

Immobilienmarktbericht 2018

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 2018 © 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	5
2.1	Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung	5
2.2	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
2.3	Aufgaben und Produkte	6
2.3.1	Kaufpreissammlung	6
2.3.2	Bodenrichtwerte	7
2.3.3	Verkehrswertgutachten	11
2.3.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	11
2.3.5	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	11
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.1.1	Landkreis Hildburghausen	14
3.1.2	Landkreis Schmalkalden-Meiningen	16
3.1.3	Kreisfreie Stadt Suhl	18
3.2	Wirtschaftsdaten	19
3.2.1	Landkreis Hildburghausen	20
3.2.2	Landkreis Schmalkalden-Meiningen	21
3.2.3	Kreisfreie Stadt Suhl	22
4	Der Grundstücksmarkt im Überblick	23
4.1	Grundstücksverkehr	24
4.2	Kaufverträge	26
4.3	Zwangsversteigerungen	29
5	Unbebaute Grundstücke	31
5.1	Bauflächen	31
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)	34
5.1.2	Gewerbliche Grundstücke	39
5.1.3	Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)	43
5.1.4	Gemeinbedarfsflächen	47
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	50
5.2.1	Ackerland	53
5.2.2	Grünland	55
5.2.3	Waldflächen	57
5.3	Sonstige Flächen	60
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	60
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	63
5.3.3	Gärten im Außenbereich	65

5.3.4	Erholungsgrundstücke	67
5.3.5	Geringst- und Unland	69
6	Bebaute Grundstücke	71
6.1	Individueller Wohnungsbau	74
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	74
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	79
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	83
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	88
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	89
7	Wohnungs- und Teileigentum	93
7.1	Erstverkauf aus Neubau	95
7.2	Weiterverkauf	96
8	Auswertungen besonderer Marktsegmente	102
8.1	Arrondierungsflächen	102
8.2	Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern	103

1 Vorbemerkung

Jedem Bürger und jeder Bürgerin soll die Möglichkeit gegeben werden, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten ist eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse. Neben den im zweijährigen Rhythmus ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerten werden in den dazwischen liegenden Jahren Immobilienmarktberichte erstellt. Diese sollen dem interessierten Marktteilnehmer einen Einblick in den regionalen Immobilienmarkt ermöglichen.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2018 gibt zunächst einen Überblick über den Grundstücksmarkt. Über einen Zeitraum von 10 Jahren wird der Grundstücksverkehr in seiner Gesamtheit dargestellt. Anschließend wird für die Jahre 2016 und 2017 eine detaillierte Darstellung vorgenommen. Dabei stellt der Immobilienmarktbericht auf eine Differenzierung der einzelnen Teilmärkte ab und betrachtet unter anderem deren Entwicklung bei den Umsätzen und beim Preisniveau.

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den älteren Immobilienmarktberichten der Jahre 2012, 2014 bzw. 2016 kommen.

Aktuelle Auswertungen der „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ werden ab sofort in separaten Heften und nicht mehr als Teil des Immobilienmarktberichtes dargestellt.

Unterscheidungen zu den vorhergehenden Immobilienmarktberichten liegen in der Unterteilung der Baujahresklassen. Die Einteilung sieht wie folgt aus:

- Neubauten
- ab 1991, ohne Neubauten
- 1950 - 1990
- bis 1949

Neubauten umfassen durch geänderte Vorgaben jetzt maximal zwei Baujahre vor dem Vertragsjahr.

Der Immobilienmarktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Weitere Informationen zur Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und weitere Berichte finden sie unter

www.gutachterausschuss-th.de.

Daten, welche von anderen Stellen bezogen wurden, konnten lediglich zum aktuell vorliegenden Stand mit einbezogen werden.

Hinweise zu Diagrammdarstellungen:

Bei weniger als drei Kauffällen erfolgt keine Ausweisung von durchschnittlichen Kaufpreisen bzw. Geldumsätzen, wofür in den Tabellen die Abkürzung „k. A.“ (keine Angabe) verwendet wird. Eine Darstellung in den Diagrammen erfolgt in diesen Fällen nicht.

Bei den Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis handelt es sich um harmonisierte, bereinigte Daten, d. h. die „Ausreißer“ wurden durch weitere Einschränkungen von Selektionskriterien oder Ausreißerschranken eliminiert. Die Anzahl der verwendeten Kauffälle kann sich hier reduzieren im Vergleich mit der Anzahl bei den Auswertungen der Umsätze.

Zur Visualisierung der prozentualen Veränderung gegenüber dem Vorjahr wurden folgende Symbole verwendet:



im Vergleich zum Vorjahr **stark sinkend**

< - 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht sinkend**

< - 5 % und $\geq$ -30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **gleichbleibend**

< 5 % und $\geq$ -5 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht steigend**

$\geq$ 5 % und < 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **stark steigend**

$\geq$ 30 % zum Vorjahr

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung

Rechtsgrundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die §§ 192 bis 199 BauGB enthalten die 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 Infrastruktur und Landwirtschaft 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.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind.

Mit der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 23. September 2013 wurde eine Neustrukturierung der Gutachterausschüsse vorgenommen.

Seit dem 01.01.2014 trägt der Gutachterausschuss die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl“.



Abbildung 1: Zuständigkeitsbereiche und Geschäftsstellen der Thüringer Gutachterausschüsse

2.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle gemäß § 192 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 1 ThürGAVO. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegen nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Ausfertigung von Gutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.

2.3 Aufgaben und Produkte

2.3.1 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. Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese beinhaltet Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale.

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

Die Gutachterausschüsse verfügen damit über das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlichen Marktes.

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form mit Bezug auf das Liegenschaftskataster 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.

2.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (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. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Als gesetzliche Aufgabe nach § 196 BauGB und im Sinne der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht. Die letzte Ableitung erfolgte zum 31.12.2016. Der nächste Stichtag ist der 31.12.2018.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren 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.

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 jeder Bürgerin und jedem Bürger der kostenfreie Zugriff auf die Bodenrichtwerte ermöglicht.

Neben den Bodenrichtwerten sind auch die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm (siehe Abbildungen 2 und 4) enthält die

zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in einem zusätzlichen Informationsfenster (siehe Abbildungen 3 und 5) präsentiert. Grundlage für die Bodenrichtwerte der Bauflächen (siehe Abbildung 2) ist das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte basieren auf einer daraus abgeleiteten Gemarkungsübersichtskarte (siehe Abbildung 4).

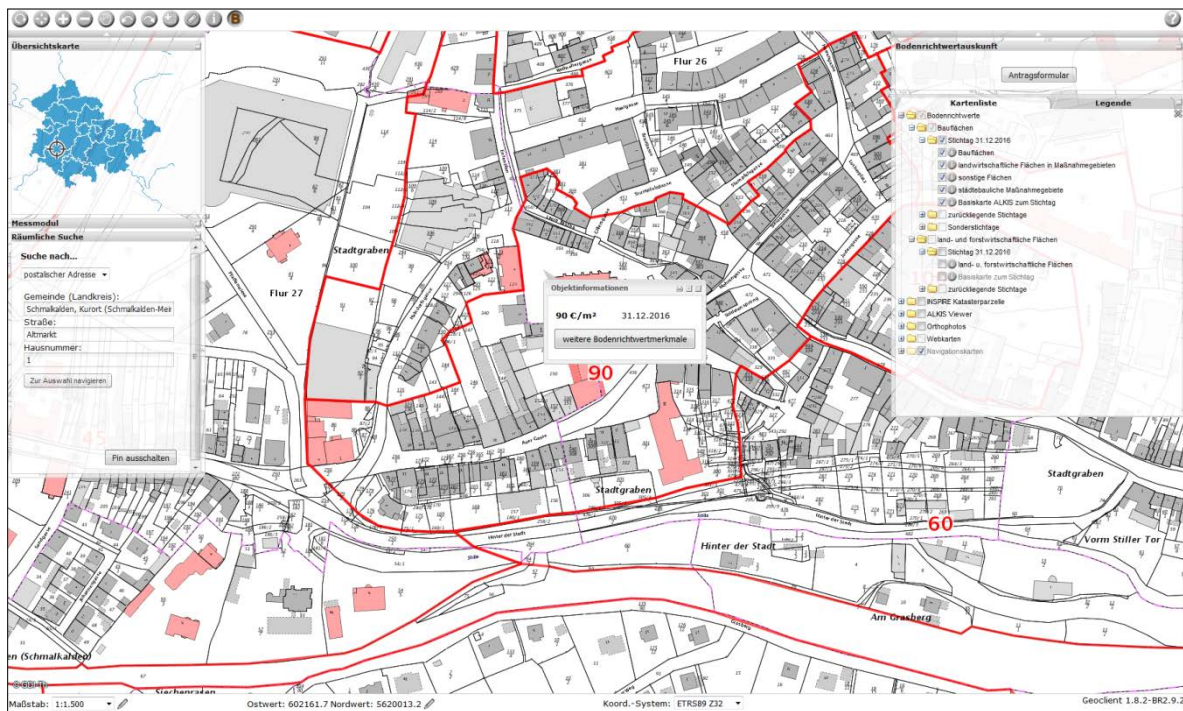


Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Schmalkalden, Kurort
Gemarkung	Schmalkalden
Bodenrichtwertnummer	365003
Bodenrichtwert [Euro/m²]	90
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Fläche [m²]	300

Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen

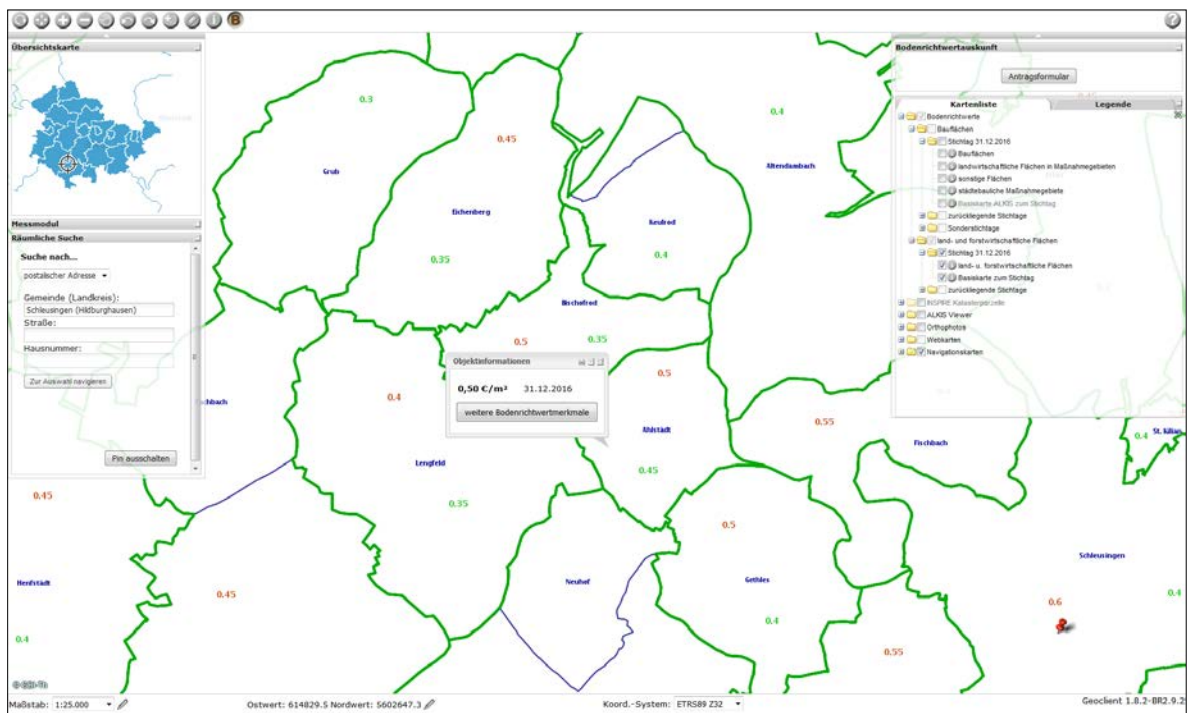


Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Lage und Bodenrichtwert	
Gemarkung	Ahlstädt
Bodenrichtwertnummer	698101
Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,50
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Fläche [m²]	10000
Ackerzahl	24

Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Für alle Nutzer ist die kostenfreie Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation (siehe Abbildung 6) möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

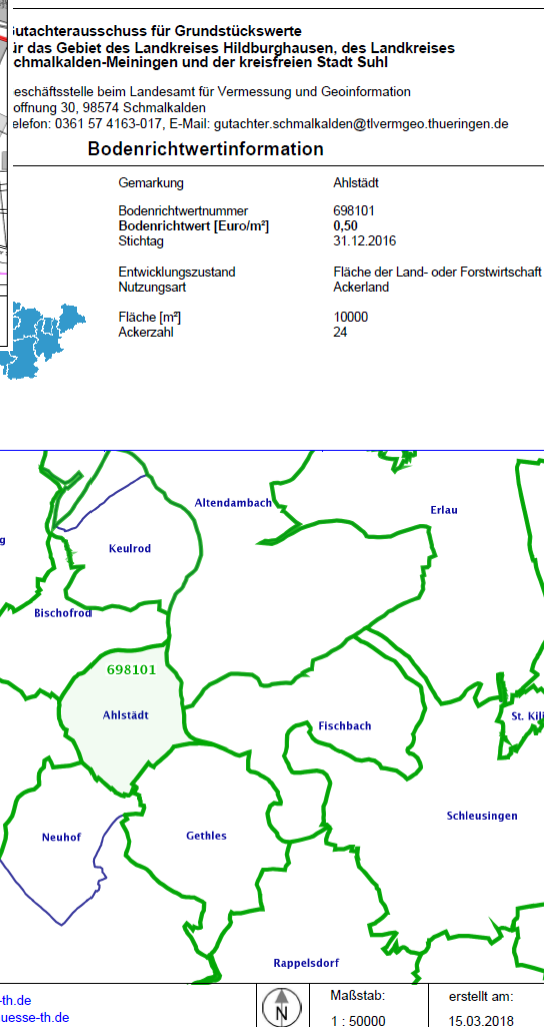
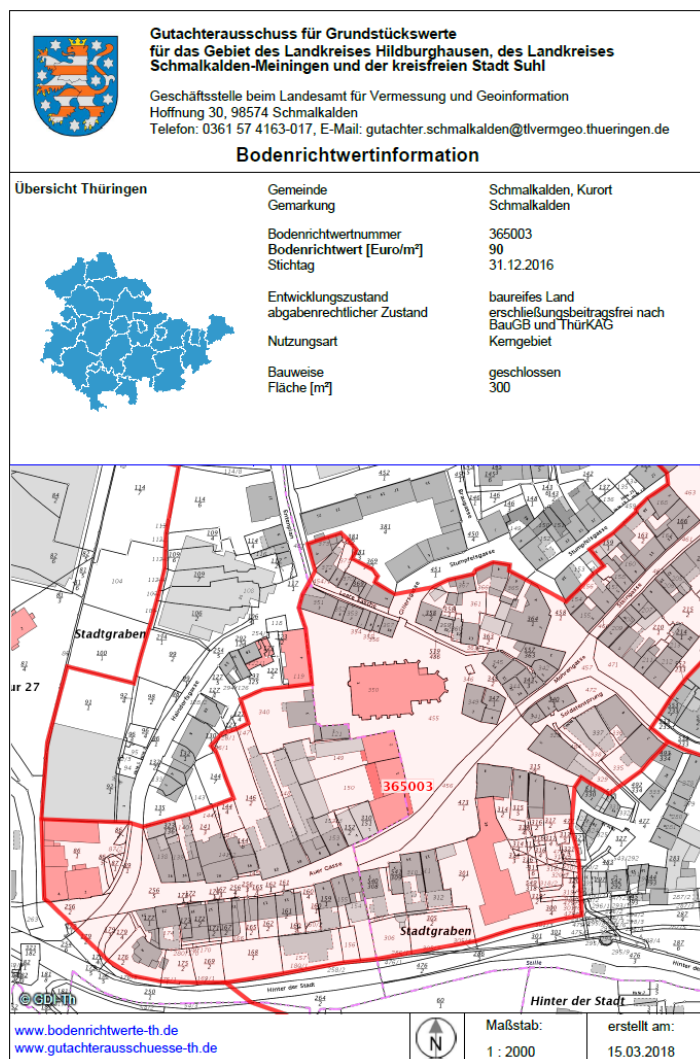


Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation

2.3.3 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.

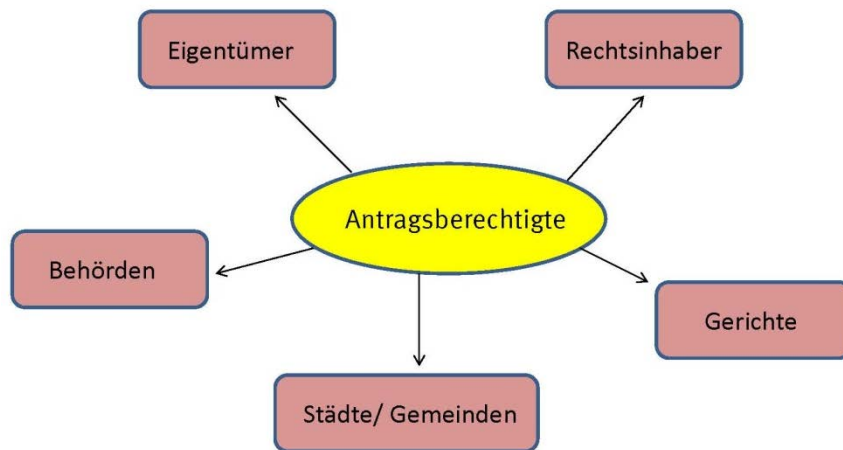


Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten

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.

2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Um Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erreichen, erstellen und veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Immobilienmarktberichte. Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung. Im Internet stehen sie zum Download unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte für jedermann kostenfrei zur Verfügung. Die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse fließen auch in den Immobilienmarktbericht Thüringen und den Immobilienmarktbericht Deutschland ein.

2.3.5 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Eine weitere Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ableitung der „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ durch Analyse des Grundstücksmarktes. Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehören hierzu insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) und Vergleichsfaktoren für bebaute

Grundstücke, insbesondere bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor). Diese und andere durch die Gutachterausschüsse in Thüringen beschlossenen „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ werden in separaten Berichten veröffentlicht (vgl. Kapitel 1). Eine Übersicht der Daten aller Thüringer Gutachterausschüsse befindet sich im Immobilienmarktbericht Thüringen. Die Veröffentlichungen enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. Modellparameter), um die Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung - unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität - sachgerecht anwenden zu können.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über alle vom Gutachterausschuss in den vergangenen zehn Jahren veröffentlichten „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ mit dem jeweiligen Link zum kostenfreien Download.

Jahr	Objektart	Marktdaten ¹	Datenbasis	Titel/Link ²
2008	EFH/ZFH	SWF	2006/2007	Marktbericht 2007 (Heft 1)
		LZ		
2011	MFH	LZ	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 3)
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK BW/Fläche	2002- 2011	
	Landwirtsch. Flächen	UK BW/Fläche A		
		UK BW/Fläche Gr		
		UK BW/Bonität A		
	UK BW/Bonität Gr			
EFH/ZFH	LZ	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 4)	
	SWF			
2012	MFH	LZ	2010/2011	Immobilienmarktbericht 2012 (Heft 5)
	EFH/ZFH/DHH/RH	LZ		
	EFH/ZFH	SWF		
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK BW/Fläche	2002- 2011	
	Landwirtsch. Flächen	UK BW/Fläche A		
		UK BW/Fläche Gr		
UK BW/Bonität A				
UK BW/Bonität Gr				
2013	EFH/ZFH	SWF	2011 bis 08/2013	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 6)
	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	
		LZ		
		Rohrertragsfaktoren		
2014	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	Immobilienmarktbericht 2014
		LZ		
		Rohrertragsfaktoren		
2016	EFH/ZFH	SWF	07/2013 bis 2015	Immobilienmarktbericht 2016
	MFH	LZ Rohrertragsfaktoren	2012 bis 2016	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser,... 2016
	DHH/REH	SWF		

Abbildung 8: Seit 2008 veröffentlichte Marktdaten¹ im Zuständigkeitsbereich

¹ „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ nach §193 Abs.5 BauGB

² Bis Ende 2013 existierten für die beiden Landkreise und für die kreisfreie Stadt Suhl getrennte Gutachterausschüsse. Um über eine hinreichende Datenbasis verfügen zu können, wurden alle Marktdaten für die beiden Landkreise und die 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.

3.1 Strukturdaten



3.1.1 Landkreis Hildburghausen



Abbildung 10: Landkreis Hildburghausen (Quelle: TLVermGeo)

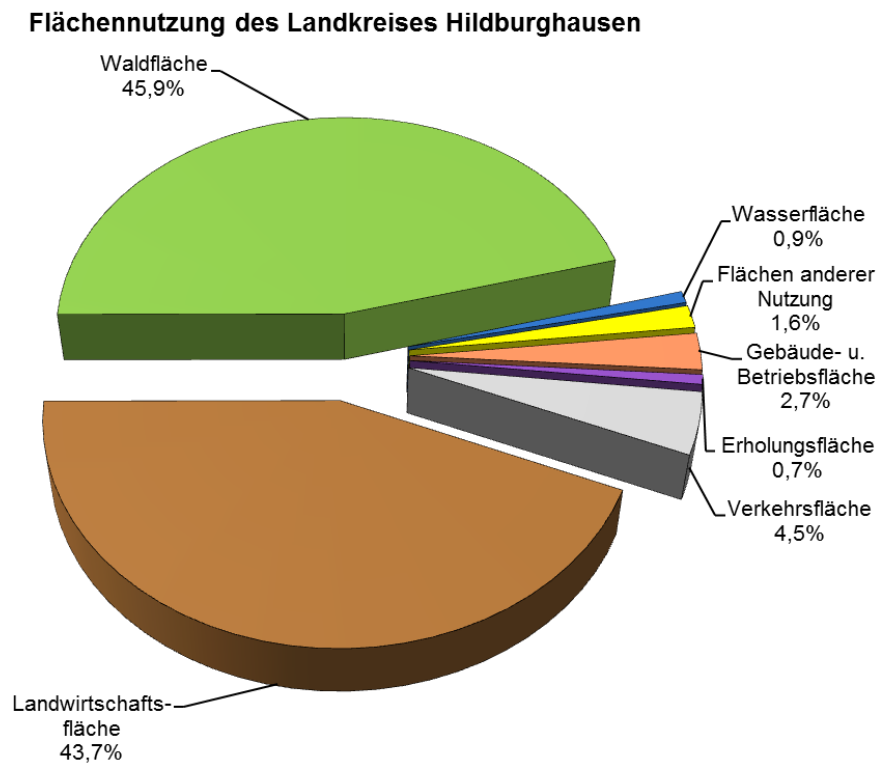


Abbildung 11: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Hildburghausen (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016
männlich	32.379	32.219	32.271	32.207
weiblich	32.653	32.454	32.253	32.123
insgesamt	65.032	64.673	64.524	64.330

Abbildung 12: Einwohnerstatistik Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.1.2 Landkreis Schmalkalden-Meiningen



Abbildung 13: Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: TLVermGeo)

Flächennutzung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

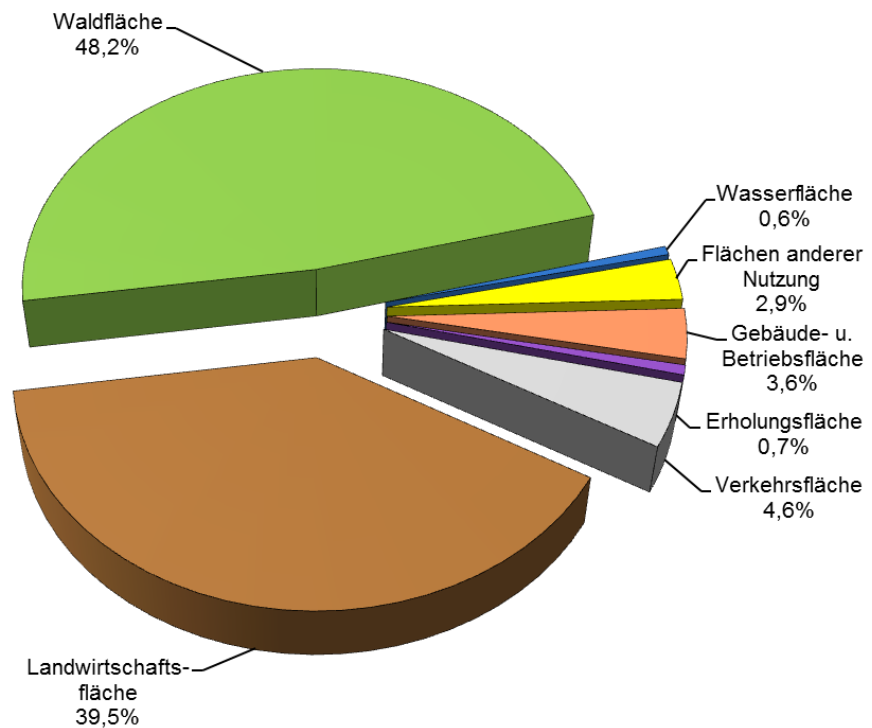


Abbildung 14: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016
männlich	62.612	62.338	62.268	61.734
weiblich	62.962	62.718	62.355	61.772
insgesamt	125.574	125.056	124.623	123.506

Abbildung 15: Einwohnerstatistik Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.1.3 Kreisfreie Stadt Suhl

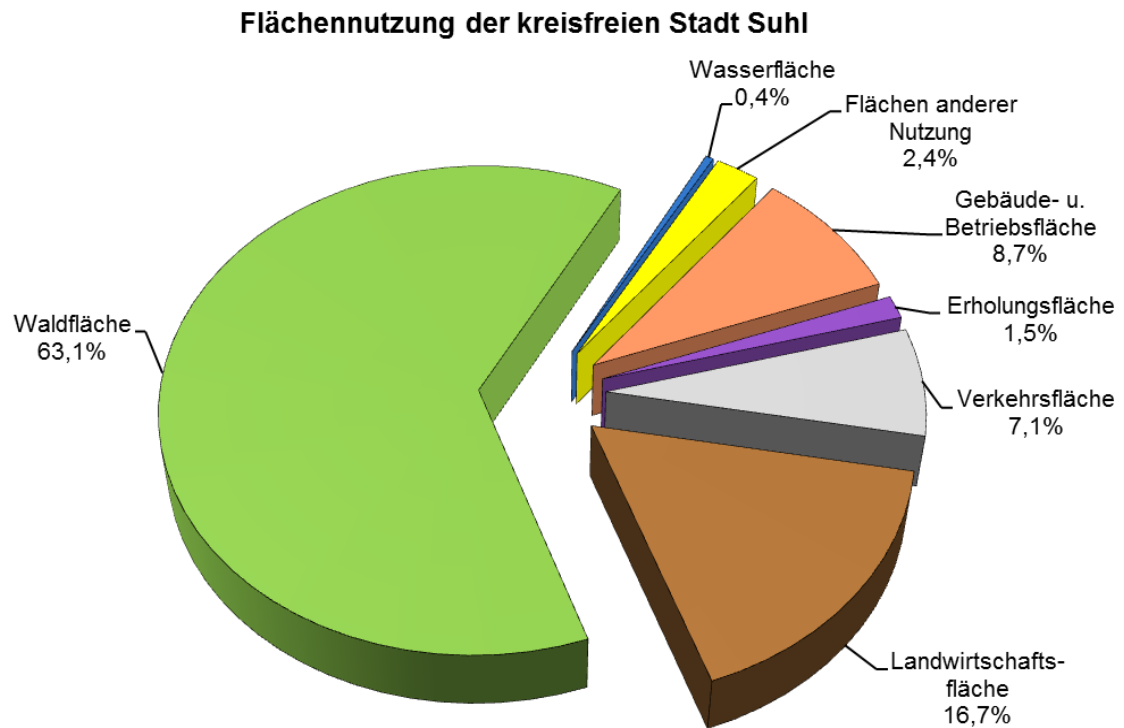


Abbildung 16: Nutzungsartenstatistik 2017 Suhl (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016
männlich	17.214	17.717	18.071	17.337
weiblich	18.451	18.491	18.707	18.271
insgesamt	35.665	36.208	36.778	35.608

Abbildung 17: Einwohnerstatistik Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.2 Wirtschaftsdaten

Jahr	Verbraucherpreis- indizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungs- mieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreis- indizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbau- kredite	Indizes für Wohnungsbau- kredite (5-10 Jahre Festzins)
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
2016	107,4	107,9	107,5	113,4	1,60	40,9
2017	109,3	109,6	109,3	116,8	1,67	42,8
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: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)

Gegenüberstellung von Indexreihen in Thüringen und der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr = 2010)

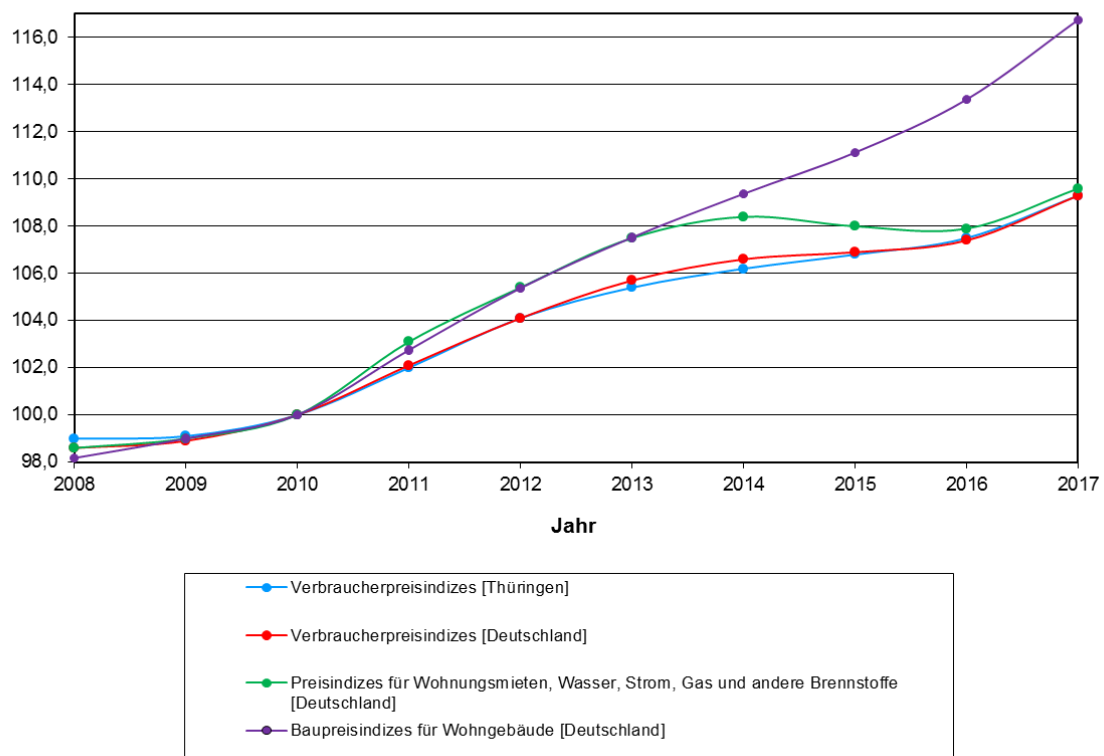


Abbildung 19: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)

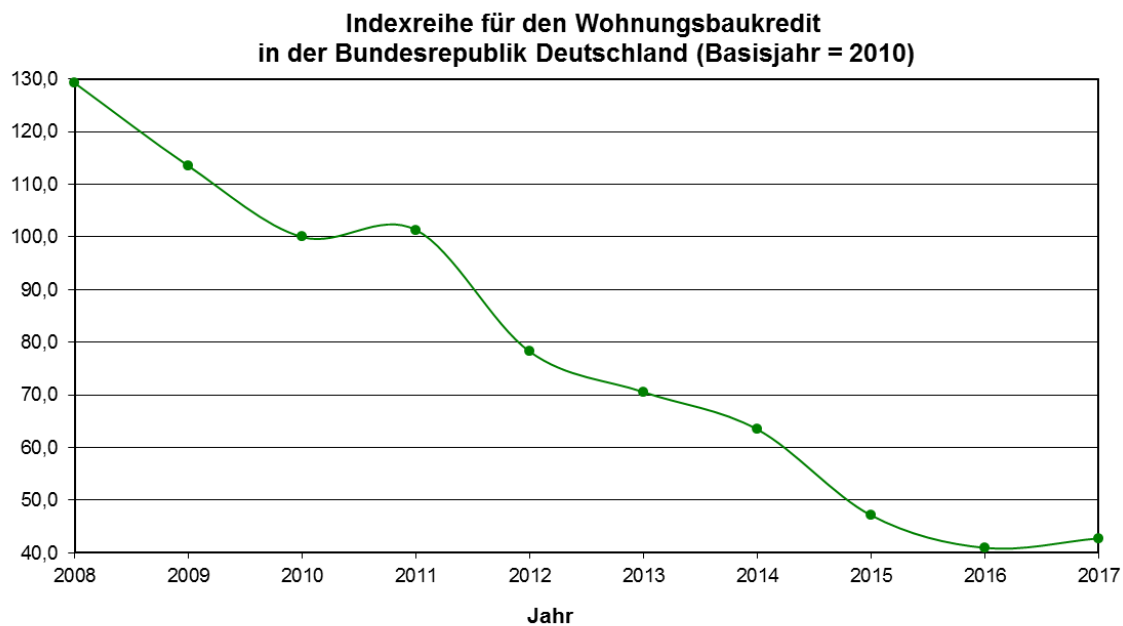


Abbildung 20: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)

3.2.1 Landkreis Hildburghausen

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	2.085	1.936	1.774	1.598	1.402
Quote [%]	5,6	5,2	4,8	4,4	3,9

Abbildung 21: Arbeitslose im Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	31.828	31.913	32.080	32.164	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m²]	94	94	94	94	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m²]	46	46	47	47	k. A.

Abbildung 22: Wohnungsbestand im Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	97	138	147	129	k. A.
davon neue Wohngebäude	47	68	77	65	k. A.

Abbildung 23: Baufertigstellungen im Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.2.2 Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	4.434	4.022	3.639	3.357	3.013
Quote [%]	6,4	5,9	5,3	5,0	4,5

Abbildung 24: Arbeitslose im Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	64.600	64.728	64.794	64.960	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m²]	87	88	88	88	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m²]	45	45	46	46	k. A.

Abbildung 25: Wohnungsbestand im Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	254	243	279	274	k. A.
davon neue Wohngebäude	86	110	84	108	k. A.

Abbildung 26: Baufertigstellungen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.2.3 Kreisfreie Stadt Suhl

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	1.430	1.348	1.317	1.181	955
Quote [%]	7,4	7,1	7,0	6,4	5,3

Abbildung 27: Arbeitslose in Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	21.382	21.369	21.352	21.367	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m²]	73	73	73	73	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m²]	44	43	42	44	k. A.

Abbildung 28: Wohnungsbestand in Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	40	61	38	50	k. A.
davon neue Wohngebäude	18	24	18	20	k. A.

Abbildung 29: Baufertigstellungen in Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

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.

Gesamtmarkt	LK Hildburghausen			LK Schmalkalden-Meiningen			kreisfreie Stadt Suhl		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.177	1.108	↘ -6	2.045	2.008	↘ -2	337	309	↘ -8
Zwangs-versteigerung	18	8	↓ -56	32	23	↘ -28	7	5	↘ -29
Erbbaurechts-bestellung	0	0	→ 0	1	0	k.A.	0	1	k.A.
Tauschvertrag	19	16	↘ -16	15	12	↘ -20	2	2	→ 0
Sonstige	14	12	↘ -14	67	57	↘ -15	3	3	→ 0
Summe/Veränderung	1.228	1.144	↘ -7	2.160	2.100	↘ -3	349	320	↘ -8

Abbildung 30: Grundstücksmarkt im Überblick

Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht 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)

Nachdem 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.

Der Gutachterausschuss ist für den Bereich des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl zuständig. Dieser Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.

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

4.1 Grundstücksverkehr

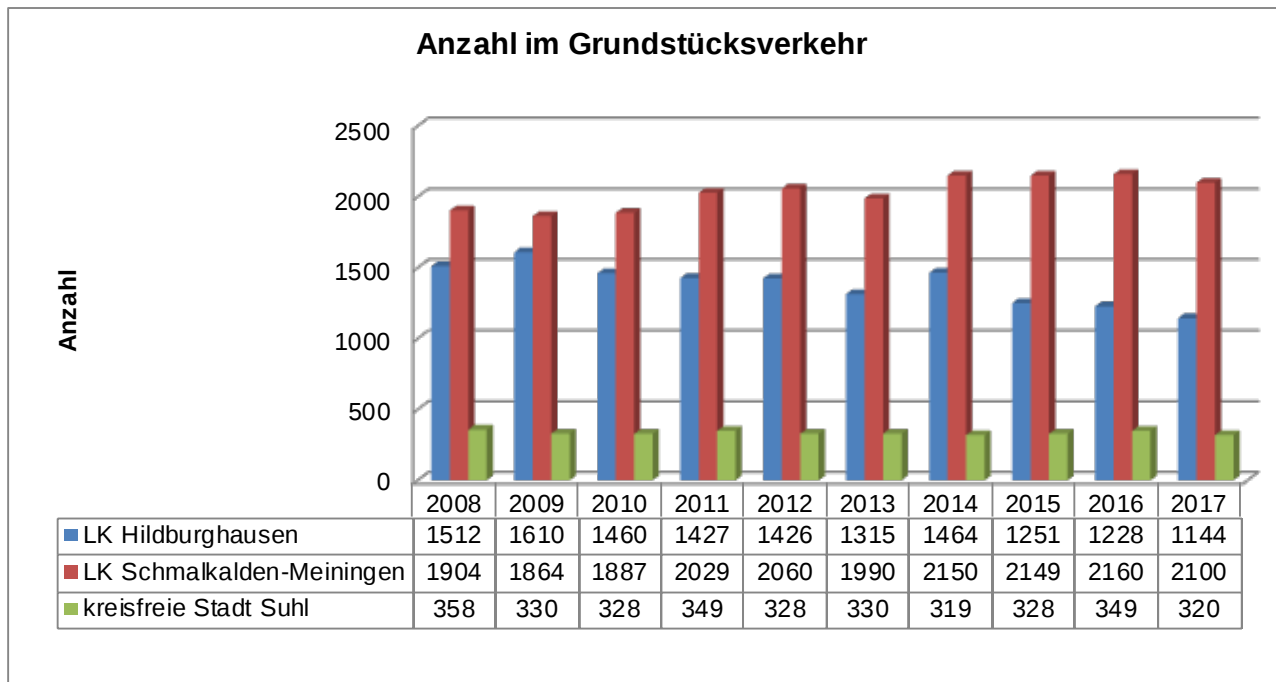


Abbildung 31: Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge lag 2017 im Zuständigkeitsbereich bei insgesamt 3562 und ging dabei im Vergleich zum Vorjahr (3737) um ca. 5% zurück.

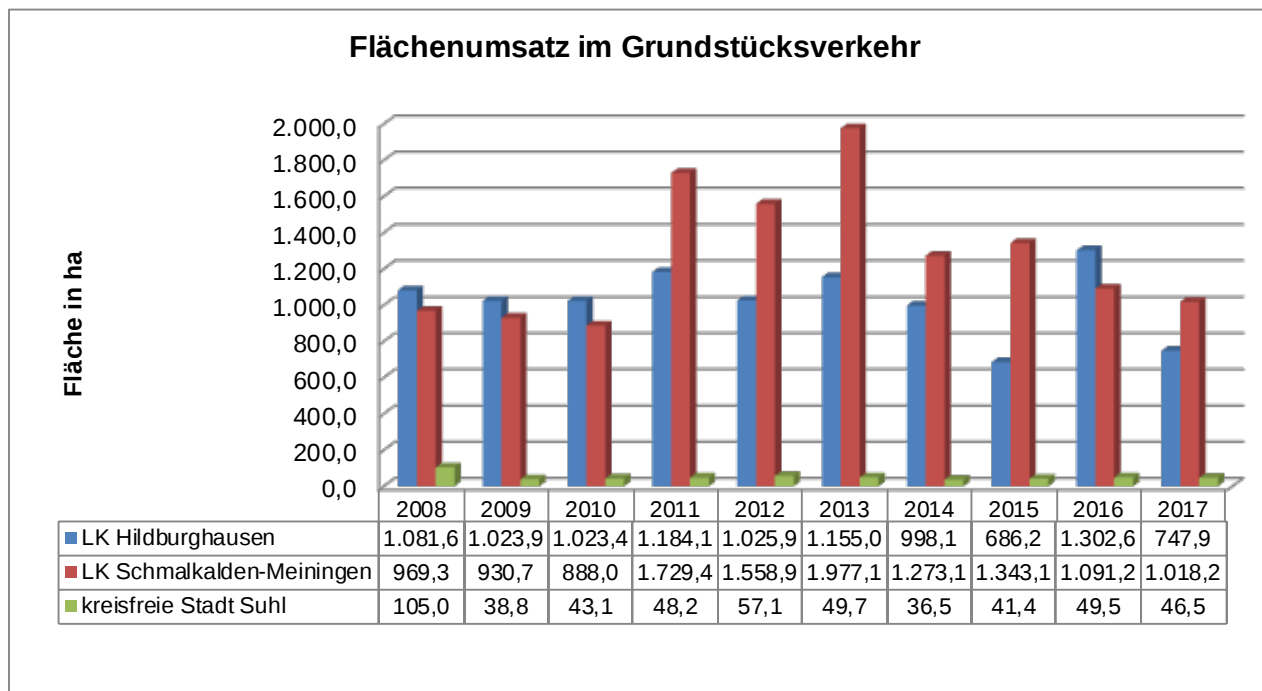


Abbildung 32: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

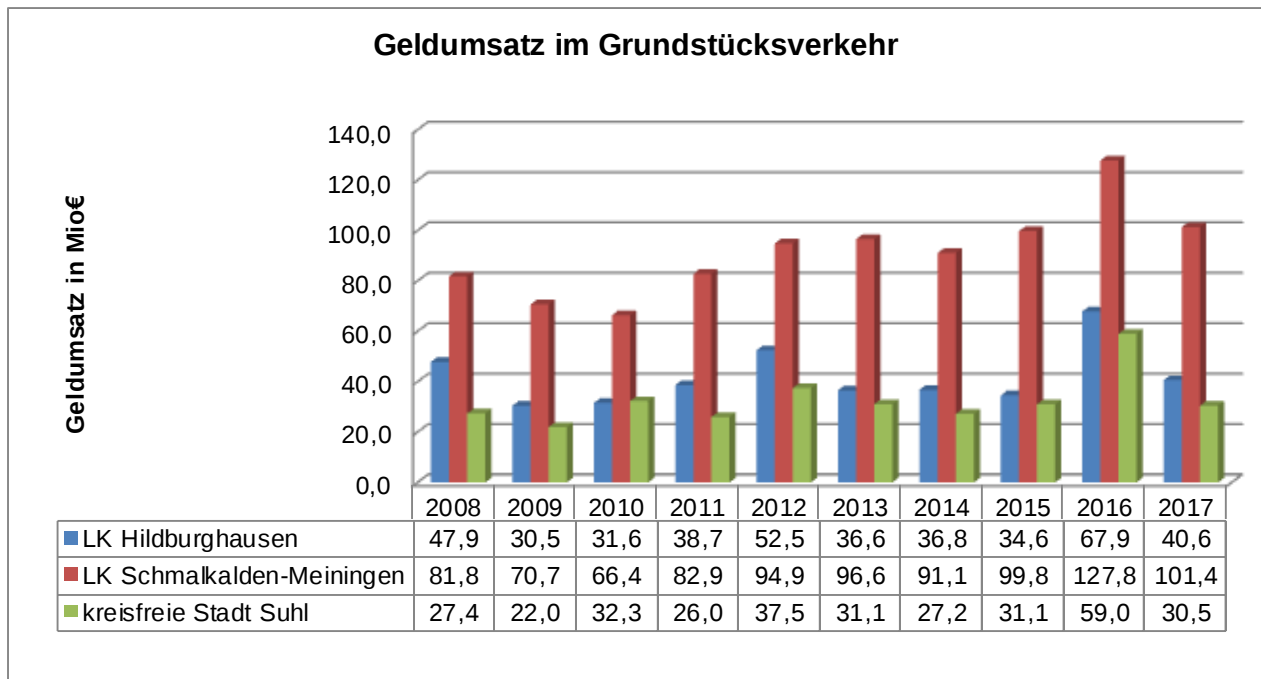


Abbildung 33: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

Der Geldumsatz im Grundstücksverkehr erreichte 2016 in den beiden Landkreisen und in Suhl den jeweils höchsten Wert der vergangenen 10 Jahre. Insgesamt wurden 2016 im Zuständigkeitsbereich fast 255 Mio € umgesetzt.

Teilmarkt/ Objektart	LK Hildburghausen			LK Schmalkalden-Meiningen			kreisfreie Stadt Suhl		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	181	229	↗ 27	385	368	↘ -4	66	60	↘ -9
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	579	458	↘ -21	806	831	↗ 3	30	52	↗ 73
bebaute Grundstücke	388	374	↘ -4	789	692	↘ -12	188	156	↘ -17
Wohnungs- /Teileigentume	67	53	↘ -21	150	168	↗ 12	56	47	↘ -16
Sonstige	13	30	↗ 131	30	41	↗ 37	9	5	↘ -44
Summe/ Veränderung	1.228	1.144	↘ -7	2.160	2.100	↘ -3	349	320	↘ -8

Abbildung 34: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis

Die Tabelle macht deutlich, dass der Anteil der Teilmärkte an den Erwerbsvorgängen in den beiden Landkreisen und in Suhl „naturgemäß“ verschieden 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“.

4.2 Kaufverträge

Notarielle Kaufverträge hatten 2017 im Zuständigkeitsbereich einen Anteil von etwa 96 % 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 2008 bis 2017.

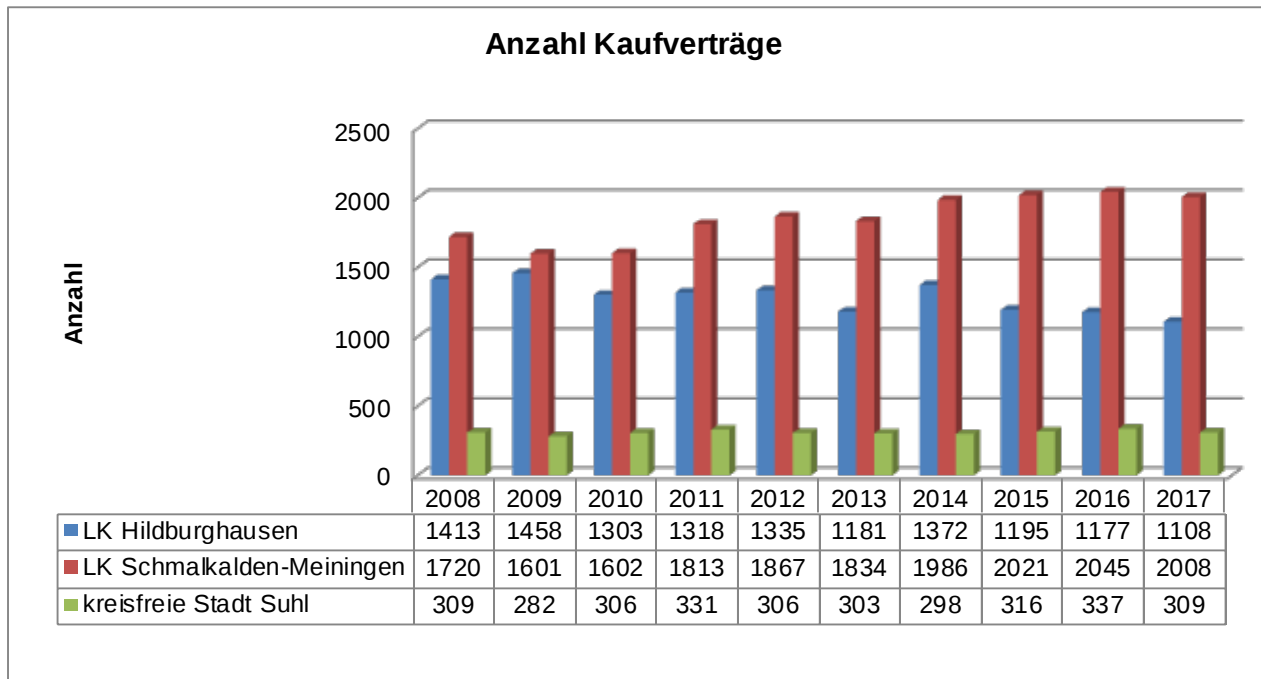


Abbildung 35: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis

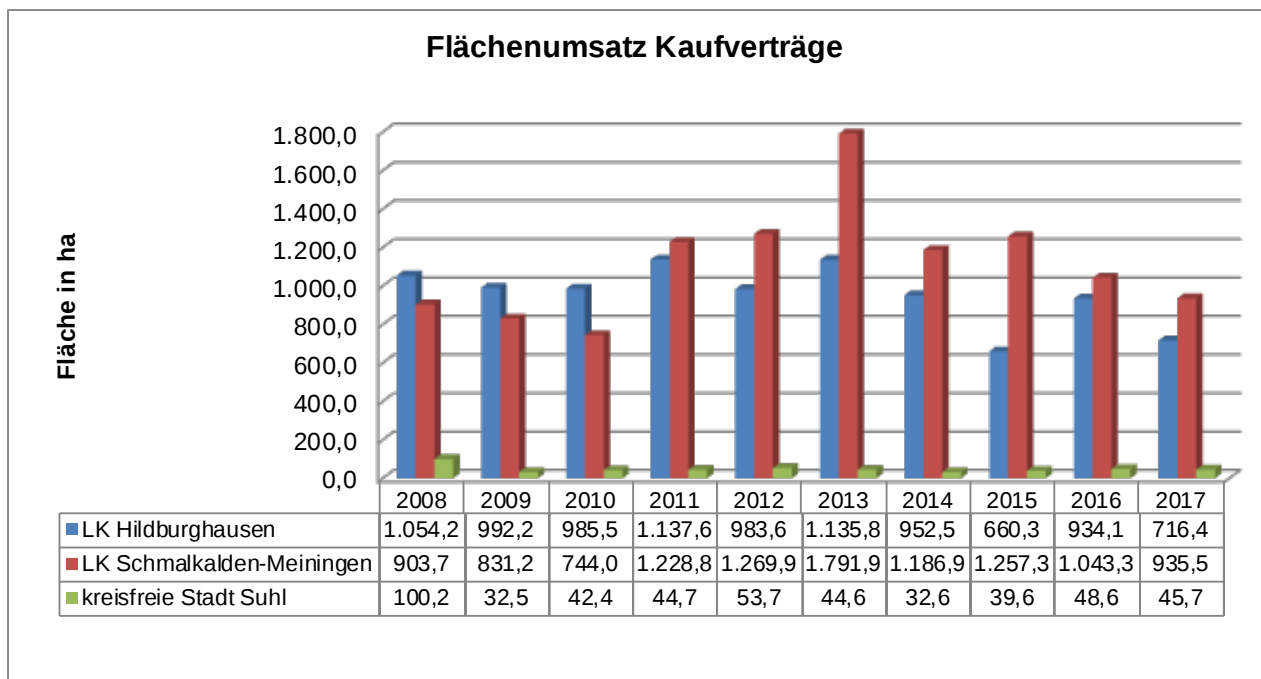


Abbildung 36: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis

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

In den beiden Landkreisen gab es beim Geldumsatz 2017 einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Spitzenwert im Vorjahr 2016.

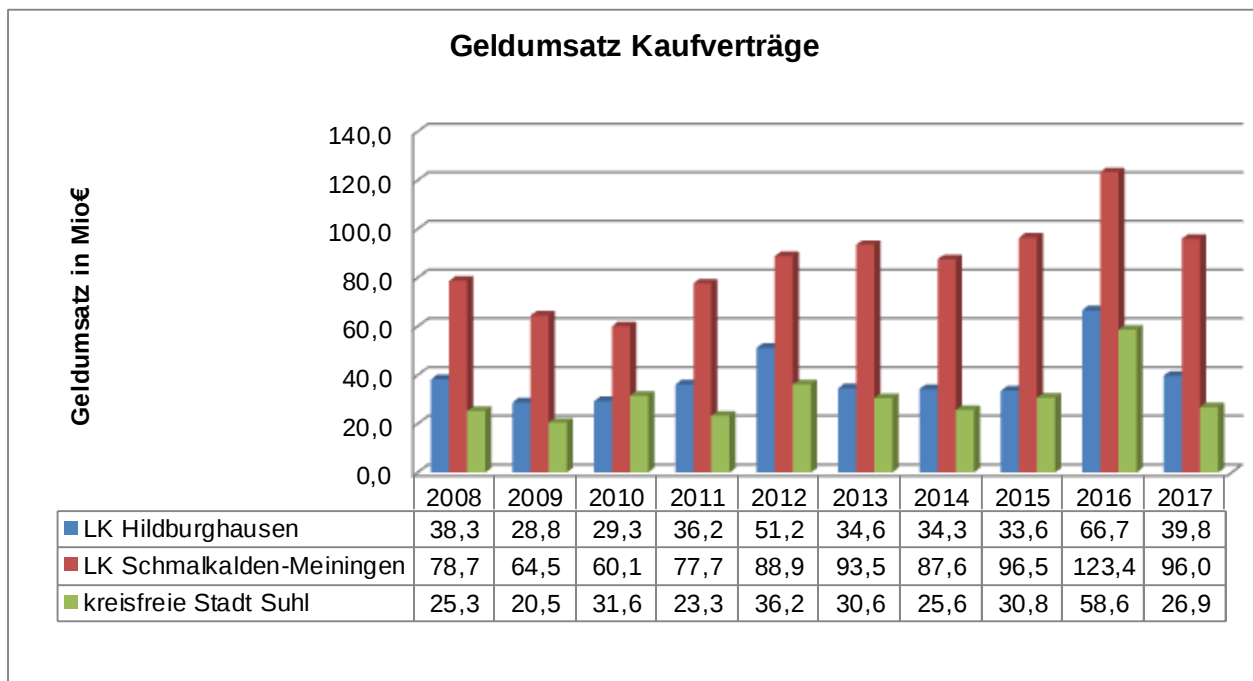


Abbildung 37: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis

LK Hildburghausen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	164	219	↑ 34	12,7	21,4	↑ 69	2,4	3,9	↑ 63
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	566	447	↓ -21	789,7	621,6	↓ -21	4,1	4,1	→ 0
bebaute Grundstücke	372	362	→ -3	120,6	65,9	↓ -45	56,4	28,7	↓ -49
Wohnungs- /Teileigentume	62	52	↓ -16				3,5	2,6	↓ -26
Sonstige	13	28	↑ 115	11,2	7,5	↓ -33	0,3	0,6	↑ 100
Summe/ Veränderung	1.177	1.108	↓ -6	934,2	716,4	↓ -23	66,7	39,9	↓ -40

Abbildung 38: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	365	361	➡ -1	44,2	41,7	➡ -6	8,9	7,5	➡ -16
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	780	811	➡ 4	870,3	785,6	➡ -10	5,6	4,1	➡ -27
bebaute Grundstücke	726	632	➡ -13	123,6	99,8	➡ -19	97,7	67,4	↓ -31
Wohnungs- /Teileigentume	145	163	➡ 12				10,6	15,9	↑ 50
Sonstige	29	41	↑ 41	5,2	8,4	↑ 62	0,6	1,0	↑ 67
Summe/ Veränderung	2.045	2.008	➡ -2	1043,3	935,5	➡ -10	123,4	95,9	➡ -22

Abbildung 39: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	64	57	➡ -11	6,8	5,4	➡ -21	1,4	1,4	➡ 0
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	29	51	↑ 76	5,7	18,8	↑ 230	0,1	0,1	➡ 0
bebaute Grundstücke	181	151	➡ -17	35,3	21,4	↓ -39	51,9	20,3	↓ -61
Wohnungs- /Teileigentume	54	46	➡ -15				5,1	5,0	➡ -2
Sonstige	9	4	↓ -56	0,9	0,1	↓ -89	0,1	0,0	k.A.
Summe/ Veränderung	337	309	➡ -8	48,7	45,7	➡ -6	58,6	26,8	↓ -54

Abbildung 40: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

4.3 Zwangsversteigerungen

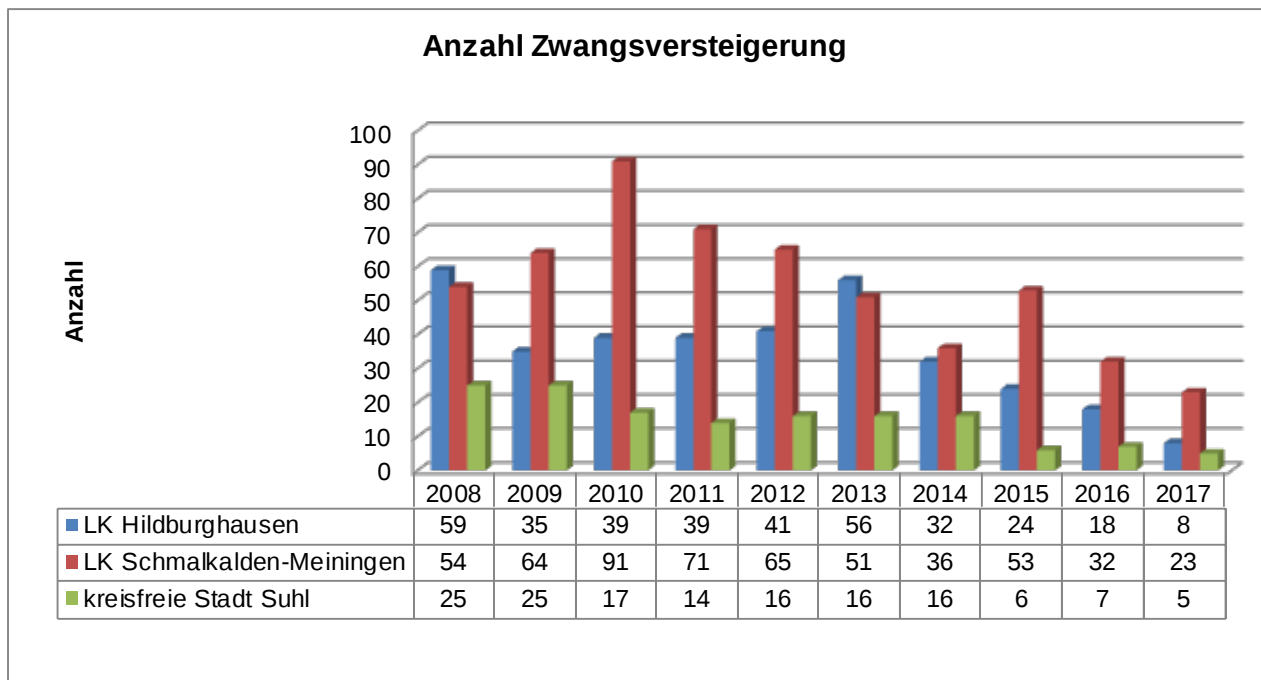


Abbildung 41: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

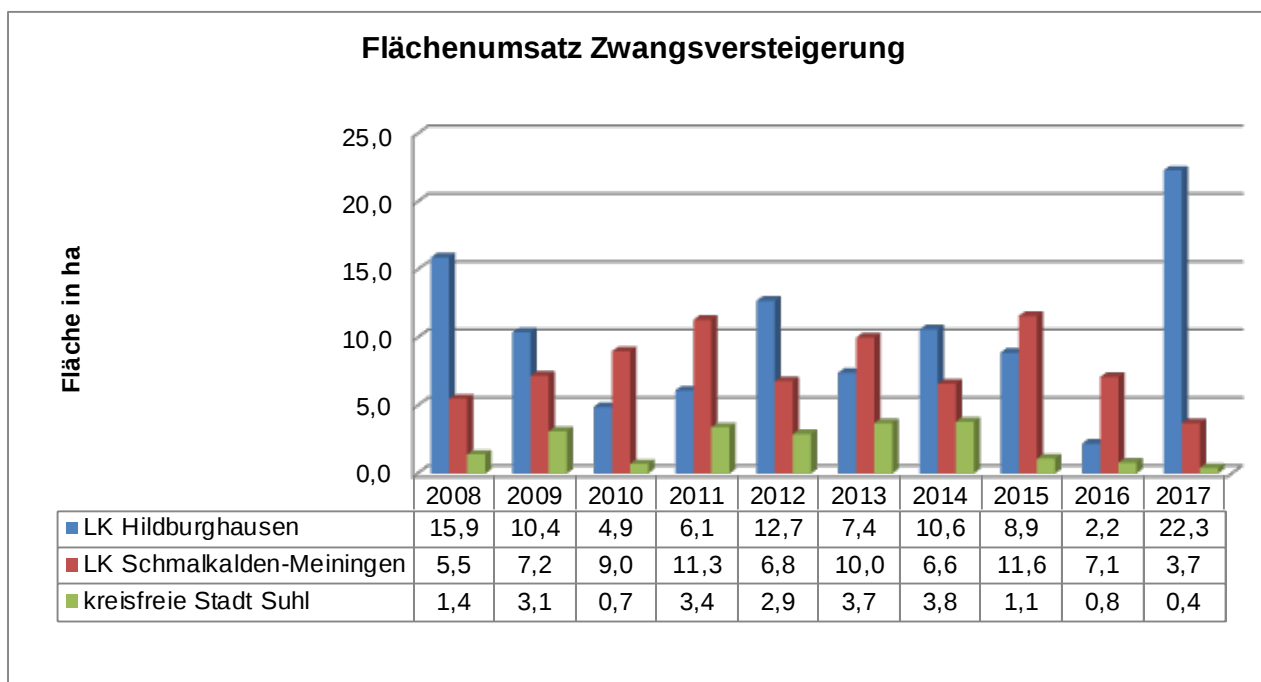


Abbildung 42: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

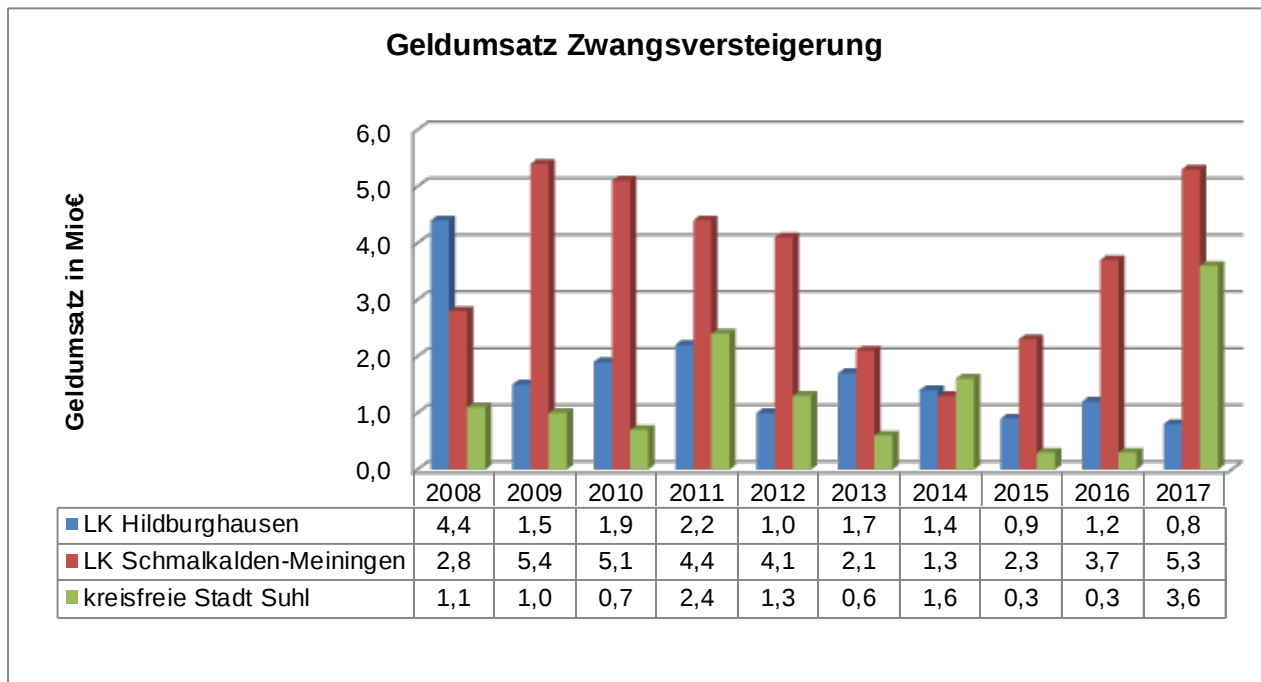


Abbildung 43: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

Der Anteil der Zwangsversteigerungen an der Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge ist in allen Teilmärkten sehr gering. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen zeigt in den vergangenen drei Jahren eine rückläufige Tendenz bei steigendem Geldumsatz.

5 Unbebaute Grundstücke

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

- Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

5.1 Bauflächen

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über (unbebaute) Bauflächen sowie die dazugehörigen Flächen- und Geldumsätze für die Jahre 2013 bis 2017.

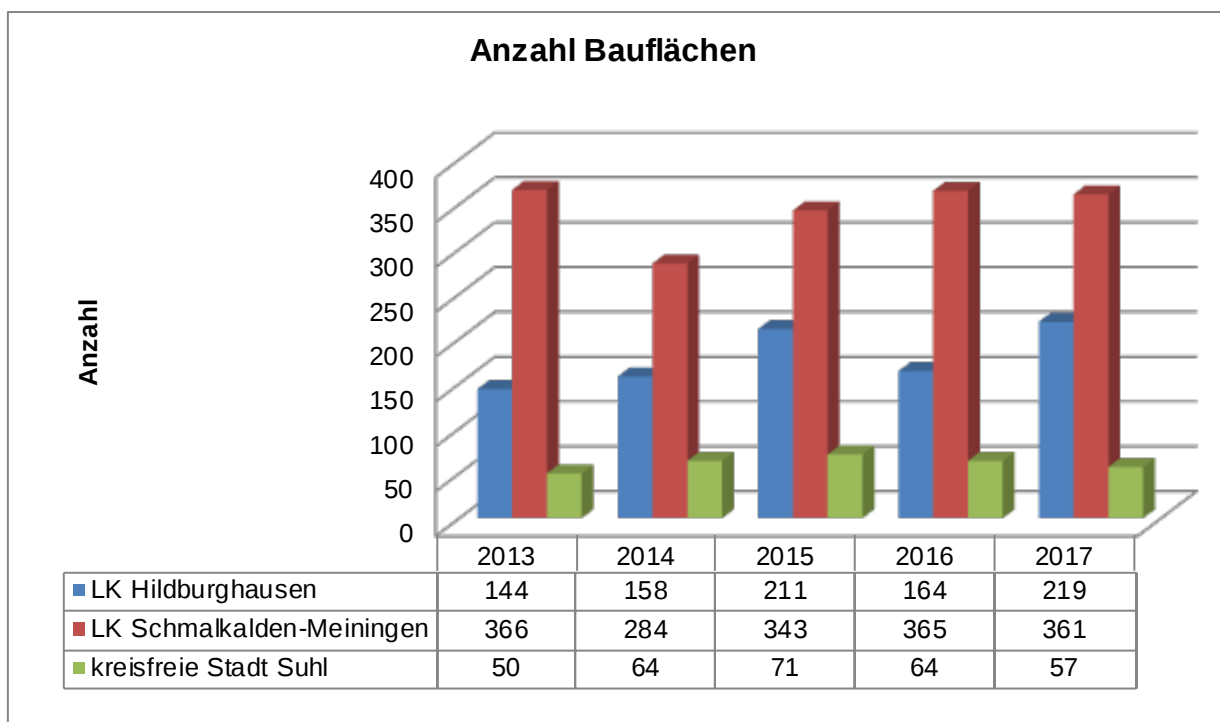


Abbildung 44: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis

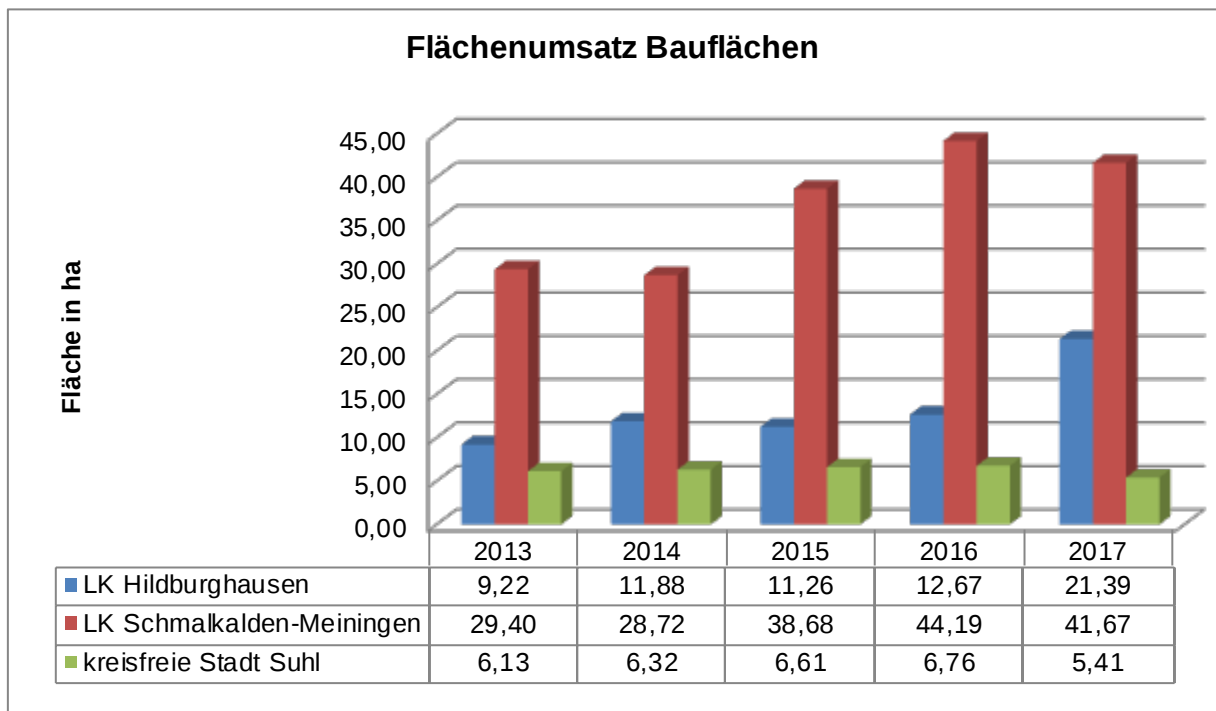


Abbildung 45: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis

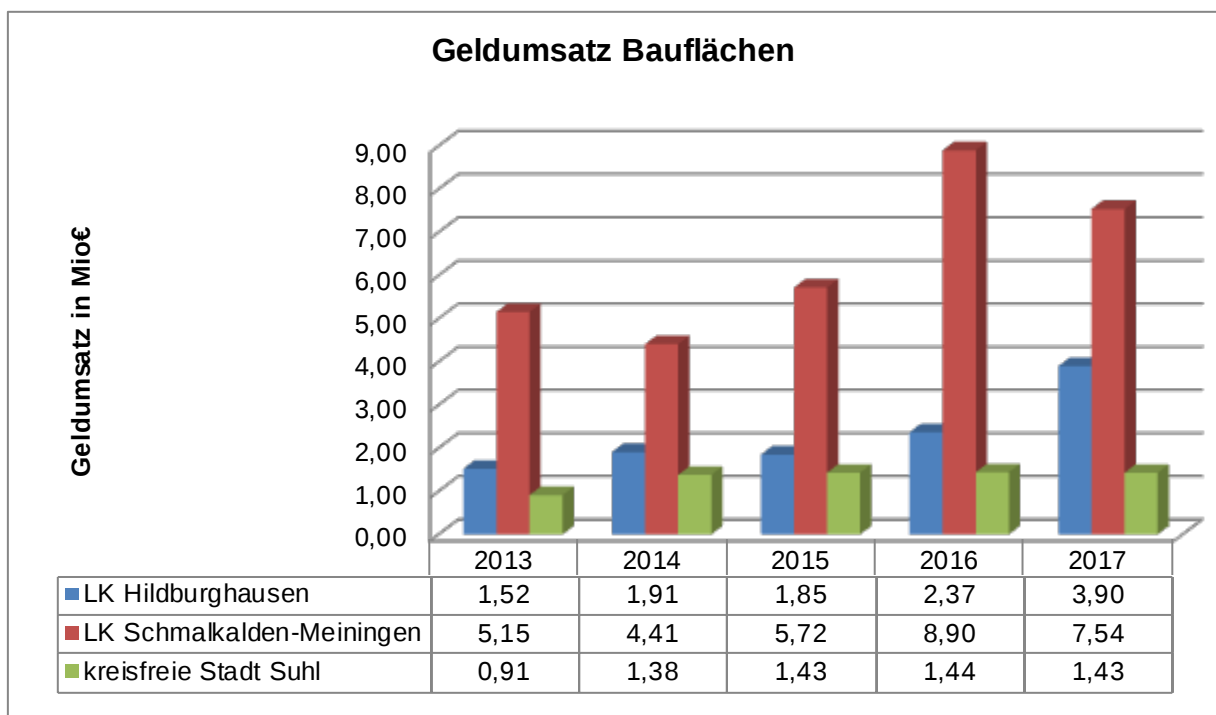


Abbildung 46: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis

LK Hildburghausen									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	139	171	↗ 23	8,55	11,30	↗ 32	2,04	2,49	↗ 22
Gewerbe	16	20	↗ 25	3,78	8,76	↗ 132	0,31	1,23	↗ 297
Sonstige	9	28	↗ 211	0,34	1,33	↗ 291	0,02	0,18	↗ 800
Summe/ Veränderung	164	219	↗ 34	12,67	21,39	↗ 69	2,37	3,90	↗ 65

Abbildung 47: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	318	320	↗ 1	22,51	22,26	↘ -1	6,40	5,05	↘ -21
Gewerbe	39	29	↘ -26	20,37	18,97	↘ -7	2,19	2,46	↗ 12
Sonstige	8	12	↗ 50	1,31	0,44	↘ -66	0,31	0,03	↘ -90
Summe/ Veränderung	365	361	↘ -1	44,19	41,67	↘ -6	8,90	7,54	↘ -15

Abbildung 48: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	50	52	↗ 4	4,04	4,53	↗ 12	1,16	1,34	↗ 16
Gewerbe	13	5	↘ -62	2,71	0,88	↘ -68	0,28	0,09	↘ -68
Sonstige	1	0	k.A.	0,01	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	64	57	↘ -11	6,76	5,41	↘ -20	1,44	1,43	↘ -1

Abbildung 49: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre

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

Im Teilmarkt „Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ sind unbebaute 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 abgabefreie Grundstücke berücksichtigt. Es werden die Umsatzzahlen (Anzahl, Fläche, Geld) und die durchschnittlichen Kaufpreise, auch getrennt nach sogenannten Bodenpreisindexgebieten (Lagen), dargestellt. Unterschieden werden Stadt- und Dorflagen, sowie Alt- und Neuerschließungen (Erschließung bis 1990 bzw. nach 1990).

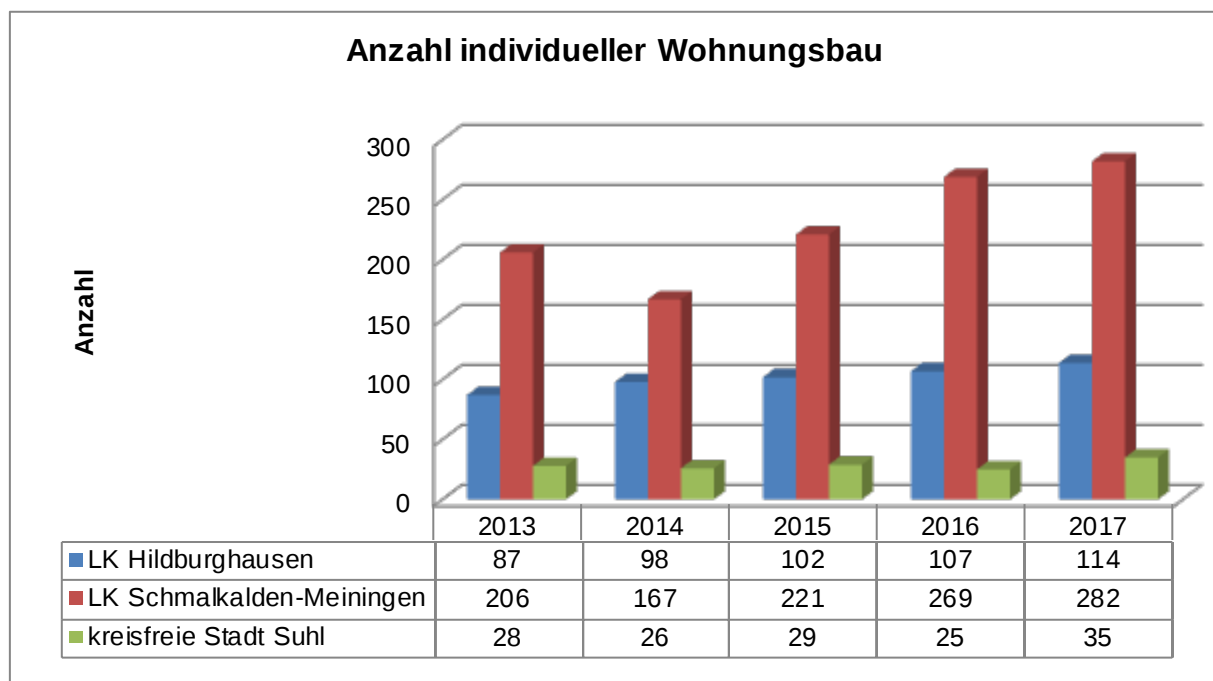


Abbildung 50: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

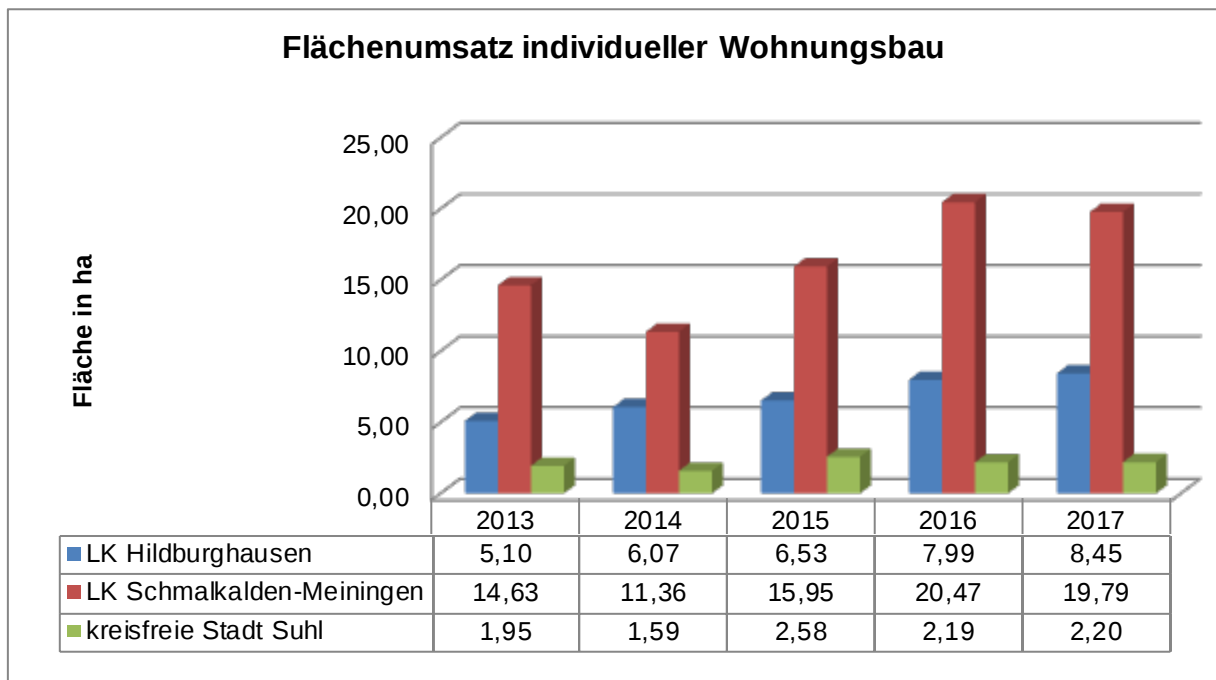


Abbildung 51: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

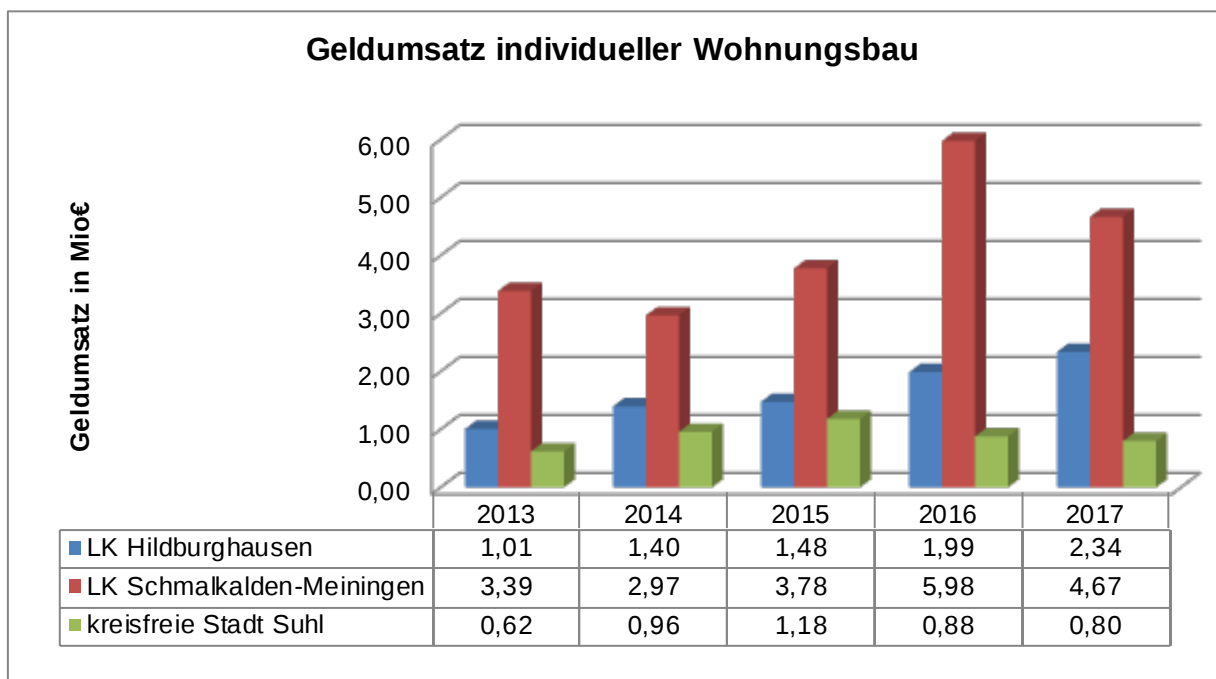


Abbildung 52: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Aus den Abbildungen ist erkennbar, dass die Umsatzzahlen bei unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Zuständigkeitsbereich in den vergangenen 5 Jahren einem positiven Trend folgen.

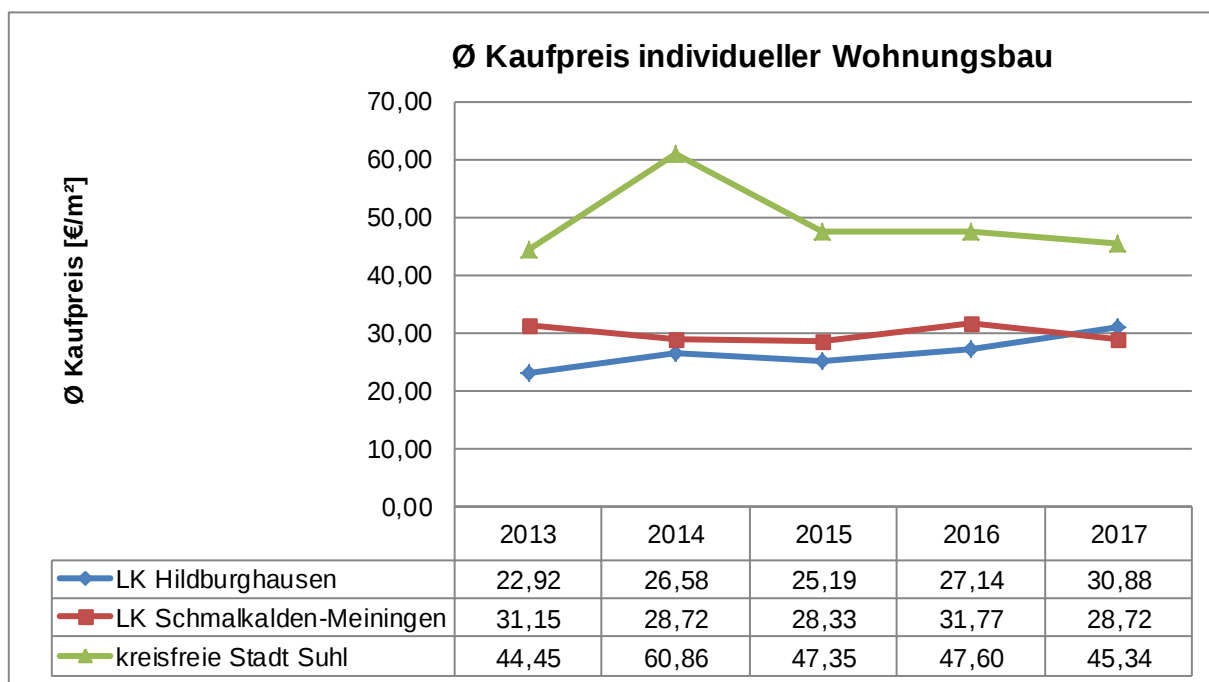


Abbildung 53: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Der durchschnittliche Kaufpreis unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau lag 2017 in den beiden Landkreisen nahezu gleich hoch bei ca. 31€ (Hildburghausen) und ca. 29€ (Schmalkalden-Meiningen) mit sehr geringen Schwankungen in den vergangenen fünf Jahren - in Suhl deutlich höher bei ca. 45€.

LK Hildburghausen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	96	111	↗ 16	7,61	8,38	↗ 10	1,93	2,34	↗ 21
alterschlossen Stadt	22	20	↘ -9	1,93	1,65	↘ -15	0,50	0,46	↘ -8
neuerschlossen Stadt	15	16	↗ 7	1,32	1,19	↘ -10	0,62	0,71	↗ 15
alterschlossen Dorf	46	49	↗ 7	3,15	3,58	↗ 14	0,50	0,57	↗ 14
neuerschlossen Dorf	13	23	↗ 77	1,21	1,60	↗ 32	0,30	0,55	↗ 83
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Reiheneckhaus	1	0	k.A.	0,01	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	97	111	↗ 14	7,62	8,38	↗ 10	1,93	2,34	↗ 21

Abbildung 54: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	219	209	→ -5	19,63	17,98	→ -8	5,80	4,35	→ -25
alterschlossen Stadt	48	54	↗ 13	4,63	4,55	→ -2	1,47	1,27	→ -14
neuerschlossen Stadt	14	15	↗ 7	1,34	0,86	↓ -36	1,02	0,56	↓ -45
alterschlossen Dorf	94	89	→ -5	8,33	8,27	→ -1	1,35	1,18	→ -13
neuerschlossen Dorf	58	44	→ -24	4,89	3,94	→ -19	1,89	1,27	↓ -33
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	3	2	↓ -33	0,28	0,03	↓ -89	0,09	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	222	211	→ -5	19,91	18,01	→ -10	5,89	4,35	→ -26

Abbildung 55: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	24	35	↑ 46	2,15	2,20	→ 2	0,88	0,80	→ -9
alterschlossen Stadt	11	18	↑ 64	0,91	0,00	k.A.	0,24	0,33	↑ 38
neuerschlossen Stadt	13	17	↑ 31	1,24	1,25	→ 1	0,64	0,47	→ -27
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	1	0	k.A.	0,04	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	25	35	↑ 40	2,19	2,20	→ 0	0,88	0,80	→ -9

Abbildung 56: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

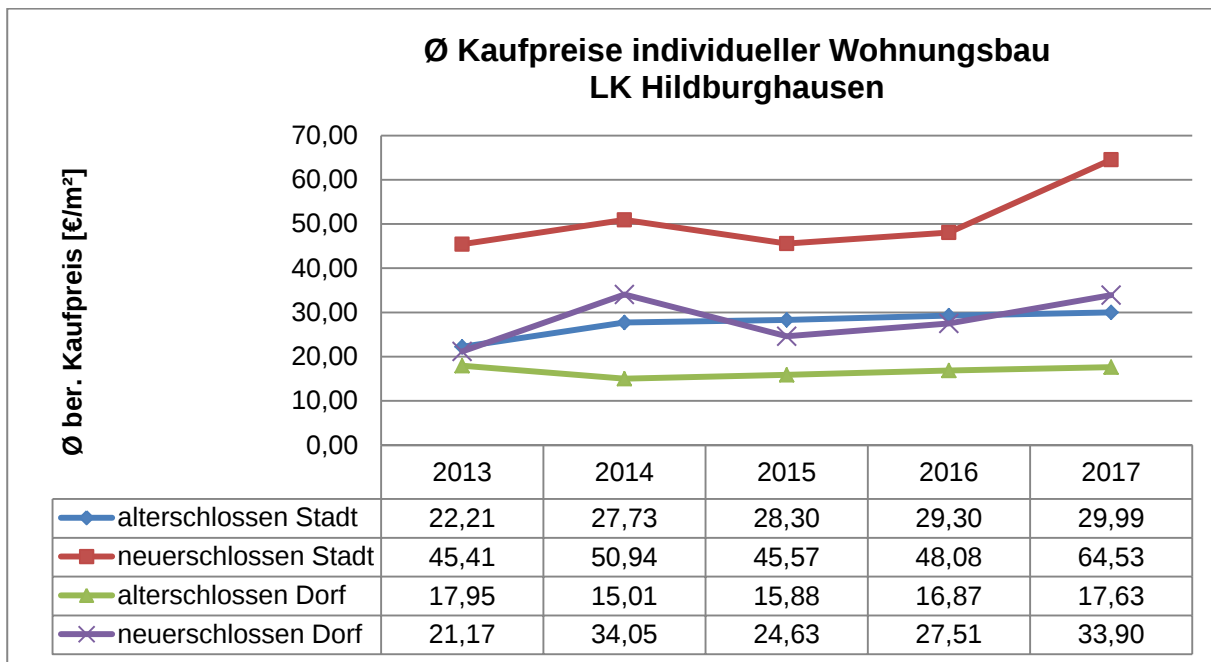


Abbildung 57: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagen

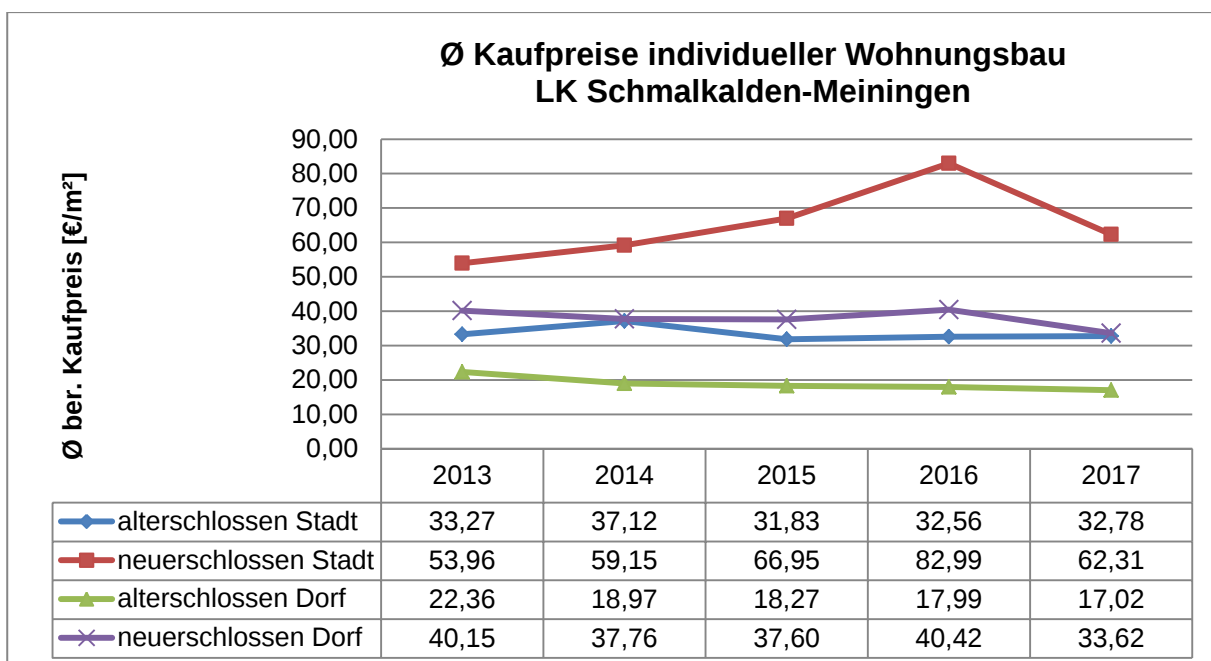


Abbildung 58: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagen

Die durchschnittlichen Kaufpreise von unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus zeigen 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.

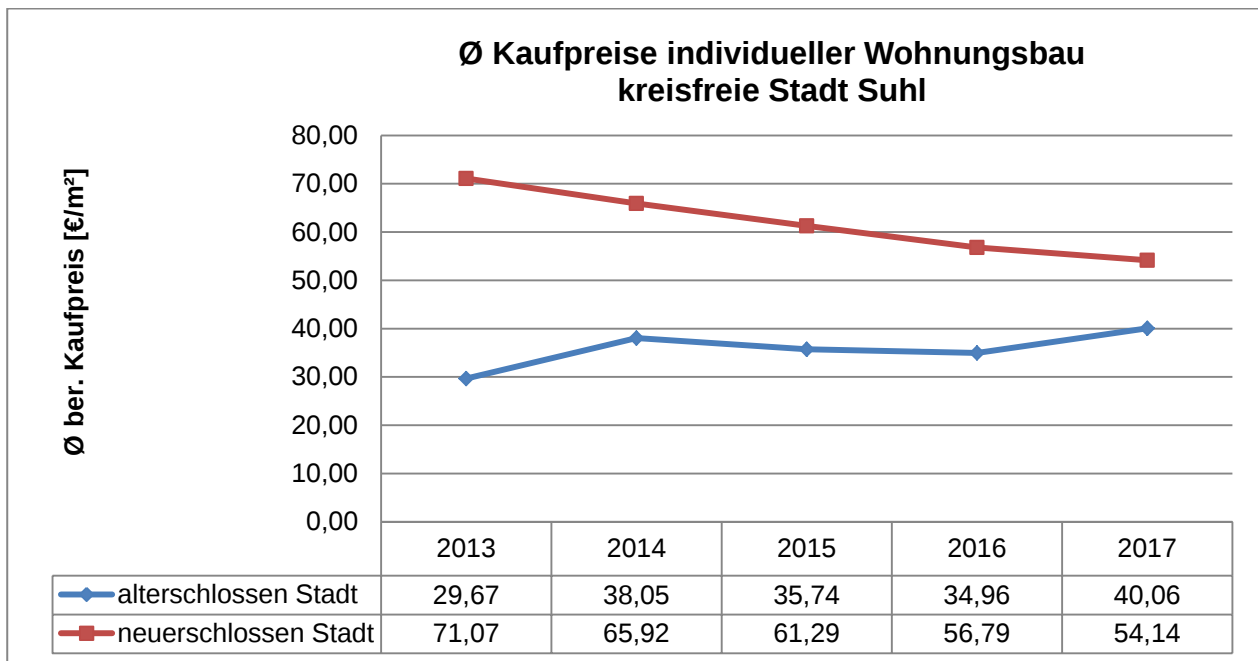


Abbildung 59: kreisfreie Stadt Suhl - Ø Kaufpreis der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagen

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.

Anzahl gewerbliche Grundstücke

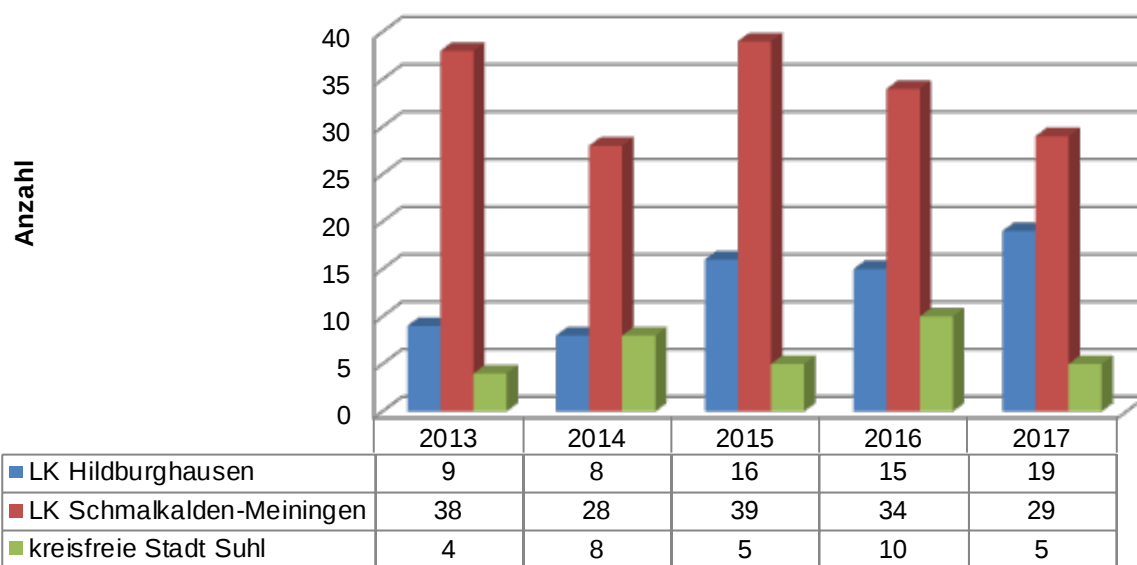


Abbildung 60: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Flächenumsatz gewerbliche Grundstücke

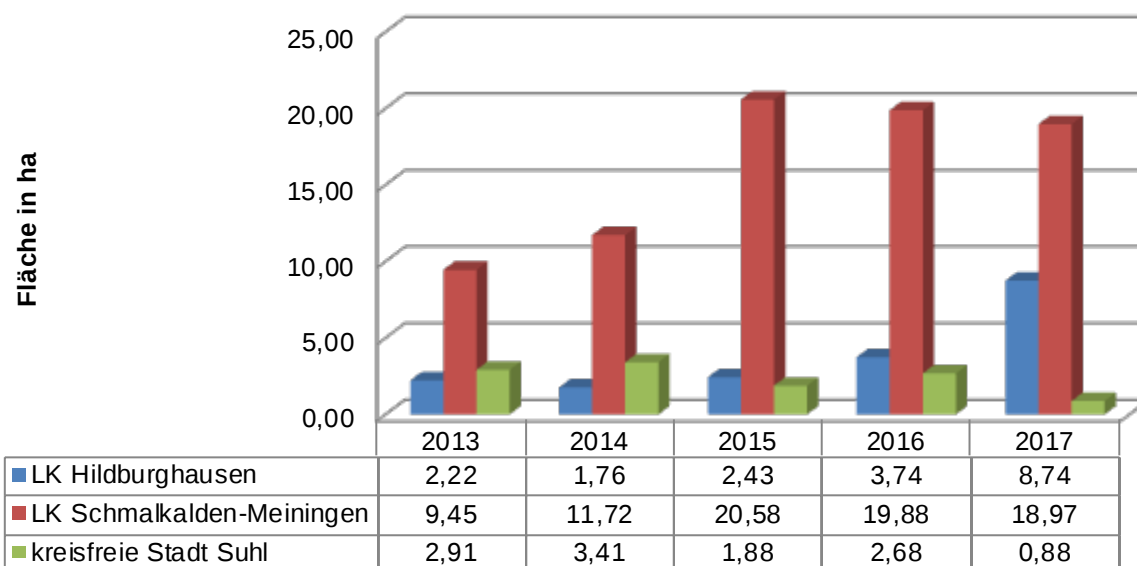


Abbildung 61: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

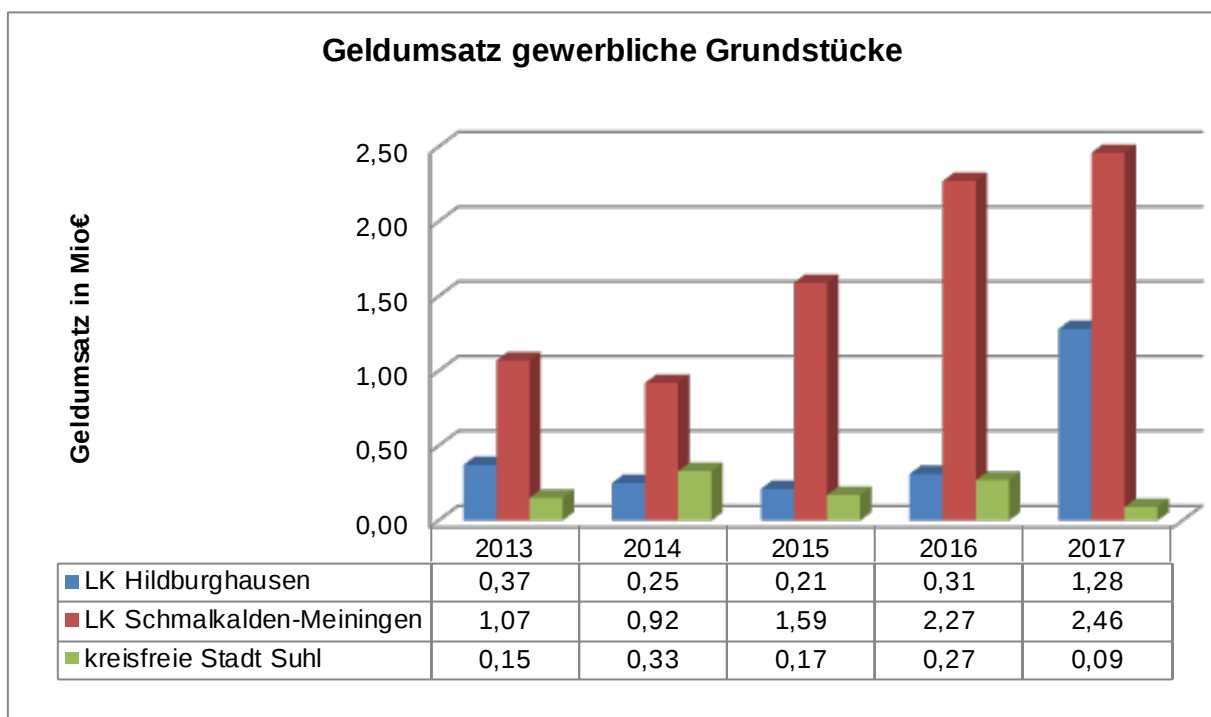


Abbildung 62: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen lag bei den Umsätzen unbebauter gewerblicher Grundstücke in den vergangenen 5 Jahren deutlich vor den beiden anderen Gebietskörperschaften. Beim Geldumsatz erzielte er 2017 mit 2,46 Mio € einen neuen Höchstwert.

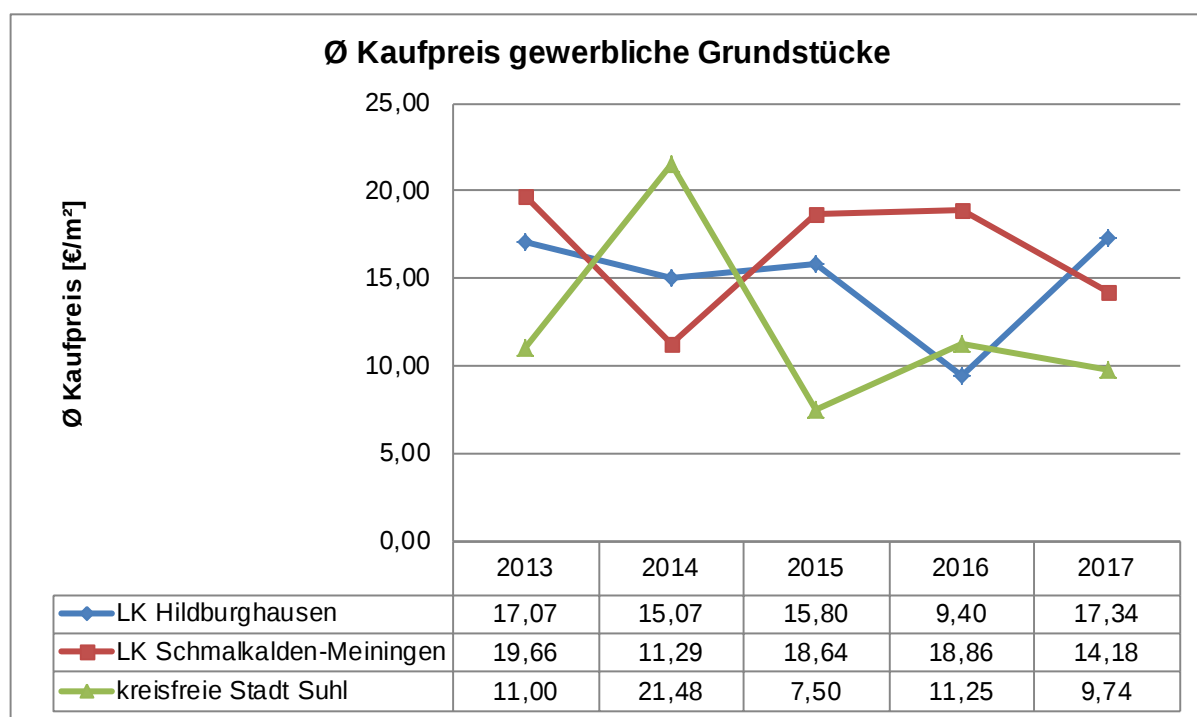


Abbildung 63: Ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Auf Grund der relativ geringeren Anzahl an Kaufverträgen zeigt der durchschnittliche Kaufpreis größere Schwankungen (siehe Suhl) in den vergangenen 5 Jahren. Die große Mehrzahl der Kaufpreise unbebauter gewerblicher Grundstücke liegt im Zuständigkeitsbereich zwischen 10 und 20 €/m².

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

LK Hildburghausen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	2	4	↑ 100	0,10	1,42	↑ 1320	k.A.	0,45	k.A.
Gewerbe und Industrie	13	15	↗ 15	3,64	7,32	↑ 101	0,30	0,83	↑ 177
Summe/ Veränderung	15	19	↗ 27	3,74	8,74	↑ 134	0,30	1,28	↑ 327

Abbildung 64: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	1	2	↑ 100	0,06	2,30	↑ 3733	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe und Industrie	33	27	↘ -18	19,82	16,66	↘ -16	2,18	2,11	↘ -3
Summe/ Veränderung	34	29	↘ -15	19,88	18,96	↘ -5	2,18	2,11	↘ -3

Abbildung 65: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	1	0	k.A.	0,02	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe und Industrie	9	5	↓ -44	2,66	0,88	↓ -67	0,26	0,09	↓ -65
Summe/ Veränderung	10	5	↓ -50	2,68	0,88	↓ -67	0,26	0,09	↓ -65

Abbildung 66: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

5.1.3 Werdendes Bauland (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.“

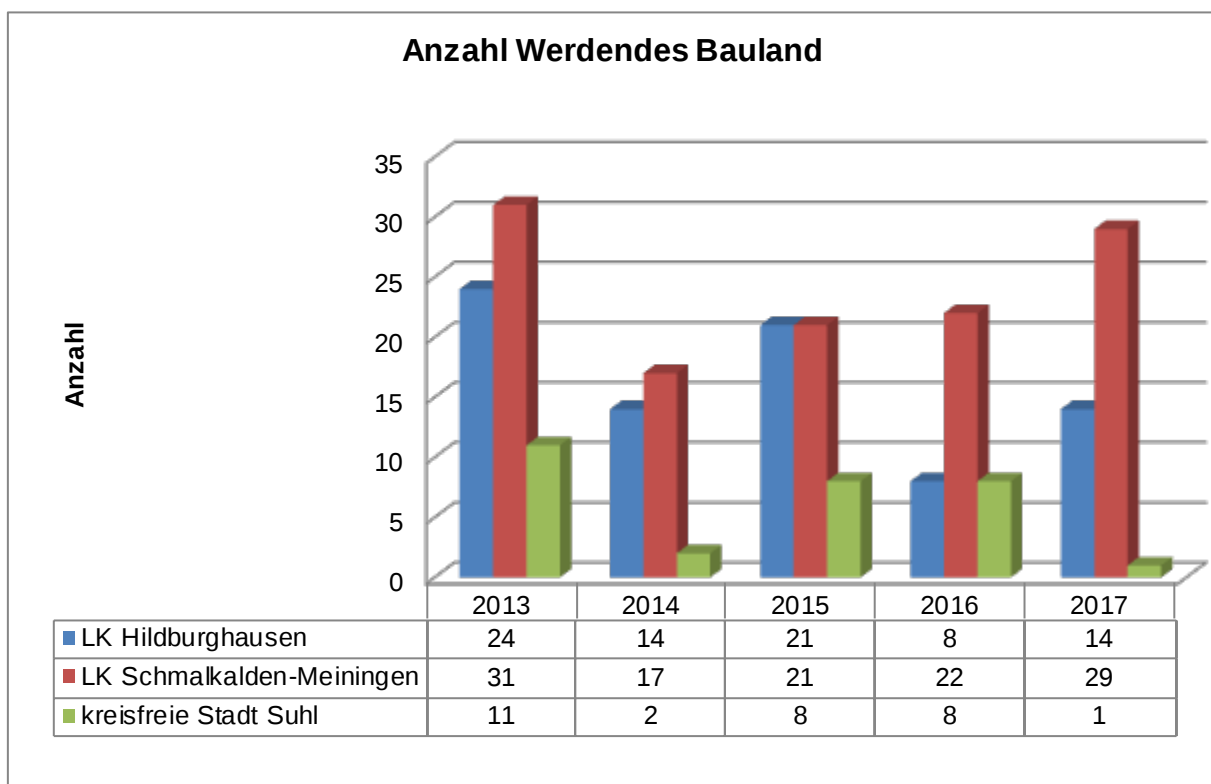


Abbildung 67: Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

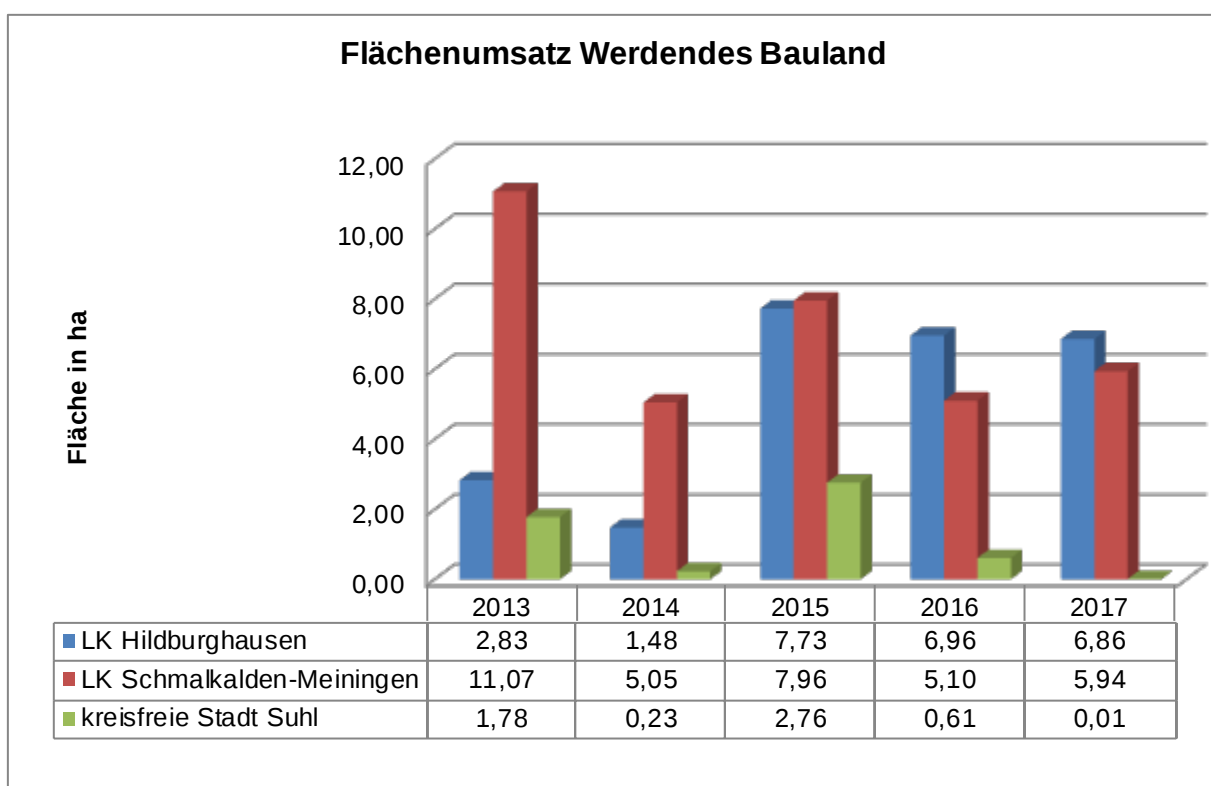


Abbildung 68: Flächenumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

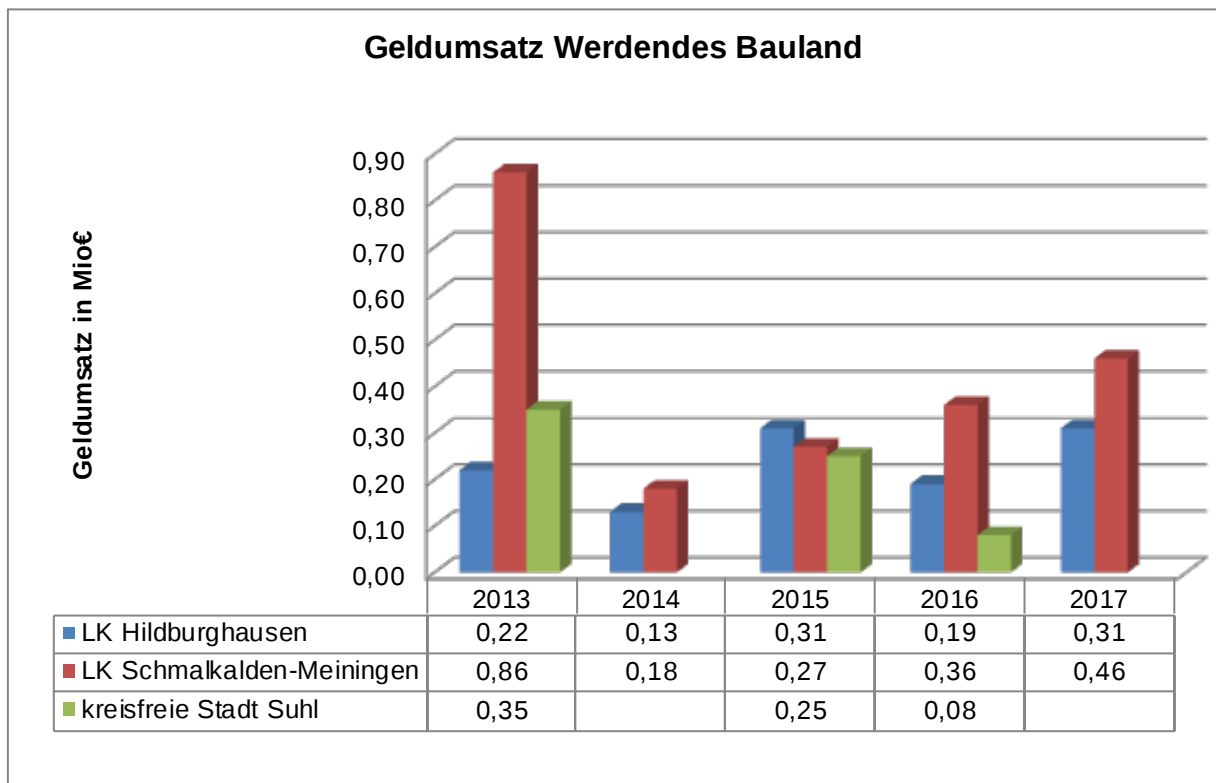


Abbildung 69: Geldumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

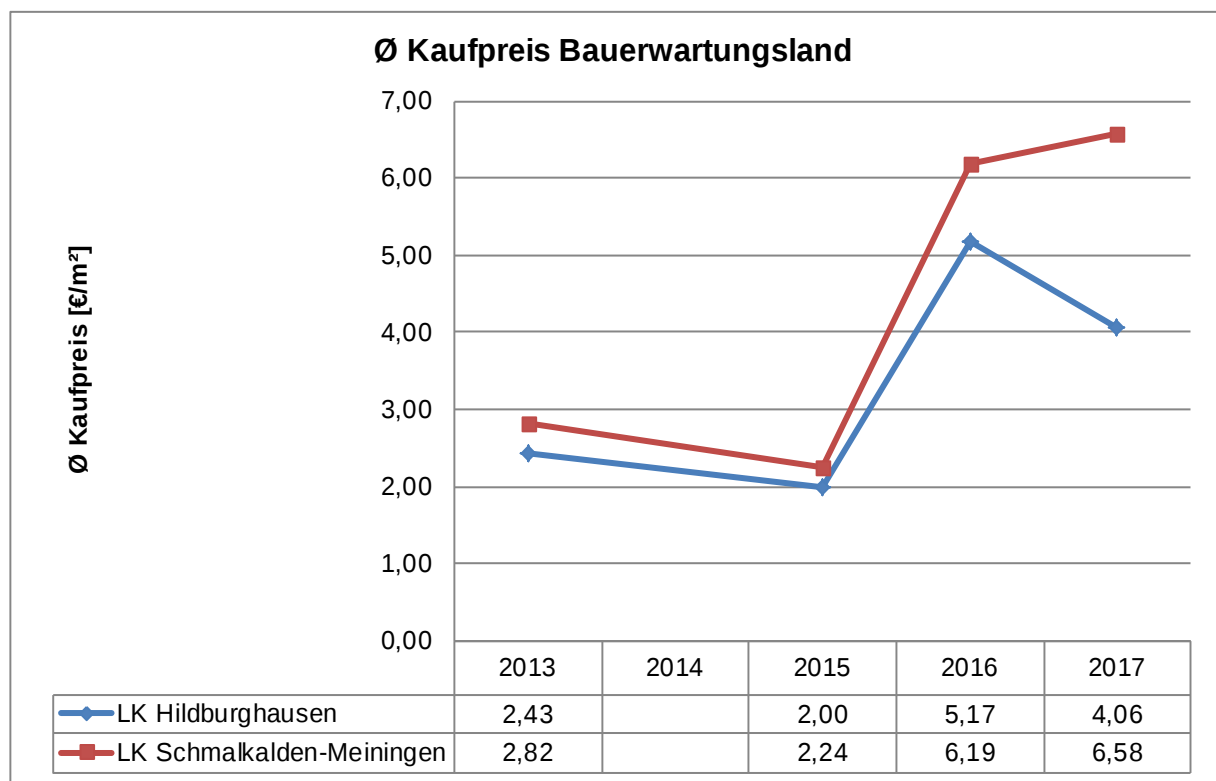


Abbildung 70: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für Bauerwartungsland je Landkreis

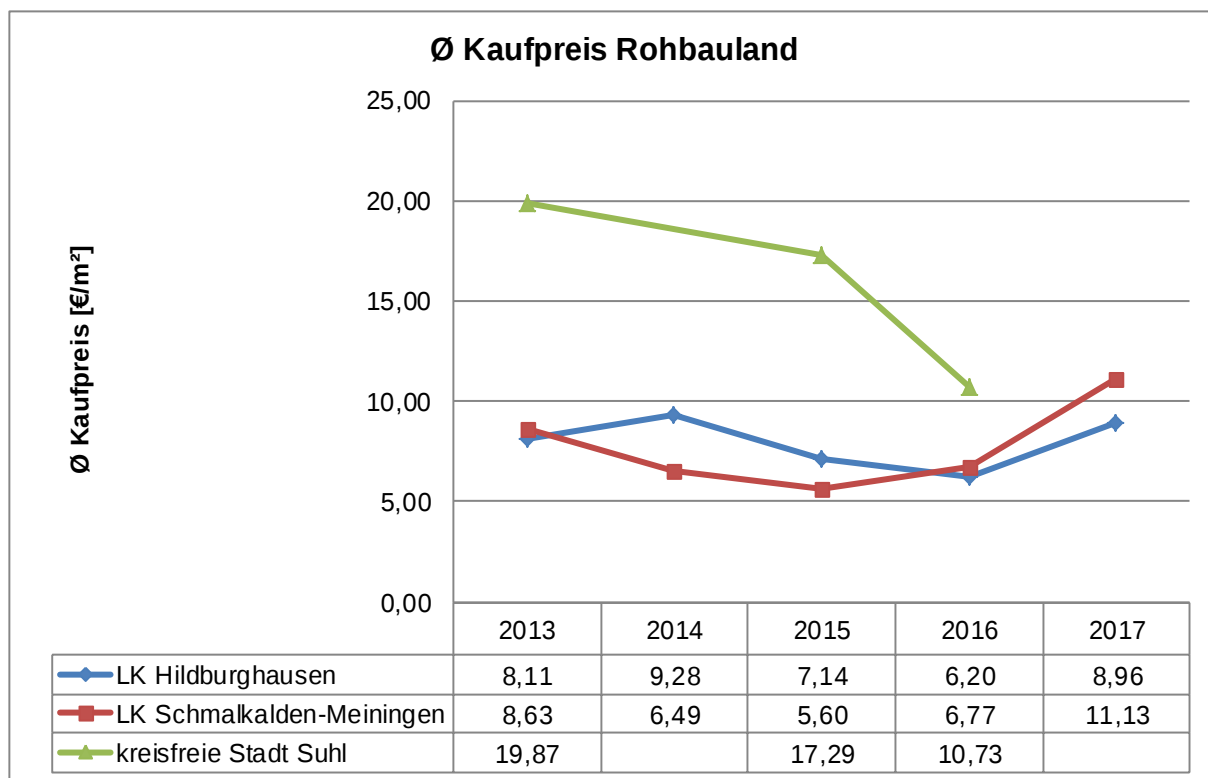


Abbildung 71: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis

Auf Grund der relativ geringeren Anzahl an Kaufverträgen in Suhl bildet sich hier der durchschnittliche Kaufpreis für Rohbauland in den vergangenen 5 Jahren mit größeren Schwankungen ab.

In den beiden Landkreisen liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Rohbauland in den vergangenen 5 Jahren überwiegend zwischen 5 und 10 €/m². Im Zuständigkeitsbereich wurden 2016 und 2017 für Rohbauland im Mittel ca. 35% des jeweiligen Bodenrichtwertes für baureifes Land bezahlt.

LK Hildburghausen									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	3	10	↑ 233	0,64	6,42	↑ 903	0,02	0,27	↑ 1250
Rohbauland	5	4	↓ -20	6,32	0,44	↓ -93	0,17	0,03	↓ -82
Summe/Veränderung	8	14	↑ 75	6,96	6,86	→ -1	0,19	0,30	↑ 58

Abbildung 72: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	6	9	↑ 50	0,60	1,82	↑ 203	0,03	0,11	↑ 267
Rohbauland	15	20	↑ 33	4,02	4,11	→ 2	0,30	0,35	→ 17
Summe/ Veränderung	21	29	↑ 38	4,62	5,93	→ 28	0,33	0,46	↑ 39

Abbildung 73: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	2	1	↓ -50	0,06	0,01	↓ -83	k.A.	k.A.	k.A.
Rohbauland	6	0	k.A.	0,55	k.A.	k.A.	0,08	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	8	1	↓ -88	0,61	0,01	↓ -98	0,08	k.A.	k.A.

Abbildung 74: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller 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.

Bei Kaufverträgen über Gemeinbedarfsflächen im Zuständigkeitsbereich treten in überwiegender Mehrzahl die Städte und Gemeinden als Verkäufer ehemaliger oder als Käufer künftiger Gemeinbedarfsflächen auf.

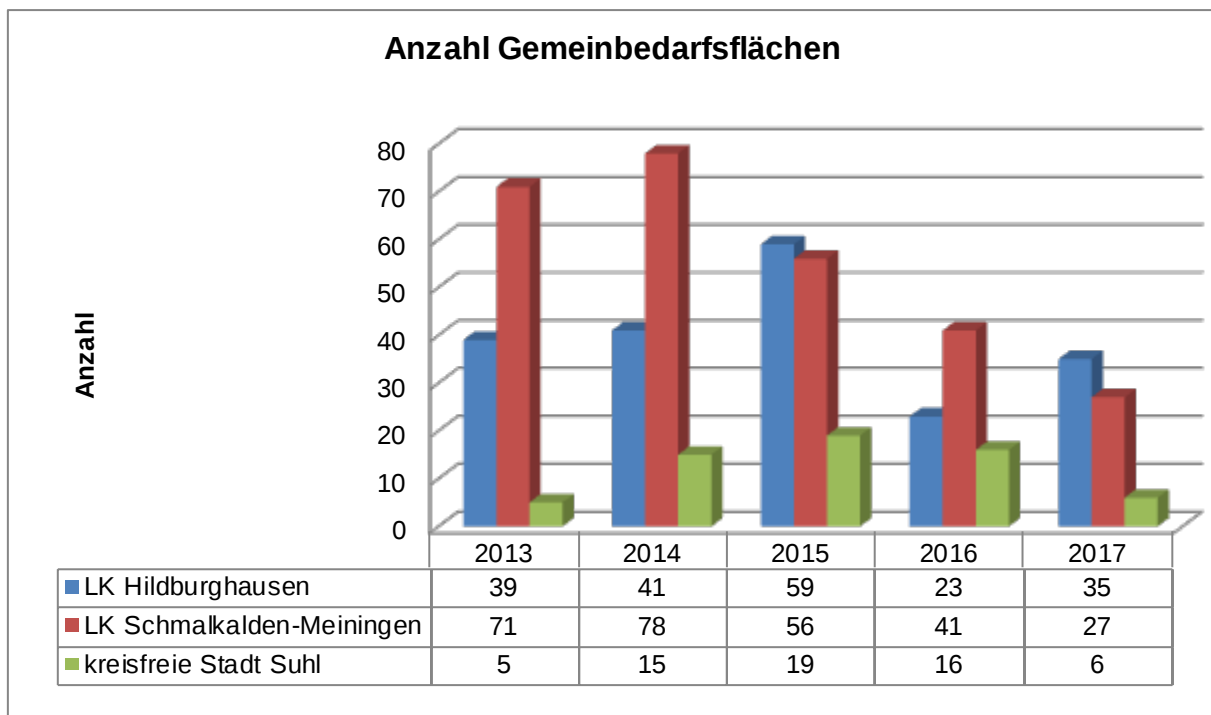


Abbildung 75: Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

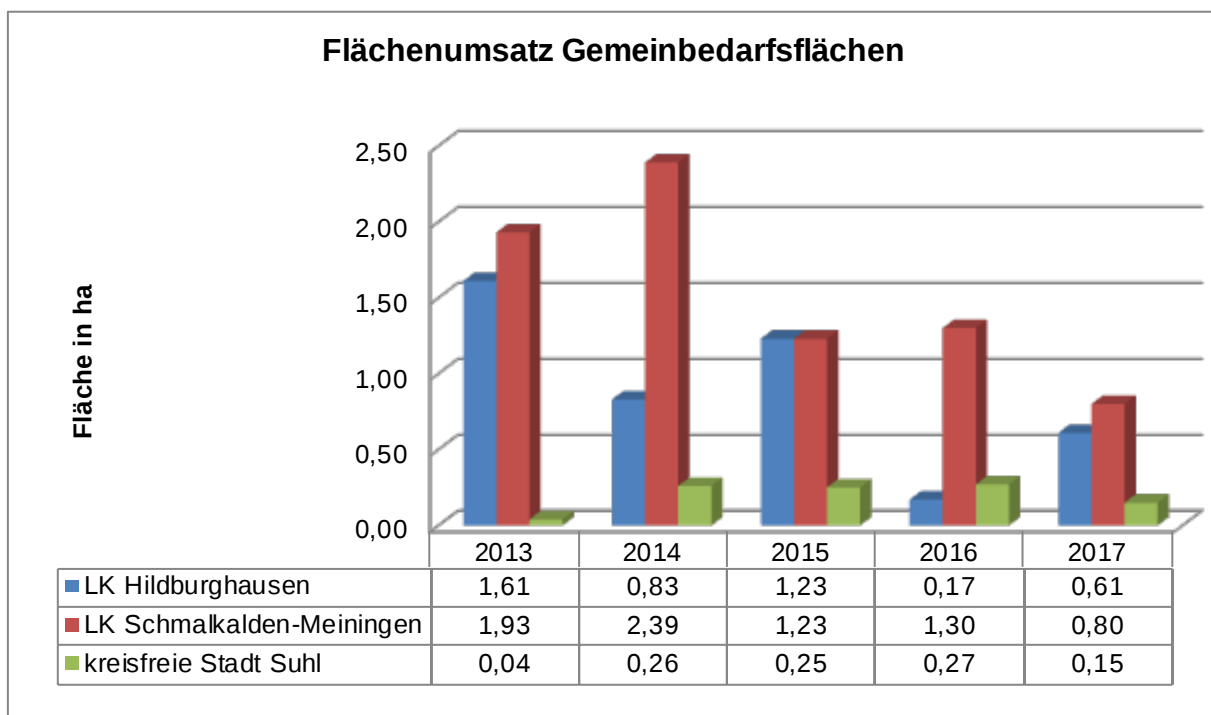


Abbildung 76: Flächenumsatz aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

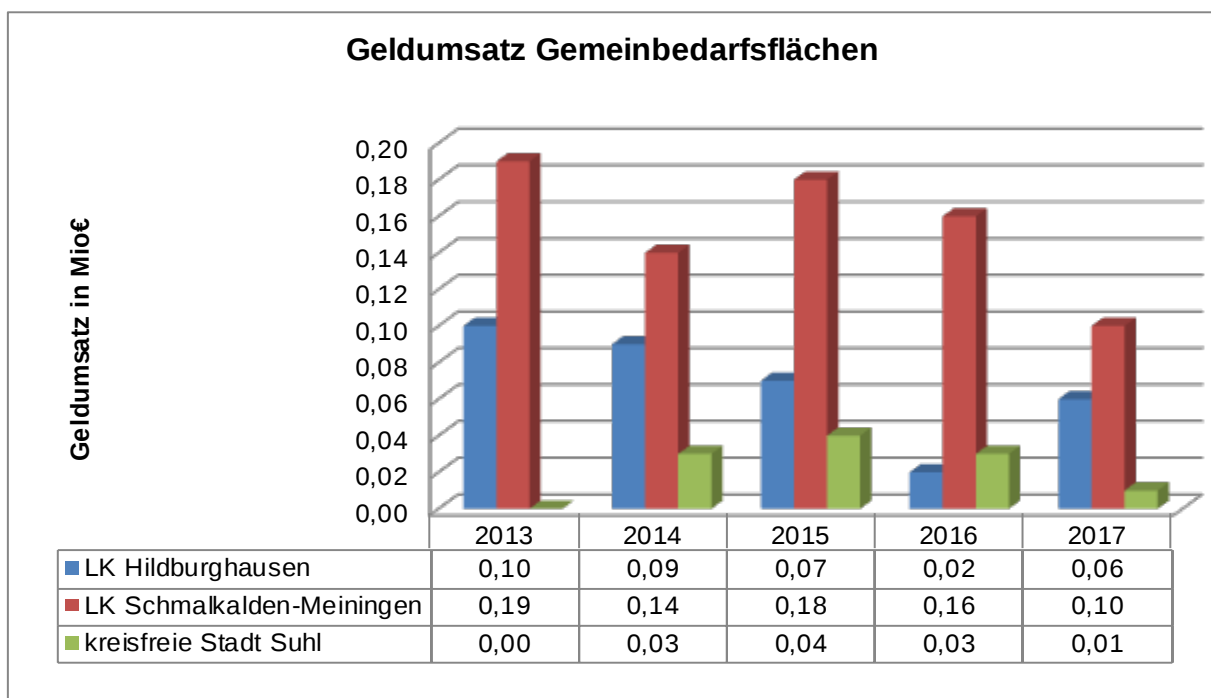


Abbildung 77: Geldumsatz aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

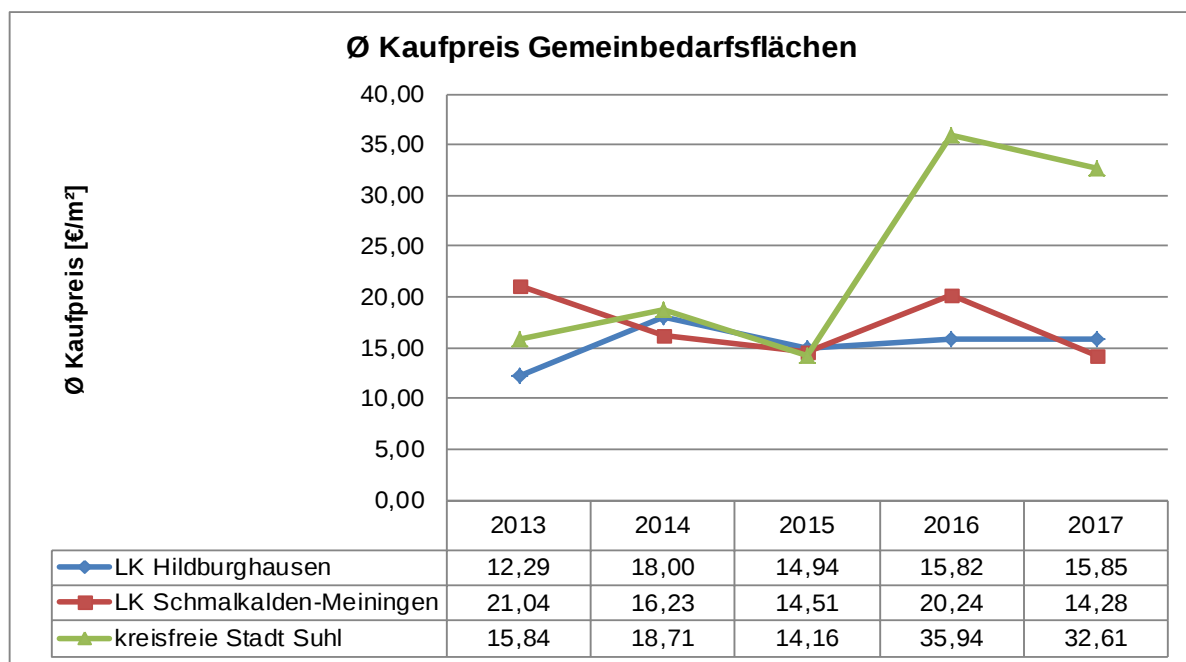


Abbildung 78: Ø Kaufpreis aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

Für Gemeinbedarfsflächen (im Innenbereich) wurden in den vergangenen 5 Jahren im Zuständigkeitsbereich in der großen Mehrzahl der Kaufverträge zwischen 10 und 20 €/m² bezahlt.

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.“

Für die Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die verkaufte Fläche größer als 1000 m² ist und der relative Kaufpreis zwischen 0,10 und 3,00 €/m² liegt.

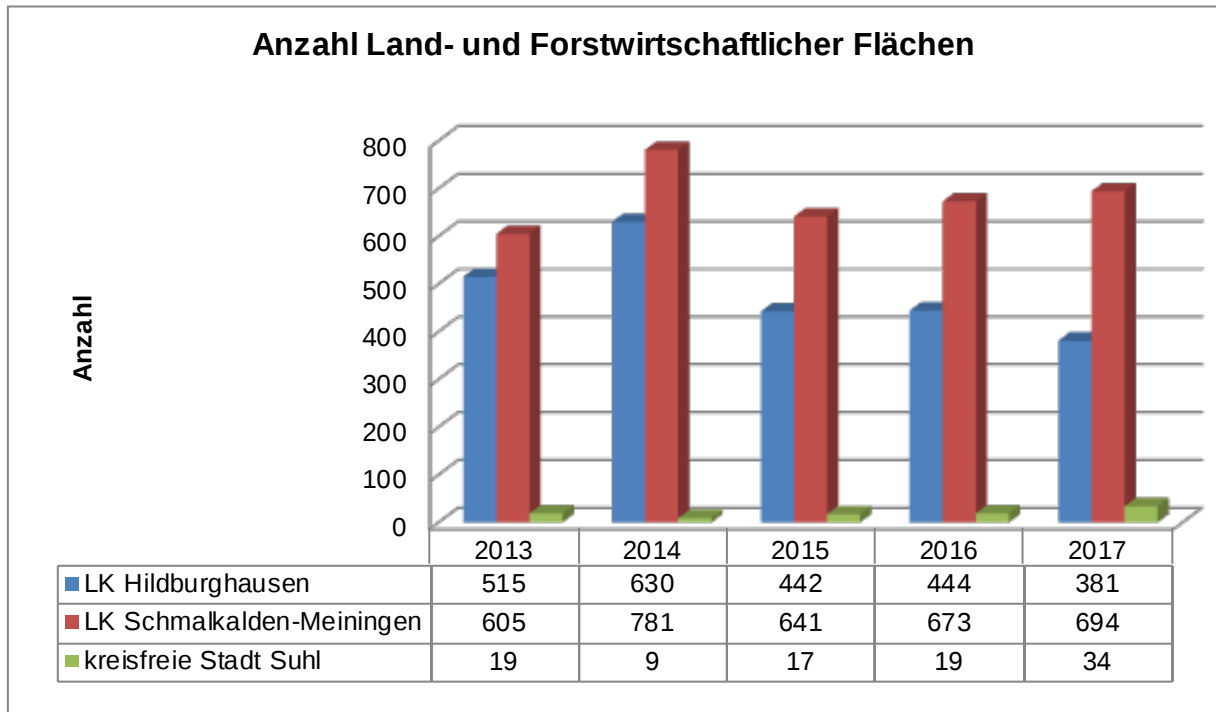


Abbildung 79: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

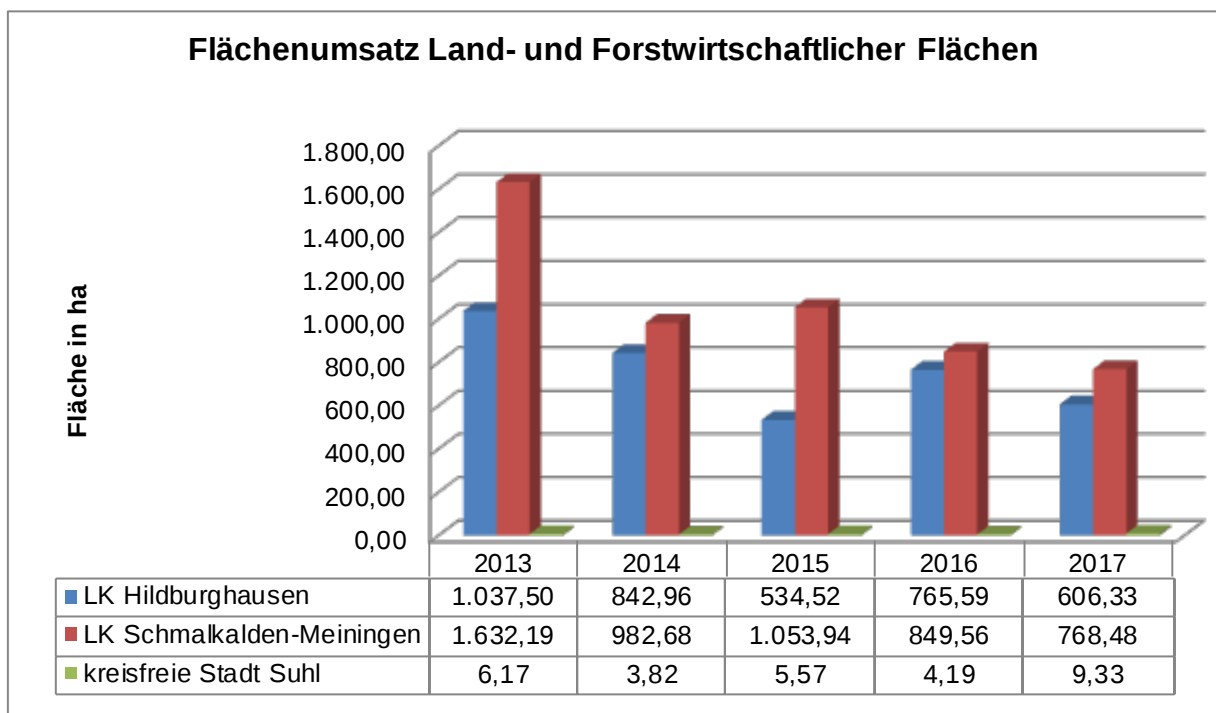


Abbildung 80: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

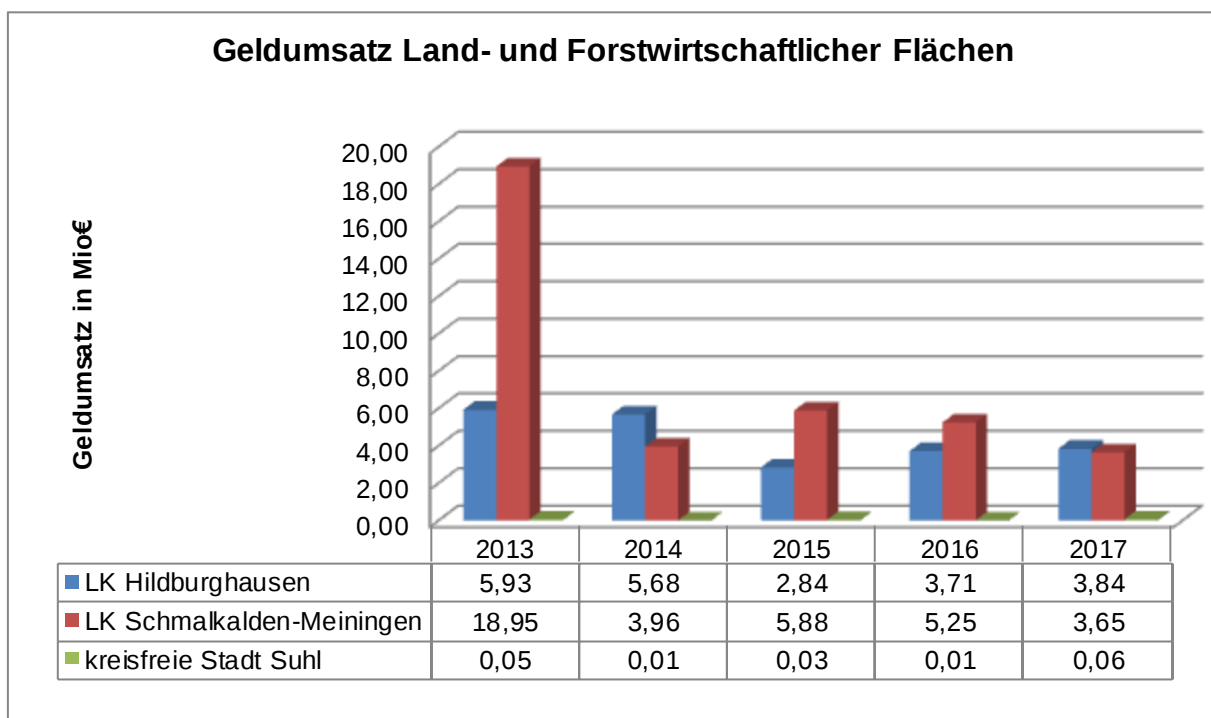


Abbildung 81: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

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.

LK Hildburghausen									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	217	181	↘ -17	398,90	344,97	↘ -14	2,60	2,09	↘ -20
Grünland	138	122	↘ -12	132,60	117,84	↘ -11	0,69	0,57	↘ -17
Wald	65	45	↘ -31	225,50	130,50	↘ -42	0,37	1,09	↗ 195
Sonstige	24	33	↗ 38	8,70	13,02	↗ 50	0,05	0,09	↗ 80
Summe/ Veränderung	444	381	↘ -14	765,70	606,33	↘ -21	3,71	3,84	↗ 4

Abbildung 82: Landkreis Hildburghausen - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzung aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	255	267	→ 5	403,60	402,67	→ 0	2,24	1,93	→ -14
Grünland	270	305	↗ 13	222,90	235,06	↗ 5	0,99	1,14	↗ 15
Wald	96	89	↘ -7	214,00	113,84	↓ -47	1,92	0,42	↓ -78
Sonstige	52	33	↓ -37	9,10	16,91	↑ 86	0,10	0,16	↑ 60
Summe/ Veränderung	673	694	→ 3	849,60	768,48	→ -10	5,25	3,65	↓ -30

Abbildung 83: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzung aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	0	1	k.A.	k.A.	0,21	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Grünland	17	23	↑ 35	4,00	7,30	↑ 83	0,01	0,04	↑ 300
Wald	0	1	k.A.	k.A.	0,56	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	2	9	↑ 350	0,20	1,26	↑ 530	k.A.	0,02	k.A.
Summe/ Veränderung	19	34	↑ 79	4,20	9,33	↑ 122	0,01	0,06	↑ 500

Abbildung 84: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzung aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

5.2.1 Ackerland

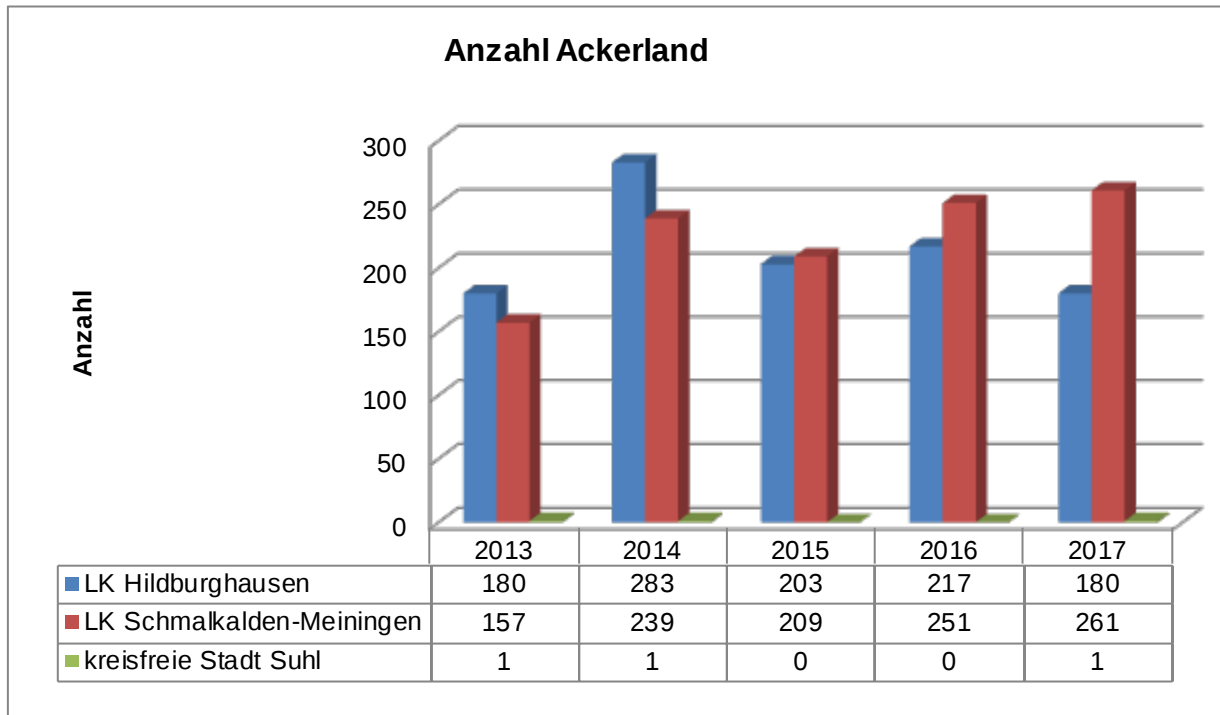


Abbildung 85: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

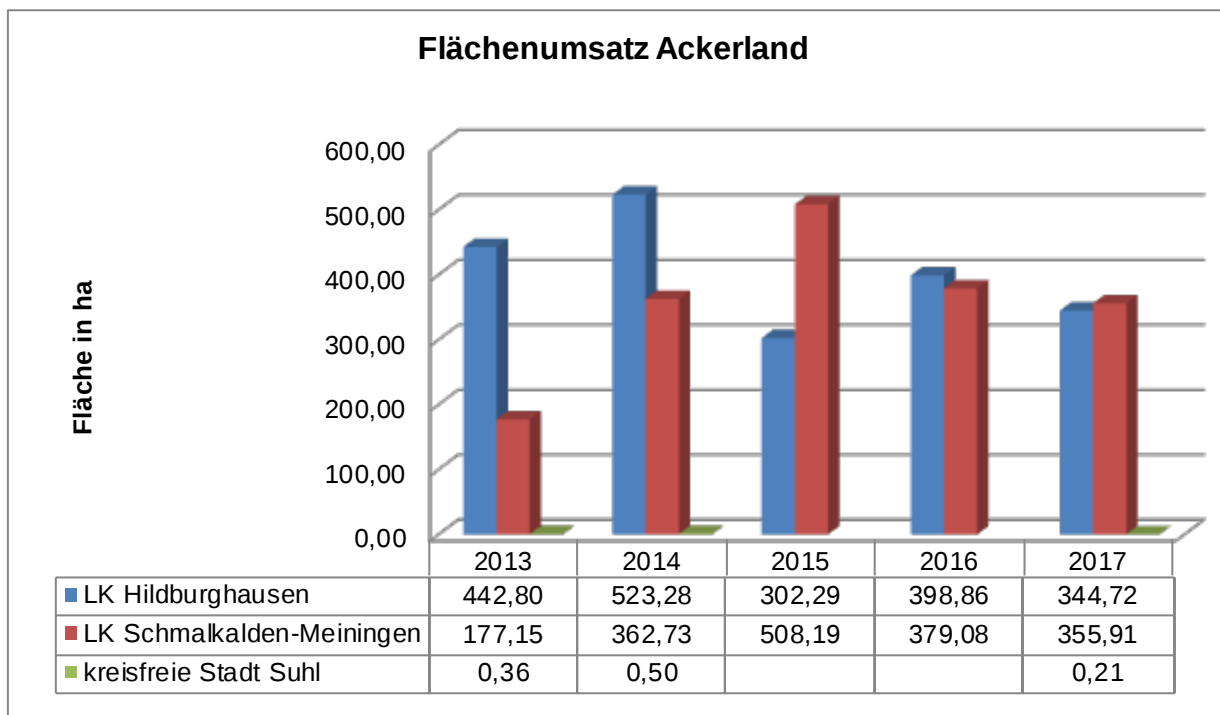


Abbildung 86: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

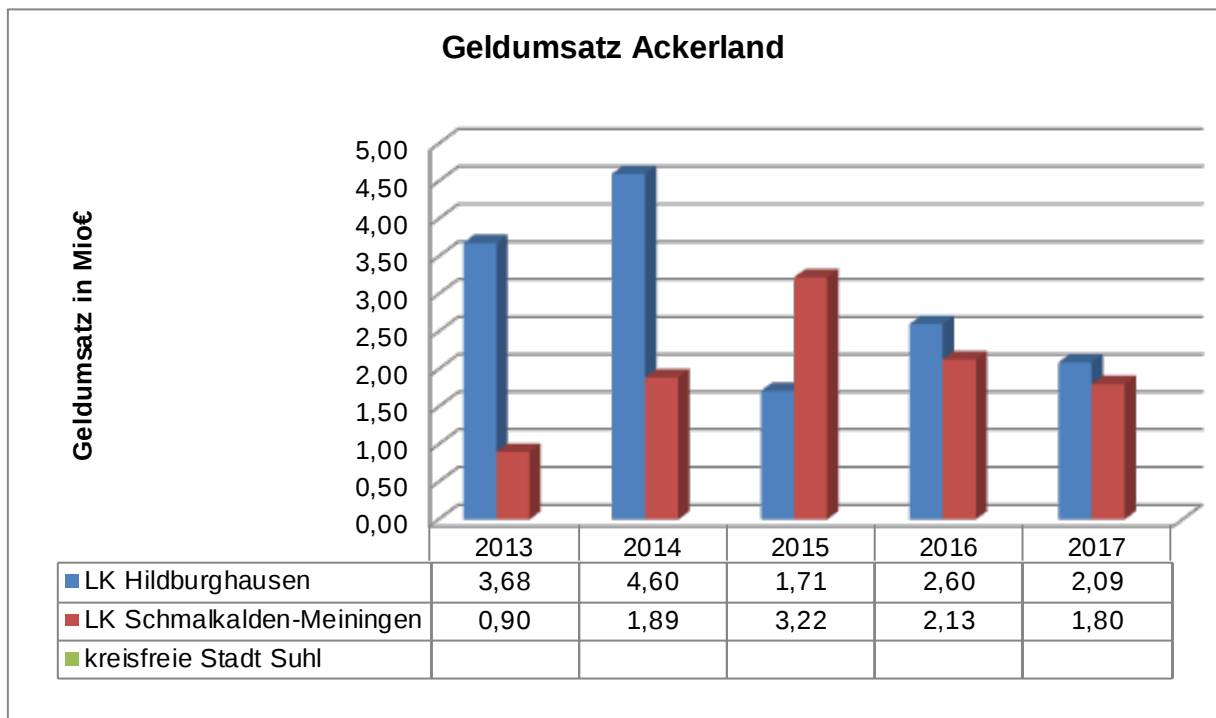


Abbildung 87: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

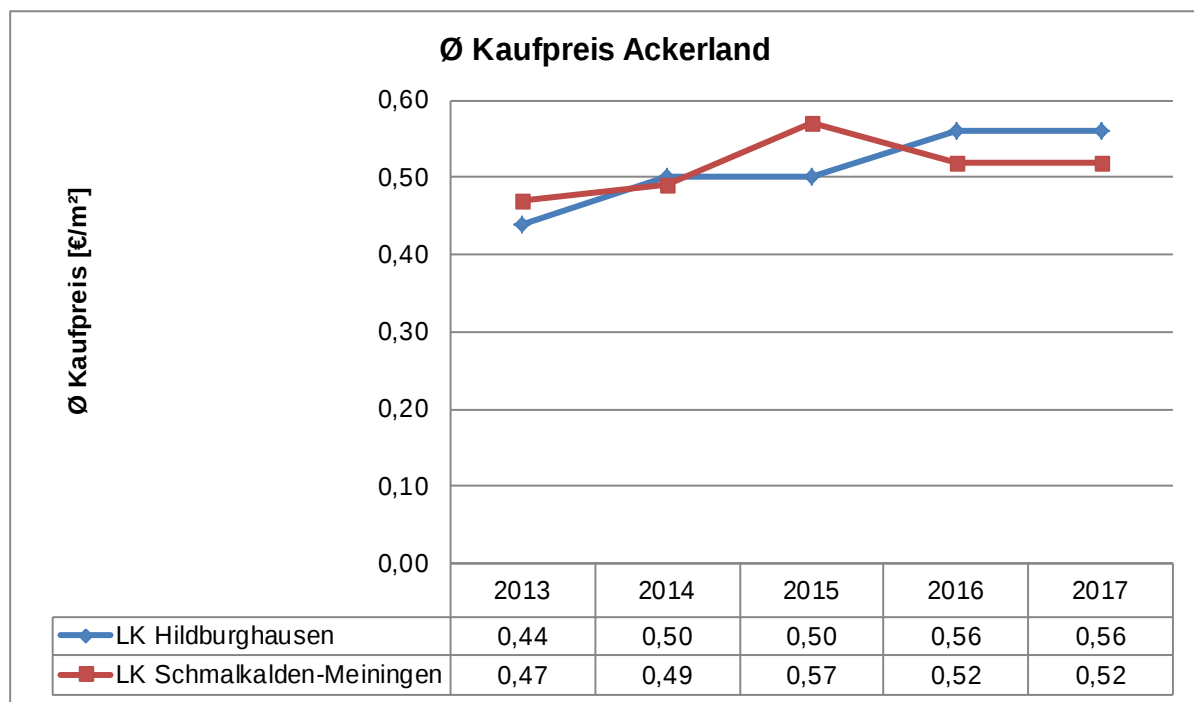


Abbildung 88: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Im Zuständigkeitsbereich stiegen die Kaufpreise für Ackerland seit 2013 (ca. 0,45 €/m²) an und lagen 2017 bei ca. 0,54 €/m². Kaufpreise, die deutlich über dem Durchschnitt liegen, wurden in der Vergangenheit regelmäßig vom Bund (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH, BVVG) im Bieterverfahren realisiert. Im Berichtsjahr 2017 trat der Bund im Zuständigkeitsbereich jedoch nur noch in 2% aller Kaufverträge über Ackerland als Verkäufer auf, so dass der durchschnittliche Kaufpreis kaum noch nennenswert beeinflusst wurde.

5.2.2 Grünland

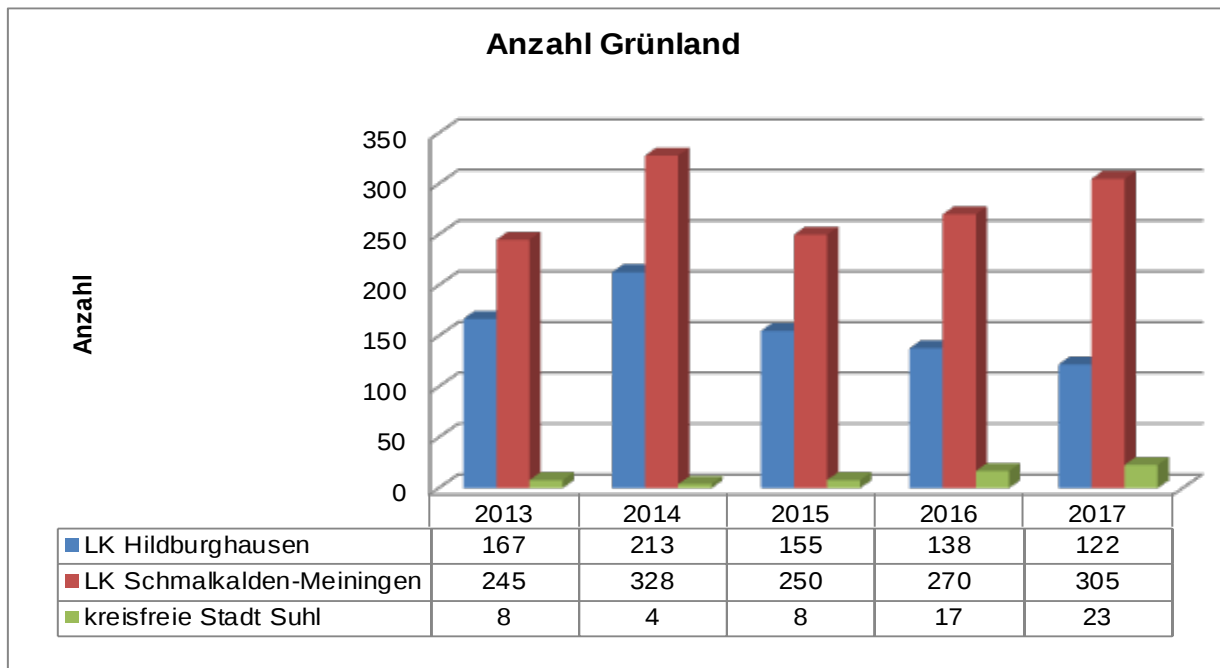


Abbildung 89: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

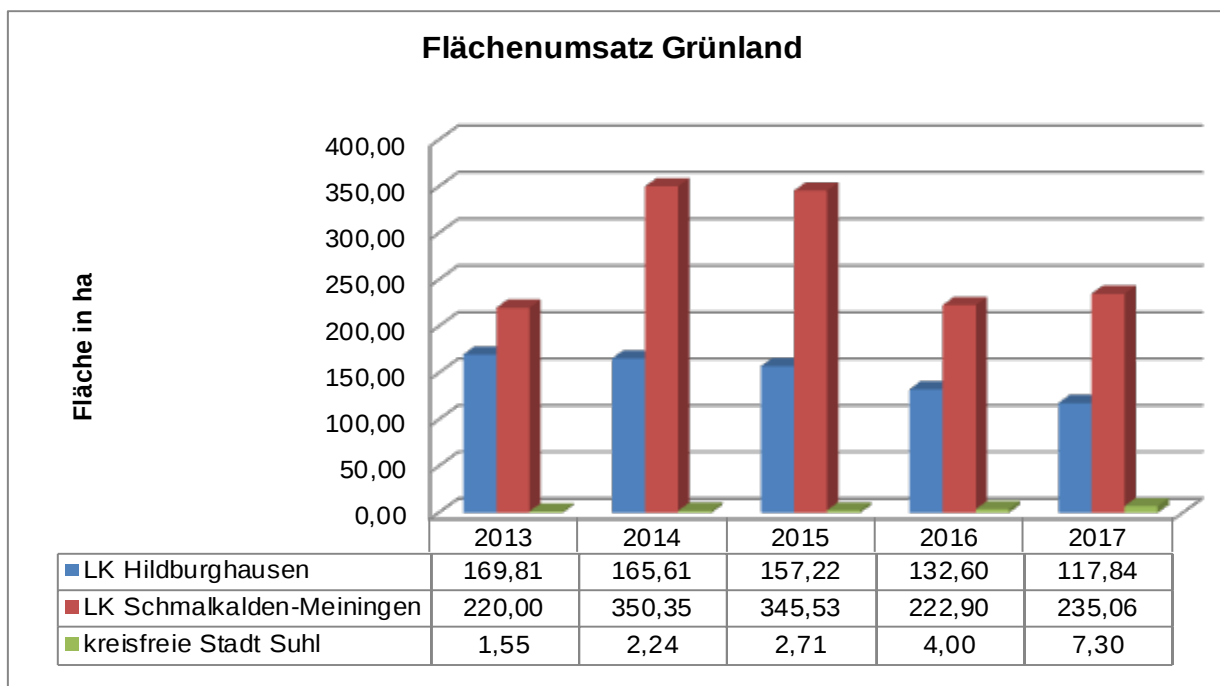


Abbildung 90: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

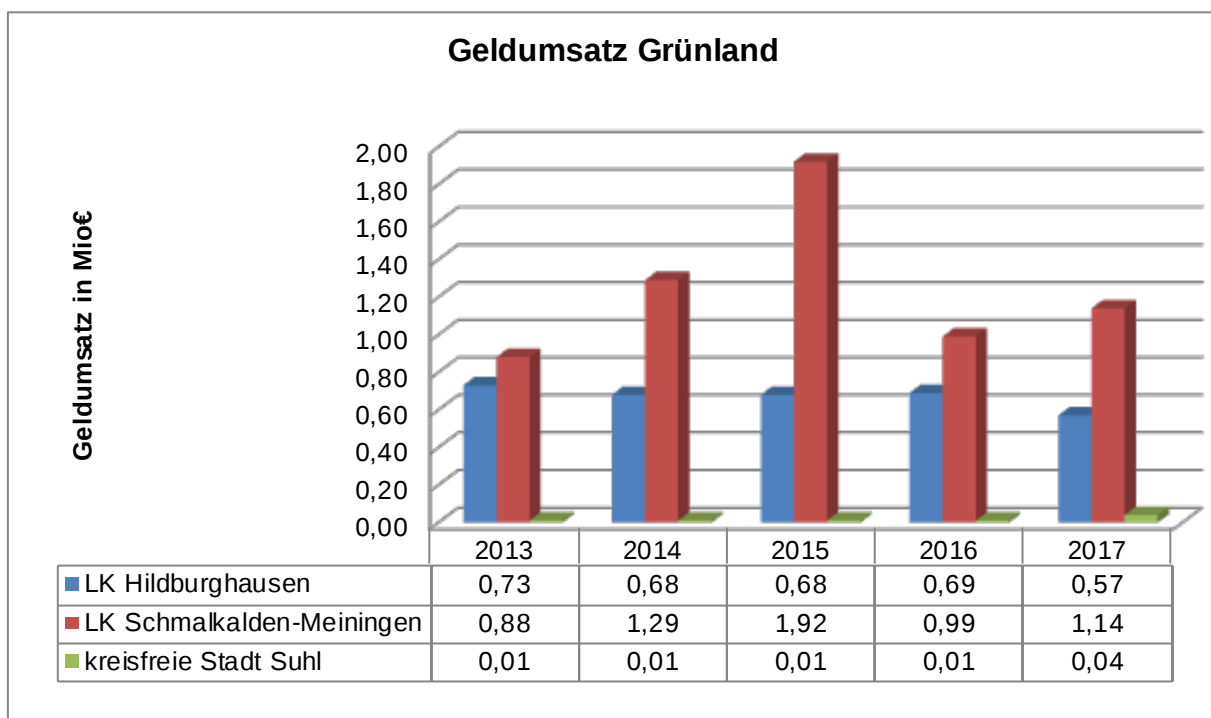


Abbildung 91: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

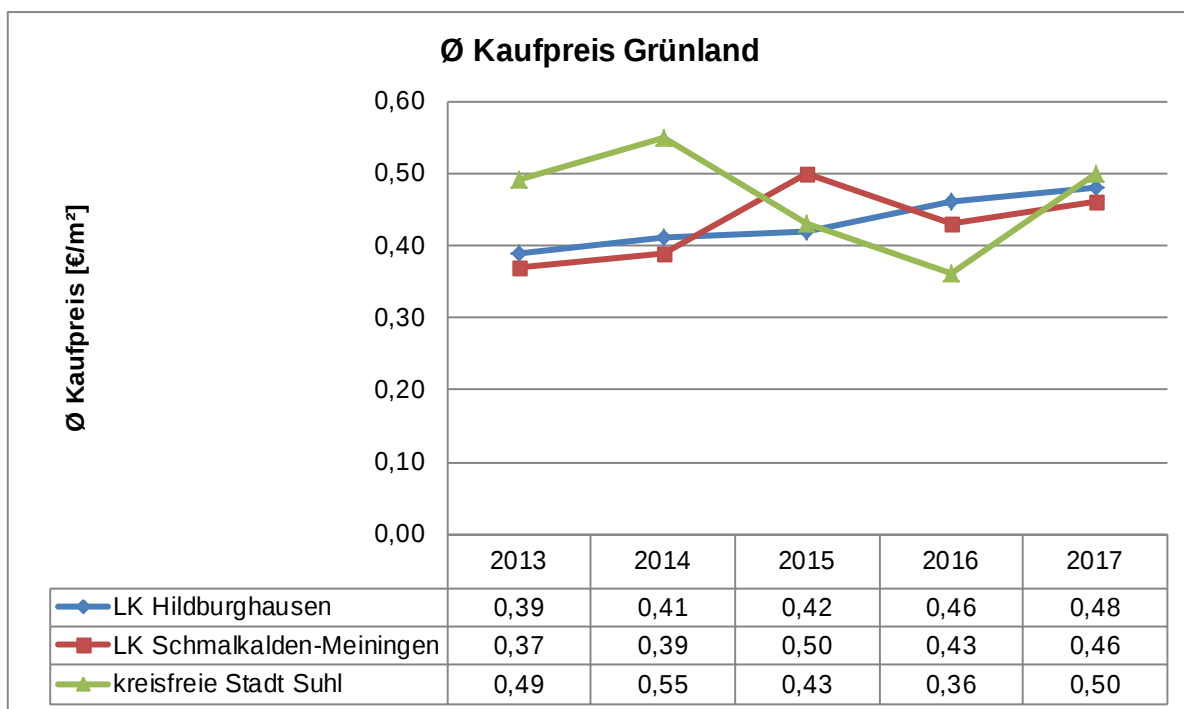


Abbildung 92: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Im Zuständigkeitsbereich stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland seit 2013 (ca. 0,38 €/m²) an und lagen 2017 bei ca. 0,47 €/m². Aufgrund der relativ geringen Anzahl an Kaufverträgen über Grünland in Suhl hat die entsprechende Kurve nur eine eingeschränkte Aussagekraft.

Kaufpreise, die deutlich über dem Durchschnitt lagen, wurden in der Vergangenheit regelmäßig vom Bund (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH, BVVG) im Bieterverfahren realisiert. Im Berichtsjahr 2017 trat der Bund im Zuständigkeitsbereich jedoch nur noch in ca. 4% aller Kaufverträge über Grünland als Verkäufer auf. Die BVVG erzielte 2017 0,43 €/m² als durchschnittlichen Kaufpreis.

5.2.3 Waldflächen

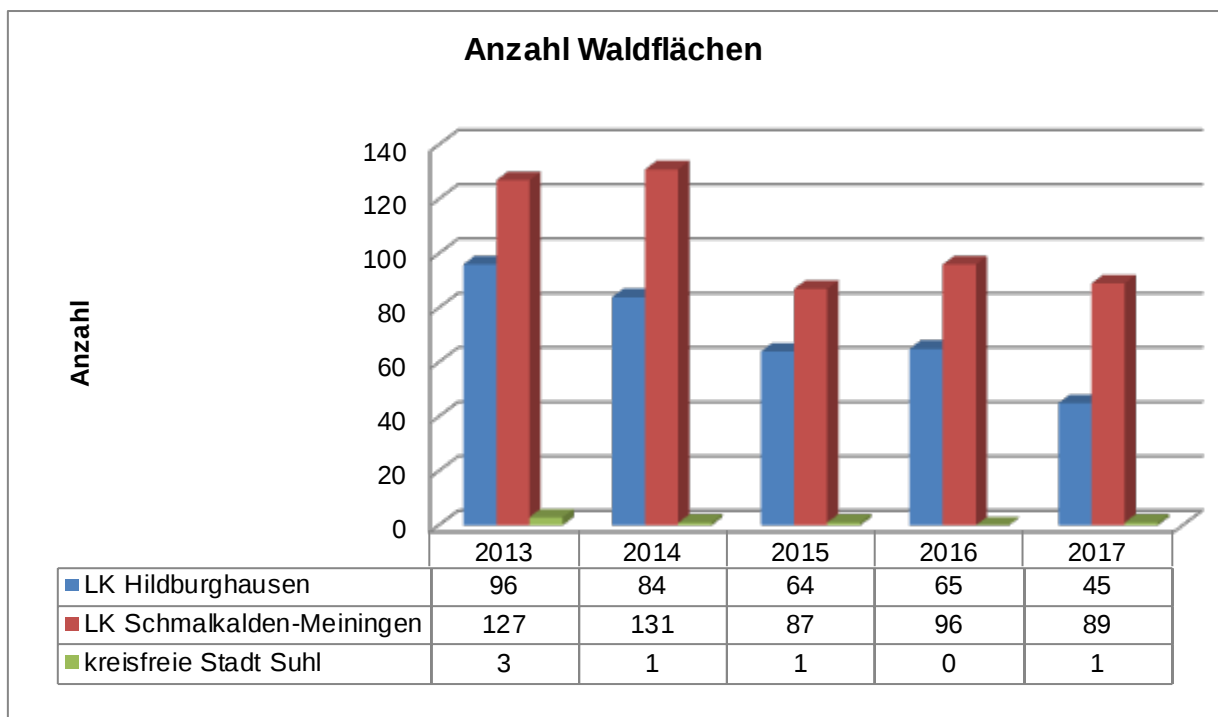


Abbildung 93: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

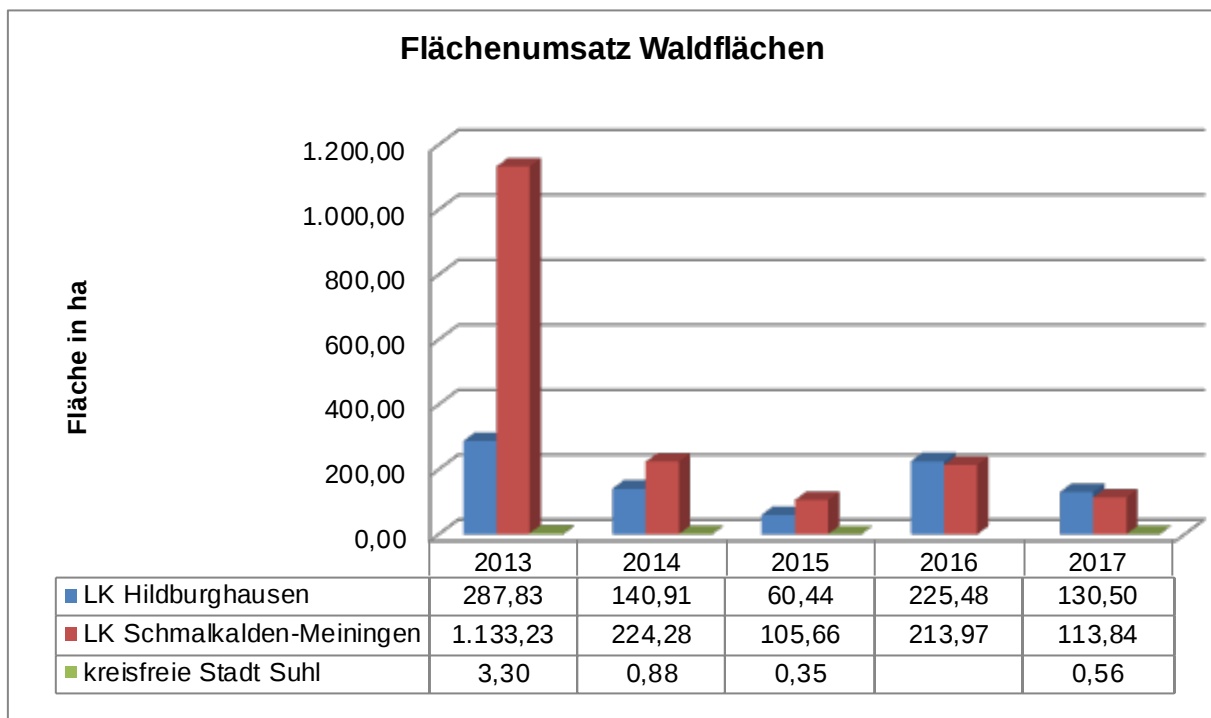


Abbildung 94: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

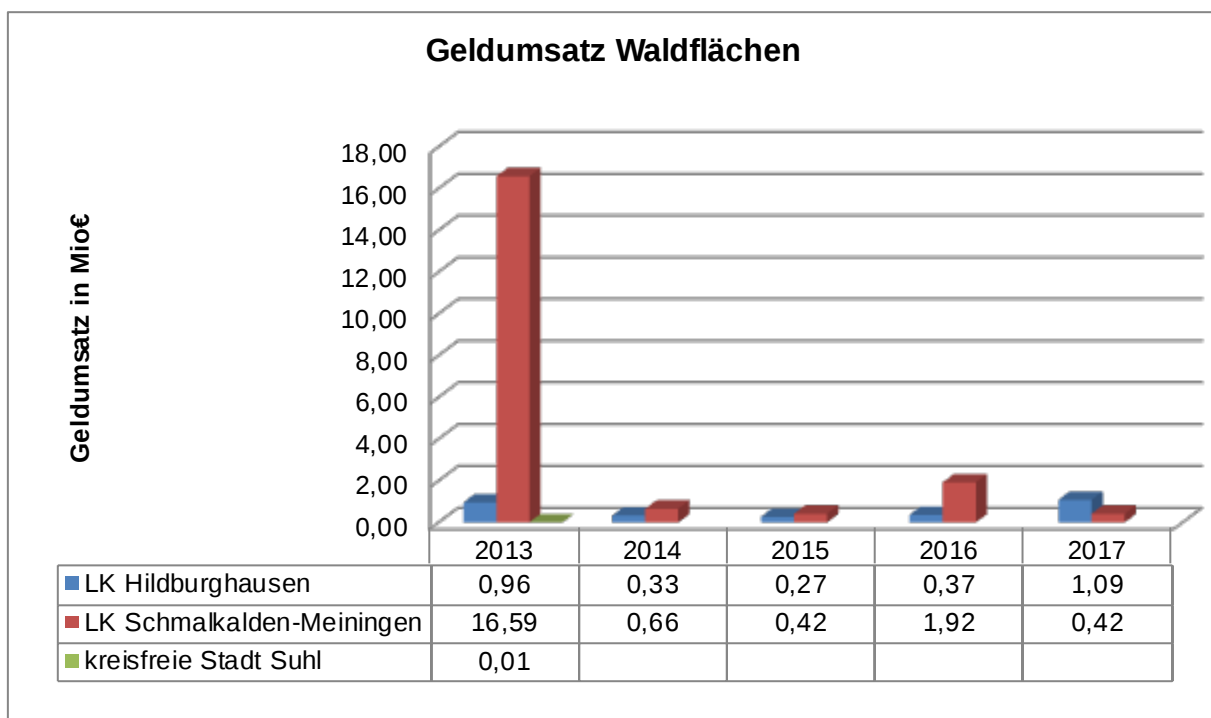


Abbildung 95: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Der hohe Geldumsatz von 16,59 Mio € im Landkreis Schmalkalden-Meiningen im Jahr 2013 ist auf Portfolioverkäufe zurückzuführen.

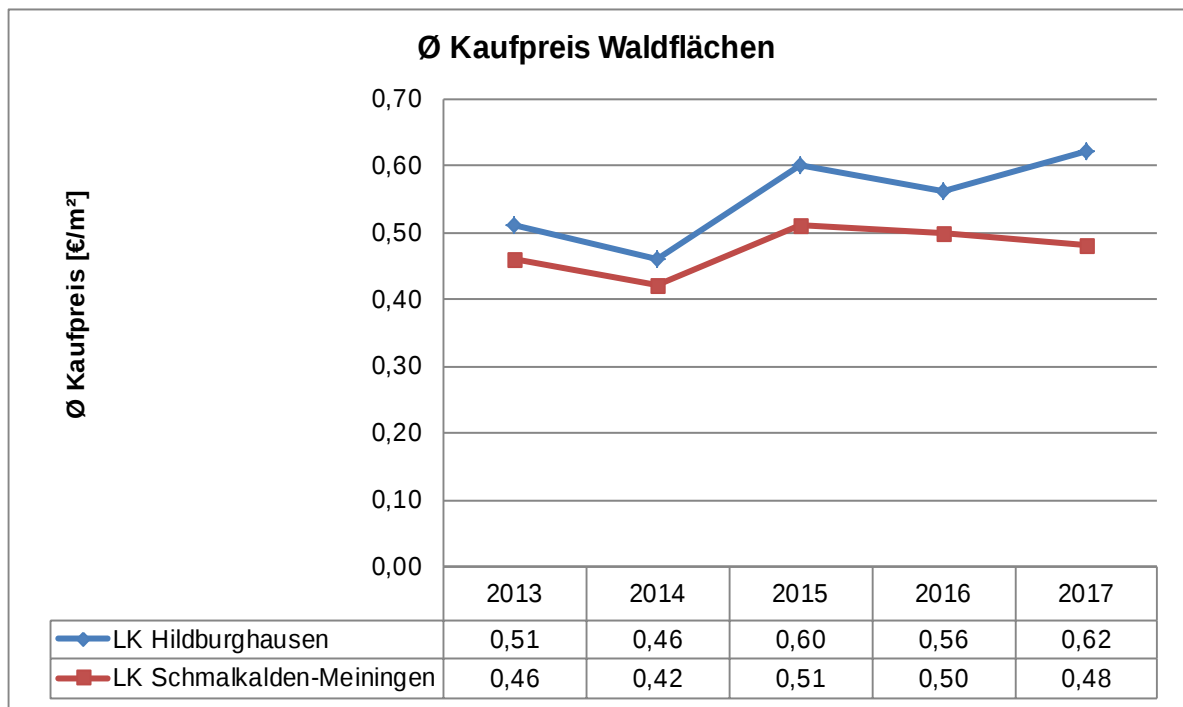


Abbildung 96: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Im weit überwiegenden Teil der Kaufverträge schließt der Kaufpreis den Baumbestand ein bzw. sind Kaufpreise für Boden und Baumbestand nicht separat ausgewiesen. Bei der Ableitung des durchschnittlichen Kaufpreises bleiben Portfolioverträge unberücksichtigt.

Kaufpreise, die deutlich über dem Durchschnitt lagen, wurden in der Vergangenheit regelmäßig vom Bund (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH, BVVG) im Bieterverfahren realisiert. Im Berichtsjahr 2017 trat der Bund im Zuständigkeitsbereich nur noch in ca. 4 % der Kaufverträge über Wald als Verkäufer auf. Dabei konnte, auch auf Grund der geringen Anzahl von 6 Kaufverträgen, kein signifikant erhöhtes Kaufpreinsniveau 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
- Erholungsgrundstücke
- 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..

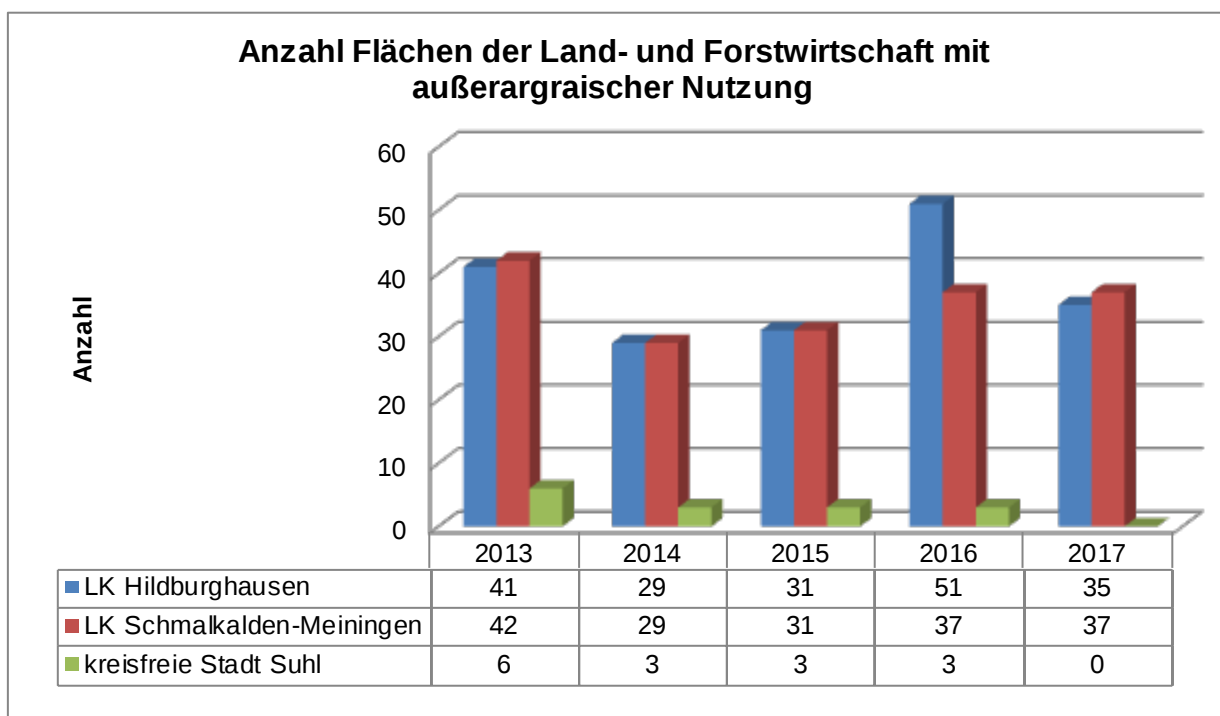


Abbildung 97: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

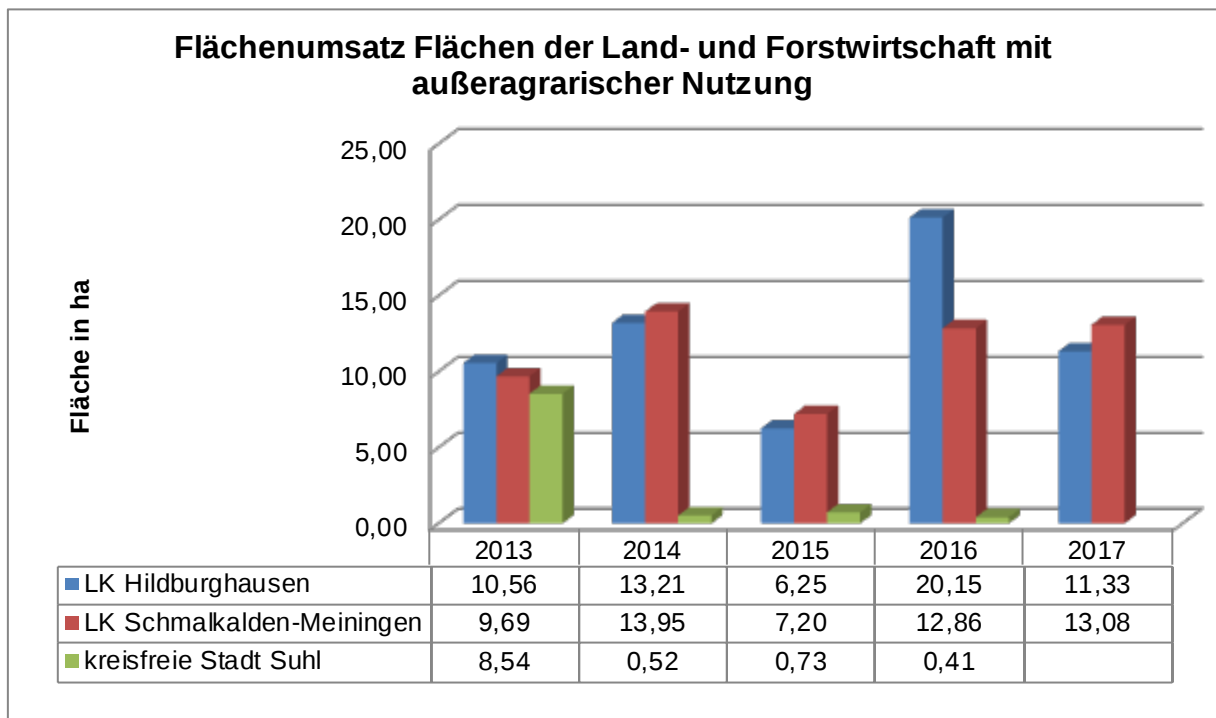


Abbildung 98: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

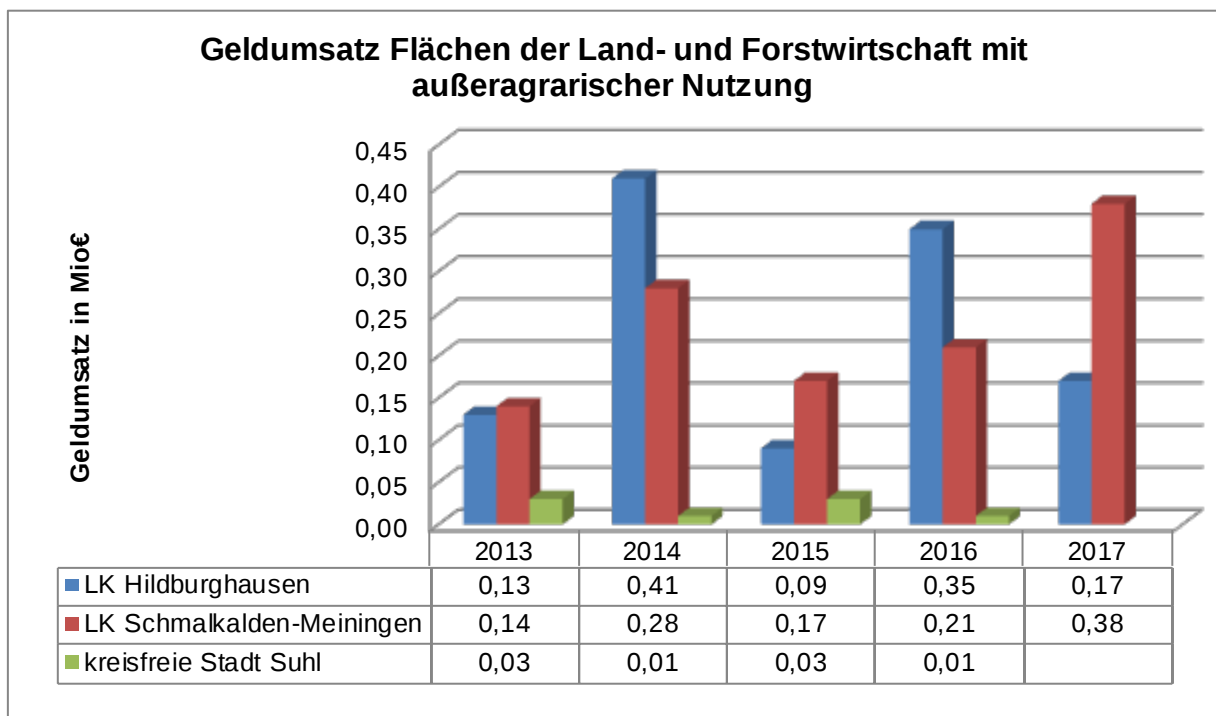


Abbildung 99: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

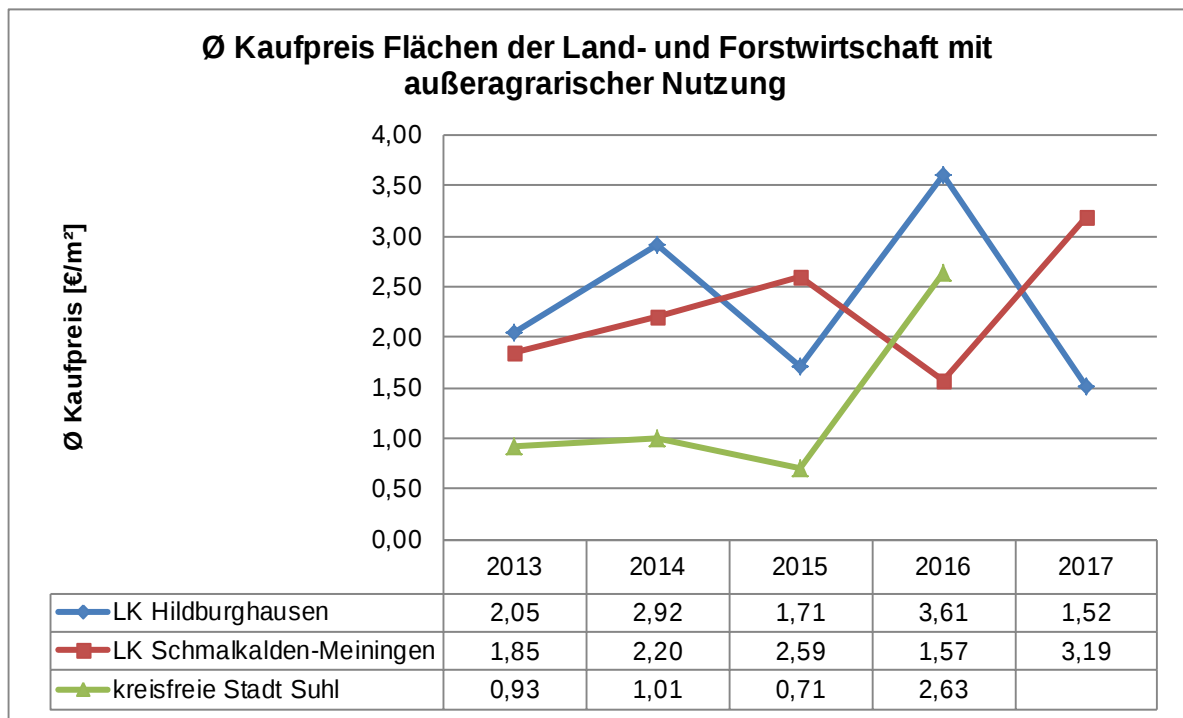


Abbildung 100: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

Der durchschnittliche Kaufpreis für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung im Zuständigkeitsbereich lag in den vergangenen 5 Jahren mehrheitlich zwischen 1,50 und 3,50 €/m². (Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen in Suhl hat die entsprechende Kurve nur eine eingeschränkte Aussagekraft.)

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.

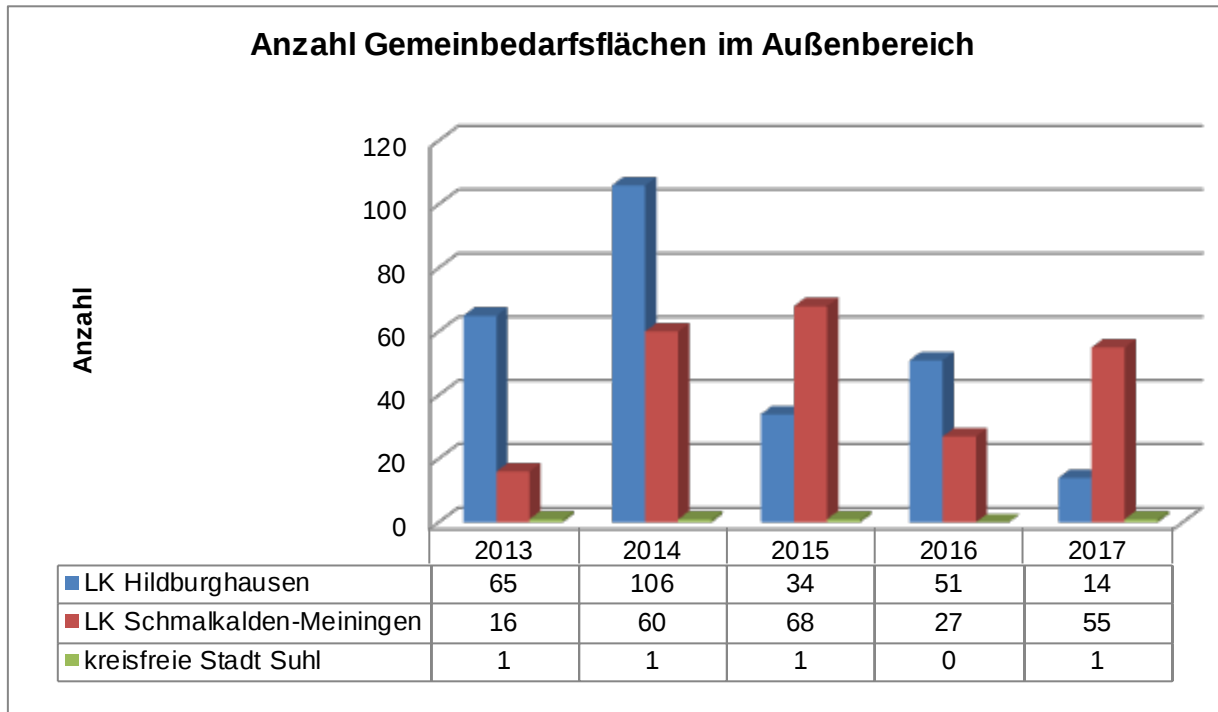


Abbildung 101: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

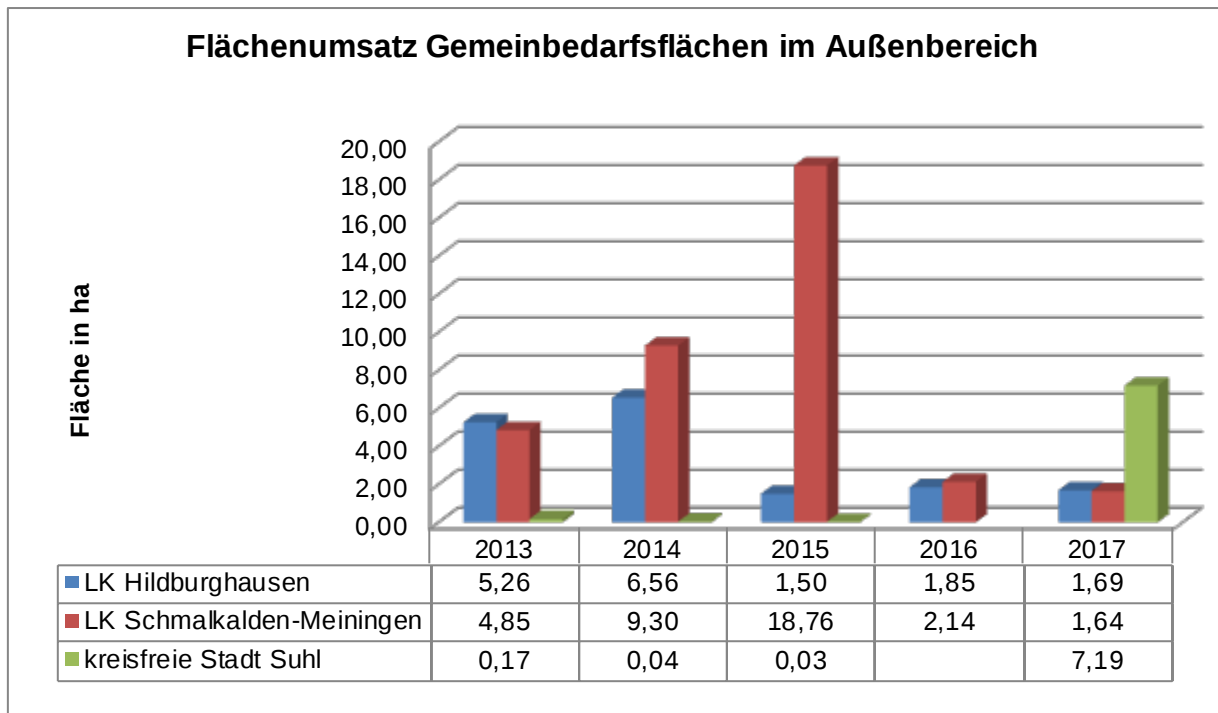


Abbildung 102: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

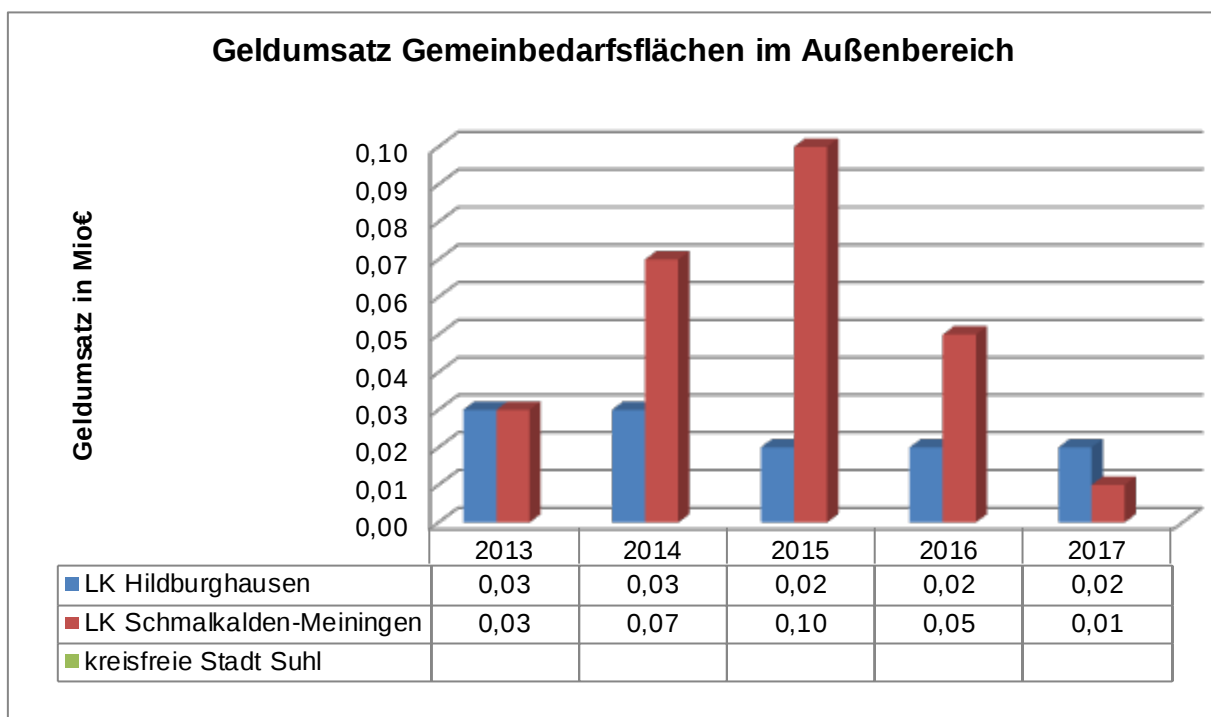


Abbildung 103: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

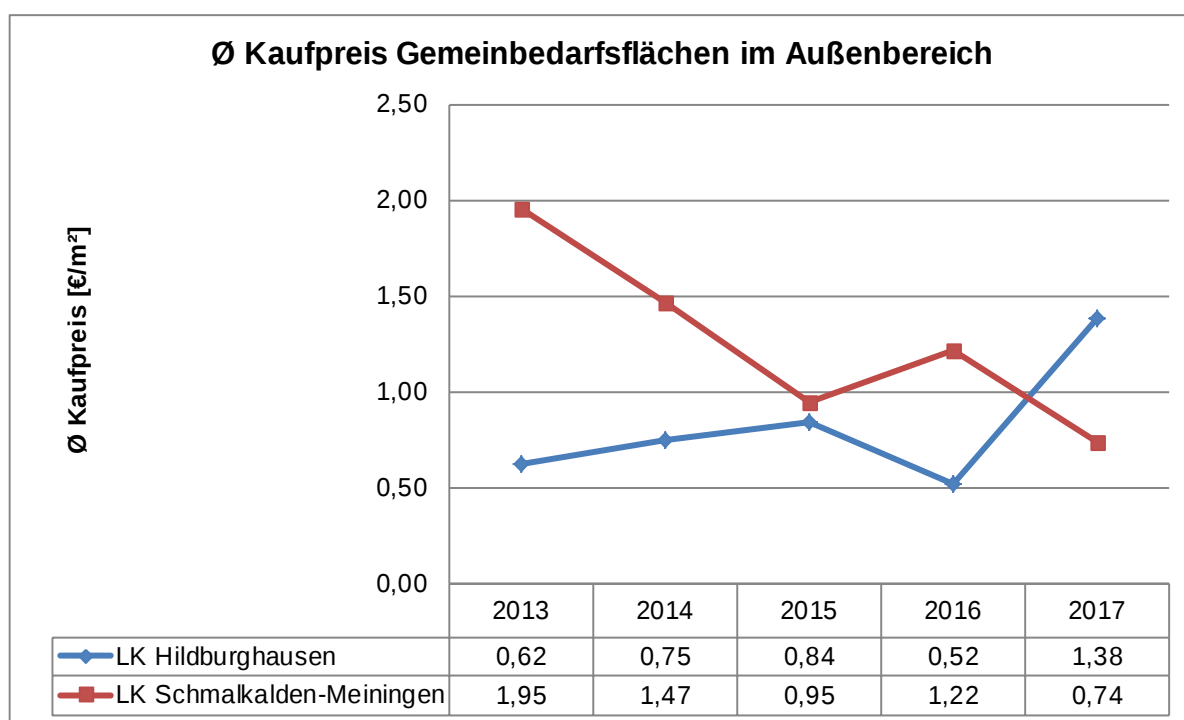


Abbildung 104: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

67 % der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich wurden 2017 im Zuständigkeitsbereich mit der Absicht abgeschlossen, in den Besitz von (zukünftigen) Verkehrsflächen zu gelangen. Für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich wurden in den vergangenen fünf Jahren Kaufpreise erzielt, die im Mittel zwischen dem 1 - und 3 fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen lagen.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

In die Auswertungen zu „Gärten im Außenbereich“ sind Gärten mit und ohne Gartenhaus einbezogen.

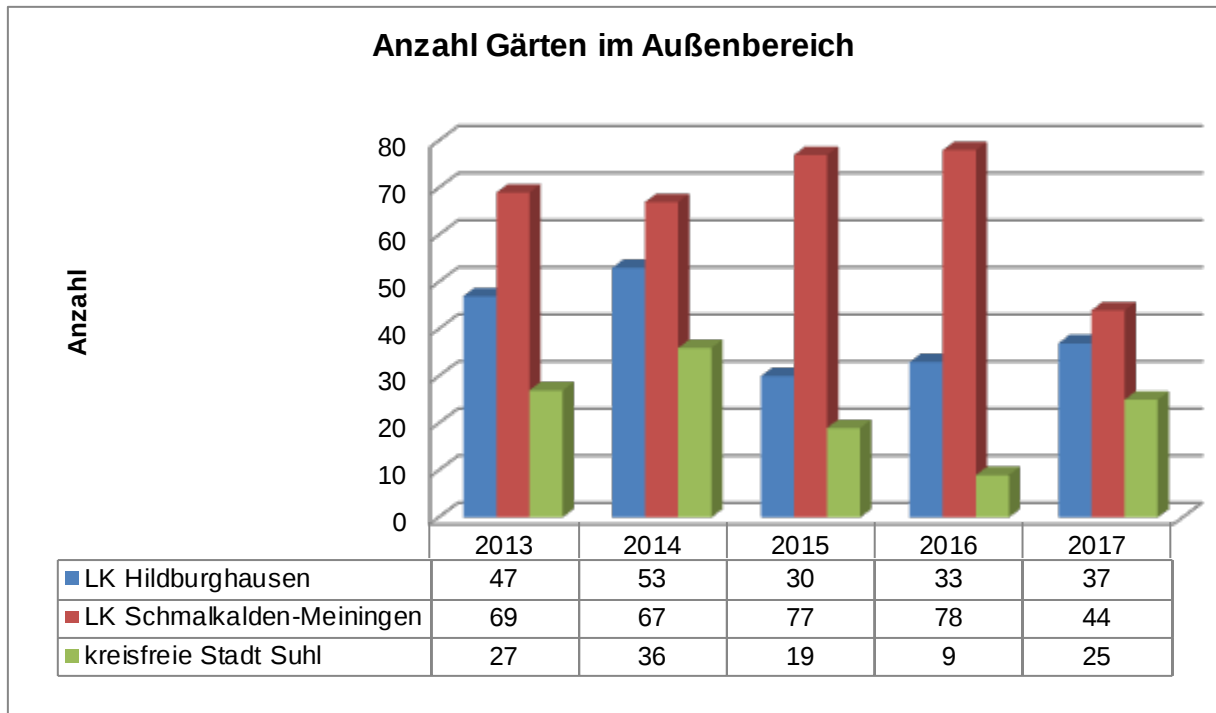


Abbildung 105: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

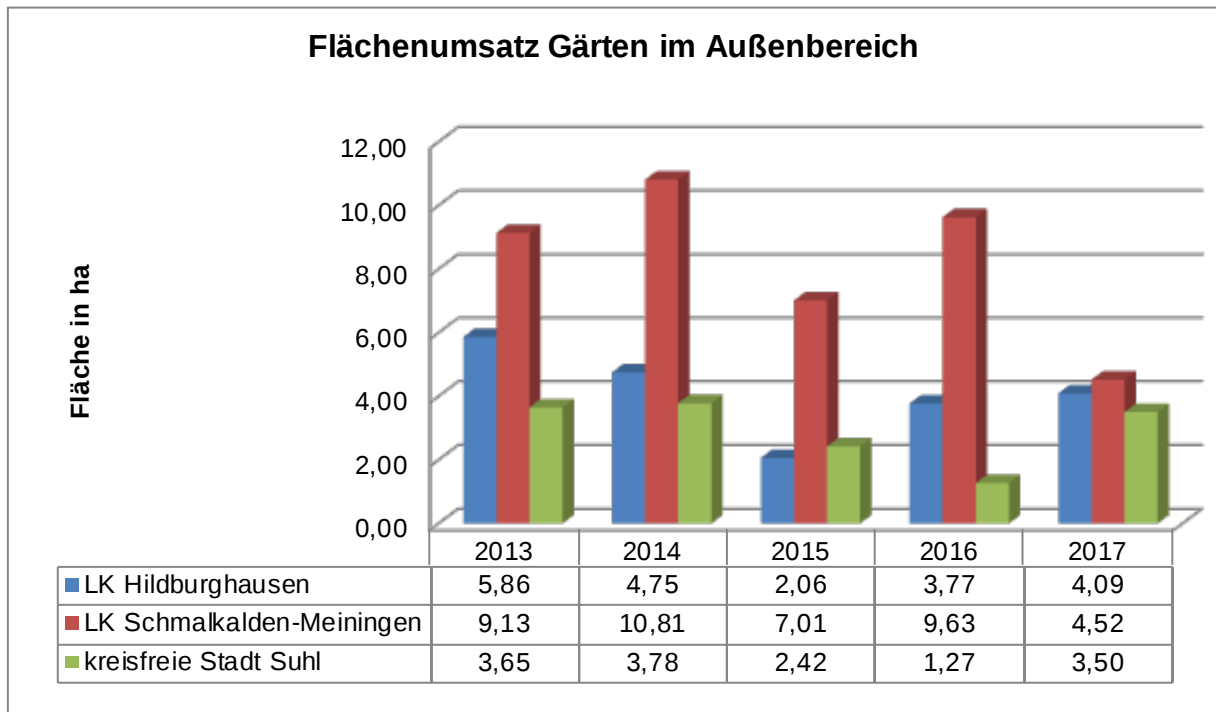


Abbildung 106: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

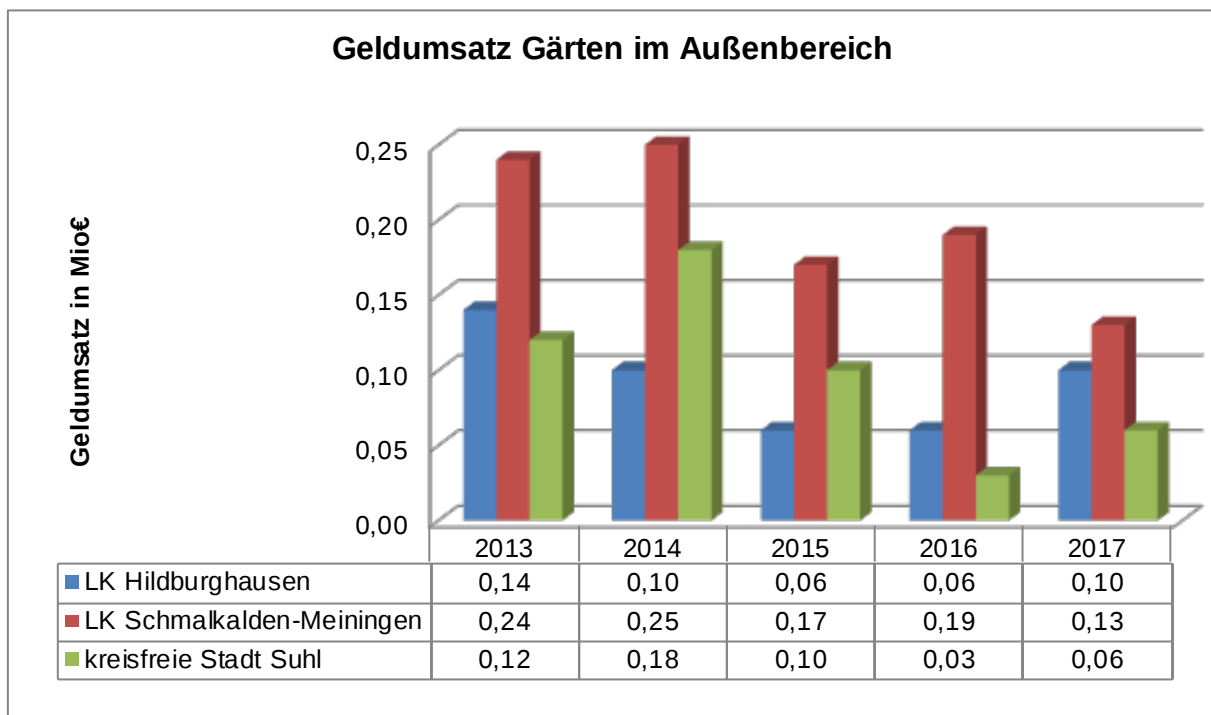


Abbildung 107: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

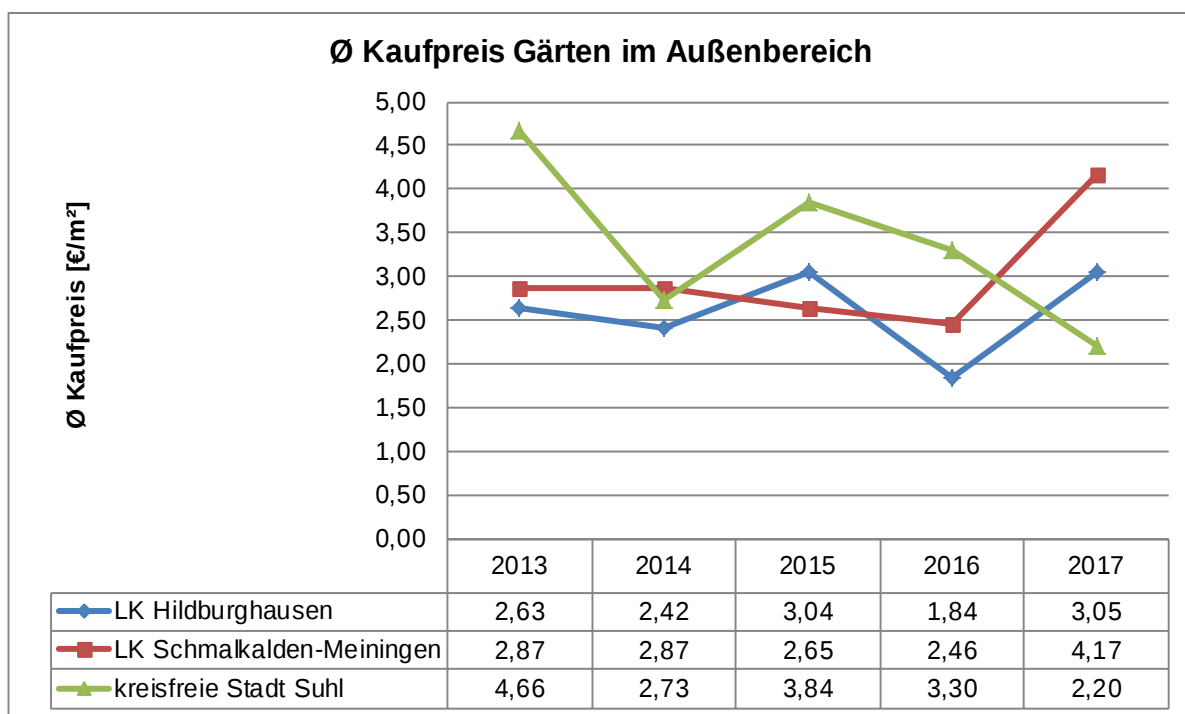


Abbildung 108: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

Im Zuständigkeitsbereich lag der durchschnittliche Kaufpreis für Gärten im Außenbereich in den vergangenen 5 Jahren regelmäßig etwa zwischen 2 und 4 €/m².

5.3.4 Erholungsgrundstücke

Unbebaute Erholungsgrundstücke können mit einem Wochenendhaus oder Ferienhaus bebaut werden, dass nicht zum dauerhaften Wohnen bestimmt ist. Die gärtnerische Nutzung ist regelmäßig untergeordnet

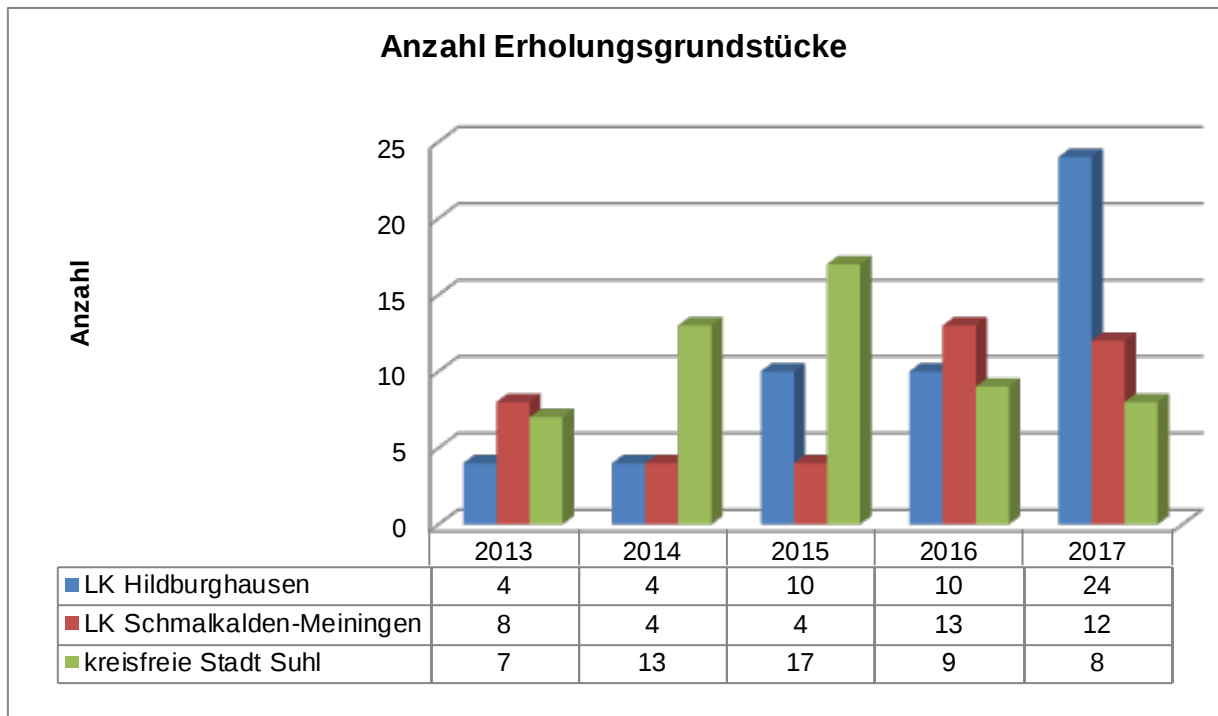


Abbildung 109: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

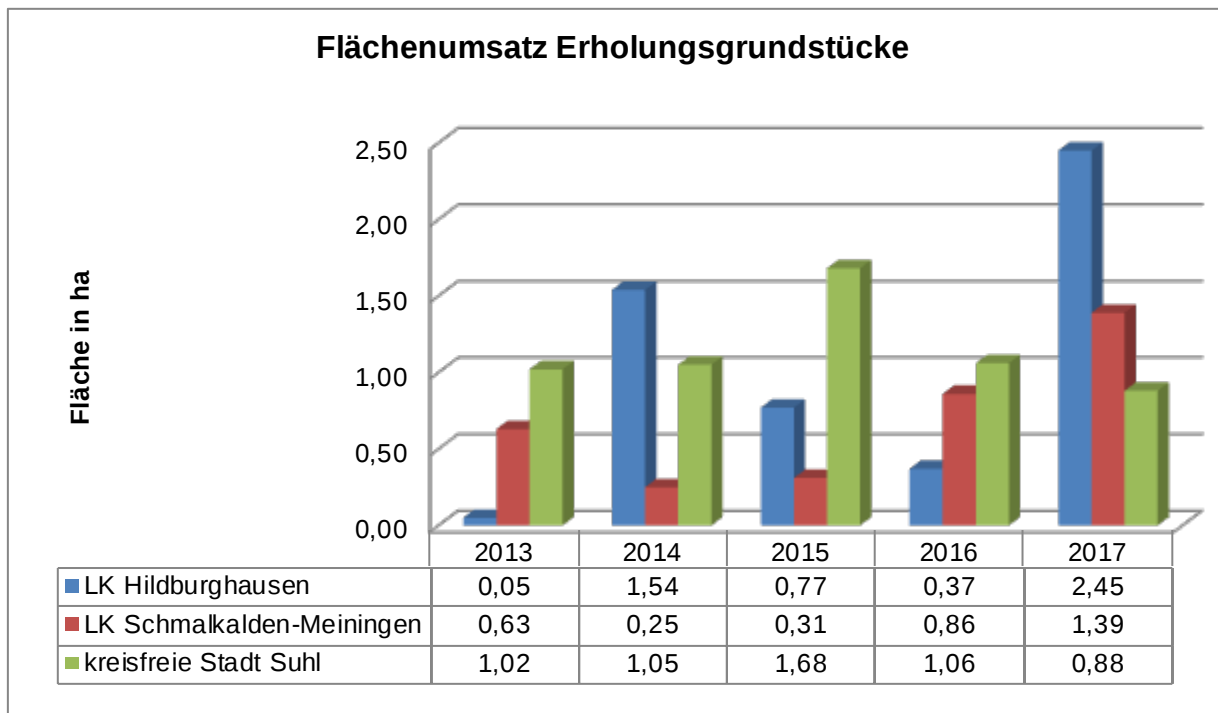


Abbildung 110: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

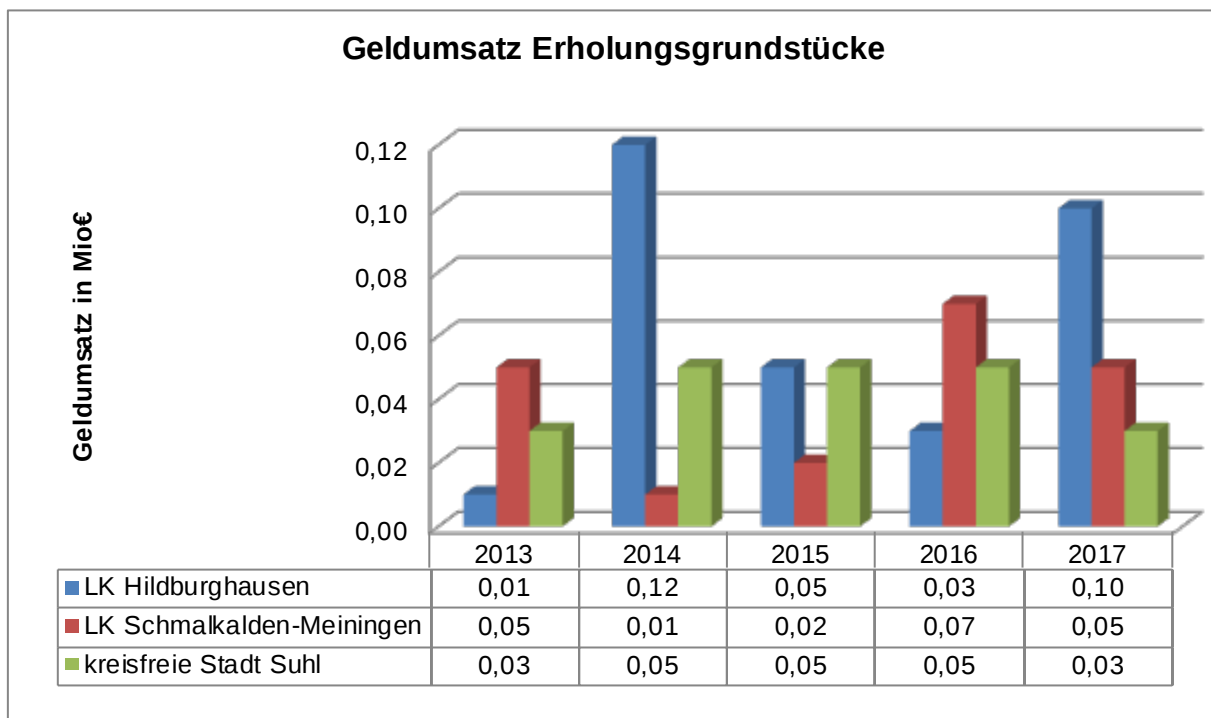


Abbildung 111: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

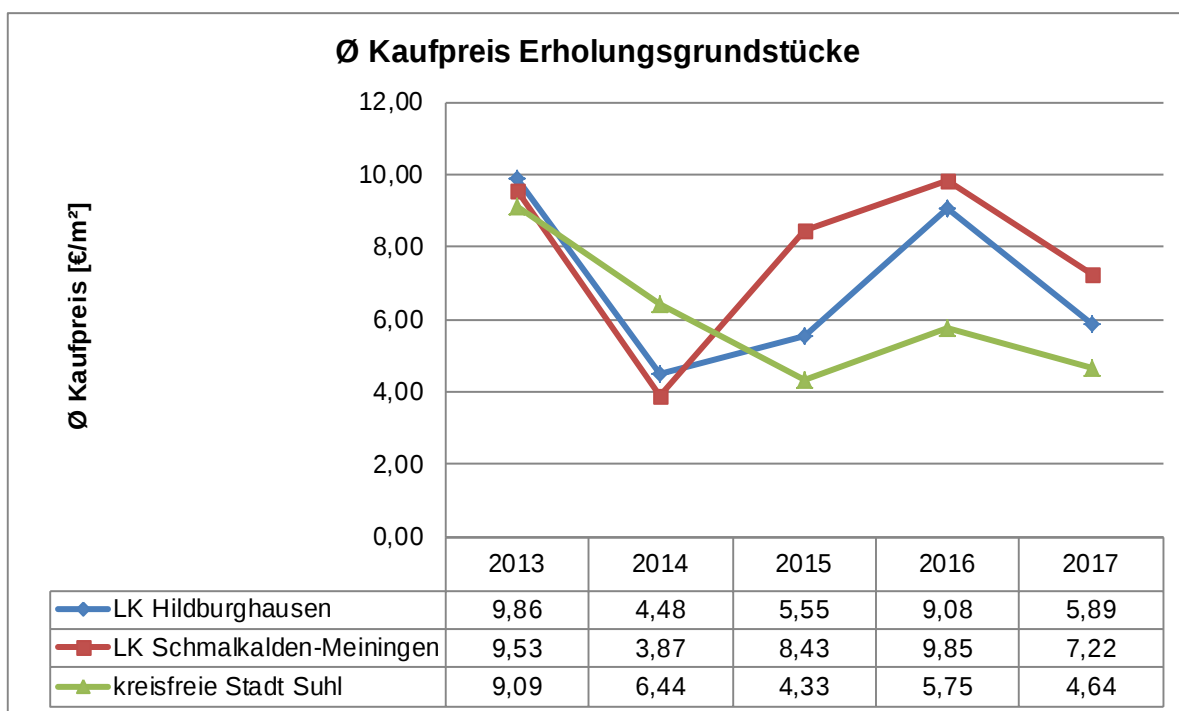


Abbildung 112: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

Im Zuständigkeitsbereich lag der durchschnittliche Kaufpreis für Erholungsgrundstücke in den vergangenen 5 Jahren regelmäßig etwa zwischen 4 und 10 €/m². Bei den Kurvenverläufen ist die relativ geringe Anzahl der Kaufverträge zu berücksichtigen.

5.3.5 Geringst- und Unland

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

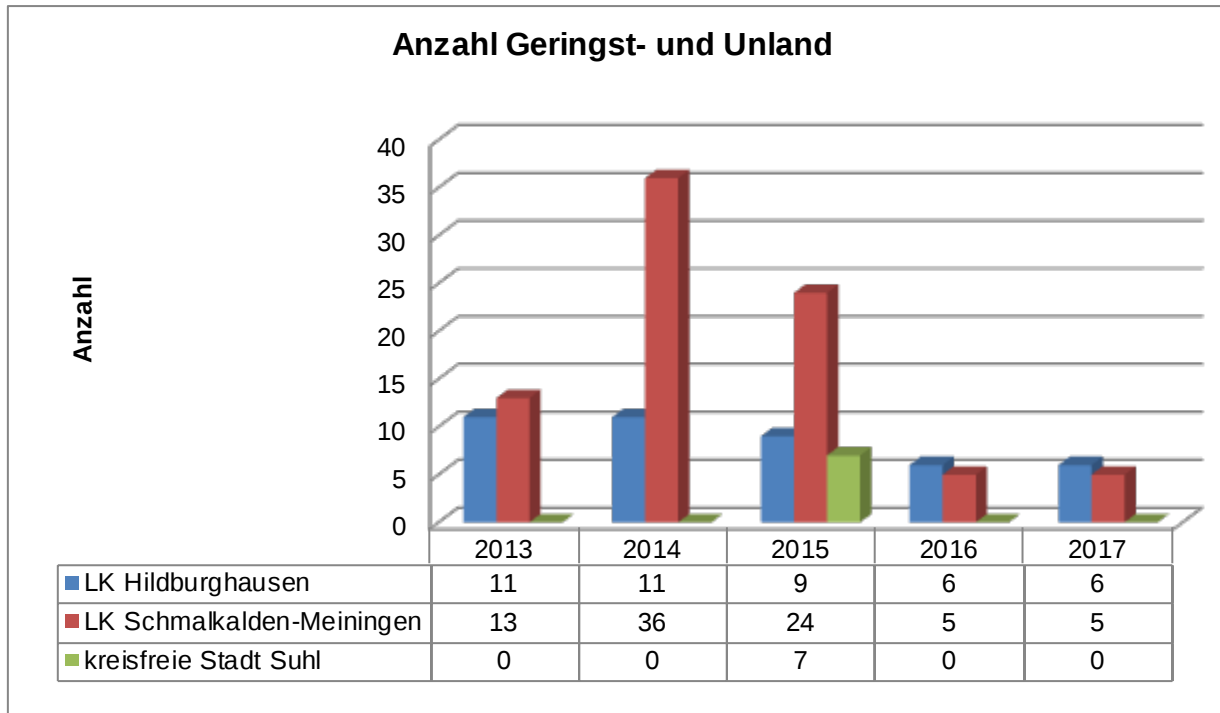


Abbildung 113: Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

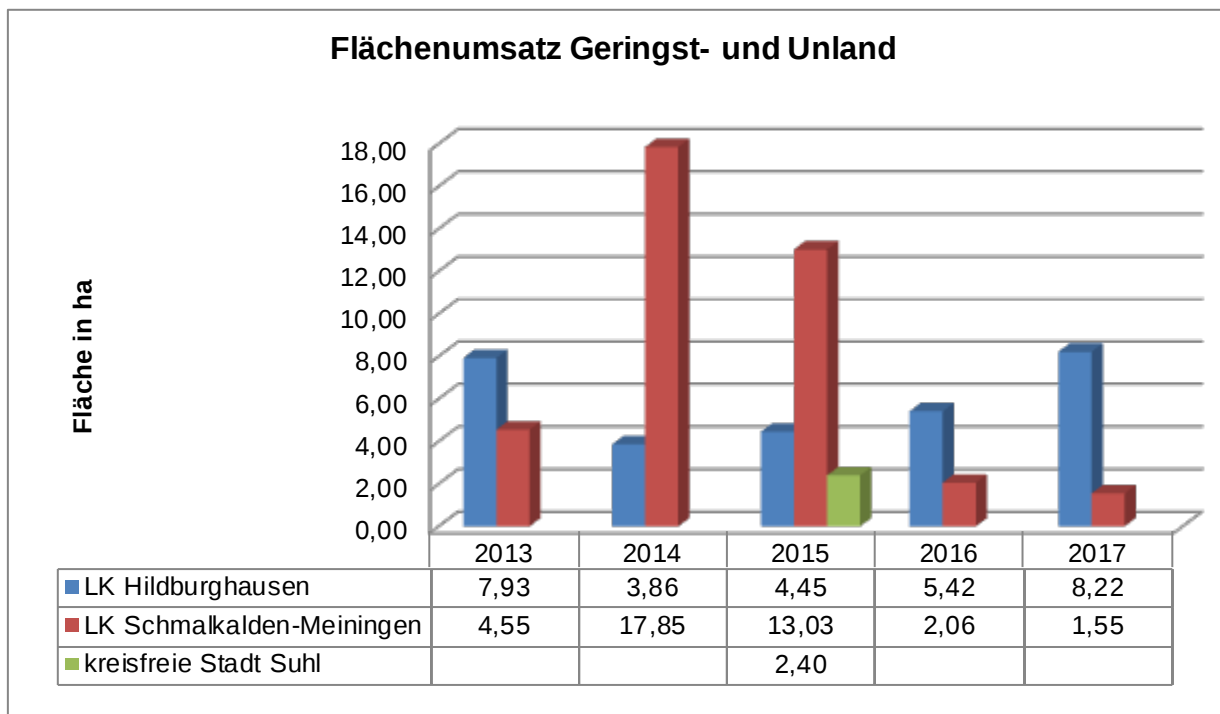


Abbildung 114: Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

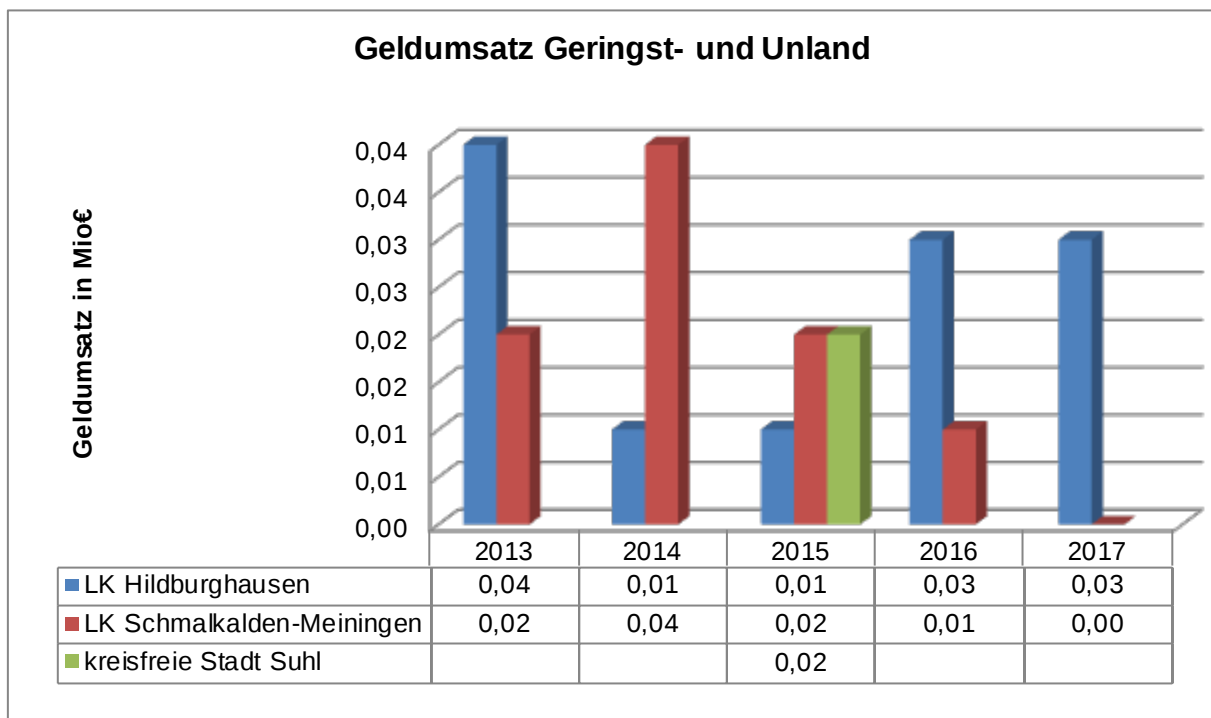


Abbildung 115: Geldumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

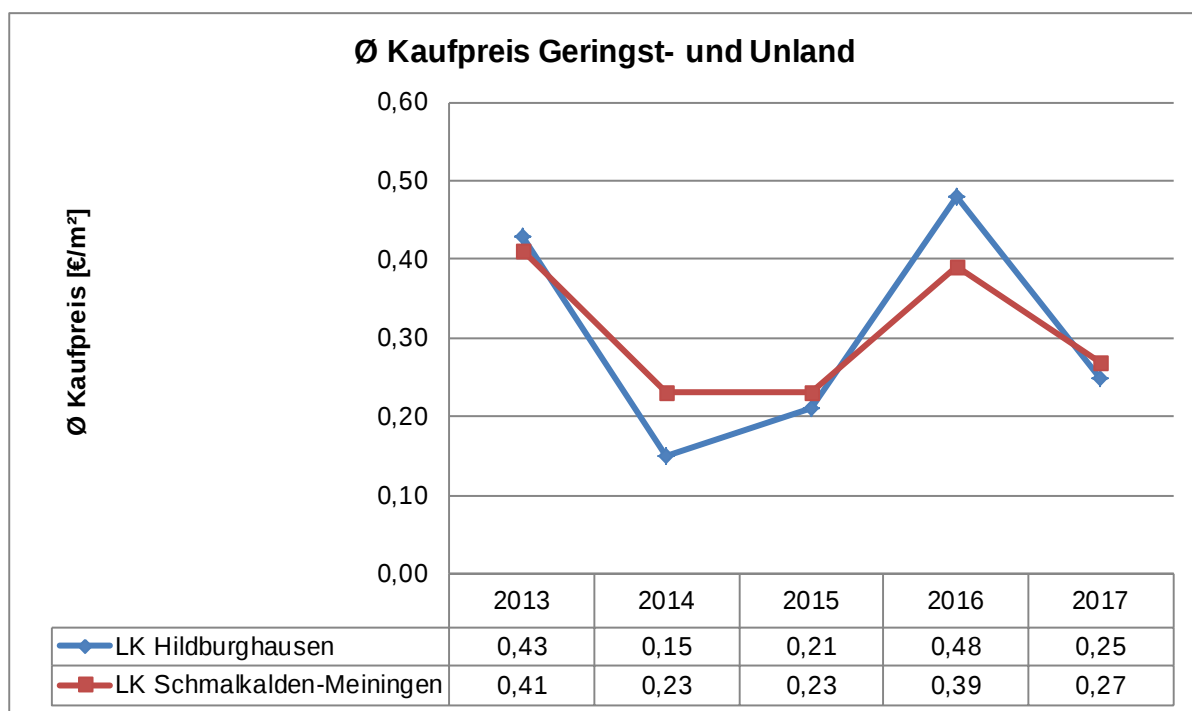


Abbildung 116: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

Im Zuständigkeitsbereich lag der durchschnittliche Kaufpreis für Geringst- und Unland in den vergangenen 5 Jahren regelmäßig etwa zwischen 0,15 und 0,45 €/m². Bei den Kurvenverläufen ist die relativ geringe Anzahl der Kaufverträge zu berücksichtigen.

6 Bebaute Grundstücke

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

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

Die Auswertung der Teilmärkte ist grundsätzlich in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Verkäufe der letzten drei Jahre)
- Baujahre ab 1991, ohne Neubauten
- Baujahre 1950-1990
- Baujahre bis 1949

Die Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken im Zuständigkeitsbereich sind 2017 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Besonders deutlich sank der Geldumsatz in jeder der drei Gebietskörperschaften - von insgesamt 206 Mio € im Jahr 2016 auf 116 Mio € im Jahr 2017.

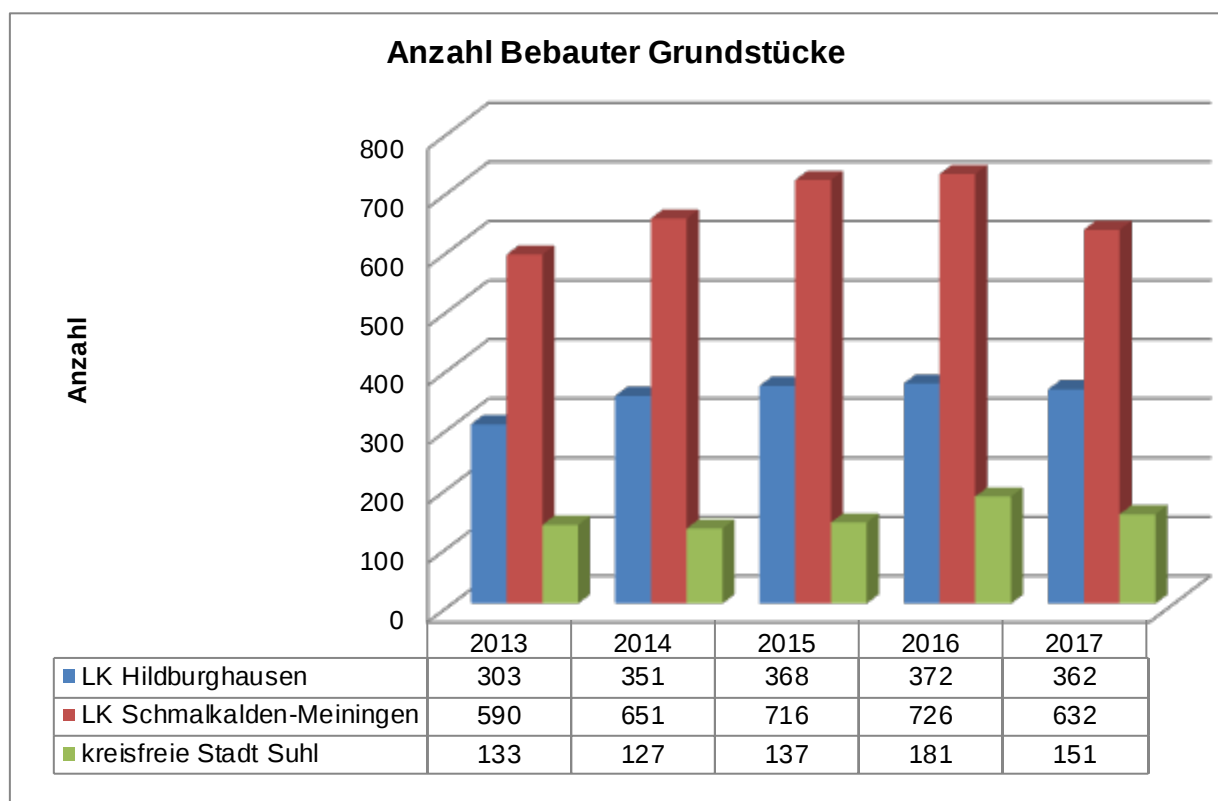


Abbildung 117: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis

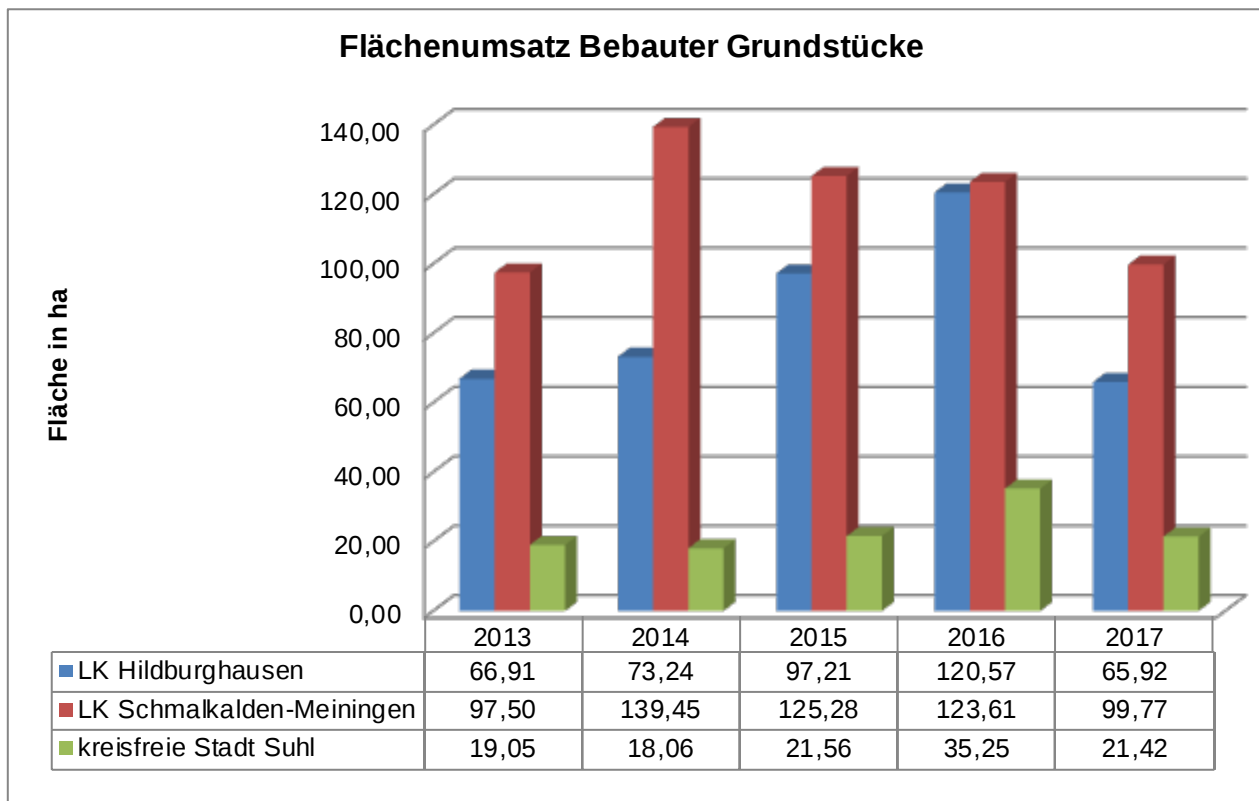


Abbildung 118: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

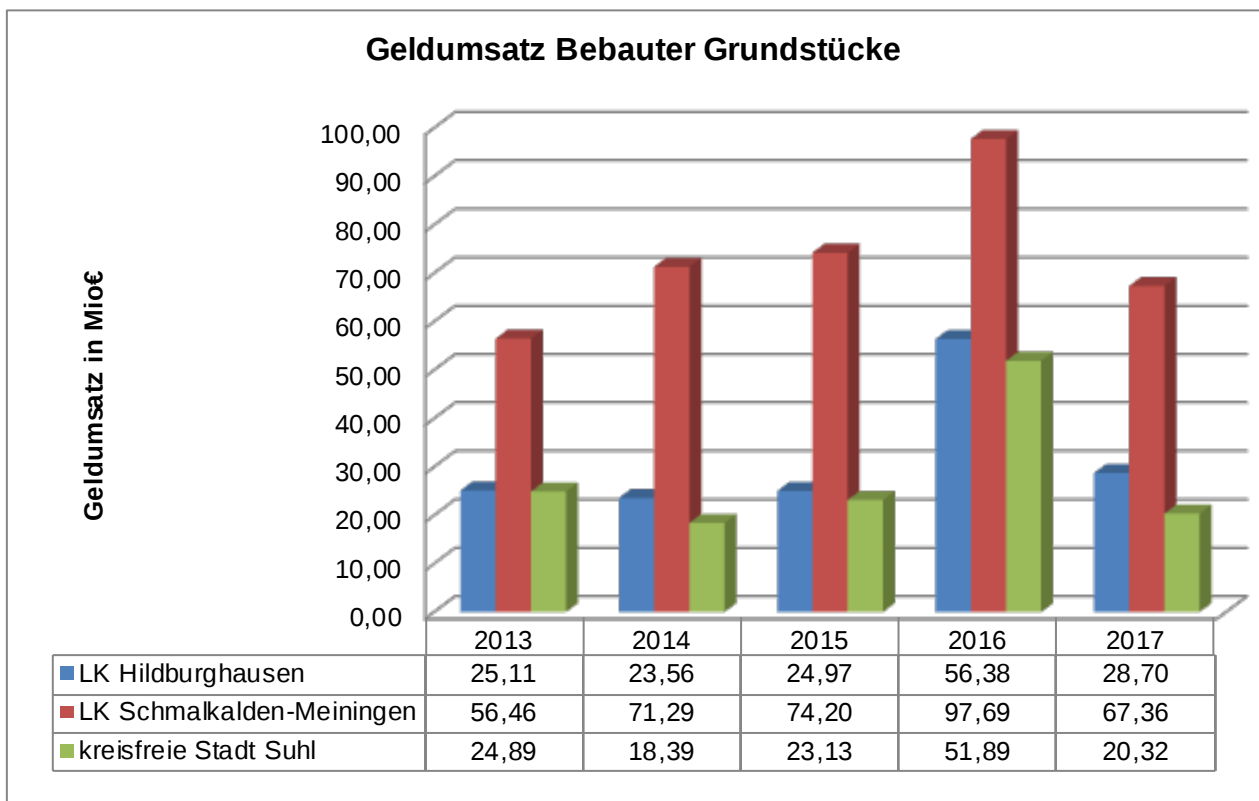


Abbildung 119: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

LK Hildburghausen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	230	256	↗ 11	42,87	35,71	↘ -17	14,99	19,52	↗ 30
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	27	16	↘ -41	5,62	1,21	↘ -78	11,64	2,23	↘ -81
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	8	3	↘ -63	2,38	1,10	↘ -54	4,98	1,06	↘ -79
Gewerbe- und Industriegebäude	26	24	↘ -8	27,59	10,59	↘ -62	11,39	4,05	↘ -64
Sonstige	81	63	↘ -22	42,11	17,31	↘ -59	13,38	1,84	↘ -86
Summe/ Veränderung	372	362	↘ -3	120,57	65,92	↘ -45	56,38	28,70	↘ -49

Abbildung 120: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	488	435	↘ -11	45,38	45,72	↗ 1	37,51	33,56	↘ -11
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	59	53	↘ -10	16,48	7,41	↘ -55	17,14	16,51	↘ -4
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	27	12	↘ -56	9,91	5,82	↘ -41	15,69	8,06	↘ -49
Gewerbe- und Industriegebäude	49	47	↘ -4	33,79	22,87	↘ -32	11,38	7,37	↘ -35
Sonstige	103	85	↘ -17	18,05	17,95	↘ -1	15,97	1,86	↘ -88
Summe/ Veränderung	726	632	↘ -13	123,61	99,77	↘ -19	97,69	67,36	↘ -31

Abbildung 121: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	103	84	↘ -18	9,72	7,65	↘ -21	8,24	10,02	↗ 22
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	12	8	↘ -33	3,73	0,54	↘ -86	12,47	3,07	↘ -75
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	15	12	↘ -20	10,02	3,87	↘ -61	26,70	5,99	↘ -78
Gewerbe- und Industriegebäude	7	2	↘ -71	6,25	0,88	↘ -86	1,71	k.A.	k.A.
Sonstige	44	45	↗ 2	5,53	8,48	↗ 53	2,77	1,04	↘ -62
Summe/ Veränderung	181	151	↘ -17	35,25	21,42	↘ -39	51,89	k.A.	k.A.

Abbildung 122: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

6.1 Individueller Wohnungsbau

Hier erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ sowie „Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäuser“, welche in Baujahresklassen untergliedert wurden.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

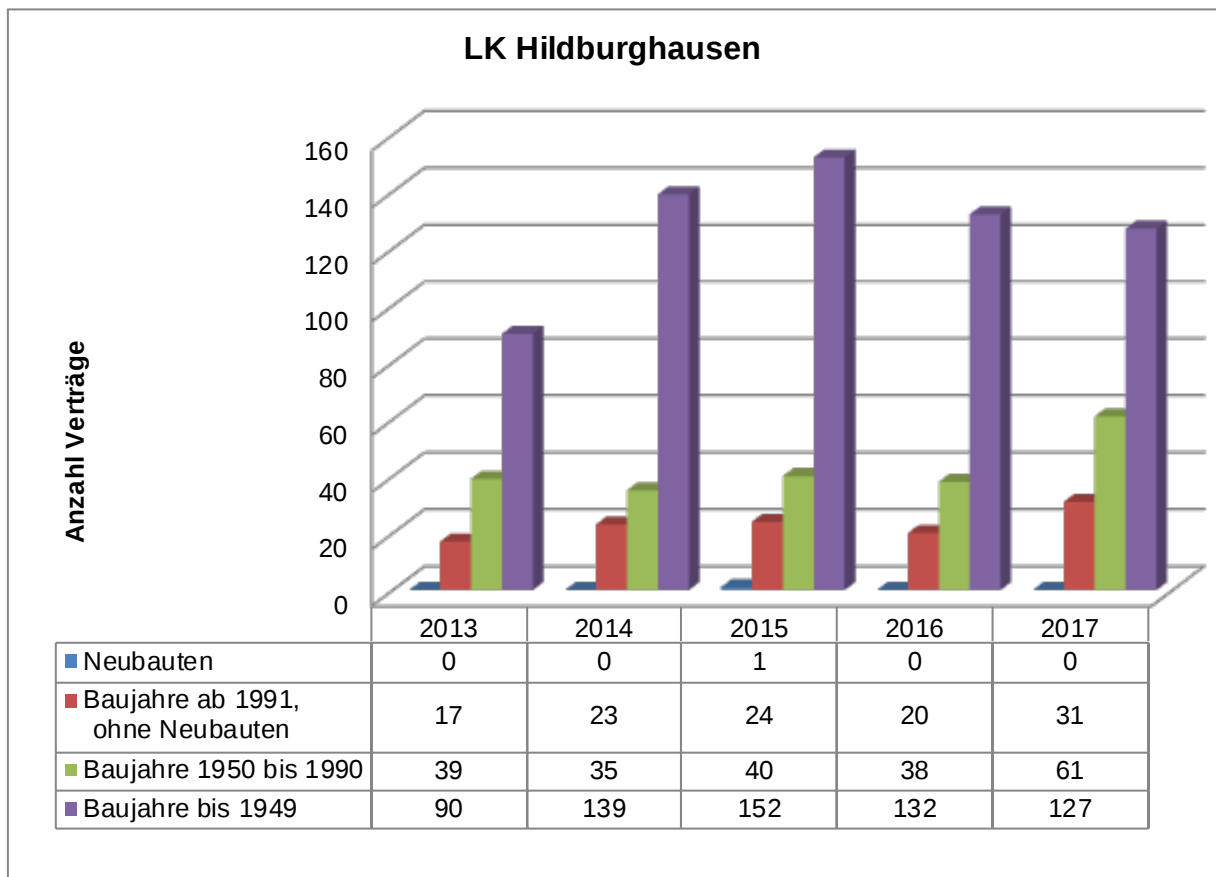


Abbildung 123: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

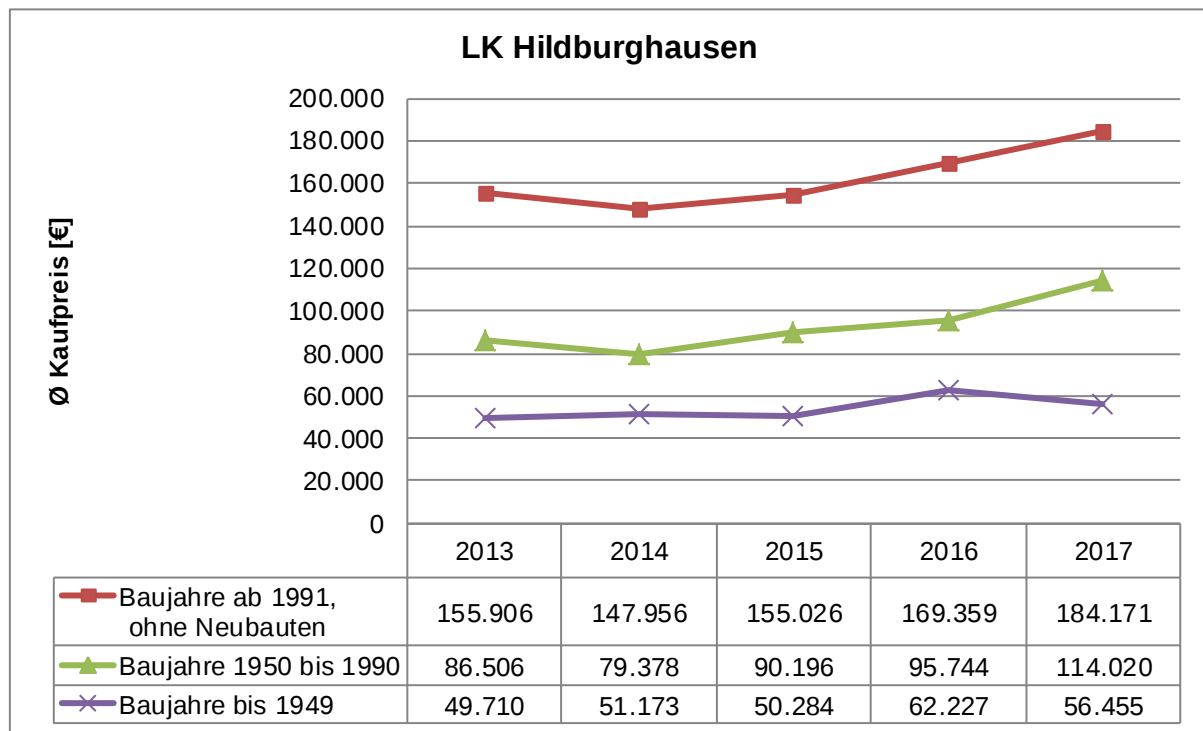


Abbildung 124: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Im Landkreis Hildburghausen ergibt die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises für die Baujahresklasse „ab 1991, ohne Neubauten“ in den vergangenen 5 Jahren Werte zwischen 150 und 180 T€ mit steigender Tendenz. In den beiden anderen Baujahresklassen, und hier besonders bei den Baujahren bis 1949, sind auch wirtschaftlich weitgehend verbrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser enthalten, die mit relativ geringen Kaufpreisen in die Auswertung eingehen.

LK Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	20	31	↑ 55	835	1.296	↑ 55	169.359	184.171	↑ 9
Min				172	301		20.000	67.000	
Max				2.180	8.234		331.000	330.000	
Baujahre 1950 bis 1990	38	61	↑ 61	1.449	1.195	↓ -18	95.744	114.020	↑ 19
Min				212	185		321	2.000	
Max				7.015	9.731		200.000	295.000	
Baujahre bis 1949	132	127	→ -4	1.288	1.443	↑ 12	62.227	56.455	↓ -9
Min				69	13		1	100	
Max				173.750	16.317		259.000	340.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	190	219	↑ 15	1.190	1.311	↑ 10	109.110	118.215	↑ 8

Abbildung 125: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

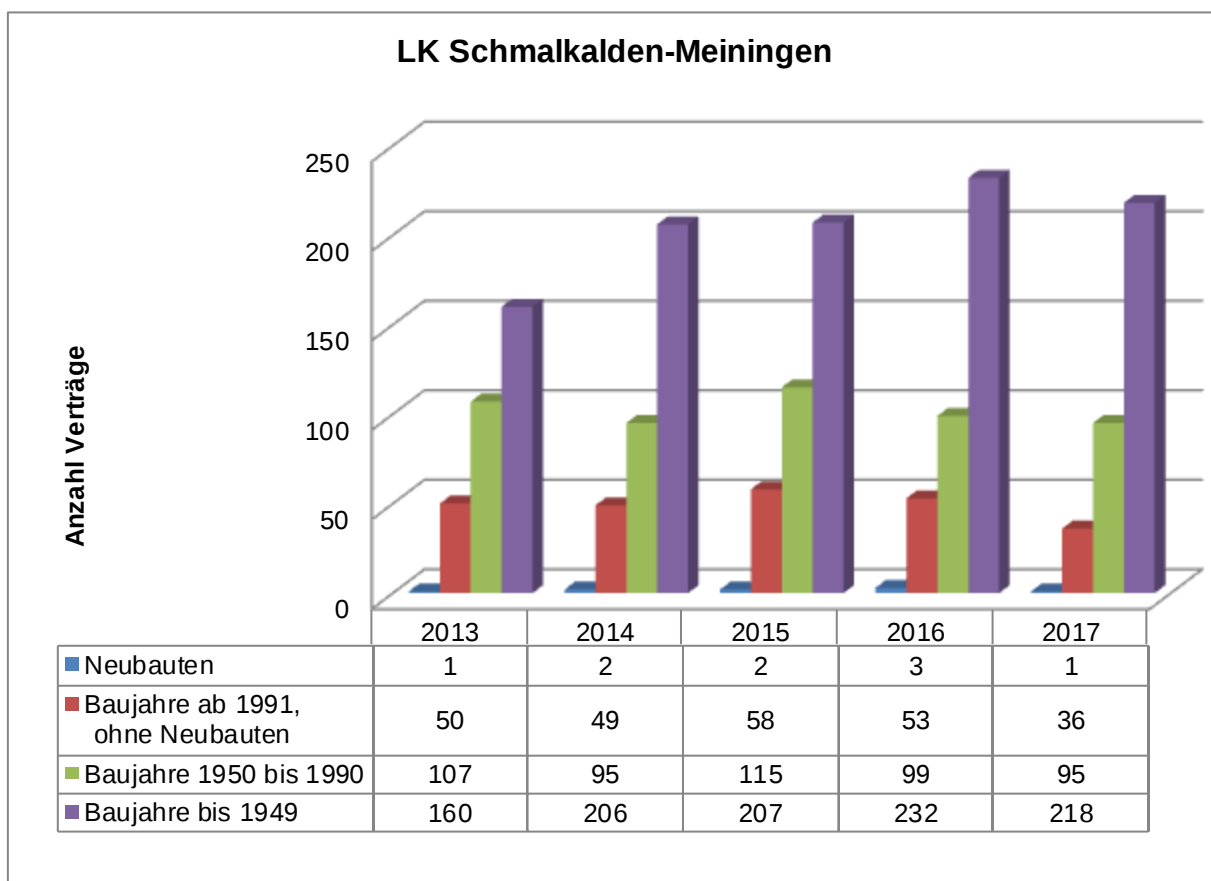


Abbildung 126: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

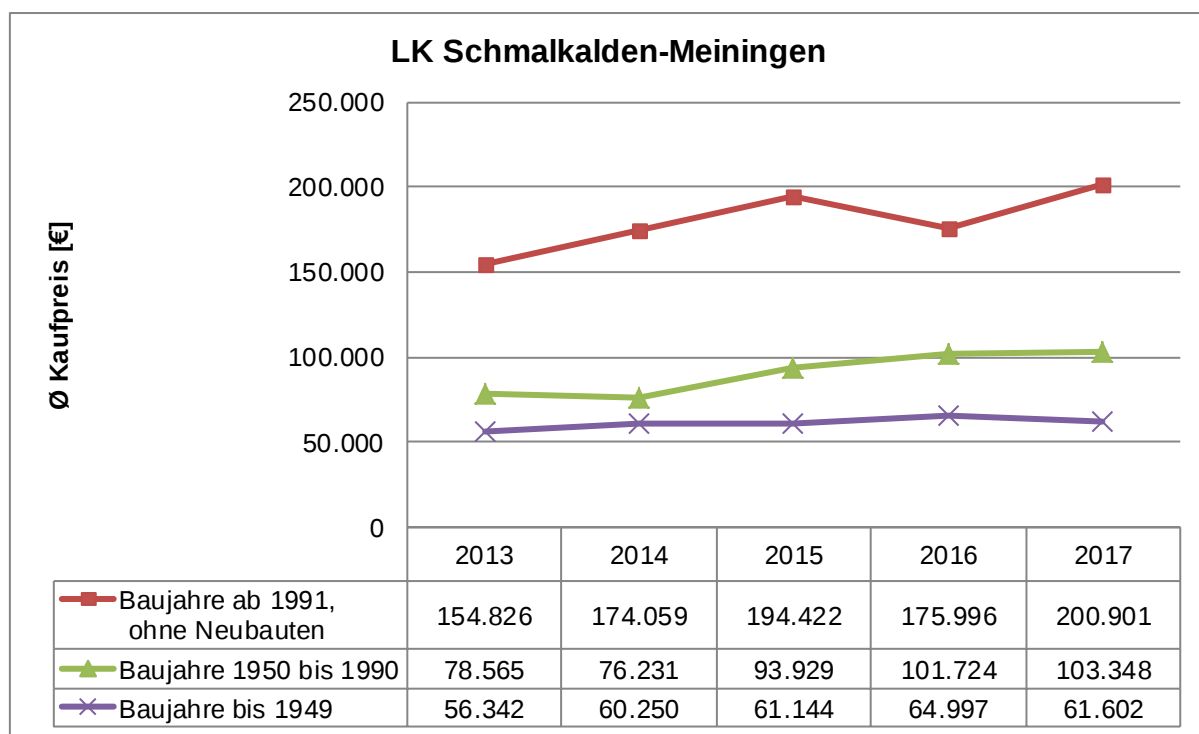


Abbildung 127: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen ergibt die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises für die Baujahresklasse „ab 1991, ohne Neubauten“ in den vergangenen 5 Jahren Werte zwischen 150 und 200 T€ mit steigender Tendenz. In den beiden anderen Baujahresklassen, und hier besonders bei den Baujahren bis 1949, sind auch wirtschaftlich weitgehend verbrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser enthalten, die mit relativ geringen Kaufpreisen in die Auswertung eingehen.

LK Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	3	1	↓ -67	1.448	1.022	↓ -29	85.666	k.A.	k.A.
Min				656	1.022		26.999	k.A.	
Max				2.146	1.022		150.000	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	53	36	↓ -32	1.107	1.276	↑ 15	175.996	200.901	↑ 14
Min				210	63		6.500	52.400	
Max				3.481	8.339		338.311	389.000	
Baujahre 1950 bis 1990	99	95	↓ -4	953	1.431	↑ 50	101.724	103.348	↑ 2
Min				136	65		4.499	1	
Max				3.611	17.164		200.000	240.000	
Baujahre bis 1949	232	218	↓ -6	973	844	↓ -13	64.997	61.602	↓ -5
Min				89	68		1	2	
Max				24.795	25.656		350.000	303.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	387	350	↓ -10	1.120	1.144	↑ 2	107.096	121.950	↑ 14

Abbildung 128: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

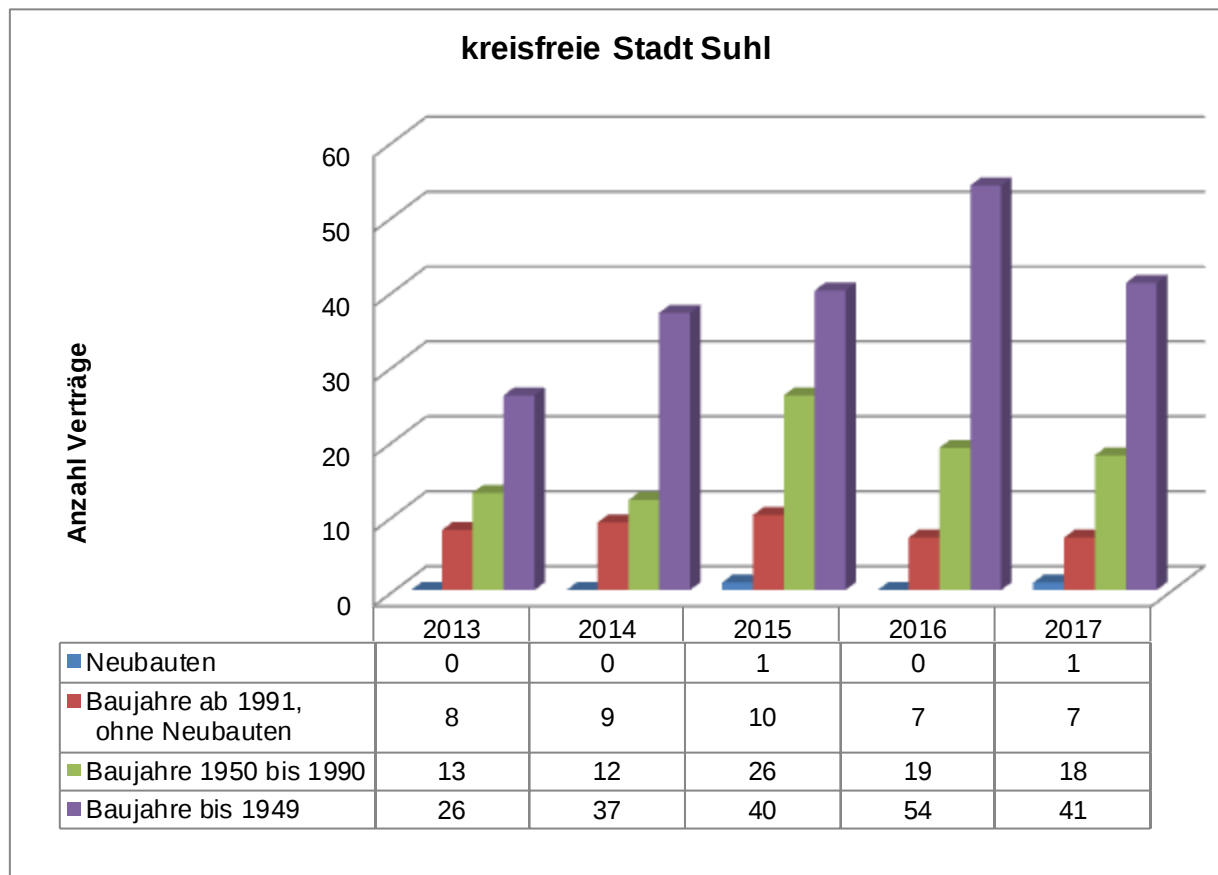


Abbildung 129: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

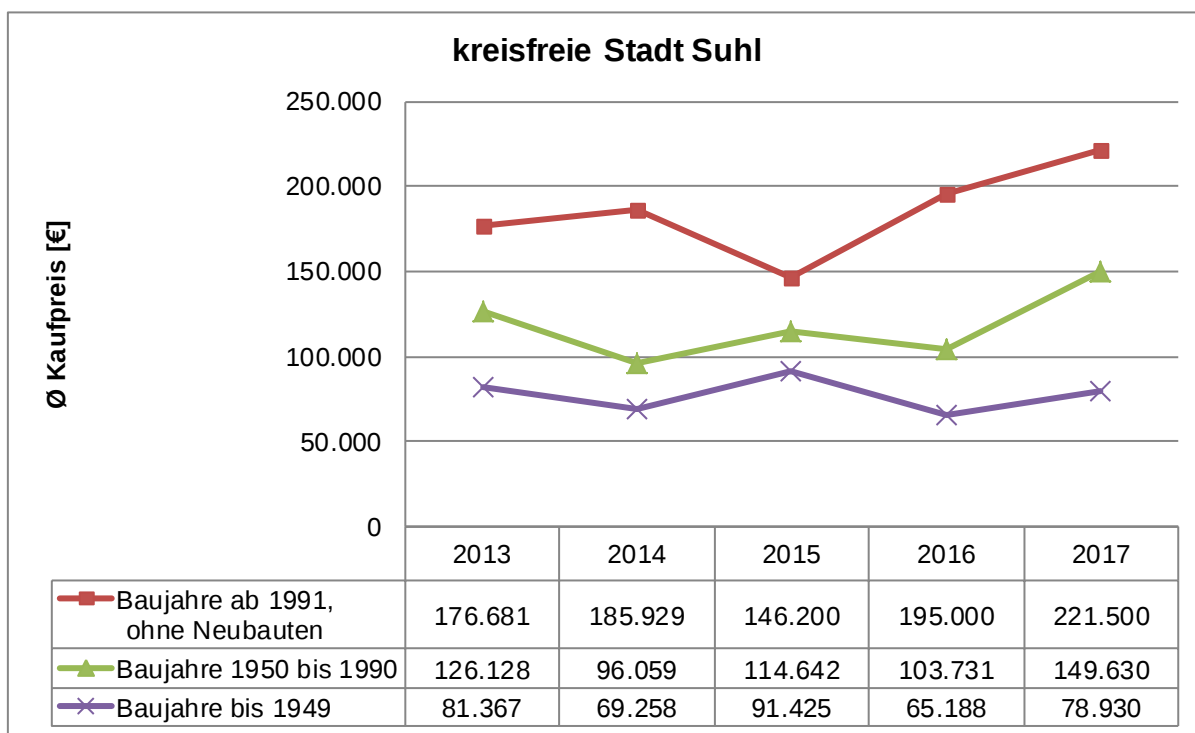


Abbildung 130: kreisfreie Stadt Suhl - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

In Suhl ergibt die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises für die Baujahresklasse „ab 1991, ohne Neubauten“ in den vergangenen 5 Jahren Werte zwischen 146 und 222 T€. Die geringe Anzahl an Kaufverträgen (jeweils < 10) ist allerdings zu berücksichtigen.

In den beiden anderen Baujahresklassen, und hier besonders bei den Baujahren bis 1949, sind auch wirtschaftlich weitgehend verbrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser enthalten, die mit relativ geringen Kaufpreisen in die Auswertung eingehen.

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	750	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	750		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	750		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	7	7	→ 0	913	688	→ -25	195.000	221.500	→ 14
Min				556	503		100.000	51.000	
Max				1.600	1.048		281.000	327.500	
Baujahre 1950 bis 1990	19	18	→ -5	991	1.481	↑ 50	103.731	149.630	↑ 44
Min				80	317		4.800	28.700	
Max				3.604	5.215		410.000	327.500	
Baujahre bis 1949	54	41	→ -24	1.156	883	→ -24	65.188	78.930	→ 21
Min				26	155		4.000	3.000	
Max				8.177	4.694		180.000	245.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	80	67	→ -16	1.020	951	→ -7	121.306	150.020	→ 24

Abbildung 131: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

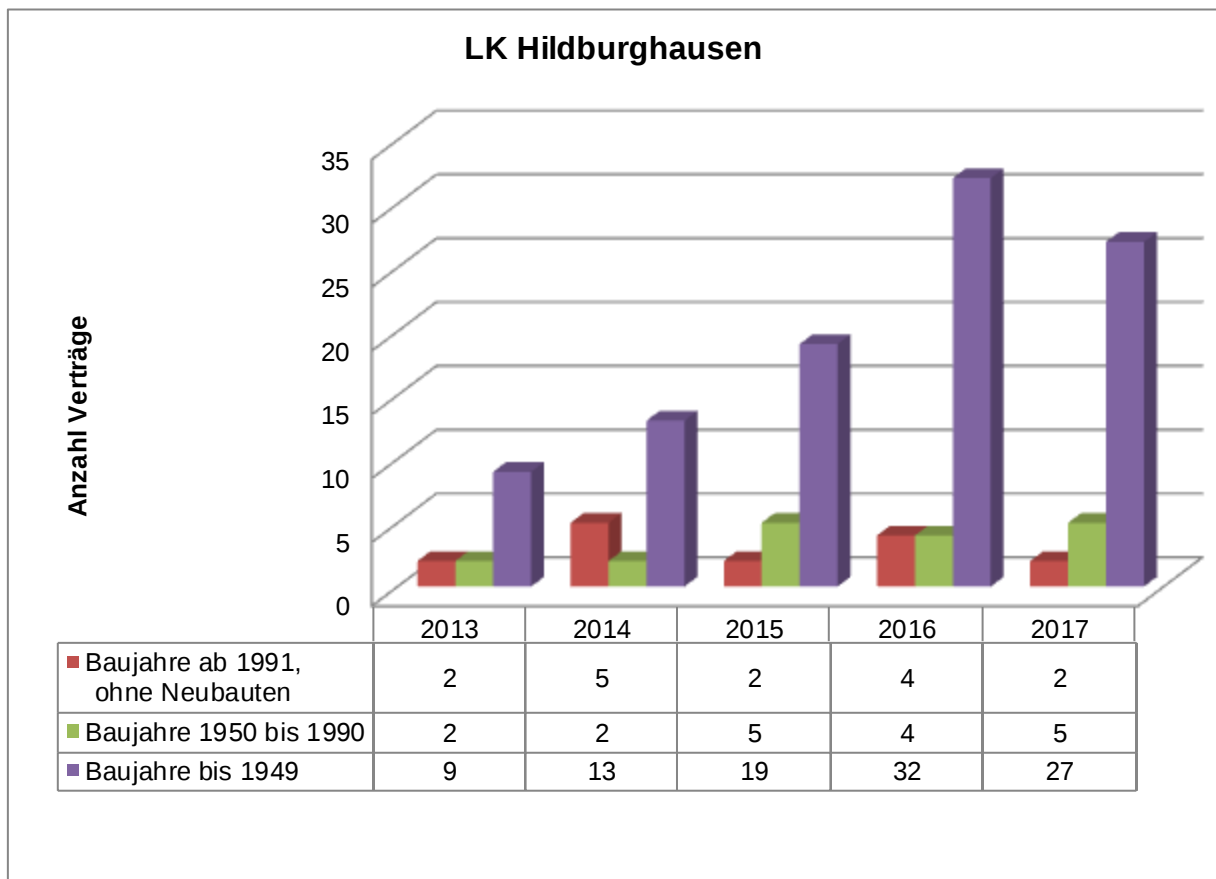


Abbildung 132: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

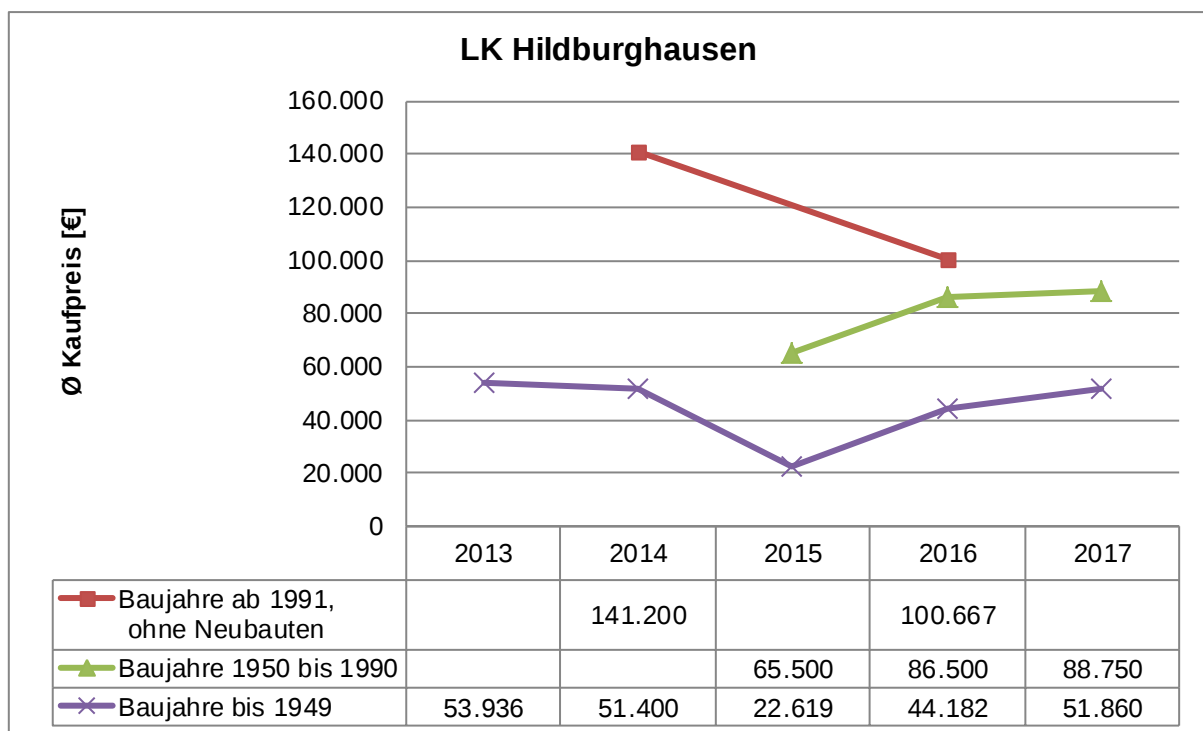


Abbildung 133: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Im Landkreis Hildburghausen ist lediglich die Baujahresklasse „bis 1949“ mit einer statistisch hinreichenden Anzahl Kaufverträge unterlegt. Hier sind auch wirtschaftlich weitgehend verbrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser enthalten, die mit relativ geringen Kaufpreisen in die Auswertung eingehen. Die beiden anderen Baujahresklassen werden nur der Vollständigkeit halber dargestellt.

LK Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	4	2	↓ -50	244	567	↑ 132	100.667	k.A.	k.A.
Min				186	545		20.000	k.A.	
Max				327	588		128.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	4	5	→ 25	640	590	↓ -8	86.500	88.750	→ 3
Min				81	513		15.500	35.000	
Max				6.767	4.811		93.000	130.000	
Baujahre bis 1949	32	27	↓ -16	779	398	↓ -49	44.182	51.860	→ 17
Min				111	54		1	2.500	
Max				2.479	1.074		169.000	245.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	40	34	↓ -15	554	518	↓ -6	77.116	70.305	↓ -9

Abbildung 134: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser über 2 Jahre

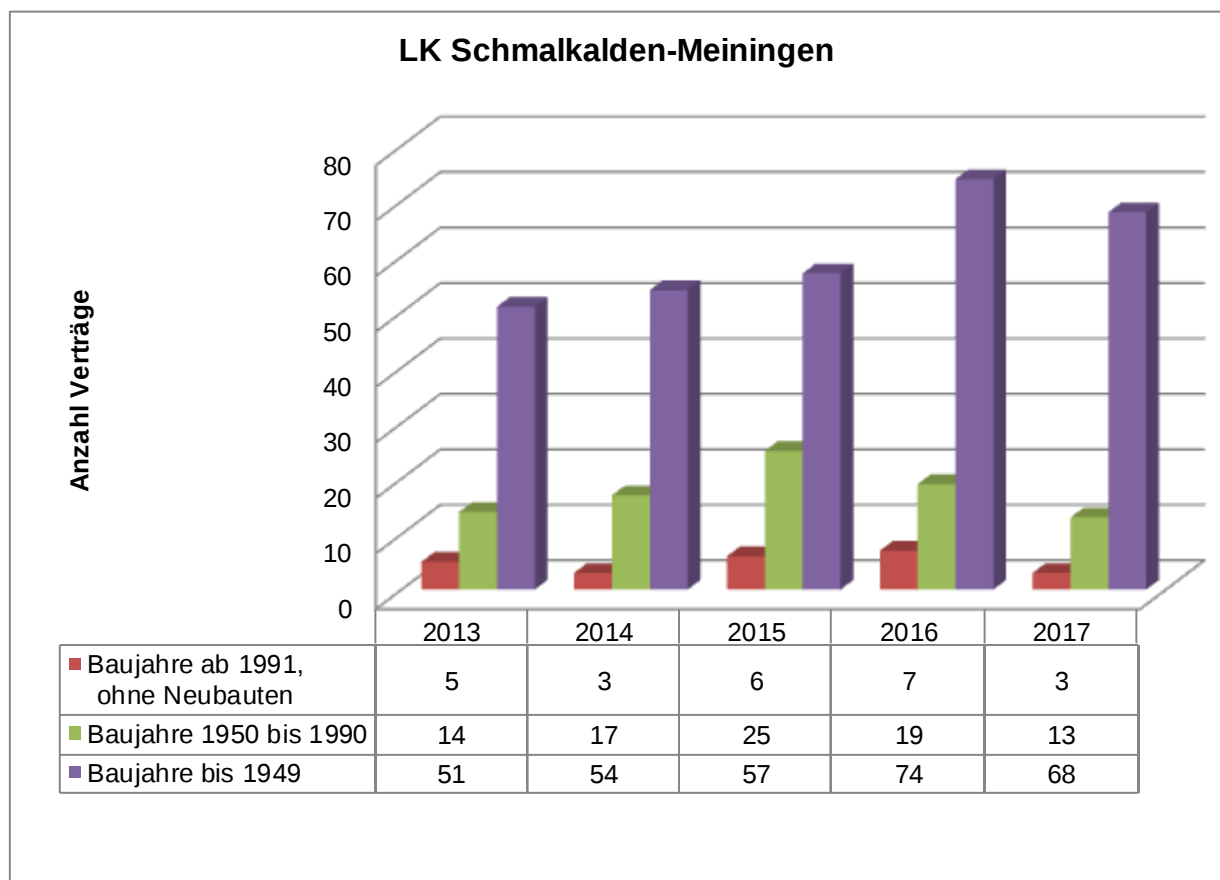


Abbildung 135: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser nach Baujahresklassen

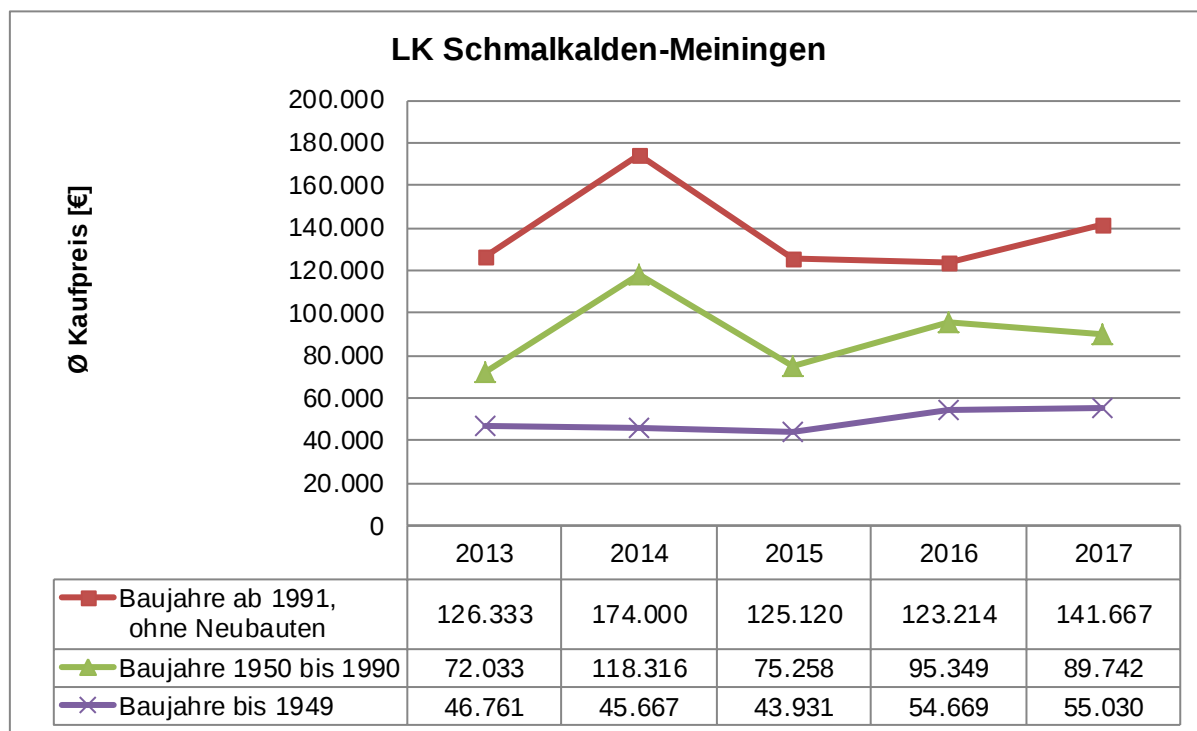


Abbildung 136: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen ergibt die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises für die Baujahresklasse „ab 1991, ohne Neubauten“ bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den vergangenen 5 Jahren Werte zwischen 123 und 174 T€. Die geringe Anzahl an Kaufverträgen (jeweils < 10) ist allerdings zu berücksichtigen.

In den beiden anderen Baujahresklassen, und hier besonders bei den Baujahren bis 1949, sind auch wirtschaftlich weitgehend verbrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser enthalten, die mit relativ geringen Kaufpreisen in die Auswertung eingehen.

LK Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	7	3	↓ -57	593	271	↓ -54	123.214	141.667	➡ 15
Min				237	189		85.000	115.000	
Max				1.876	363		162.000	160.000	
Baujahre 1950 bis 1990	19	13	↓ -32	575	542	↘ -6	95.349	89.742	↘ -6
Min				209	251		9.000	10.000	
Max				1.183	989		250.000	150.000	
Baujahre bis 1949	74	68	↘ -8	393	423	↗ 8	54.669	55.030	➡ 1
Min				41	41		1	1	
Max				1.766	16.905		130.000	155.300	
Summe/ Mittelwert Veränderung	100	84	↘ -16	520	412	↘ -21	91.077	95.479	➡ 5

Abbildung 137: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

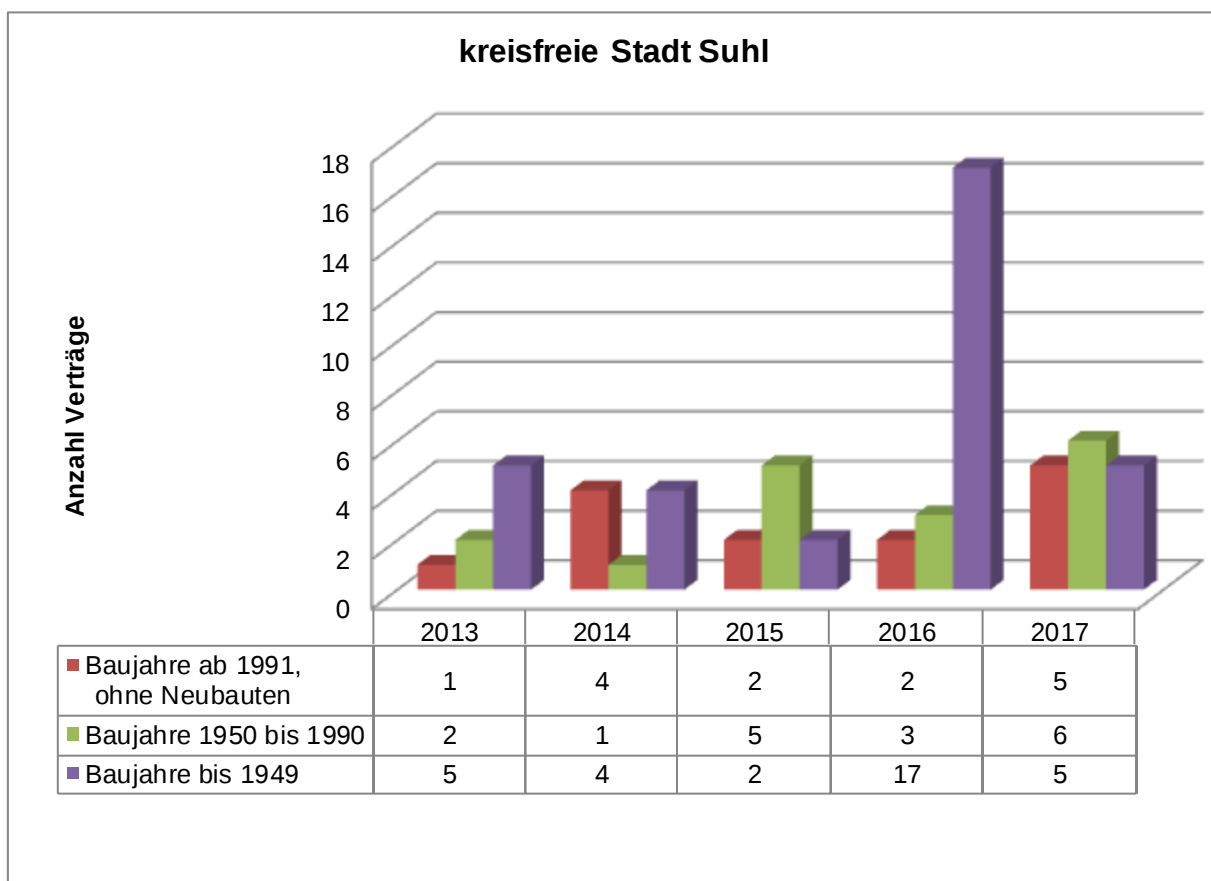


Abbildung 138: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

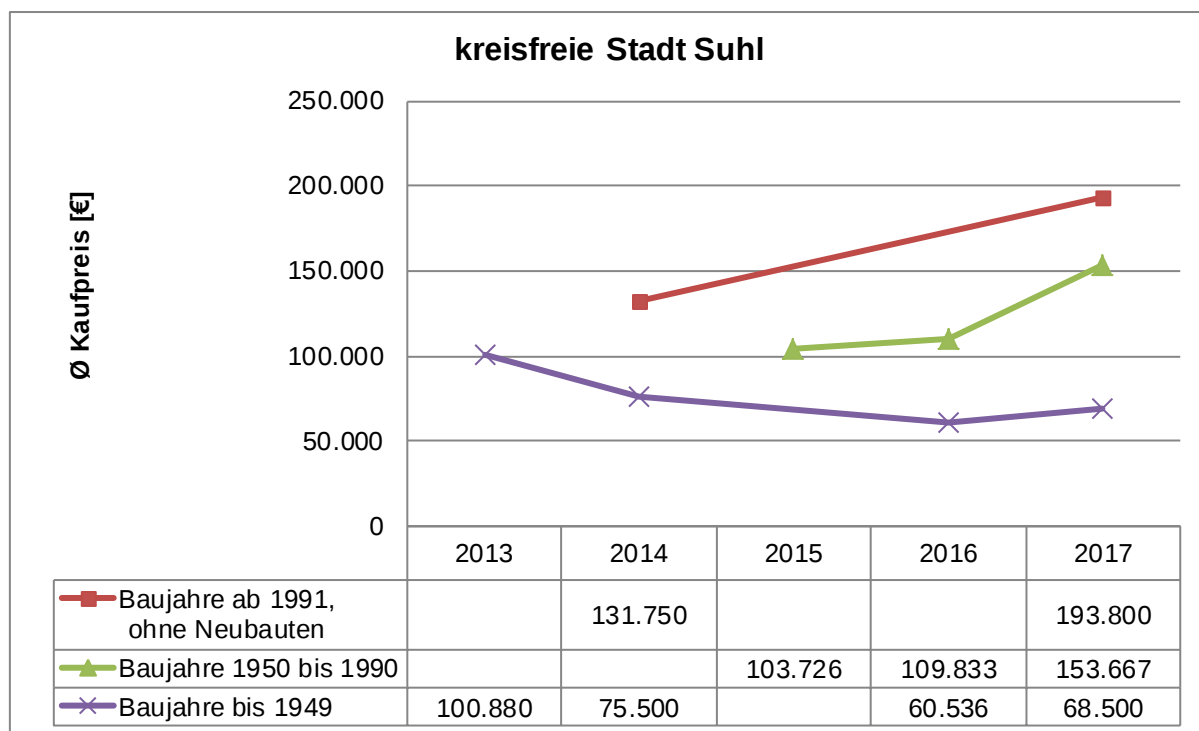


Abbildung 139: kreisfreie Stadt Suhl - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Für eine statistisch relevante Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise in Suhl stehen in allen Baujahresklassen zu wenige Kaufverträge zur Verfügung. Die Darstellung im Diagramm erfolgt nur der Vollständigkeit halber; die geringe Anzahl an Kaufverträgen ist zu berücksichtigen.

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	2	5	↑ 150	306	304	→ -1	k.A.	193.800	k.A.
Min				232	248		k.A.	160.000	
Max				380	379		k.A.	215.000	
Baujahre 1950 bis 1990	3	6	↑ 100	464	590	↑ 27	109.833	153.667	↑ 40
Min				384	176		54.000	95.000	
Max				538	897		165.500	218.500	
Baujahre bis 1949	17	5	↓ -71	524	668	↑ 27	60.536	68.500	↑ 13
Min				40	301		2.000	15.000	
Max				3.513	1.281		180.000	140.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	22	16	↓ -27	431	520	↑ 21	85.185	138.656	↑ 63

Abbildung 140: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt sind Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern (jeweils mit Eigentumswohnungen und/oder Mietwohnungen) sowie mit Gebäuden gemischter Nutzung (Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag überwiegt) zusammengefasst.

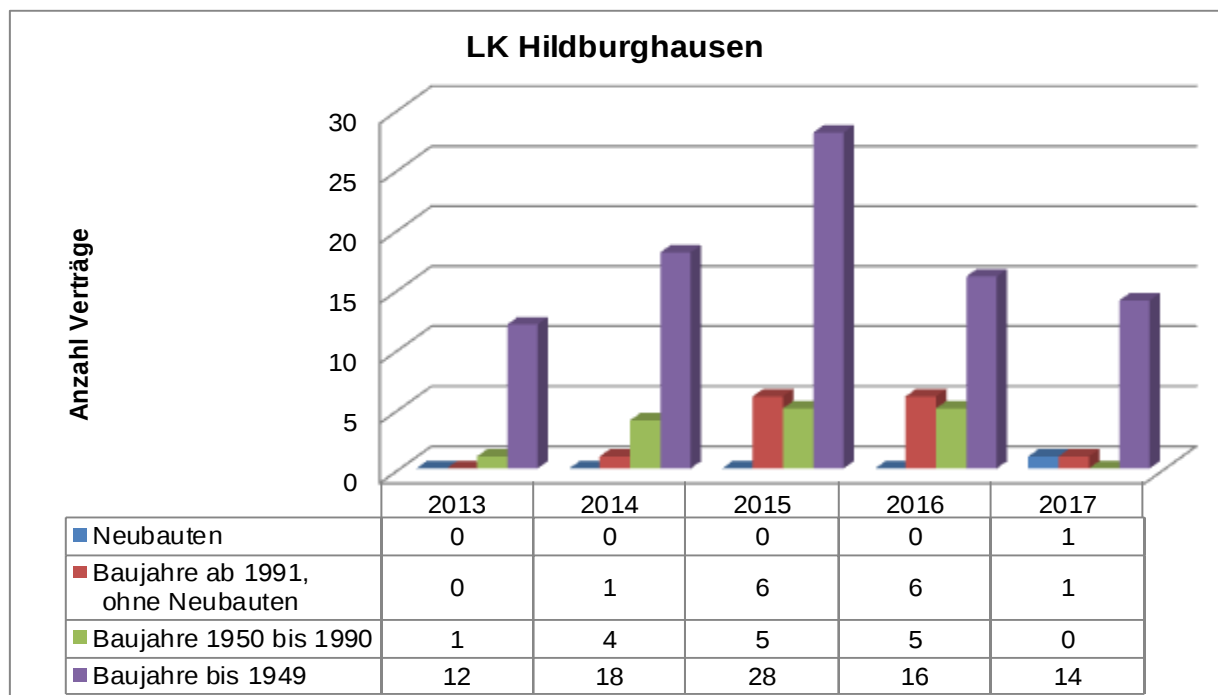


Abbildung 141: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

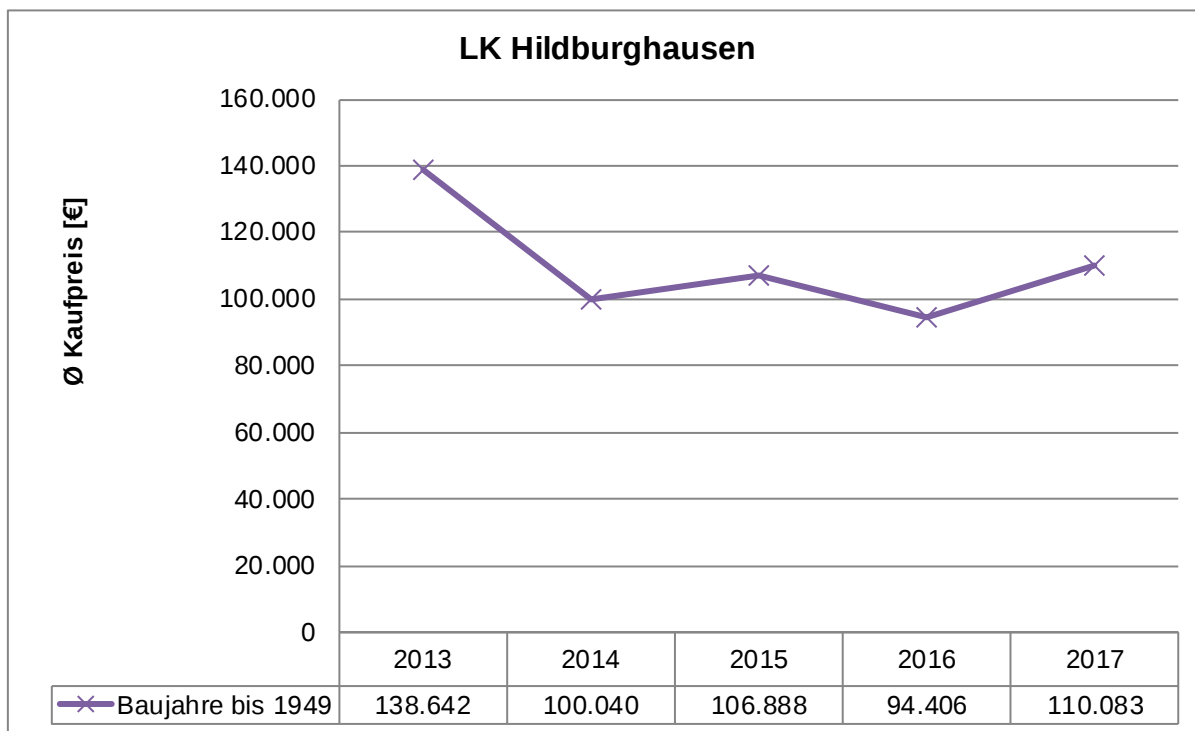


Abbildung 142: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

LK Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	296	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	296		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	296		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	6	1	↓ -83	2.331	1.796	↘ -23	1.409.800	k.A.	k.A.
Min				685	1.796		54.000	k.A.	
Max				8.352	1.796		6.000.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	5	0	k.A.	6.307	k.A.	k.A.	348.000	k.A.	k.A.
Min				1.109	k.A.		110.000	k.A.	
Max				23.744	k.A.		690.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	16	14	↘ -13	678	781	↗ 15	94.406	110.083	↗ 17
Min				161	153		1.000	5.000	
Max				1.718	2.539		205.505	280.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	27	16	↓ -41	3.105	958	↓ -69	617.402	110.083	↓ -82

Abbildung 143: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

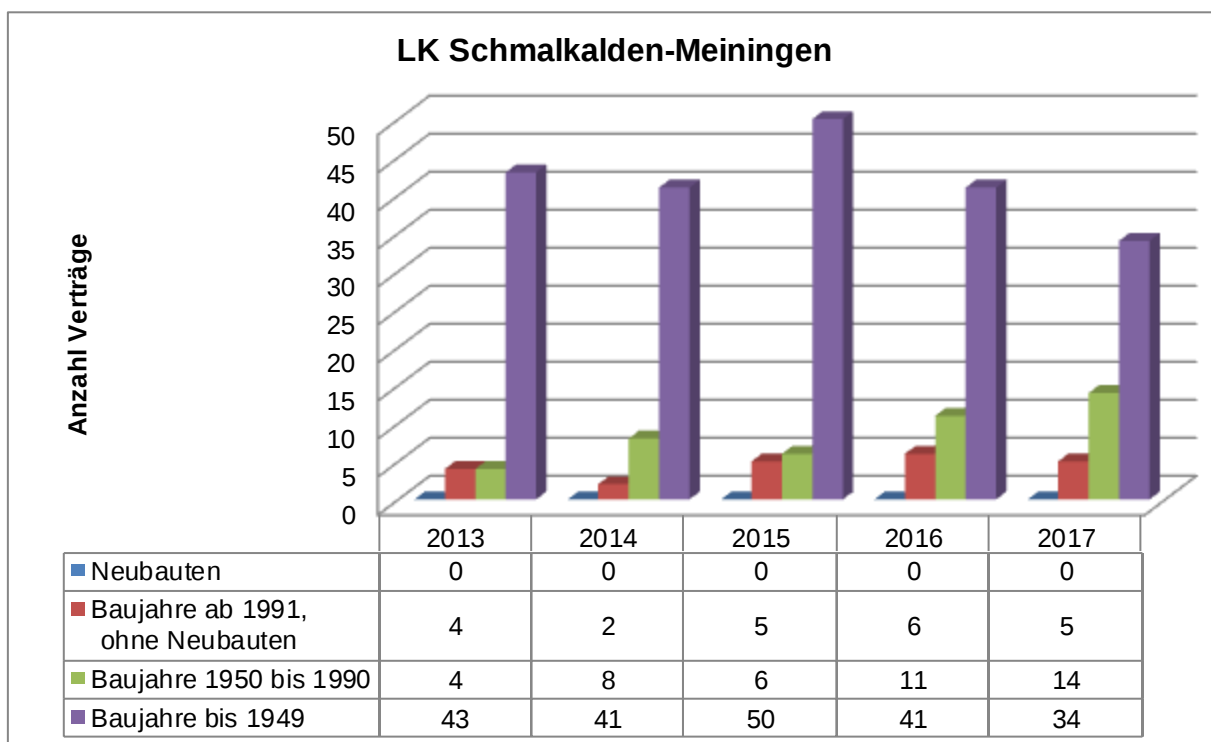


Abbildung 144: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

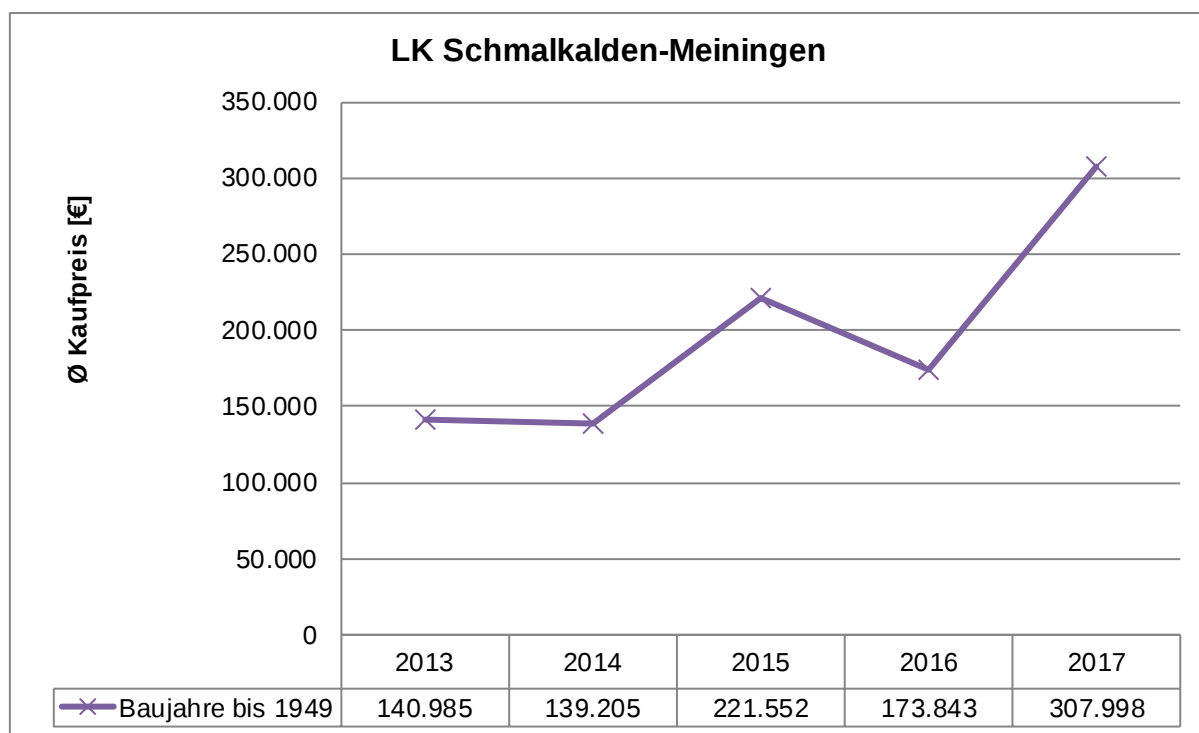


Abbildung 145: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

LK Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	↘ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	6	5	↘ -17	5.426	1.740	↘ -68	406.767	588.000	↗ 45
Min				219	161		252.000	80.000	
Max				25.522	3.670		800.000	1.675.000	
Baujahre 1950 bis 1990	11	14	↗ 27	3.914	2.023	↘ -48	850.920	259.317	↘ -70
Min				352	503		55.000	20.000	
Max				15.933	8.143		4.100.000	635.073	
Baujahre bis 1949	41	34	↘ -17	2.642	1.121	↘ -58	173.843	307.998	↗ 77
Min				151	67		500	500	
Max				45.902	10.660		920.000	4.364.927	
Summe/ Mittelwert Veränderung	58	53	↘ -9	3.994	1.628	↘ -59	477.177	385.105	↘ -19

Abbildung 146: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

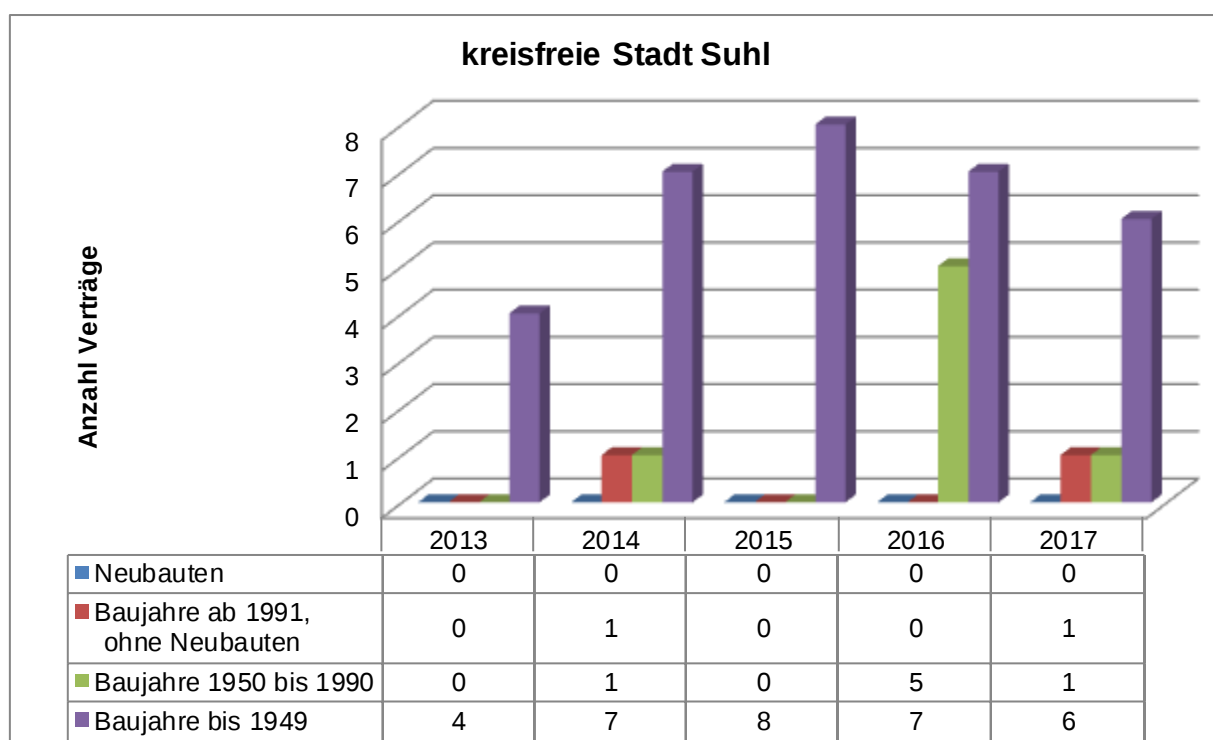


Abbildung 147: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

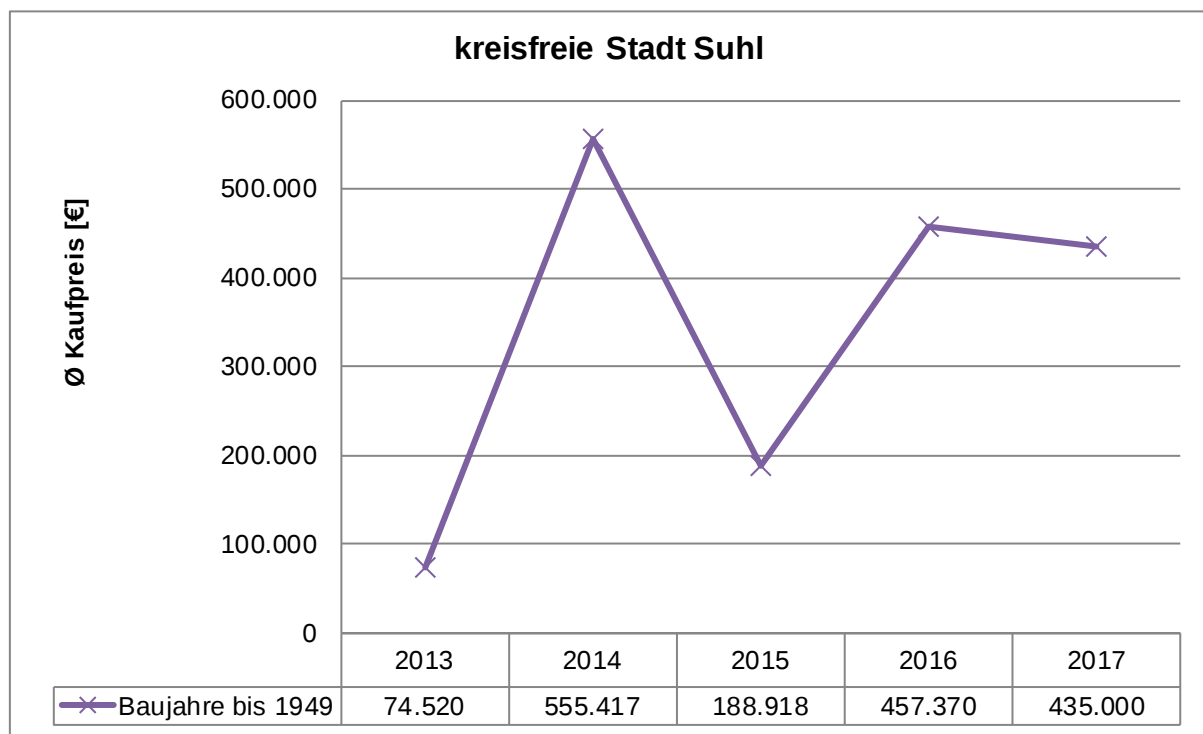


Abbildung 148: kreisfreie Stadt Suhl - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	558	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	558		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	558		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	5	1	↓ -80	7.742	0	k.A.	2.421.250	k.A.	k.A.
Min				372	1.238		20.000	k.A.	
Max				26.706	1.238		7.000.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	7	6	→ -14	940	594	↓ -37	457.370	435.000	→ -5
Min				154	116		4.000	95.000	
Max				2.400	2.024		974.223	1.900.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	12	8	↓ -33	4.341	384	↓ -91	1.439.310	435.000	↓ -70

Abbildung 149: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser 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.

Wegen der geringen Anzahl an Kaufverträgen wird auf die Diagramm-Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise verzichtet.

LK Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	0	k.A.	9.141	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				9.141	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				9.141	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	2	2	→ 0	1.974	6.394	↑ 224	k.A.	k.A.	k.A.
Min				448	5.978		k.A.	k.A.	
Max				3.499	6.810		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	3	1	↓ -67	2.285	2.219	→ -3	164.417	k.A.	k.A.
Min				523	2.219		90.000	k.A.	
Max				3.943	2.219		293.250	k.A.	
Baujahre bis 1949	6	2	↓ -67	2.092	1.358	↓ -35	86.833	k.A.	k.A.
Min				1.123	771		20.000	k.A.	
Max				3.676	1.944		236.000	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	12	5	↓ -58	3.873	3.323	→ -14	125.625	k.A.	k.A.

Abbildung 150: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr

LK Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	0	k.A.	6.903	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				6.903	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				6.903	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	15	6	↓ -60	3.996	5.585	↑ 40	799.661	1.007.917	→ 26
Min				115	2.321		10.200	62.500	
Max				9.476	9.928		3.500.000	2.095.000	
Baujahre 1950 bis 1990	13	4	↓ -69	3.852	6.198	↑ 61	133.173	434.375	↑ 226
Min				349	2.275		4.000	50.000	
Max				9.862	12.540		420.000	1.417.500	
Baujahre bis 1949	11	7	↓ -36	5.704	1.024	↓ -82	217.324	90.112	↓ -59
Min				79	466		16.750	17.000	
Max				28.980	10.362		375.000	384.851	
Summe/ Mittelwert Veränderung	40	17	↓ -58	5.114	4.269	→ -17	383.386	510.801	↑ 33

Abbildung 151: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	5	2	↓ -60	8.384	7.179	→ -14	378.600	k.A.	k.A.
Min				2.216	6.583		165.000	k.A.	
Max				20.926	7.775		520.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	9	7	→ -22	6.977	3.401	↓ -51	2.897.222	501.584	↓ -83
Min				233	1.517		15.000	37.515	
Max				18.709	6.638		19.200.000	900.000	
Baujahre bis 1949	3	4	↑ 33	1.414	995	→ -30	259.333	128.616	↓ -50
Min				517	300		50.000	49.600	
Max				1.895	2.602		588.000	237.700	
Summe/ Mittelwert Veränderung	17	13	→ -24	5.592	3.858	↓ -31	1.178.385	315.100	↓ -73

Abbildung 152: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

In diesem Teilmarkt sind bebaute Grundstücke mit der Zuordnung zu Gewerbe, Industrie und Produktion zusammengefasst.

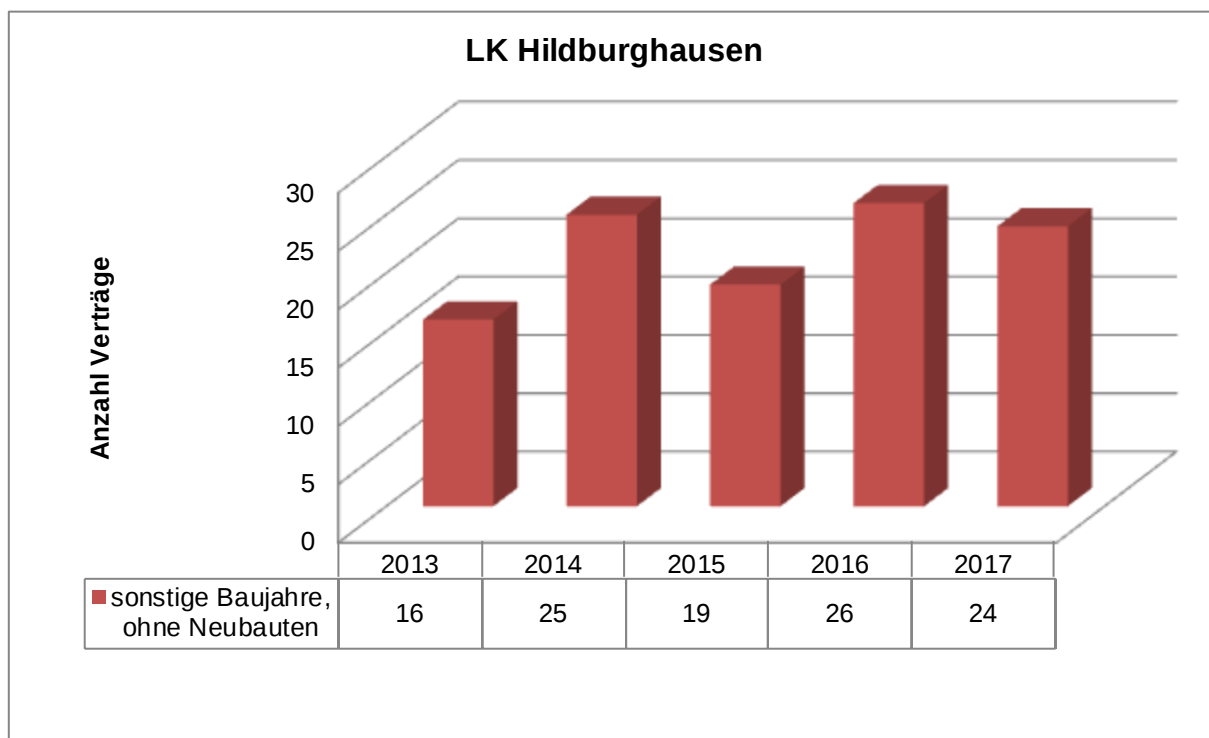


Abbildung 153: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

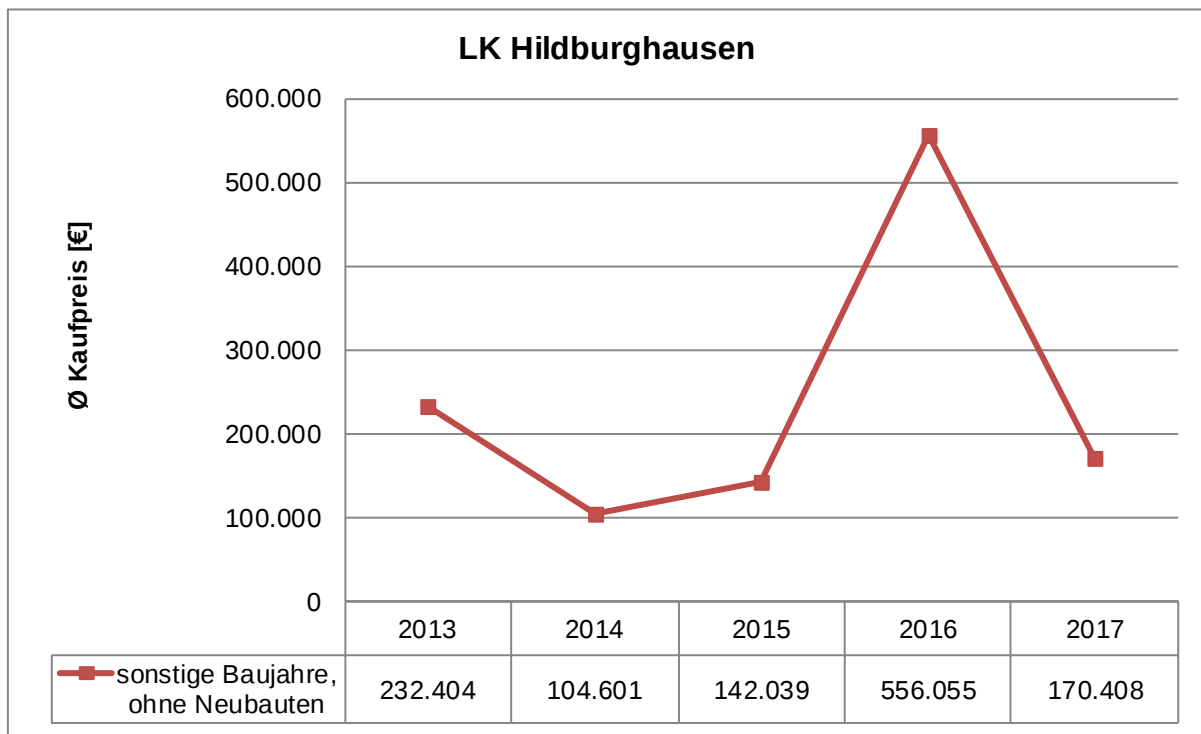


Abbildung 154: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

LK Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	26	24	↓ -8	13.195	4.552	↓ -66	556.055	170.408	↓ -69
Min				68	123		50	3.500	
Max				96.887	16.931		3.800.000	1.910.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	26	24	↓ -8	13.195	4.552	↓ -66	556.056	170.408	↓ -69

Abbildung 155: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

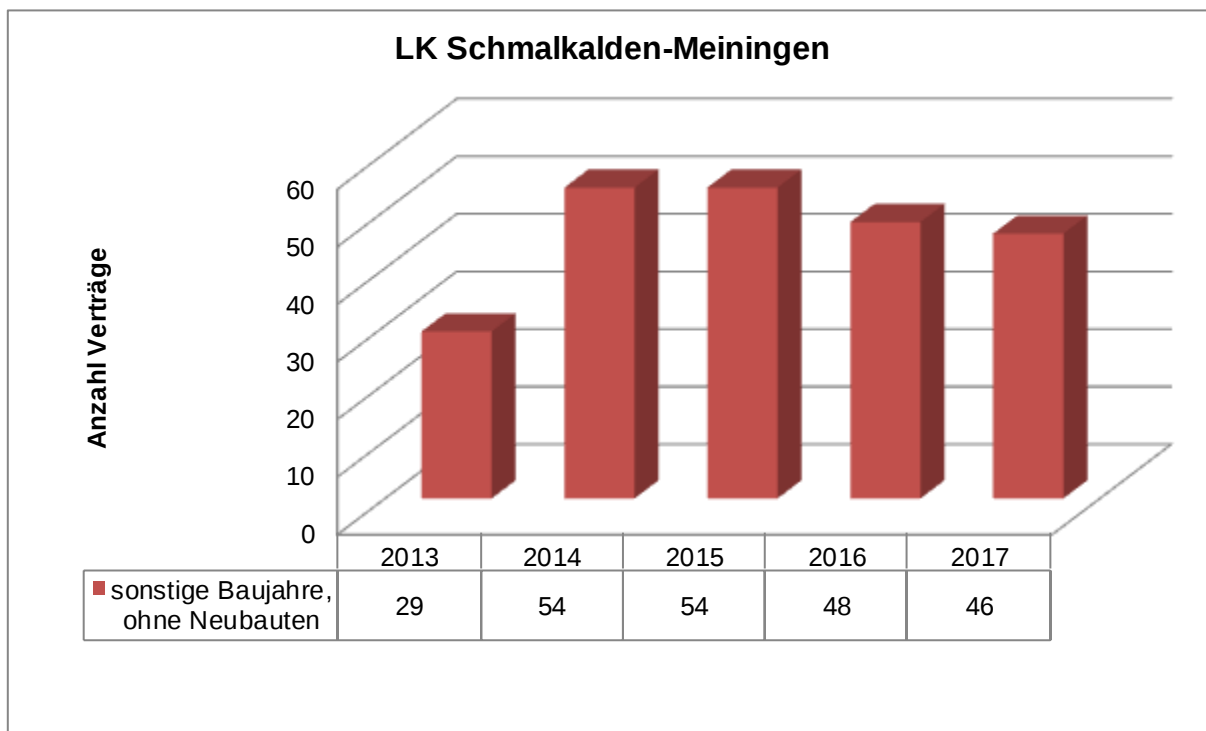


Abbildung 156: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

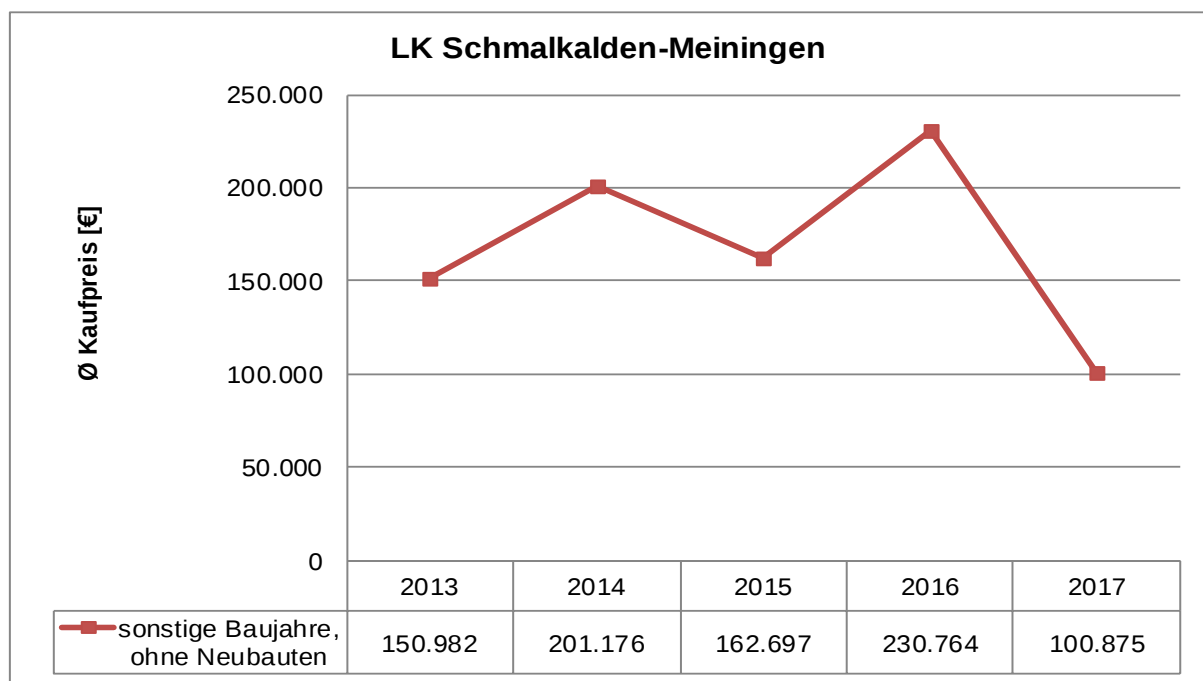


Abbildung 157: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

LK Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	48	46	→ -4	6.478	4.640	→ -28	230.764	100.875	↓ -56
Min				138	49		1	1	
Max				44.544	31.543		2.000.000	780.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	48	46	→ -4	6.478	4.640	→ -28	230.764	100.875	↓ -56

Abbildung 158: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	6	2	↓ -67	12.168	4.418	↓ -64	335.000	k.A.	k.A.
Min				278	3.619		15.000	k.A.	
Max				39.581	5.217		1.200.000	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	6	2	↓ -67	12.168	4.418	↓ -64	335.000	k.A.	k.A.

Abbildung 159: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WoEigG) aufgeteilt sind.

Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Beim Geldumsatz erreichte der Zuständigkeitsbereich 2017 einen neuen Spitzenwert von ca. 23,5 Mio €, verursacht durch deutlichen Zuwachs im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

Im Teilmarkt „Erstverkauf aus Neubau“ werden auf Grund seiner geringen Relevanz im Zuständigkeitsbereich nur die jeweilige Anzahl, die durchschnittliche Wohnfläche und der durchschnittliche Kaufpreis tabellarisch dargestellt. Auf die Darstellung des Teilmarktes „Erstverkauf aus Umwandlung“ wird wegen marginaler Umsätze verzichtet. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungs- und Teileigentums entfällt auf den Teilmarkt „Weiterverkauf“.

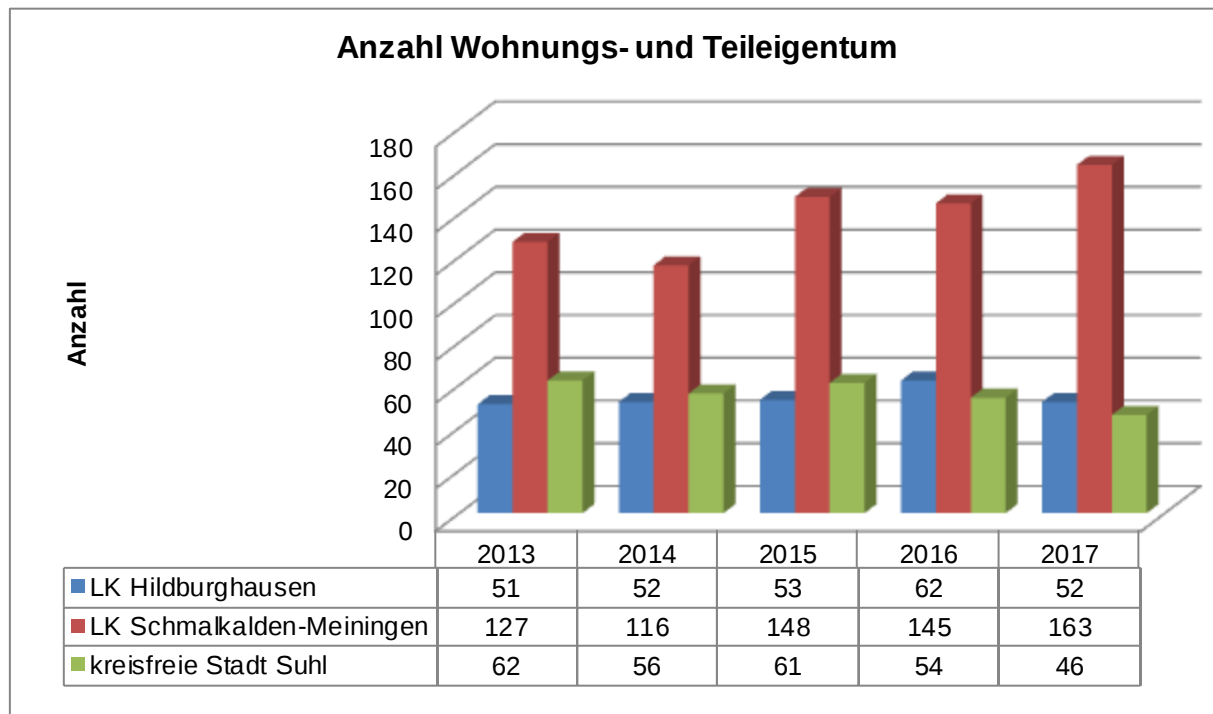


Abbildung 160: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

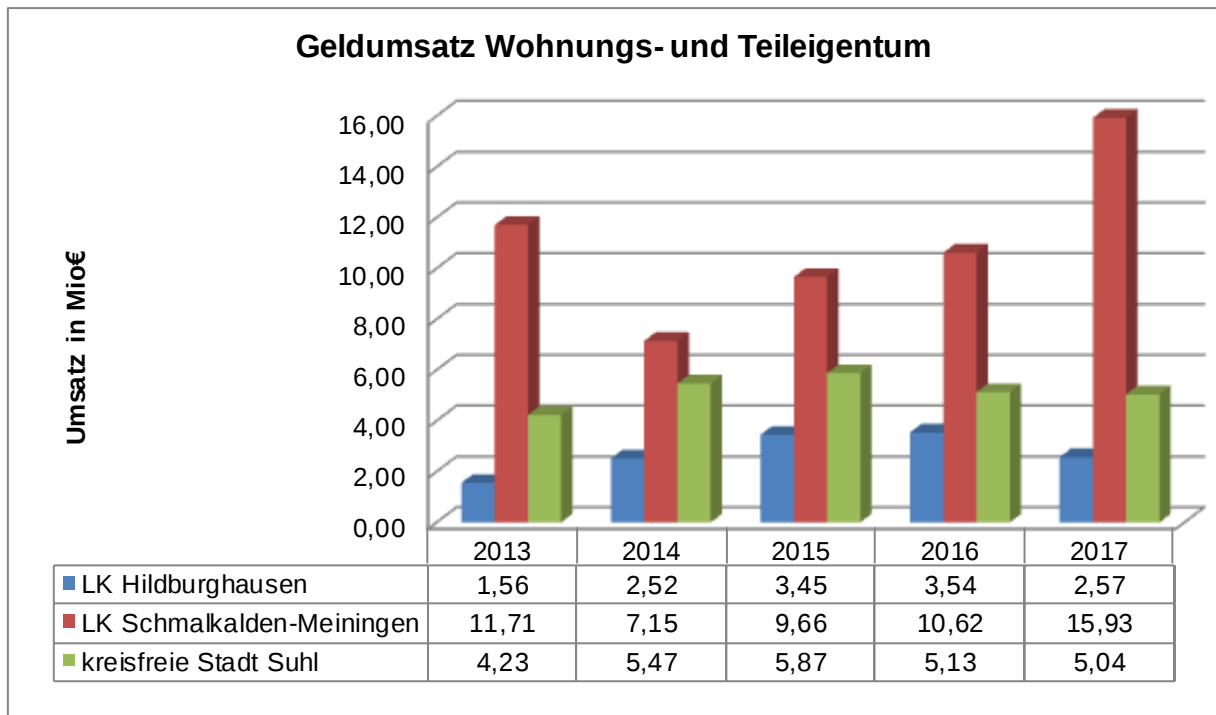


Abbildung 161: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

LK Hildburghausen						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungs-eigentum	57	49	↘ -14	3,33	2,57	↘ -23
Teileigentum	5	3	↓ -40	0,21	0,00	k.A.
Summe/Veränderung	62	52	↘ -16	3,54	2,57	↘ -27

Abbildung 162: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

LK Schmalkalden-Meiningen						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungs-eigentum	136	145	↗ 7	9,91	11,47	↗ 16
Teileigentum	9	18	↑ 100	0,71	4,46	↑ 528
Summe/Veränderung	145	163	↗ 12	10,62	15,93	↑ 50

Abbildung 163: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	50	45	👇 -10	4,77	5,04	👉 6
Teileigentum	4	1	👇 -75	0,36	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	54	46	👇 -15	5,13	5,04	👉 -2

Abbildung 164: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

7.1 Erstverkauf aus Neubau

LK Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	4	0	k.A.	119,4	k.A.	k.A.	1.330,9	k.A.	k.A.
Min				95,3	k.A.		961,0	k.A.	
Max				139,6	k.A.		1.638,0	k.A.	

Abbildung 165: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

Bei den vier Kaufverträgen 2016 im Landkreis Hildburghausen handelt es sich um Erstverkäufe nach Nutzungsänderung in Verbindung mit einer Kernsanierung.

LK Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	7	15	👆 114	81,5	100,2	👉 23	2.194,4	2.250,0	👉 3
Min				56,9	68,9		1.857,0	2.139,5	
Max				115,1	146,6		2.451,0	2.401,0	

Abbildung 166: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	8	1	↓ -88	91,8	136,3	↑ 48	2.188,9	k.A.	k.A.
Min				36,8	136,3		1.556,0	k.A.	
Max				144,0	136,3		3.127,0	k.A.	

Abbildung 167: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

Bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum aus Neubau in Suhl und im Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurde in den Jahren 2016 und 2017 ein durchschnittliches Kaufpreisniveau von etwa 2200 €/m² erreicht.

7.2 Weiterverkauf

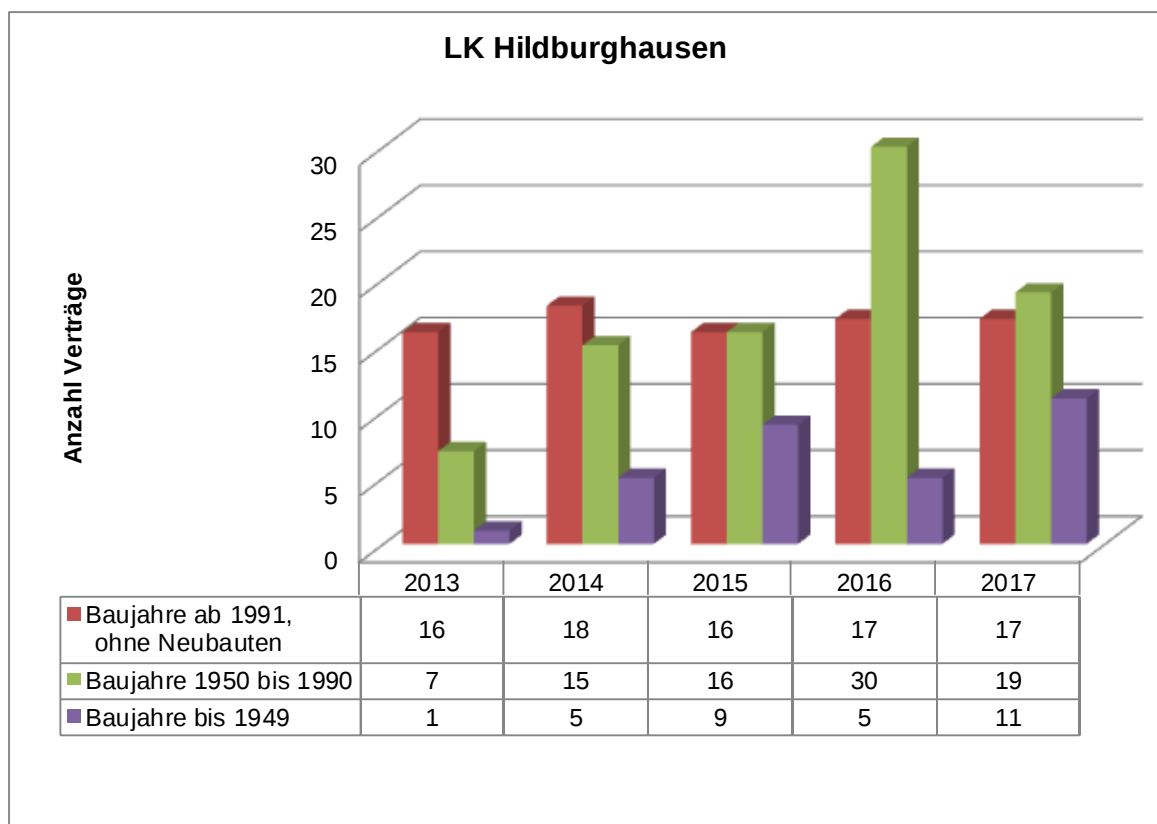


Abbildung 168: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

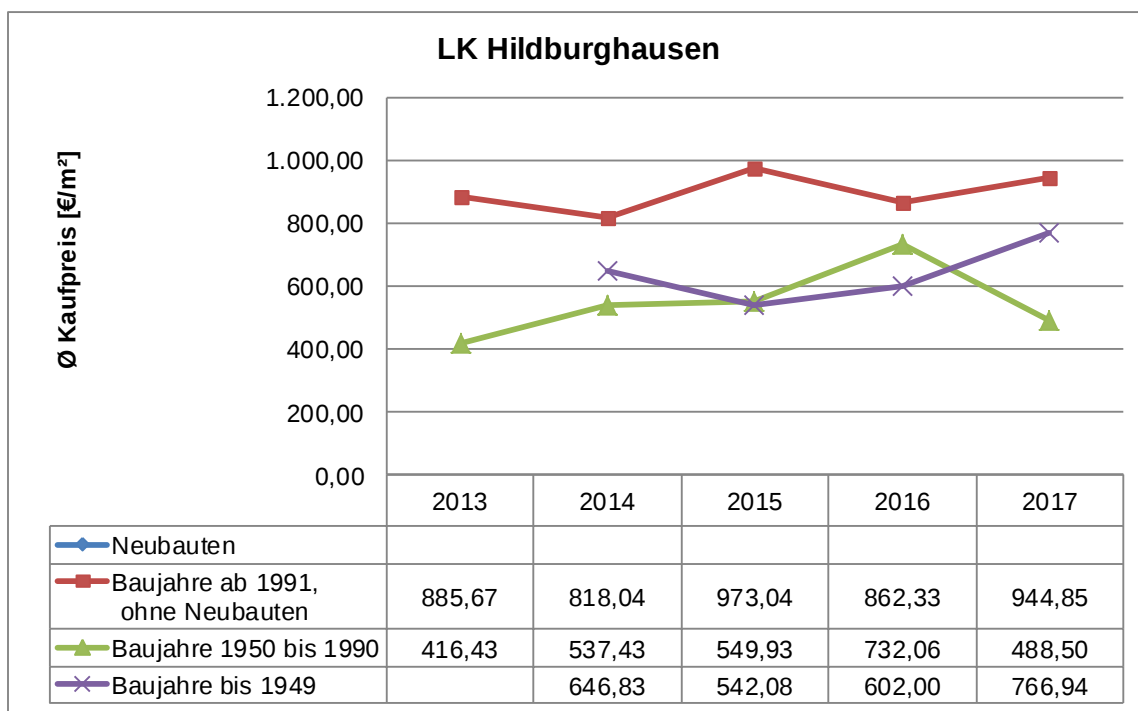


Abbildung 169: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

LK Hildburghausen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	17	17	→ 0	71,4	71,6	→ 0	862,3	944,9	→ 10
Min				32,5	45,6		427,0	501,5	
Max				150,0	119,6		1.130,0	1.195,0	
Baujahre 1950 bis 1990	30	19	↓ -37	67,6	69,2	→ 2	732,1	488,5	↓ -33
Min				36,4	38,0		119,0	114,5	
Max				172,6	159,9		1.453,0	1.265,5	
Baujahre bis 1949	5	11	↑ 120	66,6	54,9	→ -18	602,0	766,9	→ 27
Min				31,7	44,4		315,5	326,0	
Max				104,1	64,3		1.049,0	1.026,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	52	47	→ -10	68,5	65,2	→ -5	732,1	733,4	→ 0

Abbildung 170: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

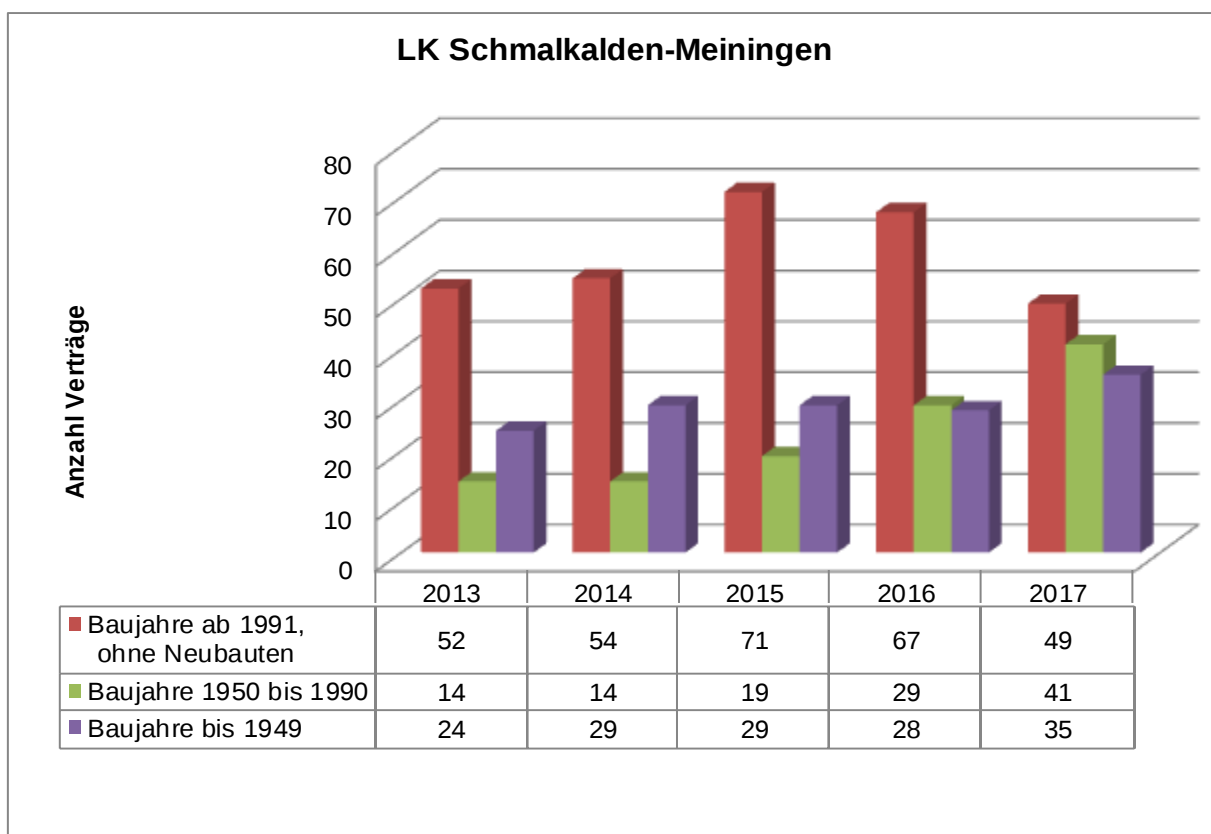


Abbildung 171: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

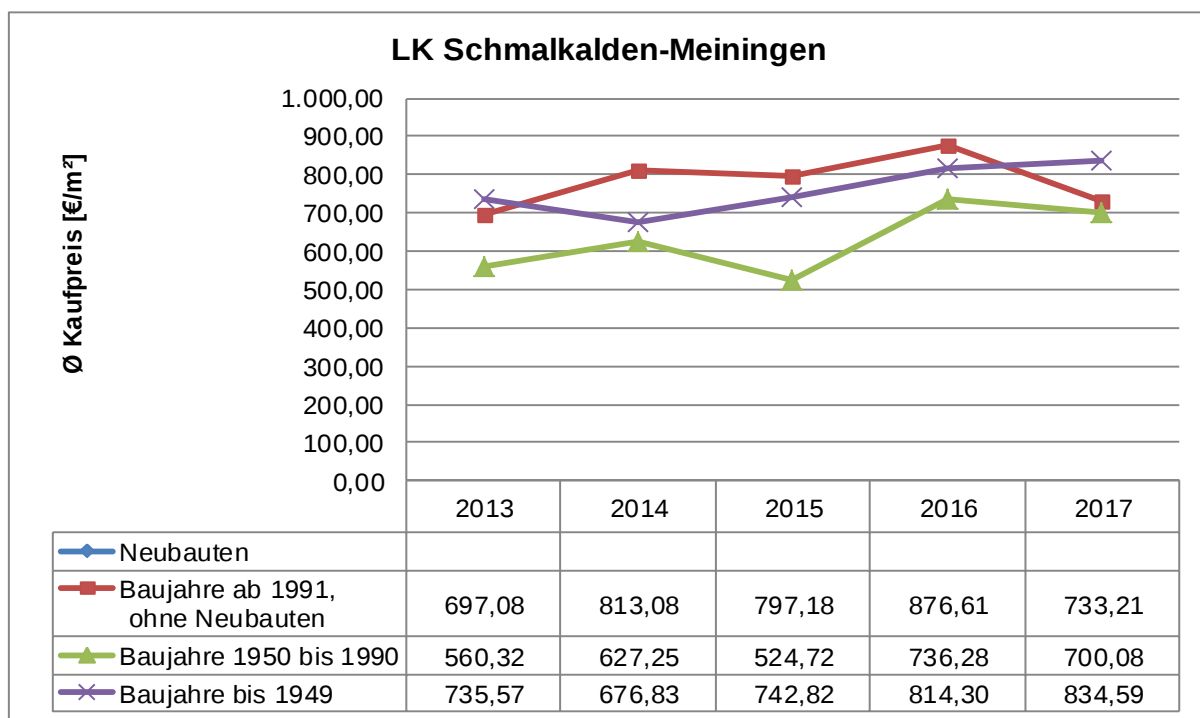


Abbildung 172: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Die Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise beim Weiterverkauf 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 nur unwesentlich unter denen der Baujahresklasse „ab 1991, ohne Neubauten“.

LK Schmalkalden-Meiningen									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	67	49	↘ -27	72,4	67,7	↘ -6	876,6	733,2	↘ -16
Min				26,0	26,0		34,5	111,5	
Max				2.005,0	482,0		2.270,0	1.214,5	
Baujahre 1950 bis 1990	29	41	↗ 41	68,8	65,1	↘ -5	736,3	700,1	↘ -5
Min				35,3	30,5		193,0	249,0	
Max				316,9	130,0		2.000,0	1.405,5	
Baujahre bis 1949	28	35	↗ 25	85,0	80,6	↘ -5	814,3	834,6	↗ 2
Min				35,0	39,0		285,0	250,0	
Max				178,0	158,0		1.561,0	1.588,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	124	125	↗ 1	75,4	71,1	↘ -6	809,1	756,0	↘ -7

Abbildung 173: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

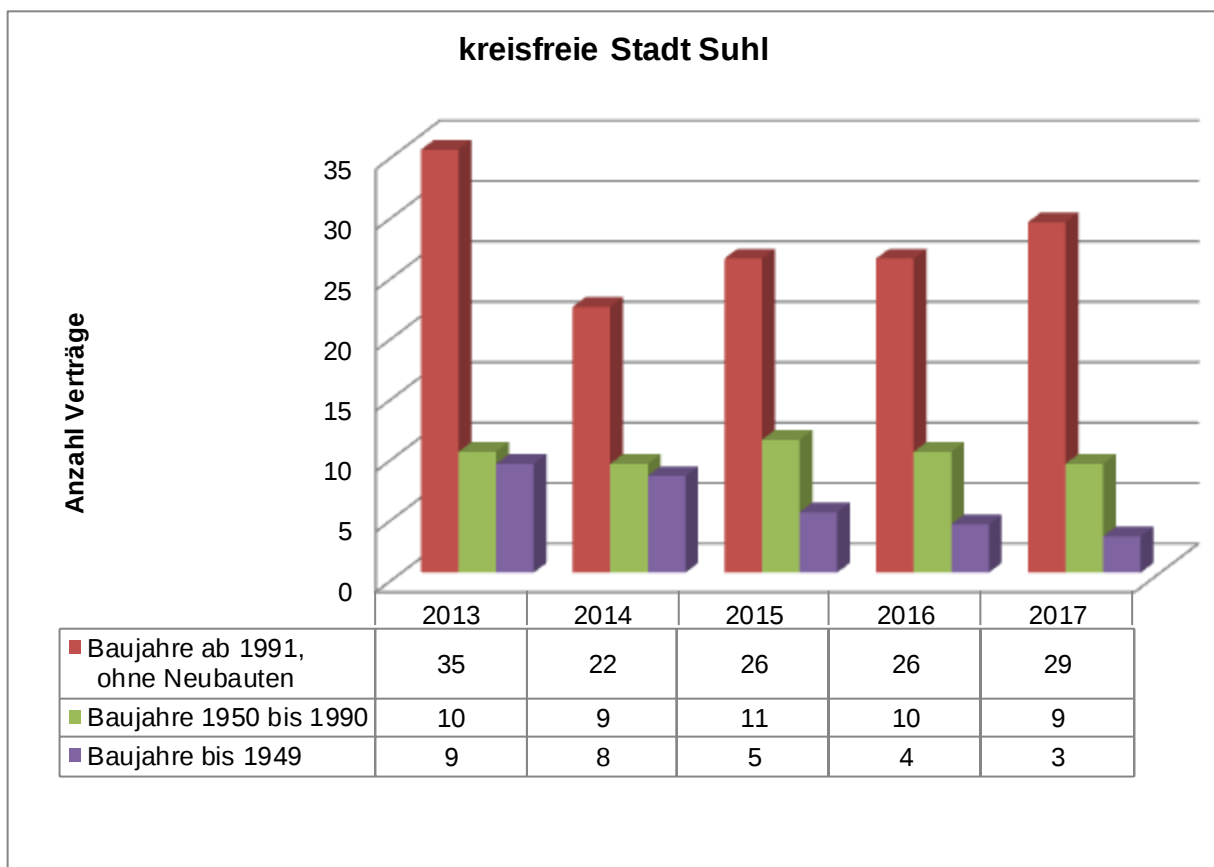


Abbildung 174: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

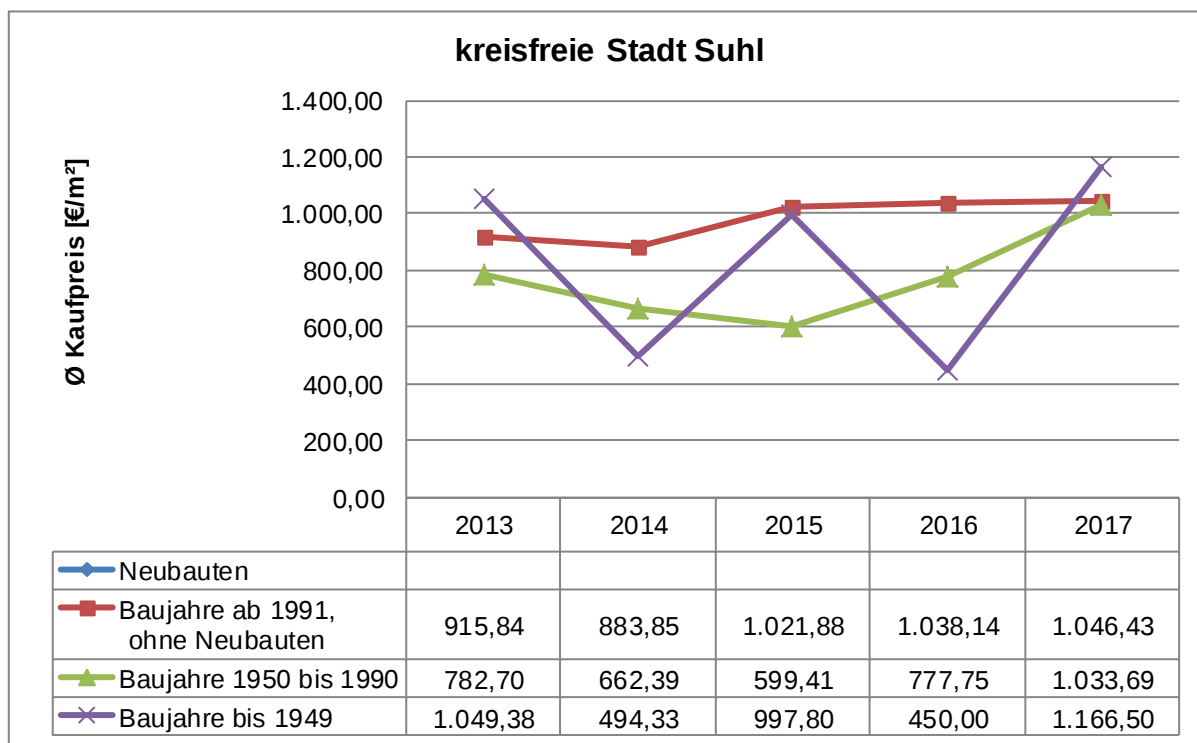


Abbildung 175: kreisfreie Stadt Suhl - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Bei der Abbildung der durchschnittlichen relativen Kaufpreise 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 in Suhl unterscheidet sich nicht wesentlich von dem in den beiden Landkreisen.

kreisfreie Stadt Suhl									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	26	29	↗ 12	86,1	66,6	↘ -23	1.038,1	1.046,4	↗ 1
Min				48,0	41,6		666,5	625,0	
Max				206,7	104,4		1.610,5	1.506,0	
Baujahre 1950 bis 1990	10	9	↘ -10	64,2	90,9	↗ 42	777,8	1.033,7	↗ 33
Min				35,0	57,9		434,5	732,5	
Max				76,1	137,0		1.234,0	1.336,5	
Baujahre bis 1949	4	3	↘ -25	75,6	131,5	↗ 74	450,0	1.166,5	↗ 159
Min				59,1	77,4		152,0	679,0	
Max				116,0	214,0		748,0	1.916,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	40	41	↗ 2	75,3	96,3	↗ 28	755,3	1.082,2	↗ 43

Abbildung 176: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

8 Auswertungen besonderer Marktsegmente

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat innerhalb der vergangenen zwei Jahre im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Gutachten Auswertungen der Kaufpreissammlung hinsichtlich nachfolgender Marktsegmente vorgenommen.

8.1 Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird aus Sicht der Wertermittlung die Erweiterung bzw. Abrundung eines Baugrundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöht, einen ungünstigen Grenzverlauf bzw. den Zuschnitt verbessert oder die aus individuellen Gründen erworben wird, wie z. B. zur Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustands, zur Erweiterung von Freiflächen oder zur Vermeidung bzw. Aufhebung einer Baulast oder eines Notwegerechts.

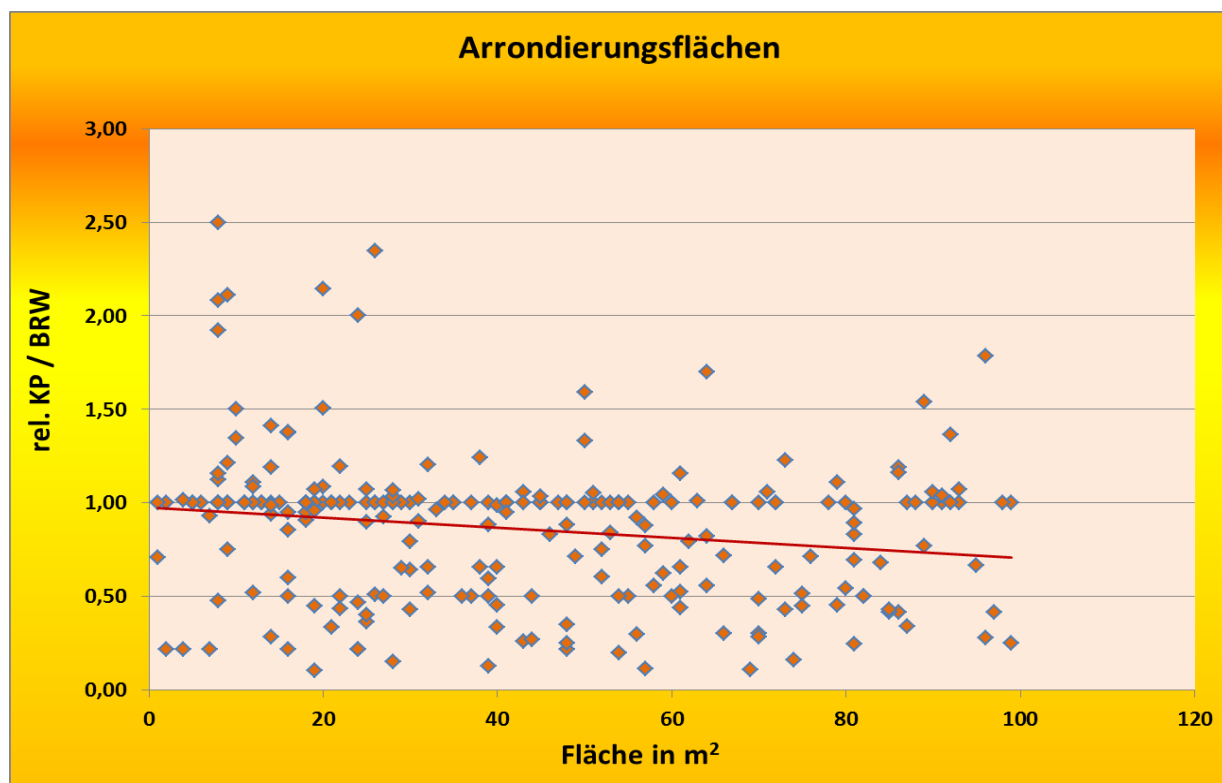


Abbildung 177: Arrondierungsflächen – 243 Kaufverträge, relativer Kaufpreis/ BRW nach Flächengröße

Untersucht wurde das Verhältnis der relativen Kaufpreise zu den jeweiligen Bodenrichtwerten bei Arrondierungsflächen bis 100 m² im Zuständigkeitsbereich. Es wurden 243 Kaufverträge aus den Jahren 2013 bis 2017 über alle Typen von Arrondierungsflächen ausgewertet.

- **Für Arrondierungsflächen im Zuständigkeitsbereich wurden im Durchschnitt 86 % des Bodenrichtwertes bezahlt.**
- In ca. 1/3 der Kaufverträge (80) wurde der Bodenrichtwert als Kaufpreis vereinbart.
- Keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße ($R = 0,18$).

8.2 Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern

Wenn bei Kaufverträgen über bebaute Ein- / Mehrfamilienhausgrundstücke Kaufpreise vereinbart werden, die nicht oder kaum über den Bodenwert hinausgehen, wird dem Wohngebäude offensichtlich kein Wert mehr beigemessen. Es kann angenommen werden, dass in diesen Fällen die Wohngebäude wirtschaftlich verbraucht sind.

Bei Kaufpreisen, die unter dem Bodenwert liegen, ist davon auszugehen, dass Freilegungsaufwendungen mehr oder weniger berücksichtigt worden sind oder dass es sich nur noch um eine symbolische Vereinbarung handelt, wenn z.B. die Freilegungsaufwendungen den Bodenwert übersteigen.

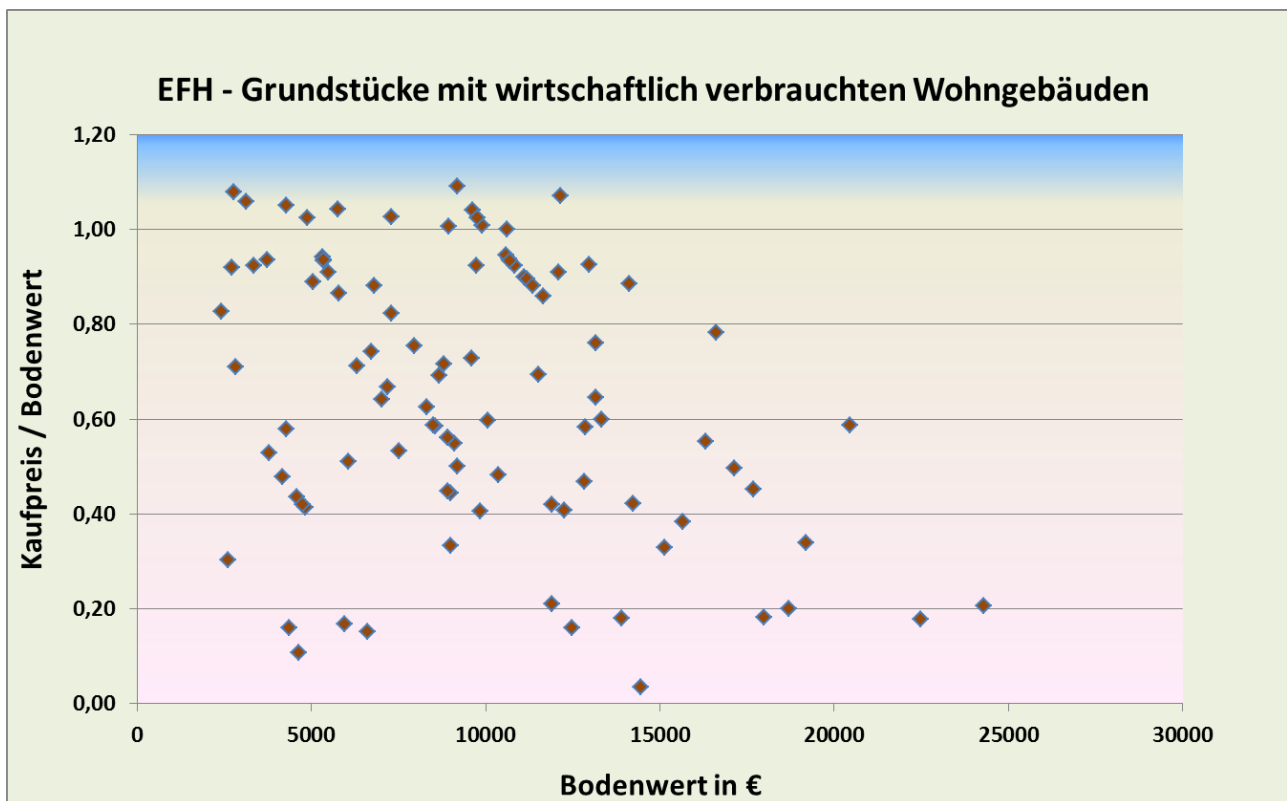


Abbildung 178: EFH-Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden; Kaufpreis/Bodenwert nach Bodenwert

Untersucht wurde das Verhältnis der Kaufpreise solcher EFH-Grundstücke zu den jeweiligen Bodenwerten im Zuständigkeitsbereich. Es wurden 97 Kaufverträge aus den Jahren 2008 bis 2017 mit den folgenden Bedingungen ausgewertet:

- o Kaufpreise bis zum 1,1 fachen des Bodenwertes und < 15.000 €
 - o Bodenwerte berechnet auf Grundlage der Bodenrichtwerte
 - o Bodenrichtwerte von 15 bis 25 €/m²
 - o Grundstücksfläche < 1000 m²
- Für Einfamilienhausgrundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden (und den o.g. Parametern) wurden im Durchschnitt noch 65 % des jeweiligen Bodenwertes vereinbart.

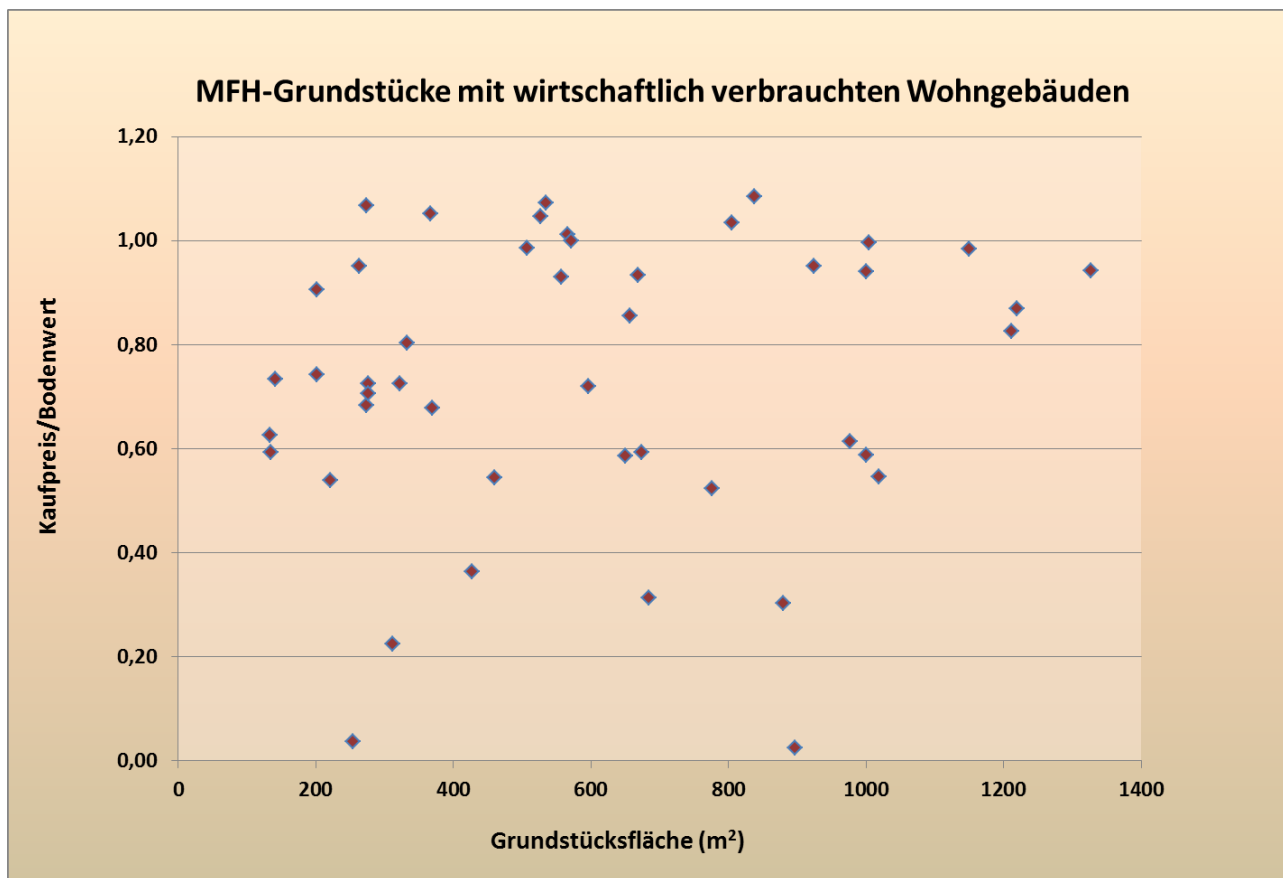


Abbildung 179: MFH-Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden; Kaufpreis/Bodenwert nach Grundstücksfläche

Untersucht wurde das Verhältnis der Kaufpreise solcher MFH-Grundstücke zu den jeweiligen Bodenwerten im Zuständigkeitsbereich. Es wurden 46 Kaufverträge aus den Jahren 2008 bis 2017 mit den folgenden Bedingungen ausgewertet:

- o Kaufpreise bis zum 1,1 fachen des Bodenwertes und < 50.000 €
- o Bodenwerte berechnet auf Grundlage der Bodenrichtwerte

- **Für Mehrfamilienhausgrundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden (und den o.g. Parametern) wurden im Durchschnitt noch 74 % des jeweiligen Bodenwertes vereinbart.**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zuständigkeitsbereiche und Geschäftsstellen der Thüringer Gutachterausschüsse	6
Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen	8
Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen	8
Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9
Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation	10
Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 8: Seit 2008 veröffentlichte Marktdaten ¹ im Zuständigkeitsbereich	12
Abbildung 9: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)	13
Abbildung 10: Landkreis Hildburghausen (Quelle: TLVermGeo)	14
Abbildung 11: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Hildburghausen (Quelle: TLVermGeo)	15
Abbildung 12: Einwohnerstatistik Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	15
Abbildung 13: Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: TLVermGeo)	16
Abbildung 14: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: TLVermGeo)	17
Abbildung 15: Einwohnerstatistik Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	17
Abbildung 16: Nutzungsartenstatistik 2017 Suhl (Quelle: TLVermGeo)	18
Abbildung 17: Einwohnerstatistik Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	18
Abbildung 18: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)	19
Abbildung 19: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)	19
Abbildung 20: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)	20
Abbildung 21: Arbeitslose im Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	20
Abbildung 22: Wohnungsbestand im Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	20
Abbildung 23: Baufertigstellungen im Landkreis Hildburghausen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	21
Abbildung 24: Arbeitslose im Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	21
Abbildung 25: Wohnungsbestand im Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	21
Abbildung 26: Baufertigstellungen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	21
Abbildung 27: Arbeitslose in Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	22
Abbildung 28: Wohnungsbestand in Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	22
Abbildung 29: Baufertigstellungen in Suhl zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	22
Abbildung 30: Grundstücksmarkt im Überblick	23
Abbildung 31: Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre	24
Abbildung 32: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre	24
Abbildung 33: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre	25

Abbildung 34: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis	25
Abbildung 35: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis	26
Abbildung 36: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis	26
Abbildung 37: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis	27
Abbildung 38: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	27
Abbildung 39: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	28
Abbildung 40: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	28
Abbildung 41: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	29
Abbildung 42: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	29
Abbildung 43: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	30
Abbildung 44: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis	31
Abbildung 45: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis	32
Abbildung 46: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis	32
Abbildung 47: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre	33
Abbildung 48: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre	33
Abbildung 49: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre	33
Abbildung 50: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	34
Abbildung 51: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	35
Abbildung 52: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	35
Abbildung 53: ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	36
Abbildung 54: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	36
Abbildung 55: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	37
Abbildung 56: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	37
Abbildung 57: Landkreis Hildburghausen - ø Kaufpreis der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagen	38
Abbildung 58: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - ø Kaufpreis der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagen	38
Abbildung 59: kreisfreie Stadt Suhl - ø Kaufpreis der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagen	39
Abbildung 60: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	40
Abbildung 61: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	40
Abbildung 62: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	41

Abbildung 63: ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	41
Abbildung 64: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	42
Abbildung 65: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	42
Abbildung 66: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	43
Abbildung 67: Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	44
Abbildung 68: Flächenumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	44
Abbildung 69: Geldumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	45
Abbildung 70: ø Kaufpreis aller Grundstücke für Bauerwartungsland je Landkreis	45
Abbildung 71: ø Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis	46
Abbildung 72: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	46
Abbildung 73: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	47
Abbildung 74: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	47
Abbildung 75: Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	48
Abbildung 76: Flächenumsatz aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	48
Abbildung 77: Geldumsatz aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	49
Abbildung 78: ø Kaufpreis aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	49
Abbildung 79: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	50
Abbildung 80: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	50
Abbildung 81: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	51
Abbildung 82: Landkreis Hildburghausen - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzung aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	51
Abbildung 83: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzung aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	52
Abbildung 84: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzung aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	52
Abbildung 85: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	53
Abbildung 86: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	53
Abbildung 87: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	54
Abbildung 88: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	54
Abbildung 89: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	55
Abbildung 90: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	55
Abbildung 91: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	56

Abbildung 92: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	56
Abbildung 93: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	57
Abbildung 94: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	58
Abbildung 95: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	58
Abbildung 96: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	59
Abbildung 97: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	60
Abbildung 98: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	61
Abbildung 99: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	61
Abbildung 100: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	62
Abbildung 101: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	63
Abbildung 102: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	63
Abbildung 103: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	64
Abbildung 104: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	64
Abbildung 105: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	65
Abbildung 106: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	65
Abbildung 107: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	66
Abbildung 108: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	66
Abbildung 109: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	67
Abbildung 110: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	67
Abbildung 111: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	68
Abbildung 112: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	68
Abbildung 113: Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	69
Abbildung 114: Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	69
Abbildung 115: Geldumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	70
Abbildung 116: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	70
Abbildung 117: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis	71
Abbildung 118: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	72
Abbildung 119: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	72
Abbildung 120: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	73
Abbildung 121: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	73
Abbildung 122: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	73

Abbildung 123: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	74
Abbildung 124: Landkreis Hildburghausen - ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	75
Abbildung 125: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	75
Abbildung 126: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	76
Abbildung 127: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	76
Abbildung 128: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	77
Abbildung 129: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	77
Abbildung 130: kreisfreie Stadt Suhl - ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	78
Abbildung 131: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	78
Abbildung 132: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	79
Abbildung 133: Landkreis Hildburghausen - ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	79
Abbildung 134: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	80
Abbildung 135: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	80
Abbildung 136: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	81
Abbildung 137: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	81
Abbildung 138: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	82
Abbildung 139: kreisfreie Stadt Suhl - ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	82
Abbildung 140: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	83
Abbildung 141: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	83
Abbildung 142: Landkreis Hildburghausen - ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	84

Abbildung 143: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	84
Abbildung 144: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	85
Abbildung 145: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	85
Abbildung 146: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	86
Abbildung 147: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	86
Abbildung 148: kreisfreie Stadt Suhl - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	87
Abbildung 149: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	87
Abbildung 150: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr	88
Abbildung 151: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	88
Abbildung 152: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	89
Abbildung 153: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	89
Abbildung 154: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	90
Abbildung 155: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	90
Abbildung 156: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	91
Abbildung 157: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	91
Abbildung 158: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	92
Abbildung 159: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	92
Abbildung 160: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	93
Abbildung 161: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	94
Abbildung 162: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	94
Abbildung 163: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	94

Abbildung 164: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	95
Abbildung 165: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	95
Abbildung 166: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	95
Abbildung 167: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	96
Abbildung 168: Landkreis Hildburghausen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	96
Abbildung 169: Landkreis Hildburghausen - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	97
Abbildung 170: Landkreis Hildburghausen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	97
Abbildung 171: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	98
Abbildung 172: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	98
Abbildung 173: Landkreis Schmalkalden-Meiningen - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	99
Abbildung 174: kreisfreie Stadt Suhl - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	100
Abbildung 175: kreisfreie Stadt Suhl - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	100
Abbildung 176: kreisfreie Stadt Suhl - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	101
Abbildung 177: Arrondierungsflächen – 243 Kaufverträge, relativer Kaufpreis/ BRW nach Flächengröße	102
Abbildung 178: EFH-Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden; Kaufpreis/Bodenwert nach Bodenwert	103
Abbildung 179: MFH-Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden; Kaufpreis/Bodenwert nach Grundstücksfläche	104

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
ber.	bereinigt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
II. BV	II. Berechnungsverordnung
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

Abkürzung	Erläuterung
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RoE	Jahresrohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
ub	unbebaut
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
ZFH	Zweifamilienhaus
Ø	Durchschnitt



- 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