



Geld- und Flächenumsätze 2010

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: Geld- und Flächenumsätze © 2010 Gutachterausschuss für das Gebiet

des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

www.gutachterausschuss-th.de

Schmalkalden, Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| | Gutachterausschuss für Grundstückswerte | 1 |
| 1 | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte | 4 |
| 1.1 | Zusammensetzung und Aufgaben | 4 |
| 1.2 | Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse | 6 |
| 1.3 | Kaufpreissammlung | 6 |
| 1.4 | Bodenrichtwerte | 7 |
| 1.5 | Verkehrswertgutachten | 10 |
| 2 | Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen | 11 |
| 2.1 | Regionaldaten | 11 |
| 2.2 | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 14 |
| 3 | Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes | 15 |
| 3.1 | Grundstücksverkehr | 15 |
| 3.2 | Kaufverträge | 22 |
| 4 | Unbebaute Grundstücke | 26 |
| 4.1 | Bauflächen | 26 |
| 4.1.1 | Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus | 32 |
| 4.1.2 | Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser | 33 |
| 4.1.3 | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke | 33 |
| 4.1.4 | Gewerbe- und Industriegrundstücke | 34 |
| 4.1.5 | Werdendes Bauland | 36 |
| 4.1.5.1 | Bauerwartungsland | 38 |
| 4.1.5.2 | Rohbauland | 40 |
| 4.1.6 | Erholungsgrundstücke | 42 |
| 4.1.7 | Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei) | 44 |
| 4.1.8 | Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei) .. | 45 |
| 4.1.9 | Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei) | 46 |
| 4.2 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 47 |
| 4.2.1 | Ackerland | 52 |
| 4.2.2 | Grünland | 54 |
| 4.2.3 | Forst | 56 |
| 4.3 | Sonstige Flächen | 58 |
| 4.3.1 | Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 58 |
| 4.3.1.1 | Gärten | 60 |
| 4.3.2 | Gemeinbedarfsflächen | 61 |
| 5 | Bebaute Grundstücke | 62 |
| 5.1 | Individueller Wohnungsbau | 67 |
| 5.1.1 | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 67 |
| 5.1.2 | Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 69 |
| 5.2 | Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser | 71 |
| 5.3 | Villen | 71 |
| 5.4 | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | 71 |
| 5.5 | Gewerbe- und Industriegebäude | 71 |
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 72 |
| 6.1 | Erstverkauf aus Neubau | 76 |
| 6.2 | Erstverkauf aus Umwandlung | 76 |
| 6.3 | Weiterverkauf | 76 |
| 7 | Erforderliche Daten für die Wertermittlung | 77 |

Vorbemerkungen

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

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt 2010 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Jahren 2008 - 2009. 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 nachrichtlich einen Hinweis auf die Veröffentlichung des Beschlusses des Oberen Gutachterausschusses über die ermittelten „Sachwertfaktoren für das Bundesland Thüringen 2010“ für die Grundstücksart Ein- und Zweifamilienhäuser.

1 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.

1.1 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

15 Gutachter
3 Gutachter

1.2 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

1.3 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 (ab 01.07.2010 § 7 ImmoWertV) 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 46646-0
Telefax: 03683 46646-12
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Auskünfte über Bodenrichtwerte
Telefon: 03683 46646-0

1.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet flächendeckend 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).

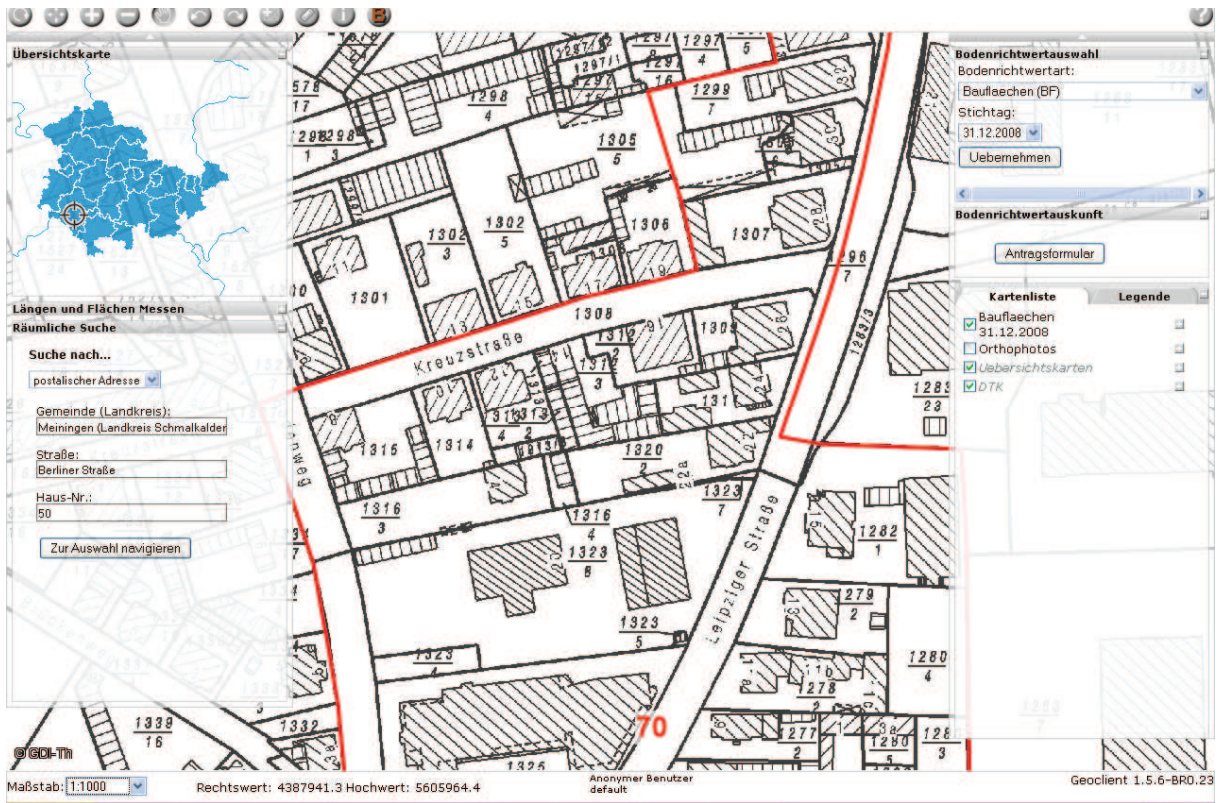
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B.: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie landwirtschaftliche Flächen werden flächendeckend alle zwei Jahre von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossen und gemäß § 196 Abs. 3 veröffentlicht (erstmalig zum 31.12.1992).


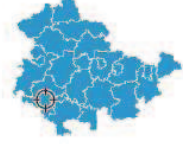
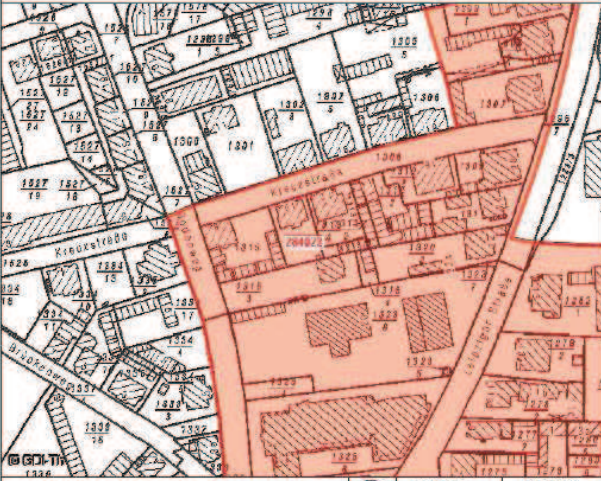
Mit dem **Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH)** werden erstmals zum Stichtag 31.12.2008 die ermittelten Bodenrichtwerte im Internet präsentiert (veröffentlicht). Das Informationssystem ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen.

Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im BORIS-TH dargestellt und präsentiert. Die Einsicht am Bildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann kostenfrei möglich.

Neben umfassenden Informationen finden sie die Verknüpfung zum Start von BORIS-TH unter: www.bodenrichtwerte-th.de



Bildschirmansicht BORIS-TH

| | | |
|--|--|----------------------------|
|  Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Hofnung 30, 98574 Schmalkalden Telefon: 03683 466480, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tvermgeo.thueringen.de | | |
| Bodenrichtwertinformation | | |
| Übersicht Thüringen  | Gemeinde Meiningen Gemarkung Meiningen Bodenrichtwertnummer 284022 Bodenrichtwert [Euro/qm] 70 Stichtag 31.12.2008 Entwicklungszustand baureifes Land Beitragsrechtlicher Zustand frei nach BauGB und KAG Nutzungsart Mischgebiet Bauweise offen Geschosszahl 4 Fläche [qm] 600 | |
|  | | |
| Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt; Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. | | |
| Maßstab: 1 : 1500 | | erstellt am: 08.04.2010 |

Bodenrichtwertinformation

Selbstverständlich erhalten Sie Informationen / Schriftliche Auskünfte (der Antrag ist auch über BORIS-TH per E-Mail auslösbar) über Bodenrichtwerte jederzeit bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: www.gutachterausschuesse-th.de

Schriftliche Auskünfte mit Bezug auf ein konkretes Grundstück erfolgen grundsätzlich über die Geschäftsstelle und sind kostenpflichtig!

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.

1.5 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.

2 Angaben zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen. Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen liegt im Süden des Bundeslandes Thüringen.

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

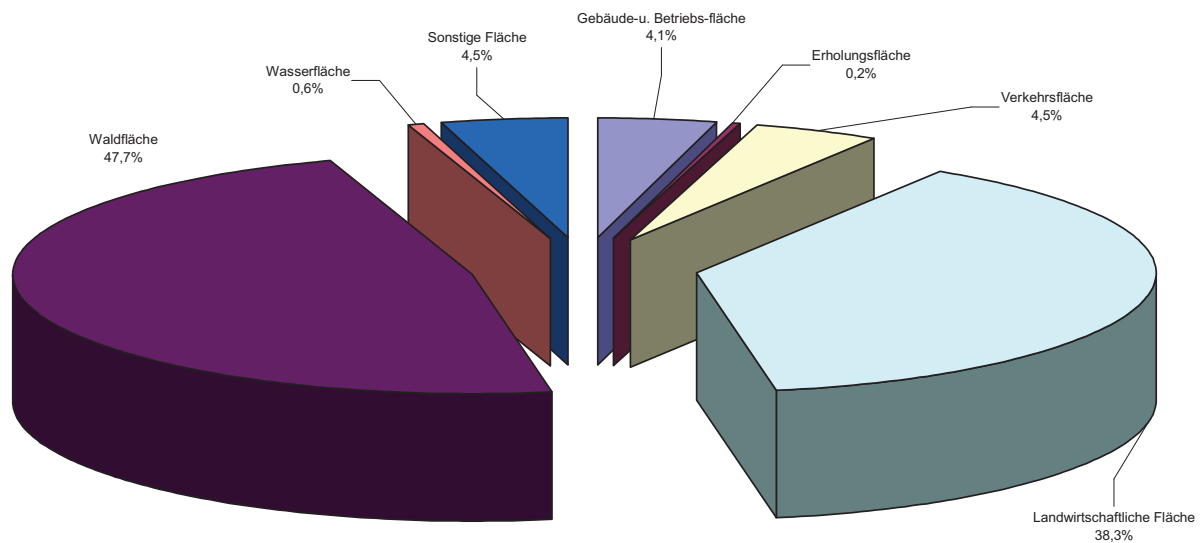
2.1 Regionaldaten

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. 132.780 Einwohner¹. (Stand 2008). Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.210,13 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 110 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise und Thüringen insgesamt ist auch hier ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang von 2000 – 2008 bei ca. 8 % 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

2008 Fläche = 1210,13 km²

2008 Einwohner = 132 780

2008 Einwohner/ km² = 110

Einwohnerzahlen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen

| Einwohnerstruktur | 2008 |
|----------------------|---------|
| mit Hauptwohnsitz | 132 780 |
| Zuwanderung | 5 047 |
| Abwanderung | 5 920 |
| Geburten | 913 |
| Sterbefälle | 1 520 |
| 0 – 6 jährige | 5 510 |
| 6 – 15 jährige | 7 894 |
| 15 – 65 jährige | 88 711 |
| 65 jährige u. ältere | 30 665 |

Wohnungsbautätigkeit

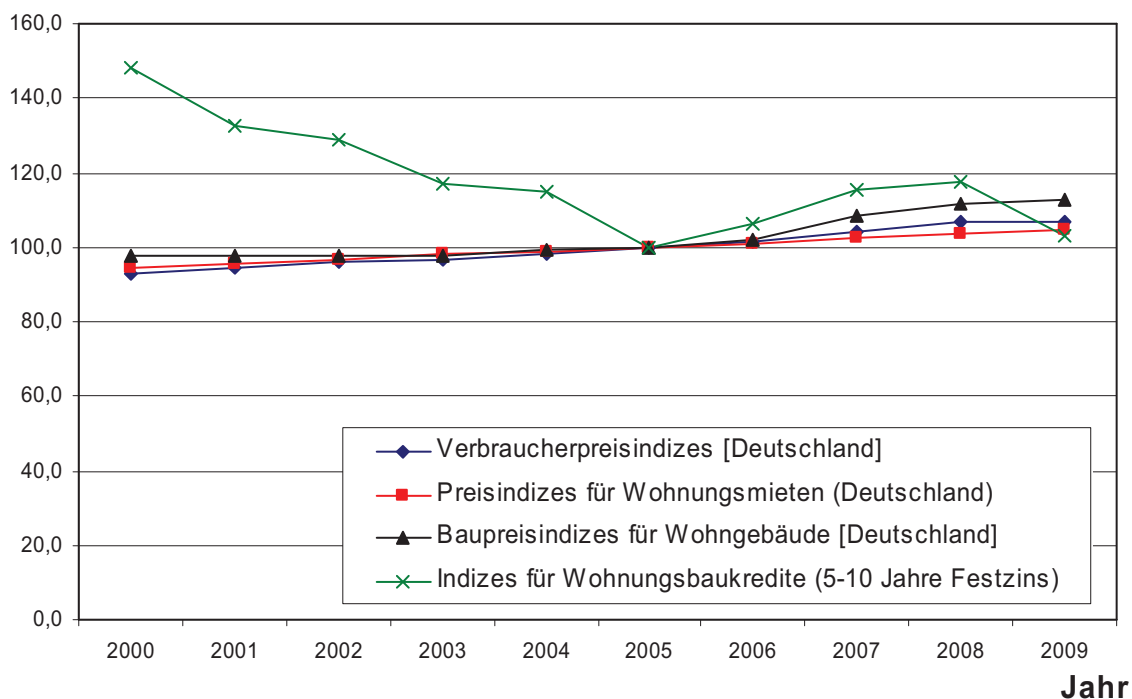
| | 2008 |
|---------------------|--------|
| Bestand | |
| Wohngebäude | 35 827 |
| Wohnungen | 66 365 |
| | |
| Baugenehmigungen | 298 |
| Wohngebäude | 84 |
| Wohnungen | 90 |
| | |
| Baufertigstellungen | 291 |
| Wohngebäude | 92 |
| Wohnungen | 108 |

2.2 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.

**Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen in der
 Bundesrepublik Deutschland auf der Basis 2005**



Beschäftigungszahlen des Landkreises Schmalkalden Meiningen

| | 2008 | 2009 |
|-----------------------|--------|--------|
| Beschäftigte | 41 840 | 39 952 |
| Arbeitslose | 6 387 | 6 953 |
| Arbeitslosenquote (%) | 9,7 | 10,7 |

Mit dem Bau der Bundesstraße A 71 fand der Landkreis Schmalkalden-Meiningen im Jahr 2003 Anschluss an das deutsche Autobahnnetz. Weitere wichtige Straßen sind die B 19 Eisenach-Meiningen-Würzburg und die B 89 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

3 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der **Immobilienumsätze** des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 885,40 ha insgesamt um ca. 13,5 % gesunken und die Geldumsätze mit 70,6 Mio. EUR um ca. 13,3% ebenfalls gesunken sind.

Bei dem **individuellen Wohnungsbau** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr recht kräftig gesunken. Die Geldumsätze sanken hier von 1,3 Mio. € auf 0,5 Mio. €, bei den Flächenumsätzen ist ebenfalls ein Rückgang von 5 ha auf 1,4 ha zu verzeichnen. Bei diesem Teilmarkt ist ein leichter Anstieg vom durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 3 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit 112 zum Vorjahr mit 108 um ca. 4% gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im gleichen Betrachtungszeitraum sogar um ca. 60 % gestiegen.

Beim **Gewerbebauland** sind die Flächenumsätze von 0,3 ha auf 8,8 ha gestiegen und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr von 28,75 €/m² auf 15,26 €/m² gesunken.

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

3.1 Grundstücksverkehr

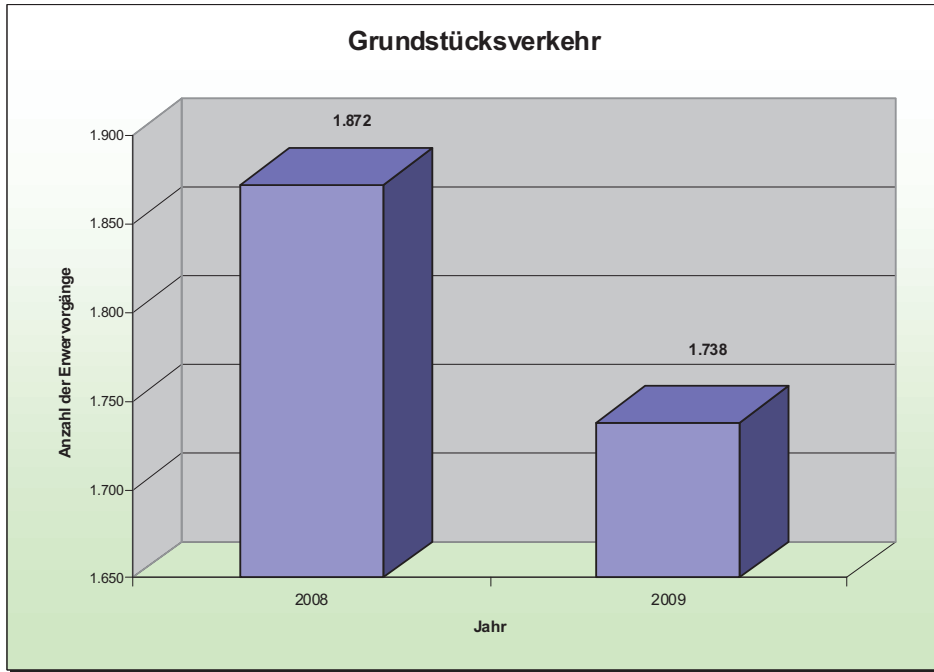


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

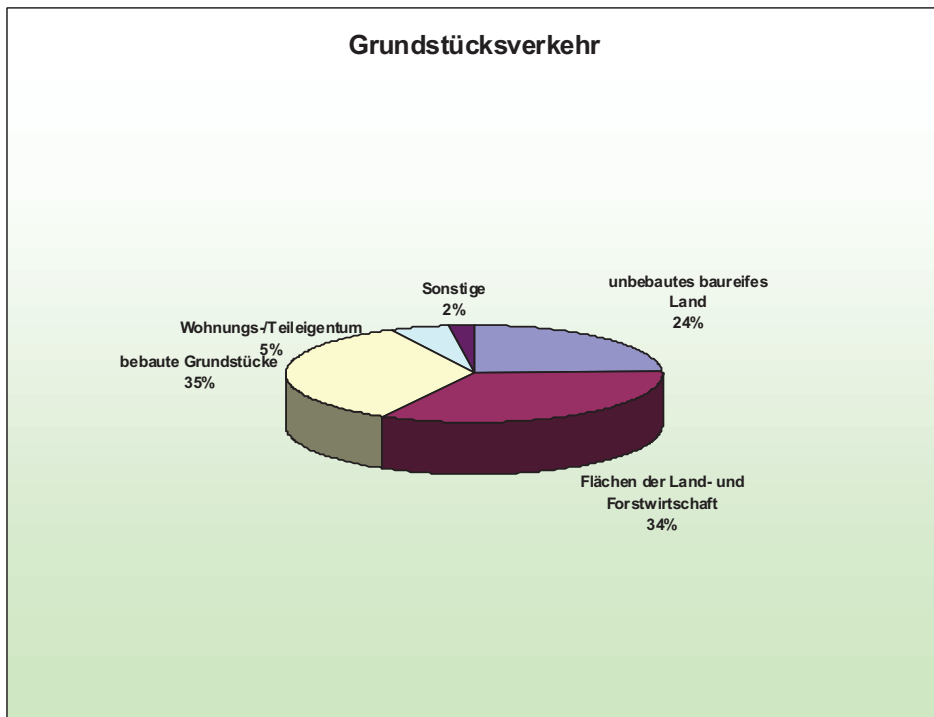


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

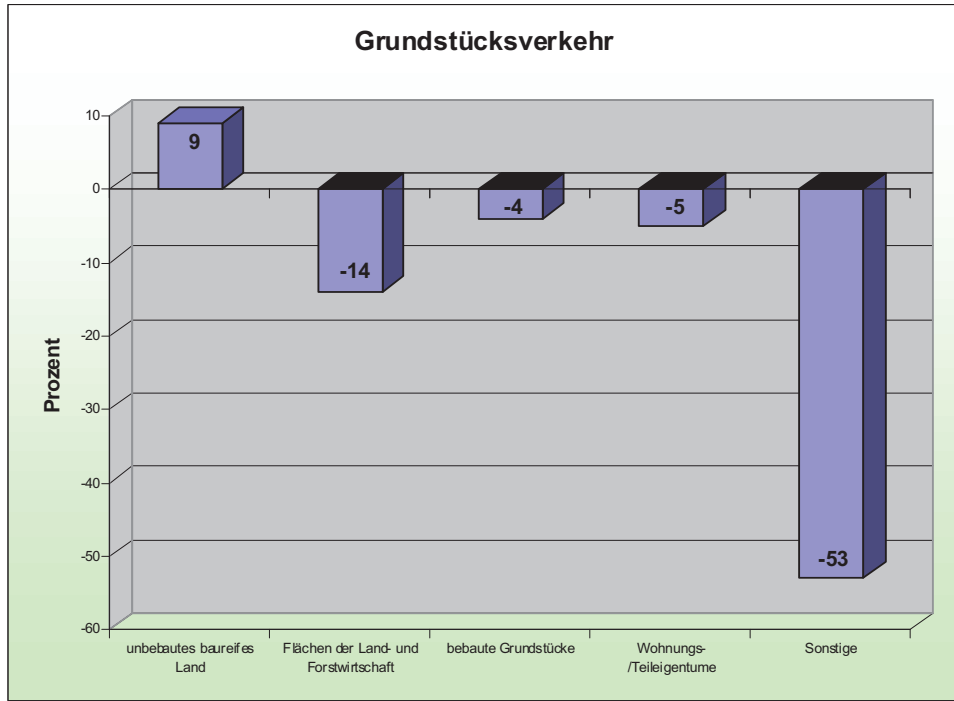


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

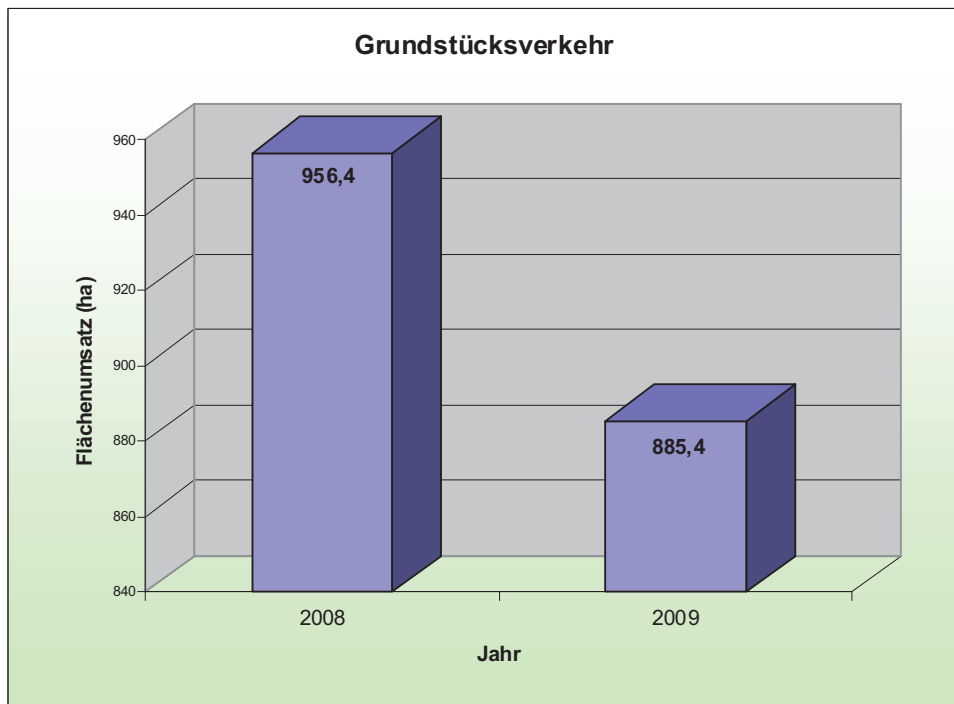


Abb.: Flächenumsatz

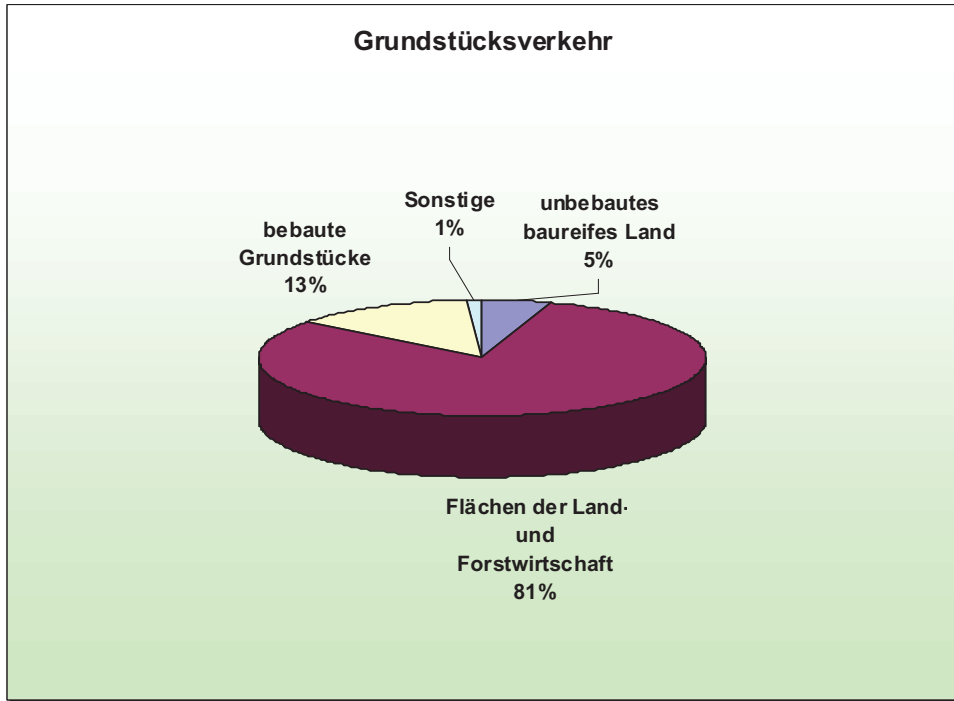


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

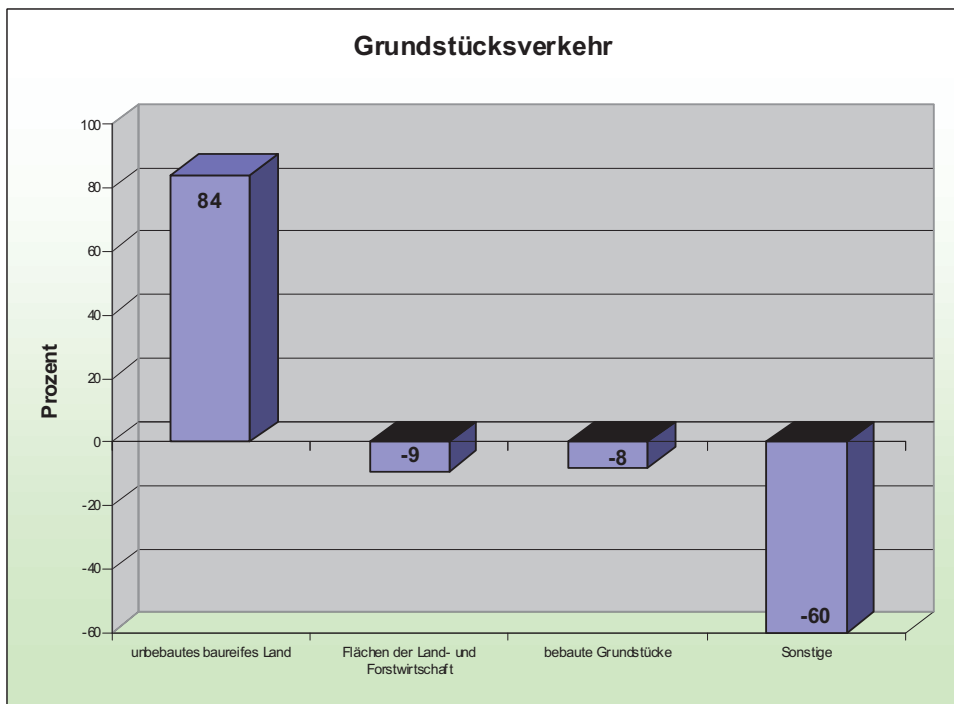


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

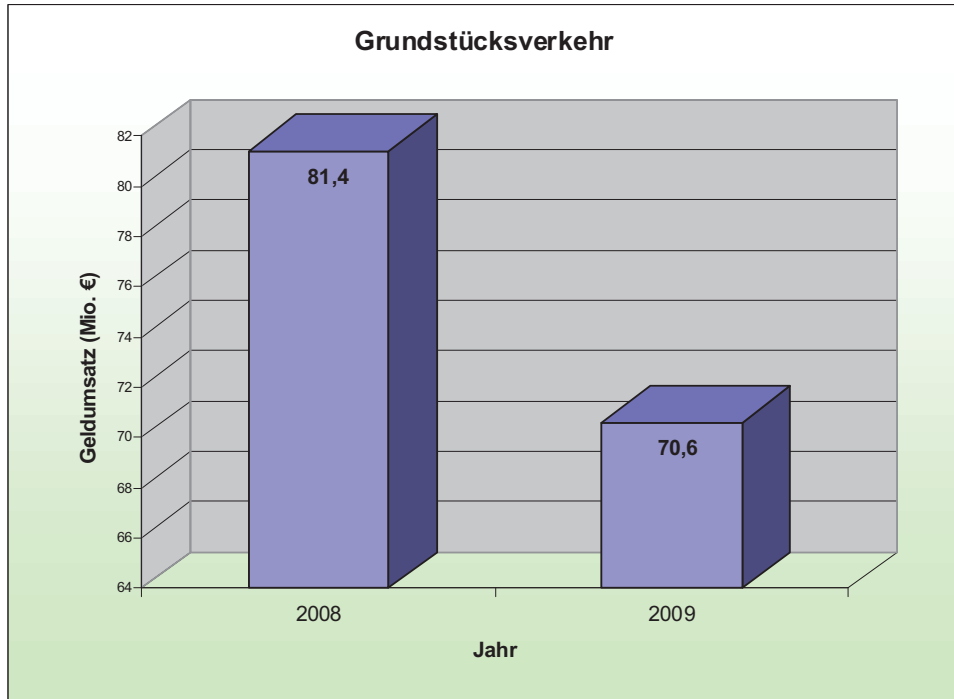


Abb.: Geldumsatz

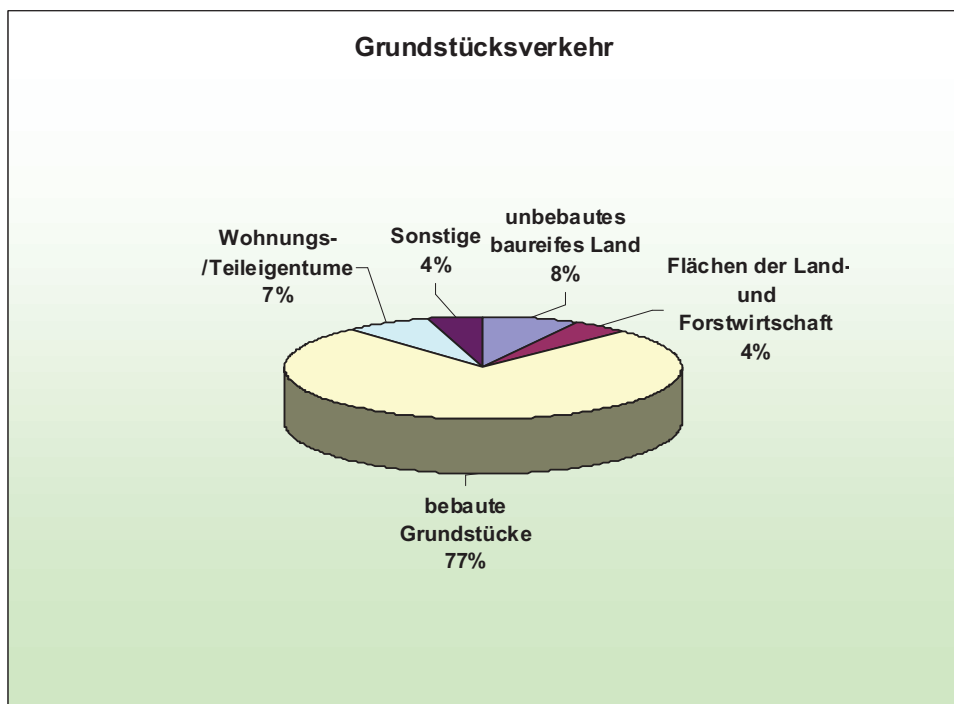


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

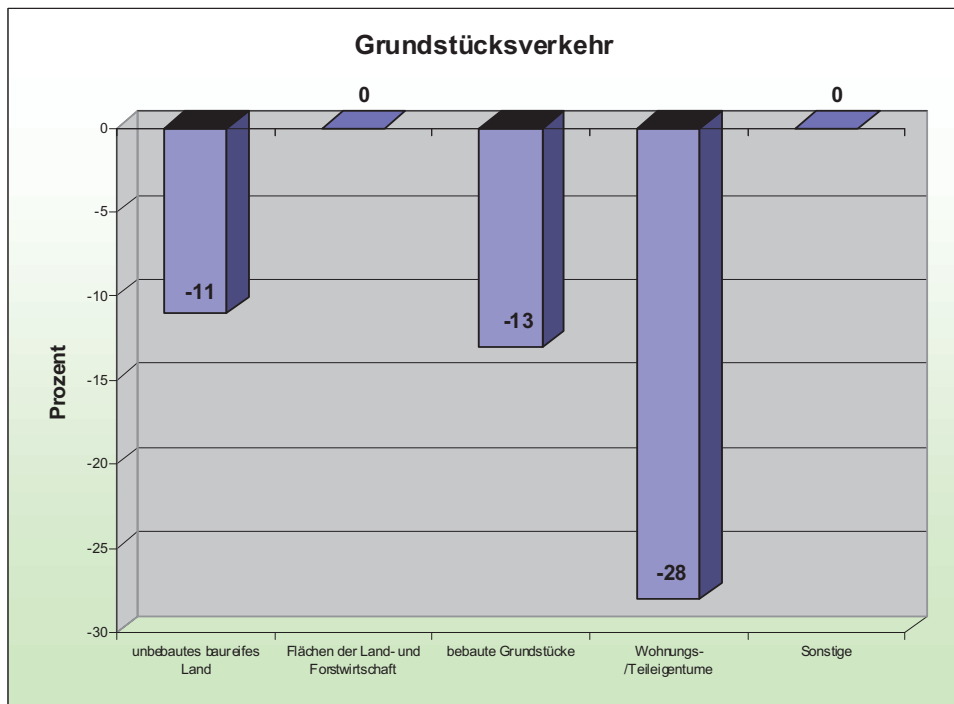


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 2009 **1.738 Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Rückgang um 7,2 % zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr wurden **1595 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 823,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr etwas ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 64,6 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein leichter Rückgang.

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.

3.2 Kaufverträge

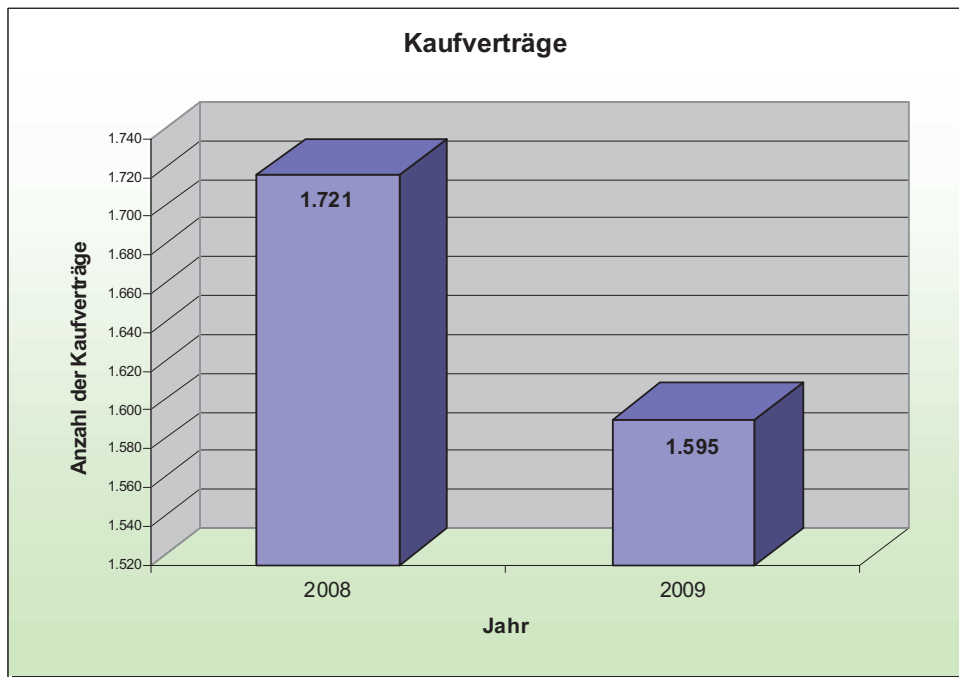


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

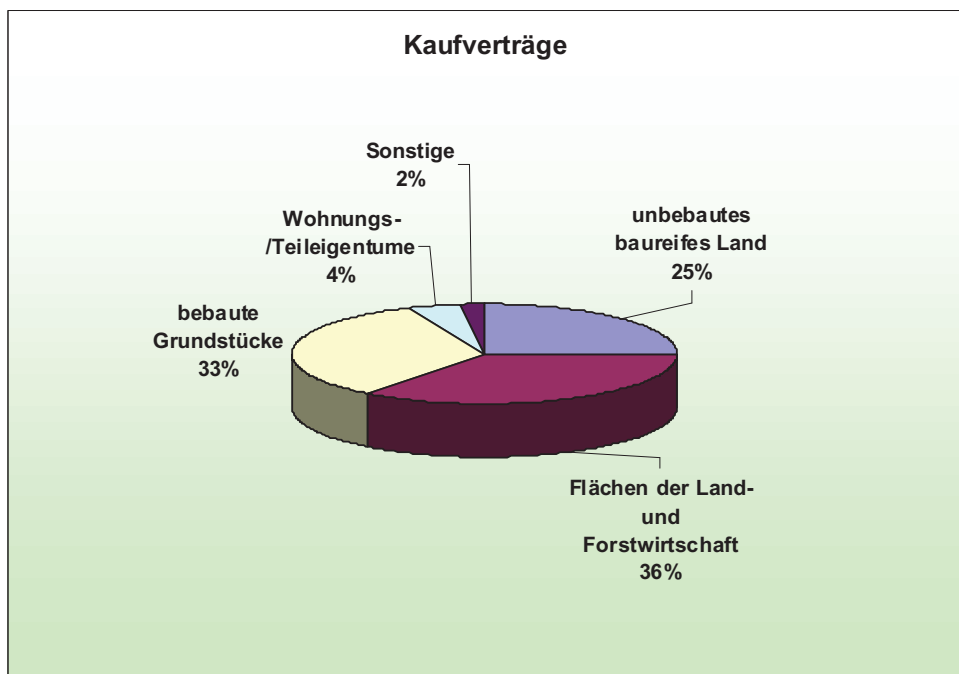


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

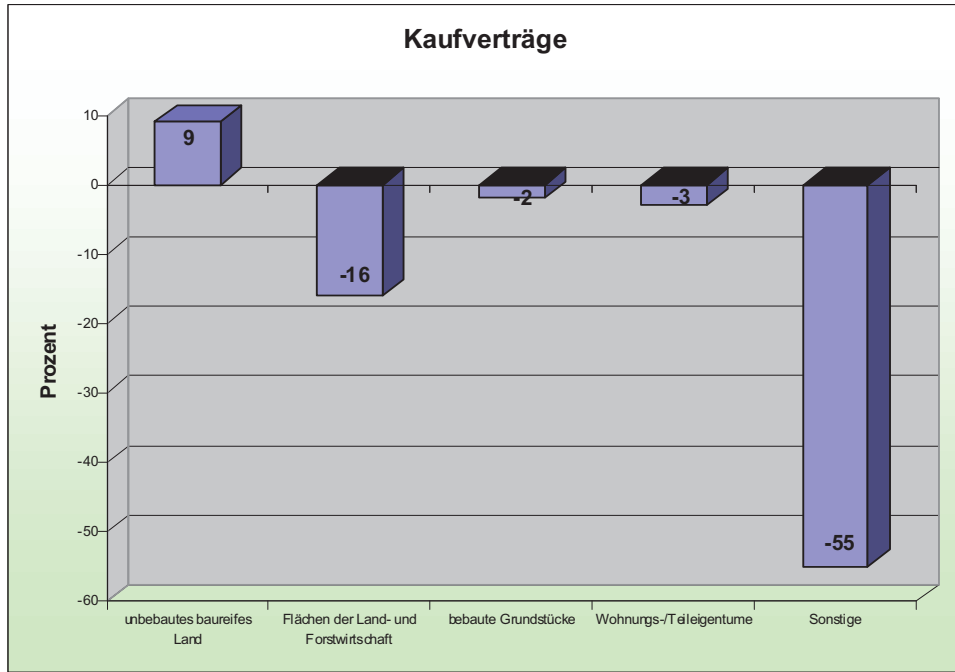


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

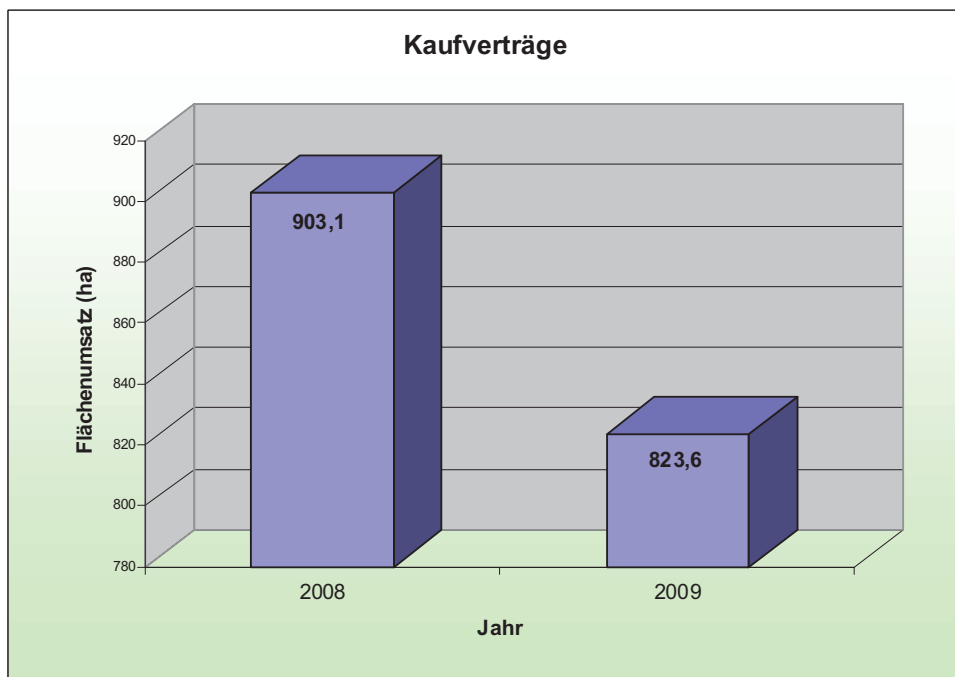


Abb.: Flächenumsatz

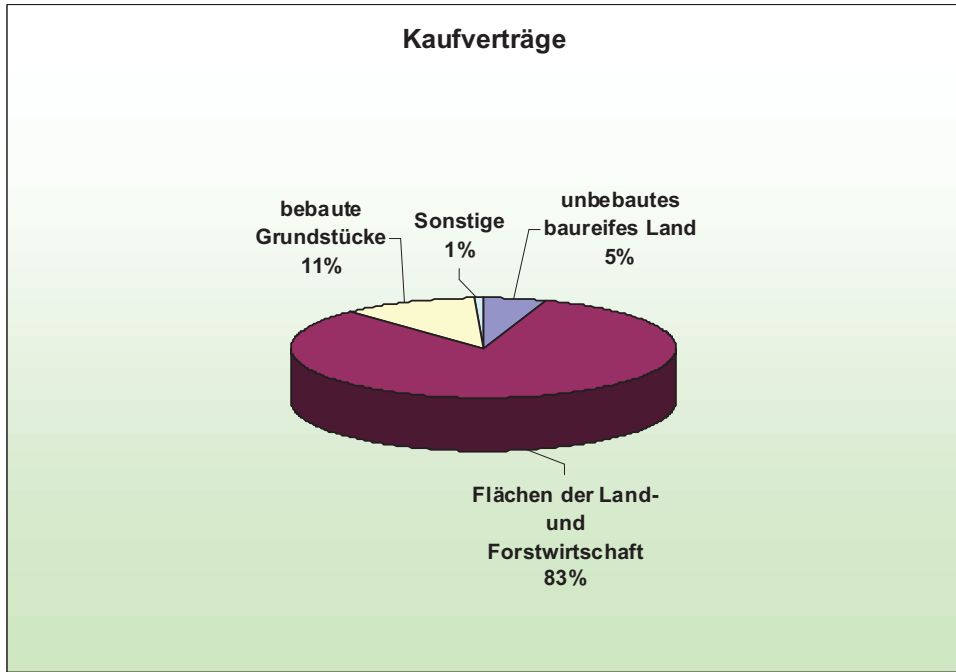


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

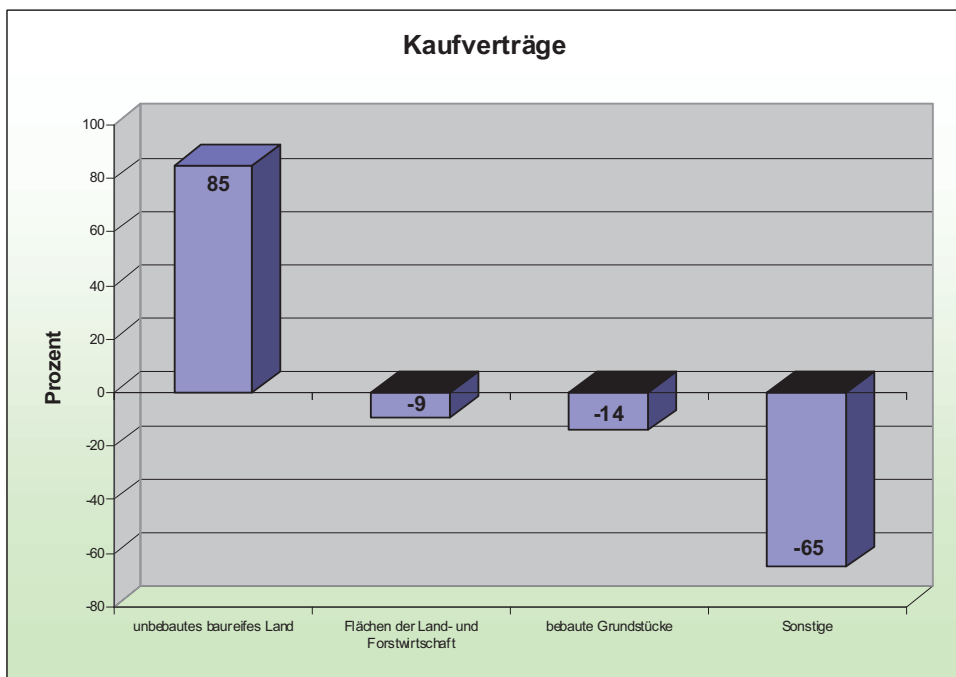


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

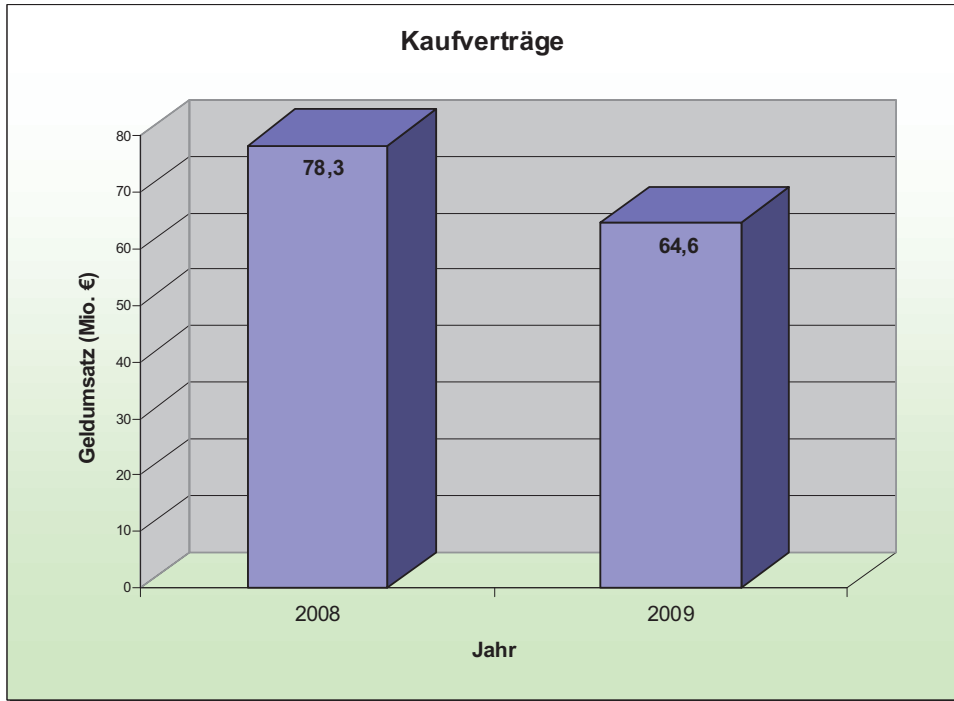


Abb.: Geldumsatz

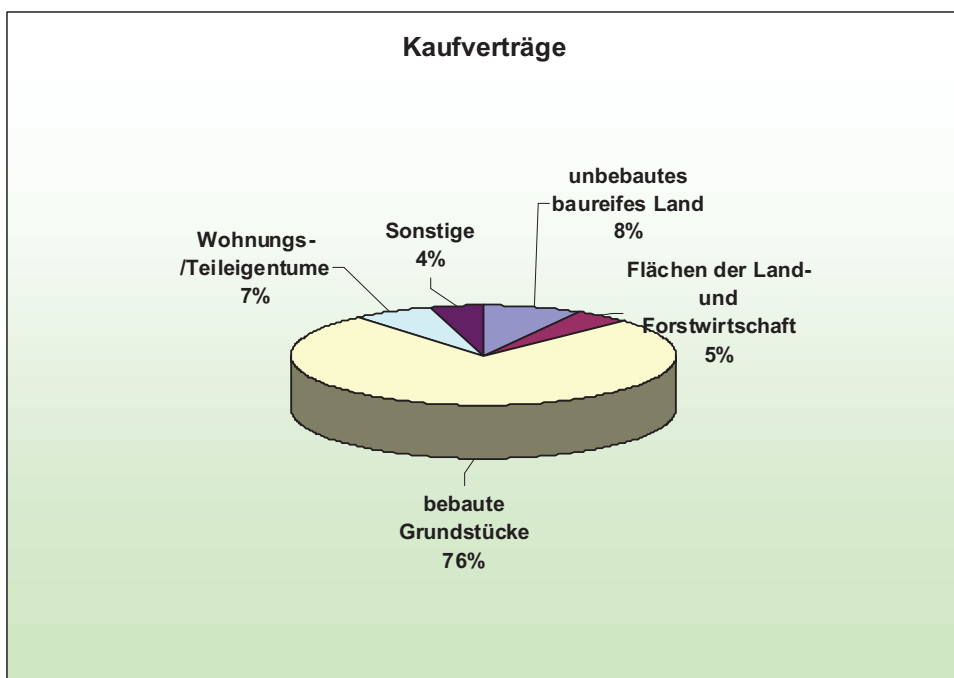


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

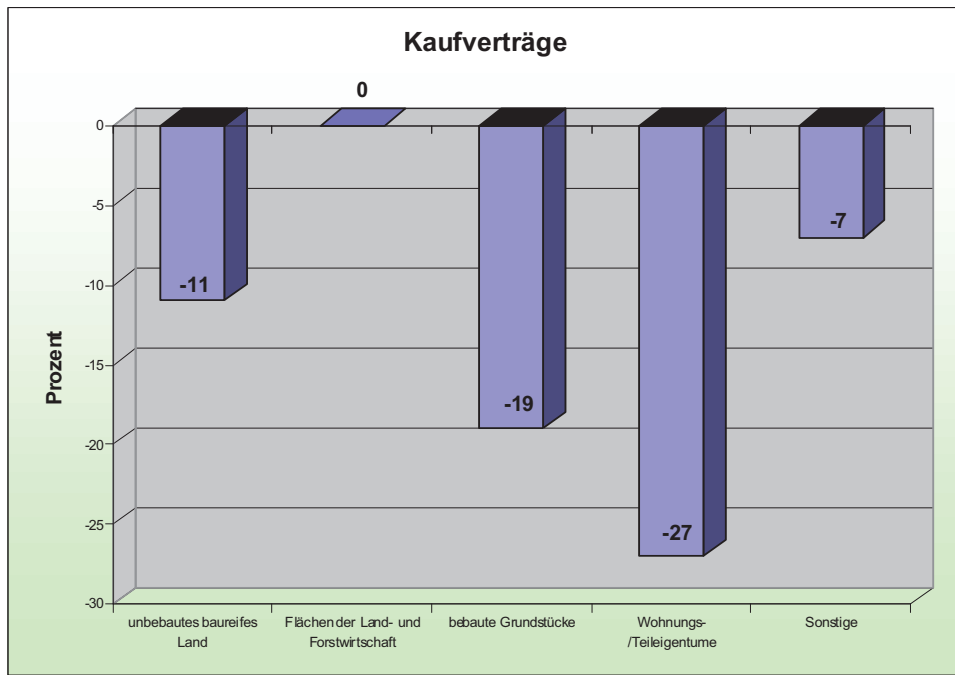


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

4 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

4.1 Bauflächen

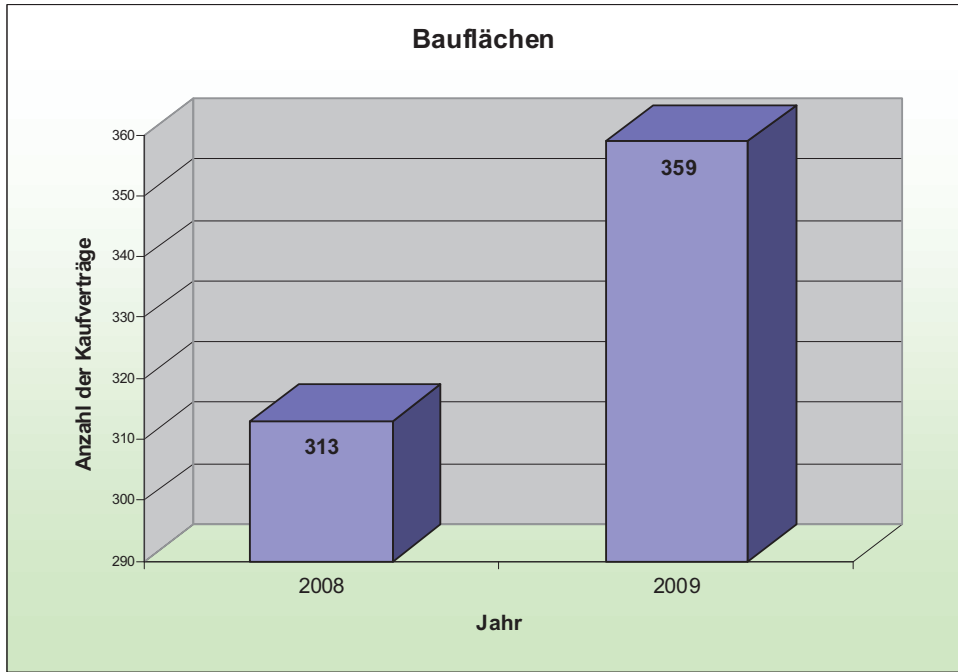


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

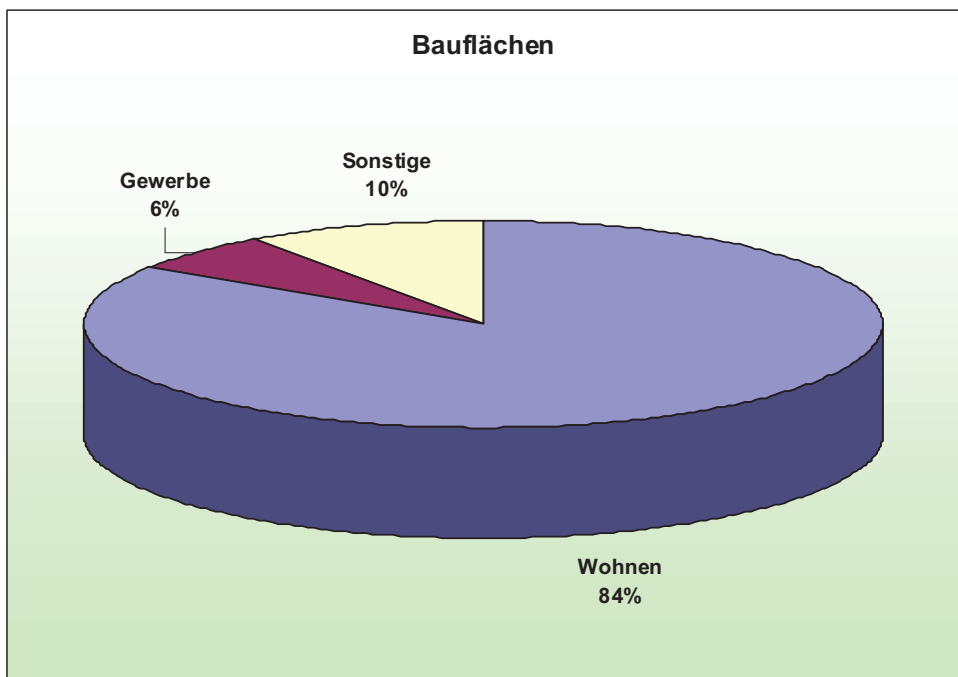


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

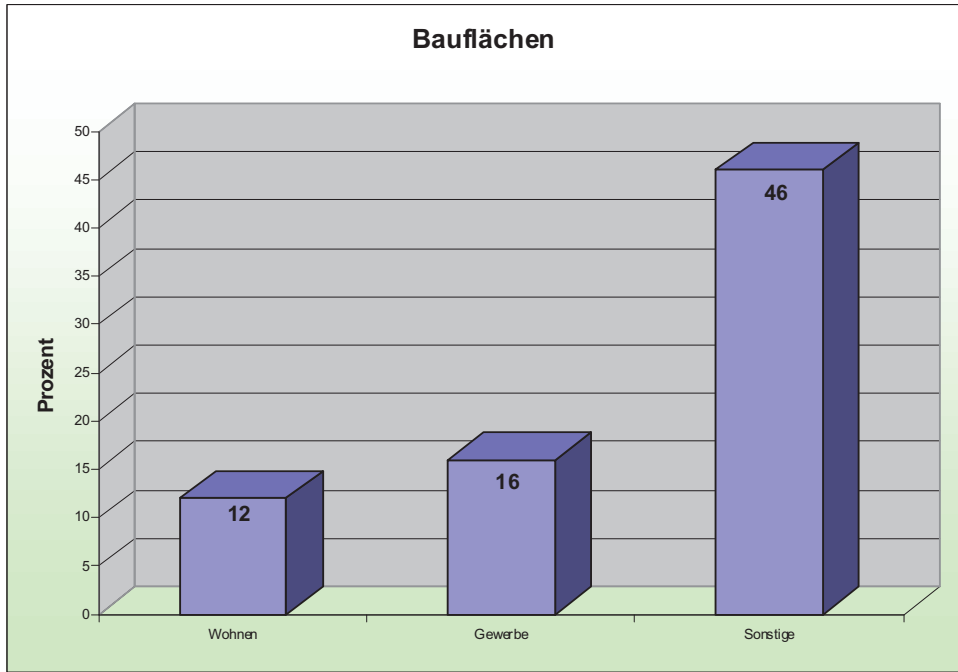


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

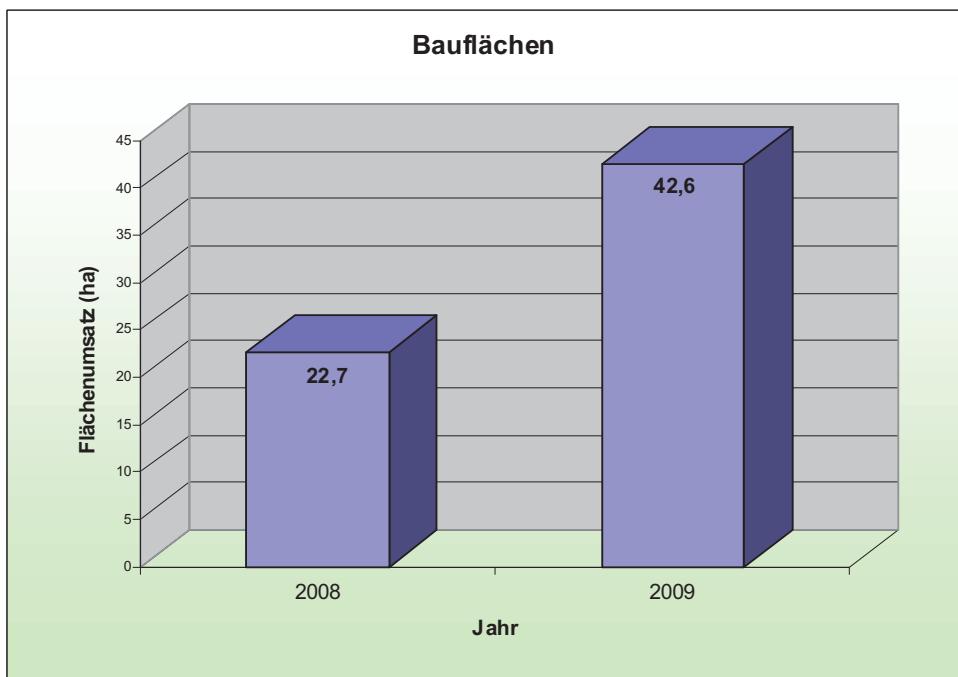


Abb.: Flächenumsatz

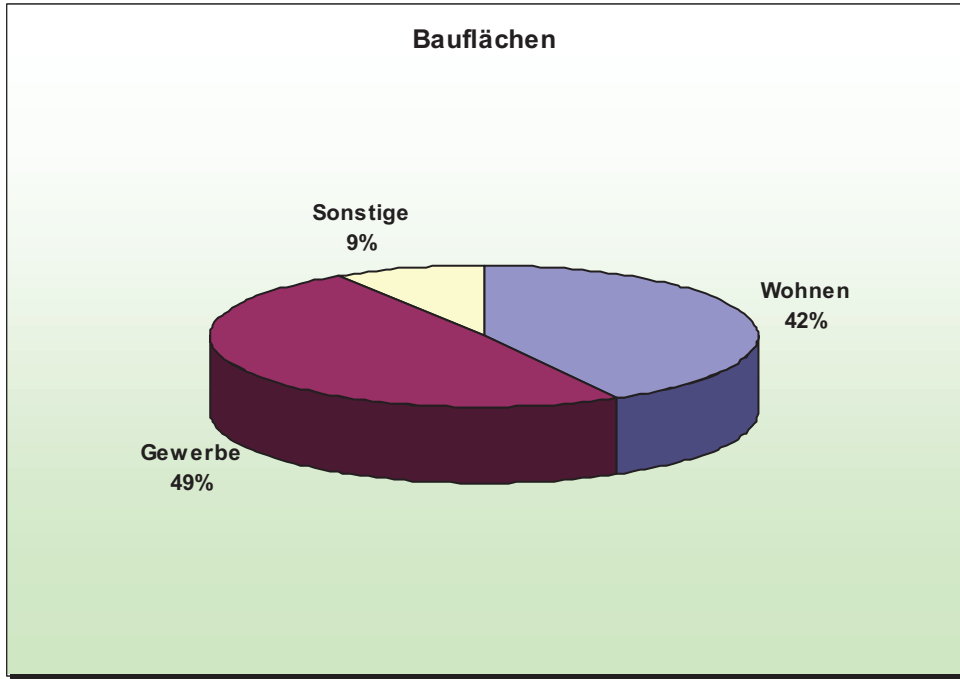


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

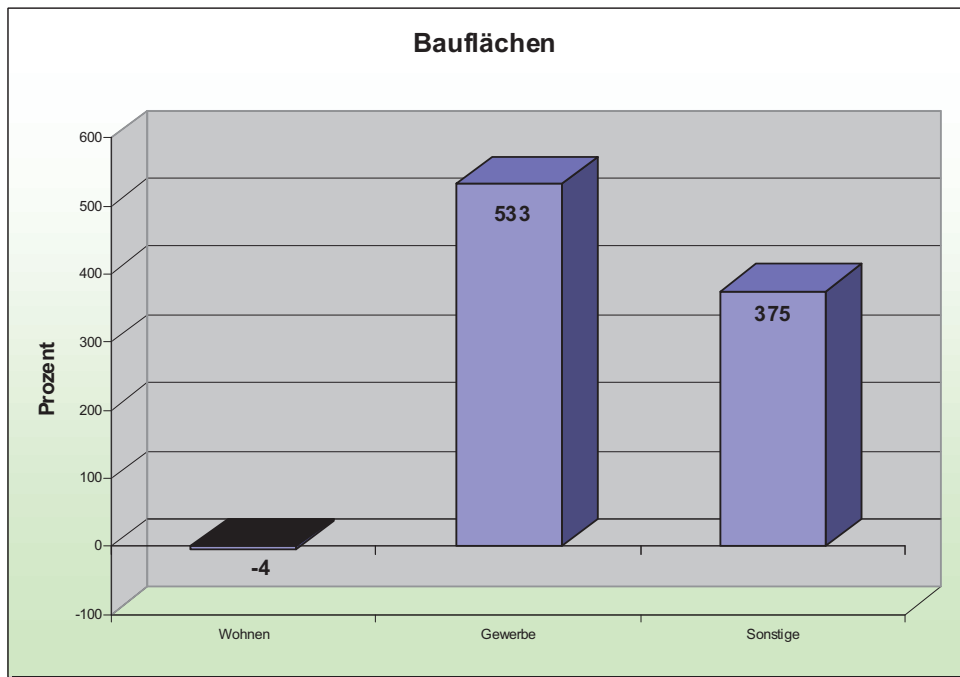


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

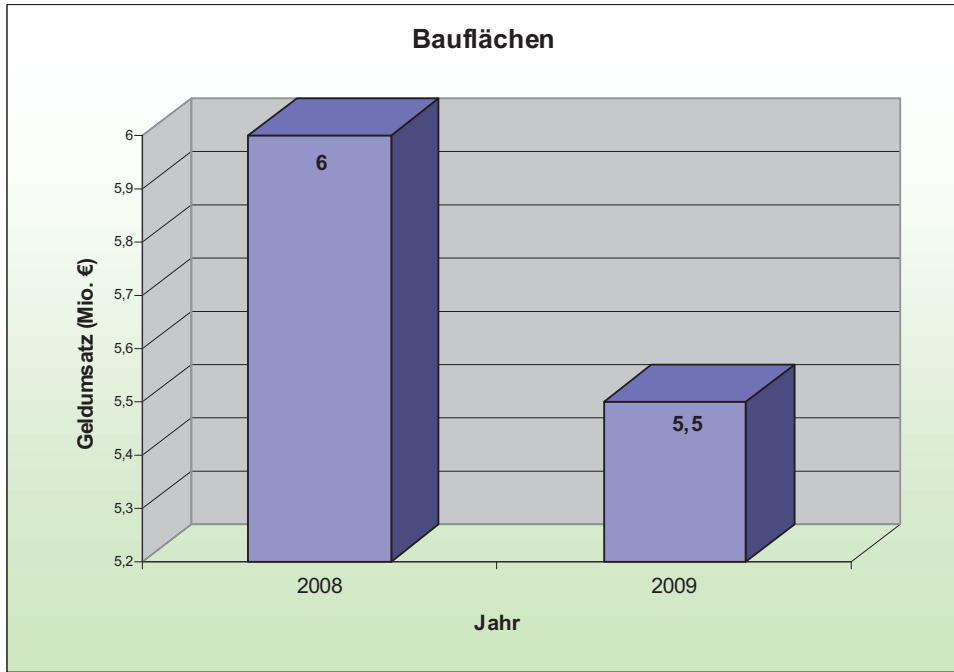


Abb.: Geldumsatz

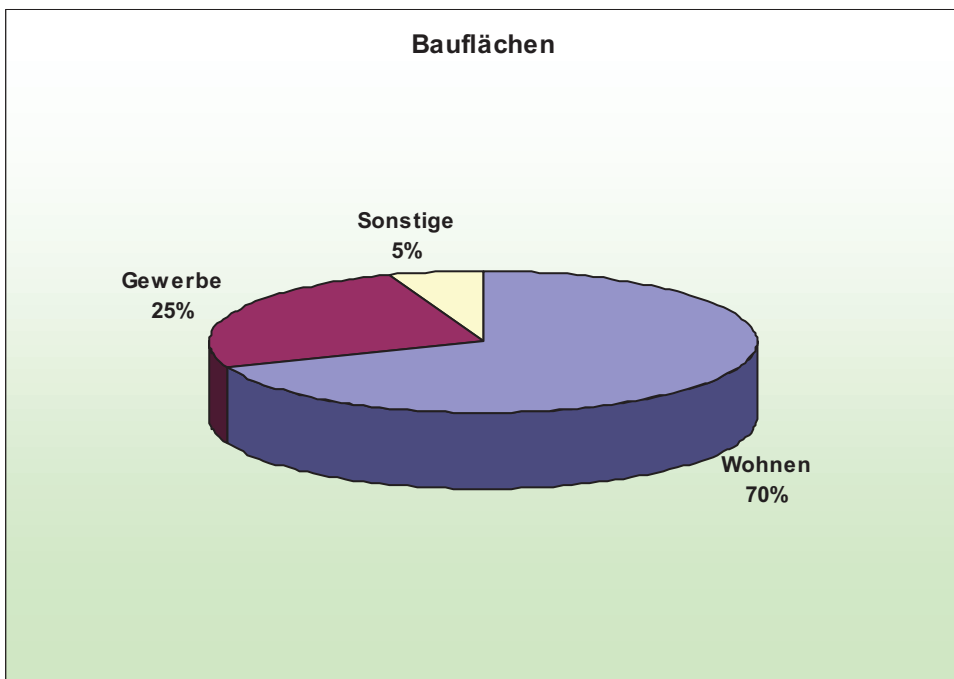


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

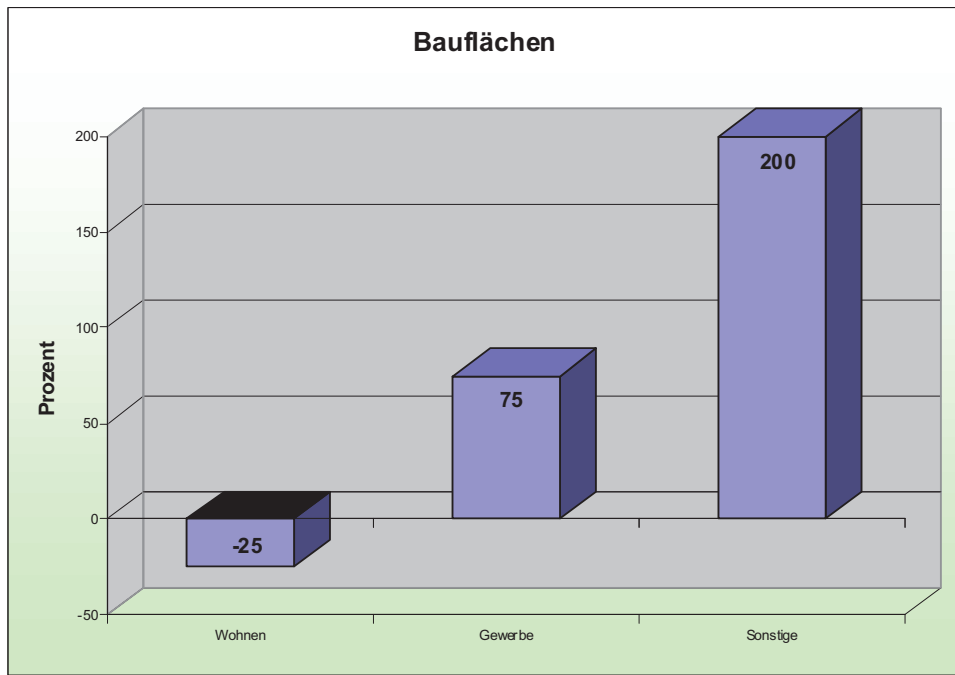


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg von 313 im Jahr 2008 auf 359 im Jahr 2009. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes für Bauflächen vergrößerte sich im Auswertzeitraum um von 22,7 ha auf 42,6 ha um fast das Doppelte.

Der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen stieg um 16 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen stieg um 12 %. Insbesondere bei den sonstigen unbebauten Flächen ist ein sehr starker (überdurchschnittlicher) Anstieg zu verzeichnen.

Der Geldumsatz sank von 6,0 Mio. EUR auf 5,5 Mio. EUR.

4.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

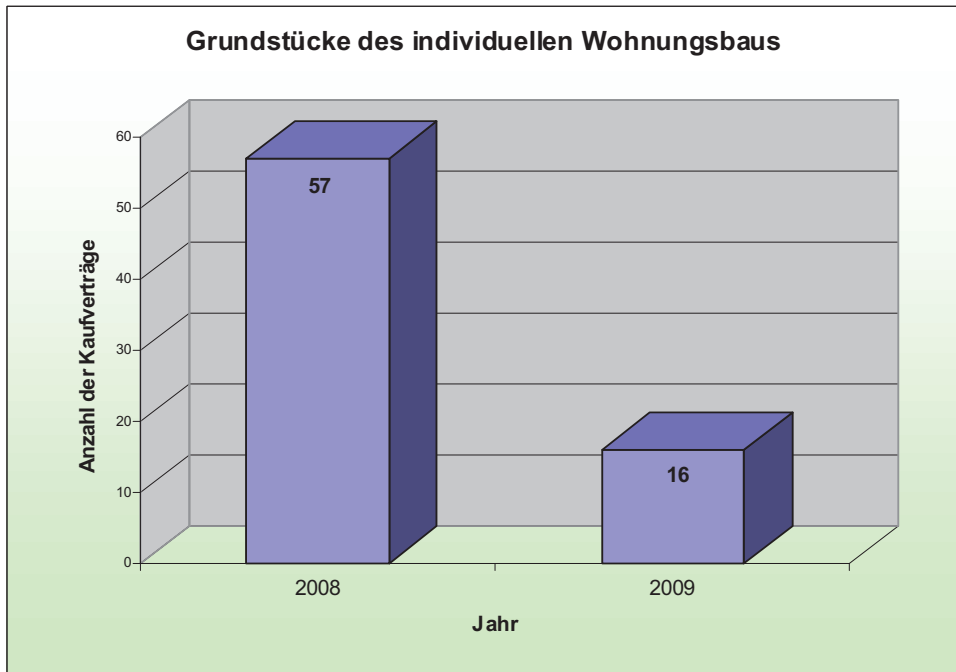


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

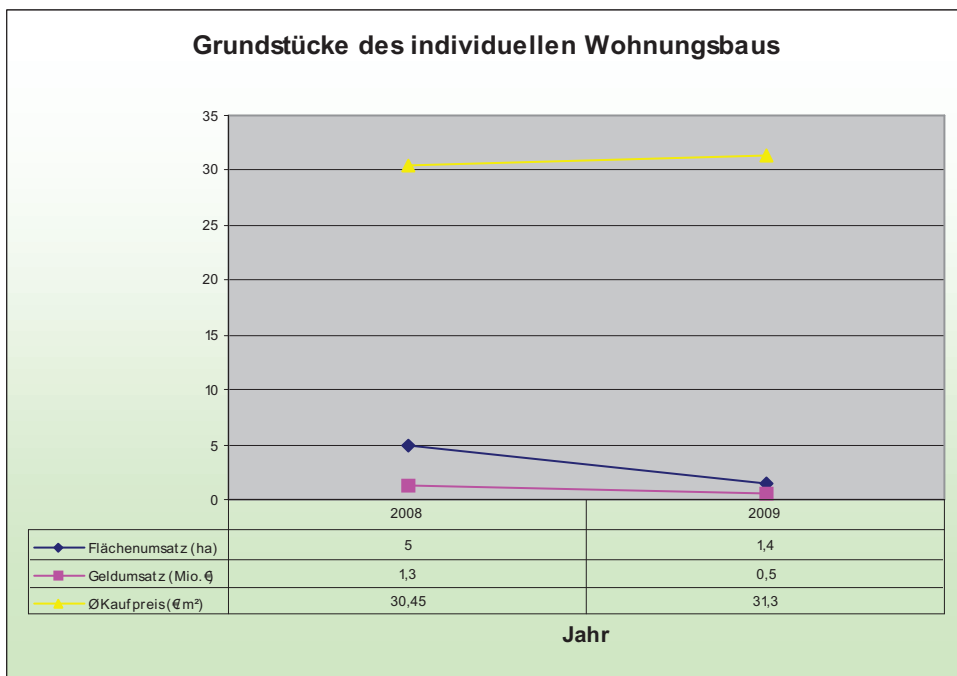


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Baureifes Land sind nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind und ab 01.07.2010 nach ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 57 im Vorjahr auf 16 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr beträchtlich ab bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig 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.

4.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

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

4.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

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

4.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

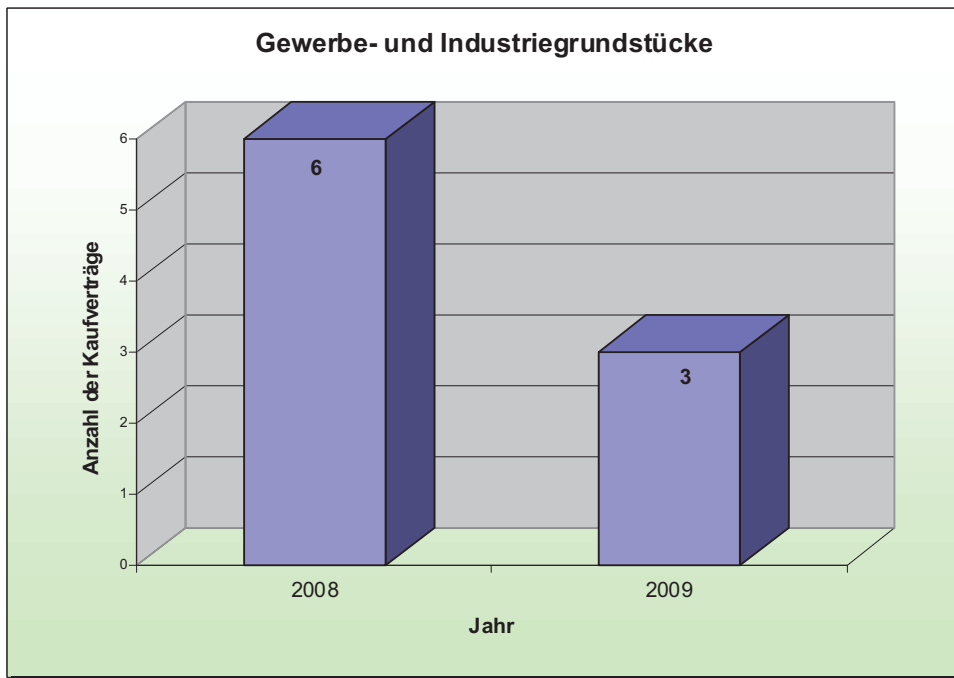


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

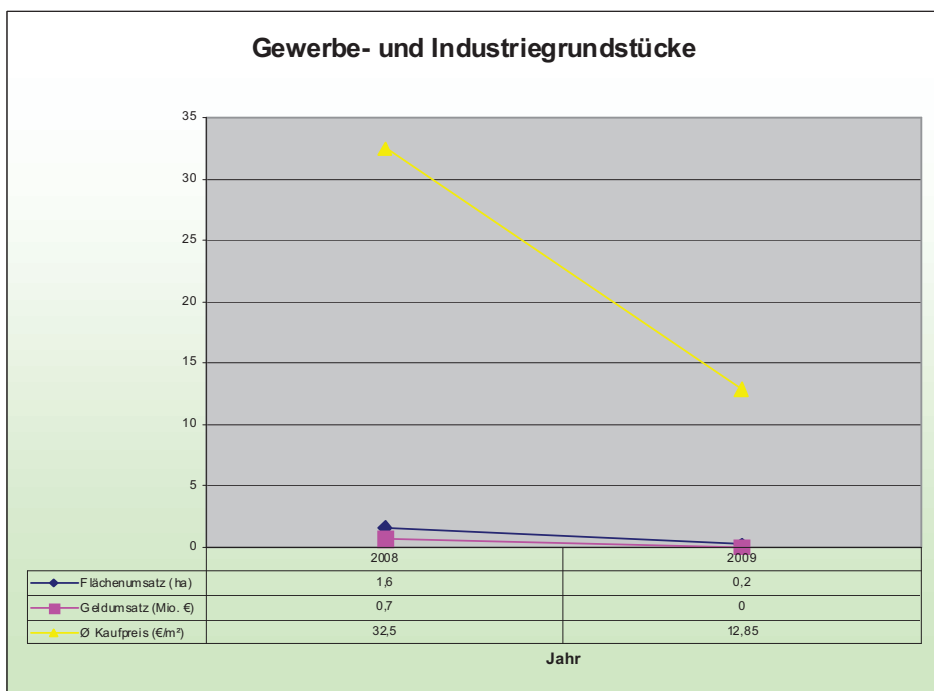


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 sank von 6 im Vorjahr auf 3 im Berichtsjahr. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein Rückgang von 50 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden nur 0,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichts- und Vorjahr nicht die Millionengrenze. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies rein nach Zahlenwerk sogar noch eine Abnahme.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank von 32,50 EUR/m² auf 12,85 EUR/m². Diese Beträge sind jedoch unter dem Blickwinkel der relativ geringen Anzahl der Kauffälle entsprechend zu betrachten und zu werten. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

4.1.5 Werdendes Bauland

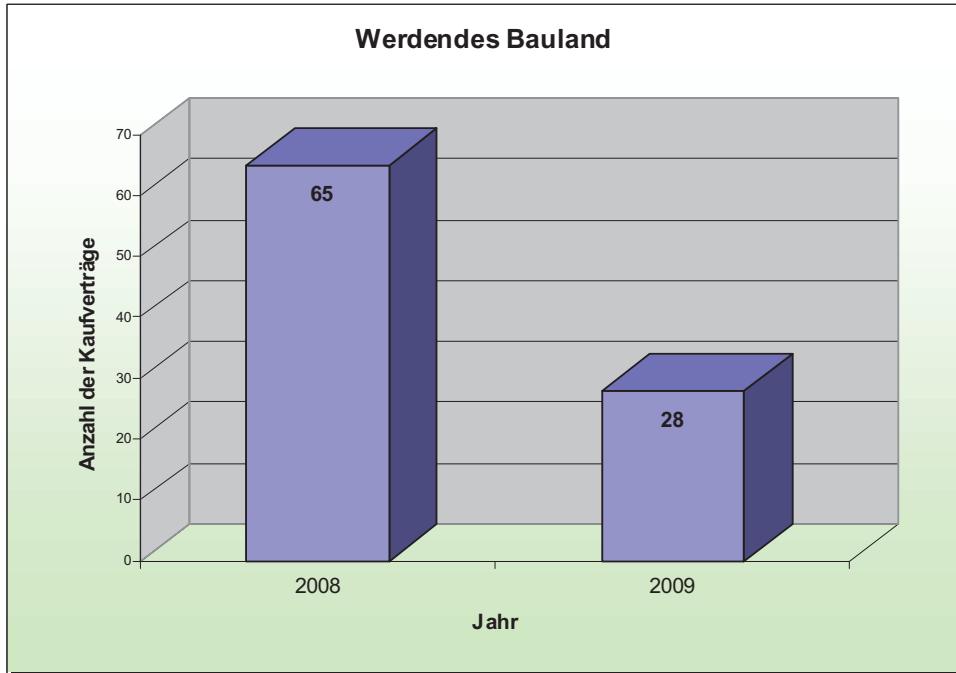


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

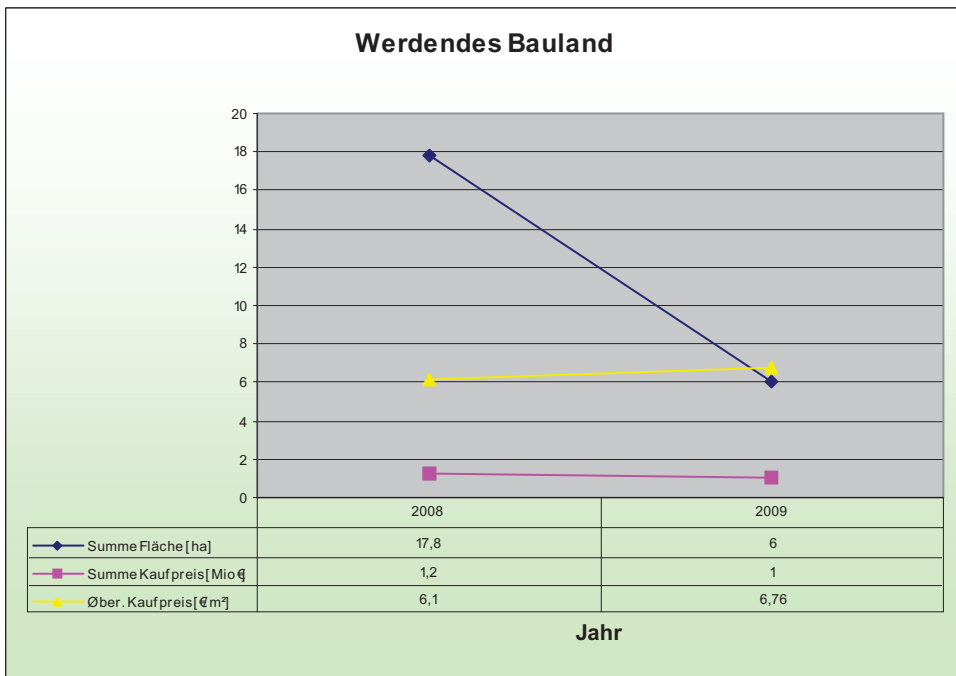


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 und ab 01.07.2010 nach der ImmoWertV handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit 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) und ab 01.07. 2010 nach ImmoWertV 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 2009 wurden 6,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Somit ist ein starker Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Geldumsatz sank von 1,2 Mio. EUR im Vorjahr auf 1,0 Mio. EUR im Berichtsjahr.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist hingegen leicht gestiegen. Er stieg von 6,10 €/m² auf 6,76 €/m².

4.1.5.1 Bauerwartungsland

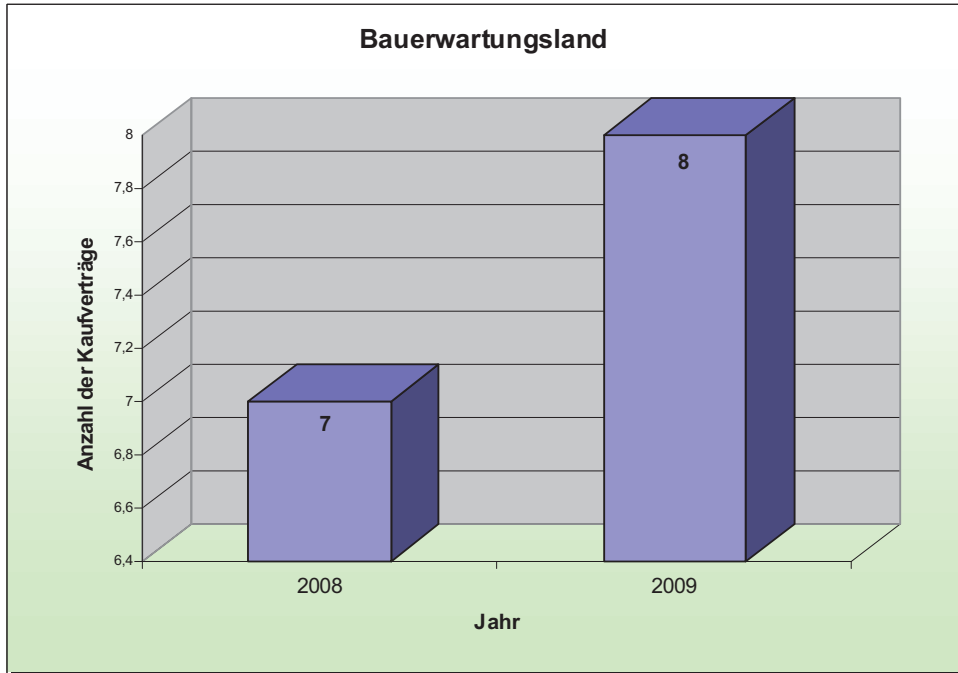


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

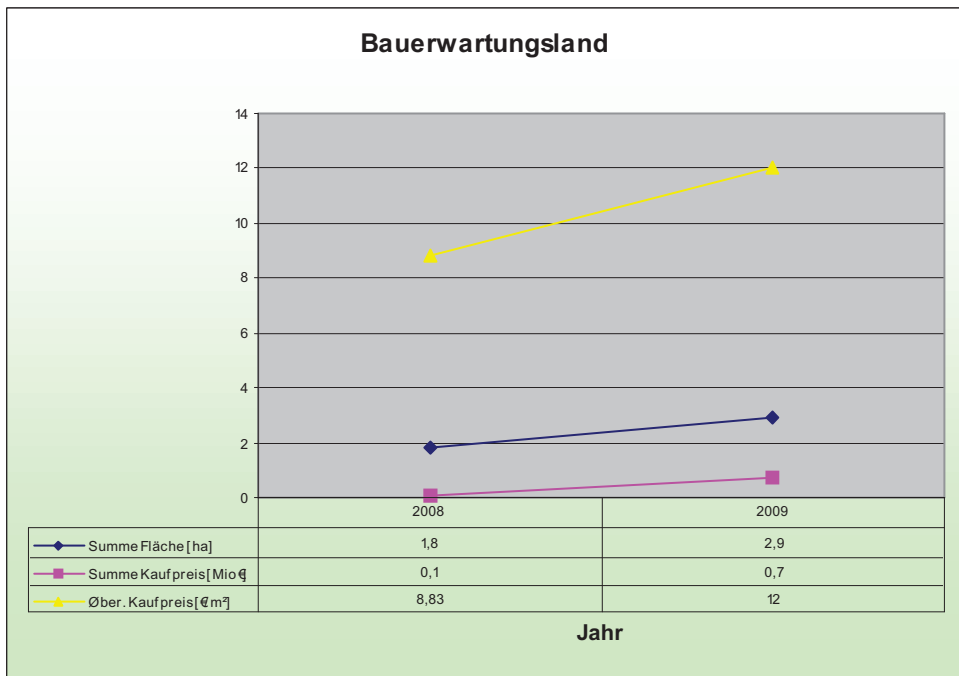


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Für den Teilmarkt Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr 2009 2,90 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Somit ist eine leichte Steigerung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Geldumsatz stieg ebenfalls von 0,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 0,7 Mio. EUR im Berichtsjahr an.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche erfuhr ebenfalls eine Steigerung. Er stieg von 8,83 €/m² auf 12,00 €/m².

4.1.5.2 Rohbauland

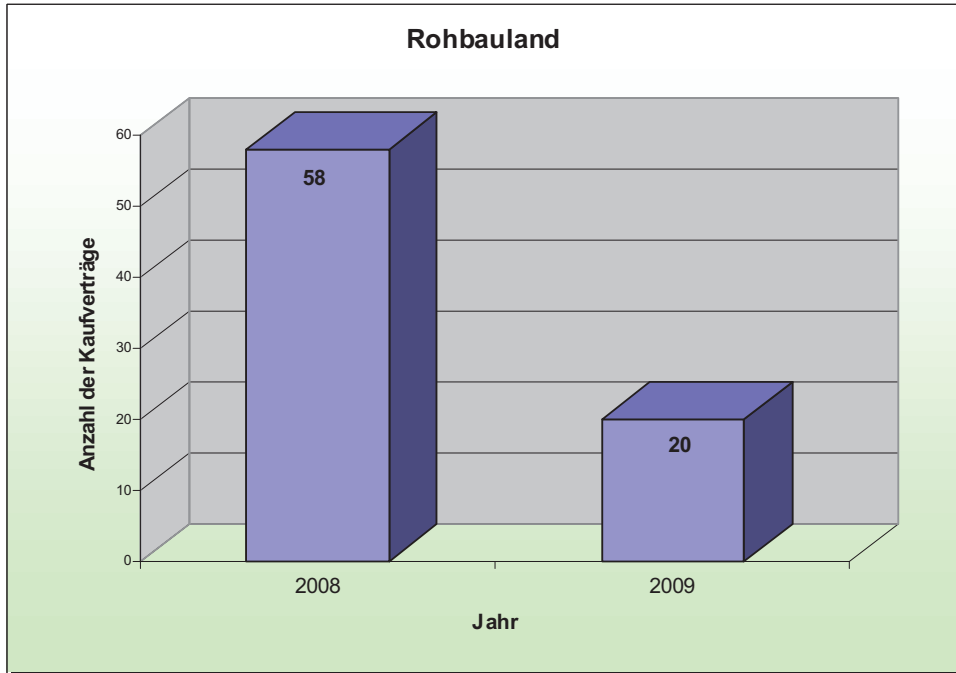


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

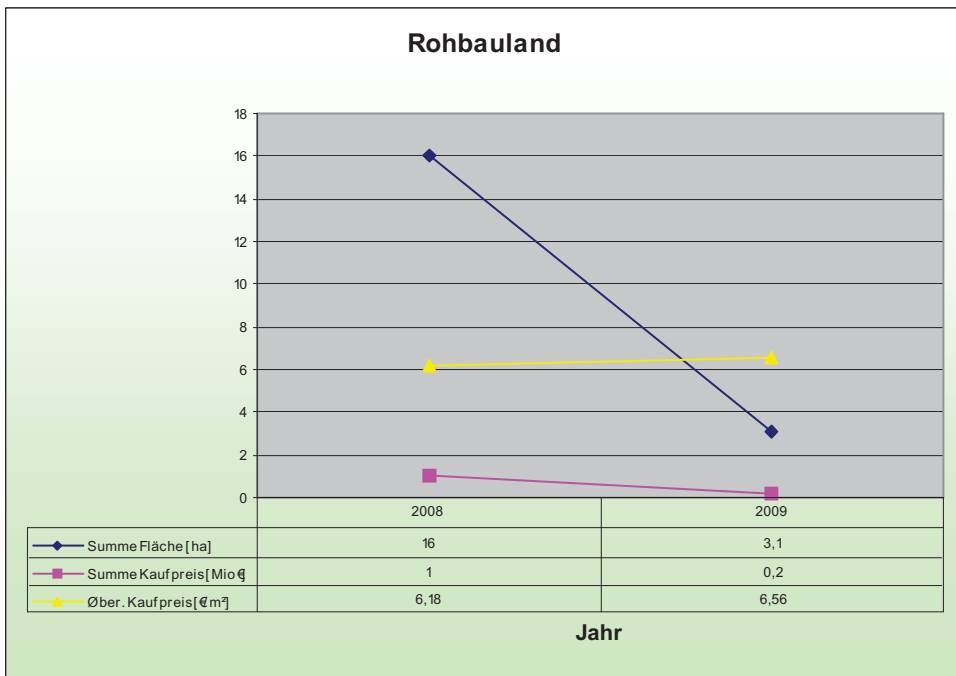


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Für den Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 2009 nur 3,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Somit ist hier ein Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr mit 16,0 ha zu verzeichnen.

Der Geldumsatz sank ebenfalls von 1,0 Mio. EUR im Vorjahr auf 0,2 Mio. EUR im Berichtsjahr.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche hingegen blieb fast im gleichen Niveau. Er stieg nur unwesentlich von 6,18 €/m² auf 6,56 €/m².

4.1.6 Erholungsgrundstücke

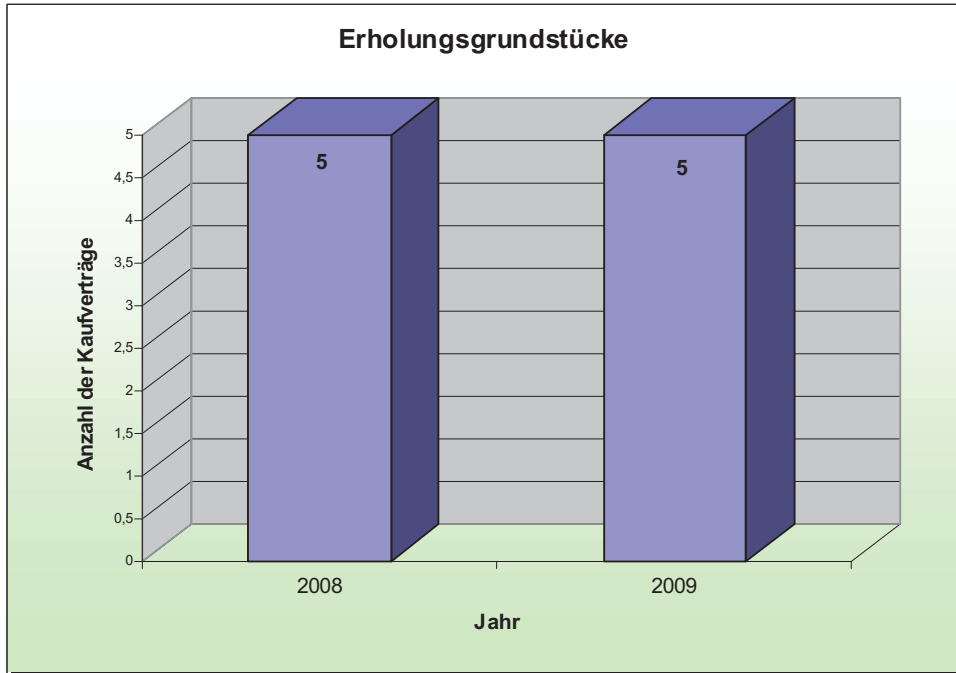


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

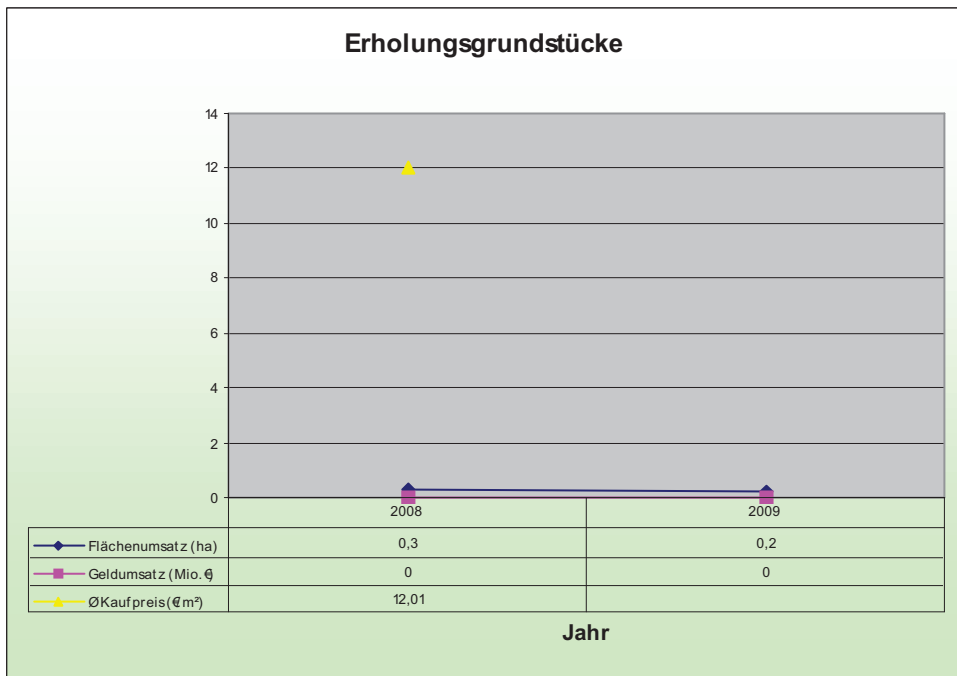


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Für den Teilmarkt für Erholungsgrundstücke wurden im Berichtsjahr 2009 nur 0,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Somit ist ein leichter Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis erfährt keine Interpretation, wegen fehlenden Daten. Er spielt im Grundstücksmarkt eine eher quantitativ untergeordnete Rolle.

4.1.7 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

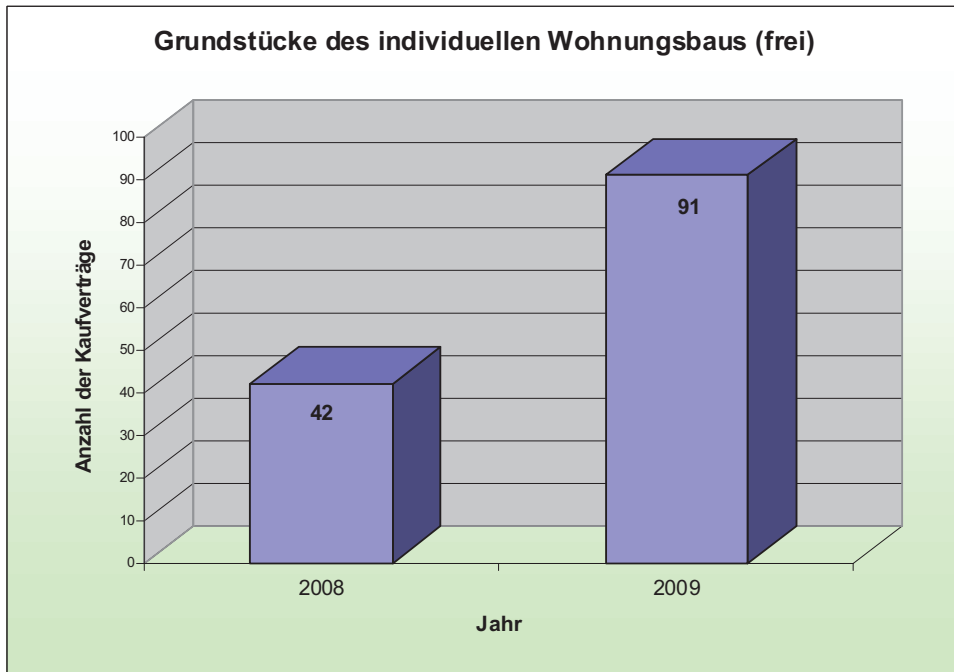


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

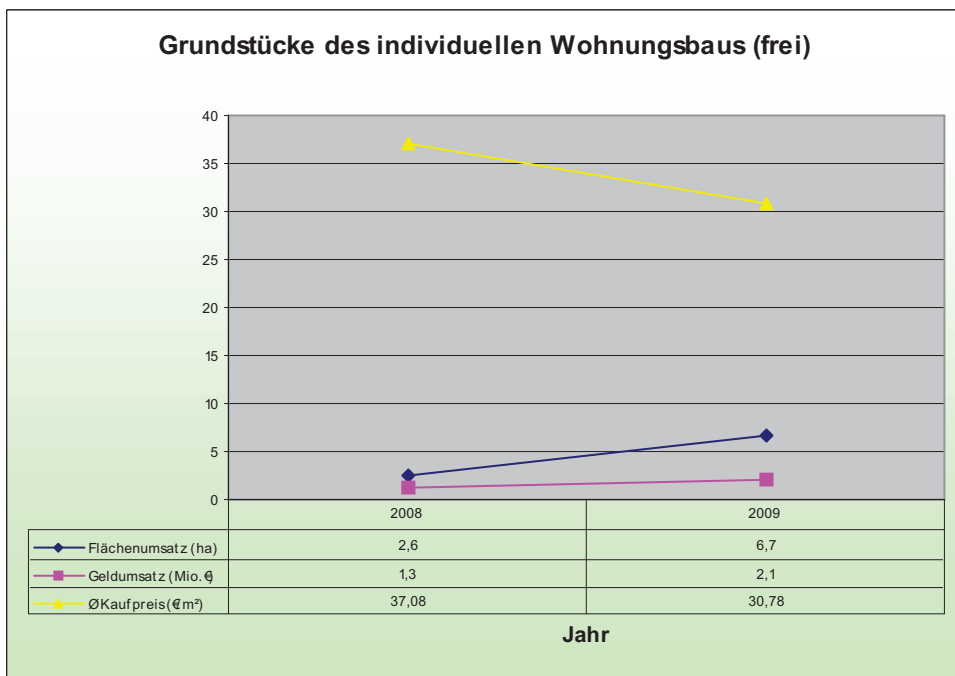


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

4.1.8 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei)

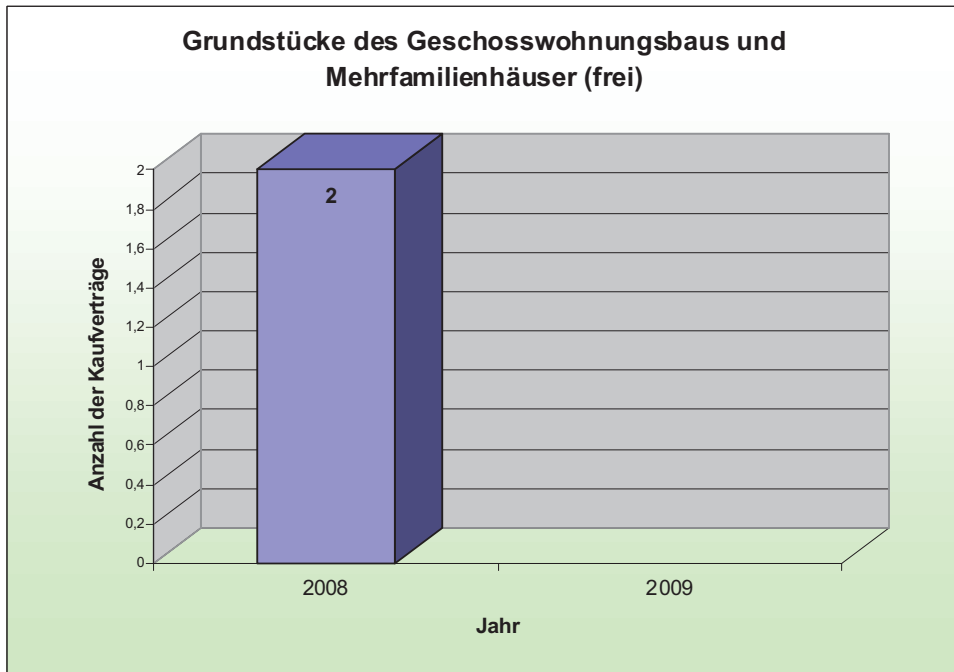


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

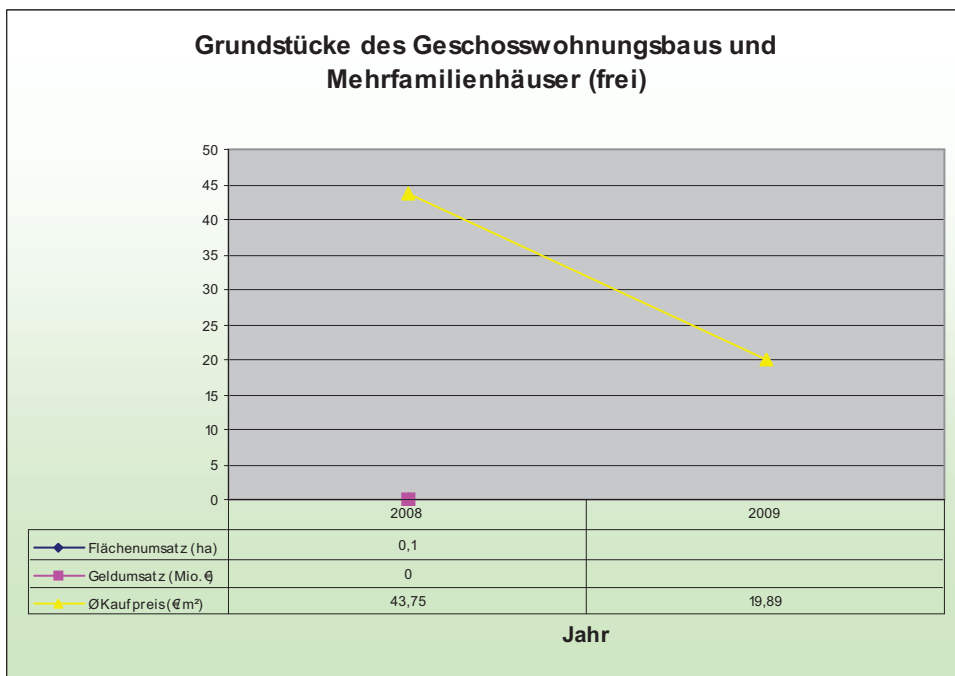


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

4.1.9 Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei)

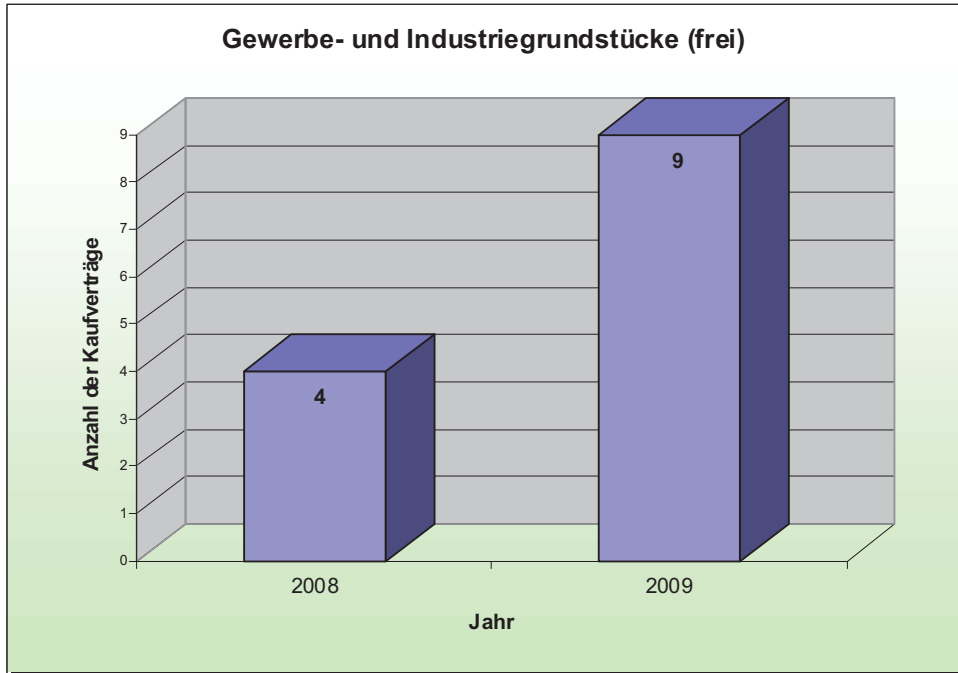


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

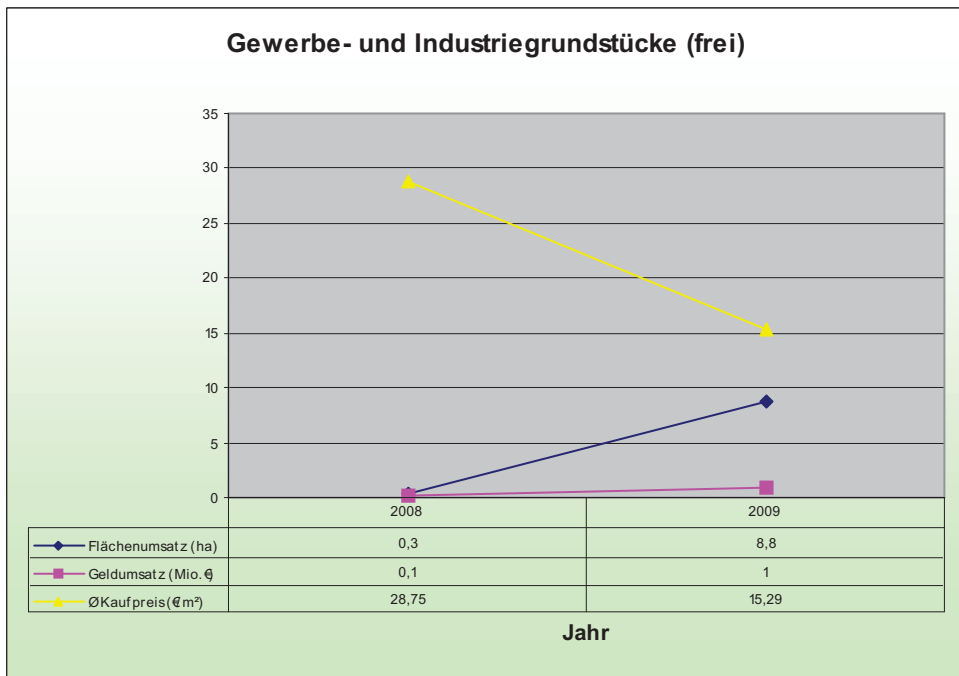


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

4.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

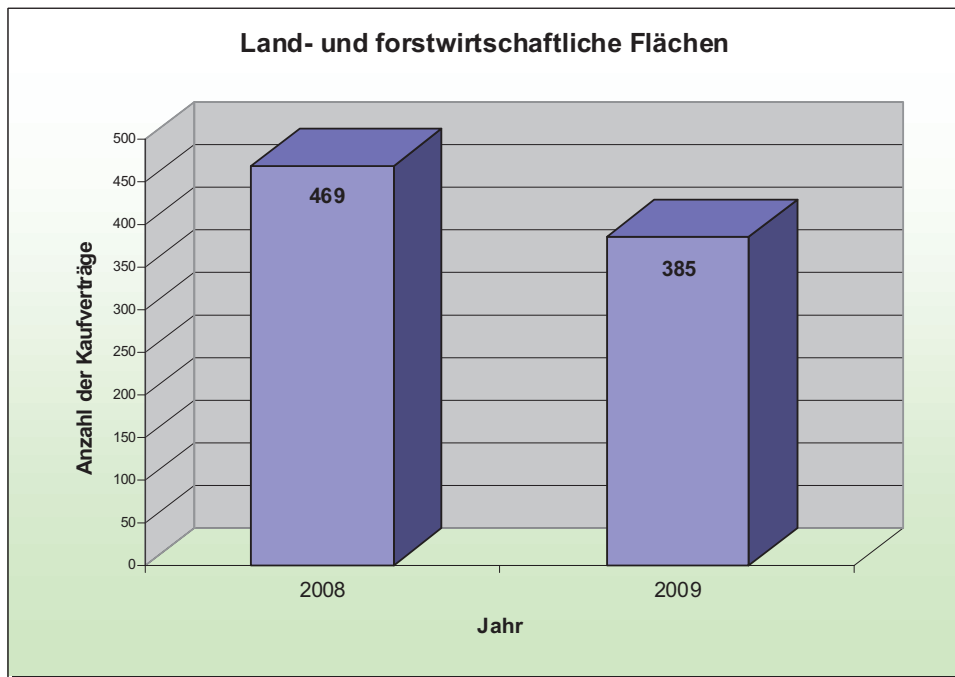


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

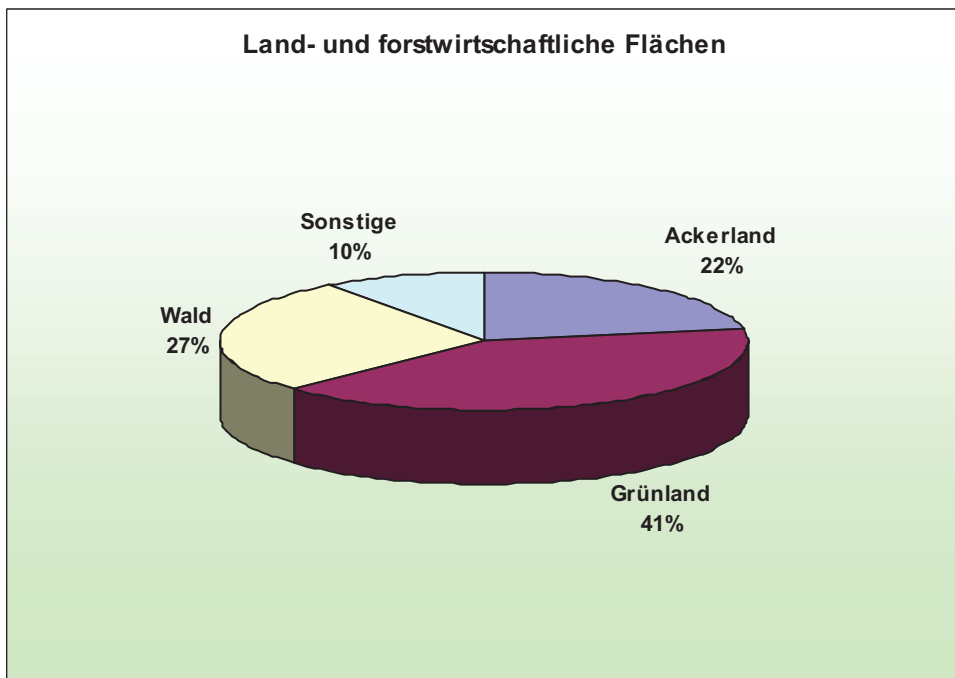


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Bereich der Land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht im Berichtsjahr 2009 der Verteilung der Teilmärkte der höchste Anteil mit 41 % für den Teilmarkt Grünland. Die Teilmärkte mit Wald und Acker halten sich in fast gleichen Anteilen auf dem Grundstücksmarkt.

Die Veränderungen der einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr werden im folgenden Diagramm deutlich aufgezeigt.

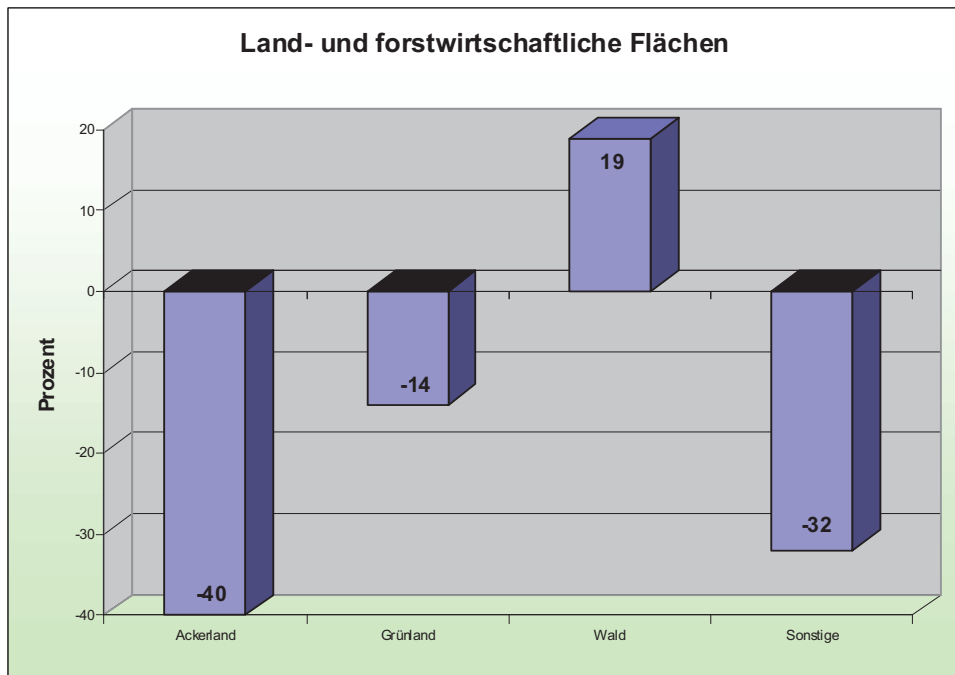


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

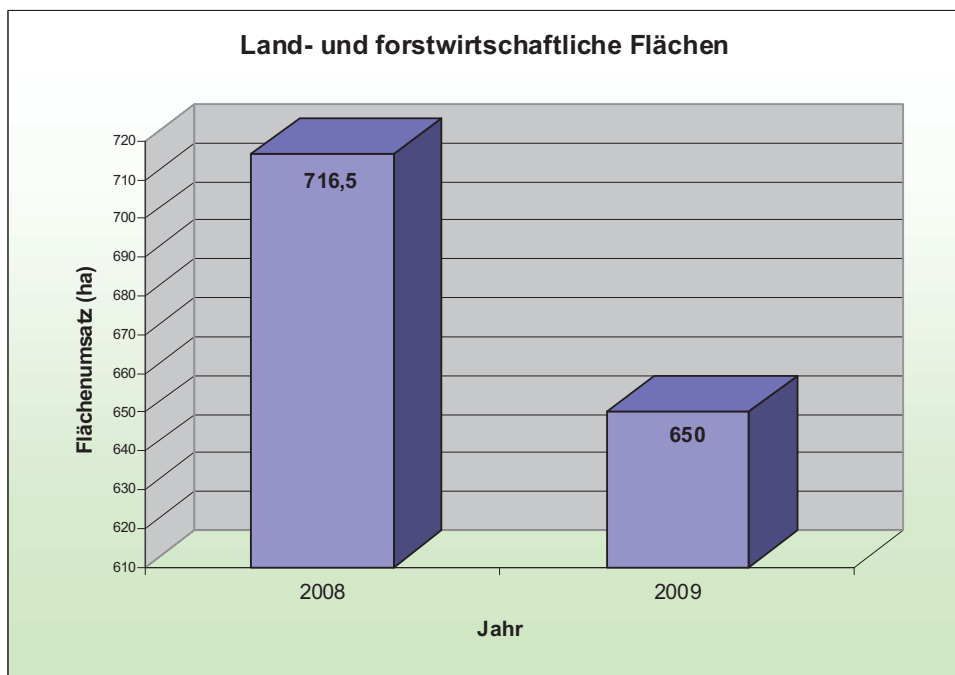


Abb.: Flächenumsatz

Im Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen spielt Ackerland mit einem Anteil von 52 % die dominierende Rolle.

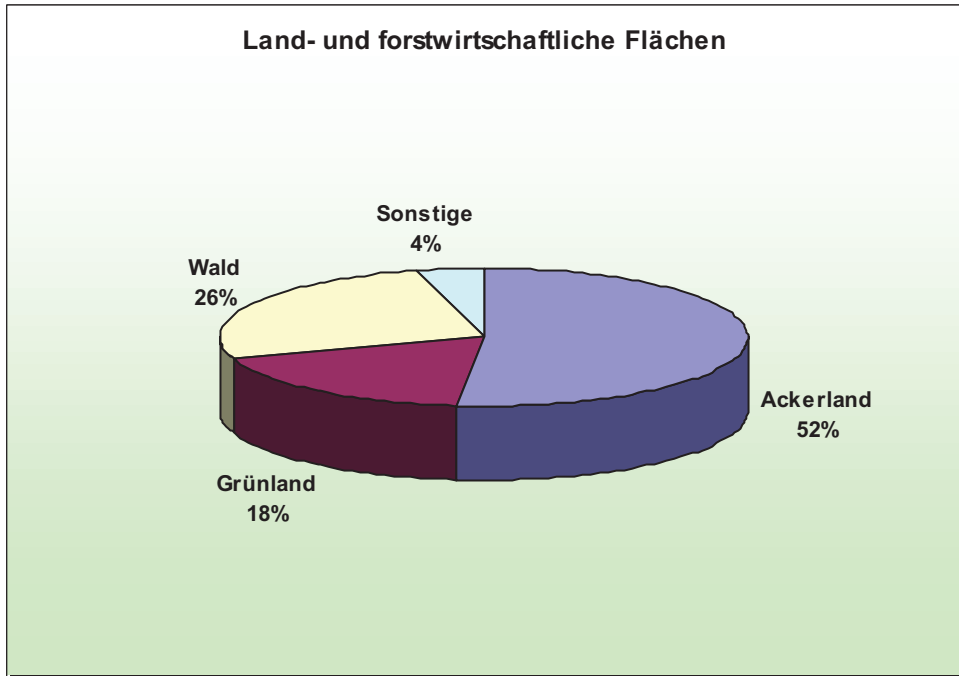


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

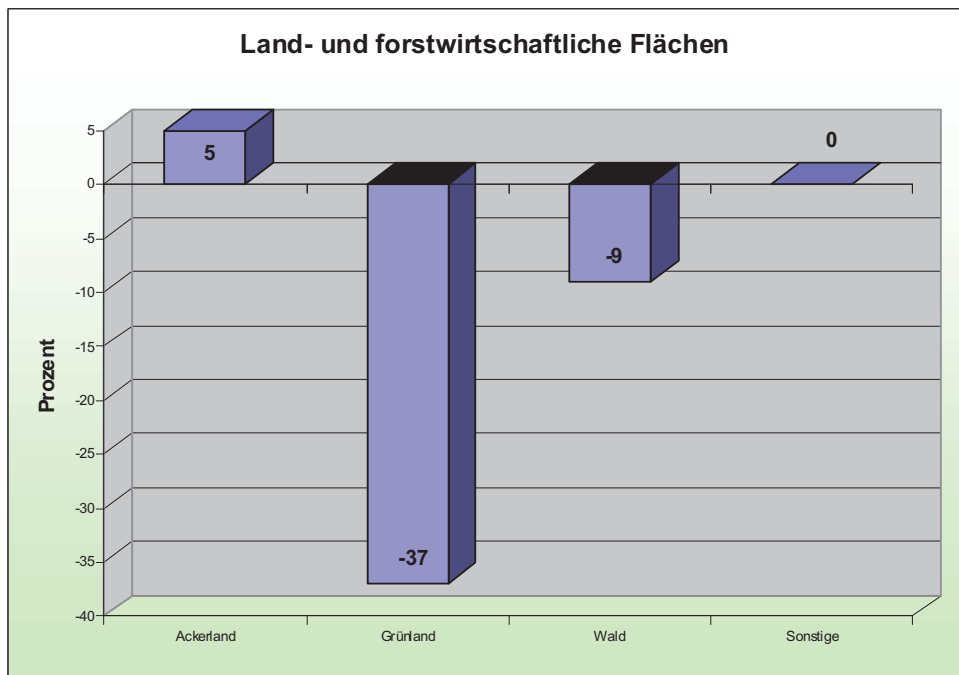


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

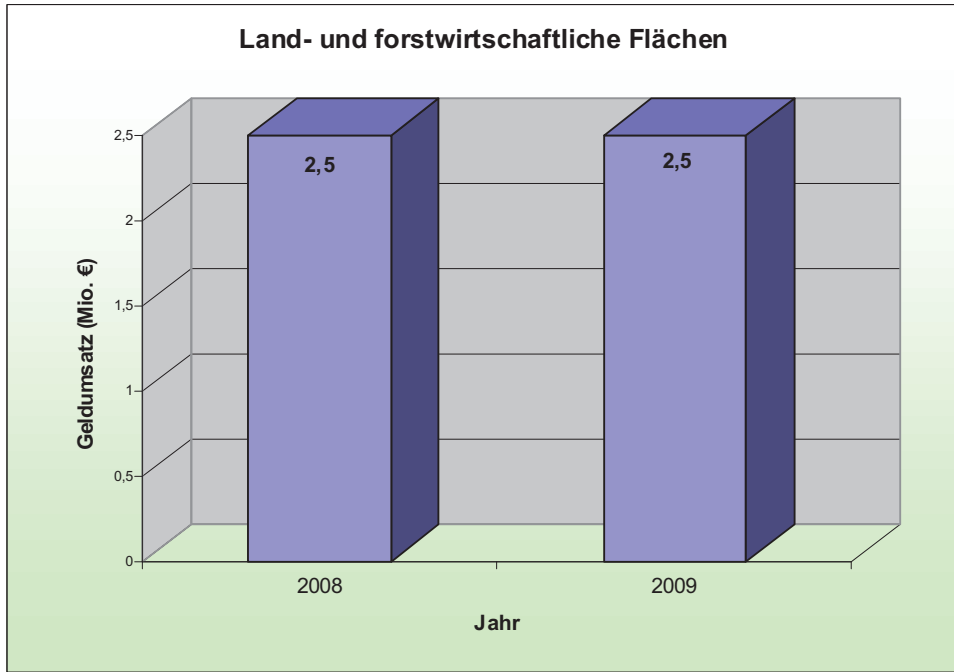


Abb.: Geldumsatz

Im Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist auch hier der Anteil mit 48 % für Ackerland der Höchste und somit der wirtschaftlich Stärkste. Dies spiegelt sich auch in den Jahren zuvor wieder.

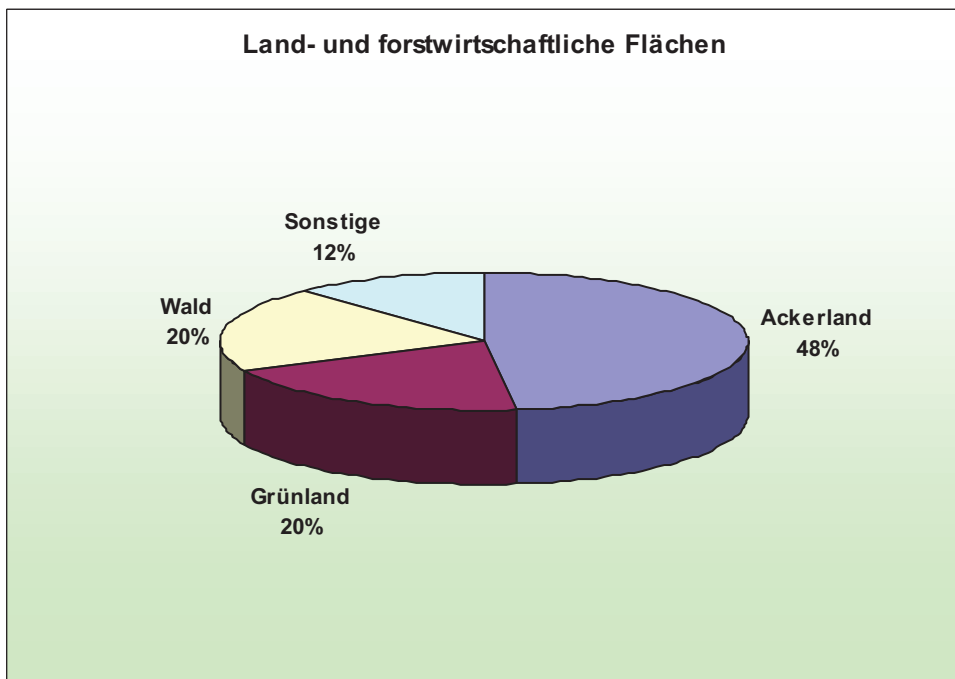


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

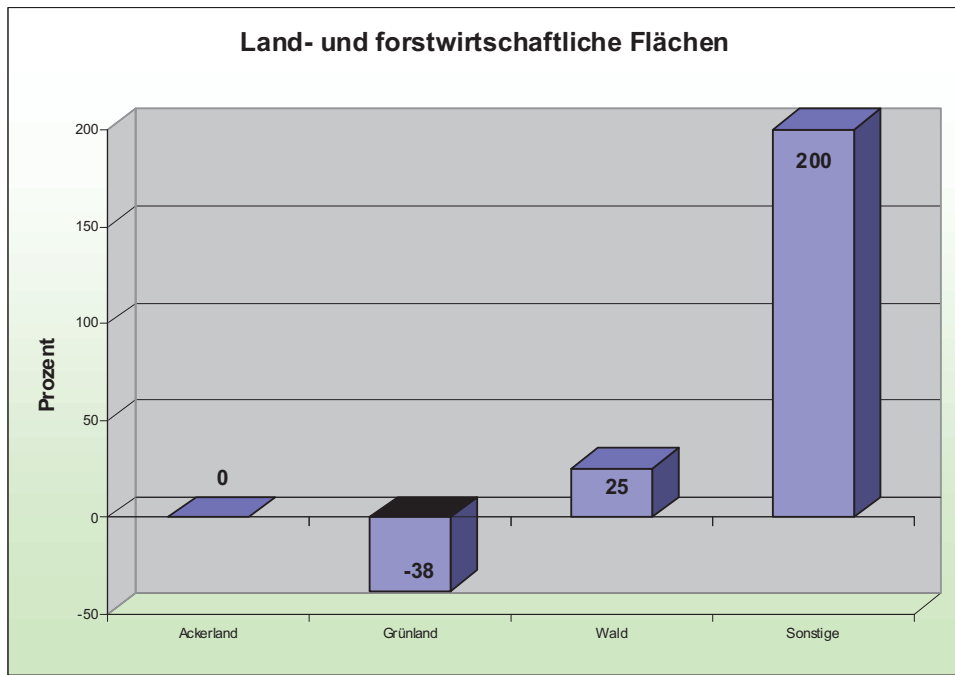


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank von 469 im Vorjahr auf 391 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt von 716,5 ha auf 655,4 ha. Trotz der vorangegangenen Rückgängen bei der Anzahl und der Fläche blieb der Geldumsatz mit 2,5 Mio. EUR hingegen gleich.

4.2.1 Ackerland

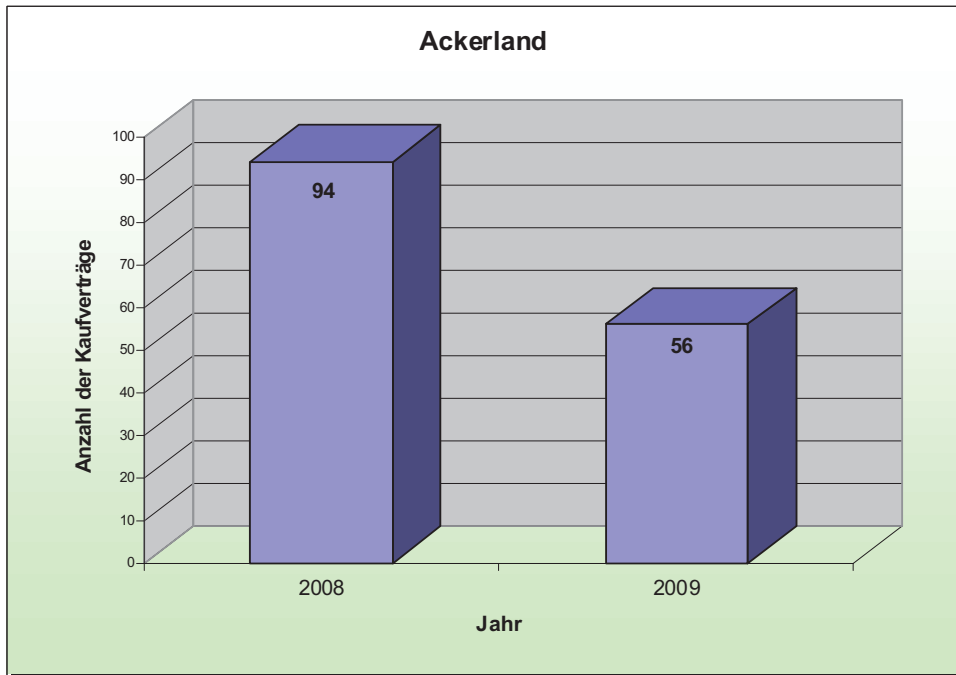


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

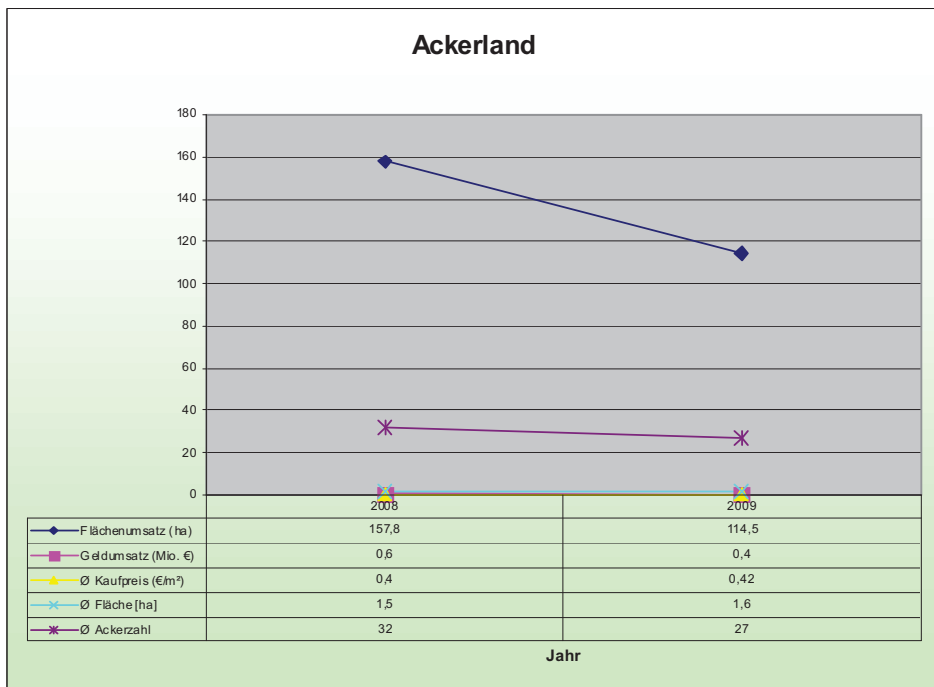


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 von 94 im Jahr 2008 auf 59 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 116,7 ha ist um ca. 24 % gefallen; der Geldumsatz mit 0,5 Mio. EUR um ca. 17 % ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist fast konstant geblieben.

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

4.2.2 Grünland

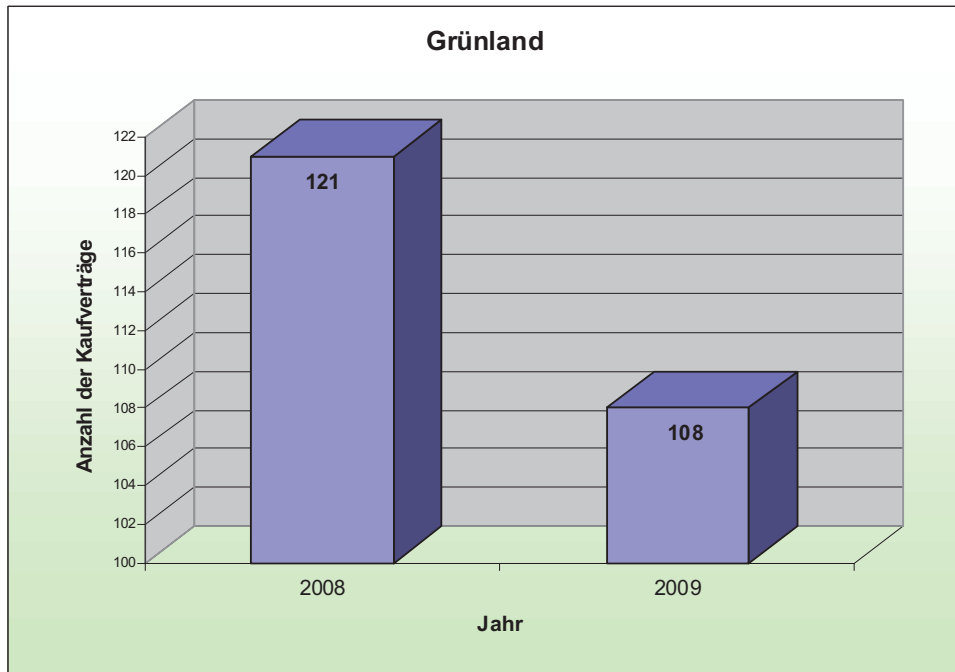


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

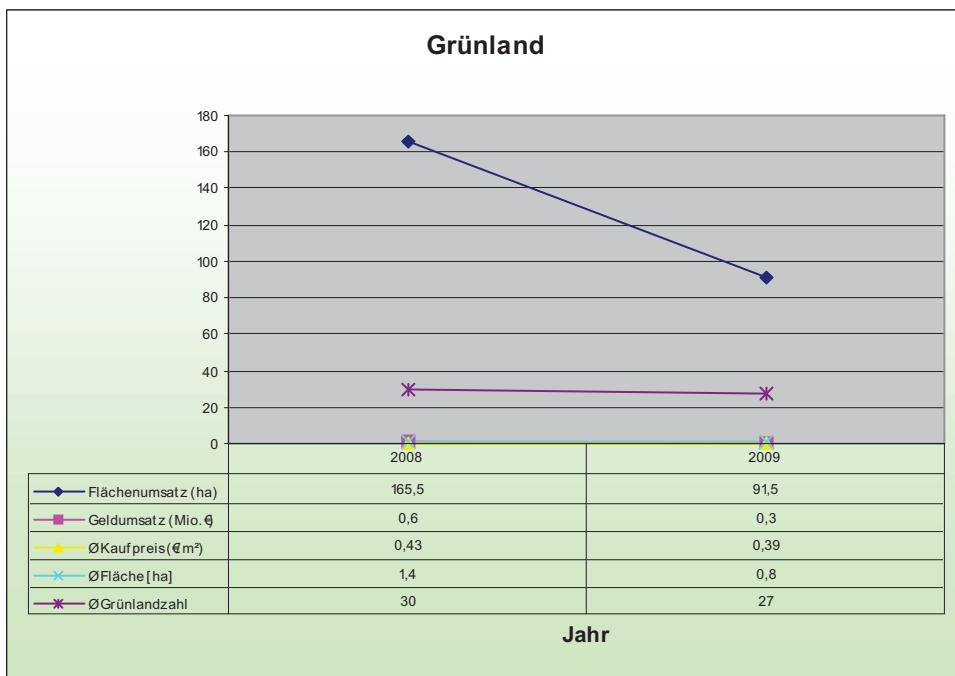


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* sank von 121 im Jahr 2008 auf 109 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 92,1 ha ist von 165,5 ha gefallen; der Geldumsatz mit 0,3 Mio. EUR um 50 % ist gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist auf 0,39 €/qm leicht gefallen.

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

4.2.3 Forst

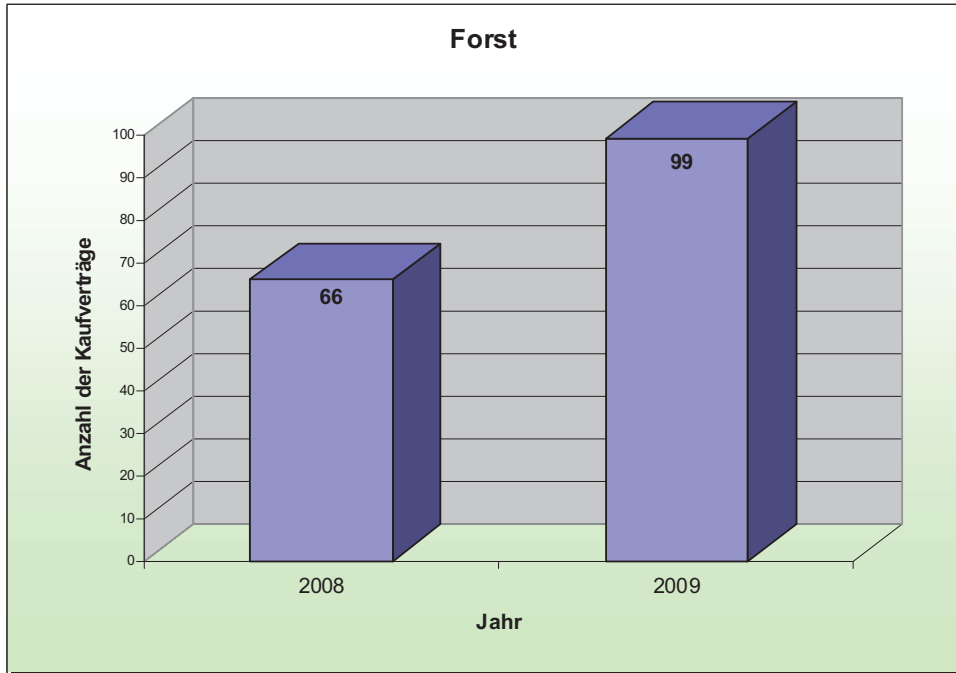


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

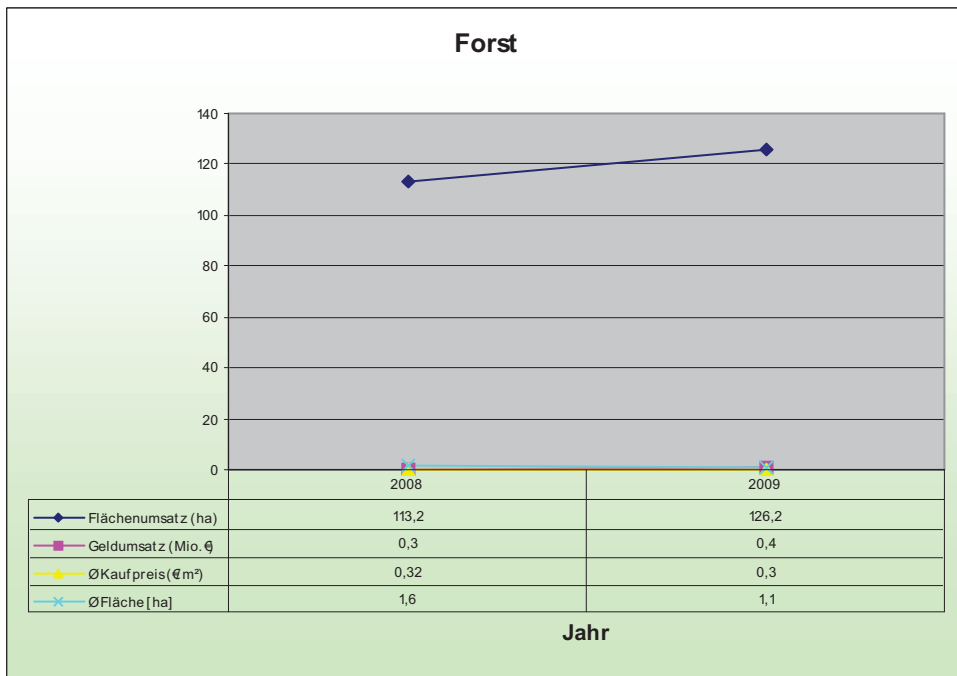


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 66 auf 100. Der Flächenumsatz mit 127,8 ha ist von 113,2 ha leicht gestiegen; der Geldumsatz mit 0,4 Mio. EUR von 0,3 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist nur unwesentlich leicht gefallen.

4.3 Sonstige Flächen

4.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

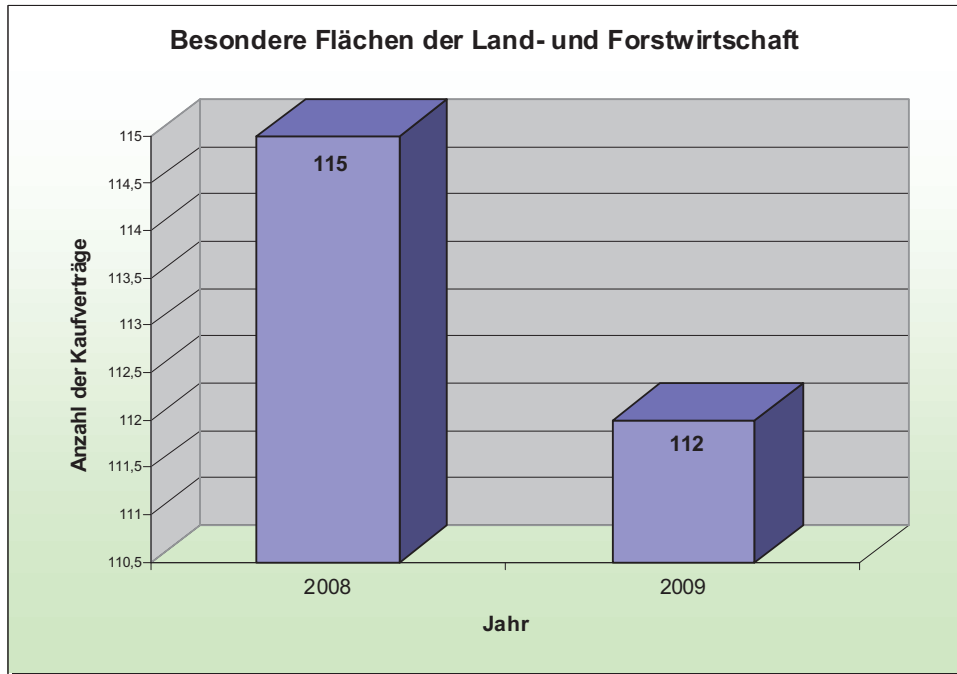


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

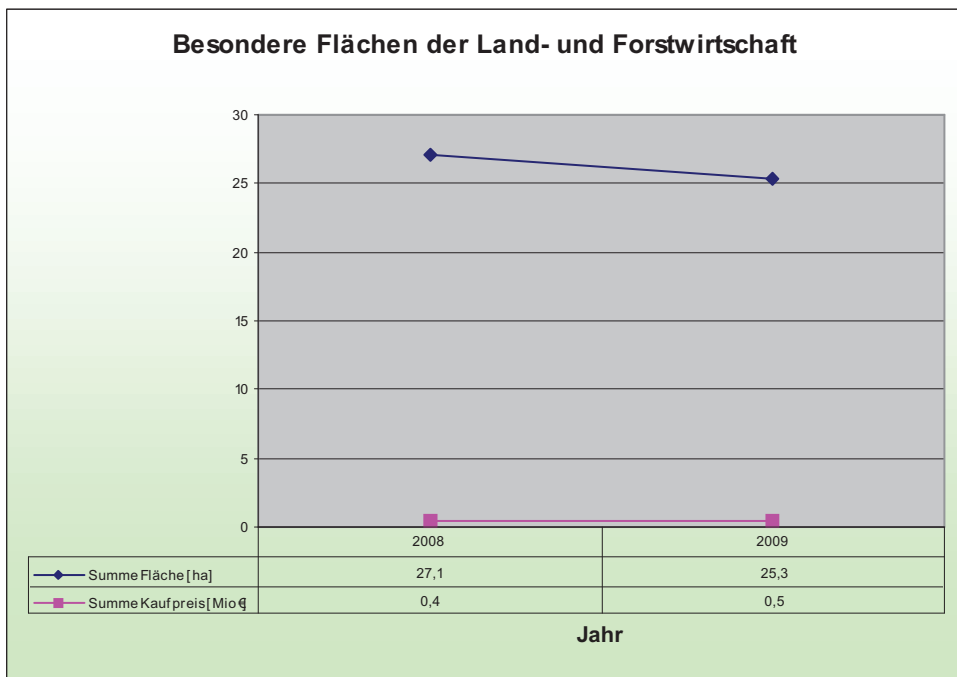


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV (ab 01.07.2010 gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV weggefallen) 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 Kauffälle ist im letzten Jahr nur leicht gefallen. Die Flächenumsätze und Geldumsätze haben sich nur unwesentlich verändert. Es kann hier von einer gewissen Stabilität gesprochen werden.

4.3.1.1 Gärten

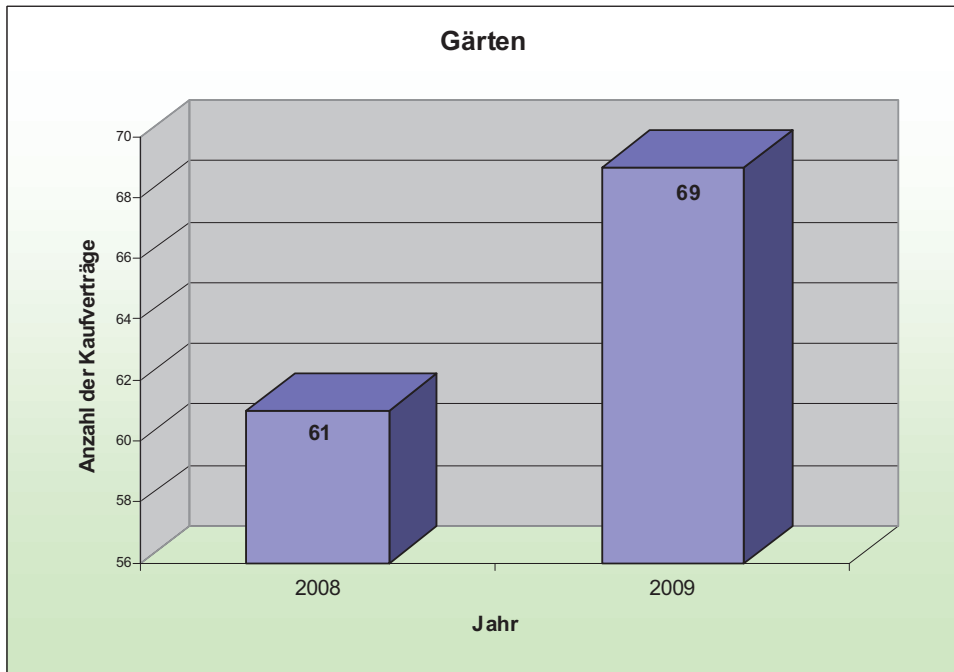


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

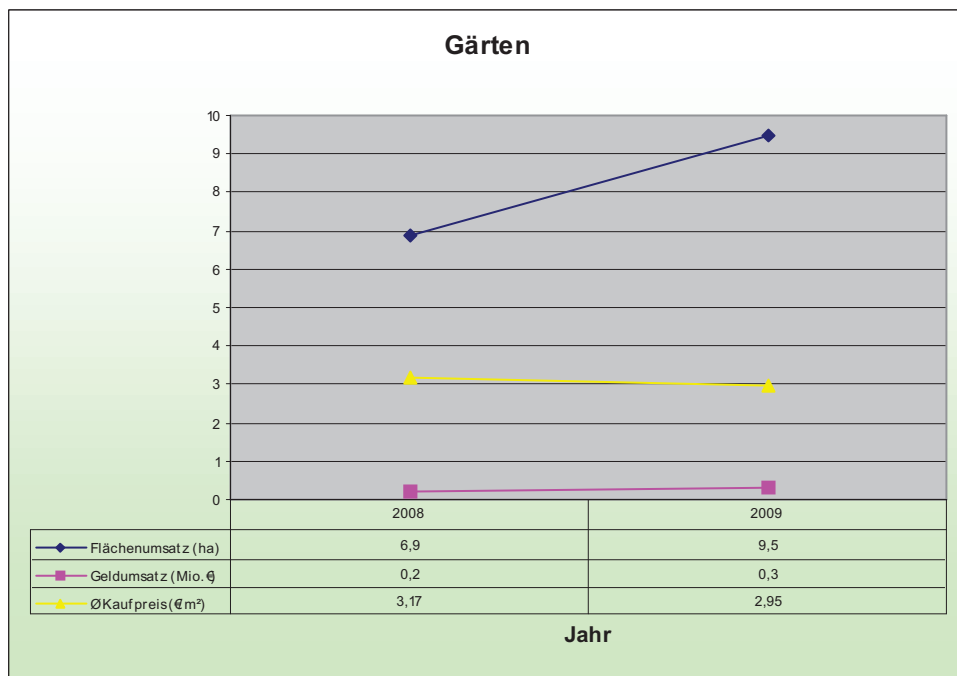


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Verkäufe von Gärten ist im Berichtsjahr mit 69 im Vergleich zum Vorjahr 61 leicht gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist von 3,17 €/qm auf 2,95 €/qm geringfügig gefallen bei leichtem plus von 2,6 ha im Flächenumsatz.

4.3.2 Gemeinbedarfsflächen

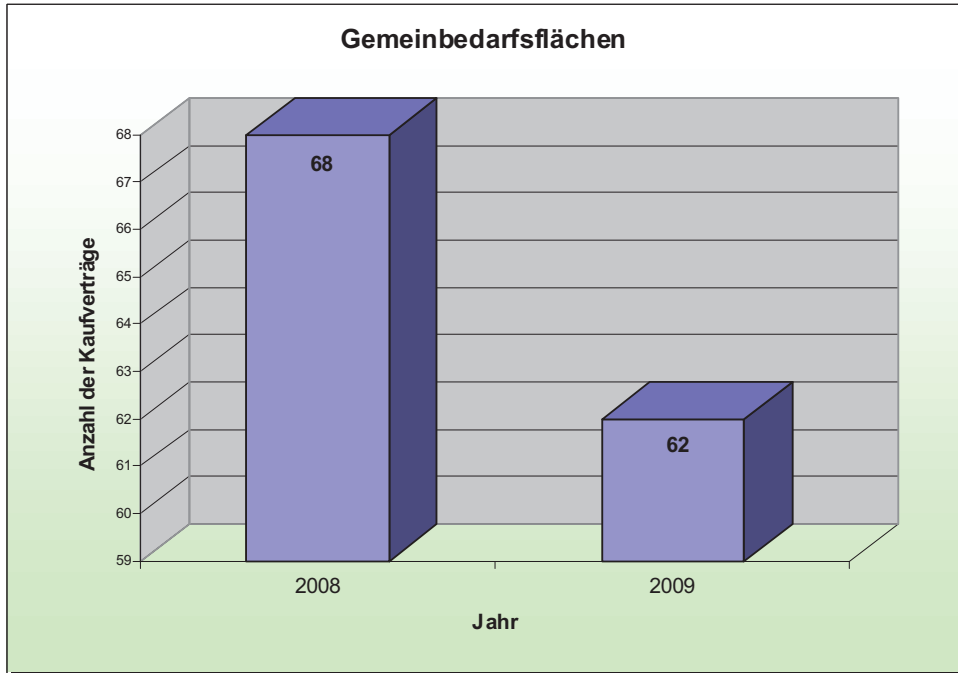


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

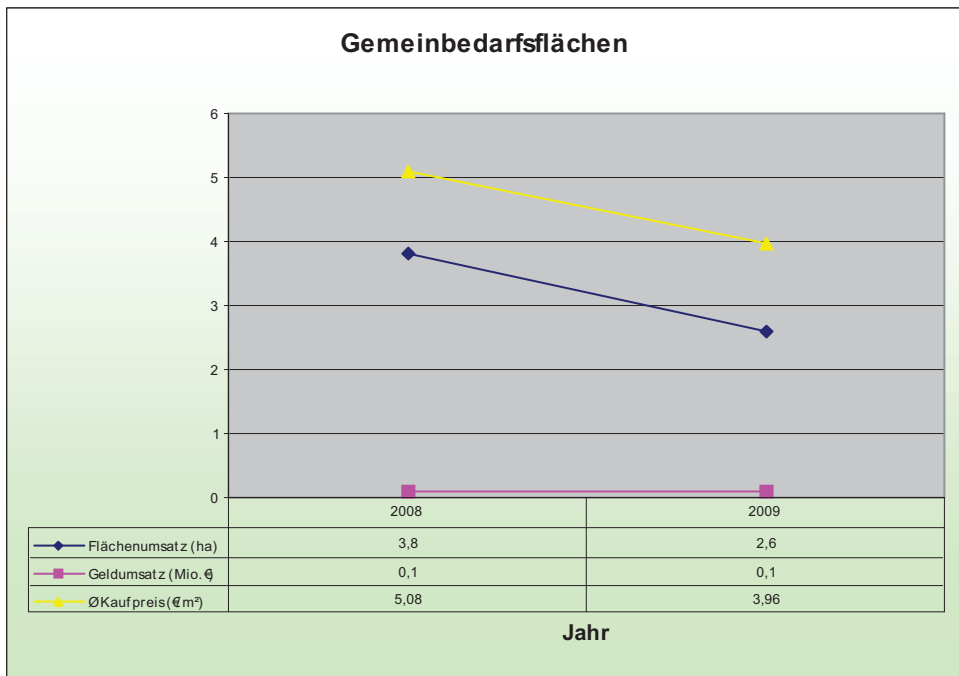


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Verkäufe für Gemeinbedarf ist von 68 im Jahr 2008 auf 63 im Berichtsjahr gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist von 5,08 €/qm auf 3,97 €/qm gefallen bei leichtem minus von 1,0 ha im Flächenumsatz.

5 Bebaute Grundstücke

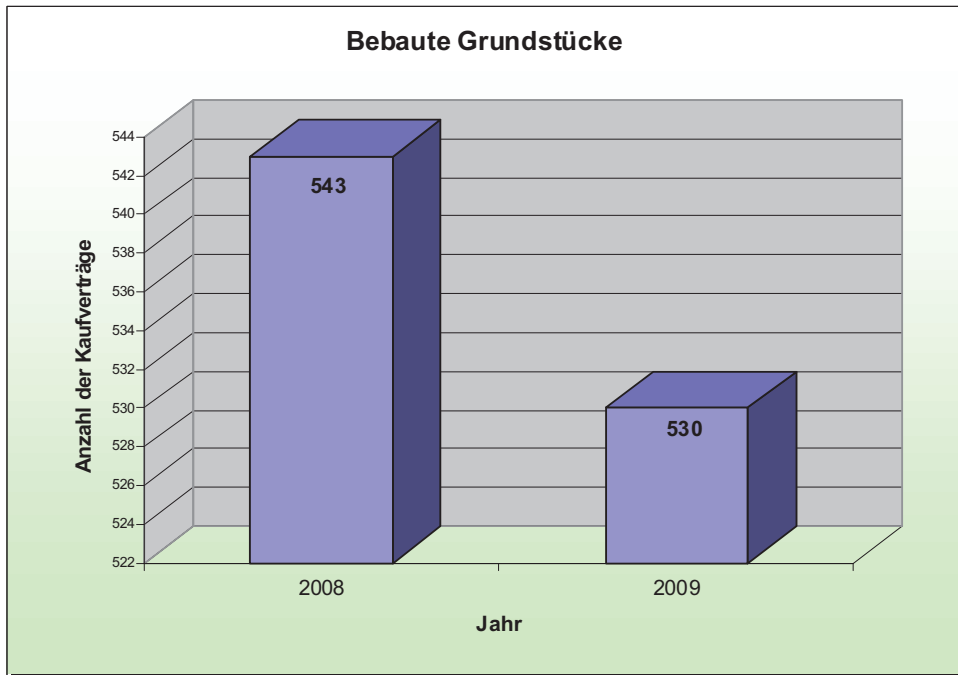


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

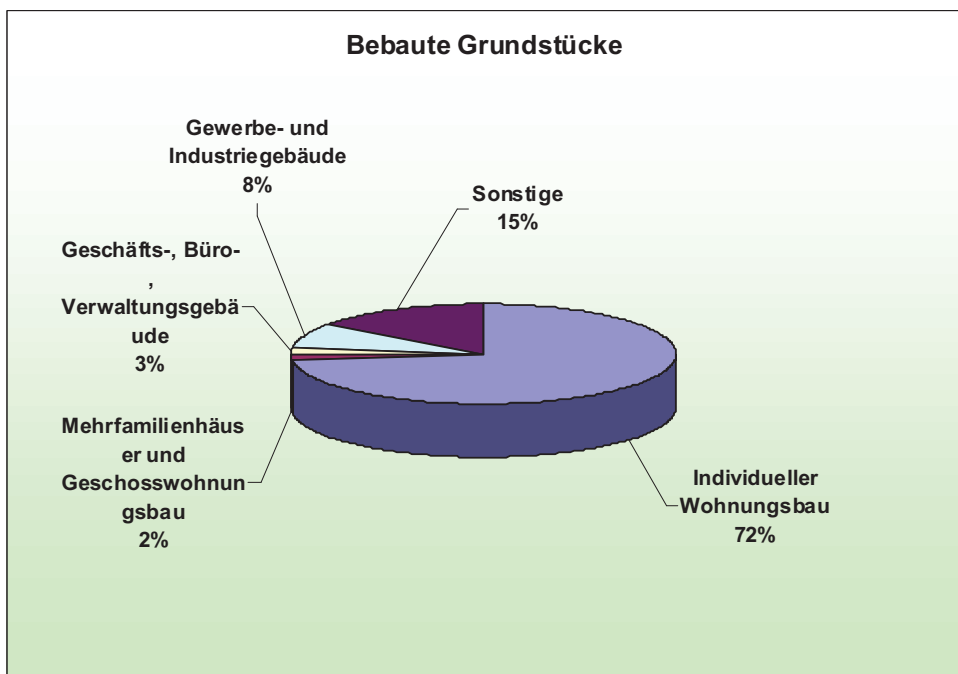


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

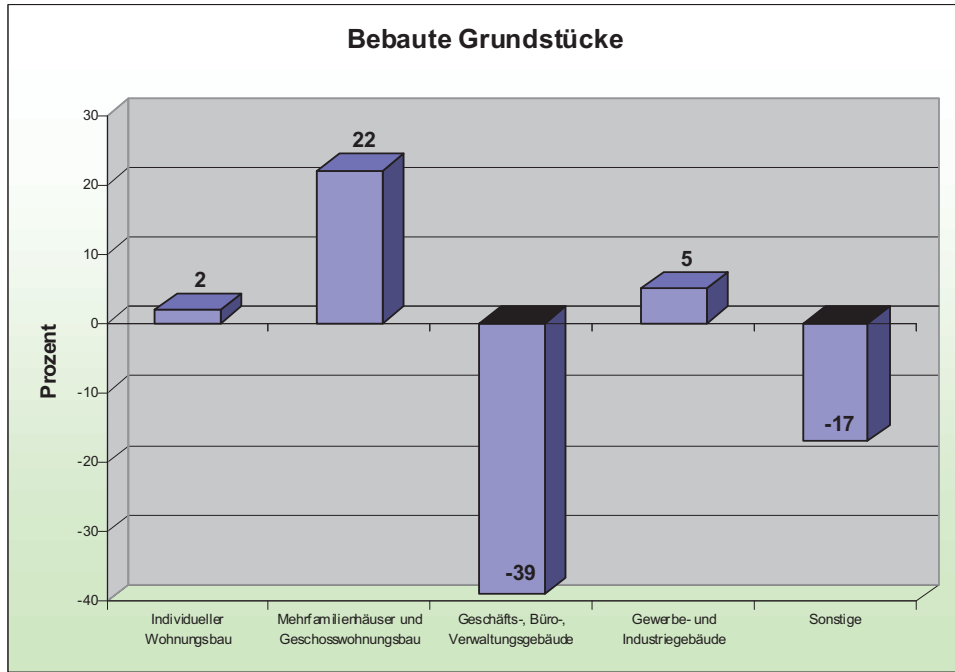


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

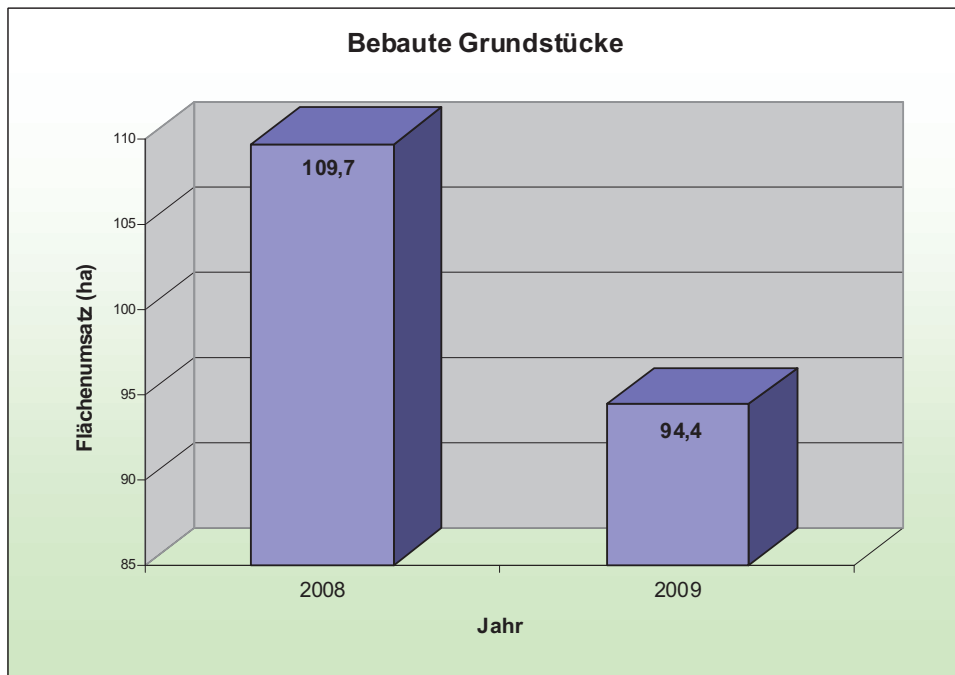


Abb.: Flächenumsatz

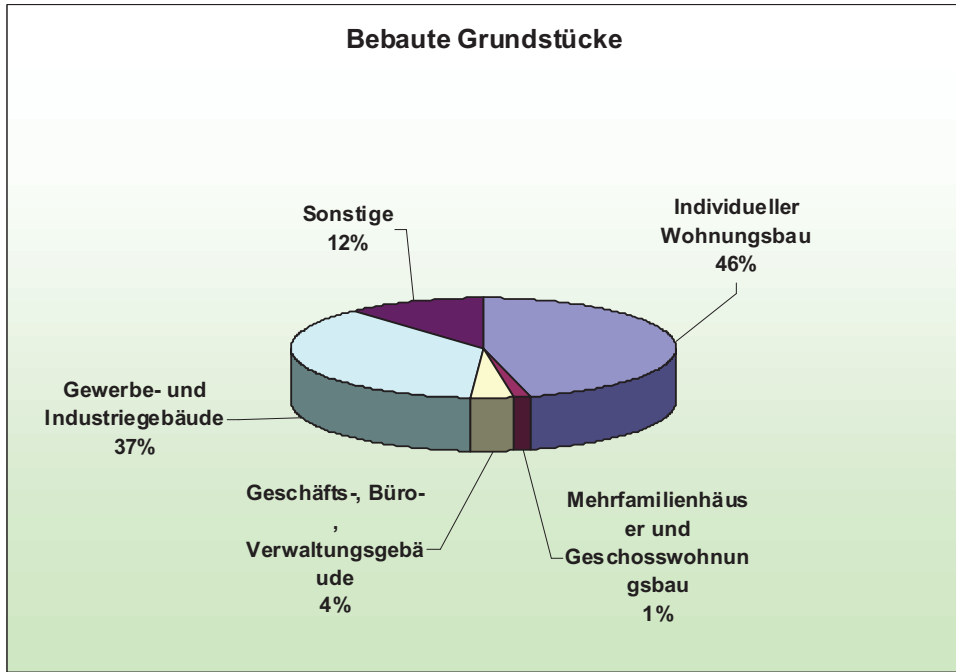


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

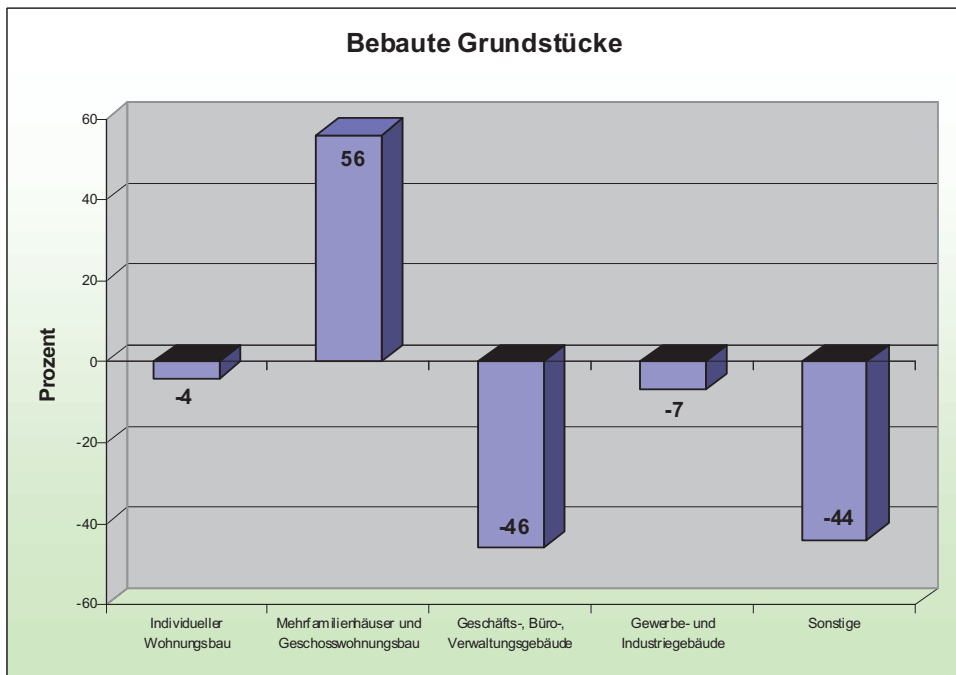


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

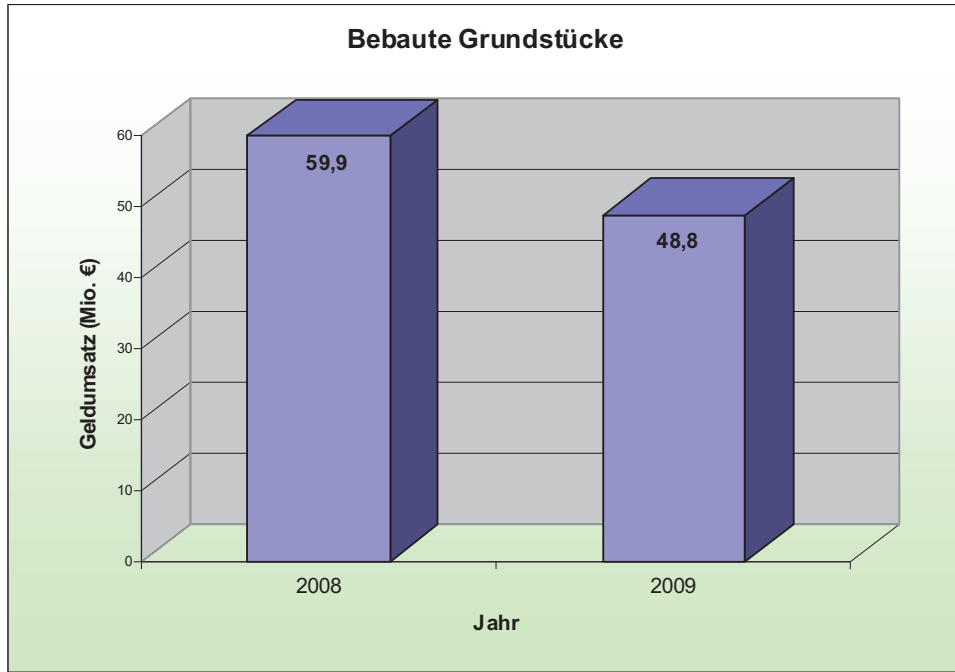


Abb.: Geldumsatz

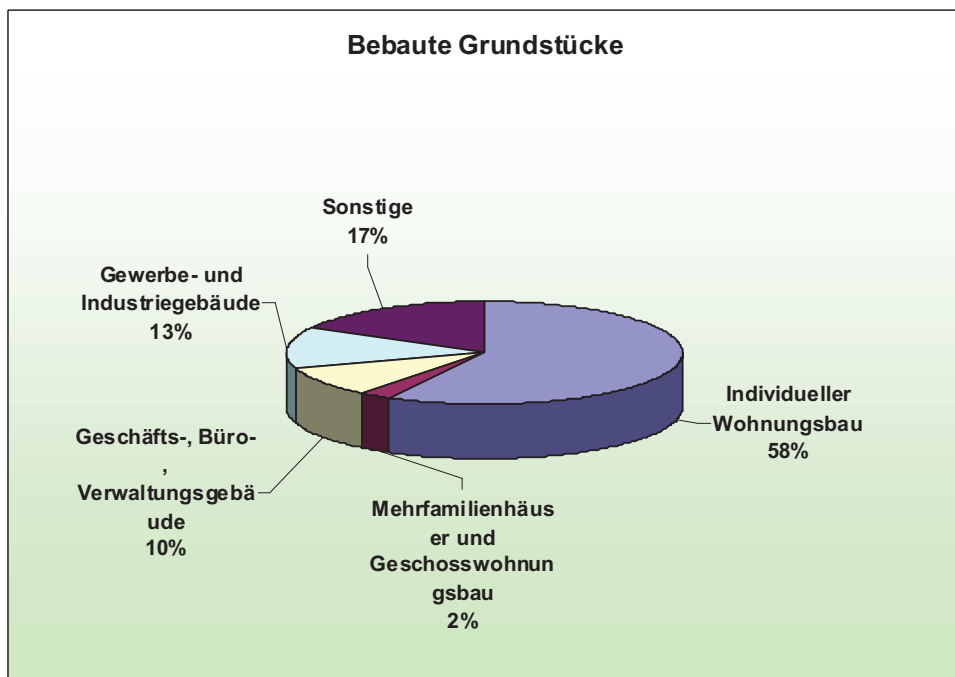


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

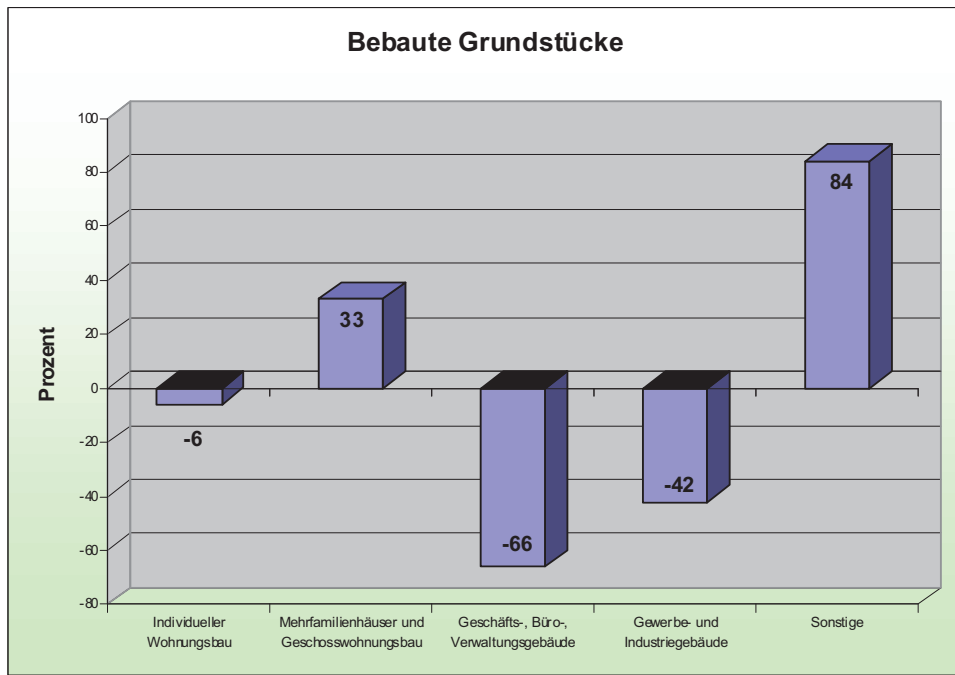


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

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

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist ein leichter Rückgang bei einem Vorjahresstand von 543 Kaufverträgen um 13 Verträgen zu verzeichnen.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt dominiert im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau mit einem Anteil von 72 % am Gesamtbestand. Im Flächen- und Geldumsatz ist Gleiches zu verzeichnen lediglich mit anderen Prozentsätzen.

Für den Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke kann allgemein festgestellt werden, dass ein Rückgang im Flächenumsatz um 15,3 ha und im Geldumsatz um 11,1 Mio. EUR zu verzeichnen ist.

5.1 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.

5.1.1 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] | |
| 2009 | 2 | | 127.500 | | 608 | | | | | | | |
| | min | max | 120.000 | 135.000 | 505 | 711 | min | max | | | | |
| 2008 | 1 | | 300.000 | | 1.689 | | | | | | | |
| | min | max | 300.000 | 300.000 | 1.689 | 1.689 | min | max | | | | |

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] | |
| 2009 | 38 | | 121.324 | | 686 | | 2 | | 777,07 | | 214 | |
| | min | max | 20.000 | 330.000 | 371 | 1.797 | min | max | 647,89 | 906,25 | 200 | 228 |
| 2008 | 39 | | 113.584 | | 761 | | 7 | | 793,34 | | 144 | |
| | min | max | 15.000 | 225.000 | 350 | 1.592 | min | max | 675,78 | 1.253,62 | 120 | 160 |

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] | |
| 2009 | 29 | | 74.014 | | 802 | | 11 | | 588,68 | | 139 | |
| | Min | max | 10.000 | 178.000 | 275 | 1.883 | min | max | 388,24 | 824,00 | 110 | 270 |
| 2008 | 31 | | 81.417 | | 664 | | 16 | | 645,01 | | 135 | |
| | Min | max | 15.000 | 270.500 | 258 | 1.786 | min | max | 388,89 | 1.325,98 | 100 | 270 |

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] | |
| 2009 | 43 | | 36.364 | | 735 | | | | | | | |
| | min | max | 4.000 | 163.000 | 290 | 1.988 | min | max | | | | |
| 2008 | 37 | | 50.815 | | 571 | | 1 | | 833,33 | | 60 | |
| | min | max | 2.000 | 200.000 | 220 | 1.367 | min | max | 833,33 | 833,33 | 60 | 60 |

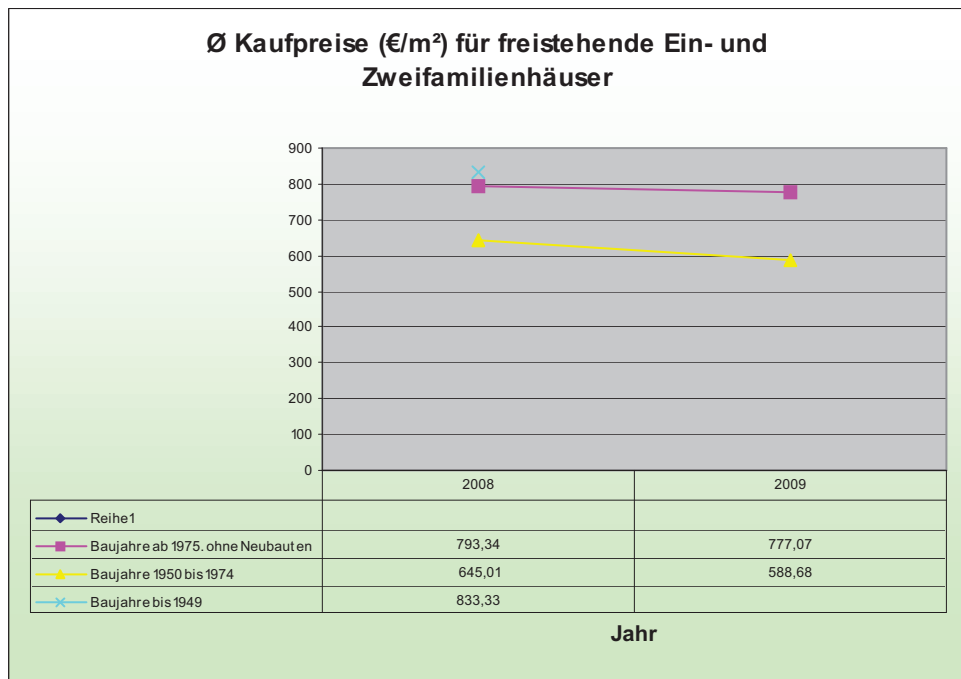


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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

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

5.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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] | |
| 2009 | 4 | | 141.127 | | 238 | | | | | | | |
| | min | max | 129.000 | 169.209 | 118 | 240 | min | max | | | | |
| 2008 | 1 | | 133.000 | | 255 | | 1 | | 950,00 | | 110 | |
| | min | max | 133.000 | 133.000 | 255 | 255 | min | max | 950,00 | 950,00 | 110 | 110 |

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] | |
| 2009 | 4 | | 136.000 | | 452 | | | | | | | |
| | min | max | 82.000 | 149.000 | 237 | 514 | min | max | | | | |
| 2008 | 3 | | 116.667 | | 499 | | | | | | | |
| | min | max | 95.000 | 140.000 | 283 | 546 | min | max | | | | |

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] | |
| 2009 | 10 | | 45.500 | | 567 | | 2 | | 891,62 | | 108 | |
| | min | max | 10.000 | 110.000 | 168 | 974 | min | max | 814,81 | 968,42 | 95 | 120 |
| 2008 | 12 | | 94.333 | | 443 | | 9 | | 575,61 | | 124 | |
| | min | max | 48.000 | 140.000 | 222 | 758 | min | max | 478,57 | 959,09 | 75 | 195 |

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] | |
| 2009 | 25 | | 31.800 | | 398 | | 1 | | 366,67 | | 120 | |
| | min | max | 2.480 | 134.000 | 108 | 894 | min | max | 366,67 | 366,67 | 120 | 120 |
| 2008 | 10 | | 65.000 | | 441 | | | | | | | |
| | min | max | 15.000 | 180.000 | 130 | 769 | min | max | | | | |

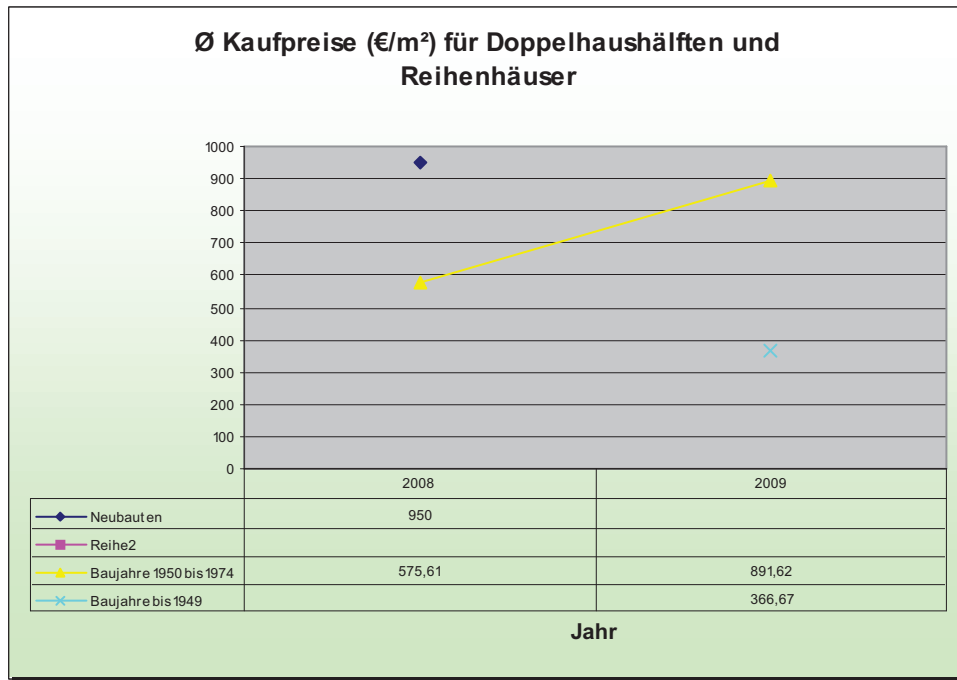


Abb.: Ø Kaufpreise (€/m²)

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

Aufgrund nicht bekannten Wohnflächen können nicht in allen Baujahresklassen durchschnittliche Kaufpreise EUR/qm angeboten werden.

5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Für eine Auswertung von Verkäufen für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser liegen nicht ausreichende Anzahl von Verkäufen im Amtsbezirk vor.

5.3 Villen

Für eine Auswertung von Verkäufen für Grundstücke mit einer Villenbebauung liegen nicht ausreichend Anzahl von Verkäufen im Amtsbezirk vor.

5.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für eine Auswertung von Verkäufen für Grundstücke mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden liegen nicht ausreichend Anzahl von Verkäufen im Amtsbezirk vor.

5.5 Gewerbe- und Industriegebäude

sonstige Baujahre, 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 Nutzfläche | | Ø Nutzfläche [m ²] | |
| 2009 | 15 | | 204.667 | | 12.331 | | | | | | | |
| | min | max | 26.690 | 900.000 | 657 | 99.958 | min | max | | | | |
| 2008 | 17 | | 289.600 | | 6.181 | | | | | | | |
| | min | max | 9.000 | 850.000 | 225 | 24.447 | min | max | | | | |

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken ist. Die Gesamtkaufpreise weisen in der Gegenüberstellung ebenfalls eine Tendenz nach unten auf.

6 Wohnungs- und Teileigentum

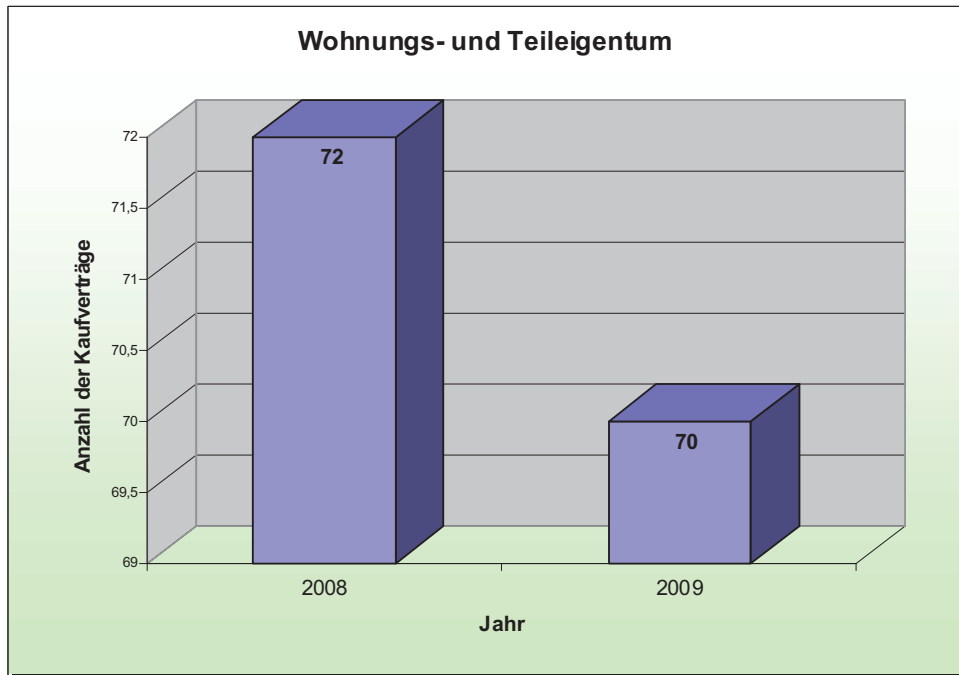


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

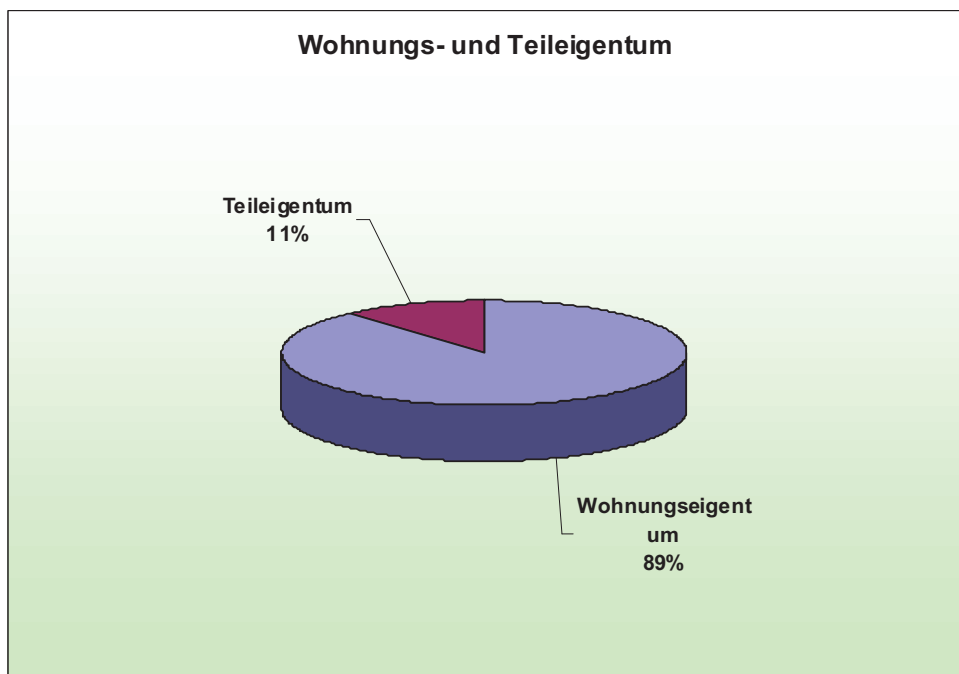


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

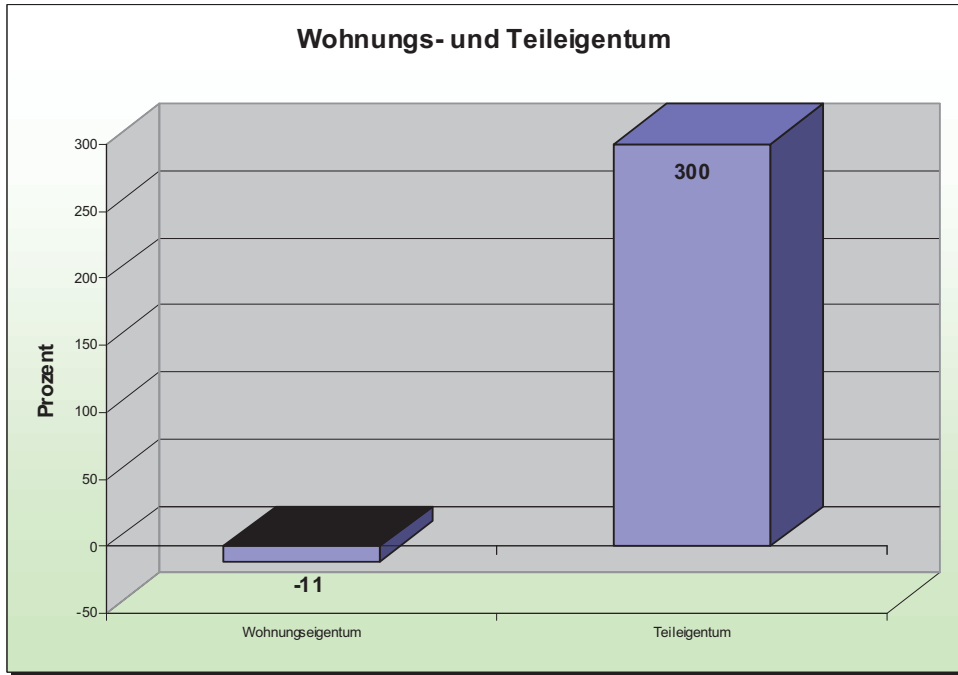


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

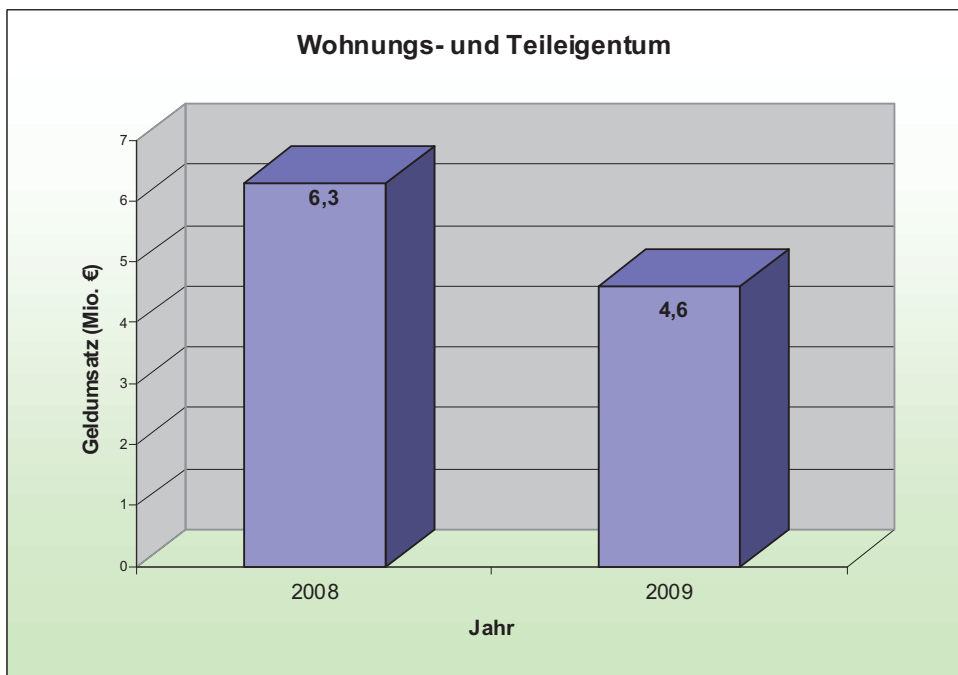


Abb.: Geldumsatz

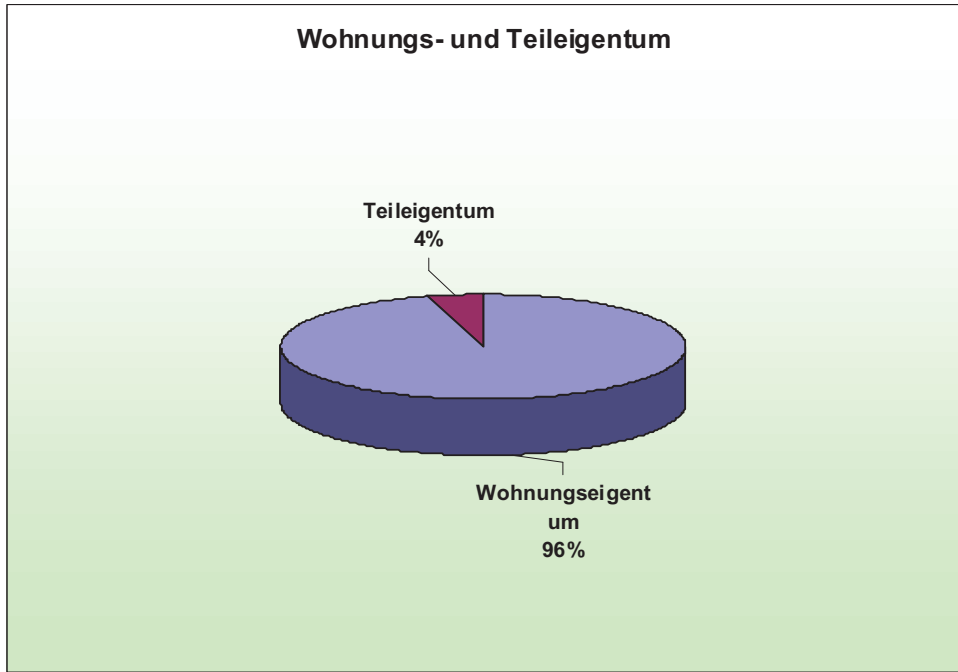


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

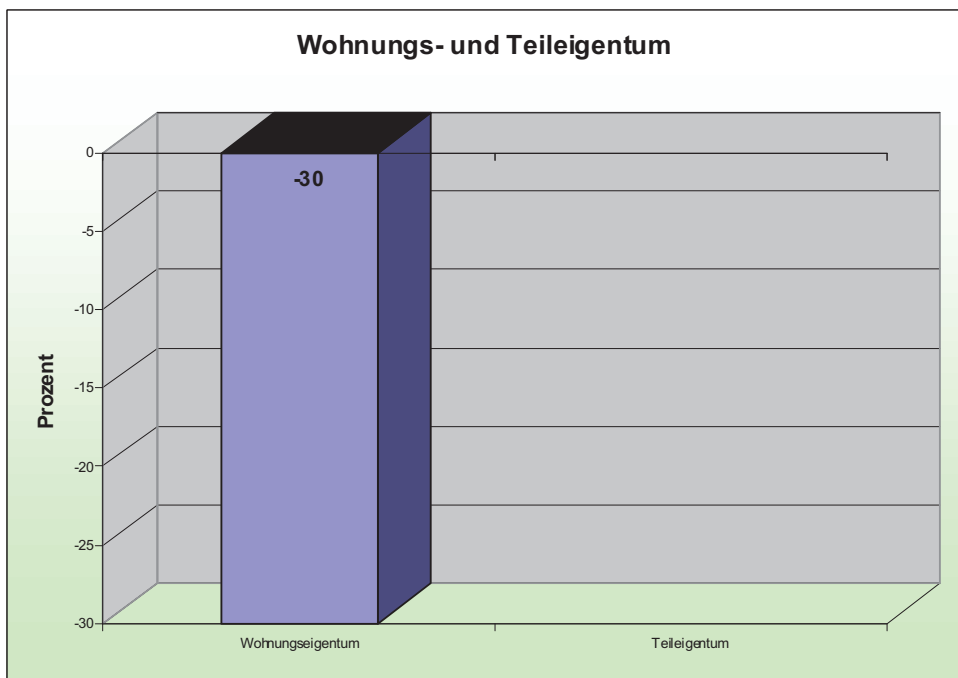


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

Beim Wohnungseigentum ist ein leichter Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % bei einem gleichzeitigen zurückgehenden Geldumsatz auf 4,6 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahresbetrag 6,3 Mio. EUR zu verzeichnen.

6.1 Erstverkauf aus Neubau

Für eine Auswertung von Kaufverträgen aus Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* als Neubau liegt eine nicht ausreichende Anzahl von Verkäufen vor.

6.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Für eine Auswertung von Kaufverträgen aus Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* aus Umwandlung liegt eine nicht ausreichende Anzahl von Verkäufen vor.

6.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

| | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war | | | | | |
|------|------------------|---|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
| | | Anzahl Kauffälle | | Ø €/m² Wohnfläche | | Ø Wohnfläche [m²] | |
| 2009 | 25 | 9 | | 685,50 | | 82 | |
| | | min | max | 110,00 | 1.081,00 | 37 | 173 |
| 2008 | 21 | 16 | | 922,20 | | 70 | |
| | | min | max | 120,00 | 1.885,50 | 24 | 126 |

Baujahre 1950 bis 1974

| | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war | | | | | |
|------|------------------|---|-----|-------------------|----------|-------------------|-----|
| | | Anzahl Kauffälle | | Ø €/m² Wohnfläche | | Ø Wohnfläche [m²] | |
| 2009 | 1 | 1 | | 1.013,00 | | 130 | |
| | | min | max | 1.013,00 | 1.013,00 | 130 | 130 |
| 2008 | 6 | 5 | | 479,00 | | 66 | |
| | | min | max | 100,00 | 534,50 | 54 | 141 |

Baujahre bis 1949

| | Anzahl Kauffälle | Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war | | | | | |
|------|------------------|---|-----|-------------------|--------|-------------------|----|
| | | Anzahl Kauffälle | | Ø €/m² Wohnfläche | | Ø Wohnfläche [m²] | |
| 2009 | 7 | | | | | | |
| | | min | max | | | | |
| 2008 | 4 | 2 | | 742,75 | | 84 | |
| | | min | max | 605,50 | 880,00 | 71 | 97 |

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 der Baujahresklasse „ab 1975“ mit der höchsten Anzahl von Kauffällen sich zum Vorjahr um ca. 26 % auf 685,50 EUR/m² verringert hat.

7 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs.3 BauGB kommt als Grundlage für eine sachgerechte Grundstückswertermittlung eine wichtige Bedeutung zu.

Zu den erforderlichen Daten der Wertermittlung zählen insbesondere Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungsfaktoren.

Die Berichte zum Grundstücksmarkt werden durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte herausgegeben und sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich.

In der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Gebiete Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl, liegen ebenso Berichte zum Grundstücksmarkt aus den Jahren 2005 und 2007 mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Zu Beginn des Jahres 2010 galt die Zielstellung, für Thüringen flächendeckend Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln und herauszugeben. Hierfür wurden die notwendigen Datenerhebungen aus unserem Zuständigkeitsbereich an den Oberen Gutachterausschuss in Thüringen für eine einheitliche Zusammenstellung und Veröffentlichung abgegeben.

Infolge der somit sehr umfangreichen Datenmengen aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Thüringen, waren detailliertere Auswertungen als bisher möglich.

Auf der Grundlage der Auswertung von 1109 Kauffällen aus den Jahren 2008 bis 2009 wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen folgende Modellkategorien im März 2010 beschlossen und die Auswertungsergebnisse im Internet: www.gutachterausschuss-th.de veröffentlicht:

| | |
|---|--|
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei | Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB | Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei | Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB | Reihenhäuser und Doppelhaushälften Normalherstellungskosten 2000 (WertR) erschließungsbeitragsfrei nach BauGB |

Ein Druckexemplar der „Berichte zum Grundstücksmarkt-Heft 1“ des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,-EUR bei allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ebenso erhältlich.



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

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Marktbericht 2007

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