

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises  
Schmalkalden – Meiningen

# Grundstücksmarktbericht 2005

Herausgeber: Thüringer Landesamt für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises  
Schmalkalden-Meiningen

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden  
Weidebrunner Gasse 28  
98574 Schmalkalden

Telefon: 03683/466820  
Telefax: 03683/402503

E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de)

Internet: [www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)

Gebühr: 30 Euro

Inhaltsverzeichnis

|         |                                                         |    |
|---------|---------------------------------------------------------|----|
| 1       | Vorbemerkungen                                          | 4  |
| 2       | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte             | 4  |
| 2.1     | Zusammensetzung und Aufgaben .....                      | 4  |
| 2.2     | Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse .....           | 5  |
| 2.3     | Kaufpreissammlung.....                                  | 5  |
| 2.4     | Bodenrichtwerte .....                                   | 6  |
| 2.5     | Verkehrswertgutachten.....                              | 6  |
| 3       | Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen            | 8  |
| 3.1     | Regionaldaten.....                                      | 8  |
| 3.2     | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....                  | 8  |
| 4       | Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes                | 10 |
| 4.1     | Grundstücksverkehr .....                                | 10 |
| 4.2     | Kaufverträge .....                                      | 16 |
| 5       | Unbebaute Grundstücke                                   | 21 |
| 5.1     | Bauflächen .....                                        | 21 |
| 5.1.1   | Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus .....        | 26 |
| 5.1.2   | Gewerbe- und Industriegrundstücke.....                  | 28 |
| 5.1.3   | Werdendes Bauland .....                                 | 30 |
| 5.1.3.1 | Bauerwartungsland .....                                 | 32 |
| 5.1.3.2 | Rohbauland .....                                        | 33 |
| 5.1.4   | Erholungsgrundstücke .....                              | 34 |
| 5.1.5   | Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei) ..... | 35 |
| 5.2     | Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....             | 36 |
| 5.2.1   | Ackerland .....                                         | 41 |
| 5.2.2   | Grünland.....                                           | 43 |
| 5.2.3   | Forst.....                                              | 45 |
| 5.3     | Sonstige Flächen .....                                  | 47 |
| 5.3.1   | Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....    | 47 |
| 5.3.1.1 | Gärten .....                                            | 49 |
| 5.3.2   | Gemeinbedarfsflächen.....                               | 50 |
| 6       | Bebaute Grundstücke                                     | 51 |
| 6.1     | Individueller Wohnungsbau .....                         | 56 |
| 6.1.1   | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....          | 56 |
| 6.1.2   | Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....                 | 58 |
| 6.2     | Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser .....        | 58 |
| 6.3     | Villen.....                                             | 58 |
| 6.4     | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....           | 58 |
| 6.5     | Gewerbe- und Industriegebäude .....                     | 59 |
| 7       | Wohnungs- und Teileigentum                              | 60 |
| 7.1     | Erstverkauf aus Neubau .....                            | 63 |
|         | Erstverkauf aus Umwandlung.....                         | 63 |
| 7.3     | Weiterverkauf.....                                      | 64 |
| 8       | Erforderliche Daten für die Wertermittlung              | 65 |

## 1 Vorbemerkungen

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, 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 stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2005. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Der Marktbericht 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.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

## 2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises und jeder kreisfreie Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

### 2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist gemäß § 2 Absatz 2 der Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Als gesetzliche Aufgaben nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

**Vorsitzender  
Stellvertreter**

**Ehrenamtliche Gutachter  
Vertreter der Finanzämter**

**Herr Ullrich Jänsch, VD/TLVermGeo  
Herr Olaf Krech, OVR/TLVermGeo  
Herr Mathias Schmidt, VR/TLVermGeo  
24 Gutachter  
3 Gutachter**

## 2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Mehrere Gutachterausschüsse können sich der gleichen Geschäftsstelle bedienen. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der oberen Katasterbehörde wahrgenommen. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

## 2.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen**

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden  
Weidebrunner Gasse 28  
98574 Schmalkalden

Telefon: 03683 466820

Telefax: 03683 402503

E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de)

Auskünfte über Bodenrichtwerte

Telefon: 03683 466820



Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zu Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

### 3 Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

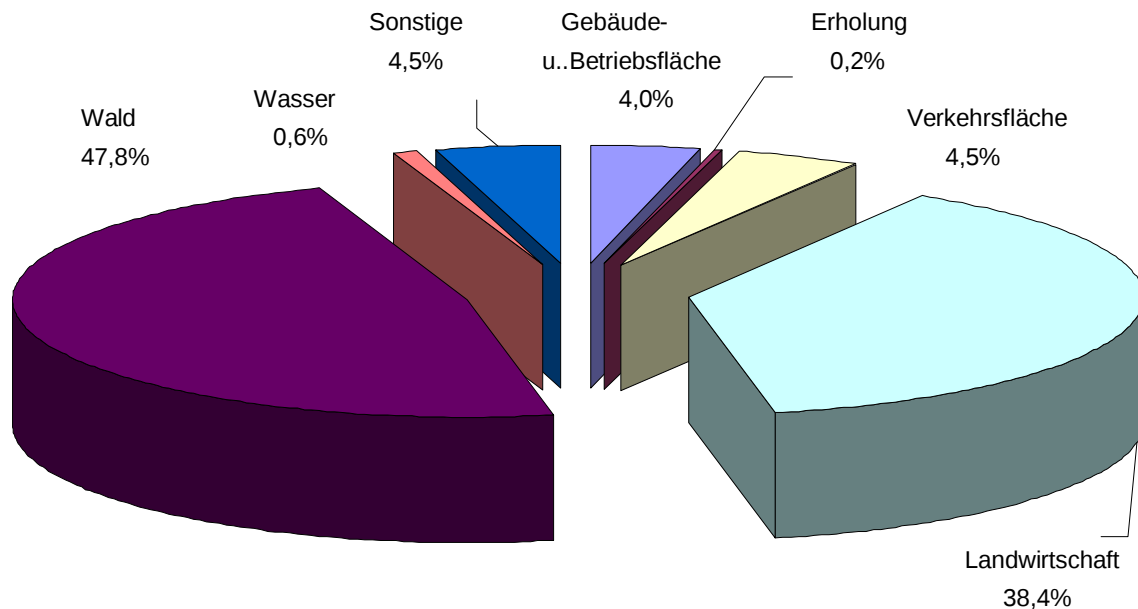
#### 3.1 Regionaldaten

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist ein Landkreis im Südwesten von Thüringen mit Verwaltungssitz in Meiningen. Nachbarkreise sind im Nordosten der Landkreis Gotha, im Osten der Ilm-Kreis und die kreisfreie Stadt Suhl, im Südosten der Landkreis Hildburghausen, im Süden der bayrische Landkreis Rhön-Grabfeld, im Westen der hessische Landkreis Fulda und im Nordwesten der Wartburgkreis. Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurde im Jahr 1994 durch die Zusammenlegung der bis dahin bestehenden Landkreise Meiningen, Schmalkalden sowie teilweise Suhl-Land gebildet. Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist Teil des historischen Henneberger Landes.

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat ca. 137.970 Einwohner<sup>1</sup>. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.210,14 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 114 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Wie viele andere Landkreise hat auch der Landkreis Schmalkalden-Meiningen seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung<sup>2</sup> der Fläche des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

#### Flächennutzung des Landkreises Schmalkalden - Meiningen



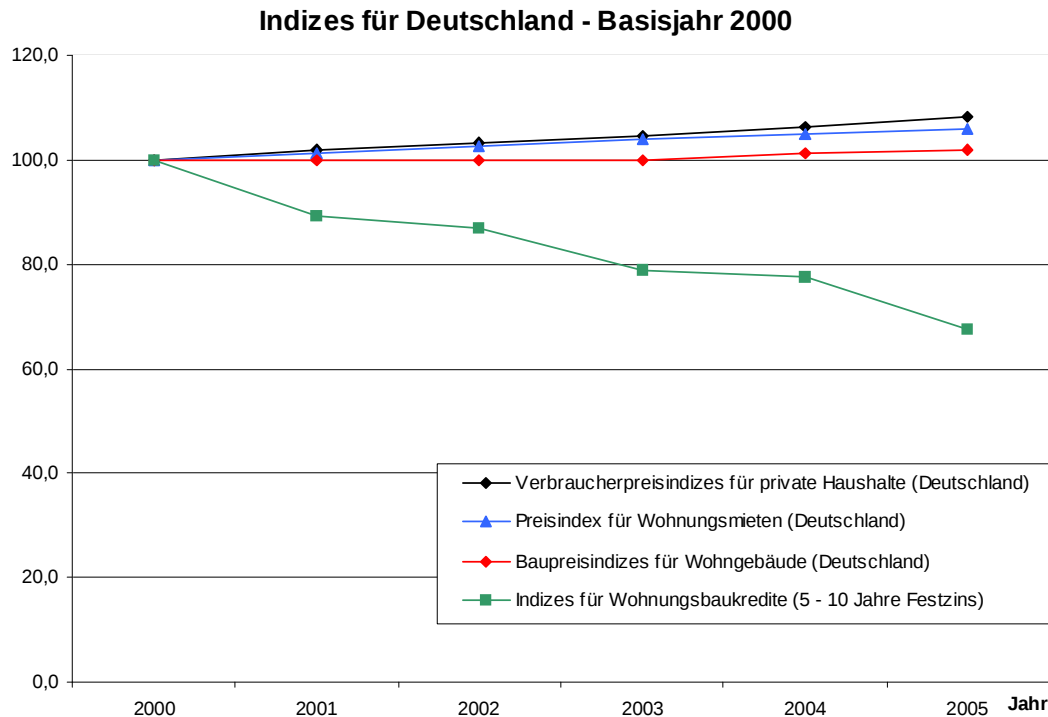
1 Quelle: offizielle Website des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

2 Quelle: TLVermGeo – Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2005

#### 3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPiG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes<sup>3</sup> dargestellt.



Mit dem Bau der Bundesautobahn A71 fand der Landkreis Schmalkalden-Meiningen im Jahr 2003 Anschluss an das deutsche Autobahnnetz. Weitere wichtige Straßen sind die B19 Eisenach-Meiningen-Würzburg und die B89 Sonneberg-Meiningen.

Die wichtigsten Bahnlinien sind die Regionalbahnlinie von Erfurt nach Meiningen und Schweinfurt, sowie die Regionalbahnlinie Eisenach-Meiningen-Sonneberg.

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in der Landeshauptstadt Erfurt.

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen sind derzeit über 90 % der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vergeben; es siedelten sich über 500 Gewerbetreibende an.

<sup>3</sup> Quelle Statistisches Bundesamt Deutschland

#### 4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 2.159,80 ha insgesamt um ca. 16 % gestiegen und die Geldumsätze mit 79,7 Mio. EUR um ca. 28 % gestiegen sind.

Beim individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr etws angestiegen. Die Geldumsätze stiegen hier von 1,1 Mio € auf 1,2 Mio €; bei den Flächenumsätzen ist ebenfalls ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreisanstieg zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist mit 98 zum Vorjahr mit 108 um ca. 10 % zurückgegangen. Die Umsatzzahlen für Reihen- und Doppelhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben.

Beim **Gewerbebau** sind die Flächenumsätze gleich geblieben und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr gefallen.

**Der land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt eine Steigerung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau ist bei Ackerland leicht gesunken und bei Grünland gestiegen.

##### 4.1 Grundstücksverkehr

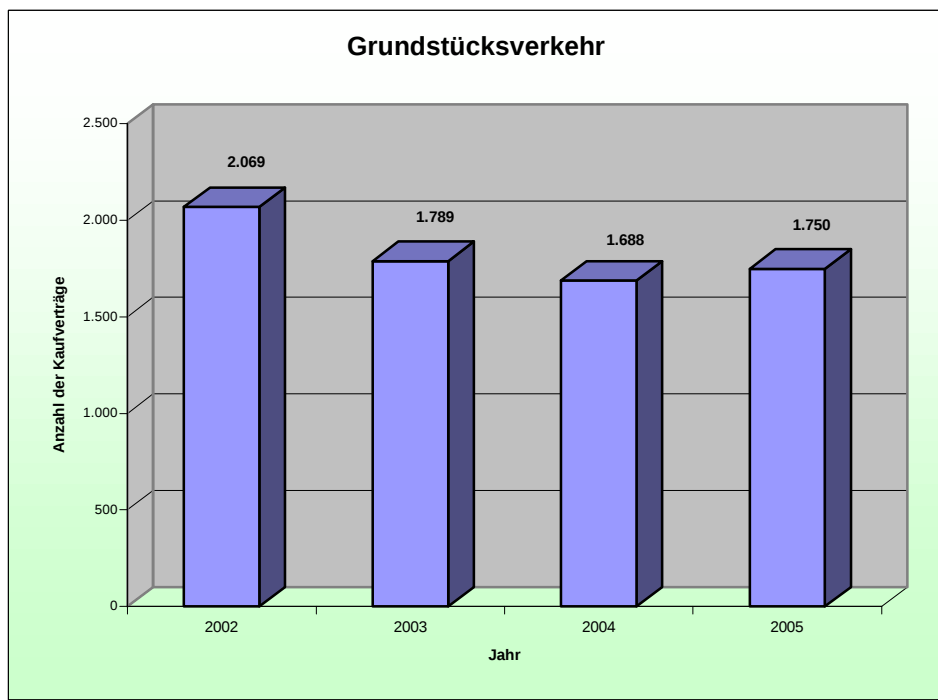


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

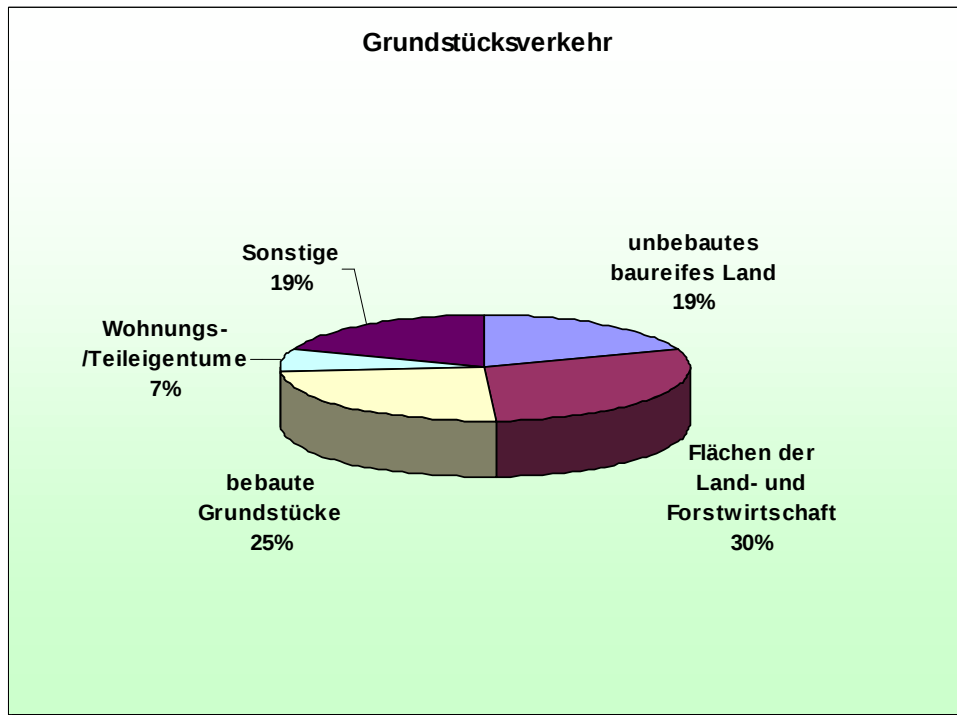


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

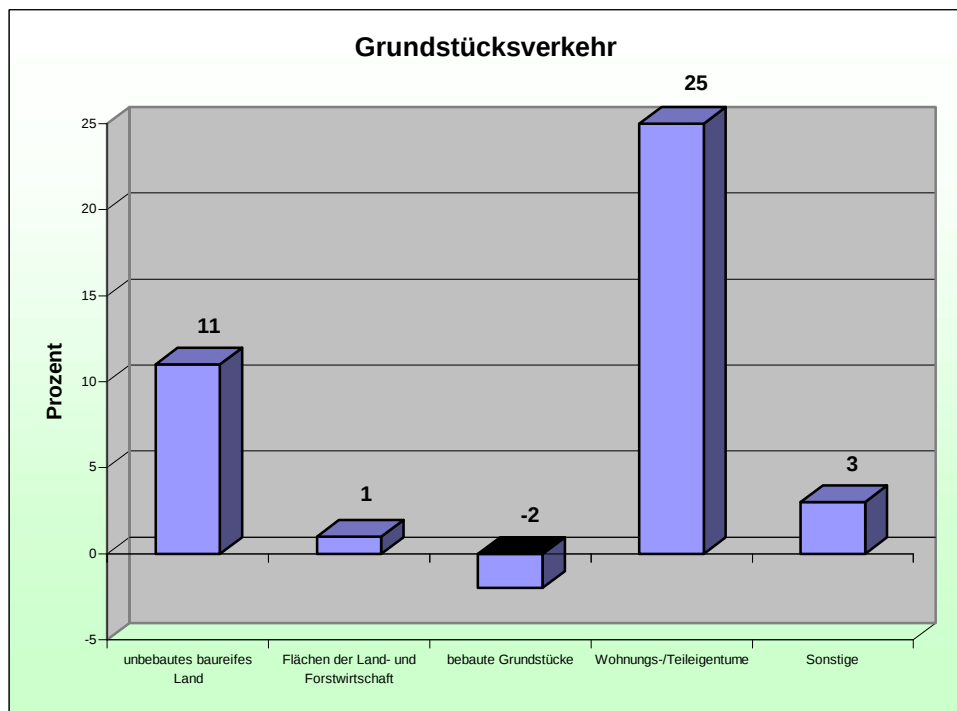


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

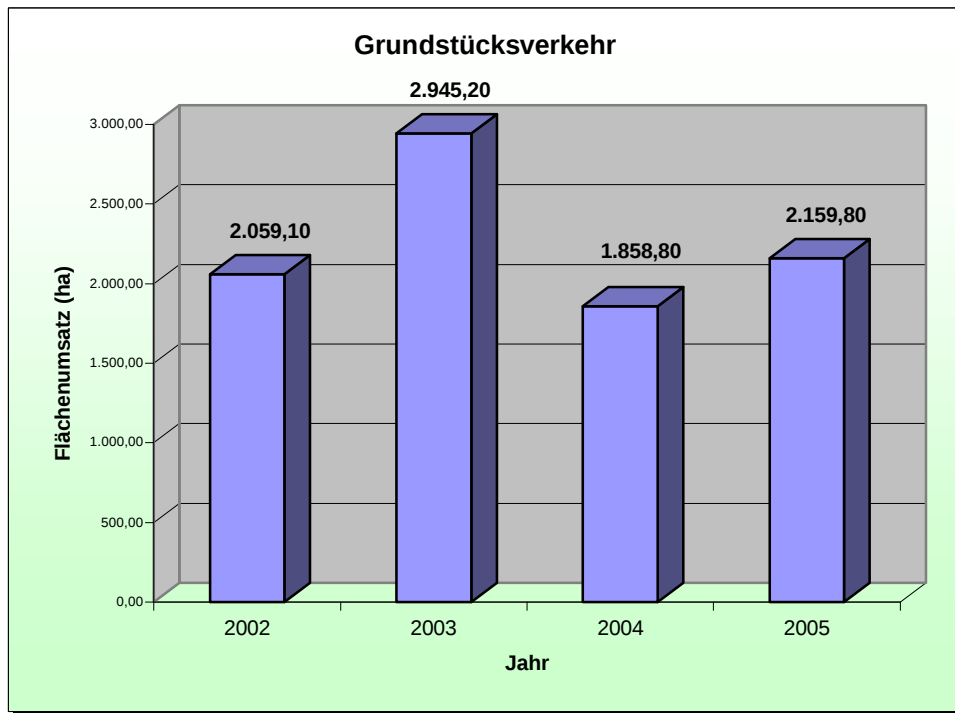


Abb.: Flächenumsatz

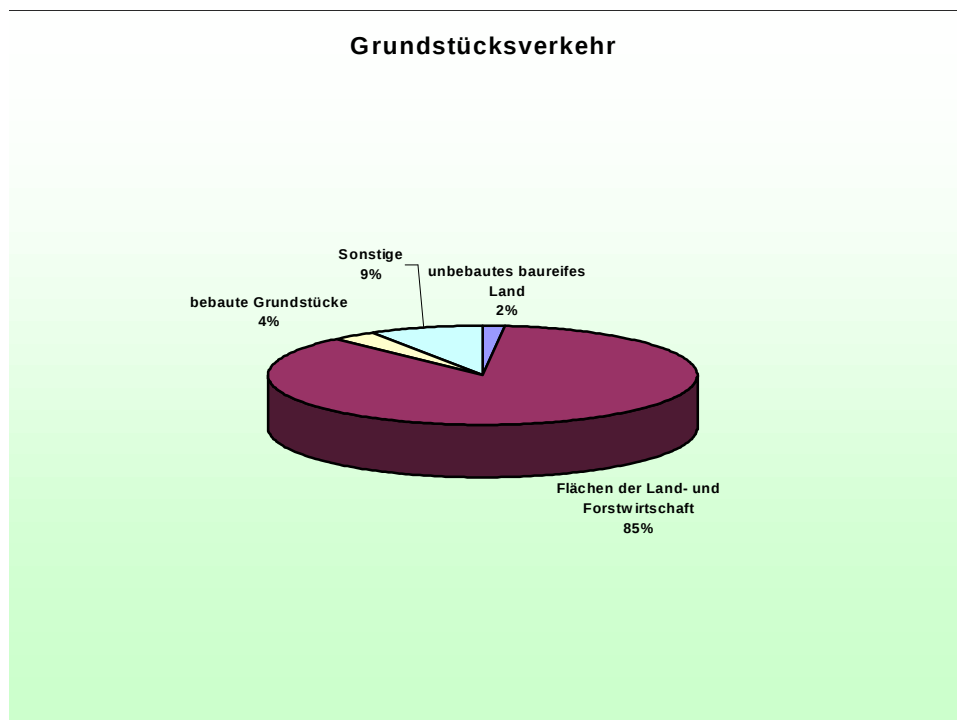


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

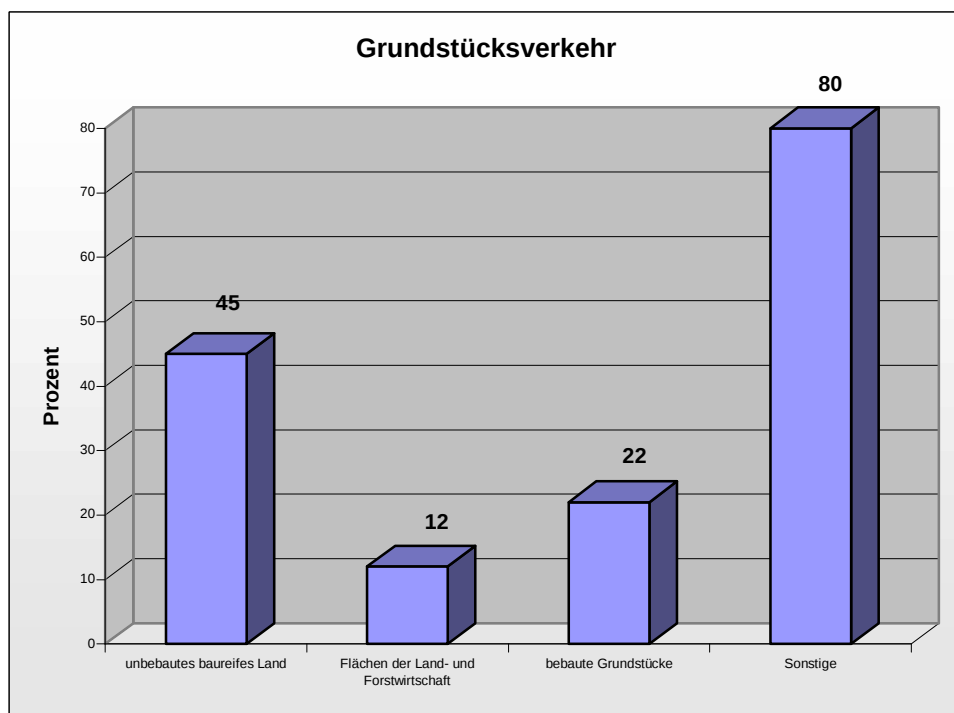


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

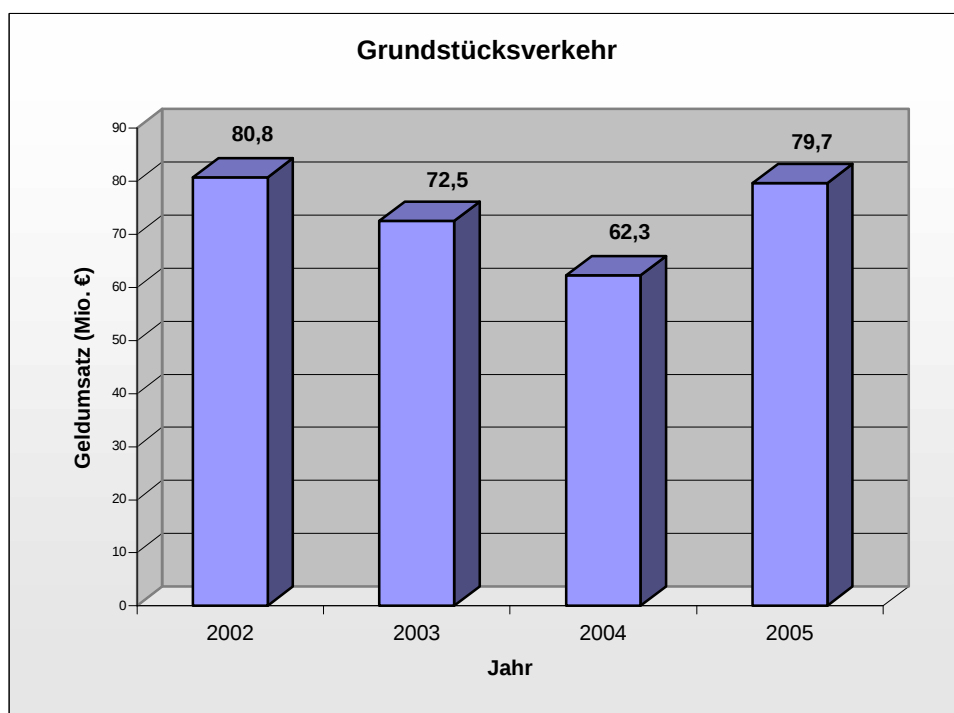


Abb.: Geldumsatz

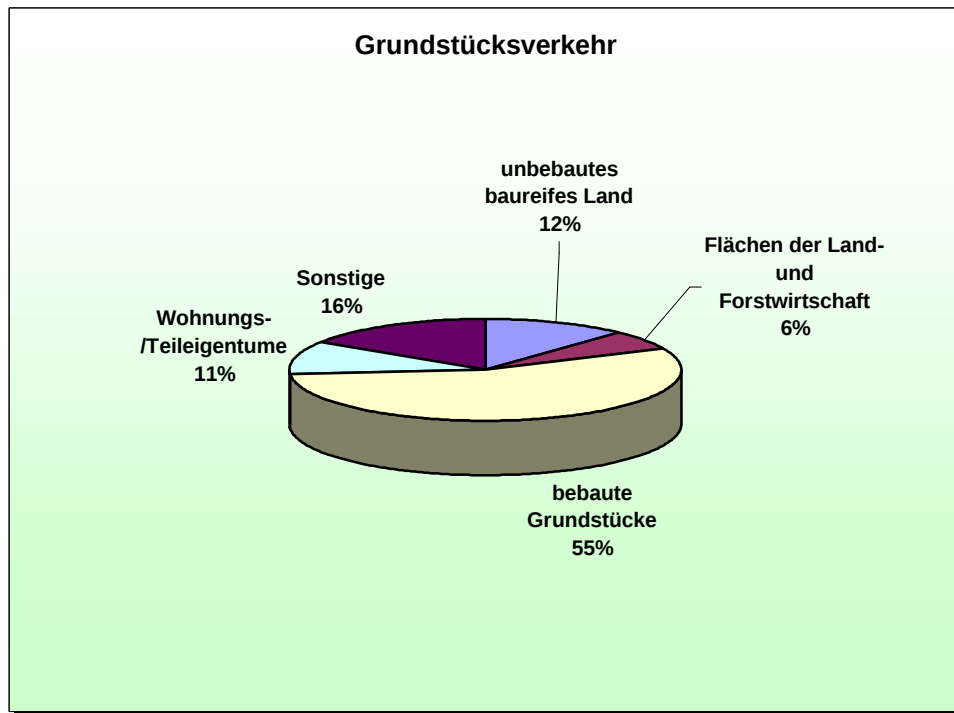


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

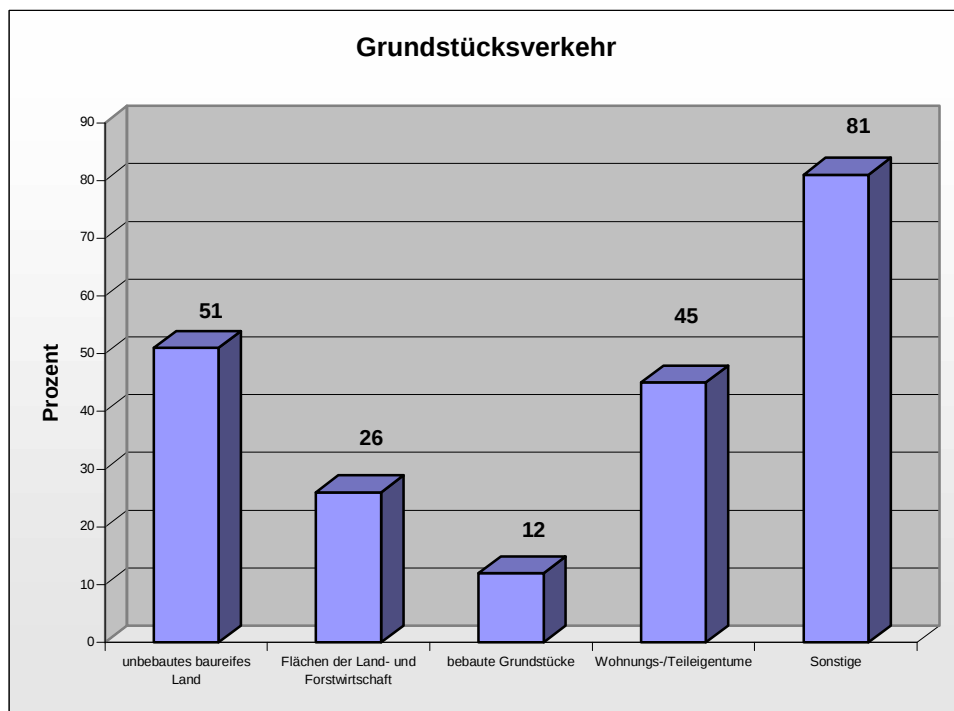


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkten 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)**

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurden im Jahr 2005 1750 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke jedoch durch notarielle Kaufverträge veräußert.

Für das Berichtsjahr wurden 1568 **Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 2.159,80 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr an.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 79,7 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 28 %.

Die Anzahl sowie die Umsätze der registrierten Kaufverträge können dem Gliederungspunkt 4.2 entnommen werden.

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

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

## 4.2 Kaufverträge

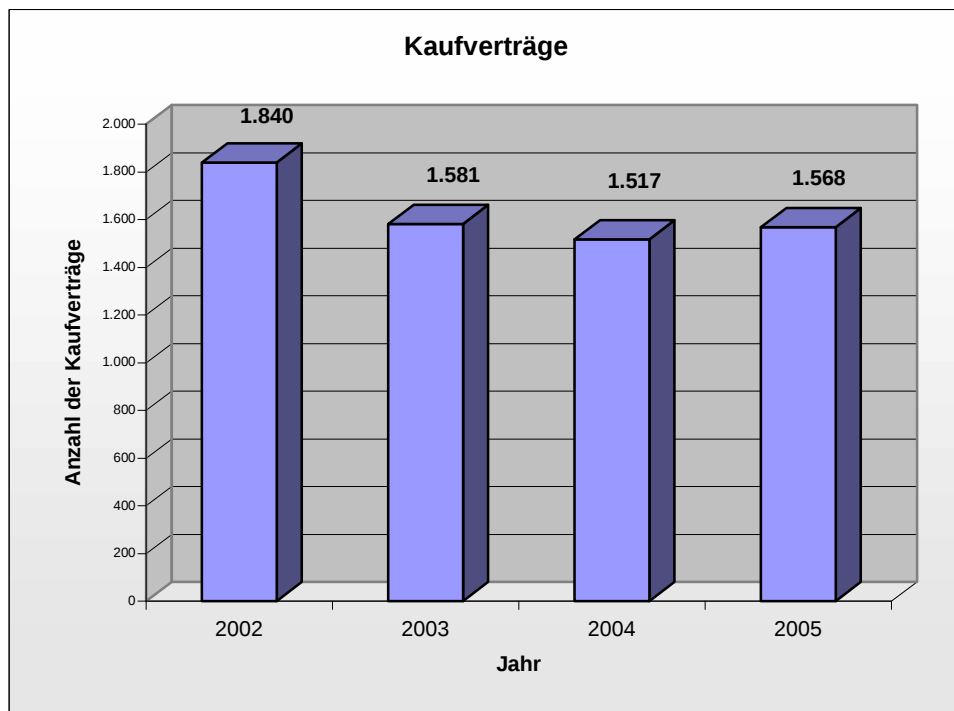


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

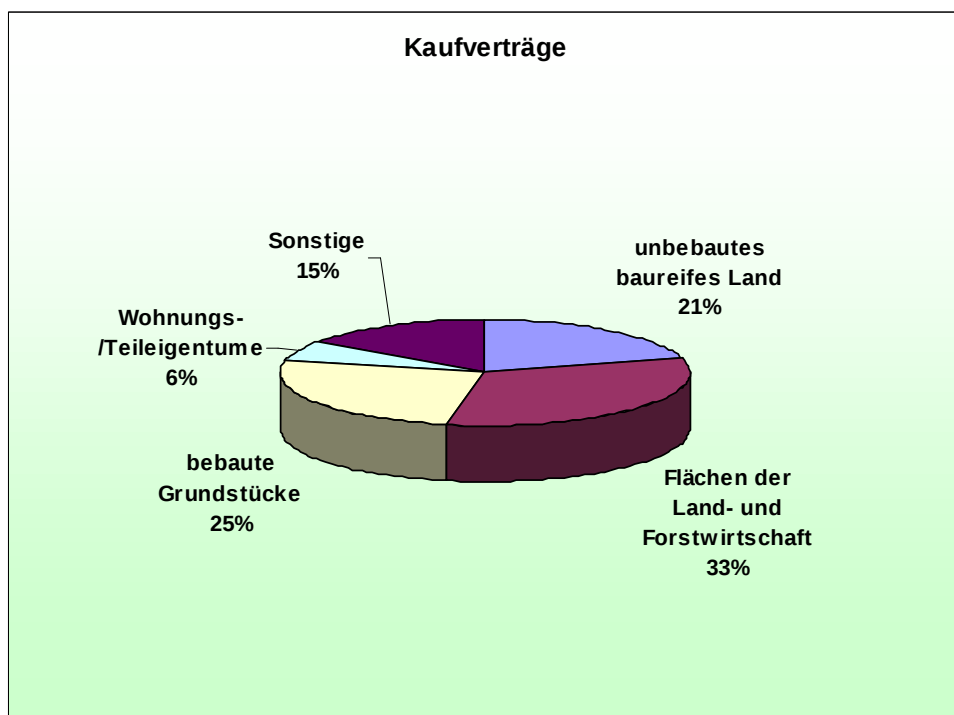
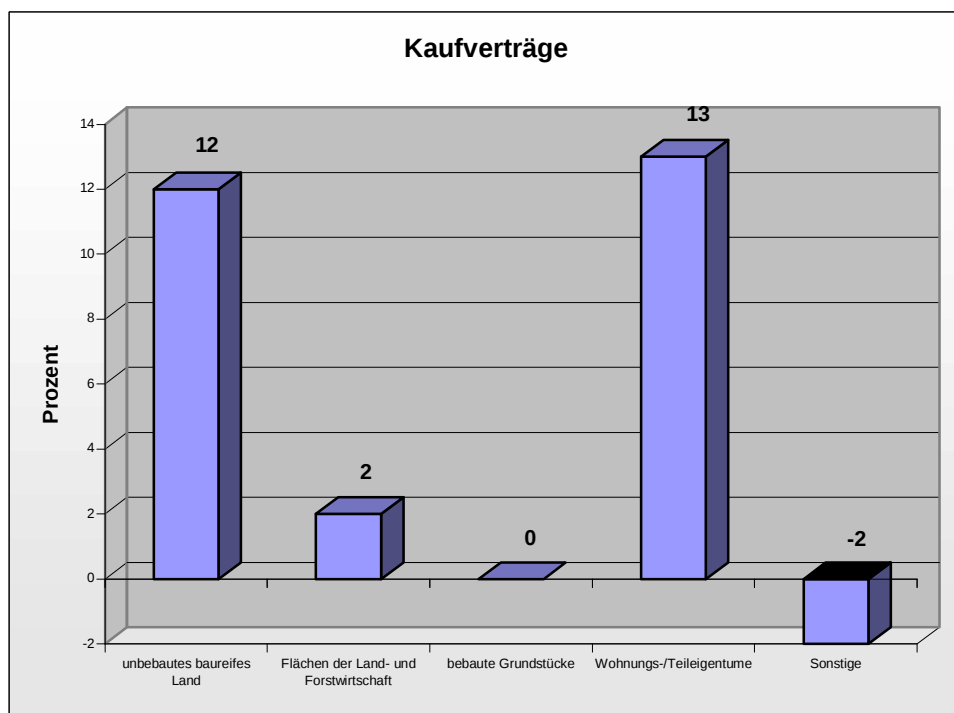
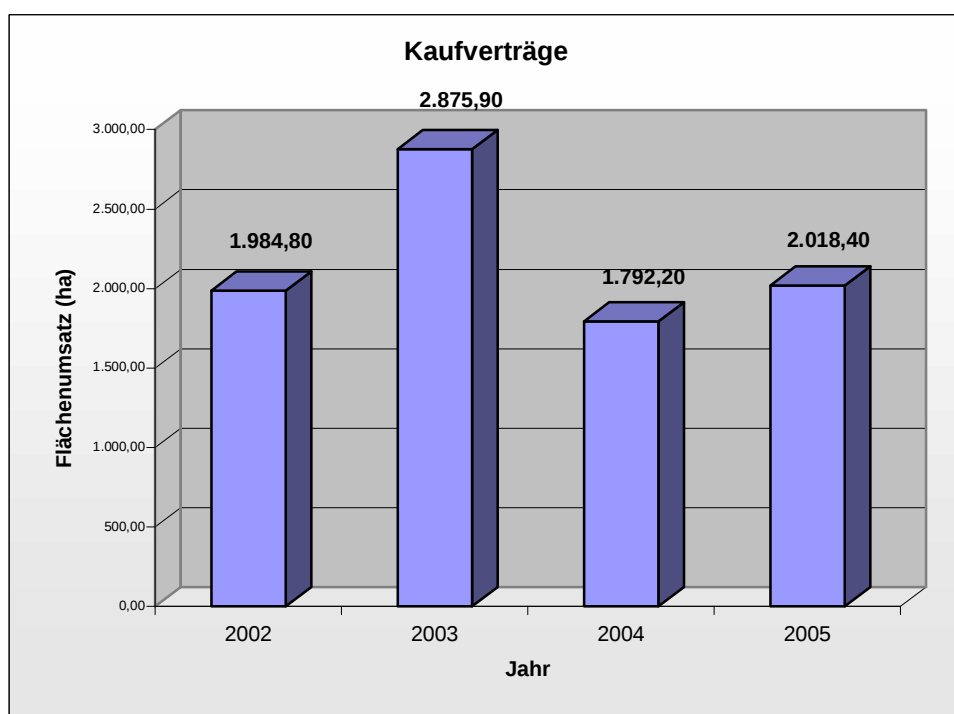


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent**



**Abb.: Flächenumsatz**

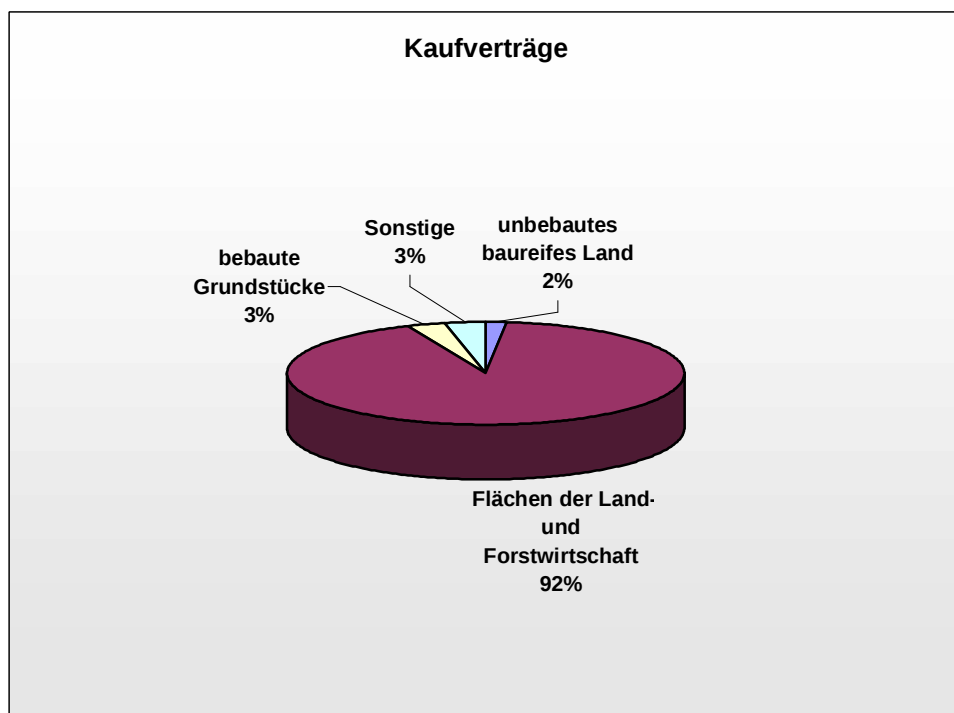


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

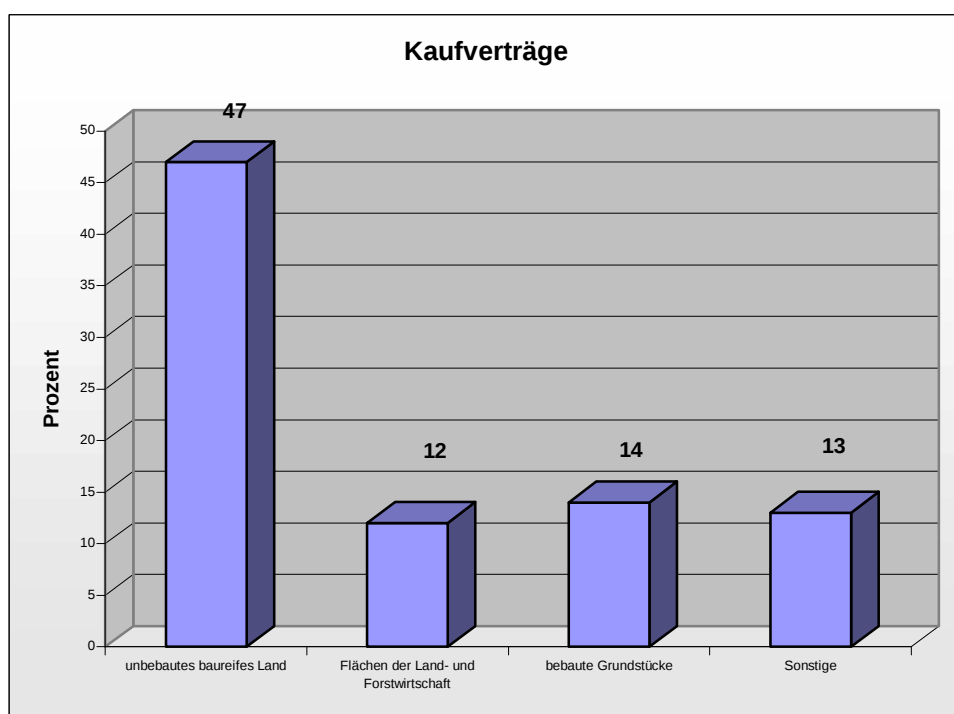


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

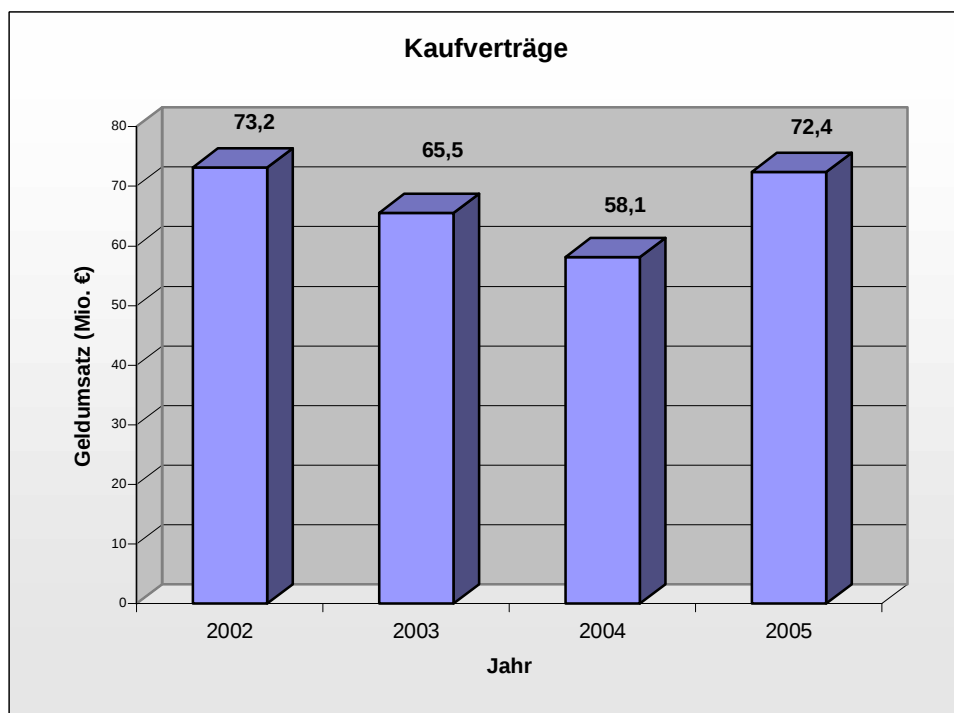


Abb.: Geldumsatz

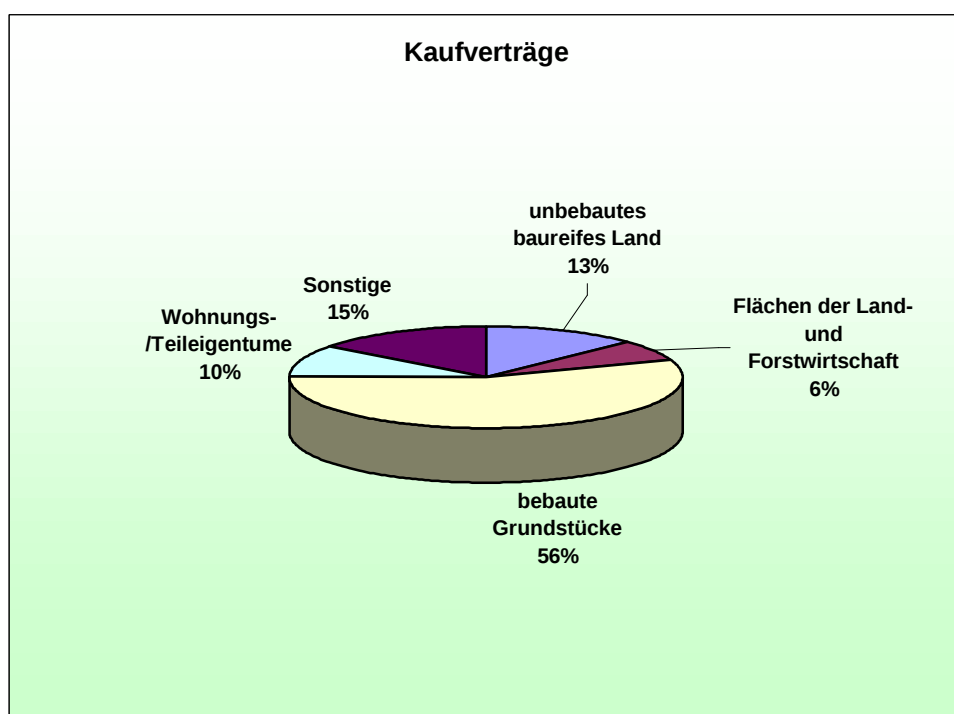
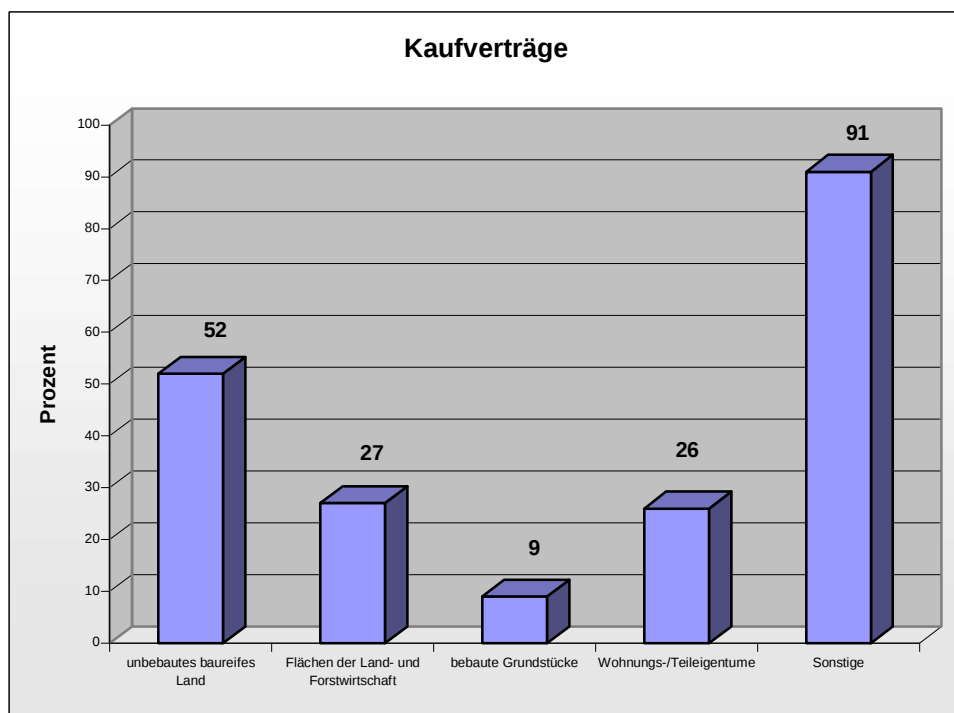


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

## 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

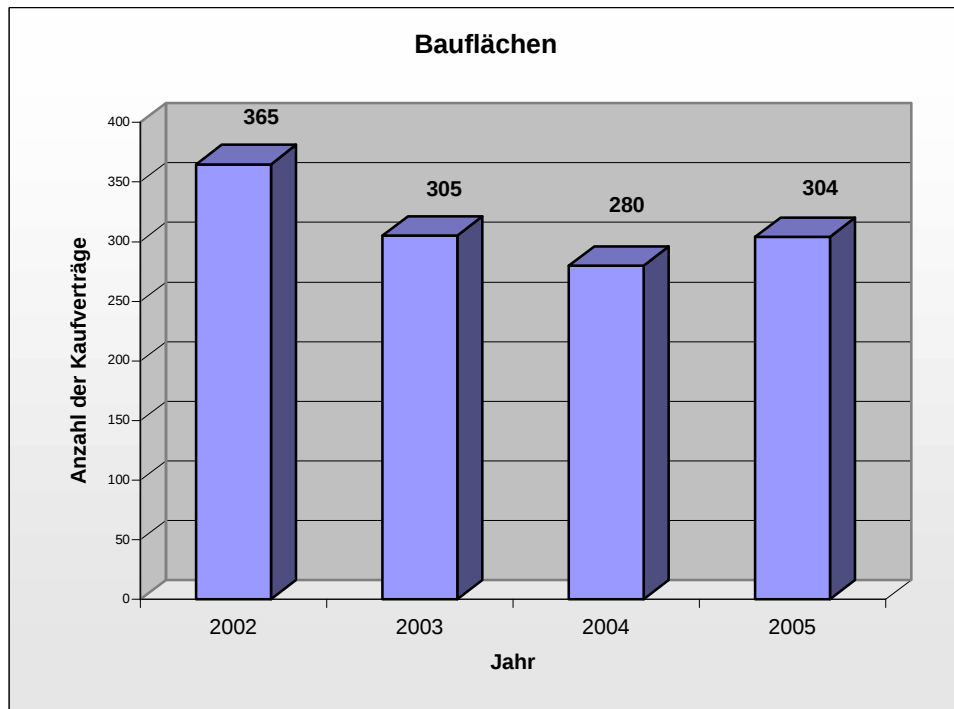


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

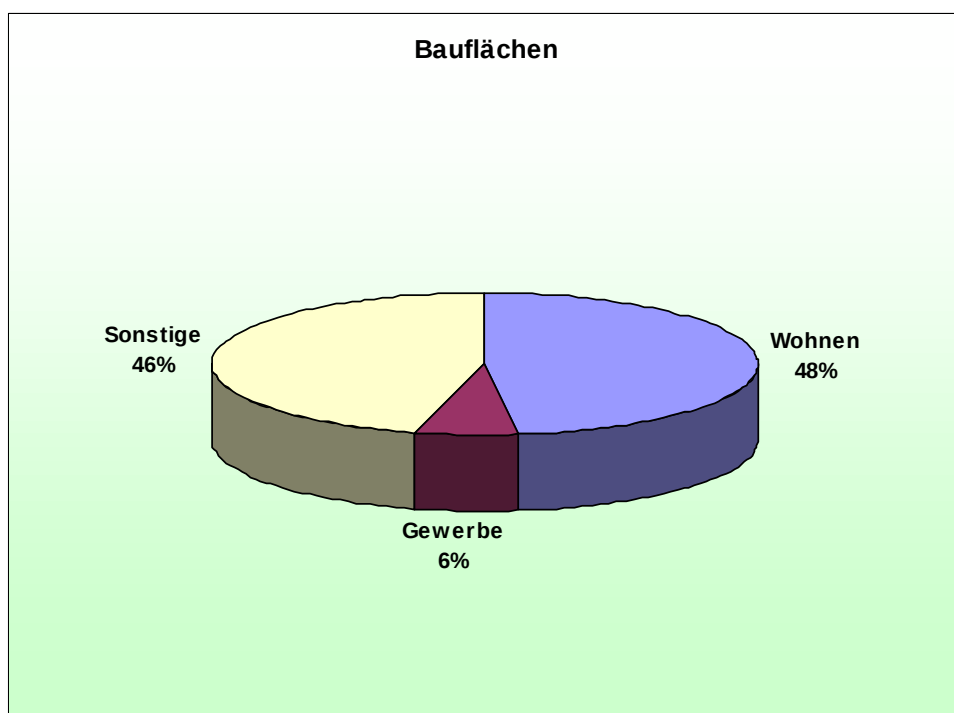
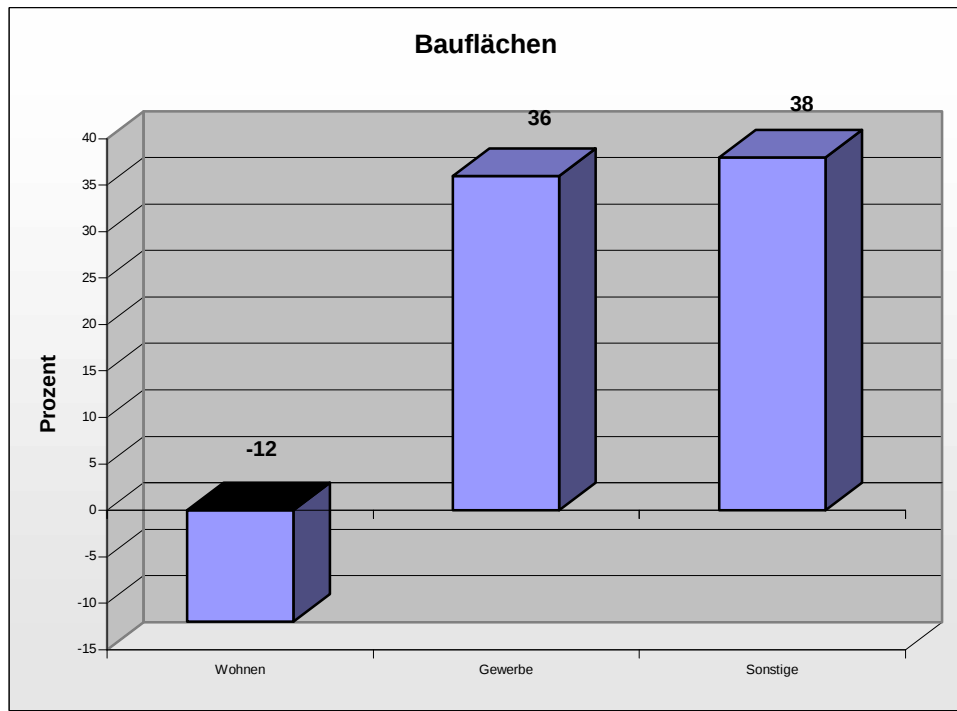
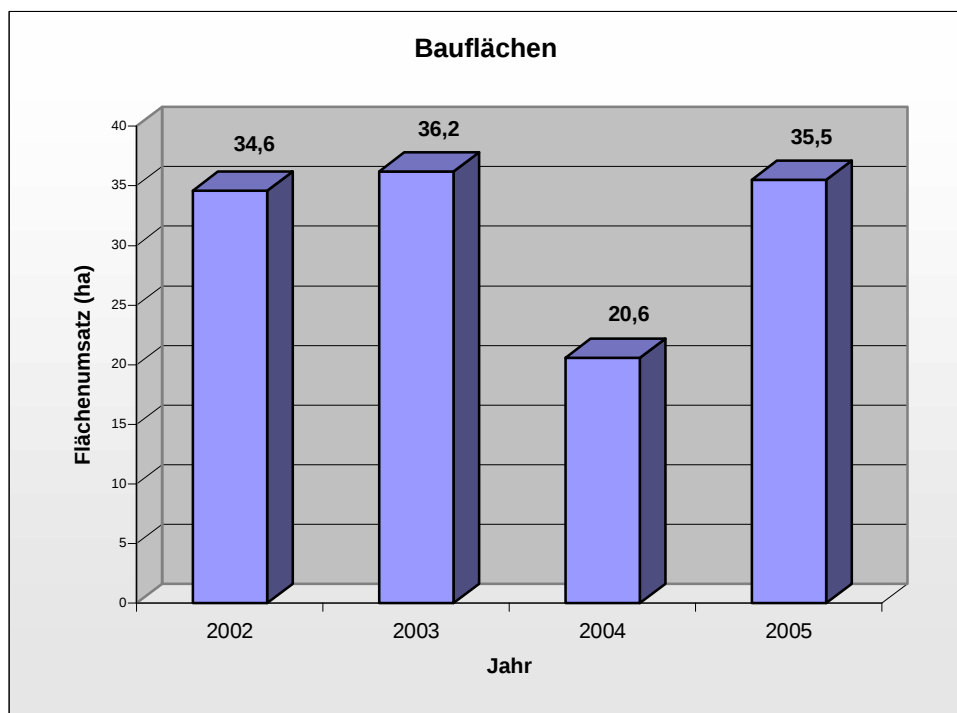


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent**



**Abb.: Flächenumsatz**

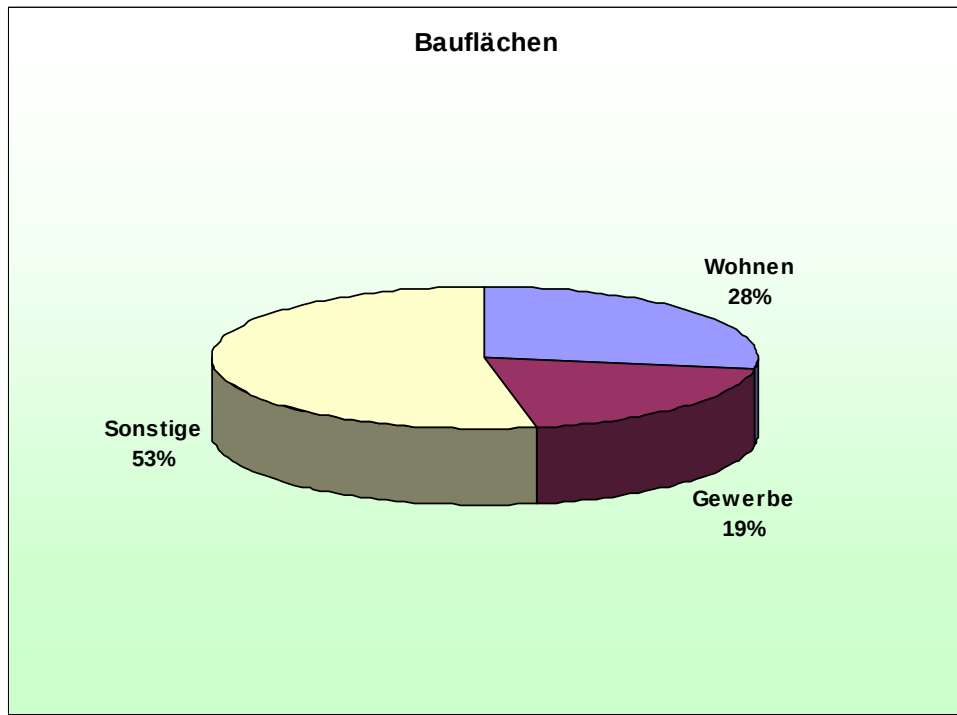


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

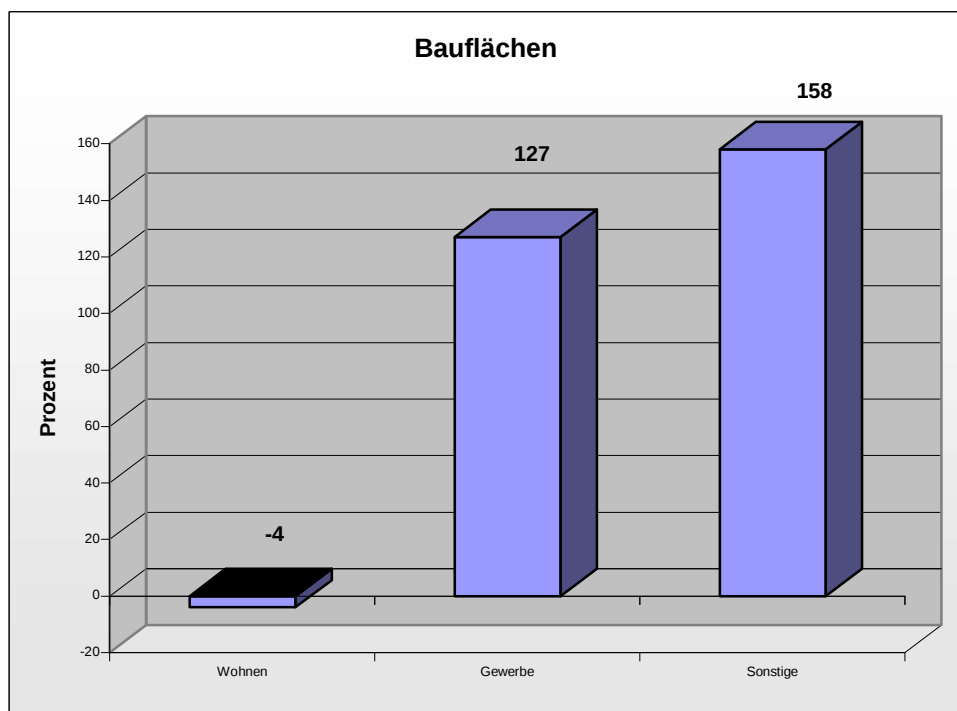


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

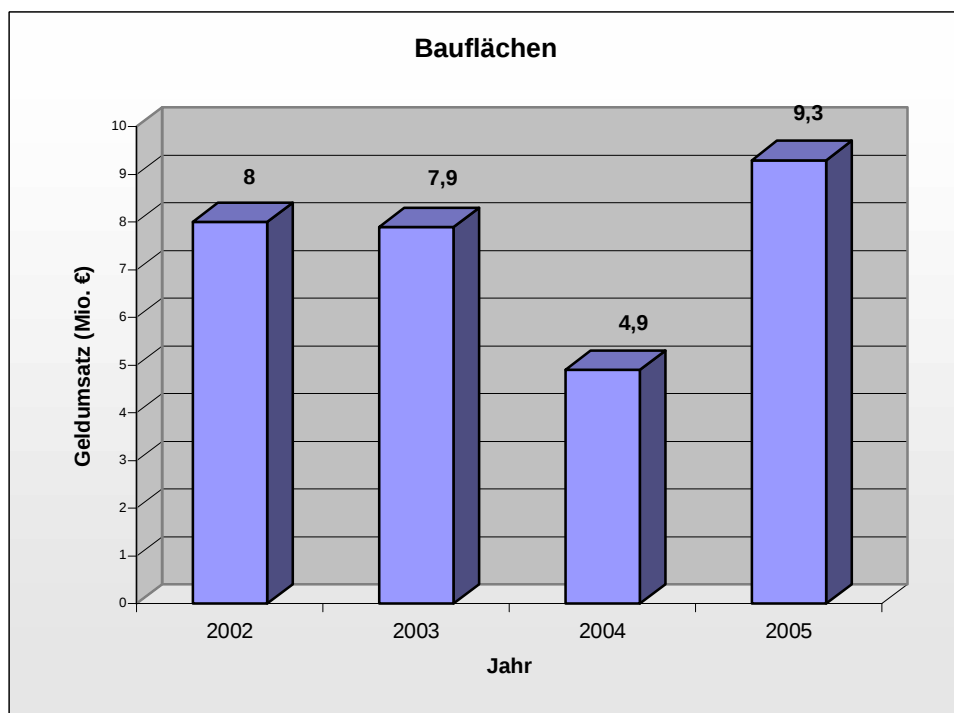


Abb.: Geldumsatz

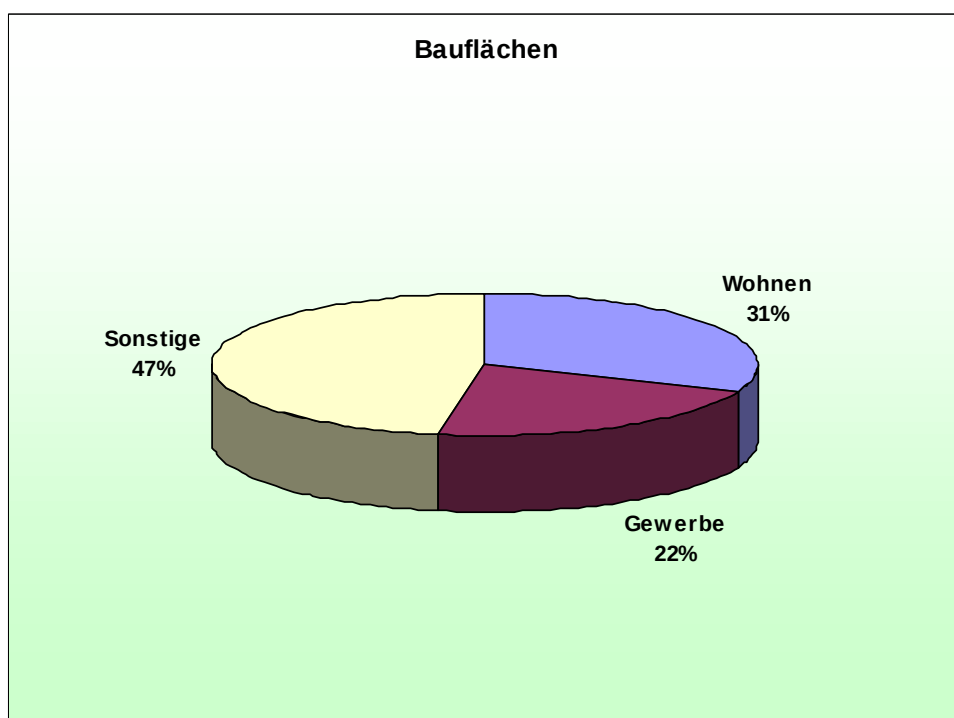
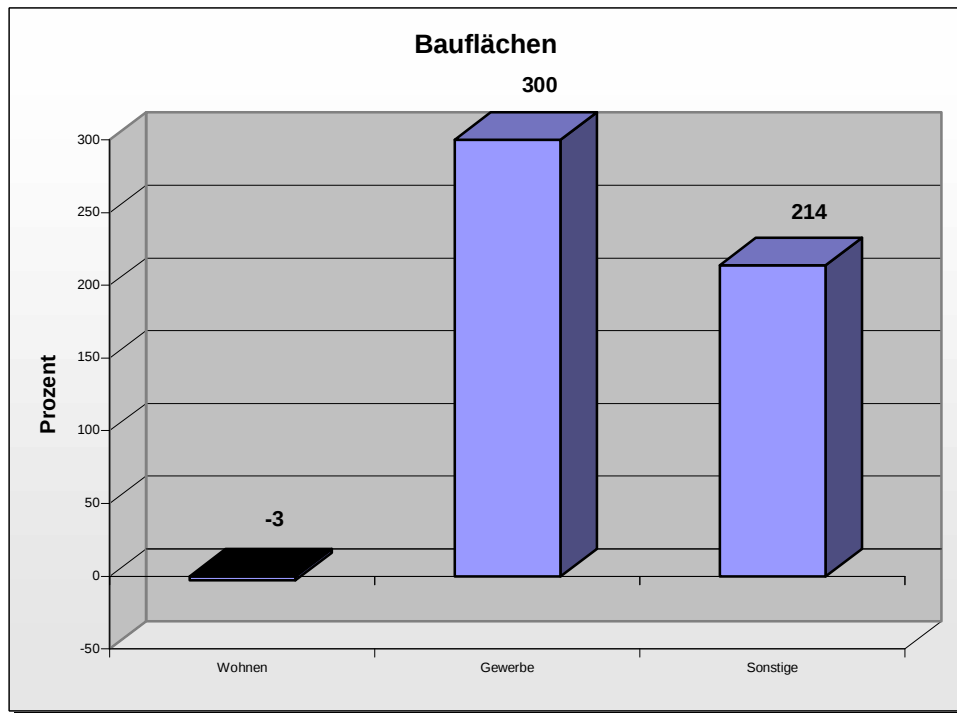


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 280 im Jahr 2004 auf 304 im Jahr 2005.

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 127 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 4 % und erreichte einen Anteil von 28 % am Gesamtumsatz. Bei den sonstigen unbebauten Flächen ist ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2004. Der Geldumsatz stieg von 4,9 auf 9,3 Mio. EUR.

### 5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

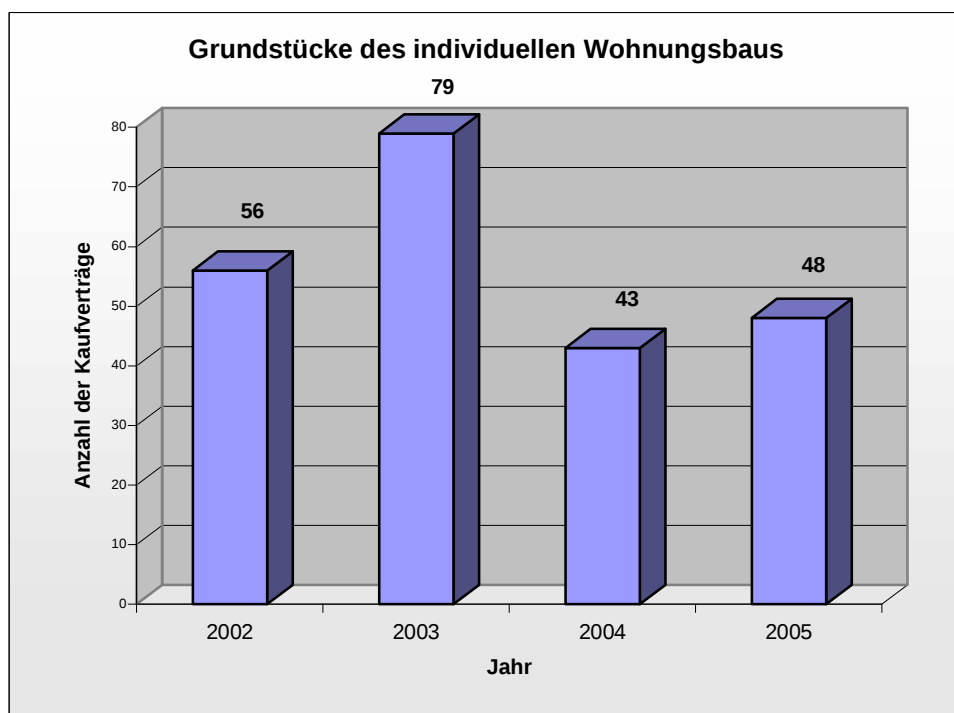


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

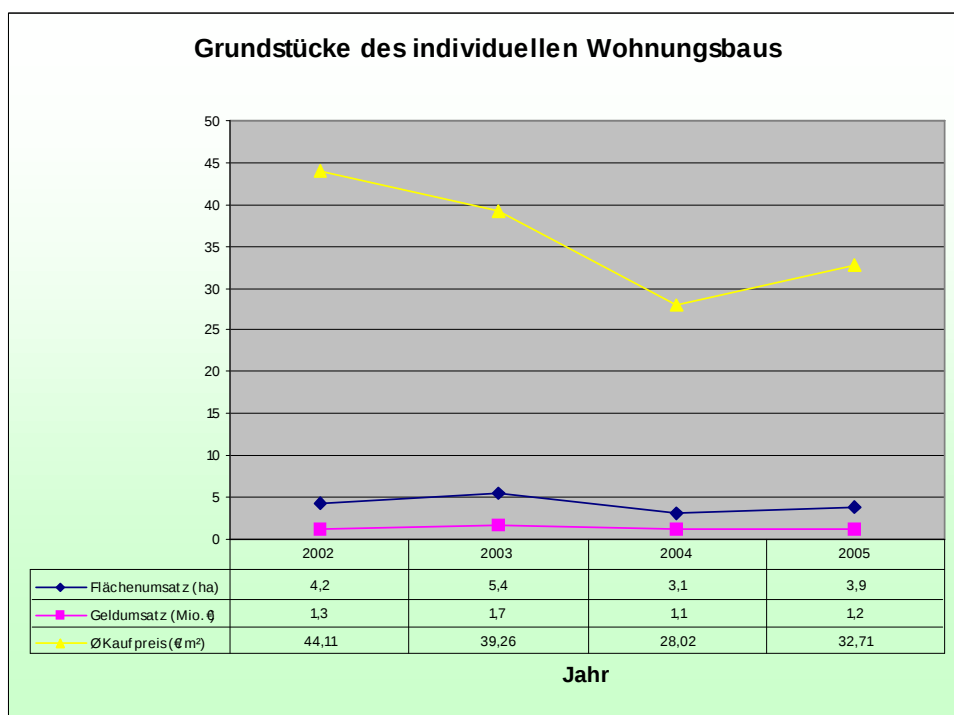


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst.

*Baureifes Land* sind nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 43 im Vorjahr auf 48 im Berichtsjahr. Somit stieg die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 12 % bei fast gleichbleibenden Geldumsatz und Anstieg des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 17 % auf 32,71 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

### 5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

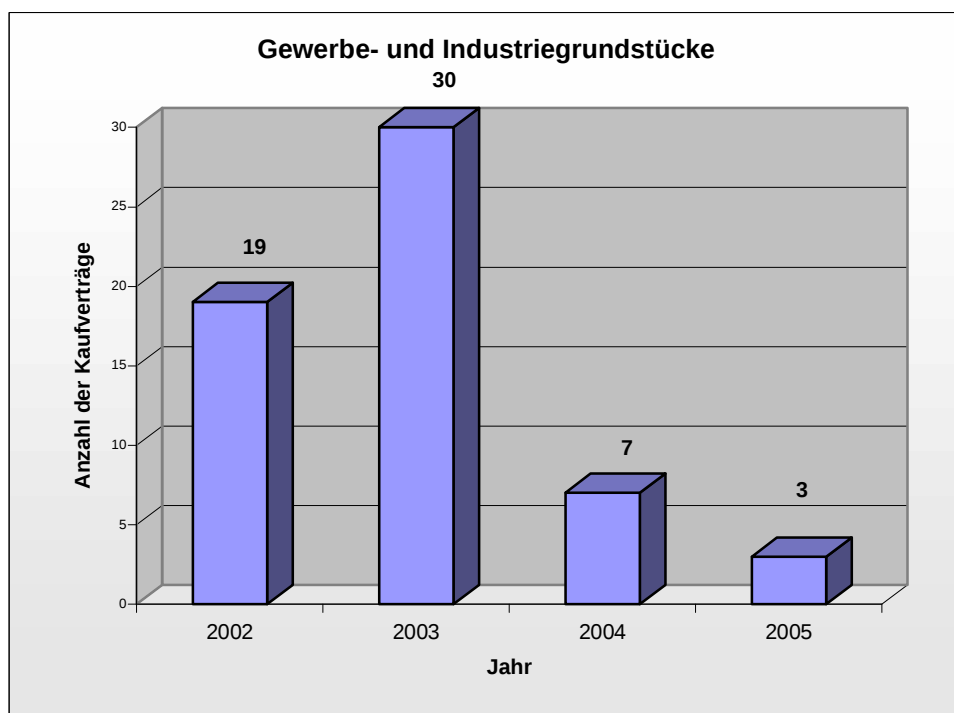


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

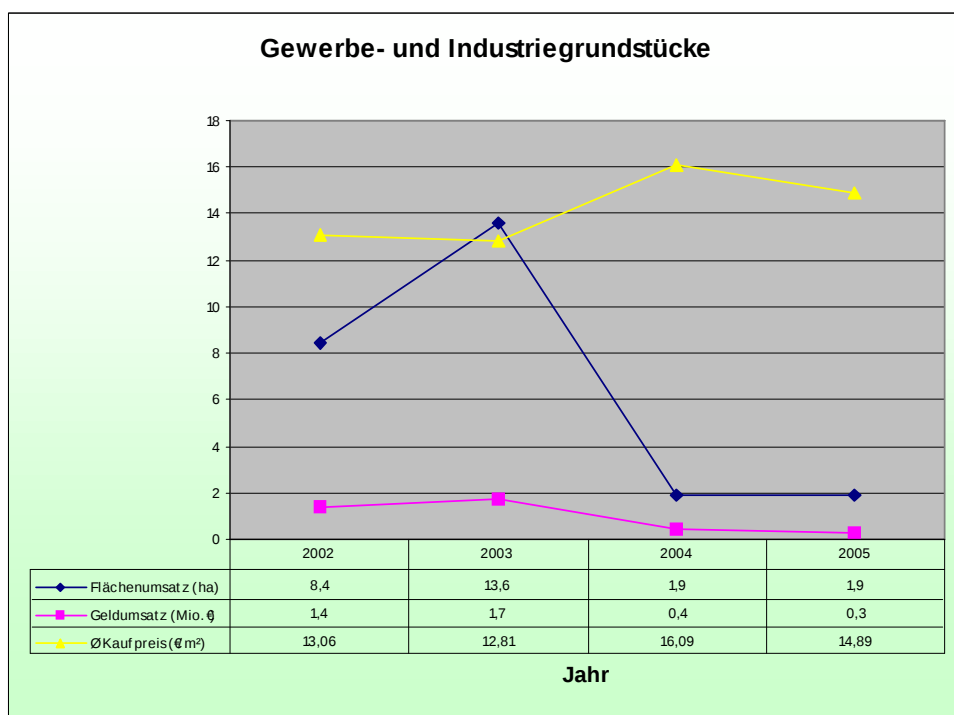


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei der Auswertung der *Gewerbe- und Industriegrundstücke* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe- , Industrie - und Produktion wurden zusammengefasst.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 7 im Vorjahr auf 3 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein Rückgang von 57 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 1,9 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit blieb der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr gleich. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 25 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank um 7,5 % von 16,09 EUR/m<sup>2</sup> auf 14,89 EUR/m<sup>2</sup>. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

### 5.1.3 Werdendes Bauland

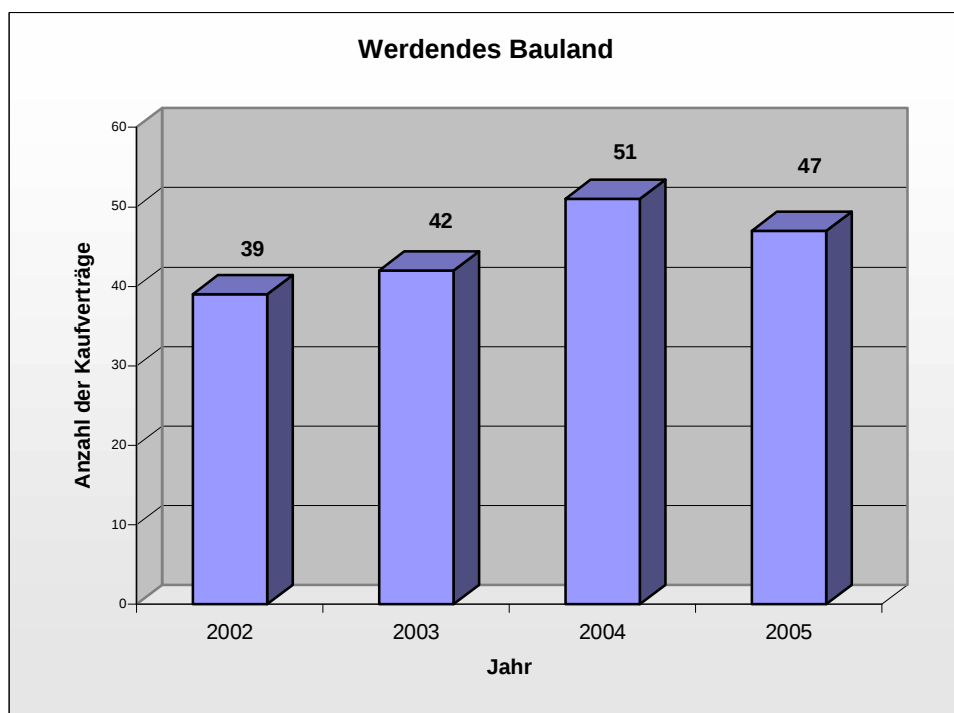


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

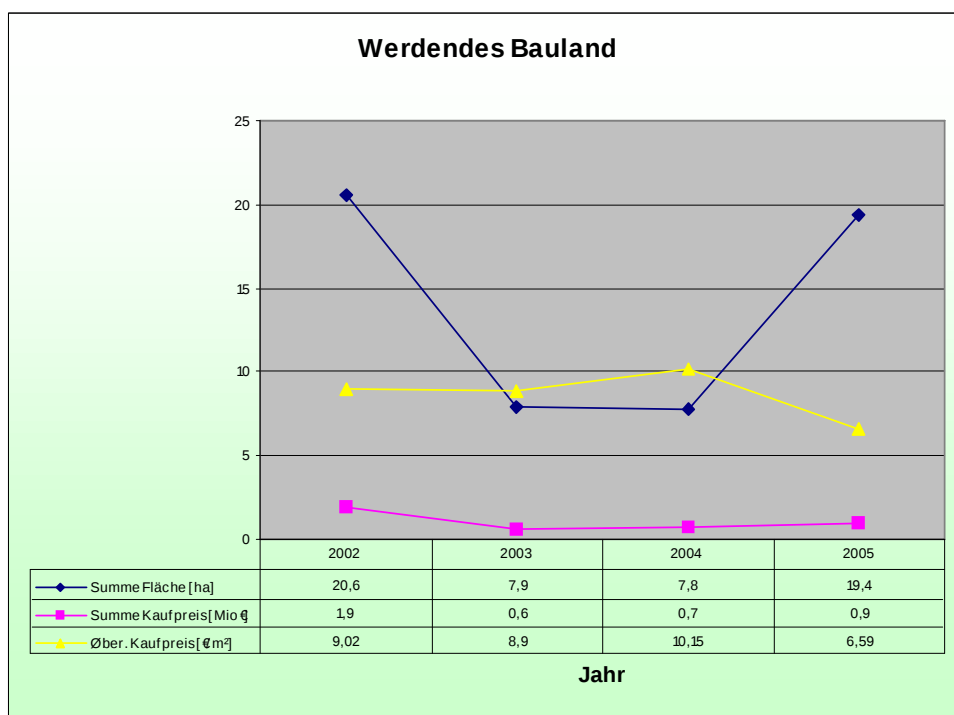


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der Teilmarkt *Werdendes Bauland* umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

Im Berichtsjahr wurden 19,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 150 zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,9 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 30 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen. Er sank von 10,15 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,59 EUR/m<sup>2</sup>.

### 5.1.3.1 Bauerwartungsland

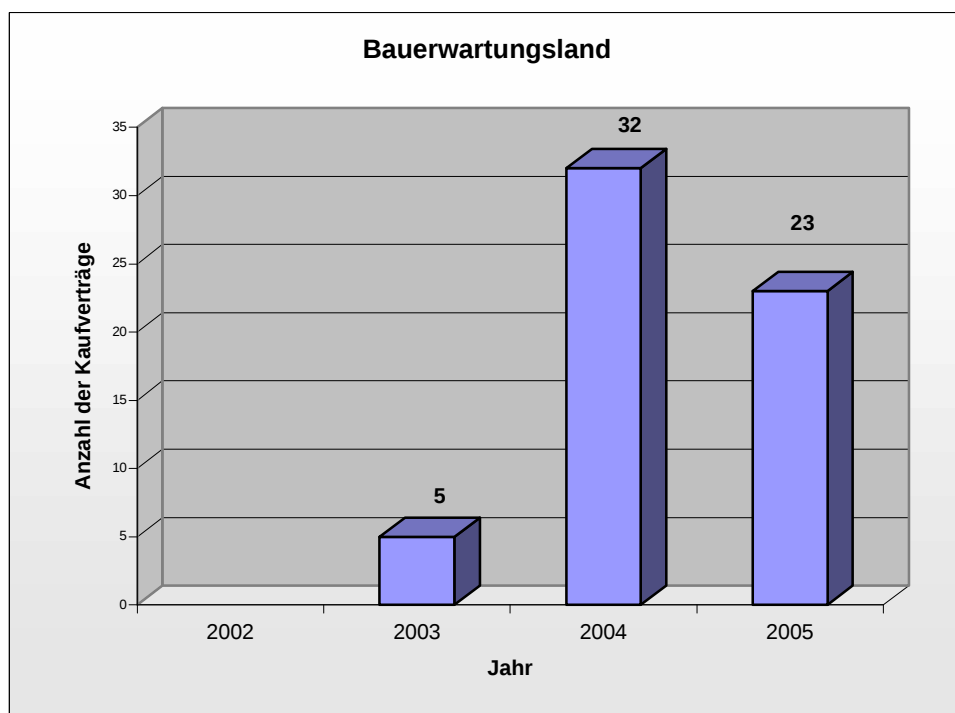


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

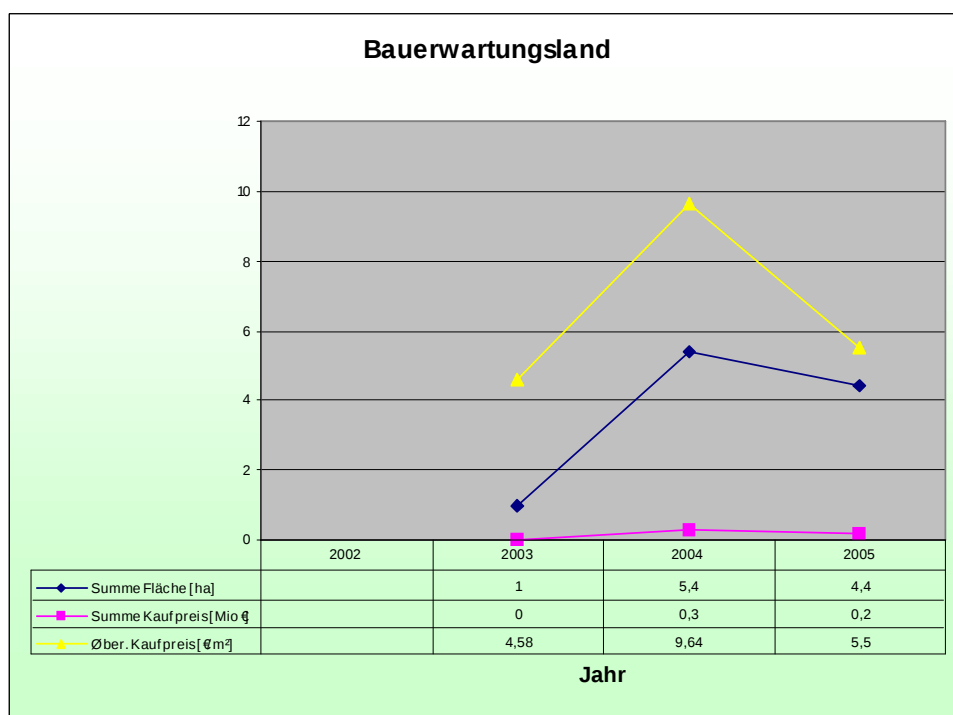


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

### 5.1.3.2 Rohbauland

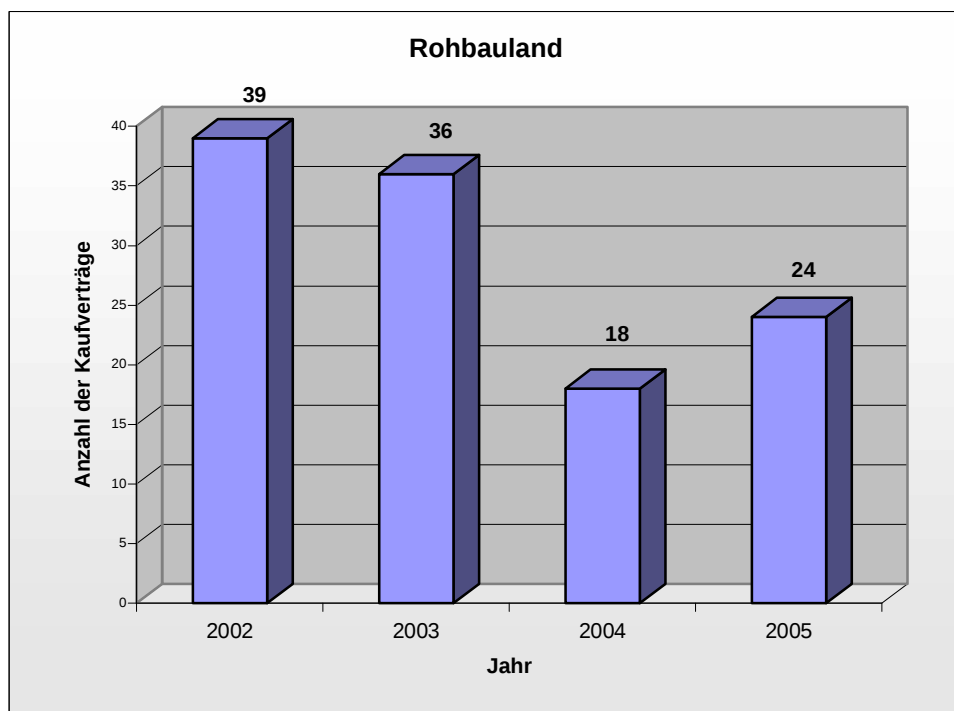


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

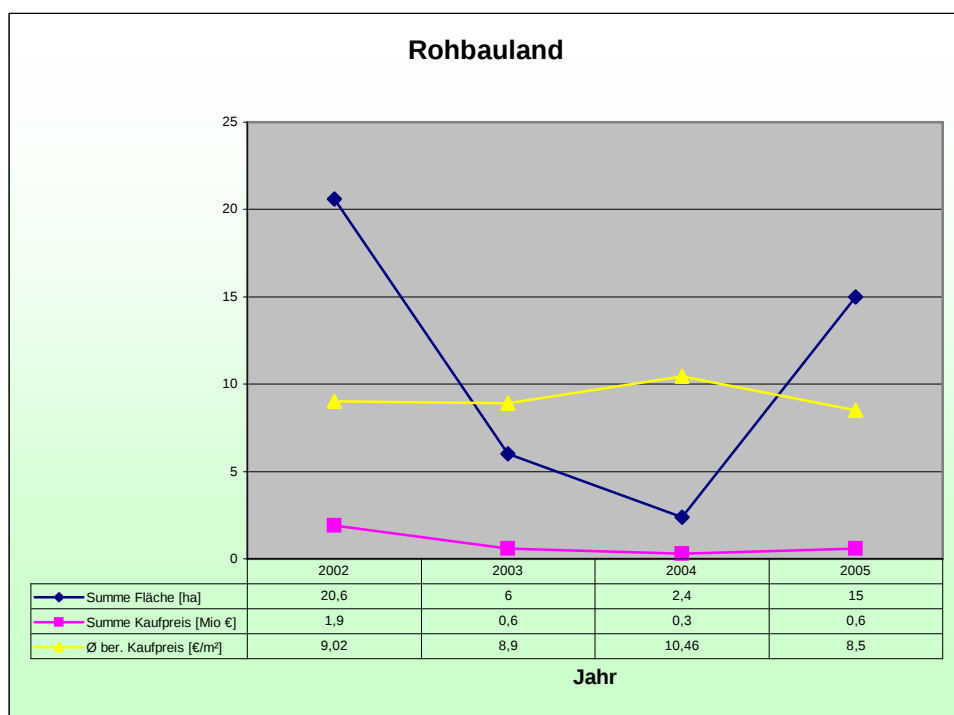


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittliche Kaufpreis sank von 10,46 EUR/m<sup>2</sup> auf 8,50 EUR/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr.

#### 5.1.4 Erholungsgrundstücke

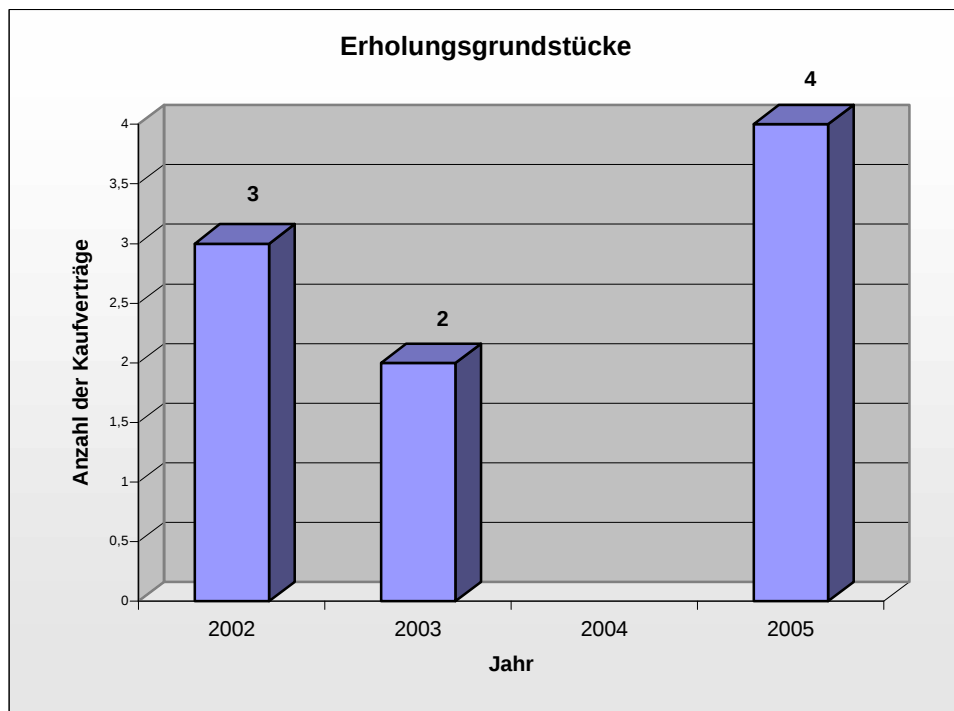


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

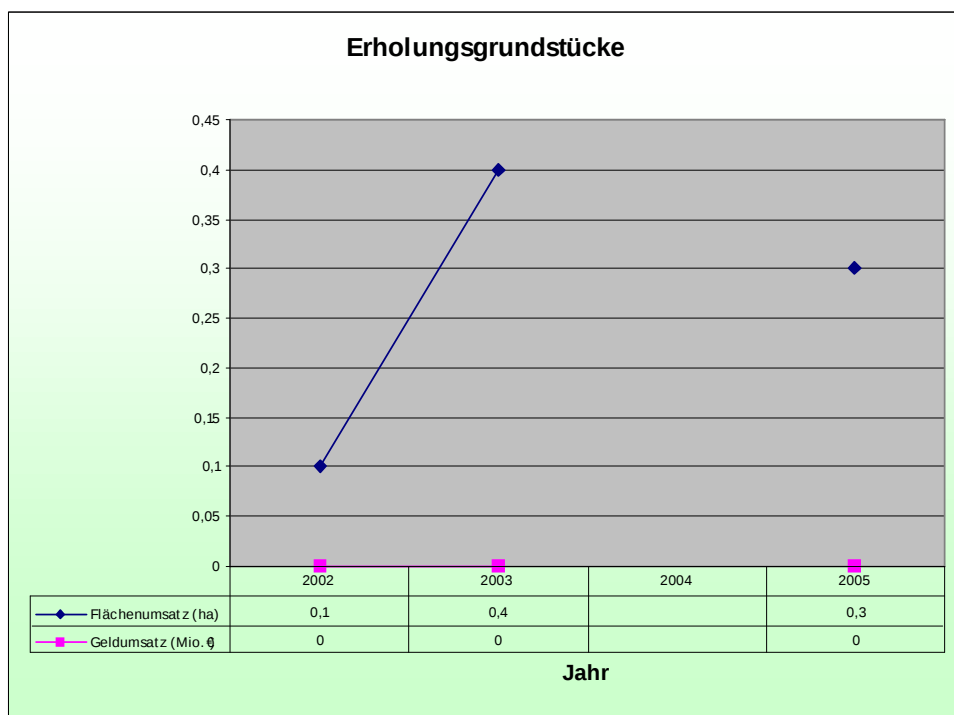


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist so gering, dass eine Auswertung nicht erfolgen kann.

### 5.1.5 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

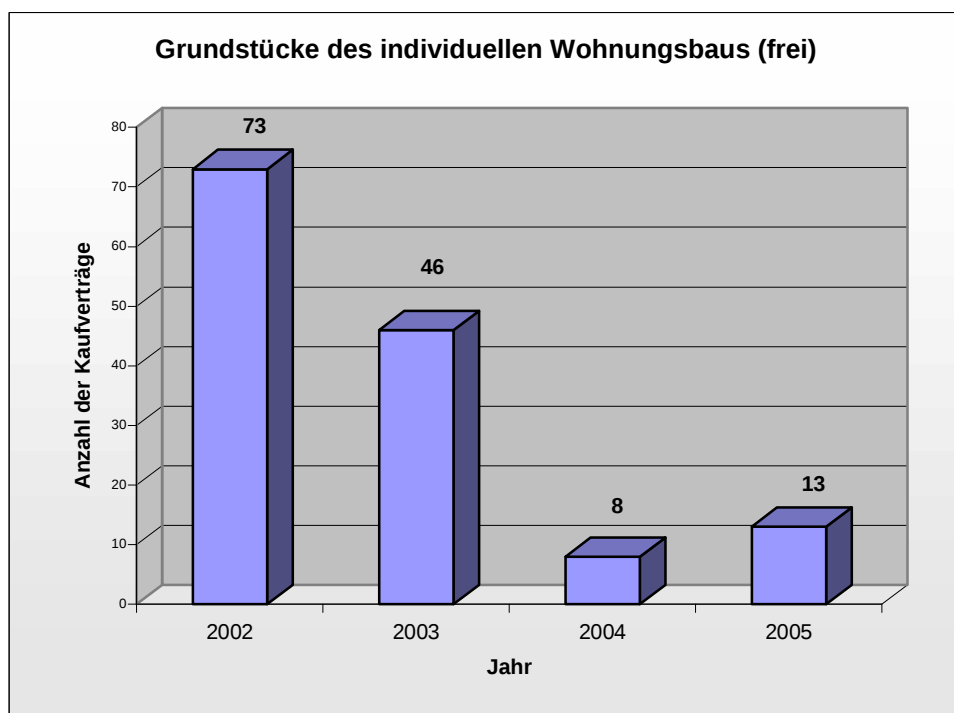


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

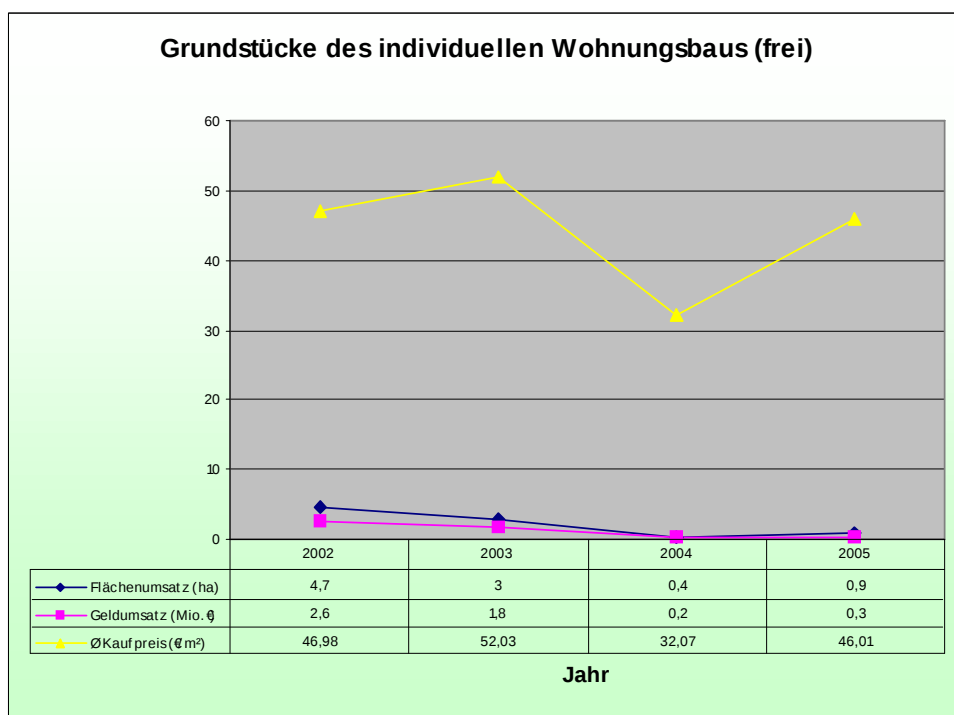


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

## 5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

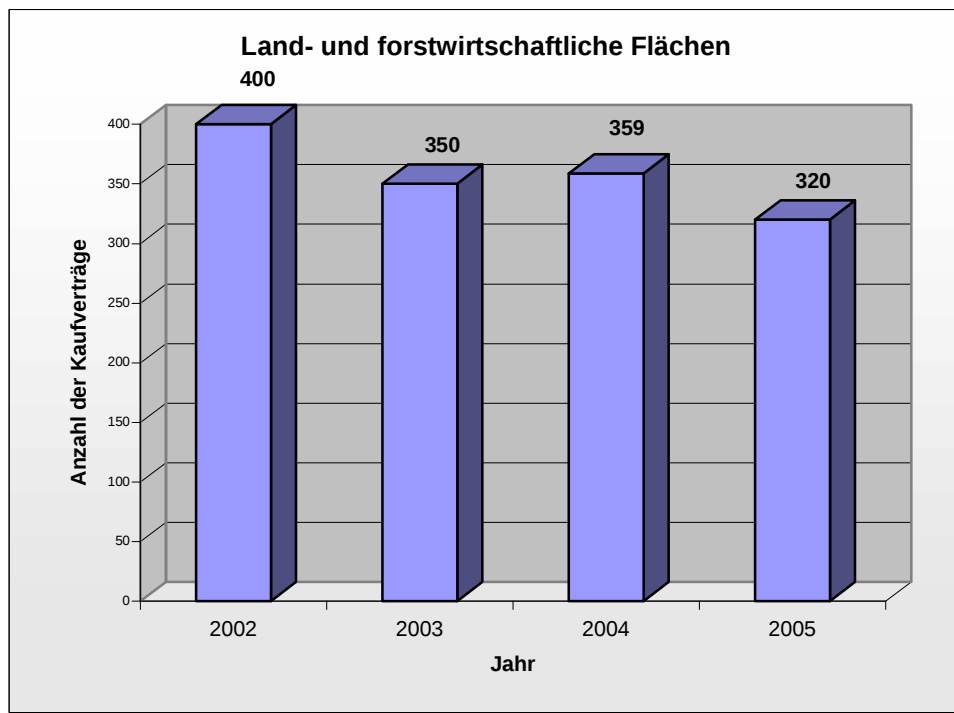


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

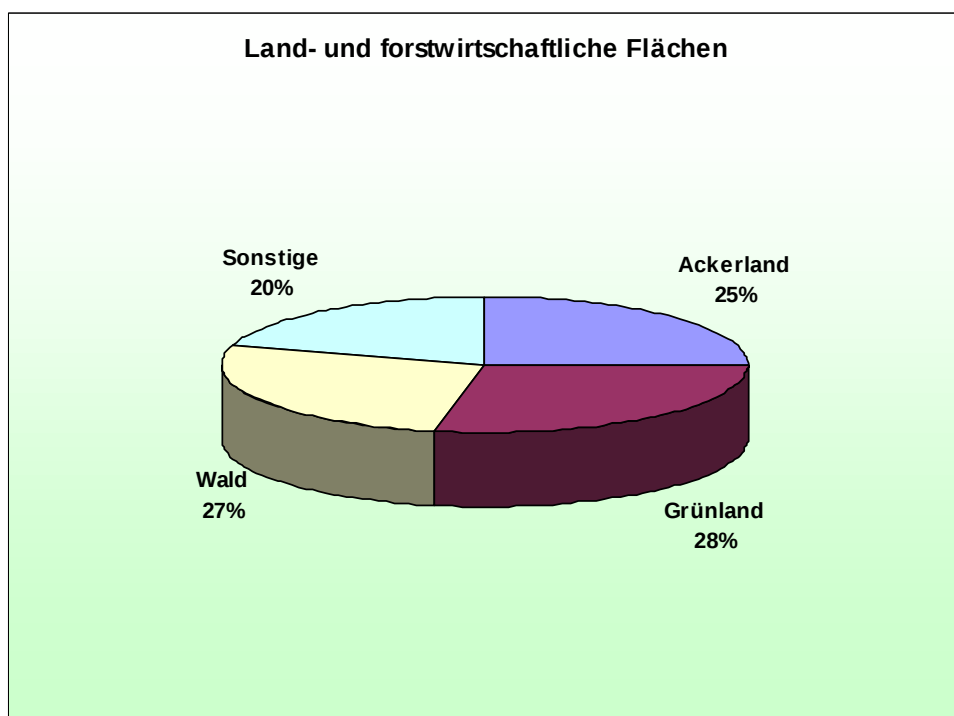


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

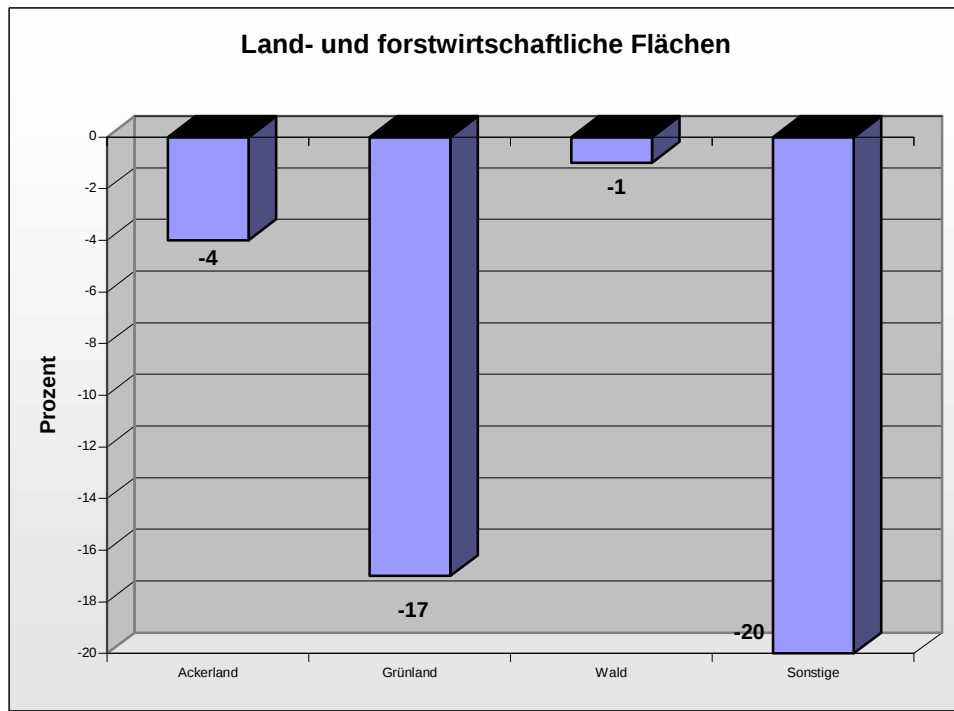


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

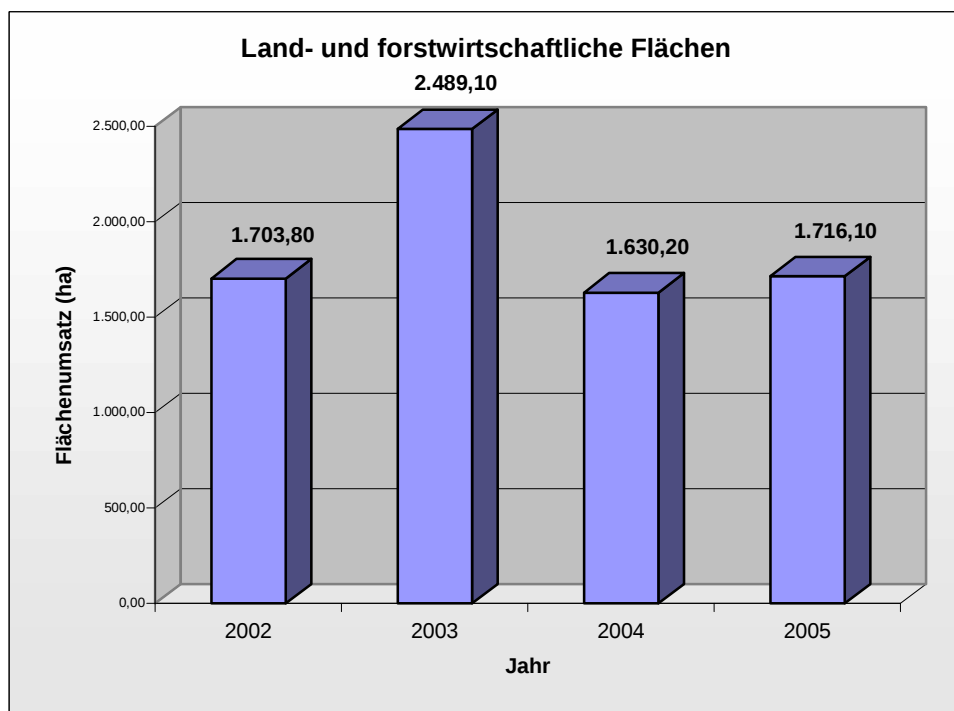


Abb.: Flächenumsatz

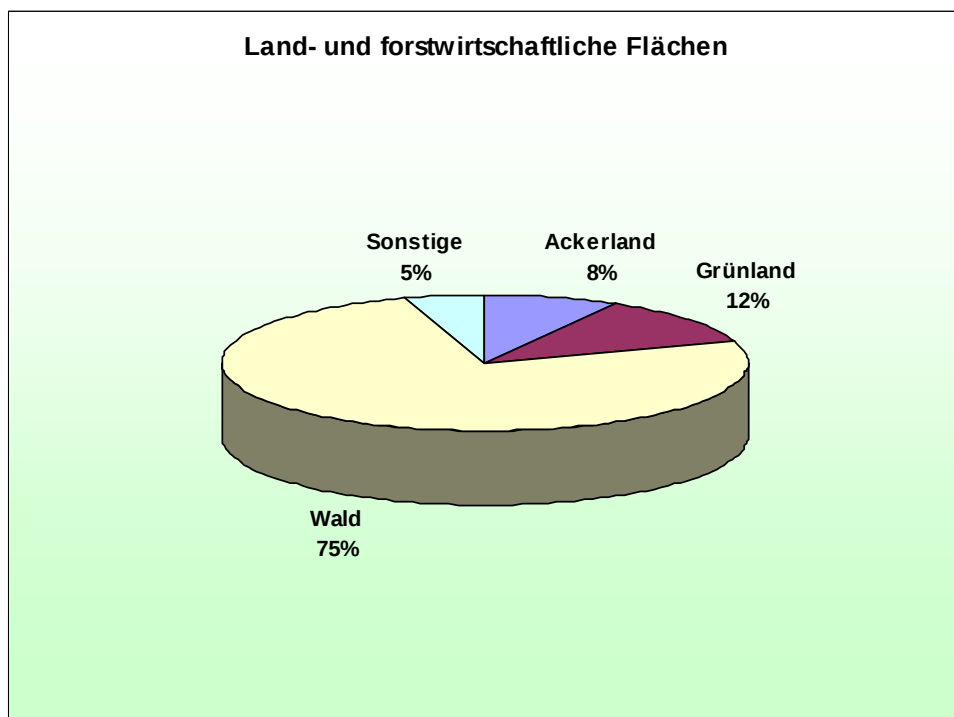


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

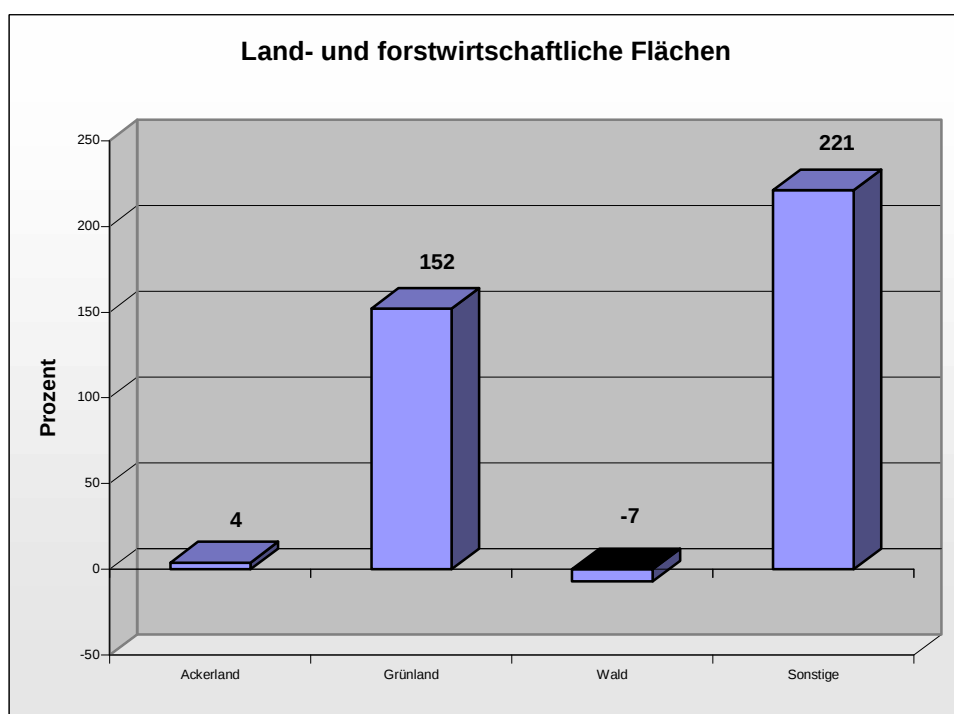


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

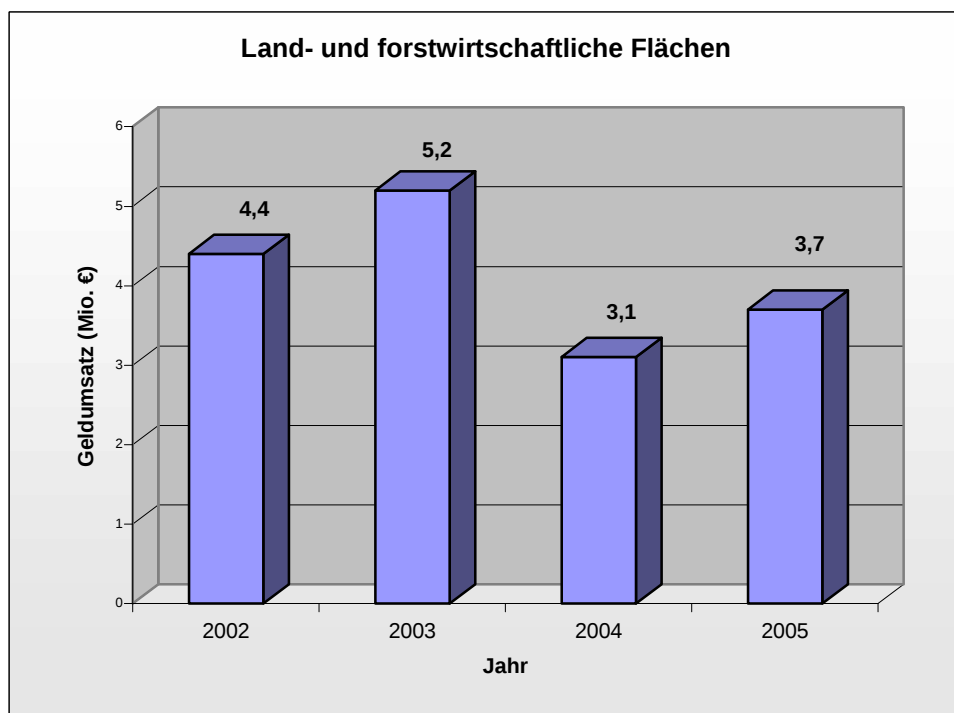


Abb.: Geldumsatz

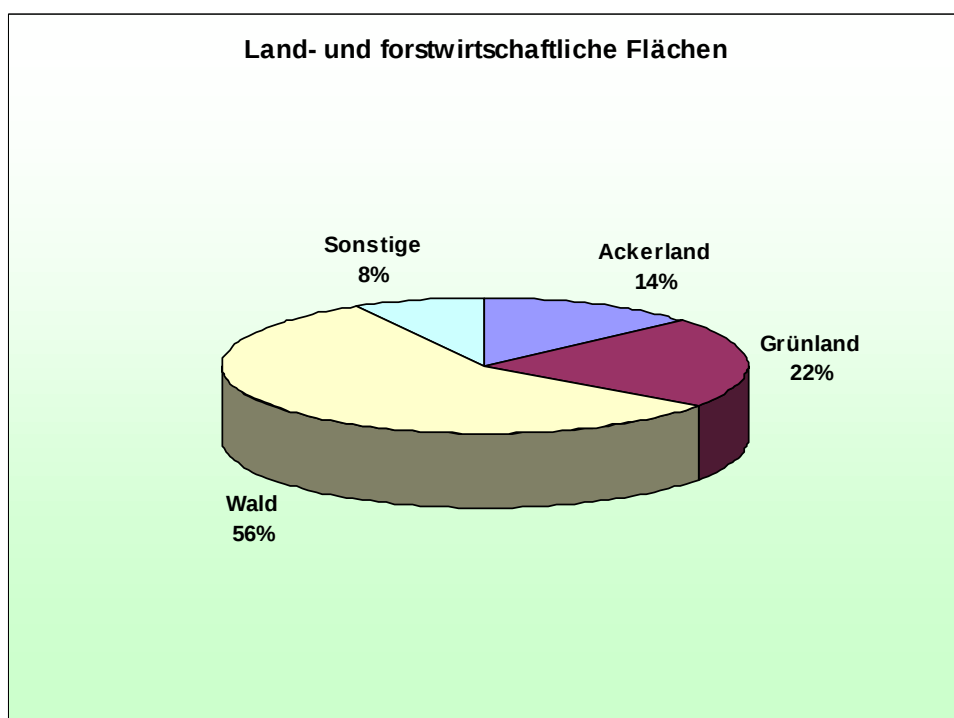
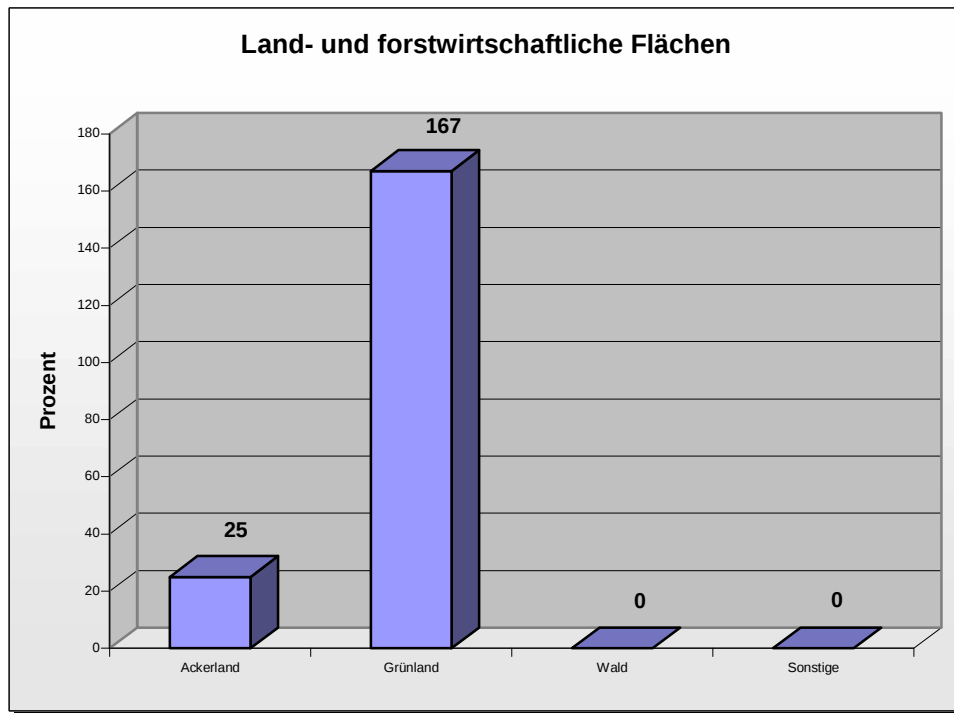


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

Im Teilmarkt *land - und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonstige Flächen (der Land - und Forstwirtschaft )

Die aufgezeigten Diagramme stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Änderung zum Vorjahr sowie den Flächen- und Geldumsatz der *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dar.

Der Flächenumsatz von Ackerland stieg im Vergleich zum Vorjahr an, der Flächenumsatz von Grünland ist etwas gesunken, der Flächenumsatz von Wald ist stark gesunken und der Flächenumsatz der sonstigen Flächen ist gestiegen.

Der Geldumsatz von Ackerland stieg, der Geldumsatz von Grünland ist gleich geblieben und der Geldumsatz von Wald ist stark gefallen.

### 5.2.1 Ackerland

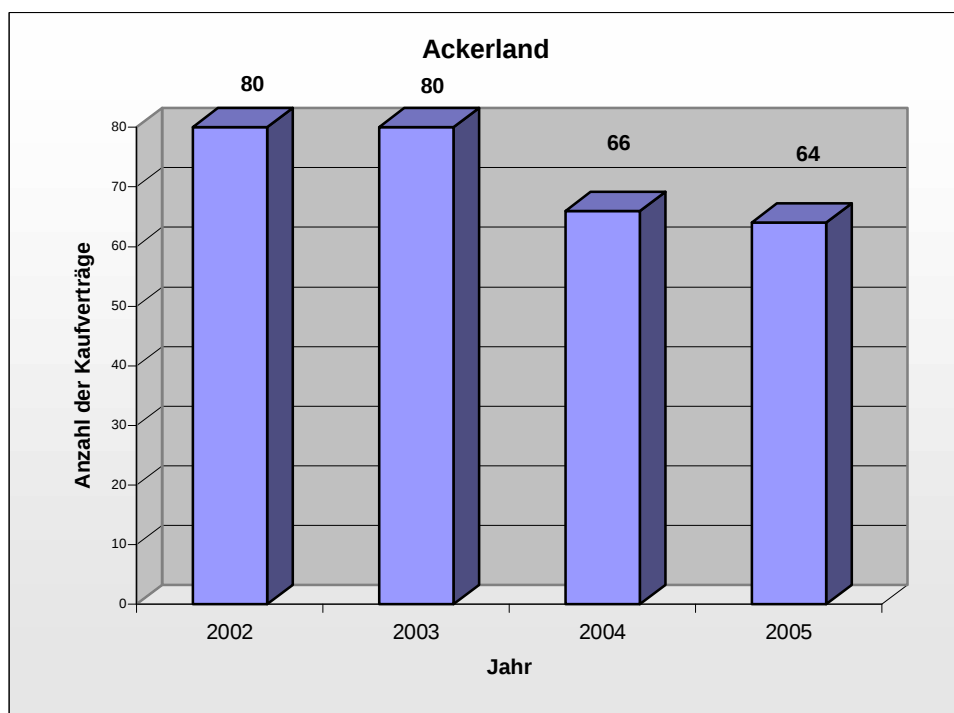


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

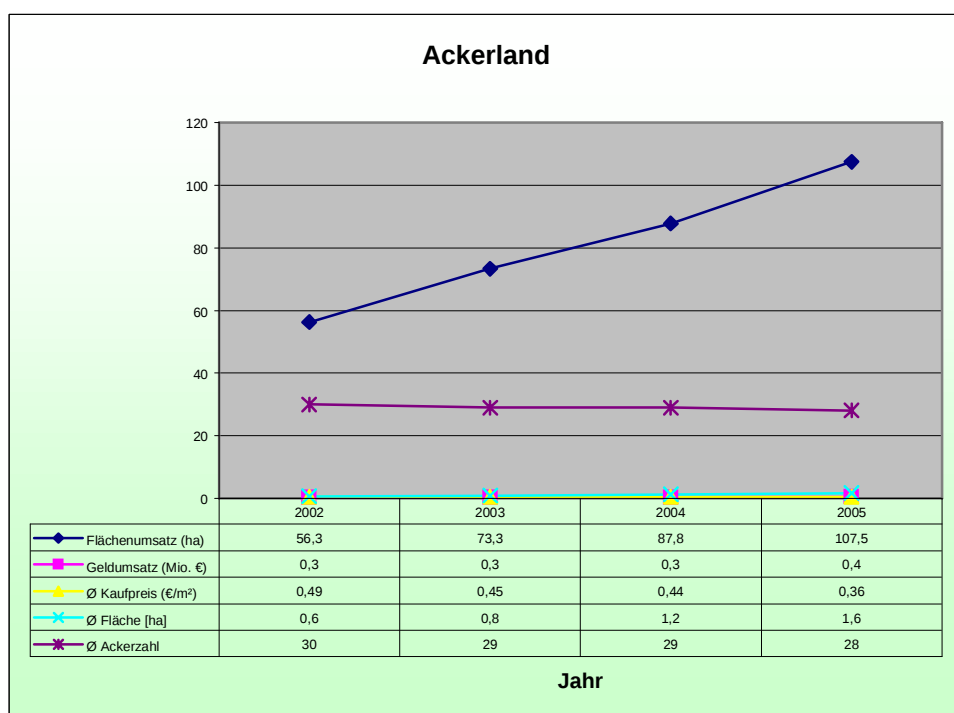


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und die durchschnittliche Ackerzahl des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* blieb mit 66 im Jahr 2004 und 64 im Jahr 2005 fast gleich. Der Flächenumsatz mit 107,5 ha ist um 22,4 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,44 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 auf 0,36 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2005 gefallen.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl kann nicht nachgewiesen werden.

## 5.2.2 Grünland

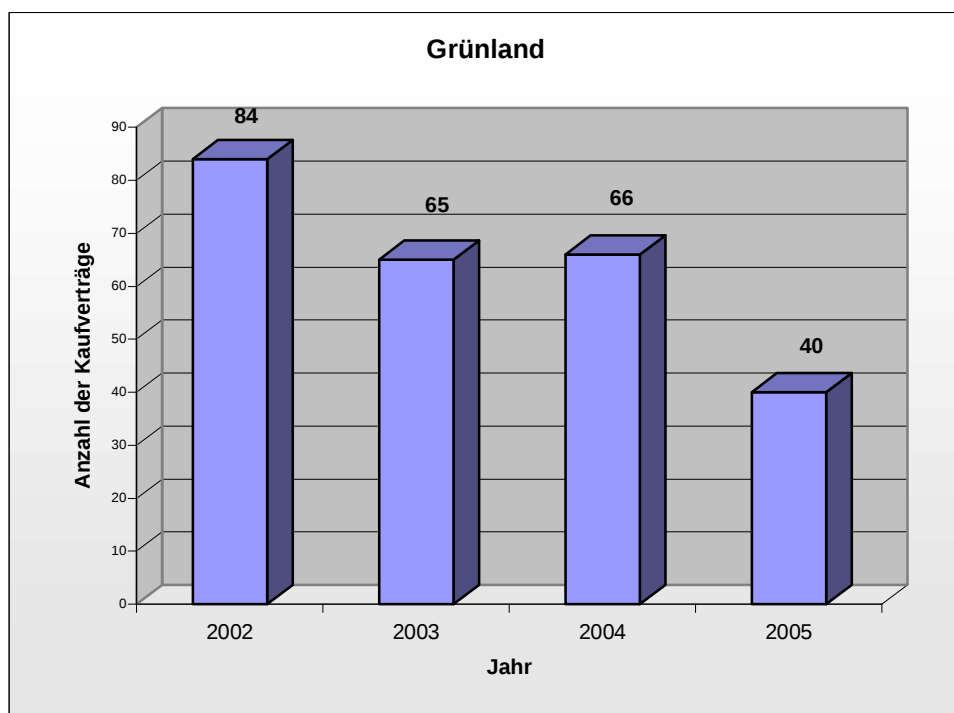


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

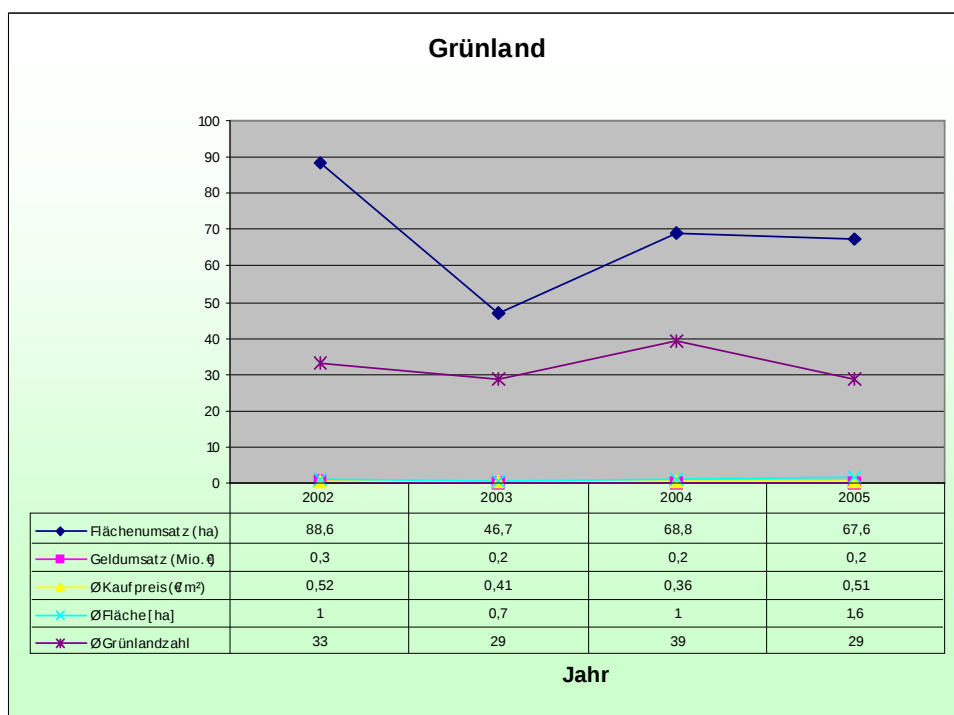


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehende Tabelle einschließlich Diagramm stellt den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und die durchschnittliche Grünlandzahl des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* sank von 66 im Jahr 2004 auf 40 im Jahr 2005. Der Flächenumsatz mit 67,6 ha ist von 68,8 im Jahr 2004 gefallen; der Geldumsatz mit 0,2 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,36 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 auf 0,51 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Eine direkte Abhängigkeit des Grundstückspreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

### 5.2.3 Forst

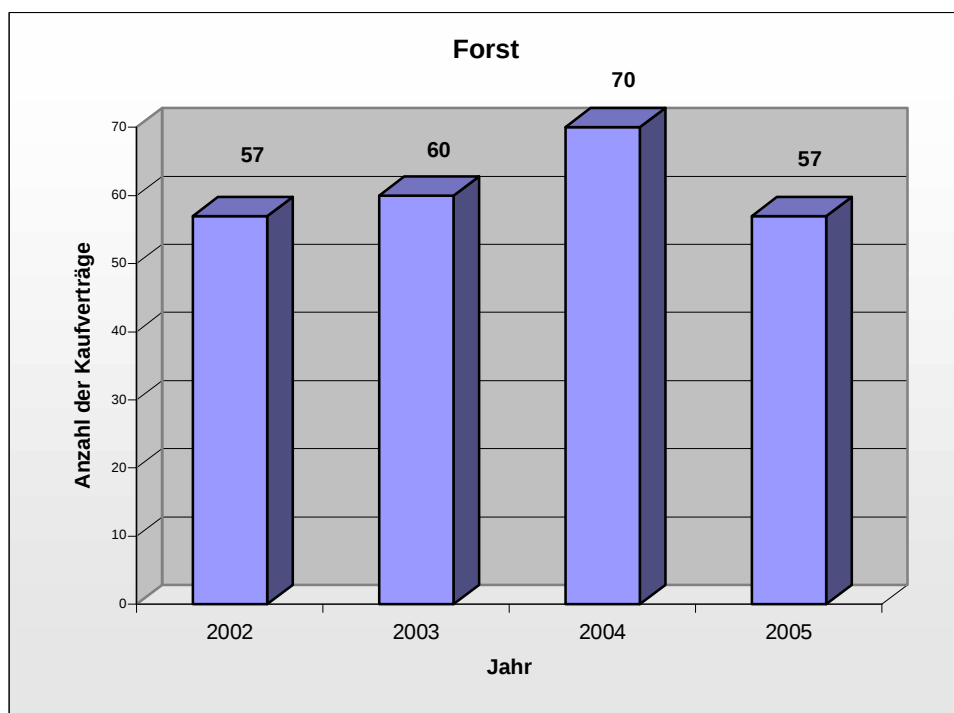


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

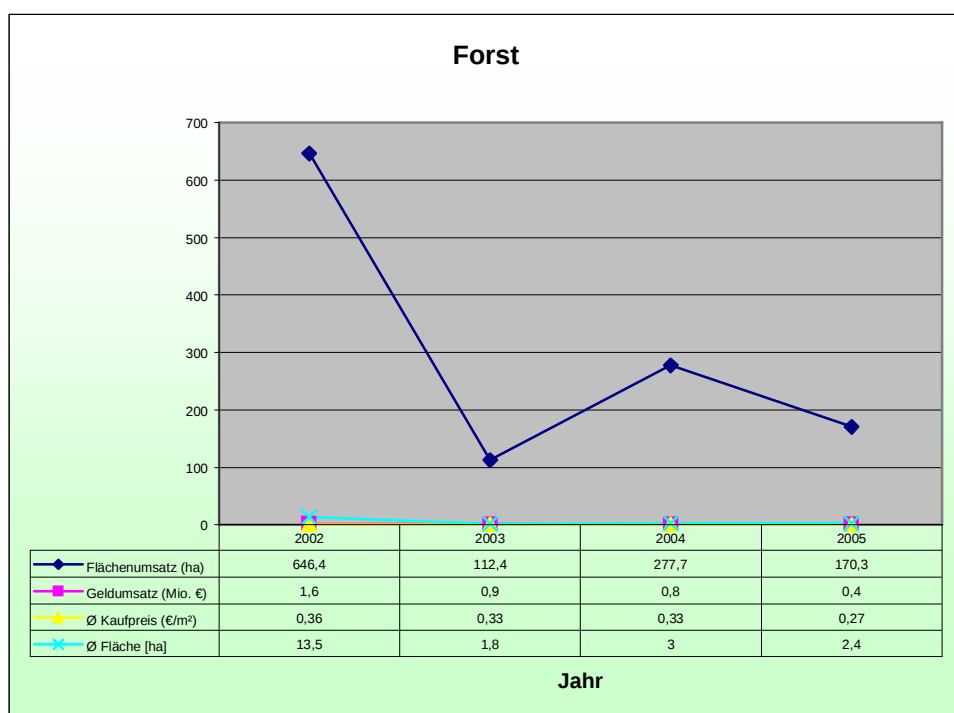


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehende Tabelle einschließlich Diagramm stellt den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen sank im Vergleich zum Vorjahr um 18,5 %. Der Flächenumsatz mit 170,3 ha ist von 277,7 ha im Jahr 2004 gesunken; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr mit 0,8 Mio EUR um die Hälfte gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,33 €/m<sup>2</sup> auf 0,27 €/m<sup>2</sup> gefallen.

### 5.3 Sonstige Flächen

#### 5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

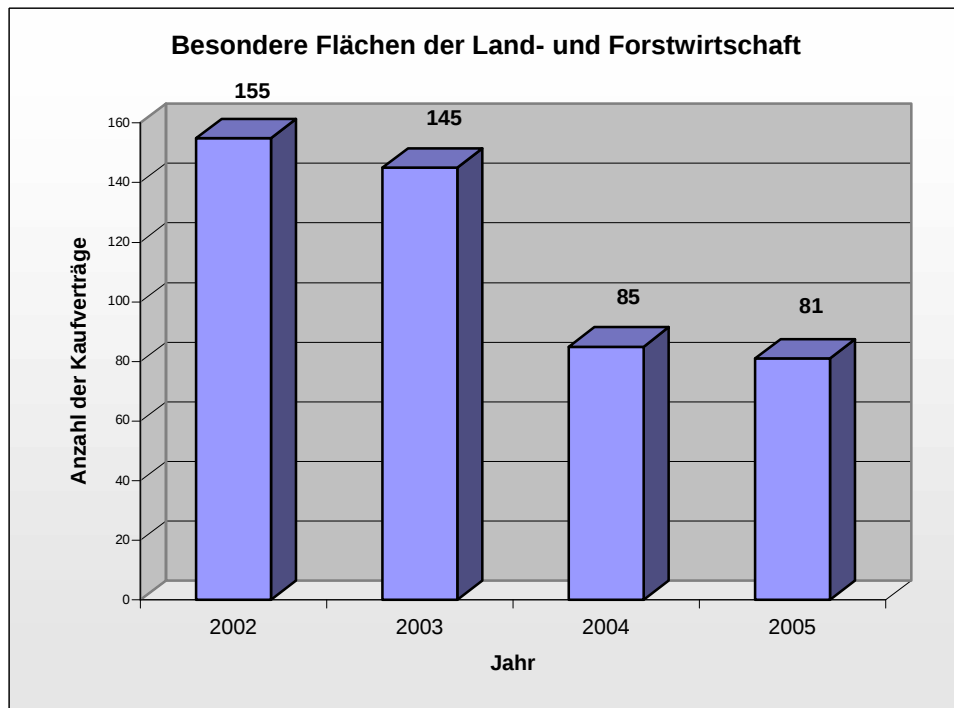


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

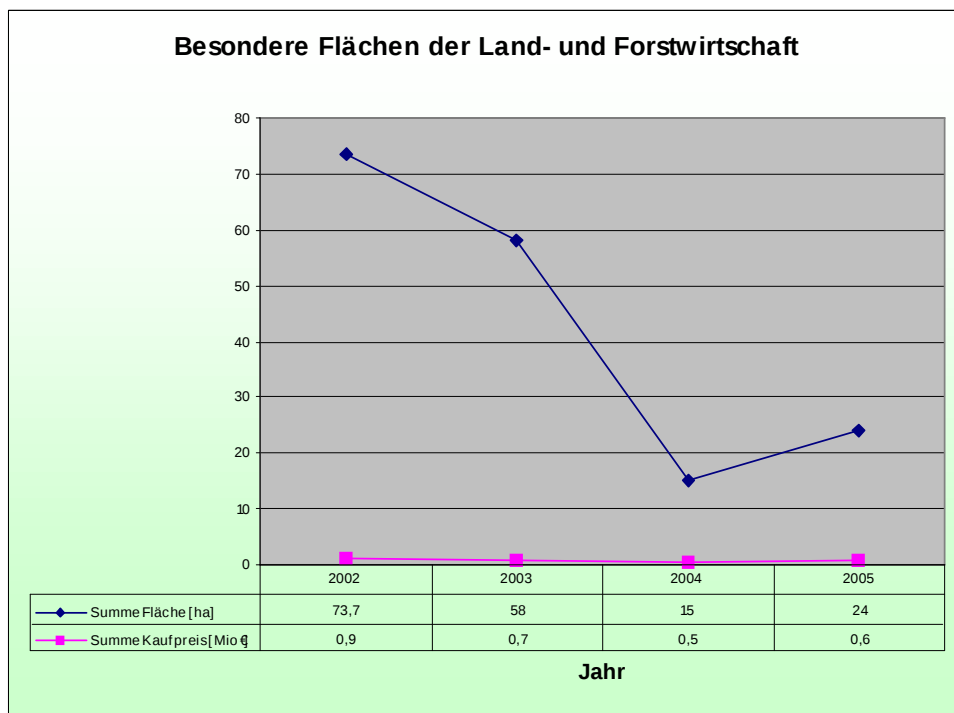


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

*Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft* sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

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

Die Anzahl der Kaufverträge ist von 85 im Jahr 2004 auf 81 im Jahr 2005 leicht gesunken. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr von 15 ha auf 24 ha gestiegen; der Geldumsatz erhöhte sich ebenfalls von 0,5 Mio EUR auf 0,6 Mio EUR.

### 5.3.1.1 Gärten

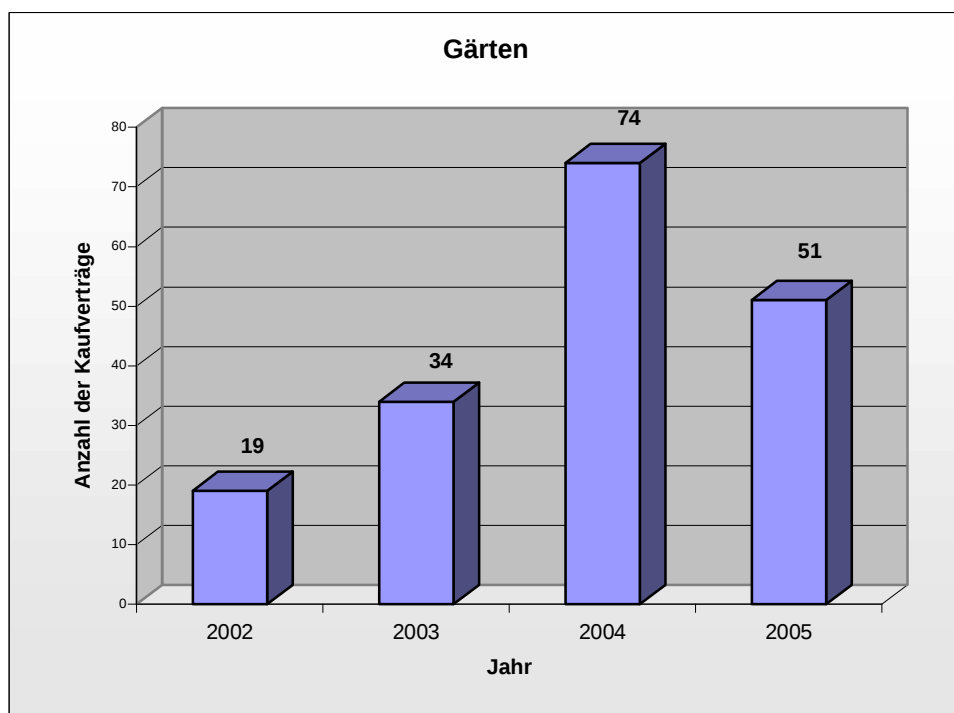


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

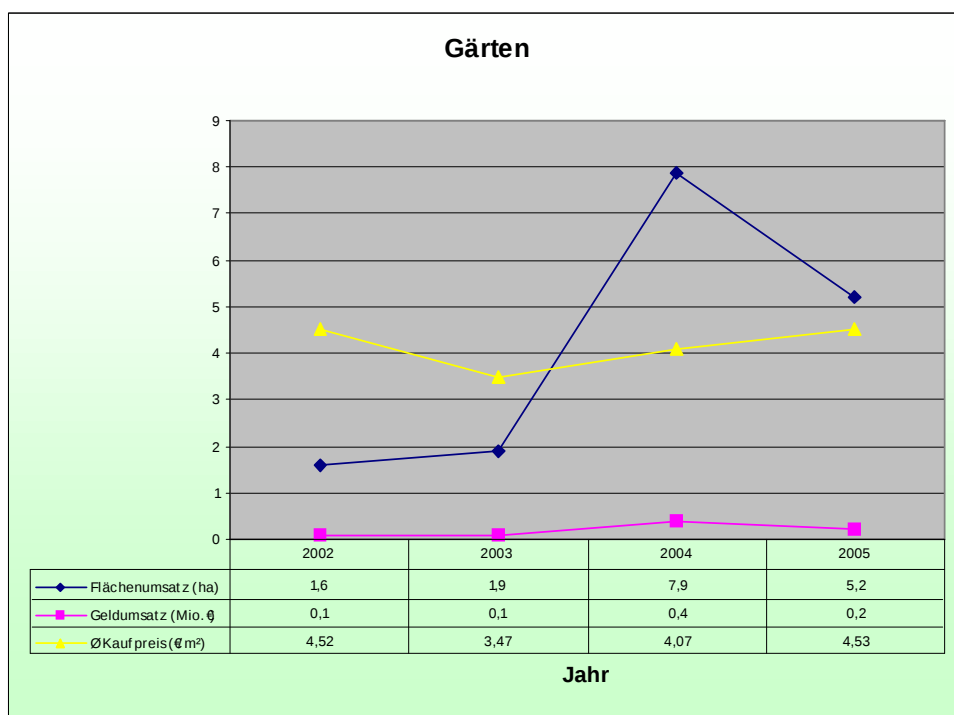


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Verkäufe von Gärten ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um ca. 31 % gefallen, der durchschnittliche Kaufpreis ist hingegen gestiegen.

### 5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

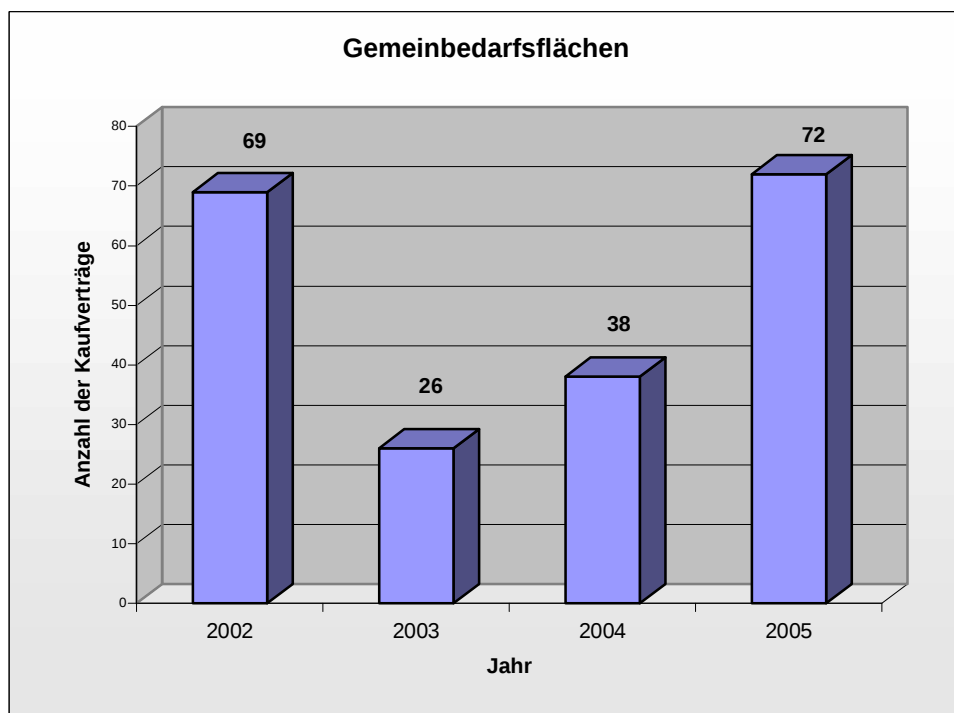


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

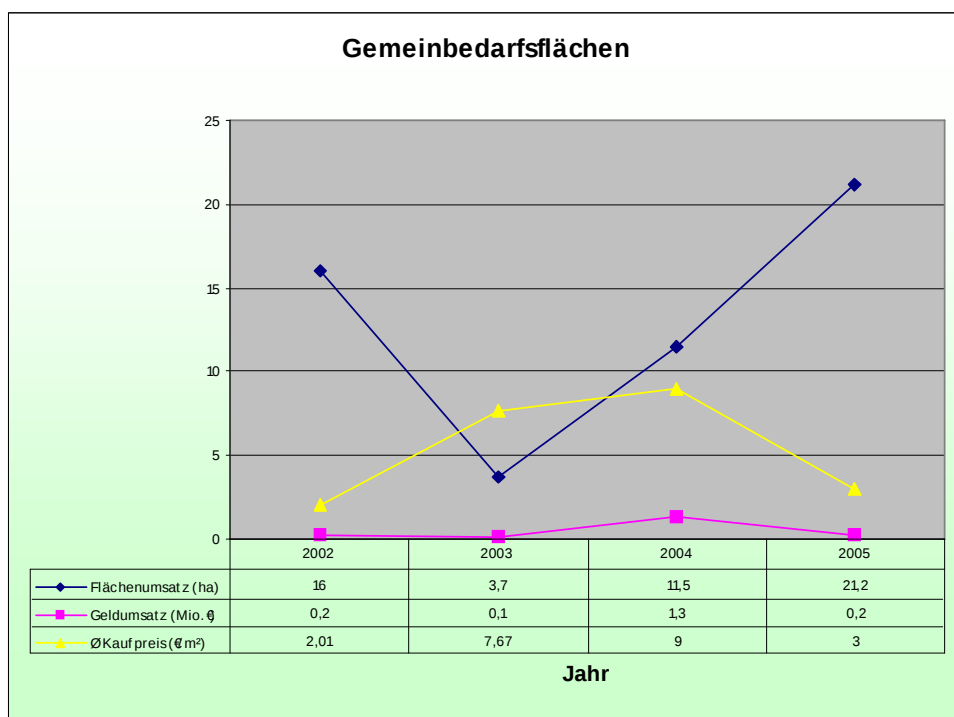


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

6 Bebaute Grundstücke

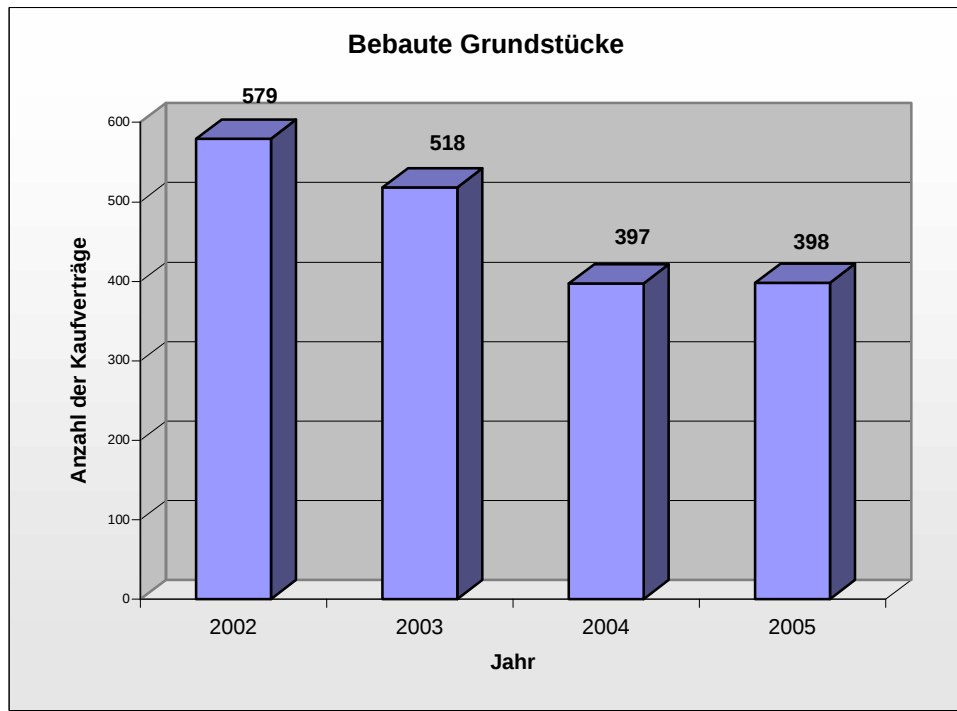


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

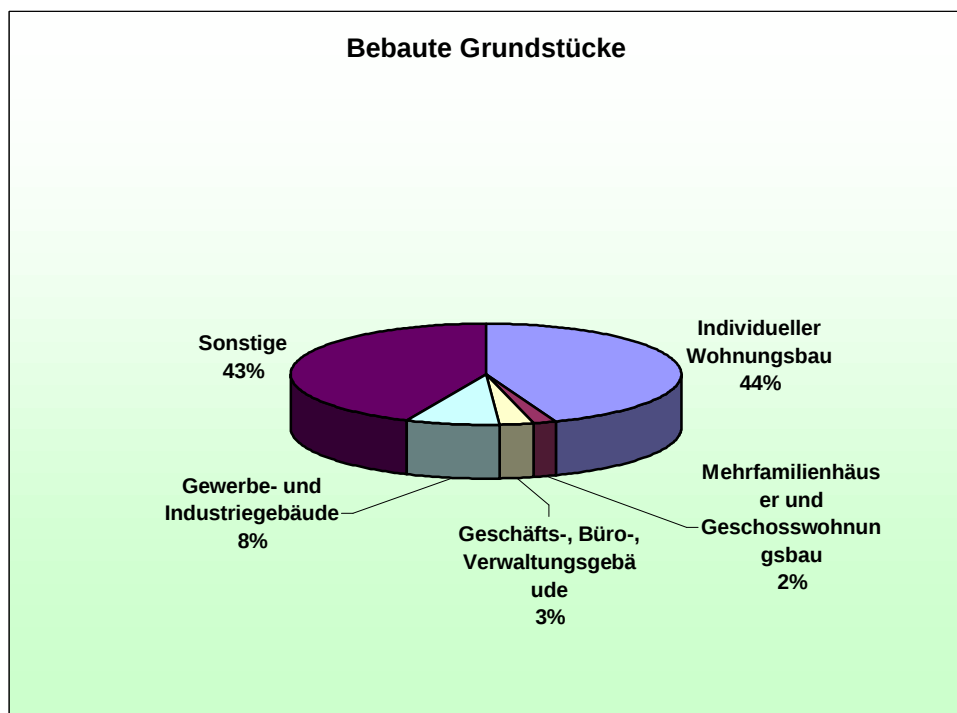


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

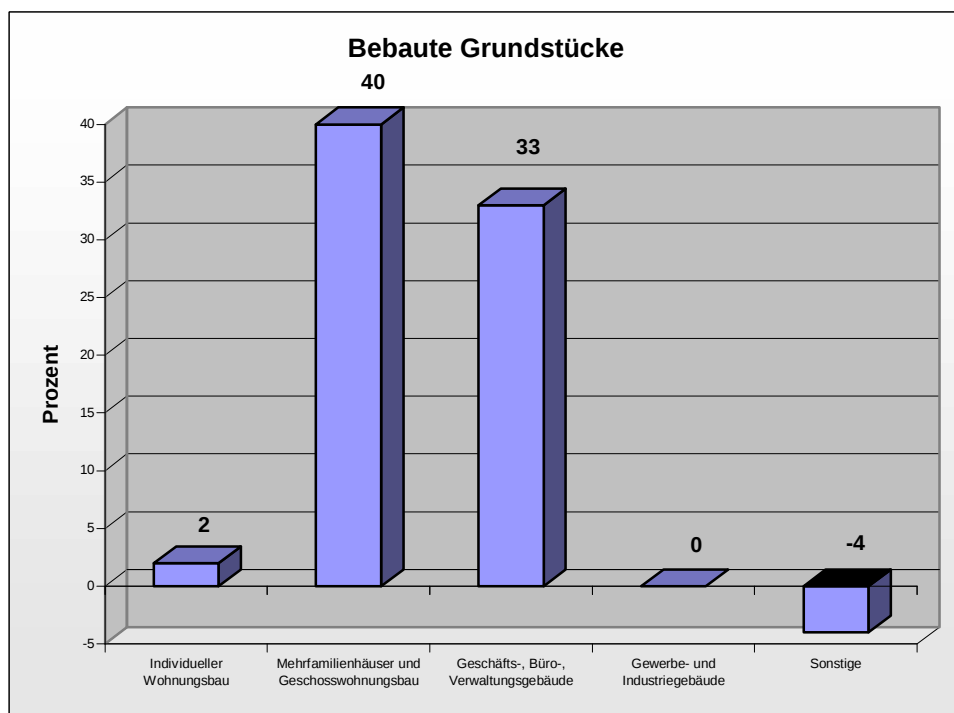


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

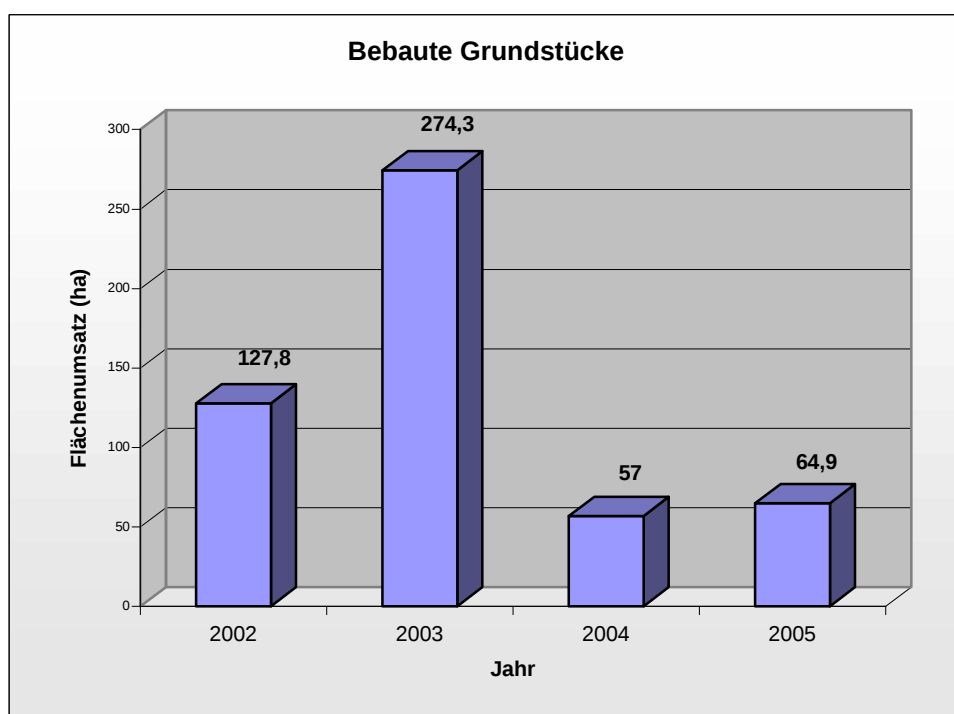


Abb.: Flächenumsatz

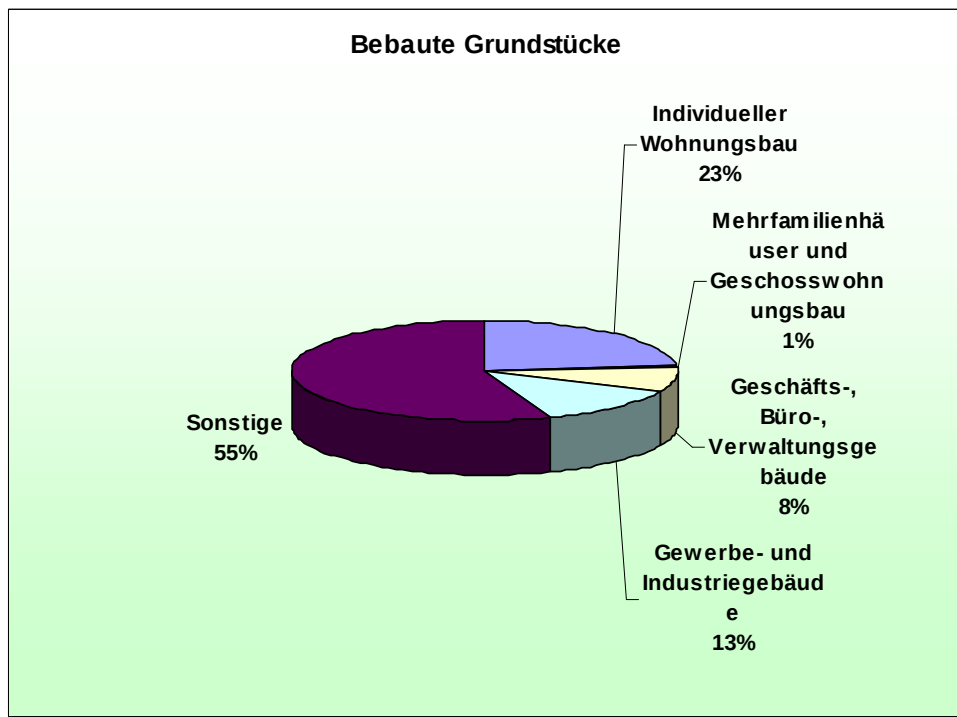


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

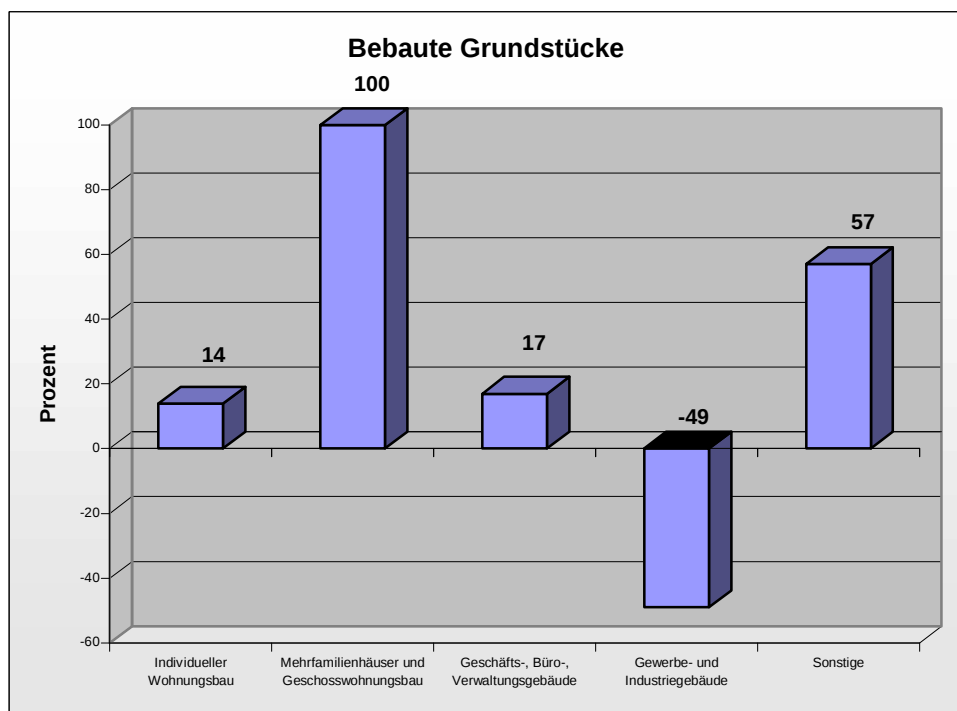


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

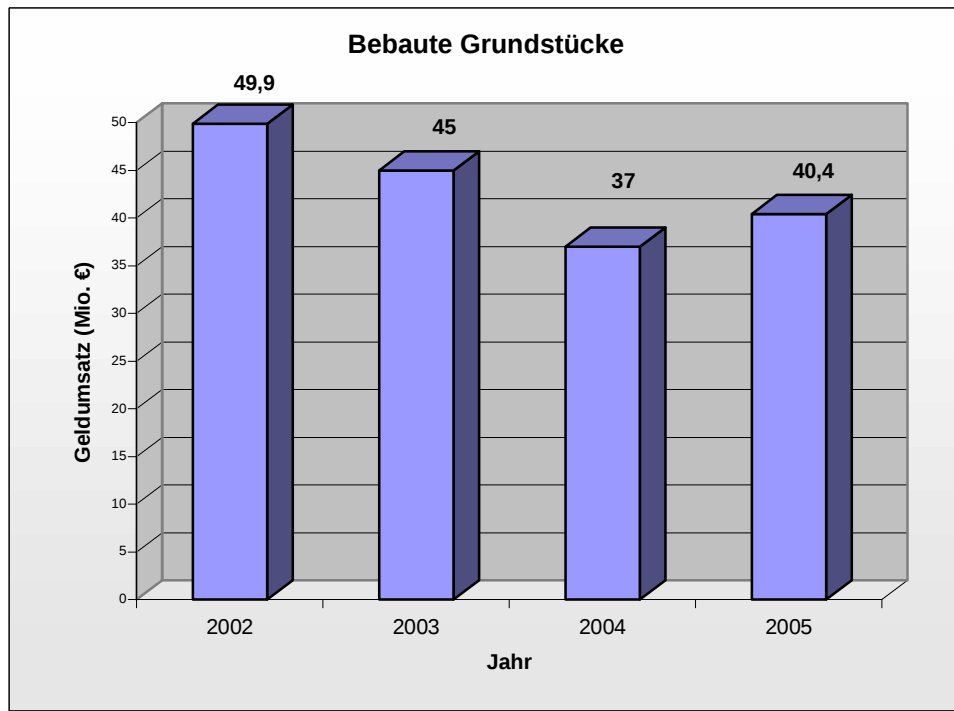


Abb.: Geldumsatz

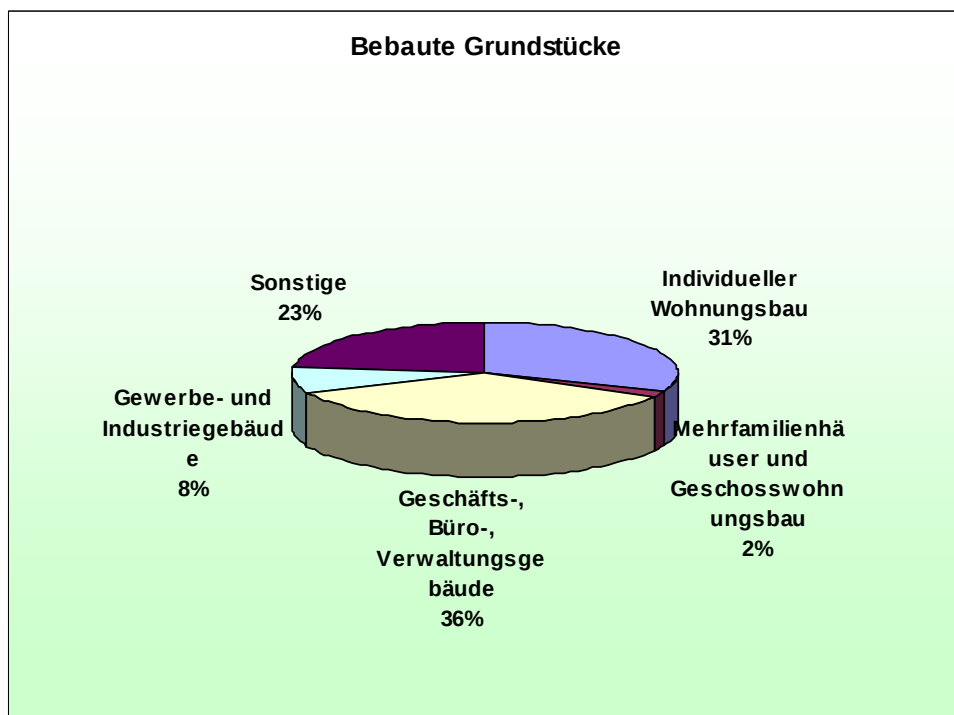
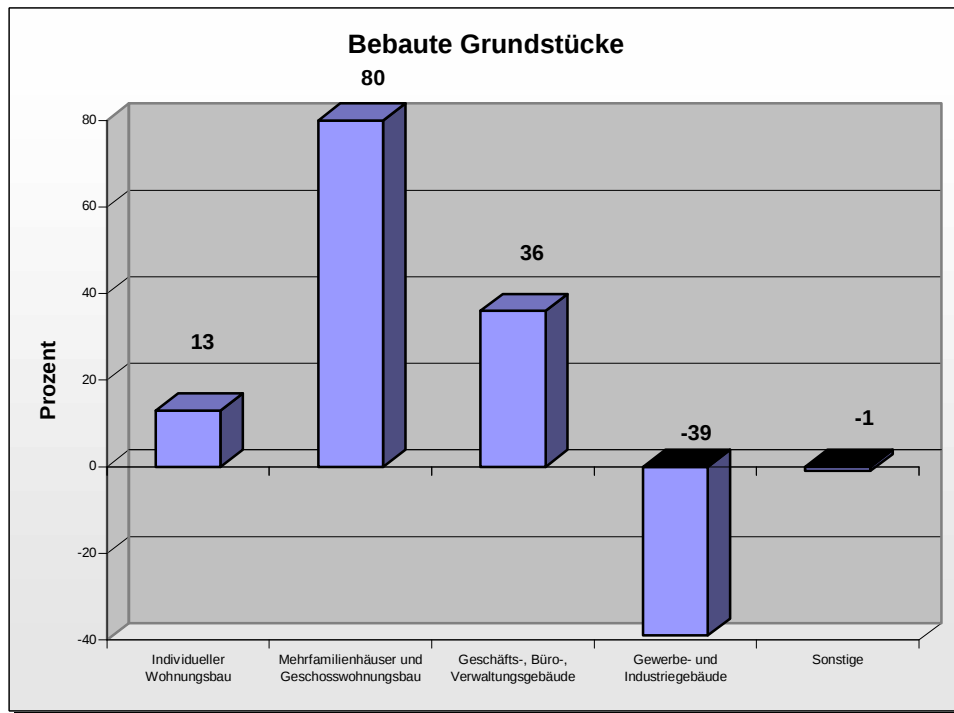


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

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

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

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt.

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist keine Veränderung zum Vorjahr zu verzeichnen.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Beim Geldumsatz ist bei Gewerbe- und Industriebauten ein Rückgang zu verzeichnen, in den anderen Teilmärkten ist ein Anstieg zu erkennen.

## 6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 1975, ohne Neubauten
- Baujahre 1950-1974
- Baujahre bis 1949

Kauffälle, bei denen die Nutz- bzw. Wohnflächen bekannt waren, liegen nur in sehr geringem Umfang vor, so dass eine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche nur selten erfolgen konnte.

### 6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|
| <b>2005</b> | 3                   |     | 153.163               |         | 357                         |       |
|             | min                 | max | 129.990               | 181.000 | 255                         | 357   |
| <b>2004</b> |                     |     |                       |         |                             |       |
|             | min                 | max |                       |         |                             |       |
| <b>2003</b> | 2                   |     | 181.500               |         | 582                         |       |
|             | min                 | max | 145.000               | 218.000 | 440                         | 723   |
| <b>2002</b> | 5                   |     |                       |         | 1.052                       |       |
|             | min                 | max | 50.000                | 105.000 | 518                         | 1.205 |
|             |                     |     |                       |         |                             |       |

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

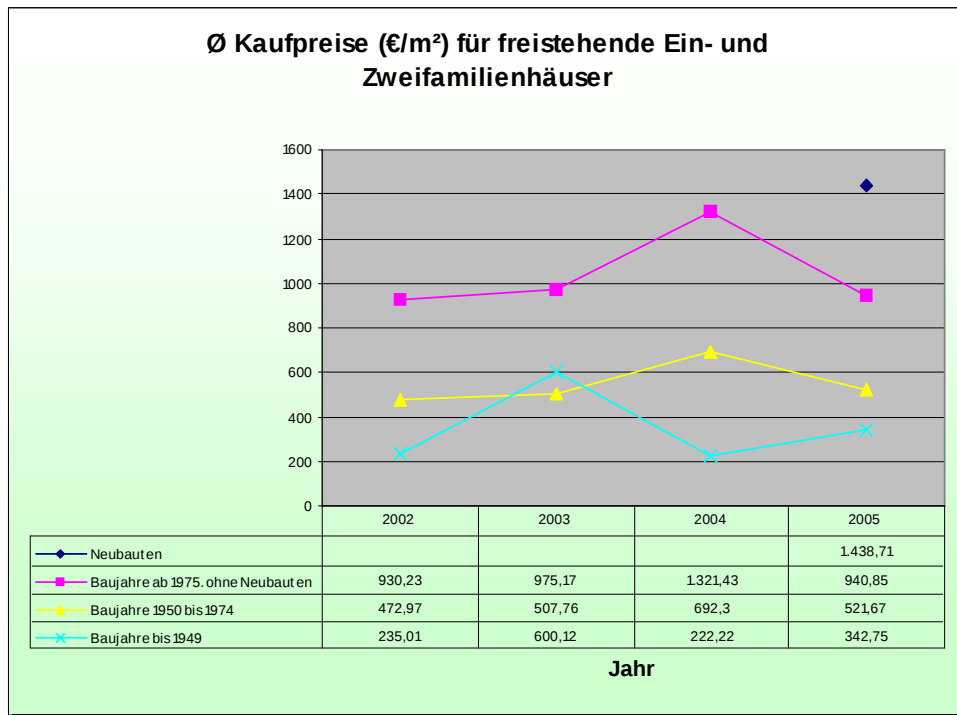
|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|
| <b>2005</b> | 25                  |     | 124.179               |         | 673                         |       |
|             | min                 | max | 19.854                | 198.000 | 263                         | 1.717 |
| <b>2004</b> | 31                  |     | 121.333               |         | 720                         |       |
|             | min                 | max | 30.000                | 200.000 | 340                         | 1.886 |
| <b>2003</b> | 52                  |     | 115.766               |         | 586                         |       |
|             | min                 | max | 20.000                | 252.500 | 210                         | 1.472 |
| <b>2002</b> | 46                  |     | 118.426               |         | 823                         |       |
|             | min                 | max | 15.000                | 192.000 | 253                         | 1.902 |
|             |                     |     |                       |         |                             |       |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|
| <b>2005</b> | 27                  |     | 74.333                |         | 755                         |       |
|             | min                 | max | 21.000                | 265.000 | 360                         | 1.821 |
| <b>2004</b> | 26                  |     | 64.333                |         | 680                         |       |
|             | min                 | max | 15.000                | 150.000 | 201                         | 1.526 |
| <b>2003</b> | 56                  |     | 54.771                |         | 667                         |       |
|             | min                 | max | 5.000                 | 220.000 | 327                         | 1.893 |
| <b>2002</b> | 76                  |     | 71.063                |         | 789                         |       |
|             | min                 | max | 4.000                 | 275.000 | 247                         | 1.847 |
|             |                     |     |                       |         |                             |       |

## Baujahre bis 1949

|      | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       |
|------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|
| 2005 | 43                  |     | 41.703                |         | 781                         |       |
|      | min                 | max | 15.000                | 118.000 | 204                         | 1.800 |
| 2004 | 51                  |     | 49.408                |         | 644                         |       |
|      | min                 | max | 4.000                 | 130.000 | 205                         | 1.971 |
| 2003 | 123                 |     | 58.326                |         | 618                         |       |
|      | min                 | max | 1                     | 336.000 | 211                         | 1.739 |
| 2002 | 125                 |     | 58.738                |         | 641                         |       |
|      | min                 | max | 2.000                 | 164.000 | 202                         | 1.928 |



**Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)**

In den vorstehenden Tabellen werden zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre bis 1949“ einen Anstieg auf, in den weiteren Baujahresgruppen ist ein Rückgang zu verzeichnen.

### 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |     |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-----|
| <b>2005</b> | 4                   |     | 103.750               |         | 407                         |     |
|             | min                 | max | 95.000                | 115.000 | 325                         | 521 |
| <b>2004</b> | 1                   |     | 115.001               |         | 497                         |     |
|             | min                 | max | 115.001               | 115.001 | 497                         | 497 |
| <b>2003</b> | 1                   |     | 135.000               |         | 288                         |     |
|             | min                 | max | 135.000               | 135.000 | 288                         | 288 |
| <b>2002</b> | 1                   |     | 100.000               |         | 971                         |     |
|             | min                 | max | 100.000               | 100.000 | 971                         | 971 |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |     |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-----|
| <b>2005</b> | 7                   |     | 77.083                |         | 400                         |     |
|             | min                 | max | 61.500                | 117.000 | 216                         | 931 |
| <b>2004</b> |                     |     |                       |         |                             |     |
|             | min                 | max |                       |         |                             |     |
| <b>2003</b> | 2                   |     | 87.250                |         |                             |     |
|             | min                 | max | 75.000                | 99.500  | 320                         | 611 |
| <b>2002</b> | 4                   |     |                       |         | 242                         |     |
|             | min                 | max | 25.000                | 100.000 | 239                         | 245 |

#### Baujahre bis 1949

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |     |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-----|
| <b>2005</b> | 4                   |     | 100.000               |         |                             |     |
|             | min                 | max | 500                   | 115.000 | 94                          | 910 |
| <b>2004</b> | 13                  |     | 48.500                |         | 284                         |     |
|             | min                 | max | 300                   | 124.000 | 108                         | 700 |
| <b>2003</b> | 28                  |     | 59.337                |         | 393                         |     |
|             | min                 | max | 1.000                 | 146.000 | 102                         | 775 |
| <b>2002</b> | 24                  |     | 57.887                |         | 324                         |     |
|             | min                 | max | 4.090                 | 150.000 | 93                          | 697 |

### 6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sind nur in geringem Umfang getätigt worden, sodass hier keine weitere Auswertung erfolgen kann.

### 6.3 Villen

Verkäufe von Villen sind nur in geringem Umfang getätigt worden, sodass hier keine weitere Auswertung erfolgen kann.

### 6.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Verkäufe von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur in geringem Umfang getätigt worden, sodass hier keine weitere Auswertung erfolgen kann.

## 6.5 Gewerbe- und Industriegebäude

### sonstige Baujahre, ohne Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |           | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |        |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|-----------|-----------------------------|--------|
| <b>2005</b> | 18                  |     | <b>97.188</b>         |           | <b>3.216</b>                |        |
|             | min                 | max | 10.001                | 442.059   | 192                         | 7.300  |
| <b>2004</b> | 24                  |     | <b>151.325</b>        |           | <b>6.166</b>                |        |
|             | min                 | max | 2.500                 | 552.000   | 457                         | 19.988 |
| <b>2003</b> | 39                  |     | <b>413.000</b>        |           | <b>9.739</b>                |        |
|             | min                 | max | 1                     | 1.750.000 | 409                         | 83.754 |
| <b>2002</b> | 44                  |     | <b>200.076</b>        |           | <b>4.034</b>                |        |
|             | min                 | max | 7.000                 | 1.486.058 | 249                         | 14.278 |
|             |                     |     |                       |           |                             |        |

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Der durchschnittliche Kaufpreis weist dabei eine Tendenz nach unten auf.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

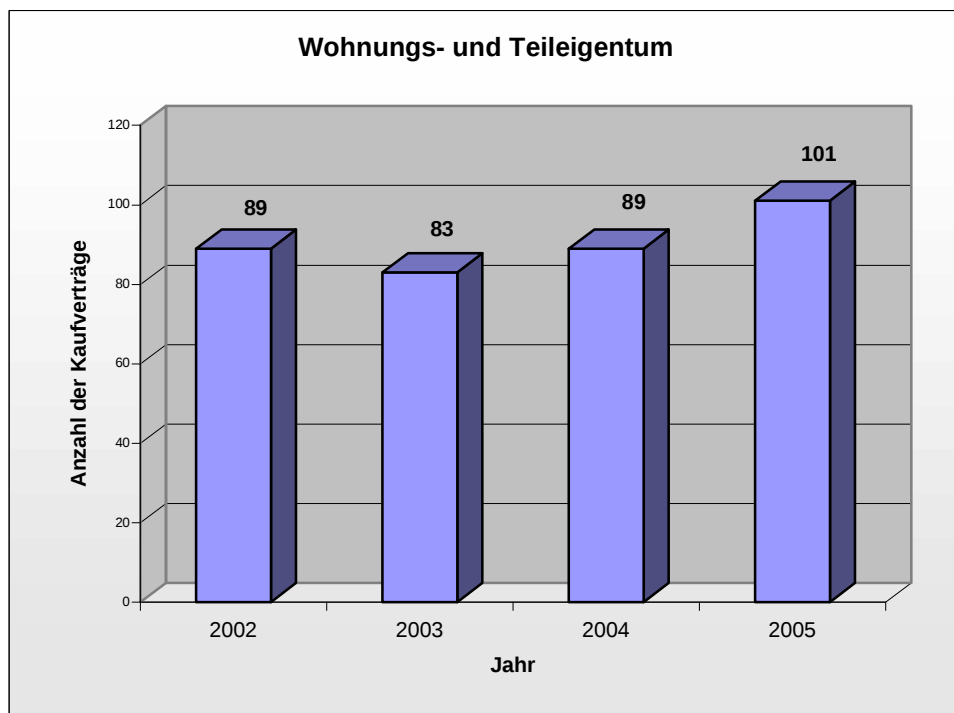


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

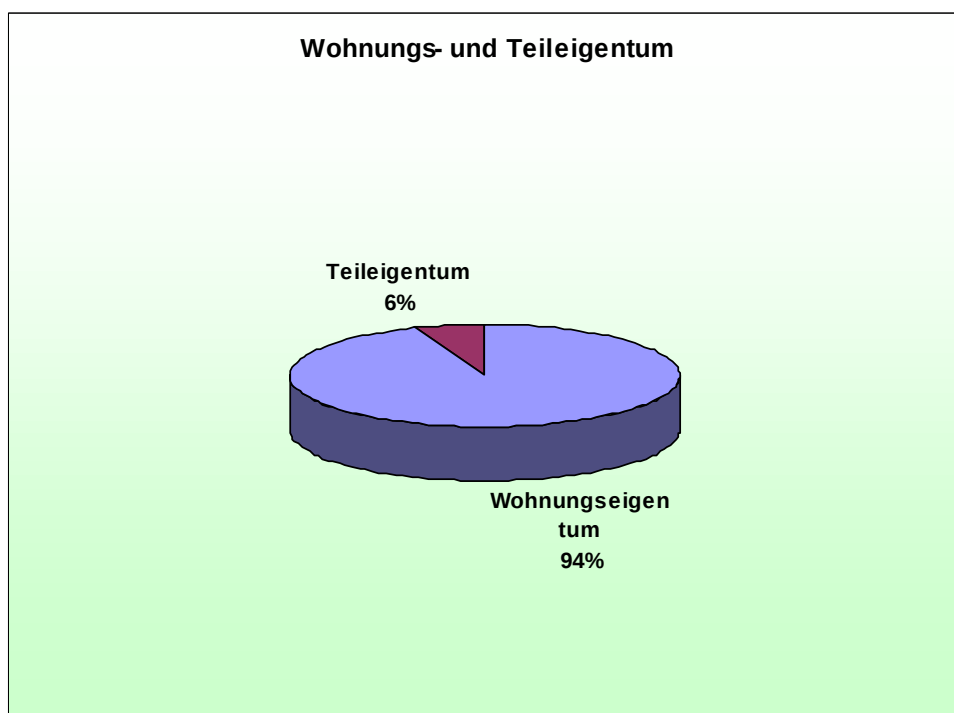


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

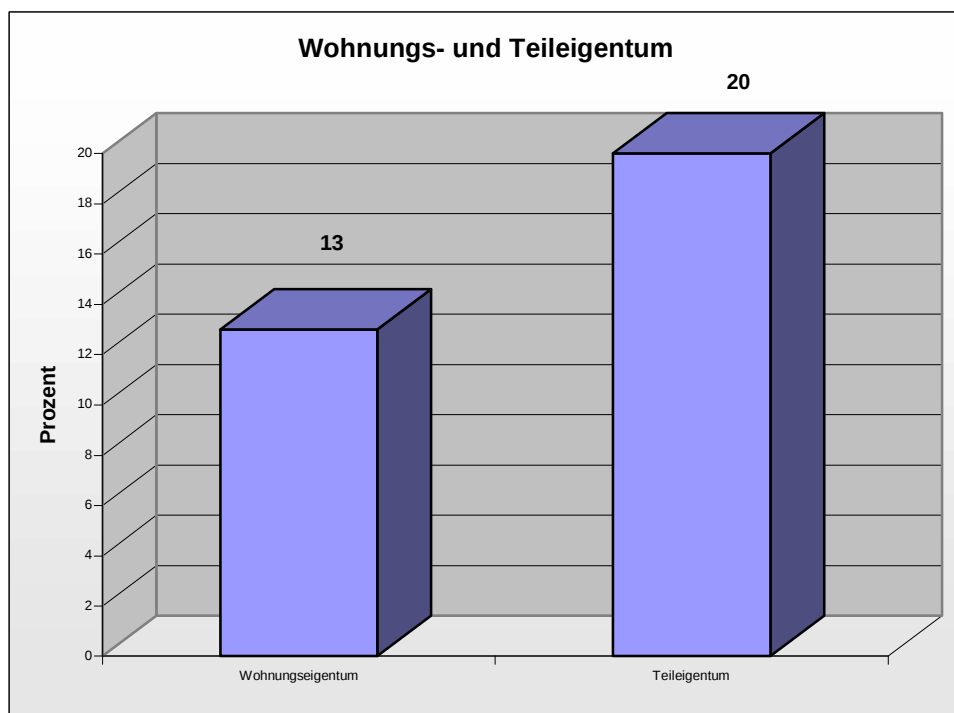


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

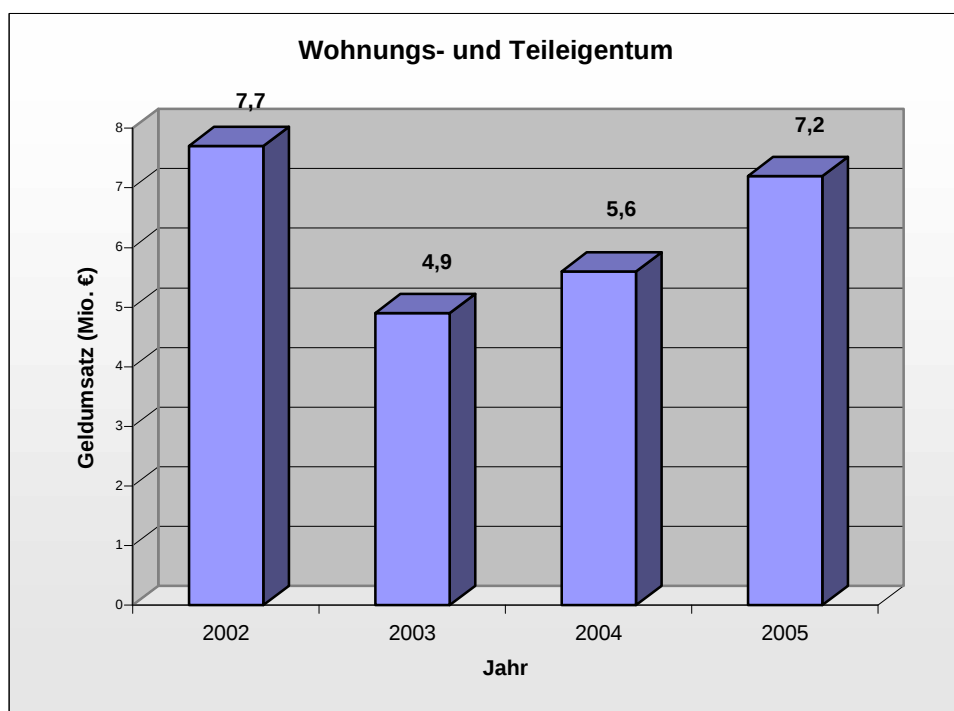


Abb.: Geldumsatz

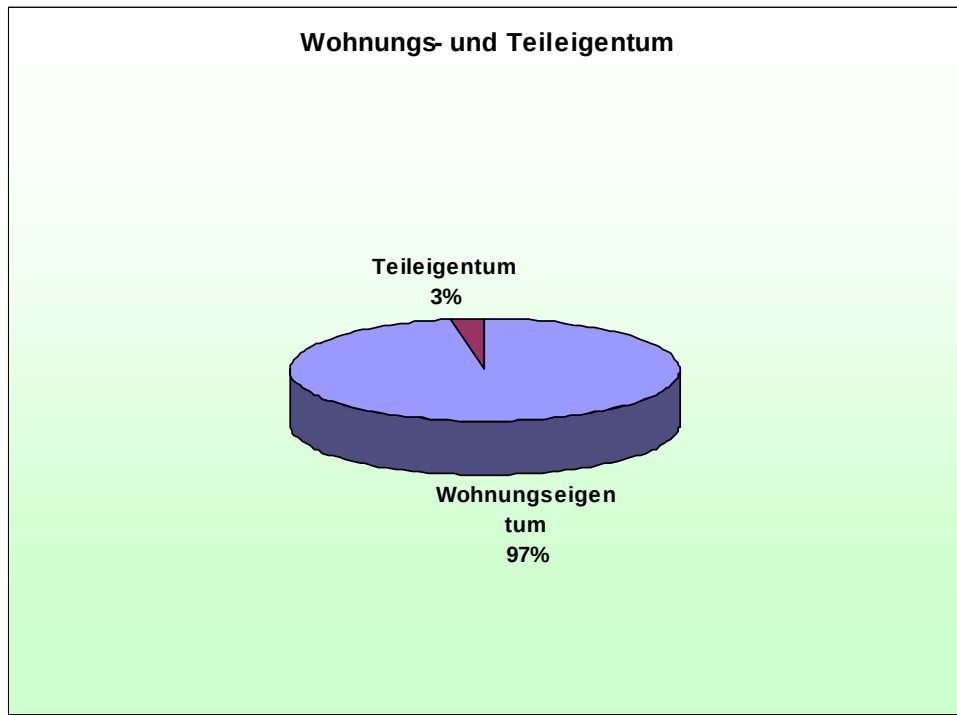


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

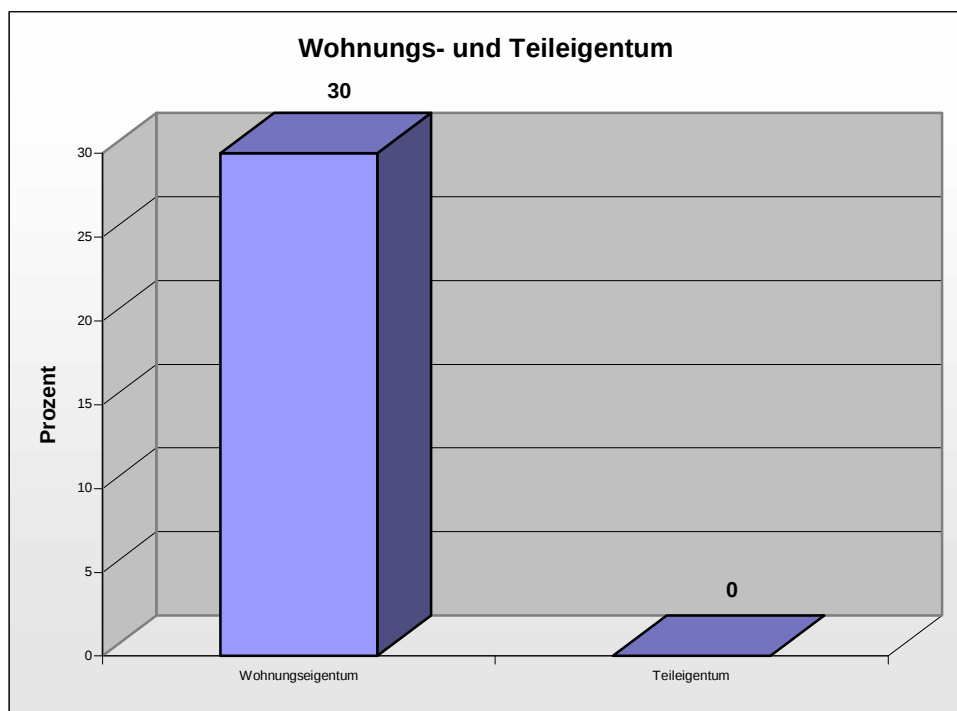


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

Beim Wohnungseigentum ist ein Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Teileigentum wird hier nicht weiter beleuchtet.

### 7.1 Erstverkauf aus Neubau

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei den Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* die Anzahl der Kauffälle einen Anstieg aufweist. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, für Eigentumswohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr an.

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |     |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2005 | 11               | 4                                               |     | 1.508,88          |          | 124               |     |
|      |                  | min                                             | max | 1.289,50          | 1.646,50 | 79                | 159 |
| 2004 | 2                | 1                                               |     | 831,00            |          | 71                |     |
|      |                  | min                                             | max | 831,00            | 831,00   | 71                | 71  |
| 2003 | 7                | 6                                               |     | 849,50            |          | 84                |     |
|      |                  | min                                             | max | 615,50            | 1.362,50 | 40                | 111 |
| 2002 | 13               | 3                                               |     | 1.541,00          |          | 79                |     |
|      |                  | min                                             | max | 812,00            | 1.548,50 | 62                | 101 |

### 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

#### Baujahre ab 1975

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |        |                   |    |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|--------|-------------------|----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |        | Ø Wohnfläche [m²] |    |
| 2005 | 1                | 1                                               |     | 883,50            |        | 90                |    |
|      |                  | min                                             | max | 883,50            | 883,50 | 90                | 90 |
| 2004 |                  |                                                 |     |                   |        |                   |    |
|      |                  | min                                             | max |                   |        |                   |    |
| 2003 |                  |                                                 |     |                   |        |                   |    |
|      |                  | min                                             | max |                   |        |                   |    |
| 2002 |                  |                                                 |     |                   |        |                   |    |
|      |                  | min                                             | max |                   |        |                   |    |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |  |                   |  |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|--|-------------------|--|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |  | Ø Wohnfläche [m²] |  |
| 2005 |                  |                                                 |     |                   |  |                   |  |
|      |                  | min                                             | max |                   |  |                   |  |
| 2004 | 1                |                                                 |     |                   |  |                   |  |
|      |                  | min                                             | max |                   |  |                   |  |
| 2003 |                  |                                                 |     |                   |  |                   |  |
|      |                  | min                                             | max |                   |  |                   |  |
| 2002 |                  |                                                 |     |                   |  |                   |  |
|      |                  | min                                             | max |                   |  |                   |  |

#### Baujahre bis 1949

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |     |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2005 | 1                | 1                                               |     | 691,50            |          | 152               |     |
|      |                  | min                                             | max | 691,50            | 691,50   | 152               | 152 |
| 2004 | 3                | 2                                               |     | 1.104,00          |          |                   |     |
|      |                  | min                                             | max | 1.097,00          | 1.111,00 | 62                | 180 |
| 2003 |                  |                                                 |     |                   |          |                   |     |
|      |                  | min                                             | max |                   |          |                   |     |
| 2002 |                  |                                                 |     |                   |          |                   |     |
|      |                  | min                                             | max |                   |          |                   |     |

### 7.3 Weiterverkauf

#### Baujahre ab 1975

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |     |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2005 | 37               | 17                                              |     | 850,27            |          | 77                |     |
|      |                  | min                                             | max | 500,00            | 1.408,00 | 20                | 290 |
| 2004 | 19               | 12                                              |     | 601,88            |          | 73                |     |
|      |                  | min                                             | max | 271,00            | 2.213,50 | 22                | 106 |
| 2003 | 15               | 3                                               |     | 847,83            |          | 75                |     |
|      |                  | min                                             | max | 834,50            | 862,00   | 74                | 130 |
| 2002 | 17               | 4                                               |     | 932,75            |          | 66                |     |
|      |                  | min                                             | max | 719,50            | 1.827,50 | 52                | 82  |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |    |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|----------|-------------------|----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |    |
| 2005 | 2                | 2                                               |     |                   |          | 69                |    |
|      |                  | min                                             | max | 236,50            | 1.237,50 | 55                | 82 |
| 2004 | 2                | 2                                               |     |                   |          | 75                |    |
|      |                  | min                                             | max | 408,00            | 1.273,50 | 67                | 82 |
| 2003 | 16               | 10                                              |     | 256,39            |          | 53                |    |
|      |                  | min                                             | max | 248,00            | 734,00   | 29                | 77 |
| 2002 | 10               | 3                                               |     | 714,50            |          | 70                |    |
|      |                  | min                                             | max | 263,00            | 2.013,00 | 57                | 77 |

#### Baujahre bis 1949

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |     |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2005 | 8                | 4                                               |     | 500,00            |          | 83                |     |
|      |                  | min                                             | max | 177,00            | 875,00   | 68                | 130 |
| 2004 | 7                | 5                                               |     | 691,50            |          | 66                |     |
|      |                  | min                                             | max | 608,50            | 1.403,00 | 62                | 118 |
| 2003 | 3                | 1                                               |     | 382,00            |          | 80                |     |
|      |                  | min                                             | max | 382,00            | 382,00   | 80                | 80  |
| 2002 | 12               | 3                                               |     |                   |          |                   |     |
|      |                  | min                                             | max | 682,00            | 1.812,00 | 70                | 308 |

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.

## 8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

### **Ermittlung und Veröffentlichung >sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten< gemäß § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Satz 1 WertV für die Gebiete der Landkreise Hildburghausen (HBN), Schmalkalden-Meiningen (SM) und der Kreisfreien Stadt Suhl (SHL) in 2005 – 2006**

Im Jahr 2006 wurden erstmals für die Gebiete der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der Kreisfreien Stadt Suhl **Marktanpassungsfaktoren für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser** ermittelt und durch die jeweiligen Gutachterausschüsse beschlossen.

Für jede Verkehrswert(Marktwert)ermittlung stellt sich die Aufgabe, den für das Bewertungsobjekt am Grundstücksmarkt wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis zu ermitteln. Damit diese unmittelbare Marktnähe erreicht werden kann, sind in allen Wertermittlungsverfahren sogenannte Marktanpassungsfaktoren notwendig und geboten. Der § 7 Abs.1 Satz 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) schreibt hierzu vor, dass der Verkehrswert eines Grundstücks aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist. Dieser Vorgang wird im Allgemeinen mit **Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder Marktanpassung** bezeichnet.

Während sich die Marktanpassung im Ertragswertverfahren durch die Auswahl des Liegenschaftszinses ergibt, erfolgt diese im Sachwertverfahren durch die Auswahl des Sachwert-Marktanpassungsfaktors. Die Ermittlung und Bereitstellung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für den regionalen Grundstücksmarkt ist eine der wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse für die Verkehrswertermittlung, da andere (z. B. bundesweite, aus anderen Bundesländern) Veröffentlichungen nicht oder nur teilweise den tatsächlich, regional vorherrschenden Grundstücksmarkt ausreichend berücksichtigen. Die jeweiligen Gutachterausschüsse in Thüringen besitzen in ihren Geschäftsstellen mit der automatisiert geführten Kaufpreissammlung das Datenmaterial, auf dessen Grundlage die erforderlichen Untersuchungen und Auswertungen erfolgen können (vergl. hierzu auch §§ 9 – 12 WertV).

Die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für EFH und ZFH wurden zusammenfassend für alle drei der o.g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend beschlossen. Aufgrund der noch geringeren, weil erstmaligen Datenmenge, ist eine Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren differenziert auf die einzelnen Gebietskörperschaften noch nicht ausreichend signifikant. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH bzw. ZFH sind in der Kaufpreissammlung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kaufalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2005 bis 30.06.2006. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 436 möglichen Vergleichsfällen (Kauffällen) 159 für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatisierten Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 26 Objekten, auf den Landkreis Hildburghausen mit 50 Objekten und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 83 Objekten. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug zu den vorhandenen regionalen Bedingungen.

Die Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis von Kaufpreis / Grundstückssachwert) werden durch den vielfachen Vergleich der o. g. realisierten Vergleichskaufpreise mit den für diese Vergleichsobjekte berechneten Grundstückssachwerten (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Dabei wurde zwischen zwei Bodenwertniveaus unterschieden:

a) Bodenwert (BW) bis 30 €/m<sup>2</sup> und b) BW größer 30 €/m<sup>2</sup>.

Eine weitere Differenzierung ist auf Grund der begrenzten Anzahl der zur Verfügung stehenden Vergleichskaufpreise derzeit nicht möglich.

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe *Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen*.

**A. Zur Berechnung der Marktanpassungsfaktoren  $k_i$  kommt folgende Formel zur Anwendung:**

$$k_i = \frac{KP_i - bwU_i}{vSW_i}$$

hier bedeuten:

KP = Kaufpreis;  
i = Kauffall;  
vSW = vorläufiger Sachwert;  
bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel und –schäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände, selbständig nutzbare Grundstücksteile )

**Modellbeschreibung für die angewandte Sachwertberechnung**

Die Sachwertberechnung wird vollständig im System der WF-Software ( WF-AKuK Version 6.5.1/ WF-ProSa Version 17.01) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt:

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Normalherstellungskosten              | NHK 2000 - Tabellenwerte nach Sprengnetter;                                                                                                                                                                                                            |
| Bezugsmaßstab                         | BGF oder BRI; Aus praktischen Erfahrungen bei der Datenbeschaffung von anderen Stellen oder durch eigene Ermittlungen wird die BGF nach DIN 277 empfohlen;                                                                                             |
| Gemischte Gebäudetypen                | Sachverständig interpolieren; Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebauten Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudetypen durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten mit Tabellenwerte nach Sprengnetter. |
| Gebäudebaujahrsklasse                 | Tabellenwerte nach Sprengnetter;                                                                                                                                                                                                                       |
| Ausstattungsstandard                  | Nach Kostengruppen gewichtet sachverständig interpolieren mit Tabellenwerten nach Sprengnetter.                                                                                                                                                        |
| Modernisierungsmaßnahmen              | Berücksichtigung durch Eingang in die entsprechende Gebäudebaujahrsklasse nach Ermittlung des fiktiven Baujahres (Alters) nach Modernisierungsgrad entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.                                                       |
| Regionalisierung                      | Korrekturfaktoren für Thüringen und Ortsgröße entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.                                                                                                                                                            |
| Besonders zu veranschlagende Bauteile | Tabellenwerte nach Sprengnetter bzw. nach Erfahrungssätzen, ggf. pauschalisieren;                                                                                                                                                                      |
| Baunebenkosten                        | Tabellenwerte nach Sprengnetter;                                                                                                                                                                                                                       |
| Baupreisindex                         | Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Landesindex mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;                                                                                                                                                           |
| Wertminderung wegen Alters            | Verfahren nach Ross mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamtnutzungsdauer                                                                 | Gehobene Ausstattung: 100 Jahre, Mittlere Ausstattung: 80 Jahre, Einfache Ausstattung: 60 Jahre; Als Parameter für die Wertminderung wegen Alters werden in der Sachwertmodellberechnung nach Sprengnetter die GND je nach Anteile des Ausstattungsstandards gewichtet und interpoliert;                                                                                                                                                                                                 |
| Restnutzungsdauer                                                                   | GND ./ Alter(lt. Baujahr); Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des somit ermittelten fiktiven Alters;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Außenanlagen, sonstige Anlagen                                                      | Prozentual zum Gebäudezeitwert mit Tabellenwert nach Sprengnetter (i.d.R. 2% - 8 %);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wertbeeinflussung durch Mängel und Schäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände | Die bwU werden berücksichtigt, da bisher schadensfreie Objekte am Markt kaum festzustellen sind; mit o.g. Formel werden die bwU im Kaufpreis berücksichtigt, da diese bereits in die Kaufpreisbildung eingeflossen sind, der KP wird bereinigt; Das Bewertungsmodell nach Sprengnetter berücksichtigt dies durch minus mal minus in der Sachwertberechnung ergibt plus zum (wahrscheinlichsten) KP; Die bwU gehen somit voll in den Sachwert ein und werden nicht mit dem MF "gedämpft". |
| Bodenwert                                                                           | Ungedämpft; in bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition.                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## B. Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfunktion

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

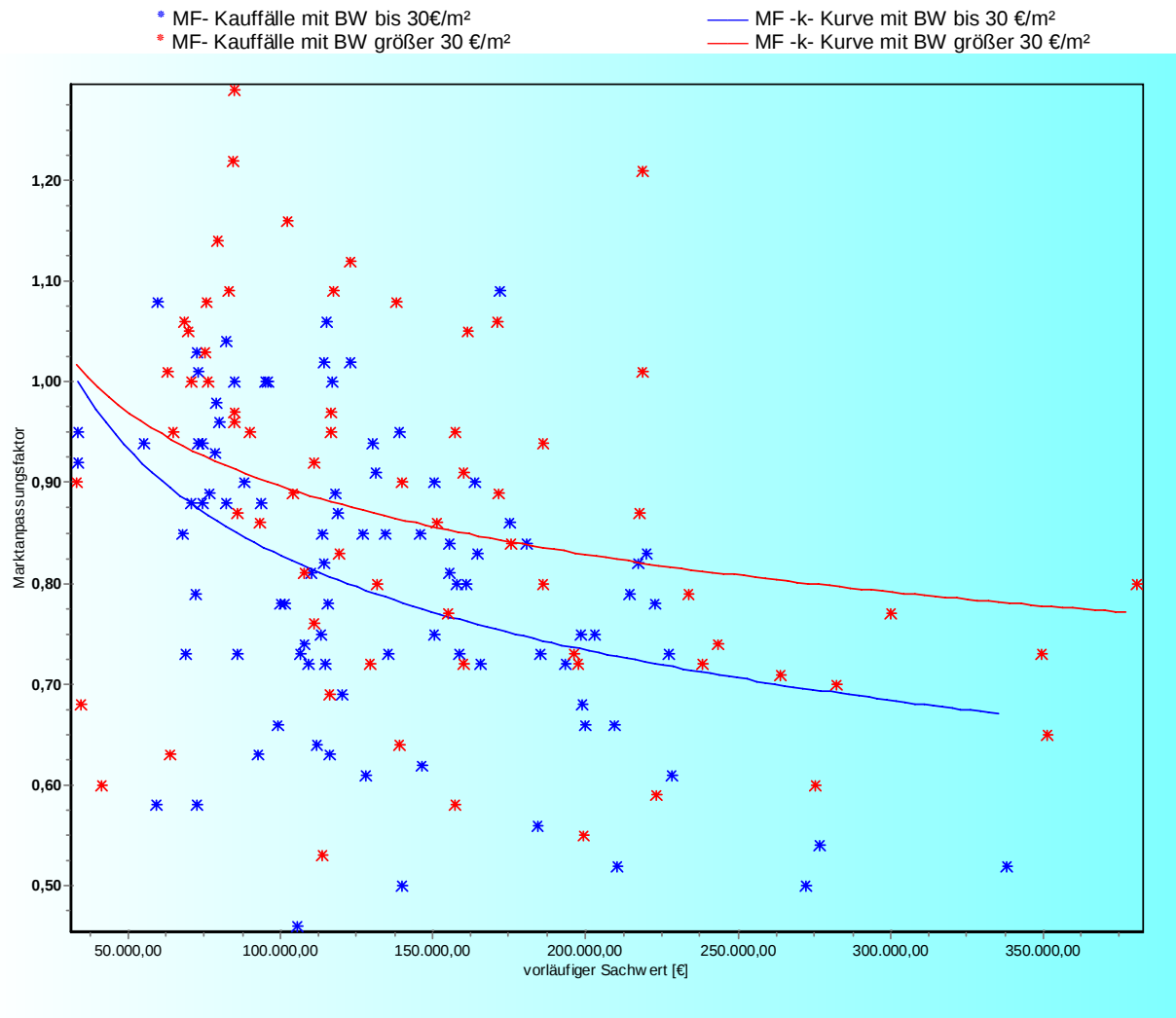
$$k = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k & = \text{Sachwert-Marktanpassungsfaktor} \\ vSW & = \text{vorläufiger Sachwert (Mio. €)} \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

### Gruppierung

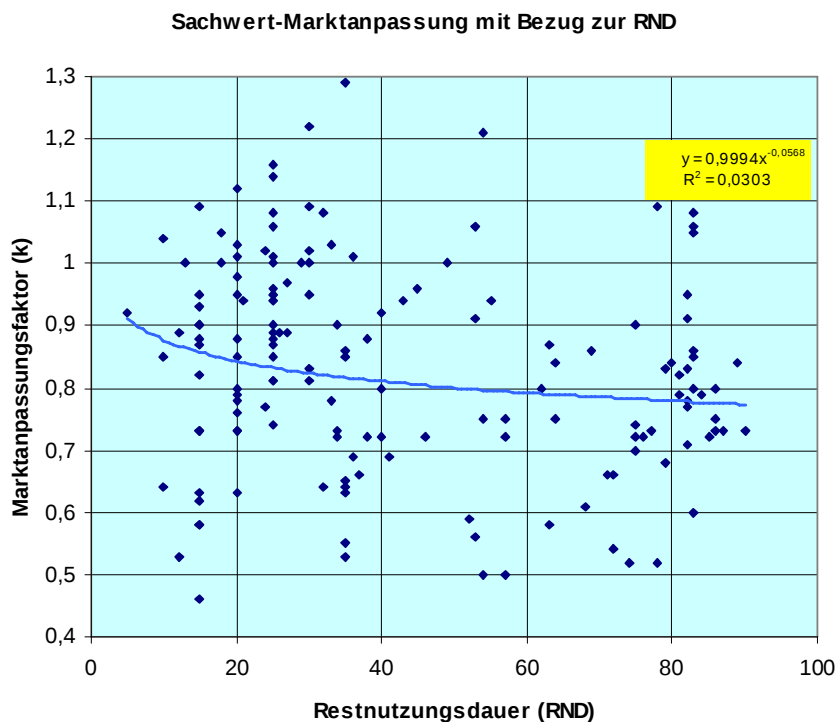
| Bezeichnung                                   | Anzahl Datensätze | A       | Sigma a | b        | Sigma b | Korrelationskoeffizient |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------|---------|----------|---------|-------------------------|
| MF-Gaa-HBN-SHL-SM                             | 159               | 0,62648 | 0,04151 | -0,13582 | 0,03004 | 0,34518                 |
| MF-k- Kurve mit BW bis 30 €/m <sup>2</sup>    | 91                | 0,55483 | 0,04836 | -0,17383 | 0,03904 | 0,42975                 |
| MF-k- Kurve mit BW größer 30 €/m <sup>2</sup> | 68                | 0,69021 | 0,06660 | -0,11364 | 0,04420 | 0,31372                 |

Die Beobachtungs- und Untersuchungsergebnisse – Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke- können nachfolgender Grafik entnommen werden:

### Sachwert-Marktanpassungsfaktor für EFH / ZFH-Grundstücke



Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfanges und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß = Korrelationskoeffizient<sup>2</sup> = 0,42975<sup>2</sup> bzw. 0,31372<sup>2</sup>) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt. Auf eine statistische Eingrenzung der Einzelwerte ( Plus/Minus-Korridor zur Ausgleichkurve) für eine rechnerische "Verbesserung" der Bestimmtheitsmaße (von 0.xx nach 1 ) wurde verzichtet, um auch das tatsächliche und inhomogene Verhalten am Grundstücksmarkt klarer verdeutlichen zu können. Die Marktanpassungsfunktionen weisen keine signifikante Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf:



Die nahezu waagerechte Trendlinie und das sehr geringe Bestimmtheitsmaß mit 0,03 lassen diesbezüglich keine klar verwertbaren Aussagen zu.

Daraus folgt, dass die ermittelten Funktionen (Tabelle: Gruppierung) auf alle Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 100 Jahren ohne Genauigkeitsverlust anwendbar sind.

Der Liegenschaftszins für EFH und ZFH wurde ebenso zusammenfassend für alle drei der o. g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) gemeinsam festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend nach Gutachterausschusszuständigkeit beschlossen. Aufgrund der noch geringeren, weil erstmaligen Datenmenge, ist eine Ermittlung des Liegenschaftszinses differenziert auf die einzelnen Gebietskörperschaften noch nicht ausreichend signifikant. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH bzw. ZFH im unvermieteten Zustand (eigengenutzt) sind in der Kaufpreissammlung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kaufalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2005 bis 30.06.2006. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 436 möglichen Vergleichsfällen (Kauffällen) 145 für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatisierten Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 22 Objekten, auf den Landkreis Hildburghausen mit 47 Objekten und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 76 Objekten. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug der vorhandenen regionalen Bedingungen. Der Liegenschaftszins wird nach § 11 WertV wie folgt definiert:

Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszins ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.

Der Liegenschaftszins ist somit eine Funktion der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der WertV abgeleiteten Verzinsungen. Die hier untersuchte und dargestellte Objektgruppe sind Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke im unvermieteten Zustand.

**C. Die Ermittlung des Liegenschaftszinses  $p_i$  eines Objektes  $i$  ermittelt sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahren mit Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände (bwU) nach folgender Formel:**

$$p_i = \frac{RE}{KP - bwU} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - bwU}{KP - bwU}$$

Hier bedeuten:

RE = Reinertrag des Grundstücks  $i$

KP = Kaufpreis für das Grundstück  $i$

BW = Bodenwert des Grundstücks  $i$

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

q =  $1 + p_i$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel/Bauschäden, Mindermieten etc.)

Die bwU wie Baumängel/Bauschäden, Mindermieten etc. werden negativ angesetzt. D.h. in der Formel wirken sich bwU's mit negativem Vorzeichen positiv aus.

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist insbesondere vom jeweiligen bei der Ableitung der Daten zugrunde gelegten Ertragswertmodell abhängig. Für die hier vollzogene Untersuchung und Ableitung der Daten wird folgendes Bewertungsmodell zugrunde gelegt:

### Modellbeschreibung für die angewandte Ertragswertberechnung

Die Ertragswertberechnung wird vollständig im System der WF-Software ( WF-AKuK Version 6.5.1/ WF-ProSa Version 17.01) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart                                   | Ein- und Zweifamilienhäuser;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nutzung                                     | Unvermietet (Eigennutzung);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rohertrag (/Jahr)                           | Rohertrag gemäß § 17 WertV; unter Zugrundelegung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete; nach Verwendung von: Mietspiegel für Suhl 2005-2006, VDM/RDM-Preisspiegel für Wohnimmobilien in Thüringen 2004 und IVD-Preisspiegel Thüringen 2005- Wohnimmobilien für ca. 70m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Berücksichtigung der tatsächlichen Wohn/ Nutzfläche im Einzelfallobjekt mit Tabellenwert nach Sprengnetter, Plausibilitätsprüfung der Einzelobjekte mit Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses; |
| Bewirtschaftungskosten                      | Tabellenwerte nach Sprengnetter + 2 Prozentpunkte (Einschätzung der regionalen Bedingungen);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                   | Zur Ermittlung der GND sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell anzuwenden;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Restnutzungsdauer (RND)                     | RND gemäß § 16 Abs.4 WertV;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Modernisierungsgrad                         | Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der RND sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU) | Werden berücksichtigt;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bodenwertansatz                             | Entsprechend § 196 Abs.1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 16 Abs.2 Satz 3 WertV).                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## D. Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

**Formel:  $i = a \cdot \ln(R) + b$**

Gruppierung

| Bezeichnung                        | Anzahl<br>Datensätze | a              | $\delta a$     | b               | $\delta b$     |
|------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>LZ - i – Kurve / gesamt</b>     | <b>145</b>           | <b>1,30130</b> | <b>0,26837</b> | <b>-7,97833</b> | <b>2,35851</b> |
| LZ-HBN (ohne<br>Kurvendarstellung) | 47                   | 1,49637        | 0,46076        | -9,53333        | 4,04183        |
| LZ-SHL (ohne<br>Kurvendarstellung) | 22                   | 0,29157        | 0,52521        | 0,59443         | 4,64849        |
| LZ-SM (ohne<br>Kurvendarstellung)  | 76                   | 1,57842        | 0,39453        | -10,40219       | 3,46393        |

**Alle 3 Gaa mit 145 Vergleichsfällen ergeben:**

**Korrelationskoeff.: 0,375765**  
**Bestimmtheitsmaß: 0,141199**

Gaa-HBN mit 47 Vergleichsfällen ergibt:

Korrelationskoeff.: 0,435747  
Bestimmtheitsmaß: 0,189875

Gaa-SHL mit 22 Vergleichsfällen ergibt:

Korrelationskoeff.: 0,123191  
Bestimmtheitsmaß: 0,015180

Gaa-SM mit 76 Vergleichsfällen ergibt:

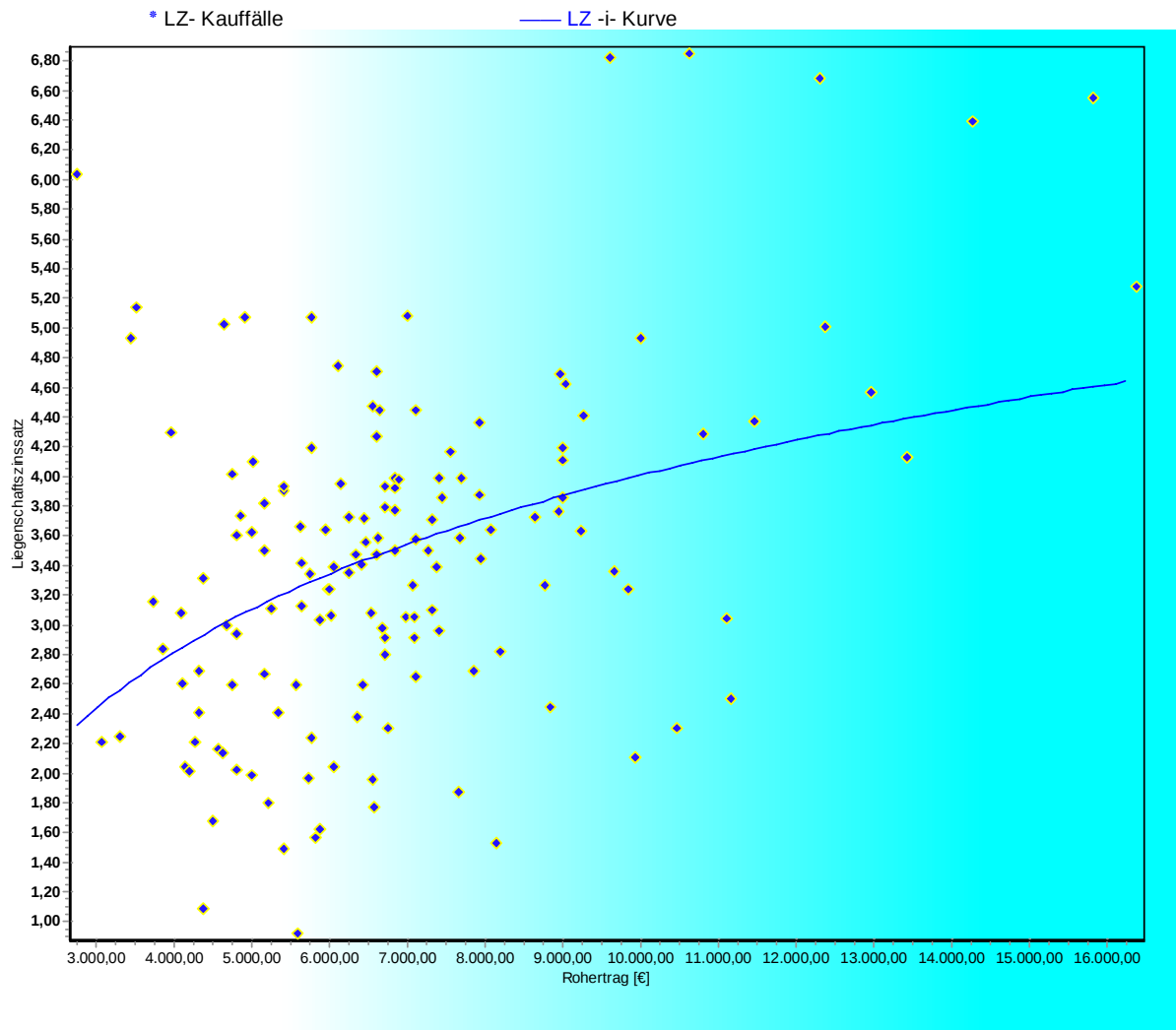
Korrelationskoeff.: 0,421704  
Bestimmtheitsmaß: 0,177834

Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfanges und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß sehr klein) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt.

Auf eine statistische Eingrenzung der Einzelwerte ( Plus/Minus-Korridor zur Ausgleichkurve) für eine rechnerische "Verbesserung" der Bestimmtheitsmaße (von 0.xx nach 1 ) wurde verzichtet um auch das tatsächliche und sehr unterschiedliche Verhalten am Grundstücksmarkt klarer verdeutlichen zu können.

Die Beobachtungs- und Untersuchungsergebnisse können den nachfolgenden Grafiken entnommen werden:

### Liegenschaftszins für EFH / ZFH-Grundstücke



Die signifikantesten Vergleichswerte liegen bei den Roherträgen zwischen ca. 4.000 € bis 10.000 €/Jahr.

Hier kann ein erster Näherungswert für den Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet werden. Der verlässlichste Wert liegt danach bei  $p_i = 2,8\%$  bis  $4,0\%$  in den Landkreisen Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der Kreisfreien Stadt Suhl für EFH und ZFH- Grundstücken für unvermietete Objekte.

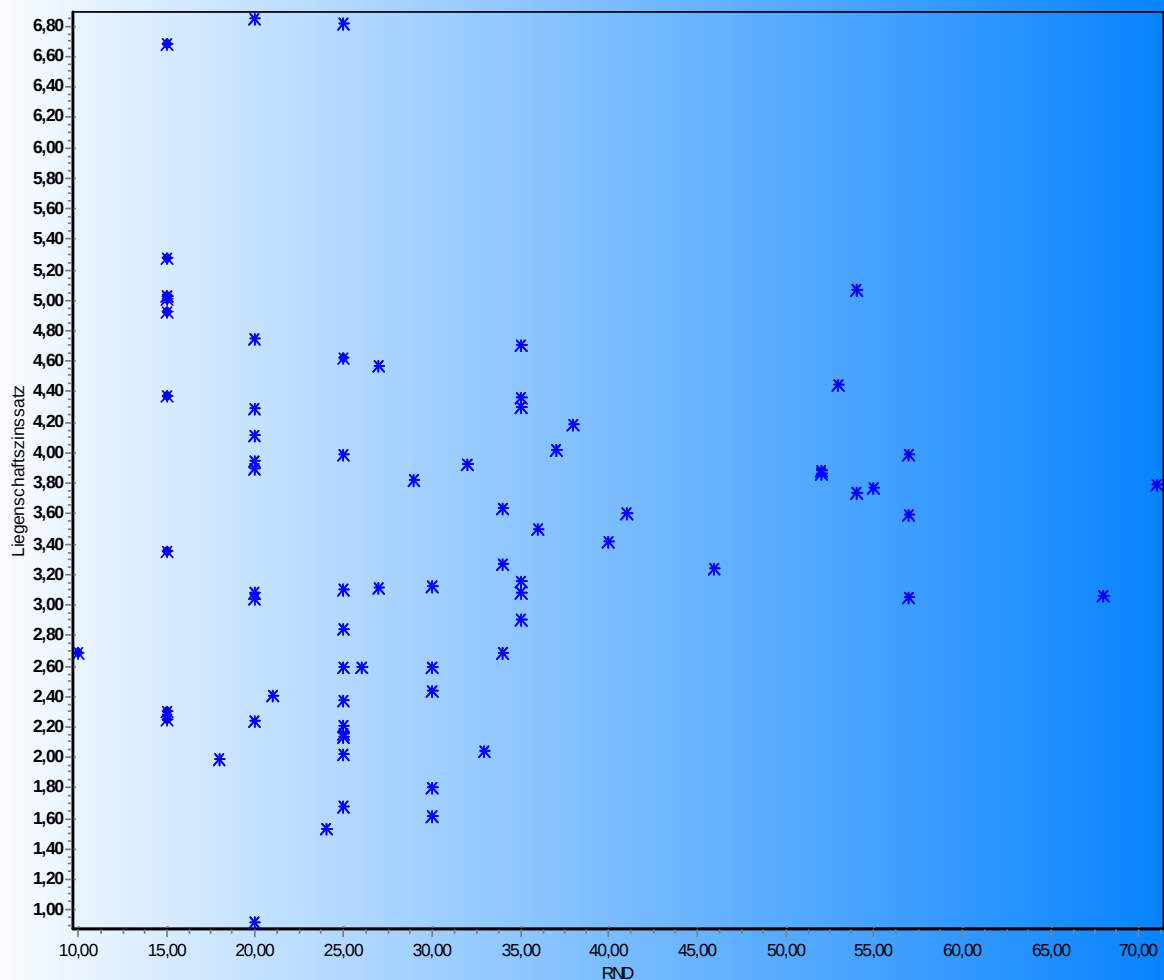
### Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes zur Restnutzungsdauer

RND 25-75/ bei 80 GND

Formel  $i = a * \ln(R) + b$

Gruppierung

| Bezeichnung  | Anzahl<br>Datensätze | Mittelwert | Standard-<br>abweichung |
|--------------|----------------------|------------|-------------------------|
| RND -25/80   | 36                   | 3,67659    | 0,36487                 |
| RND -35/80   | 20                   | 3,18800    | 0,20080                 |
| RND -45/80   | 5                    | 3,74600    | 0,15171                 |
| RND -55/80   | 8                    | 4,13125    | 0,23147                 |
| RND -65/80   | 3                    | 3,54333    | 0,27236                 |
| RND -75/80   | 2                    | 3,42500    | 0,36500                 |
| RND 25-75/80 | 74                   | 3,46528    | 0,14196                 |

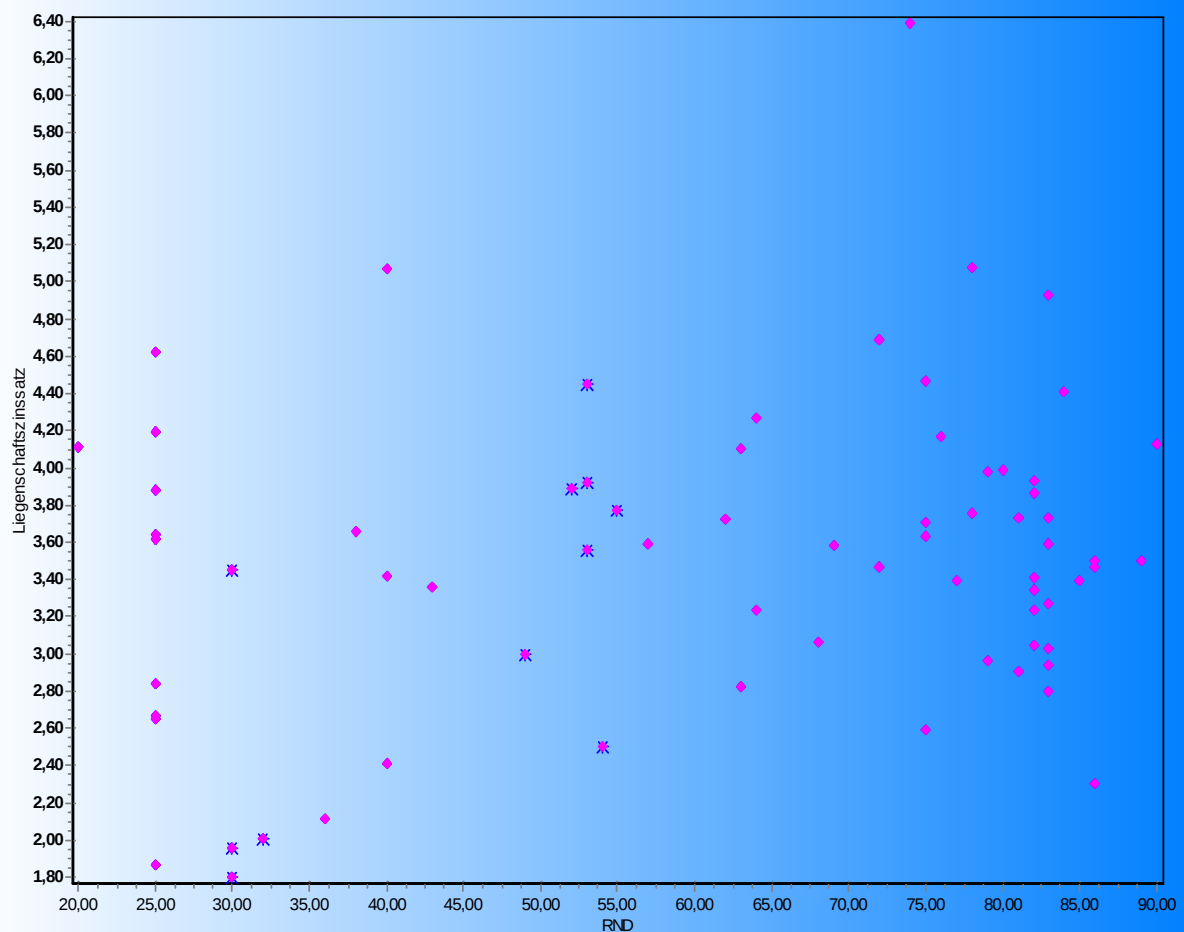


RND 25-95 bei 100 GND

Formel  $i = a * \ln(R) + b$

### Gruppierung

| Bezeichnung     | Anzahl<br>Datensätze | Mittelwert | Standard-<br>abweichung |
|-----------------|----------------------|------------|-------------------------|
| RND bis 45/100  | 6                    | 3,33833    | 0,42739                 |
| RND bis 55/100  | 7                    | 3,58429    | 0,24435                 |
| RND bis 65/100  | 6                    | 3,62333    | 0,21971                 |
| RND bis 75/100  | 9                    | 3,95444    | 0,37157                 |
| RND bis 85/100  | 24                   | 3,62042    | 0,12396                 |
| RND bis 95/100  | 5                    | 3,38000    | 0,29714                 |
| RND bis 35/100  | 14                   | 3,09357    | 0,25631                 |
| RND 35-95von100 | 71                   | 3,51479    | 0,09668                 |



Zusammenstellung der Ableitungen des Liegenschaftszinses mit Bezug auf die Restnutzungsdauer ergibt folgende Übersichtstabelle:

| RND   | 25   | 35   | 45   | 55   | 65   | 75   | 85   | 95   | (Jahre)           |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------|
| p (%) | -    | 3,10 | 3,35 | 3,60 | 3,60 | 3,95 | 3,60 | 3,40 | bei 100 Jahre GND |
| p (%) | 3,65 | 3,20 | 3,75 | 4,15 | 3,55 | 3,40 | -    | -    | bei 80 Jahre GND  |

In der vorgenannten Grafik mit der dargestellten Funktion des Liegenschaftszinses zum Jahres-Rohertrag ist sowohl die relative Miethöhe als auch die Anzahl der Wohneinheiten mit eingeflossen. Da nun die Miethöhe in Abhängigkeit zu der Restnutzungsdauer und dem Baujahr steht, sind auch diese beiden Einflussgrößen zumindest teilweise bei einer Auswertung auf der Basis des **Rohertrages** mit einbezogen. Daher erscheint eine Differenzierung des Liegenschaftszinses nach diesem Einflussfaktor als eher aussagekräftig und Erfolg versprechend.

Die Darstellungen in Abhängigkeit des Liegenschaftszinses allein zur Restnutzungsdauer sind sehr weit gestreut in den einzelnen Zeitgruppen der RND, so dass, diese Darstellungen der berechneten Mittelwerte eher nur als **Vergleichsübersicht** dient. Der Gesamtmittelwert aller untersuchten Objekte ergibt einen Liegenschaftszinswert  $p_i = 3,50 \%$ . Dieser Wert liegt somit gut innerhalb der vorgenannten Werte von **2,8 % - 4,00 %** der Auswertegrafik nach der Rohertragsspanne von **ca. 4000 €/Jahr - 10.000 €/Jahr**.