

Sonstige Daten der Wertermittlung

Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023

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:

Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien
Stadt Suhl

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern	4
1.1	Einfluss der wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Bodenwert.....	5
1.2	Wirtschaftlich verbrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Katasterbereich Schmalkalden.....	7
2.	Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern	8
2.1	Einfluss der wirtschaftlich verbrauchten Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser auf den Bodenwert.....	9
2.2	Wirtschaftlich verbrauchte Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser im Katasterbereich Schmalkalden.....	11

1. Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern

Wenn bei Kaufverträgen über bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

Untersucht wurde das Verhältnis der Kaufpreise solcher Grundstücke zu den jeweiligen Bodenwerten im Zuständigkeitsbereich. Es wurden 371 Kaufverträge aus den Jahren 2018 bis 2023 mit den folgenden Bedingungen ausgewertet:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0,00 €
- Gesamtfläche von 100 m² bis 1.500 m²
- gemischte Baufläche und Wohnbaufläche als Art der Baulichen Nutzung
- bis zu 10.000 € als Anteil der baulichen Anlagen
- Vertragsdatum vom 01.01.2018 bis 03.03.2023

$$Quotient [\%] = \frac{\text{Kaufpreis bereinigt}}{\text{Bodenwert}} \times 100$$

1.1 Einfluss der wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Bodenwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, des Landkreises Hildburghausen und der kreisfreien Stadt Suhl hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 beschlossen, folgenden Einfluss der wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Bodenwert zum Stichtag 01.03.2020 zu veröffentlichen:

Quotient vom Bodenwert für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten EFH und ZFH			
95% Konfidenzintervall des Quotienten [%]		65,23 – 72,87	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		37,57	
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	112	EFH + ZFH	283
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	210	DHH + REH	69
kreisfreie Stadt Suhl	49	RMH	19
gesamt	371		371

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Kaufpreis [€]	Kaufpreis bereinigt [€]	Vertragsdatum
Minimum	1,00	1,00	09.01.2018
5. Perzentil	500,00	500,00	21.04.2018
Median	7.500,00	7.500,00	29.02.2020
Mittelwert	11.323,75	11.124,41	26.06.2020
95. Perzentil	41.040,00	40.000,00	27.10.2022
Maximum	73.150,00	65.000,00	21.02.2023

Kriterium	Gesamtfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwert [€]
Minimum	104	8	1.120,00
5. Perzentil	154	10	2.620,80
Median	551	22	11.894,00
Mittelwert	606	27	15.687,63
95. Perzentil	1.273	65	43.834,20
Maximum	1.495	95	72.765,00

Kriterium	Anteil der baulichen Anlagen [€]	Baujahr	Quotient [%]
Minimum	-67.765,00	1649	0,005
5. Perzentil	-19.215,20	1800	4,80
Median	-2.425,00	1900	71,25
Mittelwert	-4.473,62	1898	69,05
95. Perzentil	4.631,40	1949	124,14
Maximum	8.735,00	1970	129,93

Abbildung 1: Beschreibung der Stichprobe für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten EFH/ZFH

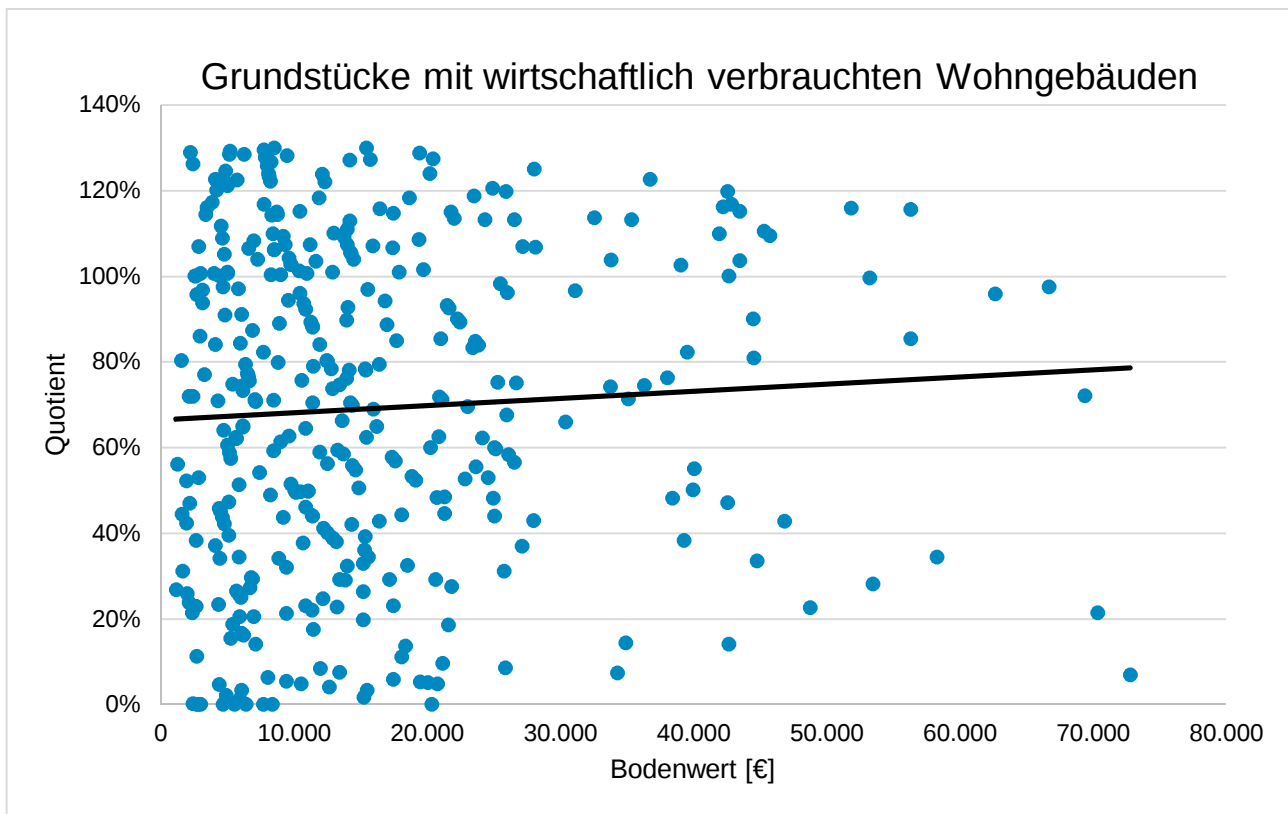


Abbildung 2: EFH/ZFH-Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden, Quotient nach Bodenwert

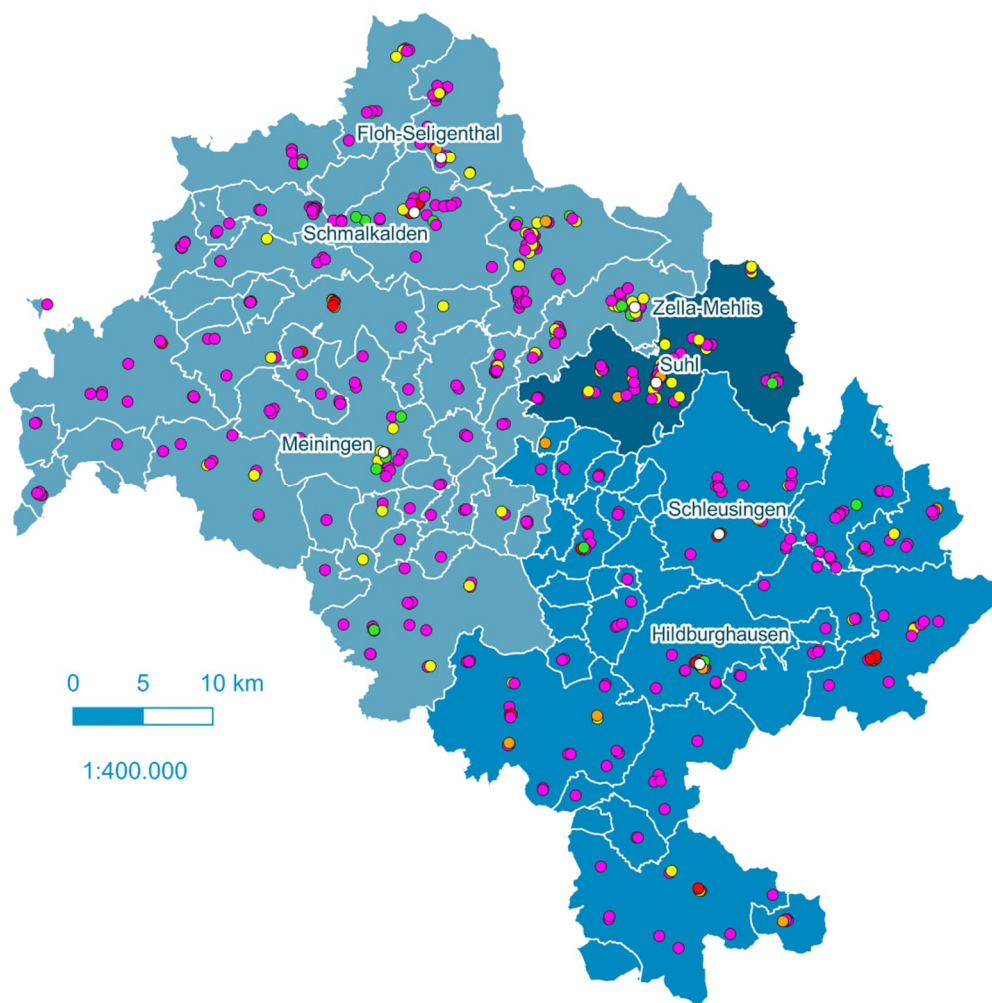
Abbildung 2 zeigt, dass bei steigendem Bodenwert der Quotient ebenfalls steigt. Dies ist jedoch statistisch nicht signifikant (Korrelation = 6 %).

Für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (und den o.g. Parametern) wurde im Durchschnitt noch 69 % des jeweiligen Bodenwertes vereinbart.

Schätzfunktion

$$\text{Quotient} [\%] = \frac{1,67 \times BW}{10.000} + 66,42$$

1.2 Wirtschaftlich verbrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Katasterbereich Schmalkalden



Gebietsinformation

- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen
- Kreisfreie Stadt Suhl
- Ortschaften über 6000 Einwohner

Wirtschaftlich verbrauchte Gebäude

- freistehendes Zweifamilienhaus
- freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- Reihemittelhaus
- Reihenendhaus

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der Stichprobe wirtschaftlich verbrauchter EFH/ZFH

2. Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern

Wenn bei Kaufverträgen über bebaute Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser 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.

Untersucht wurde das Verhältnis der Kaufpreise solcher Grundstücke zu den jeweiligen Bodenwerten im Zuständigkeitsbereich. Es wurden 29 Kaufverträge aus den Jahren 2018 bis 2023 mit den folgenden Bedingungen ausgewertet:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0,00 €
- Gesamtfläche von 100 m² bis 1.500 m²
- gemischte Baufläche und Wohnbaufläche als Art der Baulichen Nutzung
- bis zu 15.000 € als Anteil der baulichen Anlagen
- Vertragsdatum vom 01.01.2018 bis 27.01.2023

$$\text{Quotient [\%]} = \frac{\text{Kaufpreis bereinigt}}{\text{Bodenwert}} \times 100$$

2.1 Einfluss der wirtschaftlich verbrauchten Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser auf den Bodenwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, des Landkreises Hildburghausen und der kreisfreien Stadt Suhl hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 beschlossen, folgenden Einfluss der wirtschaftlich verbrauchten Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser auf den Bodenwert zum Stichtag 01.01.2020 zu veröffentlichen:

Quotient vom Bodenwert für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten MFH und WGH			
95% Konfidenzintervall des Quotienten [%]		61,25 – 87,25	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		35,73	
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	9	MFH bis 6 WE	16
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	18	WGH	13
kreisfreie Stadt Suhl	2		
gesamt	29		29
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Kaufpreis [€]	Kaufpreis bereinigt [€]	Vertragsdatum
Minimum	1,00	1,00	25.01.2018
5. Perzentil	250,50	250,50	12.02.2018
Median	15.000,00	12.500,00	06.01.2020
Mittelwert	20.596,59	20.424,17	26.01.2020
95. Perzentil	73.500,00	73.500,00	19.01.2023
Maximum	75.000,00	75.000,00	27.01.2023
Kriterium	Gesamtfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwert [€]
Minimum	116	10	3.480,00
5. Perzentil	139	11	3.994,00
Median	570	37	19.380,00
Mittelwert	614	49	28.233,52
95. Perzentil	1.450	173	107.812,50
Maximum	1.490	180	126.225,00
Kriterium	Anteil der baulichen Anlagen [€]	Baujahr	Quotient [%]
Minimum	-51.225,00	1323	0,002
5. Perzentil	-46.968,00	1437	4,21
Median	-3.280,00	1900	70,44
Mittelwert	-7.809,35	1855	74,25
95. Perzentil	9.865,50	1928	124,80
Maximum	14.231,00	1930	124,97

Abbildung 4: Beschreibung der Stichprobe für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten MFH/WGH

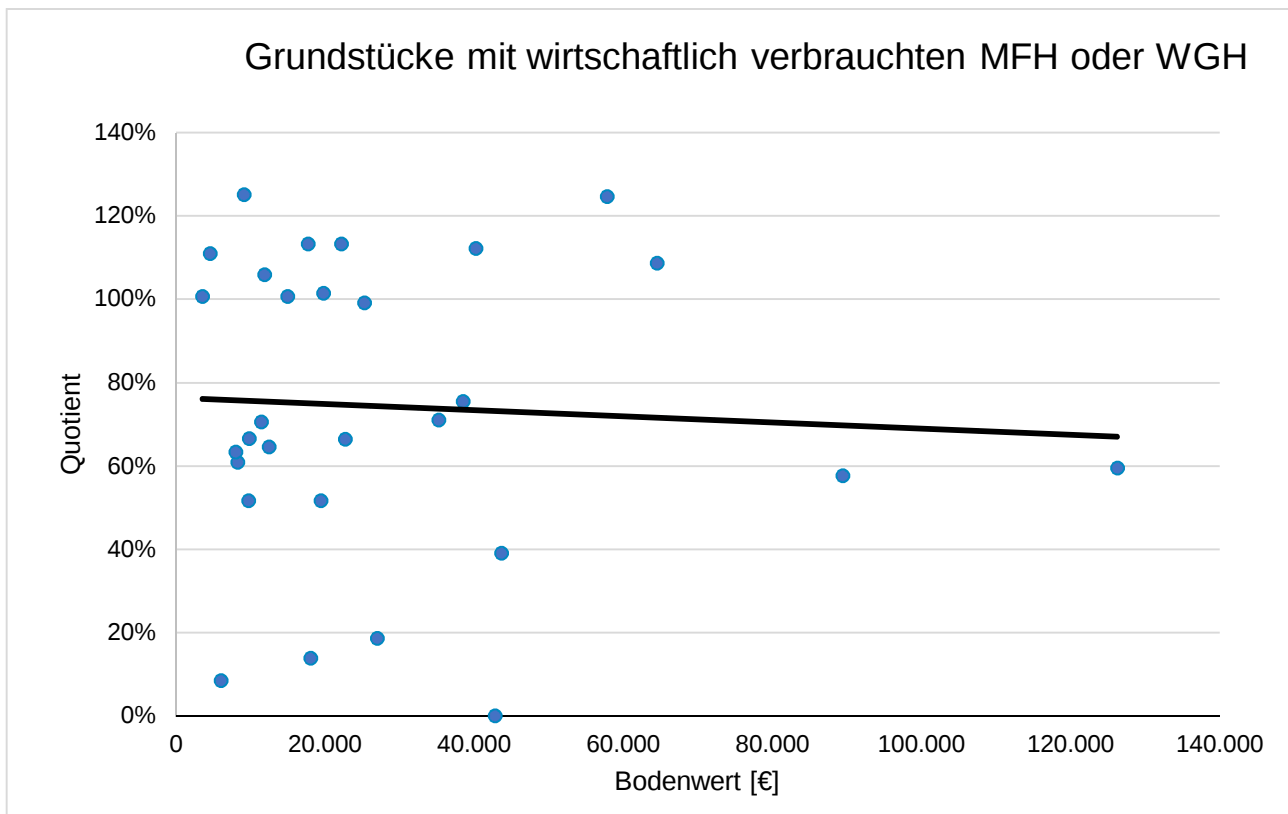


Abbildung 5: Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten MFH/WGH, Quotient nach Bodenwert

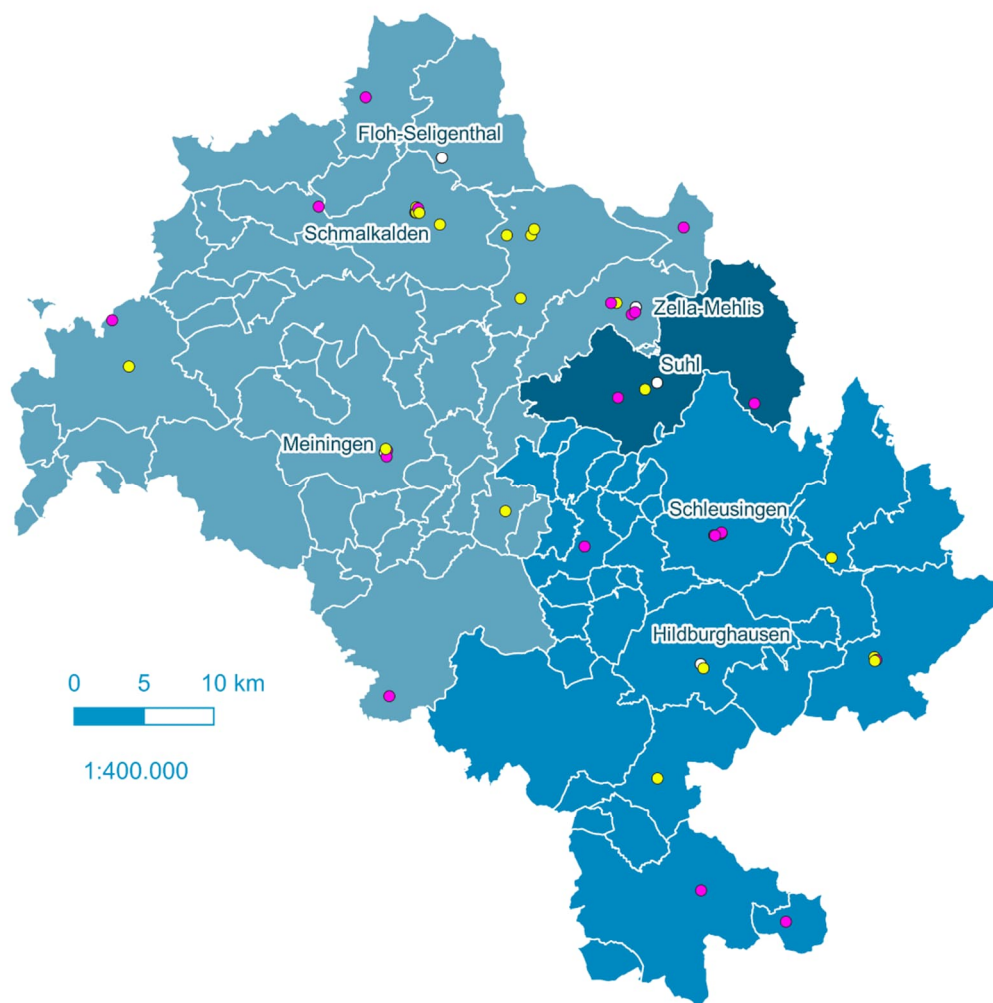
Abbildung 9 zeigt, dass bei steigendem Bodenwert der Quotient fällt. Dies ist jedoch statistisch nicht signifikant (Korrelation = 18 %).

Für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Mehrfamilien- oder Wohn und Geschäftshäusern (und den o.g. Parametern) wurde im Durchschnitt noch 74 % des jeweiligen Bodenwertes vereinbart.

Schätzfunktion

$$Quotient [\%] = \frac{-0,74 \times BW}{10.000} + 76,33$$

2.2 Wirtschaftlich verbrauchte Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser im Katasterbereich Schmalkalden



Gebietsinformation

- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen
- Kreisfreie Stadt Suhl
- Ortschaften über 6000 Einwohner

Wirtschaftlich verbrauchte Gebäude

- gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus
- Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE

Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Stichprobe wirtschaftlich verbrauchter MFW/WGH

Abbildungen

Abbildung 1: Beschreibung der Stichprobe für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten EFH/ZFH	5
Abbildung 2: EFH/ZFH-Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohngebäuden, Quotient nach Bodenwert.....	6
Abbildung 3: Räumliche Verteilung der Stichprobe wirtschaftlich verbrauchter EFH/ZFH	7
Abbildung 4: Beschreibung der Stichprobe für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten MFH/WGH.....	9
Abbildung 5: Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten MFH/WGH, Quotient nach Bodenwert.....	10
Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Stichprobe wirtschaftlich verbrauchter MFH/WGH	11



- 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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30 98574 Schmalkalden

☎+49 (0)361 57 4163-017 📠+49 (0)361 57 4042-612

gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden

17. Mai 2023