



## Geld- und Flächenumsätze 2010

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30

98574 Schmalkalden

☎ 03683 46646-0

☎ 03683 4664612

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

## Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Weitere Informationen unter [www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Geld- und Flächenumsätze © 2010 Gutachterausschuss für das Gebiet

des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

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

Schmalkalden, Juli 2010

## Inhaltsverzeichnis

|         |                                                                                   |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
|         | Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl | 1  |
| 1       | Vorbemerkung .....                                                                | 4  |
| 2       | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte .....                                 | 5  |
| 2.1     | Zusammensetzung und Aufgaben .....                                                | 5  |
| 2.2     | Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse .....                                     | 6  |
| 2.3     | Kaufpreissammlung .....                                                           | 6  |
| 2.4     | Bodenrichtwerte .....                                                             | 7  |
| 2.5     | Verkehrswertgutachten .....                                                       | 9  |
| 3       | Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl .....                                          | 10 |
| 3.1     | Regionaldaten .....                                                               | 11 |
| 3.2     | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....                                           | 13 |
| 4       | Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes .....                                    | 14 |
| 4.1     | Grundstücksverkehr .....                                                          | 14 |
| 4.2     | Kaufverträge .....                                                                | 20 |
| 5       | Unbebaute Grundstücke .....                                                       | 25 |
| 5.1     | Bauflächen .....                                                                  | 25 |
| 5.1.1   | Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus .....                                  | 31 |
| 5.1.2   | Gewerbe- und Industriegrundstücke .....                                           | 33 |
| 5.1.3   | Werdendes Bauland .....                                                           | 35 |
| 5.1.3.1 | Bauerwartungsland .....                                                           | 37 |
| 5.1.3.2 | Rohbauland .....                                                                  | 38 |
| 5.1.4   | Erholungsgrundstücke .....                                                        | 39 |
| 5.2     | Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....                                      | 40 |
| 5.2.1   | Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....                             | 44 |
| 5.2.1.1 | Gärten .....                                                                      | 46 |
| 5.2.2   | Gemeinbedarfsflächen .....                                                        | 47 |
| 6       | Bebaute Grundstücke .....                                                         | 48 |
| 6.1     | Individueller Wohnungsbau .....                                                   | 53 |
| 6.1.1   | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....                                    | 53 |
| 6.1.2   | Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....                                          | 55 |
| 6.2     | Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser .....                                  | 56 |
| 6.3     | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude .....                                    | 56 |
| 6.4     | Gewerbe- und Industriegebäude .....                                               | 56 |
| 7       | Wohnungs- und Teileigentum .....                                                  | 57 |
| 7.1     | Erstverkauf aus Neubau .....                                                      | 61 |
| 7.2     | Weiterverkauf .....                                                               | 61 |
| 8       | Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....                                  | 62 |

## **1 Vorbemerkung**

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 Berichten zum Grundstücksmarkt erreicht.

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt 2010 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2008 - 2009. 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 Bericht 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.

Dieser Bericht verweist nachrichtlich auf die Veröffentlichung des Beschlusses vom Oberen Gutachterausschuss Thüringen über die ermittelten > Sachwertfaktoren für das Land Thüringen 2010 < für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

## **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 kreisfreien 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.

#### **Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden**

**Vorsitz  
Stellvertreter**

**Ehrenamtlicher Gutachter  
Vertreter der Finanzämter**

**Herr Ullrich Jänsch, VD / TLVermgeo  
Herr Peter Siebert, OVR / TLVermgeo  
Herr Olaf Krech, OVR / TLVermgeo  
10 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 § 7 ImmoWertV (vormals § 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 der kreisfreien Stadt Suhl**  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden  
Hoffnung 30  
98574 Schmalkalden  
Telefon: 03683 466460  
Telefax: 03683 4664612  
E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de)

Auskünfte über Bodenrichtwerte  
Telefon: 03683 466460

## 2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet flächendeckend durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

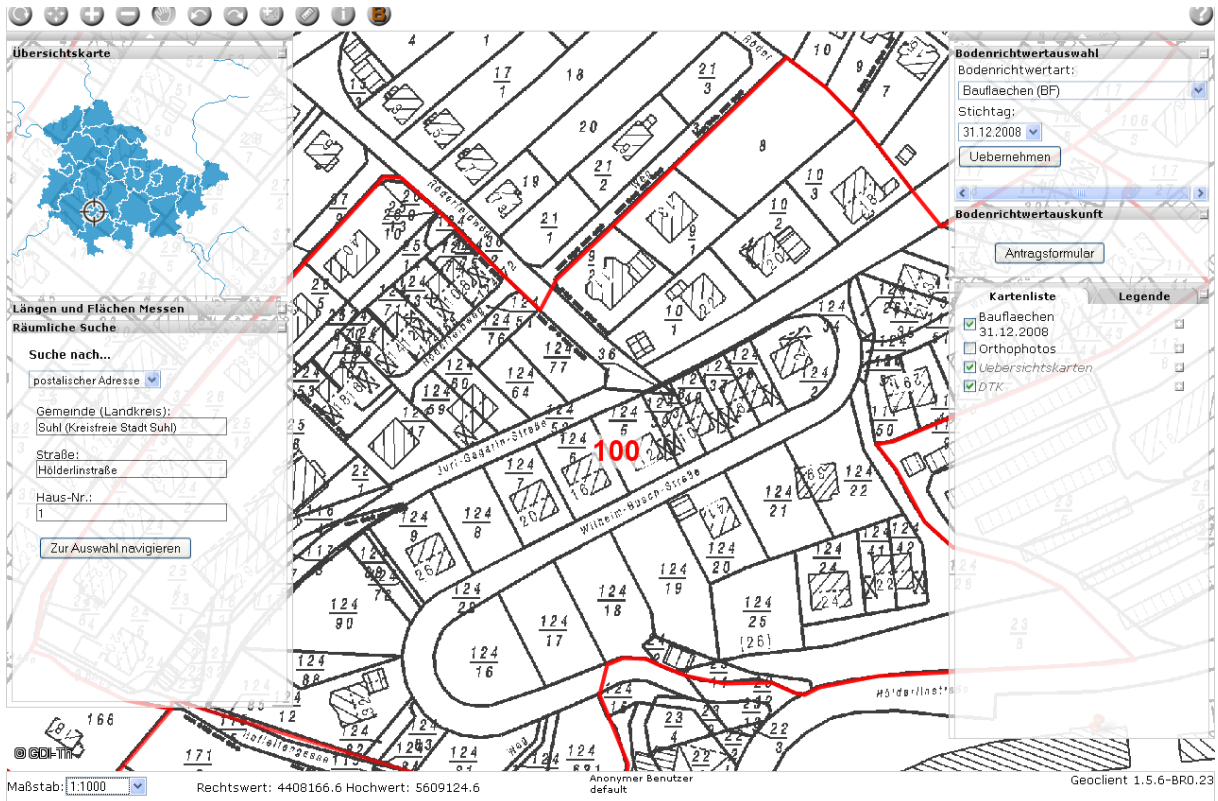
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B.: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie landwirtschaftliche Flächen werden flächendeckend alle zwei Jahre von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossen und gemäß § 196 Abs. 3 veröffentlicht (erstmalig zum 31.12.1992).

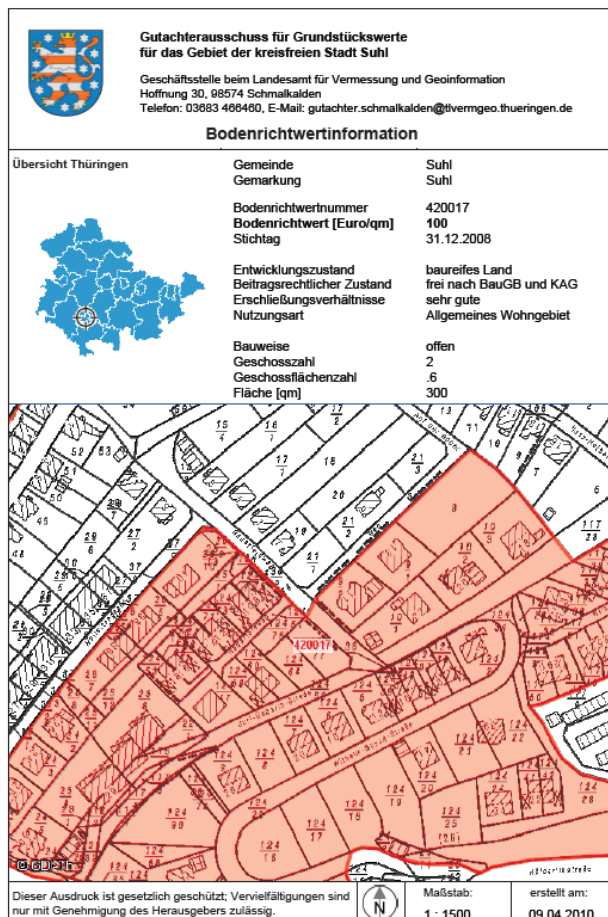
Mit dem **Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH)** werden erstmals zum Stichtag 31.12.2008 die ermittelten Bodenrichtwerte im Internet präsentiert (veröffentlicht). Das Informationssystem ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen.

Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im BORIS-TH dargestellt und präsentiert. Die Einsicht am Bildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann kostenfrei möglich.

Neben umfassenden Informationen finden sie die Verknüpfung zum Start von BORIS-TH unter: [www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)



Bildschirmansicht BORIS-TH



## Bodenrichtwertinformation

Selbstverständlich erhalten Sie Informationen / Schriftliche Auskünfte ( der Antrag ist auch über BORIS-TH per E-Mail auslösbar) über Bodenrichtwerte jederzeit bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

Schriftliche Auskünfte mit Bezug auf ein konkretes Grundstück erfolgen grundsätzlich über die Geschäftsstelle und sind kostenpflichtig!

## 2.5 Verkehrswertgutachten

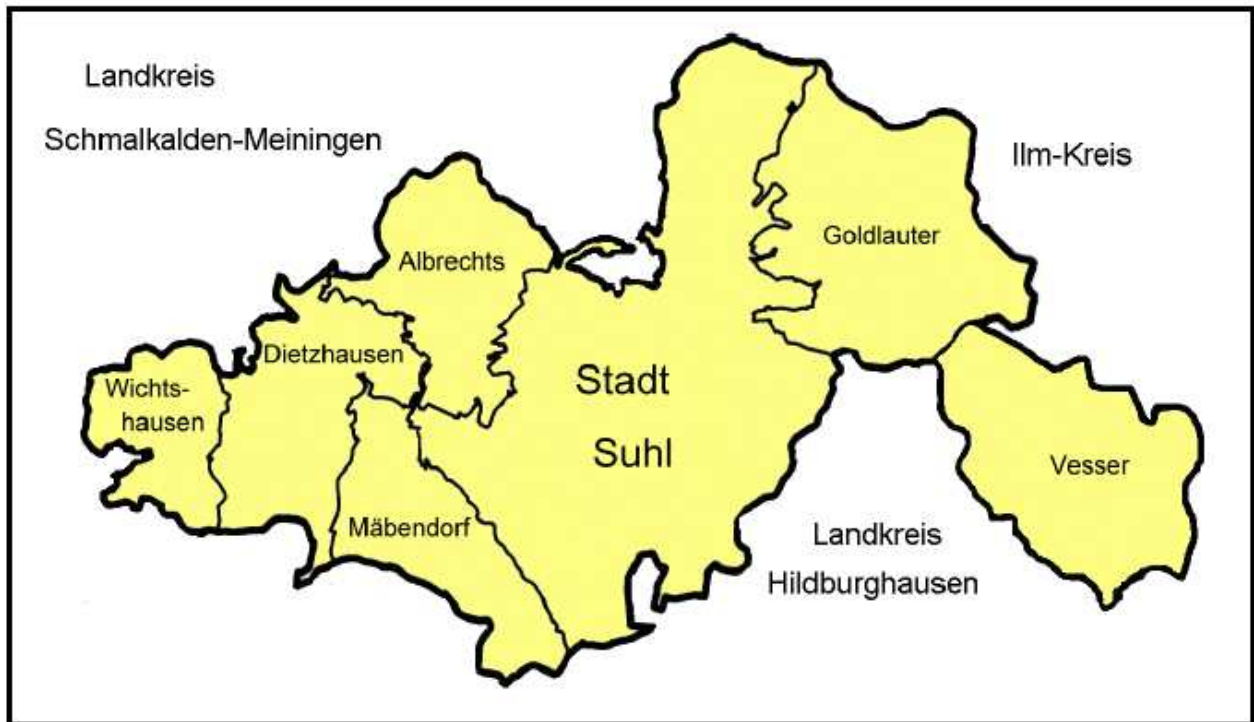
Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt 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 zur Kreisfreien Stadt Suhl

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet der Kreisfreien Stadt Suhl. Die Kreisfreie Stadt Suhl liegt im Süden des Freistaates Thüringen.



#### Kreisfreie Stadt Suhl mit den Ortsteilen

Die Kreisfreie Stadt Suhl liegt am Südwesthang des Thüringer Waldes am Fuße des Dombergs und im Tal der Lauter und Hasel in einer Höhe von 400 bis 700 Meter über NHN. Sie ist ca. 10 km vom Rennsteig, der mit einer Länge von 168 km bekannteste deutsche Höhenwanderweg, entfernt und ist die größte Südthüringer Stadt.

Die Stadt Suhl ist durch die Bahnlinie Erfurt-Meiningen-Schweinfurt an das Netz der Deutschen Bahn sowie durch die Autobahnauffahrt Suhl/Zella-Mehlis an die Autobahn A71 Schweinfurt-Erfurt und mit den Autobahnauffahrten Suhl-Zentrum und Suhl-Friedberg an die Autobahn A73 angebunden. Ein Sportflughafen ist im Norden der Stadt Suhl vorhanden.

Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung ist die Stadt Suhl ein wichtiges wirtschaftliches und verwaltungstechnisches Zentrum im Südthüringer Raum.

Auch der Tourismus ist für die Stadt Suhl als Winter- und Sommererholungsort ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Hier sind der staatlich anerkannte Erholungsort Goldlauter-Heidersbach, das UNESCO-Biosphärenreservat Oberes-Vessertal, die Nähe zum Rennsteig und die unmittelbare Nähe zum Wintersportort Oberhof zu nennen.

Ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot ist u.a. durch das Congress Centrum vorhanden.

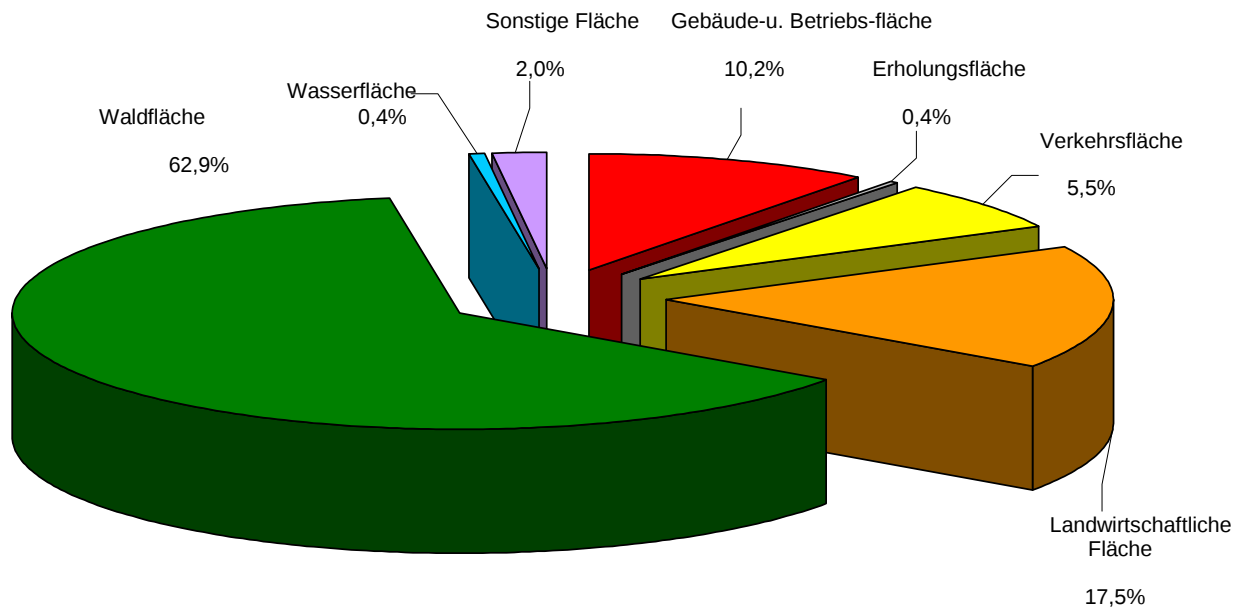
Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

### 3.1 Regionaldaten

Die Kreisfreie Stadt Suhl hat ca. 40200 Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 103 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 391 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Wie viele andere Städte und Landkreise hat die Stadt Suhl seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser betrug in den Zeitraum von Jahr 2000 bis 2008 ca.18 %. Im Vergleich zu Gesamthüringen von ca. 9 % sowie der umgebenen Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen überdurchschnittlich hoch.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Suhl.

**Flächennutzung der kreisfreien Stadt Suhl**



**Einwohnerzahlen der kreisfreien Stadt Suhl**

|                      | 2008  | 2009  |
|----------------------|-------|-------|
| mit Hauptwohnsitz    | 41015 | 40173 |
| Zuwanderung          | 1152  | 1265  |
| Abwanderung          | 1798  | 1811  |
| Geburten             | 241   | 233   |
| Sterbefälle          | 441   | 532   |
|                      |       |       |
| 0 – 5 jährige        | 1379  | 1386  |
| 6 – 15 jährige       | 2048  | 2000  |
| 15 – 65 jährige      | 29012 | 26923 |
| 65 jährige u. ältere | 9422  | 9864  |

#### Beschäftigungszahlen

|                       | 2008  | 2009  |
|-----------------------|-------|-------|
| Beschäftigte          | 16640 | 15561 |
| Arbeitslose           | 2387  | 2465  |
| Arbeitslosenquote (%) | 12,0  | 12,8  |

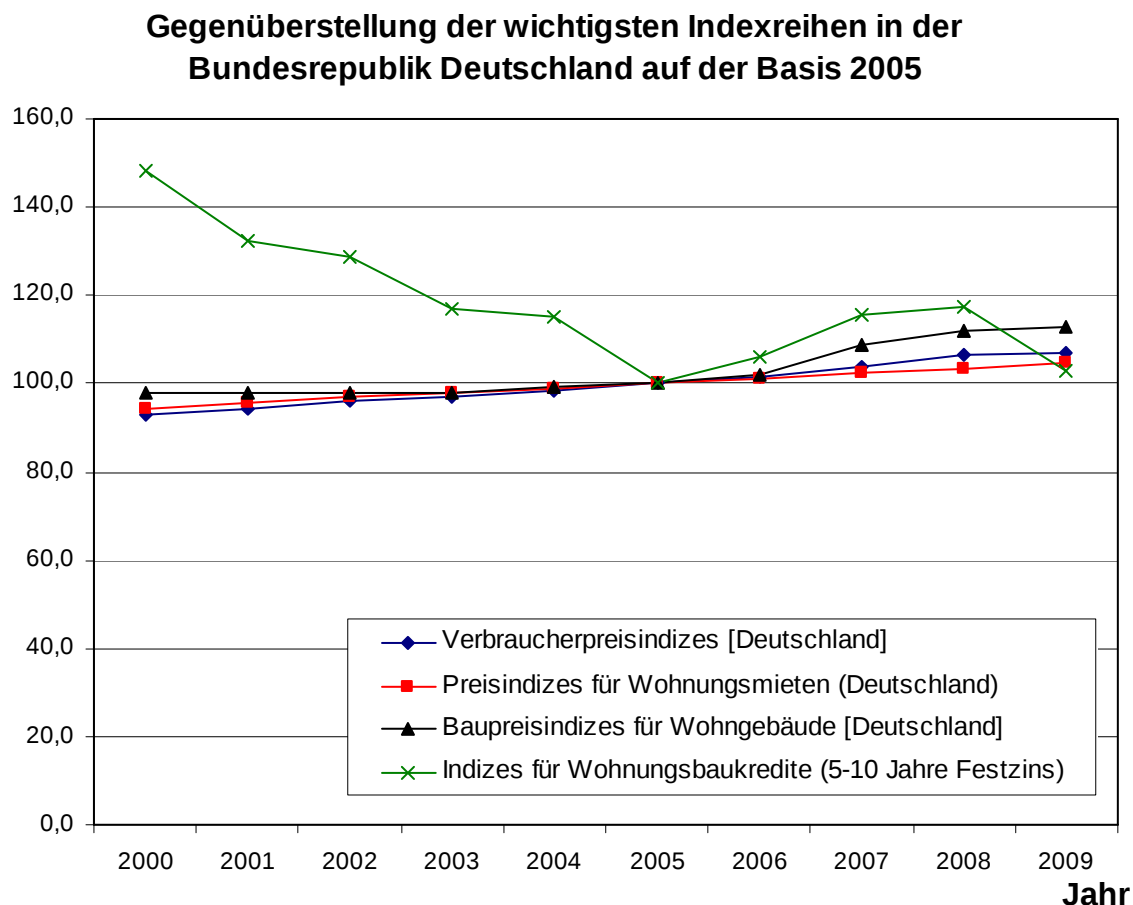
#### Wohnungsbautätigkeit

|                  | 2008  | 2009  |
|------------------|-------|-------|
| Bestand          |       |       |
| Wohngebäude      | 6779  | 6808  |
| Wohnungen        | 22367 | 22408 |
|                  |       |       |
| Baugenehmigungen |       |       |
| Wohngebäude      | 29    | 20    |
| Wohnungen        | 41    | 23    |

### 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 dargestellt.



## 4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 38,7 ha insgesamt um 63 % gefallen und die Geldumsätze mit 22,0 Mio. EUR um 19 % gefallen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Hier wurden höhere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind gesunken. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreisanstieg von durchschnittlich ca. 6 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 40 % gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr wieder gesunken. Die Preise sanken um ca. 6 %.

Beim **Gewerbebauland** sind die Umsätze und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

**Der land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt weiterhin die schon in den letzten Jahren erkennbare Senkung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau blieb im Durchschnitt relativ stabil.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass die **Eigentumswohnungen** den Hauptteil des Immobilienverkehrs ausmachen. Bei ihnen konnten Umsatzsteigerungen von ca. 17 % festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei durchschnittlich um ca. 26 % gestiegen.

### 4.1 Grundstücksverkehr

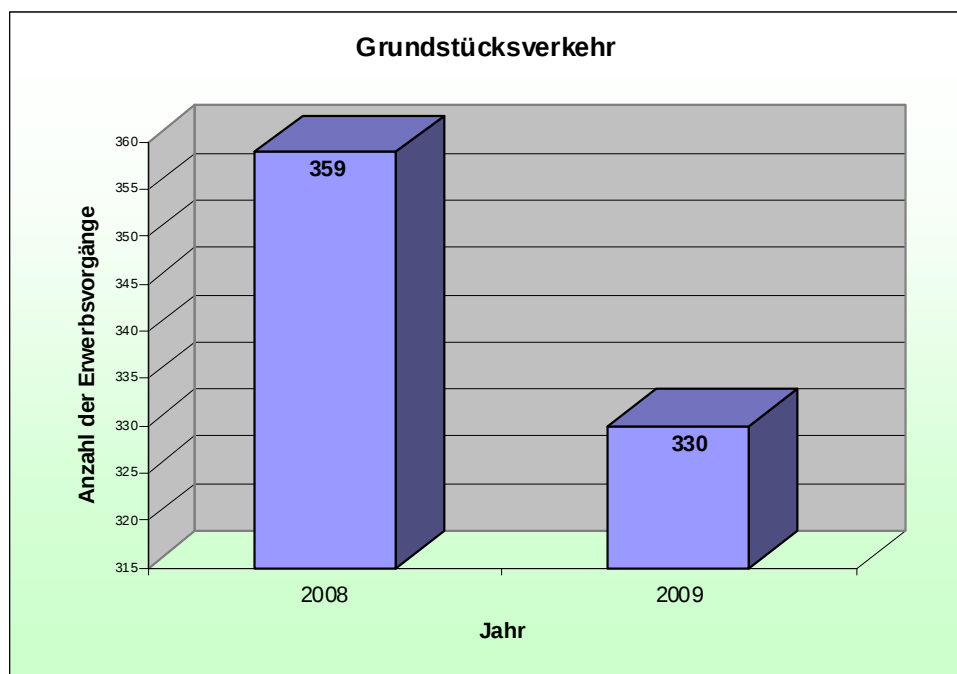


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

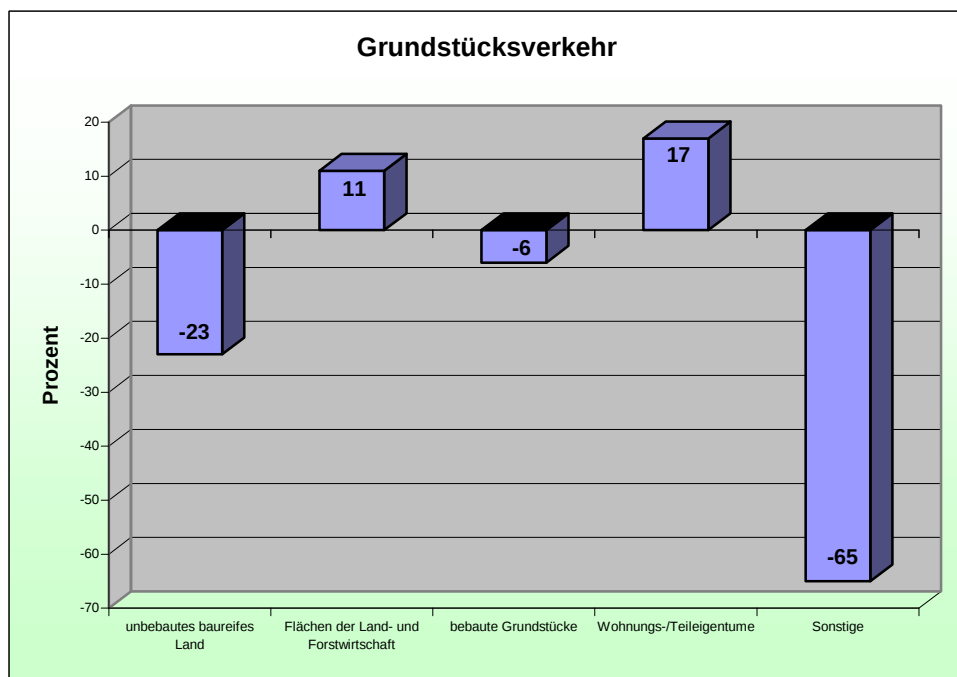


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

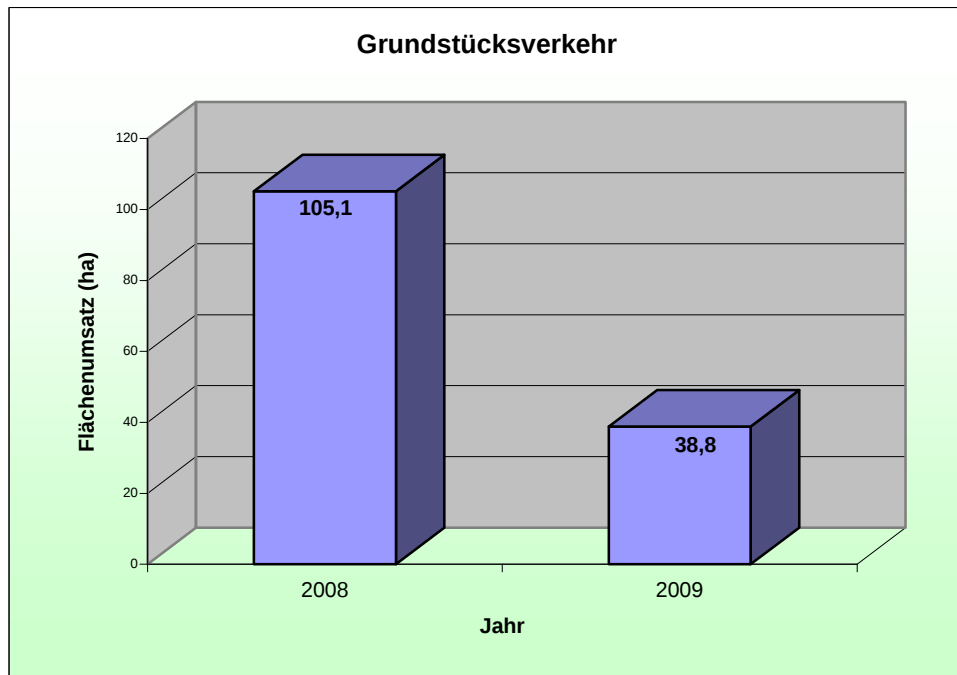


Abb.: Flächenumsatz

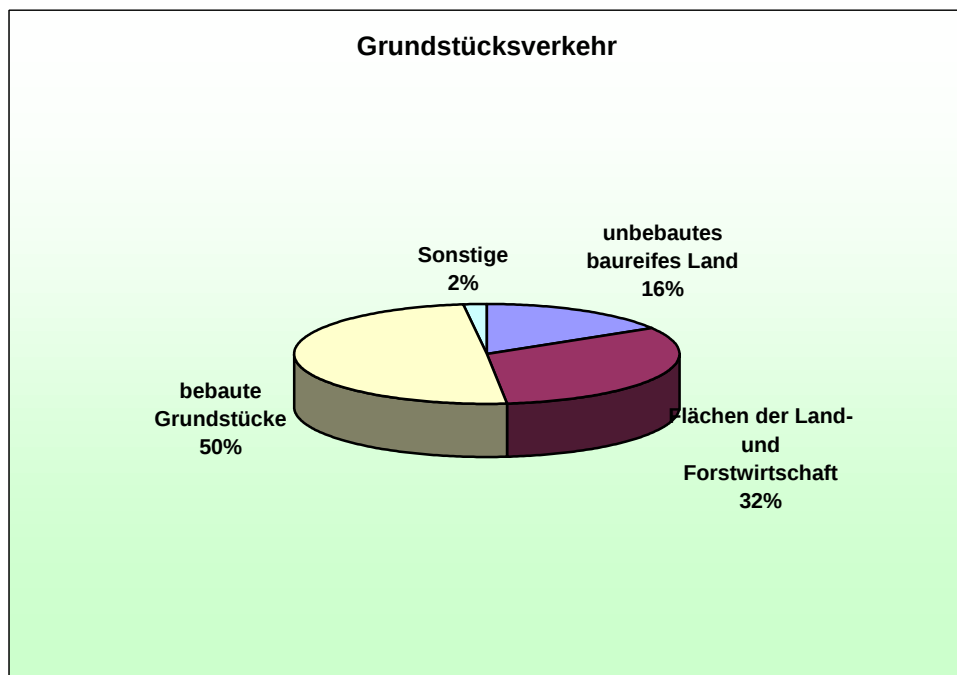


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

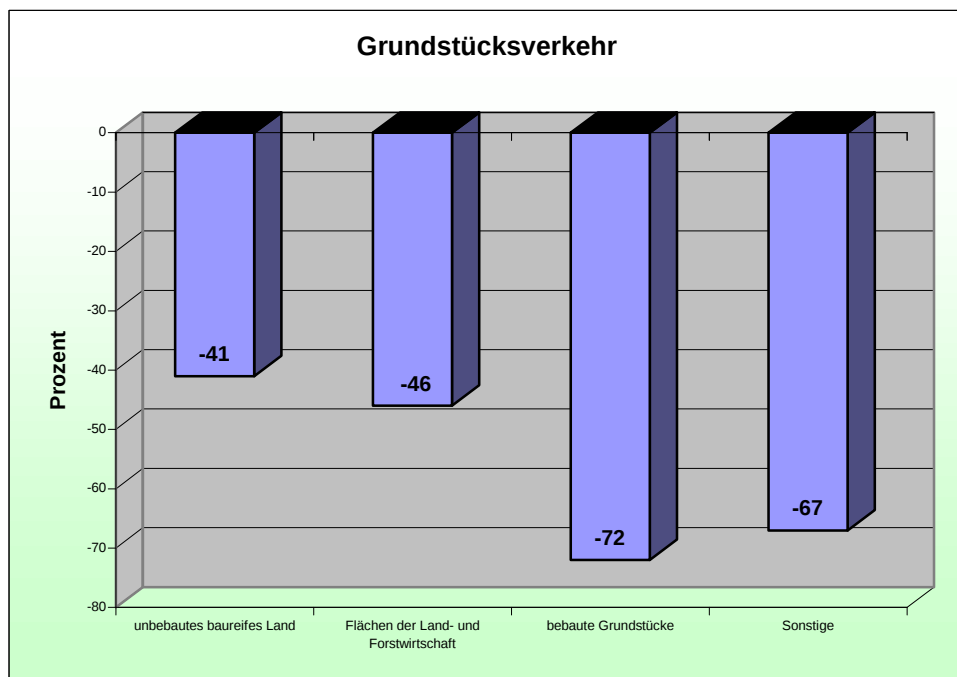


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

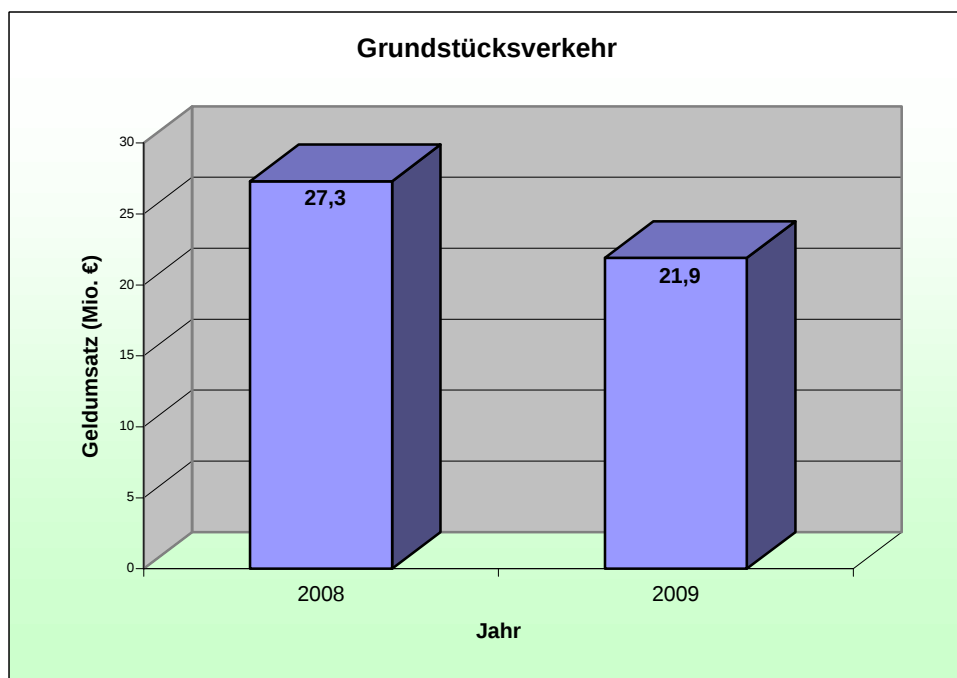


Abb.: Geldumsatz

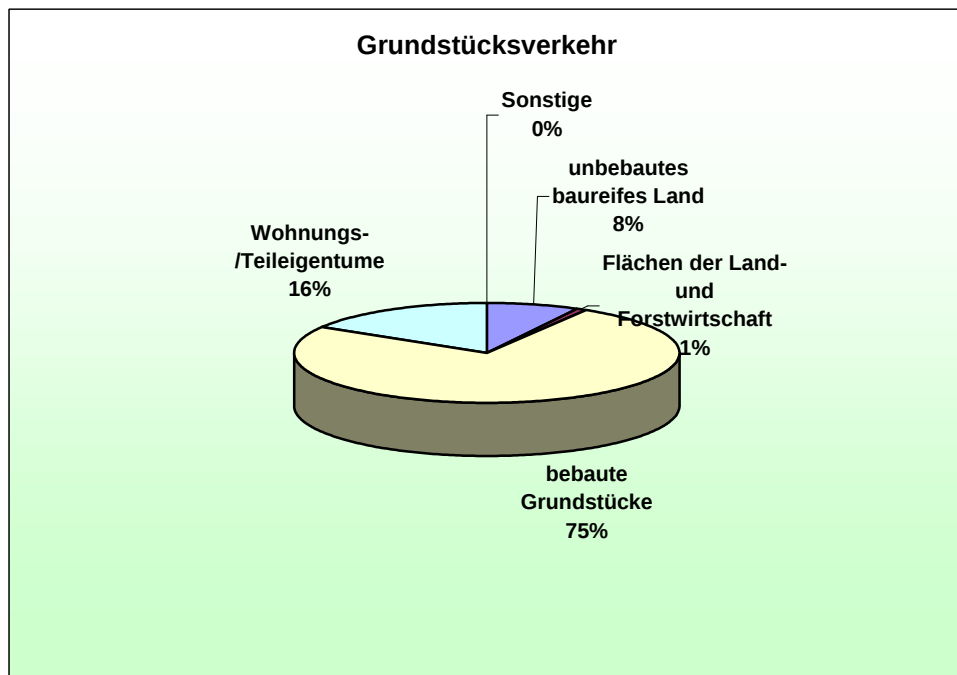


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

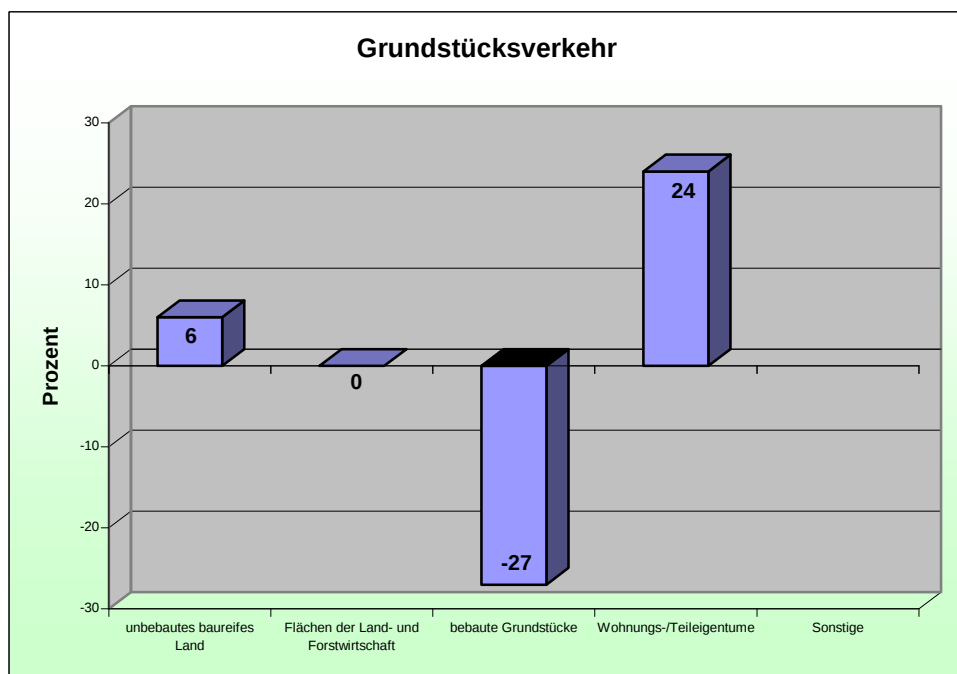


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 der Kreisfreien Stadt Suhl wurden im Jahr 2009 **329 Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Rückgang um 8 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden **281 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 38,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 63 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 22 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 19 %.

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

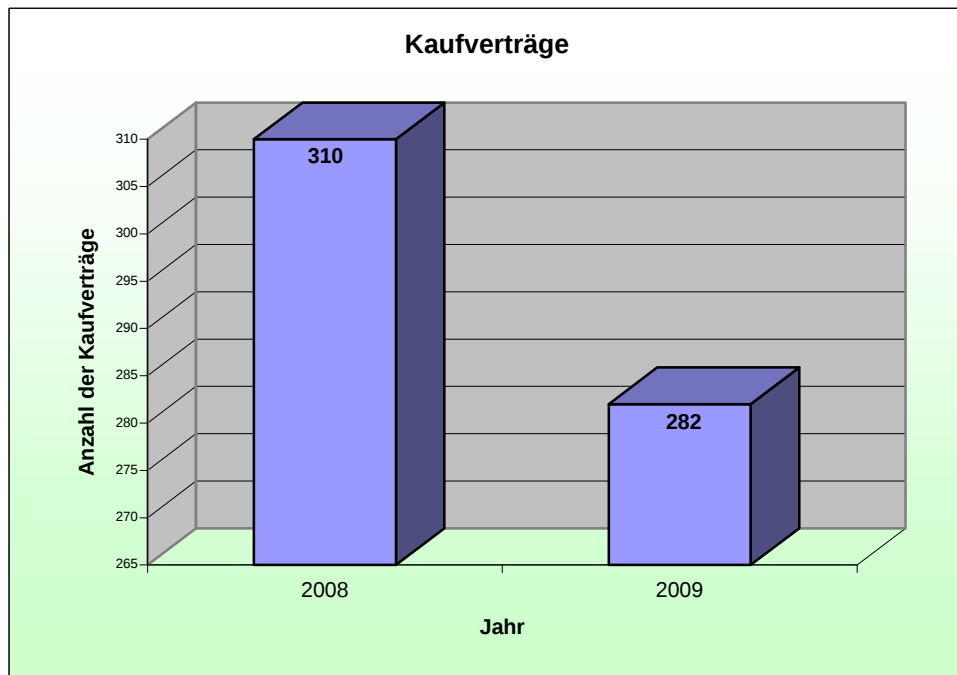


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

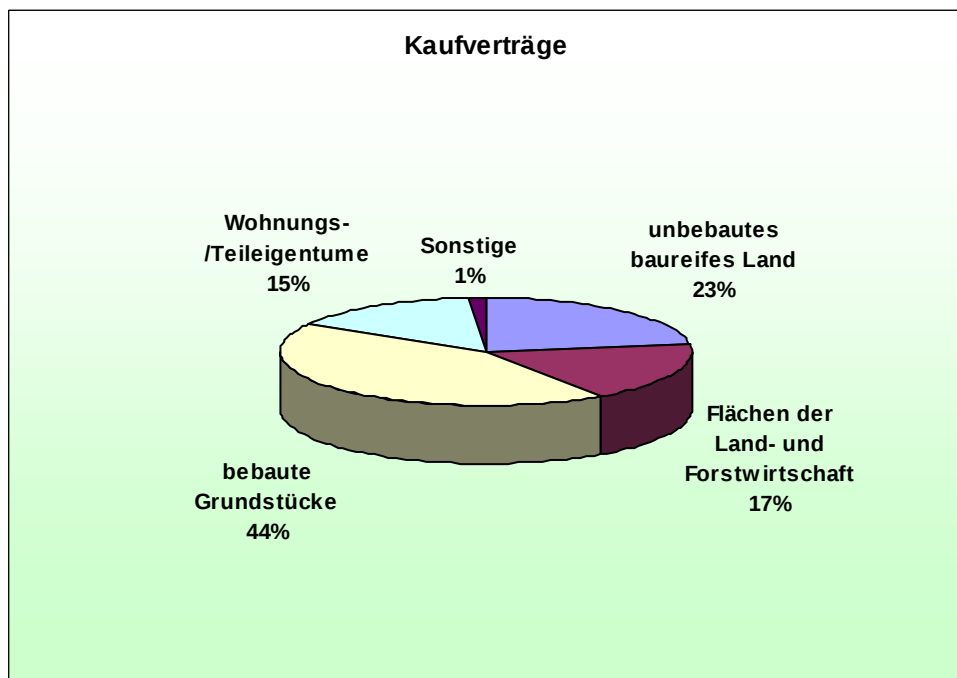


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

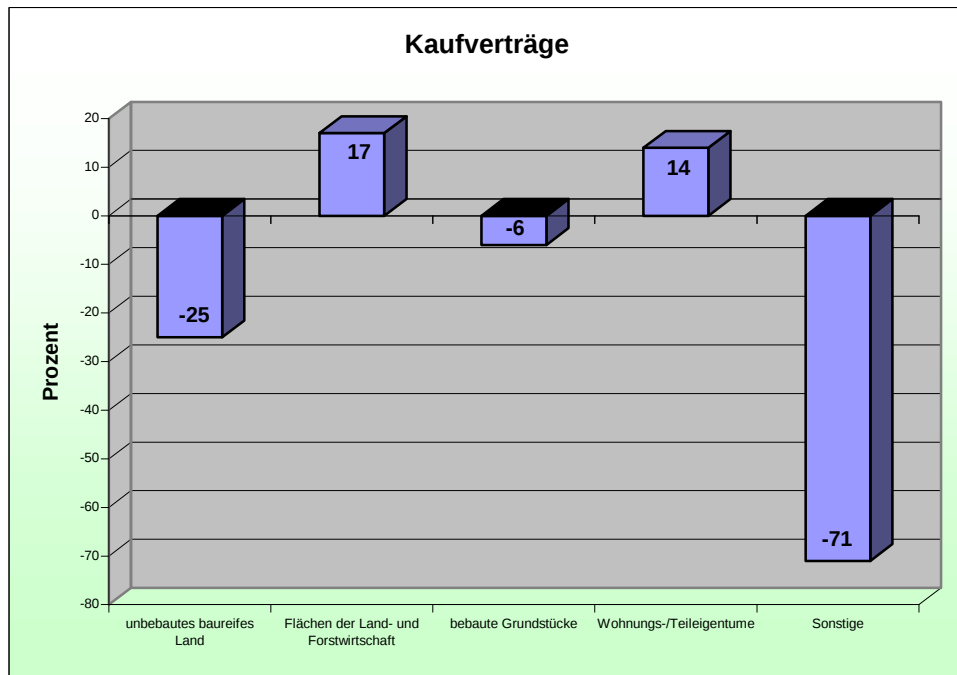


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

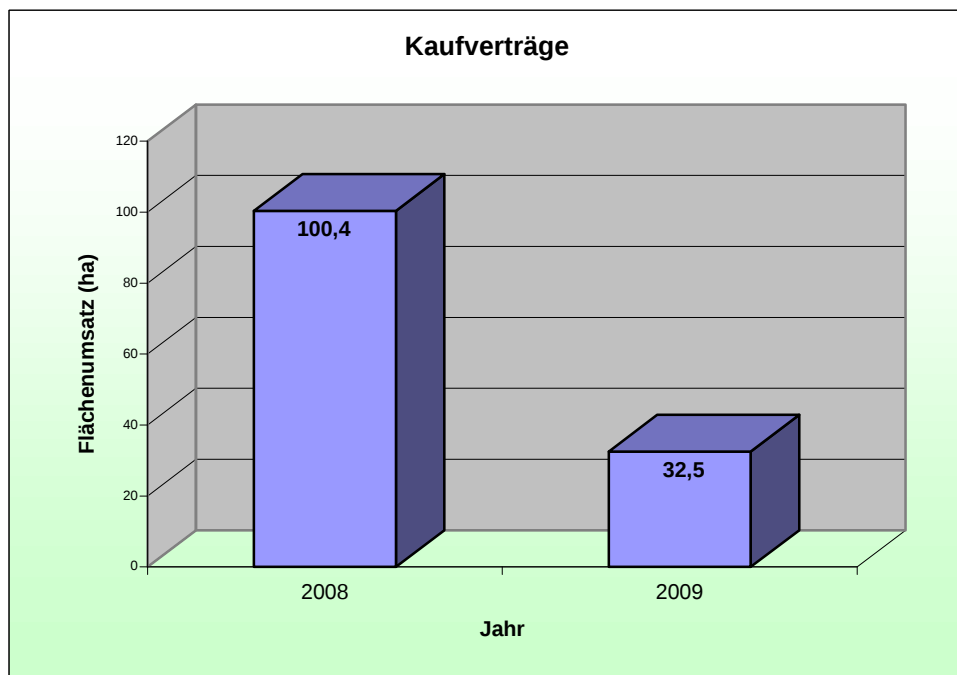


Abb.: Flächenumsatz

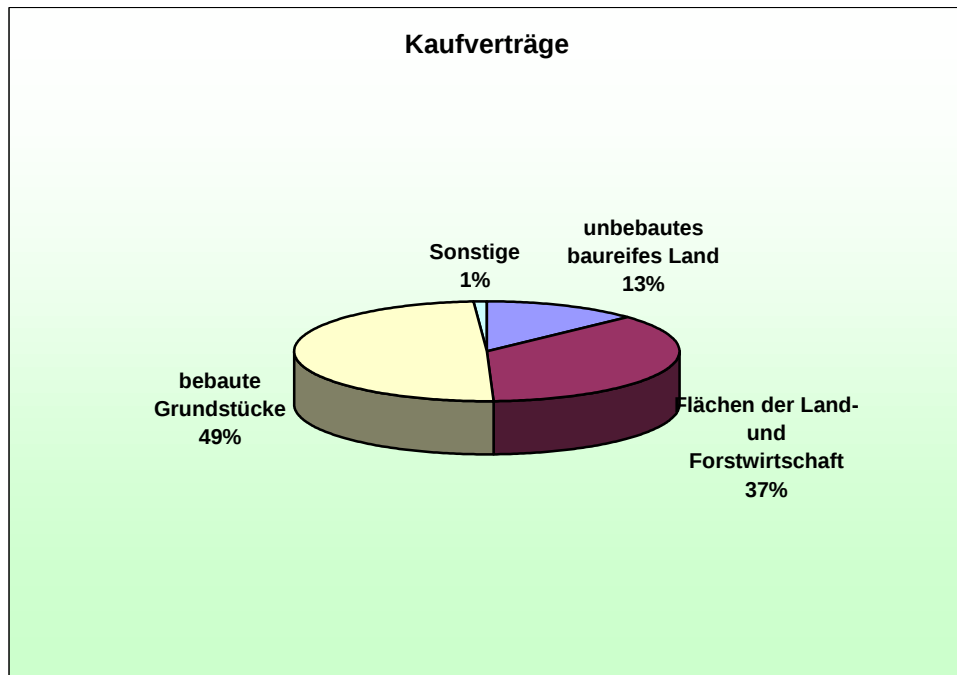


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

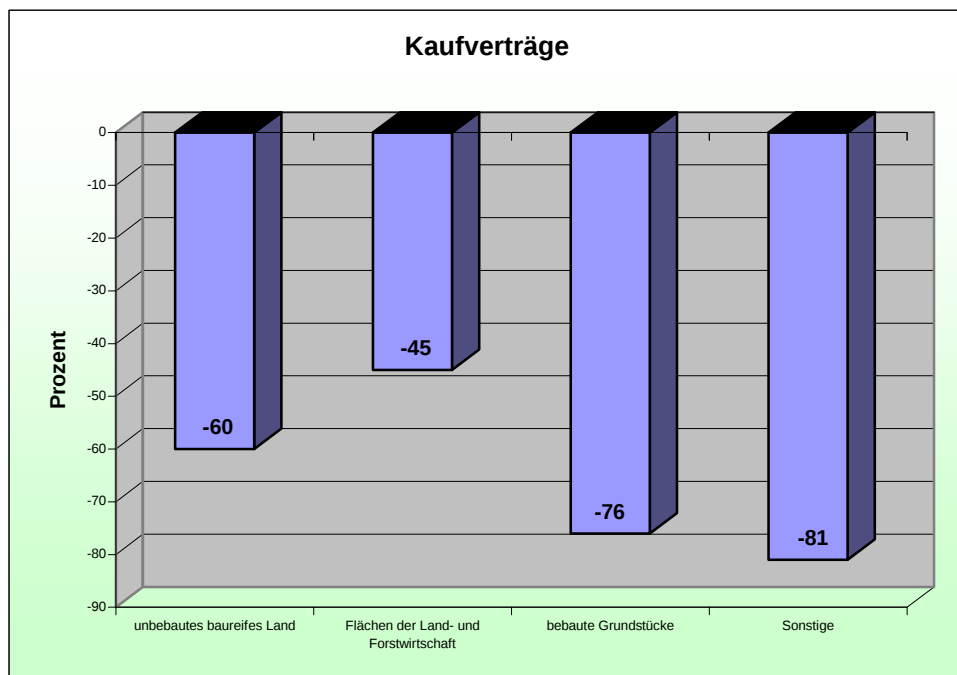


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

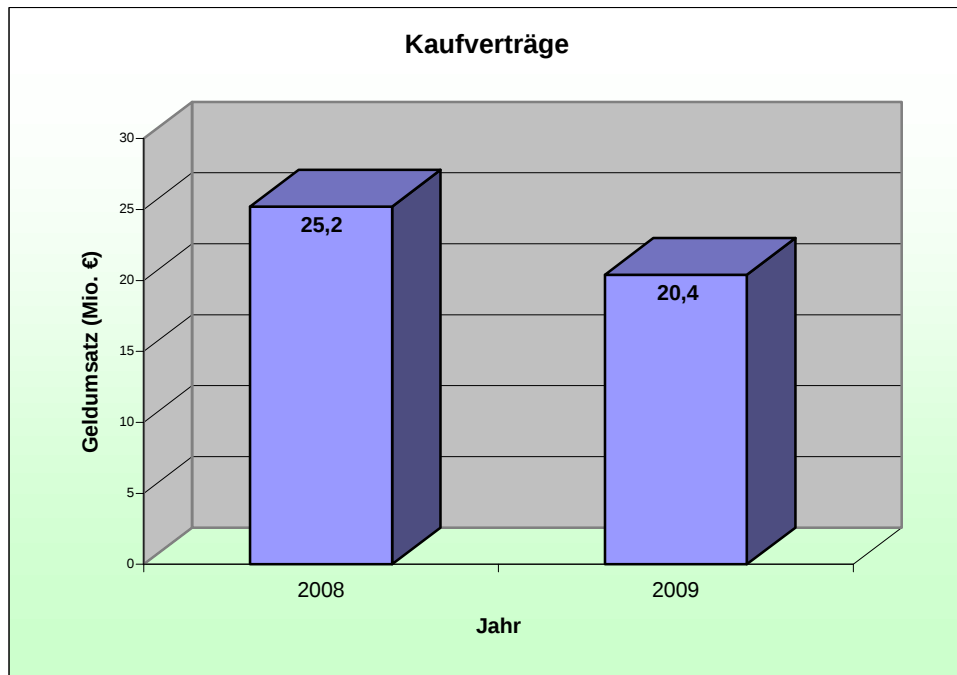


Abb.: Geldumsatz

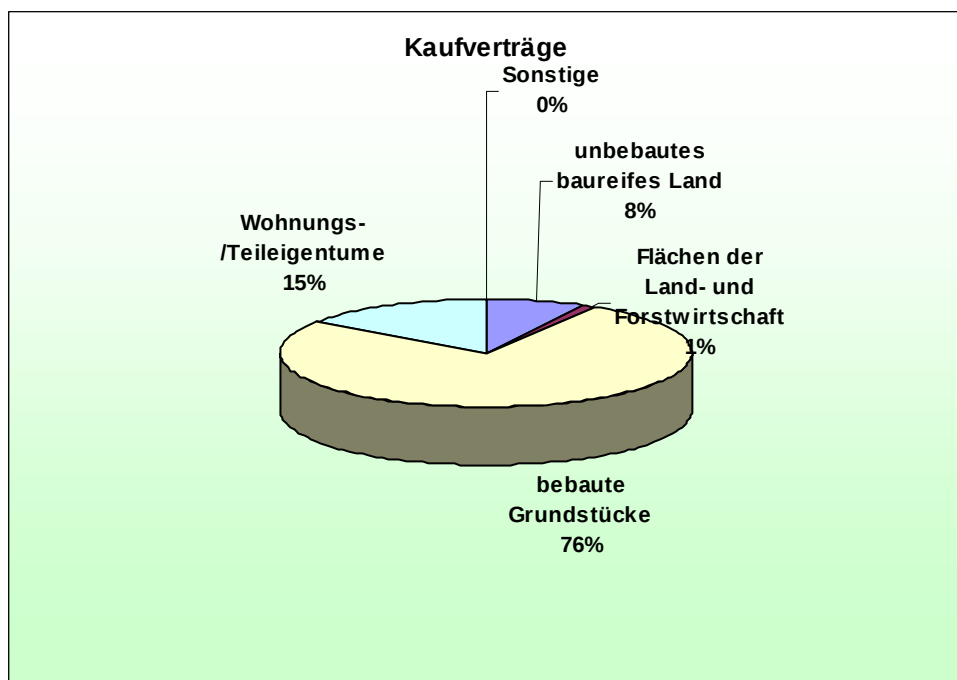
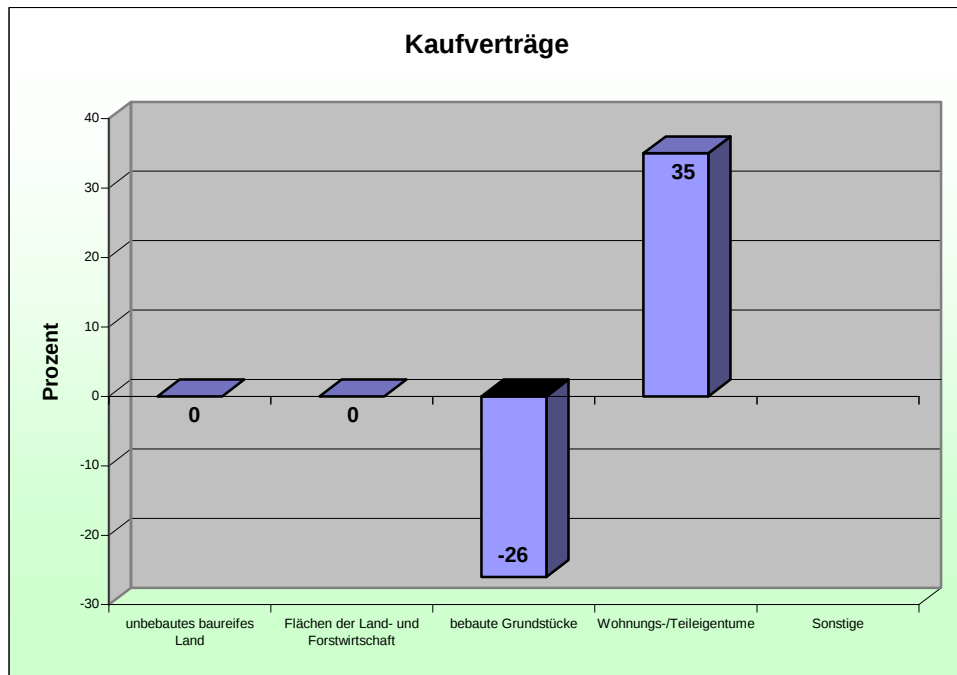


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**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

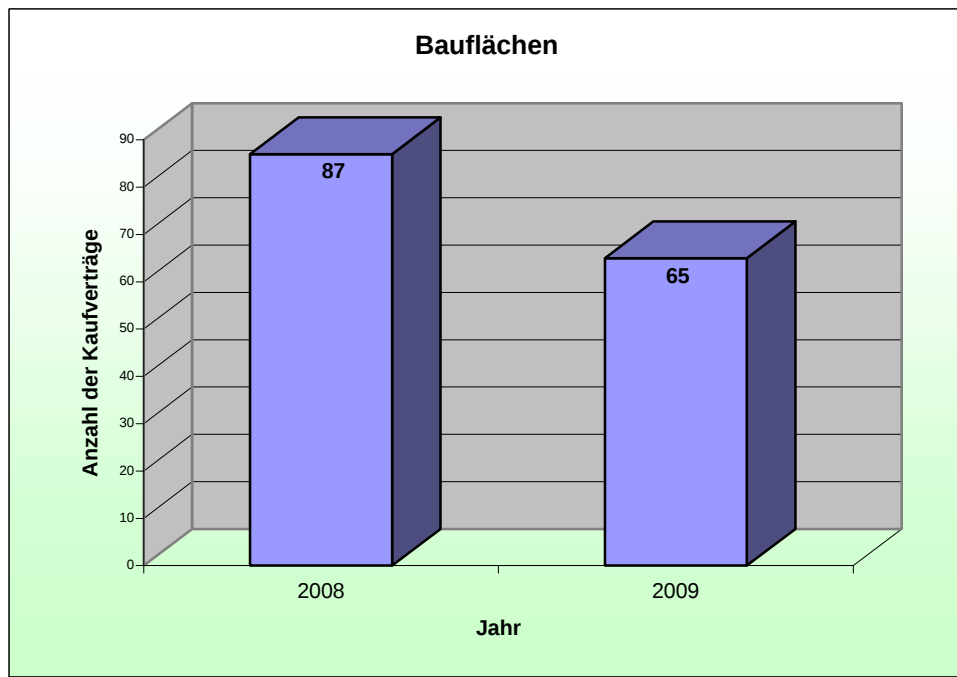


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

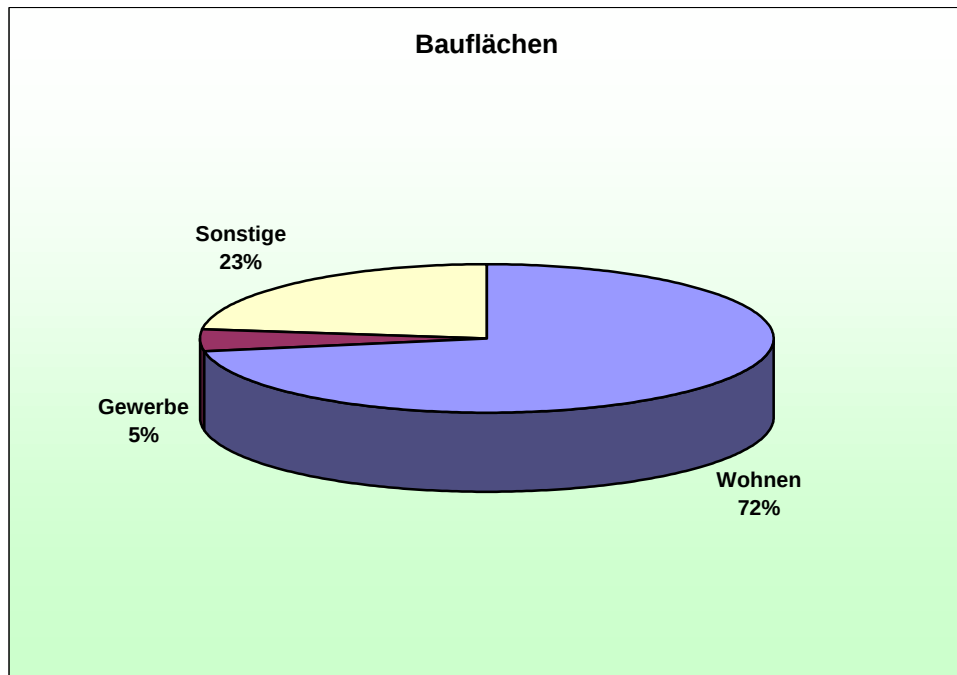


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

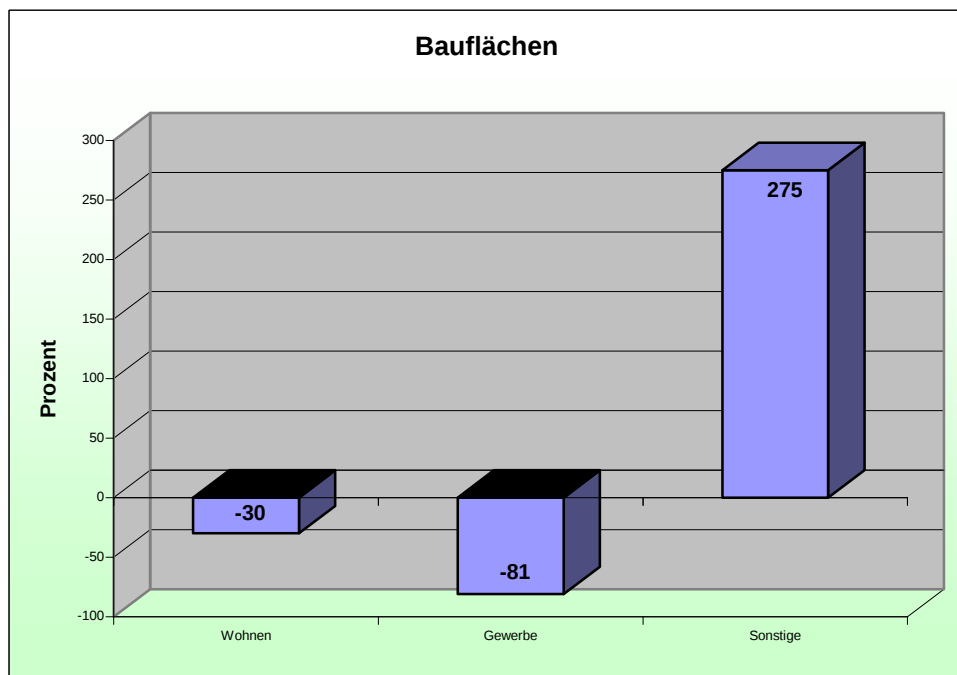


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

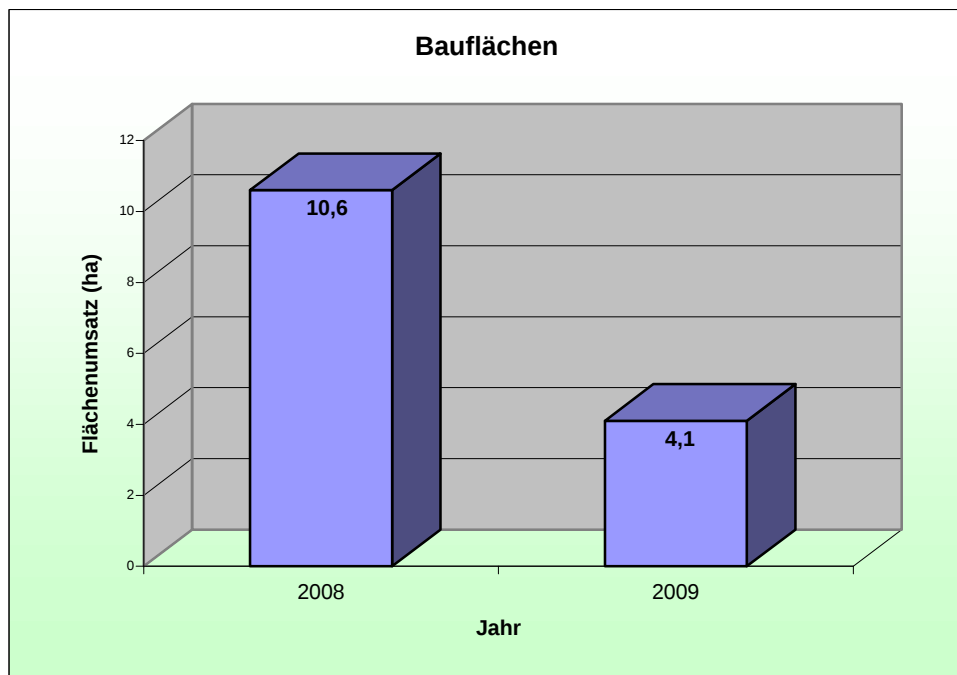


Abb.: Flächenumsatz

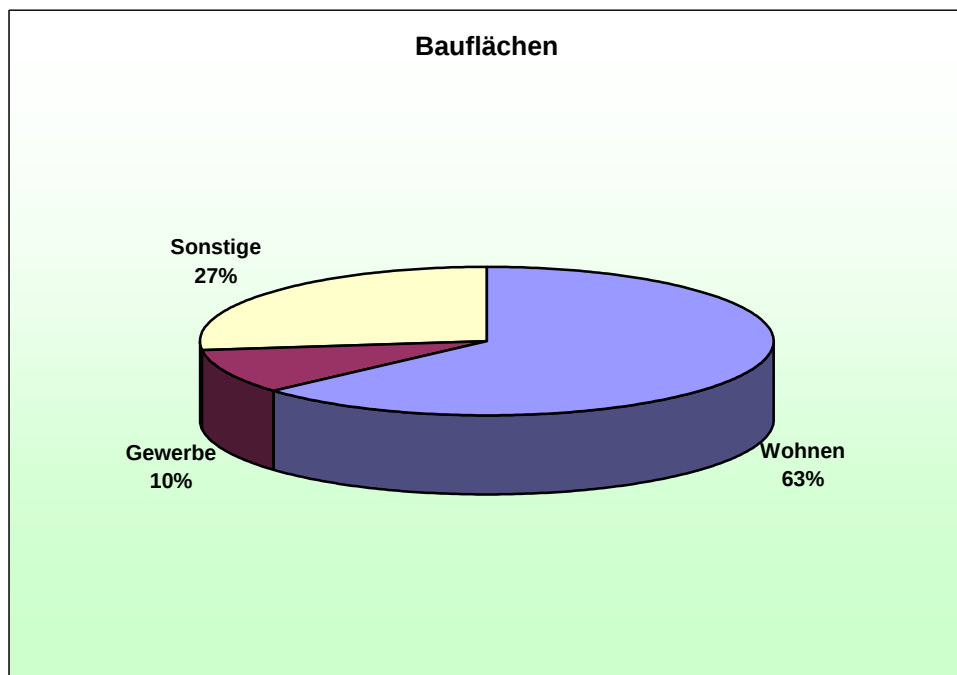


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

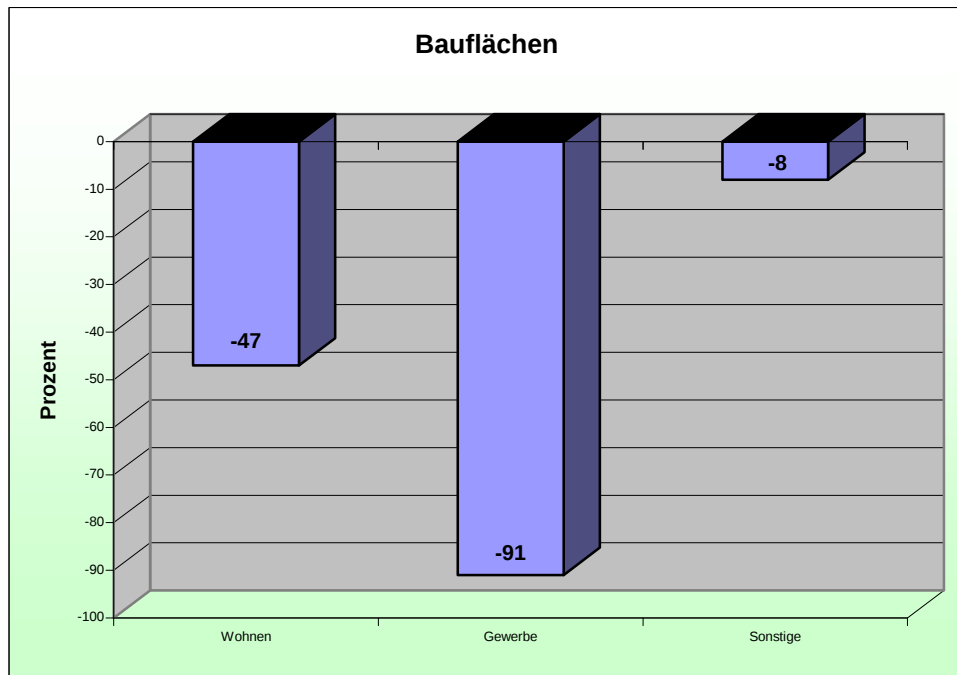


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

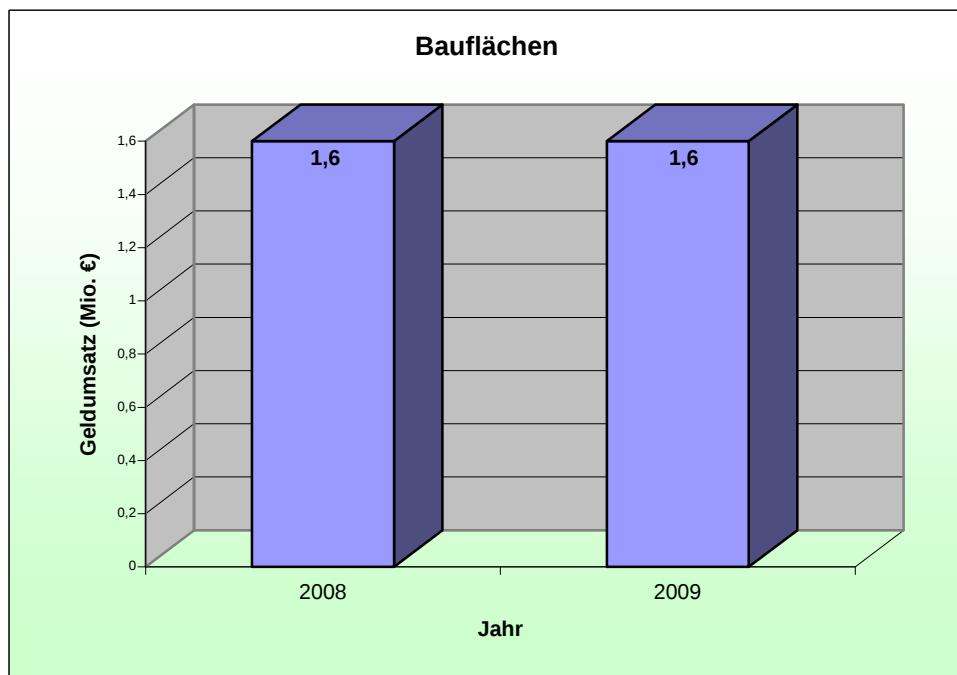


Abb.: Geldumsatz

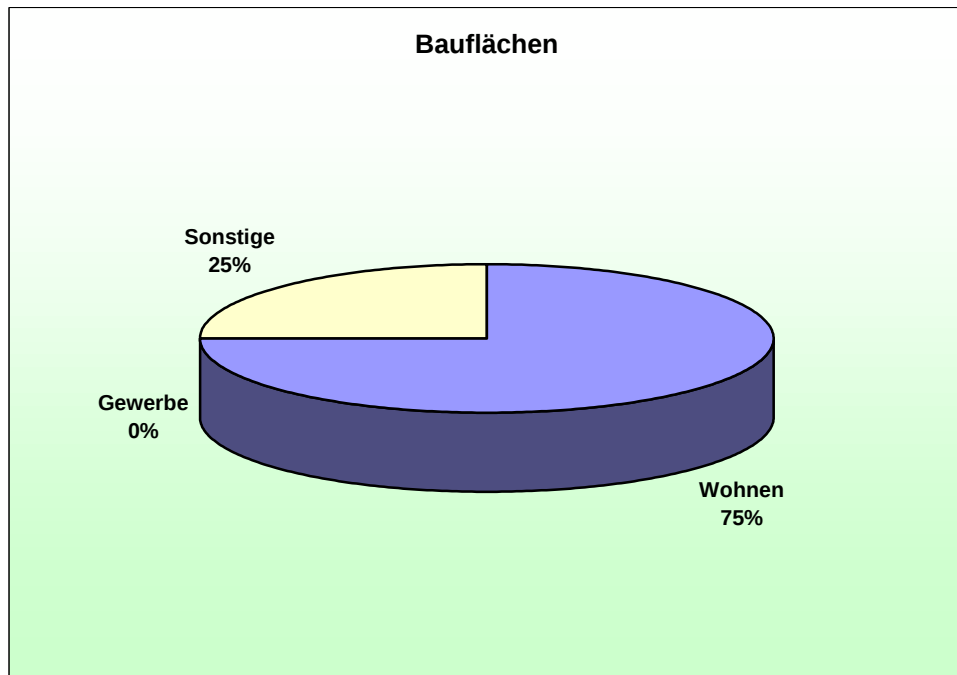


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

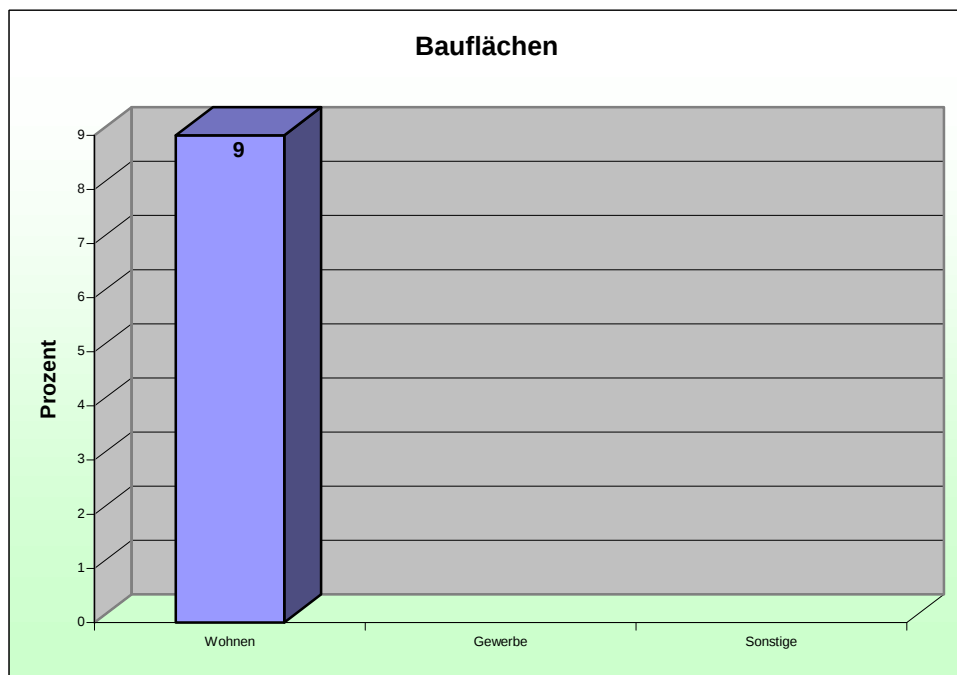


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* sank von 87 im Jahr 2008 auf 65 im Jahr 2009. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertzeitraum um 61 % von 10,6 ha auf 4,1 ha.

Insbesondere sank der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 91 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 47 % und erreichte einen Anteil von 72 % am Gesamtumsatz. Insbesondere bei den sonstigen unbebauten Flächen ist ein {starker Anstieg zu verzeichnen.

Der Geldumsatz blieb mit 1,6 Mio. EUR in beiden Jahren gleich.

### 5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

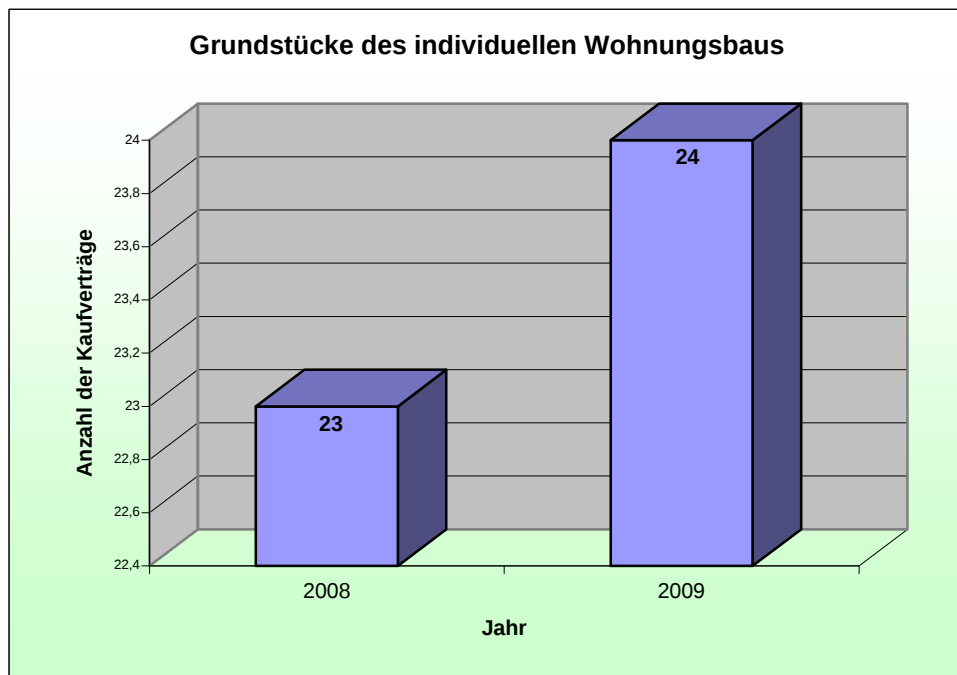


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

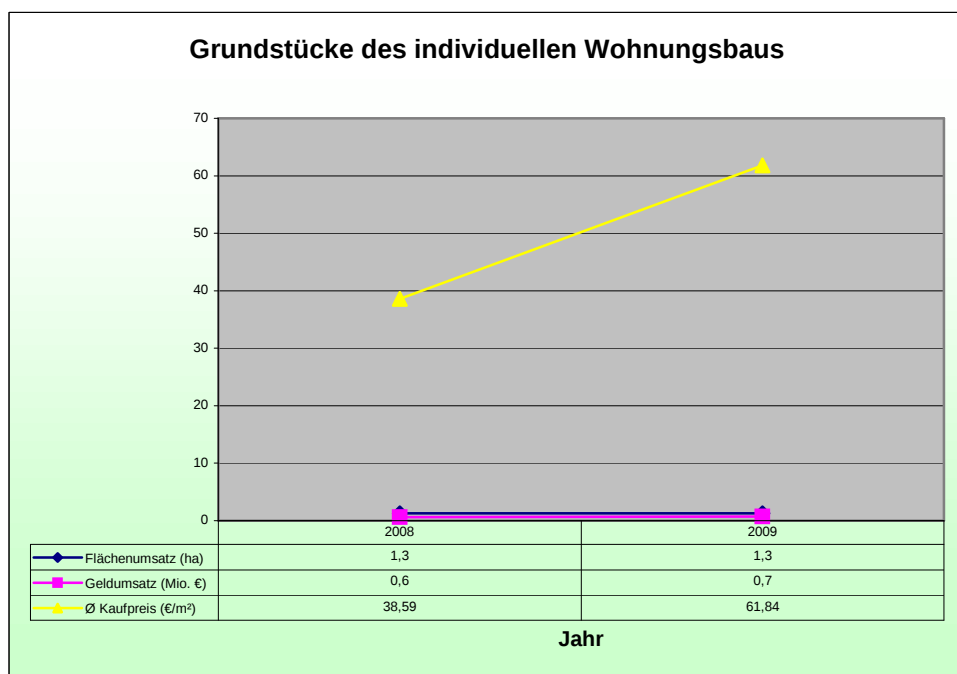


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 und ab 01.07.2010 nach ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 23 im Vorjahr auf 24 im Berichtsjahr. Somit {nahm} die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 4 % zu bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes (17 %) und gleichen Flächenumsatzes (0 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 60 % auf 61,84 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

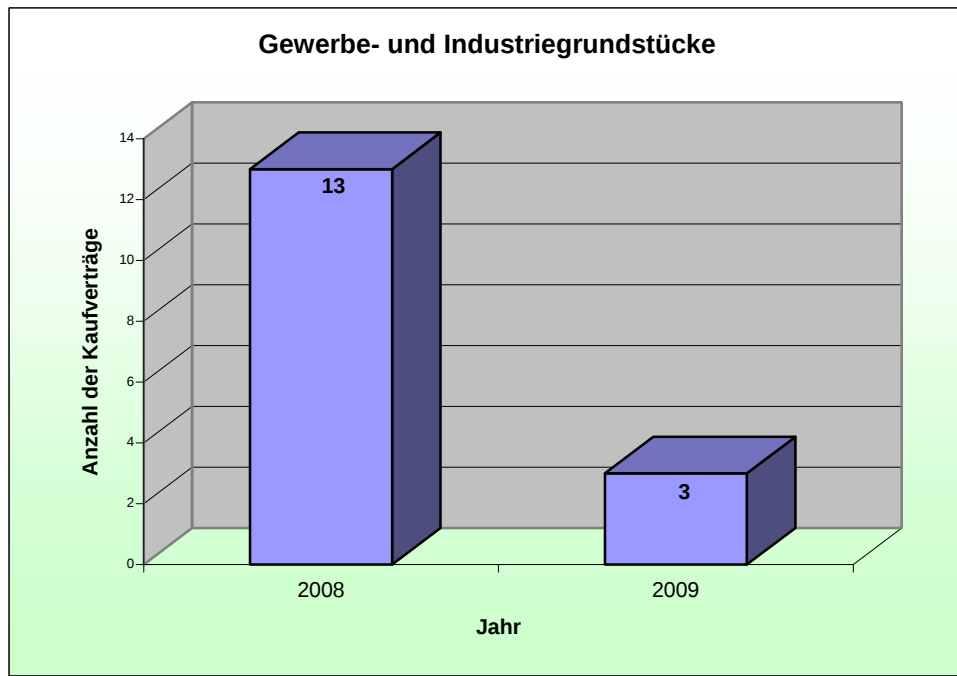


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

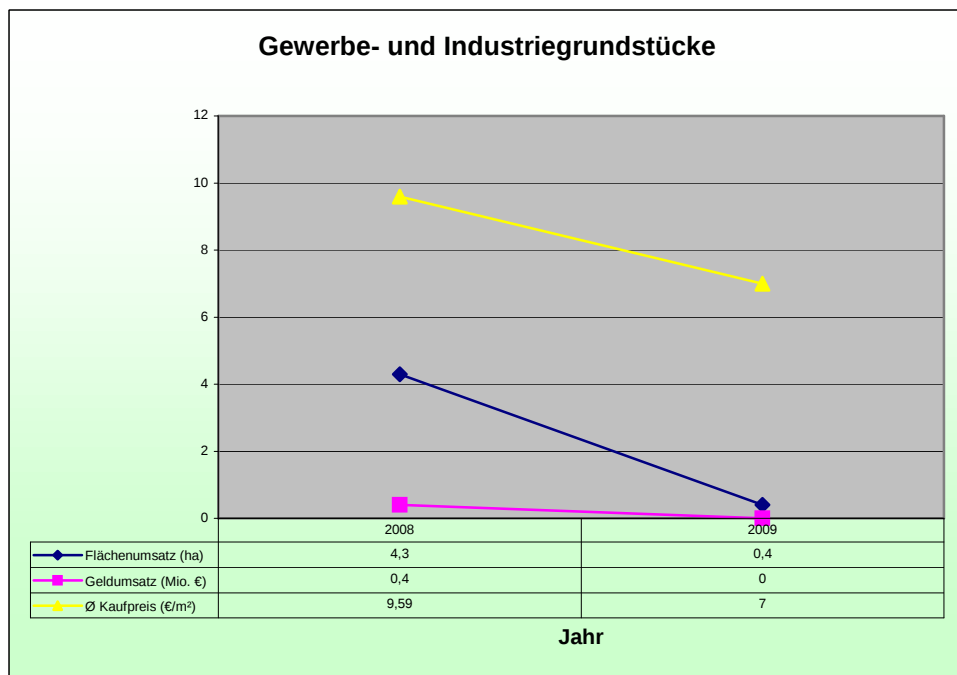


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 13 im Vorjahr auf 3 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein Rückgang von 83 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 0,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 90 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr keine Mio. EUR.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank um 27 % von 9,59 EUR/m<sup>2</sup> auf 7,00 EUR/m<sup>2</sup>. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

### 5.1.3 Werdendes Bauland

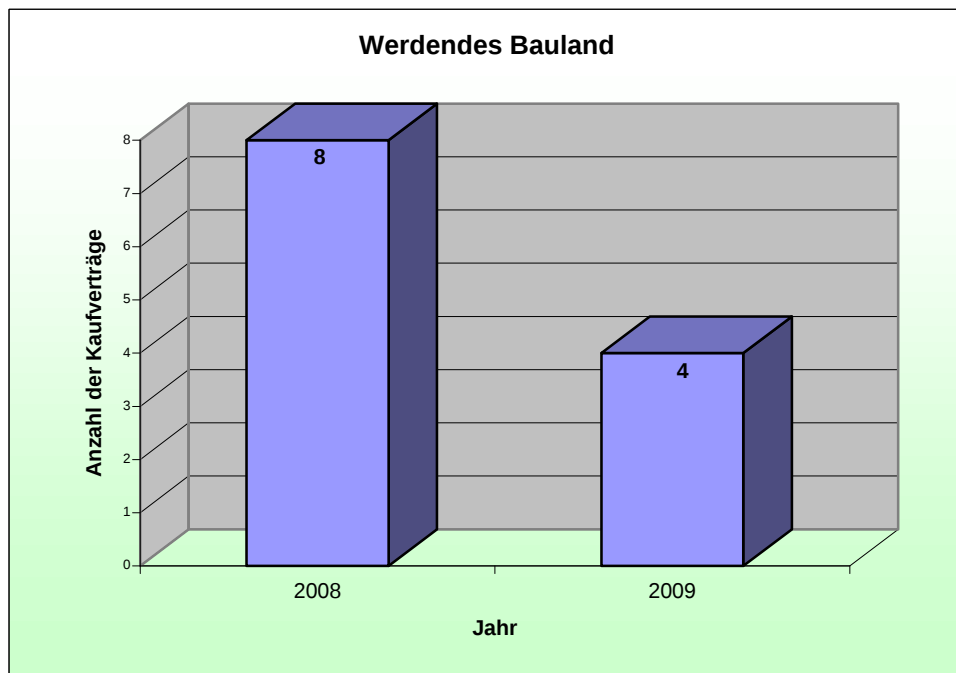


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

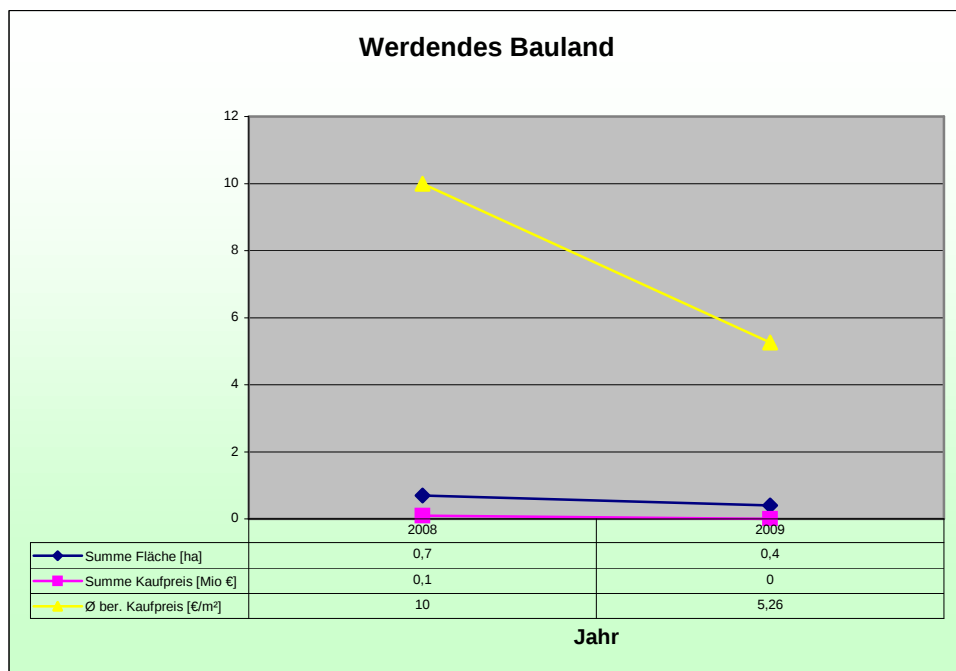


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 und ab 01.07.2010 nach ImmoWertV handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit 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) und ab 01.07.2010 nach ImmoWertV 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 0,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 43% ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr keine Mio. EUR.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank um 47 % von 10,00 EUR/m<sup>2</sup> auf 5,26 EUR/m<sup>2</sup>.

### 5.1.3.1 Bauerwartungsland

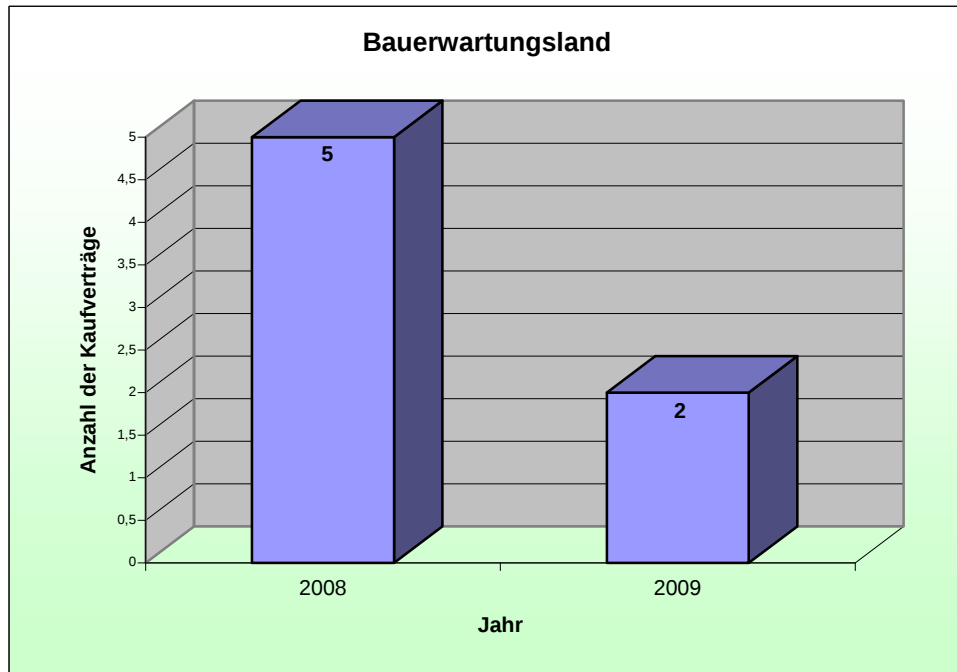


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

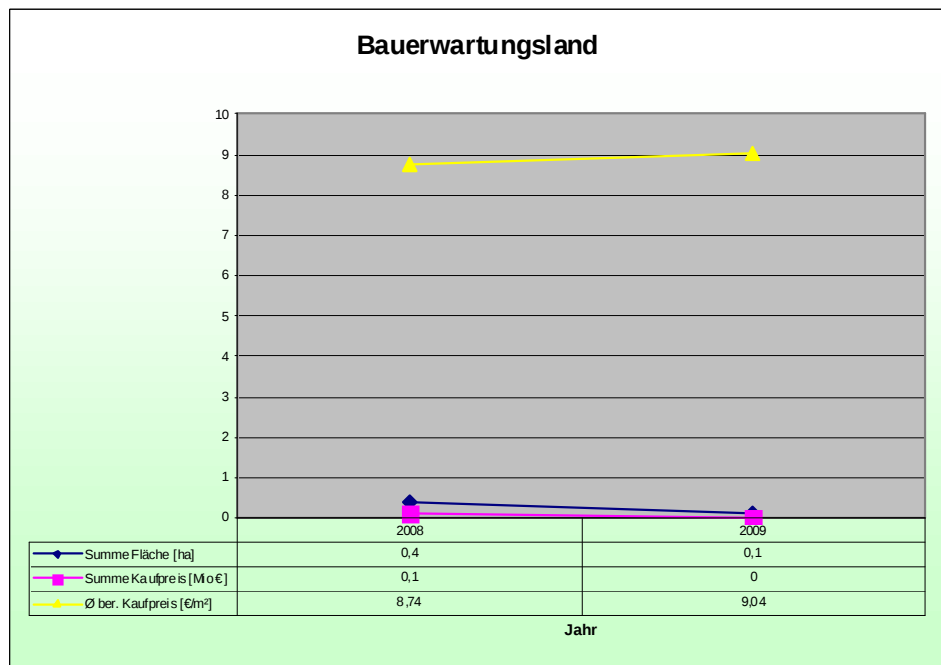


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Bauerwartungsland ist leicht gestiegen.

### 5.1.3.2 Rohbauland

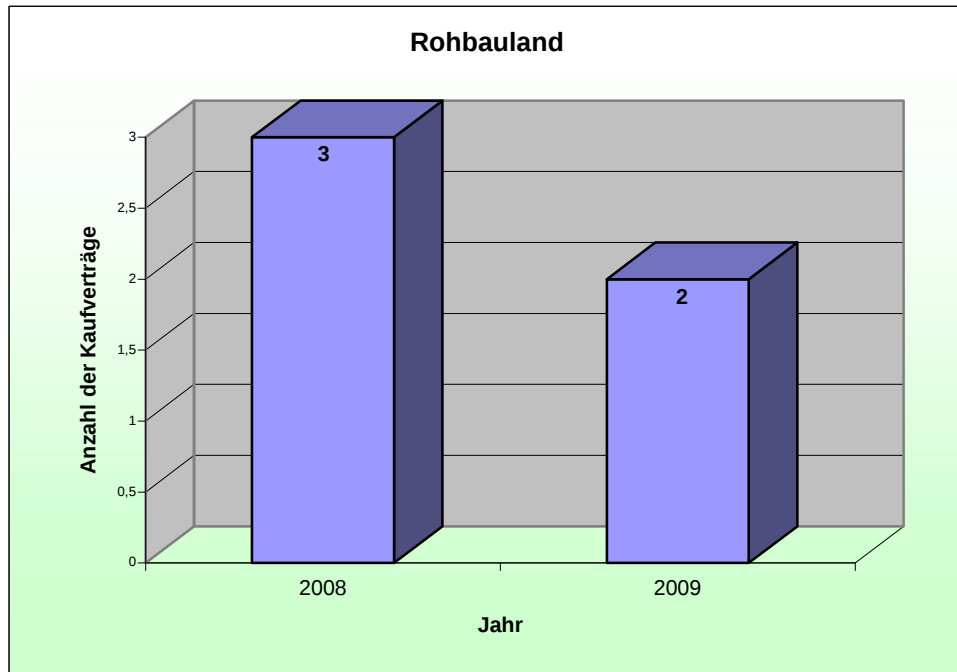


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

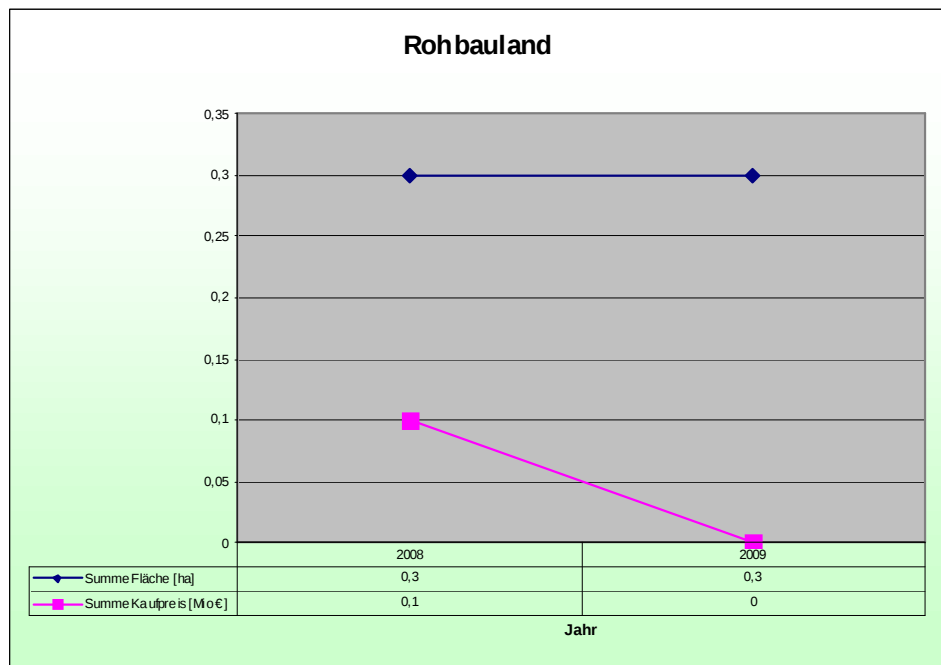


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

#### 5.1.4 Erholungsgrundstücke

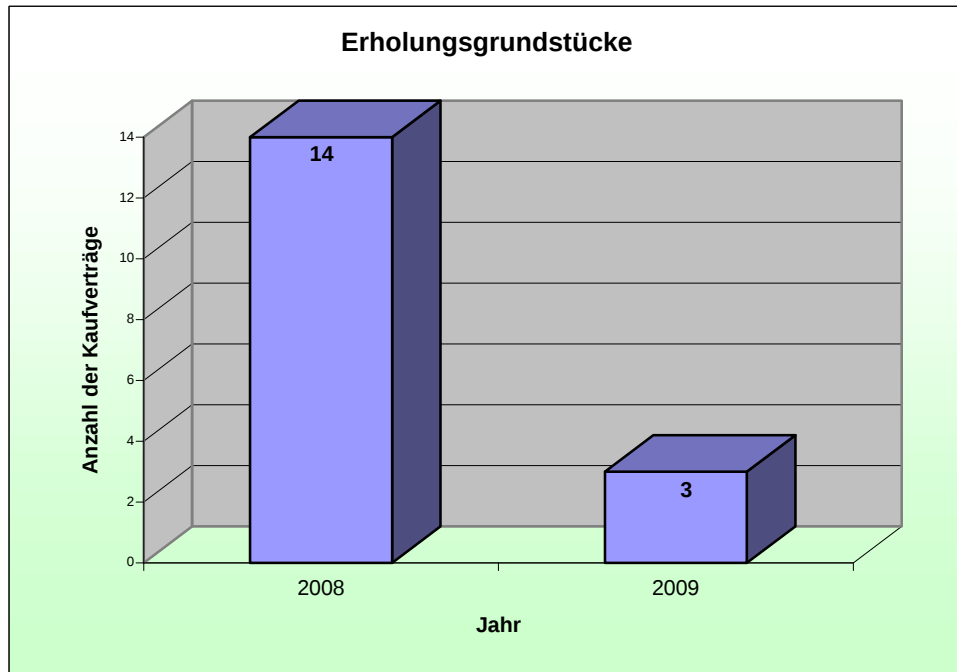


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

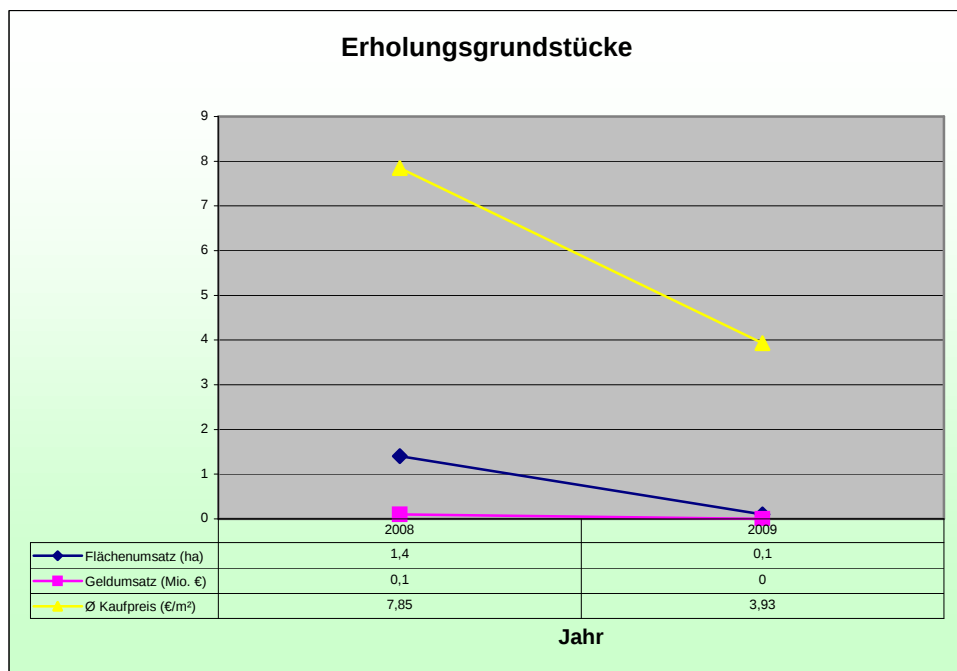


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreise für Erholungsgrundstücke ist gefallen.

## 5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

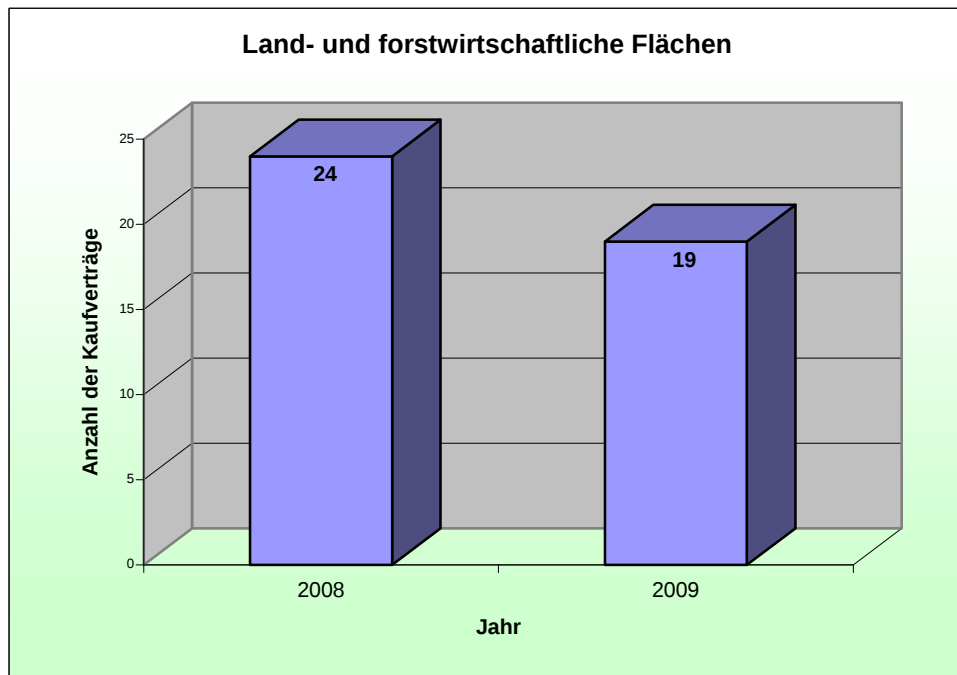


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

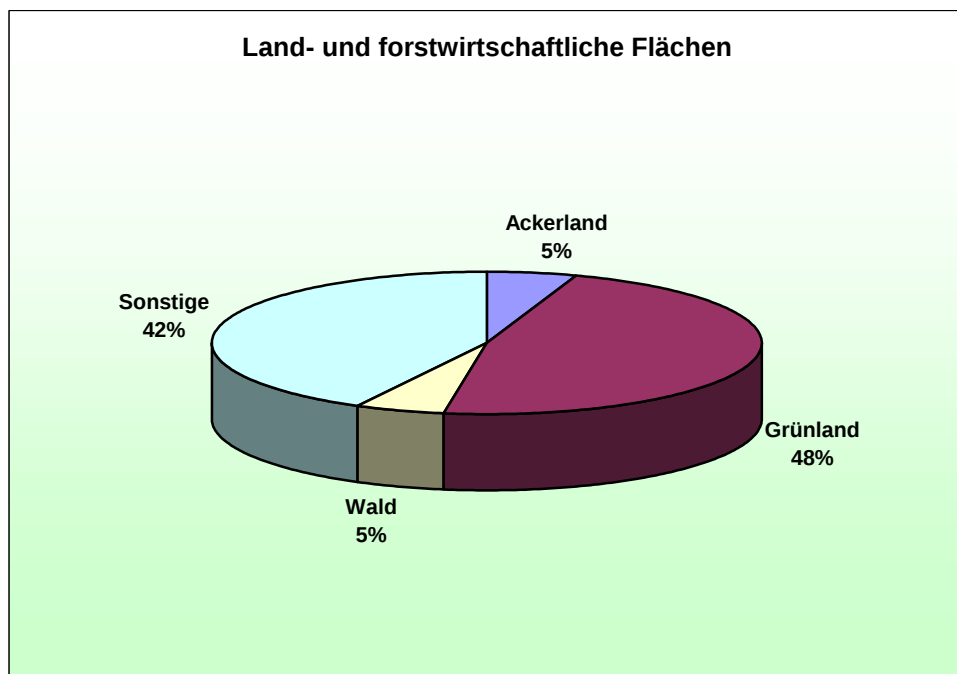


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

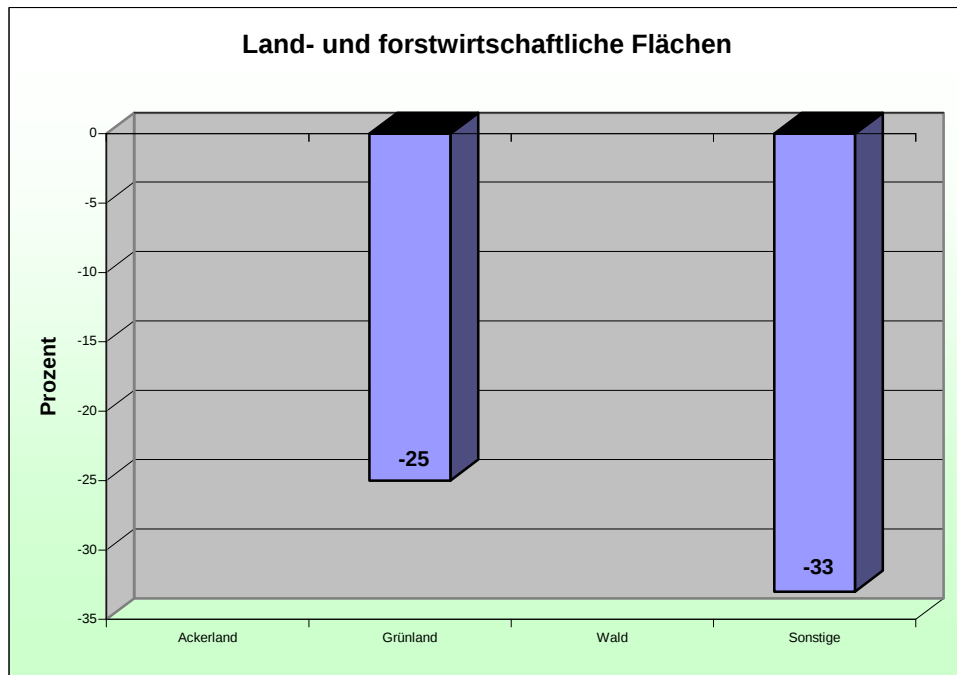


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

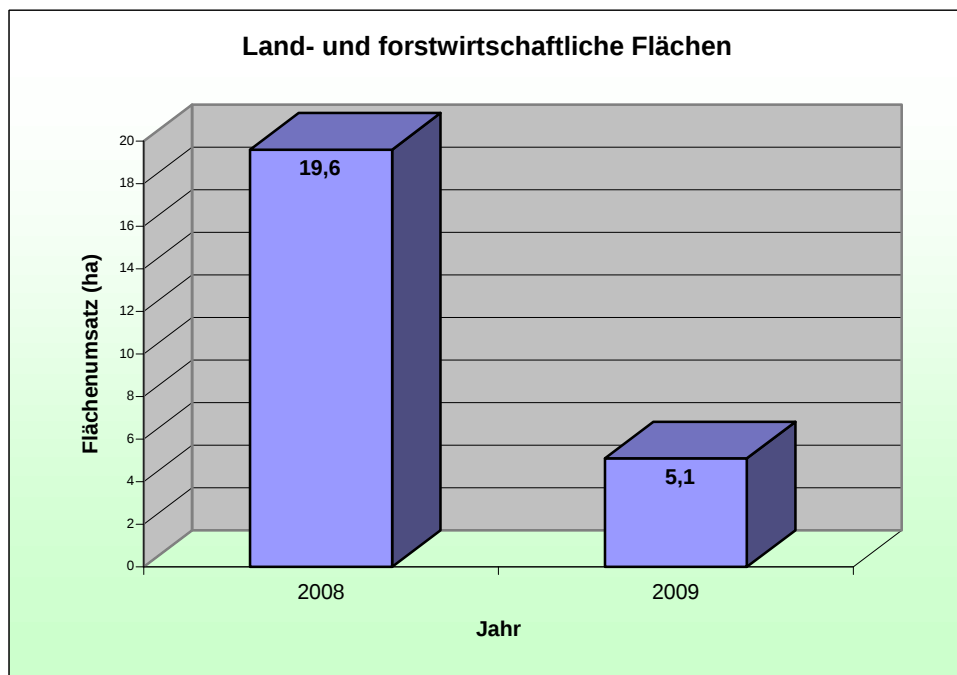


Abb.: Flächenumsatz

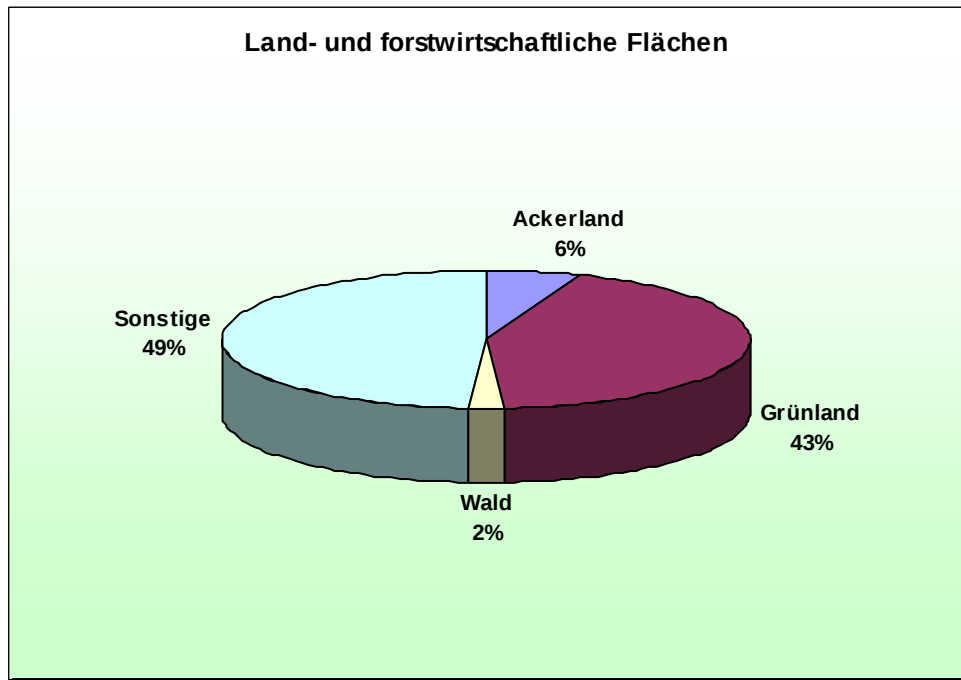


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

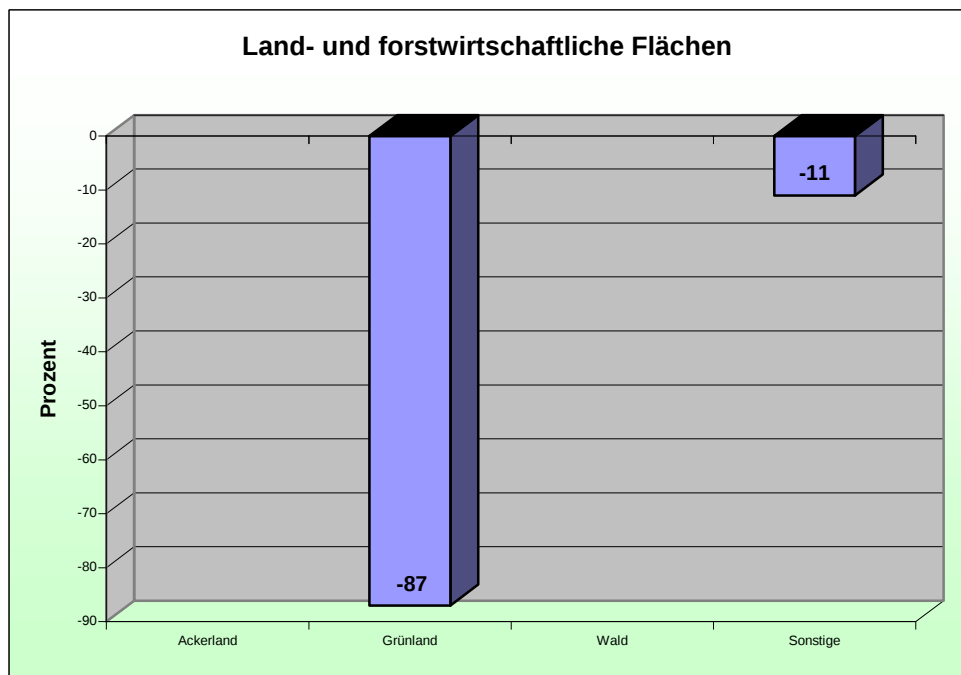
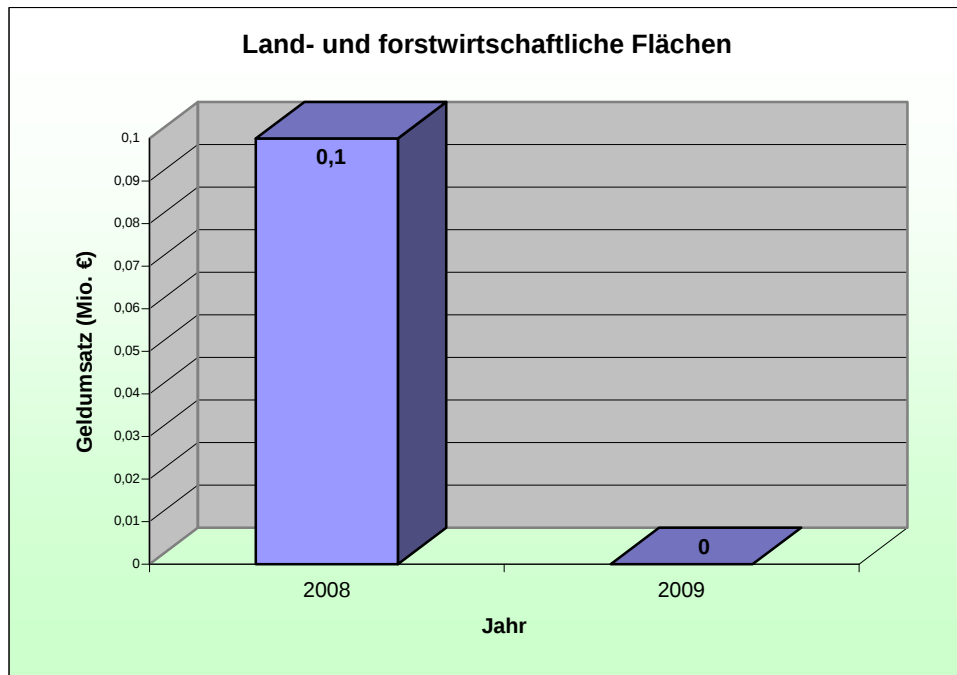


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



**Abb.: Geldumsatz**

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.

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank um 21 % von 24 im Vorjahr auf 19 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt um 74 % von 19,6 ha auf 5,1 ha. Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr.

### 5.2.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

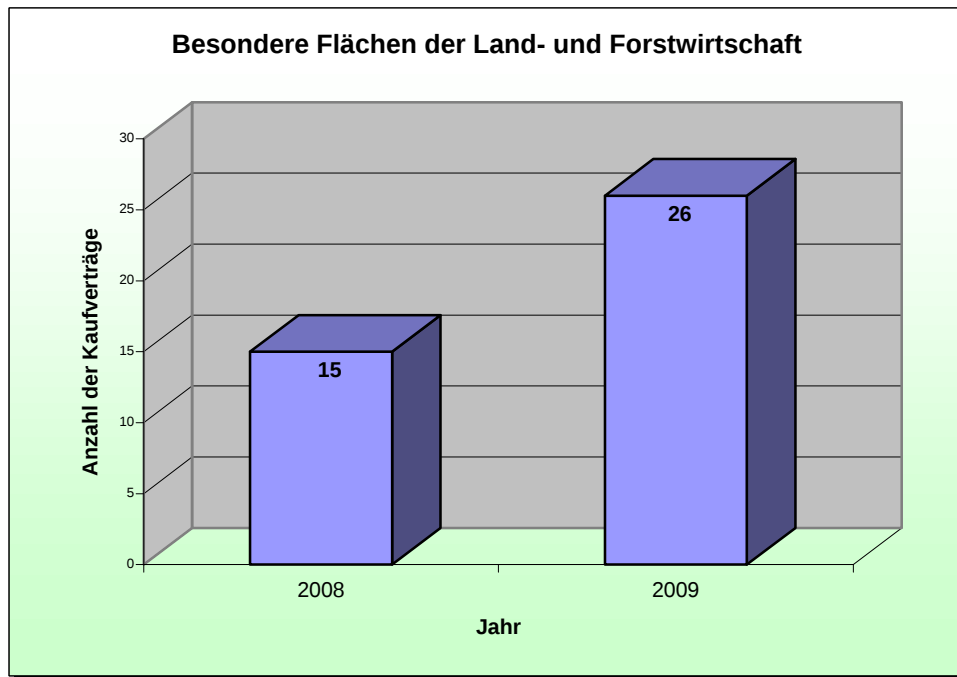


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

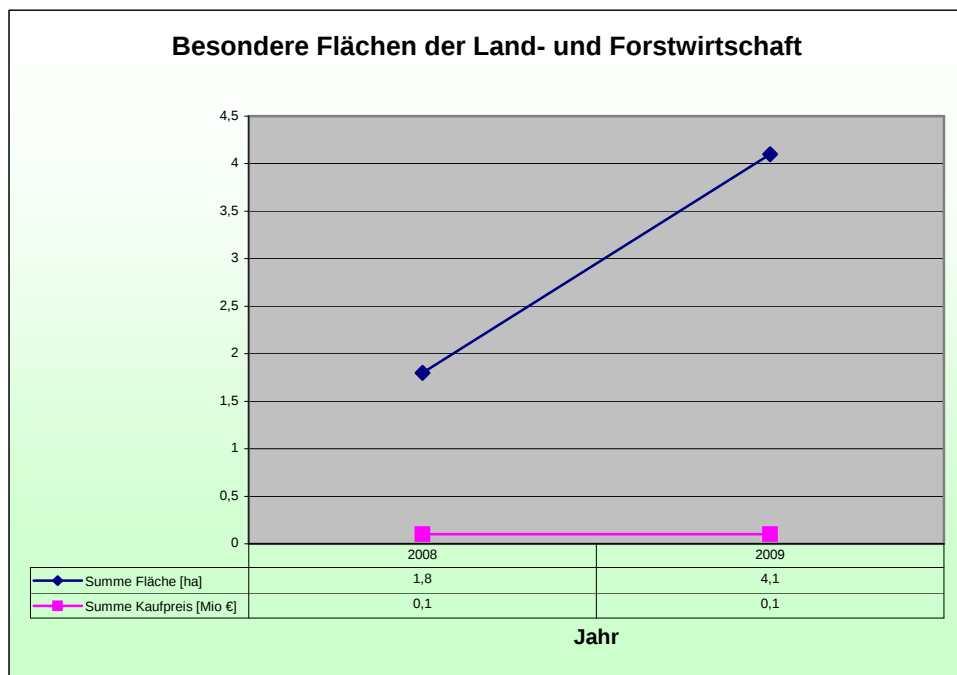


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

*Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft* sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV (ab 01.07.2010 mit ImmoWertV weggefallen) 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 von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft stieg von 15 im Jahr 2008 auf 26 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 1,8 ha ist um 128 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

### 5.2.1.1 Gärten

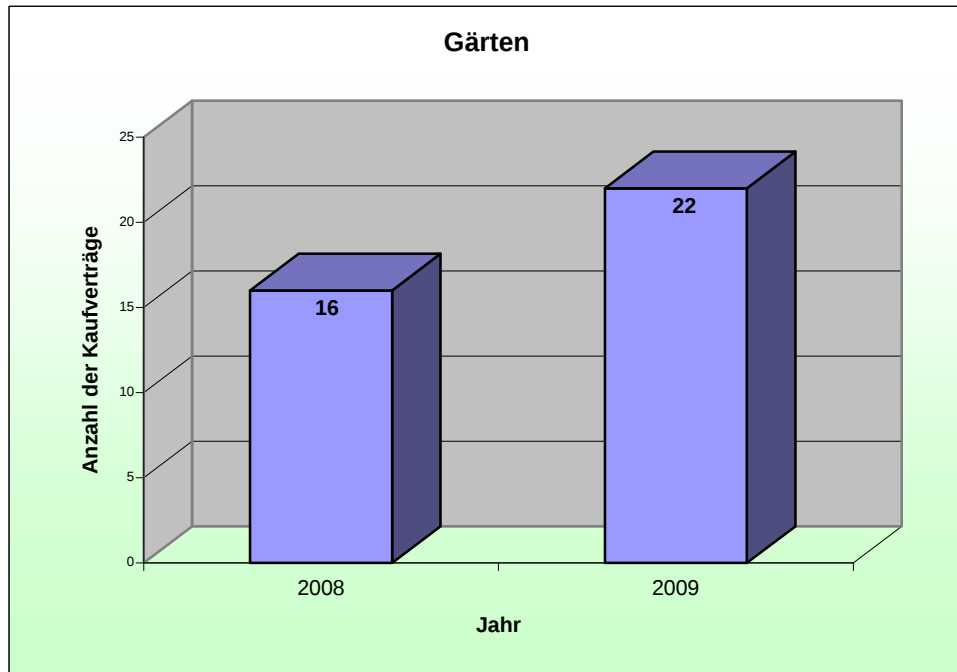


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

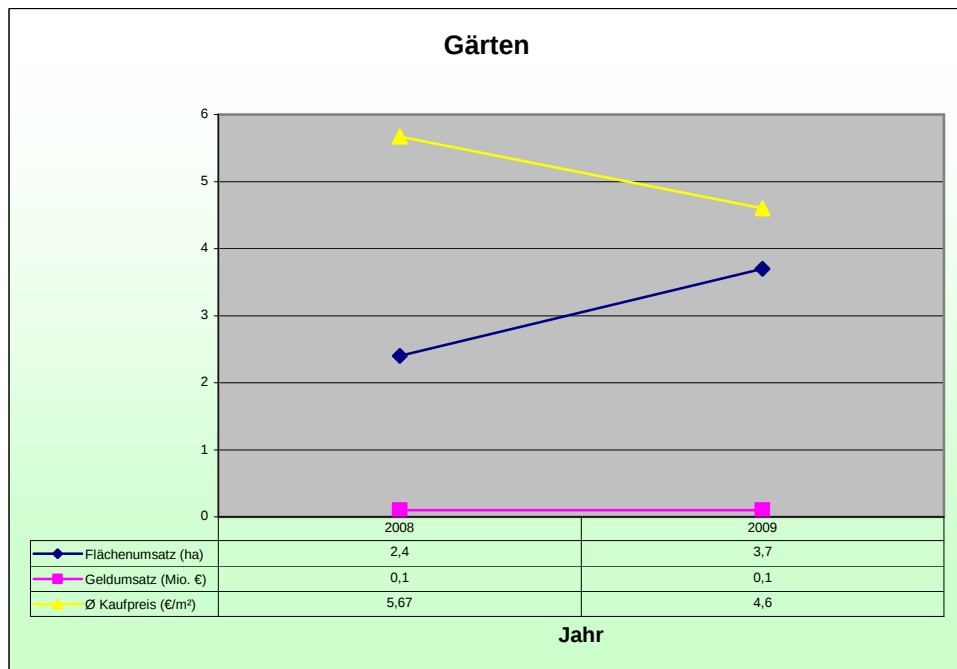


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreises für Gärten ist von 5,67 €/m² um 19 % auf 4,60 €/m² gesunken.

## 5.2.2 Gemeinbedarfsflächen

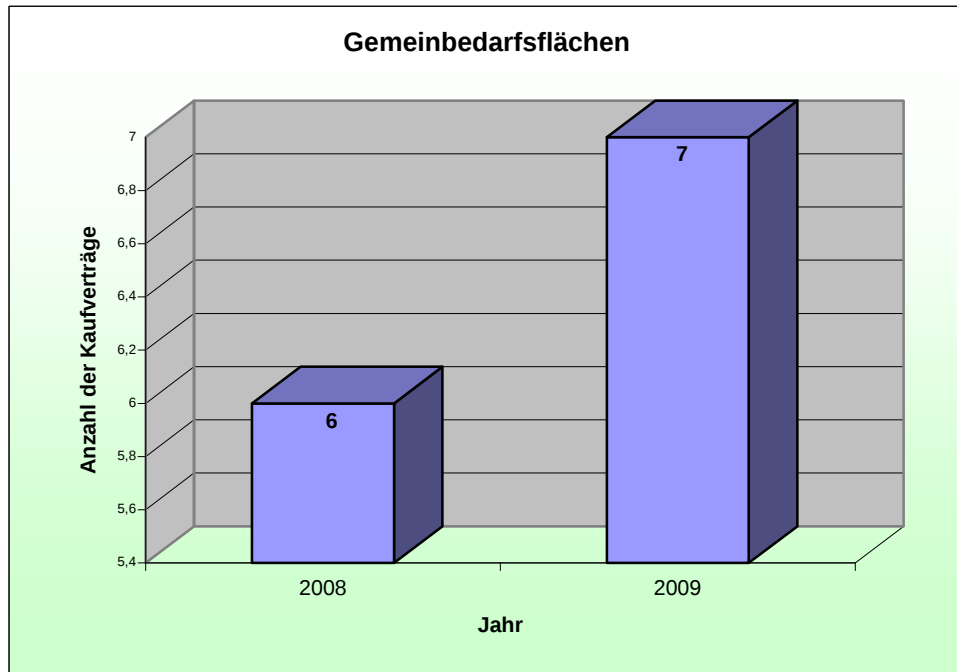


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

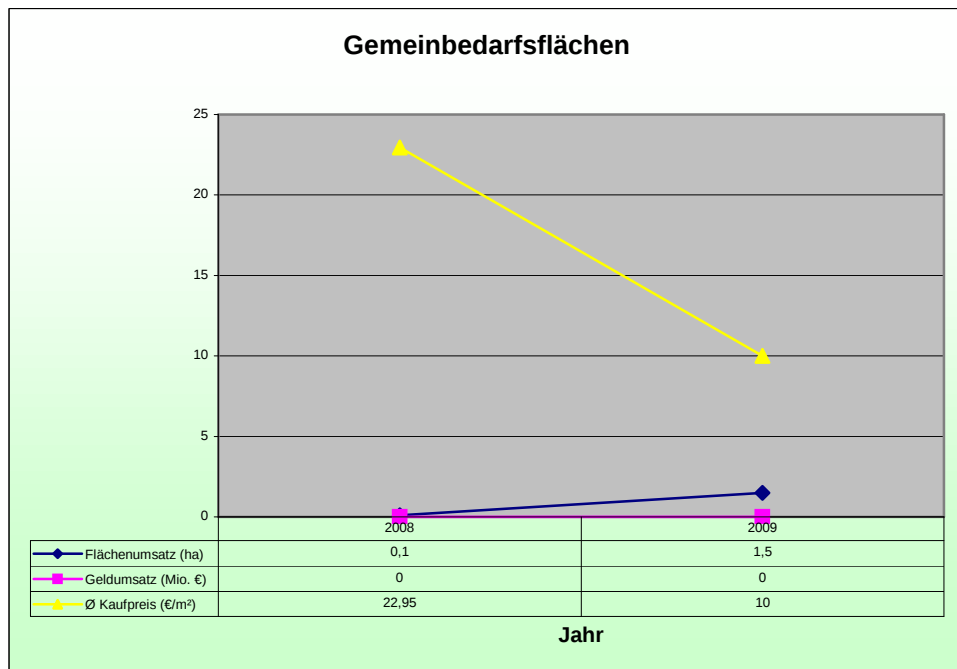


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlichen Kaufpreises für Gemeinbedarfsflächen ist von 22,95 €/m² um 57 % auf 10,00 €/m² gesunken.

## 6 Bebaute Grundstücke

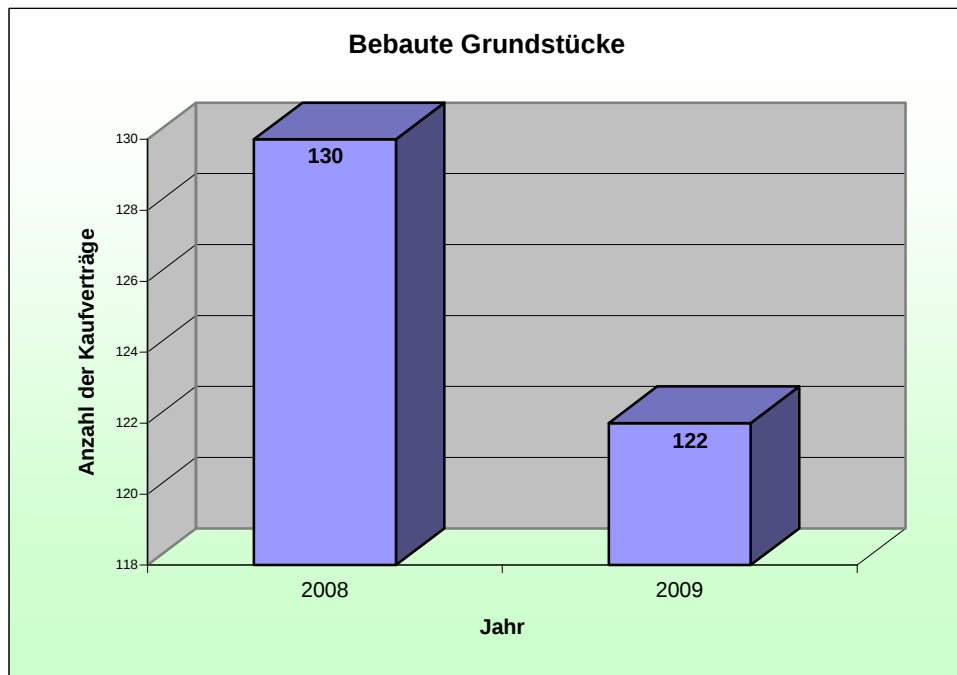


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

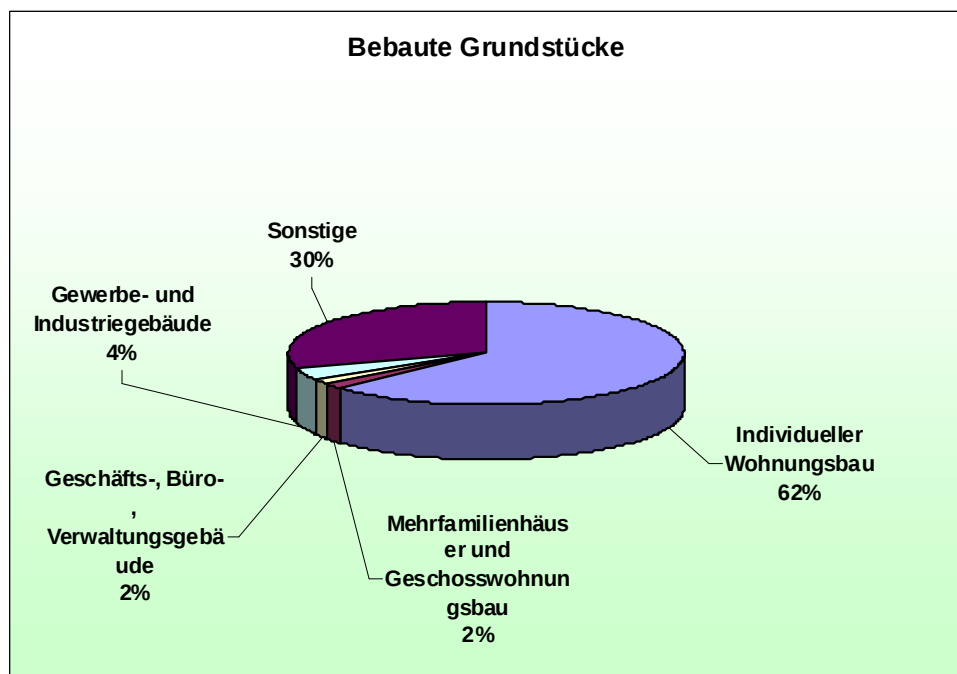


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

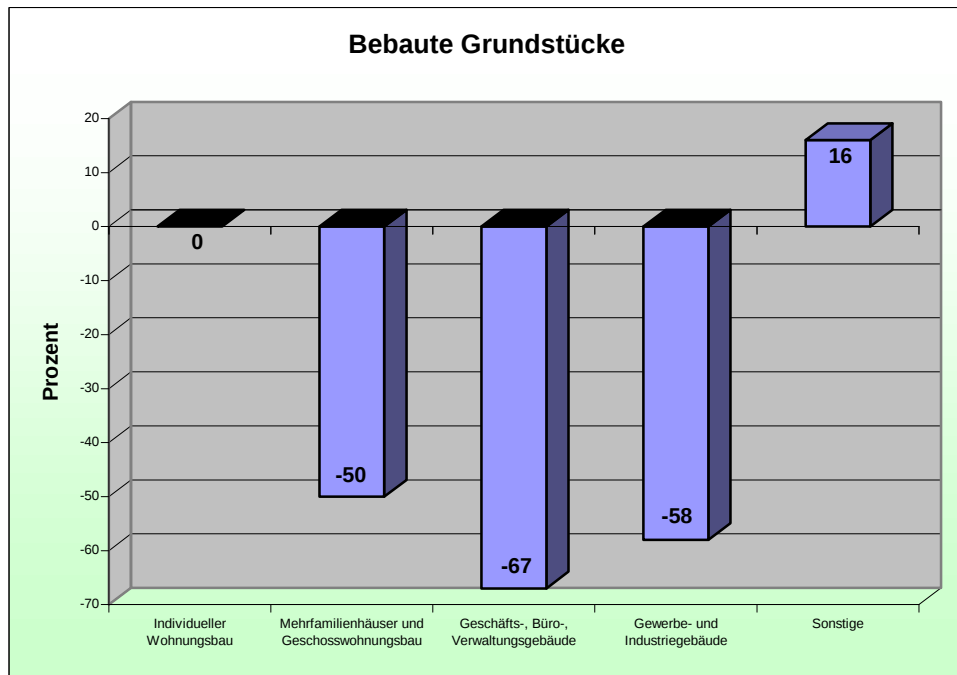


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

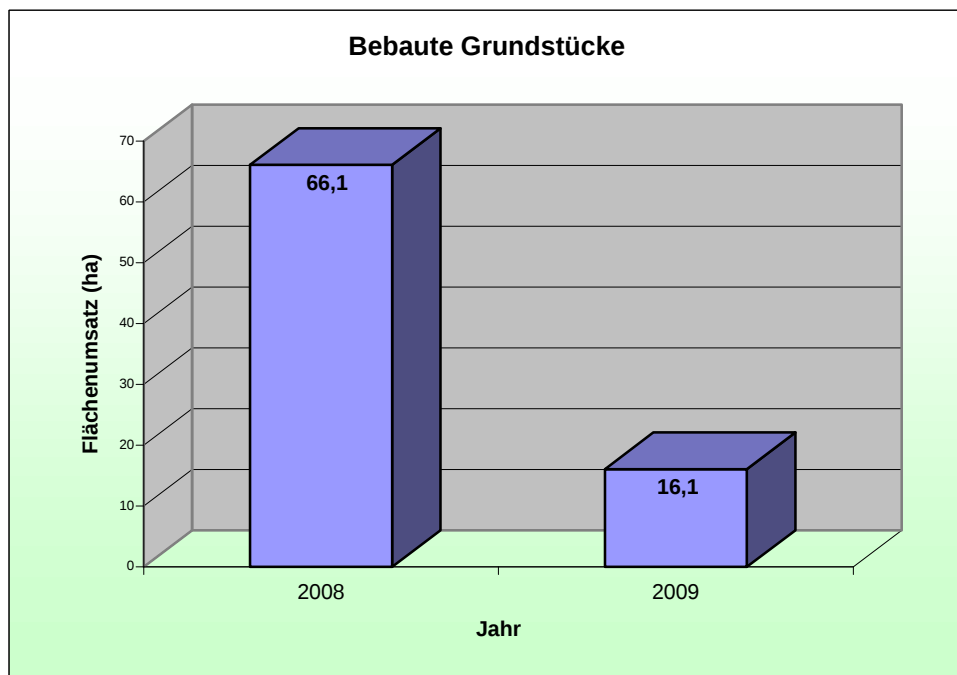


Abb.: Flächenumsatz

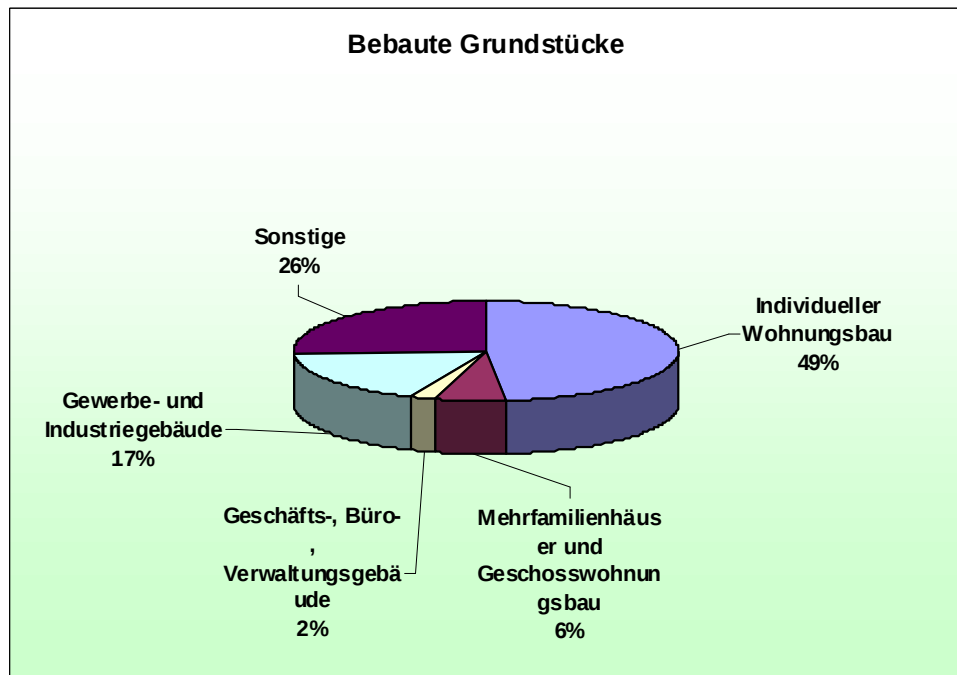


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

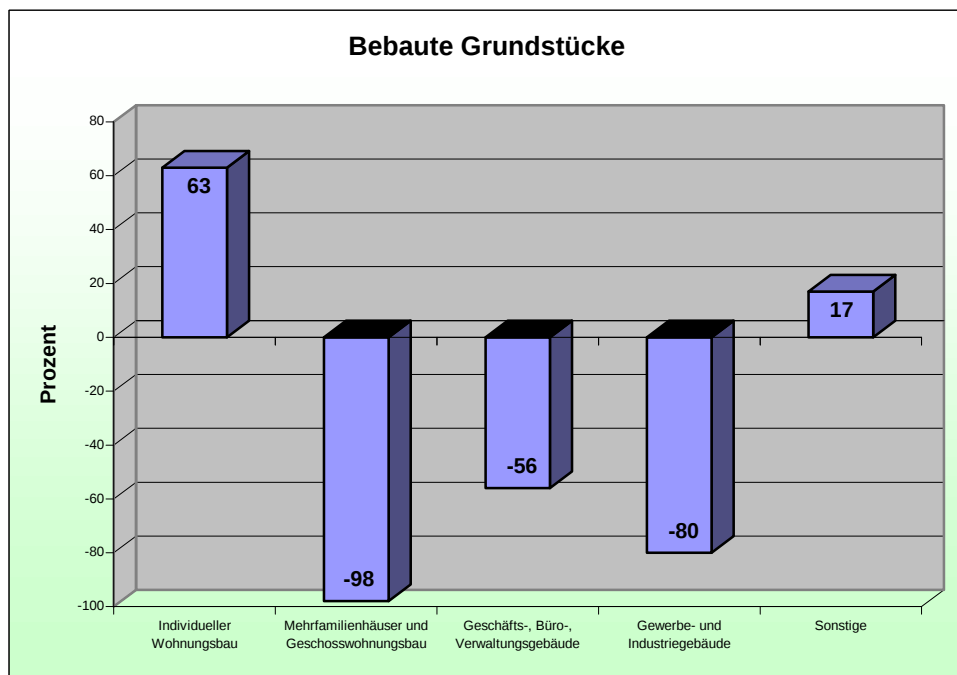


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

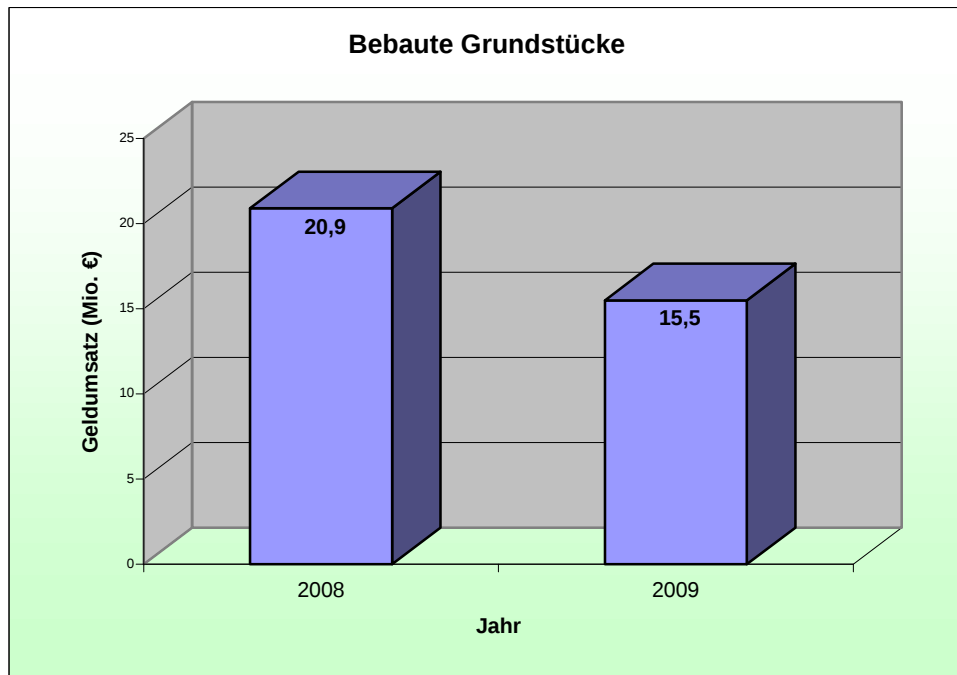


Abb.: Geldumsatz

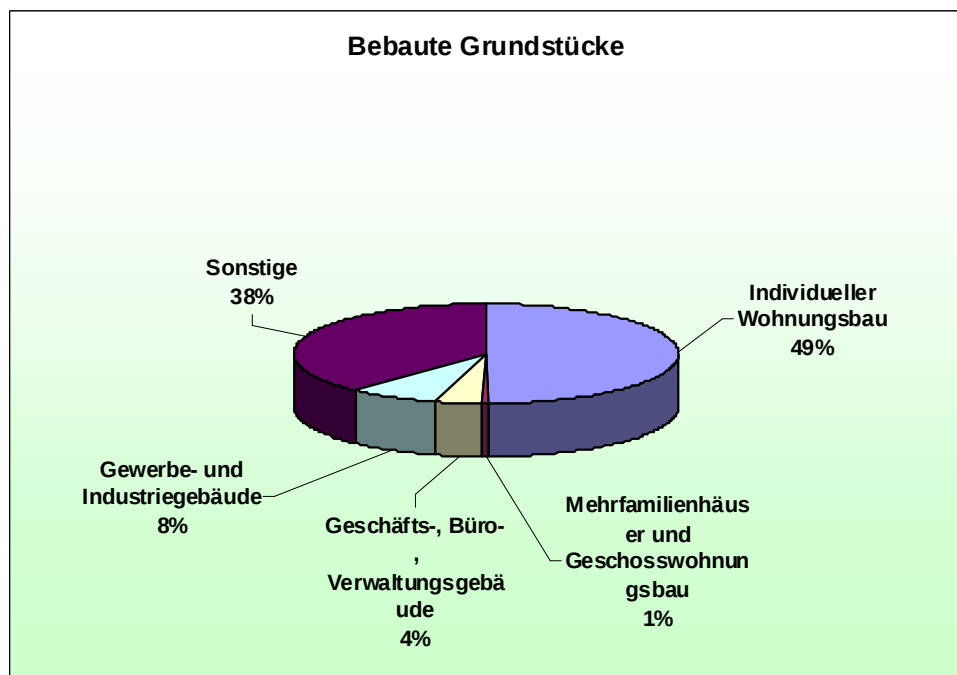
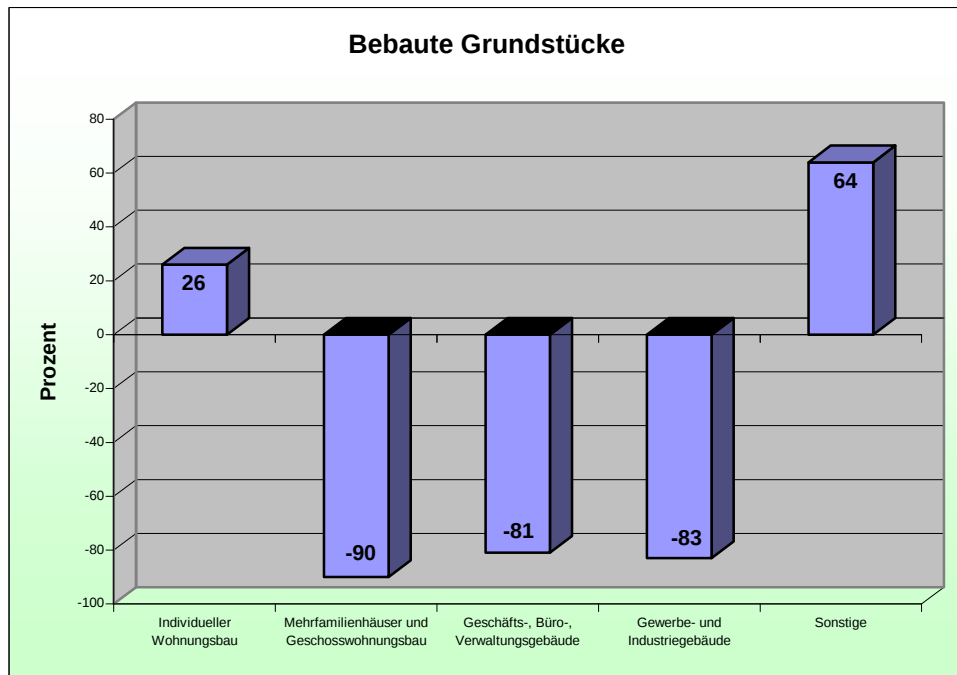


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**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 ein Rückgang von 8 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 6 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind keine Schwankungen erkennbar. Ein deutlicher Rückgang ist im Bereich der Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau und Gewerbe- und Industriegebäude erkennbar.

Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau und Gewerbe- und Industriegebäude. Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist der Flächen- und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

## 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 keine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgen konnte.

### 6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Neubauten

|      | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       |
|------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|
| 2009 | 2                   |     | 178.250               |         | 798                         |       |
|      | min                 | max | 102.500               | 254.000 | 562                         | 1.034 |
| 2008 | 1                   |     | 190.000               |         | 995                         |       |
|      | min                 | max | 190.000               | 190.000 | 995                         | 995   |

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

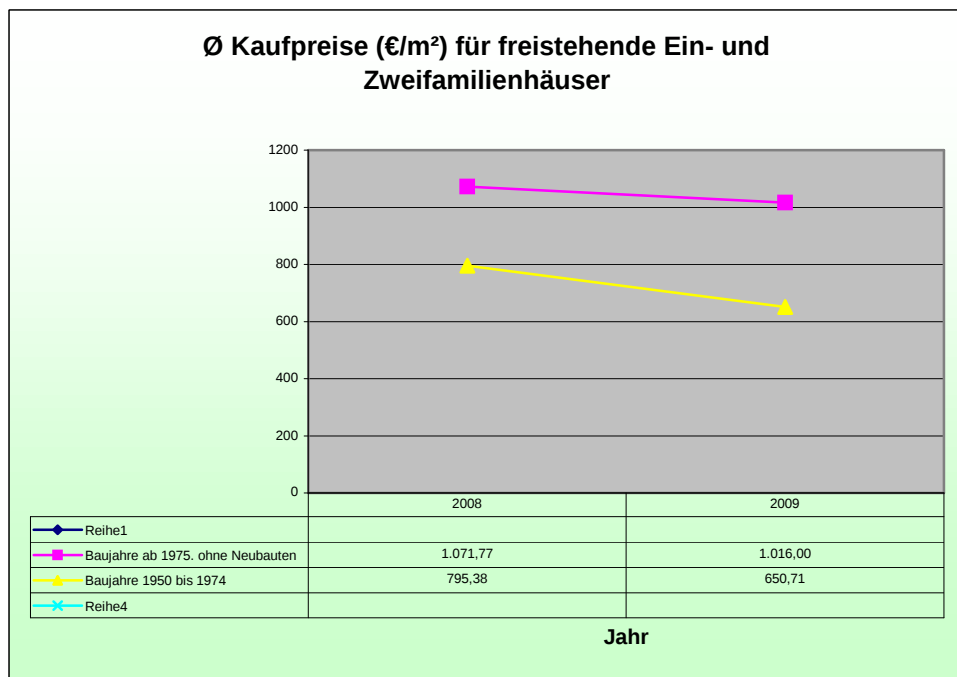
|      | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |     |
|------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                     |     |                       |         |                             |       | Anzahl<br>Kauffälle                             |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2009 | 23                  |     | 144.565               |         | 703                         |       | 3                                               |     | 1.016,00          |          | 129               |     |
|      | min                 | max | 3.500                 | 330.000 | 303                         | 1.986 | min                                             | max | 609,64            | 1.529,17 | 120               | 143 |
| 2008 | 16                  |     | 150.012               |         | 722                         |       | 7                                               |     | 1.071,77          |          | 156               |     |
|      | min                 | max | 15.000                | 181.000 | 232                         | 1.517 | min                                             | max | 633,62            | 1.292,86 | 137               | 196 |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |        |                   |     |
|------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|-------------------------------------------------|-----|-------------------|--------|-------------------|-----|
|      |                     |     |                       |         |                             |       | Anzahl<br>Kauffälle                             |     | Ø €/m² Wohnfläche |        | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2009 | 7                   |     | 80.000                |         | 921                         |       | 2                                               |     | 650,71            |        | 158               |     |
|      | min                 | max | 64.500                | 134.000 | 275                         | 1.339 | min                                             | max | 535,71            | 765,71 | 140               | 175 |
| 2008 | 8                   |     | 114.600               |         | 878                         |       | 7                                               |     | 795,38            |        | 146               |     |
|      | min                 | max | 55.000                | 191.000 | 505                         | 1.185 | min                                             | max | 617,83            | 895,42 | 130               | 230 |

## Baujahre bis 1949

|      | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche [m²] |       |
|------|------------------|-----|-----------------------|---------|--------------------------|-------|
| 2009 | 13               |     | 76.000                |         | 512                      |       |
|      | min              | max | 12.000                | 132.500 | 225                      | 1.714 |
| 2008 | 17               |     | 27.714                |         | 625                      |       |
|      | min              | max | 11.980                | 80.000  | 202                      | 1.291 |



**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 „Neubauten“ und „Baujahre ab 1975 ohne Neubauten“ einen leichten Rückgang bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklasse „Baujahre 1950 bis 1974“ einen etwas stärkeren Rückgang bei einer fast gleichen Anzahl der Kaufverträge auf.

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ einen starken Anstieg bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf.

## 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

|      | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |     | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |     |
|------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-----|-------------------------------------------------|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                     |     |                       |         |                             |     | Anzahl<br>Kauffälle                             |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2009 | 2                   |     | 171.000               |         | 288                         |     | 2                                               |     | 1.375,60          |          | 118               |     |
|      | min                 | max | 161.000               | 181.000 | 275                         | 301 | min                                             | max | 1.292,86          | 1.458,33 | 110               | 125 |
| 2008 | 4                   |     | 143.667               |         | 298                         |     | 4                                               |     | 1.240,08          |          | 112               |     |
|      | min                 | max | 66.700                | 151.000 | 264                         | 344 | min                                             | max | 606,36            | 1.372,73 | 110               | 116 |

### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |        | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |     | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |        |                   |     |
|------|---------------------|-----|-----------------------|--------|-----------------------------|-----|-------------------------------------------------|-----|-------------------|--------|-------------------|-----|
|      |                     |     |                       |        |                             |     | Anzahl<br>Kauffälle                             |     | Ø €/m² Wohnfläche |        | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2009 |                     |     |                       |        |                             |     |                                                 |     |                   |        |                   |     |
|      | min                 | max |                       |        |                             |     | min                                             | max |                   |        |                   |     |
| 2008 | 1                   |     | 76.000                |        | 506                         |     | 1                                               |     | 660,87            |        | 115               |     |
|      | min                 | max | 76.000                | 76.000 | 506                         | 506 | min                                             | max | 660,87            | 660,87 | 115               | 115 |

### Baujahre bis 1949

|      | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |        | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |     |
|------|---------------------|-----|-----------------------|--------|-----------------------------|-----|
|      |                     |     |                       |        |                             |     |
| 2009 | 1                   |     | 21.000                |        | 497                         |     |
|      | min                 | max | 21.000                | 21.000 | 497                         | 497 |
| 2008 | 1                   |     | 17.000                |        | 711                         |     |
|      | min                 | max | 17.000                | 17.000 | 711                         | 711 |

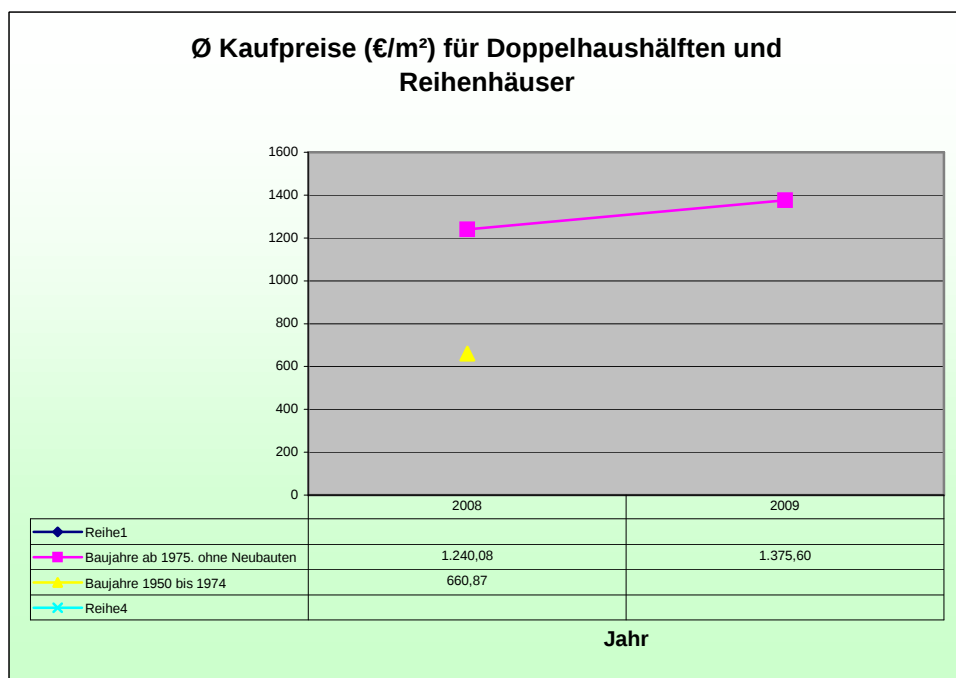


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

In den Tabellen werden die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt.

Die Kaufpreise von *Doppel- und Reihenhäusern* weisen für die Baujahresklasse „Baujahre ab 1975 ohne Neubauten“ einen Anstieg bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf.

## 6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche [m²] |       |
|------|------------------|-----|-----------------------|---------|--------------------------|-------|
| 2009 | min              | max |                       |         |                          |       |
| 2008 | 1                |     | 350.000               |         | 2.019                    |       |
|      | min              | max | 350.000               | 350.000 | 2.019                    | 2.019 |
|      |                  |     |                       |         |                          |       |

## 6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

### Baujahre bis 1949

|      | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche [m²] |       |
|------|------------------|-----|-----------------------|---------|--------------------------|-------|
| 2009 | 1                |     | 20.500                |         | 535                      |       |
|      | min              | max | 20.500                | 20.500  | 535                      | 535   |
| 2008 | 2                |     |                       |         |                          |       |
|      | min              | max | 7.000                 | 215.617 | 408                      | 2.197 |
|      |                  |     |                       |         |                          |       |

## 6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

### sonstige Baujahre, ohne Neubauten

|      | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche [m²] |       |
|------|------------------|-----|-----------------------|---------|--------------------------|-------|
| 2009 | 1                |     | 455.000               |         | 4.335                    |       |
|      | min              | max | 455.000               | 455.000 | 4.335                    | 4.335 |
| 2008 |                  |     |                       |         |                          |       |
|      | min              | max |                       |         |                          |       |
|      |                  |     |                       |         |                          |       |

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

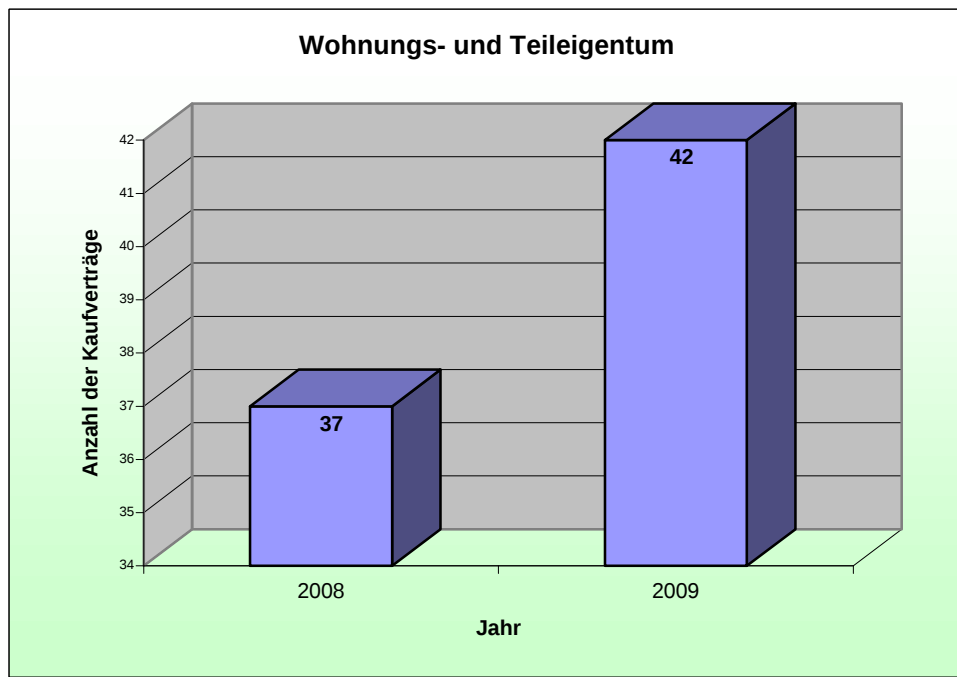


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

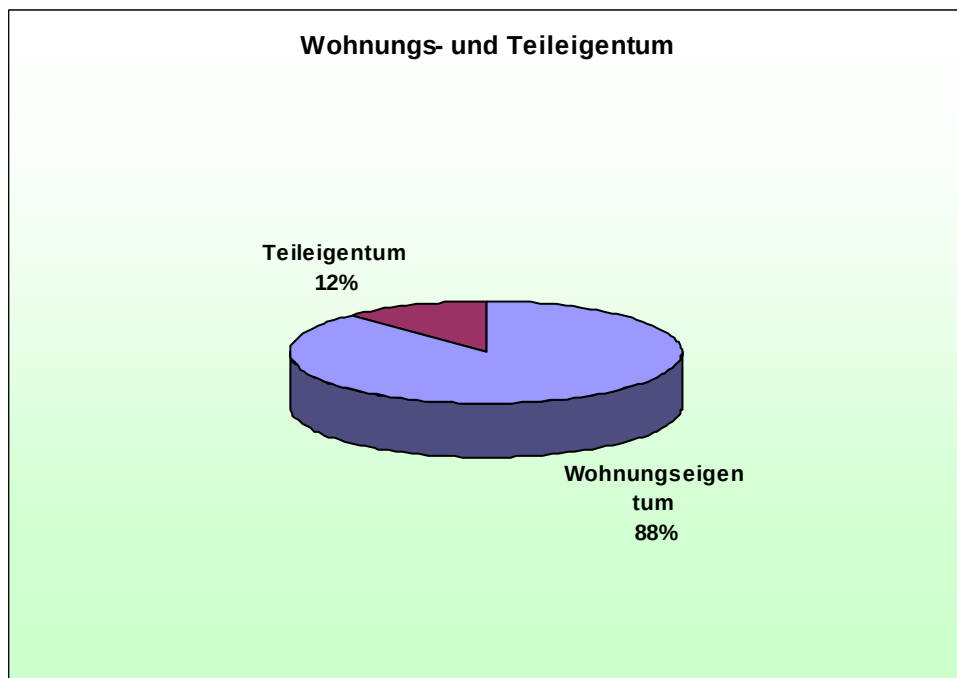


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

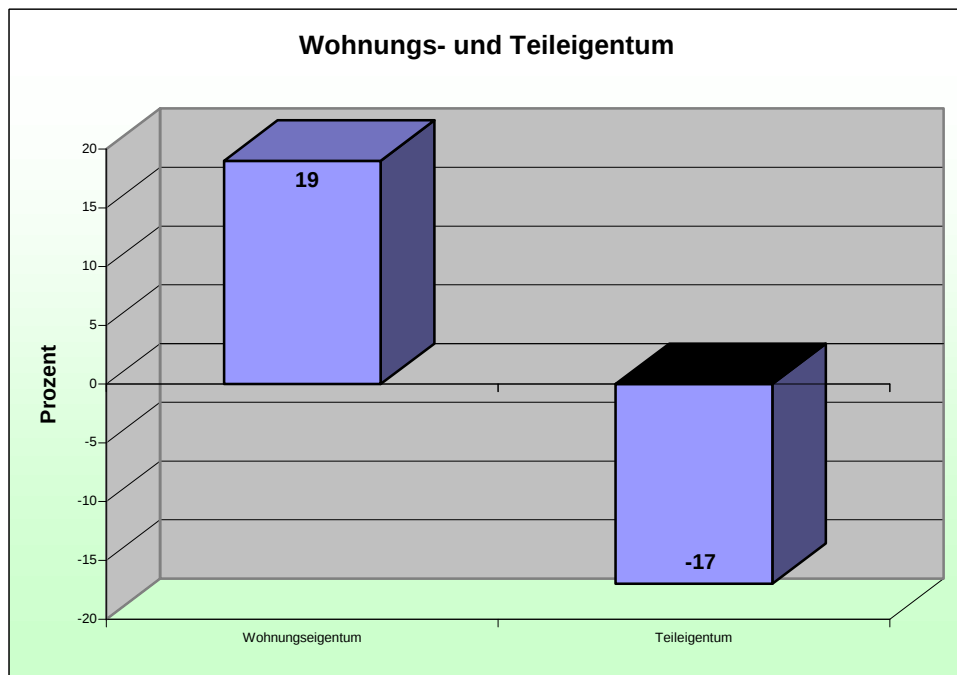


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

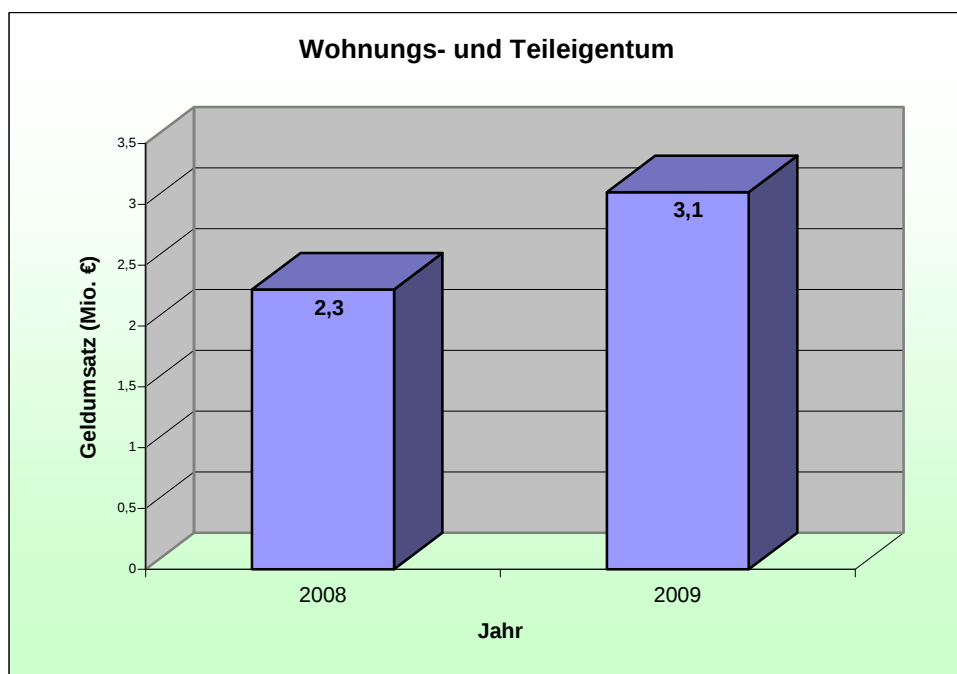


Abb.: Geldumsatz

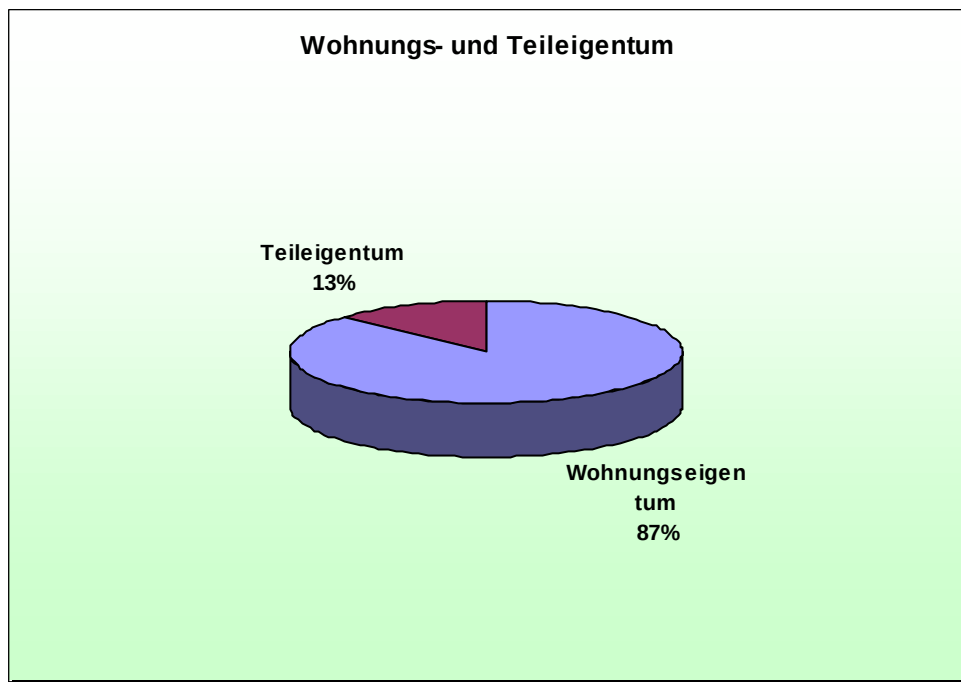


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

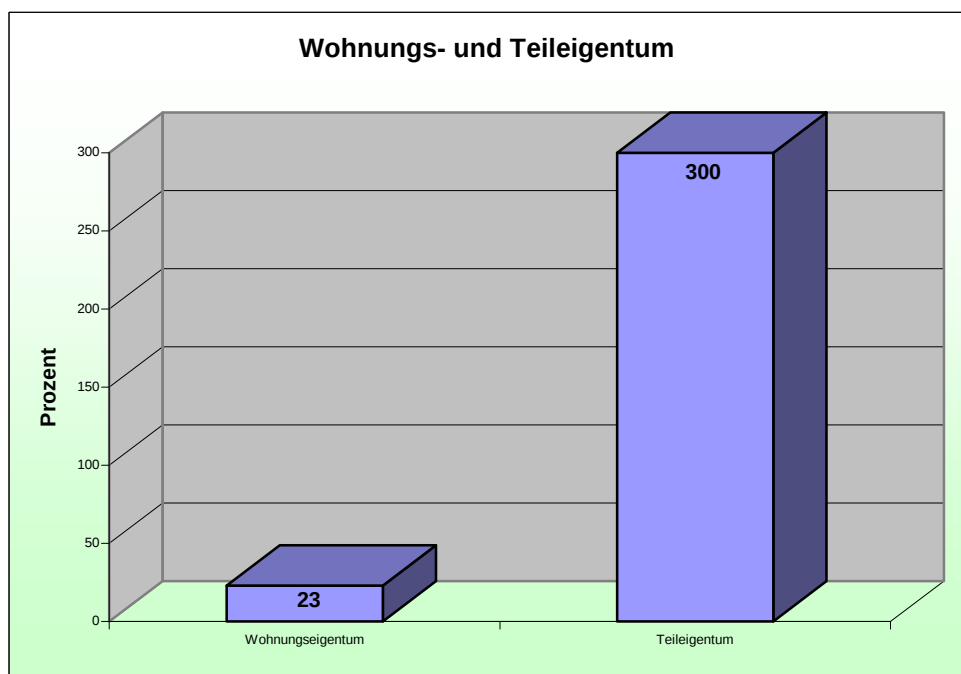
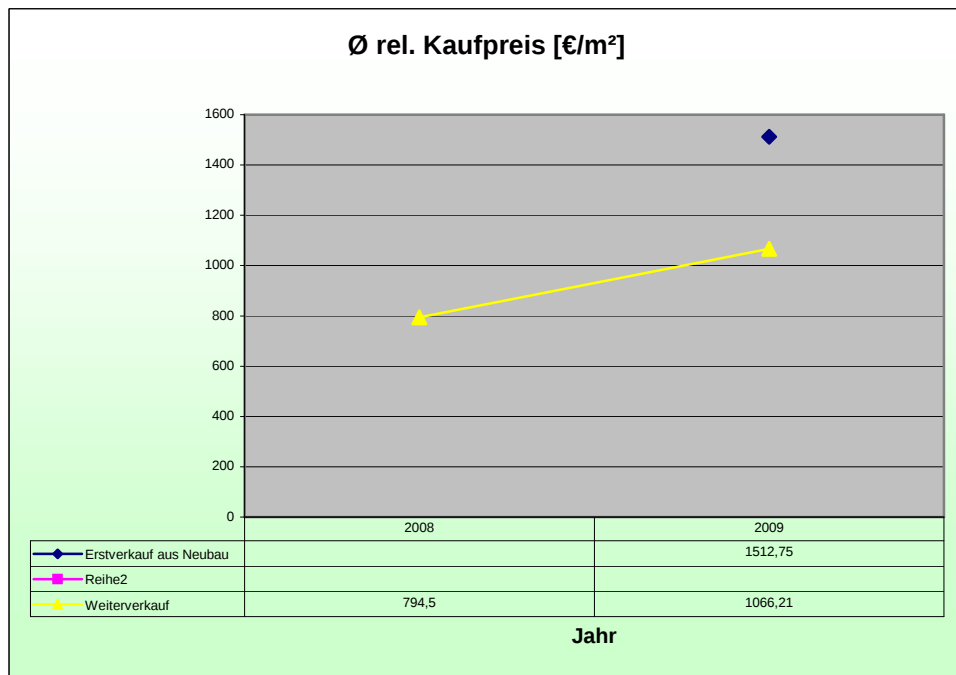


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 um 14 % bei einem Geldumsatz von 3,1 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.



**Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre ab 1975)**

## 7.1 Erstverkauf aus Neubau

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei den Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* die Anzahl der Kauffälle einen gleich geblieben ist. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, für Eigentumswohnungen für das Jahr 2009 1512,75 €/ m<sup>2</sup> beträgt.

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                               |          |                                |    |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------------------|----------|--------------------------------|----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |    |
| 2009 | 2                | 2                                               |     | 1.512,75                      |          | 74                             |    |
|      |                  | min                                             | max | 1.495,50                      | 1.530,00 | 69                             | 78 |
| 2008 | 2                |                                                 |     |                               |          |                                |    |
|      |                  | min                                             | max |                               |          |                                |    |
|      |                  |                                                 |     |                               |          |                                |    |

## 7.2 Weiterverkauf

### Baujahre ab 1975

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                               |          |                                |     |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------------------|----------|--------------------------------|-----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |     |
| 2009 | 18               | 18                                              |     | 1.066,21                      |          | 83                             |     |
|      |                  | min                                             | max | 515,50                        | 1.325,50 | 29                             | 117 |
| 2008 | 19               | 19                                              |     | 794,50                        |          | 78                             |     |
|      |                  | min                                             | max | 431,00                        | 1.505,00 | 35                             | 116 |
|      |                  |                                                 |     |                               |          |                                |     |

### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                               |        |                                |    |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------------------|--------|--------------------------------|----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |        | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |    |
| 2009 | 2                | 2                                               |     | 851,75                        |        | 65                             |    |
|      |                  | min                                             | max | 787,50                        | 916,00 | 60                             | 70 |
| 2008 | 1                | 1                                               |     | 800,00                        |        | 60                             |    |
|      |                  | min                                             | max | 800,00                        | 800,00 | 60                             | 60 |
|      |                  |                                                 |     |                               |        |                                |    |

### Baujahre bis 1949

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                               |          |                                |    |
|------|------------------|-------------------------------------------------|-----|-------------------------------|----------|--------------------------------|----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |    |
| 2009 | 3                | 3                                               |     | 600,00                        |          | 55                             |    |
|      |                  | min                                             | max | 453,50                        | 1.138,00 | 50                             | 87 |
| 2008 |                  |                                                 |     |                               |          |                                |    |
|      |                  | min                                             | max |                               |          |                                |    |
|      |                  |                                                 |     |                               |          |                                |    |

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

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen „1950 bis 1974“ zum Vorjahr um 6 % auf 851,75 EUR/m<sup>2</sup> stieg. In der Baujahresklasse „ab 1975“ erhöhten sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 34 %.

## 8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs.3 BauGB kommt als Grundlage für eine sachgerechte Grundstückswertermittlung eine wichtige Bedeutung zu.

Zu den erforderlichen Daten der Wertermittlung zählen insbesondere Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungsfaktoren.

Die Berichte zum Grundstücksmarkt werden durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte herausgegeben und sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich.

In der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Gebiete Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl, liegen ebenso Berichte zum Grundstücksmarkt aus den Jahren 2005 und 2007 mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Zu Beginn des Jahres 2010 galt die Zielstellung, für Thüringen flächendeckend Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln und herauszugeben. Hierfür wurden die notwendigen Datenerhebungen aus unserem Zuständigkeitsbereich an den Oberen Gutachterausschuss in Thüringen für eine einheitliche Zusammenstellung und Veröffentlichung abgegeben.

Infolge der somit sehr umfangreichen Datenmengen aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Thüringen, waren detailliertere Auswertungen als bisher möglich.

Auf der Grundlage der Auswertung von 1109 Kauffällen aus den Jahren 2008 bis 2009 wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen folgende Modellkategorien im März 2010 beschlossen und die Auswertungsergebnisse im Internet:

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

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>Sprengnetter</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei                   | Reihenhäuser und Doppelhaushälften<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>Sprengnetter</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei                   |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>Sprengnetter</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei <b>nach BauGB</b> | Reihenhäuser und Doppelhaushälften<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>Sprengnetter</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei <b>nach BauGB</b> |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>WertR</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei                          | Reihenhäuser und Doppelhaushälften<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>WertR</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei                          |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>WertR</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei <b>nach BauGB</b>        | Reihenhäuser und Doppelhaushälften<br>Normalherstellungskosten 2000 ( <b>WertR</b> )<br>erschließungsbeitragsfrei <b>nach BauGB</b>        |

Ein Druckexemplar der „Berichte zum Grundstücksmarkt-Heft 1“ des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,-EUR bei allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ebenso erhältlich.



- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

## Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Marktbericht 2007