



Immobilienmarktbericht 2012

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

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Weitere Informationen unter 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: Immobilienmarktbericht 2012

© Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

www.gutachterausschuss-th.de

Schmalkalden, März 2012

Vorwort

„Ein transparenter Grundstücksmarkt ist mittlerweile zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Mit dem verstärkten Auftreten von internationalen Investoren in den vergangenen Jahren sind die Ansprüche an die Verfügbarkeit von aktuellen, marktrelevanten Daten gestiegen.“¹

Dieser Bericht „Heft 5“ aus der Reihe „Berichte zum Grundstücksmarkt“ des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist ein weiterer Baustein für die Markttransparenz des Landkreises. Die Veröffentlichung der aktuellen Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, der aktuellen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der aktuellen Umrechnungskoeffizienten für Bodenwerte bei Abweichungen von den wertbestimmenden Merkmalen der Bodenrichtwerte aus der Reihe BGM in „Heft 3“ und „Heft 4“ wurden aus Gründen einer besseren Handhabung hier nochmals zusammengefasst .

Grundsatz der Wertermittlung

„Bei den in der Wertermittlungsverordnung geregelten Wertermittlungsverfahren (insbesondere Sachwert- und Ertragswertverfahren) handelt es sich streng genommen um reine Rechenvorschriften. Die Ergebnisse dieser Verfahren führen nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die nachfolgend aufgeführten zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§193 Abs.3 BauGB) in dem (Bewertungs-) Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet wurden. Daher gilt der Grundsatz:

„Immer in dem Modell bewerten, in dem die Daten abgeleitet wurden“

Als Konsequenz aus der notwendigen Beachtung dieses Grundsatzes muss der Gutachterausschuss zu jeder Ableitung seiner Marktdaten das diesbezügliche Modell angeben.“¹

Die Reihe „Berichte zum Grundstücksmarkt“ erscheint mit Unterstützung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo).

Im Namen des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen bedanke ich mich bei allen Beteiligten für die stetige und konstruktive Zusammenarbeit, die bereits über einen beachtlichen Zeitraum von 20 Jahren erfolgreich besteht.



Ullrich Jansch

Vorsitzender

¹ Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1 Vorbemerkung	6
2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	7
2.1 Zusammensetzung und Aufgaben	7
2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	8
2.3 Kaufpreissammlung	8
2.4 Bodenrichtwerte	8
2.5 Verkehrswertgutachten	11
3 Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen	12
3.1 Regionaldaten	12
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	16
3.3 Demografische Übersicht	18
4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	19
4.1 Grundstücksverkehr	20
4.2 Kaufverträge	23
4.3 Zwangsversteigerung	27
5 Unbebaute Grundstücke	30
5.1 Bauflächen	30
5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	34
5.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke	38
5.1.3 Werdendes Bauland	40
5.1.3.1 Bauerwartungsland	43
5.1.3.2 Rohbauland	45
5.1.4 Erholungsgrundstücke	47
5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	48
5.2.1 Ackerland	52
5.2.2 Grünland	55
5.2.3 Forst	57
5.3 Sonstige Flächen	60
5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung	60
5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	61
5.3.3 Gärten im Außenbereich	63
5.3.4 Unland, Ödland	65
6 Bebaute Grundstücke	67
6.1 Individueller Wohnungsbau	71
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	73
6.2 Gewerbe- und Industriegebäude	75
7 Wohnungs- und Teileigentum	75
7.1 Weiterverkauf	78
8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	79
8.1 Liegenschaftszinssätze	79
8.1.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	80
8.1.2 Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes für MFH	82
8.1.3 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	85

8.1.4	Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH, (LZ)	87
8.1.5	Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes für EFH, ZFH, (DH, RH) ..	90
8.2	Sachwertfaktoren.....	91
8.2.1	Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	93
8.2.2	Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH, (SWF)	95
8.2.3	Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)	97
8.3	Anlage 1-3 zu den Berechnungsmodellen.....	101
8.4	Regionale Umrechnungskoeffizienten	104

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 „Immobilienmarktbericht 2012“ aus der Reihe Berichte zum Grundstücksmarkt-Heft 5- gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2011. 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. Für die Darstellung der Entwicklungen wurden Daten aus zurückliegenden Zeiträumen von 10 Jahren bzw. 5 Jahren berücksichtigt allerdings nur in soweit, wie hierbei auch eine ausreichende und auswertbare Datenmenge zur Verfügung stand.

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.

Mit Einführung der einheitlichen Software „Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (AKuK)“ in Thüringen 2004, wurde danach der „Marktbericht 2005“ incl. „Sonstige zur Wertermittlung erforderlicher Daten“ veröffentlicht. Die Veröffentlichung der Marktberichte an bezeichneter Stelle im Internet erfolgte in der Reihe „Berichte zum Grundstücksmarkt“ -Heft 1- zum Thema: „Marktbericht 2007“.

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.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im TLVermGeo,
Katasterbereich Schmalkalden

Vorsitzender
Stellvertreter
Stellvertreter
Ehrenamtlicher Gutachter
Vertreter des Finanzamtes

Herr Ullrich Jänsch, VD
Herr Olaf Krech, OVR
Herr Matthias Schmidt, VR
15 Gutachter
2 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. Neben diesen „normalen“ Verträgen werden auch die Ergebnisse, bei Einigung vor der Enteignungsbehörde, von Enteignungsbeschlüssen, von Beschlüssen in Umlegungsverfahren und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren in die Kaufpreissammlung eingearbeitet.

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 gemäß § 7 ImmoWertV 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.

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet 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.

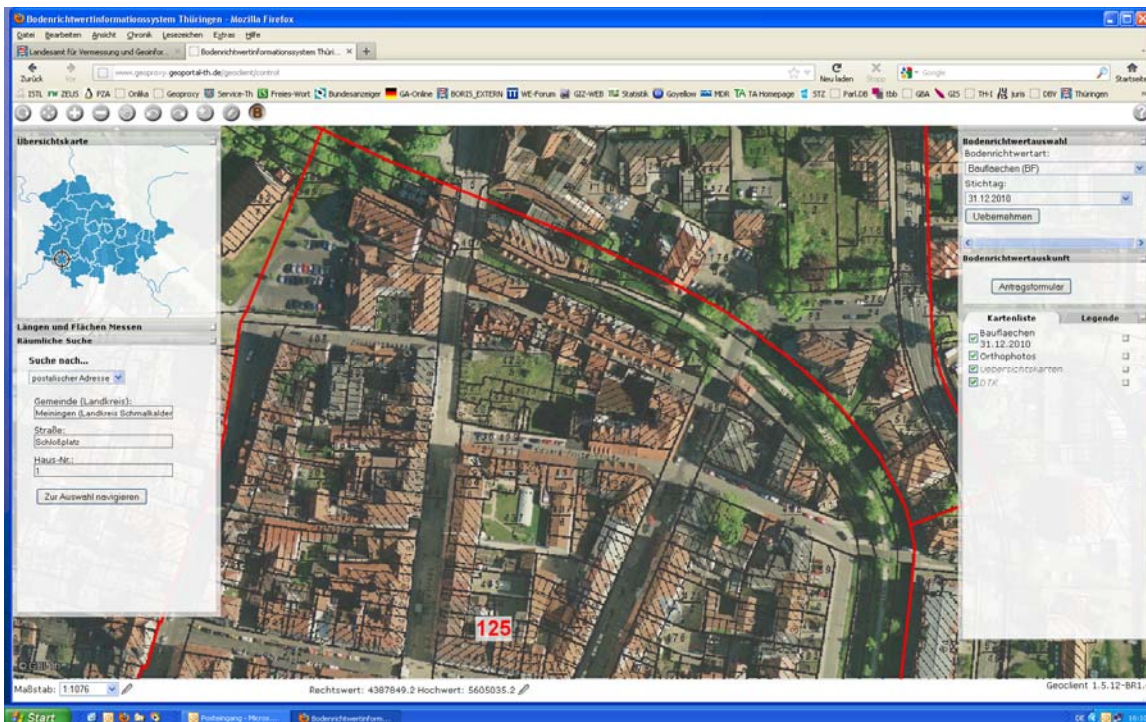
Die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen werden flächendeckend alle zwei Jahre von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossen und gemäß § 196 Abs. 3 BauGB veröffentlicht (erstmalig zum 31.12.1992).

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

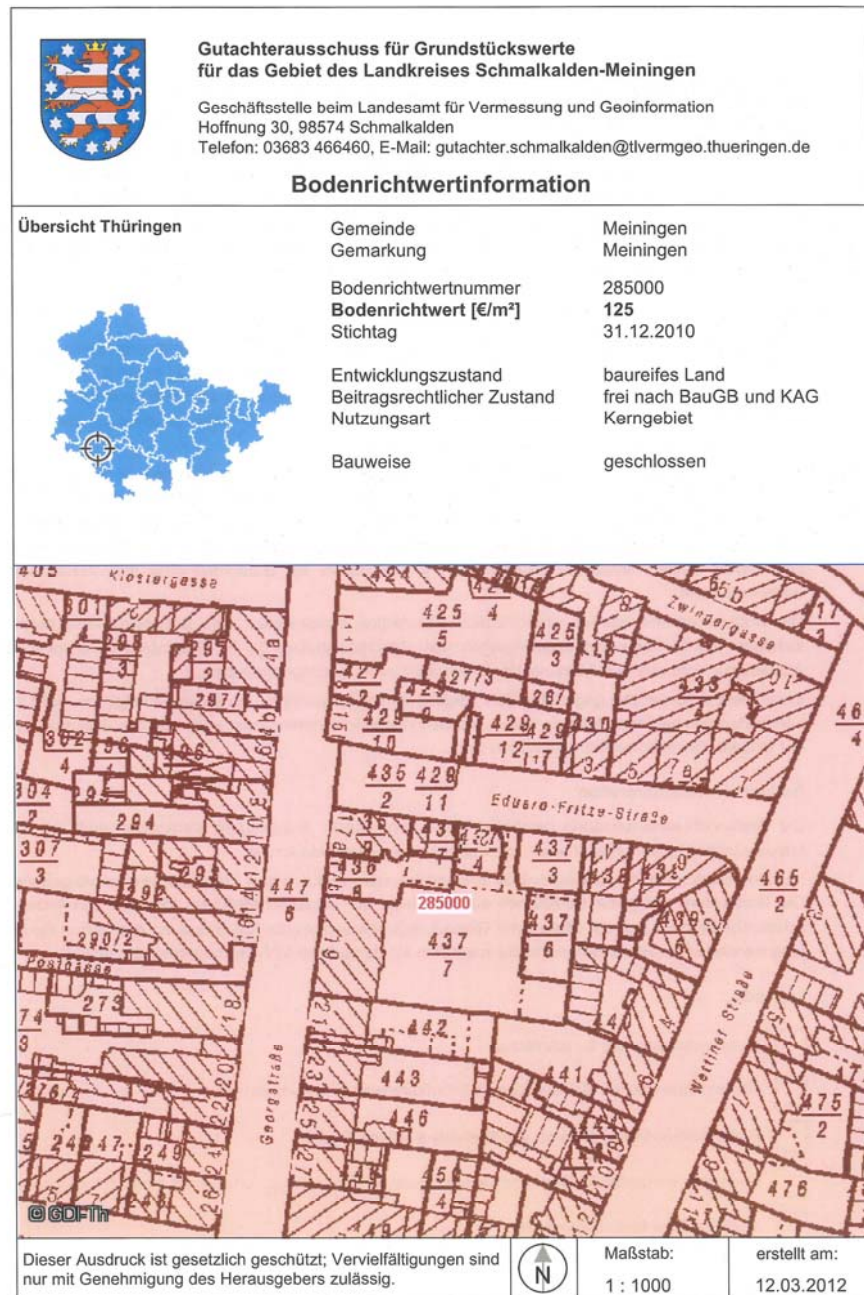
Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im BORIS-TH dargestellt und präsentiert. Die Einsicht am Bildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann *kostenfrei* möglich.

Neben umfassenden Informationen finden sie die Verknüpfung zum Start von BORIS-TH unter:

www.bodenrichtwerte-th.de



Bildschirmansicht: BORIS-TH



Beispiel: Ausdruck einer Bodenrichtwertinformation (PDF)

Selbstverständlich erhalten sie Informationen / schriftliche Auskünfte (der Antrag ist auch über BORIS-TH per E-Mail auslösbar) über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: www.gutachterausschuesse-th.de

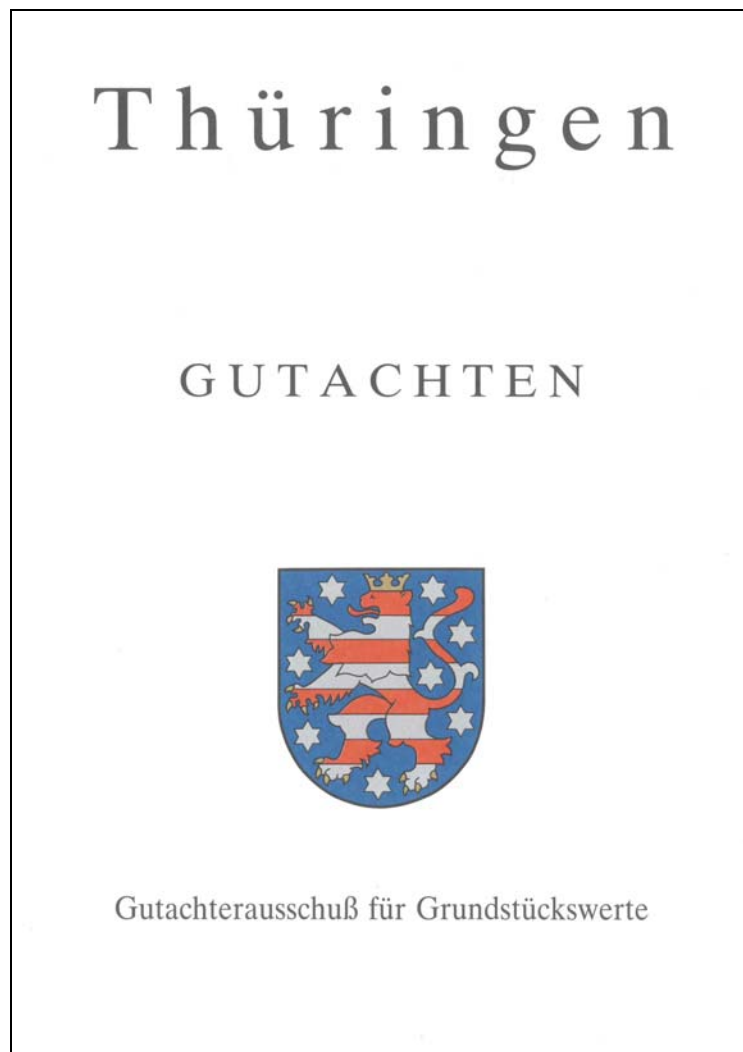
Schriftliche Auskünfte mit Bezug auf ein konkretes Grundstück erfolgen grundsätzlich über die Geschäftsstelle und sind kostenpflichtig!

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 zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

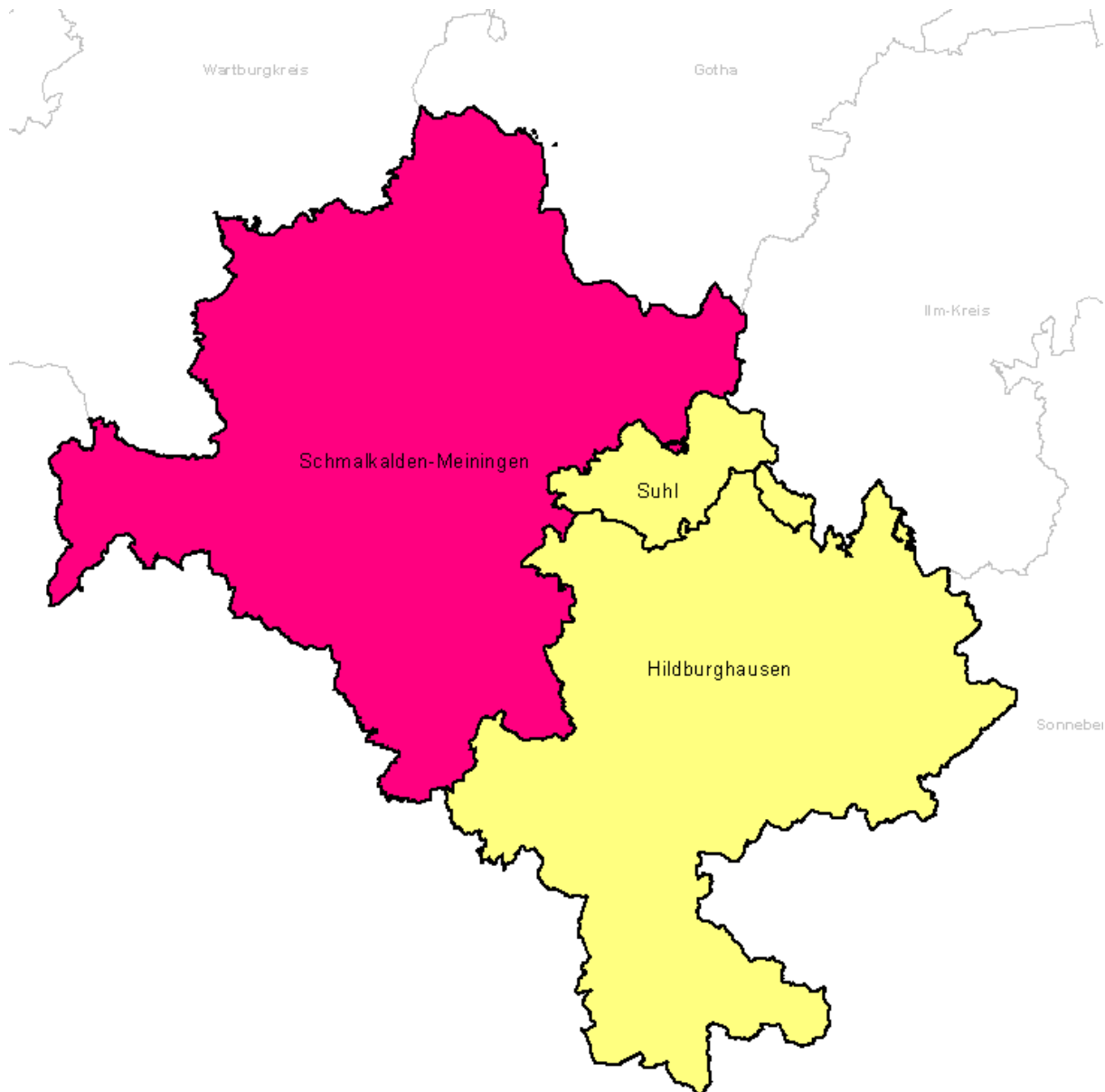
Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

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



Deckblatt für Gutachten

3 Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen



Gutachterausschuss des Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit dem Zuständigkeitsbereich der
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Katasterbereiches Schmalkalden

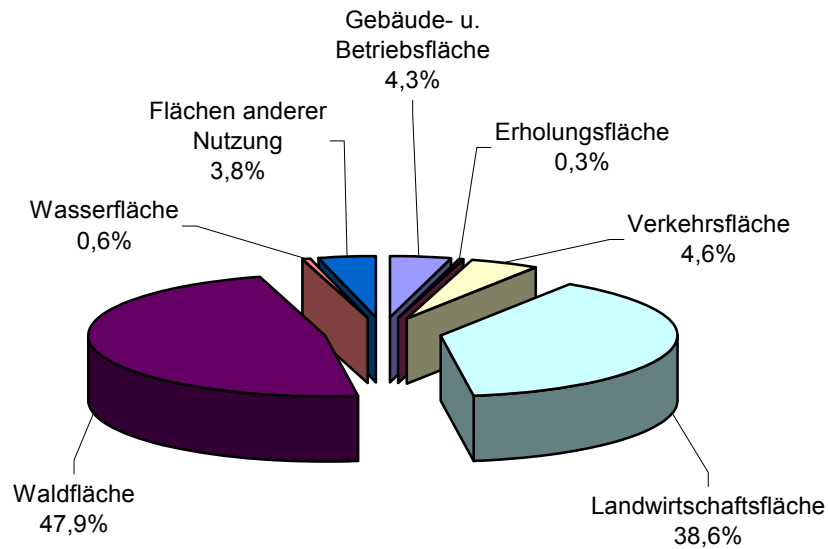
3.1 Regionaldaten²

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat ca. 129.900 Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.210 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 107 Einwohnern/km².

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Schmalkalden-Meiningen:

² Quelle: TLS 2012

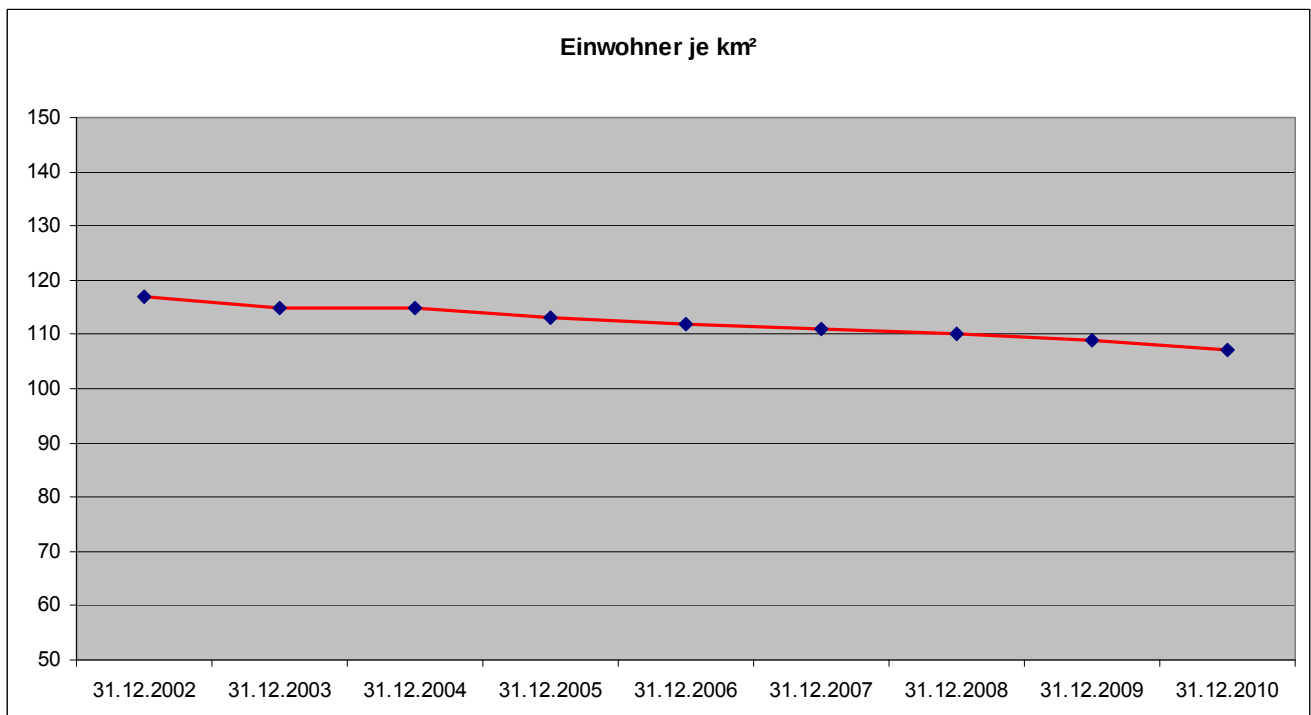
Flächennutzung des Landkreises Schmalkalden - Meiningen



Gebietsstand:

Im Zeitraum vom 31.12.2002 bis 31.12.2010 war die Gebietsfläche gleichbleibend 1210 km² groß.

Die Entwicklung der Einwohner des Gebiets:



GUTACHTERAUSSCHUSS für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
Berichte zum Grundstücksmarkt-Heft 5: -Immobilienmarktbericht 2012-

Bevölkerungsentwicklung nach Geschlecht, darunter Nichtdeutsche:

Merkmal			Einheit	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
	männlich		Personen	69420	68866	68496	67935	67368
	weiblich		Personen	71635	70771	70146	69332	68437
	insgesamt		Personen	141055	139637	138642	137267	135805
	darunter Ausländer	männlich	Personen	1090	1136	1165	1018	1035
		weiblich	Personen	602	656	670	657	667
		zusammen	Personen	1692	1792	1835	1675	1702
	Ausländeranteil		%	1,2	1,3	1,3	1,2	1,3

Merkmal			Einheit	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Bevölkerung	männlich		Personen	66693	65950	65338	64711
	weiblich		Personen	67569	66830	65974	65271
	insgesamt		Personen	134262	132780	131312	129982
	darunter Ausländer	männlich	Personen	1031	989	970	1030
		weiblich	Personen	664	669	688	746
		zusammen	Personen	1695	1658	1658	1776
	Ausländeranteil		%	1,3	1,2	1,3	1,4

Entwicklungsstand der Beschäftigten:

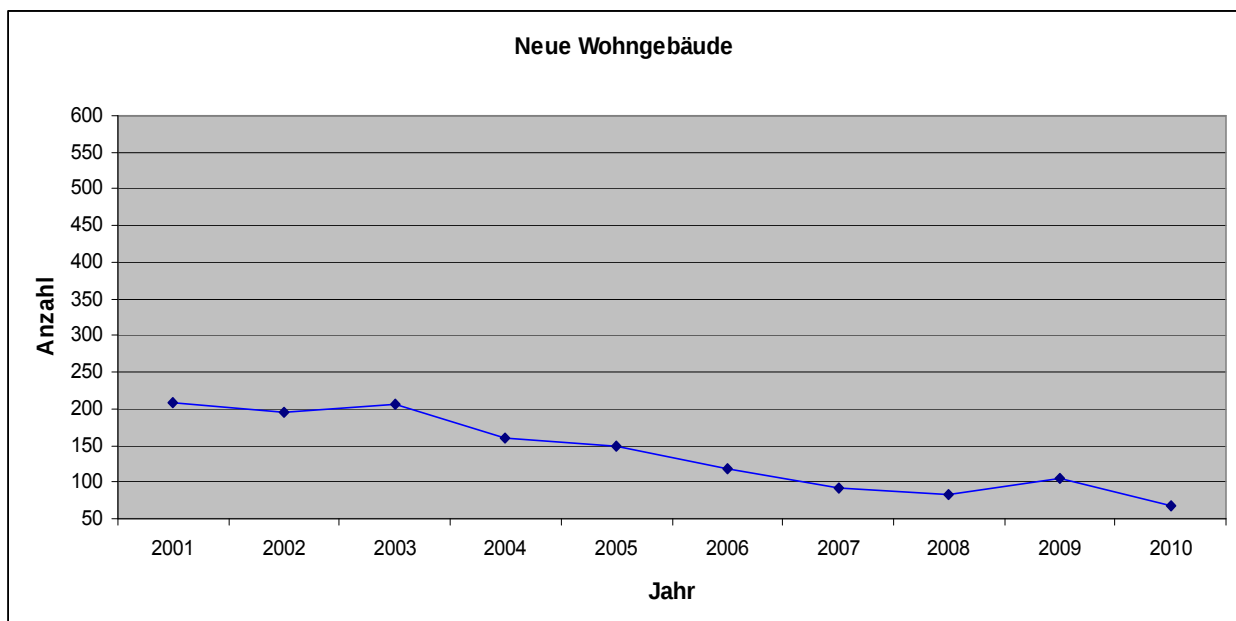
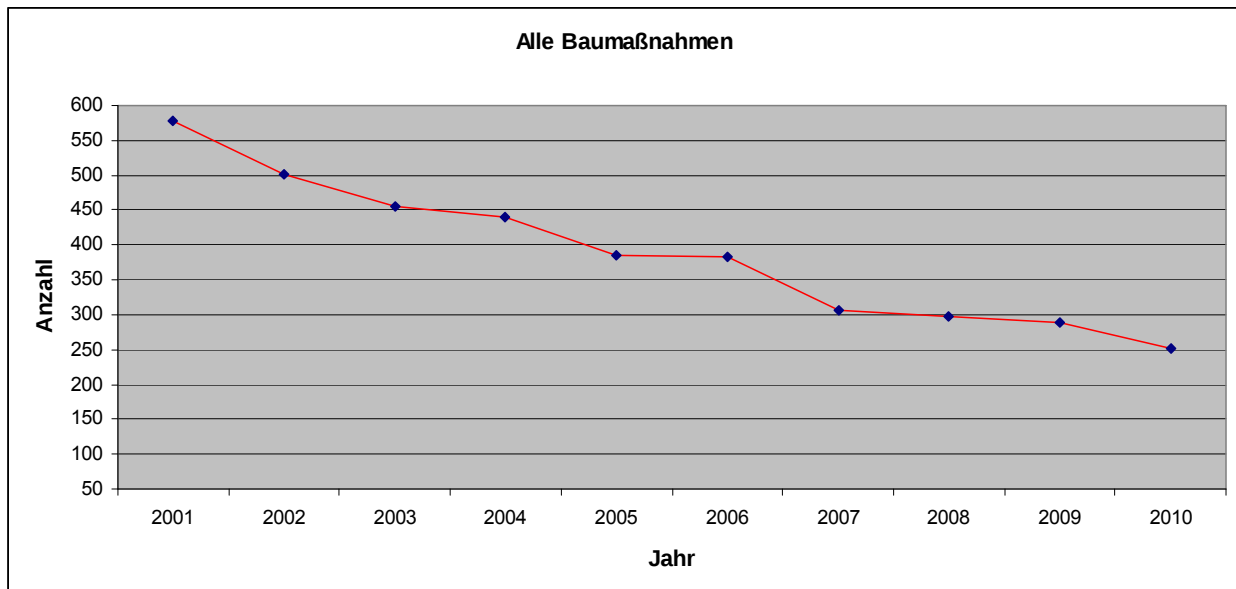
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2010, 2011 vorläufige Ergebnisse							
Merkmal		Einheit	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	insgesamt	Personen	39656	40497	41355	41152	41129
	männlich	Personen	20290	21012	21556	21260	21251
	weiblich	Personen	19366	19485	19799	19892	19878
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	insgesamt	Personen	48637	49633	50521	49879	49999
	männlich	Personen	25416	26298	26818	26246	26362
	weiblich	Personen	23221	23335	23703	23633	23637

Bestand an Wohnungen per 31.Dezember ab 2002 (ohne Wohnheime)
in Wohn- und Nichtwohnbäuden:

Merkmal			Einheit	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbgeb.	insgesamt		Anzahl	65796	66016	66176	66208	66298
	davon mit ... Wohnraum/ Wohnräume einschließlich Küche	1	Anzahl	452	456	461	419	395
		2	Anzahl	2996	3003	3014	2990	3018
		3	Anzahl	13550	13557	13511	13469	13394
		4	Anzahl	22590	22623	22633	22630	22639
		5	Anzahl	13727	13785	13850	13889	13952
		6	Anzahl	7072	7101	7149	7190	7223
		7 und mehr	Anzahl	5409	5491	5558	5621	5677
	Wohnräume insgesamt		Anzahl	289628	290940	292014	292766	293593
	Wohnfläche	insgesamt	100m ²	53161	53451	53693	53849	54073
		je Wohn.	m ²	80,8	81	81,1	81,3	81,6
		je Einw.	m ²	37,7	38,3	38,7	39,2	39,8

Merkmal			Einheit	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngeb.	insgesamt		Anzahl	66239	66365	66499	66579
	davon mit ... Wohnraum/ Wohnräumen einschließlich Küche	1	Anzahl	357	362	364	376
		2	Anzahl	2996	3004	3039	3053
		3	Anzahl	13354	13365	13368	13365
		4	Anzahl	22543	22552	22558	22548
		5	Anzahl	13999	14037	14063	14086
		6	Anzahl	7257	7275	7302	7314
		7 und mehr	Anzahl	5733	5770	5805	5837
	Wohnräume insgesamt		Anzahl	293901	294589	295261	295681
	Wohnfläche	insgesamt	100m ²	54174	54327	54490	54593
		je Wohn.	m ²	81,8	81,9	81,9	82
		je Einw.	m ²	40,3	40,9	41,5	42

Baugenehmigungen – Jahresdaten von 2001 bis 2010:

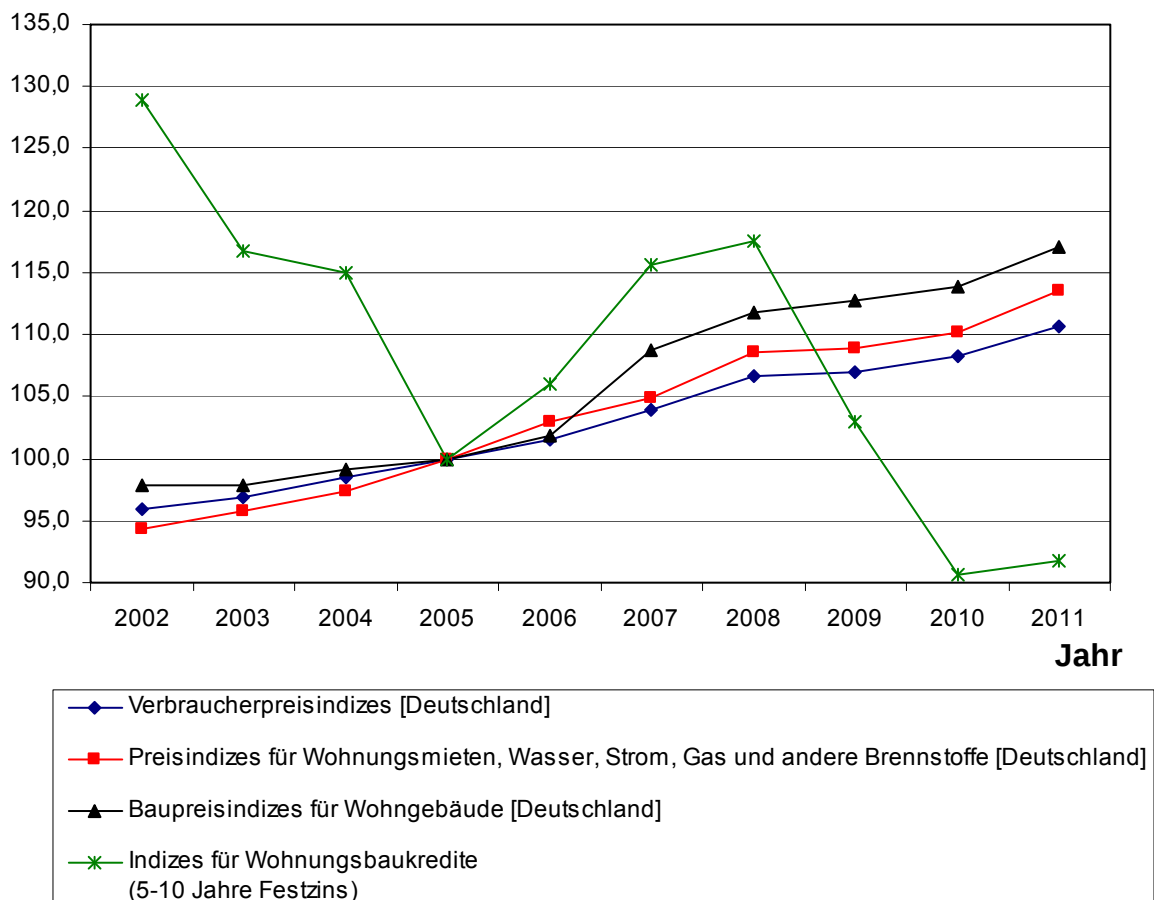


3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) 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.

**Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen
in der Bundesrepublik Deutschland auf der Basis 2005**



Jahr	Verbraucherpreisindizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreisindi- zes [Thüringen]
2002	95,9	94,4	95,8
2003	96,9	95,8	96,9
2004	98,5	97,3	98,4
2005	100,0	100,0	100,0
2006	101,6	102,9	101,7
2007	103,9	104,9	103,8
2008	106,6	108,5	106,3
2009	107,0	108,9	106,4
2010	108,2	110,1	107,4
2011	110,7	113,5	109,8
Bezug	für gesamtes Bundesgebiet 2005 = 100	für gesamtes Bundesgebiet 2005 = 100	für Thüringen, gesamt, 2005 = 100
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik

Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbaukredite/ Hypothekarkredite	Indizes für Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre Festzins)
97,8	5,53	128,9
97,8	5,01	116,8
99,1	4,93	114,9
100,0	4,29	100,0
101,9	4,55	106,1
108,7	4,96	115,6
111,8	5,04	117,5
112,8	4,42	103,0
113,9	3,89	90,7
117,0	3,94	91,8
für gesamtes Bundesgebiet, für Neubau in kon- ventioneller Bauart, Basisjahr 2005	Hypothekarzinsätze seit Juli 2003 nicht mehr fortgeführt; deshalb ab 2003 Zinssätze für Wohnungsbaukredite	durchschnittlicher Zinssatz, 5 - 10 Jahre Festzins für Wohnungsbaukredite, 5 Jahre Festzins für Hypothekar-zinssätze, 2005 = 100 abgeleitet durch TLVermGeo aus Angaben der Deutschen Bundesbank (Spalte G)
Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	

3.3 Demografische Übersicht

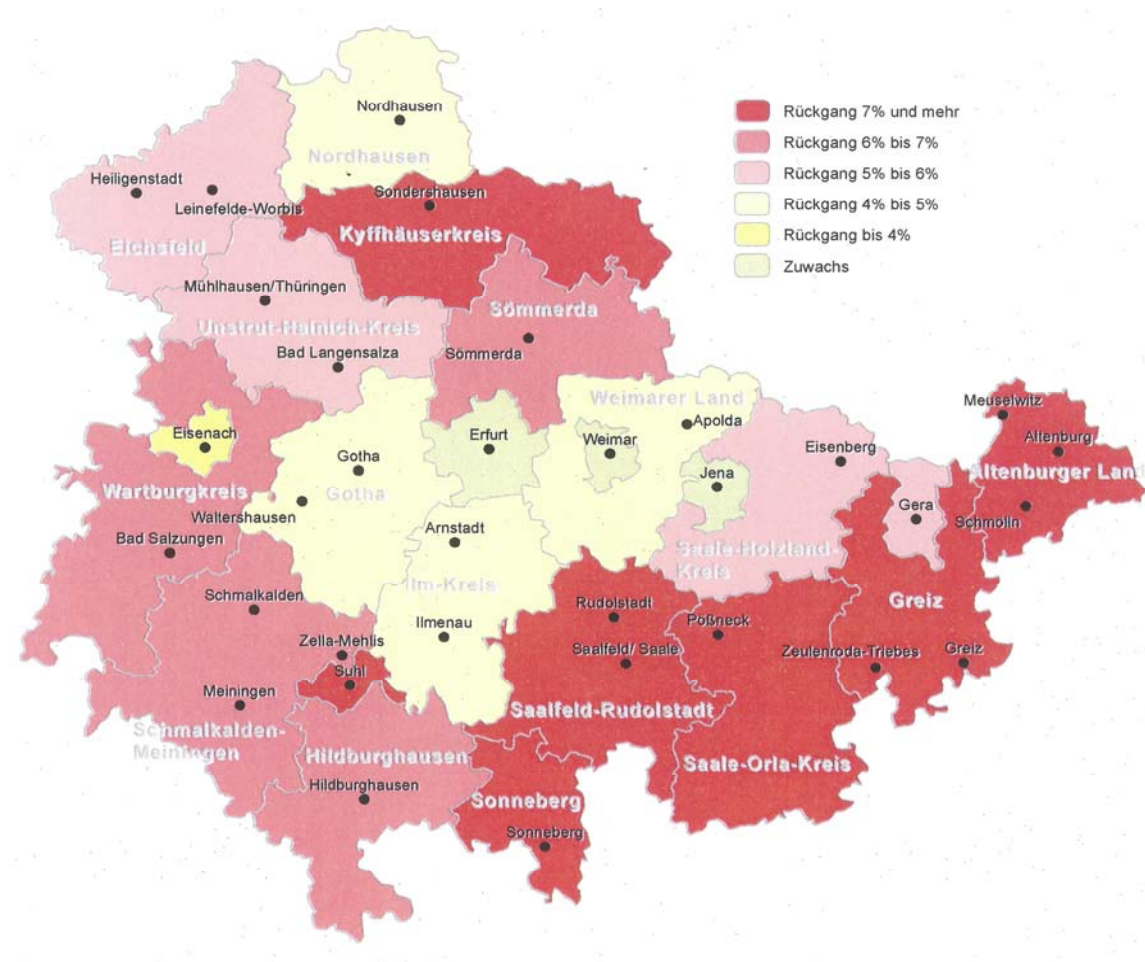
Entwicklung der Bevölkerungszahl der Landkreise/ kreisfreien Städte von 2005 bis 2010 ³

„Die Gesamtentwicklung der Bevölkerung der Landkreise und kreisfreien Städte Thüringens ist ein Abbild der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung.“ (s. Karte unten)

„Deutliche Verluste gab es auch in den Landkreisen Hildburghausen, Sömmerda, Schmalkalden-Meiningen sowie im Wartburgkreis.“

„Unter den kreisfreien Städten ist es einzig die Stadt Suhl, in der von 2005 bis 2010 erhebliche Einwohnerverluste infolge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet wurden.“

Karte: Relative Entwicklung der Bevölkerungszahl der Landkreise und kreisfreien Städte von 2005 bis 2010



³ Demografiebericht Thüringen 2011

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **unbebaute baureife Grundstücke**
- **werdendes Bauland**
- **bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- und Teileigentum**
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
- **sonstige Flächen (u.a. Gemeinbedarfsflächen, Gärten)**

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke jedoch durch notarielle Kaufverträge veräußert. Neben den Kaufverträgen gibt es weitere Formen des Eigentumsübergangs an Grundstücken wie Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren, 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.

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze und die Geldumsätze gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Bei **Gewerbebauland** sind die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr bei gleichbleibendem Preisniveau deutlich gesunken.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigte 2011 einen deutlich gestiegenen Flächen- und Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr.

Bei den **bebauten Grundstücken** stehen die Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin im Vordergrund. Bei gleichbleibendem Preisniveau sind hier allerdings die Umsätze 2011 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

4.1 Grundstücksverkehr

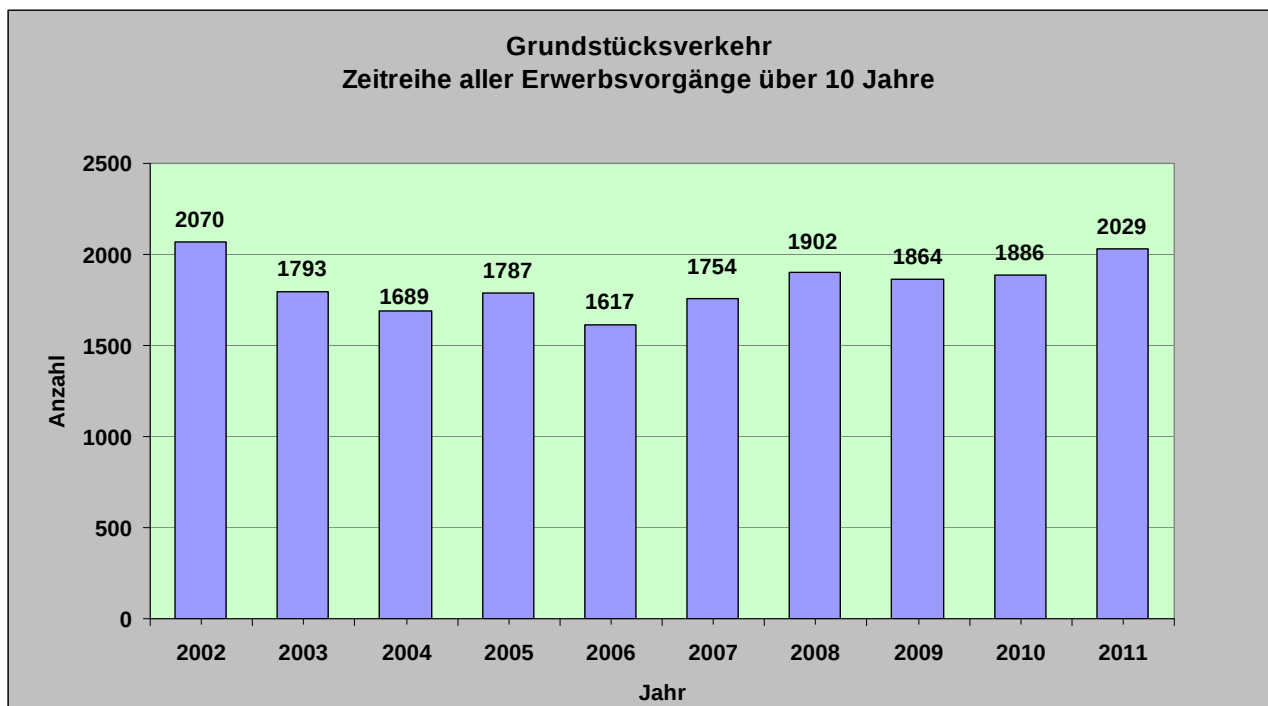


Abb.: Erwerbsvorgänge, Entwicklung über 10 Jahre

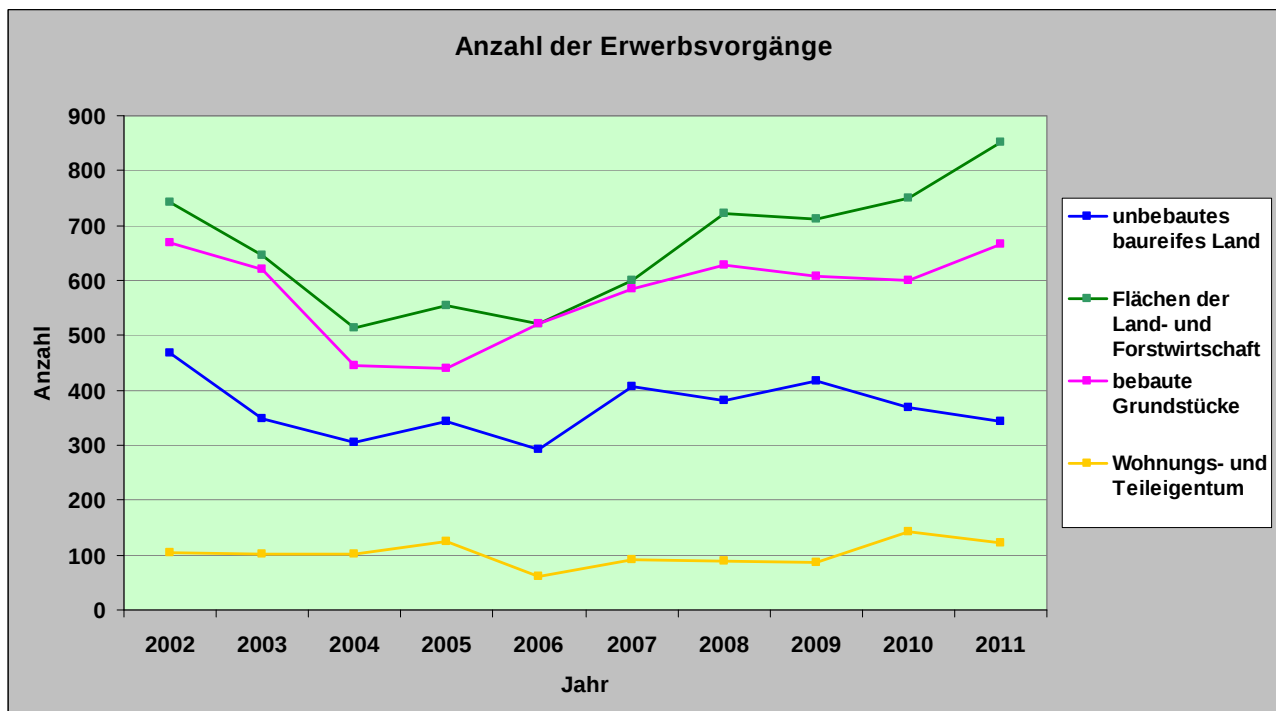


Abb.: Erwerbsvorgänge, Entwicklung der Teilmärkte über 10 Jahre

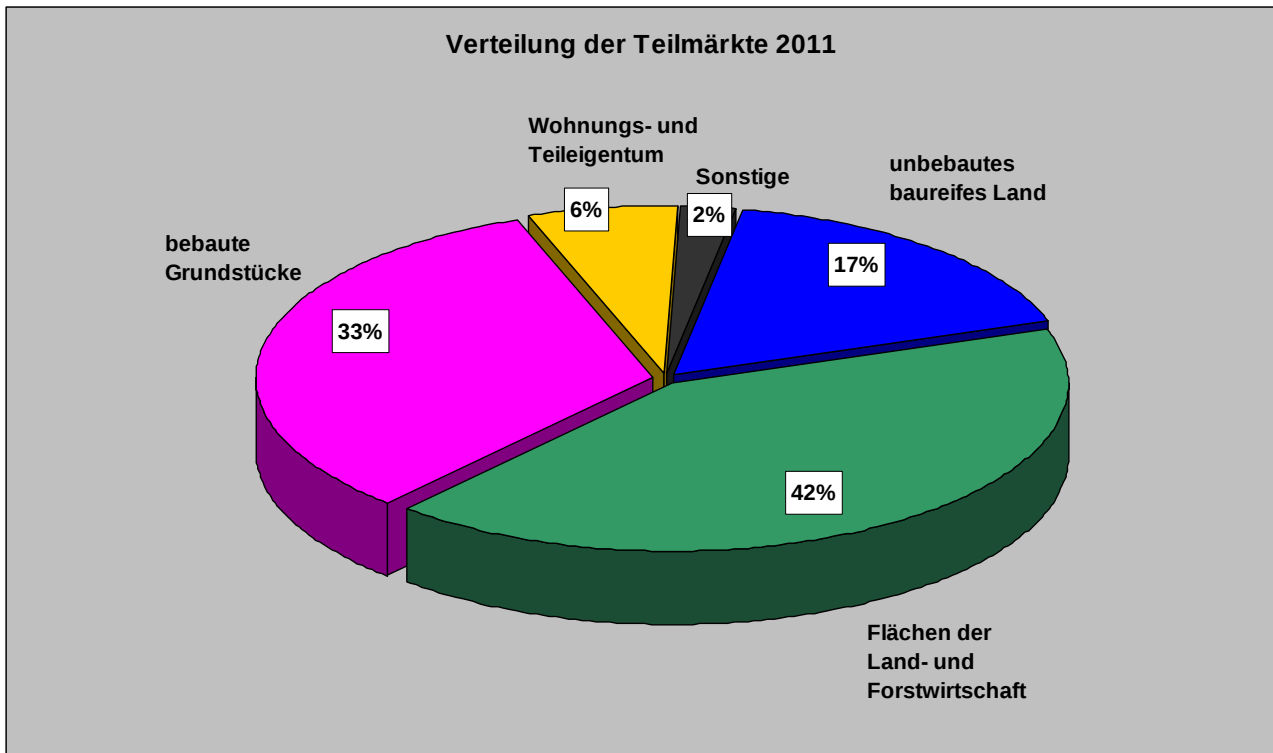


Abb.: Erwerbsvorgänge, Anteile der Teilmärkte 2011

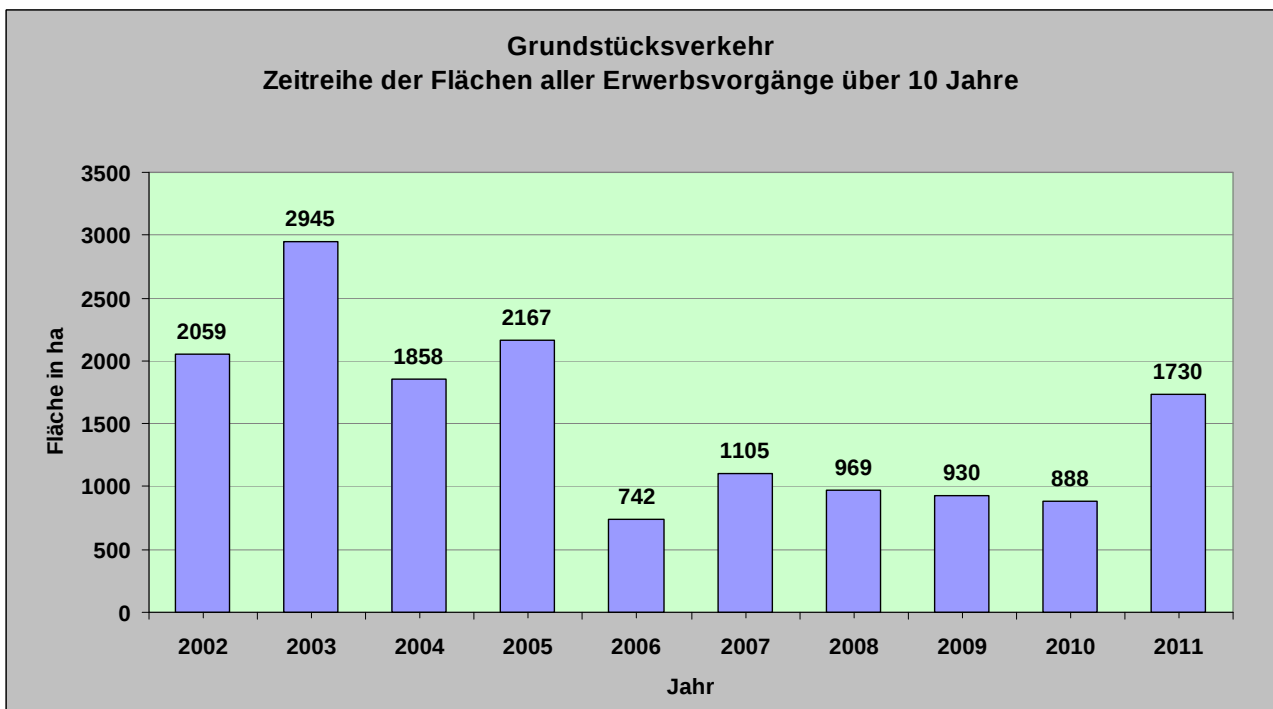


Abb.: Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz über 10 Jahre



Abb.: Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Anteile der Teilmärkte 2011

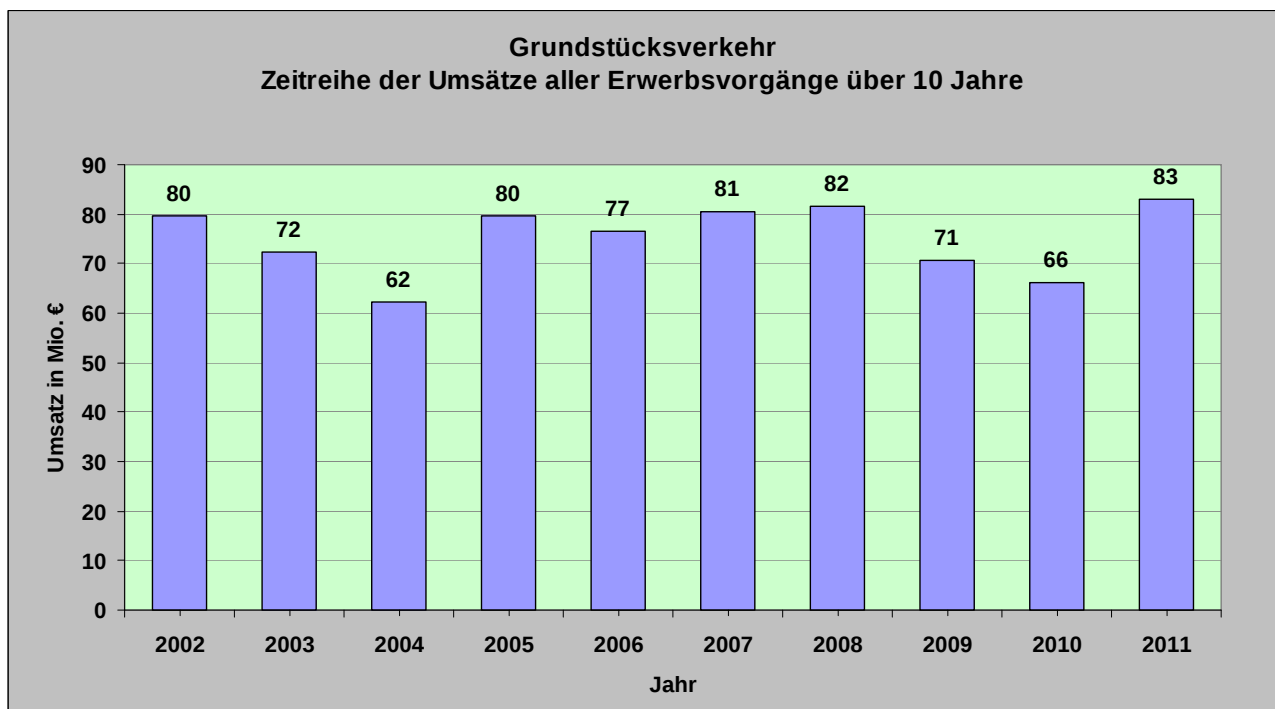


Abb.: Erwerbsvorgänge, Geldumsatz über 10 Jahre

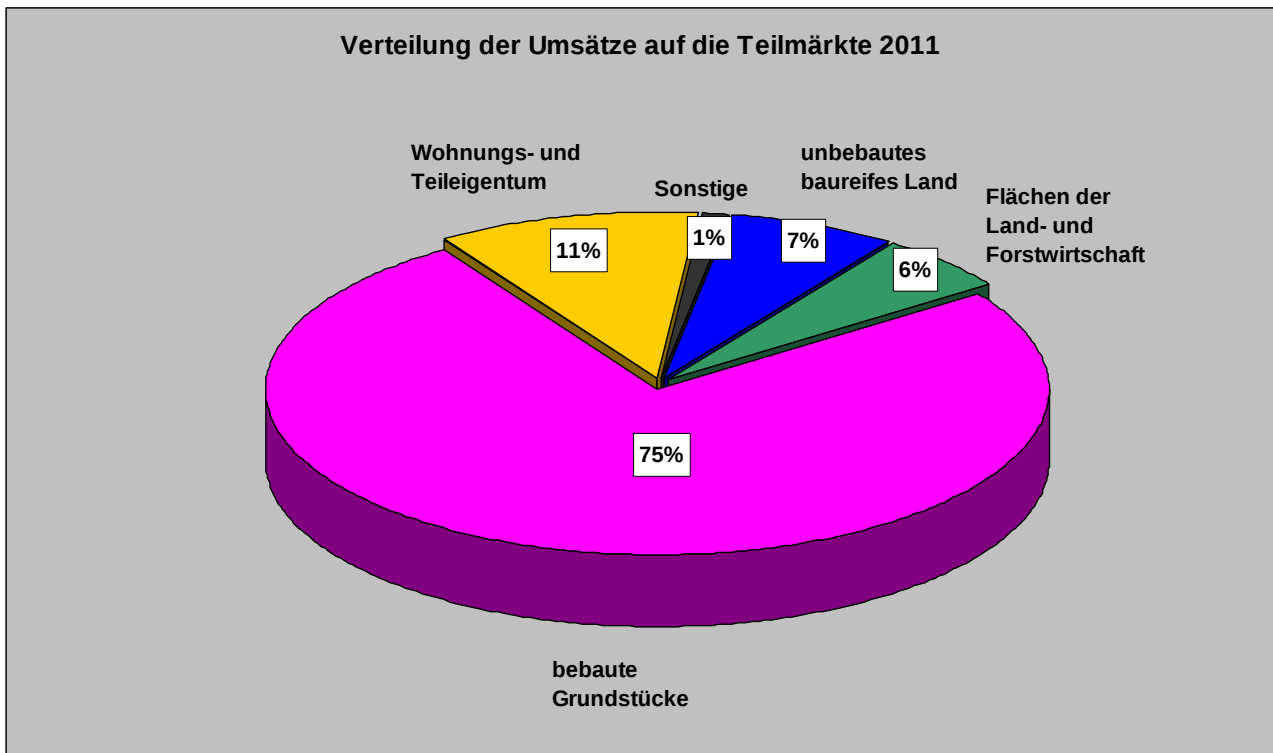


Abb.: Erwerbsvorgänge, Geldumsatz, Anteile der Teilmärkte 2011

4.2 Kaufverträge

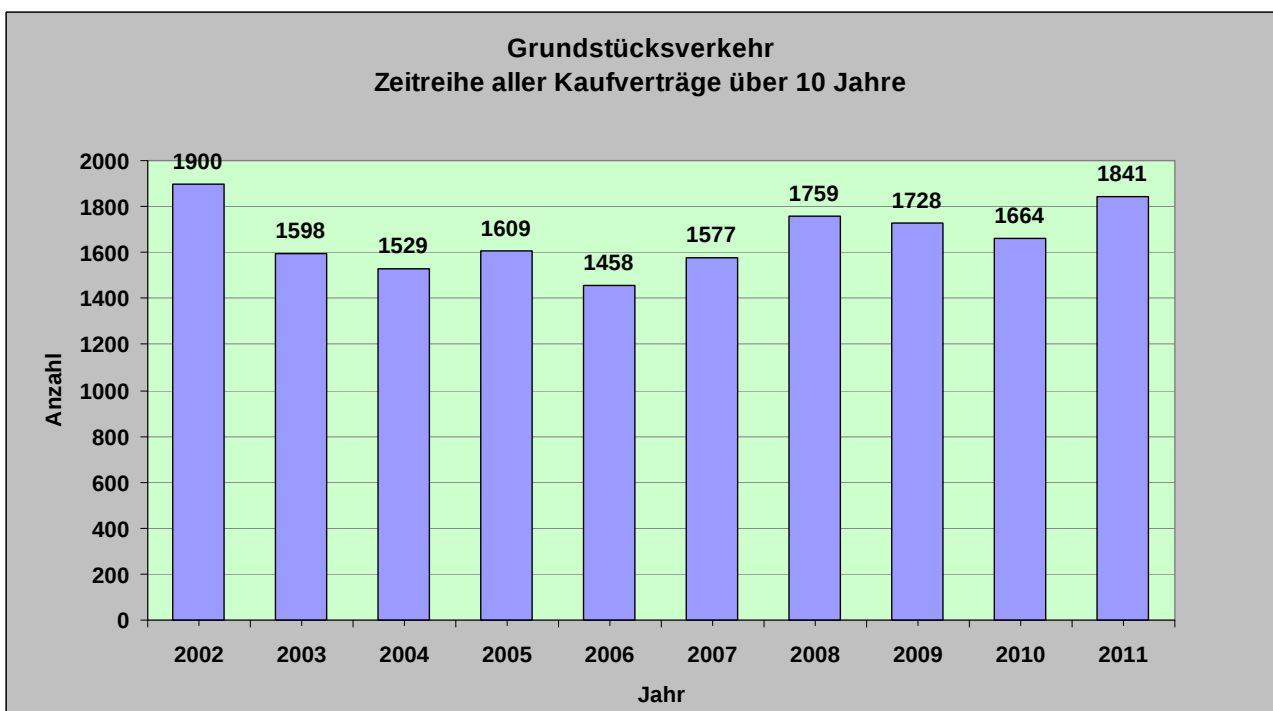


Abb.: Kaufverträge, Entwicklung über 10 Jahre

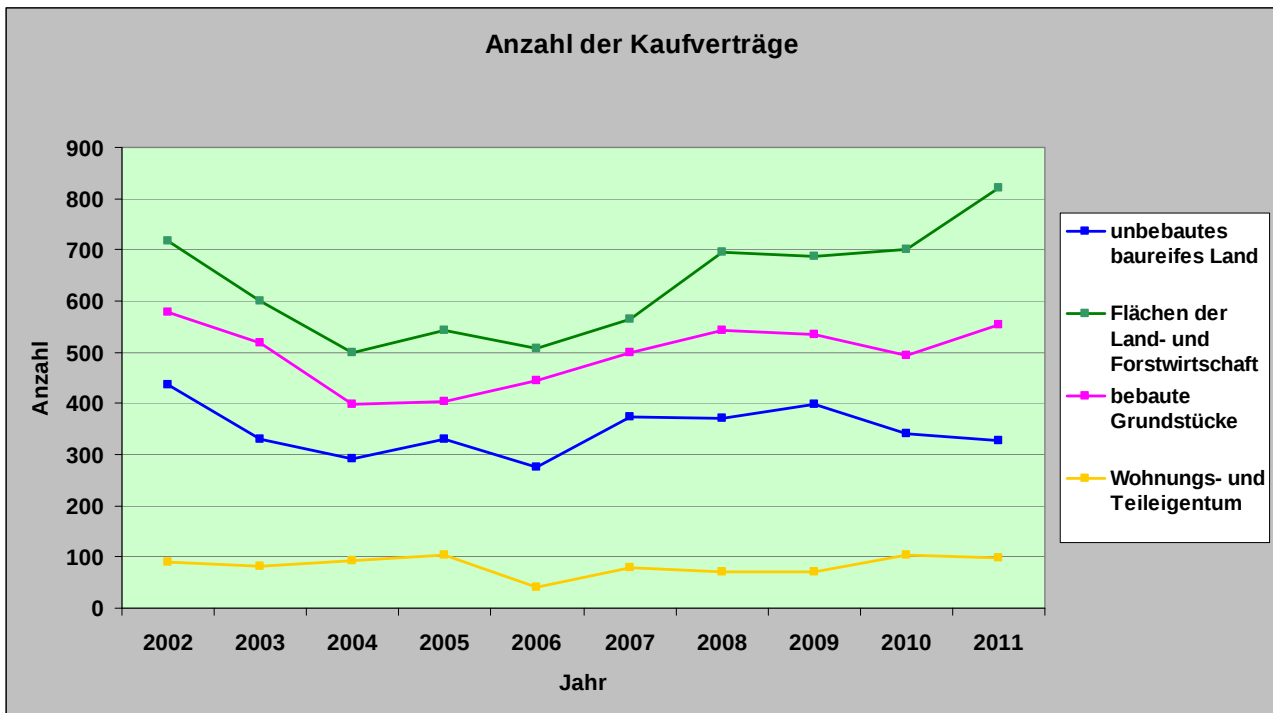


Abb.: Kaufverträge, Entwicklung der Teilmärkte über 10 Jahre

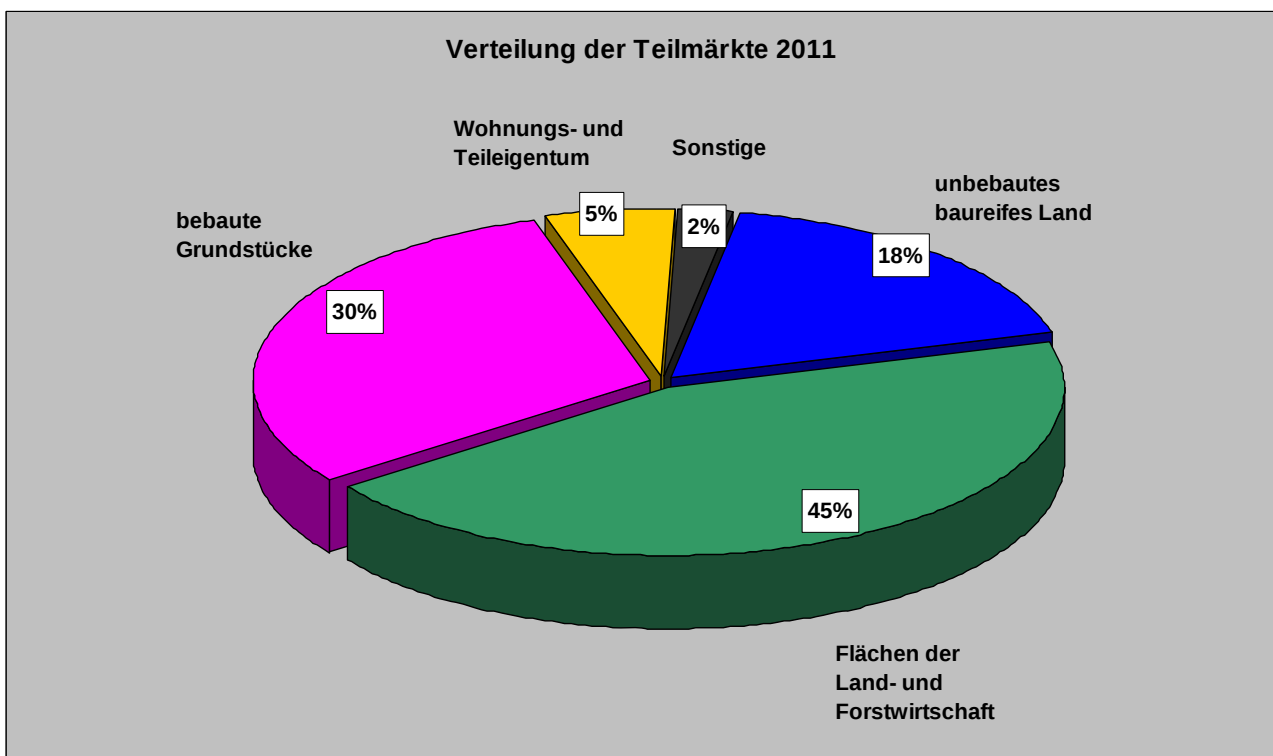


Abb.: Kaufverträge, Anteile der Teilmärkte 2011

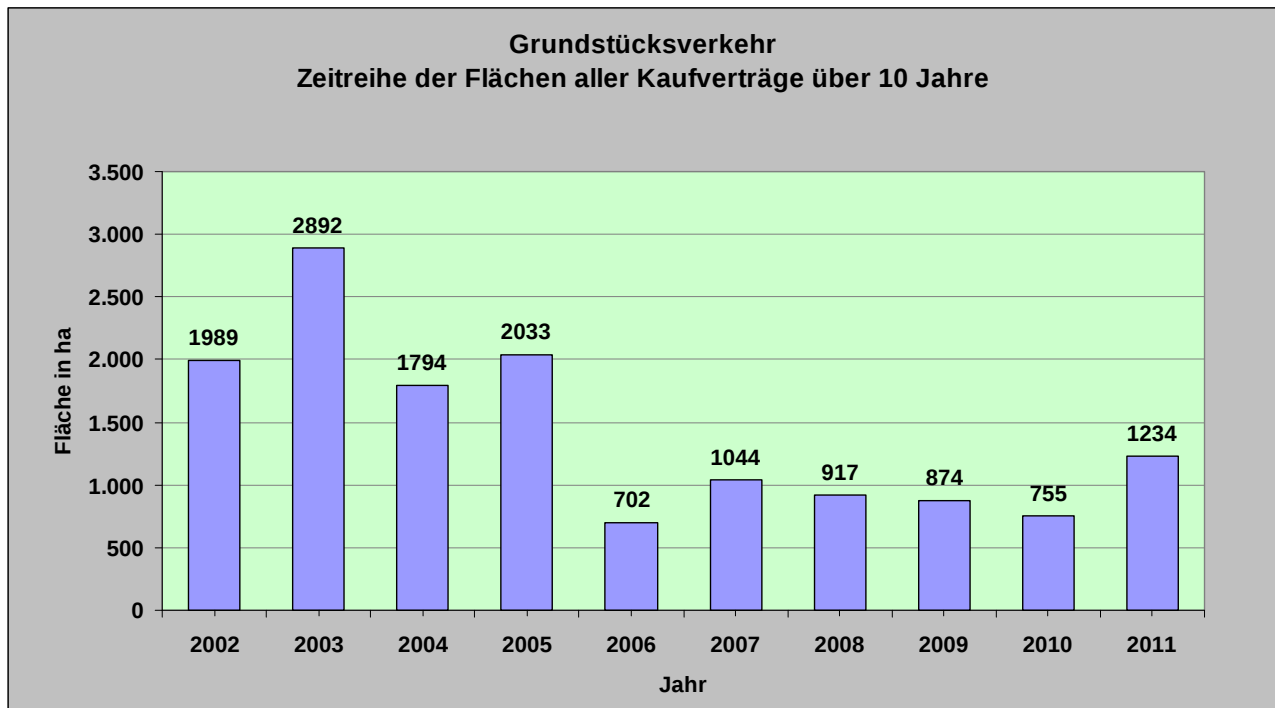


Abb.: Kaufverträge, Flächenumsatz über 10 Jahre

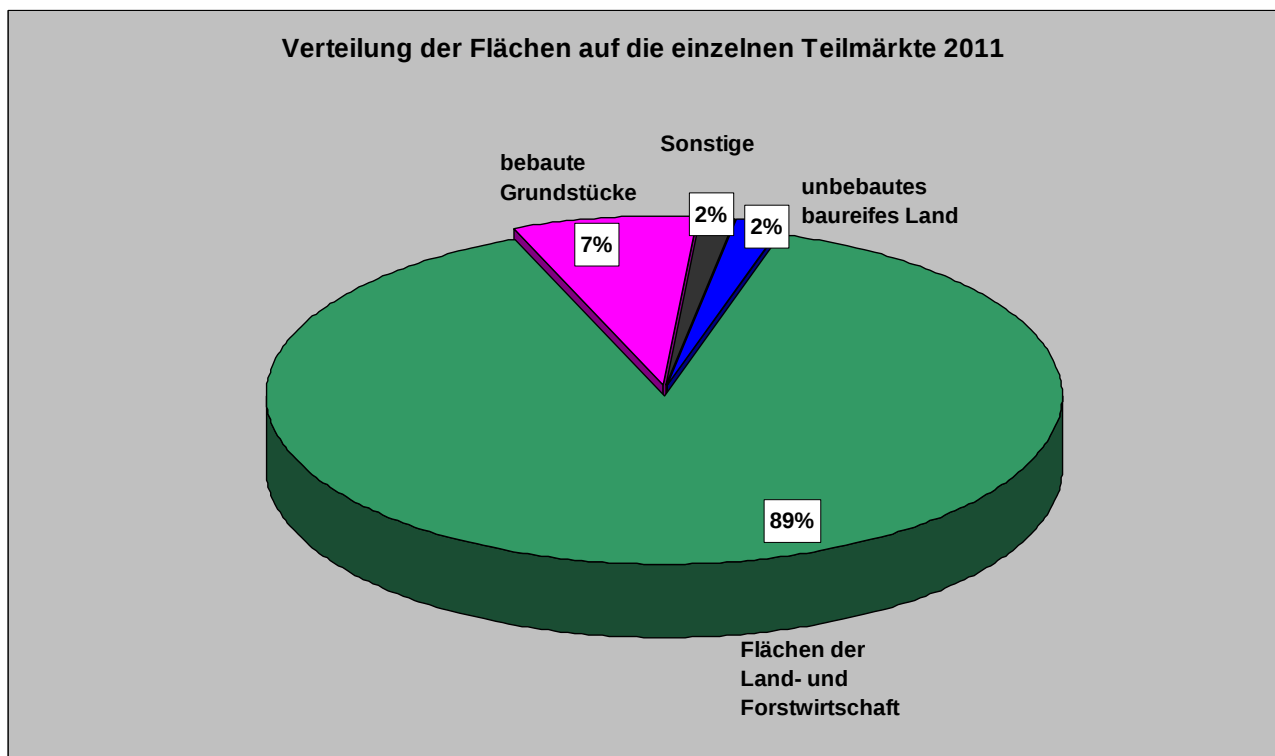


Abb.: Kaufverträge; Flächenumsatz, Anteile der Teilmärkte 2011

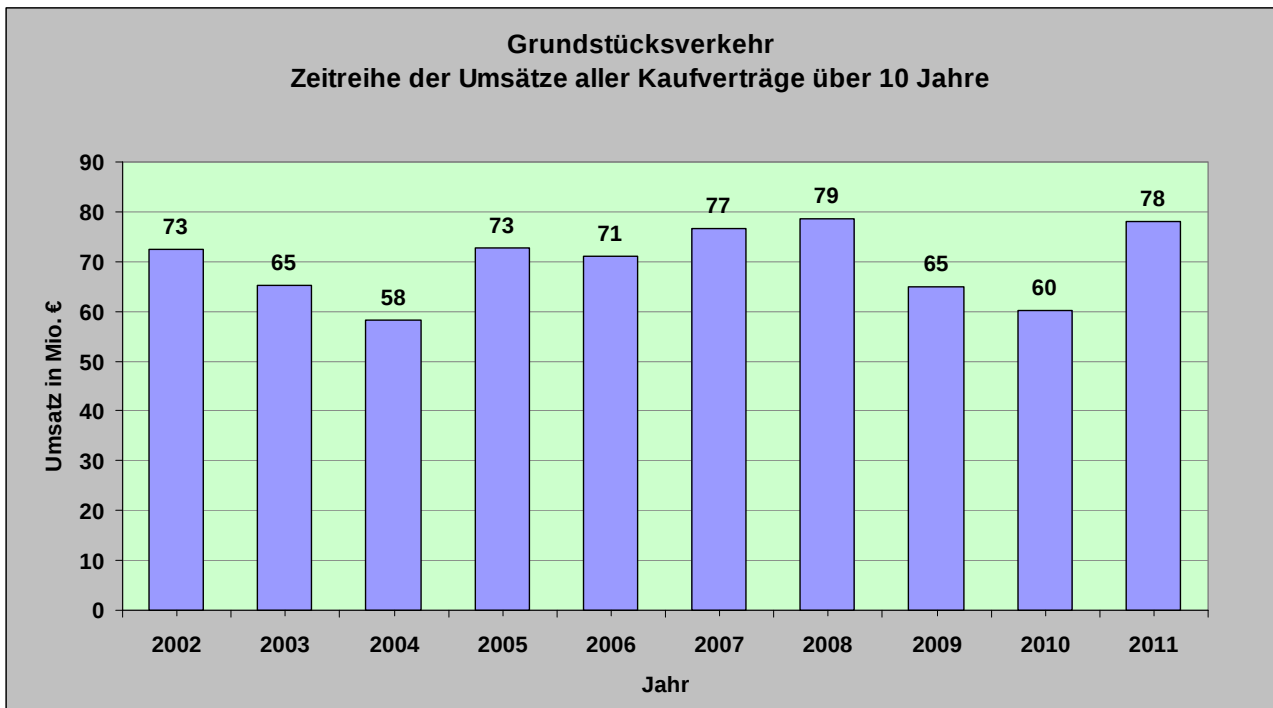


Abb.: Kaufverträge; Geldumsatz über 10 Jahre

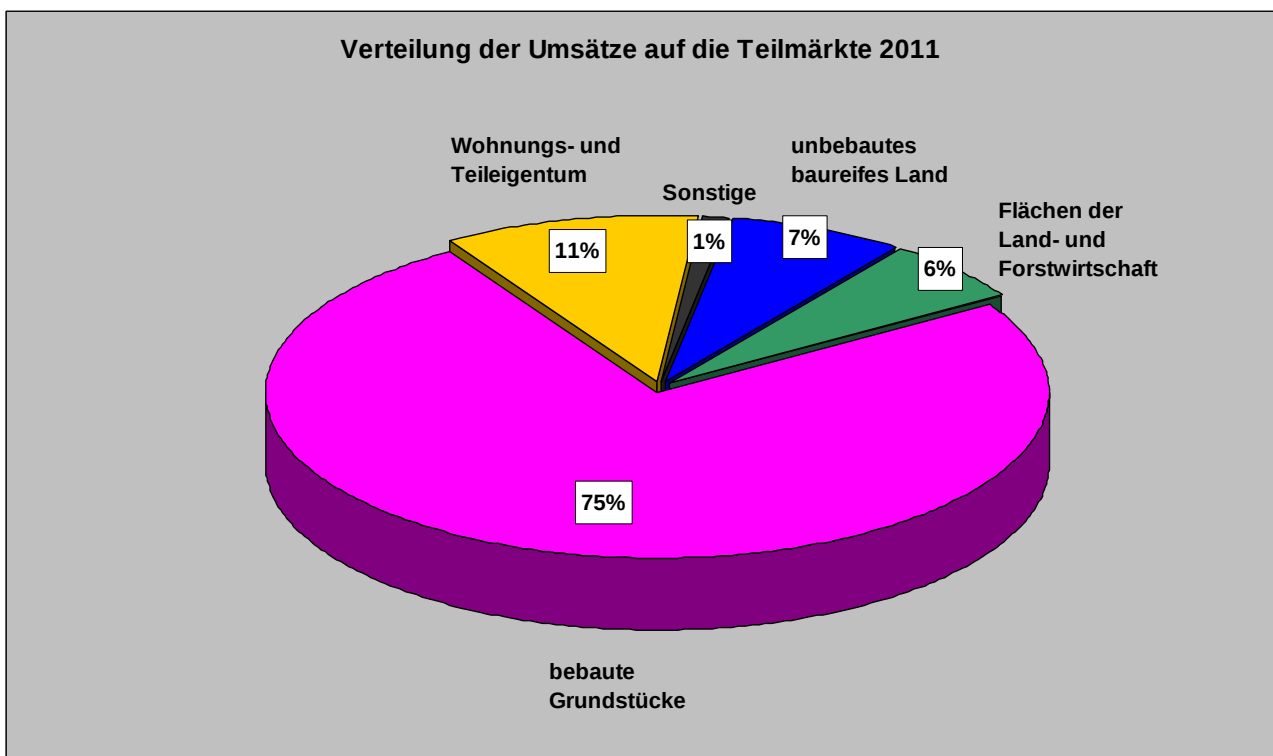


Abb.: Kaufverträge; Geldumsatz, Anteile der Teilmärkte 2011

4.3 Zwangsversteigerung



Abb.: Zwangsversteigerungen, Entwicklung über 10 Jahre

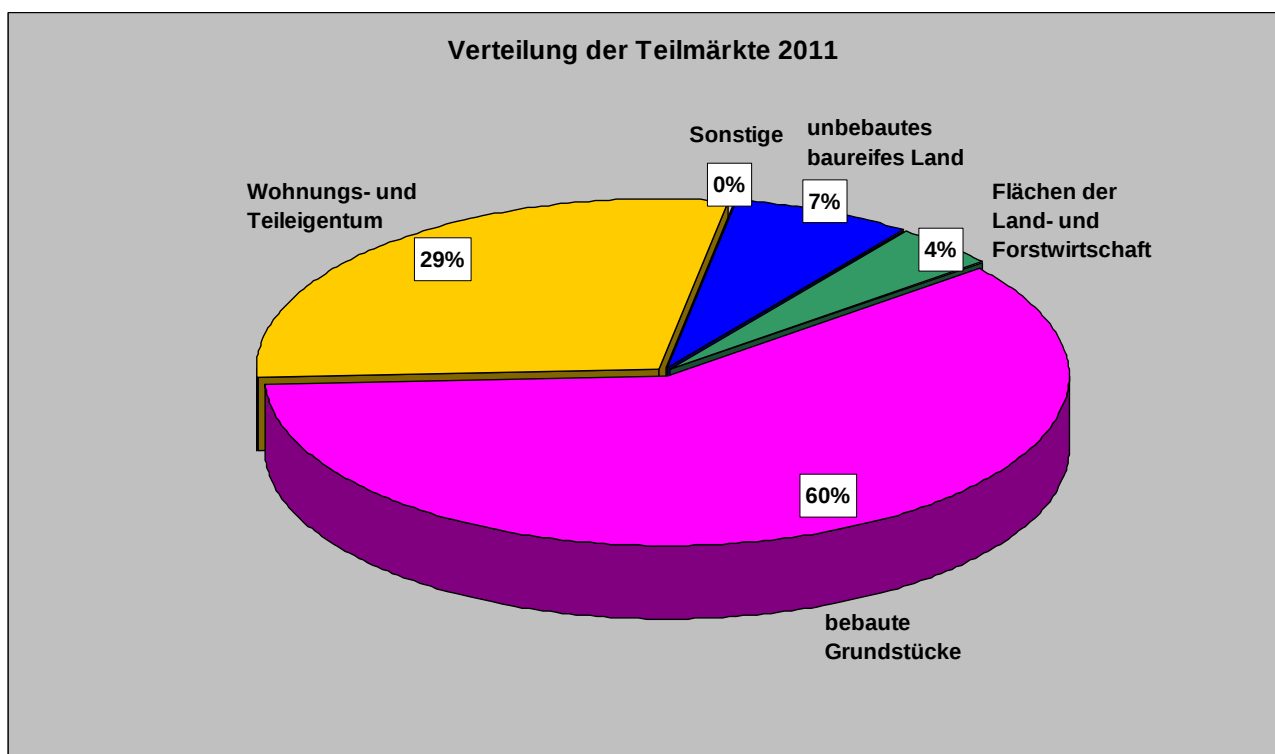


Abb.: Zwangsversteigerungen, Anteile der Teilmärkte 2011

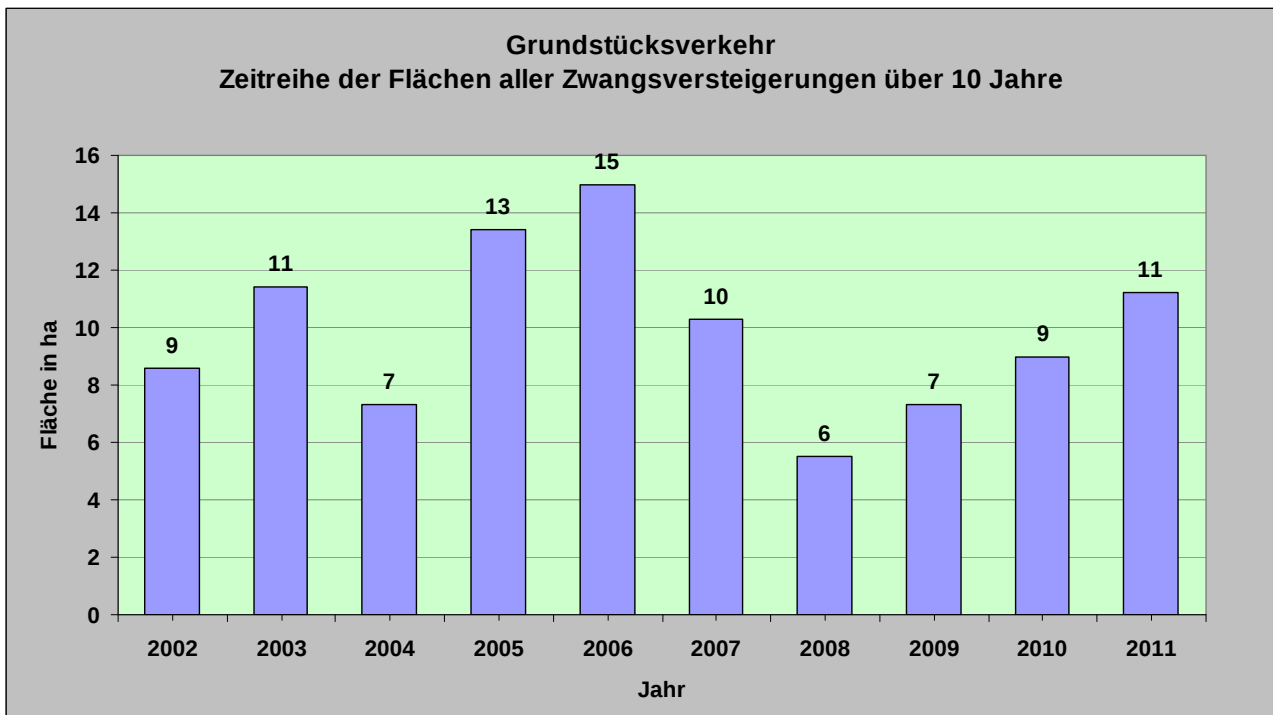


Abb.: Zwangsversteigerungen; Flächenumsatz über 10 Jahre

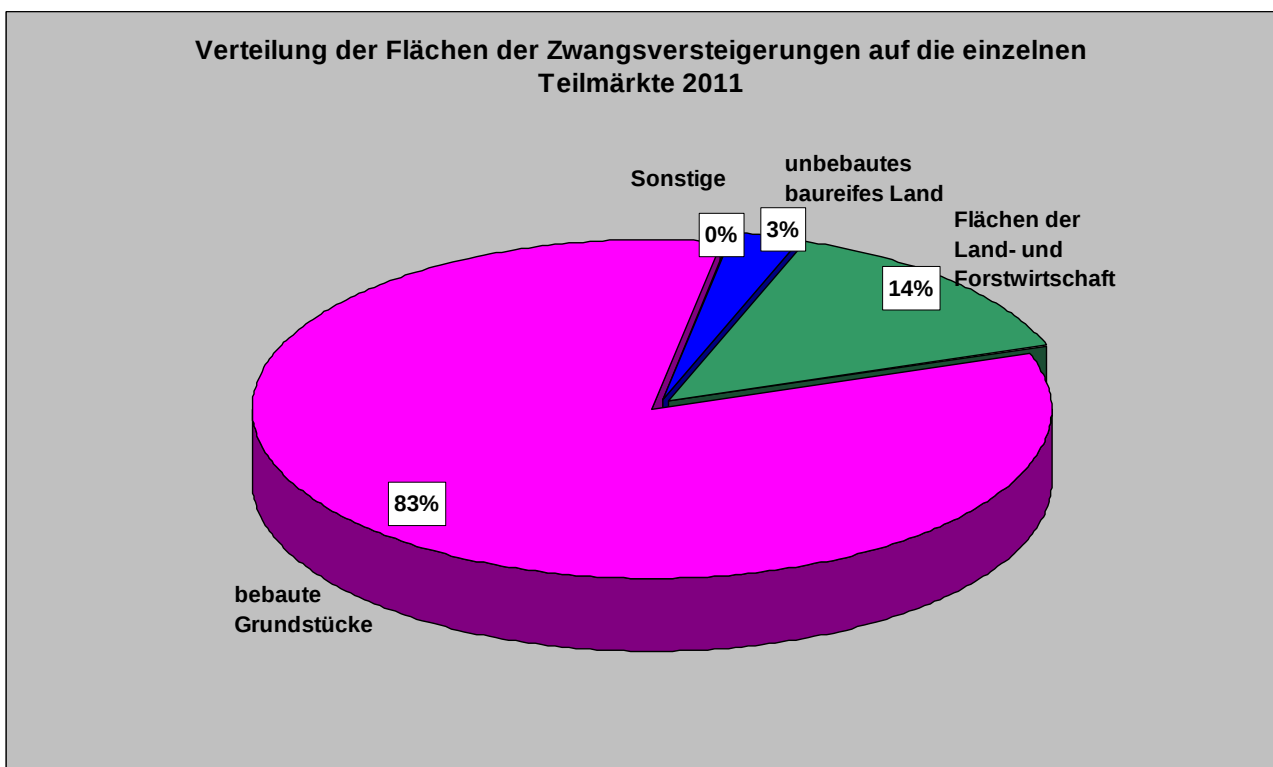


Abb.: Zwangsversteigerungen, Flächenumsatz, Anteile der Teilmärkte

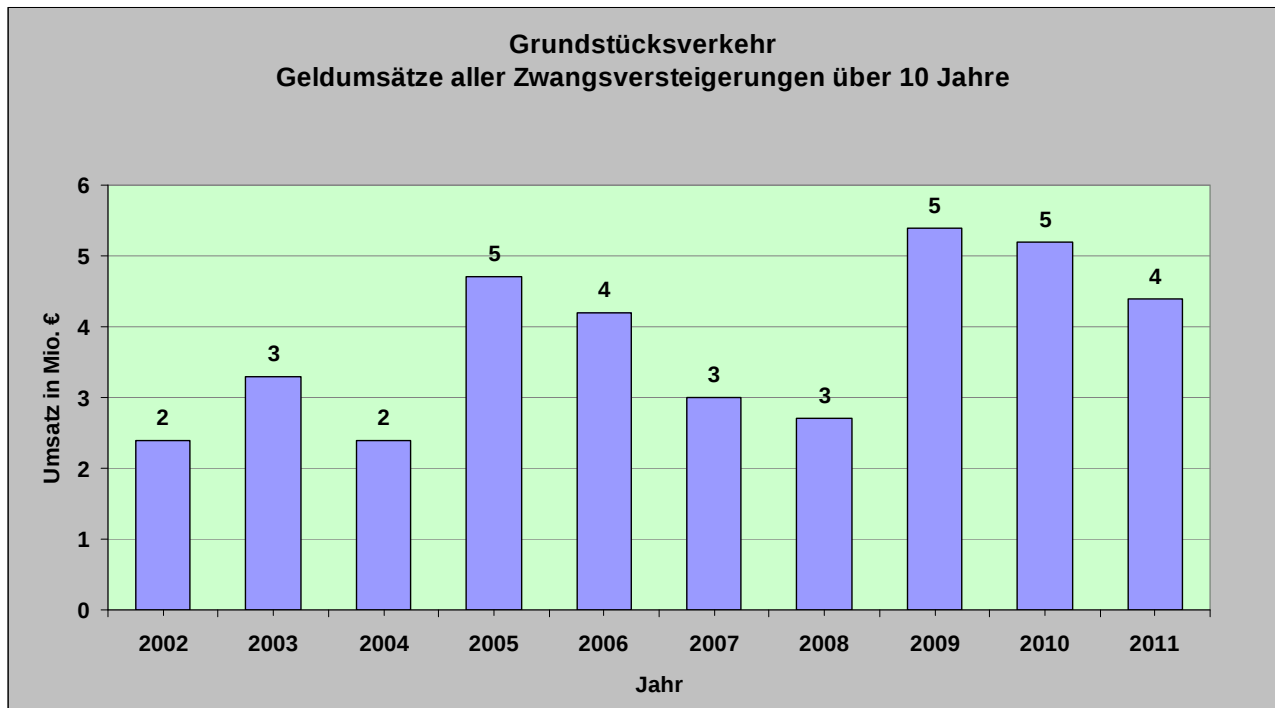


Abb.: Zwangsversteigerungen; Geldumsatz über 10 Jahre



Abb.: Zwangsversteigerungen; Geldumsatz, Anteile der Teilmärkte

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

Auch im Jahr 2011 ist der überwiegende Marktanteil für „Bauflächen“ dem Wohnungsbau zuzuordnen.

5.1 Bauflächen

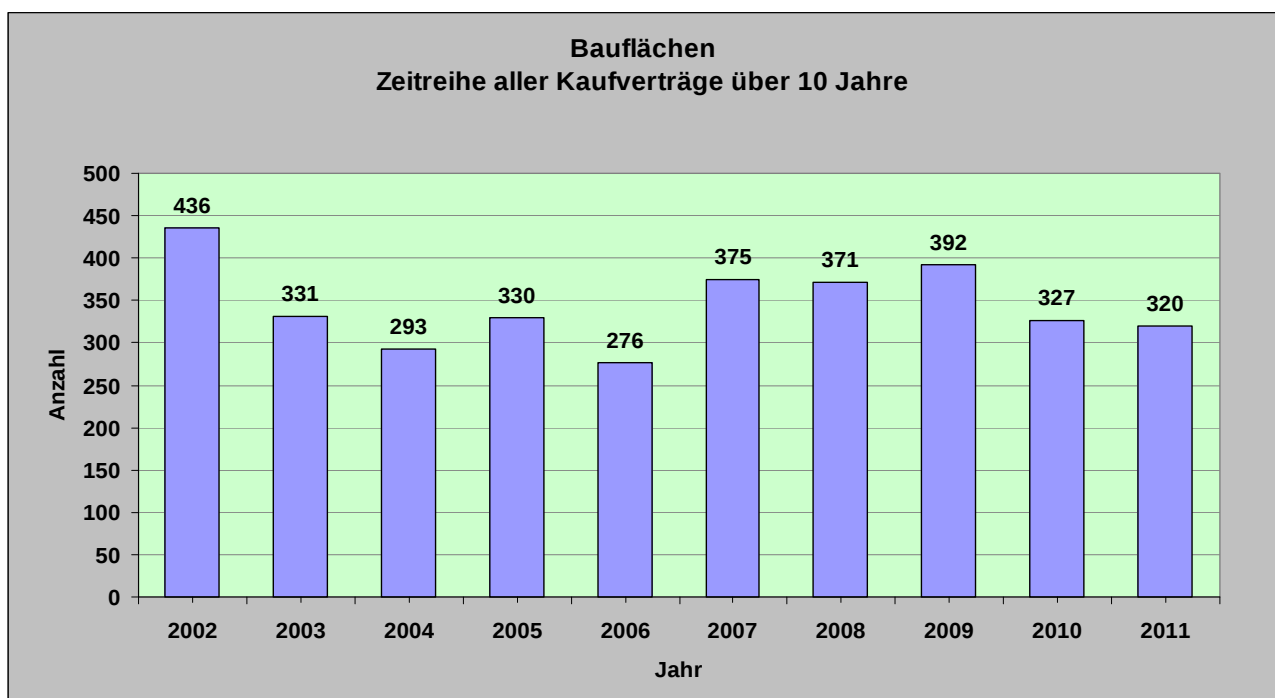


Abb.: Bauflächen; Anzahl der Kaufverträge über 10 Jahre

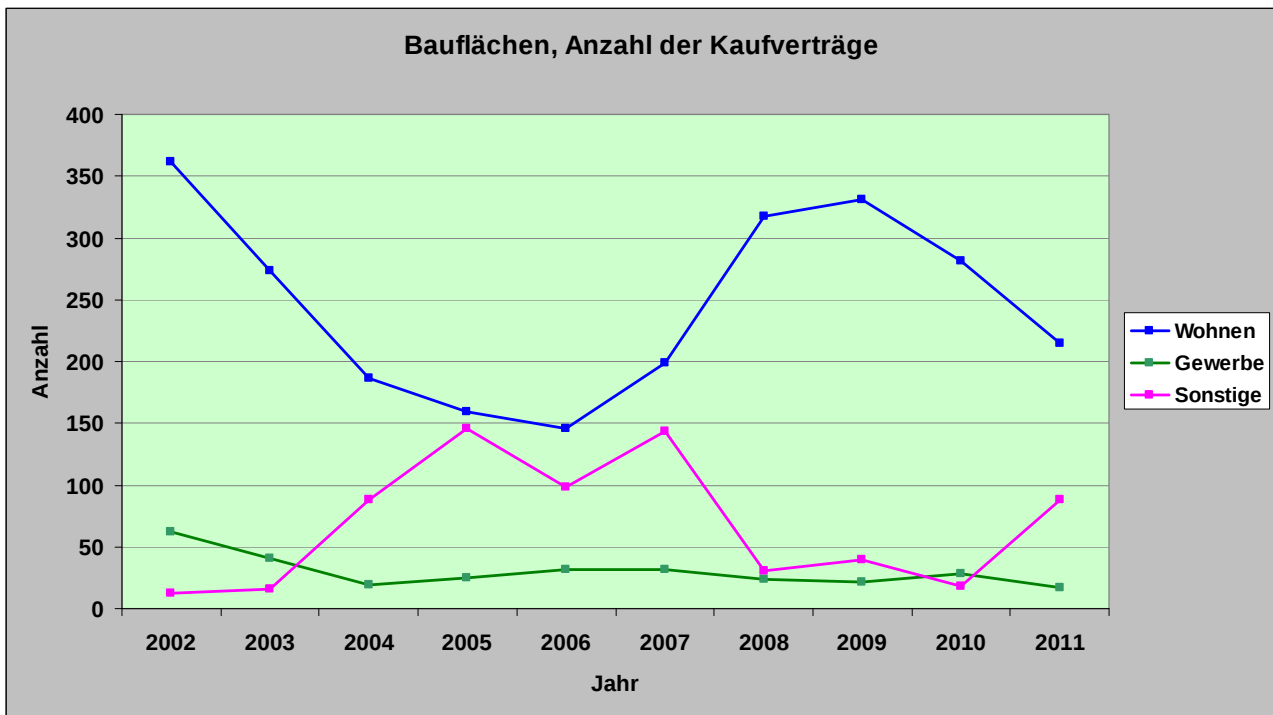


Abb.: Bauflächen; Entwicklung der Teilmärkte über 10 Jahre

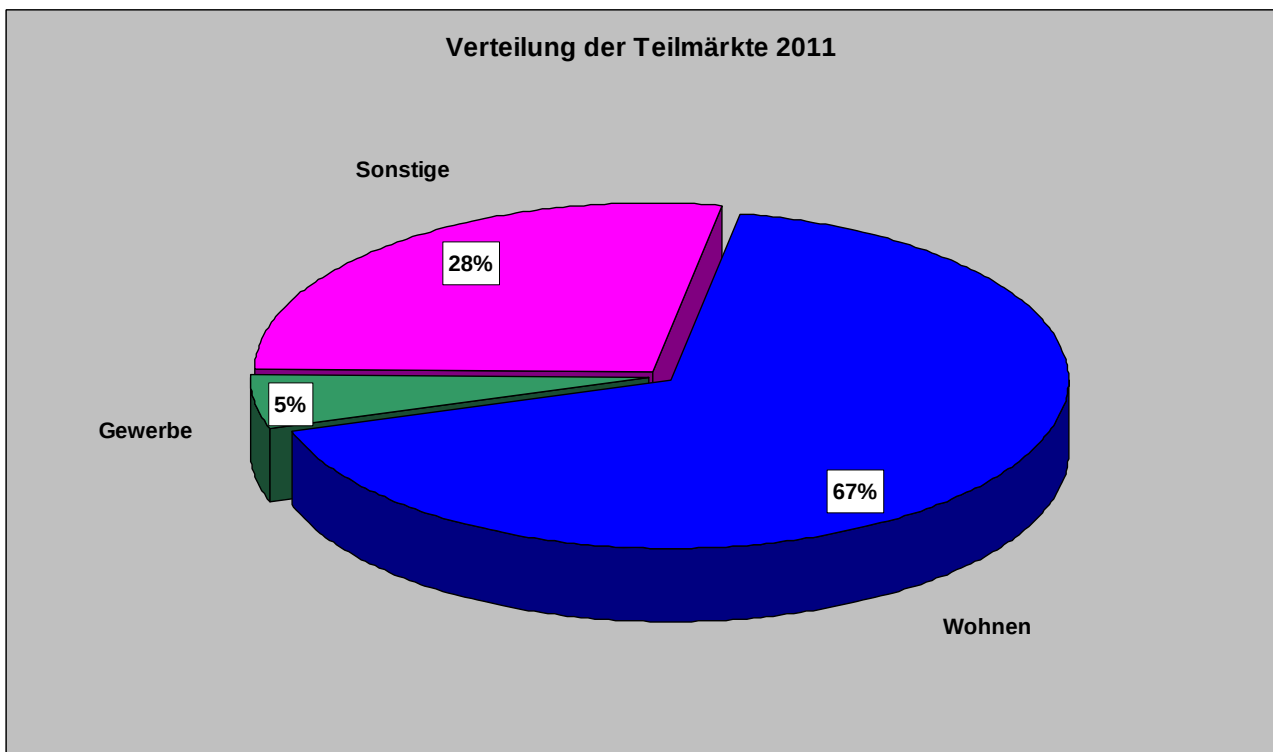


Abb.: Bauflächen; Kaufverträge, Anteile der Teilmärkte

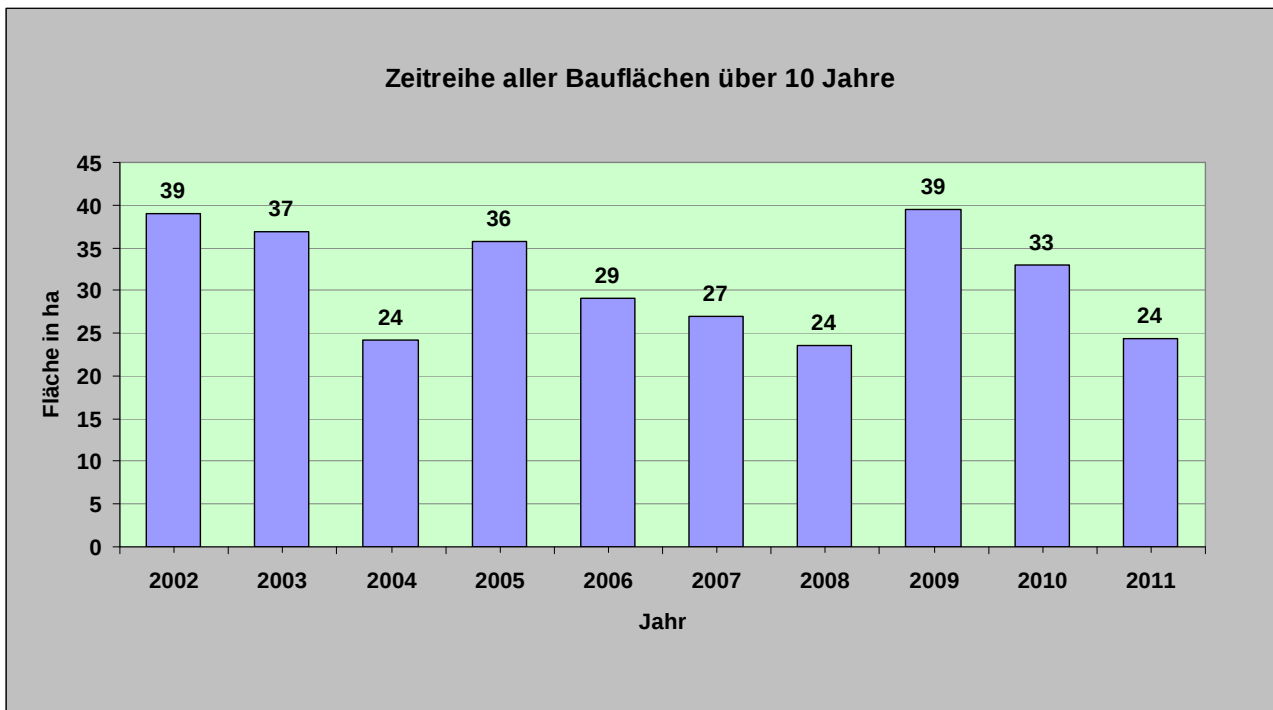


Abb.: Bauflächen; Flächenumsatz über 10 Jahre

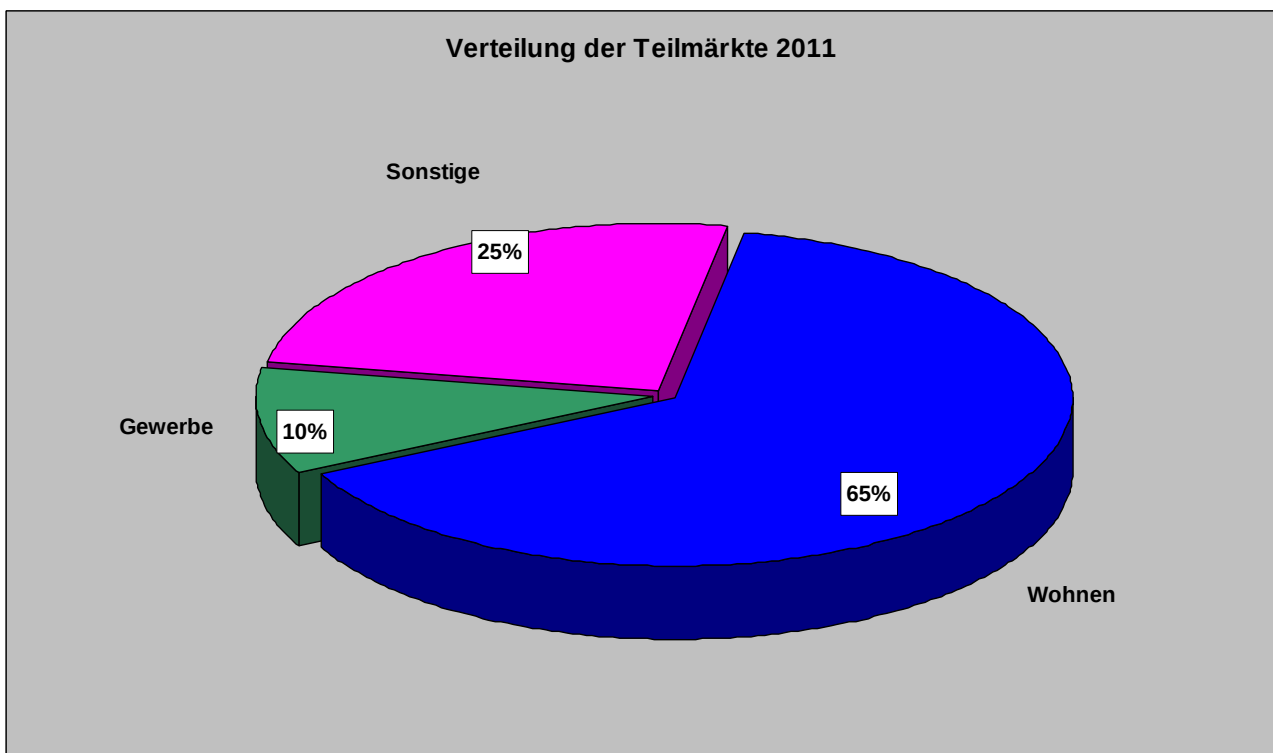


Abb.: Bauflächen; Flächenumsatz der Teilmärkte 2011

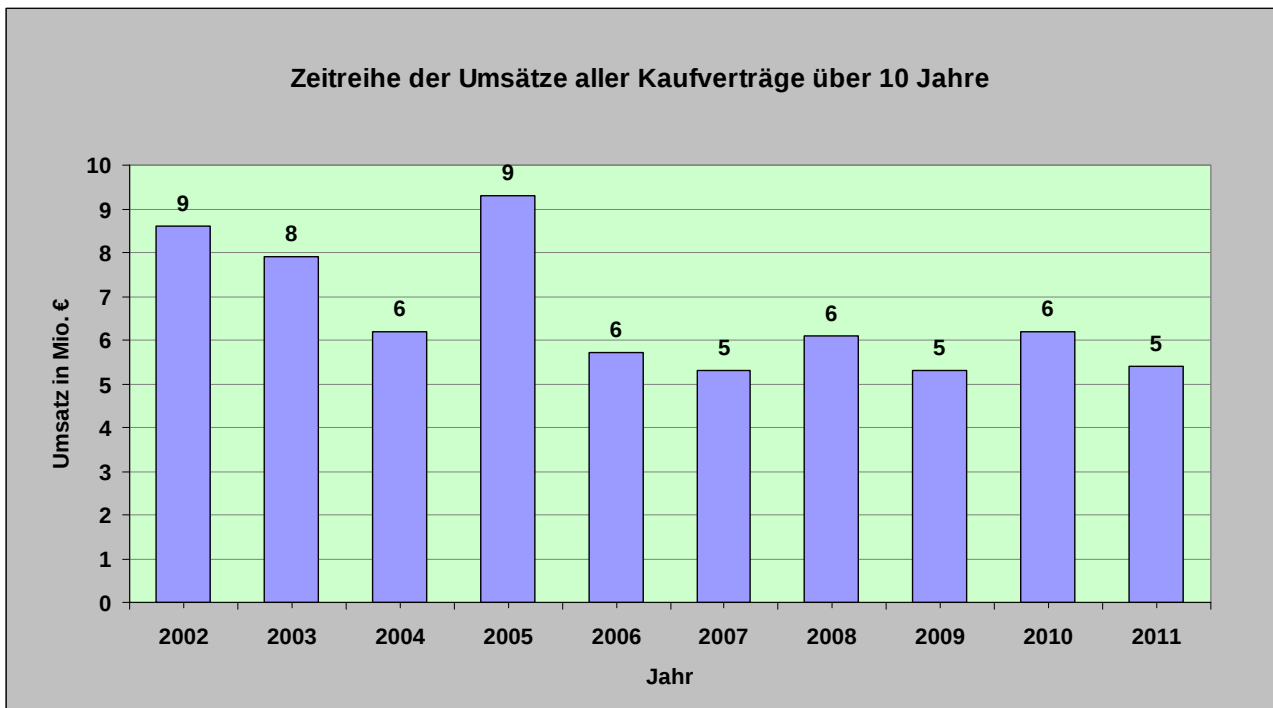


Abb.: Bauflächen; Geldumsatz über 10 Jahre

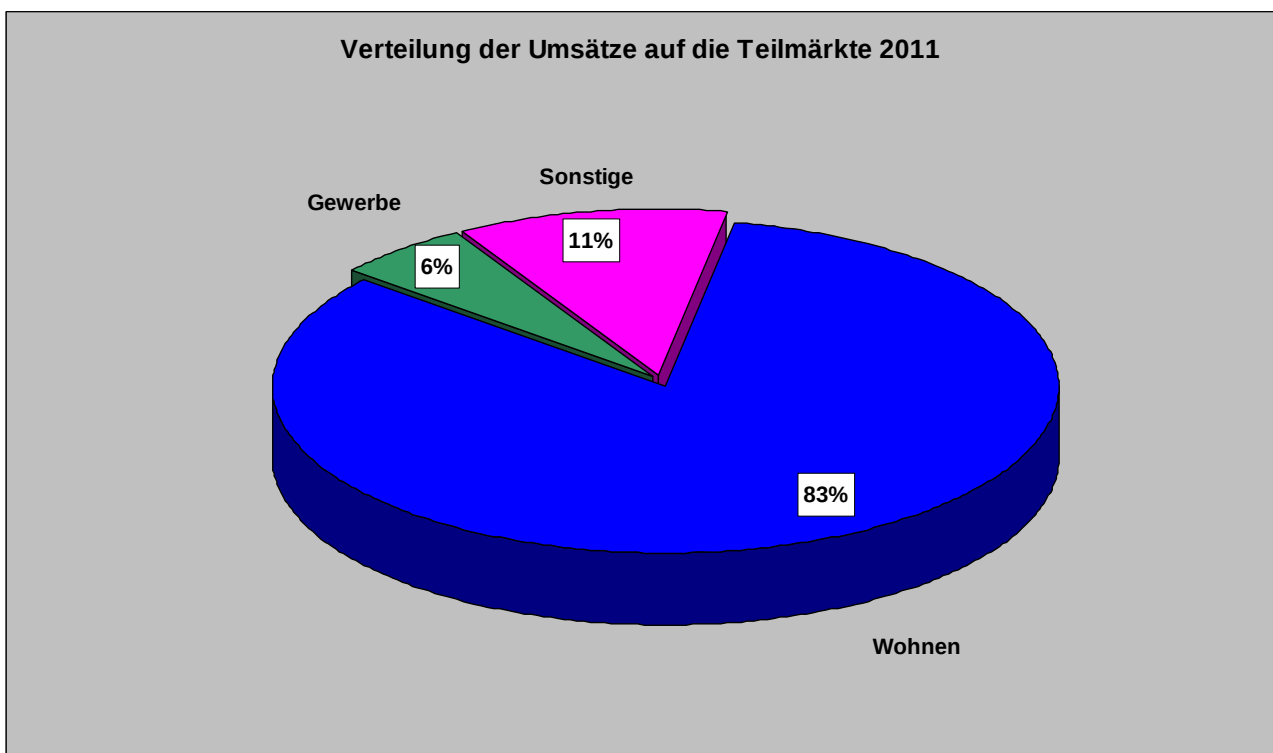


Abb.: Bauflächen; Geldumsatz, Anteil der Teilmärkte

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

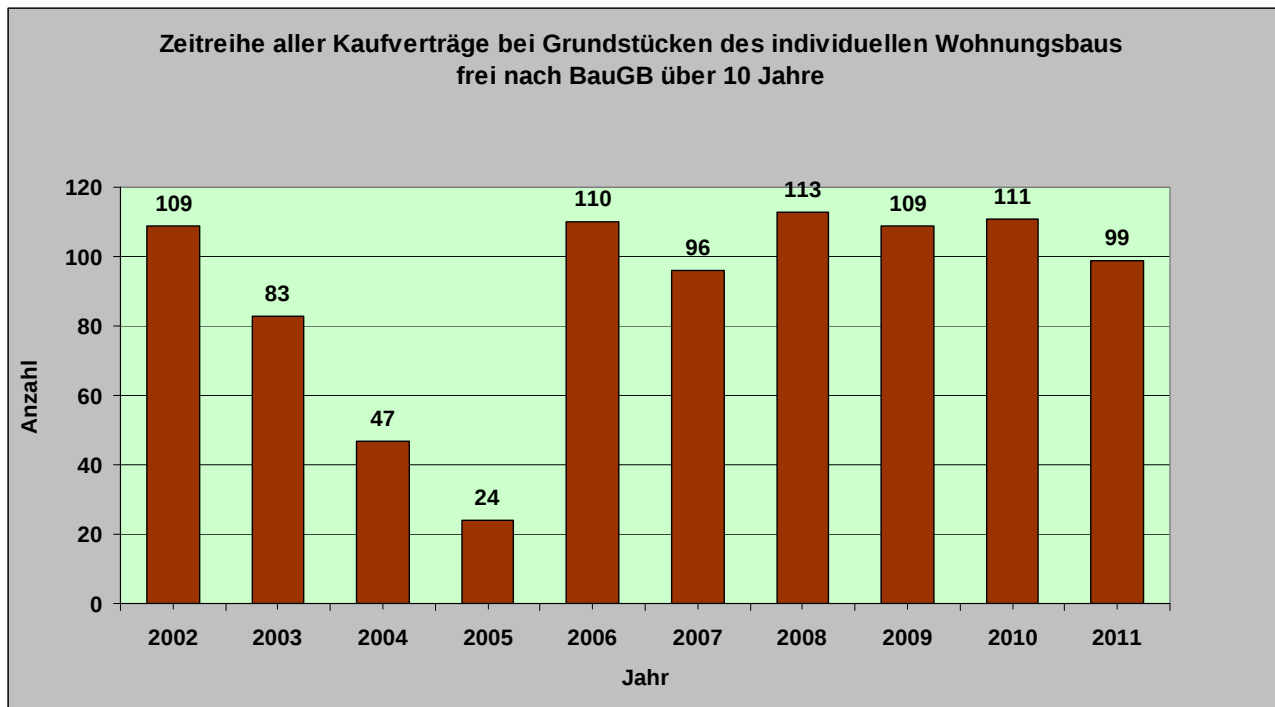


Abb.: Individueller Wohnungsbau, frei nach BauGB; Anzahl der Kaufverträge über 10 Jahre

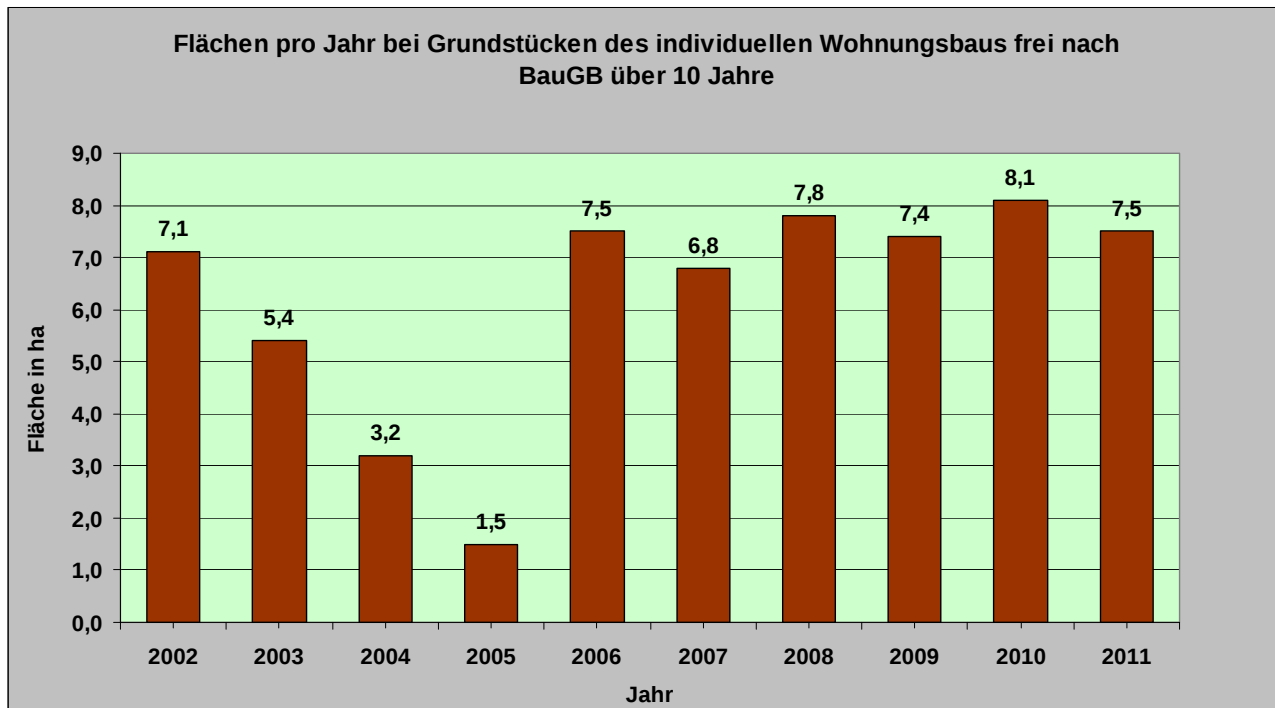


Abb.: Individueller Wohnungsbau, frei nach BauGB; Flächenumsatz über 10 Jahre

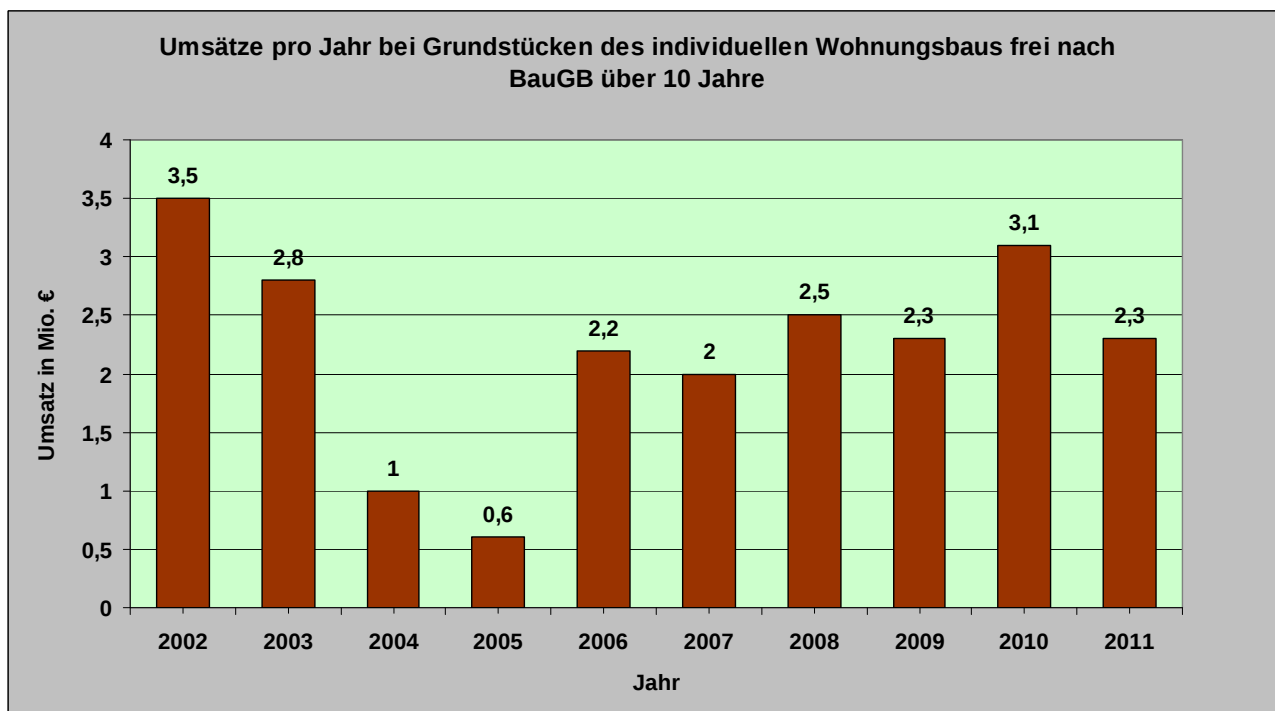


Abb.: Individueller Wohnungsbau, frei nach BauGB; Geldumsatz über 10 Jahre

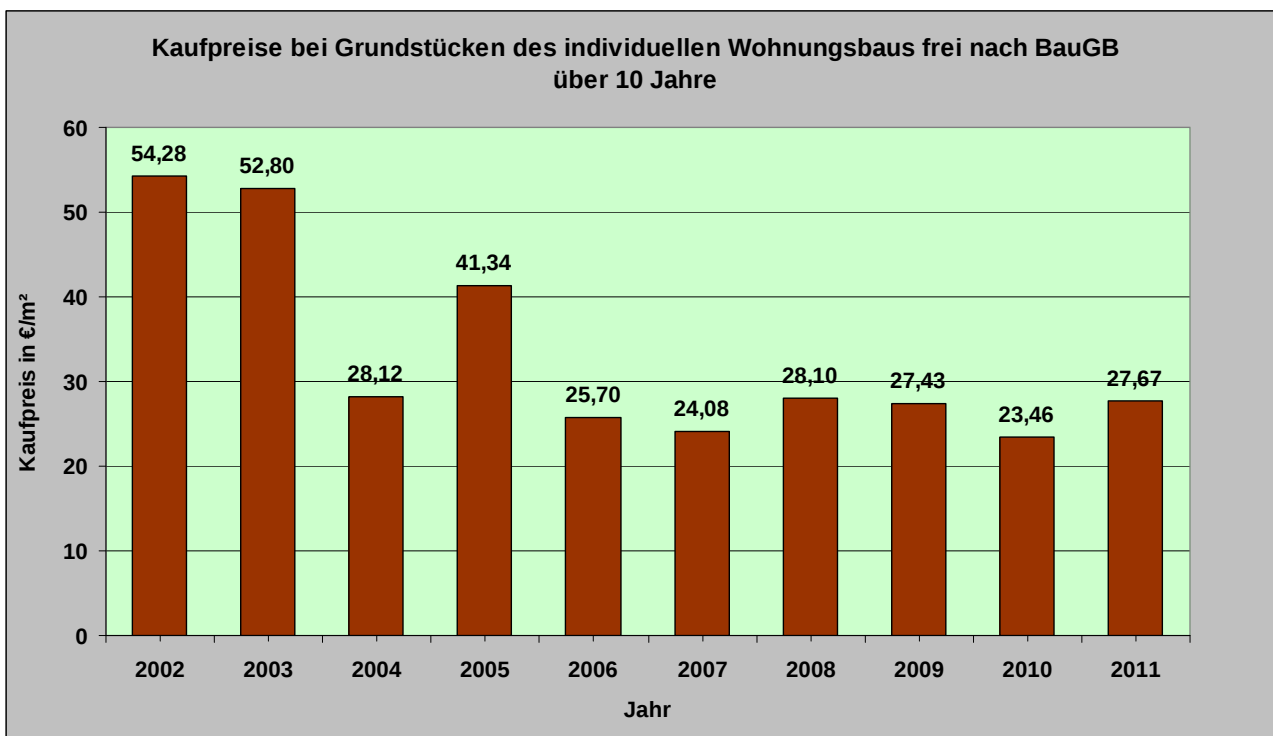


Abb.: Individueller Wohnungsbau, frei nach BauGB; Kaufpreise über 10 Jahre

5.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

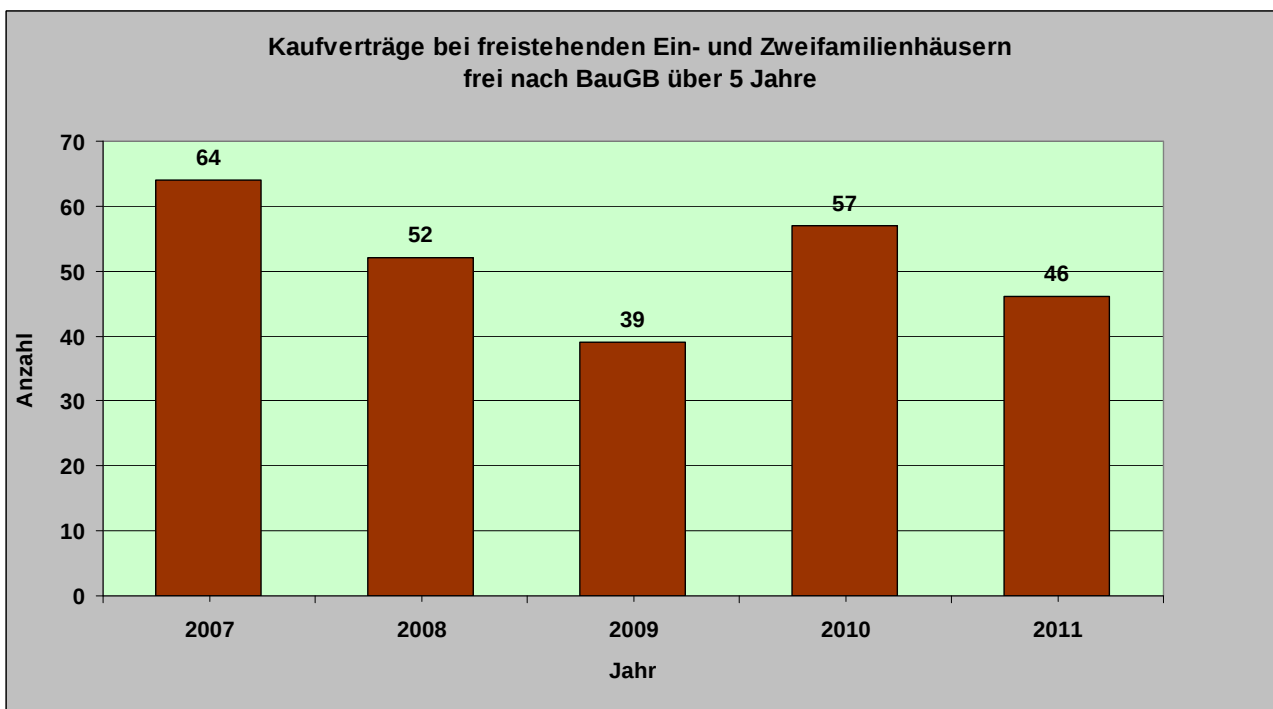


Abb.: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, frei nach BauGB; Anzahl der Kaufverträge über 5 Jahre

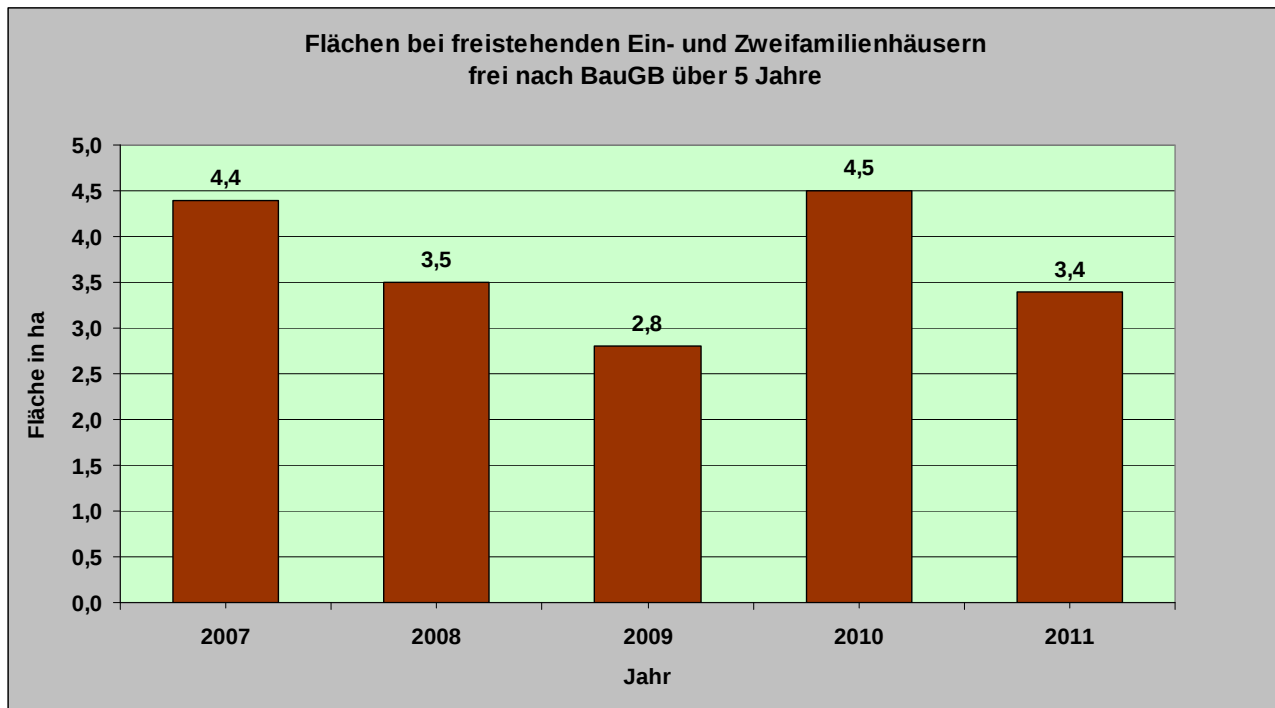


Abb.: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, frei nach BauGB; Flächenumsatz über 5 Jahre

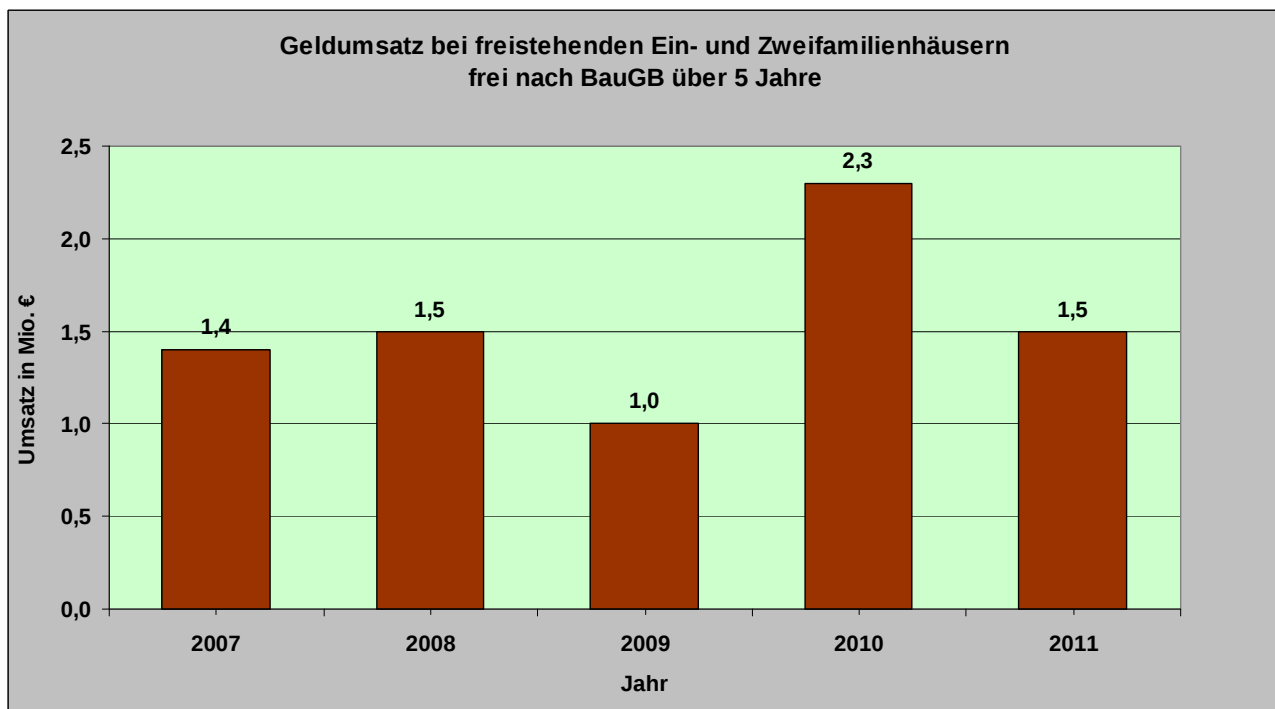


Abb.: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, frei nach BauGB; Geldumsatz über 5 Jahre

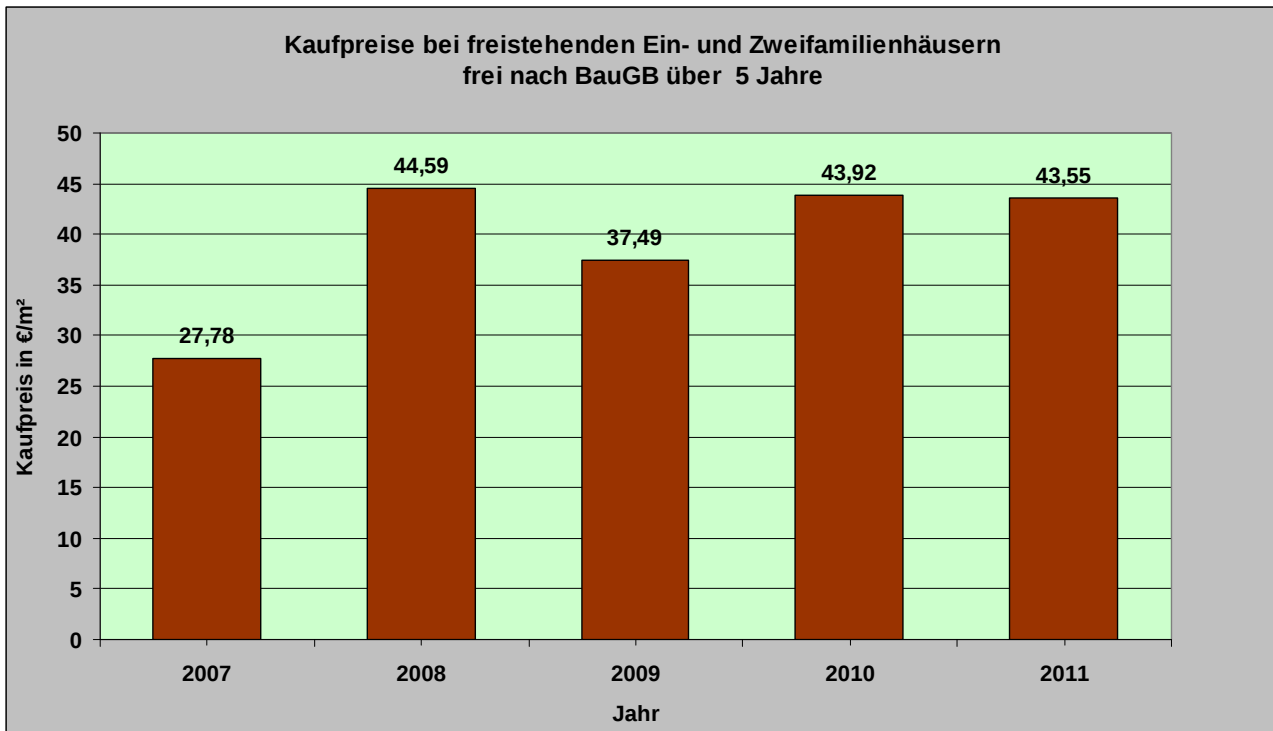


Abb.: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, frei nach BauGB; Kaufpreise über 5 Jahre

5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

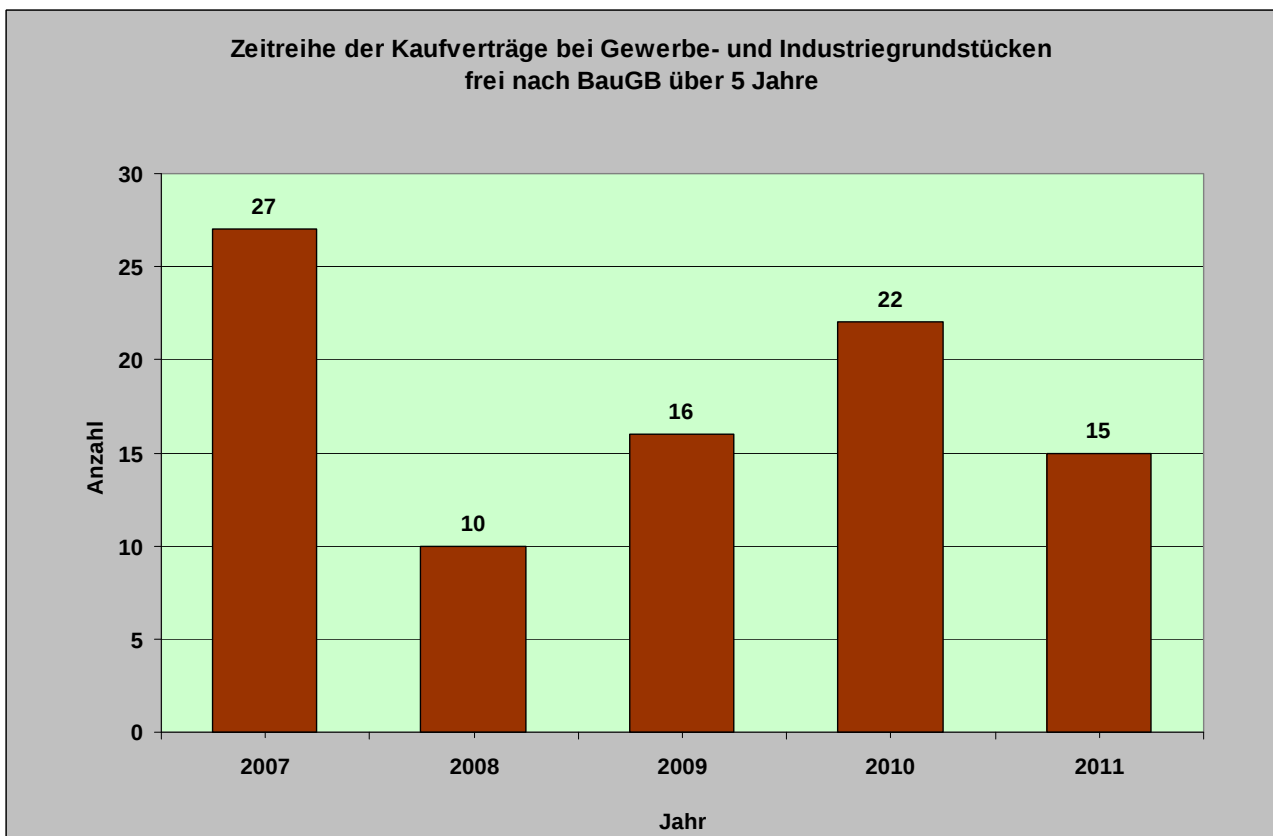


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

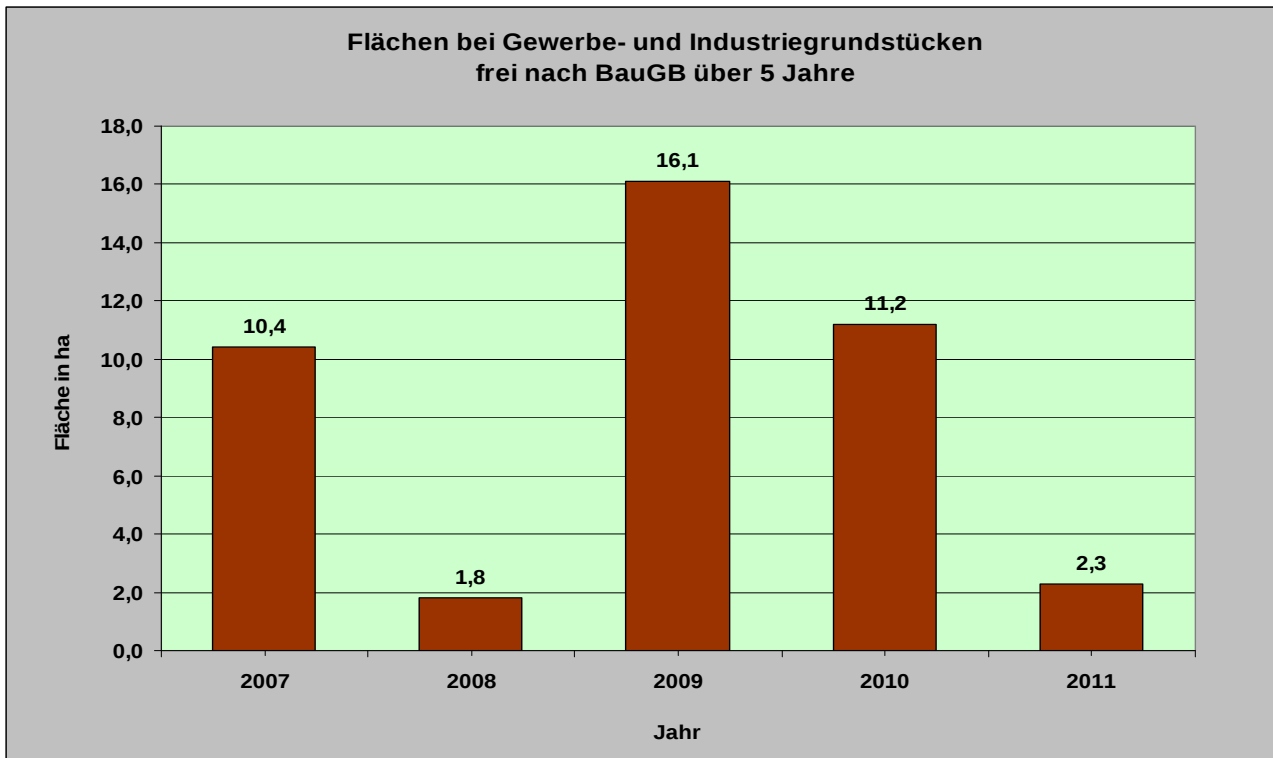


Abb.: Flächenumsatz

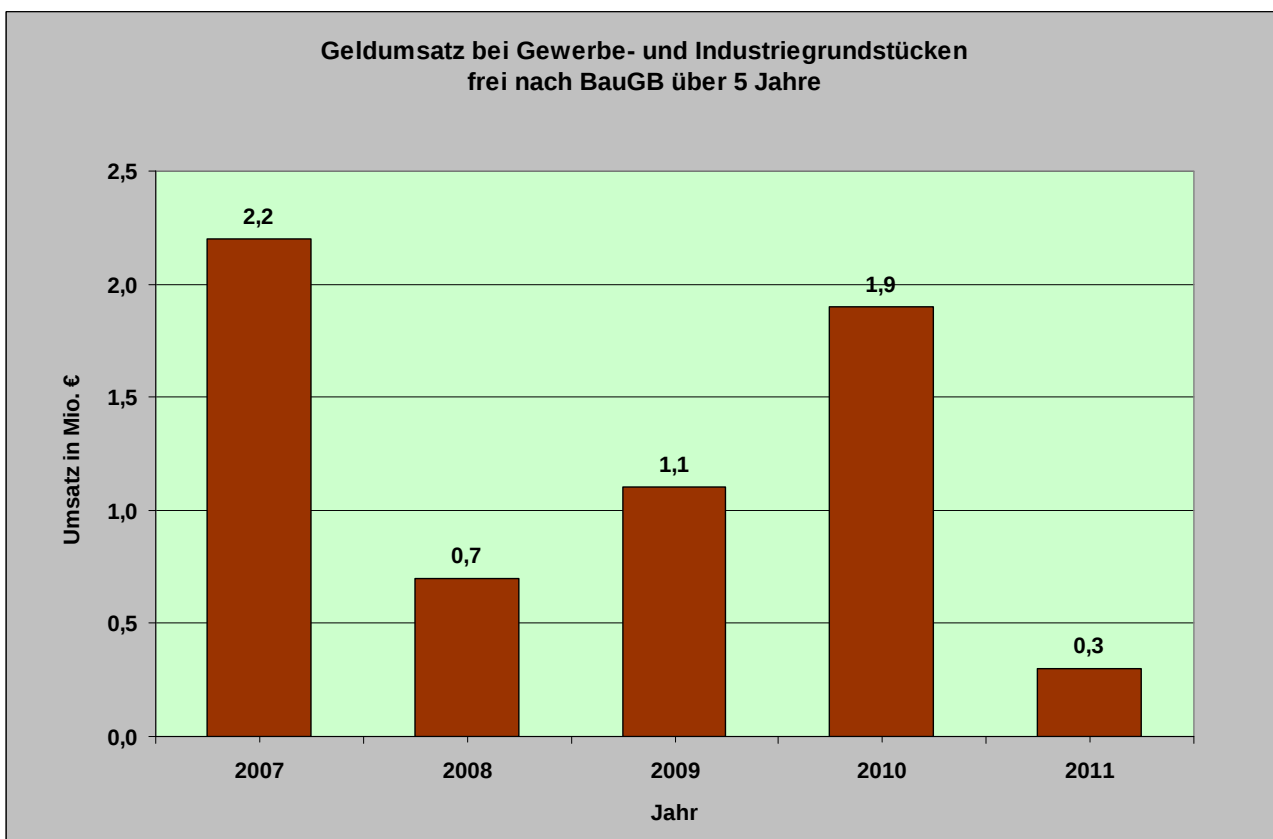


Abb.: Geldumsatz

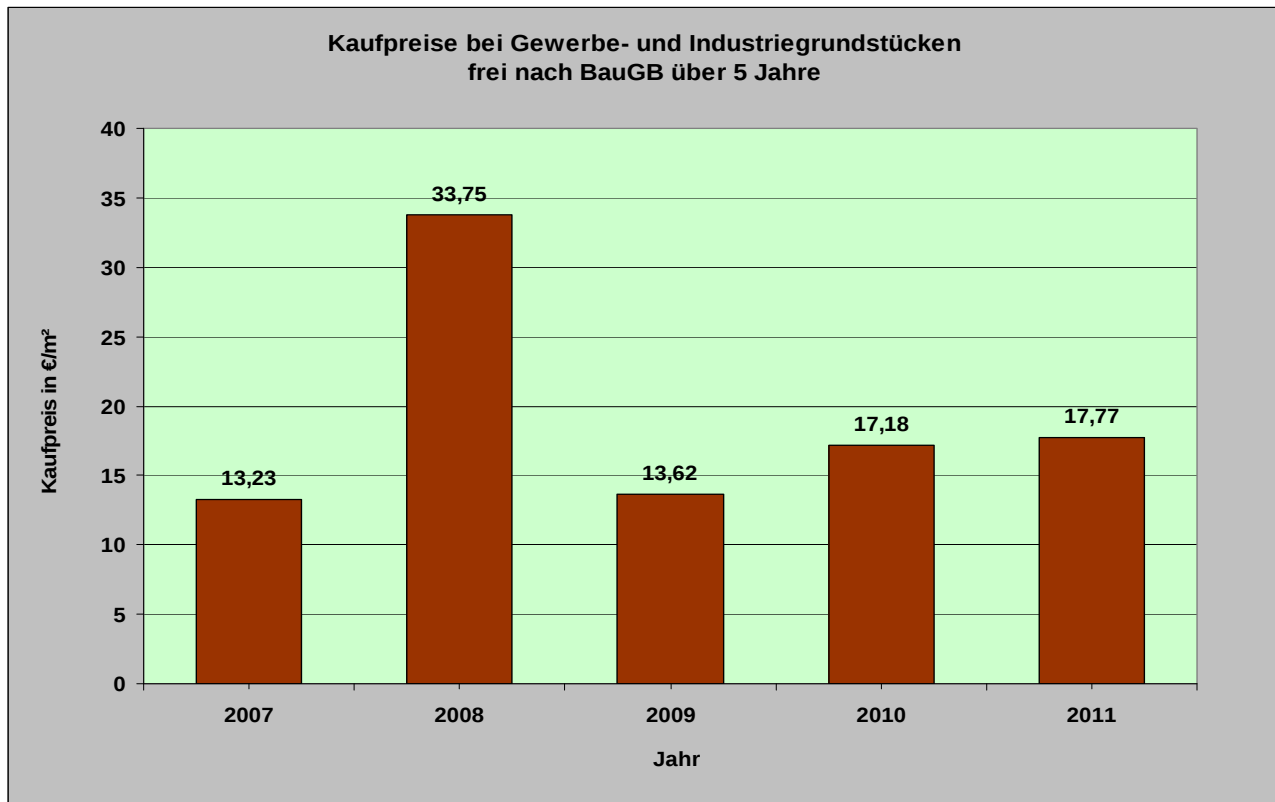


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise

5.1.3 Werdendes Bauland

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

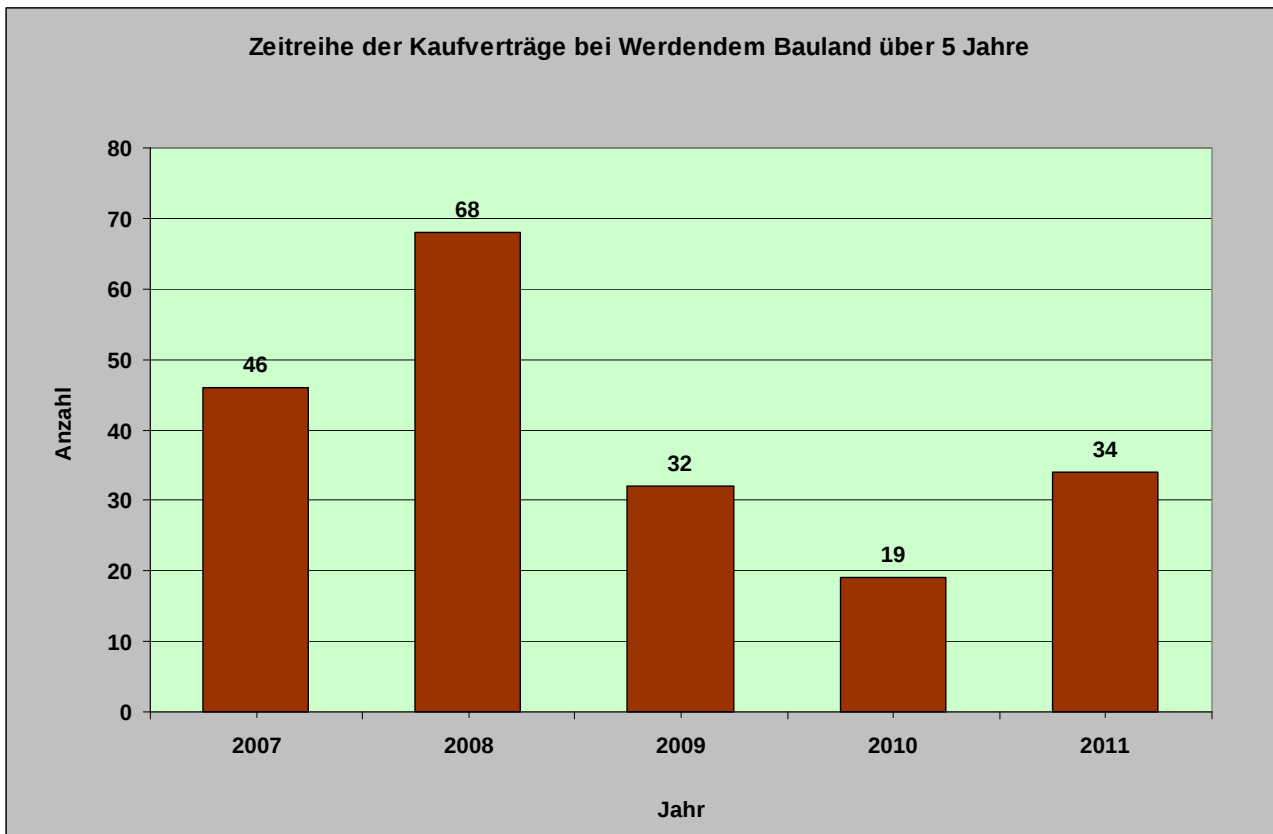


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

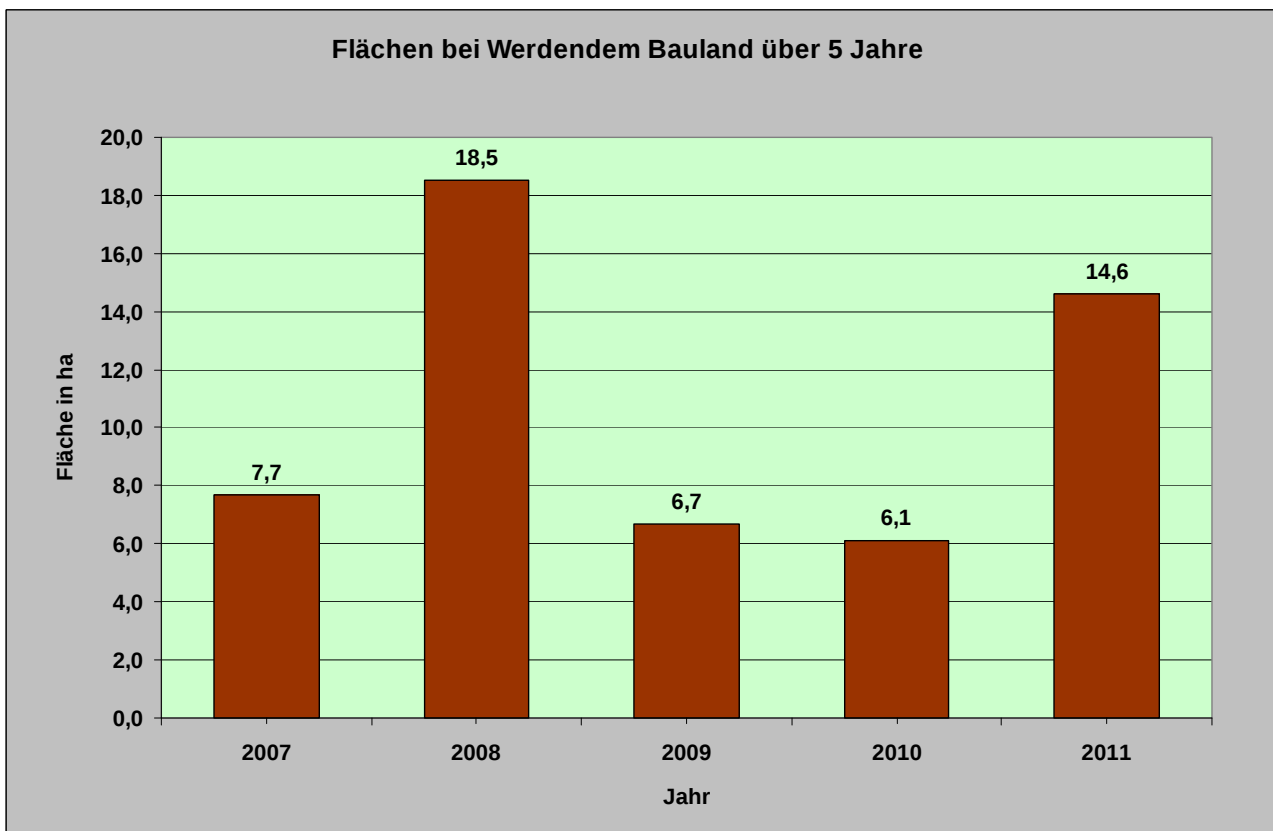


Abb.: Flächenumsatz

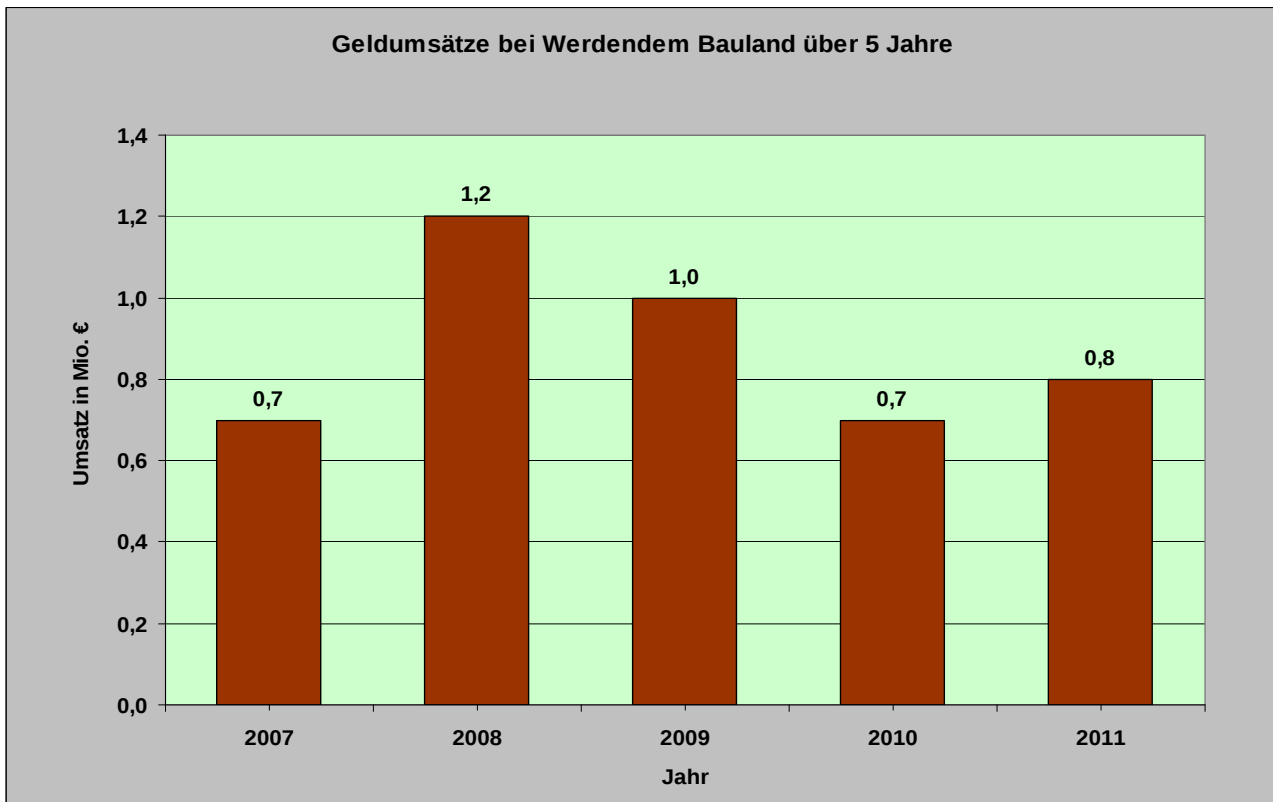


Abb.: Geldumsatz

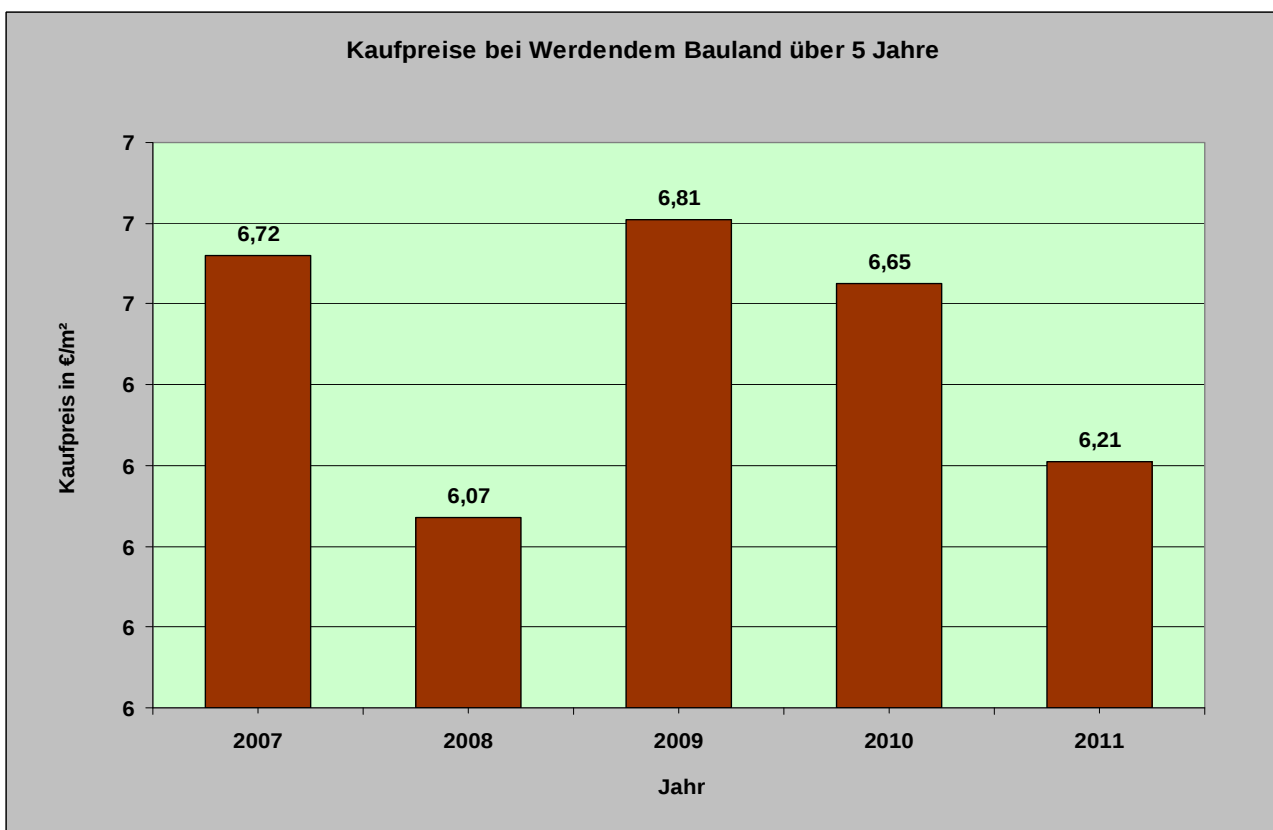


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise

5.1.3.1 Bauerwartungsland

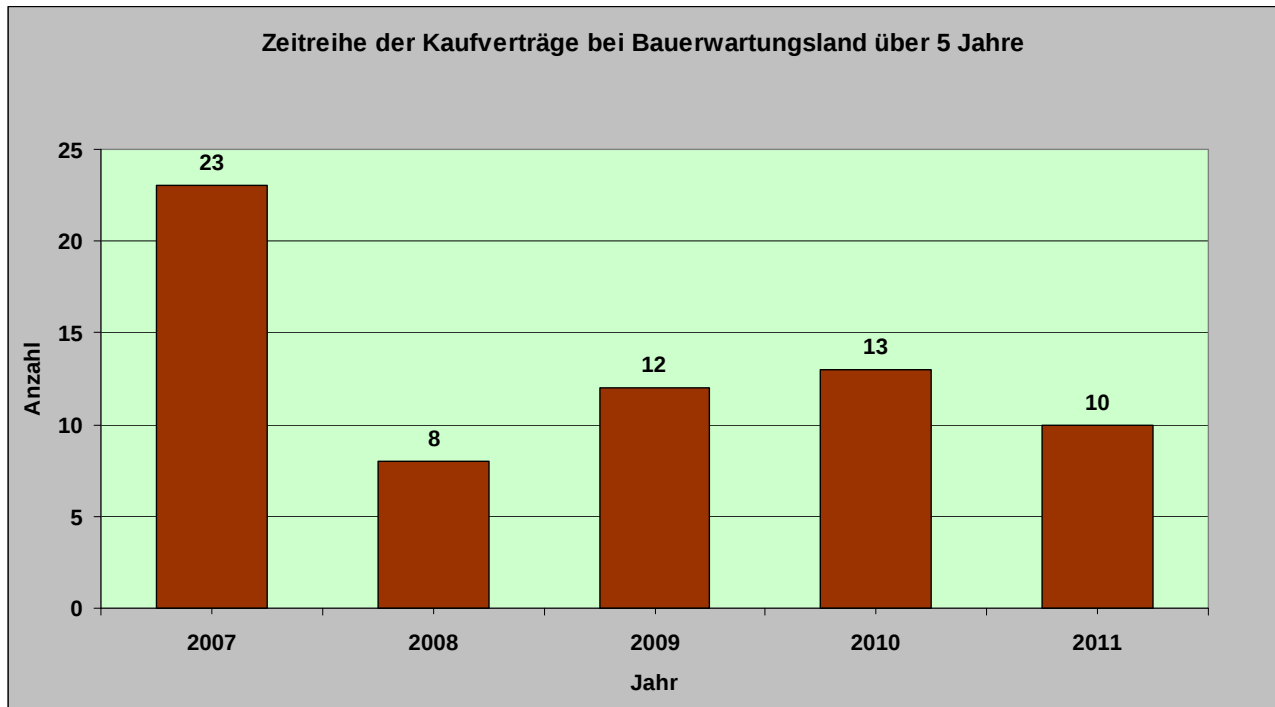


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

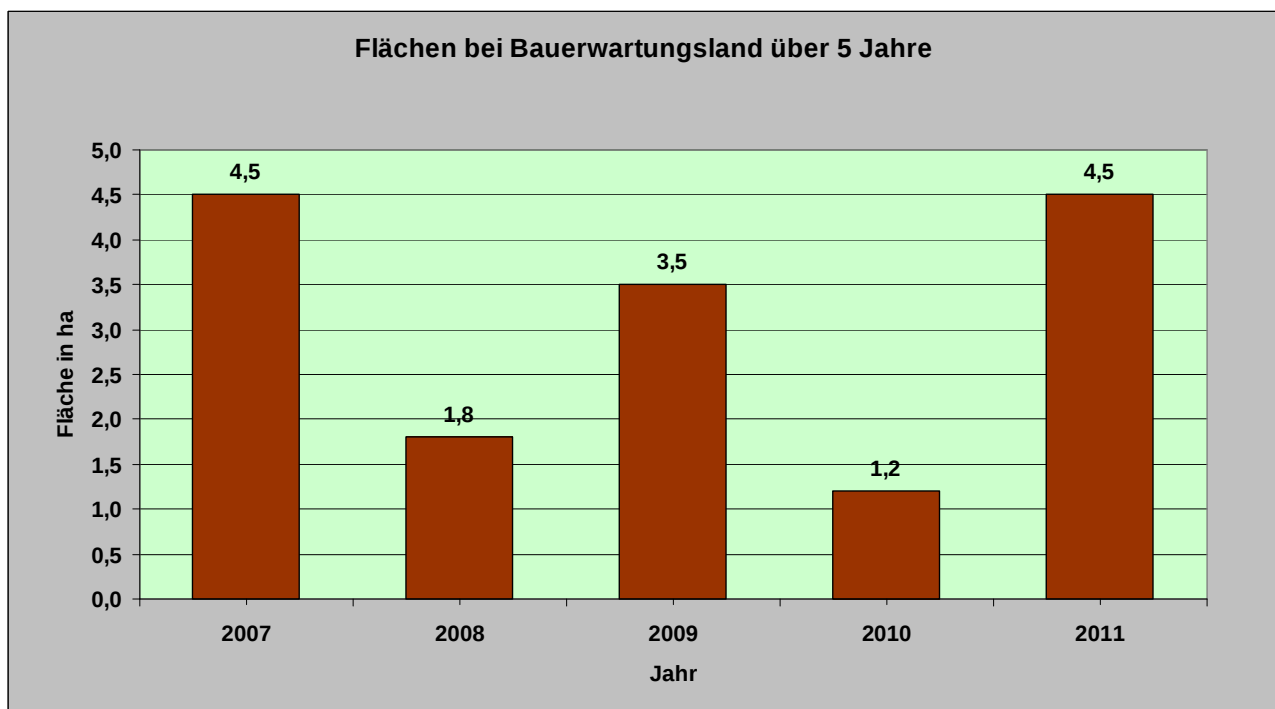


Abb.: Flächenumsatz

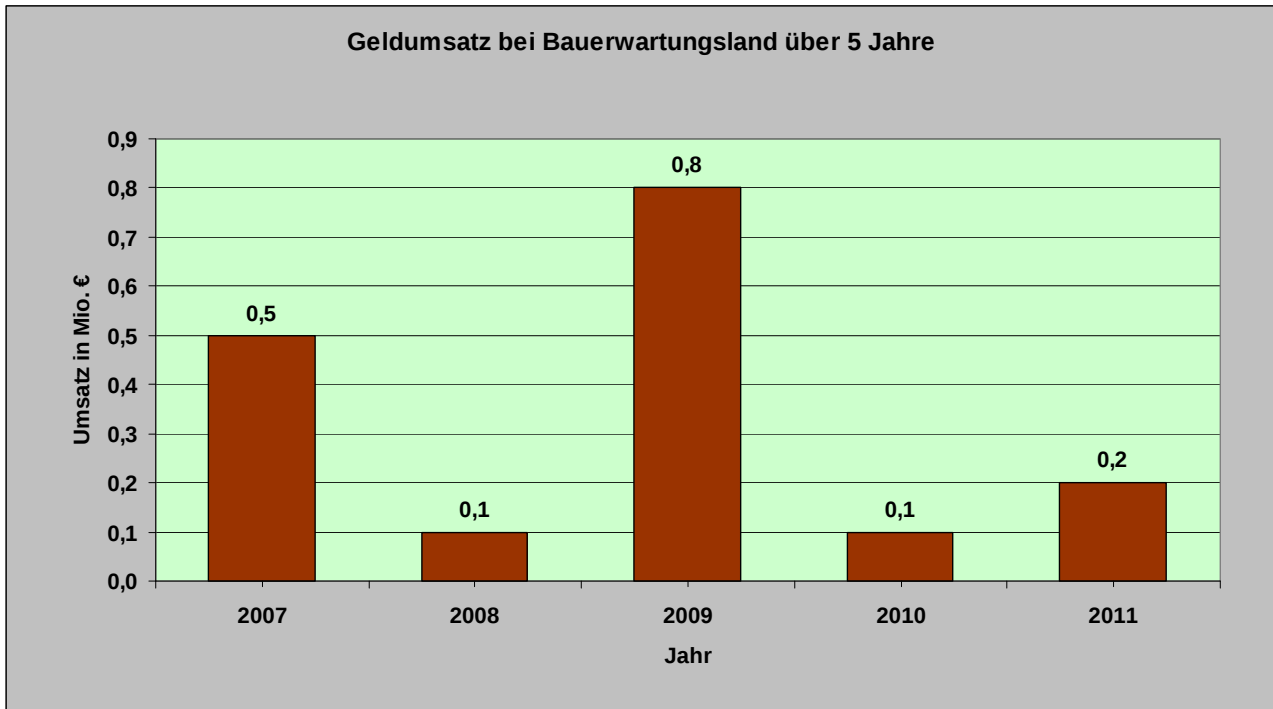


Abb.: Geldumsatz

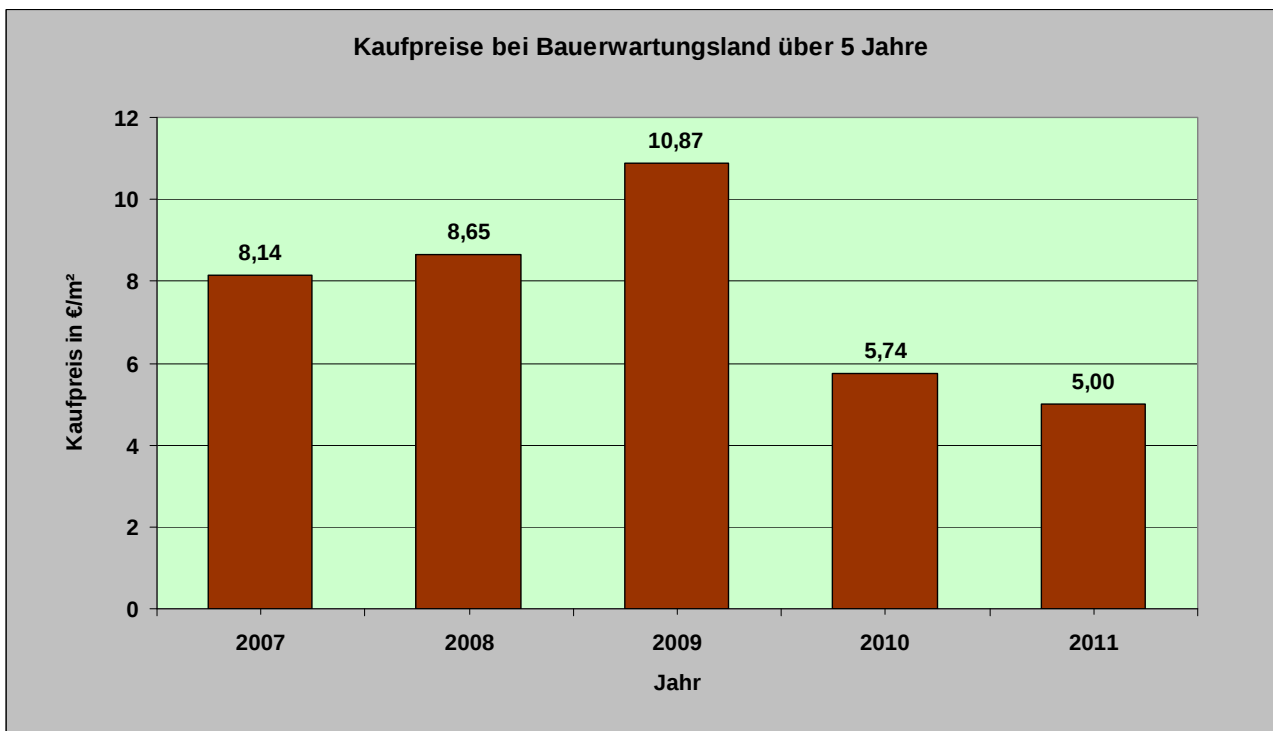


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise

5.1.3.2 Rohbauland

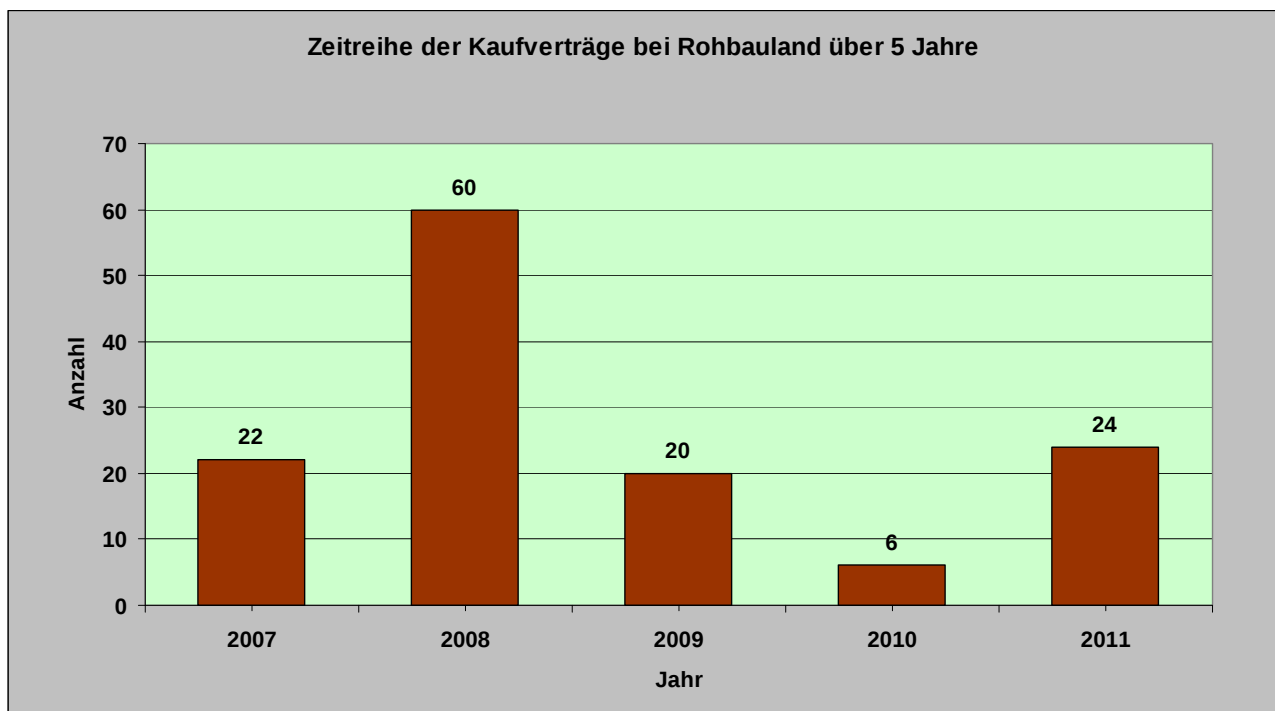


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

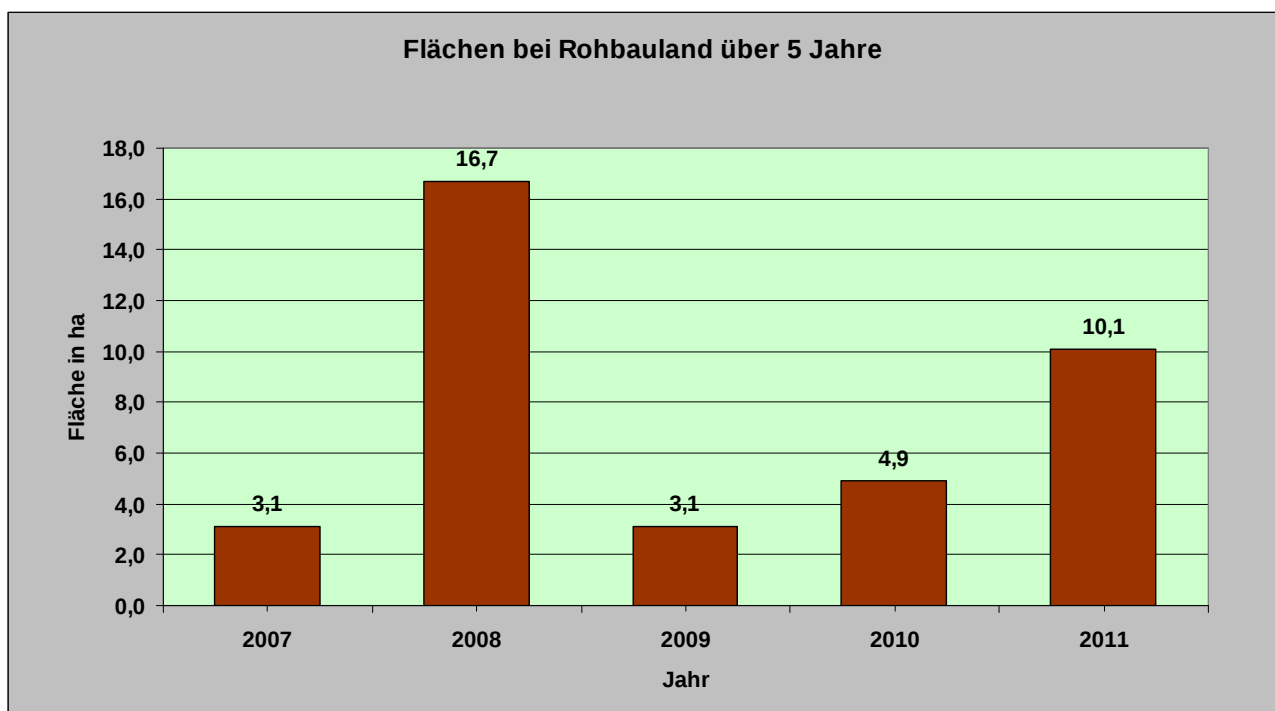


Abb.: Flächenumsatz

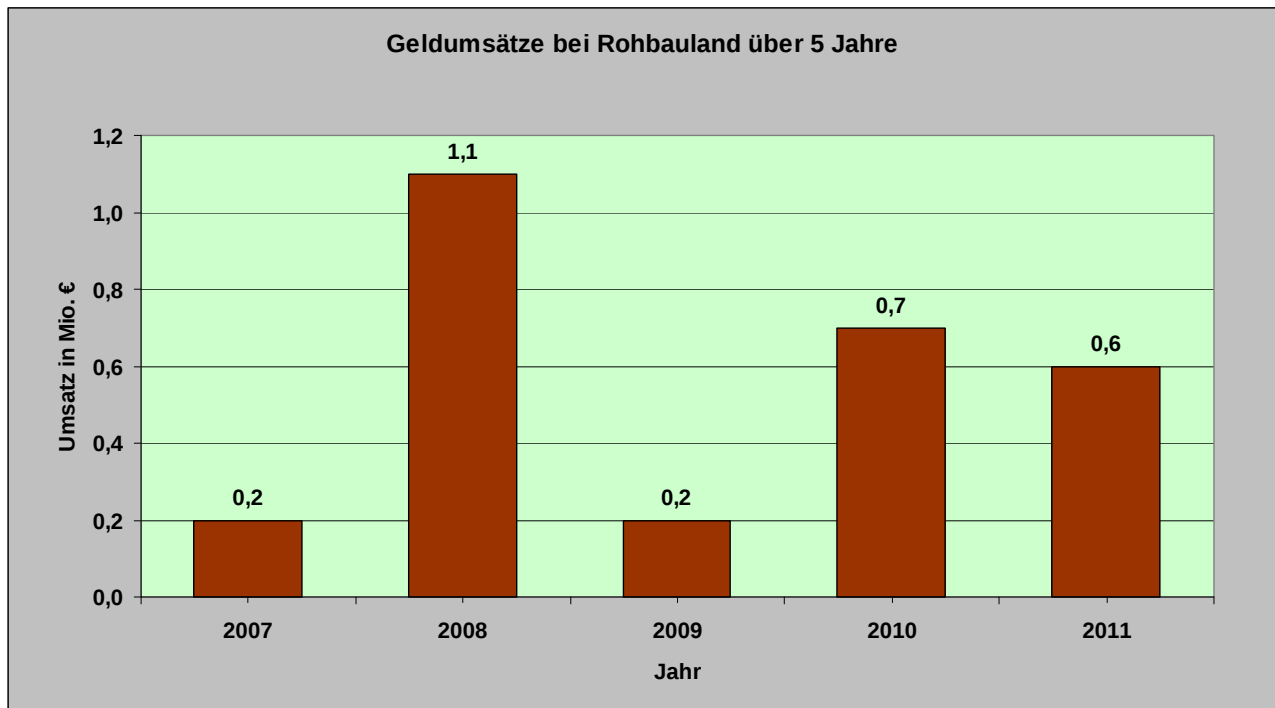


Abb.: Geldumsatz

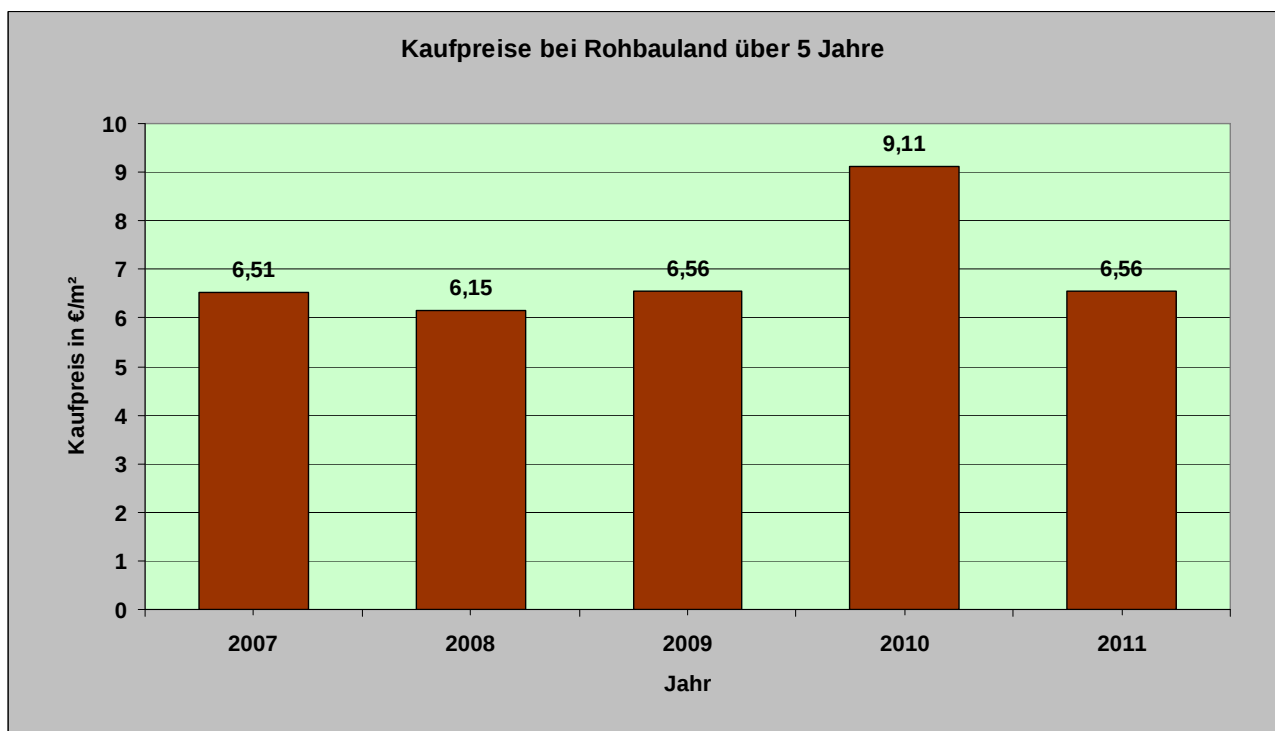


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise

5.1.4 Erholungsgrundstücke

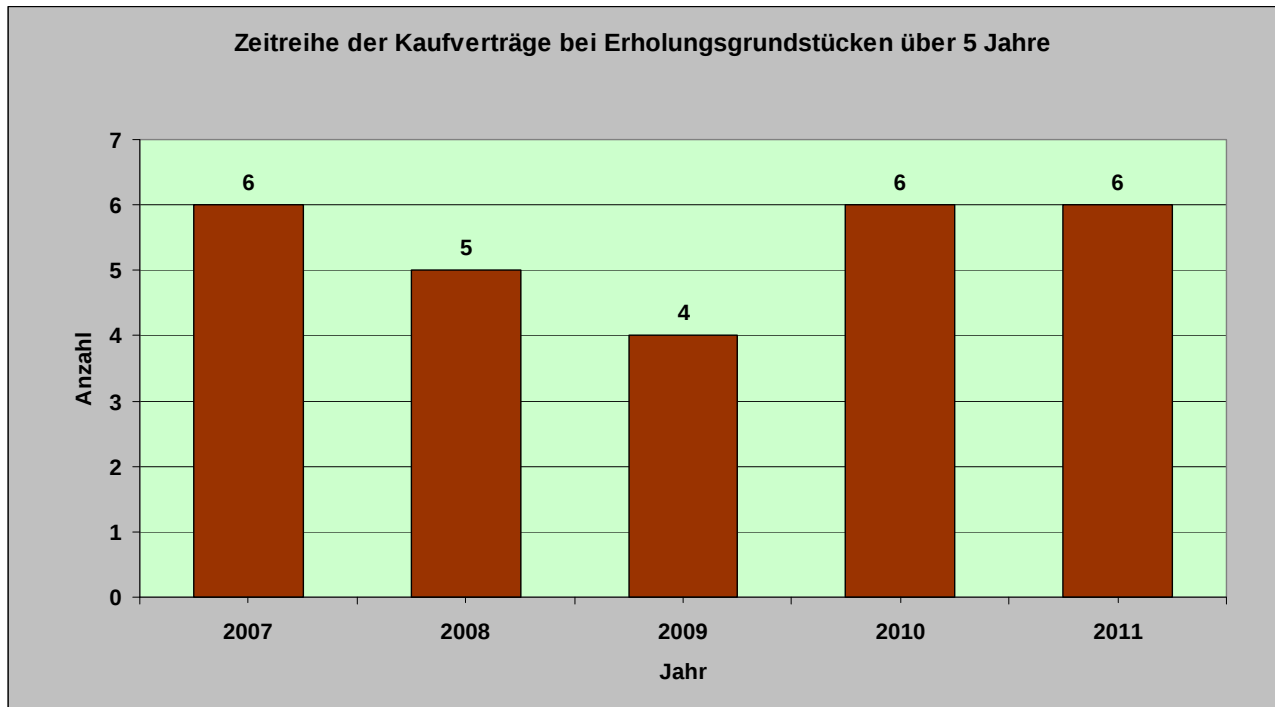


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

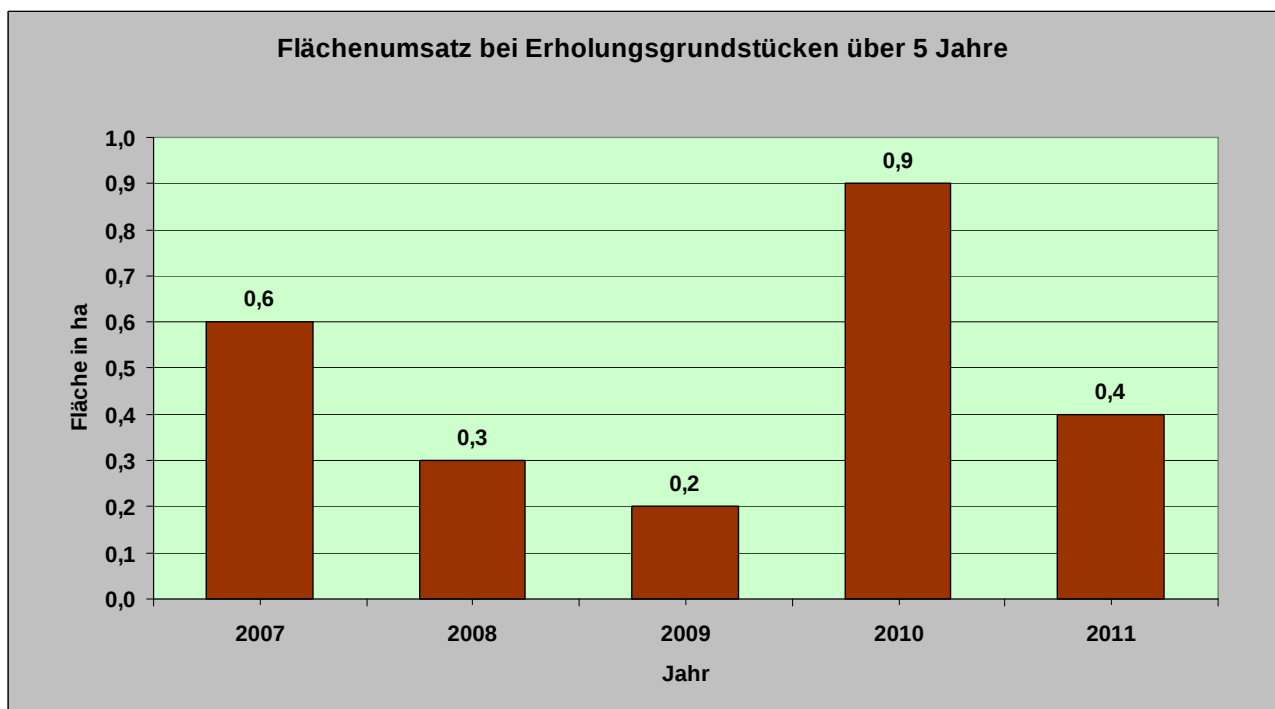


Abb.: Flächenumsatz

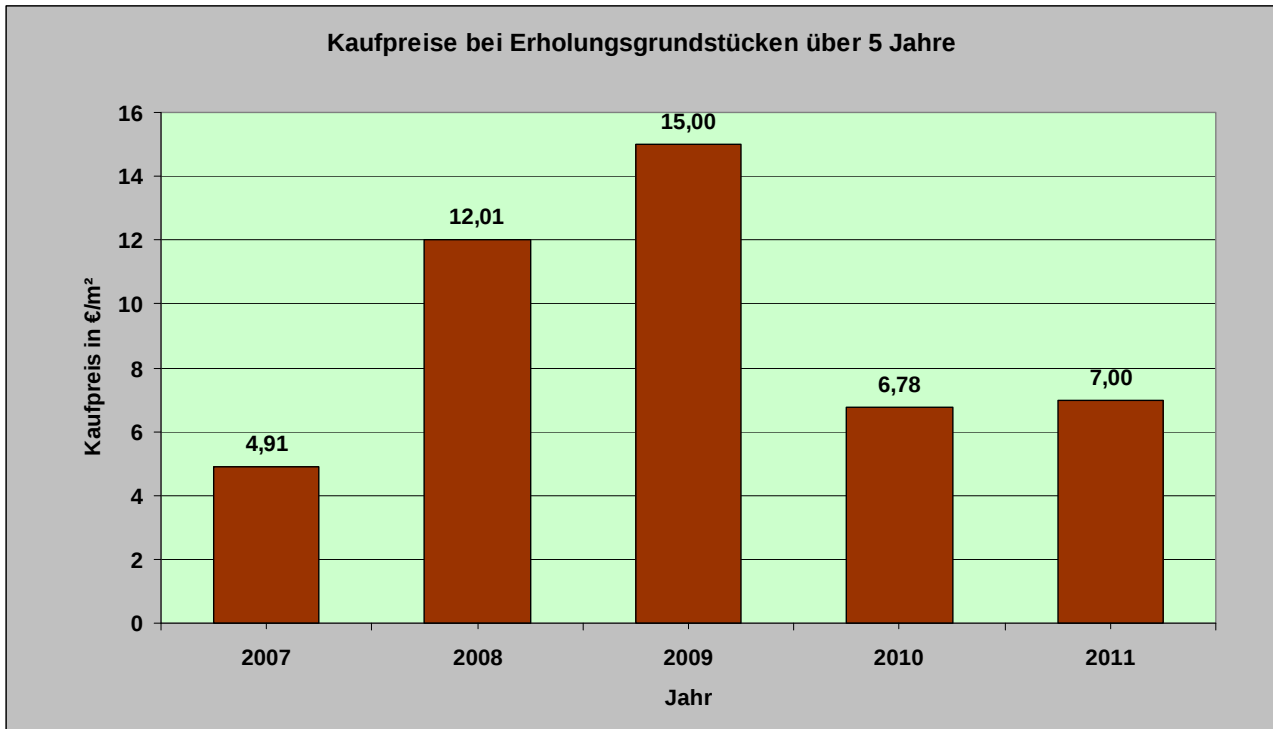


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Dieser Teilmarkt umfasst nach ImmoWertV solche Flächen, die nicht den Entwicklungszuständen *Bauland*, *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind aber land- und/oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

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

- *Ackerland*
- *Grünland*
- *Wald*

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* erreichte im Jahr 2011 mit 675 den mit Abstand höchsten Wert im 10-Jahreszeitraum.

Ackerland bildete 2011 mit einem Anteil von 60% (Vorjahr 40%) den umsatzstärksten Teilmarkt, wobei sich hier der durchschnittliche Kaufpreis im 10-Jahreszeitraum nur innerhalb eines Bereiches von +/-10% bewegt.

Auch bei Grünland sind die Umsätze gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen.

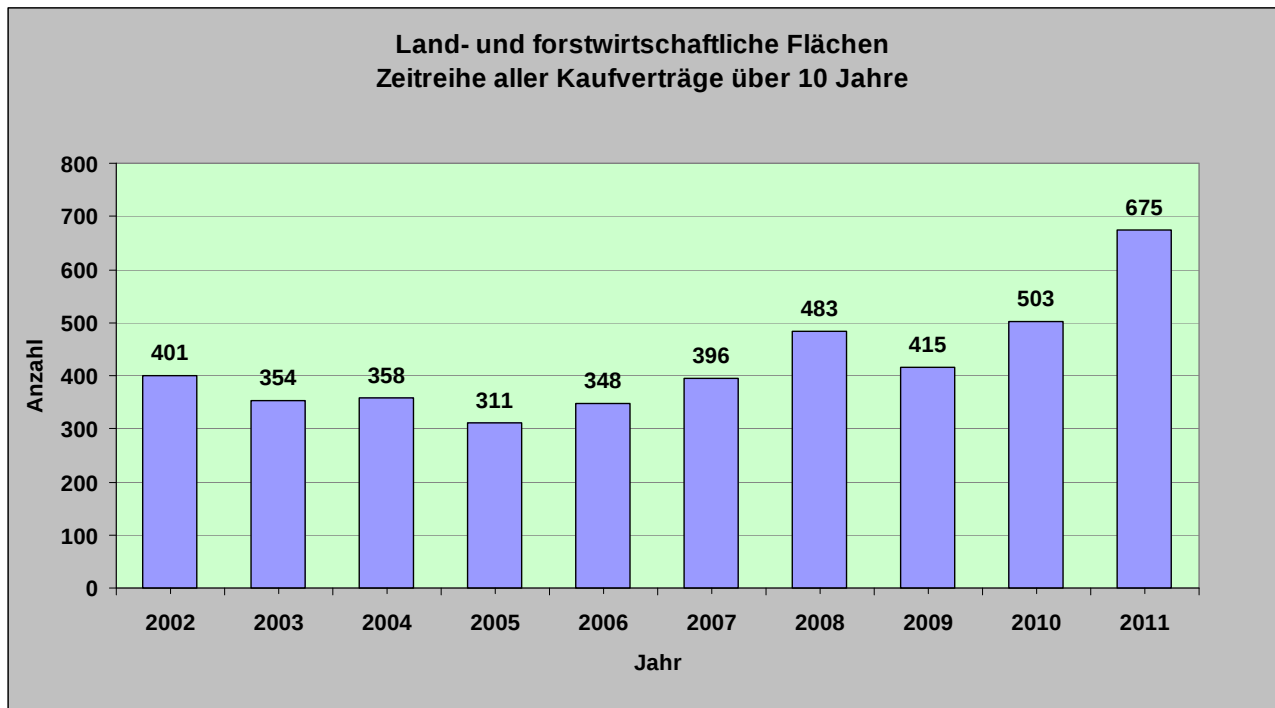


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

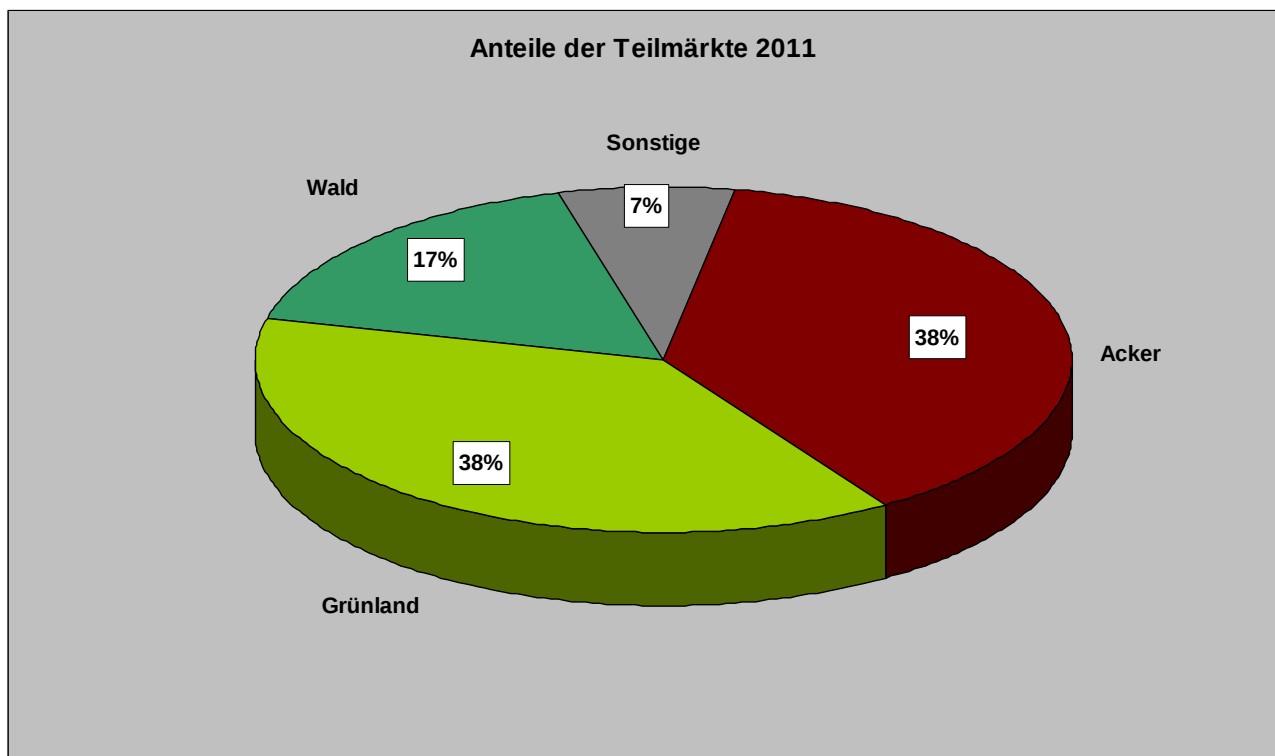


Abb.: Kaufverträge; Anteil der Teilmärkte 2011

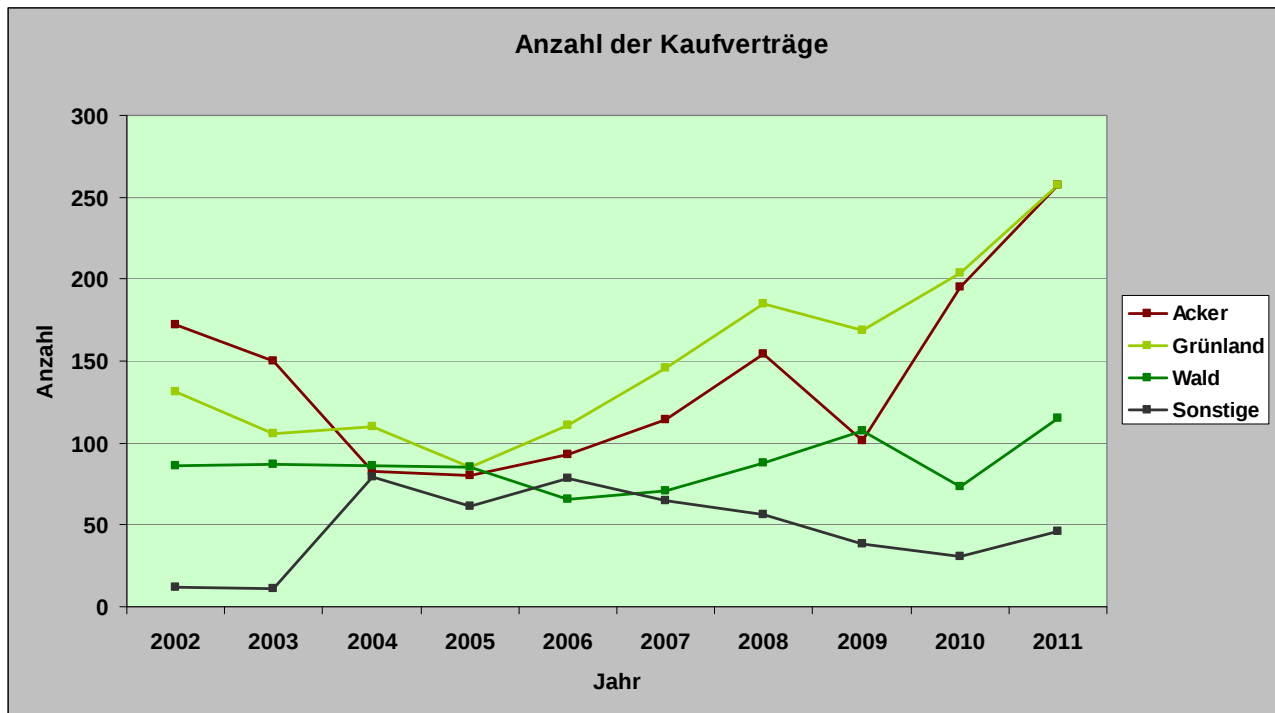


Abb.: Kaufverträge; Entwicklung der Teilmärkte über 10 Jahre

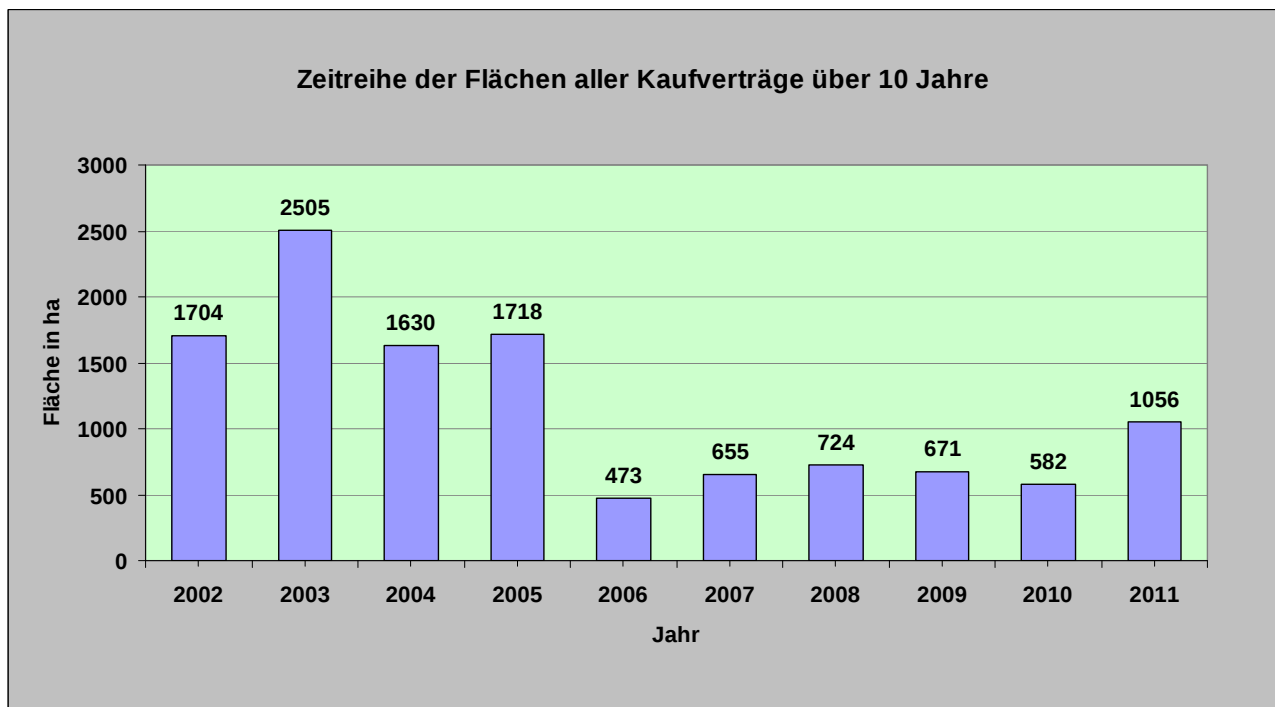


Abb.: Flächenumsatz

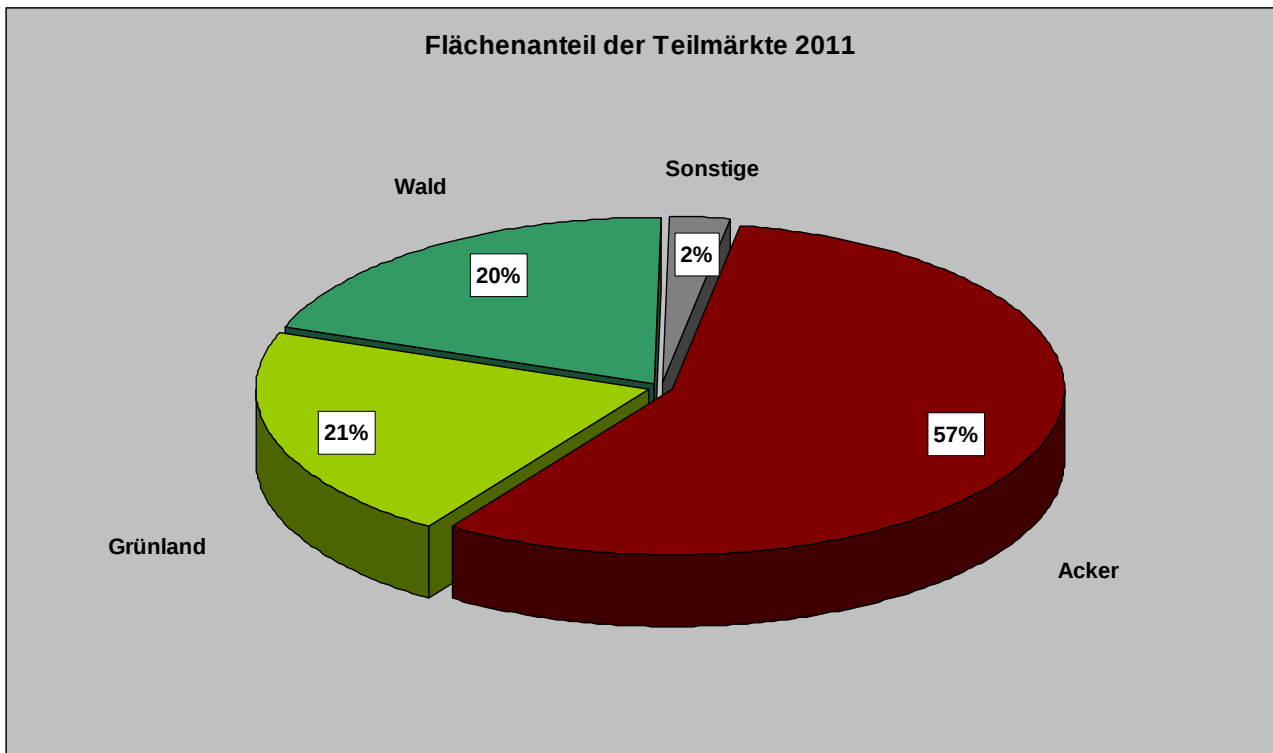


Abb.: Flächenanteil der Teilmärkte 2011

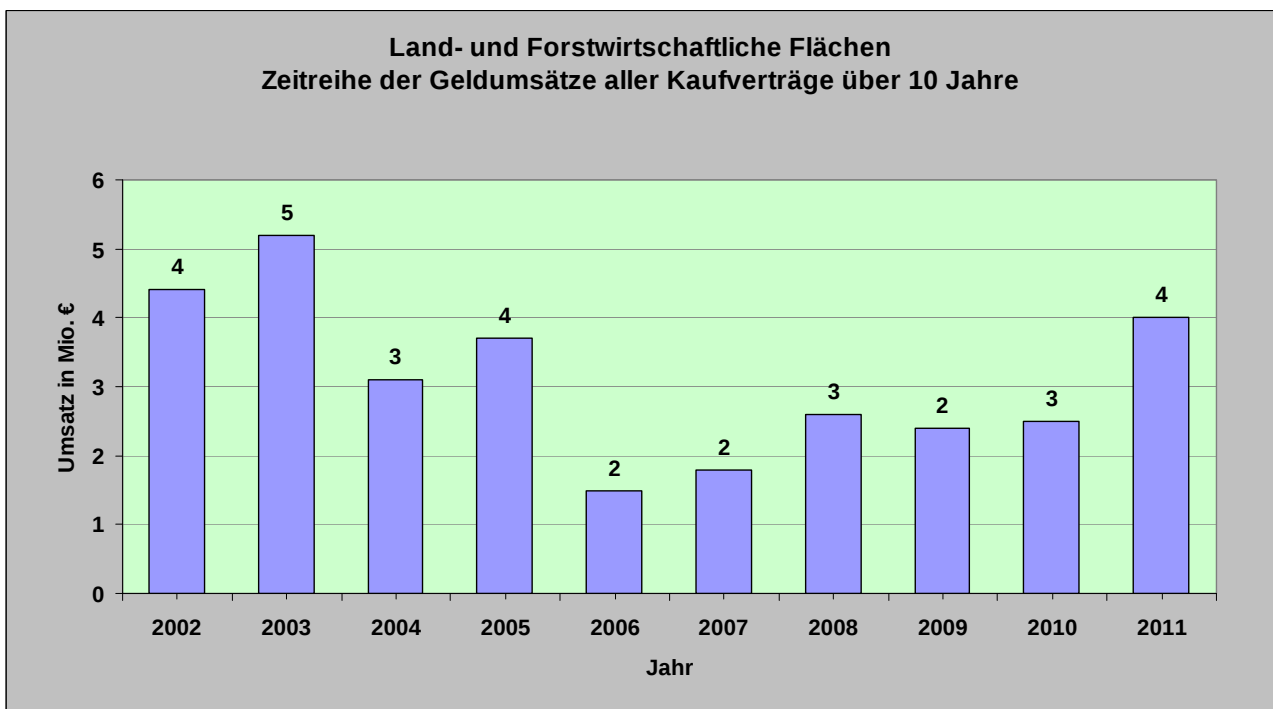


Abb.: Geldumsatz

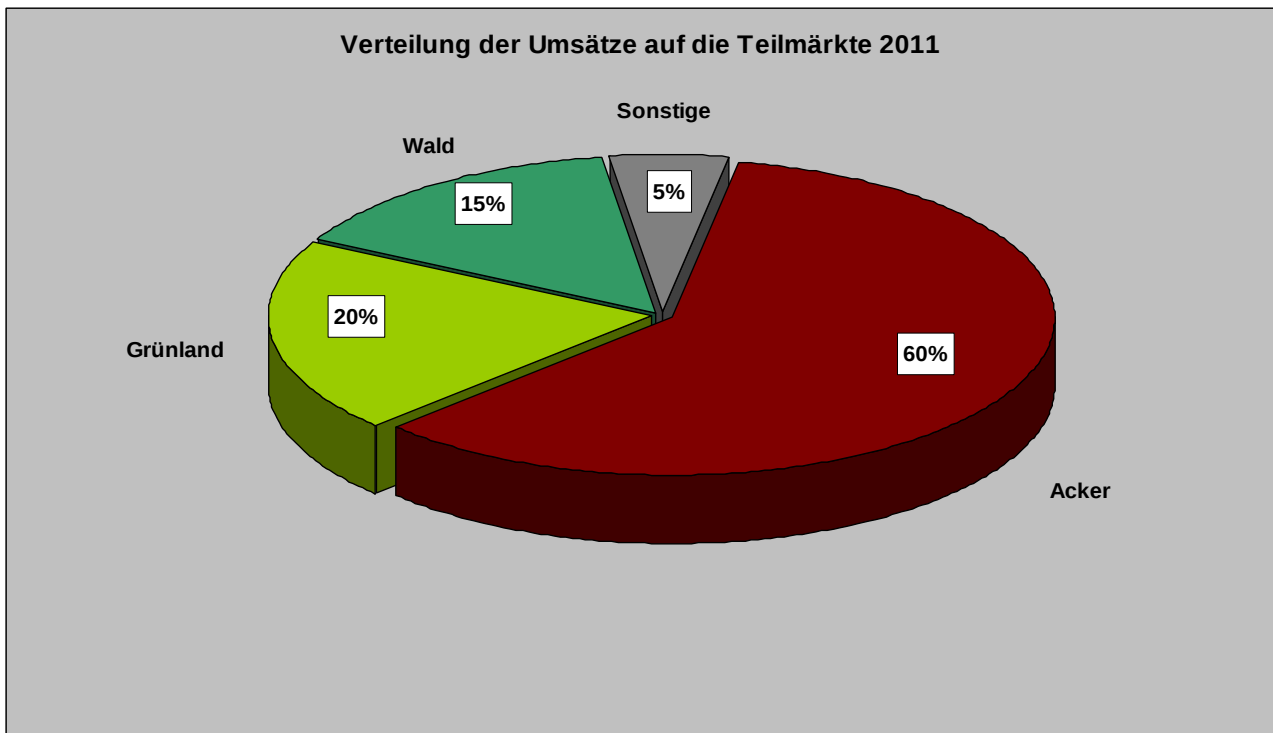


Abb.: Geldumsatz; Anteil der Teilmärkte 2011

5.2.1 Ackerland

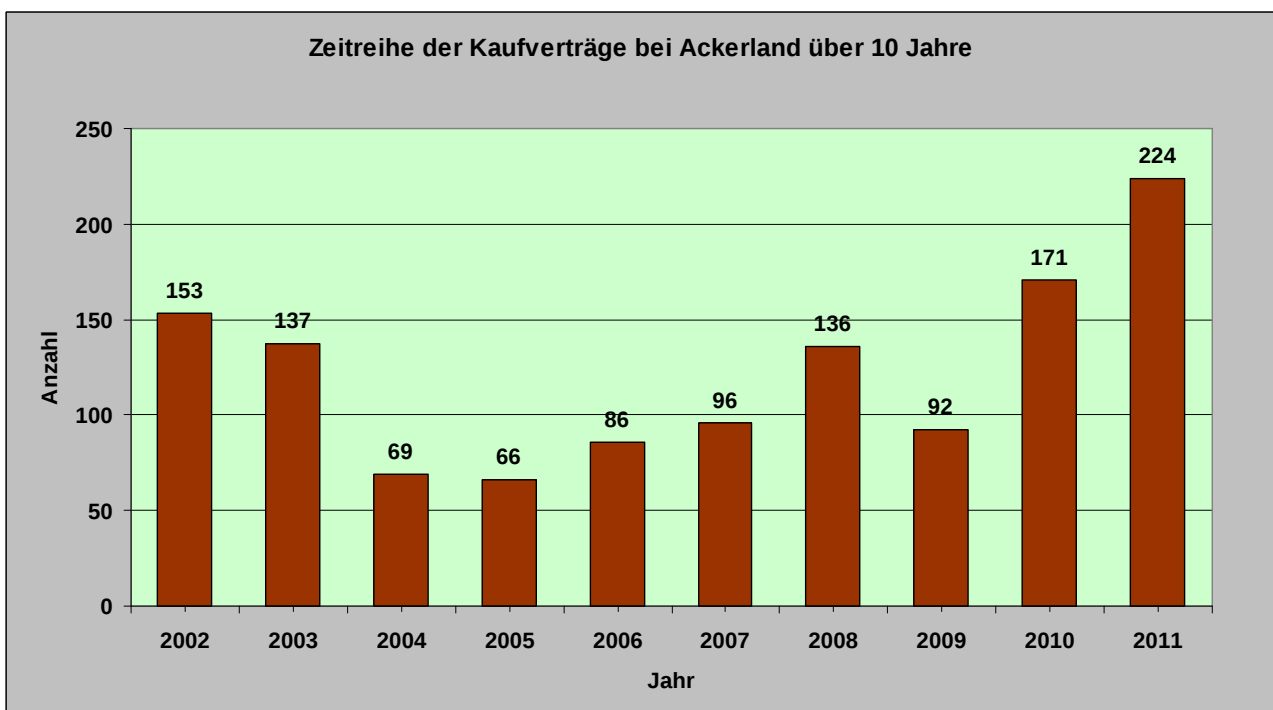


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

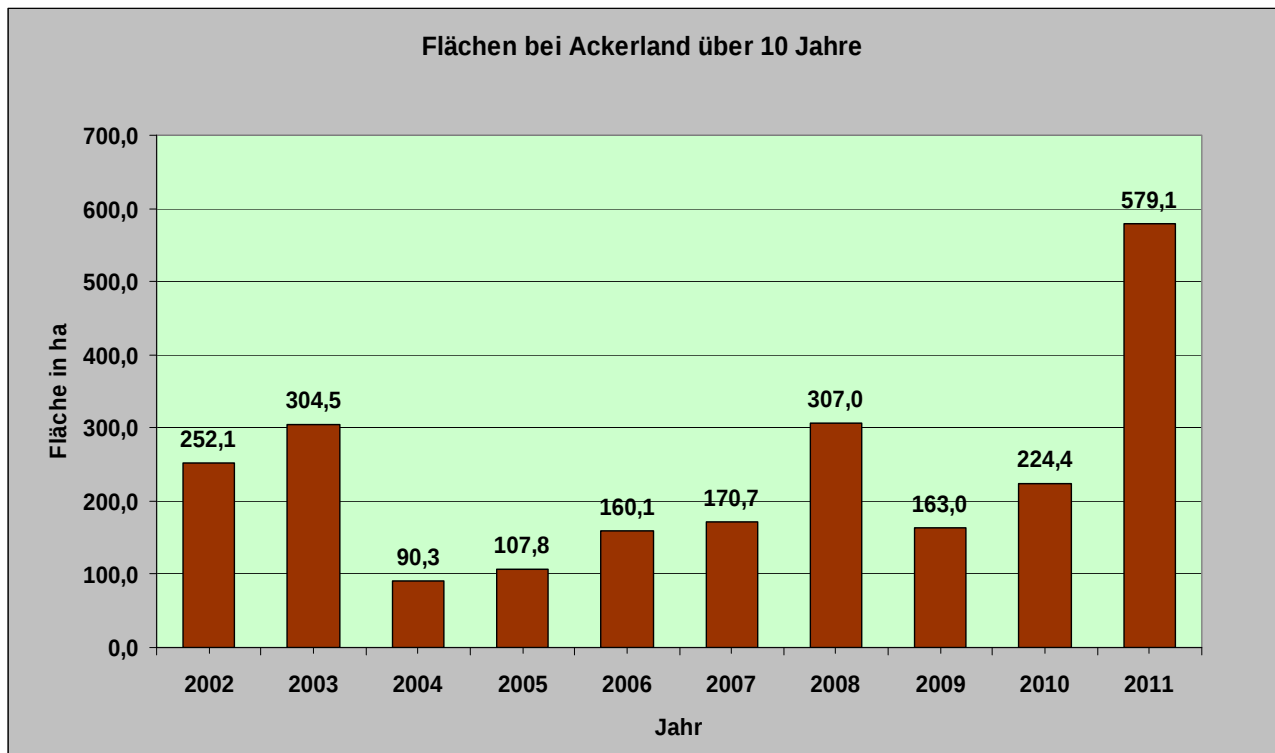


Abb.: Flächenumsatz

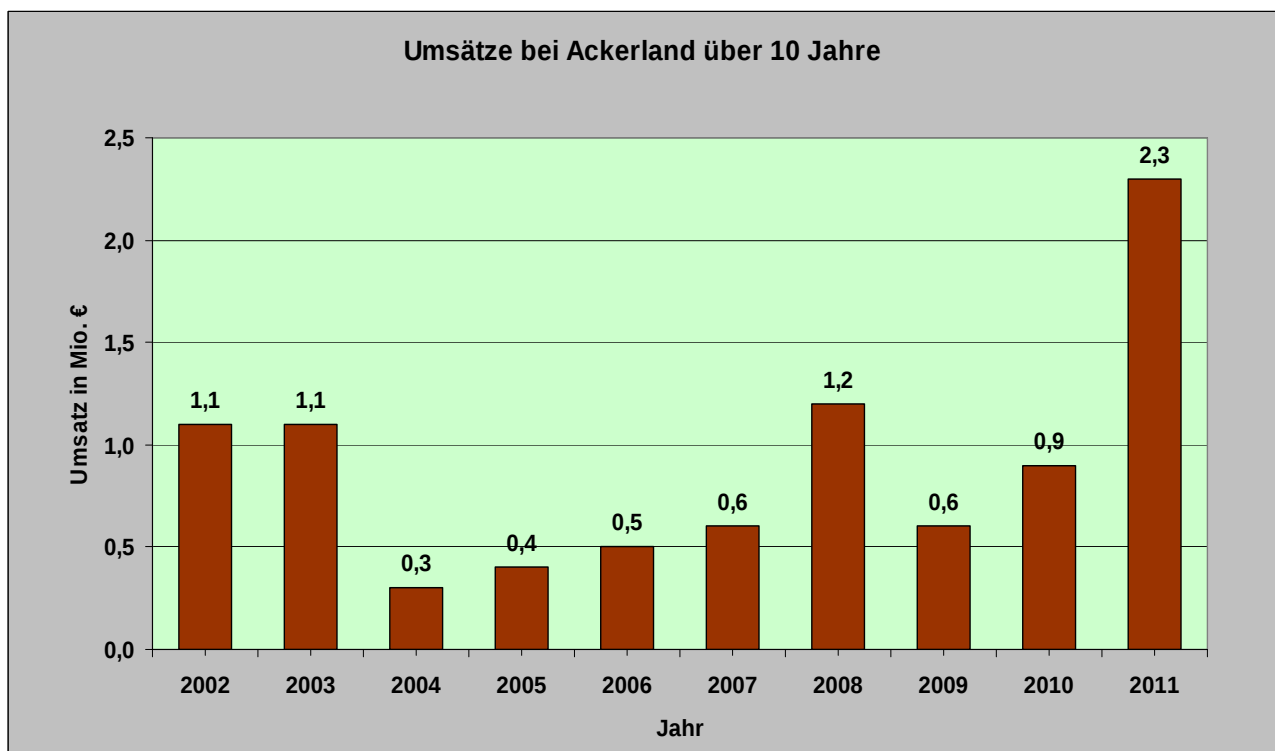


Abb.: Geldumsatz

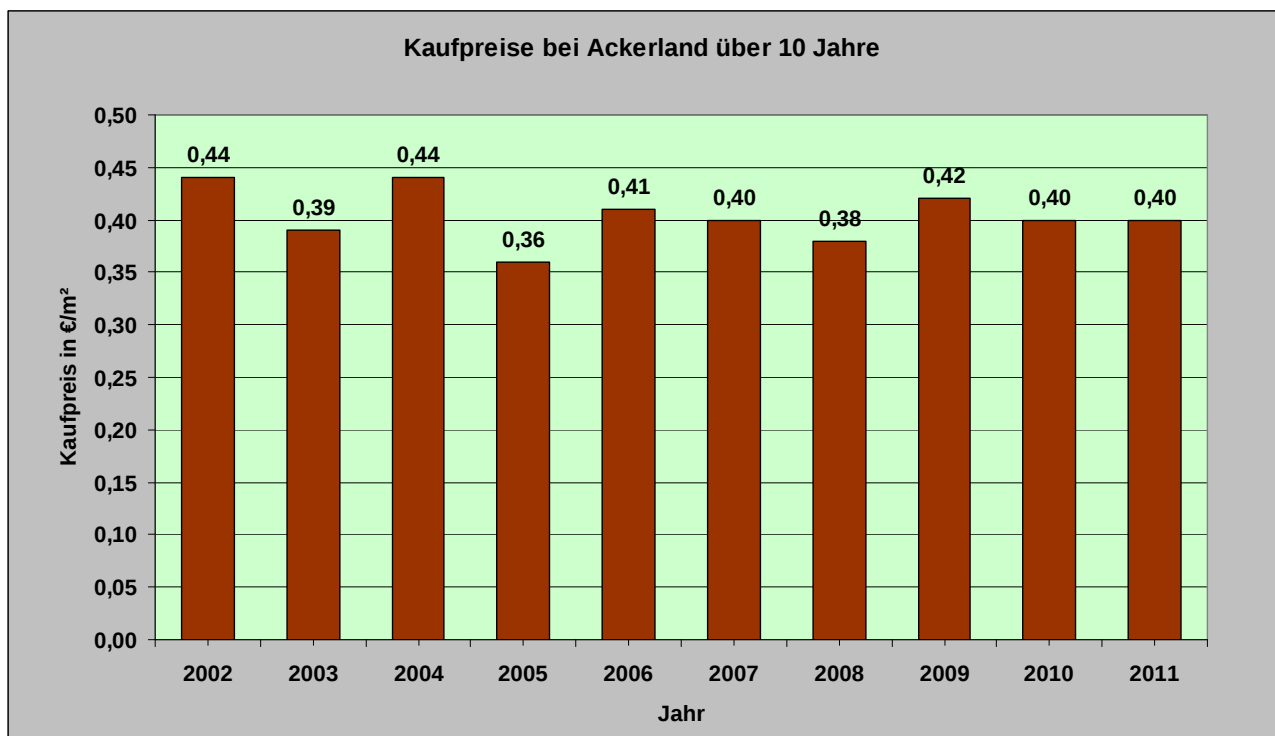


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise über 10 Jahre

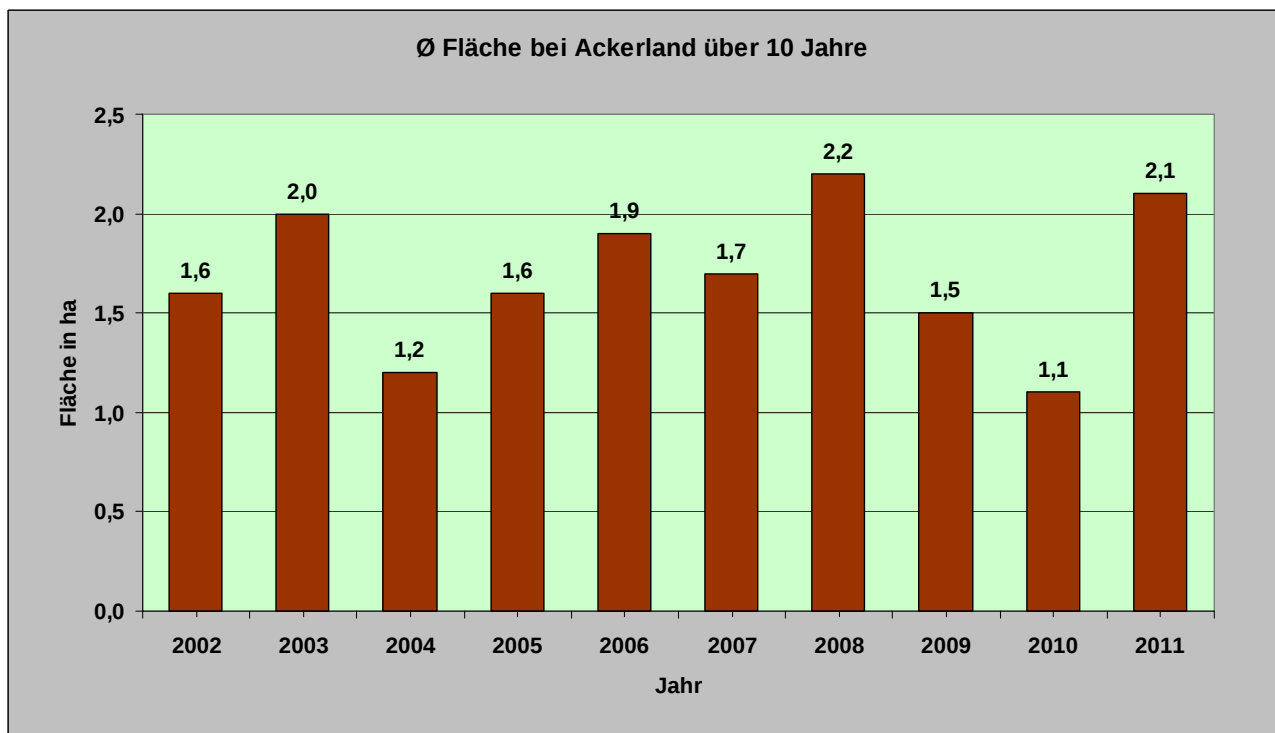


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Flächengröße über 10 Jahre

5.2.2 Grünland

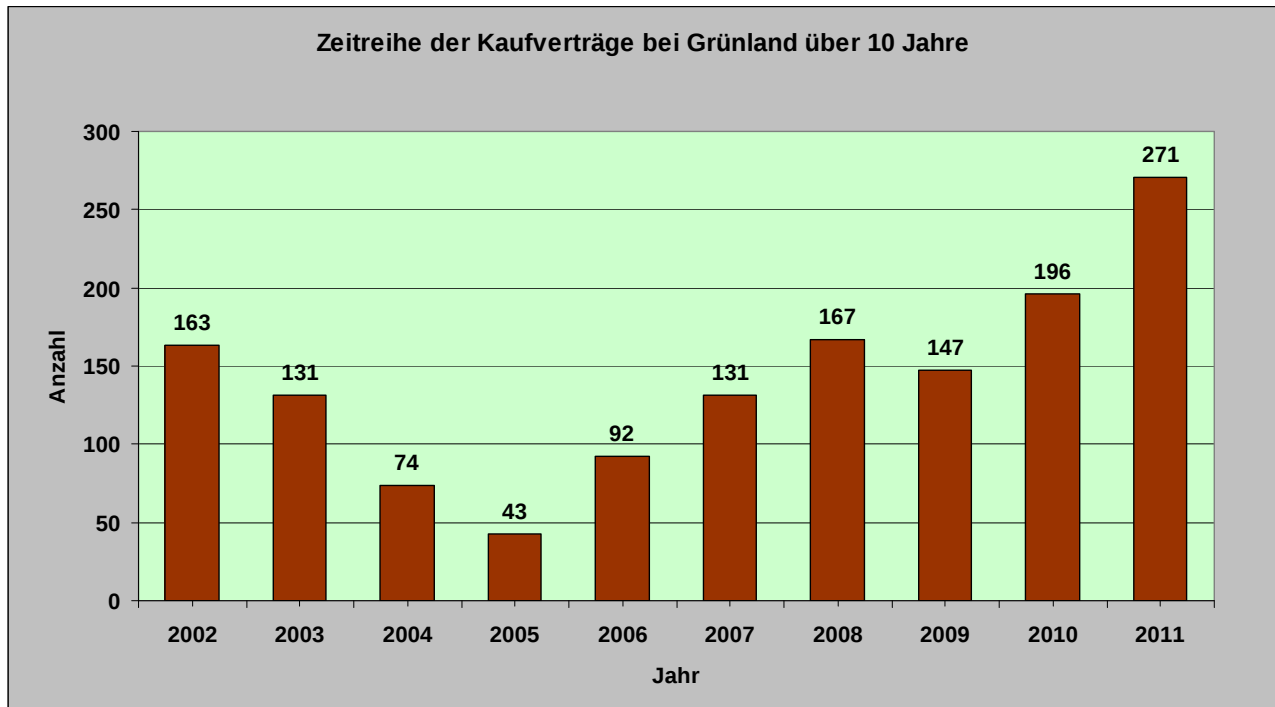


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

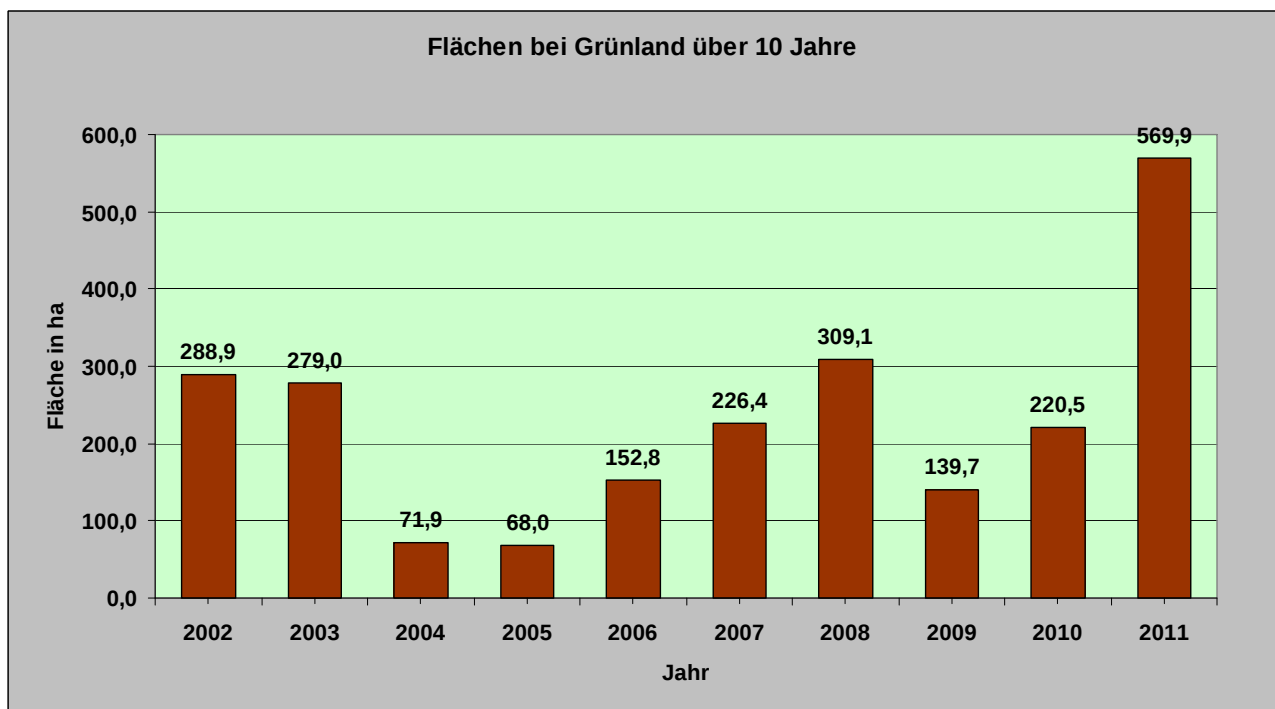


Abb.: Flächenumsatz

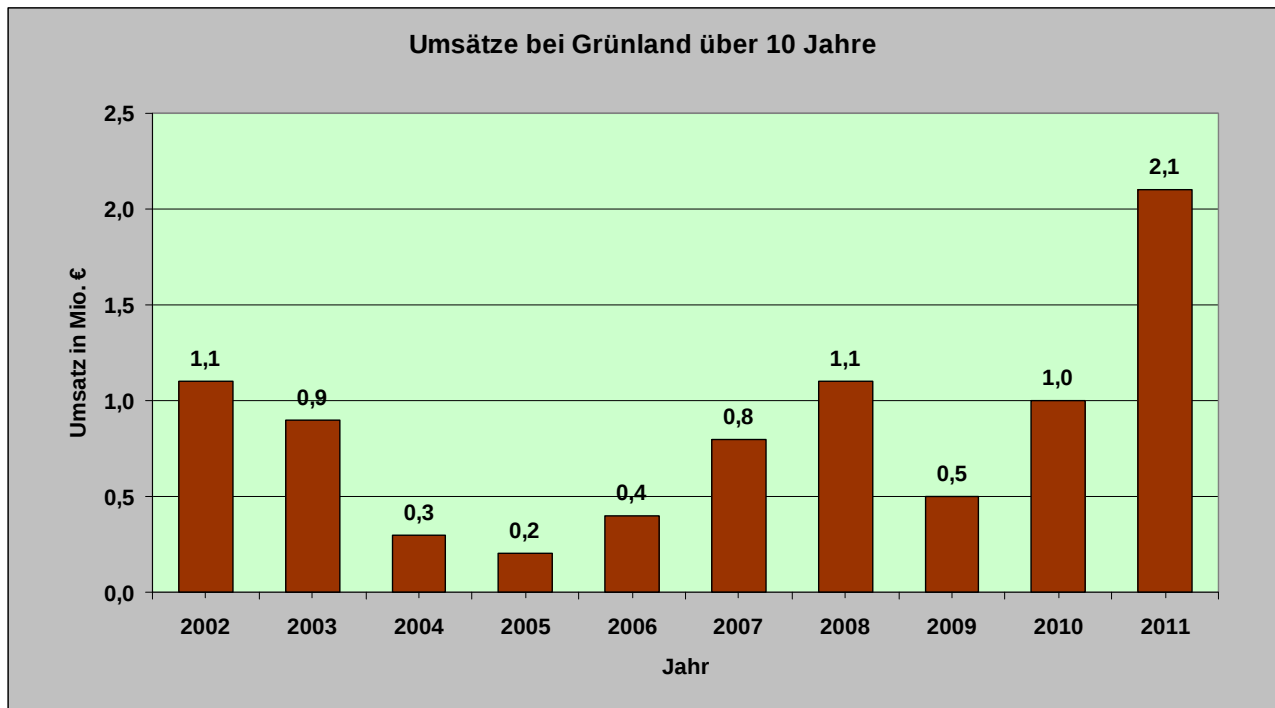


Abb.: Geldumsatz

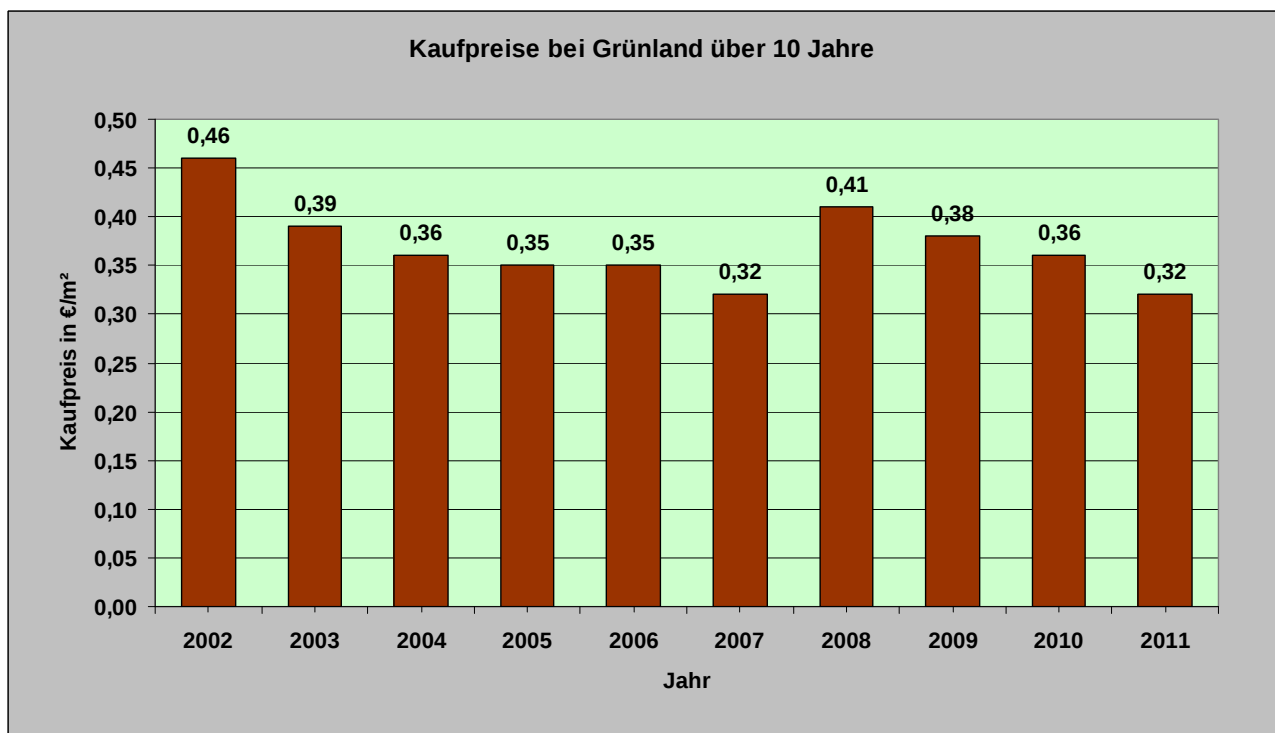


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise über 10 Jahre

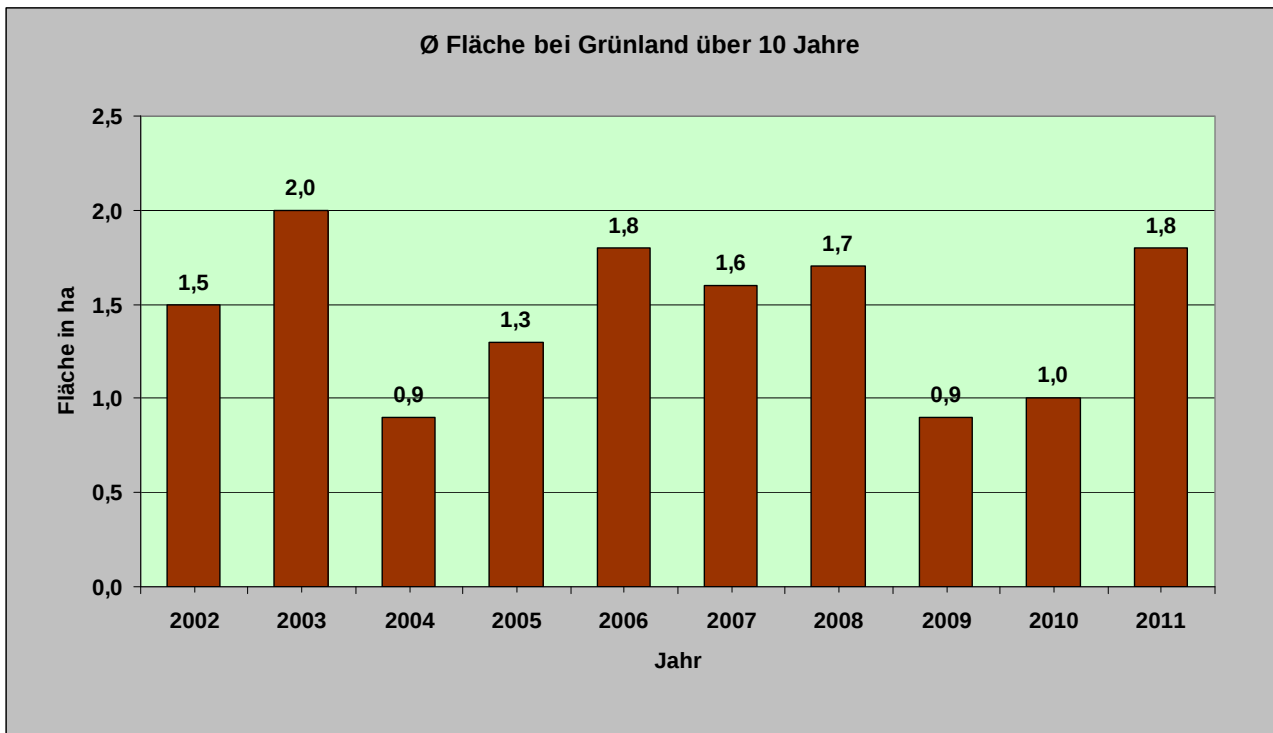


Abb.: Durchschnittliche Flächengröße über 10 Jahre

5.2.3 Forst

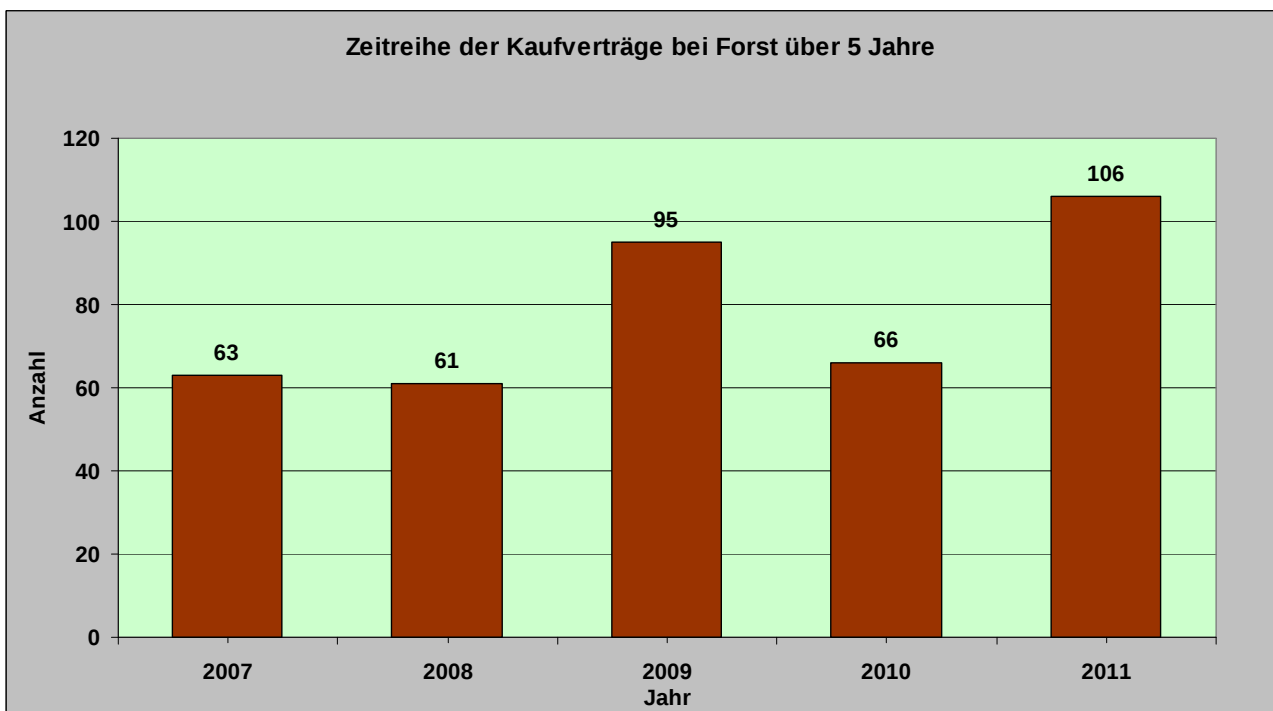


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

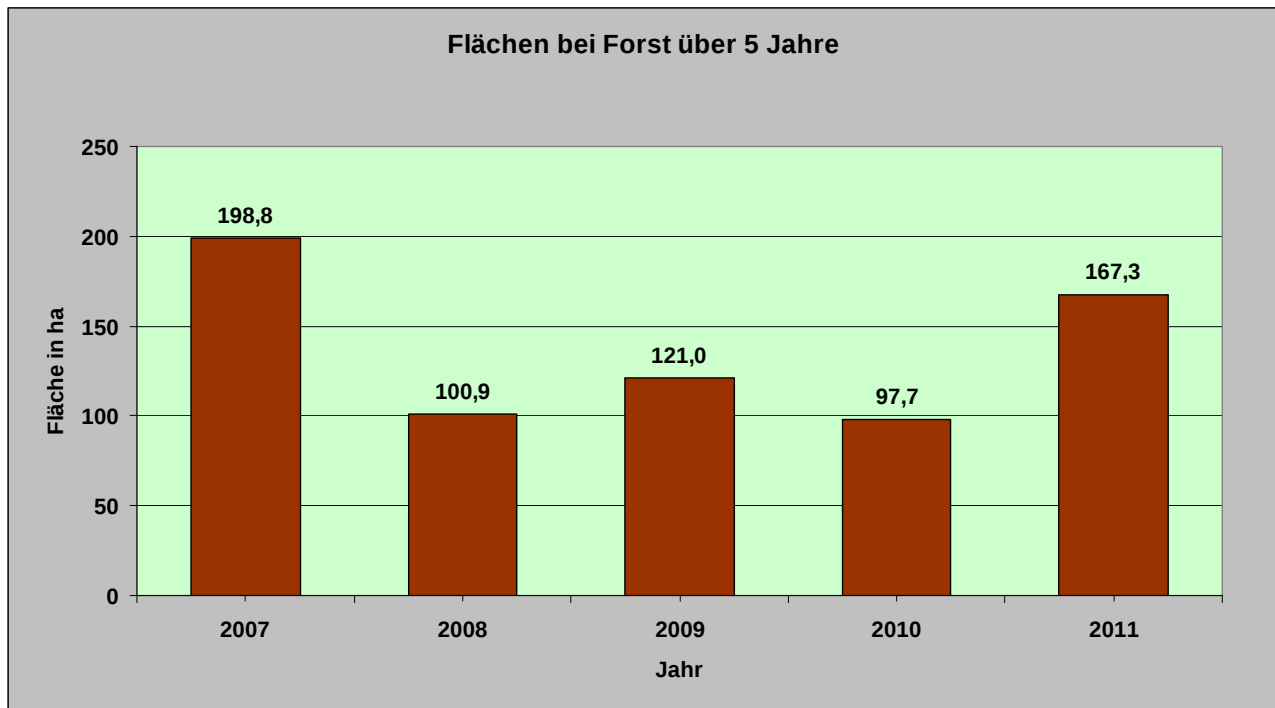


Abb.: Flächenumsatz

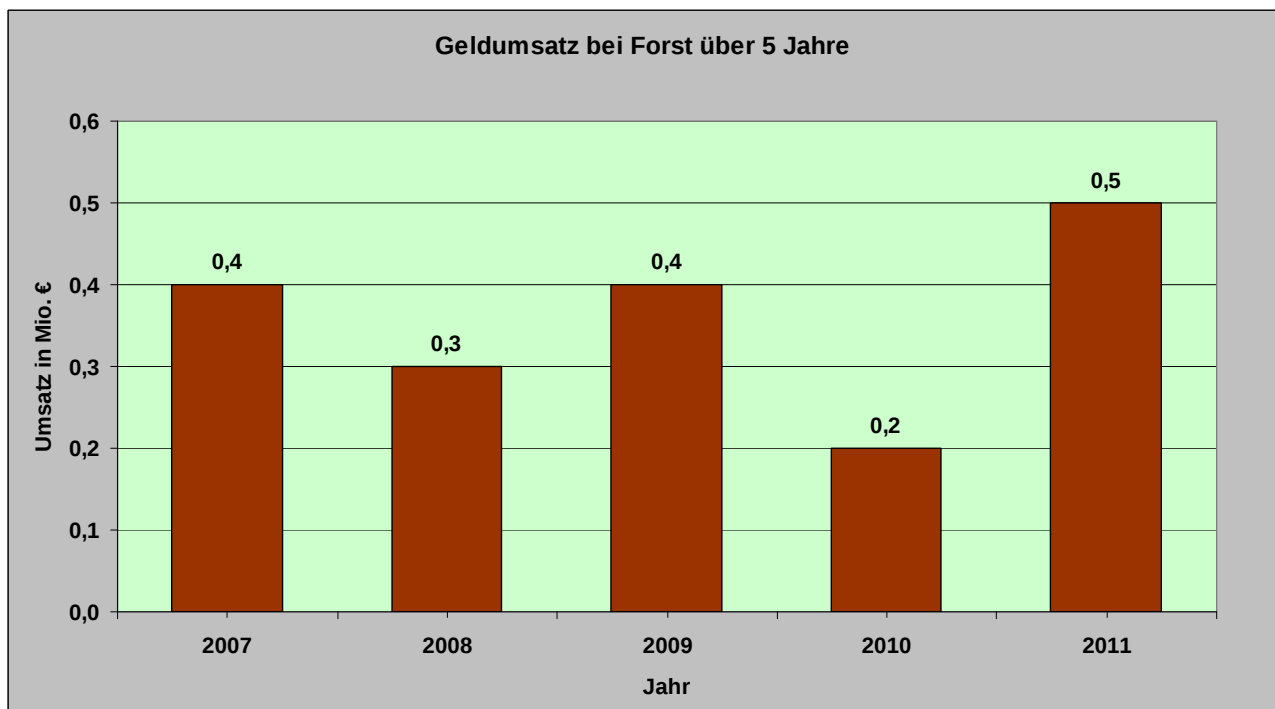


Abb.: Geldumsatz

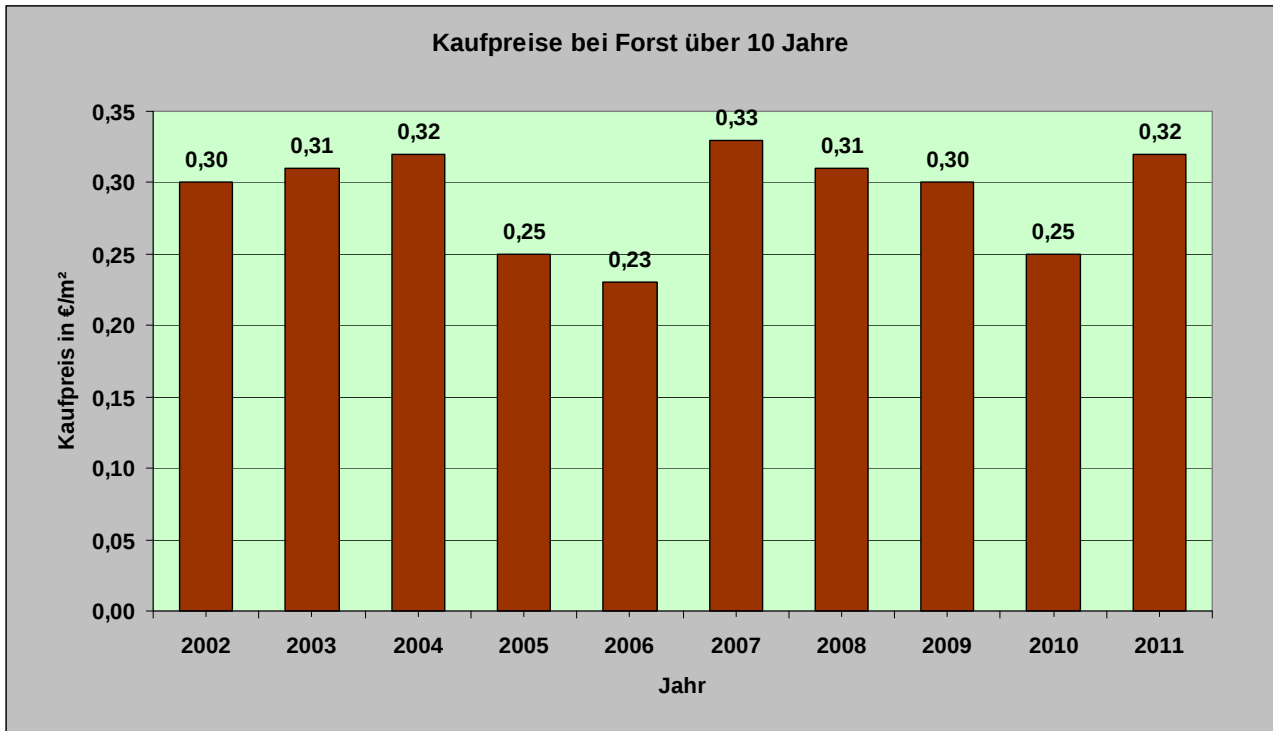


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise über 10 Jahre

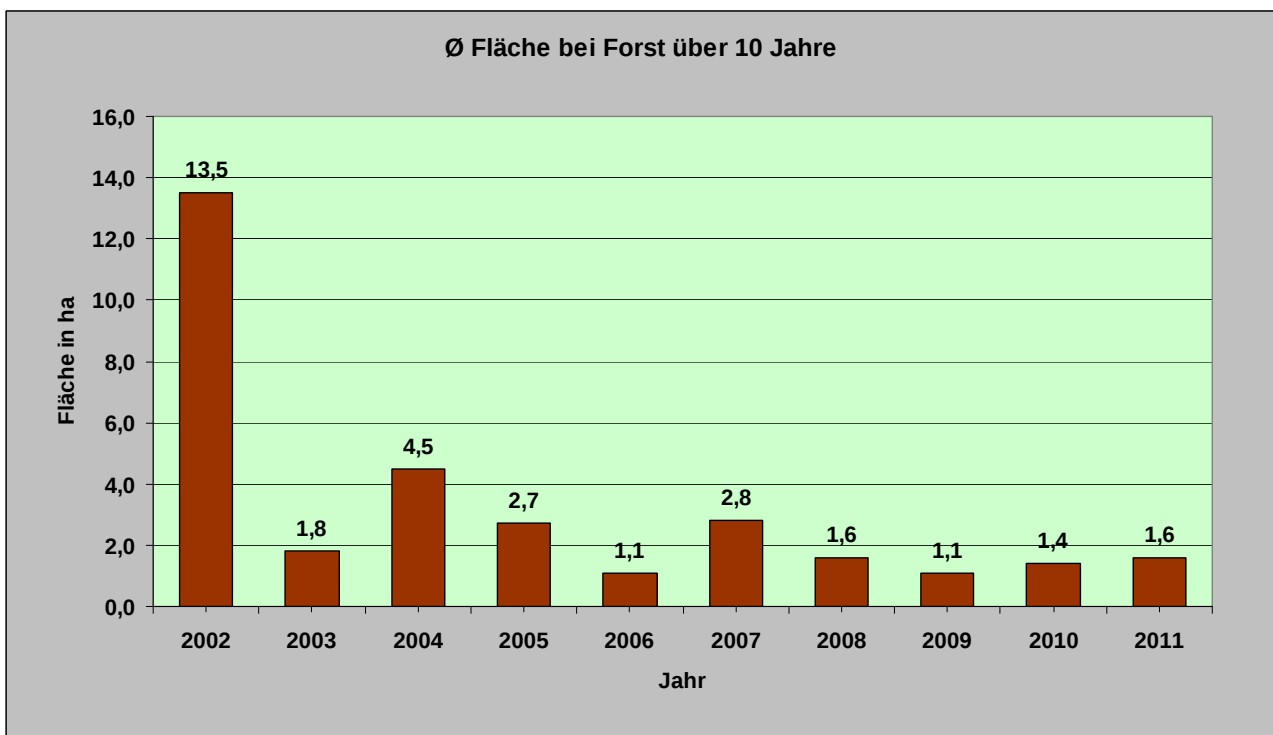


Abb.: Durchschnittliche Flächengröße über 10 Jahre

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

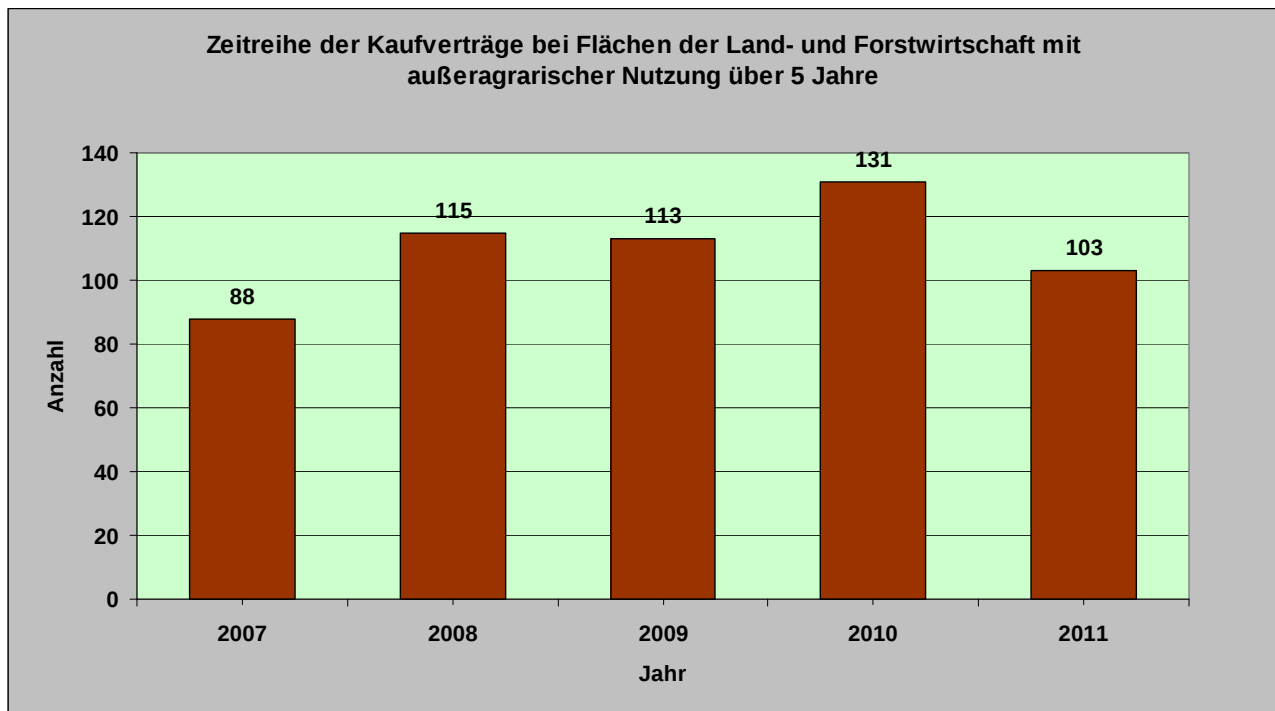


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

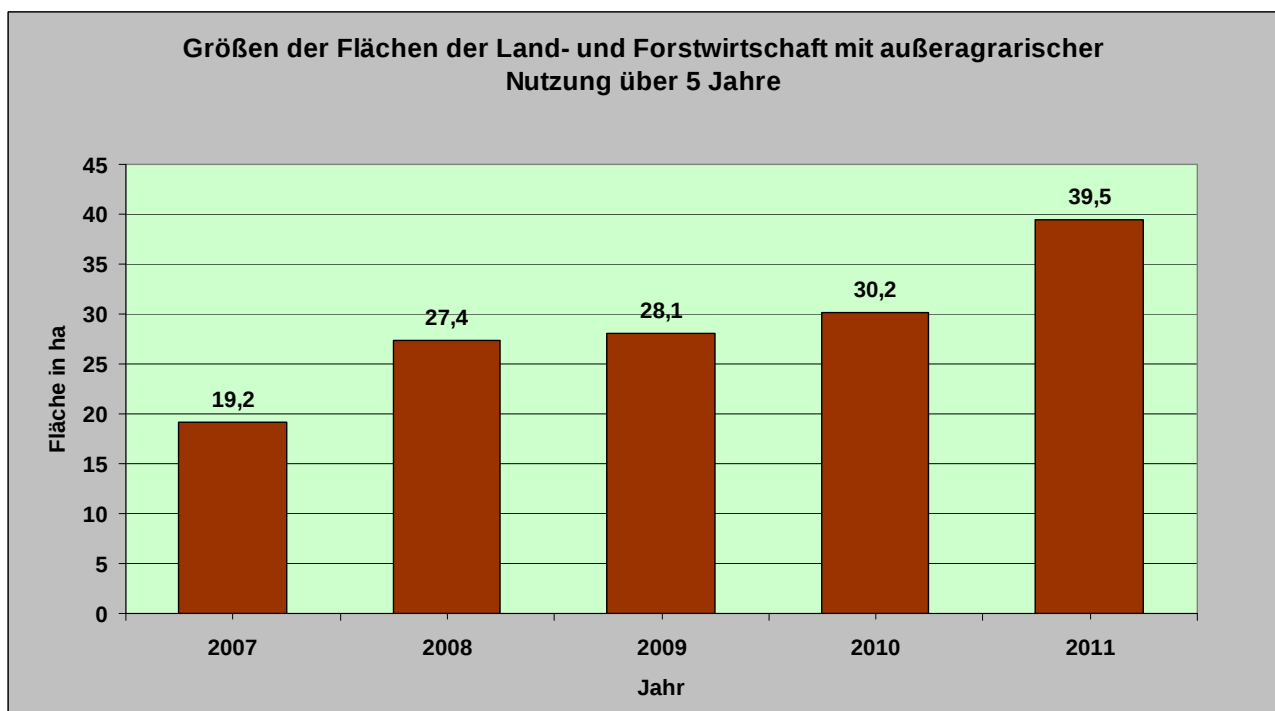


Abb.: Flächenumsatz

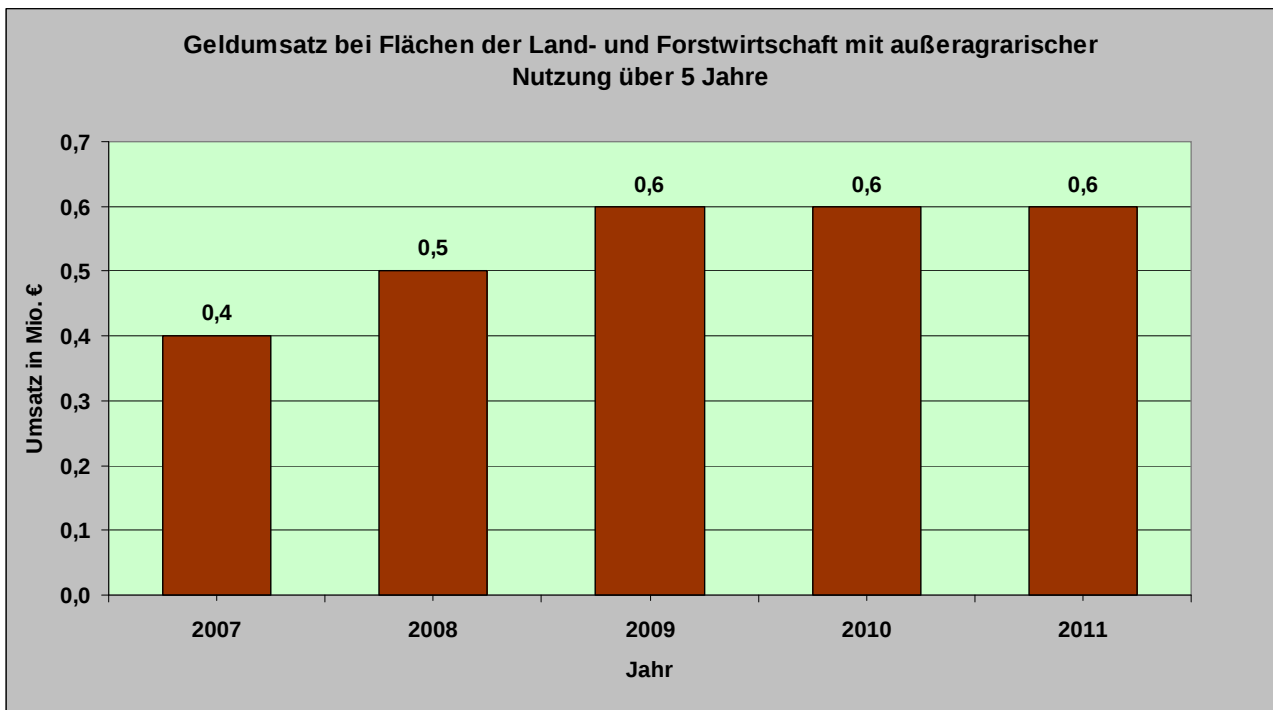


Abb.: Geldumsatz

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

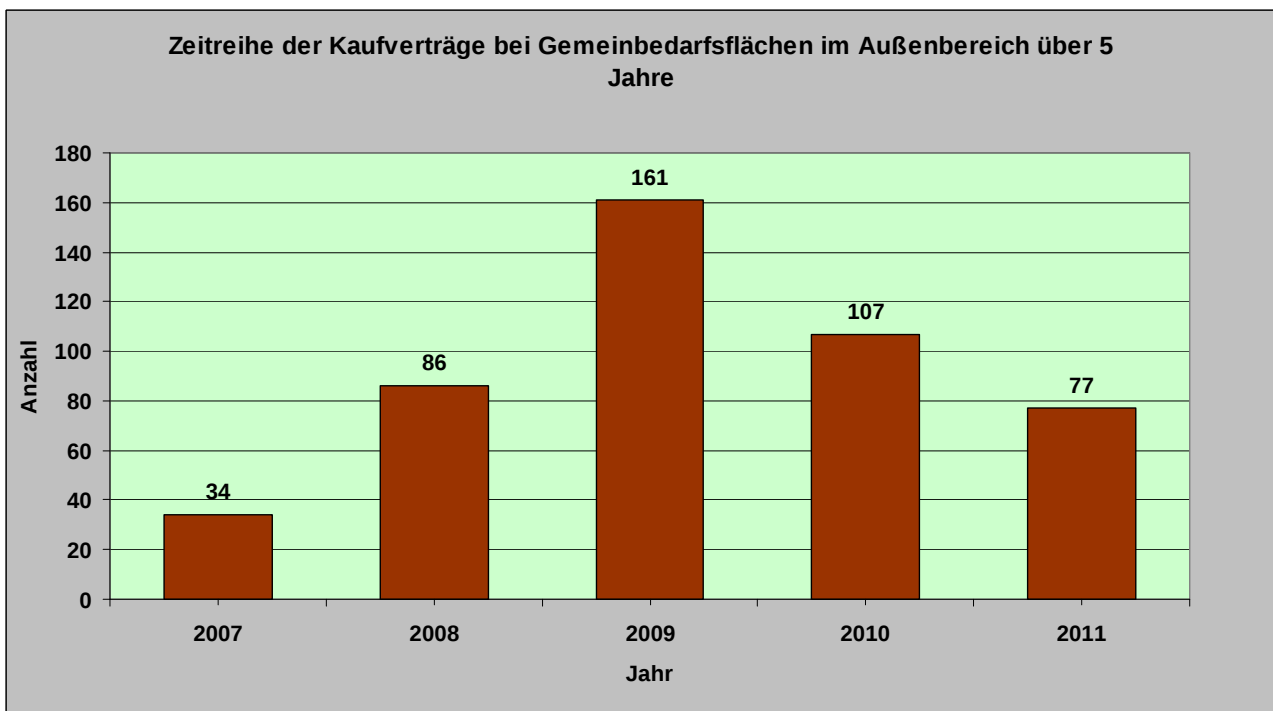


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

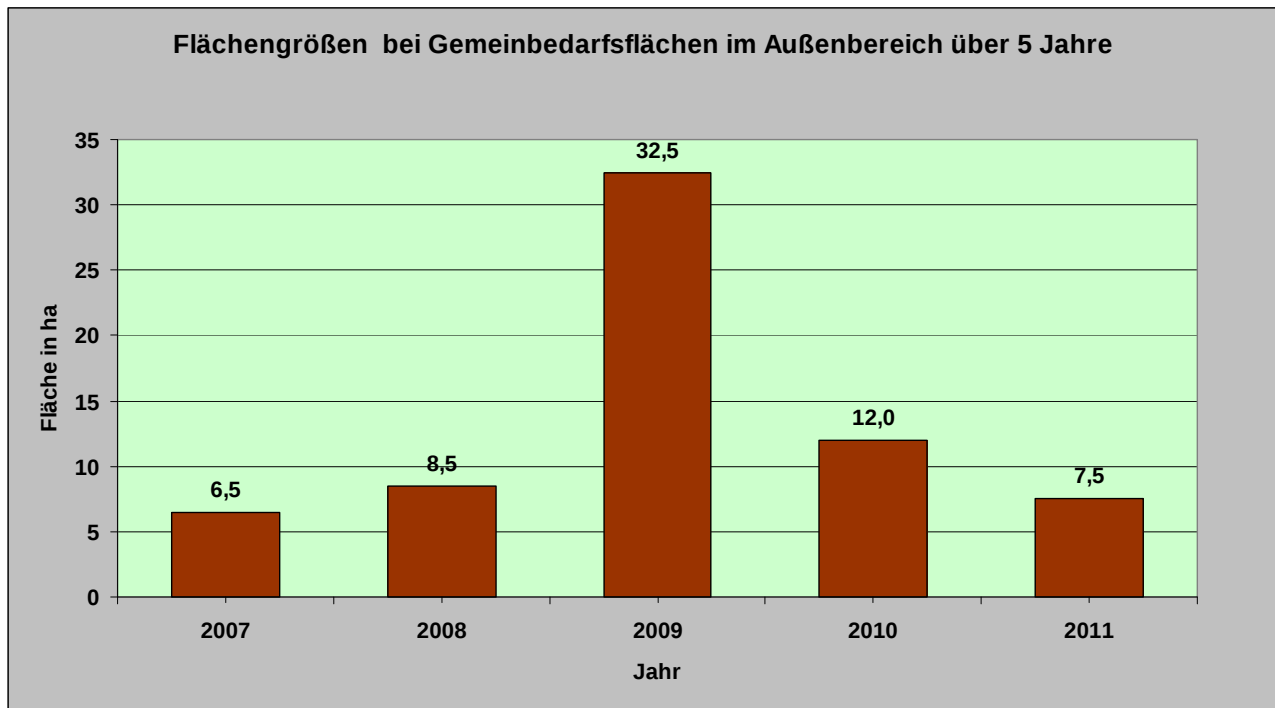


Abb.: Flächenumsatz

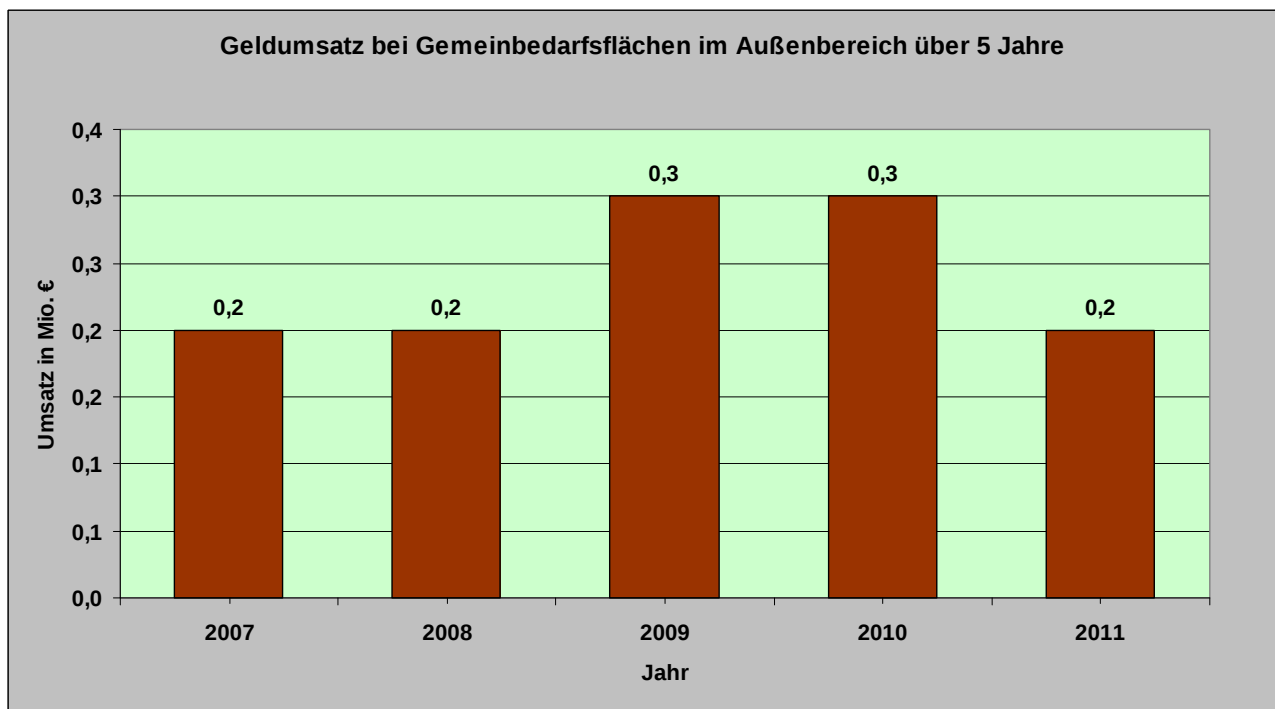


Abb.: Geldumsatz

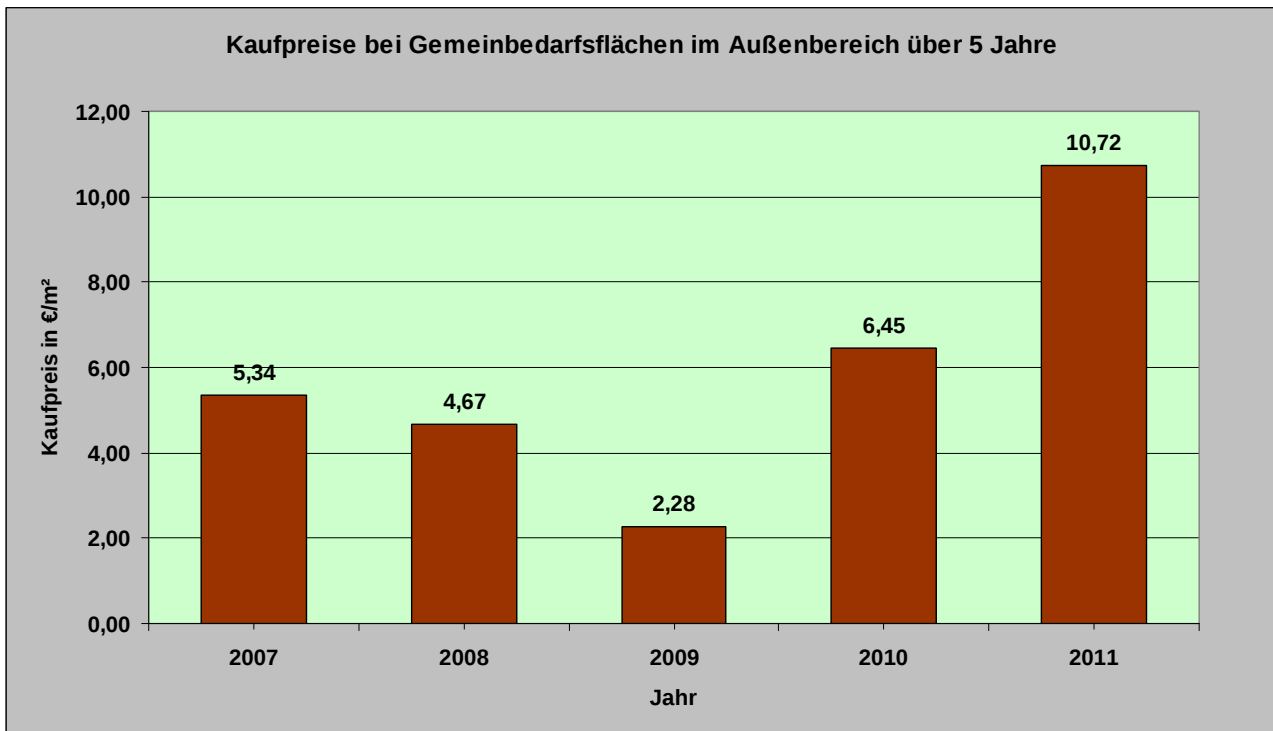


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise über 5 Jahre

5.3.3 Gärten im Außenbereich

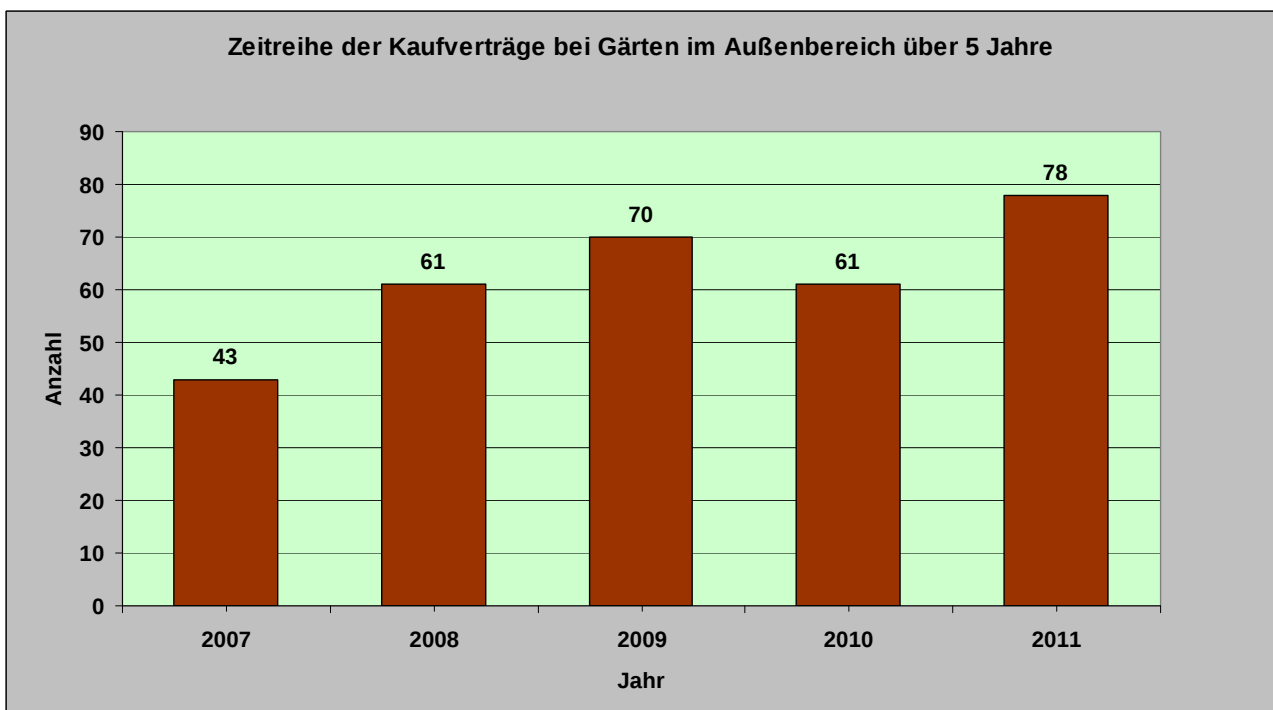


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

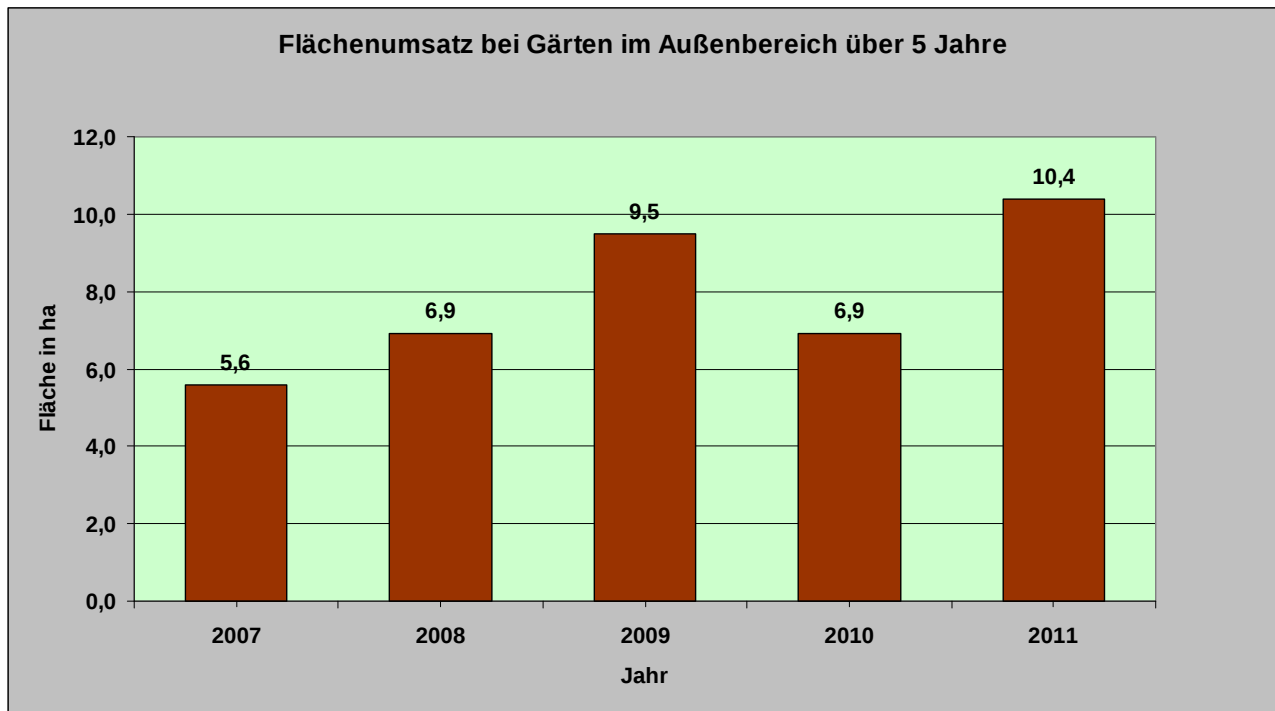


Abb.: Flächenumsatz

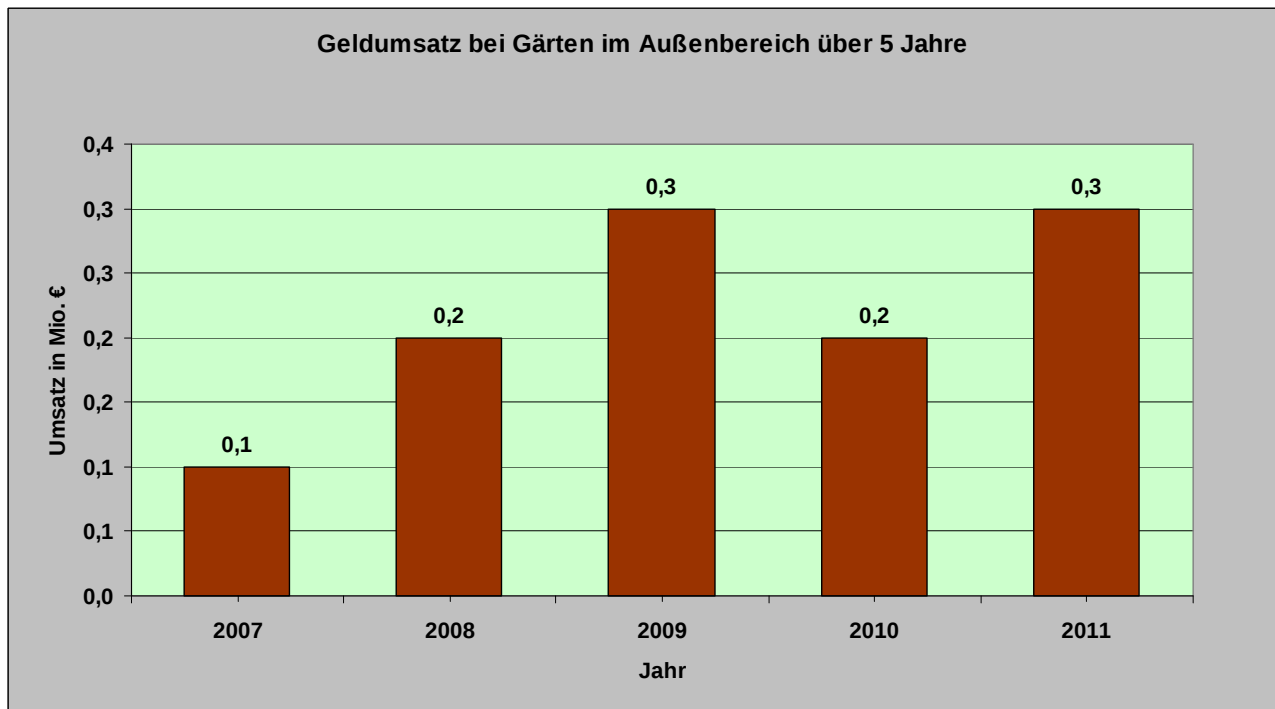


Abb.: Geldumsatz

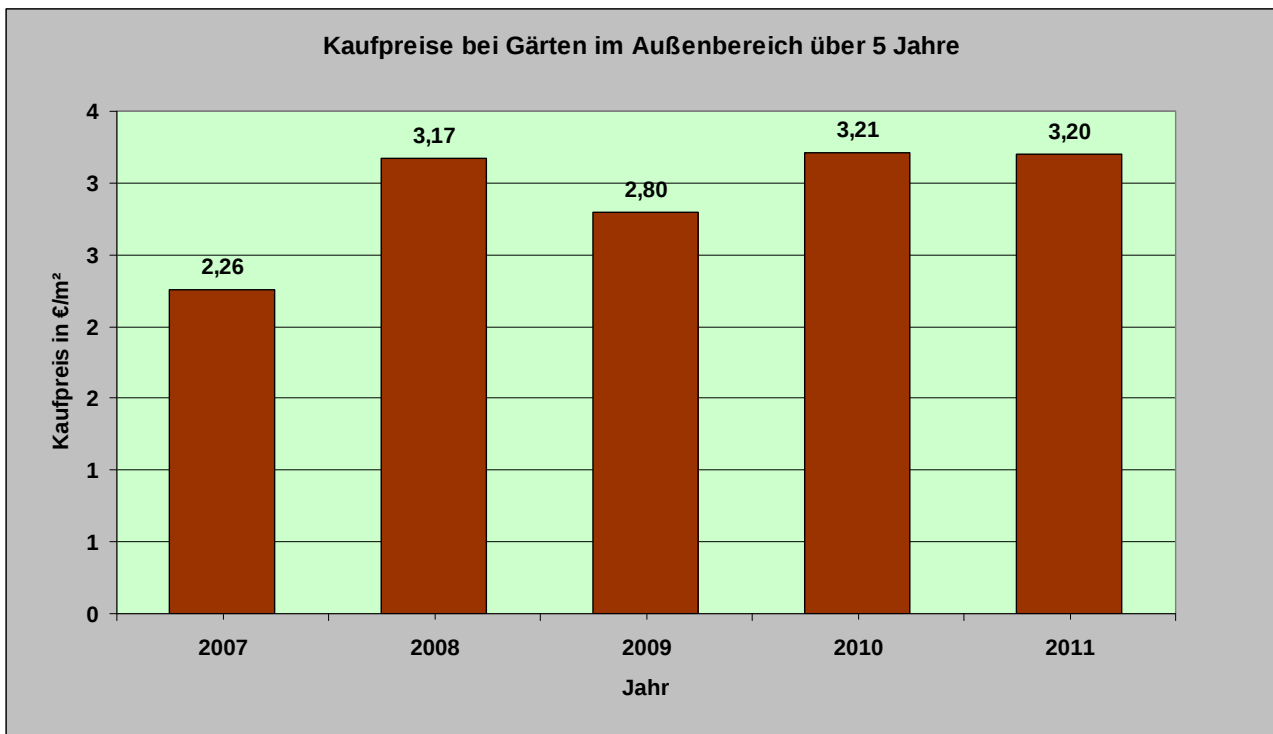


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise über 5 Jahre

5.3.4 Unland, Ödland

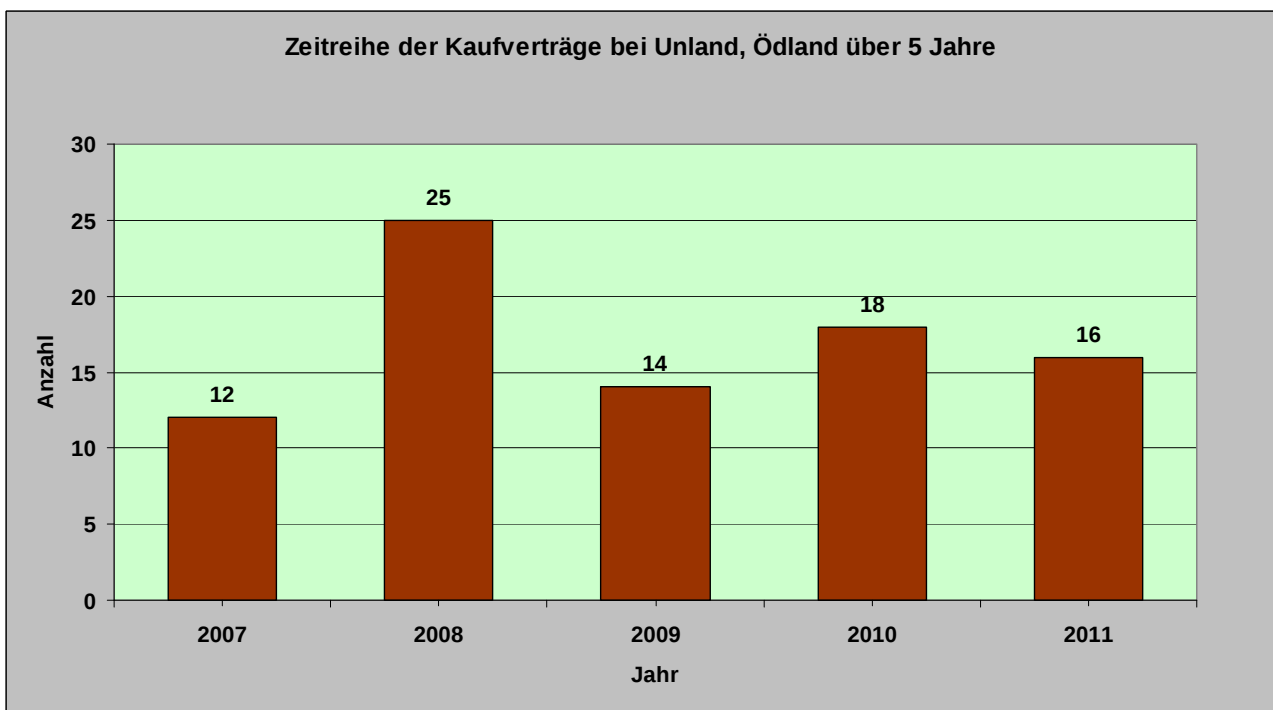


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

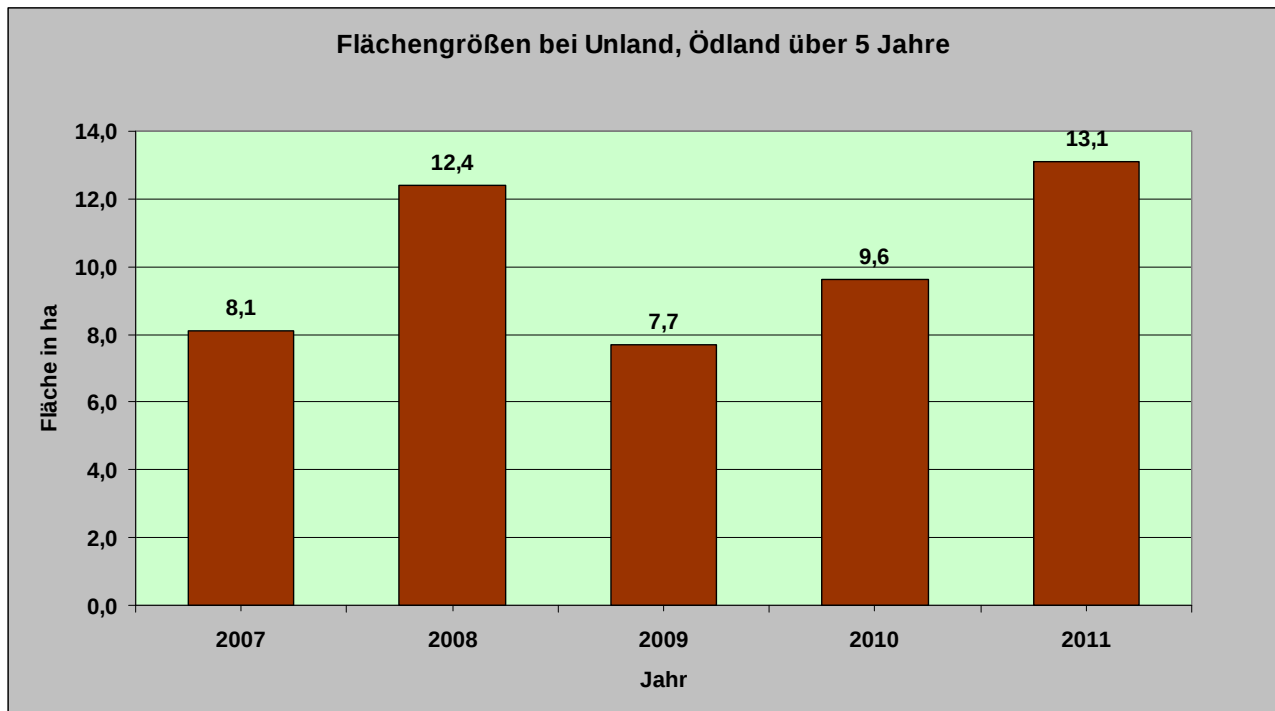


Abb.: Flächenumsatz

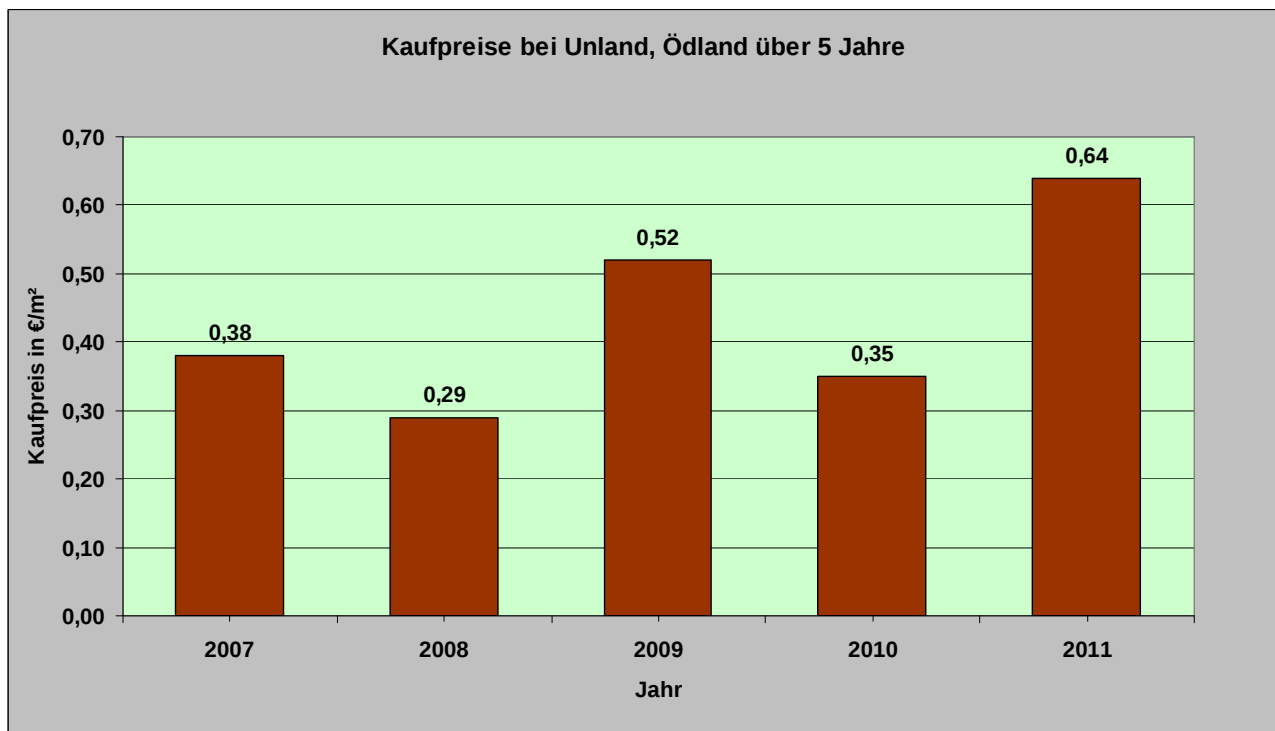


Abb.: Entwicklung der Kaufpreise über 5 Jahre

6 Bebaute Grundstücke

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.

Hinsichtlich der Anzahl der Kaufverträge ist im 5-Jahreszeitraum ein gleichbleibendes Niveau zu verzeichnen.

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

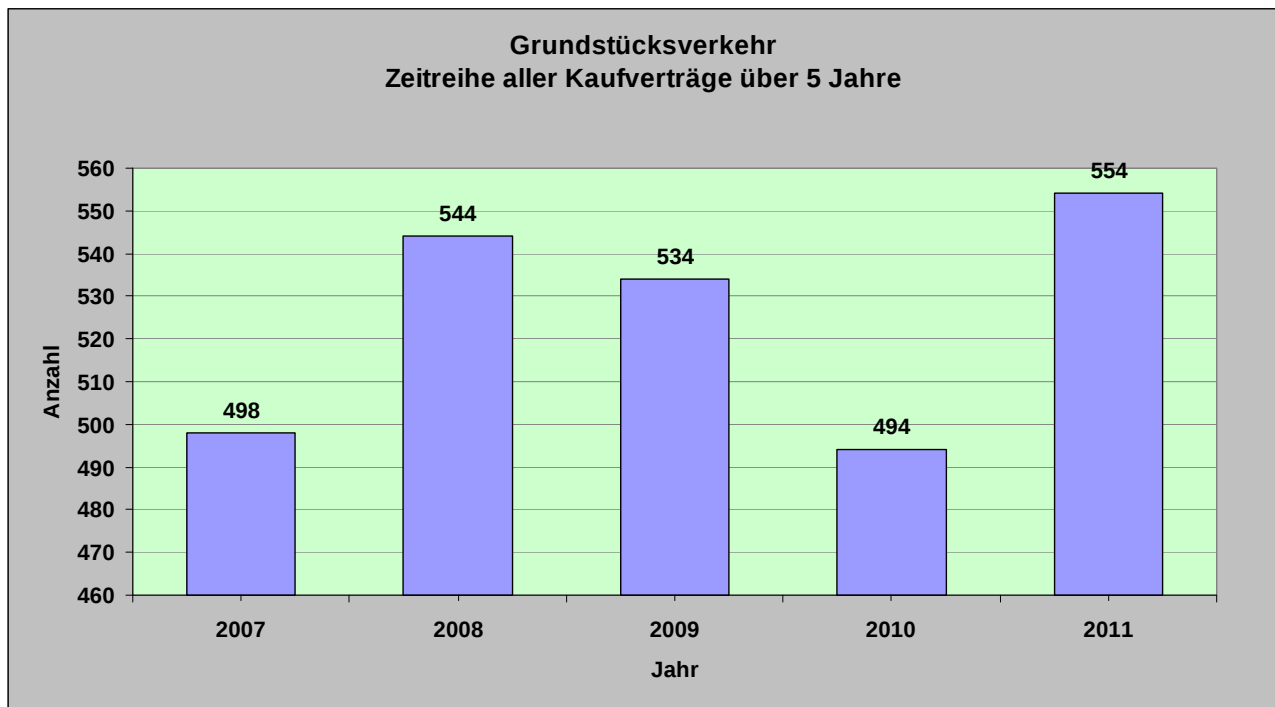


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

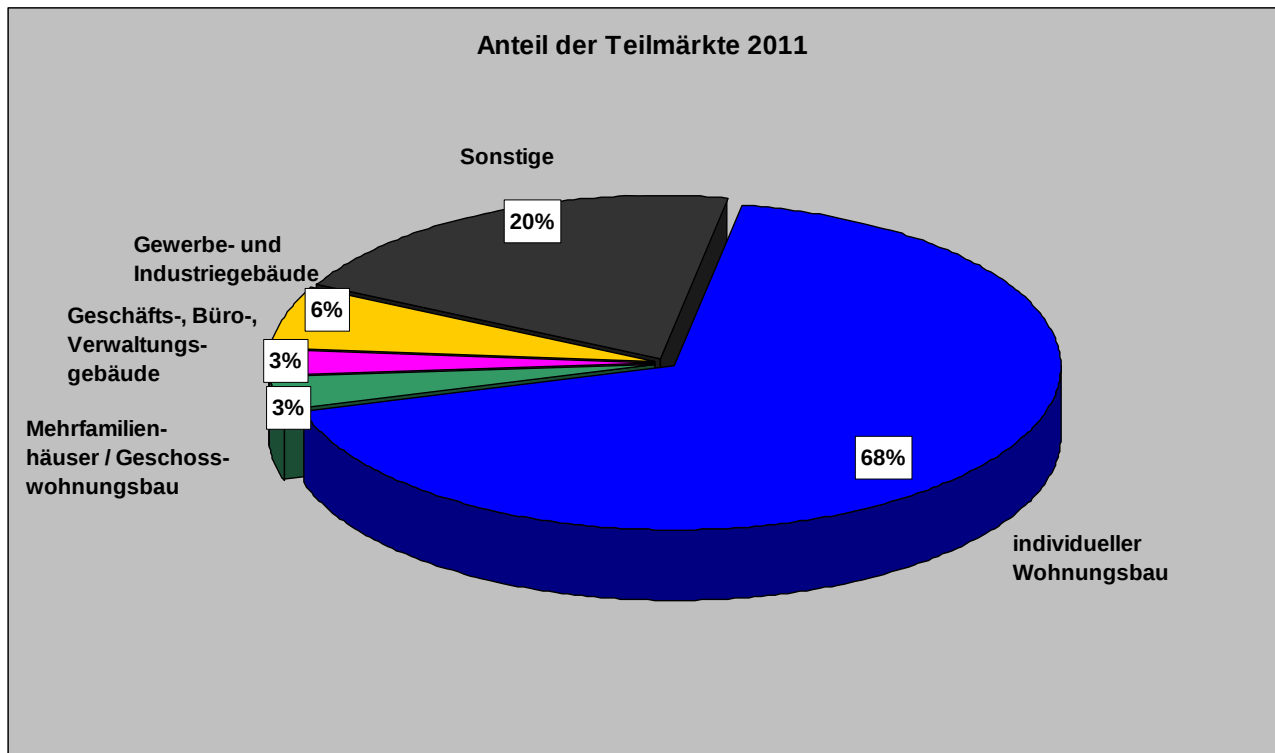


Abb.: Kaufverträge; Anteil der Teilmärkte 2011

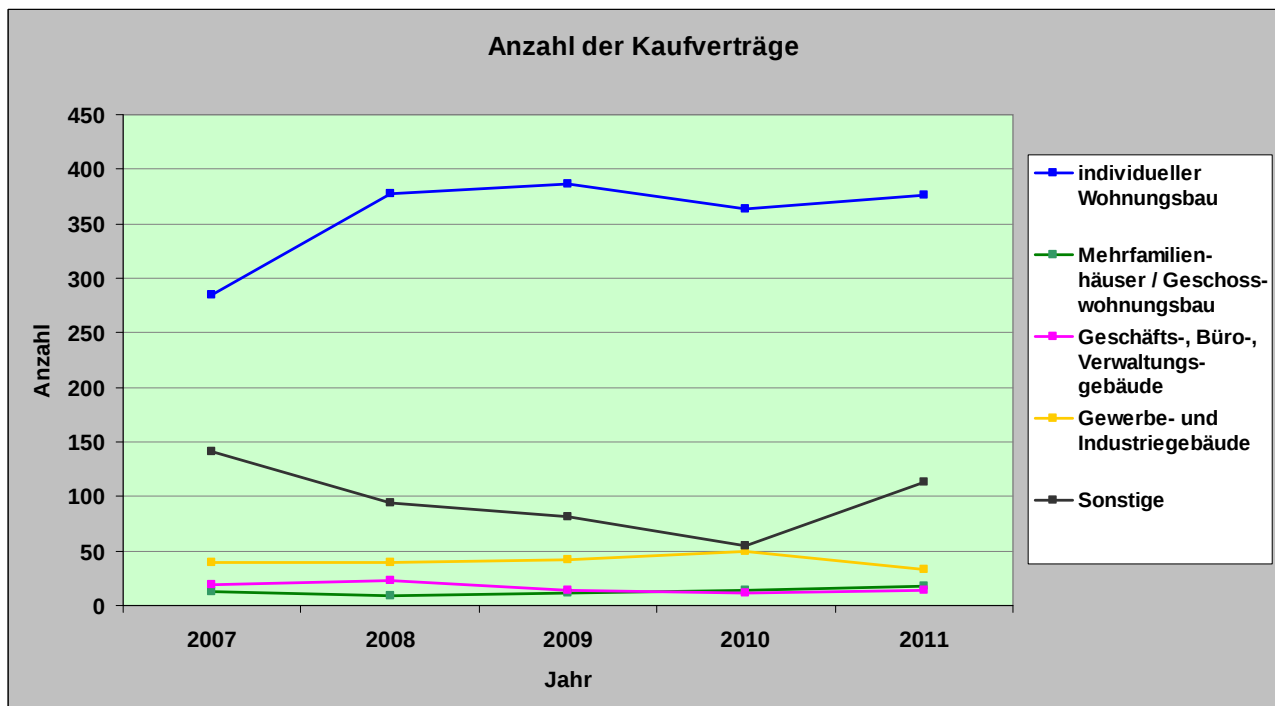


Abb.: Entwicklung der Teilmärkte über 5 Jahre

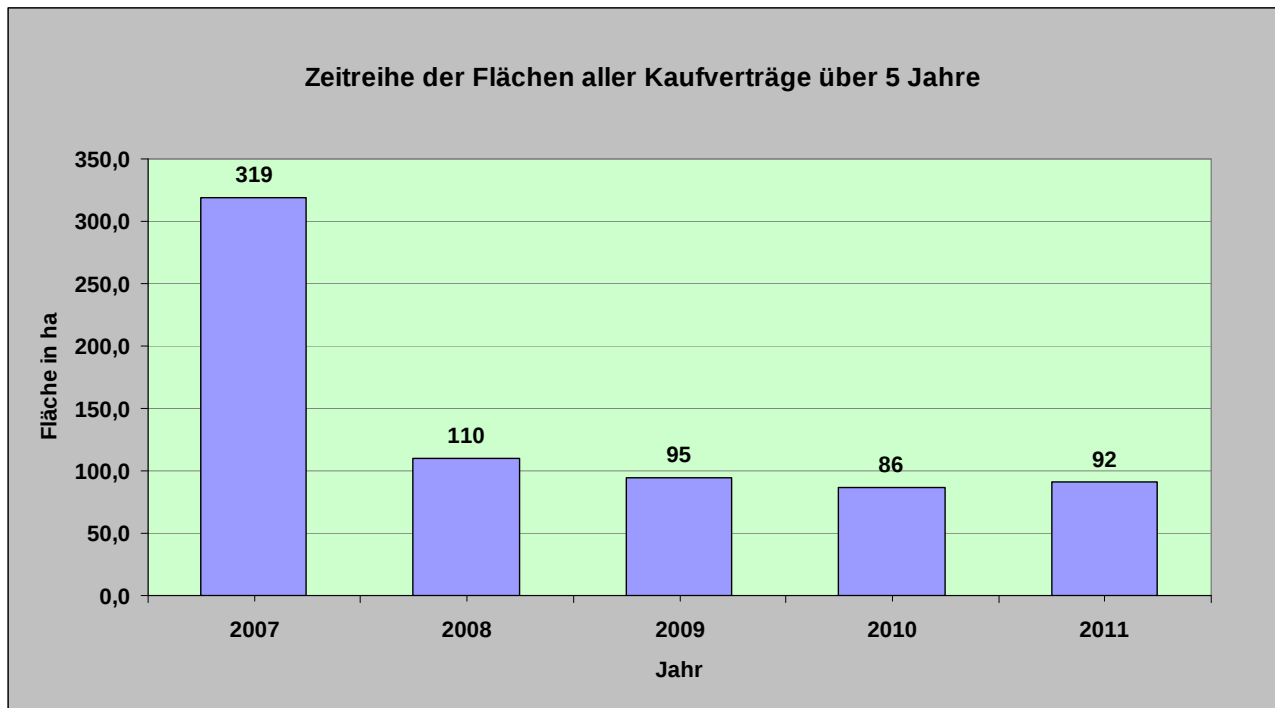


Abb.: Flächenumsatz

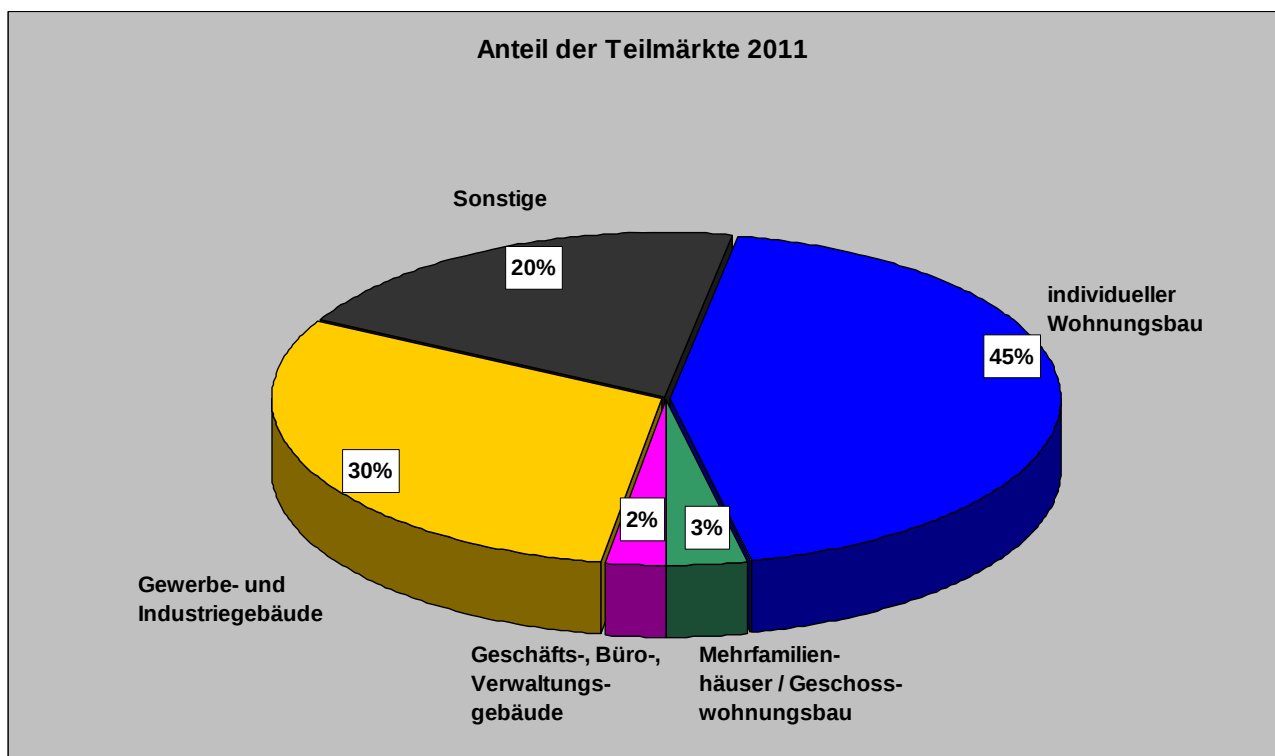


Abb.: Flächenumsatz; Anteil der Teilmärkte 2011

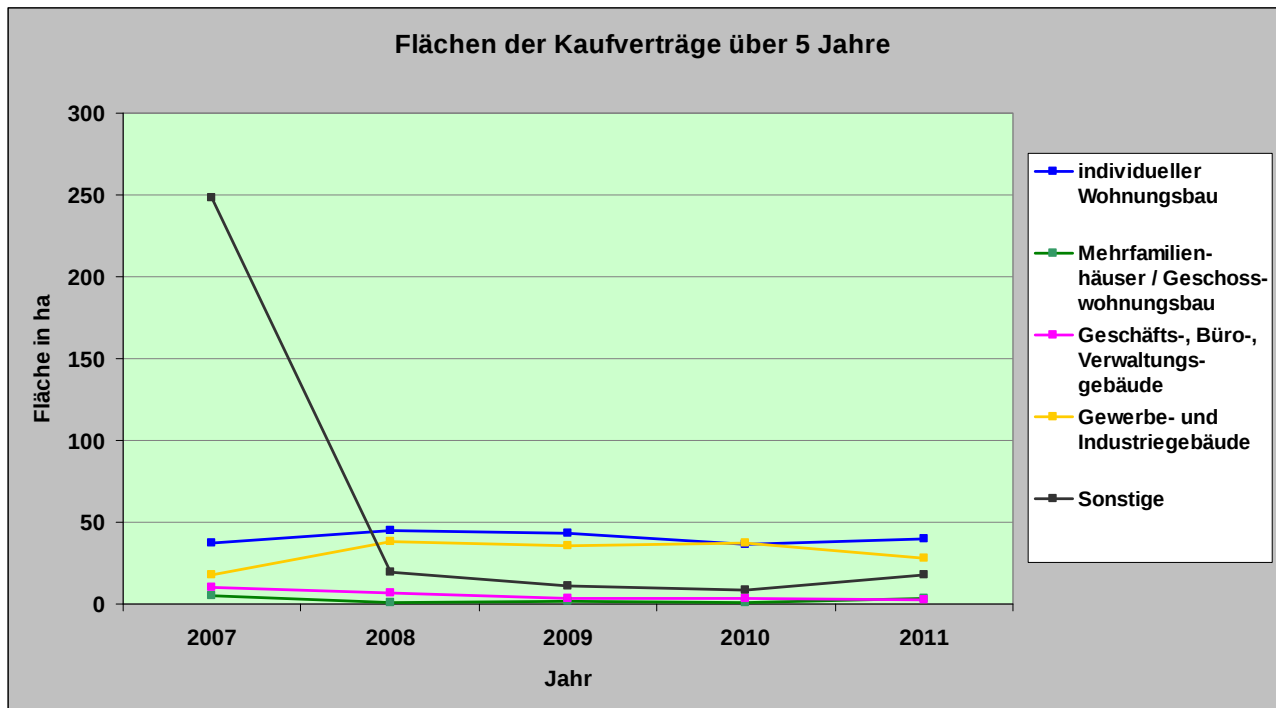


Abb.: Flächenumsatz der Teilmärkte über 5 Jahre

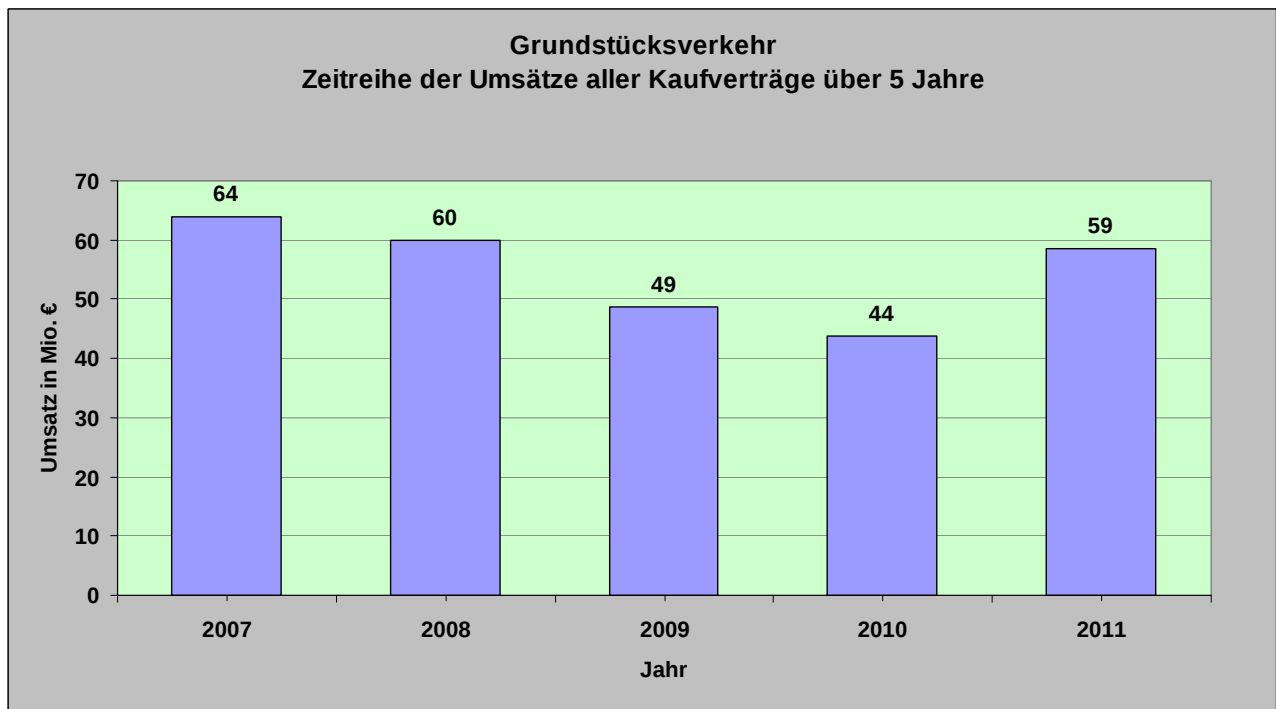


Abb.: Geldumsatz

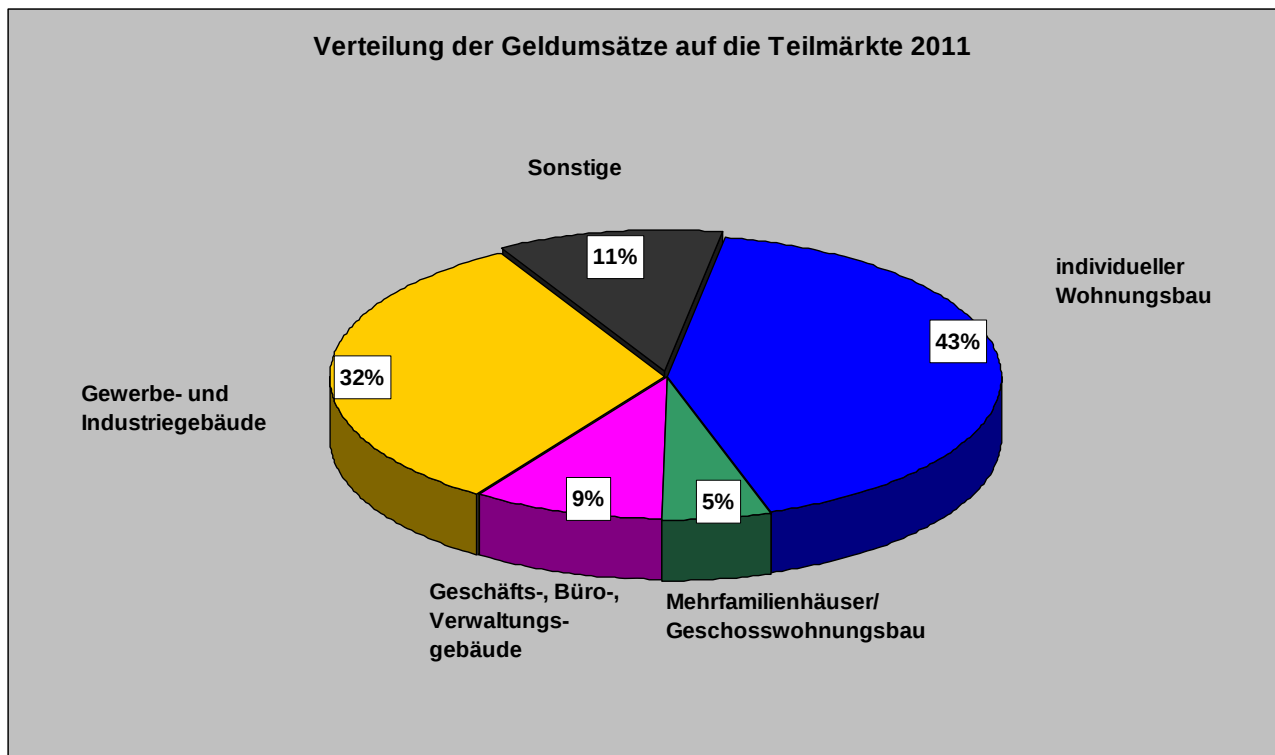


Abb.: Geldumsatz; Anteil der Teilmärkte 2011

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Deren Marktanteil ist beim individuellen Wohnungsbau absolut dominierend.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Baujahre ab 1990
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

Bei Doppel-, Reihen- und Reihenendhäusern war die Datenmenge für eine differenzierte statistische Auswertung zu gering.

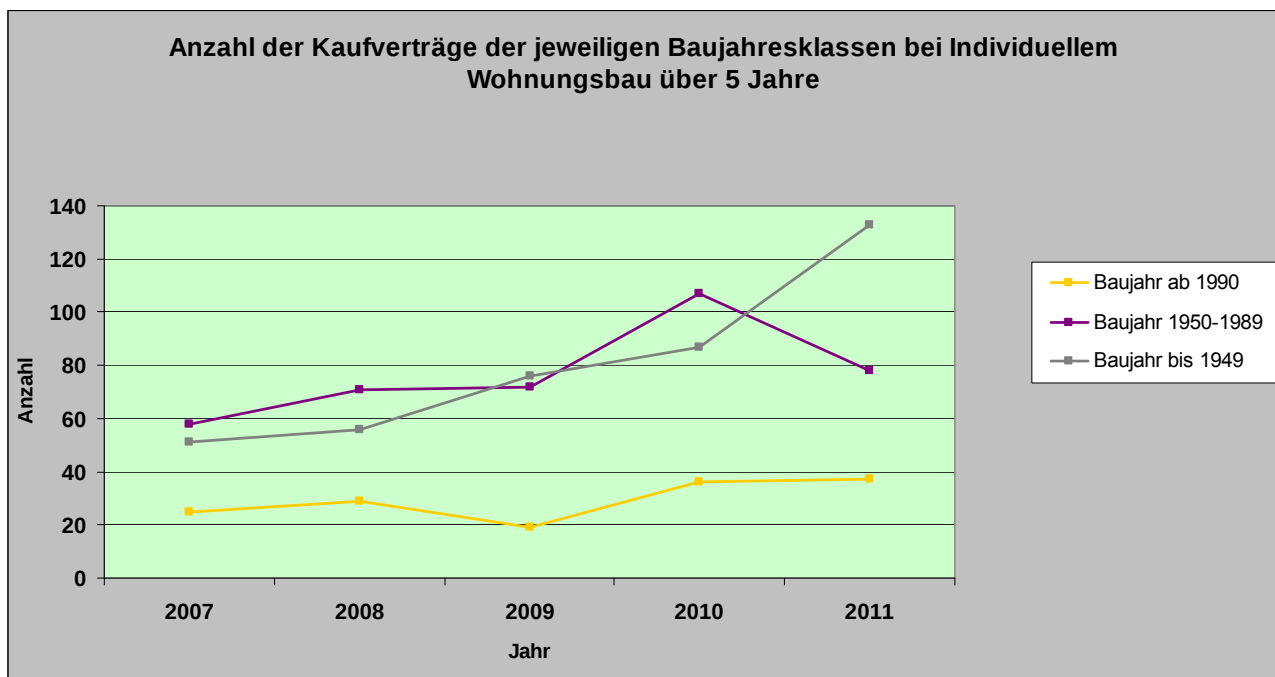


Abb.: Anzahl; Entwicklung der Baujahresklassen über 5 Jahre

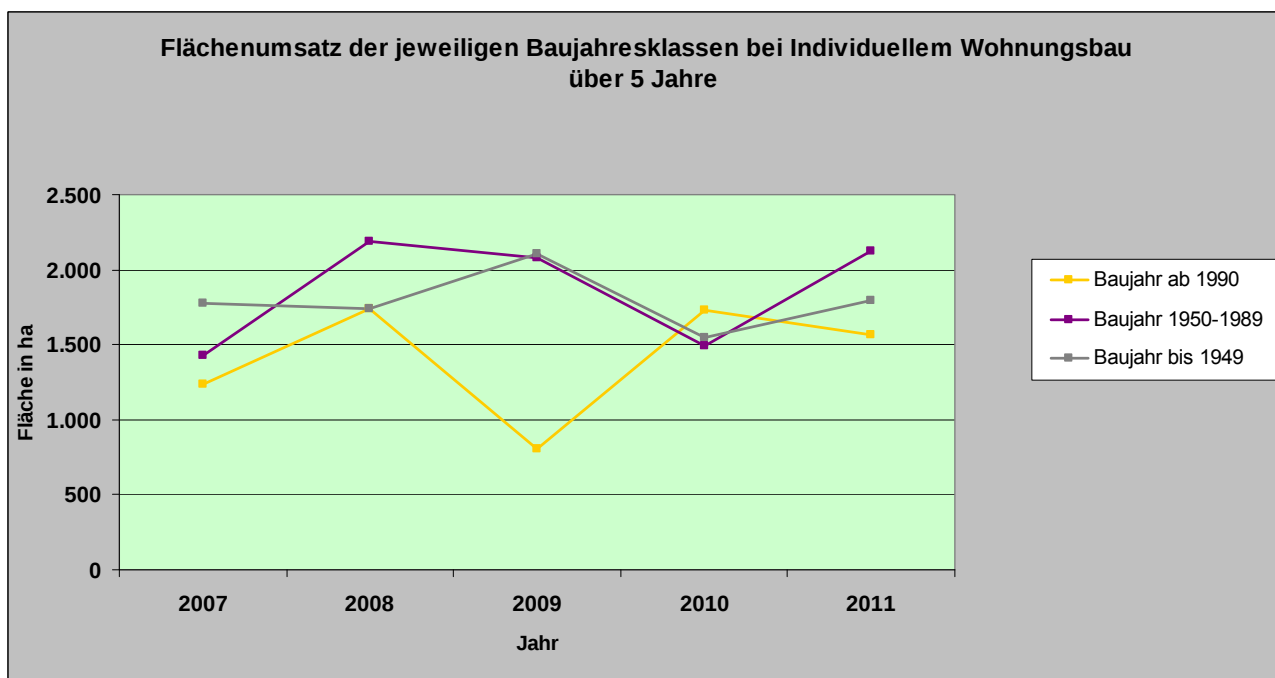


Abb.: Flächenumsatz; Entwicklung der Baujahresklassen über 5 Jahre

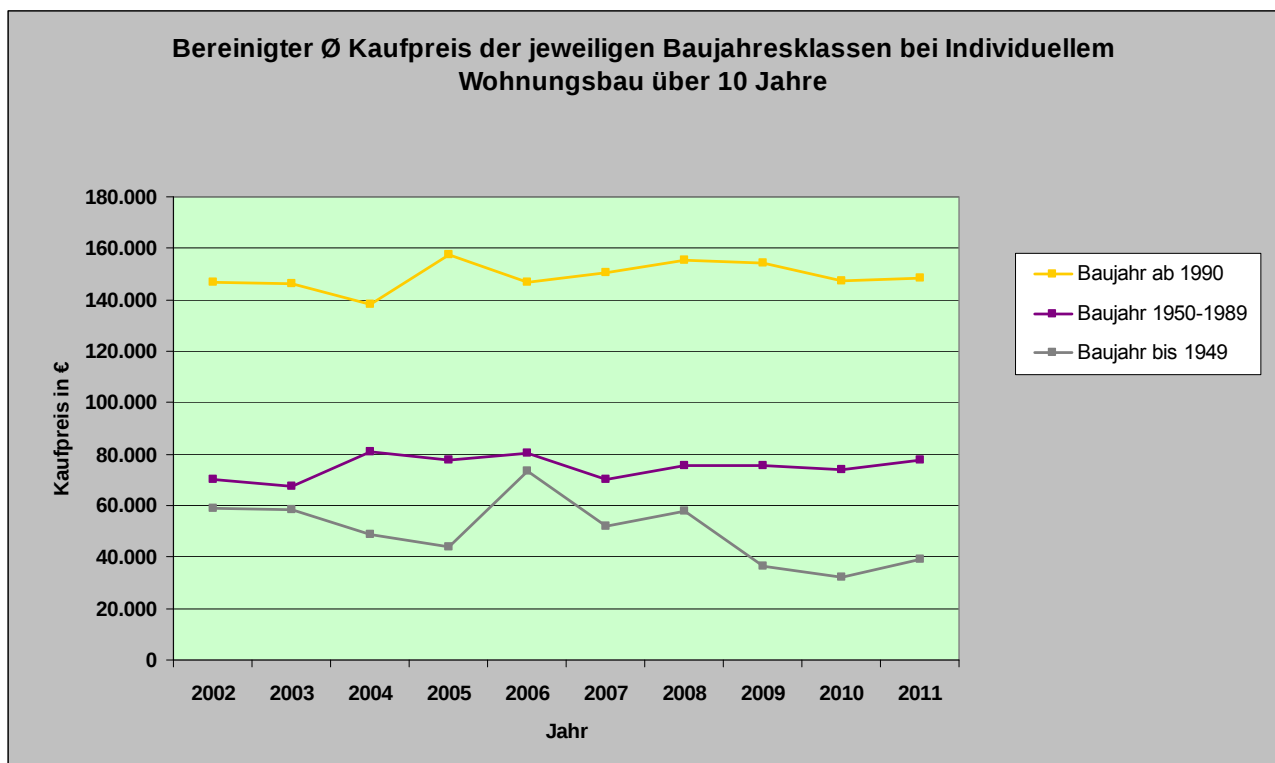


Abb.: Entwicklung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises über 10 Jahre

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

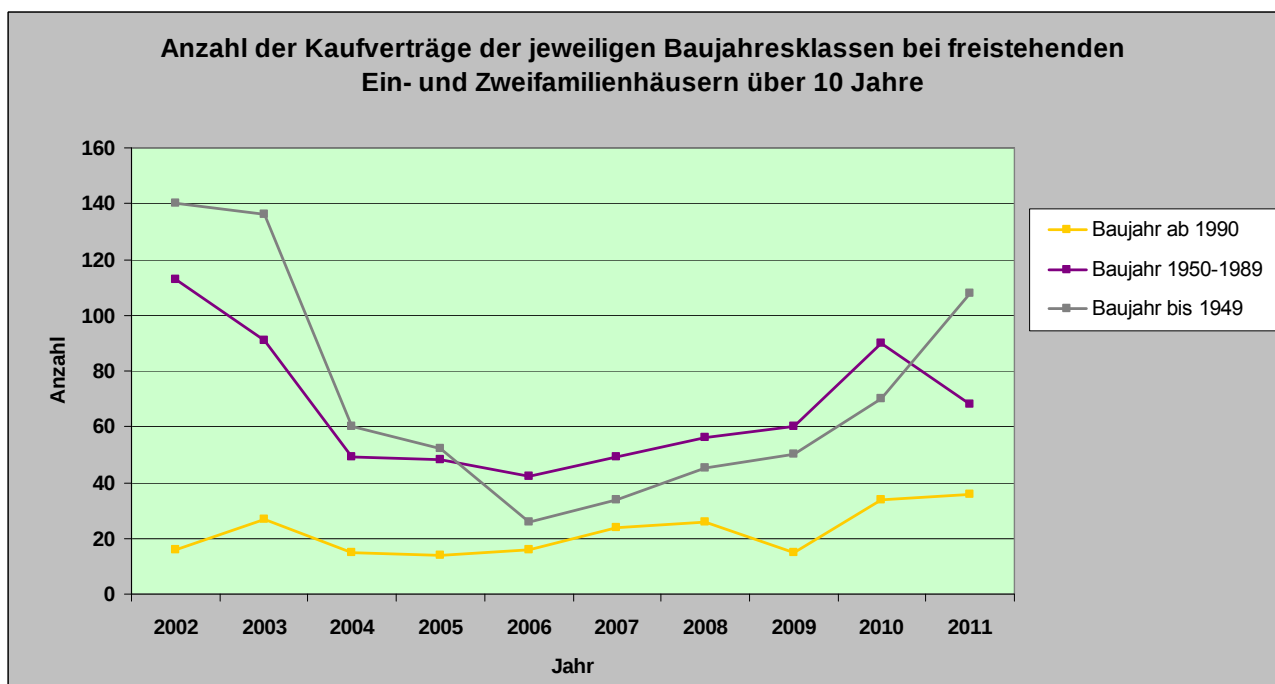


Abb.: Anzahl der Kaufverträge; Entwicklung der Baujahresklassen über 10 Jahre

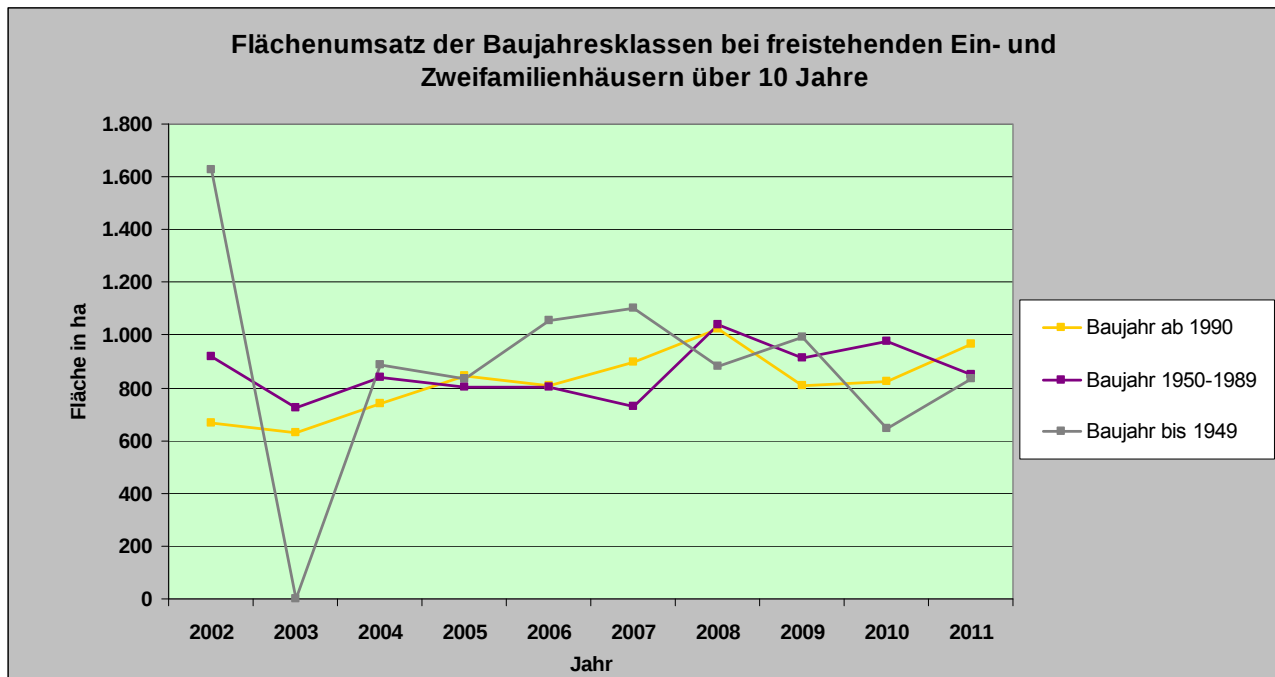


Abb.: Flächenumsatz; Entwicklung der Baujahresklassen über 10 Jahre

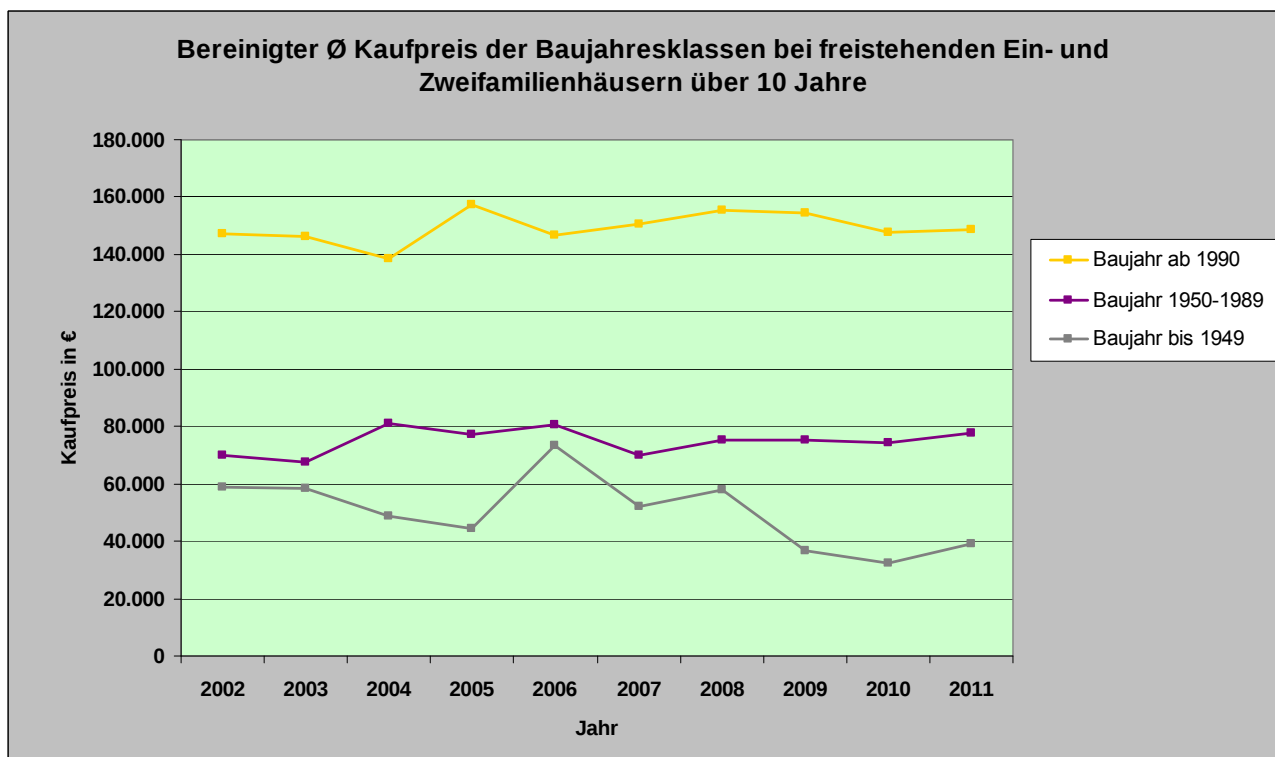


Abb.: Entwicklung des durchschnittlichen bereinigten Kaufpreises über 10 Jahre

6.2 Gewerbe- und Industriegebäude

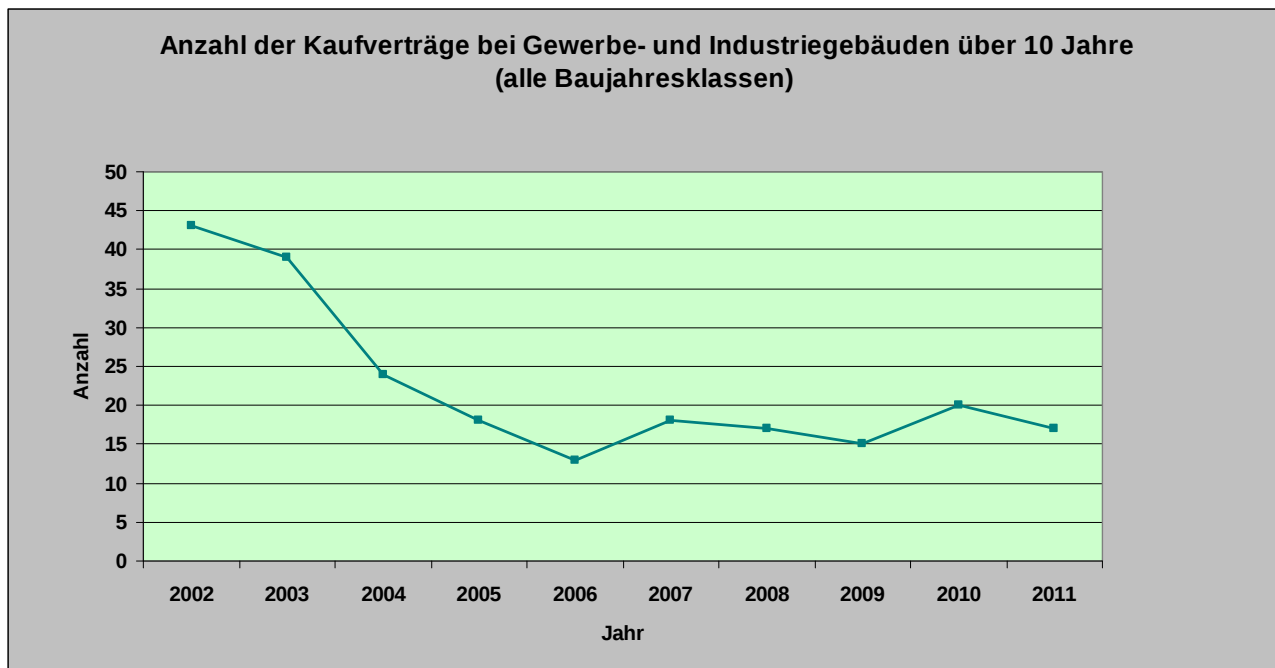


Abb.: Anzahl der Kaufverträge; Entwicklung über 10 Jahre

7 Wohnungs- und Teileigentum

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

Beim *Wohnungseigentum* liegt die Anzahl der Kauffälle bezogen auf den 10-Jahreszeitraum seit dem Vorjahr auf hohem Niveau. Der Geldumsatz erreichte 2011 mit 6 Mio. € den höchsten Stand der letzten 10 Jahre.

Beim *Teileigentum* erfolgt auf Grund der geringen Datenmenge keine differenzierte statistische Auswertung.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ von bestehendem Wohneigentum. Auf eine differenzierte Darstellung der Teilmärkte „Umwandlung“ und „Erstverkäufe“ wird daher verzichtet.

Im Jahr 2011 wurden erstmals 10 Erstverkäufe aus Neubau von Wohnungseigentum mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 qm und einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1763 €/qm erfasst.

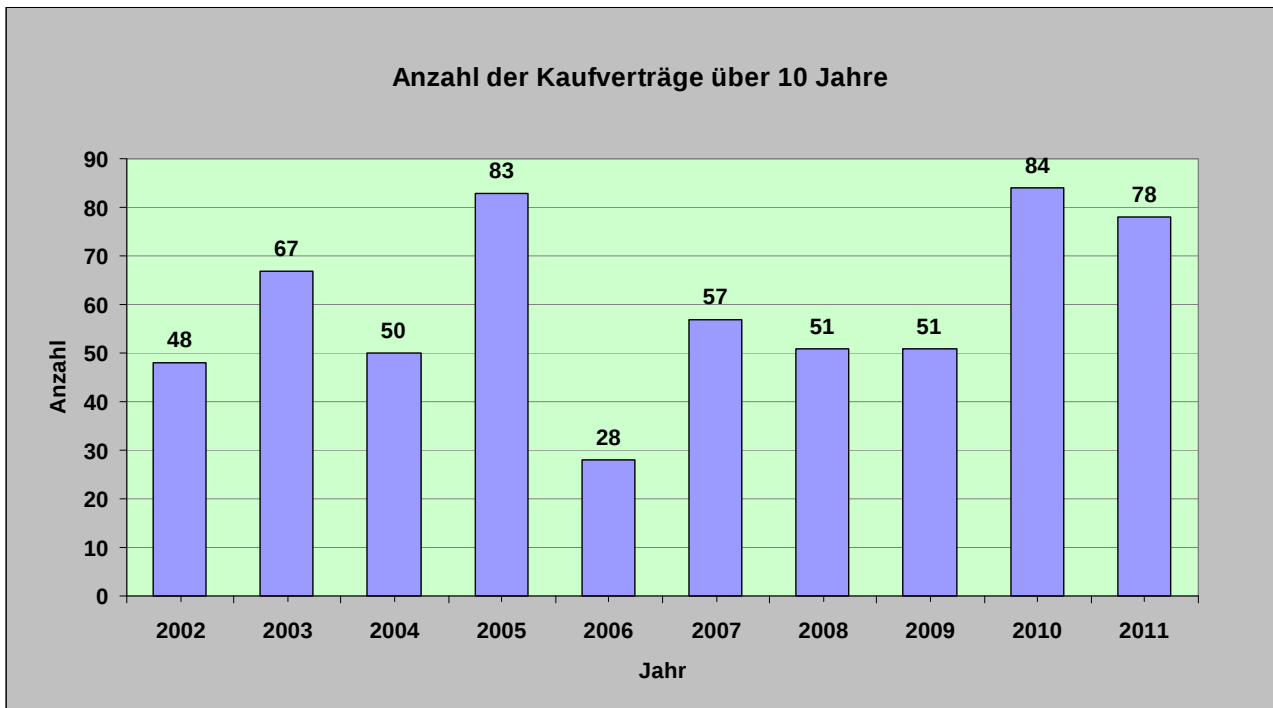


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

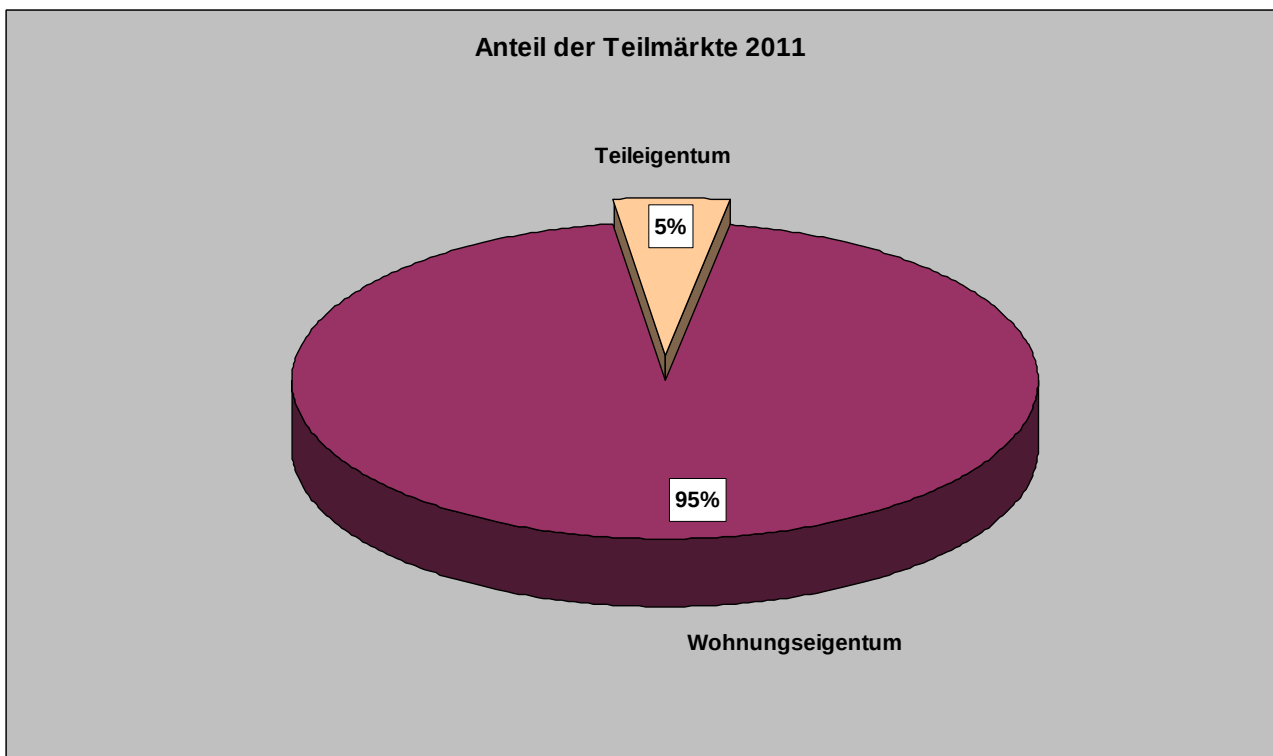


Abb.: Anteil der Teilmärkte

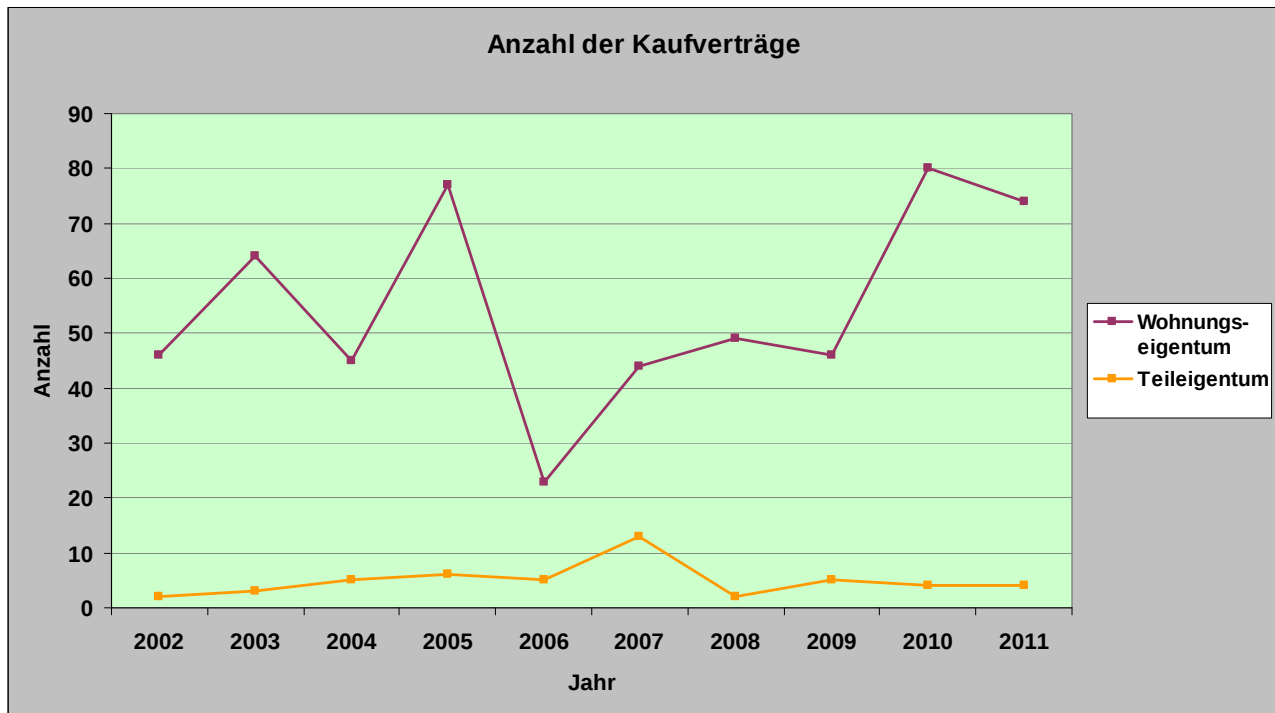


Abb.: Anzahl; Entwicklung der Teilmärkte über 10 Jahre

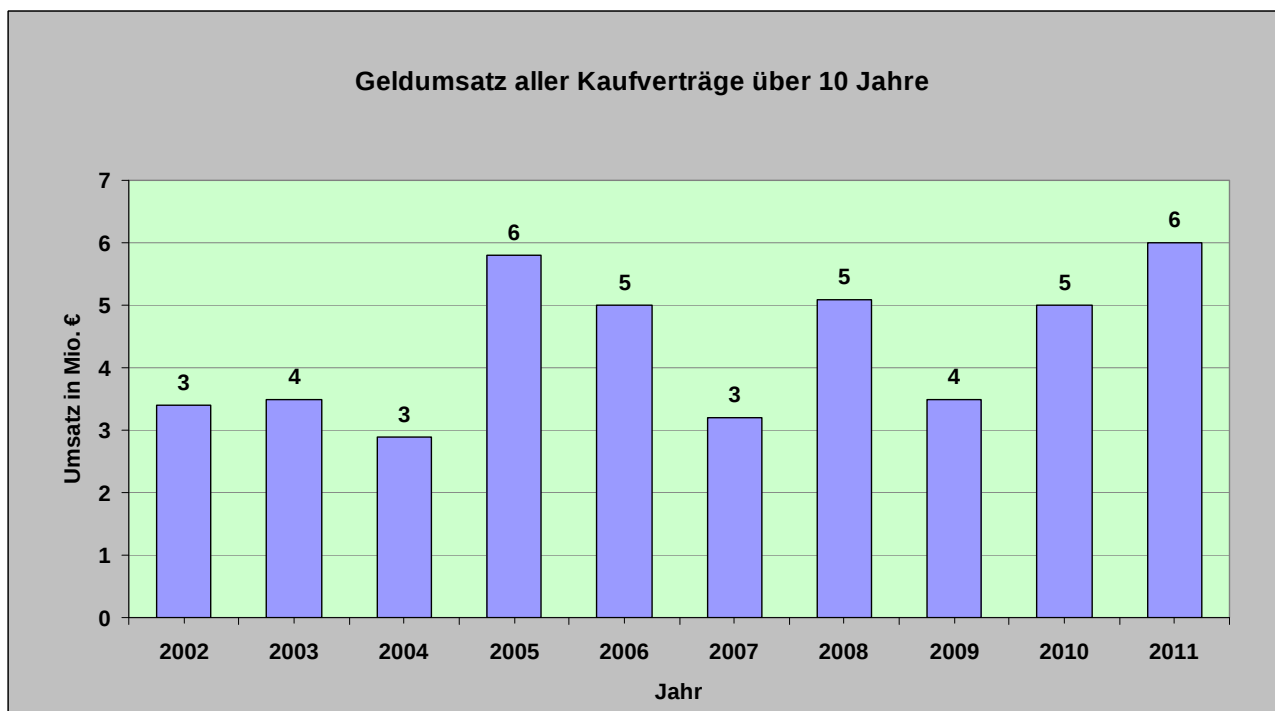


Abb.: Geldumsatz; Entwicklung über 10 Jahre

7.1 Weiterverkauf

Umsätze						
Baujahr ab 1990						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohn- fläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2007	12		82,0		838,71	
		67		-6		17
2008	20		77,0		983,13	
		0		-10		-27
2009	20		69,0		717,76	
		95		-4		-8
2010	39		66,0		657,75	
		-3		-12		11
2011	38		58,0		732,85	

Baujahr 1950-1989						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohn- fläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2007	11		74,0		588,64	
		9		1		-37
2008	12		75,0		372,78	
		-50		25		52
2009	6		94,0		568,00	
		300		-23		-13
2010	24		72,0		495,04	
		-58		-4		14
2011	10		69,0		562,11	

Baujahr bis 1949						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohn- fläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2007	5		67,0		578,10	
		0		40		11
2008	5		94,0		644,30	
		80		43		21
2009	9		134,0		778,64	
		11		-40		-8
2010	10		81,0		717,11	
		30		7		-13
2011	13		87,0		625,21	

Abb.: Anzahl / Ø Wohnfläche / Ø relativer Kaufpreis;
 Entwicklung in Baujahresklassen über 5 Jahre

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

8.1 Liegenschaftszinssätze

Der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ ist in § 14 Abs. 2 ImmoWertV definiert. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem „Kapitalisierungszinssatz“ im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 1 gleichgesetzt.

Der Begriff Kapitalisierungszinssatz entspricht der international gängigen Formulierung „overall capitalization rate“. Außerdem beschreibt er treffend die finanzmathematische Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Weiterhin wird auf die mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz in das Baugesetzbuch eingeführte Bestimmung zu den Kapitalisierungszinssätzen verwiesen⁴.

„Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV:

„ die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken
je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Die Höhe von Liegenschaftszinssätzen ist entsprechend der Art und Lage einer Immobilie unterschiedlich. Je höher das Vermarktungsrisiko (z. B. Erträge und Wiederverkauf), desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Er ist eine wesentliche Einflussgröße zur Ermittlung des Wertes einer Renditeimmobilie.

Die Verwendung von Liegenschaftszinssätzen zielt grundsätzlich in drei Richtungen:

1. Ableitung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertmodell entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV (allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren); dabei ist der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor in dem Ertragswertmodell zu interpretieren.
2. Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien; dabei ist der Liegenschaftszinssatz ein von amtlicher Seite ermitteltes Datum, das sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht.
3. Beobachtung der Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt; dabei sind die zeitlich bedingten Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes auf den jeweiligen Teilmärkten geeignet, um auf Entwicklungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt zu schließen.“⁵

„Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d.h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftszinssatzgrundstück).

⁴ s. auch Bundesratsdrucksache 171/10 vom 26.03.2010 zur ImmoWertV

⁵ Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugsstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale ... bei der Veröffentlichung darzulegen, damit Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden können.

Eine Modifikation des sich auf das (fiktive) Liegenschaftszinssatzgrundstück beziehenden Liegenschaftszinssatzes ist geboten, insbesondere im Hinblick auf:

- lagebezogene Kriterien,
- objektbezogene Kriterien sowie
- auf mieter- bzw. vermietungsbezogenen Kriterien, soweit dem nicht mit dem Mietausfallwagnis oder sonst wie Rechnung getragen ist.“⁶

8.1.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser⁷

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs.2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Es wird Vollvermietung unterstellt.
Rohertrag (RoE) im Jahr	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (gemäß § 18 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (i.S.d. § 19 ImmoWertV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; GND ./ Alter (fiktiv); (Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des so ermittelten fiktiven Alters) (siehe Anlage der

⁶ Kommentar Kleiber September 2010

⁷ Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellsnachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info).

	Modernisierungselemente)
Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert x Grundstücksfläche,
Stichprobenumfang	20 Kauffälle (keine Vorgabe)
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

$$p = \emptyset \left[\frac{RE_i}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right] \times 100$$

RE Reinertrag des Grundstücks

KP Kaufpreis für das Grundstück

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = KP – BW

BW Bodenwert

q 1+p

p Liegenschaftszins

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

Die einheitlich abgeleiteten Liegenschaftzinssätze sollen jährlich nach Gebäudearten gegliedert werden. Je Gruppe sind einfache arithmetische Mittel zu bilden.

Die Ergebnisse können dazu führen, dass die Gebäudearten durch Altersgruppen oder Lagemerkmale ergänzt werden.

Die Liegenschaftzinssätze sollen mit einer Kommastelle angegeben werden.

Die zu Grunde gelegten Kauffälle sollen nicht älter als 3 Jahre sein.

Für eine Vergleichbarkeit der Liegenschaftzinssätze sollen in der Veröffentlichung die Stichproben beschrieben werden. Als Kennzahlen dienen hierzu die Mittelwerte z.B. folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle
- Anzahl der Wohnungen (z.B. max. 6 WE)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche
- durchschnittliche Miete pro m² Wohn-/Nutzfläche im Monat
- durchschnittliche RND

Anlagen: 1 – Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer
 2 – Modernisierungstabelle
 3 - Restnutzungsdauertabelle

Diese Modellbeschreibung gilt gleichermaßen zur Gewährleistung der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen unterschiedlicher Gebäudearten für die Gebiete der Gutachterausschüsse Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und Suhl.

8.1.2 Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes für MFH

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen hat die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im September 2011 ermittelt:

Der Liegenschaftszins wurde ermittelt für die Objektart: Mehrfamilienhäuser (max. 6 WE) und Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil < 20% in einer Auswertegruppe.

Für die Auswertung standen 20 Objekte im Bereich der 3 Gutachterausschüsse zur Verfügung. Nach der Auswertung wurden 2 Objekte wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert (>30%) ausgeschlossen.

Lage der Vergleichsobjekte: überwiegend Stadtlagen mit geringen Stadtrandlagen

Infolge einer signifikanten Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer (RND) der Objekte wurde in zwei Untergruppierungen ausgewertet.

Kennzahlen der Untergruppe A (RND bis 35 Jahre):

Ø Jahre RND	Ø €/m ² mtl. Miete pro m ² WF/NF	Ø €/m ² Kaufpreis pro m ² WF/NF	Ø m ² Größe WF/NF
32	4,56	458	342
min - max 28-35	3,80 – 5,00	279 - 638	205 - 580

Kennzahlen der Untergruppe B (RND > 35 Jahre):

Ø Jahre RND	Ø €/m ² mtl. Miete pro m ² WF/NF	Ø €/m ² Kaufpreis pro m ² WF/NF	Ø m ² Größe WF/NF
50	5,45	752	273
min - max 38 - 70	3,90 – 7,15	443 - 1261	193 - 346

LZ_MFH_HBN_SM_SHL_2011

Untergruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standard- abweichung
A mit RND bis 35 Jahre	12	6,7	0,21727
B mit RND > 35 Jahre	6	6,0	0,27575

Bezeichnung	Maximum (%)	Minimum (%)	Wertspanne (%)
A mit RND bis 35 Jahre (25 - 35)	7,7	5,1	6,9 bis 6,5
B mit RND > 35 Jahre (36 - 70)	7,1	5,1	6,2 bis 5,7

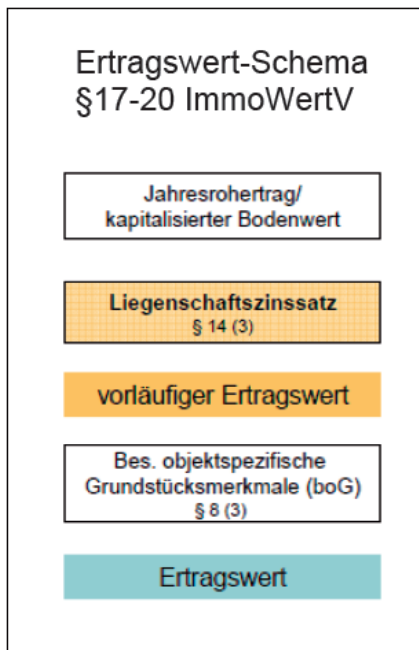
Nach dem Jahresrohertrag ergibt sich nur mit einem Teil der Datenmenge (ca. 50%) eine signifikante Tendenz ab einer RND von 32 Jahren der untersuchten Objekte. Zwischen den Rohertragswerten von ca.10 T€ bis ca. 24 T€ liegt der Liegenschaftszins im Rahmen des Mittelwertes bei 5,7 % bis 6,9 %. Auf eine grafische Darstellung wird wegen geringer Datenmenge verzichtet.

Mit gleichlautenden Beschlüssen der Gutachterausschüsse Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der Kreisfreien Stadt Suhl gilt für den Amtsbezirk des Katasterbereiches Schmalkalden folgender Regionaler Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser (max. 6 WE) und Mehrfamilienhäuser (mit gemischter Nutzung) mit einem Gewerbeanteil < 20 % :

MFH mit einer RND bis 35 Jahre: **Liegenschaftszins = 6,5 % bis 6,9 %**

MFH mit einer RND größer 35 Jahre: **Liegenschaftszins = 5,7 % bis 6,2 %**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Ertragswertverfahren. Hierzu wird der Liegenschaftszinssatz –p- ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmt, durch interpolieren in der o.g. Wertspanne je nach RND unter Berücksichtigung der Ø Kennzahlen. Bei wesentlich abweichenden Merkmalen erfolgt eine sachverständige, individuelle Anpassung –iA- des Liegenschaftszinssatzes –p-. Das mit dem angepassten Liegenschaftszinssatz –pa- durchgeführte Ertragswertverfahren führt zum vorläufigen Ertragswert. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale –boG- des Bewertungsobjektes ergibt sich der Ertragswert, der unter Abwägung anderer Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert führt.



angepasster Liegenschaftszinssatz
 $pa = p \pm iA$

vorläufiger Ertragswert aus pa
 $\pm boG$
= Ertragswert

8.1.3 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser⁸

Bezugszeitpunkt: 09.11.2011

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs.2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc.;
Objektart	Einfamilienhäuser freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser; Zweifamilienhäuser;
Vermietung	unvermietet
Rohertrag (RoE) im Jahr	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (gemäß § 18 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (i.S.d. § 19 ImmoWertV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; GND ./. Alter (fiktiv); (Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des so ermittelten fiktiven Alters) (siehe Anlage der Modernisierungselemente)
Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Stichprobenumfang	160 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

⁸ Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellsnachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/).

$$p = \emptyset \left[\frac{RE_i}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right] \times 100$$

RE Reinertrag des Grundstücks

KP Kaufpreis für das Grundstück

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = KP – BW

BW Bodenwert

q 1+p

p Liegenschaftszins

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

Die einheitlich abgeleiteten Liegenschaftzinssätze sollen jährlich nach Gebäudearten gegliedert werden. Je Gruppe sind einfache arithmetische Mittel zu bilden.

Die Ergebnisse können dazu führen, dass die Gebäudearten durch Altersgruppen oder Lagemerkmale ergänzt werden.

Die Liegenschaftzinssätze sollen mit einer Kommastelle angegeben werden.

Die zu Grunde gelegten Kauffälle sollen nicht älter als 3 Jahre sein.

Für eine Vergleichbarkeit der Liegenschaftzinssätze sollen in der Veröffentlichung die Stichproben beschrieben werden. Als Kennzahlen dienen hierzu die Mittelwerte z.B. folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle
- Anzahl der Wohnungen (z.B. max. 6 WE)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche
- durchschnittliche Miete pro m² Wohn-/Nutzfläche im Monat
- durchschnittliche RND⁹

Anlagen: 1 – Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer
2 – Modernisierungstabelle
3 – Restnutzungsdauertabelle

⁹ Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellenachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/).

Diese Modellbeschreibung gilt gleichermaßen zur Gewährleistung der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen unterschiedlicher Gebäudearten für die Gutachterausschüsse der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

8.1.4 Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH, (LZ)

- Einfamilienhäuser -freistehend
- Zweifamilienhäuser -freistehend
- Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Für alle Objektarten gilt eine systematische Verteilung der Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung lagetypischer Regionen und Anzahl der Verkaufsfälle im Landkreisgebiet / Stadtgebiet mit 160 Kauffällen(KF) (Stichprobenumfang).

Die Datenmenge resultiert aus der gemeinsamen Auswertung der Objektarten aus den Landkreisen Hildburghausen(51 KF), Schmalkalden-Meiningen(71 KF) und der kreisfreien Stadt Suhl(38 KF). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) wurden durch die Auswertung in den einzelnen Bodenwertniveaus berücksichtigt und dargestellt. Auf Stadtlagen entfallen ca. 60% der ausgewerteten Datenmenge und auf Dorflagen somit ca. 40%.

Einfamilienhäuser -freistehend

Anzahl 120 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	49
Minimum	26
Maximum	78

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	136
Minimum	80
Maximum	281

Nettokaltmiete	€/m²
Mittelwert	4,21
Minimum	3,00
Maximum	5,70

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	962,00
Minimum	422,73
Maximum	1811,48

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Faktor
Mittelwert	18,16
Minimum	9,11
Maximum	31,55

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	24,76
Minimum	13,45
Maximum	40,77

Zweifamilienhäuser –freistehend
Anzahl: 17 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	33
Minimum	25
Maximum	40

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	198
Minimum	152
Maximum	250

Nettokaltmiete	€/m²
Mittelwert	4,29
Minimum	3,00
Maximum	5,50

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	632,96
Minimum	346,53
Maximum	1162,83

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Faktor
Mittelwert	11,92
Minimum	8,74
Maximum	19,73

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	17,22
Minimum	11,97
Maximum	26,01

Doppelhaushälften / Reihenhäuser
Anzahl: 23 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	44
Minimum	28
Maximum	79

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	124
Minimum	80
Maximum	237

Nettokaltmiete in	€/m²
Mittelwert	4,31
Minimum	3,20
Maximum	5,30

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	945,29
Minimum	475,18
Maximum	1666,67

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Faktor
Mittelwert	16,61
Minimum	9,76
Maximum	26,35

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	22,91
Minimum	14,69
Maximum	32,61

8.1.5 Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes für EFH, ZFH, (DH, RH)

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte gemeinsam für die Bereiche der Gutachterausschüsse Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und Suhl für die vorgenannten Objektarten in Ermittlung der jeweiligen mittleren Liegenschaftszinssätze.

Eine Untersuchung der vorgenannten Daten zur Feststellung von signifikanten Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze zu den Roherträgen bzw. Restnutzungsdauer der Objekte, führte bei diesen eigen genutzten Objekten zu keinen brauchbaren Ergebnissen. Die Trendlinien in den entsprechenden Graphiken zeigen hier keine verwertbaren Tendenzen, auf eine Darstellung wird hier verzichtet.

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standard- abweichung
LZ_HBN_SHL_SM_gesamt_2011	160	3,53181	0,09450
LZ_ZFH_2011	17	5,01000	0,34662
LZ_DH.RH_2011	23	3,52652	0,20420
LZ_frst.EFH_2011	120	3,32342	0,09580

Unter Berücksichtigung der Standardabweichungen ($\pm$) werden die mittleren Liegenschaftszinssätze als „von bis Wert“ ausgewiesen.

Mit gleichlautenden Beschlüssen der Gutachterausschüsse Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der Kreisfreien Stadt Suhl gilt für den Amtsbezirk des Katasterbereiches Schmalkalden folgender regionaler Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser:

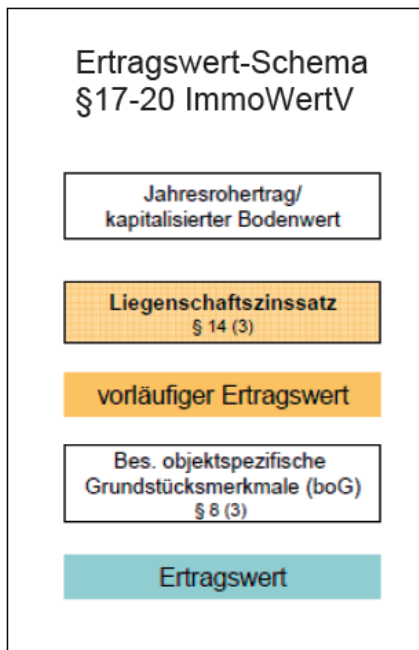
Einfamilienhäuser: **3,2 bis 3,4 %**

Doppelhaushälften/Reihenhäuser: **3,3 bis 3,7 %**

Zweifamilienhäuser: **4,7 bis 5,4 %**

„Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Ertragswertverfahren. Hierzu wird der Liegenschaftszinssatz –p- ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmt, durch Interpolieren in der o.g. Wertspanne unter Berücksichtigung der Ø Kennzahlen. Bei wesentlich abweichenden Merkmalen erfolgt eine sachverständige, individuelle Anpassung –iA- des Liegenschaftszinssatzes –p-. Das mit dem angepassten Liegenschaftszinssatz –pa- durchgeführte Ertragswertverfahren führt zum vorläufigen Ertragswert. Unter Berücksichtigung der

besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale –boG- des Bewertungsobjektes ergibt sich der Ertragswert, der unter Abwägung anderer Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert führt.



angepasster Liegenschaftszinssatz
 $pa = p \pm iA$

vorläufiger Ertragswert aus pa
 $\pm boG$
= Ertragswert

10
„

8.2 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Sachwertfaktoren als sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten definiert.

Wie vorstehend genannt, thematisiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Sachwertfaktoren unter § 14 Marktanpassungsfaktoren insbesondere in Abs. 2 Nr. 1:

„...Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.“¹¹

¹⁰AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

¹¹AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

$$„ \quad Sachwertfaktor_i = \frac{Kaufpreis_i}{Sachwert_i}$$

Sachwertfaktoren beziehen sich mithin auf den Sachwert des Grundstücks in seiner Gesamtheit (Summe des Sachwerts der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen

sowie dem Bodenwert i. S. des § 21 Abs. 1 ImmoWertV und nicht auf den Sachwert der baulichen Anlagen i. S. des § 21 Abs. 2 (Gebäudesachwert) bzw. den Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV...“¹²

„Ein Sachwertfaktor ≥ 1 stellt sich danach ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen übersteigt und das Objekt mit Gewinn verkauft worden ist.

Ein Sachwertfaktor ≤ 1 stellt sich dagegen ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten unterschreitet und das Objekt mit Verlust verkauft worden ist...

Die Nachkommastellen des Sachwertfaktors geben die prozentuale Abweichung des Verkehrswertes (Marktwertes) vom Sachwert wieder, wobei sie bei Sachwertfaktoren ≤ 1 von der Zahl 100 abzuziehen sind.

Beispiel:

Es wurde ein Sachwertfaktor von 0,75 ermittelt. Hieraus folgt, dass der ermittelte vorläufige Sachwert um 25% (= 100 – 75) zu vermindern ist, um zum Verkehrswert zu kommen.“¹³

Das gewogene Mittel aus einer ausreichenden Zahl n nach den im einheitlichen Modell ermittelten Einzelergebnissen ergibt dann den Sachwertfaktor (unterschieden nach Objektart innerhalb der jeweiligen regionalen Lage (Bodenwertniveau):

$$Sachwertfaktor = \frac{\sum Sachwertfaktor_i}{Anzahl_{Einzelergebnisse_i}}$$

Die nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV vorgegebene Anwendung der Sachwertfaktoren setzt voraus, dass mit ihrer Veröffentlichung auch das zugrunde gelegte Ableitungsmodell (Angaben zur Methode), der Bezugsstichtag und die durchschnittlichen

¹² Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

¹³ Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

Grundstücksmerkmale (Kennziffern) der untersuchten Objekte dargestellt sind, zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs in der Anwendung der Ergebnisse. Daher sind sowohl die nachfolgende „Modellbeschreibung“ als auch die dargestellten „Kennziffern“ zwingend zu beachten.

8.2.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezugszeitpunkt: 09.11.2011

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) vorzunehmen. Werte für über übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen (§ 17 Abs.2 ImmoWertV) sind in Abzug zu bringen. Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z.B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen.	
Normalherstellungskosten	EFH/ZFH- freistehend: NHK 2000 (Sprengnetter)	DHH / RH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„Ohne“, da Altersabschreibung „linear“ erfolgt;	
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z.B. Teilausbau oder Teilunterkellerung)	
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze (entfallen in der Regel)	
Baunebenkosten	16 % bei freistehend 14 % bei DHH / RH	
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex	
Wertminderung wegen Alters	„Linear“, da Baujahrsklasse „ohne“;	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre – mittlere Ausstattung (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; Verlängerung der RND bei Modernisierungen unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente lt.	

	Anlage;
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (2 %-8 %)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert (marktübliche Größe) x Grundstücksfläche, (ggf. sachverständige Anpassung)
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei
Stichprobenumfang	160 Kauffälle (pro Auswertegruppe min. 20)
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Die Sachwertfaktoren (k) werden aus dem Verhältnis geeigneter normierter Kaufpreise (KP) zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten (vSW) abgeleitet

Zur Berechnung kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$K_i = \varnothing \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

hier bedeuten:

KP Kaufpreis

i Kauffall

vSW vorläufiger Sachwert (schadensfrei)

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da der Sachwertfaktor hauptsächlich Sachwertobjekte mit Eigennutzung markttypisch beschreibt, sollen in erster Linie folgende Teilmärkte untersucht werden:

- Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
- Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften und/oder
- Grundstücke mit Einfamilienreihenhäusern

Je Gruppe sind einfache arithmetische Mittelwerte zu bilden. Als Alternative können auch mathematisch-statistische Modelle angewandt werden um signifikante Einflussgrößen aufzuspüren.

Die Ergebnisse können dazu führen, dass die Unterteilung nach Gebäudearten durch Gruppen vorläufiger Sachwerte und/oder Lagezuordnungen (Bodenwertniveaus) oder Altersgruppen zusätzlich differenziert werden muss, um den örtlichen Markt sachgerecht abzubilden (Anlage mit Beispiel-Tabelle).

Die Sachwertfaktoren sind mit zwei Nachkommastellen anzugeben. Die Ermittlung erfolgt alle zwei Jahre mit den Daten aus den zwei rückwärtigen Jahren.

Für eine Vergleichbarkeit der Sachwertfaktoren sollen in der Veröffentlichung die Stichproben beschrieben werden. Als Kennzahlen dienen hierzu die Mittelwerte z.B. folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle
- durchschnittliche Größe der Objekte (Wohnfläche)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche
- durchschnittliche RND
- Bodenwertniveau¹⁴

Anlagen: 1 – Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer
 2 – Modernisierungstabelle
 3 – Restnutzungsdauertabelle

Diese Modellbeschreibung gilt gleichermaßen zur Gewährleistung der Ableitung von Sachwertfaktoren unterschiedlicher Gebäudearten für die Gutachterausschüsse der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

8.2.2 Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH, (SWF)

- Einfamilienhäuser -freistehend
- Zweifamilienhäuser -freistehend
- Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Für alle Objektarten gilt eine systematische Verteilung der Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung lagetypischer Regionen und Anzahl der Verkaufsfälle im Landkreisgebiet / Stadtgebiet mit 160 Kauffällen(KF) (Stichprobenumfang).

Die Datenmenge resultiert aus der gemeinsamen Auswertung der Objektarten aus den Landkreisen Hildburghausen(51 KF), Schmalkalden-Meiningen(71 KF) und der kreisfreien Stadt Suhl(38 KF). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) wurden durch die Auswertung in den einzelnen Bodenwertniveaus berücksichtigt und dargestellt. Auf Stadtlagen entfallen ca. 60% der ausgewerteten Datenmenge und auf Dorflagen somit ca. 40%.

Einfamilienhäuser -freistehend

Anzahl 120 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	49
Minimum	26
Maximum	78

¹⁴ Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellnachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/).

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	270
Minimum	114
Maximum	512

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	136
Minimum	80
Maximum	281

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m²
Mittelwert	510,25
Minimum	215,80
Maximum	1263,16

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	962,00
Minimum	422,73
Maximum	1811,48

Zweifamilienhäuser –freistehend
Anzahl: 17 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	33
Minimum	25
Maximum	40

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	396
Minimum	292
Maximum	510

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	198
Minimum	152
Maximum	250

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m²
Mittelwert	316,81
Minimum	152,17
Maximum	542,65

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	632,96
Minimum	346,53
Maximum	1162,83

Doppelhaushälften / Reihenhäuser
Anzahl: 23 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	44
Minimum	28
Maximum	79

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	230
Minimum	120
Maximum	432

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	124
Minimum	80
Maximum	237

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m²
Mittelwert	508,57
Minimum	262,75
Maximum	878,31

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	945,29
Minimum	475,18
Maximum	1666,67

*

8.2.3 Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren war eine gesonderte Auswertung der Objektarten, Einfamilienhaus-freistehend-, Doppelhaushälfte/Reihenhaus und Zweifamilienhaus einzeln mit unterschiedlichen Bodenwertniveaus nicht möglich. Hierfür war die Datenmenge für Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhaushälften am Grundstücksmarkt zu gering vertreten. Wie in den Jahren zuvor auch, sind die „freistehenden Einfamilienhäuser“

marktbeherrschend für eigen genutzte Wohnhäuser in Südwestthüringen (Zuständigkeitsbereich).

Das bestätigt sich auch mit der Aussage in der Zeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert –GuG- Heft 6/Nov. 2011,S.III“: „...in den neuen Ländern entstehen mittlerweile 88% der neuen Eigenheime als frei stehende Objekte, während dieser Anteil 1995 noch bei 69% lag.“

Die Sachwertfaktoren werden somit für die Objektart „Ein- und Zweifamilienhaus“ ausgewertet.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

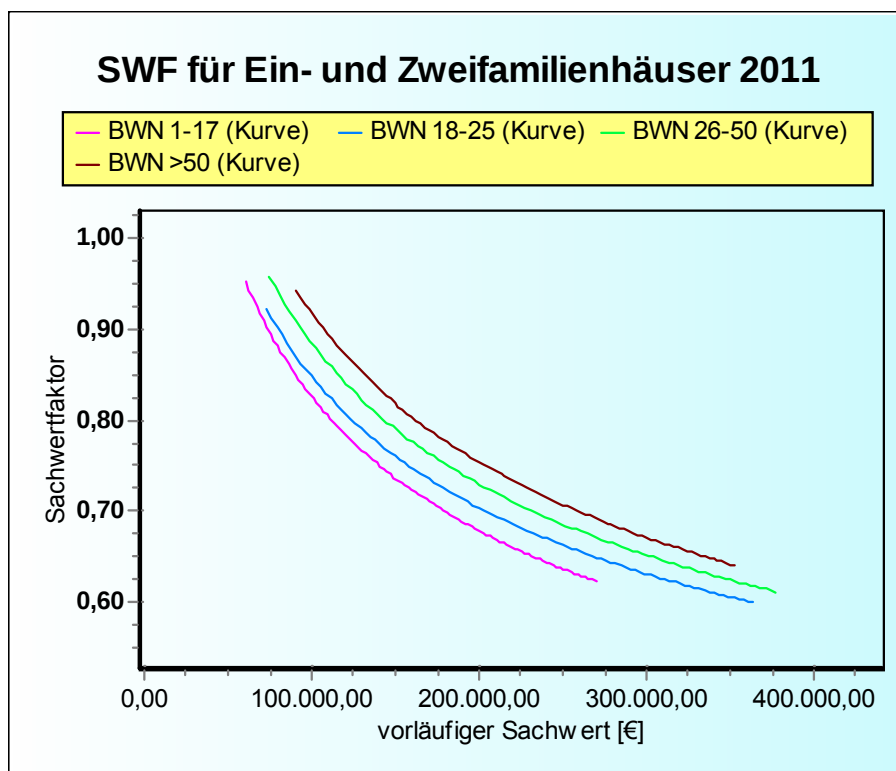
$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (**Wert in Mio.EUR umrechnen!**)
 a, b = Konstanten

Gruppierung nach Bodenwertniveaus(BWN) in EUR/m²

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BWN bis 17	23	0,42827	0,08186	-0,28581	0,09443	0,54312
BWN 18- 25	47	0,45578	0,08016	-0,27011	0,08574	0,41942
BWN 26- 50	46	0,46538	0,06750	-0,27955	0,07568	0,47985
BWN >50	42	0,47448	0,06545	-0,28762	0,07561	0,50540

Durch Abweichungen vom Mittel mit > 30% wurden 2 Datensätze nicht berücksichtigt.

Abbildung der Sachwertfaktoren in den Bodenwertniveaus:



Sachwertfaktoren : Ein- und Zweifamilienhäuser (erschließungsbeitragsfrei)

Vorläufiger Sachwert	BWN 10,00 €/m ²	BWN 20,00 €/m ²	BWN 40,00 €/m ²	BWN 80,00 €/m ²	BWN 160,00 €/m ²
70.000 €	0,89	0,94	0,98	1,02	
90.000 €	0,83	0,87	0,91	0,95	0,99
110.000 €	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94
130.000 €	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89
150.000 €	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86
170.000 €	0,70	0,73	0,76	0,80	0,83
190.000 €	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80
210.000 €	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78
230.000 €	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76
250.000 €	0,63	0,66	0,69	0,71	0,74
270.000 €	0,62	0,64	0,67	0,70	0,73
290.000 €	0,60	0,63	0,66	0,68	0,71
310.000 €		0,62	0,64	0,67	0,70
330.000 €		0,61	0,63	0,66	0,69
350.000 €		0,60	0,62	0,65	0,67
370.000 €		0,59	0,61	0,64	0,66
390.000 €		0,58	0,60	0,63	0,65
410.000 €				0,62	0,64
430.000 €					0,64
450.000 €					0,63
a	0,43	0,45	0,46	0,48	0,50
b	- 0,28	- 0,28	- 0,28	- 0,28	- 0,29
Korrelationskoeff.	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,021.

Im Vergleich der ausgewerteten Gesamtdaten mit den Daten der freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser ergab sich eine nahezu deckungsgleiche Trendlinie. Somit sind die Sachwertfaktoren für die freistehenden Objektarten in der oben stehenden Tabelle vollständig anwendbar.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren für Reihenbebauungen bzw. Doppelhaushälften ist folgender Zusatz zu beachten:

Der geringe Grundstücksmarkt für derartige Objekte war lagetypisch überwiegend aus den Stadtgebieten Suhl und Zella-Mehlis, mit dem vorherrschenden Bodenwertniveau „> 50 €/m²“, in die Auswertung eingeflossen.

Für eine lokale Anwendung der Sachwertfaktoren im Stadtgebiet Zella-Mehlis (Landkreis Schmalkalden-Meiningen) wird für die Objektart Doppelhaushälfte ein Zuschlag von bis zu 20% empfohlen.

„Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sachwertverfahren. Hierzu wird der Sachwertfaktor (k) ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmen. Bei ggf. wesentlich abweichenden Merkmalen erfolgt eine sachverständige, individuelle Anpassung (iA) des Sachwertfaktors (k). Der vorläufige Sachwert wird mit dem angepassten Sachwertfaktor (ka) multipliziert und führt zum vorläufigen (marktangepassten) Sachwert. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des Bewertungsobjektes ergibt sich der Sachwert, der unter Abwägung anderer Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert führt.

angepasster Sachwertfaktor

$ka = k \pm iA$

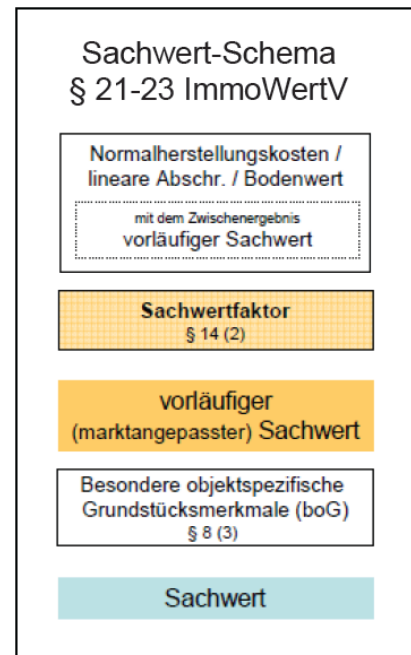
vorläufiger Sachwert

$x ka$

= vorläufiger (marktangepasster) Sachwert

$\pm boG$

= Sachwert



15

”

¹⁵ AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

8.3 Anlage 1-3 zu den Berechnungsmodellen

Anlage 1

Pauschalisierte Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (i. d. R. GON- Alter)
Ein-/ Zweifam. häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
Eigentumswohnungen		
in Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
in Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
Mehrfamilienwohnhäuser		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
gemischt. genutzte Gebäude		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
Gewerbe, Logistik, Industrie	40	15
Büro- und Verwaltungsgebäude	60	20
Kaufhäuser	60	20
Einkaufsmärkte, Supermärkte	40	15

Anlage 2

Modernisierungstabelle¹⁶

Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

¹⁶ Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) - Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren.
(Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf)

Anlage 3

Restnutzungsdauertabelle

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Quelle der Anlagen 1-3:

AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland),
www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

8.4 Regionale Umrechnungskoeffizienten

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 hat der Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen folgende Regionale Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen gem. § 193 Abs.5 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 12 ImmoWertV am 22.02.2011 und 09.03.2011 ermittelt und beschlossen:

Individueller Wohnungsbau- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
Umrechnungskoeffizient Bodenwerte / **Grundstücksfläche**

Fläche (m²)	Umrechnungskoeffizient
400	1,03
600	1,02
800	1,00
1000	0,99
1200	0,98

Ackerland
Umrechnungskoeffizient Bodenwerte / **Ackerfläche**

Fläche (ha)	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
2	0,95
3	0,94
4	0,92

Grünland
Umrechnungskoeffizient Bodenwert / **Grünlandfläche**

Fläche (ha)	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
2	0,95
3	0,91

Ackerland
Umrechnungskoeffizient Bodenwert / **Ackerzahl**

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
15	0,92
25	0,96
35	1,00
45	1,04
55	1,08

Grünlandzahl
Umrechnungskoeffizient Bodenwert / Grünlandzahl

Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
15	0,94
25	0,97
35	1,00
45	1,03
55	1,06

Eine Interpolation zwischen den jeweiligen Tabellenwerten kann nach sachverständigem Ermessen erfolgen und bleibt dem Anwender überlassen.



Berichte zum Grundstücksmarkt

- Heft 1 Marktbericht 2007
- Heft 2 Geld- und Flächenumsätze 2010
- Heft 3 Liegenschaftszinssätze 2011 für Mehrfamilienhäuser
Umrechnungskoeffizienten 2011
- Heft 4 Liegenschaftszinssätze 2011 für Ein- und Zweifamilienhäuser
Sachwertfaktoren 2011 für Ein- und Zweifamilienhäuser