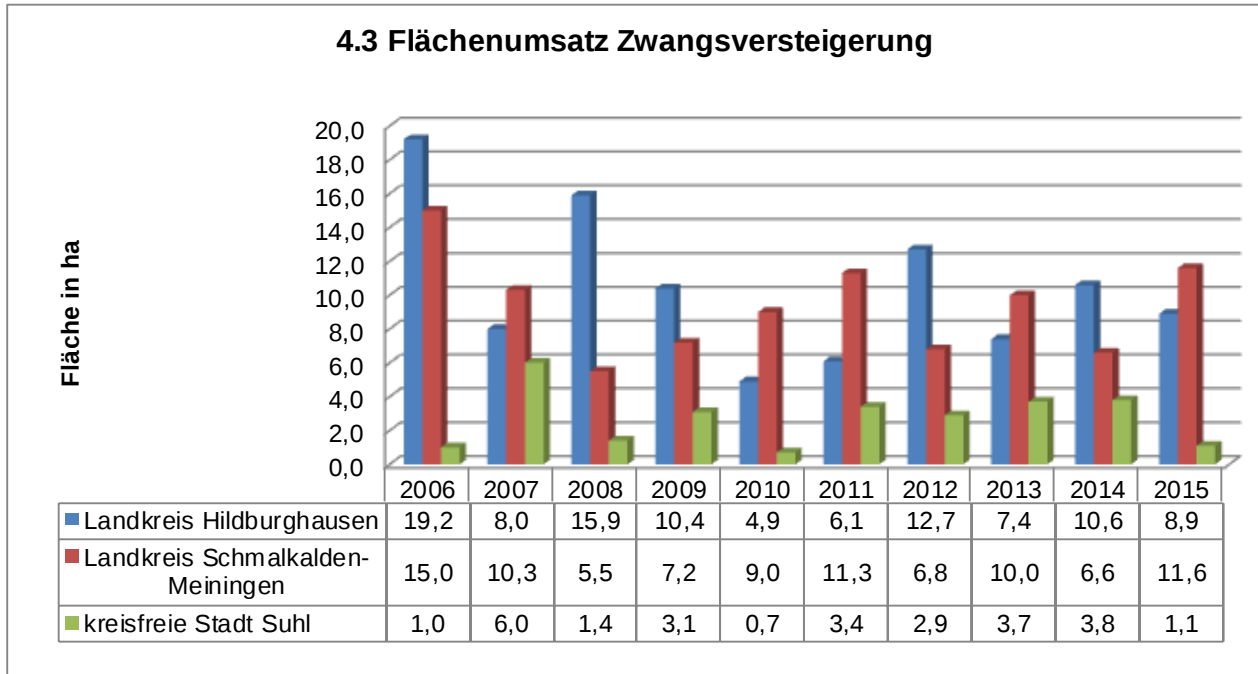


Abbildung 31 Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen über 10 Jahre

4.3 Geldumsatz Zwangsversteigerung

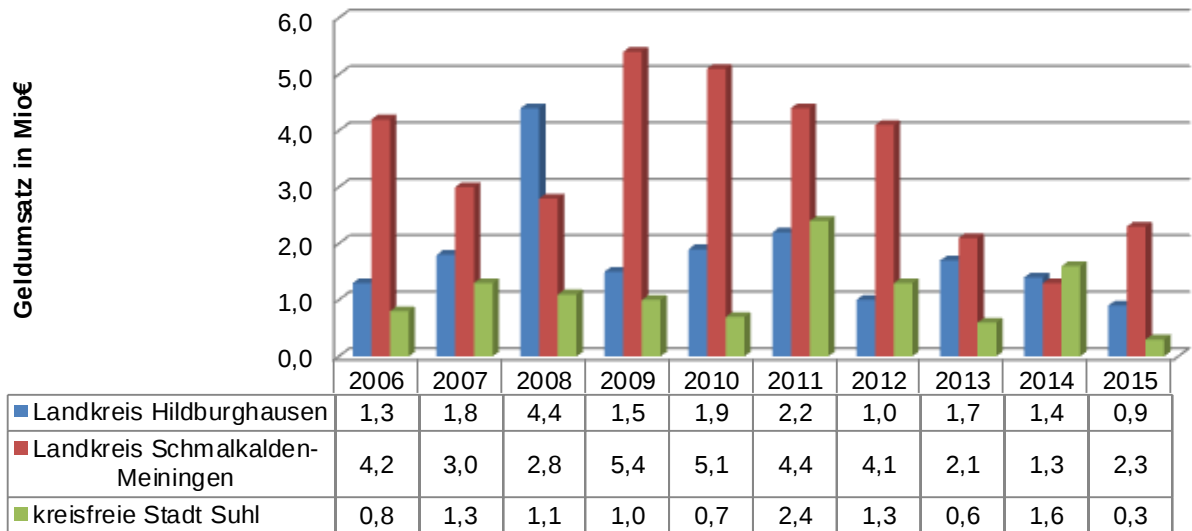


Abbildung 32 Geldumsätze der Zwangsversteigerungen über 10 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	5	10	↑ 100	7,0	4,3	↓ -38	0,0	0,0	↓ -25
bebaute Grundstücke	20	14	↓ -30	3,5	4,6	↑ 34	1,0	0,8	↓ -17
Wohnungs- /Teileigentume	5	0	k.A.				0,3	k.A.	k.A.
Sonstige	2	0	k.A.	0,2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	32	24	↓ -25	10,6	8,9	↓ -16	1,4	0,9	↓ -38

Abbildung 33 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	2	2	→ 0	0,1	0,1	↑ 75	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2	19	↑ 850	1,5	9,0	↑ 521	k.A.	0,0	k.A.
bebaute Grundstücke	26	20	→ -23	4,8	2,4	↓ -50	1,1	1,2	→ 13
Wohnungs- /Teileigentume	5	12	↑ 140				0,2	1,0	↑ 488
Sonstige	1	0	k.A.	0,3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	36	53	↑ 47	6,6	11,6	↑ 75	1,3	2,3	↑ 80

Abbildung 34 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1	0	k.A.	2,5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	10	5	↓ -50	1,3	1,1	→ -12	1,4	0,2	↓ -85
Wohnungs- /Teileigentume	5	1	↓ -80				0,2	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	16	6	↓ -63	3,8	1,1	↓ -70	1,6	0,2	↓ -87

Abbildung 35 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Der Anteil der Zwangsversteigerungen an der Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge ist in allen Teilmärkten sehr gering. Die Umsatzzahlen bei Zwangsversteigerungen zeigen eine insgesamt eher rückläufige Tendenz. Im Zuständigkeitsbereich insgesamt gab es hier 2015 mit 3,5 Mio€ den geringsten Geldumsatz der vergangenen 10 Jahre.

5. Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke dargestellt. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen im Zuständigkeitsbereich ist von 500 im Vorjahr 2014 auf 626 im Jahr 2015 angewachsen. Mit 79% Anteil (74% beim Geldumsatz) standen dabei wieder die Kaufverträge von Wohnbauflächen an erster Stelle.

5.1 Bauflächen

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der Bauflächen sowie die dazugehörigen Flächen- und Geldumsätze für die Jahre 2011 bis 2015.

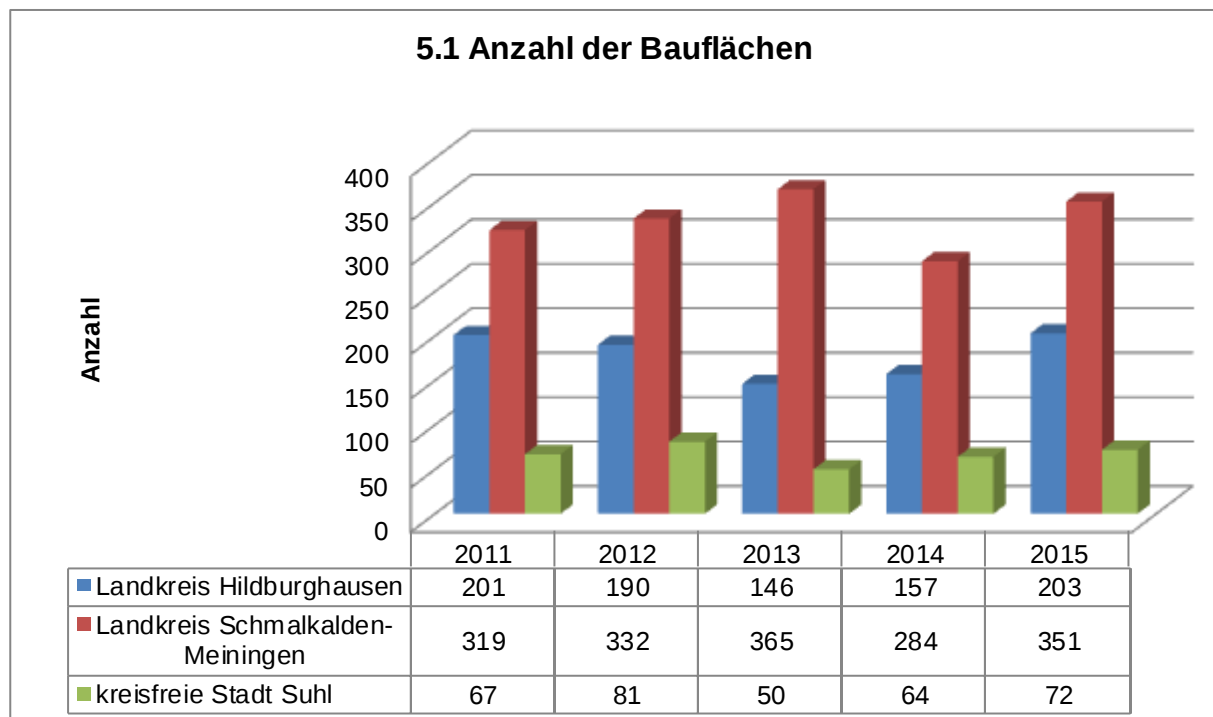


Abbildung 36 Anzahl der Bauflächen über 5 Jahre

5.1 Flächenumsatz der Bauflächen

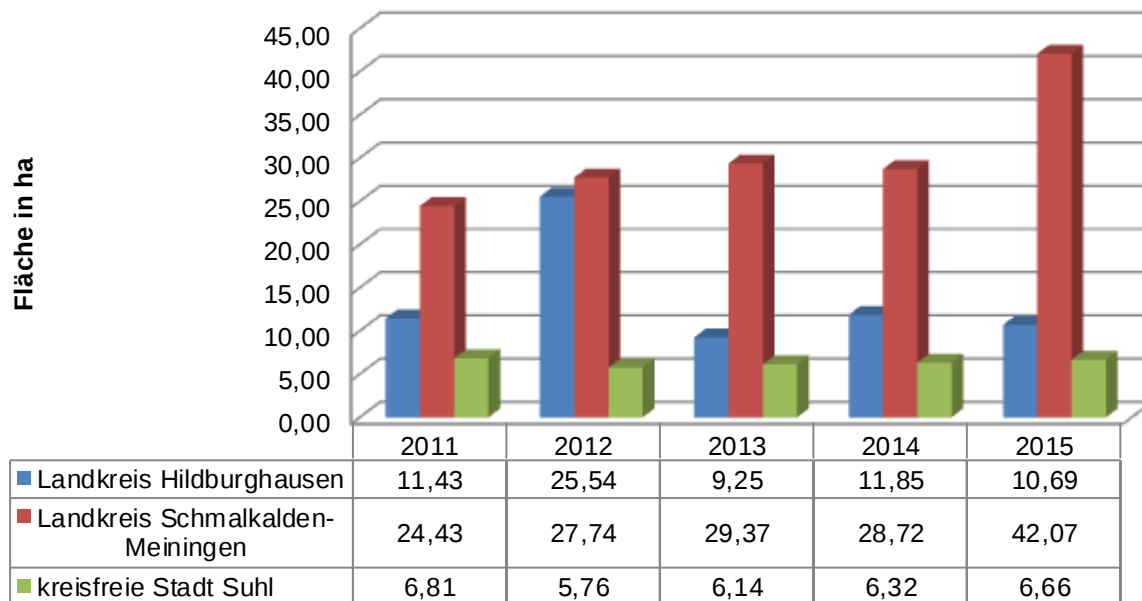


Abbildung 37 Flächenumsatz der Bauflächen über 5 Jahre

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen erreichte beim Flächenumsatz der Bauflächen gegenüber den Vorjahren einen Spitzenwert, wozu besonders der Anstieg bei den Gewerbeflächen (65% gegenüber 2014) beitrug. Beim Geldumsatz (5,66 Mio€) wurde der Rückgang vom Vorjahr wieder wettgemacht. Im Landkreis Hildburghausen und in Suhl lagen Flächen- und Geldumsatz 2015 etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

5.1 Geldumsatz der Bauflächen

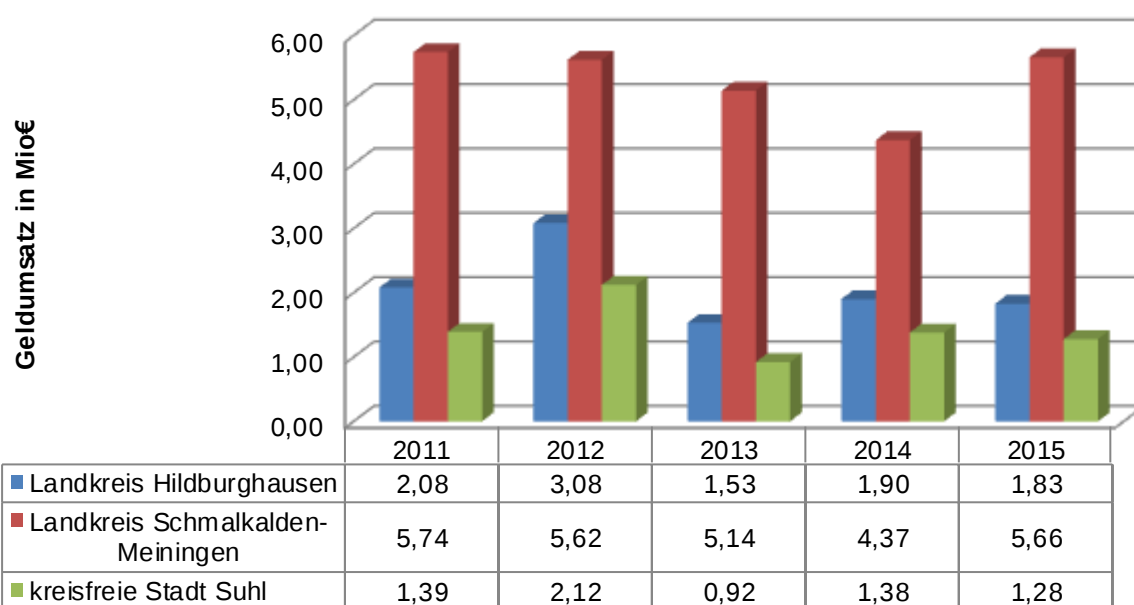


Abbildung 38 Geldumsatz der Bauflächen über 5 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	133	153	↗ 15	8,25	7,18	↘ -13	1,60	1,56	↘ -3
Gewerbe	12	19	↗ 58	1,77	2,81	↗ 59	0,25	0,21	↘ -16
Sonstige	12	31	↗ 158	1,83	0,71	↘ -61	0,05	0,06	↗ 20
Summe/ Veränderung	157	203	↗ 29	11,85	10,70	↘ -10	1,90	1,83	↘ -4

Abbildung 39 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach „Bauweise-Typ“ der Bauflächen über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	242	278	↗ 15	13,18	17,63	↗ 34	3,09	3,80	↗ 23
Gewerbe	34	44	↗ 29	12,62	20,81	↗ 65	0,95	1,69	↗ 78
Sonstige	8	29	↗ 263	2,92	3,63	↗ 24	0,33	0,17	↘ -48
Summe/ Veränderung	284	351	↗ 24	28,72	42,07	↗ 46	4,37	5,66	↗ 30

Abbildung 40 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach „Bauweise-Typ“ der Bauflächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	51	65	↗ 27	2,78	4,54	↗ 63	1,03	1,11	↗ 8
Gewerbe	10	6	↘ -40	3,48	1,90	↘ -45	0,34	0,17	↘ -50
Sonstige	3	1	↘ -67	0,06	0,22	↗ 267	0,01	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	64	72	↗ 13	6,32	6,66	↗ 5	1,38	1,28	↘ -7

Abbildung 41 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach „Bauweise-Typ“ der Bauflächen über 2 Jahre

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)

Im Teilmarkt „Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, von Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Reihenendhäusern zusammengefasst.

Für die Auswertung werden nur erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Grundstücke berücksichtigt. Bei den Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Umsatzzahlen (Anzahl, Fläche, Geld) und die durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise getrennt nach sogenannten Bodenpreisindexgebieten (Lage) dargestellt. Unterschieden werden Stadt- und Dorflagen, sowie Alt- und Neuerschließungen (Erschließung bis 1990 bzw. nach 1990).

Für die Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises werden nur Kaufverträge über Grundstücke herangezogen, deren Gesamtfläche zwischen 100 und 2000 m² und deren relativer Kaufpreis in Stadtlagen zwischen 10 und 150 €/m², in Dorflagen zwischen 2 und 100 €/m² (Alterschließung) bzw. zwischen 10 und 100 €/m² (Neuerschließung) liegt (Ausreißerschranken).

Aus den nachfolgenden Tabellen ist erkennbar, dass der Umsatz bei unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau 2015 im Landkreis Schmalkalden-Meiningen gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt hat (Anzahl um 33%, Fläche um 43%, Geld um 22%). Der Landkreis Hildburghausen und Suhl verbleiben etwa auf dem Niveau von 2014.

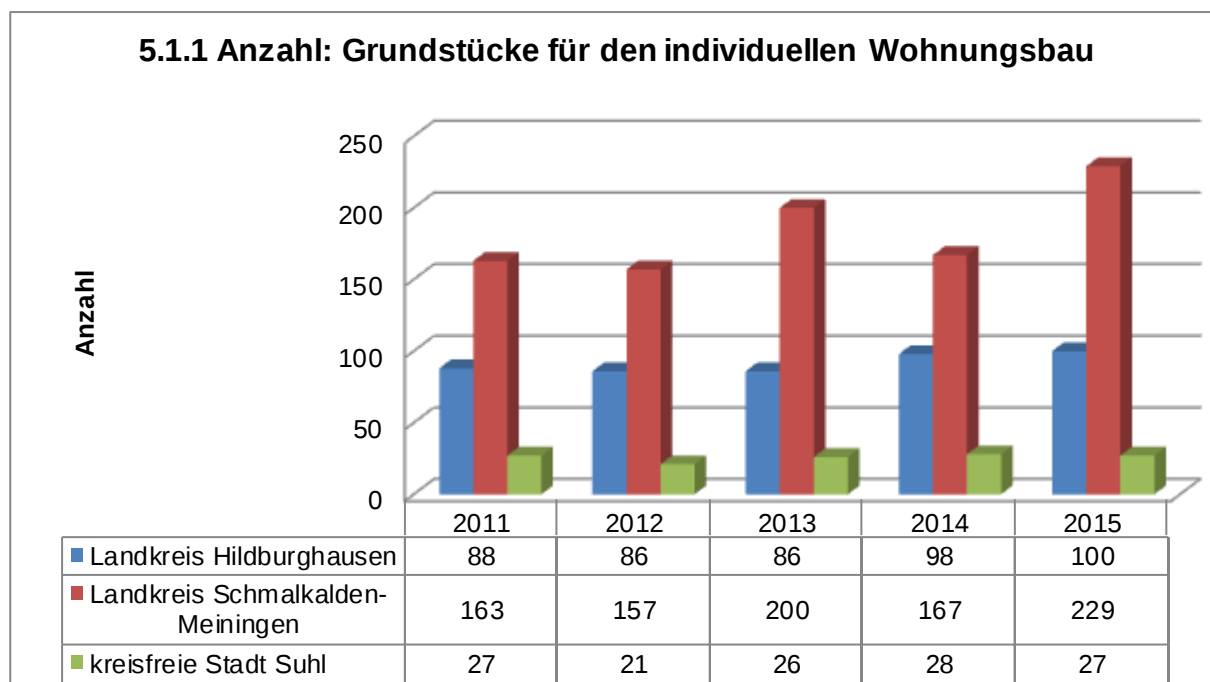


Abbildung 42 Anzahl der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

5.1.1 Flächenumsatz: Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

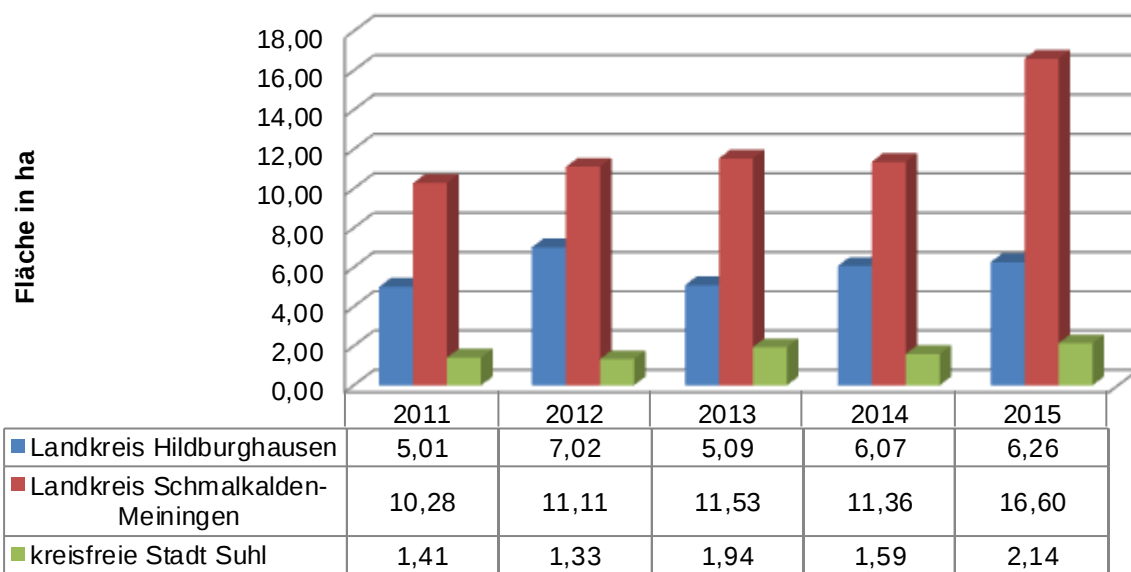


Abbildung 43 Flächenumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

5.1.1 Geldumsatz: Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

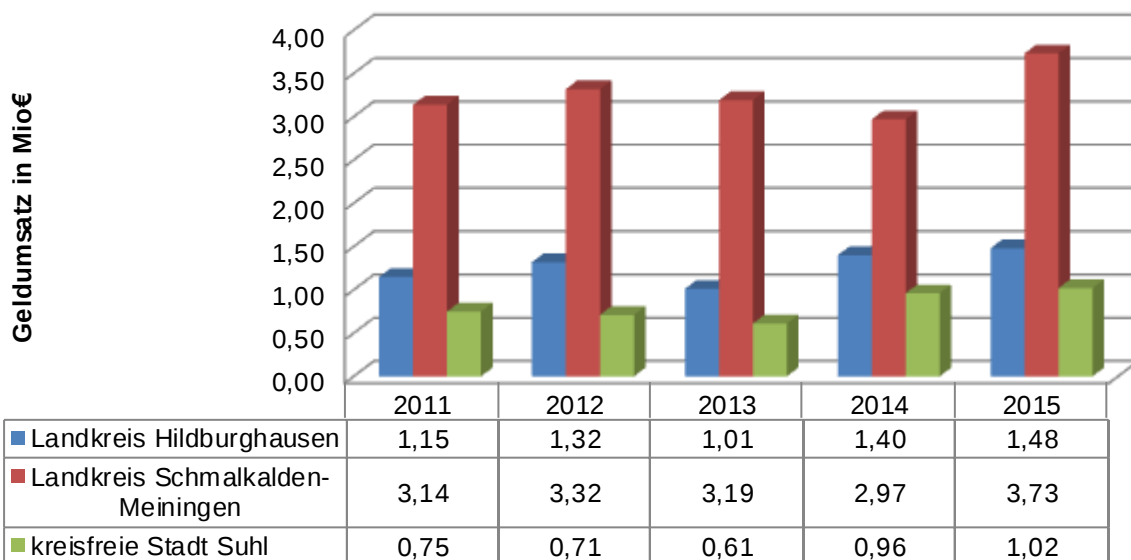


Abbildung 44 Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

5.1.1 Ø bereinigter Kaufpreis: Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

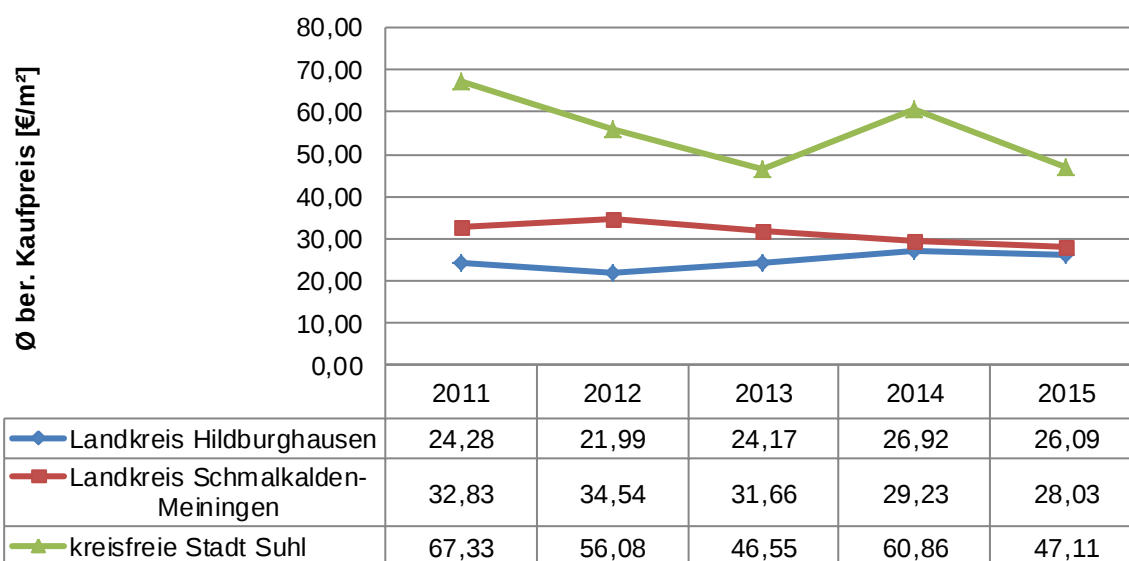


Abbildung 45 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau lag 2015 in den beiden Landkreisen nahezu gleich hoch bei ca. 26€ (Hildburghausen) und 28€ (Schmalkalden-Meiningen) mit sehr geringen Schwankungen in den vergangenen fünf Jahren - in Suhl deutlich höher bei ca. 47€, auf Grund der geringeren Anzahl an Kaufverträgen naturgemäß mit etwas größeren Schwankungen in den vergangenen Jahren.

Landkreis Hildburghausen									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	97	91	↘ -6	6,06	5,70	↘ -6	1,40	1,43	↗ 2
alterschlossen Stadt	22	20	↘ -9	1,19	1,33	↗ 12	0,32	0,37	↗ 16
neuerschlossen Stadt	10	13	↗ 30	1,10	1,28	↗ 16	0,41	0,50	↗ 22
alterschlossen Dorf	53	42	↘ -21	2,84	2,16	↘ -24	0,39	0,36	↘ -8
neuerschlossen Dorf	11	14	↗ 27	0,85	0,86	↗ 1	0,27	0,19	↘ -30
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Reiheneinzelhaus	1	1	↔ 0	0,01	0,07	↗ 600	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	98	92	↘ -6	6,07	5,77	↘ -5	1,40	1,43	↗ 2

Abbildung 46 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Typ und Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 2 Jahre

5.1.1 Ø bereinigter Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser

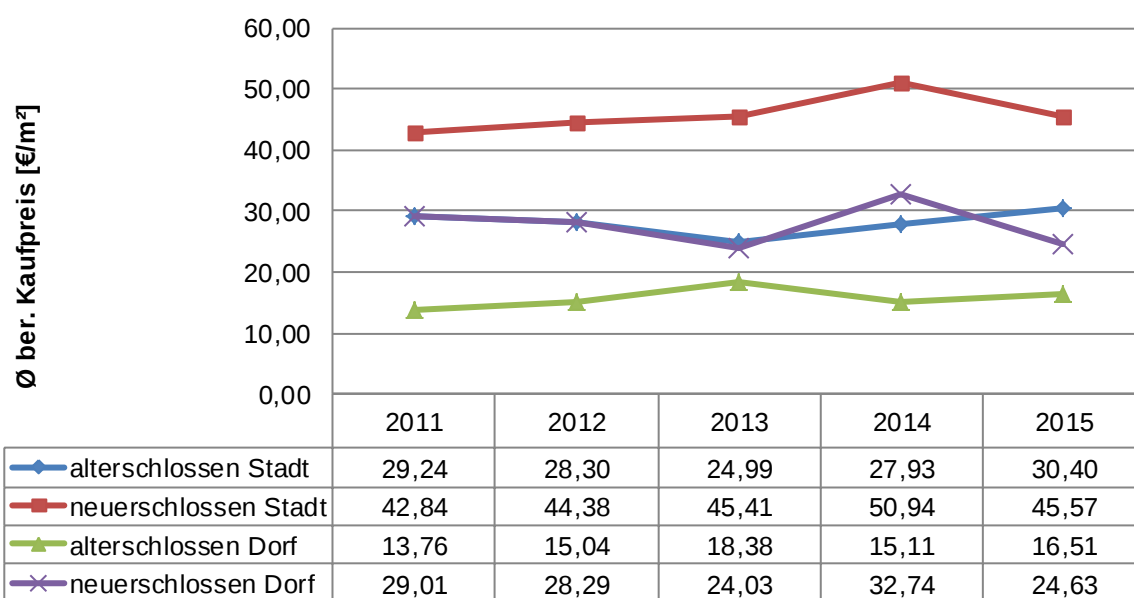


Abbildung 47 Landkreis Hildburghausen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 5 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	158	210	↑ 33	11,25	16,07	↑ 43	2,96	3,61	↑ 22
alterschlossen Stadt	44	42	→ -5	2,96	2,85	→ -4	1,00	0,64	↓ -36
neuerschlossen Stadt	6	17	↑ 183	0,47	1,32	↑ 181	0,28	0,74	↑ 164
alterschlossen Dorf	78	113	↑ 45	5,93	9,36	↑ 58	1,09	1,52	↑ 39
neuerschlossen Dorf	25	26	→ 4	1,76	1,78	→ 1	0,57	0,61	→ 7
Summe/Veränderung	158	210	↑ 33	11,25	16,07	↑ 43	2,96	3,61	↑ 22

Abbildung 48 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Typ und Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 2 Jahre

5.1.1 Ø bereinigter Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser

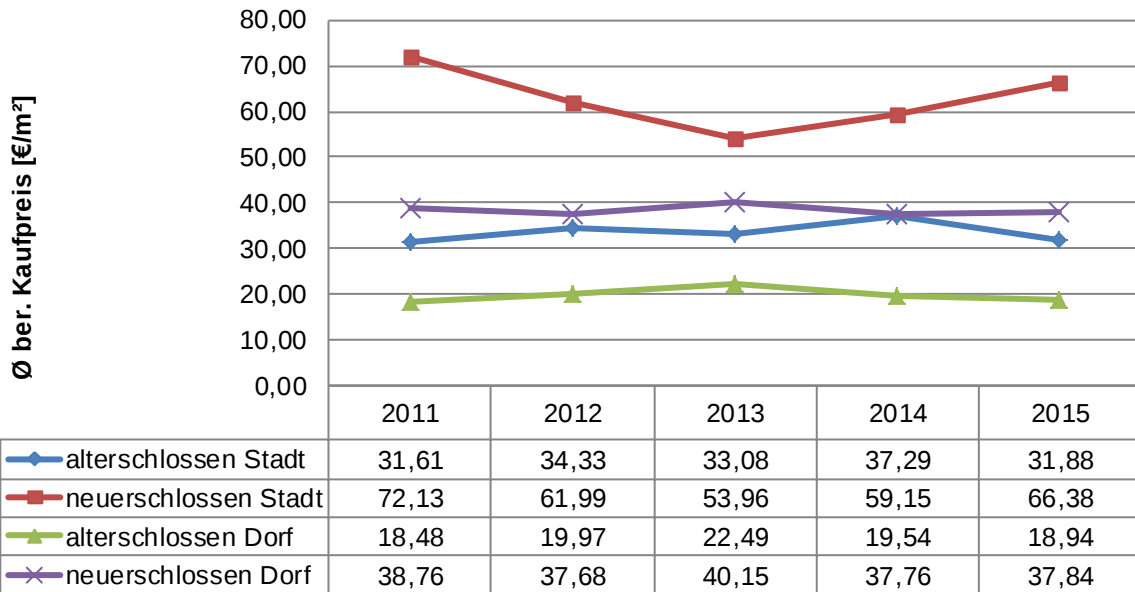


Abbildung 49 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 5 Jahre

Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis von unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt für die vier typischen Lagen (Bodenpreisindexgebiete) der beiden Landkreise in etwa die gleichen Unterschiede, wobei das Preisniveau im Landkreis Schmalkalden-Meiningen insgesamt etwas höher liegt.

Im Landkreis Hildburghausen waren demnach 2015 in Dorflage mit Alterschließung für ein Grundstück im Durchschnitt nur 16,51 €/m² zu zahlen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen 18,94 €/m². In Stadtlage mit Neuerschließung hingegen 45,57 €/m² (LK Hildburghausen) und 66,38 €/m² (LK Schmalkalden-Meiningen).

kreisfreie Stadt Suhl									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	26	26	→ 0	1,59	2,14	↑ 35	0,96	1,02	→ 6
alterschlossen Stadt	7	15	↑ 114	0,32	0,00	k.A.	0,14	0,59	↑ 321
neuerschlossen Stadt	19	11	↓ -42	1,26	0,74	↓ -41	0,82	0,43	↓ -48
Summe/ Veränderung	26	26	→ 0	1,59	2,14	↑ 35	0,96	1,02	→ 6

Abbildung 50 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Typ und Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 2 Jahre

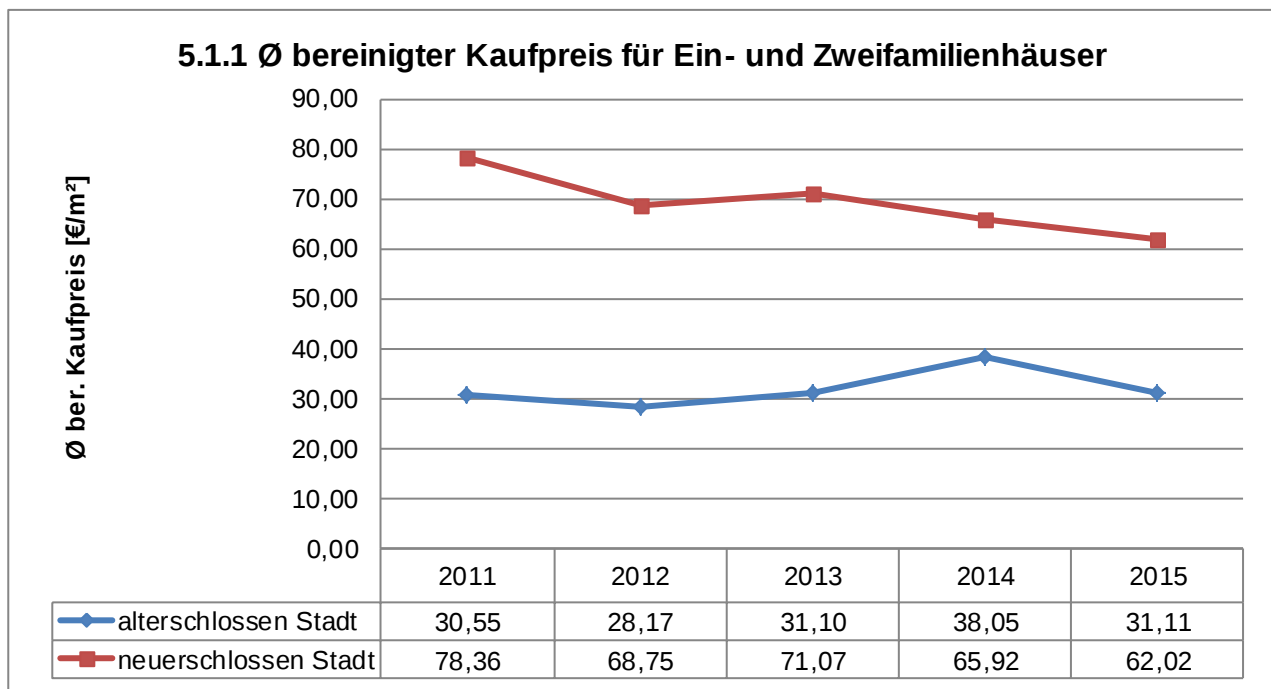


Abbildung 51 kreisfreie Stadt Suhl - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 5 Jahre

Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis von unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in Suhl beträgt 2015 bei Altersschließung ca. 31 €/m² und bei Neuerschließung mit ca. 62 €/m² das Doppelte.

5.1.2 Gewerbliche Grundstücke

Im Teilmarkt „Gewerbliche Grundstücke“ werden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe, Industrie, Produktion, Büro/Verwaltung, gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten werden hier zusammengefasst.

Für die Auswertung werden nur erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Grundstücke berücksichtigt.

Für die Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises werden nur Grundstücke berücksichtigt, deren relativer Kaufpreis über 2 €/m² liegt.

5.1.2 Anzahl gewerbliche Grundstücke

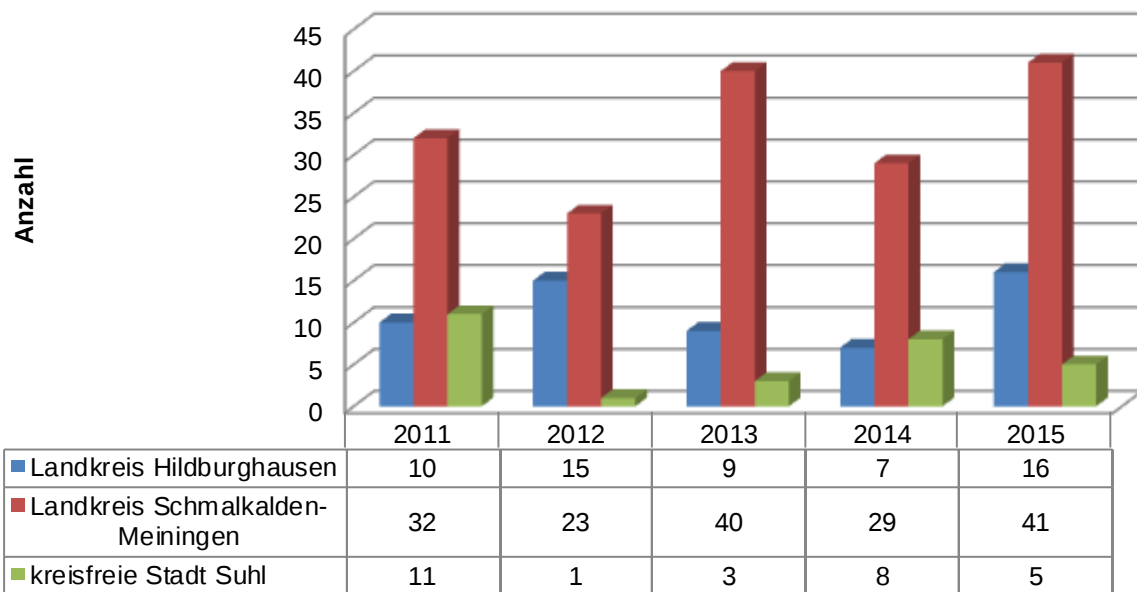


Abbildung 52 Anzahl der gewerblichen Grundstücke über 5 Jahre

Im Zuständigkeitsbereich wurde im Berichtsjahr 2015 mit 62 Kaufverträgen über gewerbliche Grundstücke die Höchstzahl der vergangenen fünf Jahre registriert.

5.1.2 Flächenumsatz gewerbliche Grundstücke

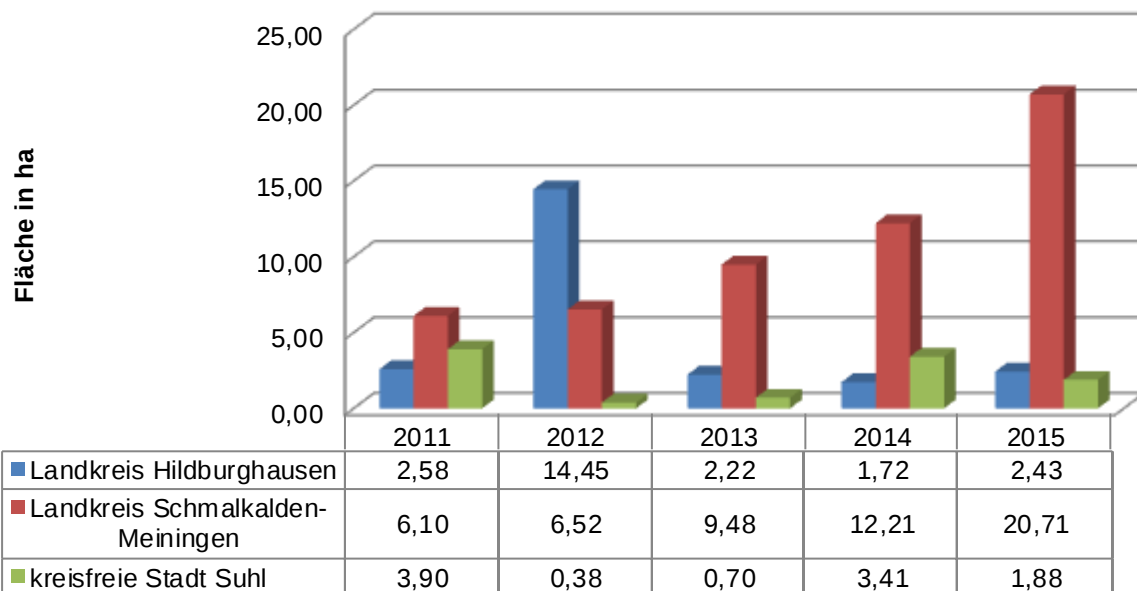


Abbildung 53 Flächenumsatz der gewerblichen Grundstücke über 5 Jahre

5.1.2 Geldumsatz gewerbliche Grundstücke

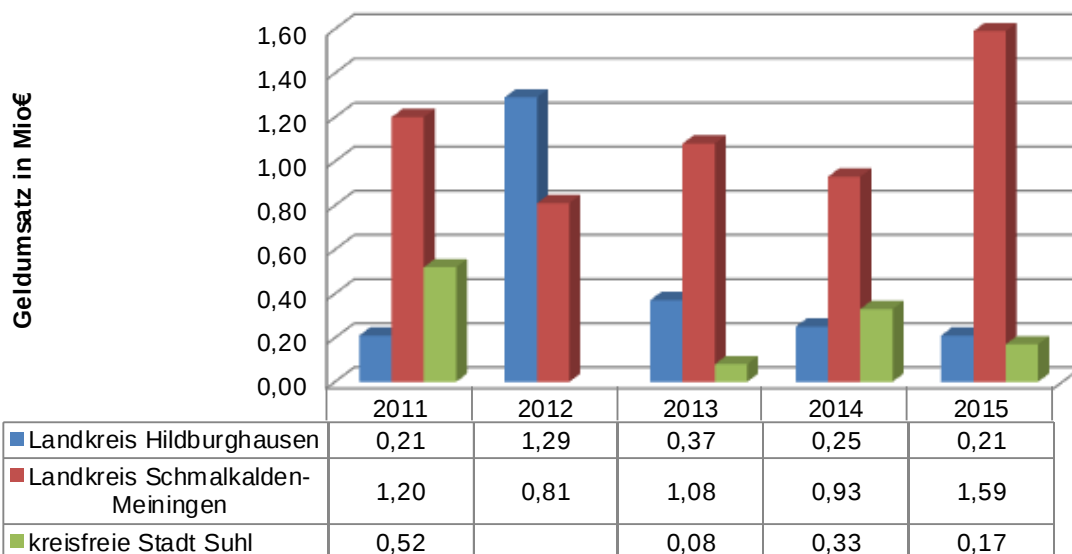


Abbildung 54 Geldumsatz der gewerblichen Grundstücke

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen erzielte 2015 beim Flächenumsatz unbebauter gewerblicher Grundstücke mit 20,71 ha und beim Geldumsatz mit 1,59 Mio€ die mit Abstand besten Werte der vergangenen fünf Jahre und liegt damit weit vor den beiden anderen Gebietskörperschaften.

5.1.2 Ø bereinigter Kaufpreis gewerbliche Grundstücke

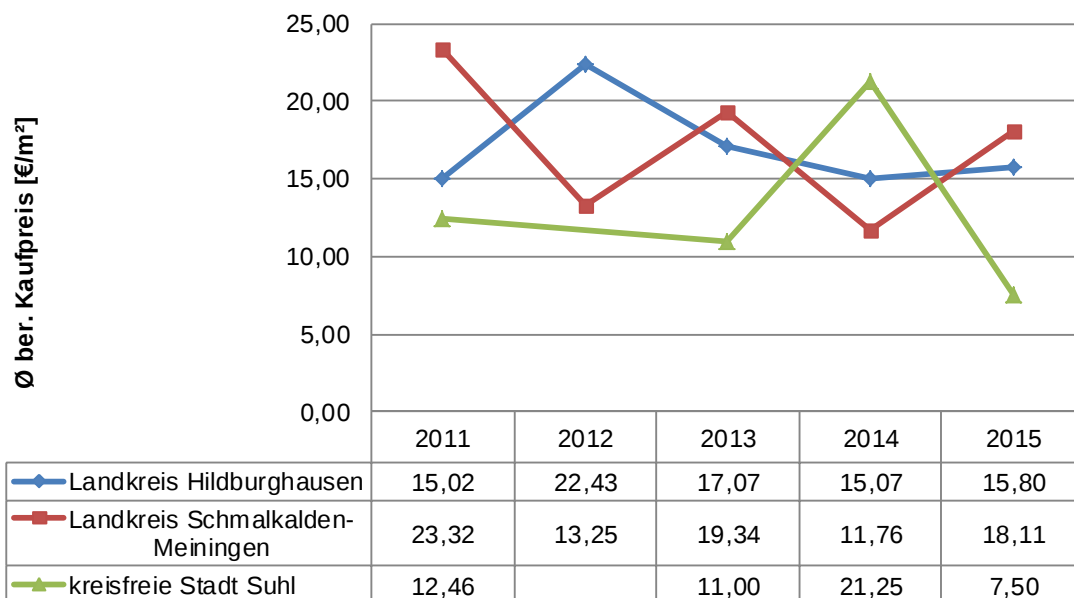


Abbildung 55 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der gewerblichen Grundstücke

Auf Grund der relativ geringeren Anzahl an Kaufverträgen zeigt der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis größeren Schwankungen (siehe Suhl) in den vergangenen Jahren. Im Zuständigkeitsbereich liegt der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis von unbebauten gewerblichen Grundstücken im Mittel der vergangenen fünf Jahre bei ca. 16 €/m².

Die folgenden Tabellen zeigen u.a., dass die „Grundstücke für Gewerbe, Produktion, Industrie“ die anderen gewerblichen Nutzungen klar dominieren.

Landkreis Hildburghausen									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	1	3	↑ 200	0,36	0,16	↓ -56	k.A.	0,04	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	6	13	↑ 117	1,36	2,28	↑ 68	0,24	0,17	↓ -29
Summe/ Veränderung	7	16	↑ 129	1,72	2,44	↑ 42	0,24	0,21	↓ -13

Abbildung 56 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Typ der gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	1	1	→ 0	0,00	0,18	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	28	40	↑ 43	12,21	20,52	↑ 68	0,92	1,22	↑ 33
Summe/ Veränderung	29	41	↑ 41	12,21	20,70	↑ 70	0,92	1,22	↑ 33

Abbildung 57 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Typ der gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	2	0	k.A.	2,11	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	6	5	👉 -17	1,30	1,88	👈 45	0,13	0,17	👈 31
Summe/ Veränderung	8	5	👉 -38	3,41	1,88	👉 -45	0,13	0,17	👈 31

Abbildung 58 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Typ der gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

5.1.3 Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)

Unter dem Begriff „Werdendes Bauland“ werden Bauerwartungsland und Rohbauland zusammengefasst.

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.“

Rohbauland sind nach ImmoWertV „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.“

5.1.3 Anzahl Werdendes Bauland

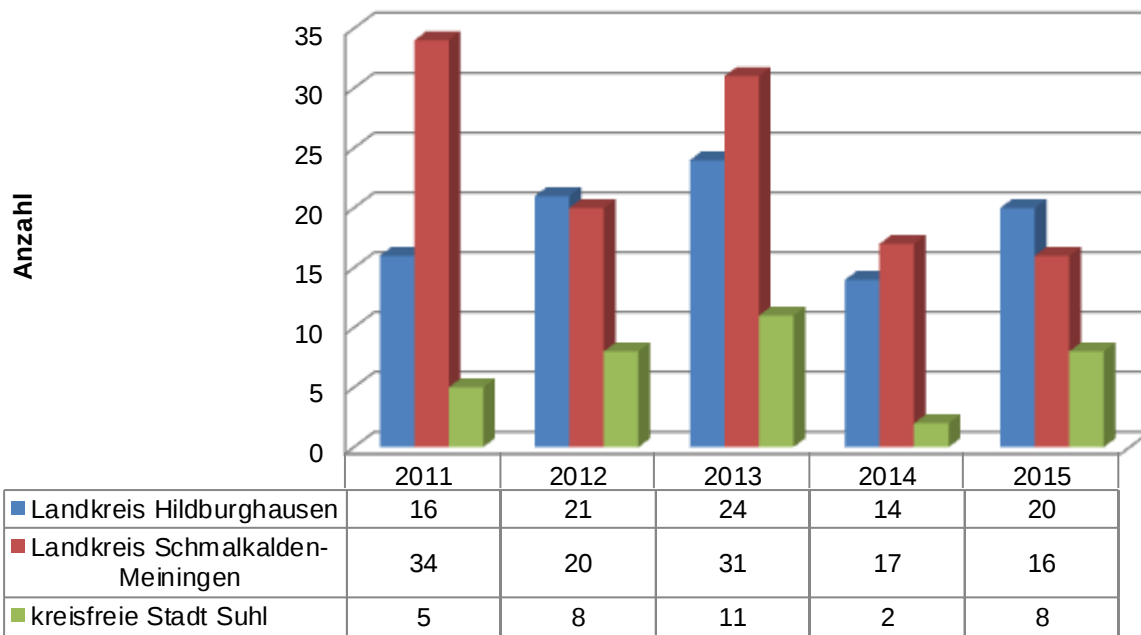


Abbildung 59 Anzahl der Grundstücke für Werdendes Bauland über 5 Jahre

5.1.3 Flächenumsatz Werdendes Bauland

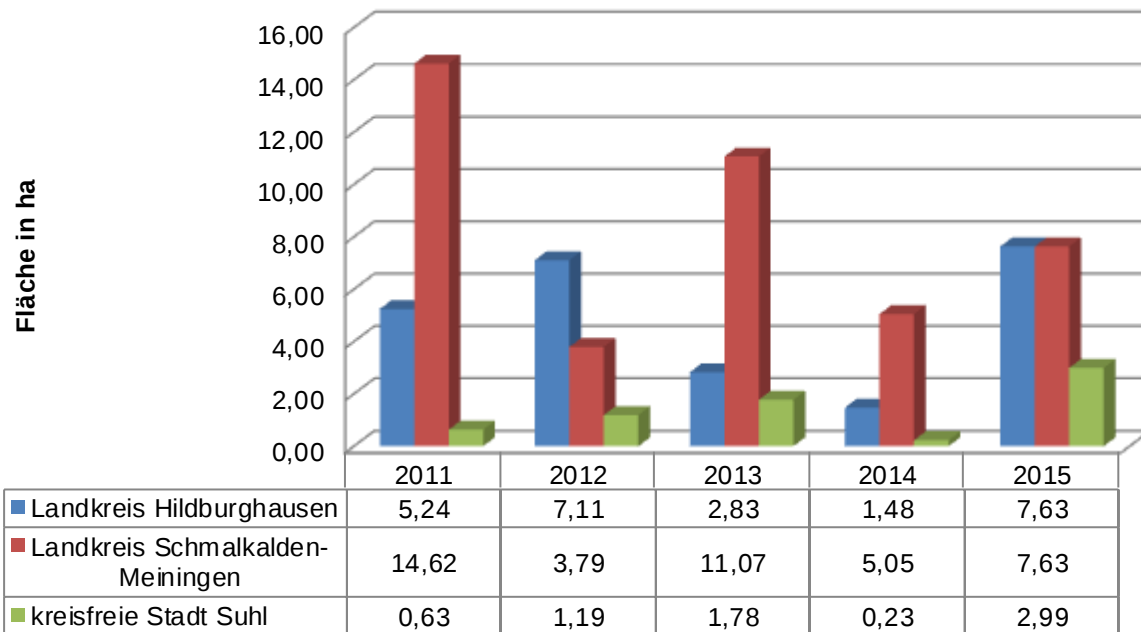


Abbildung 60 Flächenumsatz der Grundstücke für Werdendes Bauland über 5 Jahre

5.1.3 Geldumsatz Werdendes Bauland

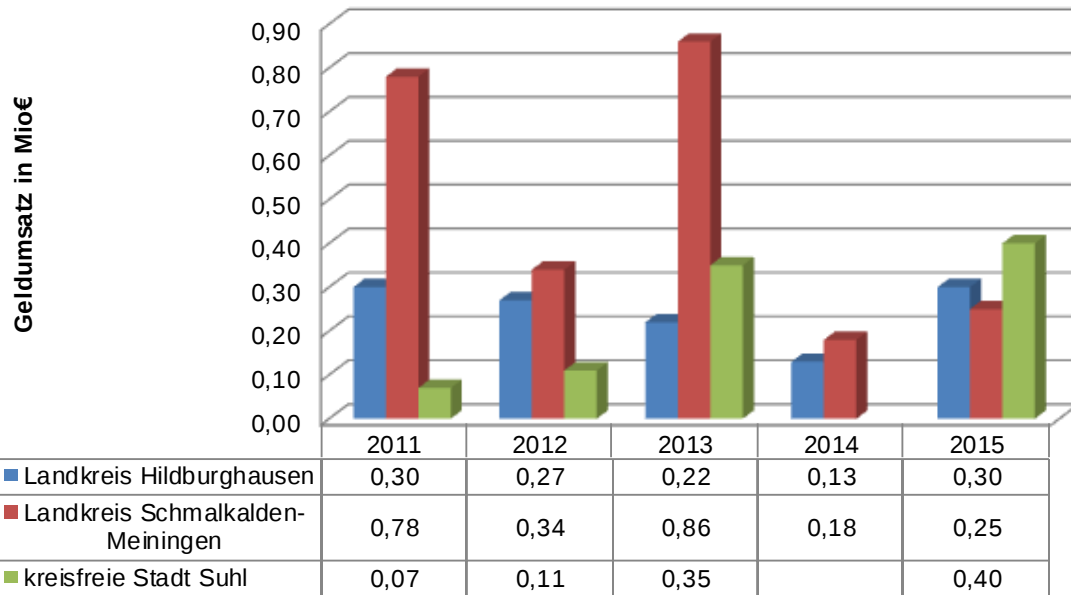


Abbildung 61 Geldumsatz der Grundstücke für Werdendes Bauland über 5 Jahre

5.1.3 Ø bereinigter Kaufpreis Rohbauland

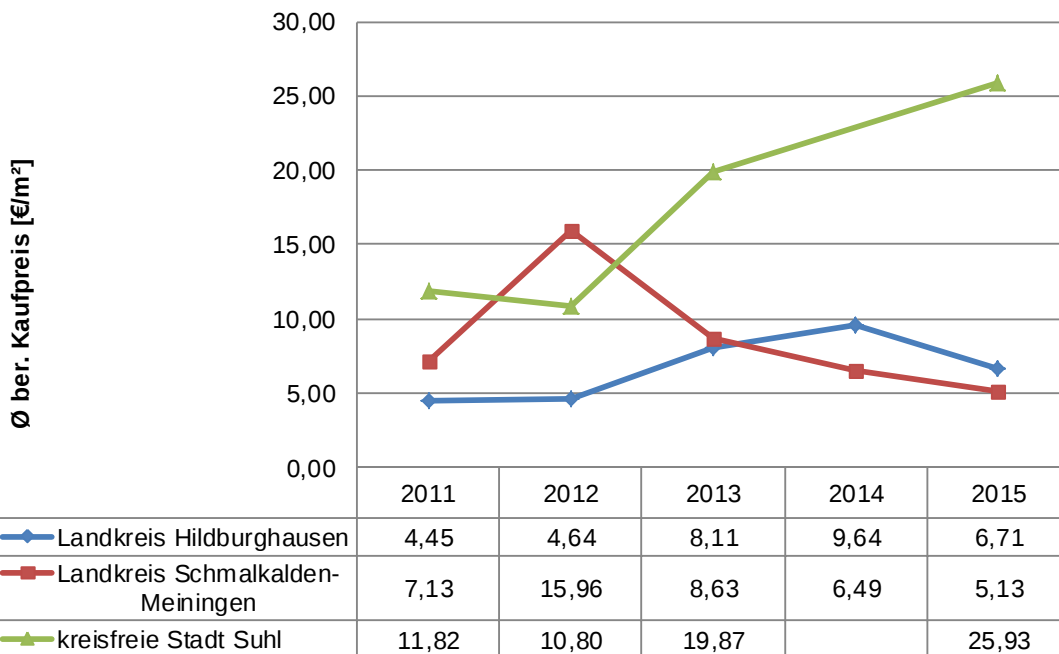


Abbildung 62 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis für Rohbauland über 5 Jahre

Auf Grund der relativ geringeren Anzahl an Kaufverträgen in Suhl bildet sich hier der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Rohbauland in den vergangenen Jahren mit größeren Schwankungen ab.

In den beiden Landkreisen liegt der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Rohbauland überwiegend zwischen 5 und 10 €/m². Im Zuständigkeitsbereich wurden 2014 und 2015 für Rohbauland im Mittel 35% des jeweiligen Bodenrichtwertes für baureifes Land bezahlt.

Landkreis Hildburghausen									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	1	3	↑ 200	0,11	4,69	↑ 4164	k.A.	0,09	k.A.
Rohbauland	13	17	↑ 31	1,37	2,95	↑ 115	0,13	0,21	↑ 62
Summe/Veränderung	14	20	↑ 43	1,48	7,64	↑ 416	0,13	0,30	↑ 131

Abbildung 63 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Entwicklungsstufe der Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	2	4	↑ 100	0,13	0,83	↑ 538	k.A.	0,01	k.A.
Rohbauland	15	12	↓ -20	4,92	6,80	↑ 38	0,17	0,23	↑ 35
Summe/Veränderung	17	16	↓ -6	5,05	7,63	↑ 51	0,17	0,24	↑ 41

Abbildung 64 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Entwicklungsstufe der Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	0	1	k.A.	k.A.	1,54	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Rohbauland	2	7	↑ 250	0,23	1,45	↑ 530	k.A.	0,34	k.A.
Summe/Veränderung	2	8	↑ 300	0,23	2,99	↑ 1200	k.A.	0,34	k.A.

Abbildung 65 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Entwicklungsstufe der Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

5.1.4 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen und privatem Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich vor allem um Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen. Die Auswertung umfasst Kaufverträge über ehemalige, bleibende und zukünftige Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich.

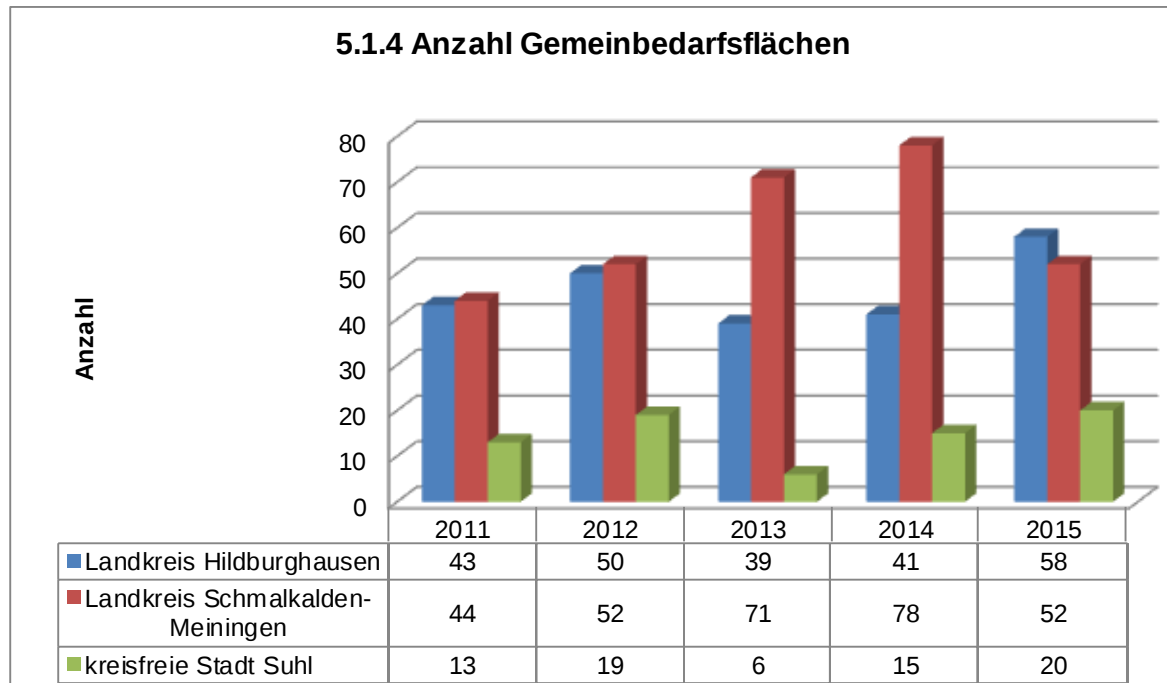


Abbildung 66 Anzahl der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre

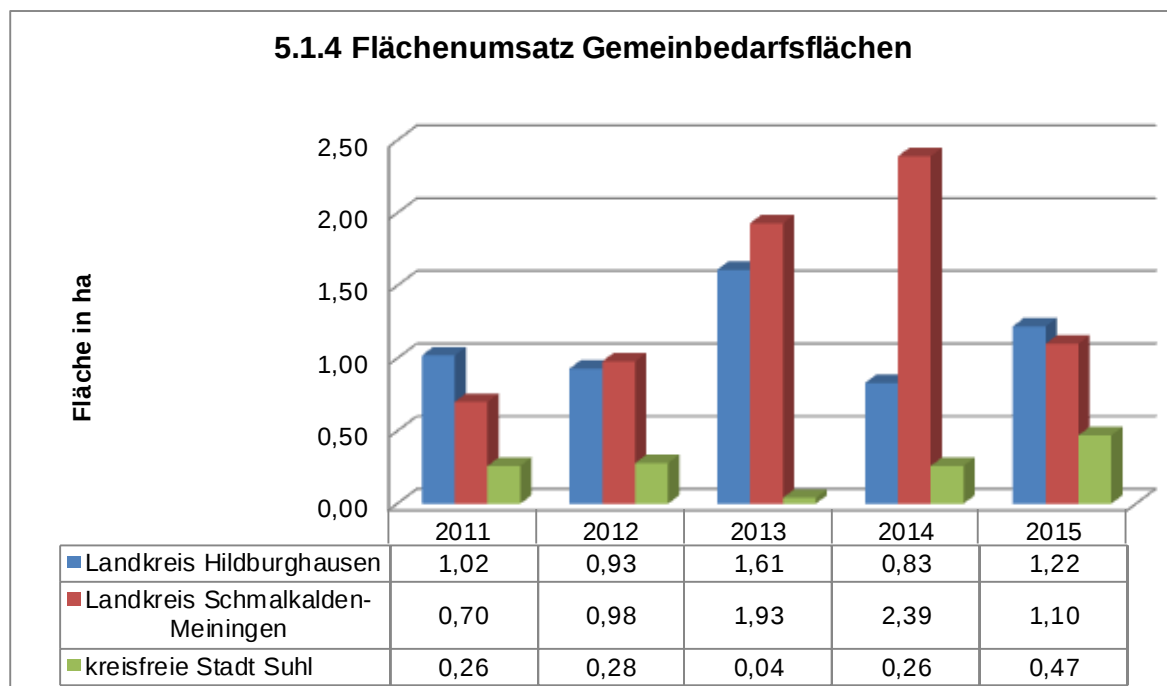


Abbildung 67 Flächenumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre

Bei Kaufverträgen über Gemeinbedarfsflächen im Zuständigkeitsbereich treten in überwiegender Mehrzahl die Städte und Gemeinden als Verkäufer ehemaliger oder als Käufer künftiger Gemeinbedarfsflächen auf. In den vergangenen fünf Jahren wurden

- Ehemalige Gemeinbedarfsflächen zu durchschnittlich 58 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für baureifes Land von den Kommunen verkauft,
- Künftige Gemeinbedarfsflächen zu durchschnittlich 75 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für baureifes Land von den Kommunen gekauft.

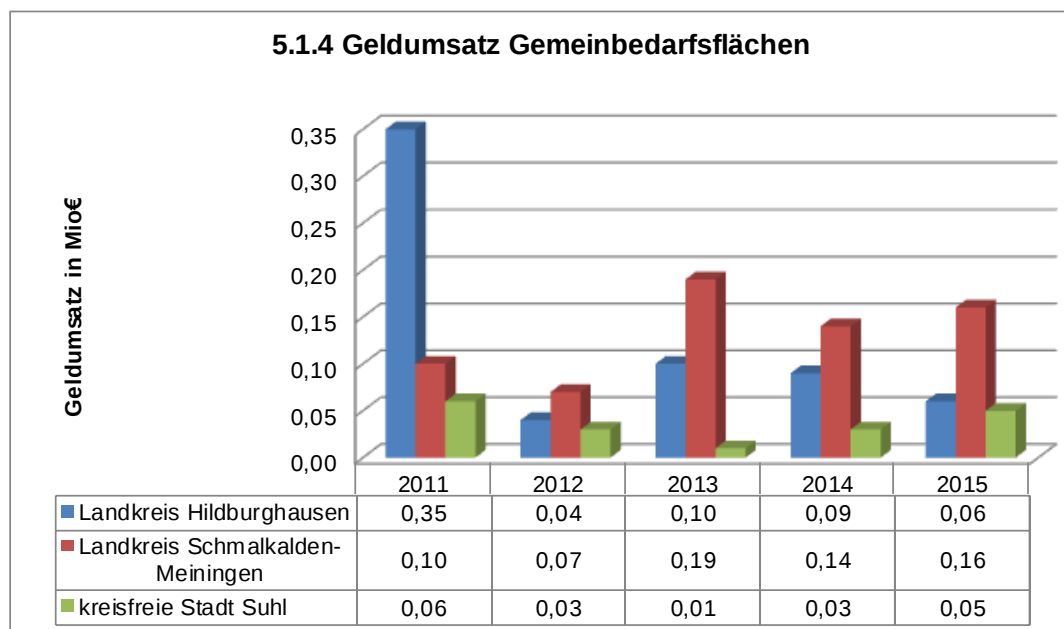


Abbildung 68 Geldumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre

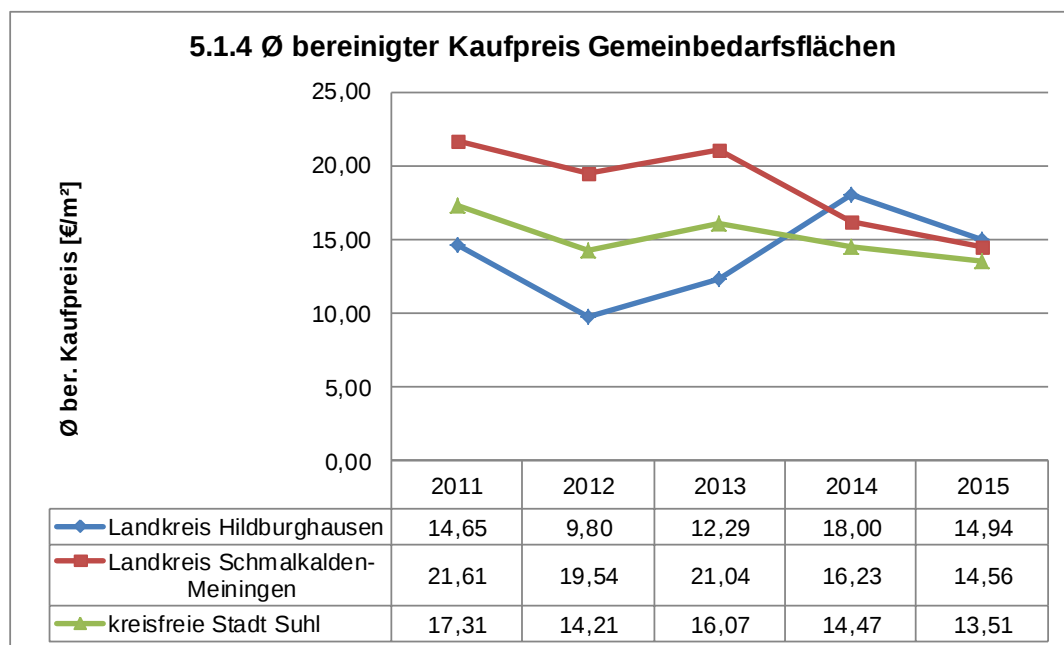


Abbildung 69 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre

Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen im Zuständigkeitsbereich lag im Jahr 2015 bei ca. 15 €/m².

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.“

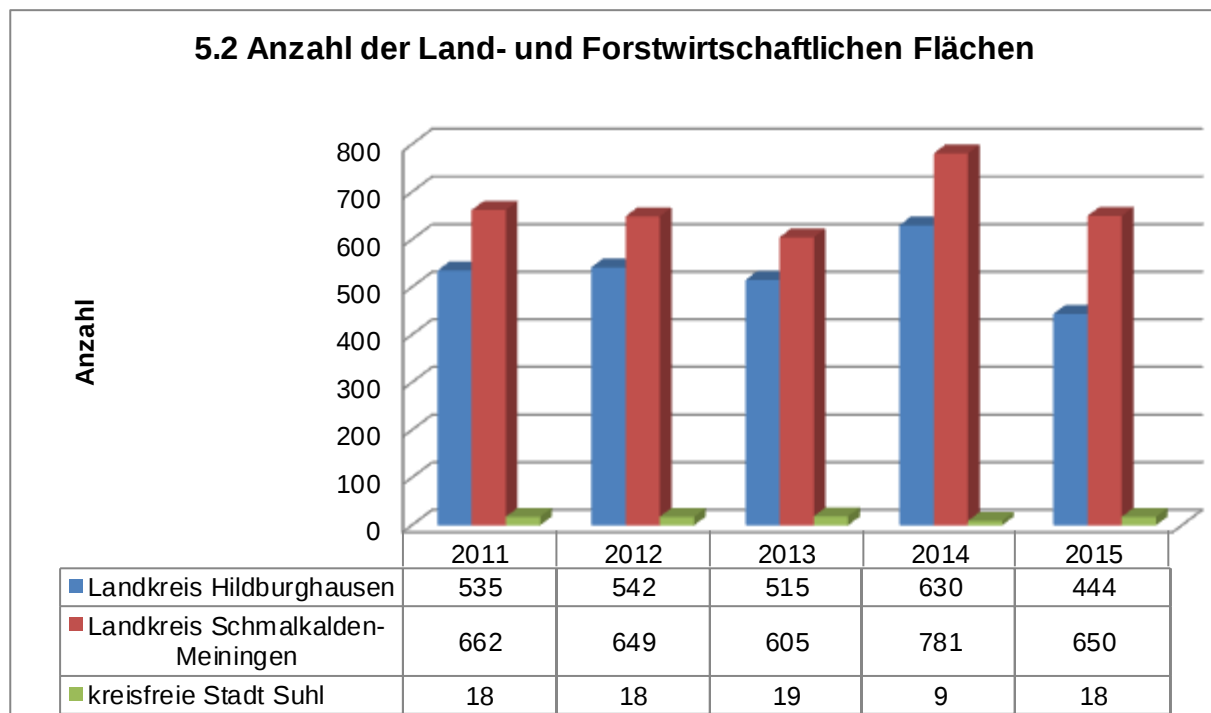


Abbildung 70 Anzahl der Kaufverträge Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen über 5 Jahre

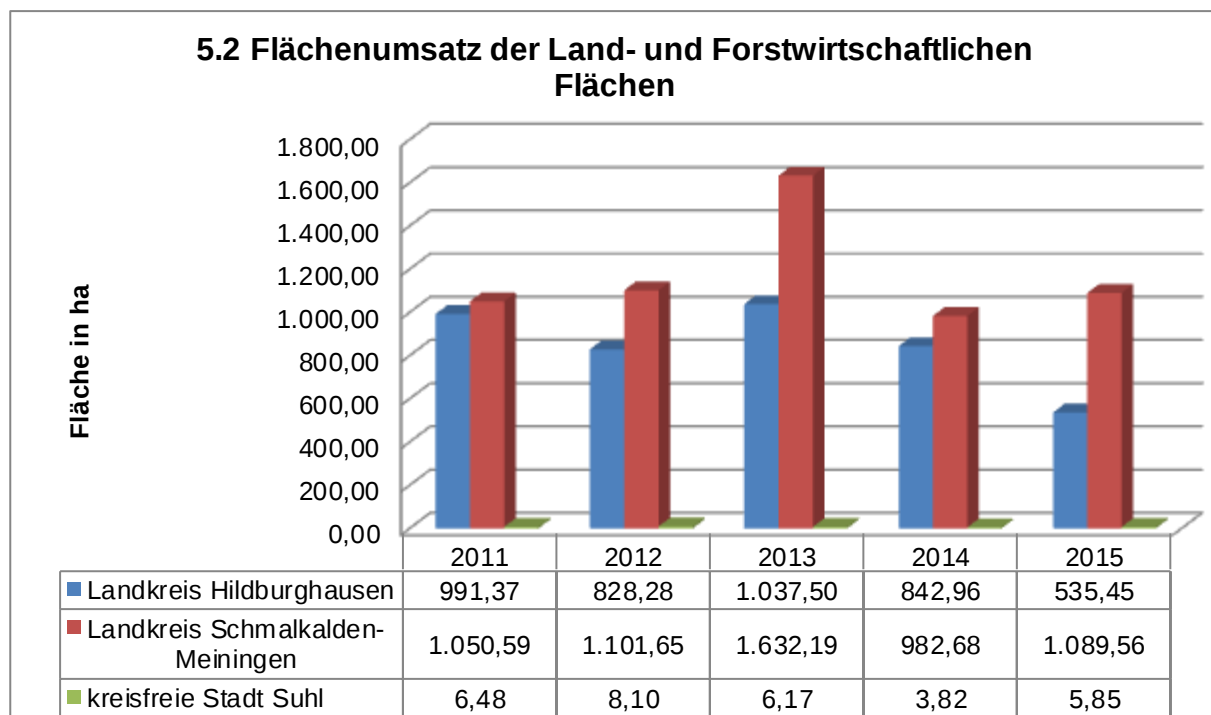


Abbildung 71 Flächenumsatz der Kaufverträge Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen über 5 Jahre

Der Markt für Flächen der Land- und Forstwirtschaft in der kreisfreien Stadt Suhl ist im Verhältnis zu dem in den beiden Landkreisen bedeutungslos, was sich anhand der Umsatzzahlen ablesen lässt.

Während sich die Umsätze im Landkreis Hildburghausen 2015 gegenüber dem Vorjahr deutlich verringerten (Anzahl -30%, Fläche -36%, Geld -50%), stiegen Flächenumsatz (+11%) und Geldumsatz (+48%) im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, obwohl auch hier die Anzahl der Kaufverträge um 17% zurückging.

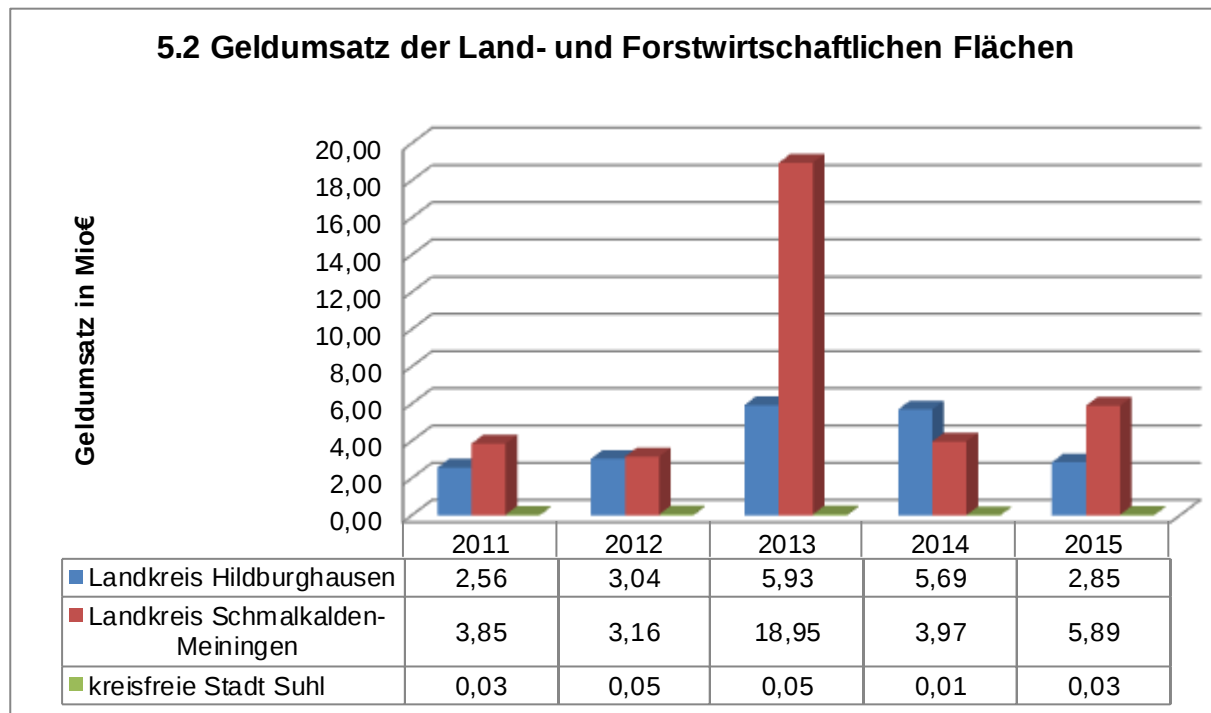


Abbildung 72 Geldumsatz der Kaufverträge Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen über 5 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	282	203	↓ -28	516,80	302,29	↓ -42	4,56	1,71	↓ -63
Grünland	213	157	↓ -26	165,60	158,15	↓ -4	0,68	0,69	↑ 1
Wald	84	65	↓ -23	140,90	66,00	↓ -53	0,33	0,29	↓ -12
Sonstige	51	19	↓ -63	19,70	9,01	↓ -54	0,12	0,16	↑ 33
Summe/Veränderung	630	444	↓ -30	843,00	535,45	↓ -36	5,69	2,85	↓ -50

Abbildung 73 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen nach Nutzungsart über 2 Jahre

Flächenumsatz der Teilmärkte land- und forstwirtschaftlicher Flächen 2015 im Landkreis Hildburghausen

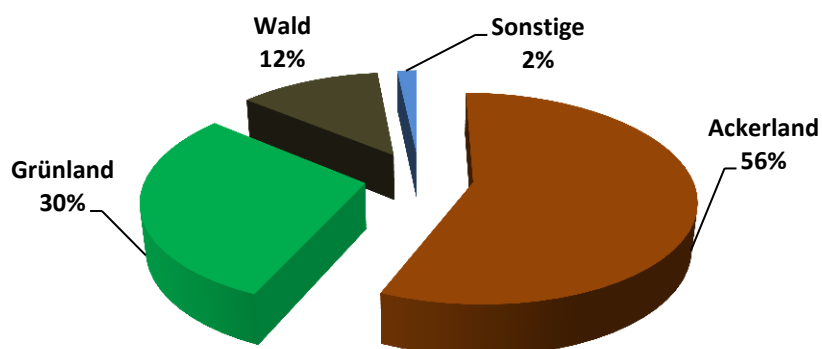


Abbildung 74 Landkreis Hildburghausen - Flächenumsatz der Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft 2015

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	239	222	↓ -7	362,70	556,99	↑ 54	1,89	3,33	↑ 76
Grünland	327	257	↓ -21	344,00	377,57	↑ 10	1,27	1,93	↑ 52
Wald	131	88	↓ -33	224,30	106,70	↓ -52	0,66	0,42	↓ -36
Sonstige	84	83	↓ -1	51,70	48,30	↓ -7	0,15	0,21	↑ 40
Summe/Veränderung	781	650	↓ -17	982,70	1089,56	↑ 11	3,97	5,89	↑ 48

Abbildung 75 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach Nutzungsart über 2 Jahre

Flächenumsatz der Teilmärkte land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

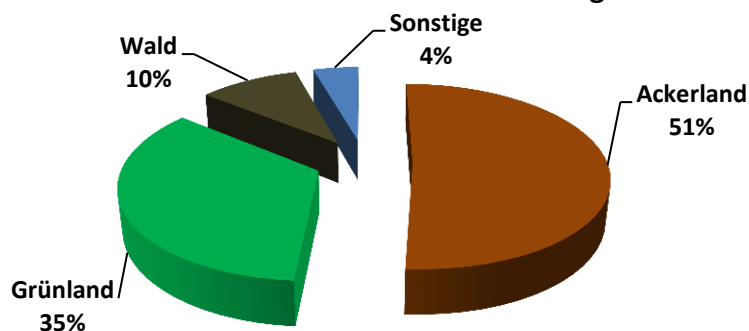


Abbildung 76 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Flächenumsatz der Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft 2015

kreisfreie Stadt Suhl									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	1	0	k.A.	0,50	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Grünland	4	9	↑ 125	2,20	2,99	↑ 36	0,01	0,01	→ 0
Wald	1	1	→ 0	0,90	0,35	↓ -61	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	3	8	↑ 167	0,20	2,51	↑ 1155	0,01	0,02	↑ 100
Summe/ Veränderung	9	18	↑ 100	3,80	5,85	↑ 54	0,02	0,03	↑ 50

Abbildung 77 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen nach Nutzungsart über 2 Jahre

5.2.1 Ackerland

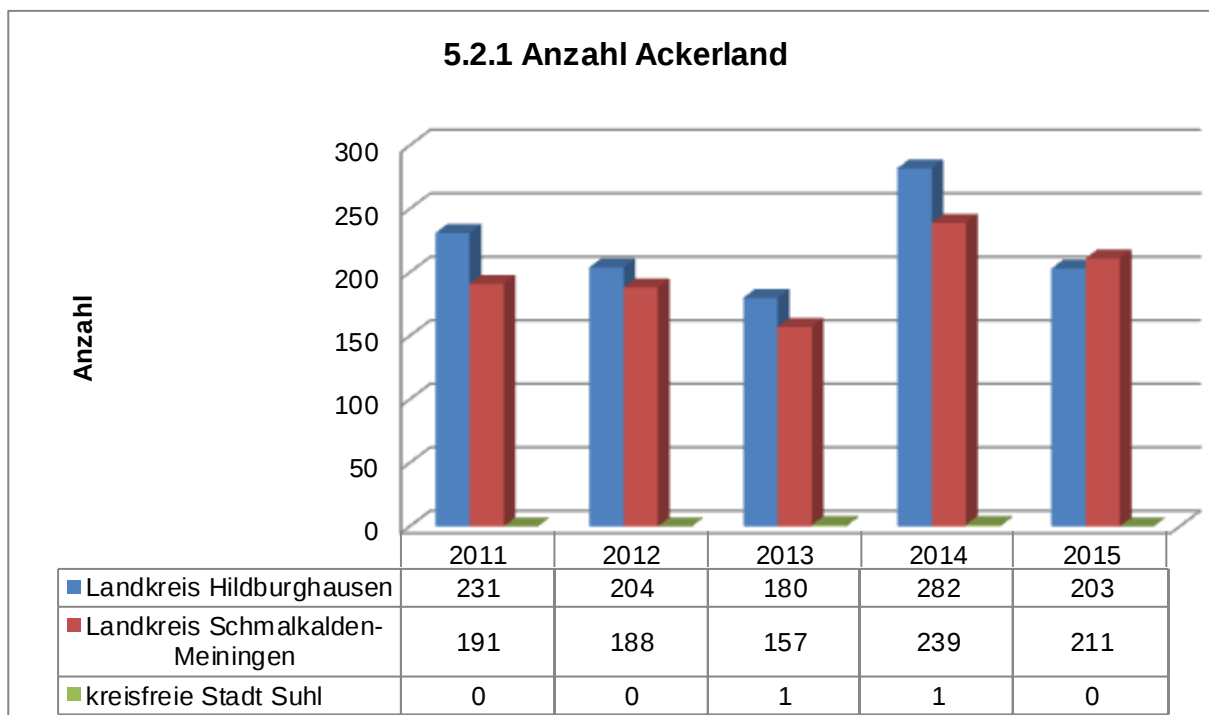


Abbildung 78 Anzahl der Kaufverträge von Ackerland über 5 Jahre

5.2.1 Flächenumsatz Ackerland

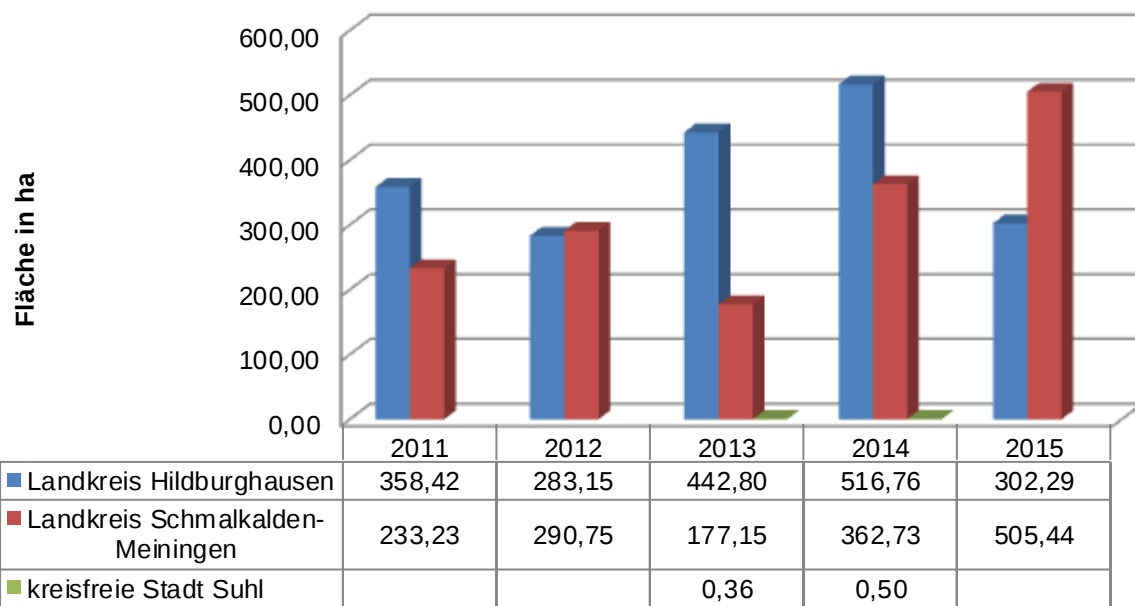


Abbildung 79 Flächenumsatz von Ackerland über 5 Jahre

Während sich die Umsätze von Ackerland im Landkreis Hildburghausen 2015 gegenüber den Spitzenwerten von 2014 deutlich verringerten (Anzahl -28%, Fläche -42%, Geld -63%), stiegen Flächenumsatz (+54%) und Geldumsatz (+76%) im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, obwohl die Anzahl der Kaufverträge um 7% zurückging. Im Landkreis Hildburghausen war bei 203 Kauffällen im Jahr 2015 die verkaufte Ackerfläche im Mittel ca. 1,5 ha groß, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen bei 211 Kauffällen ca. 2,4 ha.

5.2.1 Geldumsatz Ackerland

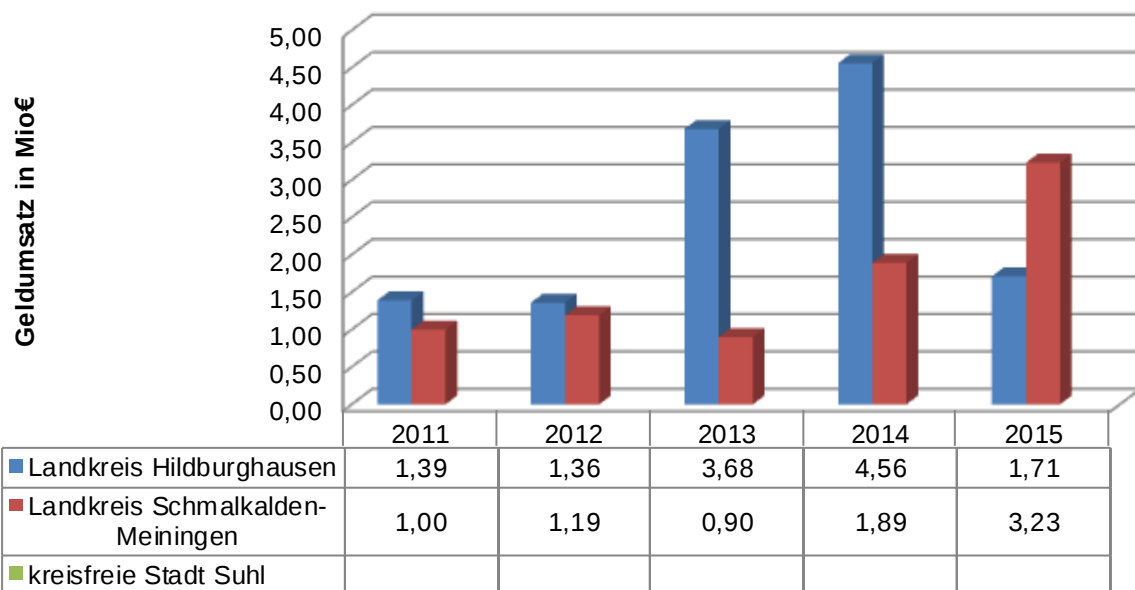


Abbildung 80 Geldumsatz von Ackerland über 5 Jahre

Bei der Ableitung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises für Ackerland blieben Portfolioverkäufe unberücksichtigt, es wurden außerdem nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen der relative Kaufpreis zwischen 0,15 und 3 €/m² liegt und die verkaufte Fläche über 0,1 ha groß ist.

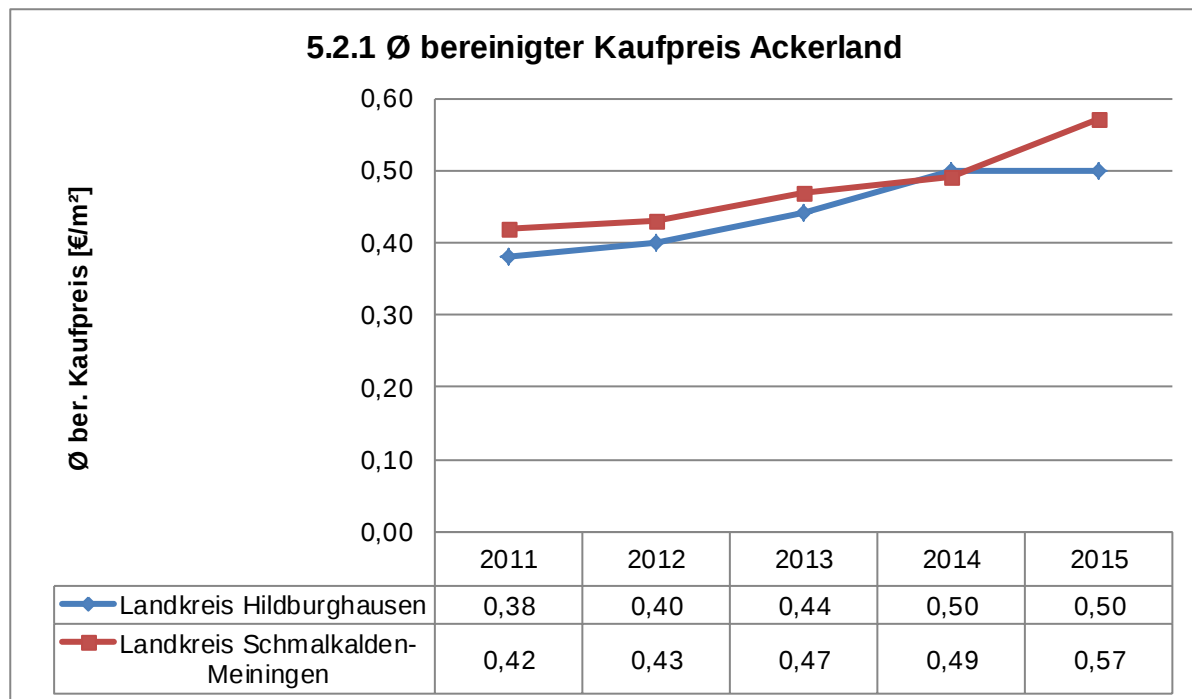


Abbildung 81 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Ackerland über 5 Jahre

In den beiden Landkreisen stiegen die Kaufpreise für Ackerland seit 2011 kontinuierlich an und folgten damit dem deutschlandweiten Trend in abgeschwächter Form.

Kaufpreise, die deutlich über dem Durchschnitt liegen, werden regelmäßig vom Bund (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH) im Bieterverfahren realisiert. Im Berichtsjahr 2015 trat der Bund im Zuständigkeitsbereich in 9% aller Kaufverträge über Ackerland als Verkäufer auf. Dabei wurde ein durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von 1,09 €/m² bei einer durchschnittlich veräußerten Flächengröße von 2,7 ha erzielt (z. Vgl.: „andere“ Verkäufer: 0,49 €/m² bei 1,9 ha).

5.2.2 Grünland

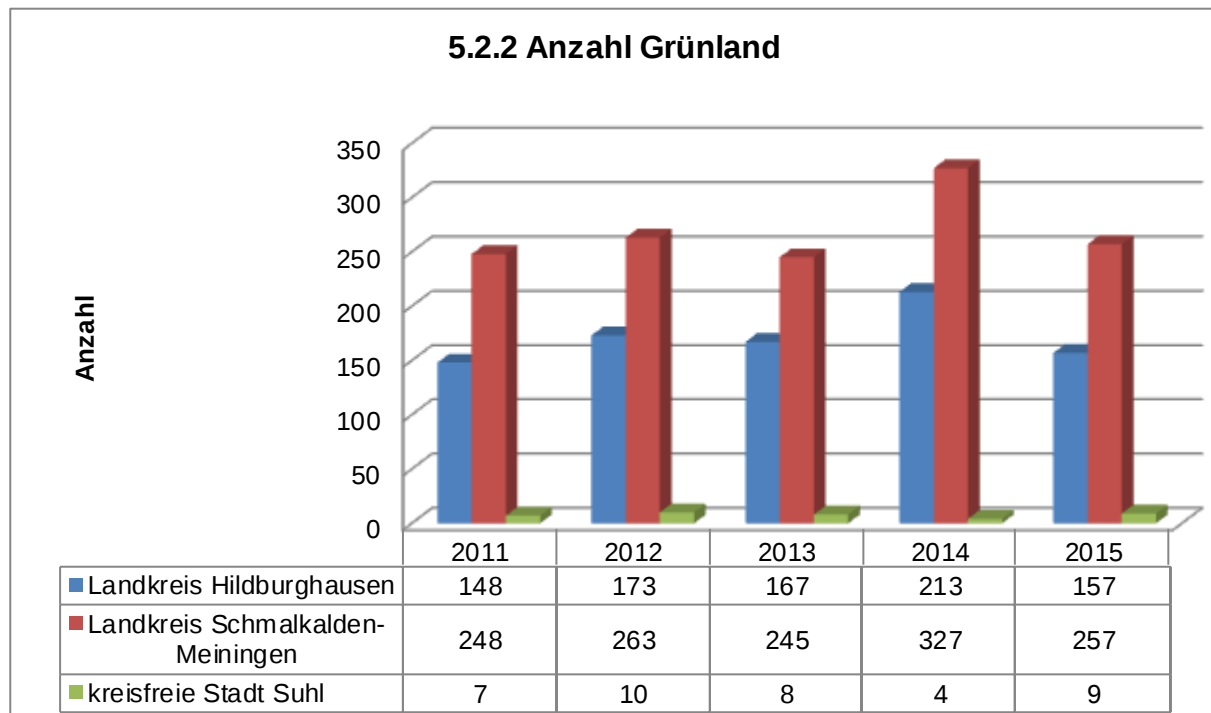


Abbildung 82 Anzahl der Kaufverträge von Grünland über 5 Jahre

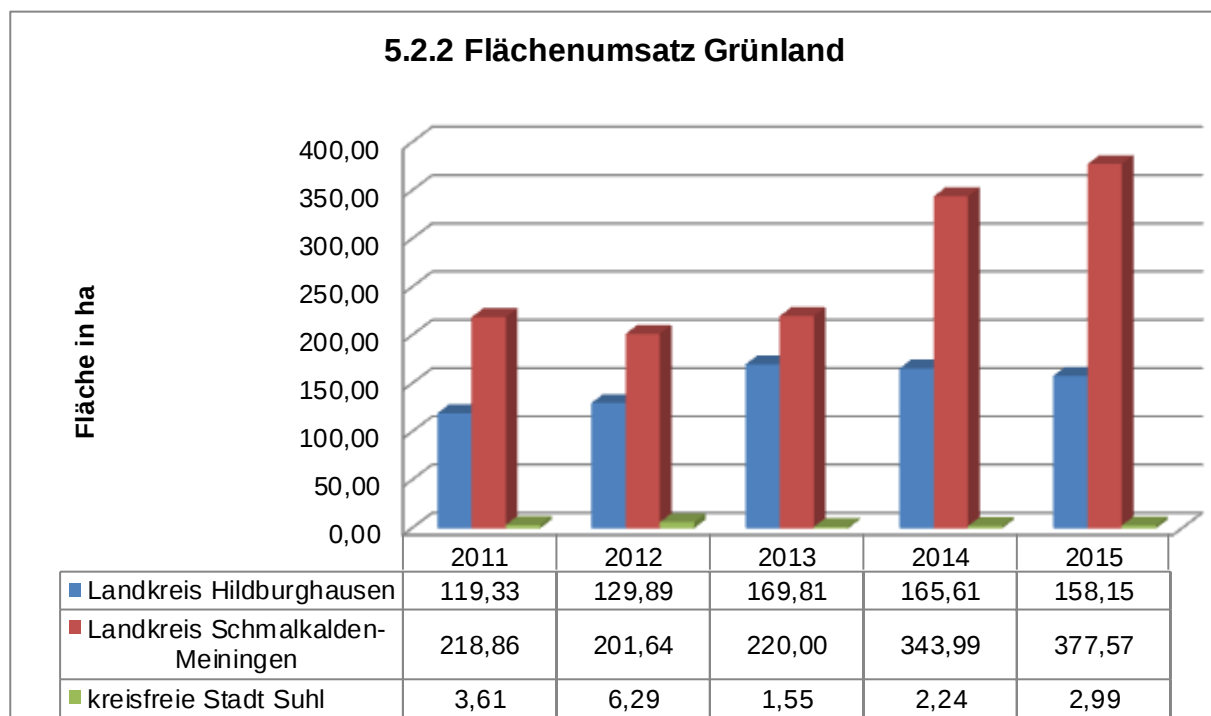


Abbildung 83 Flächenumsatz von Grünland über 5 Jahre

Während 2015 die Flächen- und Geldumsätze von Grünland im Landkreis Hildburghausen gegenüber 2014 etwa auf gleichem Niveau blieben und sich der Flächenumsatz (+10%) und Geldumsatz (+52%) im Landkreis Schmalkalden-Meiningen erhöhte, war die Anzahl der Kaufverträge in beiden Landkreisen rückläufig.

Im Landkreis Hildburghausen war bei 157 Kauffällen im Jahr 2015 die verkaufte Grünlandfläche im Mittel ca. 1,0 ha groß, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen bei 257 Kauffällen ca. 1,5 ha.

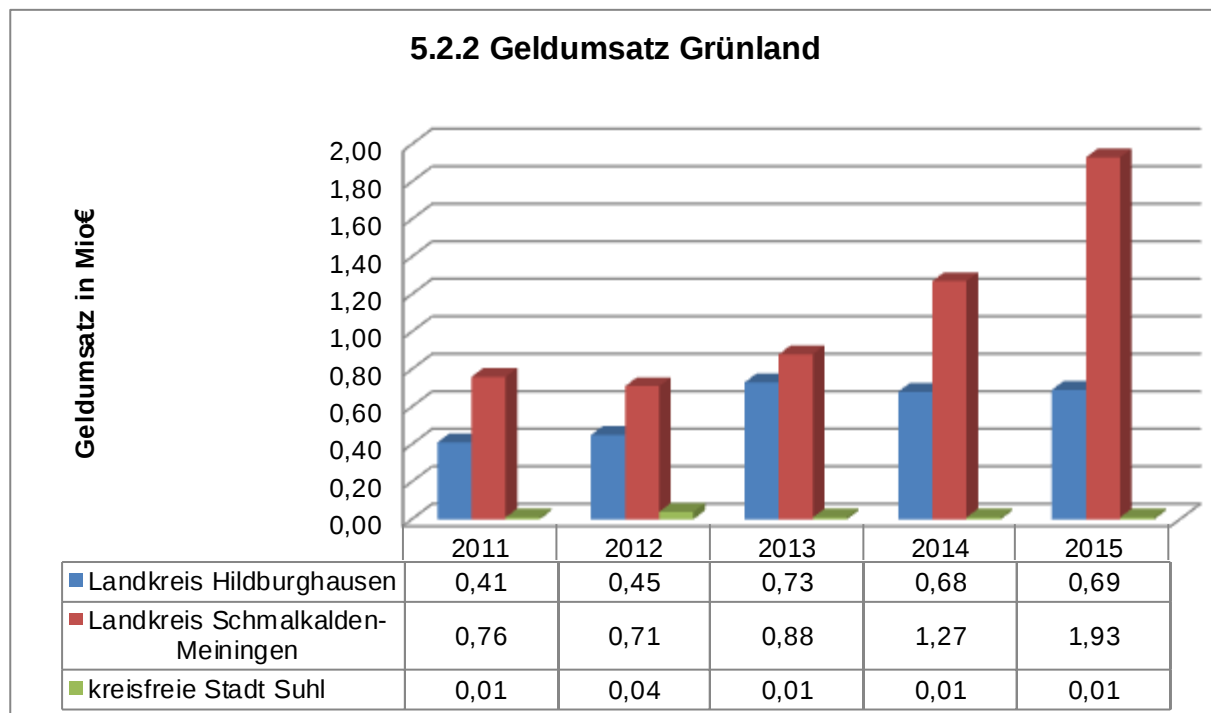


Abbildung 84 Geldumsatz von Grünland über 5 Jahre

Bei der Ableitung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises für Grünland blieben Portfolioverkäufe unberücksichtigt, es wurden außerdem nur Kaufverträge herangezogen, bei denen der relative Kaufpreis zwischen 0,15 und 3 €/m² liegt und die verkaufte Fläche über 0,1 ha groß ist.

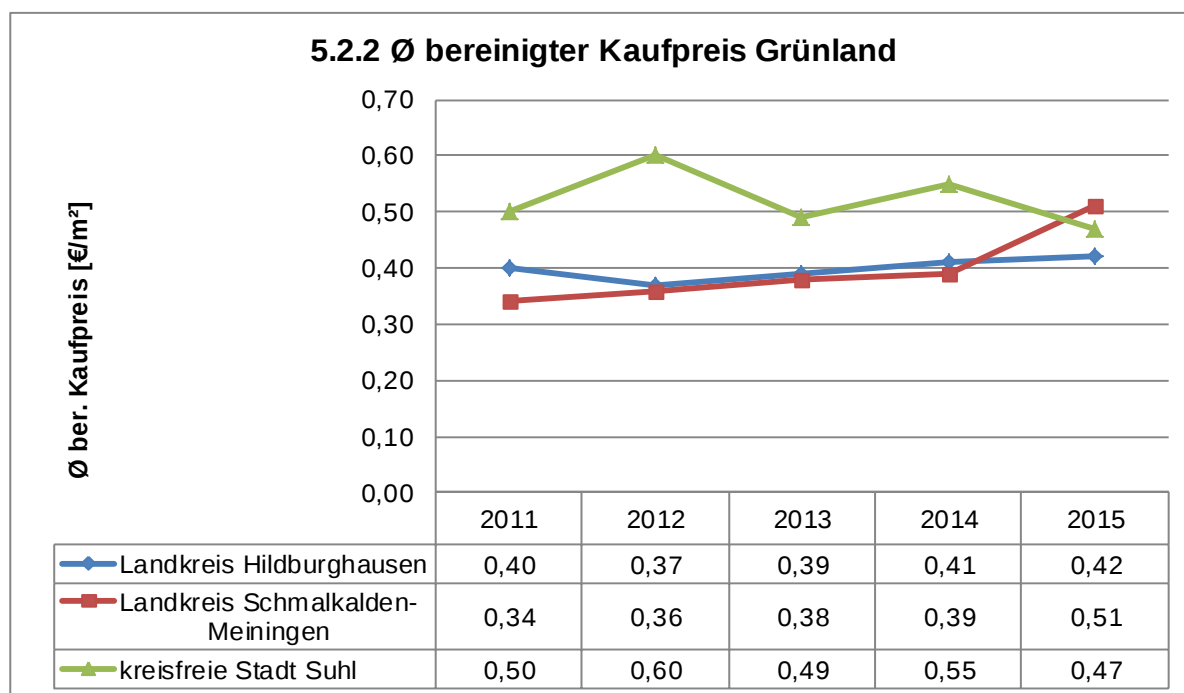


Abbildung 85 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grünland über 5 Jahre

Während 2015 der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Grünland im Landkreis Hildburghausen etwa auf dem Niveau der Vorjahre bei 0,42 €/m² lag, verzeichnete der Landkreis Schmalkalden-Meiningen einen deutlichen Anstieg gegenüber 2014 auf 0,51 €/m². Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen über Grünland in Suhl hat die entsprechende Kurve nur eine eingeschränkte Aussagekraft.

Kaufpreise, die deutlich über dem Durchschnitt liegen, werden regelmäßig vom Bund (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH) im Bieterverfahren realisiert. 2015 trat der Bund im Zuständigkeitsbereich in 12% aller Kaufverträge über Grünland als Verkäufer auf. Dabei wurde ein durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von 0,69 €/m² bei einer veräußerten durchschnittlichen Flächengröße von 1,8 ha erzielt (z.Vgl.: andere Verkäufer: 0,45 €/m² bei 1,0 ha).

5.2.3 Waldflächen

Im weit überwiegenden Teil der Kaufverträge (2014 ca. 93%, 2015 ca. 90%) schließt der Kaufpreis den Baumbestand ein bzw. sind Kaufpreise für Boden und/oder Baumbestand nicht separat ausgewiesen

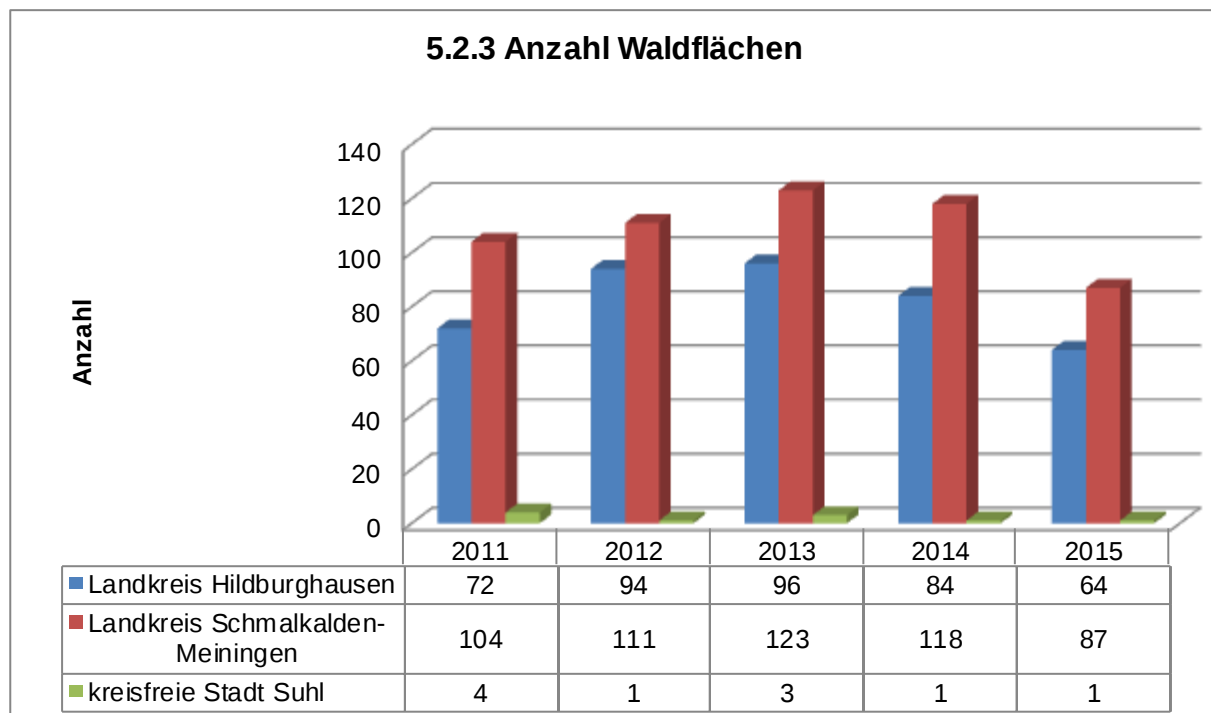


Abbildung 86 Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen über 5 Jahre

2015 waren gegenüber 2014 in beiden Landkreisen alle Umsatzzahlen von Wald rückläufig. Im Landkreis Hildburghausen war bei 64 Kauffällen im Jahr 2015 die verkaufte Waldfläche im Mittel ca. 1ha groß, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen bei 87 Kauffällen durchschnittlich ca. 1,2 ha.

5.2.3 Flächenumsatz Waldflächen

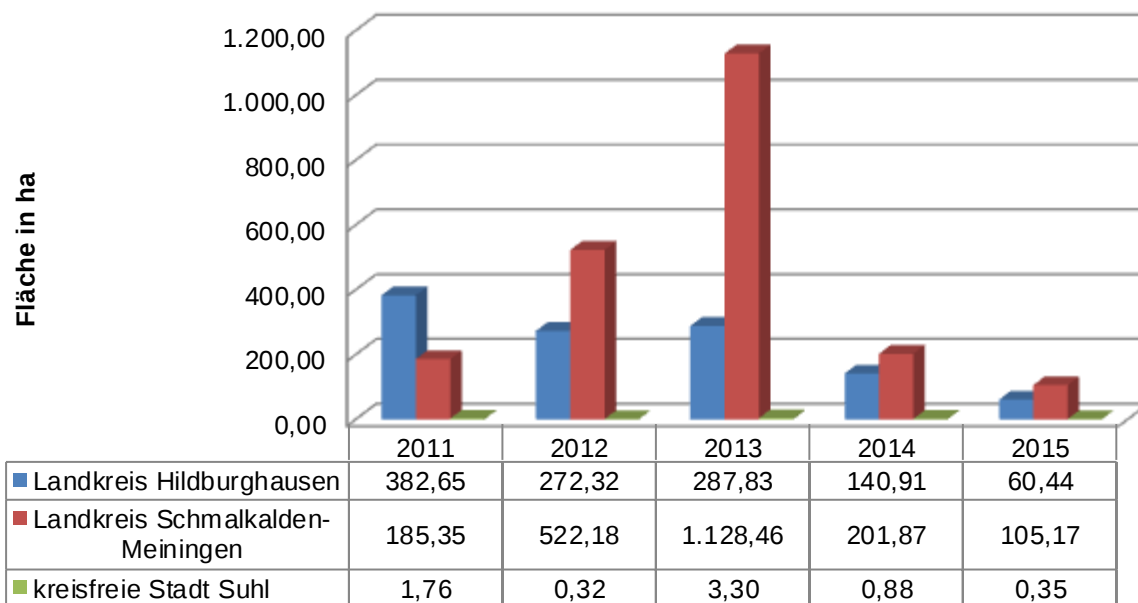


Abbildung 87 Flächenumsatz von Waldflächen über 5 Jahre

5.2.3 Geldumsatz Waldflächen

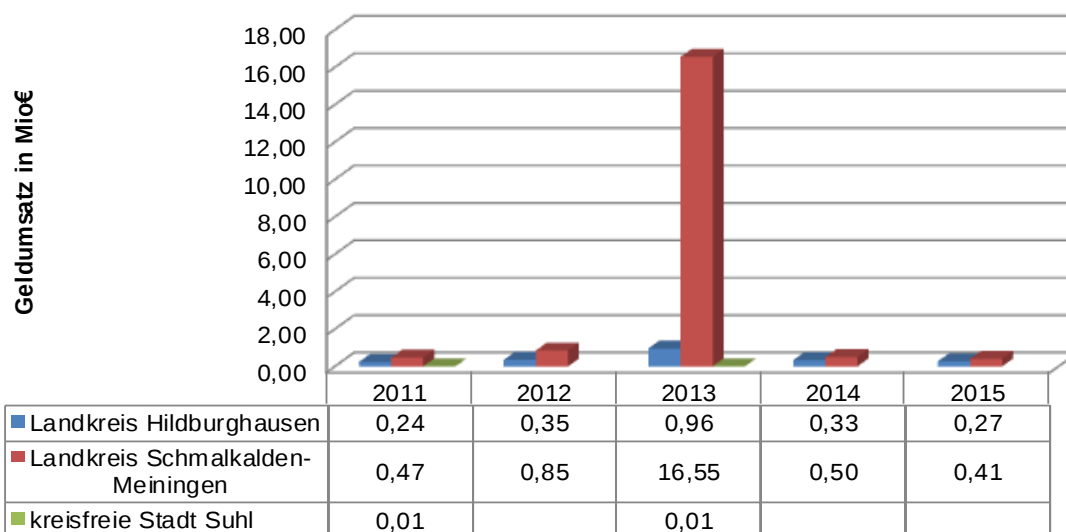


Abbildung 88 Geldumsatz von Waldflächen über 5 Jahre

Der hohe Geldumsatz von 16,55 Mio€ im Landkreis Schmalkalden-Meiningen im Jahr 2013 ist ausschließlich auf Portfolioverkäufe zurückzuführen.

Bei der Ableitung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises bleiben Portfolioverkäufe unberücksichtigt, es werden außerdem nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen der relative Kaufpreis zwischen 0,10 und 3 €/m² liegt und die verkaufte Fläche über 0,1 ha groß ist.

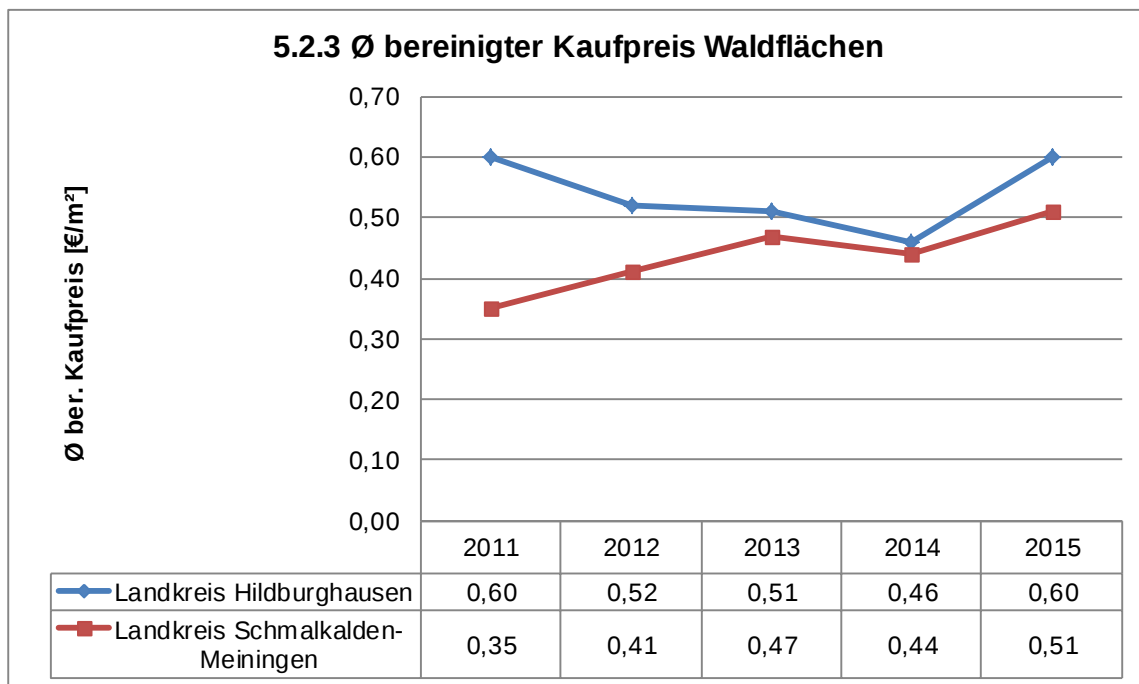


Abbildung 89 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Waldflächen über 5 Jahre

Beim durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis von Wald gab es im Landkreis Hildburghausen 2015 einen deutlichen Anstieg um 30% gegenüber dem Vorjahr auf einen Rekordwert von 0,60 €/m², der 2011 schon einmal erreicht wurde. Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen gab es einen Anstieg um 16% auf den bisher höchsten Wert der vergangenen Jahre von 0,51 €/m².

Kaufpreise, die deutlich über dem Durchschnitt liegen, werden regelmäßig vom Bund (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH) im Bieterverfahren realisiert. Im Berichtsjahr 2015 trat der Bund im Zuständigkeitsbereich in 15% der Kaufverträge über Wald als Verkäufer auf. Dabei konnte, auch auf Grund der geringen Anzahl an Kaufverträgen (17), kein signifikant erhöhtes Kaufpreisniveau gegenüber anderen Verkäufern festgestellt werden.

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. Sie eignen sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine solche Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung hin zu einer Bauerwartung gegeben ist.

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen. In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Geringst- und Unland

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung sind zum Beispiel Abbauflächen, Camping- und Golfplätze, Standorte für Photovoltaik- und Windenergieanlagen, Lagerplätze, private Grünanlagen u.a..

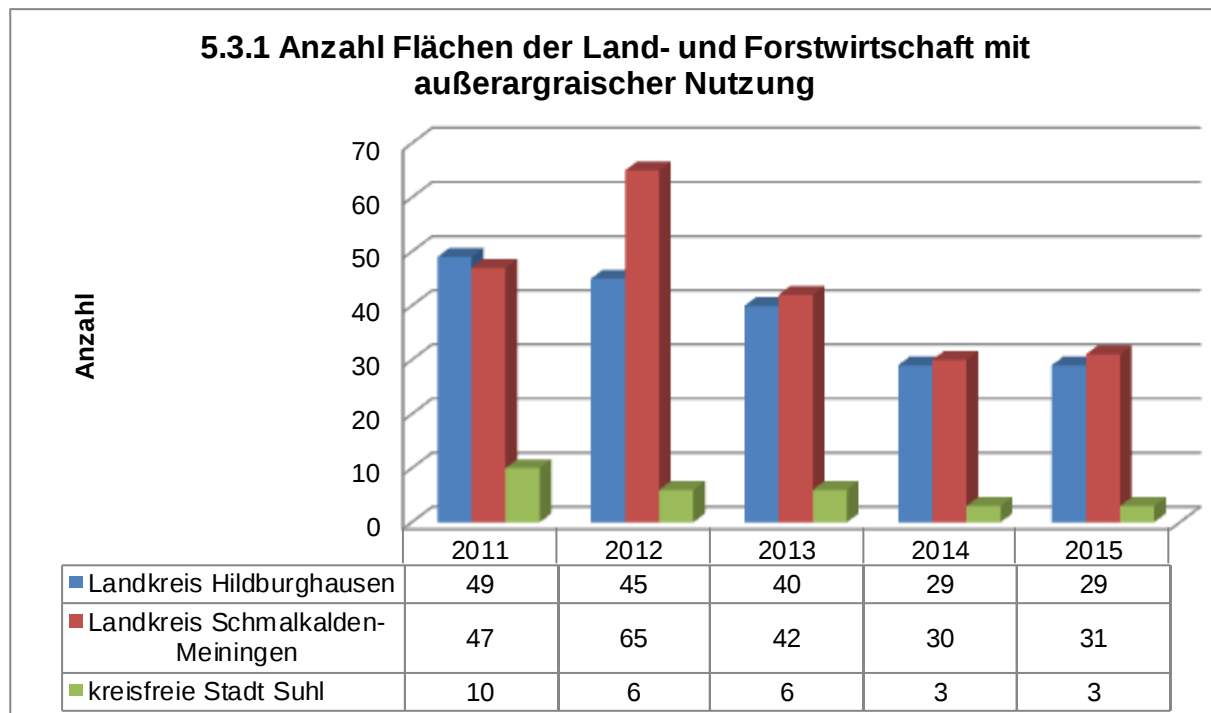


Abbildung 90 Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre

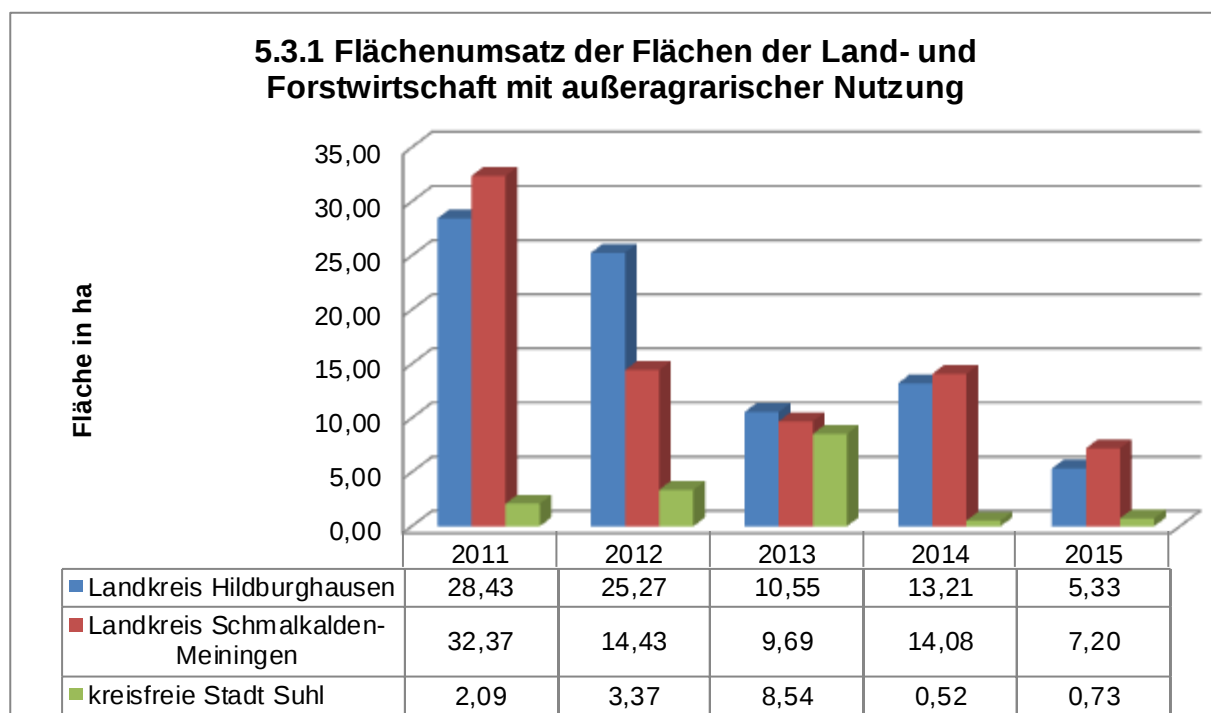


Abbildung 91 Flächenumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre

5.3.1 Geldumsatz der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

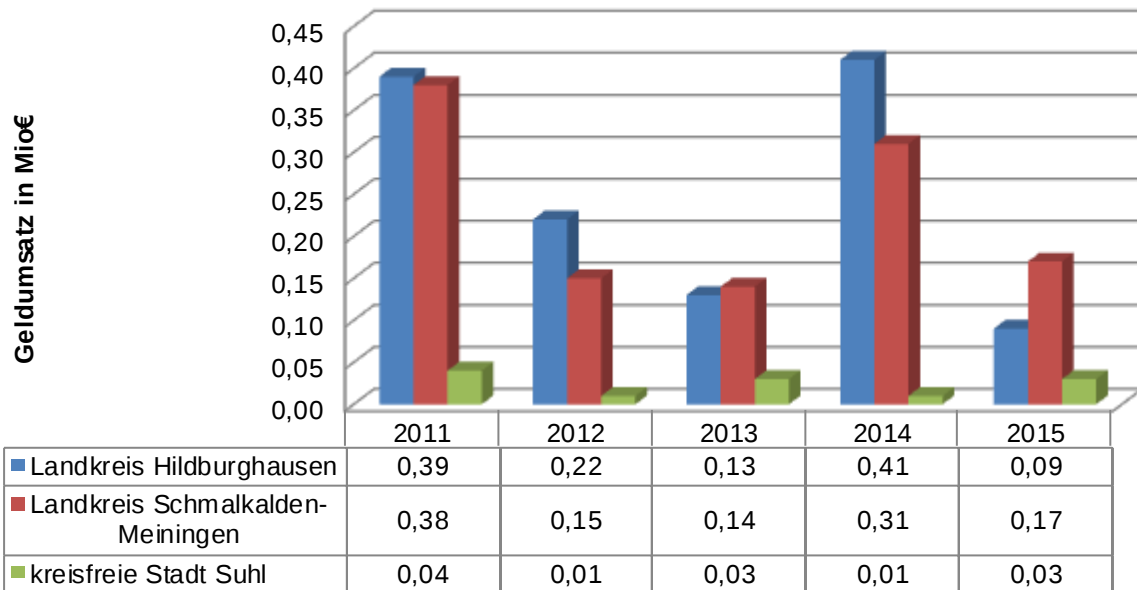


Abbildung 92 Geldumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre

5.3.1 Ø bereinigter Kaufpreis der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

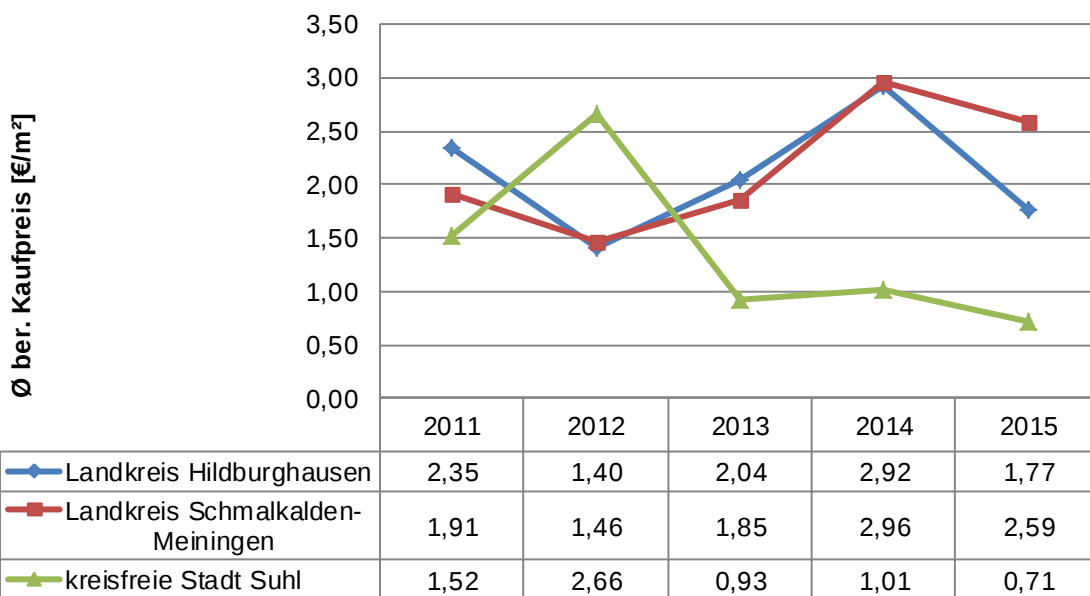


Abbildung 93 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre

Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen in Suhl hat die entsprechende Kurve nur eine eingeschränkte Aussagekraft. In den beiden Landkreisen wurden für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung in den vergangenen fünf Jahren Kaufpreise erzielt, die im Mittel etwa zwischen dem 3 und 7 fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen lagen.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen und regelmäßig privatem Gewinnstreben entzogen sind. Die folgenden Darstellungen umfassen alle ehemaligen, bleibenden und zukünftigen Gemeinbedarfsflächen, die im Außenbereich liegen und deshalb dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ zugeordnet sind.

Während 2015 die Umsatzzahlen für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich im Landkreis Hildburghausen gegenüber 2014 zurückgingen, verzeichnete der Landkreis Schmalkalden-Meiningen deutliche Zuwächse, insbesondere beim Flächen- und Geldumsatz. 78% der Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich wurden 2015 mit der Absicht abgeschlossen, in den Besitz von (zukünftigen) Verkehrsflächen zu gelangen.

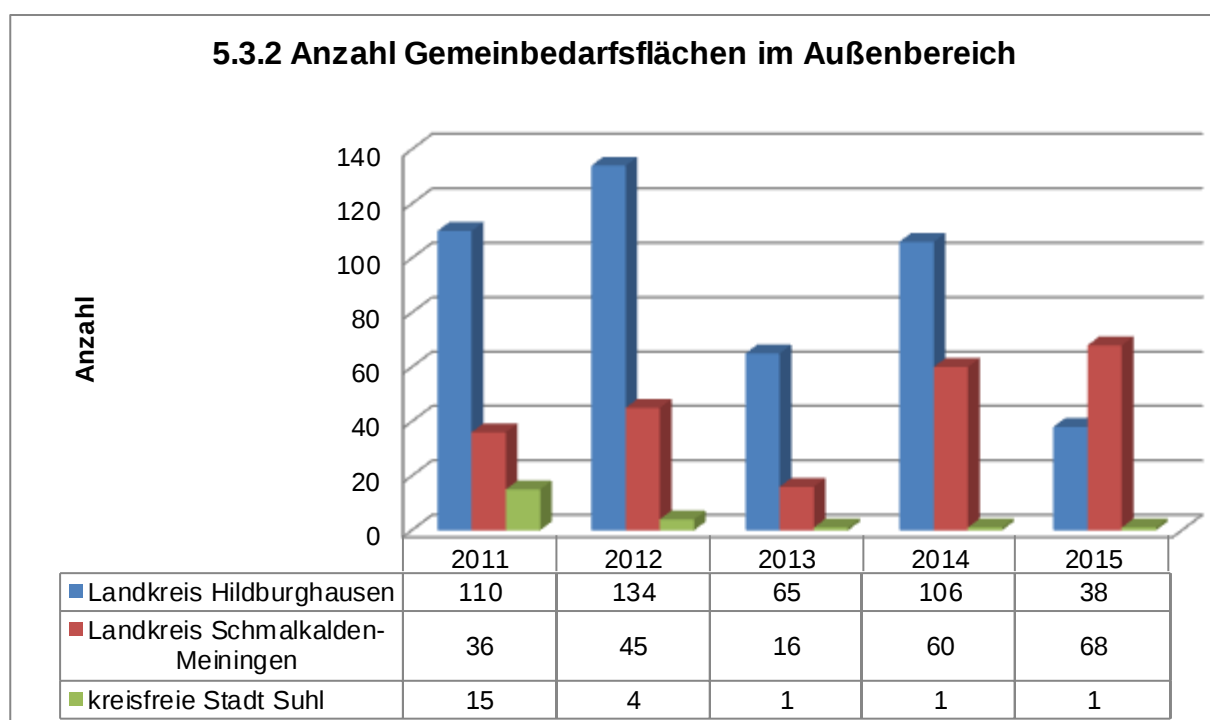


Abbildung 94 Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre

5.3.2 Flächenumsatz Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

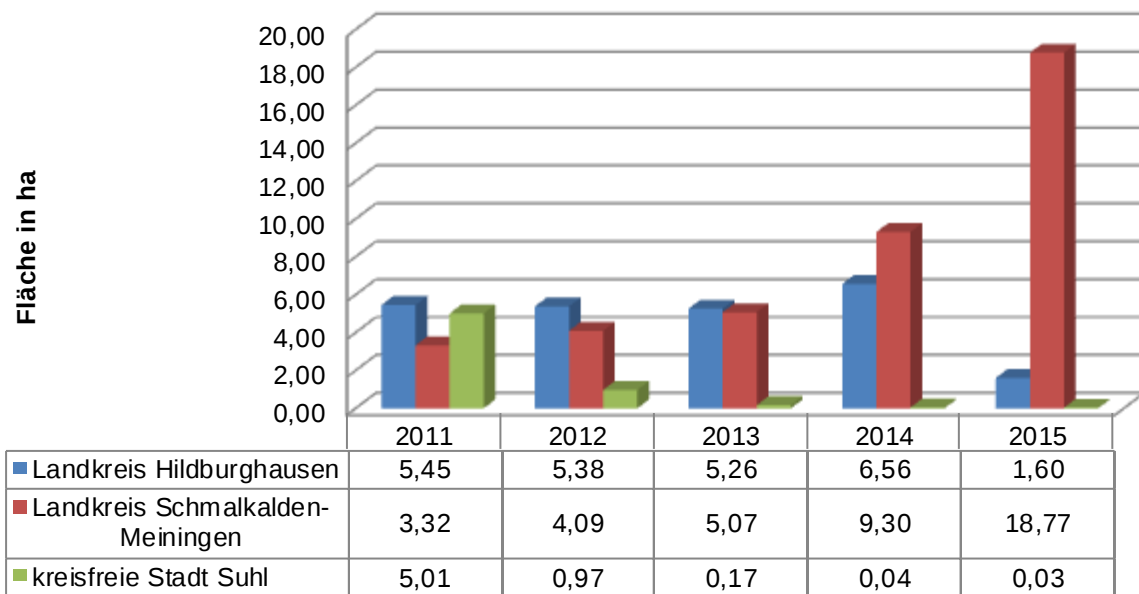


Abbildung 95 Flächenumsatz von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre

5.3.2 Geldumsatz Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

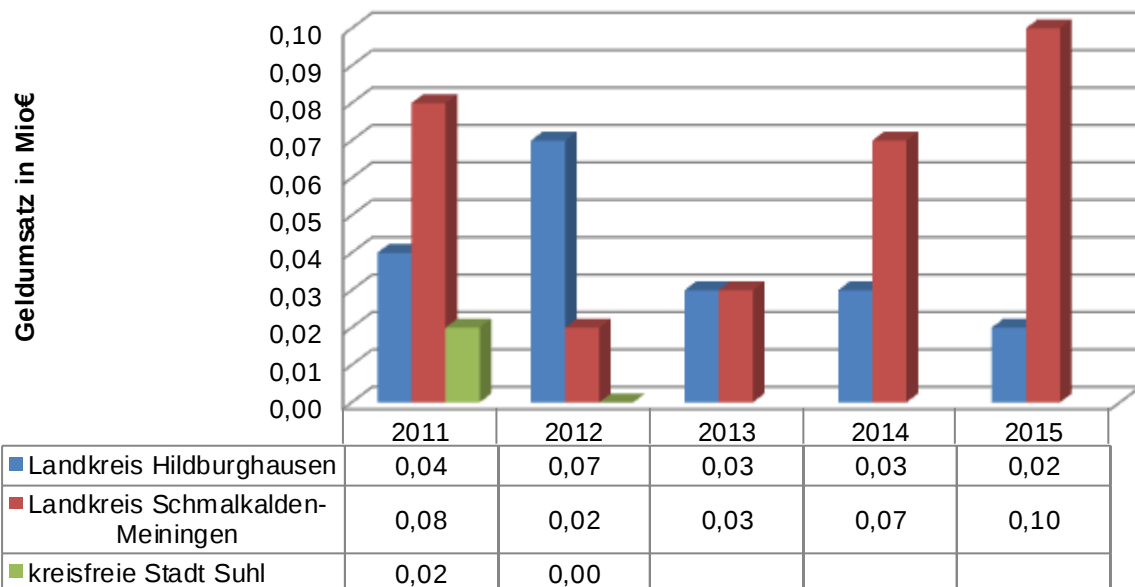


Abbildung 96 Geldumsatz von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre

5.3.2 Ø bereinigter Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

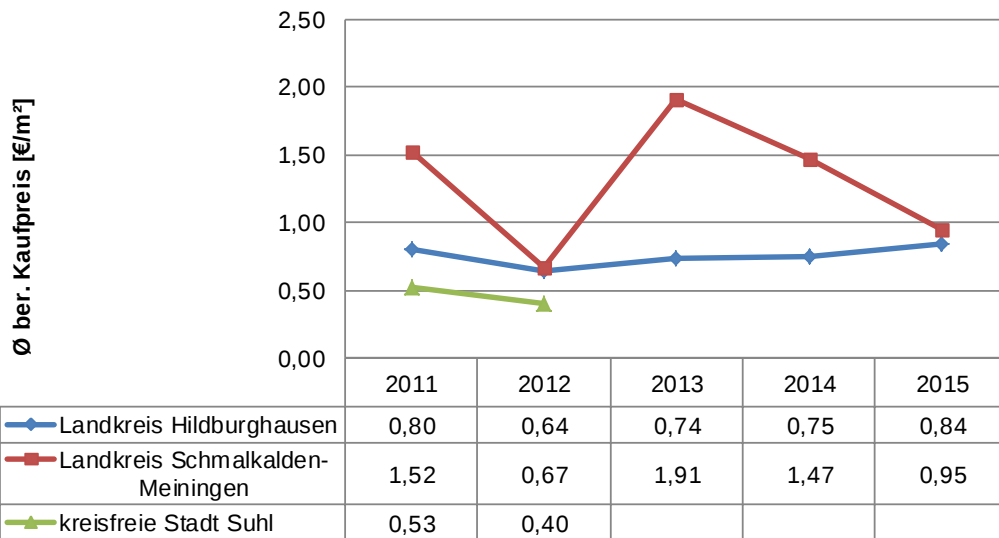


Abbildung 97 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre

Im Landkreis Hildburghausen wurden für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich in den vergangenen fünf Jahren Kaufpreise erzielt, die im Mittel zwischen dem 1,5 - und 2 fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen lagen. Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen lagen die Kaufpreise im gleichen Zeitraum zwischen dem 1,5 - und 4 fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

In die Auswertungen zu „Gärten im Außenbereich“ sind Gärten mit und ohne Gartenhaus einbezogen. Sofern ein Gartenhaus vorhanden ist, ist es nicht wertrelevant.

5.3.3 Anzahl Gärten im Außenbereich

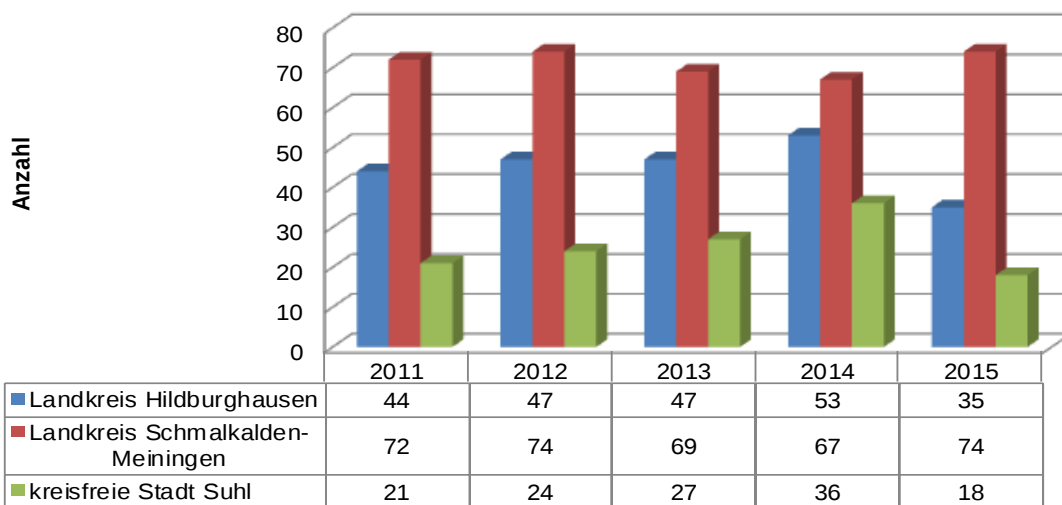


Abbildung 98 Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre

5.3.3 Flächenumsatz Gärten im Außenbereich

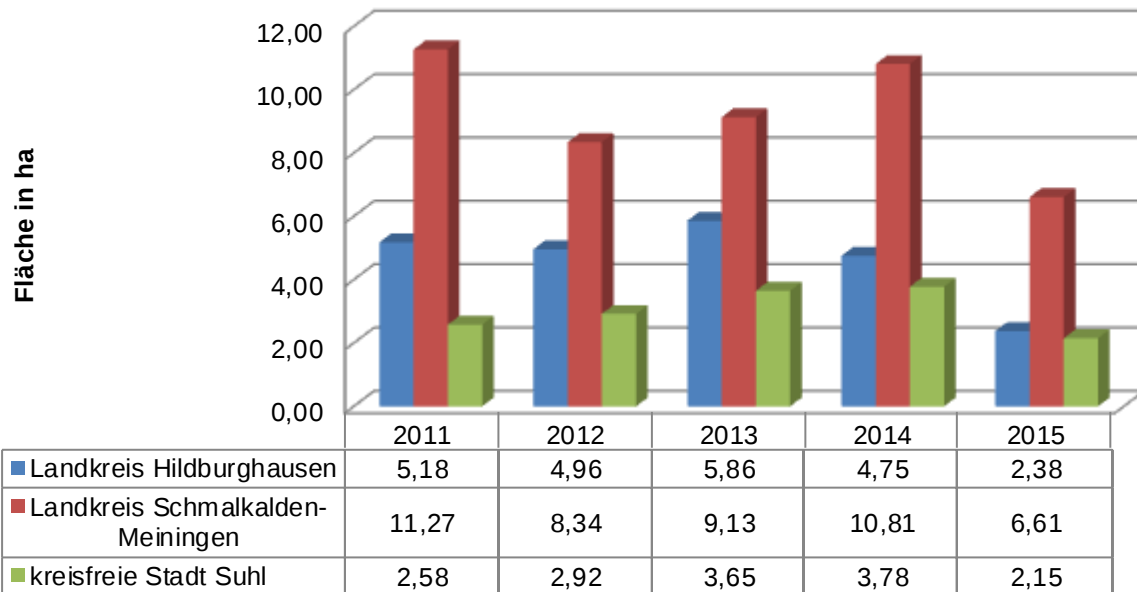


Abbildung 99 Flächenumsatz von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre

5.3.3 Geldumsatz Gärten im Außenbereich

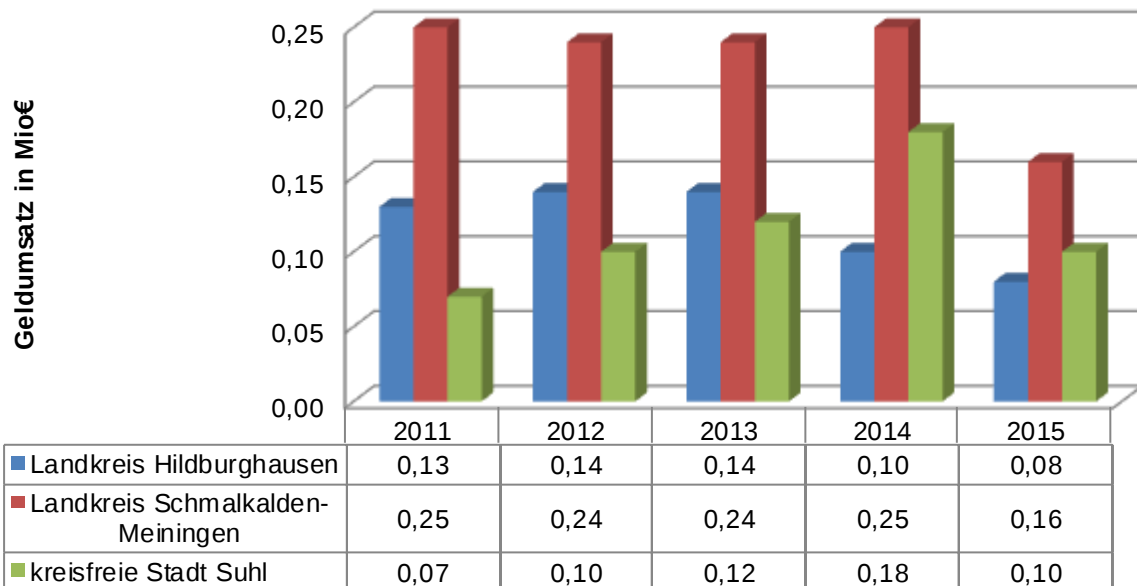


Abbildung 100 Geldumsatz von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre

5.3.3 Ø bereinigter Kaufpreis Gärten im Außenbereich

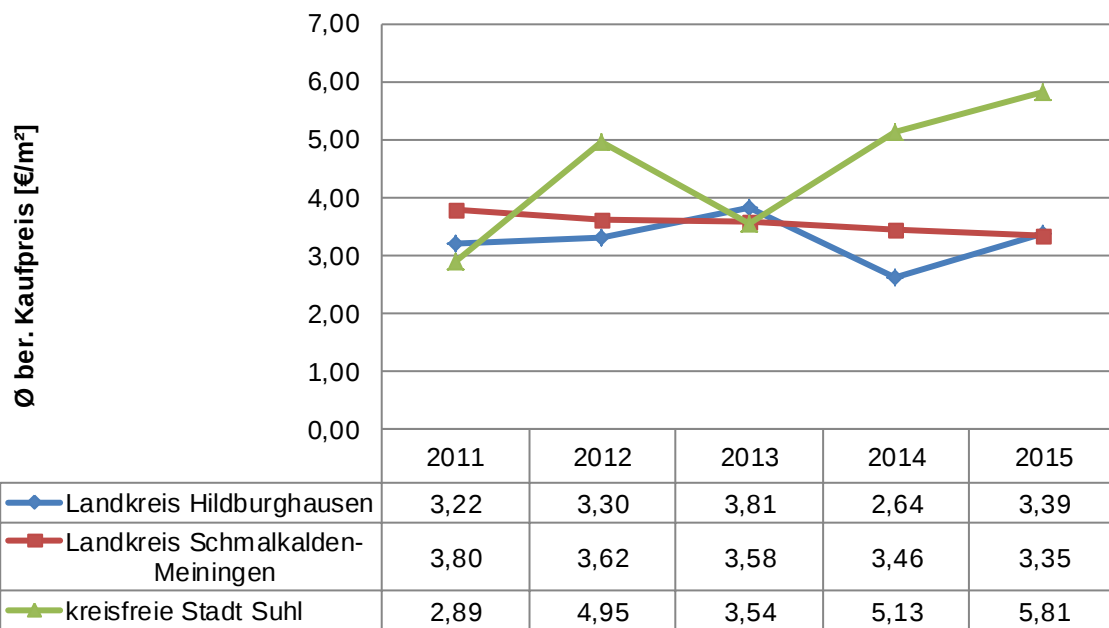


Abbildung 101 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre

Bei der Ableitung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises für Gärten im Außenbereich wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen der relative Kaufpreis über $0,50 \text{ €/m}^2$ lag.

In den beiden Landkreisen lag der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Gärten im Außenbereich in den vergangenen fünf Jahren mit einer Ausnahme zwischen 3 und 4 €/m^2 .

Die Kaufpreise in Suhl lagen hier auf höherem Niveau, 2014 und 2015 wurden durchschnittlich über 5 €/m^2 erzielt. Die deutlich niedrigeren Kauffallzahlen im Vergleich zu den beiden Landkreisen sind allerdings zu berücksichtigen.

5.3.4 Geringst- und Unland

Unter „Geringst- und Unland“ sind Grundstücke zusammengefasst, die insbesondere landwirtschaftlich oder in anderer wirtschaftlicher Hinsicht auf absehbare Zeit nicht nutzbar sind.

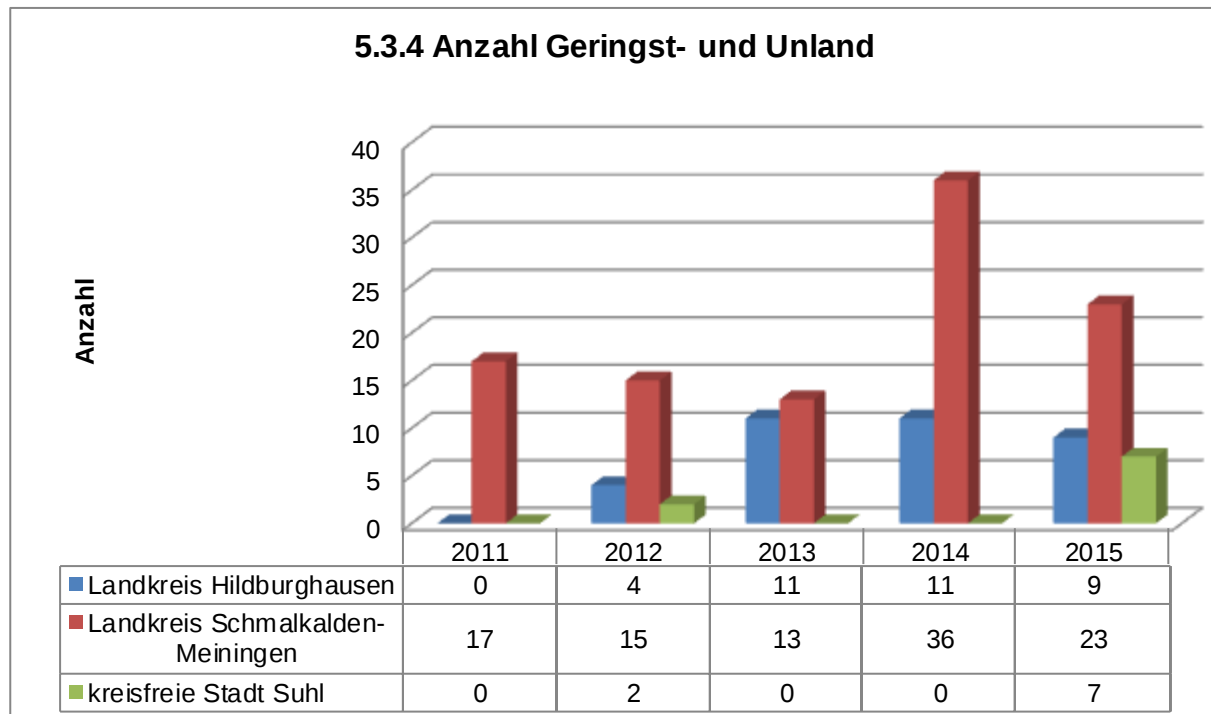


Abbildung 102 Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland über 5 Jahre

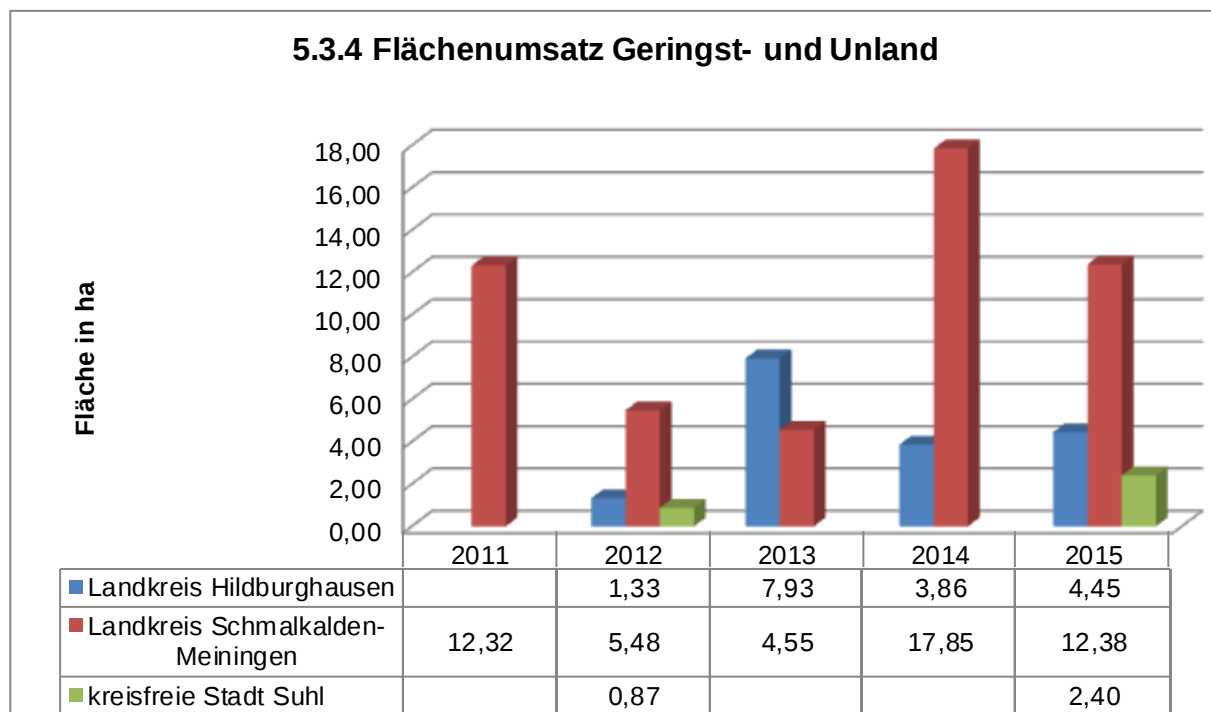


Abbildung 103 Flächenumsatz von Geringst- und Unland über 5 Jahre

5.3.4 Geldumsatz Geringst- und Unland

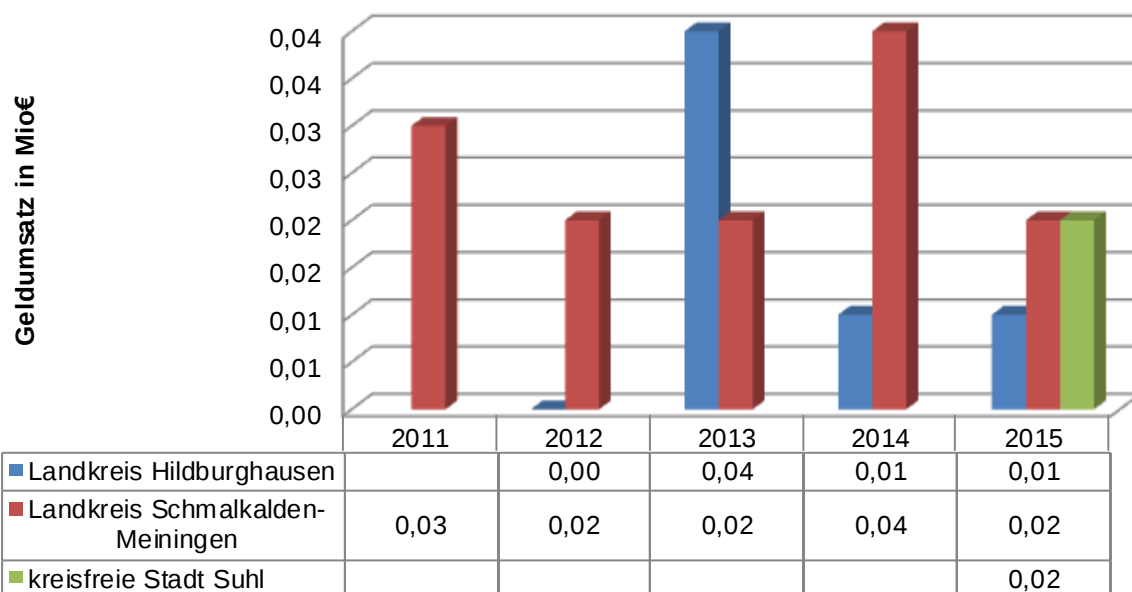


Abbildung 104 Geldumsatz von Geringst- und Unland über 5 Jahre

5.3.4 Ø bereinigter Kaufpreis Geringst- und Unland

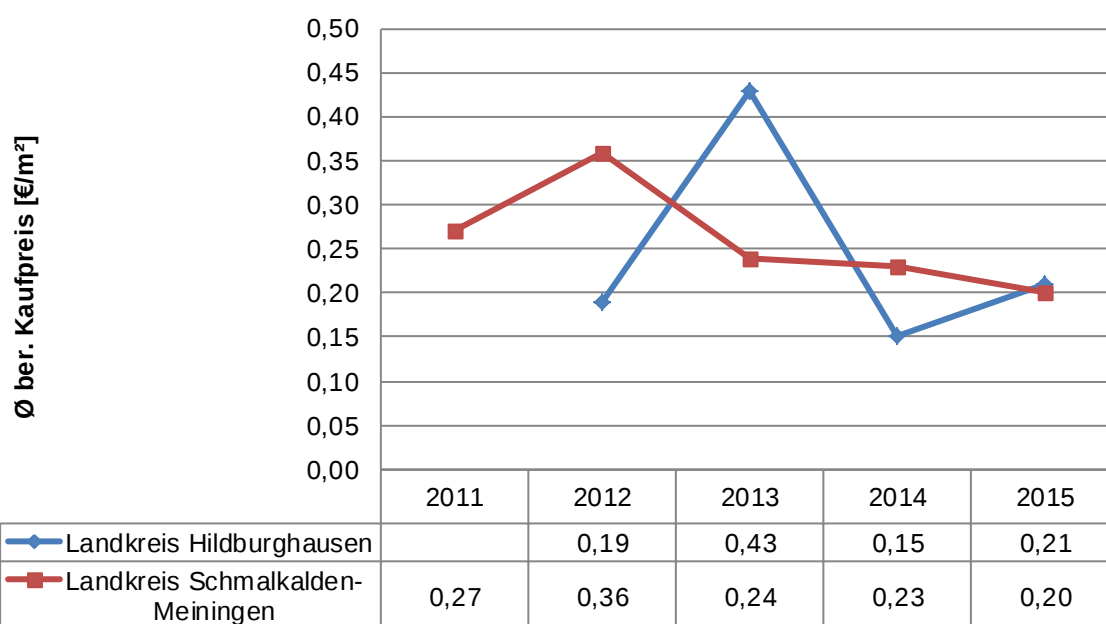


Abbildung 105 durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Geringst- und Unland über 5 Jahre

Auch unter Berücksichtigung relativ geringer Kauffallzahlen zeigt die Auswertung der vergangenen fünf Jahre, dass der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Geringst- und Unland in den beiden Landkreisen regelmäßig deutlich unter dem Niveau der entsprechenden Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen liegt (Landkreis Schmalkalden-Meiningen in den Jahren 2013, 2014 und 2015 bei ca. 50%).

6. Bebaute Grundstücke

Die Auswertungen im Bereich der *bebauten Grundstücke* untergliedern sich in folgende Teilmärkte:

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

Die Auswertung der Teilmärkte ist in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Verkäufe der letzten beiden Jahre)
- Baujahre ab 1990
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

Die Kaufvertragszahlen bei *bebauten Grundstücken* im Zuständigkeitsbereich sind 2015 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, etwas stärker im Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 12 %. Eine leichte Zunahme gab es jeweils auch beim Geldumsatz.

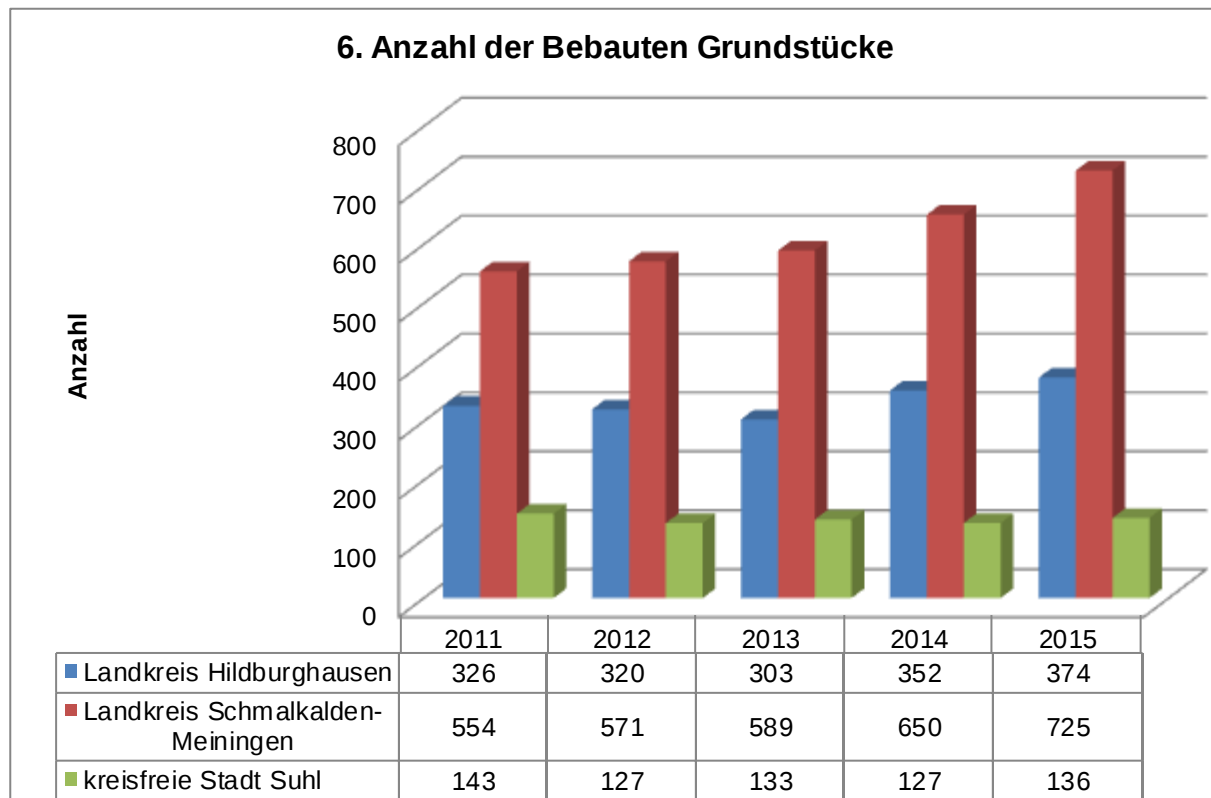


Abbildung 106 Anzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken über 5 Jahre

6. Flächenumsatz der Bebauten Grundstücke

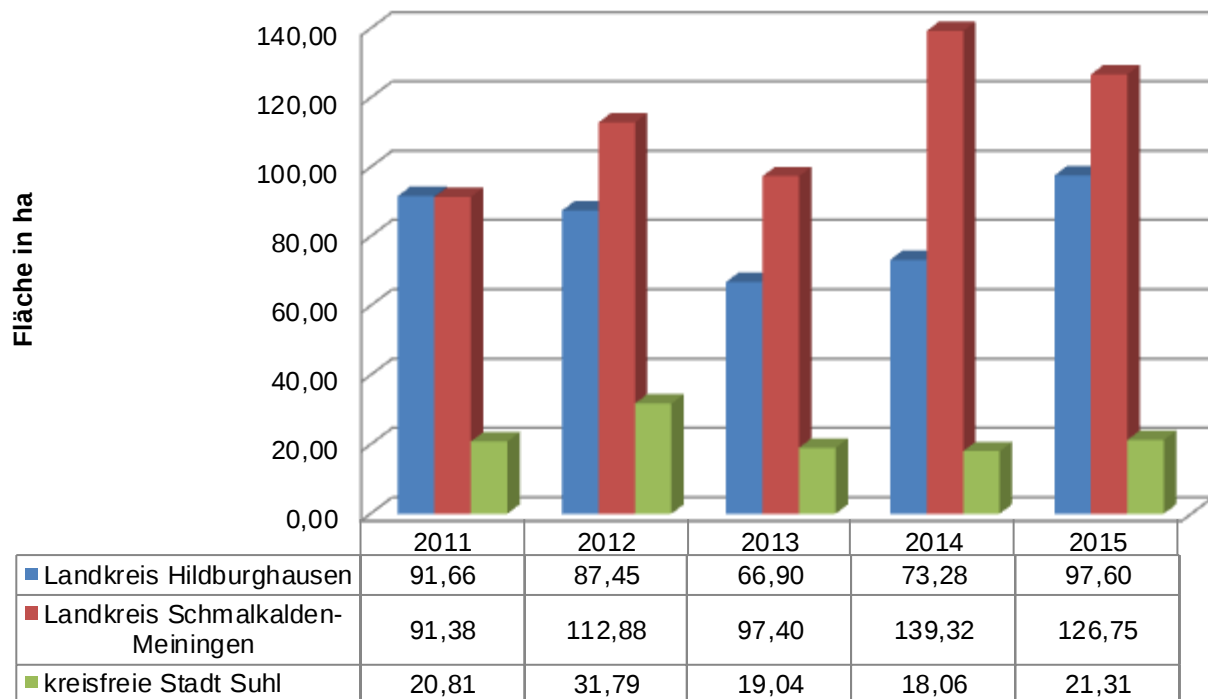


Abbildung 107 Flächenumsatz der bebauten Grundstücke über 5 Jahre

6. Geldumsatz der Bebauten Grundstücke

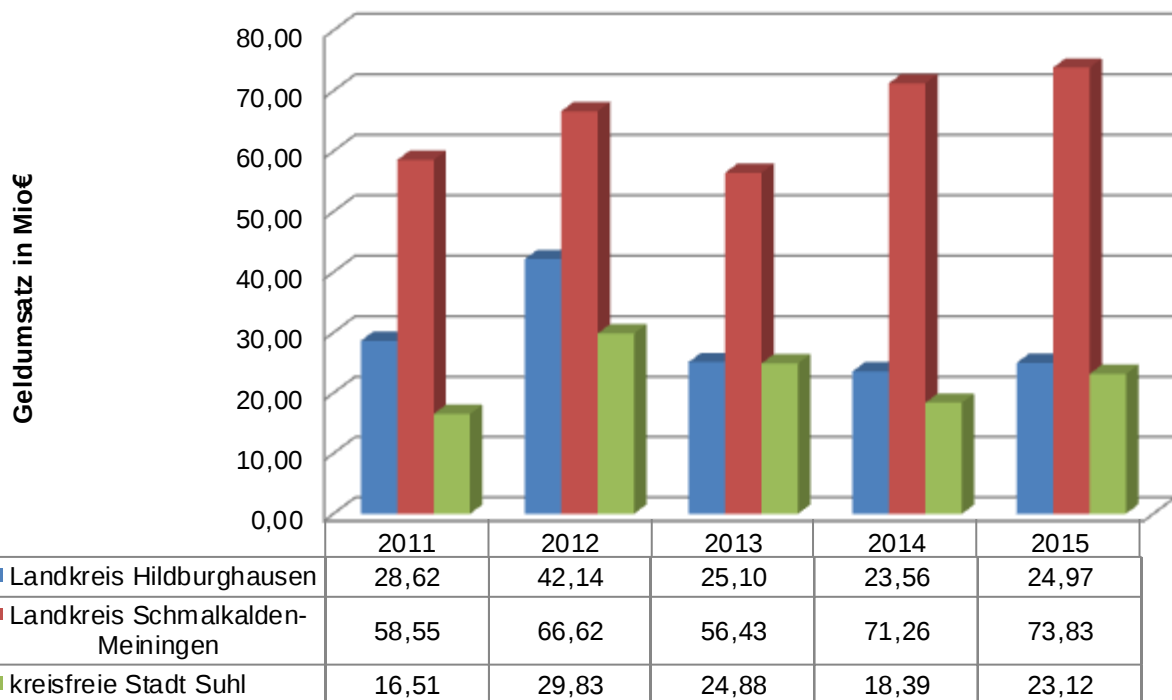


Abbildung 108 Geldumsatz der bebauten Grundstücke über 5 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	209	239	↗ 14	31,73	34,22	↗ 8	13,29	13,77	↗ 4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	8	17	↑ 113	1,49	2,82	↑ 89	1,96	3,05	↑ 56
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	7	6	↘ -14	1,66	1,90	↗ 14	0,93	1,01	↗ 9
Gewerbe- und Industriegebäude	32	25	↘ -22	25,66	33,04	↗ 29	4,41	3,08	↓ -30
Sonstige	96	87	↘ -9	12,74	25,62	↑ 101	2,97	4,06	↑ 37
Summe/Veränderung	352	374	↗ 6	73,28	97,60	↑ 33	23,56	24,97	↗ 6

Abbildung 109 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Bauweise/ Typ der bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	437	482	↗ 10	50,72	59,16	↗ 17	31,15	36,06	↗ 16
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	25	31	↗ 24	3,07	4,10	↑ 34	5,03	6,11	↗ 21
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	11	15	↑ 36	6,83	7,47	↗ 9	10,76	9,27	↘ -14
Gewerbe- und Industriegebäude	61	58	↘ -5	38,16	36,50	↘ -4	16,97	8,49	↓ -50
Sonstige	116	139	↗ 20	40,54	19,52	↓ -52	7,35	13,90	↑ 89
Summe/Veränderung	650	725	↗ 12	139,32	126,75	↘ -9	71,26	73,83	↗ 4

Abbildung 110 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Bauweise/ Typ der bebauten Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	79	90	↑ 14	5,98	8,43	↑ 41	6,92	9,44	↑ 36
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	3	6	↑ 100	0,79	0,73	↓ -8	0,70	0,98	↑ 40
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	7	4	↓ -43	0,96	1,11	↑ 16	2,86	9,72	↑ 240
Gewerbe- und Industriegebäude	5	7	↑ 40	2,04	8,42	↑ 313	0,67	2,02	↑ 201
Sonstige	33	29	↓ -12	8,29	2,62	↓ -68	7,24	0,96	↓ -87
Summe/Veränderung	127	136	↑ 7	18,06	21,31	↑ 18	18,39	23,12	↑ 26

Abbildung 111 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Bauweise/Typ der bebauten Grundstücke über 2 Jahre

6.1 Individueller Wohnungsbau

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Kaufverträge mit einem bereinigten Kaufpreis ab 40.000 € herangezogen.

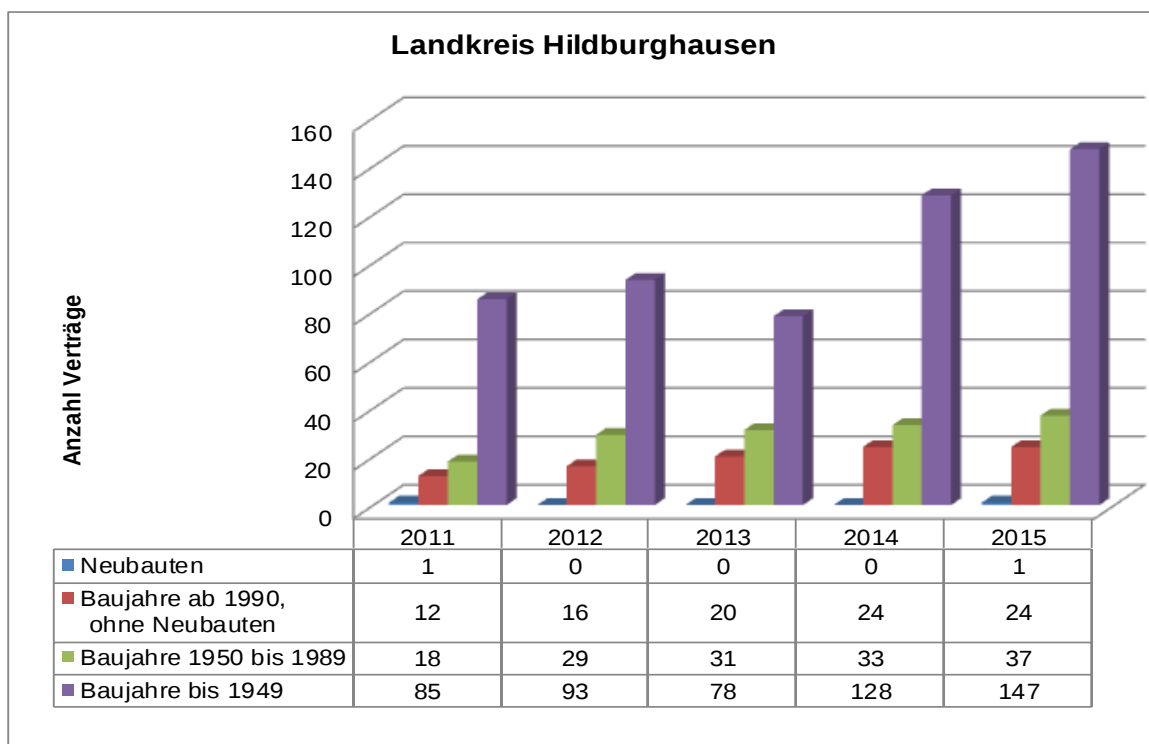


Abbildung 112 Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

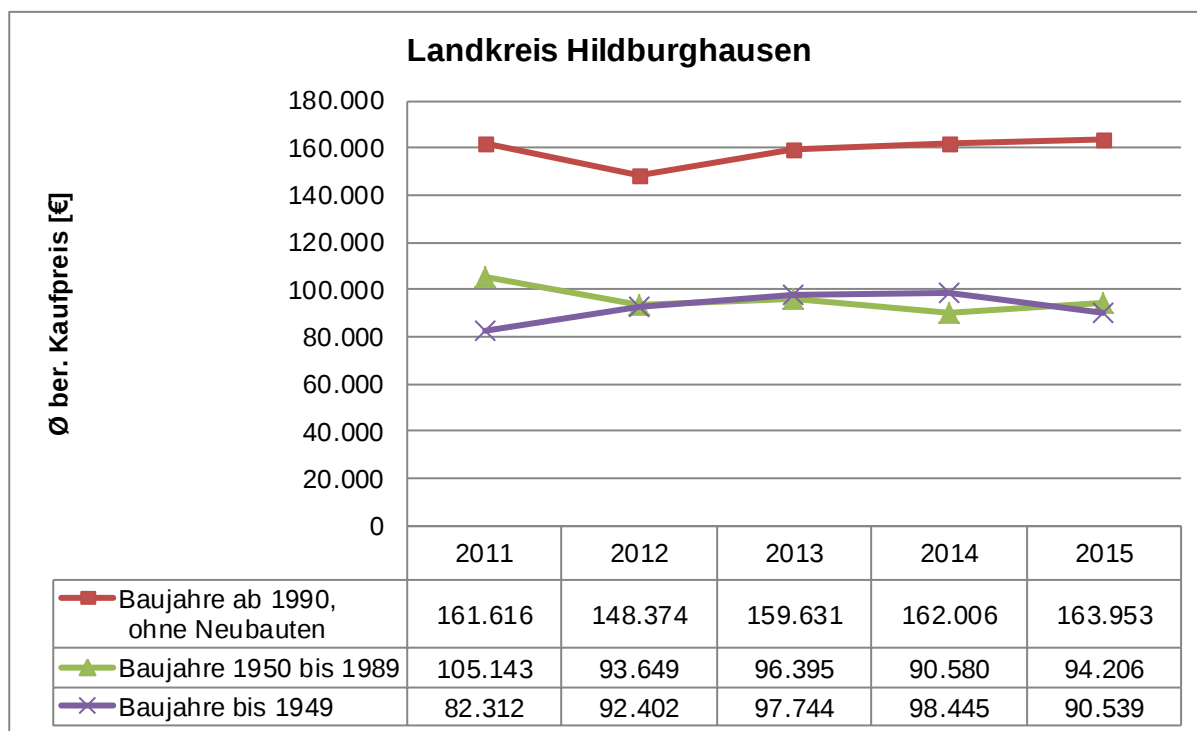


Abbildung 113 Landkreis Hildburghausen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Für den Landkreis Hildburghausen ergibt die Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäusern in den drei ausgewählten Baujahresklassen über die vergangenen fünf Jahre ein deutliches Bild. Für Häuser der Baujahresklasse „ab 1990, ohne Neubauten“ wurden durchschnittlich um 160 T€ gezahlt. Die beiden anderen Baujahresklassen weisen keinen signifikanten Unterschied auf und lassen sich zusammenfassen. Ein- und Zweifamilienhäuser bis Baujahr 1989 erzielten in den vergangenen vier Jahren durchschnittliche Kaufpreise zwischen 90 und 100 T€.

Landkreis Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	1.092	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	1.092		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	1.092		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	24	24	→ 0	1.435	1.432	→ 0	162.006	163.953	→ 1
Min				207	352		20.000	47.400	
Max				9.061	7.158		262.000	283.957	
Baujahre 1950 bis 1989	33	37	↗ 12	897	1.499	↗ 67	90.580	94.206	↗ 4
Min				165	130		41	2.500	
Max				2.623	7.473		150.000	185.000	
Baujahre bis 1949	128	147	↗ 15	4.129	2.168	↓ -48	98.445	90.539	↓ -8
Min				45	82		100	1	
Max				120.088	35.508		265.000	200.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	185	209	↗ 13	2.154	1.548	↓ -28	117.010	116.233	↓ -1

Abbildung 114 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

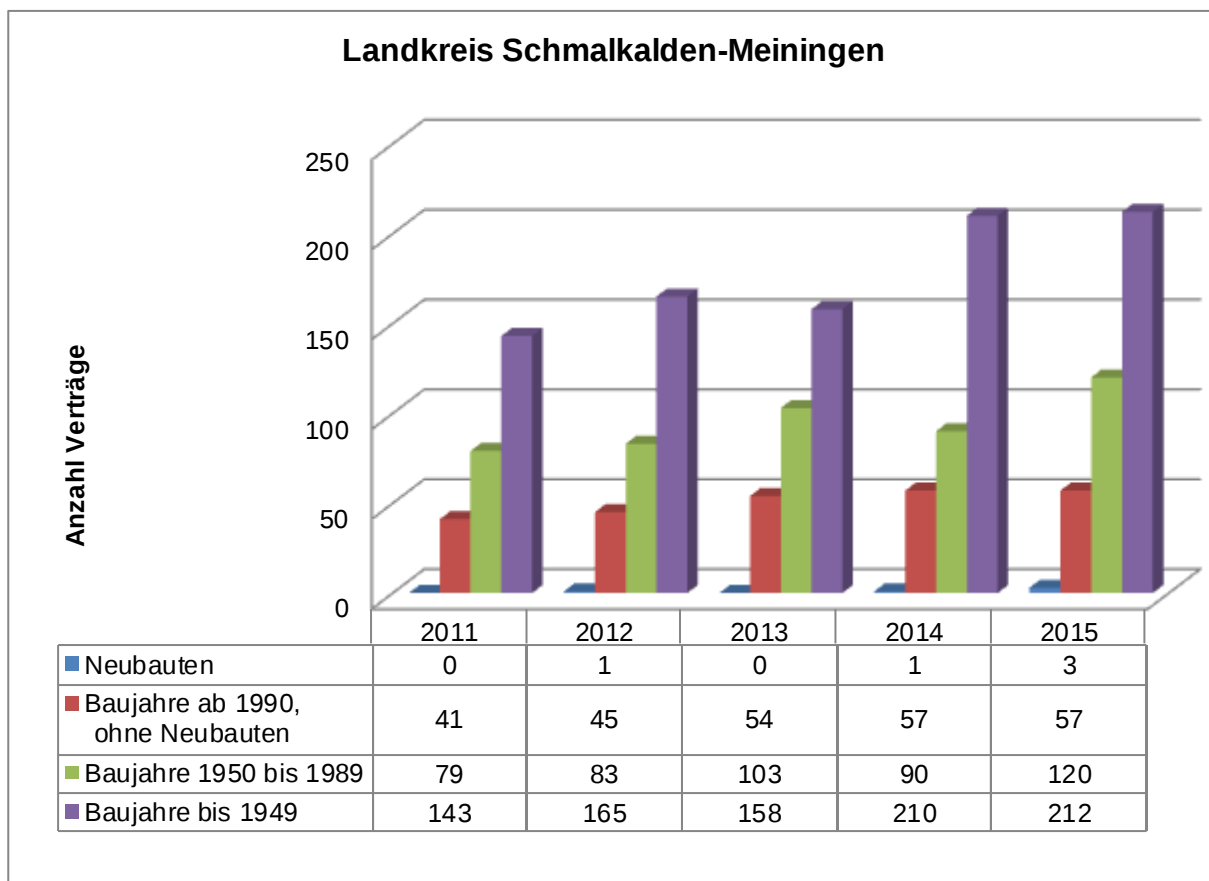


Abbildung 115 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

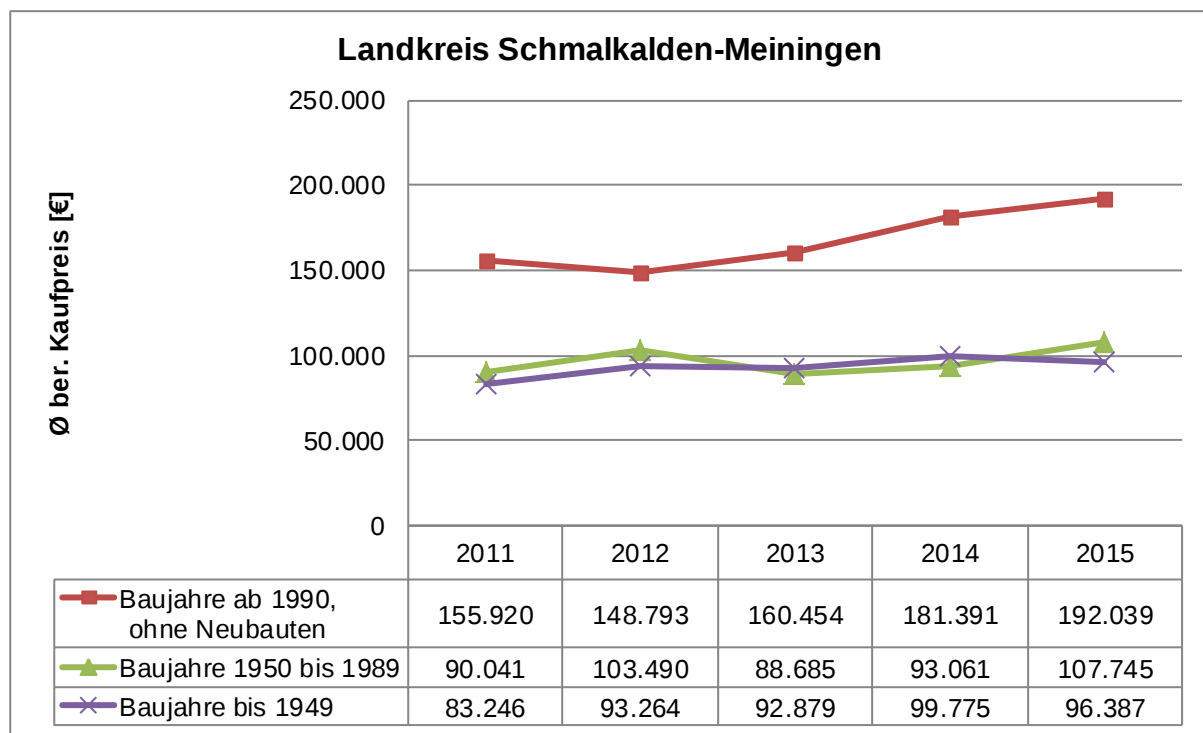


Abbildung 116 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen ergibt die Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäusern in den drei ausgewählten Baujahresklassen über die vergangenen fünf Jahre ebenfalls ein deutliches Bild. Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Häuser der Baujahresklasse „ab 1990, ohne Neubauten“ ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen – von einem Niveau um 150 T€ in den Jahren 2011, 2012 auf nunmehr 192 T€ im Jahr 2015.

Die beiden anderen Baujahresklassen weisen wie im Landkreis Hildburghausen keine signifikanten Unterschiede auf und lassen sich ebenfalls zusammenfassen. Ein- und Zweifamilienhäuser bis Baujahr 1989 erzielten in den vergangenen vier Jahren durchschnittliche Kaufpreise zwischen 92 und 108 T€.

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	3	↑ 200	1.210	620	↓ -49	k.A.	134.500	k.A.
Min				1.210	422		k.A.	134.500	
Max				1.210	620		k.A.	134.500	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	57	57	→ 0	1.000	1.014	→ 1	181.391	192.039	→ 6
Min				300	191		2.000	10.000	
Max				3.977	2.605		397.500	600.000	
Baujahre 1950 bis 1989	90	120	↑ 33	959	1.417	↑ 48	93.061	107.745	→ 16
Min				119	40		1.500	2.000	
Max				4.165	22.858		254.700	215.000	
Baujahre bis 1949	210	212	→ 1	1.372	917	↓ -33	99.775	96.387	→ -3
Min				54	74		1	1	
Max				131.609	117.422		425.000	320.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	358	392	→ 9	1.135	992	→ -13	124.743	132.668	→ 6

Abbildung 117 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

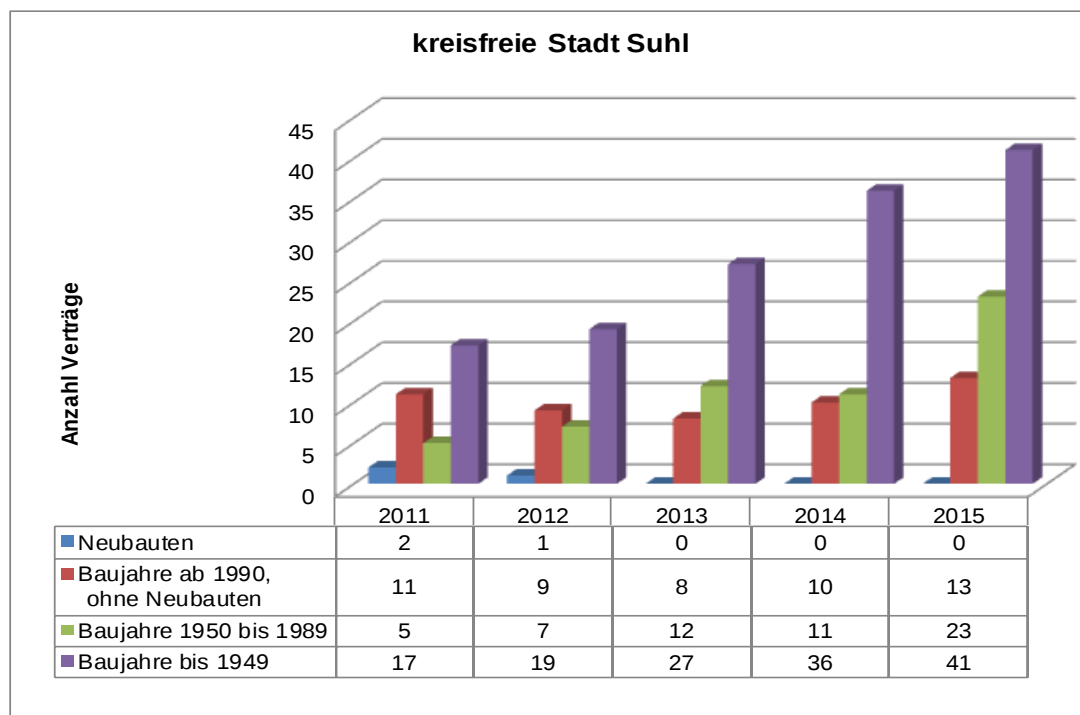


Abbildung 118 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

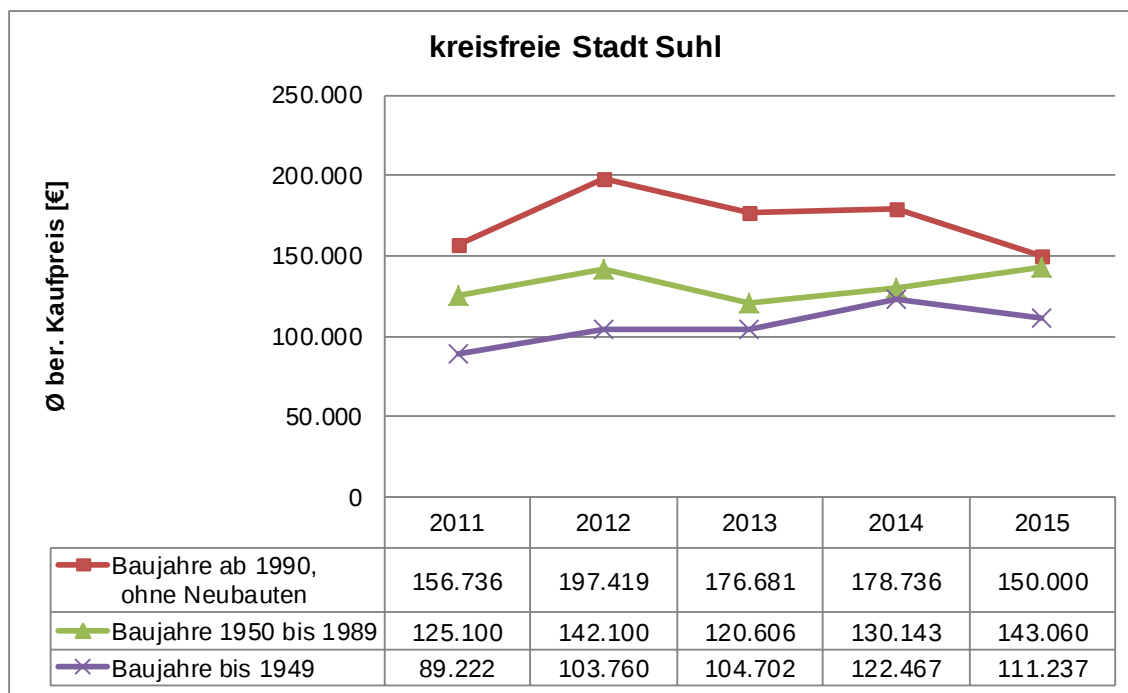


Abbildung 119 kreisfreie Stadt Suhl - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Für die Stadt Suhl sind bei der Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäusern in den drei ausgewählten Baujahresklassen über die vergangenen fünf Jahre die im Vergleich zu den beiden Landkreisen relativ niedrigen Kaufvertragszahlen zu berücksichtigen.

Zumindest für die Baujahresklassen „1950 bis 1989“ und „bis 1949“ zeichnet sich gegenüber den beiden Landkreisen ein höheres Kaufpreisniveau ab.

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	10	13	↑ 30	872	556	↓ -36	178.736	150.000	↓ -16
Min				366	225		114.000	80.000	
Max				2.223	1.302		275.000	250.000	
Baujahre 1950 bis 1989	11	23	↑ 109	1.000	1.329	↑ 33	130.143	143.060	↑ 10
Min				499	346		30.000	10.000	
Max				2.440	3.093		189.000	215.000	
Baujahre bis 1949	36	41	↑ 14	791	917	↑ 16	122.467	111.237	↓ -9
Min				41	131		1.500	1.100	
Max				1.562	6.709		220.000	310.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	57	77	↑ 35	887	934	↑ 5	143.782	134.766	↓ -6

Abbildung 120 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Für die Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises von Doppelhaushälften und Reihenhäusern werden nur Kaufverträge mit einem bereinigten Kaufpreis von über 20.000 € herangezogen.

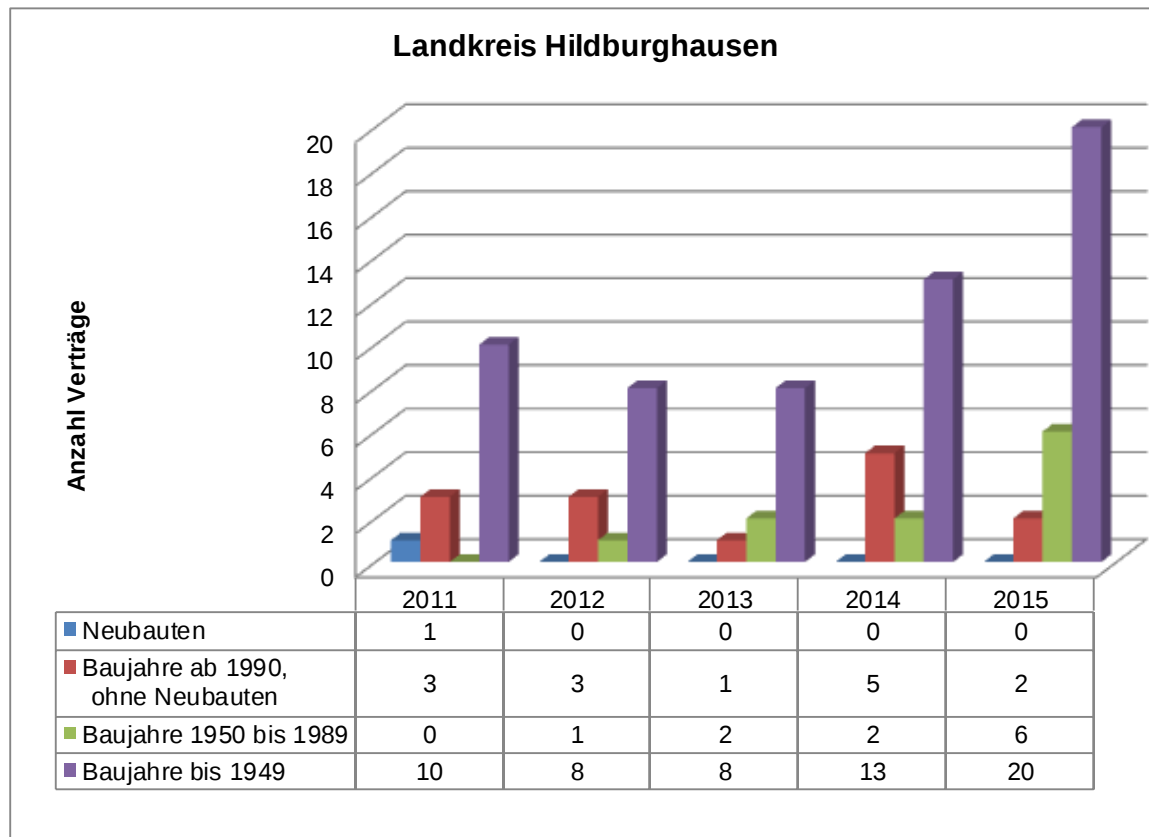


Abbildung 121 Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	5	2	↓ -60	419	206	↓ -51	141.200	k.A.	k.A.
Min					206		130.000	k.A.	
Max				1.005	660		152.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	2	6	↑ 200	553	646	↑ 17	k.A.	65.500	k.A.
Min				250	206		k.A.	40.000	
Max				553	995		k.A.	85.000	
Baujahre bis 1949	13	20	↑ 54	558	450	↓ -19	89.167	50.938	↓ -43
Min				112	84		3.000	1.500	
Max				1.360	805		146.000	115.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	20	28	↑ 40	510	434	↓ -15	115.183	58.219	↓ -49

Abbildung 122 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

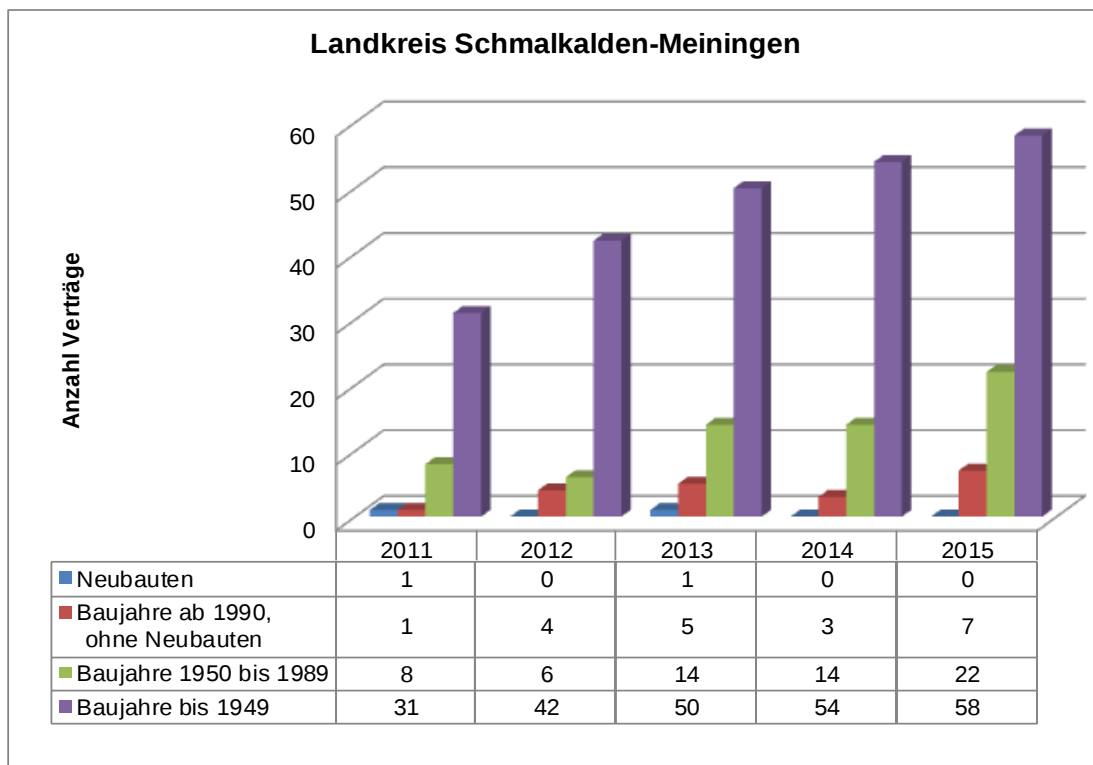


Abbildung 123 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

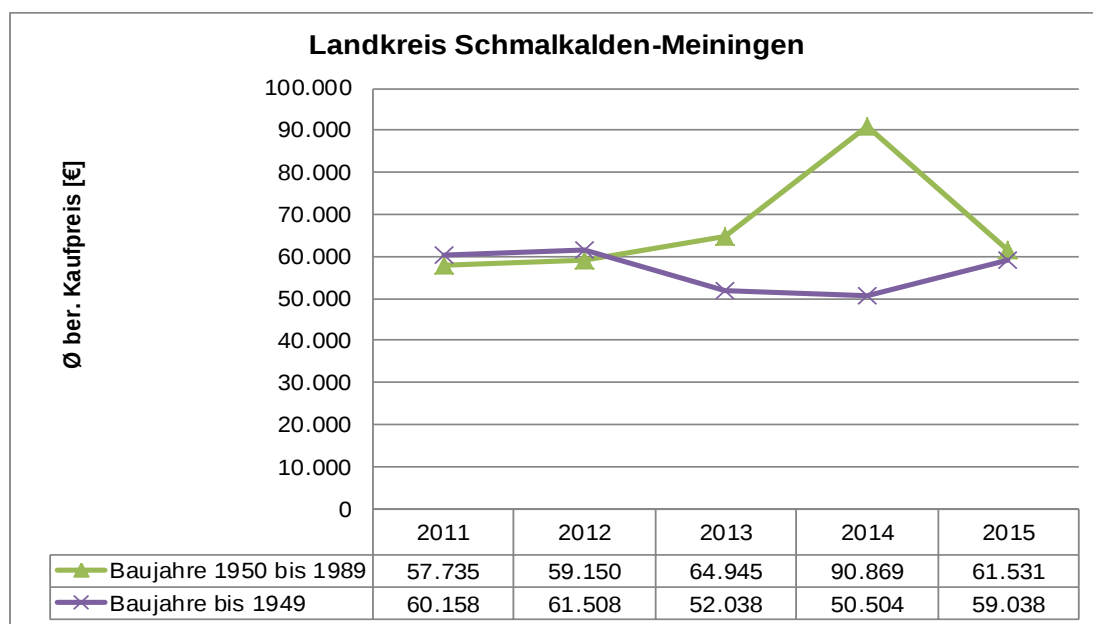


Abbildung 124 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis Baujahr 1989 lag im Landkreis Schmalkalden-Meiningen in den vergangenen fünf Jahren meist 30 bis 40 T€ unter dem durchschnittlichen Preisniveau der Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	3	7	↑ 133	282	314	↑ 12	174.000	115.960	↓ -33
Min				204	101		145.000	61.000	
Max				386	452		230.000	150.000	
Baujahre 1950 bis 1989	14	22	↑ 57	556	560	→ 1	90.869	61.531	↓ -32
Min				157	221		20.000	4.000	
Max				1.405	1.985		400.000	185.000	
Baujahre bis 1949	54	58	↑ 7	366	453	↑ 24	50.504	59.038	↑ 17
Min				28	35		1	1.150	
Max				2.096	4.615		133.000	195.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	71	87	↑ 23	401	442	↑ 10	105.124	78.843	↓ -25

Abbildung 125 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

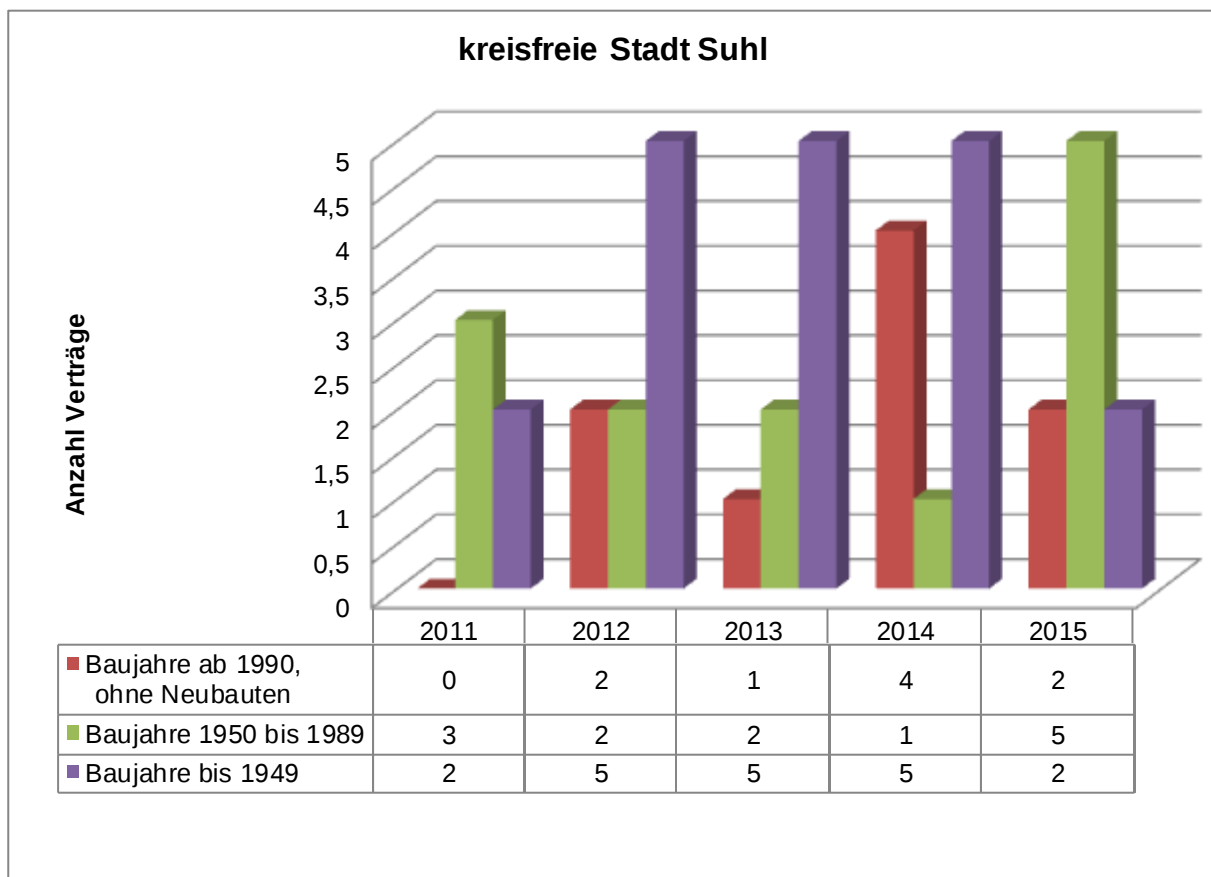


Abbildung 126 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	4	2	↓ -50	333	207	↓ -38	131.750	k.A.	k.A.
Min				185	180		122.000	k.A.	
Max				555	233		155.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	1	5	↑ 400	532	367	↓ -31	k.A.	138.450	k.A.
Min				532	174		k.A.	1.005	
Max				532	579		k.A.	143.900	
Baujahre bis 1949	5	2	↓ -60	890	749	↓ -16	92.500	k.A.	k.A.
Min				245	423		18.000	k.A.	
Max				3.019	1.075		125.000	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	10	9	↓ -10	585	441	↓ -25	112.125	138.450	↑ 23

Abbildung 127 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt sind Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten (jeweils mit Eigentumswohnungen und/oder Mietwohnungen) sowie mit Gebäuden gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) zusammengefasst. Für die Auswertung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises werden nur Kaufverträge mit einem bereinigten Kaufpreis von über 50.000 € herangezogen.

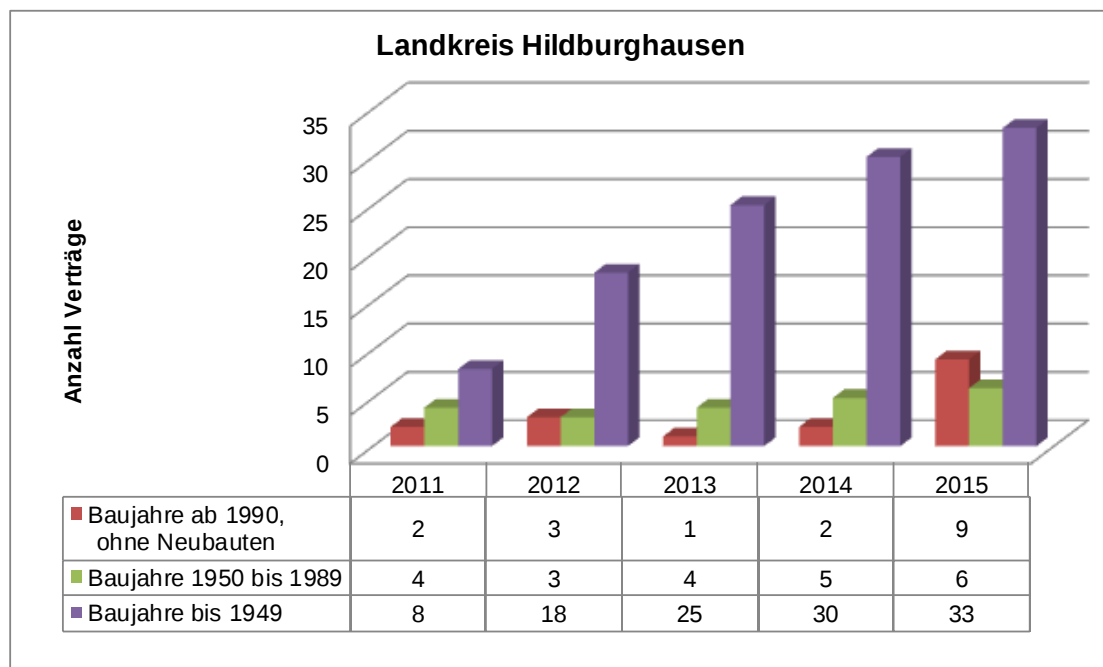


Abbildung 128 Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

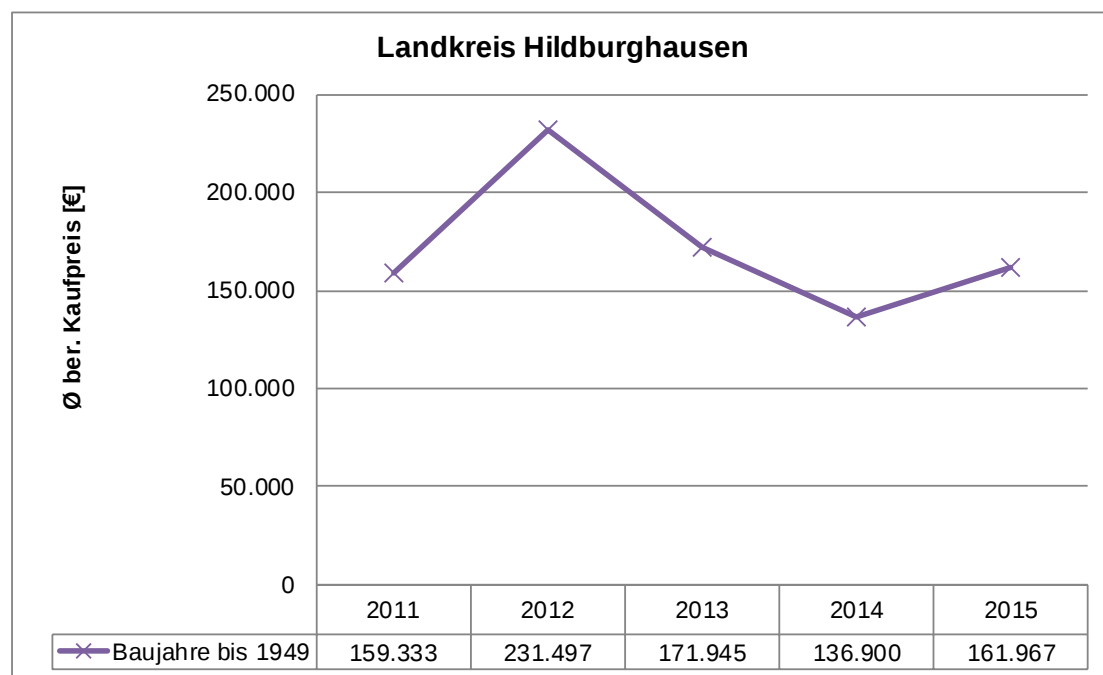


Abbildung 129 Landkreis Hildburghausen – durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	9	↑ 350	1.221	2.048	↑ 68	k.A.	228.220	k.A.
Min				991	341		k.A.	32.000	
Max				1.221	60.417		k.A.	437.000	
Baujahre 1950 bis 1989	5	6	↗ 20	4.522	4.137	↘ -8	827.000	243.333	↓ -71
Min				407	729		16.600	1	
Max				4.990	15.536		1.584.000	370.000	
Baujahre bis 1949	30	33	↗ 10	2.591	1.208	↓ -53	136.900	161.967	↗ 18
Min				123	125		1.600	7.000	
Max				10.008	46.682		299.000	475.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	37	48	↗ 30	2.778	2.465	↘ -11	481.950	211.173	↓ -56

Abbildung 130 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

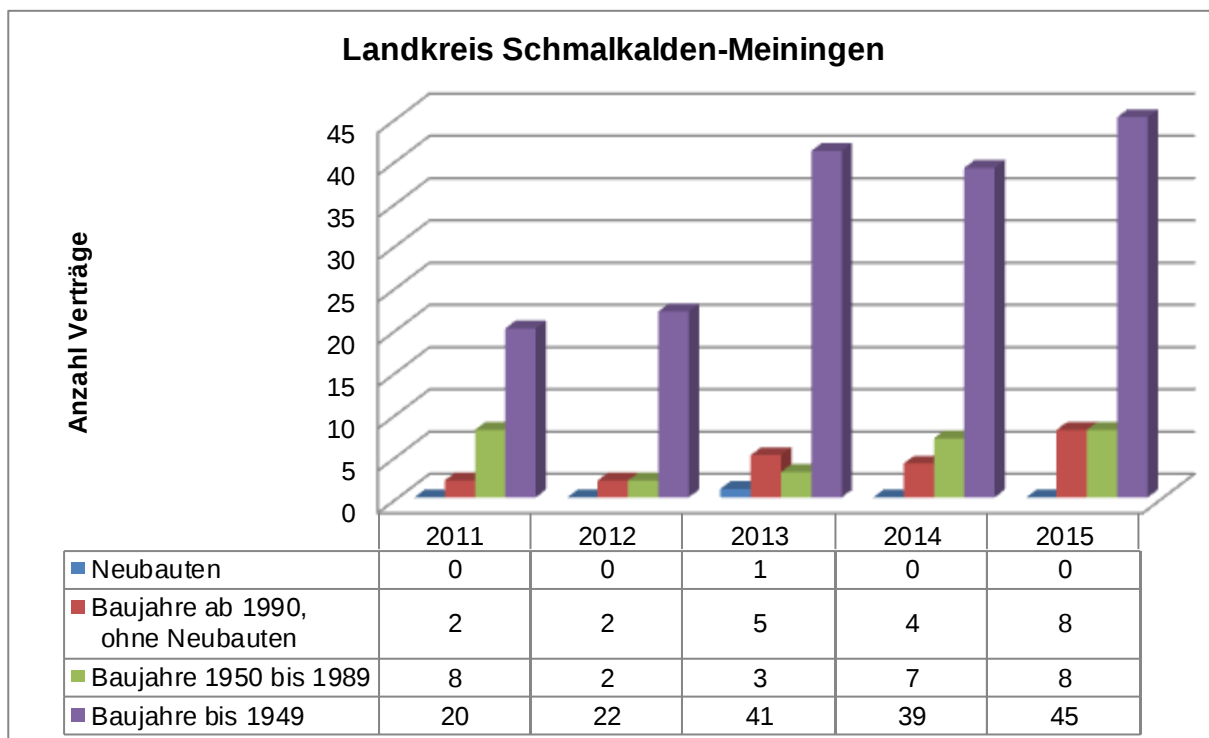


Abbildung 131 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

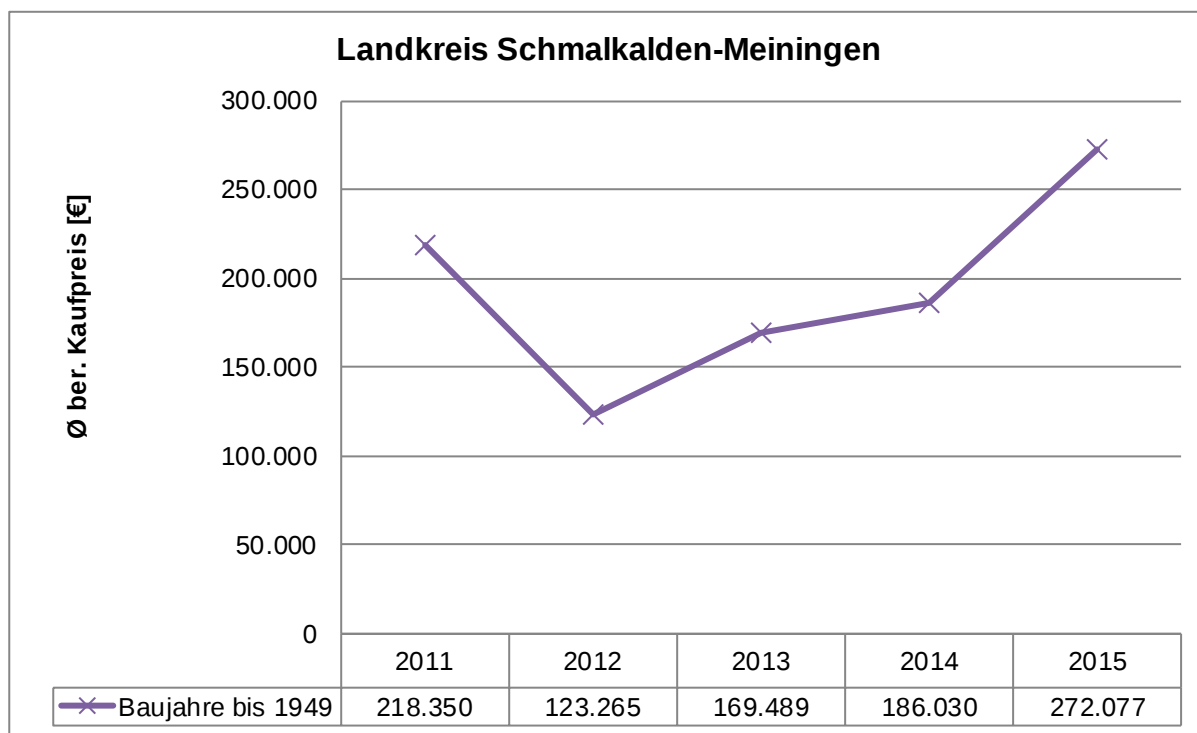


Abbildung 132 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	4	8	↑ 100	1.871	1.462	↓ -22	462.333	835.193	↑ 81
Min				850	781		25.000	180.000	
Max				3.428	3.692		632.000	3.881.160	
Baujahre 1950 bis 1989	7	8	↑ 14	1.365	2.325	↑ 70	182.000	369.817	↑ 103
Min				169	253		8.000	25.000	
Max				2.488	5.810		385.000	1.275.000	
Baujahre bis 1949	39	45	↑ 15	1.053	826	↓ -22	186.030	272.077	↑ 46
Min				149	103		1	3.000	
Max				4.032	1.911		760.000	2.060.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	50	61	↑ 22	1.429	1.538	↑ 8	276.788	492.362	↑ 78

Abbildung 133 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

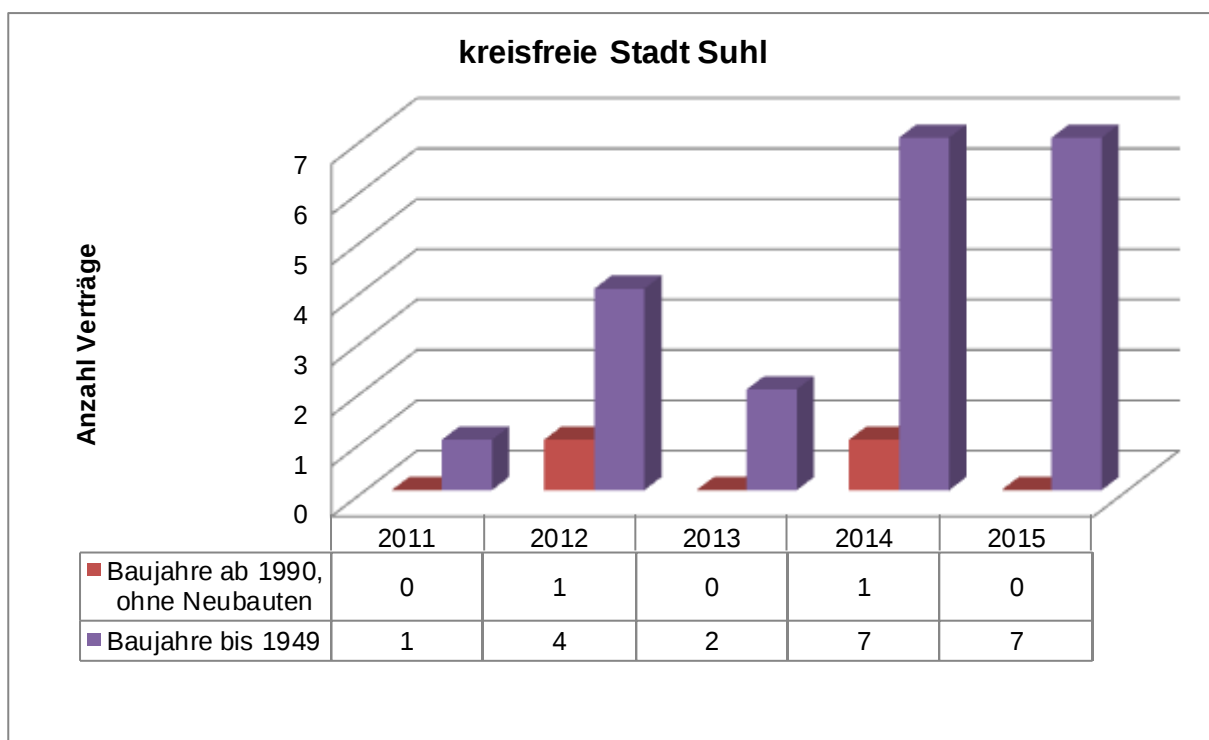


Abbildung 134 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	1	0	k.A.	6.320	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				6.320	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				6.320	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	7	7	→ 0	837	1.164	↑ 39	591.250	208.600	↓ -65
Min				140	188		40.000	2.500	
Max				1.795	3.596		2.390.000	370.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	8	7	→ -13	3.579	1.164	↓ -67	591.250	208.600	↓ -65

Abbildung 135 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In diesem Teilmarkt sind bebaute Grundstücke mit der Zuordnung zu Handel, Büro/Verwaltung, Gebäuden mit gemischter Nutzung (überwiegend Gewerbe), Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten zusammengefasst.

Landkreis Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	6	↑ 200	4.653	3.093	↓ -34	k.A.	233.668	k.A.
Min				1.760	324		k.A.	30.000	
Max				7.545	8.676		k.A.	400.000	
Baujahre 1950 bis 1989	3	2	↓ -33	1.560	1.695	↗ 9	37.500	k.A.	k.A.
Min				492	1.312		15.000	k.A.	
Max				3.302	2.078		57.500	k.A.	
Baujahre bis 1949	3	1	↓ -67	916	3.500	↑ 282	73.600	k.A.	k.A.
Min				146	3.500		34.000	k.A.	
Max				1.445	3.500		140.000	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	8	9	↗ 13	2.376	2.763	↗ 16	55.550	233.668	↑ 321

Abbildung 136 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	0	k.A.	16.022	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				16.022	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				16.022	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	8	7	↘ -13	6.762	6.378	↘ -6	293.833	1.222.301	↑ 316
Min				1.488	3.533		75.000	130.000	
Max				20.503	14.405		1.000.000	2.337.345	
Baujahre 1950 bis 1989	2	5	↑ 150	1.430	9.603	↑ 572	k.A.	380.625	k.A.
Min				1.347	373		k.A.	1	
Max				1.430	26.478		k.A.	1.200.000	
Baujahre bis 1949	4	7	↑ 75	5.697	2.408	↓ -58	235.825	342.214	↑ 45
Min				575	445		50.000	17.500	
Max				18.740	4.690		700.000	1.100.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	15	19	↗ 27	7.478	6.130	↘ -18	264.829	648.380	↑ 145

Abbildung 137 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	3	1	↓ -67	2.031	8.480	↑ 318	1.400.000	k.A.	k.A.
Min				1.099	8.480		200.000	k.A.	
Max				2.918	8.480		2.800.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	2	2	→ 0	1.534	818	↓ -47	k.A.	k.A.	k.A.
Min				91	777		k.A.	k.A.	
Max				2.977	859		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	2	2	→ 0	809	898	→ 11	k.A.	k.A.	k.A.
Min				200	131		k.A.	k.A.	
Max				1.418	1.665		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	7	5	↘ -29	1.458	3.399	↑ 133	1.400.000	k.A.	k.A.

Abbildung 138 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über 2 Jahre

6.4 Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

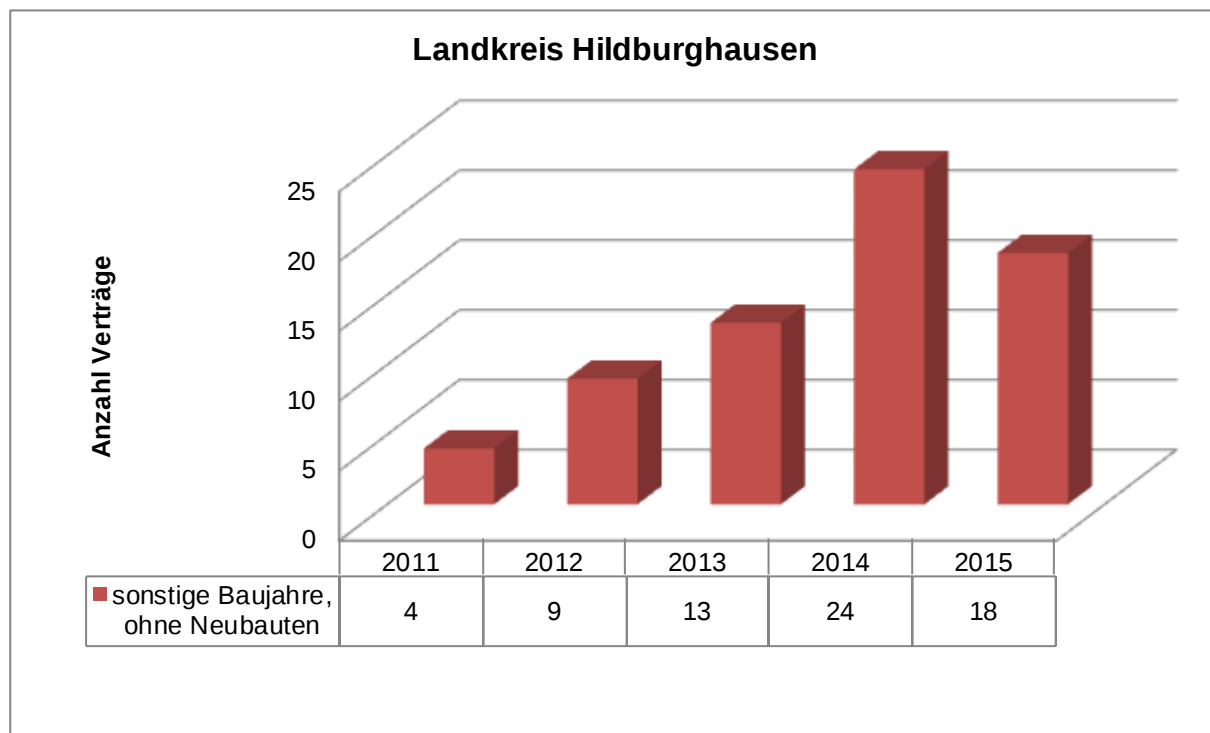


Abbildung 139 Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 5 Jahre

Landkreis Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	24	18	↓ -25	6.468	20.760	↑ 221	108.601	152.042	↑ 40
Min				50	106		1.000	3.000	
Max				49.637	229.772		1.000.000	1.440.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	24	18	↓ -25	6.468	20.760	↑ 221	108.601	152.042	↑ 40

Abbildung 140 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke mit Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 2 Jahre

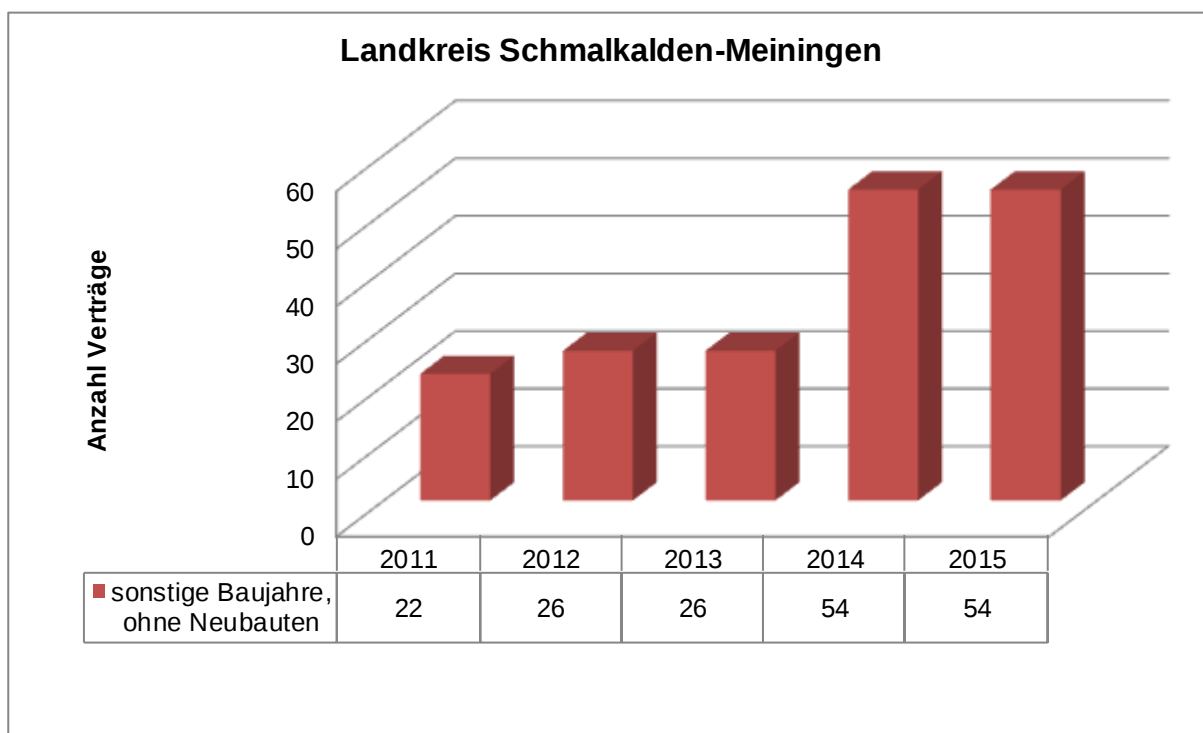


Abbildung 141 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 5 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	54	54	→ 0	5.729	3.929	↓ -31	201.176	162.697	↓ -19
Min				250	86		1	1	
Max				48.312	111.362		3.000.000	911.915	
Summe/ Mittelwert Veränderung	54	54	→ 0	5.729	3.929	↓ -31	201.176	162.697	↓ -19

Abbildung 142 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke mit Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 2 Jahre

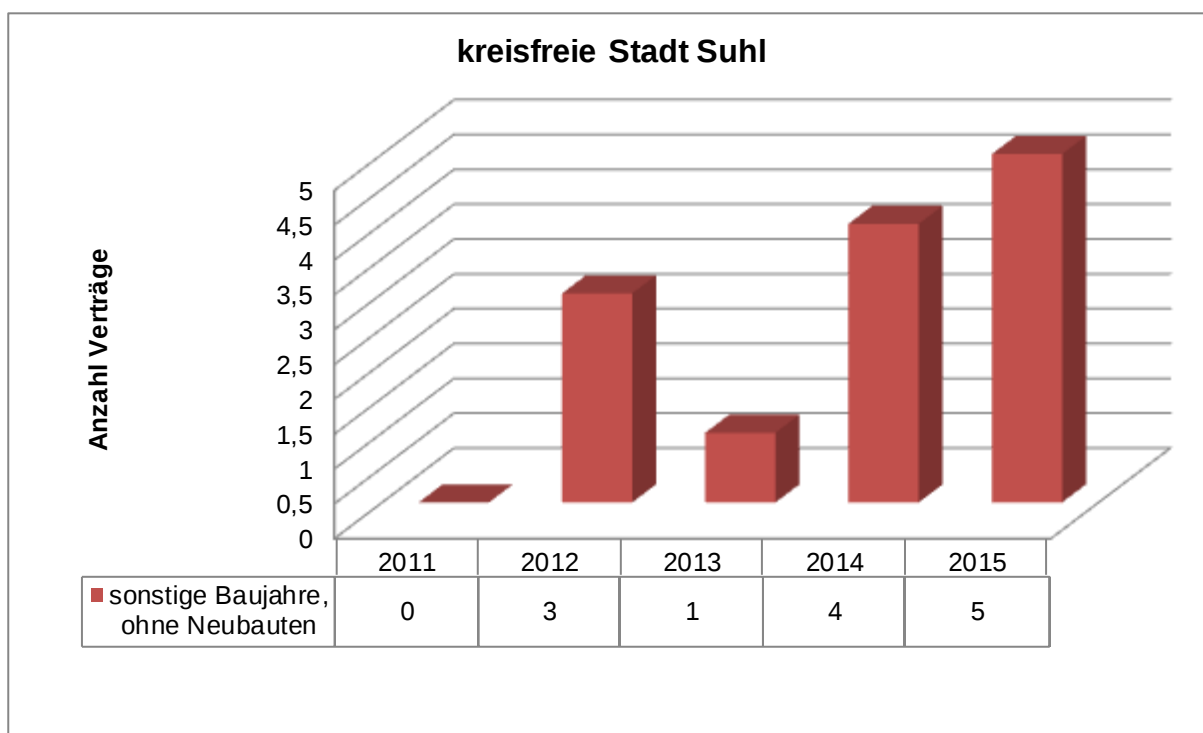


Abbildung 143 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 5 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	4	5	↗ 25	3.310	9.292	↗ 181	216.383	389.083	↗ 80
Min				1.950	777		50.000	50.000	
Max				5.981	32.745		349.150	1.500.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	4	5	↗ 25	3.310	9.292	↗ 181	216.383	389.083	↗ 80

Abbildung 144 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke mit Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 2 Jahre

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.

Im Teilmarkt „Erstverkauf aus Neubau“ werden auf Grund seiner geringen Relevanz im Zuständigkeitsbereich nur die Umsatzzahlen tabellarisch dargestellt.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungs- und Teileigentums entfällt auf den Teilmarkt „Weiterverkauf“.

Auf die Darstellung des Teilmarktes „Erstverkauf aus Umwandlung“ wird wegen minimaler Umsätze verzichtet.

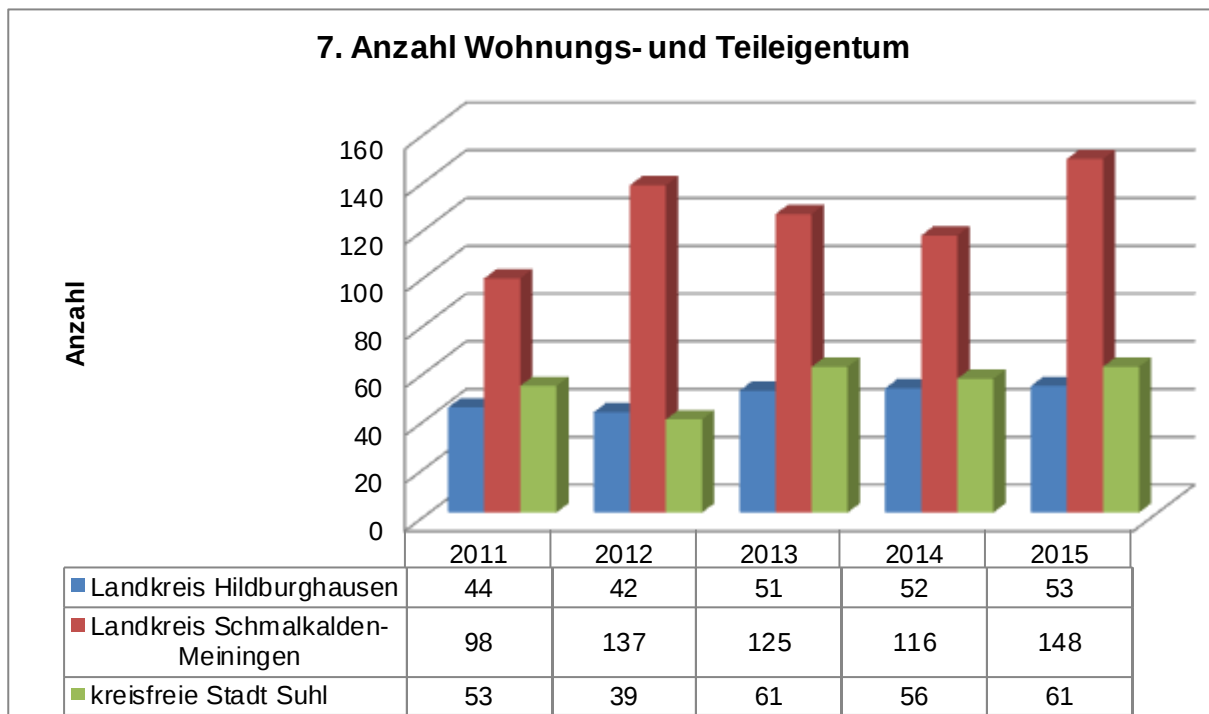


Abbildung 145 Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre

Kaufvertragszahlen und Geldumsätze sind im Zuständigkeitsbereich im Berichtsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Beim Geldumsatz erreicht der Zuständigkeitsbereich 2015 wieder den bisherigen Höchstwert von ca. 19 Mio€ (aus dem Jahr 2012). Der Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtgeldumsatz 2015 im Zuständigkeitsbereich betrug 94% (Teileigentum 6%).

7. Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum

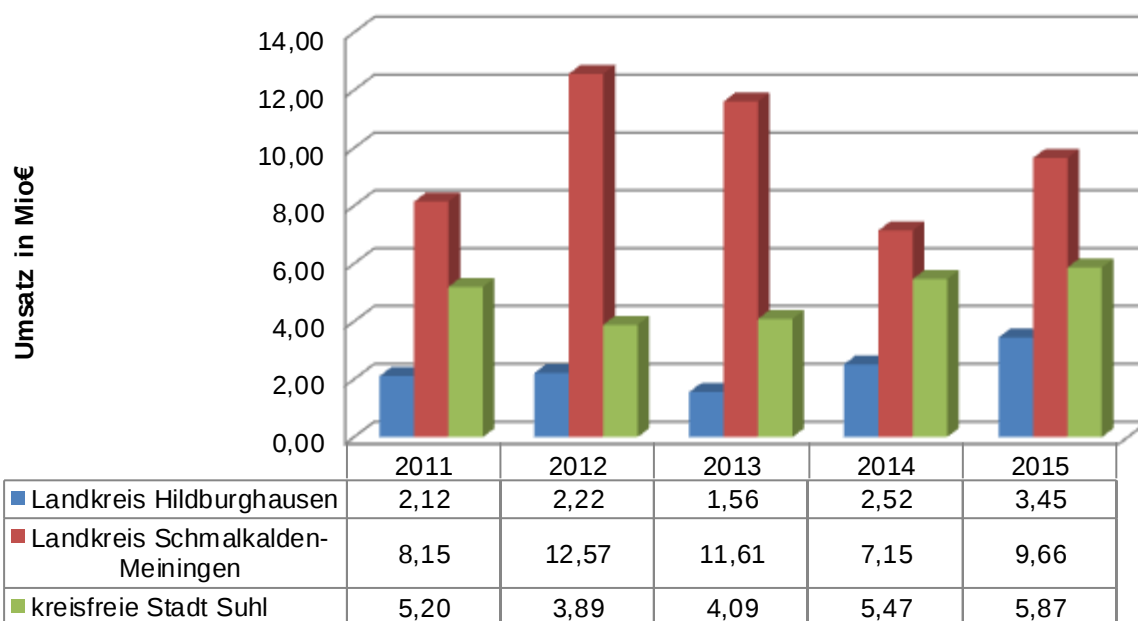


Abbildung 146 Geldumsätze von Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre

Landkreis Hildburghausen						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	43	48	↗ 12	2,43	3,41	↗ 40
Teileigentum	9	5	↘ -44	0,09	0,04	↘ -56
Summe/Veränderung	52	53	↗ 2	2,52	3,45	↗ 37

Abbildung 147 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Geldumsatz von Wohnungs- /Teileigentum über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungs-	106	130	↗ 23	6,82	9,09	↗ 33
Teileigentum	10	18	↗ 80	0,33	0,57	↗ 73
Summe/Veränderung	116	148	↗ 28	7,15	9,66	↗ 35

Abbildung 148 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Geldumsatz von Wohnungs- /Teileigentum über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	49	56	↑ 14	4,56	5,41	↑ 19
Teileigentum	7	5	↓ -29	0,91	0,46	↓ -49
Summe/ Veränderung	56	61	↑ 9	5,47	5,87	↑ 7

Abbildung 149 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Geldumsatz von Wohnungs- /Teileigentum über 2 Jahre

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Landkreis Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	4	k.A.	k.A.	98,5	k.A.	k.A.	1.376,6	k.A.
Min				k.A.	57,0		k.A.	1.298,0	
Max				k.A.	129,1		k.A.	1.488,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	0	4	k.A.	k.A.	98,5	k.A.	k.A.	1.376,6	k.A.

Abbildung 150 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	5	k.A.	k.A.	123,4	k.A.	k.A.	2.157,3	k.A.
Min				k.A.	93,0		k.A.	1.746,5	
Max				k.A.	200,4		k.A.	2.462,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	0	5	k.A.	k.A.	123,4	k.A.	k.A.	2.157,3	k.A.

Abbildung 151 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	7	12	↑ 71	107,2	81,7	↓ -24	2.281,5	2.018,8	↓ -12
Min				83,7	56,5		2.063,0	1.568,0	
Max				144,0	137,1		2.417,5	2.302,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	7	12	↑ 71	107,2	81,7	↓ -24	2.281,5	2.018,8	↓ -12

Abbildung 152 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre

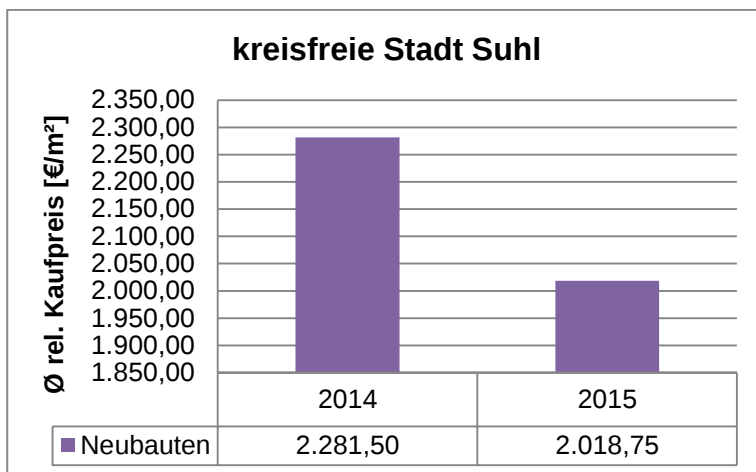


Abbildung 153 kreisfreie Stadt Suhl – durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre

In Suhl wurde bei insgesamt 19 Erstverkäufen von Wohnungseigentum aus Neubau in den Jahren 2014 und 2015 ein durchschnittlicher relativer Kaufpreis von 2116 €/m² erzielt.

7.2 Weiterverkauf

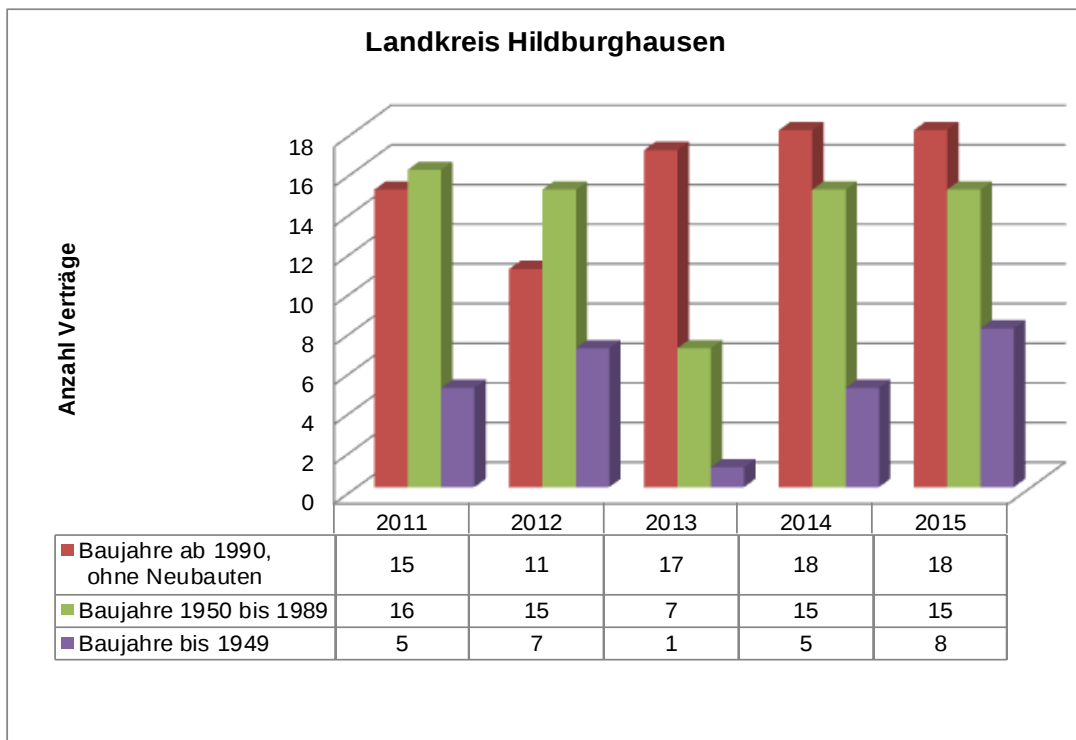


Abbildung 154 Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre

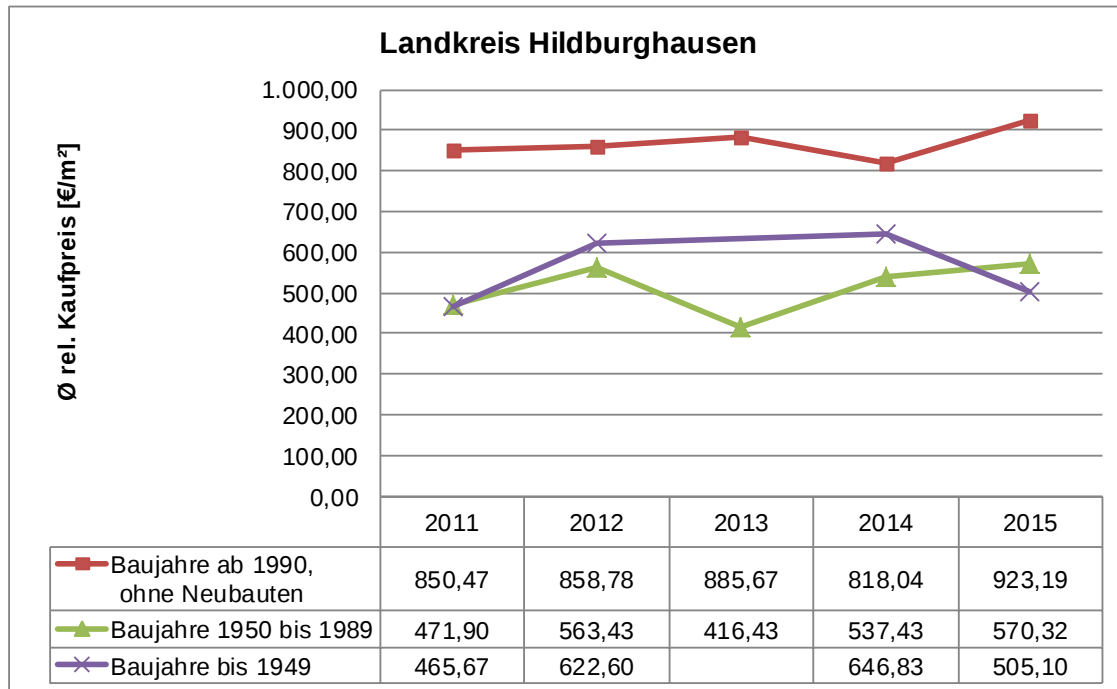


Abbildung 155 Landkreis Hildburghausen – durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Bei der Abbildung der durchschnittlichen relativen Kaufpreise in den drei Baujahresklassen der Weiterverkäufe im Landkreis Hildburghausen ist die geringe Anzahl an Kaufverträgen (vor allem: „Baujahre bis 1949“) zu berücksichtigen.

Landkreis Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	18	18	→ 0	87,4	68,3	↓ -22	818,0	923,2	↑ 13
Min				36,0	42,6		322,5	312,5	
Max				303,7	108,0		1.082,5	1.675,0	
Baujahre 1950 bis 1989	15	15	→ 0	63,6	56,1	↓ -12	537,4	570,3	↑ 6
Min				46,6	37,8		118,5	86,5	
Max				85,0	69,1		960,0	1.085,5	
Baujahre bis 1949	5	8	↑ 60	75,7	76,2	→ 1	646,8	505,1	↓ -22
Min				44,4	39,5		384,5	281,0	
Max				117,0	108,4		1.037,0	710,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	38	41	↑ 8	75,6	66,8	↓ -12	667,4	666,2	→ 0

Abbildung 156 Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis bei Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über 2 Jahre

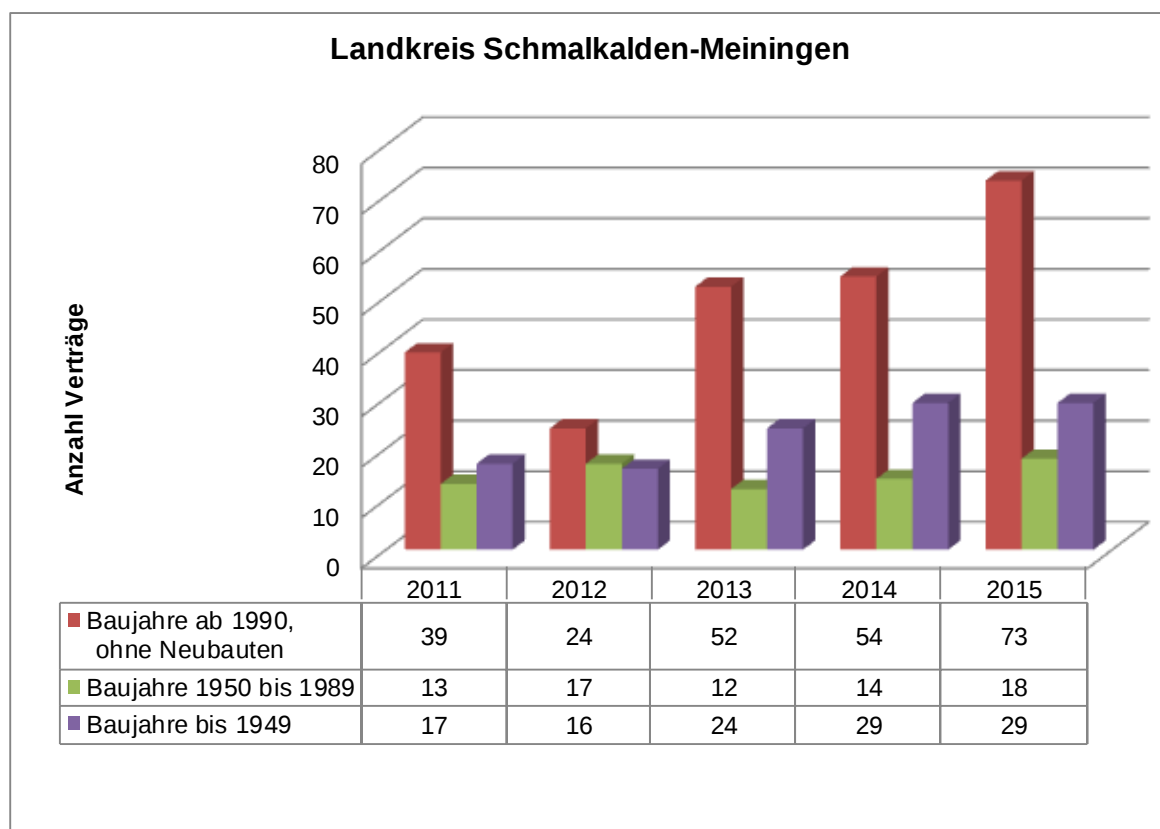


Abbildung 157 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre

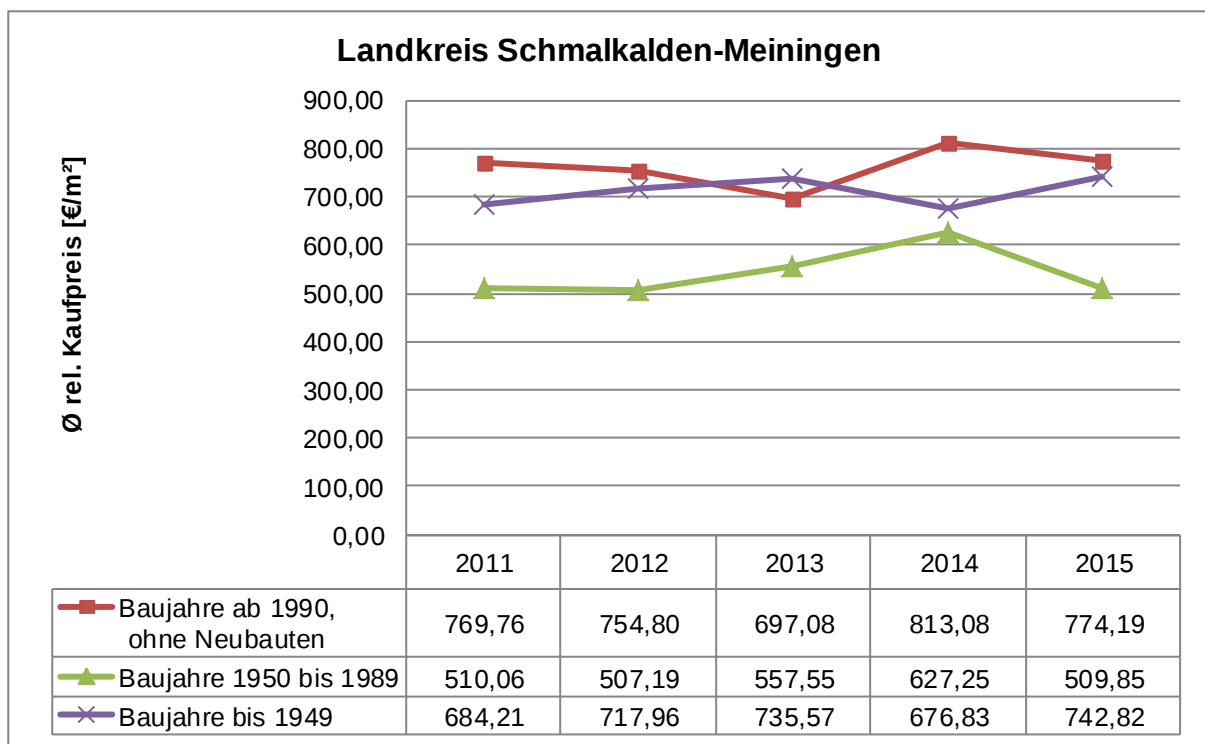


Abbildung 158 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Die Darstellung der durchschnittlichen relativen Kaufpreise von Wohnungseigentum in den ausgewählten Baujahresklassen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen zeigt, dass bei den „Baujahren bis 1949“ regelmäßig höhere durchschnittliche Kaufpreise erzielt werden als bei den „Baujahren 1950 bis 1989“. Die durchschnittlichen relativen Kaufpreise der „Baujahre bis 1949“ liegen nicht wesentlich unter denen der Baujahresklasse „ab 1990, ohne Neubauten“ (um 700 €/m² bzw. etwas darüber). Diese Feststellungen wurden im „Immobilienmarktbericht Thüringen 2014“ auch für Thüringen insgesamt getroffen.

Landkreis Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	54	73	↑ 35	69,7	68,6	→ -1	813,1	774,2	→ -5
Min				19,6	19,3		56,0	200,5	
Max				203,9	252,3		1.447,5	1.636,0	
Baujahre 1950 bis 1989	14	18	↗ 29	73,7	73,7	→ 0	627,3	509,9	↘ -19
Min				47,7	34,5		313,5	105,5	
Max				147,6	131,4		847,5	1.056,5	
Baujahre bis 1949	29	29	→ 0	92,8	92,0	→ -1	676,8	742,8	↗ 10
Min				28,0	32,1		164,5	102,5	
Max				250,8	383,6		2.485,0	1.448,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	97	120	↗ 24	78,7	78,1	→ -1	705,7	675,6	→ -4

Abbildung 159 Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis bei Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über 2 Jahre

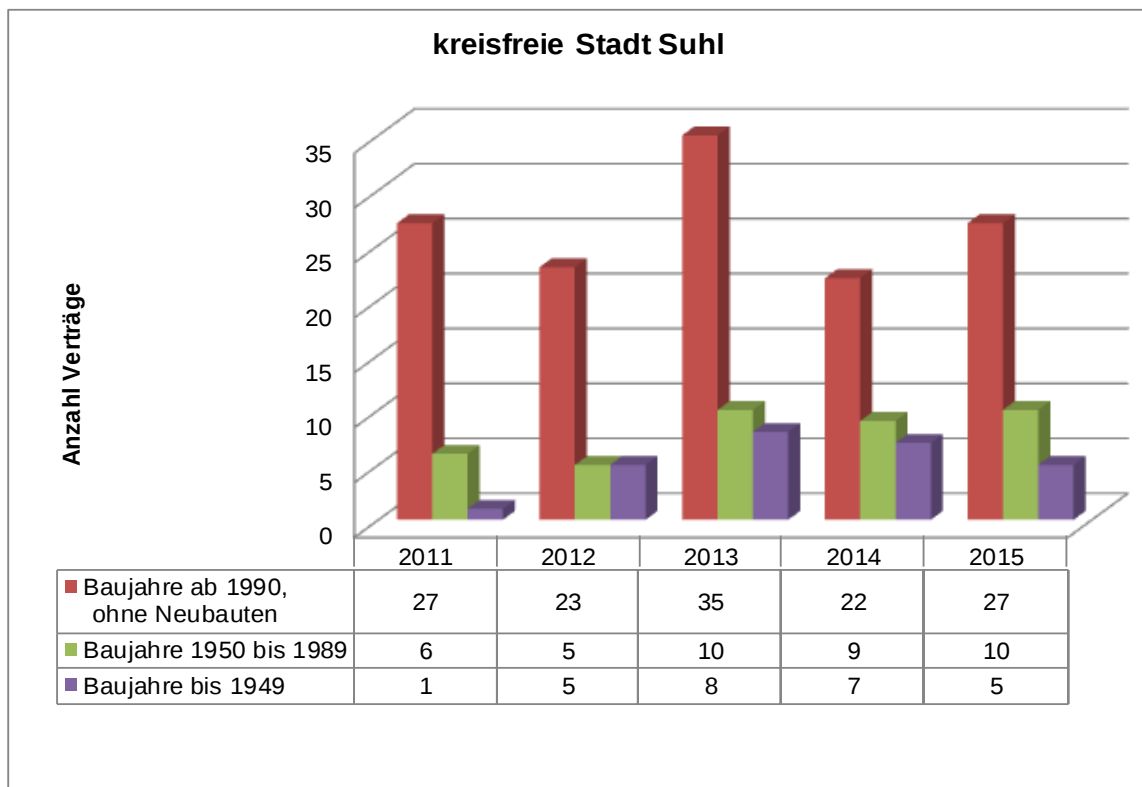


Abbildung 160 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre

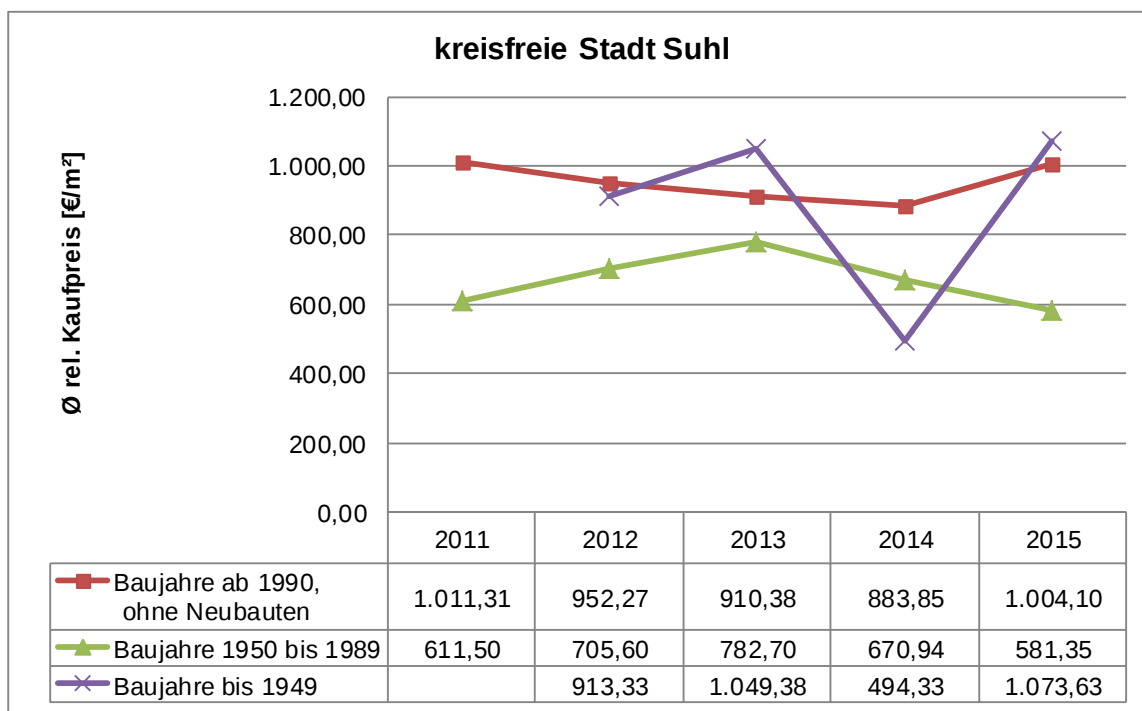


Abbildung 161 kreisfreie Stadt Suhl - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre

Bei der Abbildung der durchschnittlichen relativen Kaufpreise in den drei Baujahresklassen in Suhl ist die geringe Anzahl an Kaufverträgen bei den Baujahren „bis 1949“ und „1950 bis 1989“ zu berücksichtigen. Das Kaufpreisniveau in den drei Baujahresklassen liegt etwas über dem in den beiden Landkreisen.

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	22	27	↗ 23	76,1	79,5	↗ 5	883,9	1.004,1	↗ 14
Min				45,1	31,0		338,5	367,0	
Max				117,1	164,9		1.512,0	1.726,0	
Baujahre 1950 bis 1989	9	10	↗ 11	81,1	70,4	↘ -13	670,9	581,4	↘ -13
Min				59,0	34,9		224,0	174,5	
Max				111,5	127,2		1.115,5	984,5	
Baujahre bis 1949	7	5	↘ -29	101,7	102,1	↗ 0	494,3	1.073,6	↗ 117
Min				75,0	97,7		341,0	606,0	
Max				128,0	110,0		624,0	1.618,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	38	42	↗ 11	86,3	84,0	↘ -3	683,0	886,4	↗ 30

Abbildung 162 kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis bei Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über 2 Jahre

8. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

8.1 Sachwertfaktoren

8.1.1 Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
VW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

8.1.2 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören u. a. die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis

vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

i = Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird.

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 175 Kauffällen aus den Jahren 2013 (2.Halbjahr)/2014/2015 hat der Gutachterausschuss am 27.4.2016 Sachwertfaktoren für die Objektart **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)** beschlossen.

8.1.3 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

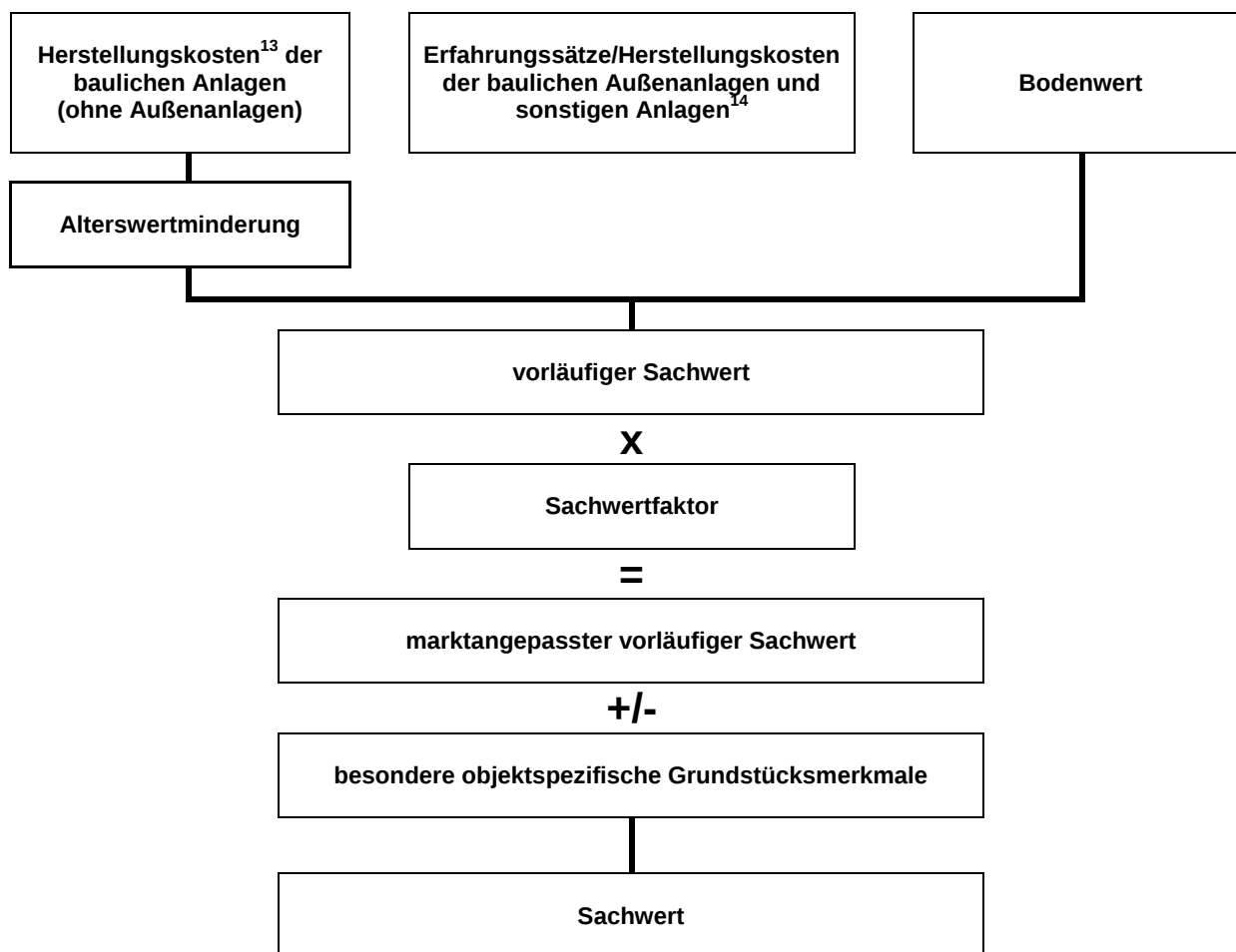


Abbildung 163 Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 164) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus um den Werteeinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet

¹³ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 164, „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“

¹⁴ Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 99

wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Konstanten *a* und *b* lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

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

mit: *k* = Sachwertfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)

a, b = Konstanten

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren:

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen sowie Entwässerungs- und Versorgungsanlagen. Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz¹⁵ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

¹⁵ vgl. Abbildung 164 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“ und Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine – Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider (Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL Standardstufe 1 Standardstufe 2 Standardstufe 3 Standardstufe 4 Standardstufe 5
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 Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten (Nr. 4.1.1.7 SW-RL)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 6 SW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 164 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

8.1.4 Ergänzende Hinweise zu den Modellparametern „Sachwertfaktor“

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser

Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Hinweis 1:

Als freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Sinne der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie sind grundsätzlich die Gebäude einzustufen, bei denen an allen Außenwänden die Abstandsflächen entsprechend [§ 6 Thüringer Bauordnung](#) vollständig eingehalten werden. Bei Unterschreitung der Abstandsfläche hat die Einstufung unter sachverständiger Würdigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Hinweis 2:

Die SW-RL enthielt in der Entwurfsfassung vom 11.06.2012 die nachfolgenden Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und Reihemittelhäusern.

Die folgenden Orientierungswerte wurden der Ermittlung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt:

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern

Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	8 % 8 % 8 % 12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	2 % 2 % 2 % 3 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Abbildung 165 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %

Abbildung 166 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels bei den Kostenkennwerten

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %

Abbildung 167 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens bei den Kostenkennwerten

8.1.5 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$				
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert				
60.000 €	0,95	1,01	1,08	1,14
70.000 €	0,91	0,98	1,04	1,11
80.000 €	0,88	0,95	1,02	1,09
90.000 €	0,86	0,93	0,99	1,06
100.000 €	0,84	0,91	0,97	1,04
110.000 €	0,82	0,89	0,96	1,02
120.000 €	0,80	0,87	0,94	1,01
130.000 €	0,79	0,86	0,92	0,99
140.000 €	0,77	0,84	0,91	0,98
150.000 €	0,76	0,83	0,90	0,97
160.000 €	0,75	0,82	0,89	0,96
170.000 €	0,74	0,81	0,88	0,95
180.000 €	0,73	0,80	0,87	0,94
190.000 €	0,72	0,79	0,86	0,93
200.000 €	0,71	0,78	0,85	0,92
210.000 €	0,70	0,77	0,84	0,91
220.000 €	0,69	0,76	0,83	0,90
230.000 €	0,69	0,76	0,83	0,90
240.000 €	0,68	0,75	0,82	0,89
250.000 €	0,67	0,74	0,81	0,88
260.000 €	0,67	0,74	0,81	0,88
270.000 €	0,66	0,73	0,80	0,87
280.000 €	0,65	0,72	0,80	0,87
290.000 €	0,65	0,72	0,79	0,86
300.000 €	0,64	0,71	0,78	0,86
310.000 €	0,64	0,71	0,78	0,85
320.000 €	0,63	0,70	0,77	0,85
330.000 €	0,63	0,70	0,77	0,84
340.000 €	0,62	0,69	0,77	0,84
350.000 €	0,62	0,69	0,76	0,83
360.000 €	0,62	0,69	0,76	0,83
370.000 €	0,61	0,68	0,75	0,82
380.000 €	0,61	0,68	0,75	0,82
390.000 €	0,60	0,67	0,75	0,82
400.000 €	0,60	0,67	0,74	0,81
410.000 €	0,60	0,67	0,74	0,81
420.000 €	0,59	0,66	0,73	0,81
a	0,48	0,55	0,62	0,69
b	-0,24	-0,22	-0,20	-0,18

Abbildung 168 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)

Hinweis: In Abbildung 168 (Tabelle) sind die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftart „fett“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren, Schriftart „grau“, handelt es sich um extrapolierte Werte.

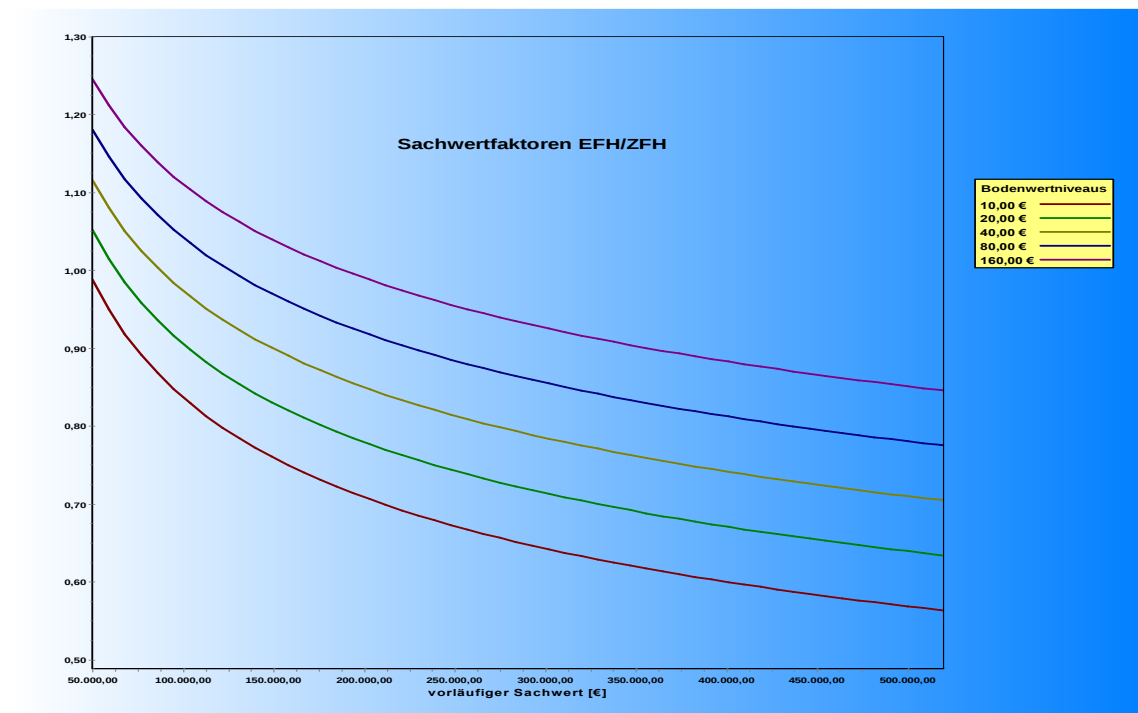


Abbildung 169 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	30	74	39	27
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,5016	0,5773	0,5708	0,7101
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,0750	0,0502	0,0773	0,1004
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,2339	-0,1905	-0,2381	-0,1633
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,0754	0,0415	0,0728	0,0764
Korrelation	0,53	0,47	0,49	0,39

Abbildung 170 Beschreibung der Ableitung (Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 168) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 170) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe: Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	45095	8	2
5. Perzentil	79064	10	4
Median	151211	24	11
Mittelwert	166131	32	13
95. Perzentil	299838	85	29
Maximum	504744	125	48
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1875	14	22
5. Perzentil	1908	21	32
Median	1980	38	57
Mittelwert	1968	40	59
95. Perzentil	2006	63	88
Maximum	2013	68	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	194	78	57
5. Perzentil	353	138	88
Median	744	260	130
Mittelwert	941	269	143
95. Perzentil	1791	440	250
Maximum	9061	510	360
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	01.07.2013	105	0,41
5. Perzentil	25.07.2013	459	0,54
Median	07.01.2015	969	0,85
Mittelwert	14.11.2014	995	0,85
95. Perzentil	27.11.2015	1643	1,15
Maximum	21.12.2015	2061	1,24
Anzahl der Kauffälle			
in der kreisfreien Stadt Suhl			38
im Landkreis Hildburghausen			54
im Landkreis Schmalkalden-Meiningen			82
Gesamt			174

Abbildung 171 Beschreibung der Stichprobe (Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH)

8.2 Bisher veröffentlichte Marktdaten¹⁶ im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Objektart	Marktdaten ¹⁶	Datenbasis	Titel/Link
2006	EFH/ZFH	SWF, LZ	2005/1.Hj.2006	Grundstücksmarktbericht 2005
2008	EFH/ZFH	SWF, LZ	2006/2007	Marktbericht 2007 (Heft 1)
2011	MFH	LZ	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 3)
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK KP/Fläche	2002- 2011	
	Landwirtsch. Flächen	UK KP/Fläche A UK KP/Fläche Gr UK KP/Bonität A UK KP/Bonität Gr		
	EFH/ZFH	LZ, SWF	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 4)
2012	MFH	LZ	2010/2011	Immobilienmarktbericht 2012 (Heft 5)
	EFH/ZFH/DHH/RH	LZ		
	EFH/ZFH	SWF		
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK KP/Fläche	2002- 2011	
	Landwirtsch. Flächen	UK KP/Fläche A UK KP/Fläche Gr UK KP/Bonität A UK KP/Bonität Gr		
2013	EFH/ZFH	SWF	2011 bis 08/2013	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 6)
	MFH	SWF, LZ, Rohrertragsfaktoren	2010 bis 08/2013	
2014	MFH	SWF, LZ, Rohrertragsfaktoren	2010 bis 08/2013	Immobilienmarktbericht 2014

Abbildung 172 Bisher veröffentlichte Marktdaten¹⁶ im Zuständigkeitsbereich (Tabelle)

Hinweis: Um über eine hinreichende Datenbasis verfügen zu können, wurden alle Marktdaten¹⁶ für die beiden Landkreise und die kreisfreie Stadt Suhl gemeinsam abgeleitet und bis 2013 in den Marktberichten der jeweiligen Gutachterausschüsse gleichlautend dargestellt. Die Links bis zum Jahr 2013 führen zum jeweiligen Marktbericht des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

¹⁶ „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ nach §193 Abs.5 BauGB

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gebietsstruktur der Gutachterausschüsse, Geschäftsstellen	5
Abbildung 2	Bildschirmansicht BORIS-TH (Bodenrichtwerte für Bauflächen, unterlegte Liegenschaftskarte aus ALKIS)	8
Abbildung 3	Bildschirmansicht BORIS-TH (land- und forstwirtschaftliche Flächen, unterlegte Gemarkungsübersichtskarte)	8
Abbildung 4	Bodenrichtwertinformation mit Merkmalen.....	9
Abbildung 5	Beispiel einer Druckausgabe „Bodenrichtwertinformation“	10
Abbildung 6	Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 7	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Gemeindegrenzenkarte)	12
Abbildung 8	Landkreis Hildburghausen, Flächennutzung 2015	13
Abbildung 9	Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Flächennutzung 2015	14
Abbildung 10	Kreisfreie Stadt Suhl, Flächennutzung 2015	15
Abbildung 11	Fläche, Einwohnerzahl, Bevölkerungsdichte, Stand 31.12.2014	16
Abbildung 12	Prognose Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035 ⁸	16
Abbildung 13	Prognose Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035	17
Abbildung 14	Daten zur Arbeitslosigkeit ⁹	17
Abbildung 15	Anzahl der Baufertigstellungen bei Wohnungen einschl. Modernisierung von 2002 bis 2014	17
Abbildung 16	Platzierung der Gebietskörperschaften im Prognos – Ranking von 2004 bis 2016 ¹⁰	18
Abbildung 17	Indexreihen Deutschland (linke Skala: Index Wohnungsbaukredite, rechte Skala: andere Indizes)	19
Abbildung 18	Ausgewählte Preis-, Zins- und Zinsindexreihen für Deutschland und Thüringen	19
Abbildung 19	Grundstücksmarkt über 2 Jahre	20
Abbildung 20	Anzahl der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre	21
Abbildung 21	Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte über 2 Jahre	21
Abbildung 22	Flächenumsätze der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre	22
Abbildung 23	Geldumsätze der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre	22
Abbildung 24	Anzahl der Kaufverträge über 10 Jahre.....	23
Abbildung 25	Flächenumsätze der Kaufverträge über 10 Jahre	23
Abbildung 26	Geldumsätze der Kaufverträge über 10 Jahre	24
Abbildung 27	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Kaufverträge über 2 Jahre	24
Abbildung 28	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Kaufverträge über 2 Jahre.....	25
Abbildung 29	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Kaufverträge über 2 Jahre	25
Abbildung 30	Anzahl der Zwangsversteigerungen über 10 Jahre	26
Abbildung 31	Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen über 10 Jahre	26
Abbildung 32	Geldumsätze der Zwangsversteigerungen über 10 Jahre	27
Abbildung 33	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	27
Abbildung 34	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Zwangsversteigerungen über 2 Jahre.....	28
Abbildung 35	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten der Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	28
Abbildung 36	Anzahl der Bauflächen über 5 Jahre	29
Abbildung 37	Flächenumsatz der Bauflächen über 5 Jahre.....	30
Abbildung 38	Geldumsatz der Bauflächen über 5 Jahre	30
Abbildung 39	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach „Bauweise-Typ“ der Bauflächen über 2 Jahre.....	31
Abbildung 40	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach „Bauweise-Typ“ der Bauflächen über 2 Jahre	31

Abbildung 41	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach „Bauweise-Typ“ der Bauflächen über 2 Jahre	31
Abbildung 42	Anzahl der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	32
Abbildung 43	Flächenumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	33
Abbildung 44	Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	33
Abbildung 45	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	34
Abbildung 46	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Typ und Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 2 Jahre	34
Abbildung 47	Landkreis Hildburghausen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 5 Jahre	35
Abbildung 48	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Typ und Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 2 Jahre	35
Abbildung 49	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 5 Jahre	36
Abbildung 50	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Typ und Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 2 Jahre	36
Abbildung 51	kreisfreie Stadt Suhl - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenpreisindexgebieten (Lagen) über 5 Jahre	37
Abbildung 52	Anzahl der gewerblichen Grundstücke über 5 Jahre	38
Abbildung 53	Flächenumsatz der gewerblichen Grundstücke über 5 Jahre	38
Abbildung 54	Geldumsatz der gewerblichen Grundstücke	39
Abbildung 55	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der gewerblichen Grundstücke	39
Abbildung 56	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Typ der gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	40
Abbildung 57	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Typ der gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	40
Abbildung 58	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Typ der gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	41
Abbildung 59	Anzahl der Grundstücke für Werdendes Bauland über 5 Jahre	42
Abbildung 60	Flächenumsatz der Grundstücke für Werdendes Bauland über 5 Jahre	42
Abbildung 61	Geldumsatz der Grundstücke für Werdendes Bauland über 5 Jahre	43
Abbildung 62	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis für Rohbauland über 5 Jahre	43
Abbildung 63	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Entwicklungsstufe der Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	44
Abbildung 64	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Entwicklungsstufe der Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	44
Abbildung 65	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Entwicklungsstufe der Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	44
Abbildung 66	Anzahl der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre	45
Abbildung 67	Flächenumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre	45
Abbildung 68	Geldumsatz der Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre	46
Abbildung 69	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Gemeinbedarfsflächen über 5 Jahre	46
Abbildung 70	Anzahl der Kaufverträge Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen über 5 Jahre	47
Abbildung 71	Flächenumsatz der Kaufverträge Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen über 5 Jahre ...	47
Abbildung 72	Geldumsatz der Kaufverträge Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen über 5 Jahre	48
Abbildung 73	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen nach Nutzungsart über 2 Jahre	48
Abbildung 74	Landkreis Hildburghausen - Flächenumsatz der Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft 2015	49
Abbildung 75	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach Nutzungsart über 2 Jahre	49
Abbildung 76	Landkreis HildburghausenSchmalkalden-Meiningen - Flächenumsatz der Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft 2015	49

Abbildung 77	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen nach Nutzungsart über 2 Jahre	50
Abbildung 78	Anzahl der Kaufverträge von Ackerland über 5 Jahre	50
Abbildung 79	Flächenumsatz von Ackerland über 5 Jahre	51
Abbildung 80	Geldumsatz von Ackerland über 5 Jahre	51
Abbildung 81	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Ackerland über 5 Jahre	52
Abbildung 82	Anzahl der Kaufverträge von Grünland über 5 Jahre	53
Abbildung 83	Flächenumsatz von Grünland über 5 Jahre	53
Abbildung 84	Geldumsatz von Grünland über 5 Jahre	54
Abbildung 85	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grünland über 5 Jahre	54
Abbildung 86	Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen über 5 Jahre	55
Abbildung 87	Flächenumsatz von Waldflächen über 5 Jahre	56
Abbildung 88	Geldumsatz von Waldflächen über 5 Jahre	56
Abbildung 89	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Waldflächen über 5 Jahre	57
Abbildung 90	Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre	58
Abbildung 91	Flächenumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre	58
Abbildung 92	Geldumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre	59
Abbildung 93	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung über 5 Jahre	59
Abbildung 94	Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre	60
Abbildung 95	Flächenumsatz von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre	61
Abbildung 96	Geldumsatz von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre	61
Abbildung 97	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über 5 Jahre	62
Abbildung 98	Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre	62
Abbildung 99	Flächenumsatz von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre	63
Abbildung 100	Geldumsatz von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre	63
Abbildung 101	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre	64
Abbildung 102	Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland über 5 Jahre	65
Abbildung 103	Flächenumsatz von Geringst- und Unland über 5 Jahre	65
Abbildung 104	Geldumsatz von Geringst- und Unland über 5 Jahre	66
Abbildung 105	durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Geringst- und Unland über 5 Jahre	66
Abbildung 106	Anzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken über 5 Jahre	67
Abbildung 107	Flächenumsatz der bebauten Grundstücke über 5 Jahre	68
Abbildung 108	Geldumsatz der bebauten Grundstücke über 5 Jahre	68
Abbildung 109	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Bauweise/ Typ der bebauten Grundstücke über 2 Jahre	69
Abbildung 110	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Bauweise/ Typ der bebauten Grundstücke über 2 Jahre	69
Abbildung 111	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Flächen-, Geldumsatz nach Bauweise/Typ der bebauten Grundstücke über 2 Jahre	70
Abbildung 112	Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	70
Abbildung 113	Landkreis Hildburghausen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	71
Abbildung 114	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	71
Abbildung 115	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	72

Abbildung 116	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	72
Abbildung 117	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	73
Abbildung 118	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	73
Abbildung 119	kreisfreie Stadt Suhl - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	74
Abbildung 120	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	74
Abbildung 121	Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	75
Abbildung 122	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	75
Abbildung 123	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	76
Abbildung 124	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	76
Abbildung 125	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre.....	77
Abbildung 126	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre.....	77
Abbildung 127	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	78
Abbildung 128	Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	79
Abbildung 129	Landkreis Hildburghausen – durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre.....	79
Abbildung 130	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	80
Abbildung 131	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre.....	80
Abbildung 132	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre.....	81
Abbildung 133	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	81
Abbildung 134	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 5 Jahre	82
Abbildung 135	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen über 2 Jahre	82
Abbildung 136	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über 2 Jahre	83
Abbildung 137	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über 2 Jahre	83

Abbildung 138	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von Grundstücken mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über 2 Jahre	84
Abbildung 139	Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge von Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 5 Jahre	85
Abbildung 140	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke mit Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 2 Jahre ...	85
Abbildung 141	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge von Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 5 Jahre	86
Abbildung 142	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke mit Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 2 Jahre	86
Abbildung 143	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge von Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 5 Jahre	87
Abbildung 144	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Flächengröße, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis der Grundstücke mit Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäuden über 2 Jahre ...	87
Abbildung 145	Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre	88
Abbildung 146	Geldumsätze von Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre	89
Abbildung 147	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, Geldumsatz von Wohnungs- /Teileigentum über 2 Jahre	89
Abbildung 148	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, Geldumsatz von Wohnungs- /Teileigentum über 2 Jahre	89
Abbildung 149	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, Geldumsatz von Wohnungs- /Teileigentum über 2 Jahre ..	90
Abbildung 150	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre	90
Abbildung 151	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre	90
Abbildung 152	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre	91
Abbildung 153	kreisfreie Stadt Suhl – durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis beim Erstverkauf aus Neubau über 2 Jahre	91
Abbildung 154	Landkreis Hildburghausen - Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre	92
Abbildung 155	Landkreis Hildburghausen – durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre	92
Abbildung 156	Landkreis Hildburghausen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis bei Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über 2 Jahre.....	93
Abbildung 157	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre	93
Abbildung 158	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre.....	94
Abbildung 159	Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis bei Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über 2 Jahre	94
Abbildung 160	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre	95
Abbildung 161	kreisfreie Stadt Suhl - durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis im Teilmarkt „Weiterverkauf“ nach Baujahresklassen über 5 Jahre	95
Abbildung 162	kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis bei Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über 2 Jahre.....	96
Abbildung 163	Ablauf des Sachwertverfahrens.....	98
Abbildung 164	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	100
Abbildung 165	Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten	102
Abbildung 166	Berücksichtigung eines fehlenden DREMPELS bei den Kostenkennwerten	103

Abbildung 167	Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens bei den Kostenkennwerten	103
Abbildung 168	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)	104
Abbildung 169	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)	105
Abbildung 170	Beschreibung der Ableitung (Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH)	105
Abbildung 171	Beschreibung der Stichprobe (Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH)	106
Abbildung 172	Bisher veröffentlichte Marktdaten ¹⁶ im Zuständigkeitsbereich (Tabelle)	107

10. Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
A	Ackerland
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
ber.	bereinigt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
Gr	Grünland
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k. A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
If	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag (pro Jahr)
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RoE	Jahresrohertrag
ROF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ub	unbebaut
UK	Umrechnungskoeffizient
WF	Wohnfläche
WE/TE	Wohnungs- und Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse
ZFH	Zweifamilienhaus
ø	Durchschnitt
II.BV	II. Berechnungsverordnung



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)361 57 4163-017 📠 +49 (0)3683 4664-612
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden