

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen**

# **Grundstücksmarktbericht 2005**



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen

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

Telefon: 03683 466820  
Telefax: 03683 402503

eMail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de  
Internet: www.gutachterausschuesse-th.de

Gebühr: 30 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung  
(auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

## 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   | Werdendes Bauland.....                                  | 30 |
| 5.1.2.1 | Bauerwartungsland .....                                 | 32 |
| 5.1.2.2 | Rohbauland.....   | 33 |
| 5.1.3   | Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei) ..... | 34 |
| 5.2     | Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....            | 35 |
| 5.2.1   | Ackerland .....   | 40 |
| 5.2.2   | Grünland.....   | 42 |
| 5.2.3   | Forst.....  | 44 |
| 5.3     | Sonstige Flächen.....                                   | 46 |
| 5.3.1   | Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....    | 46 |
| 5.3.1.1 | Gärten.....   | 48 |
| 5.3.2   | Gemeinbedarfsflächen .....                              | 49 |
| 6       | Bebaute Grundstücke.....                                | 50 |
| 6.1     | Individueller Wohnungsbau .....                         | 55 |
| 6.1.1   | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....           | 55 |
| 6.1.2   | Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....                | 57 |
| 6.2     | Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser .....        | 59 |
| 6.3     | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....           | 61 |
| 6.4     | Gewerbe- und Industriegebäude .....                     | 62 |
| 7       | Wohnungs- und Teileigentum.....                         | 63 |
| 7.1     | Erstverkauf aus Neubau .....                            | 67 |
| 7.2     | Erstverkauf aus Umwandlung.....                         | 68 |
| 7.3     | Weiterverkauf .....                                     | 69 |
| 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 2005. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

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

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

## 2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

### 2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Vorsitzender              | Herr Ullrich Jänsch, VD/ TLVermGeo |
| Stellvertreter            | Herr Peter Siebert, OVR/ TLVermGeo |
| Stellvertreter            | Herr Ulrich Rüger, VR/ TLVermGeo   |
| Ehrenamtlicher Gutachter  | 13 Gutachter                       |
| Vertreter der Finanzämter | 3 Gutachter                        |

## 2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

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

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

## 2.3 Kaufpreissammlung

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Bodenrichtwerte

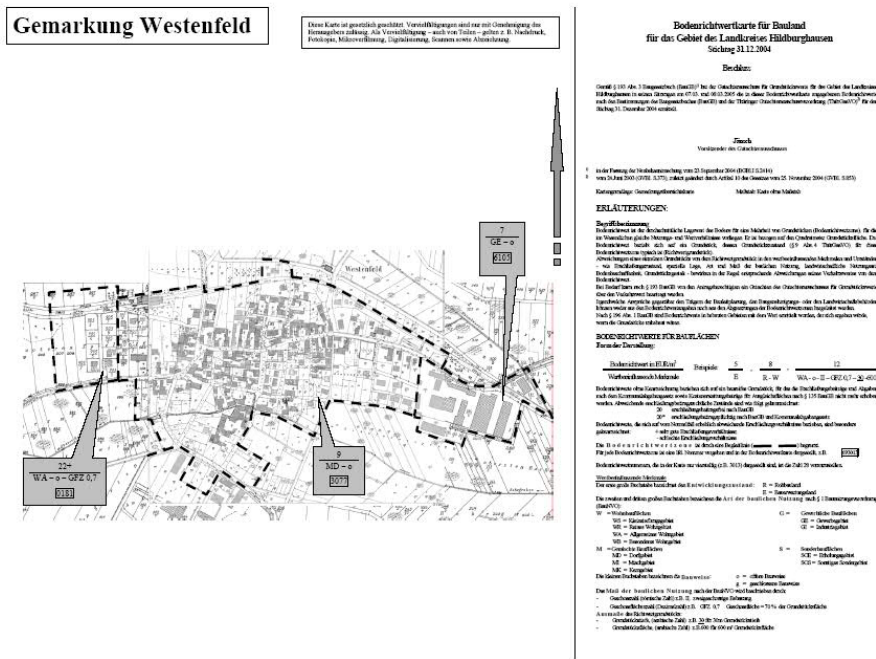
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf 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 örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Absatz 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertkarten.

Beispiel:



Auskünfte über die Bodenrichtwerte sind für jedermann bei der Geschäftsstelle erhältlich. Sie werden als mündliche oder schriftliche Auskunft bzw. als Auszug aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

## **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, soziostrukturellen 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.

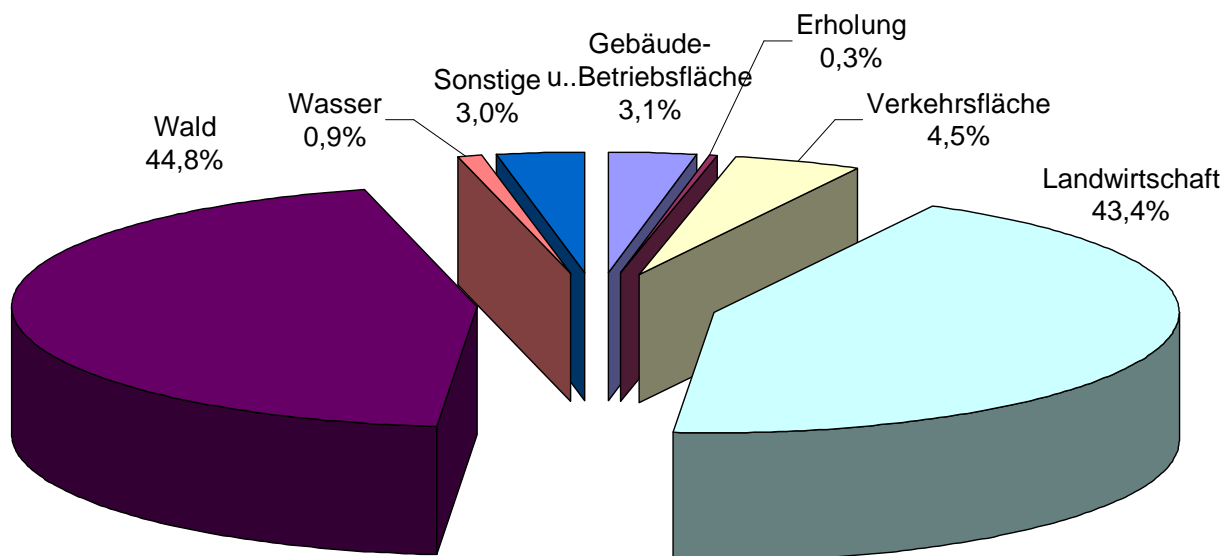
Angrenzend an den Landkreis Hildburghausen sind

- 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 71.000 Einwohner<sup>1</sup>. Mit einem Kreisgebiet von ca. 937 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 76 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

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

Flächennutzung des Landkreises Hildburghausen



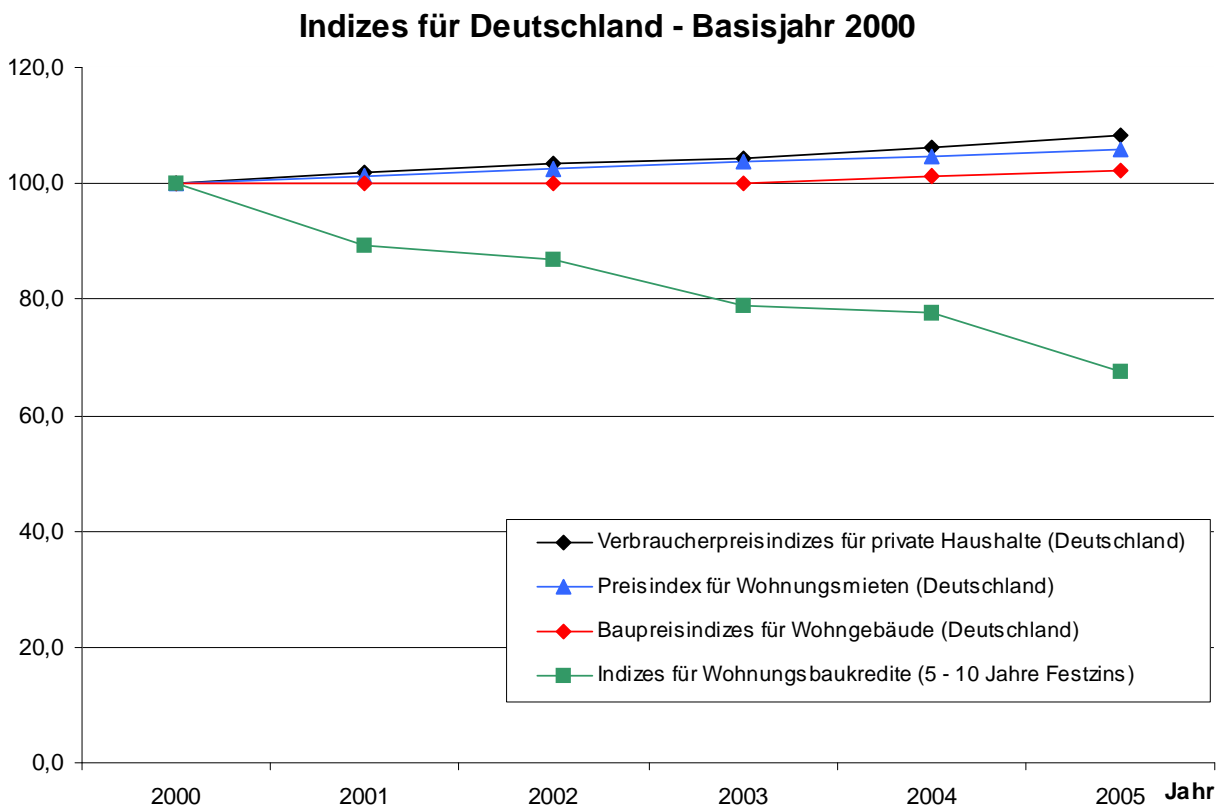
<sup>1</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik - Bevölkerungszahlen

<sup>2</sup> Quelle: TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2005

### 3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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



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

## 4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 850,3 ha insgesamt um 40,6 % gestiegen und die Geldumsätze mit 39,1 Mio. EUR um 54,5 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Flächenumsätze sind fast konstant geblieben.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 10 % zurückgegangen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr leicht gesunken.

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

**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 festgestellt werden.

### 4.1 Grundstücksverkehr

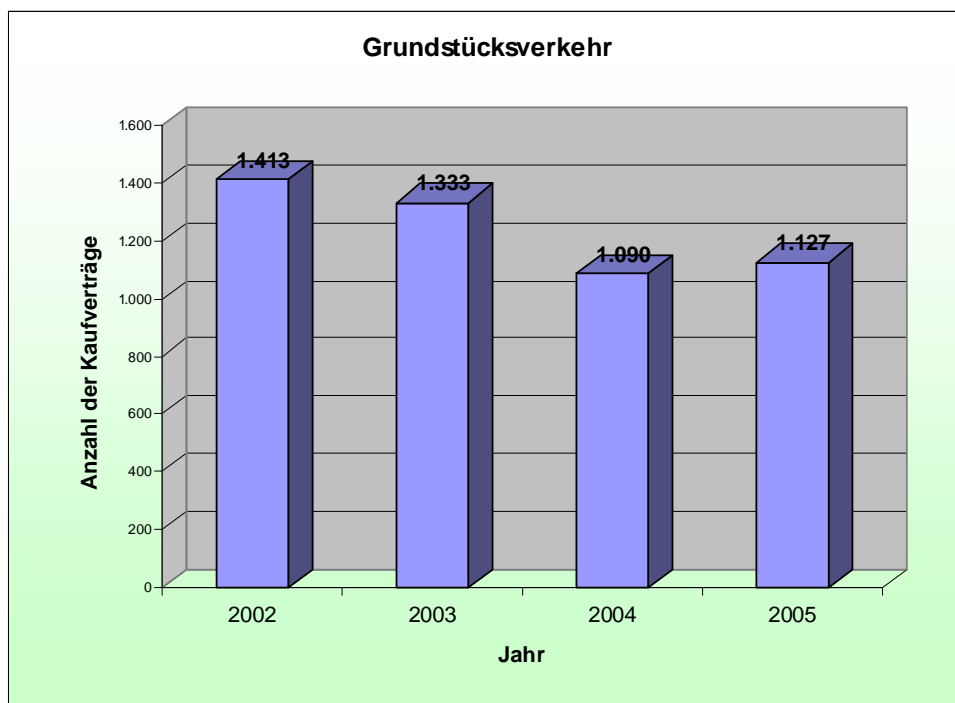


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

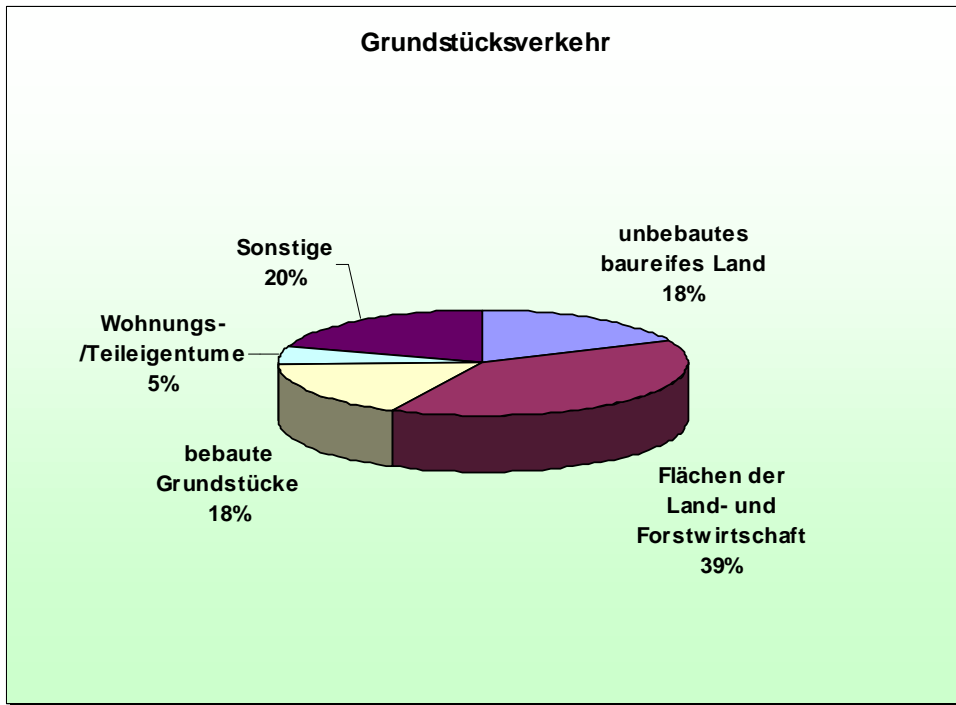


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

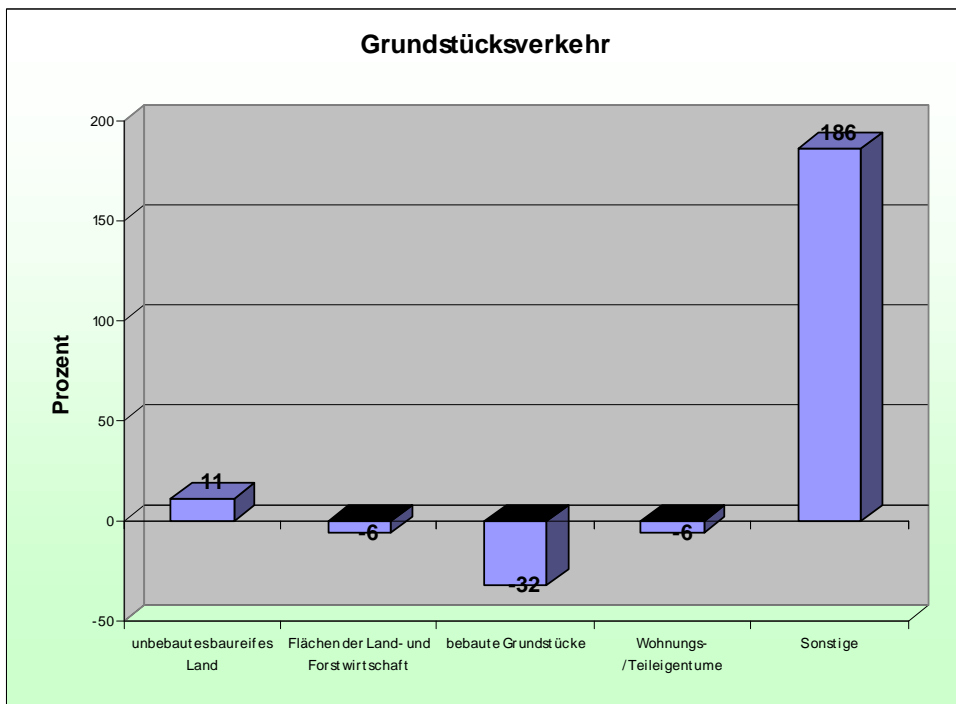


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

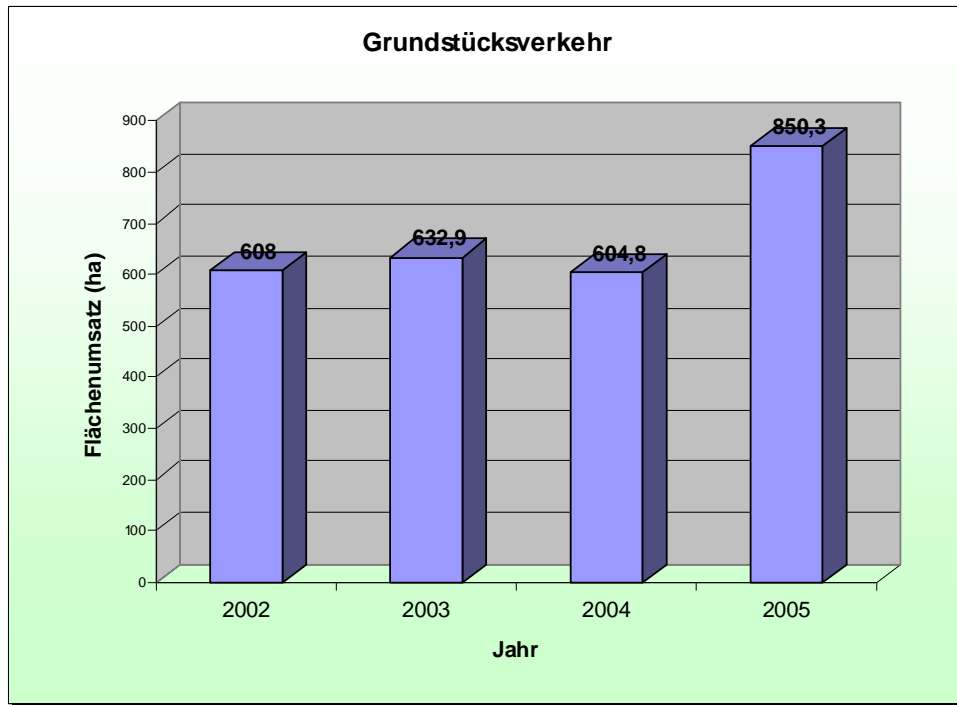


Abb.: Flächenumsatz

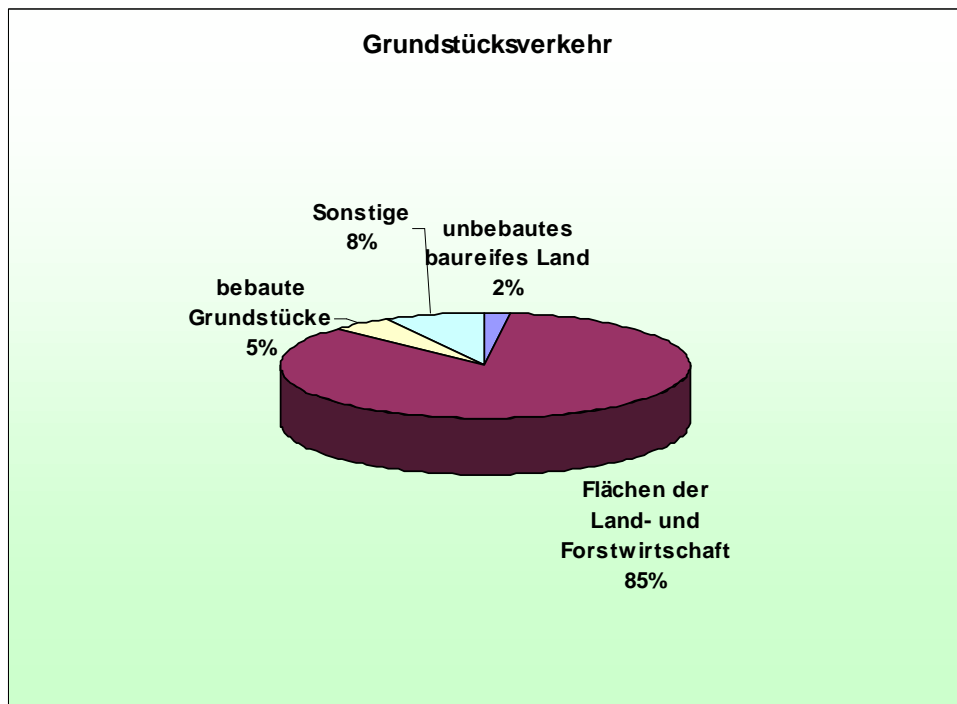


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

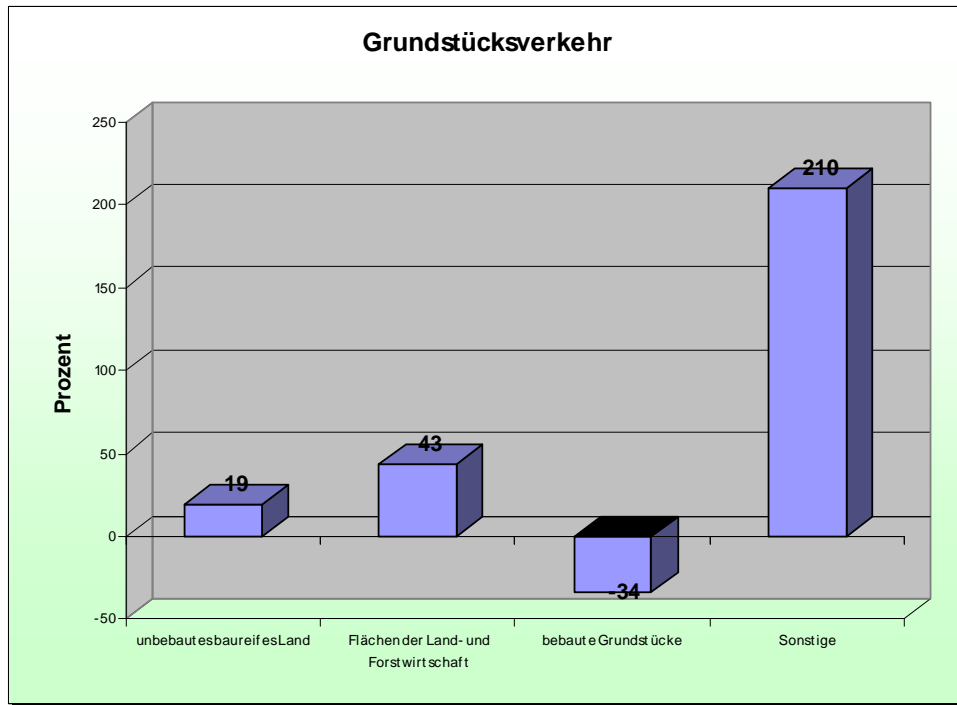


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

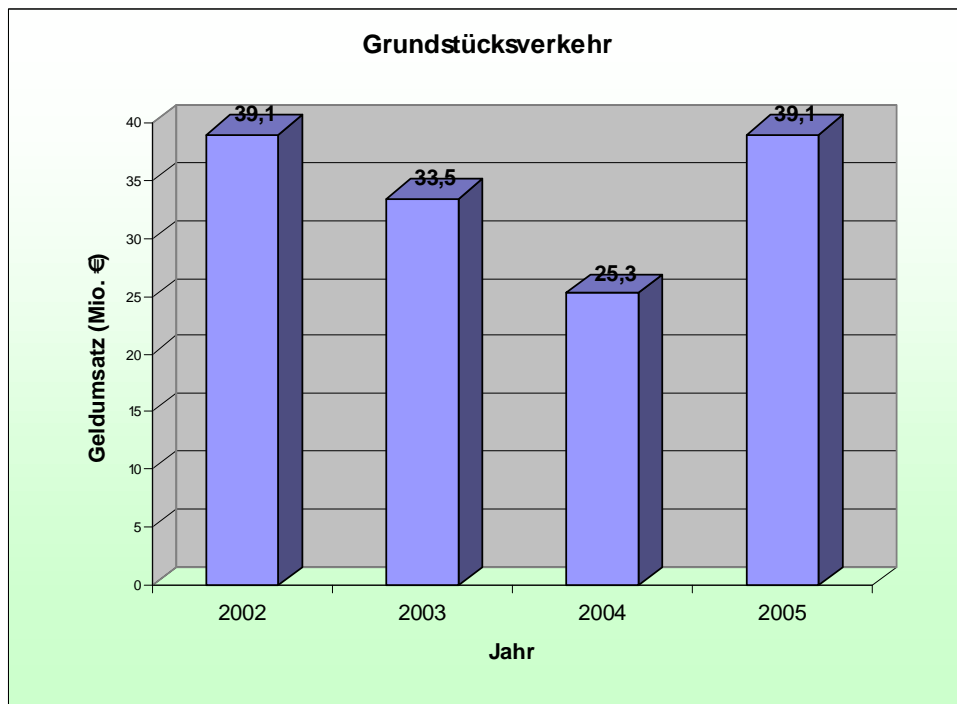


Abb.: Geldumsatz

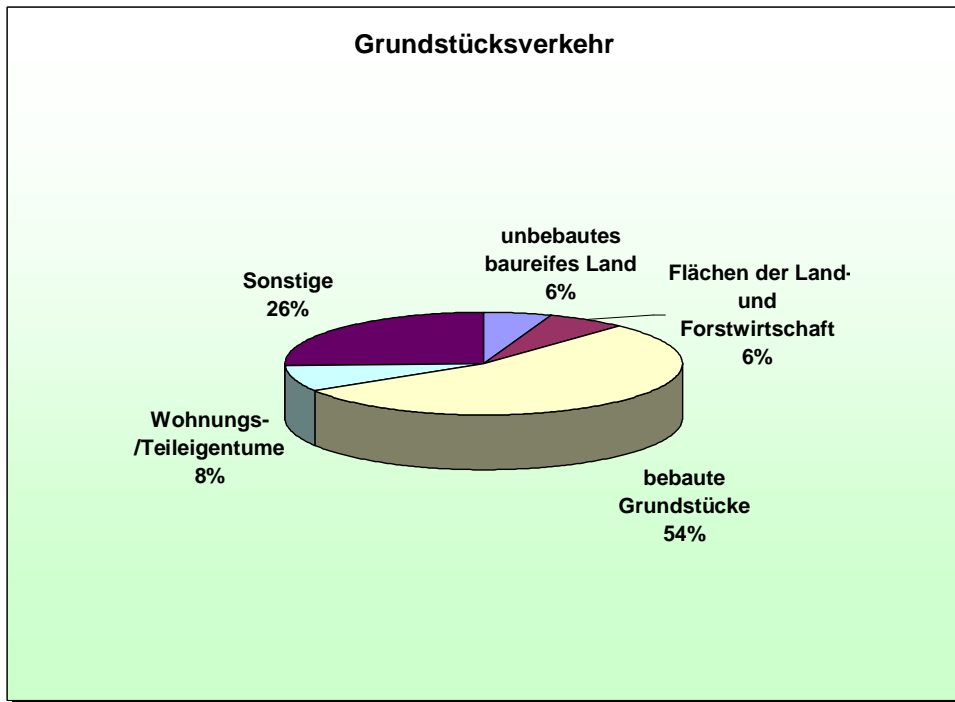


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

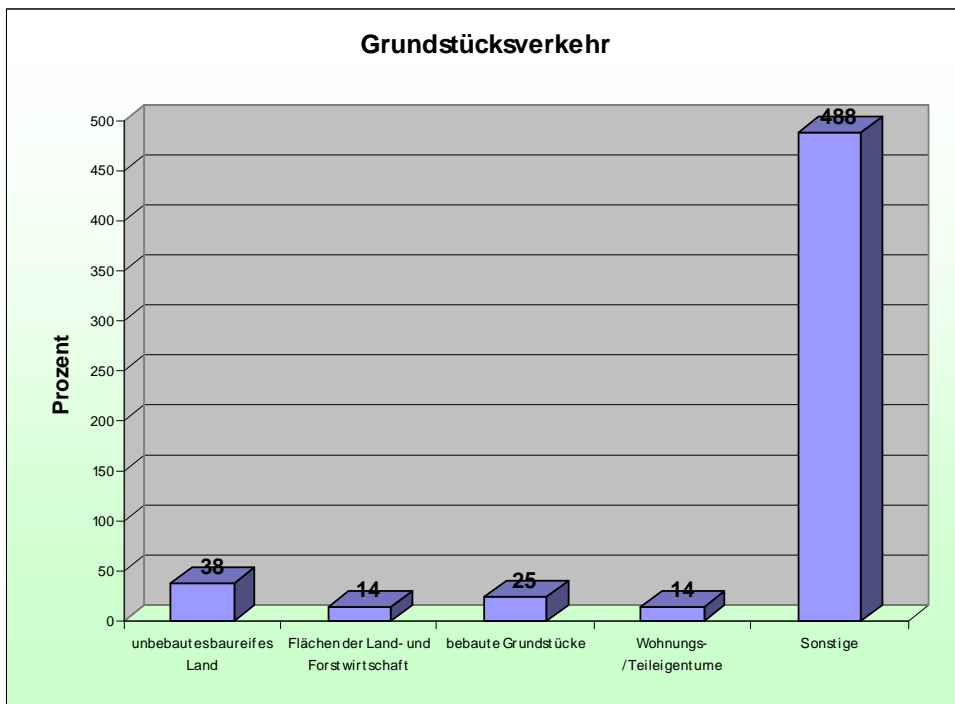


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurden im Jahr 2005 1.127 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Anstieg um 5,3 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden 1.070 **Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 850,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 40,6% zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 39,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 54,5 %.

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.



## 4.2 Kaufverträge

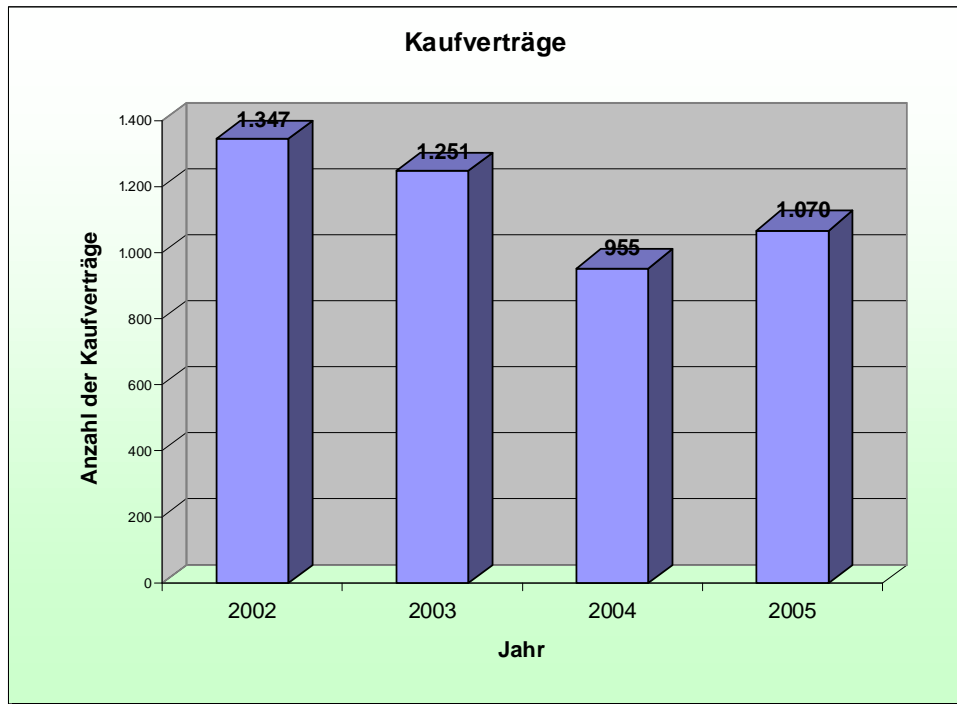


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

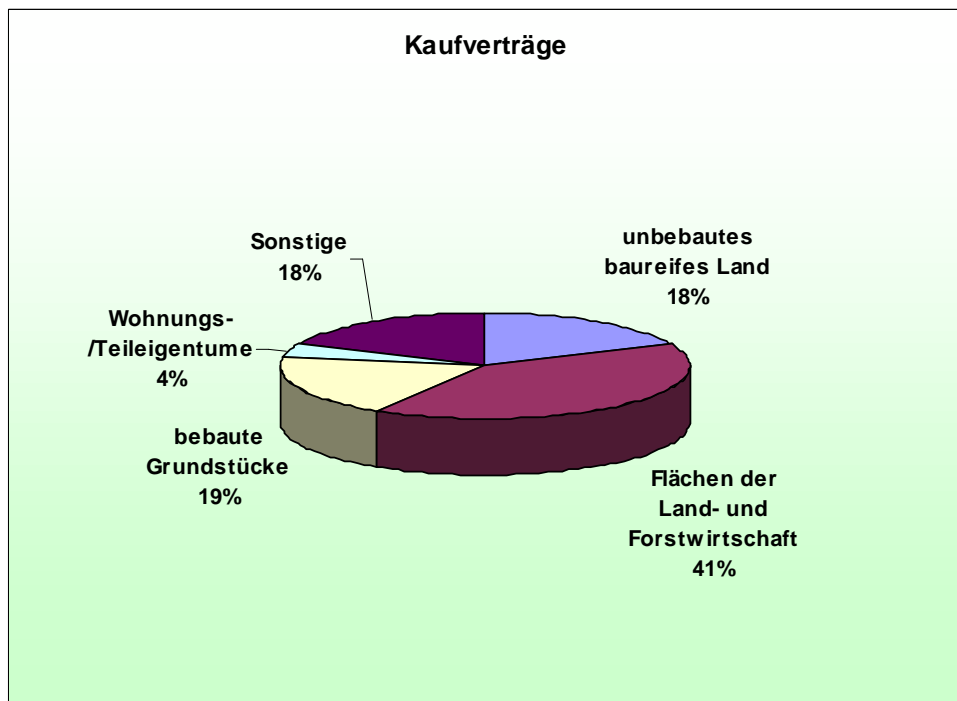


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

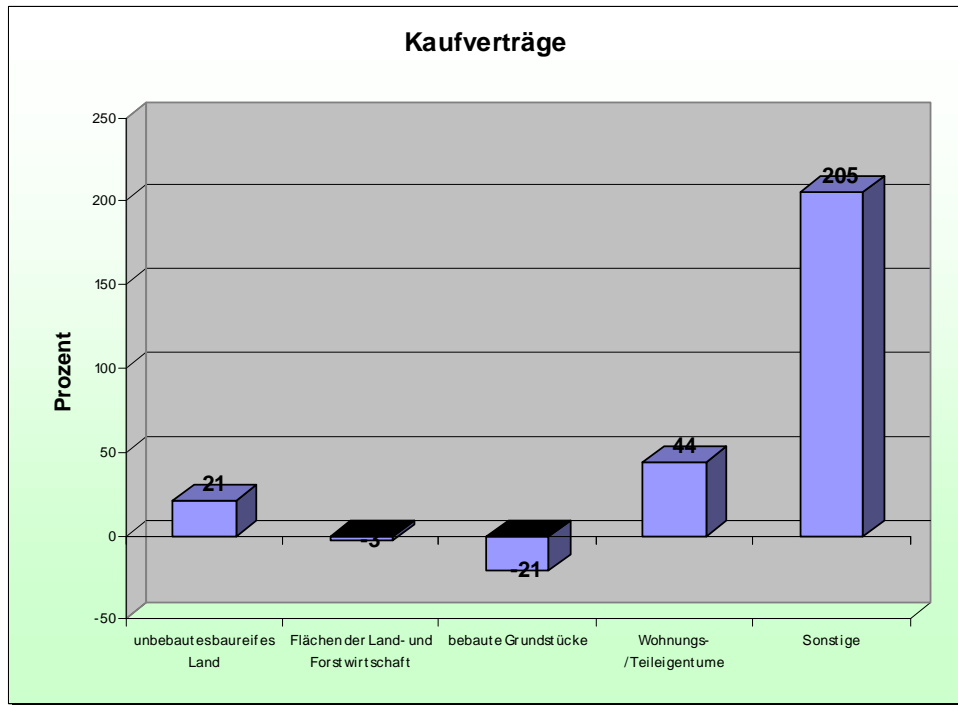


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

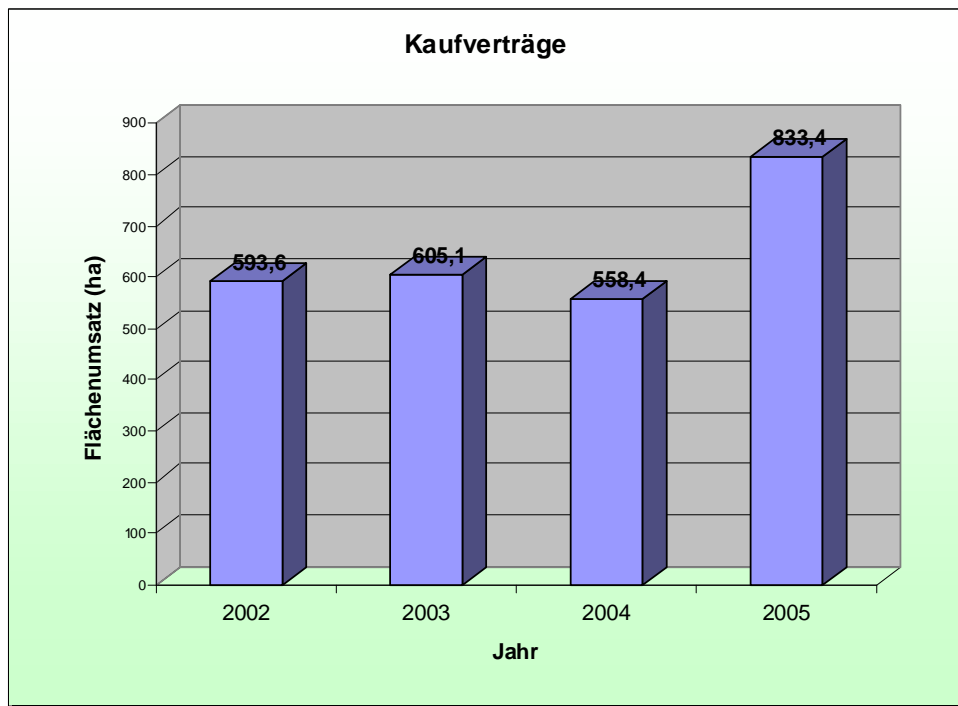


Abb.: Flächenumsatz

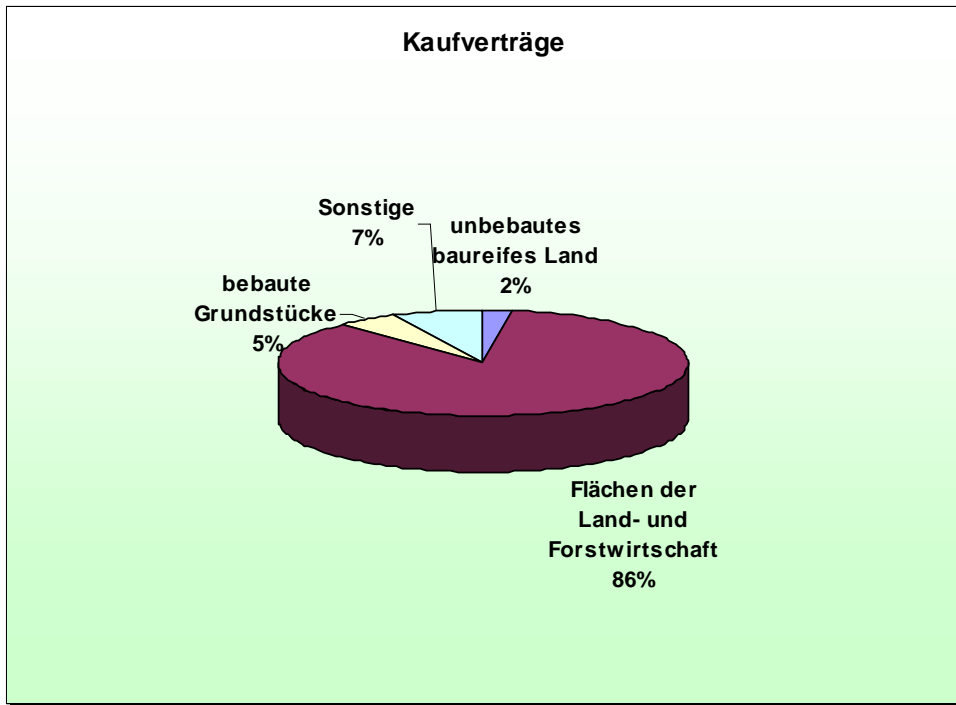


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

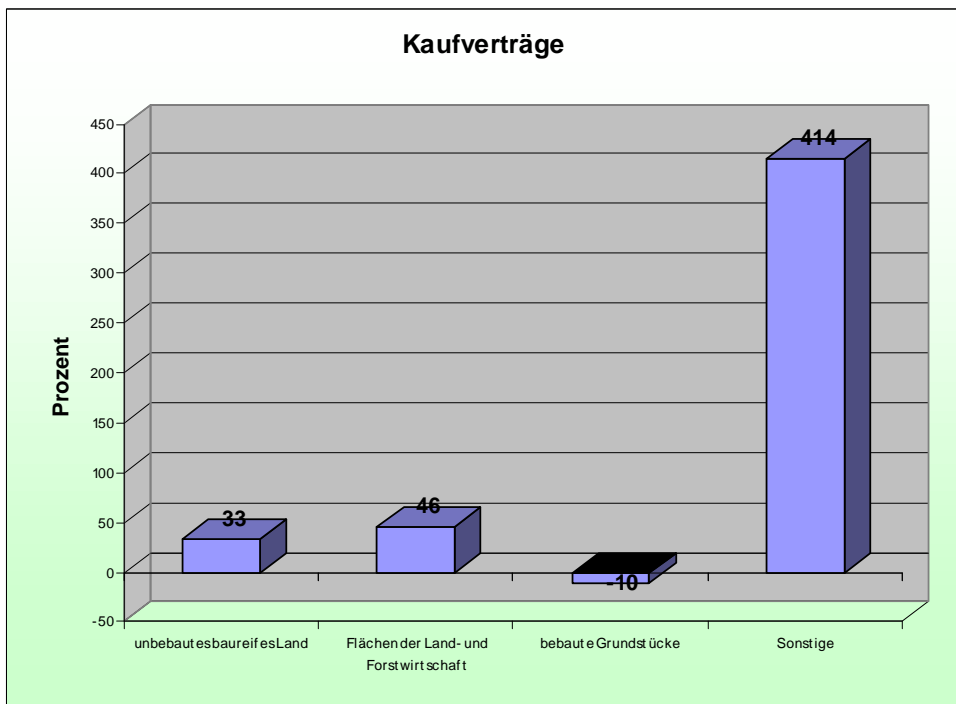


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

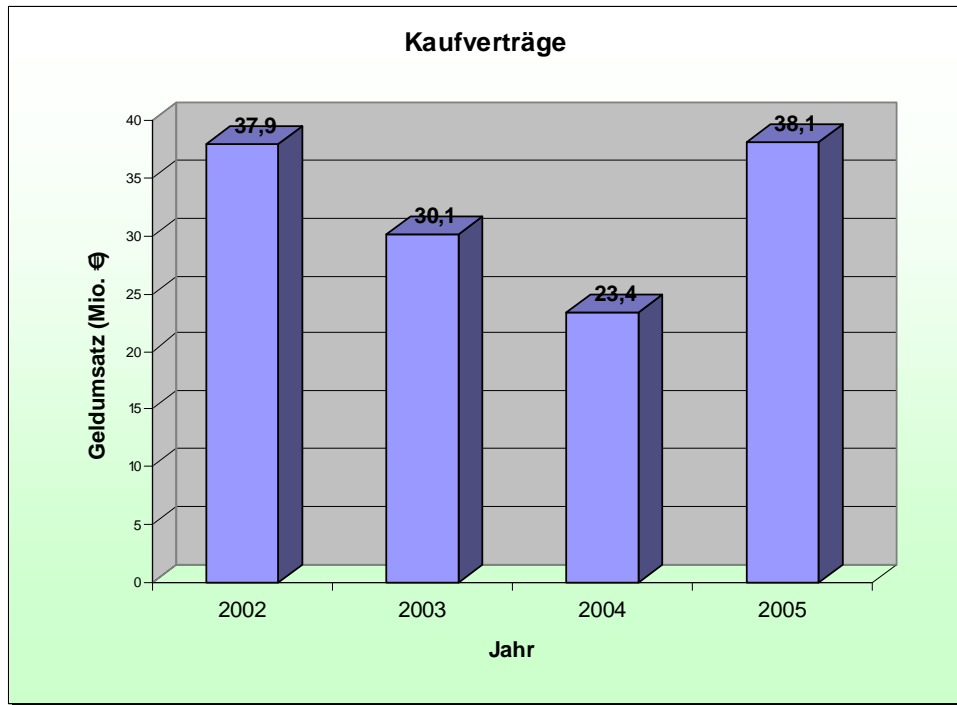


Abb.: Geldumsatz

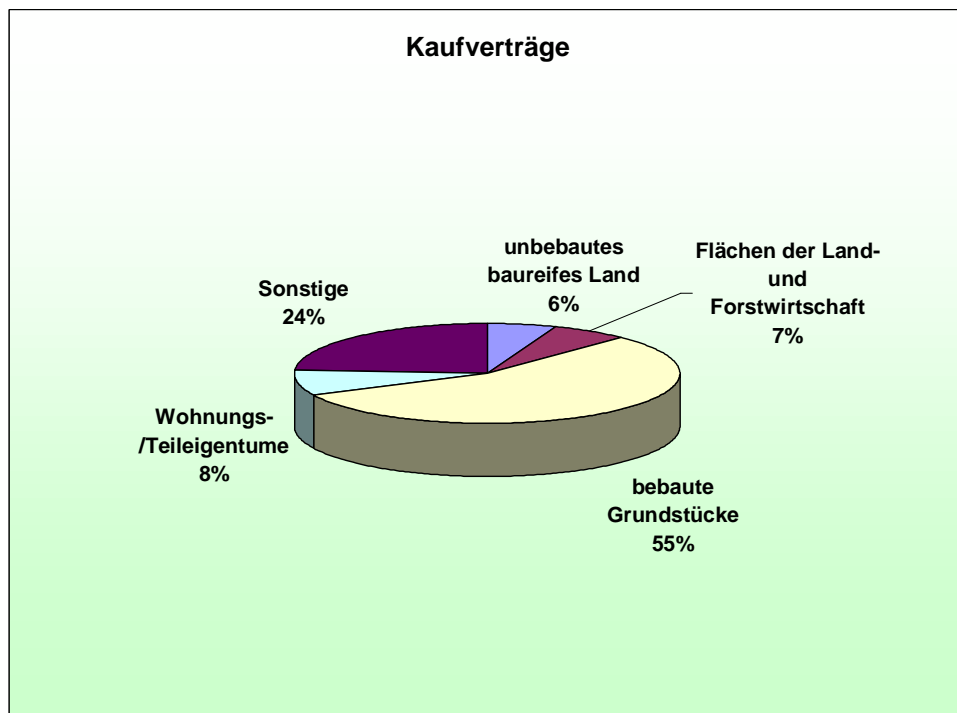
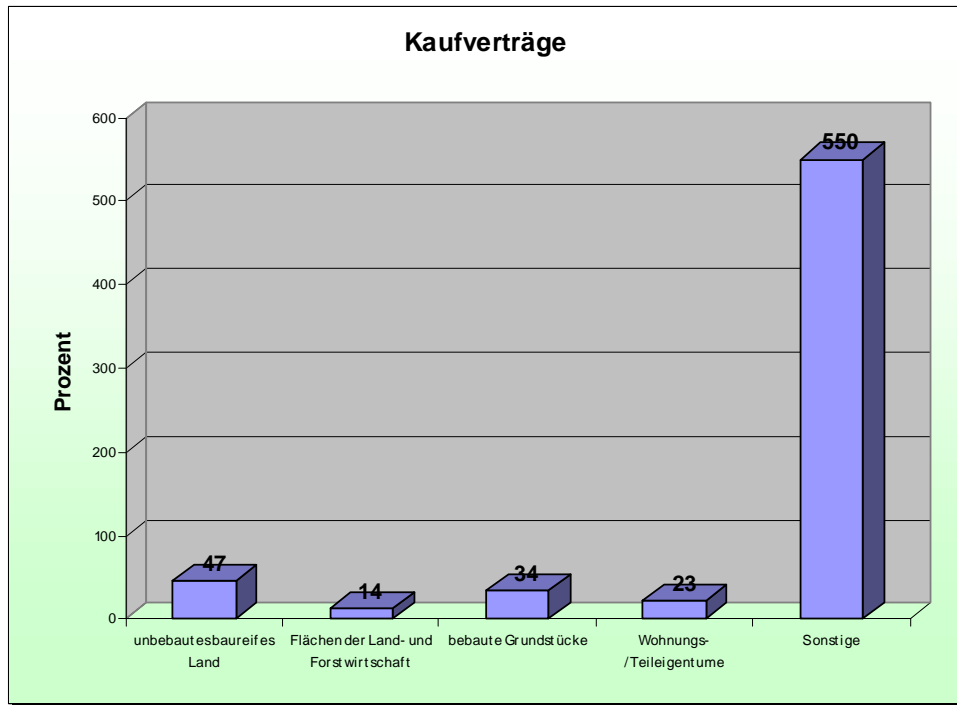


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**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

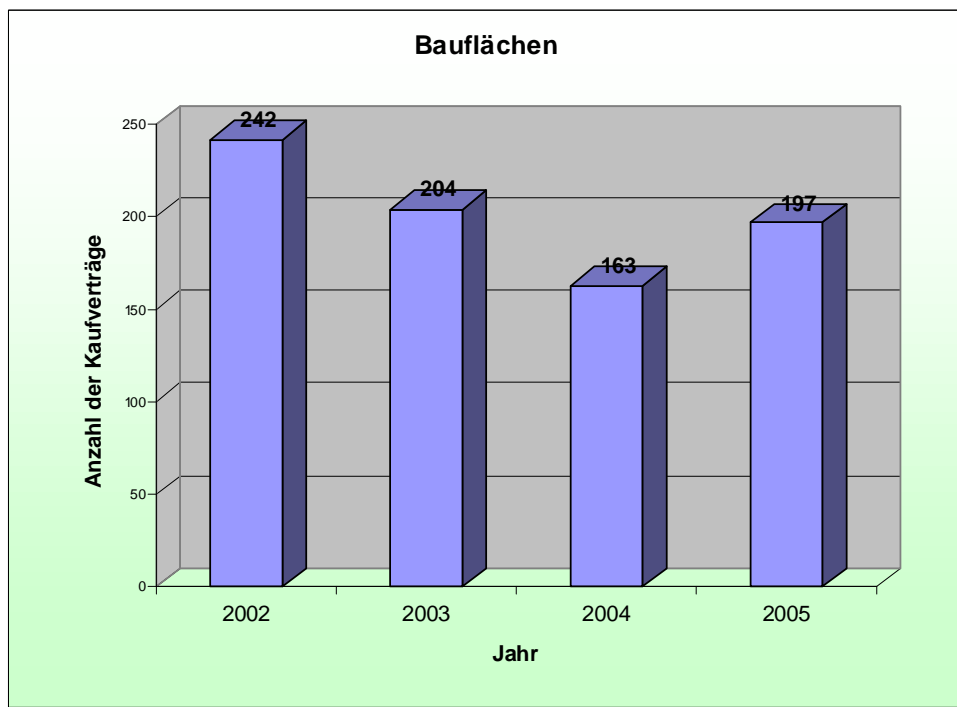


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

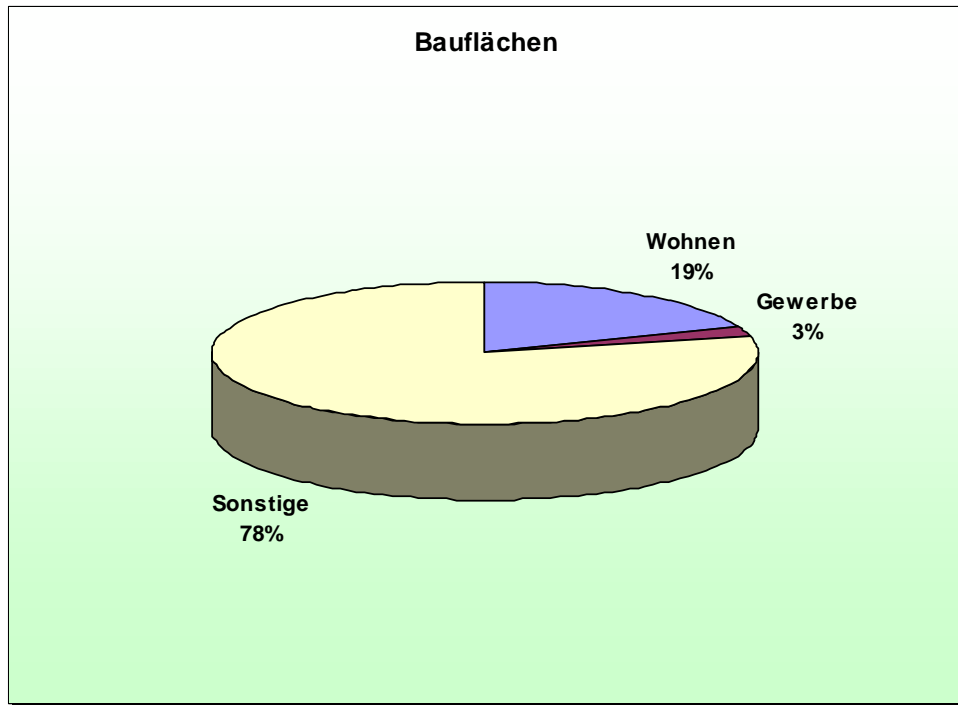


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

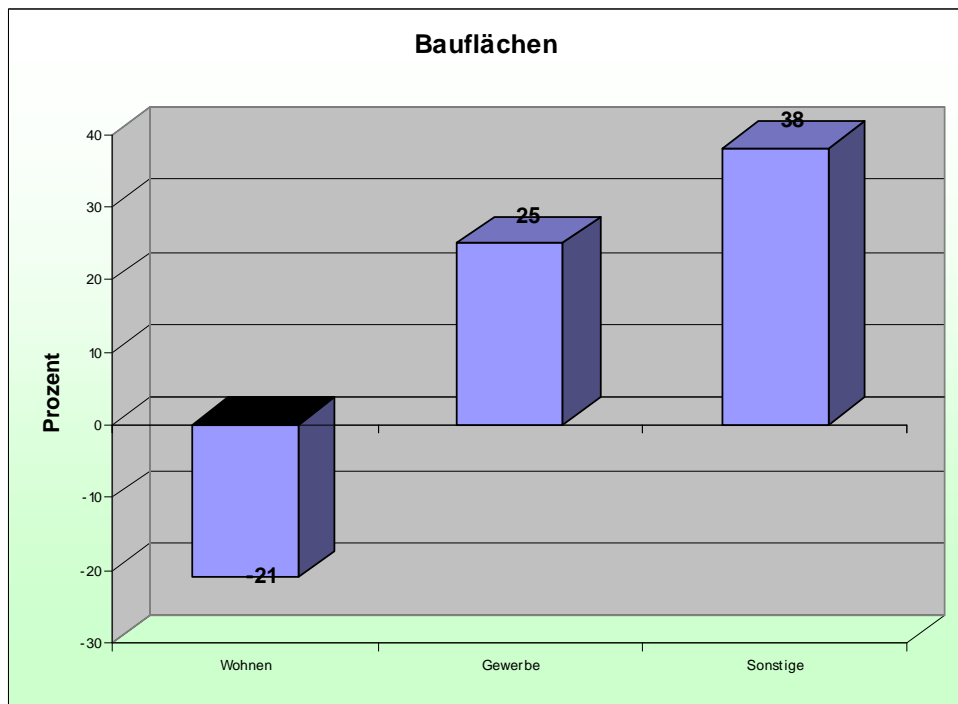


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

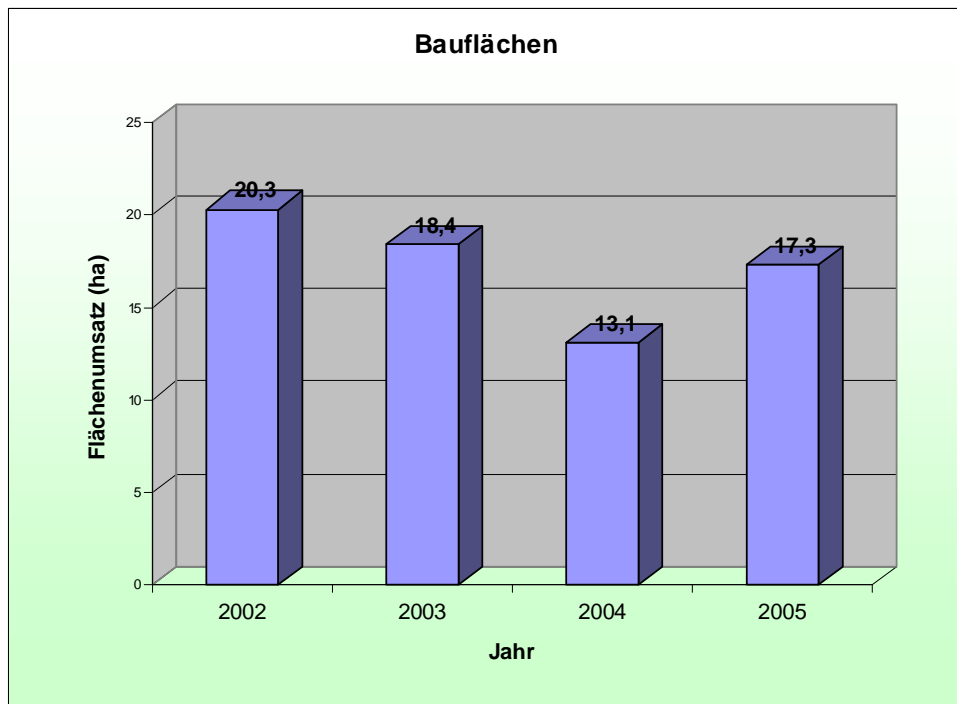


Abb.: Flächenumsatz

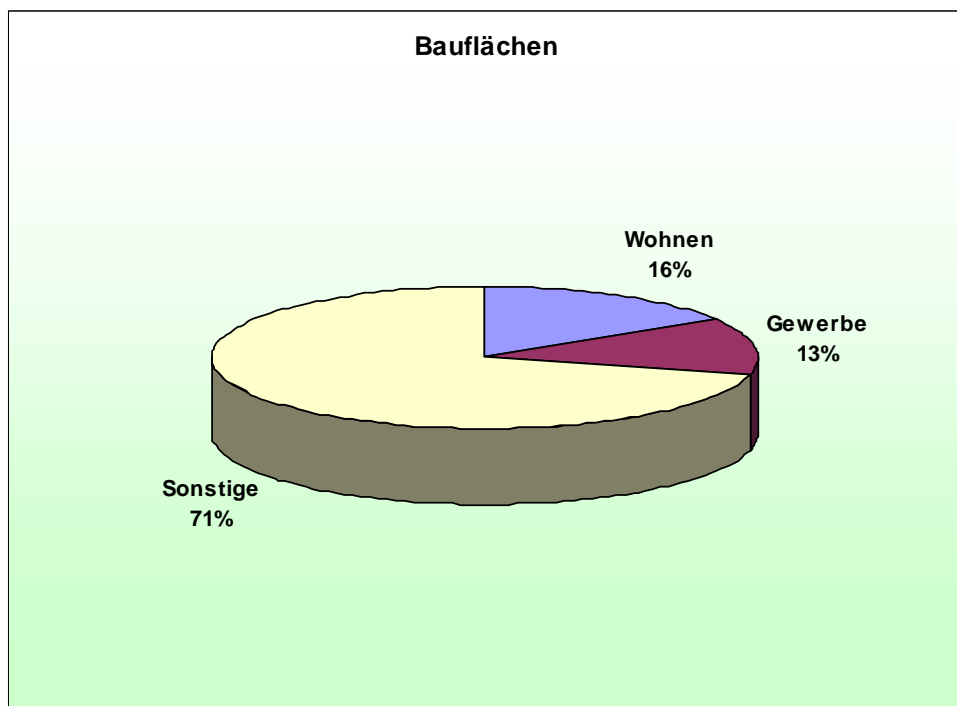


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



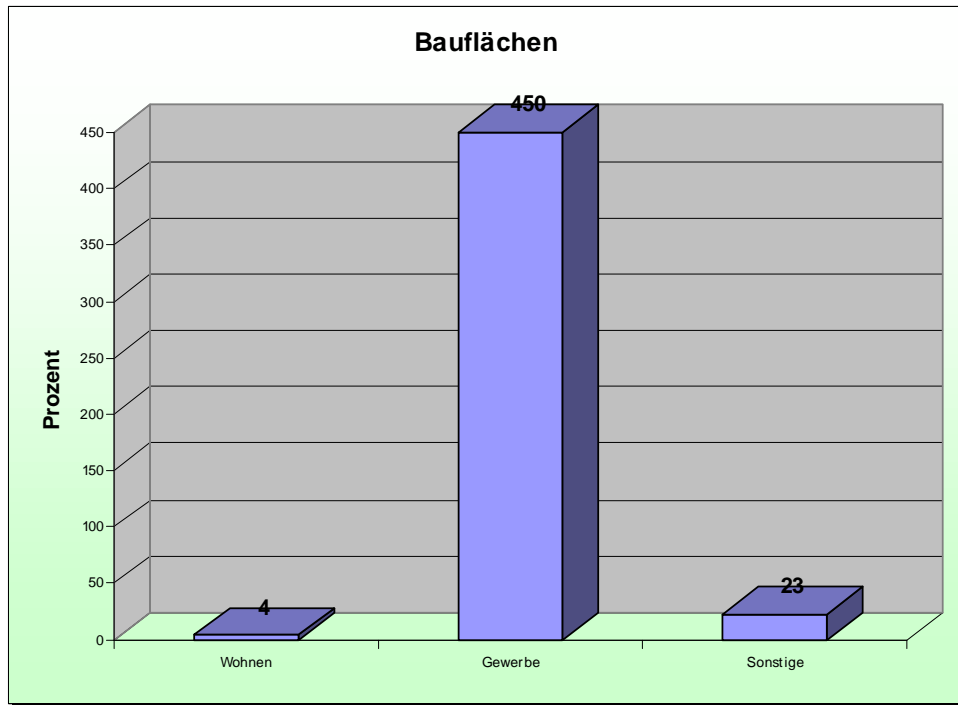


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

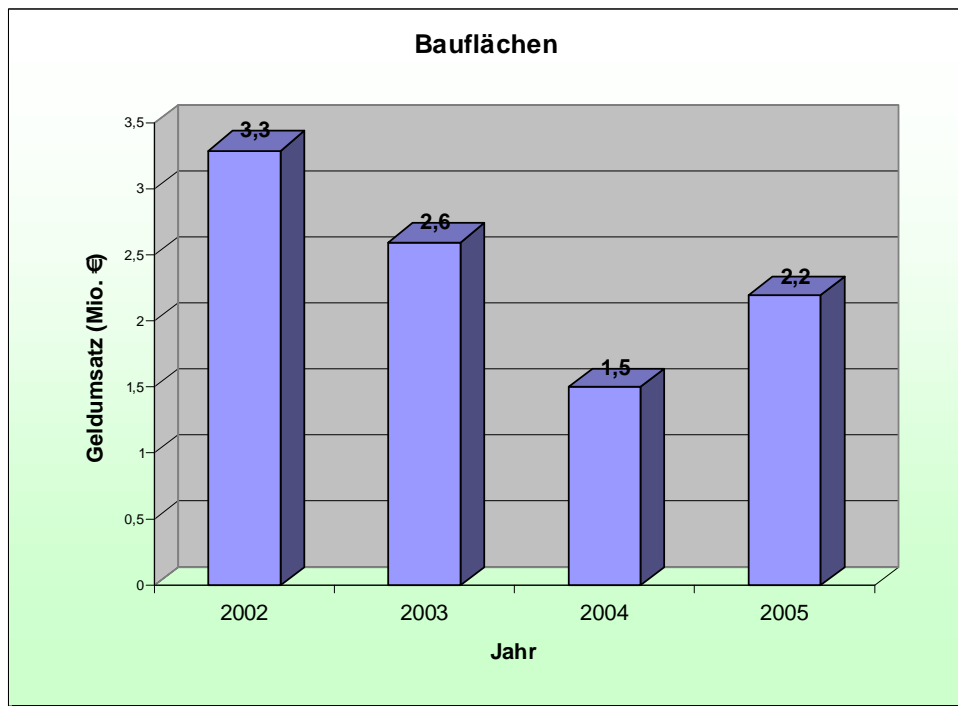


Abb.: Geldumsatz

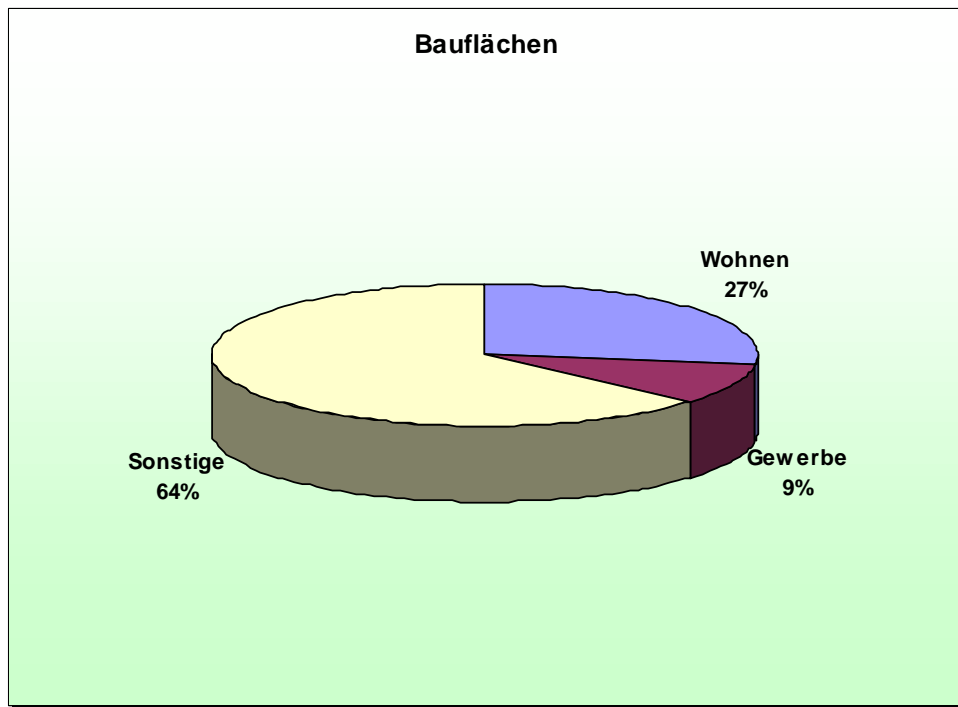


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

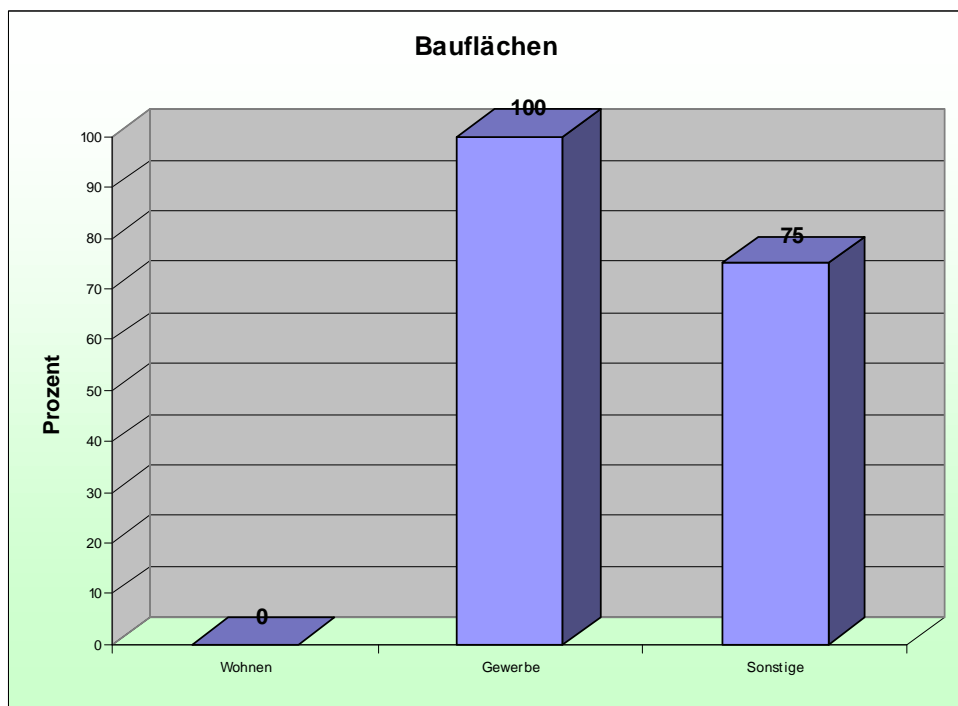


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 163 im Jahr 2004 auf 197 im Jahr 2005. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Sonstigen unbebauten Flächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum um 23 % .

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen wuchs um 4 % und erreichte einen Anteil von 16 % am Gesamtumsatz.

### 5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

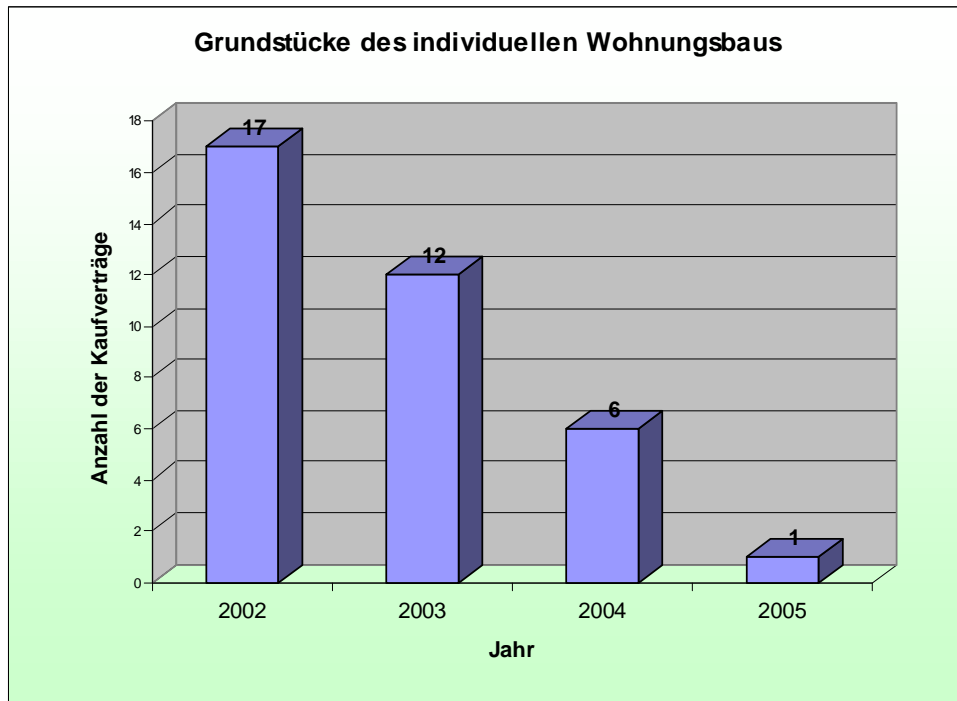


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

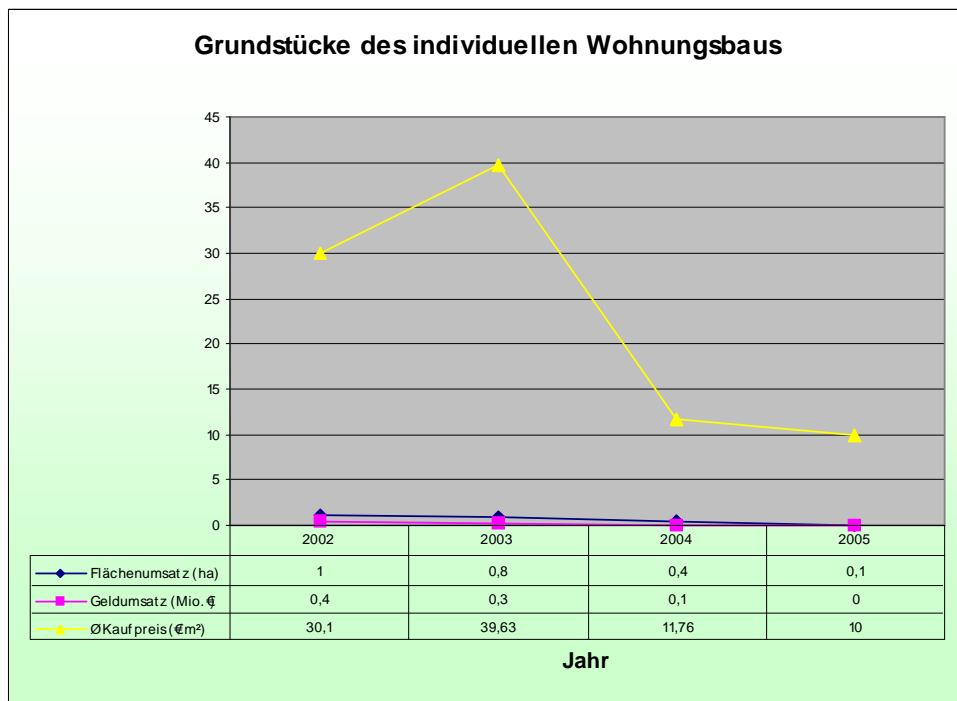


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 1 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr ab bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr auf 10 EUR/m<sup>2</sup> 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 Werdendes Bauland

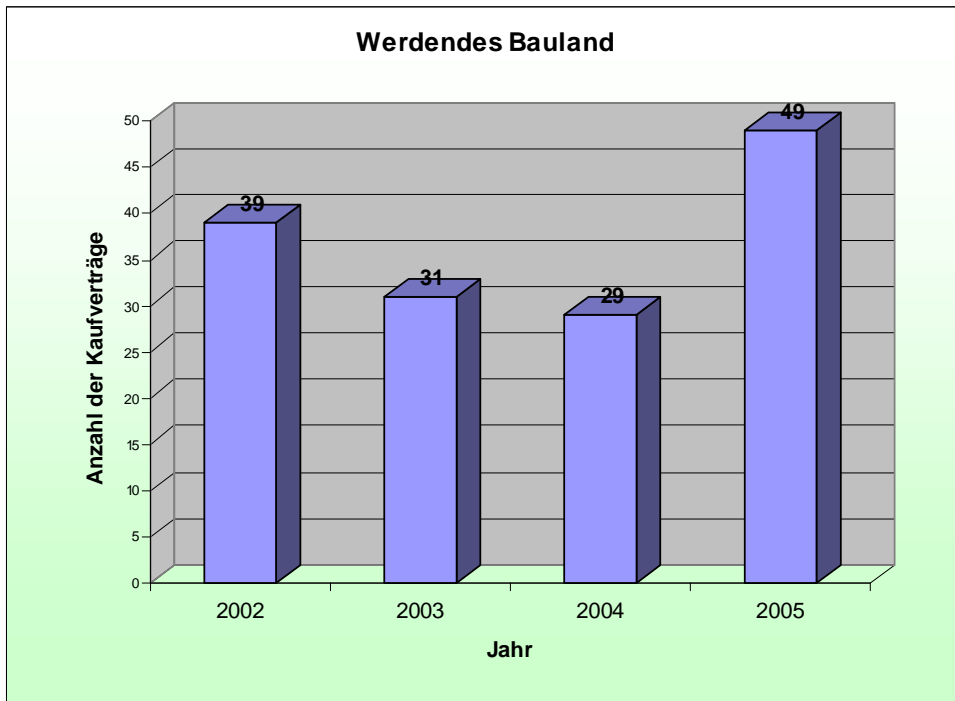


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

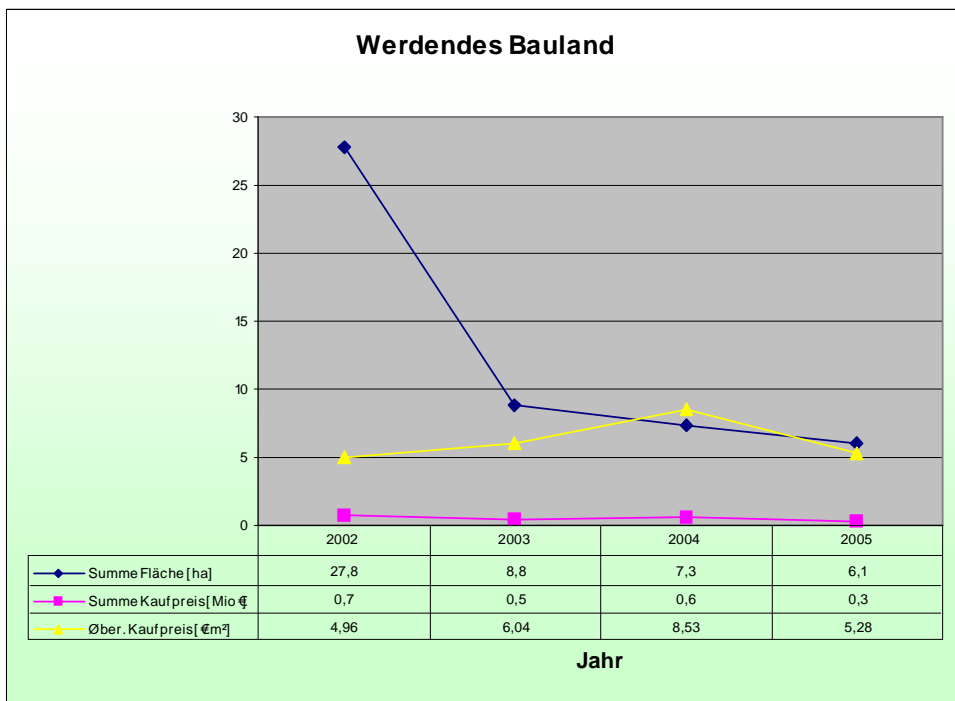


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

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

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr wurden 6,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 1,2 ha ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 50 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen. Er sank um 61,9 % von 8,53 EUR/m<sup>2</sup> auf 5,28 EUR/m<sup>2</sup>.

### 5.1.2.1 Bauerwartungsland

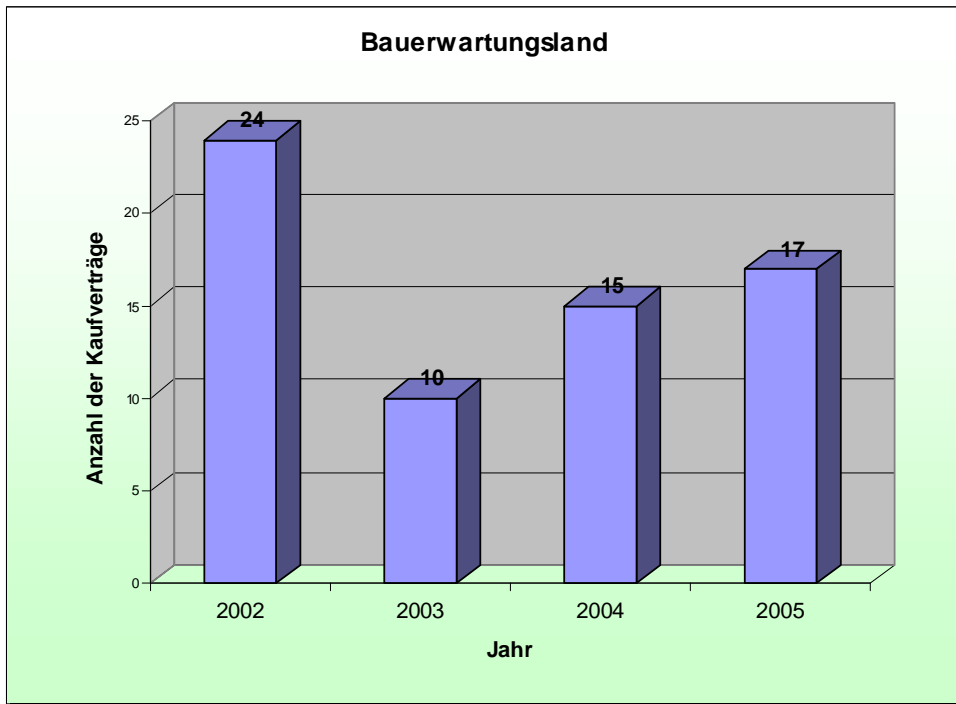


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

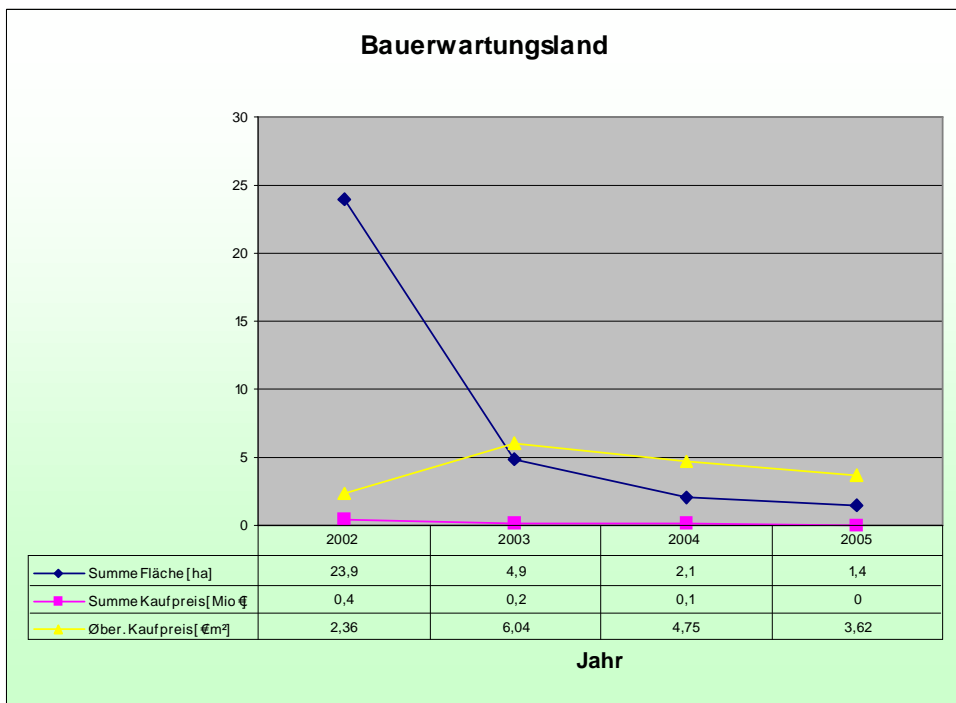


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



### 5.1.2.2 Rohbauland

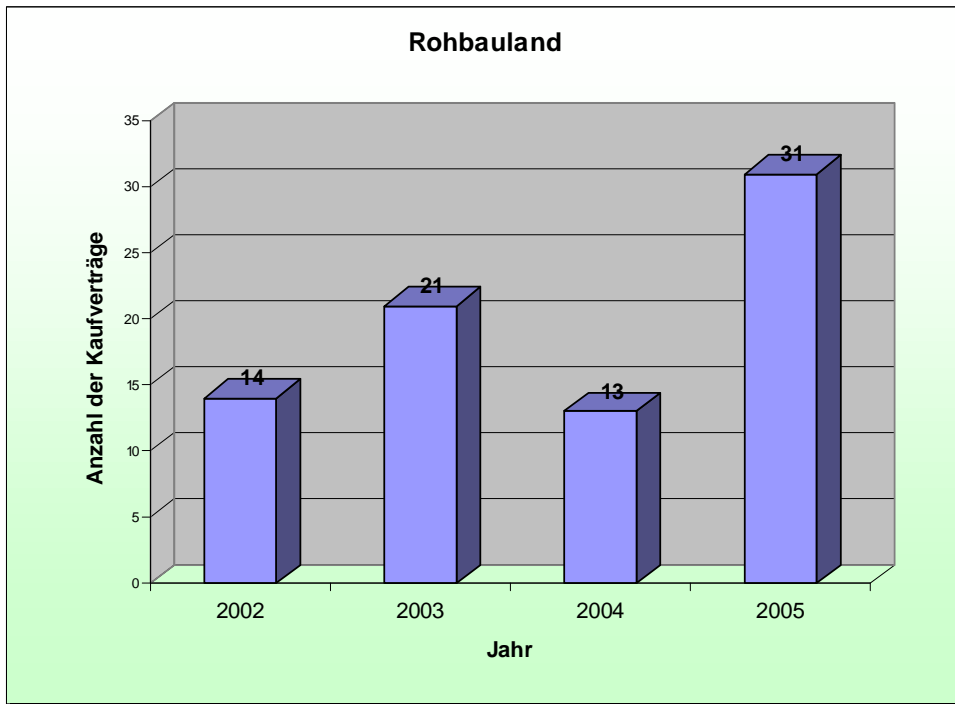


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

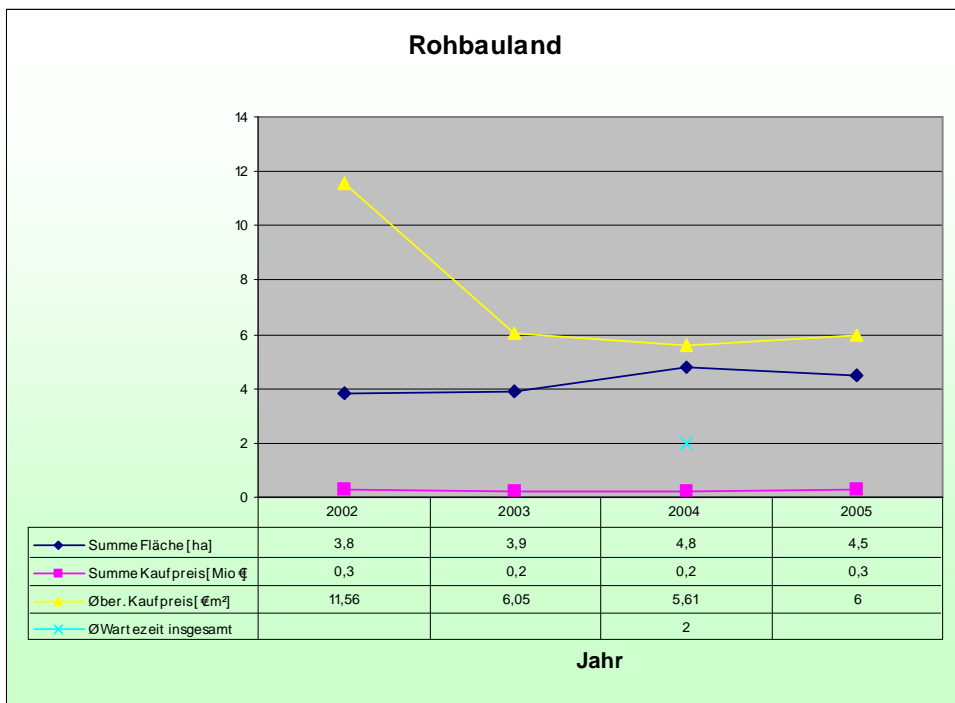


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

### 5.1.3 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

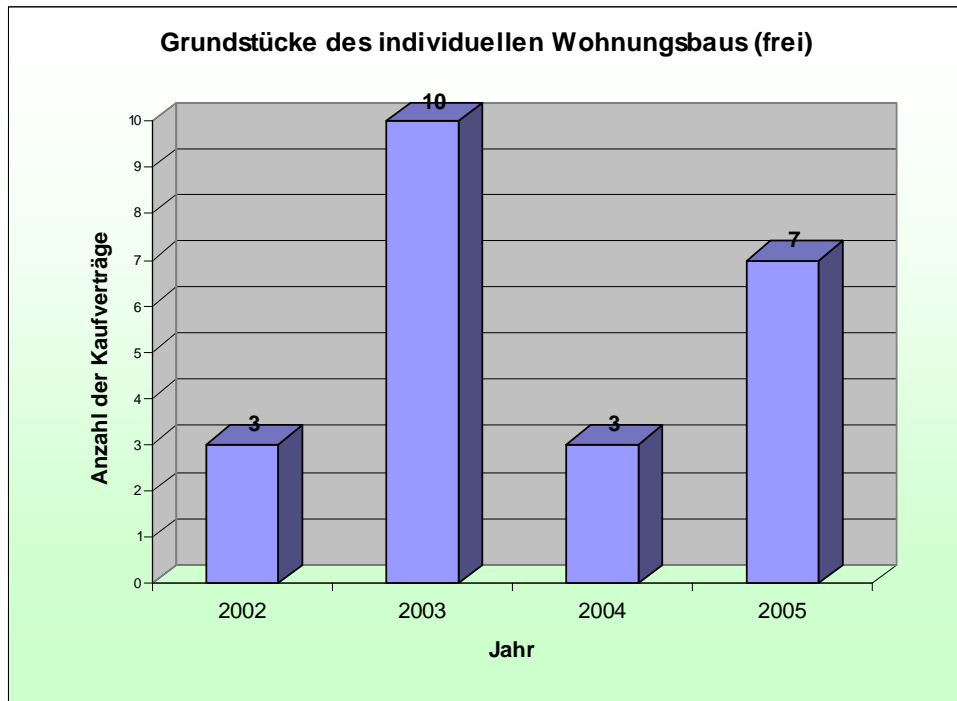


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

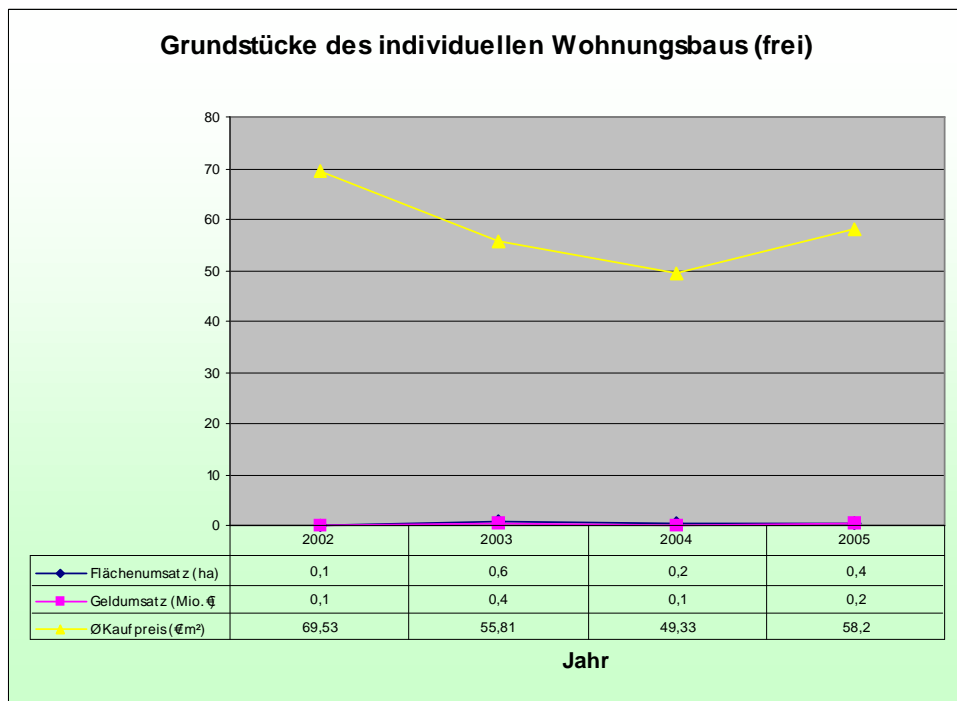


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

## 5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

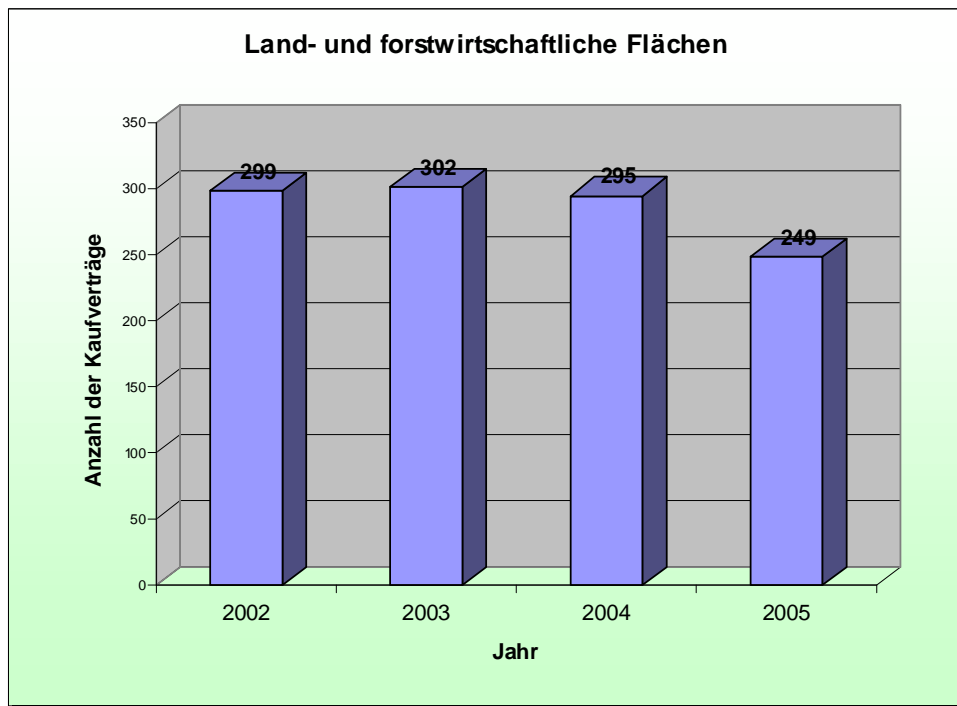


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

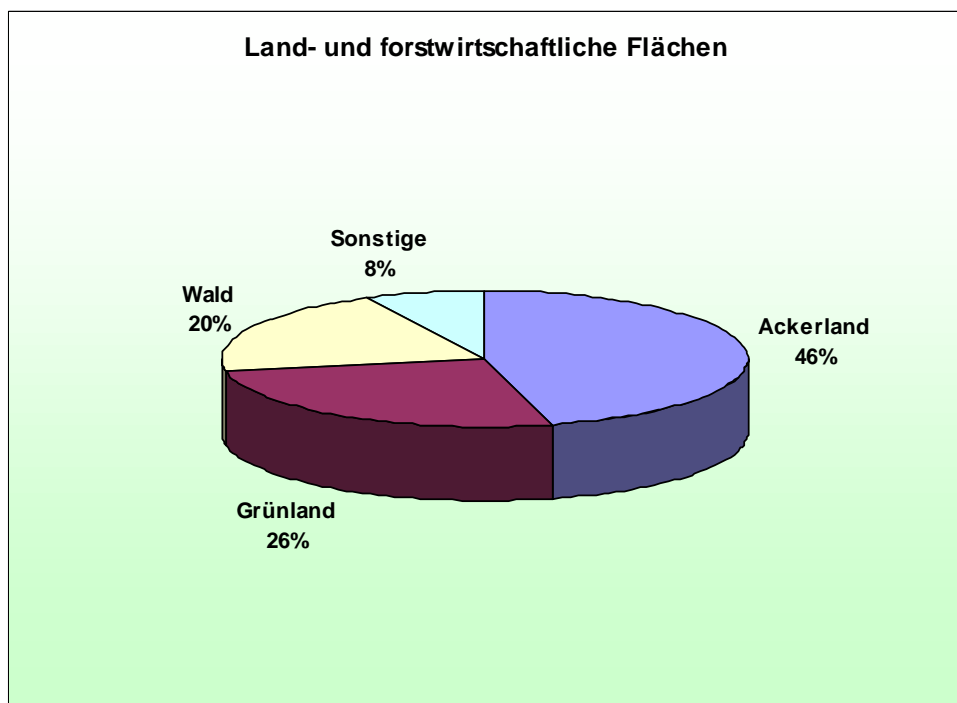


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

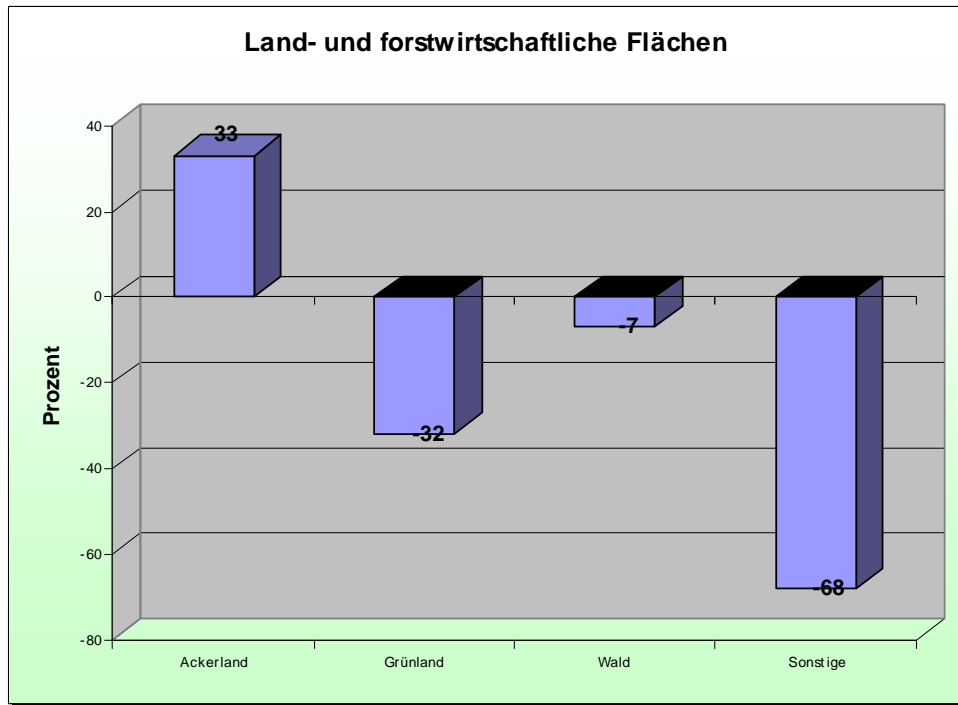


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

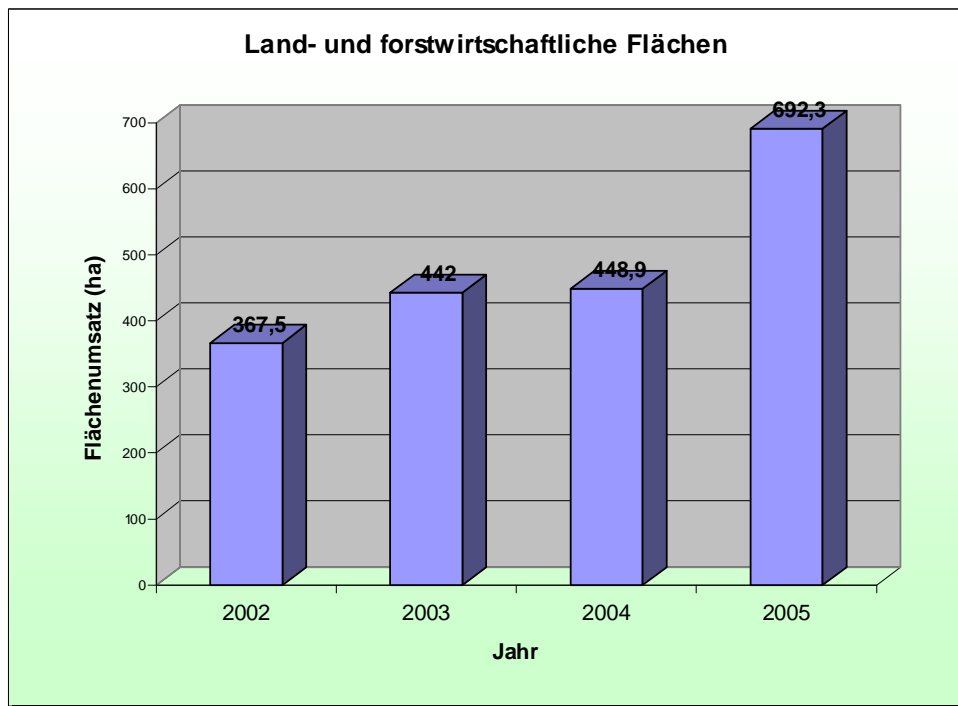


Abb.: Flächenumsatz

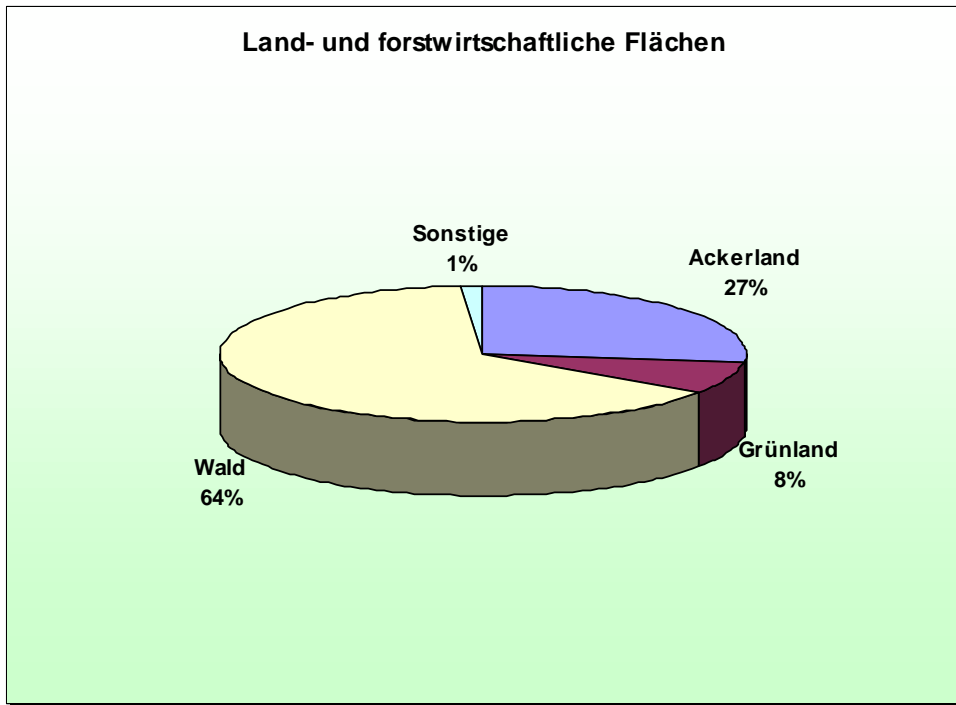


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

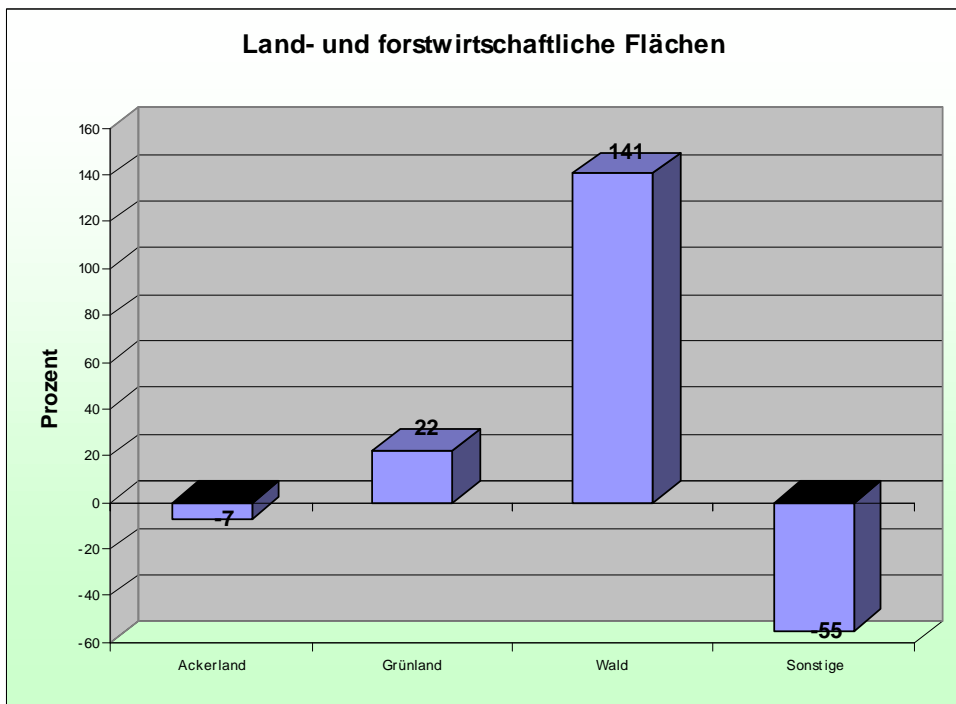


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

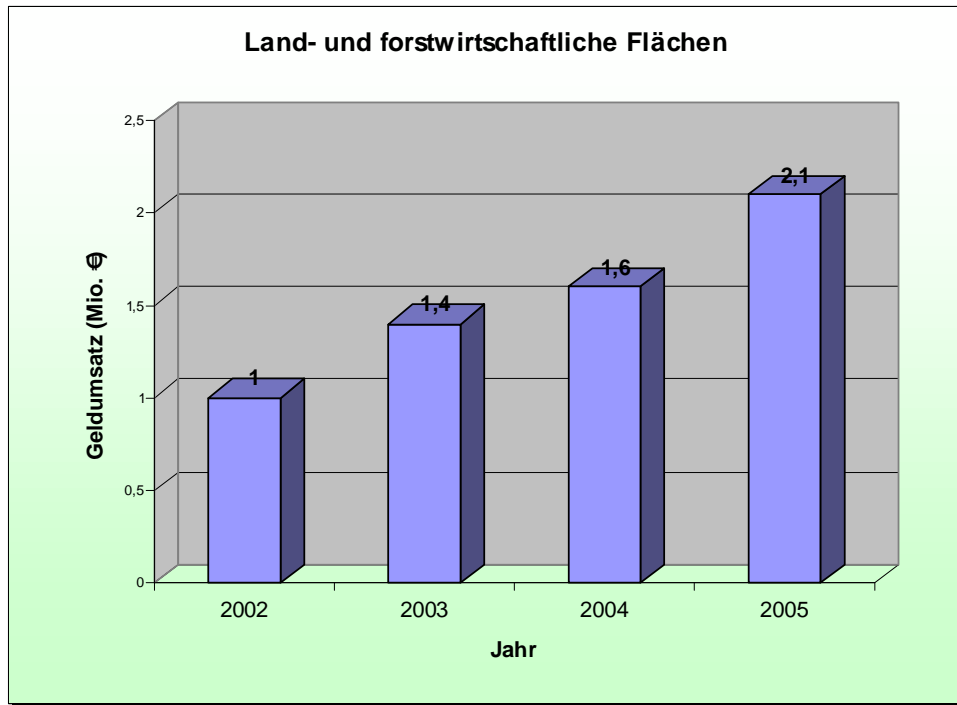


Abb.: Geldumsatz

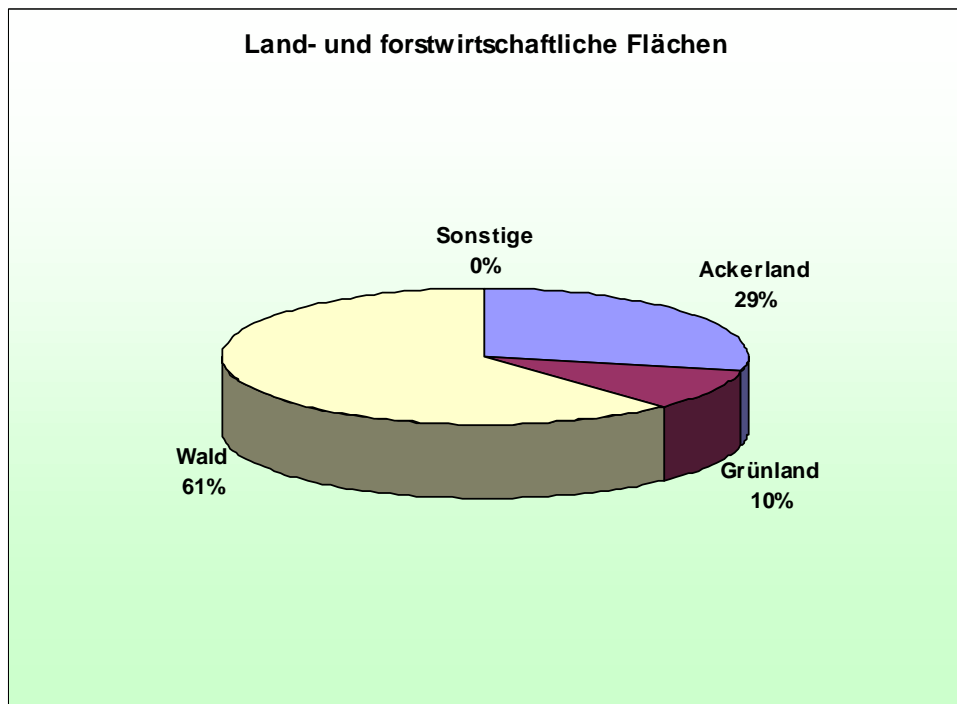
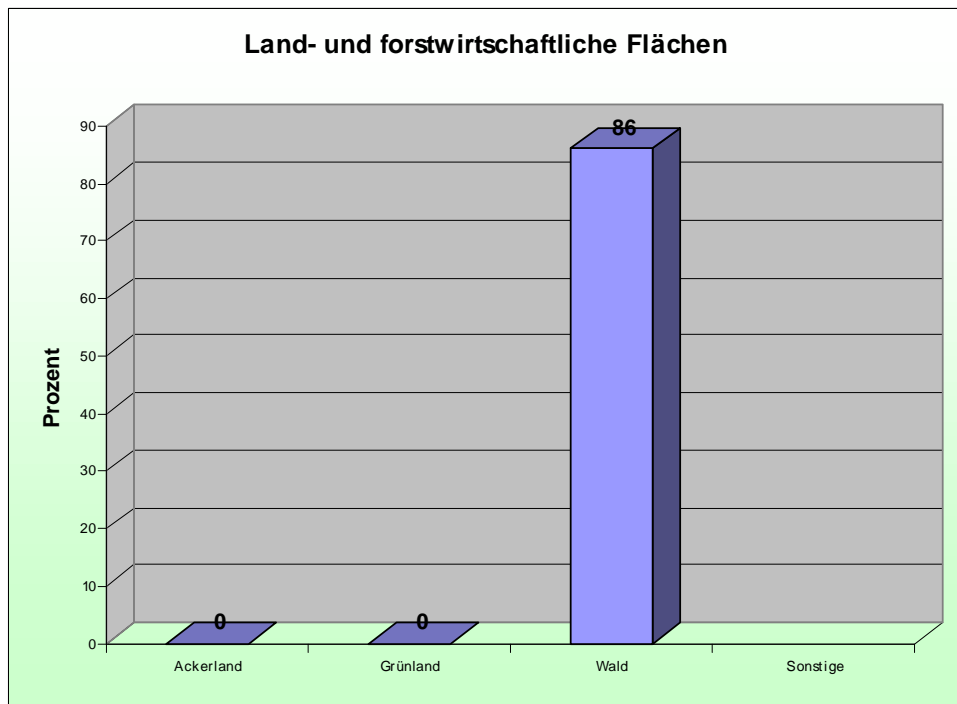


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**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* sank um 15,6 % von 295 im Vorjahr auf 249 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum insgesamt um 54,2 % von 448,9 ha auf 692,3. Der Geldumsatz stieg von 1,6 auf 2,1 Mio. EUR.

### 5.2.1 Ackerland

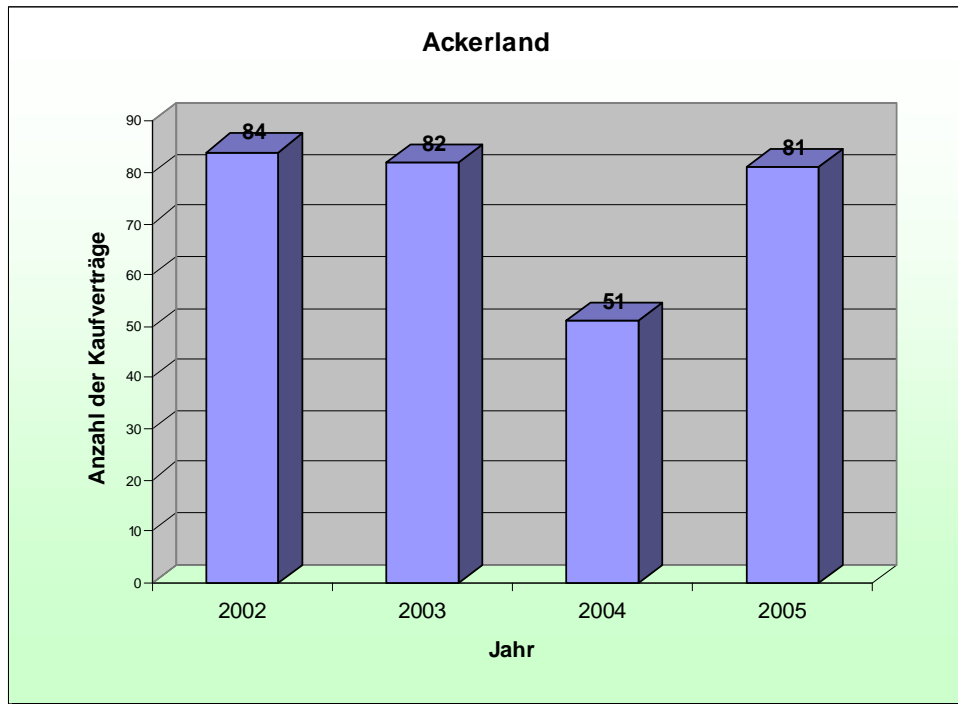


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

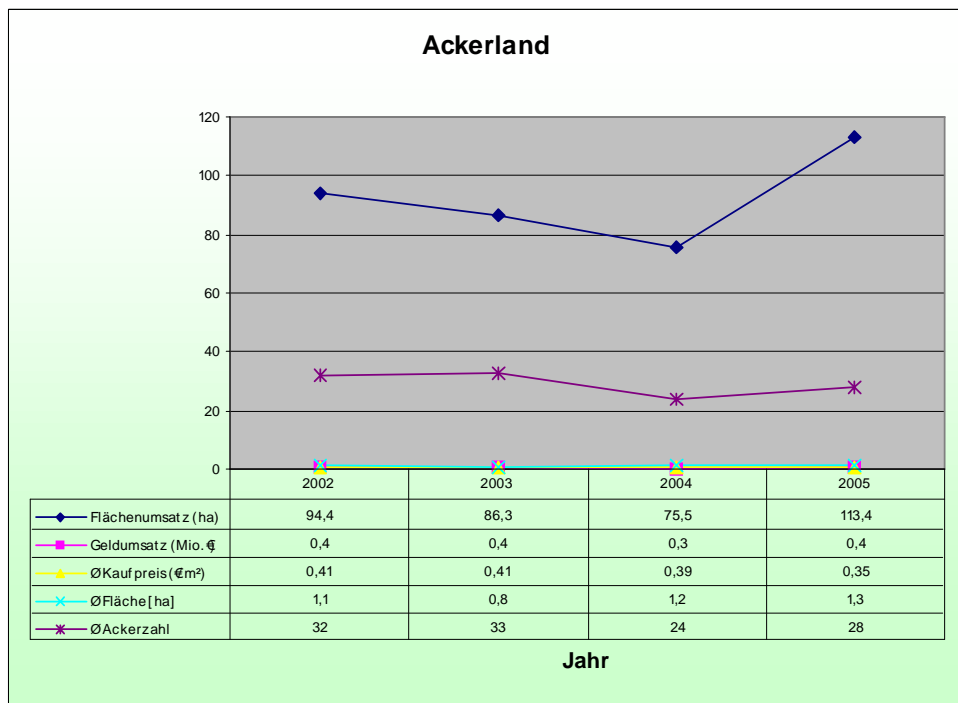


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



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 51 im Jahr 2004 auf 81 im Jahr 2005. Der Flächenumsatz mit 113,4 ha ist um 50,2 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR um 33,3 % ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen.

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

## 5.2.2 Grünland

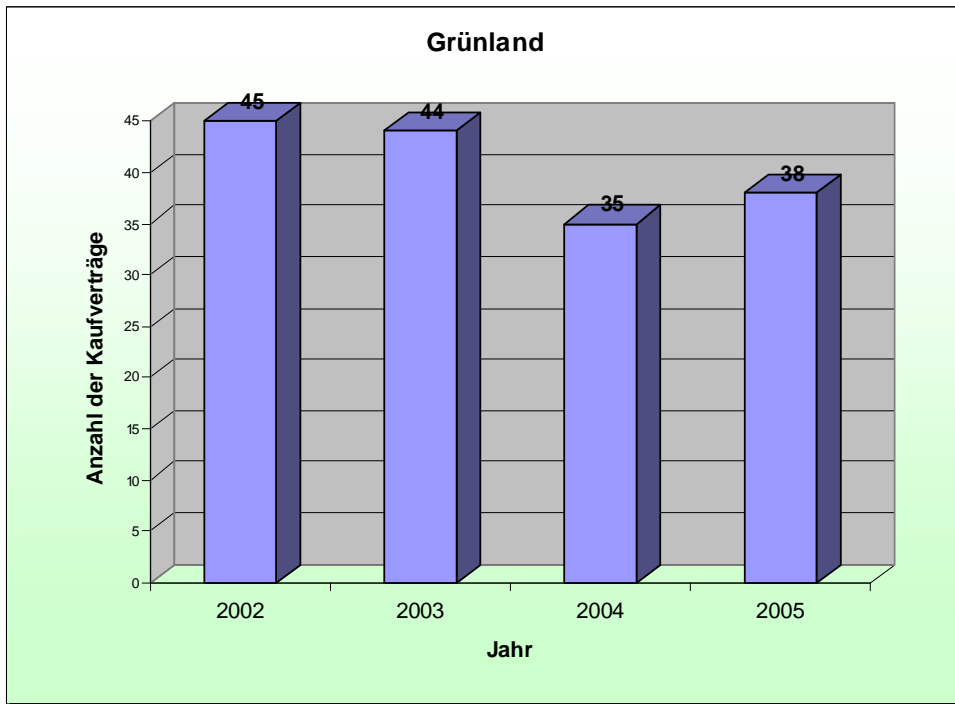


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

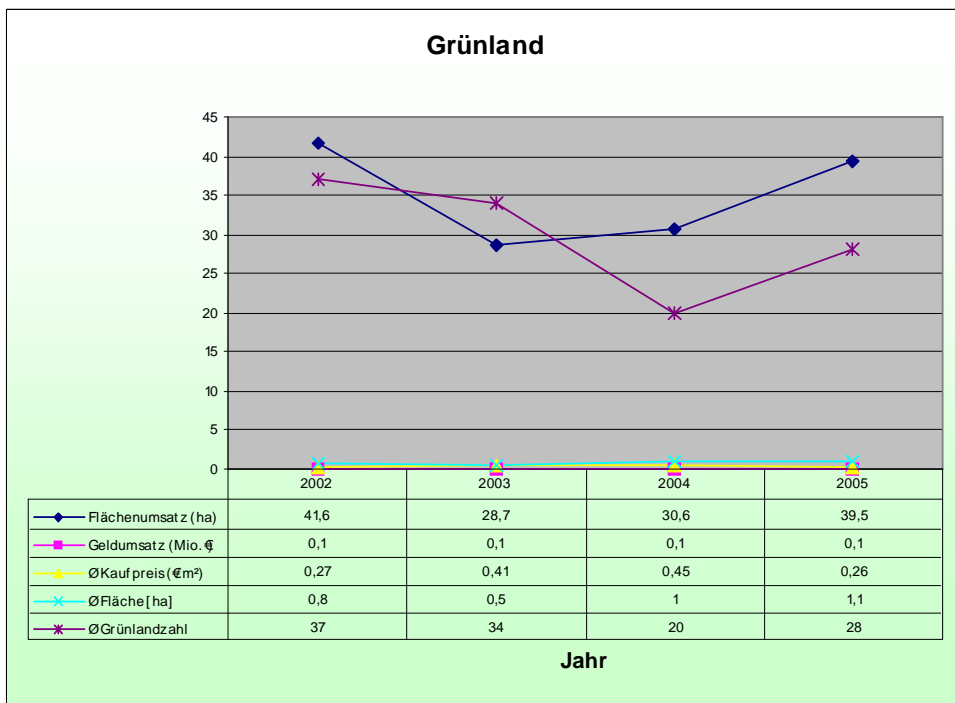


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 35 im Jahr 2004 auf 38 im Jahr 2005. Der Flächenumsatz mit 39,5 ha ist um 29 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen.

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

### 5.2.3 Forst

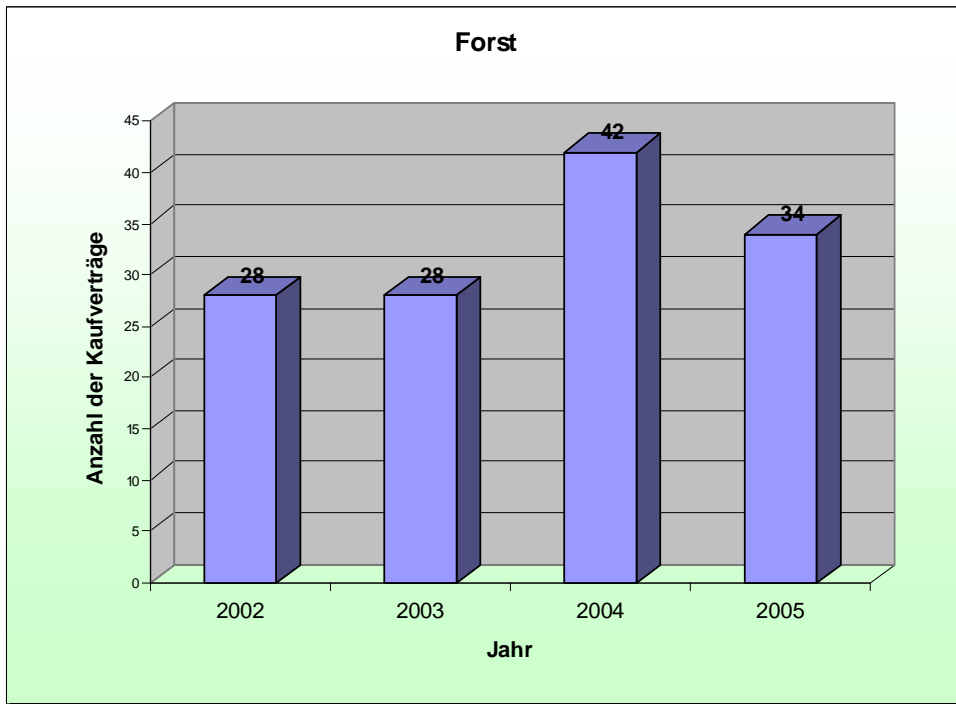


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

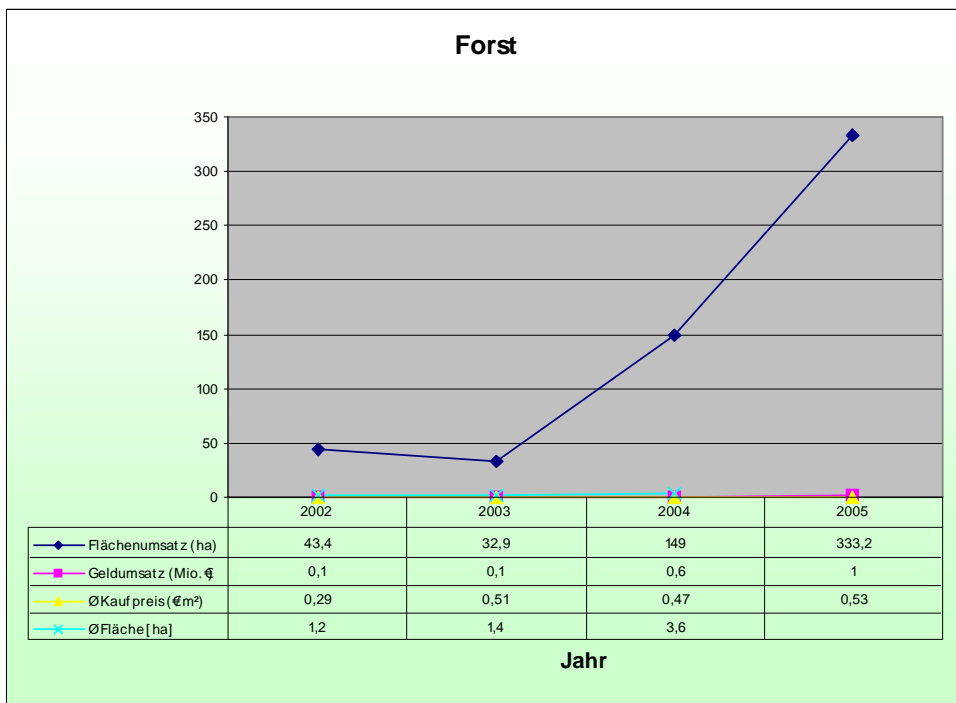


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 sank im Vergleich zum Vorjahr um 23,5 %. Der Flächenumsatz mit 333,2 ha ist um 123 % gestiegen; der Geldumsatz mit 1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr um 66,6 % gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gestiegen.

### 5.3 Sonstige Flächen

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

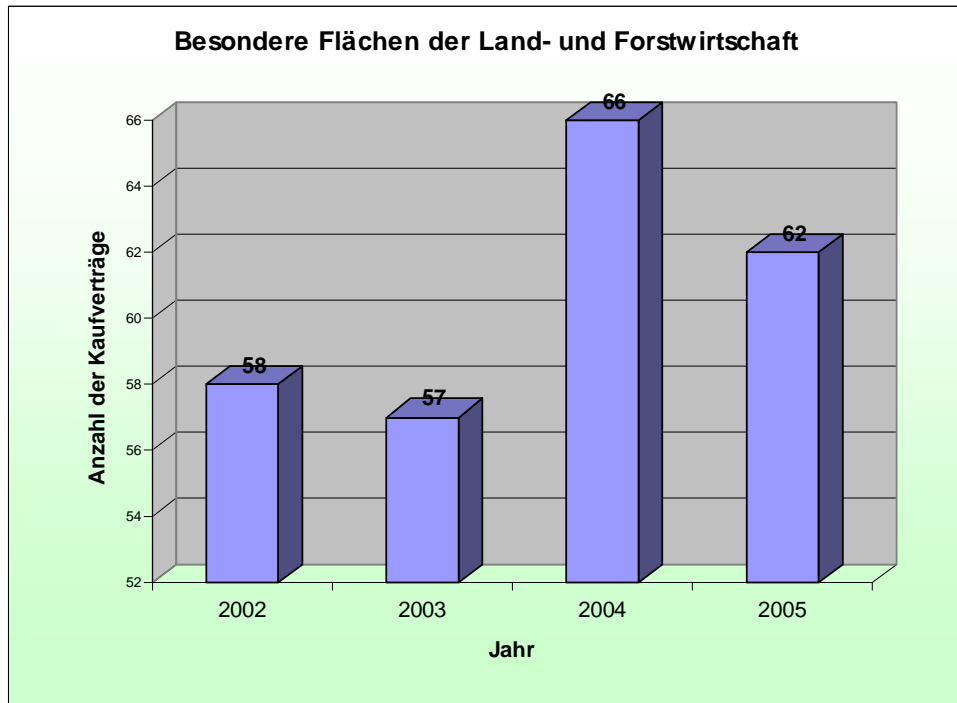


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

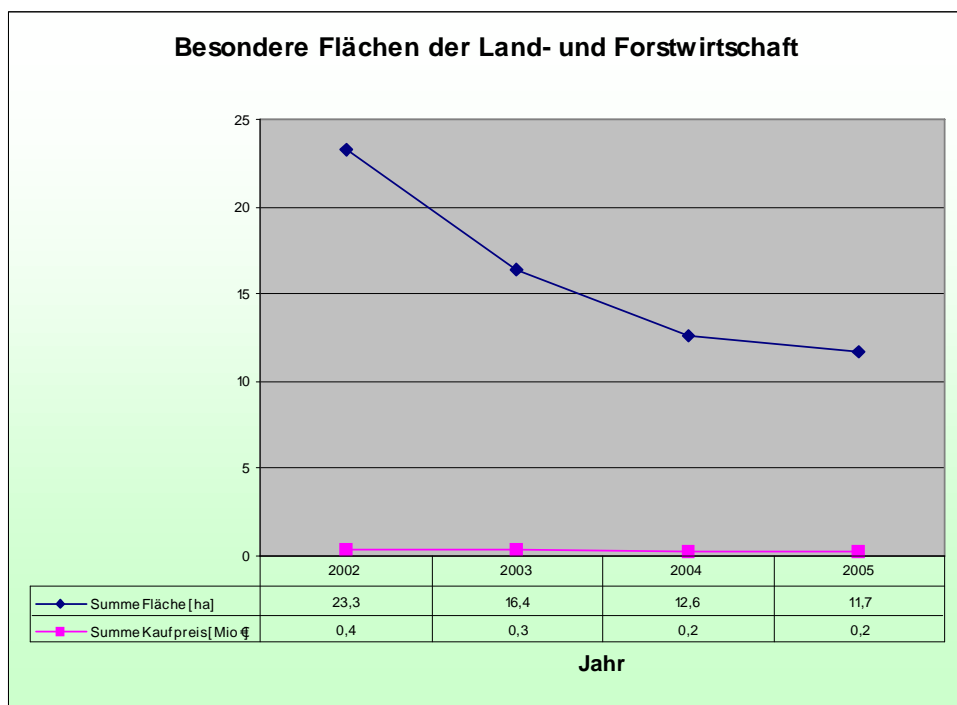


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

*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.

Die Anzahl der Kaufverträge von Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind fast gleichgeblieben. Der Flächenumsatz mit 11,7 ha ist um 7,7 % gefallen.

### 5.3.1.1 Gärten

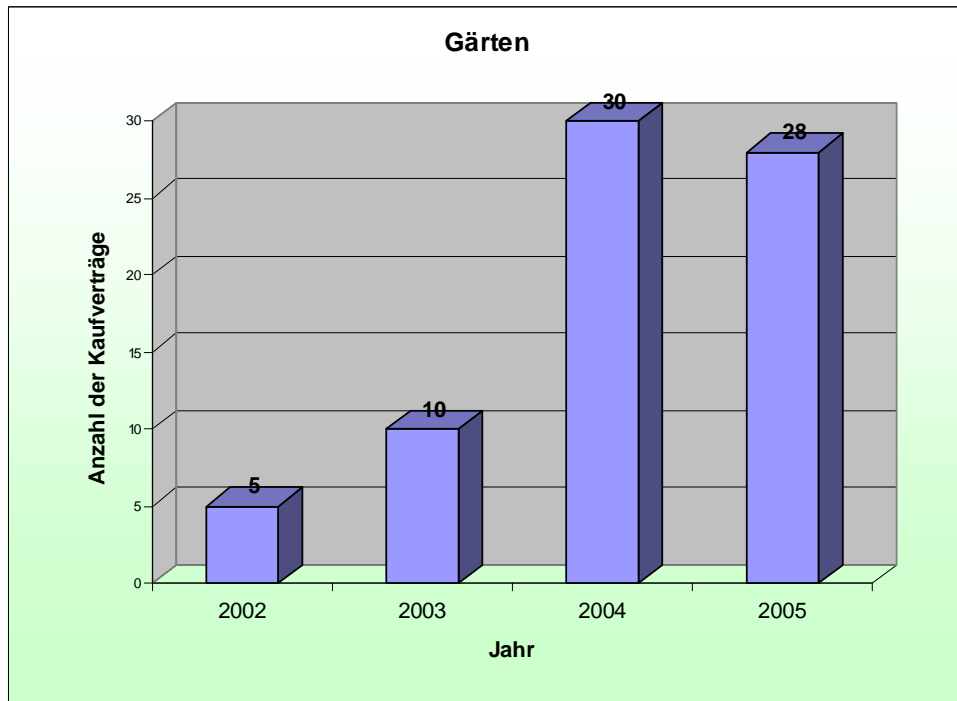


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

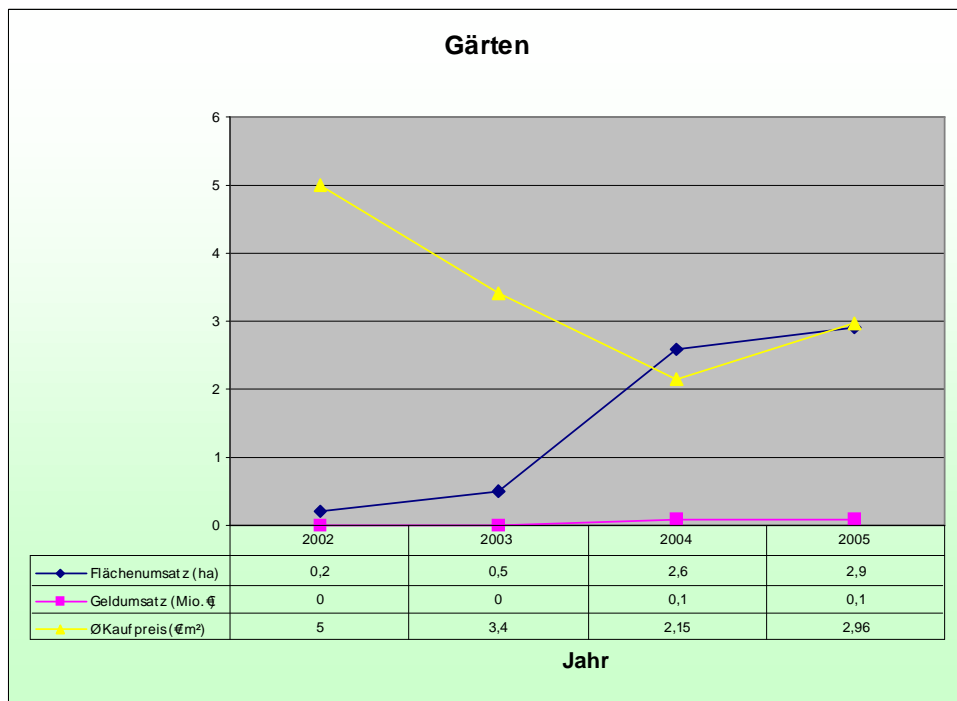


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



### 5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

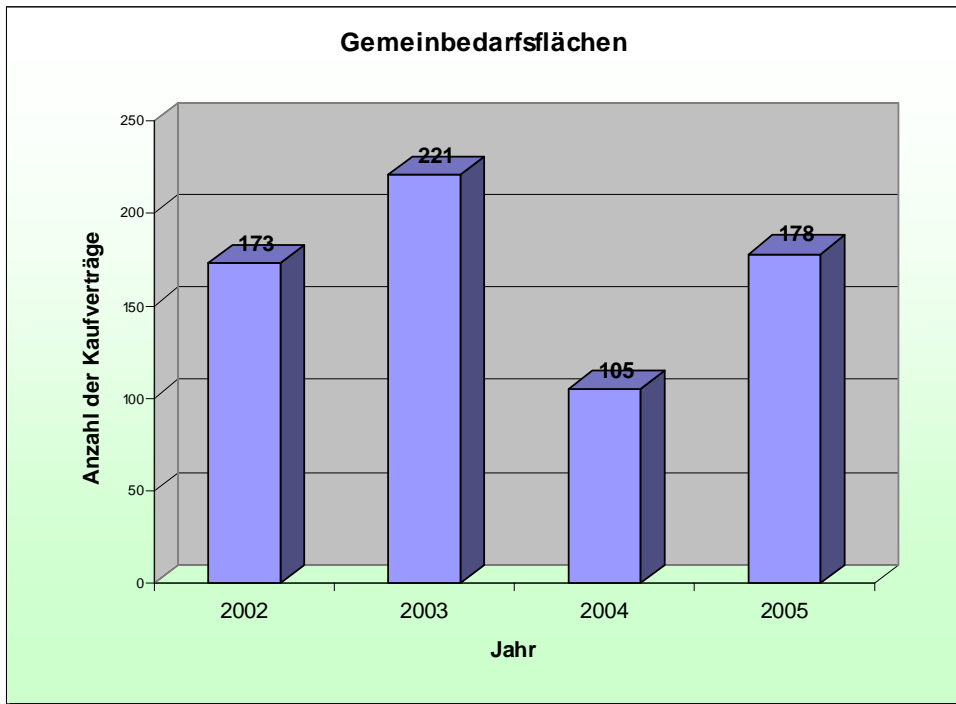


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

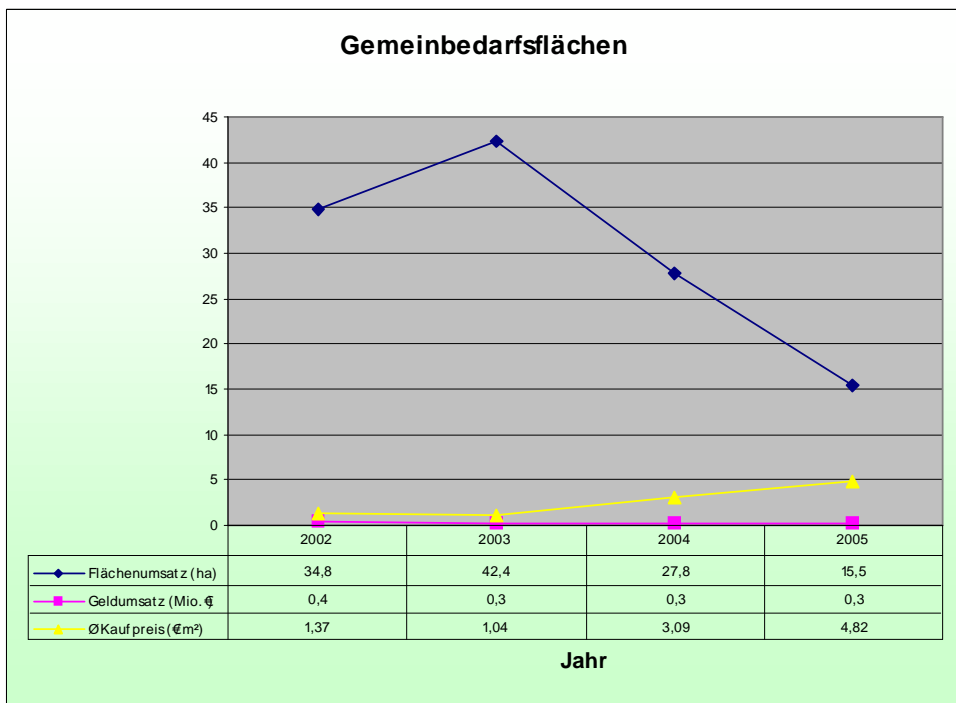


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

## 6 Bebaute Grundstücke

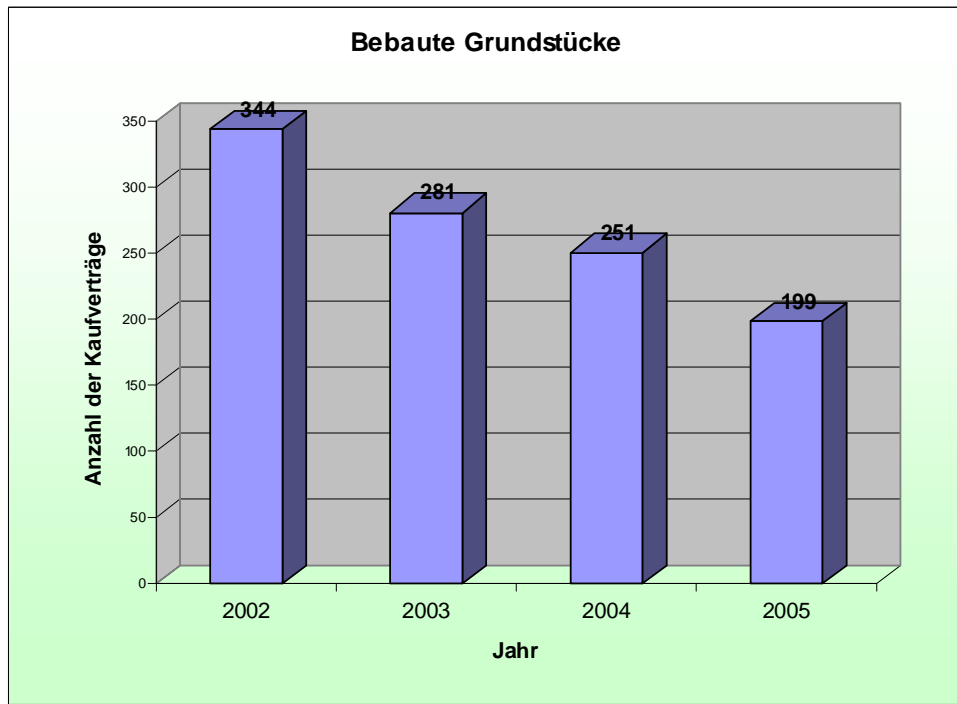


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

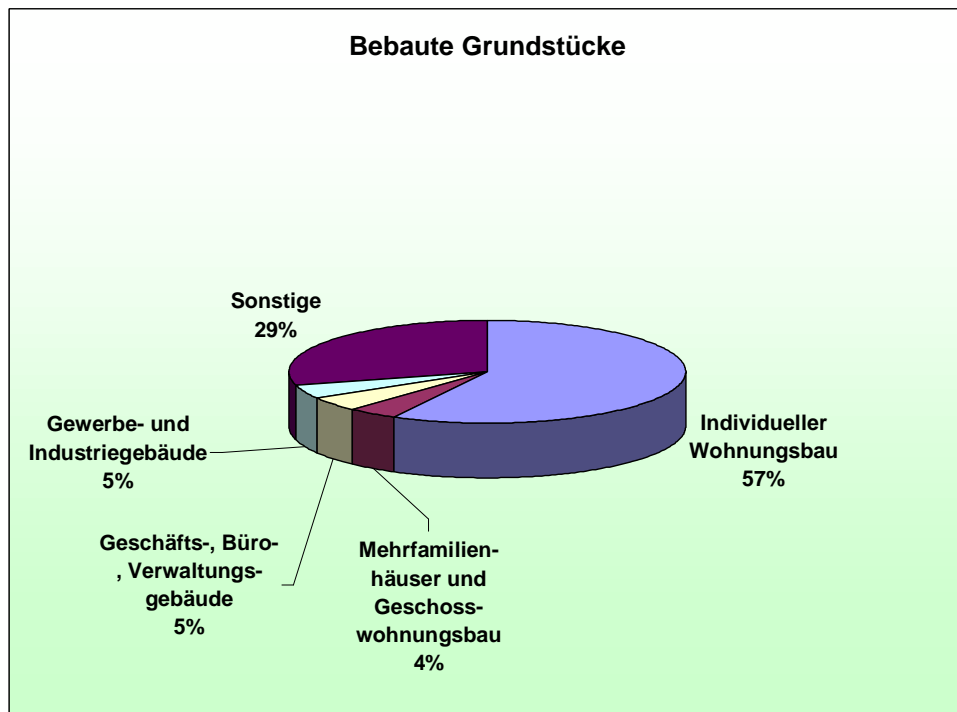


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

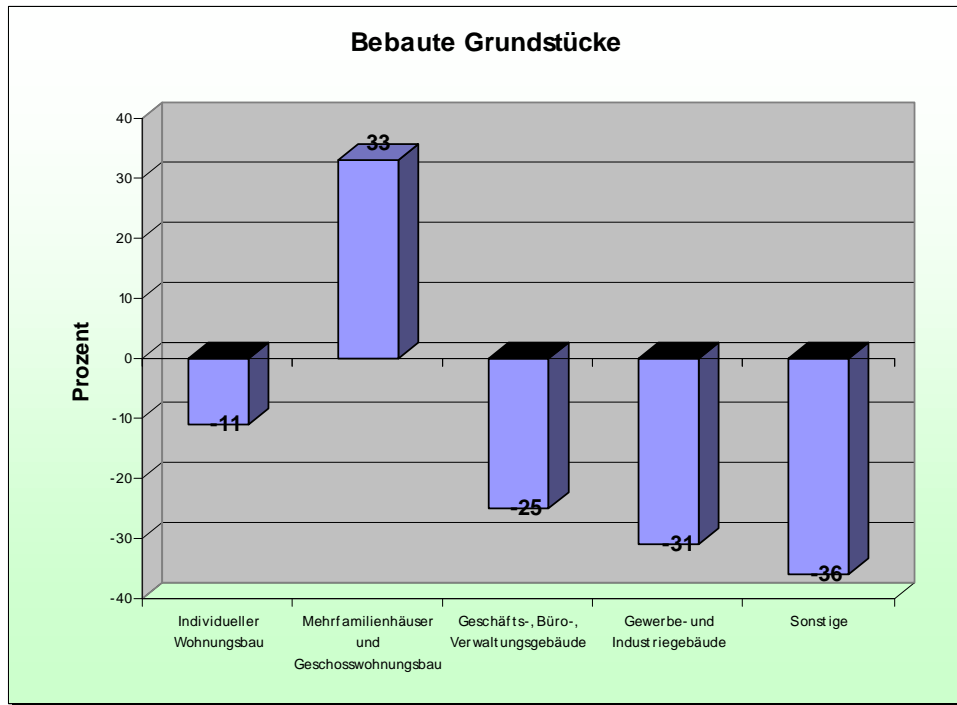


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

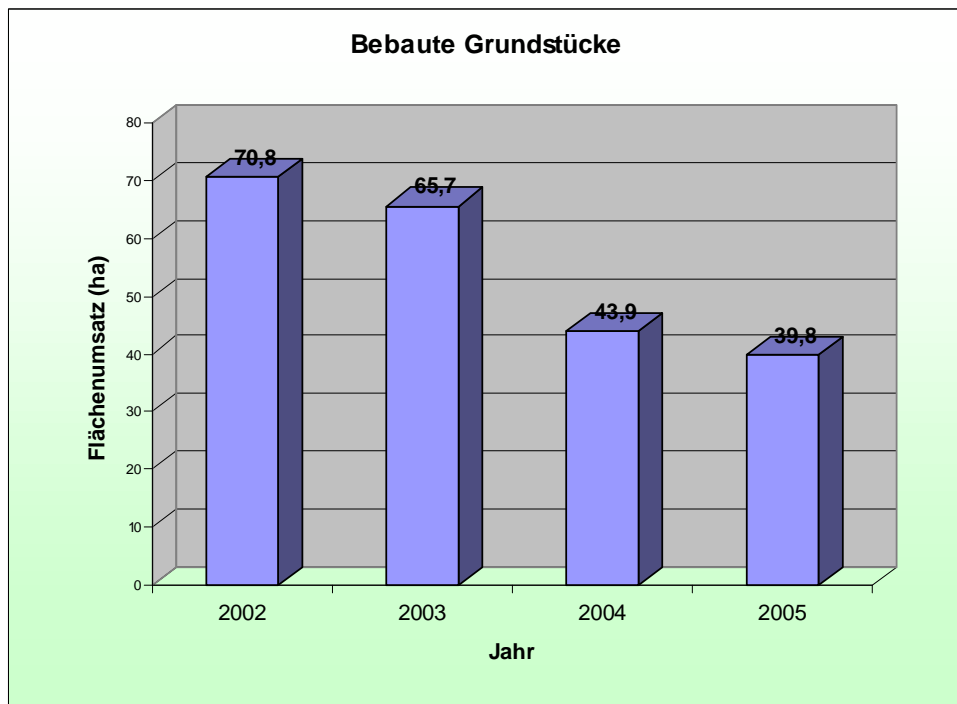


Abb.: Flächenumsatz

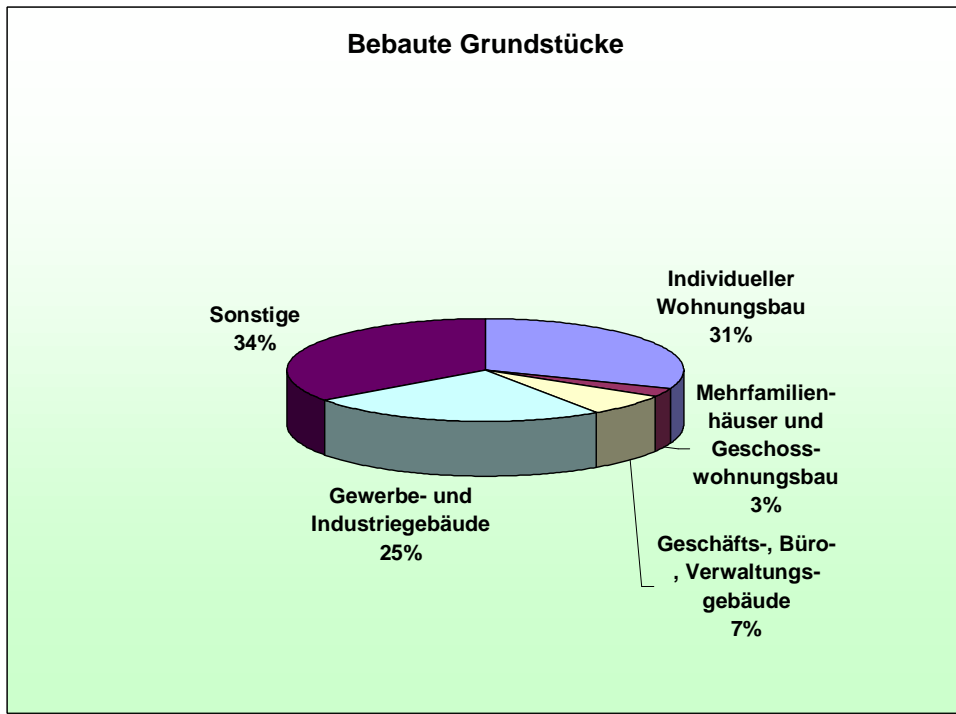


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

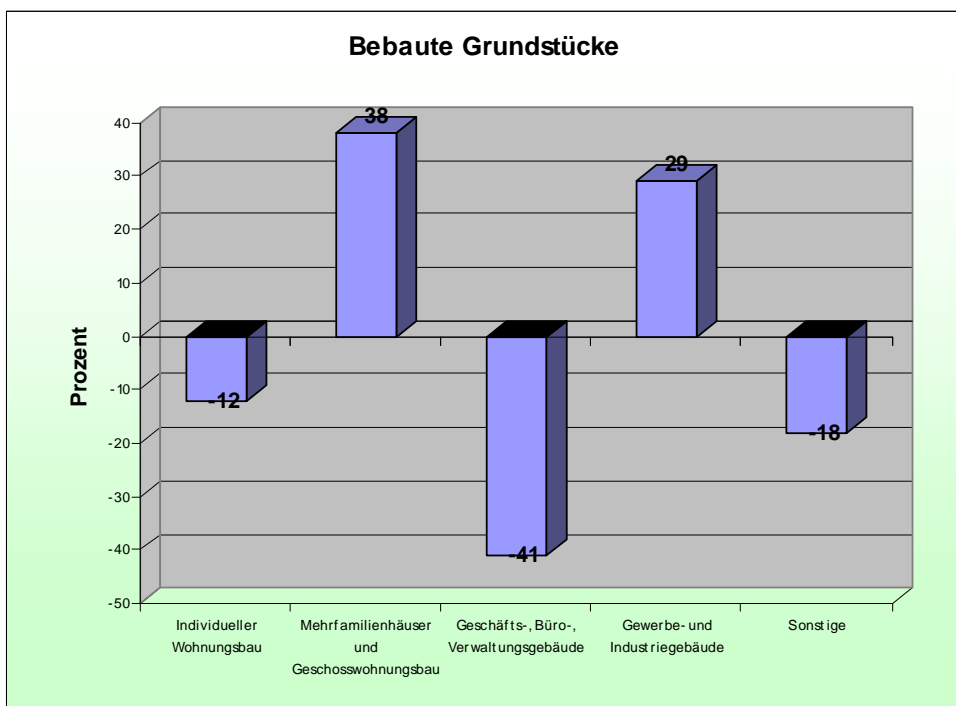


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

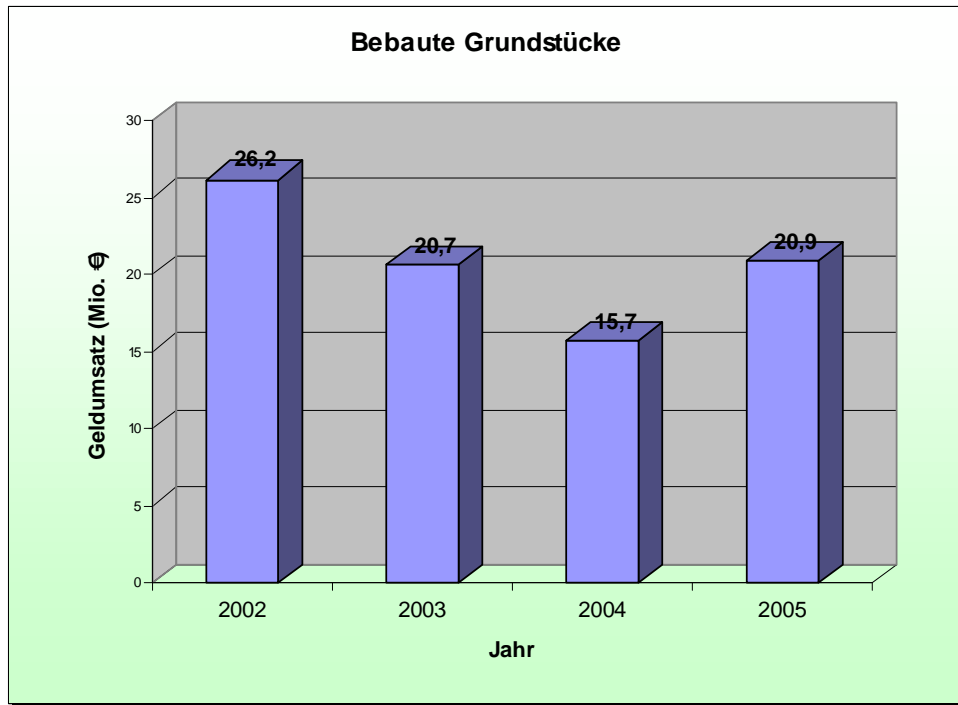


Abb.: Geldumsatz

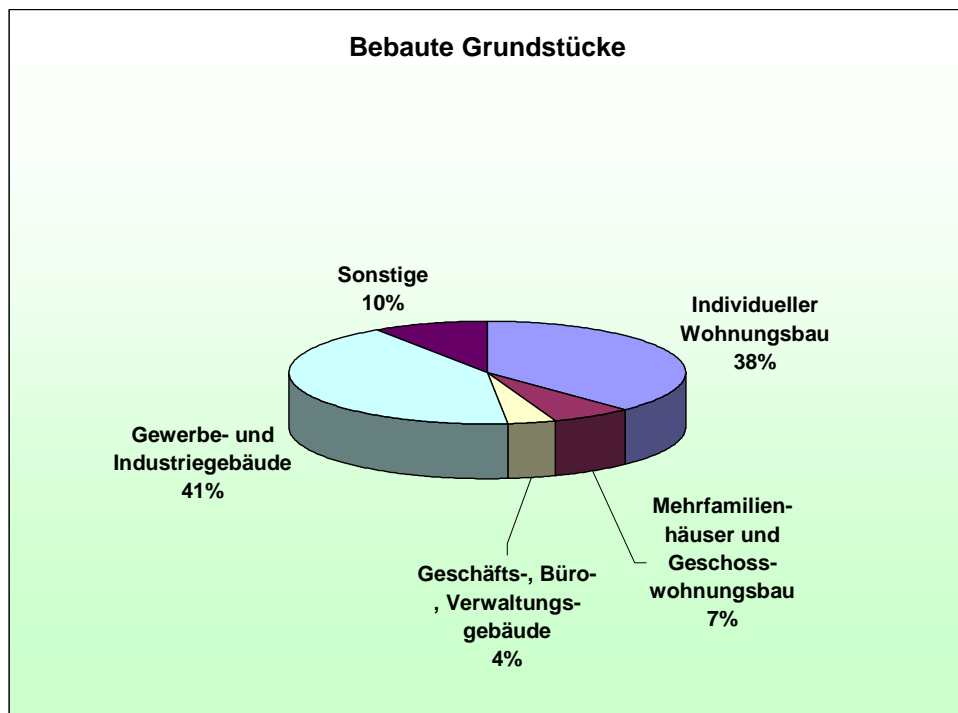
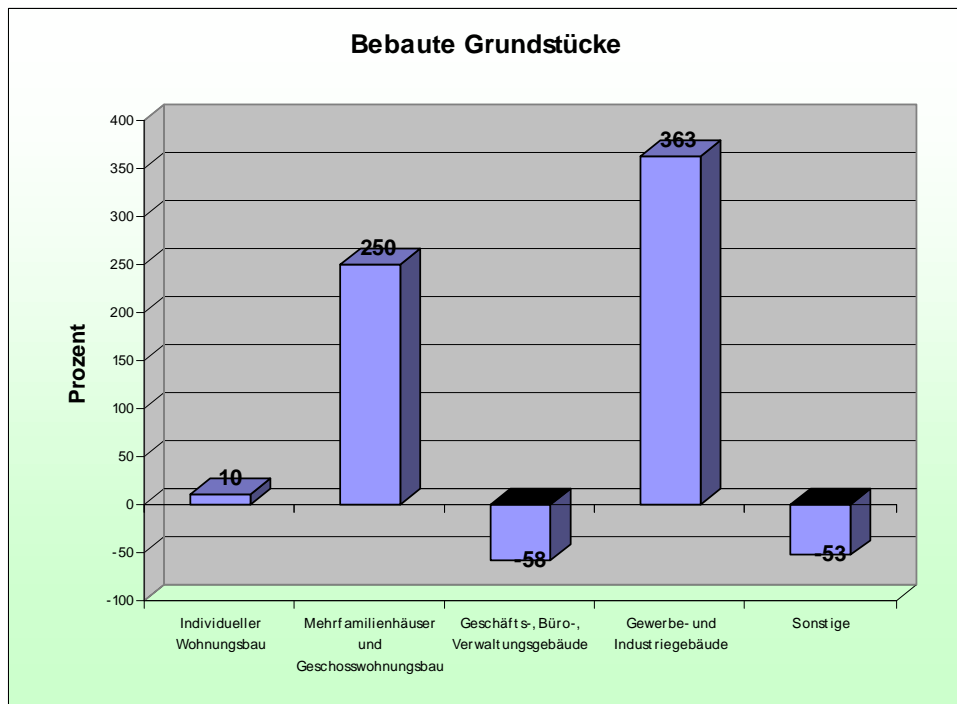


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**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 ein Rückgang von 52 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 21 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Ein deutlicher Rückgang ist im Bereich der Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude erkennbar.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leichtgefallen.

## 6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

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

### 6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Neubauten

|  | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |     |
|--|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-----|
|  |                     | max |                       |         |                             |     |
|  | 1                   |     | 90.000                |         | 452                         |     |
|  |                     | max | 90.000                | 90.000  | 452                         | 452 |
|  | 1                   |     | 176.913               |         | 379                         |     |
|  |                     | max | 176.913               | 176.913 | 379                         | 379 |
|  |                     | max |                       |         |                             |     |

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

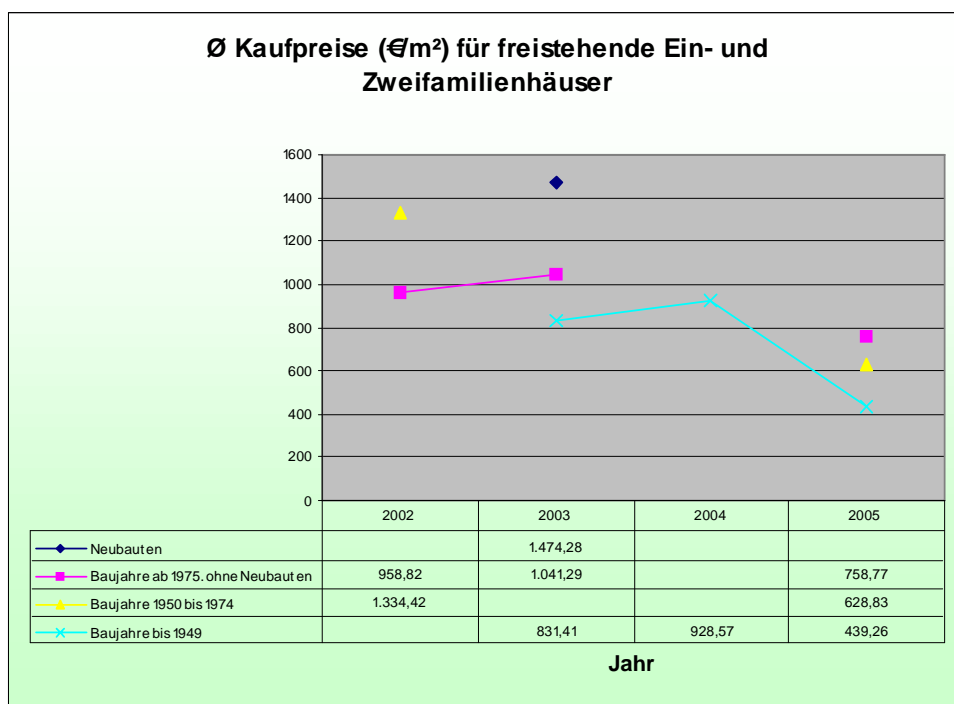
|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|
| <b>2005</b> | 23                  |     | 136.569               |         | 783                         |       |
|             | min                 | max | 58.000                | 227.000 | 456                         | 1.645 |
| <b>2004</b> | 15                  |     | 122.552               |         | 552                         |       |
|             | min                 | max | 25.000                | 200.000 | 257                         | 1.199 |
| <b>2003</b> | 26                  |     | 122.583               |         | 760                         |       |
|             | min                 | max | 14.500                | 255.000 | 248                         | 1.887 |
| <b>2002</b> | 23                  |     | 114.687               |         | 741                         |       |
|             | min                 | max | 10.000                | 240.000 | 369                         | 1.405 |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-------|
| <b>2005</b> | 17                  |     | 80.768                |         | 679                         |       |
|             | min                 | max | 32.000                | 135.000 | 291                         | 1.705 |
| <b>2004</b> | 6                   |     | 46.277                |         | 587                         |       |
|             | min                 | max | 10.000                | 90.000  | 472                         | 701   |
| <b>2003</b> | 9                   |     | 79.905                |         | 631                         |       |
|             | min                 | max | 14.500                | 142.000 | 437                         | 1.669 |
| <b>2002</b> | 18                  |     | 96.769                |         | 753                         |       |
|             | min                 | max | 10.000                | 207.000 | 411                         | 1.988 |

## Baujahre bis 1949

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|--|-------|
|             | min                 | max |                       |         |  |       |
| <b>2005</b> | 29                  |     | <b>45.100</b>         |         | <b>651</b>                               |       |
|             | min                 | max | 3.000                 | 120.000 | 205                                      | 1.347 |
| <b>2004</b> | 55                  |     | <b>46.123</b>         |         | <b>692</b>                               |       |
|             | min                 | max | 3.500                 | 130.000 | 218                                      | 1.929 |
| <b>2003</b> | 85                  |     | <b>51.781</b>         |         | <b>717</b>                               |       |
|             | min                 | max | 5.000                 | 145.000 | 205                                      | 1.991 |
| <b>2002</b> | 106                 |     | <b>56.277</b>         |         | <b>668</b>                               |       |
|             | min                 | max | 5.113                 | 204.517 | 213                                      | 1.980 |



**Abb.: Ø Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>)**

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 Anstieg bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.



## 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

### Neubauten

|             | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche [m²] |     |
|-------------|------------------|-----|-----------------------|---------|--------------------------|-----|
|             | min              | max |                       |         |                          |     |
| <b>2005</b> |                  |     |                       |         |                          |     |
|             | min              | max |                       |         |                          |     |
| <b>2004</b> |                  |     |                       |         |                          |     |
|             | min              | max |                       |         |                          |     |
| <b>2003</b> | 1                |     | <b>140.000</b>        |         | <b>189</b>               |     |
|             | min              | max | 140.000               | 140.000 | 189                      | 189 |
| <b>2002</b> | 2                |     | <b>122.900</b>        |         |                          |     |
|             | min              | max | 103.800               | 142.000 | 190                      | 450 |

### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

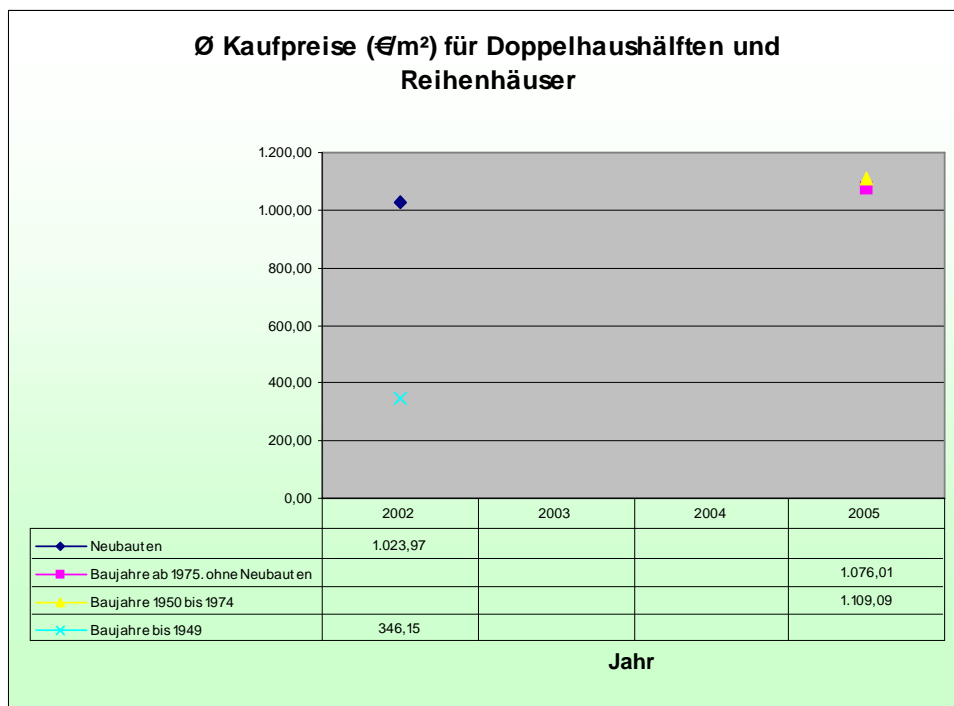
|             | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche [m²] |     |
|-------------|------------------|-----|-----------------------|---------|--------------------------|-----|
|             | min              | max |                       |         |                          |     |
| <b>2005</b> | 3                |     | <b>167.492</b>        |         | <b>342</b>               |     |
|             | min              | max | 145.500               | 186.975 | 218                      | 545 |
| <b>2004</b> | 2                |     | <b>143.750</b>        |         |                          |     |
|             | min              | max | 135.000               | 152.500 | 189                      | 354 |
| <b>2003</b> | 2                |     | <b>178.250</b>        |         | <b>297</b>               |     |
|             | min              | max | 162.500               | 194.000 | 209                      | 384 |
| <b>2002</b> | 1                |     | <b>89.470</b>         |         | <b>503</b>               |     |
|             | min              | max | 89.470                | 89.470  | 503                      | 503 |

### Baujahre 1950 bis 1974

|             | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche [m²] |     |
|-------------|------------------|-----|-----------------------|---------|--------------------------|-----|
|             | min              | max |                       |         |                          |     |
| <b>2005</b> | 2                |     |                       |         | <b>550</b>               |     |
|             | min              | max | 33.000                | 122.000 | 546                      | 554 |
| <b>2004</b> |                  |     |                       |         |                          |     |
|             | min              | max |                       |         |                          |     |
| <b>2003</b> |                  |     |                       |         |                          |     |
|             | min              | max |                       |         |                          |     |
| <b>2002</b> |                  |     |                       |         |                          |     |
|             | min              | max |                       |         |                          |     |

### Baujahre bis 1949

|             | Anzahl Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |        | Ø Grundstücksfläche [m²] |     |
|-------------|------------------|-----|-----------------------|--------|--------------------------|-----|
|             | min              | max |                       |        |                          |     |
| <b>2005</b> | 2                |     | <b>36.250</b>         |        |                          |     |
|             | min              | max | 30.000                | 42.500 | 191                      | 759 |
| <b>2004</b> | 6                |     | <b>39.333</b>         |        | <b>252</b>               |     |
|             | min              | max | 29.000                | 65.000 | 158                      | 772 |
| <b>2003</b> | 2                |     | <b>38.400</b>         |        | <b>487</b>               |     |
|             | min              | max | 38.000                | 38.800 | 476                      | 498 |
| <b>2002</b> | 3                |     | <b>96.610</b>         |        | <b>632</b>               |     |
|             | min              | max | 45.000                | 98.219 | 239                      | 770 |



**Abb.: Ø Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>)**

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 bis 1949“ einen leichten Rückgang bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf.

## 6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

### Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |  | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |  |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|--|--|--|
|             | min                 | max |                       |  |  |  |
| <b>2005</b> |                     |     |                       |  |  |  |
|             | min                 | max |                       |  |  |  |
| <b>2004</b> |                     |     |                       |  |  |  |
|             | min                 | max |                       |  |  |  |
| <b>2003</b> |                     |     |                       |  |  |  |
|             | min                 | max |                       |  |  |  |
| <b>2002</b> |                     |     |                       |  |  |  |
|             | min                 | max |                       |  |  |  |

### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|--|-------|
|             | min                 | max |                       |         |  |       |
| <b>2005</b> | 1                   |     | 340.000               |         | 1.423                                    |       |
|             | min                 | max | 340.000               | 340.000 | 1.423                                    | 1.423 |
| <b>2004</b> | 1                   |     | 25.000                |         | 1.109                                    |       |
|             | min                 | max | 25.000                | 25.000  | 1.109                                    | 1.109 |
| <b>2003</b> |                     |     |                       |         |  |       |
|             | min                 | max |                       |         |  |       |
| <b>2002</b> |                     |     |                       |         |  |       |
|             | min                 | max |                       |         |  |       |

### Baujahre 1950 bis 1974

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|--|-------|
|             | min                 | max |                       |         |  |       |
| <b>2005</b> | 1                   |     | 58.117                |         | 454                                      |       |
|             | min                 | max | 58.117                | 58.117  | 454                                      | 454   |
| <b>2004</b> | 1                   |     | 90.000                |         | 1.398                                    |       |
|             | min                 | max | 90.000                | 90.000  | 1.398                                    | 1.398 |
| <b>2003</b> | 1                   |     | 117.600               |         | 1.662                                    |       |
|             | min                 | max | 117.600               | 117.600 | 1.662                                    | 1.662 |
| <b>2002</b> | 2                   |     | 80.000                |         | 1.272                                    |       |
|             | min                 | max | 60.000                | 100.000 | 1.170                                    | 1.374 |

### Baujahre bis 1949

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|--|-------|
|             | min                 | max |                       |         |  |       |
| <b>2005</b> | 3                   |     | 160.000               |         | 1.740                                    |       |
|             | min                 | max | 100.000               | 409.500 | 565                                      | 1.855 |
| <b>2004</b> | 2                   |     |                       |         | 1.264                                    |       |
|             | min                 | max | 20.000                | 47.000  | 1.177                                    | 1.350 |
| <b>2003</b> | 3                   |     |                       |         | 603                                      |       |
|             | min                 | max | 10.000                | 150.000 | 499                                      | 738   |
| <b>2002</b> | 16                  |     | 33.250                |         | 644                                      |       |
|             | min                 | max | 2.560                 | 101.750 | 269                                      | 2.310 |

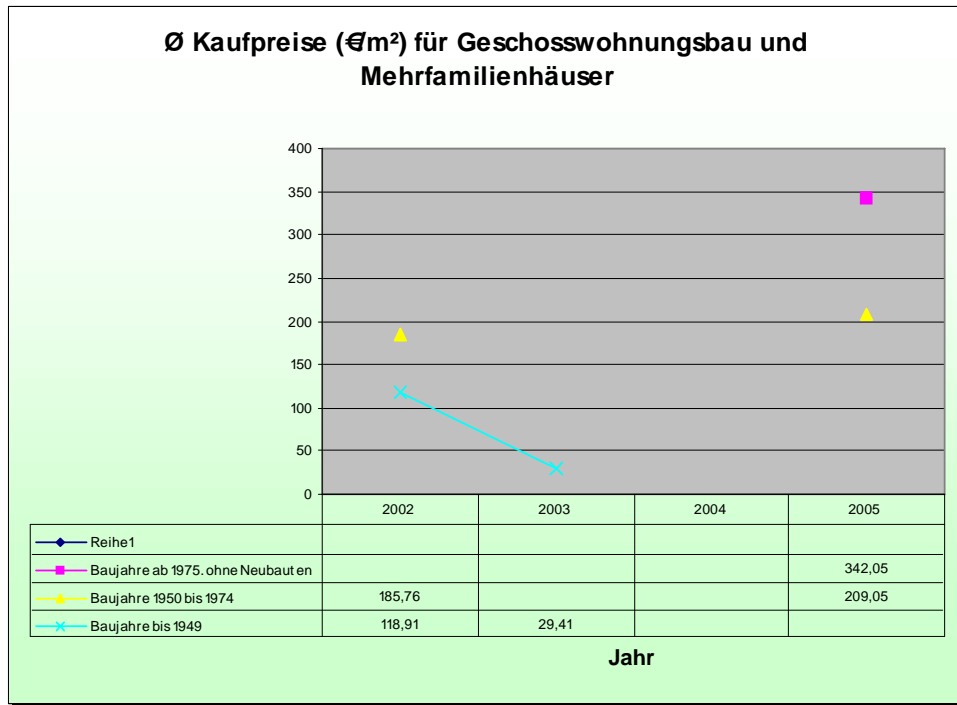


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>)

### 6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |           | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|-----------|--|-------|
|             | min                 | max |                       |           |  |       |
| <b>2005</b> |                     |     |                       |           |  |       |
|             | min                 | max |                       |           |  |       |
| <b>2004</b> |                     |     |                       |           |  |       |
|             | min                 | max |                       |           |  |       |
| <b>2003</b> |                     |     |                       |           |  |       |
|             | min                 | max |                       |           |  |       |
| <b>2002</b> | 1                   |     | <b>1.448.000</b>      |           | <b>5.645</b>                             |       |
|             | min                 | max | 1.448.000             | 1.448.000 | 5.645                                    | 5.645 |

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |        |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|--|--------|
|             | min                 | max |                       |         |  |        |
| <b>2005</b> | 2                   |     |                       |         | <b>1.025</b>                             |        |
|             | min                 | max | 65.000                | 201.400 | 875                                      | 1.175  |
| <b>2004</b> | 5                   |     | <b>120.000</b>        |         | <b>3.814</b>                             |        |
|             | min                 | max | 56.000                | 265.000 | 3.086                                    | 6.771  |
| <b>2003</b> | 1                   |     | <b>286.000</b>        |         | <b>4.729</b>                             |        |
|             | min                 | max | 286.000               | 286.000 | 4.729                                    | 4.729  |
| <b>2002</b> | 6                   |     | <b>165.000</b>        |         |  |        |
|             | min                 | max | 20.000                | 378.066 | 639                                      | 68.985 |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |        |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|--|--------|
|             | min                 | max |                       |         |  |        |
| <b>2005</b> | 3                   |     |                       |         |  |        |
|             | min                 | max | 25.000                | 120.000 | 1.133                                    | 15.788 |
| <b>2004</b> | 2                   |     |                       |         |  |        |
|             | min                 | max | 22.300                | 70.000  | 4.183                                    | 11.141 |
| <b>2003</b> | 1                   |     | <b>66.400</b>         |         | <b>1.505</b>                             |        |
|             | min                 | max | 66.400                | 66.400  | 1.505                                    | 1.505  |
| <b>2002</b> | 4                   |     | <b>45.000</b>         |         | <b>2.282</b>                             |        |
|             | min                 | max | 14.000                | 101.000 | 157                                      | 4.989  |

#### Baujahre bis 1949

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtkaufpreis [€] |         | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |       |
|-------------|---------------------|-----|-----------------------|---------|--|-------|
|             | min                 | max |                       |         |  |       |
| <b>2005</b> | 3                   |     | <b>80.000</b>         |         | <b>1.150</b>                             |       |
|             | min                 | max | 35.000                | 175.000 | 367                                      | 2.201 |
| <b>2004</b> | 4                   |     | <b>30.000</b>         |         |  |       |
|             | min                 | max | 19.250                | 60.000  | 674                                      | 4.325 |
| <b>2003</b> | 2                   |     |                       |         |  |       |
|             | min                 | max | 65.000                | 135.000 | 326                                      | 674   |
| <b>2002</b> | 8                   |     | <b>846</b>            |         |  |       |
|             | min                 | max | 21.000                | 287.000 | 232                                      | 1.367 |

## 6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

### Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtpreis [€] |  | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |  |
|-------------|---------------------|-----|-------------------|--|-----------------------------|--|
|             | min                 | max |                   |  |                             |  |
| <b>2005</b> |                     |     |                   |  |                             |  |
|             | min                 | max |                   |  |                             |  |
| <b>2004</b> |                     |     |                   |  |                             |  |
|             | min                 | max |                   |  |                             |  |
| <b>2003</b> |                     |     |                   |  |                             |  |
|             | min                 | max |                   |  |                             |  |
| <b>2002</b> |                     |     |                   |  |                             |  |
|             | min                 | max |                   |  |                             |  |

### sonstige Baujahre, ohne Neubauten

|             | Anzahl<br>Kauffälle |     | Ø Gesamtpreis [€] |           | Ø Grundstücksfläche<br>[m²] |        |
|-------------|---------------------|-----|-------------------|-----------|-----------------------------|--------|
|             | min                 | max |                   |           |                             |        |
| <b>2005</b> | 9                   |     | <b>1.000.000</b>  |           | <b>10.184</b>               |        |
|             | min                 | max | 30.000            | 3.864.734 | 1.463                       | 23.391 |
| <b>2004</b> | 11                  |     | <b>134.500</b>    |           | <b>6.714</b>                |        |
|             | min                 | max | 1.600             | 450.000   | 125                         | 29.459 |
| <b>2003</b> | 20                  |     | <b>142.410</b>    |           | <b>7.461</b>                |        |
|             | min                 | max | 3.000             | 800.000   | 529                         | 25.120 |
| <b>2002</b> | 13                  |     | <b>331.313</b>    |           | <b>7.360</b>                |        |
|             | min                 | max | 7.414             | 1.789.522 | 1.438                       | 29.459 |

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gesunken ist.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

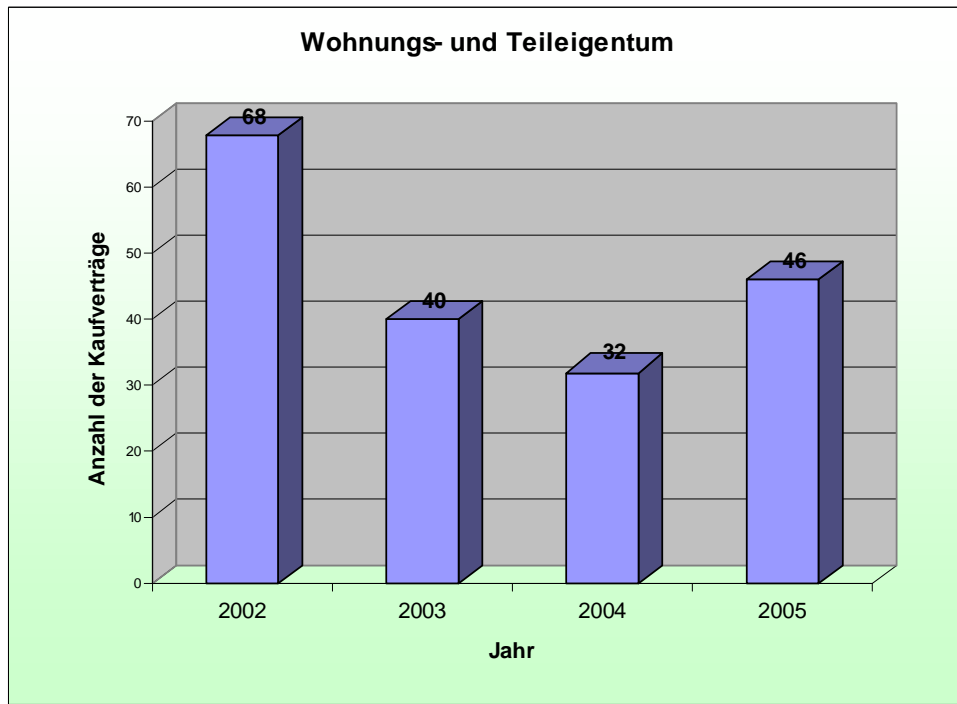


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

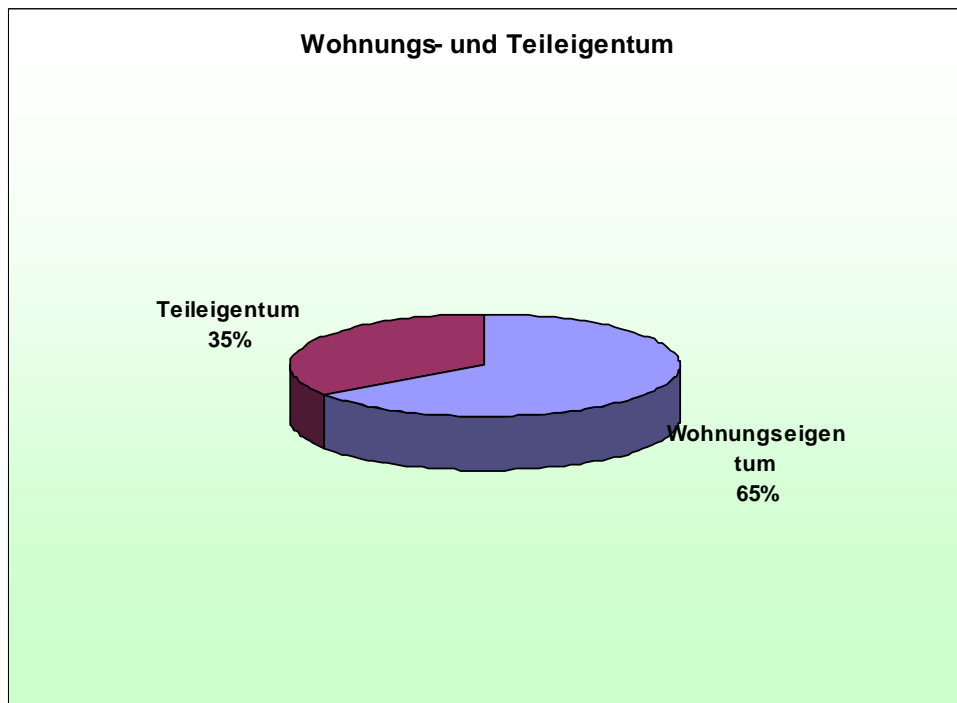


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

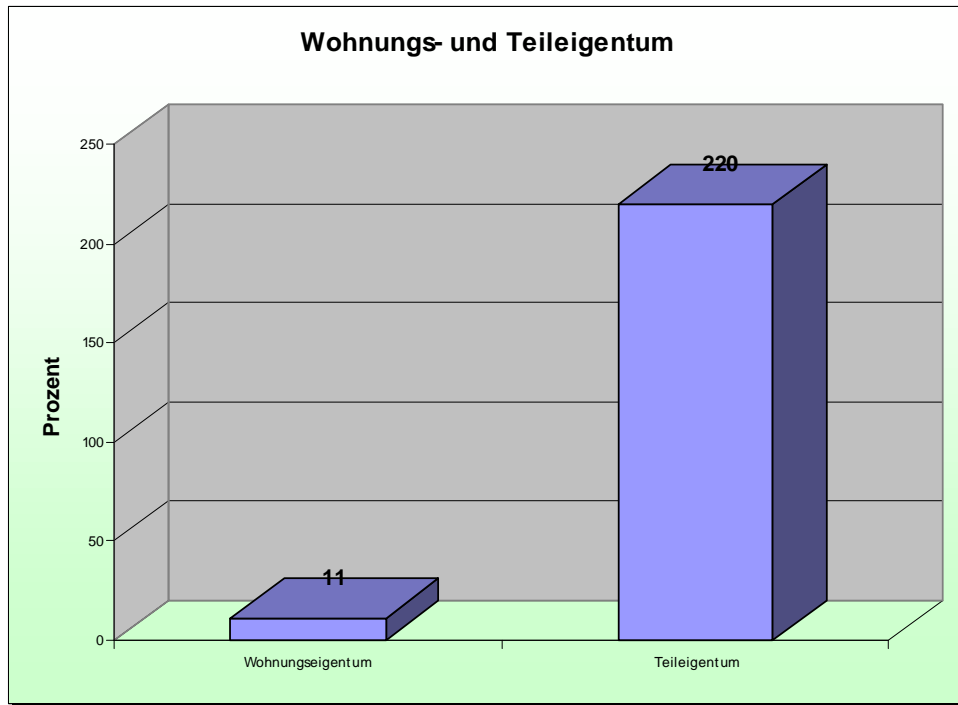


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

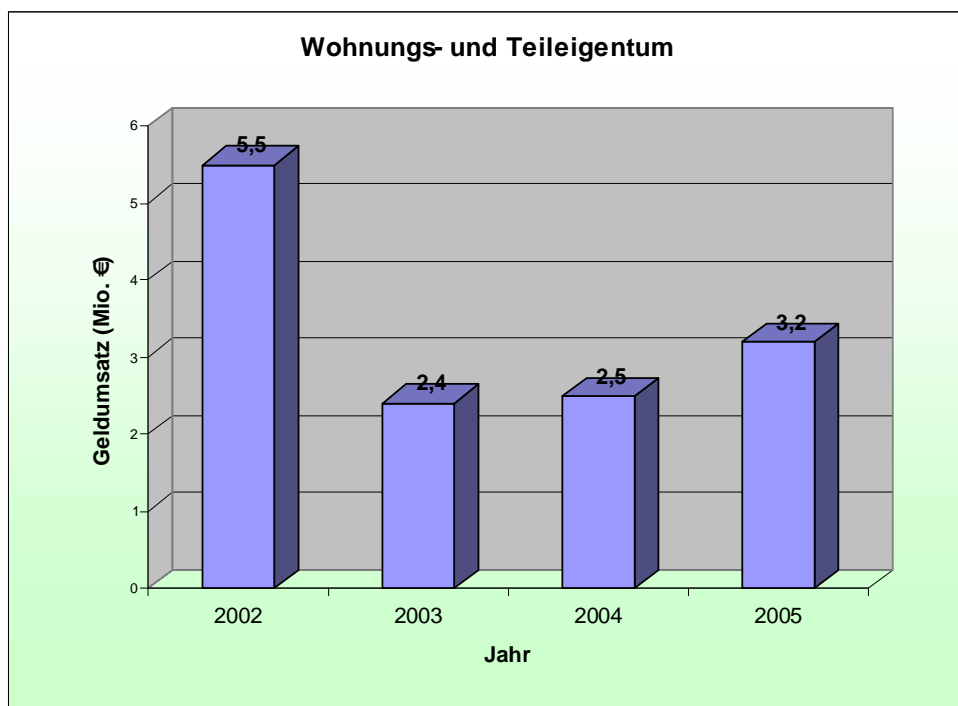


Abb.: Geldumsatz



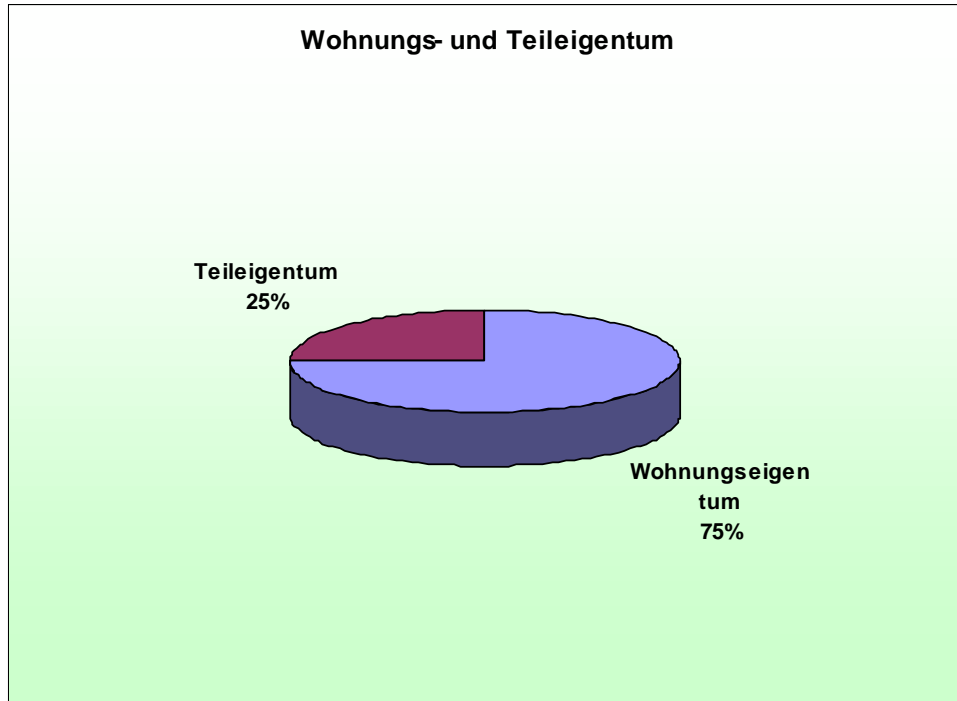


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

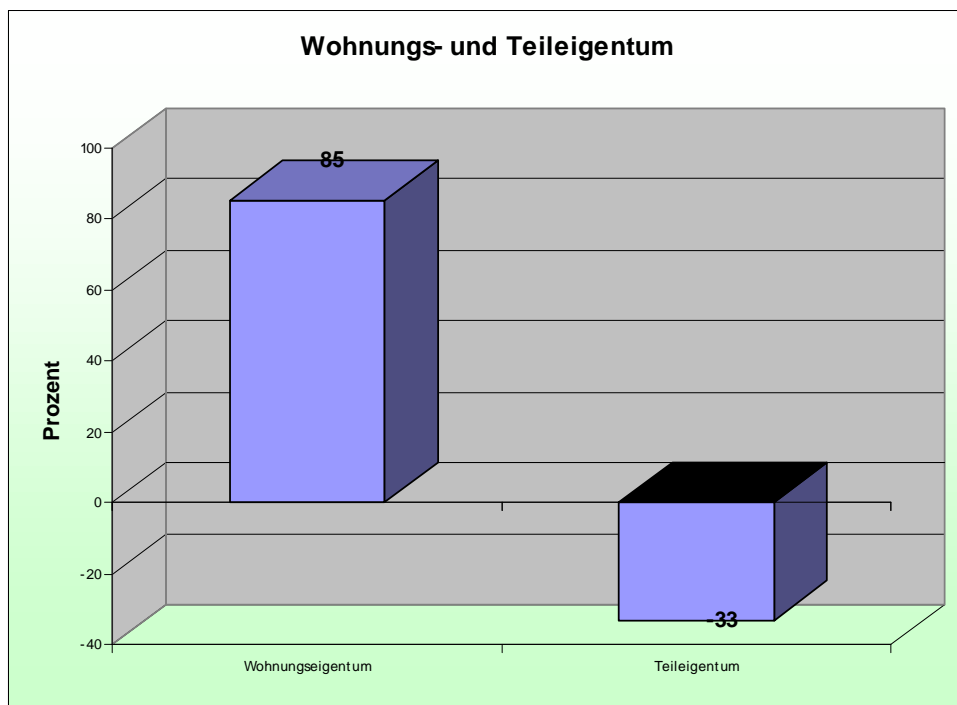
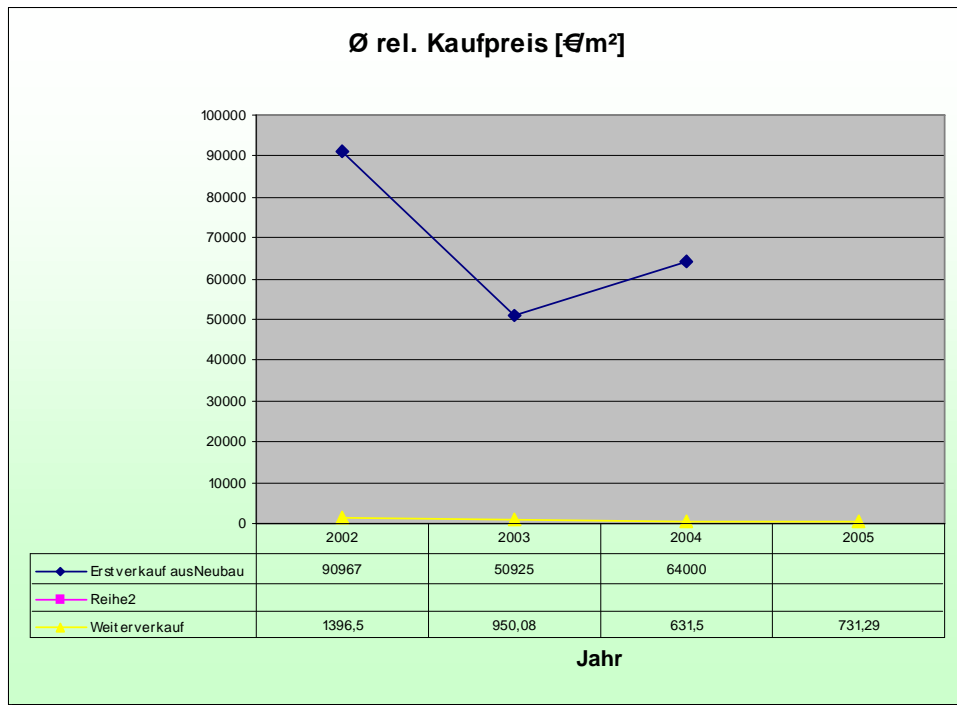


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

Beim Wohnungseigentum ist ein Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 43,7 % bei einem Geldumsatz von 0,7 Mio. EUR zu verzeichnen.



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

## 7.1 Erstverkauf aus Neubau

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei den Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* die Anzahl der Kauffälle einen starken Rückgang aufweist.

|             | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
|-------------|------------------|---|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|             |                  | Anzahl Kauffälle                                |     |                   |          |                   |     |
| <b>2005</b> | 1                |   |     |                   |          |                   |     |
|             |                  | min   | max |                   |          |                   |     |
| <b>2004</b> | 1                | 1   |     | <b>640,00</b>     |          | <b>141</b>        |     |
|             |                  | min   | max | 640,0             | 640,00   | 141               | 141 |
| <b>2003</b> | 3                | 2   |     | <b>509,25</b>     |          |                   |     |
|             |                  | min   | max | 377,50            | 641,00   | 78                | 159 |
| <b>2002</b> | 16               | 5   |     | <b>909,67</b>     |          | <b>55</b>         |     |
|             |                  | min   | max | 339,0             | 1.127,50 | 48                | 91  |

## 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

### Baujahre ab 1975

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     | Ø €/m² Wohnfläche |  |  |  |
|------|------------------|---|-----|-------------------|--|--|--|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     |                   |  |  |  |
| 2005 | k.A.             |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |
| 2004 |                  |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |
| 2003 |                  |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |
| 2002 |                  |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |

### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     | Ø €/m² Wohnfläche |  |  |  |
|------|------------------|---|-----|-------------------|--|--|--|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     |                   |  |  |  |
| 2005 | k.A.             |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |
| 2004 |                  |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |
| 2003 |                  |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |
| 2002 |                  |   |     |                   |  |  |  |
|      |                  | min   | max |                   |  |  |  |

### Baujahre bis 1949

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
|------|------------------|---|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     |                   |          |                   |     |
| 2005 | 1                | 1   |     | 1.028,50          |          | 81                |     |
|      |                  | min   | max | 1.028,50          | 1.028,50 | 81                | 81  |
| 2004 | 5                | 5   |     | 489,50            |          | 83                |     |
|      |                  | min   | max | 288,00            | 898,50   | 48                | 139 |
| 2003 |                  |   |     |                   |          |                   |     |
|      |                  | min   | max |                   |          |                   |     |
| 2002 |                  |   |     |                   |          |                   |     |
|      |                  | min   | max |                   |          |                   |     |

### 7.3 Weiterverkauf

#### Baujahre ab 1975

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |     |
|------|------------------|---|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |     |
| 2005 | 9                | 7   |     | 731,29            |          | 61                |     |
|      |                  | min   | max | 526,50            | 841,00   | 38                | 175 |
| 2004 | 7                | 5   |     | 631,50            |          | 63                |     |
|      |                  | min   | max | 394,50            | 869,00   | 34                | 113 |
| 2003 | 12               | 8   |     | 950,08            |          | 58                |     |
|      |                  | min   | max | 416,50            | 1.255,50 | 35                | 100 |
| 2002 | 16               | 13  |     | 1.396,50          |          | 67                |     |
|      |                  | min   | max | 392,00            | 8.009,00 | 37                | 113 |

#### Baujahre 1950 bis 1974

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |    |
|------|------------------|---|-----|-------------------|----------|-------------------|----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |    |
| 2005 | 5                | 4   |     | 71                |          |                   |    |
|      |                  | min   | max | 367,50            | 1.377,00 | 58                | 90 |
| 2004 | 1                | 1   |     | 330,00            |          | 48                |    |
|      |                  | min   | max | 330,00            | 330,00   | 48                | 48 |
| 2003 | 4                | 3   |     | 465,50            |          | 58                |    |
|      |                  | min   | max | 106,50            | 1.232,00 | 47                | 69 |
| 2002 | 3                | 3   |     | 671,83            |          | 57                |    |
|      |                  | min   | max | 559,50            | 789,50   | 54                | 59 |

#### Baujahre bis 1949

|      | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war |     |                   |          |                   |    |
|------|------------------|---|-----|-------------------|----------|-------------------|----|
|      |                  | Anzahl Kauffälle                                |     | Ø €/m² Wohnfläche |          | Ø Wohnfläche [m²] |    |
| 2005 |                  |   |     |                   |          |                   |    |
|      |                  | min   | max |                   |          |                   |    |
| 2004 |                  |   |     |                   |          |                   |    |
|      |                  | min   | max |                   |          |                   |    |
| 2003 | 3                | 3   |     | 961,50            |          | 57                |    |
|      |                  | min   | max | 466,00            | 1.104,00 | 52                | 61 |
| 2002 | 2                | 1   |     | 1.397,50          |          | 55                |    |
|      |                  | min   | max | 1.397,50          | 1.397,50 | 55                | 55 |

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

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen „1950 bis 1974“ sowie „bis 1949“ zum Vorjahr sank. In der Baujahresklasse „ab 1975“ erhöhten sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

## 8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hier bedeuten:

KP = Kaufpreis;

i = Kauffall;

vSW = vorläufiger Sachwert;

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel und -schäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände, selbständig nutzbare Grundstücksteile)

**Modellbeschreibung für die angewandte Sachwertberechnung**

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

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Normalherstellungskosten | NHK 2000 - Tabellenwerte nach Sprengnetter;  |
| Bezugsmaßstab            | BGF oder BRI; Aus praktischen Erfahrungen bei der Datenbeschaffung von anderen Stellen oder durch eigene Ermittlungen wird die BGF nach DIN 277 empfohlen;   |
| Gemischte Gebäudetypen   | Sachverständig interpolieren; Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebauten Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudetypen durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten mit Tabellenwerte nach Sprengnetter. |
| Gebäudebaujahrsklasse    | Tabellenwerte nach Sprengnetter;   |

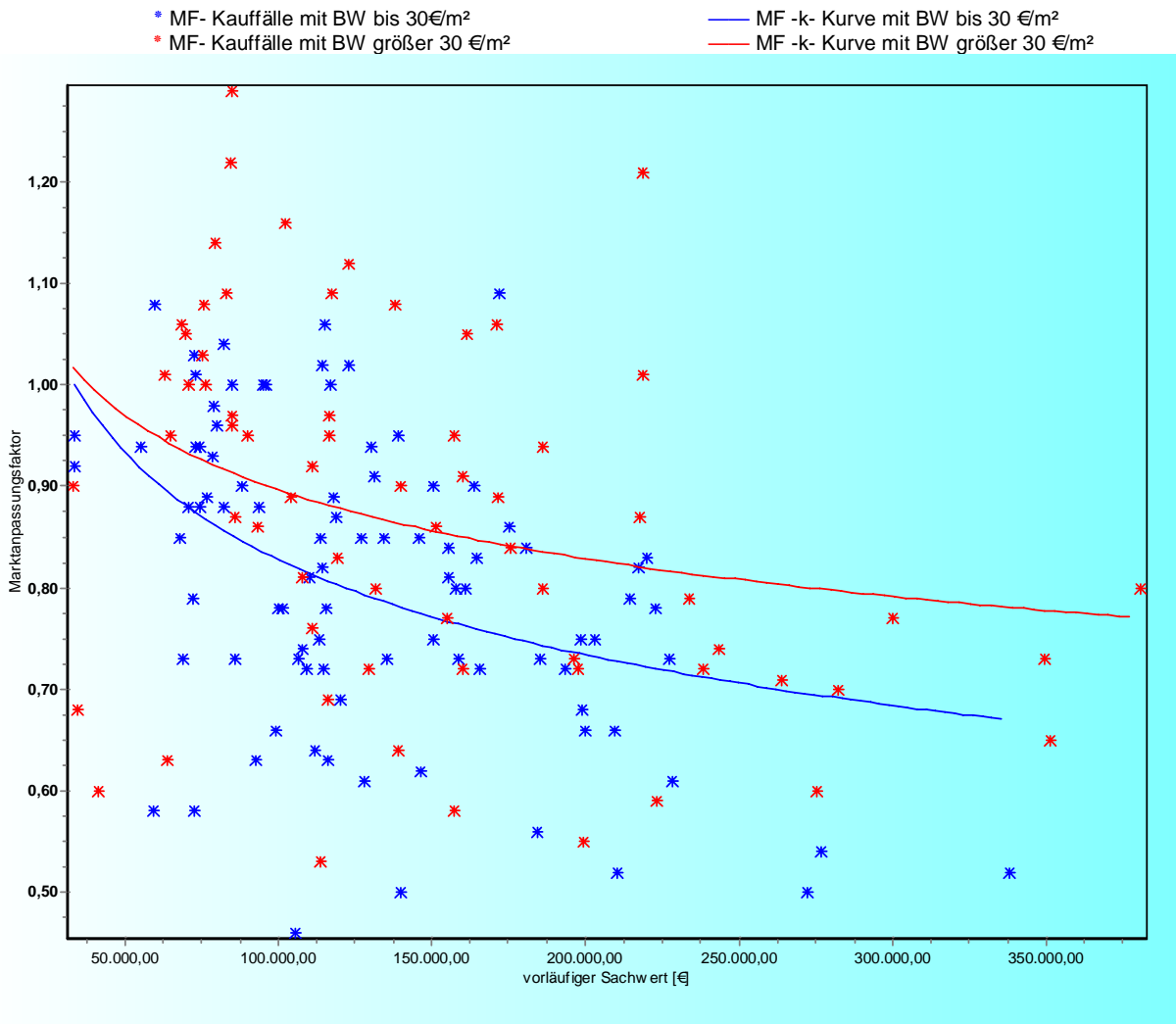
|   |  |
|---|--|
| Ausstattungsstandard  | Nach Kostengruppen gewichtet sachverständig interpolieren mit Tabellenwerten nach Sprengnetter.  |
| Modernisierungsmaßnahmen  | Berücksichtigung durch Eingang in die entsprechende Gebäudebaujahrsklasse nach Ermittlung des fiktiven Baujahres (Alters) nach Modernisierungsgrad entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.   |
| Regionalisierung  | Korrekturfaktoren für Thüringen und Ortsgröße entsprechend Tabellenwerte nach Sprengnetter.  |
| Besonders zu veranschlagende Bauteile   | Tabellenwerte nach Sprengnetter bzw. nach Erfahrungssätzen, ggf. 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 $\cdot$ 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.   |





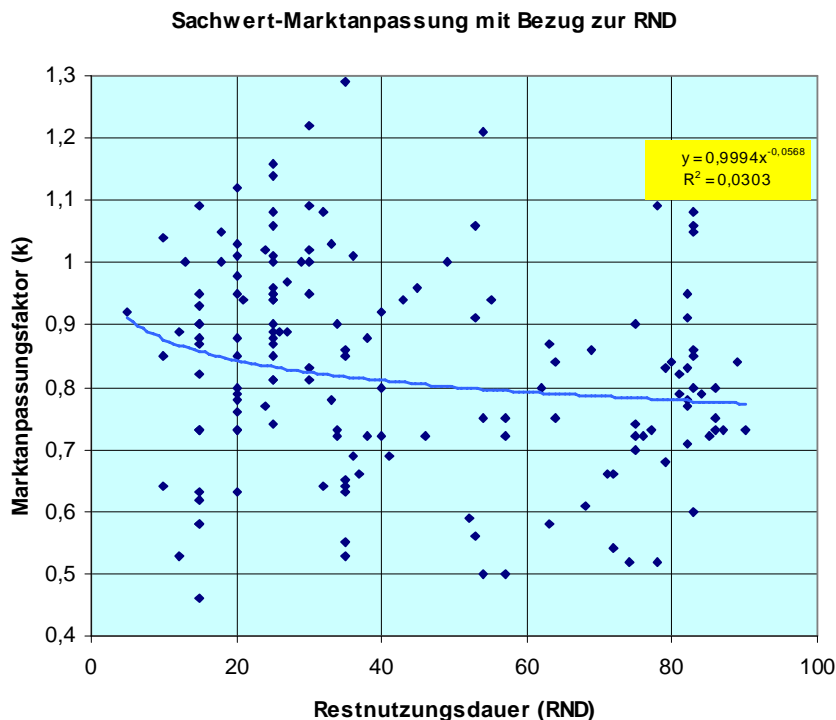
Die Beobachtungs- und Untersuchungsergebnisse – Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke – können nachfolgender Grafik entnommen werden:

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



Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfangs und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß = Korrelationskoeffizient<sup>2</sup> = 0.42975<sup>2</sup> bzw. 0,31372<sup>2</sup>) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt. Auf eine statistische Eingrenzung der Einzelwerte ( Plus/Minus-Korridor zur Ausgleichkurve) für eine rechnerische "Verbesserung" der Bestimmtheitsmaße (von 0.xx nach 1 ) wurde verzichtet, um auch das tatsächliche und inhomogene Verhalten am Grundstücksmarkt klarer verdeutlichen zu können. Die Marktanpassungsfunktionen

weisen keine signifikante Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf:



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

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

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

Der Liegenschaftszins wird nach § 11 WertV wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

Hier bedeuten:

RE = Reinertrag des Grundstücks  $i$

KP = Kaufpreis für das Grundstück  $i$

BW = Bodenwert des Grundstücks  $i$

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

q =  $1 + p_i$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

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

### **Modellbeschreibung für die angewandte Ertragswertberechnung**

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

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

## 8.2 Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

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

Gruppierung

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

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

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

Gaa-HBN mit 47 Vergleichsfällen ergibt:

Korrelationskoeff.: 0,435747  
Bestimmtheitsmaß: 0,189875

Gaa-SHL mit 22 Vergleichsfällen ergibt:

Korrelationskoeff.: 0,123191  
Bestimmtheitsmaß: 0,015180

Gaa-SM mit 76 Vergleichsfällen ergibt:

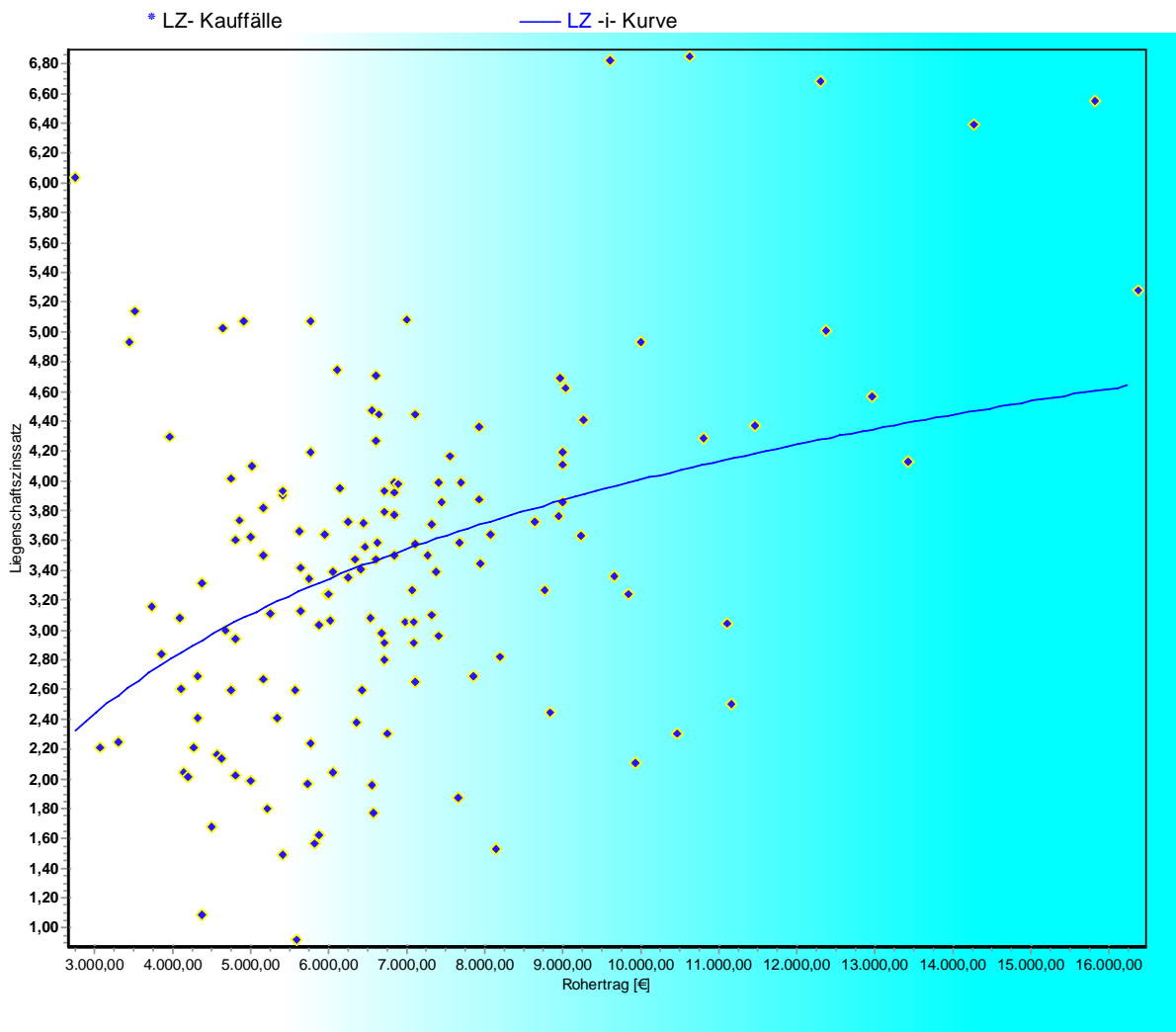
Korrelationskoeff.: 0,421704  
Bestimmtheitsmaß: 0,177834

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

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

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

### Liegenschaftszins für EFH / ZFH-Grundstücke



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

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

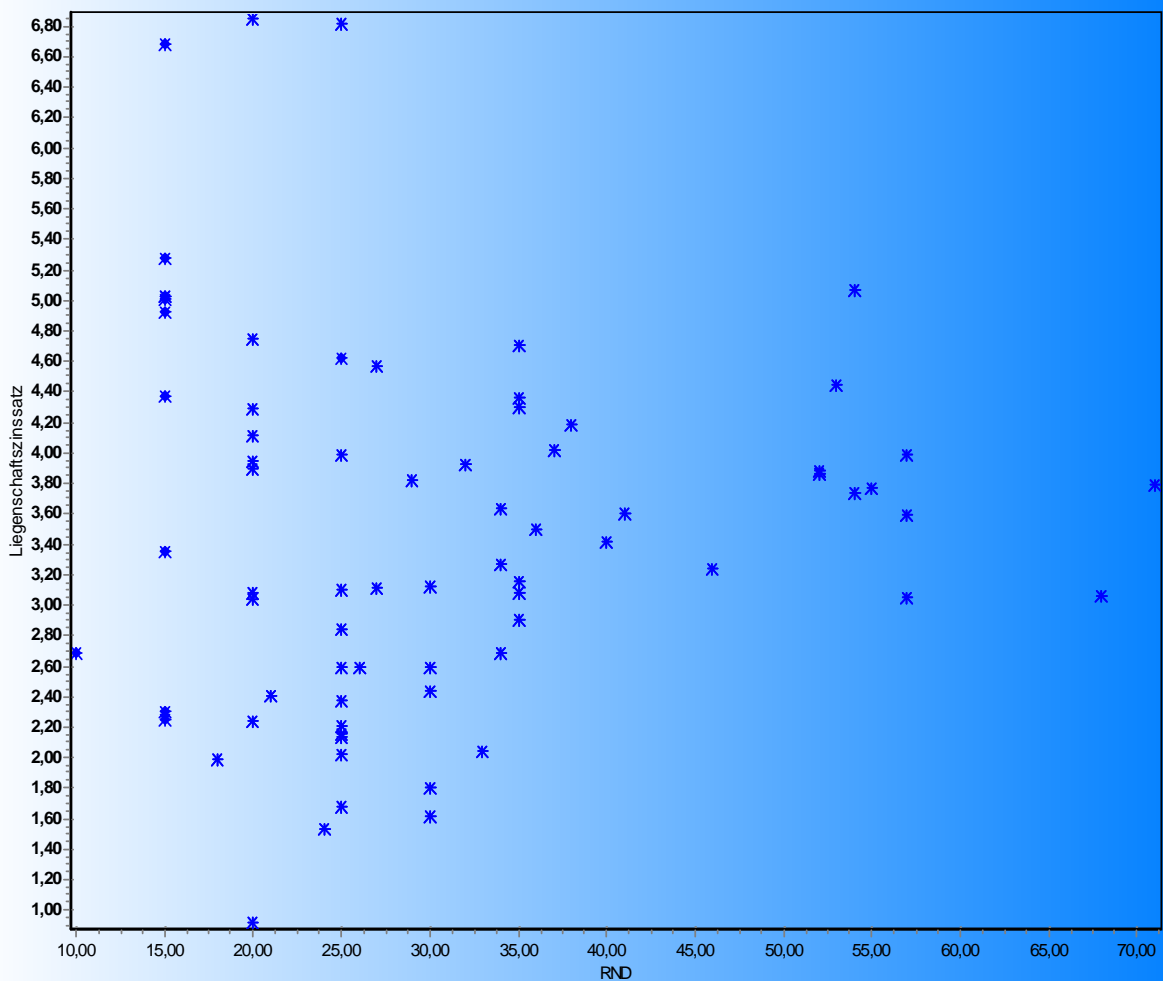
**Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes zur Restnutzungsdauer**

**RND 25-75/ bei 80 GND**

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

Gruppierung

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



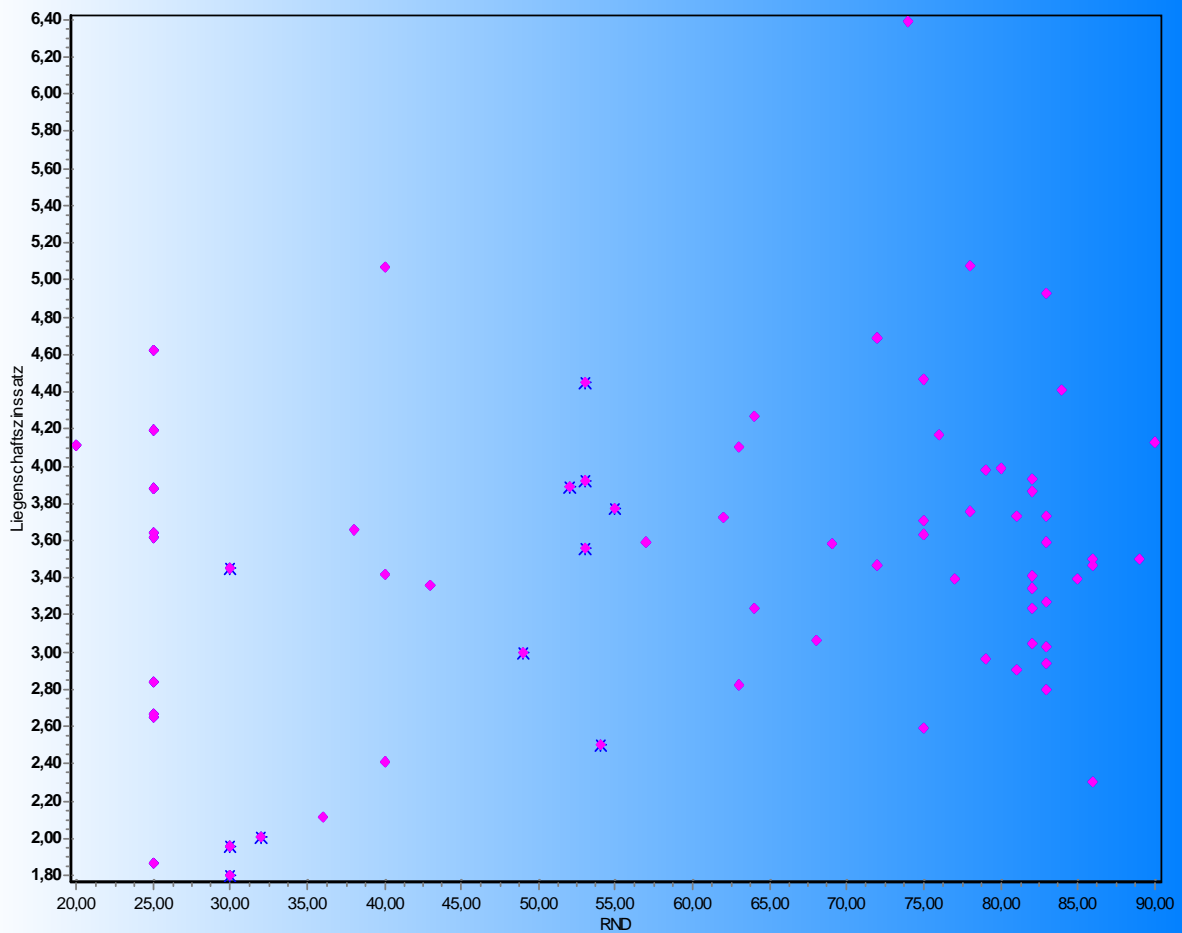


**RND 25-95 bei 100 GND**

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

Gruppierung

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



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

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

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

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