



Marktbericht 2007

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen

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: Marktbericht © 2007 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen

www.gutachterausschuss-th.de

Schmalkalden, Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Kaufpreissammlung	6
2.4	Bodenrichtwerte	7
2.5	Verkehrswertgutachten	8
3	Angaben zum Landkreis Hildburghausen	9
3.1	Regionaldaten	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	10
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes.....	11
4.1	Grundstücksverkehr	11
4.2	Kaufverträge	17
5	Unbebaute Grundstücke	22
5.1	Bauflächen	22
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	28
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke	30
5.1.3	Werdendes Bauland	32
5.1.3.1	Bauerwartungsland	33
5.1.3.2	Rohbauland	34
5.1.4	Erholungsgrundstücke	35
5.1.5	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	36
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	37
5.2.1	Ackerland	42
5.2.2	Grünland.....	44
5.2.3	Forst	46
5.3	Sonstige Flächen.....	48
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	48
5.3.1.1	Gärten.....	50
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen	51
6	Bebaute Grundstücke	52
6.1	Individueller Wohnungsbau	57
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	57
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	59
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	61
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	62
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	63
7	Wohnungs- und Teileigentum	64
7.1	Erstverkauf aus Neubau	68
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	68
7.3	Weiterverkauf	68
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	70

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 Grundstücksmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2007. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

Der Marktbericht enthält weiterhin die Veröffentlichung des Beschlusses des Gutachterausschusses über die ermittelten Marktanpassungsfaktoren für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Vorsitzender
Stellvertreter
Stellvertreter
Ehrenamtlicher Gutachter
Vertreter der Finanzämter

Herr Ullrich Jänsch, VD/ TLVermGeo
Herr Peter Siebert, OVR/ TLVermGeo
Herr Ulrich Rüger, VR/ TLVermGeo
13 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.

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

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

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

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

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden

2.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

3 Angaben zum Landkreis Hildburghausen

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Landkreises Hildburghausen. Der Landkreis liegt im Süden des Bundeslandes Thüringen. Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, sozistrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

3.1 Regionaldaten

Der Landkreis Hildburghausen ist der südlichste Landkreis des Freistaates Thüringen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freistaat Bayern. Mit seiner ländlich geprägten Struktur reicht er vom Kamm des Thüringer Waldes über die Werra-Niederungen bis zu den sanften Hügeln des Heldburger Unterlandes. Die Geländehöhen liegen hierzu bei ca. 800 m über NN im Norden und bei ca. 300 m über NN im Süden.

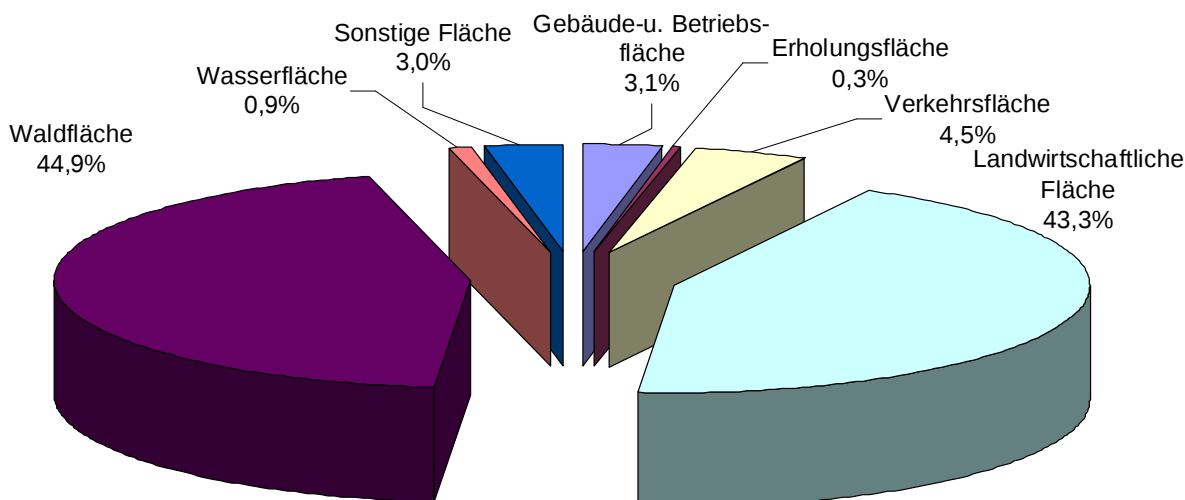
Angrenzend an den Landkreis Hildburghausen sind

- im Norden: Kreisfreie Stadt Suhl, Landkreis Ilmkreis;
- im Westen: Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Rhön-Grabfeld (BN);
- im Osten: Landkreis Sonneberg, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt;
- im Süden: Landkreis Coburg (Bayern), Landkreis Hassberge (Bayern).

Der Landkreis Hildburghausen hat 70.210 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 937 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 75 Einwohnern/km².

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Landkreises Hildburghausen.

Flächennutzung des Landkreises Hildburghausen



¹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik - Bevölkerungszahlen

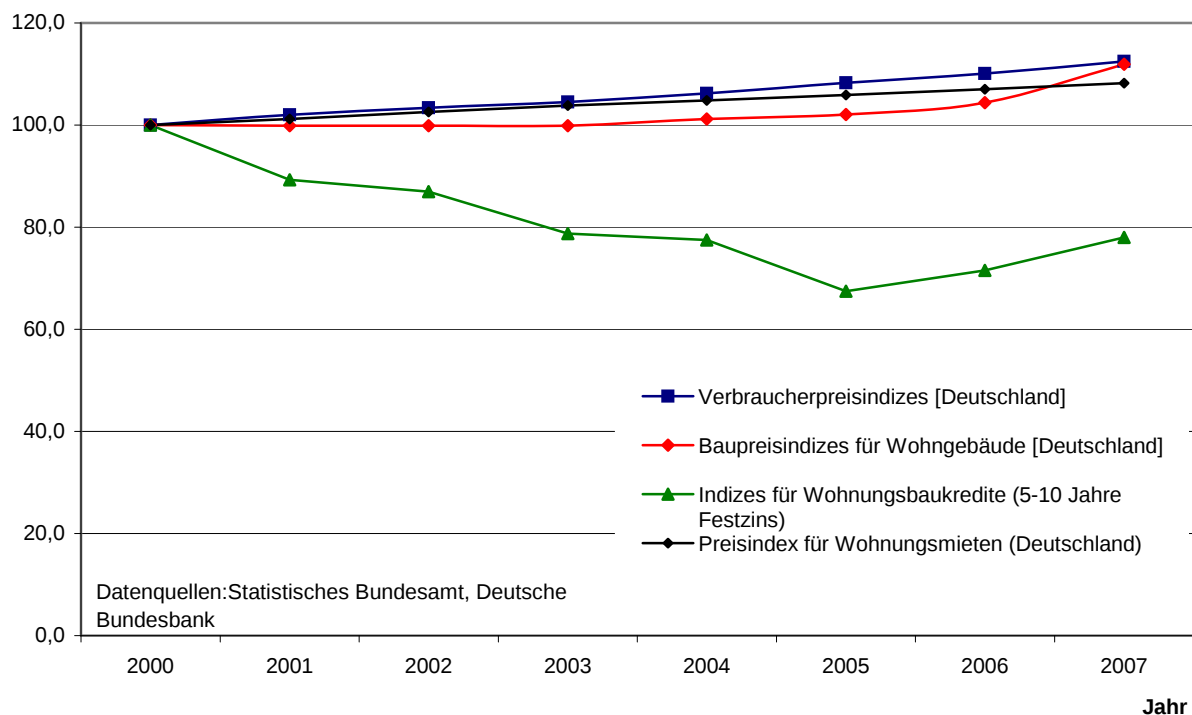
² Quelle: TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2007

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 Preisindizes³ dargestellt.

Indizes für Deutschland - Basisjahr 2000



³ Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 958,8 ha insgesamt um 36,0 % gestiegen und die Geldumsätze mit 40,3 Mio. EUR um 33,0 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Flächenumsätze sind gesunken. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreiserückgang von durchschnittlich ca. 13,7 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 16,3 % gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr angestiegen.

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

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

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass die **Eigentumswohnungen** den Hauptteil des Immobilienverkehrs ausmachen. Bei ihnen konnten Umsatzsteigerungen von ca. 133 % festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei durchschnittlich um ca. 39,7 % gestiegen.

4.1 Grundstücksverkehr

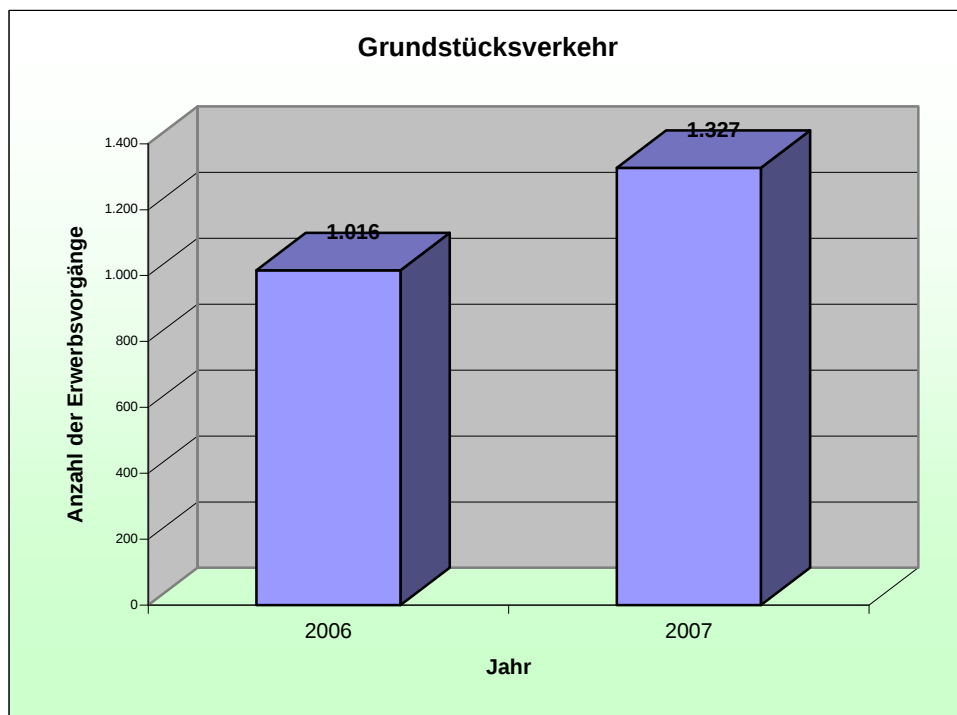


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

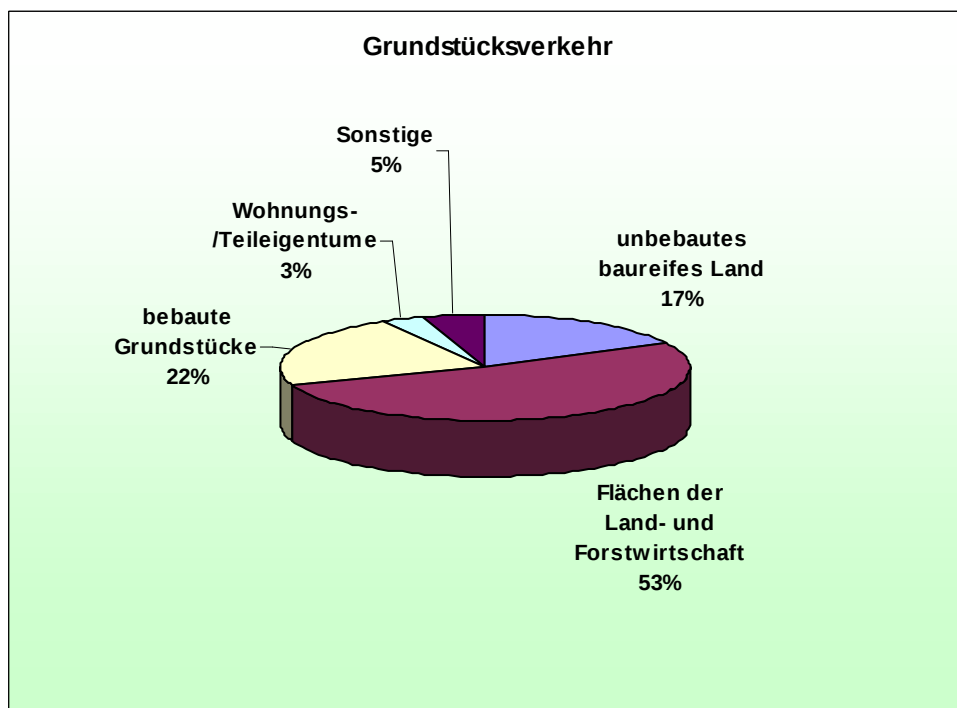


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

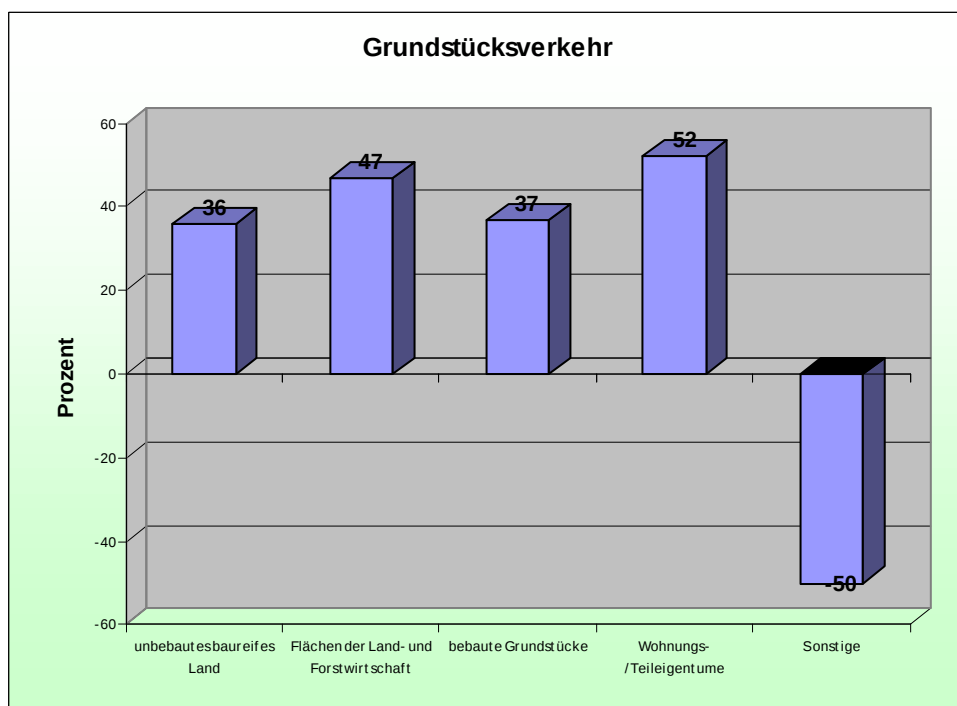


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

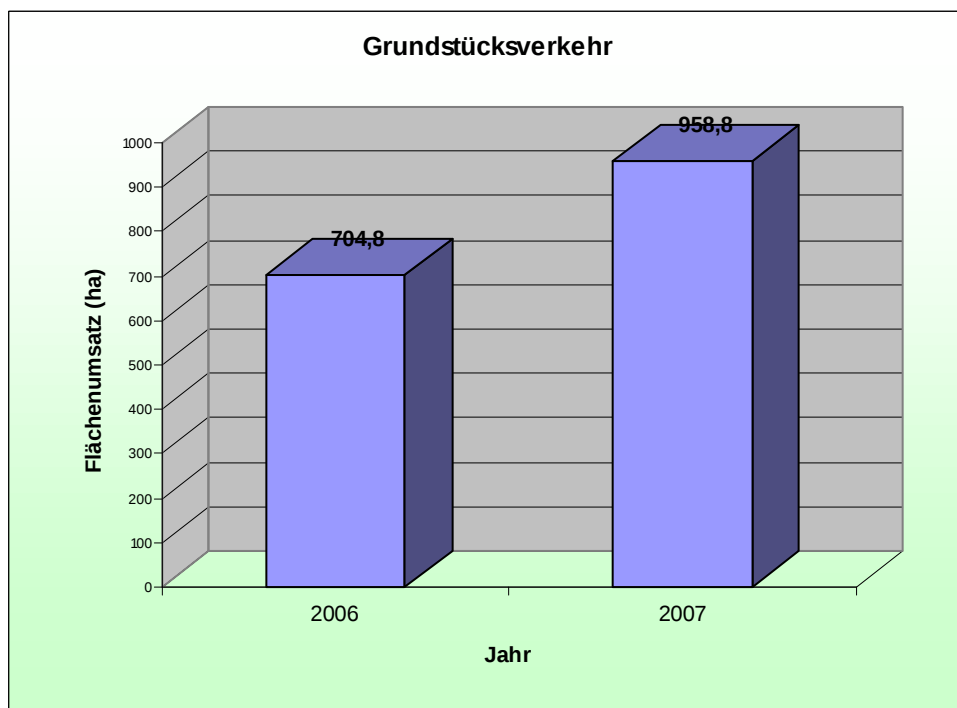


Abb.: Flächenumsatz

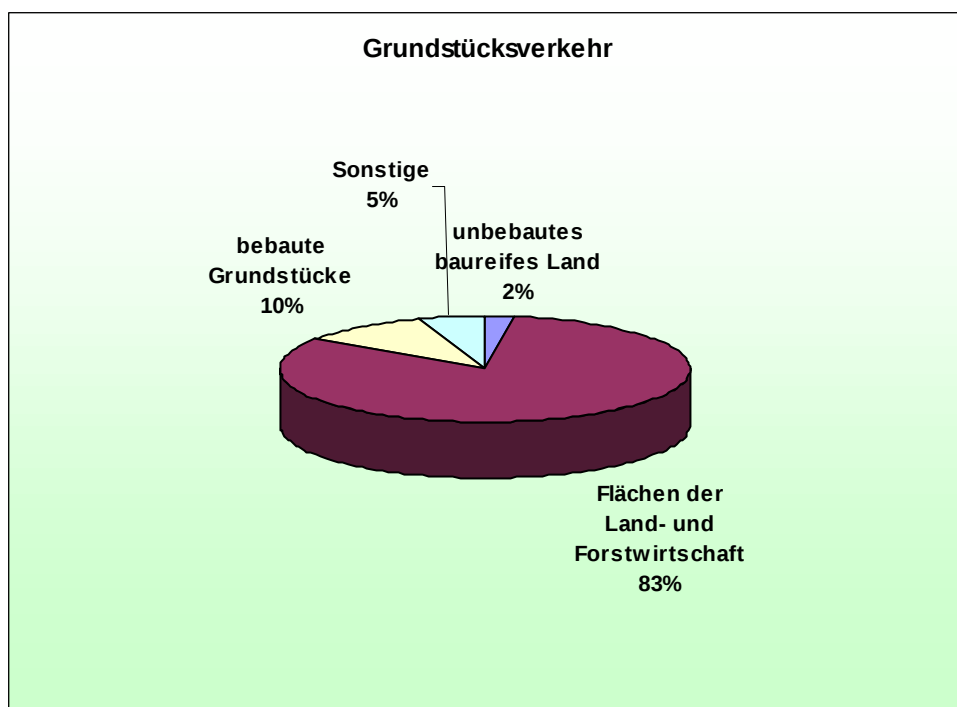


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

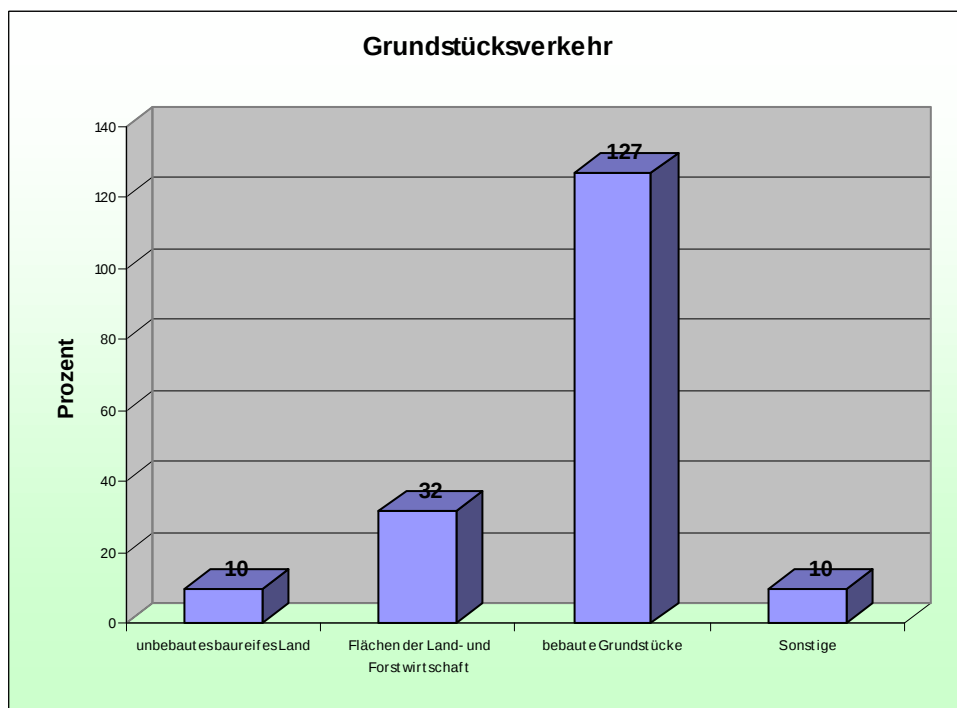


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

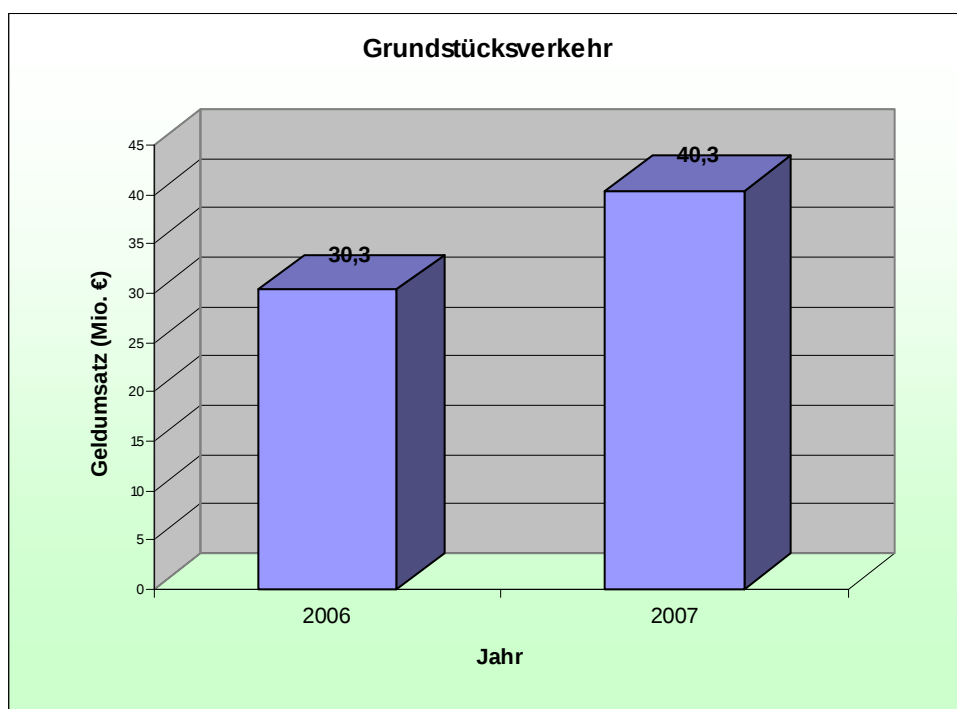


Abb.: Geldumsatz

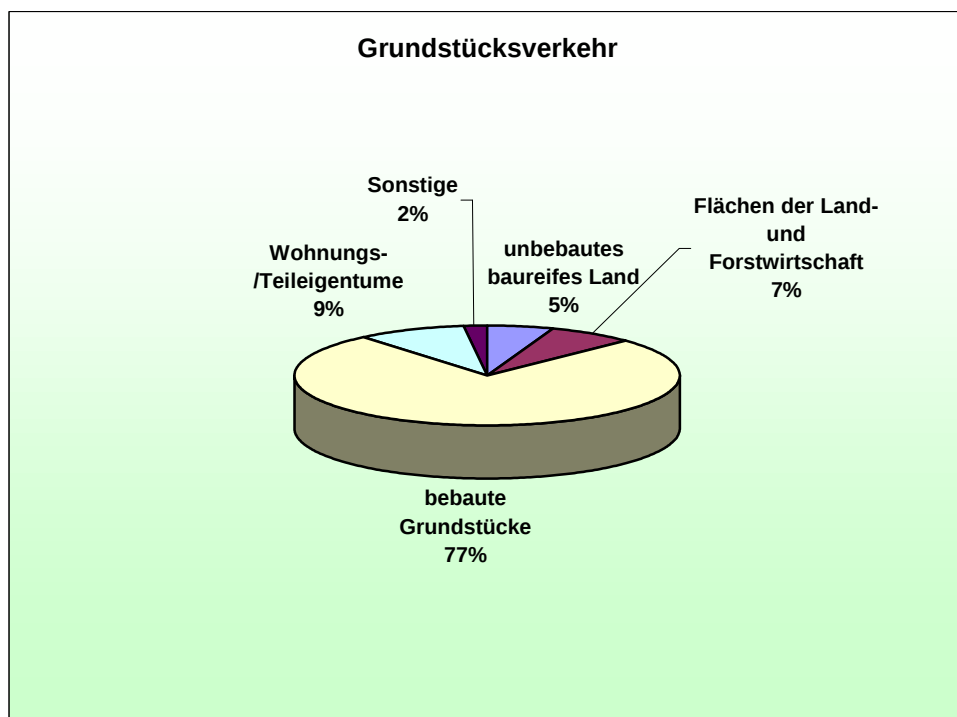


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

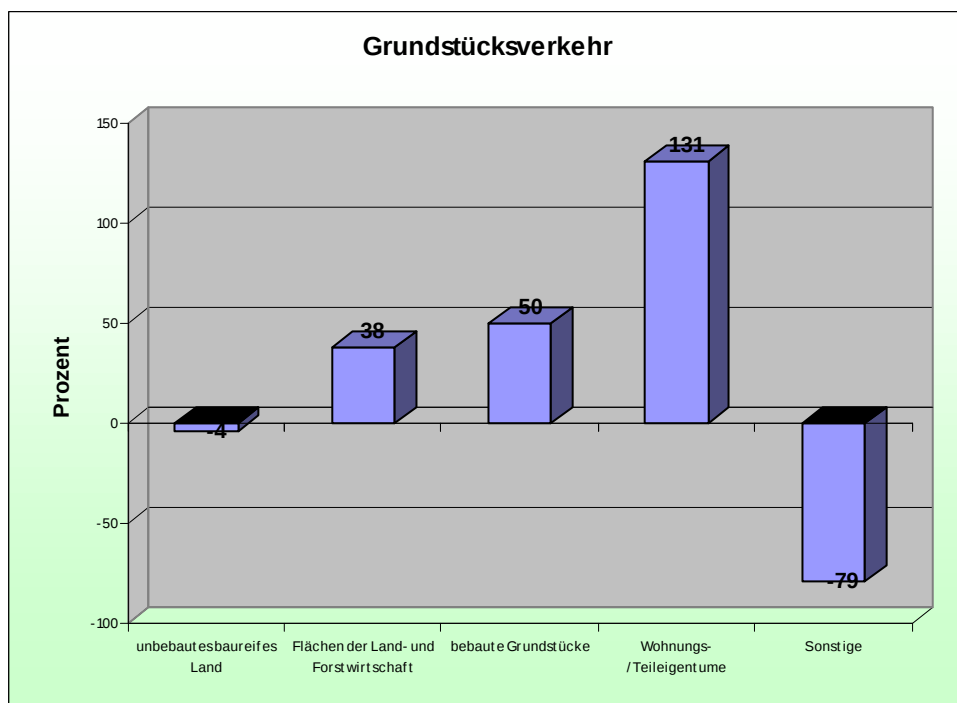


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

- **unbebaute baureife Grundstücke**
- **bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- und Teileigentum**
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
- **sonstige Flächen (u.a. werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)**

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurden im Jahr 2007 1327 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit Anstieg um 31 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden 1246 **Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 958,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 36 %.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 40,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 33 %.

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

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

4.2 Kaufverträge

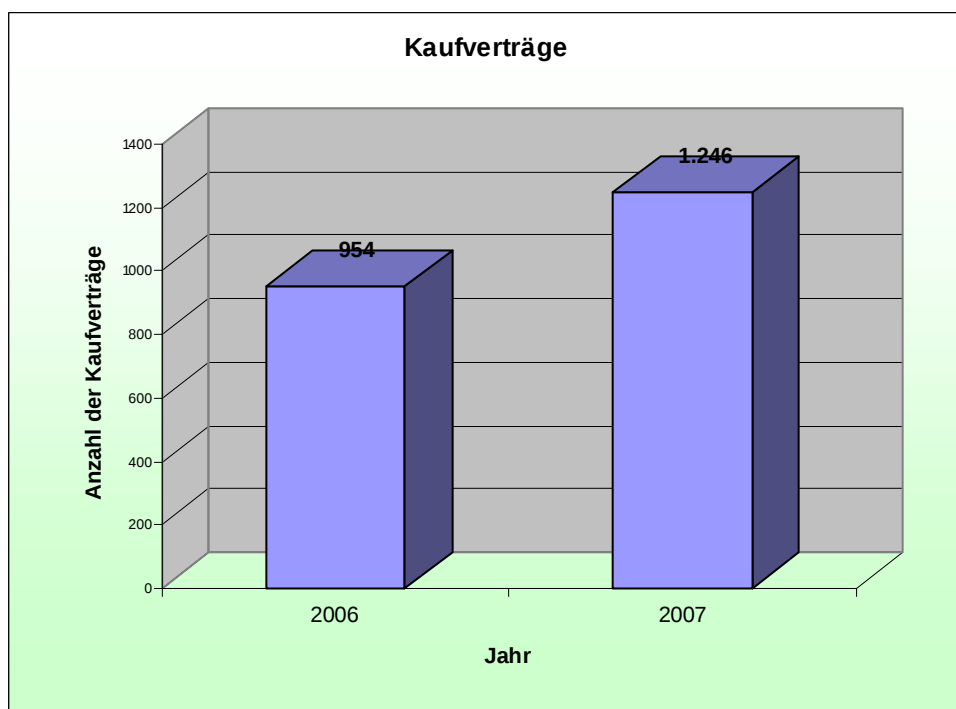


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

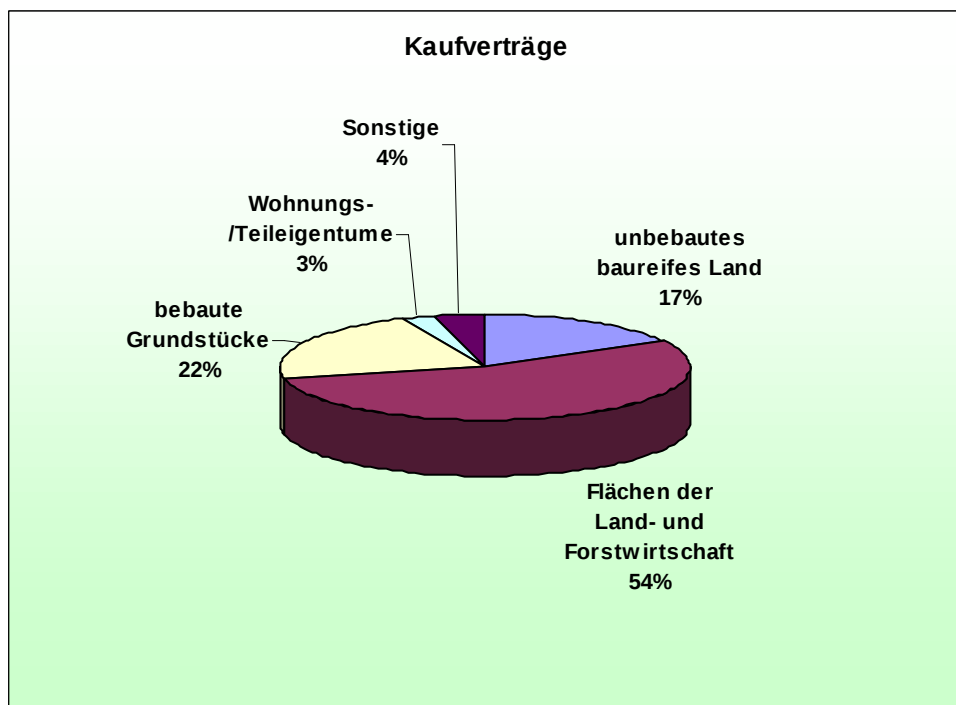


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

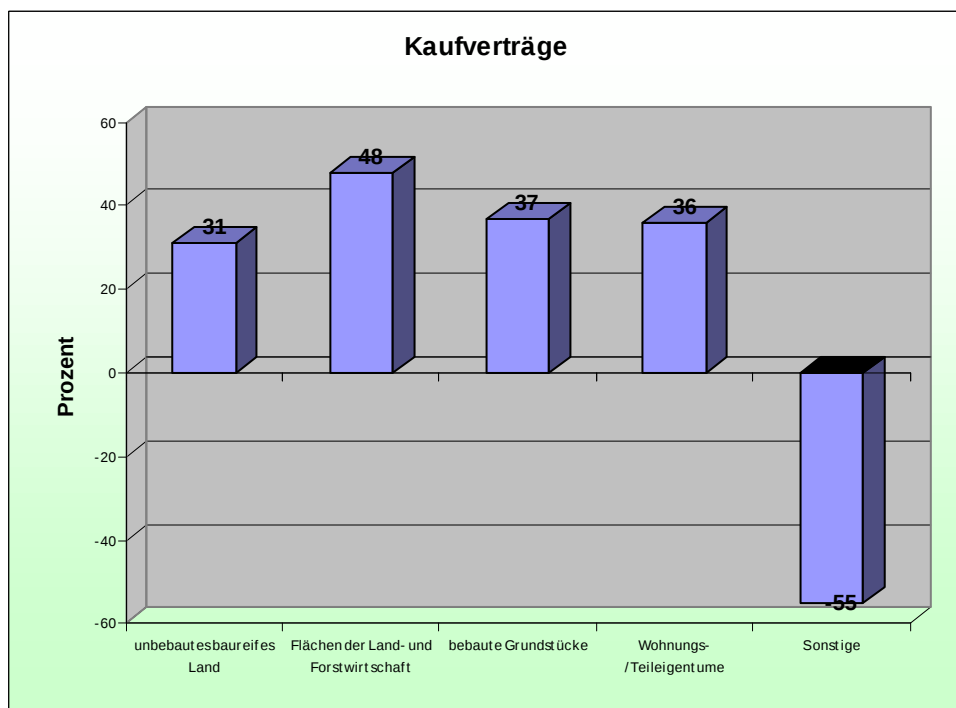


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

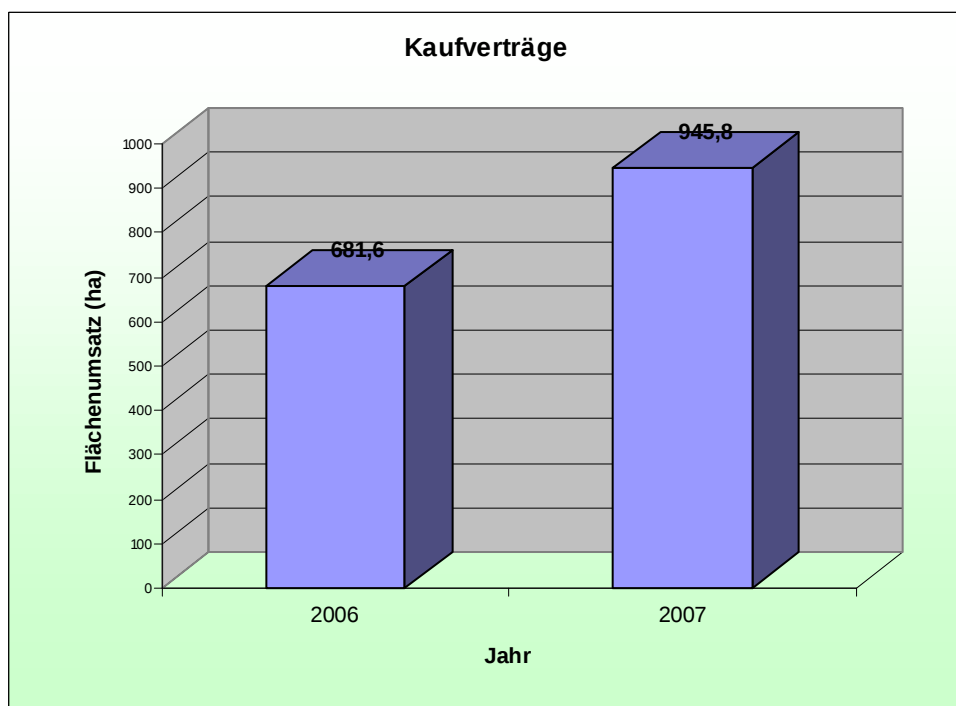


Abb.: Flächenumsatz

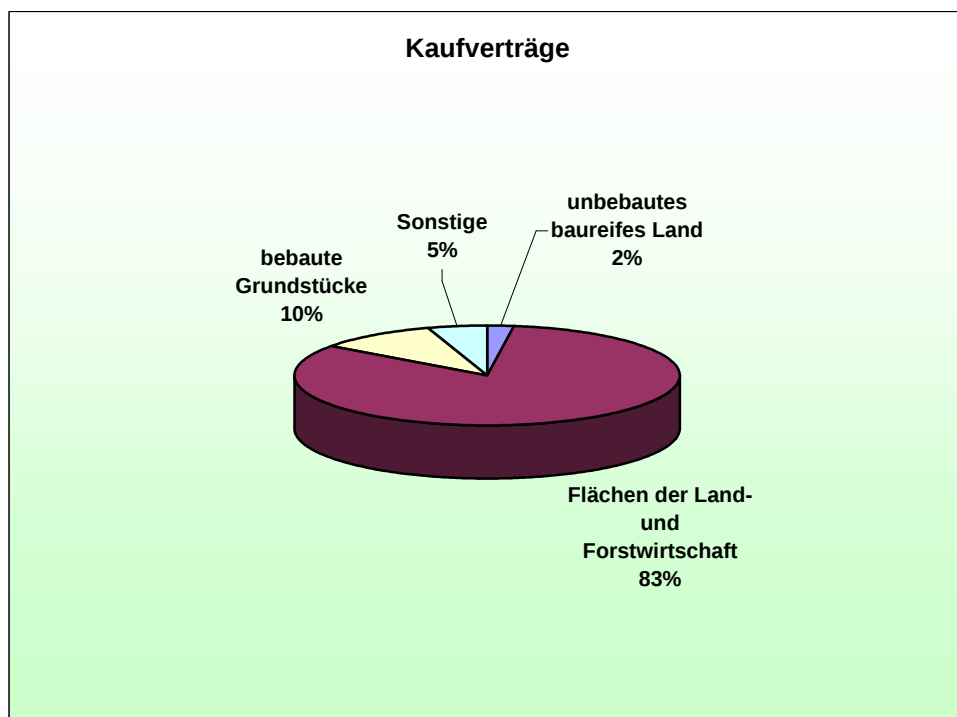


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

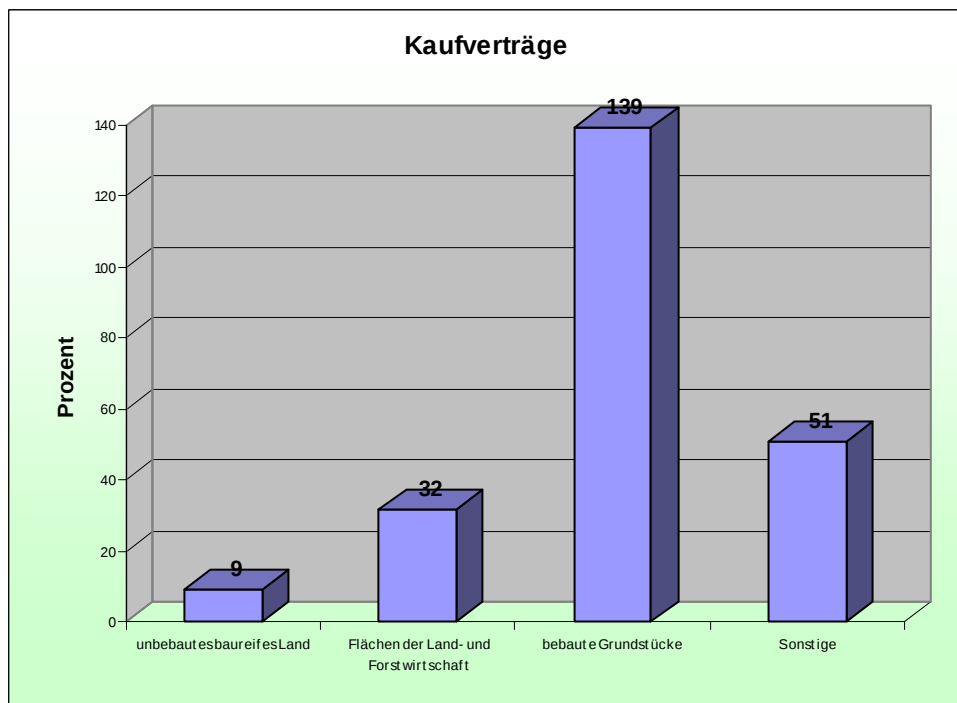


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

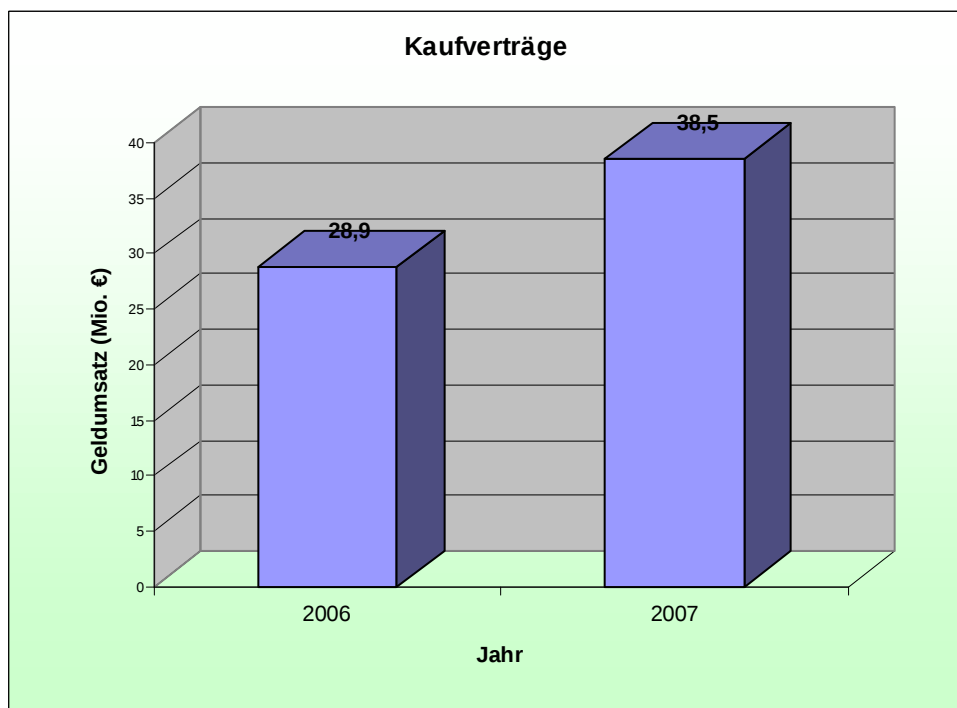


Abb.: Geldumsatz

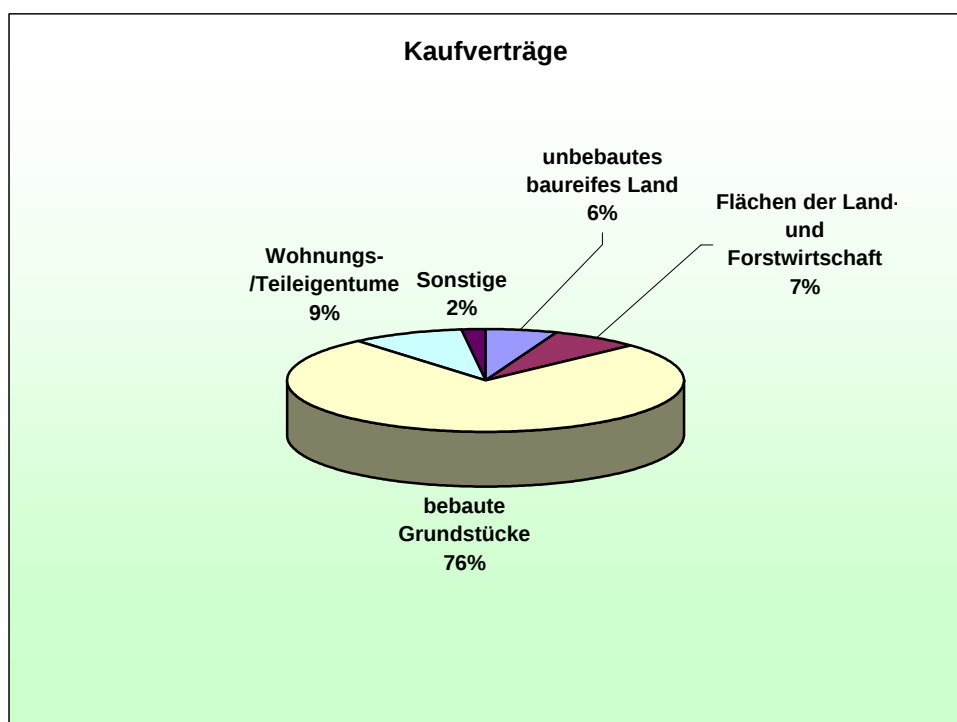


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

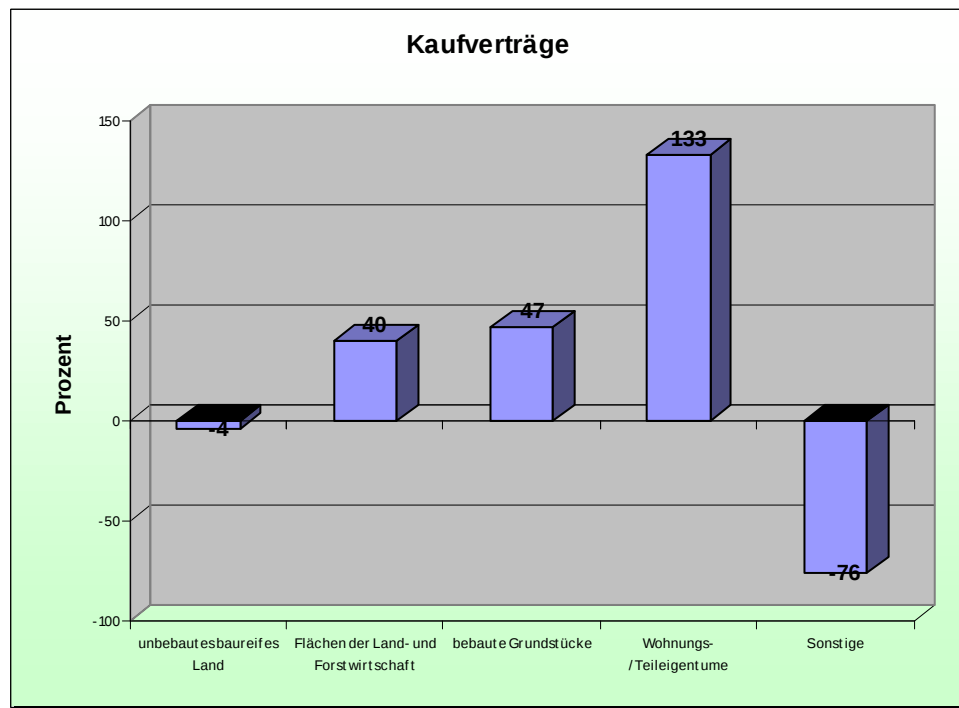


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Bauflächen
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

5.1 Bauflächen

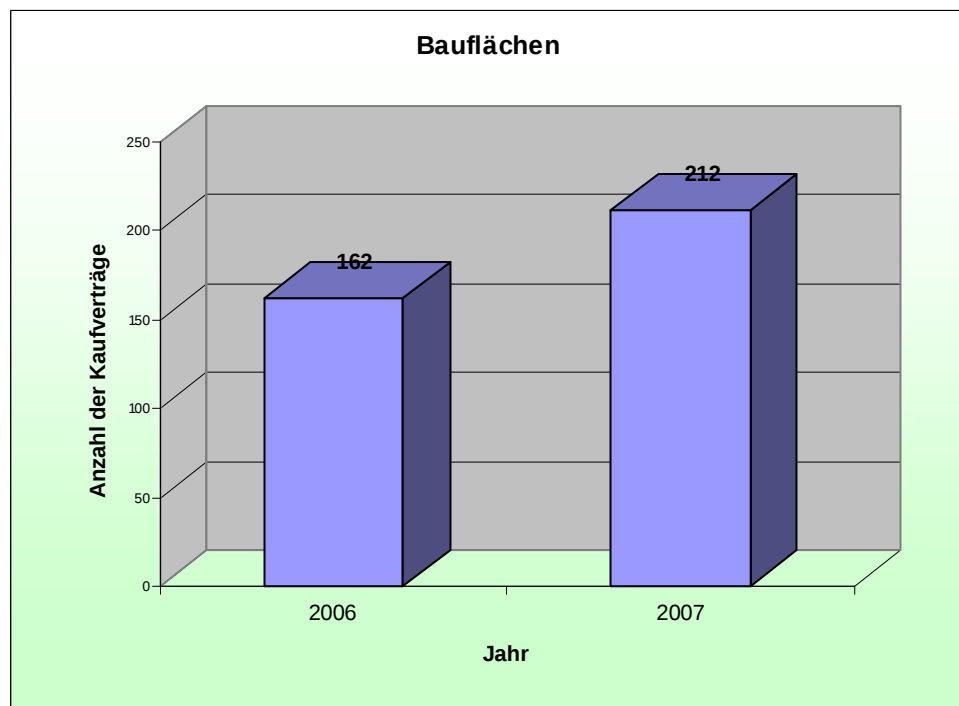


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

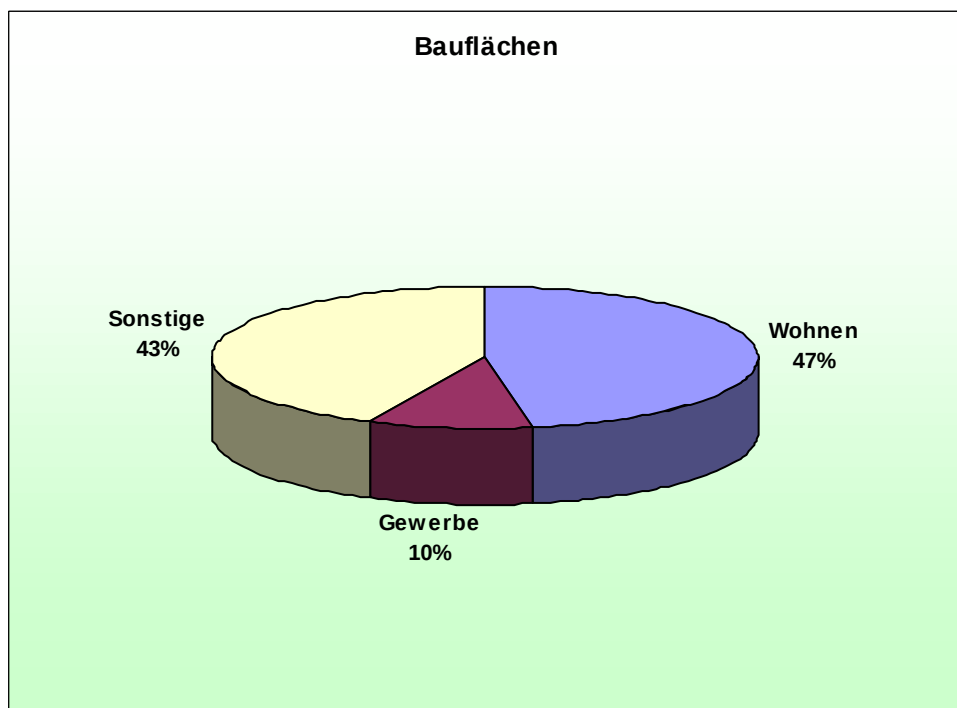


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

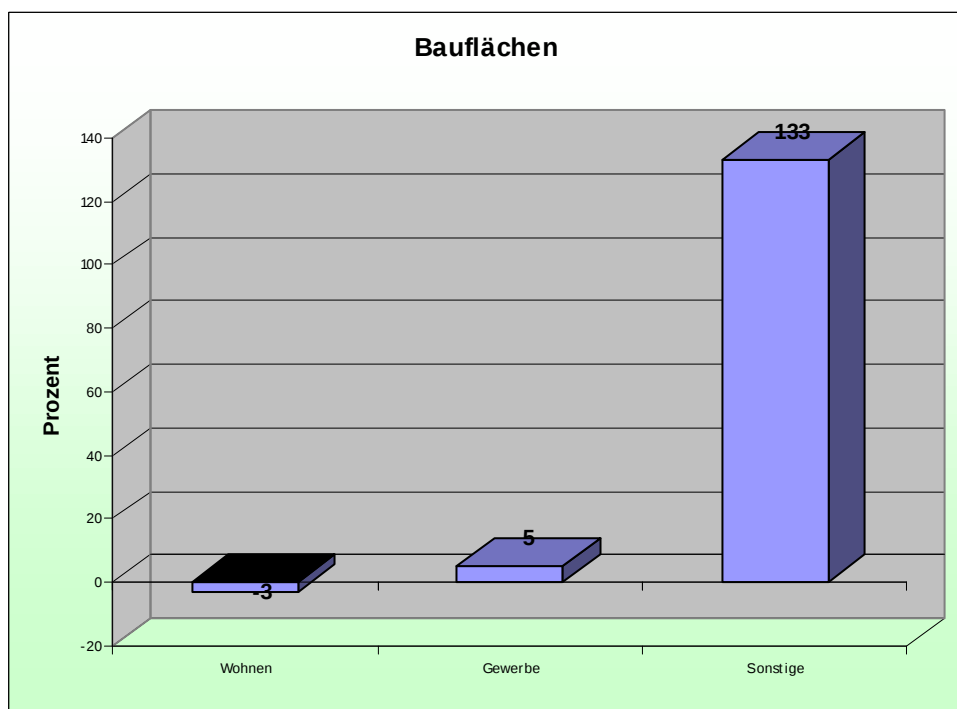


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

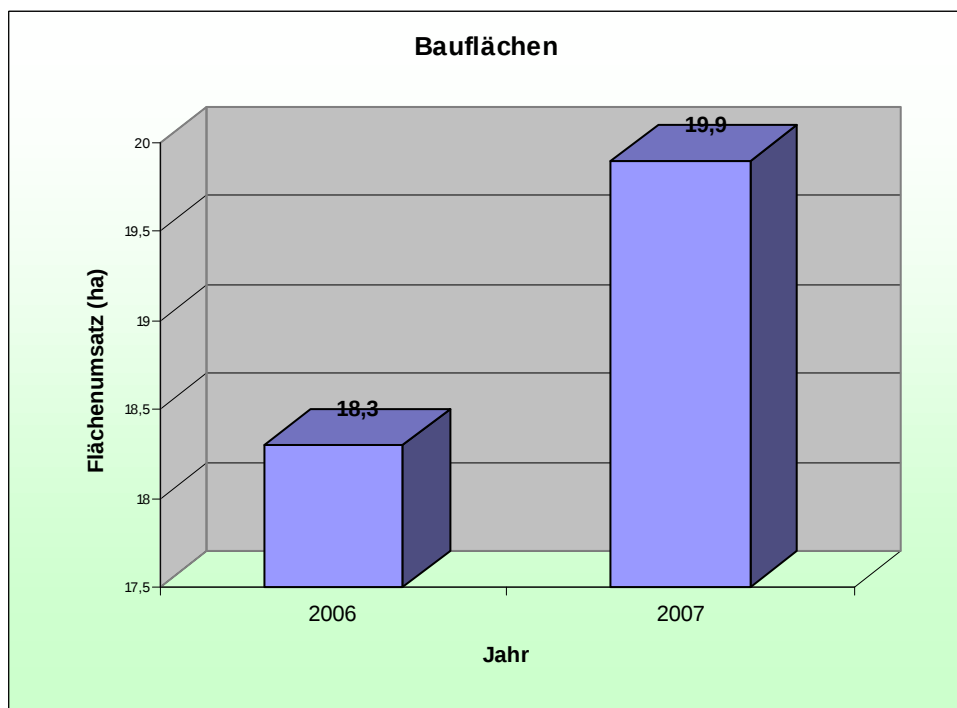


Abb.: Flächenumsatz

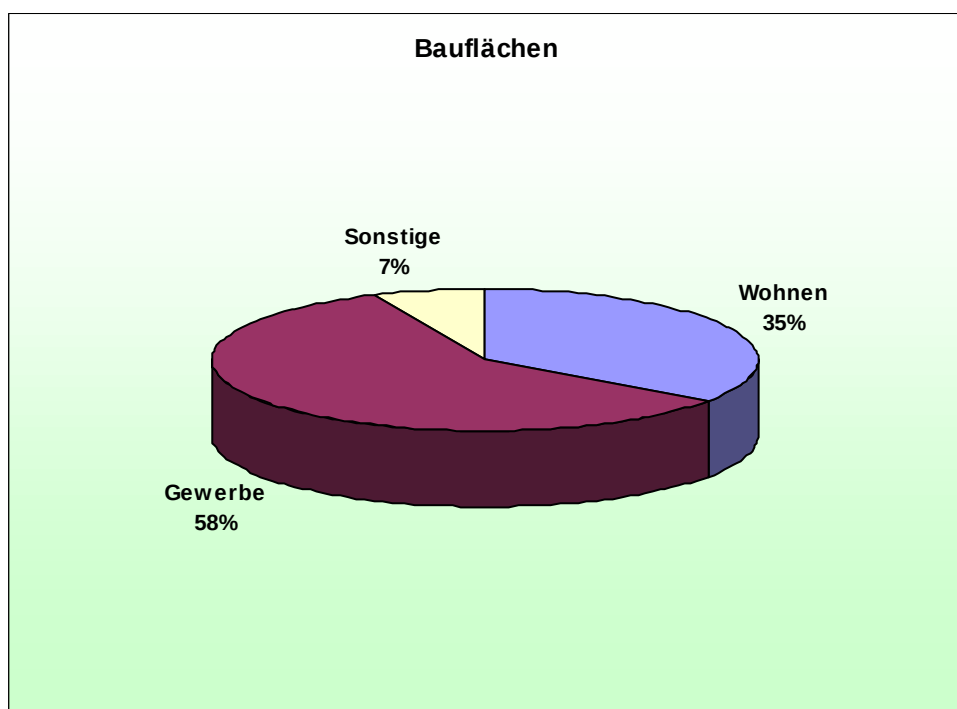


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

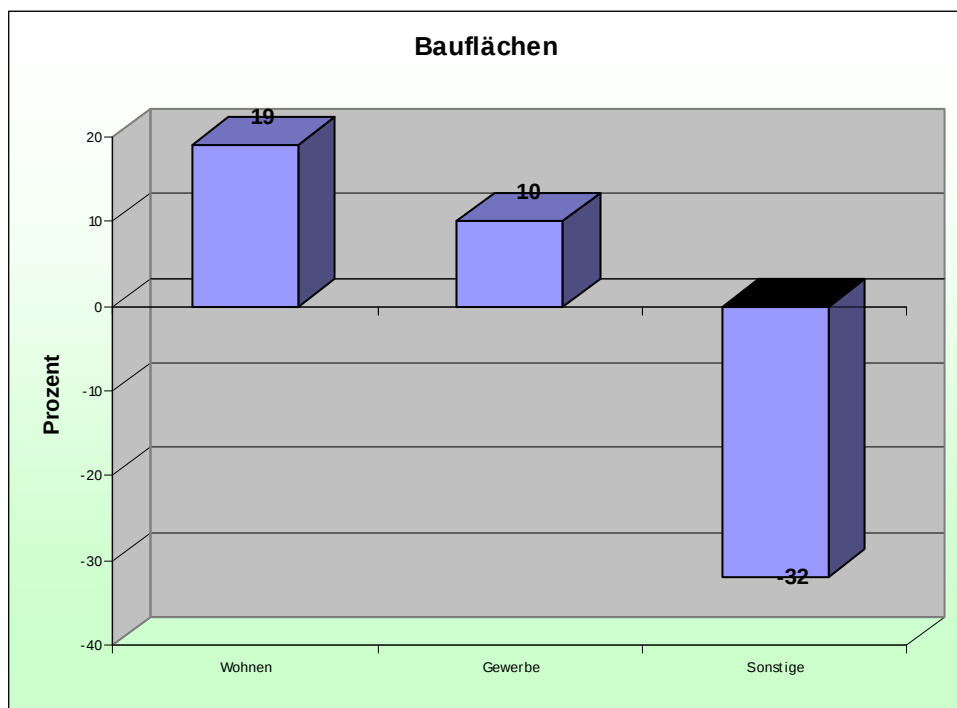


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

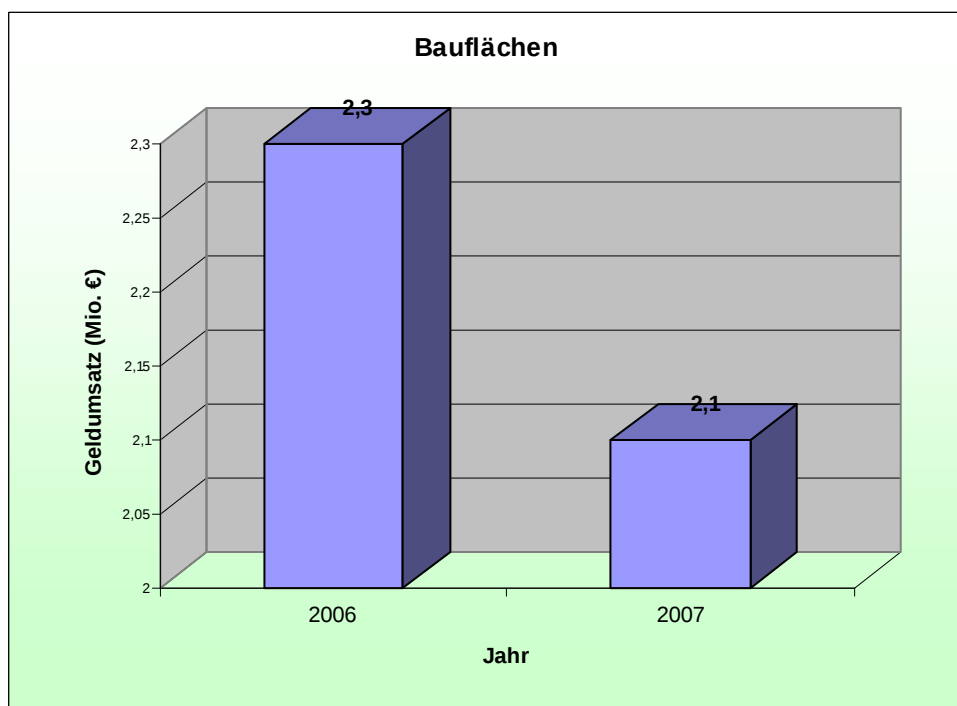


Abb.: Geldumsatz

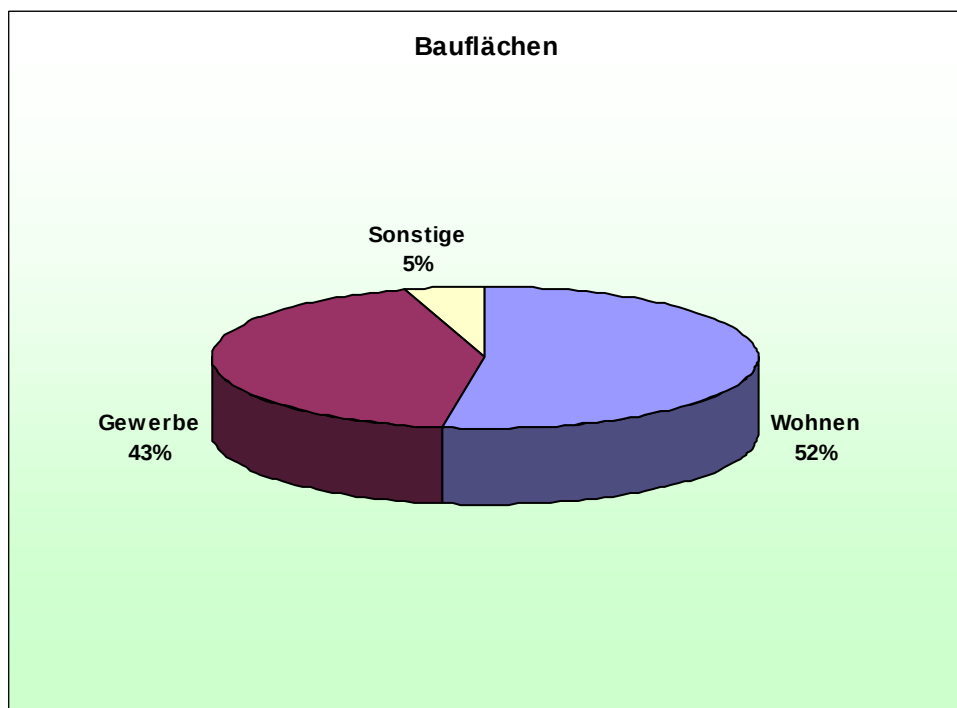


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

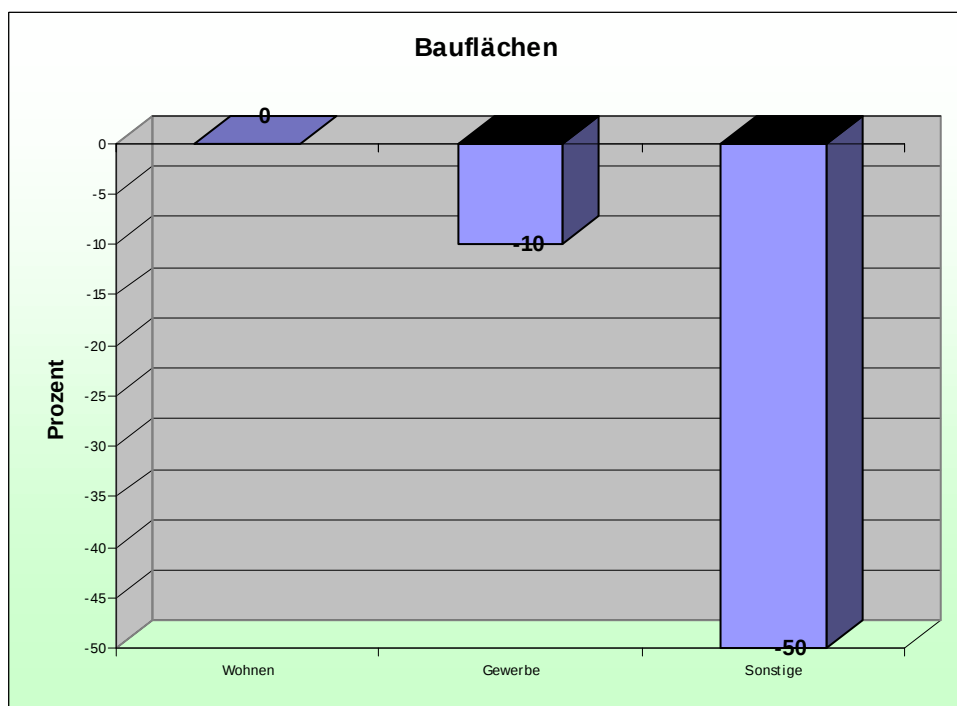


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 162 im Jahr 2006 auf 212 im Jahr 2007. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum um 19 %.

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 10 %. Der Flächenumsatz bei Sonstigen unbebauten Flächen sank um 32 % und erreichte einen Anteil von 43 % am Gesamtumsatz.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

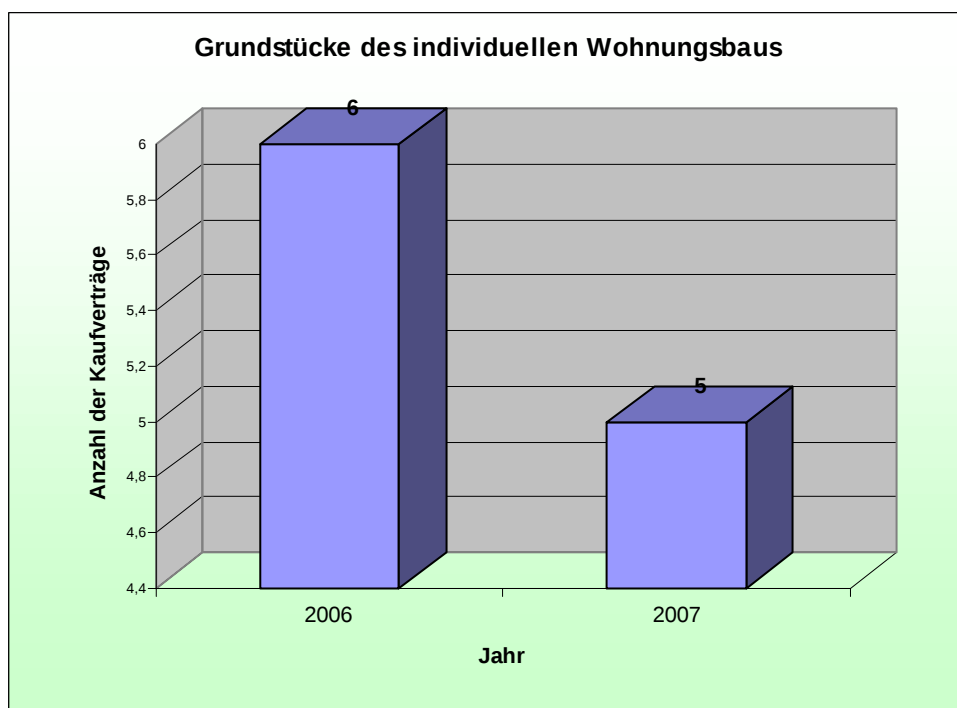


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

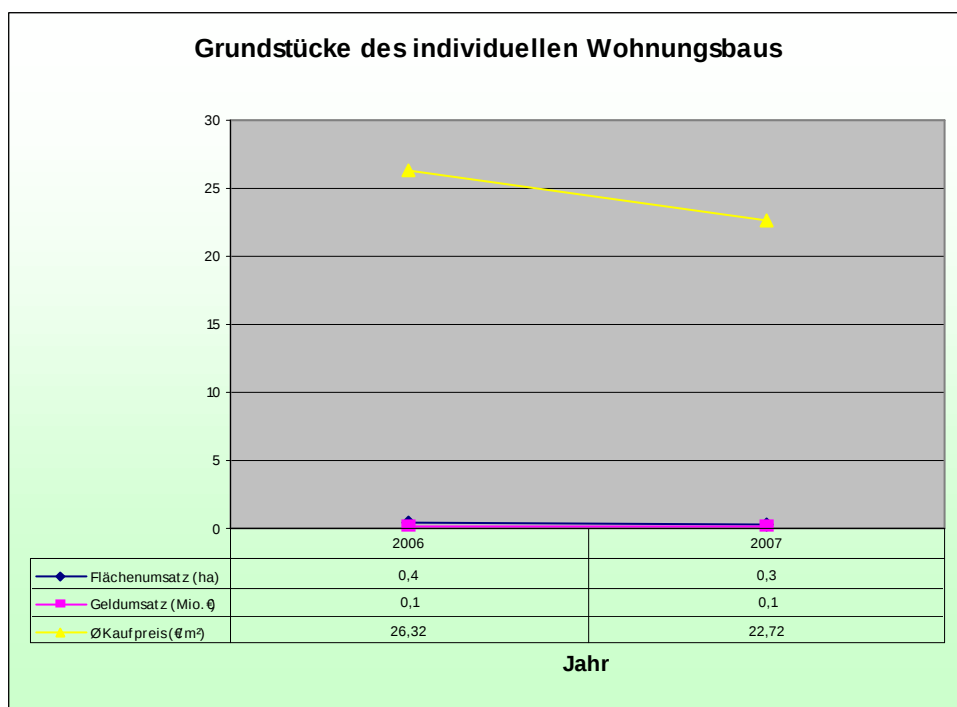


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 6 im Vorjahr auf 5 im Berichtsjahr.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 14 % auf .22,72 EUR/m² gefallen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

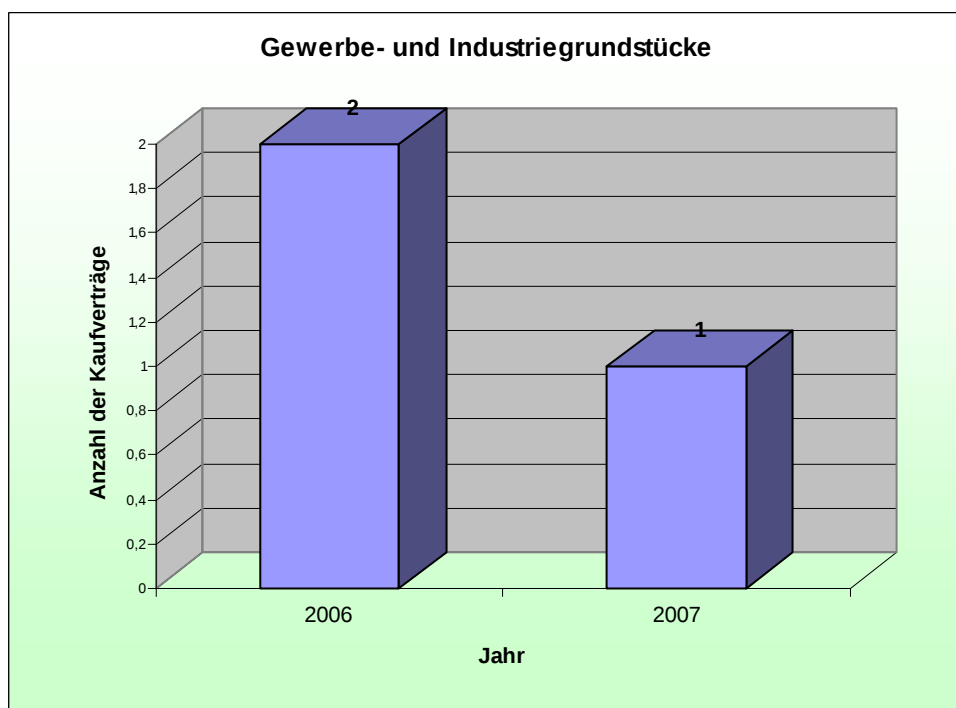


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

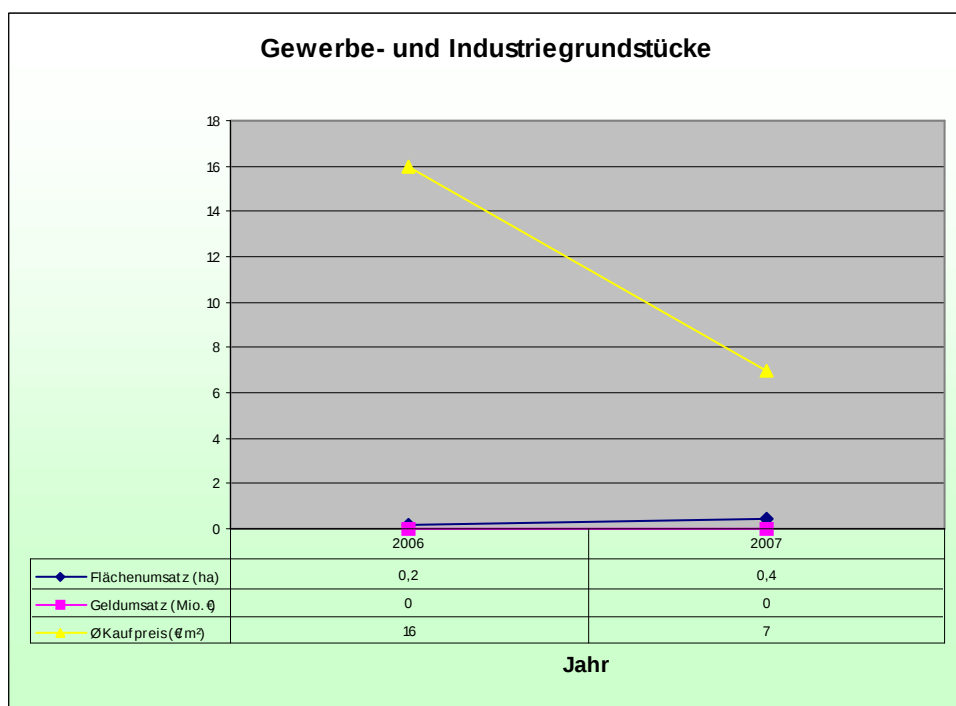


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 2 im Vorjahr auf 1 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 0,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr zu.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen. Er sank um 56 % von 16 EUR/m² auf 7 EUR/m². Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

5.1.3 Werdendes Bauland

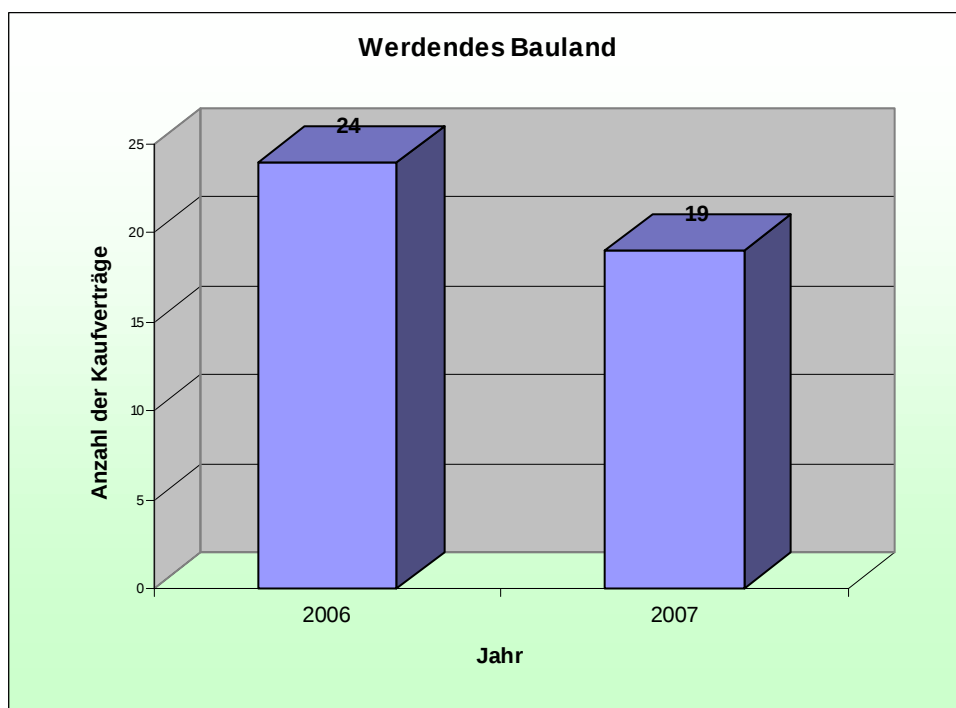


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

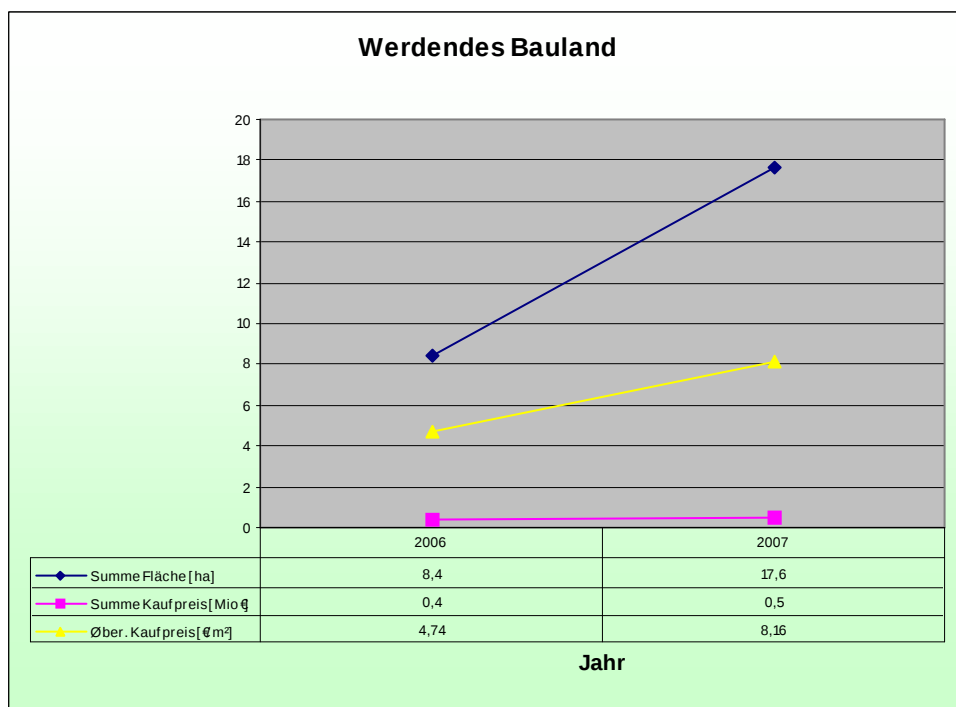


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.3.1 Bauerwartungsland

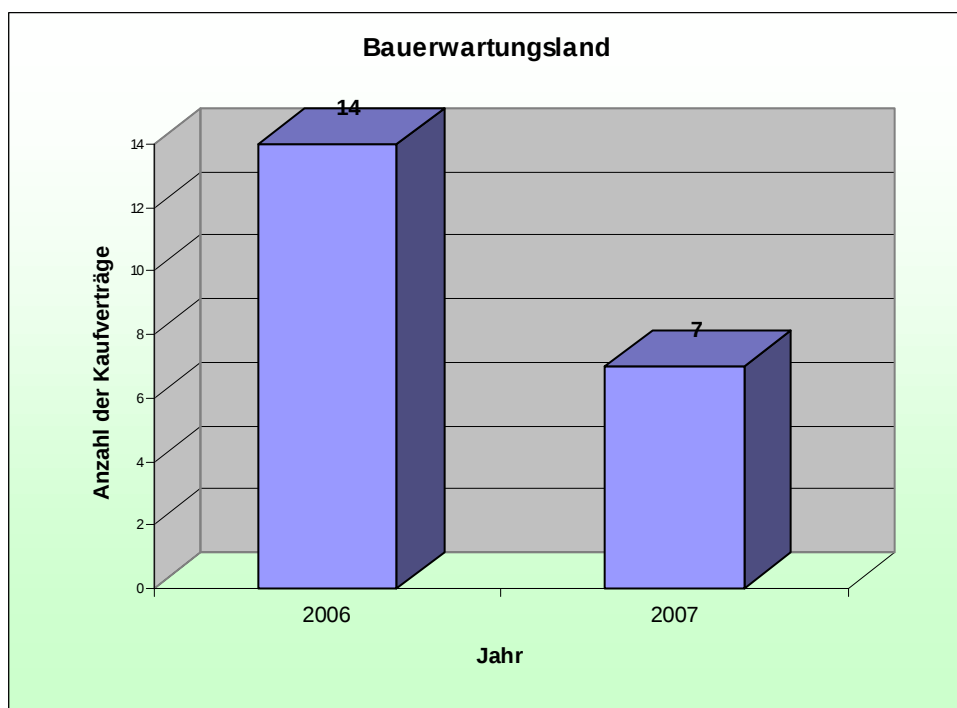


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

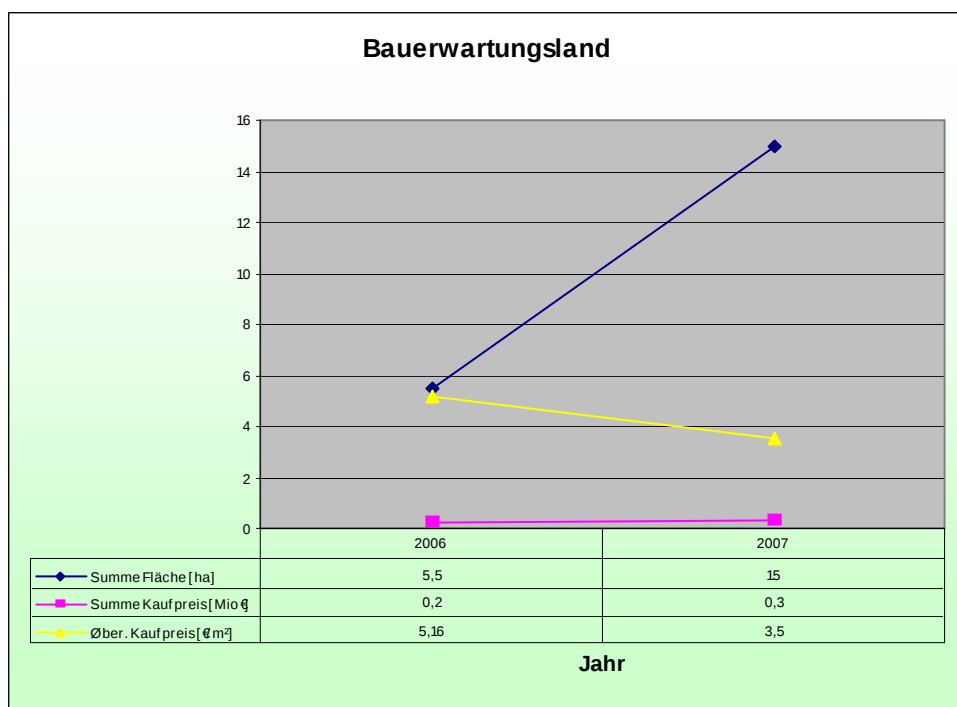


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.3.2 Rohbauland

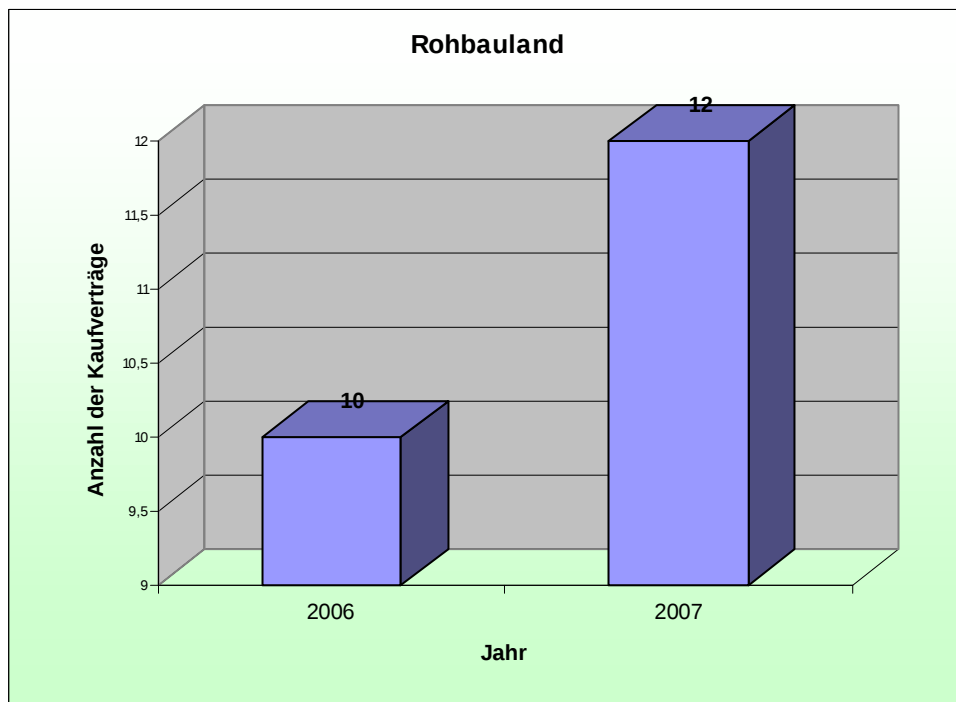


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

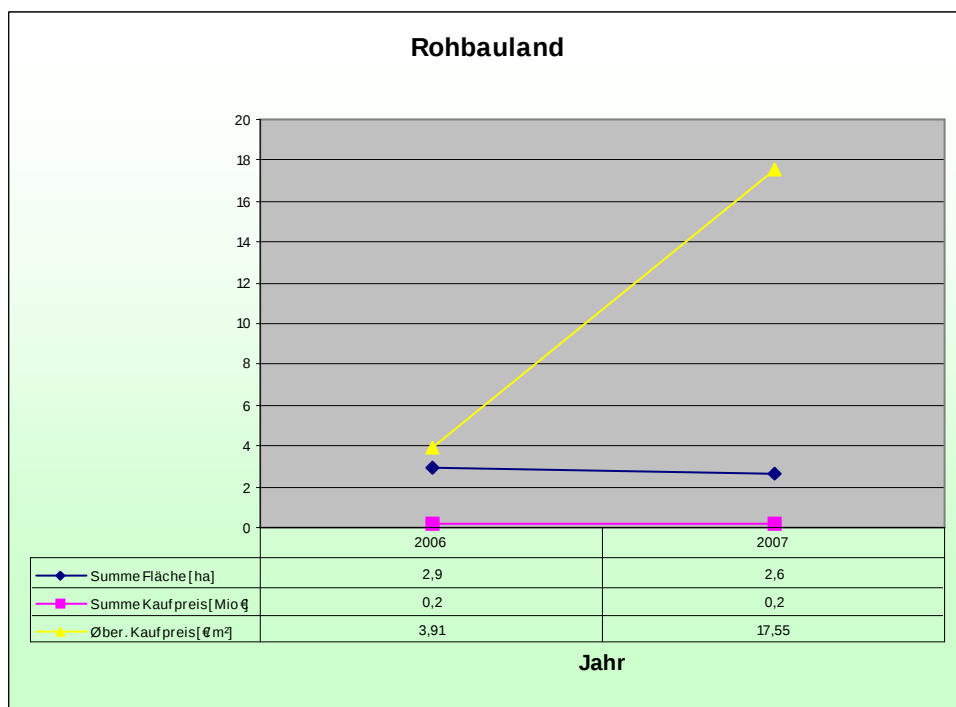


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.4 Erholungsgrundstücke

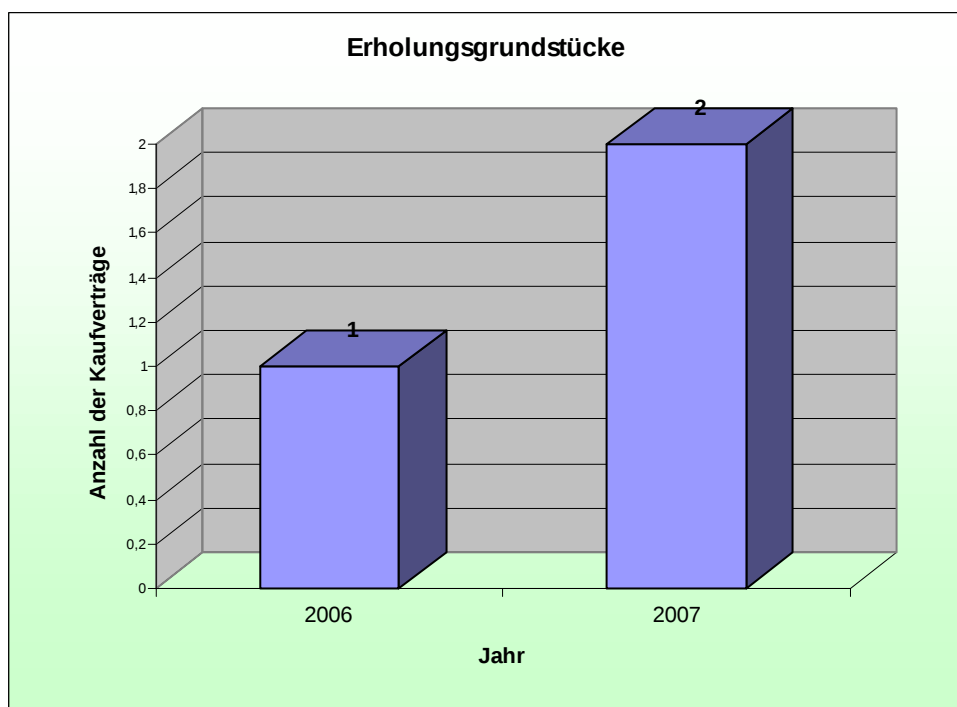


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

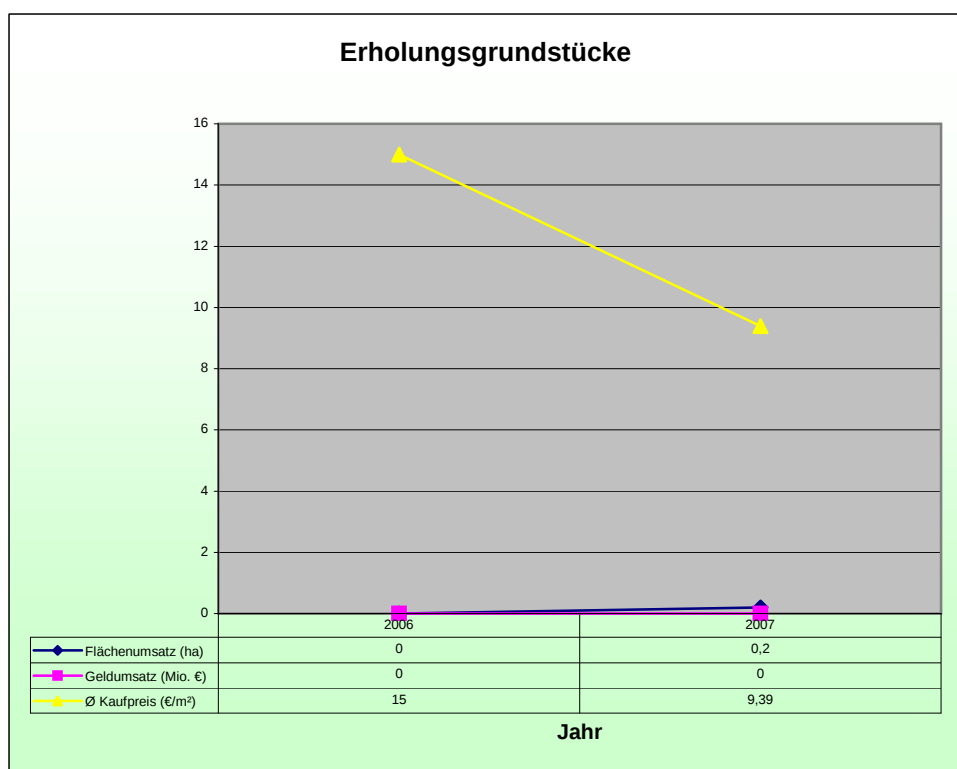


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.5 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

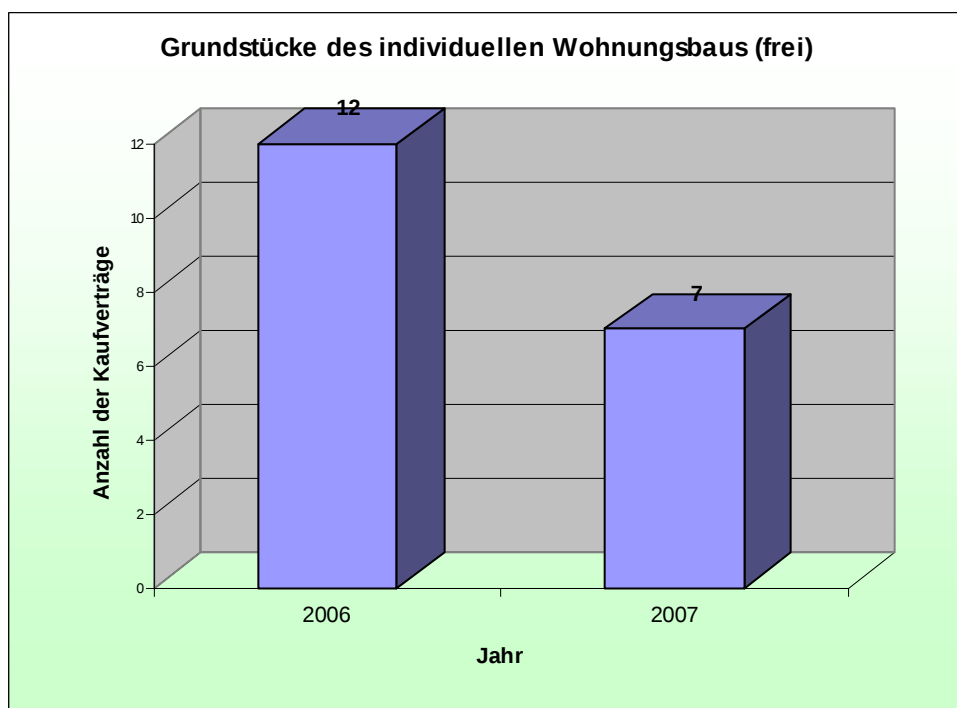


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

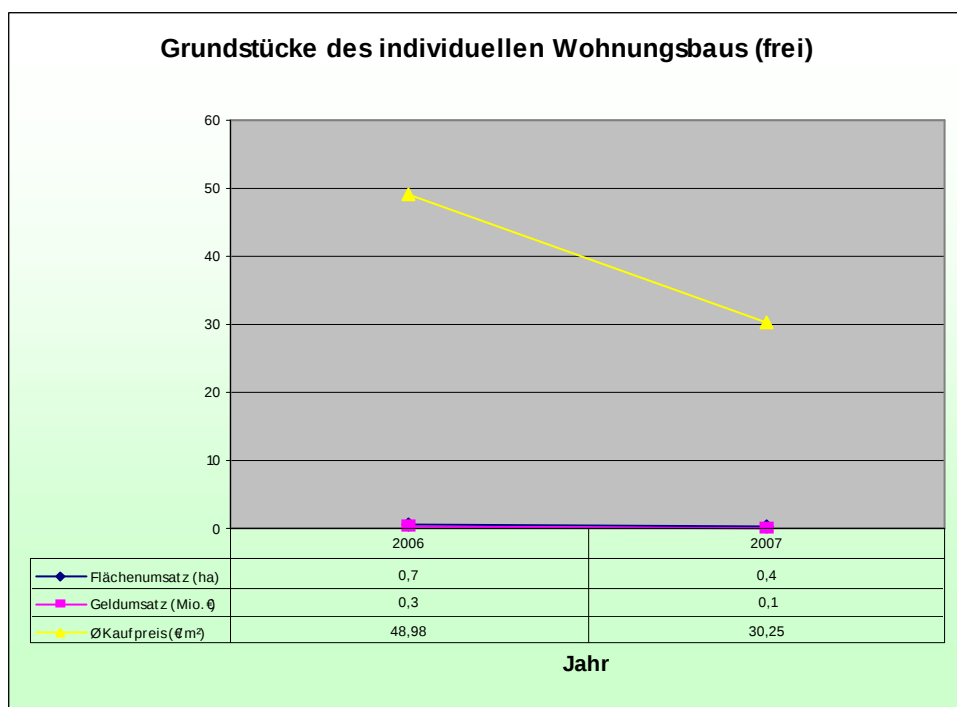


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

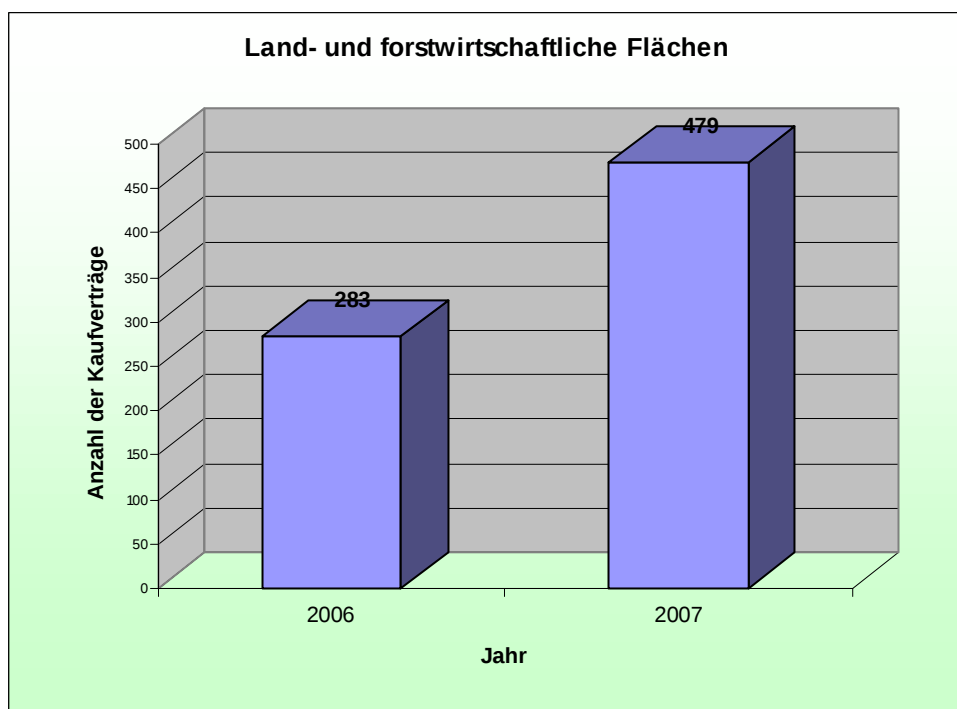


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

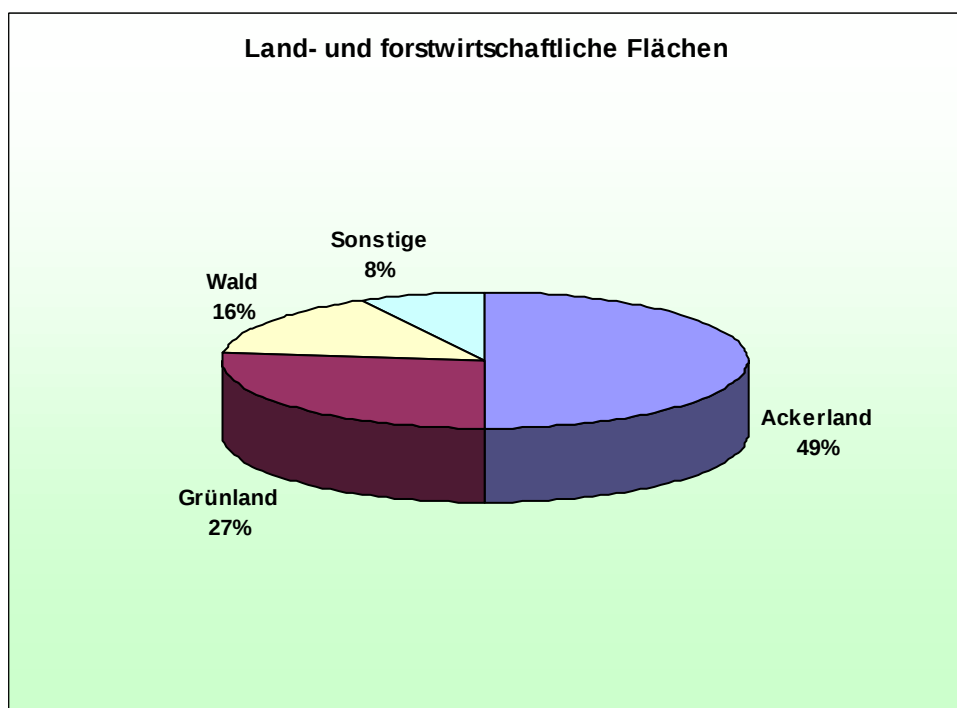


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

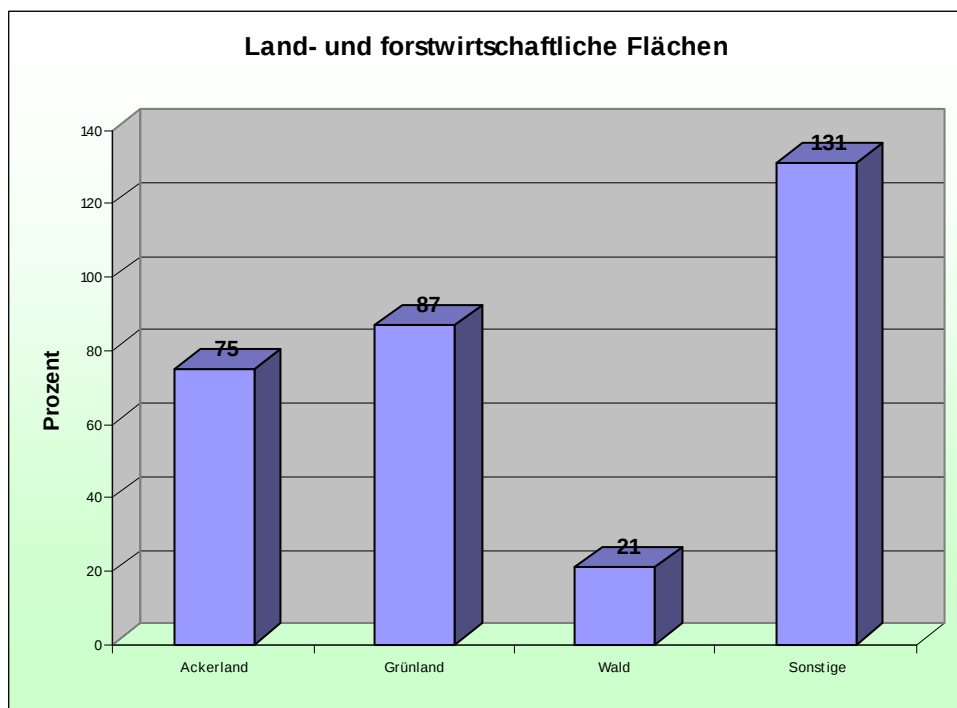


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

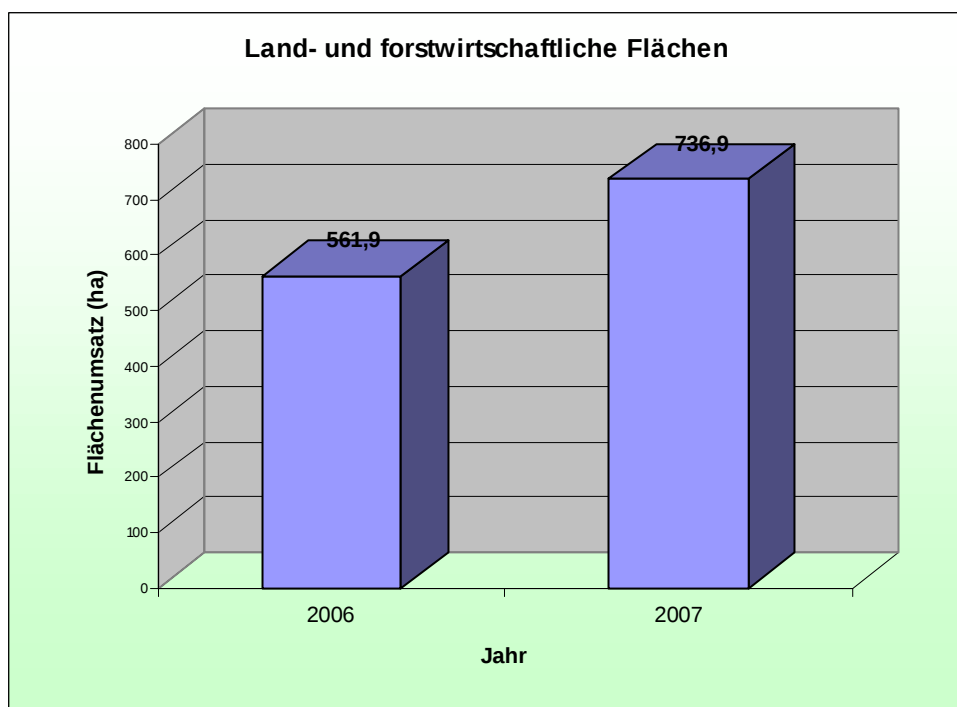


Abb.: Flächenumsatz

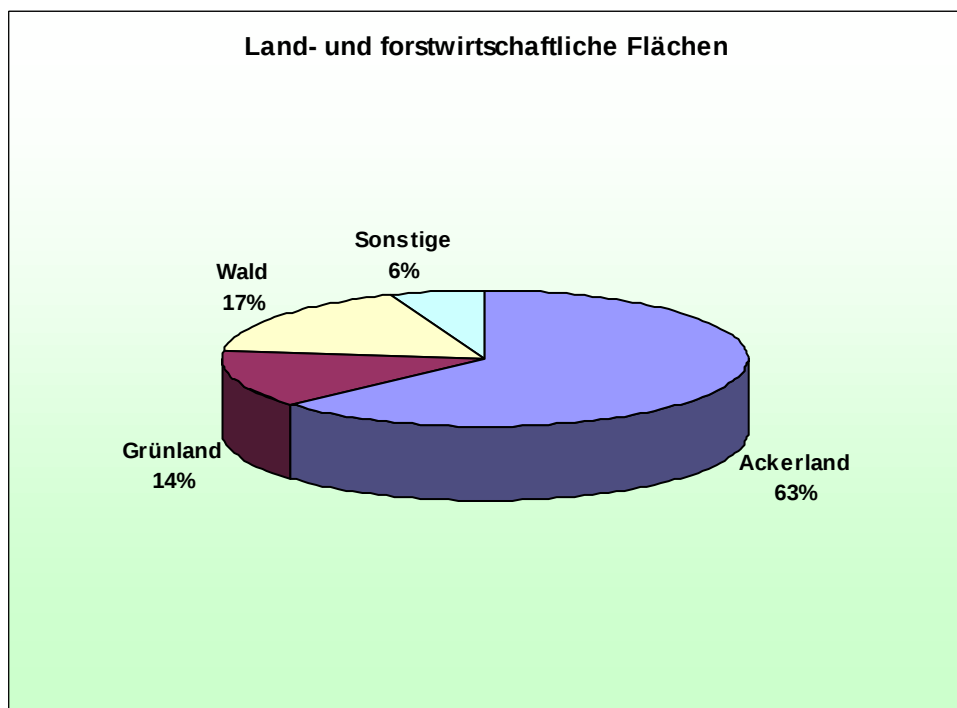


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

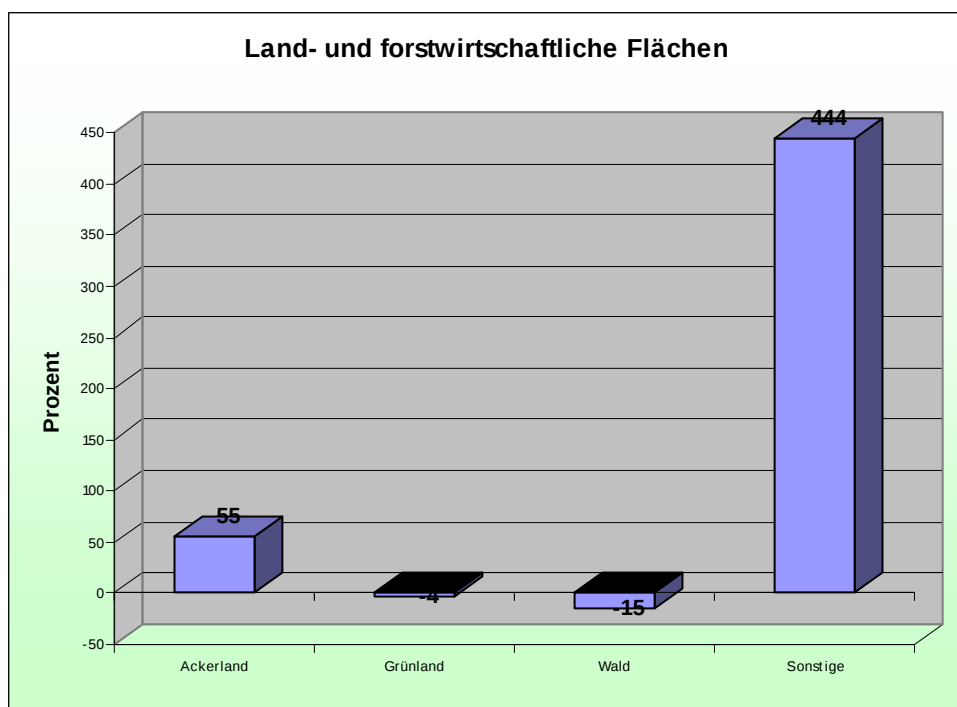


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

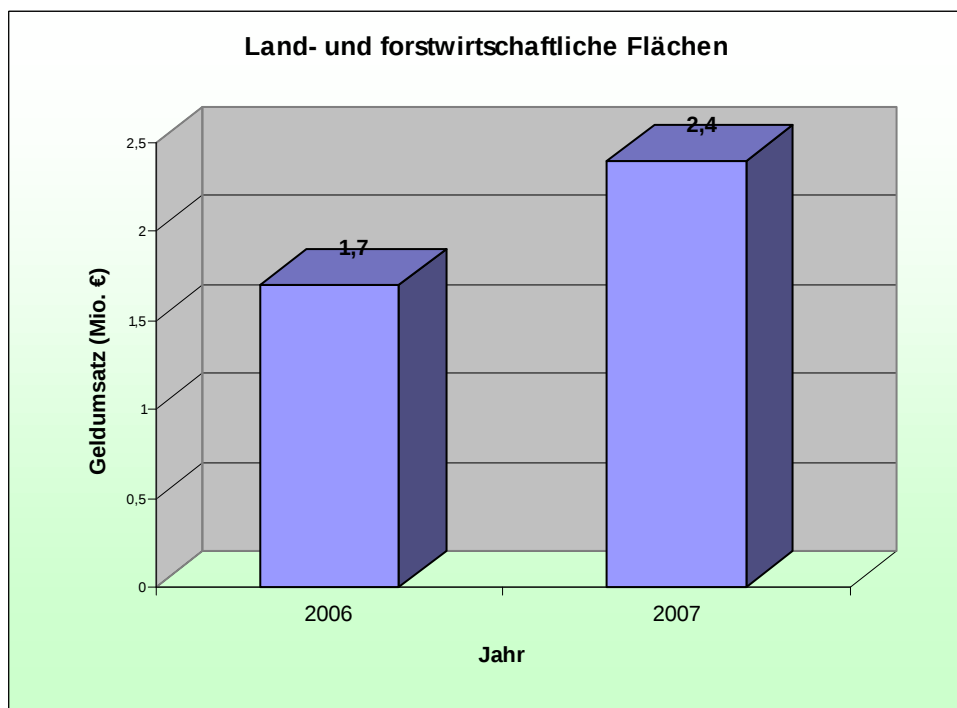


Abb.: Geldumsatz

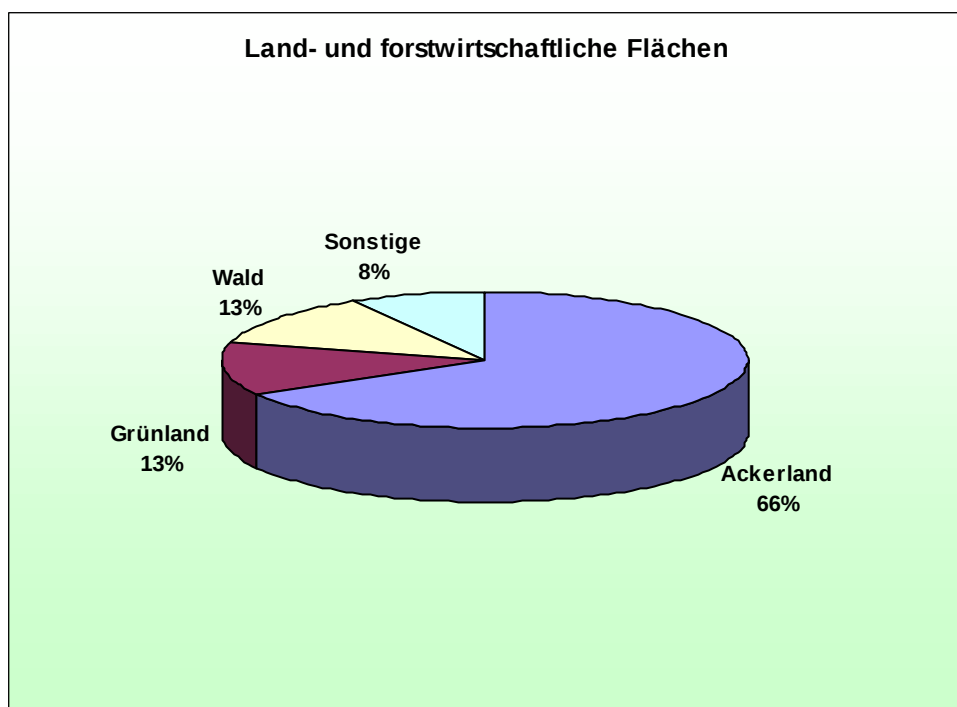


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

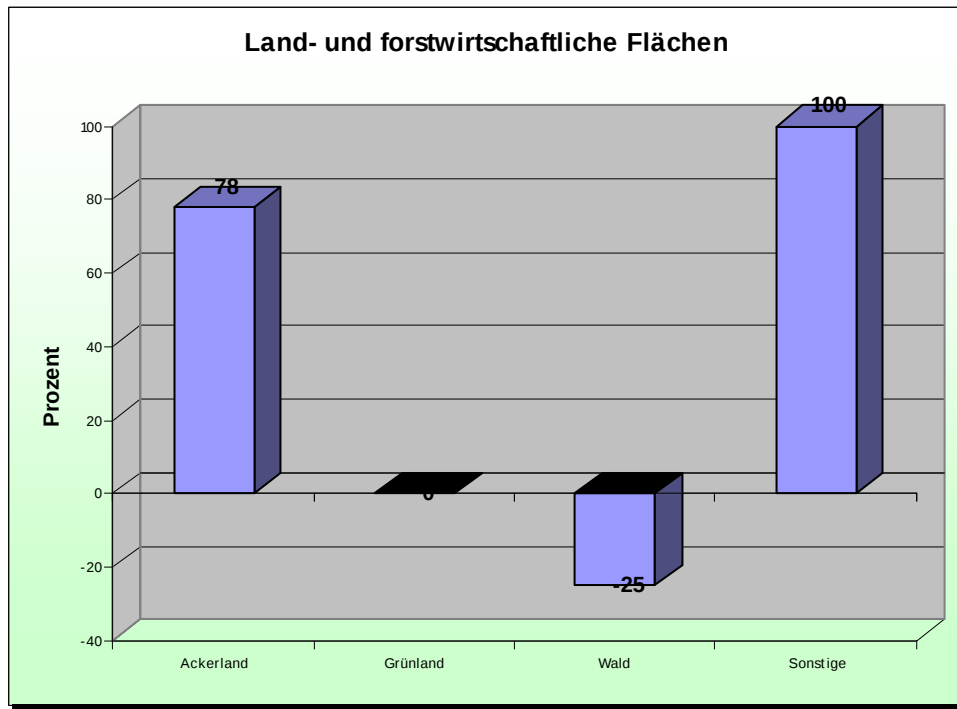


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg um 69,2 % von 283 im Vorjahr auf 479 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertezeitraum insgesamt um 31 % von 561,9 auf 736,9. I der Kaufverträge im Berichtsjahr. Der Geldumsatz stieg von 1,7 auf 2,4 Mio. EUR.

5.2.1 Ackerland

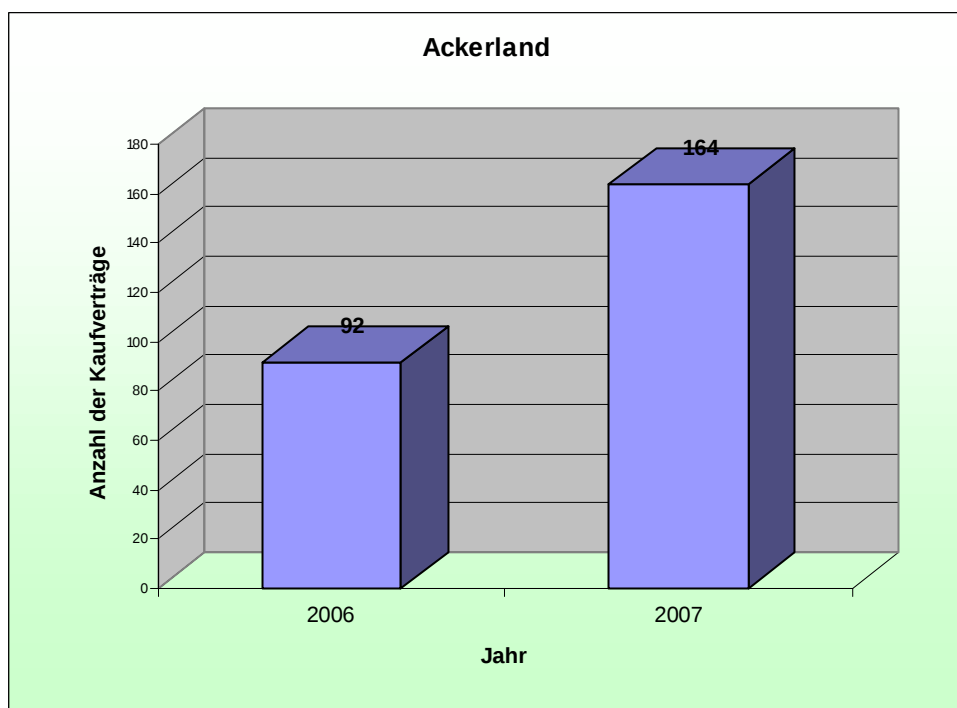


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

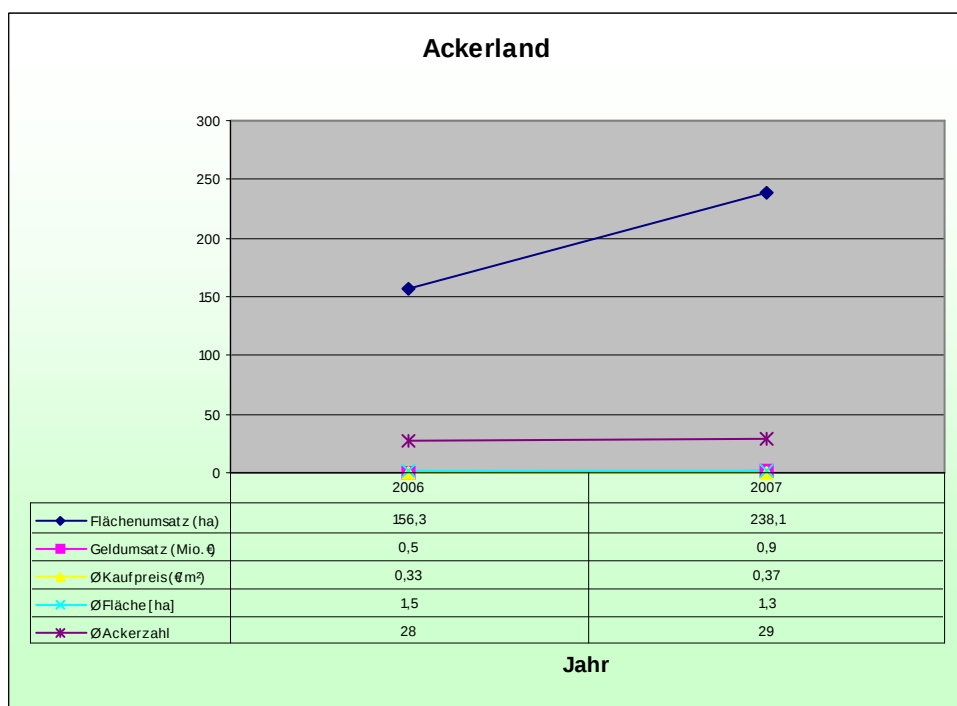


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg von 92 im Jahr 2006 auf 164 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit 238,1 ha ist um 52,3 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,9Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gestiegen.

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

5.2.2 Grünland

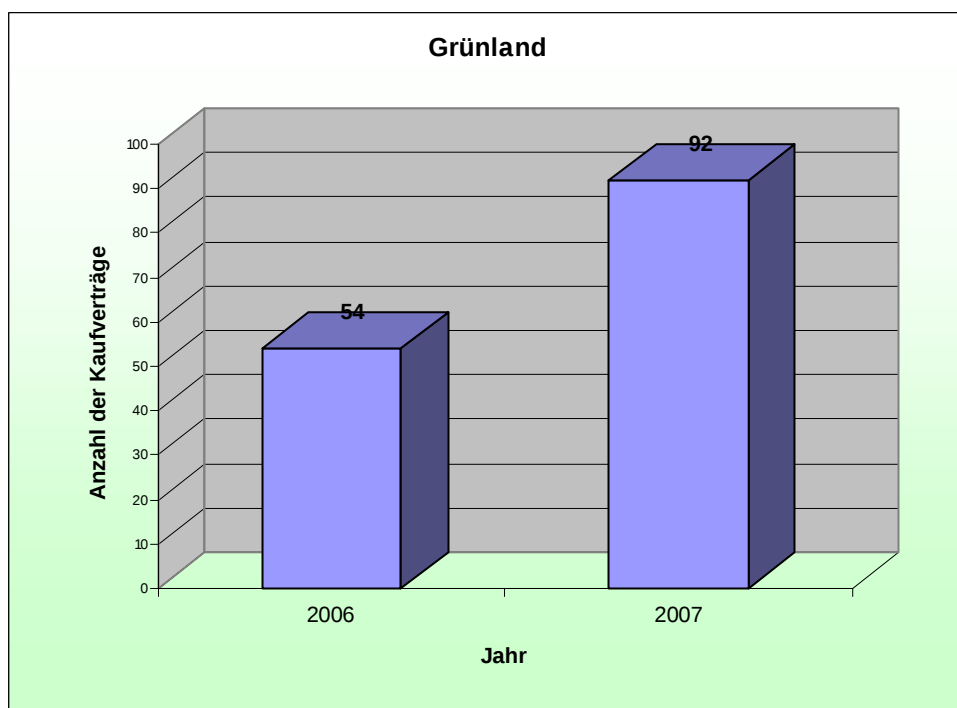


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

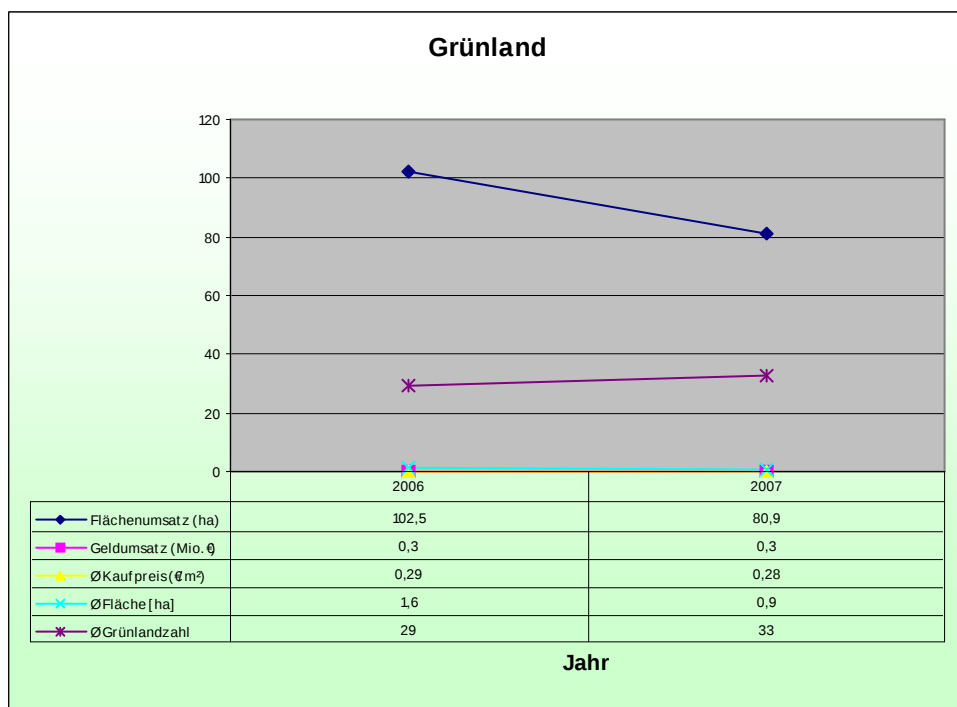


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 54 im Jahr 2006 auf 92 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit 80,9 ha ist um 21,1 % gefallen; der Geldumsatz mit 0,3 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist leicht gefallen.

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

5.2.3 Forst

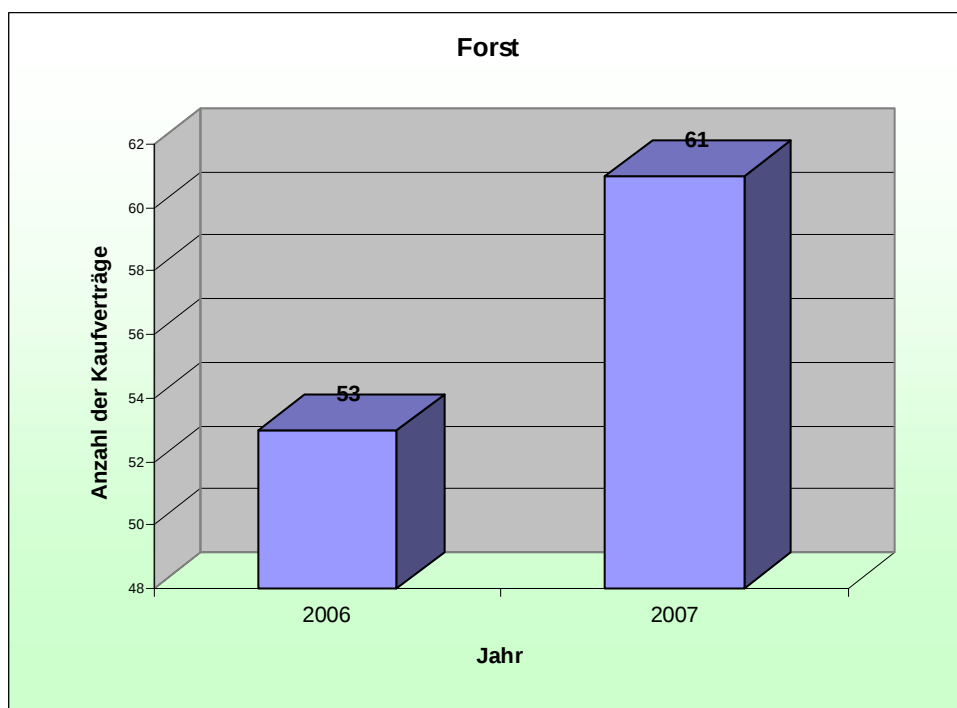


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

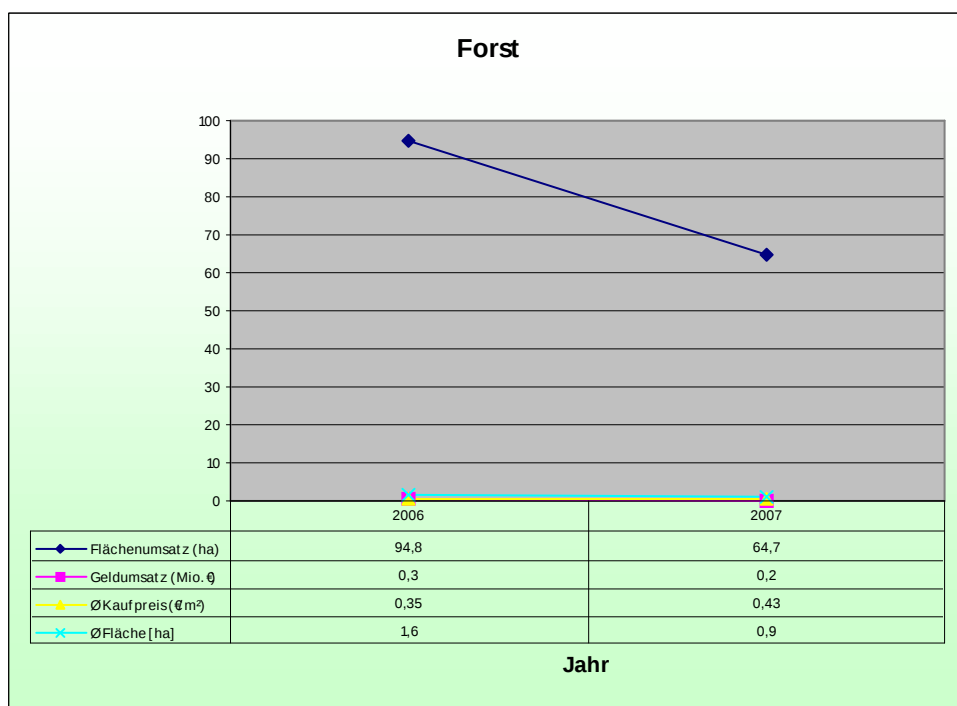


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 15 %. Der Flächenumsatz mit 64,7 ha ist um 31,8 % gefallen; der Geldumsatz mit 0,2 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr um 33,4 % gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gestiegen.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

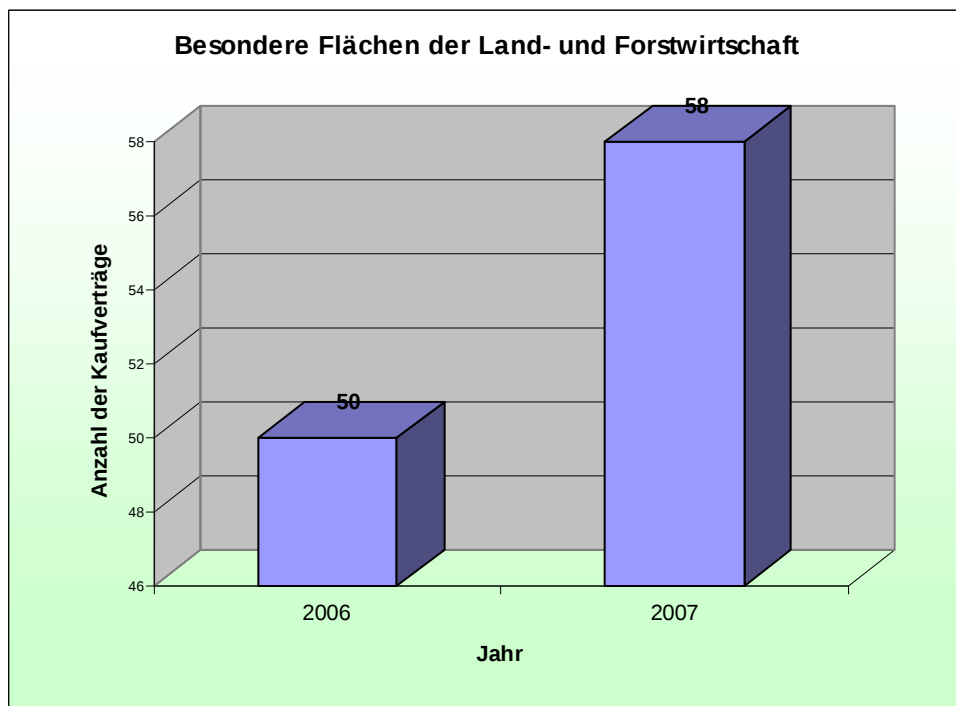


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

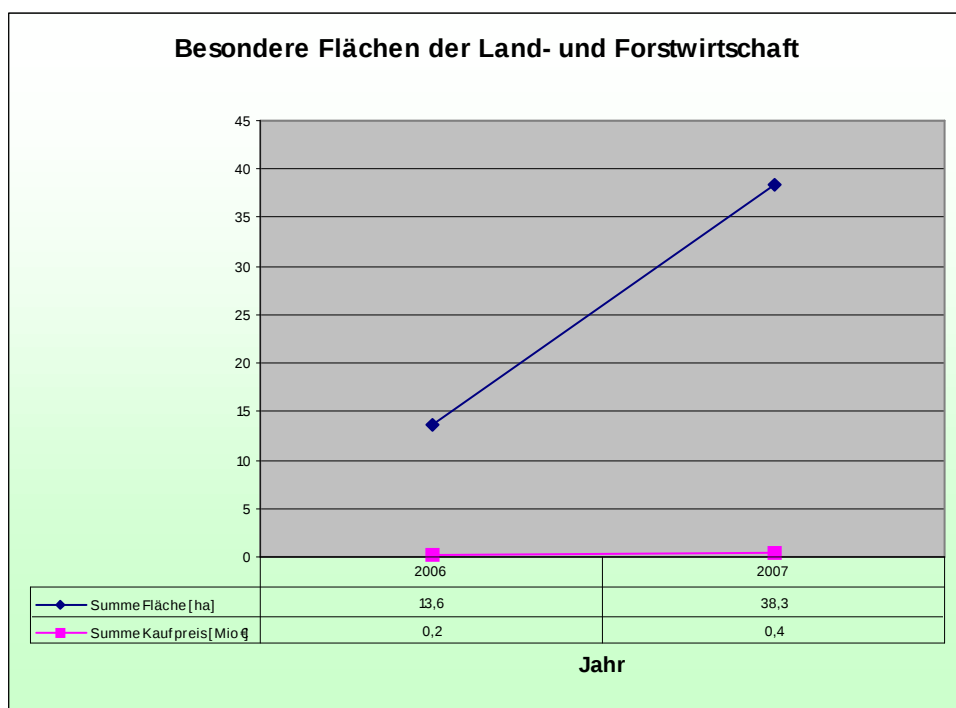


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

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

5.3.1.1 Gärten

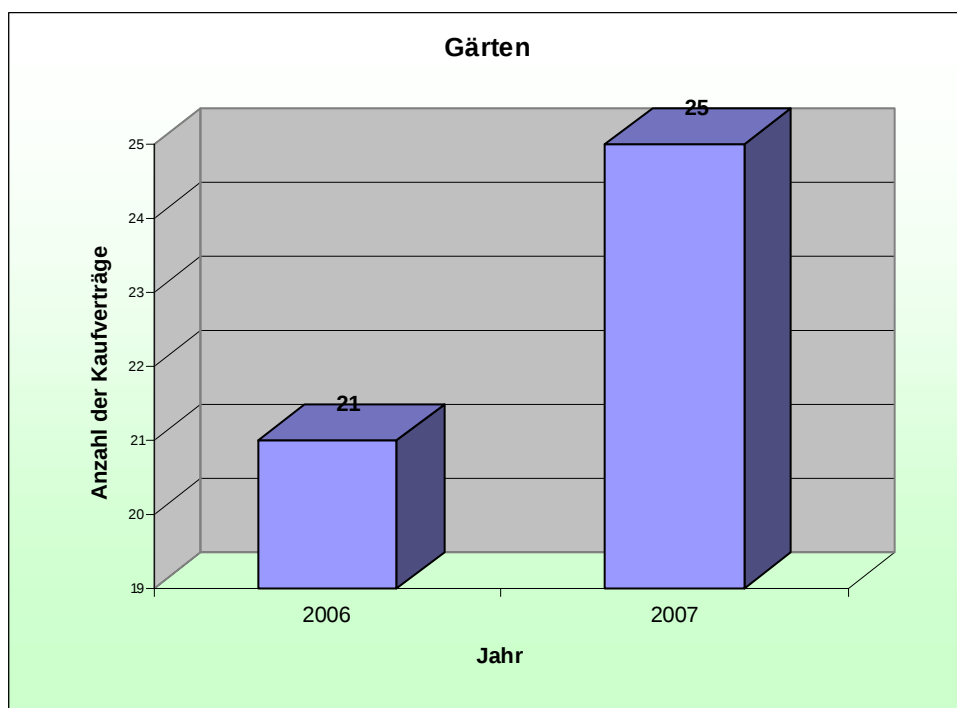


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

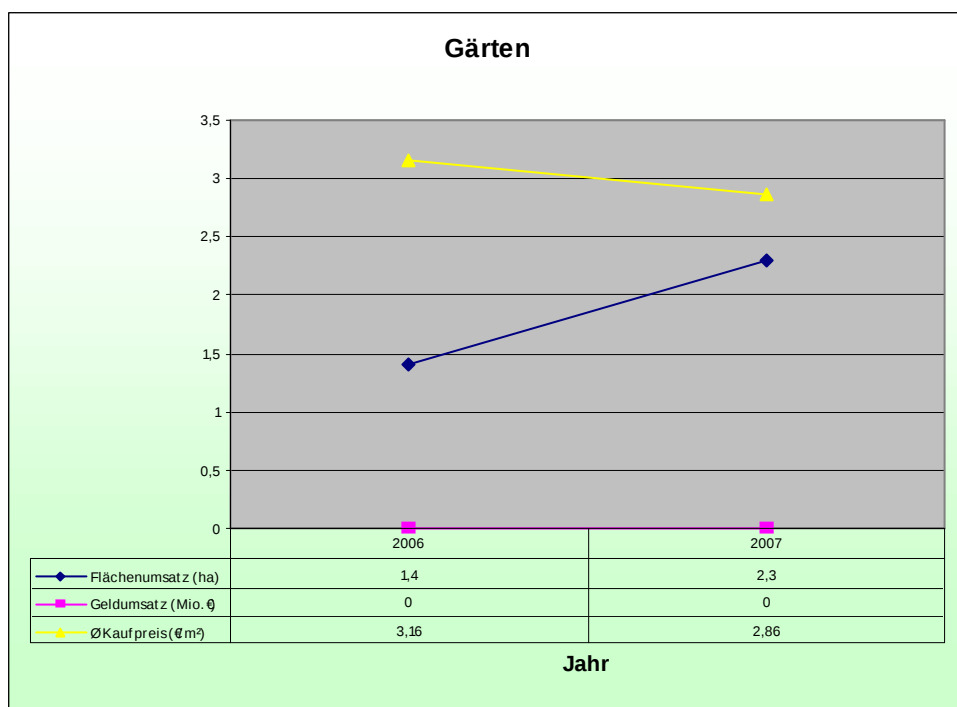


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

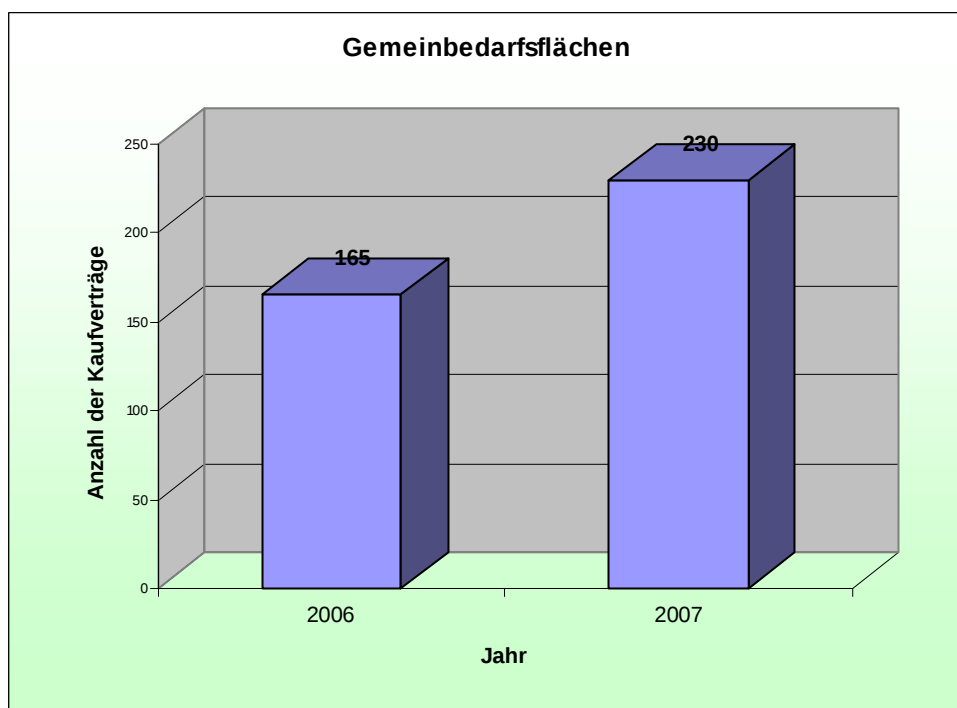


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

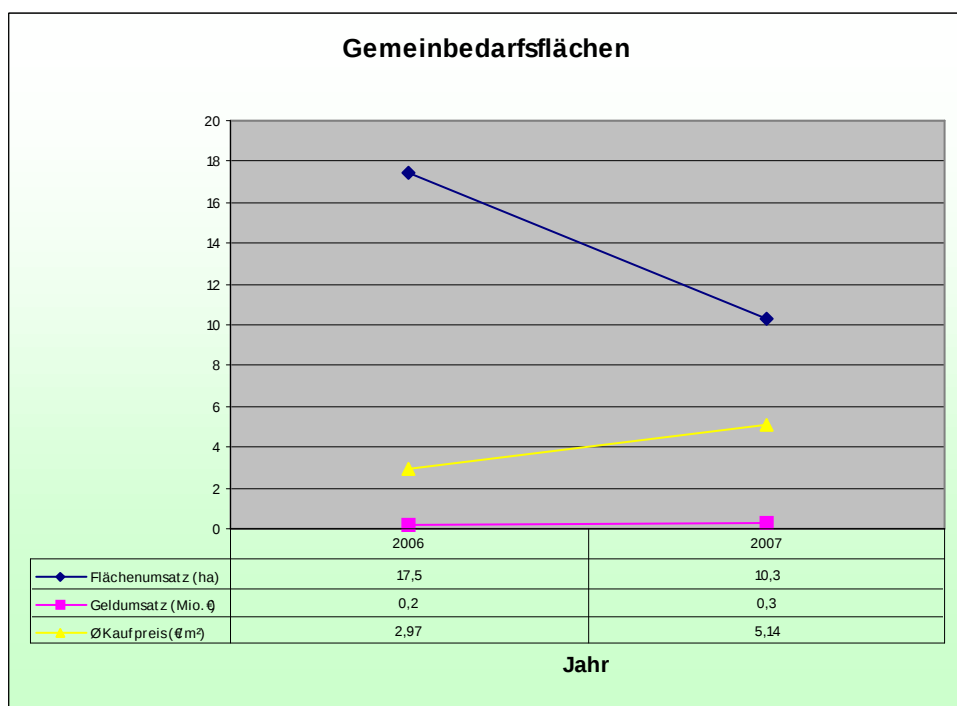


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

6 Bebaute Grundstücke

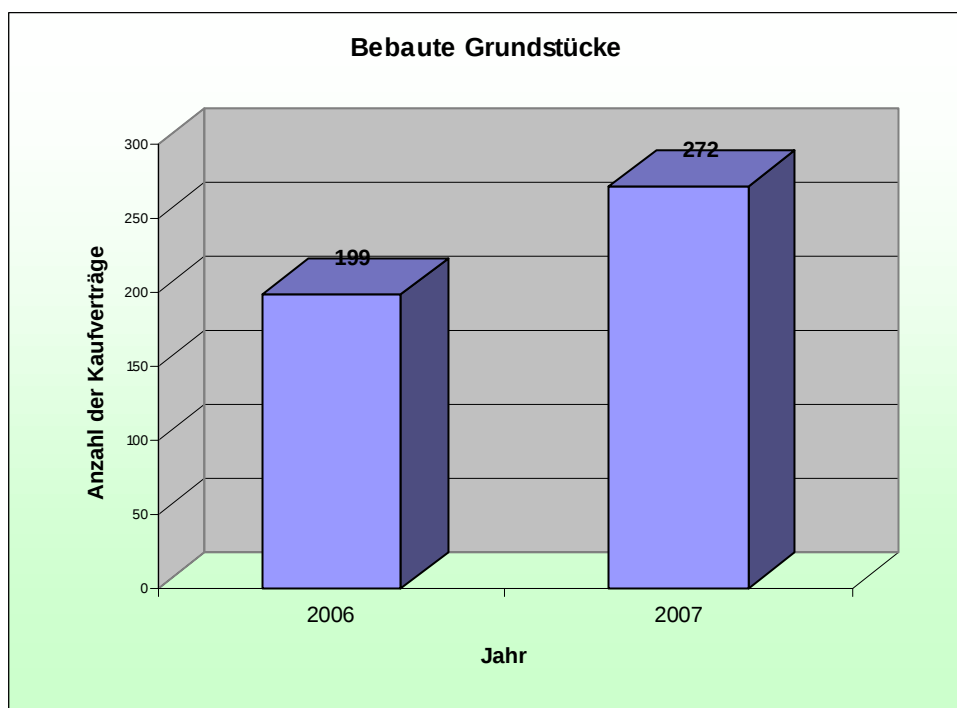


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

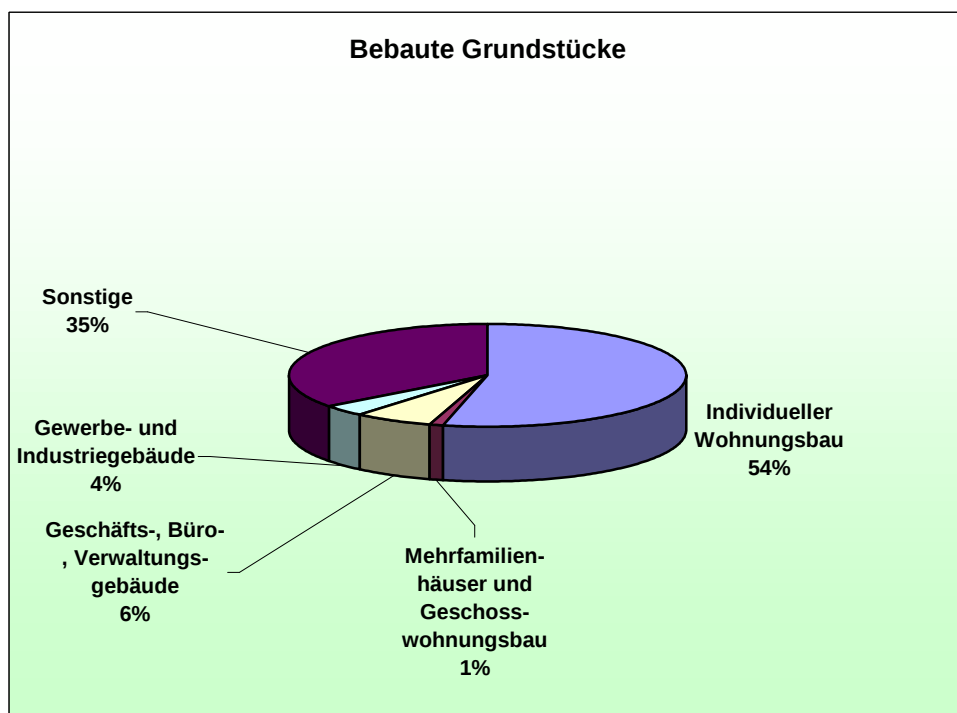


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

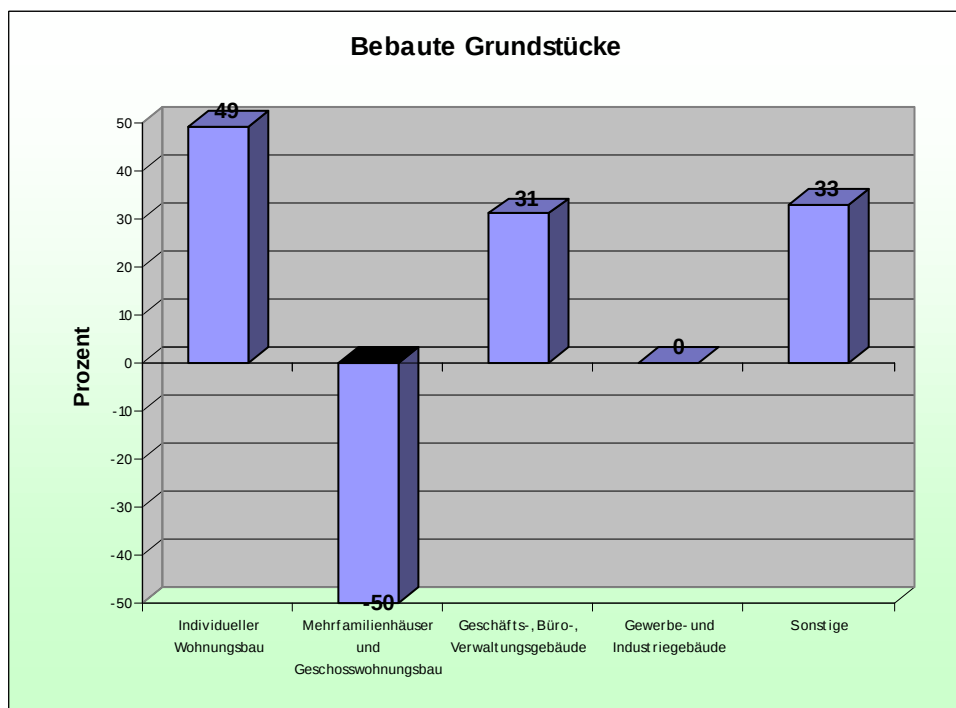


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

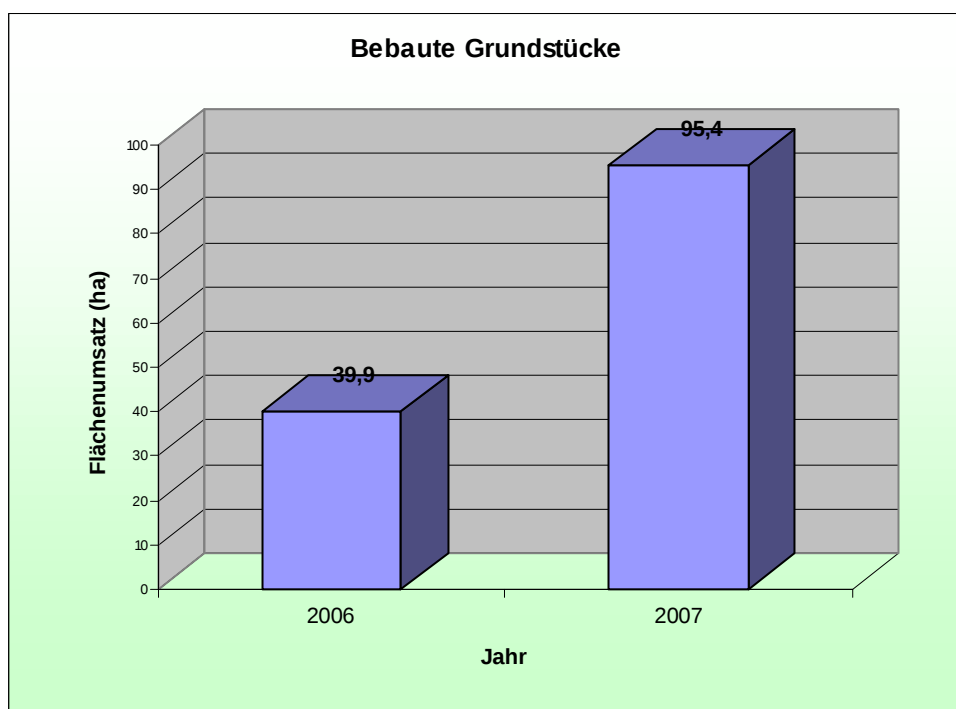


Abb.: Flächenumsatz

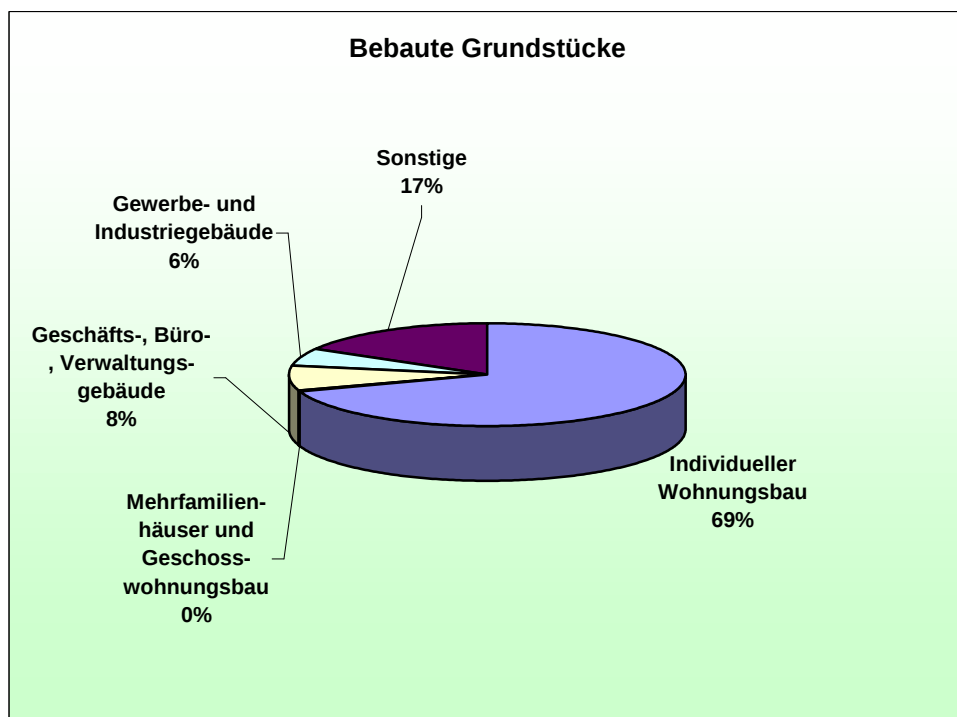


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

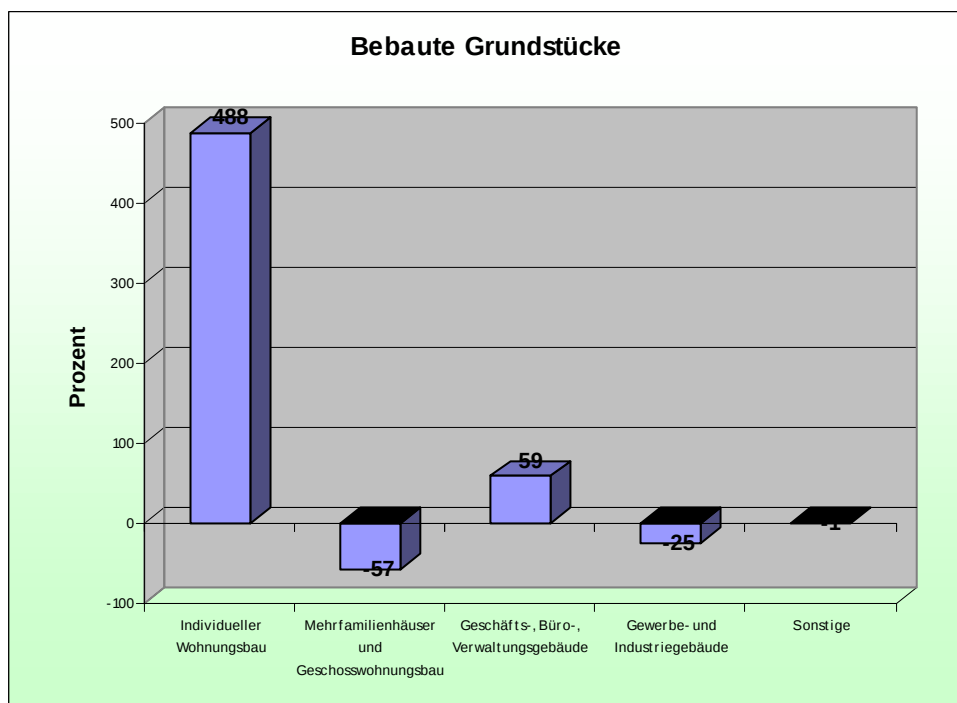


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

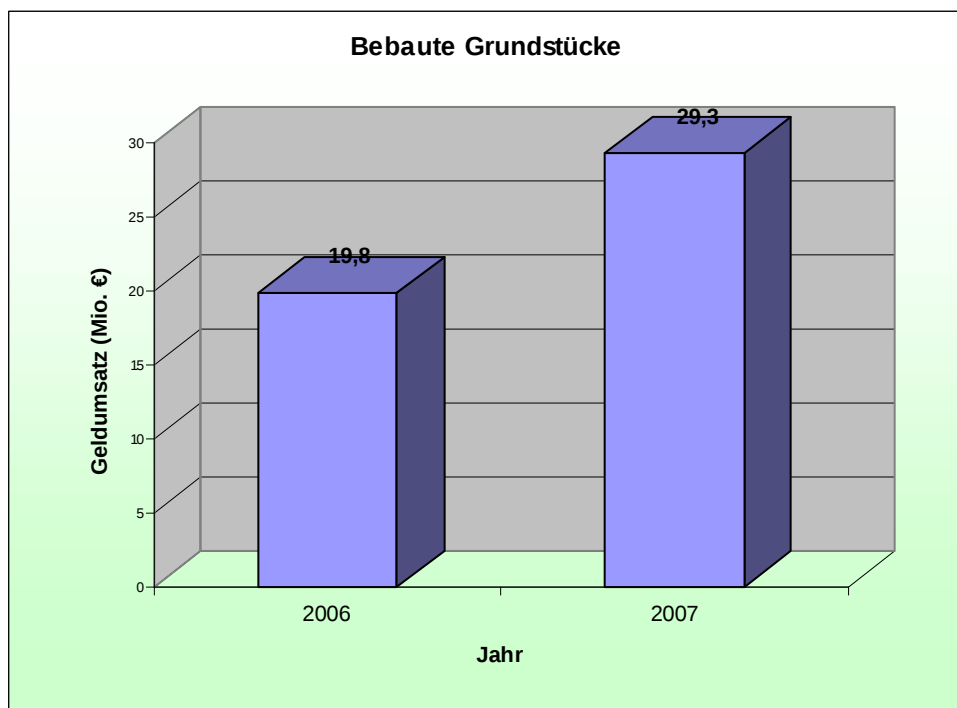


Abb.: Geldumsatz

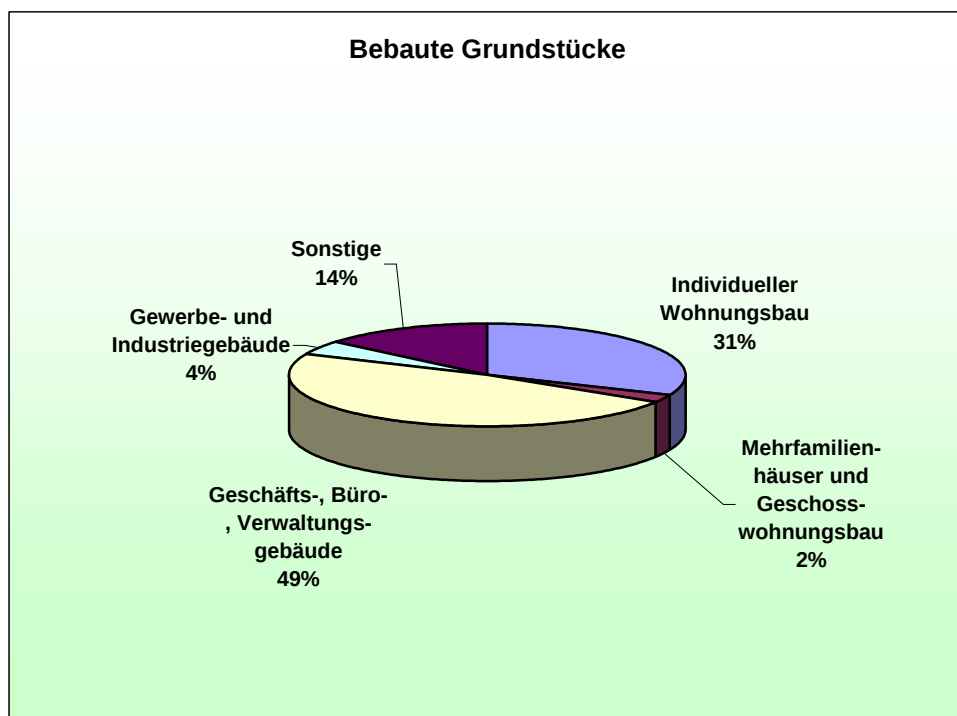


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

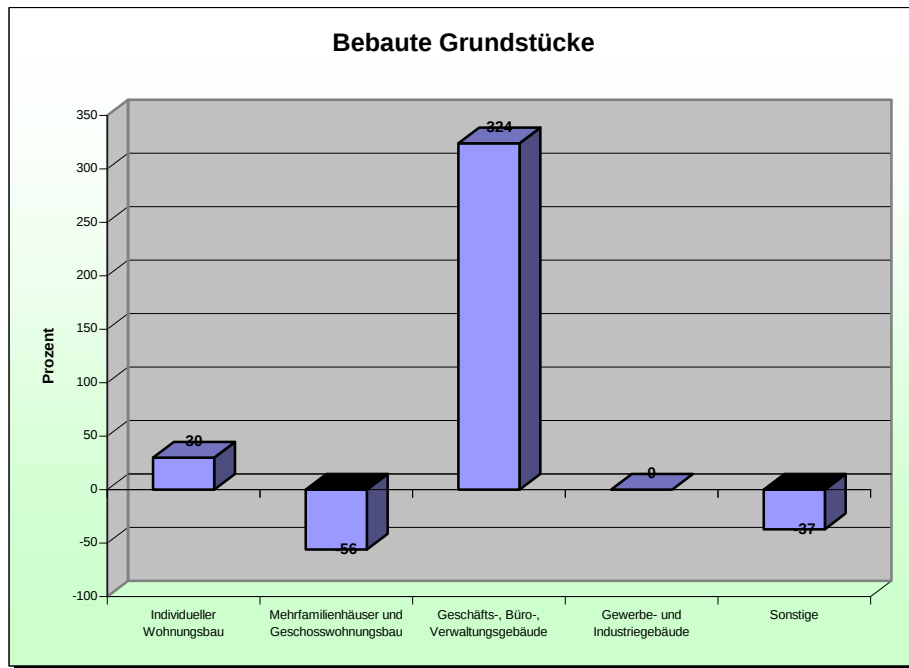


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

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

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist eine Zunahme von 73 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 36,7 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau und bei Geschäfts-Büro-Verwaltungsgebäuden dominiert. Derzeit sind Schwankungen erkennbar. Ein deutlicher Rückgang ist im Bereich des Geschosswohnungsbau erkennbar, hier sind sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr gefallen.

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

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

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	17		108.682		763		11		764,08		129	
	min	max	25.000	187.500	383	1.896	min	max	703,13	1.137,36	91	152
2006	11		120.857		752		7		901,02		122	
	min	max	38.400	159.500	452	1.420	min	max	360,41	1.217,56	101	135

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	6		80.000		654		3		711,13		124	
	min	max	25.000	140.000	246	959	min	max	525,00	815,60	111	141
2006	10		96.617		912		9		660,95		140	
	min	max	55.000	178.000	350	1.688	min	max	490,32	1.098,77	101	310

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	27		35.567		657		3		250,00		127	
	min	max	6.000	90.000	248	1.710	min	max	154,55	513,64	110	140
2006	22		37.342		751		4		258,50		122	
	min	max	3.000	77.000	209	1.993	min	max	162,71	333,33	120	240

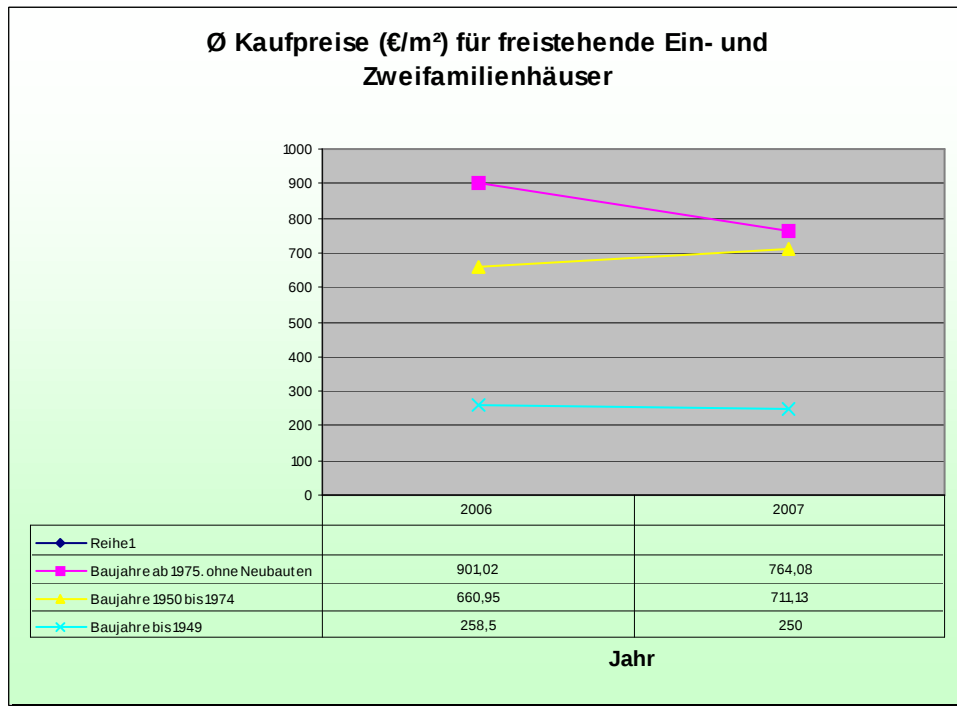


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre 1950 bis 1974“ und „Baujahre bis 1949“ einen leichten Rückgang der Kaufverträge auf.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	4		65.000		362		1		565,22		115	
	min	max	35.000	125.000	212	636	min	max	565,22	565,22	115	115
2006	1		148.000		248		1		1.034,97		143	
	min	max	148.000	148.000	248	248	min	max	1.034,97	1.034,97	143	143

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	3		52.500		511							
	min	max	45.000	87.000	257	624	min	max				
2006	2				563		2				96	
	min	max	38.000	82.000	496	629	min	max	417,58	820,00	91	100

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	4		27.500		347							
	min	max	11.500	50.000	269	641	min	max				
2006	2						1		1.037,50		80	
	min	max	28.000	83.000	333	662	min	max	1.037,50	1.037,50	80	80

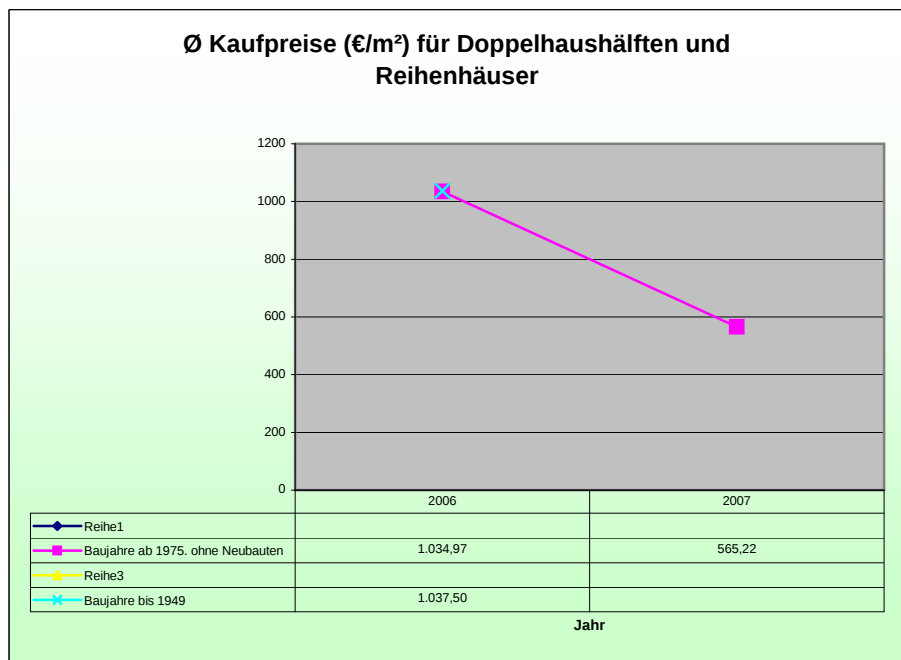


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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

Die Kaufpreise von *Doppel- und Reihenhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre von 1950 bis 1974 „ und „Baujahre bis 1949“ einen leichten Anstieg bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Die Kaufpreise von *Doppel- und Reihenhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre ab 1975, ohne Neubauten einen leichten Rückgang bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	2											
	min	max	105.000	528.000	1.423	3.998	min	max				
2006	2		430.000		1.423		2		701,25		613	
	min	max	340.000	520.000	1.423	1.423	min	max	700,74	701,75	485	741

Baujahre bis 1949

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	2				671							
	min	max	34.000	99.000	629	712	min	max				
2006	2				428							
	min	max	12.000	25.000	360	495	min	max				

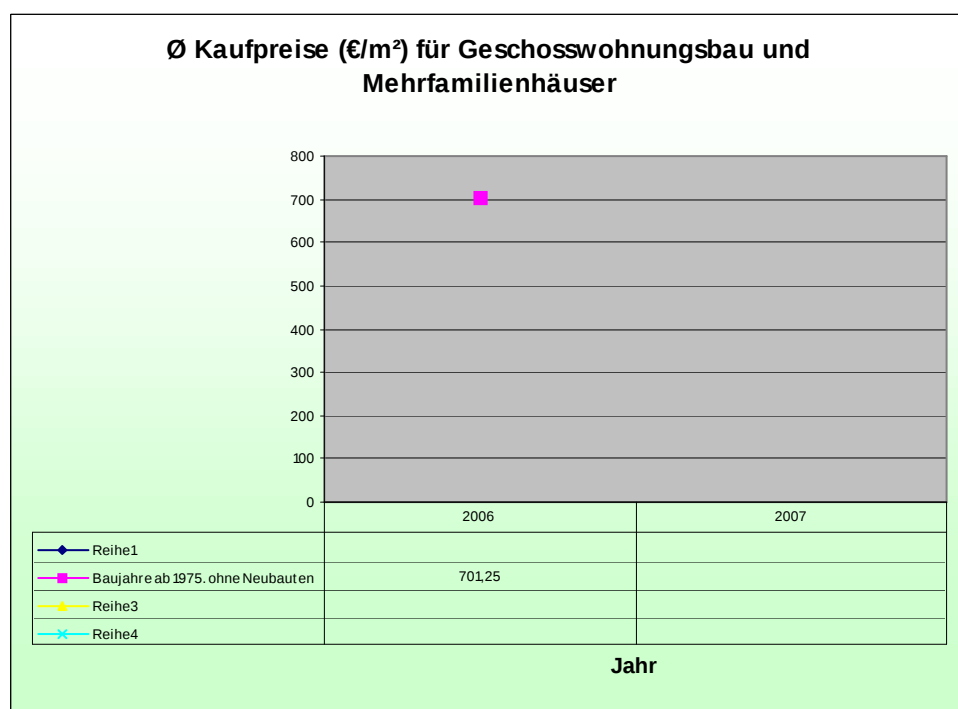


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2007	3		350.000		7.423							
	min	max	5.149	700.000	1.399	16.511	min	max				
2006	1		236.000		6.556							
	min	max	236.000	236.000	6.556	6.556	min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2007	5		43.500		1.753							
	min	max	3.300	95.000	397	6.000	min	max				
2006	5		30.896		3.710			235,29				
	min	max	10.000	80.000	631	10.238	min	max	235,29	235,29		

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2007	5				829			36,14				
	min	max	10.000	419.259	214	1.349	min	max	36,14	36,14		
2006	3				875			28,69				
	min	max	3.500	59.360	130	1.415	min	max	28,69	28,69		

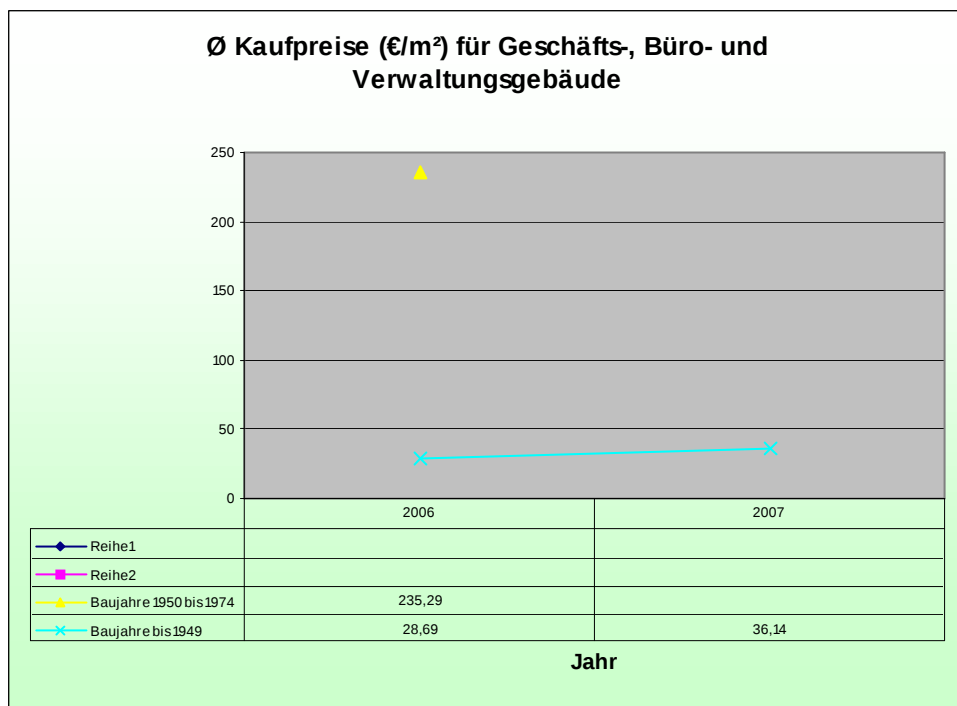


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2007	8		80.000		5.046							
	min	max	10.800	360.000	552	8.580	min	max				
2006	6		160.000		6.500							
	min	max	35.000	620.000	2.194	18.440	min	max				

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Die Gesamtkaufpreise weisen dabei eine Tendenz nach unten auf.

7 Wohnungs- und Teileigentum

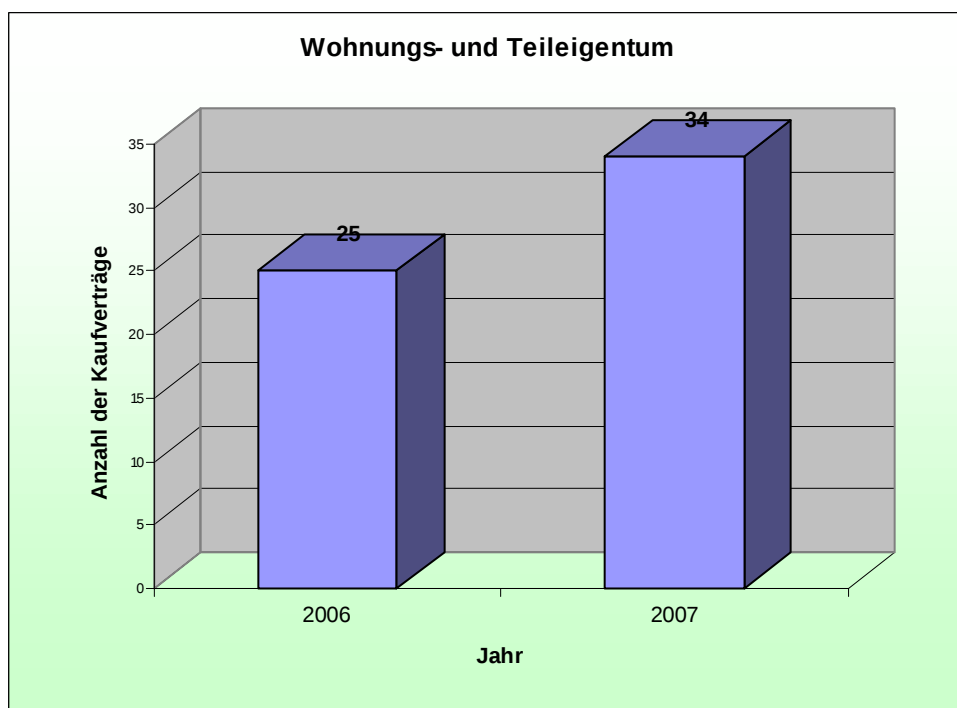


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

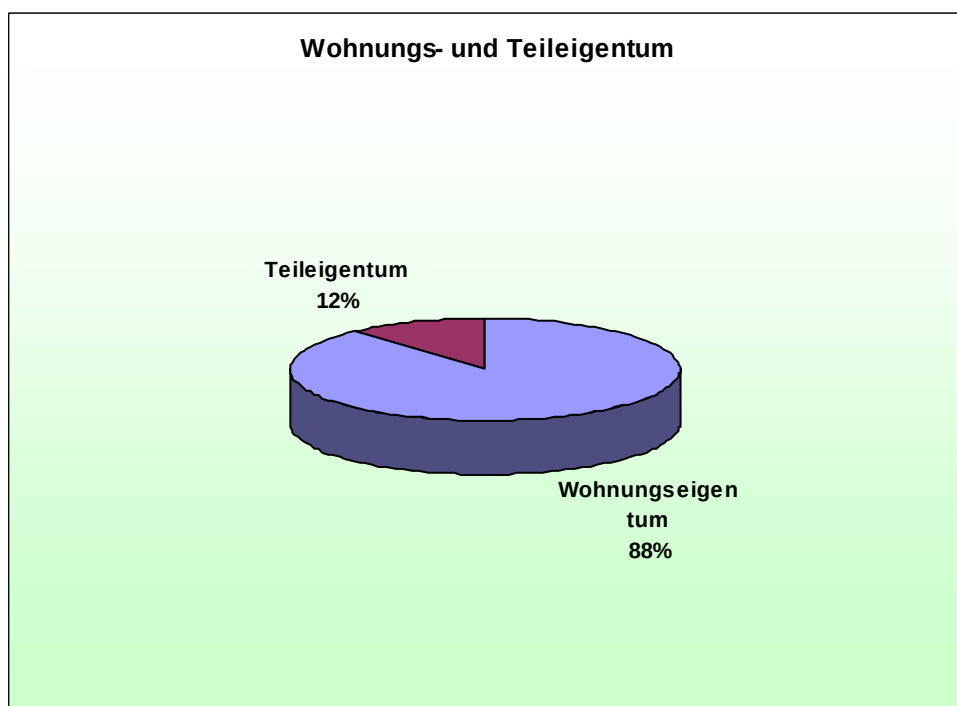


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

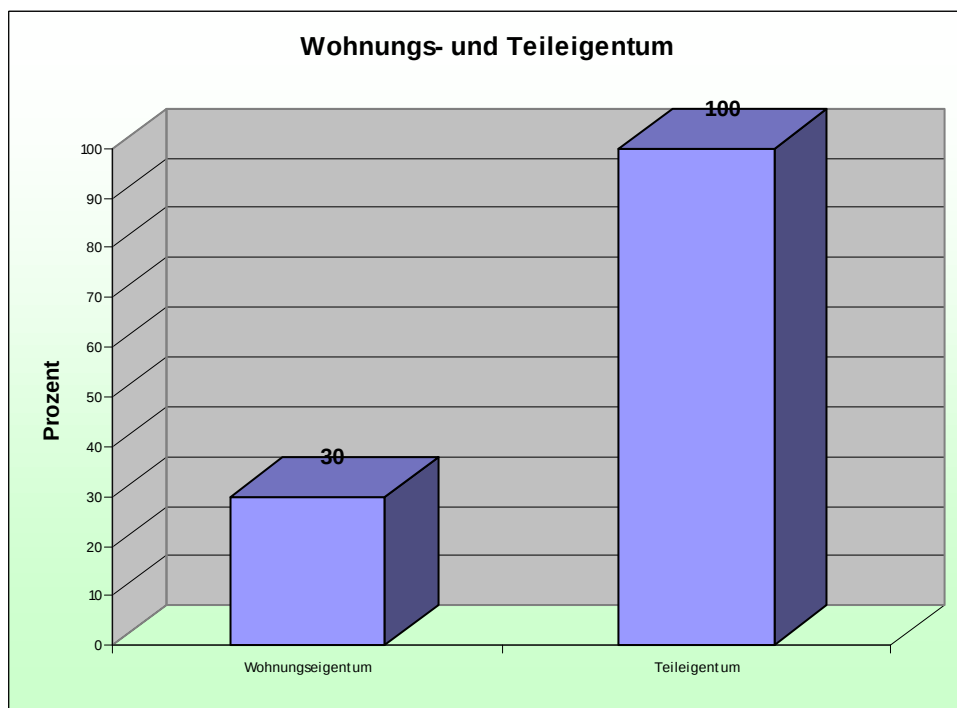


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

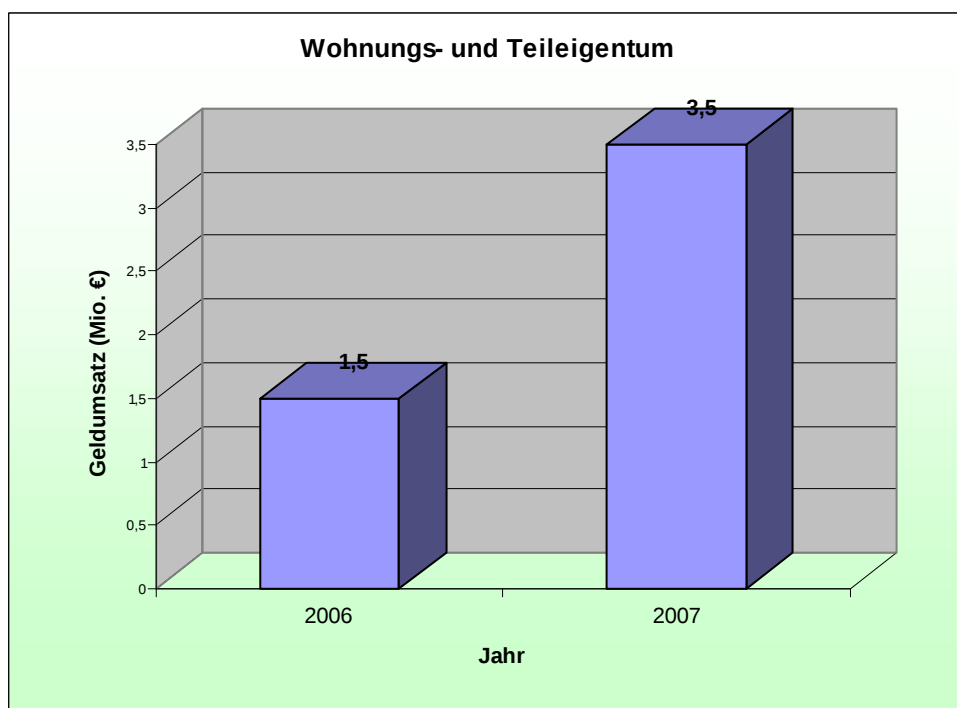


Abb.: Geldumsatz

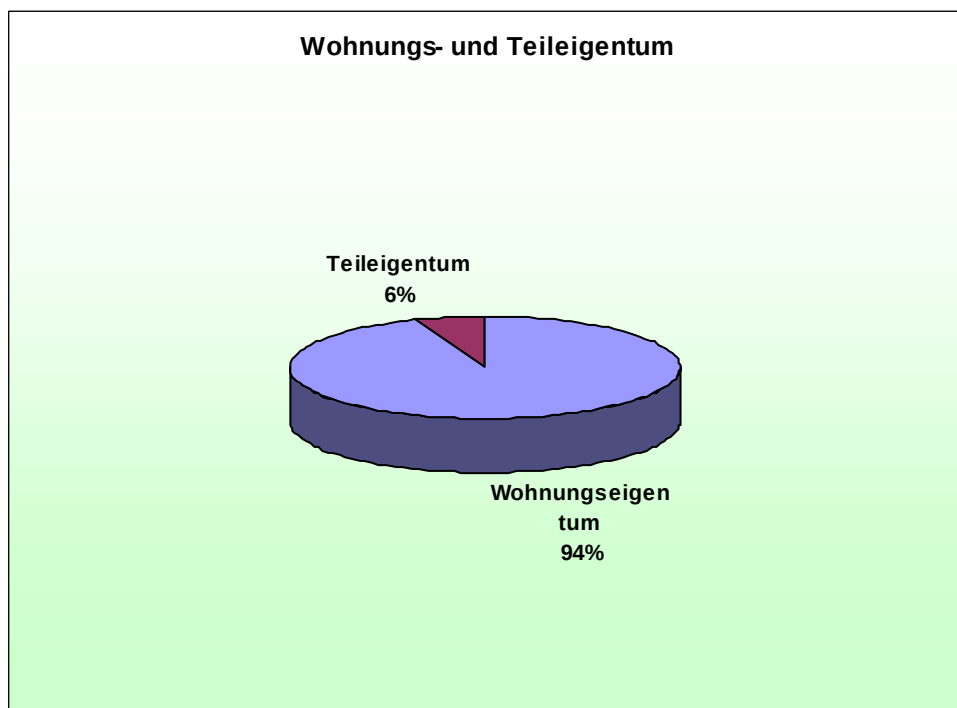


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

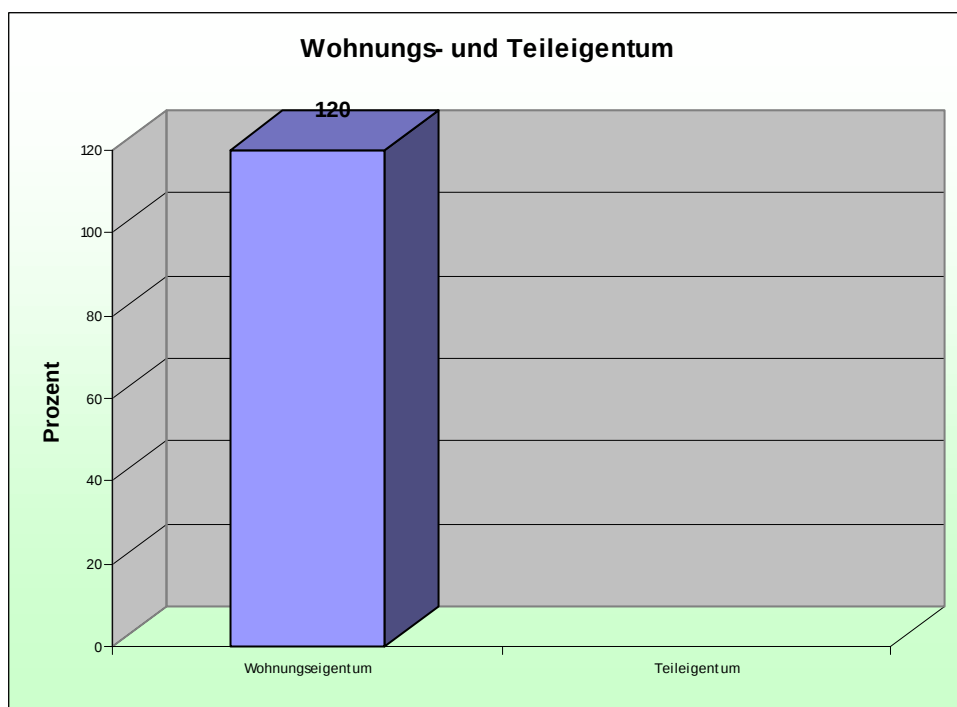


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

Beim Wohnungseigentum ist ein leichter Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 36 % bei einem Geldumsatz von 3,5 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe.

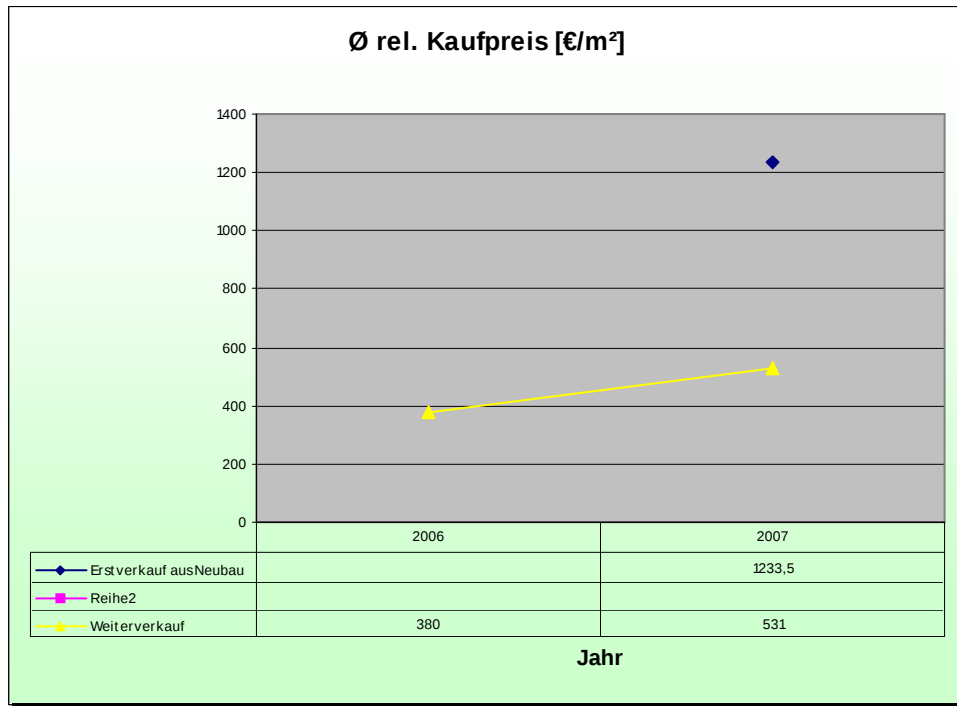


Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre ab 1975)

7.1 Erstverkauf aus Neubau

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	2	2		1.233,50		49	
		min	max	1.226,00	1.241,00	48	49
2006							
		min	max				

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	k.A.						
		min	max				
2006							
		min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	k.A.						
		min	max				
2006							
		min	max				

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	11	6		531,00			
		min	max	465,50	1.153,00	59	3.221
2006	6	5		380,00		50	
		min	max	263,00	592,00	43	59

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	3	2				80	
		min	max	250,00	1.185,00	80	80
2006	2						
		min	max				

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	4	3		515,67		74	
		min	max	385,50	591,00	68	83
2006							
		min	max				

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

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen ab 1975 zum Vorjahr um 39,7 % auf 531 EUR/m² stieg.

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Ermittlung und Veröffentlichung > *sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten* < gemäß § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Satz 1 WertV für die Gebiete der Landkreise Hildburghausen (HBN), Schmalkalden-Meiningen (SM) und der Kreisfreien Stadt Suhl (SHL) mit Stand: 2007

Mit Stand 2005 wurden erstmals für die Gebiete der Landkreise Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen sowie der Kreisfreien Stadt Suhl Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH)-Grundstücke im Marktbericht-2005 veröffentlicht. In Fortführung dieser Datenbank wurden die Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH-Grundstücke mit Stand 2007 beschlossen. Die hierfür zu Grunde liegenden Vergleichsfälle (Kauffalldaten) entstammen dem Erfassungszeitraum 2006 bis 2007 und bilden einen repräsentativen Querschnitt aller Kauffalldaten für EFH/ZFH-Grundstücke in den o.g. Regionen.

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

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

Die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für EFH- und ZFH-Grundstücke wurden zusammenfassend für alle drei der o.g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) gemeinsam festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend aber getrennt nach Gutachterausschusszuständigkeit beschlossen. Die ausgewählten Vergleichsobjekte ergaben in ihrer Auswertung keine signifikanten Ergebnisse in der Unterscheidung nach den Zuständigkeitsgebieten untereinander. Das ausgewertete Datenmaterial und die ermittelten Marktanpassungsfaktoren widerspiegeln somit, wie auch in 2005 im gleichen Auswertemodell festgestellt, einen regionalen Zusammenhang im Marktverhalten. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH- bzw. ZFH-Grundstücke sind in der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kauffalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2006 bis 31.12.2007. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 557 möglichen Vergleichsobjekten 120 für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren ausgewählt,

örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatischen Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 20 Objekte, auf den Landkreis Hildburghausen mit 30 Objekte und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 70 Objekte. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug zu den vorhandenen regionalen Bedingungen und Gegebenheiten.

Die Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Grundstückssachwert) werden durch den vielfachen Vergleich der o. g. realisierten Vergleichskaufpreise mit den für diese Vergleichsobjekte berechneten Grundstückssachwerten (Vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Dabei wird erstmals zwischen vier Bodenwertniveaus (als Synonym für die Wirtschaftskraft) unterschieden:

Bodenwert kleiner 20 €/m²
Bodenwert von 20 bis 30 €/m²
Bodenwert von 31 bis 50 €/m²
Bodenwert größer 50 €/m².

Diese beschriebenen Bodenwertniveaus sind ausreichend in den Vergleichsobjekten nachgewiesen und auswertbar. Die abschließende Ausgleichberechnung der Daten berücksichtigt dies in der Darstellung marktgerechter Bodenwerte in den Zuständigkeitsbereichen.

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

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

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

hier bedeuten:

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

Modellbeschreibung für die angewandte Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung wird vollständig im System der WF-Software (WF-AKuK Version 7.1.2/ WF-ProSa Version 20.02) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt:

Normalherstellungskosten	NHK 95 (NHK 2000 Tabellenwerte nach Sprengnetter);
Bezugsmaßstab	BGF oder BRI; Aus praktischen Erfahrungen bei der Datenbeschaffung von anderen Stellen oder durch eigene Ermittlungen wird die BGF nach DIN 277 empfohlen;
Gemischte Gebäudetypen	Sachverständig interpolieren; Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebauten Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudetypen durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten mit Tabellenwerte nach Sprengnetter.
Gebäudebaujahrsklasse	Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Ausstattungsstandard	Nach Kostengruppen gewichtet sachverständig interpolieren mit Tabellenwerten nach Sprengnetter.
Modernisierungsmaßnahmen	Berücksichtigung durch Eingang in die entsprechende Gebäudebaujahrsklasse nach Ermittlung des fiktiven Baujahres (Alters) nach Modernisierungsgrad entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.
Regionalisierung	Korrekturfaktoren für Thüringen und Ortsgröße entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte nach Sprengnetter bzw. nach Erfahrungssätzen, ggf. pauschalieren;
Baunebenkosten	Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Baupreisindex	Umrechnung auf den Kauffallstichtag mit dem Landesindex mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Wertminderung wegen Alters	Verfahren nach Ross mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Gesamtnutzungsdauer	Gehobene Ausstattung: 100 Jahre, Mittlere Ausstattung: 80 Jahre, Einfache Ausstattung: 60 Jahre; Als Parameter für die Wertminderung wegen Alters werden in der Sachwertmodellberechnung nach Sprengnetter die GND je nach Anteile des Ausstattungsstandards gewichtet und interpoliert;
Restnutzungsdauer	GND ./ Alter(lt. Baujahr); Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des somit ermittelten fiktiven Alters;
Außenanlagen, sonstige Anlagen	Prozentual zum Gebäudezeitwert mit Tabellenwert nach Sprengnetter (i.d.R. 2% - 8 %);
Wertbeeinflussung durch Mängel und Schäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände	Die bwU werden berücksichtigt, da bisher schadensfreie Objekte am Markt kaum festzustellen sind; mit o.g. Formel werden die bwU im Kaufpreis berücksichtigt, da diese bereits in die Kaufpreisbildung eingeflossen sind, der KP wird bereinigt; Das Bewertungsmodell nach Sprengnetter berücksichtigt dies durch minus mal minus in der Sachwertberechnung ergibt plus zum (wahrscheinlichsten) KP; Die bwU gehen somit voll in den Sachwert ein und werden nicht mit dem MF „gedämpft“.
Bodenwert	Ungedämpft; in bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition.

B. Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfunktion

Marktanpassungsfaktor-Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM-für EFH/ZFH-Grundstücke
Mit Darstellung der Auswerteergebnisse für 2005 und für 2007:

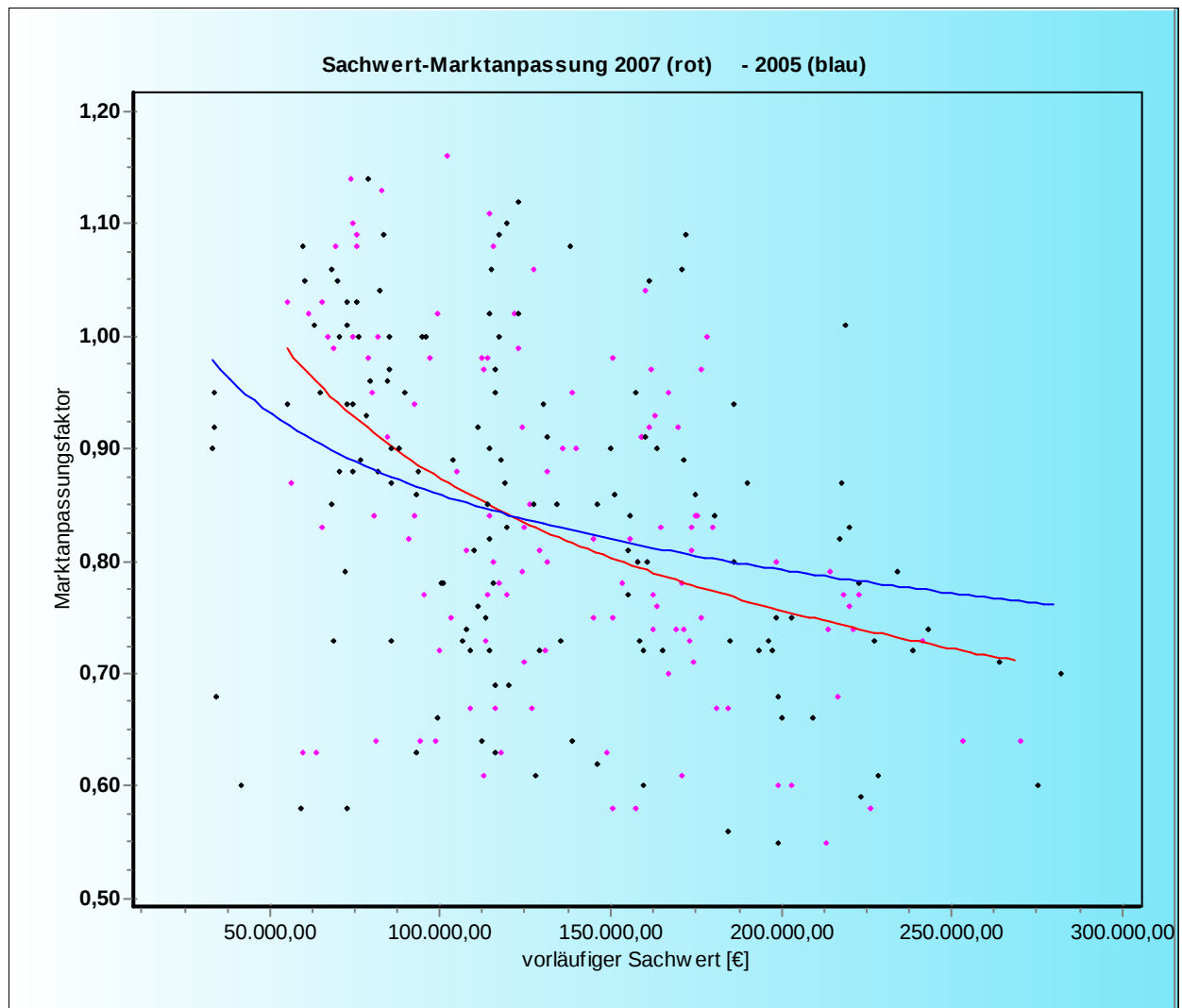
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
a, b = Konstanten

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-Gesamt	257	0,61280	0,03146	-0,14854	0,02335	0,37286
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2007	120	0,54153	0,04504	-0,20776	0,03875	0,44223
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2005	137	0,65569	0,04367	-0,11754	0,02971	0,32661



**Marktanpassungsfaktor- Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM für EFH/ZFH-Grundstücke
Mit Zuordnung zum Bodenwertniveau – Stand: 2007**

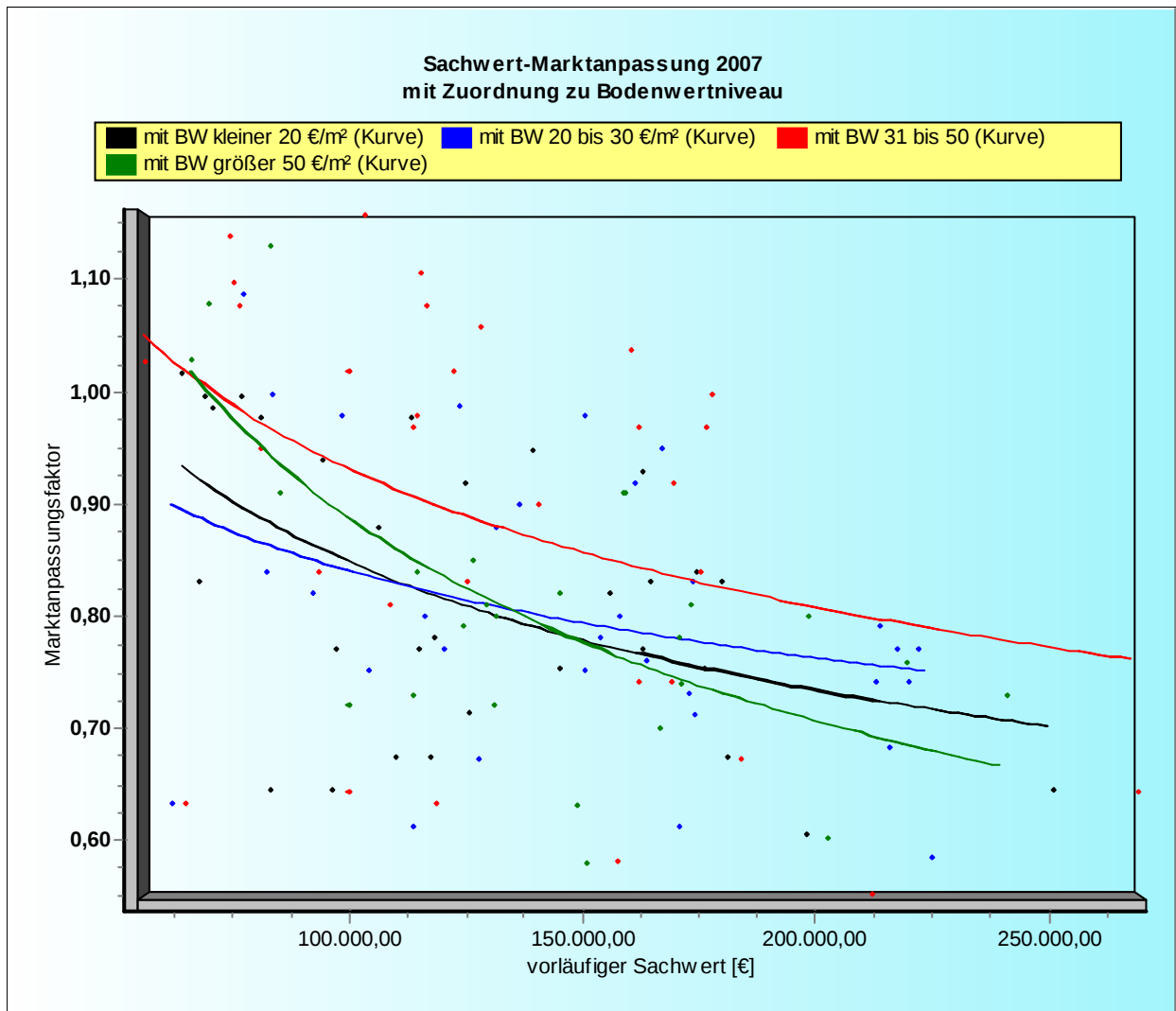
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio.)
a, b = Konstanten

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
1.MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2007-A	120	0,54153	0,04504	-0,20776	0,03875	0,44223
2.mit BW kleiner 20 €/m²	30	0,52399	0,08051	-0,20784	0,06915	0,49236
3.mit BW 20 bis 30 €/m²	32	0,60976	0,09168	-0,13850	0,07424	0,32484
4.mit BW 31 bis 50	32	0,58145	0,11589	-0,20438	0,09127	0,38638
5.mit BW größer 50 €/m²	26	0,41706	0,06277	-0,32761	0,07159	0,67249



Die vorgenannte Darstellung der Ergebnisse ist eine nicht weiter differenzierte erste Auswertung der Vergleichsdaten.

Nach erfolgter Ausgleichsberechnung der entsprechenden Marktanpassungsfunktionen ergeben sich laut Abschlusstabelle die ermittelten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren 2007.

Tabelliertes Abschlussergebnis der Ausgleichung nach dem vorl. Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau. Die hier gewählte Staffelnung der durchschn. Bodenwerte (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) und der vorl. Sachwerte (in Mio.€) repräsentiert am Nächsten den aktuell untersuchten und ausgewerteten, regionalen Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke mit Stand: 2007:

vorl. SW[Mio. €]	10,00 €	20,00 €	40,00 €	80,00 €	160,00 €
,060000	0,87	0,93	0,99	1,05	1,10
,080000	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00
,100000	0,83	0,85	0,88	0,91	0,93
,120000	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88
,140000	0,80	0,81	0,81	0,82	0,83
,160000	0,78	0,79	0,79	0,79	0,80
,180000	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
,200000	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74
,220000	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72
,240000	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70
,260000	0,74	0,73	0,71	0,69	0,68
,280000	0,73	0,72	0,70	0,68	0,66
,300000	0,73	0,71	0,69	0,67	0,64
,320000	0,72	0,70	0,68	0,65	0,63
,340000	0,72	0,69	0,67	0,64	0,62
,360000	0,71	0,69	0,66	0,63	0,61
,380000	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60
,400000	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59

Die Marktanpassungsfunktionen weisen keine, wie auch in 2005, signifikante Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf. Daraus folgt, dass die ermittelten Funktionen auf alle Objekte (gleicher Objektart) mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 100 Jahren ohne Genauigkeitsverlust anwendbar sind.

Der Liegenschaftszins für EFH- und ZFH-Grundstücke wird zusammenfassend für alle drei der o.g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) gemeinsam festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend aber getrennt nach Gutachterausschusszuständigkeit beschlossen. Die ausgewählten Vergleichsobjekte ergaben in ihrer Auswertung keine signifikanten Ergebnisse in der Unterscheidung nach den Zuständigkeitsgebieten untereinander. Das ausgewertete Datenmaterial und die ermittelten Liegenschaftszinssätze widerspiegeln somit wie auch in 2005 festgestellt, einen regionalen Zusammenhang im Marktverhalten. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH- bzw. ZFH-Grundstücke sind in der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kaufalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2006 bis 31.12.2007. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 557 möglichen Vergleichsobjekten 119 für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatischen Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 20 Objekte, auf den Landkreis Hildburghausen mit 29 Objekte und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 70 Objekte. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug zu den vorhandenen regionalen Bedingungen und Gegebenheiten.

Der Liegenschaftszins wird nach § 11 WertV wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

Hier bedeuten:

RE	=	Reinertrag des Grundstücks i
KP	=	Kaufpreis für das Grundstück i
BW	=	Bodenwert des Grundstücks i
G	=	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = KP-BW
q	=	$1 + p_i$
n	=	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
bwU	=	besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel/Bauschäden, Mindermieten etc.)

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

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

Modellbeschreibung für die angewandte Ertragswertberechnung

Die Ertragswertberechnung wird vollständig im System der WF-Software (WF-AKuK Version 7.1.2/ WF-ProSa Version 20.02) der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH durchgeführt:

Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser;
Nutzung	Unvermietet (Eigennutzung);
Rohrertrag (/Jahr)	Rohrertrag gemäß § 17 WertV; unter Zugrundelegung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete; nach Verwendung von: Mietspiegel für Suhl 2005-2006, IVD-Preisspiegel(RDM/VDM) Thüringen 2007-Wohnimmobilien für ca. 70m ² Wohnfläche mit Berücksichtigung der tatsächlichen Wohn/ Nutzfläche im Einzelfallobjekt mit Tabellenwert nach Sprengnetter, Plausibilitätsprüfung der Einzelobjekte mit Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses;
Bewirtschaftungskosten	Tabellenwerte nach Sprengnetter + 2 Prozentpunkte (Einschätzung der regionalen Bedingungen);

Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell anzuwenden;
Restnutzungsdauer (RND)	RND gemäß § 16 Abs.4 WertV;
Modernisierungsgrad	Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der RND sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Werden berücksichtigt;
Bodenwertansatz	Entsprechend § 196 Abs.1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 16 Abs.2 Satz 3 WertV).

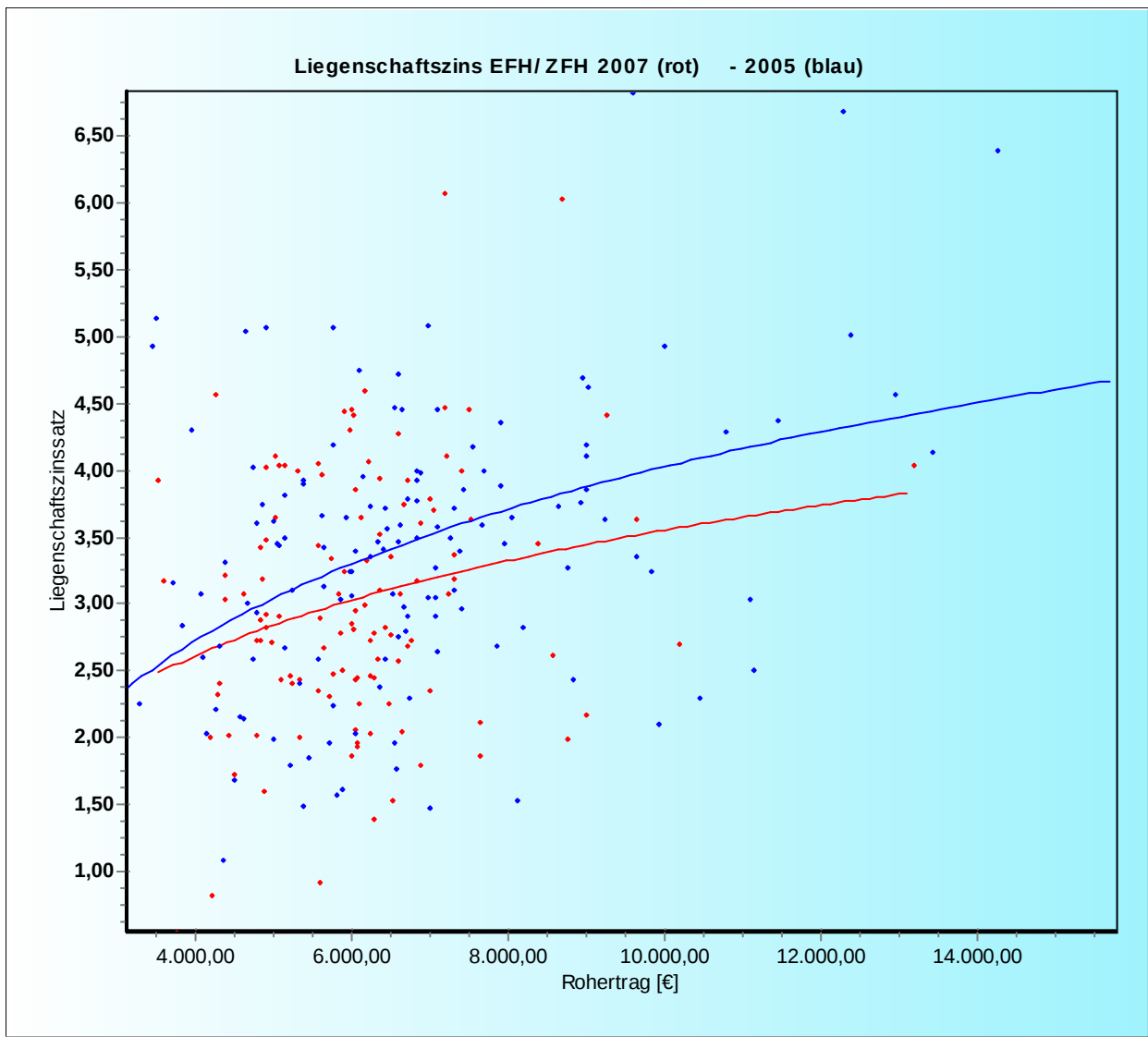
Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

Liegenschaftszins-Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM- für EFH/ZFH-Grundstücke
Mit Darstellung der Auswerteergebnisse für 2005 und für 2007:

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

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σa	b	σb	Korrel.
LZ-Gaa-HBN-SHL-SM-Gesamt	256	1,38918	0,22428	-8,90985	1,96211	0,36224
LZ-Gaa-HBN-SHL-SM-2007	119	1,02449	0,40022	-5,88407	3,48189	0,23029
LZ-Gaa-HBN-SHL-SM-2005	137	1,42192	0,27792	-9,07074	2,44296	0,40300



Die signifikantesten Vergleichsobjekte liegen lt. o.g. Grafik bei den Roherträgen zwischen ca. **4.000 € bis 9.000 €/Jahr**. Hier kann ein Näherungswert für den Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet werden. Der verlässlichste Wert liegt danach bei $p_i = 2,0\%$ bis $4,0\%$ in den Landkreisen Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der Kreisfreien Stadt Suhl für EFH und ZFH- Grundstücke in unvermieteten Zustand.

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

Die Ableitungen des Liegenschaftszinses allein in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer sind doch sehr weit gestreut in den einzelnen Zeitgruppen der RND und daher nicht signifikant. Daher wird auf diese Darstellungen und deren berechneten Mittelwerte verzichtet. Der Gesamtmittelwert aller untersuchten Objekte für EFH- und ZFH-Grundstücke/ 2007 ergibt einen Liegenschaftszinswert $p_i = 3,1\%$. Dieser Wert liegt gut innerhalb der vorgenannten Wertspanne von $2,0\% - 4,0\%$ der Auswertegrafik nach der Rohertragsspanne von **ca. 4000 € - 9.000 €/Jahr**.



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

