



Marktbericht 2007

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30 98574 Schmalkalden

☎ 03683 46646-0

☎ 03683 4664612

gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Marktbericht © 2007 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
www.gutachterausschuss-th.de

Schmalkalden, Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	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	7
3	Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen	8
3.1	Regionaldaten	8
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
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	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	27
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	27
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	28
5.1.5	Werdendes Bauland	30
5.1.5.1	Bauerwartungsland	32
5.1.5.2	Rohbauland	33
5.1.6	Erholungsgrundstücke	34
5.1.7	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	35
5.1.8	Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei)	36
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	37
5.2.1	Ackerland	42
5.2.2	Grünland	44
5.2.3	Forst.....	46
5.3	Sonstige Flächen.....	48
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	48
5.3.1.1	Gärten	50
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen.....	51
6	Bebaute Grundstücke.....	52
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	57
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	57
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	59
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	60
6.3	Villen.....	60
6.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	60
6.5	Gewerbe- und Industriegebäude.....	60
7	Wohnungs- und Teileigentum	61
7.1	Erstverkauf aus Neubau.....	64
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	64
7.3	Weiterverkauf	64
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	68

1 Vorbemerkung

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht.

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

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

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

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

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

**Vorsitzender
Stellvertreter**

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

**Ehrenamtlicher Gutachter
Vertreter der Finanzämter**

**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

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

Telefon: 03683 466460
Telefax: 03686 4664612
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Auskünfte über Bodenrichtwerte
Telefon: 03683 466460

2.4 Bodenrichtwerte

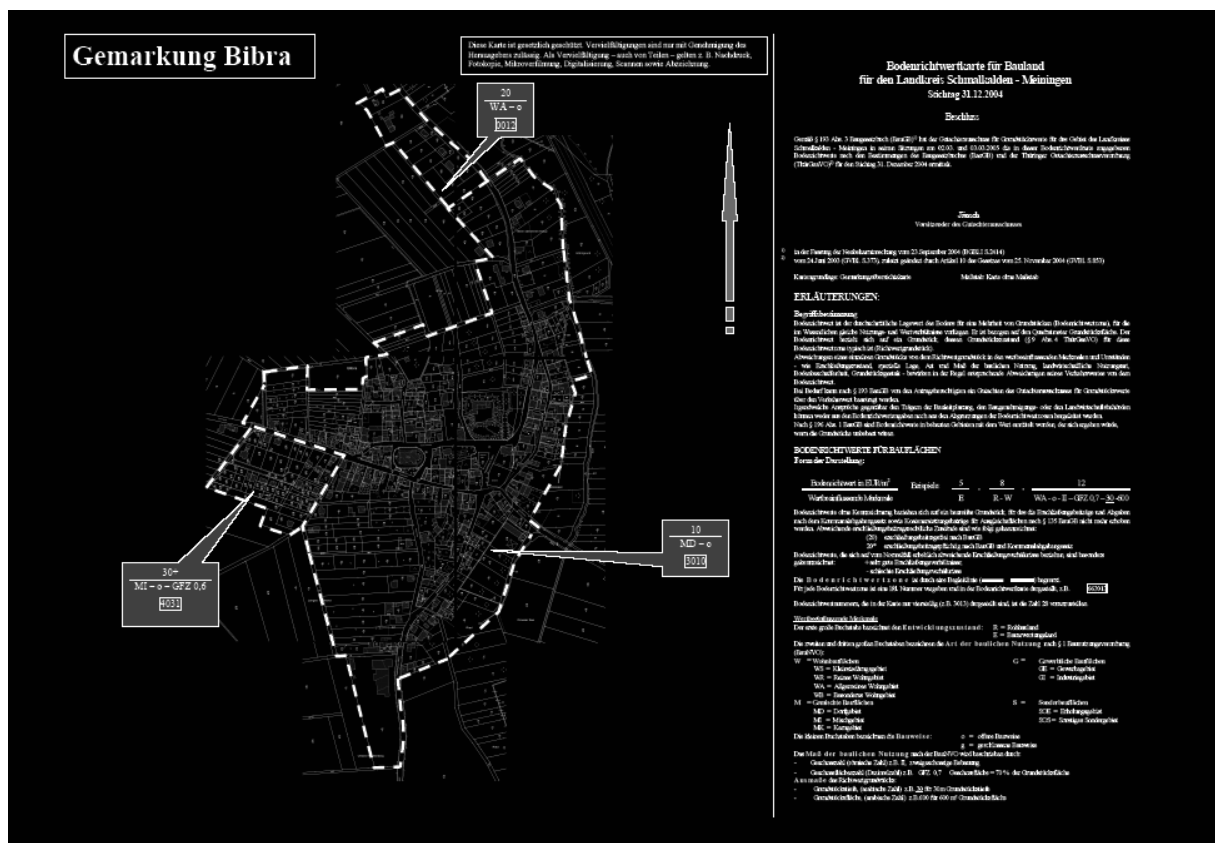
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf 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 schriftlich einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

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

Soweit es zwischen den Beteiligten nichts 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

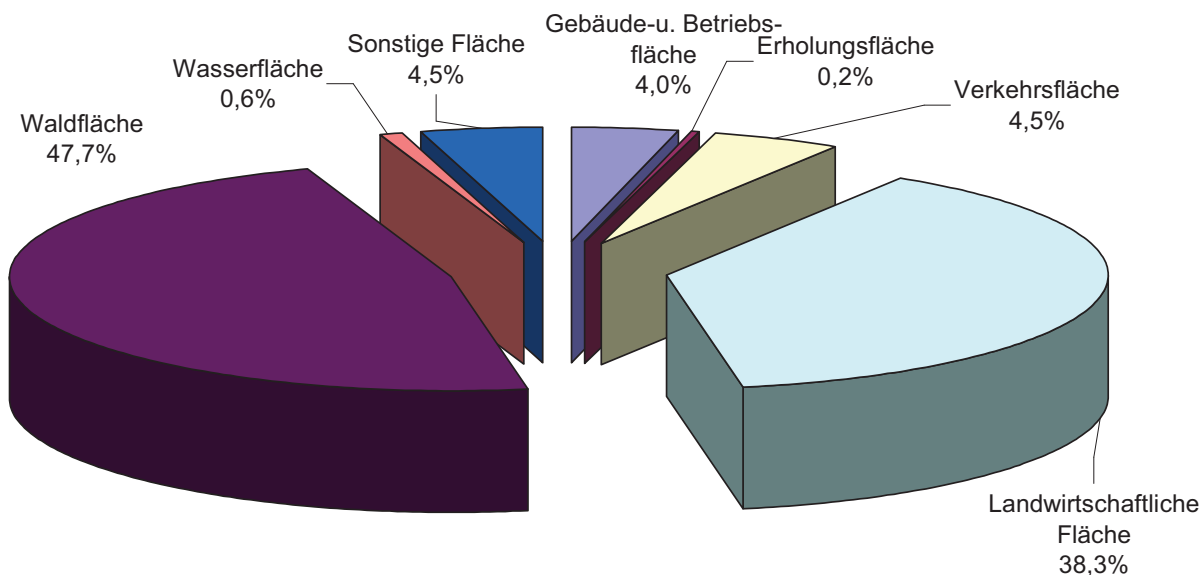
Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist ein Landkreis im Südwesten von Thüringen mit Verwaltungssitz in Meiningen. Nachbarkreise sind im Nordosten der Landkreis Gotha, im Osten der Ilm-Kreis und die kreisfreie Stadt Suhl, im Südosten der Landkreis Hildburghausen, im Süden der bayrische Landkreis Rhön-Grabfeld, 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. 138.429 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.210 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 114 Einwohnern/km².

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat in den letzten beiden Jahren keinen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

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

Flächennutzung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen



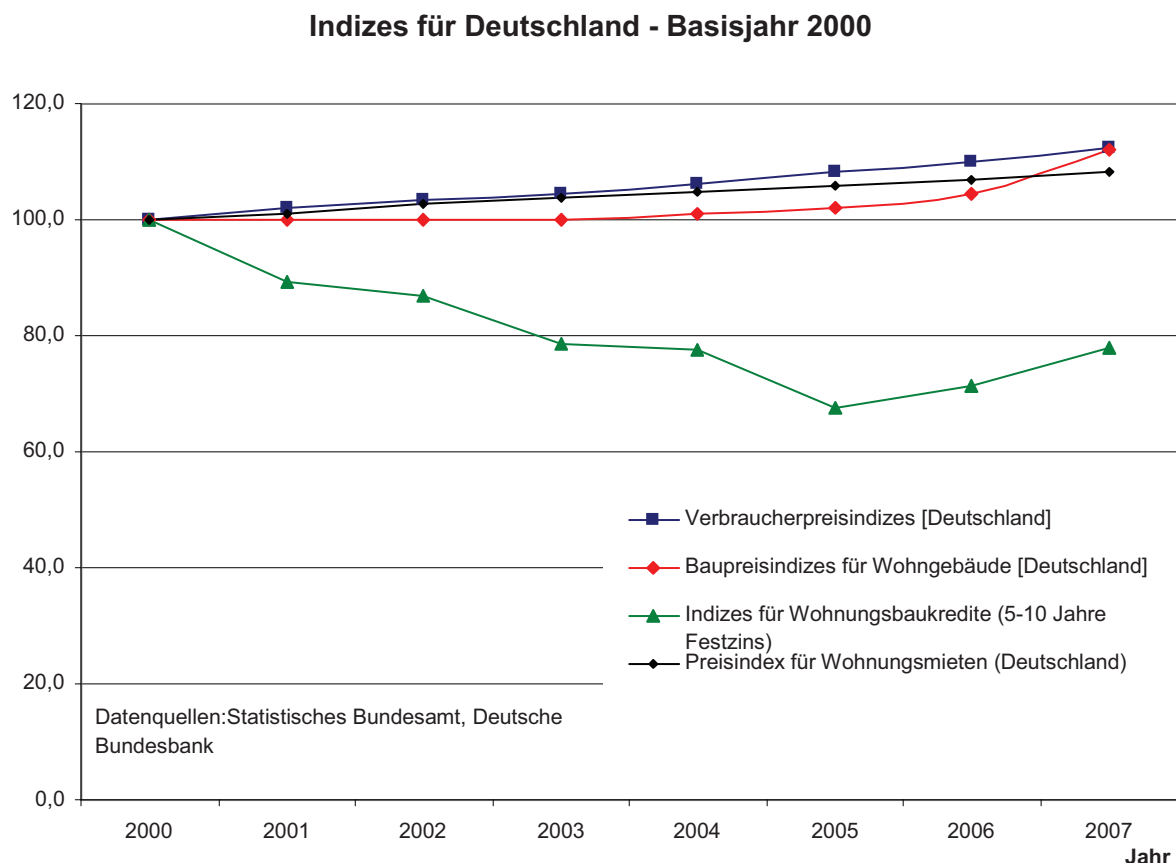
1 Quelle: offizielle Website des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

2 Quelle: TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2007

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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



Mit dem Bau der Bundesstraße 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.

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen erschließt ein ca. 105 ha großes Areal, das „Thüringer Tor“, für die Ausweisung eines modern gestalteten Industriegebietes. Die ausgewiesene Fläche wird als flexibles und erweiterungsfähiges Kerngebiet der Gewerbe- und Industrieregion Südthüringen auf der Grundlage moderner Planung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte vorgehalten.

³ Quelle Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank u. Thüringer Landesamt für Statistik

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der **Immobilienumsätze** des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 1.059,30 ha insgesamt um ca. 43% gestiegen und die Geldumsätze mit 74 Mio. EUR um ca. 1,5% leicht gesunken sind.

Bei dem **individuellen Wohnungsbau** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Geldumsätze sanken hier von 0,7 Mio. € auf 0,5 Mio. €, bei den Flächenumsätzen ist ebenfalls ein Rückgang von 3 ha auf 1,8 ha zu verzeichnen. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreisanstieg von durchschnittlich ca. 4 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit 98 zum Vorjahr mit 77 um ca. 25% gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr ebenfalls wieder angestiegen.

Beim **Gewerbebauland** sind die Flächenumsätze von 1,7 ha auf 2,3 ha gestiegen und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr von 14,79 €/m² auf 13,23 €/m² gesunken.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt eine Steigerung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau blieb bei Ackerland gleich, bei Grünland ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

4.1 Grundstücksverkehr

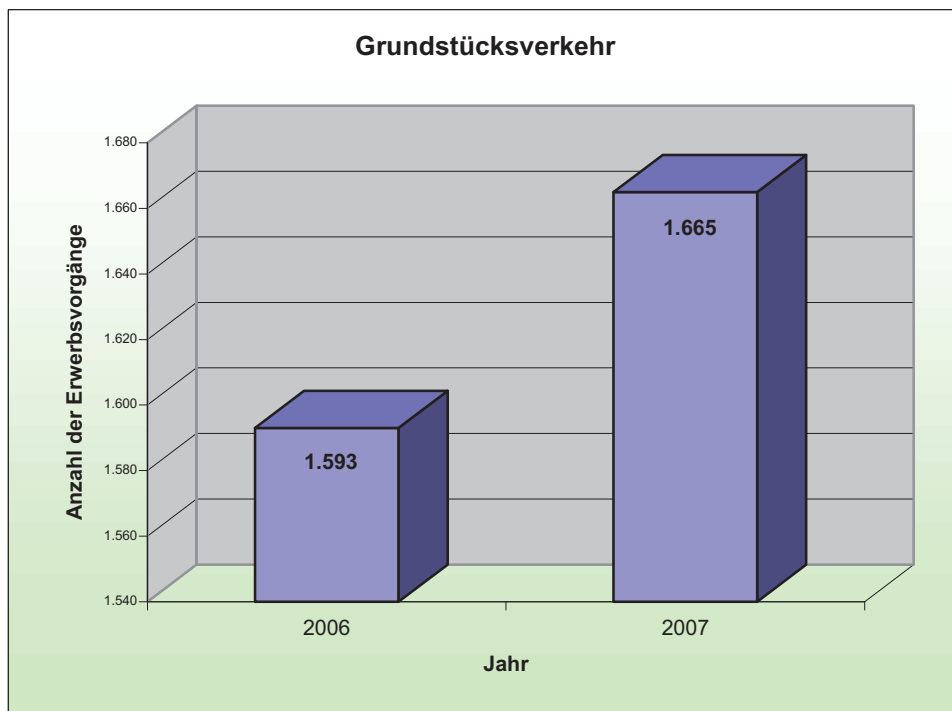


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

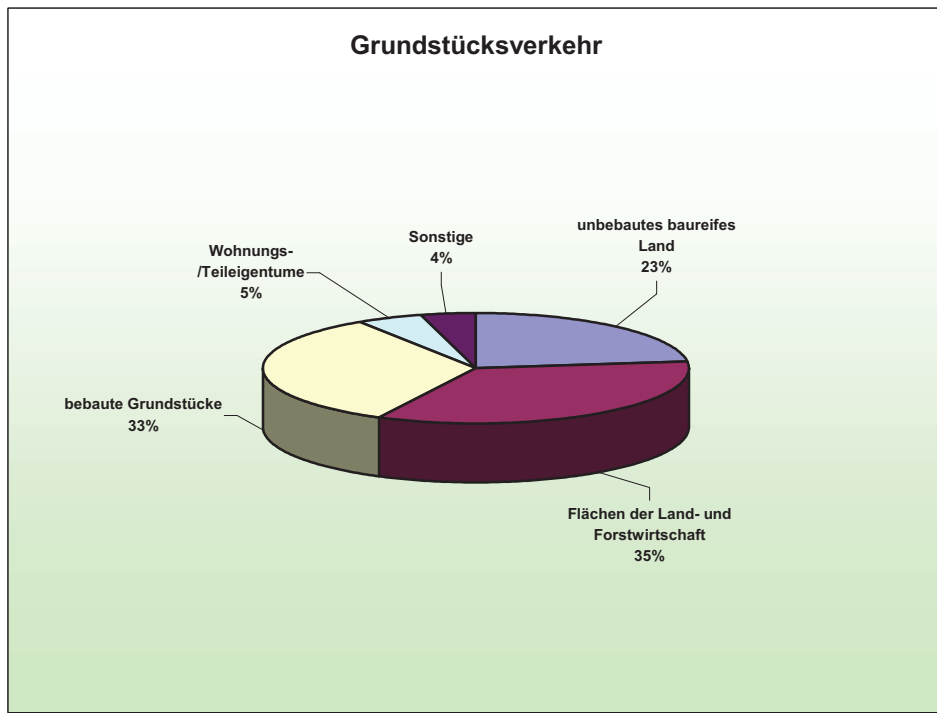


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

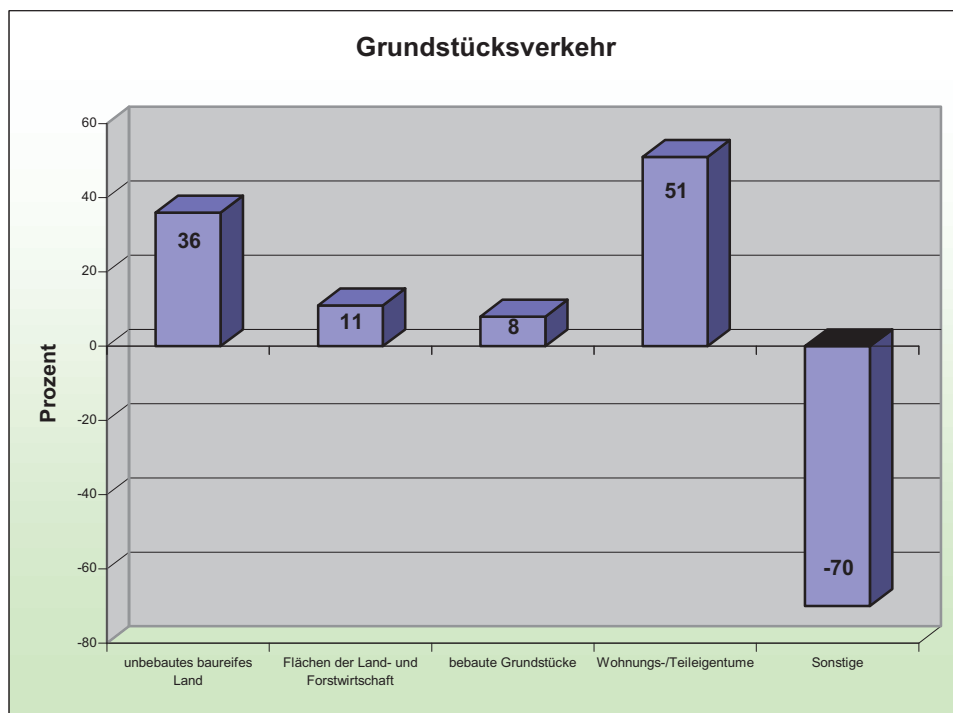


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

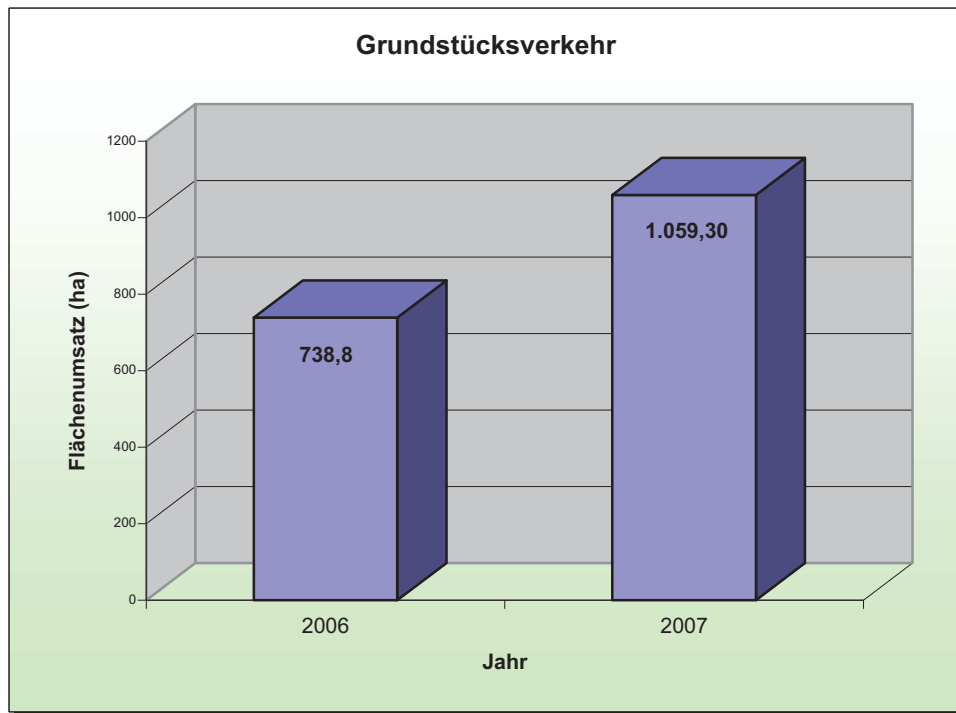


Abb.: Flächenumsatz

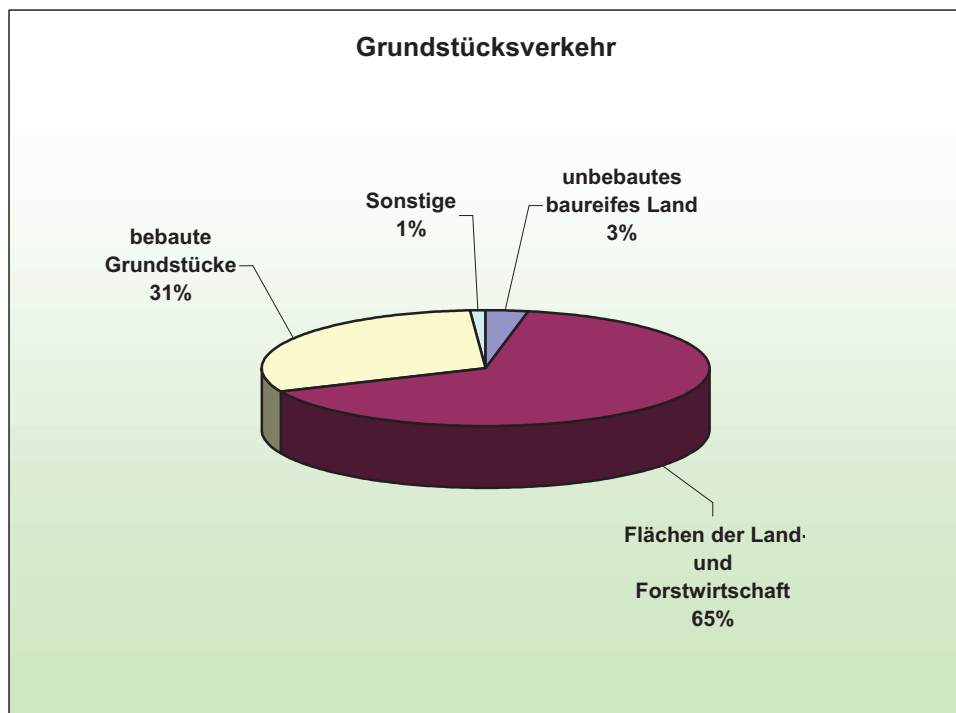


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

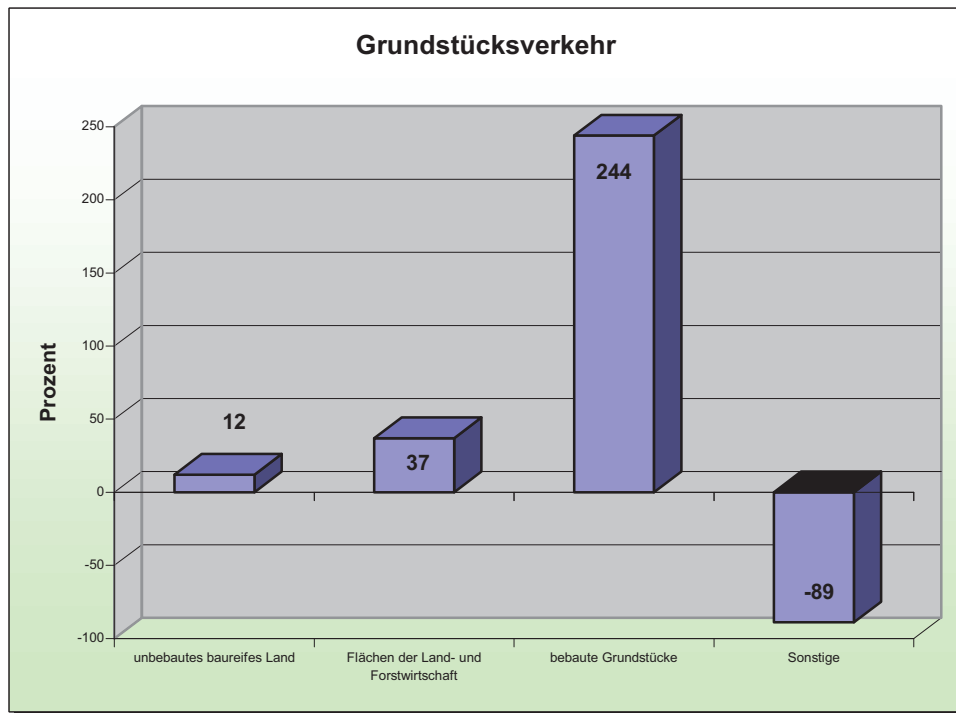


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

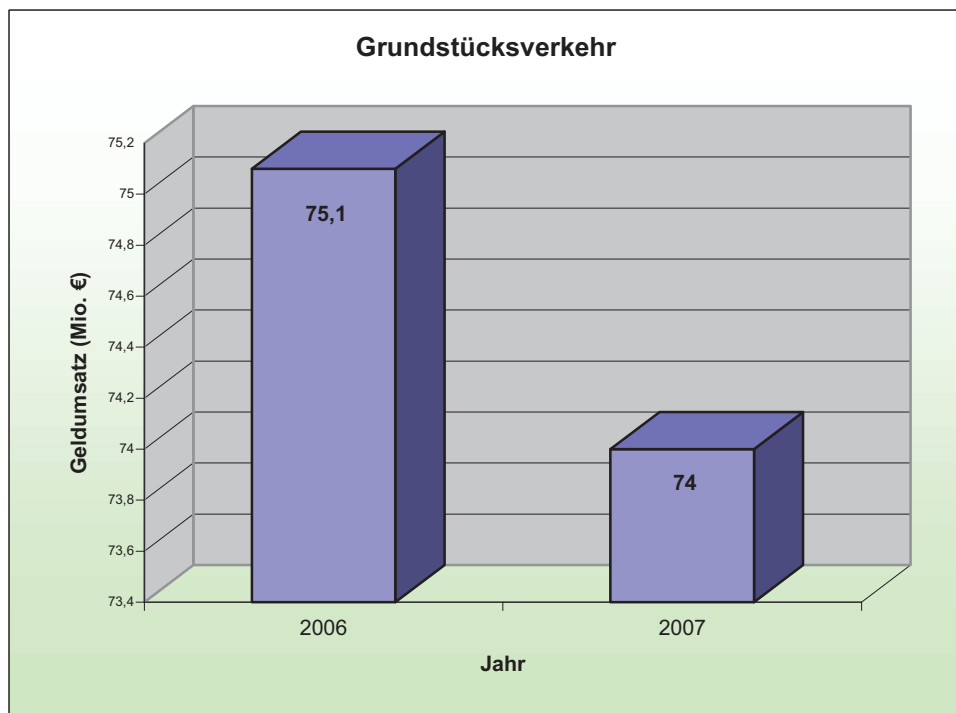


Abb.: Geldumsatz

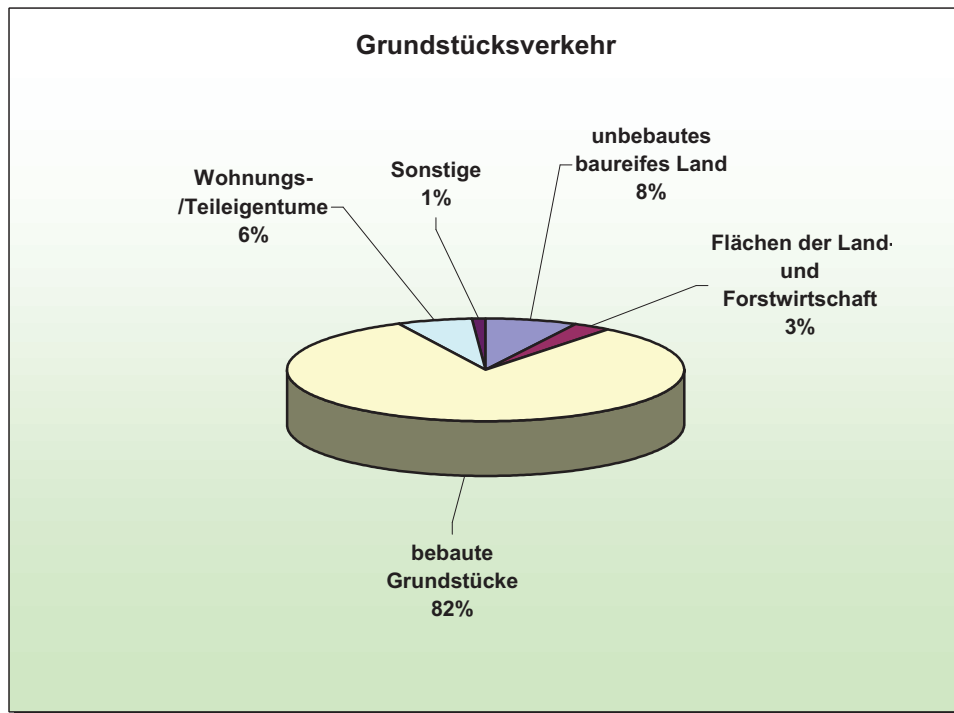


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

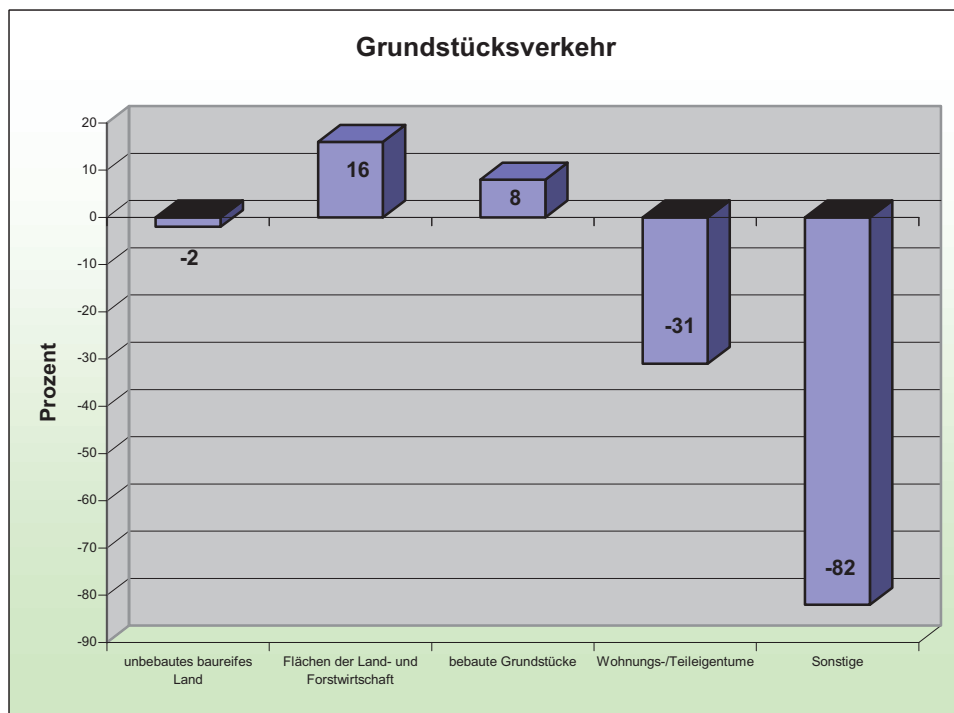


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Schmalkalden-Meinungen wurden im Jahr 2007 **1665 Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg um 4,5 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden **1561 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 1043 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 291,2 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein starker Anstieg.

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

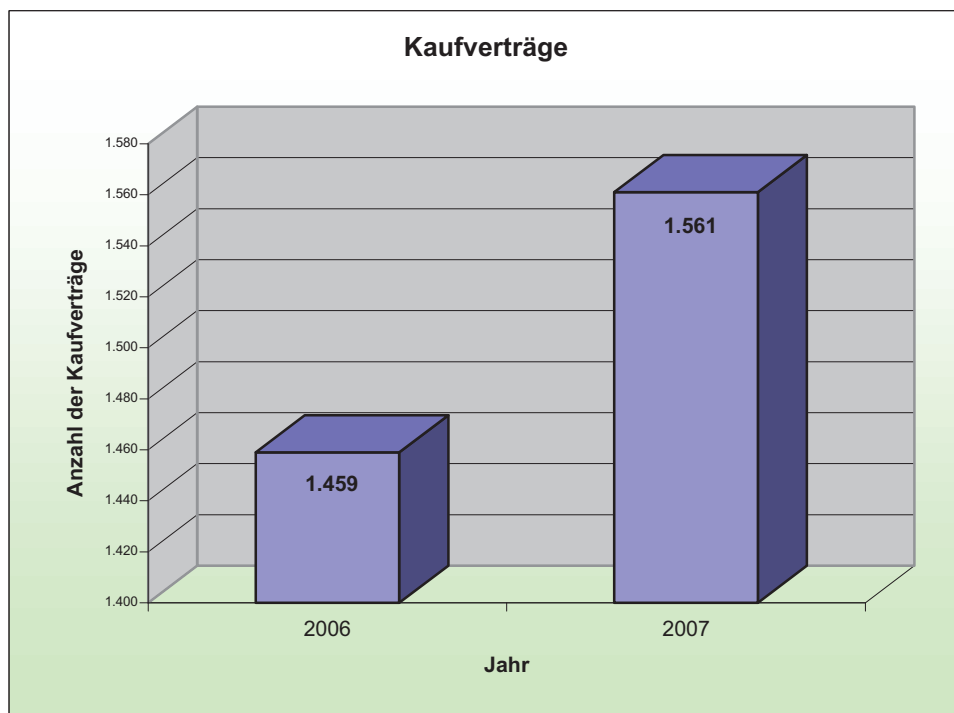


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

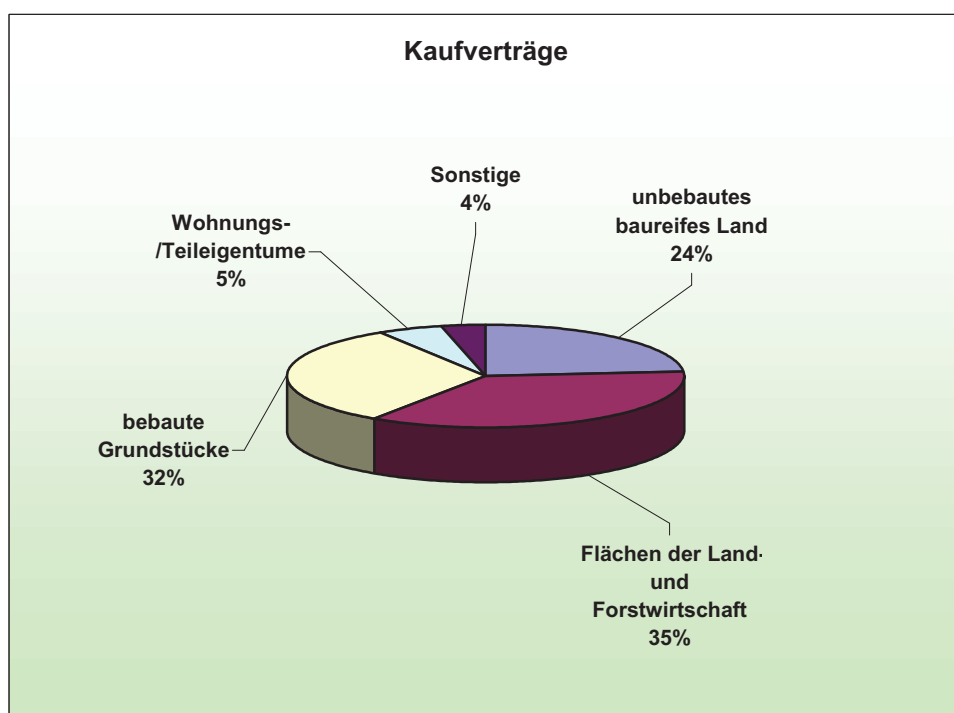


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

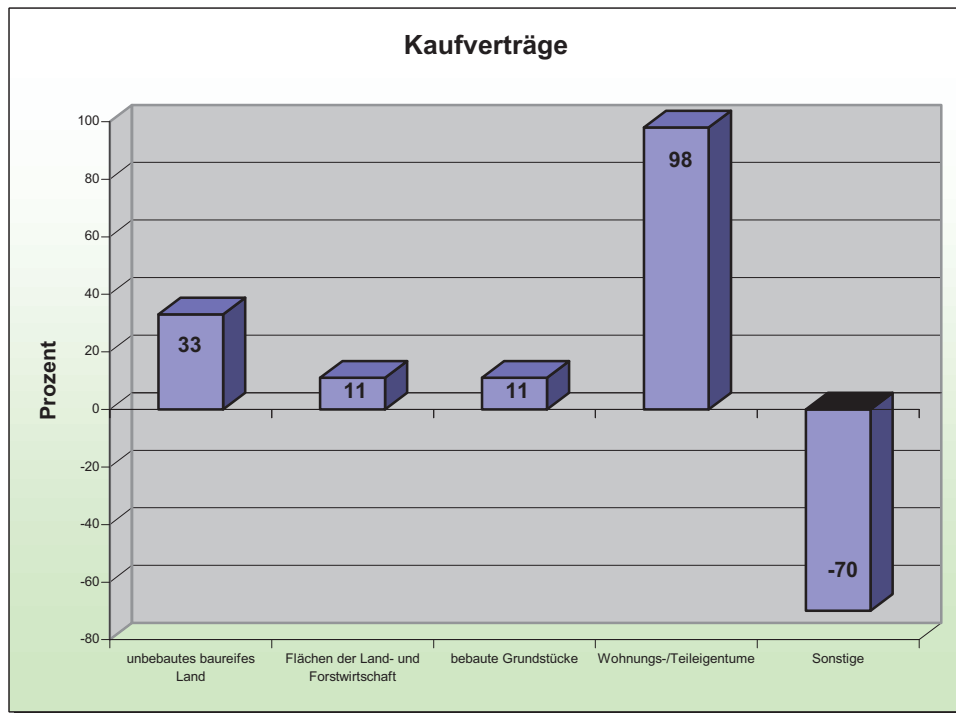


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

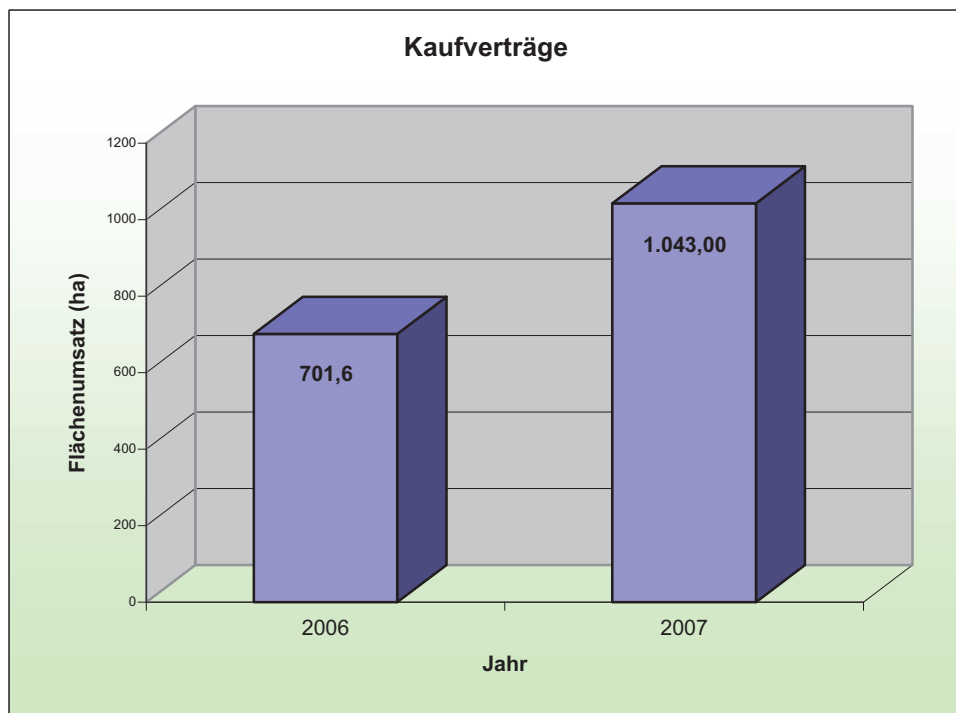


Abb.: Flächenumsatz

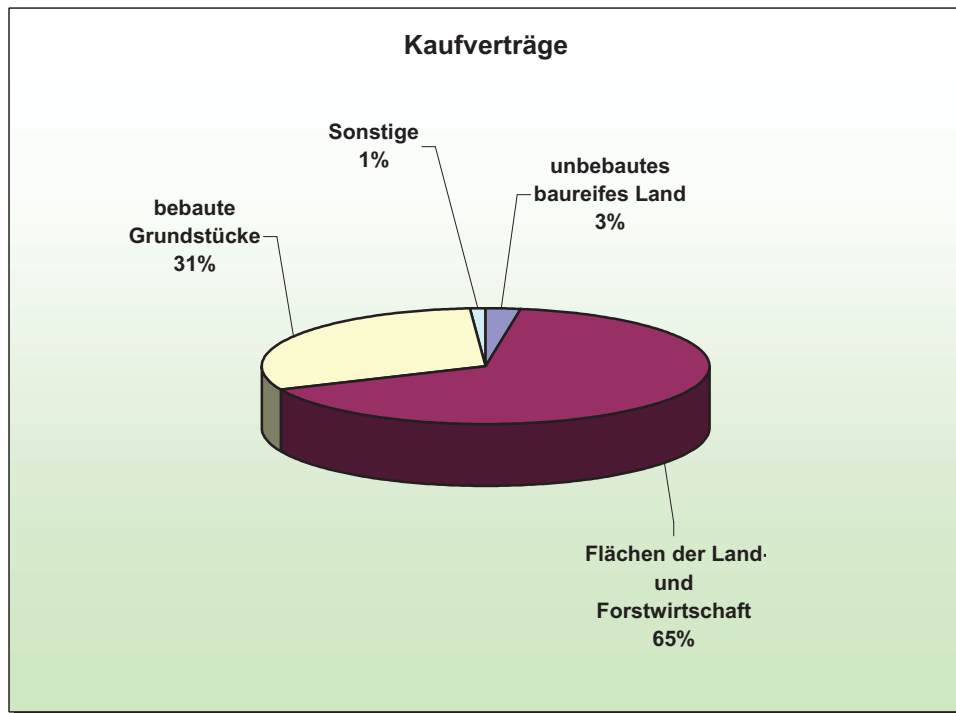


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

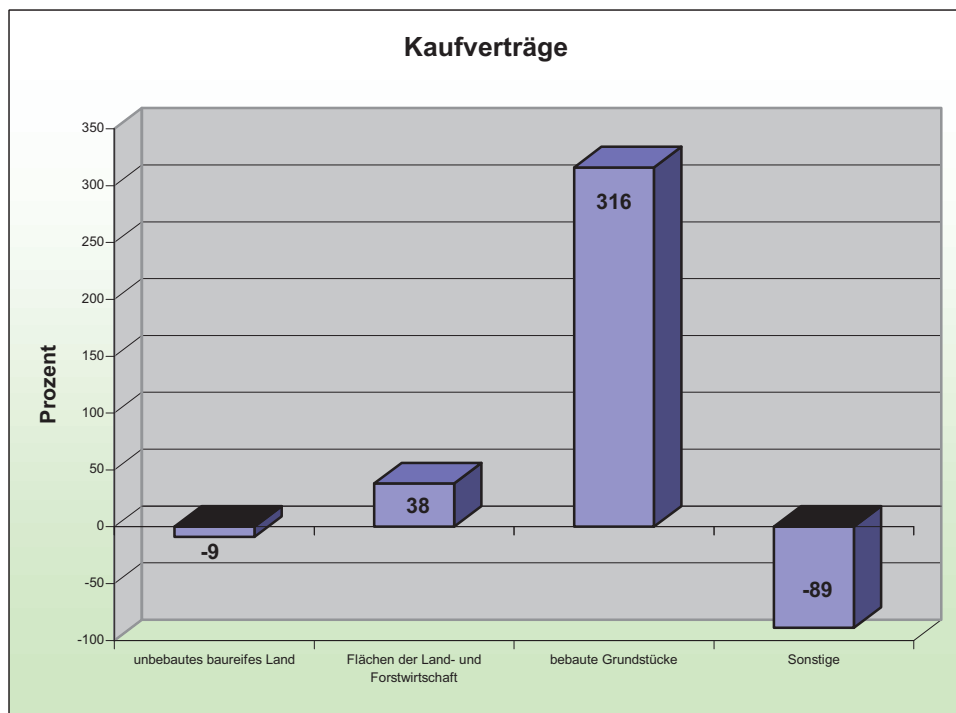


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

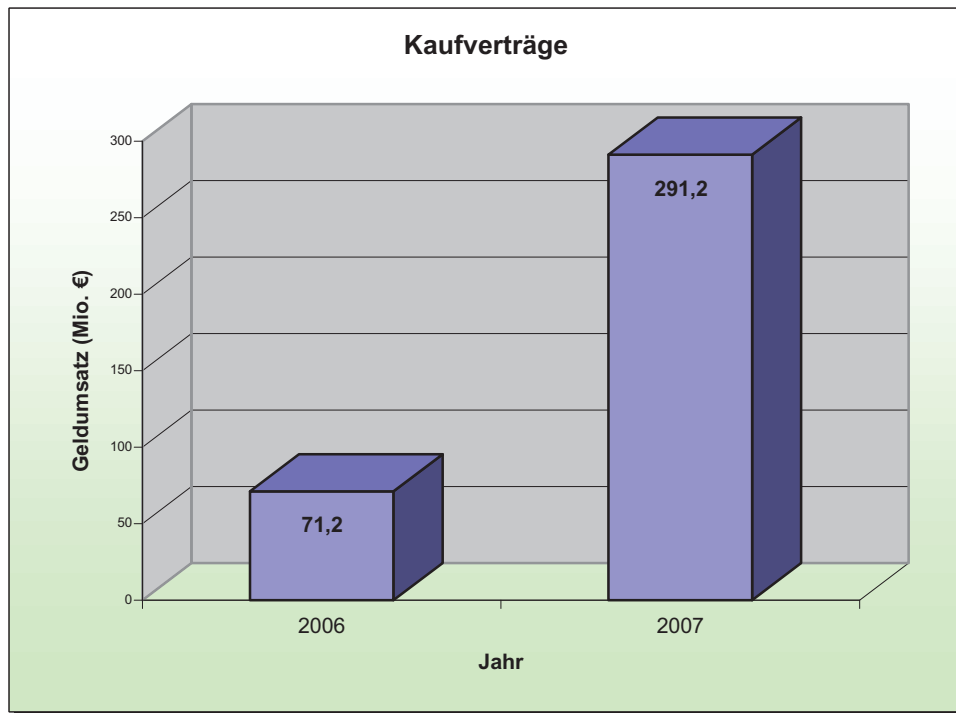


Abb.: Geldumsatz

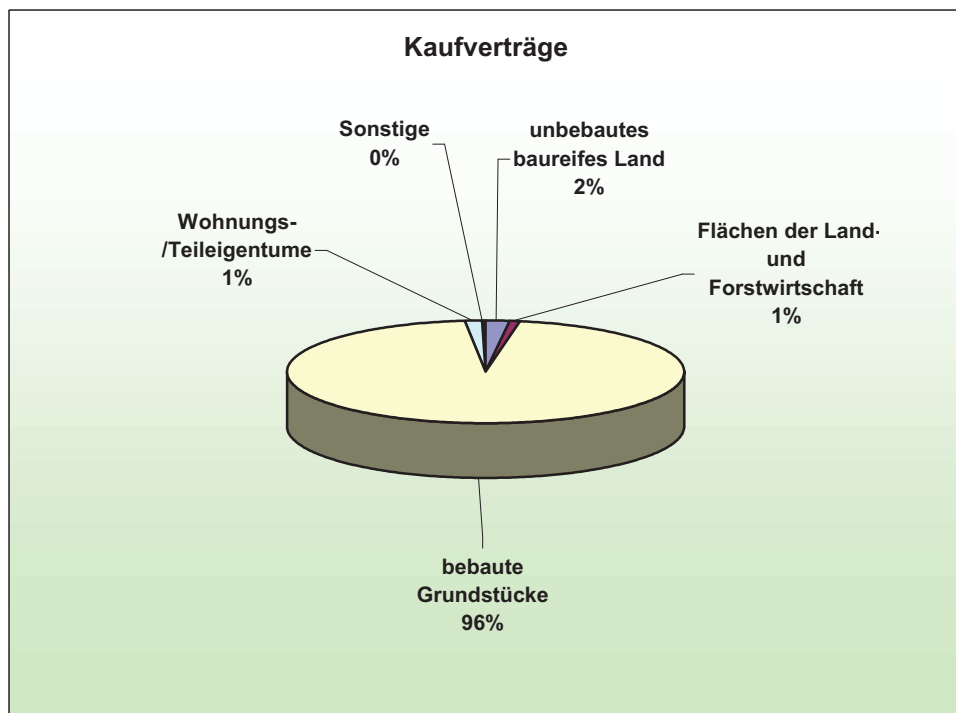


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

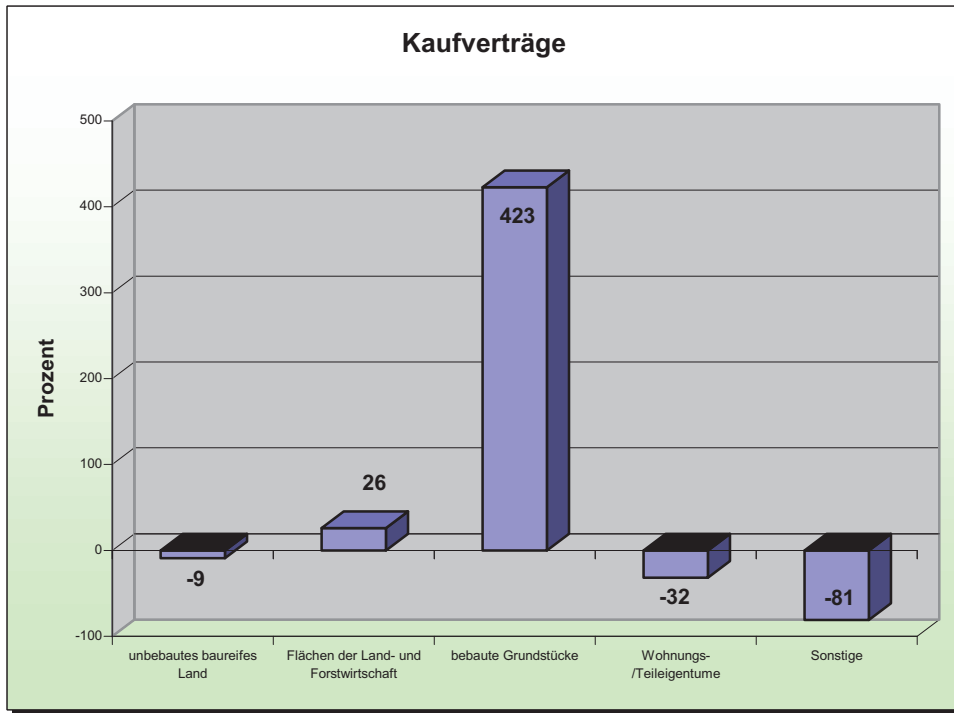


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

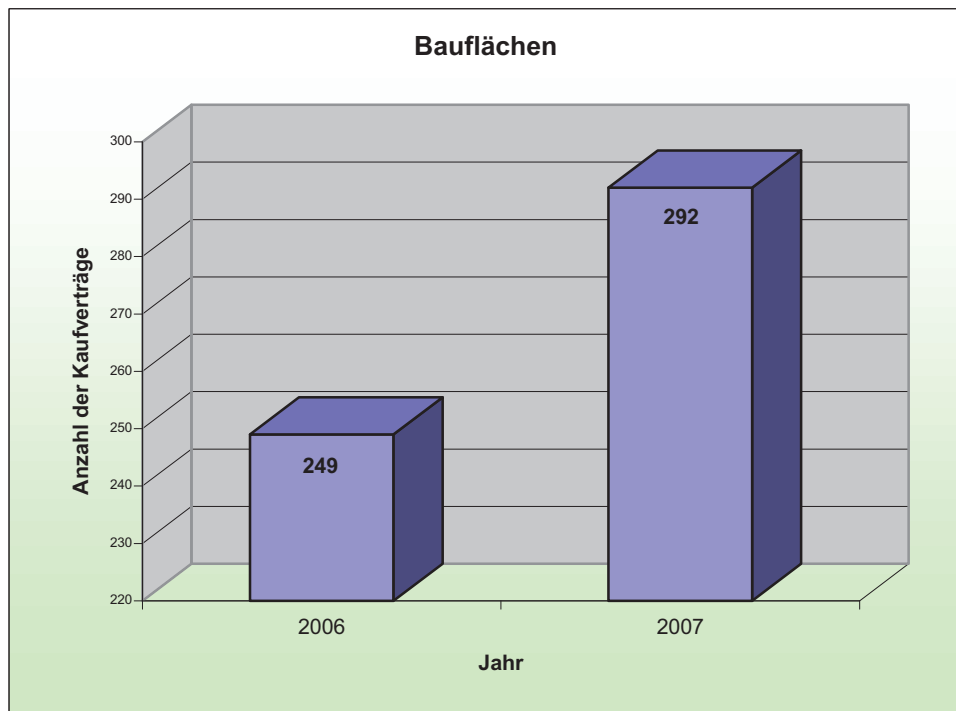


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

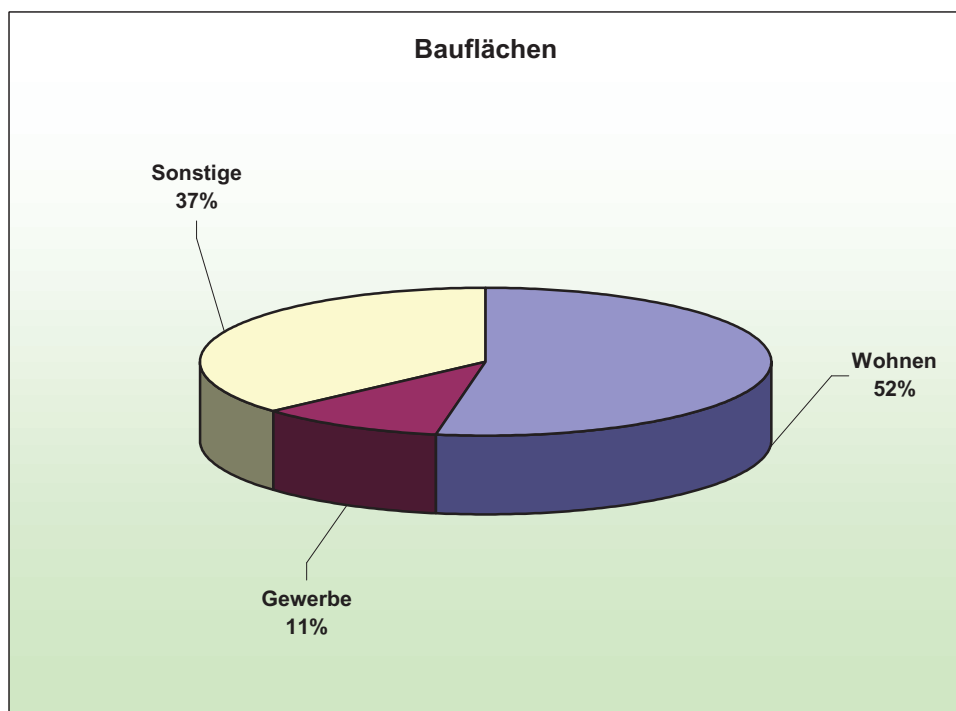


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

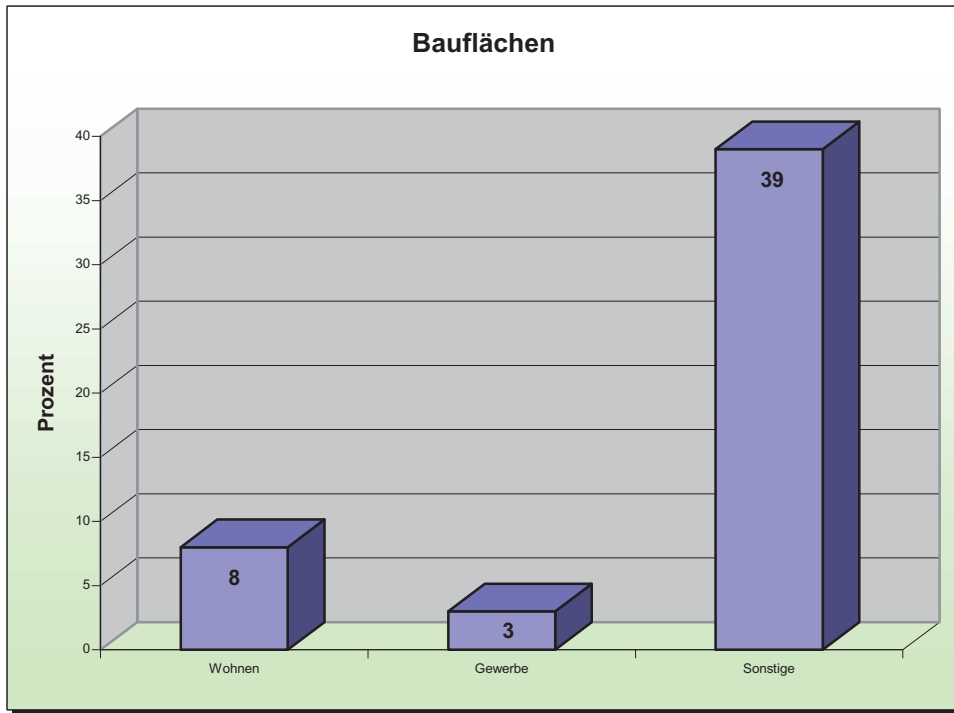


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

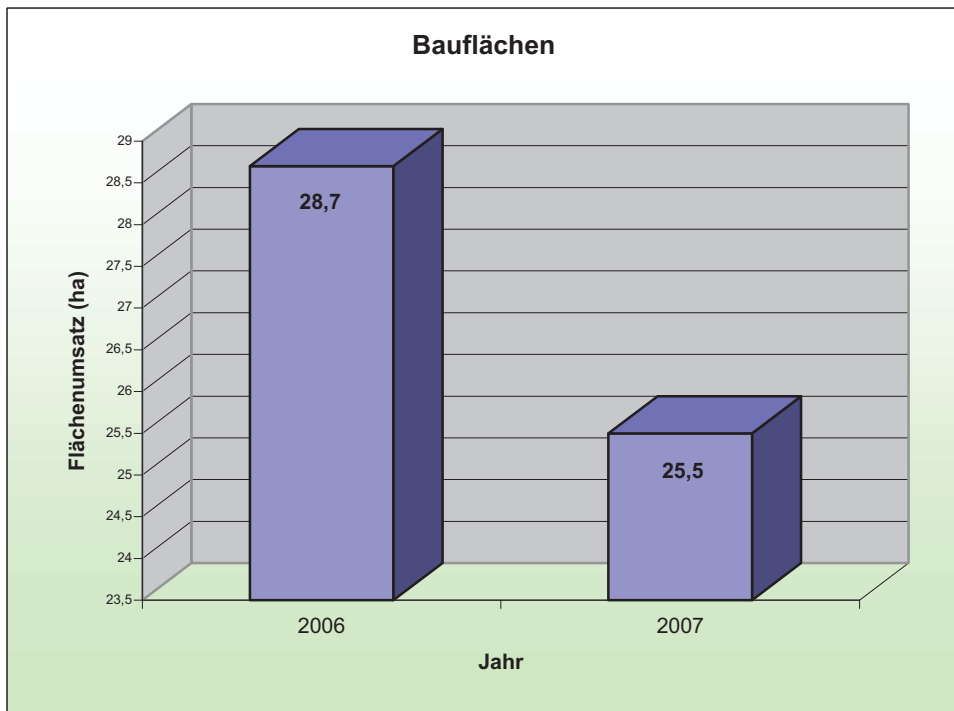


Abb.: Flächenumsatz

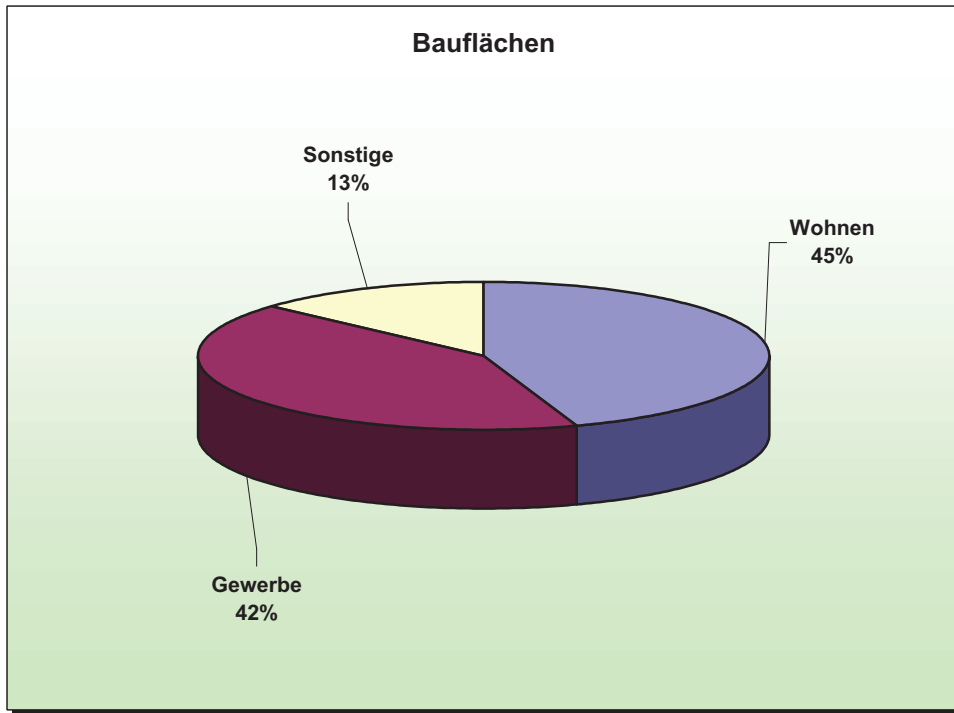


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

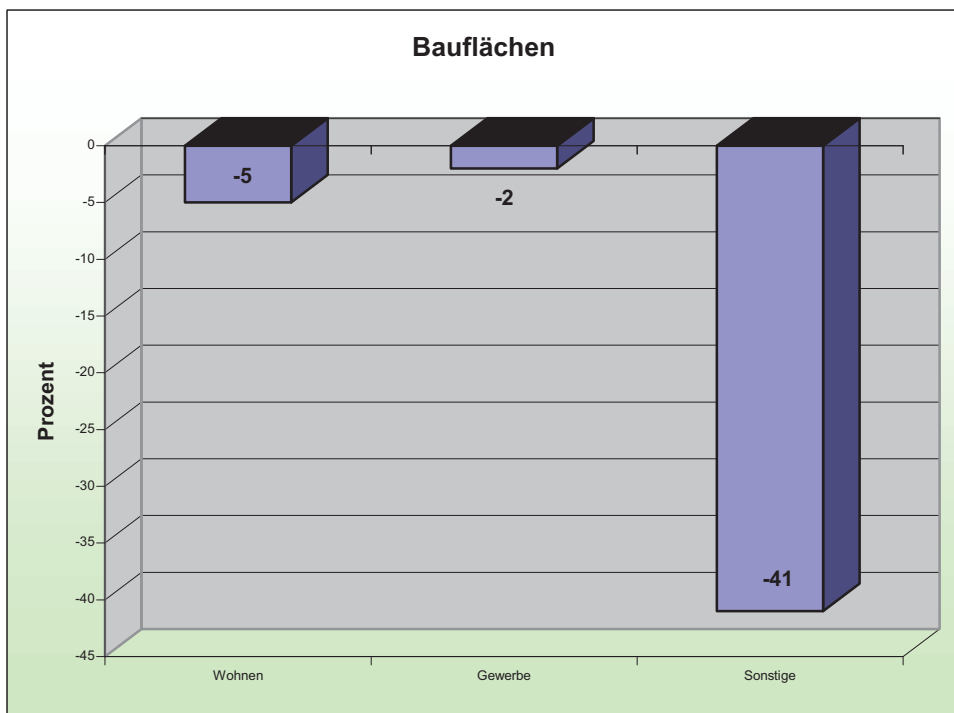


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

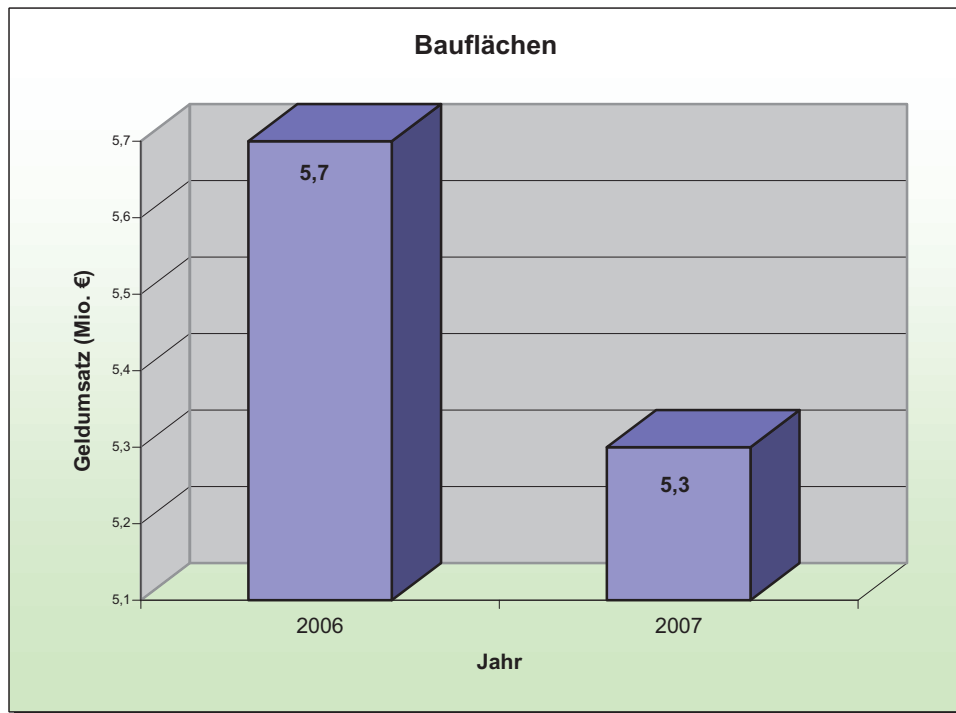


Abb.: Geldumsatz

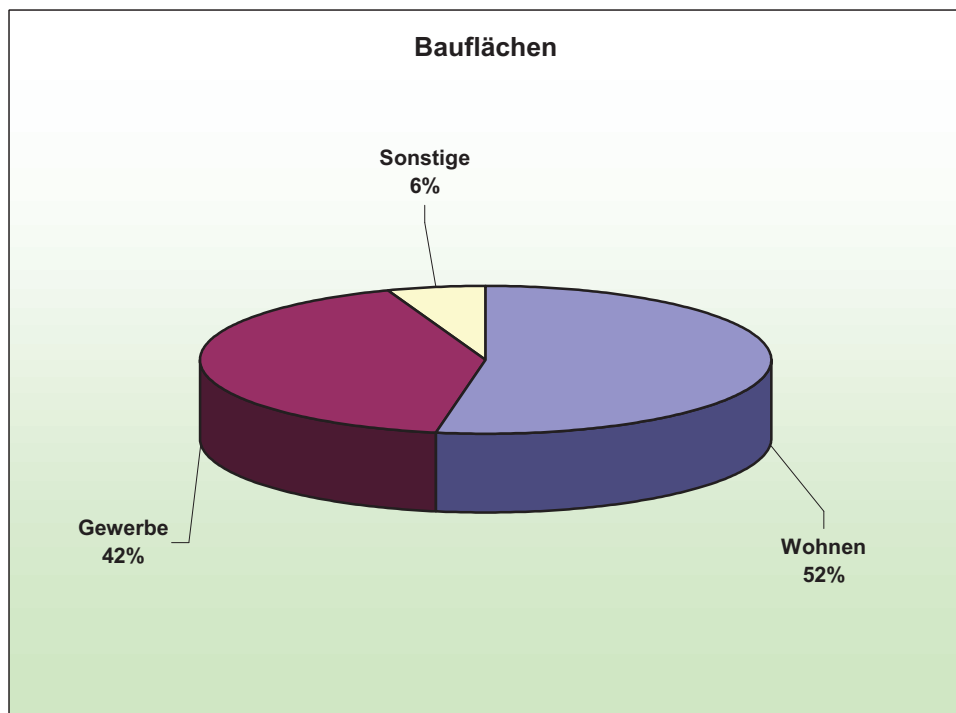


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

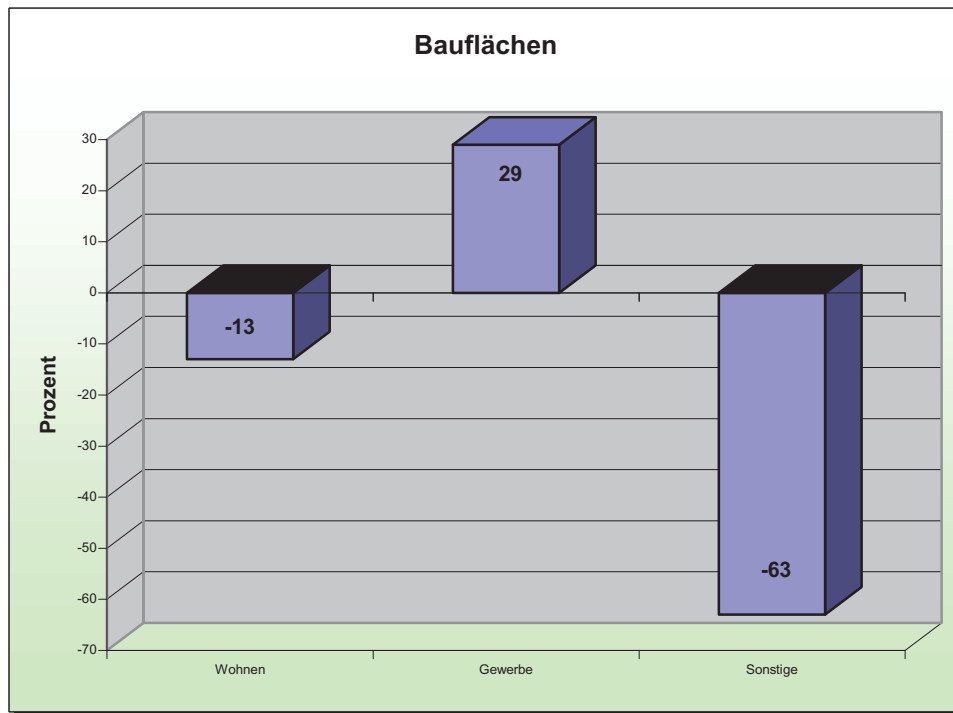


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 249 im Jahr 2006 auf 292 im Jahr 2007. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertzeitraum um von 28,7 ha auf 25,5 ha.

Der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen sank um 2%. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 5%. Insbesondere bei den sonstigen unbebauten Flächen ist ein starker Rückgang zu verzeichnen.

Der Geldumsatz sank von 5,7 Mio. EUR auf 5,3 Mio. EUR.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

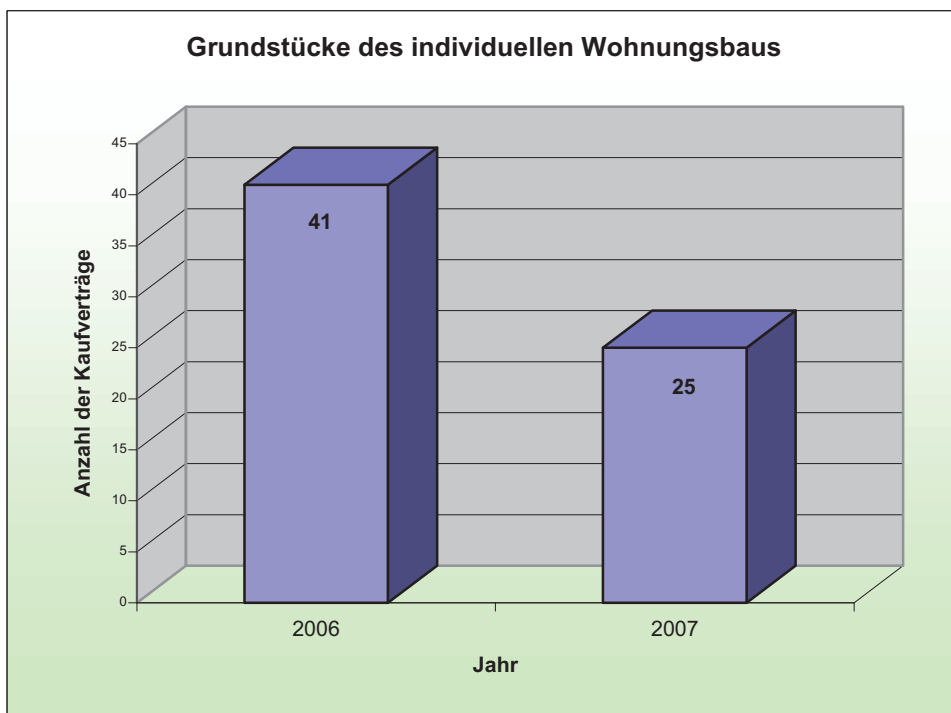


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

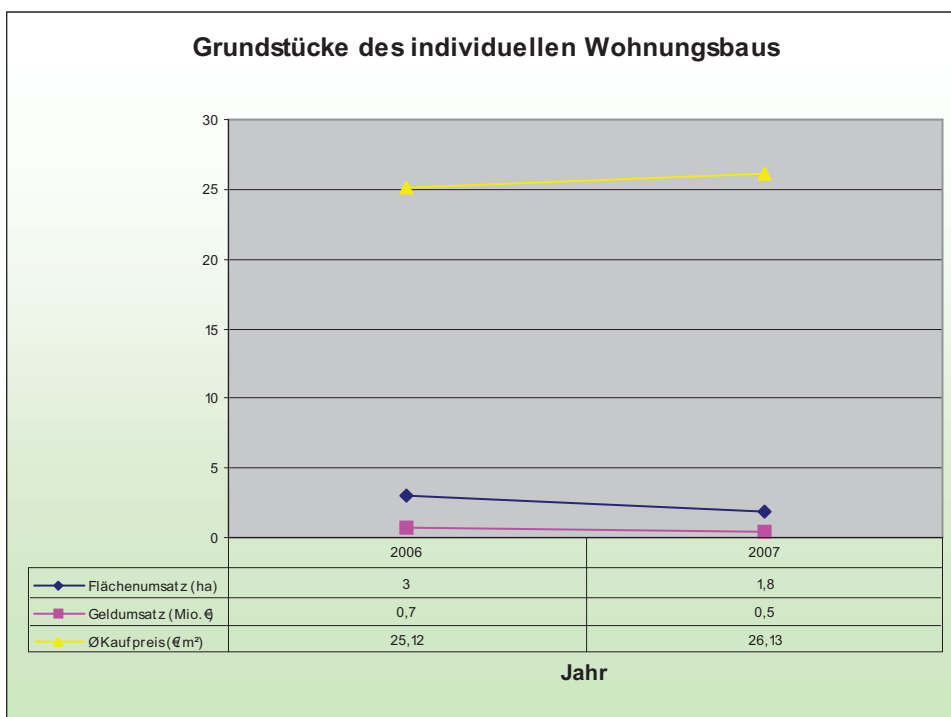


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 sank von 41 im Vorjahr auf 25 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr ab bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr 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 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt *Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser* liegen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

In dem Teilmarkt *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* liegen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

5.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

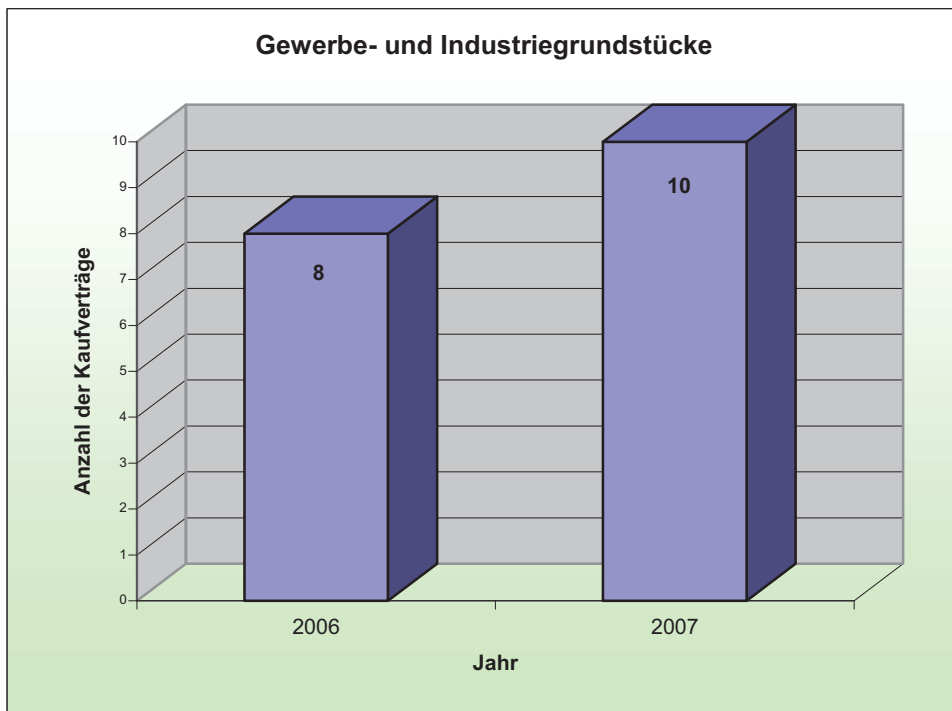


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

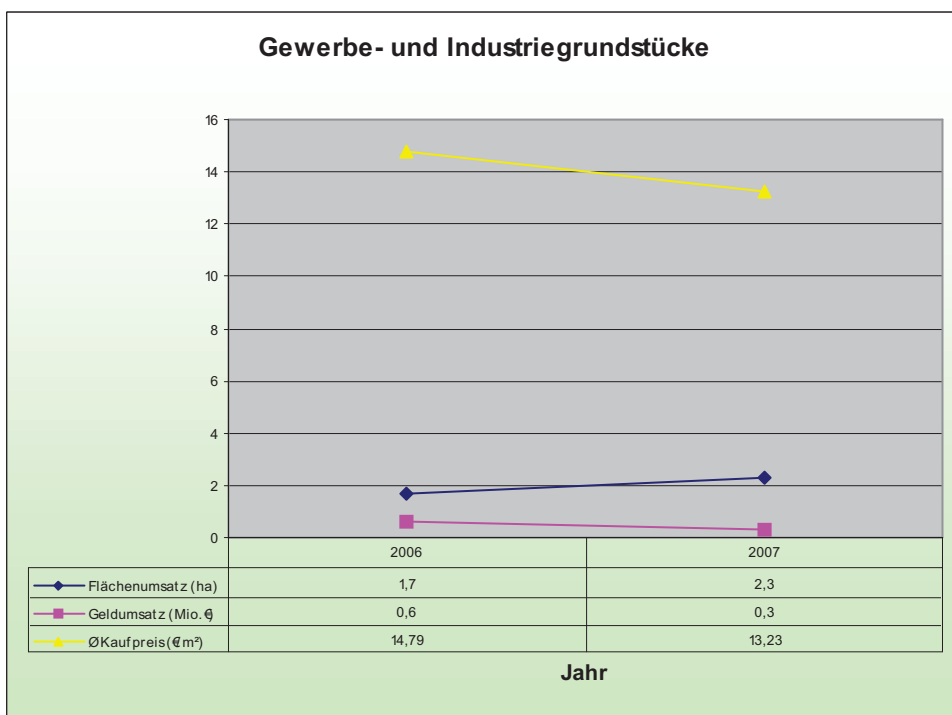


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 stieg von 8 im Vorjahr auf 10 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein leichter Anstieg der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 2,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr zu. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank von 14,79 EUR/m² auf 13,23 EUR/m². Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

5.1.5 Werdendes Bauland

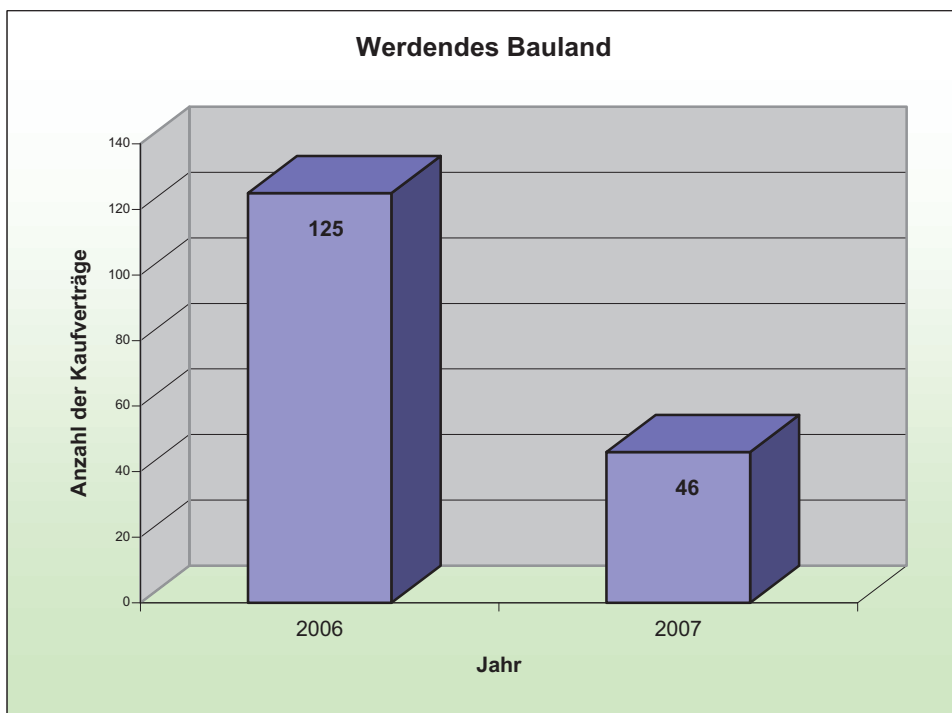


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

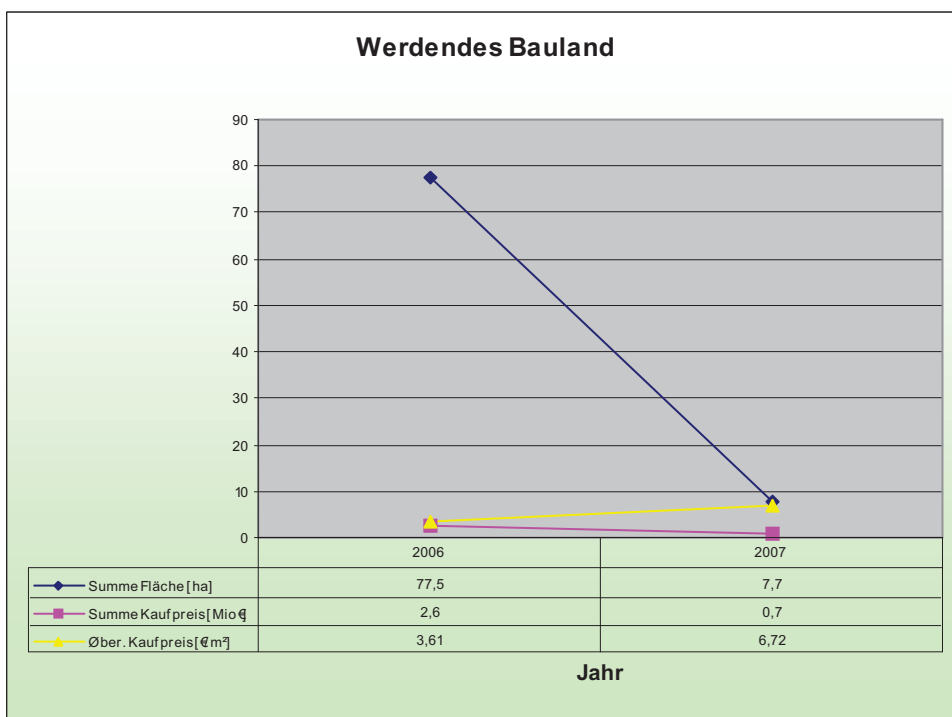


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 7,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Somit ist ein starker Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Geldumsatz sank von 2,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 0,7 Mio. EUR im Berichtsjahr.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist hingegen deutlich gestiegen. Er stieg von 3,61 €/m² auf 6,72 €/m².

5.1.5.1 Bauerwartungsland

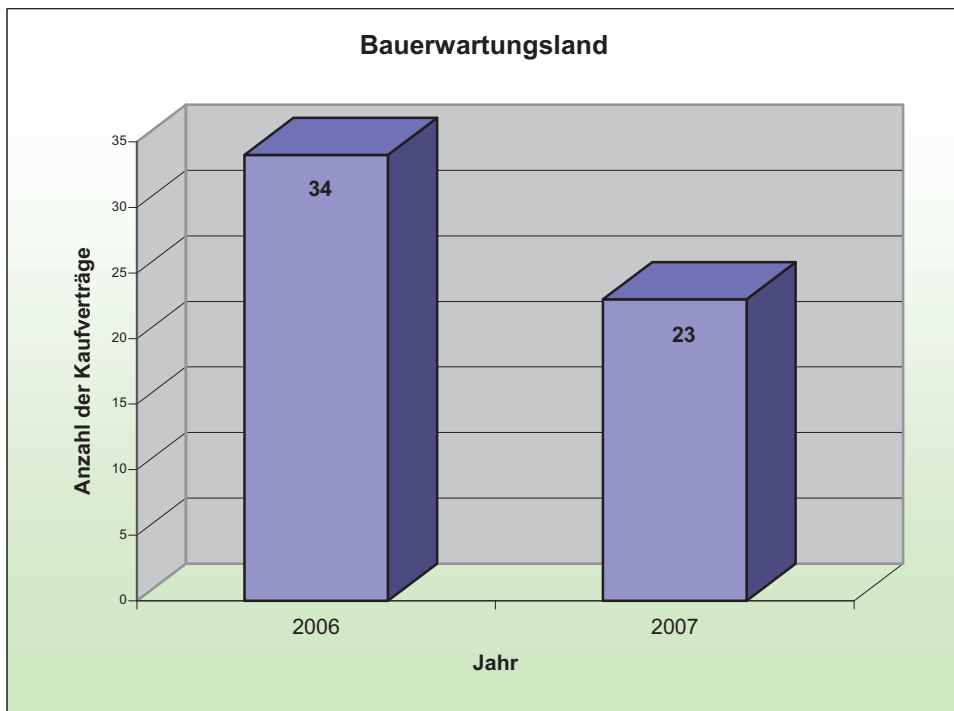


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

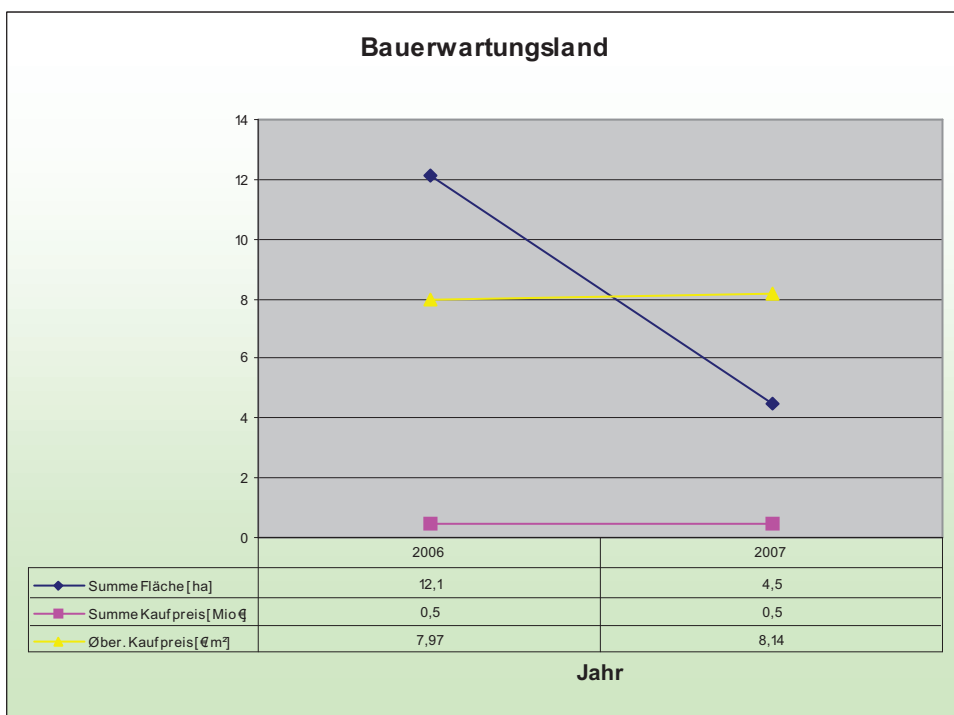


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.5.2 Rohbauland

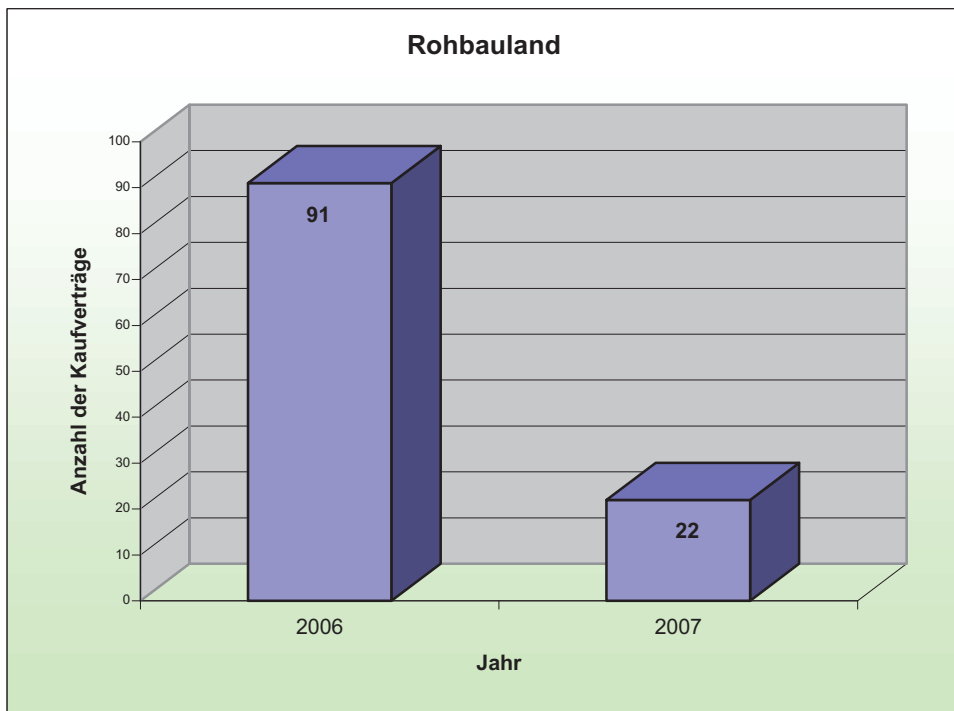


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

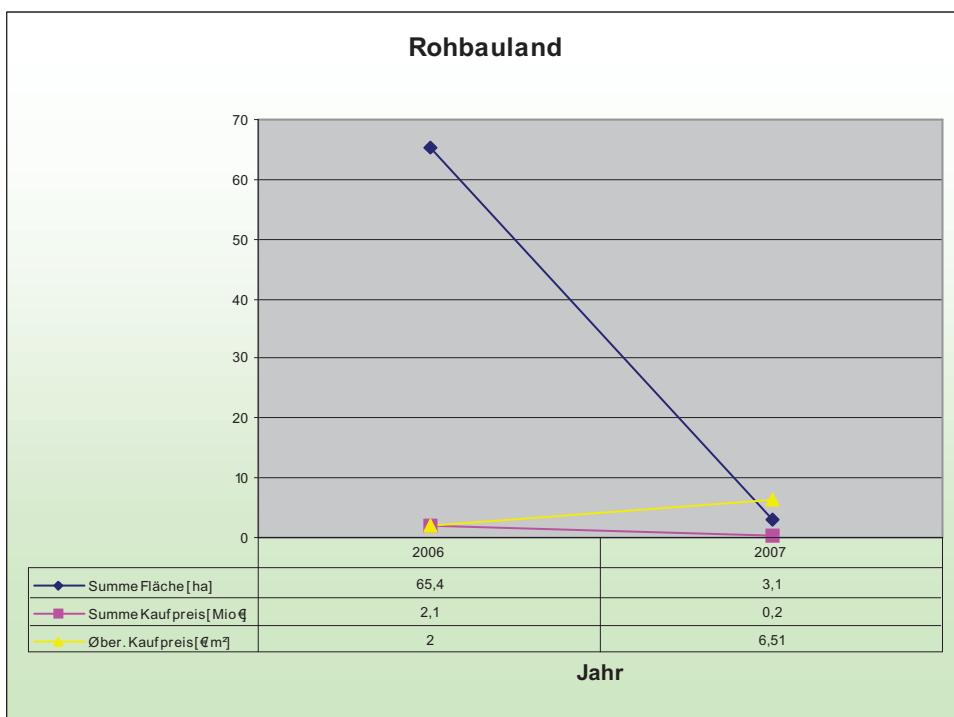


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.6 Erholungsgrundstücke

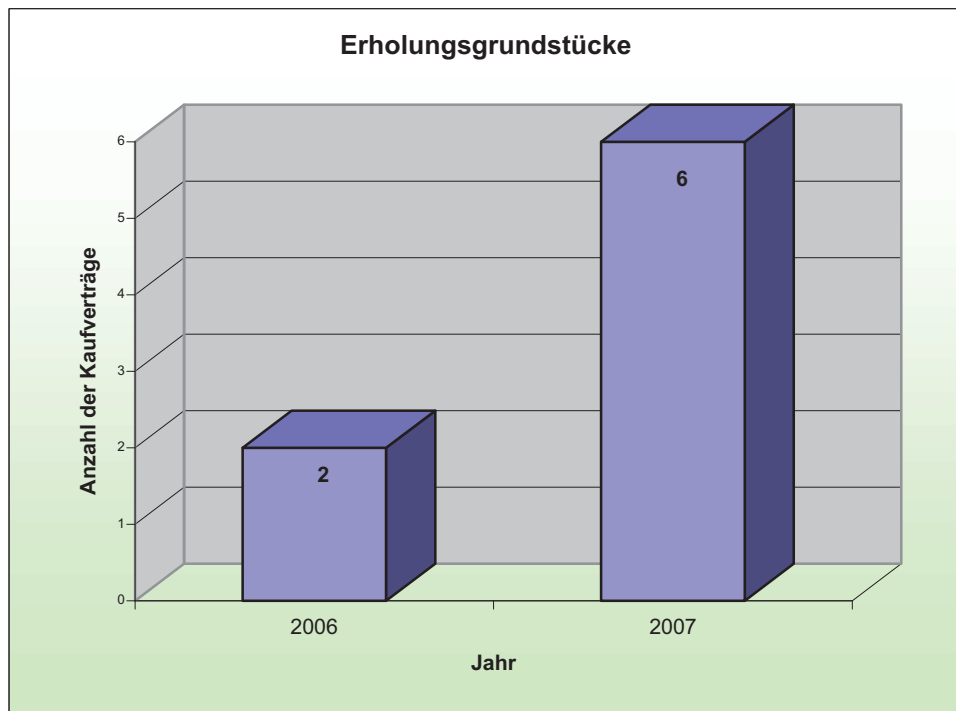


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

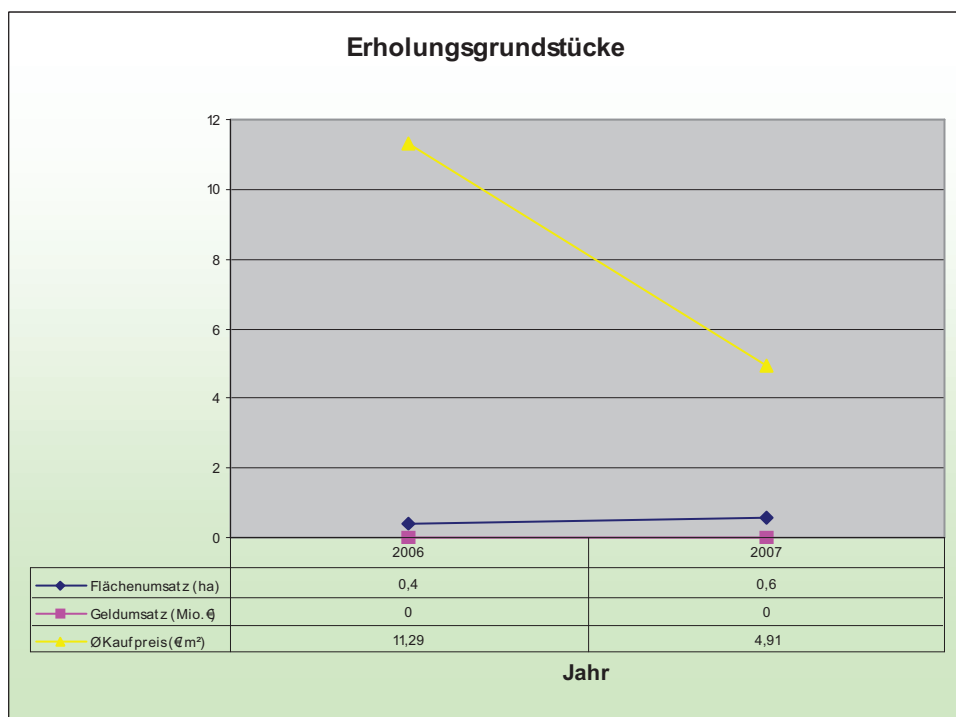


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.7 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

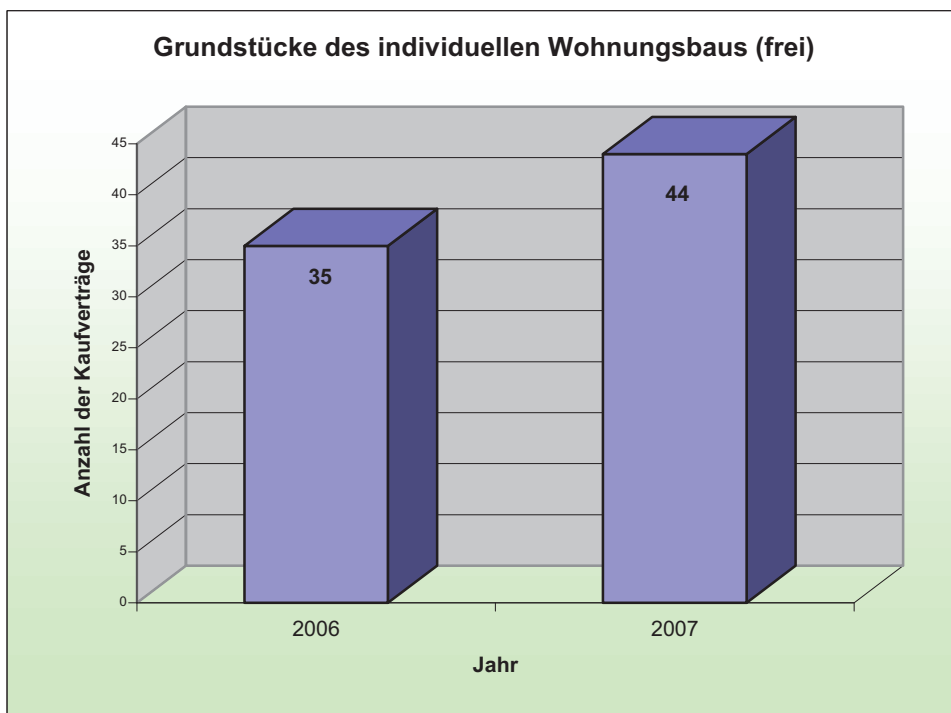


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

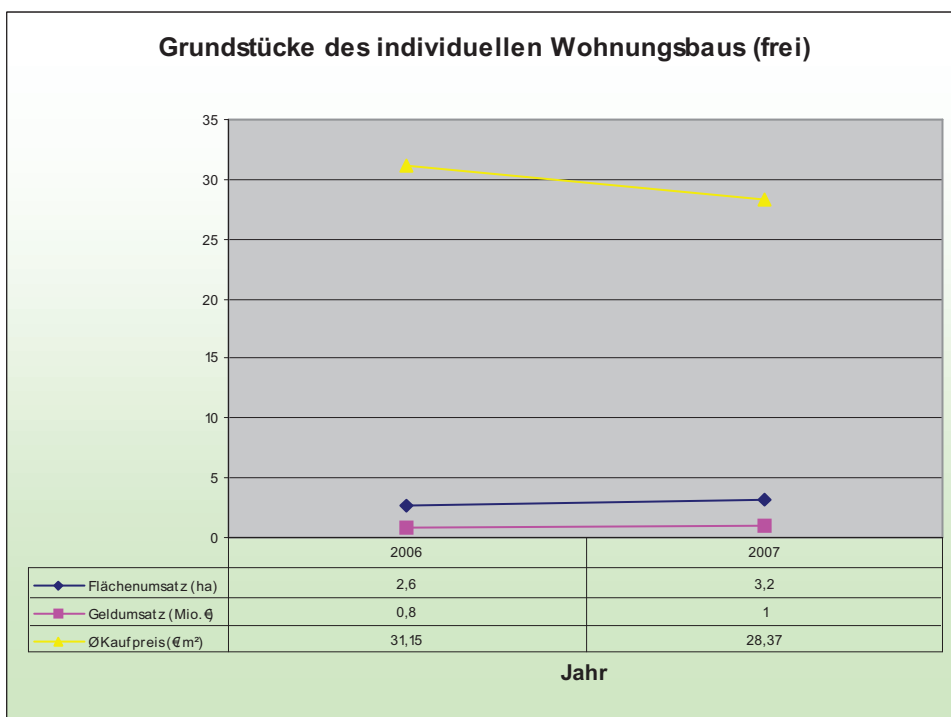


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.8 Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei)

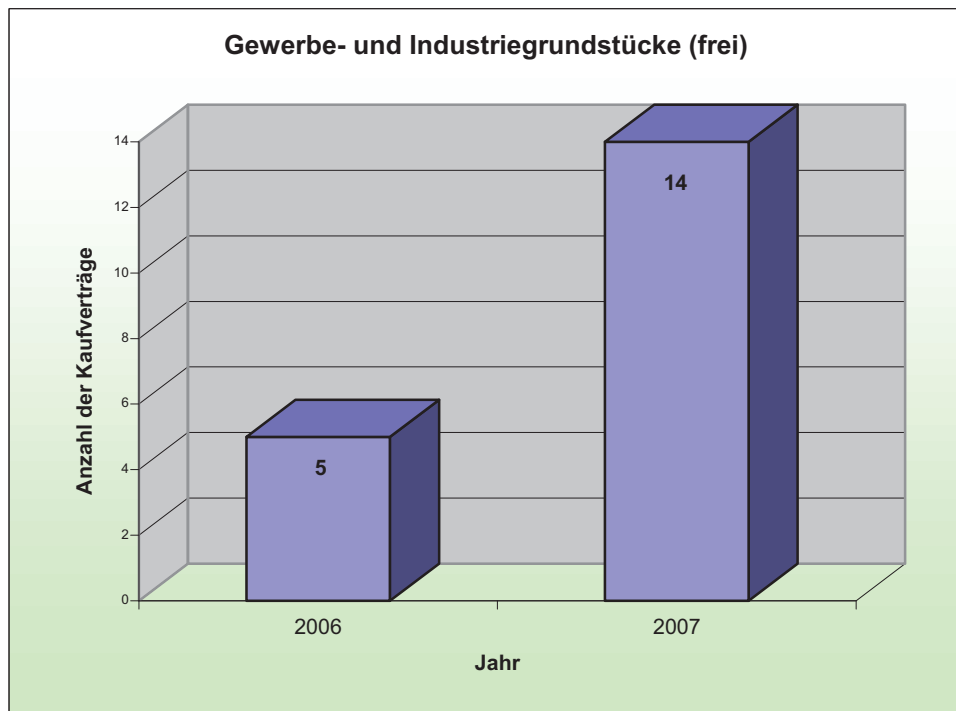


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

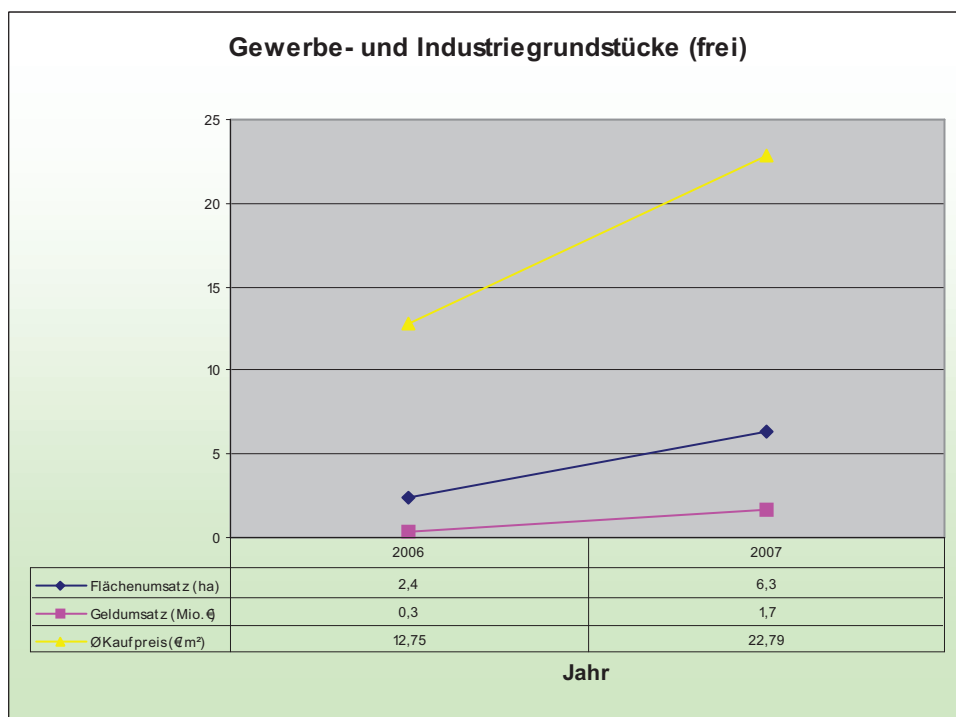


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

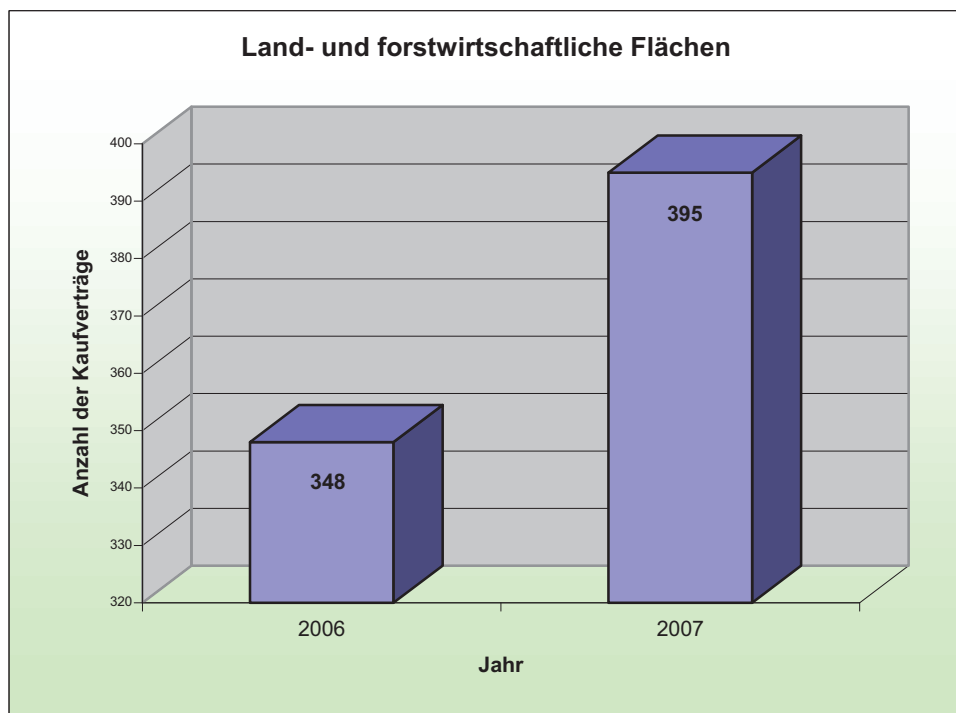


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

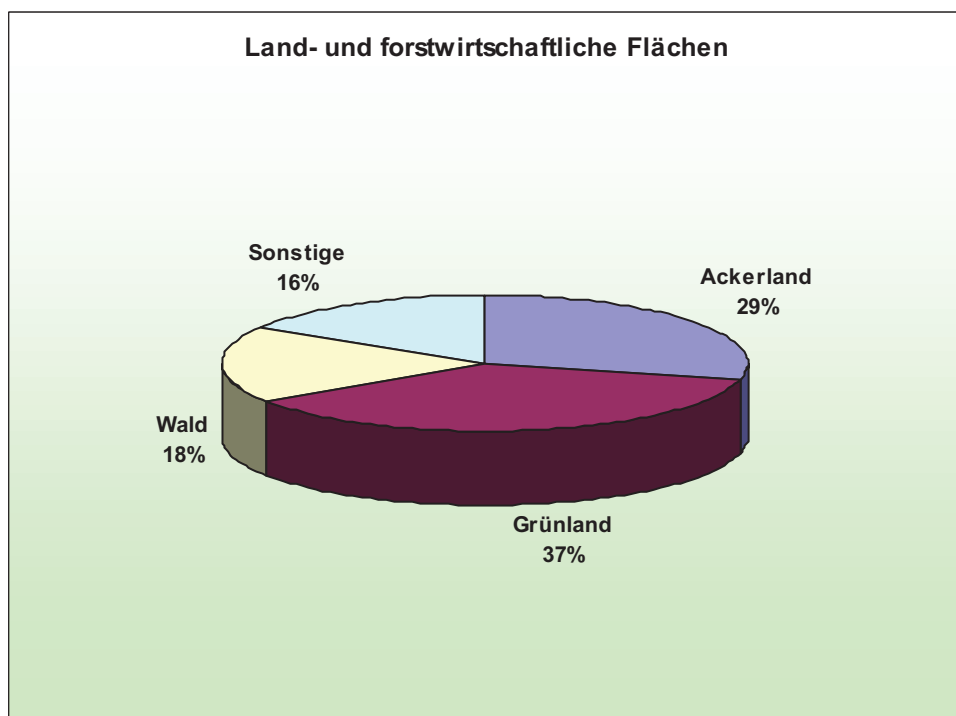


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

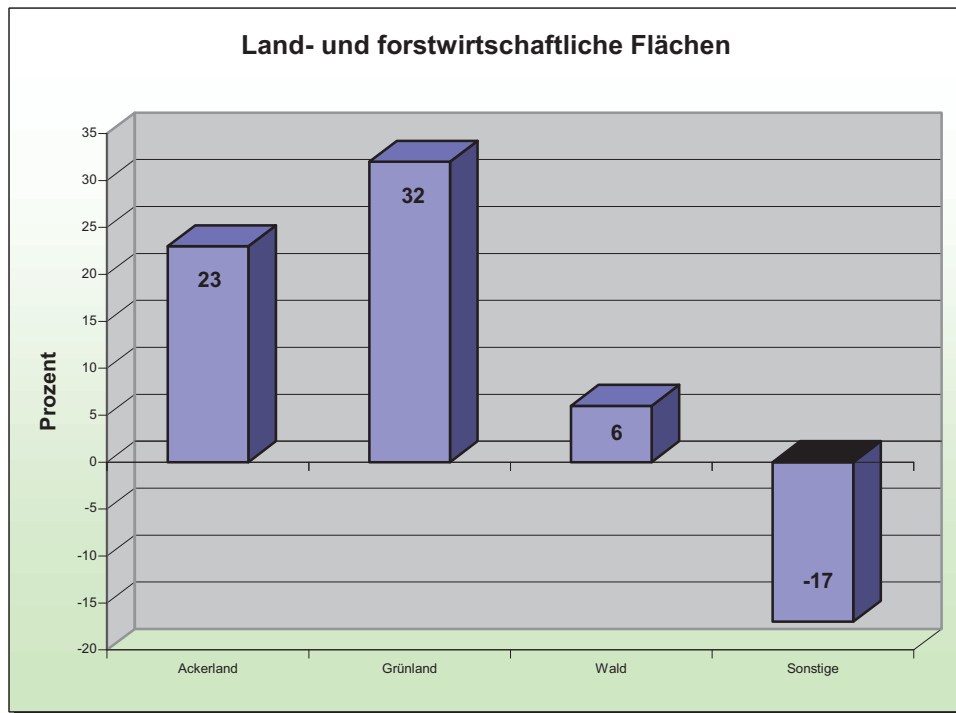


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

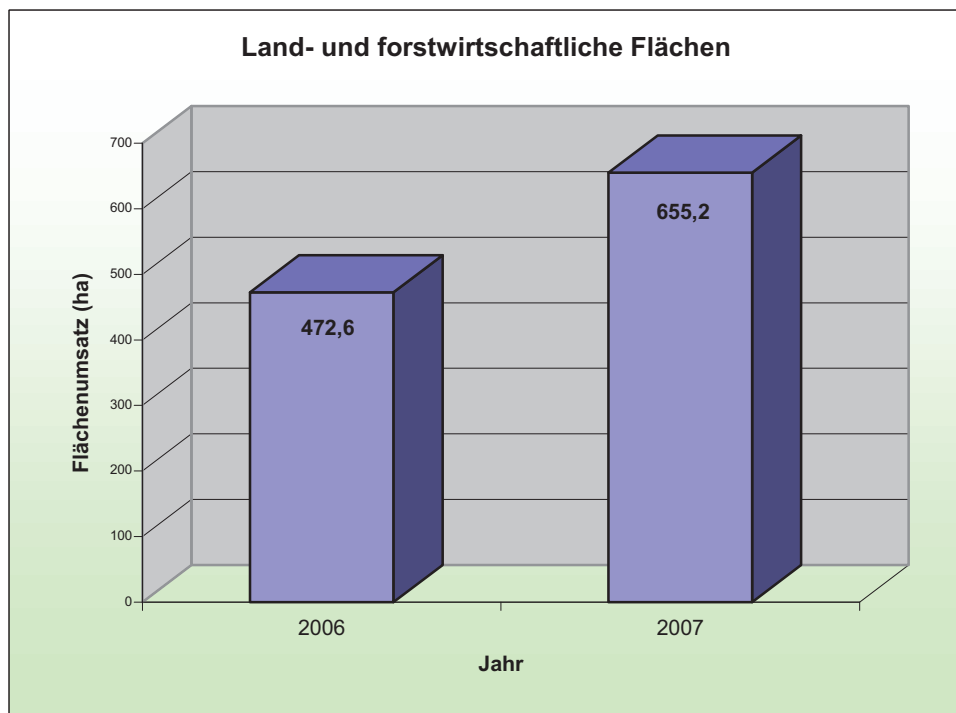


Abb.: Flächenumsatz

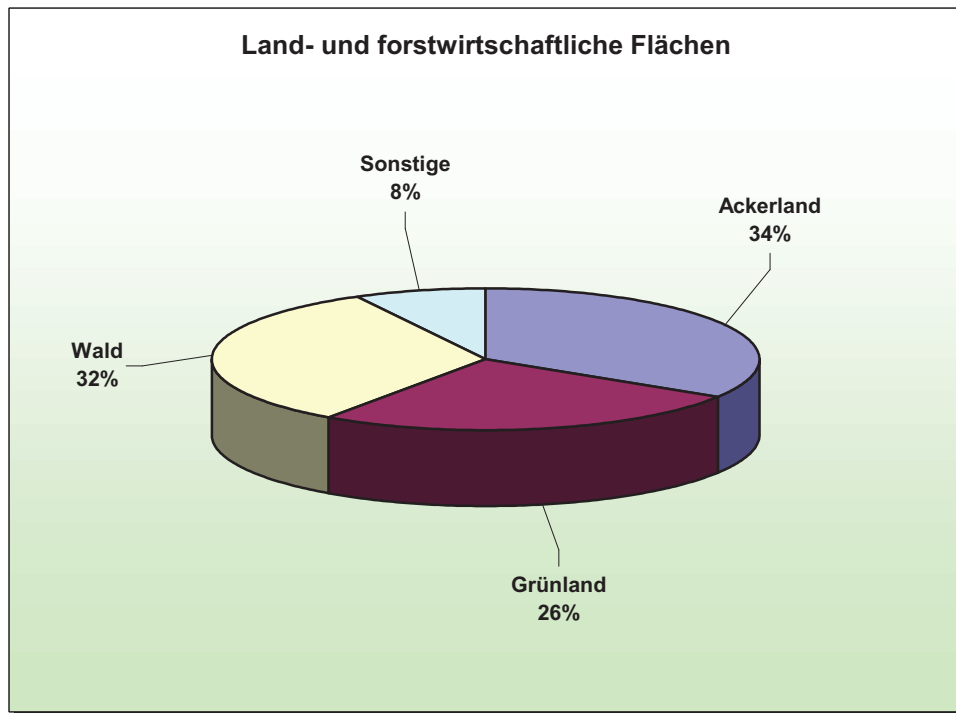


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

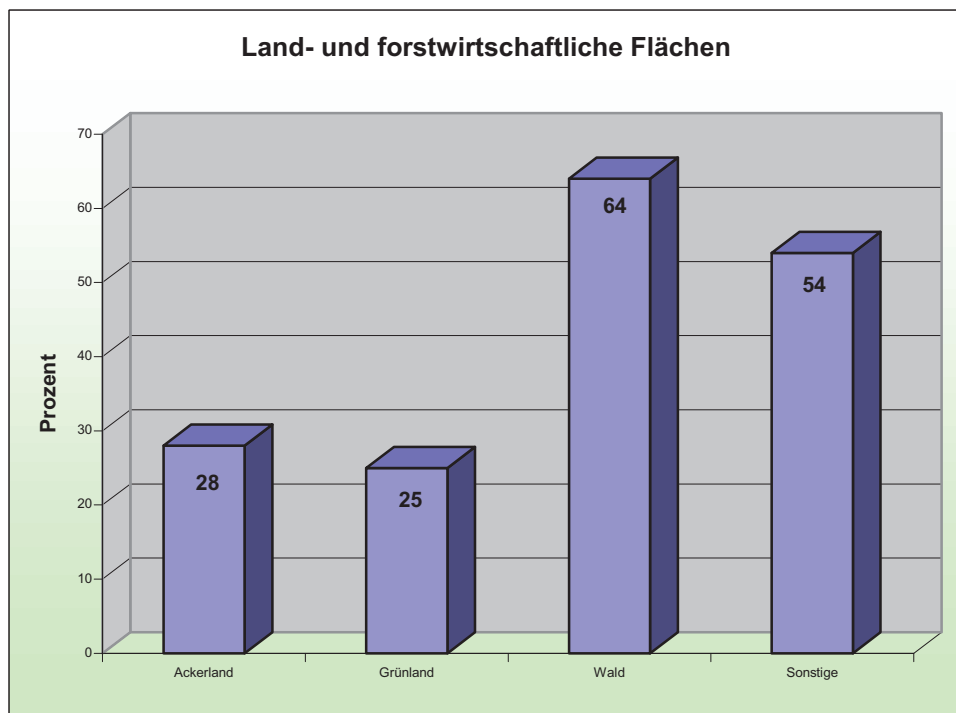


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

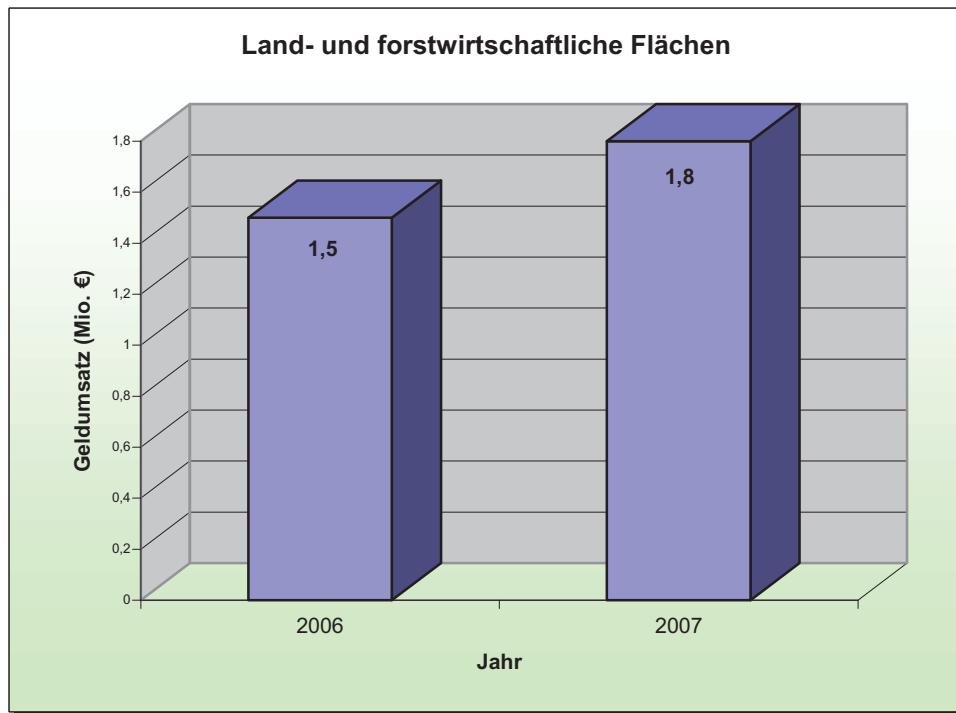


Abb.: Geldumsatz

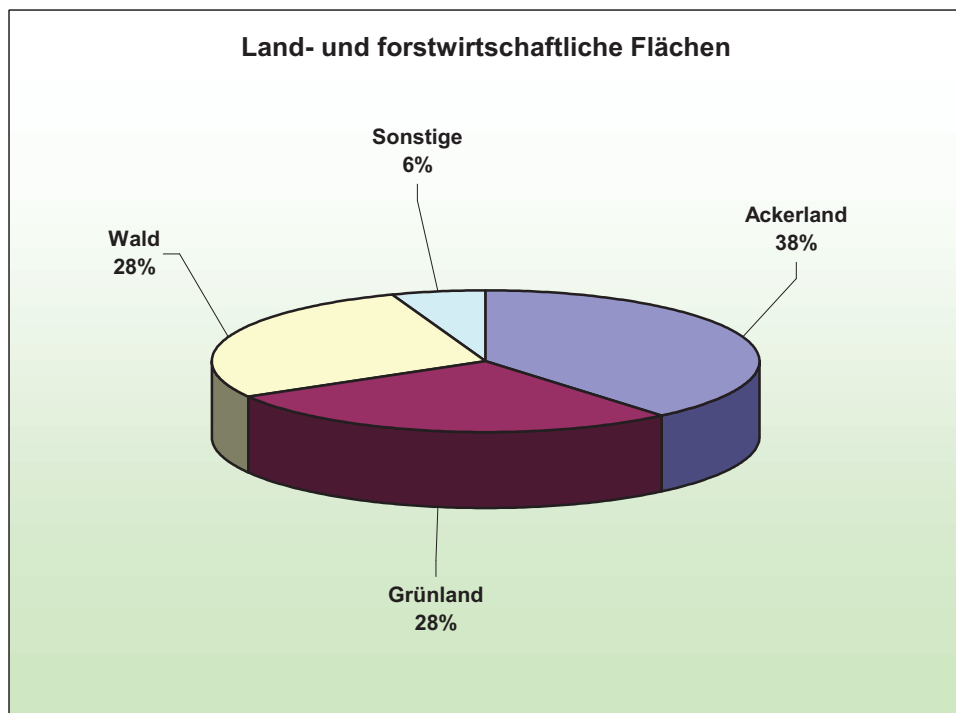


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

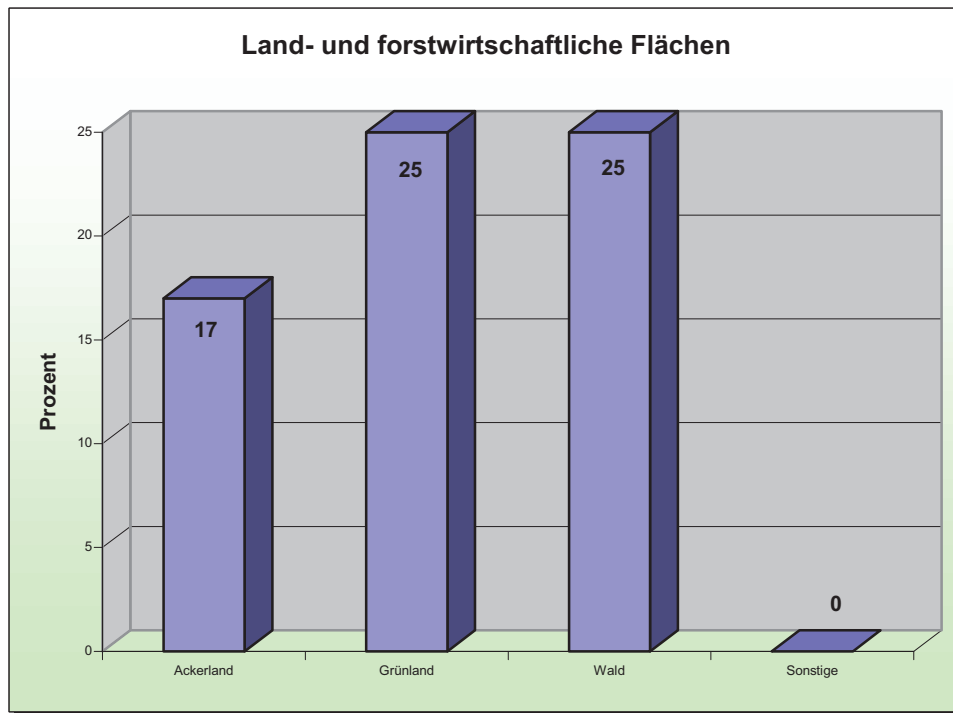


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* stieg von 348 im Vorjahr auf 395 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes erhöhte sich im Auswertezeitraum insgesamt von 472,6 ha auf 655,2 ha. Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der höheren Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr. Der Geldumsatz stieg von 1,5 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR.

5.2.1 Ackerland

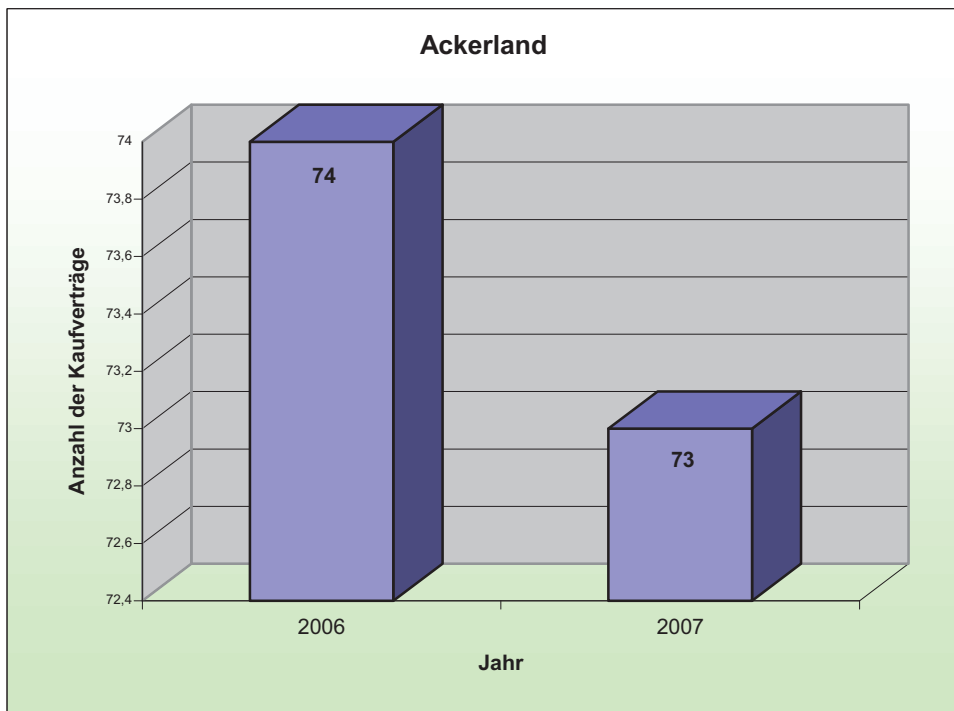


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

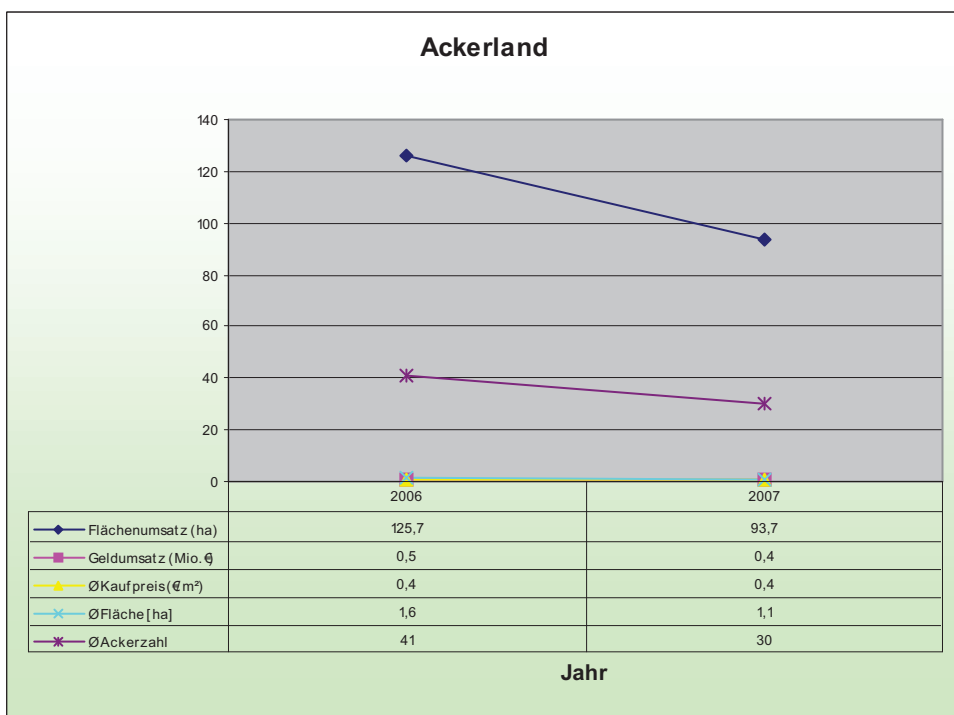


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* sank leicht von 74 im Jahr 2006 auf 73 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit 93,7 ha ist gefallen; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr mit 0,5 Mio. EUR gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist konstant geblieben.

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

5.2.2 Grünland

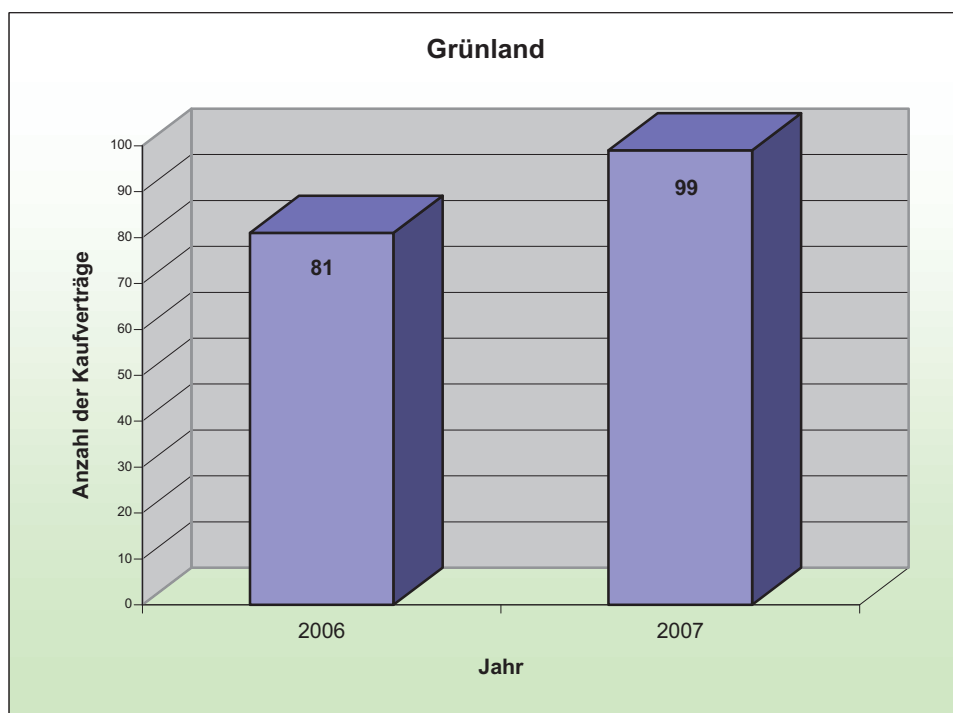


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

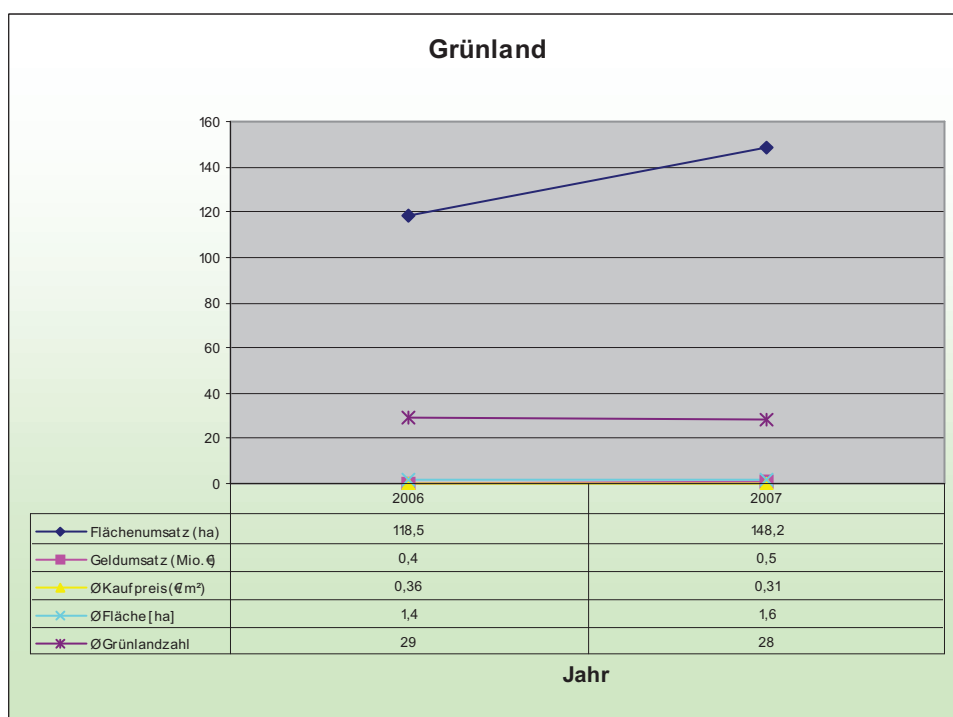


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* stieg von 81 im Jahr 2006 auf 99 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit 148,2 ha ist von 118,5 im Vorjahr stark angestiegen; der Geldumsatz ist ebenfalls gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist auf 0,31 €/m² etwas gefallen.

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

5.2.3 Forst

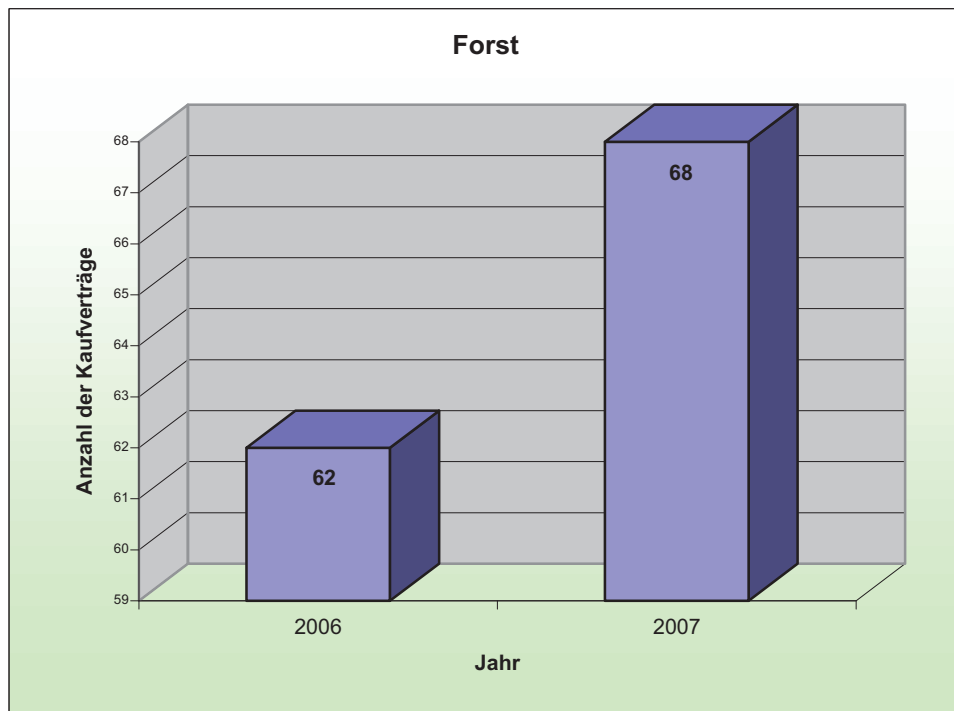


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

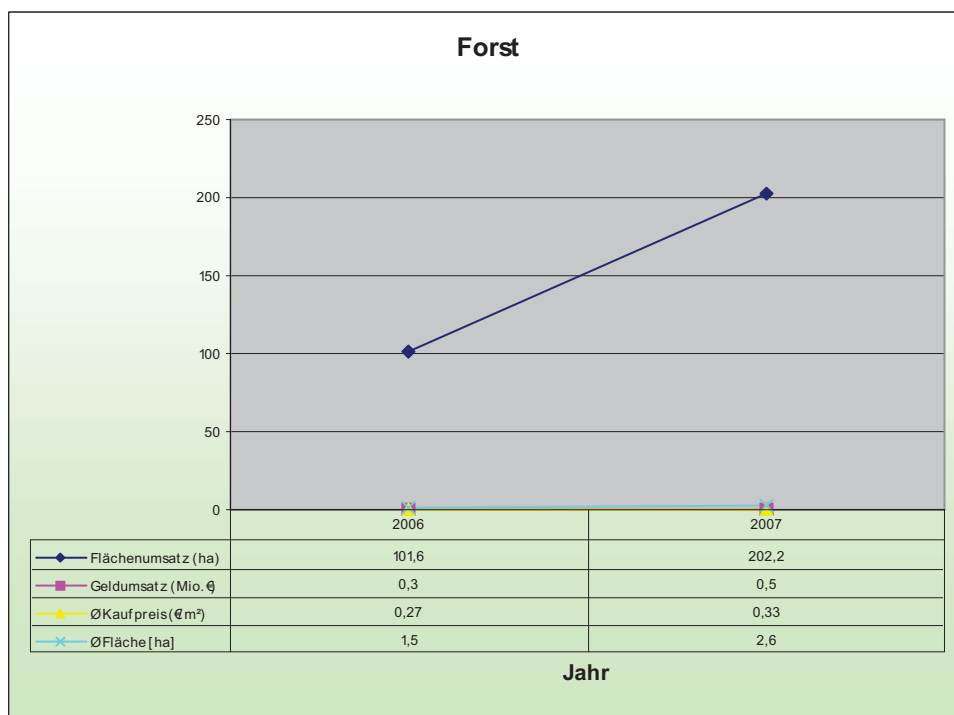


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen stieg im Vergleich zum Vorjahr von 62 auf 68. Der Flächenumsatz mit 202,2 ha ist von 101,6 ha im Vorjahr fast um das Doppelte gestiegen; der Geldumsatz mit 0,5 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen.

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

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

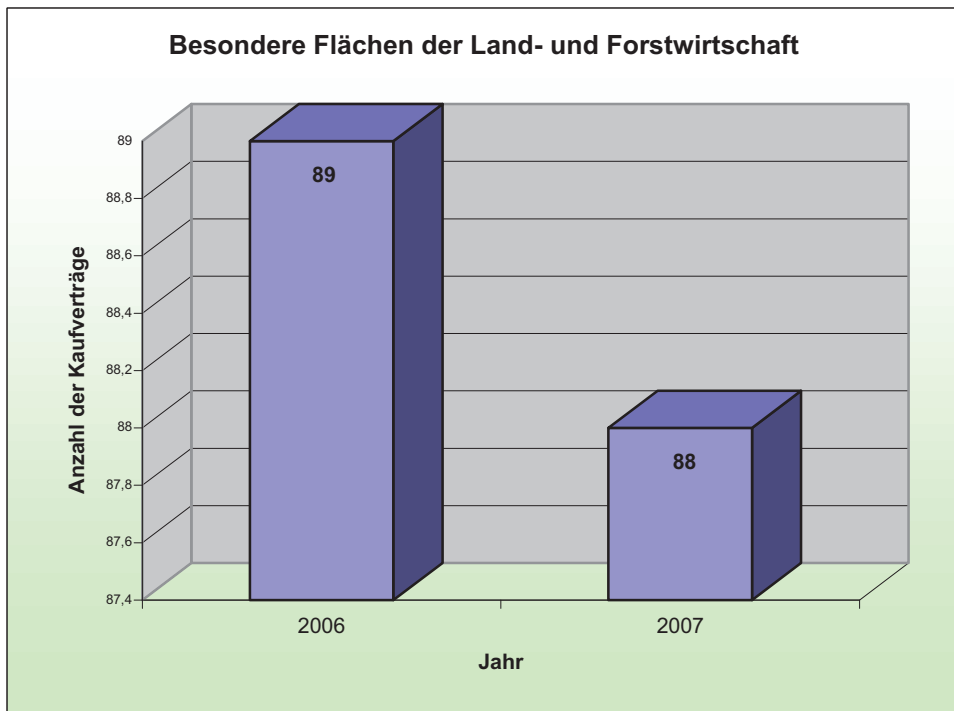


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

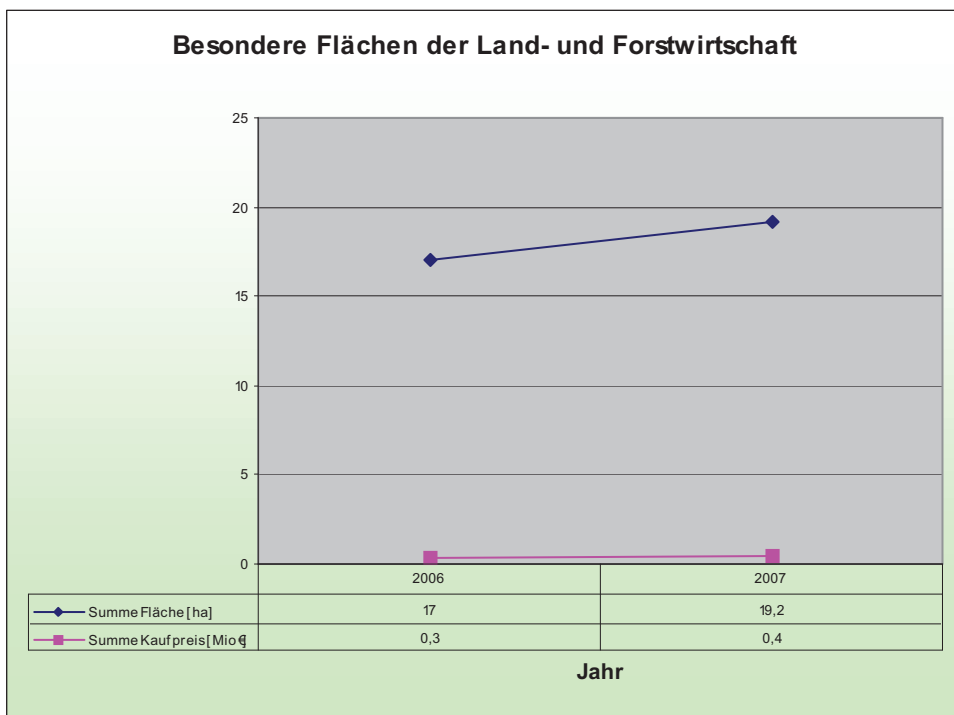


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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 unwesentlich gesunken, der Flächen- und Geldumsatz ist hingegen gestiegen.

5.3.1.1 Gärten

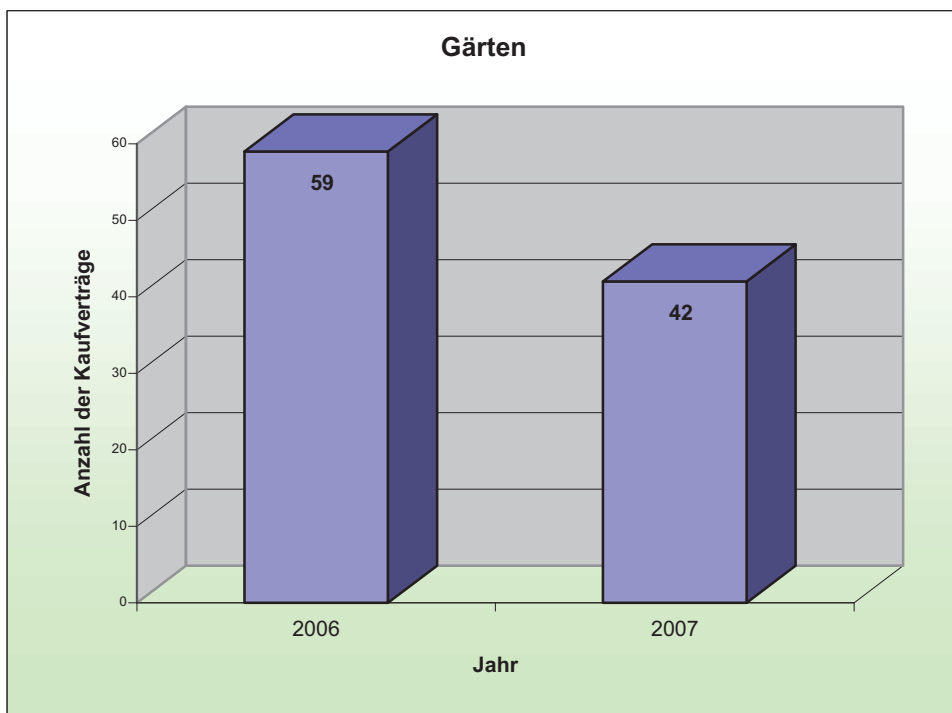


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

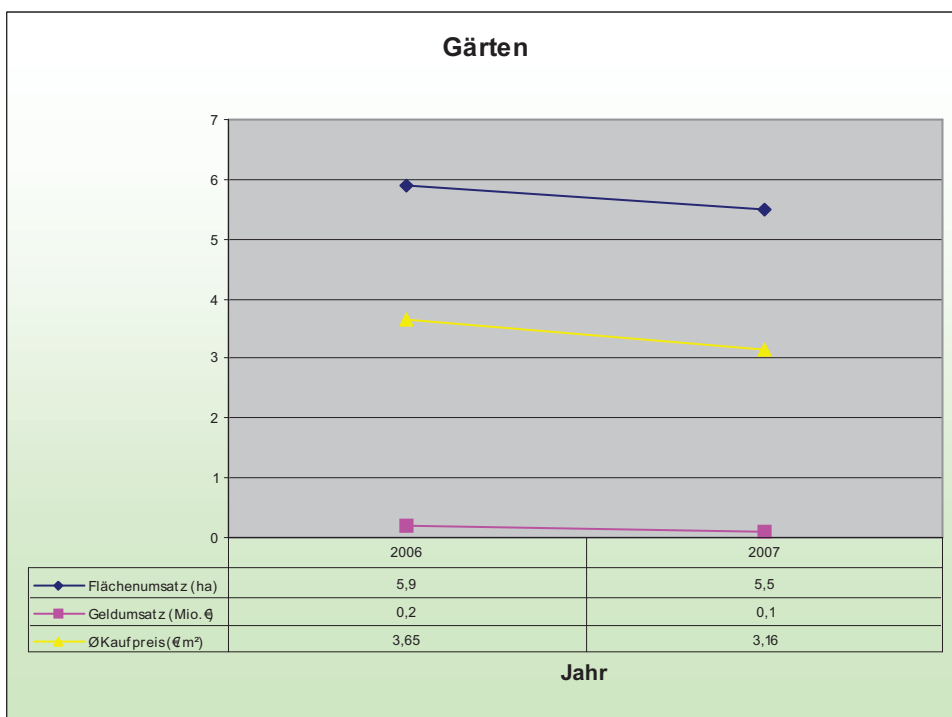


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Verkäufe von Gärten ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr etwas gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist von 3,65 €/m² im Vorjahr auf 3,16 €/m² gefallen.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

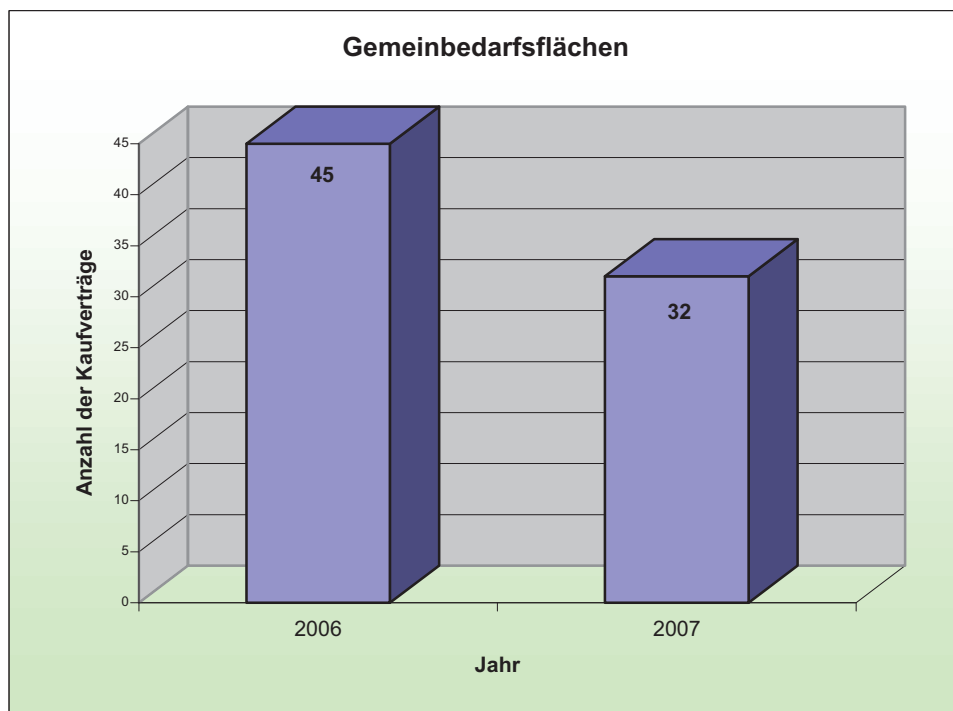


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

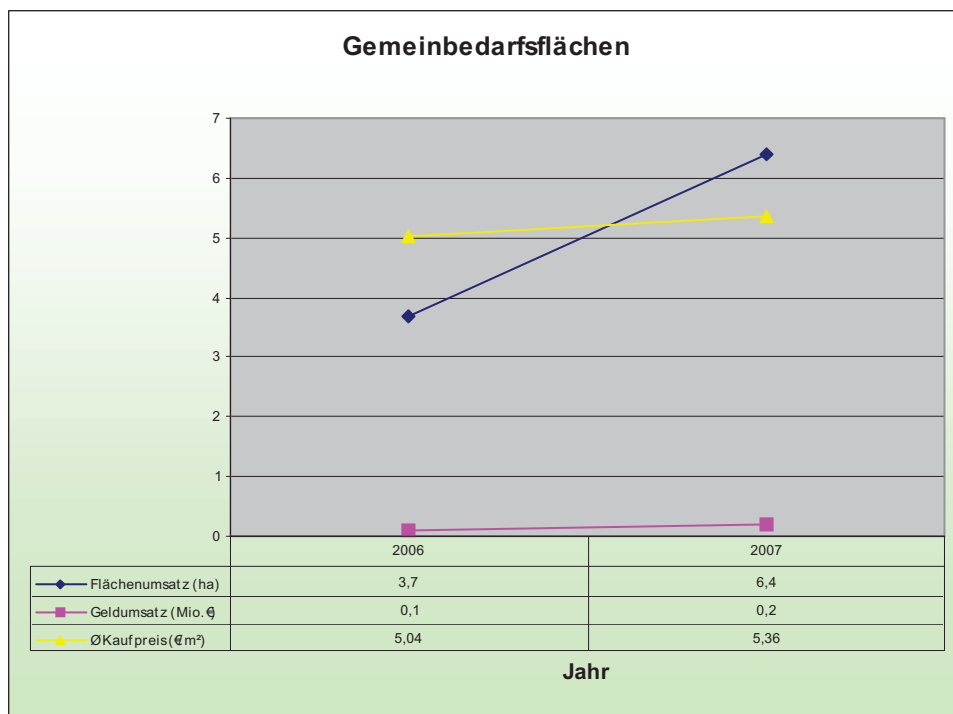


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen ist von 45 im Jahr 2006 auf 32 im Berichtsjahr gefallen. Bei den Kaufpreisen ist ein Anstieg von 5,04 €/m² auf 5,36 €/m² zu verzeichnen.

6 Bebaute Grundstücke

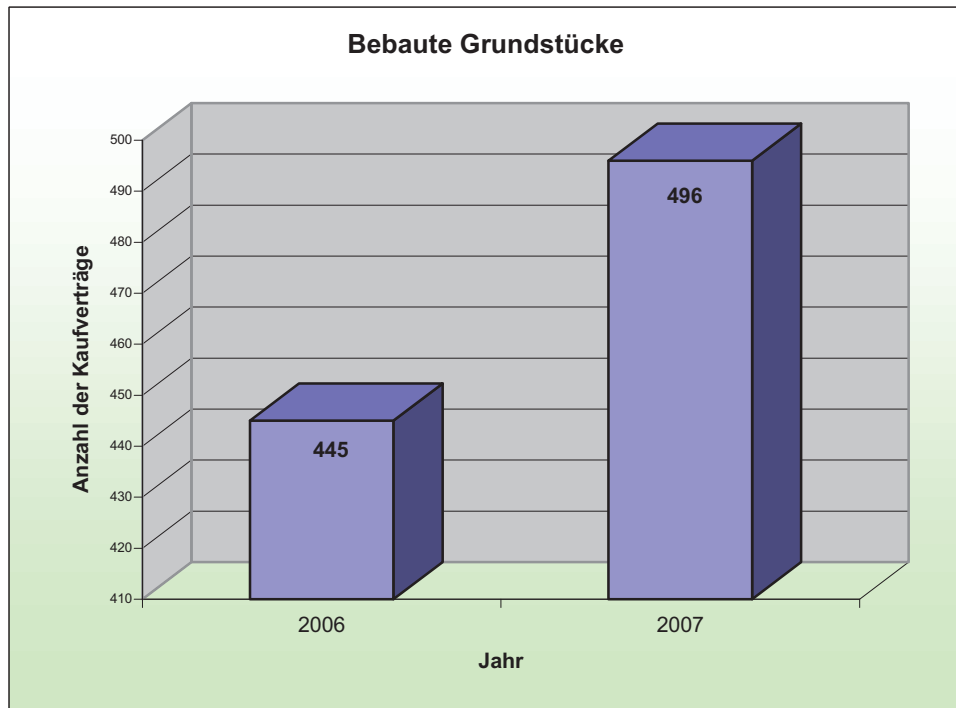


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

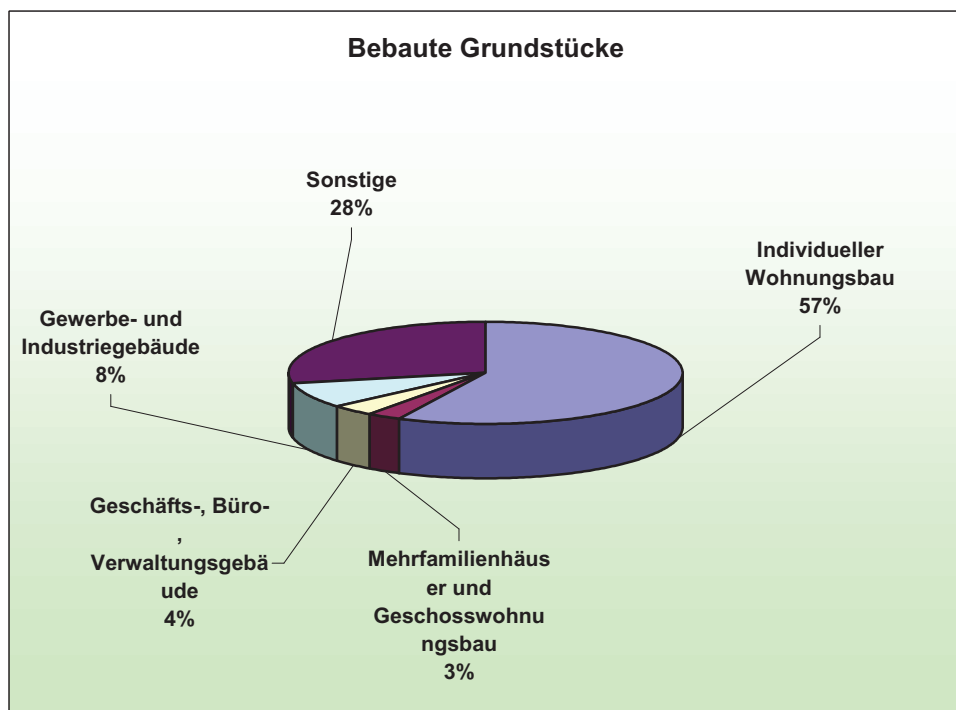


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

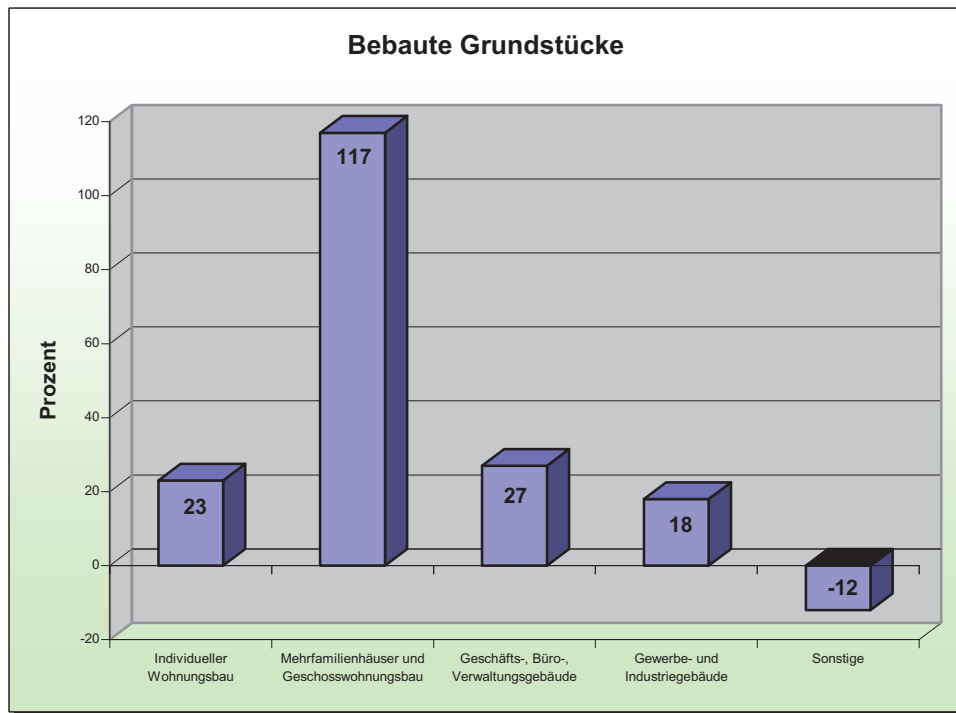


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

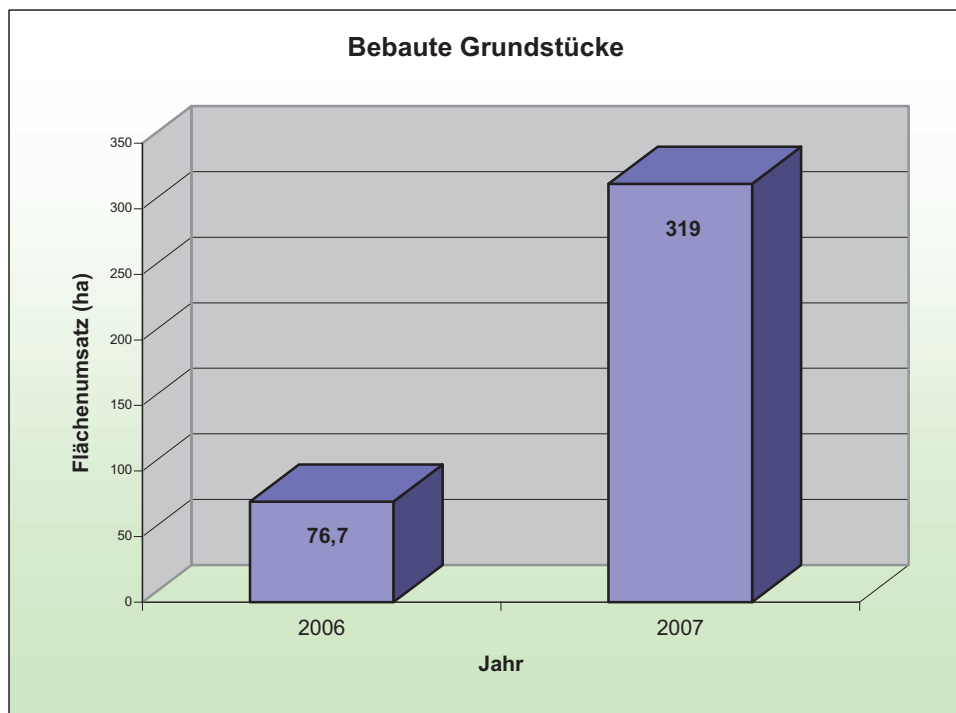


Abb.: Flächenumsatz

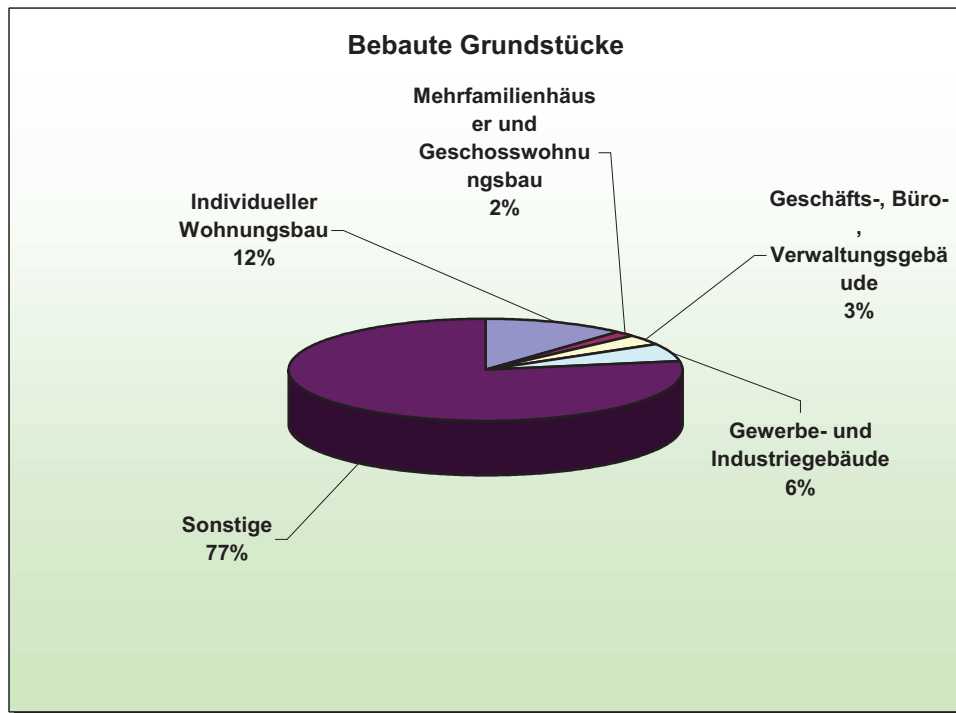


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

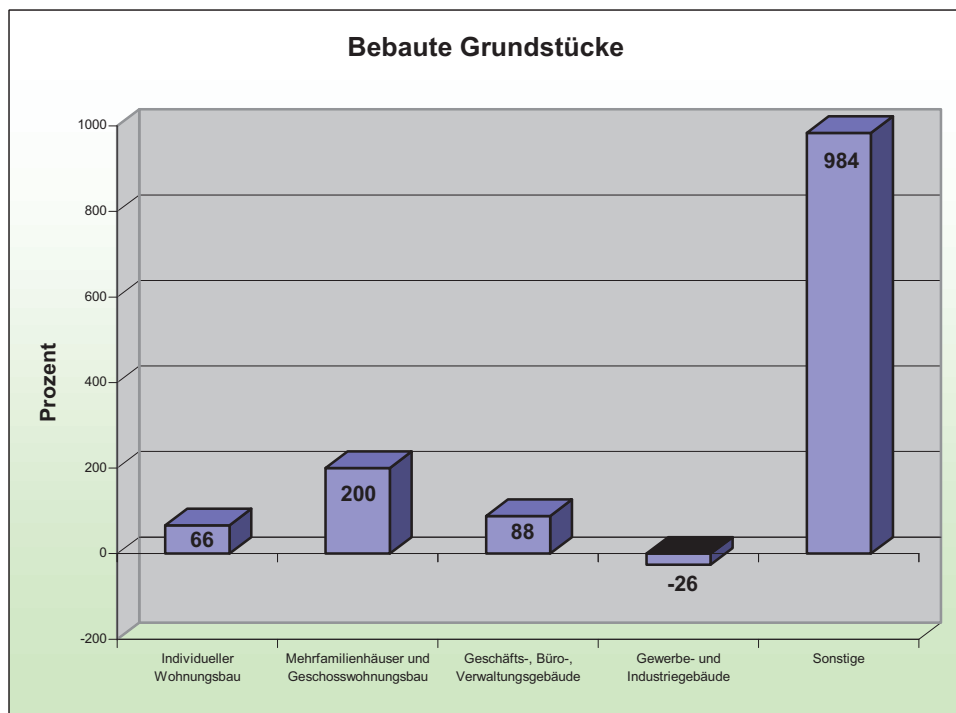


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

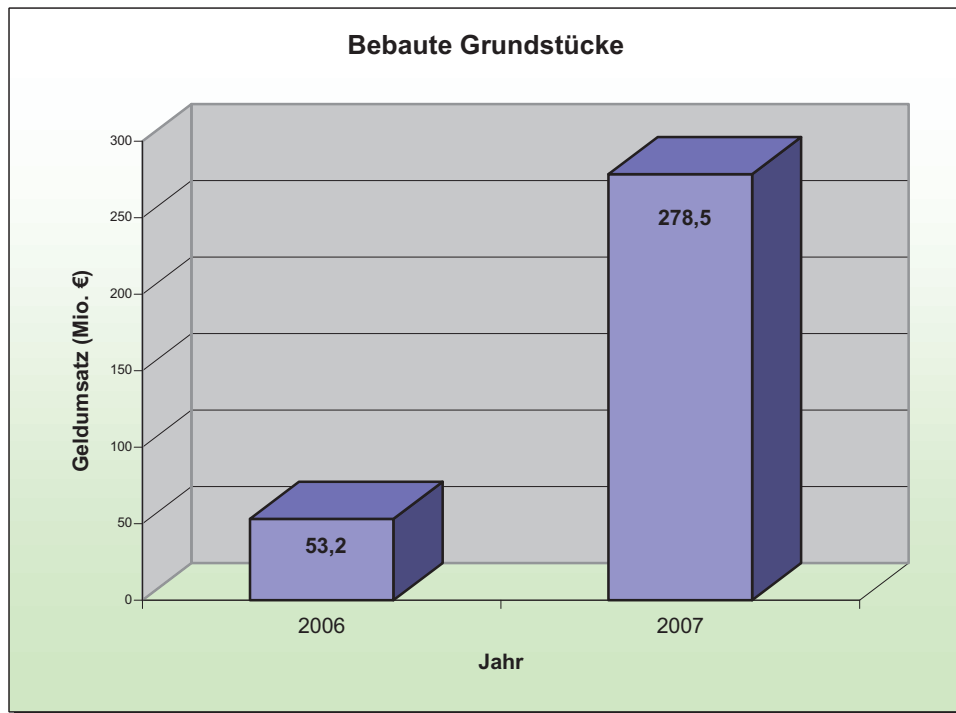


Abb.: Geldumsatz

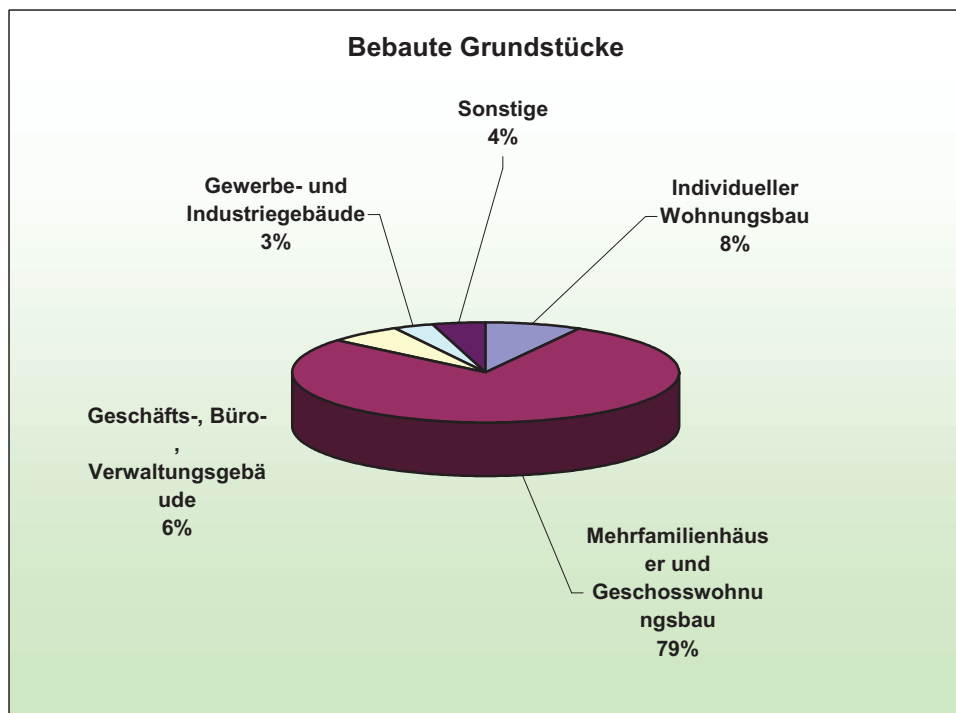


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

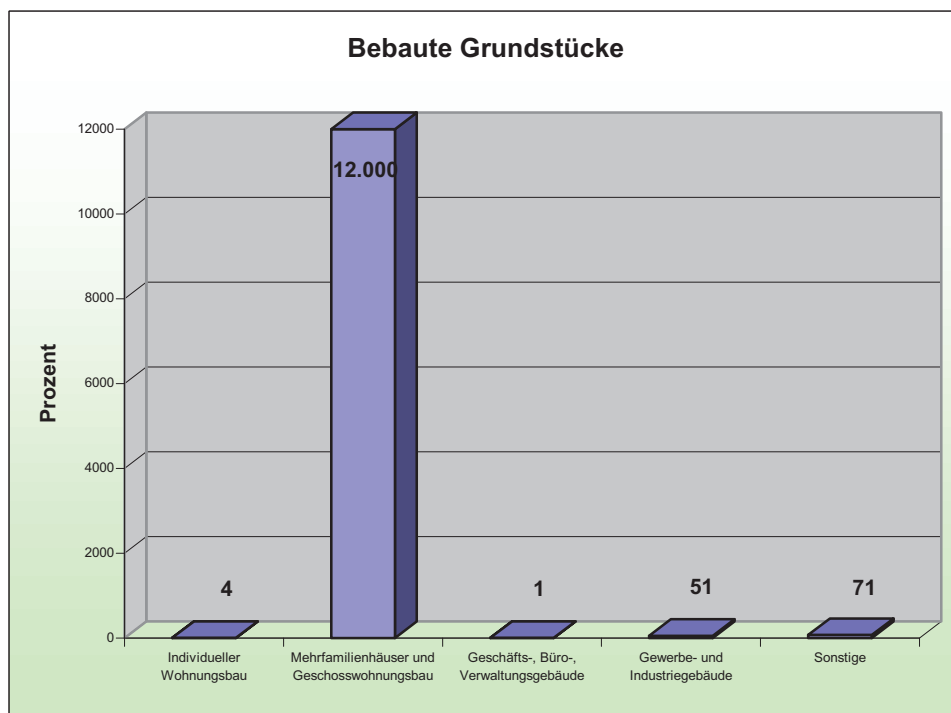


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 51 Verträgen zu verzeichnen.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau durch die Anzahl der Marktteilnehmer dominiert, auch wenn im Teilmarkt Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau durch wenige Kauffälle ein extrem höherer Geldumsatz erzielt wurde.

Insgesamt ist der sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen.

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 nur selten erfolgen konnte.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	1		155.000		1.262							
	Min	max	155.000	155.000	1.262	1.262	min	max				
2006	1		136.500		1.000		1		975,00		140	
	Min	max	136.500	136.500	1.000	1.000	min	max	975,00	975,00	140	140

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	41		119.476		716		24		906,16		124	
	Min	max	5.000	182.000	301	1.845	min	max	300,00	1.554,46	91	200
2006	24		138.647		642		21		935,15		125	
	Min	max	40.000	320.000	353	1.797	min	max	333,33	1.654,17	96	195

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	28		62.883		885		14		457,59		147	
	Min	max	18.000	156.000	200	1.641	min	max	118,02	1.026,32	91	413
2006	29		78.197		752		26		641,23		144	
	Min	max	15.000	171.000	230	1.492	min	max	172,22	898,55	70	280

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	28		51.692		666		9		420,23		133	
	Min	max	12.500	135.000	208	1.796	min	max	104,17	1.375,00	80	220
2006	23		71.701		701		12		549,72		143	
	Min	max	12.000	137.000	210	1.471	min	max	222,22	960,00	100	210

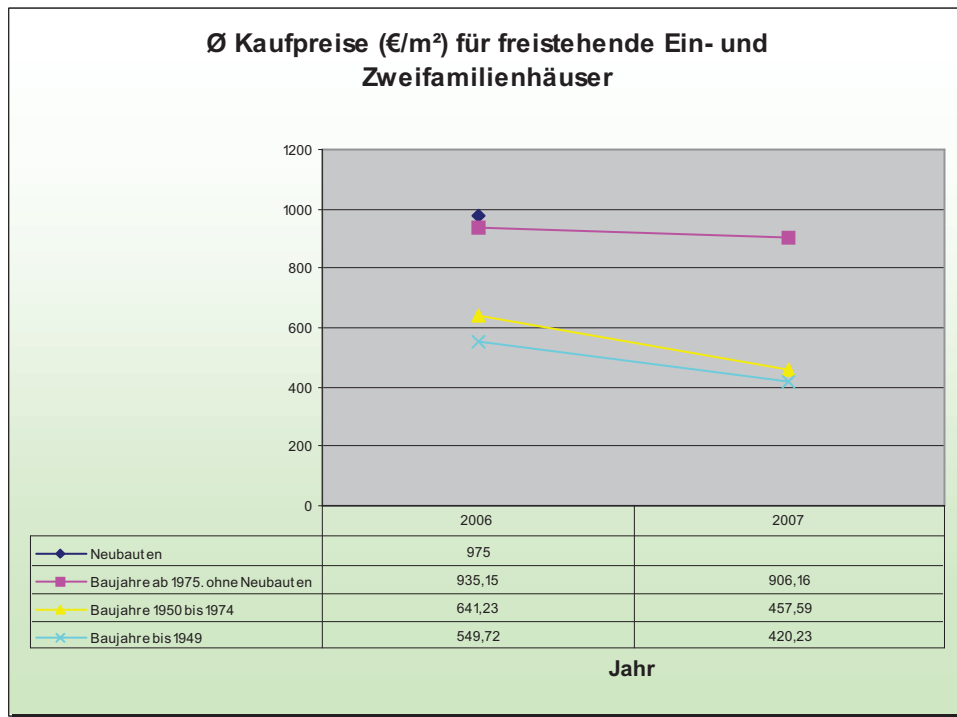


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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 einen Rückgang auf.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Min	max	Min	max	Min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	2		86.750		376		1		800,00		75	
	Min	max	60.000	180.000	338	413	min	max	800,00	800,00	75	75
2006	2		86.750		367		2		675,87		121	
	Min	max	82.500	91.000	350	383	min	max	664,23	687,50	120	121

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Min	max	Min	max	Min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	8		98.000		483		5		784,54		101	
	Min	max	20.000	250.000	224	894	min	max	700,93	924,66	91	131
2006	6		85.100		434		6		774,68		110	
	Min	max	76.500	125.000	405	739	min	max	632,23	954,20	87	131

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Min	max	Min	max	Min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	15		28.330		327		8		458,01		94	
	Min	max	3.000	90.000	102	857	min	max	125,00	1.125,00	80	200
2006	5		28.000		362		3		541,67		90	
	Min	max	12.000	65.000	159	758	min	max	311,11	866,67	60	120

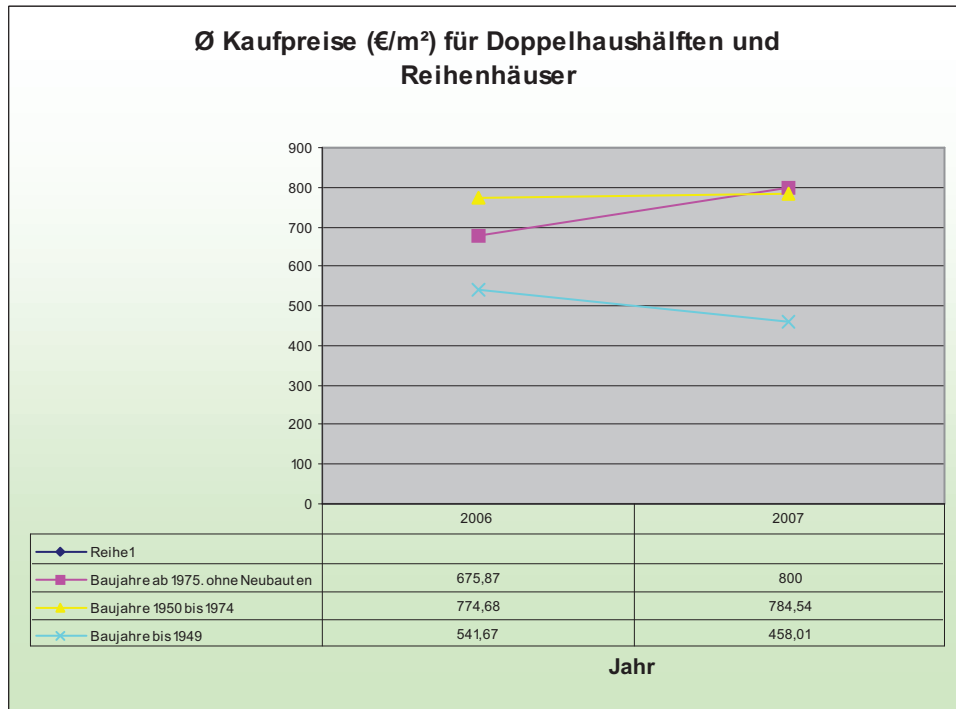


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Für eine Auswertung von Verkäufen von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern liegen nicht ausreichend Verkäufe bzw. Auswertekriterien vor.

6.3 Villen

Für eine Auswertung von Verkäufen von Villengrundstücken liegen nicht ausreichend Verkäufe vor.

6.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für eine Auswertung von Verkäufen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden liegen nicht ausreichend Verkäufe vor.

6.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
	Min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m ²]	
2007	18		320.000		4.766		2				955	
	Min	max	25.000	1.499.281	249	14.544	min	max	159,48	400,00	750	1.160
2006	13		341.500		5.407		6		240,63			
	Min	max	12.000	1.160.000	589	15.903	min	max	69,23	406,40	200	1.310

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Der Gesamtkaufpreis weist dabei eine Tendenz nach unten auf.

7 Wohnungs- und Teileigentum

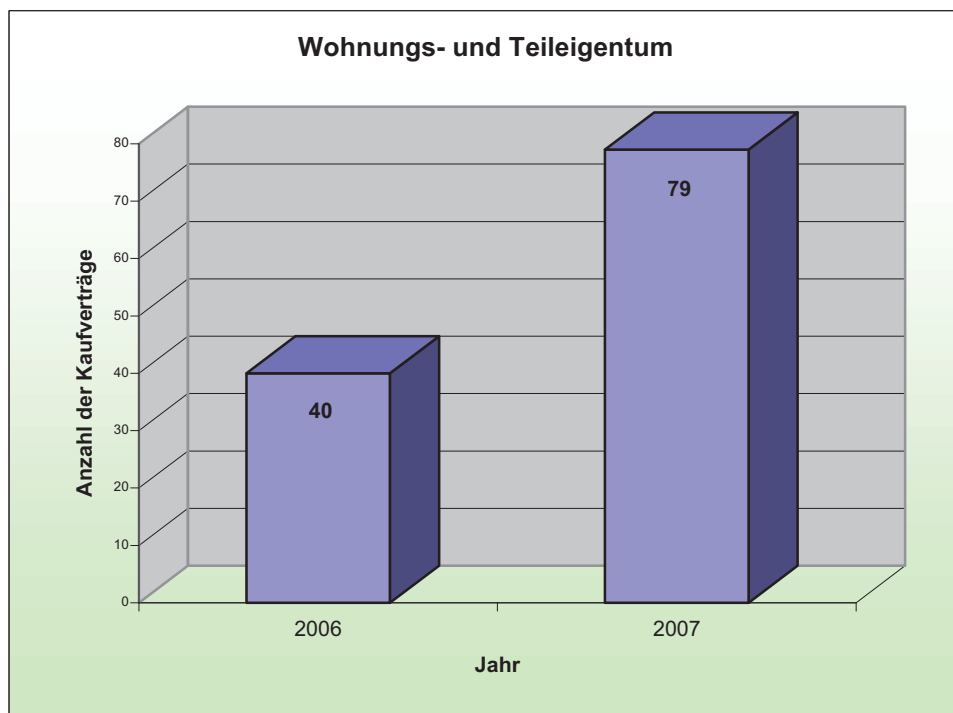


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

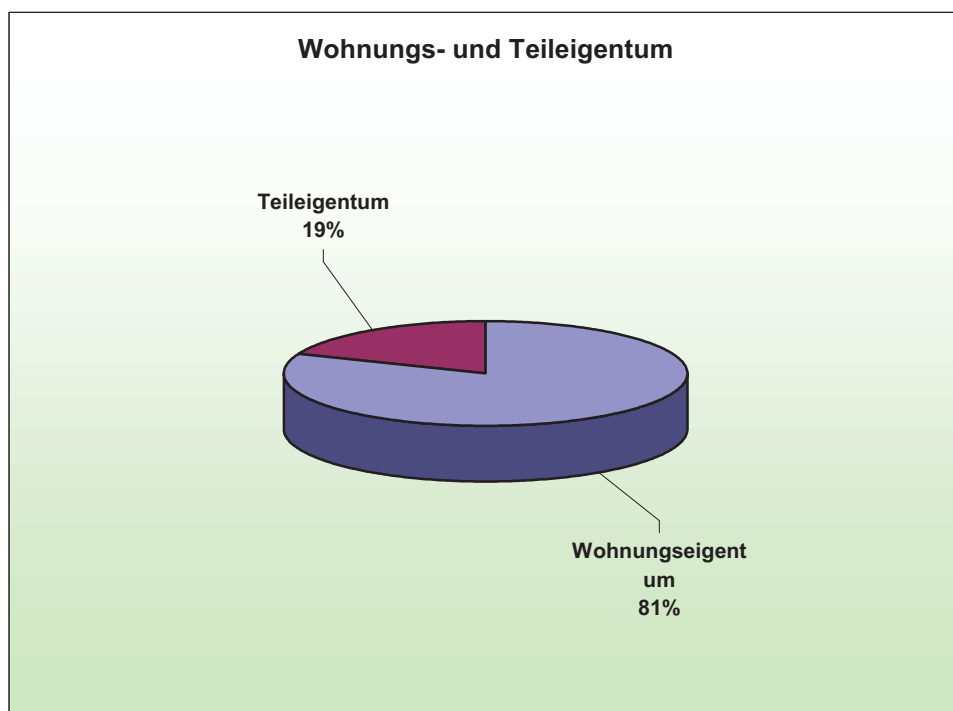


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

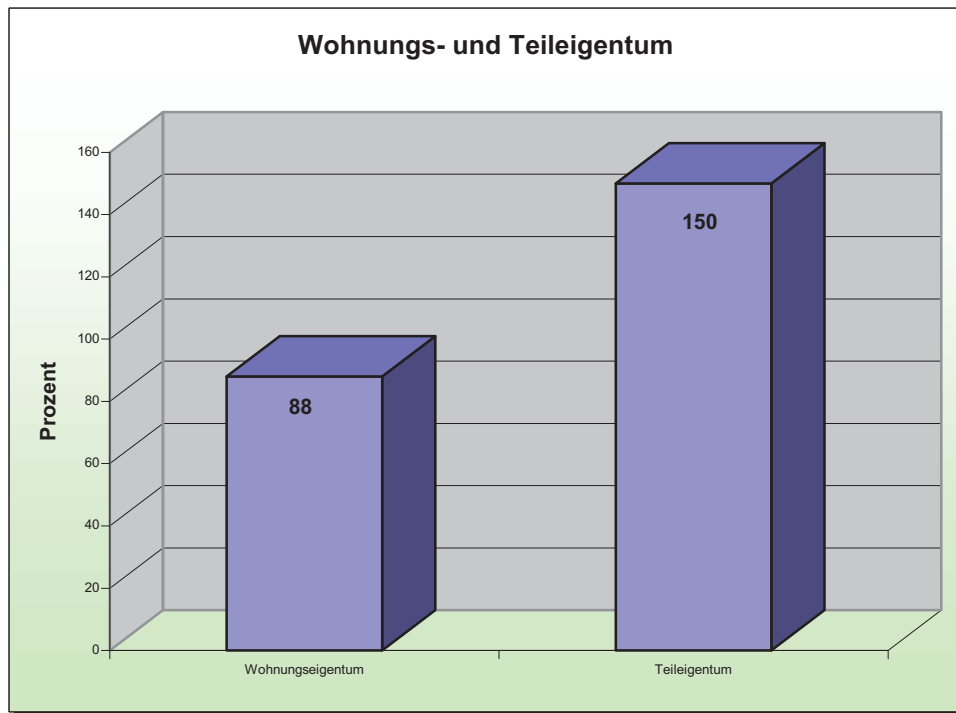


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

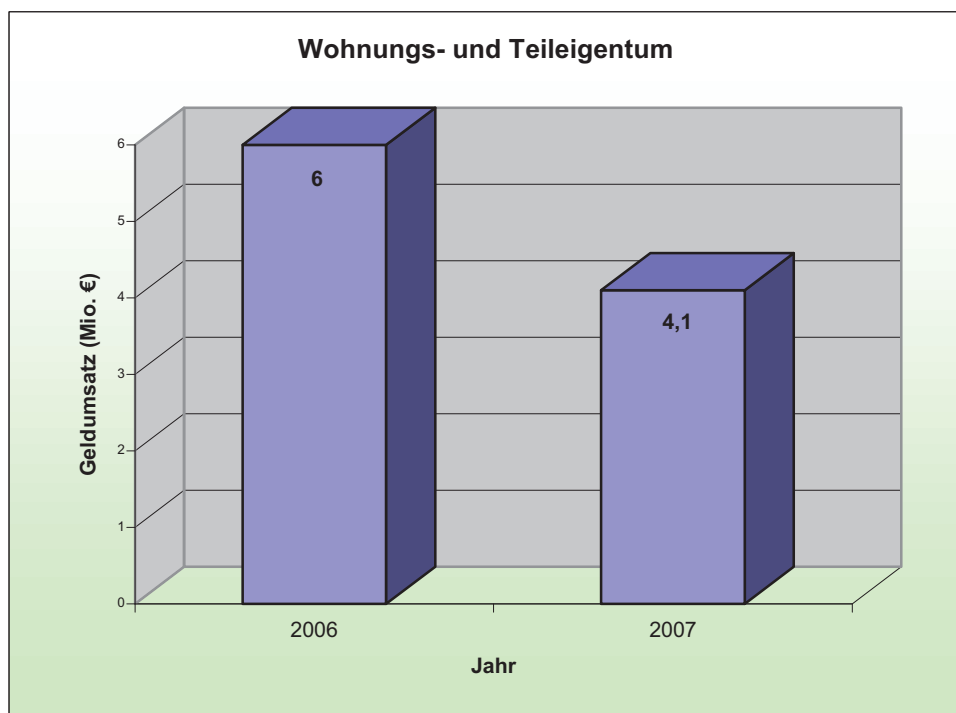


Abb.: Geldumsatz

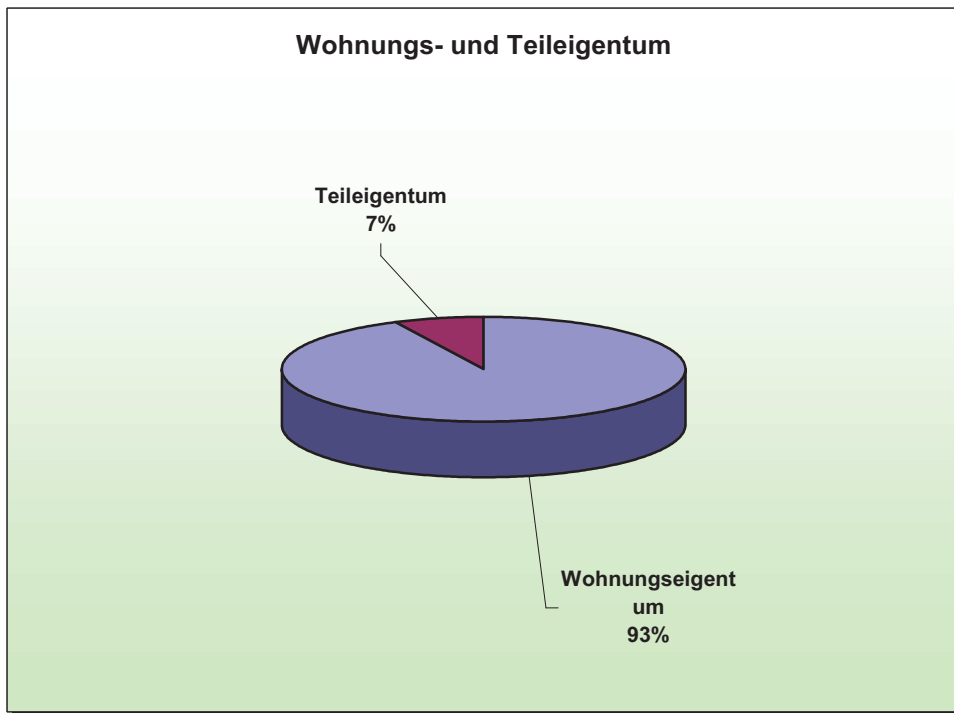


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

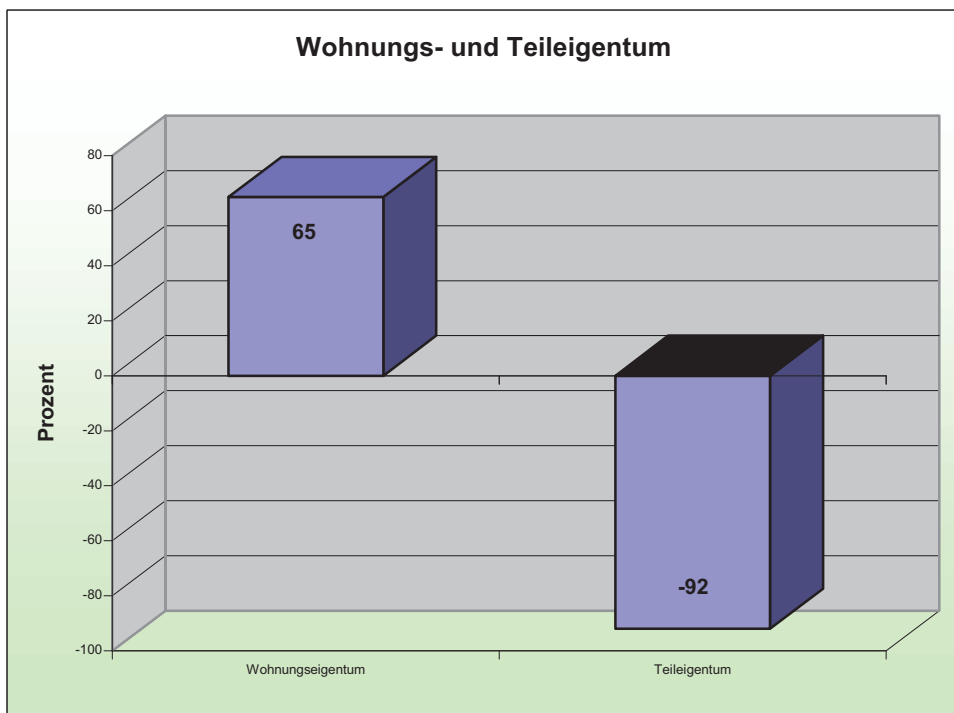


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 deutlicher Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr bei einem niedrigeren Geldumsatz von 4,1 Mio. EUR zu verzeichnen.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Für eine Auswertung von Erstverkäufen aus Neubau liegen nicht ausreichend Verkäufe vor.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Für eine Auswertung von Erstverkäufen aus Umwandlung liegen nicht ausreichend Verkäufe vor.

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	13	5					
		min	max	9,00	1.189,00	50	6.637
2006	6	4		1.099,50		62	
		min	max	500,00	1.373,50	20	78

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	1						
		min	max				
2006	1	1		247,50		55	
		min	max	247,50	247,50	55	55

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	3	3		658,00		67	
		min	max	410,50	1.143,00	56	76
2006	6	5		593,33		114	
		min	max	313,50	746,50	44	201

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) mit Stand: 2007

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

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

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

*

Die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für EFH- und ZFH-Grundstücke wurden zusammenfassend für alle drei der o.g. Zuständigkeitsgebiete (HBN, SHL, SM) gemeinsam festgestellt und im Hoheitsbereich gleichlautend aber getrennt nach Gutachterausschusszuständigkeit beschlossen. Die ausgewählten Vergleichsobjekte ergaben in ihrer Auswertung keine signifikanten Ergebnisse in der Unterscheidung nach den Zuständigkeitsgebieten untereinander. Das ausgewertete Datenmaterial und die ermittelten Marktanpassungsfaktoren widerspiegeln somit, wie auch in 2005 im gleichen Auswertemodell festgestellt, einen regionalen Zusammenhang im Marktverhalten. Die untersuchten Vergleichskauffälle für die Objektart EFH- bzw. ZFH-Grundstücke sind in der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (AKuK) registriert und ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum (Kauffalldatum) ist vorherrschend der 01.01.2006 bis 31.12.2007. Für diesen Zeitraum wurden aus insgesamt 557 möglichen Vergleichsobjekten 120 für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren ausgewählt, örtlich untersucht, dokumentiert und in der Automatischen Kaufpreissammlung ausgewertet. Die Vergleichskauffälle verteilen sich auf die Stadt Suhl mit 20 Objekte, auf den Landkreis Hildburghausen mit 30 Objekte und den Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 70 Objekte. Diese sind nahezu gleichmäßig verteilt über die Städte und Gemeinden des jeweiligen Territoriums mit Bezug zu den vorhandenen regionalen Bedingungen und Gegebenheiten.

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

1. Bodenwert kleiner 20 €/m²
2. Bodenwert von 20 bis 30 €/m²
3. Bodenwert von 31 bis 50 €/m²
4. Bodenwert größer 50 €/m².

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

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe:

Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen.

Zur Berechnung der Marktanpassungsfaktoren k_i kommt folgende Formel zur Anwendung:

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

hier bedeuten:

KP = Kaufpreis;

i = Kauffall;

vSW = vorläufiger Sachwert;

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

Modellbeschreibung für die angewandte Sachwertberechnung

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

Normalherstellungskosten	NHK 95 (NHK 2000 Tabellenwerte nach Sprengnetter);
Bezugsmaßstab	BGF oder BRI; Aus praktischen Erfahrungen bei der Datenbeschaffung von anderen Stellen oder durch eigene Ermittlungen wird die BGF nach DIN 277 empfohlen;

	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.

Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfunktion

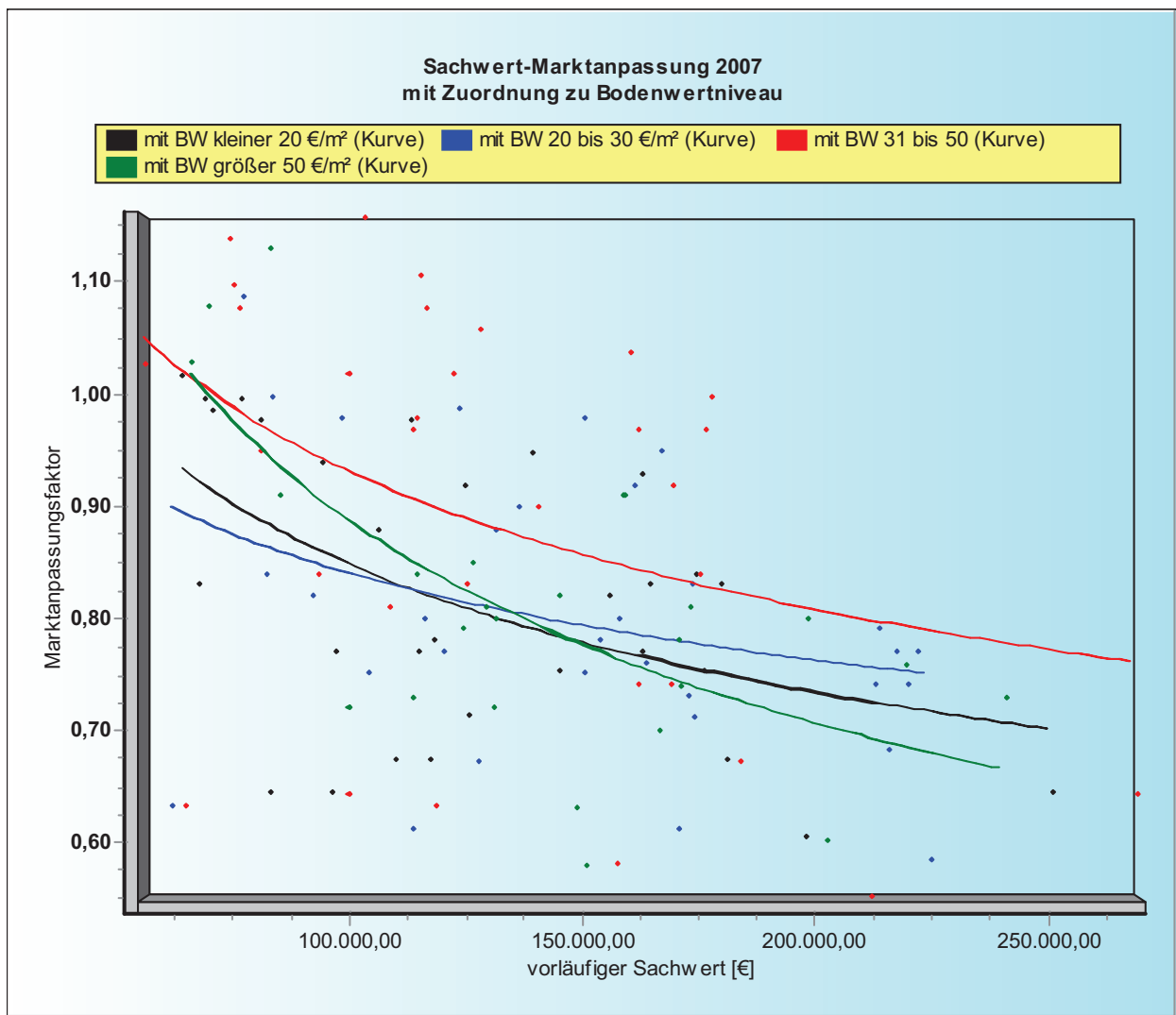
Marktanpassungsfaktor-Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM-für EFH/ZFH-Grundstücke
Mit Darstellung der Auswertergebnisse für 2005 und für 2007:

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-Gesamt	257	0,61280	0,03146	-0,14854	0,02335	0,37286
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2007	120	0,54753	0,04504	-0,20776	0,03875	0,44223
MF-Gaa-HBN-SHL-SM-2005	137	0,65569	0,04367	-0,11754	0,02971	0,32661



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

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

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

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

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

*

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

Der Liegenschaftszins wird nach § 11 WertV wie folgt definiert:

- (1) Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- (2) 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.

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

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

Hier bedeuten:

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

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

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

Modellbeschreibung für die angewandte Ertragswertberechnung

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

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

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

Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

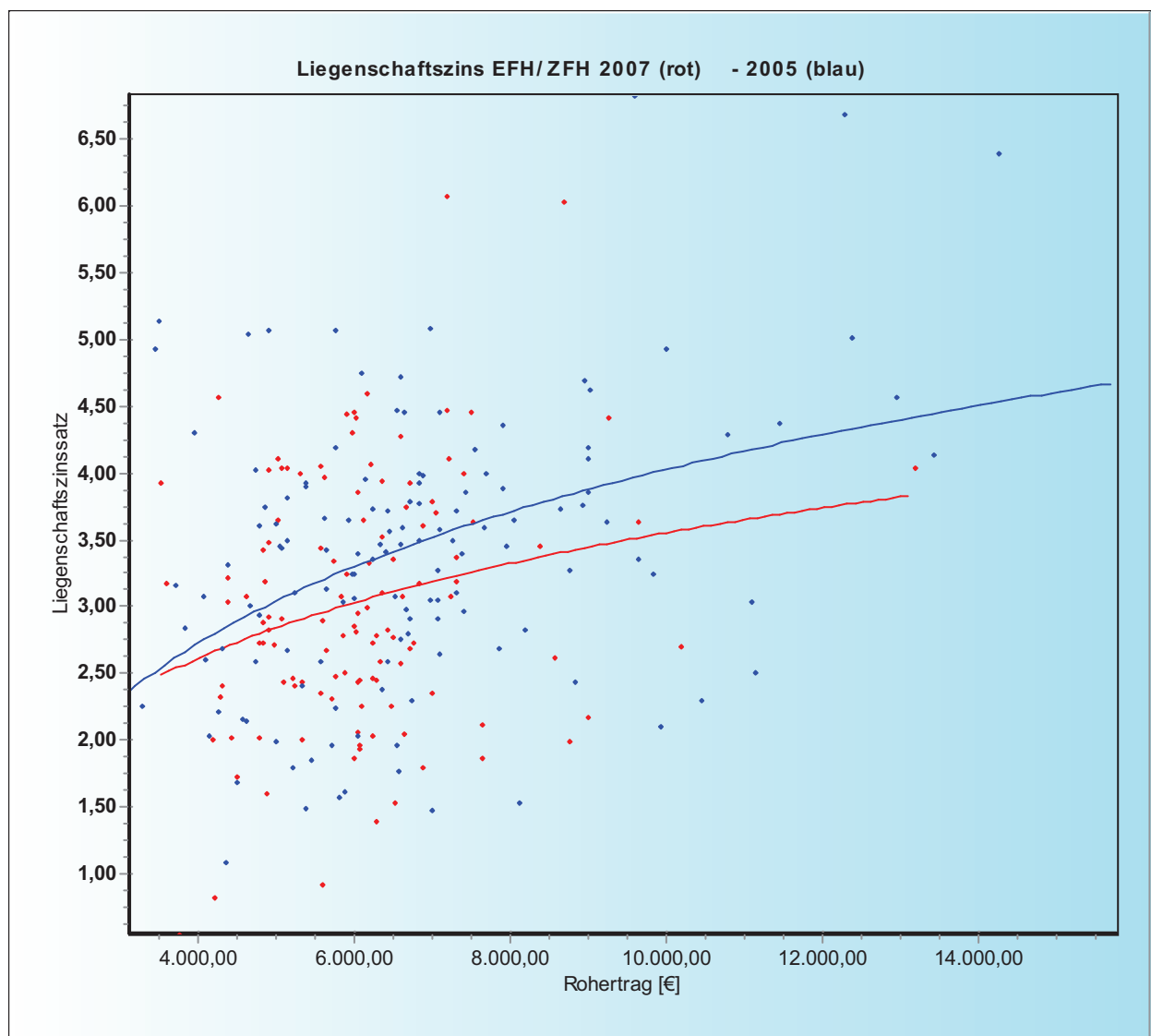
Liegenschaftszins-Bereich/Gutachterausschüsse-HBN-SHL-SM- für EFH/ZFH-Grundstücke

7.3.1.1.1 Mit Darstellung der Auswertergebnisse für 2005 und für 2007:

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

Gruppierung

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



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

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

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



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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30 98574 Schmalkalden
☎ 03683 46646-0 ☎ 03683 4664612

gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de
www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de