

Immobilienmarktbericht 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
und des Unstrut-Hainich-Kreises



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Aufgaben und Produkte	6
2.3.1	Kaufpreissammlung	6
2.3.2	Bodenrichtwerte	7
2.3.3	Verkehrswertgutachten	11
2.3.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	11
2.3.5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	12
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	14
3.2	Wirtschaftsdaten	16
4	Der Grundstücksmarkt im Überblick	20
4.1	Grundstücksverkehr	21
4.2	Kaufverträge	23
4.3	Zwangsversteigerungen	26
5	Unbebaute Grundstücke	29
5.1	Bauflächen	29
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)	32
5.1.2	Grundstücke für Mehrfamilienhäuser	36
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	38
5.1.4	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)	41
5.1.5	Gemeinbedarfsflächen	46
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	48
5.2.1	Ackerland	51
5.2.2	Grünland	53
5.2.3	Waldflächen	55
5.3	Sonstige Flächen	57
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	57
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	60
5.3.3	Gärten im Außenbereich	62
5.3.4	Erholungsgrundstücke	64
5.3.5	Geringst- und Unland	66
6	Bebaute Grundstücke	67
6.1	Individueller Wohnungsbau	71
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	71

6.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	75
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	79
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	83
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	87
7	Wohnungs- und Teileigentum	91
7.1	Erstverkauf aus Neubau	94
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	98
7.3	Weiterverkauf	98

1 Vorbemerkung

Jedem Bürger und jeder Bürgerin soll die Möglichkeit gegeben werden, 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 eine weitere Markttransparenz durch die Erstellung von Immobilienmarktberichten in den dazwischen liegenden Jahren erreicht. Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht soll dem interessierten Marktteilnehmer eine bessere Einschätzung auf dem Immobilienmarkt vermittelt werden.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2018 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt. Zunächst wird über einen Zeitraum von 10 Jahren der gesamte Grundstücksverkehr, ohne eine Unterteilung in die verschiedenen Teilmärkte, dargestellt. Anschließend wird für die Jahre 2016 und 2017 eine detaillierte Darstellung vorgenommen. Dabei stellt der Immobilienmarktbericht auf eine Differenzierung der einzelnen Teilmärkte ab und betrachtet unter anderem deren Entwicklung bei den Umsätzen, sowie deren Veränderungen im Preisniveau.

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den älteren Immobilienmarktberichten der Jahre 2012, 2014 bzw. 2016 kommen.

Die sonstigen erforderlichen Daten der Wertermittlung werden ab diesem Immobilienmarktbericht in separaten Heften und nicht mehr als Teil des Berichtes dargestellt.

Unterscheidungen zu den vorhergehenden Immobilienmarktberichten liegen in der Unterteilung der Baujahresklassen. Die Einteilung sieht wie folgt aus:

- Neubauten
- ab 1991, ohne Neubauten
- 1950 - 1990
- bis 1949

Neubauten umfassen durch geänderte Vorgaben jetzt maximal zwei Baujahre vor dem Vertragsjahr.

Der Immobilienmarktbericht 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.

Weitere Informationen zu der Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und weitere Berichte finden sie unter

www.gutachterausschuss-th.de.

Daten, welche von anderen Stellen bezogen wurden, konnten lediglich zum aktuell vorliegenden Stand mit einbezogen werden.

Hinweise zu den Darstellungen:

Bei weniger als drei Kauffällen erfolgt keine Ausweisung von Kaufpreisen bzw. Geldumsätzen, wofür in den Tabellen und Abbildungen die Abkürzung „k. A.“ für keine Angabe verwendet wird. Eine Darstellung in den Diagrammen erfolgt in diesen Fällen nicht.

Bei den Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis handelt es sich um harmonisierte bereinigte Daten, das heißt die Ausreißer wurden durch weitere Einschränkungen von Selektionskriterien oder Ausreißerschranken eliminiert. Die Anzahl der verwendeten Kauffälle kann sich somit im Vergleich zu den Umsatzzahlen und zu der Gesamtanzahl der Verträge reduzieren.

Zur Visualisierung der prozentualen Veränderung gegenüber dem Vorjahr wurden folgende Symbole verwendet:



im Vergleich zum Vorjahr **stark sinkend**

< - 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht sinkend**

< - 5 % und $\geq$ -30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **gleichbleibend**

< 5 % und $\geq$ -5 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht steigend**

$\geq$ 5 % und < 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **stark steigend**

$\geq$ 30 % zum Vorjahr

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die §§ 192 bis 199 im ersten Teil des dritten Kapitels des BauGB enthalten die dazu grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

1. Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land und kreisfreie Stadt Weimar,
2. Landkreis Gotha, Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach,
3. Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und kreisfreie Stadt Jena,
4. Ilm-Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg,
5. Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und kreisfreie Stadt Suhl,
6. Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera,
7. Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen,
8. Landkreis Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis,
9. kreisfreie Stadt Erfurt

wurde jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet. Dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft obliegt die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation bestellt die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse. Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.

Die ehrenamtlichen Mitglieder müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses befinden. Zwei der ehrenamtlichen Mitglieder müssen Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind.

Mit der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 23. September 2013 wurde eine Neustrukturierung der Gutachterausschüsse vorgenommen.

Seit dem 01.01.2014 trägt der Gutachterausschuss die Bezeichnung „**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises**“.



Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle gemäß § 192 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 1 ThürGAVO. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegt nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Ausfertigung von Gutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.

2.3 Aufgaben und Produkte

2.3.1 Kaufpreissammlung

Verkehrswerte, Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht und objektiv ermittelt werden, wenn die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abbildenden Kaufverträge bekannt sind. Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese hat Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt.

Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmalig oder erneut zu bestellen.

Die mitgeteilten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Gutachterausschüsse haben damit das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes.

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis).

Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften werden auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

2.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen zur Erzielung der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht. Die letzte Ableitung erfolgte zum 31.12.2016. Der nächste Stichtag ist der 31.12.2018.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Thüringen liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft landesweit vor. Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) werden alle ab dem Stichtag 31.12.2008 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte veröffentlicht. BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet (www.bodenrichtwerte-th.de).

Damit wird jedermann der kostenfreie Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht.

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm (siehe Abbildung 2 und 4) enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in einem zusätzlichen Informationsfenster (siehe Abbildung 3 und 5) präsentiert.

Grundlage und somit Basis für die Bodenrichtwerte der Bauflächen (siehe Abbildung 2) ist das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient eine daraus abgeleitete Gemarkungsübersichtskarte als Grundlage (siehe Abbildung 4).

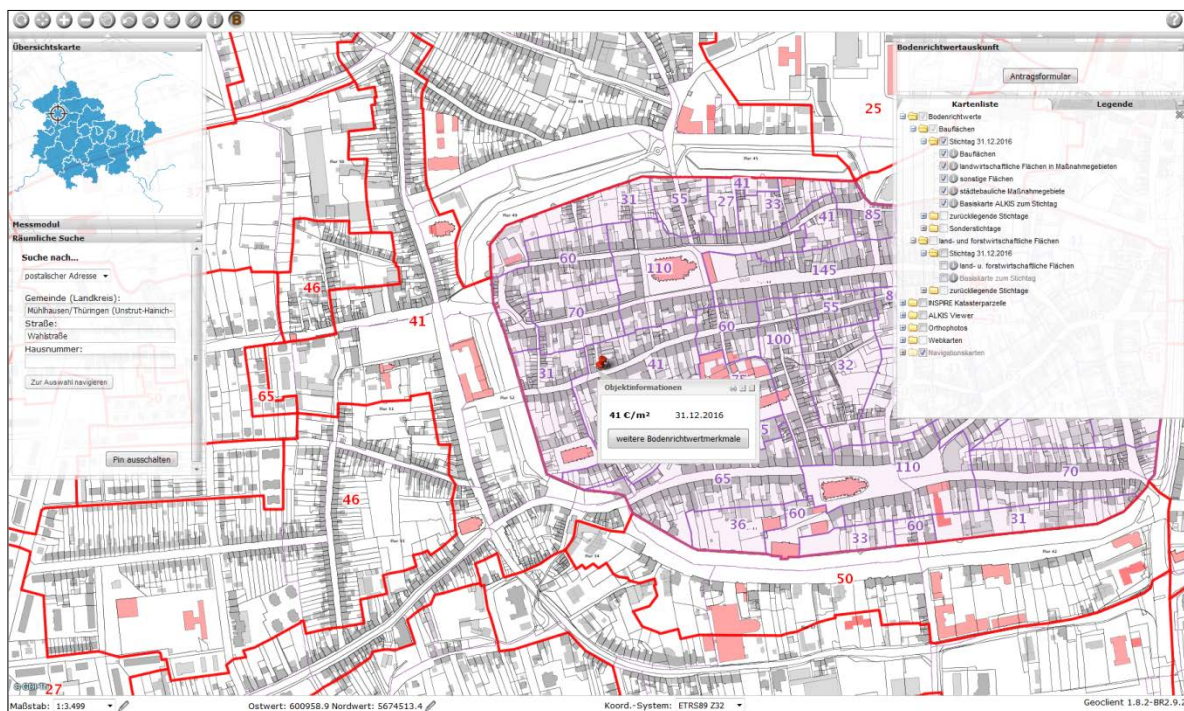


Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Mühlhausen/Thüringen
Gemarkung	Mühlhausen
Bodenrichtwertnummer	294045
Bodenrichtwert [Euro/m²]	41
Stichtag	31.12.2016

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossen
Geschosszahl	3
Tiefe [m]	40

Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen

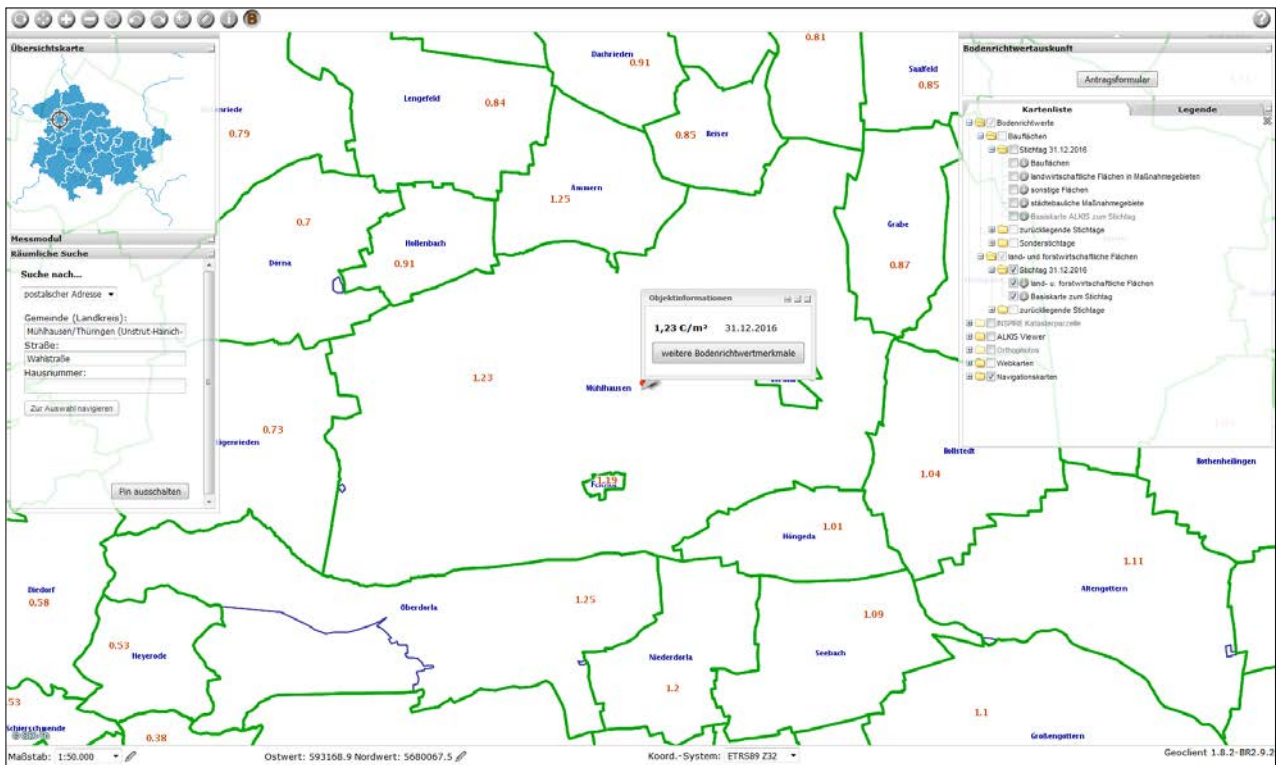


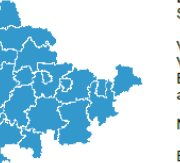
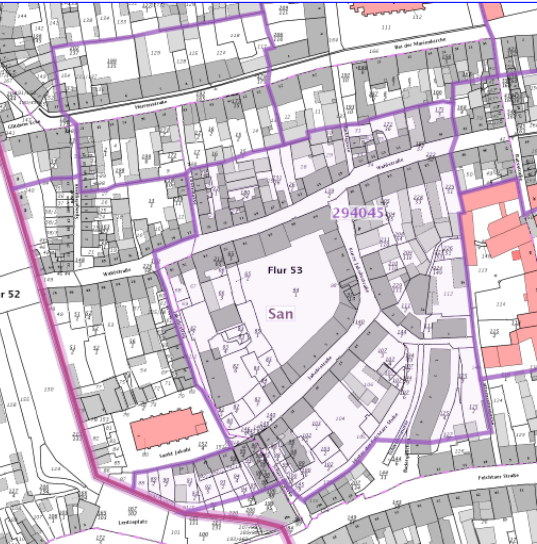
Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Lage und Bodenrichtwert	
Gemarkungen	Eigenrieden, Mühlhausen
Bodenrichtwertnummer	298089
Bodenrichtwert [Euro/m²]	1,23
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland

Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

10

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises		
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Franz-Weinrich-Straße 24, 37339 Leinefelde-Worbis Telefon: 0361 57 4114-200, E-Mail: gutachter.leinefelde-worbis@tlvrmgeo.thueringen.de		
Bodenrichtwertinformation		
Übersicht Thüringen 	Gemeinde Gemarkung Bodenrichtwertnummer Bodenrichtwert [Euro/m²] Stichtag Verfahrensgrund Verfahrenszustand Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand Nutzungsart Bauweise Geschosshöhe Tiefe [m]	Mühlhausen/Thüringen Mühlhausen 294045 41 31.12.2016 Sanierungsgebiet sanierungsunbeeinflusst baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG Mischgebiet geschlossen 3 40
		
www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de  Maßstab: 1 : 2500 erstellt am: 14.03.2018		

2.3.3 Verkehrswertgutachten

Auf Antrag erstellen die Gutachterausschüsse Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gutachten können durch die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls antragsberechtigt sind die Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des BauGB sowie die Gerichte und Justizbehörden.

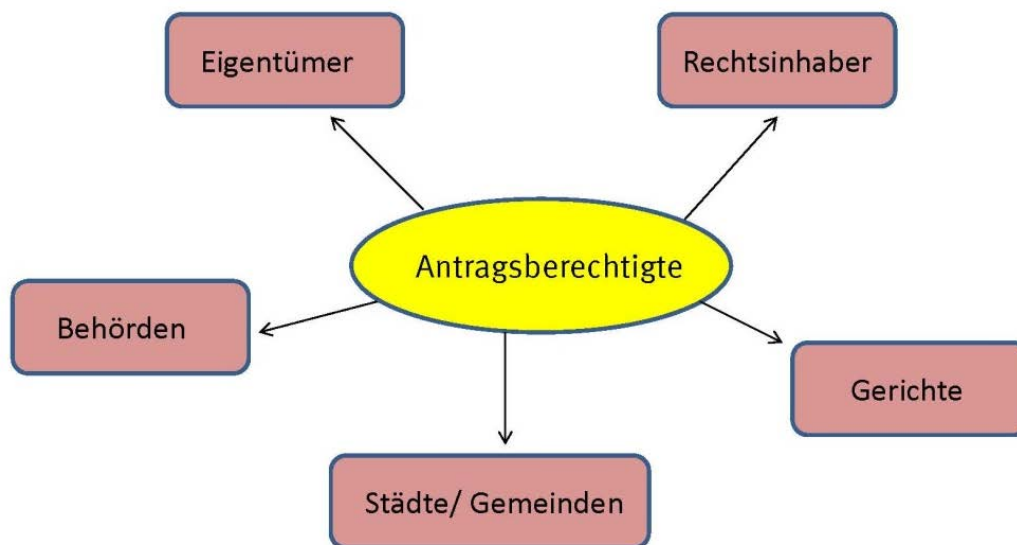


Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u.a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen.

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.

2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von allgemeiner Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt (z. B. Immobilienmarktberichte).

Diese können u.a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt der Landkreise und kreisfreien Städte.

Zum Download stehen unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte für jedermann kostenfreie Exemplare im Internet zur Verfügung.

Des Weiteren fließen die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse auch in den Immobilienmarktbericht Thüringen und den Immobilienmarktbericht Deutschland.

2.3.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung

Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Analyse des Grundstücksmarktes ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Diese und andere durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in separaten Berichten veröffentlicht (Vgl. Kapitel 1). Eine zusammengefasste Übersicht dieser Daten für alle Gutachterausschüsse befindet sich im Immobilienmarktbericht Thüringen.

Die Veröffentlichungen enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. Modellparameter), um die Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung - unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität - sachgerecht anwenden zu können.

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises (im Folgenden auch als EIC bzw. UH bezeichnet liegt im Nordwesten des Freistaates Thüringen und grenzt an die Bundesländer Hessen im Westen und Niedersachsen im Norden an. Auf eine genauere Beschreibung der gebietlichen Eigenheiten wird an dieser Stelle verzichtet und diesbezüglich auf die Texte in den Kapiteln 3.1 und 3.2 des Immobilienmarktberichts 2014 hingewiesen. Zusätzlich sollen hier aber nochmals die Home-pages der beiden Landkreise angegeben werden:

Landkreis Eichsfeld : <http://www.kreis-eic.de/>

Unstrut-Hainich-Kreis : <http://www.unstrut-hainich-kreis.de/>

Unabhängig davon kann der Abbildung 8 die Verwaltungsstruktur in einem Ausschnitt der Gemeindegrenzenkarte entnommen werden. An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass im Freistaat konkretere Überlegungen existieren, die teils kleinteiligen Strukturen zu größeren, effizienteren Einheiten zusammenzufassen, die auch zukünftig handlungsfähig bleiben.

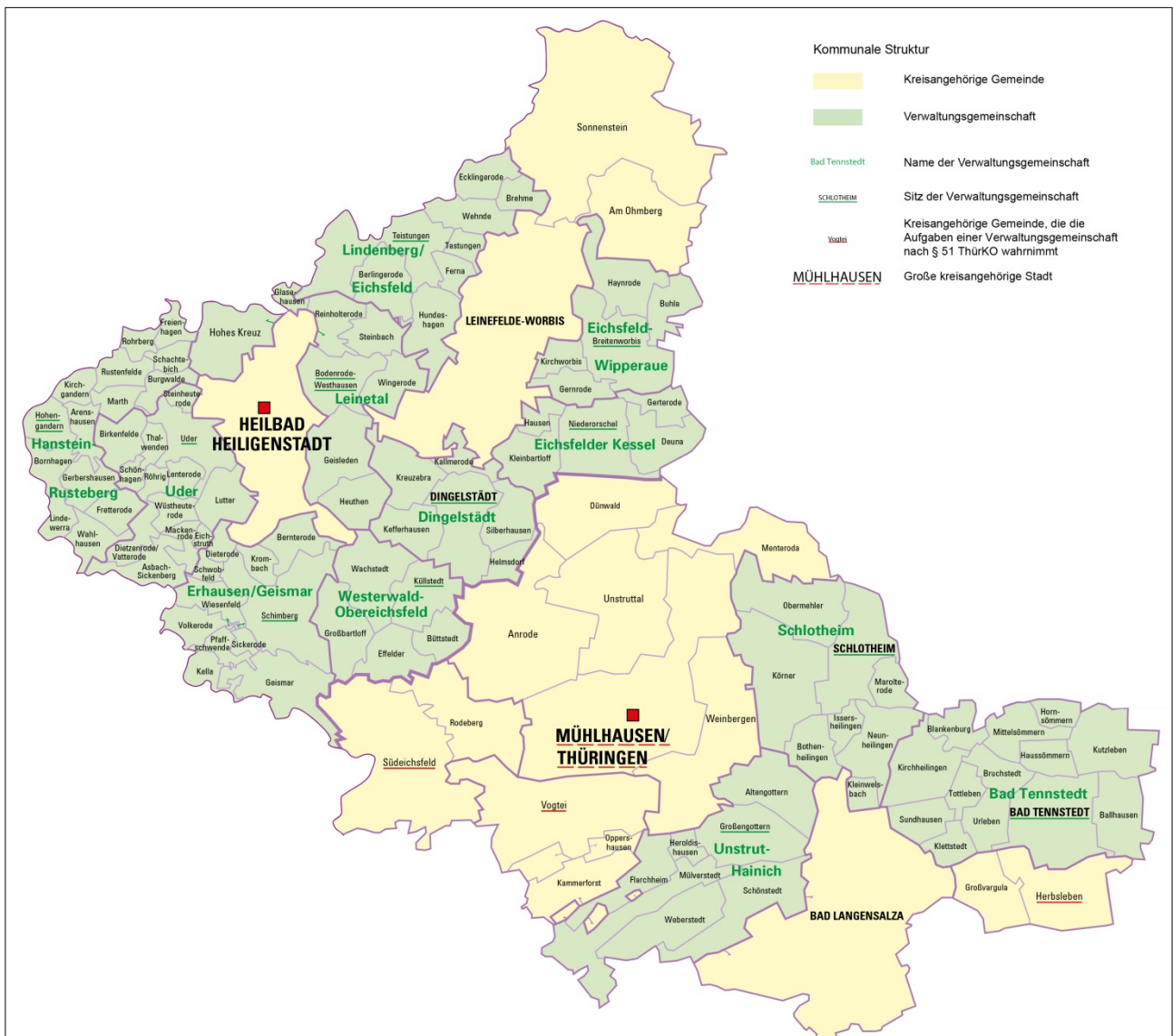


Abbildung 8: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)

Aussagen über die zukünftige Entwicklung und die damit verbundenen Bestandsaufnahmen, Analysen und Planungen trifft das Landesentwicklungsprogramm 2025. Dieses kann unter nachstehendem Link eingesehen und heruntergeladen werden:

<http://www.thueringen.de/th9/tmbvl/landesentwicklung/rolp/lep2025/>

Als Bindeglied zwischen dem LEP 2025 und der kommunalen Planungsebene ist der Regionalplan, in diesem Fall der Regionalplan Nordthüringen anzusehen. Sie finden den Plan unter:

<http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/nord/regionalplan/index.asp>

Hiermit in engem Zusammenhang stehen auch die demografischen Tendenzen im Berichtsgebiet. Hierzu erhalten Sie ergänzende Aussagen allgemeiner Art unter

<http://www.bib-demografie.de/>

und unter

<http://serviceagentur-demografie.de/>

Die Bestrebungen zur Digitalisierung der unternehmerischen Geschäftsprozesse; Wirtschaft 4.0; die Vierte Industrielle Revolution sind umfänglich. Vor diesem Grundgedanken wächst dem Standortfaktor Breitbandverfügbarkeit gerade auch im ländlich geprägten Raum eine schnell wachsende Bedeutung zu. Informationen über eine möglichst flächendeckende Versorgung mit Internetzugängen erhalten Sie beim:

[Breitband Kompetenzzentrum Thüringen](#)

Eine interaktive Karte mit Unterscheidung der Bandbreiten bietet das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur unter dem Link:

<http://www.zukunft-breitband.de>.

3.1 Strukturdaten

Die Bevölkerung beider Landkreise im Zuständigkeitsbereich liegt zurzeit jeweils bei knapp über 100.000 Einwohnern. Die Entwicklung ist vielfach auch in anderen überwiegend ländlich geprägten Regionen leicht rückläufig. Die Einwohnerdichte ist nahezu identisch und liegt fast 20 Prozent unter der Thüringens. Die rechts an die Tabellen angegliederten Sparklines dienen der schnellen Visualisierung grundsätzlicher Tendenzen.

Bevölkerungsentwicklung als Zeitreihe bis 2017						
je zum 30.06.	2013	2014	2015	2016	2017	
Thüringen	2.163.683	2.156.622	2.154.816	2.160.943	2.153.499	
Landkreis Eichsfeld	101.200	100.860	100.815	101.415	100.912	
Unstrut-Hainich-Kreis	104.649	104.102	103.813	104.036	103.835	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 9: Zeitreihe zur Bevölkerungsentwicklung

Diese Entwicklung ist für den Immobilienmarkt grundsätzlich kritisch zu bewerten. Ihr entgegenzusteuern ist eine wichtige Aufgabe aller politischen Ebenen.

Das Thüringer Landesamt für Statistik hat diesen Trend in einer ersten [regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung](#) in Zahlen gefasst. Das Ergebnis ist der nächsten Abbildung zu entnehmen.

Bevölkerungsprognose bis 2035 - aus der ersten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung						
	2015	2020	2025	2030	2035	
Thüringen	2.143.415	2.091.582	2.024.365	1.949.400	1.875.097	
Landkreis Eichsfeld	100.043	97.537	94.290	90.482	86.747	
Unstrut-Hainich-Kreis	102.917	99.147	94.740	89.997	85.370	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 10: Bevölkerungsprognose

Die rückläufigen Einwohnerzahlen sind im Freistaat zurzeit Anlass, Gebiets- und Verwaltungsstrukturen zu überdenken und neu zu ordnen und damit auch zukünftig

- als Staat handlungsfähig für Bürger und Wirtschaft und
- als Lebensraum attraktiv, resilient für seine Bewohner und
- infrastrukturell gut aufgestellt für die Akteure der Wirtschaft zu sein.

Beide im Berichtsgebiet liegenden Landkreise sind mit einem deutlich überwiegenden Flächenanteil landwirtschaftlich geprägt. Dieser Umstand findet in den Umsatzzahlen für den Grundstücksverkehr von Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung (Kap. 5.2) seinen Niederschlag.

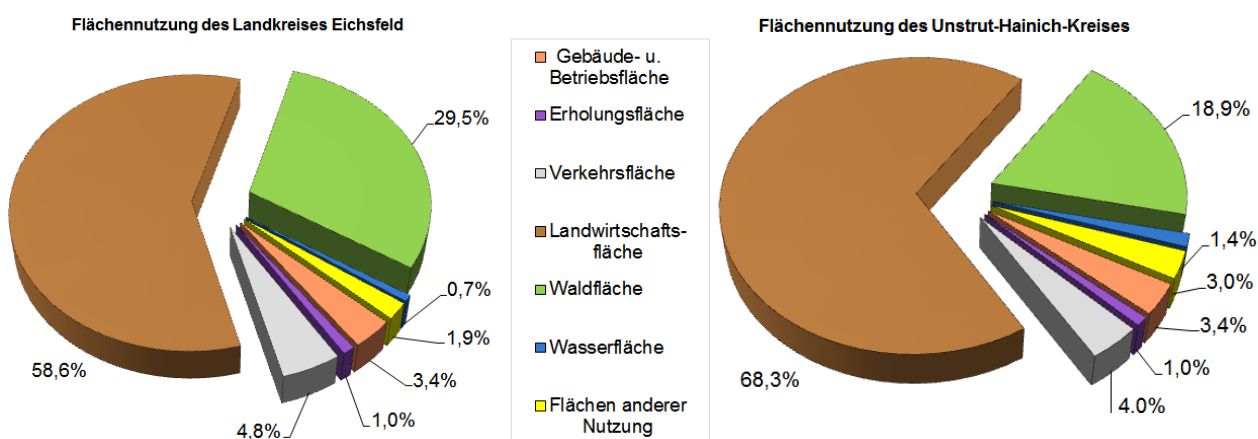


Abbildung 11: Flächennutzung

3.2 Wirtschaftsdaten

Der Grundstückmarkt im Berichtsgebiet wird weiterhin von grundsätzlichen überregionalen Entwicklungen und Gegebenheiten wie der Baupreisentwicklung und der Entwicklung der Baukreditzinsen beeinflusst.

Die nachstehende Abbildung zeigt deutlich, dass die Entwicklung der Verbraucherpreisindizes von Thüringen und der Bundesrepublik Deutschland seit 2010 nahezu gleichlaufend ist. Beide steigen nach einer eher stagnativen Phase von 2014 bis 2016 auf 2017 hin wieder stärker an. Analog verläuft die Entwicklung des Preisindex für Wohnungsmieten Allein der Baupreisindex verzeichnet seit 2010 eine stetige, von 2016 nach 2017 nochmals stärkere Steigung. Anders gesagt steigen die Baupreise schneller als die Verbraucherpreise. Mögliche Gründe sind in der Verschärfung von Bauvorschriften (z. B. EnEV 2016) und der allgemein knapper verfügbaren Baukapazität zu sehen. Überspitzt gesehen können sich die Baufirmen die Kunden auswählen – auf das Preisgefüge und das Leistungsdatum wirken dann die Gesetze des Marktes..

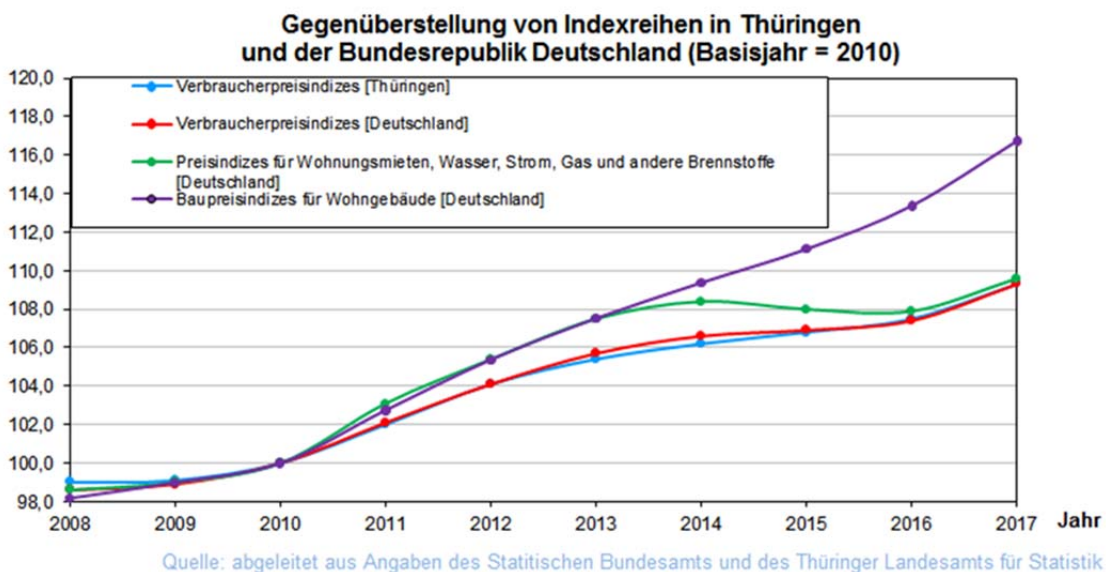


Abbildung 12: Preisindizes; VPI, BPI

Ein entscheidender Grund für die weiterhin starke Bautätigkeit ist in dem immer noch sehr niedrigen Zinsniveau zu sehen. Die Indexreihe bezieht sich auf den durchschnittlichen Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über fünf bis zehn Jahre (1,60% in 2016 und 1,67 % in 2017).

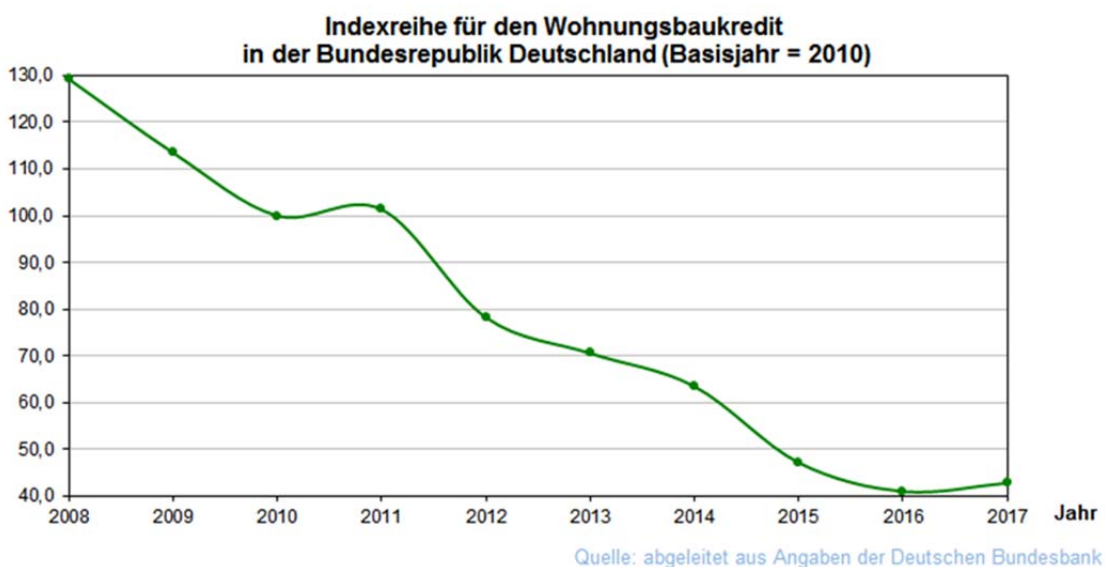


Abbildung 13: Indexreihe Wohnungsbaukredite

Auch die Arbeitslosenquote ist in beiden Landkreisen seit 2013 stetig abnehmend. Auffällig ist der große Unterschied zwischen den beiden Landkreisen. Die Werte für den Freistaat Thüringen pegeln sich etwa in der Mitte der entsprechenden Werte der Landkreise ein.

Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent						
	2013	2014	2015	2016	2017	
Landkreis Eichsfeld	6,1	5,6	5,2	5,0	4,3	
Unstrut-Hainich-Kreis	11,1	10,1	9,8	9,1	8,2	
Thüringen	8,2	7,8	7,4	6,7	6,1	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 14: Arbeitslosenquote

Die grundsätzlich niedrige Arbeitslosenquote wird in ihrer Tendenz von der Zunahme des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, wie sie der nächsten Tabelle zu entnehmen ist (die Werte für 2016 lagen noch nicht vor).

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Euro						
	2012	2013	2014	2015	2016	
Landkreis Eichsfeld	17.307	17.622	18.000	18.529	k. A.	
Unstrut-Hainich-Kreis	16.709	17.080	17.331	17.746	k. A.	
Thüringen	17.245	17.587	17.898	18.398	k. A.	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 15: Verfügbares Haushaltseinkommen je Einwohner

Das Verfügbare Einkommen ist als der Betrag zu verstehen, der für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung steht. Es bestehen deutliche Unterschiede zwischen dem Landkreis Eichsfeld und dem Unstrut-Hainich-Kreis. Der Wert für den Eichsfeldkreis ist um 4,4 % über dem des Unstrut-Hainich-Kreises und übertrifft sogar den Wert für Thüringen leicht.

Zum Verständnis hier einige Anmerkungen zu den privaten Haushalten. Zwar hat sich die Anzahl der privaten Haushalte aufgrund der [Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten](#) deutlich erhöht (vgl.: Thüringer Landesamt für Statistik: „Die Entwicklung der privaten Haushalte in Thüringen bis 2020“, Seite 2 und 3), die Anzahl der in den Haushalten lebenden Personen ist aber **von 2009 (1,98 Personen) bis 2020 (Prognose: 1,92 Personen)** nicht mehr deutlich zurückgegangen.

Auch die Arbeitnehmerentgelte sind stetig gestiegen.

Arbeitnehmerentgelt und Bruttolöhne und -gehälter je Einwohner in Euro						
	2012	2013	2014	2015	2016	
Landkreis Eichsfeld	22.278	23.160	23.974	25.022	26.003	
Unstrut-Hainich-Kreis	22.550	23.073	23.888	25.158	26.015	
Thüringen	24.268	24.971	25.933	27.001	27.946	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 16: Arbeitnehmerentgelte

Sie bleiben aber bei etwa gleicher Steigerungsrate um etwa 7 % hinter dem Wert für Thüringen zurück.

Zur weitere Beurteilung der Marktlage hier einige Daten zur Wohnungswirtschaft.

Baugenehmigungen								
Landkreis Eichsfeld (Werte bläulich unterlegt)			Unstrut-Hainich-Kreis (Werte rötlich unterlegt)					
			2013	2014	2015	2016	2017	
für alle Wohngebäude	insgesamt	Anzahl	165	158	160	184	163	
			116	99	121	162	157	
	Wohnungen	Anzahl	234	196	220	253	217	
			181	128	176	234	190	
	Wohnfläche	100 m²	302,8	293,1	313,4	366,6	313,3	
			219,3	167,0	225,4	286,0	252,9	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 17: Baugenehmigungen

Im Bereich der Baugenehmigungen ist für die Jahre 2016 und 2017 eine unterschiedliche Entwicklung für die Landkreise zu erkennen. Bei der Gesamtanzahl der Baugenehmigungen liegt der Eichsfeldkreis mit 163 trotz eines deutlichen Rückgangs von 11,5 % noch vor dem Unstrut-Hainich-Kreis, der bei einem Rückgang von 3,1 % auf 157 Baugenehmigungen kommt. Bei der Anzahl der genehmigten Wohnungen und der genehmigten Wohnfläche liegen die Rückgänge im Durchschnitt bei fast 15 %.

Keineswegs aber werden alle genehmigten Wohnungen auch fertiggestellt werden. Daher ein Blick auf die Baufertigstellungen.

Baufertigstellungen								
Landkreis Eichsfeld (Werte bläulich unterlegt)			Unstrut-Hainich-Kreis (Werte rötlich unterlegt)					
			2013	2014	2015	2016	2017	
fertiggestellte neue Wohngebäude	zusammen	Anzahl	119	129	147	146	172	
			101	126	98	132	118	
	darunter mit 1 Wohnung	Anzahl	104	117	129	123	152	
			93	111	92	121	106	
	darunter mit 2 Wohnungen	Anzahl	11	6	10	14	8	
			3	5	2	6	6	
	darunter mit 3 und mehr Wohnungen	Anzahl	4	6	7	9	12	
			5	10	4	5	6	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 18: Baufertigstellungen

Seit 2015 ist zu erkennen, dass Der Unstrut-Hainich-Kreis in den verschiedenen dargestellten Starten des Wohnungsbaus sowohl ein niedrigeres Anzahlniveau aufweist und auch in der Tendenz nicht so positiv erscheint.

Abschließend noch eine Übersicht des Bestands an Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Bestand)								
Landkreis Eichsfeld (Werte bläulich unterlegt)			Unstrut-Hainich-Kreis (Werte rötlich unterlegt)					
je zum 31.12.:			2013	2014	2015	2016	2017	
Wohnungen insgesamt		Anzahl	46.153	46.345	46.605	46.769	47.110	
			53.534	53.765	53.899	54.298	54.547	
davon mit ... Wohnraum / Wohnräumen (einschließlich Küche)	1	Anzahl	331	325	369	390	463	
			744	756	768	1.007	1.028	
	2	Anzahl	2.031	2.051	2.074	2.084	2.096	
			4.030	4.060	4.070	4.096	4.115	
	3	Anzahl	8.283	8.283	8.304	8.311	8.335	
			11.295	11.313	11.329	11.328	11.395	
	4	Anzahl	11.552	11.573	11.598	11.594	11.637	
			13.994	14.047	14.060	14.095	14.121	
	5	Anzahl	8.932	8.960	8.992	9.006	9.034	
			9.491	9.527	9.556	9.606	9.668	
	6	Anzahl	6.466	6.535	6.580	6.637	6.702	
			6.905	6.931	6.949	6.980	7.009	
	7 und mehr	Anzahl	8.558	8.618	8.688	8.747	8.843	
			7.075	7.131	7.167	7.186	7.211	
Wohnräume insgesamt		Anzahl	228.028	229.188	230.433	231.403	233.073	
			244.457	245.626	246.369	247.405	248.492	
... in Nichtwohngebäuden		Anzahl	1.636	1.635	1.634	1.633	1.655	
			2.024	2.018	2.018	2.029	2.029	
Wohn- fläche	insgesamt	100 m²	43.649	43.937	44.262	44.634	45.057	
			46.994	47.285	47.494	47.807	48.079	
	je Wohnung	m²	94,6	94,8	95,0	95,4	95,6	
			87,8	87,9	88,1	88,0	88,1	
	je Einwohner	m²	43,2	43,6	43,7	44,2	44,7	
			45,1	45,5	45,1	46,0	46,3	
Wohnungen je 1000 Einwohner		Anzahl	457	460	460	463	467	
			514	517	512	522	525	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 19: Wohnungsbestand

Es ist zu erkennen, dass jede einzelne Unterkategorie im Wohnungsbestand von 2016 zu 2017 angestiegen ist. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt im Eichsfeldkreis mit 44,7 m² gegenüber 46,3 m² im Unstrut-Hainich-Kreis um 3,6 % niedriger, bei der Wohnfläche je Wohnung ist der Bestand im Eichsfeldkreis jedoch durchschnittlich um 8,5 % größer.

4 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge.

Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vereinbart bzw. vollzogen werden:

- Kaufverträge
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren
- Tauschverträge
- Erbbaurechtsverträge
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkungen, Zuteilung durch Umlegungsbeschluss).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Gesamtmarkt	Landkreis Eichsfeld			Unstrut-Hainich-Kreis		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.393	1.362	↔ -2	1.367	1.320	↔ -3
Zwangsversteigerung	20	17	↘ -15	26	49	↑ 88
Erbbaurechtsbestellung	0	4	k.A.	0	3	k.A.
Tauschvertrag	27	65	↑ 141	29	40	↑ 38
Sonstige	147	239	↑ 63	36	81	↑ 125
Summe/Veränderung	1.587	1.687	↗ 6	1.458	1.493	↗ 2

Abbildung 20: Grundstücksmarkt im Überblick

Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte 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)

Nach dem im Abschnitt 4.1 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.2 ausschließlich den Erwerbsübergang durch Verkäufe. Abschließend wird im Abschnitt 4.3 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

Der Gutachterausschuss ist für den Bereich des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises zuständig. Dieser Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschränken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu früheren Grundstücksmarktberichten kommen.

4.1 Grundstücksverkehr

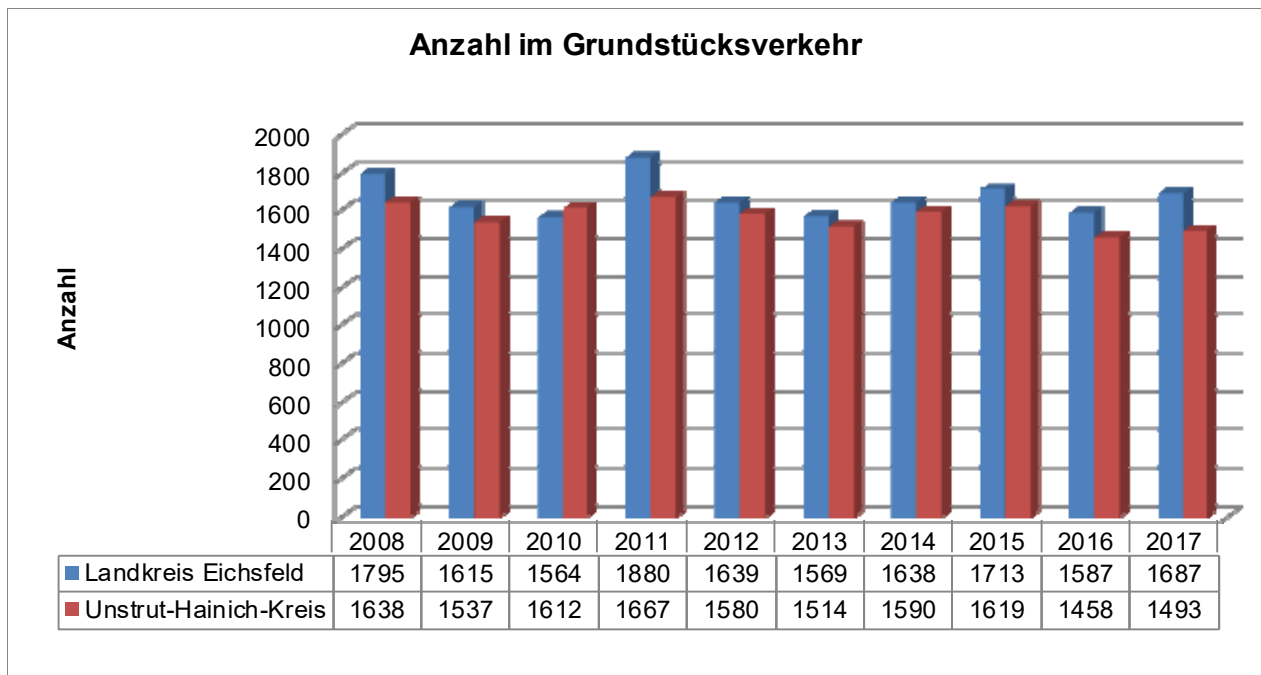


Abbildung 21: Anzahl der Erwerbsübergänge Jahre je Landkreis über 10 Jahre

Die Anzahl der **ausgewerteten Kaufverträge** ist im Unstrut-Hainich-Kreis mit 1493 um ca. 2 % und im Eichsfeldkreis mit 1687 um 6% gestiegen.

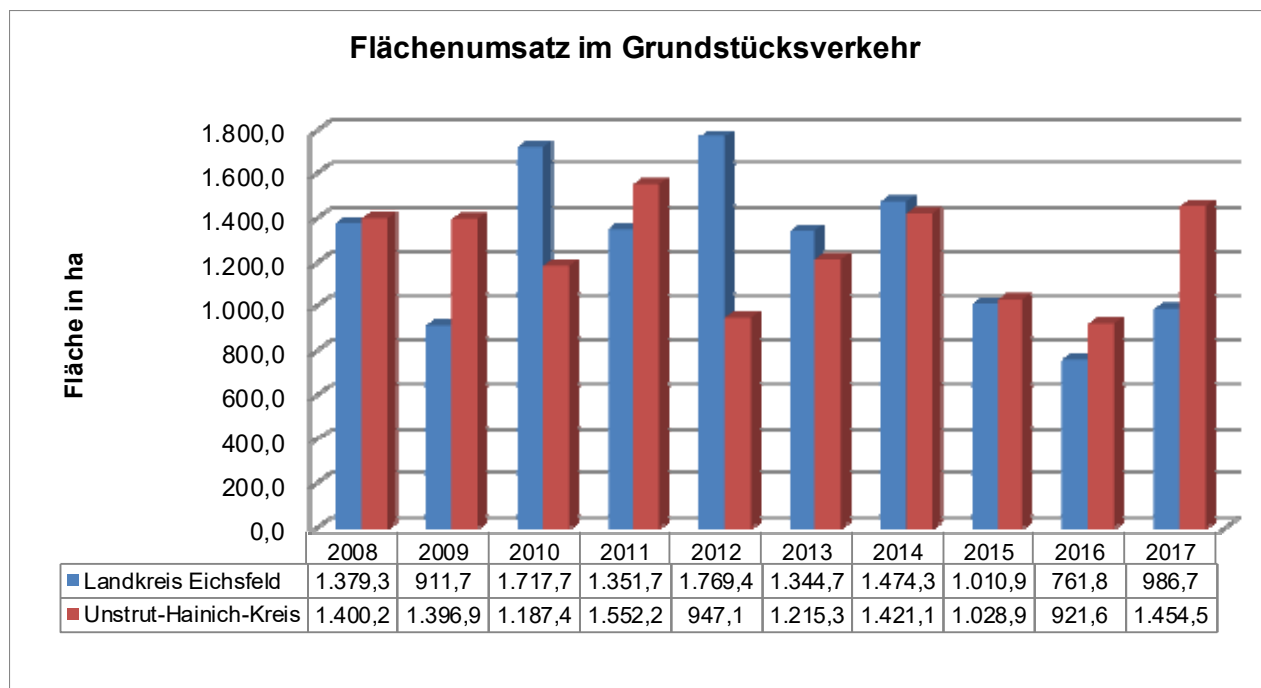


Abbildung 22: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

Die **Flächenumsätze aller Erwerbsvorgänge** sind nach einem Rückgang von 2014 bis 2016 wieder gestiegen.

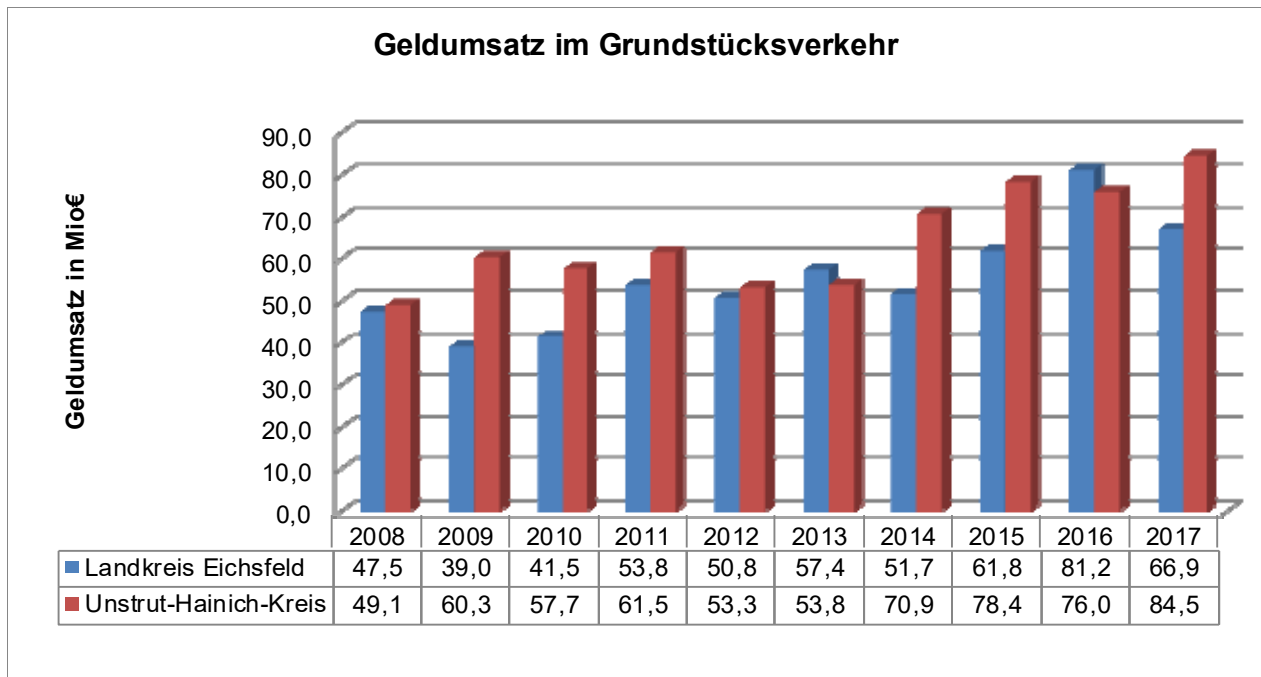


Abbildung 23: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis

Die **Geldumsätze aller Erwerbsvorgänge** sind trotz Schwankungen in einzelnen Jahren allgemein steigend; im Eichsfeldkreis war jedoch von 2016 zu 2017 ein Rückgang von fast 18% zu beobachten.

Teilmarkt/ Objektart	Landkreis Eichsfeld			Unstrut-Hainich-Kreis		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	361	390	↗ 8	337	262	↘ -22
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	610	655	↗ 7	468	537	↗ 15
bebaute Grundstücke	499	561	↗ 12	580	617	↗ 6
Wohnungs- /Teileigentume	66	48	↘ -27	60	63	↗ 5
Sonstige	51	33	↘ -35	13	14	↗ 8
Summe/ Veränderung	1.587	1.687	↗ 6	1.458	1.493	↗ 2

Abbildung 24: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis

4.2 Kaufverträge

Für alle nachfolgenden Betrachtungen und Auswertung beschränkt sich die Anzahl der Eigentumsübergänge auf den Bereich der Kaufverträge. Bei vergleichenden Analysen, die sich in ihrer Aussage auf ein normiertes Flächenmaß beziehen, werden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von der Betrachtung ausgenommen.

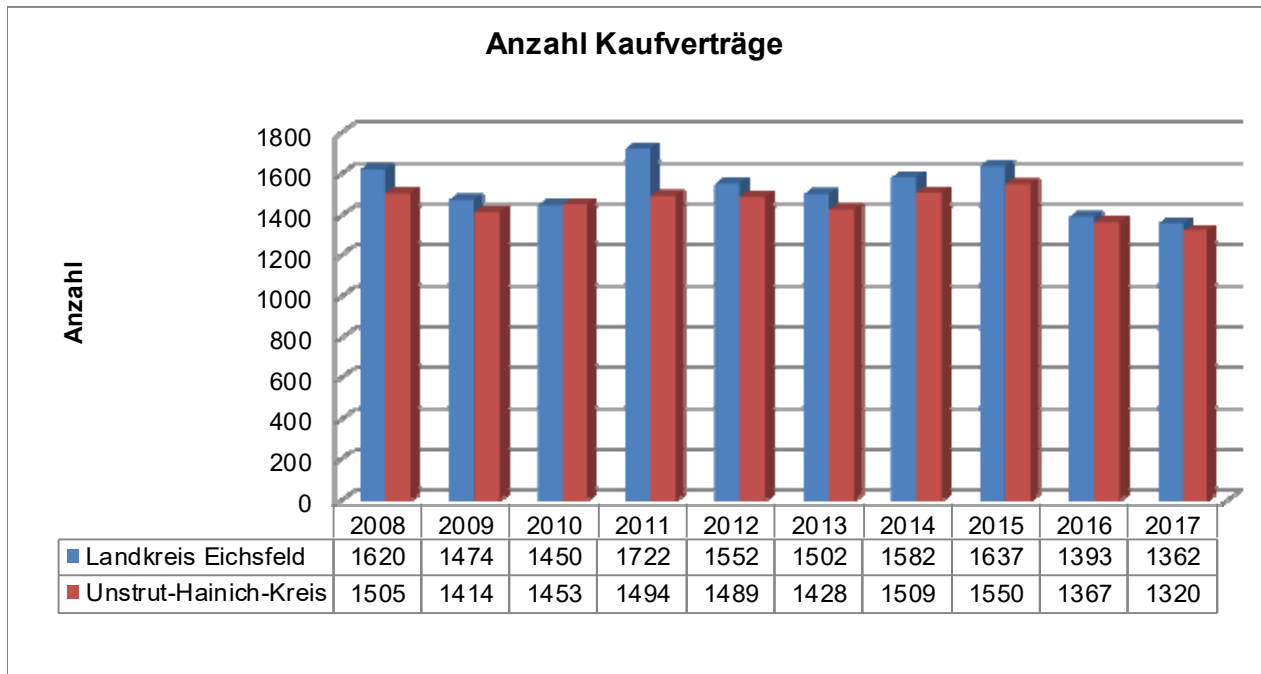


Abbildung 25: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in 2017 für das Gebiet des Unstrut-Hainich-Kreises und des Landkreises Eichsfeld insgesamt 2682 Kaufverträge ausgewertet. Nach einem leichten Anstieg in den Jahren 2014/15 ist die Anzahl langsam, aber stetig gefallen.

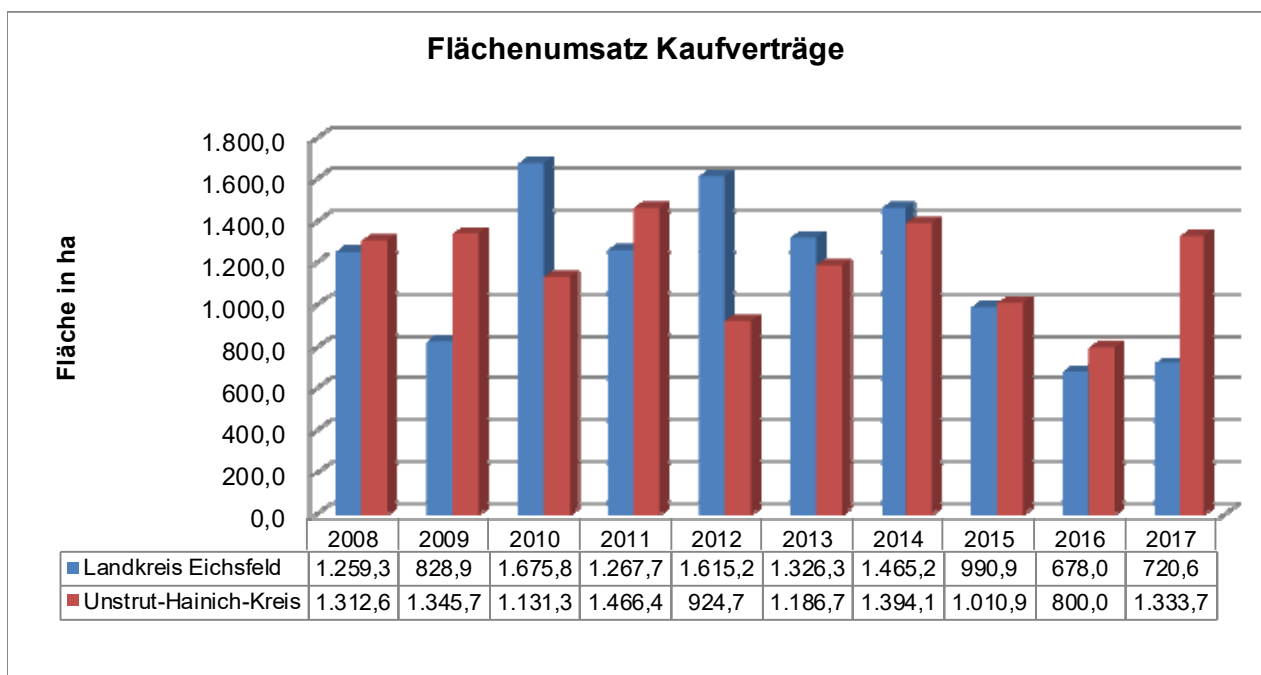


Abbildung 26: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis

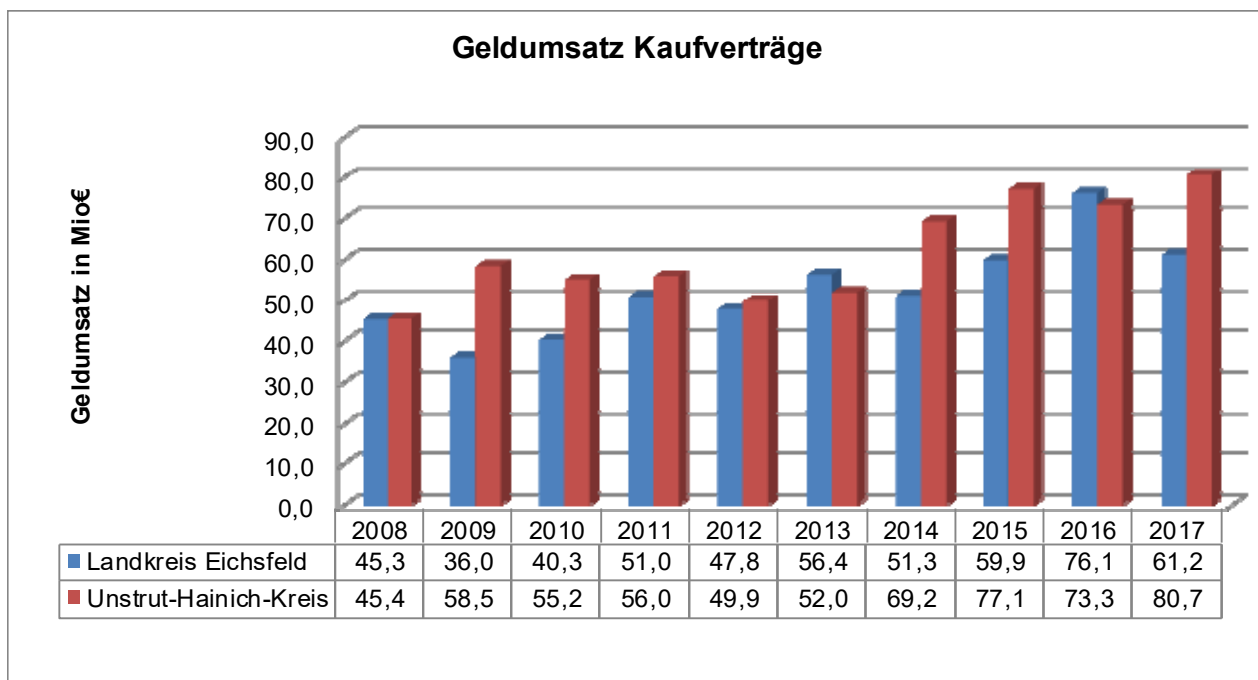


Abbildung 27: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis

Die **Geldumsätze aller Verkäufe** hingegen sind seit 2008 durchschnittlich angestiegen.

Landkreis Eichsfeld									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	346	353	➡ 2	32,3	27,6	➡ -15	8,9	9,3	➡ 4
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	573	606	➡ 6	548,5	618,7	➡ 13	4,9	5,8	➡ 18
bebaute Grundstücke	364	336	➡ -8	84,6	67,5	➡ -20	52,5	41,6	➡ -21
Wohnungs- /Teileigentume	62	41	⬇ -34				8,8	3,8	⬇ -57
Sonstige	48	26	⬇ -46	12,7	6,8	⬇ -46	1,0	0,7	⬇ -30
Summe/ Veränderung	1.393	1.362	➡ -2	678,1	720,6	➡ 6	76,1	61,2	➡ -20

Abbildung 28: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	326	252	➡ -23	28,9	27,8	➡ -4	8,3	5,6	⬇ -33
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	442	488	➡ 10	688,0	1237,0	⬆ 80	7,7	9,9	➡ 29
bebaute Grundstücke	531	512	➡ -4	80,1	66,2	➡ -17	53,8	59,5	➡ 11
Wohnungs- /Teileigentume	55	57	➡ 4				3,2	4,4	⬆ 38
Sonstige	13	11	➡ -15	3,0	2,7	➡ -10	0,3	1,3	⬆ 333
Summe/ Veränderung	1.367	1.320	➡ -3	800,0	1333,7	⬆ 67	73,3	80,7	➡ 10

Abbildung 29: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

4.3 Zwangsversteigerungen

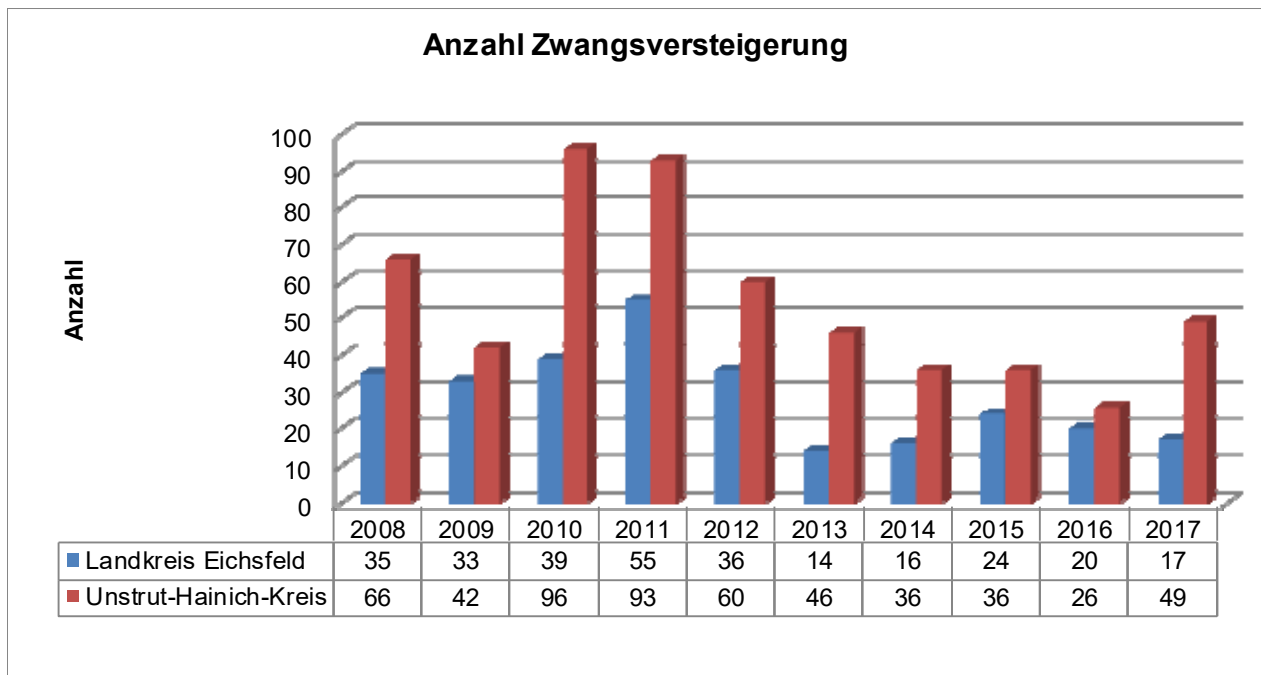


Abbildung 30: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat sich unterschiedlich entwickelt. Die größte Anzahl fällt auf die bebauten Grundstücke. In der Abb. 30 ist deutlich zu erkennen, dass sich die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Unstrut-Hainich-Kreis auf einem grundsätzlich höheren Niveau mit einem deutlichen Anstieg von 2016 nach 2017 bewegt.

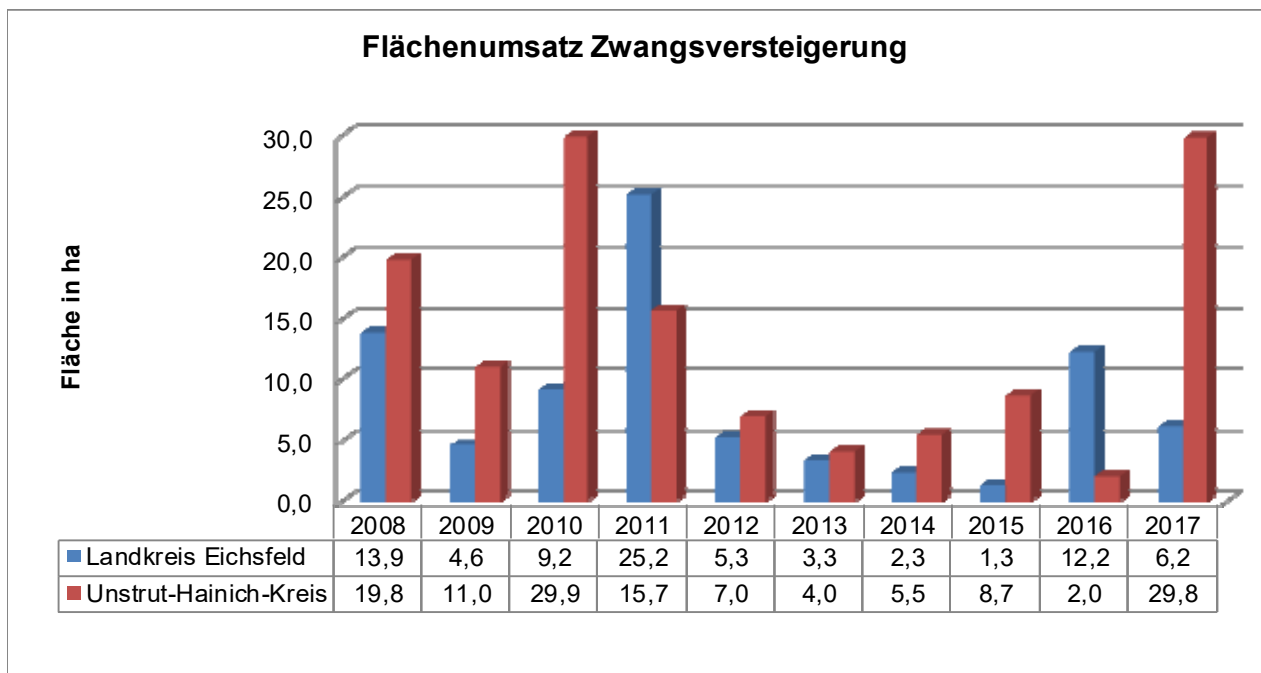


Abbildung 31: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

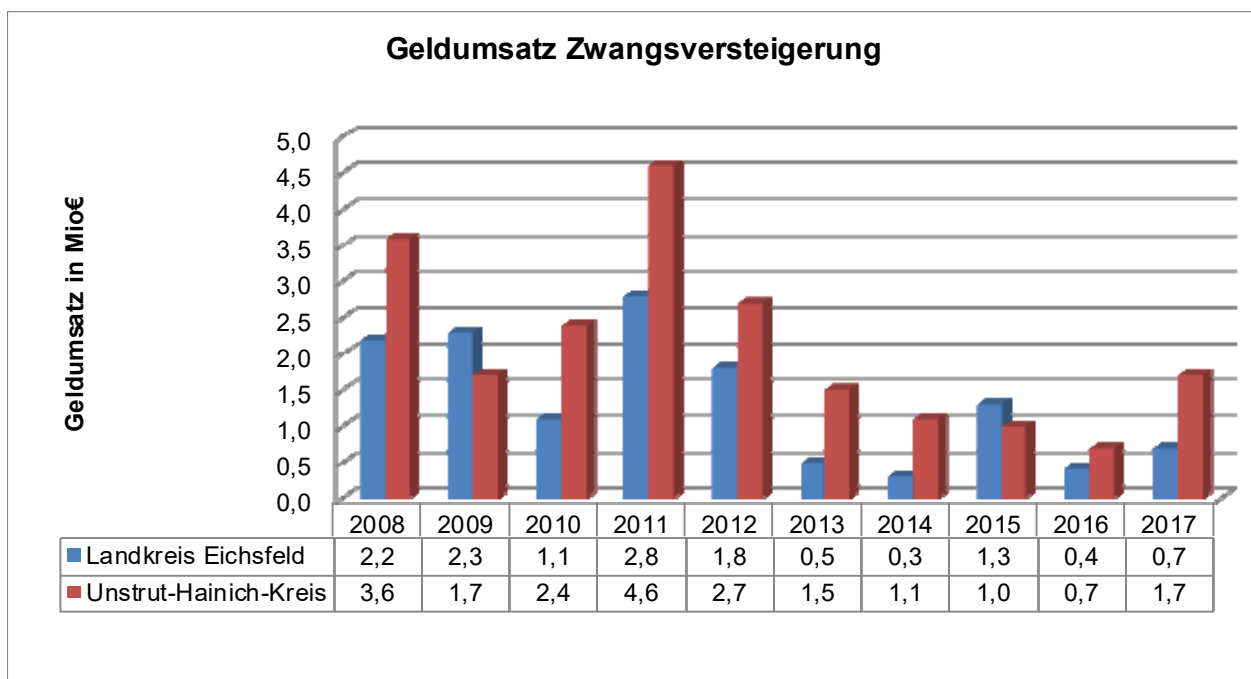


Abbildung 32: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

Landkreis Eichsfeld									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	1	3	↑ 200	0,1	0,2	↑ 100	k.A.	0,0	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	11	4	↓ -64	5,9	5,0	↓ -15	0,1	0,1	→ 0
bebaute Grundstücke	8	9	↑ 13	6,2	1,0	↓ -84	0,3	0,5	↑ 67
Wohnungs- /Teileigentume	0	1	k.A.				k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	20	17	↓ -15	12,2	6,2	↓ -49	0,4	0,6	↑ 50

Abbildung 33: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	2	1	↓ -50	0,6	0,1	↓ -83	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1	15	↑ 1400	0,1	28,3	↑ 28300	k.A.	0,4	k.A.
bebaute Grundstücke	19	27	↑ 42	1,2	1,4	↑ 17	0,5	1,0	↑ 100
Wohnungs- /Teileigentume	4	6	↑ 50				0,1	0,3	↑ 200
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	26	49	↑ 88	1,9	29,8	↑ 1468	0,6	1,7	↑ 183

Abbildung 34: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

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

Um dem Anwender möglichst marktnahe Angaben machen zu können, wurden unterschiedliche Selektionen durchgeführt. Bei der Angabe von Massenzahlen wurden einfache Suchprofile ohne weitere Einschränkungen verwendet. Bei den grundstücksspezifischen Angaben wurden Detailprofile mit Einschränkungen verwendet.

5.1 Bauflächen

In den folgenden Grafiken wird der Markt aller Bauflächen in den letzten 5 Jahren dargestellt.

Dabei finden folgende Teilmärkte (mit Definitionen) ihre Berücksichtigung:

- *Wohnen:* individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
- *Gewerbe:* Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke,
- *Sonstige:* werdendes Bauland, Erholungsgrundstücke sowie alle Kaufverträge, bei denen die Bauflächen weder dem Typ Wohnen noch dem Typ Gewerbe zugeordnet werden können bzw. die nicht zur weiteren Auswertung geeignet sind.

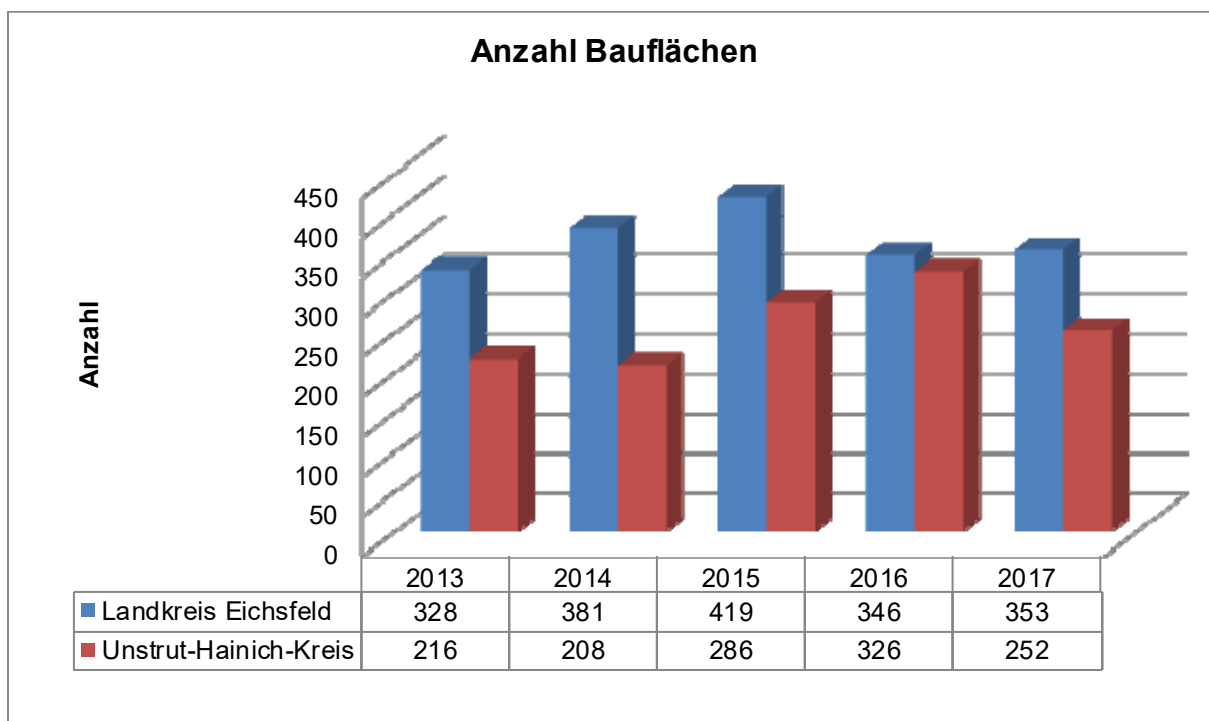


Abbildung 35: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis

Die Anzahl aller Kaufverträge unbebauter Bauflächen hatte im Jahr 2015 seinen Höhepunkt erreicht und ist in beiden Landkreisen nahezu auf den Stand von 2013 gefallen.

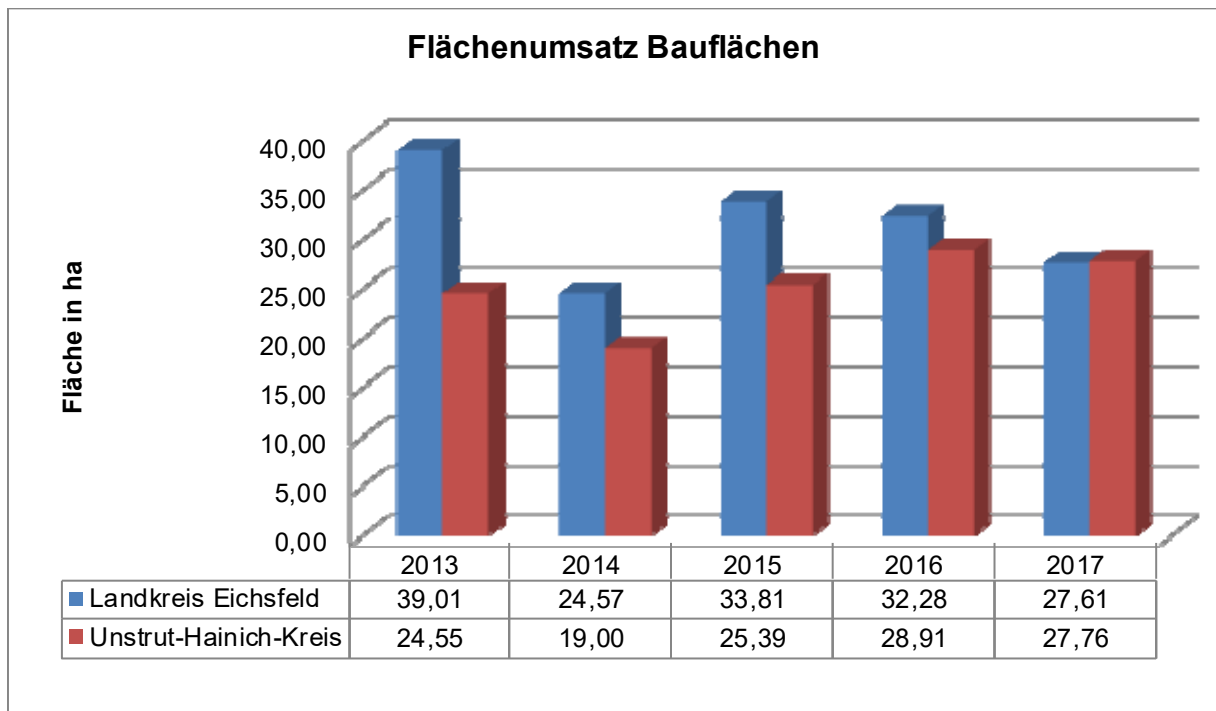


Abbildung 36: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis

Der Flächenumsatz ist in 2017 in beiden Landkreisen fast genau gleich, hat allerdings im UH seit 2015 eine stabiles bis leicht ansteigendes Niveau, wogegen im EIC der Flächenumsatz im gleichen Zeitraum rückläufig ist.

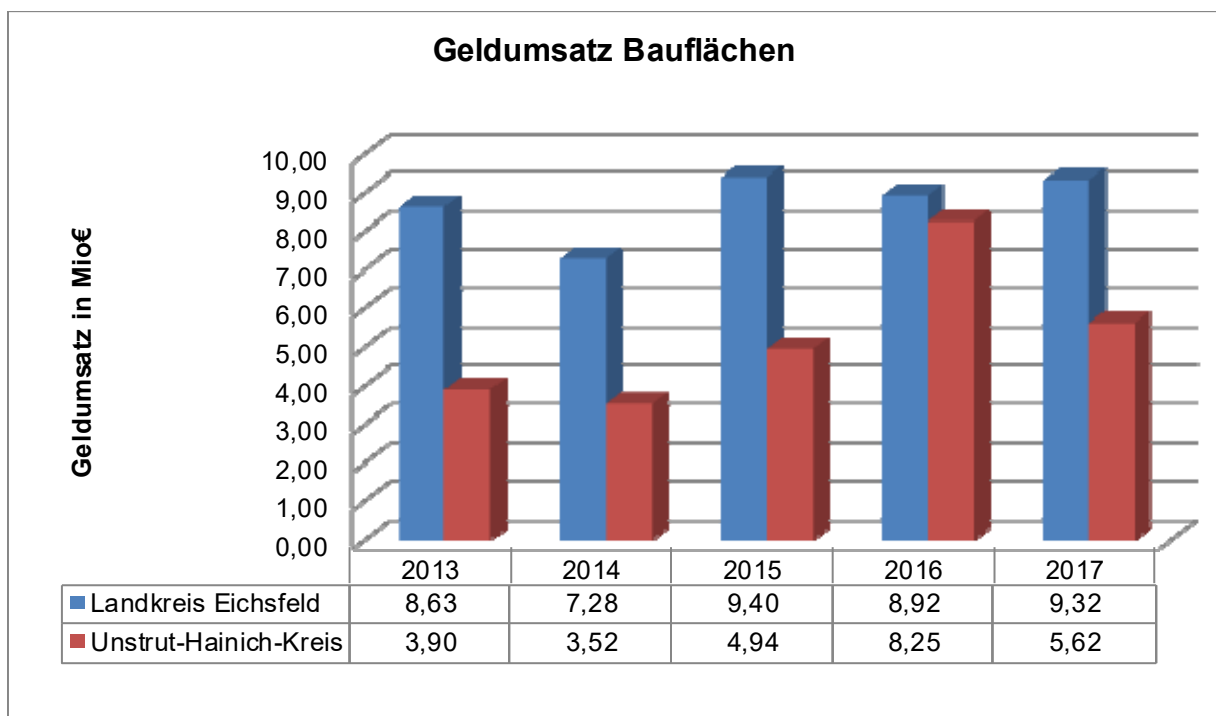


Abbildung 37: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis

Der Geldumsatz ist die Entwicklung im EIC weniger schwankend und gerade seit 2015 auf einem deutlich höheren Niveau als im UH (Ausnahme 2016).

Landkreis Eichsfeld									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	285	319	↗ 12	17,84	19,90	↗ 12	7,19	8,52	↗ 18
Gewerbe	41	27	↘ -34	13,47	7,06	↘ -48	1,62	0,76	↘ -53
Sonstige	20	7	↘ -65	0,97	0,65	↘ -33	0,11	0,04	↘ -64
Summe/Veränderung	346	353	↗ 2	32,28	27,61	↘ -14	8,92	9,32	↗ 4

Abbildung 38: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	288	220	↘ -24	22,20	16,99	↘ -23	7,09	4,47	↘ -37
Gewerbe	13	15	↗ 15	3,72	9,84	↗ 165	0,34	1,07	↗ 215
Sonstige	25	17	↘ -32	2,99	0,93	↘ -69	0,82	0,08	↘ -90
Summe/Veränderung	326	252	↘ -23	28,91	27,76	↘ -4	8,25	5,62	↘ -32

Der Hauptanteil der Kauffälle bei den unbebauten Bauflächen in **beiden Landkreisen** wird auch in 2016/17 vom Teilmarkt „Wohnen“ gebildet. Die Teilmärkte „Gewerbe“ und „Sonstige“ sind in ihrem Verhältnis zum Markt eher unbedeutend.

Im EIC legen steigende Anzahl, steigender Flächenumsatz und steigender Geldumsatz den Schluss nahe, dass Grundstücke für den Wohnungsbau im Trend sind. Die Steigerung für „Wohnen“ kompensiert die deutliche prozentualen Rückgänge bei „Gewerbe“ und „Sonstige“ nahezu komplett.

Im UH sind die deutlichen prozentualen Zuwächse beim Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt „Gewerbe“ hervorzuheben.

Abbildung 39: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)

Im Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst.

Baureifes Land sind nach § 5 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 die Umwelteinflüsse.

Bei der Auswertung wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen besondere wertbeeinflussende Merkmale ausgeschlossen werden konnten. Die veräußerte Fläche für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mindestens 300 m² bis höchstens 1500 m² und für die Reihenhäuser mindestens 200 m² bis höchstens 1000 m² beträgt.

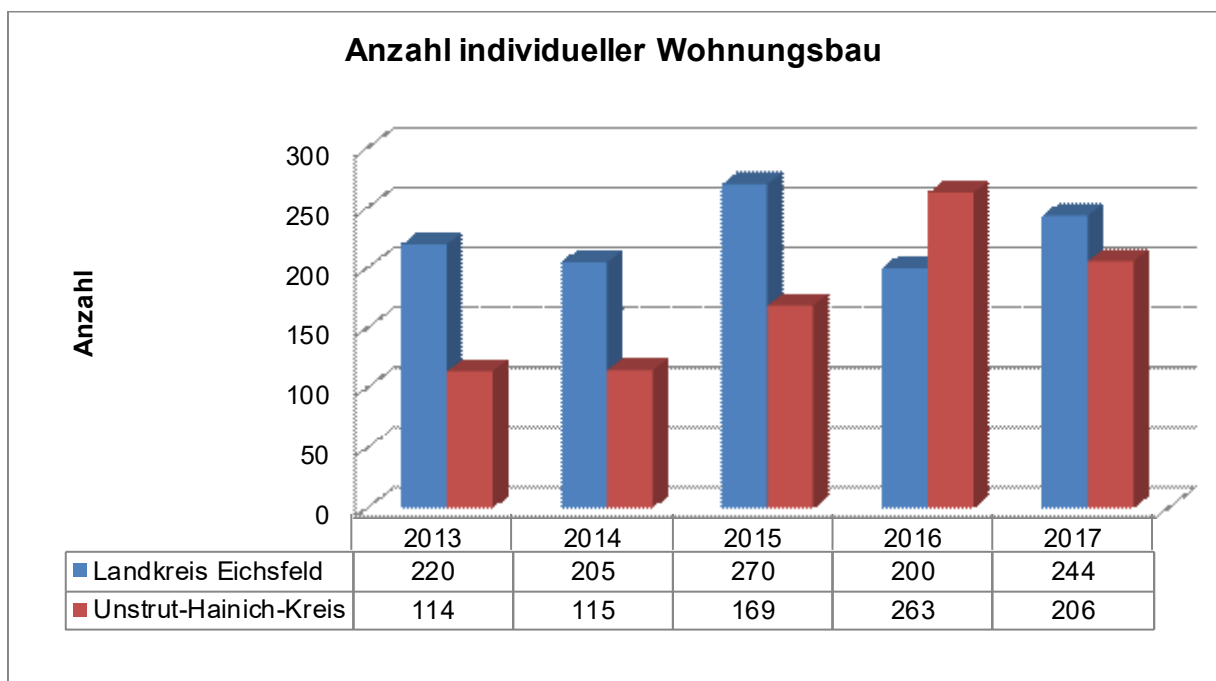


Abbildung 40: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von 2016 bis 2017 ist im EIC um 22 % gestiegen und im UH um 22 % gefallen. Insgesamt erreicht aber die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei einem grundsätzlichen Anstieg seit 2013 im UH das insgesamt höher liegende Niveau des EIC von 2017.

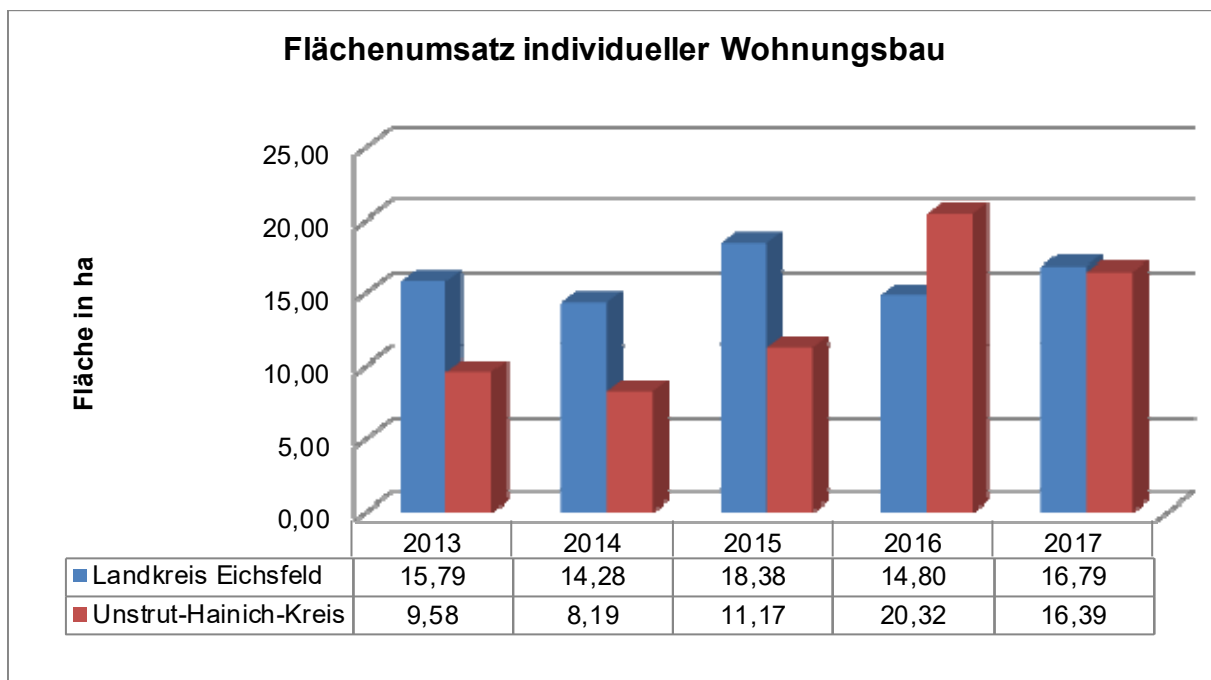


Abbildung 41: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

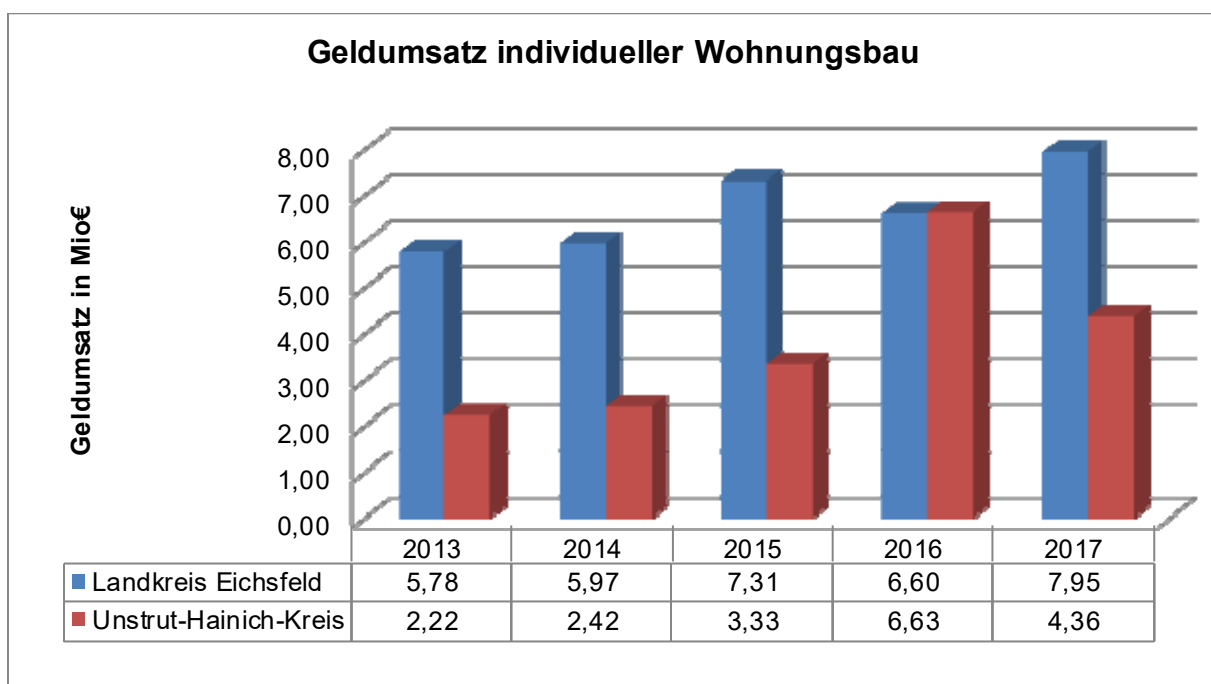


Abbildung 42: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Auch beim Flächen- und Geldumsatz ist eine der Anzahl der Erwerbsvorgänge analoge Entwicklung zu erkennen. Wo allerdings in 2017 der Flächenumsatz in beiden Landkreisen nahezu identisch ist, zeigt sich beim Geldumsatz ein deutliches Übergewicht (ca. 1,8-faches Umsatzvolumen) für den EIC.

Um das Marktgeschehen transparent zu machen und Tendenzen aufzuzeigen, sind die Kauffälle der letzten 5 Jahre des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden.

Die Abbildung 43 zeigt über den fünf-Jahres-Zeitraum ein beständig höheres Preisniveau im EIC, dort auch mit einer Tendenz zu höheren Durchschnittspreisen. Die durchschnittlichen Kaufpreise im UH haben von 2016 nach 2017 gar einen Rückgang von 8,1 % zum Vorjahr zu verzeichnen.

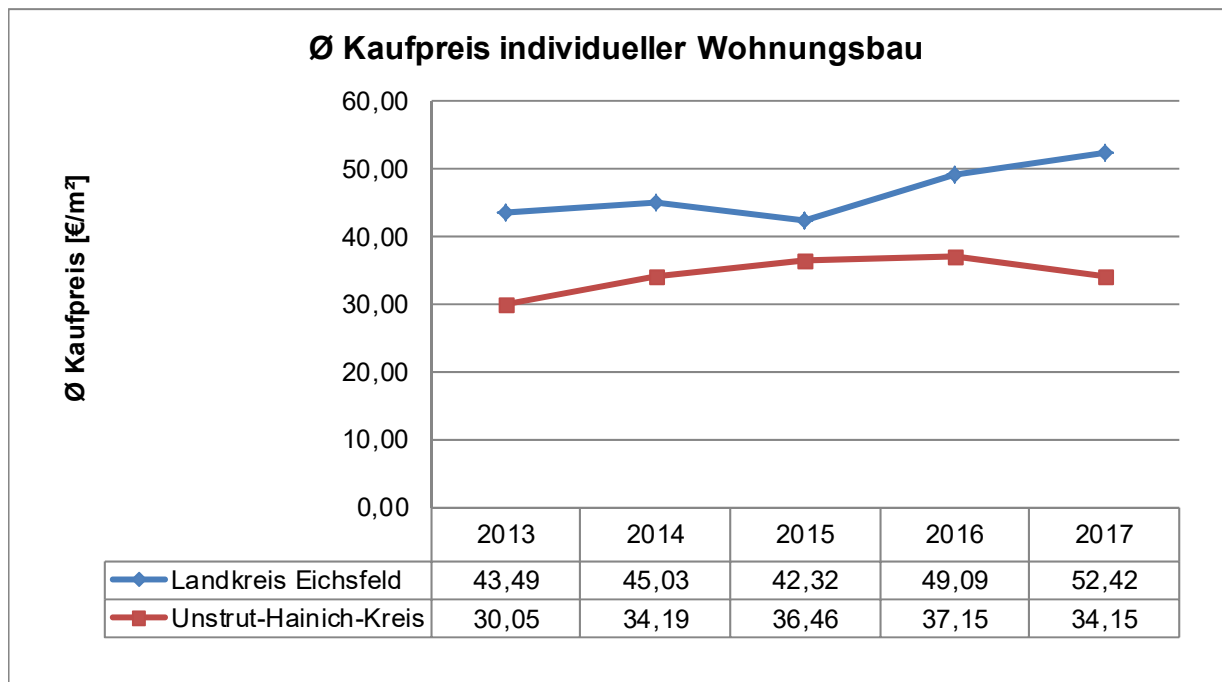


Abbildung 43: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Die nachstehenden Tabellen verdeutlichen die zuvor gemachten Aussagen. Durch die Verwendung von Detailprofilen können leichte Differenzen im Zahlenwerk auftreten.

Landkreis Eichsfeld									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	186	205	↗ 10	13,51	15,38	↗ 14	6,45	7,66	↗ 19
Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte, Reiheneckhaus	4	8	↗ 100	0,08	0,46	↗ 475	0,01	0,11	↗ 1000
Summe/Veränderung	190	213	↗ 12	13,59	15,84	↗ 17	6,46	7,77	↗ 20

Abbildung 44: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	216	163	↘ -25	17,21	11,99	↘ -30	6,20	3,90	↘ -37
Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte, Reiheneckhaus	15	5	↘ -67	0,29	0,14	↘ -52	0,04	0,02	↘ -50
Summe/Veränderung	231	168	↘ -27	17,50	12,13	↘ -31	6,24	3,92	↘ -37

Abbildung 45: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser wurden Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, erfasst. Auch Dreifamilienhäuser werden hierbei erfasst.

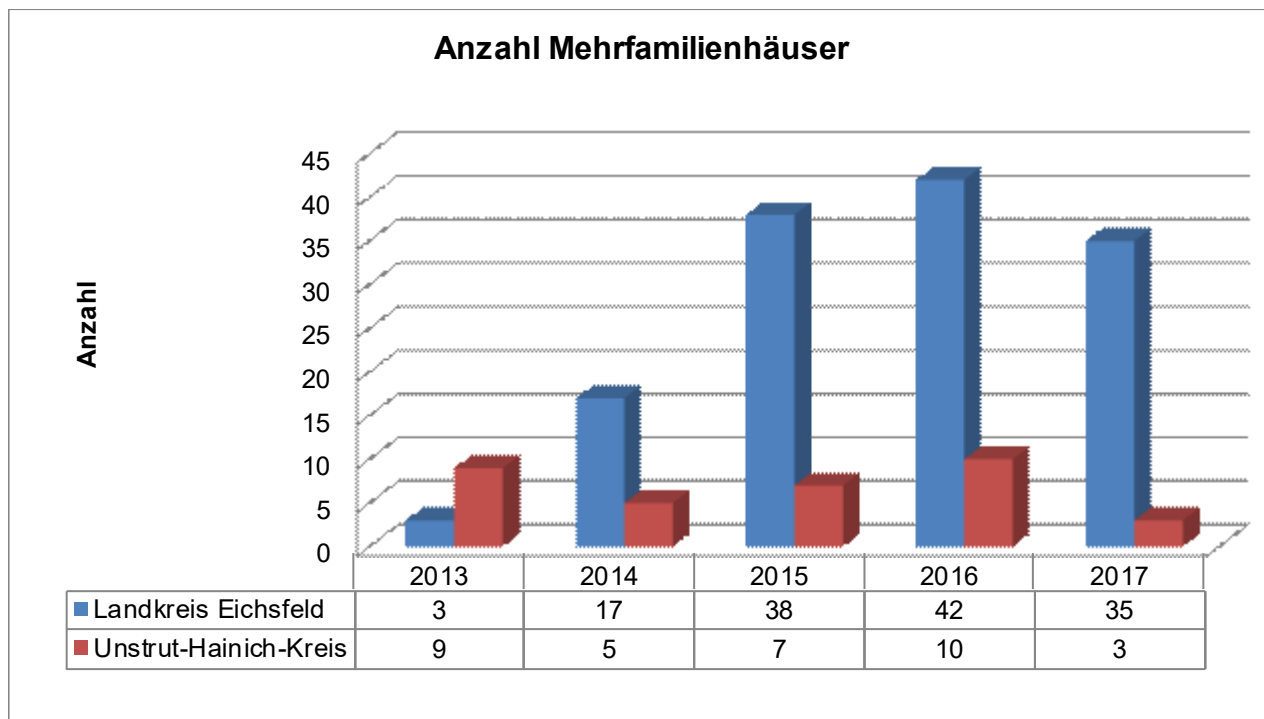


Abbildung 46: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

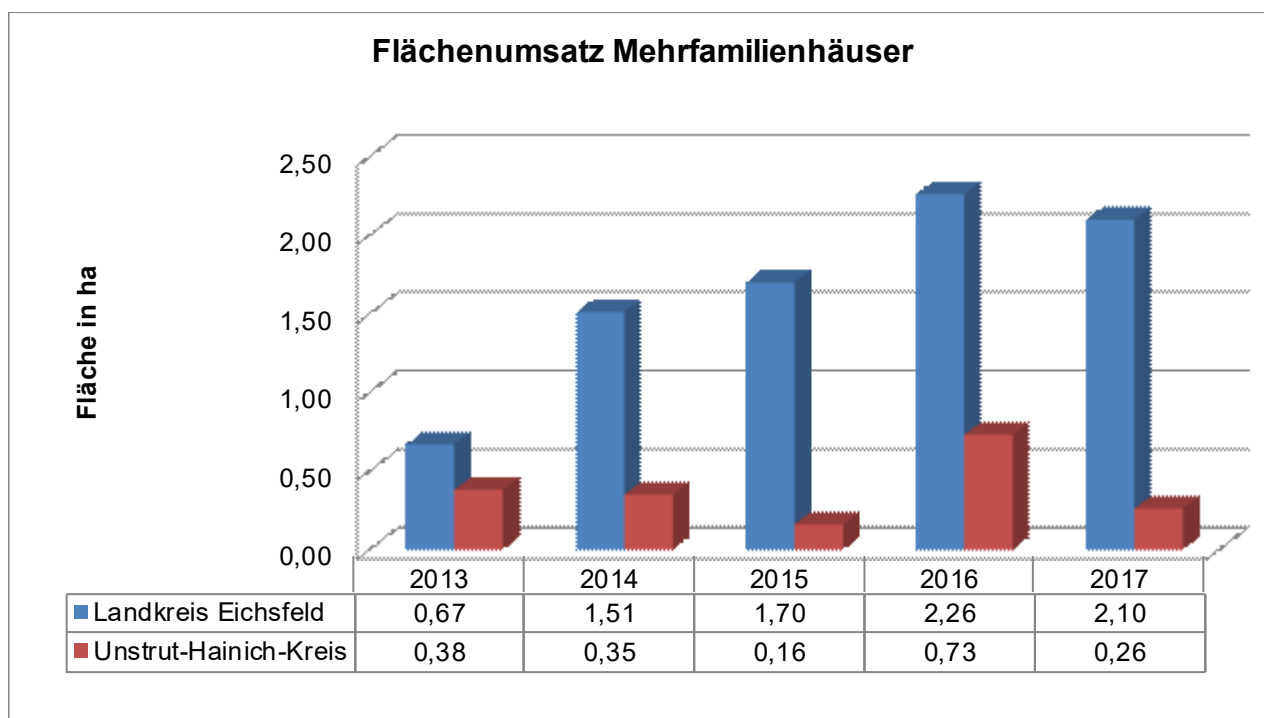


Abbildung 47: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

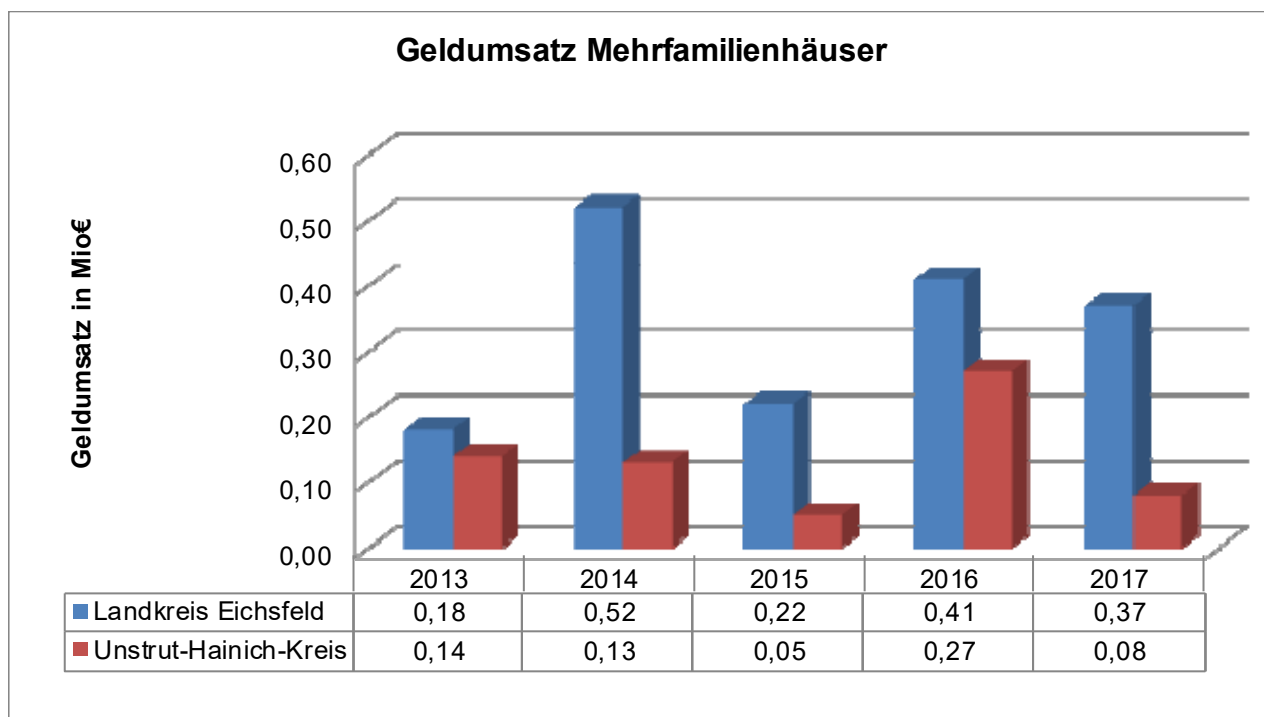


Abbildung 48: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

In dem Teilmarkt ist bei der Anzahl der veräußerten Grundstücke, dem Flächen- und dem Geldumsatz in den letzten drei Jahren der EIC auf einem deutlich höheren Niveau; das Verhältnis der entsprechenden Werte hat sich in 2017 gegenüber dem Vorjahr sogar nochmals verstärkt.

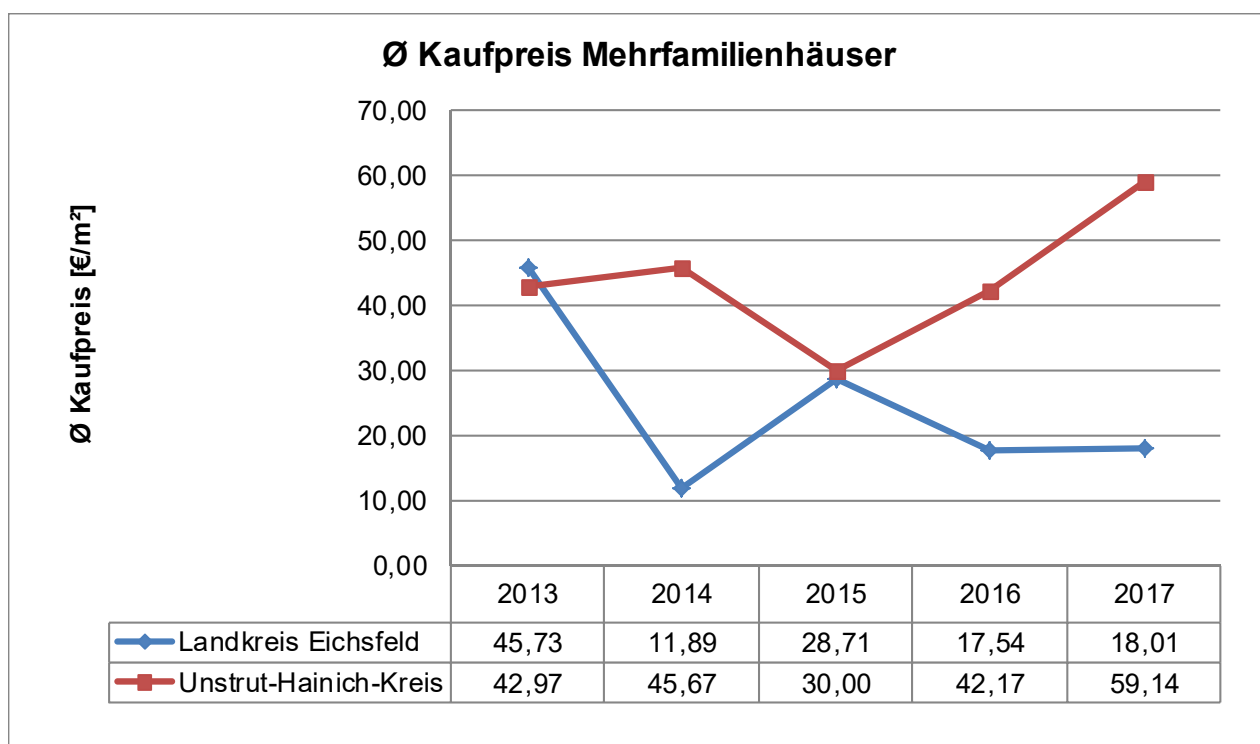


Abbildung 49: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

Beim durchschnittlichen m² - Preis zeigt sich eine entgegengesetzte Tendenz, die allerdings aufgrund der geringen Anzahl im UH mindestens für das Jahr 2017 eine deutlich geringere Aussagekraft hat.

5.1.3 Gewerbliche Grundstücke

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; bei den Grundstücken für Büro/Verwaltung, gemischte Nutzung (übw. Gewerbe), Handel, Hotel sowie Gast- und Vergnügungsstätten wurde entsprechend verfahren. Einzelheiten über Veränderungen bei der Anzahl der Kauffälle und in Flächen- und Geldumsätzen können den nachstehenden Diagrammen entnommen werden.

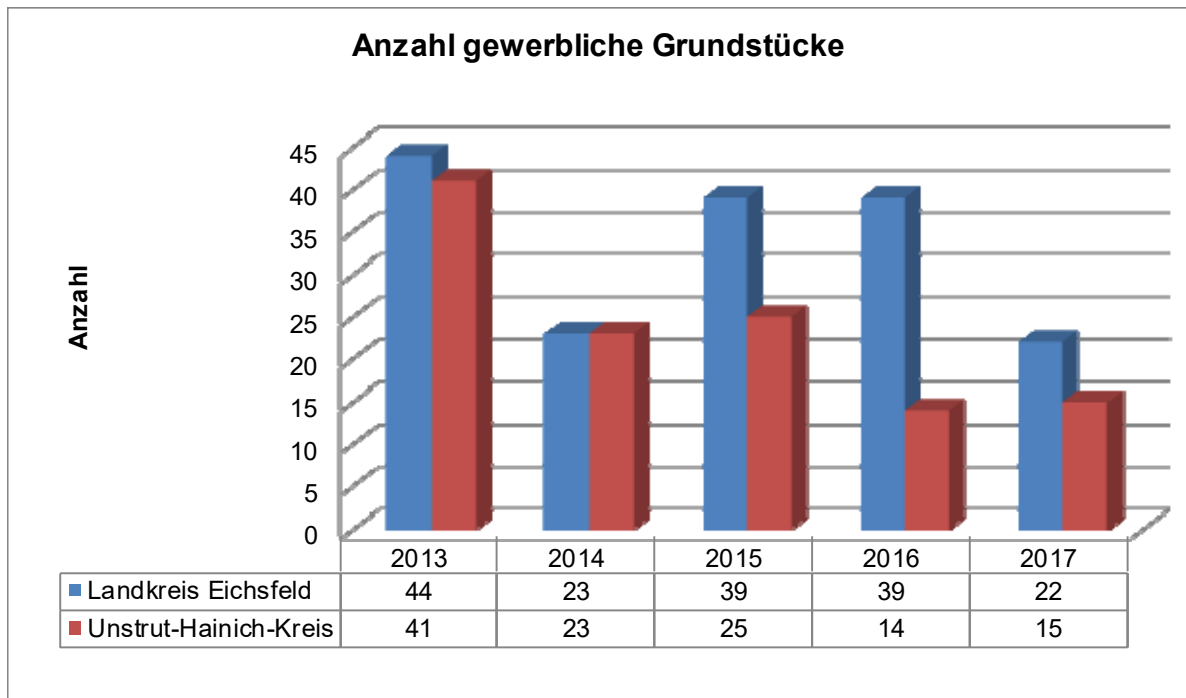


Abbildung 50: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

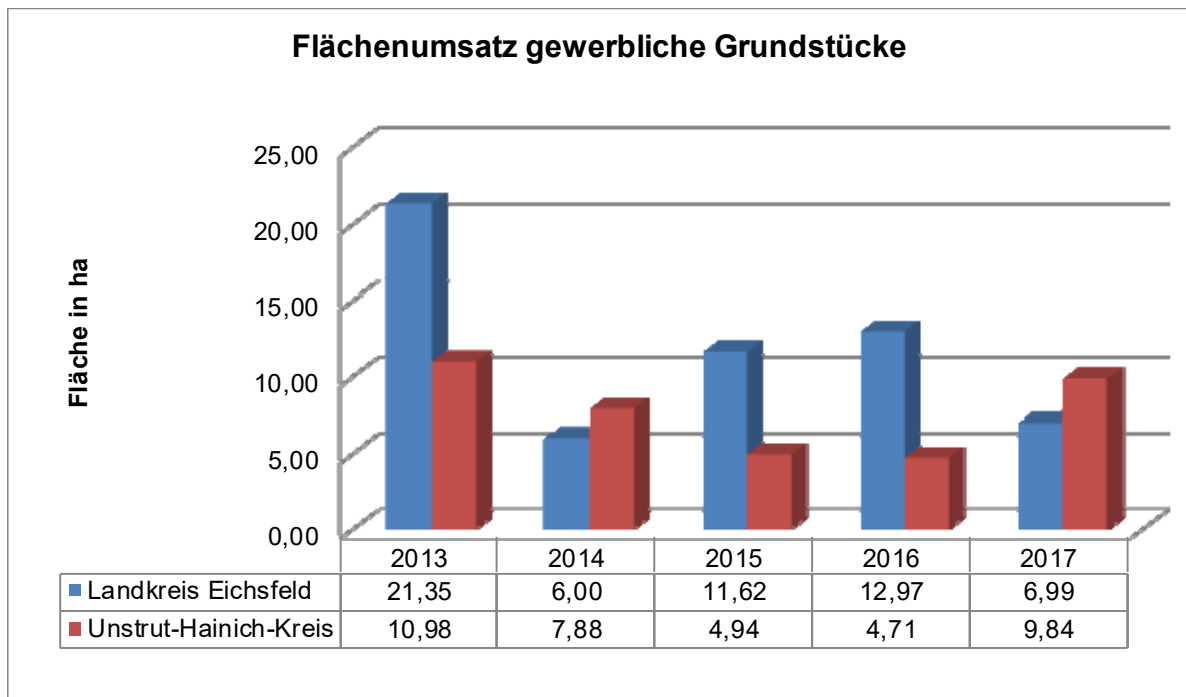


Abbildung 51: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

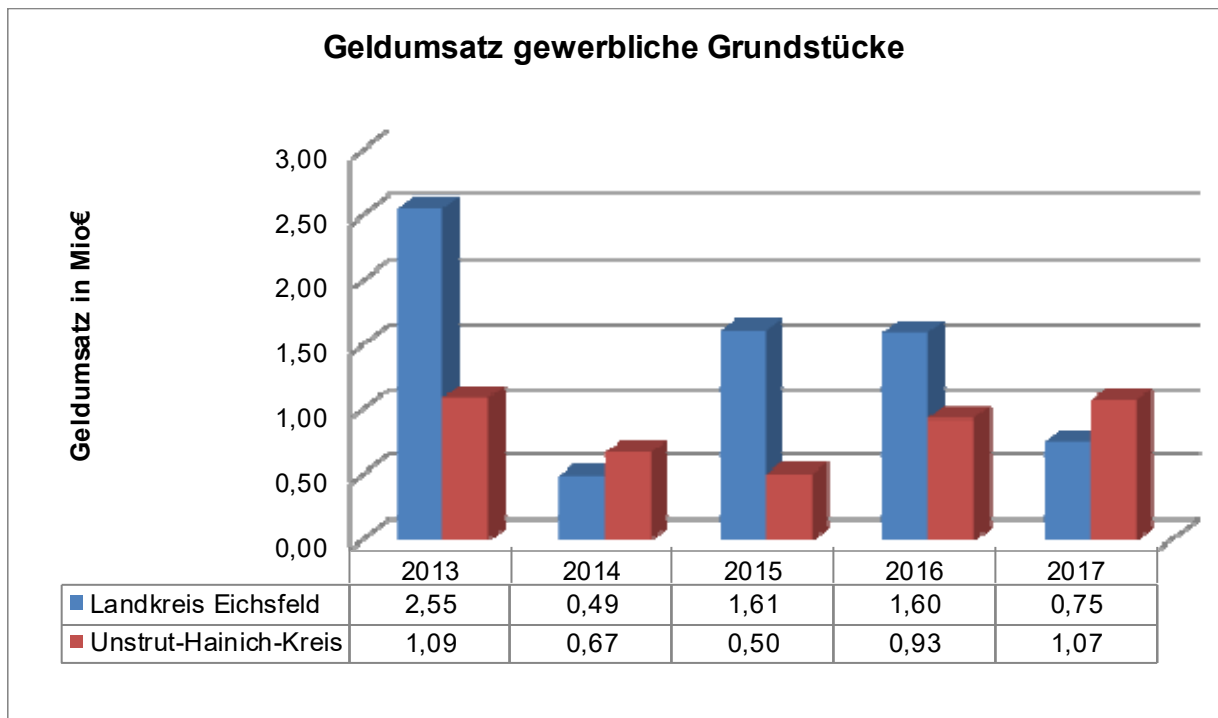


Abbildung 52: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Bei der Veräußerung von Baugrundstücken für gewerbliche oder industrielle Nutzungen häufig die Kommunen als Verkäufer auftreten. Den errechneten m² - Preisen haften nicht selten politische Preiskomponenten oder Fördergelder an, die in der Auswertung in der Regel nicht sicher erfasst werden können.

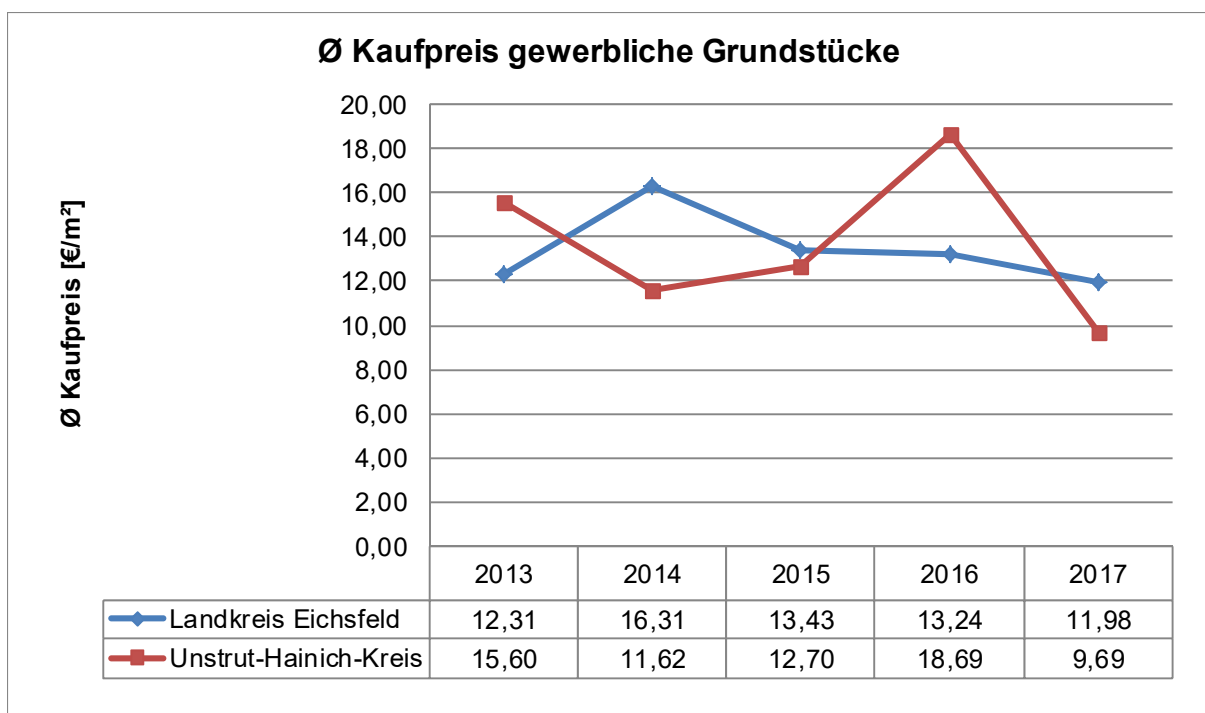


Abbildung 53: Ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Der durchschnittliche Kaufpreis für gewerblich genutzte Baugrundstücke ist im UH größeren Schwankungen unterworfen, fällt aber in beiden Landkreisen von 2016 zu 2017. Dieser Rückgang ist im UH stärker ausgeprägt. Der stark gesunkene Durchschnittspreis im UH erklärt sich aus dem deutlich angewachsenen Flächenumsatz bei nahezu gleicher Anzahl und gleichem Geldumsatz.

Den Hauptanteil der Erwerbsvorgänge bilden die Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke. Durch die geringe Anzahl bei den Büro-, Verwaltungs- und Gastronomiegrundstücken in beiden Landkreisen ist die Aussagekraft der Veränderungen zum Vorjahr mit entsprechender Würdigung zu beurteilen.

Landkreis Eichsfeld									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	0	2	k.A.	k.A.	0,85	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe und Industrie	39	20	↓ -49	12,97	6,13	↓ -53	1,60	0,61	↓ -62
Summe/Veränderung	39	22	↓ -44	12,97	6,98	↓ -46	1,60	0,61	↓ -62

Abbildung 54: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	4	3	↓ -25	1,08	0,90	k.A.	0,66	0,13	k.A.
Gewerbe und Industrie	10	12	↑ 20	3,62	8,93	↑ 147	0,28	0,95	↑ 239
Summe/Veränderung	14	15	↑ 7	4,70	9,83	↑ 109	0,94	1,08	↑ 15

Abbildung 55: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

5.1.4 Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)

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

Ein Grundstück durchläuft von der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung bis zum Bauland unterschiedliche Entwicklungsstufen. Der Wert eines Grundstückes hängt davon ab, welcher Entwicklungsstufe das zu bewertende Grundstück angehört, d.h. welcher planungsrechtliche Zustand bei dem Grundstück zugrunde gelegt werden kann.

Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren 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.

Bei Rohbauland handelt es sich nach § 5 Abs. 3 der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 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.

Die Zuordnung der Kauffälle zu den unterschiedlichen Entwicklungsstufen im Rahmen der Auswertung ist mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Vielfach werden die künftigen Bauflächen von Entwicklungs- bzw. Bauträgern erworben; in diesen Verfahren werden wertmäßig planungsrechtliche Schritte vorweggenommen. Der erzielte Preis widerspiegelt dann nicht immer die Entwicklungsstufe.

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen wird nicht nach der Art der baulichen Nutzung (Wohnen oder Gewerbe) unterschieden. Auch unterschiedliche Kaufpreislagen (Hoch oder Gering) werden nicht unterschieden. So können die Kaufpreise für Bauerwartungsland in hochpreisigen Lagen höher sein als Kaufpreise für Rohbauland in geringeren Lagen.

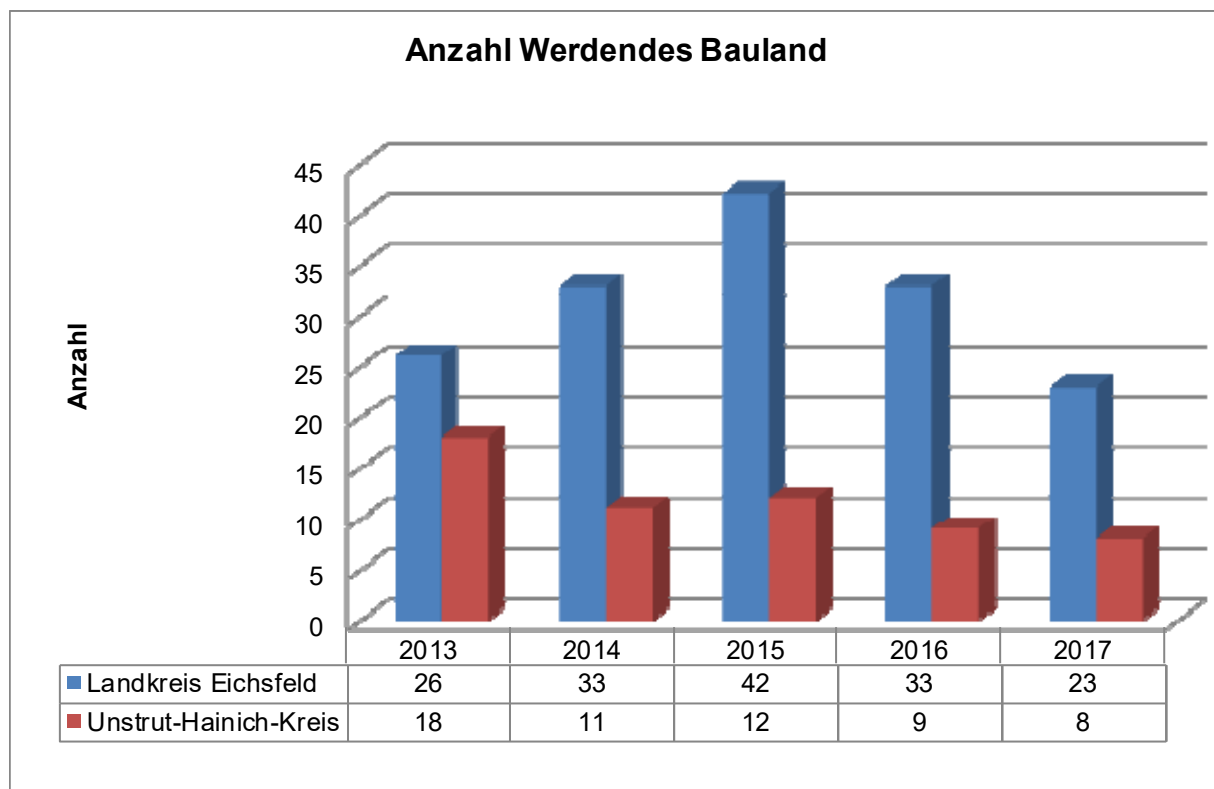


Abbildung 56: Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

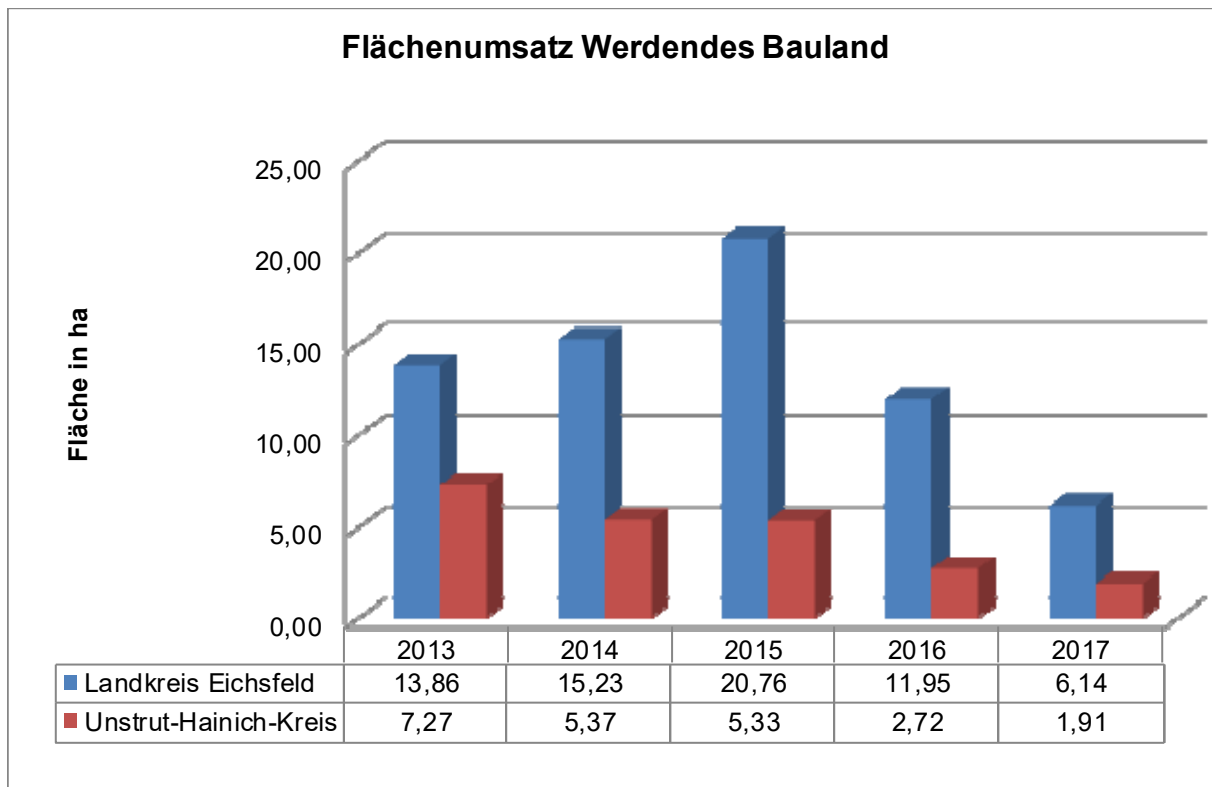


Abbildung 57: Flächenumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

Anzahl und Flächenumsatz für Werdendes Bauland nehmen in unterschiedlicher Ausprägung in beiden Landkreisen ab.

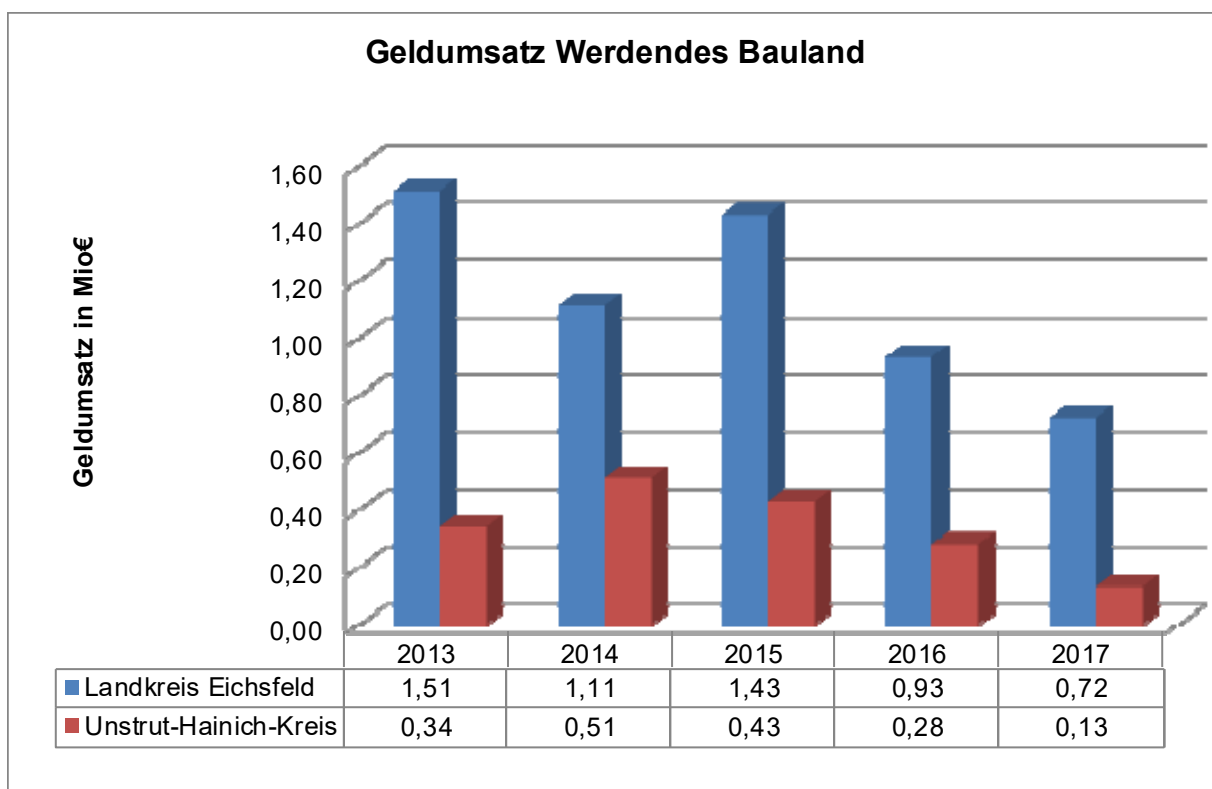


Abbildung 58: Geldumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

Die zuvor genannte Tendenz setzt sich beim Geldumsatz fort

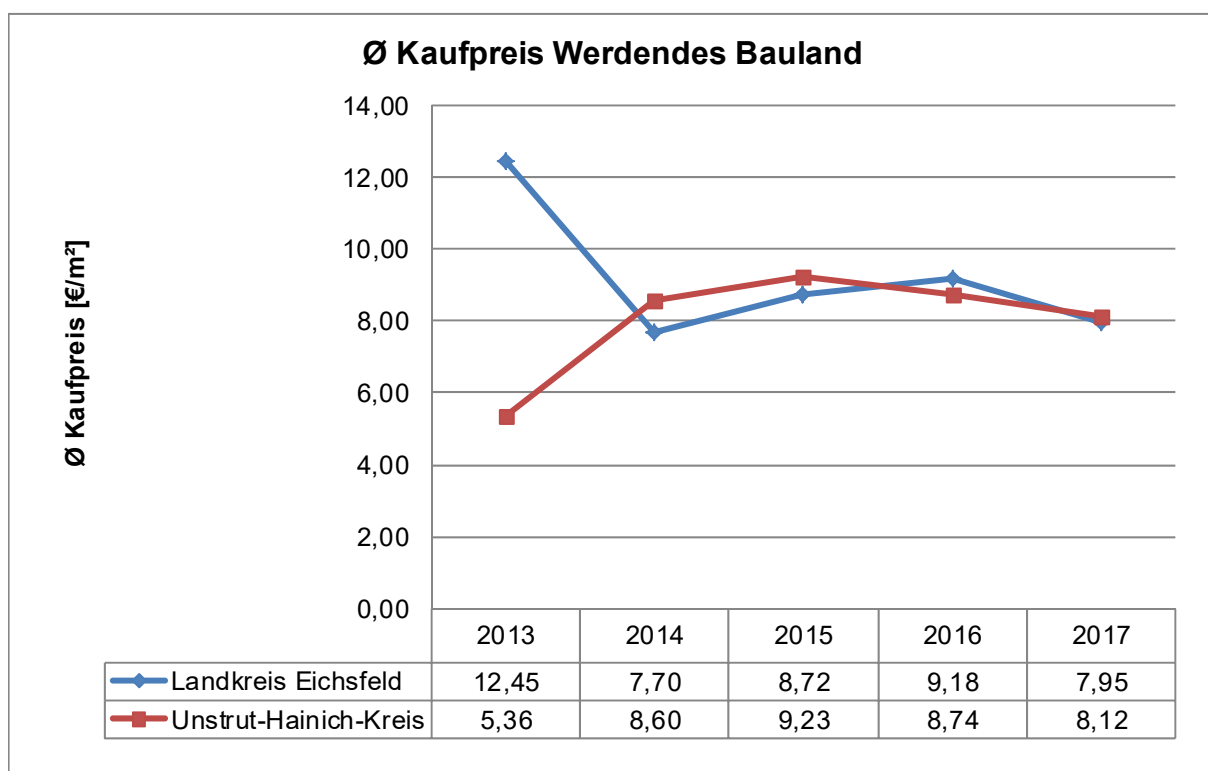


Abbildung 59: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

Die m² - Preise liegen in den Landkreisen liegen bei leicht sinkender Tendenz auf einem etwa gleichen Niveau.

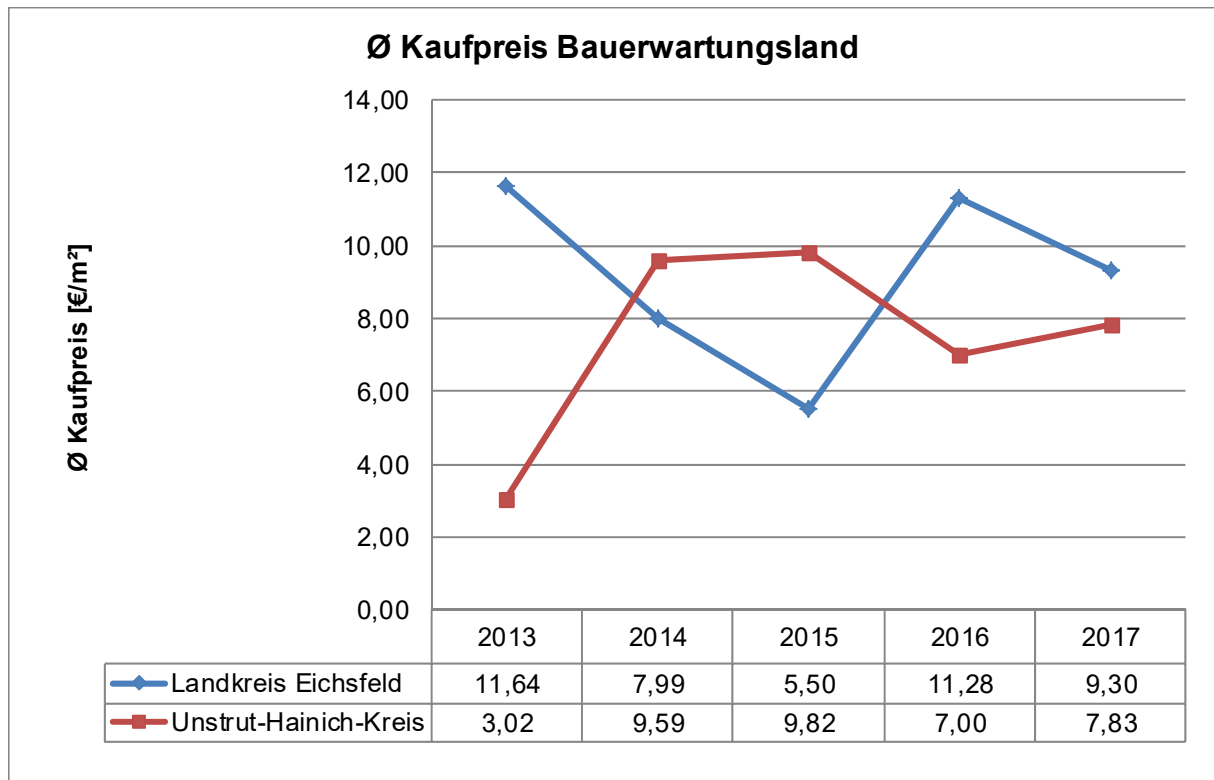


Abbildung 60: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für Bauerwartungsland je Landkreis

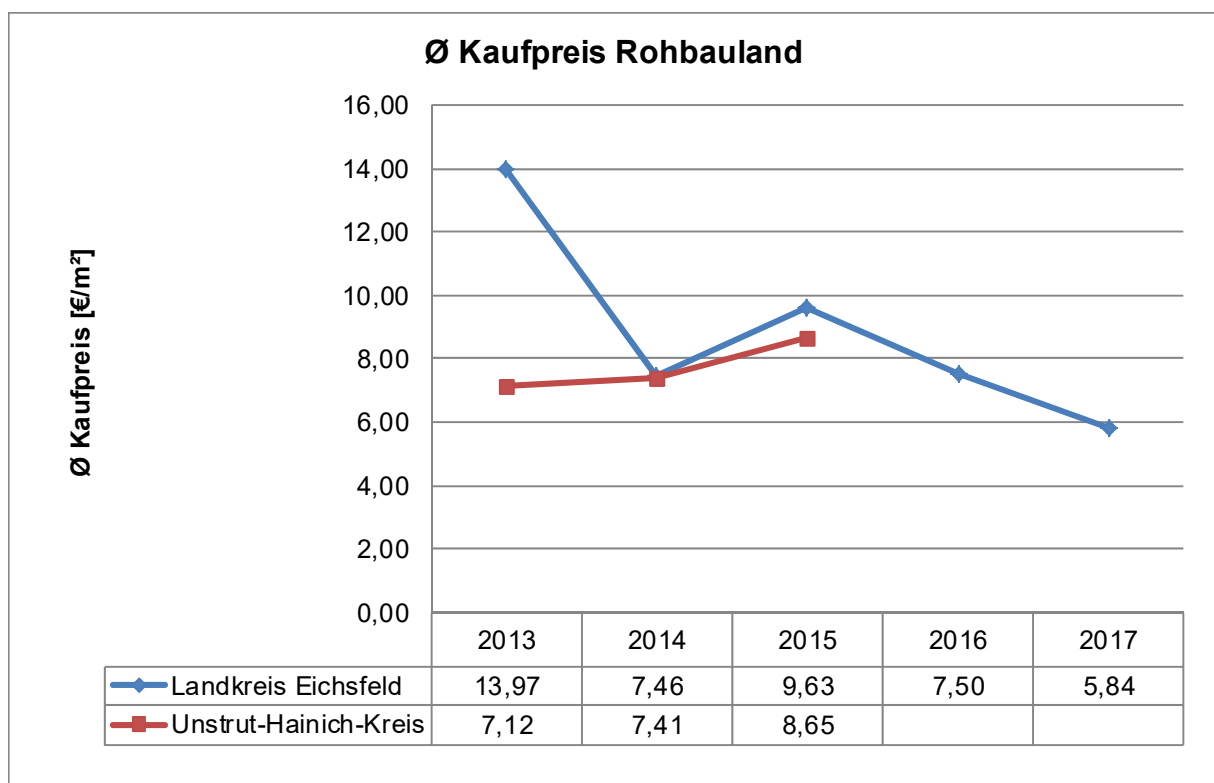


Abbildung 61: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis

Bei der Deutung der oben stehenden Diagramme sei auf den letzten Absatz der Erläuterungen zu 5.1.4 verwiesen.

Landkreis Eichsfeld									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	13	14	↗ 8	3,03	3,52	↗ 16	0,26	0,62	↗ 138
Rohbauland	20	9	↘ -55	8,92	2,62	↘ -71	0,67	0,10	↘ -85
Summe/Veränderung	33	23	↘ -30	11,95	6,14	↘ -49	0,93	0,72	↘ -23

Abbildung 62: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	8	6	↘ -25	1,58	1,70	↗ 8	0,11	0,12	↗ 9
Rohbauland	1	2	↗ 100	1,14	0,21	↘ -82	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	9	8	↘ -11	2,72	1,91	↘ -30	0,11	0,12	↗ 9

Abbildung 63: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre

5.1.5 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. In den meisten Fällen liegen Eigentumsübergänge privateigener innerörtlicher Grundstücksflächen vor.

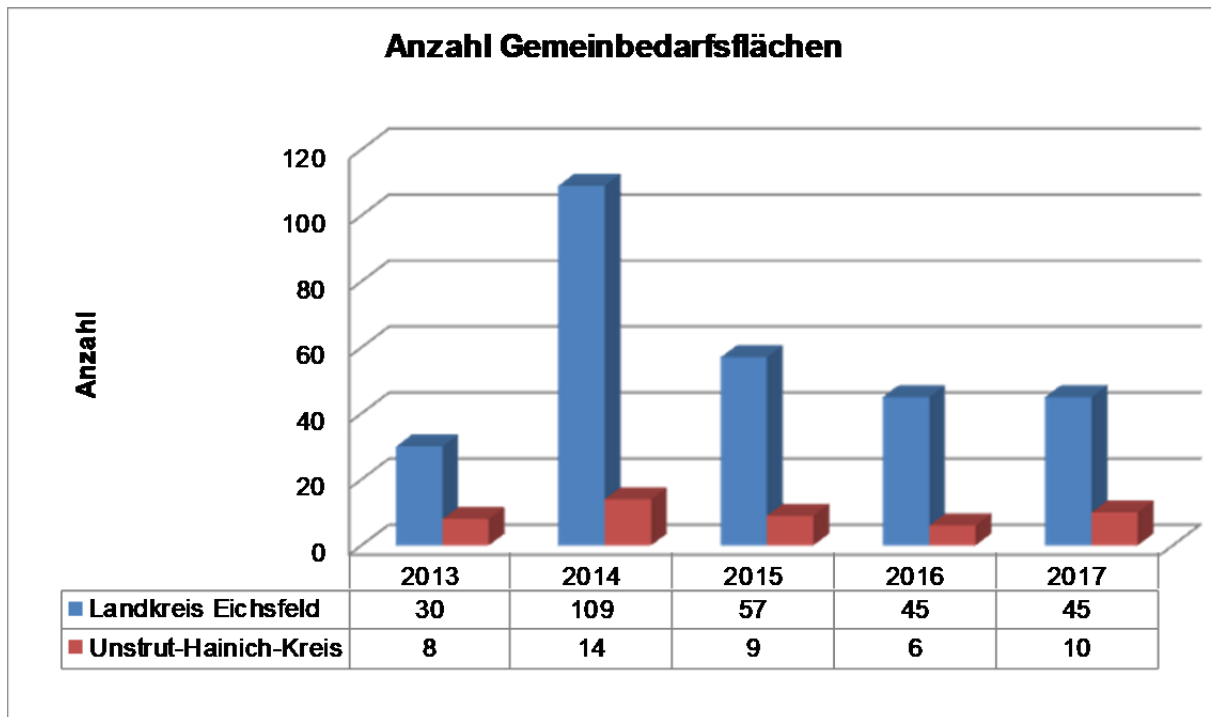


Abbildung 64: Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

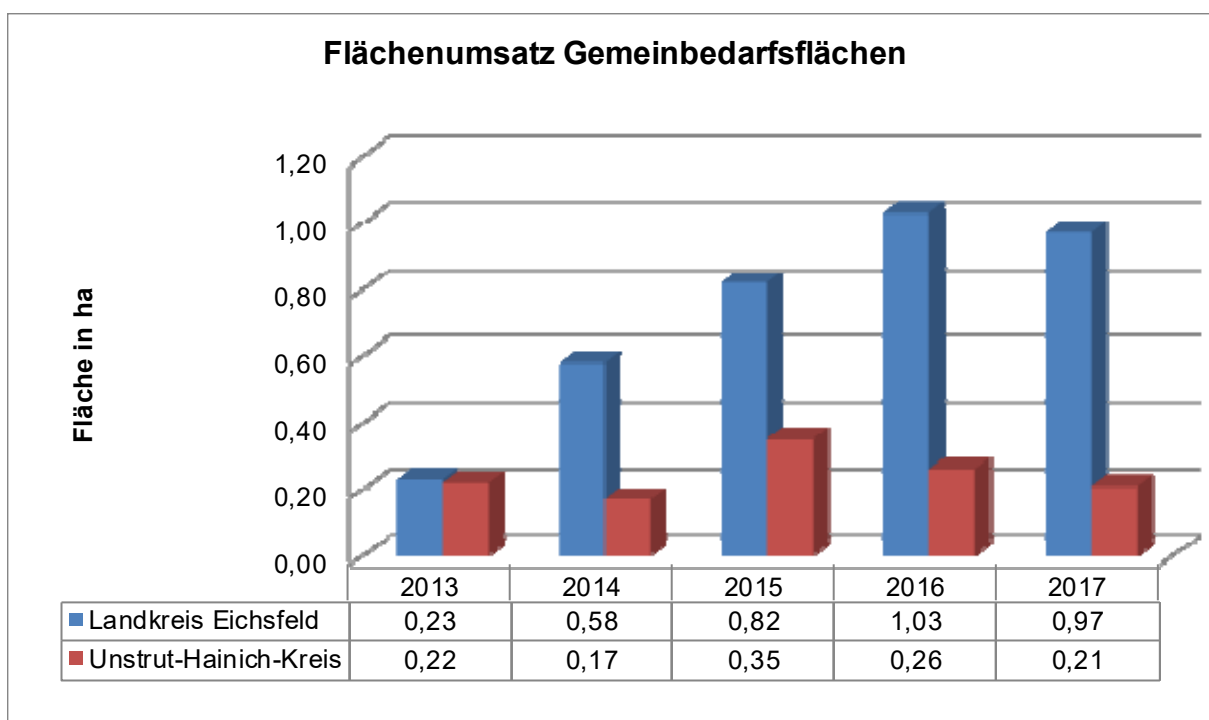


Abbildung 65: Flächenumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

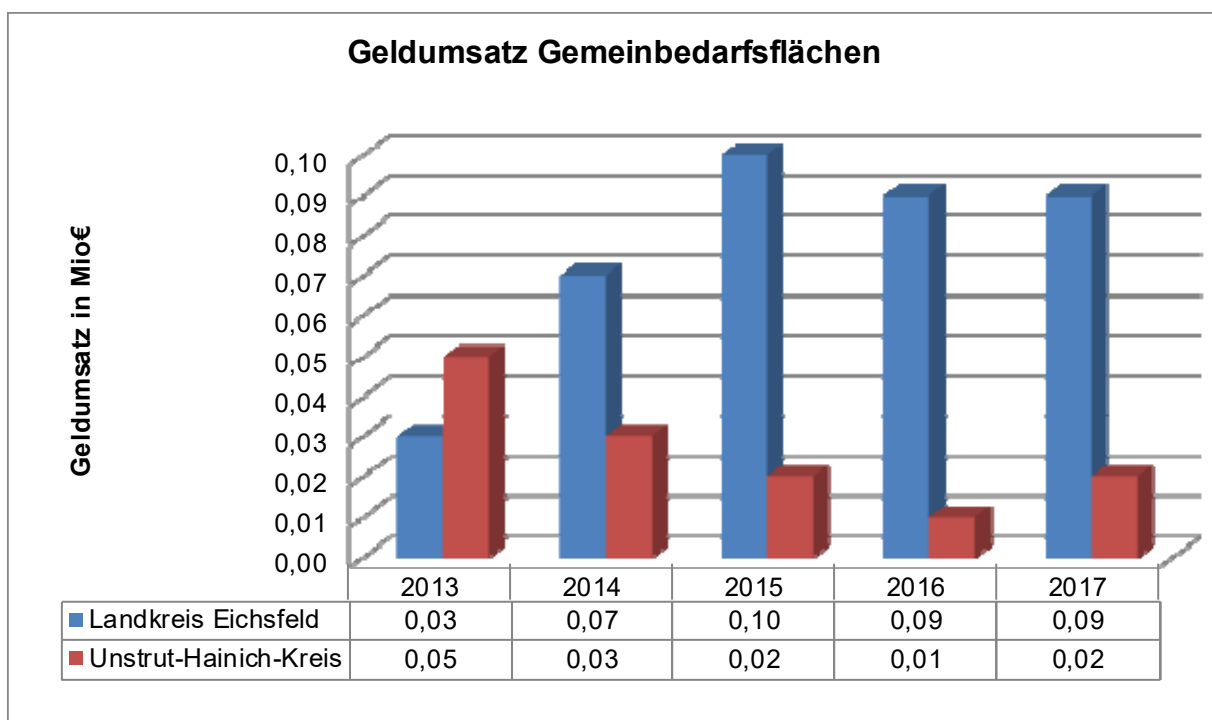


Abbildung 66: Geldumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

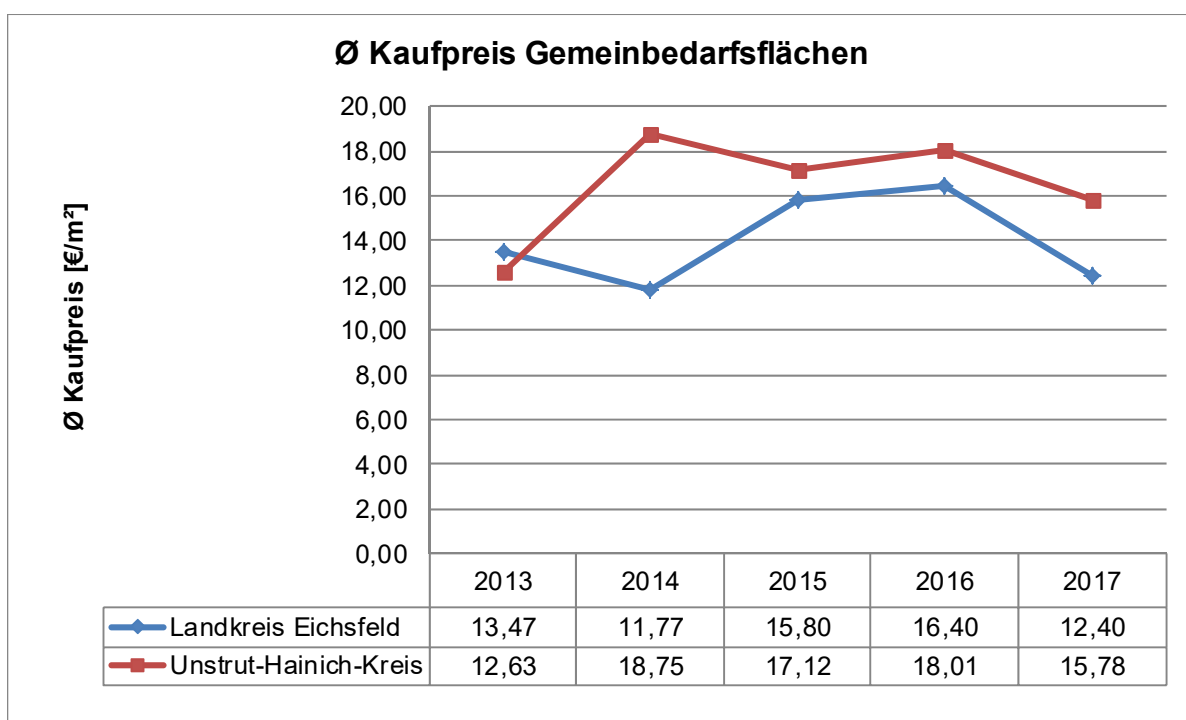


Abbildung 67: Ø Kaufpreis aller Grundstücke für Gemeinbedarfsflächen

5.2 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

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

- Acker,
- Grünland,
- Wald,
- Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Um dem Anwender möglichst marktnahe Angaben machen zu können, wurden unterschiedliche Selektionen durchgeführt. Bei der Angabe von Massenzahlen wurden einfache Suchprofile ohne weitere Einschränkungen verwendet. Bei den grundstücksspezifischen Angaben wurden Detailprofile mit Einschränkungen verwendet.

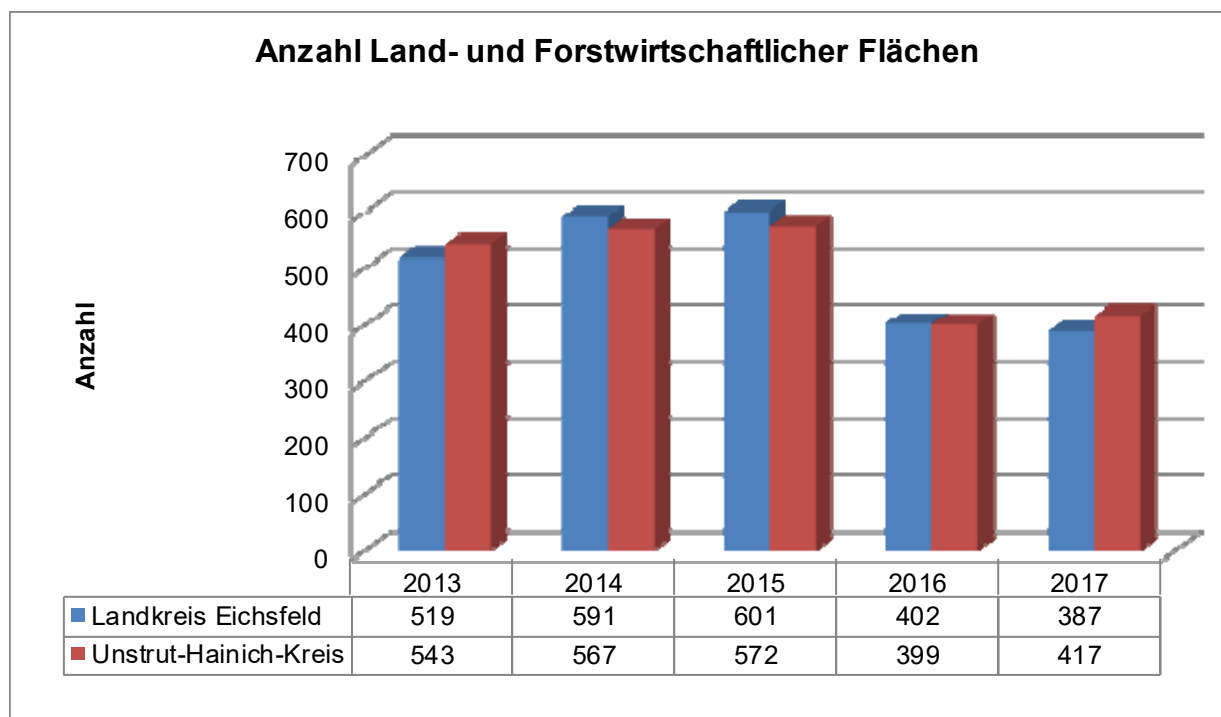


Abbildung 68: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist in den letzten 2 Jahren anzahlmäßig deutlich (in beiden Landkreisen ca. – 30 %) gesunken.

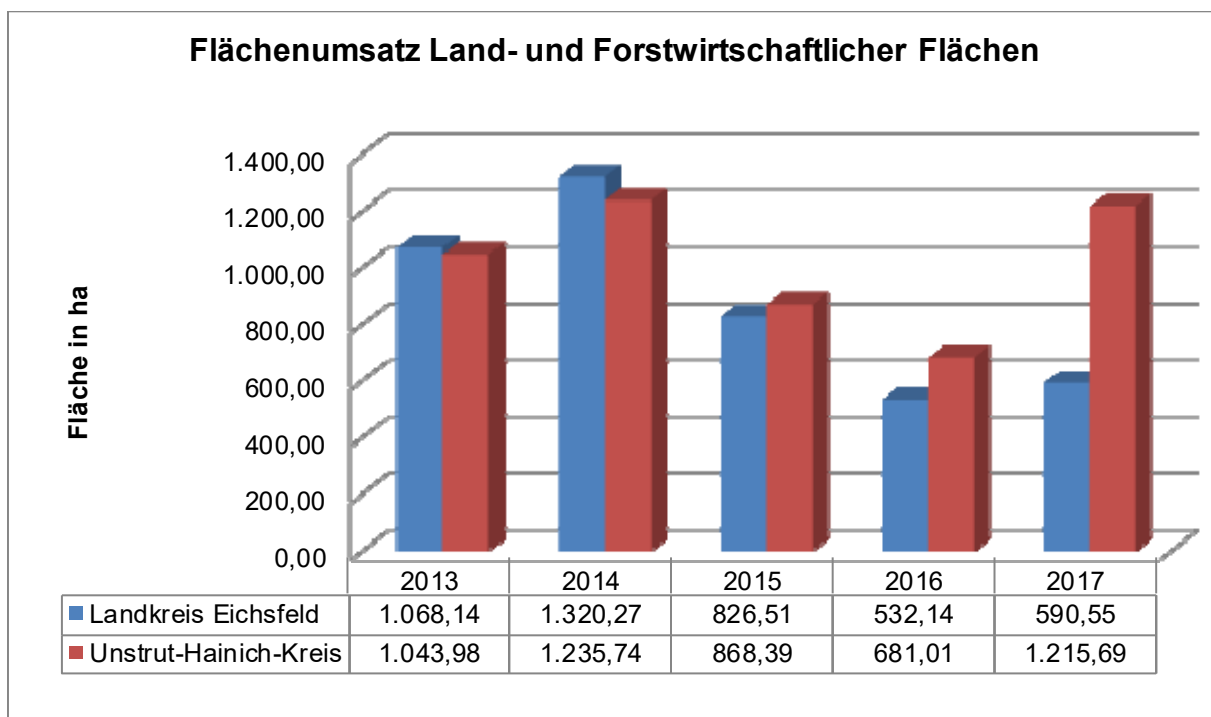


Abbildung 69: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Beim Flächenumsatz ist eine unterschiedliche Entwicklung in den Landkreisen zu beobachten. Im EIC beträgt der Anstieg des Flächenumsatzes lediglich ca. 11 %, im UH stieg dieser Wert um fast 80 %!

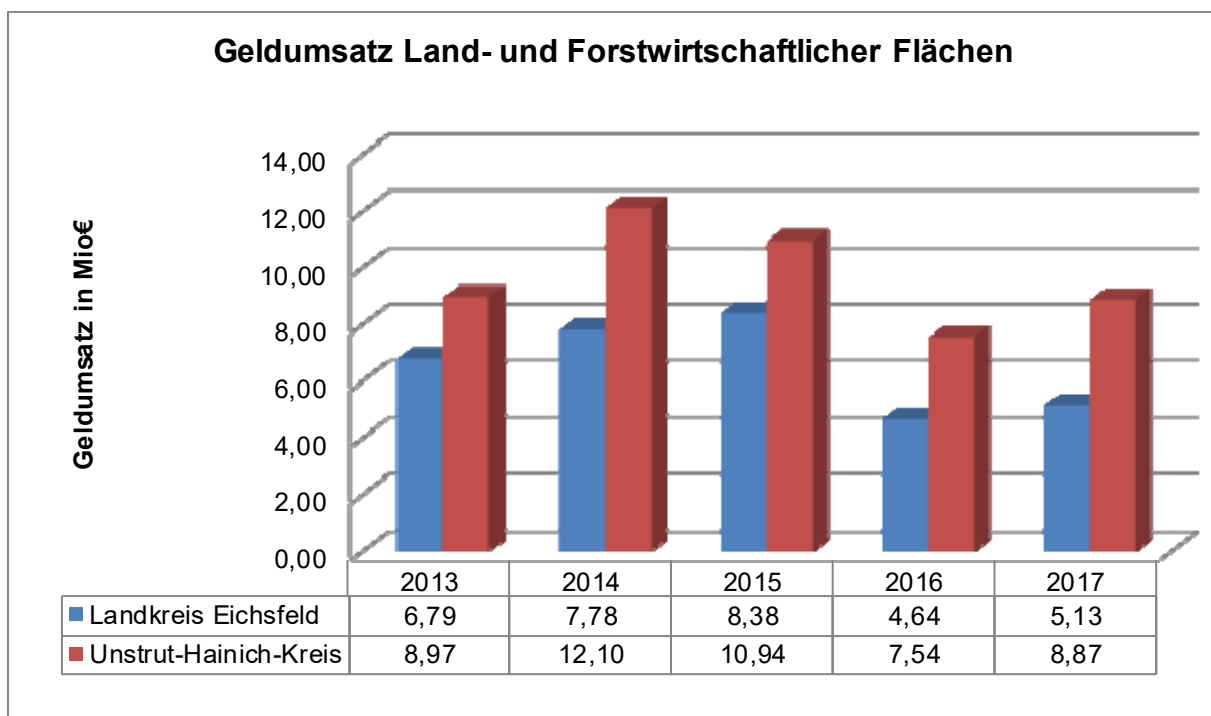


Abbildung 70: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Beim Geldumsatz ist der Anstieg nicht so erheblich, aber wie zuvor im UH mit ca. 18 %, gegenüber ca. 11 % im EIC von 2016 zu 2017.

Nachfolgend wird die Verteilung verschiedener Nutzungen innerhalb des Teilmarktes ausgewiesen und die Veränderung zum Vorjahr angezeigt.

Landkreis Eichsfeld									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	256	241	↘ -6	305,80	391,64	↗ 28	2,61	3,68	↗ 41
Grünland	70	48	↘ -31	56,90	39,02	↘ -31	0,44	0,38	↘ -14
Wald	33	48	↗ 45	150,00	136,83	↘ -9	1,38	0,59	↘ -57
Weingarten	0	0	↔ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	43	50	↗ 16	19,50	23,06	↗ 18	0,21	0,48	↗ 129
Summe/ Veränderung	402	387	↘ -4	532,20	590,55	↗ 11	4,64	5,13	↗ 11

Abbildung 71: Landkreis Eichsfeld - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	290	301	↗ 4	579,90	651,26	↗ 12	6,85	8,13	↗ 19
Grünland	22	14	↘ -36	16,80	6,13	↘ -64	0,13	0,06	↘ -54
Wald	24	30	↗ 25	55,50	530,65	↗ 856	0,15	0,15	↔ 0
Weingarten	0	0	↔ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	63	72	↗ 14	28,80	27,65	↘ -4	0,41	0,53	↗ 29
Summe/ Veränderung	399	417	↗ 5	681,00	1215,69	↗ 79	7,54	8,87	↗ 18

Abbildung 72: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

5.2.1 Ackerland

Bei der Auswertung wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen besondere wertbeeinflussende Merkmale ausgeschlossen werden konnten und die veräußerte Fläche mindestens 1500 m² beträgt.

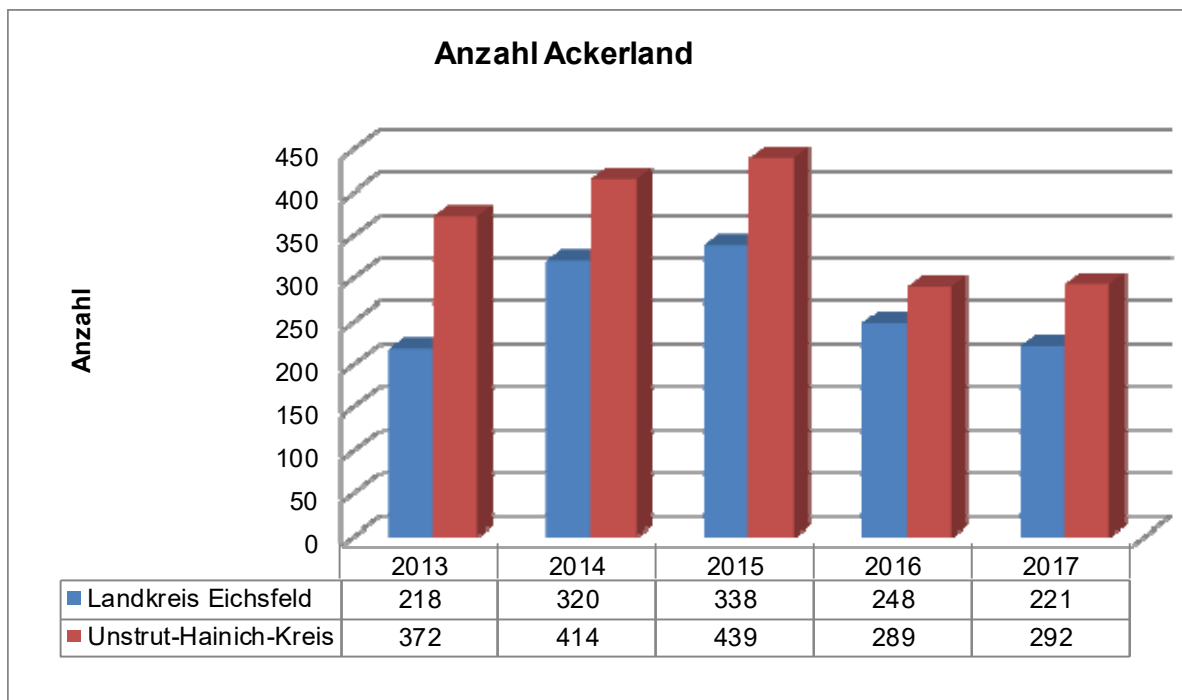


Abbildung 73: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge von 2016 auf 2017 ist im EIC um ca. 11 % zurückgegangen, während sie im UH nahezu unverändert bleibt.

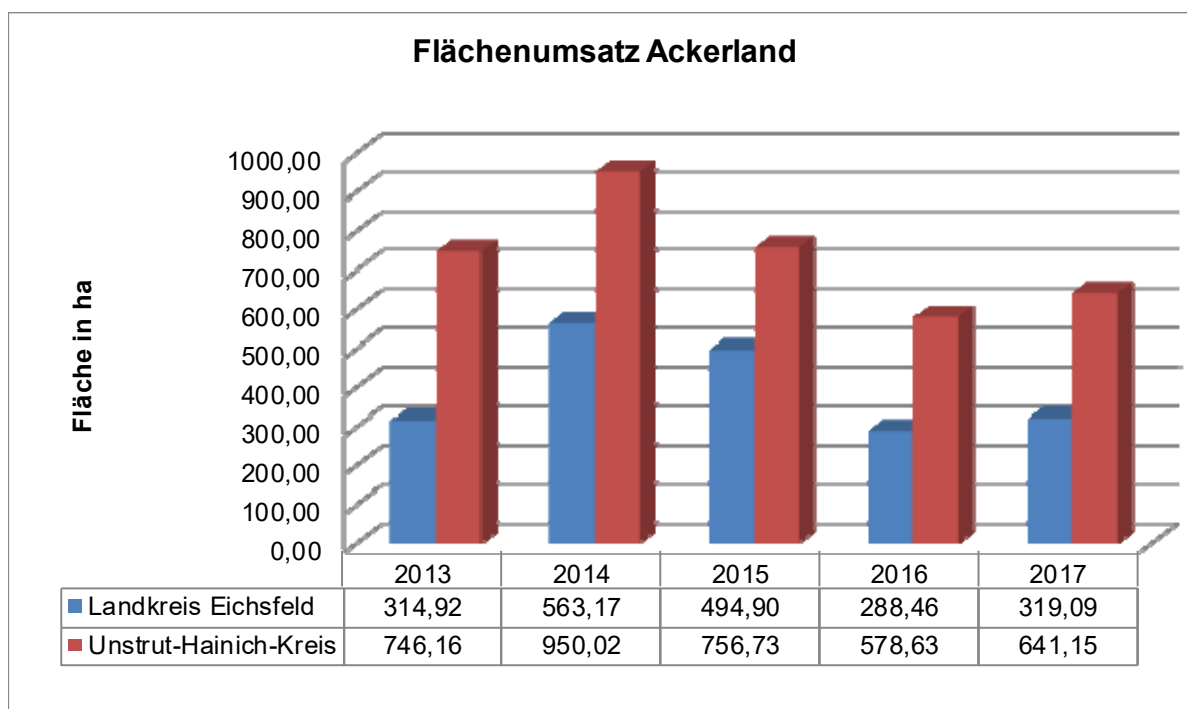


Abbildung 74: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Der Flächenumsatz ist in beiden Landkreisen leicht ansteigend!

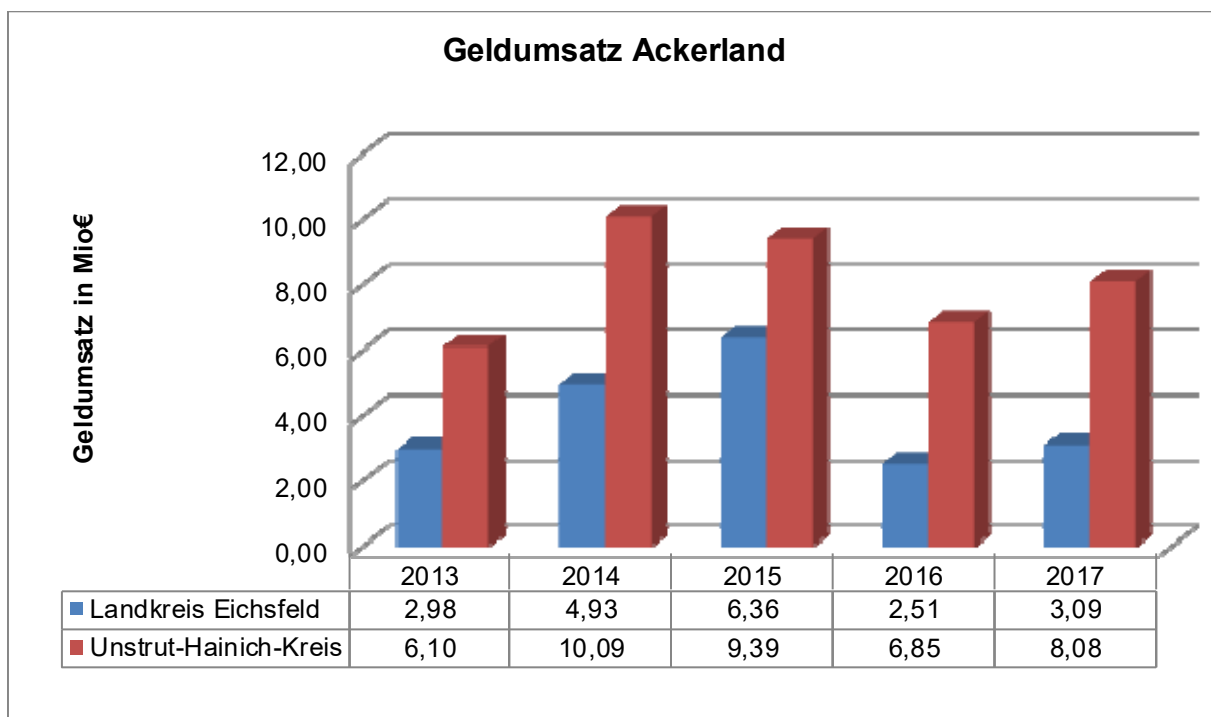


Abbildung 75: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Zeitreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse wider.

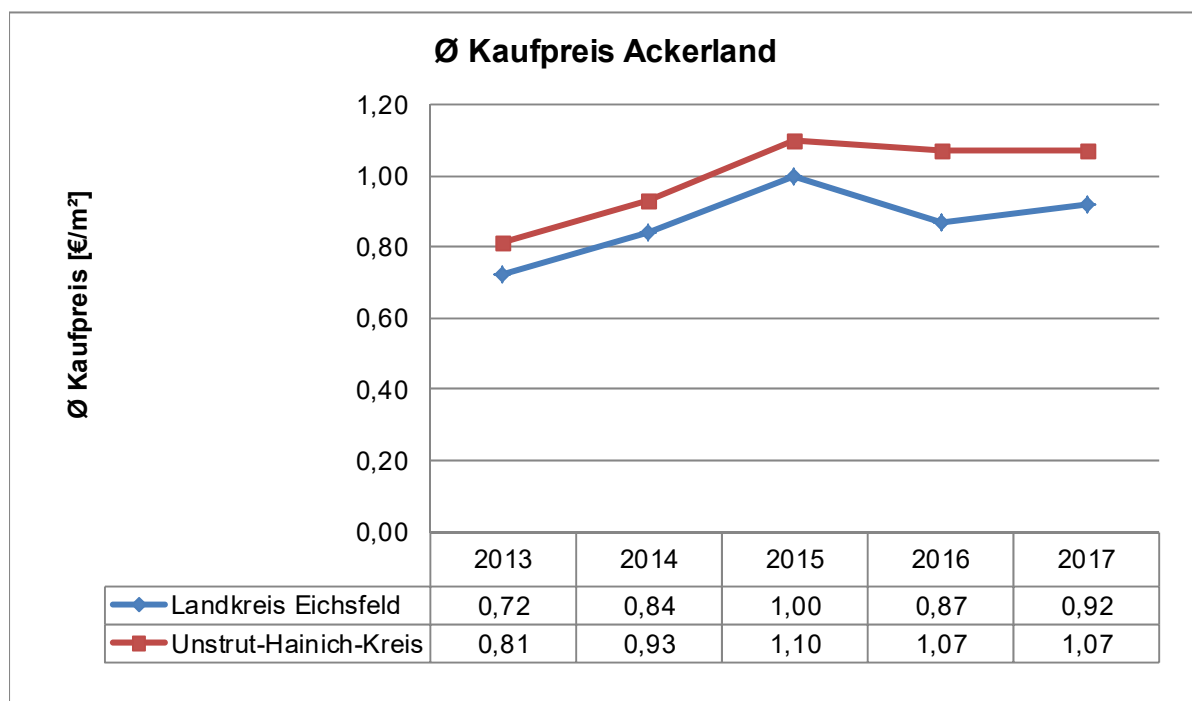


Abbildung 76: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Die durchschnittlichen Kaufpreise scheinen in 2016/2017 ihr höchstes Niveau zu erreichen.

5.2.2 Grünland

Bei der Auswertung wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen besondere wertbeeinflussende Merkmale ausgeschlossen werden konnten und die veräußerte Fläche mindestens 1500 m² beträgt.

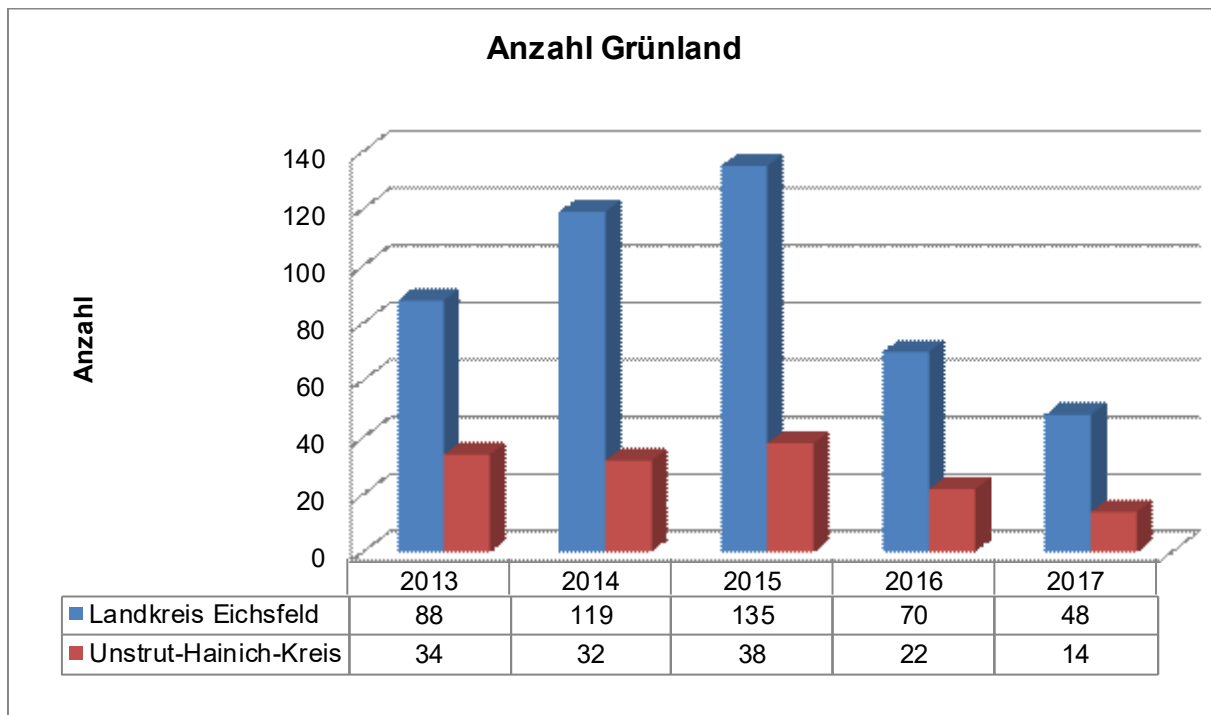


Abbildung 77: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

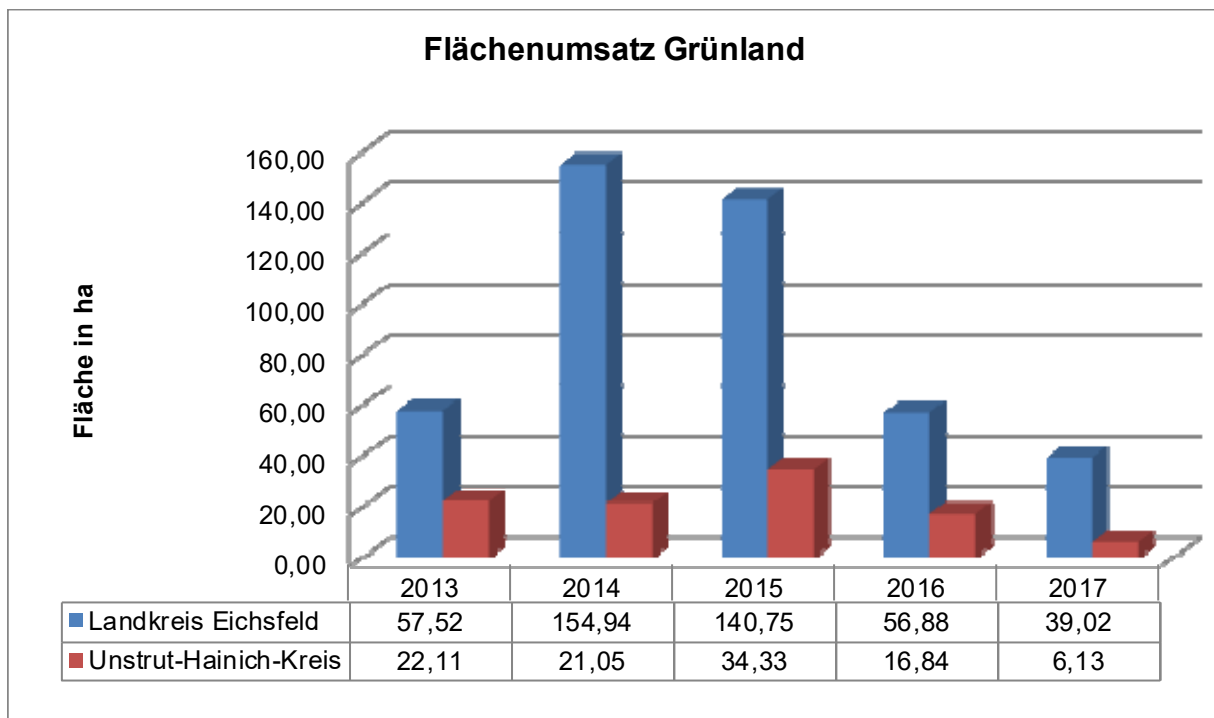


Abbildung 78: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

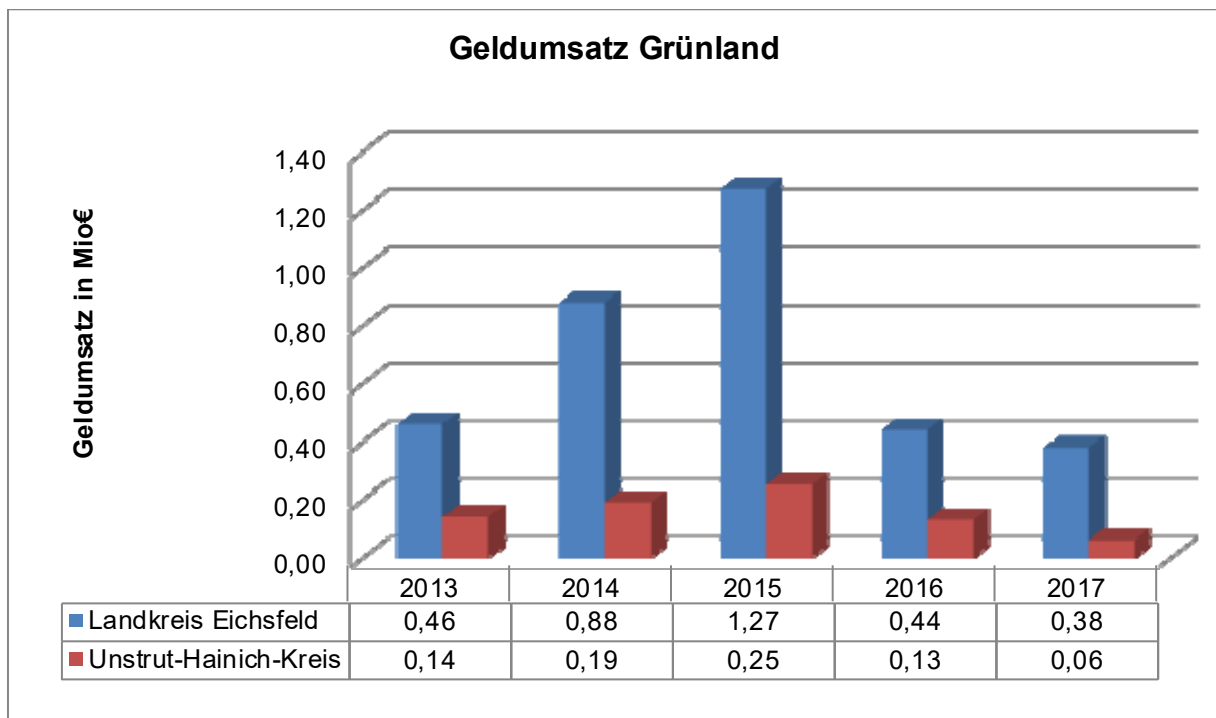


Abbildung 79: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Bei Grünland ist die Tendenz bei Anzahl, Flächen- und Geldumsatz von 2016 zu 2017 in beiden Landkreisen in unterschiedlicher Ausprägung rückläufig.

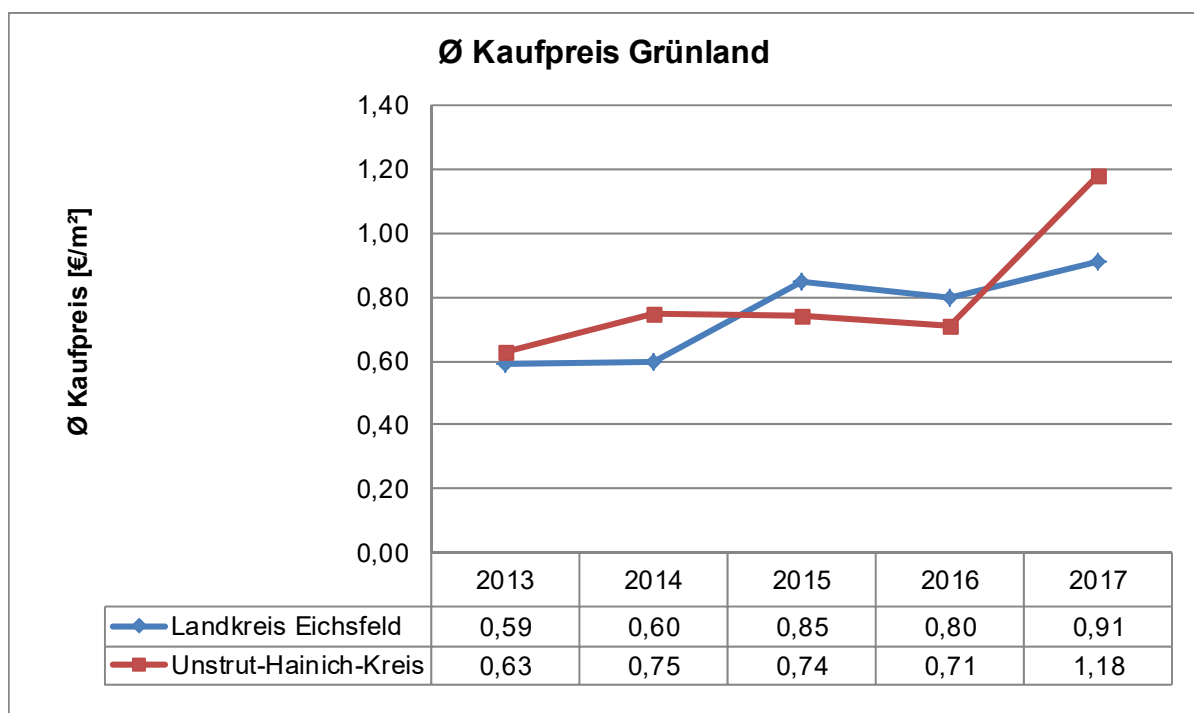


Abbildung 80: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind bis 2017 gestiegen und haben im EIC fast 100 % des Ackerlandpreises erreicht; im UH ist der Anstieg von 2016 auf 2017 mit 66 % extrem und um 11 Eurocent je m² Grünland über dem entsprechenden Ackerlandwert.

5.2.3 Waldflächen

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² und mit Bestand berücksichtigt. Die Anzahl der Verkäufe von Wald hat sich in den vergangenen Jahren nach einer abfallenden Tendenz stabilisiert.

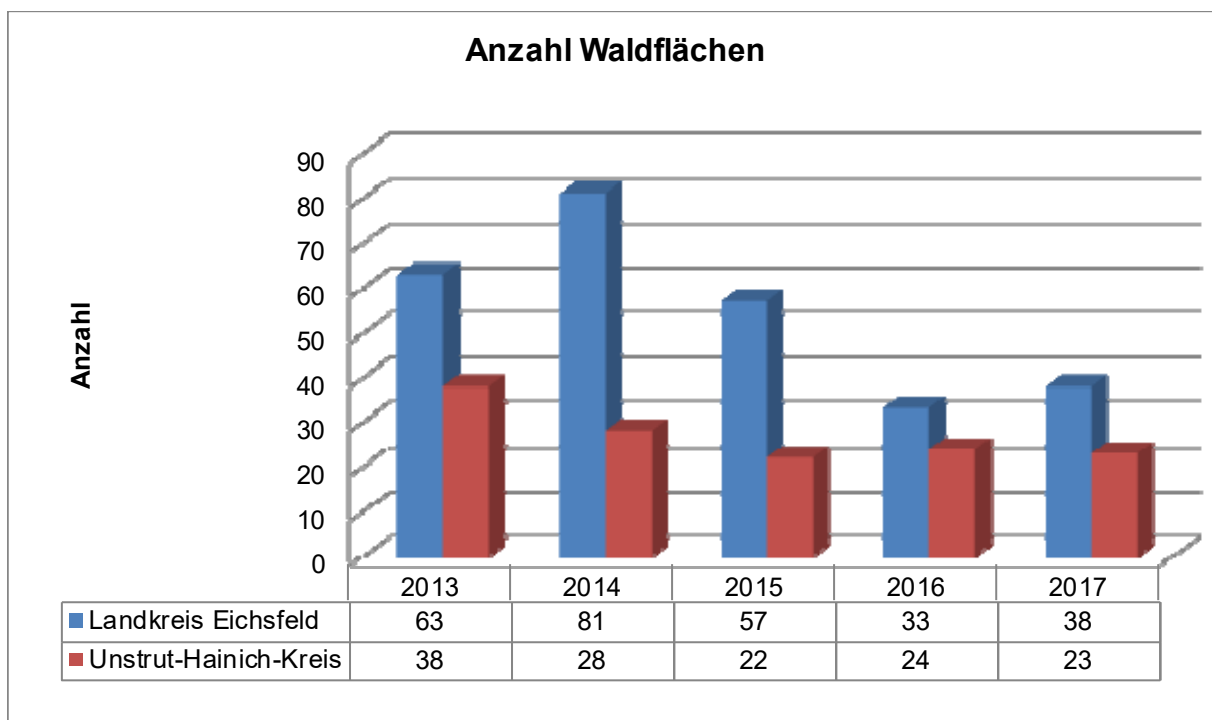


Abbildung 81: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

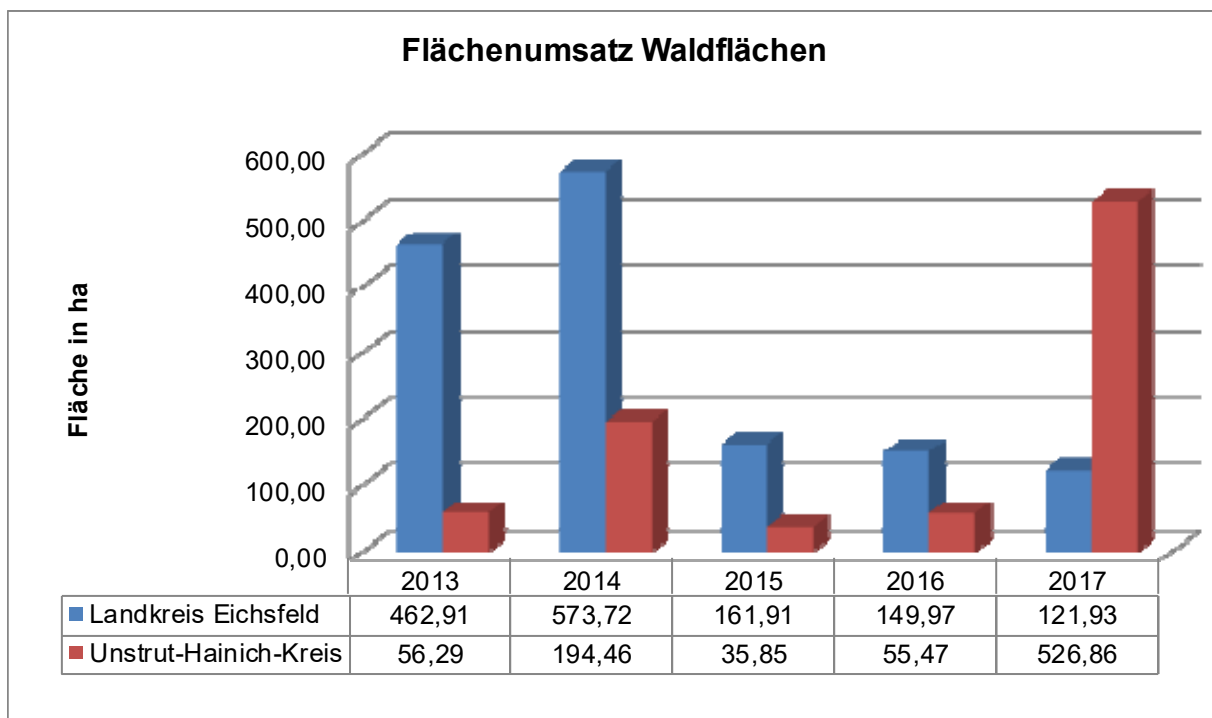


Abbildung 82: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Einzelverkäufe mit sehr großen Flächen beeinflussen die statistische Auswertung stark.

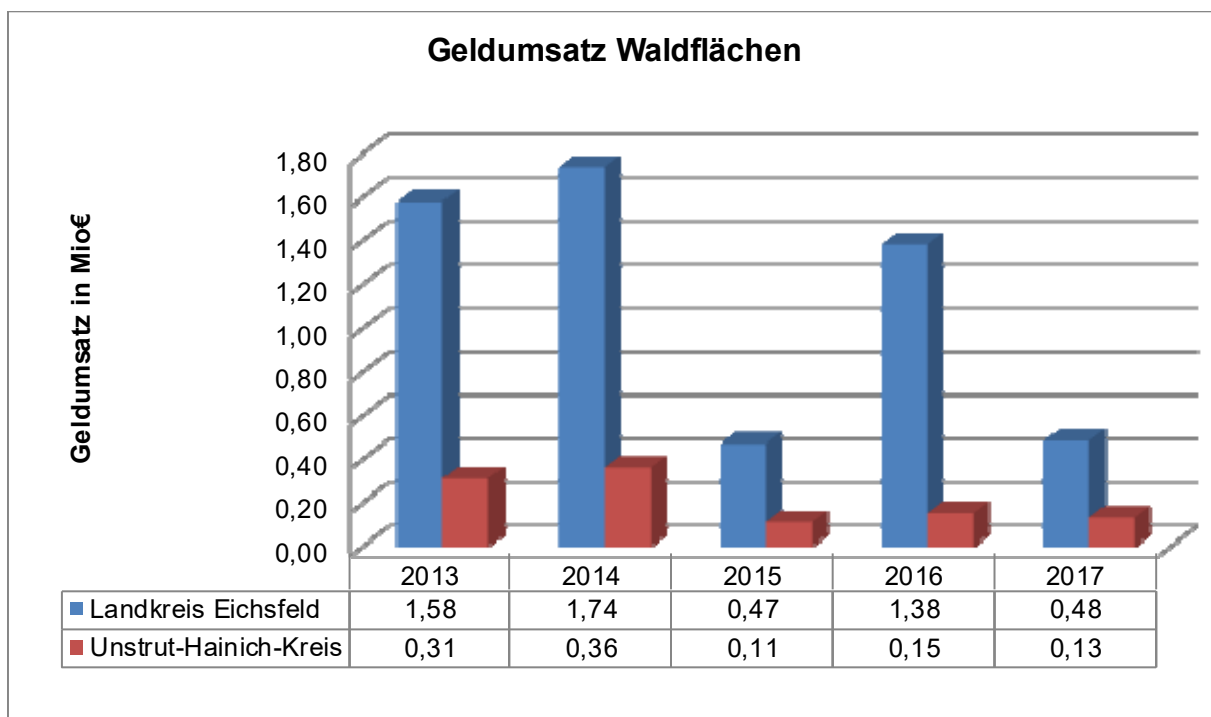


Abbildung 83: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Die ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise sind rechnerische Durchschnittswerte, da die Vertragsgestaltung keineswegs immer die Art des Bestandes und seine Hiebreife bezeichnet oder überhaupt Aussagen zu diesem Punkt enthält. Entsprechend wechselhaft gestaltet sich auch das durchschnittliche Preisniveau.

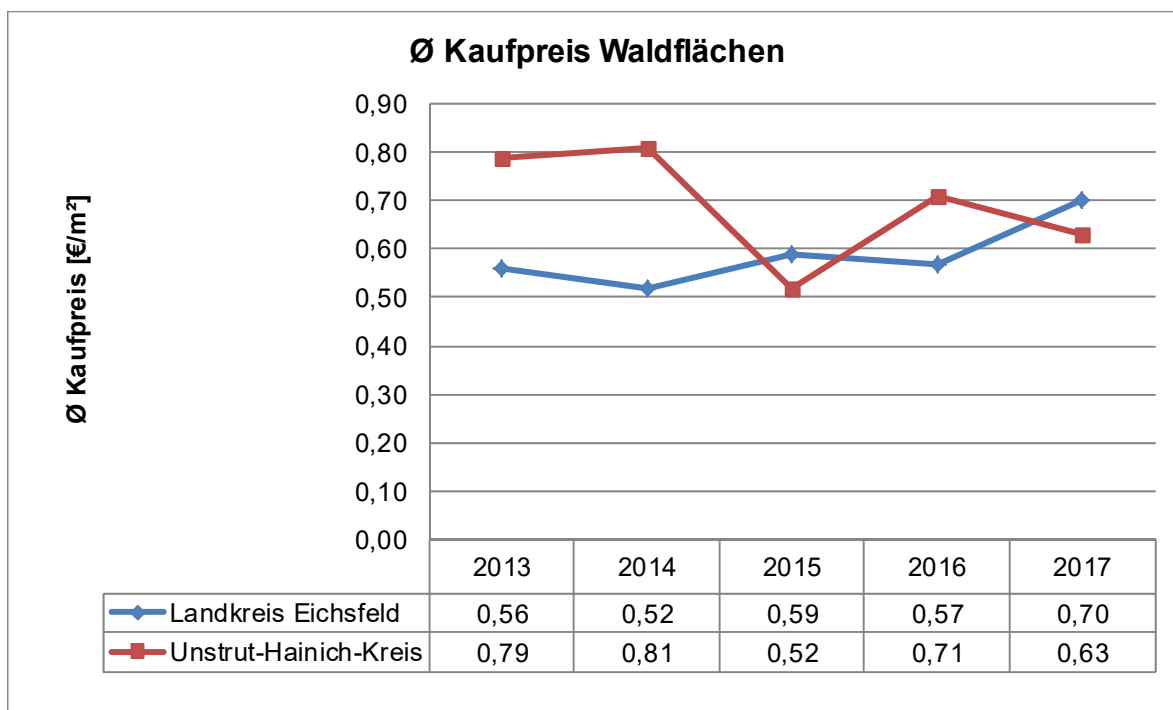


Abbildung 84: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Die Durchschnittspreise alternieren in den letzten Jahren für beide Landkreise um einen Wert von ca. 0,65 € je m² Waldfläche mit Bestand.

5.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Erholungsgrundstücke
- Geringst- und Unland

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Neben dem Entwicklungszustand ist nach § 5 ImmoWertV ist gemäß § 4 ImmoWertV auch zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung der Flächen absehbar ist.

Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung, wie z. B. Grundstücken für bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Gärten im Außenbereich oder Abbauf Flächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien, werden durchschnittlich höhere Preise als für reines Agrarland erzielt.

Die Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung ist sehr wechselhaft und hängt von den verschiedensten Faktoren ab. Die durchschnittlichen Kaufpreise spiegeln diesen Sachverhalt wider.

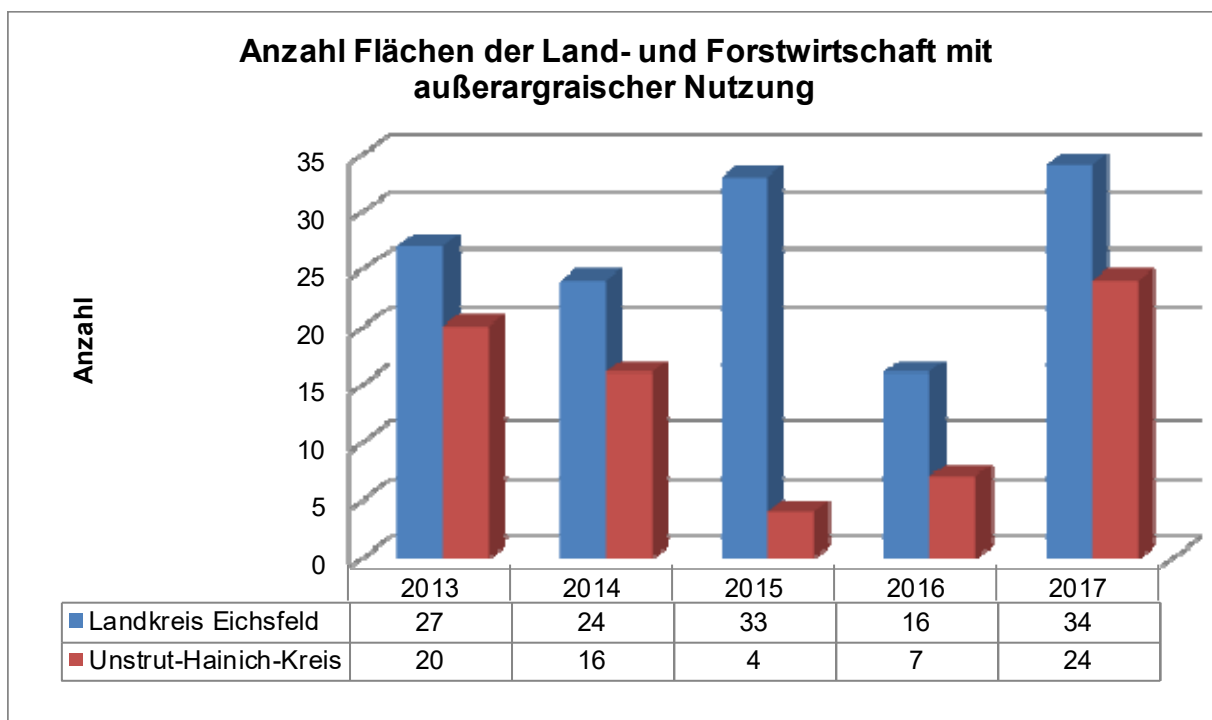


Abbildung 85: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

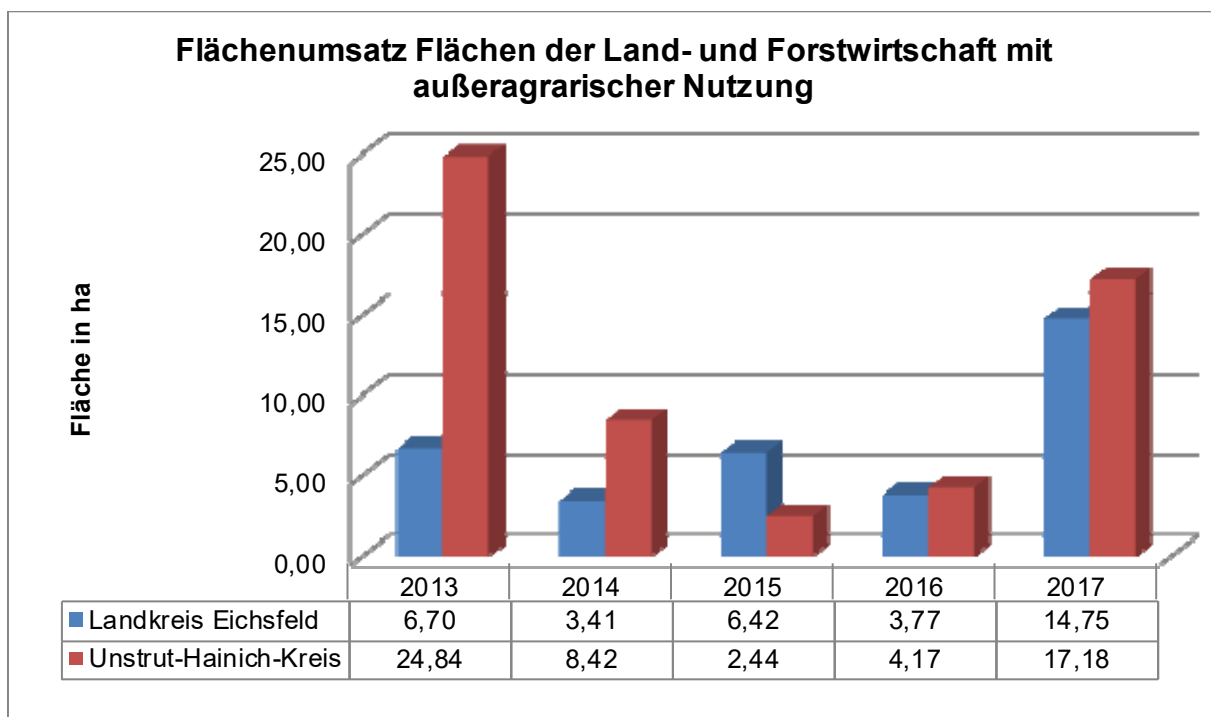


Abbildung 86: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

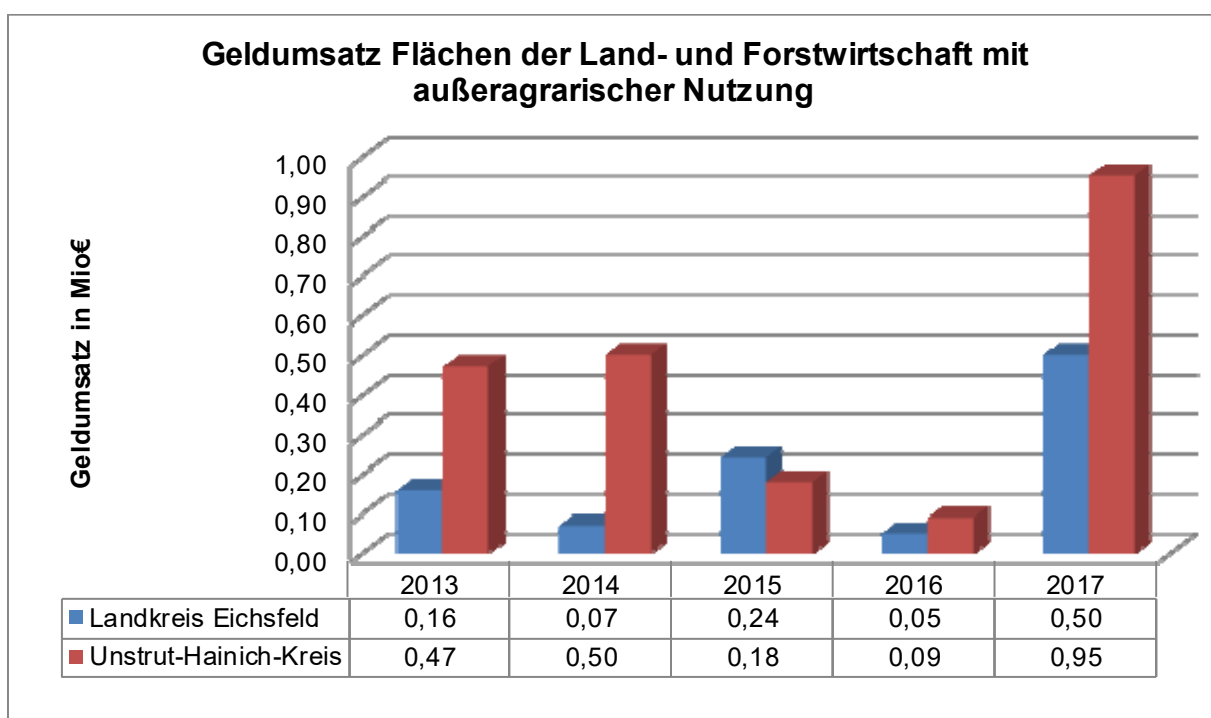


Abbildung 87: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

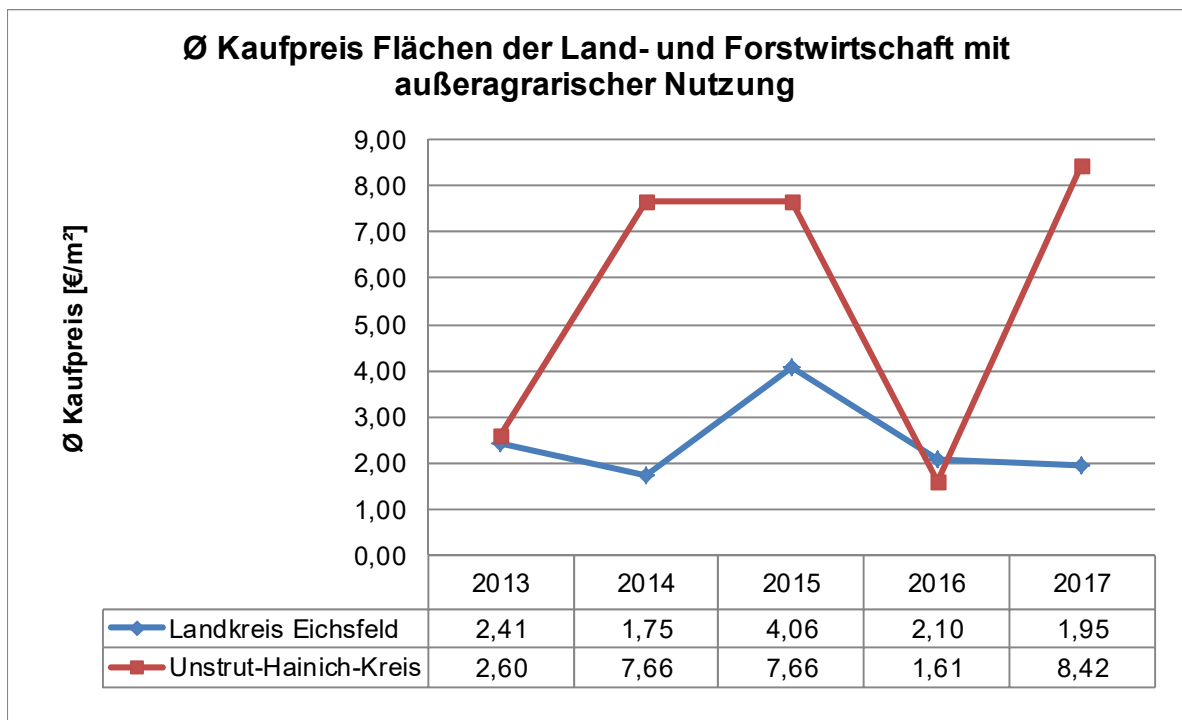


Abbildung 88: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

Die Stichprobe zur Ermittlung der Durchschnittspreise umfasst, wie unter 5.3 erläutert, Flächen mit sehr unterschiedlicher Nutzung und Wertigkeit. Außerdem ist die Anzahl, gerade im UH, immer noch gering. Die starken Schwankungen der durchschnittlichen Kaufpreise sind vor diesem Hintergrund zu würdigen.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. In den meisten Fällen liegt ein Eigentumsübergang privateigener Gemeinbedarfsflächen vor. Der überwiegende Teil der Kaufverträge entfiel auf die Veräußerung von Grundstücken, die zukünftig als Verkehrsflächen genutzt werden.

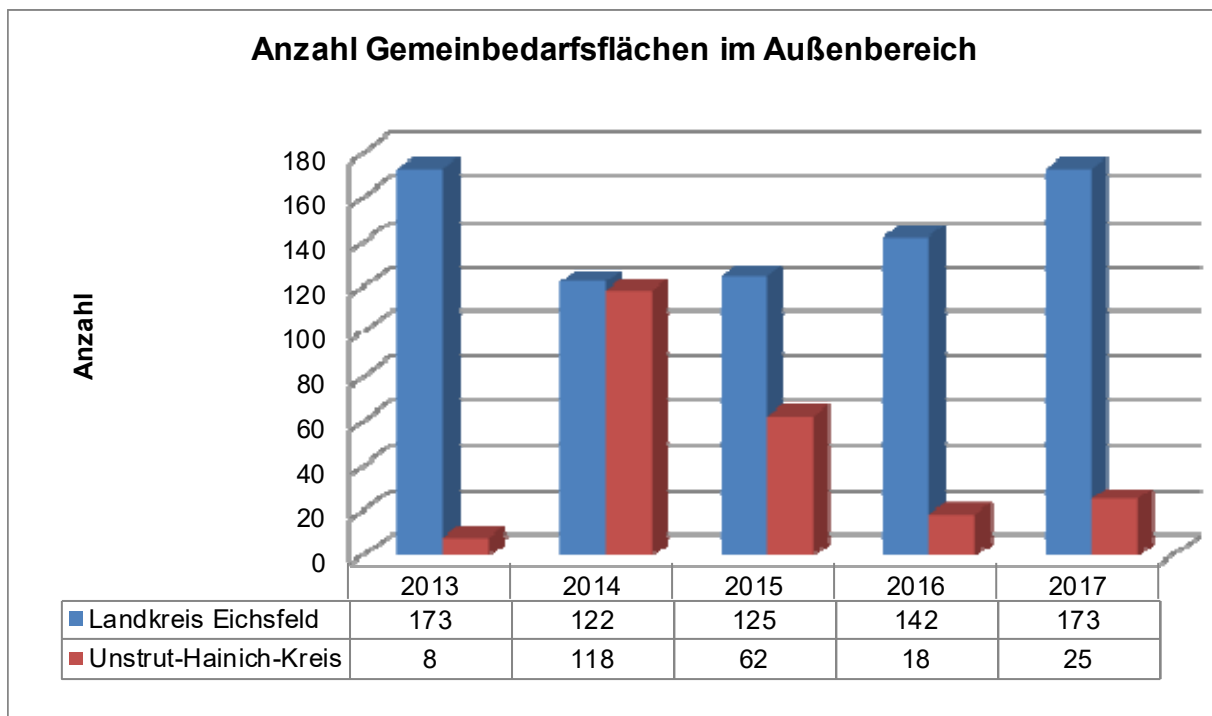


Abbildung 89: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

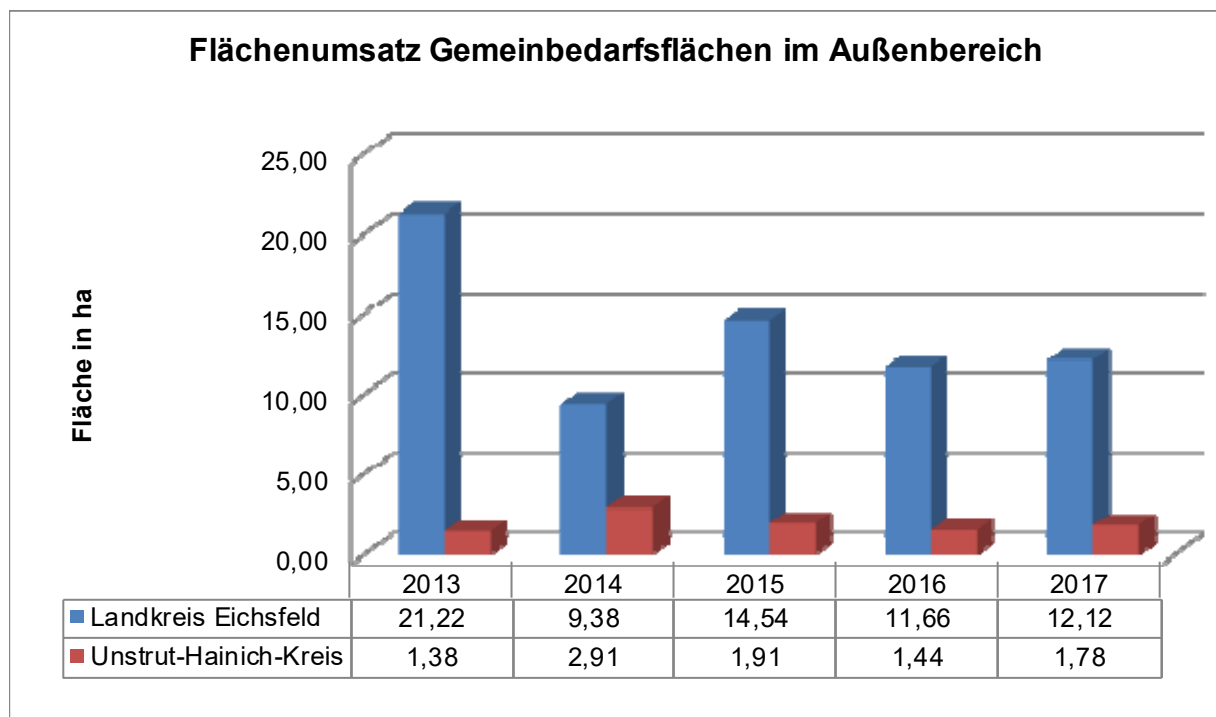


Abbildung 90: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

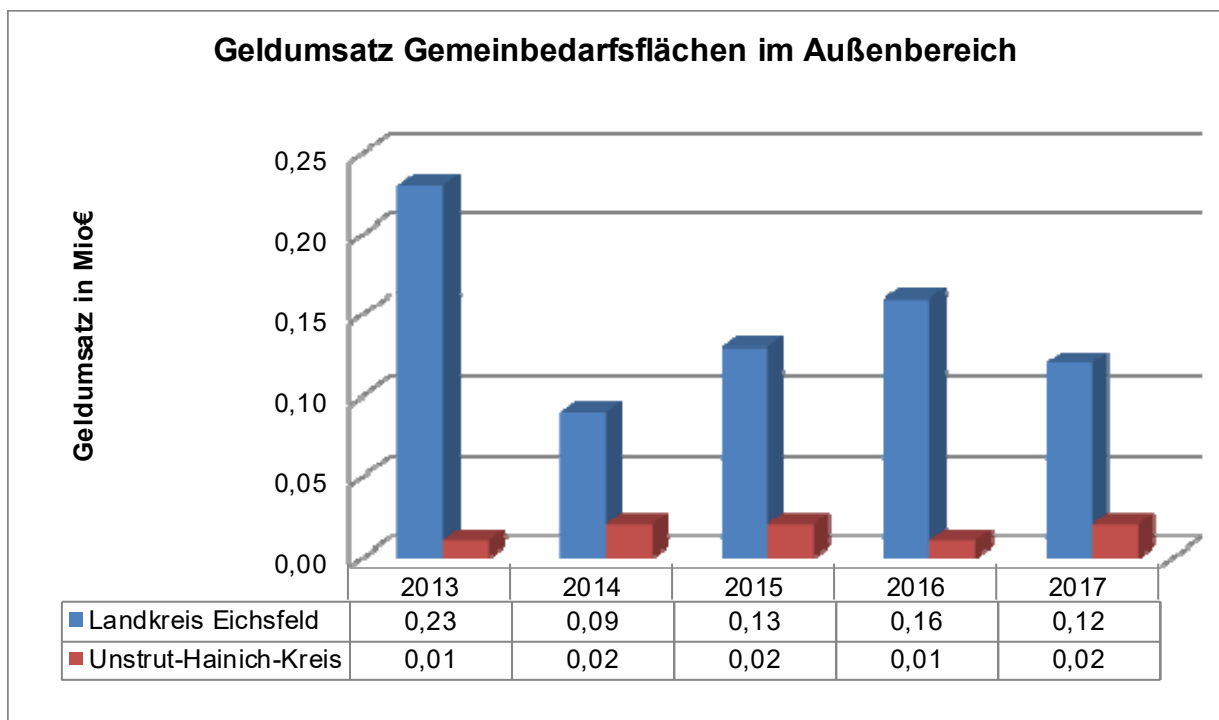


Abbildung 91: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

Die große Spannweite eventueller Nutzungen relativiert die Genauigkeit der angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise. Daher soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sich seit 2013 der m² - Preis für derartige Flächen stabilisiert hat bzw. durchschnittlich leicht angestiegen ist. Die höheren Umsätze im Landkreis Eichsfeld lassen auf eine höhere Bauaktivität im Bereich des Straßenbaus schließen. Die A38 mit ihren Anschlüssen zeichnen hierfür verantwortlich.

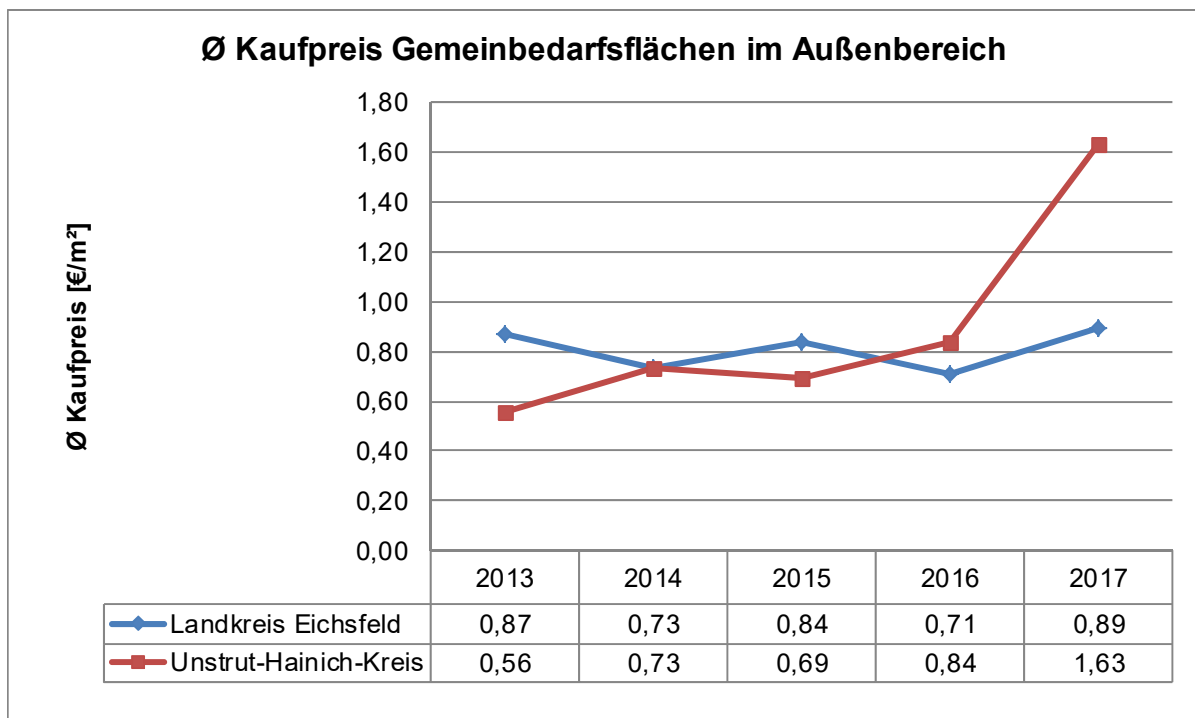


Abbildung 92: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Gärten im Außenbereich

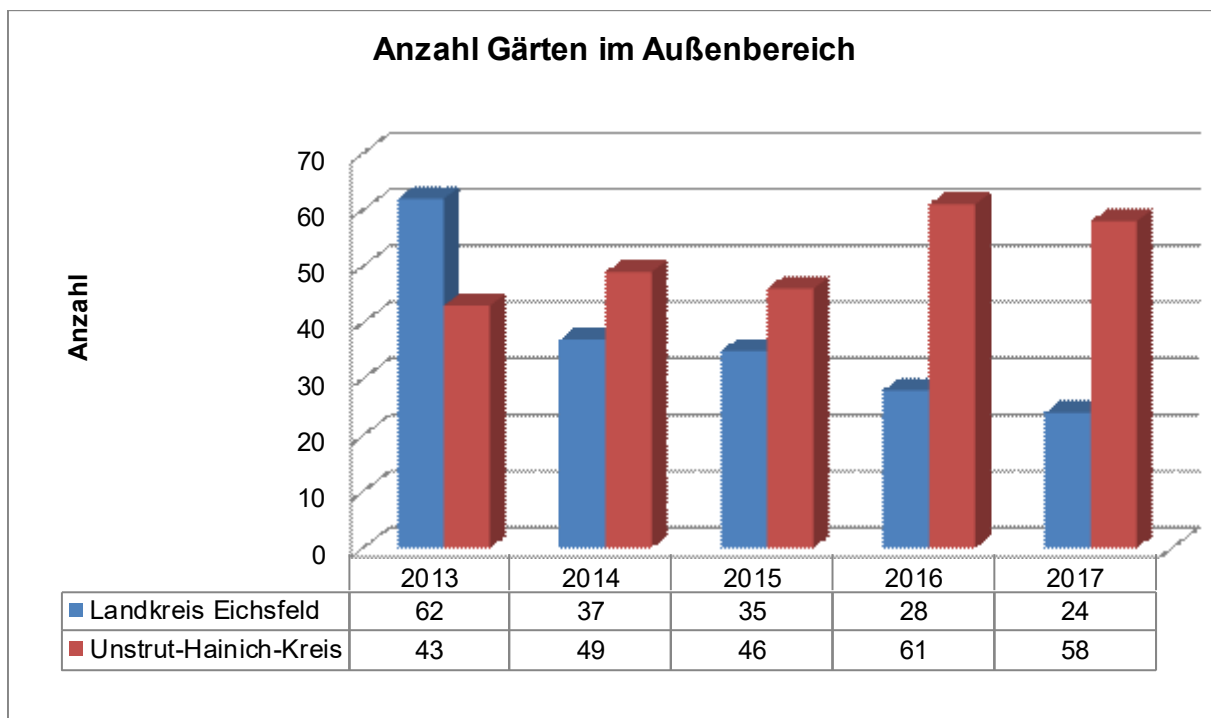


Abbildung 93: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

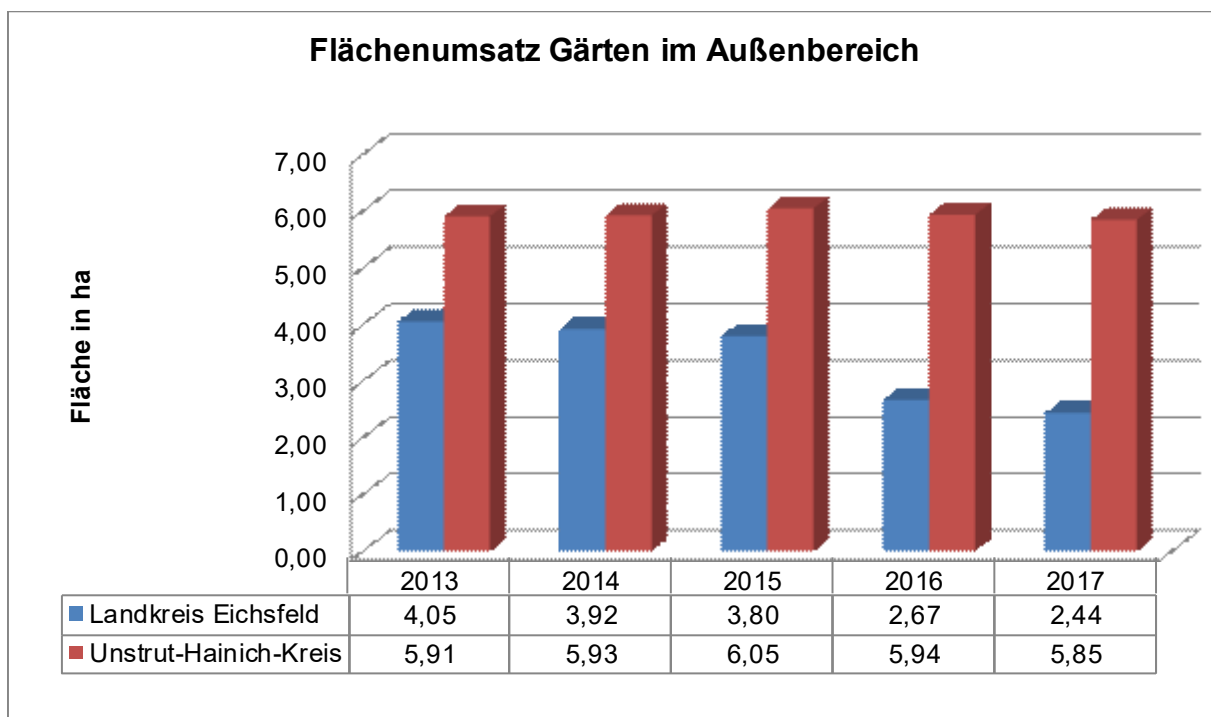


Abbildung 94: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

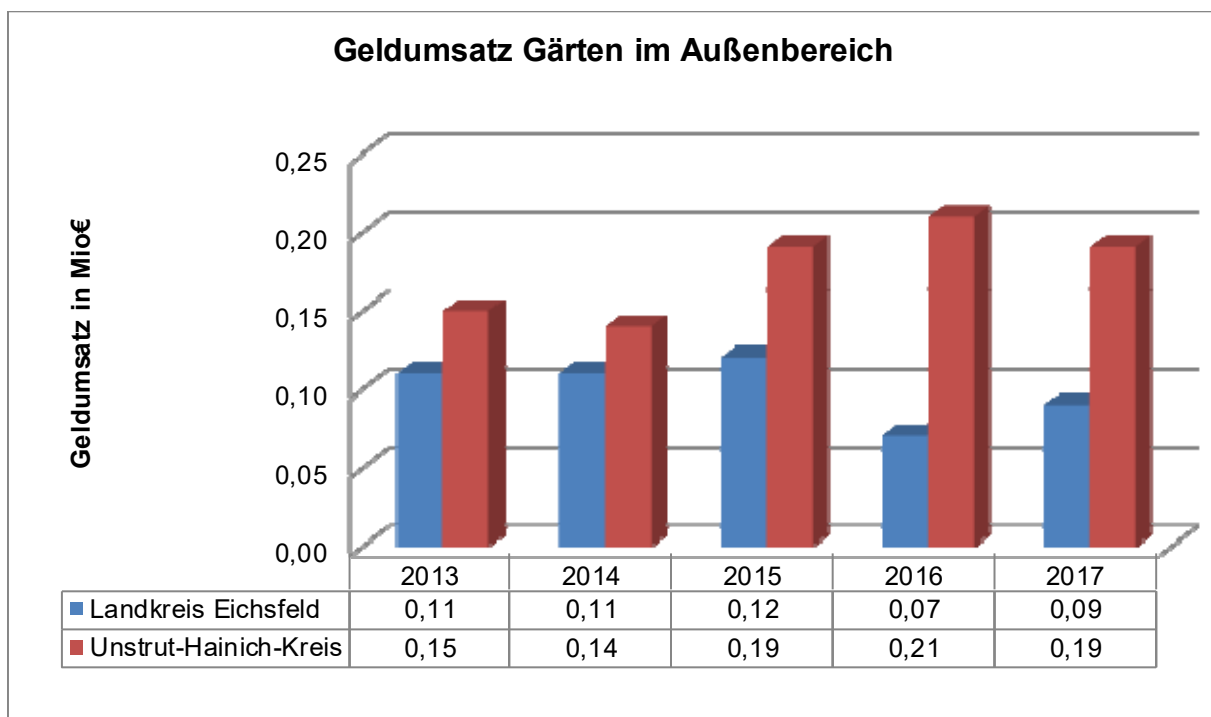


Abbildung 95: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Gartenland bzw. vergleichbare private Grünflächen liegen je nach Region zwischen 5% und 15% der durchschnittlichen Baulandwerte des individuellen Wohnungsbaus.

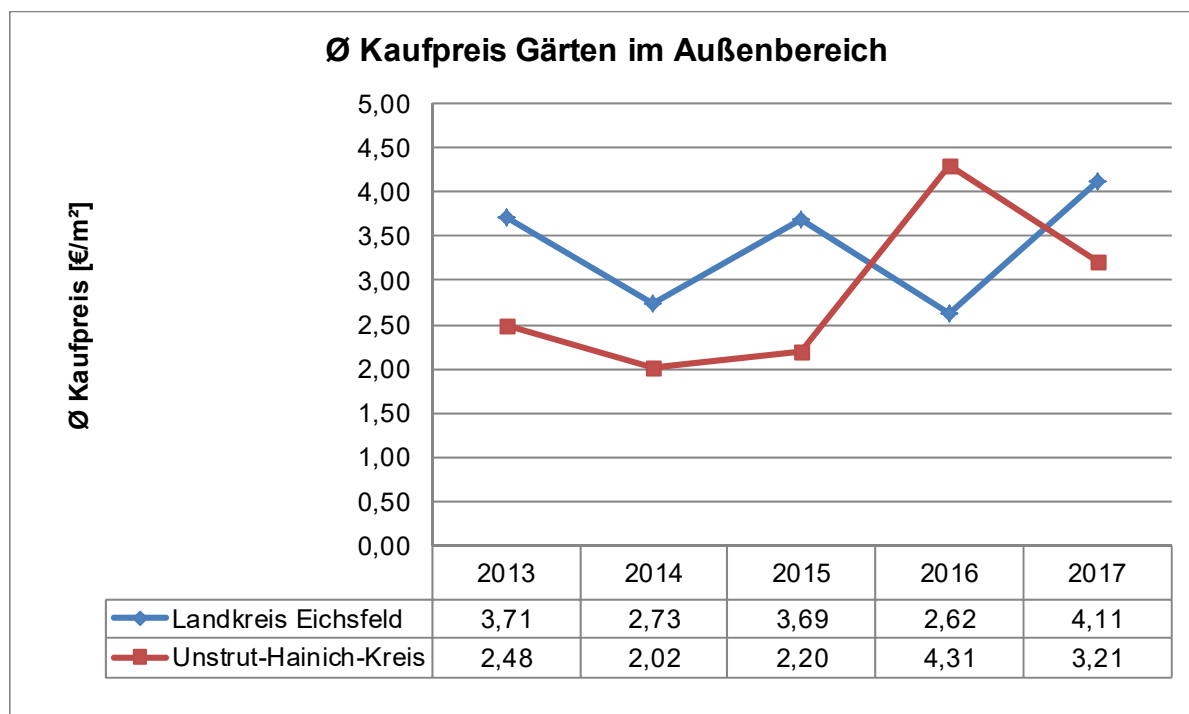


Abbildung 96: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

5.3.4 Erholungsgrundstücke

Auf Grund des geringen Aufkommens an Erwerbsvorgängen wird die Ausweisung der Umsatzzahlen für Erholungsgrundstücke nur zur Information angezeigt. Die bereinigten und durchschnittlichen Kaufpreise lassen eine steigende Tendenz erkennen. Unter 3 Verkäufen erfolgt keine Auswertung.

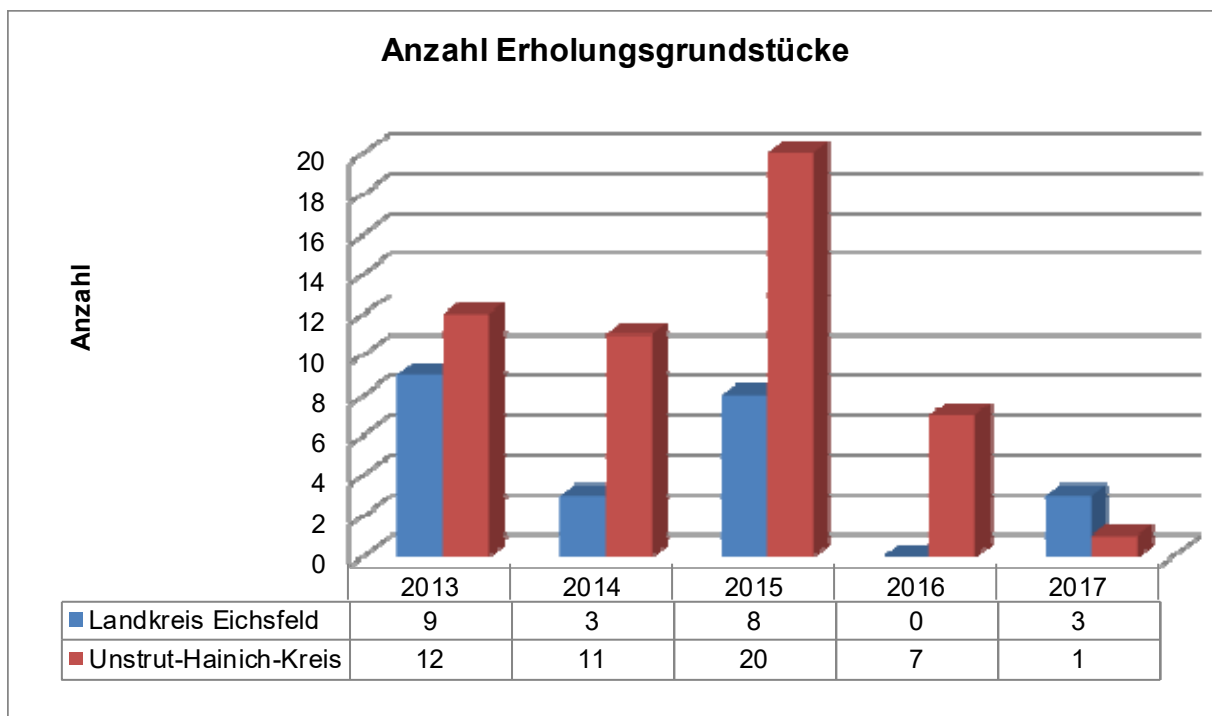


Abbildung 97: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

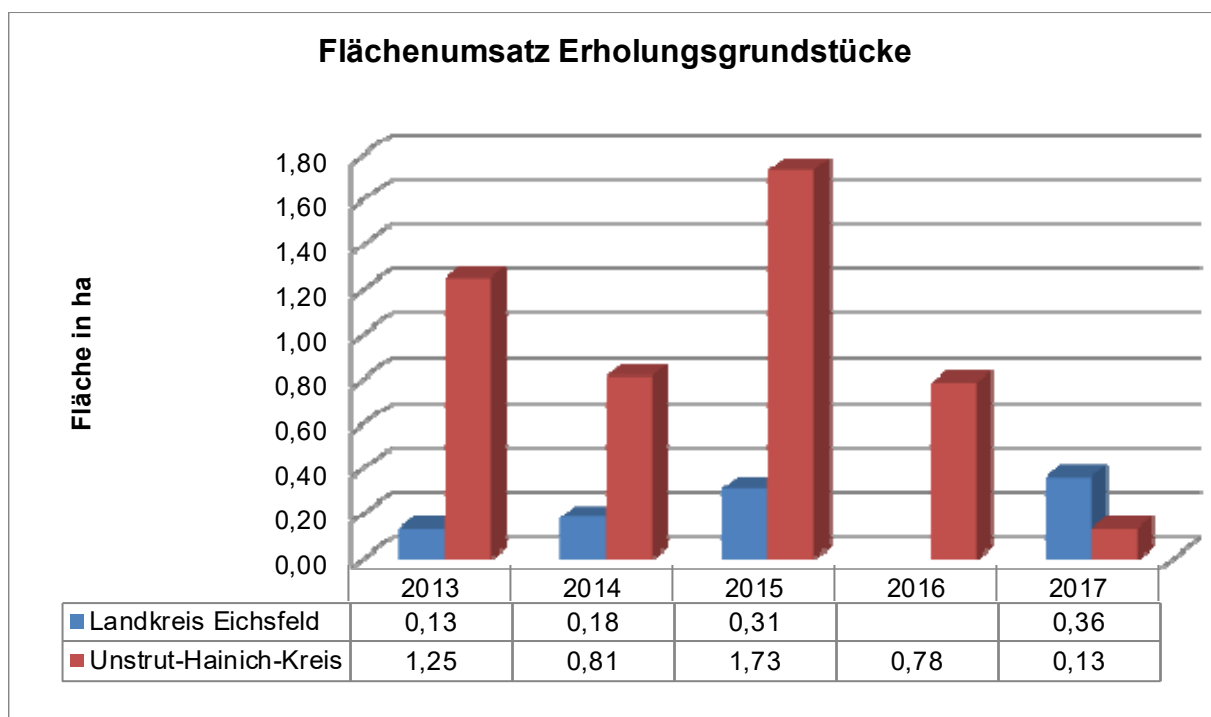


Abbildung 98: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

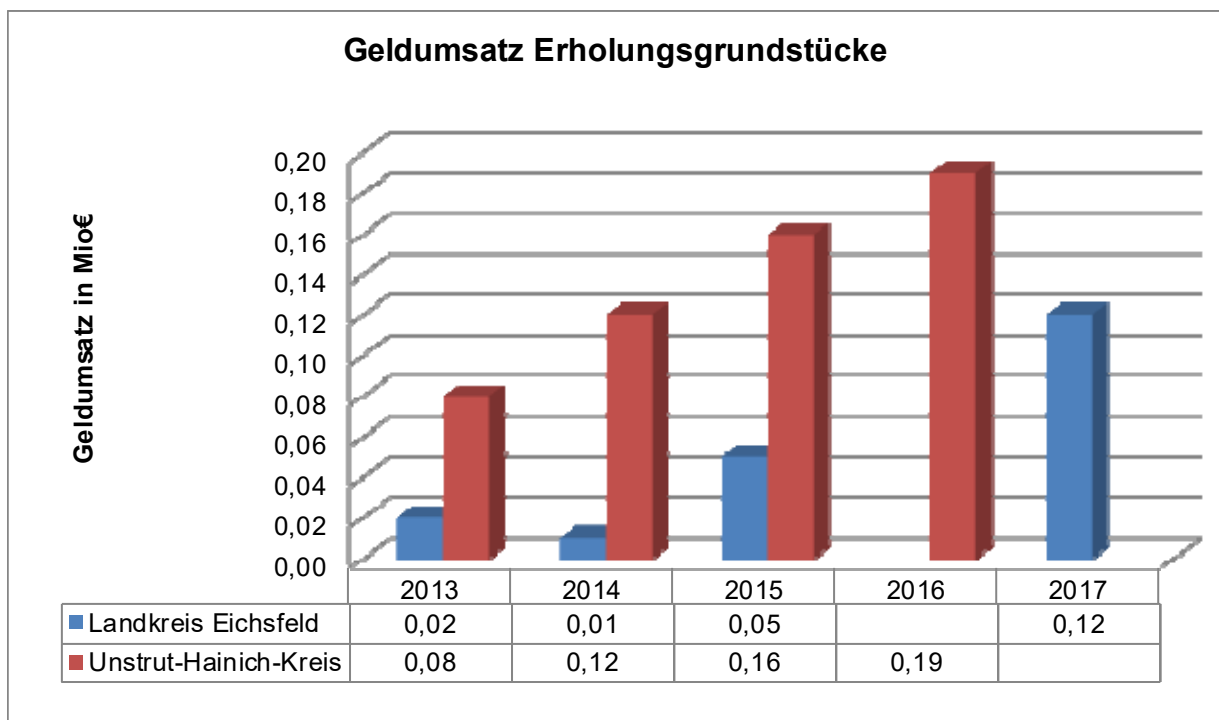


Abbildung 99: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

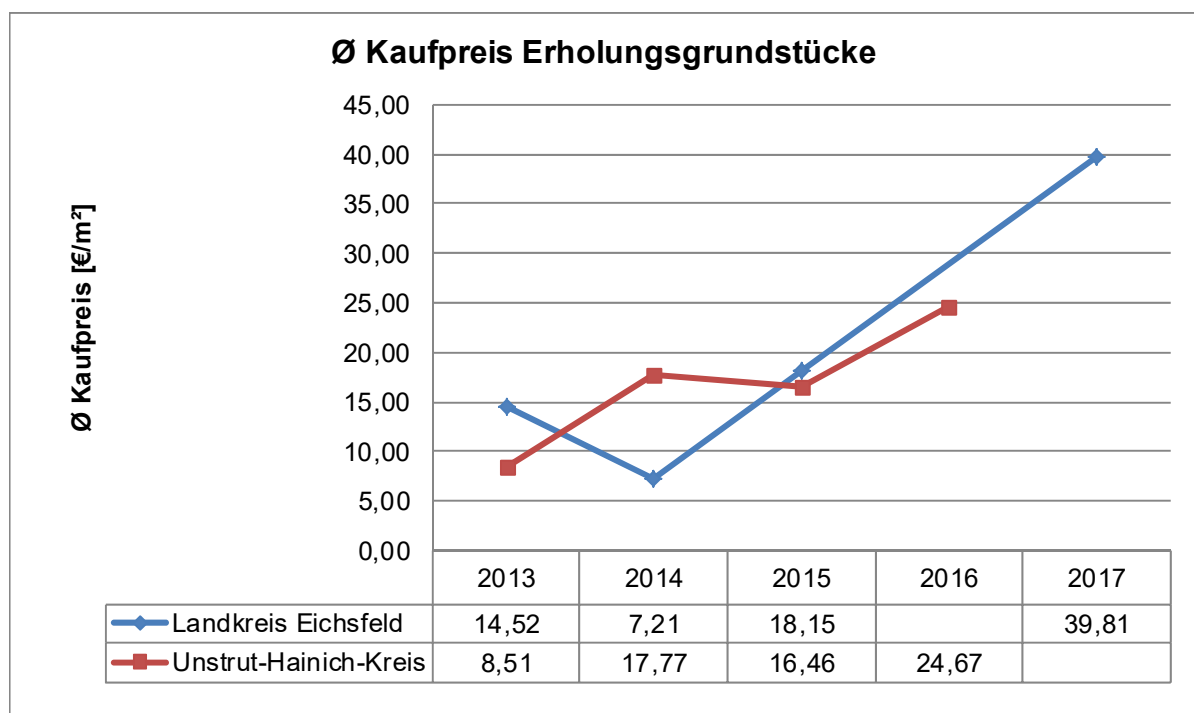


Abbildung 100: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

5.3.5 Geringst- und Unland

Derartige Grundstücke sind Flächen mit geringster Ertragsfähigkeit. Sie werfen auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag ab und werden wegen ihrer Art nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt. Ihr Anteil am Grundstücksmarkt ist bedeutungslos.

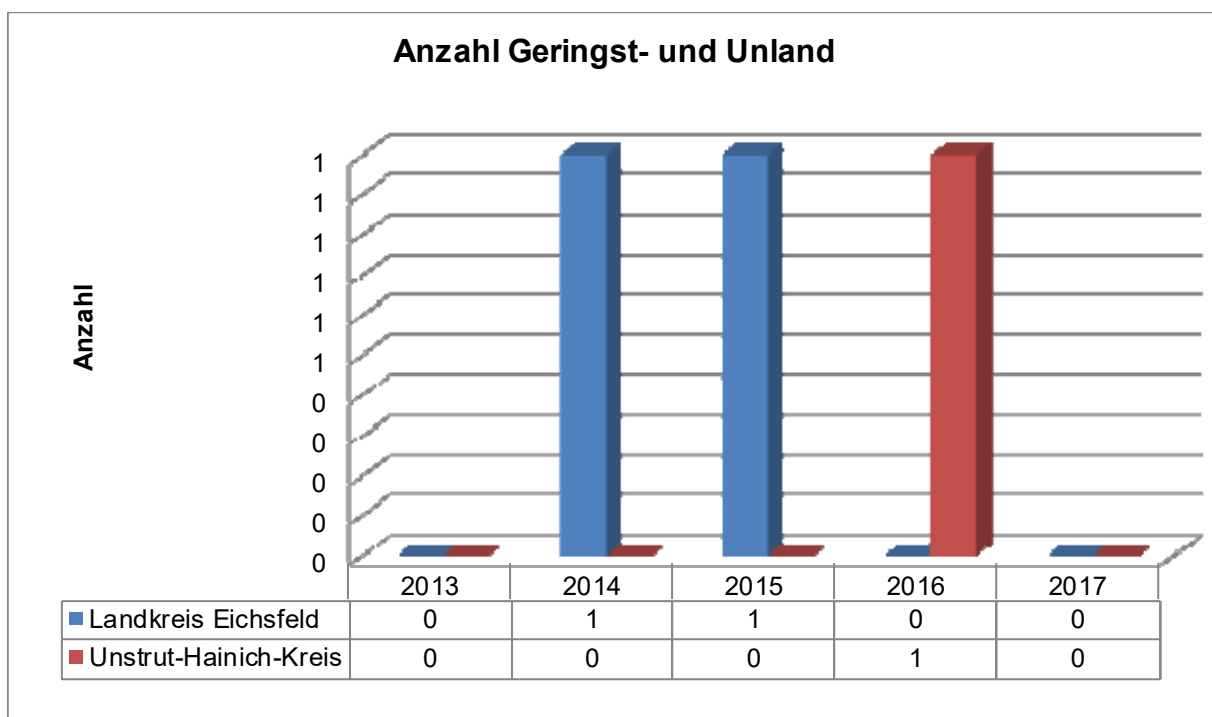


Abbildung 101: Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

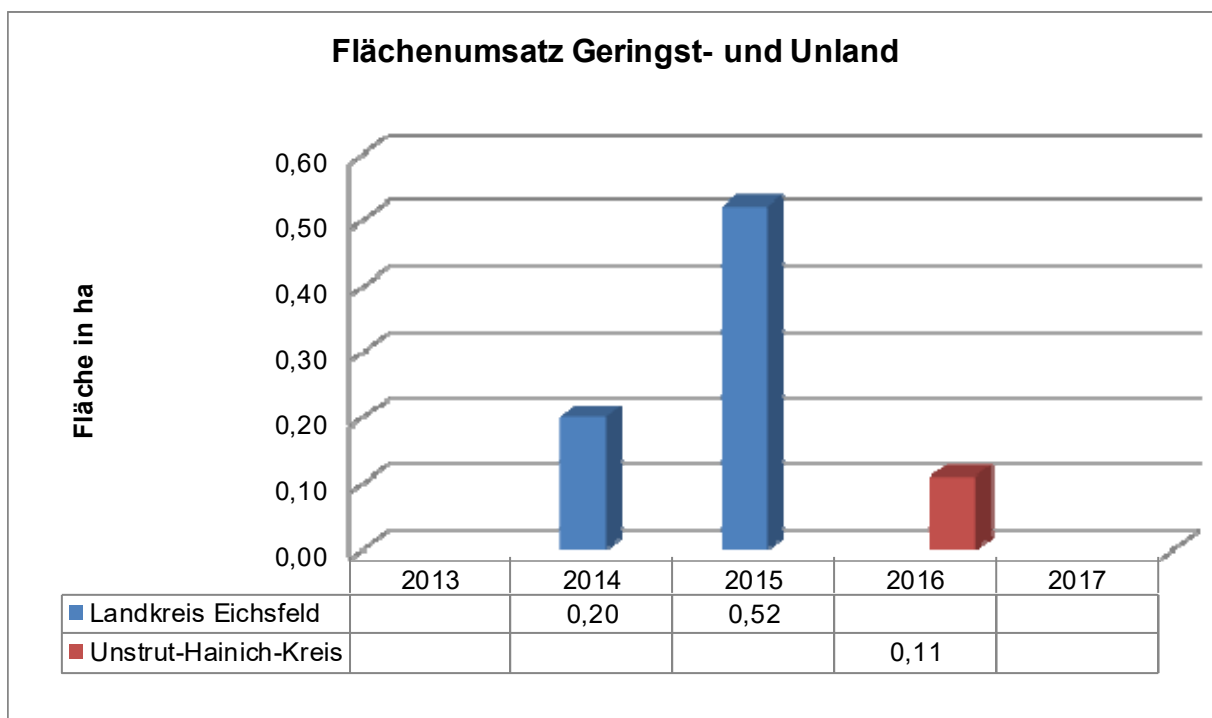


Abbildung 102: Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis

Geldumsatz und durchschnittlicher Kaufpreis werden an dieser Stelle nicht ausgewiesen.

6 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften),
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbe- und Industriegebäude,
- Sonstige bebaute Grundstücke.

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 Veränderungen zum Vorjahr dargestellt. Im Teilmarkt der sonstigen bebauten Grundstücke sind auch die Kauffälle enthalten, die z. B. wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet sind.

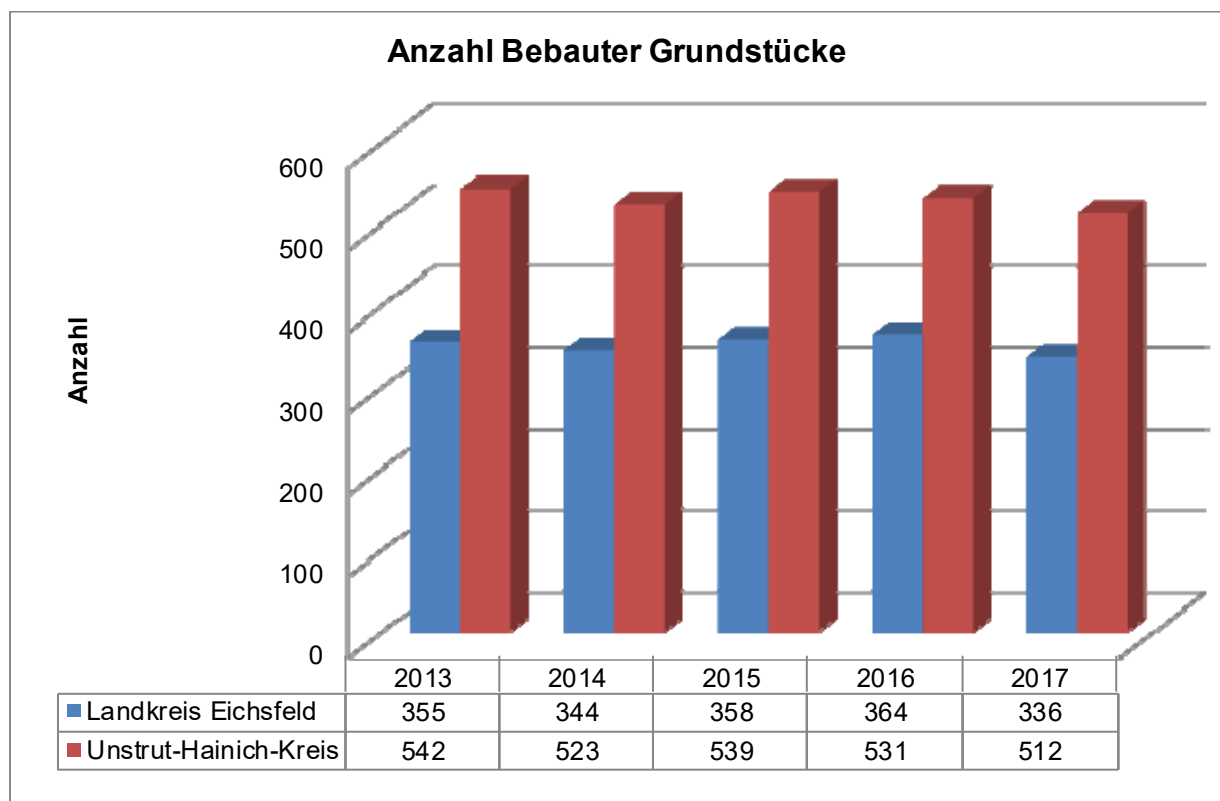


Abbildung 103: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis

Im Jahr 2017 ist die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke mit 336 bzw. 512 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Innerhalb der letzten Jahre ist dieses erreichte Niveau relativ stabil, wobei im Unstrut-Hainich-Kreis generell mehr Grundstücke verkauft wurden.

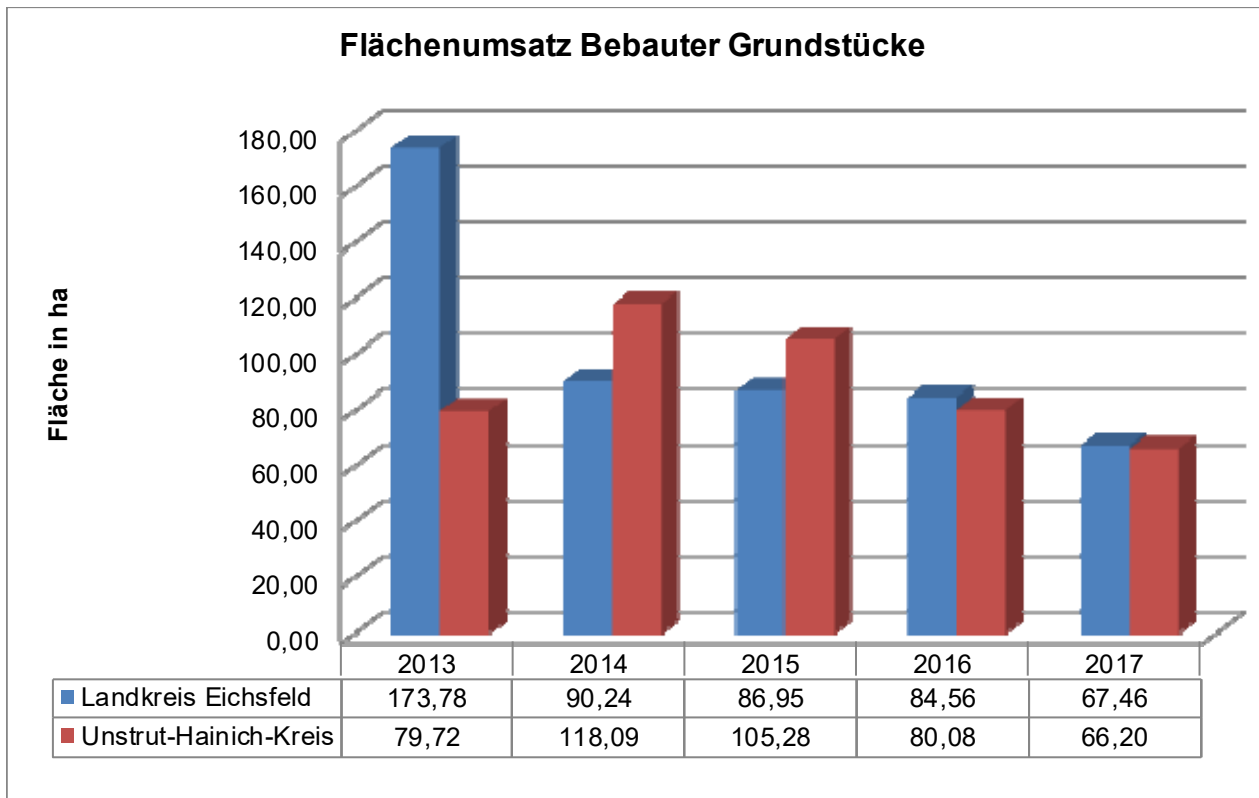


Abbildung 104: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

Ein sehr hoher Flächenumsatz im Eichsfeldkreis im Jahr 2013 hat sich in den letzten Jahren wieder reduziert. Generell ist der Flächenumsatz seit vier Jahren kontinuierlich gesunken.

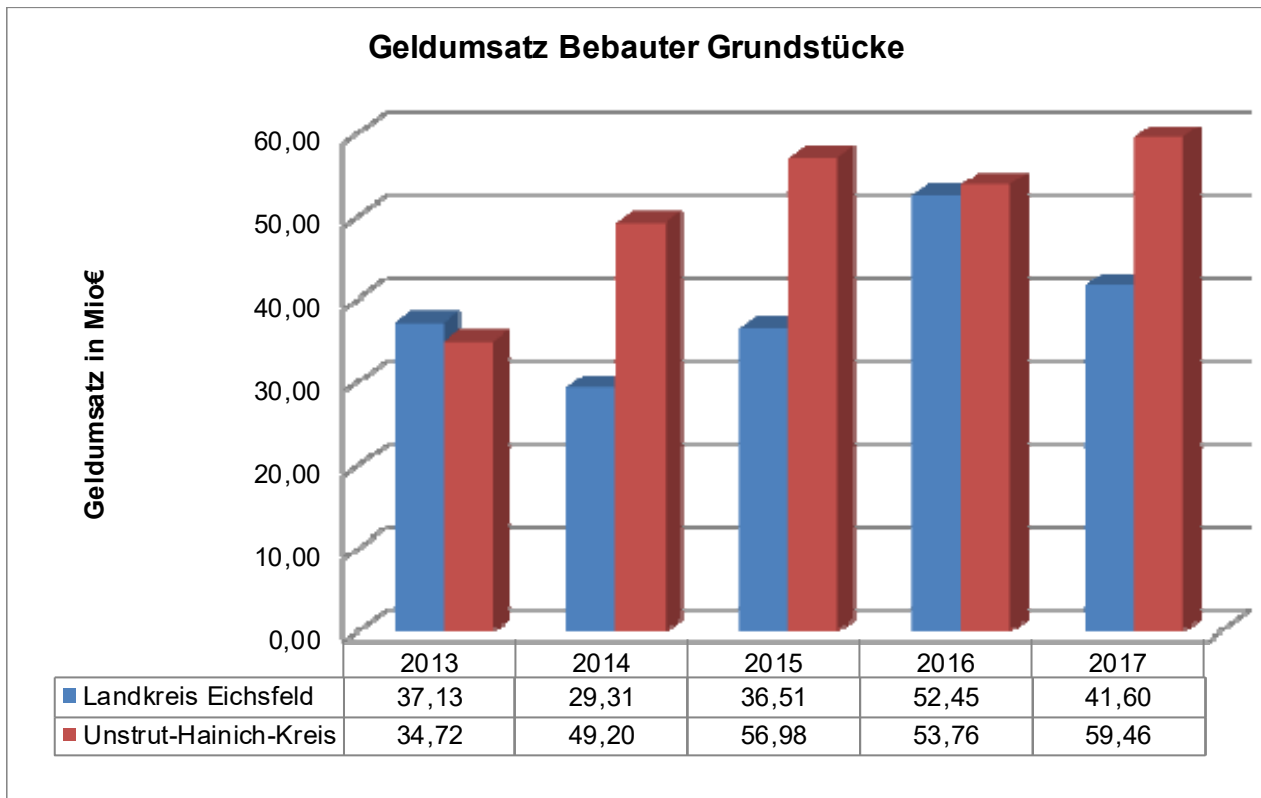


Abbildung 105: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

Der Geldumsatz im Eichsfeldkreis ist nach ständigem Anstieg von 2014 bis 2016 in 2017 wieder gesunken. Im Unstrut-Hainich-Kreis ist der Geldumsatz in den letzten zwei Jahren um ca. 10% angestiegen.

Landkreis Eichsfeld									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	234	224	➡ -4	28,49	30,64	➡ 8	20,17	18,31	➡ -9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	37	26	➡ -30	5,33	5,12	➡ -4	9,14	5,60	➡ -39
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	15	10	➡ -33	16,05	3,98	➡ -75	11,43	6,86	➡ -40
Gewerbe- und Industriegebäude	28	24	➡ -14	26,69	20,36	➡ -24	7,67	6,83	➡ -11
Sonstige	50	52	➡ 4	8,00	7,36	➡ -8	4,04	4,00	➡ -1
Summe/Veränderung	364	336	➡ -8	84,56	67,46	➡ -20	52,45	41,60	➡ -21

Abbildung 106: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	363	375	➡ 3	30,99	29,36	➡ -5	25,78	26,93	➡ 4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	71	60	➡ -15	13,40	7,40	➡ -45	16,76	14,17	➡ -15
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	14	16	➡ 14	6,37	6,24	➡ -2	3,83	12,57	➡ 228
Gewerbe- und Industriegebäude	26	21	➡ -19	14,10	12,76	➡ -10	3,96	3,30	➡ -17
Sonstige	57	40	➡ -30	19,47	11,78	➡ -39	9,64	9,00	➡ -7
Summe/Veränderung	531	512	➡ -4	84,33	67,54	➡ -20	59,97	65,97	➡ 10

Abbildung 107: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

6.1 Individueller Wohnungsbau

Hier erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, welche in Baujahresklassen untergliedert wurde.

- Neubauten (Verkäufe der letzten drei Jahre)
- Baujahre ab 1991
- Baujahre 1950-1990
- Baujahre bis 1949

Bei der Auswertung wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen besondere wertbeeinflussende Merkmale ausgeschlossen werden konnten. Die veräußerte Fläche für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mindestens 300 m² bis höchstens 1500 m² und für die Reihenhäuser mindestens 200 m² bis höchstens 1000 m² beträgt.

Grundsätzlich werden in den Tabellen, in denen Untergruppen der Teilmärkte in durchschnittlichen Flächen- und Geldumsatz ausgewiesen werden, keine Tendenzen und Prozentangaben für deren Summenangaben ausgewiesen.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

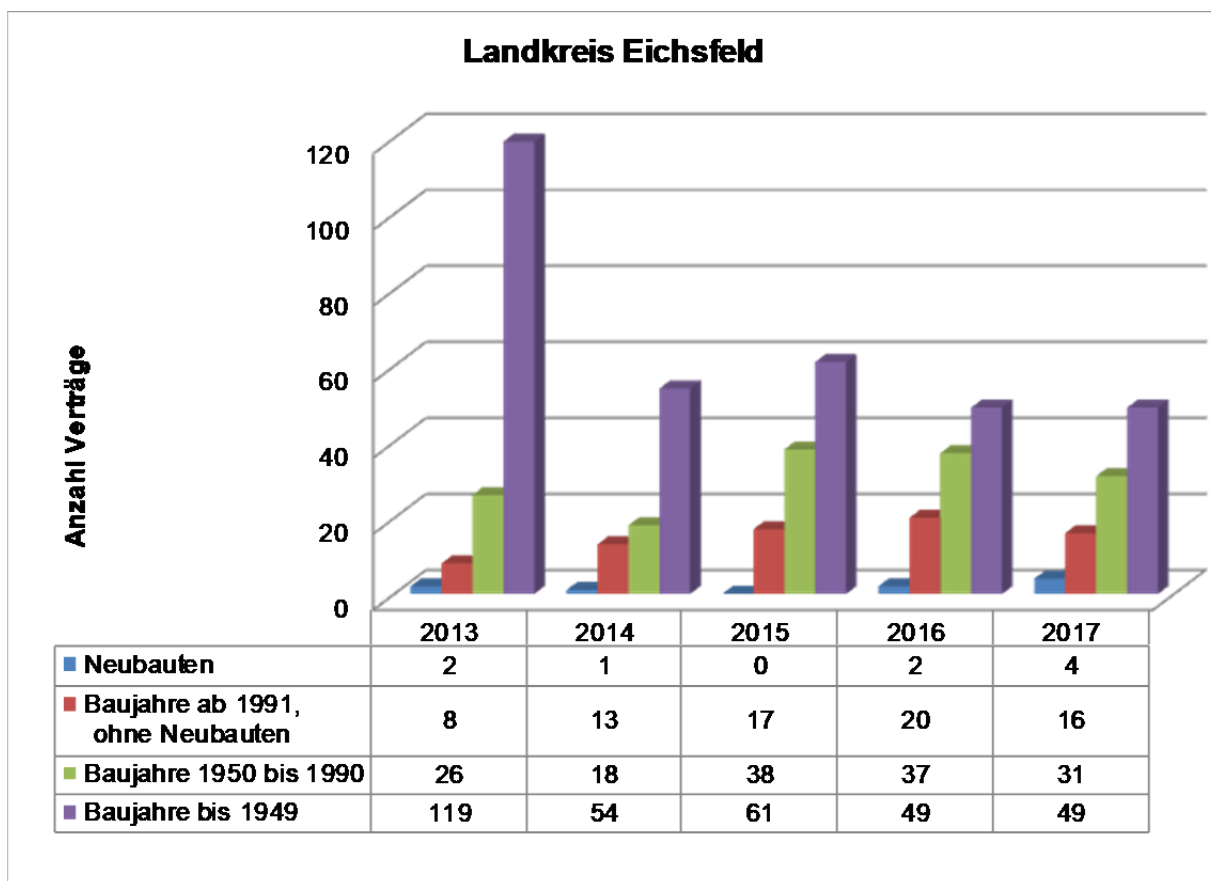


Abbildung 108: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Im EIC ist die Aufteilung der Verkäufe in den Baujahresgruppen in den letzten beiden Jahren beinahe konstant. Der noch 2013 zu erkennende große Überhang an Baujahren bis 1949 hat sich deutlich reduziert.

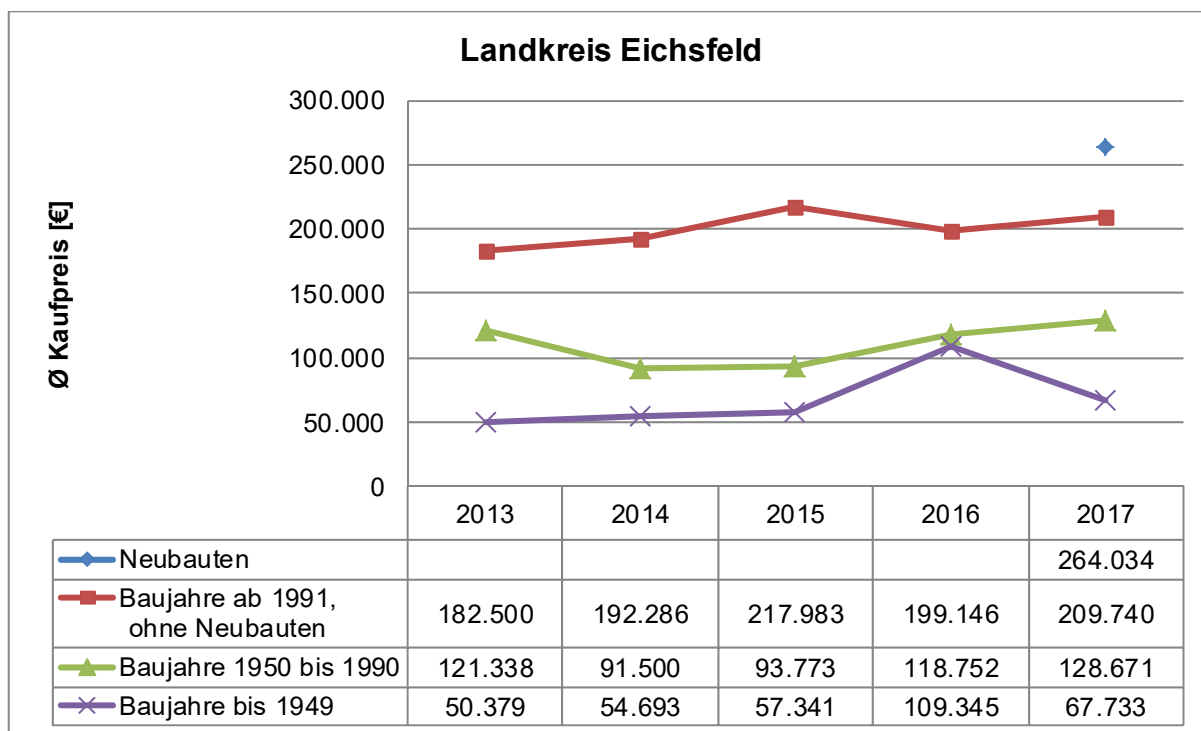


Abbildung 109: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Eichsfeld									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	2	4	↑ 100	603	574	→ -5	k.A.	264.034	k.A.
Min				603	417		k.A.	220.000	
Max				2.400	720		k.A.	340.000	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	20	16	↓ -20	659	743	→ 13	199.146	209.740	→ 5
Min				290	135		80.000	30.000	
Max				2.612	2.982		417.978	365.000	
Baujahre 1950 bis 1990	37	31	↓ -16	730	746	→ 2	118.752	128.671	→ 8
Min				113	248		30.000	32.000	
Max				2.621	2.774		220.000	300.000	
Baujahre bis 1949	49	49	→ 0	836	713	↓ -15	109.345	67.733	↓ -38
Min				154	142		13.000	4.000	
Max				15.717	5.918		390.000	165.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	108	100	↓ -7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 110: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

Die Anzahl der gesamten Erwerbsvorgänge leicht gefallen. Der weit überwiegende Anteil der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt konzentriert sich auf die beiden älteren Baujahresklassen. In der Baujahresklasse bis 1949 gehen die durchschnittlichen Kaufpreise stark zurück.

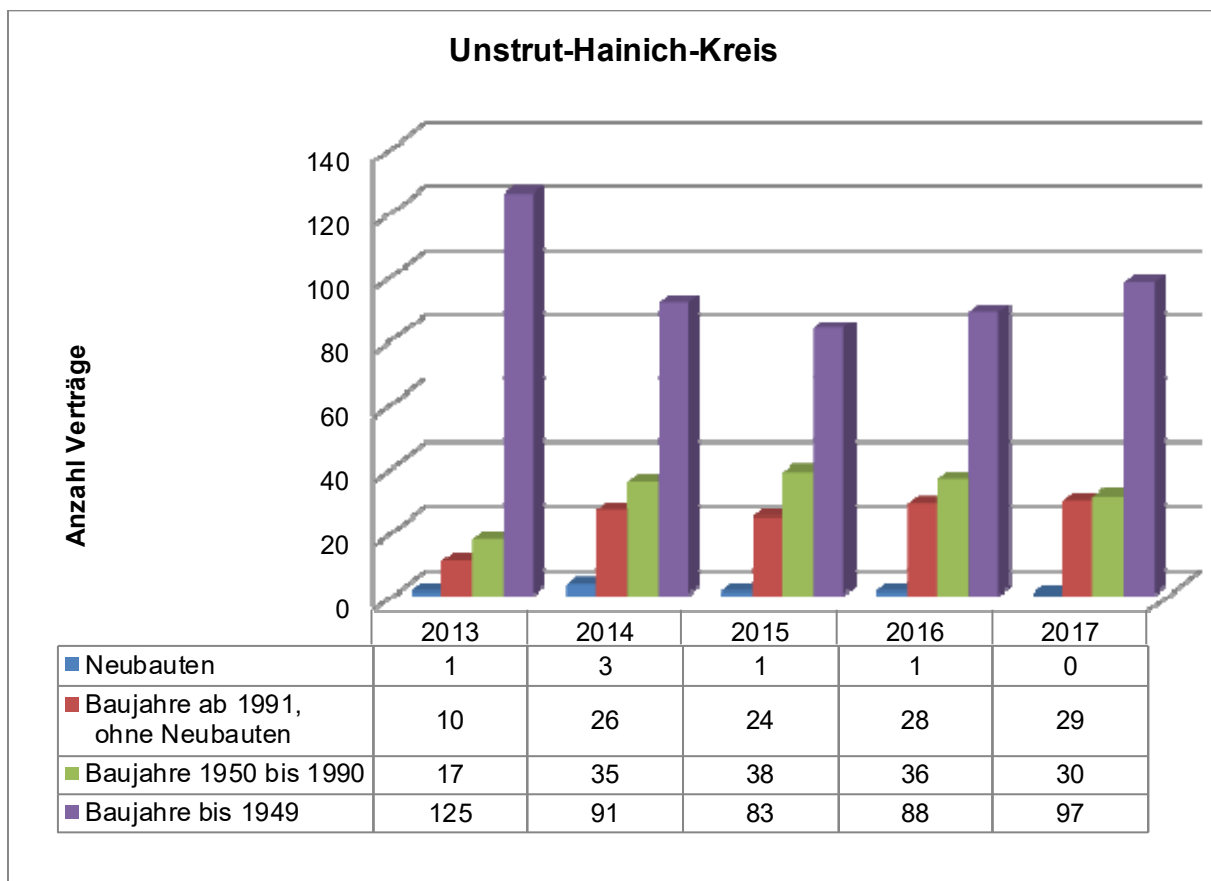


Abbildung 111: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Gebäude mit Baujahren bis 1949 nehmen im UH einen größeren Anteil an den Gesamtverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern ein als im EIC.

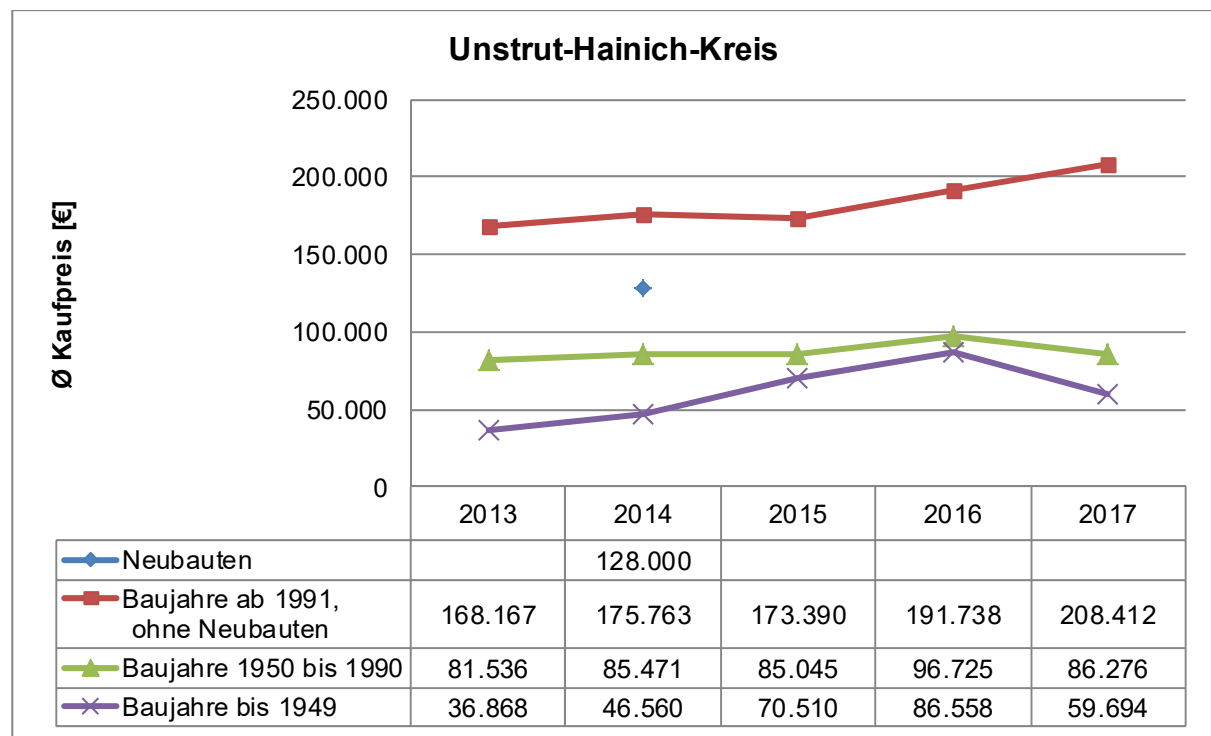


Abbildung 112: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Unstrut-Hainich-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	0	k.A.	1.041	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				1.041	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				1.041	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	28	29	➡ 4	845	800	➡ -5	191.738	208.412	➡ 9
Min				140	54		85.750	57.000	
Max				4.151	1.400		390.000	450.000	
Baujahre 1950 bis 1990	36	30	➡ -17	732	809	➡ 10	96.725	86.276	➡ -11
Min				77	200		25.000	25.000	
Max				6.271	6.289		246.000	240.000	
Baujahre bis 1949	88	97	➡ 10	776	703	➡ -9	86.558	59.694	➡ -31
Min				70	77		1	1.000	
Max				6.573	8.113		285.000	178.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	153	156	➡ 2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 113: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge im UH ist in der Baujahresklasse bis 1949 mit noch steigender Tendenz deutlich größer als dies bei den jüngeren Baujahresklassen der Fall ist. Die entsprechenden durchschnittlichen Kaufpreise sind allerdings stark zurückgegangen!

Der Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises für Baujahre bis 1949 legt die Vermutung nahe, dass diese Gebäude nicht mehr in der Gunst der Käufer liegen. Stattdessen wird mit leicht steigender Tendenz in neuere Gebäude investiert.

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser

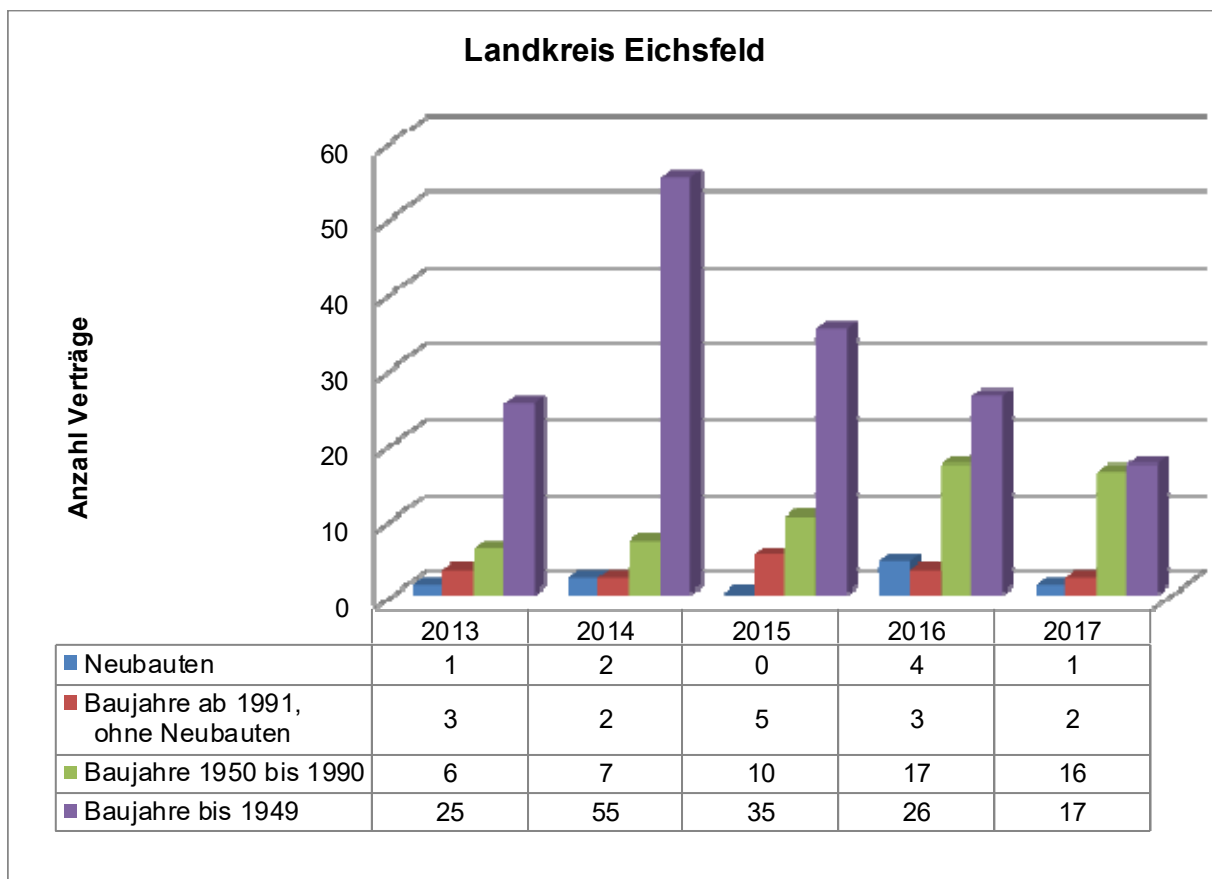


Abbildung 114: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

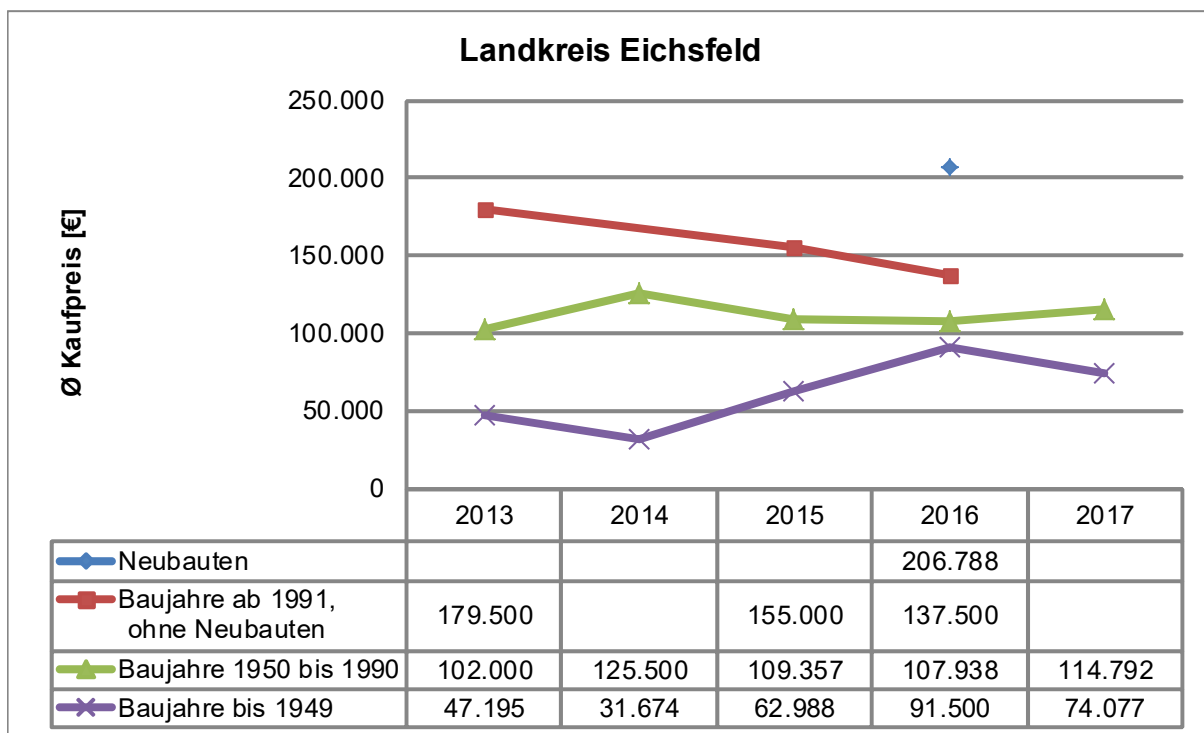


Abbildung 115: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Eichsfeld									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	4	1	↓ -75	351	327	↘ -7	206.788	k.A.	k.A.
Min				303	327		185.000	k.A.	
Max				426	327		219.000	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	3	2	↓ -33	414	390	↘ -6	137.500	k.A.	k.A.
Min				409	379		34.000	k.A.	
Max				750	401		150.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	17	16	↘ -6	548	571	↗ 4	107.938	114.792	↗ 6
Min				201	273		30.000	45.000	
Max				1.791	4.594		234.000	250.000	
Baujahre bis 1949	26	17	↓ -35	394	481	↗ 22	91.500	74.077	↘ -19
Min				100	160		30.000	7.000	
Max				5.800	1.683		196.500	200.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	50	36	↘ -28	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 116: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

Im EIC ist die Anzahl der Verkäufe in allen Baujahresklassen in unterschiedlicher Stärke zurückgegangen. Auch hier ist der Kaufpreis der Baujahresklasse bis 1949 deutlich gesunken.

Der Teilmarkt ist im Vergleich zum UH nicht so stark vertreten.

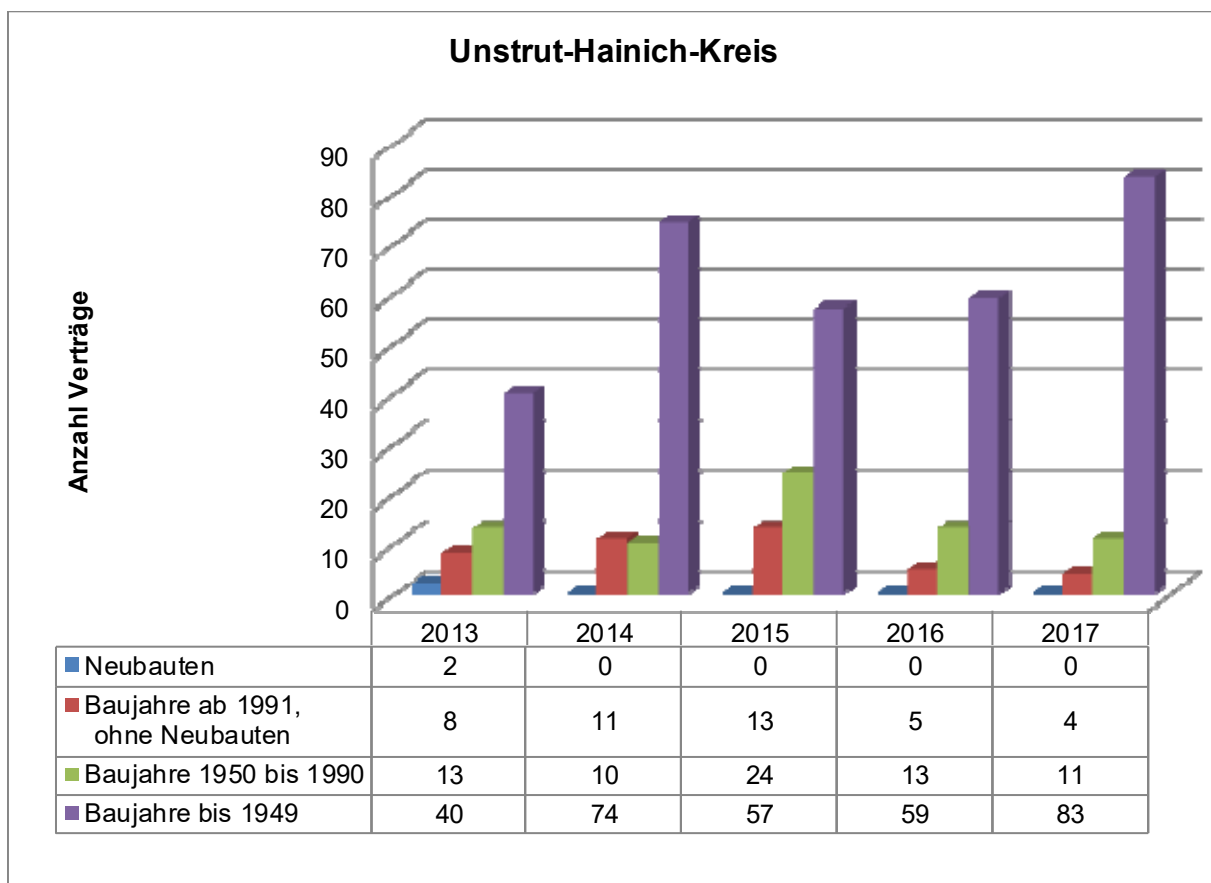


Abbildung 117: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

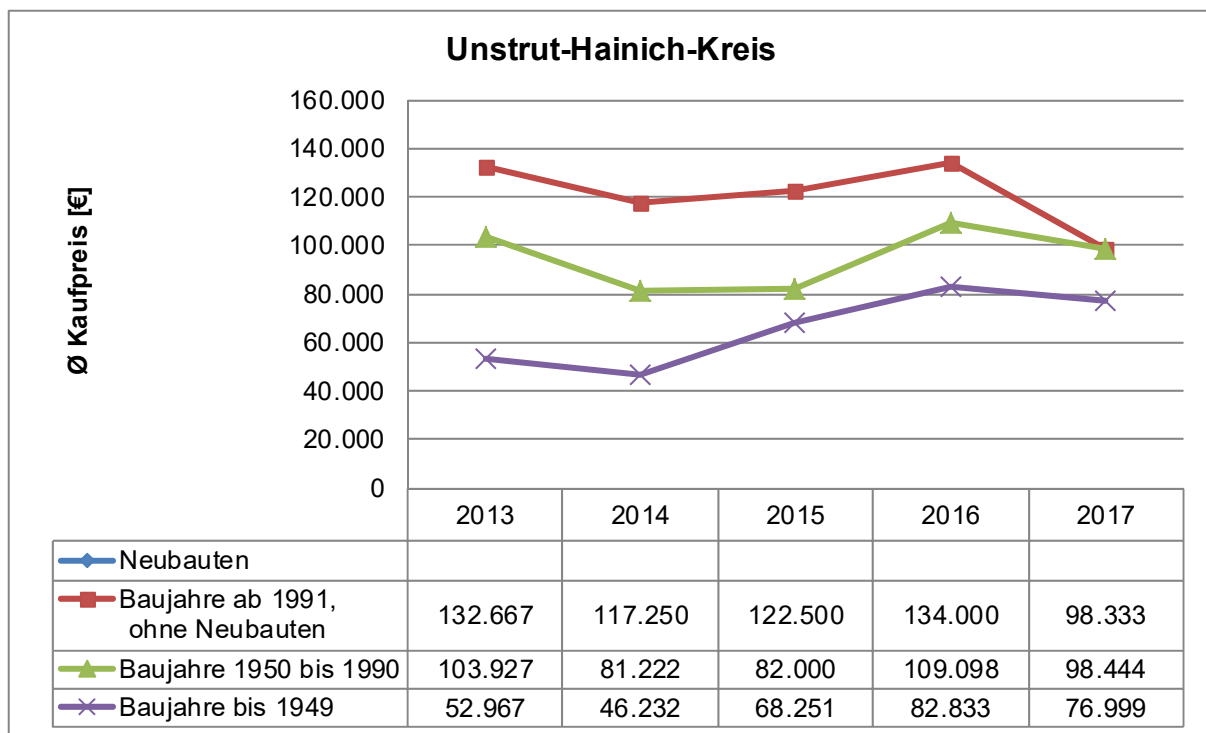


Abbildung 118: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Unstrut-Hainich-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	5	4	→ -20	589	259	↓ -56	134.000	98.333	→ -27
Min				150	165		55.000	75.000	
Max				981	321		145.000	115.000	
Baujahre 1950 bis 1990	13	11	→ -15	521	408	→ -22	109.098	98.444	→ -10
Min				254	85		30.000	45.000	
Max				1.870	632		185.000	150.000	
Baujahre bis 1949	59	83	↑ 41	467	481	→ 3	82.833	76.999	→ -7
Min				53	59		200	2.000	
Max				3.489	2.076		275.000	220.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	77	98	→ 27	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 119: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser über 2 Jahre

Im UH ist die Anzahl der Verkäufe in diesem Teilmarkt ist um 27% gestiegen; ein wesentlicher Anteil entfällt auf die Baujahresklasse bis 1949. In allen Baujahresklassen ist ein Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises zu erkennen.

Letztlich ist für beide Landkreise das Fazit zu ziehen, dass ältere Bausubstanz nicht mehr so in der Gunst des Käufers steht, dass jeder Preis bezahlt wird. Das Interesse im UH dokumentiert sich aber aus dem starken Zuwachs der ältesten ausgewerteten Baujahresklasse. Auch die sehr hohen Preise für die Baujahresklasse ab 1991 sinken von 2016 auf 2017 deutlich.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt wurden Grundstücke mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser erfasst. Es finden hauptsächlich in den neueren Baujahren keine nennenswerten Umsätze statt. Dieser Markt ist nahezu bedeutungslos, sodass eine differenzierte Auswertung unterbleibt. Die Darstellung ist daher nur zur Übersicht.

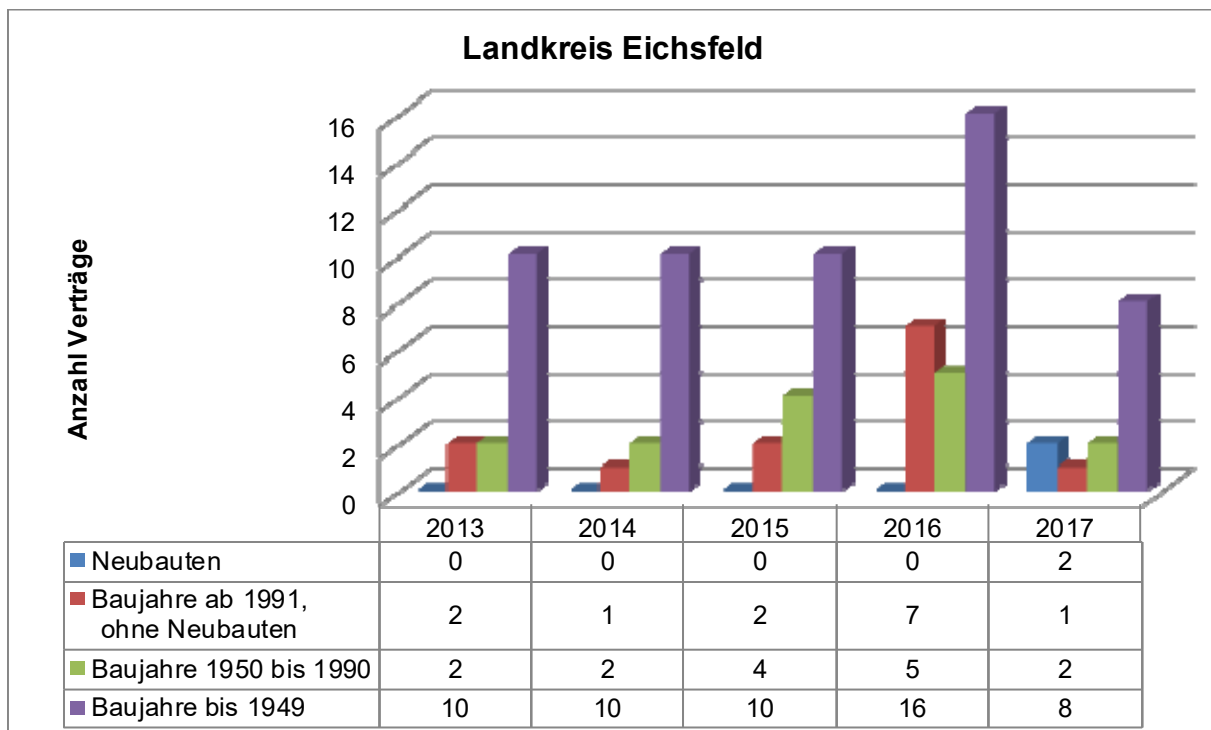


Abbildung 120: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

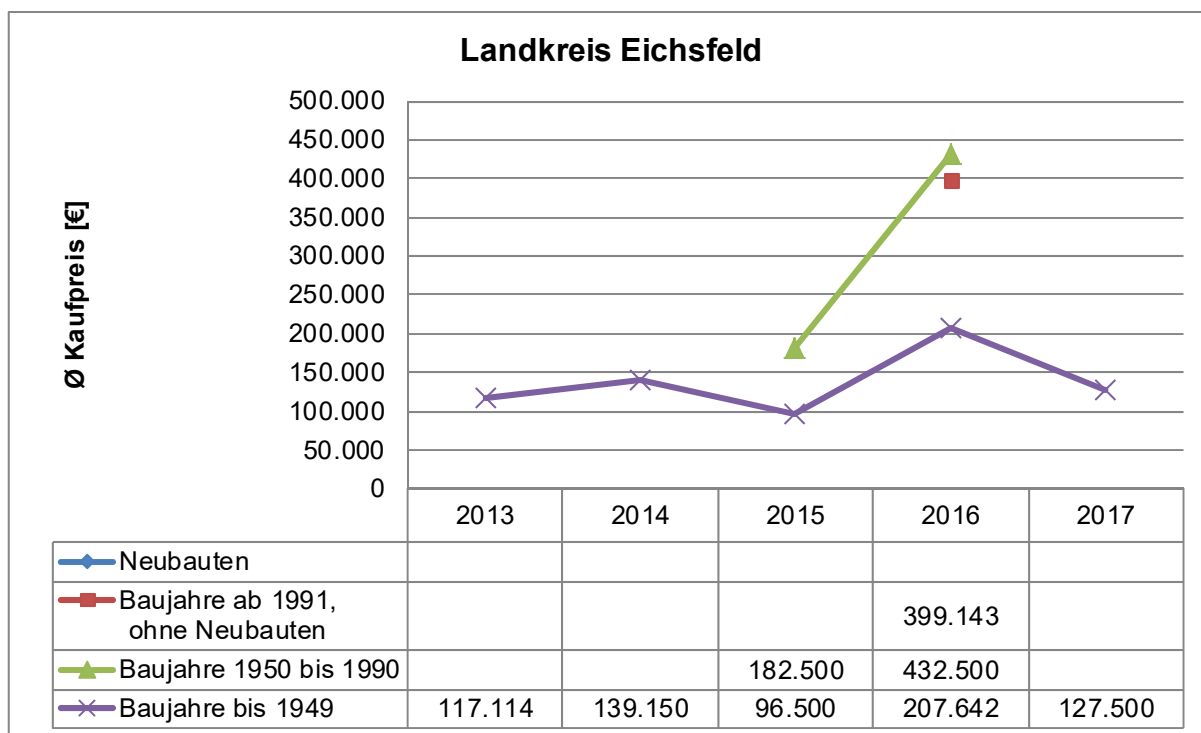


Abbildung 121: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Eichsfeld									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	2	k.A.	k.A.	590	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	573		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	606		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	7	1	↓ -86	1.096	0	k.A.	399.143	k.A.	k.A.
Min				456	299		154.000	k.A.	
Max				1.491	299		560.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	5	2	↓ -60	1.703	1.065	↓ -37	432.500	k.A.	k.A.
Min				589	417		60.000	k.A.	
Max				7.170	1.712		1.375.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	16	8	↓ -50	1.428	881	↓ -38	207.642	127.500	↓ -39
Min				141	166		55.000	62.000	
Max				4.368	1.771		540.000	350.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	28	13	↓ -54	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 122: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

In diesem Bereich sind die Umsätze in allen Bereichen zurückgegangen.

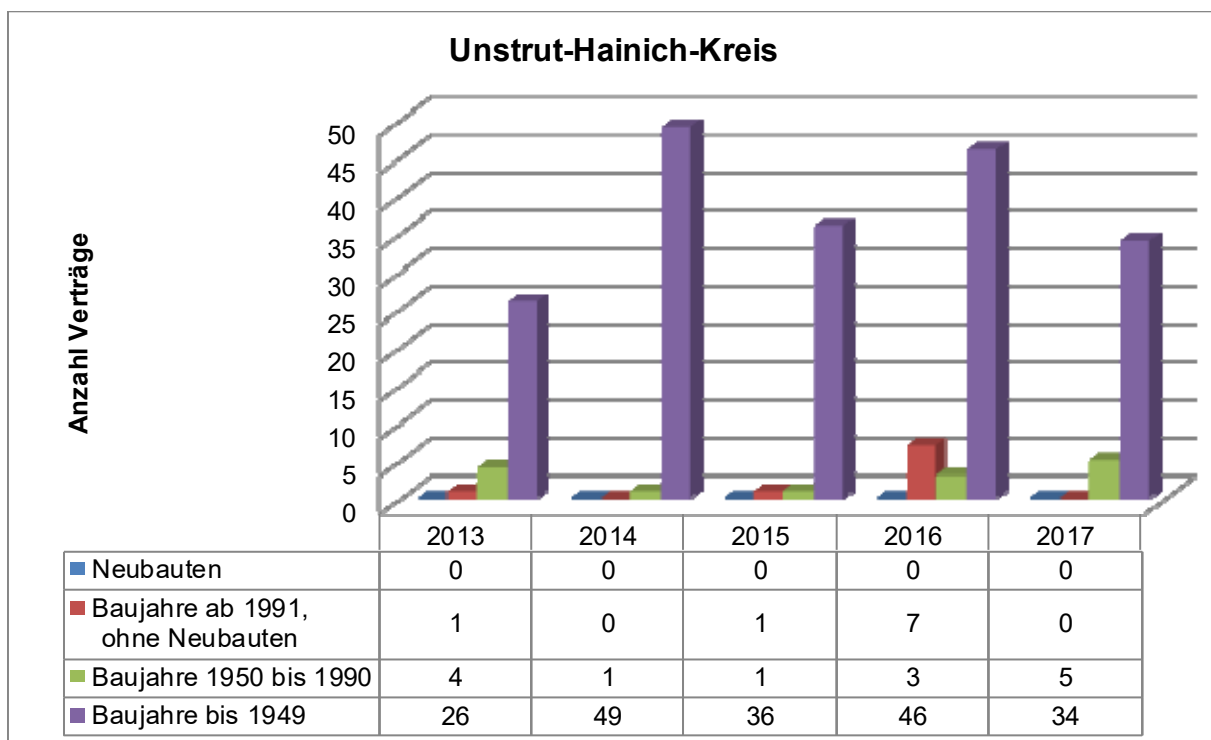


Abbildung 123: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

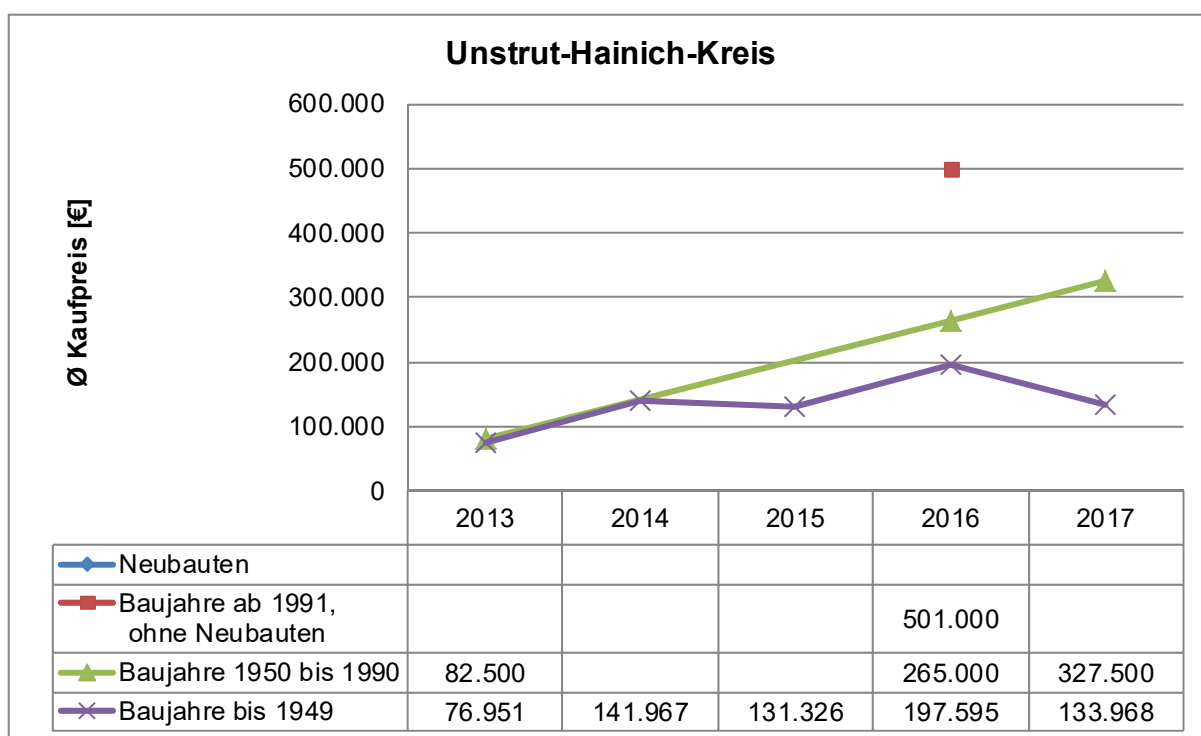


Abbildung 124: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Unstrut-Hainich-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	7	0	k.A.	792	k.A.	k.A.	501.000	k.A.	k.A.
Min				140	k.A.		150.000	k.A.	
Max				7.640	k.A.		1.200.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	3	5	⬆ 67	2.500	983	⬇ -61	265.000	327.500	⬆ 24
Min				2.500	226		156.000	19.000	
Max				8.152	2.207		440.000	420.000	
Baujahre bis 1949	46	34	⬇ -26	771	833	⬆ 8	197.595	133.968	⬇ -32
Min				132	59		10.000	18.000	
Max				22.800	7.427		1.030.000	650.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	56	39	⬇ -30	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 125: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

Auch im UH ist eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. In der anzahlmäßig stärksten Baujahresklasse bis 1949 sind die durchschnittlichen Kaufpreise wie in den anderen vorgenannten Teilmärkten merklich zurückgegangen.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Auf Grund der unzureichenden Datenlage ist eine Auswertung nach Baujahresklassen mit der gebotenen Sicherheit nicht möglich. Auch lässt sich keine eindeutige konjunkturell beeinflusste Tendenz der Kaufpreise nachweisen.

Für die Kapitel 6.3 und 6.4 ist festzustellen, dass diese Teilmärkte für die überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landkreise im Berichtsgebiet eine nachrangige Bedeutung haben. Dies äußert sich nachfolgend dadurch, dass die Tabellen und Grafiken in manchen Bereichen nicht mit Zahlenmaterial belegt sind; trotzdem sollen auch diese aus Gründen der Vollständigkeit wie in anderen Teilmärkten zuvor aufgeschlüsselt und dargestellt werden! Aufgrund des sehr übersichtlichen Zahlenmaterials unterbleibt auch eine Kommentierung der Daten.

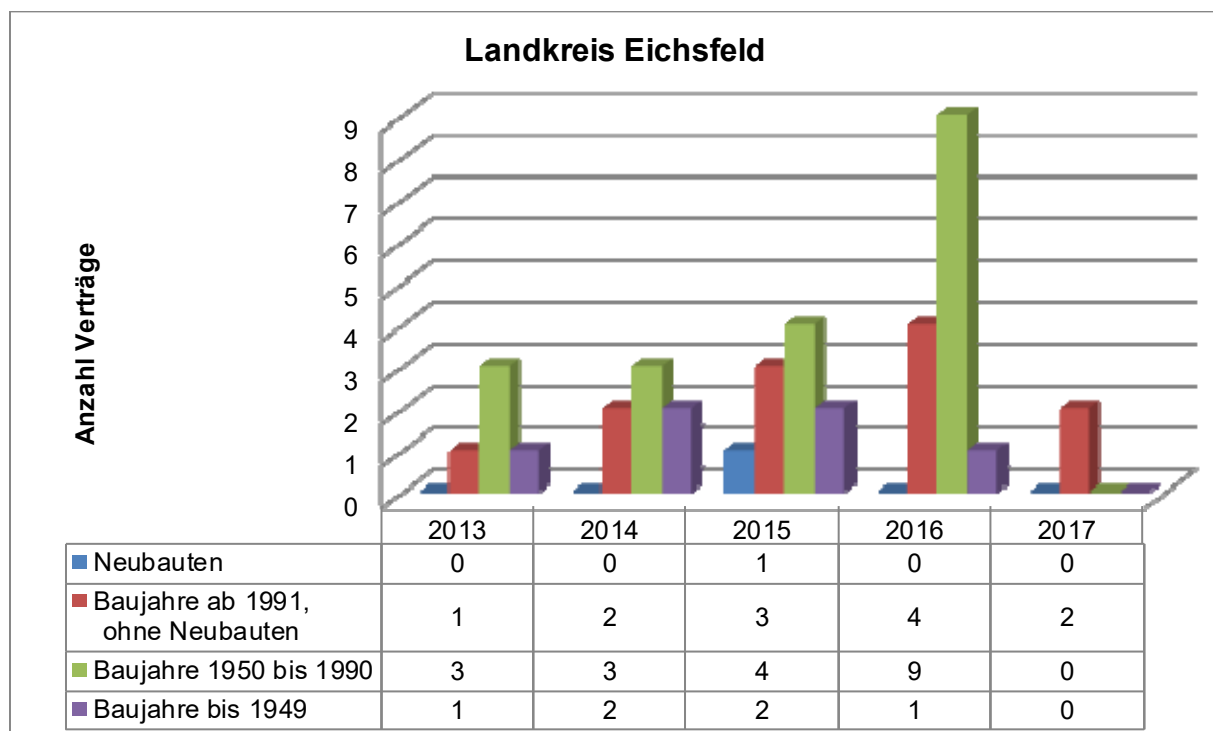


Abbildung 126: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

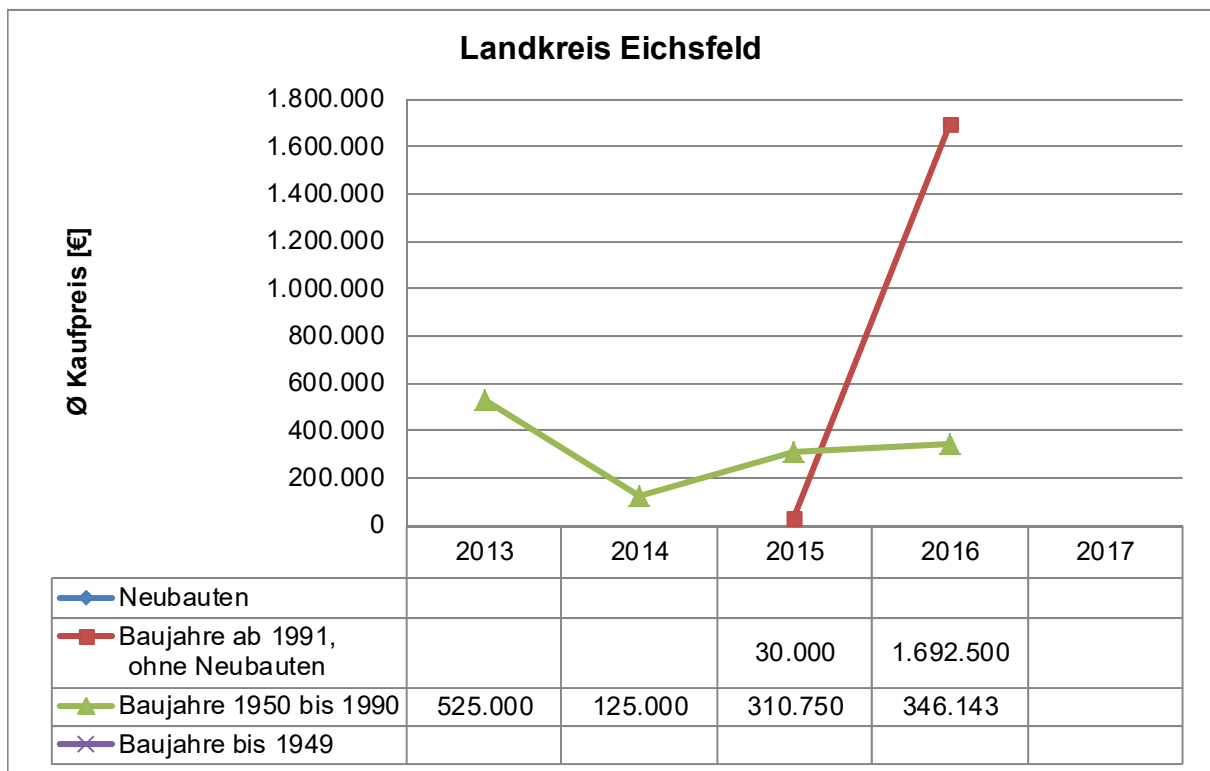


Abbildung 127: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Eichsfeld									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	↗ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	4	2	↓ -50	11.445	1.619	↓ -86	1.692.500	k.A.	k.A.
Min				322	1.619		85.000	k.A.	
Max				31.222	3.013		5.500.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	9	0	k.A.	4.585	k.A.	k.A.	346.143	k.A.	k.A.
Min				1.118	k.A.		48.000	k.A.	
Max				74.305	k.A.		2.000.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	1	0	k.A.	8.820	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				8.820	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				8.820	k.A.		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	14	2	↓ -86	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 128: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

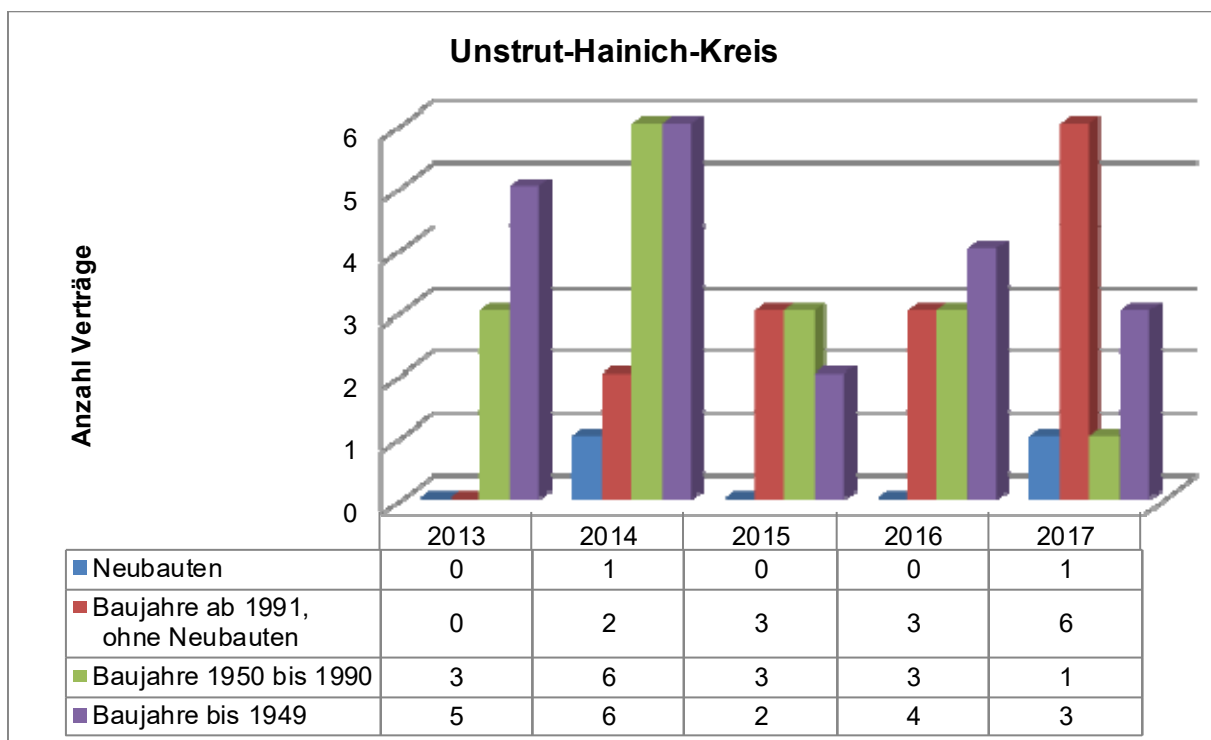


Abbildung 129: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

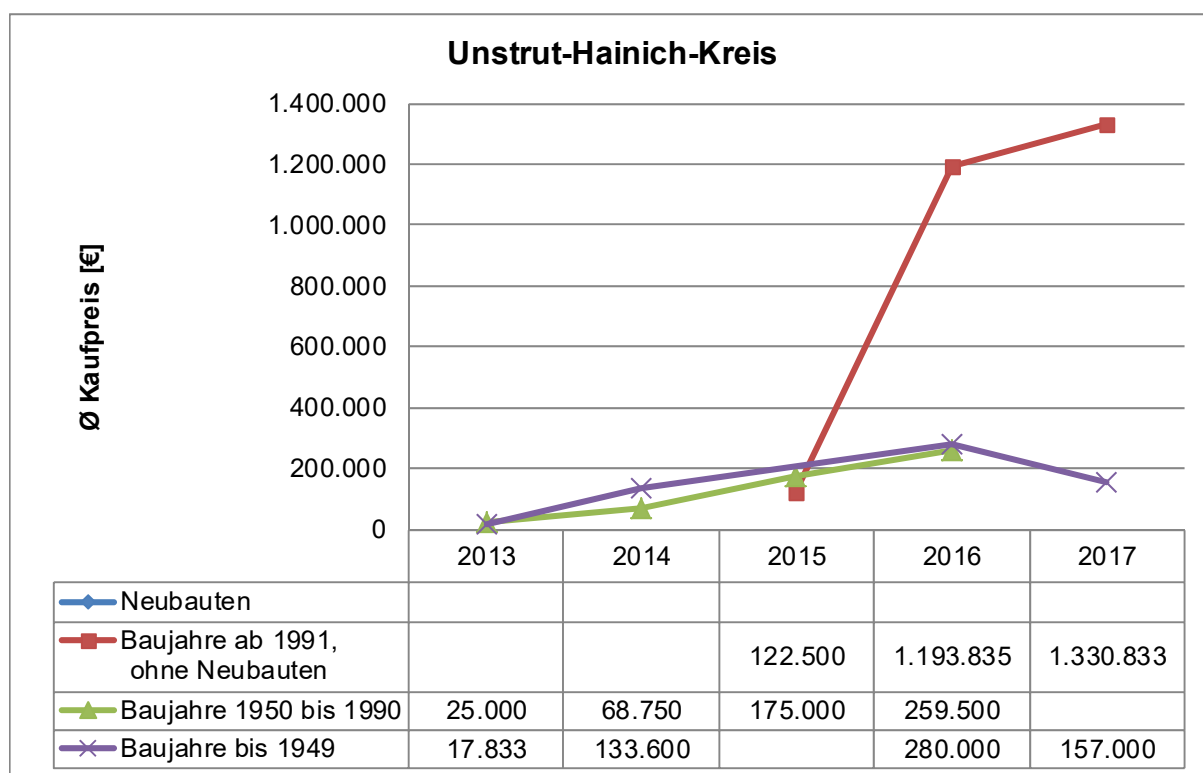


Abbildung 130: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Unstrut-Hainich-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	5.707	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	5.707		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	5.707		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	3	6	↑ 100	5.982	6.229	→ 4	1.193.835	1.330.833	→ 11
Min				4.630	2.767		200.000	70.000	
Max				37.603	9.797		1.307.670	3.850.000	
Baujahre 1950 bis 1990	3	1	↓ -67	6.214	196	↓ -97	259.500	k.A.	k.A.
Min				3.128	196		120.000	k.A.	
Max				9.300	196		350.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	4	3	→ -25	1.177	1.014	→ -14	280.000	157.000	↓ -44
Min				941	887		120.000	12.000	
Max				7.973	3.005		570.000	302.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	10	11	→ 10	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 131: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Verkäufe von Neubauten in diesem Bereich gab es **keine**.

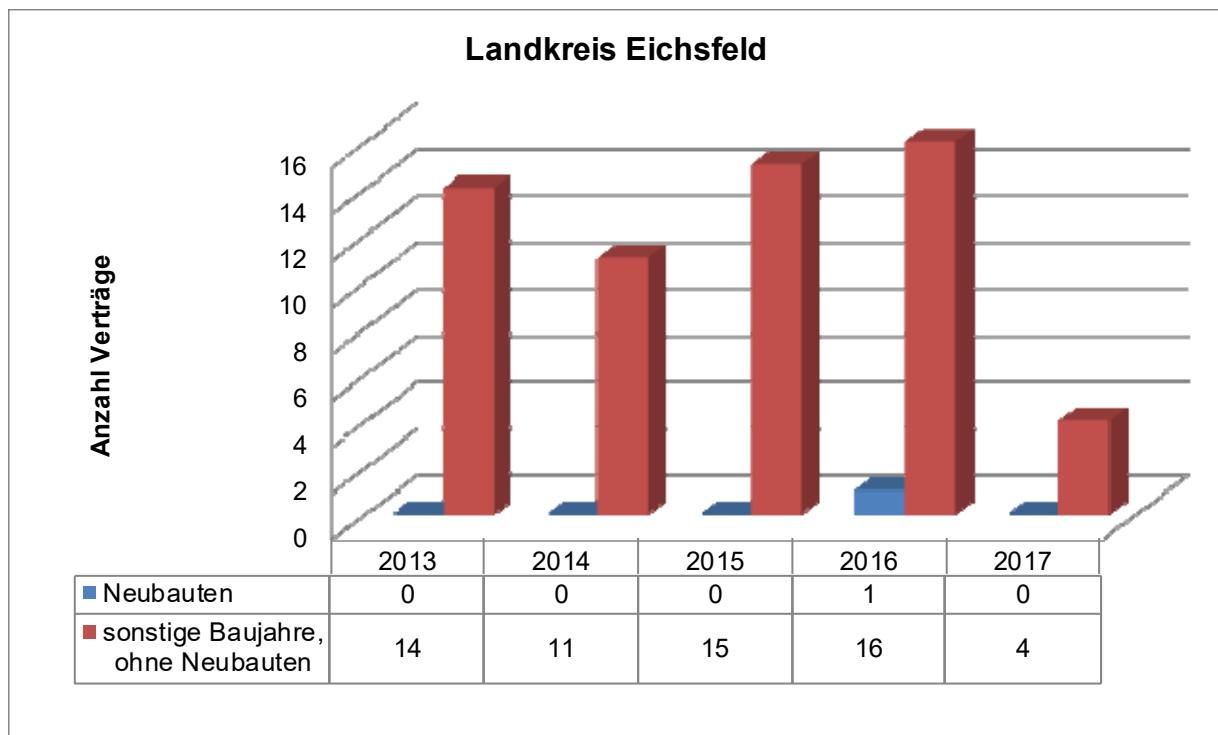


Abbildung 132: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

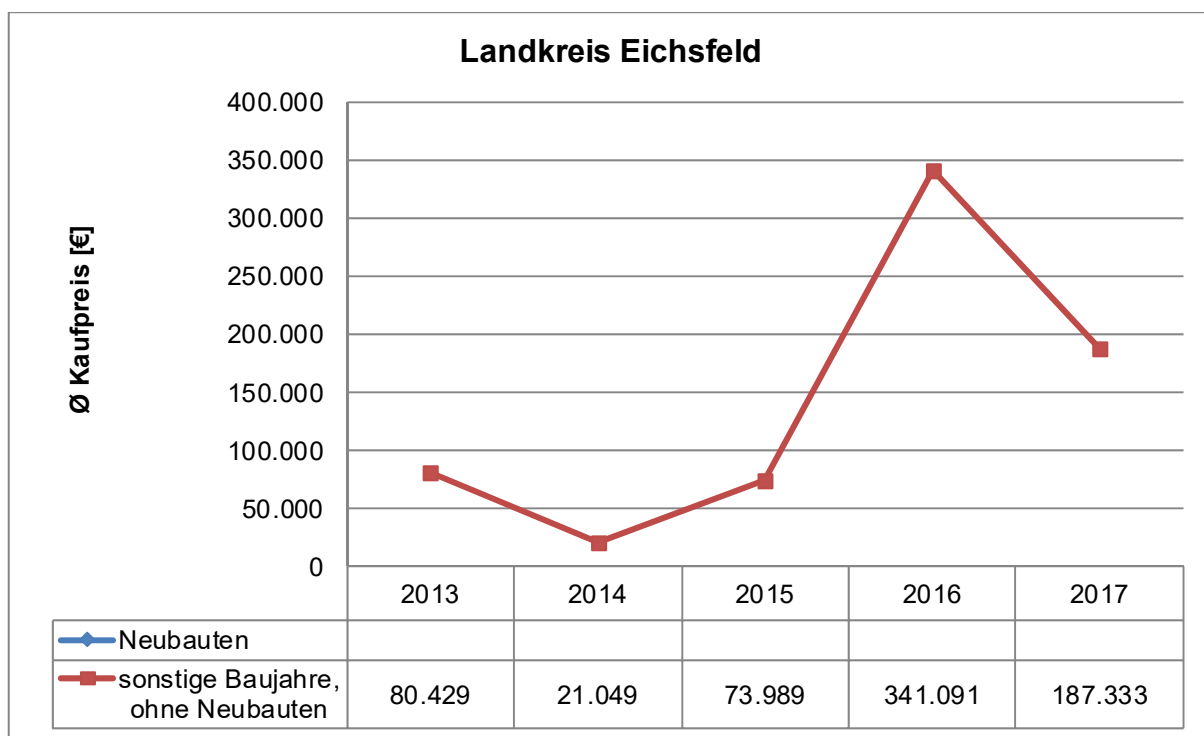


Abbildung 133: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Eichsfeld									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	0	k.A.	2.358	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				2.358	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				2.358	k.A.		k.A.	k.A.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	16	4	↓ -75	4.644	1.984	↓ -57	341.091	187.333	↓ -45
Min				403	1.219		40.000	72.000	
Max				91.706	72.341		1.900.000	1.300.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	17	4	↓ -76	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 134: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

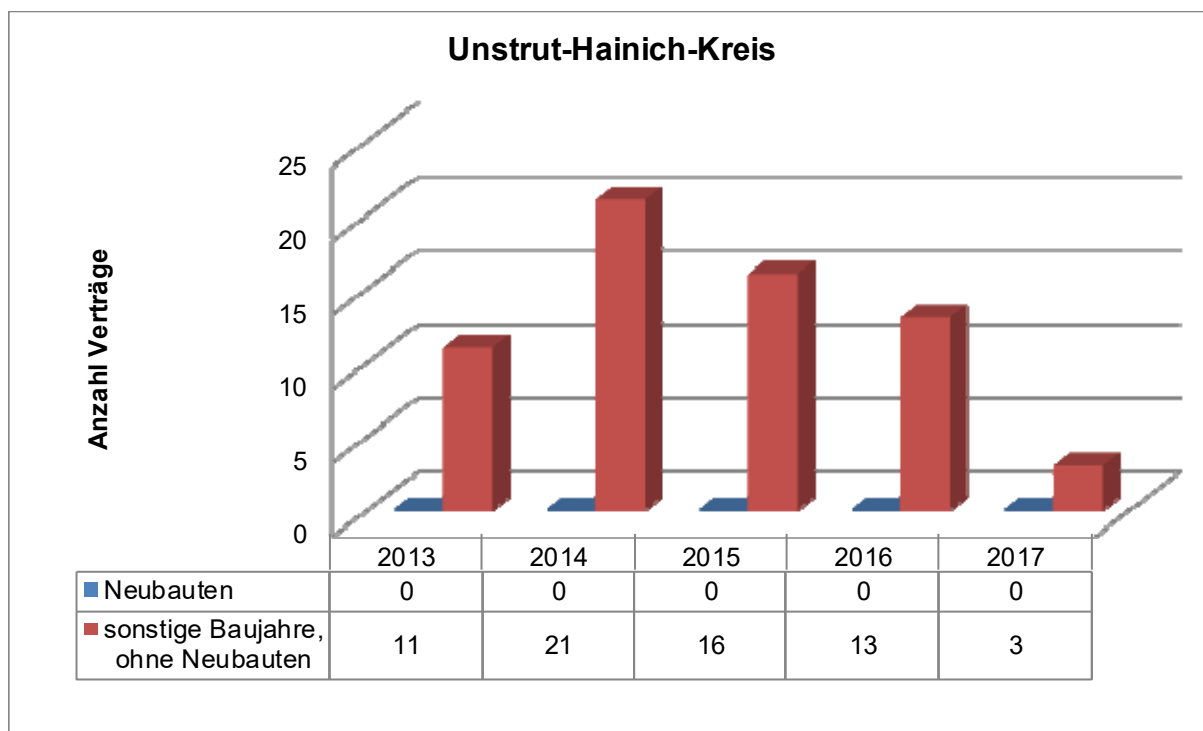


Abbildung 135: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

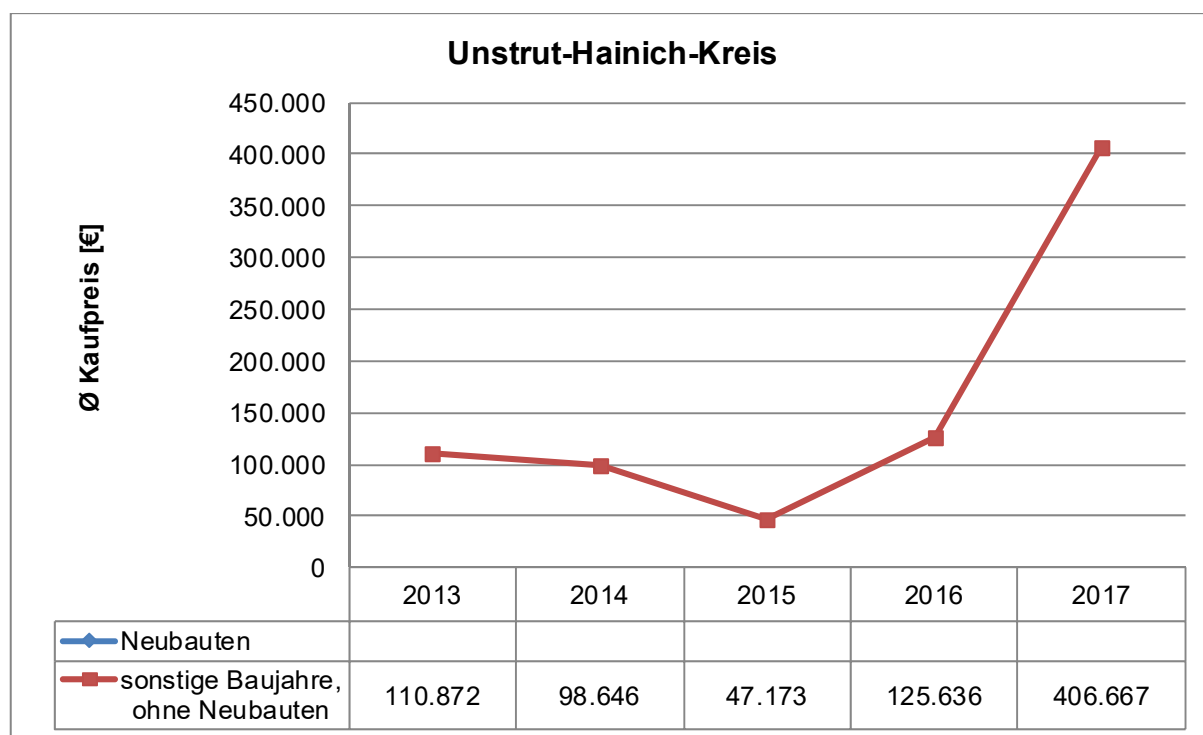


Abbildung 136: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Unstrut-Hainich-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	13	3	↓ -77	2.699	7.701	↑ 185	125.636	406.667	↑ 224
Min				436	3.517		9.000	130.000	
Max				8.037	13.930		300.000	840.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	13	3	↓ -77	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 137: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

7 Wohnungs- und Teileigentum

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.

Ein Markt für Wohnungs- und Teileigentum existiert im Wesentlichen nur in den Städten. In dörflichen Lagen ist Wohnungs- und Teileigentum eher selten anzutreffen. Für die detaillierteren Auswertungen in 7.1 und 7.2 erfolgt die Darstellung von Tabellen und Diagrammen aus Gründen der Vollständigkeit (vgl. Anmerkungen zu Kap. .6.3).

Beim Wohnungseigentum ist im Eichsfeldkreis ein deutlicher Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, während im Unstrut-Hainich-Kreis eine gleichbleibende Anzahl zu erkennen ist.

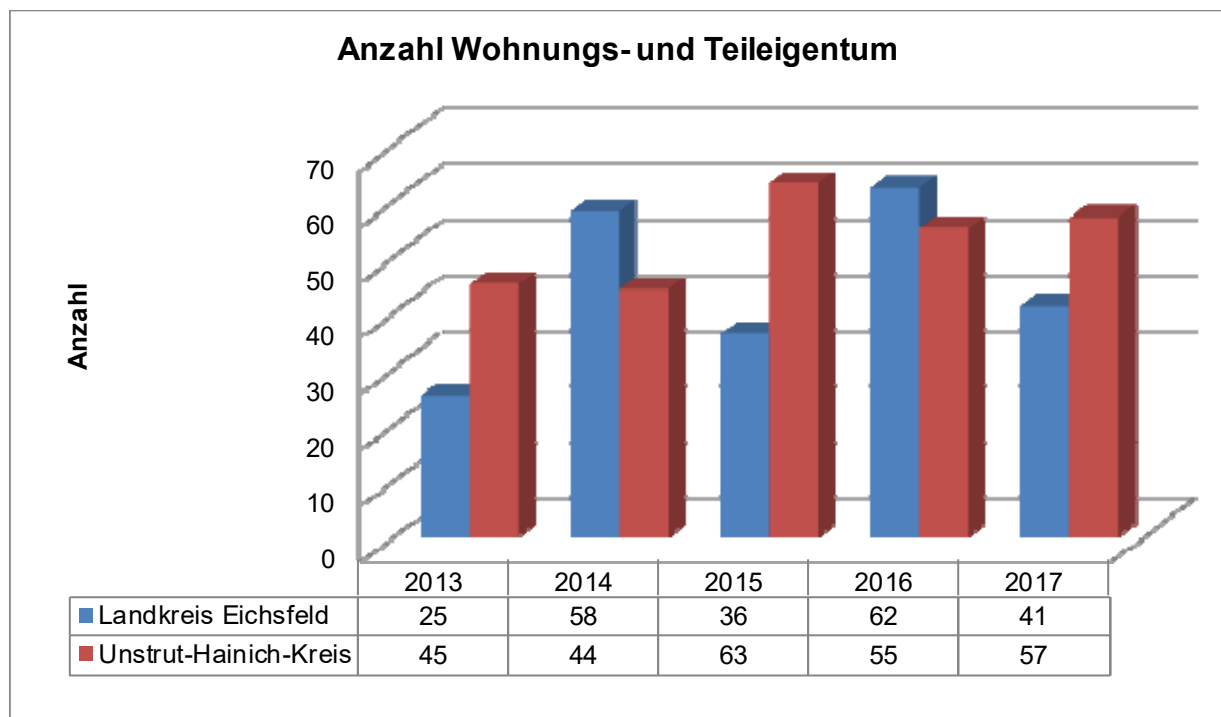


Abbildung 138: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum stellt sich in den Landkreisen unterschiedlich dar. Während im UH seit 2013 eine grundsätzlich steigende Tendenz zu erkennen ist (Ausnahme: 2015) ist diese Tendenz im EIC nicht so deutlich ausgeprägt.

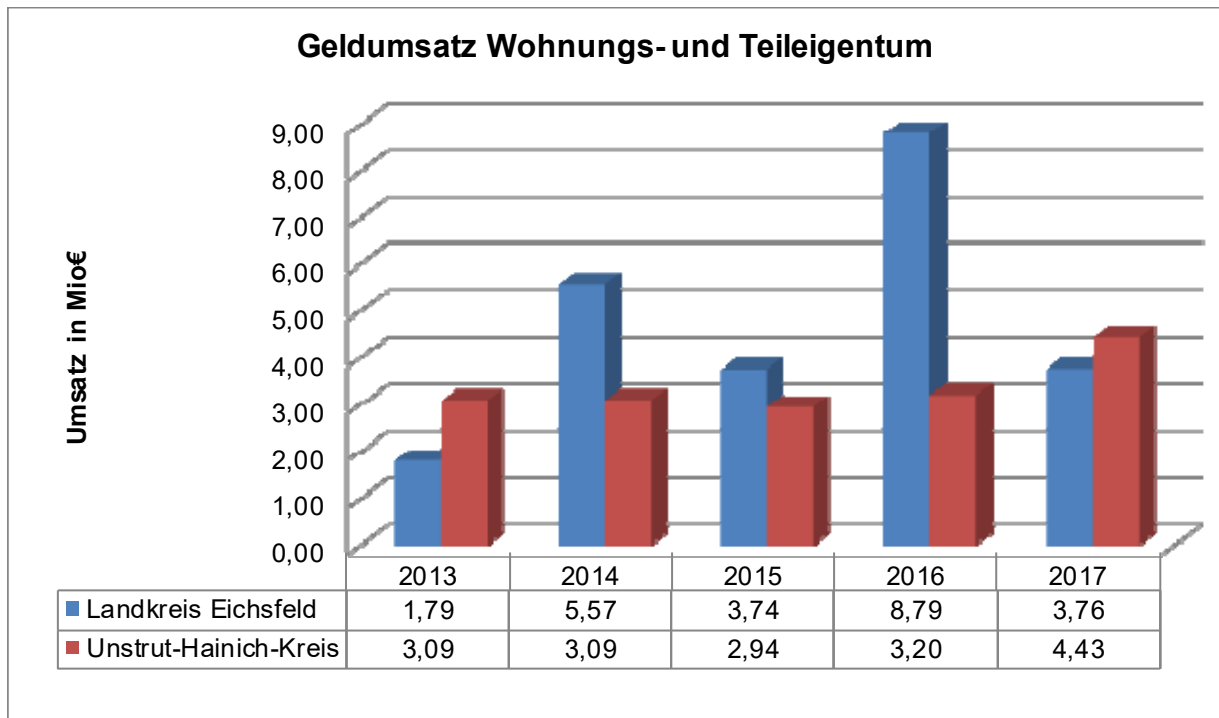


Abbildung 139: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

Für den EIC ist eine deutliche Abschwächung von 2016 zu 2017 zu erkennen; für den UH ist Entwicklung entgegengerichtet.

Landkreis Eichsfeld						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	60	39	↓ -35	8,54	3,54	↓ -59
Teileigentum	2	2	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	62	41	k.A.	8,54	3,54	k.A.

Abbildung 140: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Unstrut-Hainich-Kreis						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	52	50	→ -4	3,03	3,83	→ 26
Teileigentum	3	7	↑ 133	0,17	0,60	↑ 253
Summe/Veränderung	55	57	k.A.	3,20	4,43	k.A.

Abbildung 141: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

7.1 Erstverkauf aus Neubau

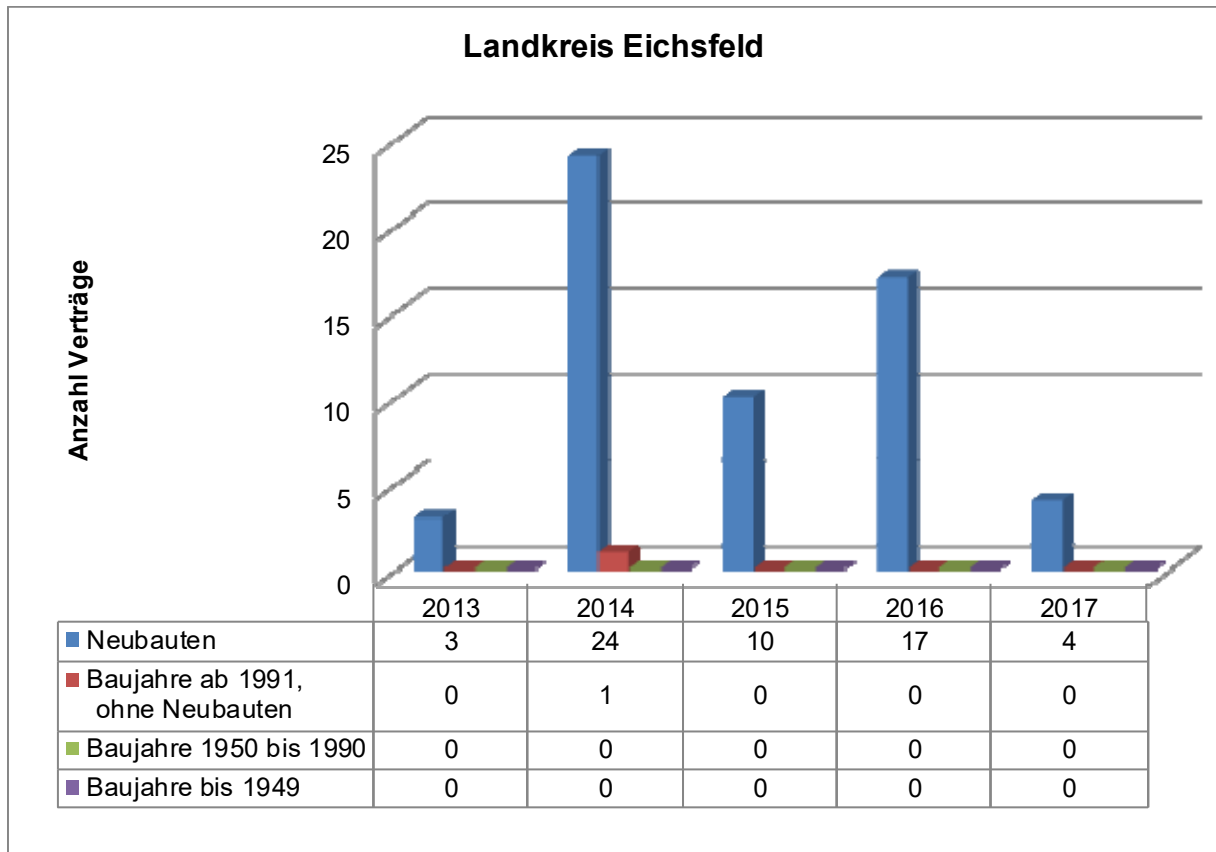


Abbildung 142: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

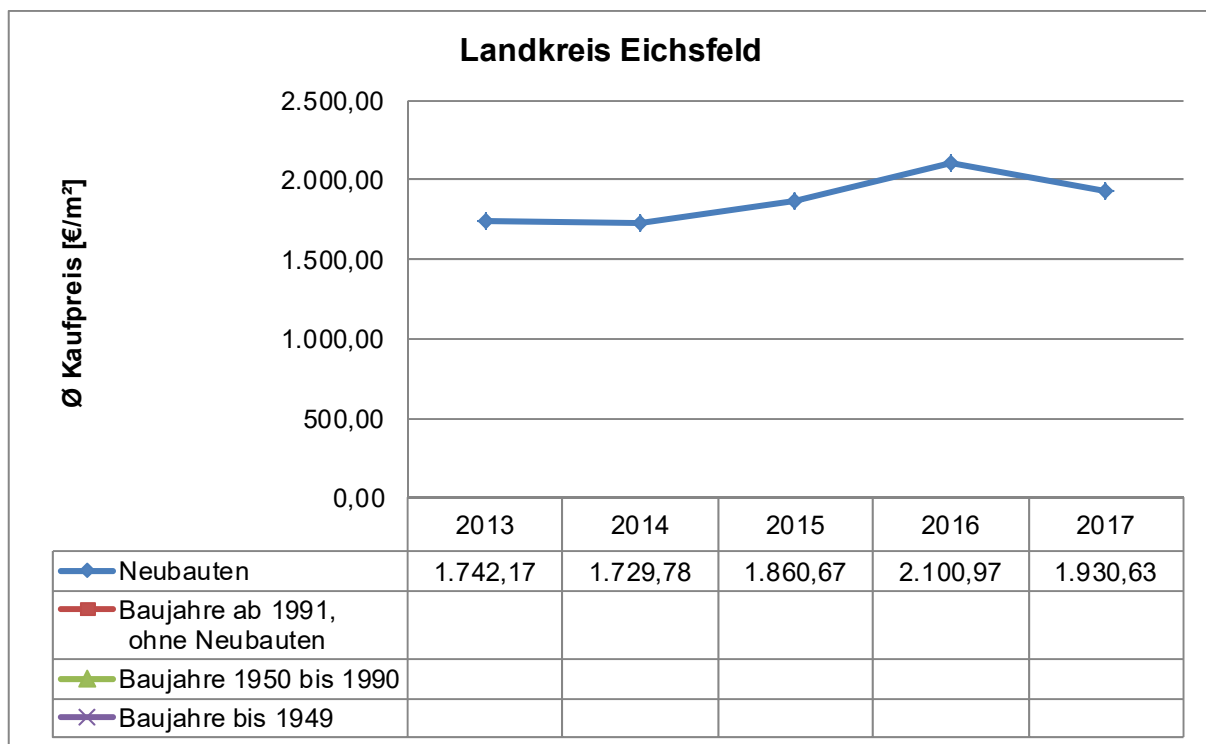


Abbildung 143: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

Landkreis Eichsfeld									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	17	4	↓ -76	92,8	74,5	↓ -20	2.101,0	1.930,6	↓ -8
Min				86,8	59,2		1.813,5	879,0	
Max				97,7	89,3		2.429,0	2.942,5	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	17	4	↓ -76	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 144: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

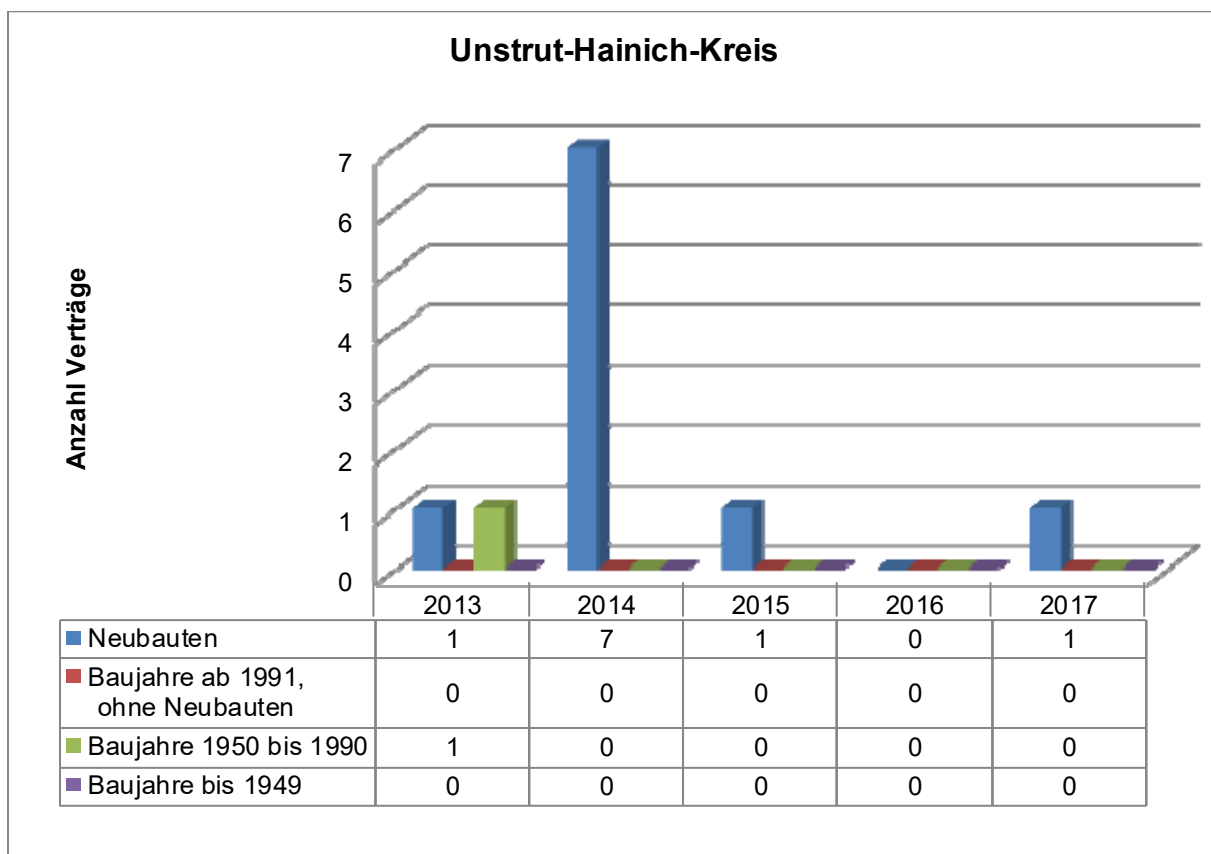


Abbildung 145: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

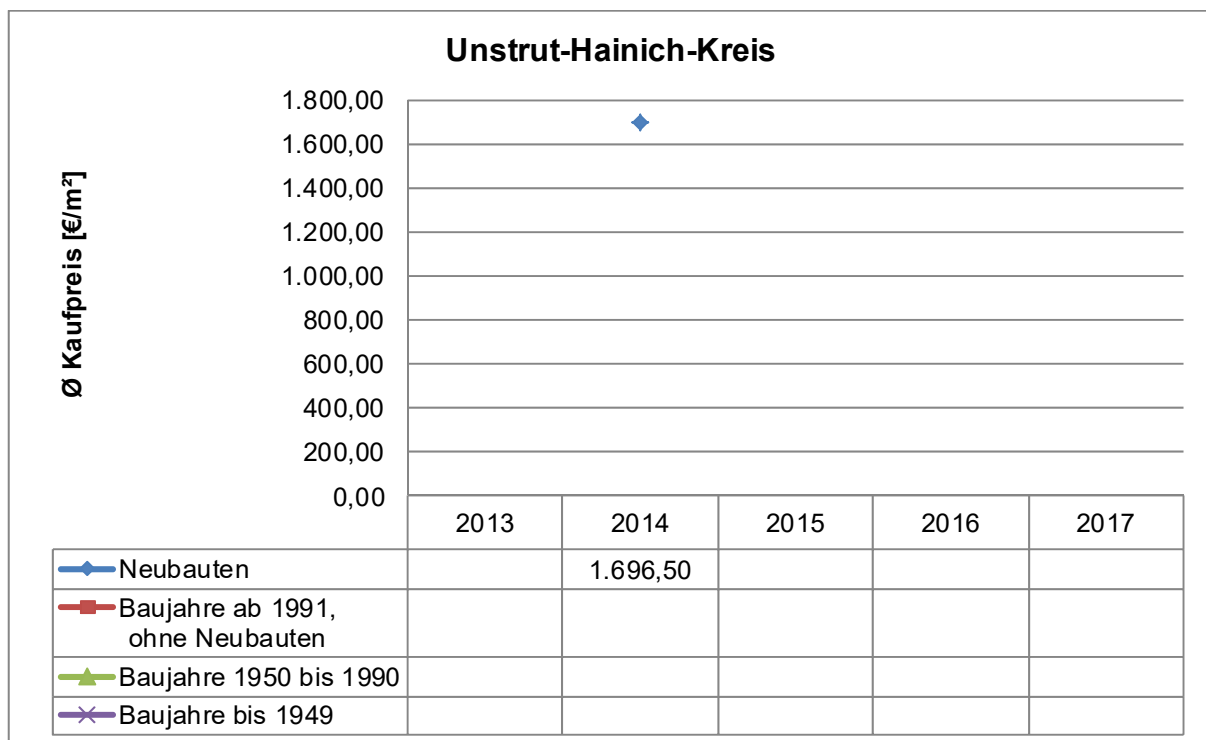


Abbildung 146: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

Unstrut-Hainich-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	78,4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	78,4		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	78,4		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1990	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	0	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 147: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Auswertbare Kauffälle des Teilmarktes Erstverkauf aus Umwandlung wurden nicht registriert.

7.3 Weiterverkauf

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt. Durch die geringe Anzahl von Kauffällen sollten die Veränderungen zum Vorjahr nicht überbewertet werden.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

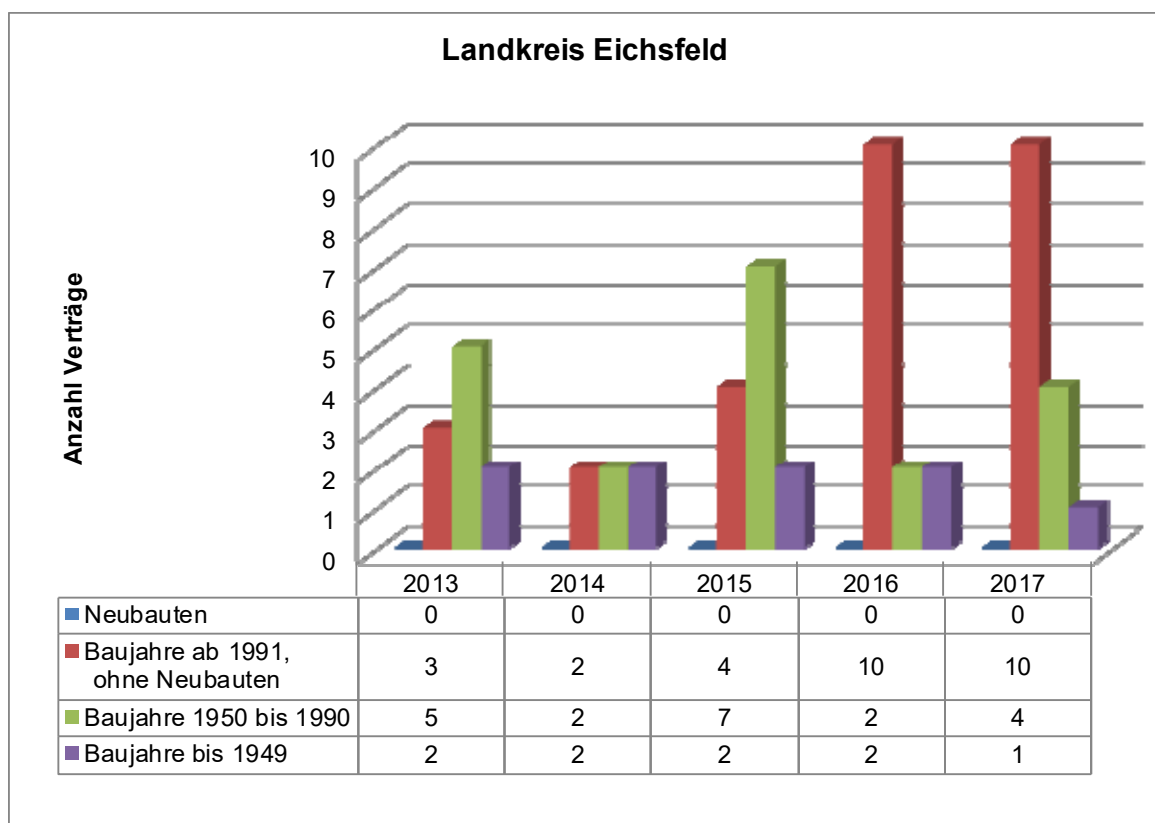


Abbildung 1488: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

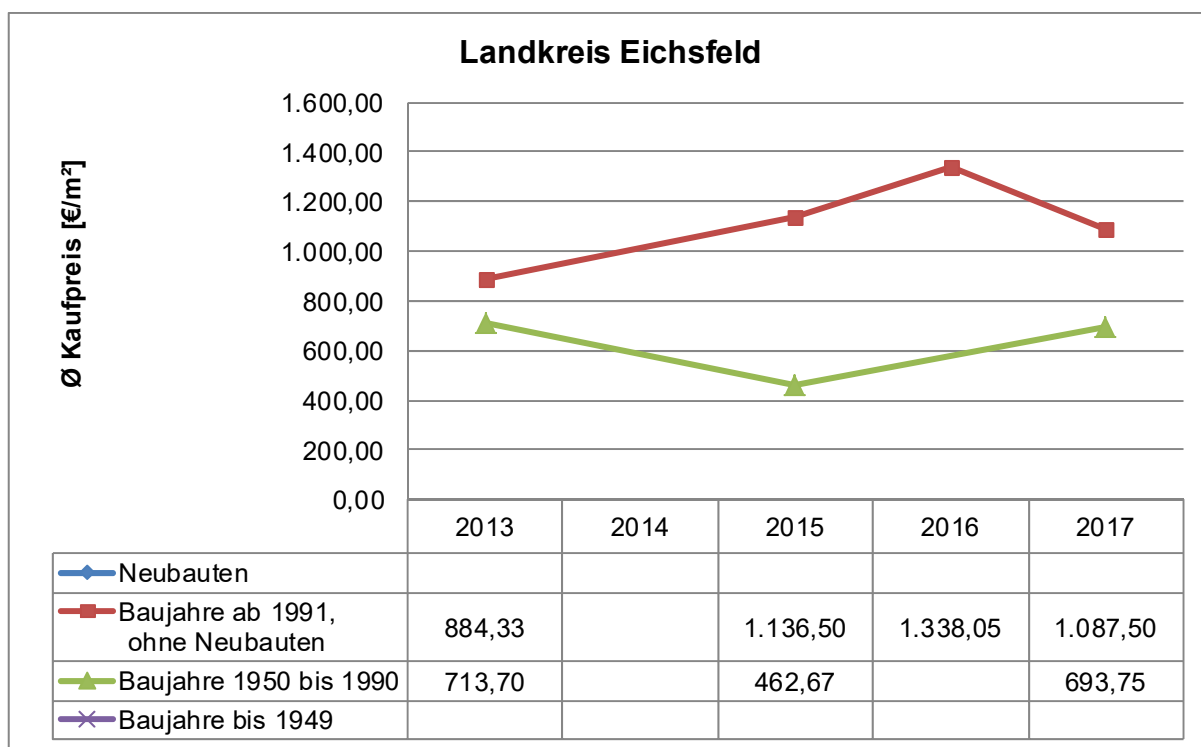


Abbildung 14949: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Landkreis Eichsfeld									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	10	10	➡ 0	76,0	88,5	➡ 16	1.338,1	1.087,5	➡ -19
Min				36,5	74,6		366,0	452,5	
Max				127,5	126,1		2.644,0	1.771,0	
Baujahre 1950 bis 1990	2	4	⬆ 100	79,7	58,5	➡ -27	k.A.	693,8	k.A.
Min				57,5	43,6		k.A.	155,0	
Max				102,0	64,5		k.A.	1.177,5	
Baujahre bis 1949	2	1	⬇ -50	87,8	104,2	➡ 19	k.A.	k.A.	k.A.
Min				39,6	104,2		k.A.	k.A.	
Max				136,1	104,2		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	14	15	➡ 7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 1500: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

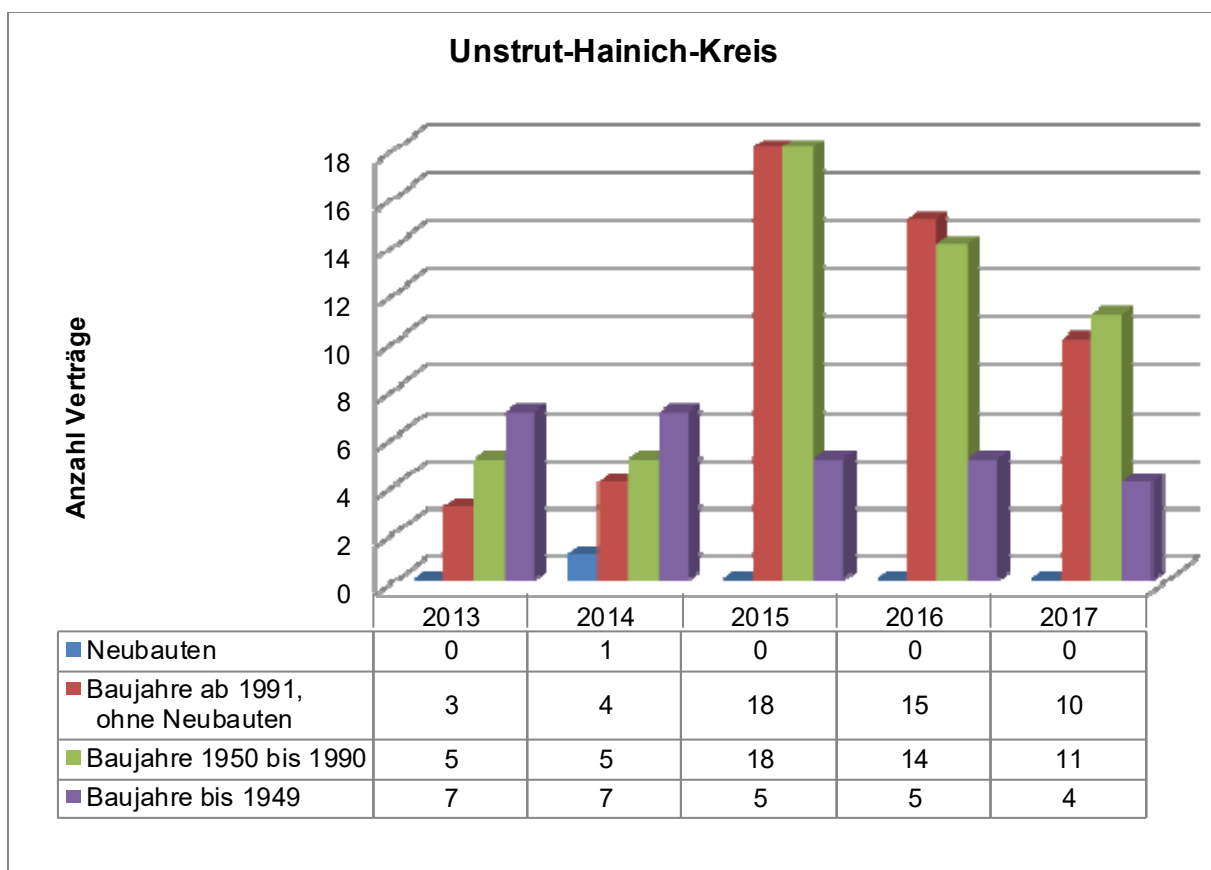


Abbildung 1511: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

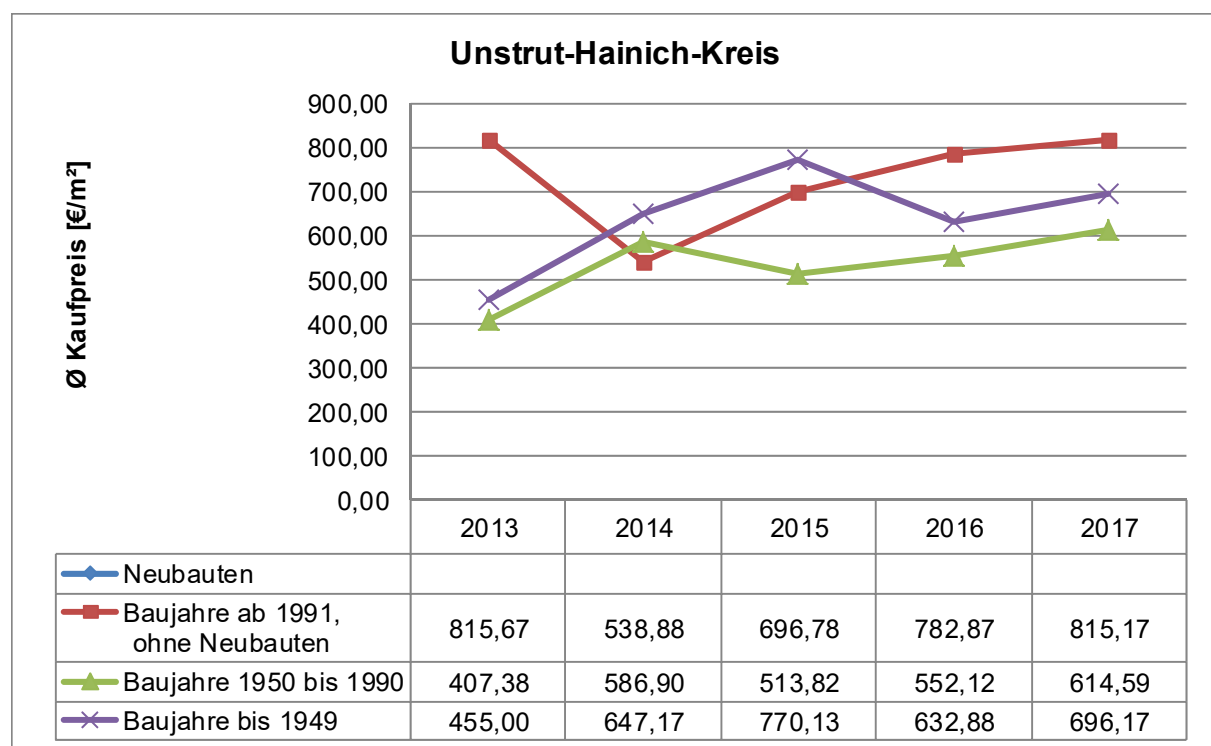


Abbildung 1522: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Unstrut-Hainich-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	➡ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	15	10	↓ -33	65,1	83,1	↗ 28	782,9	815,2	↗ 4
Min				39,2	55,9		551,0	476,5	
Max				97,8	148,3		1.423,0	1.129,5	
Baujahre 1950 bis 1990	14	11	↘ -21	56,1	70,4	↗ 25	552,1	614,6	↗ 11
Min				33,1	46,5		228,0	124,0	
Max				69,9	170,2		993,0	845,5	
Baujahre bis 1949	5	4	↘ -20	71,5	52,4	↘ -27	632,9	696,2	↗ 10
Min				25,4	49,0		242,0	428,0	
Max				157,5	56,1		766,5	844,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	34	25	↘ -26	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 1533: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	6
Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen	8
Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen	8
Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9
Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation	10
Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 8: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)	13
Abbildung 9: Zeitreihe zur Bevölkerungsentwicklung	14
Abbildung 10: Bevölkerungsprognose	15
Abbildung 11: Flächennutzung	15
Abbildung 12: Preisindizes; VPI, BPI	16
Abbildung 13: Indexreihe Wohnungsbaukredite	16
Abbildung 14: Arbeitslosenquote	17
Abbildung 15: Verfügbares Haushaltseinkommen je Einwohner	17
Abbildung 16: Arbeitnehmerentgelte	17
Abbildung 17: Baugenehmigungen	18
Abbildung 18: Baufertigstellungen	18
Abbildung 19: Wohnungsbestand	19
Abbildung 20: Grundstücksmarkt im Überblick	20
Abbildung 21: Anzahl der Erwerbsübergänge Jahre je Landkreis über 10 Jahre	21
Abbildung 22: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre	21
Abbildung 23: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis	22
Abbildung 24: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis	22
Abbildung 25: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis	23
Abbildung 26: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis	23
Abbildung 27: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis	24
Abbildung 28: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	25
Abbildung 29: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	25
Abbildung 30: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	26
Abbildung 31: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	26
Abbildung 32: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	27

Abbildung 33: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	28
Abbildung 34: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	28
Abbildung 35: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis	29
Abbildung 36: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis	30
Abbildung 37: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis	30
Abbildung 38: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre	31
Abbildung 39: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre	31
Abbildung 40: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	32
Abbildung 41: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	33
Abbildung 42: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	33
Abbildung 43: ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	34
Abbildung 44: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	35
Abbildung 45: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	35
Abbildung 46: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	36
Abbildung 47: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	36
Abbildung 48: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	37
Abbildung 49: ø Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	37
Abbildung 50: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	38
Abbildung 51: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	38
Abbildung 52: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	39
Abbildung 53: ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	39
Abbildung 54: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	40
Abbildung 55: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	40
Abbildung 56: Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	41
Abbildung 57: Flächenumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	42
Abbildung 58: Geldumsatz aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	43
Abbildung 59: ø Kaufpreis aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis	43
Abbildung 60: ø Kaufpreis aller Grundstücke für Bauerwartungsland je Landkreis	44
Abbildung 61: ø Kaufpreis aller Grundstücke für Rohbauland je Landkreis	44

Abbildung 62: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	45
Abbildung 63: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für werdendes Bauland über 2 Jahre	45
Abbildung 64: Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	46
Abbildung 65: Flächenumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	46
Abbildung 66: Geldumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	47
Abbildung 67: ø Kaufpreis aller Grundstücke für Gemeinbedarfsflächen	47
Abbildung 68: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	48
Abbildung 69: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	49
Abbildung 70: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	49
Abbildung 71: Landkreis Eichsfeld - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	50
Abbildung 72: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	50
Abbildung 73: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	51
Abbildung 74: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	51
Abbildung 75: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	52
Abbildung 76: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	52
Abbildung 77: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	53
Abbildung 78: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	53
Abbildung 79: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	54
Abbildung 80: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	54
Abbildung 81: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	55
Abbildung 82: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	55
Abbildung 83: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	56
Abbildung 84: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	56
Abbildung 85: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	57
Abbildung 86: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	58
Abbildung 87: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	58
Abbildung 88: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	59
Abbildung 89: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	60
Abbildung 90: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	60
Abbildung 91: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	61
Abbildung 92: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	61

Abbildung 93: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	62
Abbildung 94: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	62
Abbildung 95: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	63
Abbildung 96: $\emptyset$ Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	63
Abbildung 97: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	64
Abbildung 98: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	64
Abbildung 99: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	65
Abbildung 100: $\emptyset$ Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	65
Abbildung 101: Anzahl der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	66
Abbildung 102: Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis	66
Abbildung 103: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis	67
Abbildung 104: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	68
Abbildung 105: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	69
Abbildung 106: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	70
Abbildung 107: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	70
Abbildung 108: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	71
Abbildung 109: Landkreis Eichsfeld - $\emptyset$ Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	72
Abbildung 110: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	72
Abbildung 111: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	73
Abbildung 112: Unstrut-Hainich-Kreis - $\emptyset$ Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	73
Abbildung 113: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	74
Abbildung 114: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	75
Abbildung 115: Landkreis Eichsfeld - $\emptyset$ Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	75
Abbildung 116: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	76
Abbildung 117: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	77
Abbildung 118: Unstrut-Hainich-Kreis - $\emptyset$ Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	77
Abbildung 119: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	78

Abbildung 120: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	79
Abbildung 121: Landkreis Eichsfeld - ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	79
Abbildung 122: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	80
Abbildung 123: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	81
Abbildung 124: Unstrut-Hainich-Kreis - ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	81
Abbildung 125: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	82
Abbildung 126: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	83
Abbildung 127: Landkreis Eichsfeld - ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	84
Abbildung 128: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	84
Abbildung 129: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	85
Abbildung 130: Unstrut-Hainich-Kreis - ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	85
Abbildung 131: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	86
Abbildung 132: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	87
Abbildung 133: Landkreis Eichsfeld - ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	87
Abbildung 134: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	88
Abbildung 135: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	89
Abbildung 136: Unstrut-Hainich-Kreis - ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	89
Abbildung 137: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	90
Abbildung 138: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	91
Abbildung 139: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	92
Abbildung 140: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	93
Abbildung 141: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	93
Abbildung 142: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	94

Abbildung 143: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	94
Abbildung 144: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	95
Abbildung 145: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	96
Abbildung 146: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	96
Abbildung 147: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	97
Abbildung 148: Landkreis Eichsfeld - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	98
Abbildung 149: Landkreis Eichsfeld - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	99
Abbildung 150: Landkreis Eichsfeld - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	99
Abbildung 151: Unstrut-Hainich-Kreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	100
Abbildung 152: Unstrut-Hainich-Kreis - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	100
Abbildung 153: Unstrut-Hainich-Kreis - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	101

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
ber.	bereinigt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
II. BV	II. Berechnungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k. A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
If	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag

Abkürzung	Erläuterung
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RoE	Jahresrohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
ub	unbebaut
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
ZFH	Zweifamilienhaus
Ø	Durchschnitt



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

