



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl

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 der Kreisfreien Stadt Suhl

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 der kreisfreien Stadt Suhl ist ein weiterer Baustein für die Markttransparenz der Stadt. 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 der kreisfreien Stadt Suhl 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 zur kreisfreien Stadt Suhl	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
5.1.1.2 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	38
5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke	40
5.1.3 Werdendes Bauland	42
5.1.3.1 Bauerwartungsland	45
5.1.3.2 Rohbauland	47
5.1.4 Erholungsgrundstücke	49
5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	50
5.2.1 Grünland	52
5.2.2 Forst	54
5.3 Sonstige Flächen	55
5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	55
5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	57
5.3.3 Gärten im Außenbereich	59
6 Bebaute Grundstücke	61
6.1 Individueller Wohnungsbau	65
6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	66
6.1.2 Doppelhaushälften	68
6.2 Gewerbe- und Industriegebäude (sonstige Baujahre)	69
7 Wohnungs- und Teileigentum	71
7.1 Weiterverkauf	73
8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	75
8.1 Liegenschaftszinssätze	75
8.1.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	76
8.1.2 Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes für MFH	78
8.1.3 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	80
8.1.4 Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH, (LZ)	82
8.1.5 Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes für EFH, ZFH, (DH, RH)	85

8.2	Sachwertfaktoren.....	87
8.2.1	Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	88
8.2.2	Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH, (SWF)	90
8.2.3	Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)	93
8.3	Anlage 1-3 zu den Berechnungsmodellen.....	96
8.4	Regionale Umrechnungskoeffizienten	99

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 kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im TLVermGeo,
Katasterbereich Schmalkalden

Vorsitzender
Stellvertreter
Stellvertreter
Ehrenamtlicher Gutachter
Vertreter des Finanzamtes

Herr Ullrich Jänsch, VD
Herr Peter Siebert, OVR
Herr Olaf Krech, OVR
10 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.

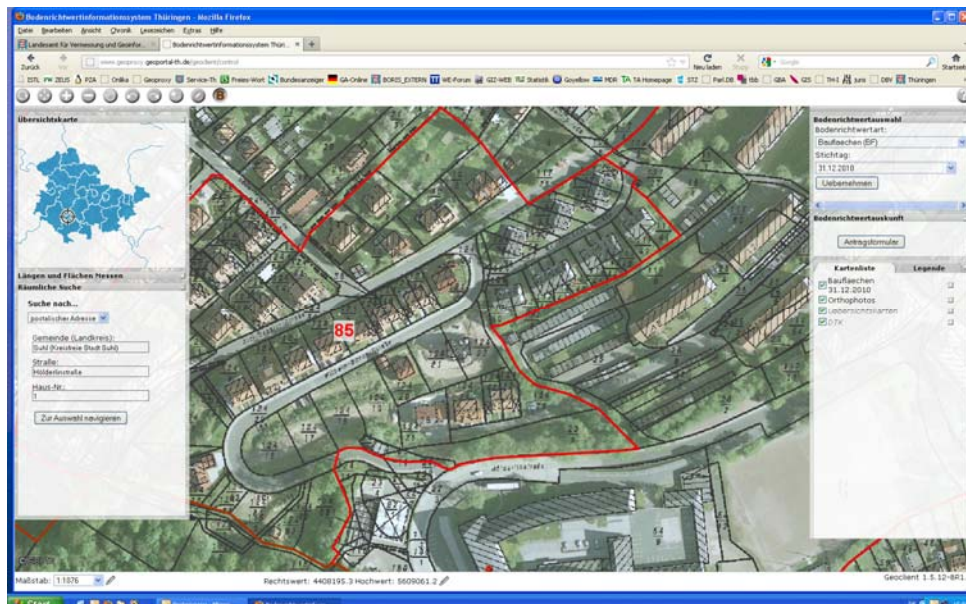
Die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen werden flächendeckend alle zwei Jahre von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossen und gemäß § 196 Abs. 3 BauGB veröffentlicht (erstmalig zum 31.12.1992).

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

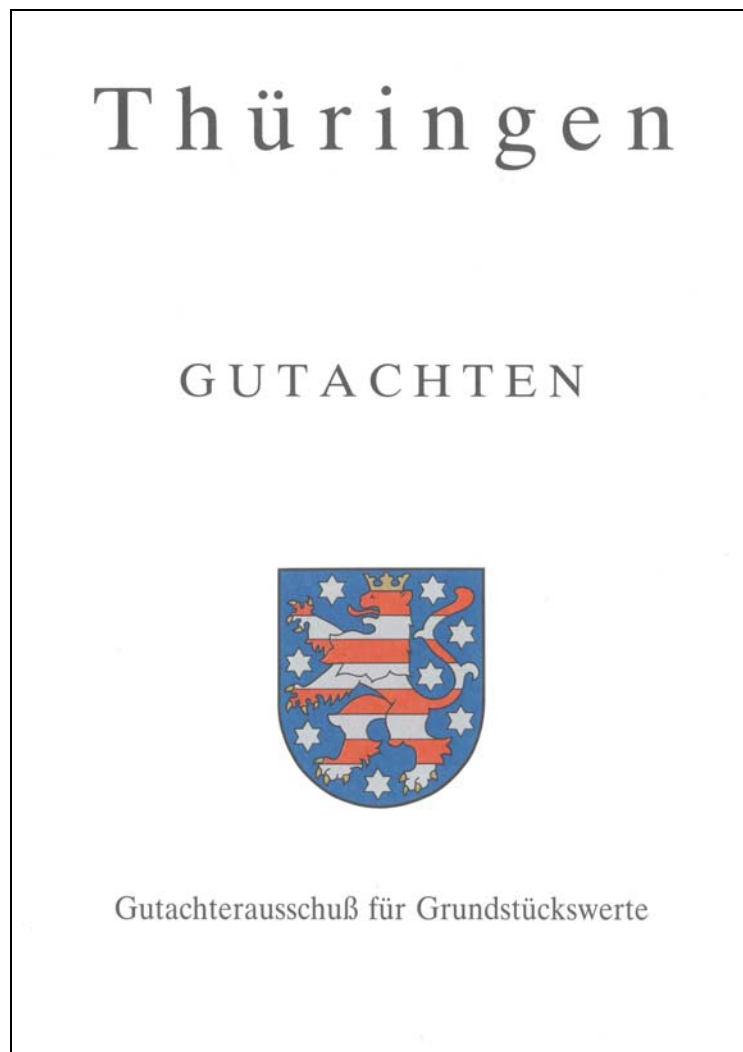
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden Telefon: 03683 466460, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de																						
Bodenrichtwertinformation																						
Übersicht Thüringen 	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>Gemeinde</td> <td>Suhl</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Suhl</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertnummer</td> <td>420017</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert [€/m²]</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>Stichtag</td> <td>31.12.2010</td> </tr> <tr> <td>Entwicklungszustand</td> <td>baureifes Land</td> </tr> <tr> <td>Beitragsrechtlicher Zustand</td> <td>frei nach BauGB und KAG</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsart</td> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>offen</td> </tr> <tr> <td>Fläche [m²]</td> <td>400</td> </tr> </table>		Gemeinde	Suhl	Gemarkung	Suhl	Bodenrichtwertnummer	420017	Bodenrichtwert [€/m²]	85	Stichtag	31.12.2010	Entwicklungszustand	baureifes Land	Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und KAG	Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet	Bauweise	offen	Fläche [m²]	400
Gemeinde	Suhl																					
Gemarkung	Suhl																					
Bodenrichtwertnummer	420017																					
Bodenrichtwert [€/m²]	85																					
Stichtag	31.12.2010																					
Entwicklungszustand	baureifes Land																					
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und KAG																					
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet																					
Bauweise	offen																					
Fläche [m²]	400																					

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.

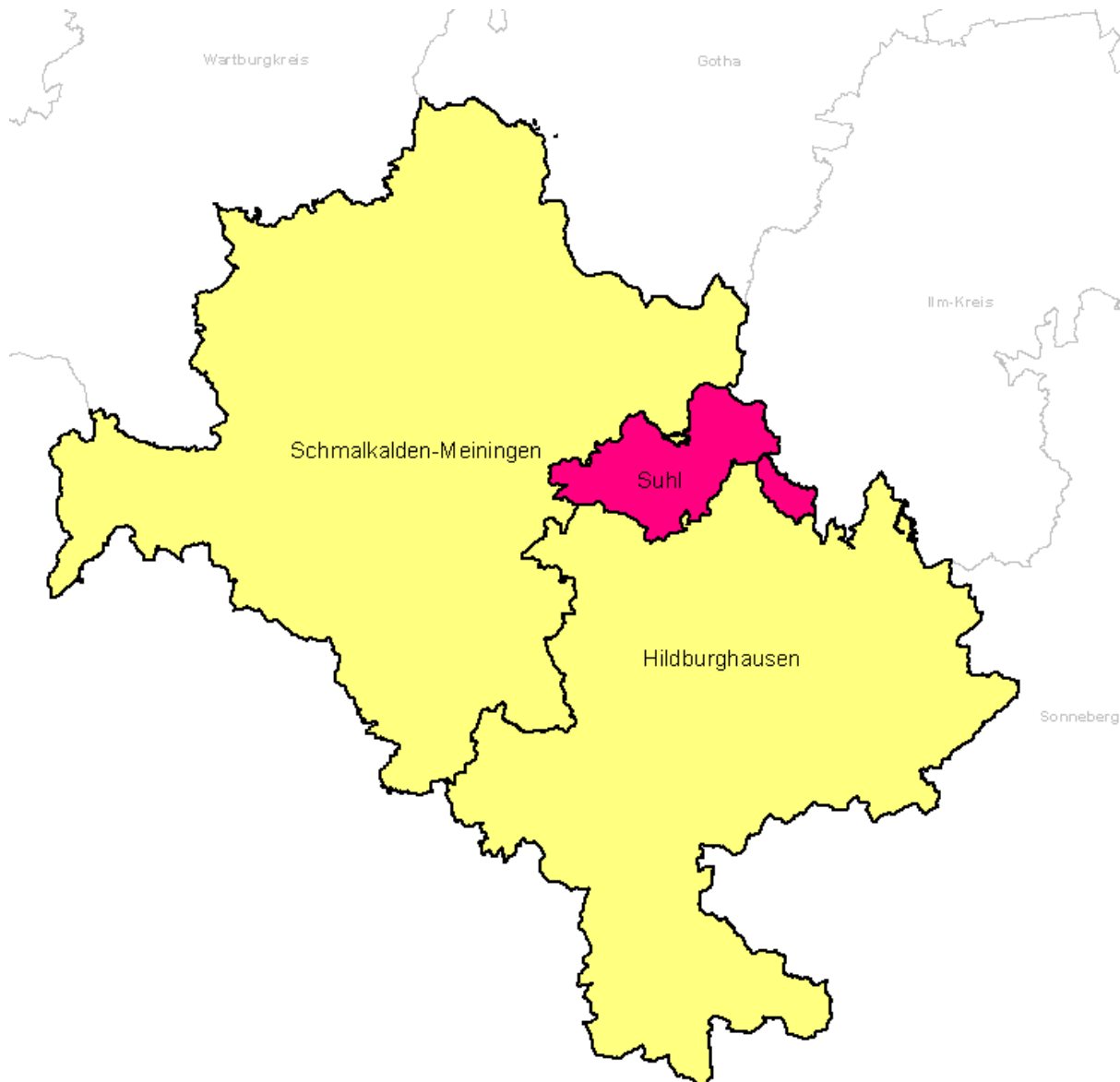
Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

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



Deckblatt für Gutachten

3 Angaben zur kreisfreien Stadt Suhl



Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Suhl mit dem Zuständigbereich der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Katasterbereichs Schmalkalden

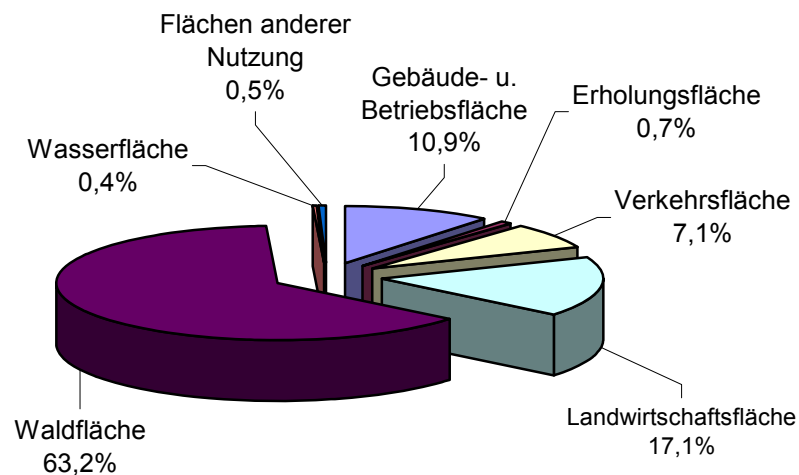
3.1 Regionaldaten²

Die Stadt Suhl hat ca. 38.700 Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 103 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 377 Einwohnern/km².

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

² Quelle: TLS 2012

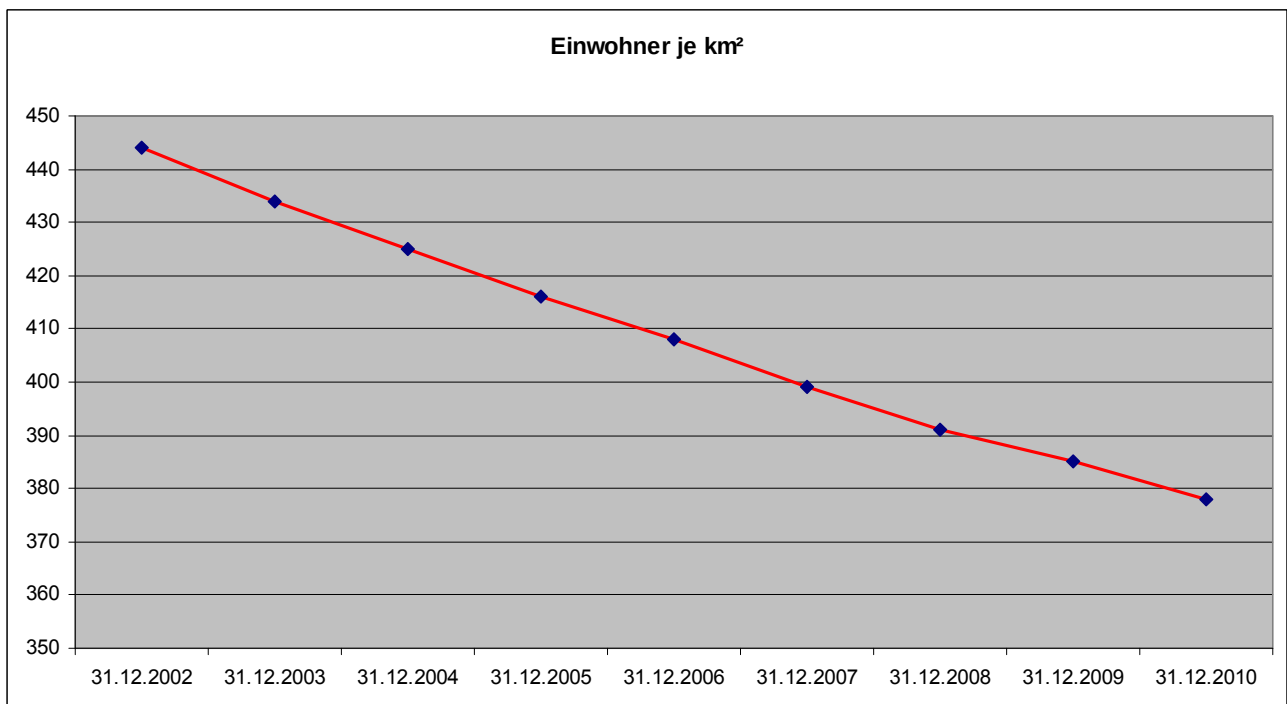
Flächennutzung der kreisfreien Stadt Suhl



Gebietsstand:

Im Zeitraum vom 31.12.2002 bis 31.12.2010 war die Gebietsfläche gleichbleibend 103 km² groß.

Die Entwicklung der Einwohner des Gebiets:



GUTACHTERAUSSCHUSS für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl
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
Bevölkerung	männlich		Personen	22426	21931	21523	21024	20619
	weiblich		Personen	23143	22598	22129	21665	21242
	insgesamt		Personen	45569	44529	43652	42689	41861
	darunter Ausländer	männlich	Personen	696	657	680	655	668
		weiblich	Personen	346	352	371	374	391
		zusammen	Personen	1042	1009	1051	1029	1059
	Ausländeranteil		%	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5

Merkmal			Einheit	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Bevölkerung	männlich		Personen	20190	19782	19519	19115
	weiblich		Personen	20825	20391	20007	19661
	insgesamt		Personen	41015	40173	39526	38776
	darunter Ausländer	männlich	Personen	625	642	662	642
		weiblich	Personen	401	402	390	381
		zusammen	Personen	1026	1044	1052	1023
	Ausländeranteil		%	2,5	2,6	2,7	2,6

Entwicklungsstand der Beschäftigten:

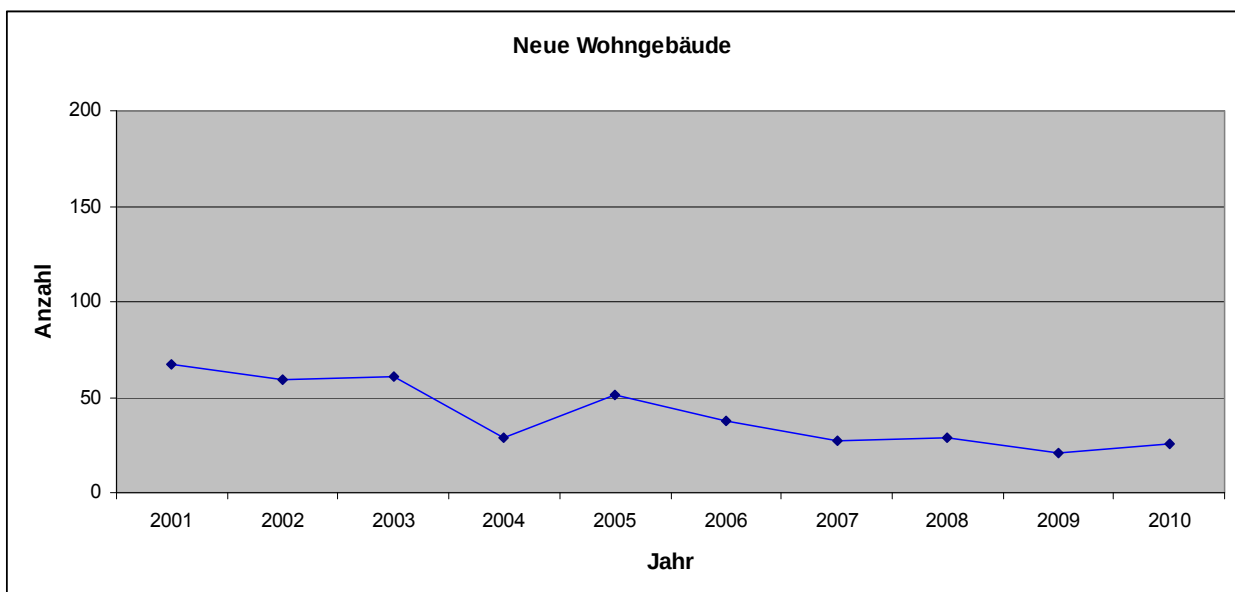
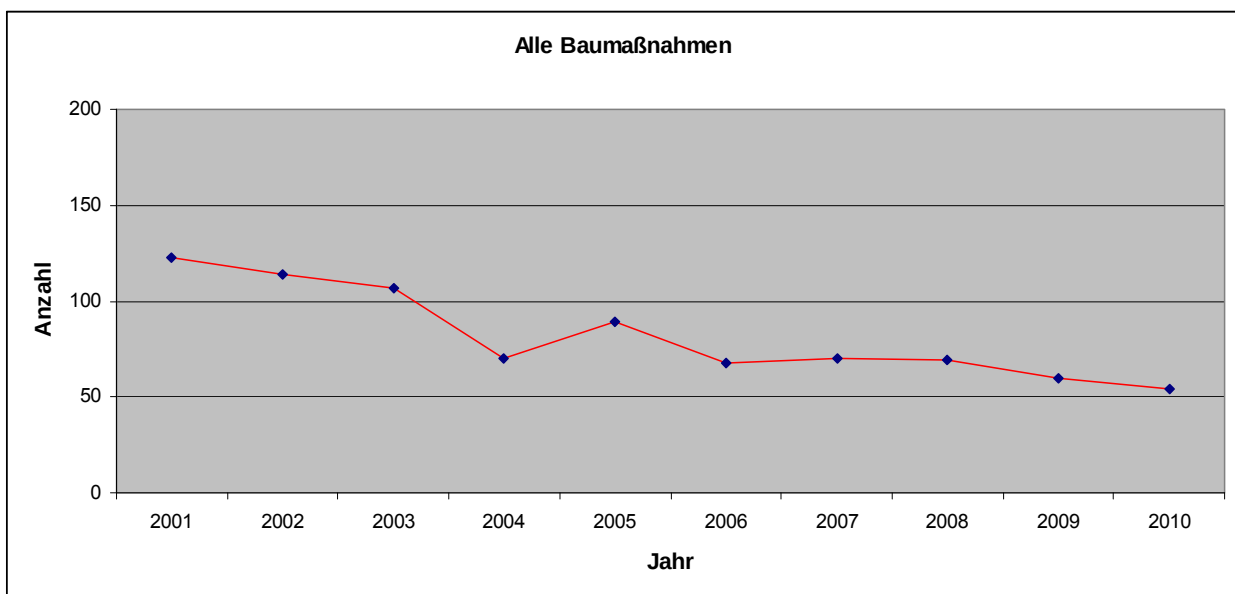
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2010, 2011 vorläufige Ergebnisse							
Merkmal		Einheit	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	insgesamt	Personen	15383	15561	15970	15712	15758
	männlich	Personen	6629	6832	6994	6825	6896
	weiblich	Personen	8754	8729	8976	8887	8862
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	insgesamt	Personen	13402	13552	13792	13561	13586
	männlich	Personen	6625	6822	6955	6791	6829
	weiblich	Personen	6777	6730	6837	6770	6757

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

Merkmal		Einheit	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnggeb.	insgesamt	Anzahl	24467	24207	23799	23111	23124
	davon mit ... Wohnraum/ Wohnräume einschließlich Küche	1	Anzahl	541	516	474	256
		2	Anzahl	1308	1267	1214	1021
		3	Anzahl	4690	4487	4196	3980
		4	Anzahl	11377	11333	11276	11190
		5	Anzahl	4158	4174	4189	4203
		6	Anzahl	1476	1488	1496	1500
		7 und mehr	Anzahl	917	942	954	961
	Wohnräume insgesamt	Anzahl	99371	98811	97779	96327	96557
	Wohnfläche	insgesamt	100m ²	16280	16177	15974	15675
		je Wohn.	m ²	66,5	66,8	67,1	67,8
		je Einw.	m ²	35,7	36,3	36,6	36,7

Merkmal			Einheit	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngeb.	insgesamt		Anzahl	22504	22367	21978	21800
	davon mit ... Wohnraum/ Wohnräumen einschließlich Küche	1	Anzahl	108	99	18	-
		2	Anzahl	889	851	7936	708
		3	Anzahl	3597	3502	3440	3328
		4	Anzahl	11132	11090	10893	10895
		5	Anzahl	4262	4260	4234	4244
		6	Anzahl	1522	1546	1569	1581
		7 und mehr	Anzahl	994	1019	1031	1044
	Wohnräume insgesamt		Anzahl	95230	95032	93954	93668
	Wohnfläche	insgesamt	100m ²	15463	15466	15292	15224
		je Wohn.	m ²	68,7	69,1	69,6	69,8
		je Einw.	m ²	37,7	38,5	38,7	39,3

Baugenehmigungen – Jahresdaten von 2001 bis 2010:

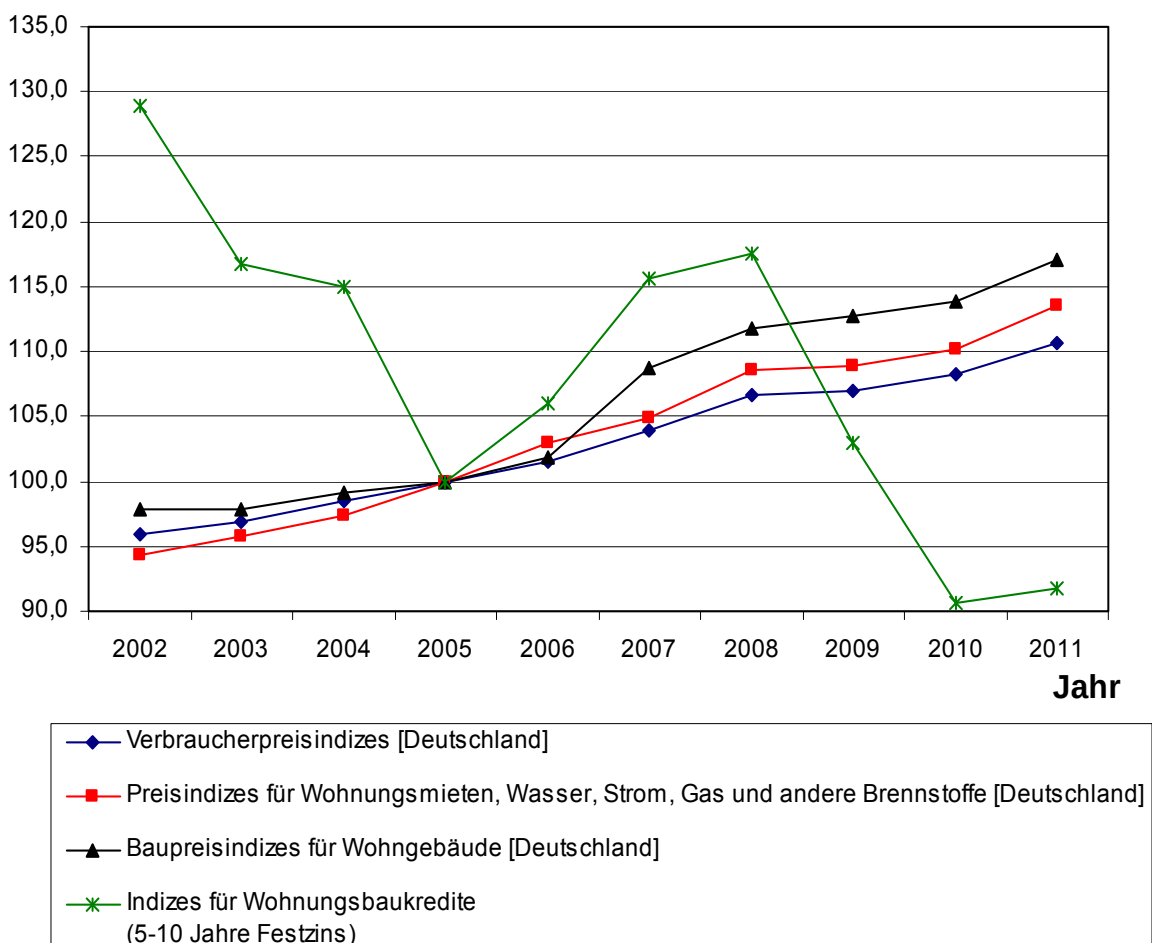


3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

**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	Hypothekarzinssätze 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

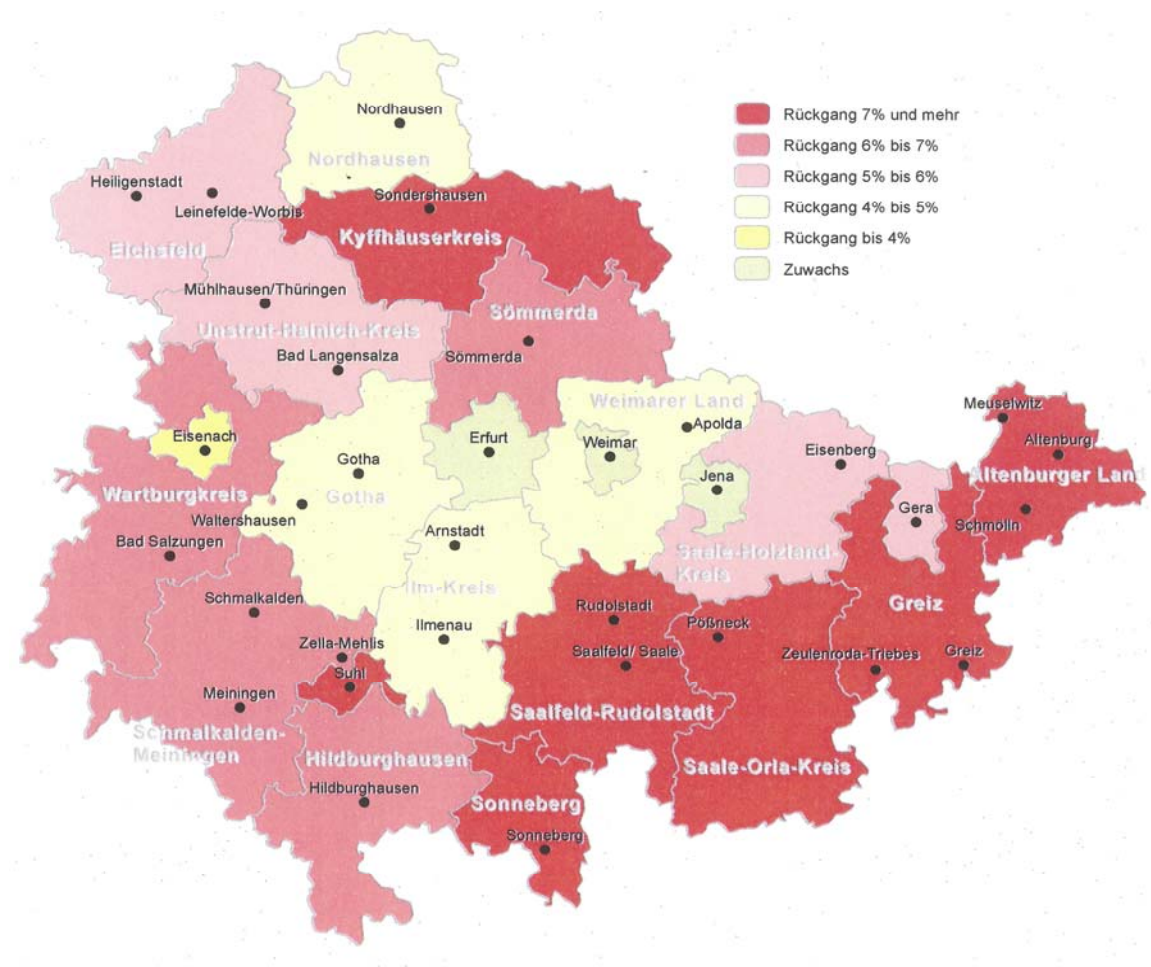
Entwicklung der Bevölkerungszahl der Landkreise/ kreisfreien Städte von 2005 bis 2010 ³

„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 Teilmärkten untergliedert:

- **unbebaute baureife Grundstücke**
- **bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- und Teileigentum**
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
- **sonstige Flächen (u.a. werdendes Bauland, Gemeinbedarfflächen, 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, Grenzregelungsbeschlüsse, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches, Begründung von Erbbaurechten, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss sowie Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsverfahrens sowie über vereinfachte Umlegungen. Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 47,8 ha insgesamt um 11 % gestiegen und die Geldumsätze mit 26 Mio. EUR um 19 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Hier wurden niedrigere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind gesunken. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreisanstieg (€/m²) von durchschnittlich ca. 32 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 4 % gestiegen. Die Preise sanken um ca. 9 %.

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

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt eine Senkung der Flächenumsätze. Für das Stadtgebiet von Suhl hat dieser Teilmarkt eine geringe Bedeutung.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass der Markt für **Eigentumswohnungen** angestiegen ist. Bei ihnen konnten Umsatzsteigerungen von ca. 27 % festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei durchschnittlich um ca. 6 % gefallen.

4.1 Grundstücksverkehr



Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

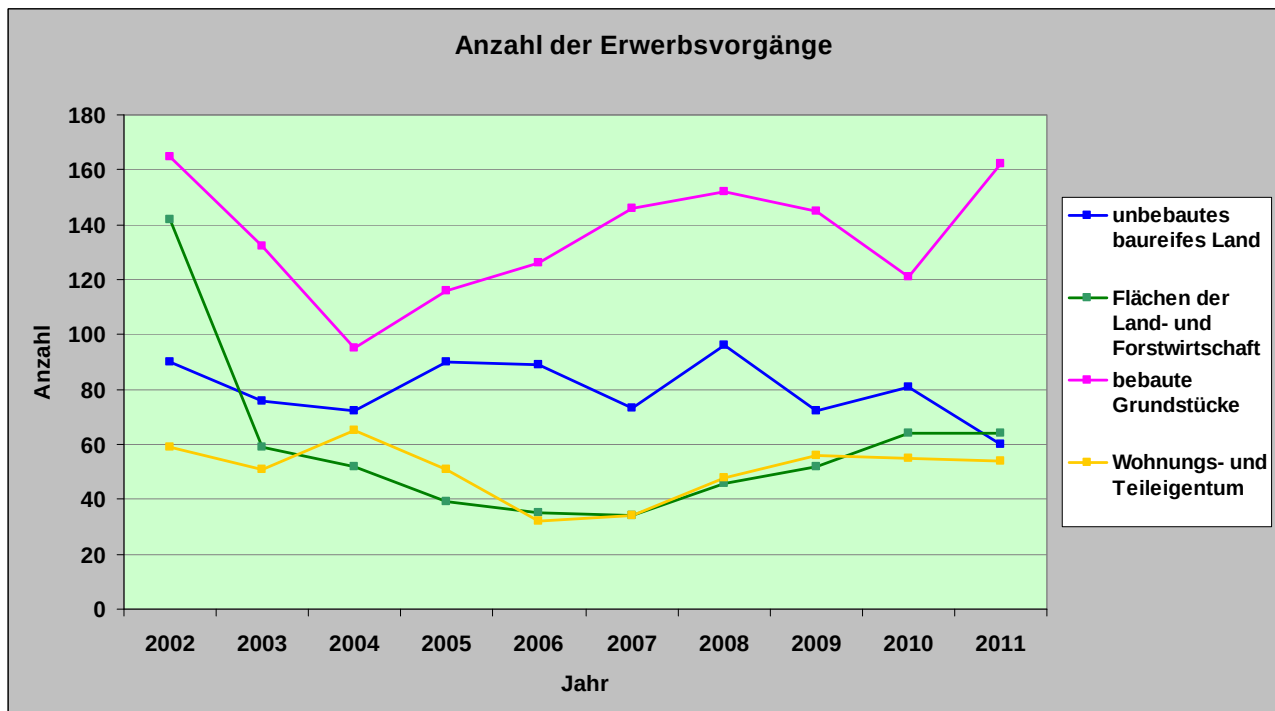


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge der verschiedenen Teilmärkte über 10 Jahre

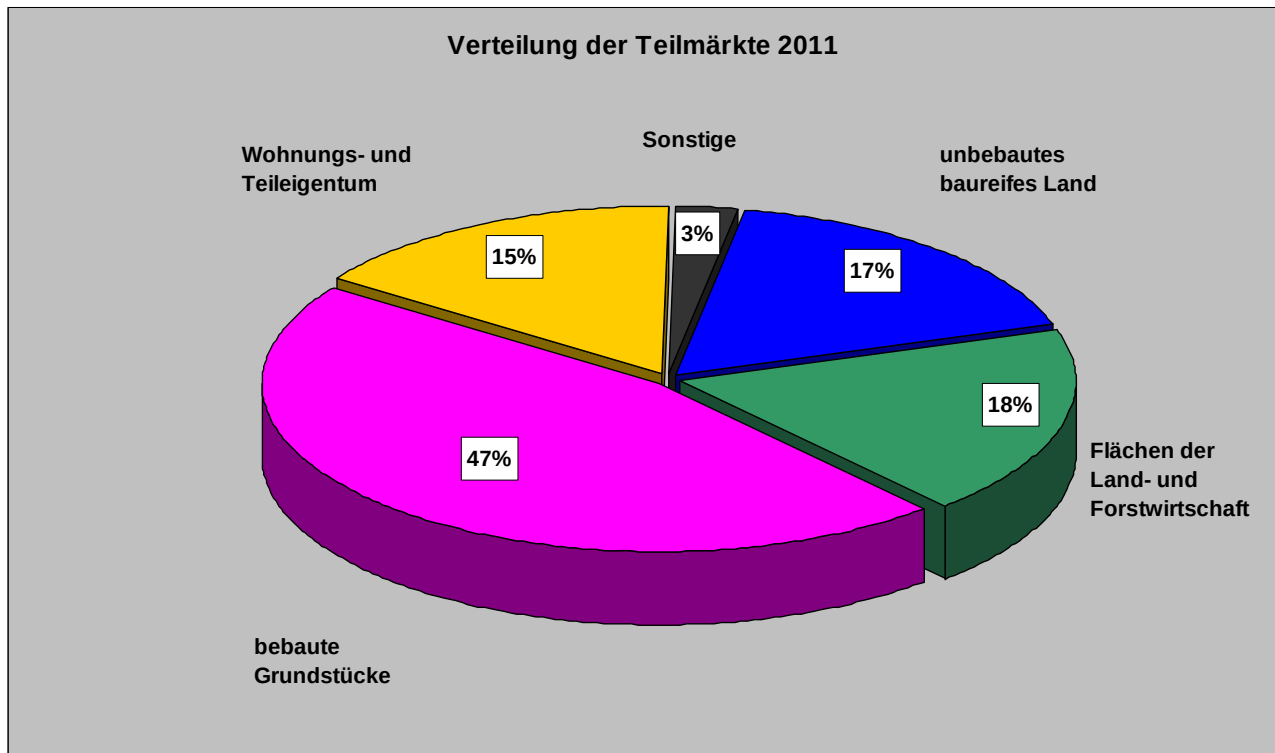


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

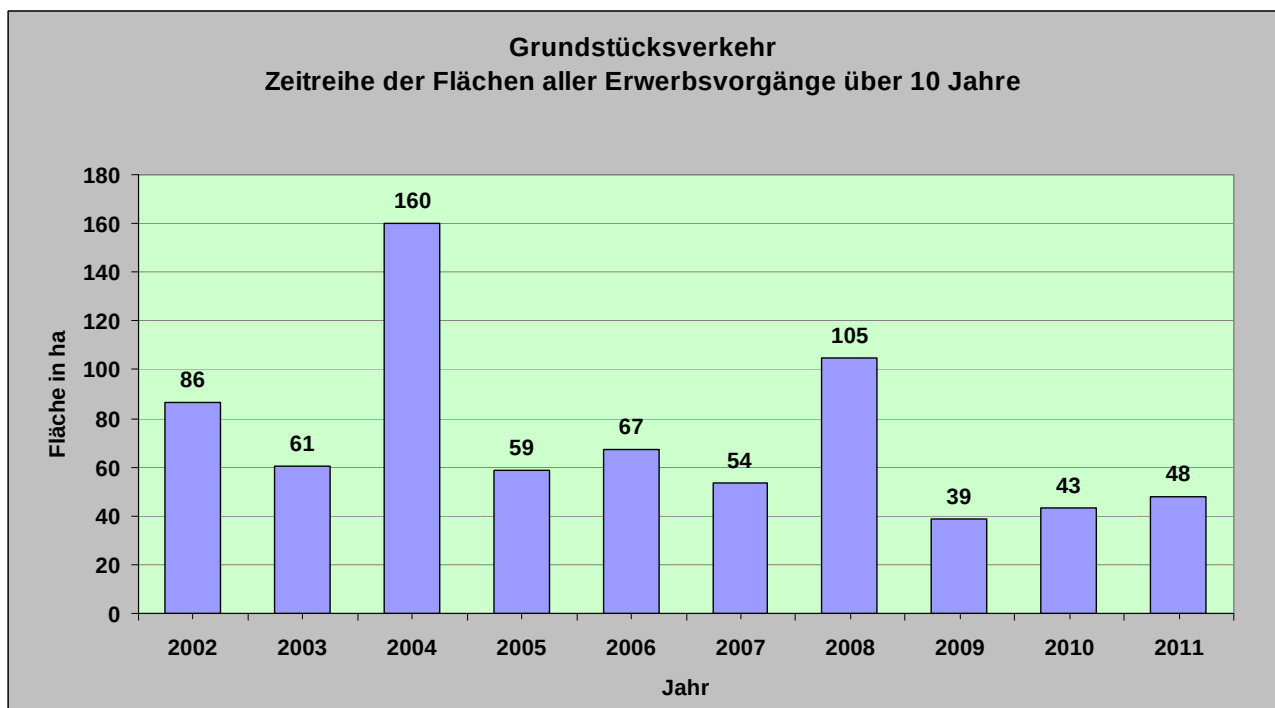


Abb.: Flächenumsatz

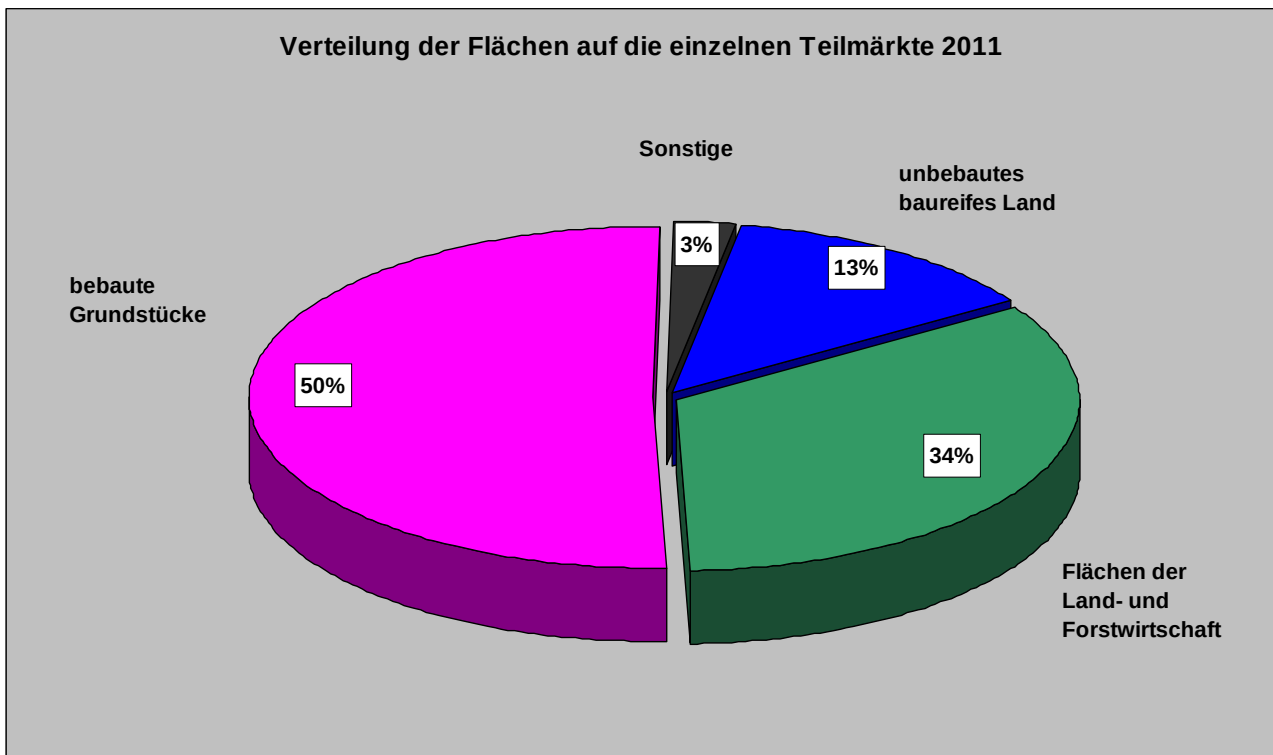


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

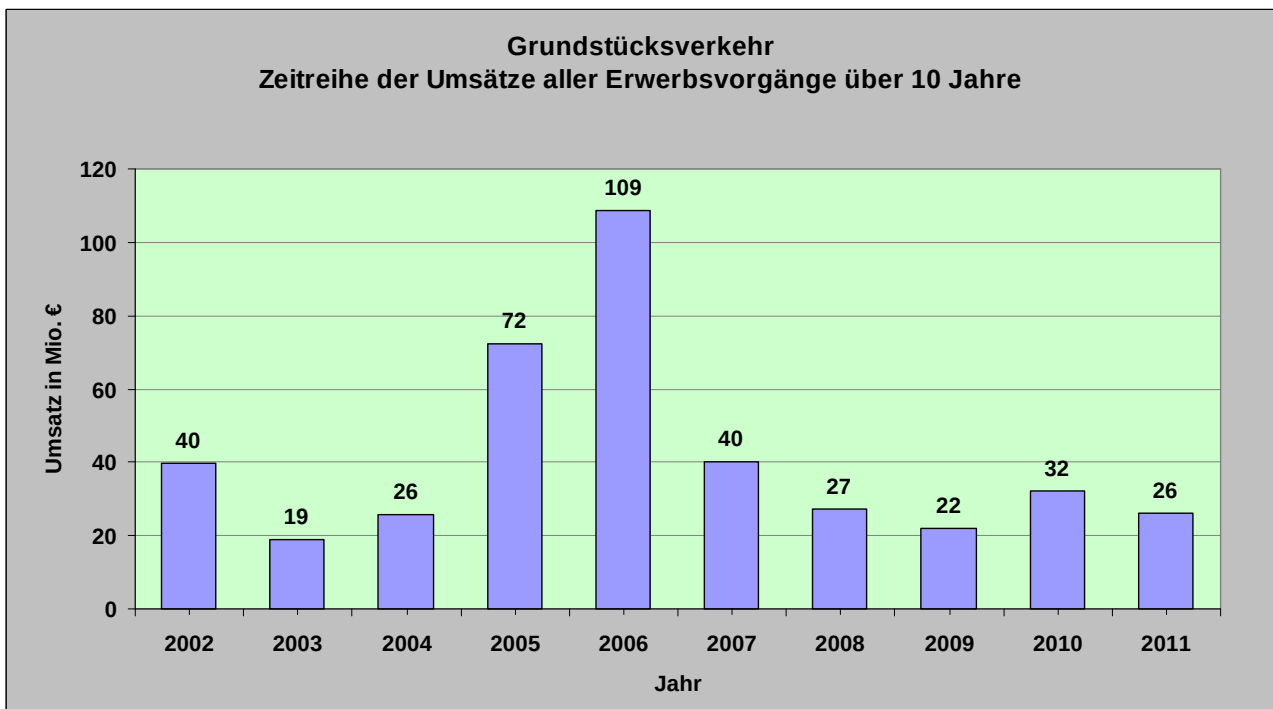


Abb.: Geldumsatz

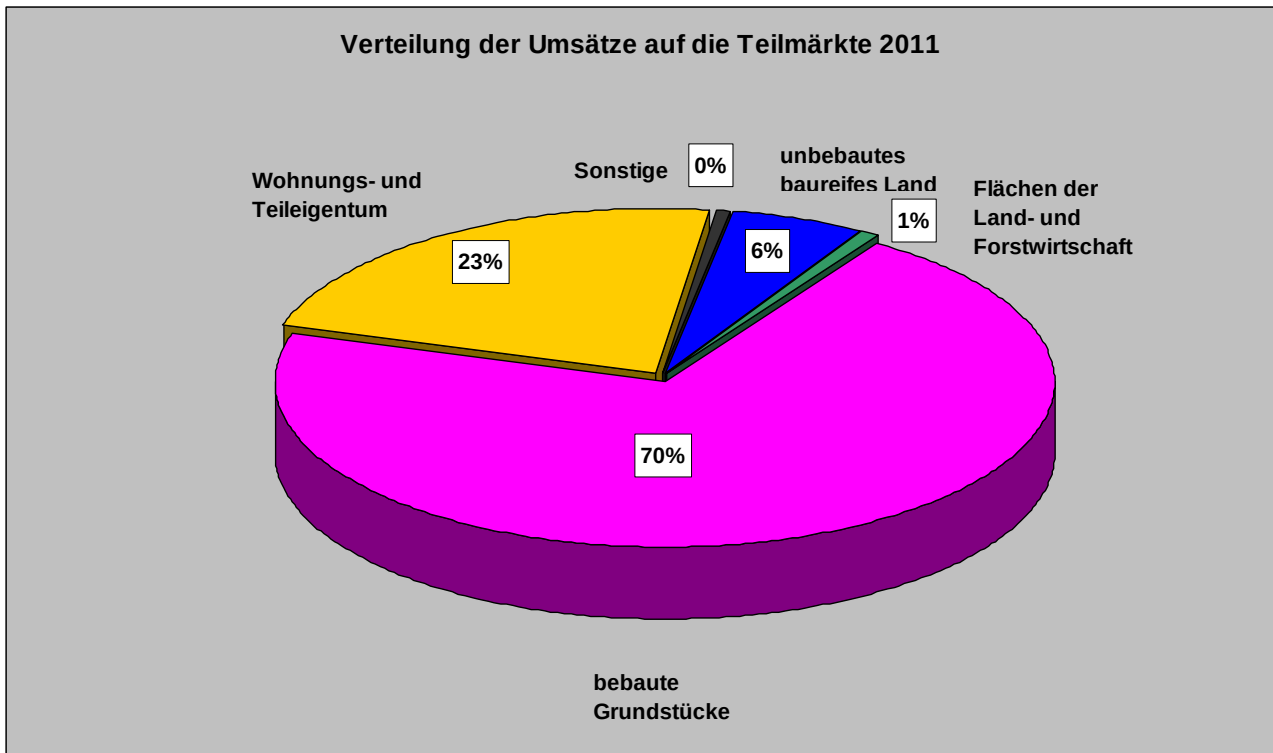


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

4.2 Kaufverträge



Abb.: Anzahl der Kaufverträge

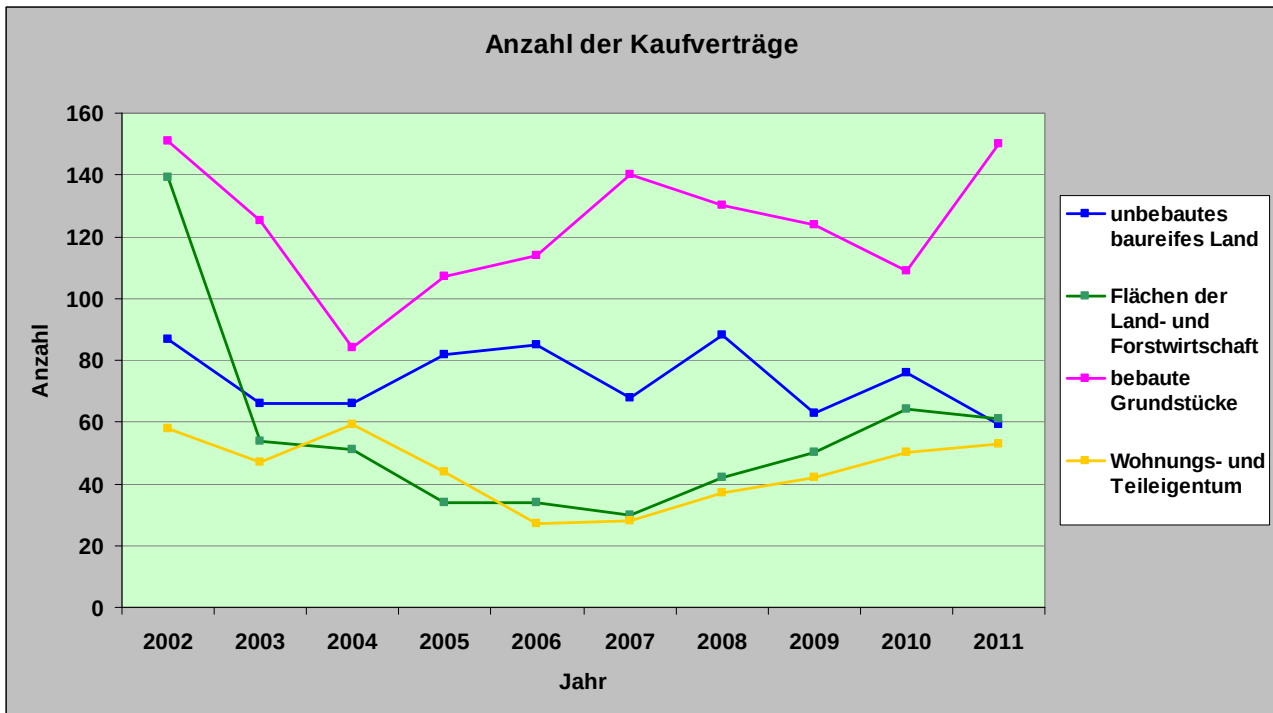


Abb.: Kaufverträge der verschiedenen Teilmärkte in 2011

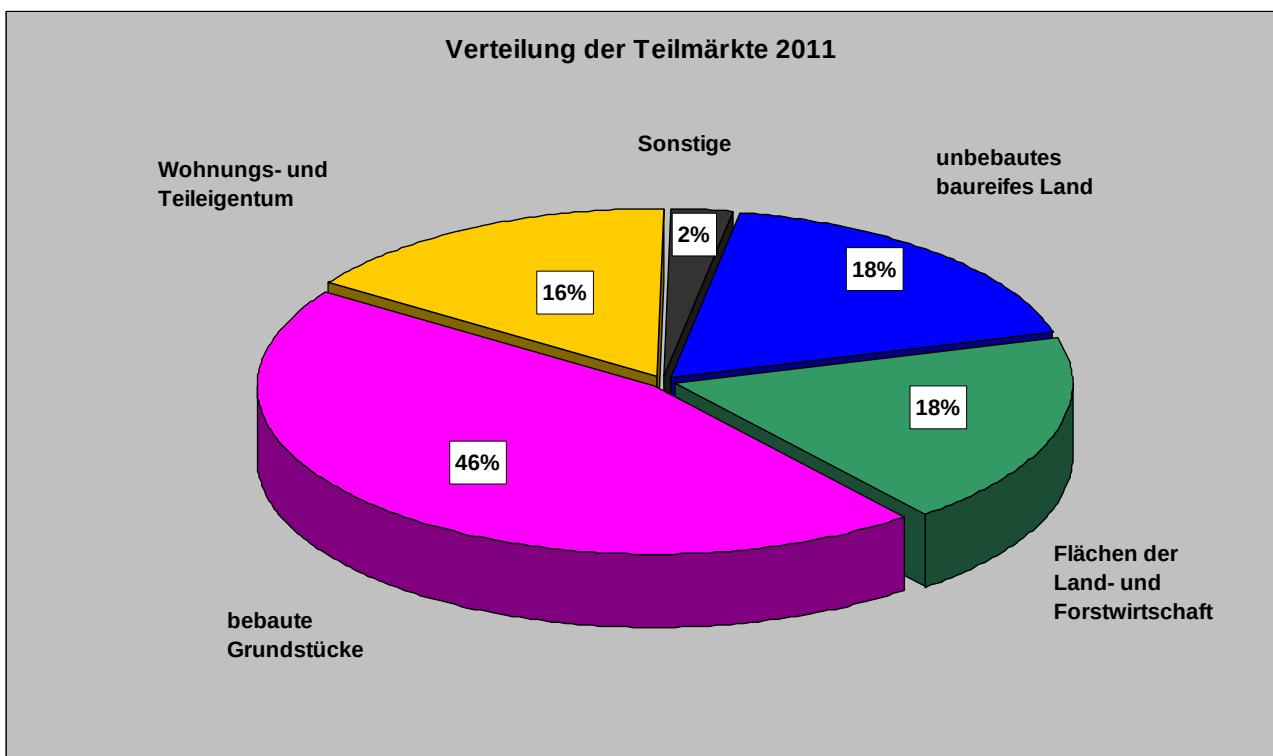


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

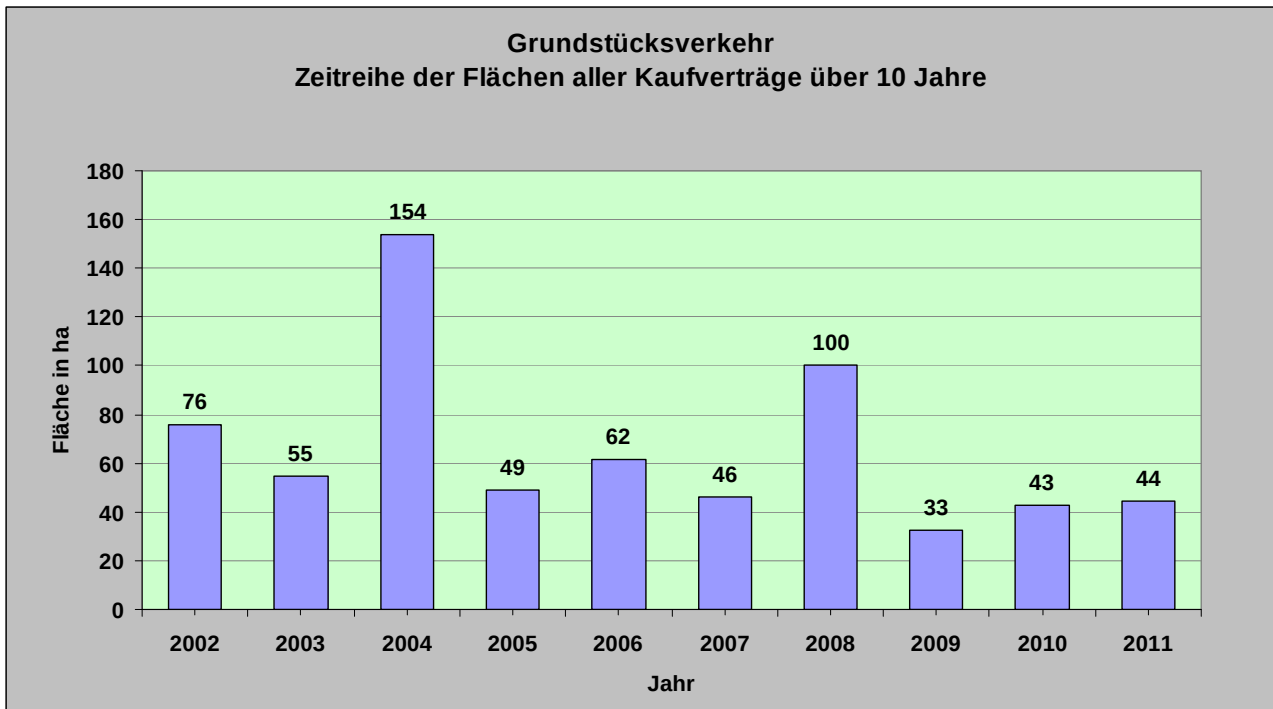


Abb.: Flächenumsatz

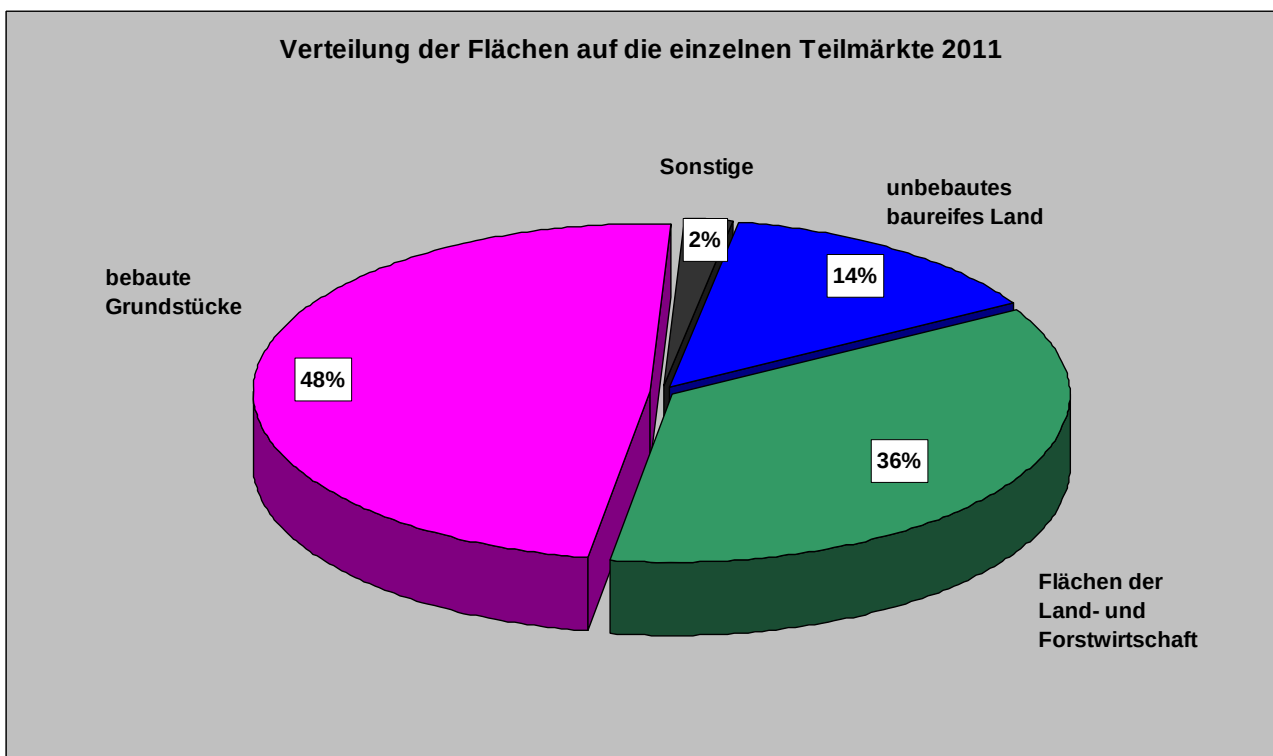


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

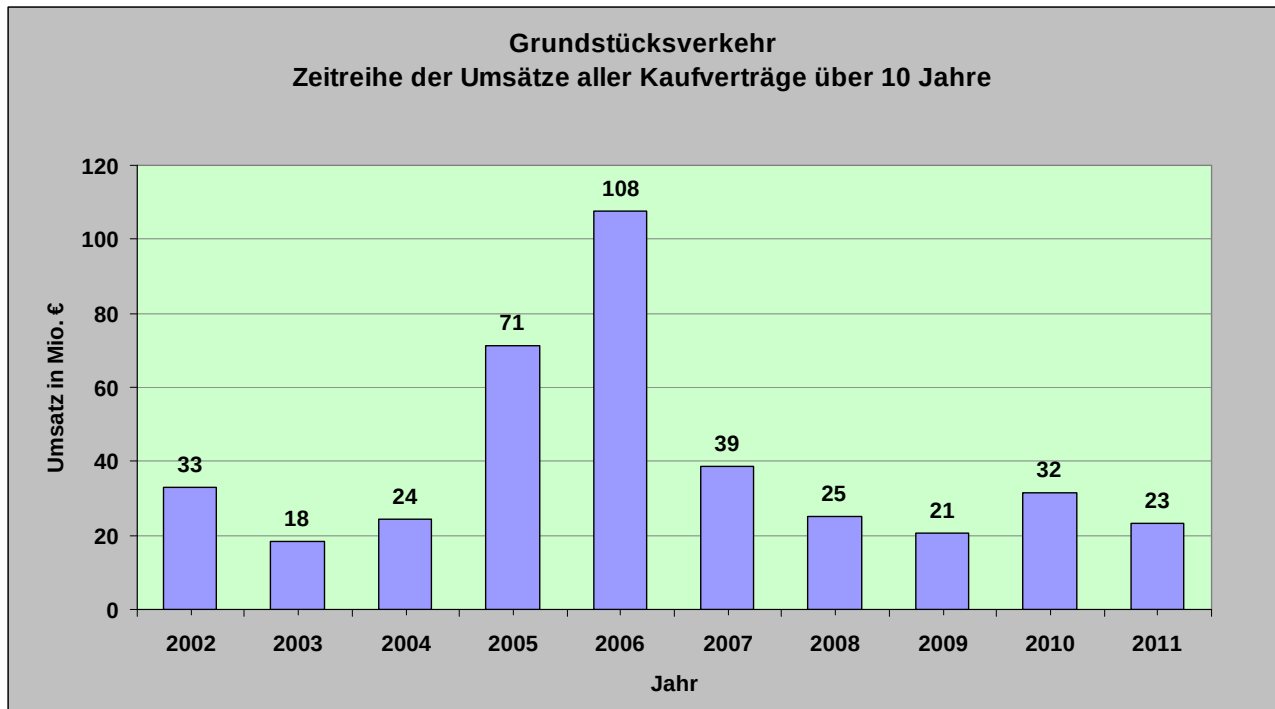


Abb.: Geldumsatz

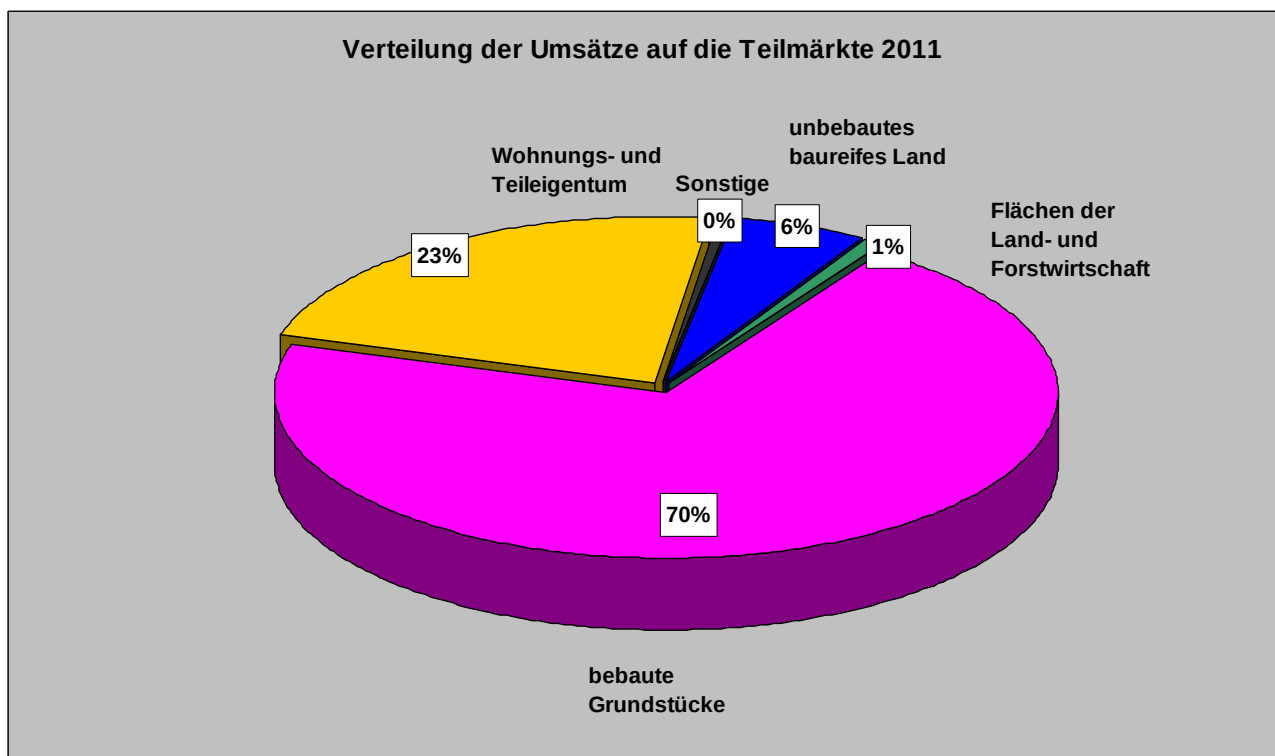


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

4.3 Zwangsversteigerung

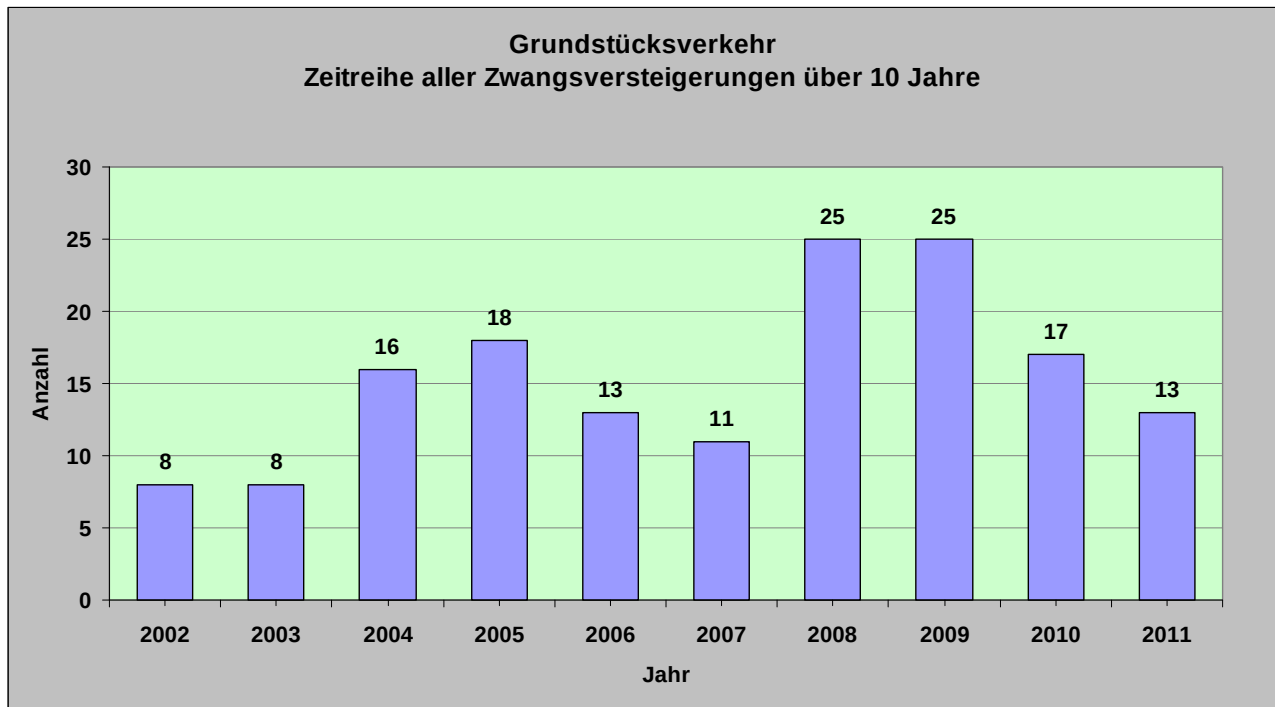


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen

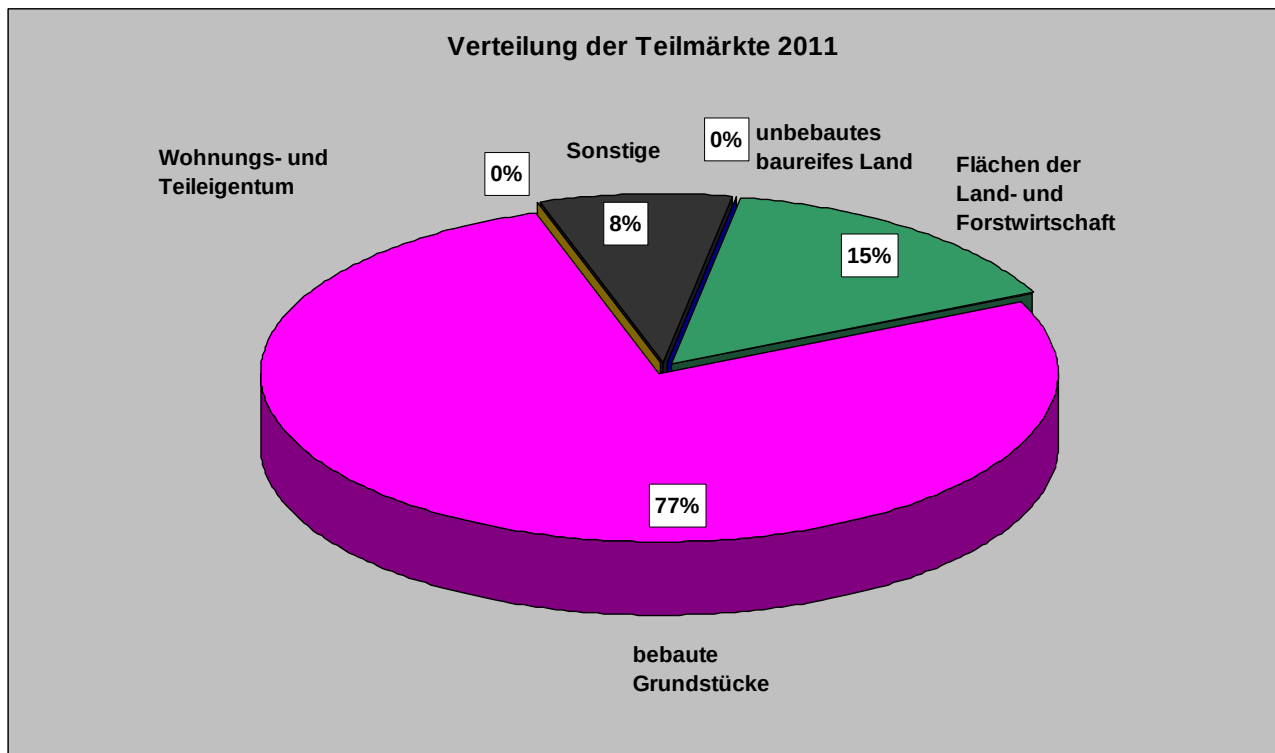


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

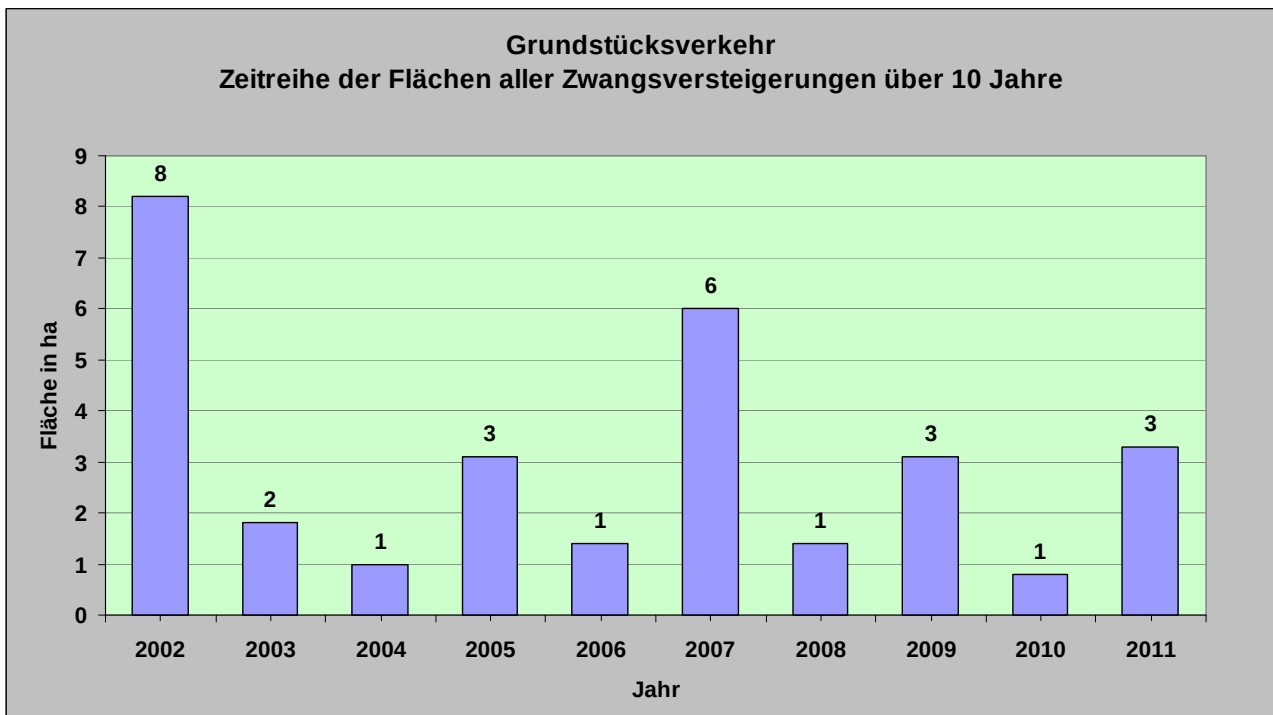


Abb.: Flächenumsatz

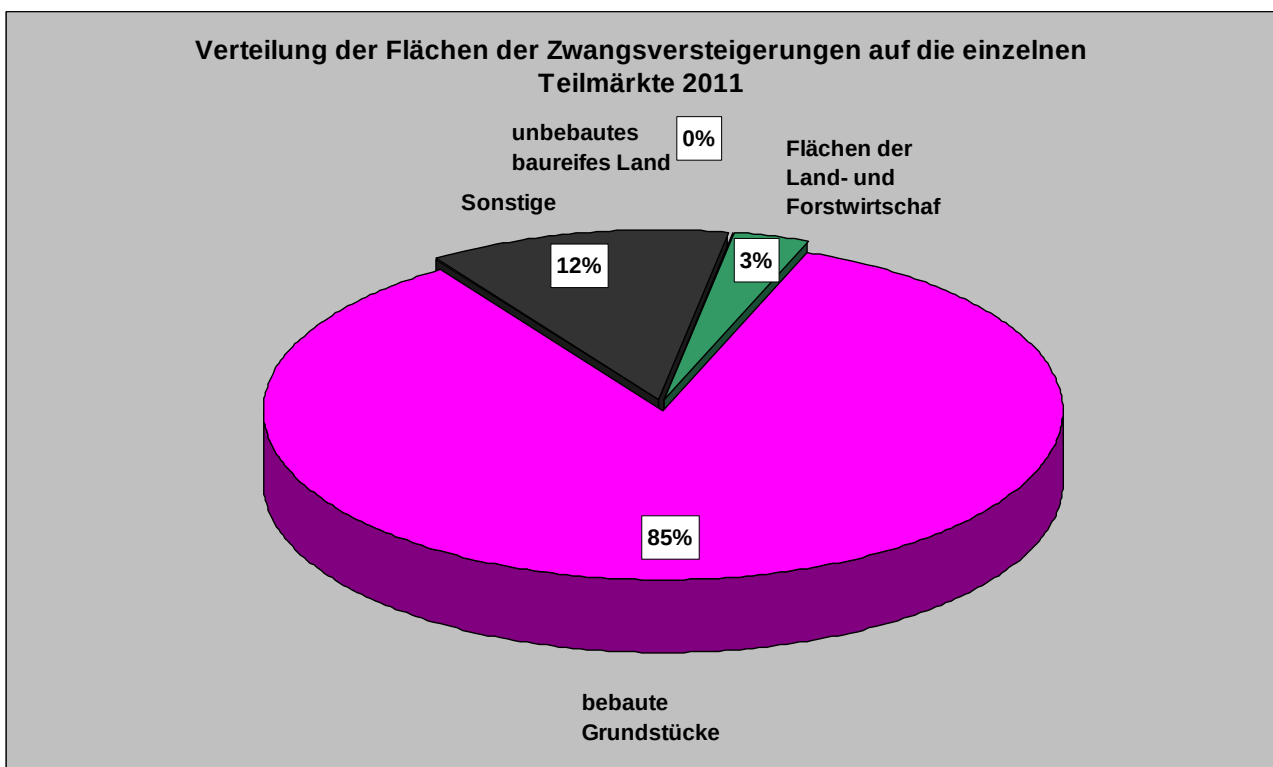


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

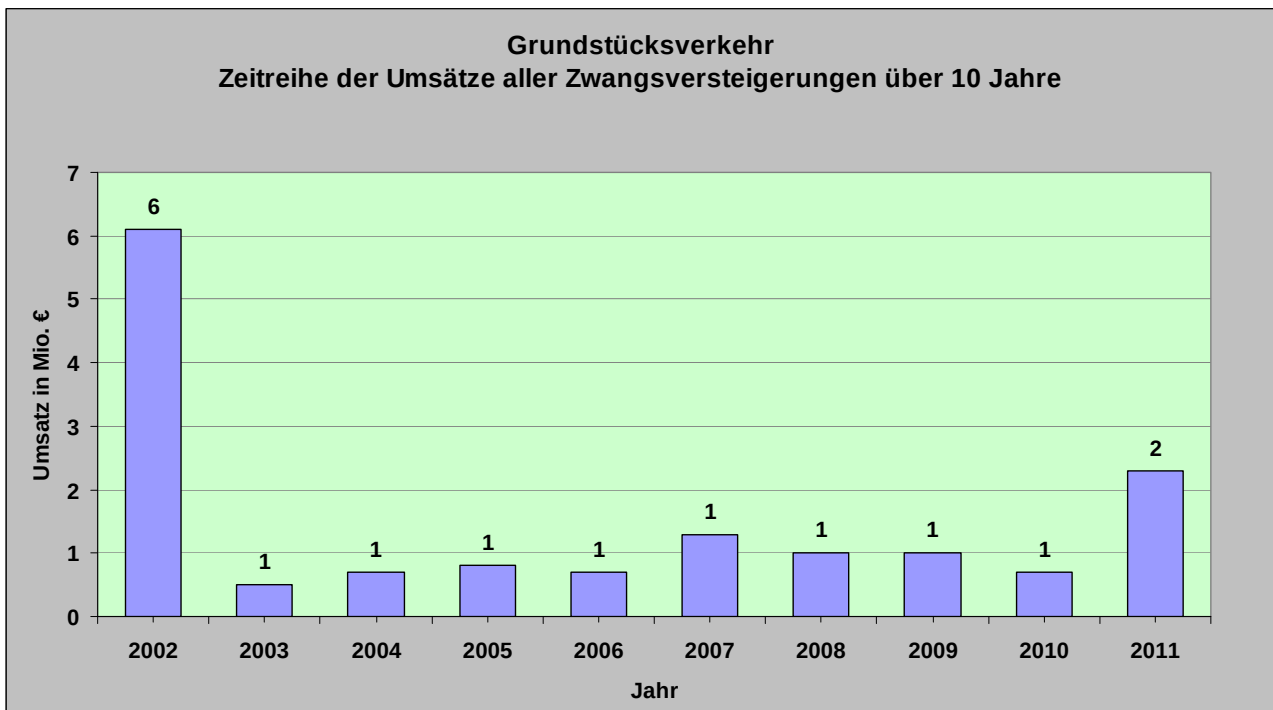


Abb.: Geldumsatz

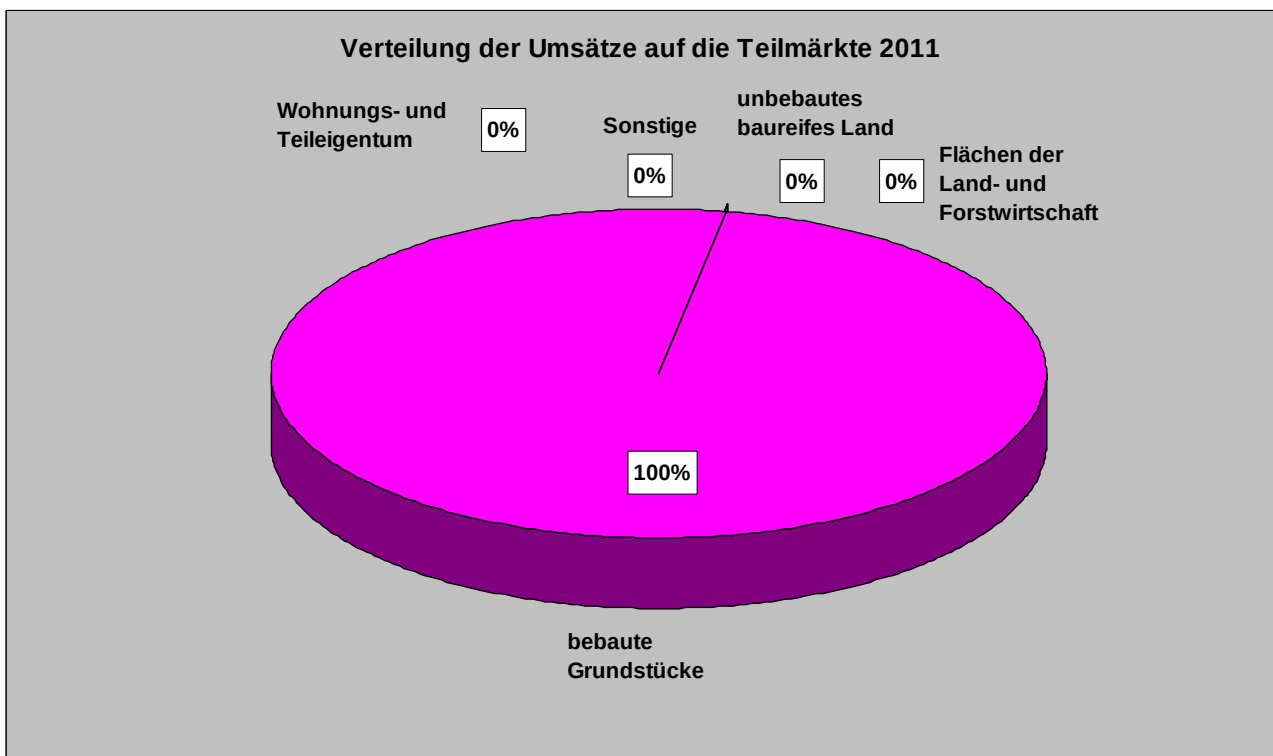


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

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

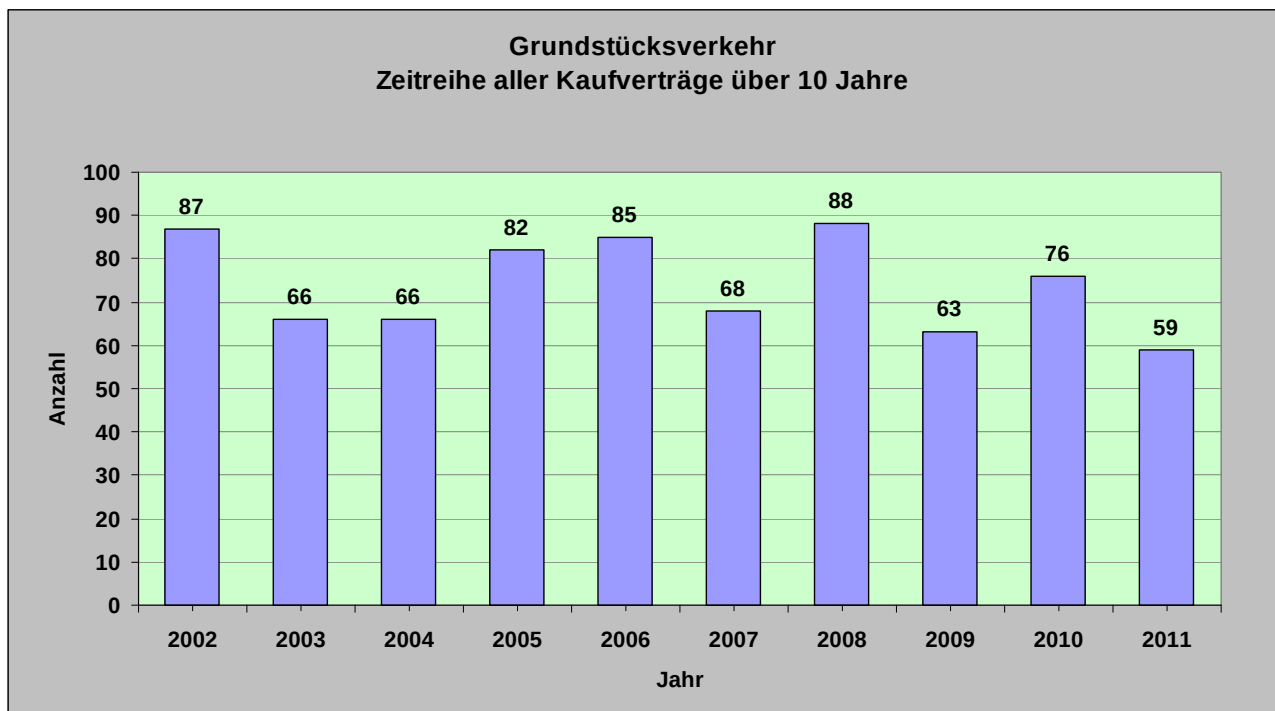


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

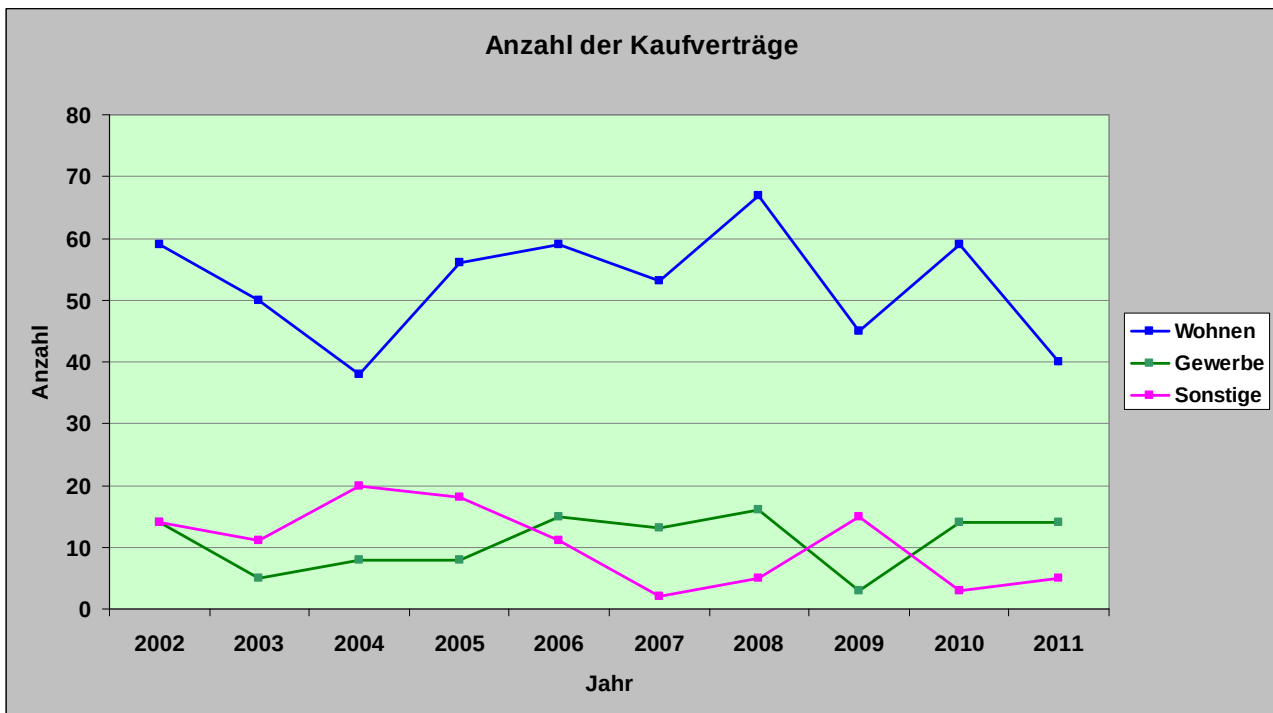


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der verschiedenen Teilmärkte über 10 Jahre

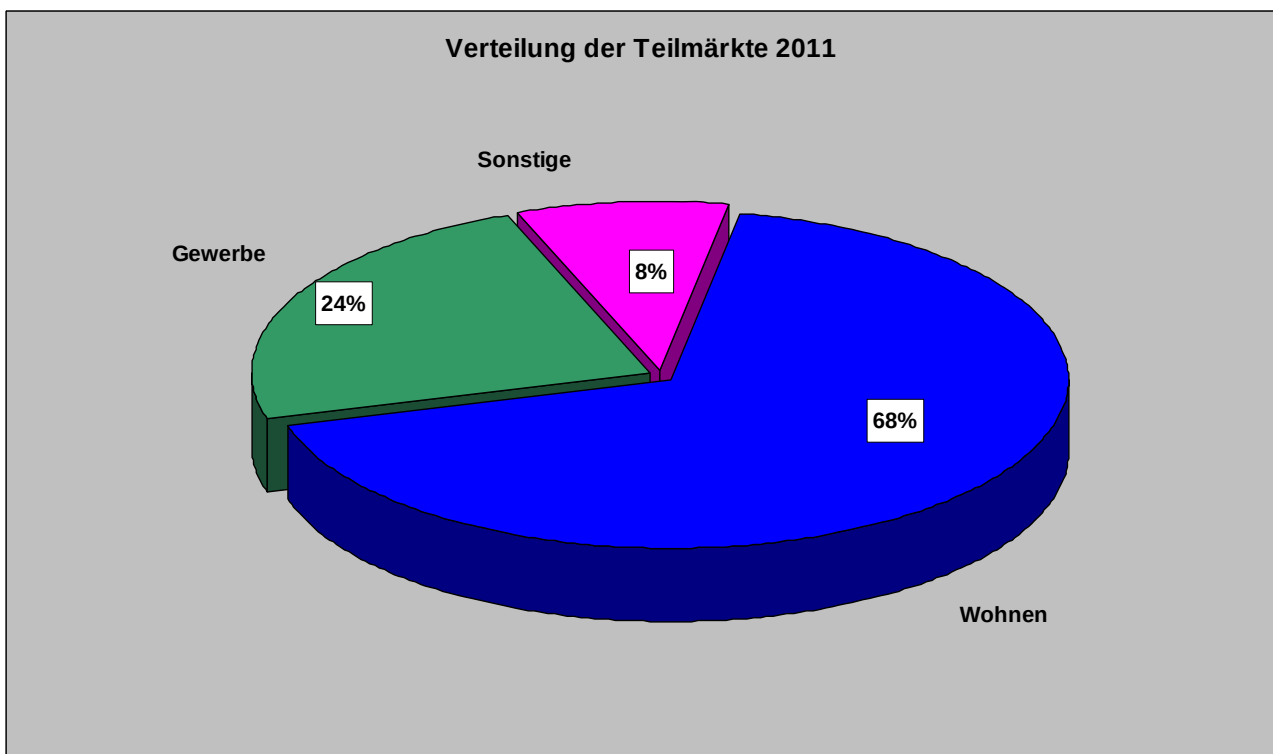


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

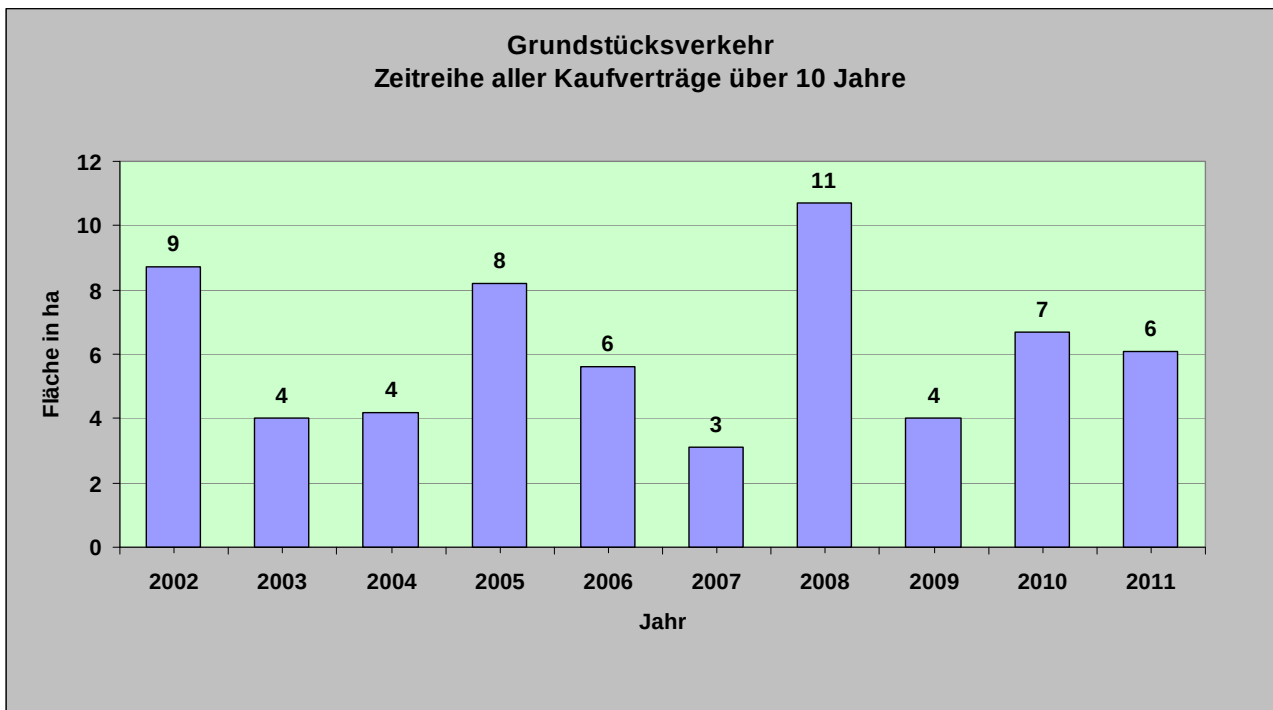


Abb.: Flächenumsatz

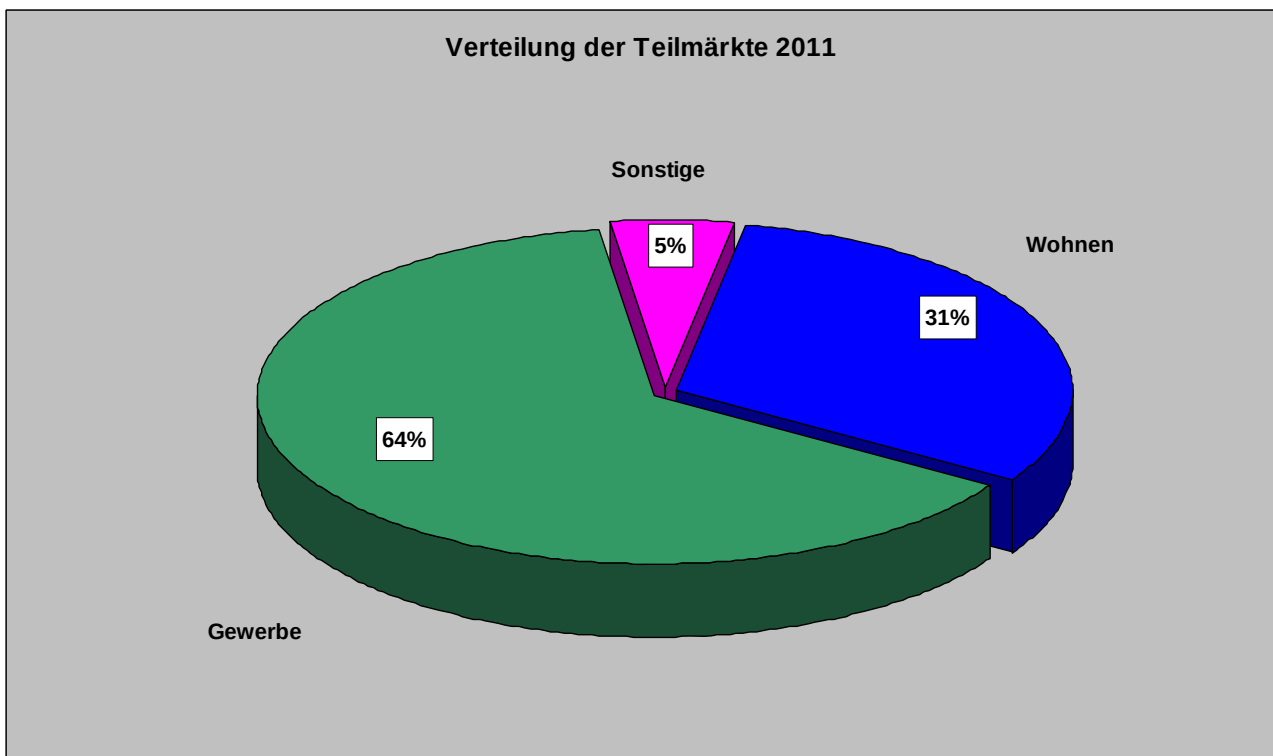


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

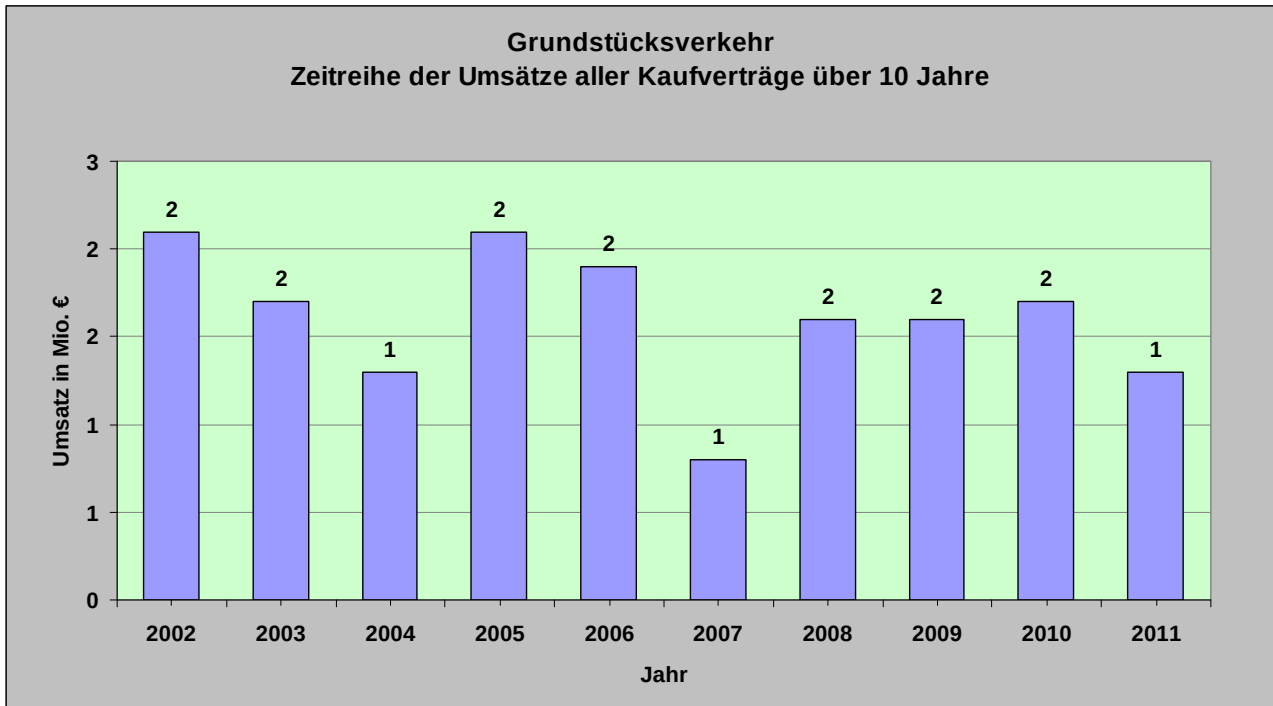


Abb.: Geldumsatz

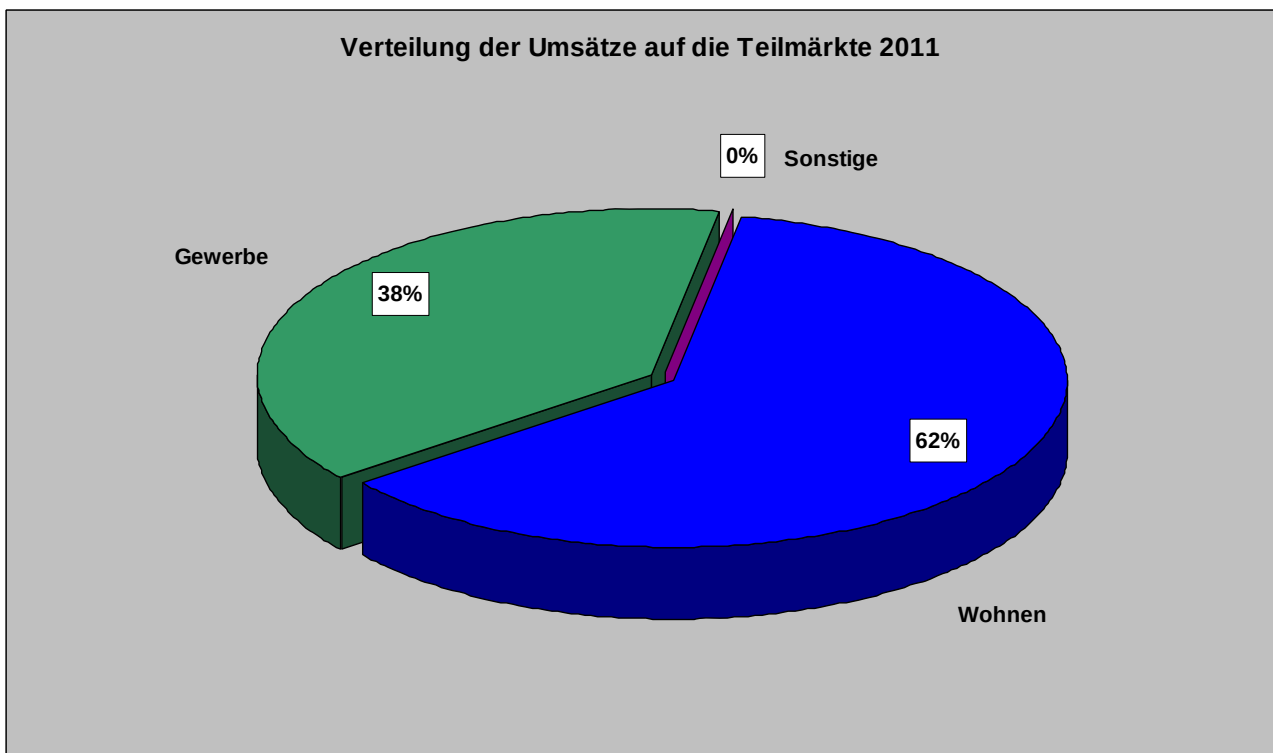


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

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.

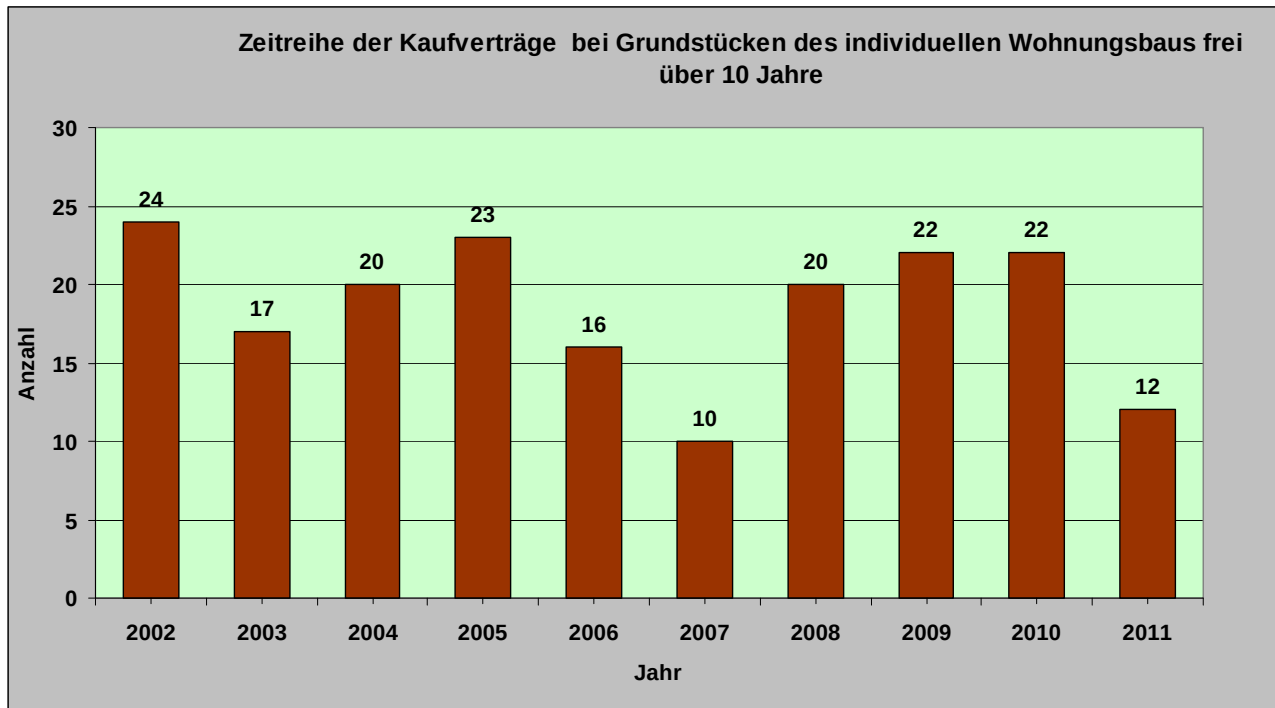


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

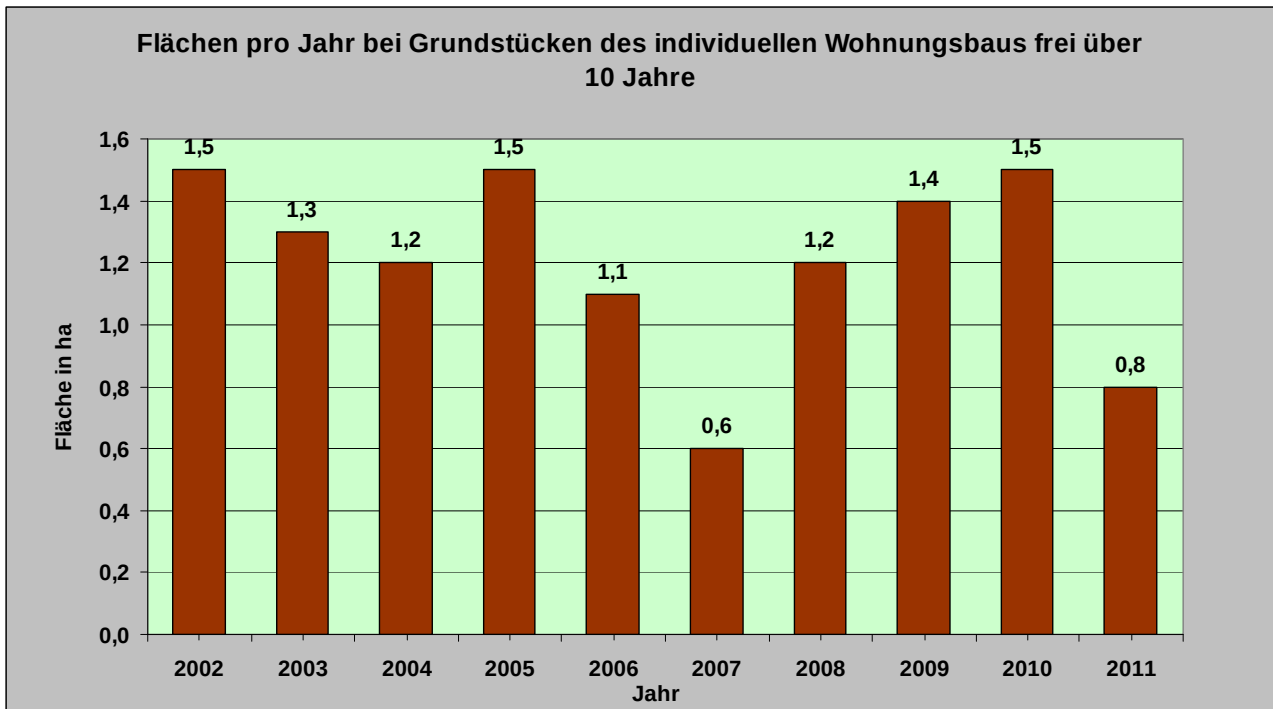


Abb.: Flächenumsatz

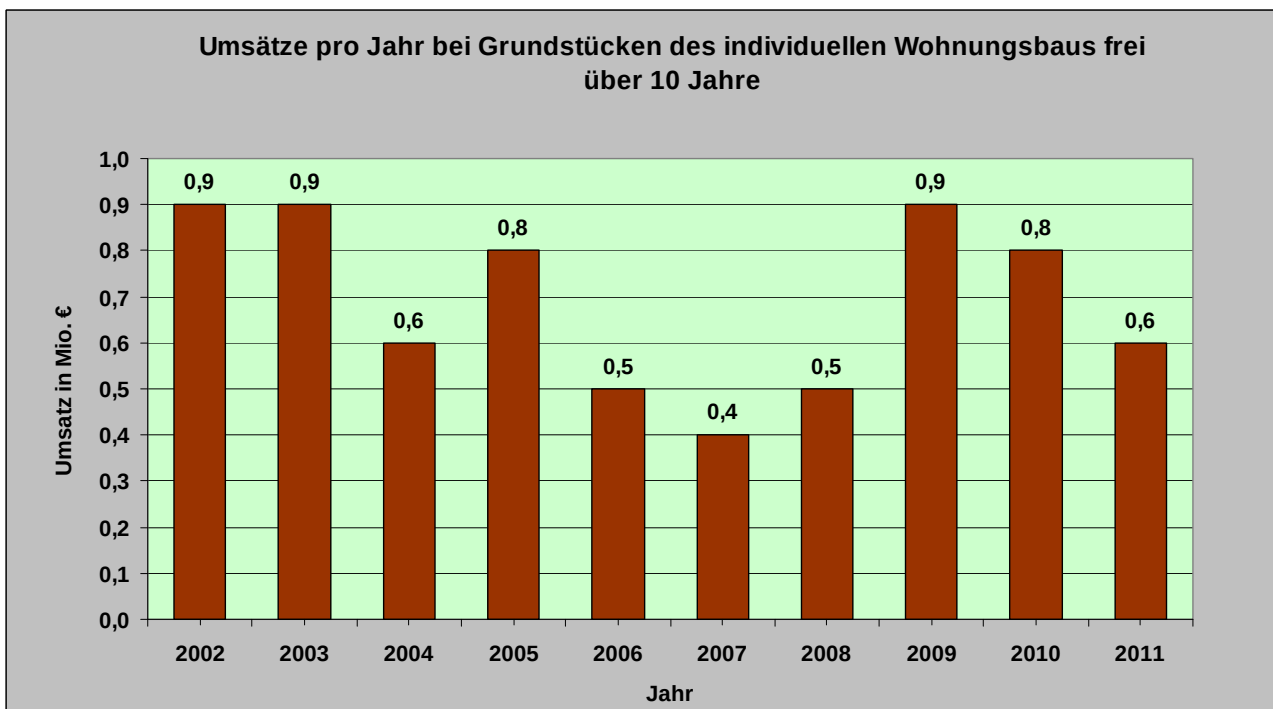


Abb.: Geldumsatz

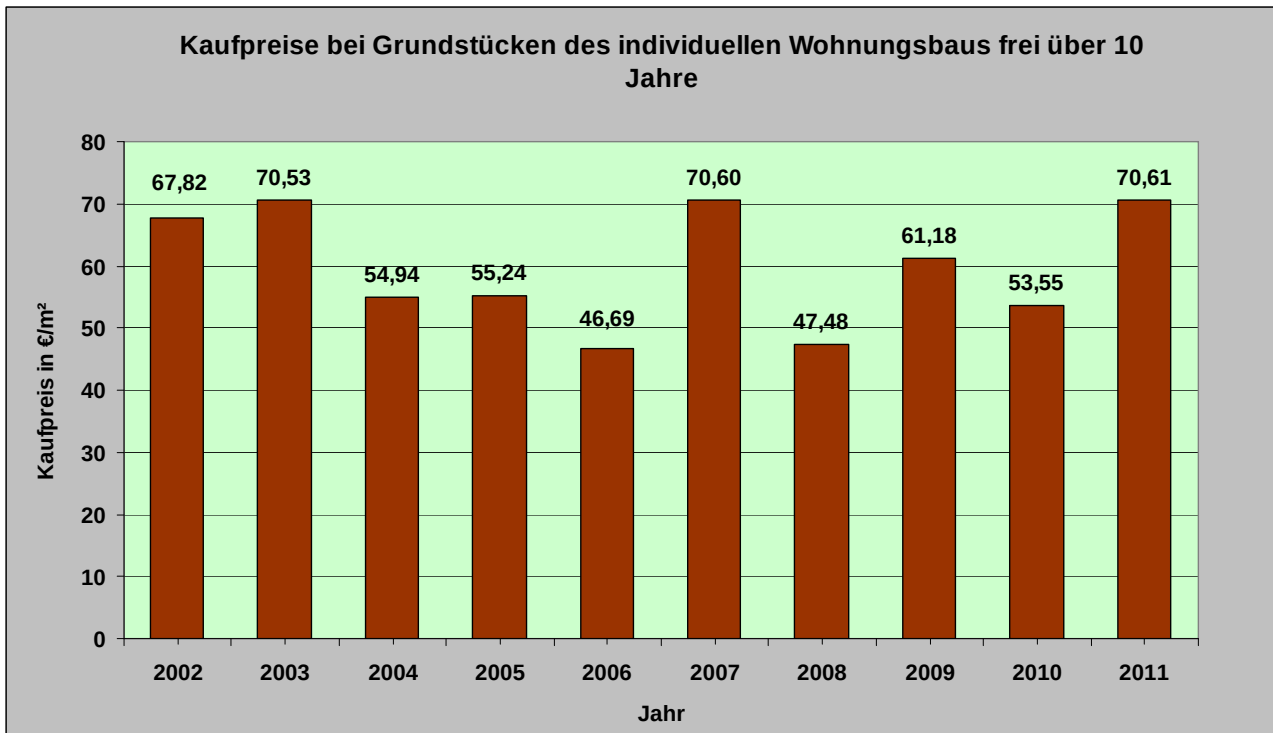


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

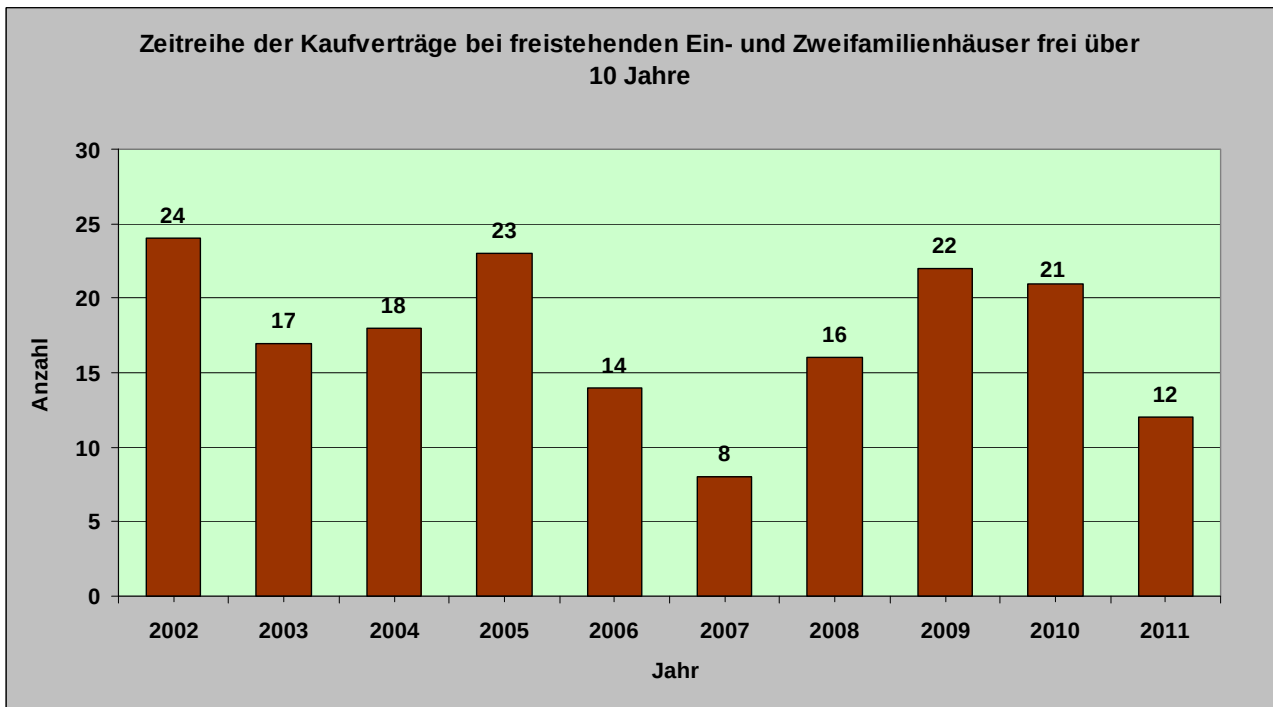


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

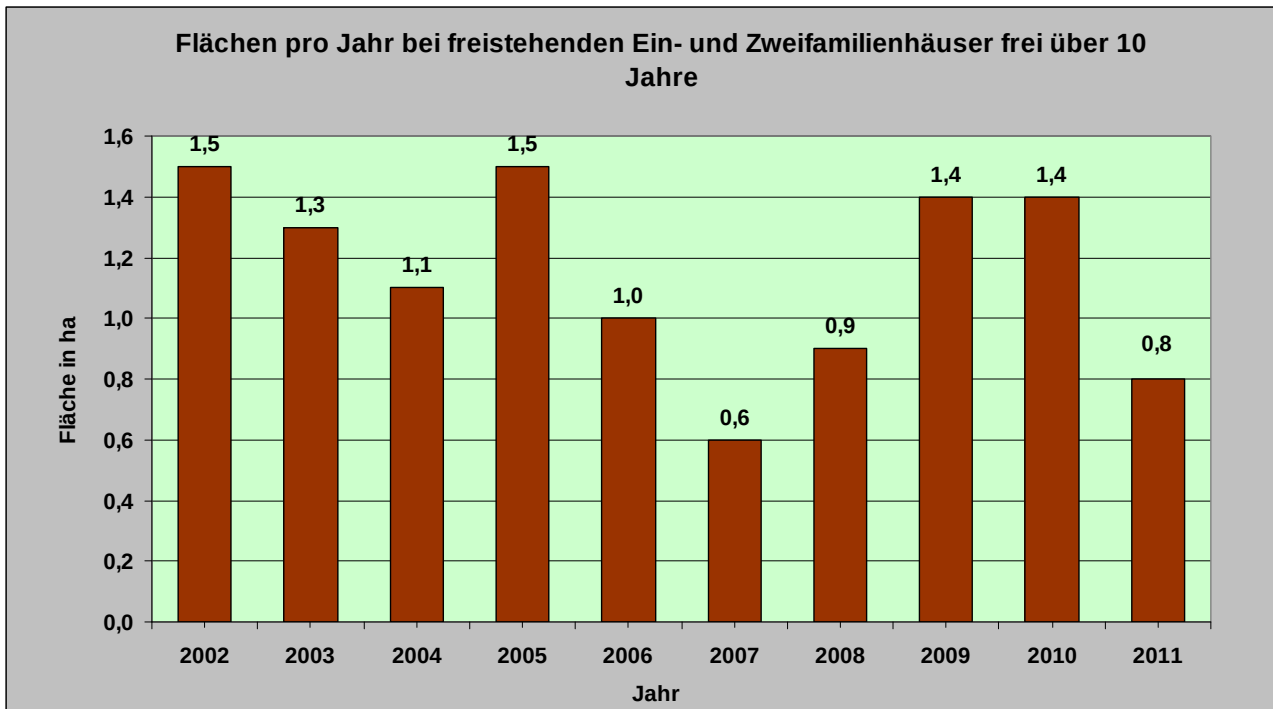


Abb.: Flächenumsatz

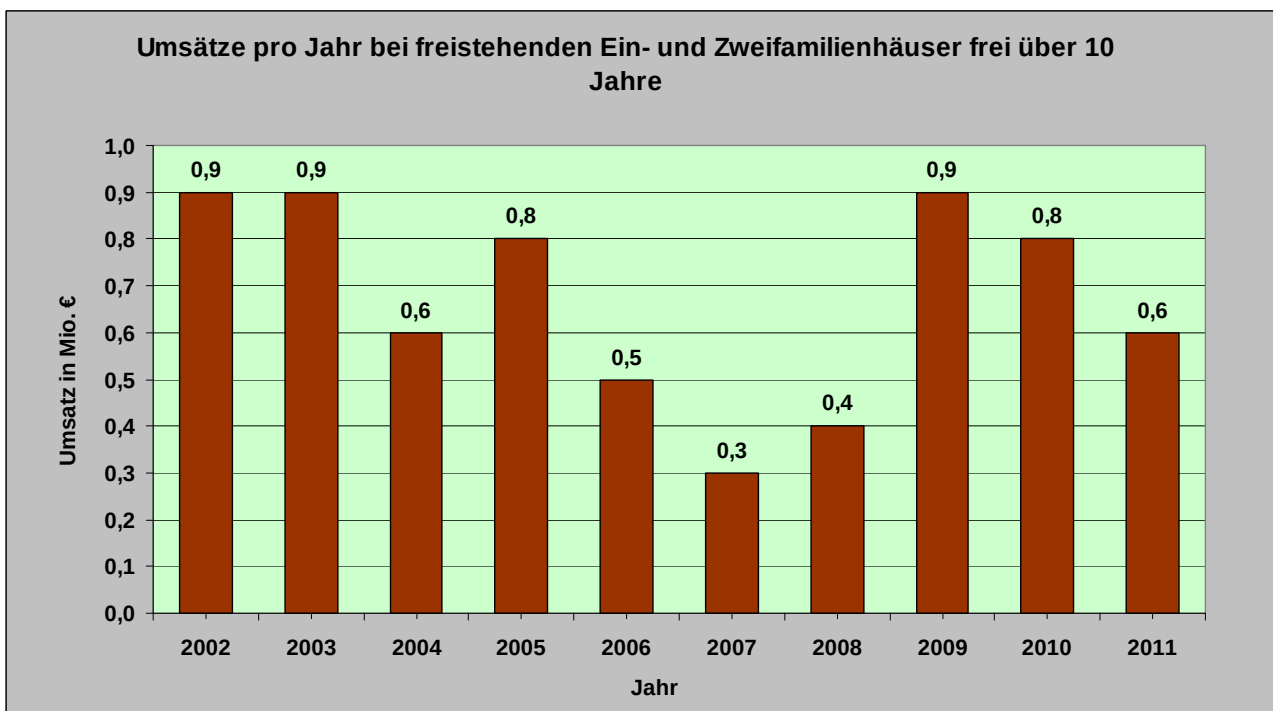


Abb.: Geldumsatz

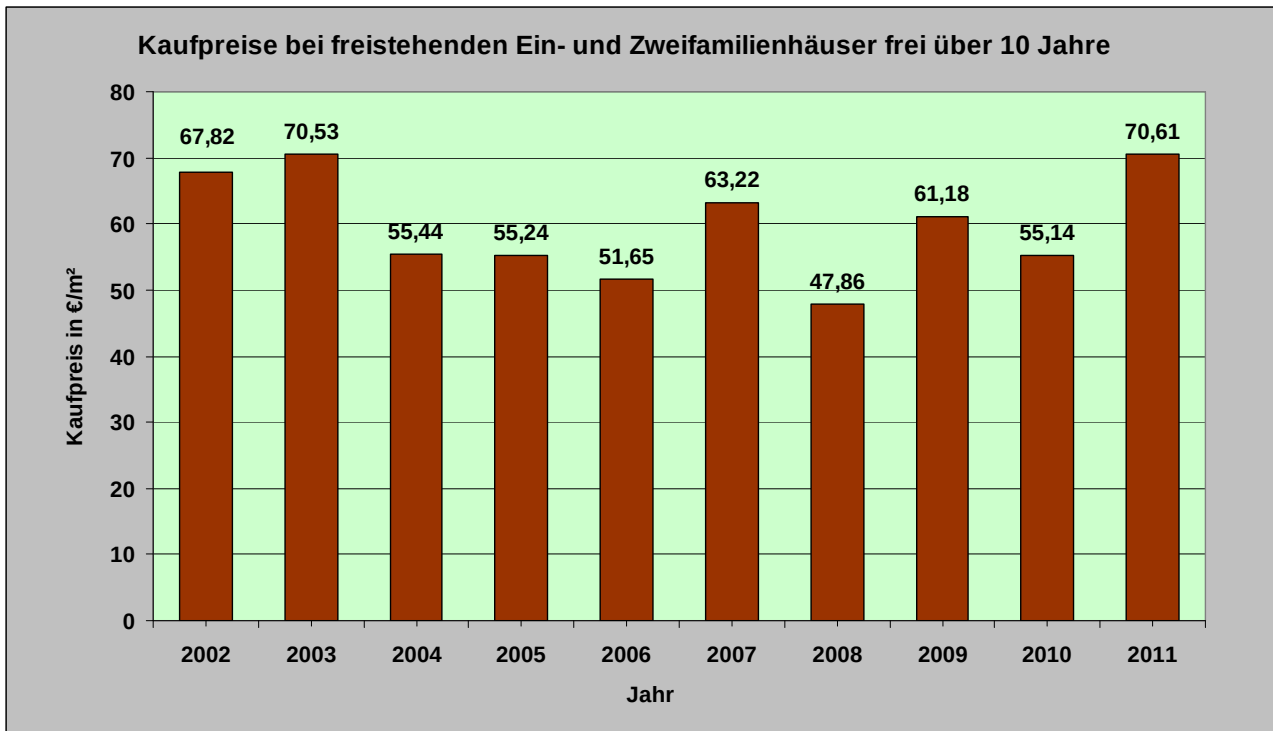


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.1.1.2 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

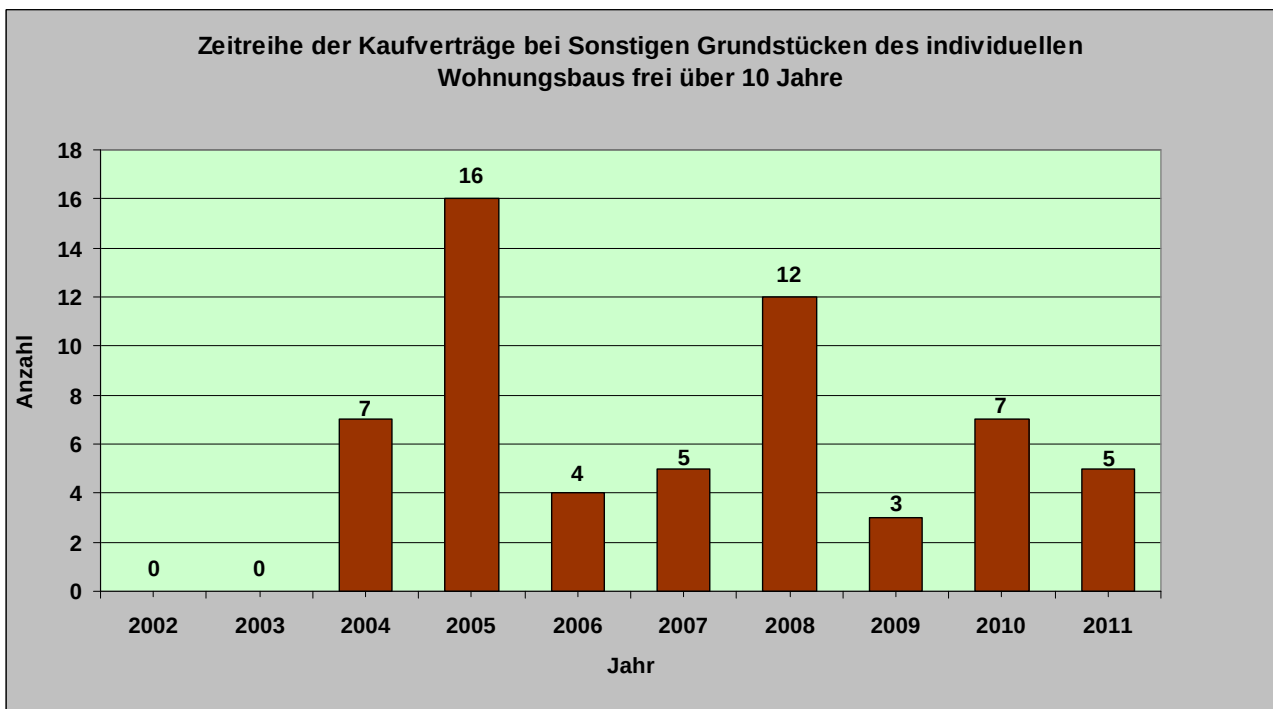


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

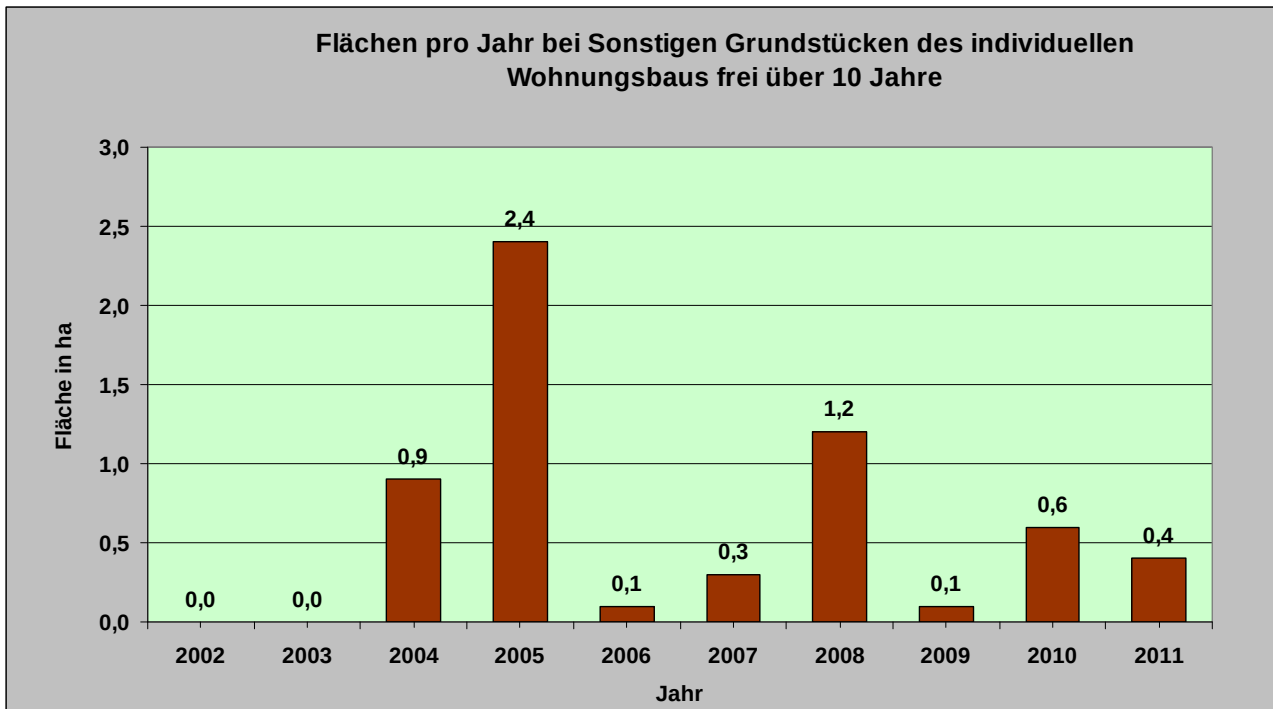


Abb.: Flächenumsatz

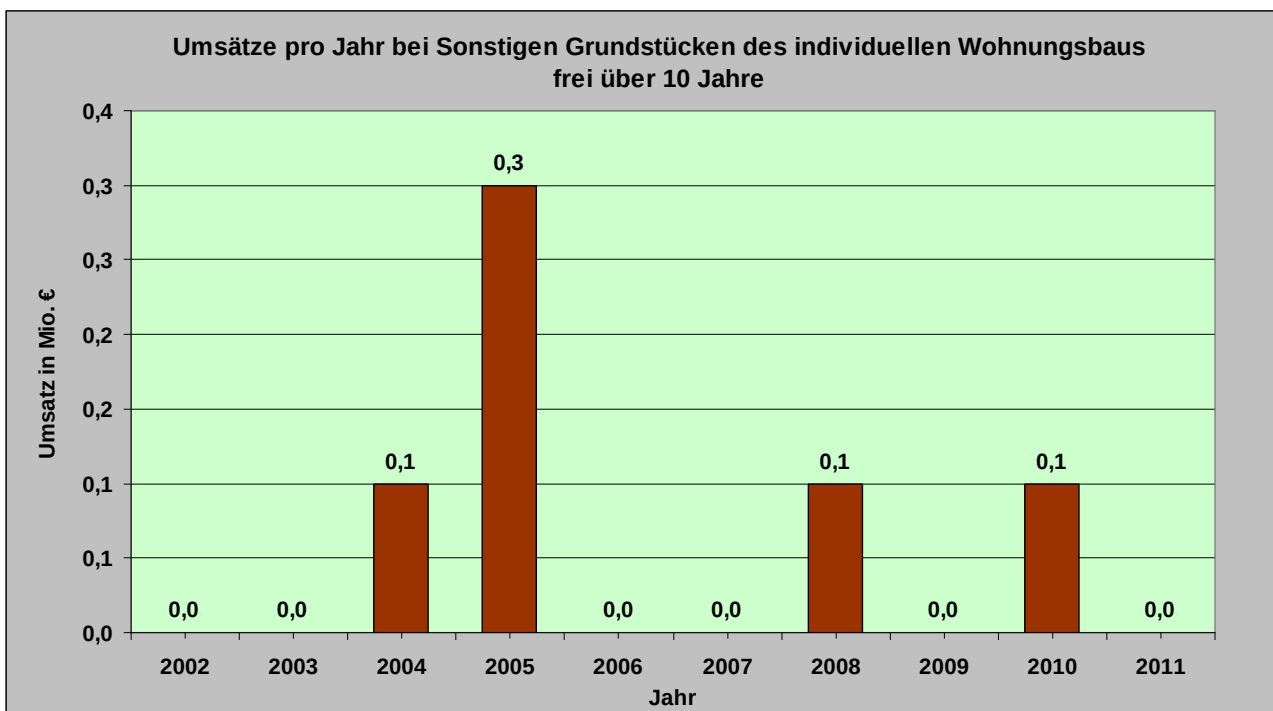


Abb.: Geldumsatz

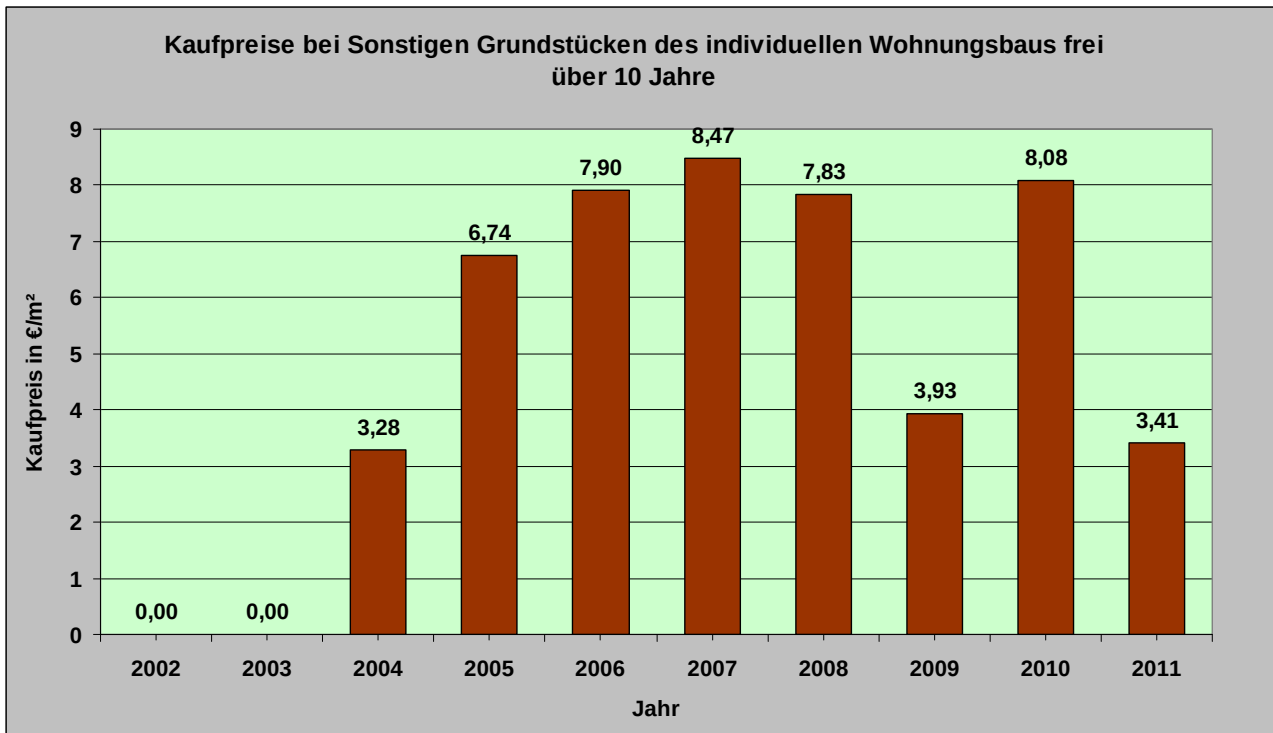


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

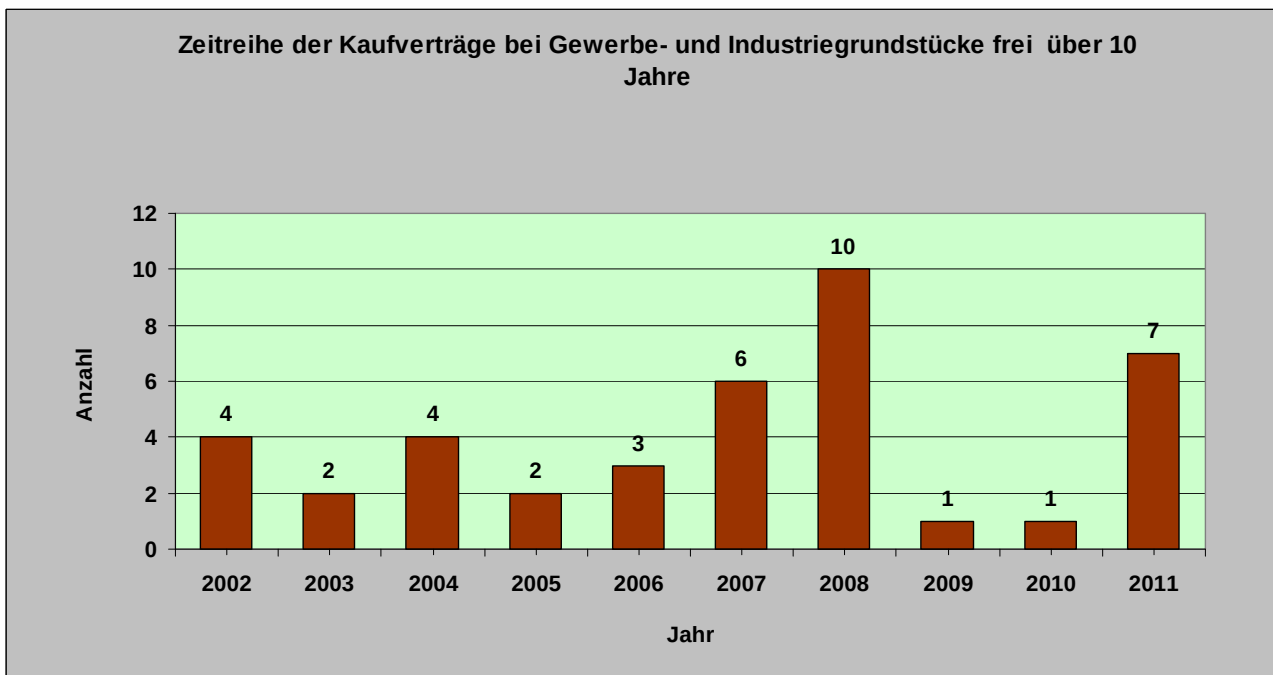


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

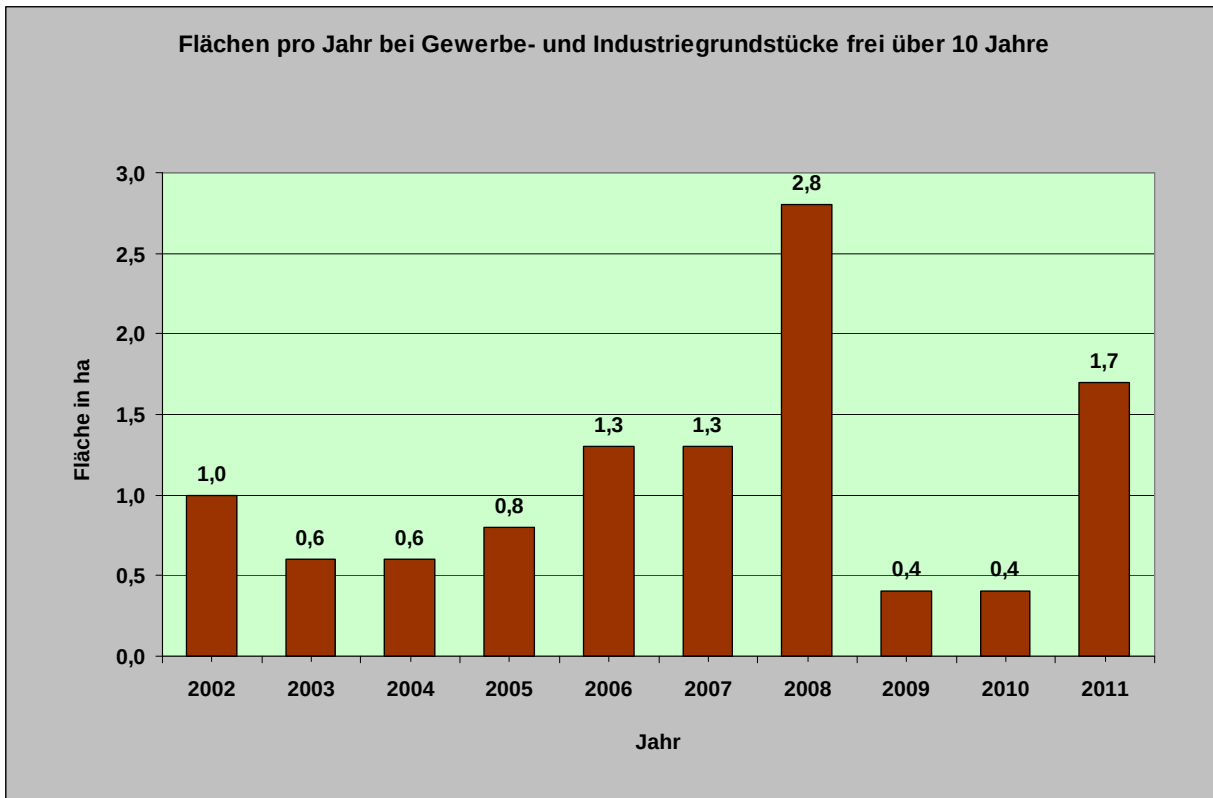


Abb.: Flächenumsatz

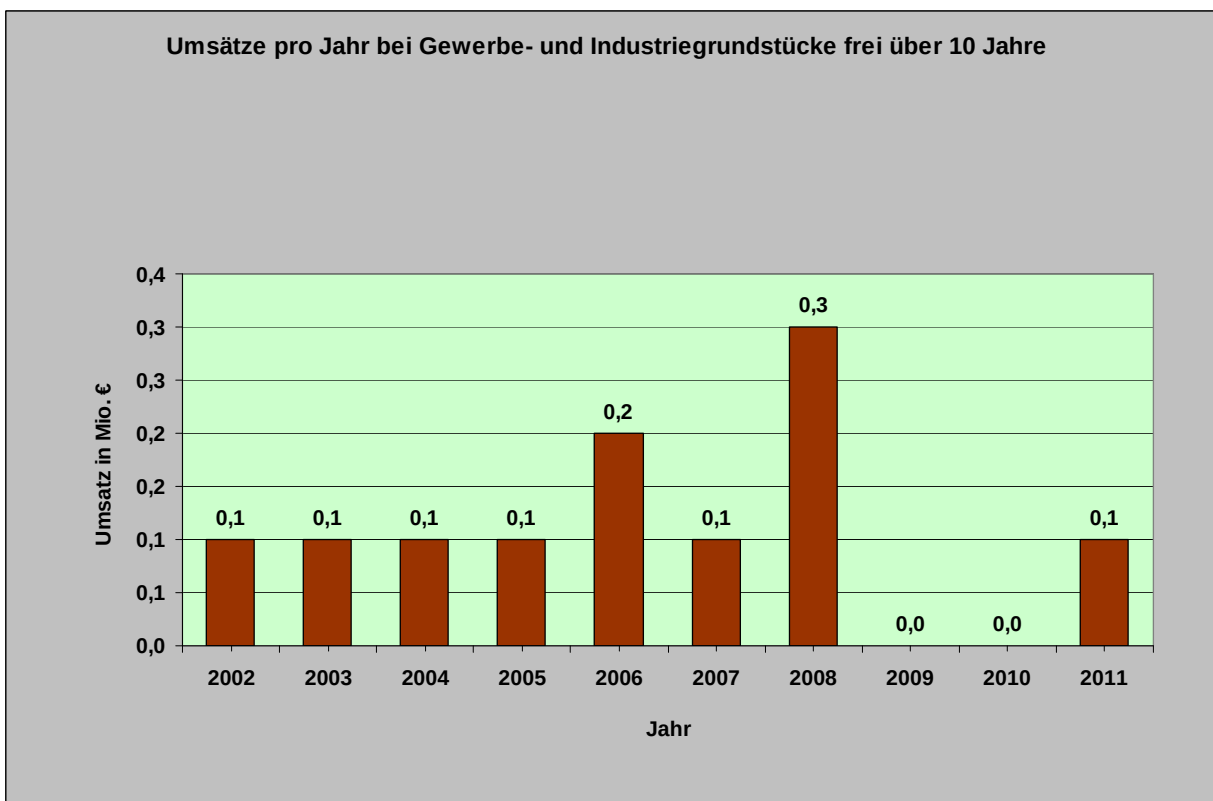


Abb.: Geldumsatz

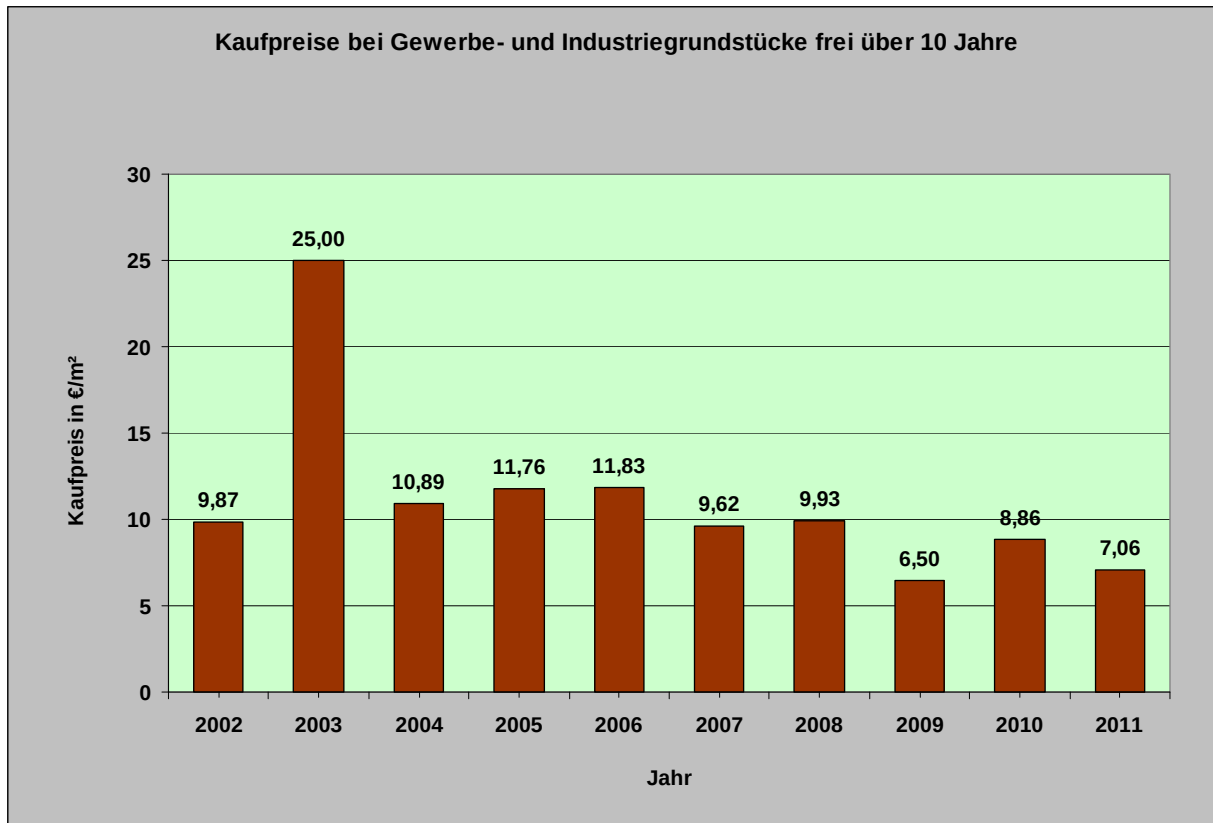


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

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 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.

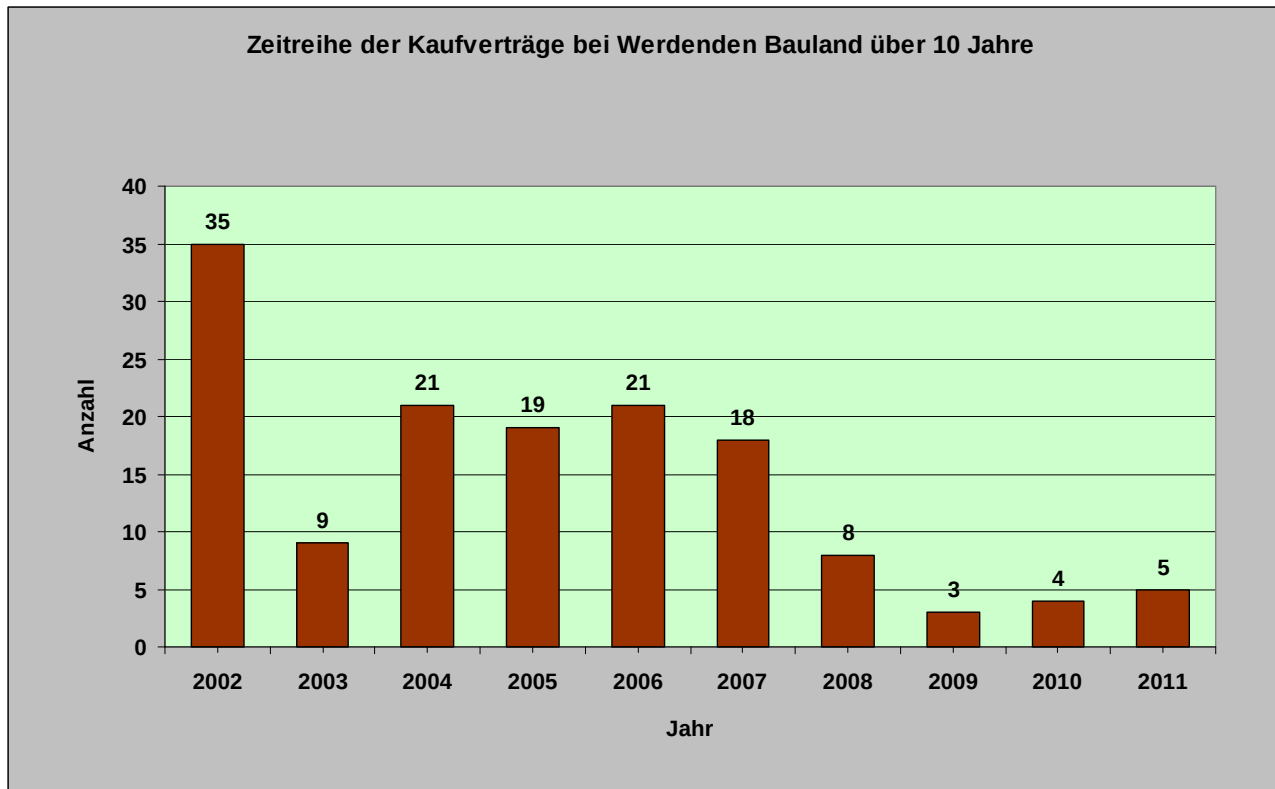


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

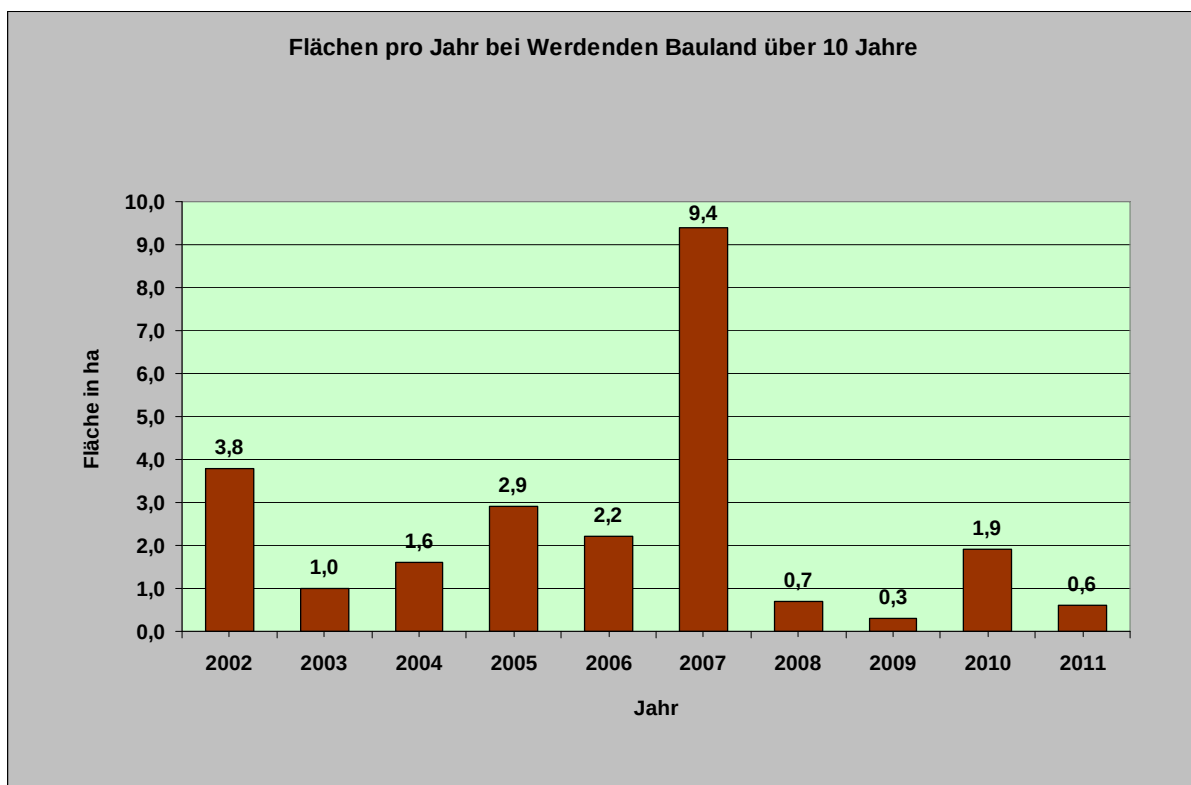


Abb.: Flächenumsatz

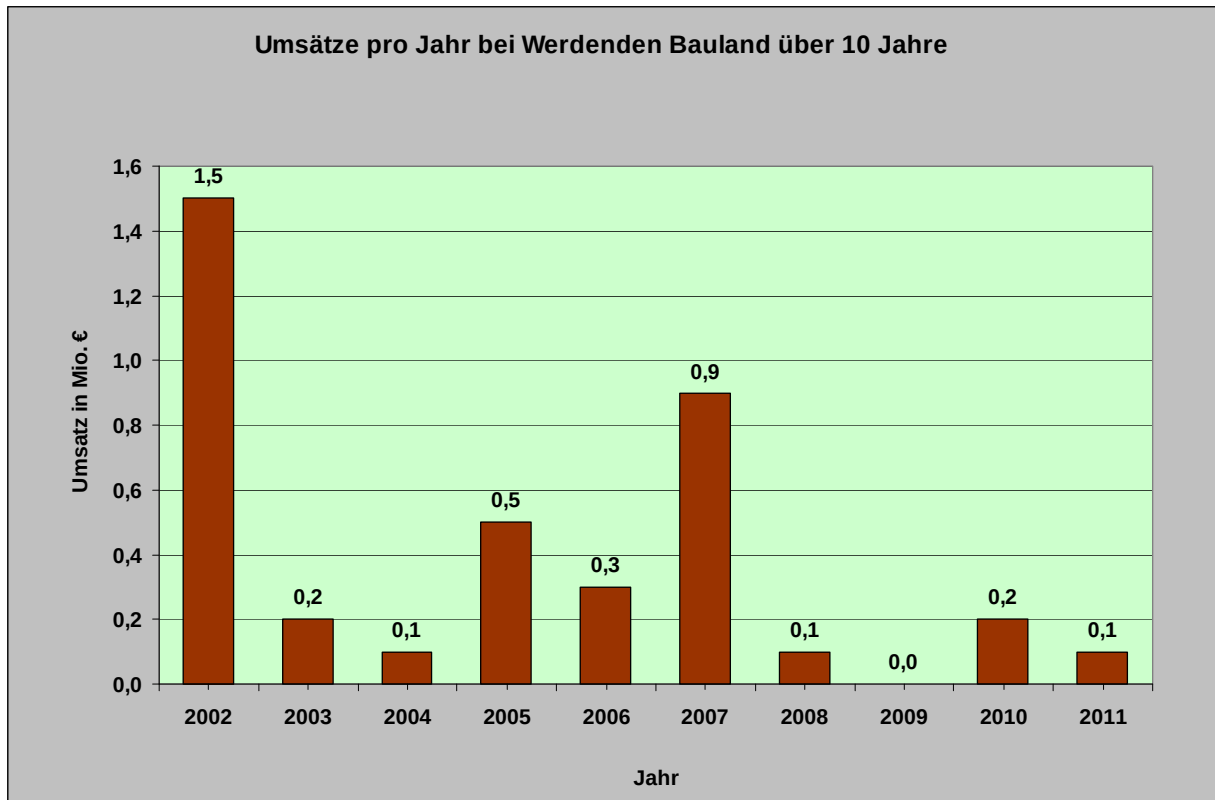


Abb.: Geldumsatz

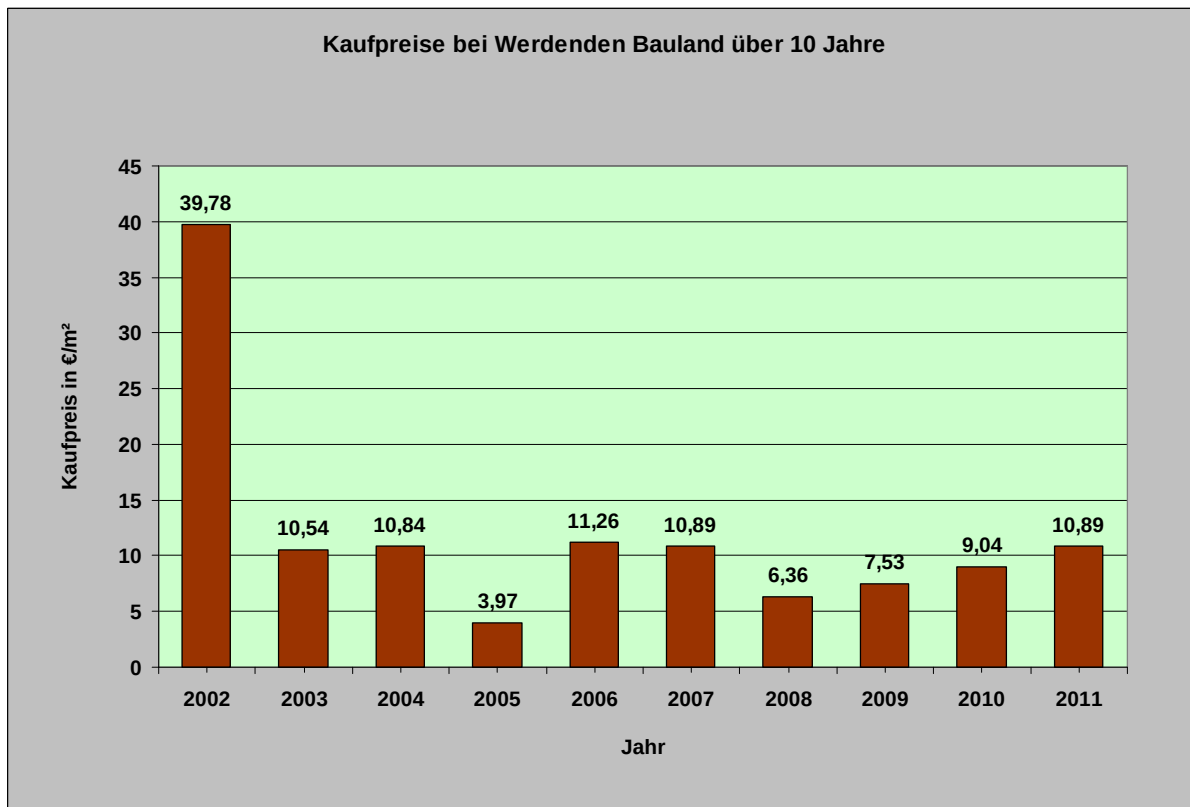


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.1.3.1 Bauerwartungsland

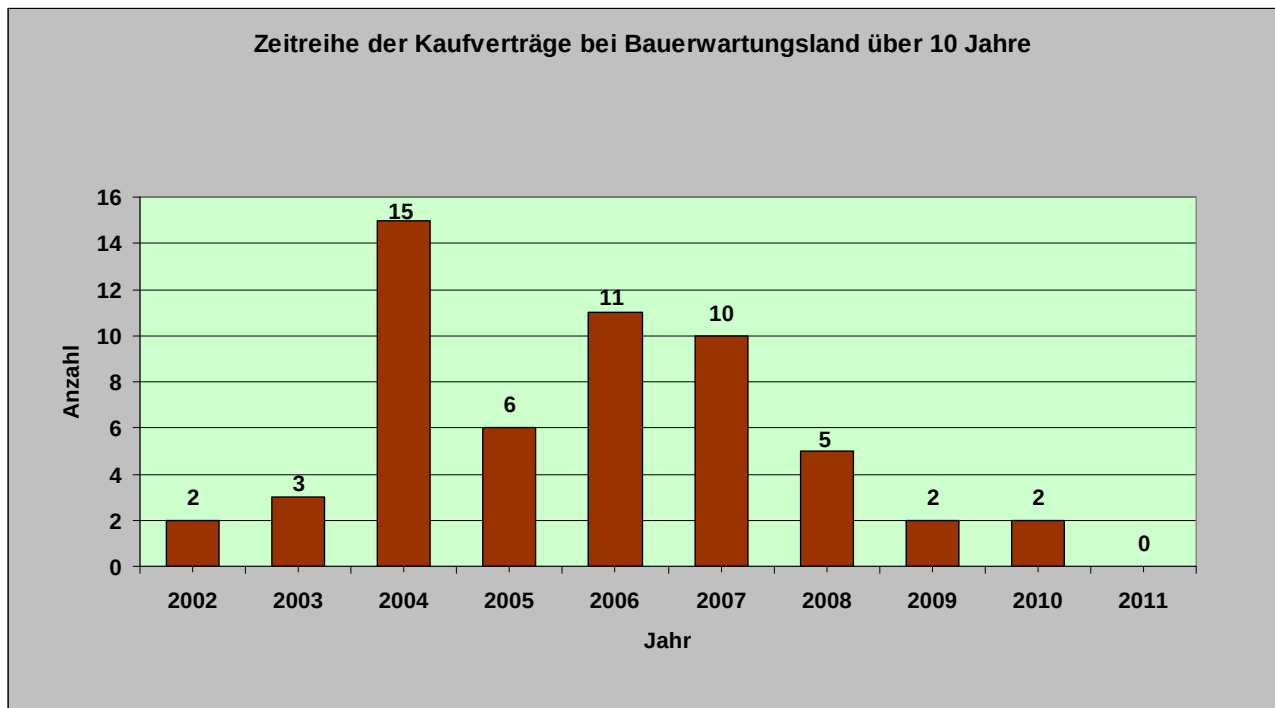


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

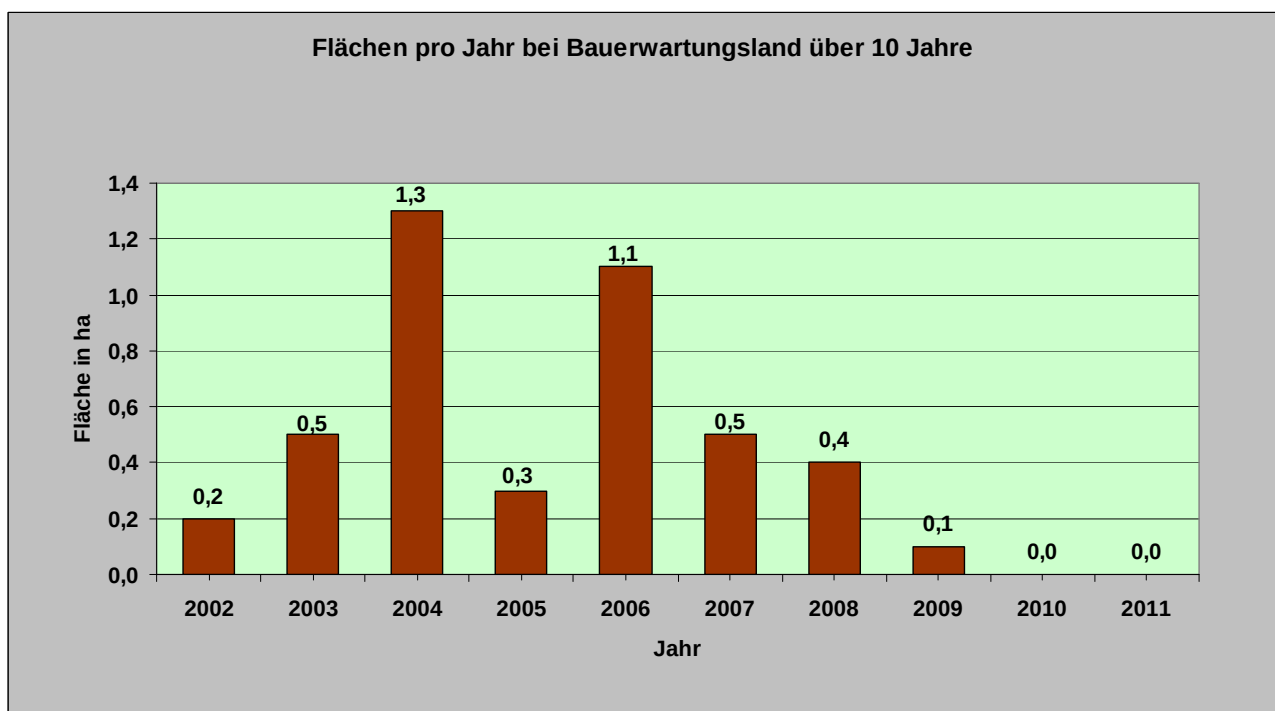


Abb.: Flächenumsatz

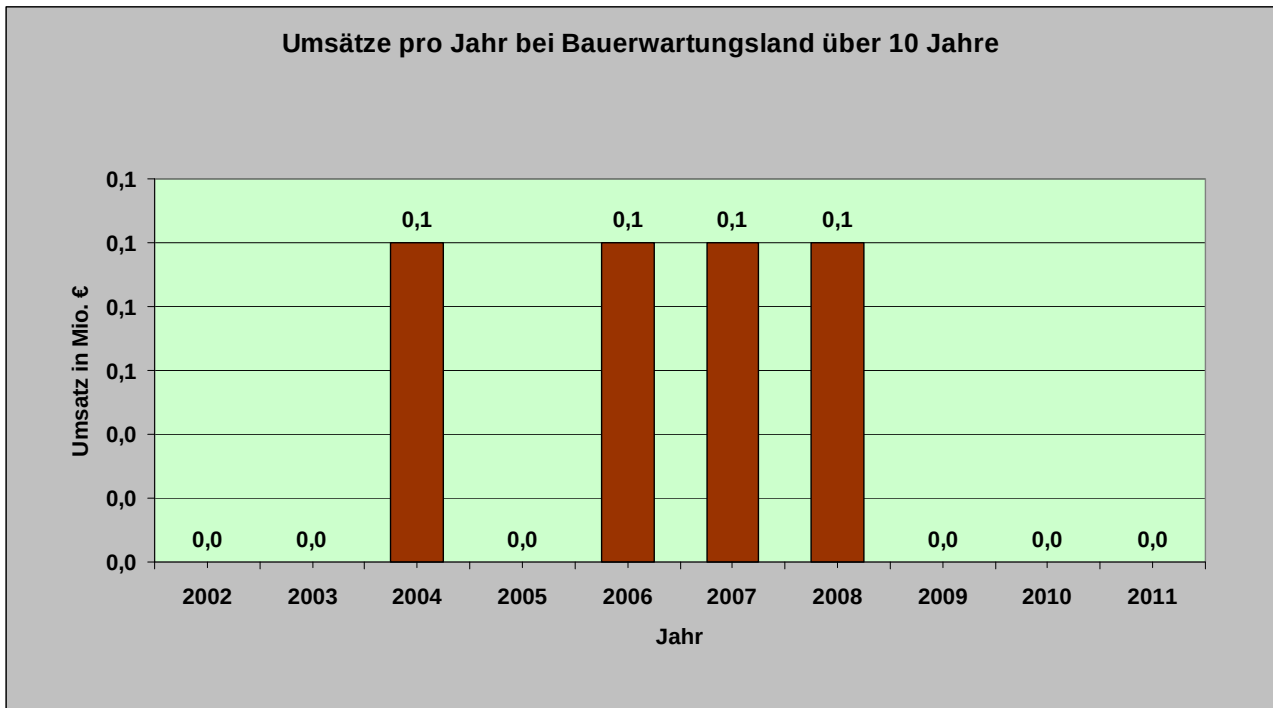


Abb.: Geldumsatz

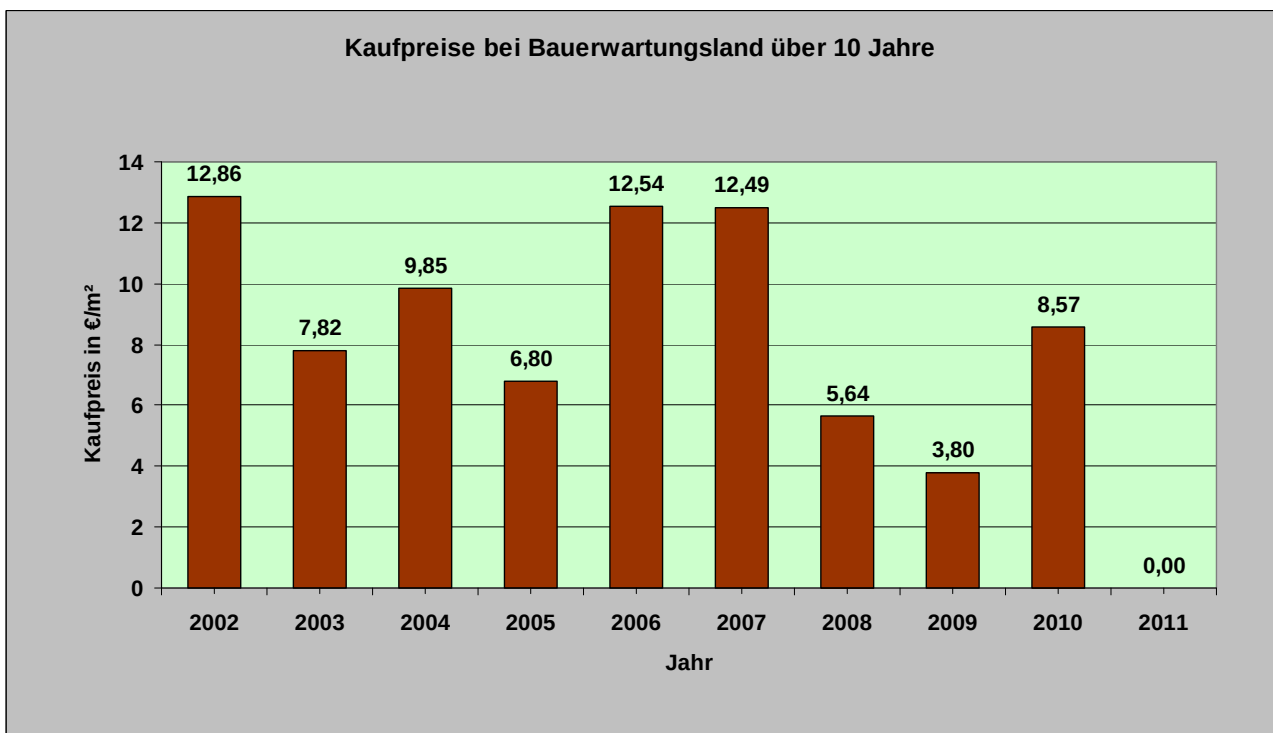


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.1.3.2 Rohbauland

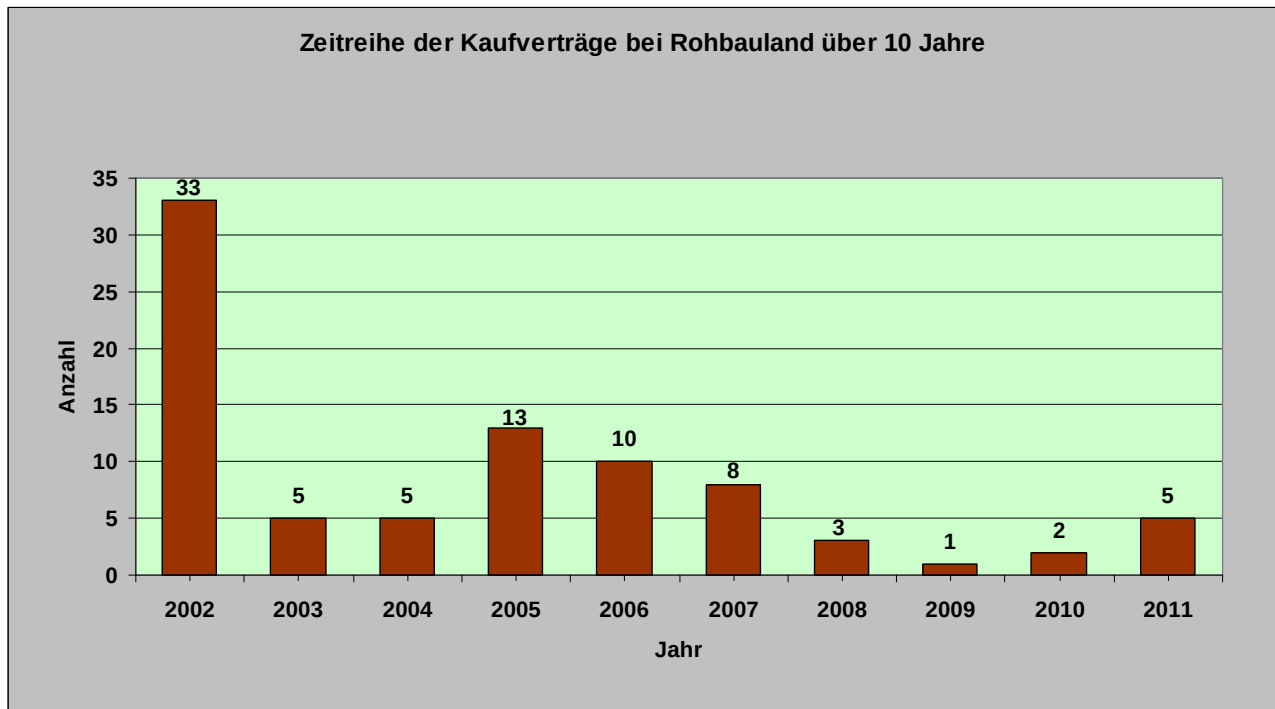


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

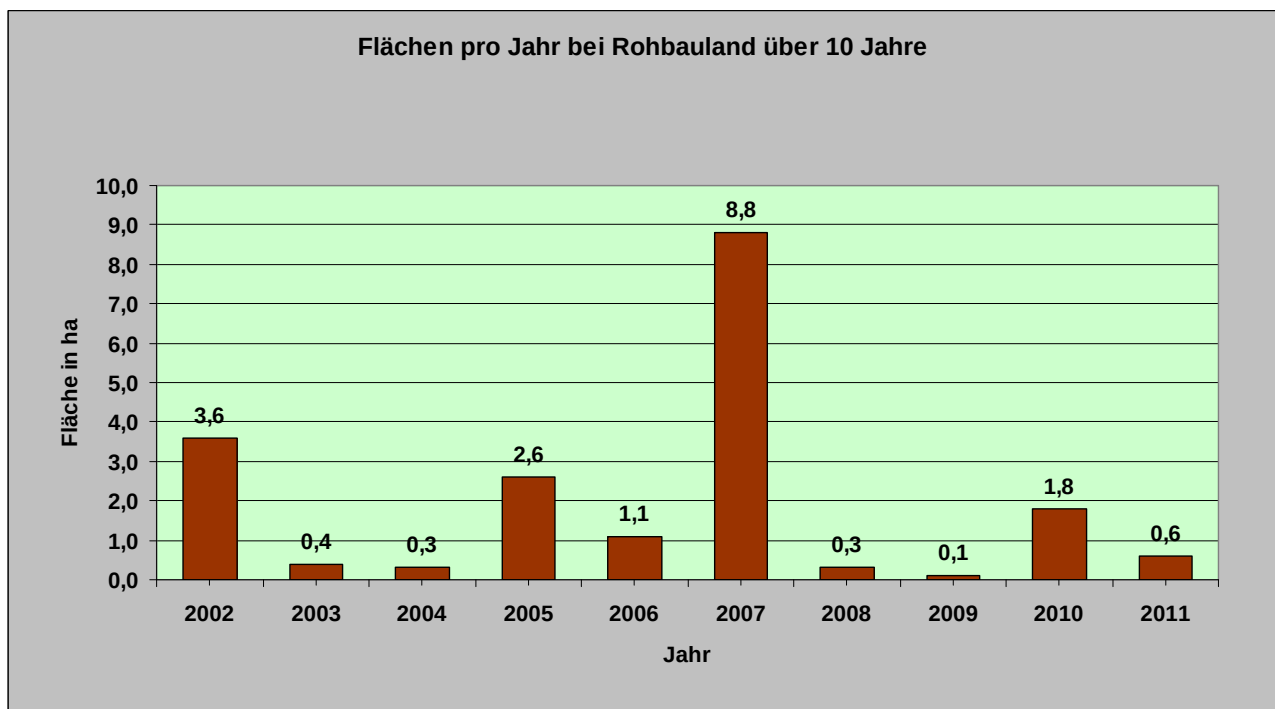


Abb.: Flächenumsatz

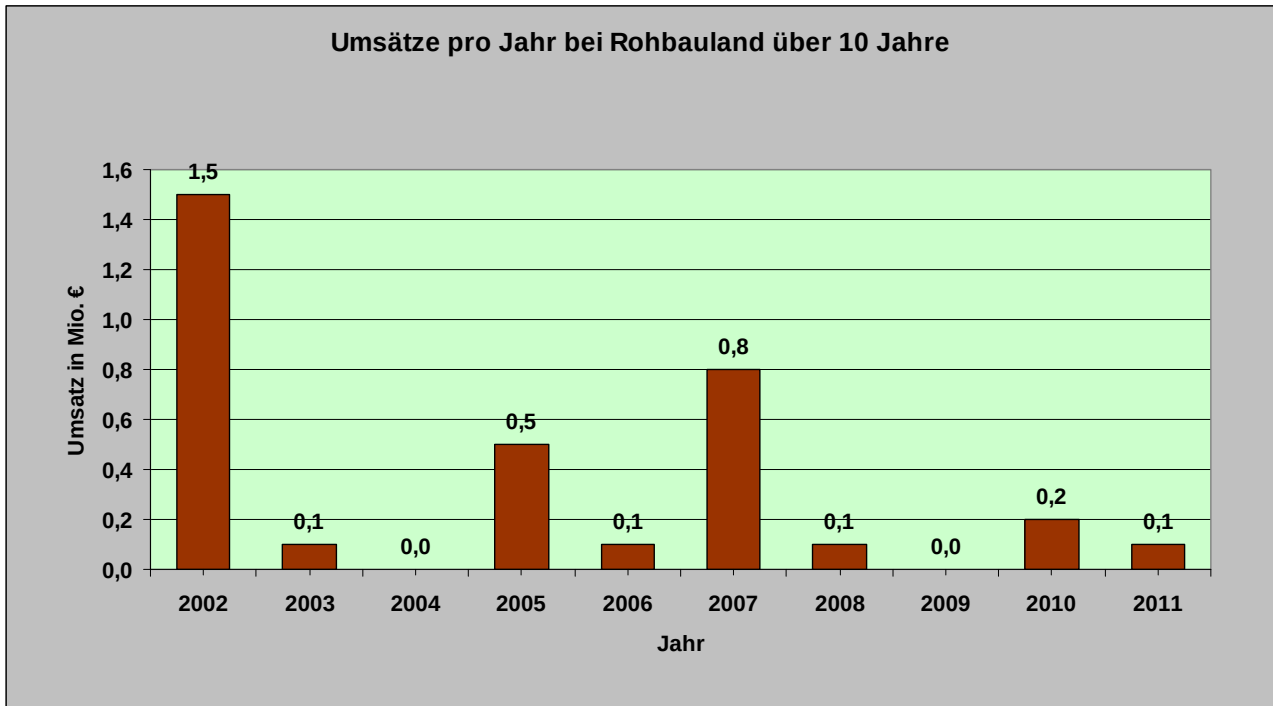


Abb.: Geldumsatz

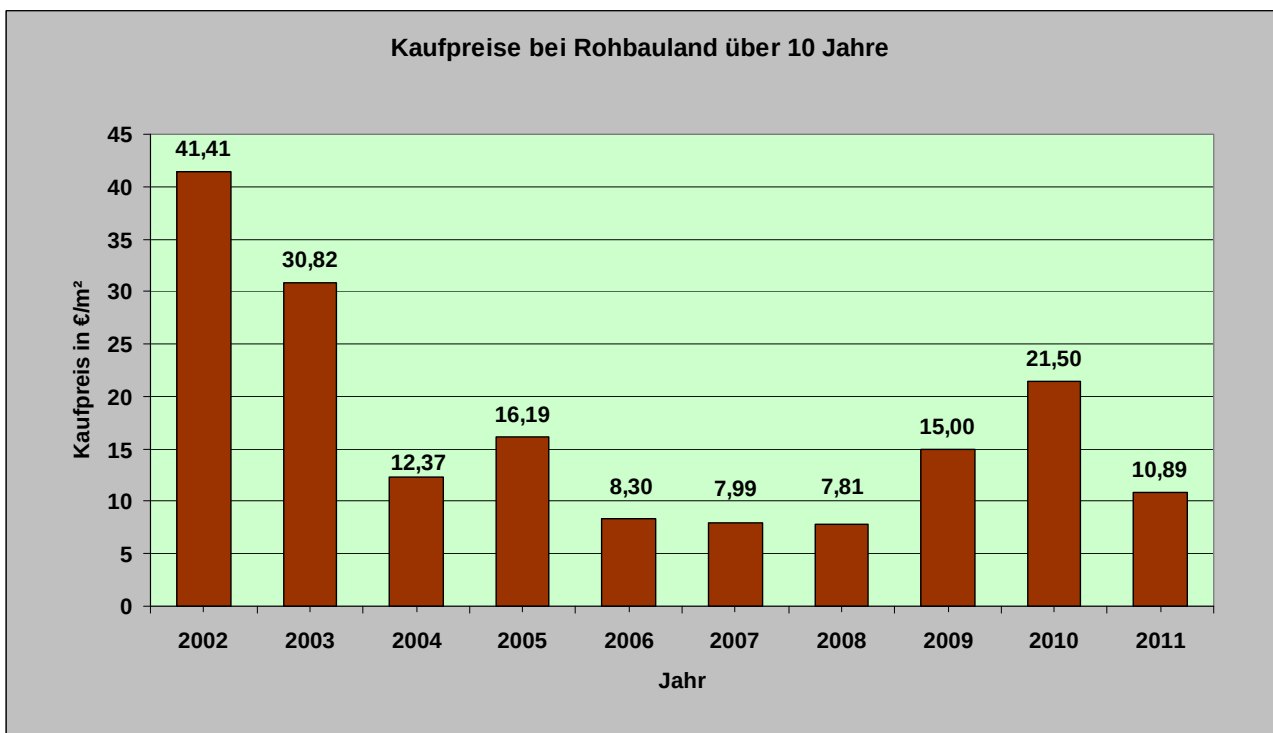


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.1.4 Erholungsgrundstücke

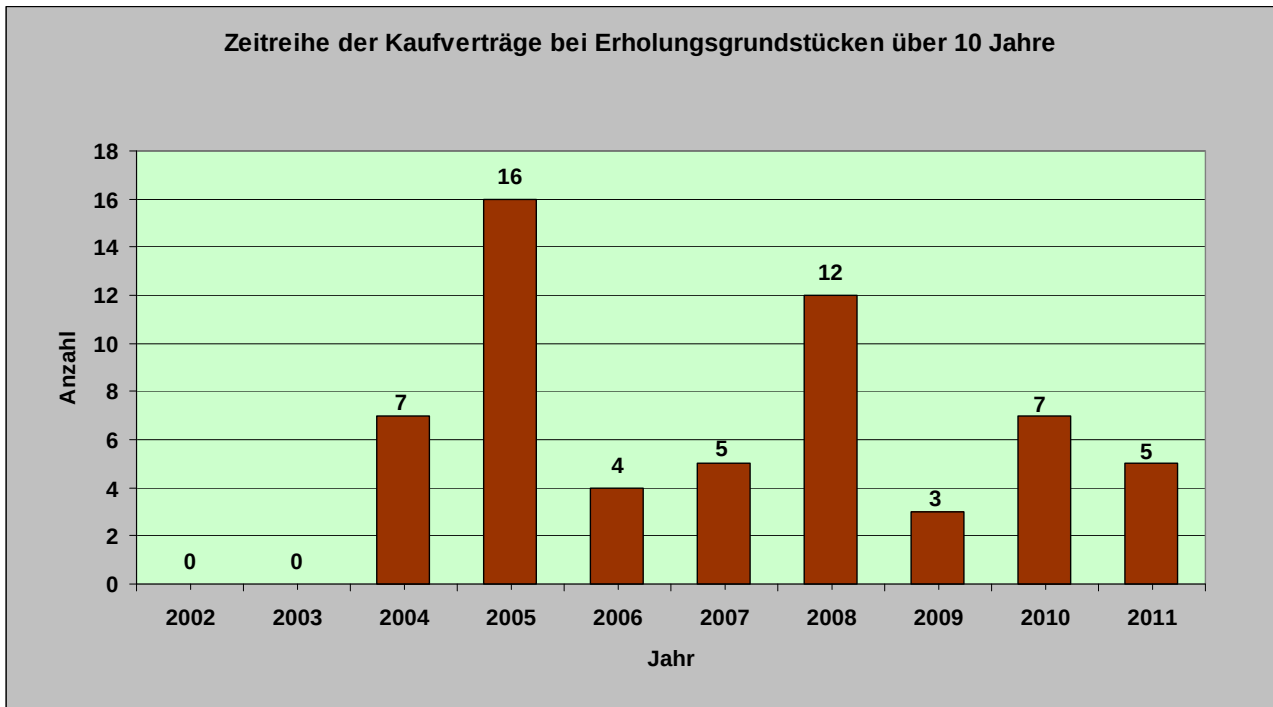


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

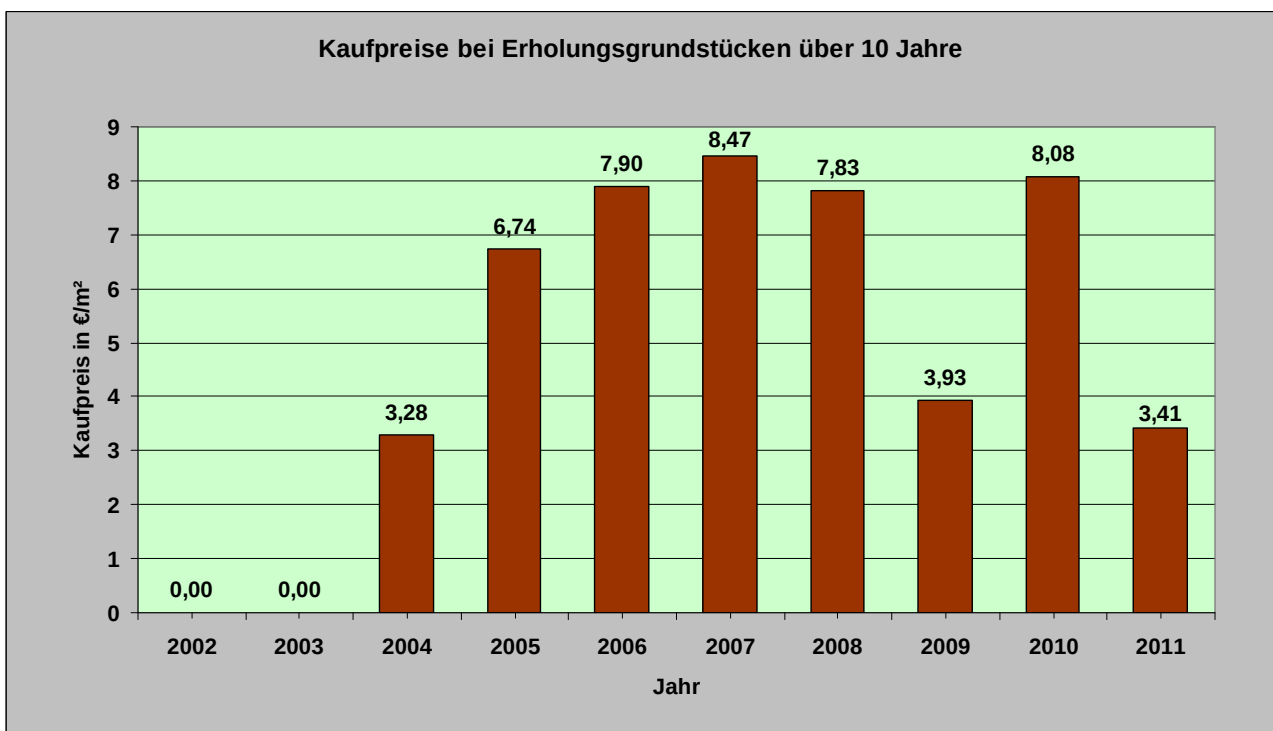


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

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 forstwirtschaftlich* nutzbar sind.

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

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

Dieser Teilmarkt wird lediglich aus Übersichtsgründen mit dargestellt. Die Zahlen zeigen aber, dass dieser Markt im Stadtgebiet Suhl nur eine untergeordnete Rolle spielt.



Abb.: Anzahl der Kaufverträge

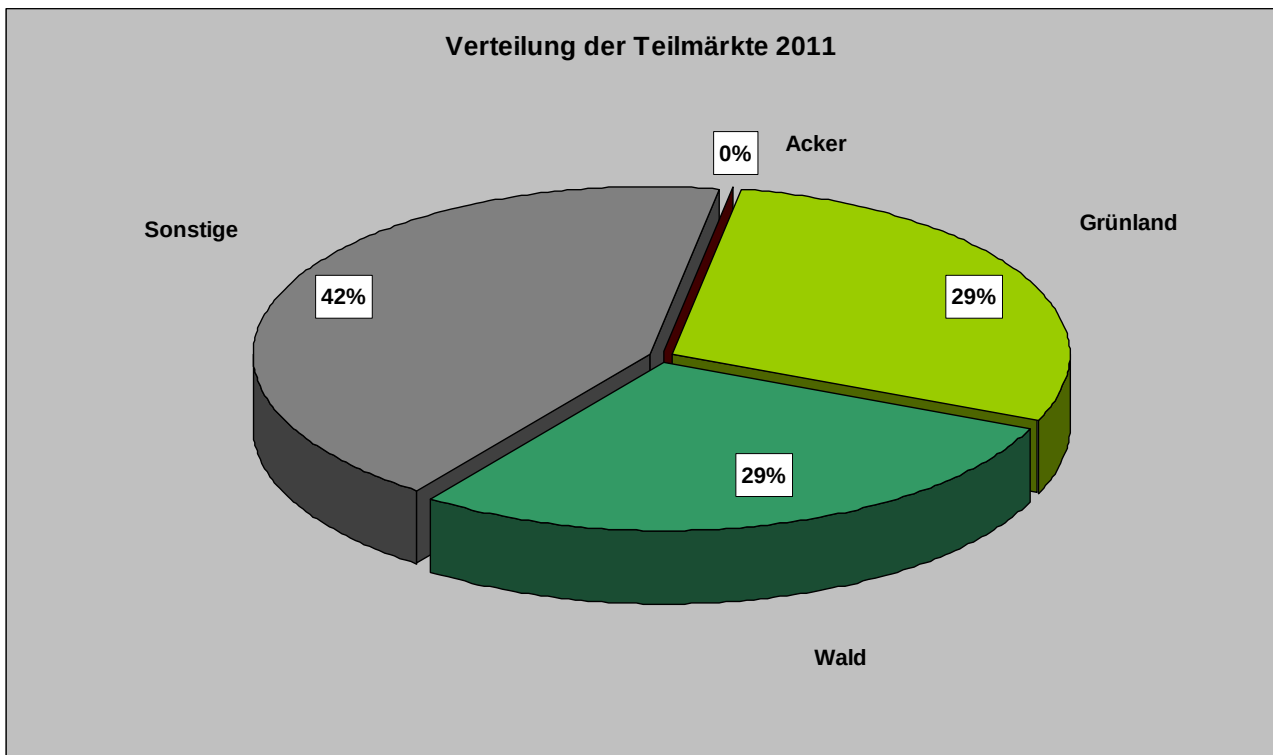


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

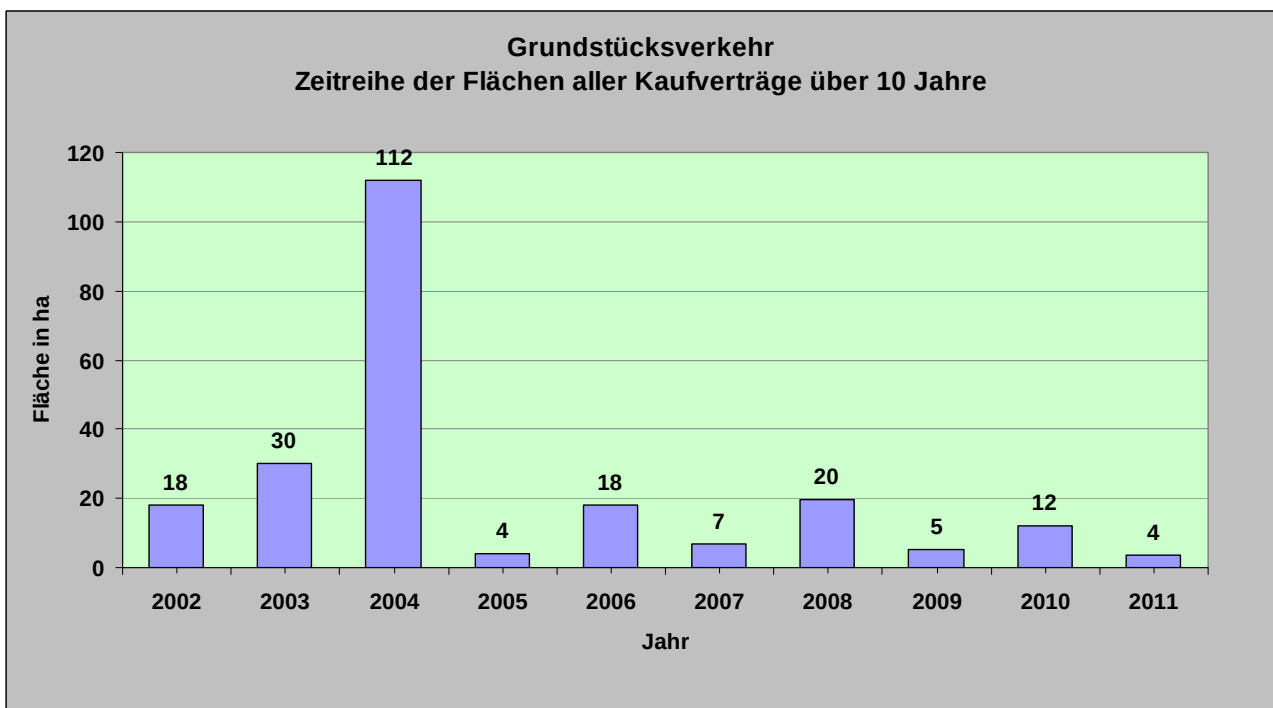


Abb.: Flächenumsatz

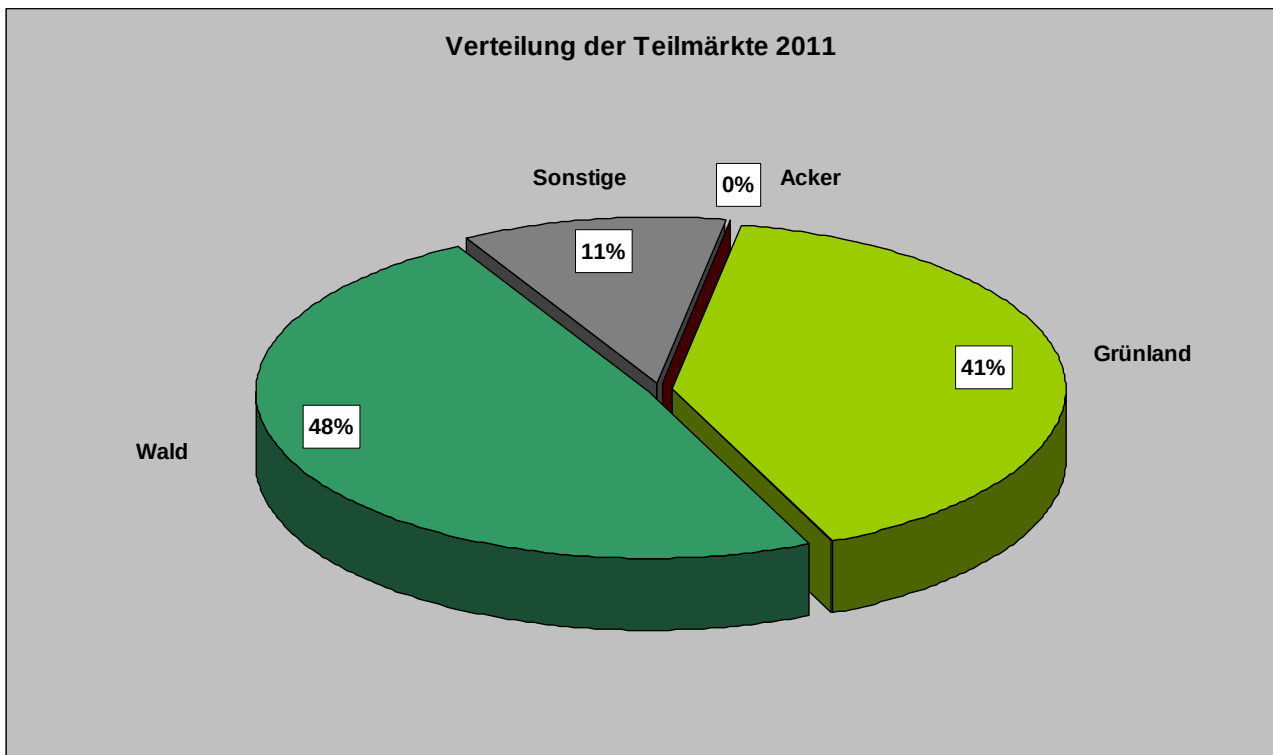


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

5.2.1 Grünland

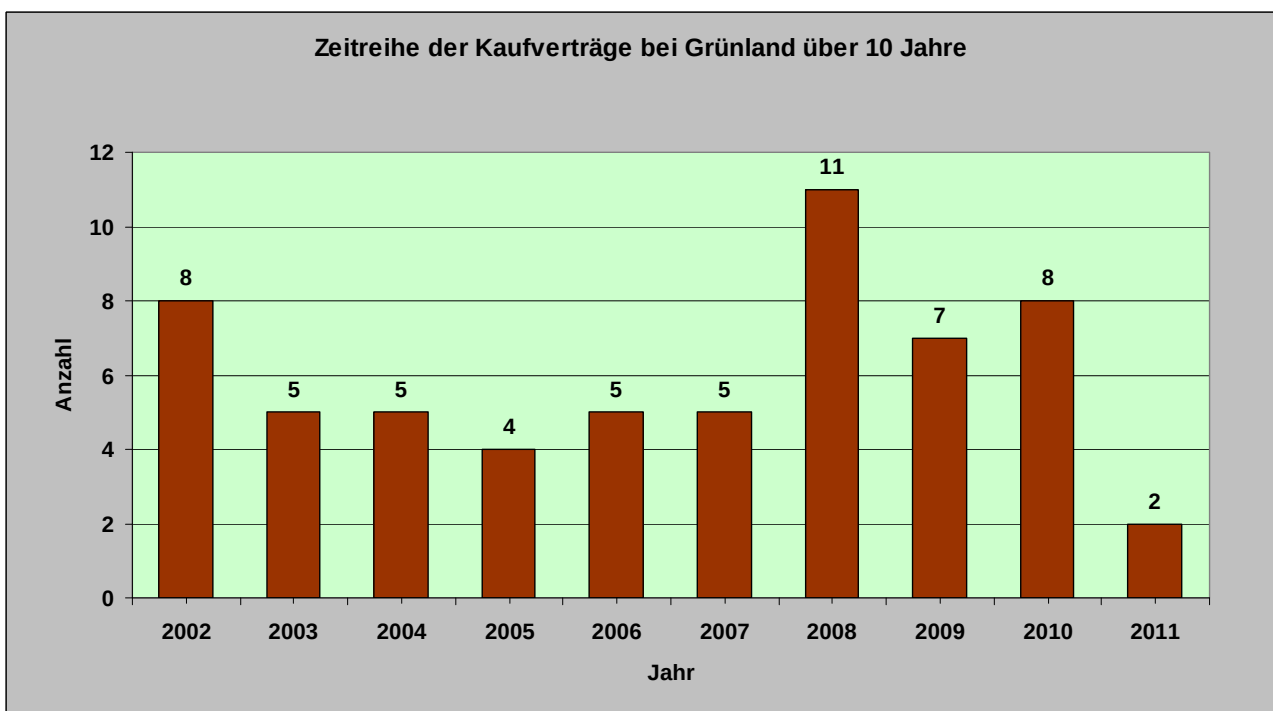


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

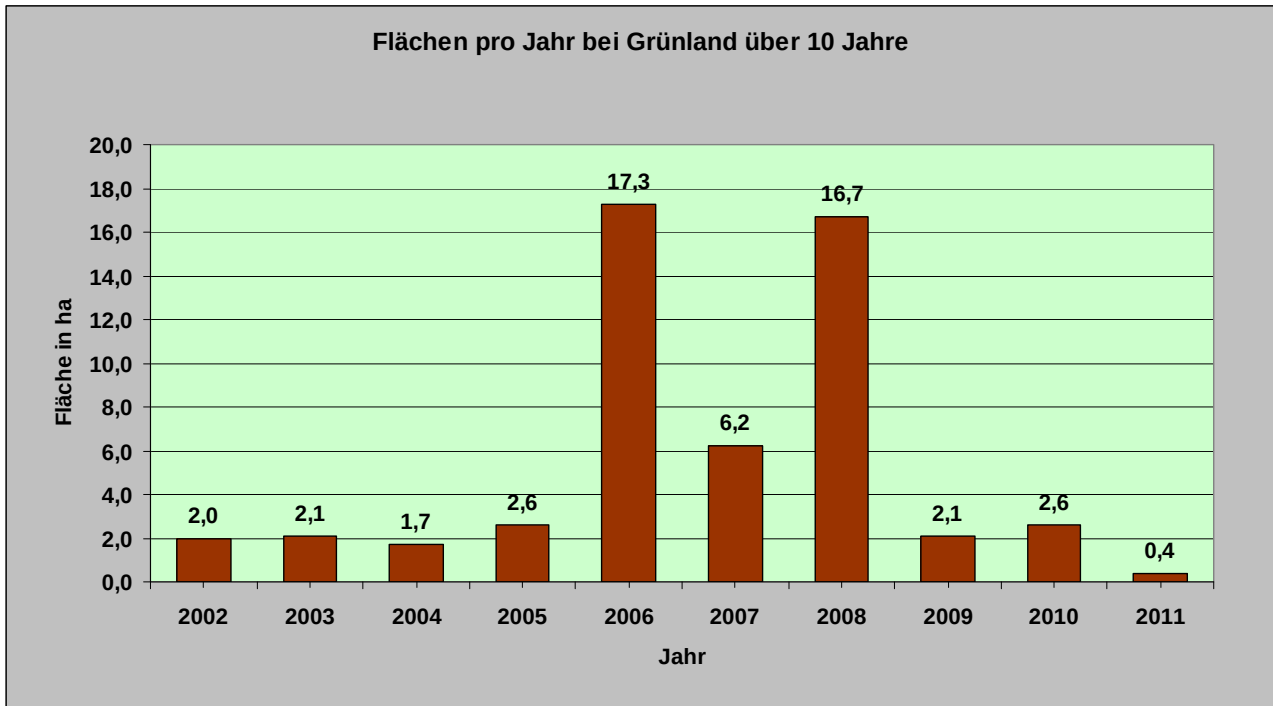


Abb.: Flächenumsatz

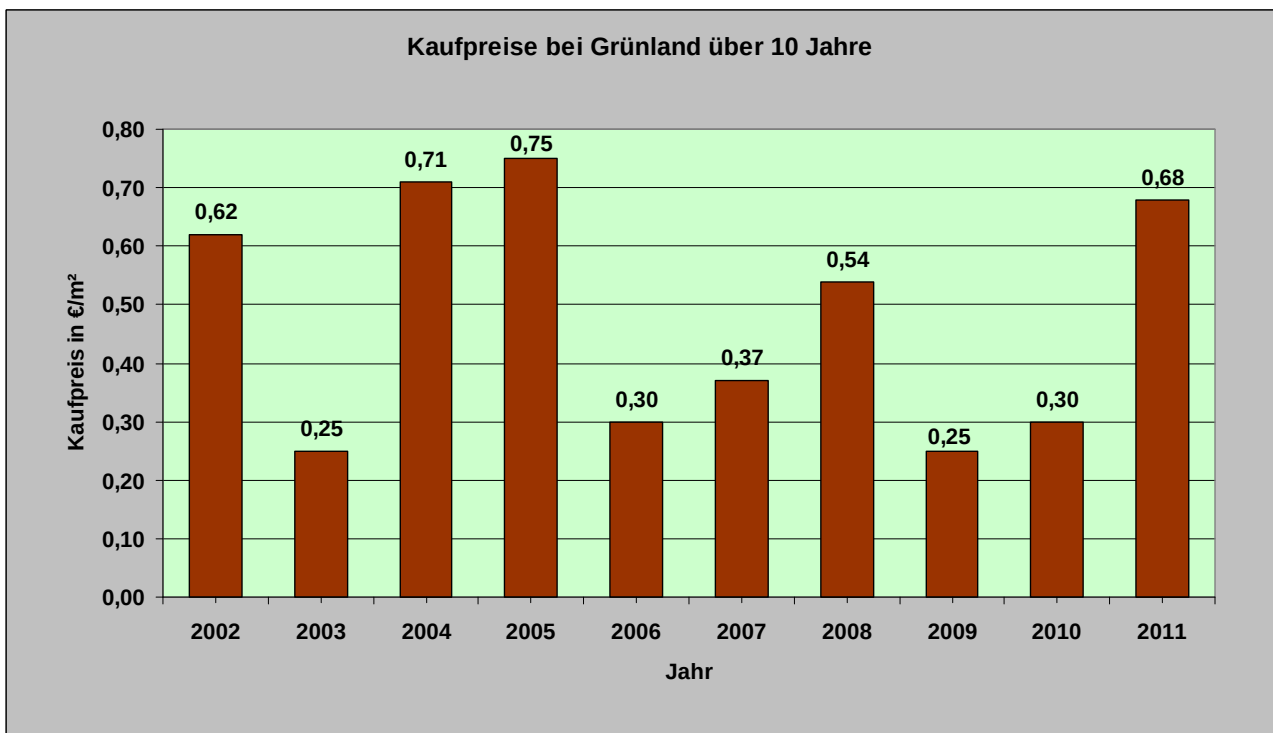


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.2.2 Forst

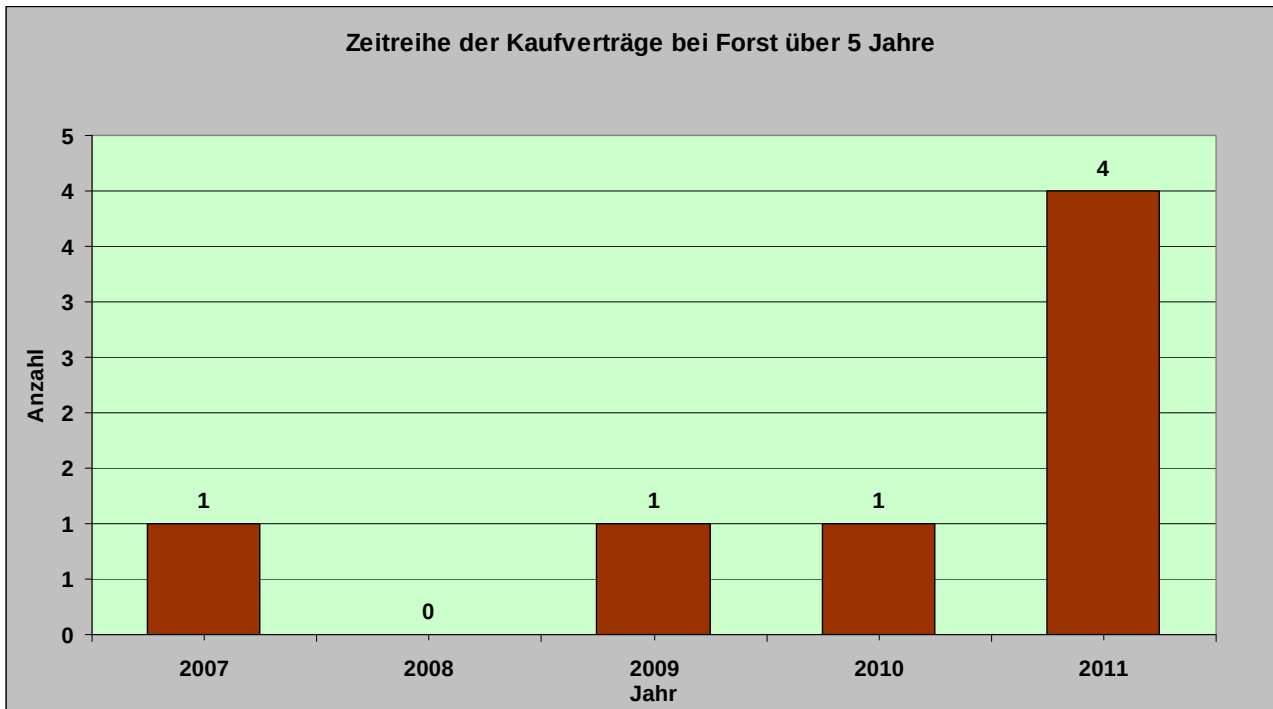


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

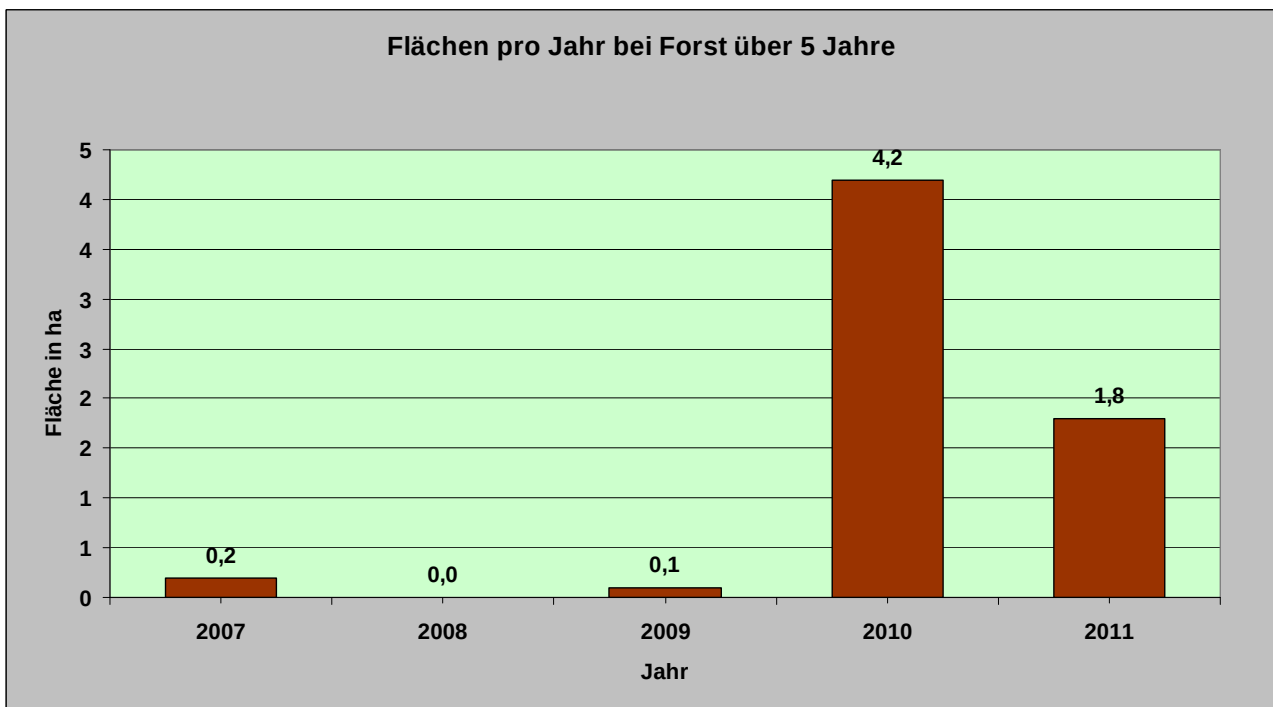


Abb.: Flächenumsatz

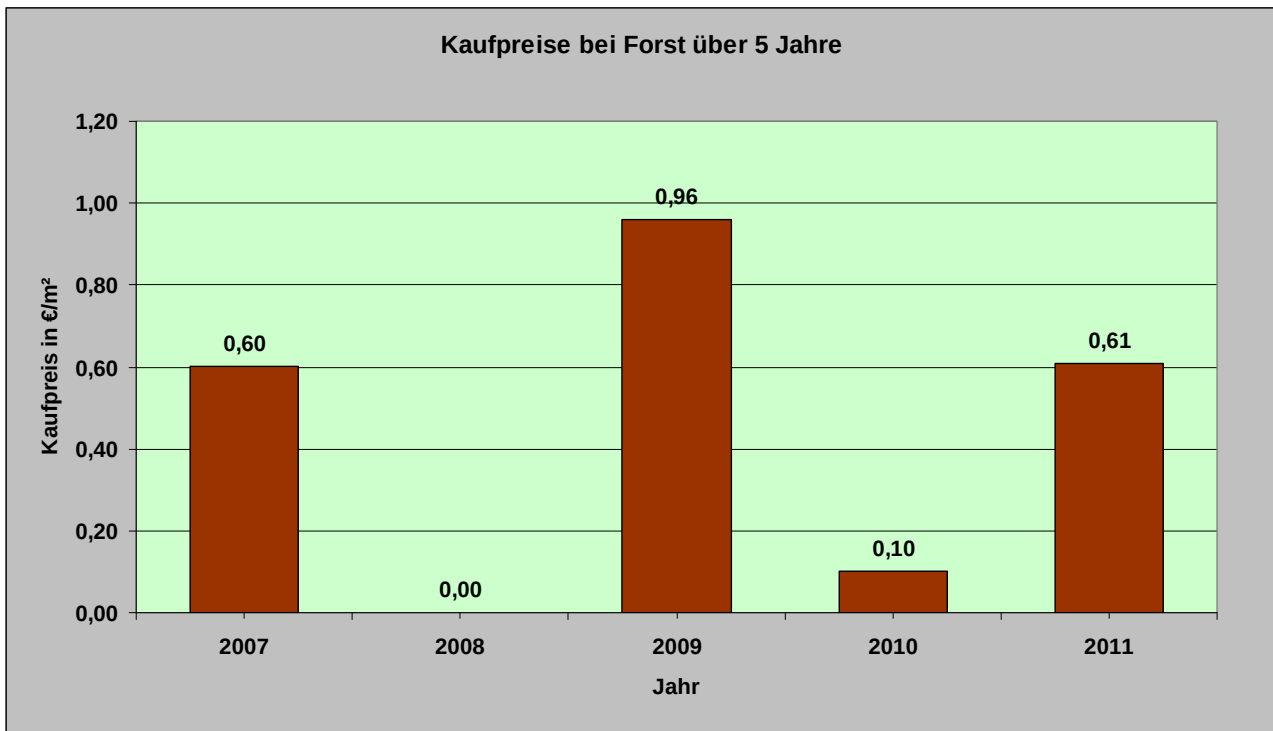


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 5 Jahre

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

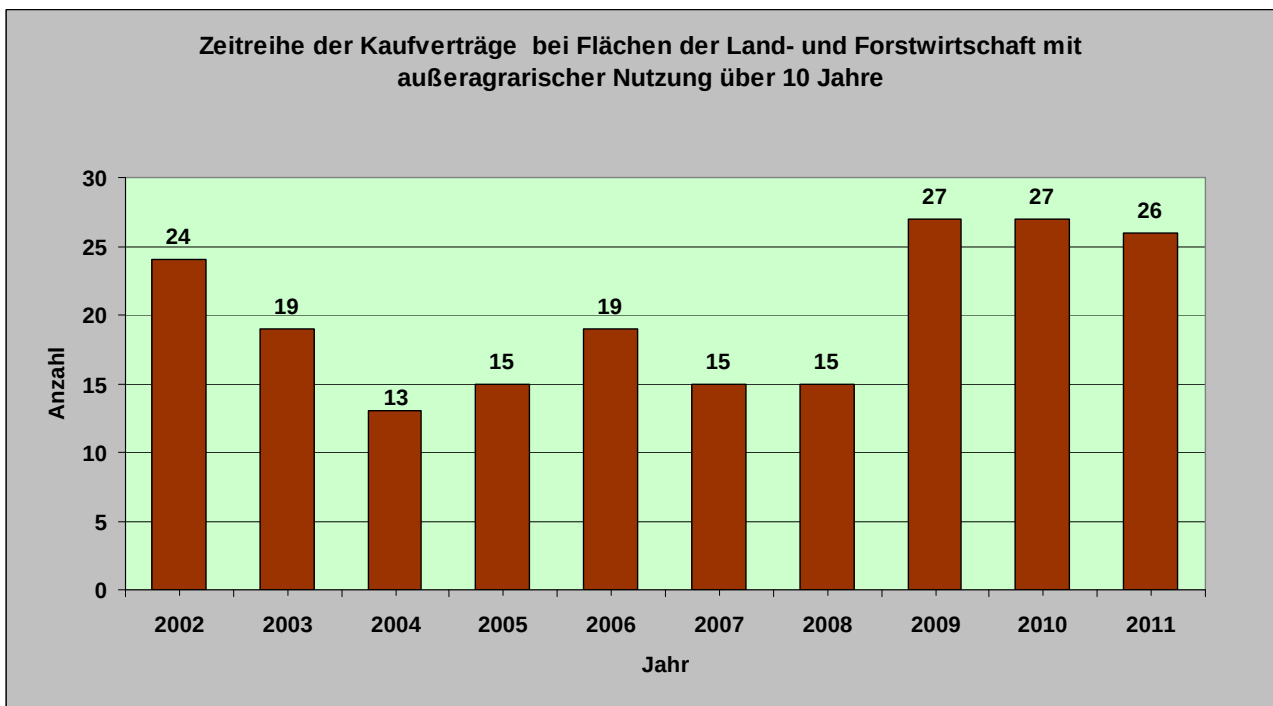


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

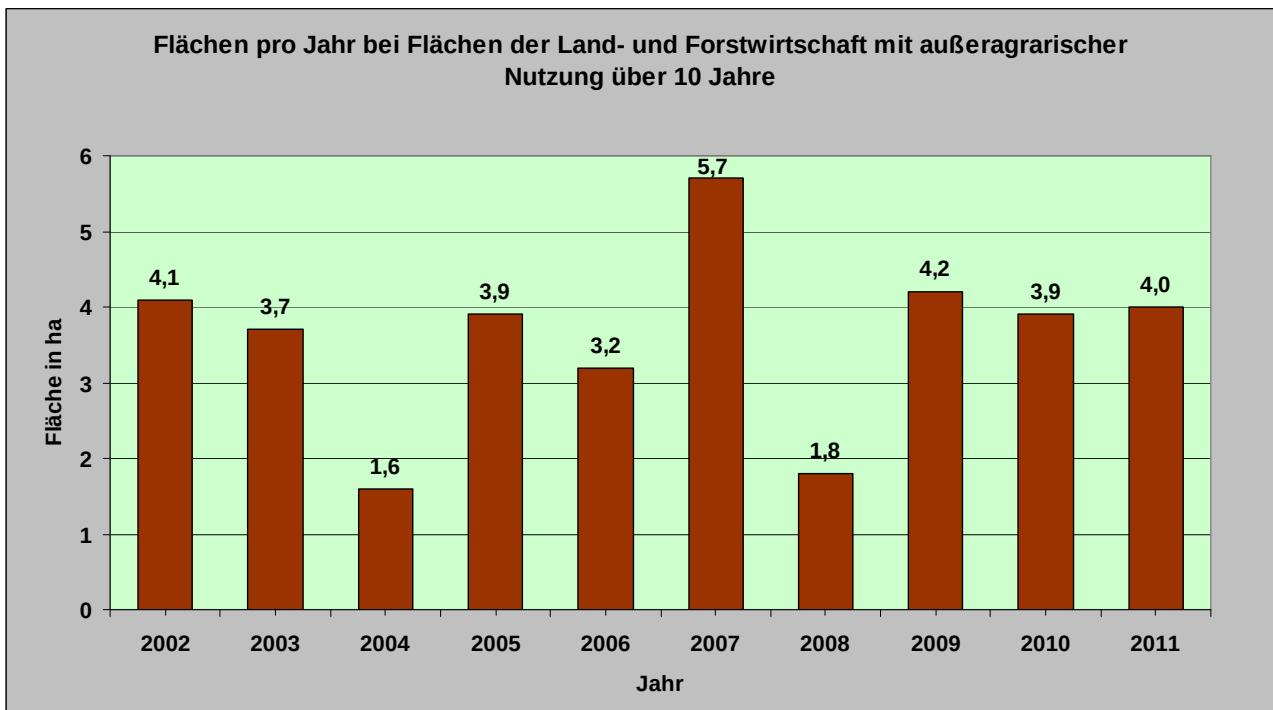


Abb.: Flächenumsatz

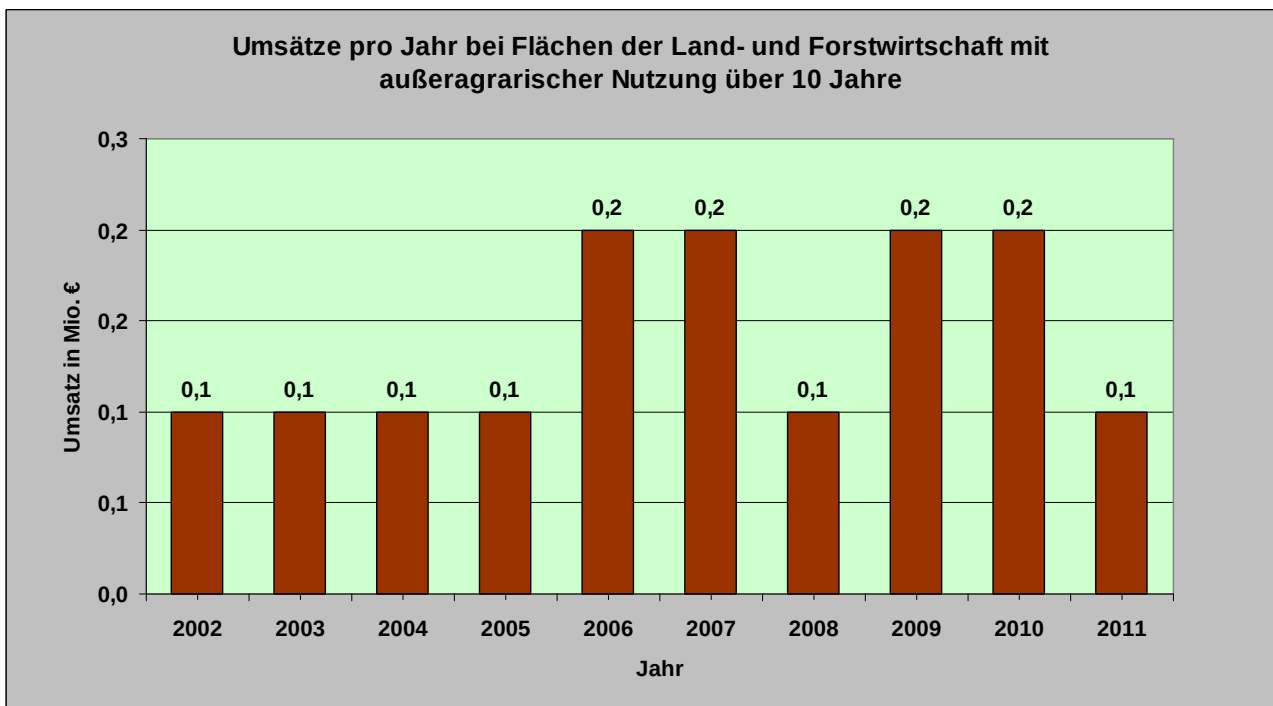


Abb.: Geldumsatz

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

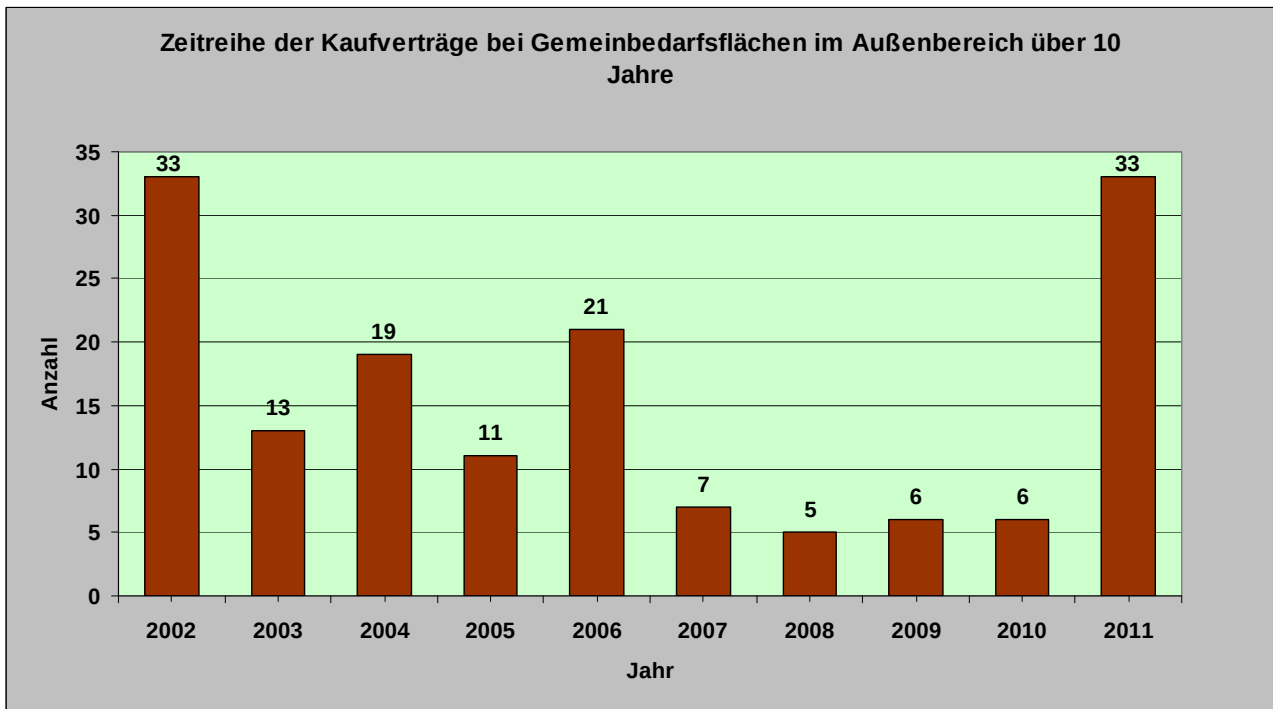


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

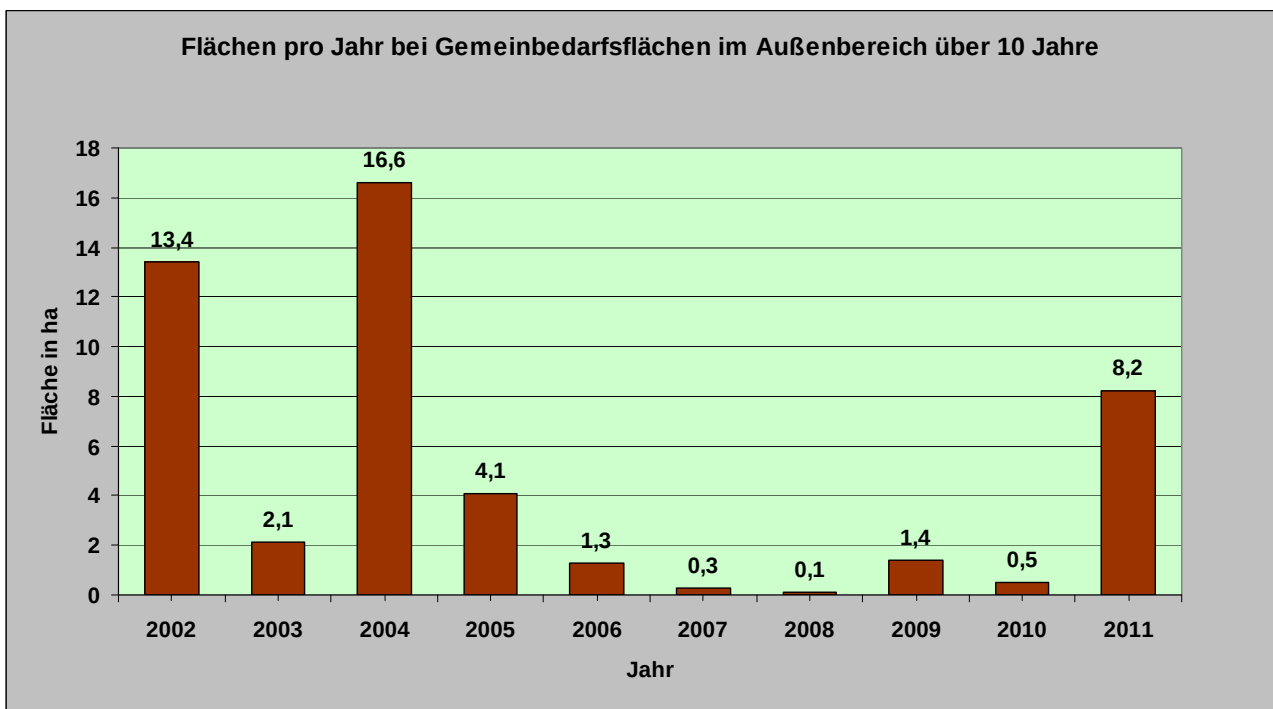


Abb.: Flächenumsatz

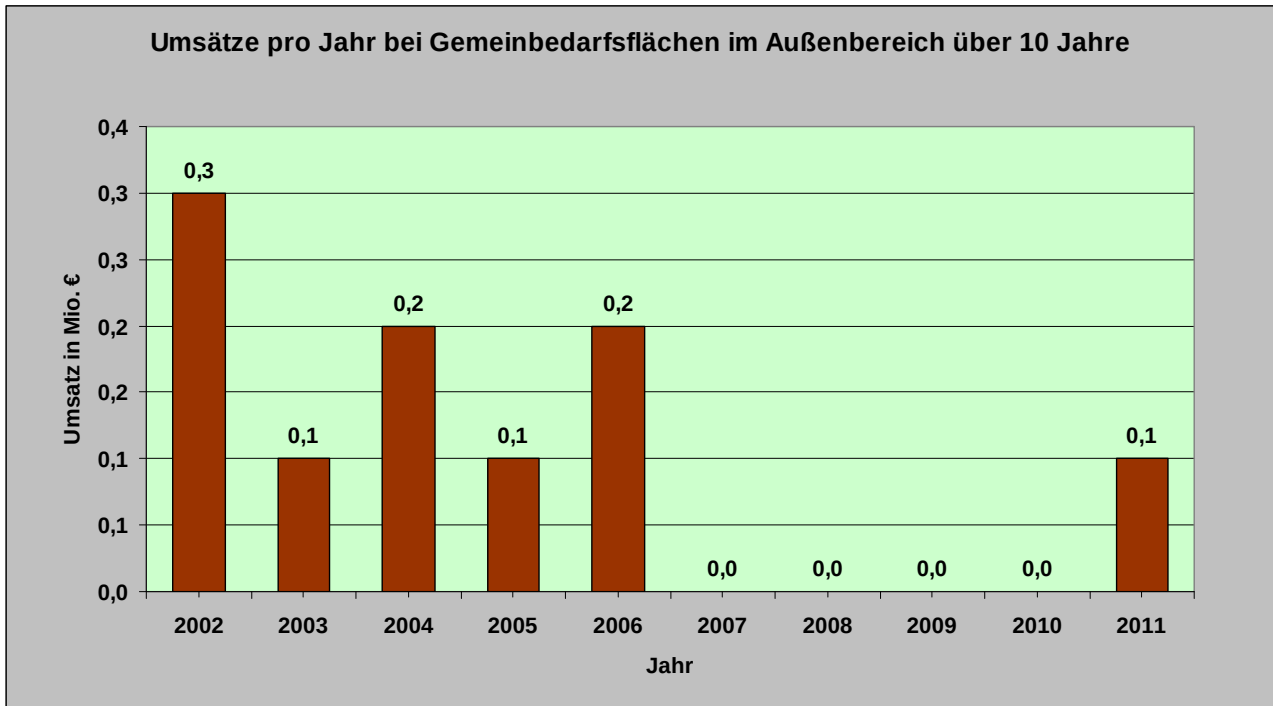


Abb.: Geldumsatz

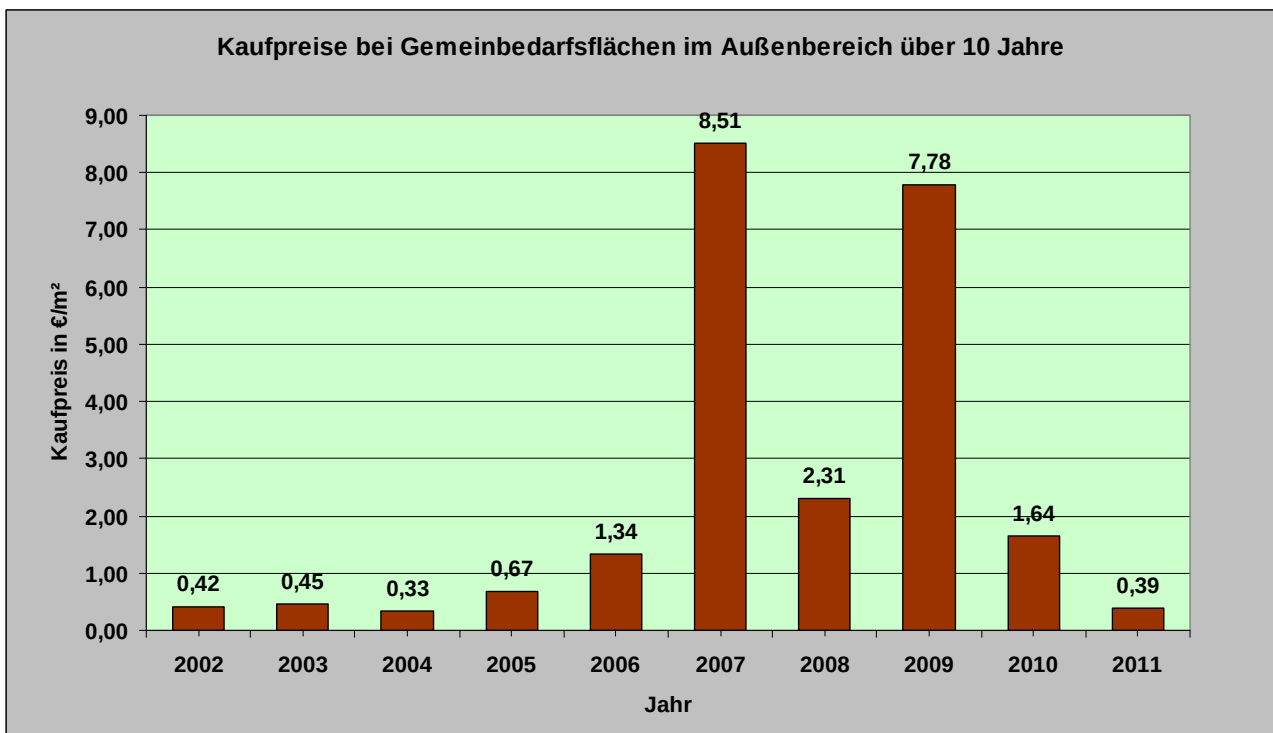


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

5.3.3 Gärten im Außenbereich

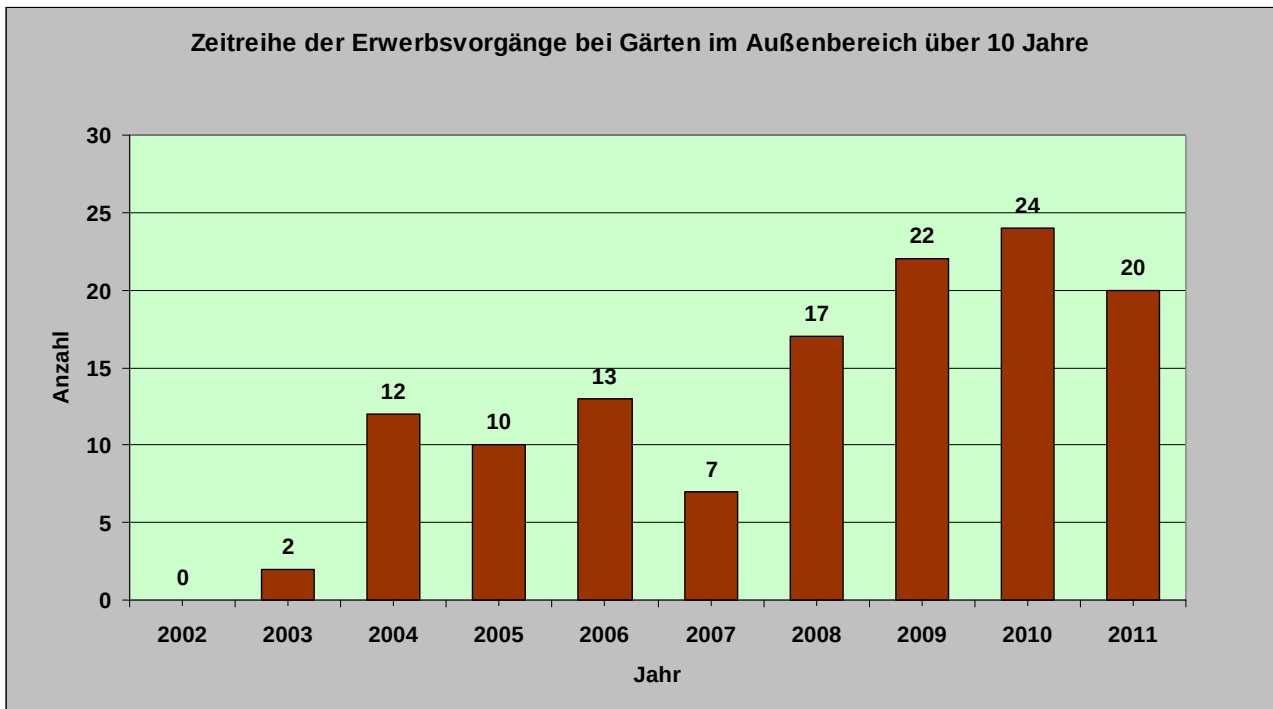


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

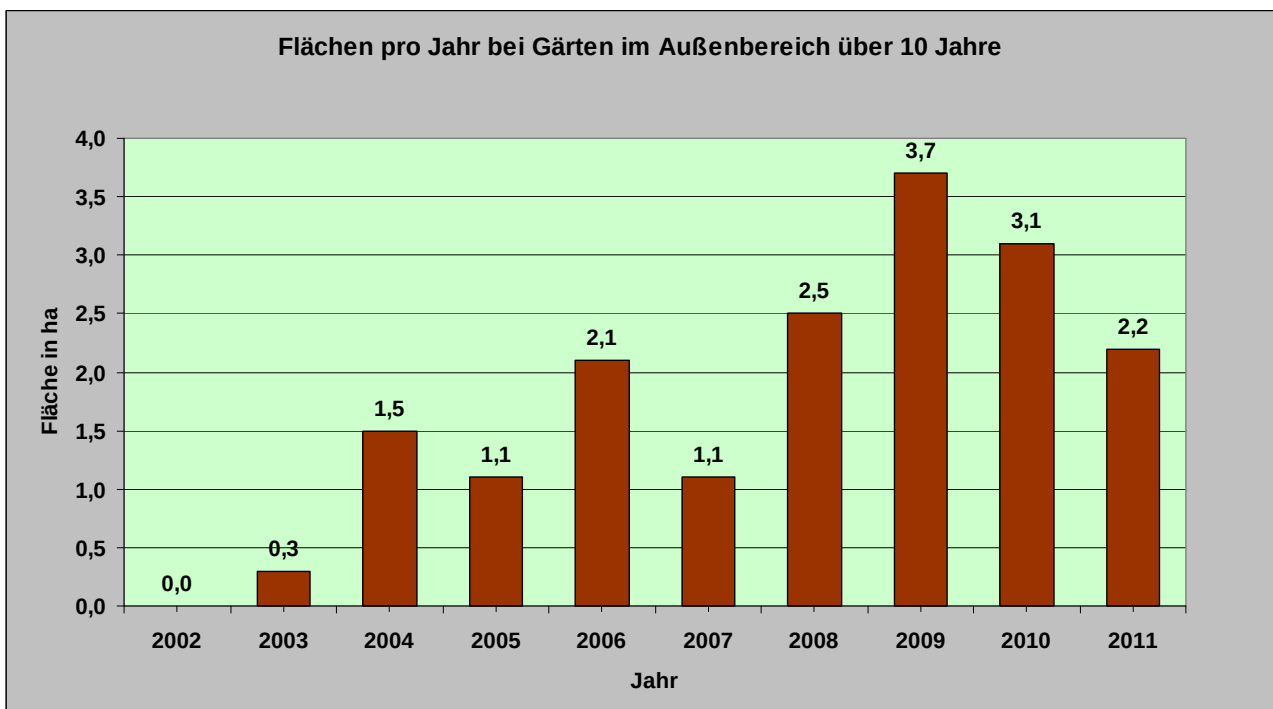


Abb.: Flächenumsatz

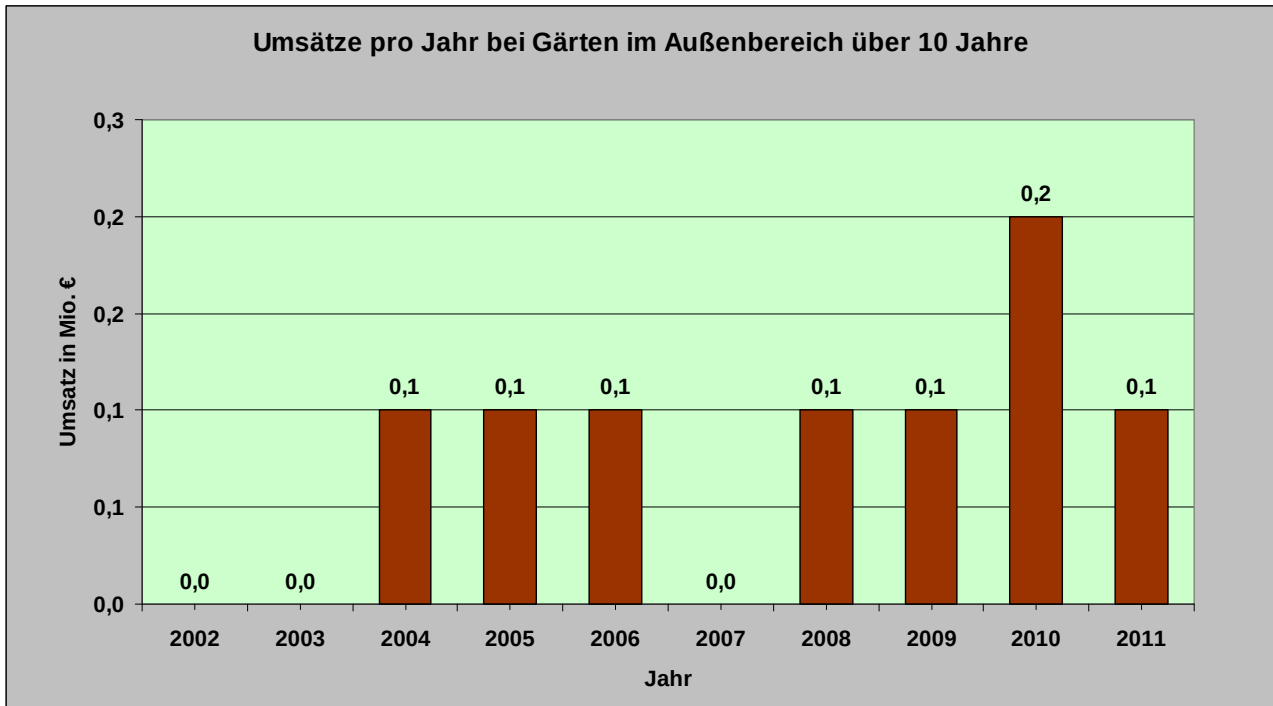


Abb.: Geldumsatz

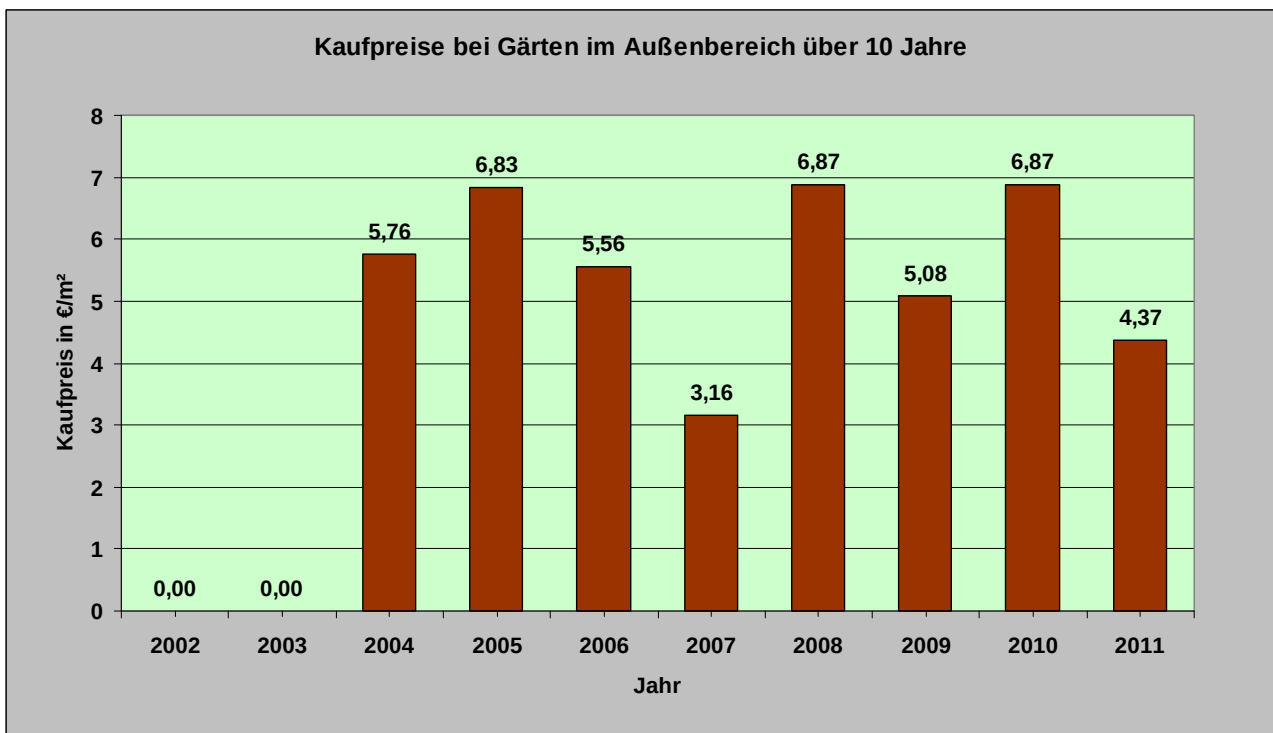


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise/m² über 10 Jahre

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.

Der Teilmarkt „Individueller Wohnungsbau“ ist im Stadtgebiet der überwiegende Markt für bebaute Grundstücke.

Die Teilmärkte „Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude“ und „Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau“ werden wegen geringfügiger Datenmengen hier nicht weiter dargestellt.

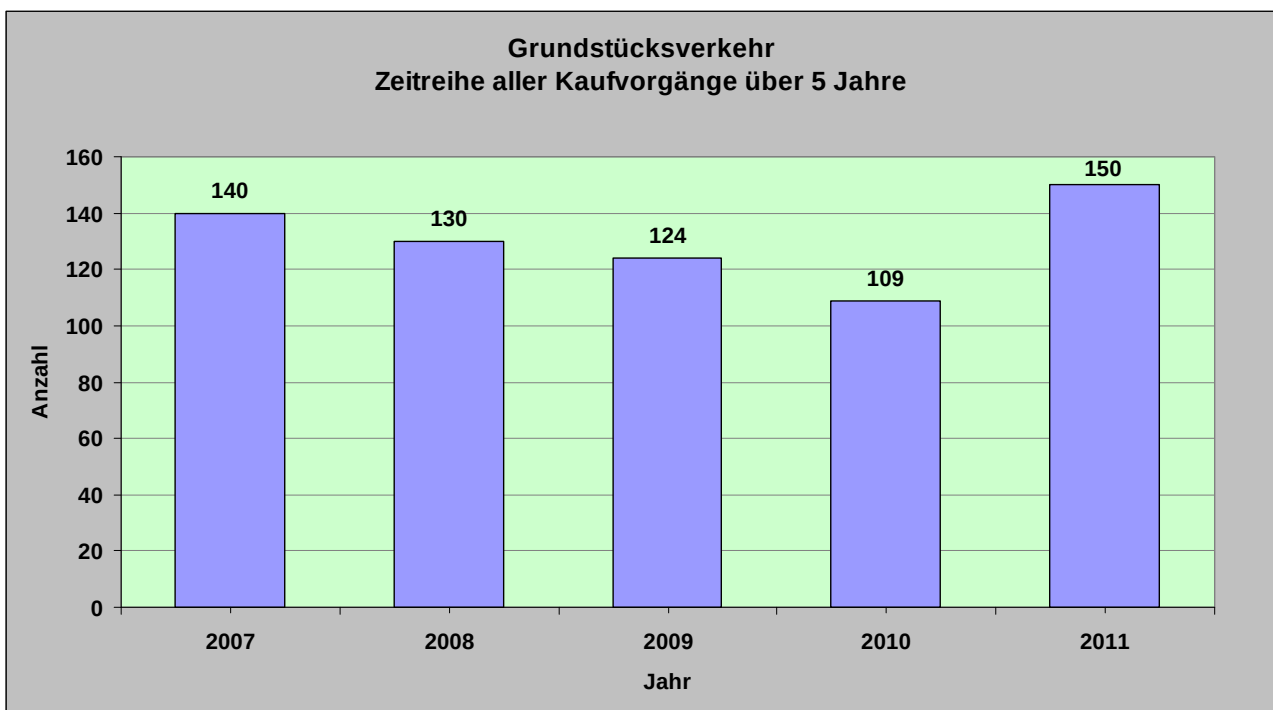


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

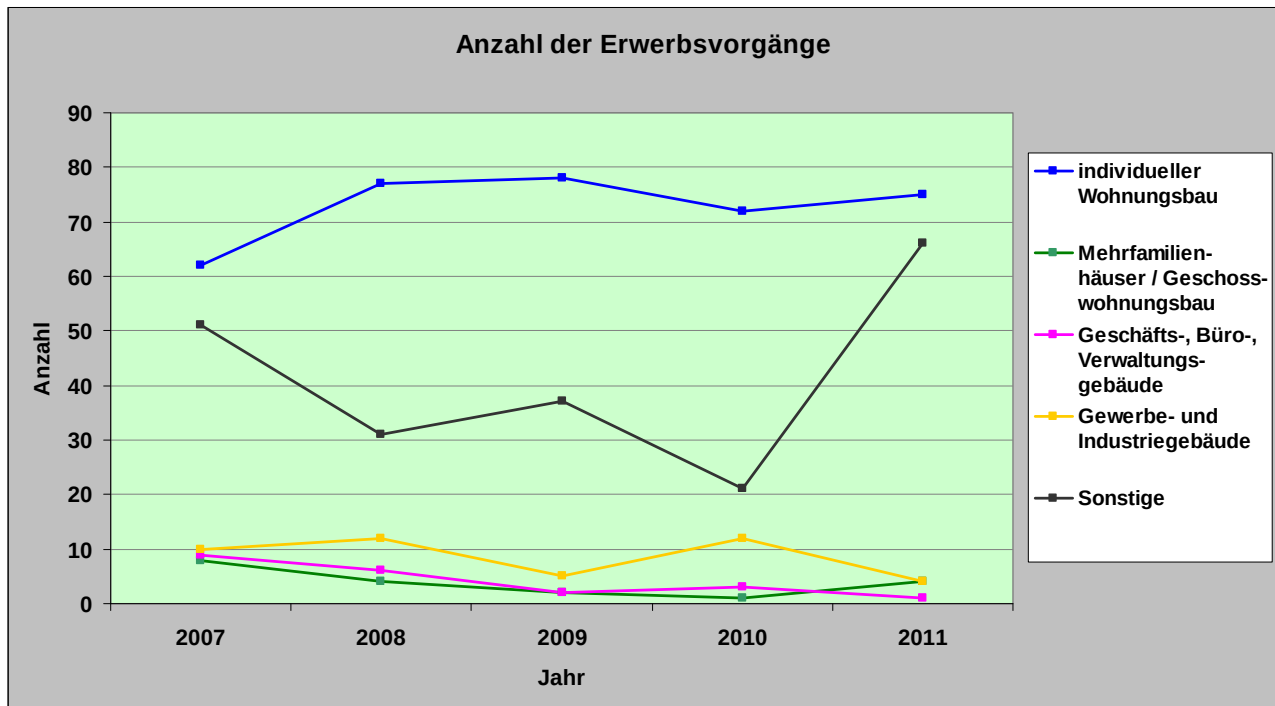


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der verschiedenen Teilmärkte über 5 Jahre

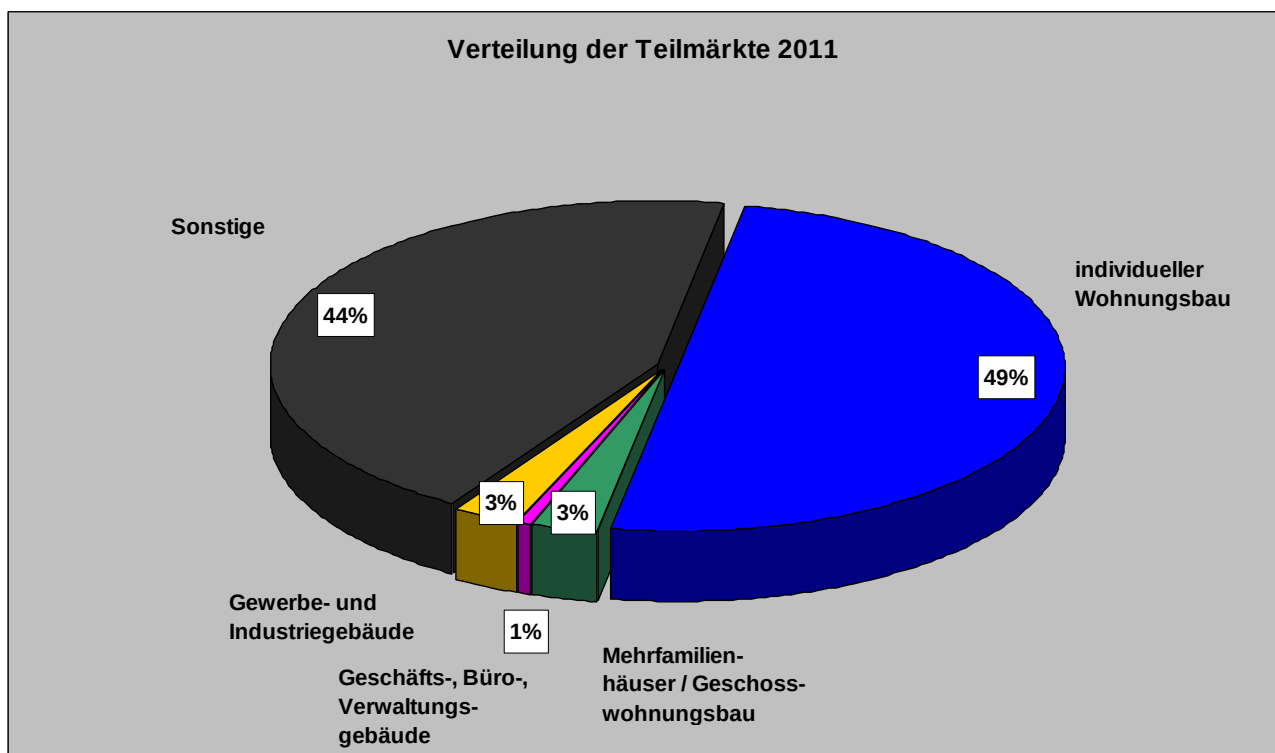


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

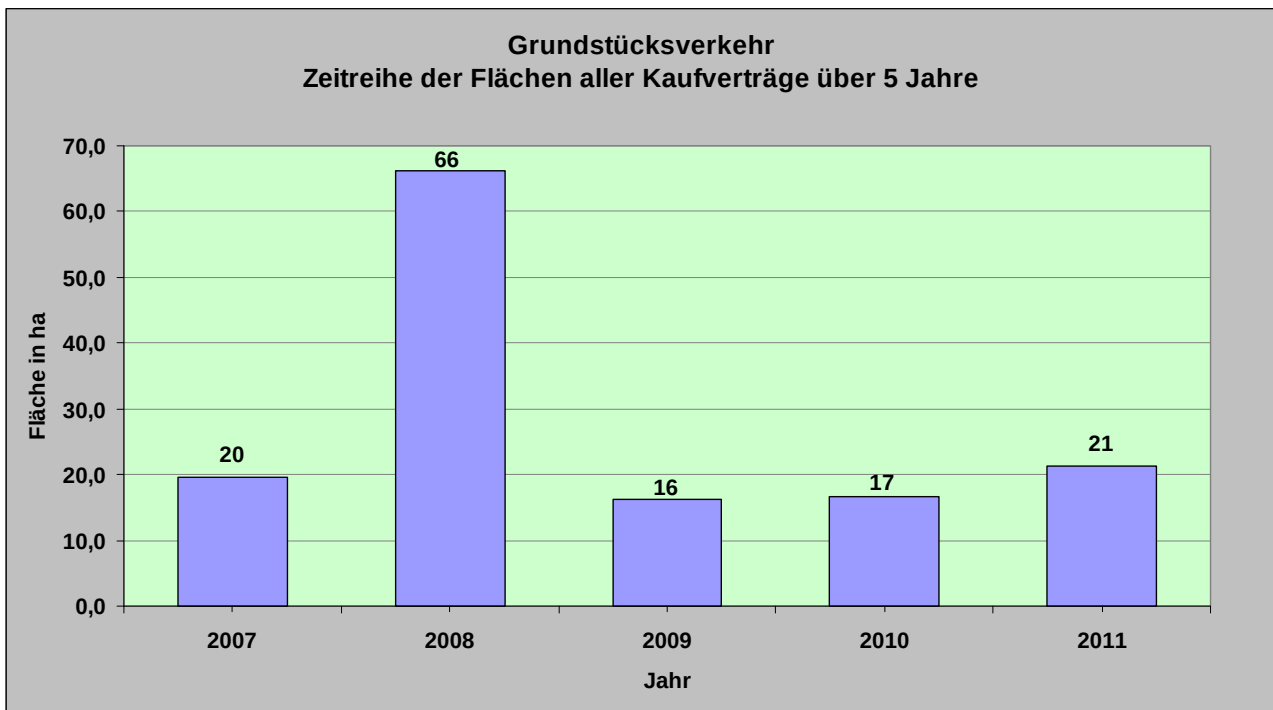


Abb.: Flächenumsatz

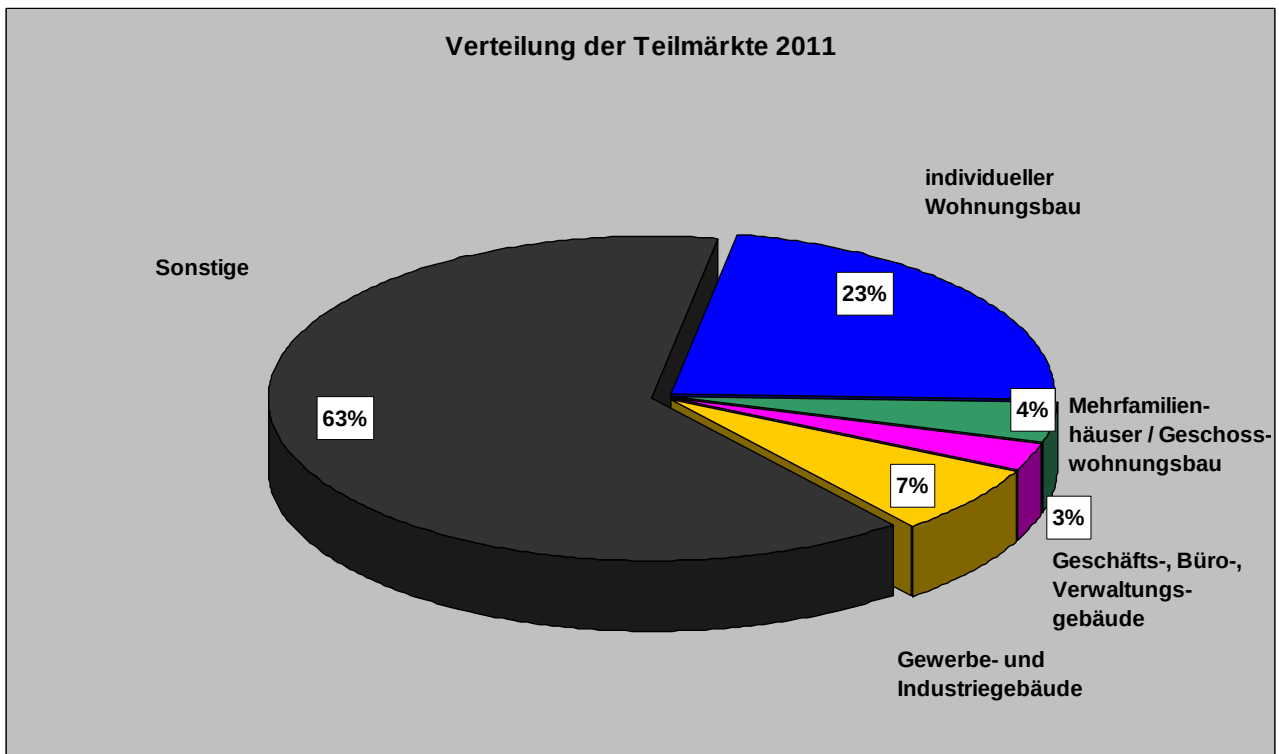


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

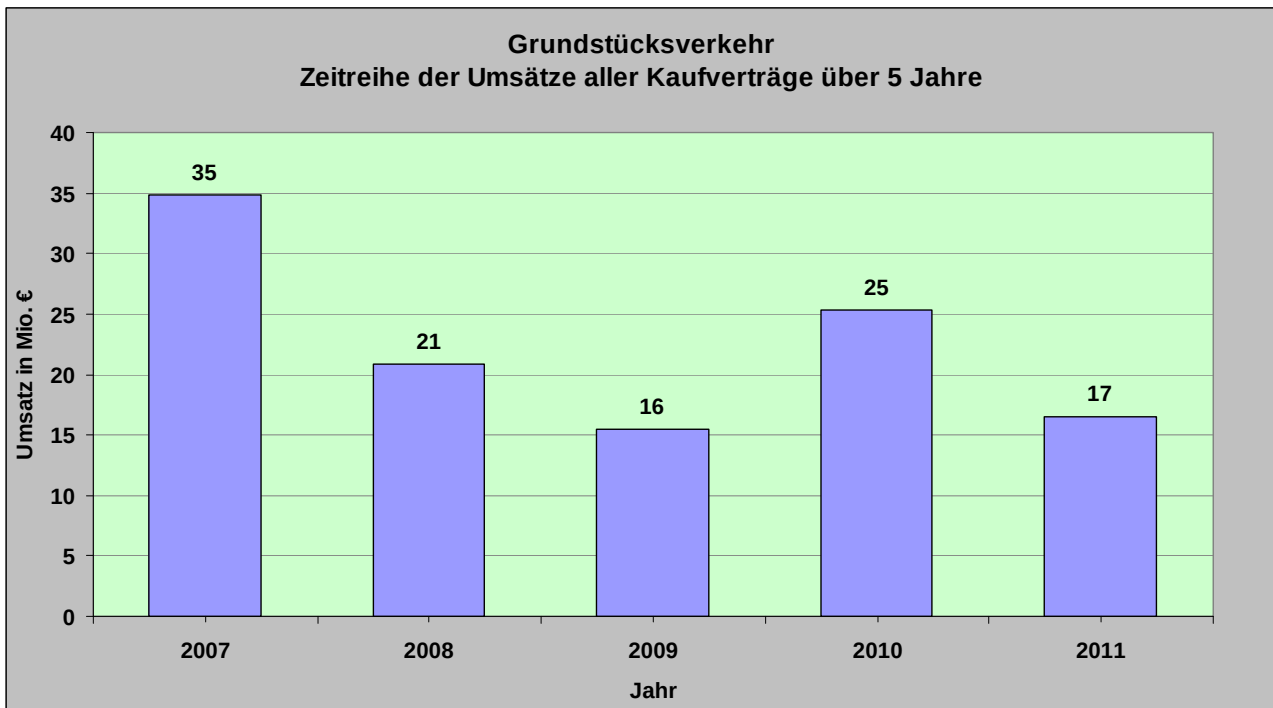


Abb.: Geldumsatz

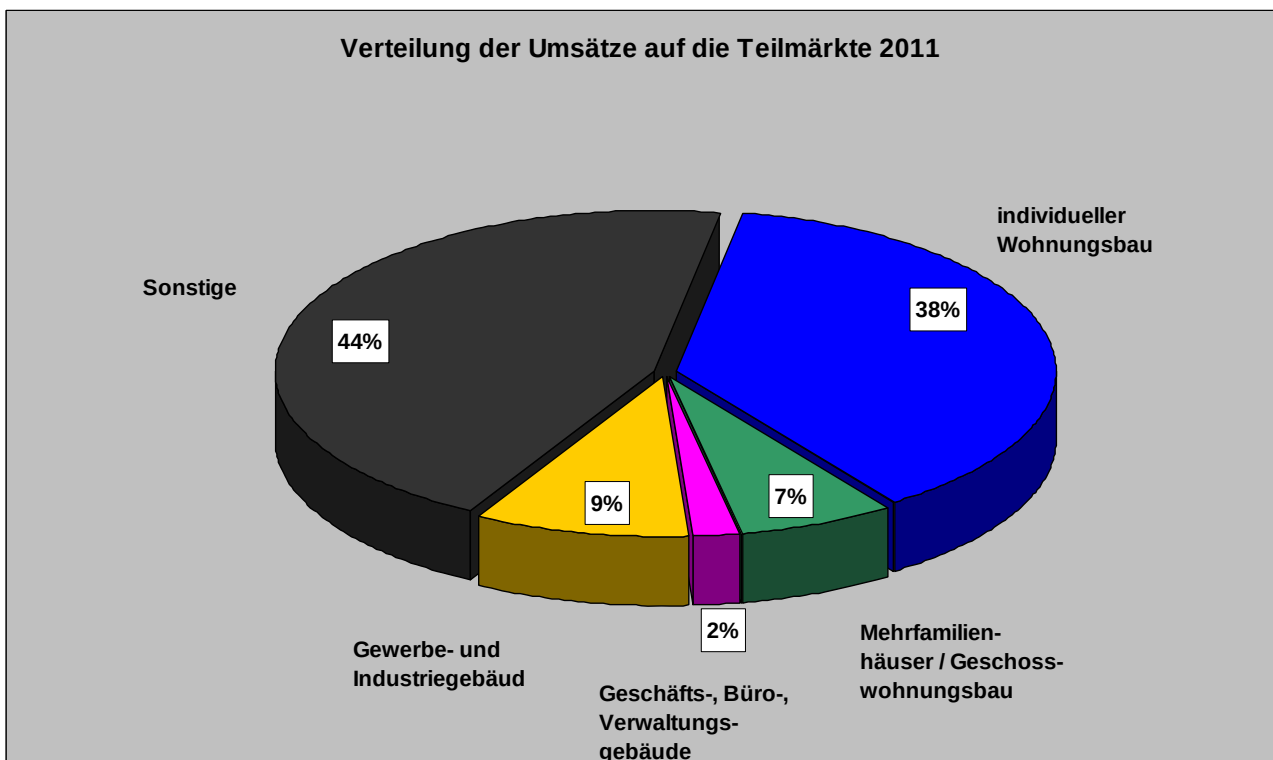


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser. Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 1990
- Baujahre von 1950 bis 1989
- Baujahre bis 1949

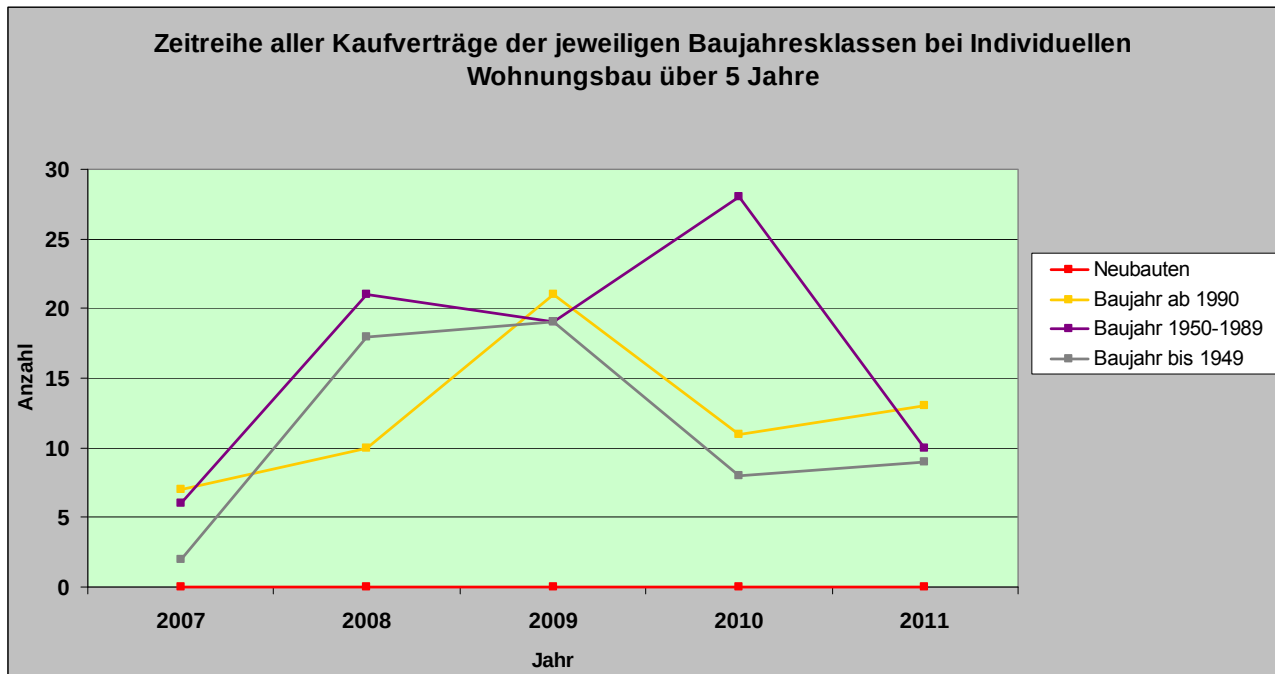


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklassen über 5 Jahre

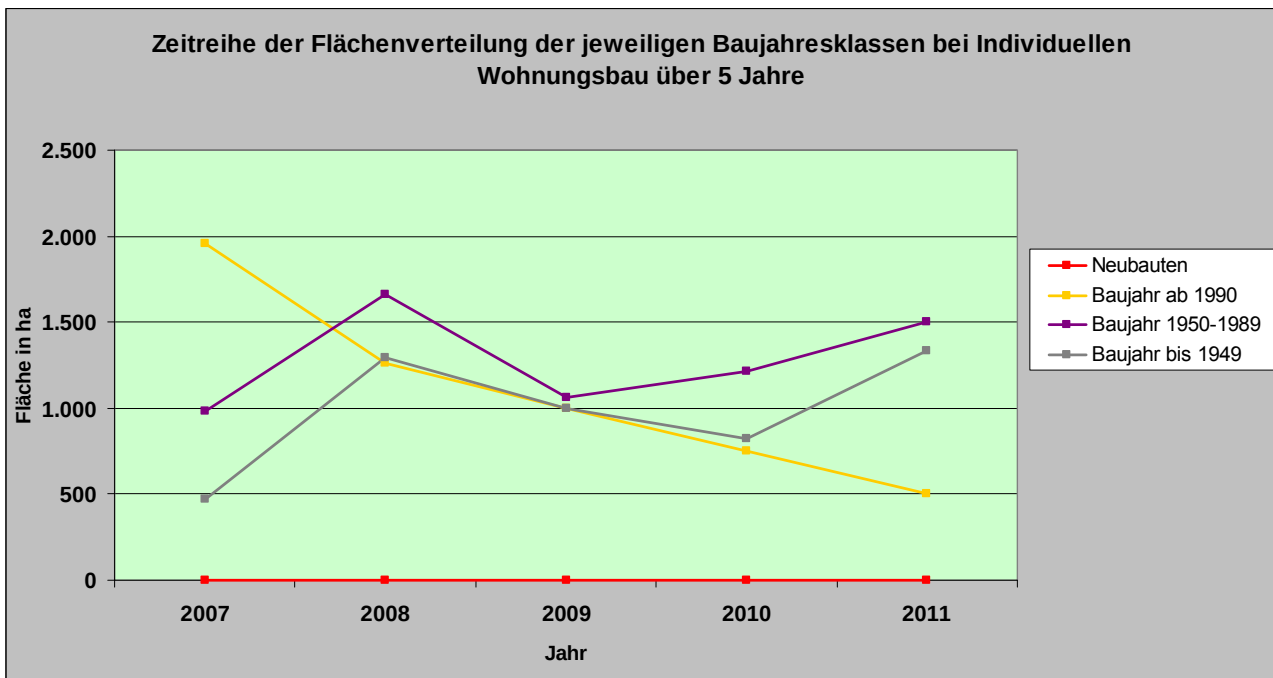


Abb.: Flächenverteilung der Baujahresklassen über 5 Jahre

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die „übliche“ Bauweise der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ist der vorherrschende Bestand für eigengenutzten Wohnraum. Der Marktanteil für diese Objekte kann daher regelmäßig als „dominierend“ festgestellt werden.

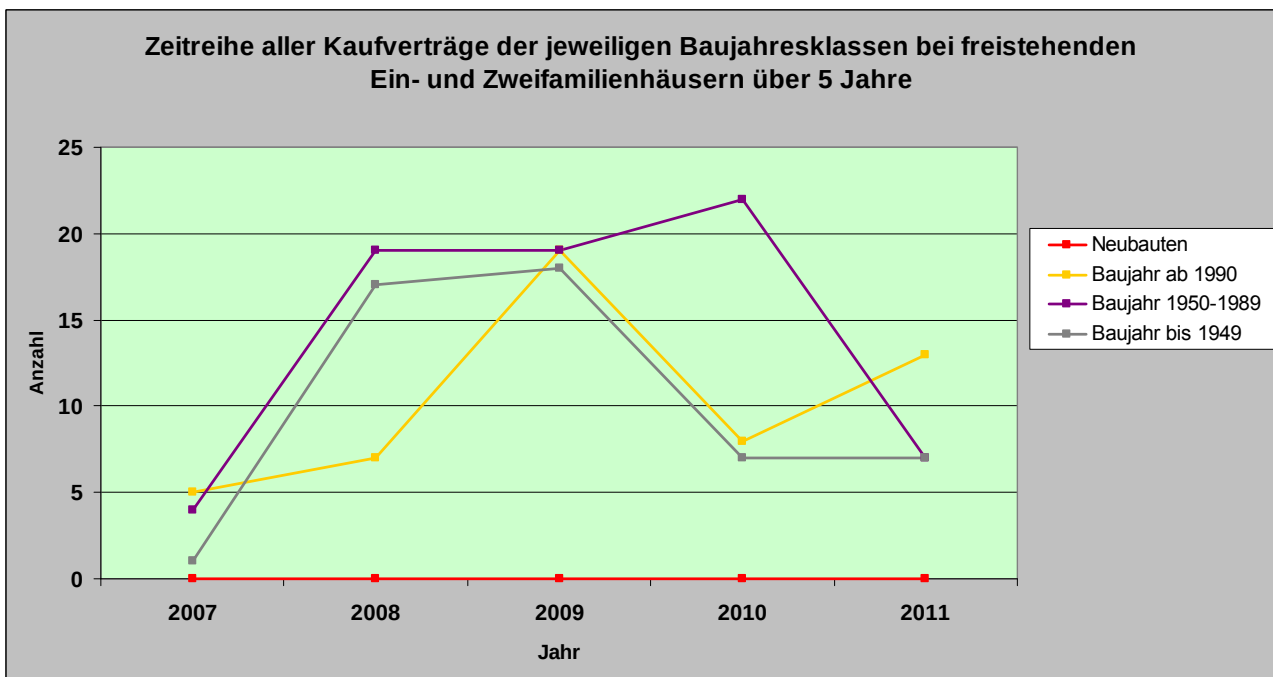


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklassen über 5 Jahre

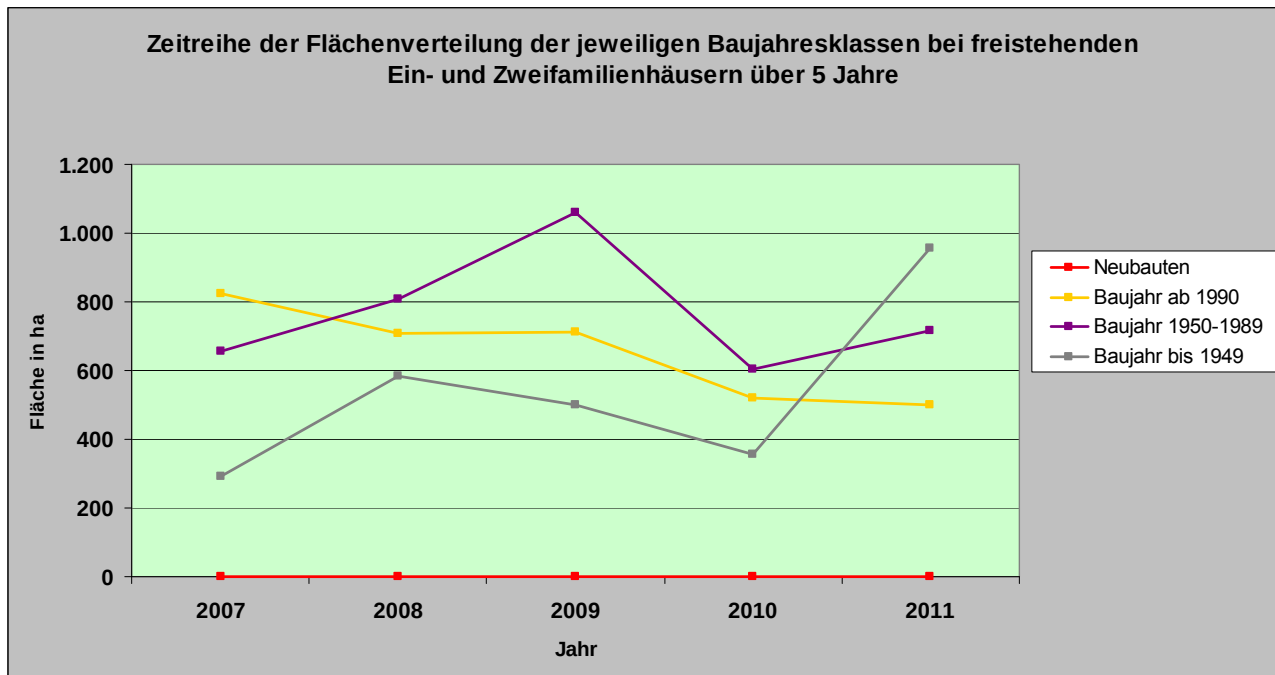


Abb.: Flächenverteilung der Baujahresklassen über 5 Jahre

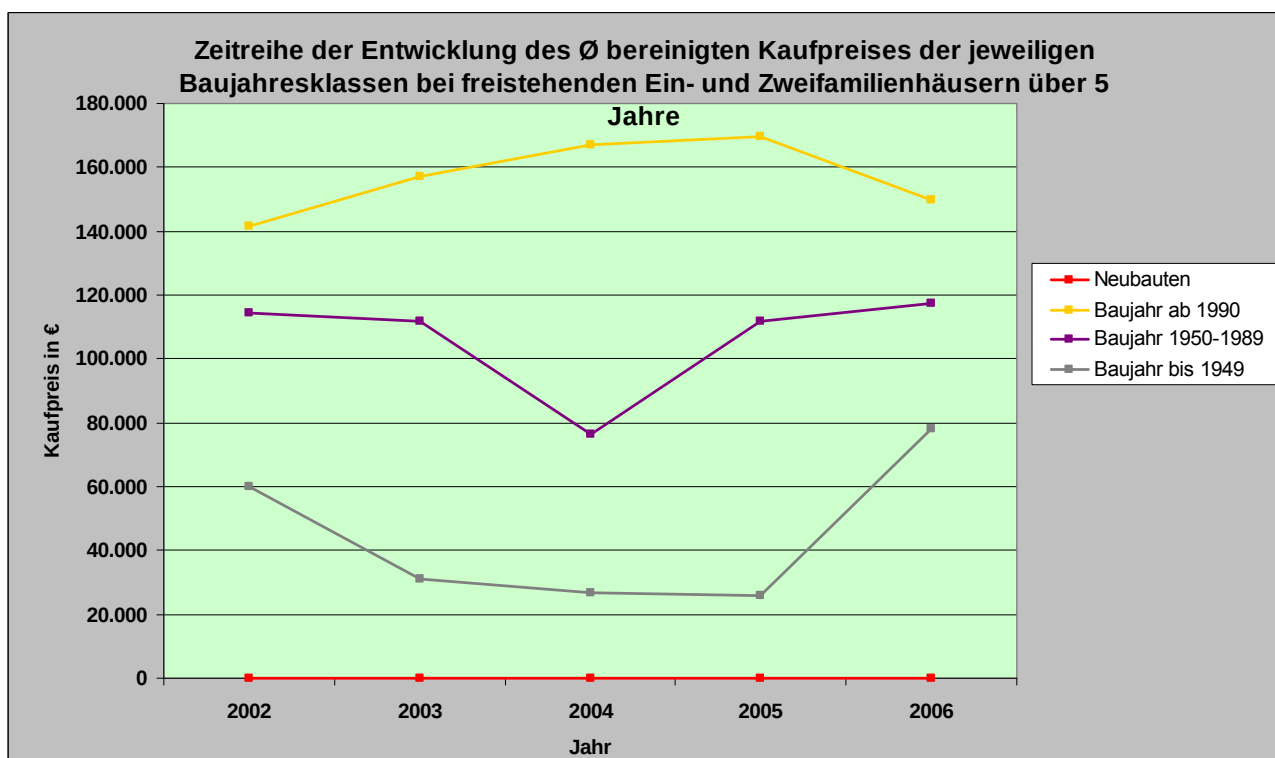


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen, bereinigten Kaufpreise über 5 Jahre

6.1.2 Doppelhaushälften

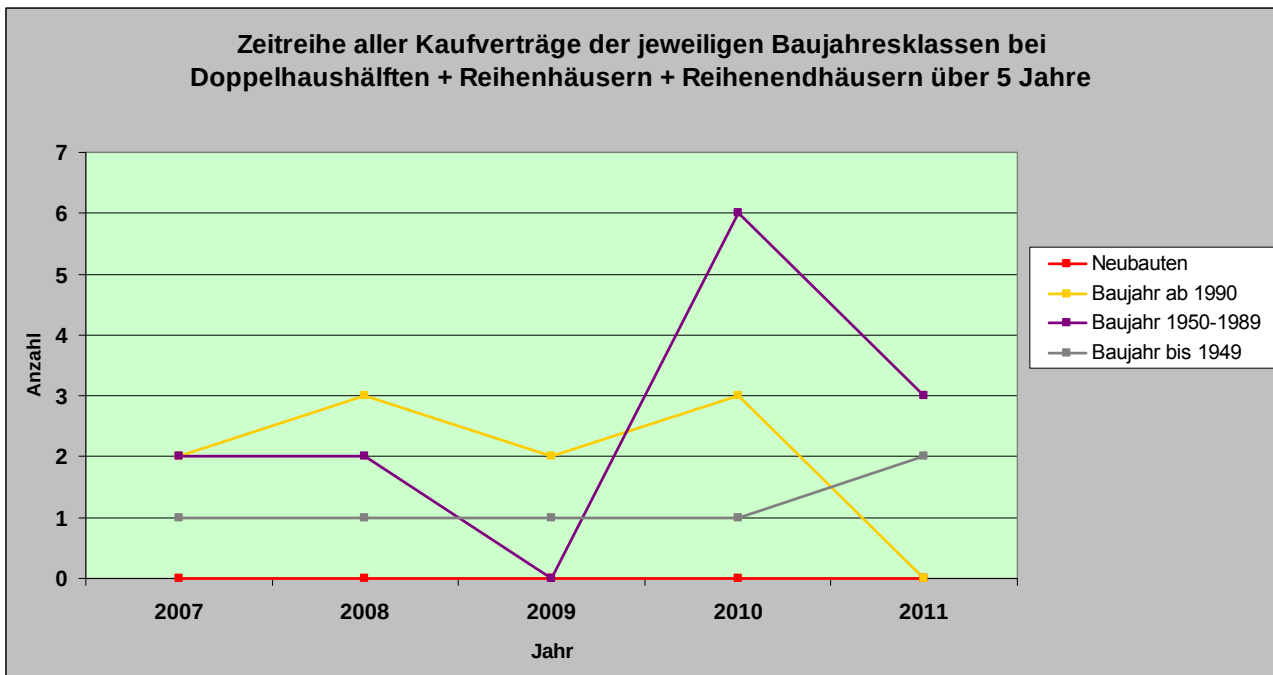


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklassen über 5 Jahre

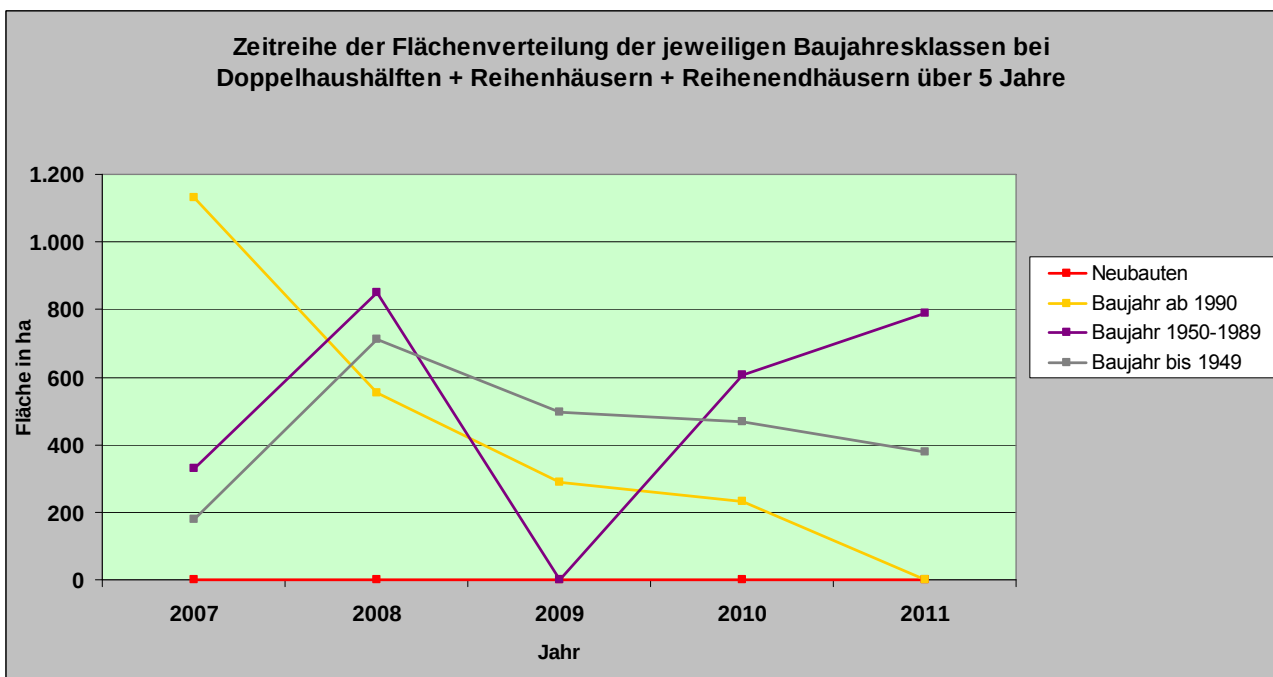


Abb.: Flächenverteilung der Baujahresklassen über 5 Jahre

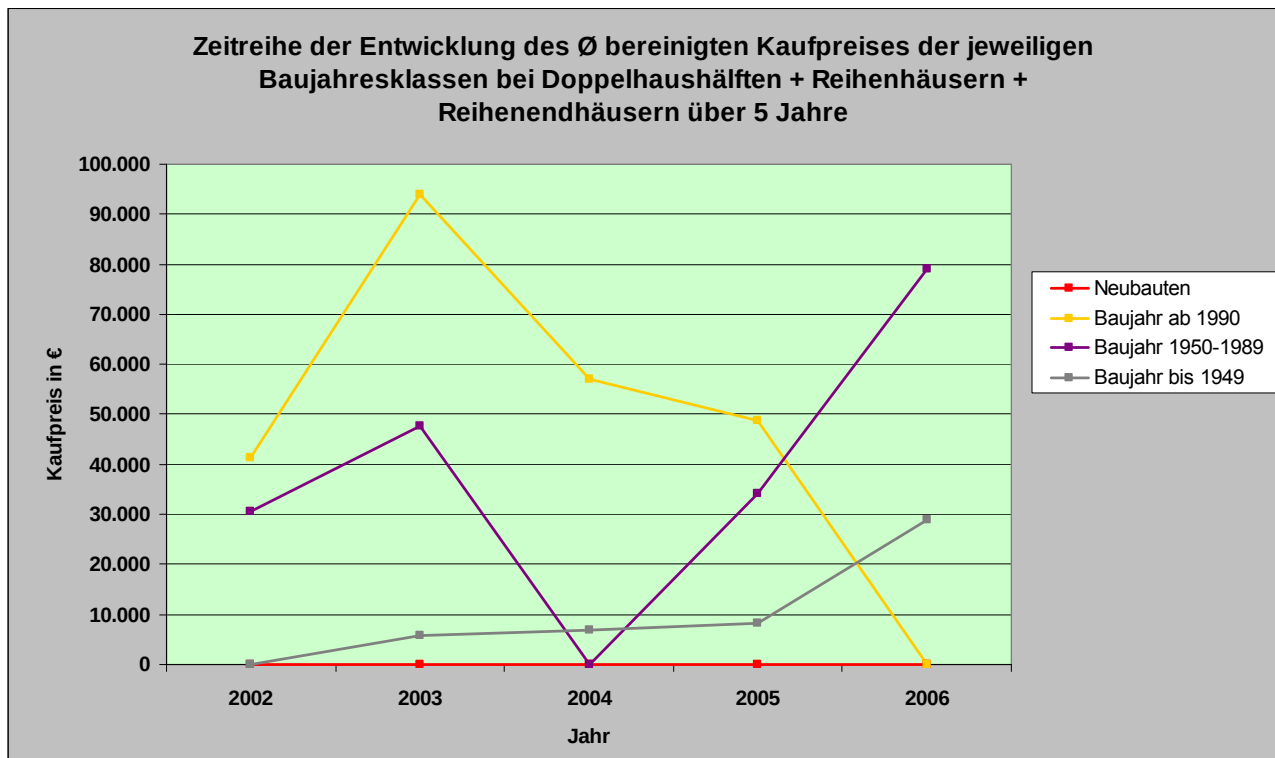


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen, bereinigten Kaufpreise über 5 Jahre

6.2 Gewerbe- und Industriegebäude (sonstige Baujahre)

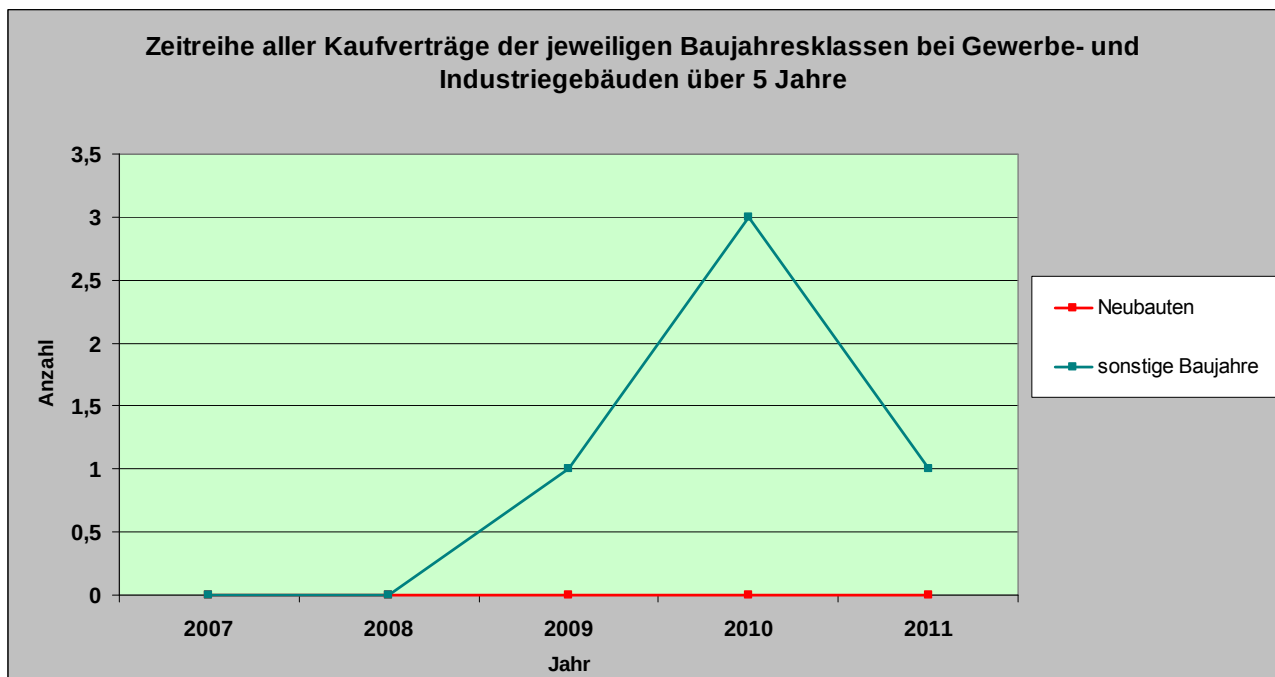


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der Baujahresklassen über 5 Jahre

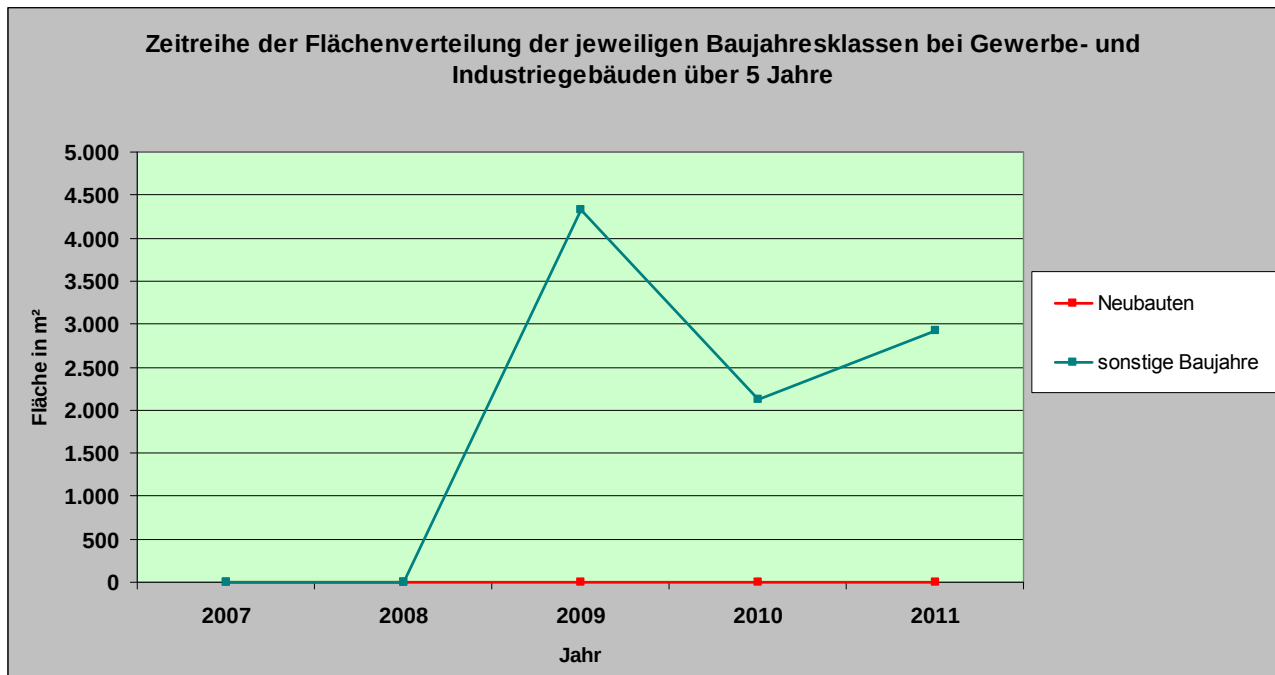


Abb.: Flächenverteilung der Baujahresklassen über 5 Jahre

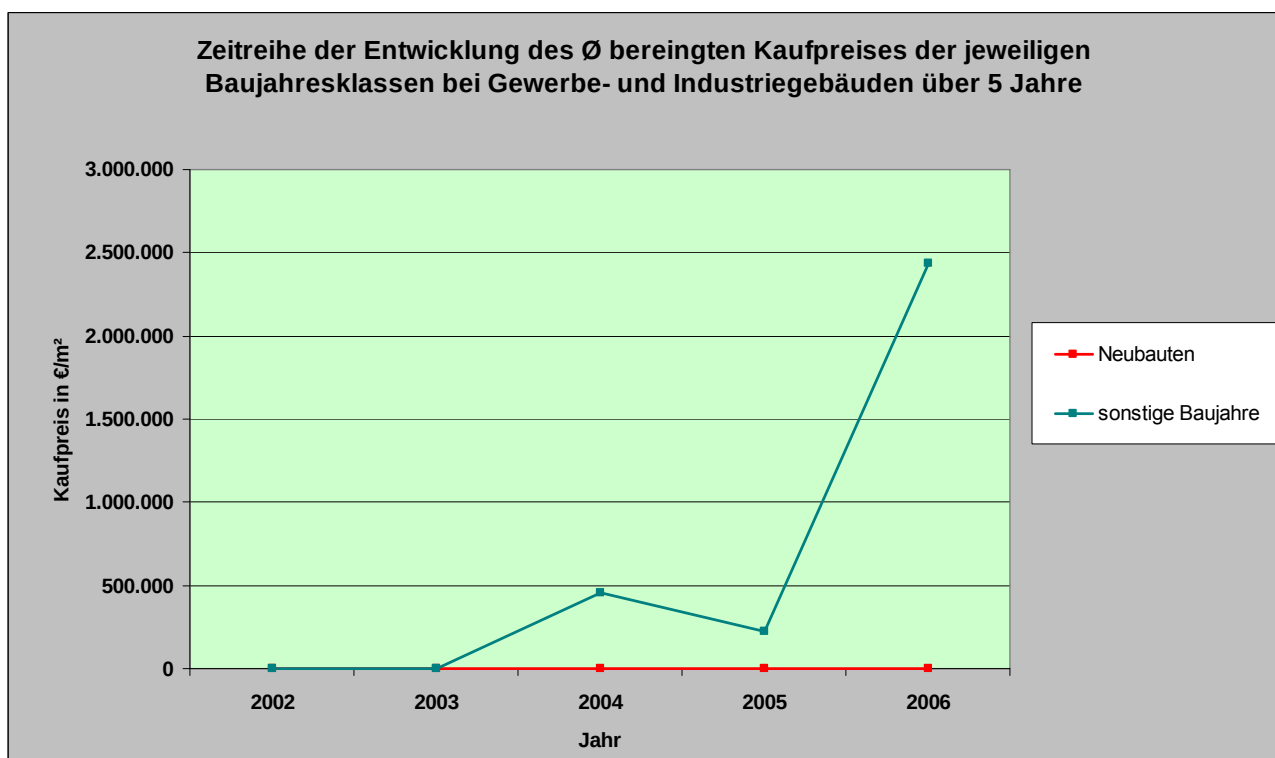


Abb.: Entwicklung der durchschnittlichen, bereinigten Kaufpreise über 5 Jahre

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 das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Beim Wohnungseigentum ist ein leichter Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr bei einem Geldumsatz von 5,2 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkauf von Wohnungseigentum. Verkäufe von neuerrichteten Wohneigentum und Wohneigentum aus Umwandlung waren nicht vorhanden.

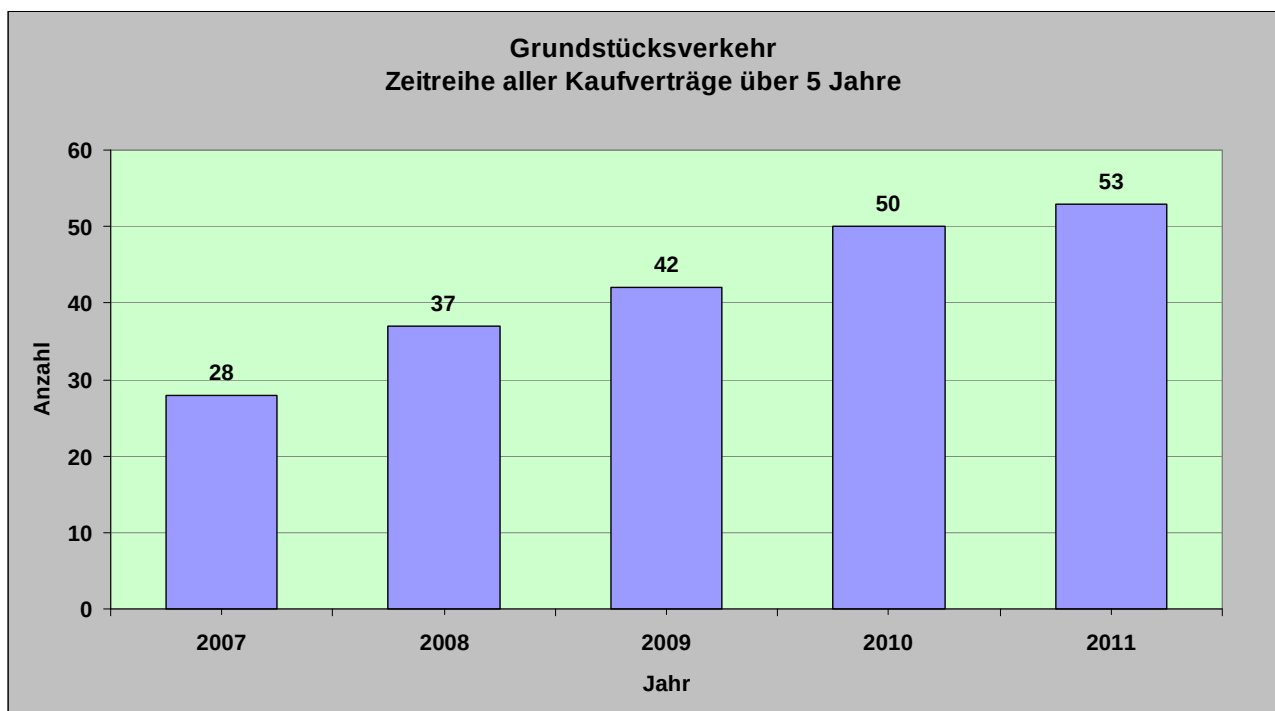


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

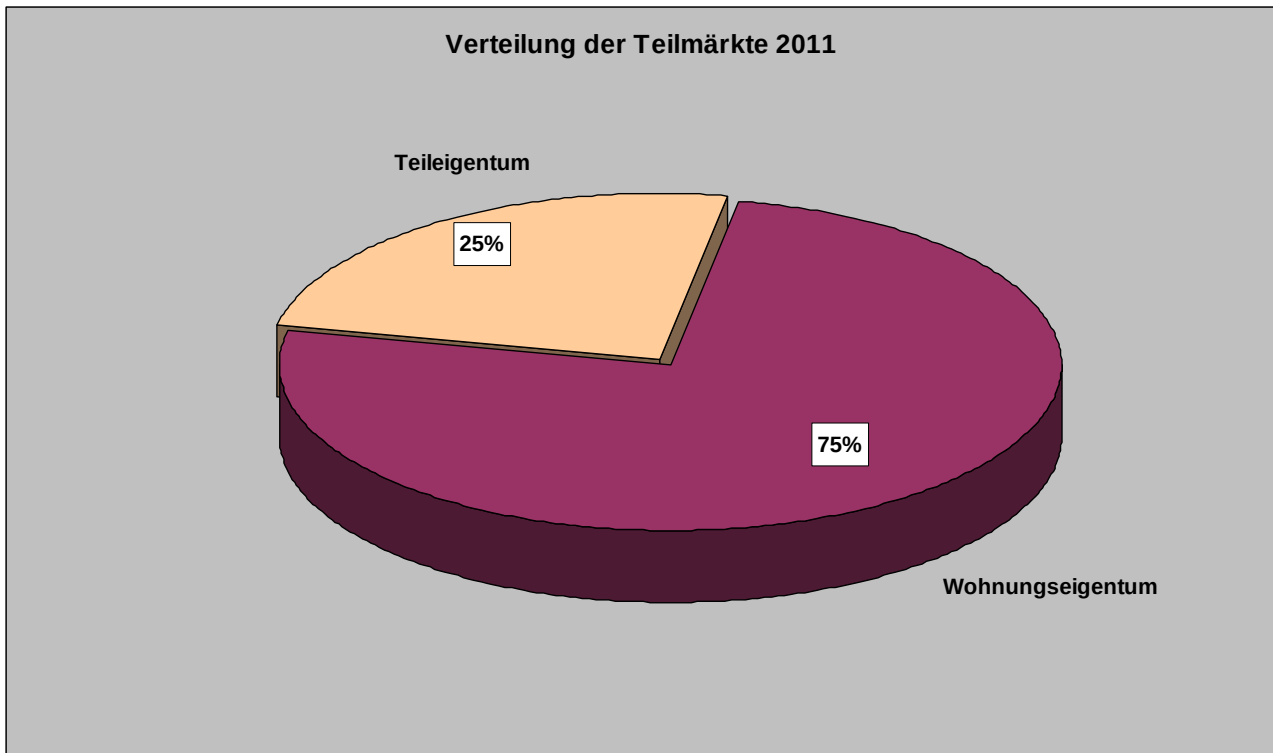


Abb.: Verteilung der Anzahl auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

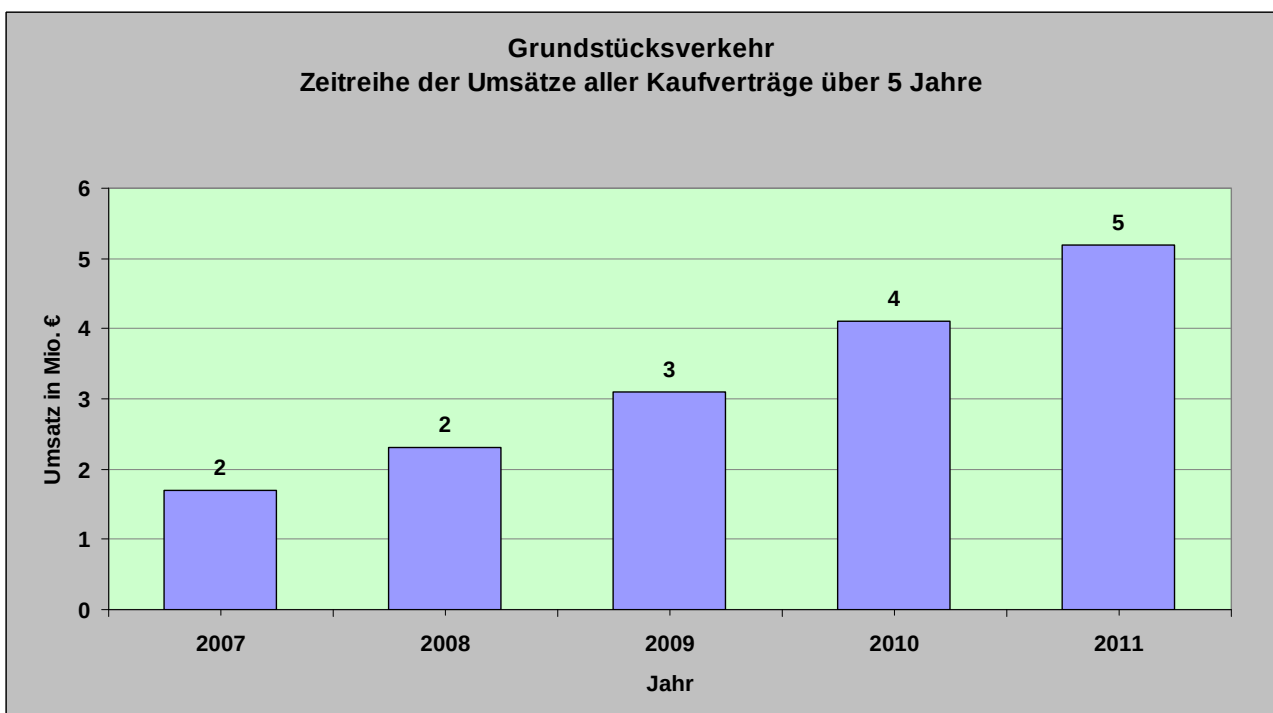


Abb.: Geldumsatz

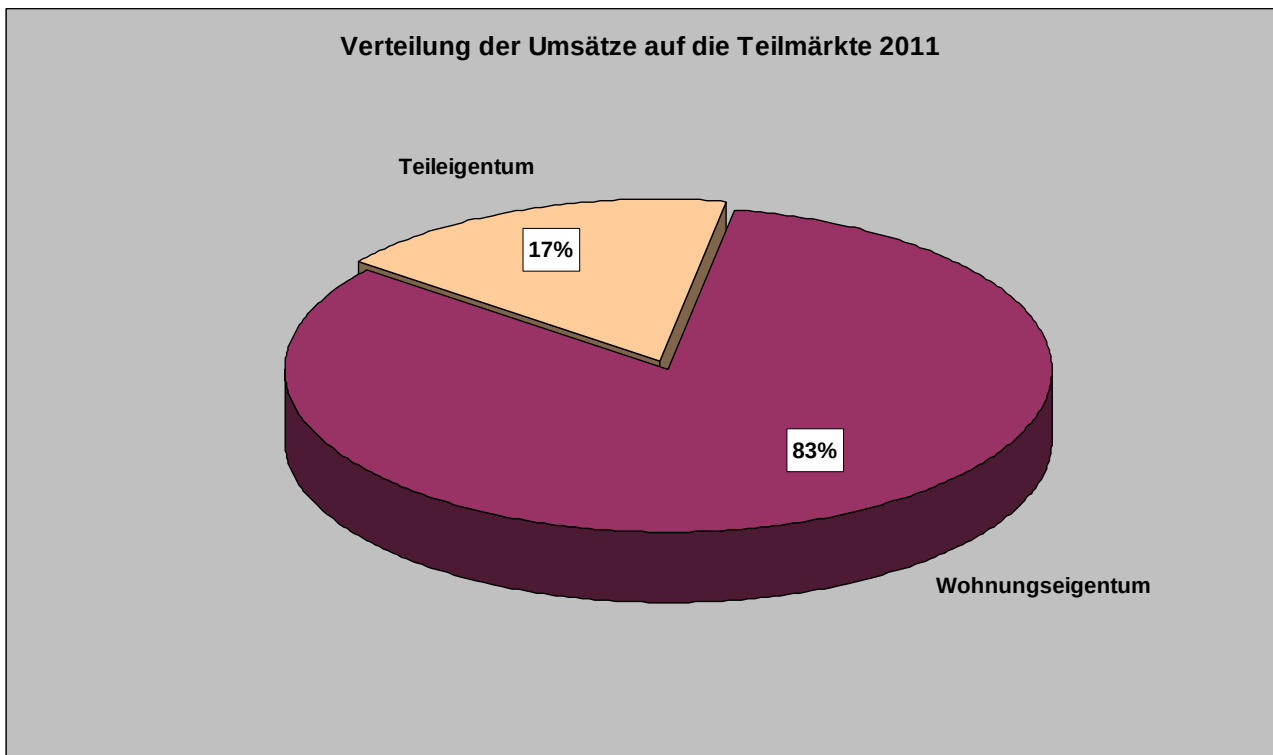


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte in 2011

7.1 Weiterverkauf

Das Marktgeschehen wird hier durch den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ bei Wohnungseigentum für die letzten 5 Jahre dargestellt.

Dabei wurden die Kauffälle in zwei typische Baujahrsklassen unterteilt:

- Von 1990 bis heute
- Von 1950 bis 1989

Bei weniger als 3 Kauffällen/Jahr werden die Daten nicht dargestellt.

Umsätze in den Baujahrsklassen:

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	8		90,0		1058,81	
		100		-14		-25
2008	16		77,0		794,50	
		0		5		32
2009	16		81,0		1049,62	
		38		-1		3
2010	22		80,0		1083,29	
		-9		10		-6
2011	20		88,0		1012,93	

Umsätze						
Baujahr 1950-1989						
Jahr	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Wohn- fläche	Änderung zum Vorjahr	Ø rel. Kaufpreis	Änderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	m²	%	€/m²	%
2007	2					
		100				
2008	4		60,0		506,17	
		0		2		68
2009	4		61,0		851,75	
		-75		-38		-48
2010	1					
		100				
2011	2					

Abb.:

Anzahl; durchschnittliche Wohnfläche; durchschnittlicher rel. Kaufpreis;
Entwicklung der Verkäufe in Baujahrsklassen 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).

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

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

⁵ Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

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

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).

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

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

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 jaarweise 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 der kreisfreien Stadt Suhl 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	Standardabweichung
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

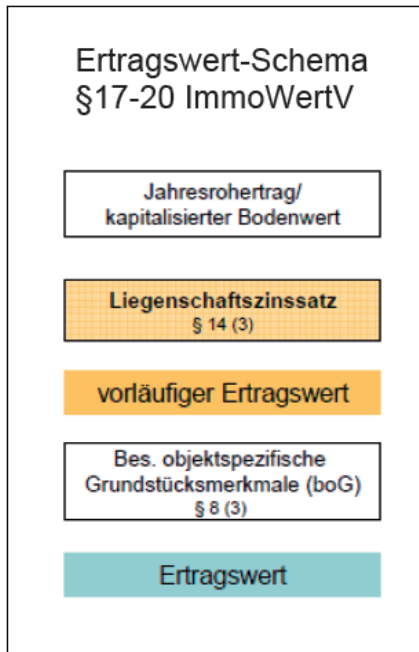
Nach dem Jahresrohertrag ergibt sich nur mit einem Teil der Datenmenge (ca. 50%) eine signifikante Tendenz ab einer RND von 32 Jahren der untersuchten Objekte. Zwischen den Rohertragswerten von ca.10 T€ bis ca. 24 T€ liegt der Liegenschaftszins im Rahmen des Mittelwertes bei 5,7 % bis 6,9 %. Auf eine 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 Liegenschaftzinssatz –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 Liegenschaftzinssatzes –p-. Das mit dem angepassten Liegenschaftzinssatz –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
 $\pm boG$
 $= \text{Ertragswert}$

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
Rohrertrag (RoE) im Jahr	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (gemäß § 18 ImmoWertV)

⁸ Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellenachweis 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/).

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 Verbraucher- preisindex 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.

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

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 Liegenschaftszinssätze 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 Liegenschaftszinssätze sollen mit einer Kommastelle angegeben werden.

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

Für eine Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze 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

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

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/).

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

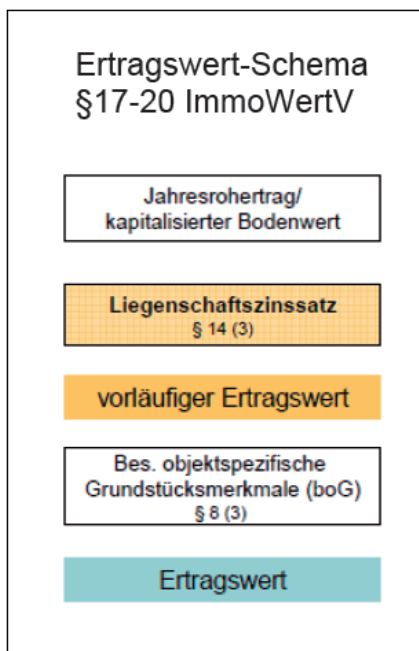
Unter Berücksichtigung der Standardabweichungen ($\pm$) werden die mittleren Liegenschaftszinssätze als „von bis Wert“ ausgewiesen.

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 Liegenschaftzinssatz –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 Liegenschaftzinssatzes –p-. Das mit dem angepassten Liegenschaftzinssatz –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 Liegenschaftzinssatz
 $pa = p \pm iA$

vorläufiger Ertragswert aus pa
 $\pm boG$
= Ertragswert

¹⁰
„

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

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

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

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:

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

¹² Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

*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):

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\sum \text{Sachwertfaktor}_i}{\text{Anzahl}_{\text{Einzelergebnisse}_i}}$$

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 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)

¹³ Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

GUTACHTERAUSSCHUSS für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl
Berichte zum Grundstücksmarkt-Heft 5: -Immobilienmarktbericht 2012-

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:

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

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

¹⁴ 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/).

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

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	€/m ²
Mittelwert	508,57
Minimum	262,75
Maximum	878,31

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m ²
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:

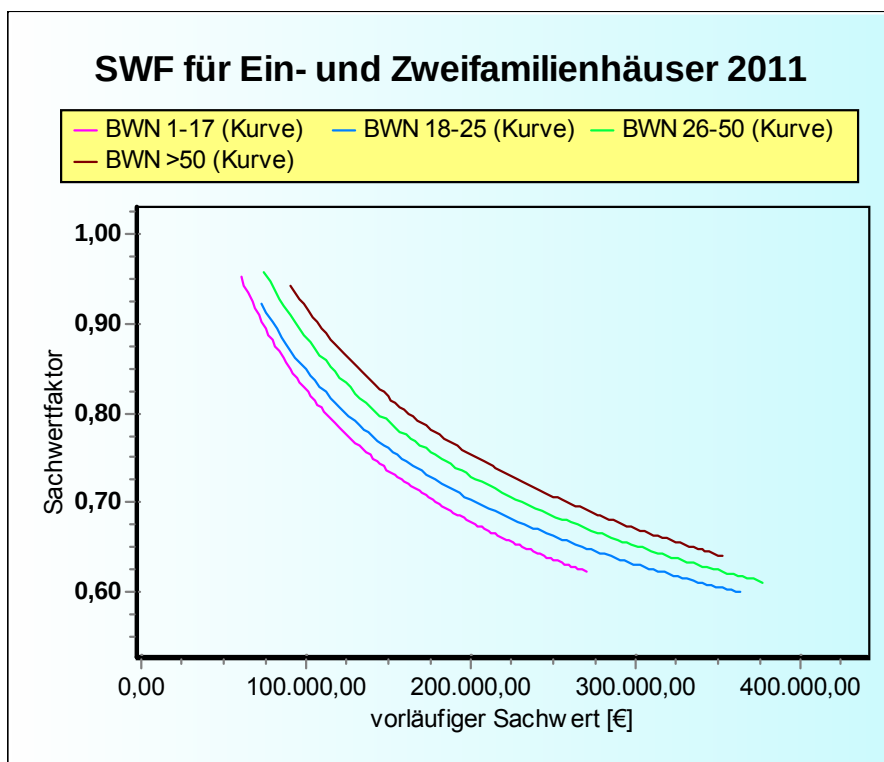
$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (**Wert in Mio.EUR umrechnen!**)
 a, b = Konstanten

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. f.	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.

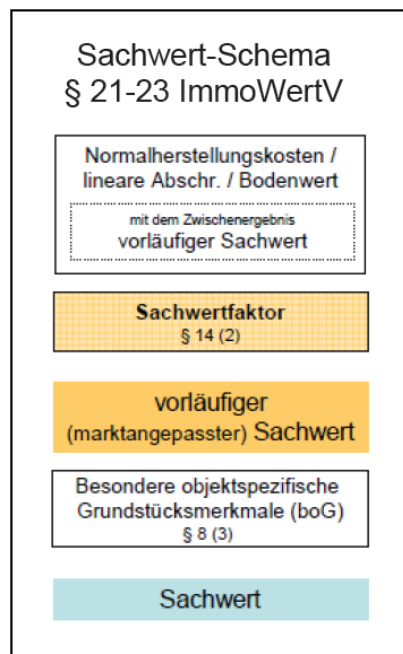
angepasster Sachwertfaktor
 $ka = k \pm iA$

vorläufiger Sachwert
 $\times ka$

= 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 kreisfreie Stadt Suhl folgende Regionale Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Suhl 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- Stadtgebiet Suhl
Umrechnungskoeffizienten 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