

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der  
Kreisfreien Stadt Suhl

## Grundstücksmarktbericht 2005



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl

Thüringer Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation  
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im  
Katasterbereich Schmalkalden

Telefon: 03683 / 466820  
Telefax: 03683 / 402503  
eMail: 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	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 .....	8
2.5	Verkehrswertgutachten.....	9
3	Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl.....	10
3.1	Regionaldaten .....	11
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	12
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes.....	14
4.1	Grundstücksverkehr .....	14
4.2	Kaufverträge.....	19
5	Unbebaute Grundstücke .....	25
5.1	Bauflächen .....	25
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	31
5.1.2	Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	33
5.1.3	Werdendes Bauland .....	35
5.1.4	Erholungsgrundstücke .....	37
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	39
5.2.2	Grünland.....	44
5.2.3	Forst .....	46
5.3	Sonstige Flächen.....	48
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	48
5.3.1.1	Gärten.....	50
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen.....	51
6	Bebaute Grundstücke.....	52
6.1	Individueller Wohnungsbau .....	57
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	57
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	59
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser.....	61
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude .....	62
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude .....	63
7	Wohnungs- und Teileigentum.....	64
7.1	Erstverkauf aus Neubau .....	67
7.2	Weiterverkauf .....	68
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	69

## 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 kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

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

### 2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

**Vorsitzender  
Stellvertreter**

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

**Ehrenamtlicher Gutachter  
Vertreter der Finanzämter**

**12 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 der kreisfreien Stadt Suhl**

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.thuringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thuringen.de)

Auskünfte über Bodenrichtwerte

Telefon: 03681 734161

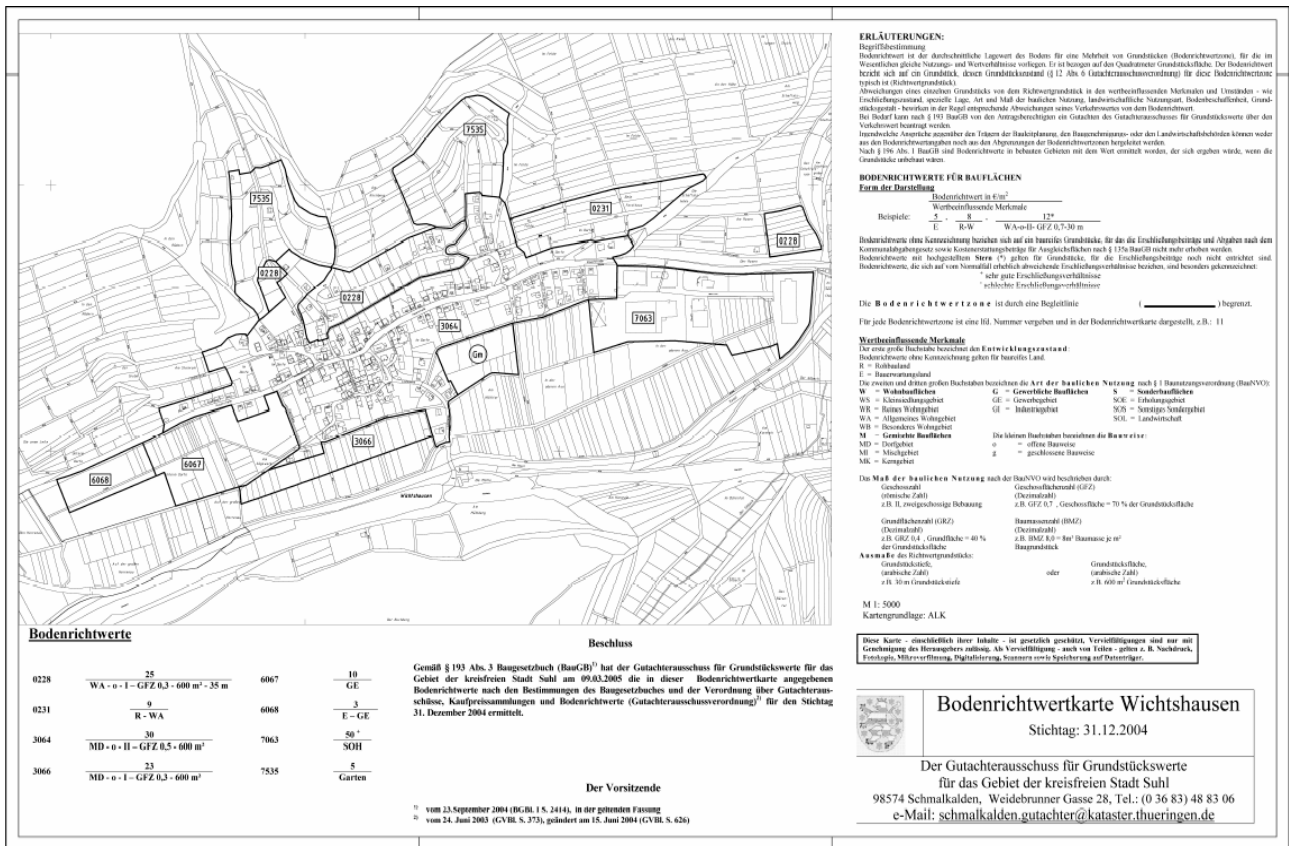
## 2.4 Bodenrichtwerte

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 einer Bodenrichtwertkarte

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

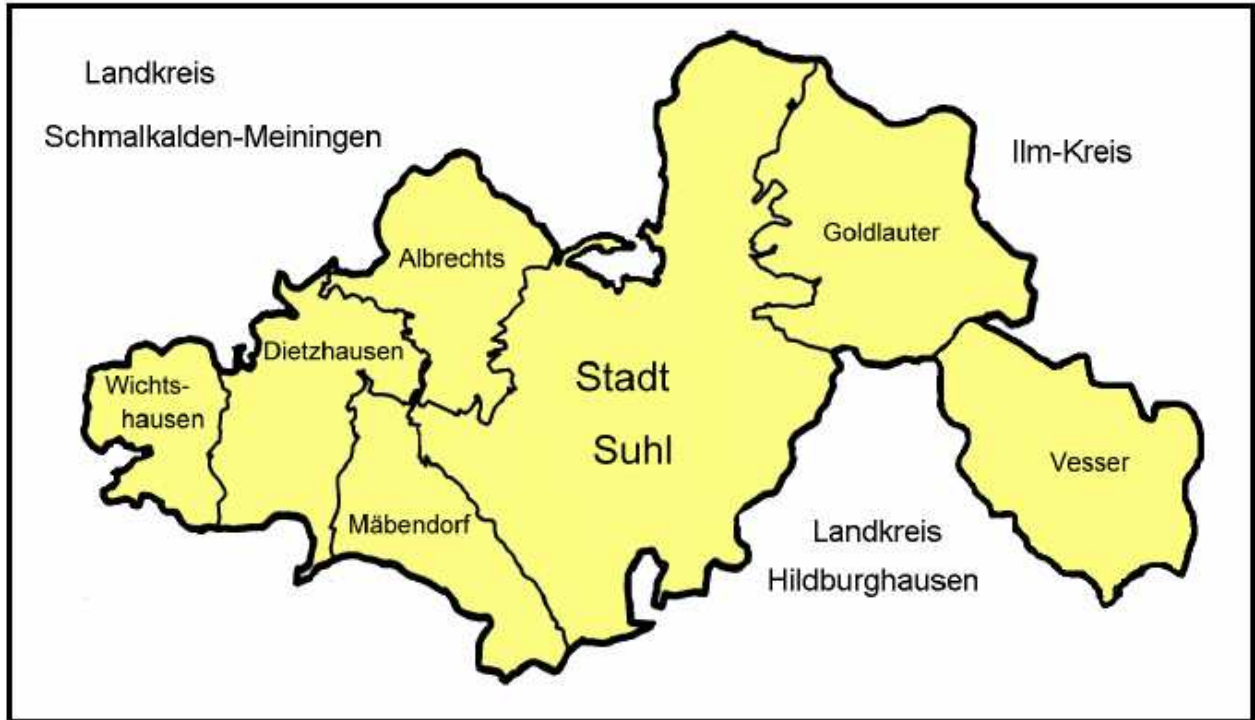
Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt 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 zur Kreisfreien Stadt Suhl

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet der Kreisfreien Stadt Suhl. Die Kreisfreie Stadt Suhl liegt im Süden des Freistaates Thüringen.



#### Kreisfreie Stadt Suhl mit den Ortsteilen

Die Kreisfreie Stadt Suhl liegt am Südwesthang des Thüringer Waldes am Fuße des Dombergs und im Tal der Lauter und Hasel in einer Höhe von 400 bis 700 Meter über NHN. Sie ist ca. 10 km vom Rennsteig, der mit einer Länge von 168 km bekannteste deutsche Höhenwanderweg, entfernt und ist die größte Südthüringer Stadt.

Die Stadt Suhl ist durch die Bahnlinie Erfurt-Meiningen-Schweinfurt an das Netz der Deutschen Bahn sowie durch die Autobahnauffahrt Zella-Mehlis an die Autobahn A71 Schweinfurt-Erfurt angebunden. Mit der Fertigstellung der Autobahn A73 wird sich eine weitere Verkehrsanbindung nach Bayern erheblich verbessern. Ein Sportflughafen ist im Norden der Stadt Suhl vorhanden.

Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung ist die Stadt Suhl das wirtschaftliche und verwaltungstechnische Zentrum im Südthüringer Raum. Damit hat sich die Stadt Suhl in den letzten Jahren zu einen wichtigen Dienstleistungsstandort entwickelt.

Auch der Tourismus ist für die Stadt Suhl als Winter- und Sommererholungsort ein wichtiger ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Hier sind der staatlich anerkannte Erholungsort Goldlauter-Heidersbach, das UNESCO-Biosphärenreservat Oberes-Vessertal, die Nähe zum Rennsteig und die unmittelbare Nähe zum Wintersportort Oberhof zu nennen.

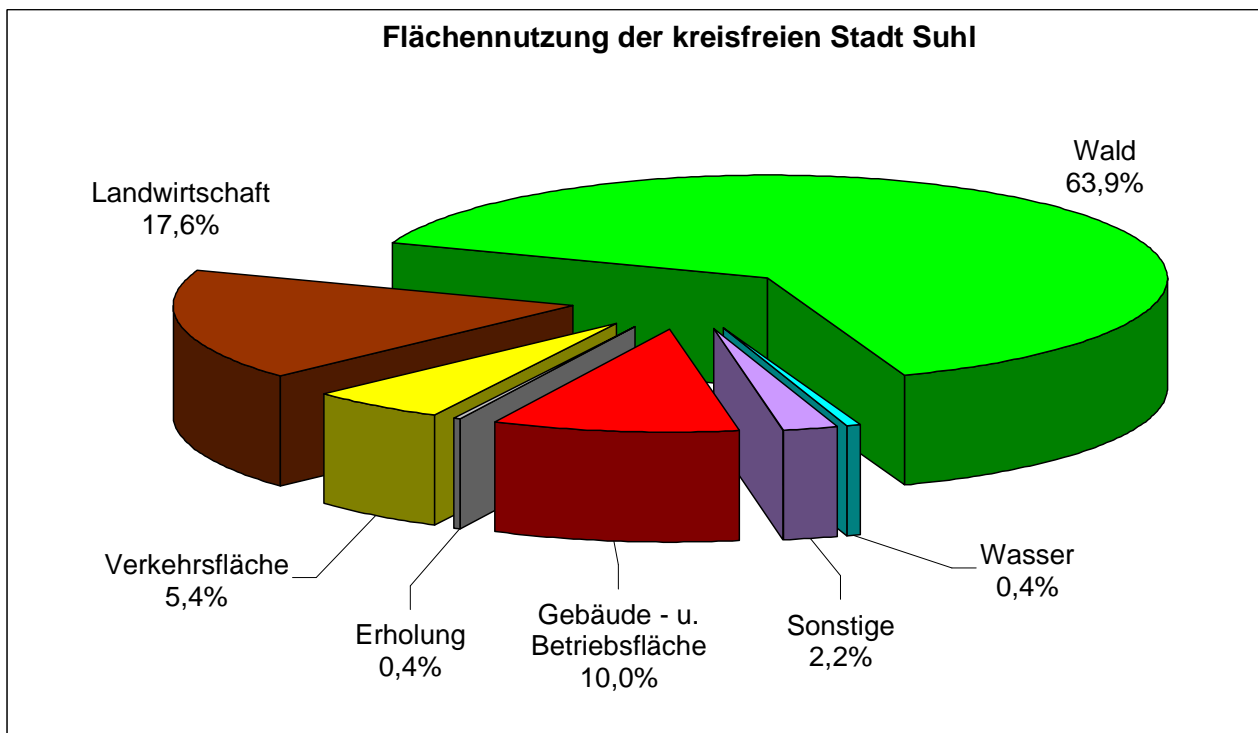
Ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot ist u.a. durch das Congress Centrum vorhanden.

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

Die Kreisfreie Stadt Suhl hat ca. 42700 Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 103 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 415 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Wie viele andere Städte und Landkreise hat die Stadt Suhl seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser betrug im Jahr 2005 3,2% bezogen auf das Jahr 2004.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Suhl<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle; TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2005

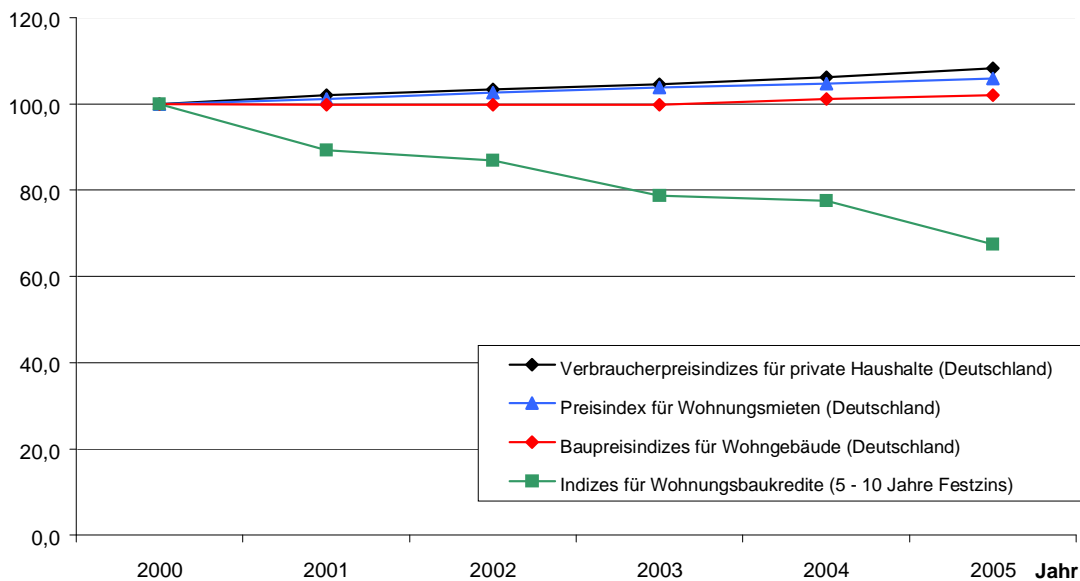
### 3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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.

Durch diese Verordnung wird der Kreisfreien Stadt Suhl in ihrer zukünftigen Bedeutung als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt. Sie stellt somit für den Verflechtungsbereich Stadtkreis Suhl und engeres Umland sowie für die Städte Zella-Mehlis, Oberhof und Meiningen einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar. Entsprechend ihrer Bedeutung nimmt sie Verwaltungsaufgaben wahr.

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>2</sup> dargestellt.

Indizes für Deutschland - Basisjahr 2000



<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank und Thüringer Landesamt für Statistik

Einwohnerzahlen in der Kreisfreien Stadt Suhl<sup>3</sup>

	2002	2003	2004
mit Hauptwohnsitz	45500	44500	44100
Zuwanderung	1482	1330	1321
Abwanderung	2441	2158	1999
Geburten	258	264	253
Sterbefälle	494	477	455
0 – 5 jährige	1597	1545	1471
6 – 17 jährige	4858	4502	4109
18 – 64 jährige	31261	30342	29429
65 jährige u. ältere	7853	8148	8643
Haushalte	22000	21000	21000

Beschäftigungszahlen

	2002	2003	2004
Beschäftigte	24700	23800	23500
Arbeitslose	3964	3929	3693
Arbeitslosenquote (%)	16,3	16,6	16,4

Wirtschaftssektoren in Prozent

	2004
Dienstleistung / Handel	77,9
Handwerk / Produktion / Industrie	21,3
Land- und Forstwirtschaft	0,8

<sup>3</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik - Bevölkerungszahlen

#### 4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 58,6 ha insgesamt um 63 % gesunken und die Geldumsätze mit 72,2 Mio. EUR um 181 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hier wurden höhere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind gestiegen. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreisanstieg von durchschnittlich ca. 15 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 106 % gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr um 50 % gesunken. Die Preise sanken um ca. 22 %.

Beim **Gewerbebauland** ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber 2004 gesunken. Der Flächenumsatz hat sich um 33 % erhöht und die Kaufpreise sind um 8 % gestiegen.

Beim **land- und forstwirtschaftliche Sektor** ist der Flächenumsatz um 89 % gesunken und der Geldumsatz konstant geblieben.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass die **Eigentumswohnungen** den Hauptteil des Immobilienverkehrs ausmachen. Bei ihnen konnten Umsatzsenkungen von ca. 25 % festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei durchschnittlich um ca. 11 % gefallen.

##### 4.1 Grundstücksverkehr

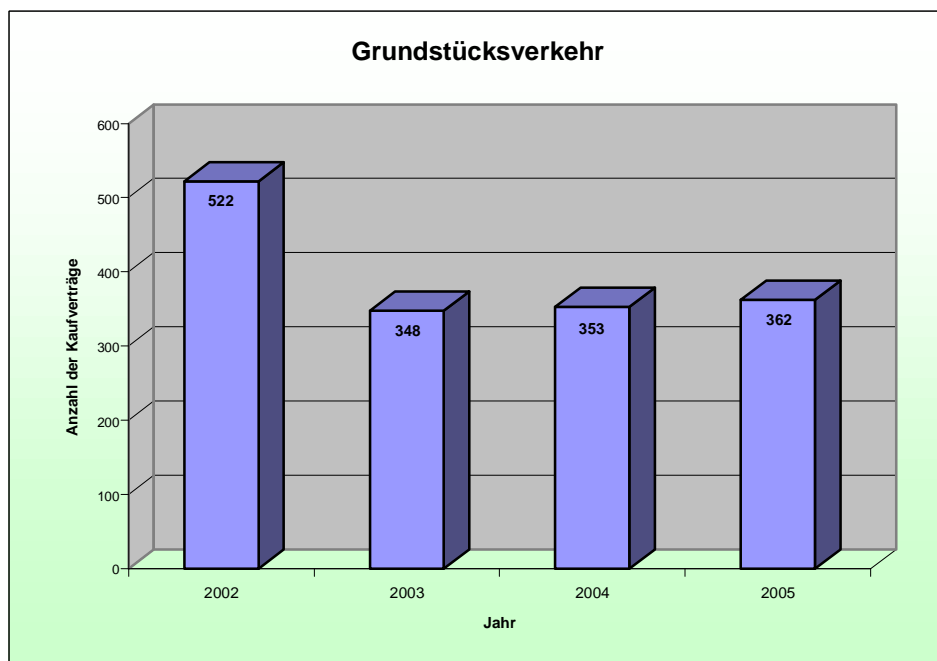


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

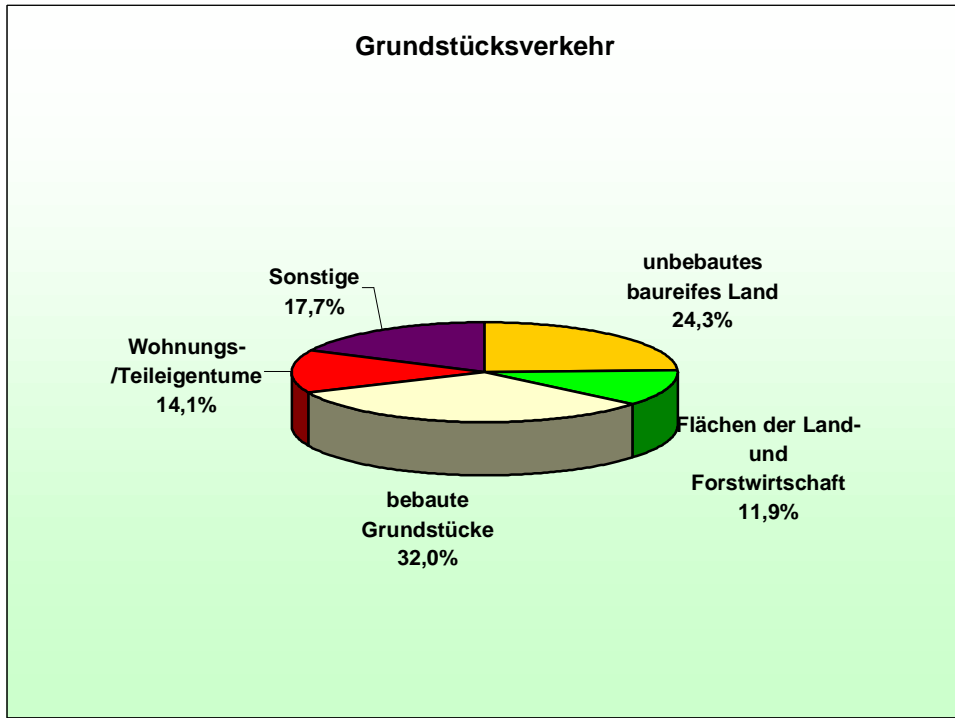


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

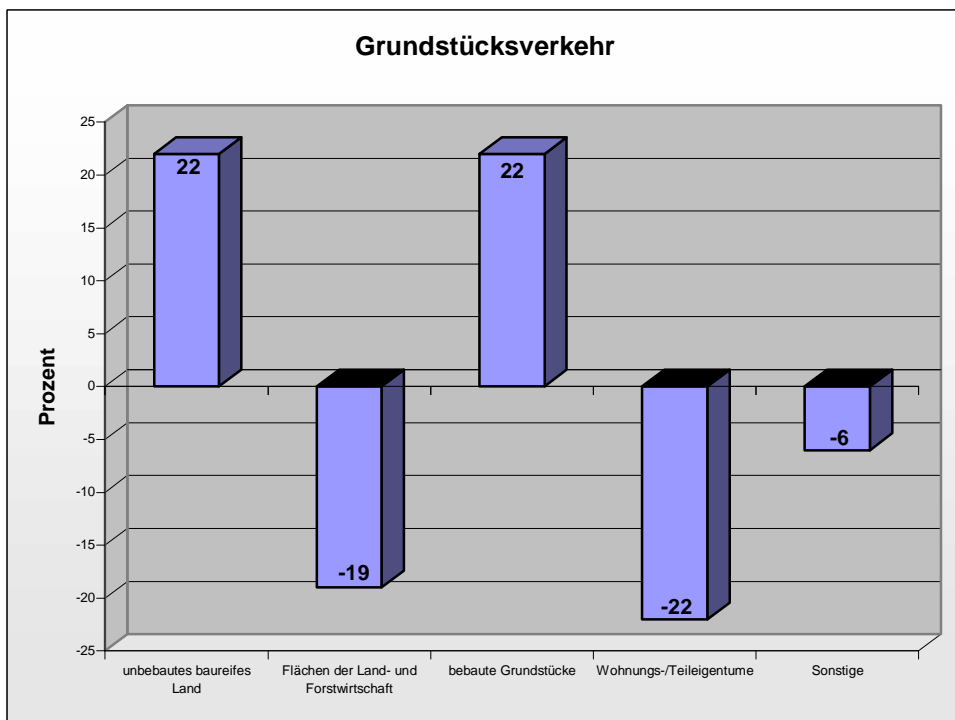
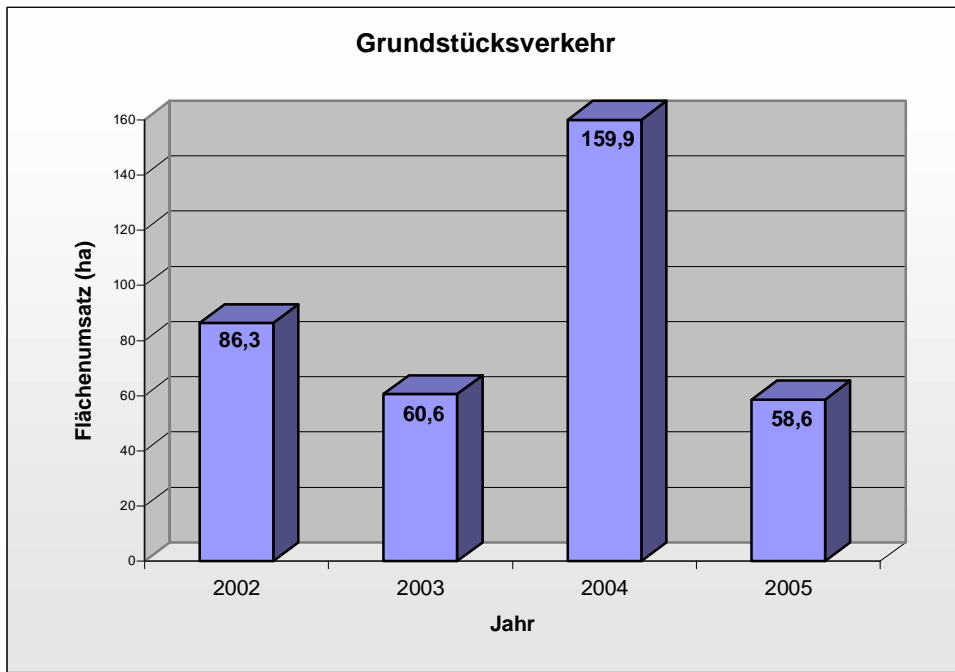
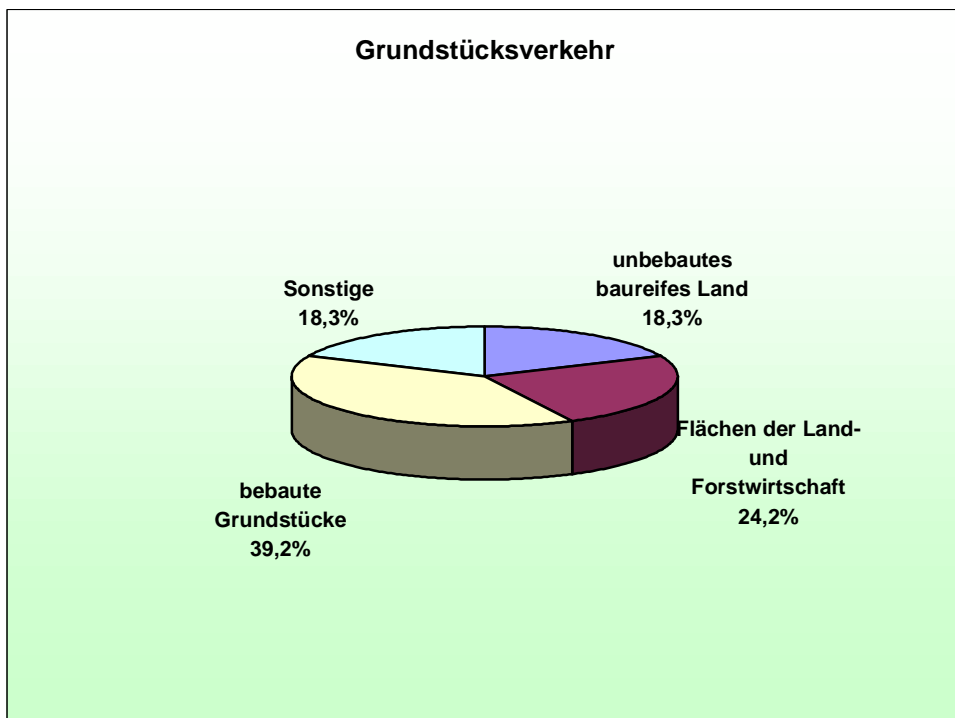


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent



**Abb.: Flächenumsatz**



**Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte**



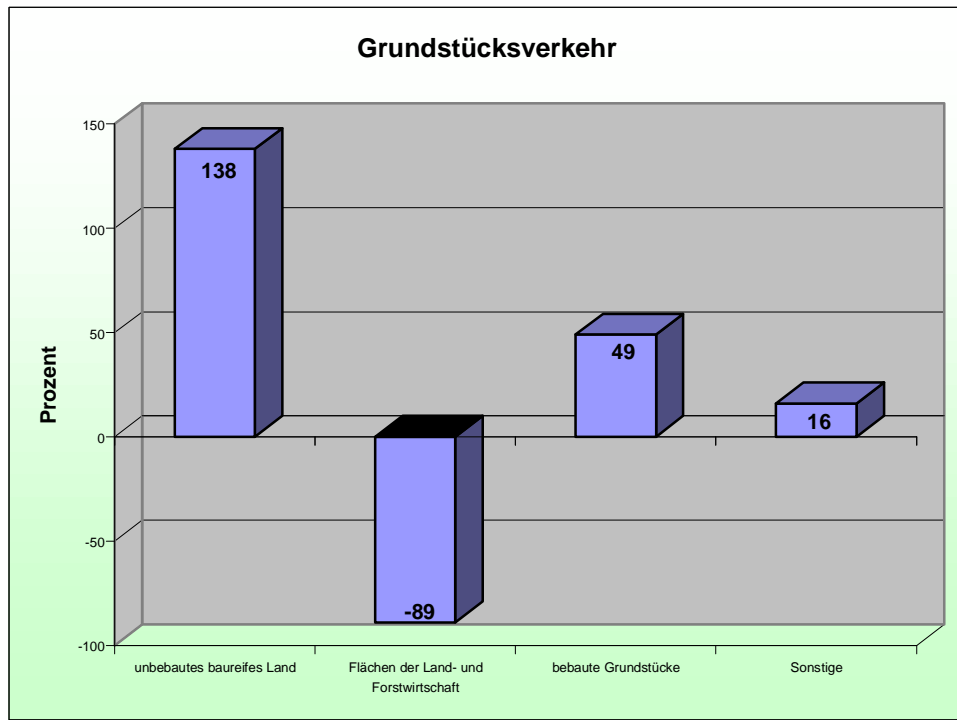


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

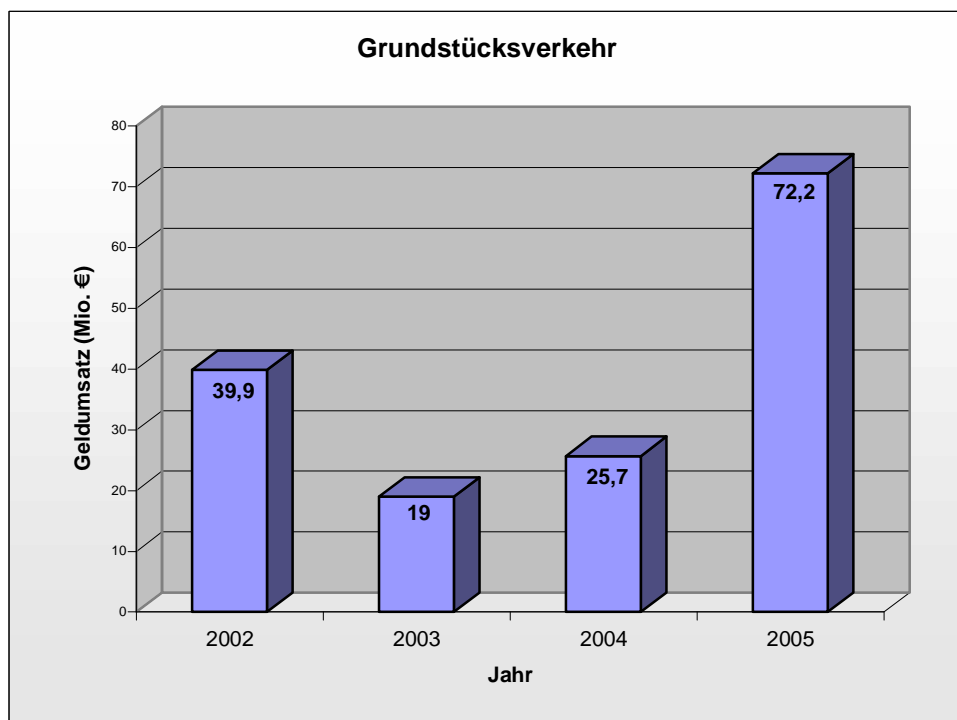


Abb.: Geldumsatz

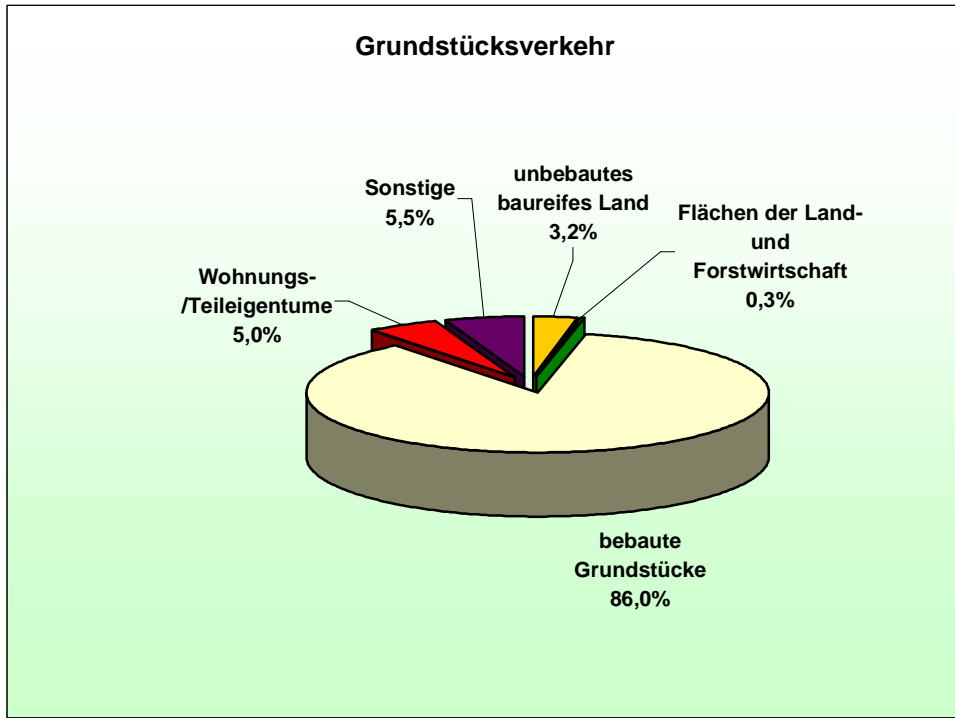


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

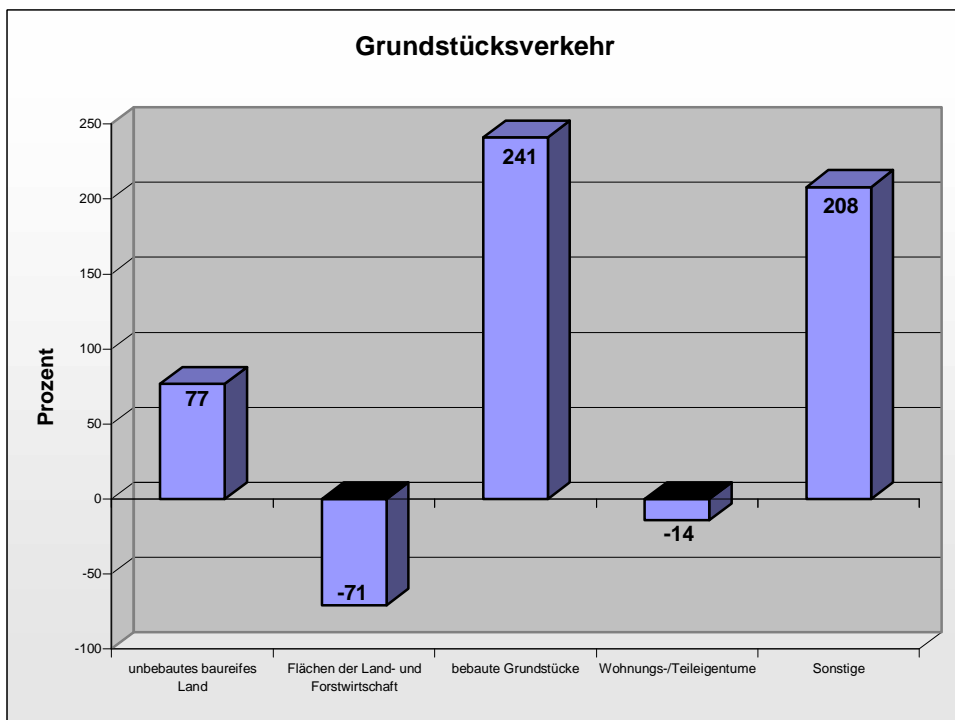


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

## 4.2 Kaufverträge

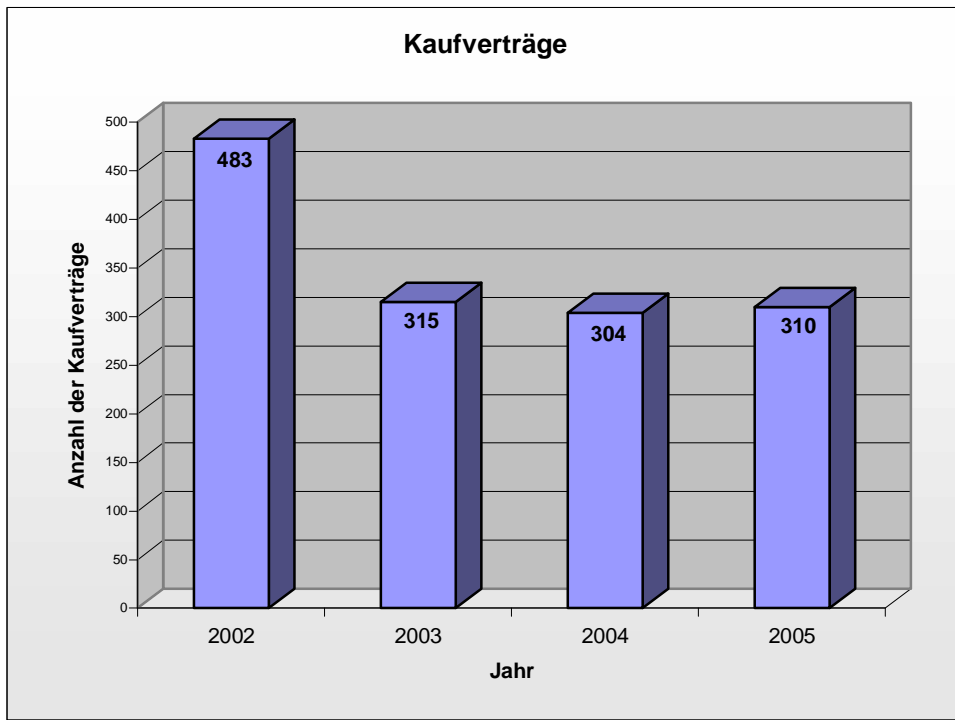


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

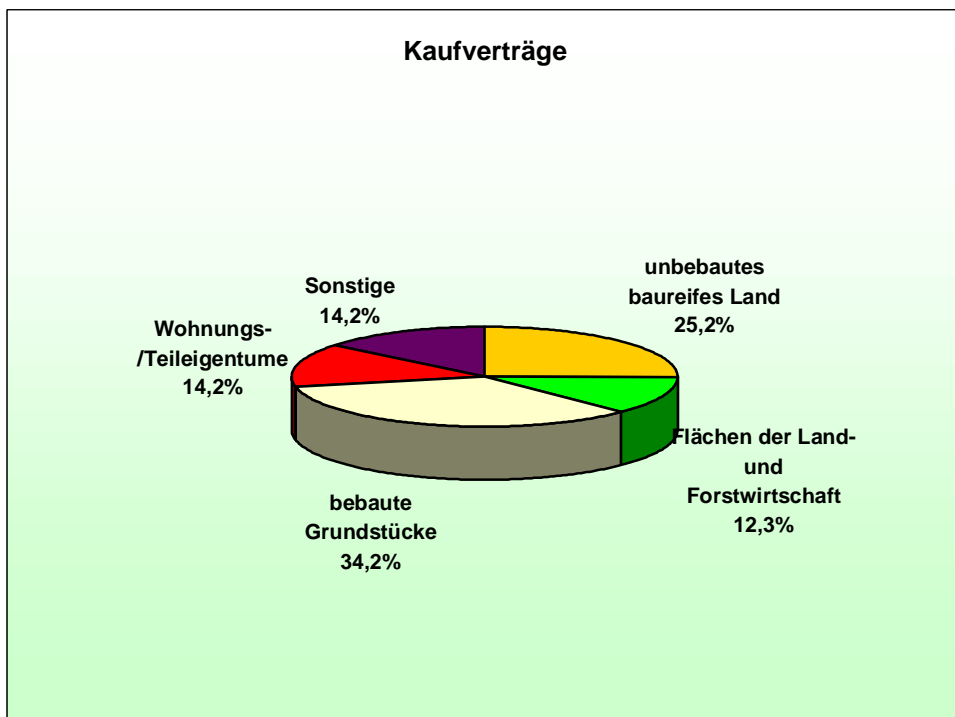


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

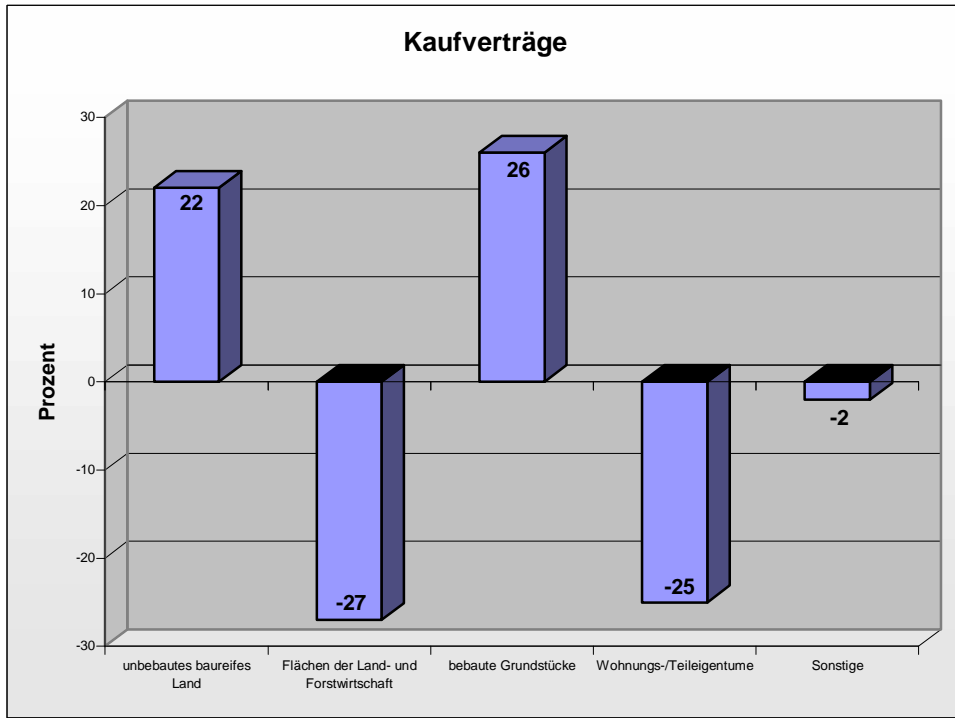


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

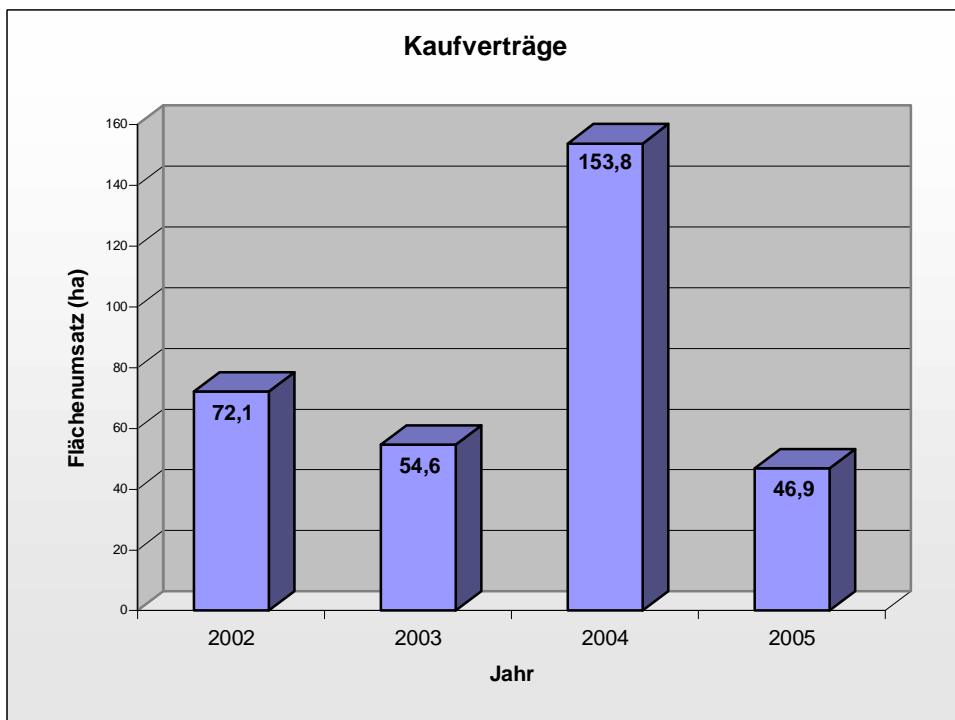


Abb.: Flächenumsatz

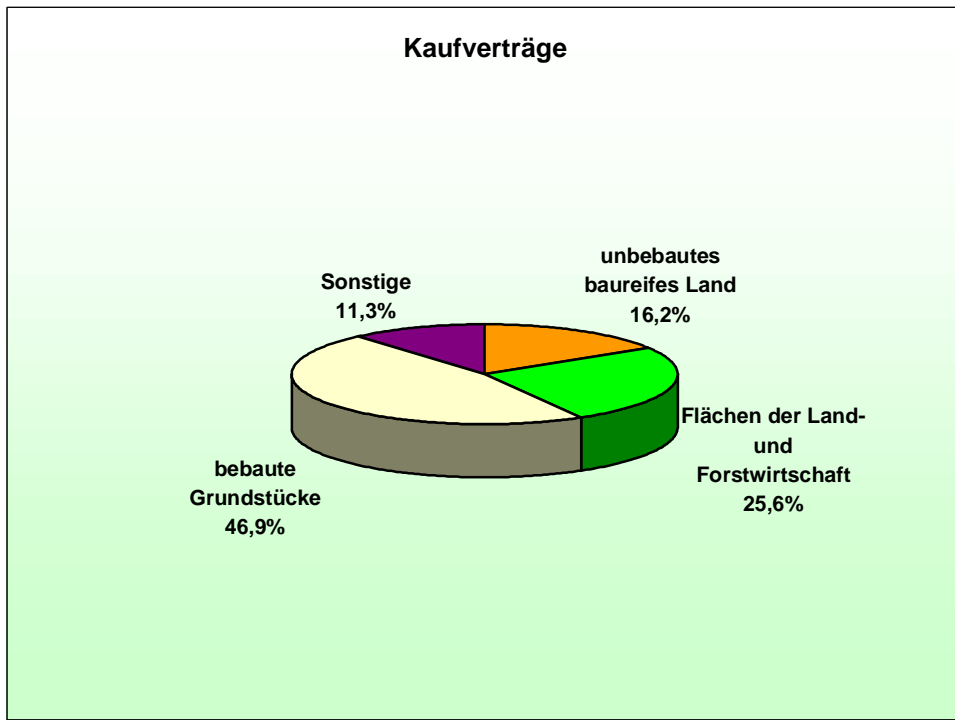


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

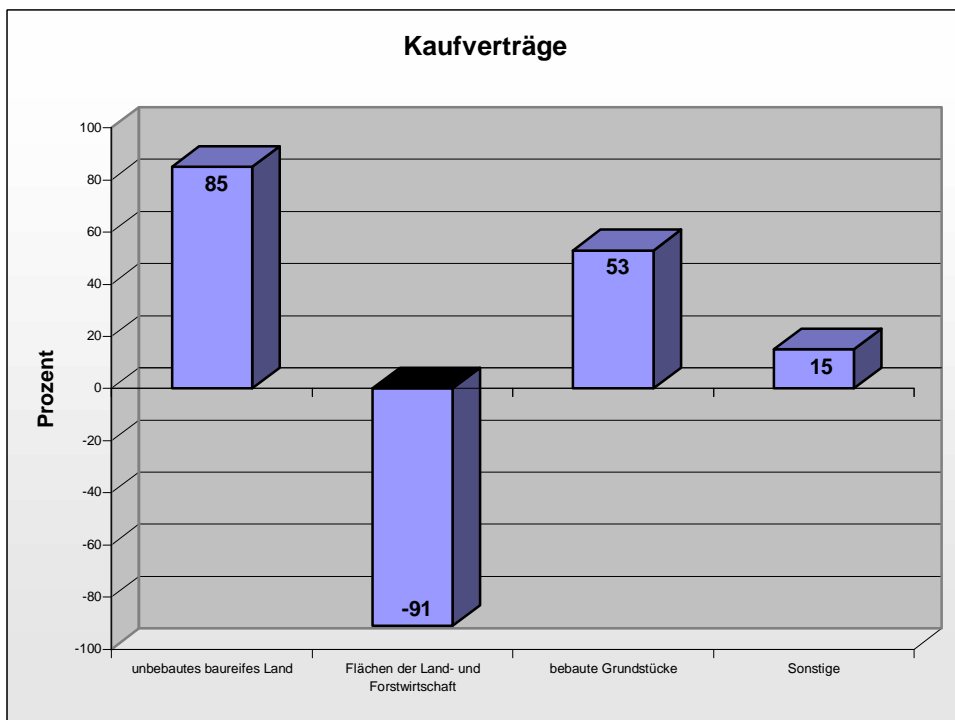


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

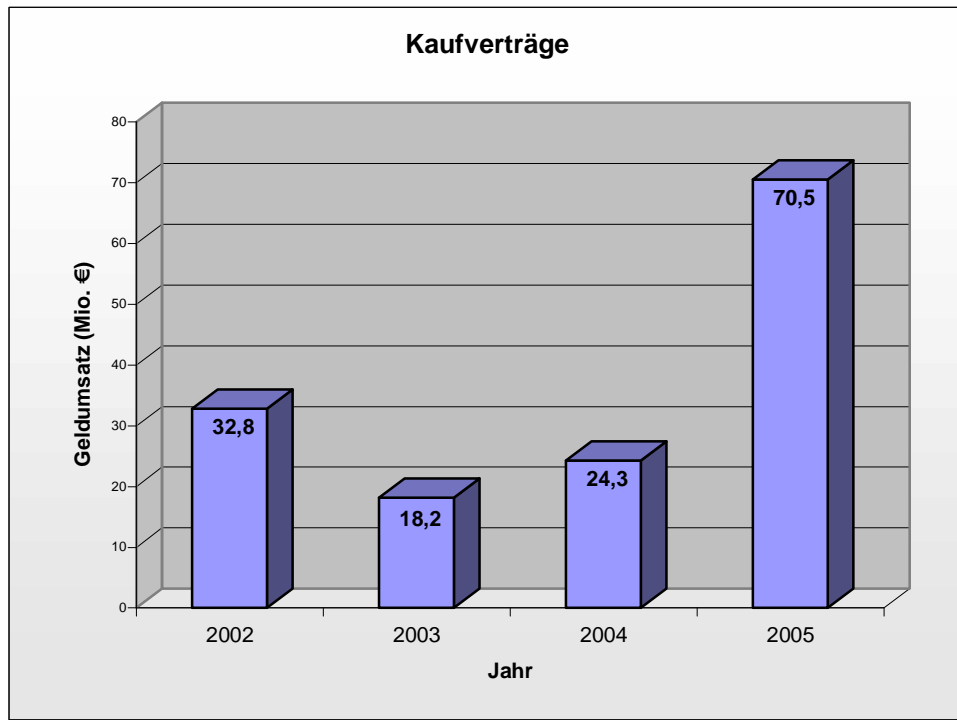


Abb.: Geldumsatz

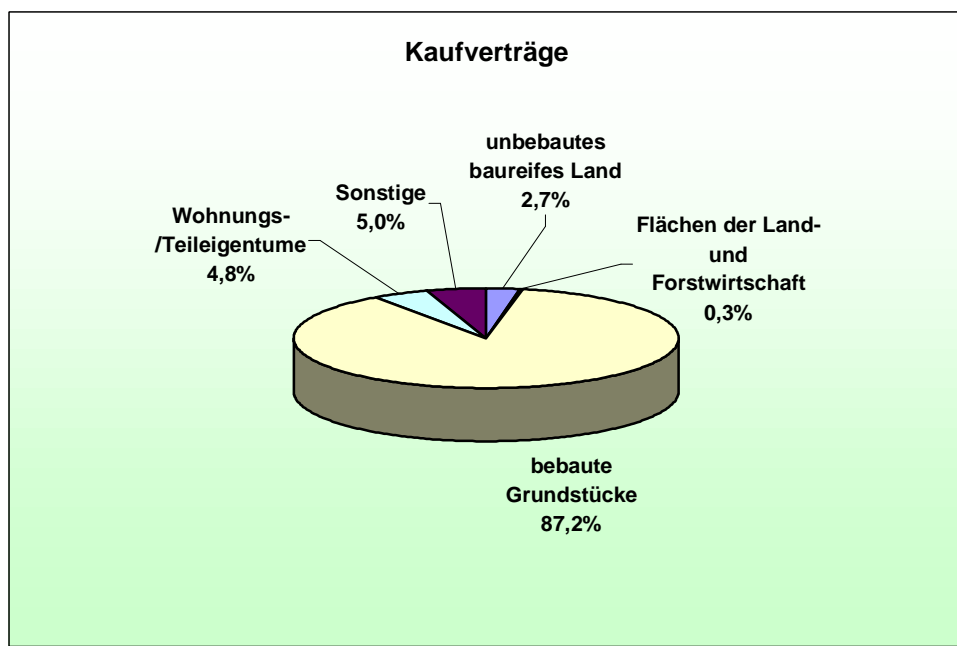
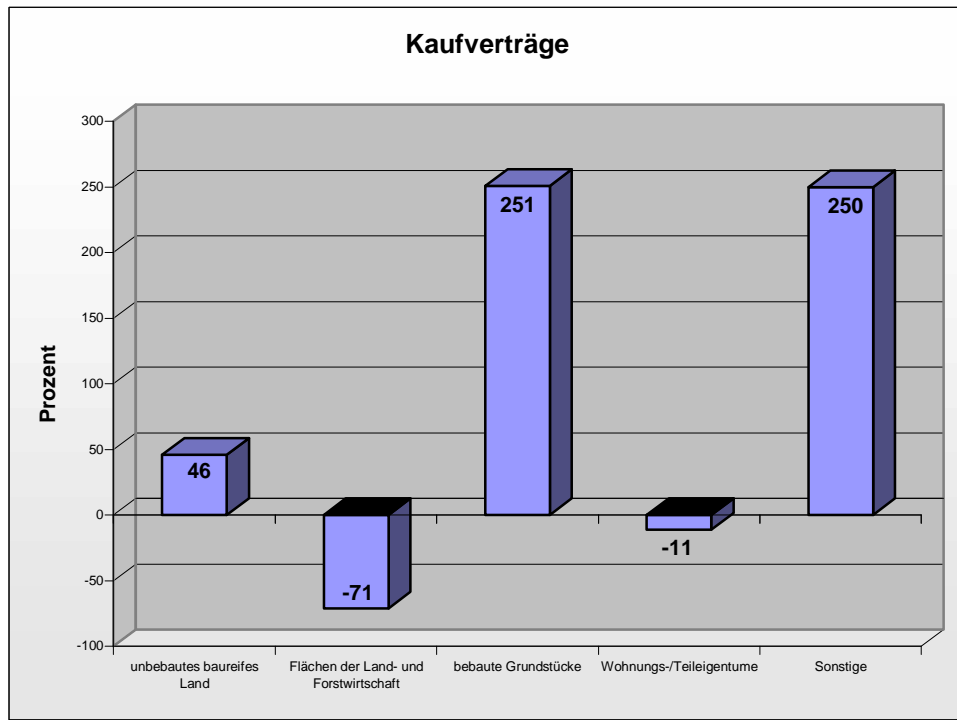


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

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 der Kreisfreien Stadt wurden im Jahr 2005 **362 Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg um 2,5 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden **310 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 58,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 63 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 72,2 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 181 %.

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.

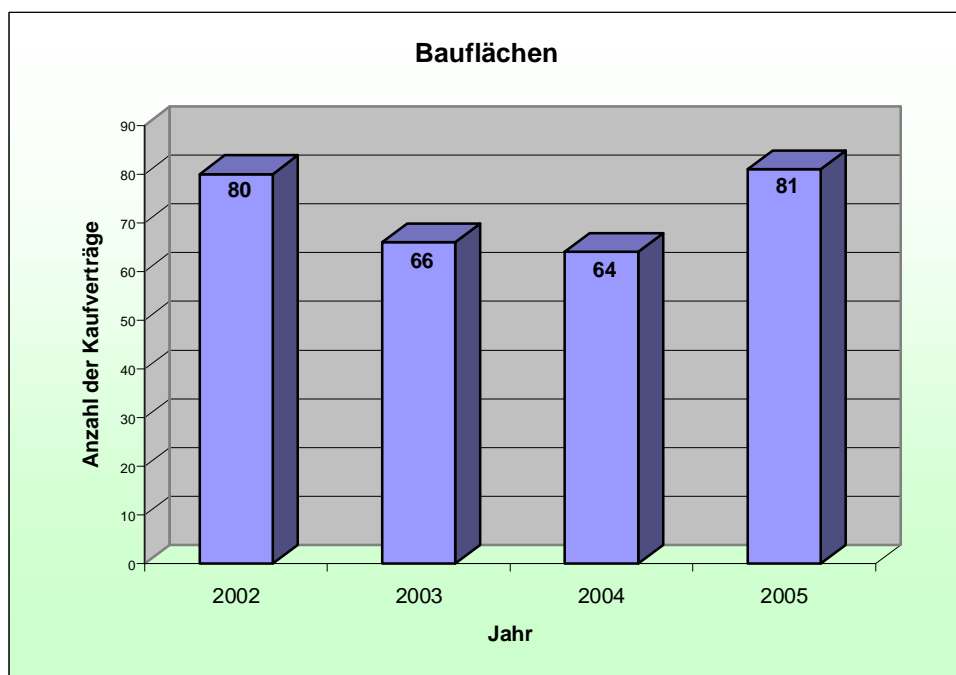


## 5 Unbebaute Grundstücke

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**

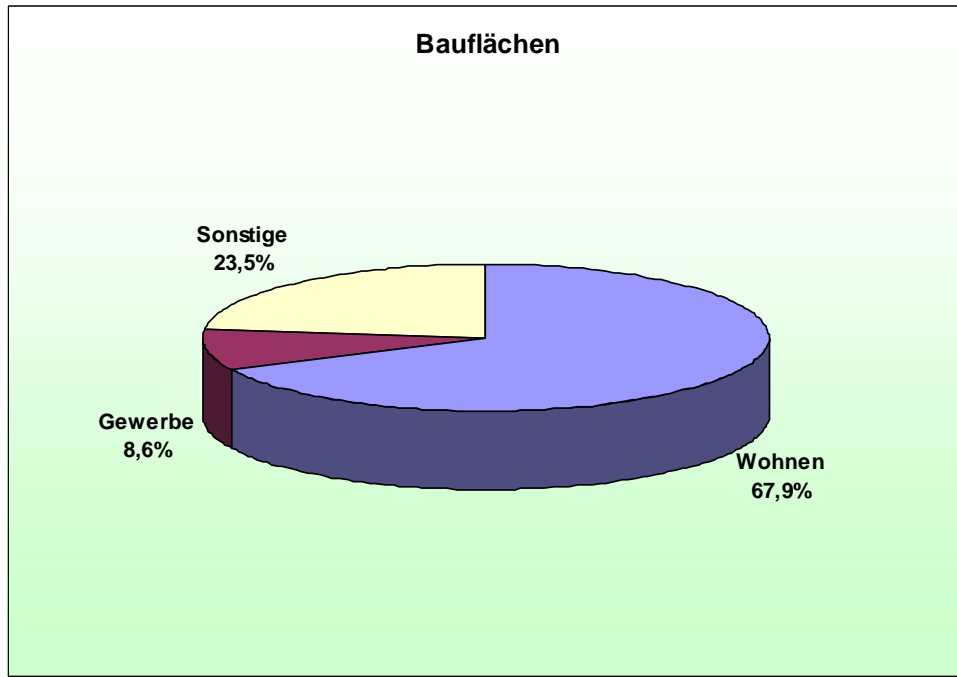


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

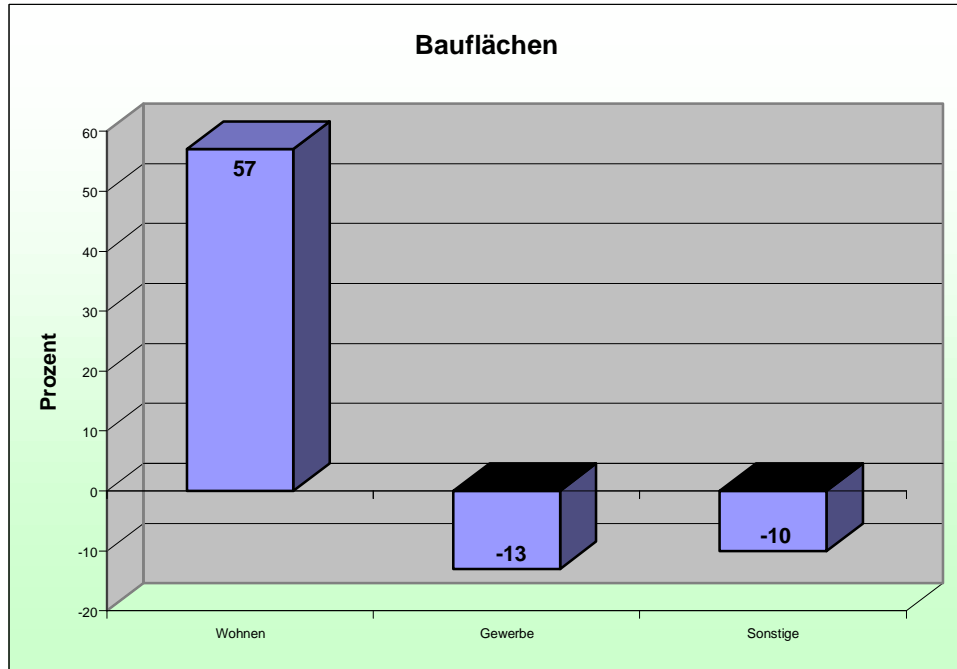


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

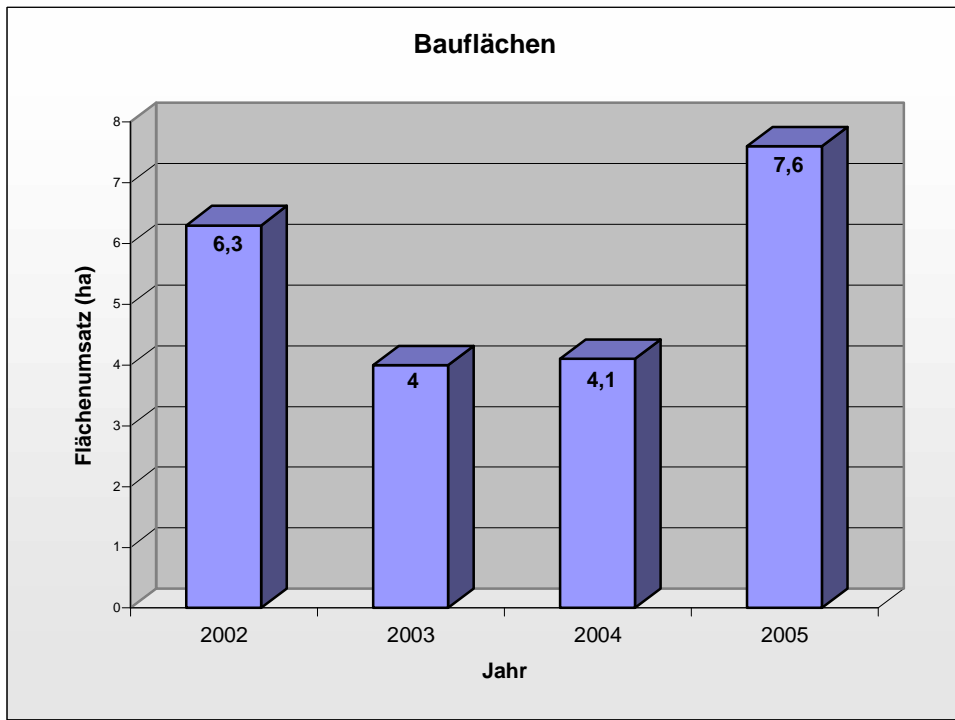


Abb.: Flächenumsatz

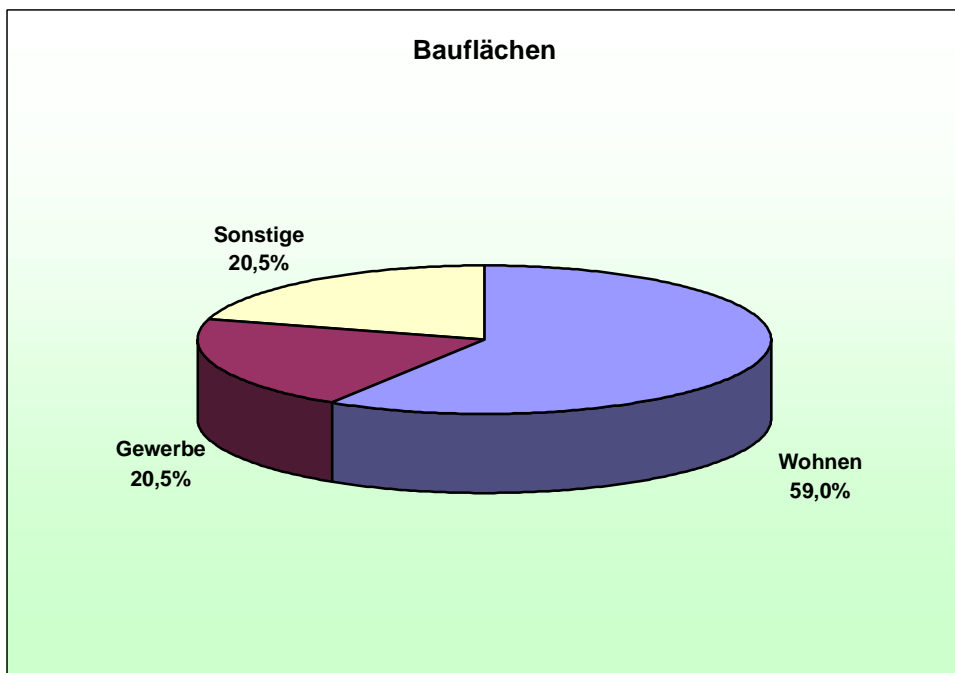


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

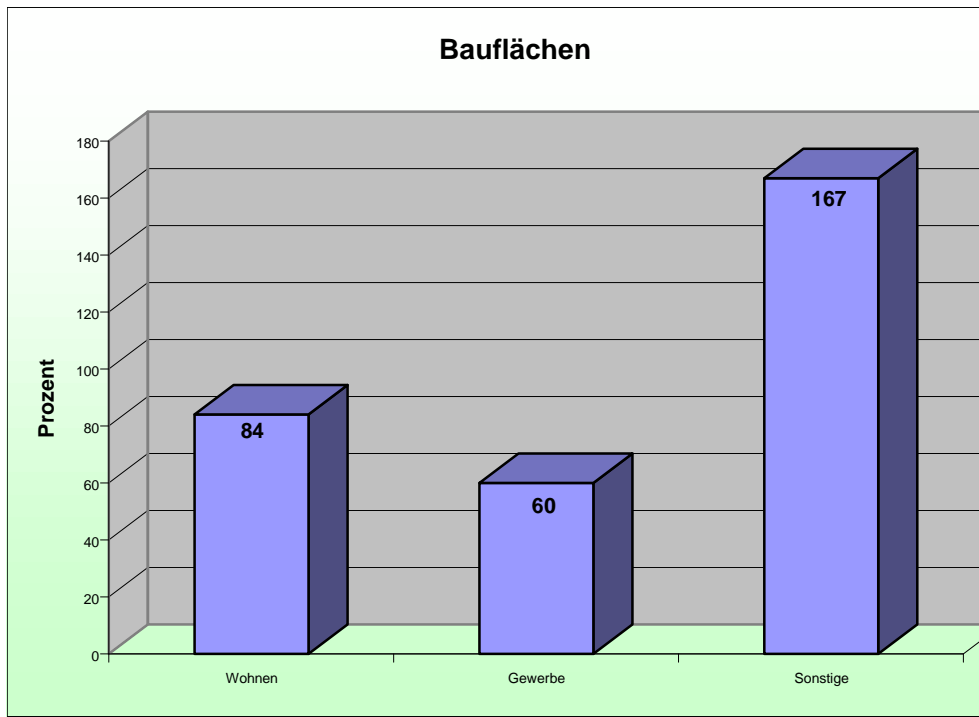


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

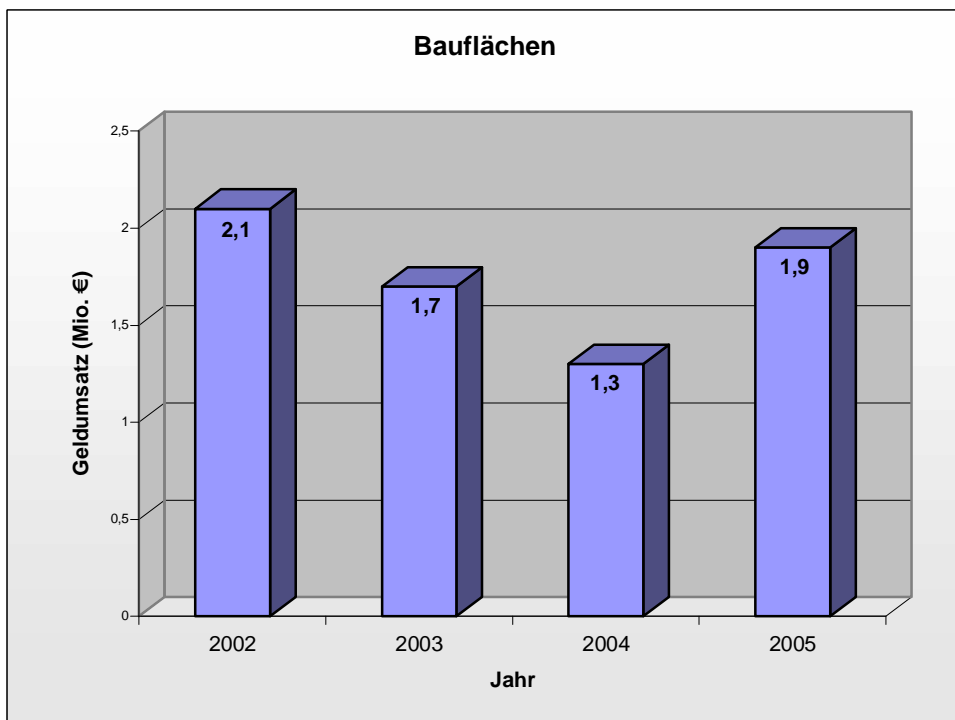


Abb.: Geldumsatz

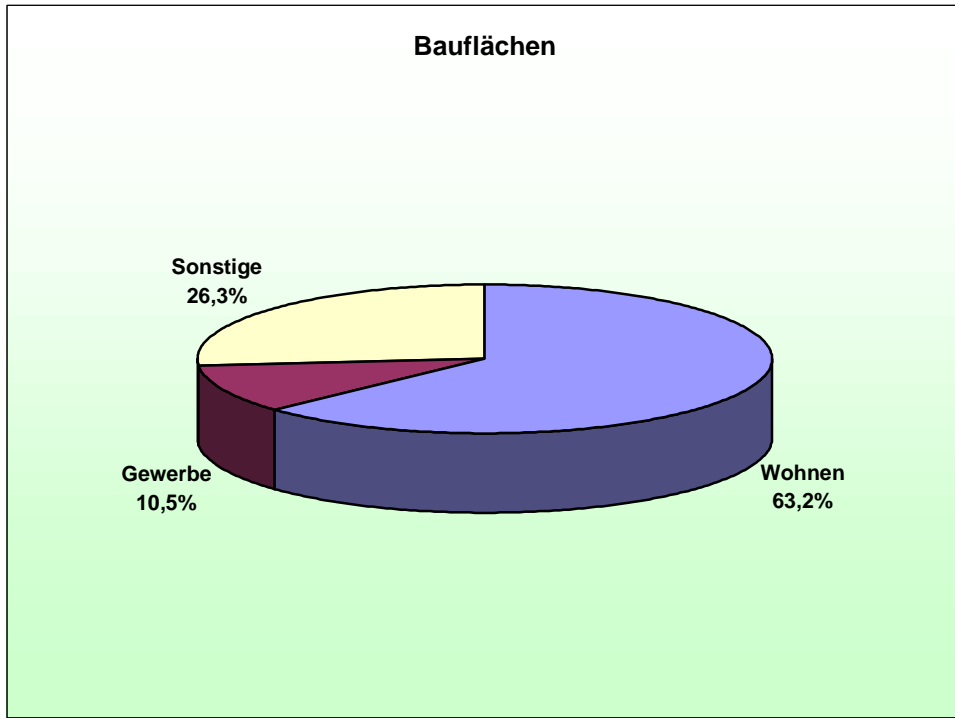


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

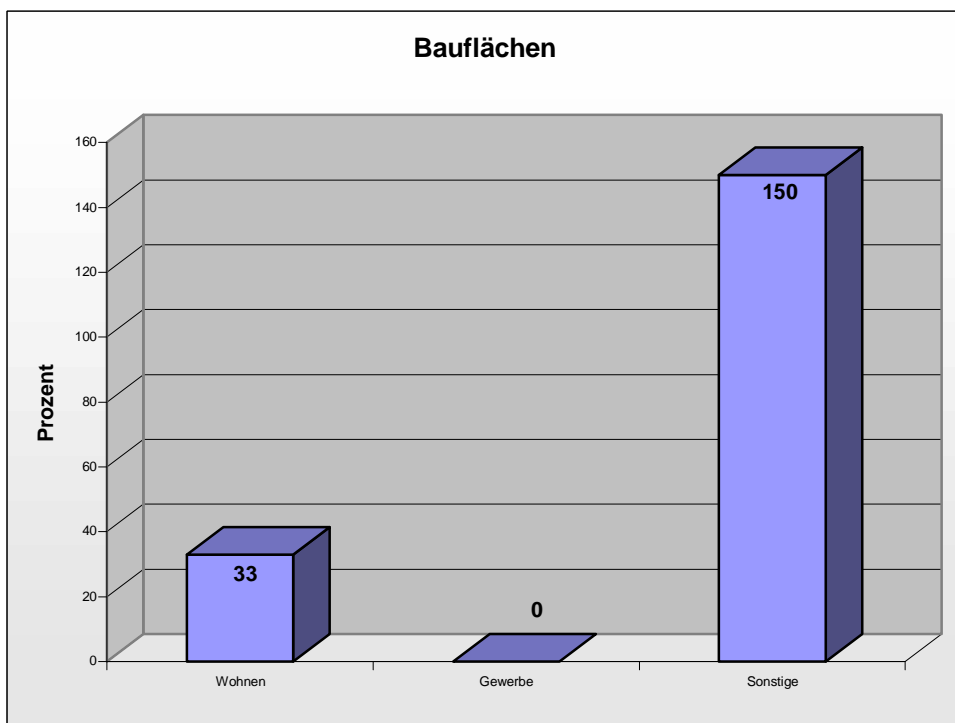


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 64 im Jahr 2004 auf 81 im Jahr 2005. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertzeitraum um 76 % von 2,5 ha auf 4,4 ha und erreicht damit einen Anteil von rund 58 % am Gesamtumsatz.

Insbesondere wuchs der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 60 %. Bei den Sonstigen unbebauten Flächen ist ein starker Anstieg von 167 % zu verzeichnen.

Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2004. Der Geldumsatz stieg von 1,3 auf 1,9 Mio. EUR.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

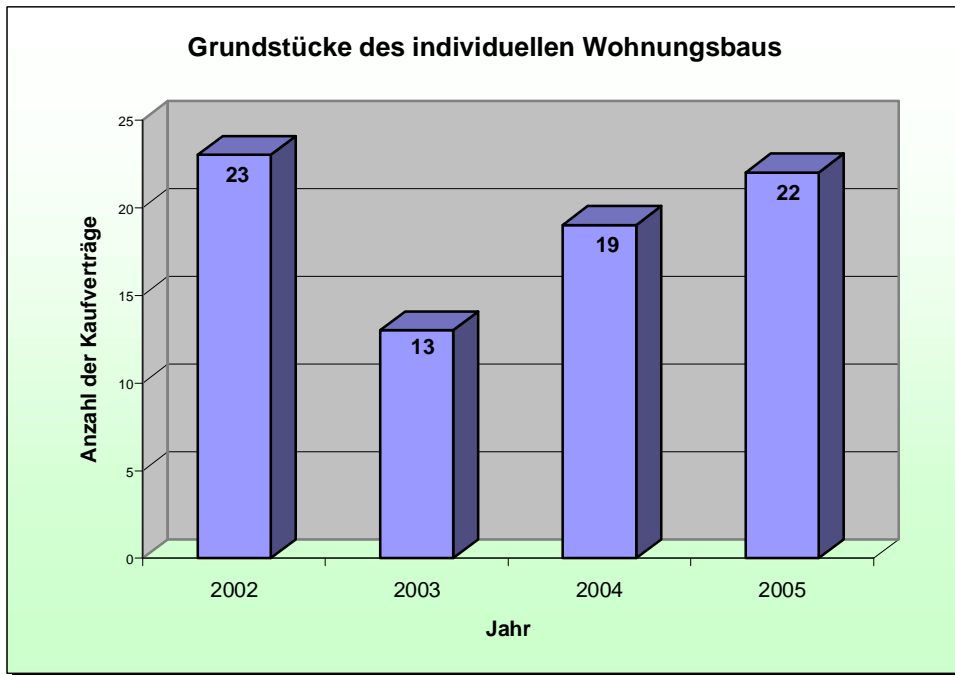


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

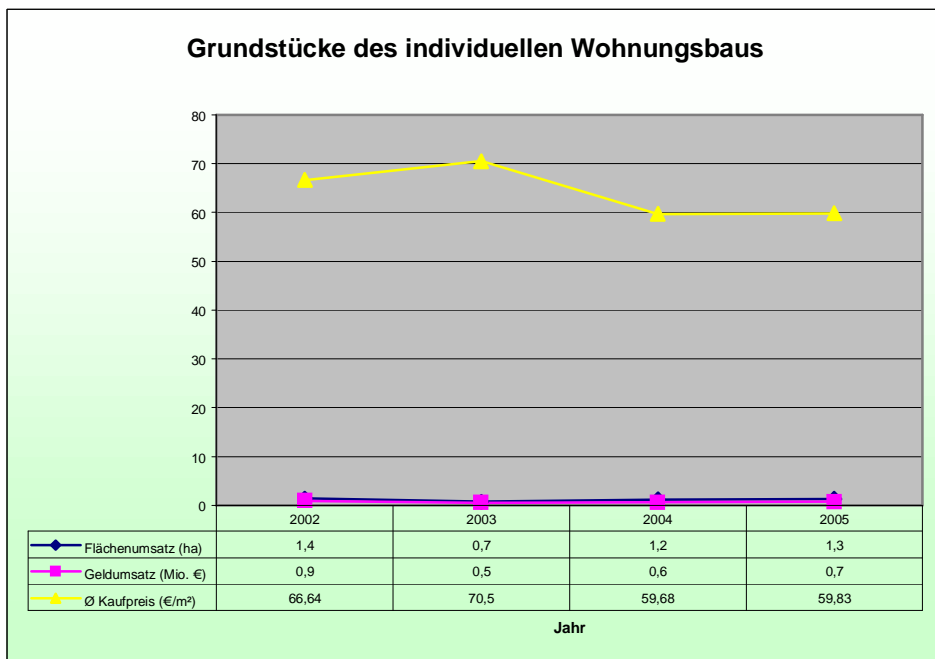


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 19 im Vorjahr auf 22 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 16 % zu bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes (17 %) und des Flächenumsatzes (8 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr 59,63 EUR/m<sup>2</sup> auf 59,83 EUR/m<sup>2</sup> weitestgehend konstant geblieben. Bei der Auswertung wurden die Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* und *frei nach BauGB und KAG* zusammengefasst.

Die Anzahl der Kaufverträge für Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB*, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach den Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind, ist von 6 im Vorjahr auf 11 im Berichtsjahr um 83 % gestiegen. Der Flächenumsatz hat sich von 0,4 ha im Jahr 2004 auf 0,7 ha im Jahr 2005 um 75 % erhöht und der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr von 61,36 EUR/m<sup>2</sup> auf 62,72 EUR/m<sup>2</sup> um 2 % gestiegen.

Die Anzahl der Kaufverträge für Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und KAG*, erschließungsbetragsfrei, ist von 13 im Vorjahr auf 11 im Berichtsjahr um 15 % gesunken. Der Flächenumsatz hat sich von 0,8 ha im Jahr 2004 auf 0,7 ha im Jahr 2005 um 13 % verringert und der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr von 59,55 EUR/m<sup>2</sup> auf 50,88 EUR/m<sup>2</sup> um 15 % gesunken.



5.1.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

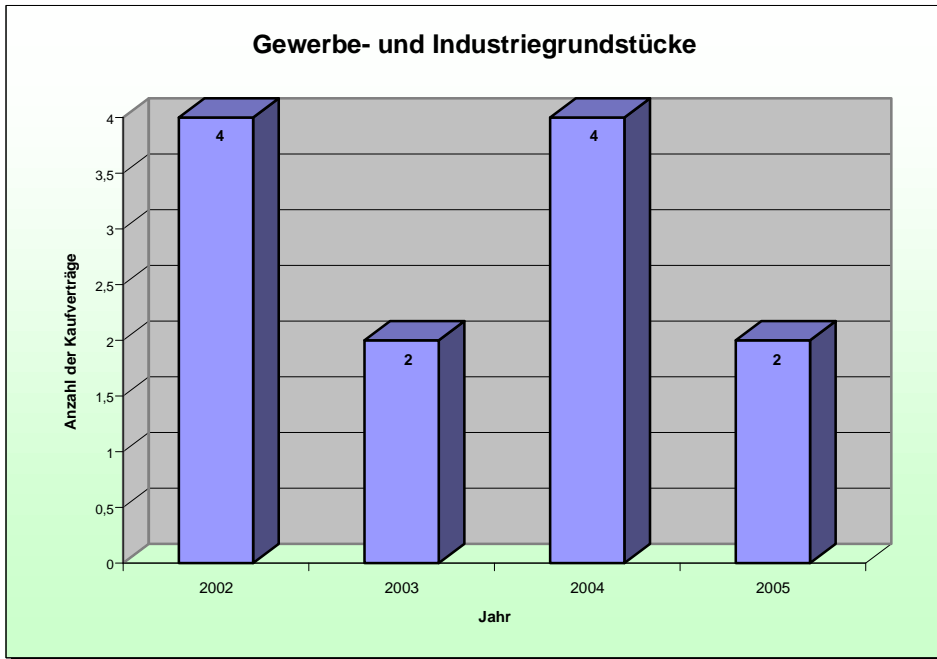


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

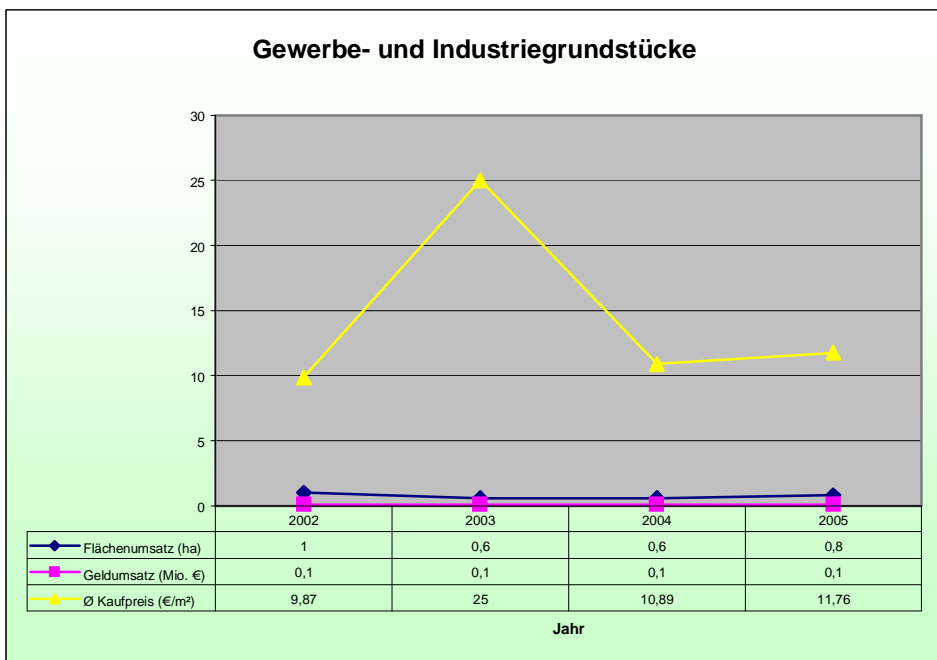


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 4 im Vorjahr auf 2 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein Rückgang von 50 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 0,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 33% zu. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist leicht gestiegen. Er stieg um 8 % von 10,89 EUR/m<sup>2</sup> auf 11,76 EUR/m<sup>2</sup>. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und KAG* berücksichtigt.

5.1.3 Werdendes Bauland

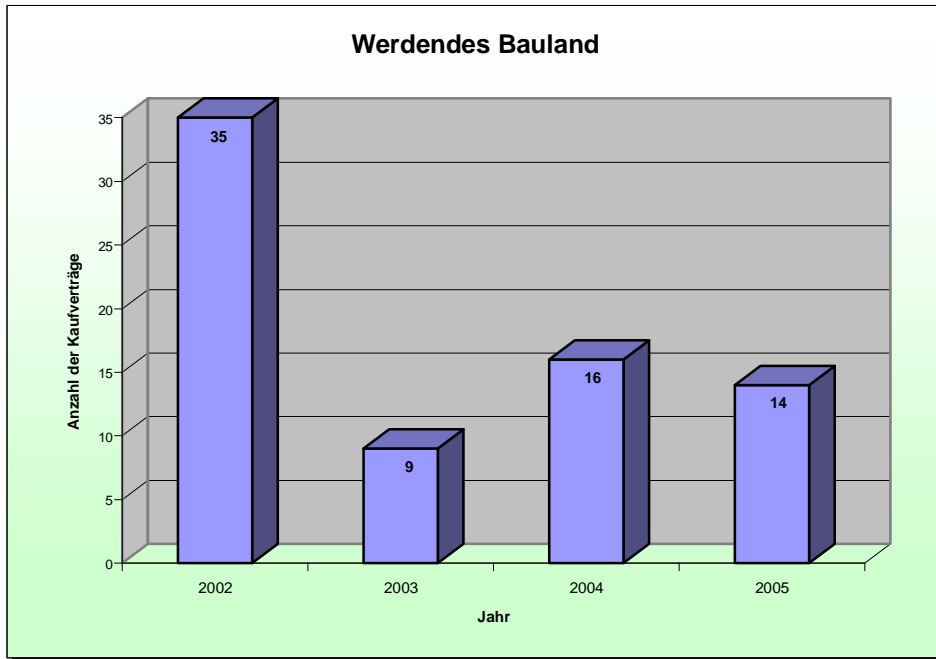


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

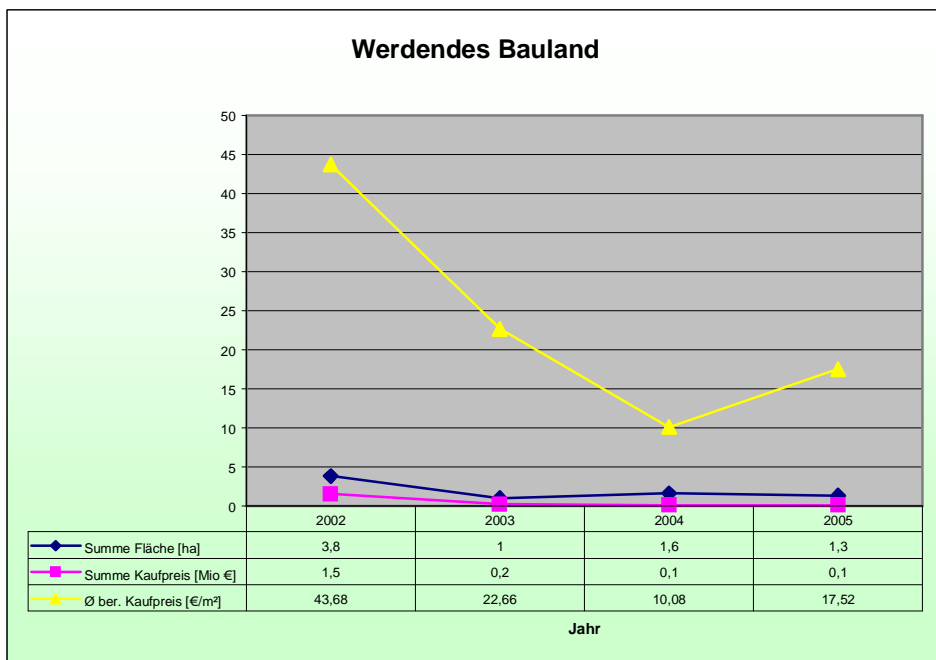


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 1,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 19 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gestiegen. Er stieg um 74 % von 10,08 EUR/m<sup>2</sup> auf 17,52 EUR/m<sup>2</sup>.

5.1.4 Erholungsgrundstücke

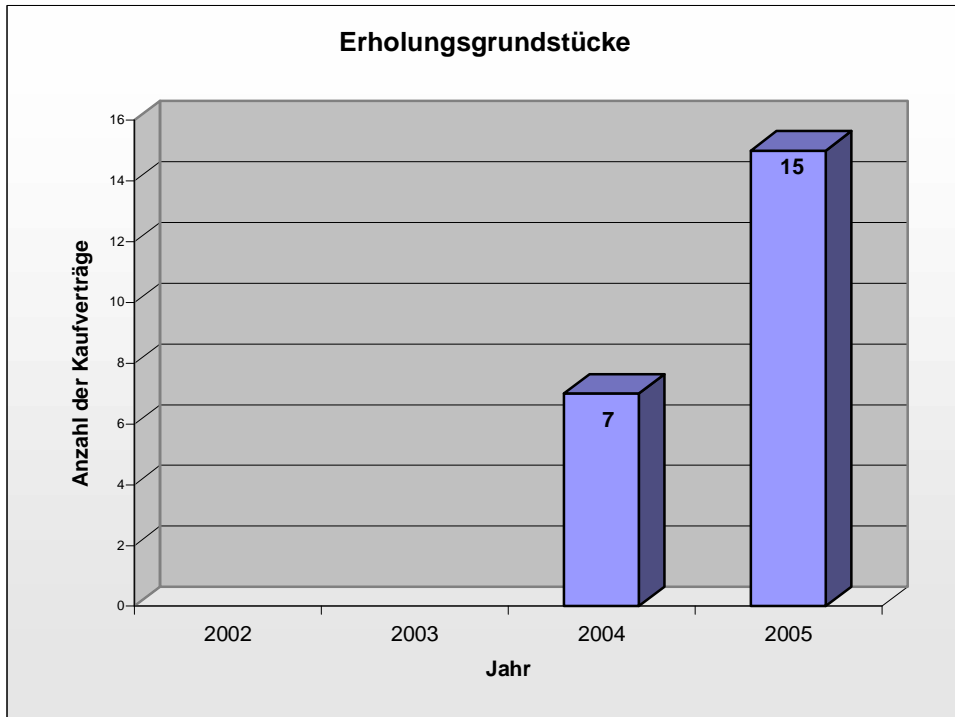


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

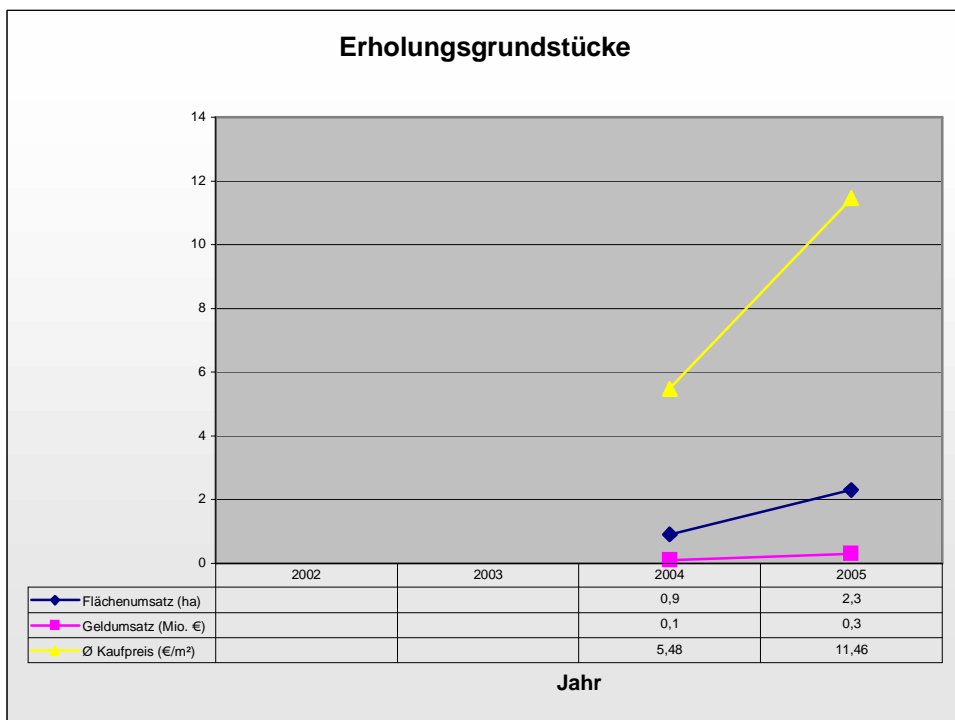


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei den Erholungsgrundstücken handelt es sich um Erholungsgärten in den ausgewiesenen Sondergebieten für Erholung. Durch die Umstellung des Erfassungssystems im Jahr 2003 ist eine Ableitung der Daten von 2002 und 2003 nicht möglich.

Im Berichtsjahr wurden 2,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 167 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz um 200 % gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um 109 % von 5,48 EUR/m<sup>2</sup> auf 11,46 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen.

## 5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

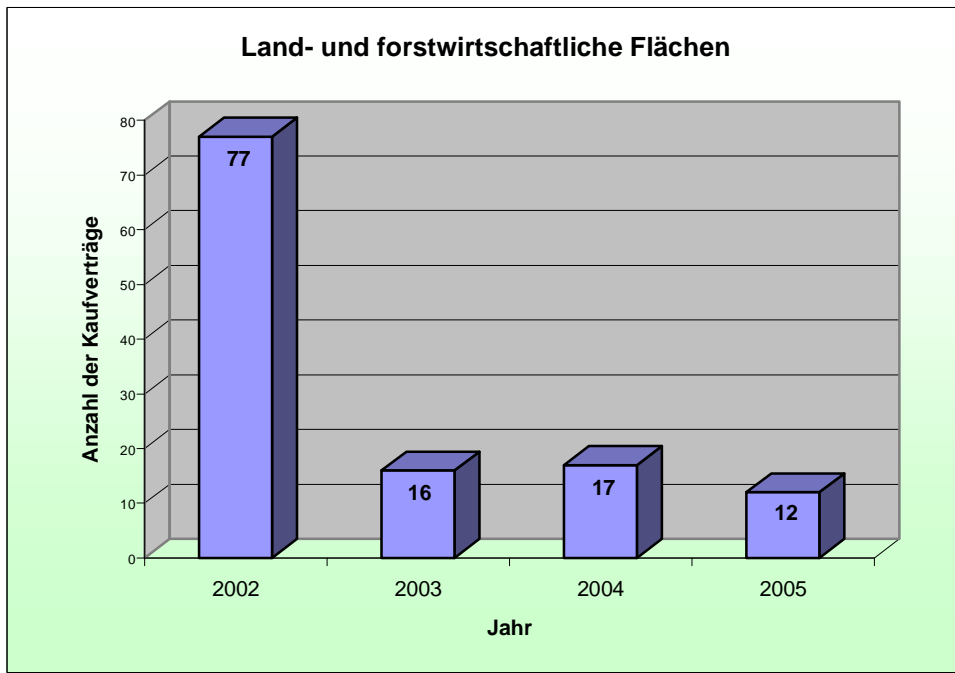


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

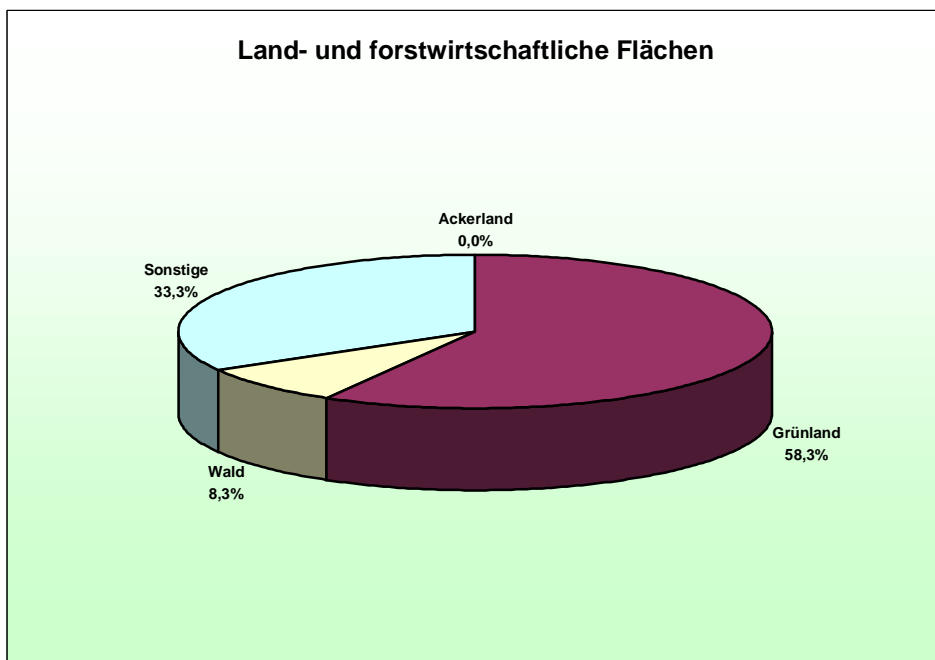


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

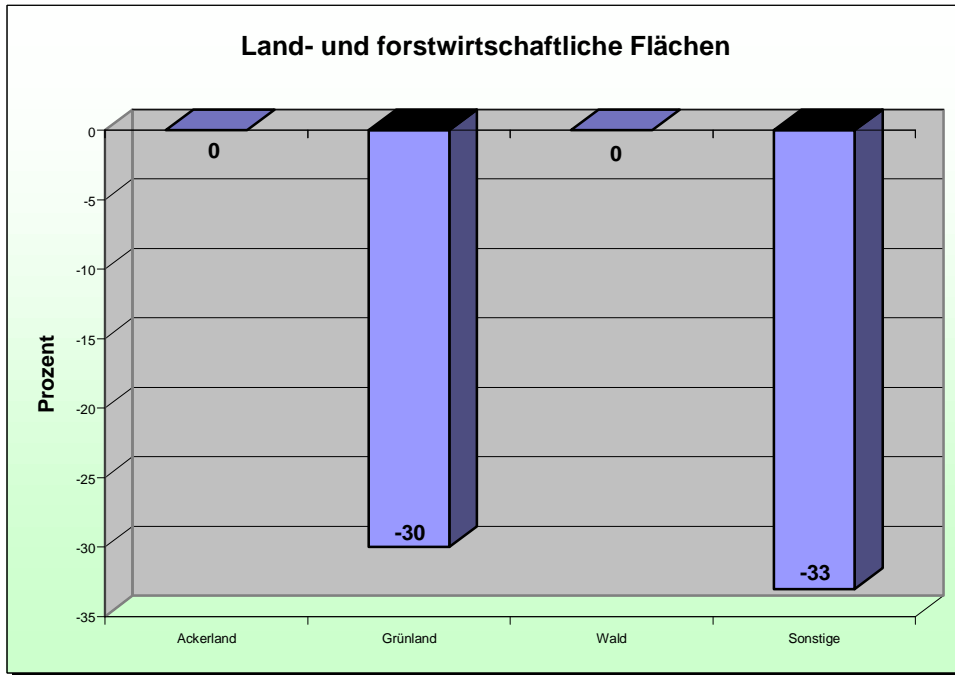


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

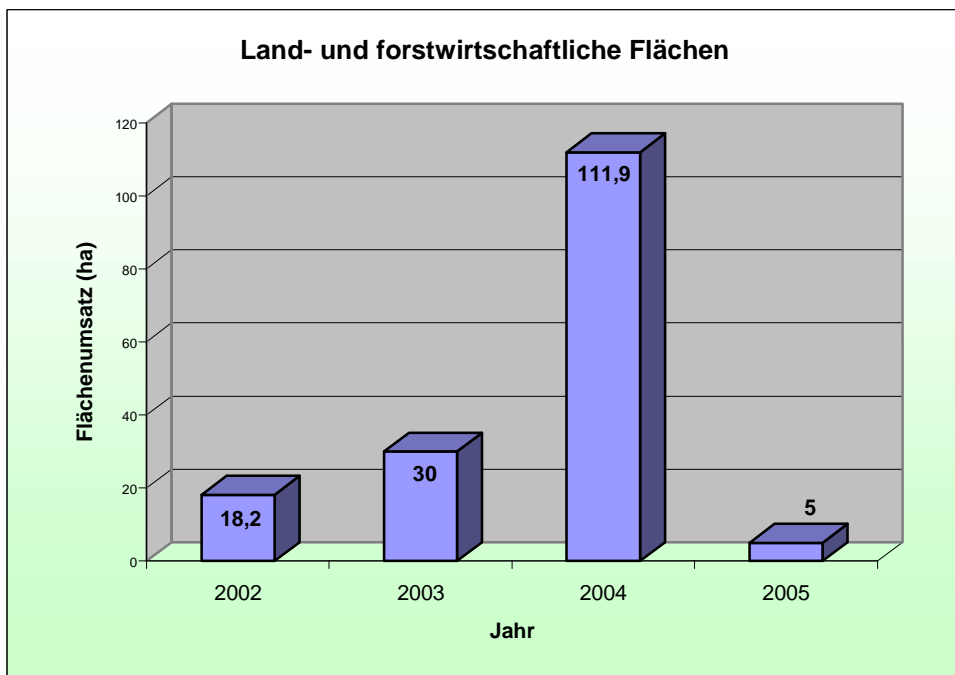


Abb.: Flächenumsatz



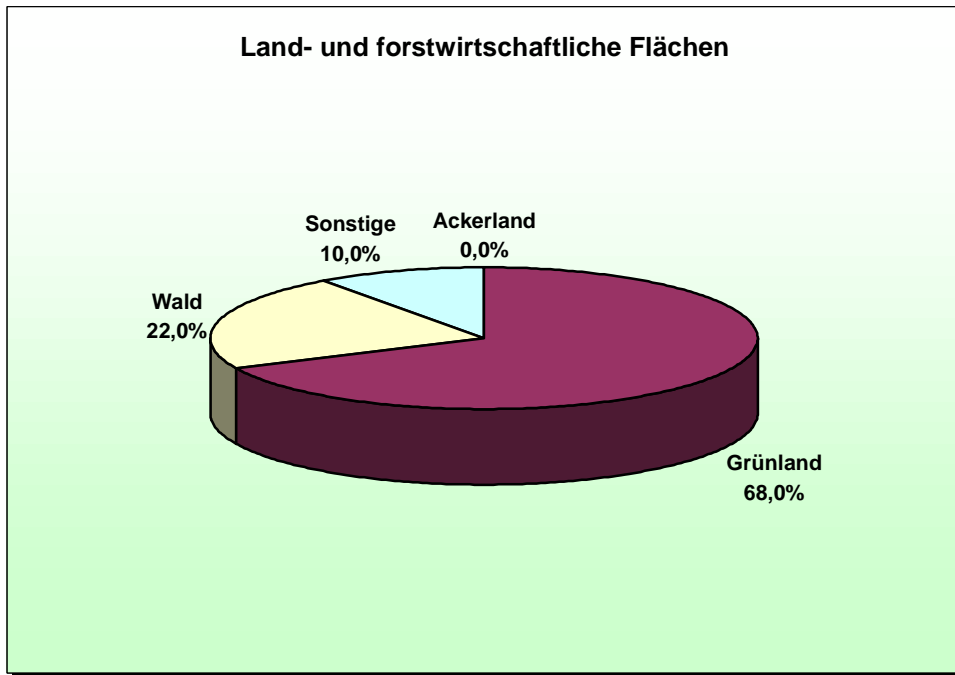


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

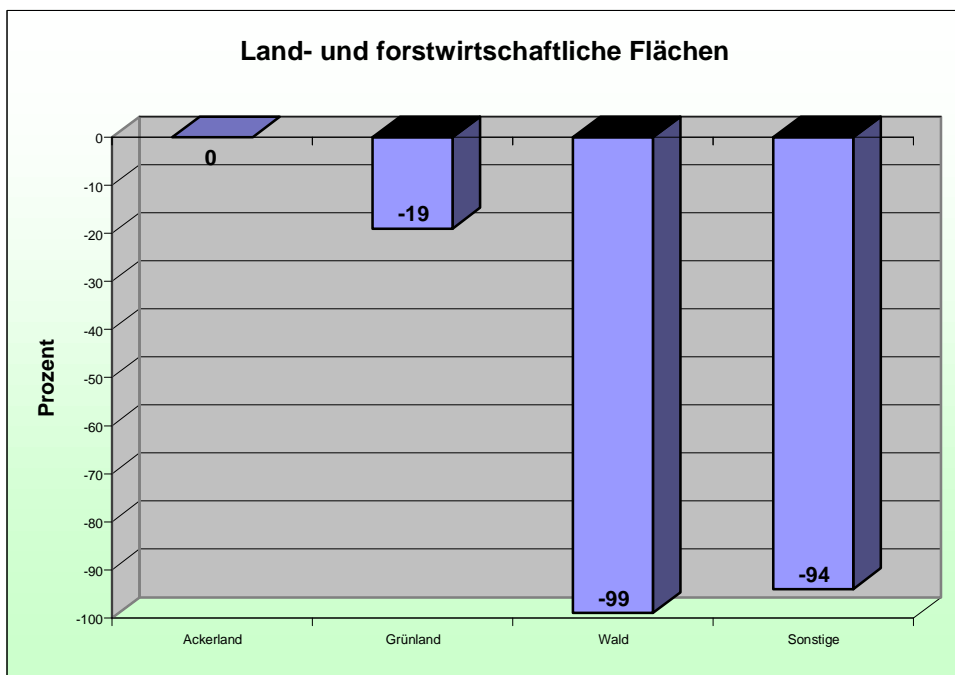


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

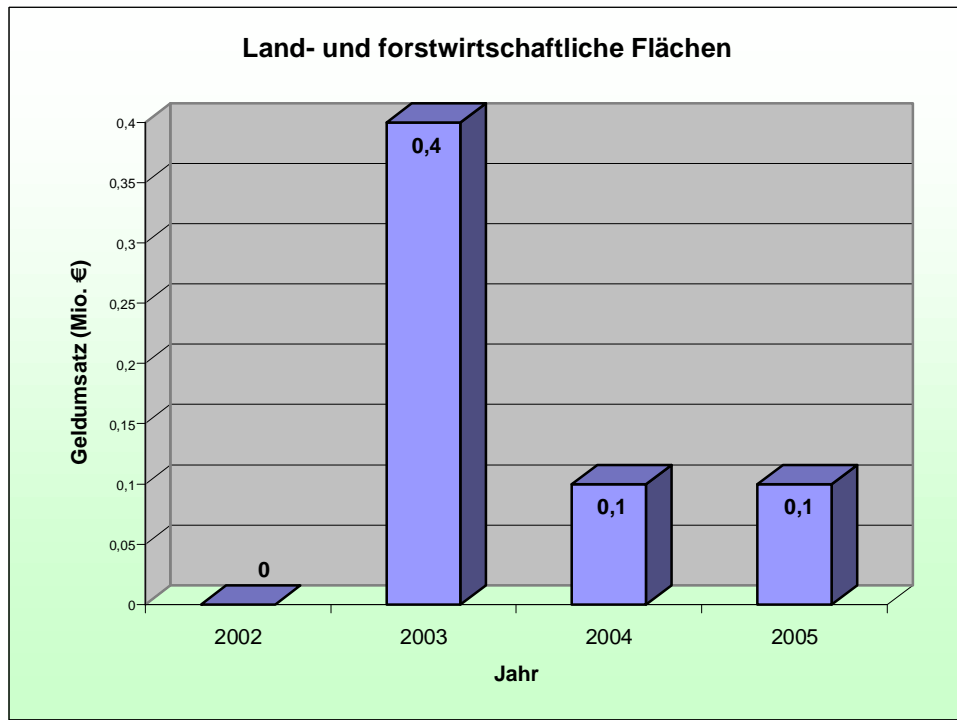


Abb.: Geldumsatz

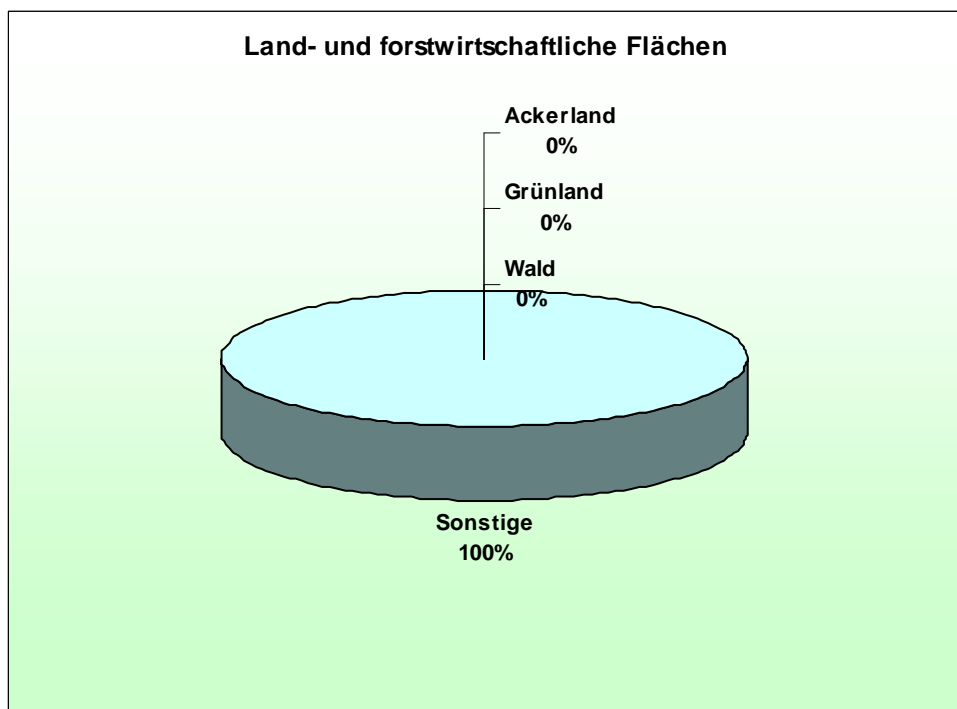


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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 29 % von 17 im Vorjahr auf 12 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt um 96 % von 111,9 ha auf 5 ha. Der Geldumsatzes verringerte sich von 0,4 Mio. EUR auf 0 Mio. EUR. Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der niedrigen Anzahl der Kaufverträge und dem geringeren Flächenumsatz im Berichtsjahr.

Verkäufe von Ackerland fanden in den vergangenen Jahren nicht statt.

5.2.1 Grünland

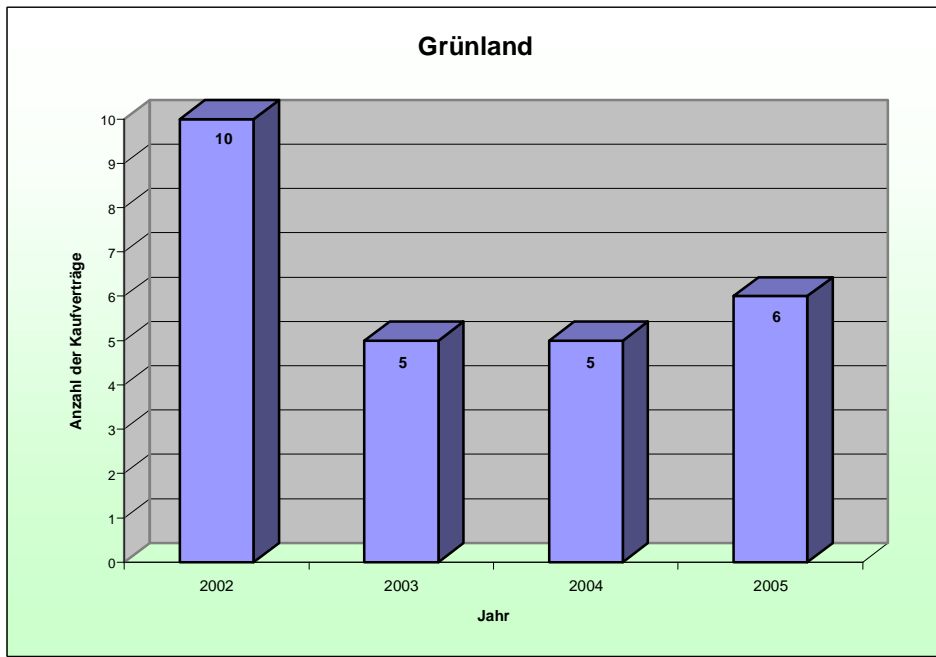


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

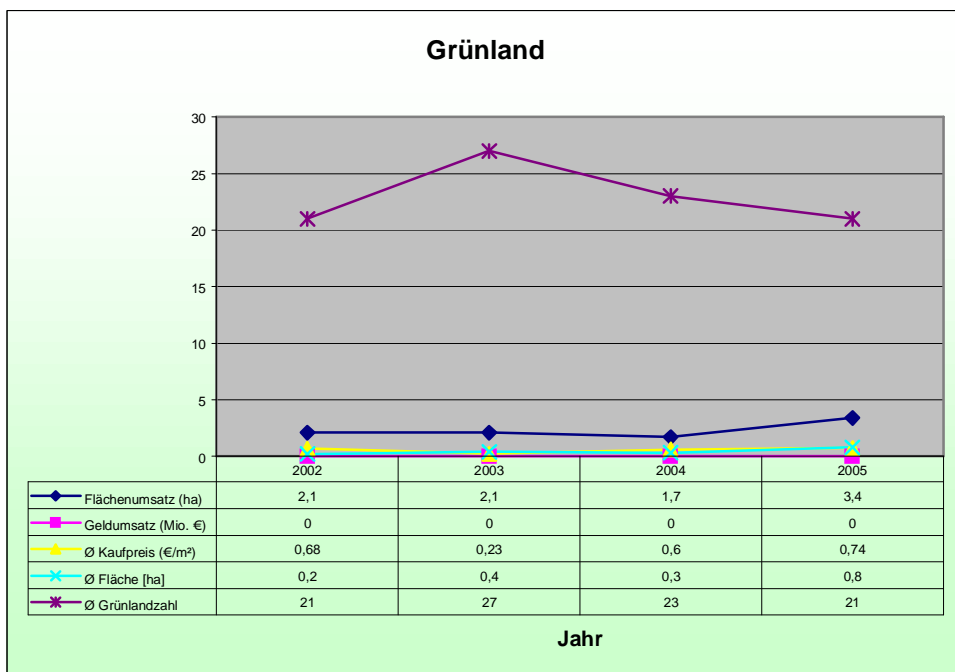


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 5 im Jahr 2004 auf 6 im Jahr 2005. Der Flächenumsatz mit 3,4 ha ist um 100 % gestiegen; der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,60 EUR/m<sup>2</sup> auf 0,74 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden. Bei den Verkäufen von Grünland handelt es sich größtenteils um außerlandwirtschaftliche Verkäufe.

5.2.2 Forst

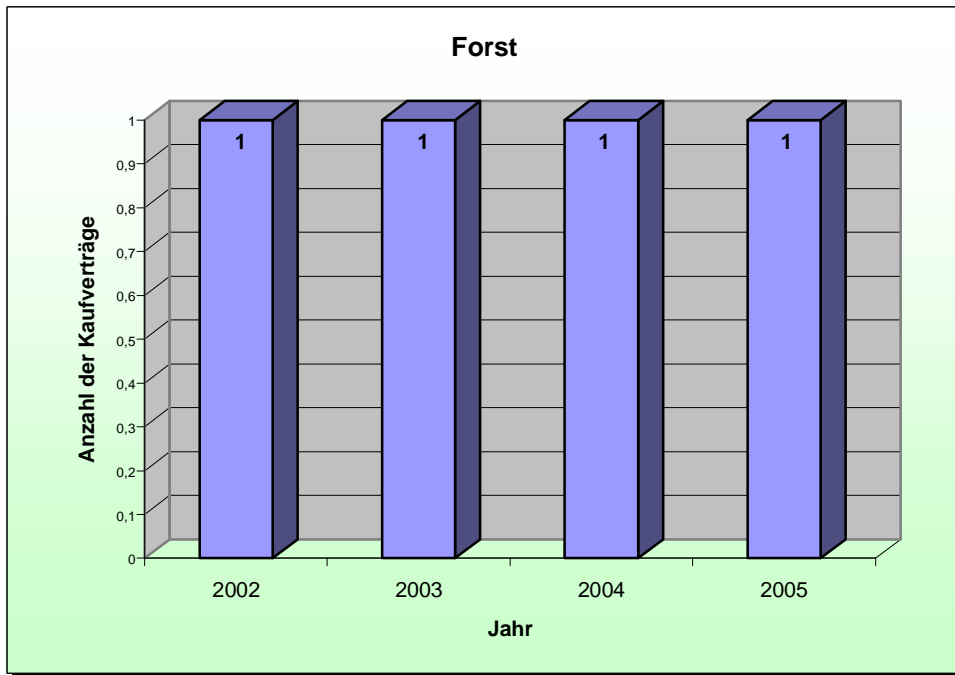


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

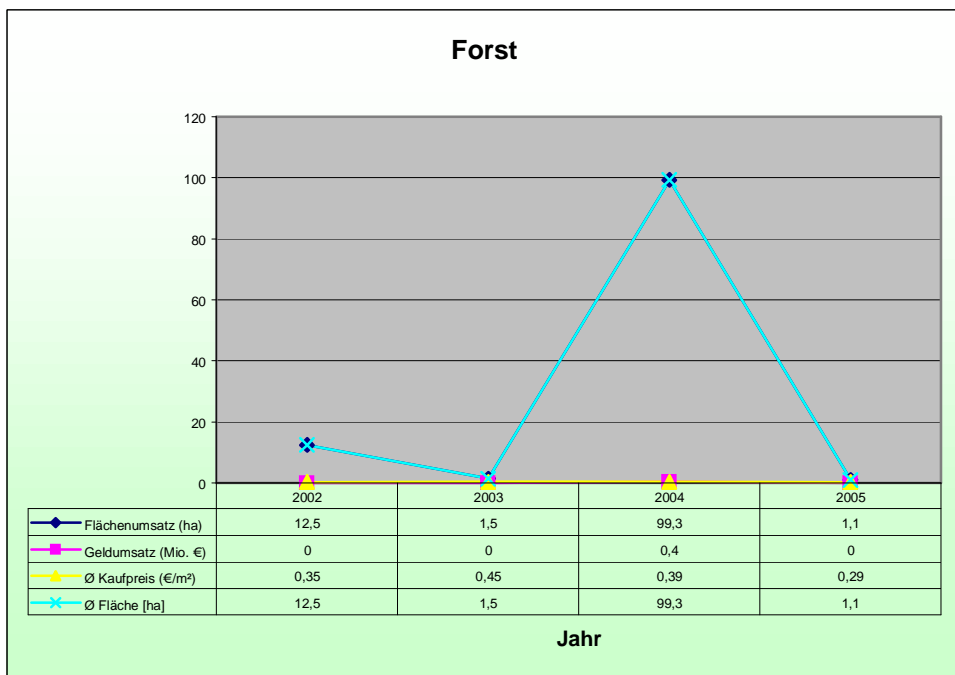


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Der Flächenumsatz mit 1,1ha ist um 99 % gesunken; der Geldumsatz mit 0 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr um 100 % gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist von 0,45 EUR/m<sup>2</sup> auf 0,33 EUR/m<sup>2</sup> um 27 % gesunken.

### 5.3 Sonstige Flächen

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

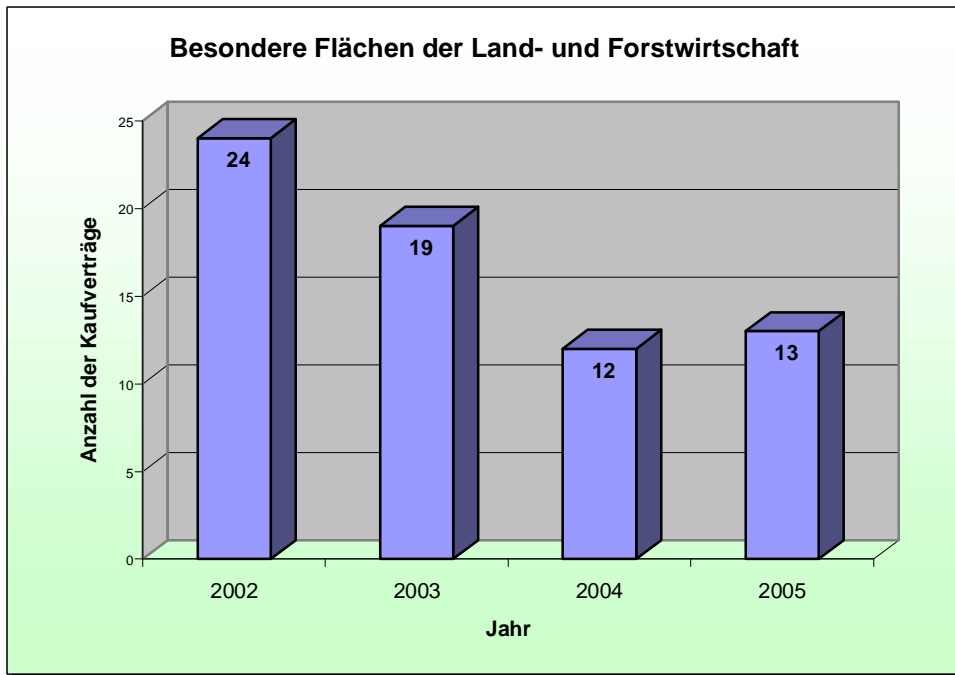


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

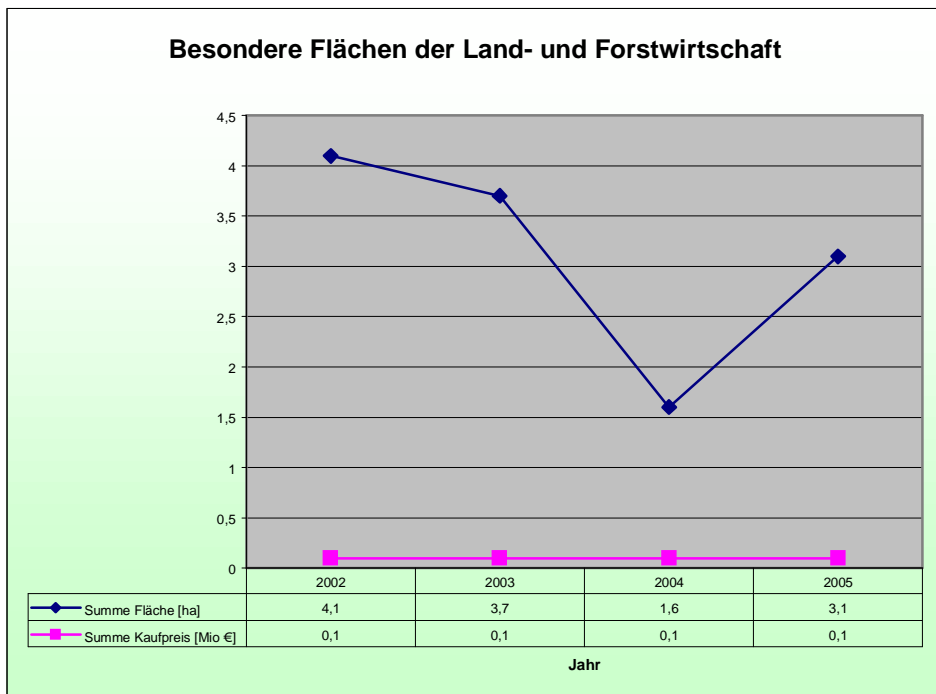


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



*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.

Bei den Kauffällen der *besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* handelt es sich im Berichtsjahr und dem Vorjahr größtenteils um Gärten.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Der Flächenumsatz mit 3,1 ha ist um 94 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

5.3.1.1 Gärten

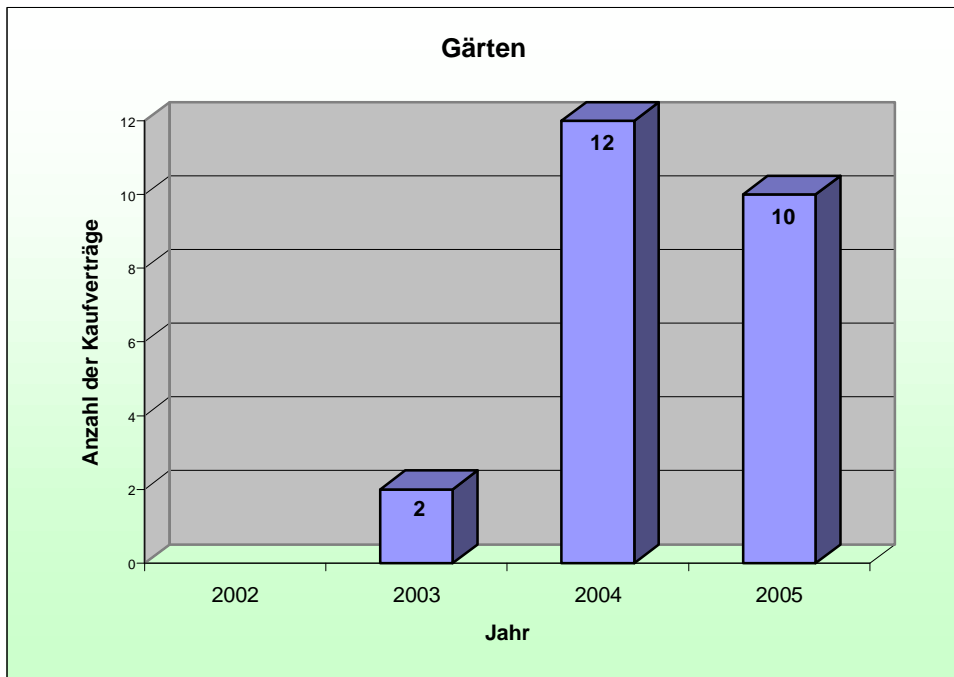


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

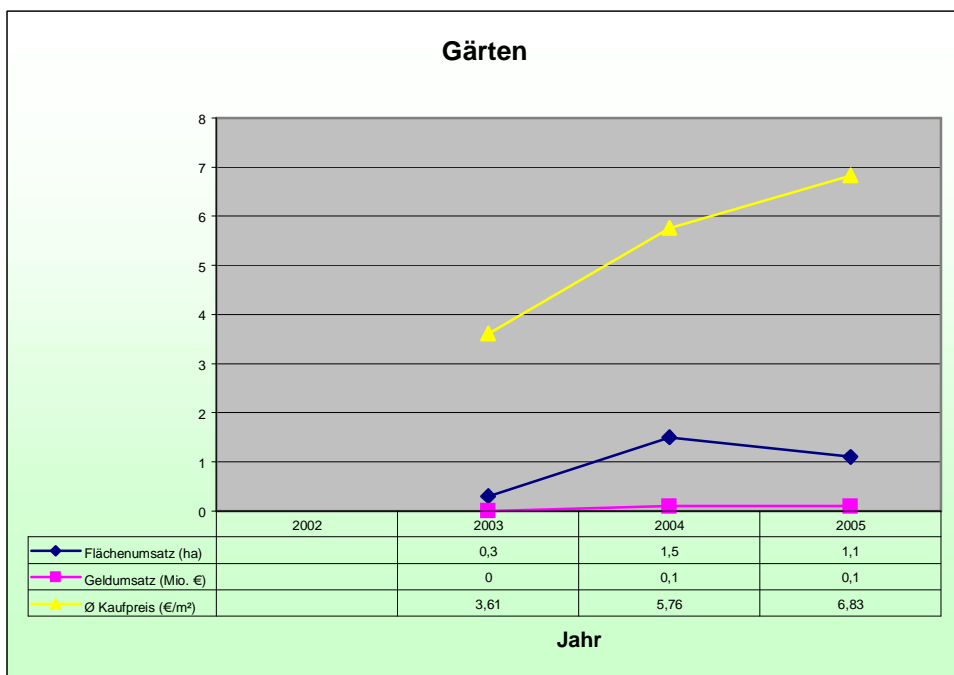


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist um 19 % von 5,76 EUR/m² auf 6,83 EUR/m² gestiegen.

### 5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Bei dem Teilmarkt der *Gemeinbedarfflächen* ist die Anzahl der Kauffälle von 2004 mit 18 Stück auf 11 Stück 2005 um 38 % gesunken. Der Flächenumsatz hat sich von 16,6 ha im Jahr 2004 auf 4,1 ha im Jahr 2005 um 75 % verringert. Der Geldumsatz hat sich um 50 % von 0,2 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR verringert.

6 Bebaute Grundstücke

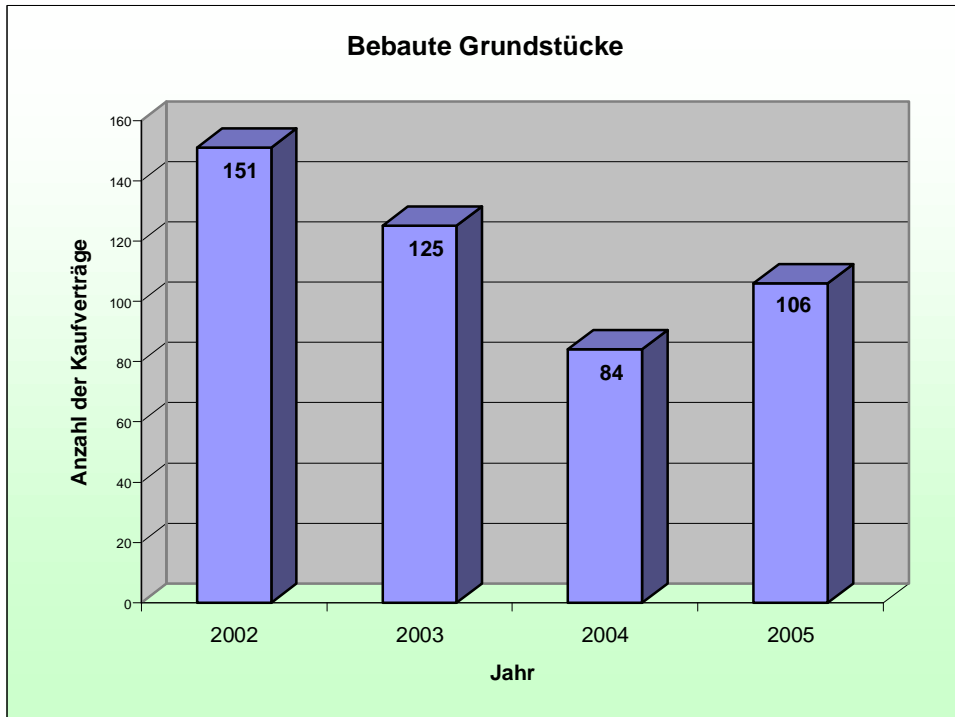


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

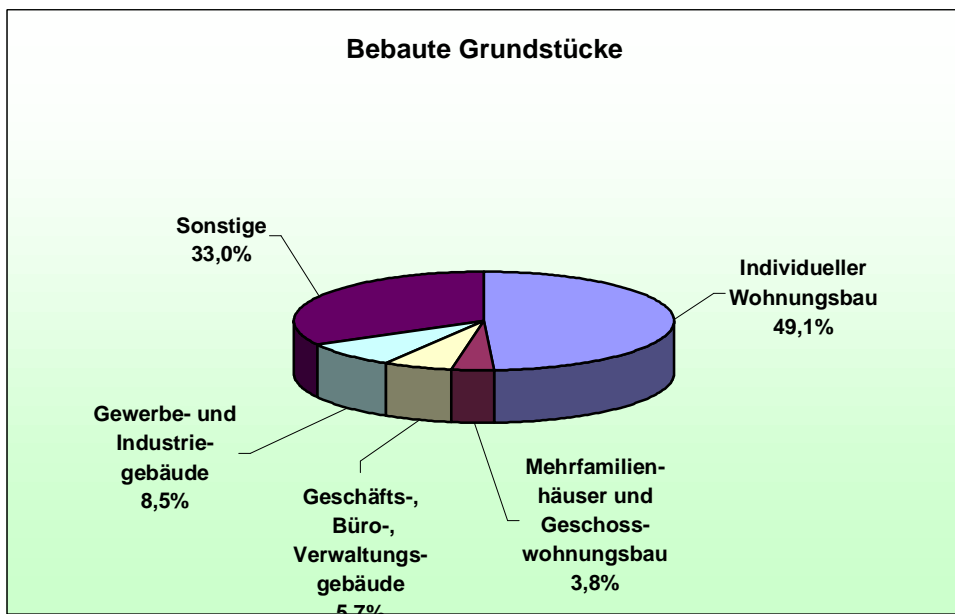


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

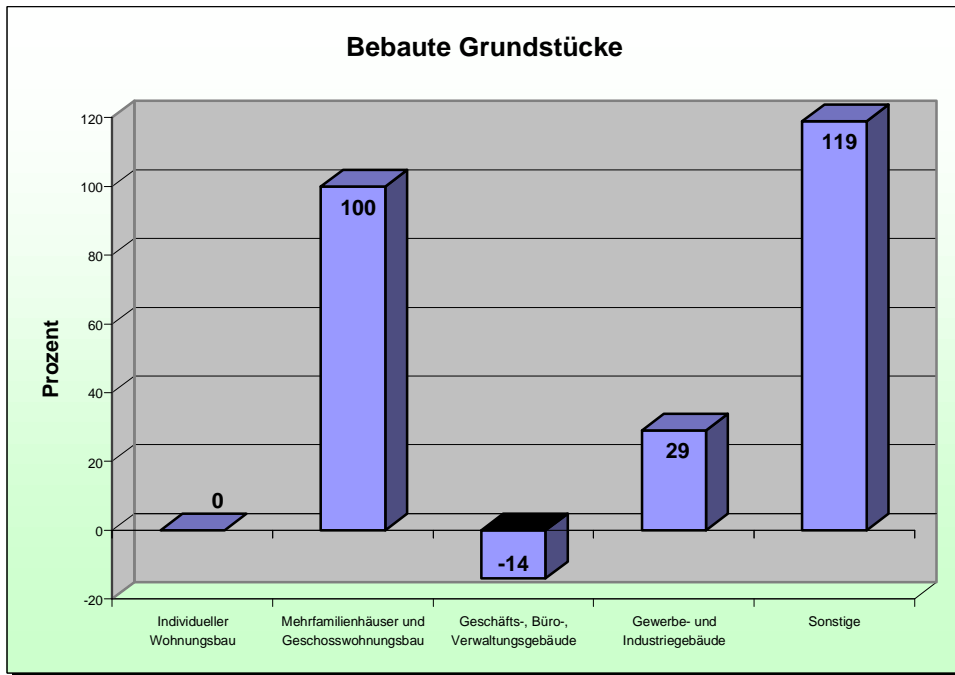


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

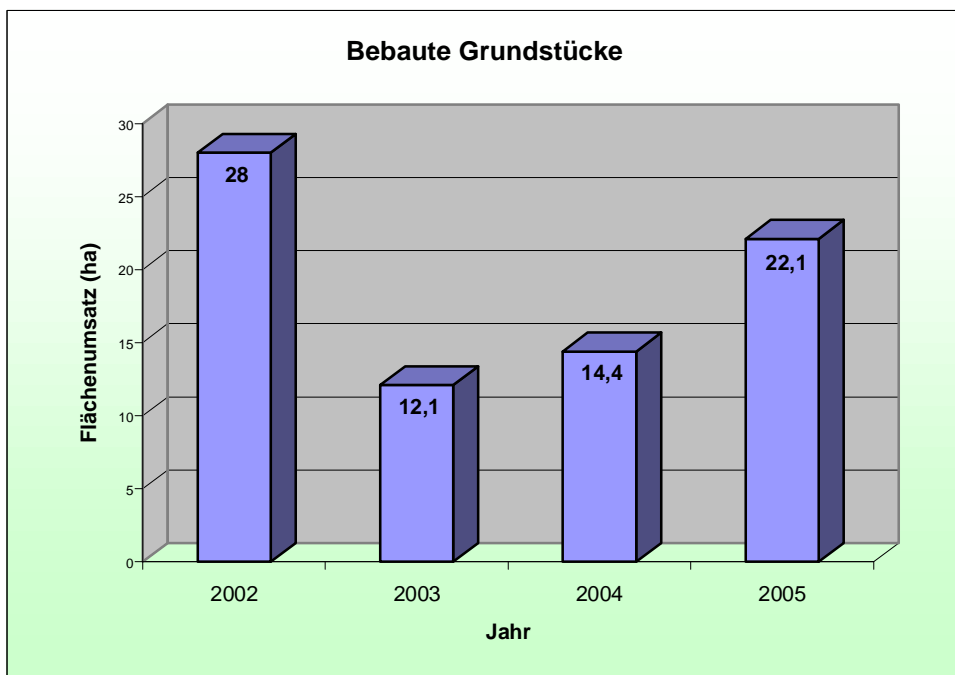


Abb.: Flächenumsatz

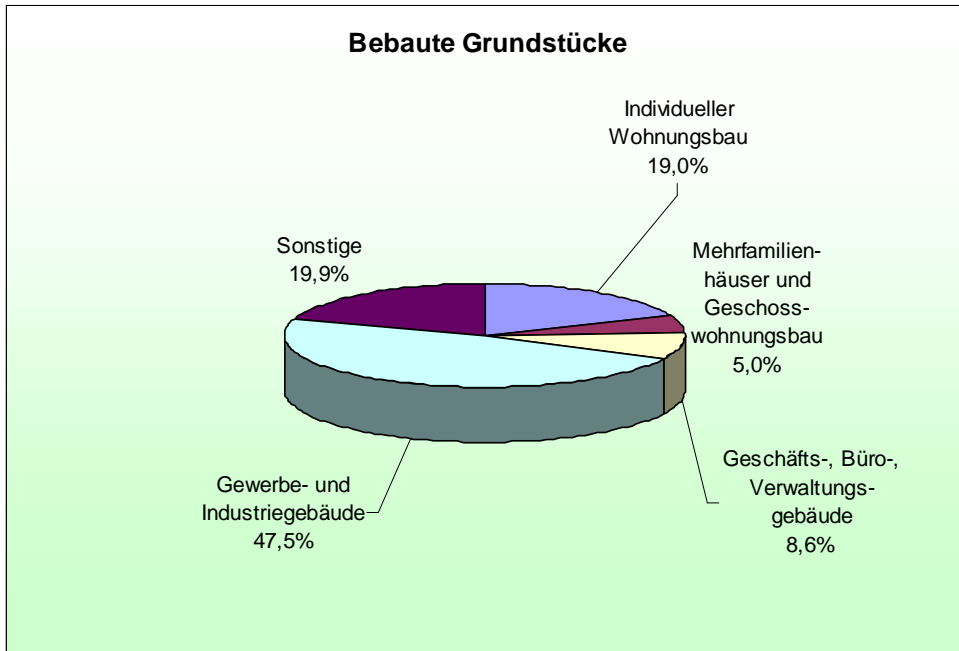


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

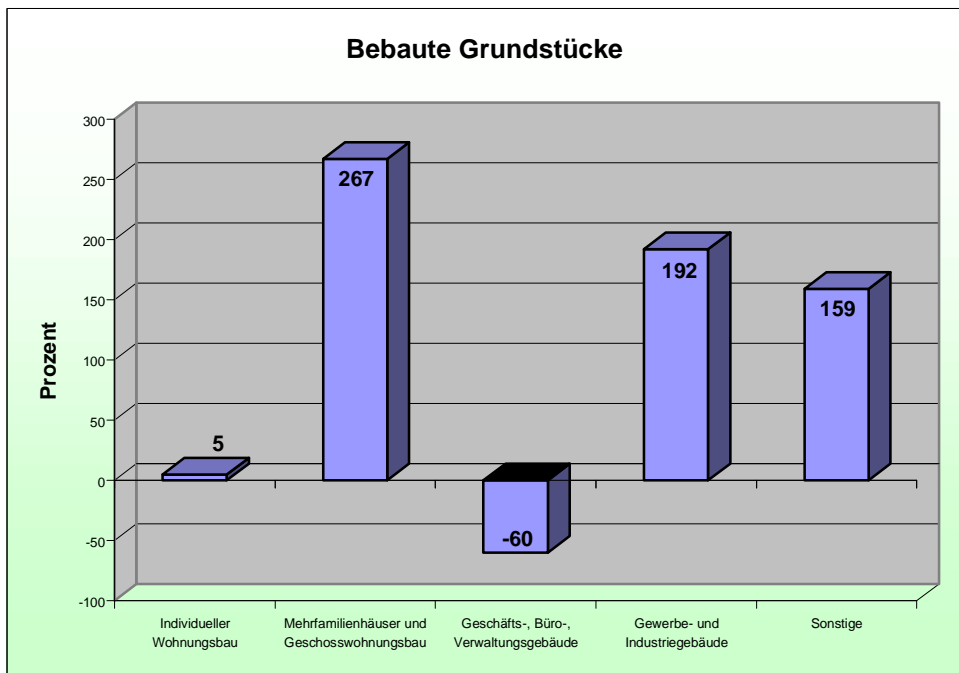


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

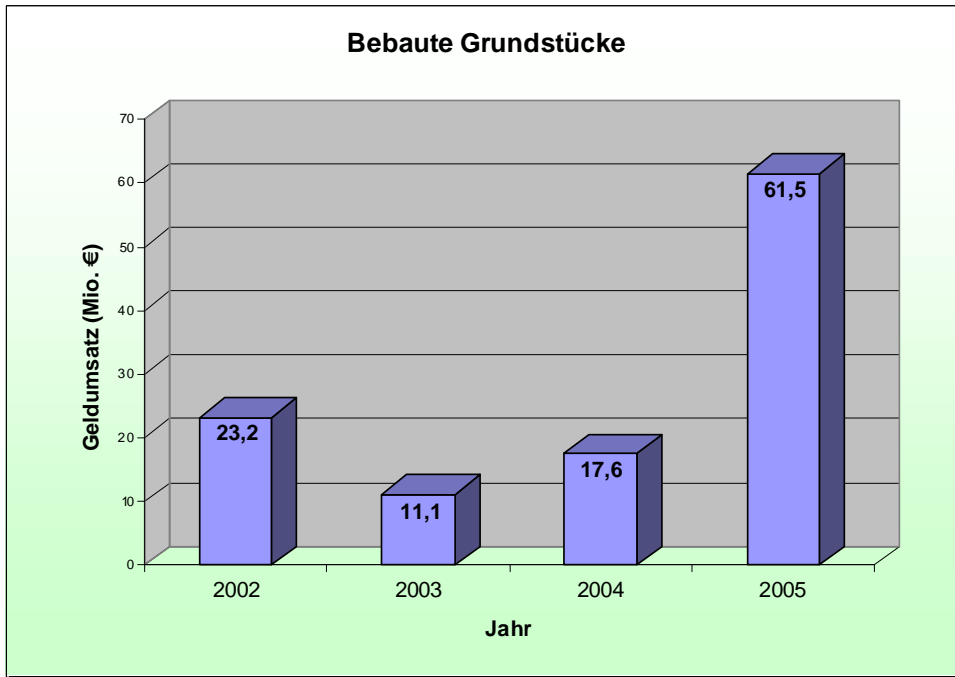


Abb.: Geldumsatz

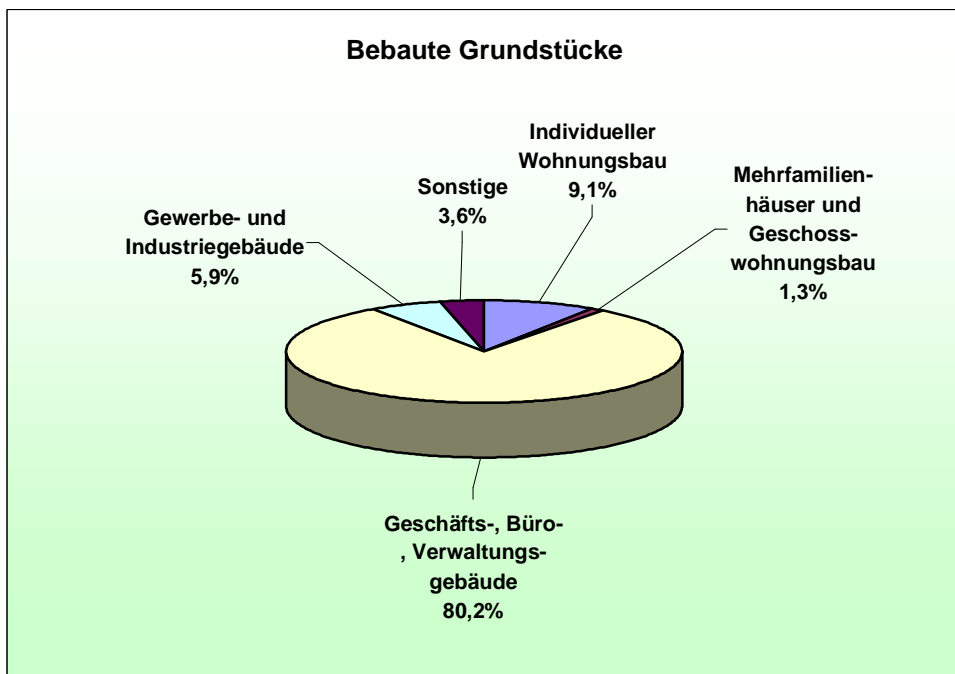
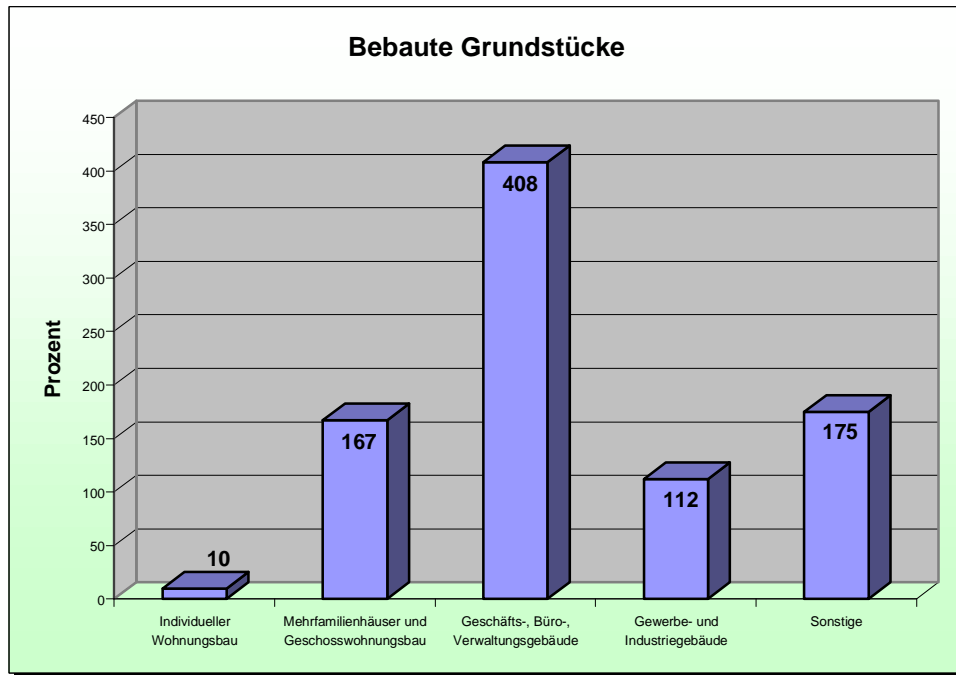


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

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

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

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

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist eine Zunahme von 22 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 26 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar. Ein deutlicher Zuwachs ist im Bereich der Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude und sonstigen bebauten Grundstücken erkennbar.

Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. Besonders deutlich ist die Zunahme beim Geldumsatz bei den Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäuden.



## 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 Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>						
	min	max				
<b>2004</b>						
	min	max				
<b>2003</b>	2		<b>80.000</b>		<b>517</b>	
	min	max	65.000	95.000	365	669
<b>2002</b>	1		<b>102.260</b>		<b>684</b>	
	min	max	102.260	102.260	684	684

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>	12		<b>163.200</b>		<b>827</b>	
	min	max	60.000	304.000	366	1.269
<b>2004</b>	5		<b>211.000</b>		<b>497</b>	
	min	max	60.000	380.000	382	985
<b>2003</b>	7		<b>106.000</b>		<b>818</b>	
	min	max	45.000	220.000	312	1.462
<b>2002</b>	16		<b>185.539</b>		<b>613</b>	
	min	max	76.694	245.00	380	1.171

#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>	9		<b>115.900</b>		<b>521</b>	
	min	max	71.000	220.000	281	1.073
<b>2004</b>	1		<b>250.000</b>		<b>1.255</b>	
	min	max	250.000	250.000	1.255	1.255
<b>2003</b>	1		<b>27.000</b>		<b>965</b>	
	min	max	27.000	27.000	965	965
<b>2002</b>	5		<b>185.500</b>		<b>1.127</b>	
	min	max	100.000	208.000	337	1.482

### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	<b>2005</b>	10		72.857		840
	min	max	5.000	120.000	284	1.630
<b>2004</b>	9		63.125		507	
	min	max	20.000	145.000	325	1.310
<b>2003</b>	48		54.477		719	
	min	max	5.800	205.000	204	1.897
<b>2002</b>	35		84.597		577	
	min	max	2.900	250.000	225	1.339

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 ab 1975, ohne Neubauten“ einen Rückgang bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf. Die Kaufpreise für die Baujahresklassen „Baujahre bis 1949“ weisen einen leichten Anstieg bei einer fast gleichen Anzahl der Kaufverträge auf.

Bei der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ ist der durchschnittliche Kaufpreis um 15 % gestiegen, bei größer werdenden Grundstücken.

Bei der Baujahresklasse „Baujahre 1950 bis 1974“ ist der durchschnittliche Kaufpreis um 54 % gesunken, bei kleiner werdenden Grundstücken.

Bei der Baujahresklasse „Baujahre ab 1975, ohne Neubauten“ ist der durchschnittliche Kaufpreis um 23 % gesunken, bei größer werdenden Grundstücken.

Bei der Baujahresklasse „Neubauten“ sind in den Jahren 2004 und 2005 keine Kauffälle vorhanden.

## 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

### Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>						
	min	max				
<b>2004</b>						
	min	max				
<b>2003</b>	1		<b>93.980</b>		<b>580</b>	
	min	max	93.980	93.980	580	580
<b>2002</b>	1		<b>202.000</b>		<b>610</b>	
	min	max	202.000	202.000	610	610

### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>	2		<b>167.500</b>		<b>372</b>	
	min	max	155.000	180.000	309	435
<b>2004</b>	4		<b>149.167</b>		<b>477</b>	
	min	max	83.150	165.000	197	568
<b>2003</b>	4		<b>167.750</b>		<b>377</b>	
	min	max	135.000	192.000	283	645
<b>2002</b>	3		<b>141.896</b>		<b>417</b>	
	min	max	130.000	150.000	291	651

### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>						
	min	max				
<b>2004</b>						
	min	max				
<b>2003</b>	2		<b>75.357</b>		<b>707</b>	
	min	max	60.000	90.714	657	757
<b>2002</b>						
	min	max				

### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>	1		<b>70.000</b>		<b>246</b>	
	min	max	70.000	70.000	246	246
<b>2004</b>	2		<b>80.000</b>		<b>140</b>	
	min	max	75.000	85.000	120	160
<b>2003</b>	4		<b>59.625</b>		<b>300</b>	
	min	max	52.000	63.000	200	568
<b>2002</b>	2		<b>102.500</b>			
	min	max	100.000	105.000	243	705

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 ab 1975, ohne Neubauten“ und „Baujahre bis 1949“ einen Rückgang bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Bei den Baujahresklassen „Baujahre 1950 bis 1974“ und „Neubauten“ sind in den Jahren 2004 und 2005 keine Kauffälle vorhanden.

Bei der Baujahresklasse „Baujahre ab 1975, ohne Neubauten“ ist der durchschnittliche Kaufpreis um 12 % gestiegen, bei kleiner werdenden Grundstücken.

Bei der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ ist der durchschnittliche Kaufpreis um 13 % gesunken, bei größer werdenden Grundstücken.

## 6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>						
	min	max				
<b>2004</b>	1		<b>380.000</b>		<b>507</b>	
	min	max	380.000	380.000	507	507
<b>2003</b>						
	min	max				
<b>2002</b>	1		<b>2.045.168</b>		<b>55.330</b>	
	min	max	2.045.168	2.045.168	55.330	55.330

### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>	2		<b>397.500</b>		<b>4.279</b>	
	min	max	285.000	510.000	3.447	5.111
<b>2004</b>	1		<b>243.000</b>		<b>2.655</b>	
	min	max	243.000	243.000	2.655	2.655
<b>2003</b>	3		<b>503.000</b>		<b>2.400</b>	
	min	max	161.045	605.000	669	2.934
<b>2002</b>	2		<b>993.900</b>		<b>5.852</b>	
	min	max	127.800	1.860.000	5.466	6.237

### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>						
	min	max				
<b>2004</b>	1		<b>43.000</b>		<b>2.298</b>	
	min	max	43.000	43.000	2.298	2.298
<b>2003</b>	3		<b>150.000</b>		<b>1322</b>	
	min	max	70.000	290.000	239	1.915
<b>2002</b>	2		<b>102.500</b>		<b>493</b>	
	min	max	75.000	130.000	420	566

Bei den Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr im Vergleich um 33 %, von 3 auf 2 gesunken.  
Der durchschnittliche Kaufpreis ist leicht gestiegen.

### 6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>						
	min	max				
<b>2004</b>	2		101.000		3855	
	min	max	42.000	160.000	476	7.235
<b>2003</b>	1		157.000		2.901	
	min	max	157.000	157.000	2.901	2.901
<b>2002</b>						
	min	max				

#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
	min	max				
<b>2005</b>						
	min	max				
<b>2004</b>	1		1.340.000		3.203	
	min	max	1.340.000	1.340.000	3.203	3.203
<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		482.500		345	
	min	max	200.000	765.000	302	388
<b>2004</b>	1		260.000		1.153	
	min	max	260.000	260.000	1.153	1.153
<b>2003</b>						
	min	max				
<b>2002</b>						
	min	max				

Bei den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 50 %, von 4 auf 2 gesunken.  
Der durchschnittliche Kaufpreis ist um 15 % gesunken.

#### 6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2005</b>	5		<b>448.939</b>		<b>5.764</b>	
	min	max	103.000	1.283.693	2.774	8.809
<b>2004</b>	2		<b>306.313</b>		<b>4.976</b>	
	min	max	250.000	362.625	3.669	6.283
<b>2003</b>	2		<b>172.500</b>		<b>2.946</b>	
	min	max	20.000	325.000	392	5.500
<b>2002</b>	6		<b>859.386</b>		<b>5.970</b>	
	min	max	60.741	3.681.301	2.393	12.082

Aus der Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 150 % gestiegen ist. Die Gesamtkaufpreise weisen dabei eine Tendenz nach oben auf.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

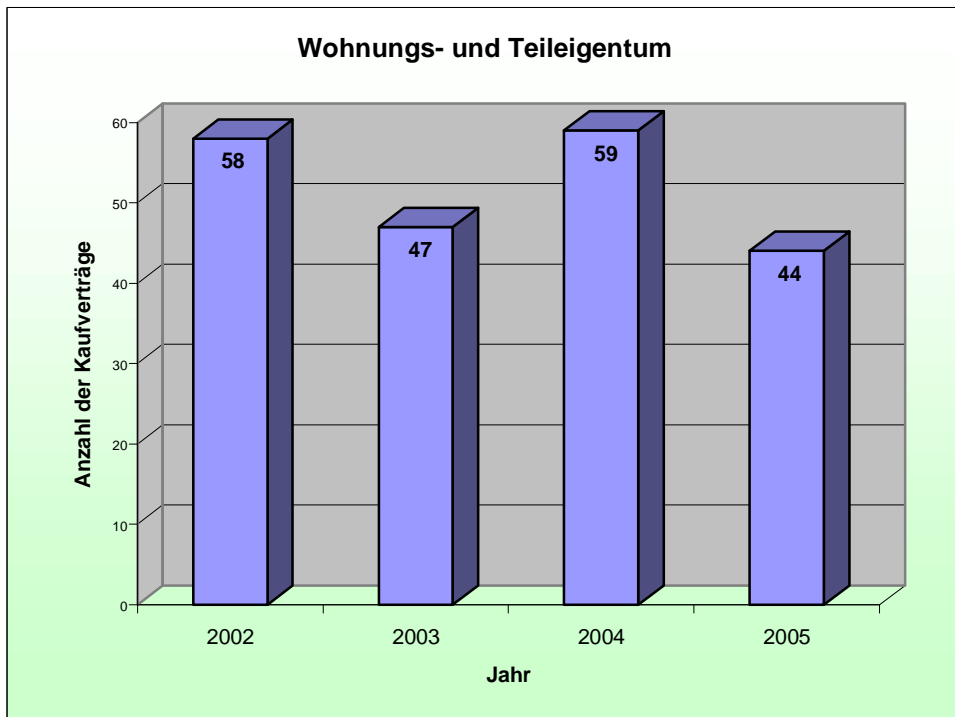


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

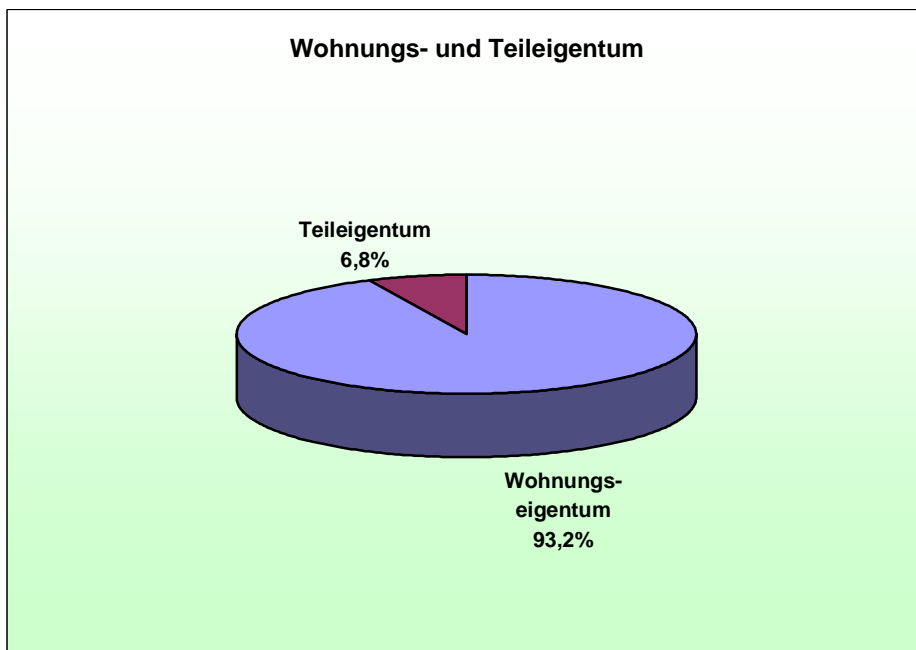


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



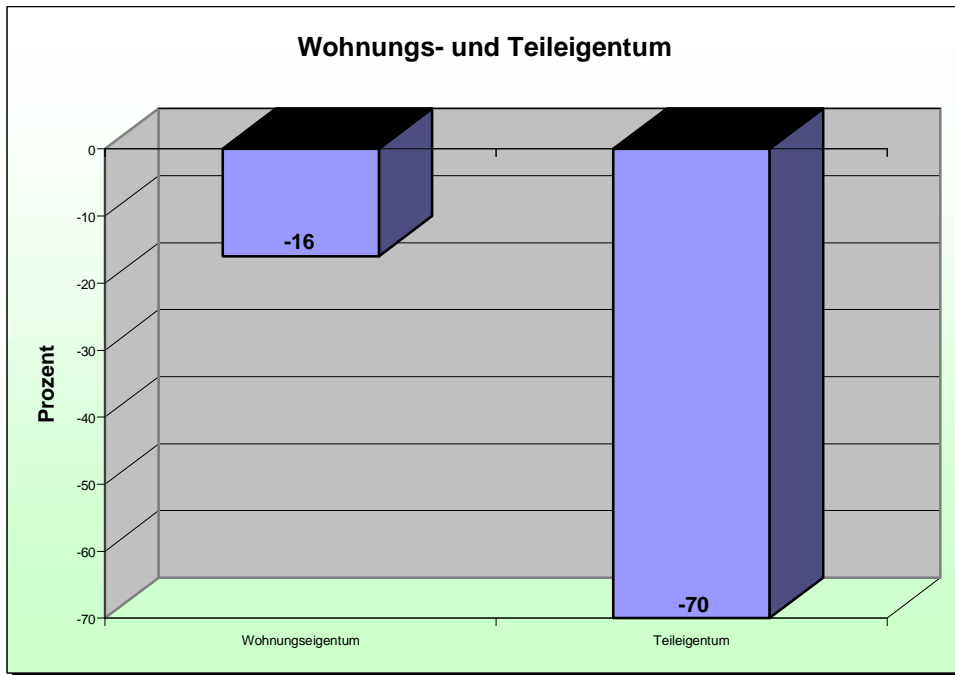


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

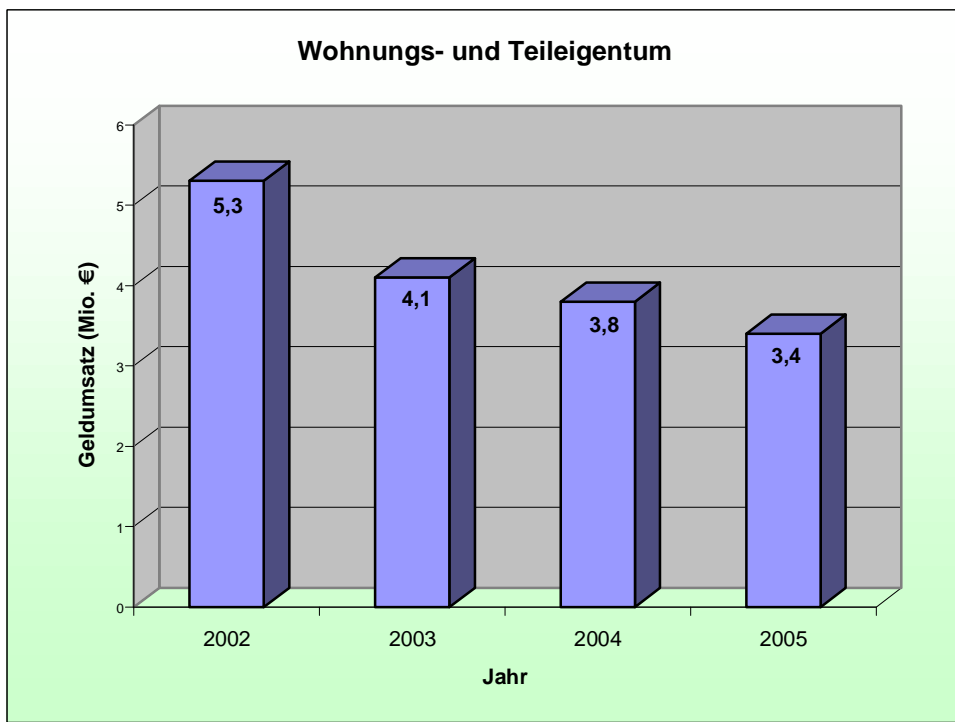


Abb.: Geldumsatz

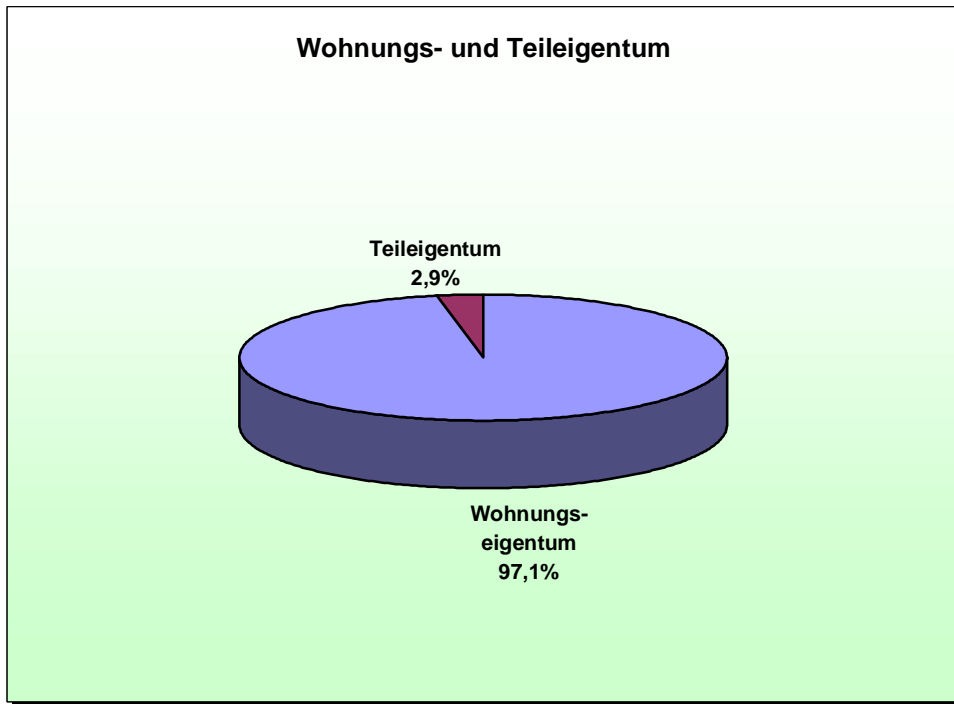


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

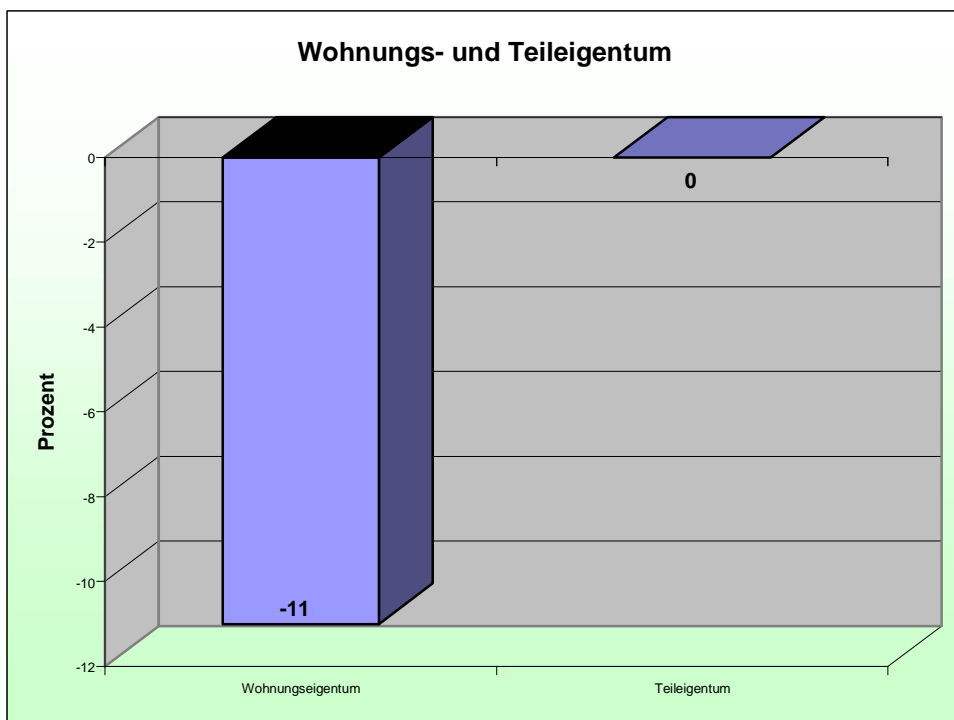
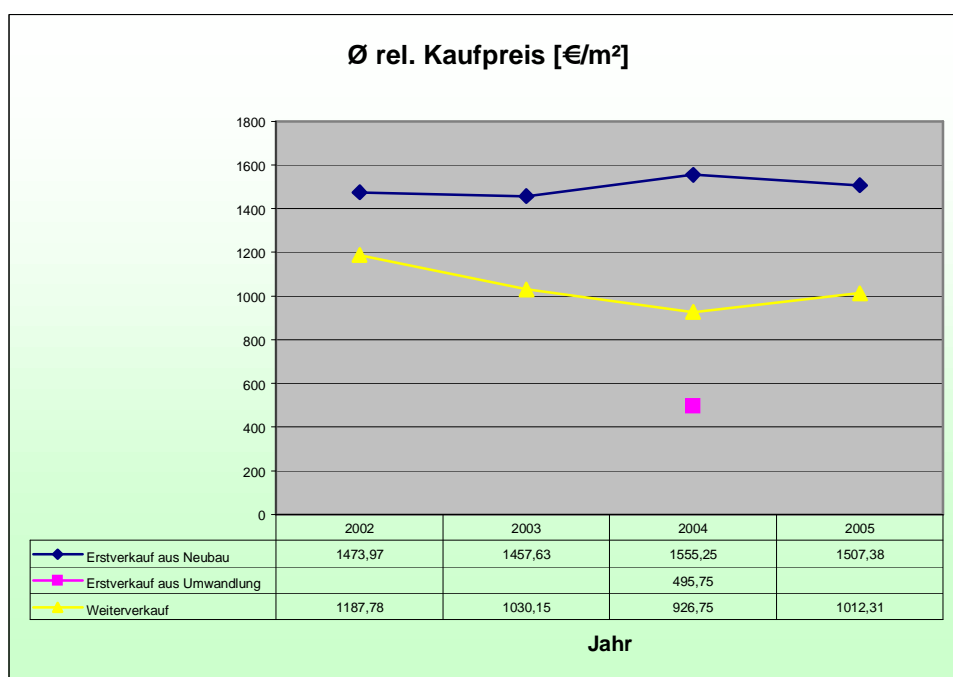


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 25 % bei einem Geldumsatz von 3,4 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkauf.



**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 Anstieg um 50 % aufweist. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, für Eigentumswohnungen sank im Vergleich zum Vorjahr um 3 % auf 1507 EUR/m<sup>2</sup>.

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
2005	6	5		1.507,38		84	
		min	max	662,50	1.637,50	76	97
2004	4	4		1.555,25		76	
		min	max	1.398,00	1.891,50	73	142
2003	10	10		1.457,63		78	
		min	max	827,50	2.357,00	66	155
2002	21	20		1.473,97		77	
		min	max	253,50	1.884,00	32	138

## 7.2 Weiterverkauf

### Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	12	12		1.012,31		85	
		min	max	500,50	1.485,00	38	144
2004	14	13		926,75		85	
		min	max	443,00	1.285,50	38	142
2003	16	16		1.030,15		78	
		min	max	610,00	1.609,00	42	104
2002	18	16		1.187,78		85	
		min	max	8,50	1.750,00	35	128

### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	2	2		822,75		61	
		min	max	808,00	837,50	60	62
2004							
		min	max				
2003							
		min	max				
2002	1	1		916,50		60	
		min	max	916,50	916,50	60	60

### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	2	2		866,25		67	
		min	max	642,50	1.090,00	62	73
2004	1	1		296,00		68	
		min	max	296,00	296,00	68	68
2003	1	1		882,50		102	
		min	max	882,50	882,50	102	102
2002							
		min	max				

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

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen „bis 1949“ zum Vorjahr um 190 % auf 866 EUR/m² stieg. In der Baujahresklasse „ab 1975“ erhöhten sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 9 %.

## 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*.

**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:

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

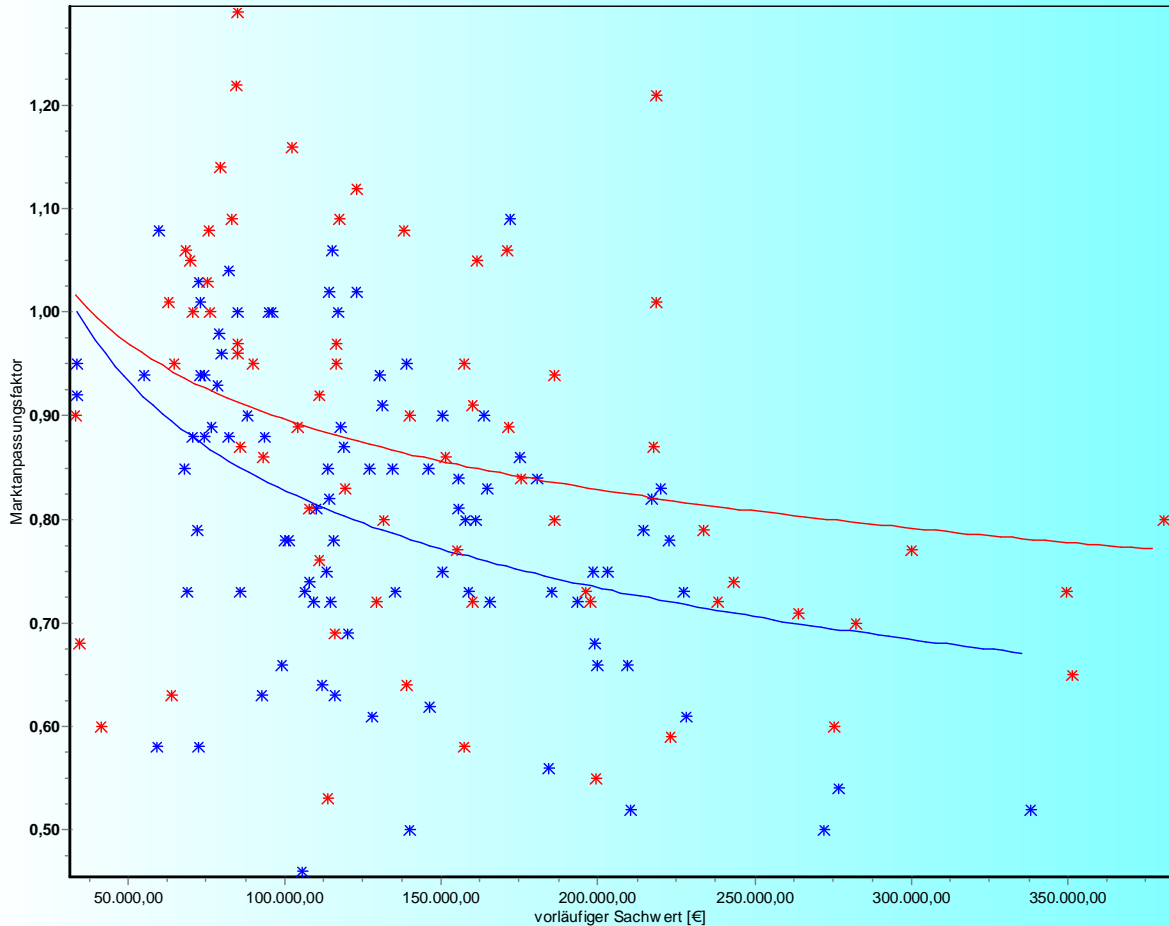
### Gruppierung

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 <sup>2</sup>	91	0,55483	0,04836	-0,17383	0,03904	0,42975
MF-k- Kurve mit BW größer 30 €/m <sup>2</sup>	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€/m<sup>2</sup>
- \* MF- Kauffälle mit BW größer 30 €/m<sup>2</sup>
- MF -k- Kurve mit BW bis 30 €/m<sup>2</sup>
- MF -k- Kurve mit BW größer 30 €/m<sup>2</sup>

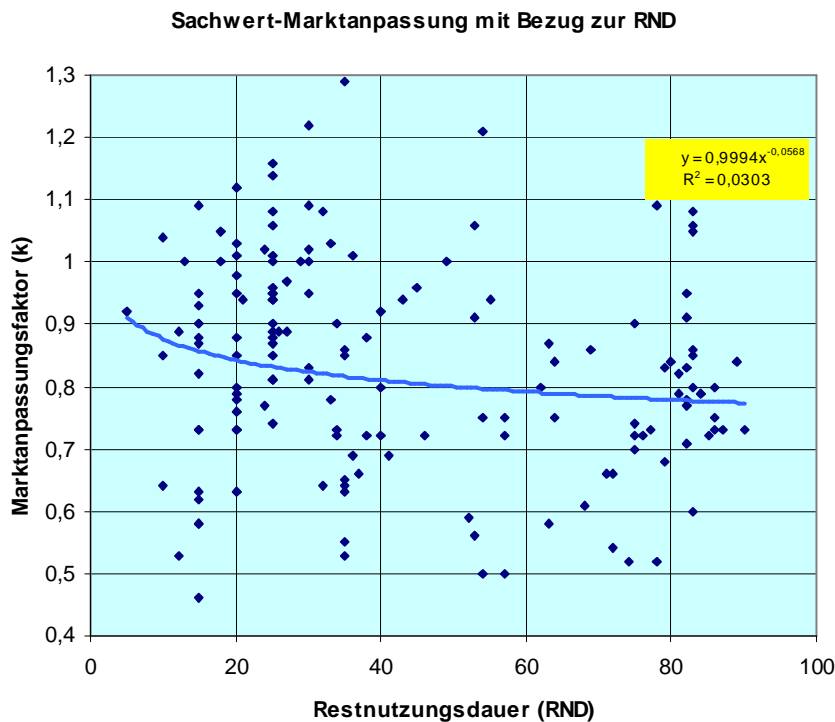


Auf Grund des bisher möglichen Stichprobenumfangs und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß =  $\text{Korrelationskoeffizient}^2 = 0,42975^2$  bzw.  $0,31372^2$ ) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt.

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 (Kaufdatum) 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).

#### D. Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

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

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	$\bar{\sigma} a$	b	$\bar{\sigma} b$
<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 Stichprobenumfangs und insbesondere durch die sehr starke Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß sehr klein) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt.

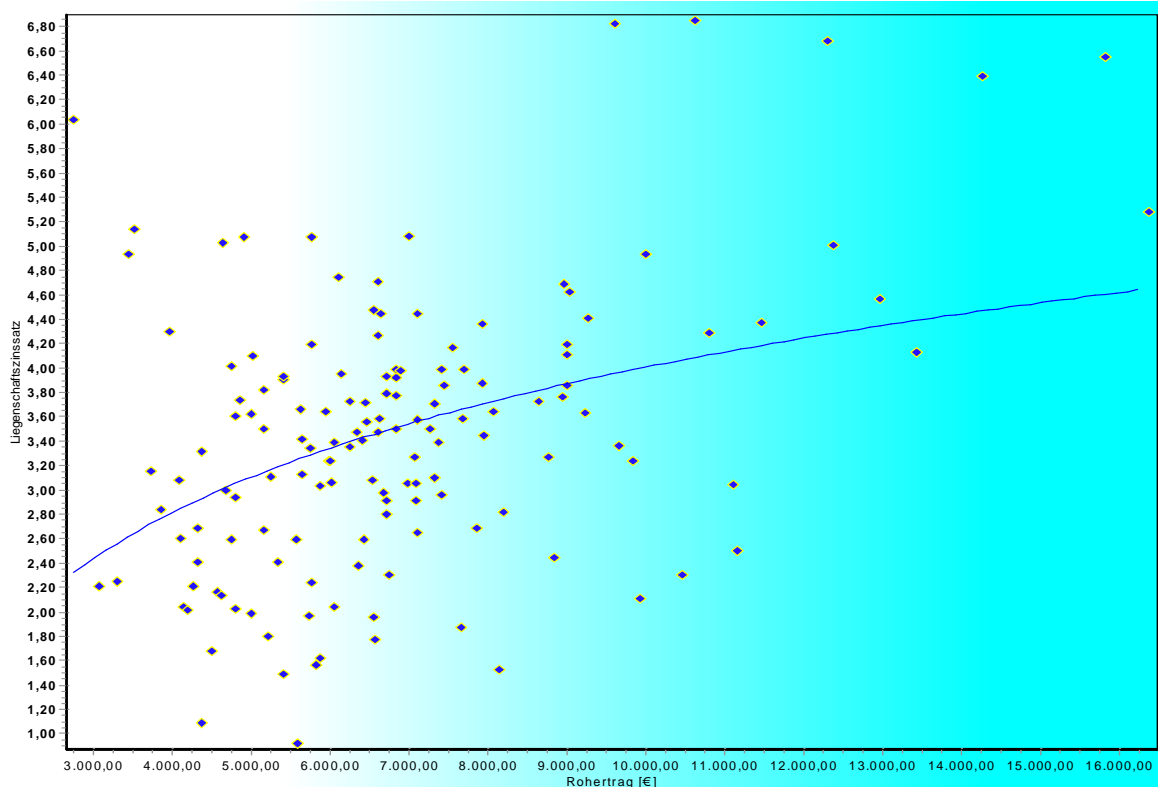
Auf eine statistische Eingrenzung der Einzelwerte ( Plus/Minus-Korridor zur Ausgleichkurve) für eine rechnerische "Verbesserung" der Bestimmtheitsmaße (von 0.xx nach 1 ) wurde verzichtet um auch das tatsächliche und sehr unterschiedliche Verhalten am Grundstücksmarkt klarer verdeutlichen zu können.

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

#### Liegenschaftszins für EFH / ZFH-Grundstücke

\* LZ- Kauffälle

— LZ -i- Kurve



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.

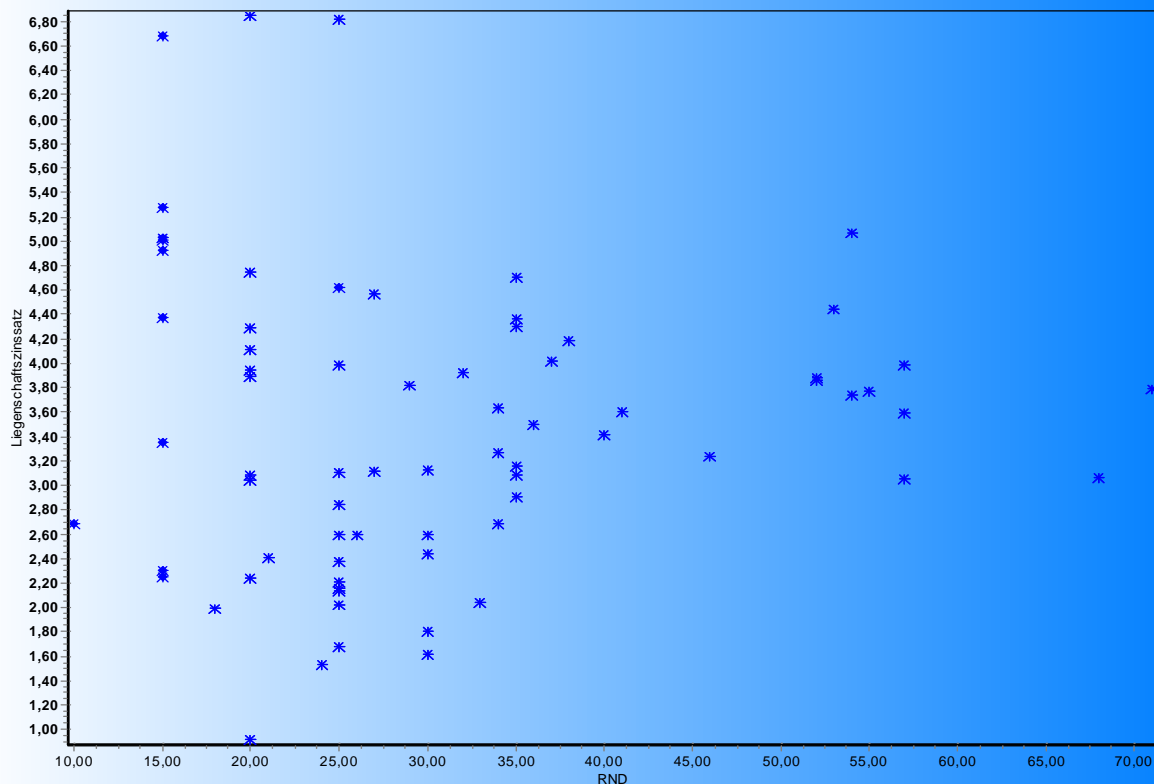
### Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes zur Restnutzungsdauer

#### 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

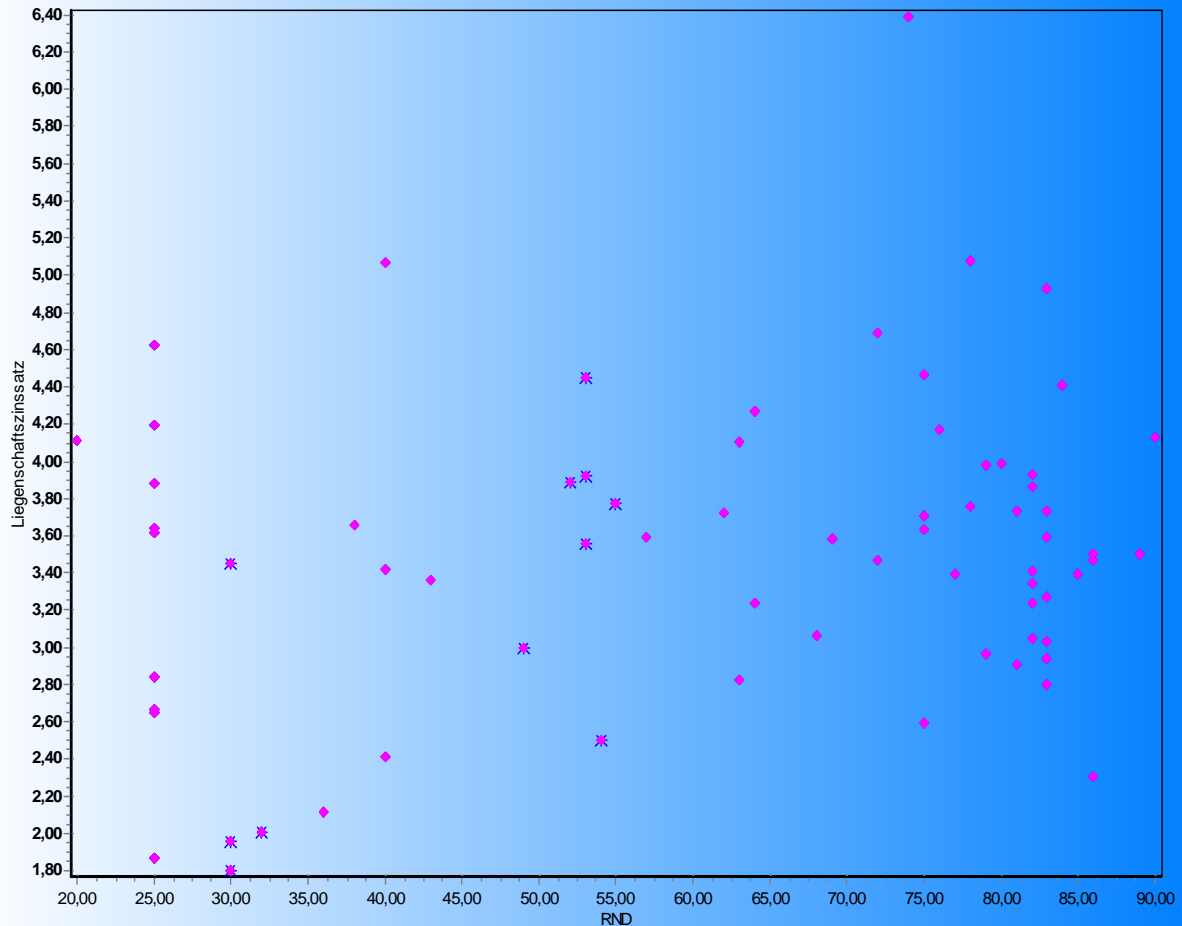


**RND 25-95 bei 100 GND**

**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**