

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises
Schmalkalden – Meiningen

Grundstücksmarktbericht 2005



Herausgeber: Thüringer Landesamt für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises
Schmalkalden-Meiningen

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

Telefon: 03683/466820

Telefax: 03683/402503

E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Internet: www.gutachterausschuss-th.de

Gebühr: 30 Euro

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

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	4
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	4
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	5
2.3	Kaufpreissammlung.....	5
2.4	Bodenrichtwerte	6
2.5	Verkehrswertgutachten.....	6
3	Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen	8
3.1	Regionaldaten.....	8
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	8
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	10
4.1	Grundstücksverkehr	10
4.2	Kaufverträge	16
5	Unbebaute Grundstücke	21
5.1	Bauflächen.....	21
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	26
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	28
5.1.3	Werdendes Bauland	30
5.1.3.1	Bauerwartungsland.....	32
5.1.3.2	Rohbauland	33
5.1.4	Erholungsgrundstücke	34
5.1.5	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	35
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	36
5.2.1	Ackerland	41
5.2.2	Grünland.....	43
5.2.3	Forst.....	45
5.3	Sonstige Flächen	47
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	47
5.3.1.1	Gärten	49
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen.....	50
6	Bebaute Grundstücke	51
6.1	Individueller Wohnungsbau	56
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	58
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	58
6.3	Villen.....	58
6.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	58
6.5	Gewerbe- und Industriegebäude	59
7	Wohnungs- und Teileigentum	60
7.1	Erstverkauf aus Neubau	63
7.1.1	Erstverkauf aus Umwandlung.....	63
7.3	Weiterverkauf.....	64
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	65

1 Vorbemerkungen

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
Stellvertreter**

**Ehrenamtliche Gutachter
Vertreter der Finanzämter**

**Herr Ullrich Jänsch, VD/TLVermGeo
Herr Olaf Krech, OVR/TLVermGeo
Herr Mathias Schmidt, VR/TLVermGeo
24 Gutachter
3 Gutachter**

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

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

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

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

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

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

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

Telefon: 03683 466820

Telefax: 03683 402503

E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Auskünfte über Bodenrichtwerte

Telefon: 03683 466820

2.4 Bodenrichtwerte

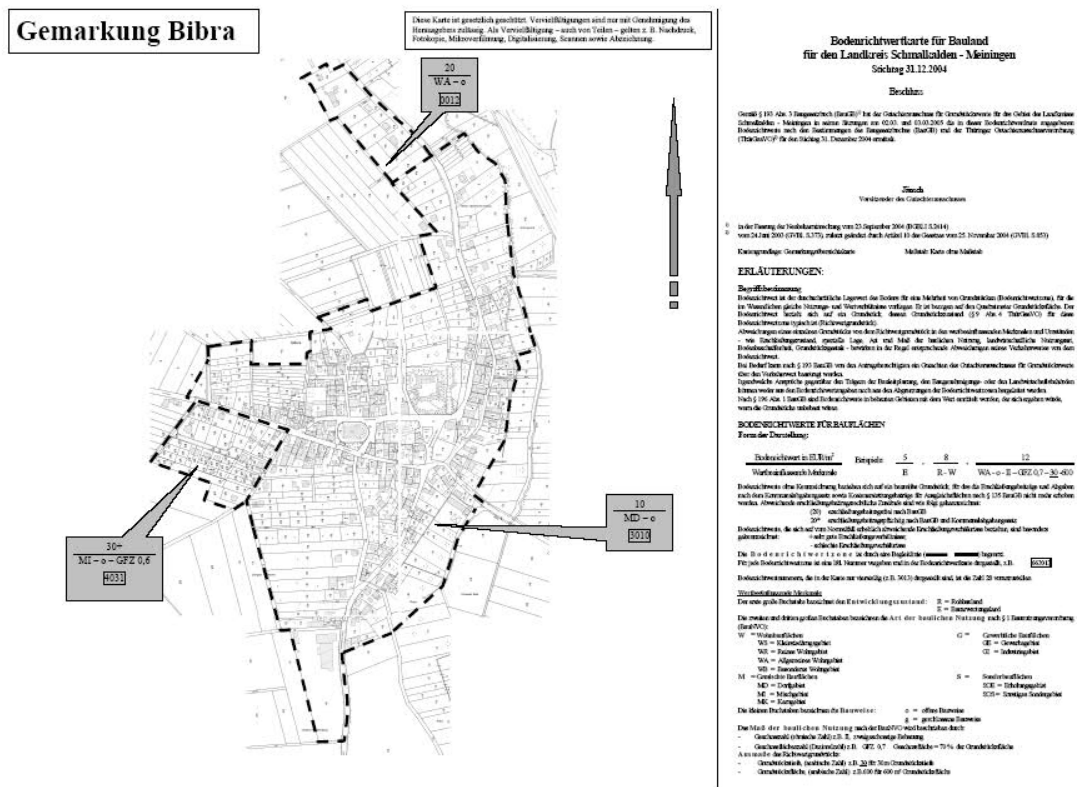
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf 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 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 Schmalkalden-Meiningen

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

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

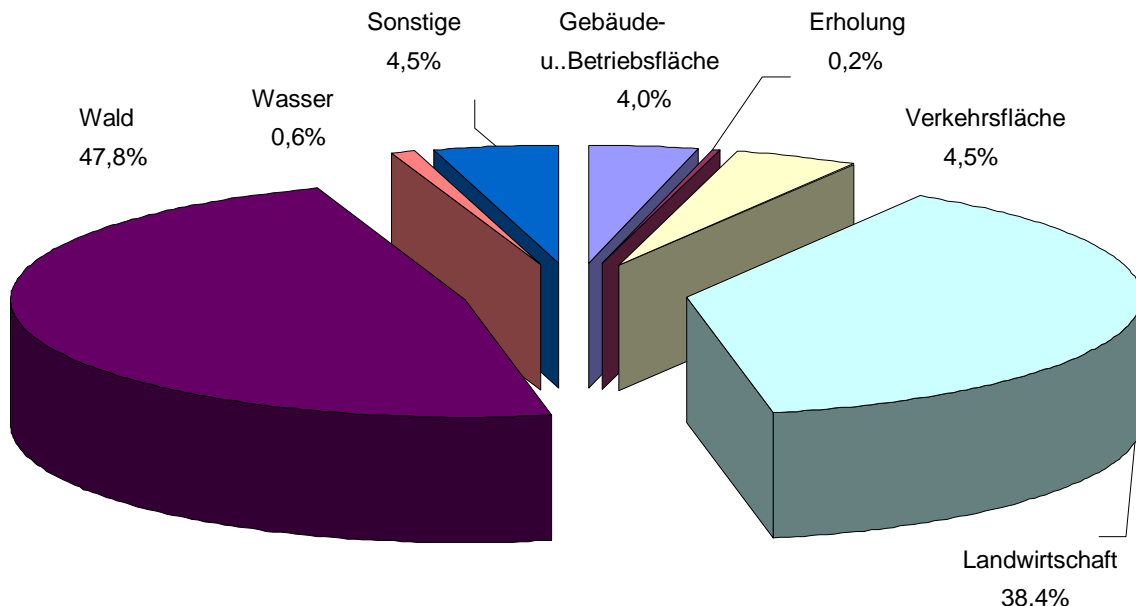
3.1 Regionaldaten

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist ein Landkreis im Südwesten von Thüringen mit Verwaltungssitz in Meiningen. Nachbarkreise sind im Nordosten der Landkreis Gotha, im Osten der Ilm-Kreis und die kreisfreie Stadt Suhl, im Südosten der Landkreis Hildburghausen, im Süden der bayrische Landkreis Rhön-Grabfeld, im Westen der hessische Landkreis Fulda und im Nordwesten der Wartburgkreis. Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurde im Jahr 1994 durch die Zusammenlegung der bis dahin bestehenden Landkreise Meiningen, Schmalkalden sowie teilweise Suhl-Land gebildet. Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist Teil des historischen Henneberger Landes.

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat ca. 137.970 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.210,14 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 114 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat auch der Landkreis Schmalkalden-Meiningen seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

Flächennutzung des Landkreises Schmalkalden - Meiningen



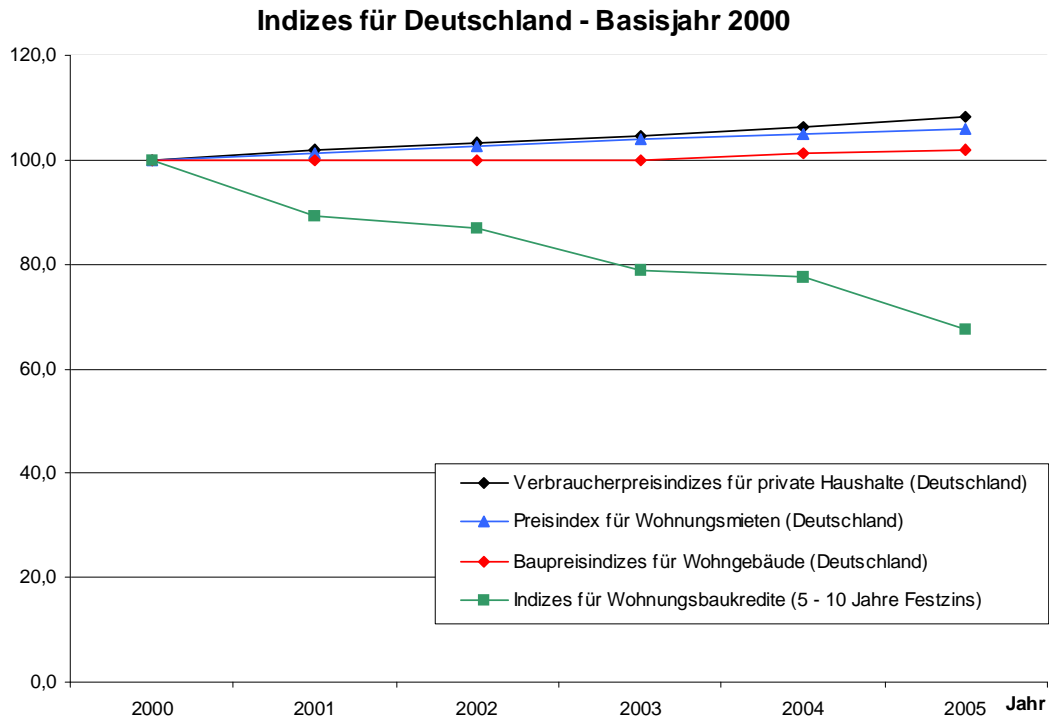
1 Quelle: offizielle Website des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

2 Quelle: TLVermGeo – Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2005

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes³ dargestellt.



Mit dem Bau der Bundesautobahn A71 fand der Landkreis Schmalkalden-Meiningen im Jahr 2003 Anschluss an das deutsche Autobahnnetz. Weitere wichtige Straßen sind die B19 Eisenach-Meiningen-Würzburg und die B89 Sonneberg-Meiningen.

Die wichtigsten Bahnlinien sind die Regionalbahnlinie von Erfurt nach Meiningen und Schweinfurt, sowie die Regionalbahnlinie Eisenach-Meiningen-Sonneberg.

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in der Landeshauptstadt Erfurt.

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen sind derzeit über 90 % der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vergeben; es siedelten sich über 500 Gewerbetreibende an.

³ Quelle Statistisches Bundesamt Deutschland

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 2.159,80 ha insgesamt um ca. 16 % gestiegen und die Geldumsätze mit 79,7 Mio. EUR um ca. 28 % gestiegen sind.

Beim individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr etw. angestiegen. Die Geldumsätze stiegen hier von 1,1 Mio € auf 1,2 Mio €, bei den Flächenumsätzen ist ebenfalls ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreisanstieg zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist mit 98 zum Vorjahr mit 108 um ca. 10 % zurückgegangen. Die Umsatzzahlen für Reihen- und Doppelhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben.

Beim **Gewerbebauland** sind die Flächenumsätze gleich geblieben und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr gefallen.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt eine Steigerung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau ist bei Ackerland leicht gesunken und bei Grünland gestiegen.

4.1 Grundstücksverkehr

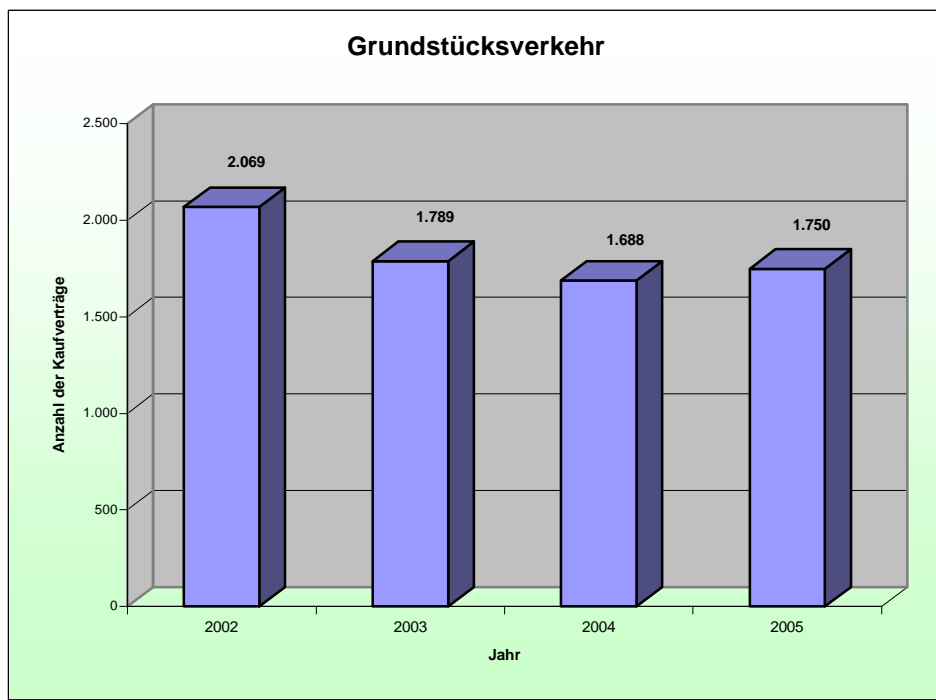


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

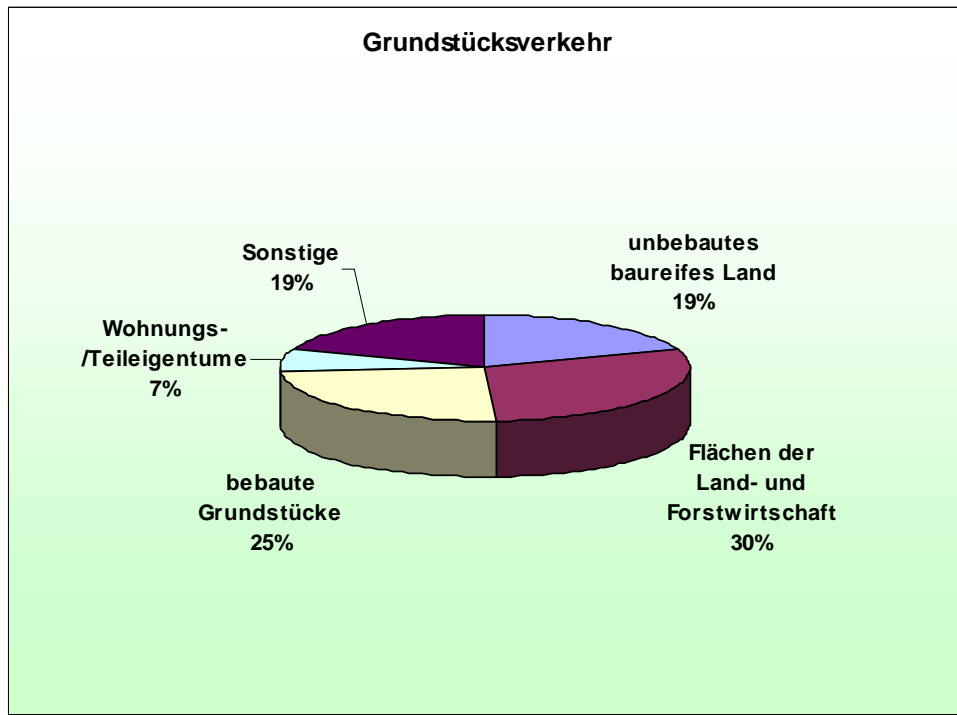


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

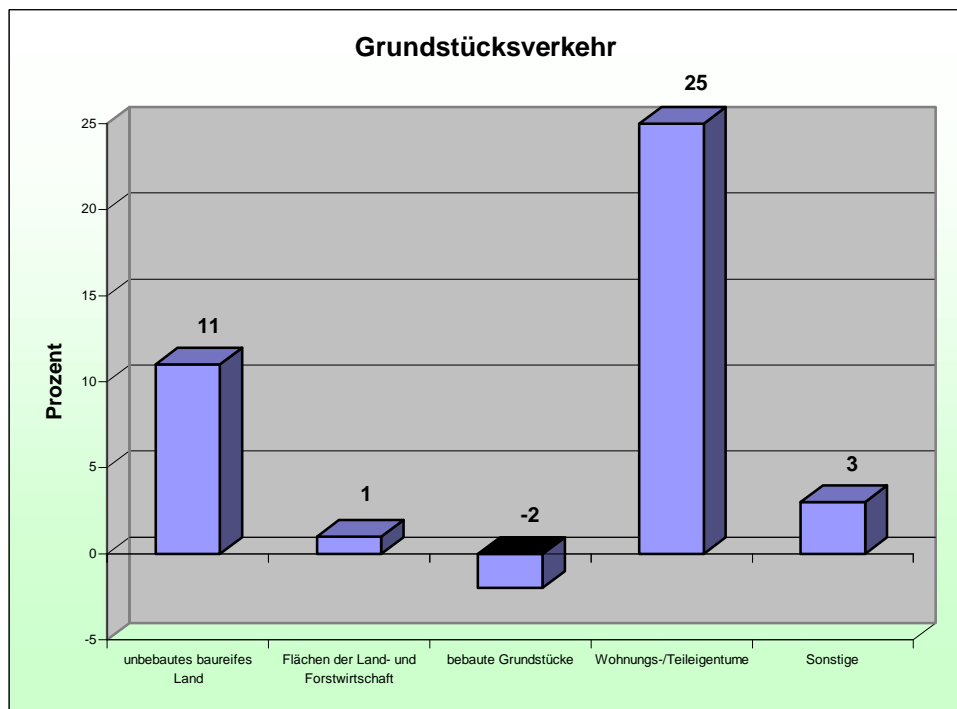


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

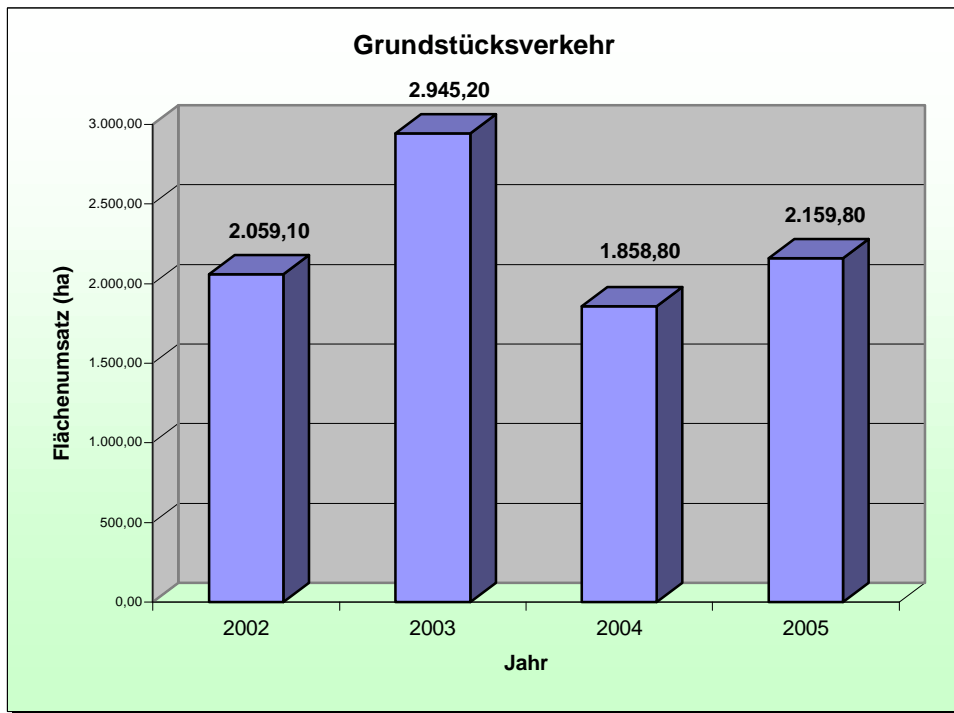


Abb.: Flächenumsatz

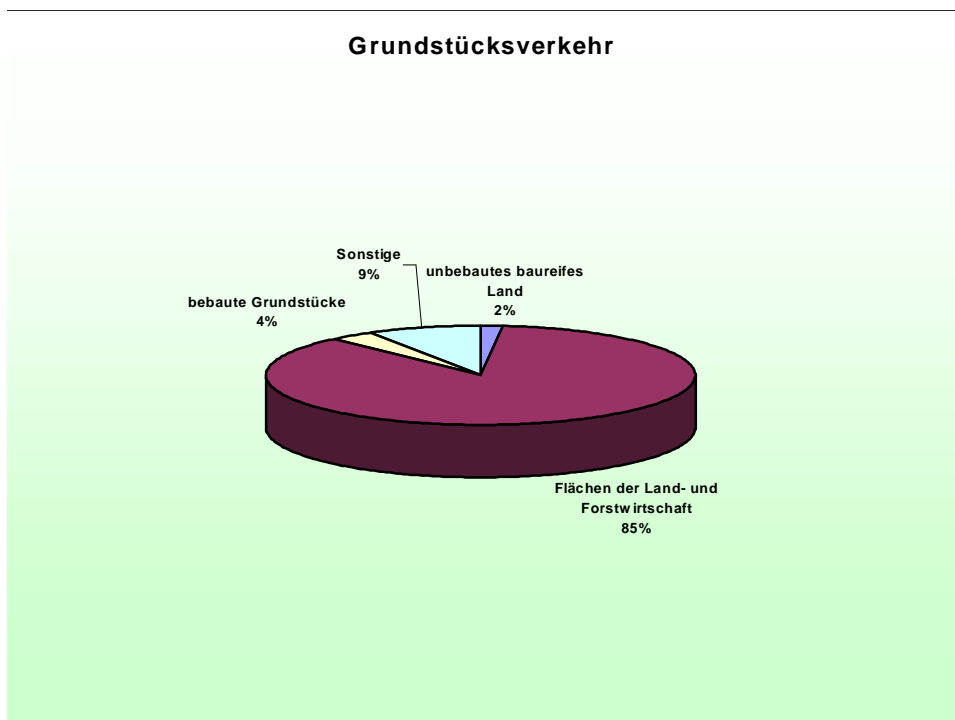


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

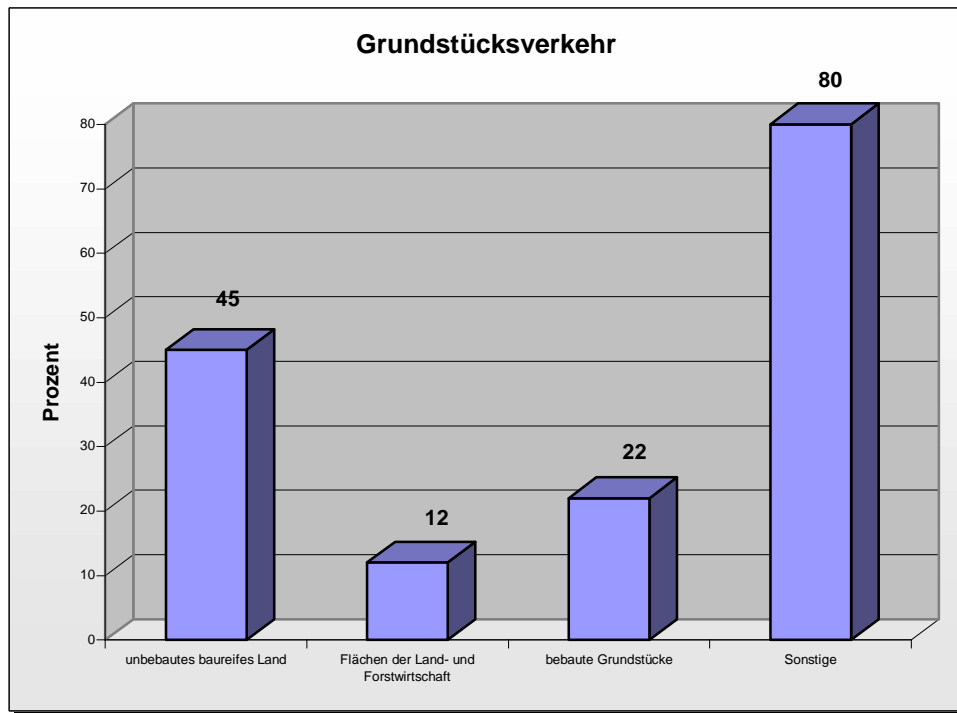


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

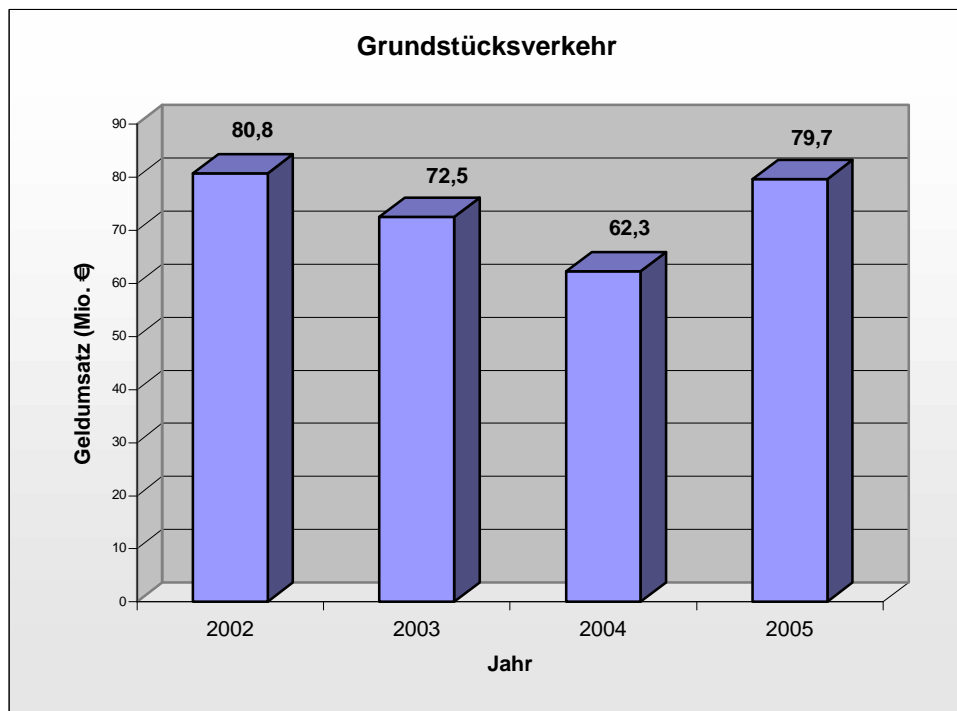


Abb.: Geldumsatz

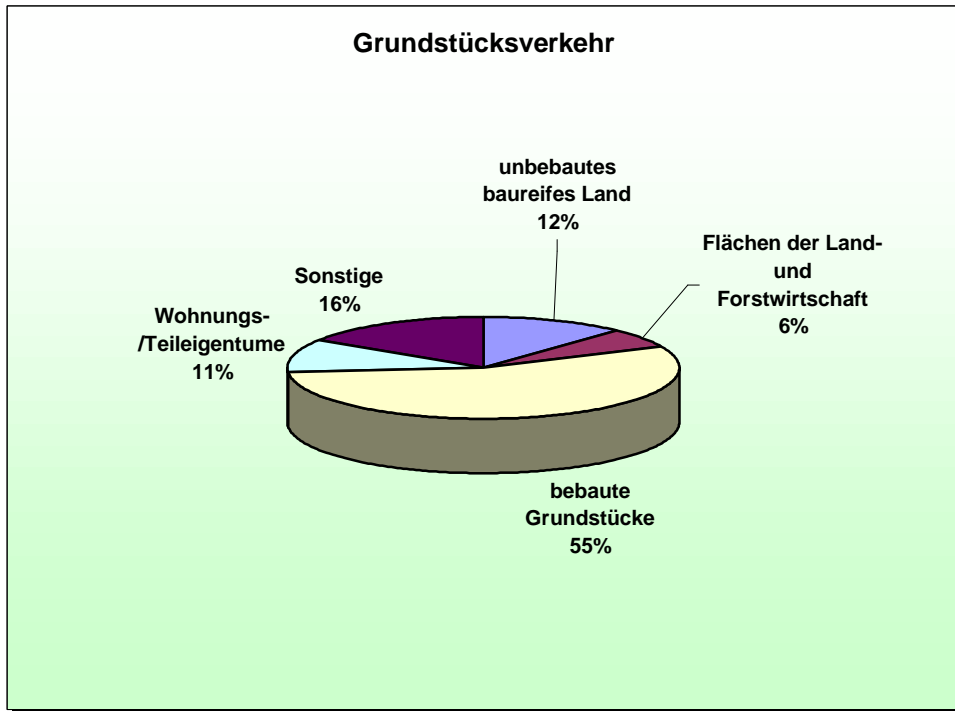


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

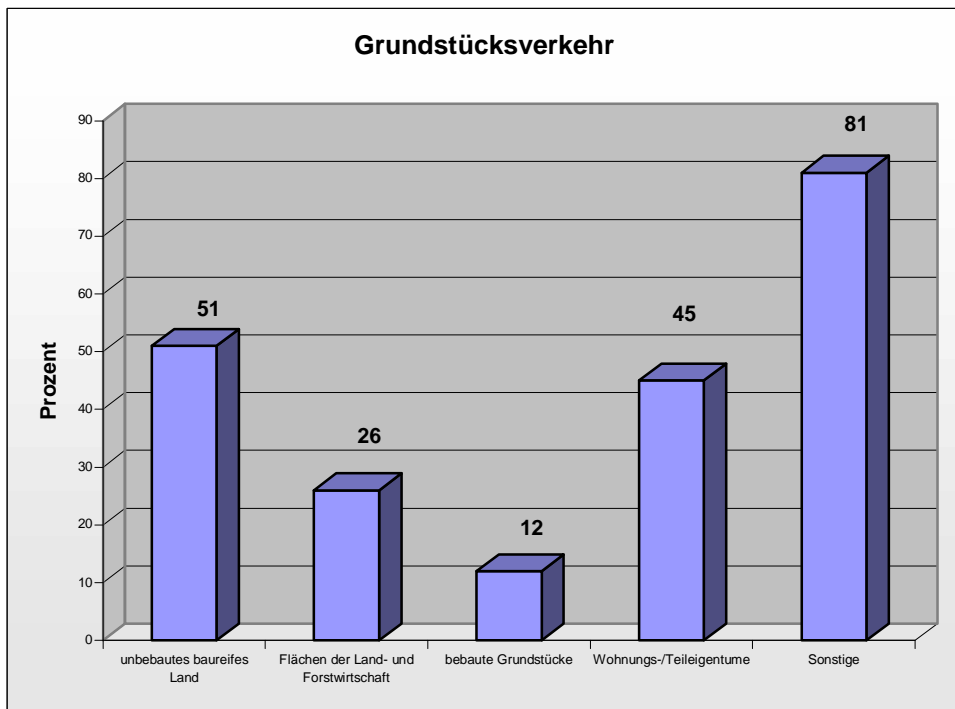


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meinungen wurden im Jahr 2005 1750 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden 1568 **Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 2.159,80 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr an.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 79,7 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 28 %.

Die Anzahl sowie die Umsätze der registrierten Kaufverträge können dem Gliederungspunkt 4.2 entnommen werden.

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

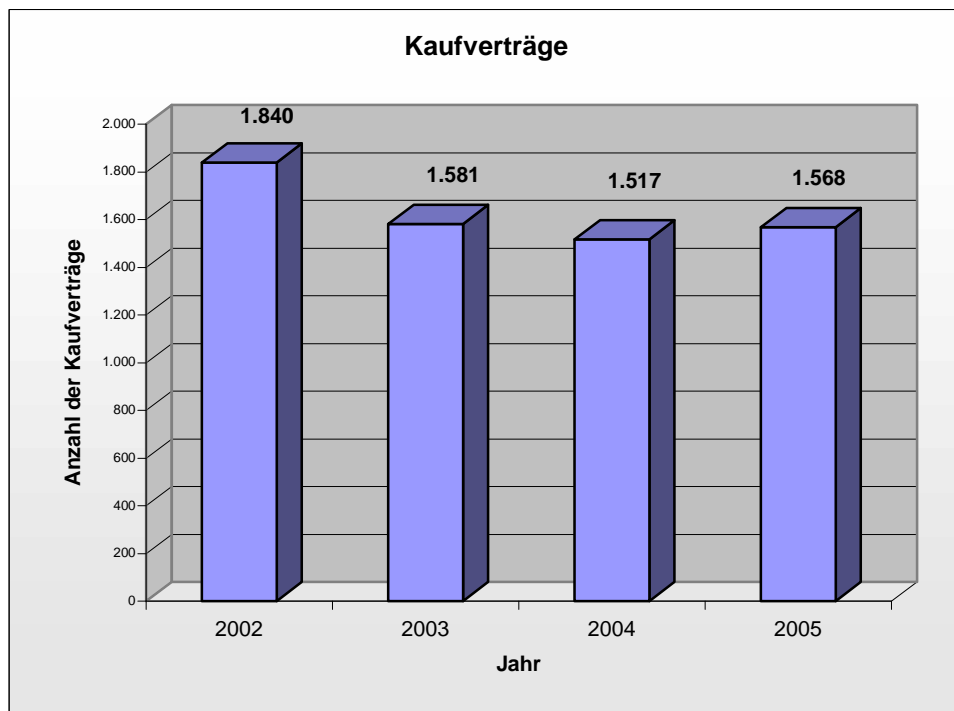


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

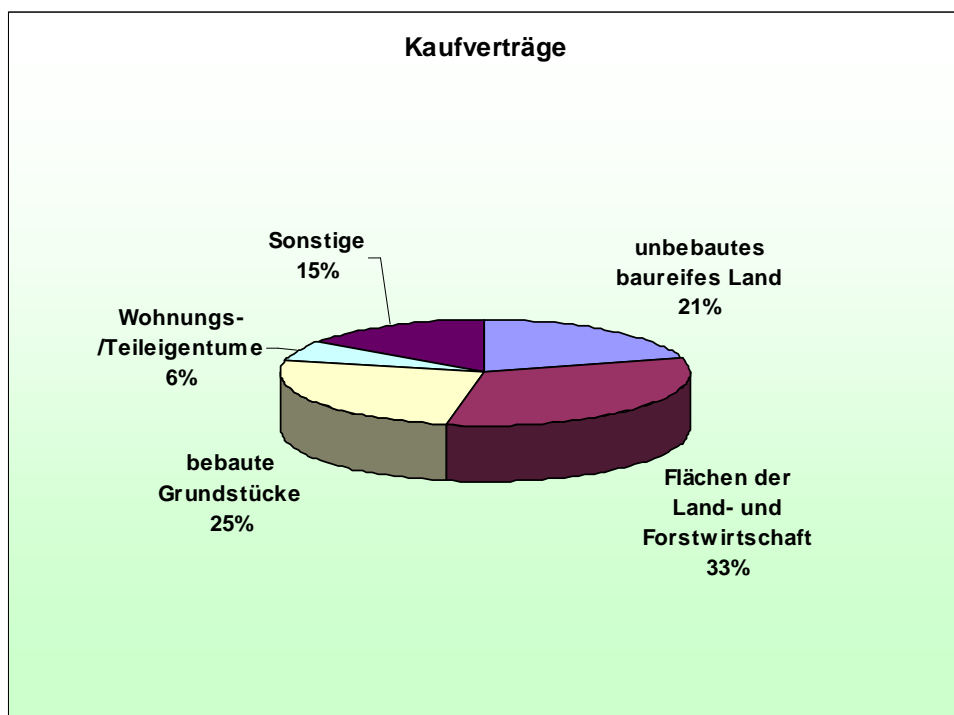


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

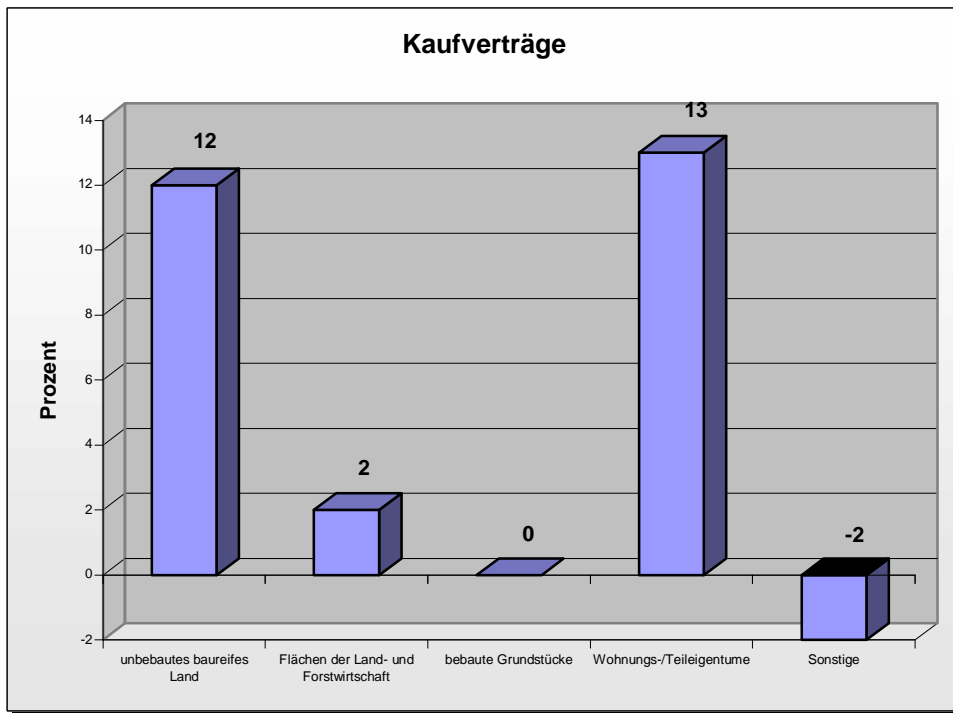


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

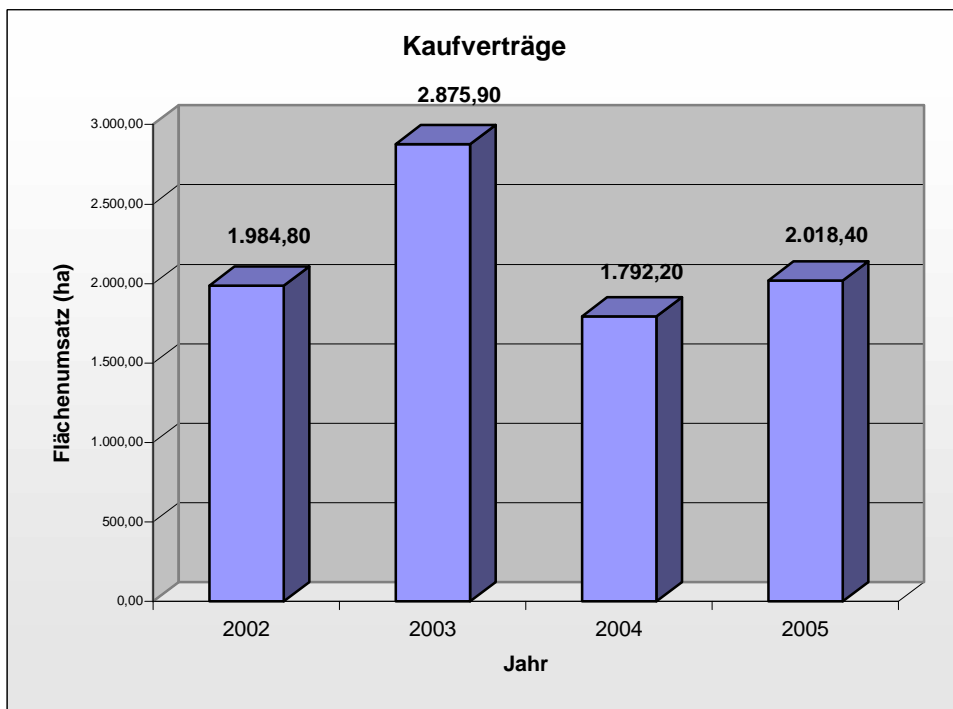


Abb.: Flächenumsatz

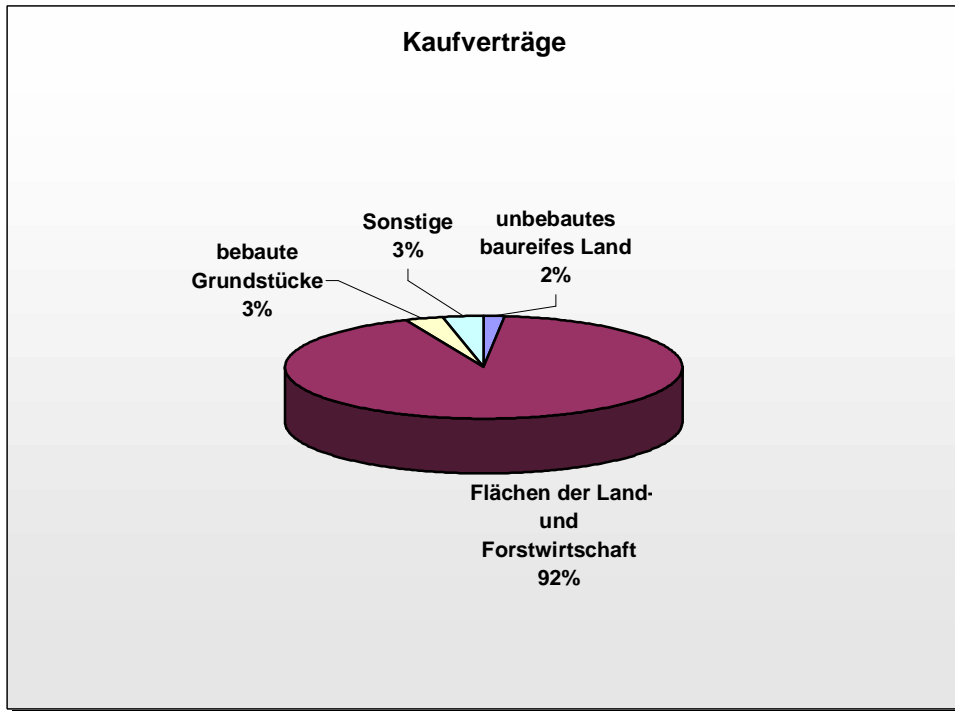


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

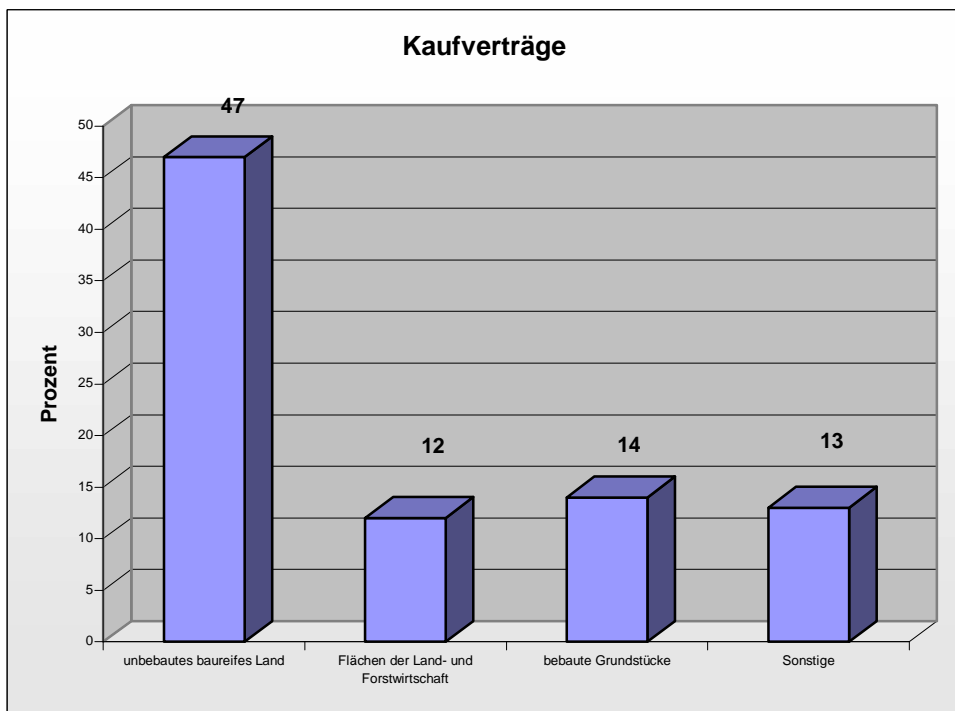


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

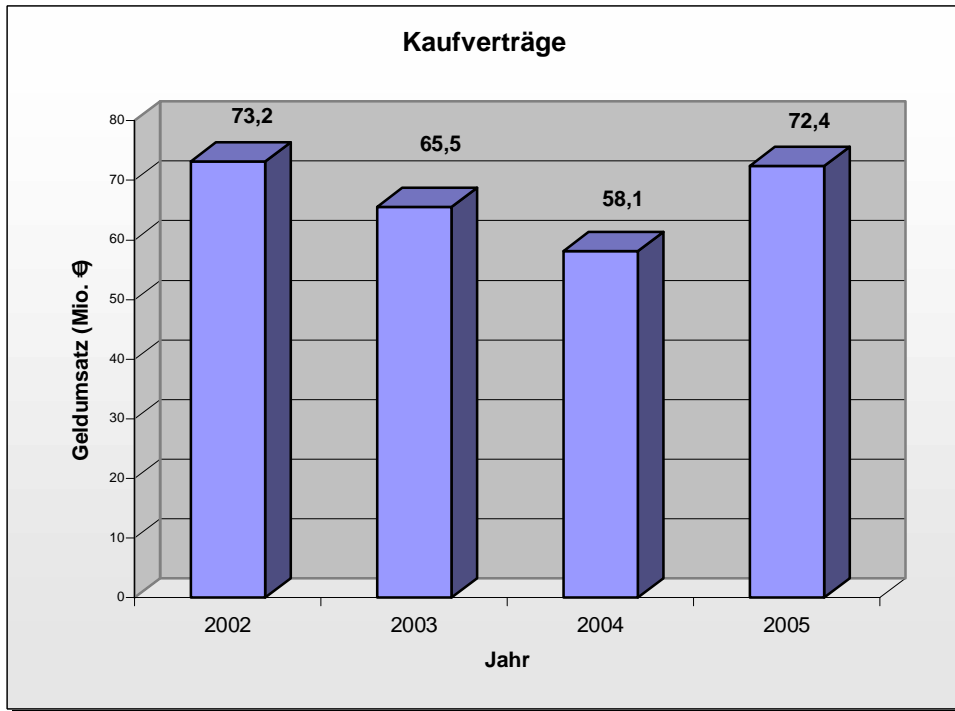


Abb.: Geldumsatz

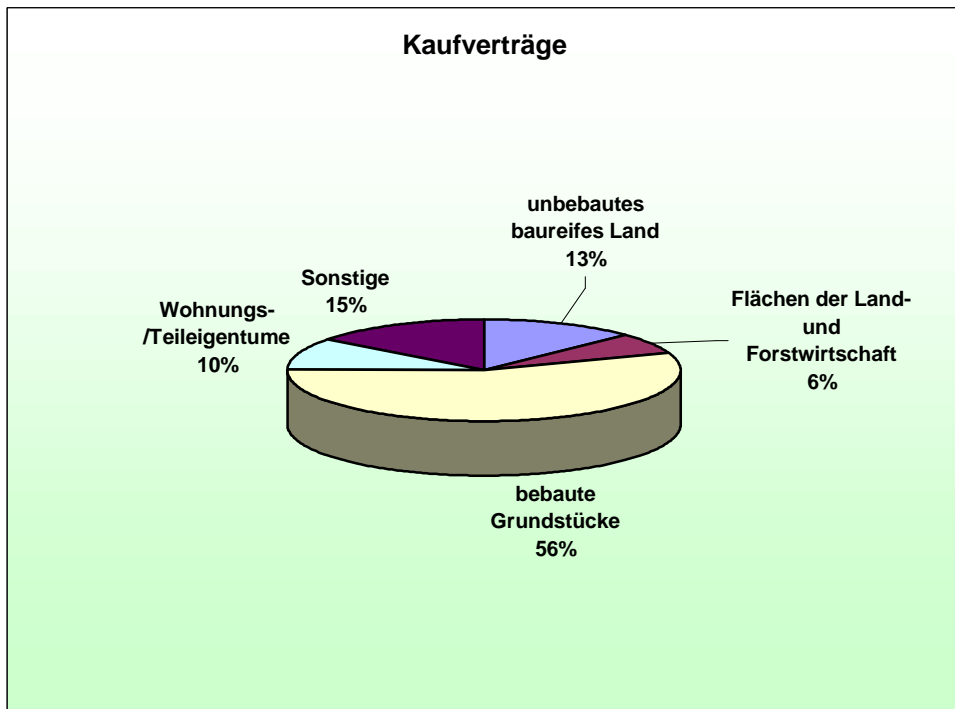


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

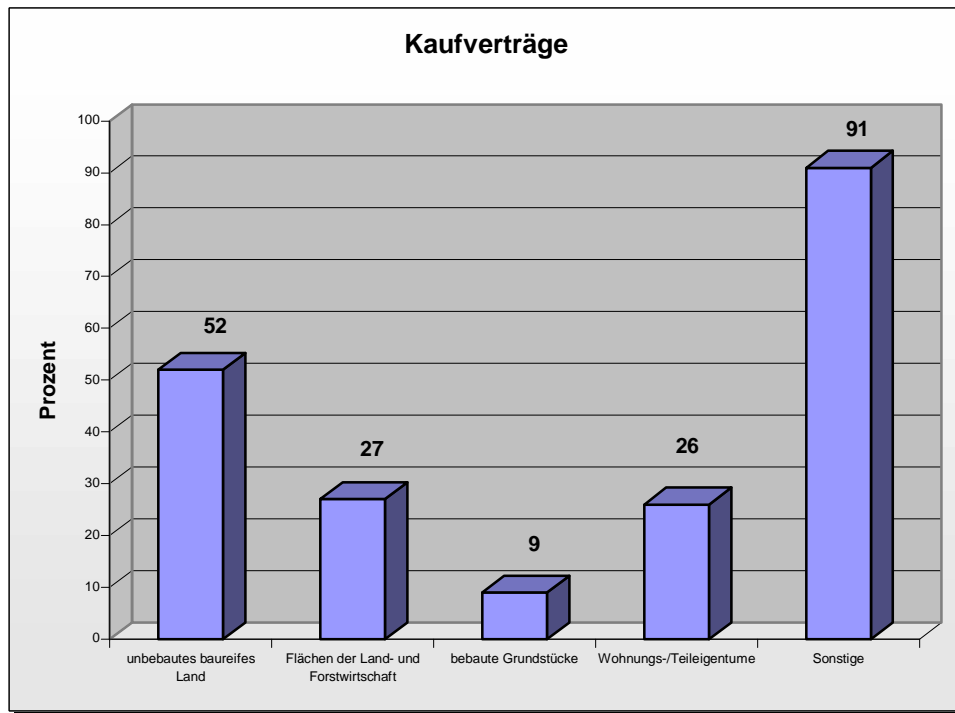


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

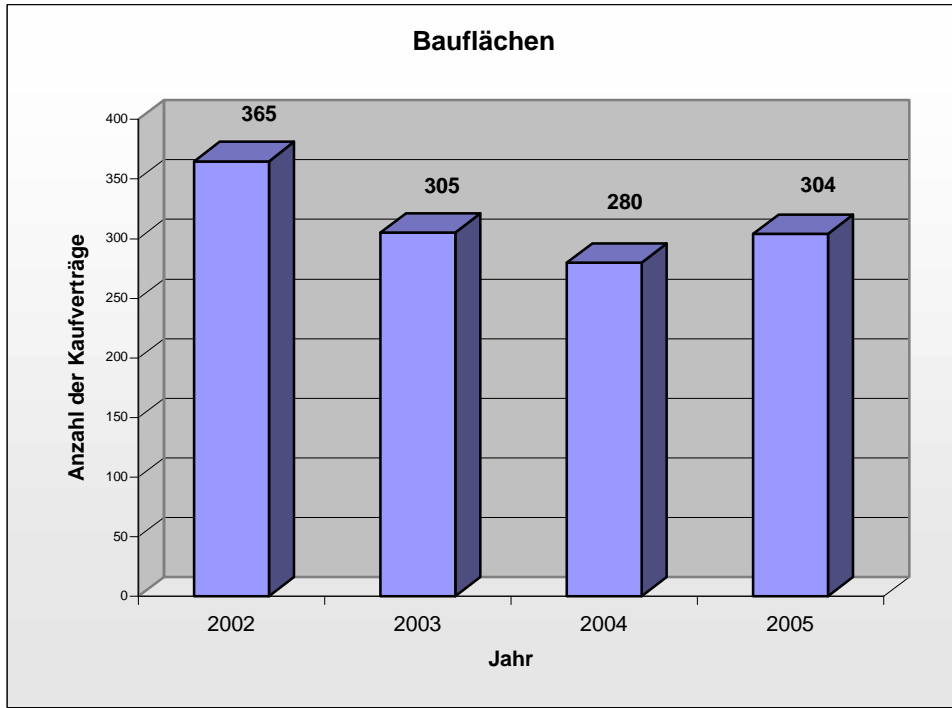


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

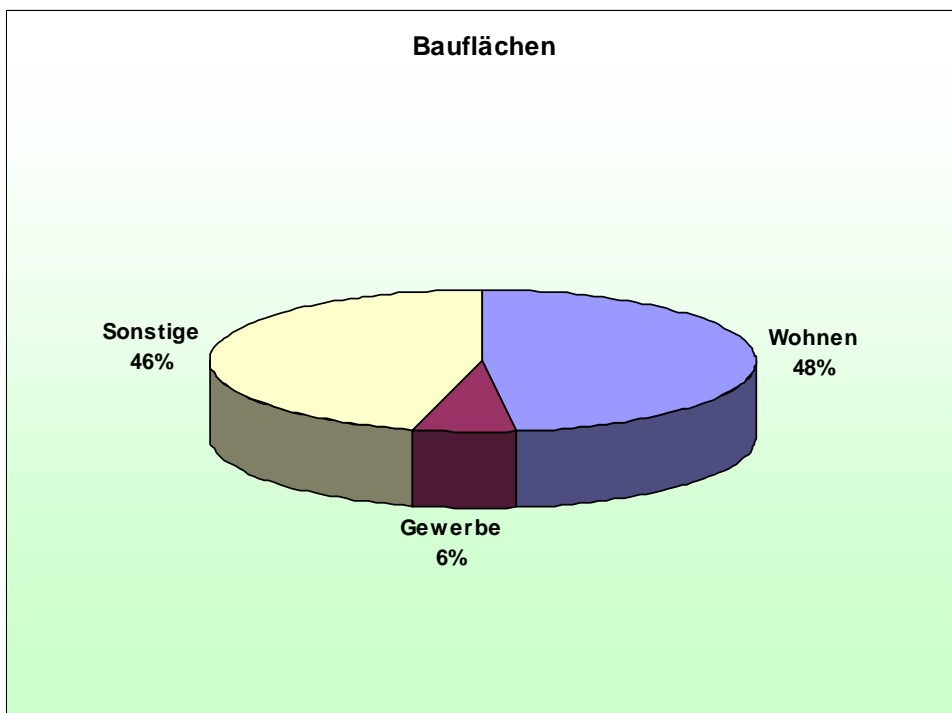


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

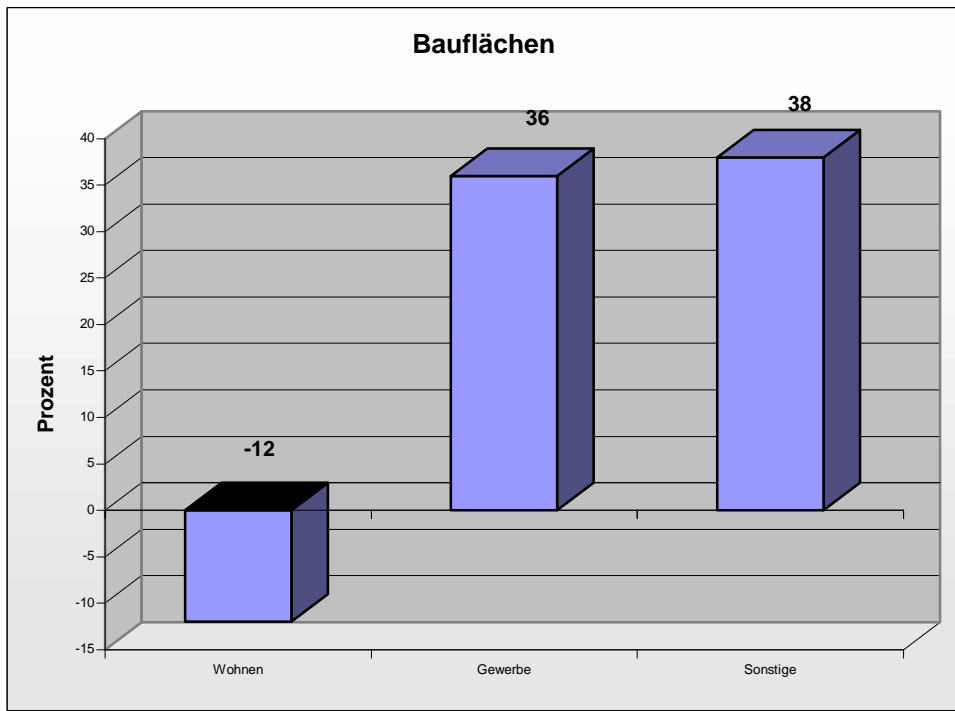


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

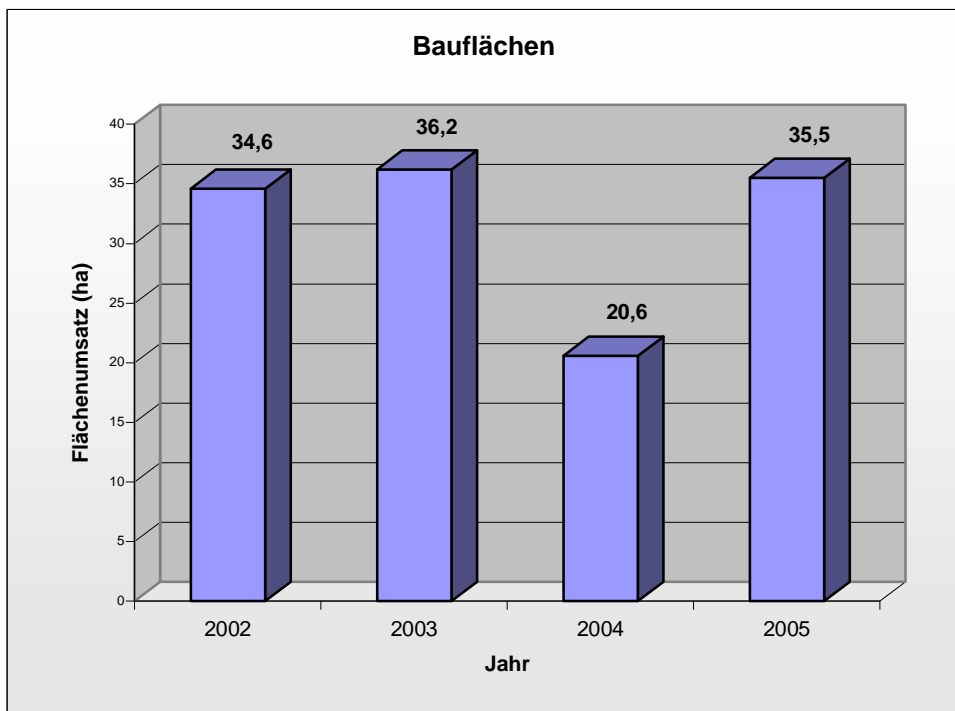


Abb.: Flächenumsatz

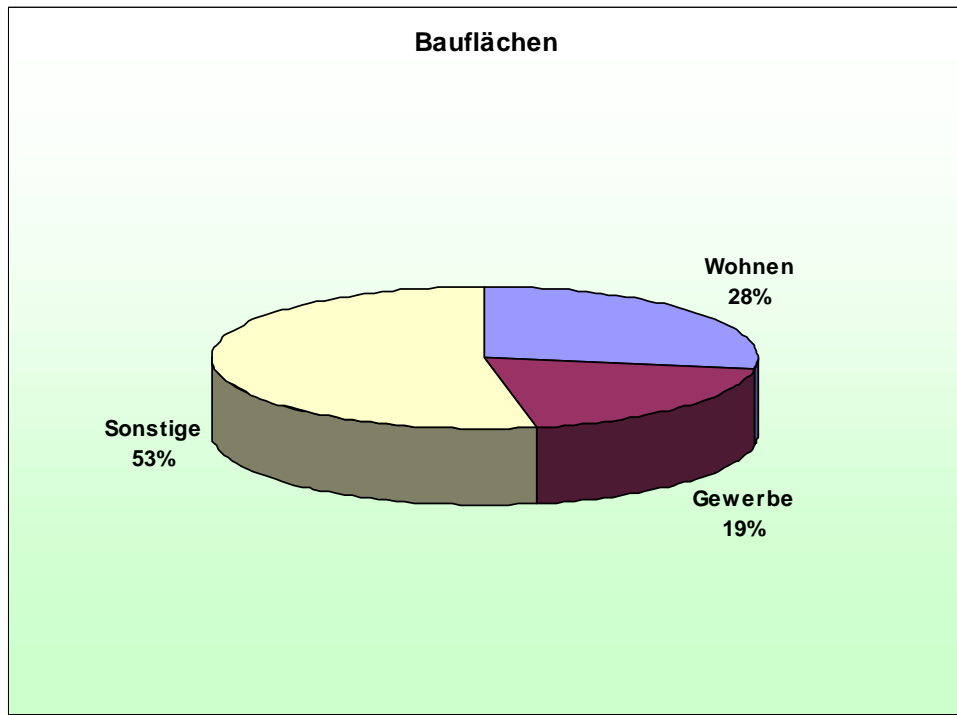


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

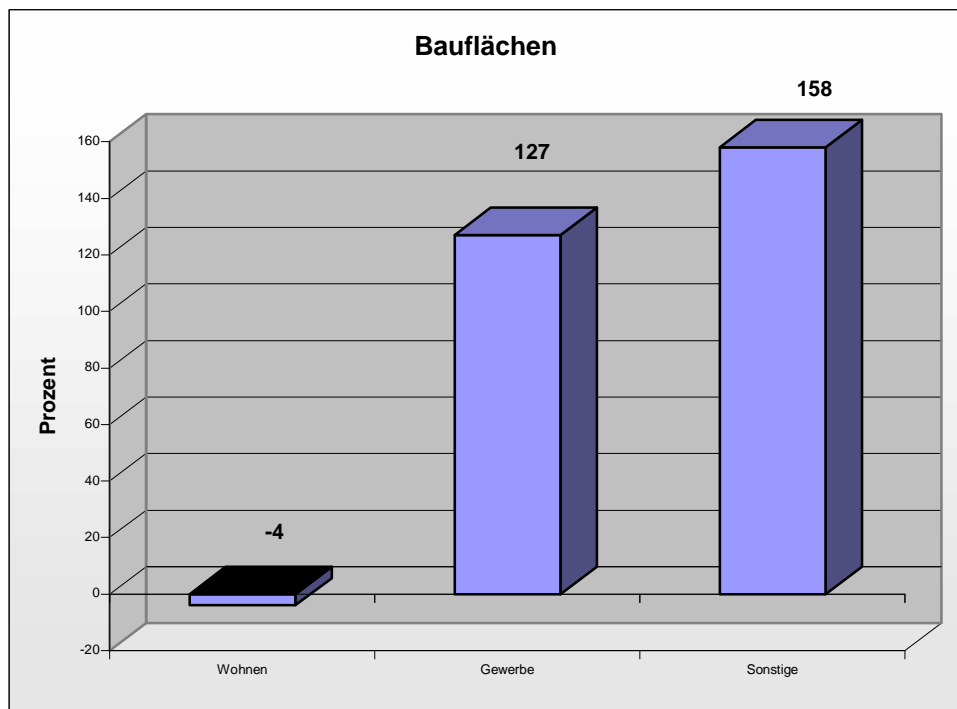


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

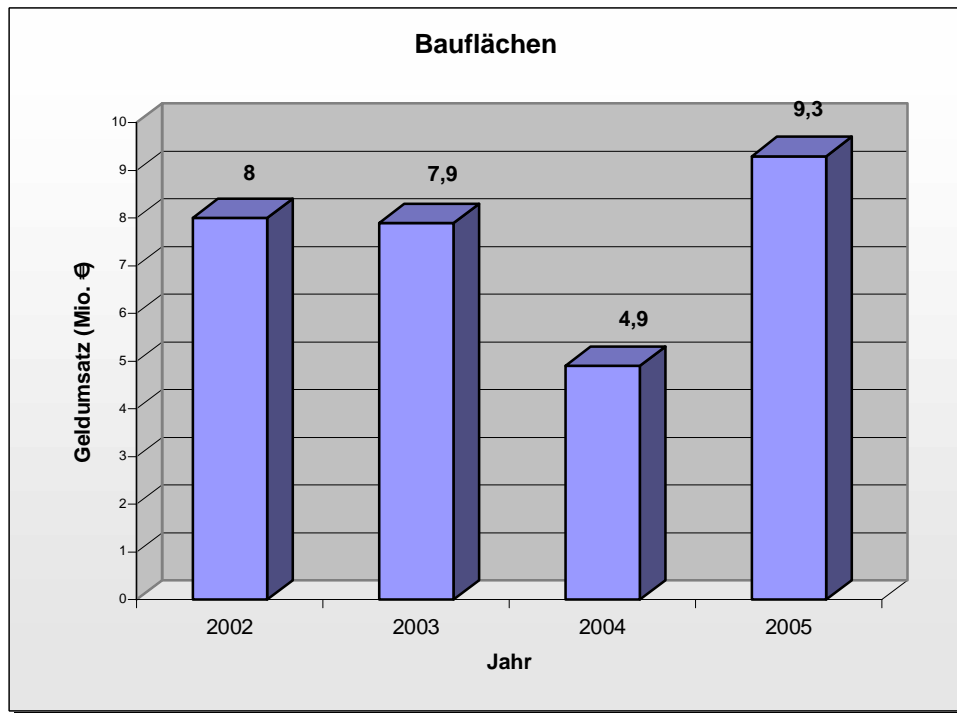


Abb.: Geldumsatz

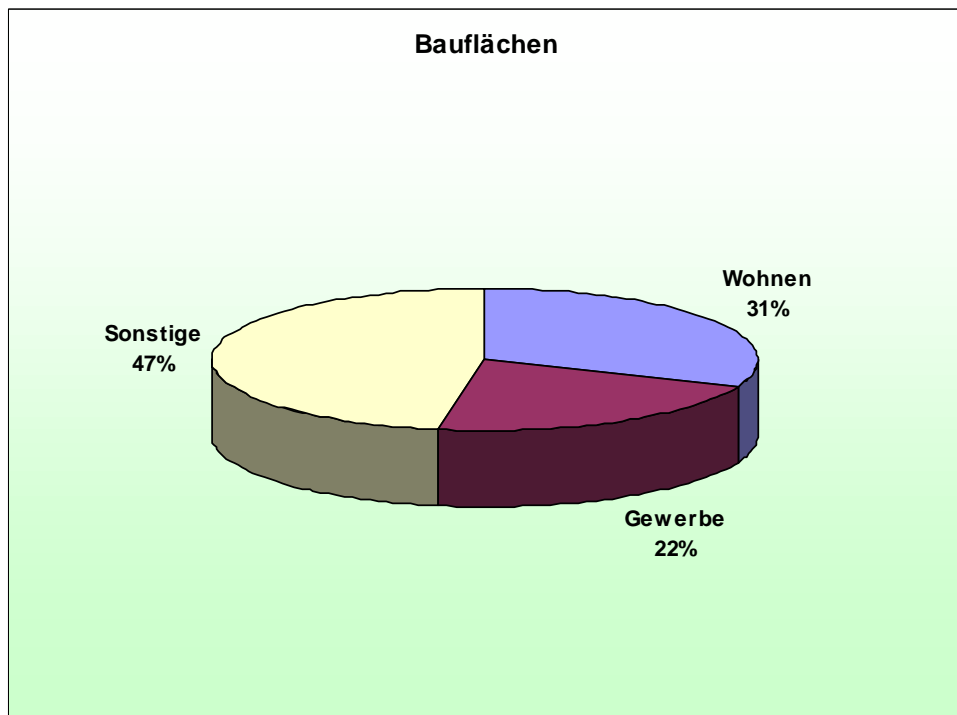


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

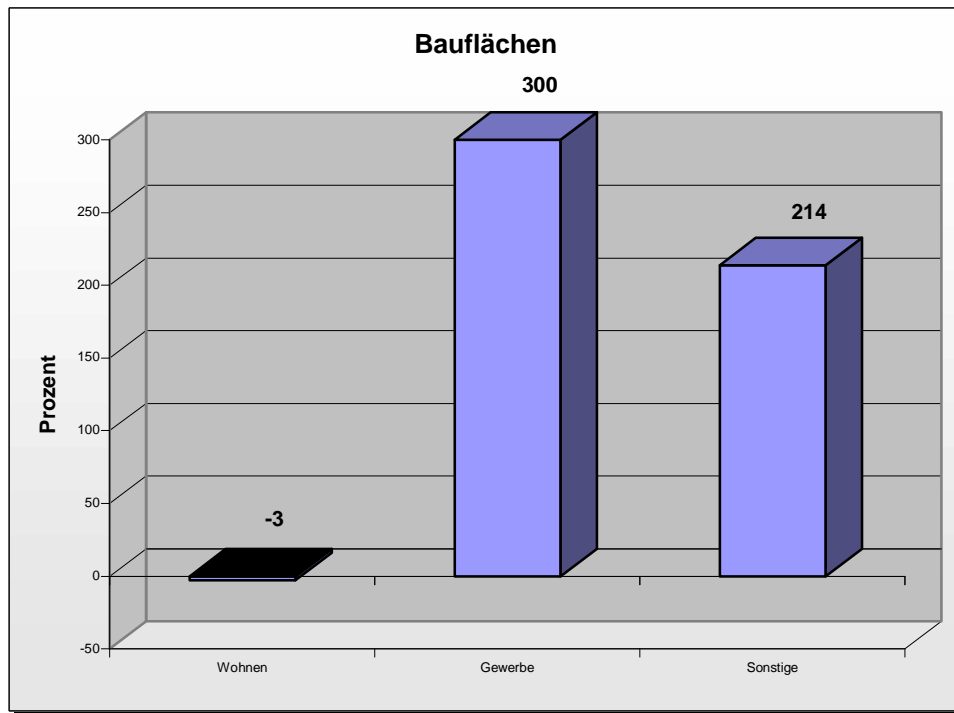


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 280 im Jahr 2004 auf 304 im Jahr 2005.

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 127 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 4 % und erreichte einen Anteil von 28 % am Gesamtumsatz. Bei den sonstigen unbebauten Flächen ist ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2004. Der Geldumsatz stieg von 4,9 auf 9,3 Mio. EUR.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

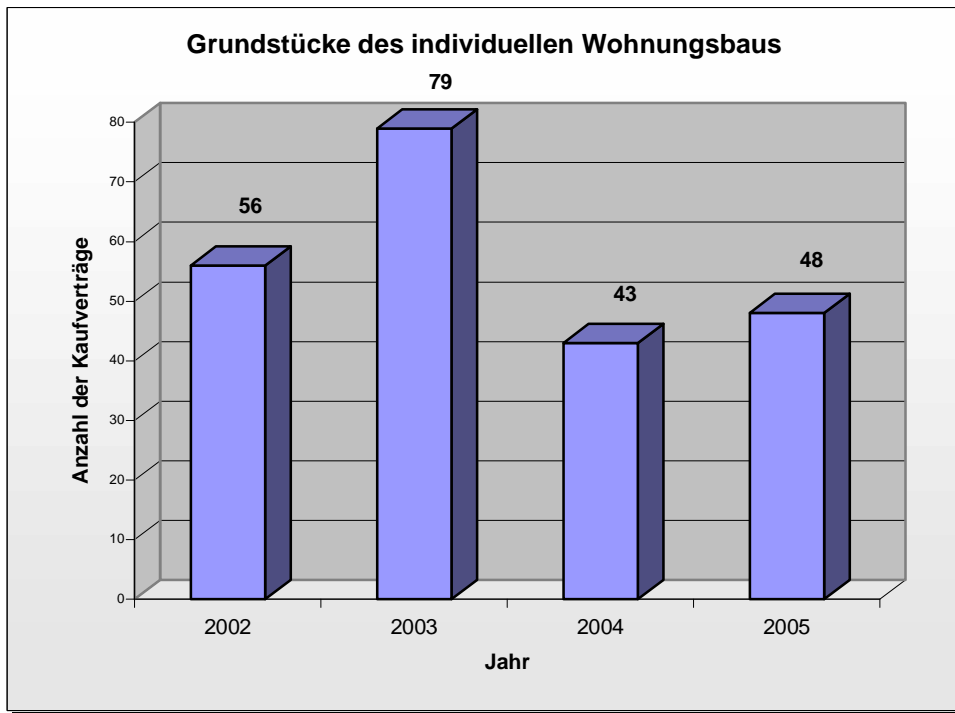


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

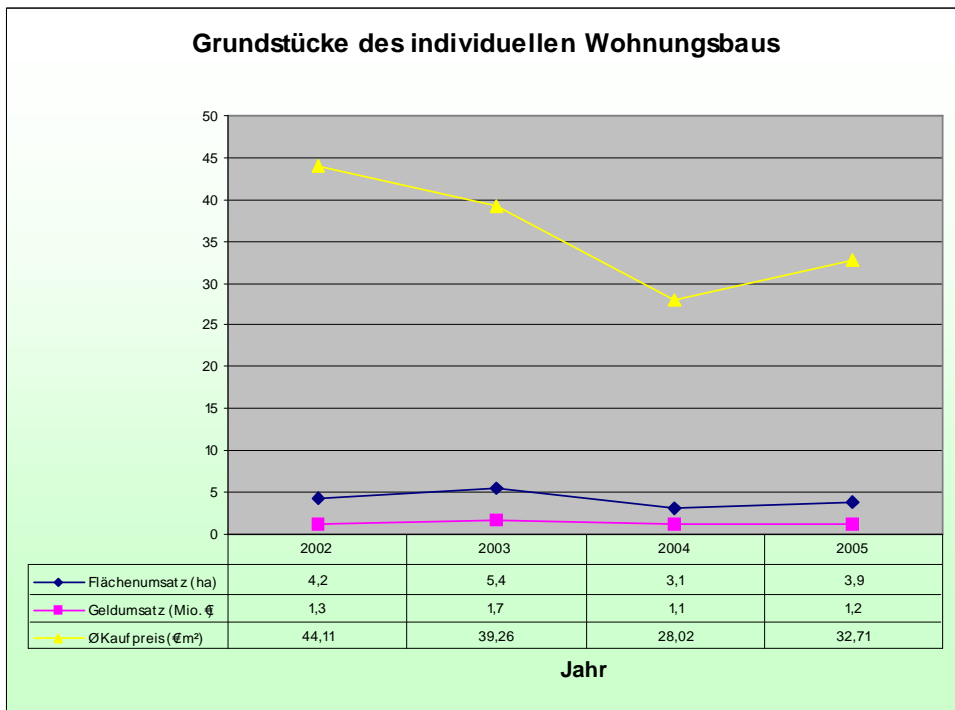


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 stieg von 43 im Vorjahr auf 48 im Berichtsjahr. Somit stieg die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 12 % bei fast gleichbleibenden Geldumsatz und Anstieg des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 17 % auf 32,71 EUR/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

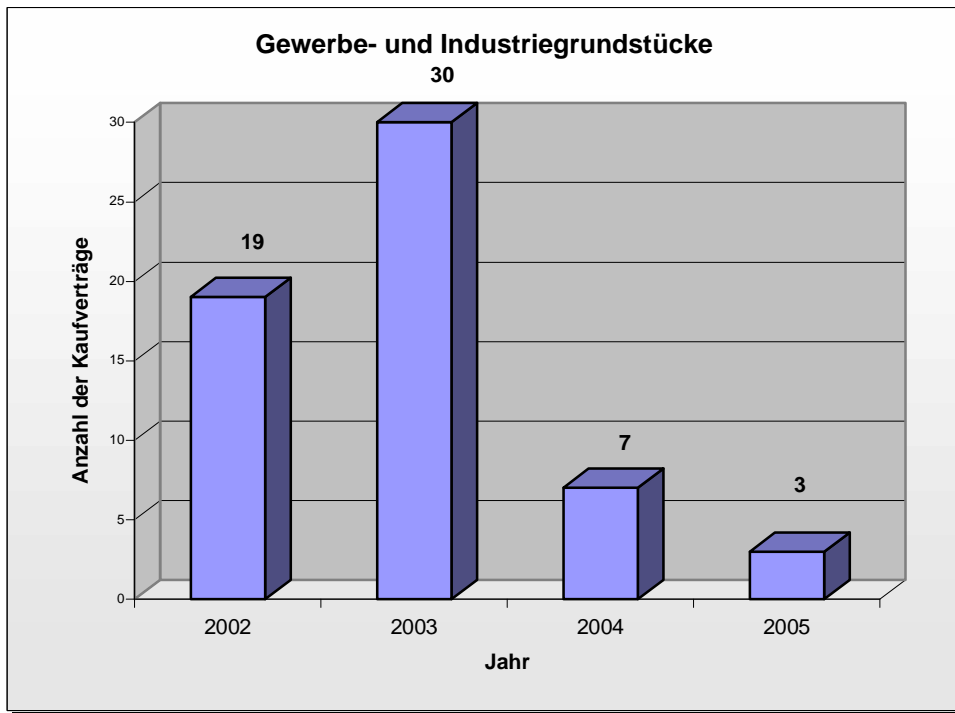


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

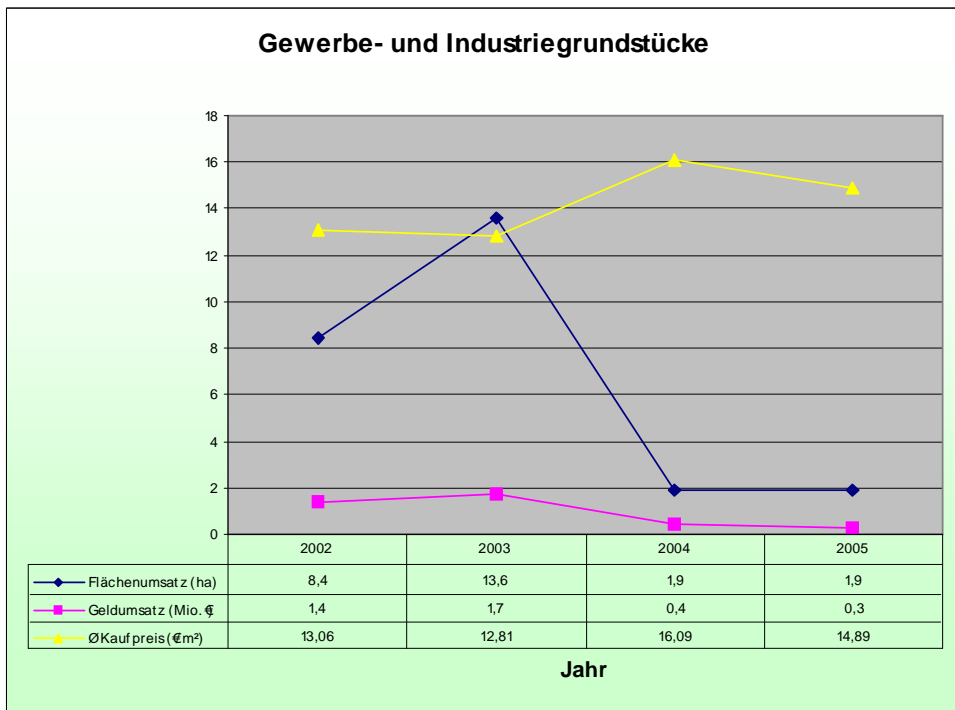


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 7 im Vorjahr auf 3 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein Rückgang von 57 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 1,9 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit blieb der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr gleich. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 25 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank um 7,5 % von 16,09 EUR/m² auf 14,89 EUR/m². Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

5.1.3 Werdendes Bauland

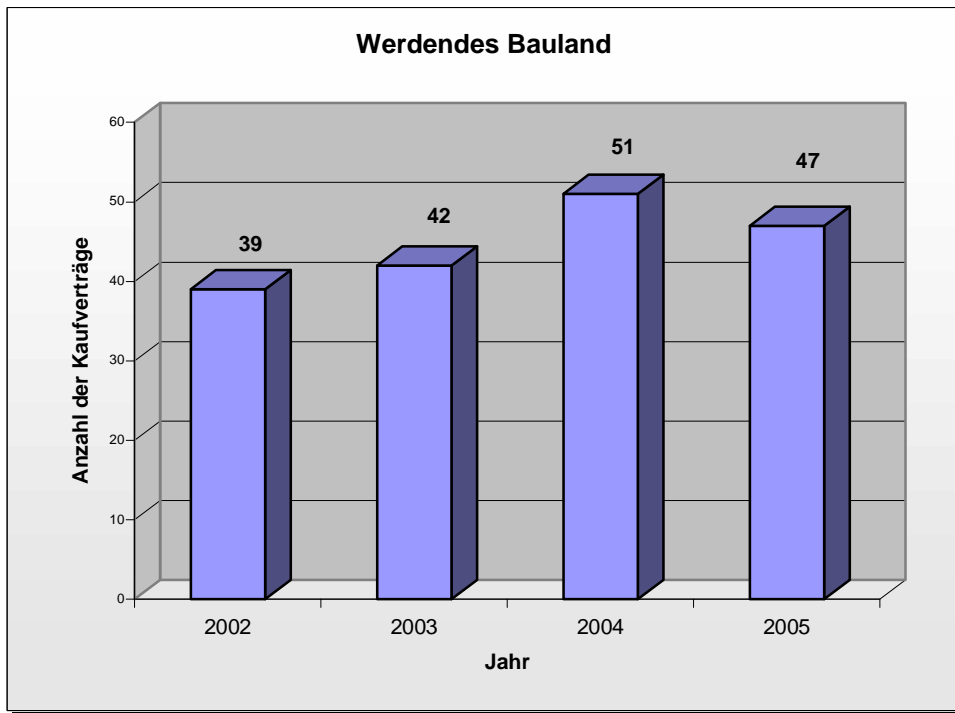


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

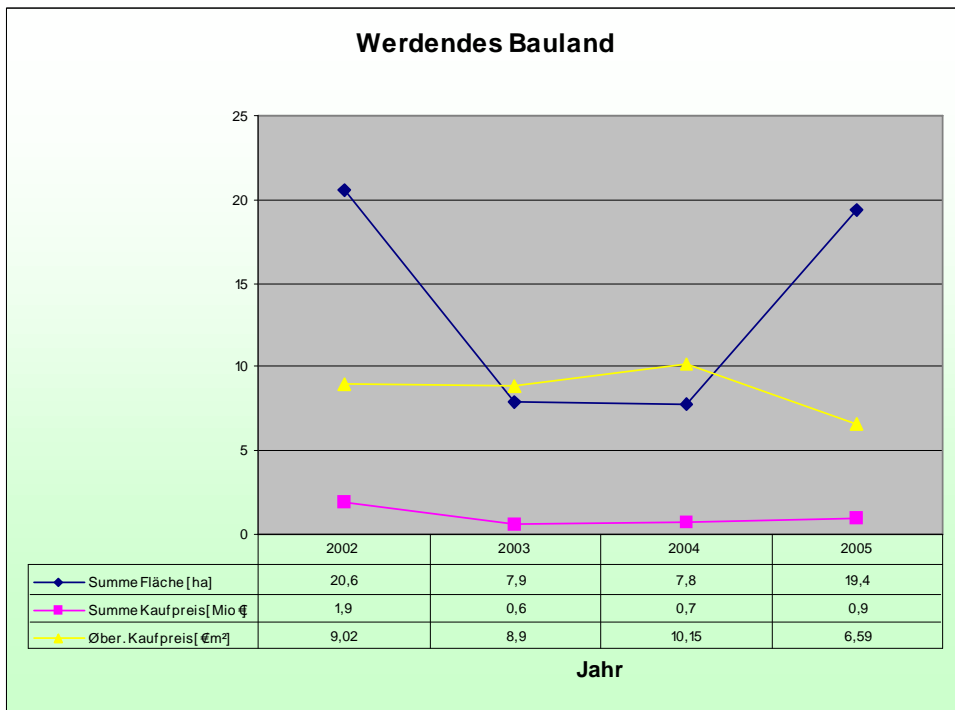


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 19,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 150 zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,9 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 30 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist deutlich gefallen. Er sank von 10,15 EUR/m² auf 6,59 EUR/m².

5.1.3.1 Bauerwartungsland

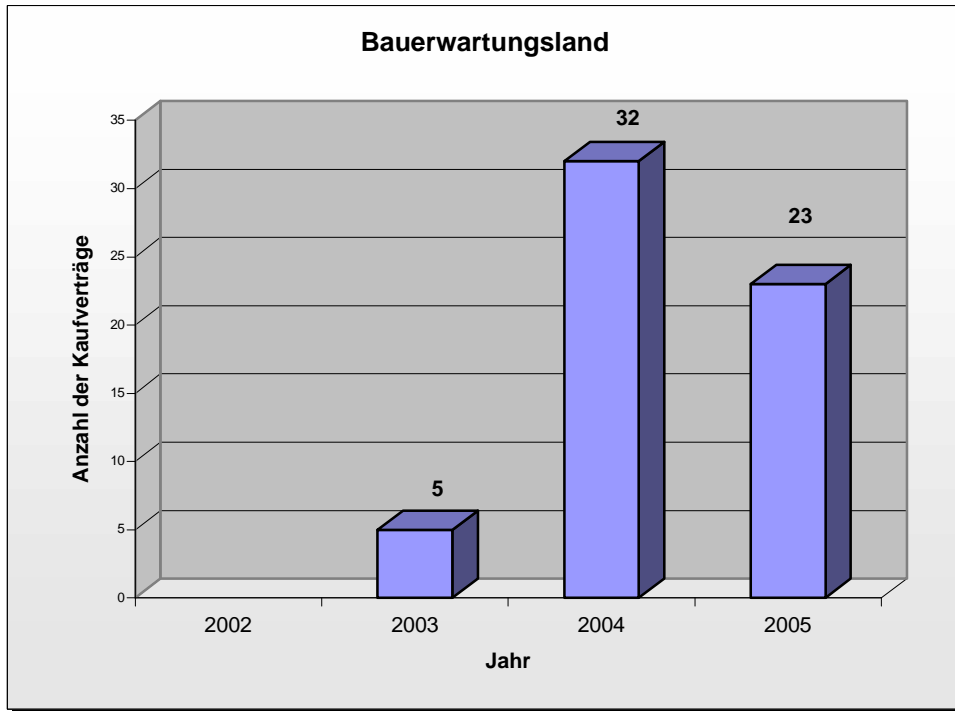


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

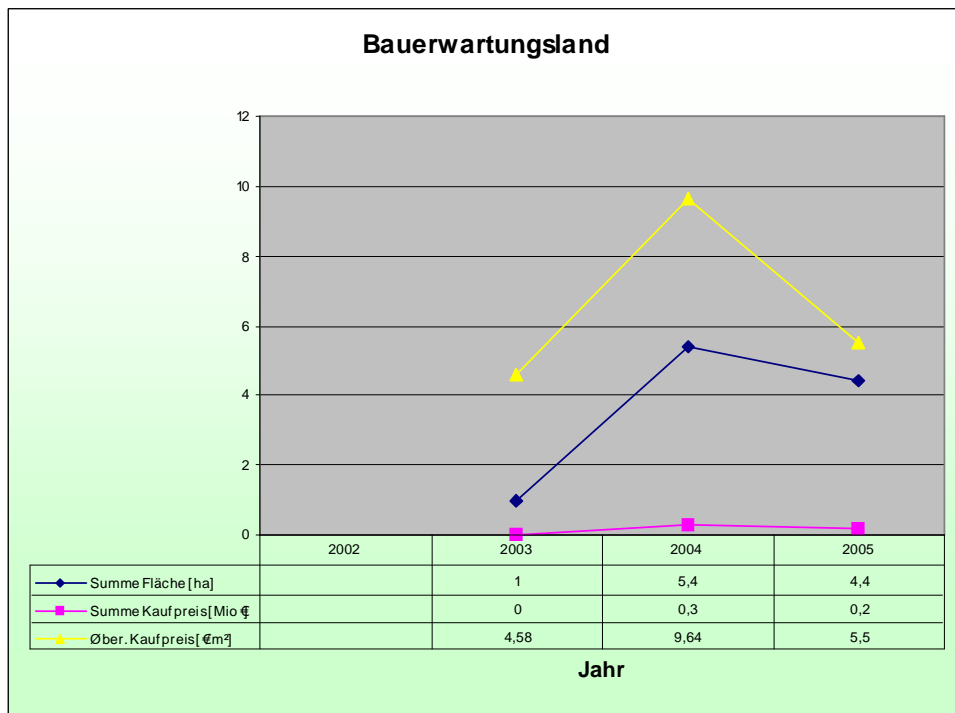


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.3.2 Rohbauland

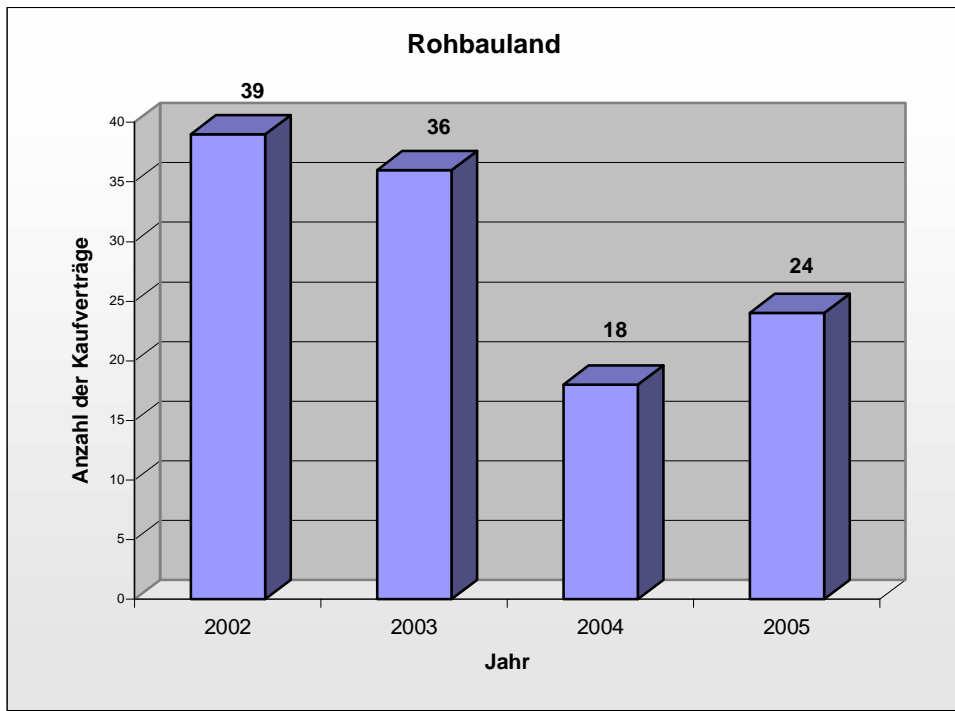


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

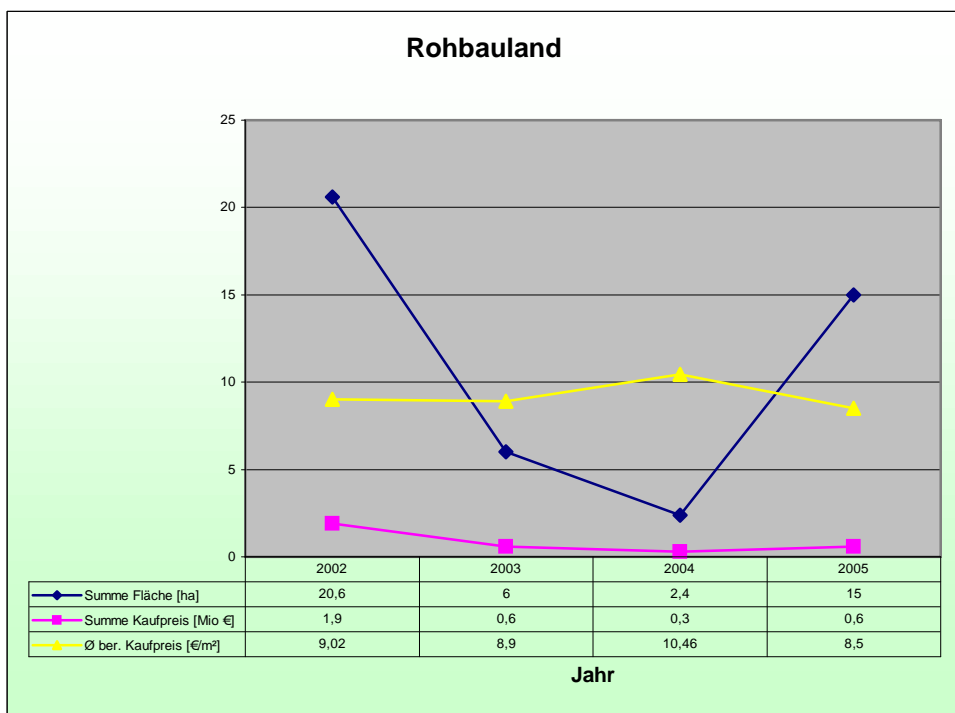


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittliche Kaufpreis sank von 10,46 EUR/m² auf 8,50 EUR/m² im Berichtsjahr.

5.1.4 Erholungsgrundstücke

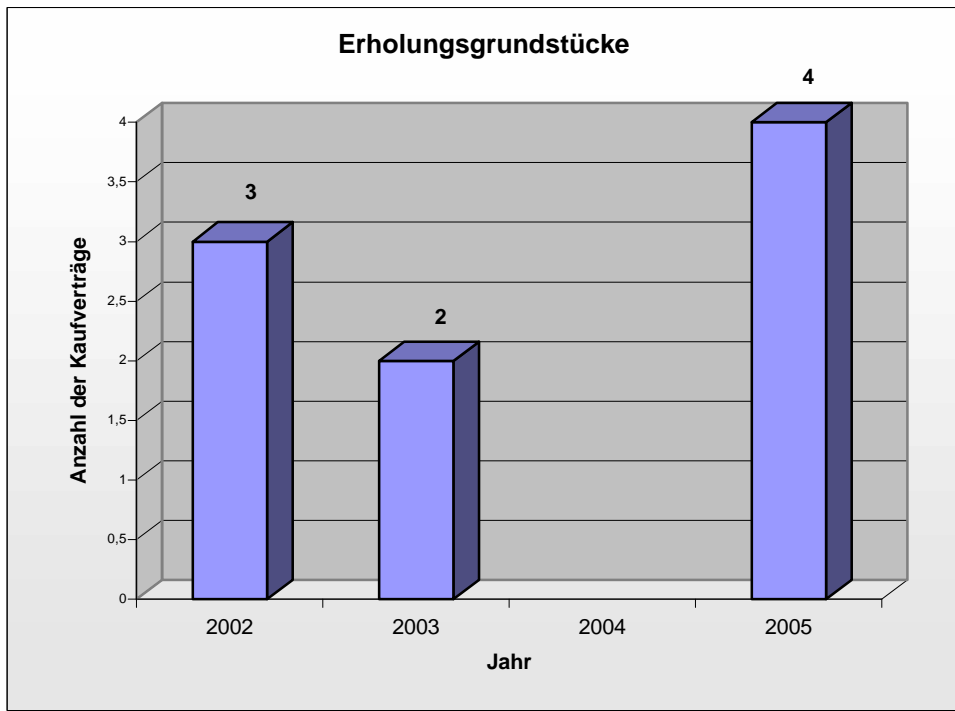


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

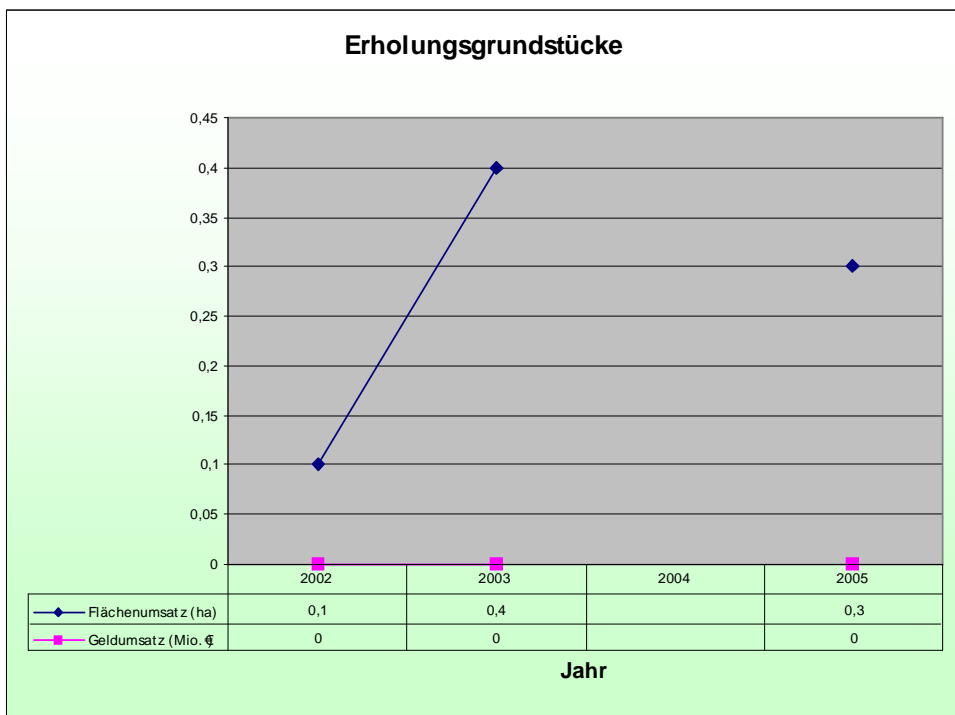


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist so gering, dass eine Auswertung nicht erfolgen kann.

5.1.5 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

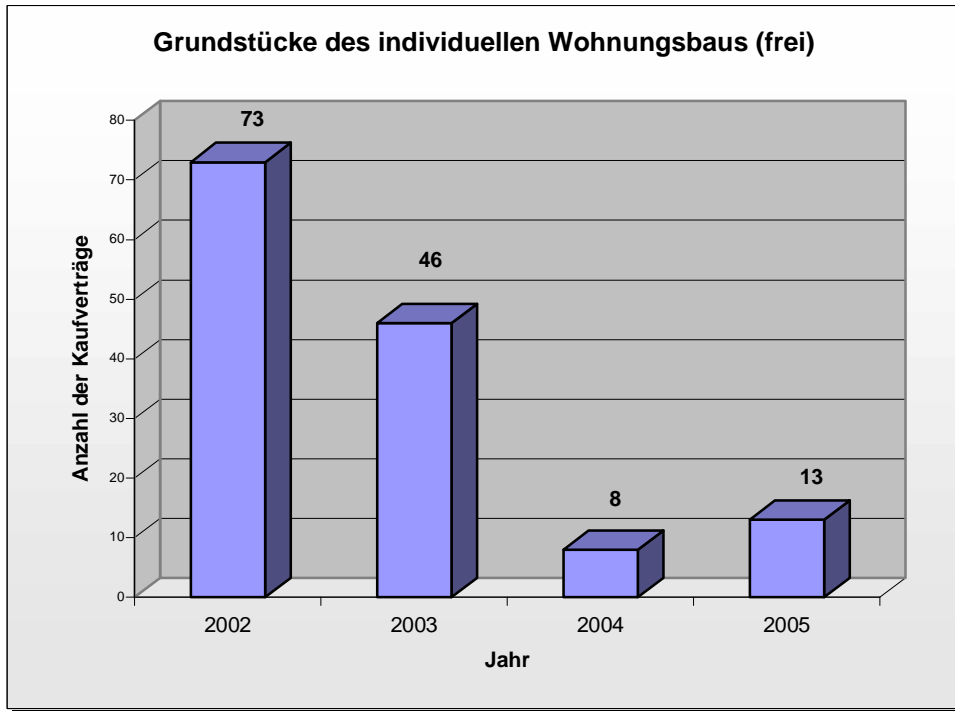


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

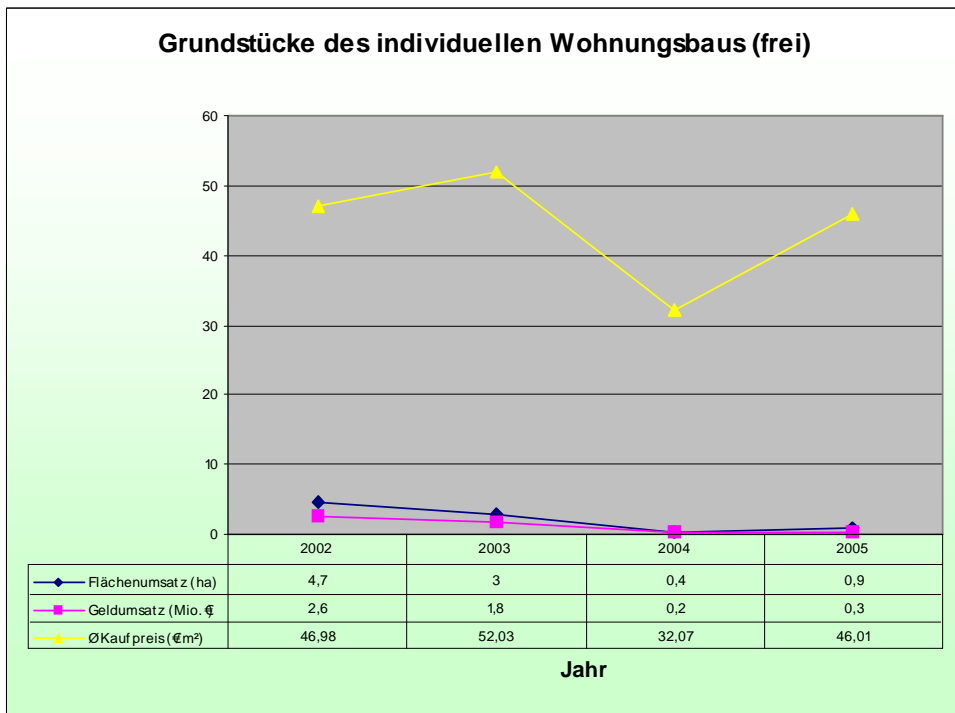


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

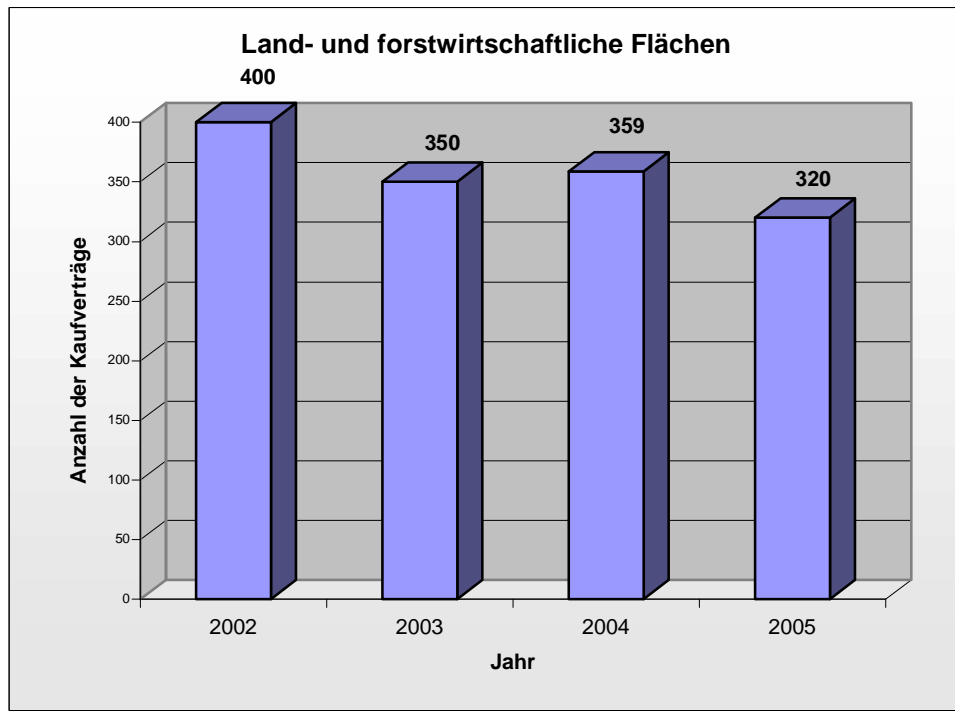


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

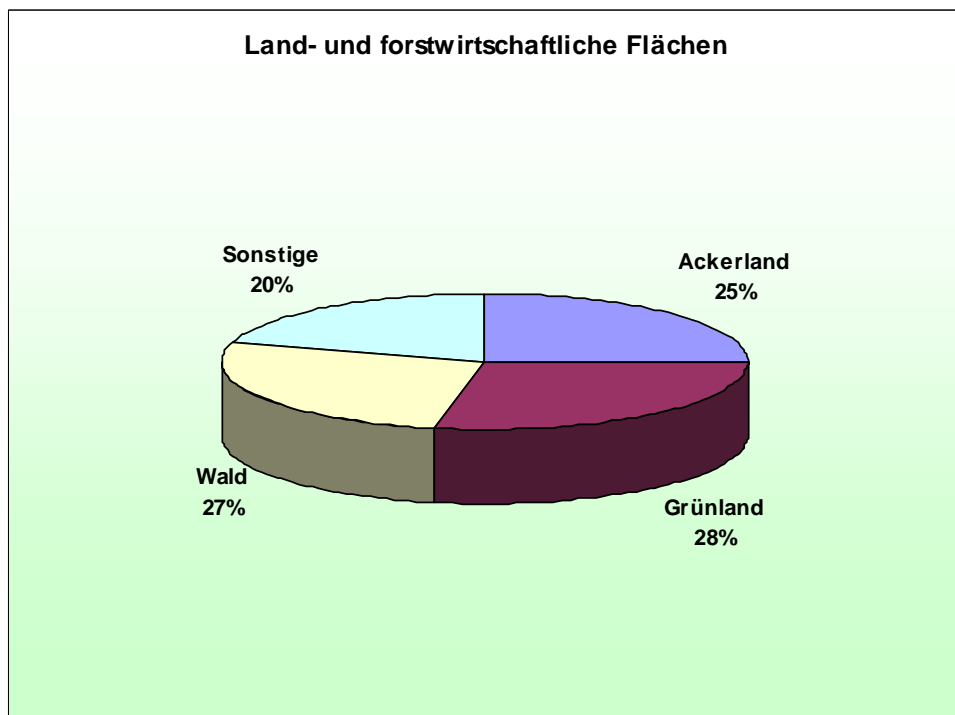


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

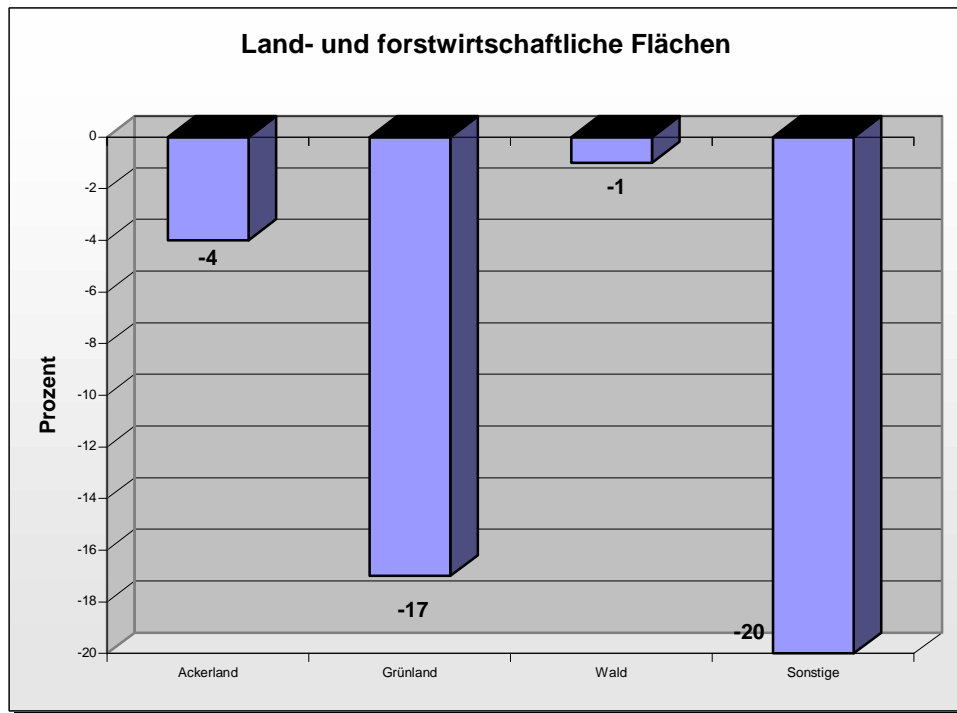


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

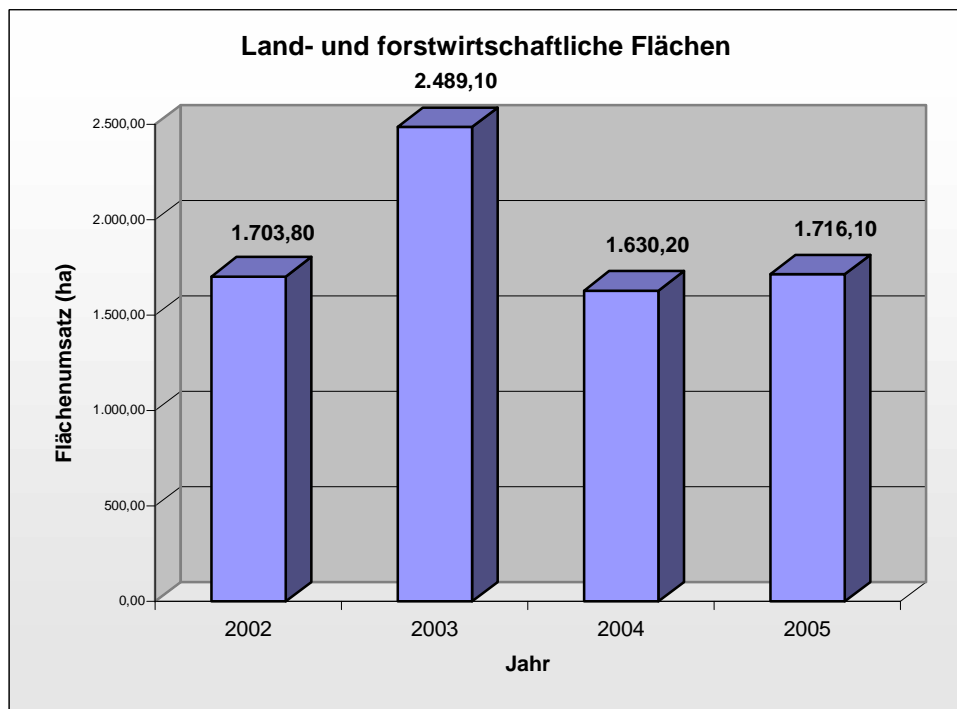


Abb.: Flächenumsatz

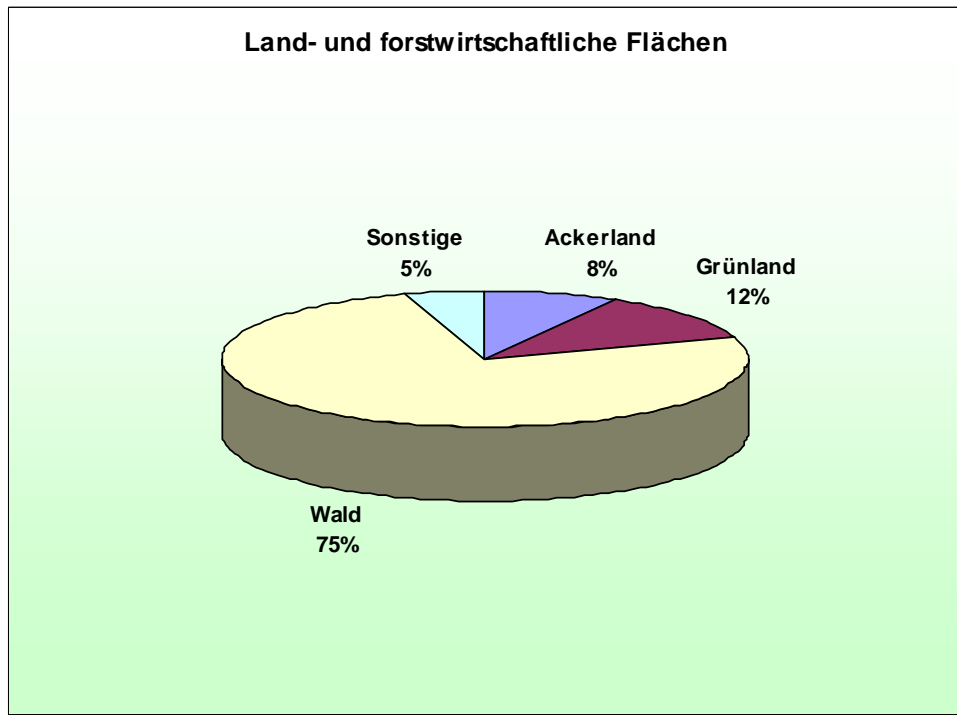


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

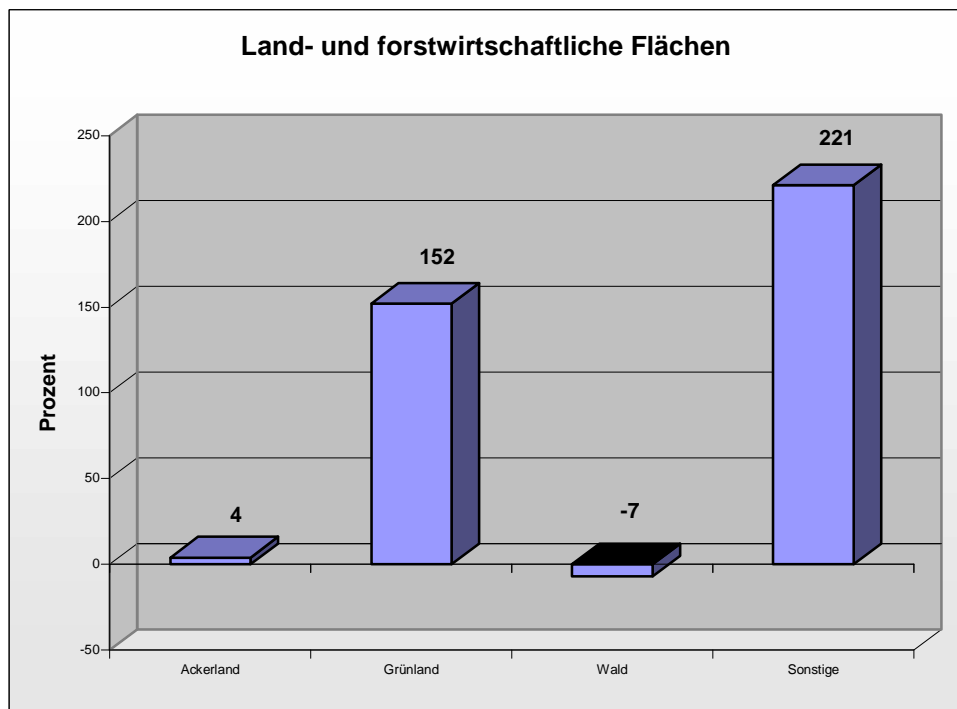


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

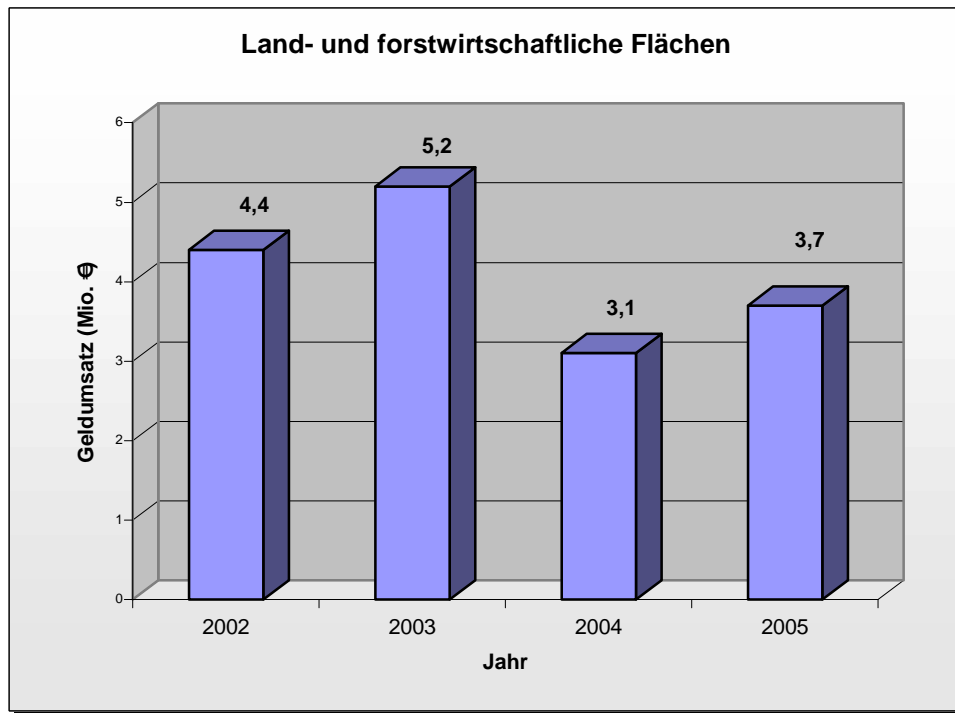


Abb.: Geldumsatz

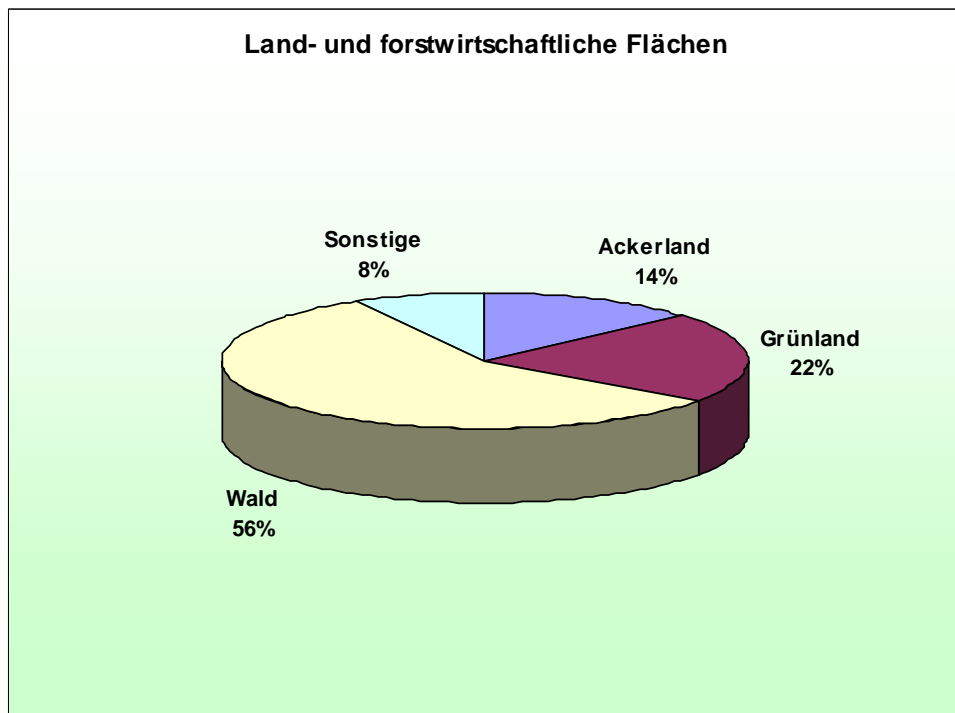


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

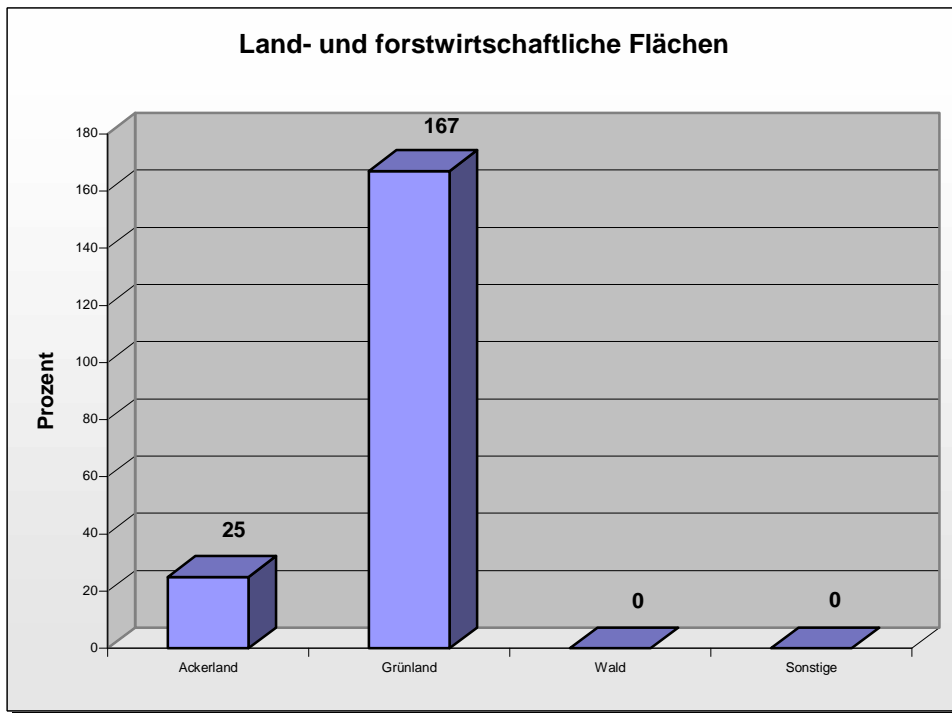


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

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

Der Flächenumsatz von Ackerland stieg im Vergleich zum Vorjahr an, der Flächenumsatz von Grünland ist etwas gesunken, der Flächenumsatz von Wald ist stark gesunken und der Flächenumsatz der sonstigen Flächen ist gestiegen.

Der Geldumsatz von Ackerland stieg, der Geldumsatz von Grünland ist gleich geblieben und der Geldumsatz von Wald ist stark gefallen.

5.2.1 Ackerland

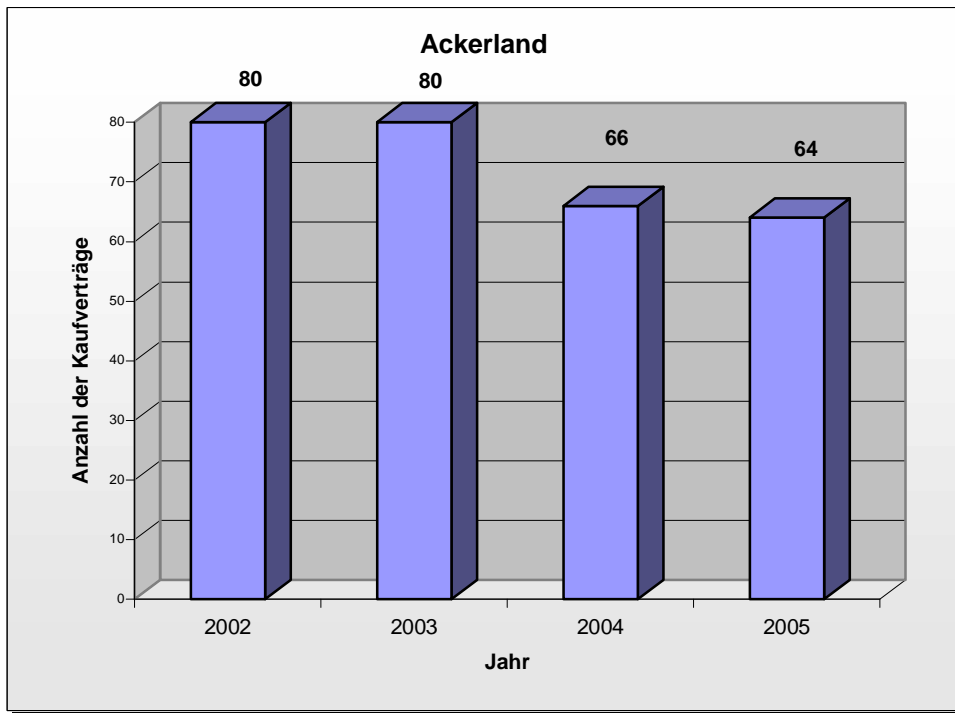


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

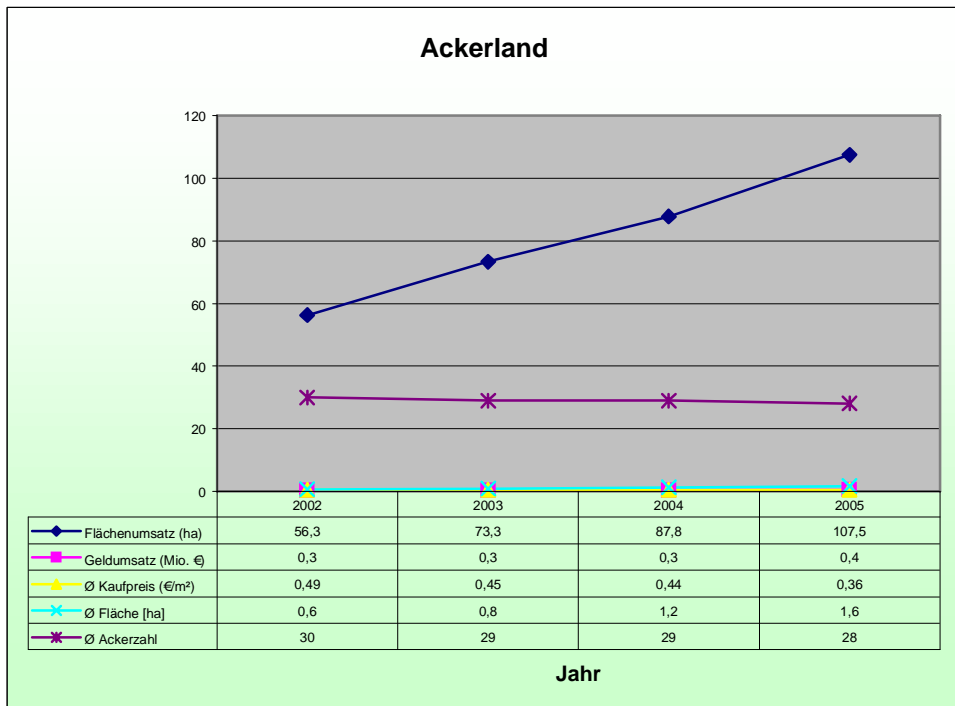


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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* blieb mit 66 im Jahr 2004 und 64 im Jahr 2005 fast gleich. Der Flächenumsatz mit 107,5 ha ist um 22,4 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,44 €/m² im Jahr 2004 auf 0,36 €/m² im Jahr 2005 gefallen.

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

5.2.2 Grünland

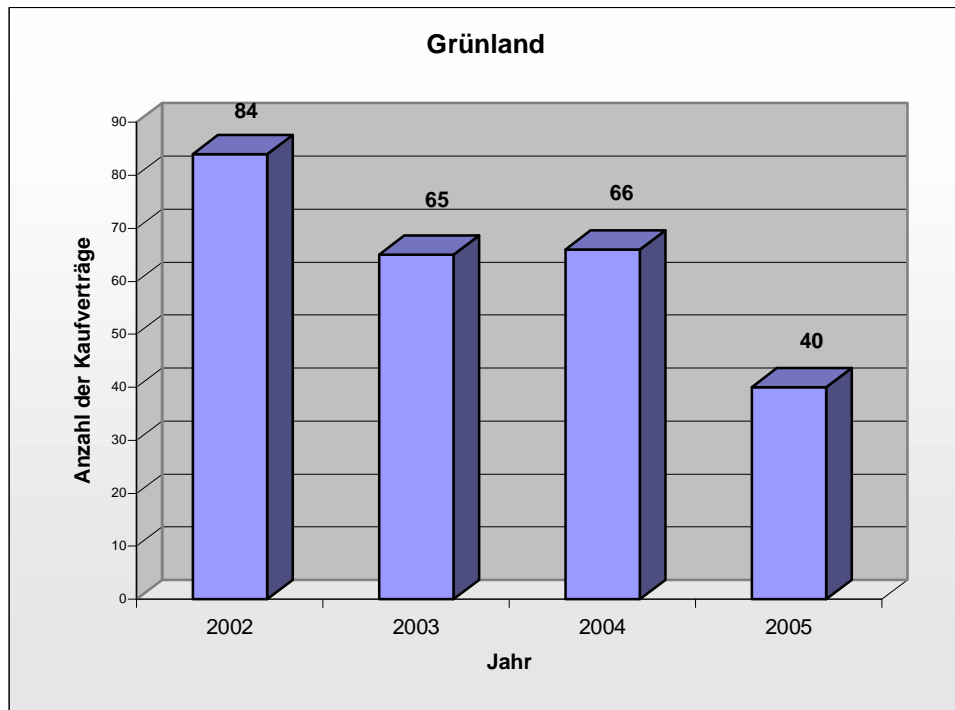


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

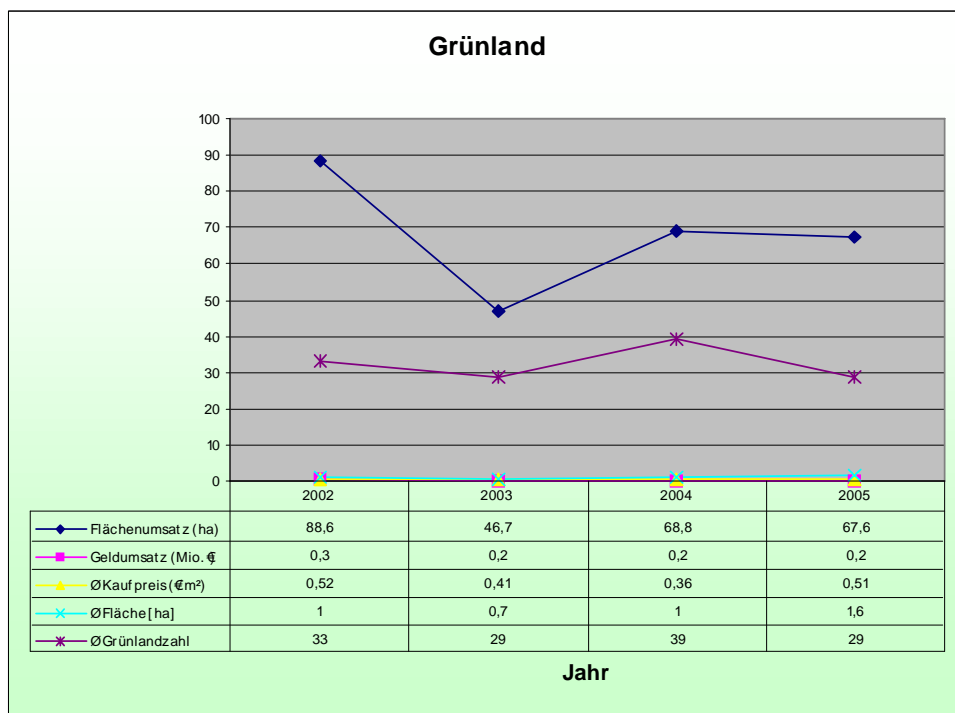


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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* sank von 66 im Jahr 2004 auf 40 im Jahr 2005. Der Flächenumsatz mit 67,6 ha ist von 68,8 im Jahr 2004 gefallen; der Geldumsatz mit 0,2 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,36 €/m² im Jahr 2004 auf 0,51 €/m² gestiegen.

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

5.2.3 Forst

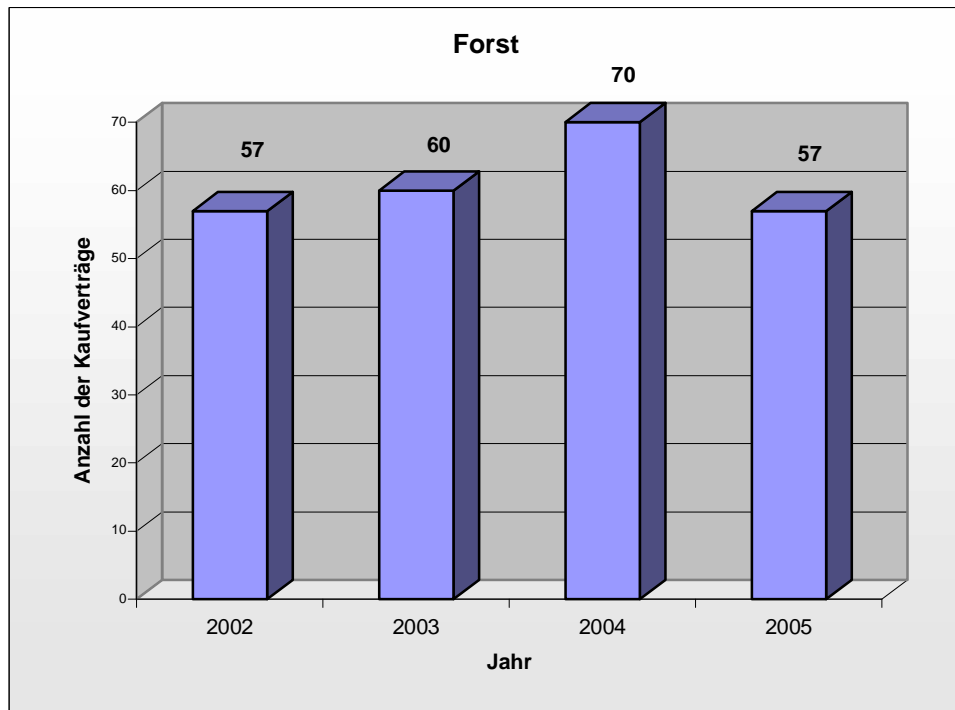


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

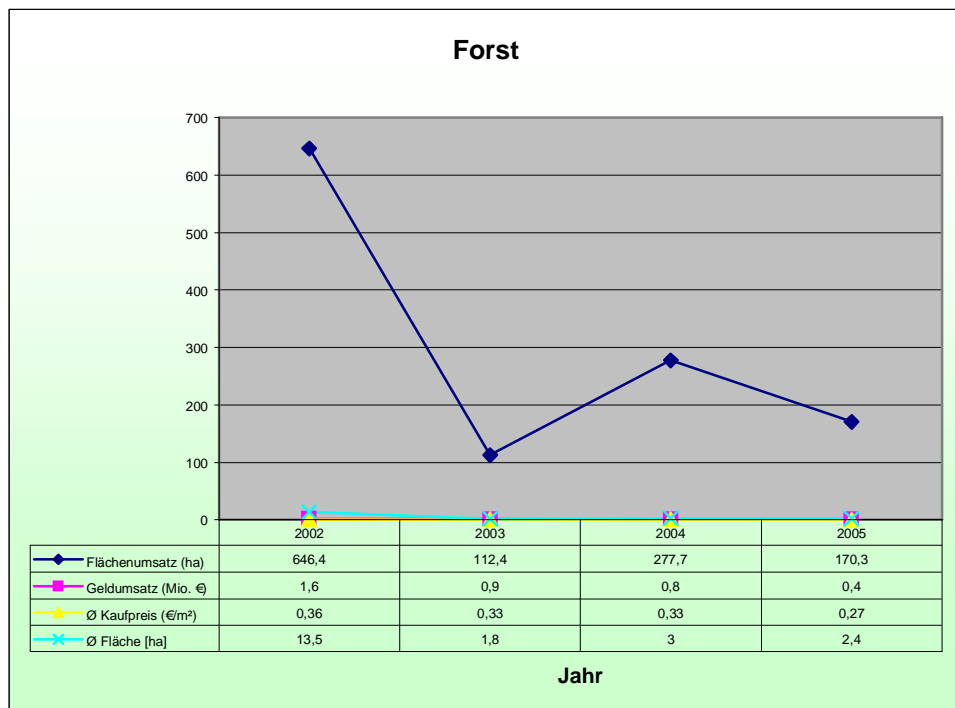


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 18,5 %. Der Flächenumsatz mit 170,3 ha ist von 277,7 ha im Jahr 2004 gesunken; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr mit 0,8 Mio EUR um die Hälfte gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,33 €/m² auf 0,27 €/m² gefallen.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

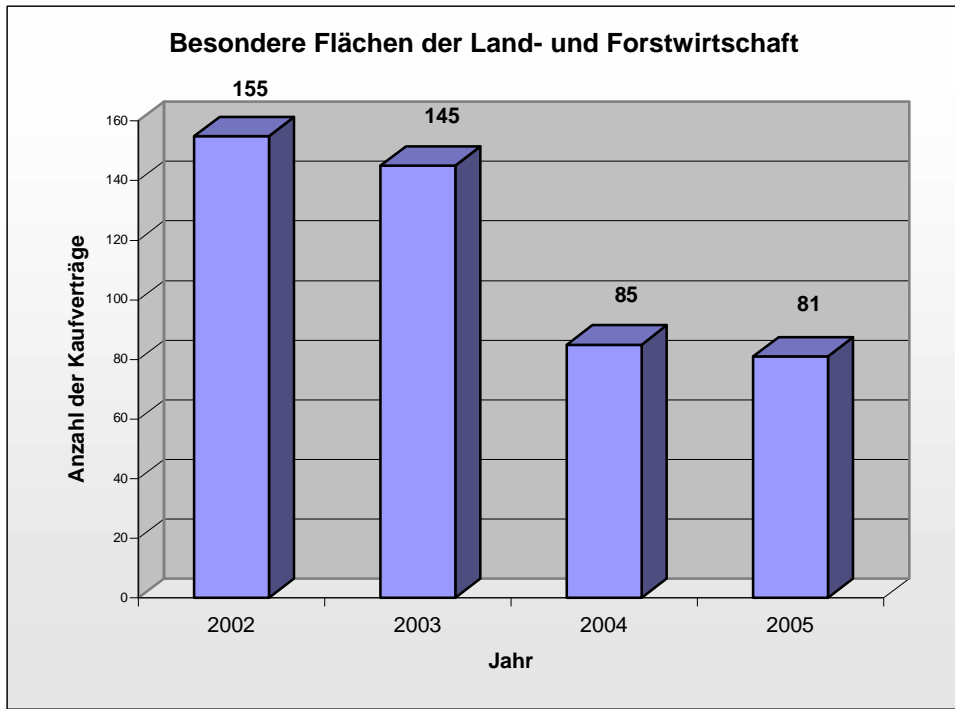


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

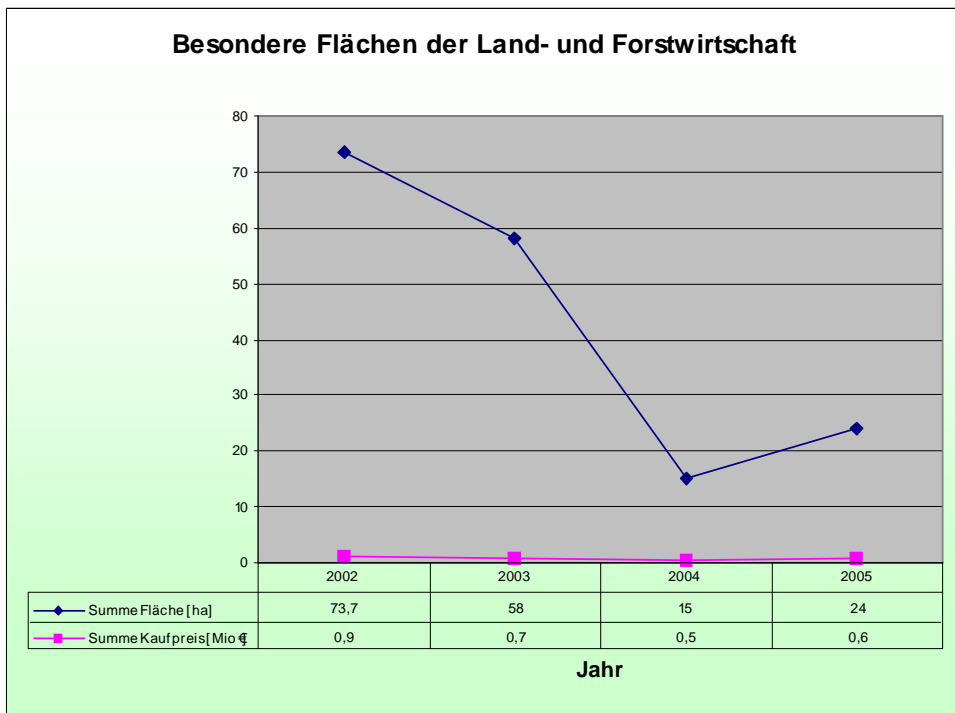


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 ist von 85 im Jahr 2004 auf 81 im Jahr 2005 leicht gesunken. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr von 15 ha auf 24 ha gestiegen; der Geldumsatz erhöhte sich ebenfalls von 0,5 Mio EUR auf 0,6 Mio EUR.

5.3.1.1 Gärten

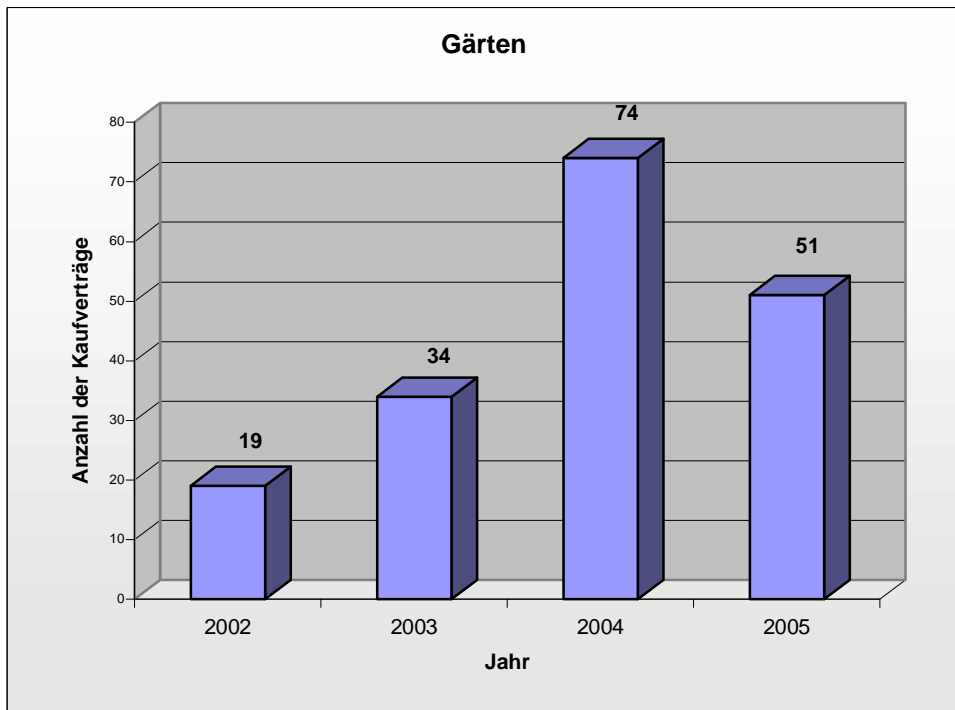


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

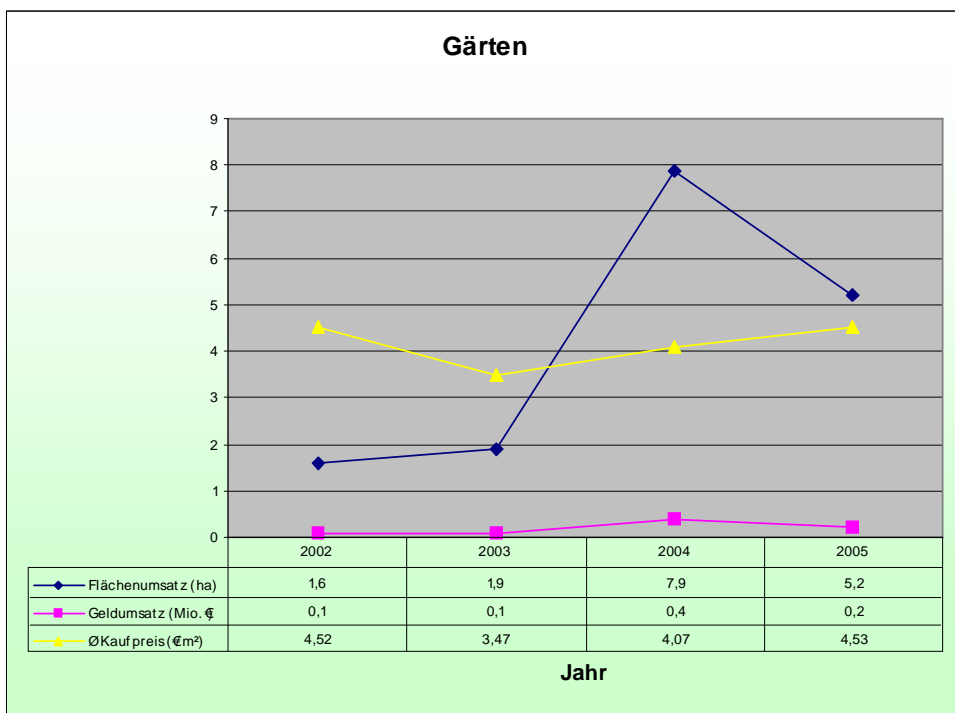


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Verkäufe von Gärten ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um ca. 31 % gefallen, der durchschnittliche Kaufpreis ist hingegen gestiegen.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

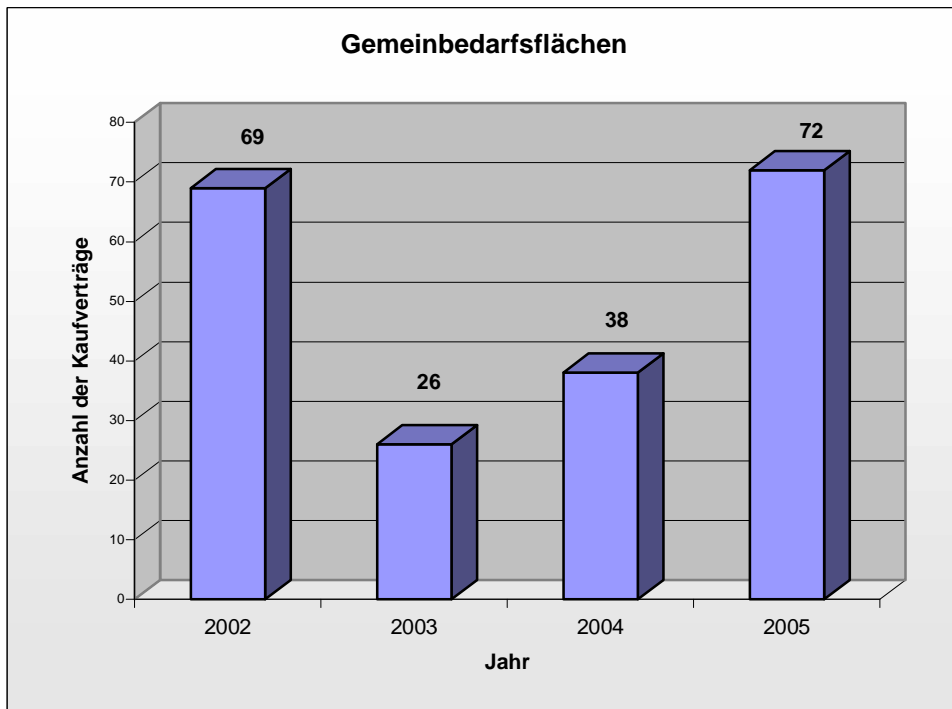


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

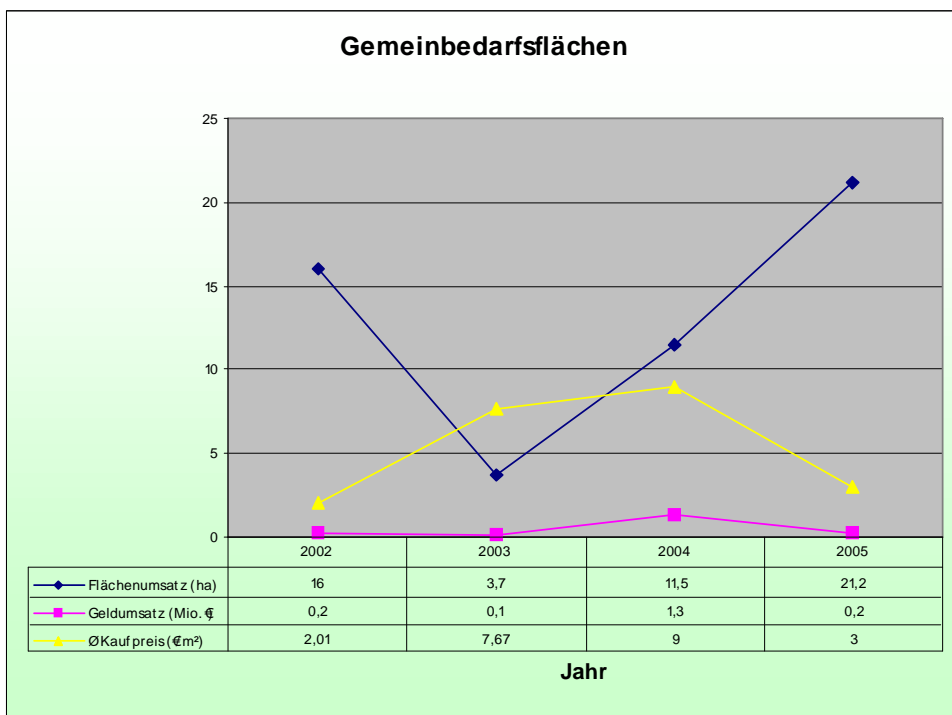


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

6 Bebaute Grundstücke

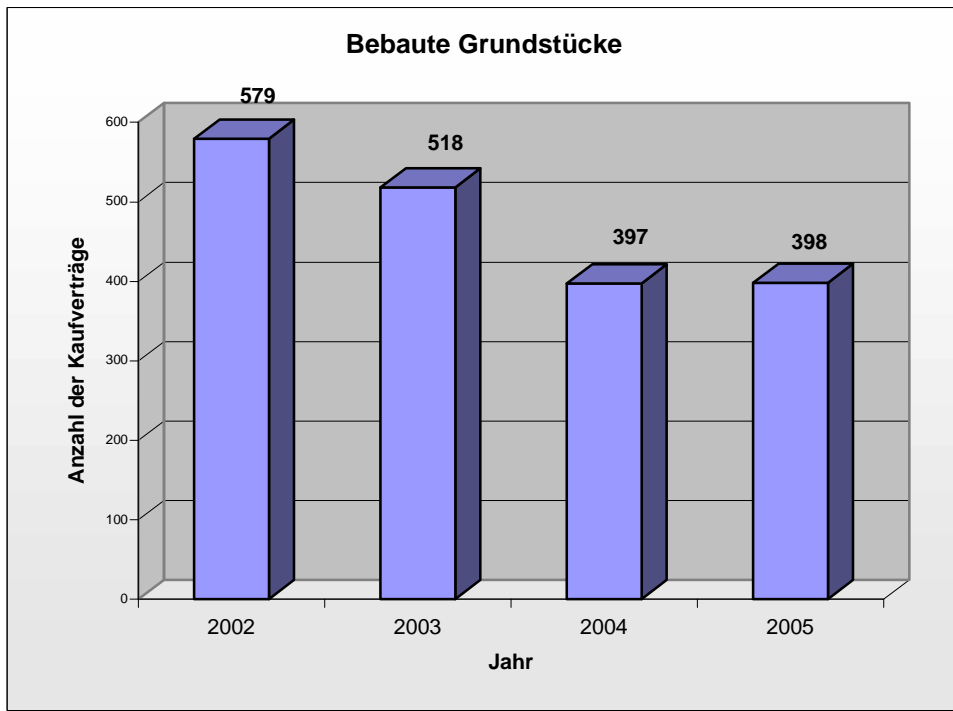


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

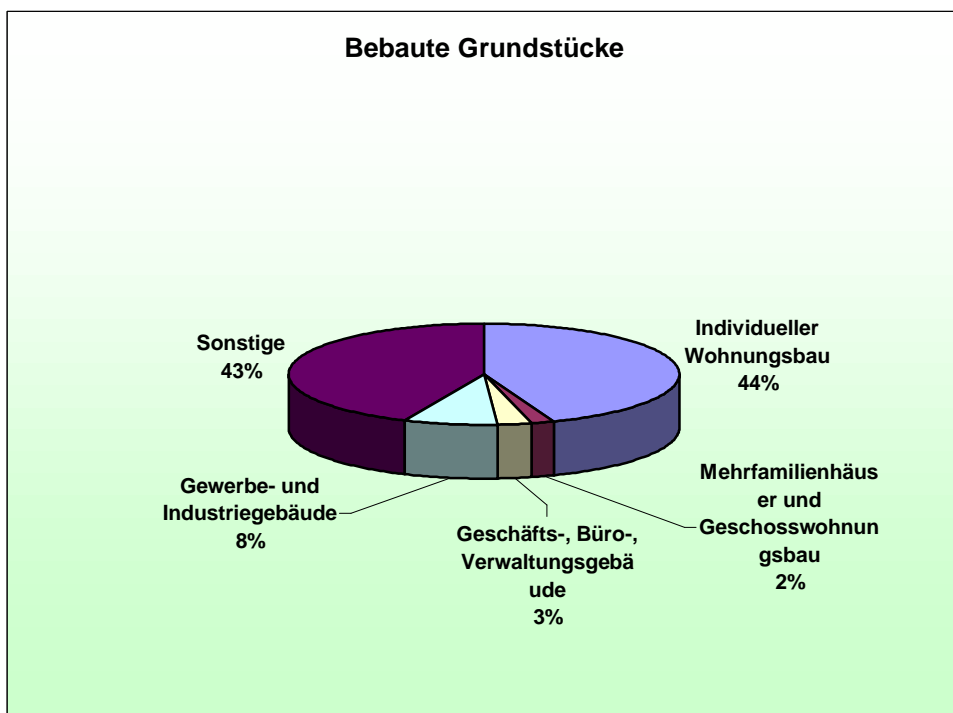


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

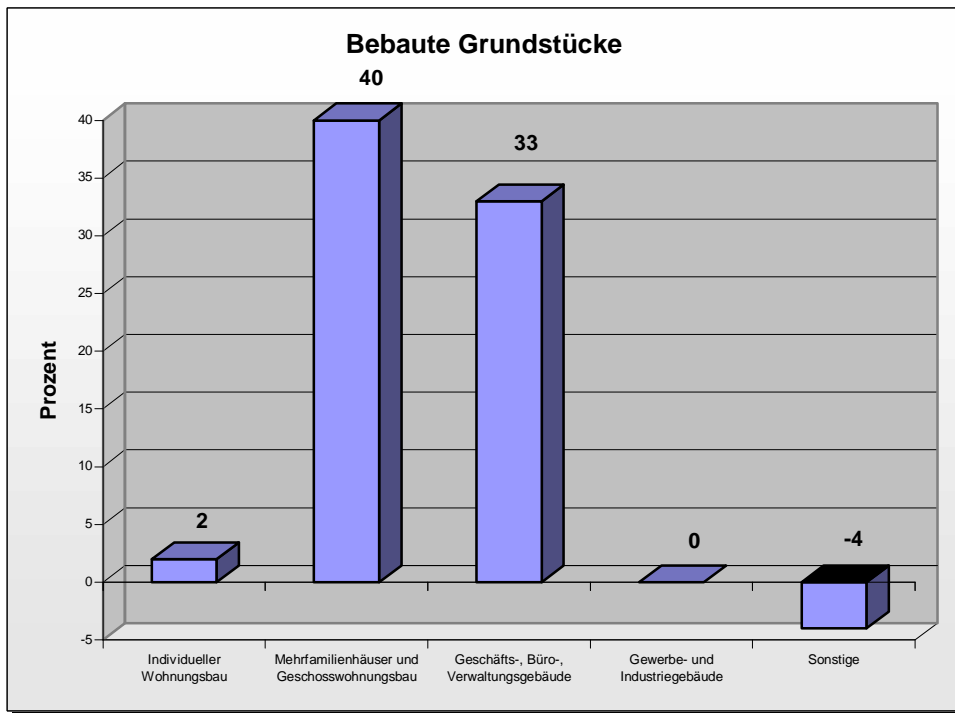


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

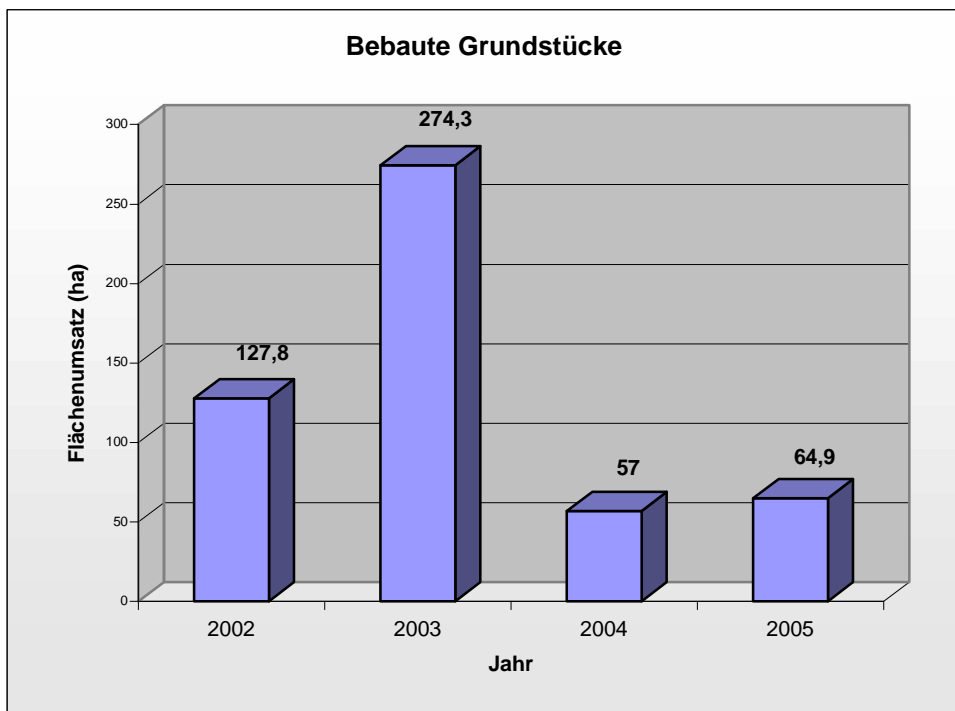


Abb.: Flächenumsatz

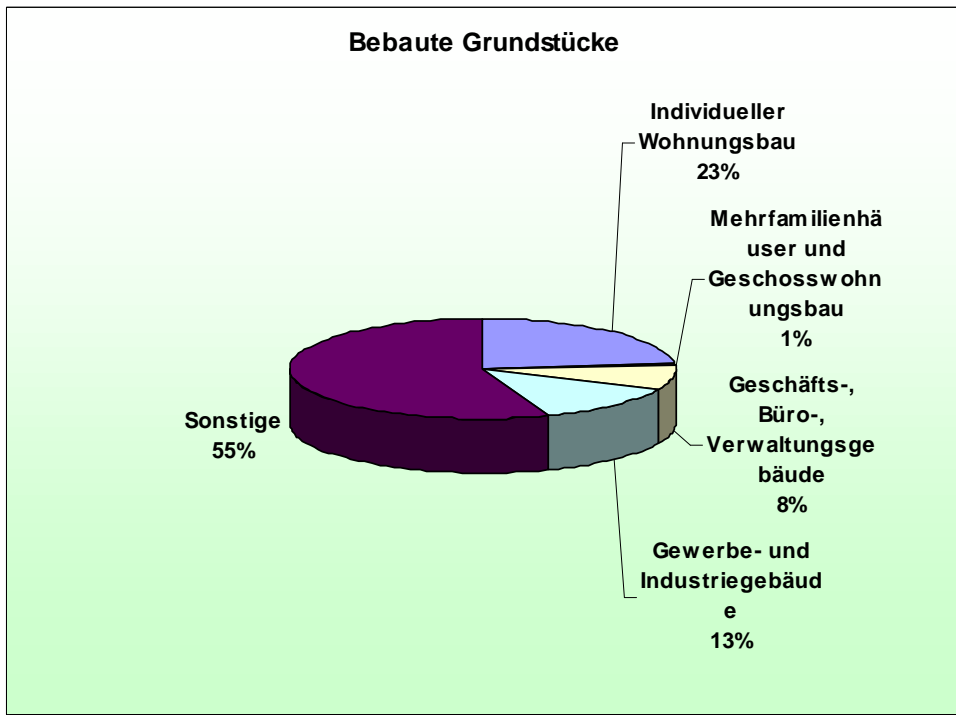


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

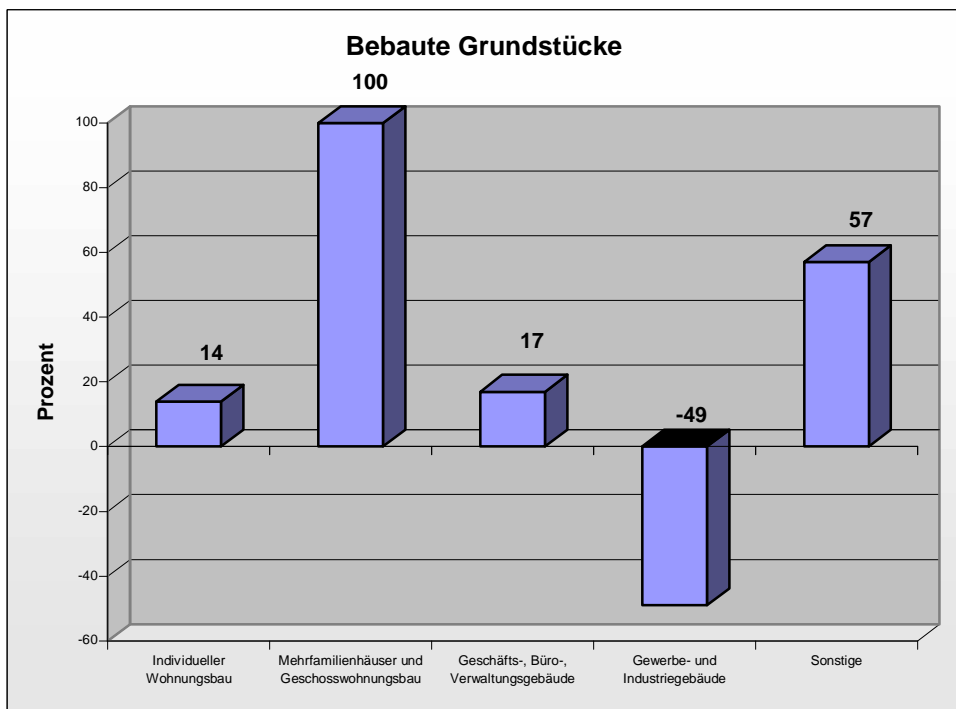


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

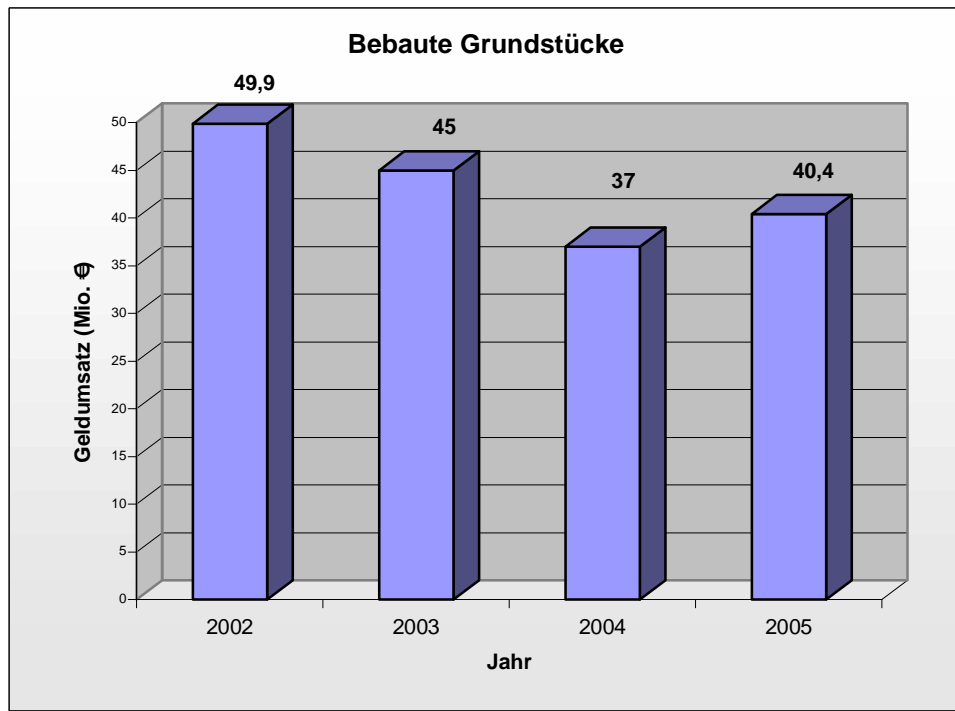


Abb.: Geldumsatz

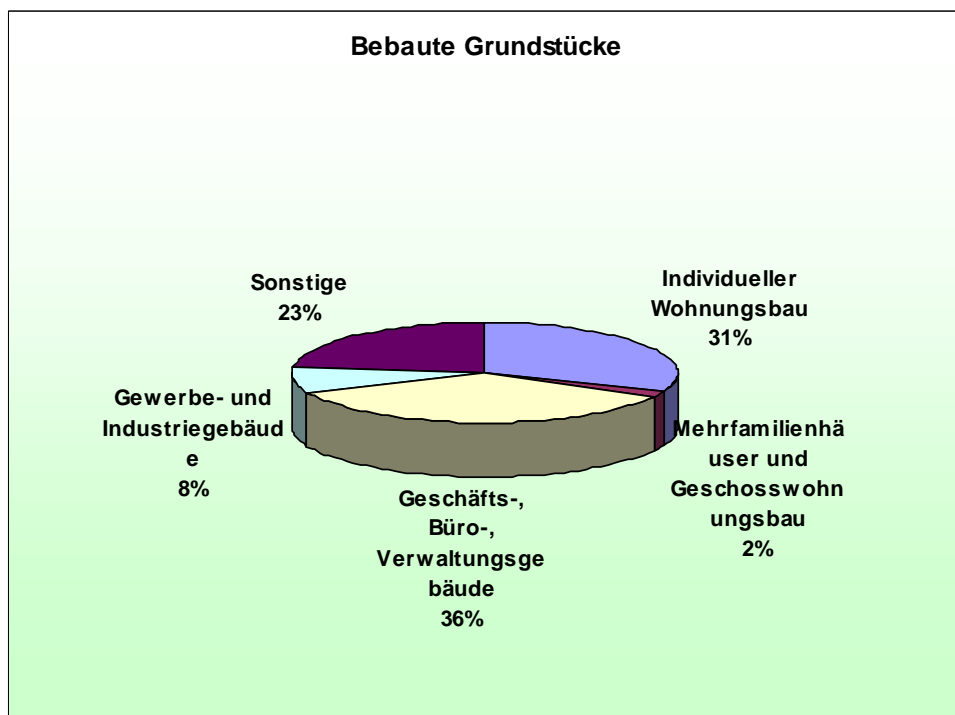


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

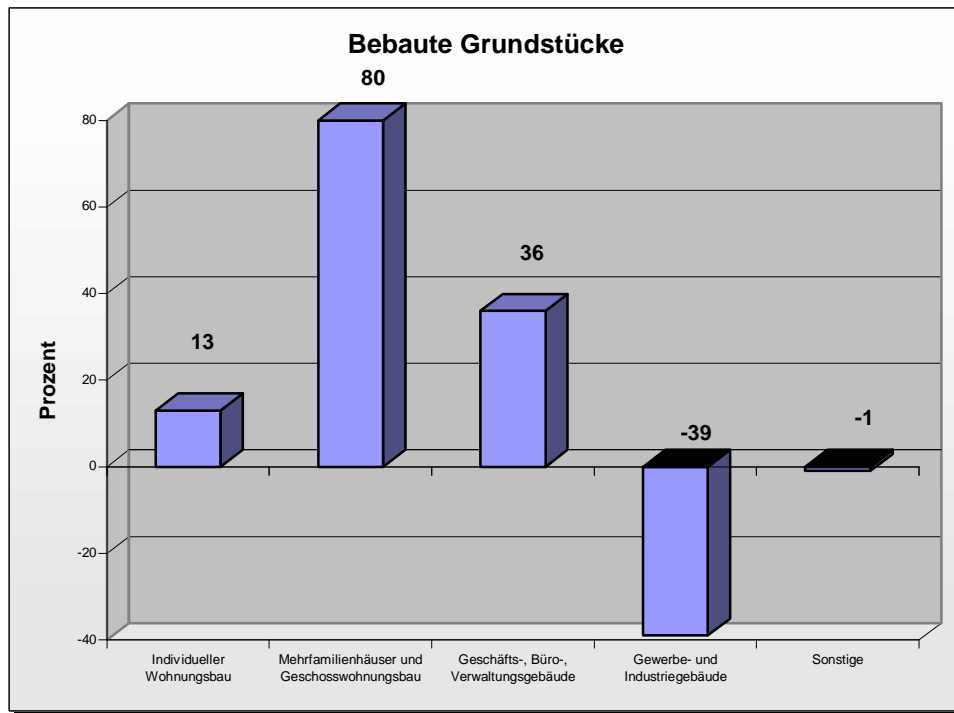


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 keine Veränderung zum Vorjahr zu verzeichnen.

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

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Beim Geldumsatz ist bei Gewerbe- und Industriebäuden ein Rückgang zu verzeichnen, in den anderen Teilmärkten ist ein Anstieg zu erkennen.

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 eine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche nur selten erfolgen konnte.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2005	3		153.163		357	
	min	max	129.990	181.000	255	357
2004						
	min	max				
2003	2		181.500		582	
	min	max	145.000	218.000	440	723
2002	5		1.052			
	min	max	50.000	105.000	518	1.205

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2005	25		124.179		673	
	min	max	19.854	198.000	263	1.717
2004	31		121.333		720	
	min	max	30.000	200.000	340	1.886
2003	52		115.766		586	
	min	max	20.000	252.500	210	1.472
2002	46		118.426		823	
	min	max	15.000	192.000	253	1.902

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2005	27		74.333		755	
	min	max	21.000	265.000	360	1.821
2004	26		64.333		680	
	min	max	15.000	150.000	201	1.526
2003	56		54.771		667	
	min	max	5.000	220.000	327	1.893
2002	76		71.063		789	
	min	max	4.000	275.000	247	1.847

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
2005	43		41.703		781	
	min	max	15.000	118.000	204	1.800
2004	51		49.408		644	
	min	max	4.000	130.000	205	1.971
2003	123		58.326		618	
	min	max	1	336.000	211	1.739
2002	125		58.738		641	
	min	max	2.000	164.000	202	1.928

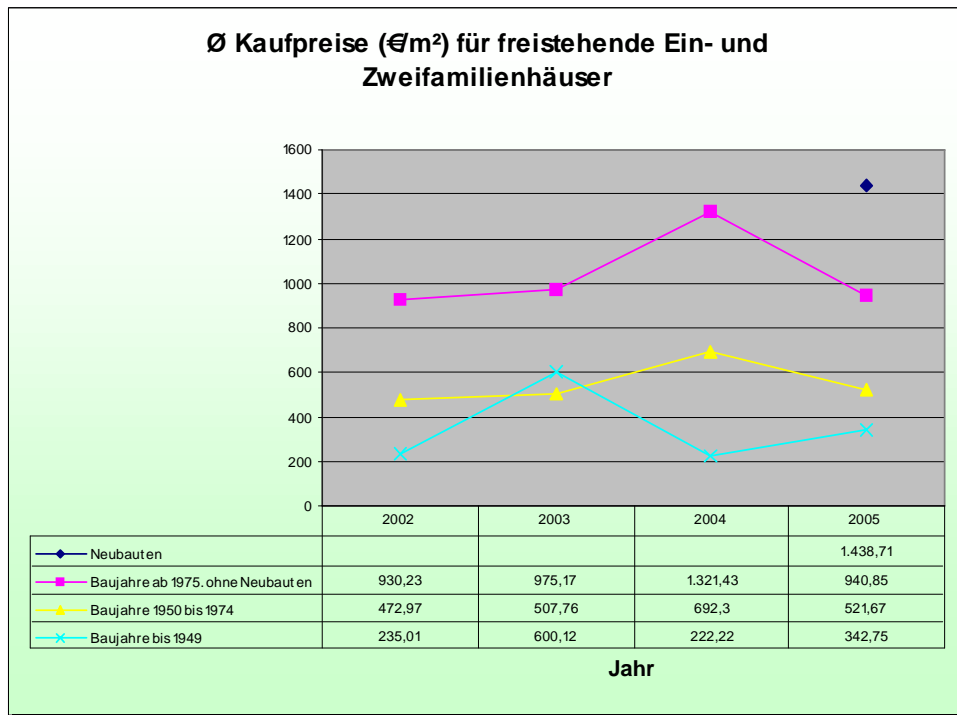


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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

Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen „Baujahre bis 1949“ einen Anstieg auf, in den weiteren Baujahresgruppen ist ein Rückgang zu verzeichnen.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
2005	4		103.750		407	
	min	max	95.000	115.000	325	521
2004	1		115.001		497	
	min	max	115.001	115.001	497	497
2003	1		135.000		288	
	min	max	135.000	135.000	288	288
2002	1		100.000		971	
	min	max	100.000	100.000	971	971

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
2005	7		77.083		400	
	min	max	61.500	117.000	216	931
2004						
	min	max				
2003	2		87.250			
	min	max	75.000	99.500	320	611
2002	4				242	
	min	max	25.000	100.000	239	245

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
2005	4		100.000			
	min	max	500	115.000	94	910
2004	13		48.500		284	
	min	max	300	124.000	108	700
2003	28		59.337		393	
	min	max	1.000	146.000	102	775
2002	24		57.887		324	
	min	max	4.090	150.000	93	697

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sind nur in geringem Umfang getätigt worden, sodass hier keine weitere Auswertung erfolgen kann.

6.3 Villen

Verkäufe von Villen sind nur in geringem Umfang getätigt worden, sodass hier keine weitere Auswertung erfolgen kann.

6.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Verkäufe von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur in geringem Umfang getätigt worden, sodass hier keine weitere Auswertung erfolgen kann.

6.5 Gewerbe- und Industriegebäude

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	2005	18		97.188		3.216
	min	max	10.001	442.059	192	7.300
2004	24		151.325		6.166	
	min	max	2.500	552.000	457	19.988
2003	39		413.000		9.739	
	min	max	1	1.750.000	409	83.754
2002	44		200.076		4.034	
	min	max	7.000	1.486.058	249	14.278

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Der durchschnittliche Kaufpreis weist dabei eine Tendenz nach unten auf.

7 Wohnungs- und Teileigentum

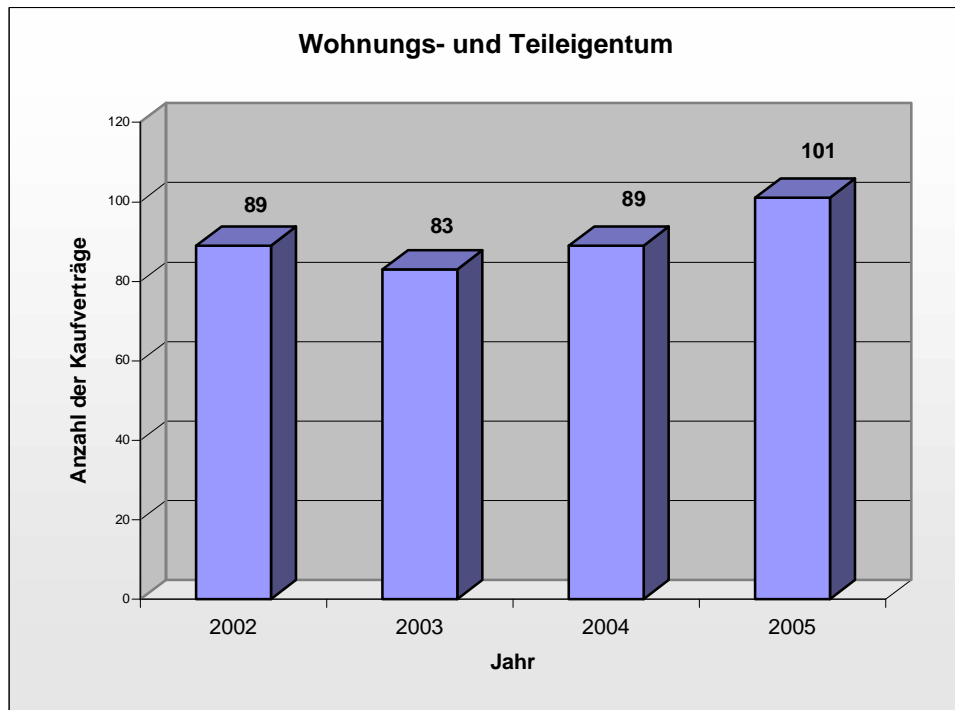


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

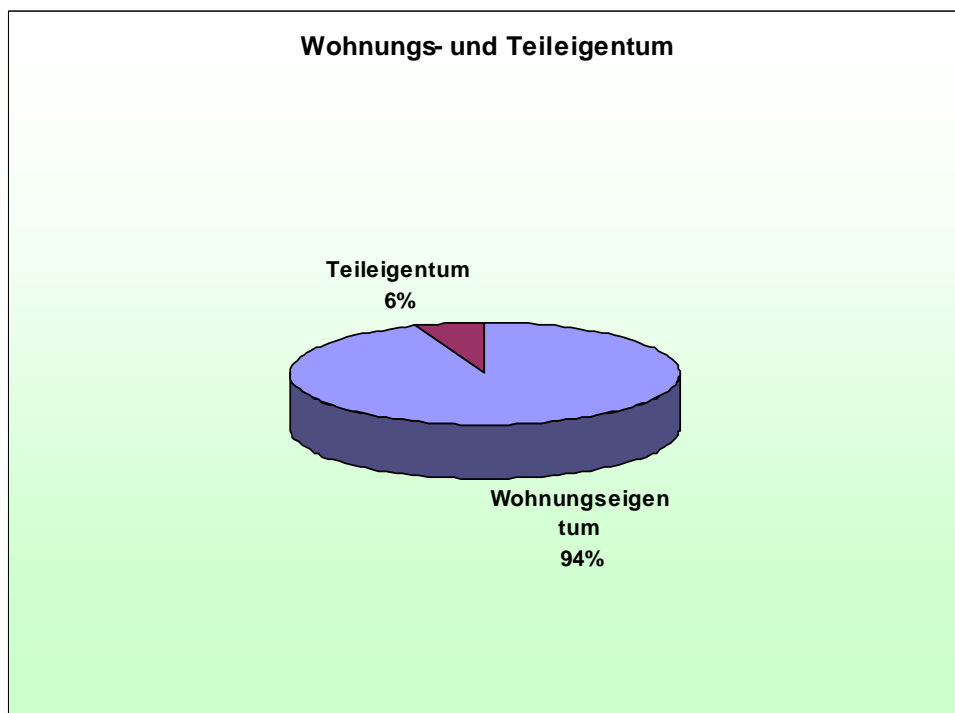


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

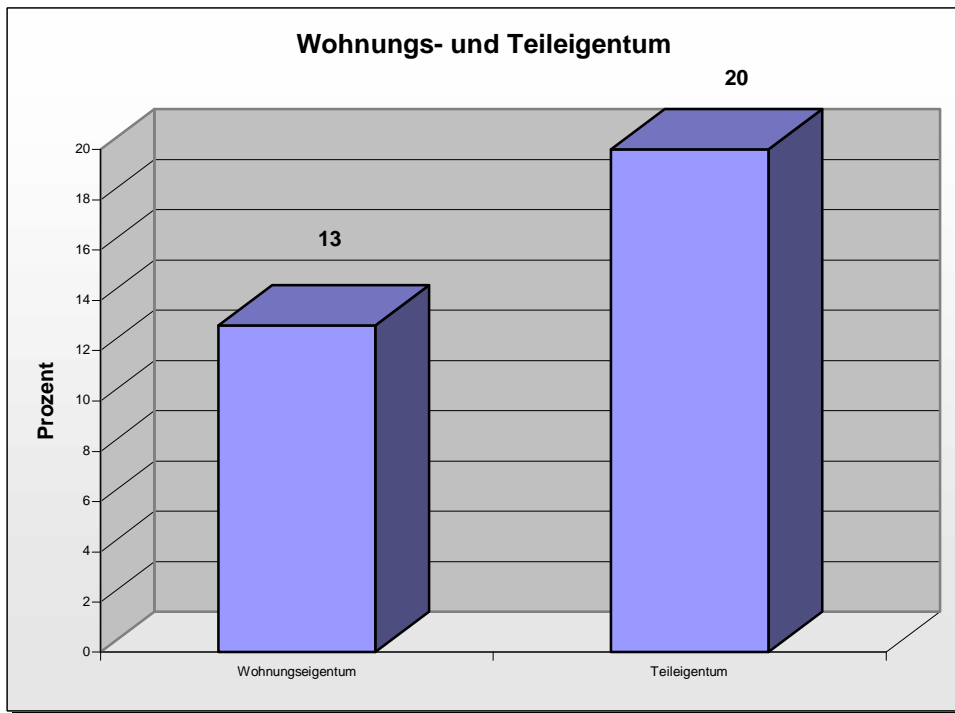


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

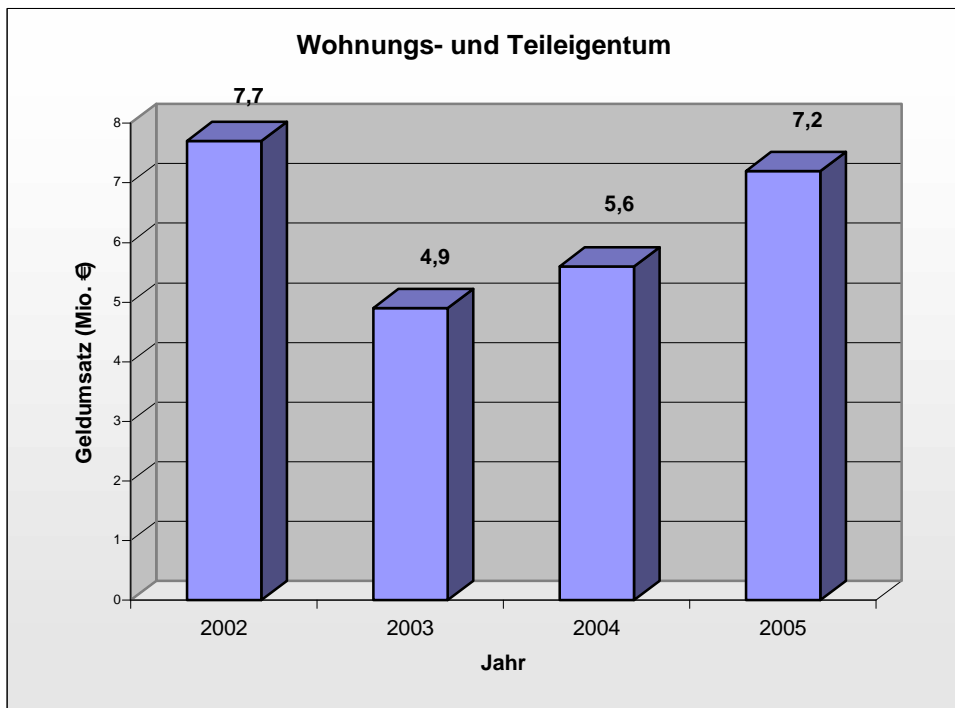


Abb.: Geldumsatz

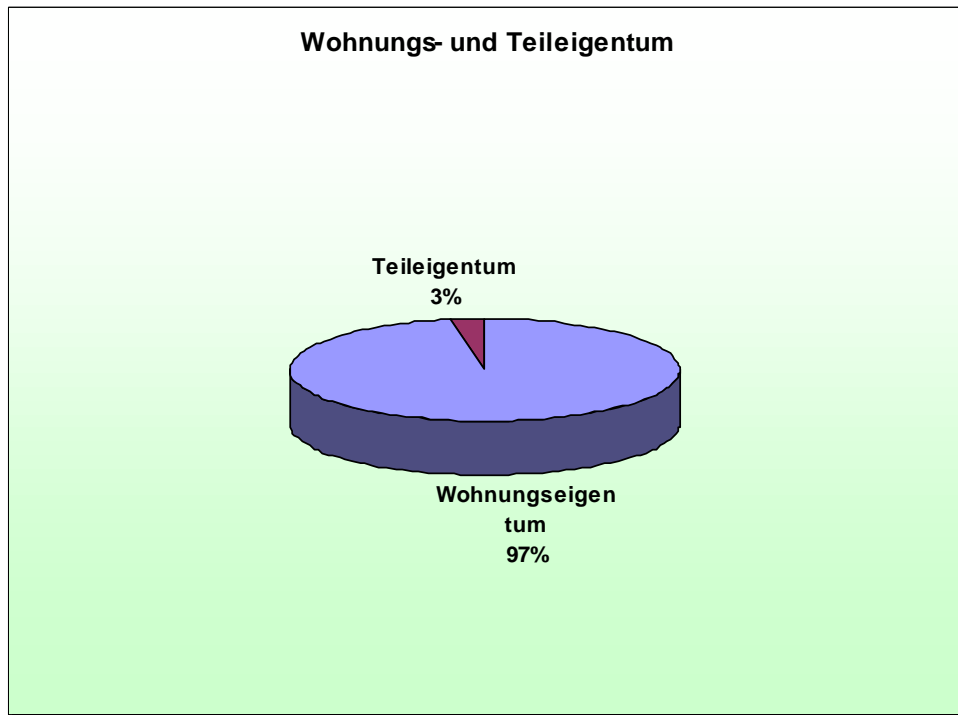


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

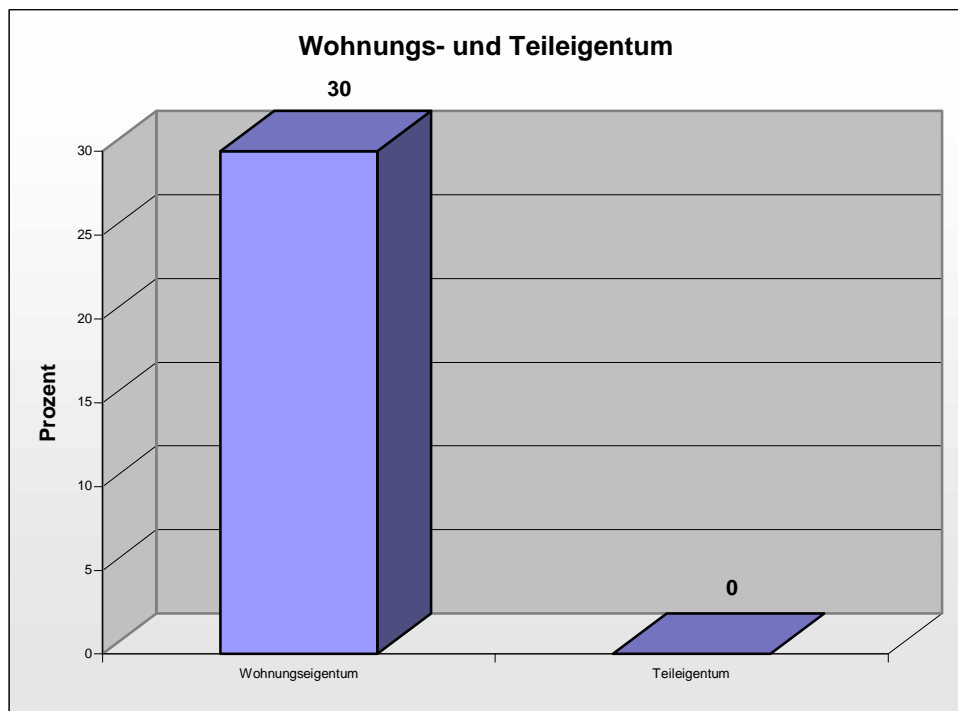


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

Beim Wohnungseigentum ist ein Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Teileigentum wird hier nicht weiter beleuchtet.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei den Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* die Anzahl der Kauffälle einen Anstieg aufweist. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, für Eigentumswohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr an.

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	11	4		1.508,88		124	
		min	max	1.289,50	1.646,50	79	159
2004	2	1		831,00		71	
		min	max	831,00	831,00	71	71
2003	7	6		849,50		84	
		min	max	615,50	1.362,50	40	111
2002	13	3		1.541,00		79	
		min	max	812,00	1.548,50	62	101

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	1	1		883,50		90	
		min	max	883,50	883,50	90	90
2004							
		min	max				
2003							
		min	max				
2002							
		min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005							
		min	max				
2004	1						
		min	max				
2003							
		min	max				
2002							
		min	max				

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	1	1		691,50		152	
		min	max	691,50	691,50	152	152
2004	3	2		1.104,00			
		min	max	1.097,00	1.111,00	62	180
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	37	17		850,27		77	
		min	max	500,00	1.408,00	20	290
2004	19	12		601,88		73	
		min	max	271,00	2.213,50	22	106
2003	15	3		847,83		75	
		min	max	834,50	862,00	74	130
2002	17	4		932,75		66	
		min	max	719,50	1.827,50	52	82

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	2	2				69	
		min	max	236,50	1.237,50	55	82
2004	2	2				75	
		min	max	408,00	1.273,50	67	82
2003	16	10		256,39		53	
		min	max	248,00	734,00	29	77
2002	10	3		714,50		70	
		min	max	263,00	2.013,00	57	77

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	8	4		500,00		83	
		min	max	177,00	875,00	68	130
2004	7	5		691,50		66	
		min	max	608,50	1.403,00	62	118
2003	3	1		382,00		80	
		min	max	382,00	382,00	80	80
2002	12	3					
		min	max	682,00	1.812,00	70	308

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

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 (Kauffalldatum) 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 €/m² und b) BW größer 30 €/m².

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*.

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

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

hier bedeuten:

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

Modellbeschreibung für die angewandte Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung wird vollständig im System der WF-Software (WF-AKuK Version 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 ./ Alter(lt. Baujahr); Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des somit ermittelten fiktiven Alters;
Außenanlagen, sonstige Anlagen	Prozentual zum Gebäudezeitwert mit Tabellenwert nach Sprengnetter (i.d.R. 2% - 8 %);
Wertbeeinflussung durch Mängel und Schäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände	Die bwU werden berücksichtigt, da bisher schadensfreie Objekte am Markt kaum festzustellen sind; mit o.g. Formel werden die bwU im Kaufpreis berücksichtigt, da diese bereits in die Kaufpreisbildung eingeflossen sind, der KP wird bereinigt; Das Bewertungsmodell nach Sprengnetter berücksichtigt dies durch minus mal minus in der Sachwertberechnung ergibt plus zum (wahrscheinlichsten) KP; Die bwU gehen somit voll in den Sachwert ein und werden nicht mit dem MF "gedämpft".
Bodenwert	Ungedämpft; in bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition.

B. Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfunktion

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k & = \text{Sachwert-Marktanpassungsfaktor} \\ vSW & = \text{vorläufiger Sachwert (Mio. €)} \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

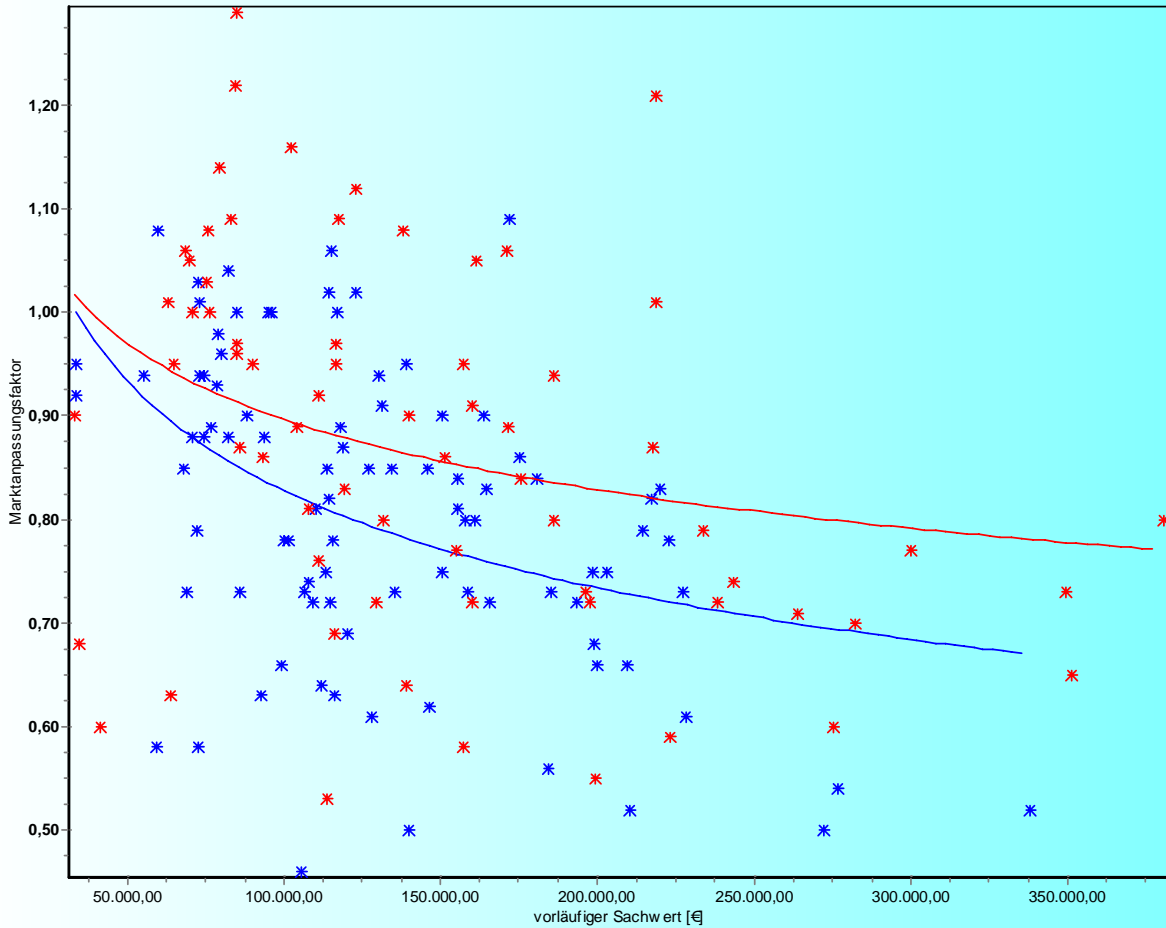
Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	A	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
MF-Gaa-HBN-SHL-SM	159	0,62648	0,04151	-0,13582	0,03004	0,34518
MF-k- Kurve mit BW bis 30 €/m ²	91	0,55483	0,04836	-0,17383	0,03904	0,42975
MF-k- Kurve mit BW größer 30 €/m ²	68	0,69021	0,06660	-0,11364	0,04420	0,31372

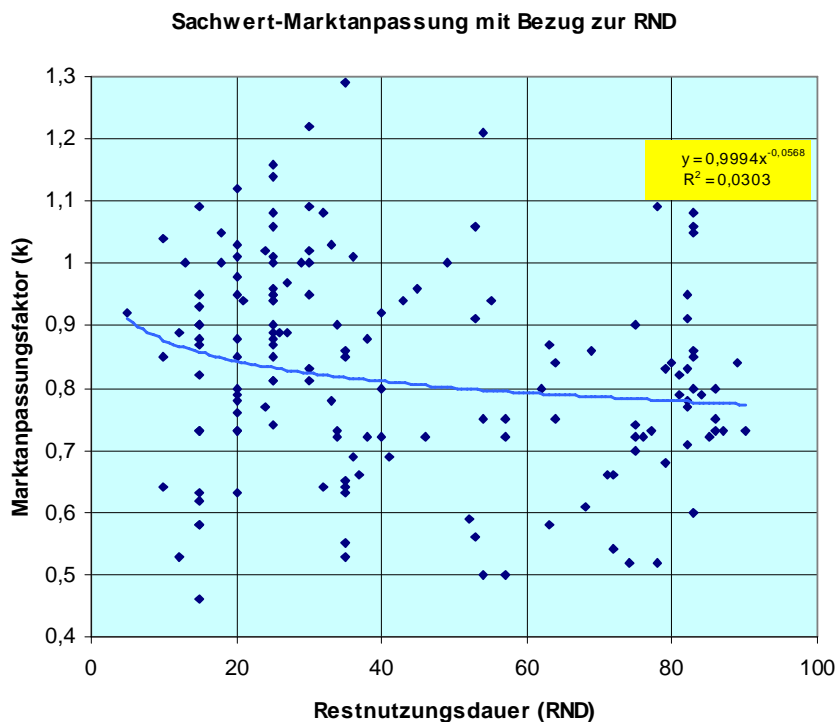
Die Beobachtungs- und Untersuchungsergebnisse – Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke- können nachfolgender Grafik entnommen werden:

Sachwert-Marktanpassungsfaktor für EFH / ZFH-Grundstücke

- * MF- Kauffälle mit BW bis 30 €/m²
- * MF- Kauffälle mit BW größer 30 €/m²
- MF -k- Kurve mit BW bis 30 €/m²
- MF -k- Kurve mit BW größer 30 €/m²



Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfangs und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß = Korrelationskoeffizient² = 0,42975² bzw. 0,31372²) 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 (Kaufalldatum) 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 ² Wohnfläche mit Berücksichtigung der tatsächlichen Wohn/ Nutzfläche im Einzelfallobjekt mit Tabellenwert nach Sprengnetter, Plausibilitätsprüfung der Einzelobjekte mit Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses;
Bewirtschaftungskosten	Tabellenwerte nach Sprengnetter + 2 Prozentpunkte (Einschätzung der regionalen Bedingungen);
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell anzuwenden;
Restnutzungsdauer (RND)	RND gemäß § 16 Abs.4 WertV;
Modernisierungsgrad	Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der RND sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen mit Tabellenwerte nach Sprengnetter;
Besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Werden berücksichtigt;
Bodenwertansatz	Entsprechend § 196 Abs.1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 16 Abs.2 Satz 3 WertV).

D. Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

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

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	δa	b	δb
LZ - i – Kurve / gesamt	145	1,30130	0,26837	-7,97833	2,35851
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:

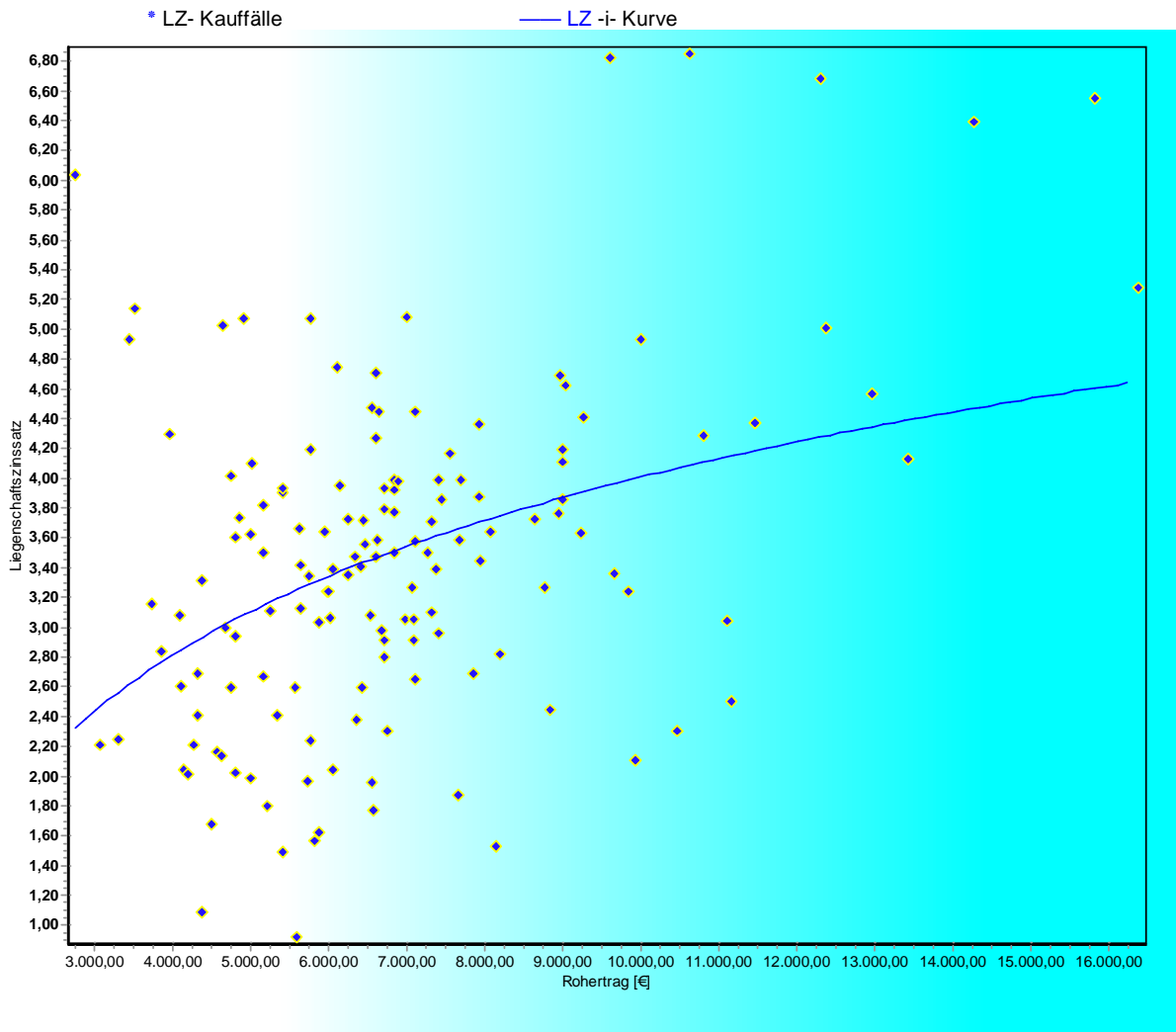
Korrelationskoeff.: 0,421704
Bestimmtheitsmaß: 0,177834

Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfangs 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 Rohertträgen 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 $p_i = 2,8\%$ bis $4,0\%$ in den Landkreisen Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der Kreisfreien Stadt Suhl für EFH und ZFH- Grundstücken für unvermietete Objekte.

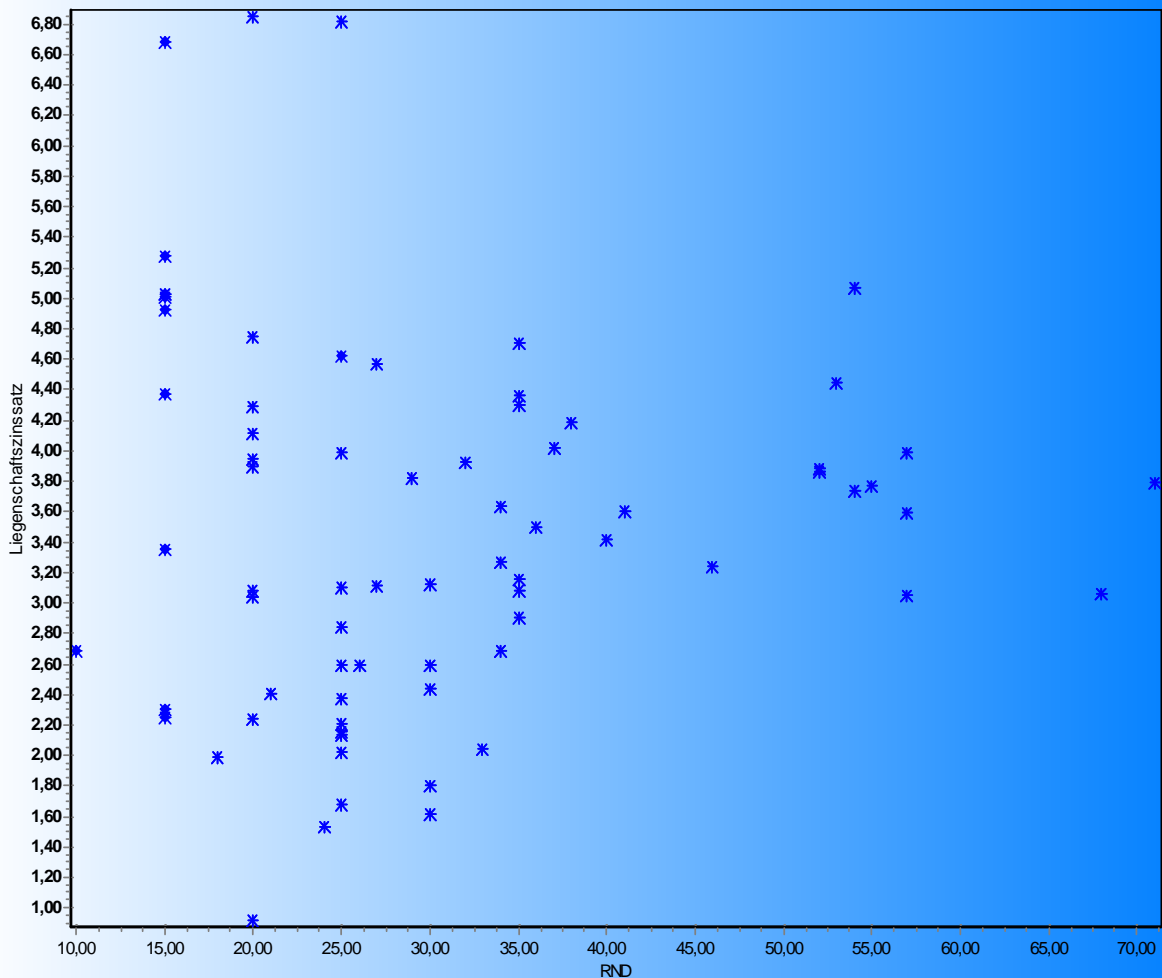
Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes zur Restnutzungsdauer

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

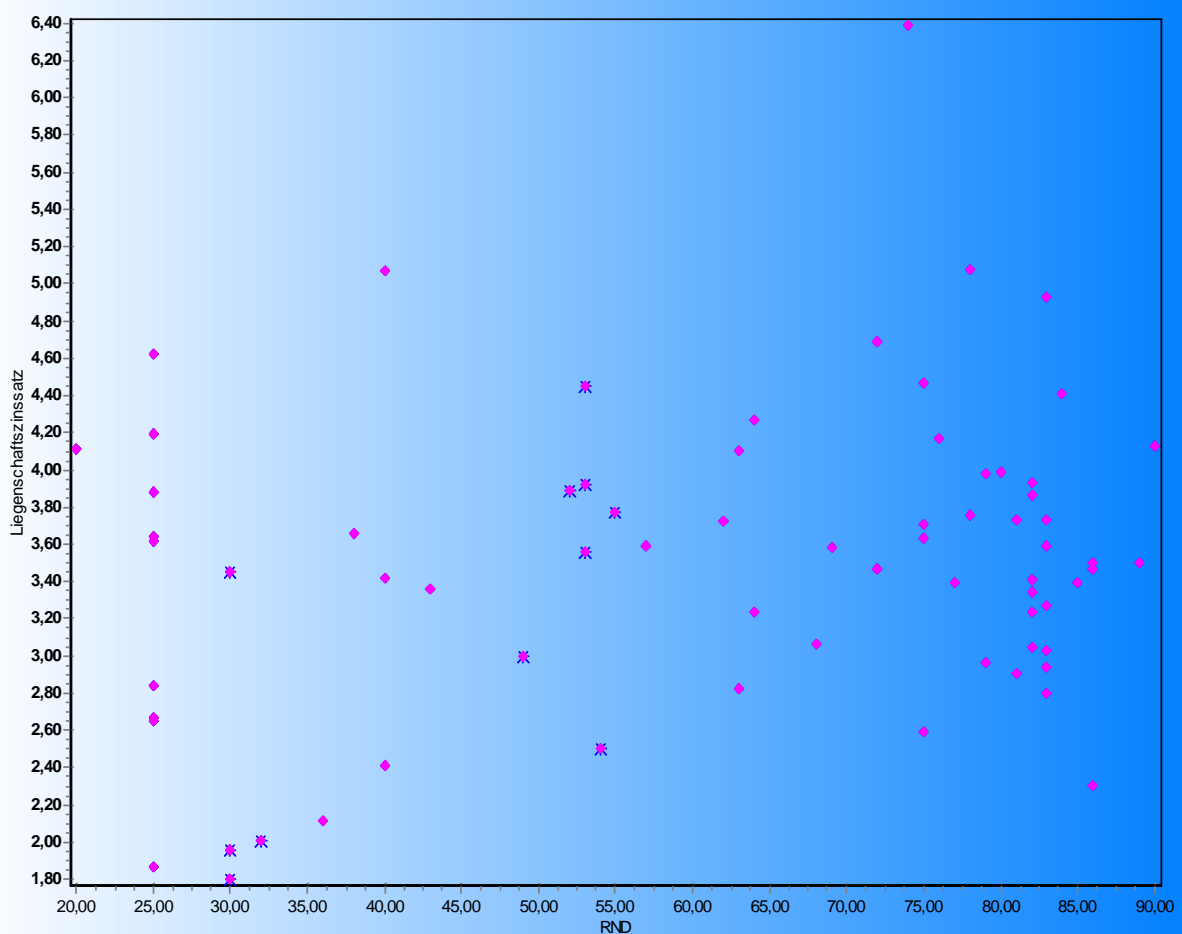


RND 25-95 bei 100 GND

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 Auswertegrafik nach der Rohertragsspanne von **ca. 4000 €/Jahr - 10.000 €/Jahr**.