

Immobilienmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Gotha,
des Wartburgkreises und
der kreisfreien Stadt Eisenach



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2014 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha,
des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	6
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	7
2.1	Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung	7
2.2	Aufgaben	8
2.2.1	Kaufpreissammlung	8
2.2.2	Bodenrichtwerte	8
2.2.3	Verkehrswertgutachten	10
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	10
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	11
3.1	Angaben zum Landkreis Gotha	14
3.2	Angaben zum Wartburgkreis	19
3.3	Angaben zur kreisfreien Stadt Eisenach	25
4	Grundstücksmarkt im Überblick	29
4.1	Grundstücksverkehr	30
4.2	Kaufverträge	34
4.3	Zwangsversteigerungen	38
5	Landkreis Gotha	42
5.1	Kaufverträge	42
5.2	Unbebaute Grundstücke	44
5.2.1	Bauflächen	44
5.2.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	48
5.2.1.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	51
5.2.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	53
5.2.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	55
5.2.1.5	Werdendes Bauland	57
	Bauerwartungsland	57
	Rohbauland	57
5.2.1.6	Erholungsgrundstücke	59
5.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	61
5.2.2.1	Acker	66
5.2.2.2	Grünland	68
5.2.2.3	Wald	70
5.2.3	Sonstige Flächen	72
5.2.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	72
5.2.3.2	Gemeinbedarfsflächen	74
5.3	Bebaute Grundstücke	76
5.3.1	Individueller Wohnungsbau	82
5.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	83
5.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	85
5.3.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	87
5.3.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	88
5.3.4	Gewerbe- und Industriegebäude	88
5.4	Wohnungs- und Teileigentum	89
5.4.1	Erstverkauf aus Neubau (bei Wohnungseigentum)	91

5.4.2	Erstverkauf aus Umwandlung (bei Wohnungseigentum)	91
5.4.3	Weiterverkauf (bei Wohnungseigentum).....	92
6	Wartburgkreis	93
6.1	Kaufverträge	93
6.2	Unbebaute Grundstücke	95
6.2.1	Bauflächen	95
6.2.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	99
6.2.1.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	102
6.2.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	103
6.2.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	104
6.2.1.5	Werdendes Bauland.....	106
	Bauerwartungsland	106
	Rohbauland	106
6.2.1.6	Erholungsgrundstücke	107
6.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	109
6.2.2.1	Acker	114
6.2.2.2	Grünland.....	116
6.2.2.3	Wald	118
6.2.3	Sonstige Flächen.....	120
6.2.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	120
6.2.3.2	Gemeinbedarfsflächen	122
6.3	Bebaute Grundstücke	124
6.3.1	Individueller Wohnungsbau	130
6.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	131
6.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	133
6.3.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	135
6.3.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	136
6.3.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	136
6.4	Wohnungs- und Teileigentum	137
6.4.1	Erstverkauf aus Neubau (bei Wohnungseigentum)	139
6.4.2	Erstverkauf aus Umwandlung (bei Wohnungseigentum)	140
6.4.3	Weiterverkauf (bei Wohnungseigentum).....	140
7	Kreisfreie Stadt Eisenach	142
7.1	Kaufverträge	142
7.2	Unbebaute Grundstücke	144
7.2.1	Bauflächen	144
7.2.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	148
7.2.1.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	151
7.2.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	153
7.2.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	155
7.2.1.5	Werdendes Bauland.....	157
	Bauerwartungsland	157
	Rohbauland	157
7.2.1.6	Erholungsgrundstücke	157
7.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	158
7.2.2.1	Acker	162
7.2.2.2	Grünland.....	164
7.2.2.3	Wald	165
7.2.3	Sonstige Flächen.....	166

7.2.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	166
7.2.3.2	Gemeinbedarfsflächen	167
7.3	Bebaute Grundstücke	168
7.3.1	Individueller Wohnungsbau.....	174
7.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	175
7.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	177
7.3.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	179
7.3.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	180
7.3.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	180
7.4	Wohnungs- und Teileigentum	181
7.4.1	Erstverkauf aus Neubau (bei Wohnungseigentum)	184
7.4.2	Erstverkauf aus Umwandlung (bei Wohnungseigentum).....	184
7.4.3	Weiterverkauf (bei Wohnungseigentum).....	185
8	Erforderliche Daten	186
8.1	Sachwertfaktoren	187
8.1.1	Modellbeschreibung	188
8.1.2	Ableitung	190
8.1.2.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	192
8.1.2.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	194
8.1.2.3	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	196
8.2	Liegenschaftszinssätze	198
8.2.1	Modellbeschreibung	199
8.2.2	Ableitung	201
8.2.2.1	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	202
8.2.2.2	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser.....	203
8.2.2.3	Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	204
8.2.2.4	Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	204
8.3	Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	205
Anlage 1.....		206
Anlage 2.....		207

1 Vorbemerkung

Der vorliegende „Immobilienmarktbericht 2014“ gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach.

Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze der Jahre 2012 (Vorjahr) und 2013 (Berichtsjahr), differenziert für einzelne Teilmärkte, sowie Veränderungen im Preisniveau dar. Für ausgewählte Sachverhalte werden auch langjährige Übersichten dargestellt.

Darüber hinaus werden in diesem Immobilienmarktbericht ausgewählte für die Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht. Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden als Grundlage erstmalig die NHK 2010 nach der Sachwertrichtlinie verwendet. Zu den Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und zum Rohertragsfaktor siehe Abschnitt 8, Seite 186 ff.

Der Grundstücksmarkt unterliegt grundsätzlich den Regeln der Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden dabei auch durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst (z. B. durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, die begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden oder auch durch steuerliche Gegebenheiten).

Die Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt bilden sich durch einen Ausgleich der Wertvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer. Dadurch ergeben sich auf dem Grundstücksmarkt häufig auch für gleichartige Objekte verschiedene Kaufpreise.

Jeder interessierte Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Der Immobilienmarktbericht wendet sich daher vor allem an diejenigen, die Immobilien erwerben, veräußern oder auch beleihen wollen. Ziel ist es, den Grundstücksmarkt für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten transparent zu machen. Diese Markttransparenz zu schaffen, stellt eine der Hauptaufgaben des Gutachterausschusses dar.

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.

Grundlage der Analysen ist die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung.

In diesem Immobilienmarktbericht sind alle Verträge aus den Vertragsjahren 2012 und 2013 berücksichtigt, die bis zum 15. März 2014 eingegangen und ausgewertet worden sind. Einzelne Verträge, die nach diesem Stichtag eingegangen sind, können für die Auswertung erfahrungsgemäß vernachlässigt werden. Allerdings können durch die spätere Erfassung dieser Verträge Differenzen zu den angegebenen Werten in den Berichten zum Grundstücksmarkt vorangegangener Jahre auftreten.

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung

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

Gemäß der Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 23. September 2013 wurden im Freistaat Thüringen neun Gutachterausschüsse neu gebildet. Die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse ist in § 1 Abs. 1 ThürGAVO geregelt.

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und den ehrenamtlichen Mitgliedern. Die obere Kataster- und Vermessungsbehörde, das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, bestellt den Vorsitzenden und die ehrenamtlichen Mitglieder für eine Amtszeit von fünf Jahren. Die aktuelle Amtszeit umfasst den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2018.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses und dessen Stellvertreter müssen gemäß § 2 Abs. 2 ThürGAVO Bedienstete der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde sein und die Befähigung für die Laufbahn des höheren technischen Verwaltungsdienstes der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen besitzen oder mit entsprechender Qualifizierung Aufgaben des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes ausüben.

Die ehrenamtlichen Mitglieder verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Vorsitzende:	Frau Heike Hoffmann, Vermessungsassessorin
Stellvertreter:	Frau Katja Stein, Vermessungsassessorin
	Herr Bernd Lennier, Vermessungsassessor

ehrenamtliche Mitglieder: 35, davon 4 Bedienstete der Finanzämter

Jedem Gutachterausschuss steht eine Geschäftsstelle zur Verfügung. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde, dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, eingerichtet. Die obere Kataster- und Vermessungsbehörde stellt für die Geschäftsstellen fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

2.2 Aufgaben

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

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

2.2.1 Kaufpreissammlung

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Nach § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind nur die Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 13 ThürGAVO z. B. an Behörden und sonstige öffentliche Stellen, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige oder zertifizierte Sachverständige unter Darlegung des Verwendungszwecks zu erteilen. Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist dabei zu versichern.

Andere Stellen und Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall darlegen, erhalten auf schriftlichen Antrag anonymisierte und nicht grundstücksbezogene Auskünfte.

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

2.2.2 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In Thüringen ermitteln die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zum 31. Dezember jedes zweiten Jahres Bodenrichtwerte.

Der nächste Stichtag für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist der 31. Dezember 2014.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es werden Bodenrichtwertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie z. B. Erschließungszustand oder Grundstücksgestalt werden dargestellt.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH).

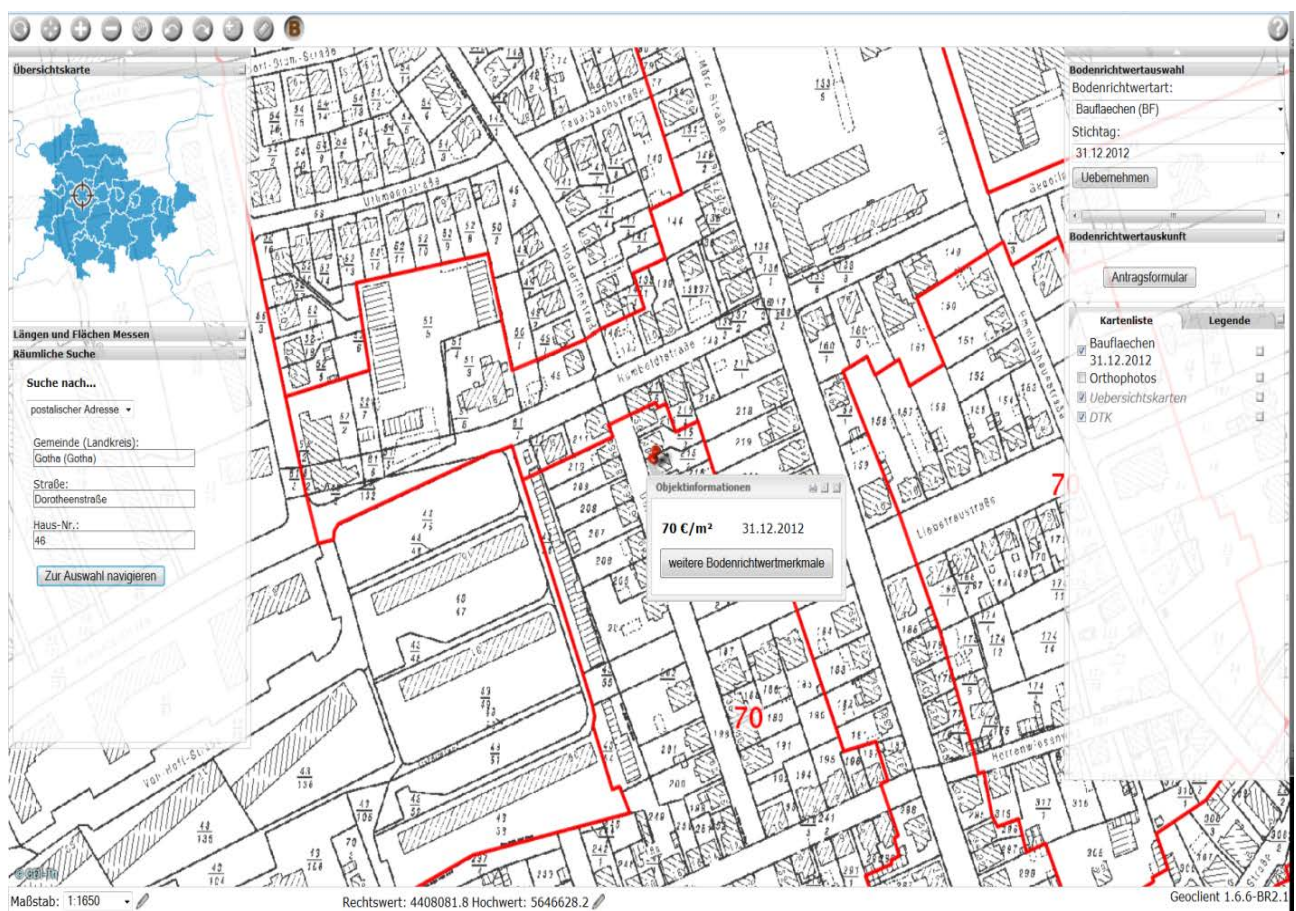
BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet.

In BORIS-TH können u. a. die aktuellen Bodenrichtwerte, die maßgeblich für die Wertermittlung von Immobilien herangezogen werden und zum Stichtag 31. Dezember 2012 ermittelt wurden, unter

<http://www.bodenrichtwerte-th.de>

im Internet abgerufen werden.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte in BORIS-TH



Informationen zu BORIS-TH, wie z. B. die Nutzungsbedingungen, technische Voraussetzungen, das Handbuch, Angaben zum Bestellservice u. a. können auf der Internetseite

<http://www.thueringen.de/de/tlvermgeo/>

unter der Rubrik *ONLINE-Portale* abgerufen werden.

2.2.3 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen. Antragsberechtigt sind Behörden zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

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

Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt, zum Beispiel die Immobilienmarktberichte 2014 der Gutachterausschüsse im Freistaat Thüringen können auf der Internetseite

http://www.thueringen.de/th9/tlvermg/geoinformation/bodenmanagement/wertermittlung_gutachterausschuss/berichtegrundstueck/

abgerufen werden.

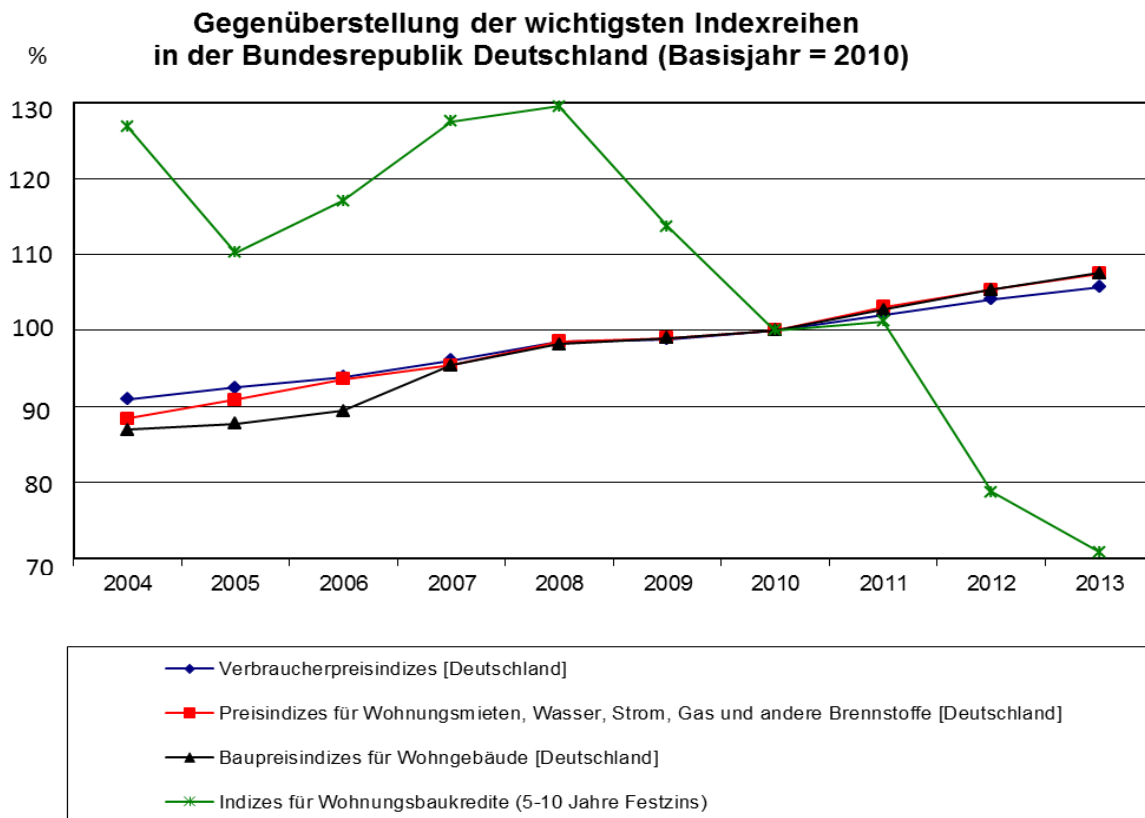
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha,
des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPiG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 450) hat die Landesregierung am 15. April 2014 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm beschlossen. Damit ist das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) rechtsverbindlich. Das LEP 2025 stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Im Mittelpunkt des LEP 2025 stehen der demografische und energetische Wandel sowie der verantwortungsvolle Umgang mit den Ressourcen Energie, Wasser und Fläche.

Gemäß dieser Verordnung werden die Kreisstadt Gotha sowie die kreisfreie Stadt Eisenach als Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und die Kreisstadt Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen.

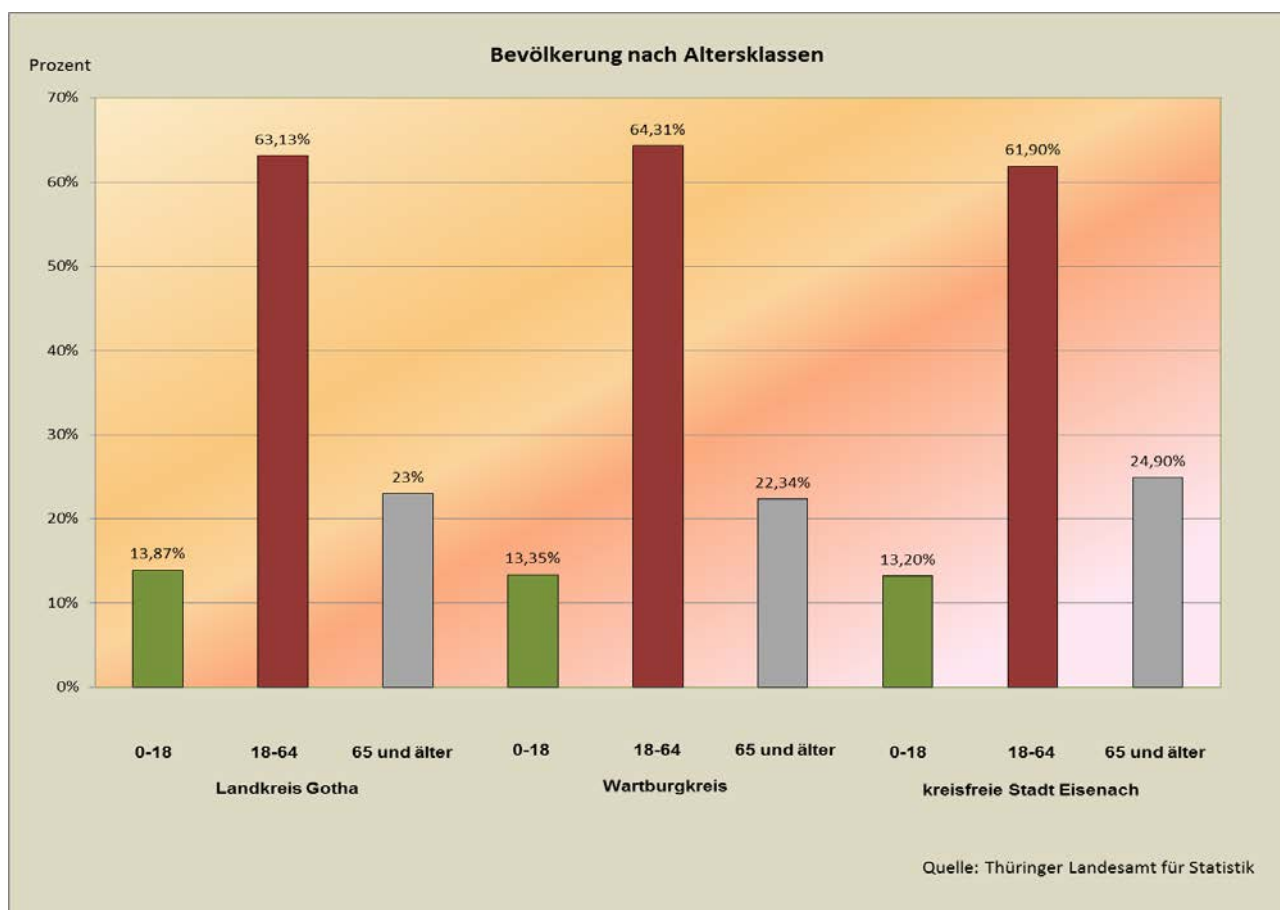
Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes dargestellt.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

Bevölkerung im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Wie viele andere Landkreise in Thüringen haben auch der Landkreis Gotha und der Wartburgkreis sowie die kreisfreie Stadt Eisenach seit Jahren einen stetigen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Verteilung auf die Altersklassen ist in den beiden Kreisen und Eisenach annähernd gleich. Auch liegt der Anteil der über 65-jährigen Einwohner im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses jeweils rund 10 % höher als der Anteil der 0 bis 18-jährigen Einwohner.



Breitbandinitiative „Thüringen Online“

Eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Thüringen ist eine schnelle Internetanbindung. Im Jahr 2008 hat die Thüringer Landesregierung die Breitbandinitiative „Thüringen Online“ ins Leben gerufen, deren Zielsetzung es ist, bedarfsabhängig eine möglichst flächendeckende Erschließung mit schnellen Internetzugängen zu erreichen.

Informationen zu dieser Initiative sind unter der Internetadresse

<http://www.thüringen-online.de>

abrufbar.

3.1 Angaben zum Landkreis Gotha

Der Landkreis Gotha liegt im westlichen Mittelthüringen.

Nachbarkreise sind der Unstrut-Hainich-Kreis, der Landkreis Sömmerda, die kreisfreie Stadt Erfurt, der Ilm-Kreis, der Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der Wartburgkreis.

Das Geländeprofil reicht vom rund 200 m hoch gelegenen Tiefland im nördlichen Teil des Landkreises bis hin zur höchsten Erhebung im Süden, dem 916 m hohen Großen Inselfberg.

Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften

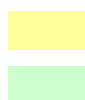
Im Landkreis Gotha gibt es fünf kreisangehörige Städte und 42 weitere Gemeinden.

Kreisstadt ist die kreisangehörige Stadt Gotha.



Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte Thüringen TLVermGeo, Stand Januar 2014

Legende zum Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte



Kreisangehörige Gemeinde

Verwaltungsgemeinschaft

GOTHA

Wölfis

Stadt

Gemeinde

Bevölkerung

Der Landkreis Gotha ist mit 135.118 Einwohnern der bevölkerungsreichste Landkreis Thüringens. Bei einer Größe von 936 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 145 Einwohnern/km², die damit über dem Durchschnitt von Thüringen mit 134 Einwohnern/km² liegt.

Einwohner mit Hauptwohnsitz

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Landkreis Gotha	137.738	137.064	135.118
Freistaat Thüringen	2.227.072	2.214.415	2.163.683

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Einwohner mit Hauptwohnsitz in den kreisangehörigen Städten

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Gotha	45.636	45.568	44.327
Waltershausen	10.659	10.588	10.296
Friedrichroda	7.391	7.475	7.374
Ohrdruf	5.722	5.668	5.425
Tambach-Dietharz	4.146	4.196	4.175

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Verkehr

Der Landkreis Gotha ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Südlich der Kreisstadt Gotha verläuft die Bundesautobahn A 4 in Ost-West-Richtung mit fünf Anschlussstellen innerhalb des Landkreises (Neudietendorf, Wandersleben, Gotha, Gotha-Boxberg, Waltershausen). Für die Infrastruktur haben die Bundesstraßen B 7, B 88 und B 247 eine wichtige Bedeutung.

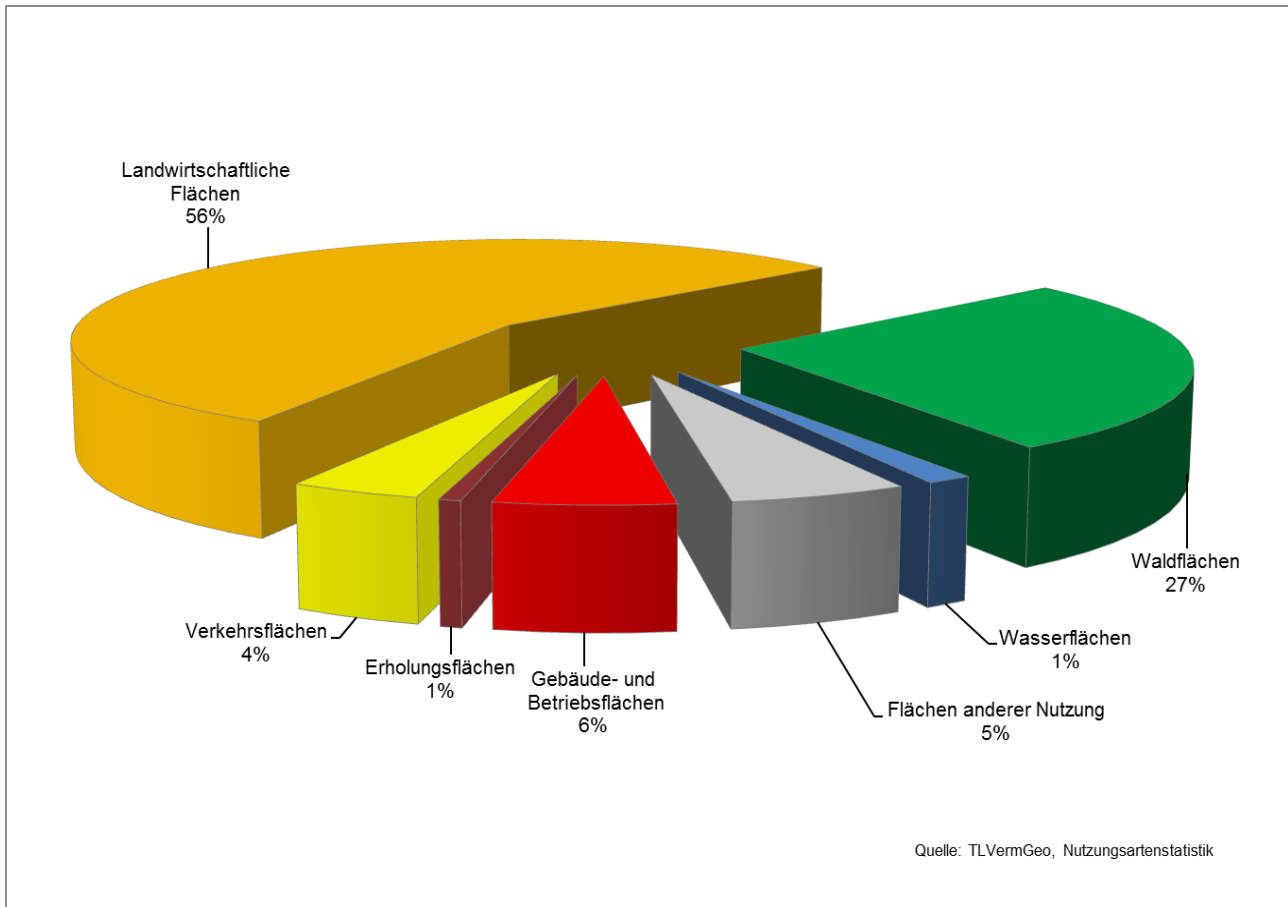
Die Kreisstadt Gotha und der Landkreis sind mit dem ICE-Haltepunkt in Gotha an den Bahnfernverkehr angeschlossen, zwei weitere regionale Bahnstrecken ermöglichen die Anbindung aus dem Umland.

Die Kreisstadt selbst ist durch den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus und Straßenbahn erschlossen. Die Straßenbahn wird von Gotha weiter als Thüringerwaldbahn über Waltershausen und Friedrichroda bis nach Tabarz geführt.

Östlich der Kreisgrenze befindet sich der internationale Flughafen Erfurt, westlich der Kreisgrenze der Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Flächennutzung 2013

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Gotha im Berichtsjahr.



Der Landkreis Gotha ist mit dem hohen Anteil an Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar stark ländlich geprägt, jedoch sind entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 markiert wird, eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen angesiedelt.

Wirtschaftsdaten

Die Bundesstraßen B 7, B 88 und B 247 verbinden die Region des Landkreises Gotha mit benachbarten Wachstumszentren wie Eisenach, der Technologieregion Ilmenau und der Landeshauptstadt Erfurt.

Die Gewerbegebiete im Landkreis wie z. B. in Gotha, Ohrdruf, Waltershausen, Laucha, Hörselgau, Günthersleben-Wechmar, Schwabhausen, Emleben, Neudietendorf und Apfelstädt bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedenster Gewerbe- und Industriebetriebe. Dazu gehören sowohl zukunftsweisende als auch klassische Mittelstandsbetriebe. Die Branchenvielfalt umfasst die Handwerksbetriebe, die Dienstleistungsbranche, das metallverarbeitende Gewerbe, die Nahrungs- und Genussmittelindustrie, den Bereich Automotive inklusive Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Kunststoffindustrie, die Produktion von Baustoffen und Logistikunternehmen.

Unter allen Landkreisen ist der Landkreis Gotha einer der stärksten Industriestandorte Thüringens mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,0 Mrd. € im Jahr 2011.

Seit 2008 sind die Arbeitslosenzahlen im Landkreis fast ausnahmslos rückläufig. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Gotha bei 8,8 % und im Jahr 2013 bei 8,7 %. Die Quoten lagen damit jeweils niedriger als die Durchschnittswerte für den Freistaat Thüringen mit 9,4 % im Jahr 2012 bzw. 9,1 % im Jahr 2013.

Die Beschäftigtendichte im Baugewerbe lag im Jahr 2012 bei 13,5 Beschäftigten je 1.000 Einwohner.

Die Bautätigkeit im Landkreis ist sowohl Ausdruck der wirtschaftlichen Lage und Bevölkerungsentwicklung einer Region als auch ein Indikator der Immobilienmarktentwicklung.

Wohnungsbautätigkeit	2009	2010	2011	2012
Bestand				
Wohngebäude	34.028	34.089	34.224	34.336
Wohnungen	71.468	71.322	71.738	71.904
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	290	296	366	373
neue Wohngebäude	83	111	98	103
Wohnungen	149	186	214	171
Baufertigstellungen insgesamt	276	248	281	326
Wohngebäude	94	85	73	106
Wohnungen	70	102	199	192

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Im Bereich der Landwirtschaft sind vor allem der Obstanbau im Gebiet der „Fahnerschen Höhen“, die Rinderzucht in Ernstroda und die extensive Pflege der Landschaft durch Beweidung mit Pferden und Rindern in Crawinkel von Bedeutung.

Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Der Landkreis Gotha ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen, Denkmälern und Sehenswürdigkeiten, historischer Orte und Sammlungen verfügt. Von besonderer Bedeutung ist die barocke Schlossanlage Friedenstein in der Kreisstadt Gotha. Stadt und Landkreis Gotha zeichnen maßgeblich für die Finanzierung der Thüringen Philharmonie verantwortlich, die auf eine über 350-jährige Tradition zurück reicht.

Neben dieser Vielfalt finden sich auch Möglichkeiten für aktive Erholung und sportliche Betätigung mit Bädern und Freibädern, Sportstätten, Wander- und Radwanderwegen sowie einem Golfplatz, einer Eisbahn und dem Skilanglauf.

Zusätzlich zu den klassischen Zielen im Thüringer Wald spielen zunehmend auch die Gebiete in der Mitte und im Norden des Landkreises eine Rolle für die touristische Entwicklung.

Der Landkreis Gotha ist Träger von 18 Grundschulen, zwölf Regelschulen, drei Förderschulzentren sowie sechs Gymnasien und einer Kooperativen Gesamtschule, außerdem von zwei Berufsschulen, der Musikschule „Louis Spohr“ und einer Volkshochschule.

Darüber hinaus gibt es weiterführende Bildungseinrichtungen und das Spezialgymnasium für Sprachen in Schnepfenthal.

Weitere Angaben zum Landkreis Gotha und zur kreisangehörigen Stadt Gotha sind unter den Internetadressen

<http://www.landkreis-gotha.de/>

und

<http://www.gotha.de/>

abrufbar.

Hier stehen auch Informationen über Gewerbegebiete sowie statistische Berichte zum Landkreis und zur Stadt Gotha zum Download zur Verfügung.

3.2 Angaben zum Wartburgkreis

Der Wartburgkreis liegt im Westen des Freistaates Thüringen.

Nachbarkreise sind der Unstrut-Hainich-Kreis, der Landkreis Gotha und der Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Im Westen grenzt der Wartburgkreis an das Bundesland Hessen mit dem Werra-Meißner-Kreis, dem Landkreis Hersfeld-Rotenburg und dem Landkreis Fulda an. Der Wartburgkreis umschließt die seit dem 1. Januar 1998 kreisfreie Stadt Eisenach.

Das Geländeprofil reicht vom rund 200 m hoch gelegenen Tiefland im nördlichen Teil des Landkreises über die höchsten Erhebungen im mittleren, östlichen Landkreisbereich, den ca. 600 m hohen Bergen des westlichen Thüringer Waldes bis hin zu den südlich gelegenen, ca. 700 m hohen Bergen der Hohen Rhön.

Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften

Zum Wartburgkreis gehören zehn kreisangehörige Städte und 40 weitere Gemeinden.

Kreisstadt ist die kreisangehörige Stadt Bad Salzungen.

Im Wartburgkreis liegen zwei Gebiete mit Verdichtungstendenzen: im Norden der Bereich um die kreisfreie Stadt Eisenach mit den Gemeinden Krauthausen und Wutha-Farnroda und im Süden des Landkreises die Städte Bad Salzungen und Vacha mit den Gemeinden Barchfeld, Dorndorf, Immelborn, Merkers-Kieselbach und Tiefenort. Den übrigen Bereich prägt der ländliche Raum mit geringerer Bevölkerungsdichte.



Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte Thüringen
TLVermGeo, Stand Januar 2014

Legende zum Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte

	Kreisfreie Stadt	GOTHA	Stadt
	Kreisangehörige Gemeinde	Wölfis	Gemeinde
	Verwaltungsgemeinschaft		

Bevölkerung

Der Wartburgkreis zählt mit ca. 126.732 Einwohnern zu den bevölkerungsreichen Landkreisen Thüringens. Mit einem Kreisgebiet von 1.305 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 99 Einwohnern/km², die damit deutlich geringer ist als die Bevölkerungsdichte in Thüringen mit 134 Einwohnern/km².

Einwohner mit Hauptwohnsitz

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Wartburgkreis	130.005	128.948	126.732
Freistaat Thüringen	2.227.072	2.214.415	2.163.683

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Einwohner mit Hauptwohnsitz in den kreisangehörigen Städten

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Bad Liebenstein	3.959	3.949	7.920
Bad Salzungen	15.819	15.734	15.611
Berka a. d. Werra	4.378	4.330	4.329
Creuzburg	2.423	2.424	2.403
Geisa	4.743	4.725	4.676
Kaltennordheim	1.719	1.705	1.725
Ruhla	6.010	5.939	5.868
Stadtlengsfeld	2.529	2.484	2.419
Treffurt	5.552	5.521	5.235
Vacha	3.685	3.742	3.634

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Verkehr

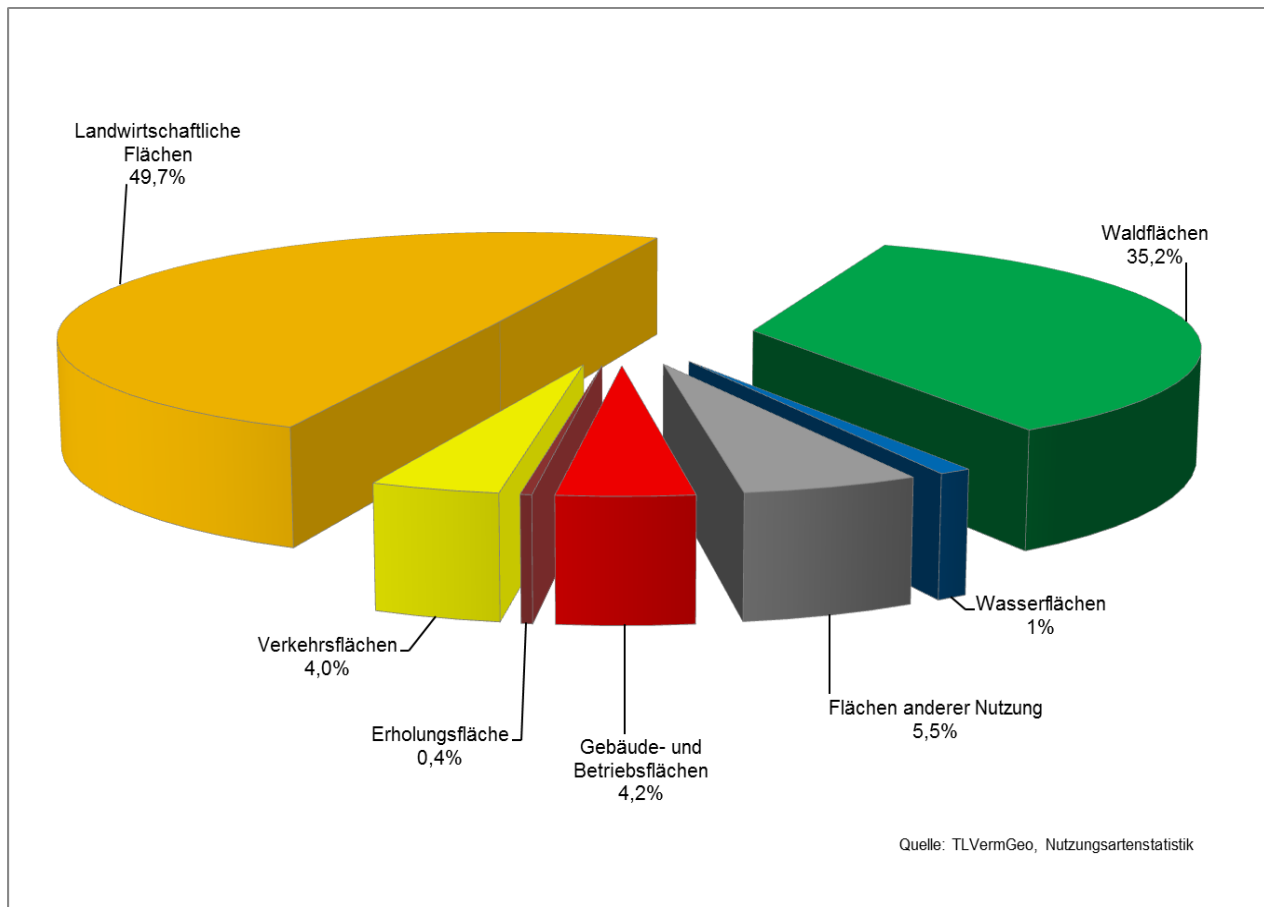
Das Gebiet des Wartburgkreises ist verkehrstechnisch regional und überregional gut erschlossen. Neben der Bundesautobahn A 4, die den nördlichen Teil des Wartburgkreises in Ost-West-Richtung durchquert, sind die Bundesstraßen B 7 und B 62 in Ost-West-Richtung und die B 84, B 19, B 285 sowie die B 250 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrswege im Wartburgkreis.

Über die kreisfreie Stadt Eisenach besteht eine Anbindung an die ICE-Strecke Frankfurt/Main – Leipzig in Ost-West-Richtung. Eine weitere regionale Bahnstrecke in Richtung Bad Salzungen und Meiningen ermöglicht die Anbindung aus dem Umland.

Östlich der kreisfreien Stadt Eisenach befindet sich der im Wartburgkreis gelegene Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel und ca. 65 km entfernt der internationale Flughafen Erfurt.

Flächennutzung 2013

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Wartburgkreises im Berichtsjahr.



Der Wartburgkreis hat einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, ist jedoch trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt anzusehen.

Etwa 70 % der Landkreisfläche sind aus natur- und umweltfachlichen Gründen geschützt, dennoch hat der Wartburgkreis die größte Industriedichte Thüringens vorzuweisen.

Wirtschaftsdaten

Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Weimar-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 und die Bundesstraße B 7 markiert wird, sind im Wartburgkreis unterschiedliche Unternehmen angesiedelt. Im Umfeld der Kreisstadt Bad Salzungen sowie der kreisangehörigen Städte befinden sich ebenfalls zahlreiche Gewerbeansiedlungen.

Historisch bildeten die Rohstoffe Holz und Eisenerz sowie Solequellen die Existenzgrundlagen in Westthüringen. Diese naturgegebenen Standortvorteile dominieren das Arbeiten und Leben bis in die heutige Zeit. Der Bergbau zur Gewinnung von Kali-Salz und die moderne Metallverarbeitung weisen eine über 100-jährige Tradition auf. Seit der Gründung der Fahrzeugfabrik Eisenach ist der Fahrzeugbau ein Synonym für die technische Leistungsfähigkeit der Region. Mit Werken bedeutender Automobilfirmen und deren Zulieferern zählt die Region zu den führenden Kompetenzzentren des Automobilbaus.

Die ursprünglich aus dem Bergbau entwickelte Metallindustrie dominiert die Industriestruktur des Wartburgkreises seit jeher. Als Zulieferer, z. B. für die Automobilbaubranche und den Maschinenbau nimmt die Region um Eisenach landesweit eine führende Stellung ein. Insbesondere der Maschinen- und Werkzeugbau in und um Seebach ist mit seinen Erzeugnissen auf dem Weltmarkt etabliert. Neben den Unternehmen traditioneller Branchen prägen zunehmend neue Unternehmen aus dem Elektronik- und IT-Bereich die regionale Wirtschaftsstruktur.

Die großen Gewerbegebiete (z. B. Bad Salzungen, Barchfeld, Dermbach, Diedorf, Dorndorf, Geisa, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Kaltennordheim, Krauthausen, Marksuhl, Merkers-Kieselbach, Schweina, Stadtlengsfeld, Tiefenort/Hämbach, Treffurt, Unterbreizbach/Sünna, Vacha, Wutha-Farnroda) bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedenster Gewerbe- und Industriebereiche.

Im gesamten Landkreis liegen die Bereiche Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung, Kur- und Bäderwesen (im südlichen Teil), Wohnstandorte sowie Industrie- und Gewerbegebiete dicht nebeneinander.

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen fast ausnahmslos rückläufig. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen bei 6,7 % und im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht bei 6,9 %. Die Quoten lagen damit jeweils niedriger als die Durchschnittswerte für den Freistaat Thüringen mit 9,4 % im Jahr 2012 und 9,1 % im Jahr 2013.

Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 2,83 Mrd. € im Jahr 2011 gehört der Wartburgkreis zu den starken Industriestandorten in Thüringen.

Die Beschäftigtendichte im Baugewerbe lag im Jahr 2012 bei 8,5 Beschäftigten je 1.000 Einwohner.

Die Bautätigkeit im Landkreis ist sowohl Ausdruck der wirtschaftlichen Lage und Bevölkerungsentwicklung einer Region als auch ein Indikator der Immobilienmarktentwicklung.

Wohnungsbautätigkeit	2009	2010	2011	2012
Bestand				
Wohngebäude	35.619	35.677	35.453	35.581
Wohnungen	63.313	63.331	60.558	60.731
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	276	277	360	363
neue Wohngebäude	80	103	134	144
Wohnungen	129	154	267	251
Baufertigstellungen insgesamt	251	218	293	342
Wohngebäude	84	73	111	130
Wohnungen	121	101	176	272

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Der Wartburgkreis ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen, Denkmälern und Sehenswürdigkeiten, historischer Orte und Sammlungen verfügt. Von besonderer Bedeutung ist das Erlebnisbergwerk Merkers, das nicht nur zu Besichtigungstouren einlädt. Im Bergwerk finden unter Tage auch regelmäßig Sportveranstaltungen und Konzerte statt.

Neben dieser Vielfalt finden sich auch Möglichkeiten für aktive Erholung und sportliche Betätigung mit Bädern und Freibädern, Sportstätten, Wander- und Radwanderwegen sowie einem Golfplatz und dem Skilanglauf.

Zusätzlich zu den klassischen Zielen im Thüringer Wald spielen zunehmend auch die Gebiete im Norden und Süden des Landkreises eine Rolle für die touristische Entwicklung.

Der Wartburgkreis ist Träger von 34 Grundschulen, 14 Regelschulen, drei Förderschulzentren sowie vier Gymnasien und außerdem von zwei Berufsschulen.

Darüber hinaus gibt es weiterführende Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen in freier Trägerschaft.

Weitere Angaben zum Wartburgkreis und zur Kreisstadt Bad Salzungen sind unter den Internetadressen

<http://www.wartburgkreis.de/>

und

<http://www.badsalzungen.de/de/>

abrufbar.

Hier stehen auch weitere Informationen über Gewerbegebiete sowie statistische Berichte über den Wartburgkreis zum Download zur Verfügung.

3.3 Angaben zur kreisfreien Stadt Eisenach

Die seit 1998 kreisfreie Stadt Eisenach liegt im Westen von Thüringen.

Sie wird fast vollständig von Gemeinden des Wartburgkreises umschlossen. Lediglich im Westen grenzt das Stadtgebiet an Herleshausen im hessischen Werra-Meißner-Kreis.

Das Geländeprofil reicht vom tiefsten Punkt des Stadtgebietes im Norden mit etwa 196 m im Werratal im Ortsteil Hörschel und den ebenfalls an der Werra gelegenen Ortsteilen Neuenhof und Wartha bis hin zum über 400 m hohen Rennsteig zwischen der Hohen Sonne und dem Vachaer Stein an der Südgrenze des Stadtgebietes. Mit 460 m ist eine Felskuppe am Kleinen Drachenstein der höchste Punkt des Stadtgebietes.

Stadtgliederung

Zur kreisfreien Stadt Eisenach gehören neben der Kernstadt Eisenach folgende Ortsteile:

Berteroda, Hötzelroda, Madelungen, Neuenhof-Hörschel, Neukirchen, Stedtfeld, Stockhausen, Stregda und Wartha-Görlingen.

Bevölkerung

Die kreisfreie Stadt Eisenach gehört mit 41.666 Einwohnern zu den kleineren kreisfreien Städten Thüringens. Mit einer Größe des Stadtgebietes von 104 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 400 Einwohnern/km², die damit zwar deutlich über dem Durchschnitt von Thüringen mit 134 Einwohnern/km², aber im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten (z. B. Erfurt mit 762 Einwohnern/km² oder Jena mit 921 Einwohnern/km²) eher im unteren Bereich der Bevölkerungsdichte liegt.

Einwohner mit Hauptwohnsitz

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
kreisfreie Stadt Eisenach	42.731	42.708	41.666
Freistaat Thüringen	2.227.072	2.214.415	2.163.683

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Verkehr

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Mit der im Januar 2010 eröffneten Nordumfahrung der Hörselberge wird Eisenach von der Bundesautobahn A 4 tangiert. Die Stadt verfügt über zwei Anschlussstellen (Eisenach-West und Eisenach-Ost).

Neben der Bundesautobahn A 4, die den nördlichen Teil des Wartburgkreises in Ost-West-Richtung durchquert, sind die Bundesstraßen B 7 in Ost-West-Richtung sowie die B 19 und B 84 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrsverbindungen der kreisfreien Stadt Eisenach.

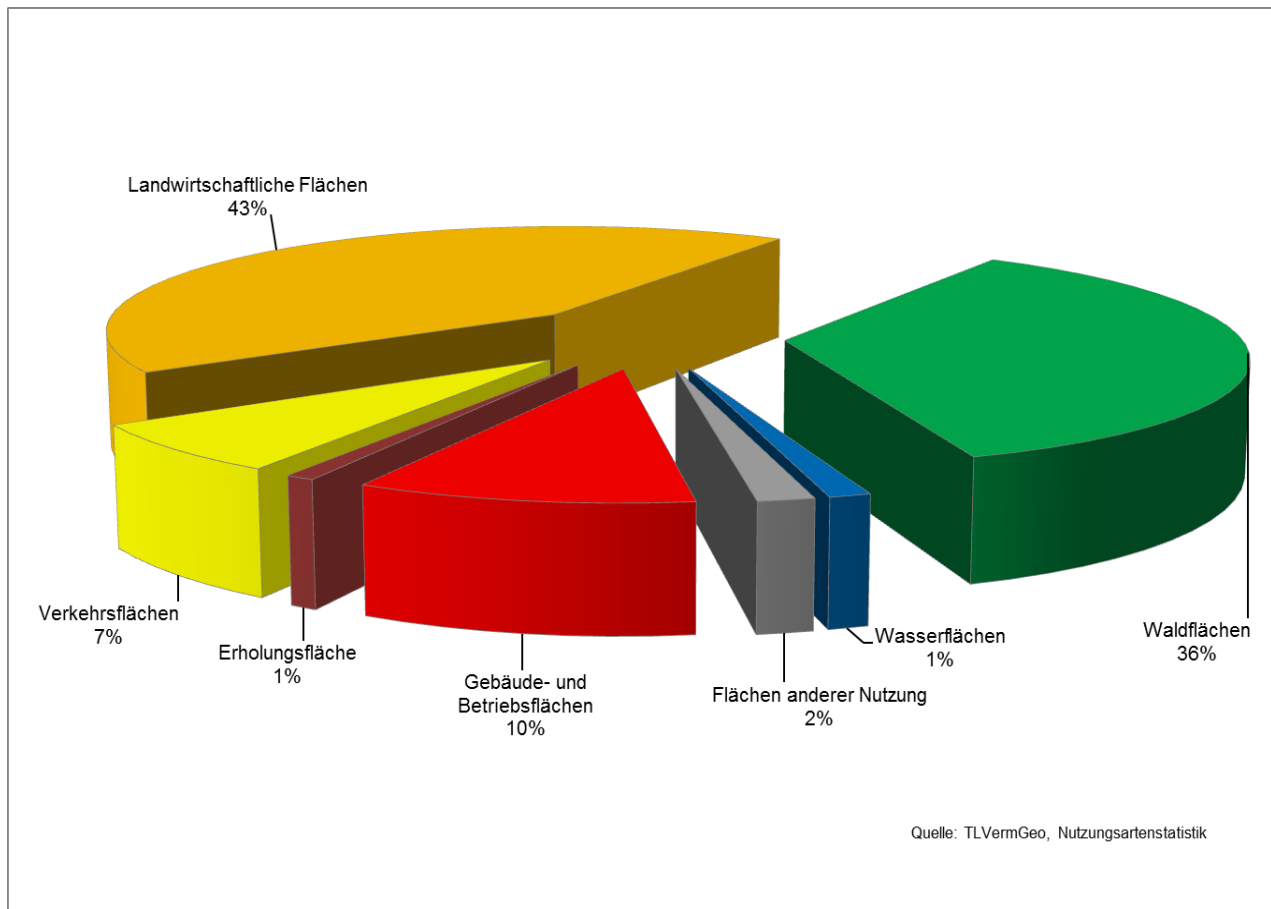
Die kreisfreie Stadt Eisenach ist Haltepunkt der ICE-Strecke Frankfurt/Main – Leipzig in West-Ost-Richtung. Eine weitere regionale Bahnstrecke in Richtung Bad Salzungen und Meiningen ermöglicht die Anbindung aus dem Umland.

Eisenach selbst ist durch eine Reihe von Stadt- und Regionalbuslinien erschlossen.

Östlich von Eisenach befindet sich der im Wartburgkreis gelegene Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel und ca. 65 km entfernt der internationale Flughafen Erfurt.

Flächennutzung 2013

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Eisenach im Berichtsjahr.



Die kreisfreie Stadt Eisenach hat einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie kann trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt angesehen werden.

Ein großer Teil des südlichen Stadtgebietes von Eisenach ist von Wald bedeckt und wird forstwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung konzentriert sich auf die Feldlagen der nördlich gelegenen Ortsteile.

In Eisenach sind ca. 3.900 Betriebe angesiedelt, davon entfallen ca. 600 auf die Branchen Industrie und Handwerk.

Wirtschaftsdaten

Über die Bundesautobahn A 4 ist die kreisfreie Stadt Eisenach an die benachbarten Wachstumszentren wie Gotha, die Technologieregion Ilmenau und die Landeshauptstadt Erfurt angebunden.

Traditionell ist Eisenach eine Stadt des Automobilbaus mit den industriellen und gewerblichen Schwerpunktbereichen Fahrzeugbau, Fahrzeugelektrik und Elektrotechnik.

In der kreisfreien Stadt Eisenach lag das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 bei 1,1 Mrd. € und gehört damit zu den wirtschaftsstarken Regionen in Thüringen.

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen fast ausnahmslos rückläufig. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen in Eisenach bei 10,0 % und im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht bei 10,5 %. Seit 2009 lagen die Arbeitslosenquoten in Eisenach immer etwas höher als der Durchschnittswert für den Freistaat Thüringen mit 9,4 % im Jahr 2012 und 9,1 % im Jahr 2013.

Die Beschäftigtendichte im Baugewerbe lag im Jahr 2012 bei 18,4 Beschäftigten je 1.000 Einwohner.

Die Bautätigkeit im Landkreis ist sowohl Ausdruck der wirtschaftlichen Lage und Bevölkerungsentwicklung einer Region als auch ein Indikator der Immobilienmarktentwicklung.

Wohnungsbautätigkeit	2009	2010	2011	2012
Bestand				
Wohngebäude	7.087	7.095	7.326	7.340
Wohnungen	23.465	23.388	23.494	23.431
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	56	52	57	70
neue Wohngebäude	20	22	23	28
Wohnungen	44	24	66	85
Baufertigstellungen insgesamt	44	56	64	43
Wohngebäude	22	23	28	25
Wohnungen	43	47	66	24

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen und Sammlungen verfügt. Erwähnenswert sind dabei vor allem das Thüringer Landestheater Eisenach, die Wandelhalle und das Industriedenkmal Alte Mälzerei.

Das wohl bekannteste Wahrzeichen der Stadt ist die Wartburg als Weltkulturerbe. In der Weihnachtszeit ist dort der historische Weihnachtsmarkt eine zusätzliche Touristenattraktion.

Thüringenweit bekannt, findet jährlich im Frühjahr der Sommergewinn als Deutschlands größtes Frühlingsfest statt.

Über die Grenzen Eisenachs hinaus sind das Bachhaus, das Lutherhaus, das Reuter-Wagner-Museum und das Burschenschaftsdenkmal bekannt.

In der Stadt gibt es eine Vielzahl von Sportvereinen für den Freizeit- und Breitensport. Überregional bekannt ist die Handballbundesligamannschaft des ThSV Eisenach.

Eisenach ist Startort des Supermarathons über 72,7 km beim GutsMuths Rennsteiglauf.

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist Träger von sechs Grundschulen, vier Regelschulen, zwei Gymnasien, einem staatlichen Förderzentrum sowie der Musikschule „Johann Sebastian Bach“.

In Trägerschaft der evangelisch-lutherischen Kirche gibt es eine Grundschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus sind in Eisenach eine Waldorfschule und eine Förderschule für geistig Behinderte ansässig.

Als überbetriebliche Bildungsstätten stehen das Berufsschulzentrum, die Berufsakademie und das Technologie- und Berufsbildungszentrum zur Verfügung.

Weitere Angaben zur kreisfreien Stadt Eisenach sind unter der Internetadresse

<http://www.eisenach.de/>

abrufbar.

Hier stehen auch Informationen über Gewerbe- und Industriegebiete in Eisenach zum Download zur Verfügung.

4 Grundstücksmarkt im Überblick

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze **aller Erwerbsvorgänge** mit 3.463,8 ha um 26 % gesunken und die Geldumsätze mit 261,4 Mio. € um 29 % gestiegen sind.

Im Berichtsjahr wurden 3.734 **Kaufverträge** und damit 2 % weniger als im Vorjahr ausgewertet. Der Flächenumsatz ist um 28% auf 3.032,4 ha gesunken. Der Geldumsatz ist um 29 % auf 245 Mio. € gestiegen.

Bei den **unbebauten Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr deutlich um 23 % gesunken. Die Flächenumsätze sind ebenfalls um 18 % gesunken. Der Geldumsatz lag jedoch nur um 9 % geringfügig unter dem Vorjahreswert.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um 6 %, die der **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** um 8 % jeweils leicht gesunken. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 bis 2011 lagen 12 % höher, für Neubauten (Baujahre 2012 und 2013) 6 % höher als im Vorjahr. Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahre 1990 bis 2011 sind die Preise leicht um 6 % gestiegen.

Beim **Gewerbebau** lag die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge 11 % niedriger als im Vorjahr; der Flächenumsatz sank sehr deutlich um 54 %, der Wertumsatz fiel um 30 %.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** um 2 % leicht gestiegen. Der Flächenumsatz ist deutlich um 46 % zurückgegangen, der Wertumsatz ist um 29 % gesunken.

Das relative Preisniveau ist, abhängig von der Nutzungsart, im Durchschnitt leicht gestiegen.

Eigentumswohnungen machen mit 9 % nur einen kleinen Teil des Immobilienverkehrs aus, deren Anteil im Vergleich zum Vorjahr dennoch um 2 % leicht gestiegen ist. Der Wertumsatz ging leicht um 6 % zurück.

Die genannten Zahlen und Entwicklungen beziehen sich jeweils auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Detaillierte Angaben zum Landkreis Gotha, zum Wartburgkreis und zur kreisfreien Stadt Eisenach sind den Absätzen 5, 6 und 7 zu entnehmen.

4.1 Grundstücksverkehr

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

- unbebaute baureife Grundstücke,
- bebaute Grundstücke,
- Wohnungs- und Teileigentum,
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft,
- sonstige Flächen (werdendes Bauland, Erbbaurechte/Erbbaurechtsgrundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung).

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Neben den Kaufverträgen gibt es weitere Formen des Eigentumsübergangs an Grundstücken wie Zuschlagsbeschluss in Zwangsversteigerungsverfahren, Enteignungsbeschluss, Beschluss über den Umlegungsplan, Vorwegnahme der Entscheidung im Umlegungsverfahren und Beschluss über die vereinfachte Umlegung. Darüber hinaus gibt es den Eigentumsübergang im Rahmen eines Tausches sowie die Begründung von Erbbaurechten.

In der Kaufpreissammlung wurden im Jahr 2013 insgesamt 4.314 **Erwerbsvorgänge** registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein leichter Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 6 % zu verzeichnen.

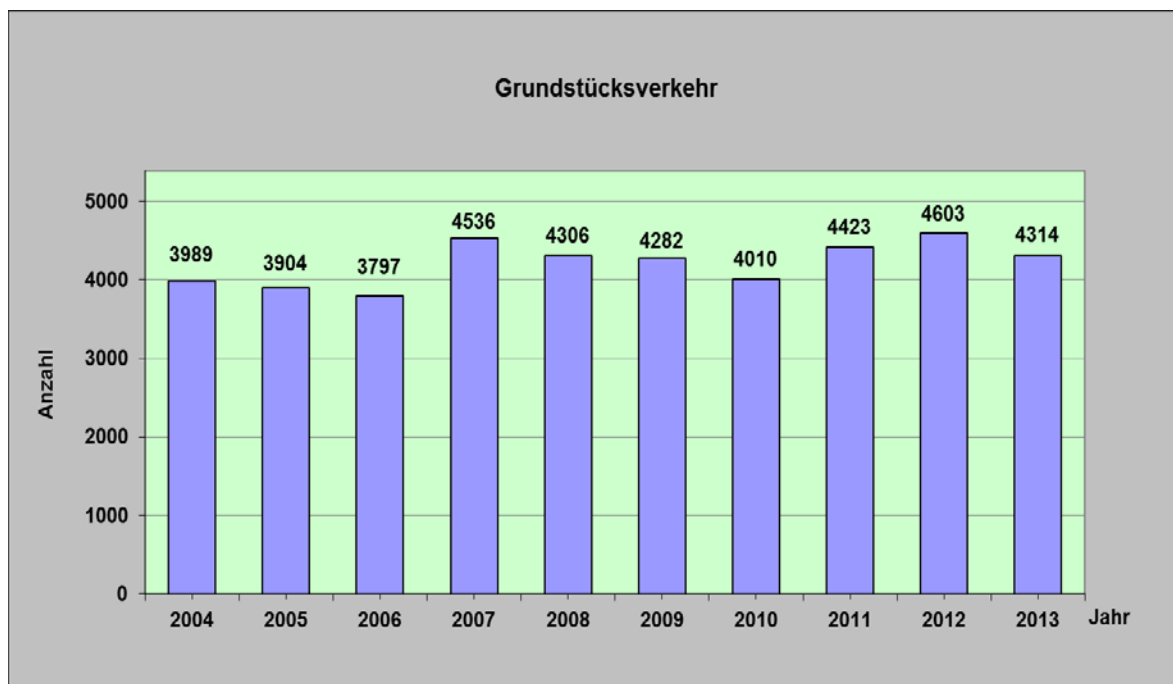


Abb. 1: Anzahl der Erwerbsvorgänge

Im Vergleich zum Vorjahr fanden bei *unbebautem baureifem Land* deutlich weniger Eigentumsübergänge statt (24 %). Bei *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* ging die **Anzahl** der Erwerbsvorgänge leicht zurück (5 %). Dagegen bewegte sich der Marktanteil von *bebauten Grundstücken* (Rückgang um 3 %) und *Wohnungs- und Teileigentum* (Zuwachs um 1 %) etwa auf Vorjahresniveau. Bei den *sonstigen Flächen* war ein Zuwachs von 51 % zu verzeichnen.

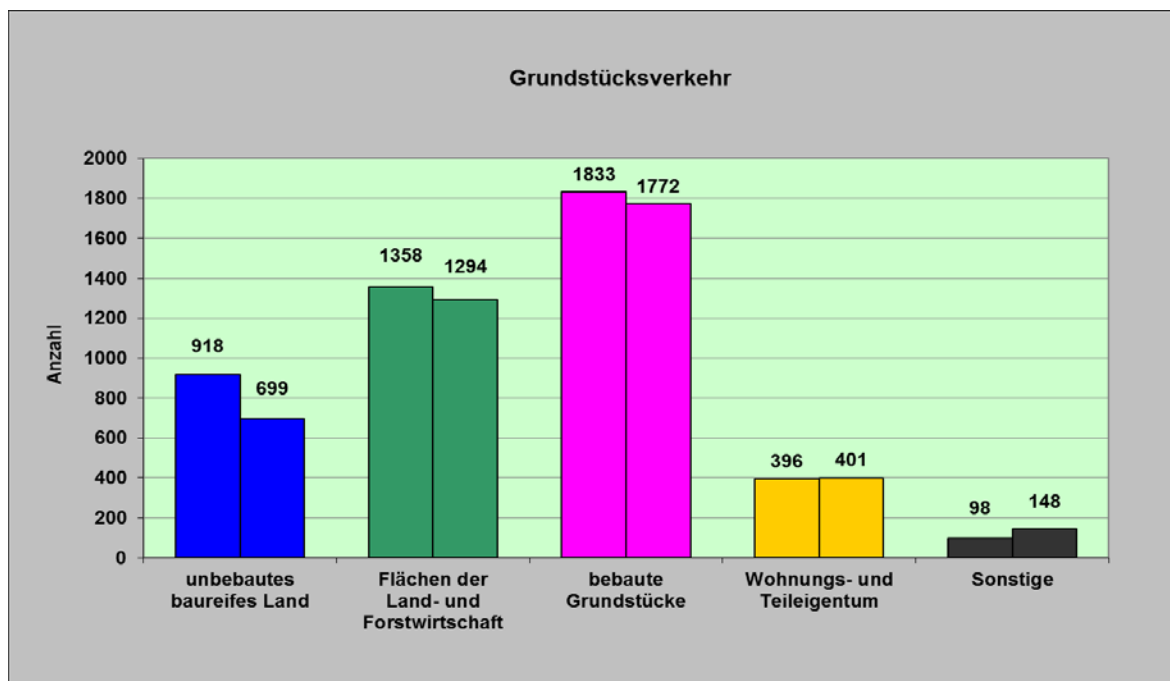


Abb. 2: Anzahl der Erwerbsvorgänge 2012 und 2013

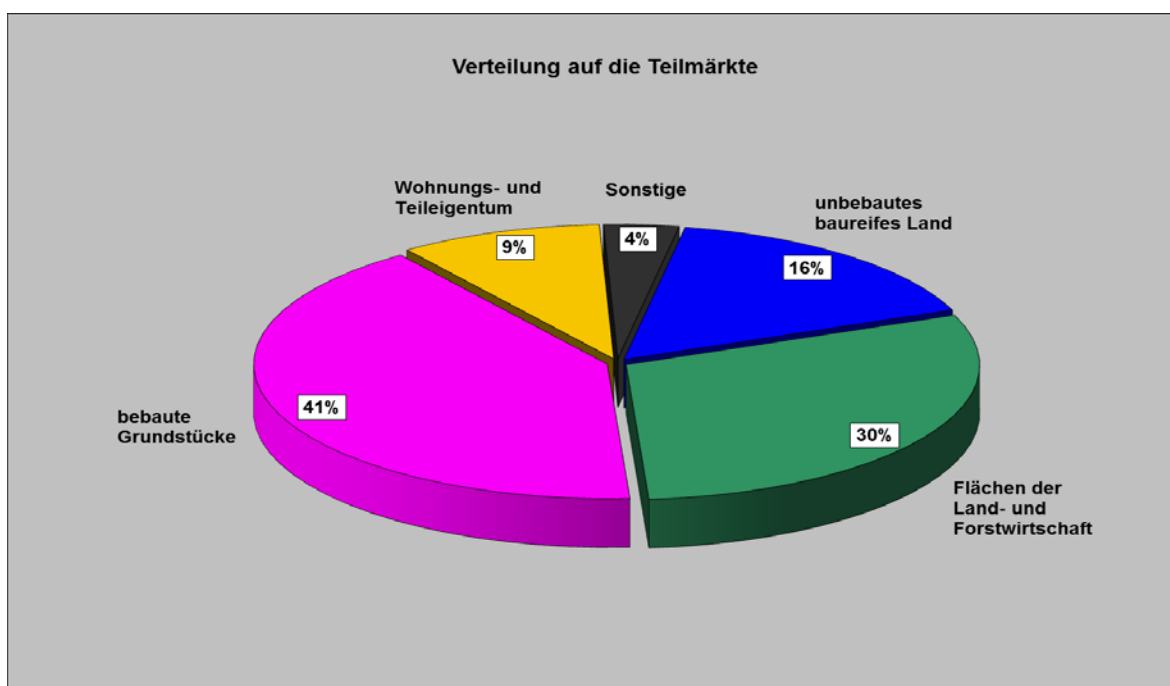


Abb. 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge 2013

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses sank der **Flächenumsatz** von 4.678,0 ha im Vorjahr auf 3.463,8 ha im Berichtsjahr. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich um 26 % ab.

Der Flächenumsatz ging bei *unbebautem baureifem Land* um 13 % zurück, bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* war ein deutlicher Rückgang von 32 % zu verzeichnen, bei den *bebauten Grundstücken* nahm der Flächenumsatz dagegen leicht um 7 % zu, bei den *sonstigen Flächen* war ein deutlicher Zuwachs um das 3,4fache zu verzeichnen.

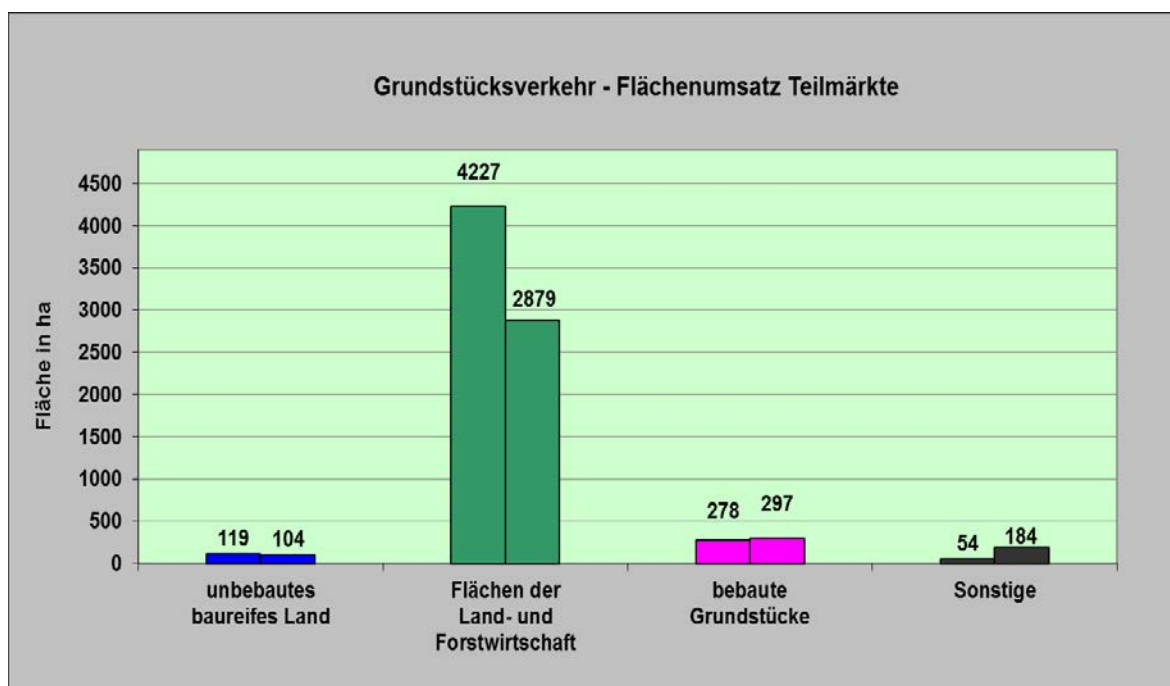


Abb. 4: Flächenumsatz der Erwerbsvorgänge 2012 und 2013

Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat mit einem Anteil von 83 % immer noch den weitaus größten Anteil am Gesamtflächenumsatz, auch wenn der o. g. Rückgang zu verzeichnen ist.

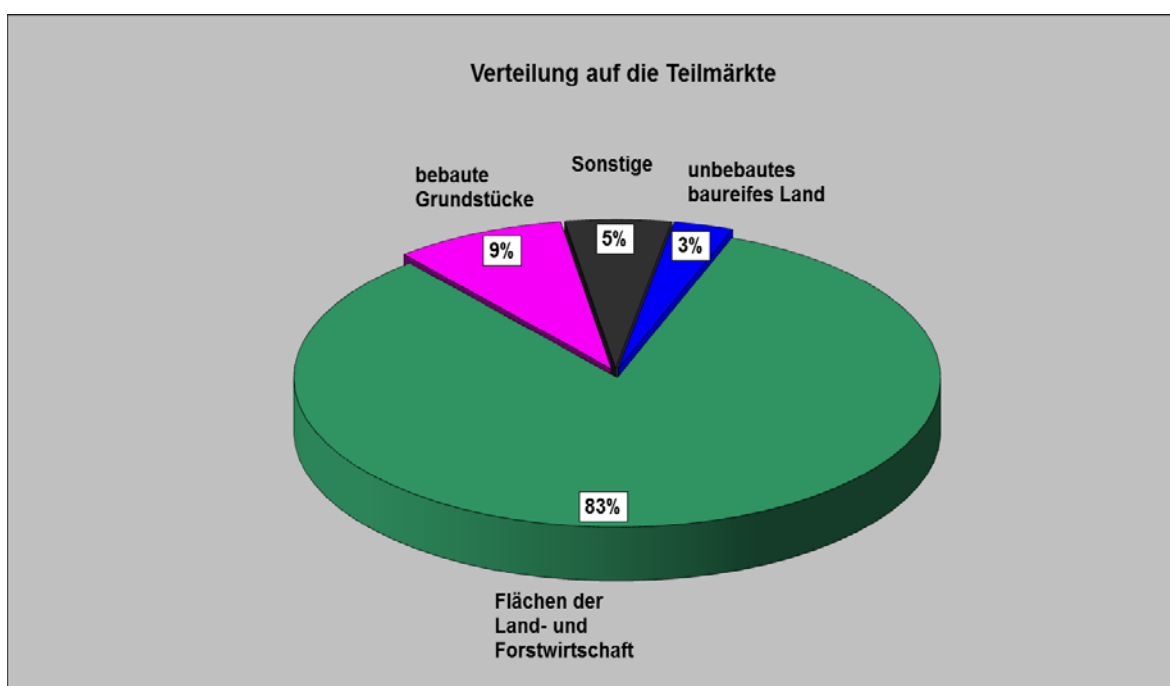


Abb. 5: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** ist um 29 % von 203,4 Mio. € im Vorjahr auf 261,4 Mio. € im Berichtsjahr gestiegen.

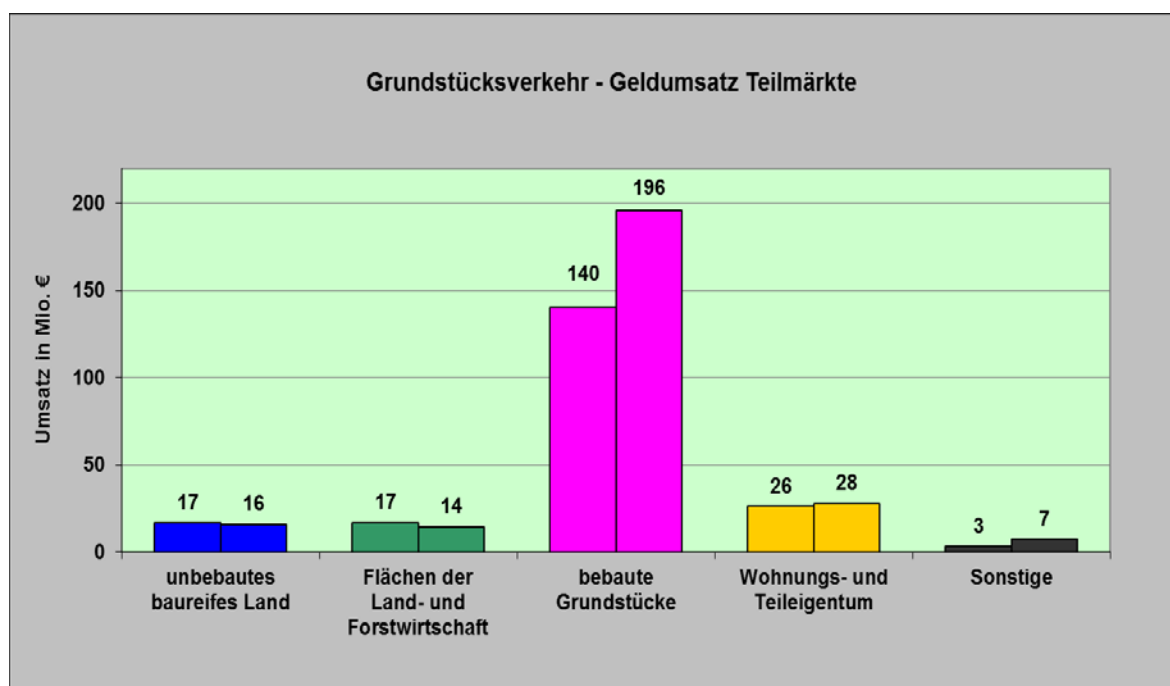


Abb. 6: Geldumsatz der Erwerbsvorgänge 2012 und 2013

Der Geldumsatz gab in den Teilmärkten *unbebautes baureifes Land* (6 %) leicht und *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* (18 %) deutlich nach. Im Teilmarkt der *bebauten Grundstücke* ist ein sehr deutlicher Zuwachs von 40 % und im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* ein leichter Zuwachs um 8 % zu verzeichnen. Bei den *sonstigen Flächen* war ein Zuwachs um mehr als das 2,3fache festzustellen.

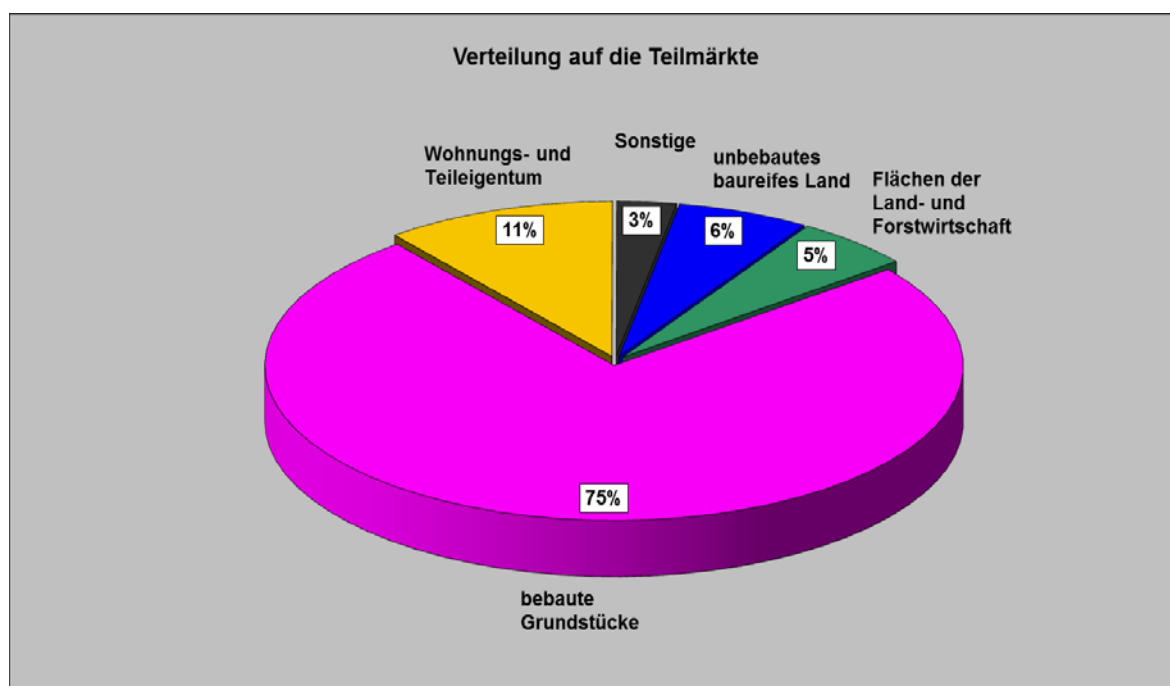


Abb. 7: Geldumsatz 2013

4.2 Kaufverträge

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ausgeschlossen.

Für das Berichtsjahr wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach **3.734** Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das waren 89 Kaufverträge weniger als im Vorjahr (2 %).

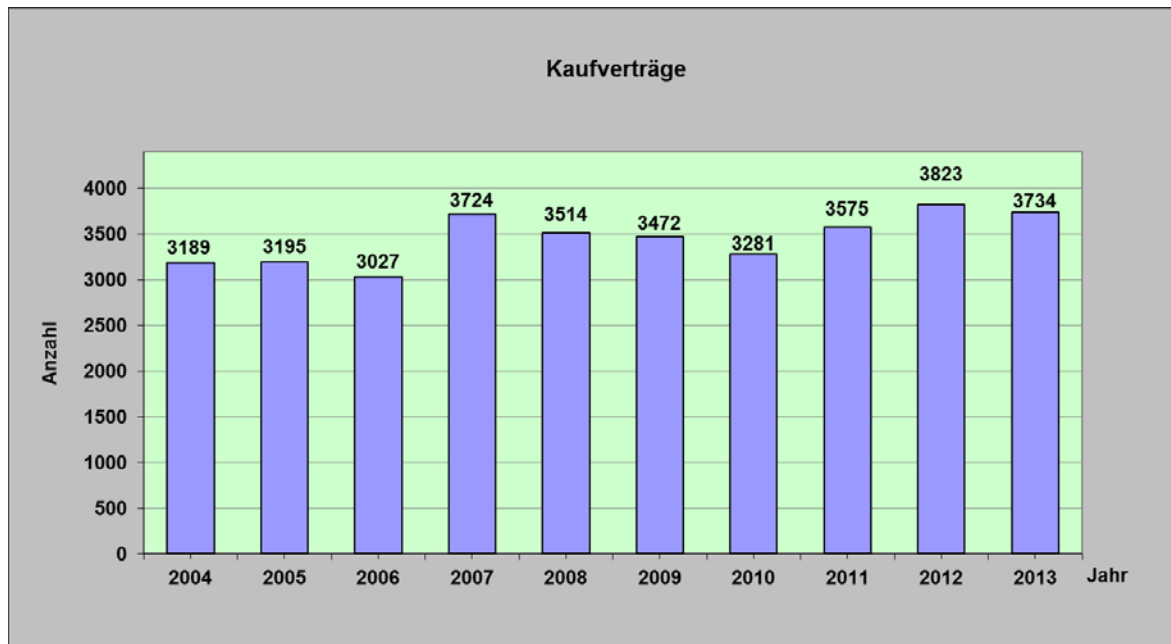


Abb. 8: Anzahl der Kaufverträge

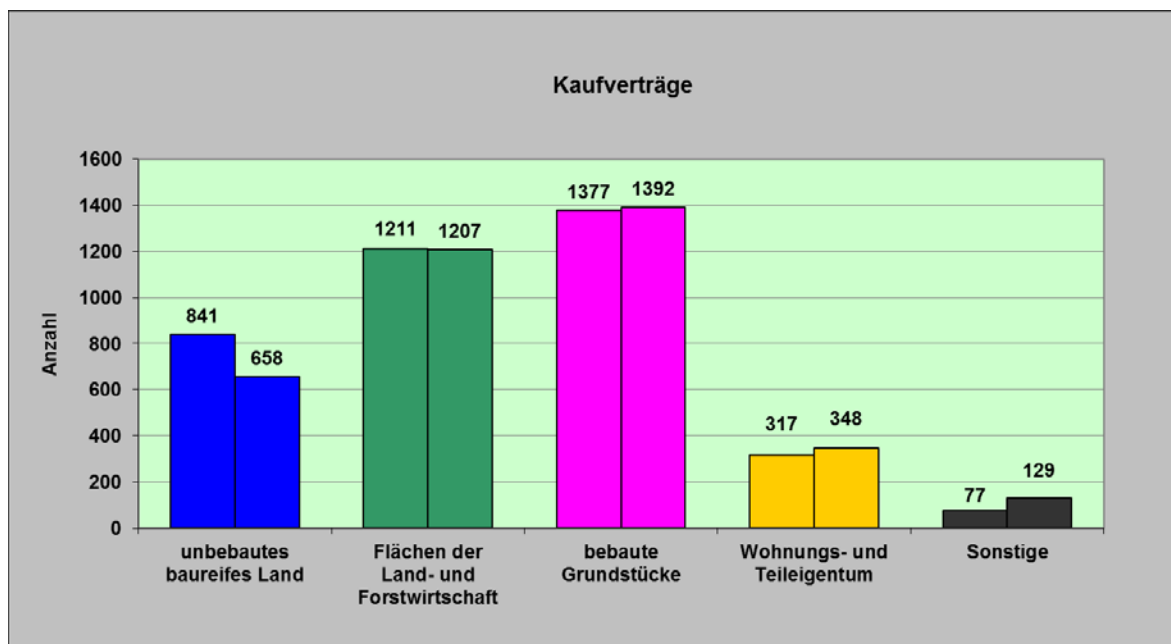


Abb. 9: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Der größte Anteil aller Kaufverträge entfiel mit 37 % auf die *bebauten Grundstücke*, gefolgt von den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* mit 32 % und *unbebautem baureifem Land* mit 18 %.

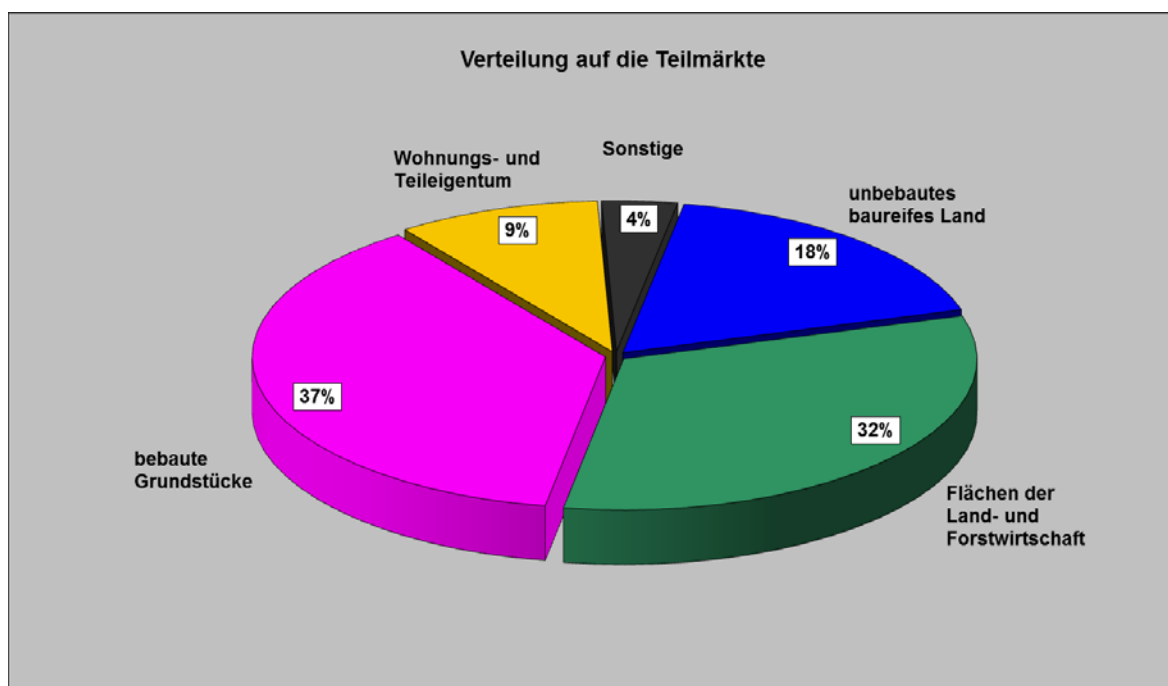


Abb. 10: Anzahl der Kaufverträge 2013

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses sank der **Flächenumsatz** von 4.201,2 ha im Vorjahr auf 3.032,4 ha im Berichtsjahr. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich um 28 % ab.

Der Flächenumsatz ging bei *unbebautem baureifem Land* um 14 % zurück, bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* war ein deutlicher Rückgang von 34 % zu verzeichnen, bei den *bebauten Grundstücken* nahm der Flächenumsatz dagegen um 14 % zu. Bei den sonstigen Flächen betrug der Zuwachs fast das 3,7fache.

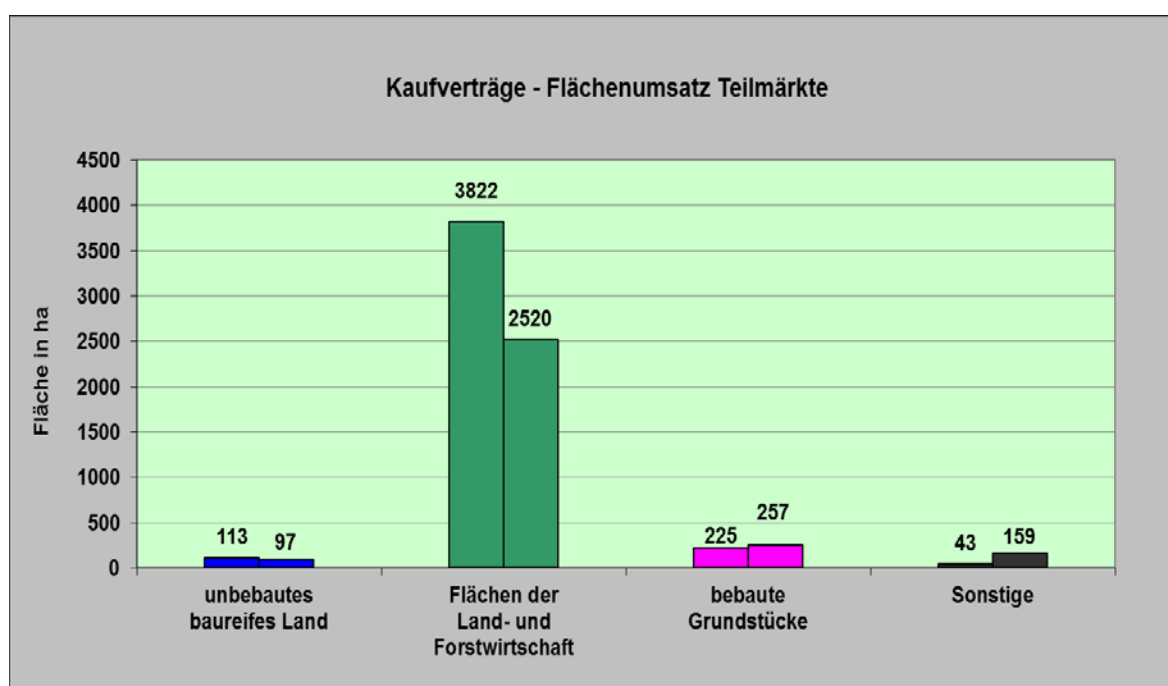


Abb. 11: Flächenumsatz 2012 und 2013

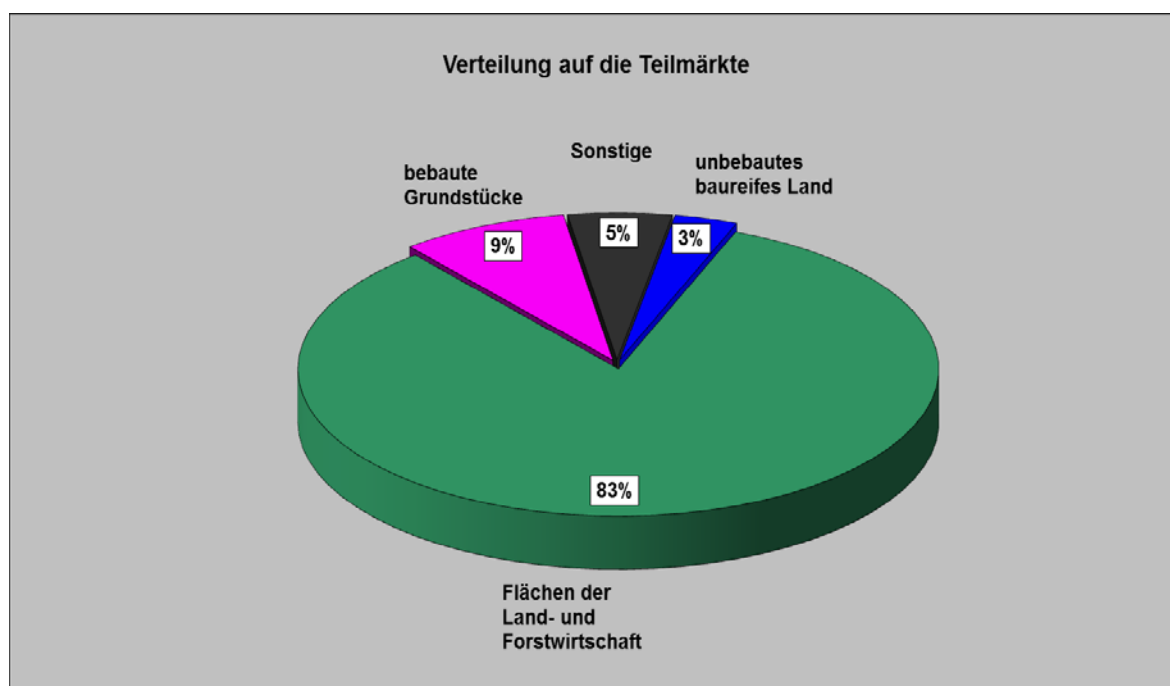


Abb. 12: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** lag im Berichtsjahr bei 245,0 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr mit 190,5 Mio. € bedeutet dies einen Anstieg um 29 %.

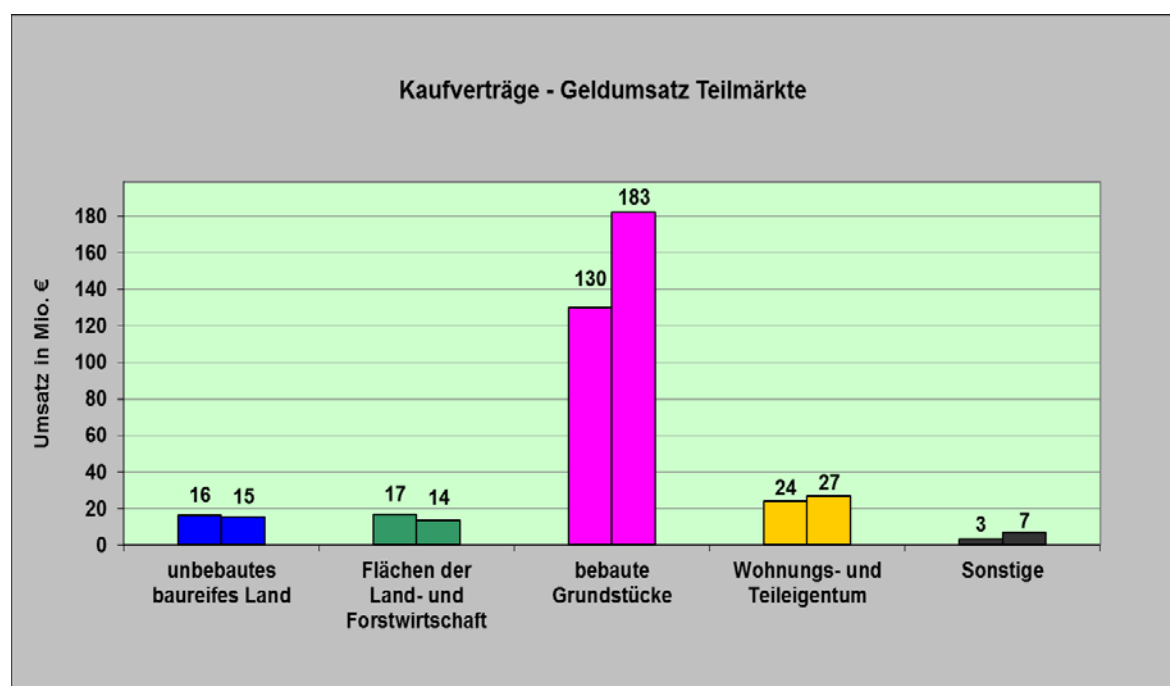


Abb. 13: Geldumsatz 2012 und 2013

Der Geldumsatz gab in den Teilmärkten *unbebautes baureifes Land* (6 %) leicht und *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* (18 %) tendenziell deutlich nach. Im Teilmarkt der *bebauten Grundstücke* war ein deutlicher Zuwachs von 41 %, im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* ein Zuwachs des Geldumsatzes von 12 % und bei den *sonstigen Flächen* ein Zuwachs um das 2,3fache zu verzeichnen.

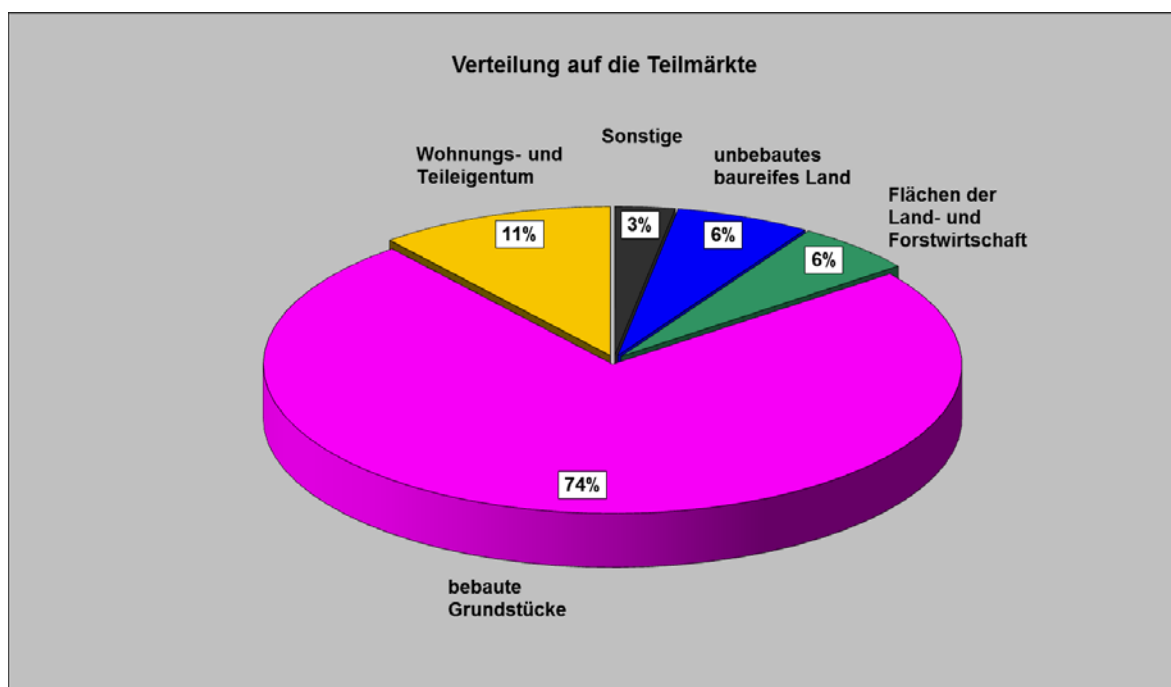


Abb. 14: Geldumsatz 2013

4.3 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat sich seit 2008 etwa halbiert und ist damit stark rückläufig.

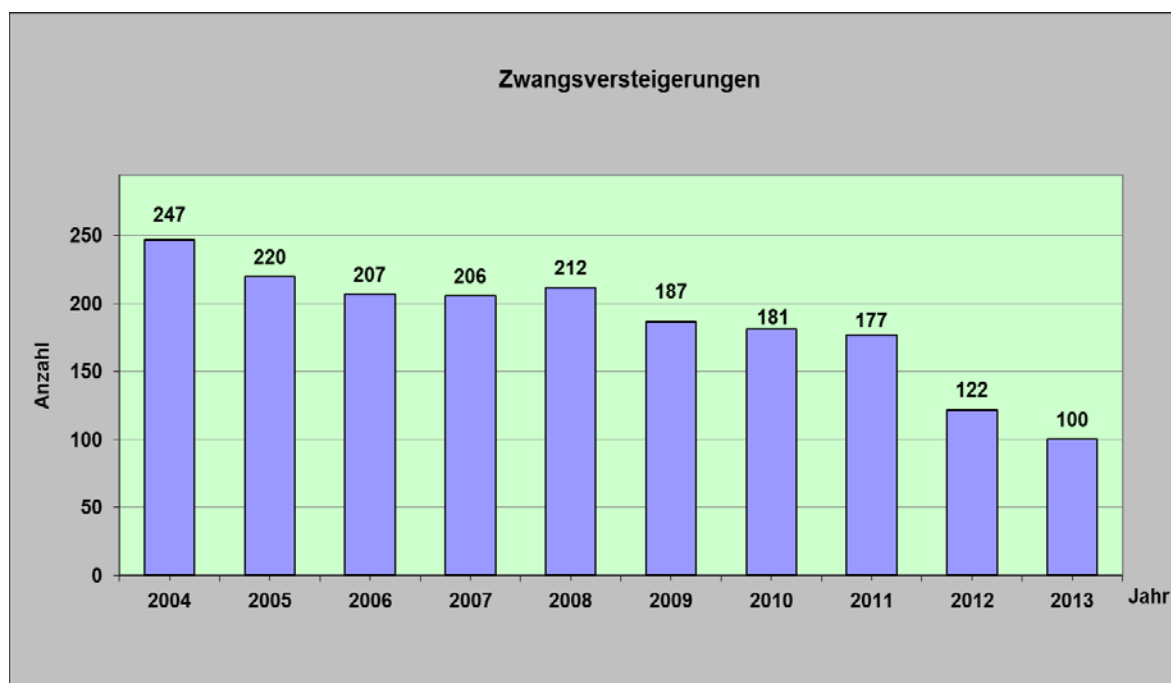


Abb. 15: Anzahl der Zwangsversteigerungen

Am häufigsten waren Objekte der Teilmärkte *bebaute Grundstücke* und *Wohnungs- und Teileigentum* von Zwangsversteigerungen betroffen.

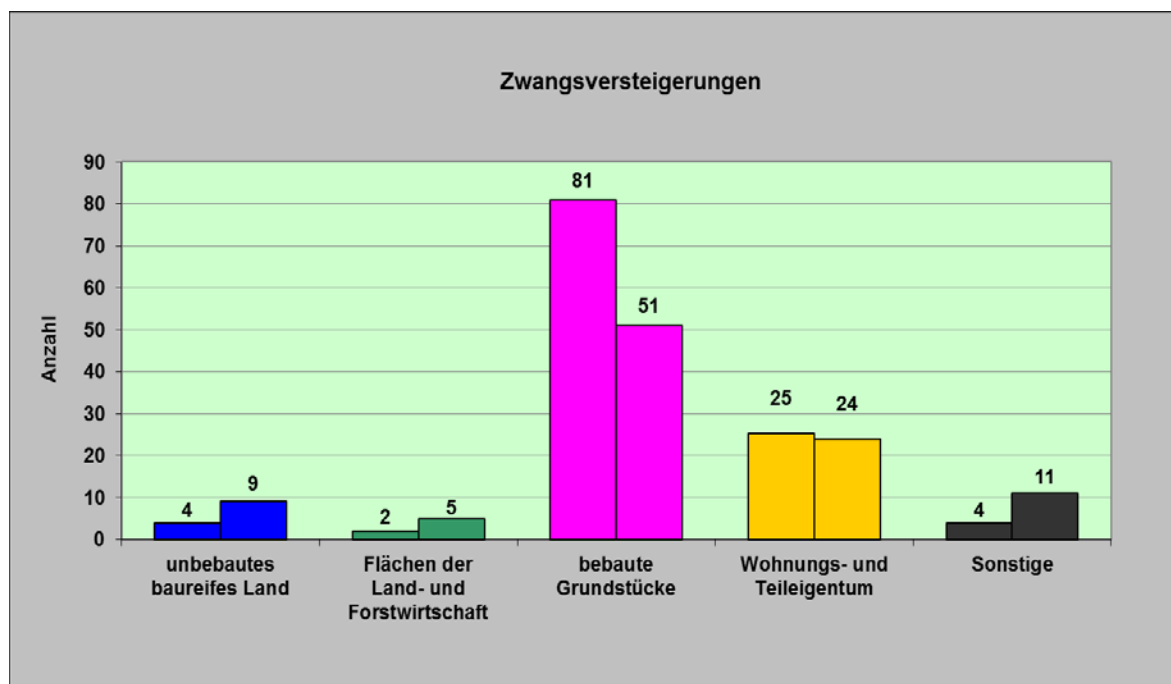


Abb. 16: Anzahl der Zwangsversteigerungen 2012 und 2013

Zwangsversteigerungen im Landkreis Gotha

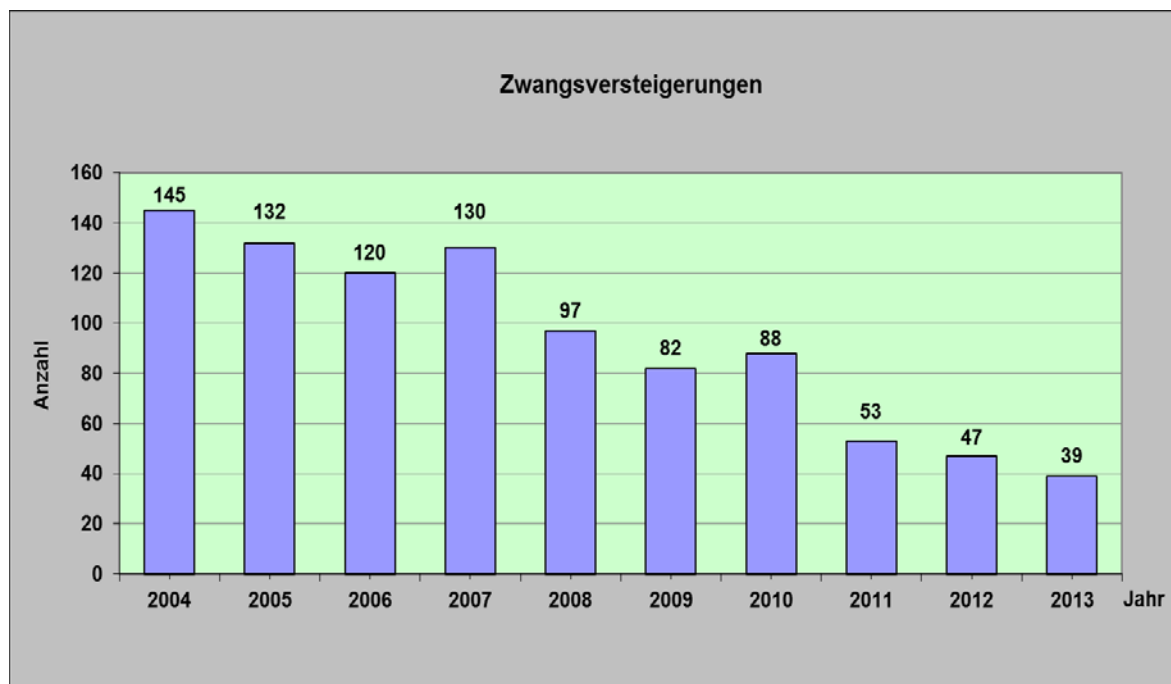


Abb. 17: Anzahl der Zwangsversteigerungen

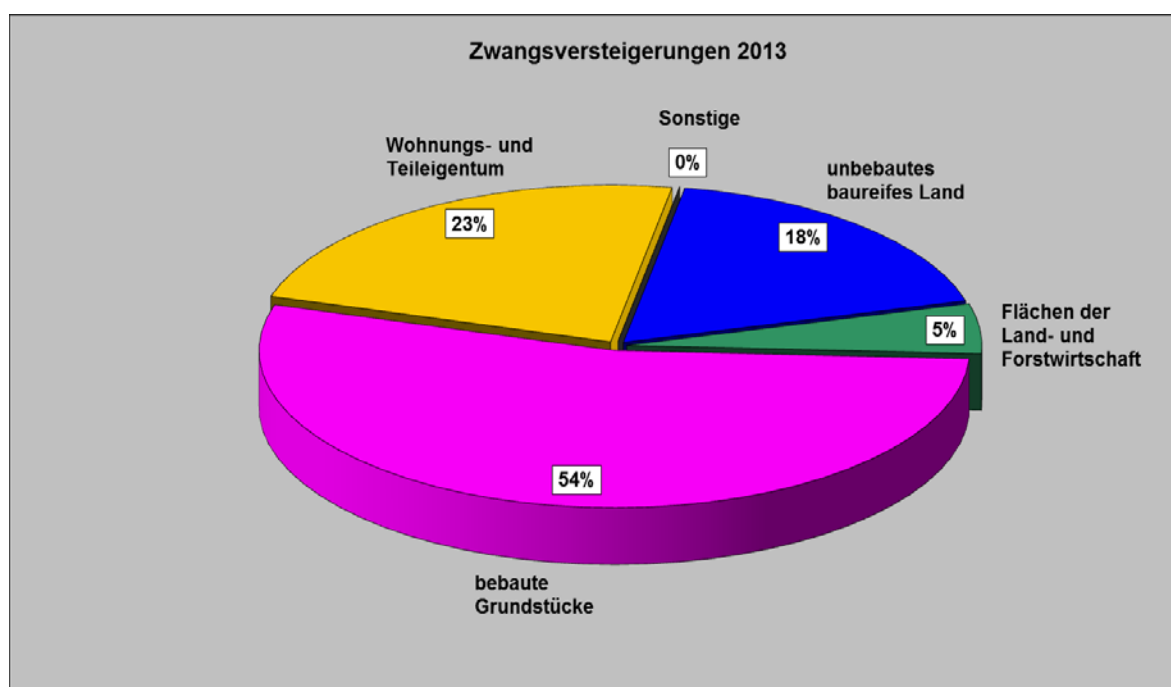


Abb. 18: Verteilung auf die Teilmärkte

Zwangsversteigerungen im Wartburgkreis

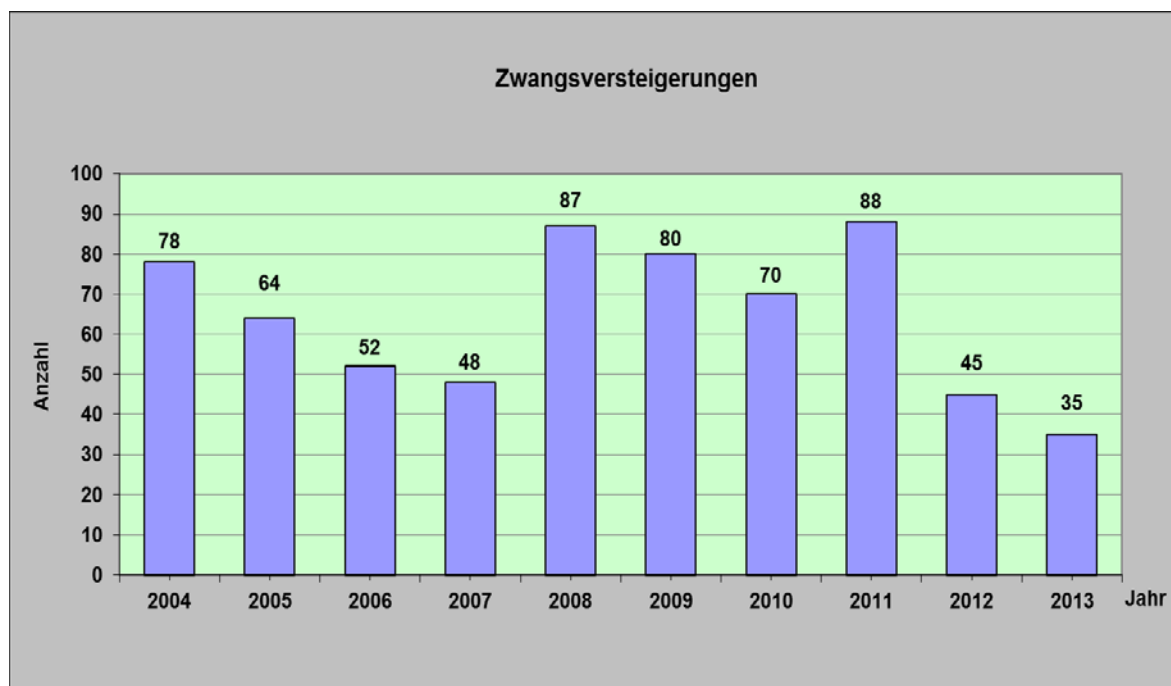


Abb. 19: Anzahl der Zwangsversteigerungen

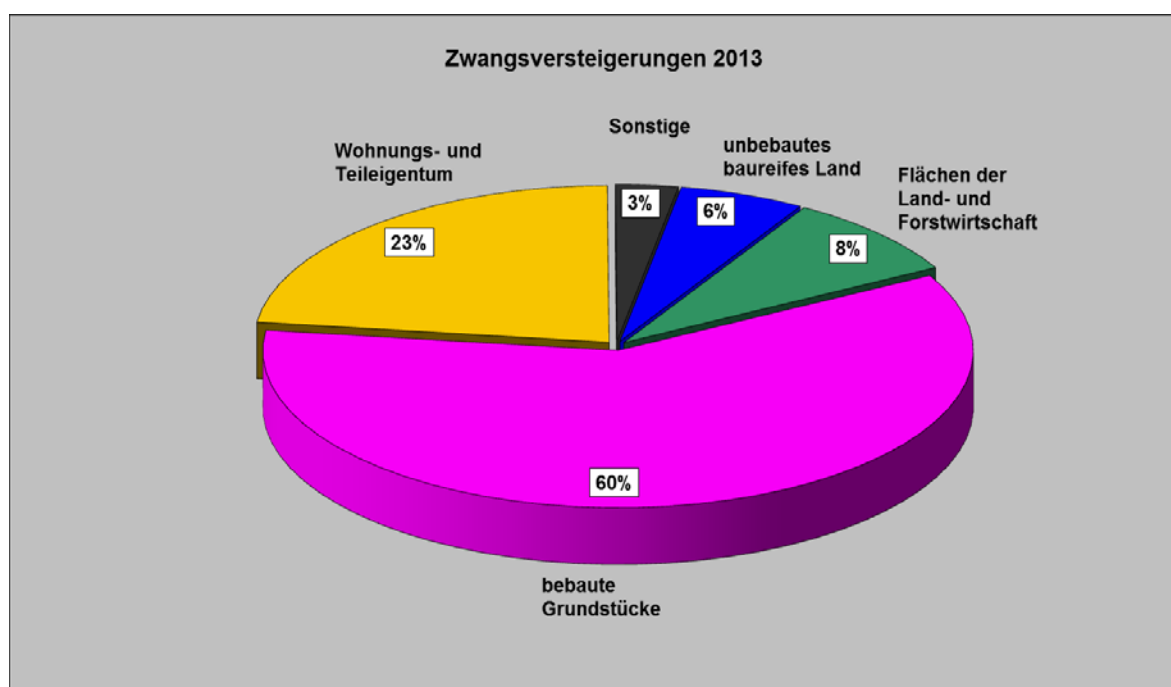


Abb. 20: Verteilung auf die Teilmärkte

Zwangsversteigerungen in der kreisfreien Stadt Eisenach

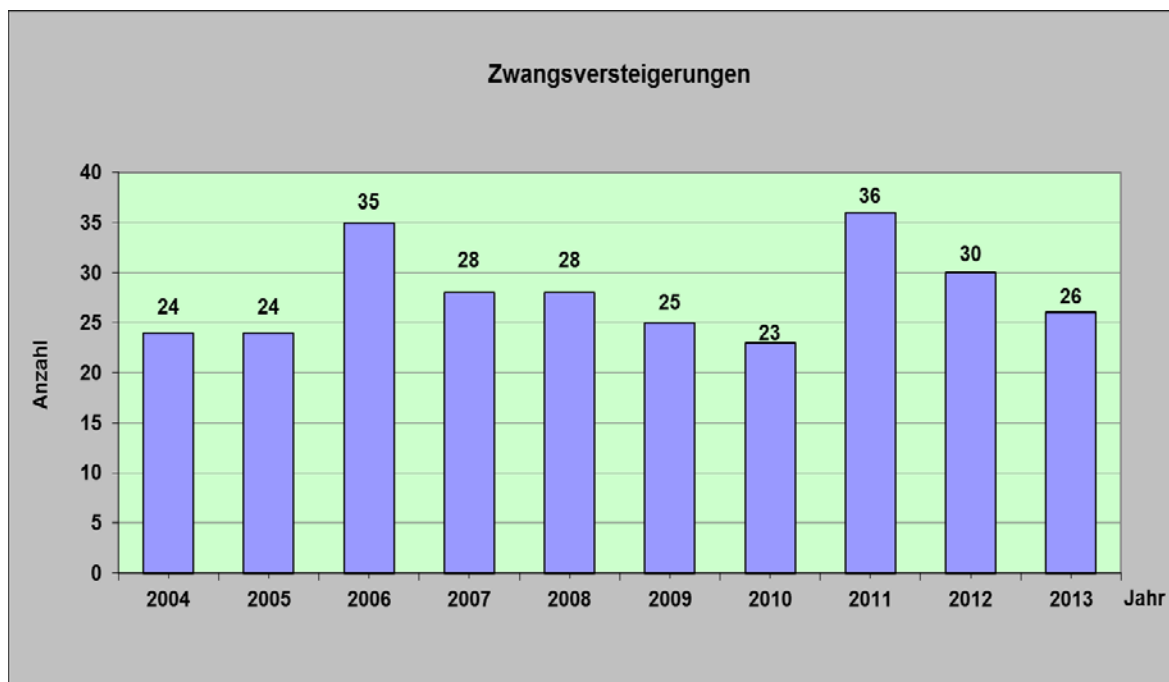


Abb. 21: Anzahl der Zwangsversteigerungen

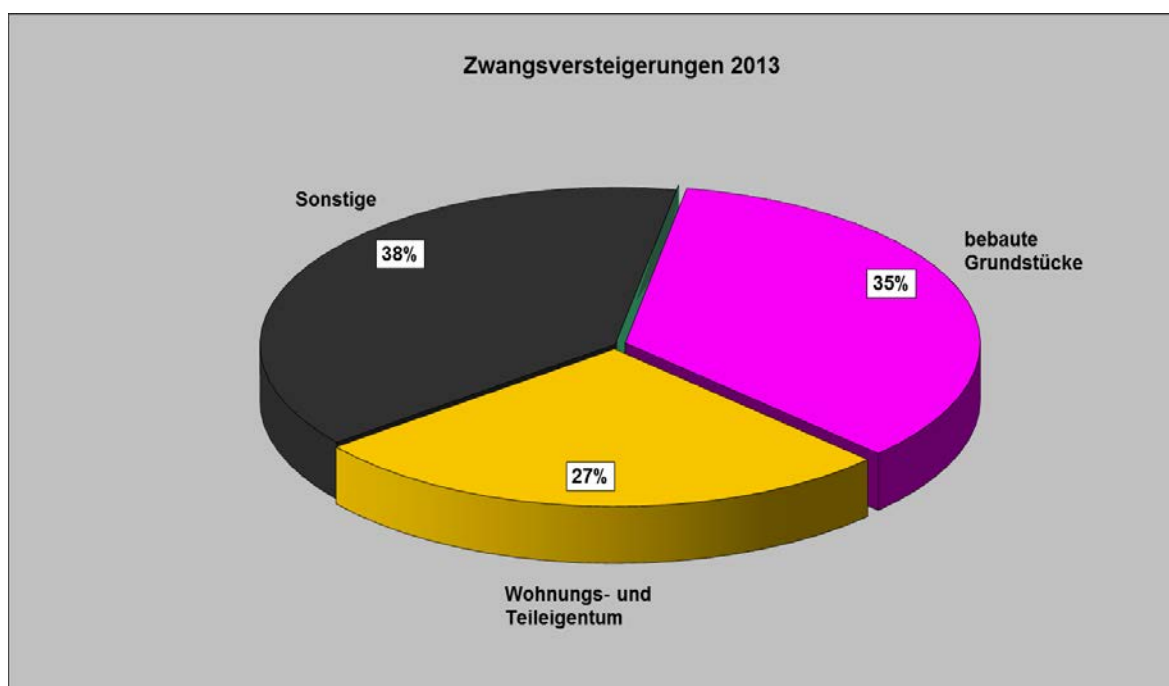


Abb. 22: Anzahl der Zwangsversteigerungen

5 Landkreis Gotha

5.1 Kaufverträge

Für das Gebiet des Landkreises Gotha wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Berichtsjahr **1.763** Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das waren 13 Kaufverträge mehr als im Vorjahr (1 %).

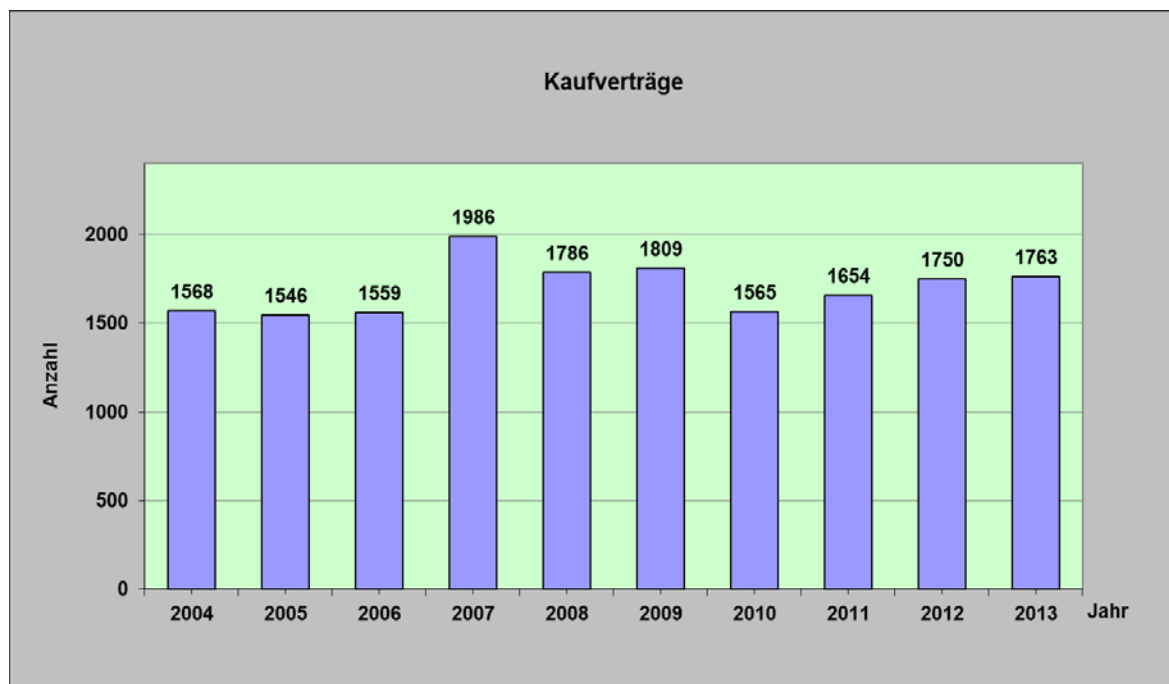


Abb. 23: Anzahl der Kaufverträge

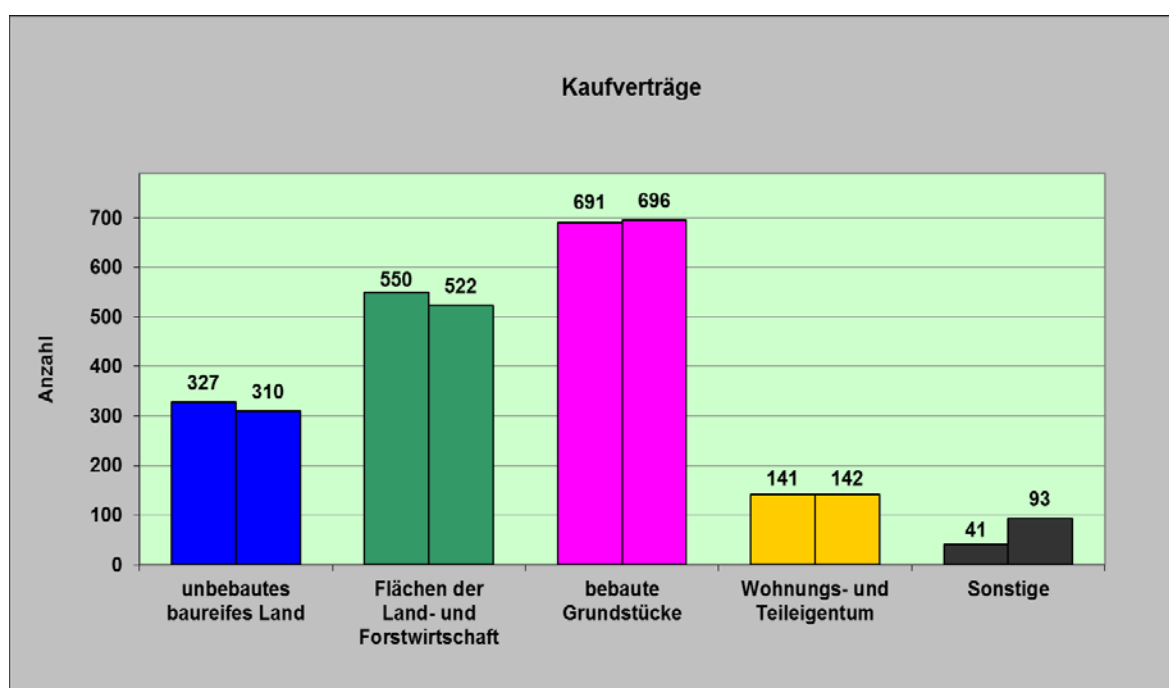


Abb. 24: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Im Landkreis Gotha wurden 2013 insgesamt 1.190,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 2.793,2 ha deutlich um 57 % ab.

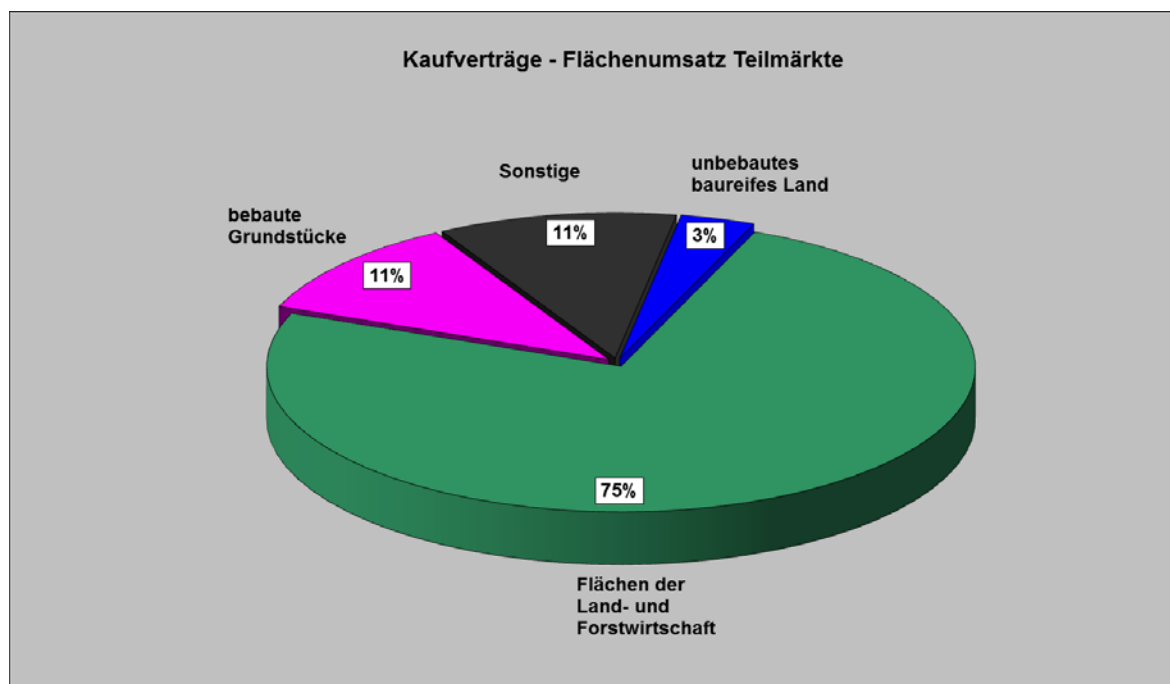


Abb. 25: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 135,0 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr mit 101,9 Mio. € ist dies ein deutlicher Zuwachs um 32 %.

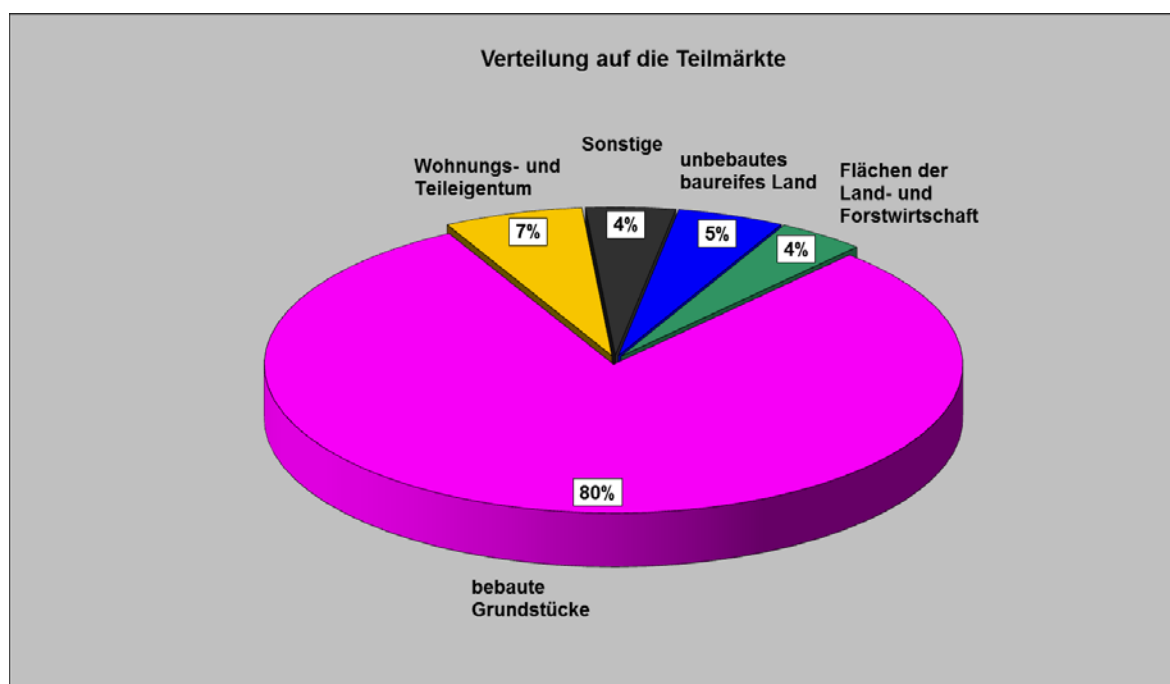


Abb. 26: Geldumsatz 2013

5.2 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen* (Abschnitt 5.2.1), *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* (Abschnitt 5.2.2) und *sonstigen Flächen* (Abschnitt 5.2.3) dargestellt.

5.2.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* nahm geringfügig von 327 im Jahr 2012 auf 310 im Jahr 2013 ab (5 %). Den überwiegenden Marktanteil nahm dabei, wie in den Vorjahren auch, der Verkauf von *Wohnbauflächen* ein.

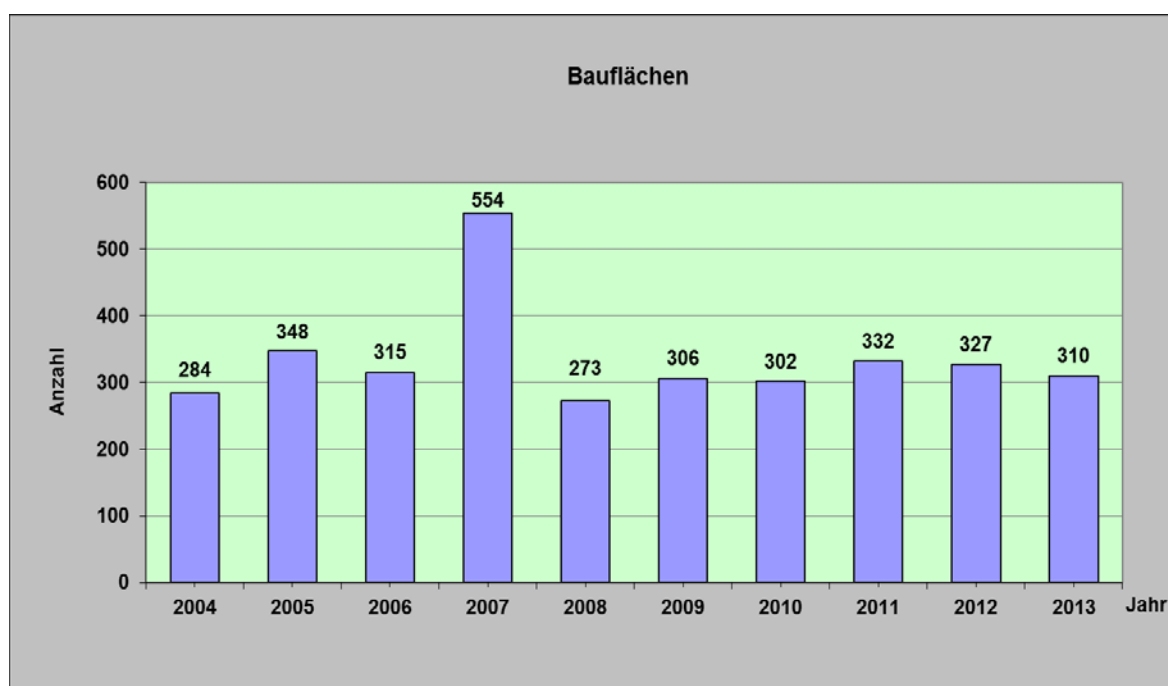


Abb. 27: Anzahl der Kaufverträge

In den folgenden Grafiken wird der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke weiter aufgeteilt in die Teilmärkte *Wohnen*, *Gewerbe* und *Sonstige*.

Wohnen: individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
Gewerbe: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke,
Sonstige: 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.

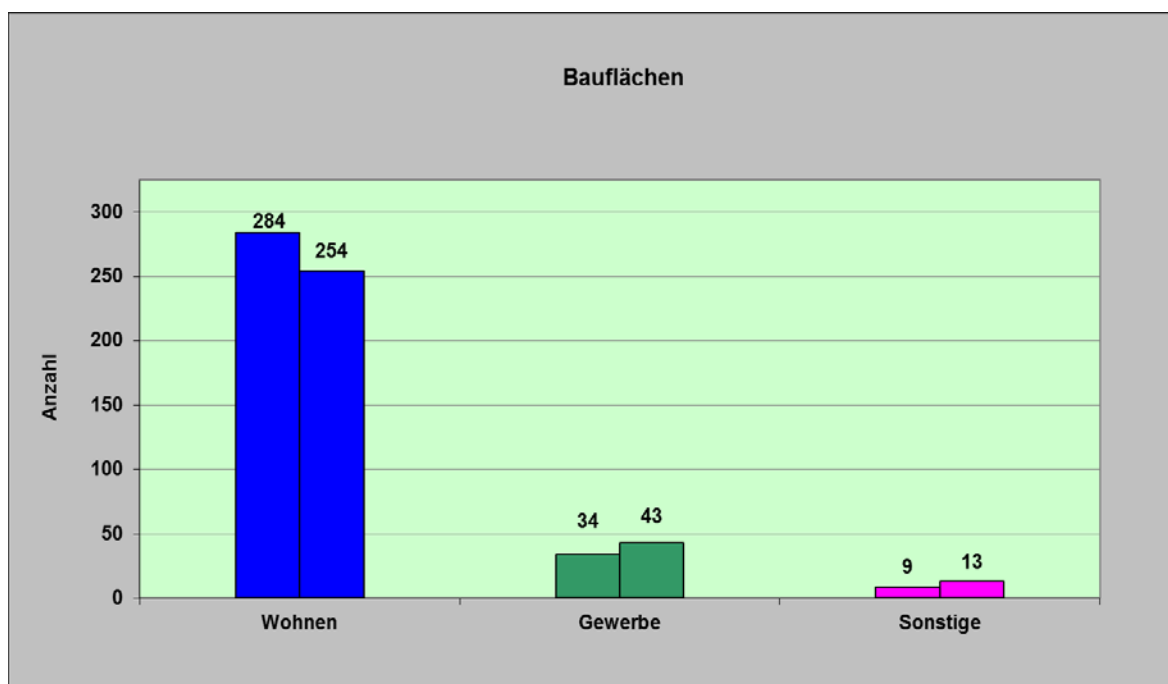


Abb. 28: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

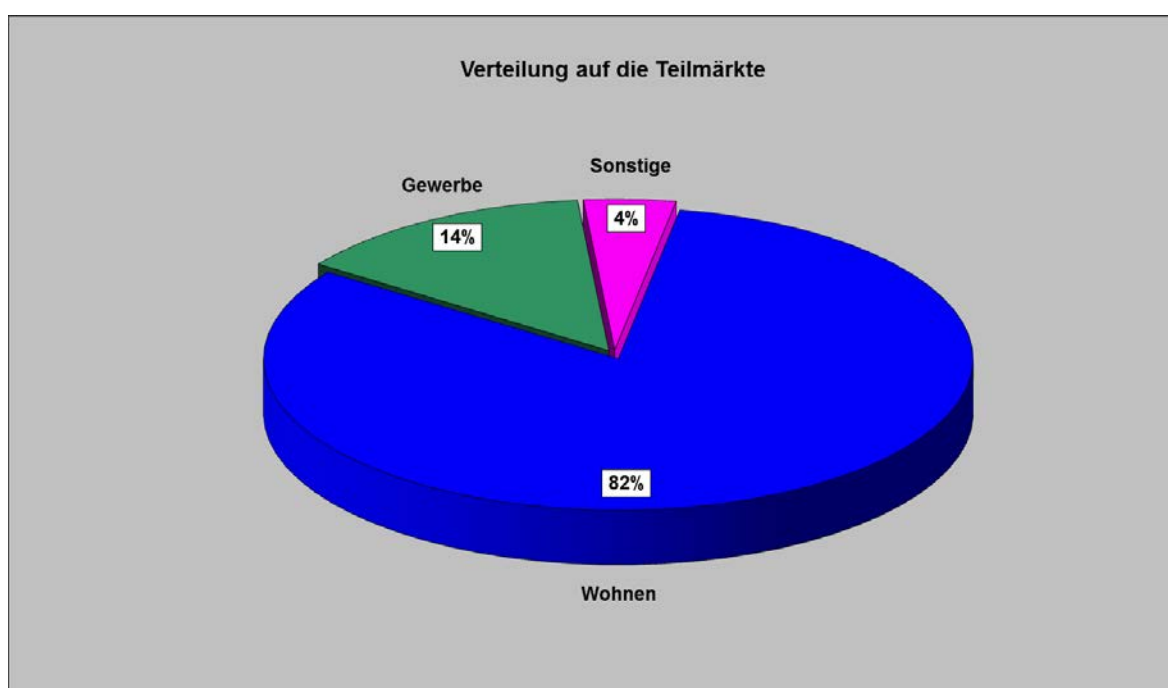


Abb. 29: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Flächenumsatz** für den Teilmarkt der *Bauflächen* ist im Auswertzeitraum um 10 % von 36,7 ha auf 40,5 ha gestiegen.

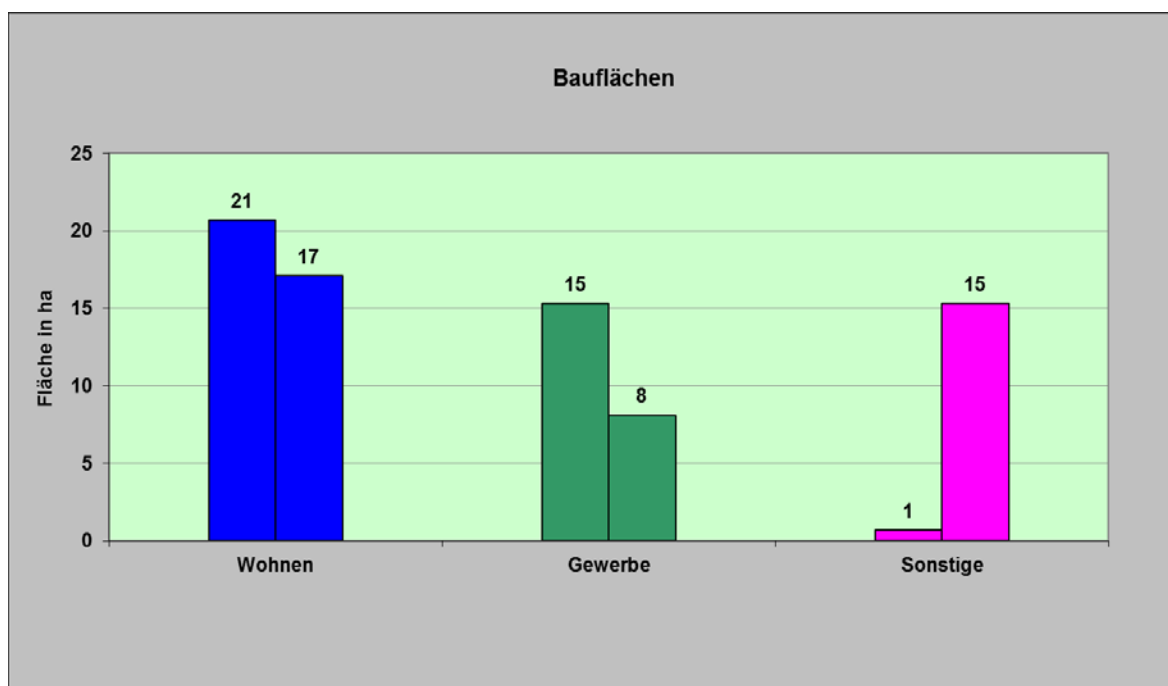


Abb. 30: Flächenumsatz 2012 und 2013

Der Flächenumsatz bei *Wohnbauflächen* sank um 19 % und erreichte einen Anteil von 42 % des Gesamtflächenumsatzes. Der Flächenumsatz bei *gewerblichen Flächen* sank um 47 % und hatte damit einen Anteil von 20 % am gesamten Flächenumsatz. Im Jahr 2013 hatte der Verkauf von *sonstigen Flächen* mit 38 % einen vergleichsweise sehr großen Anteil am Flächenumsatz.

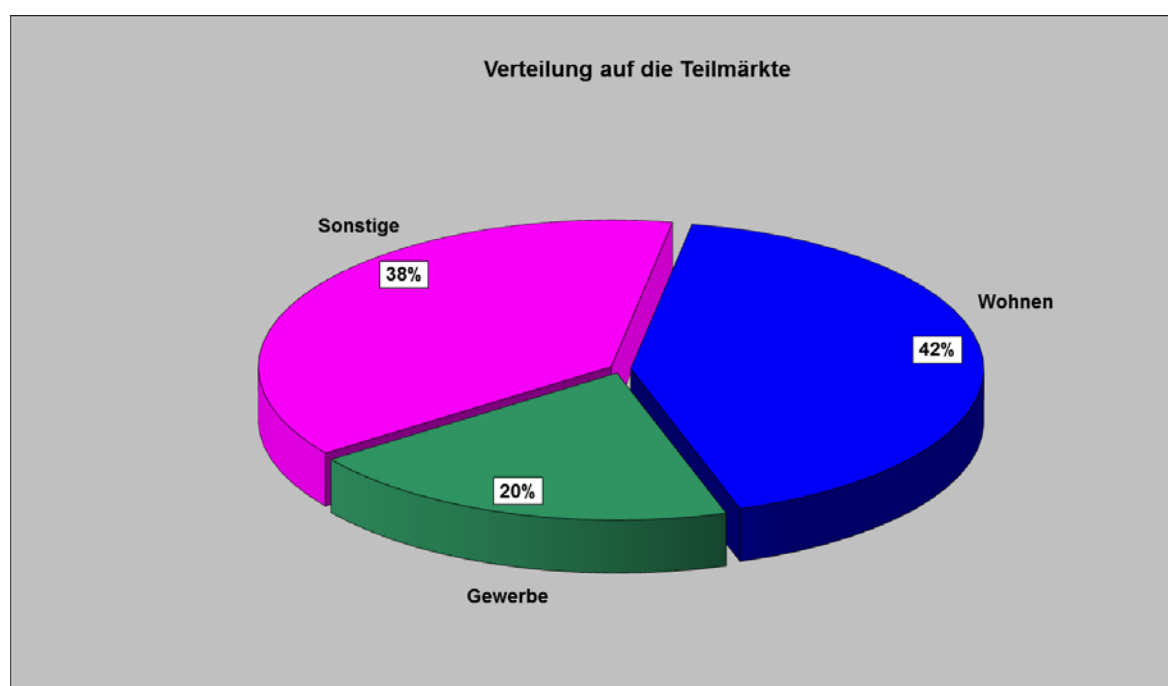


Abb. 31: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** stieg im Berichtsjahr um 16 % von 5,8 Mio. € im Vorjahr auf 6,7 Mio. €.

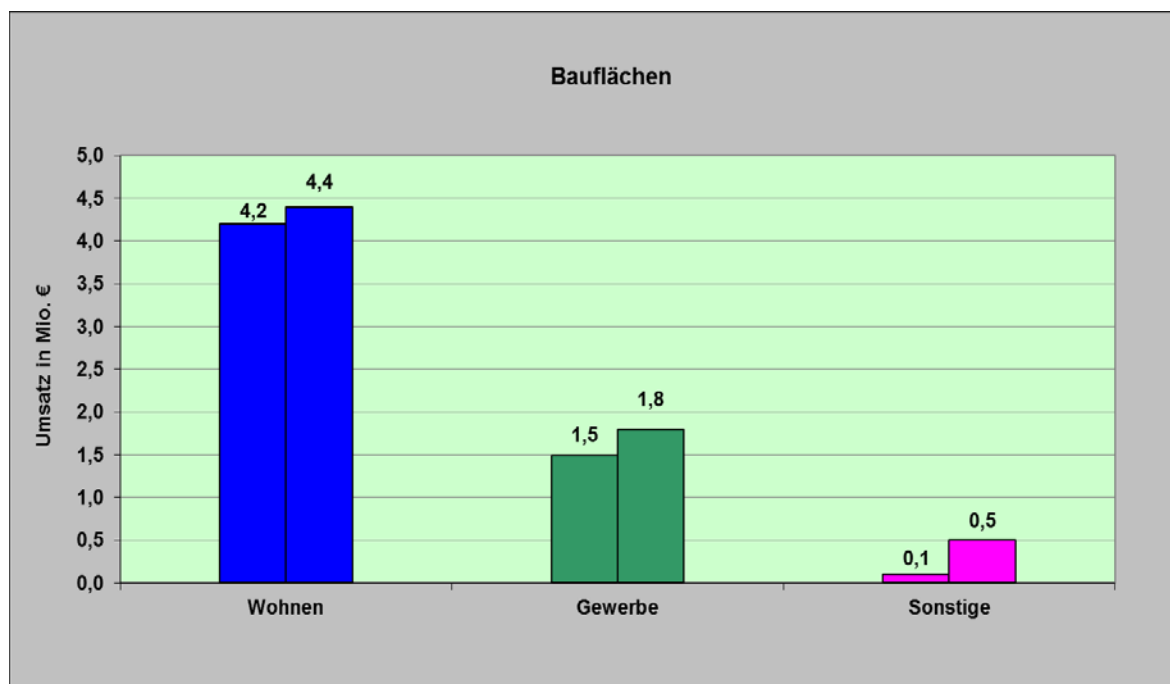


Abb. 32: Geldumsatz 2012 und 2013

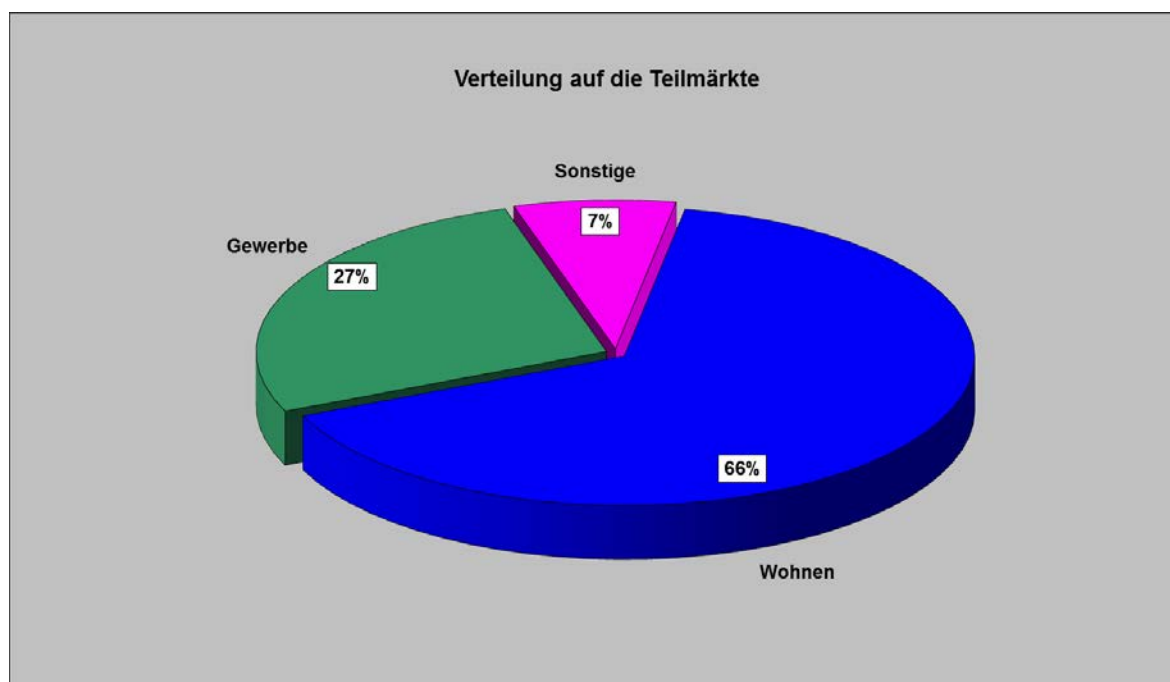


Abb. 33: Geldumsatz 2013

5.2.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Im Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst. Eine getrennte Auswertung der einzelnen Gebäudetypen ist für die unbebauten Grundstücke aufgrund der vorhandenen Anzahl an Kaufverträgen nicht sinnvoll möglich.

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 die Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteeinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

An der Auswertung über zehn Jahre ist zu erkennen, dass in diesem Teilmarkt 2009 bezüglich der **Anzahl** der Kaufverträge ein zwischenzeitlicher Tiefstand erreicht war. In den Jahren 2010 und 2011 zog der Markt wieder an und die Anzahl der Kauffälle erreichte 2011 einen Wert, der seit 2004 noch nicht erreicht worden war. 2012 gab der Markt leicht nach, um im Jahr 2013 einen deutlichen Rückgang von 36 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

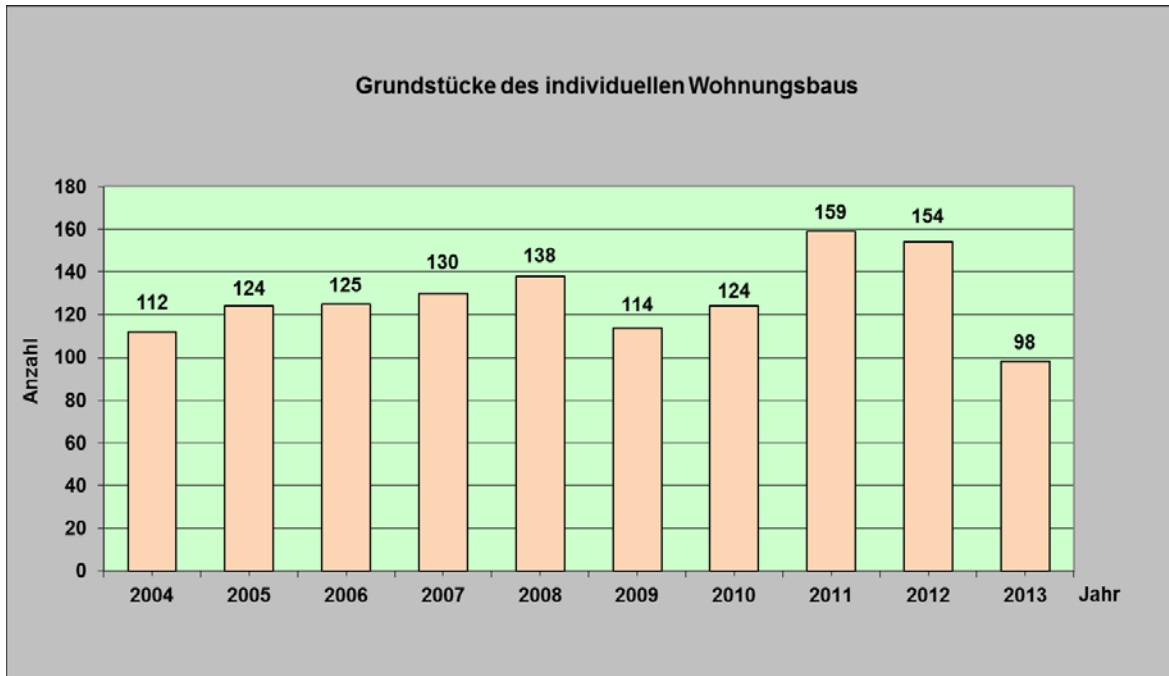


Abb. 34: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über zehn Jahre

Der **Flächenumsatz** nahm im Berichtsjahr mit 7,1 ha gegenüber dem Vorjahr mit 10,3 ha deutlich um 31 % ab.

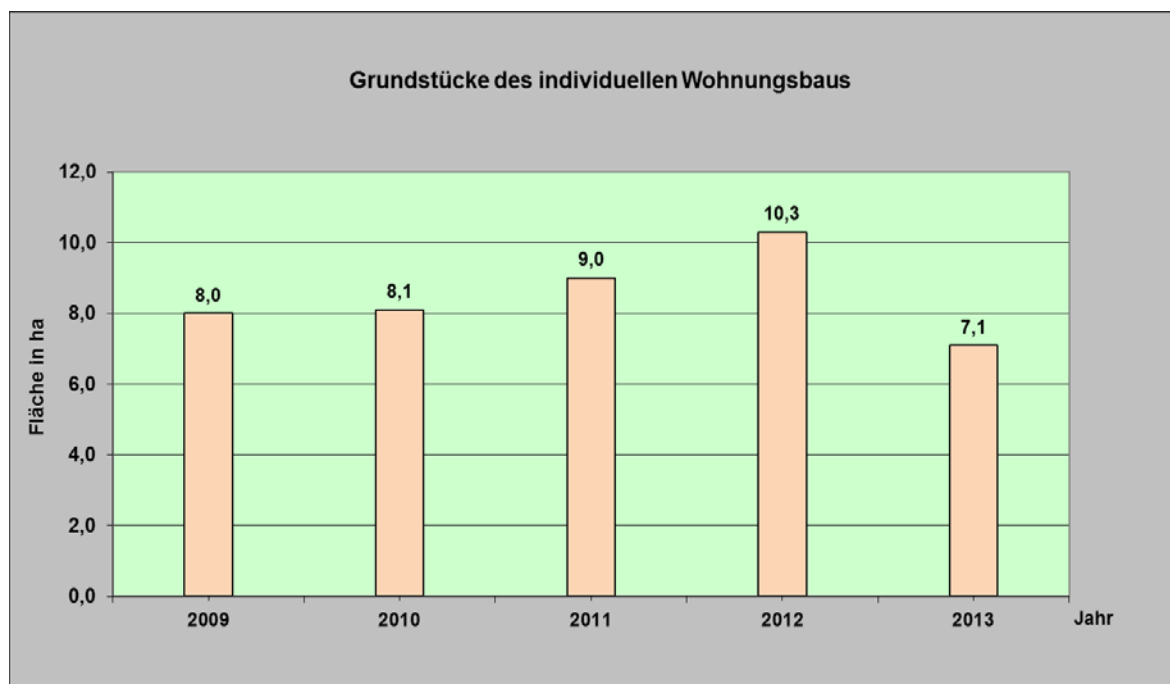


Abb. 35: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** war im Berichtsjahr und im Vorjahr mit 3,1 Mio. € gleich.

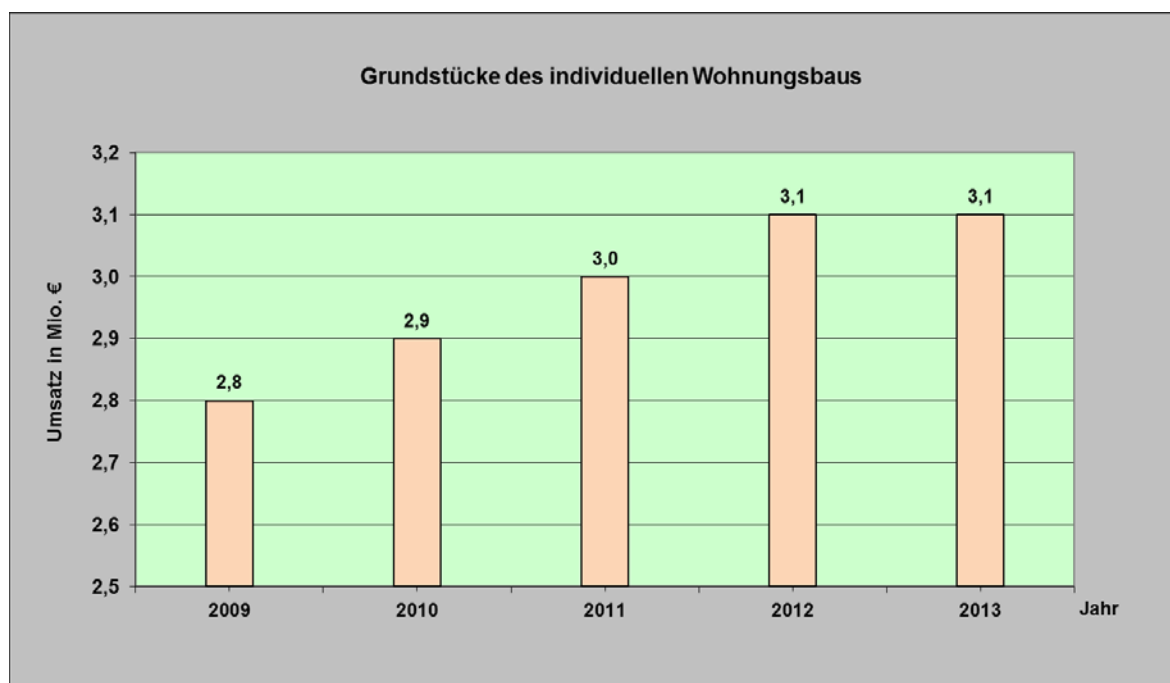


Abb. 36: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für veräußerte Grundstücksflächen in diesem Marktsegment ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 37 % gestiegen. Dabei ist die geringere Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr zu berücksichtigen.

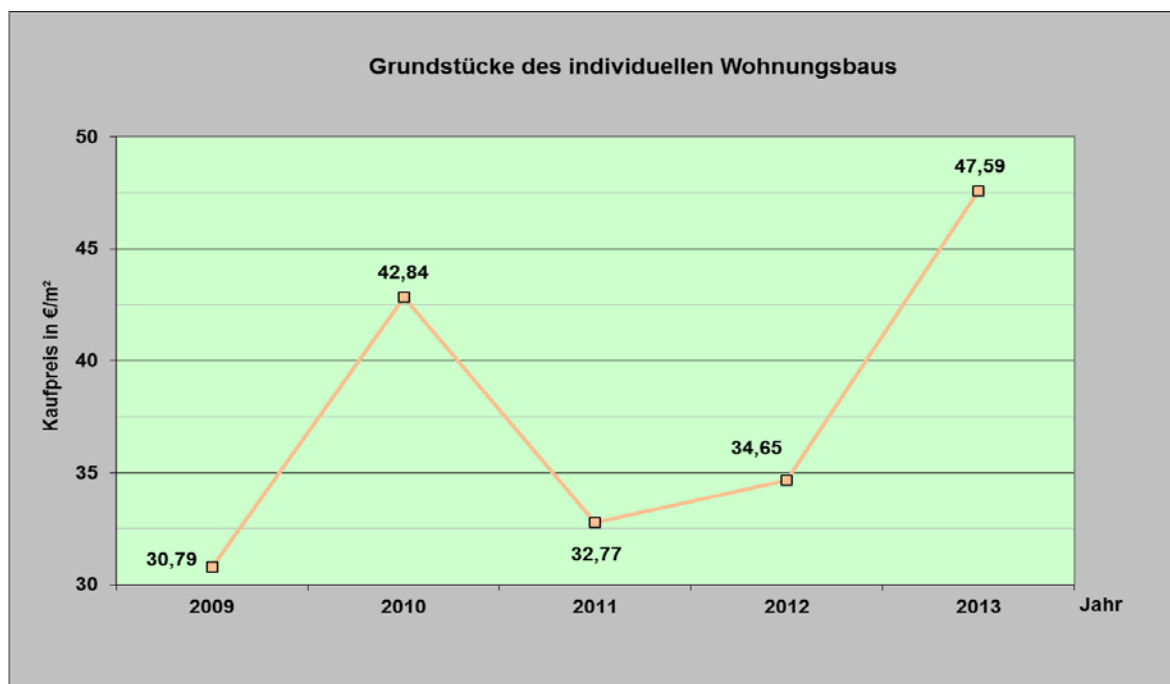


Abb. 37: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

5.2.1.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Eine Differenzierung zwischen *Mehrfamilienhäusern* und *Geschosswohnungsbau* wurde aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle nicht durchgeführt.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

Im Berichtsjahr ist ein erneuter leichter Rückgang der **Anzahl** der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 13 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz ist deutlich gesunken (71 %), der Geldumsatz blieb auf dem niedrigen Vorjahresniveau.

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen werden.

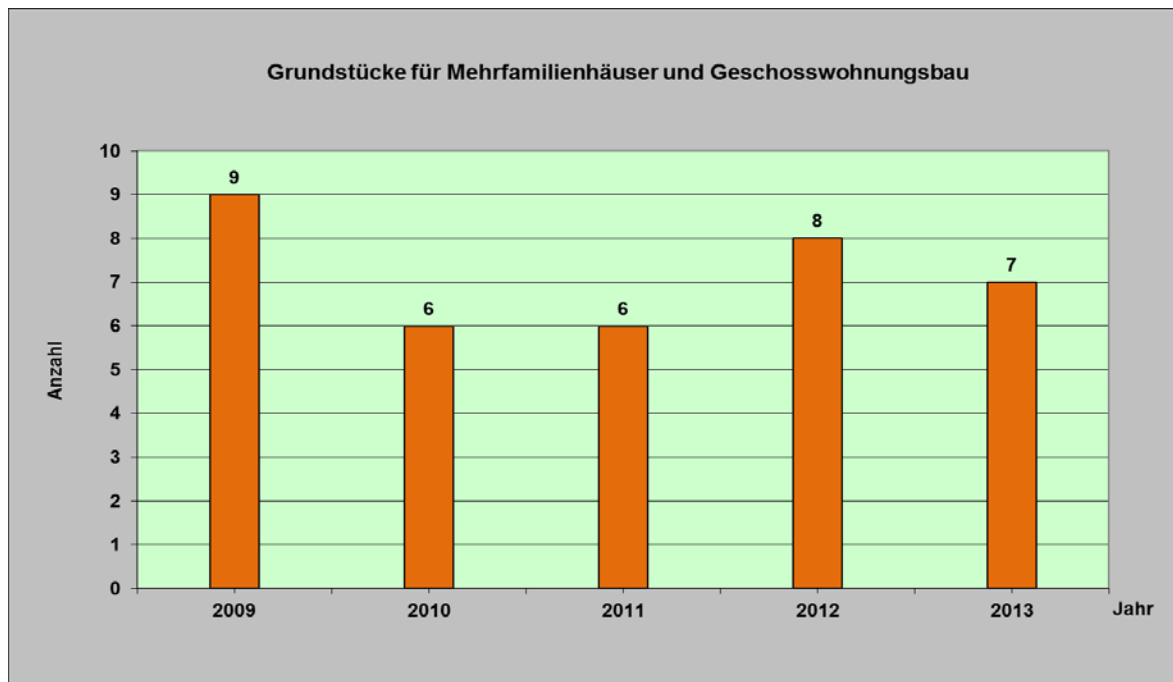


Abb. 38: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** sank von 1,4 ha im Vorjahr auf 0,4 ha im Berichtsjahr um 71 %.

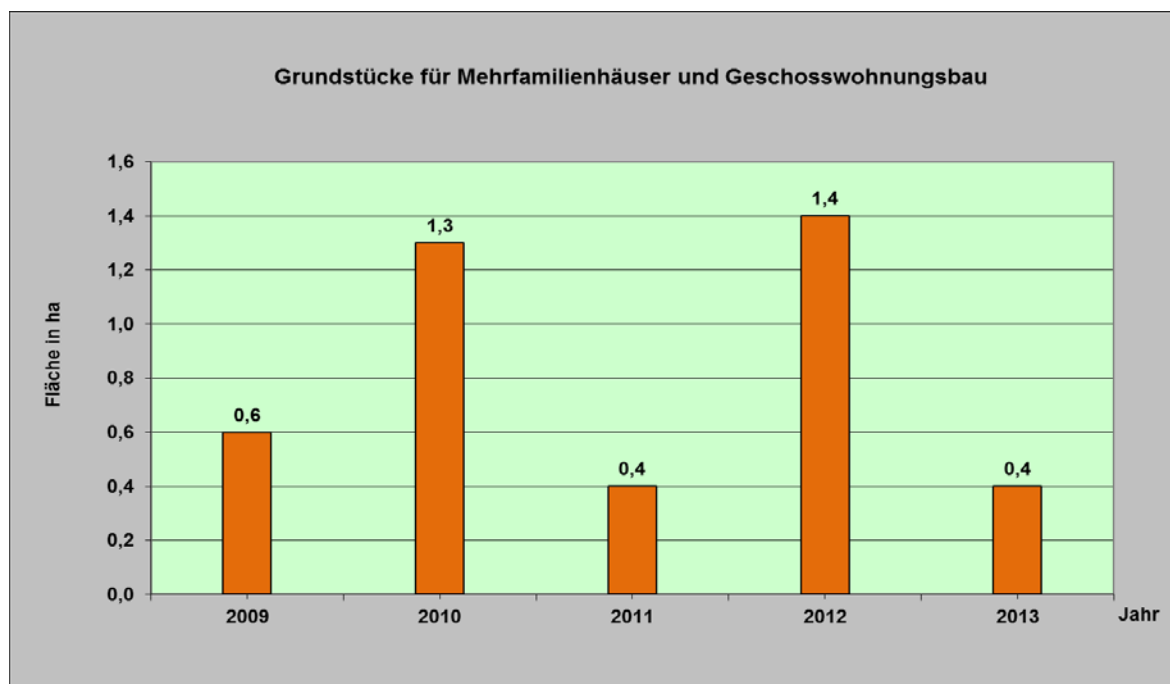


Abb. 39: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** blieb mit 100.000 € im Vorjahr und im Berichtsjahr gleich.

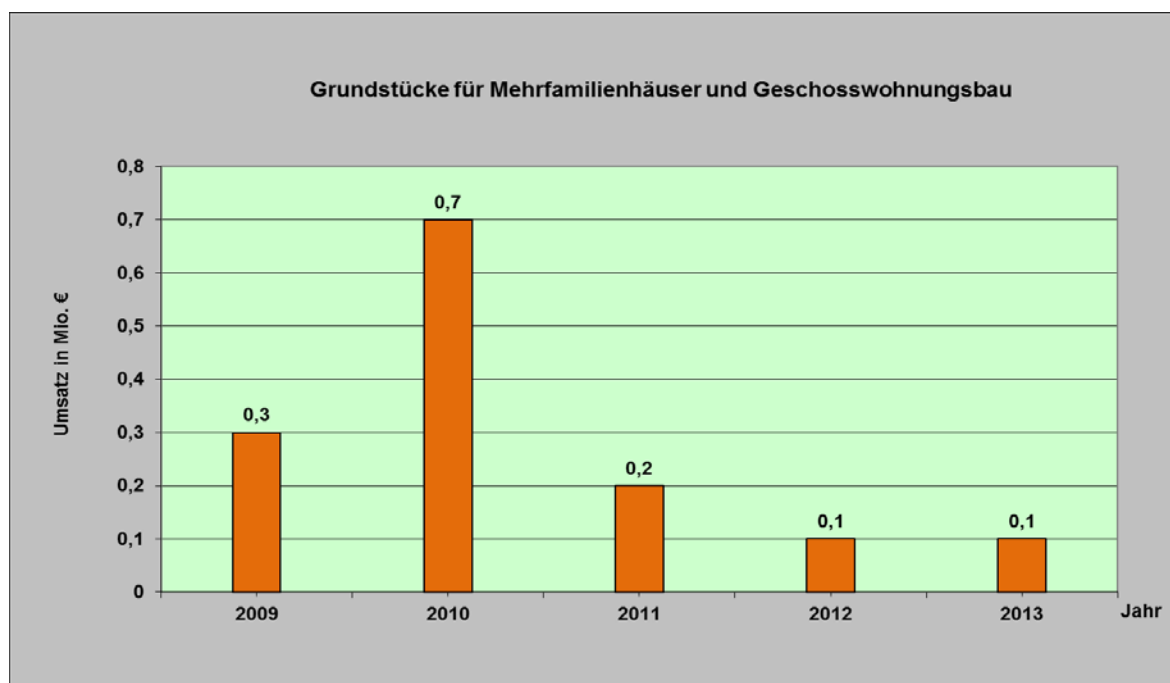


Abb. 40: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.2.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* baulich genutzt werden können.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragfrei angesehen.

Grundstücke dieses Teilmarkts nehmen nur vereinzelt am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr war jedoch erstmals seit mindestens zehn Jahren ein starker Zuwachs an Kaufverträgen zu verzeichnen.

Die **Anzahl** der Kaufverträge stieg von 3 Kauffällen im Vorjahr auf 22 Kauffälle im Berichtsjahr. 2013 wurden 3,4 ha Grundstücks**fläche** umgesetzt, der **Geldumsatz** lag bei 100.000 €.

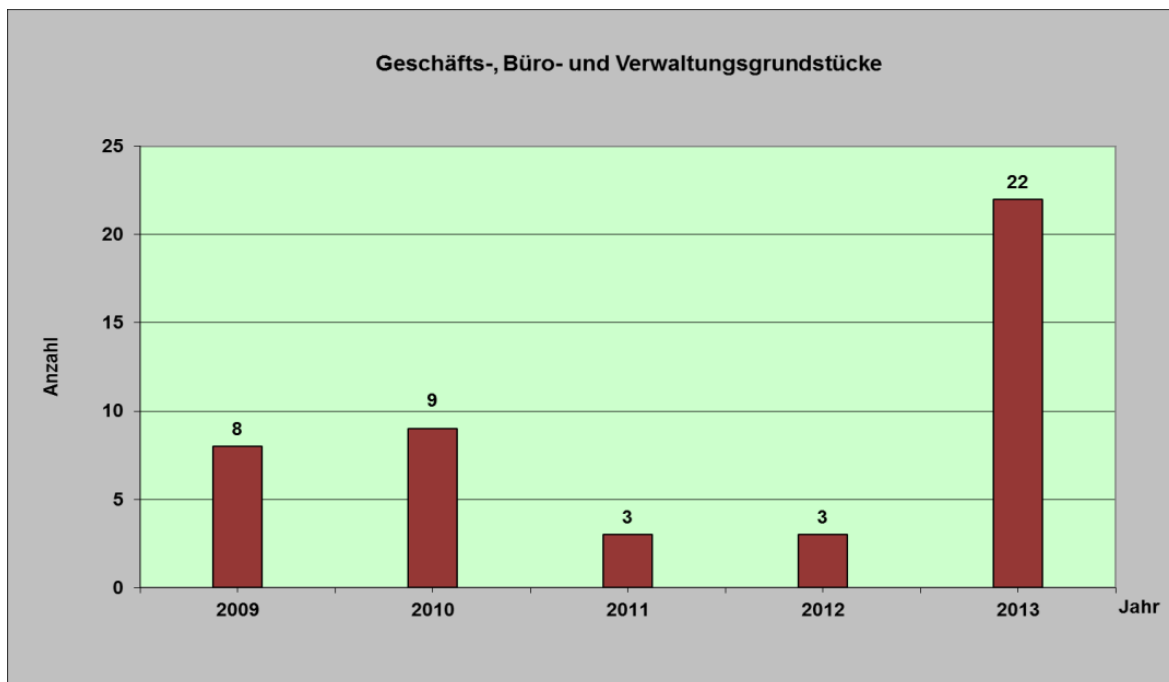


Abb. 41: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

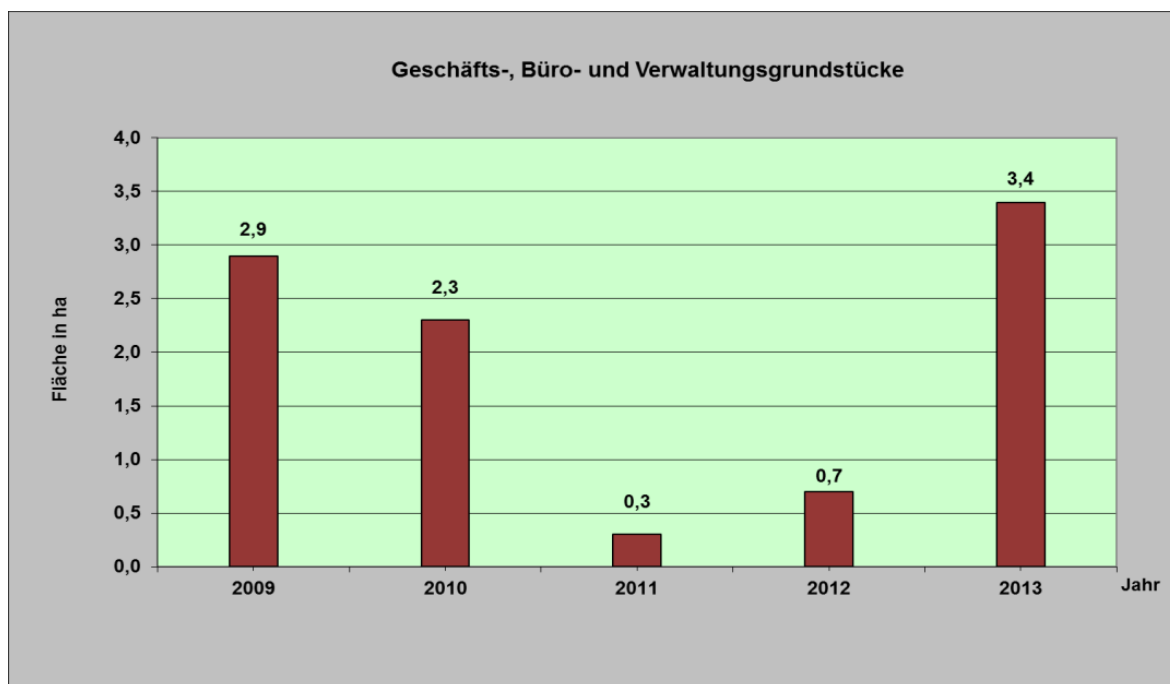


Abb. 42: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

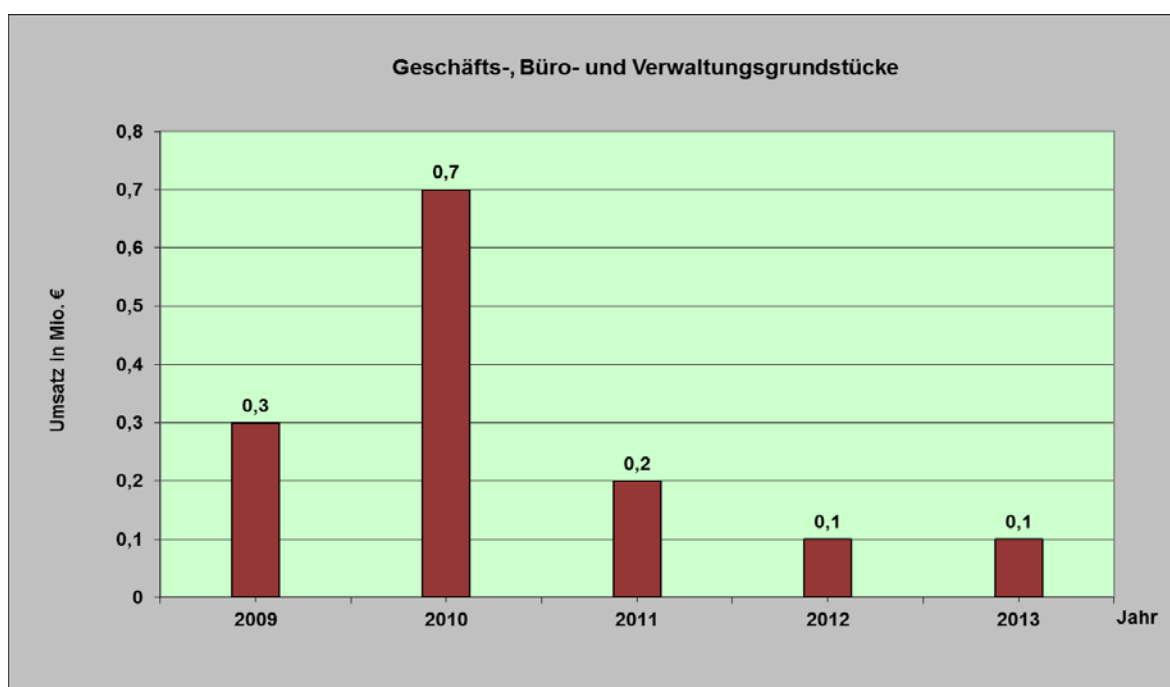


Abb. 43: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.2.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei dieser Auswertung 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 sind zusammengefasst worden.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Flächen dieses Teilmarktes weist große Schwankungen auf. Er kann außerdem Subventionsanteile beinhalten, die zumeist nicht quantifizierbar sind.

Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher. Deshalb wird auf die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche verzichtet.

Die **Anzahl** der Kaufverträge sank von 27 im Vorjahr auf 17 im Berichtsjahr und damit um 37 %.

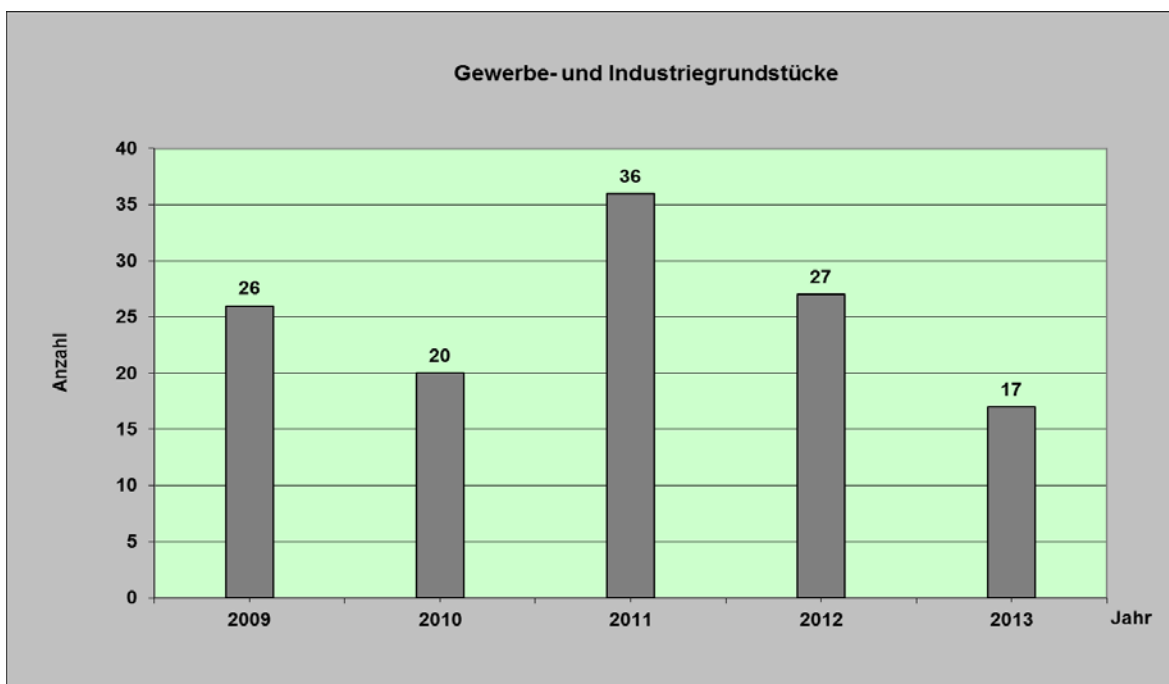


Abb. 44: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Es wurden insgesamt deutlich weniger Grundstücksflächen veräußert (70 %), der **Flächenumsatz** sank deutlich von 14,1 ha im Vorjahr auf 4,3 ha im Berichtsjahr.

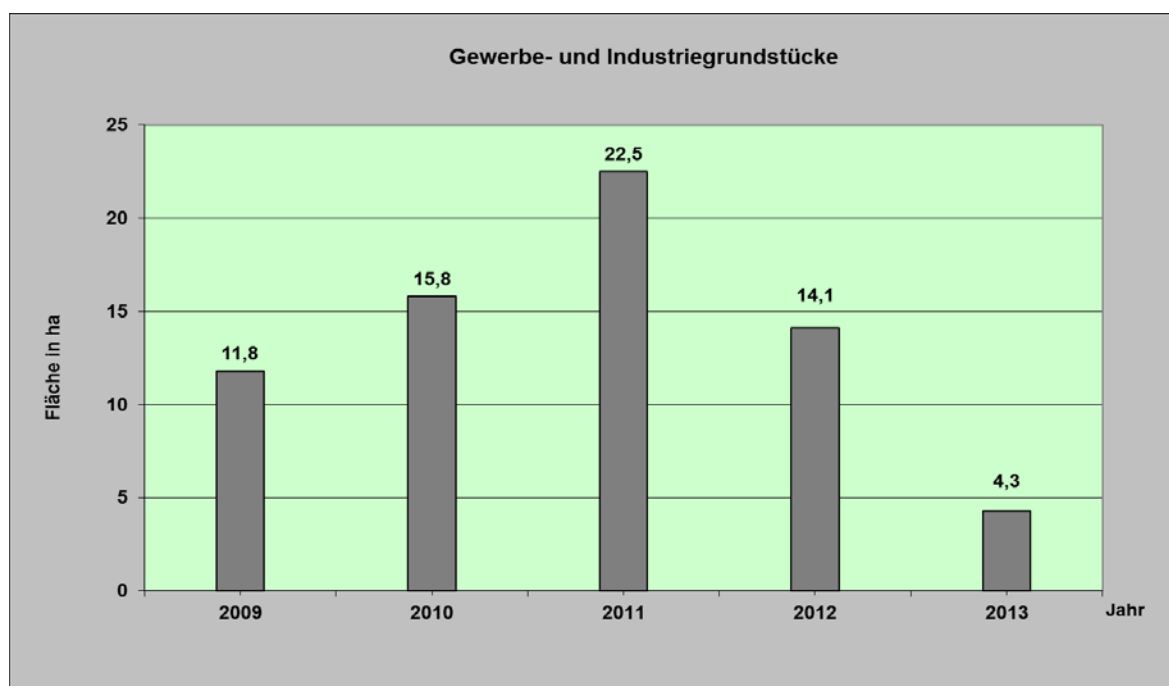


Abb. 45: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Auch der **Geldumsatz** ging um 50 % von 1,4 Mio. € auf 0,7 Mio. € zurück.

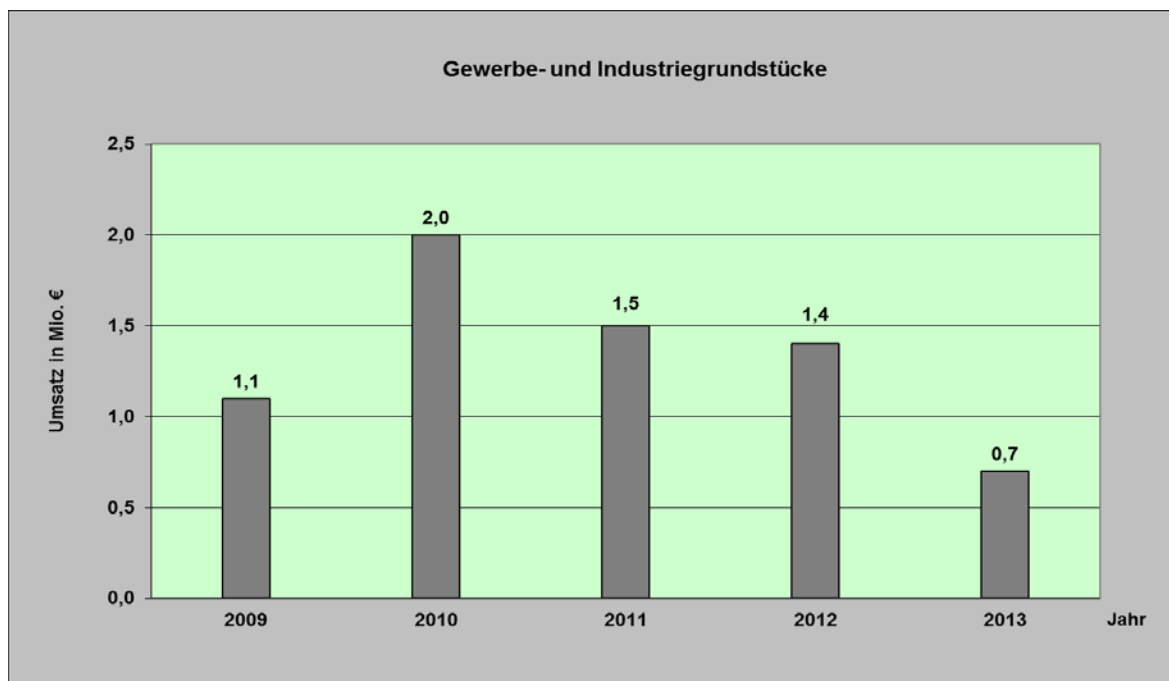


Abb. 46: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.2.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Bauerwartungsland

Nach 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.

Für den Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* kann keine separate Auswertung vorgenommen werden, es lagen im Berichtsjahr zwei Kaufverträge, im Vorjahr nur ein Kaufvertrag vor.

Rohbauland

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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.

Für diesen Entwicklungszustand war ein deutlicher Zuwachs der **Anzahl** der Kaufverträge von 21 im Vorjahr auf 72 im Berichtsjahr zu verzeichnen.

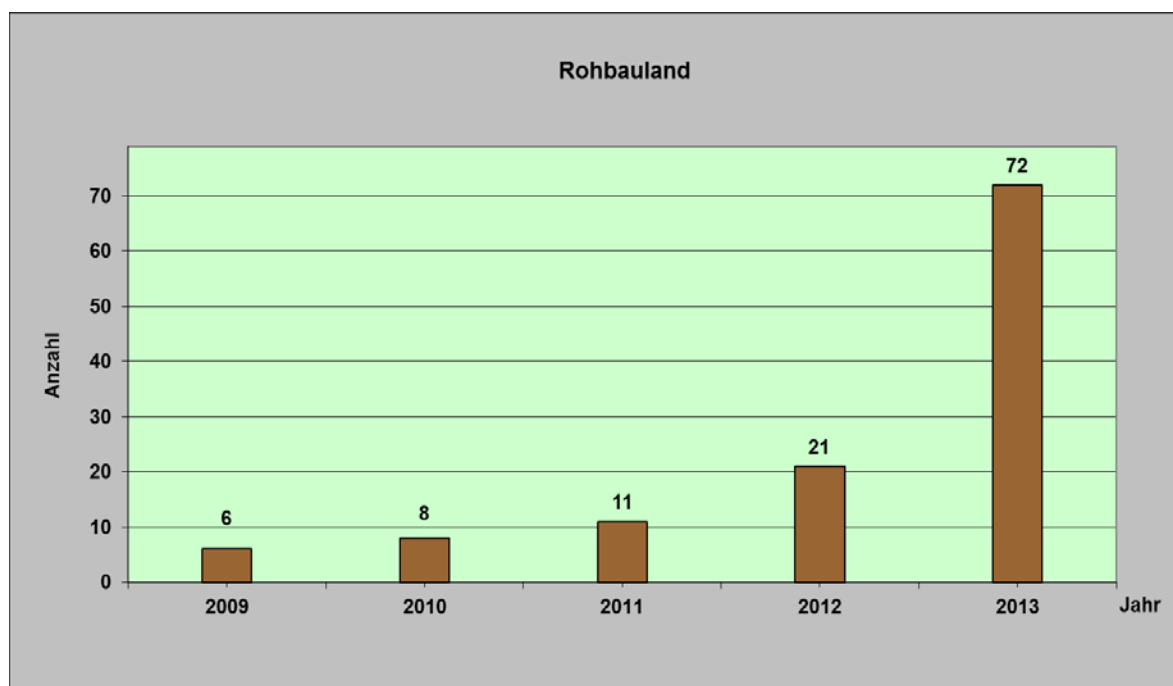


Abb. 47: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Im Berichtsjahr wurden 105,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 30,2 ha um das Dreieinhalbfache deutlich an.

Analog zum Flächenumsatz stieg der **Geldumsatz** um das fast Dreifache von 1,7 Mio. € im Vorjahr auf 4,8 Mio. € im Berichtsjahr.

Aufgrund der Anzahl der Kauffälle kann eine Aussage zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstückfläche getroffen werden. Tendenziell ist im Vergleich der letzten fünf Jahre ein deutlicher Rückgang des Quadratmeterpreises für Rohbauland zu verzeichnen.

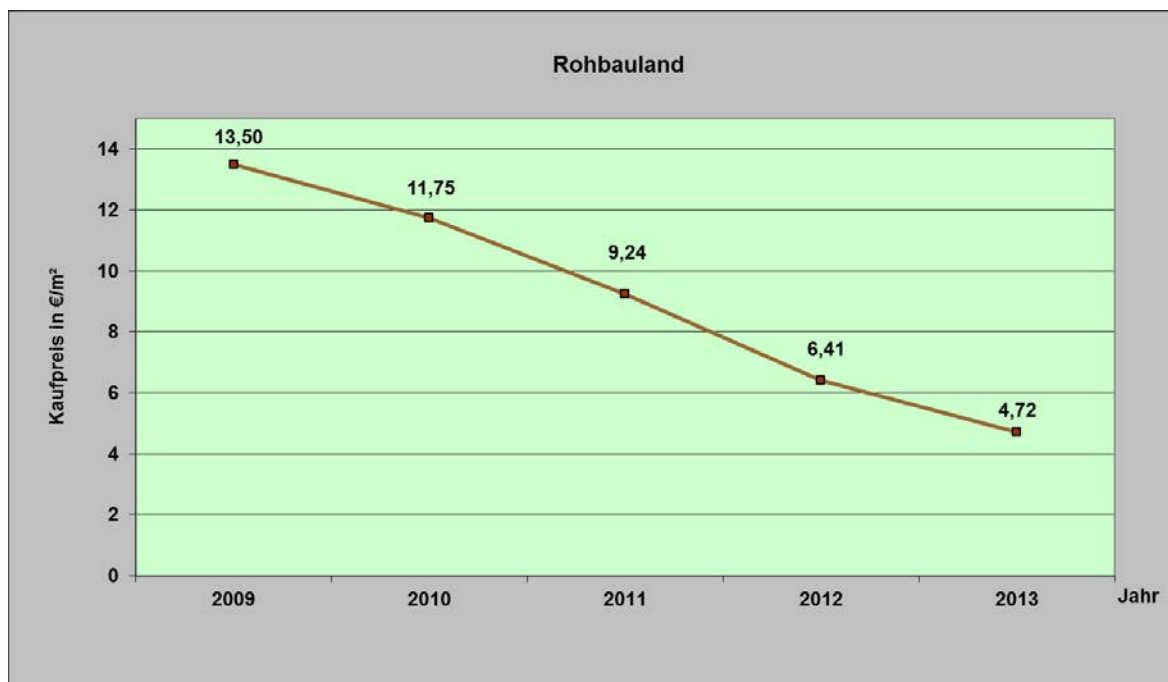


Abb. 48: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

5.2.1.6 Erholungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst unbebaute baureife Grundstücke, die mit einem Wochenend- oder Ferienhaus bebaut werden können. Die vorwiegende Nutzung dient der Erholung.

Die **Anzahl** der Kaufverträge sank leicht um 7 % von 43 im Vorjahr auf 40 im Berichtsjahr. Im Fünfjahresvergleich zeigt sich eine leichte Tendenz zu einer insgesamt höheren Anzahl von Kaufverträgen in diesem Marktsegment.

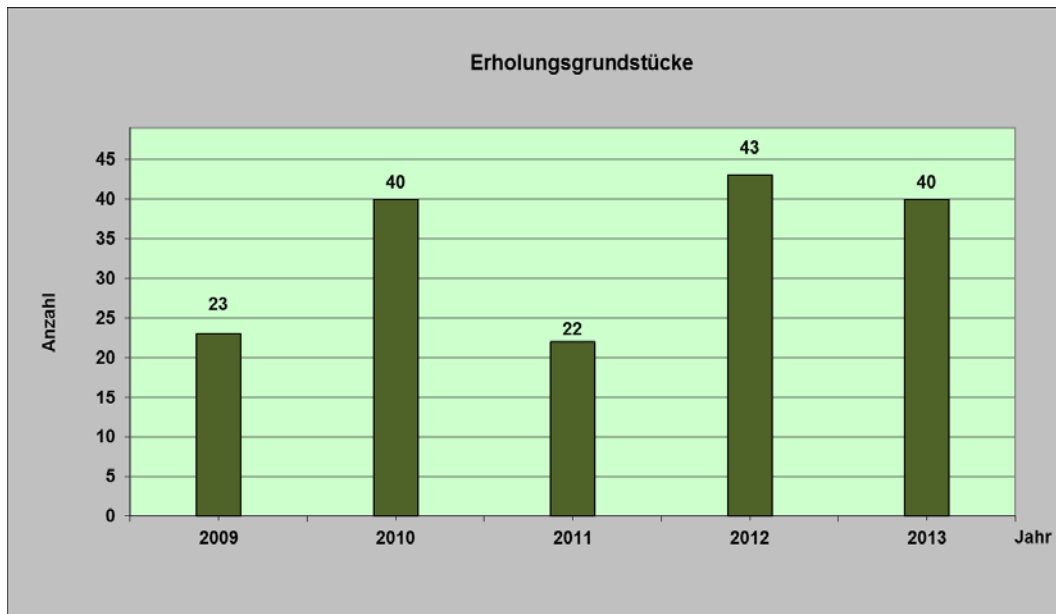


Abb. 49: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Insgesamt wurden 2,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit blieb der **Flächenumsatz** gleich wie im Vorjahr.

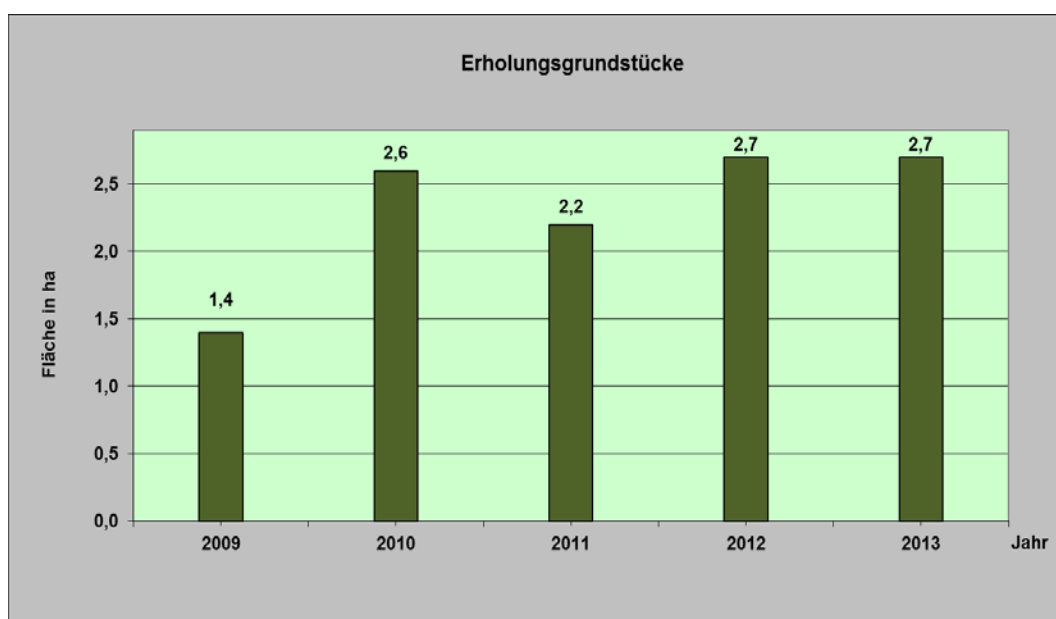


Abb. 50: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist auf 200.000 € und damit um das Doppelte gestiegen.

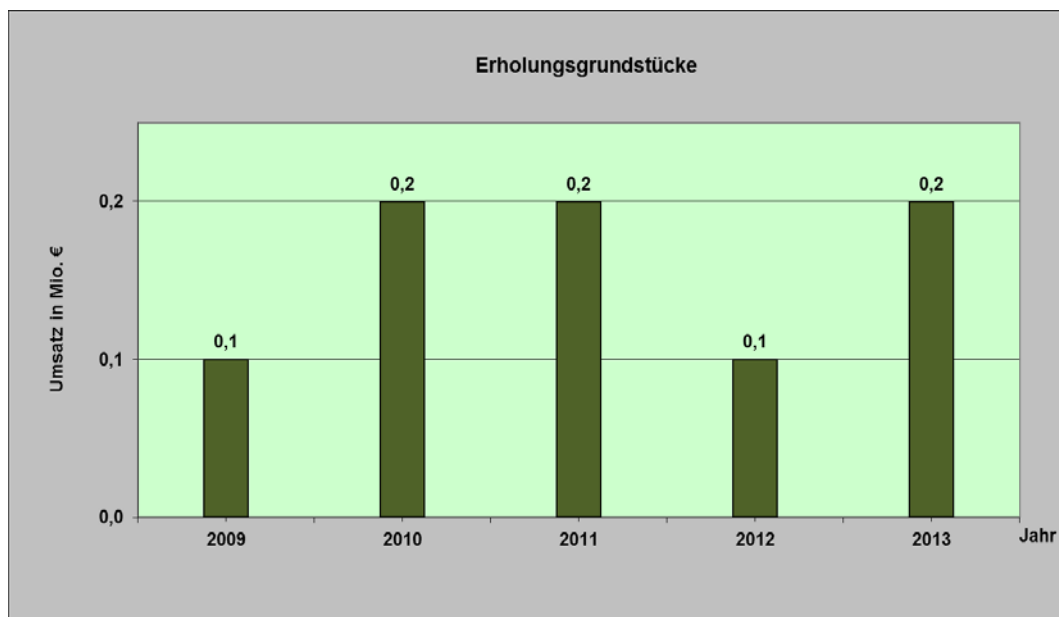


Abb. 51: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Vorjahr um das 1,6fache gestiegen und liegt bei 9,25 €/m².

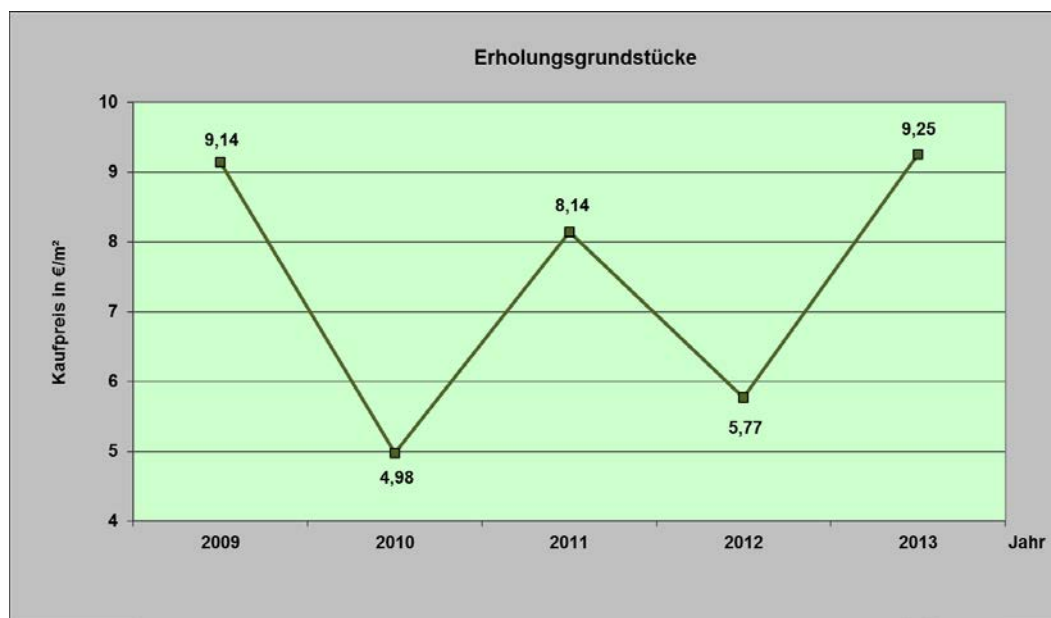


Abb. 52: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

5.2.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

Die **Anzahl** der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke insgesamt sank geringfügig von 443 im Vorjahr auf 428 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Rückgang von 3 %.

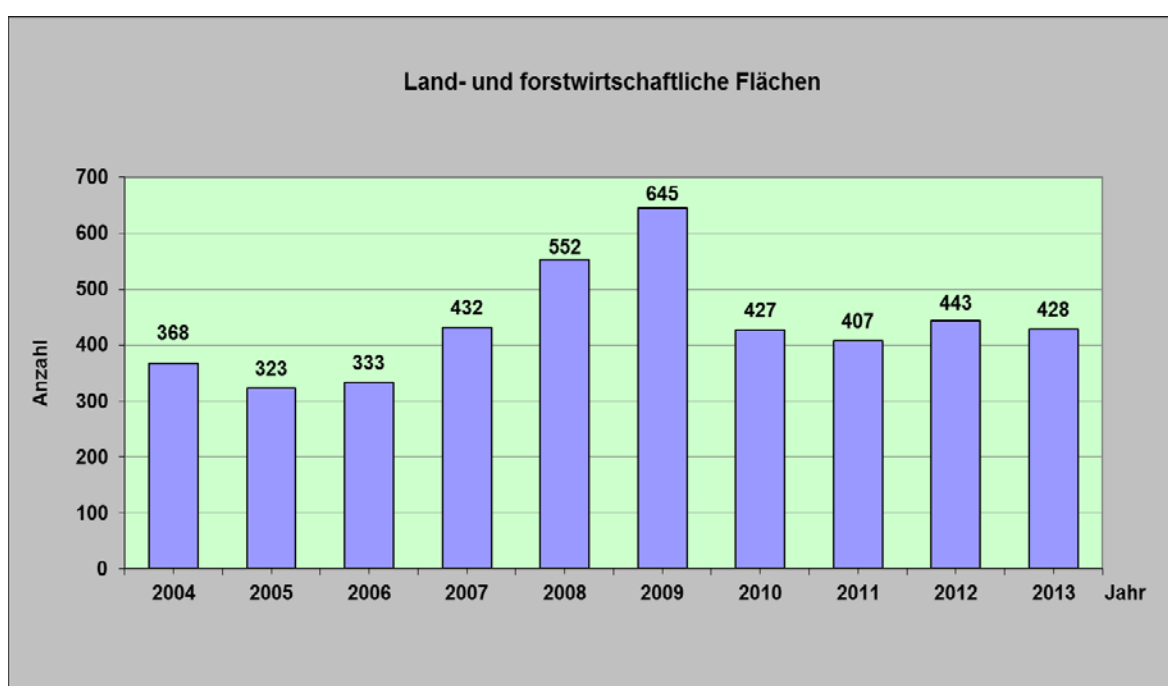


Abb. 53: Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr wurden annähernd gleich viele Kaufverträge über *Acker* und *Grünland* abgeschlossen wie im Vorjahr. Für *Wald* ging die Anzahl der Kaufverträge um 30 % zurück und bei *den Sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* stieg die Anzahl der Kauffälle um 54 %.

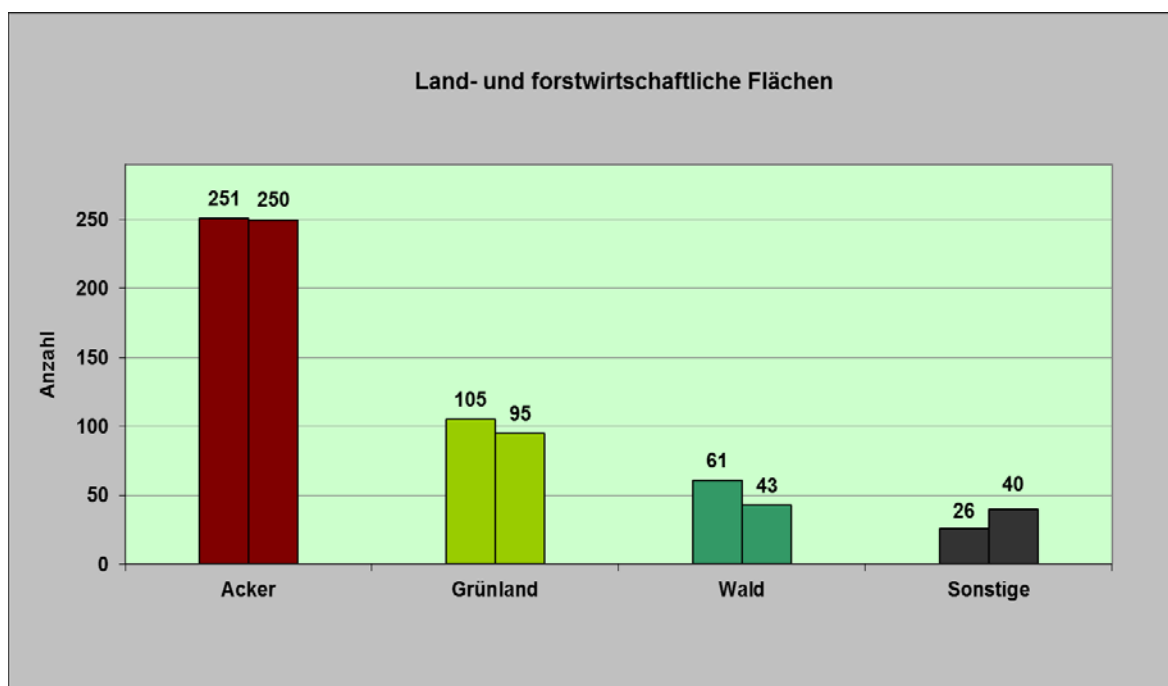


Abb. 54: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

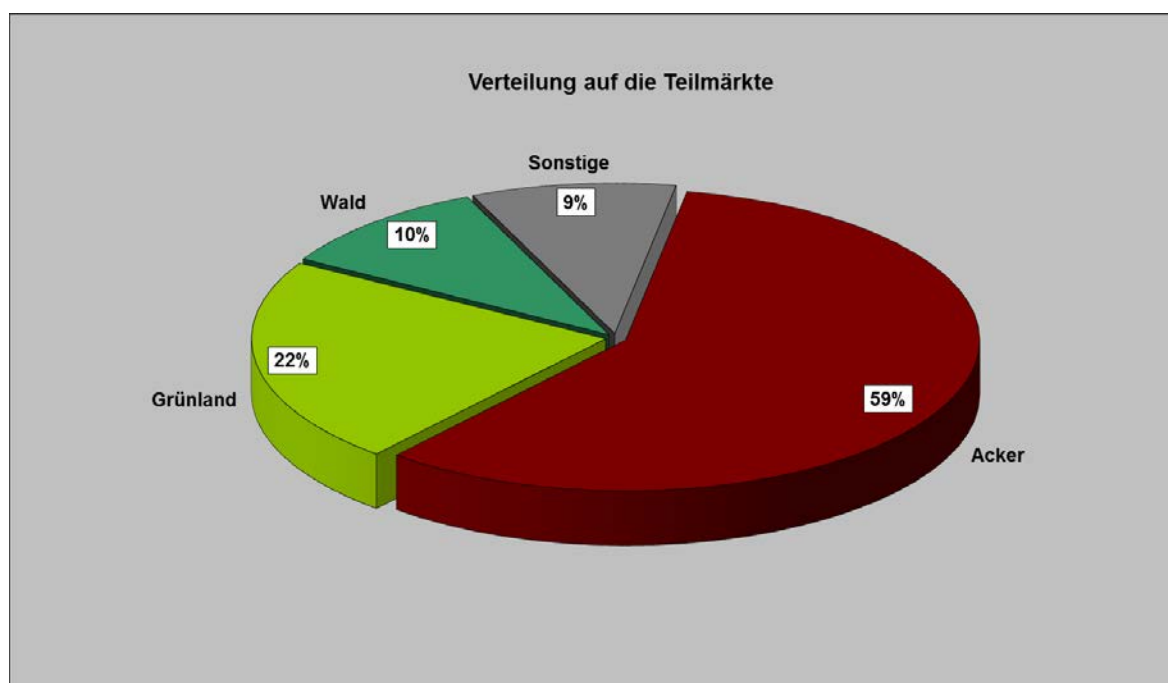


Abb. 55: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Flächenumsatz** des gesamten Teilmarktes sank von 2.517,2 ha im Vorjahr auf 729,8 ha im Berichtsjahr (71 %), erreicht damit aber etwa die Werte aus den Jahren 2010 und 2011.

Der ungewöhnlich hohe Flächenumsatz im Jahr 2012 ist auf einen einzelnen Kauffall aus dem Teilmarkt *Wald* zurückzuführen. 2013 lag der Flächenumsatz auch für *Wald* wieder im Bereich der Werte der Jahre vor 2012.

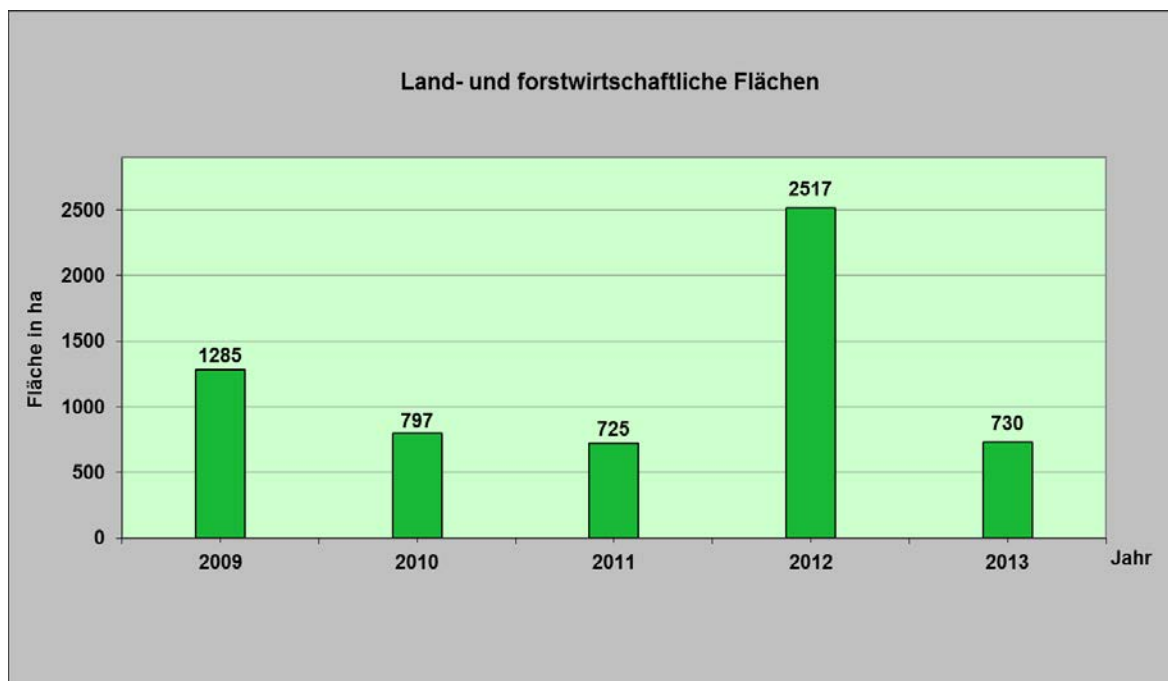


Abb. 56: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

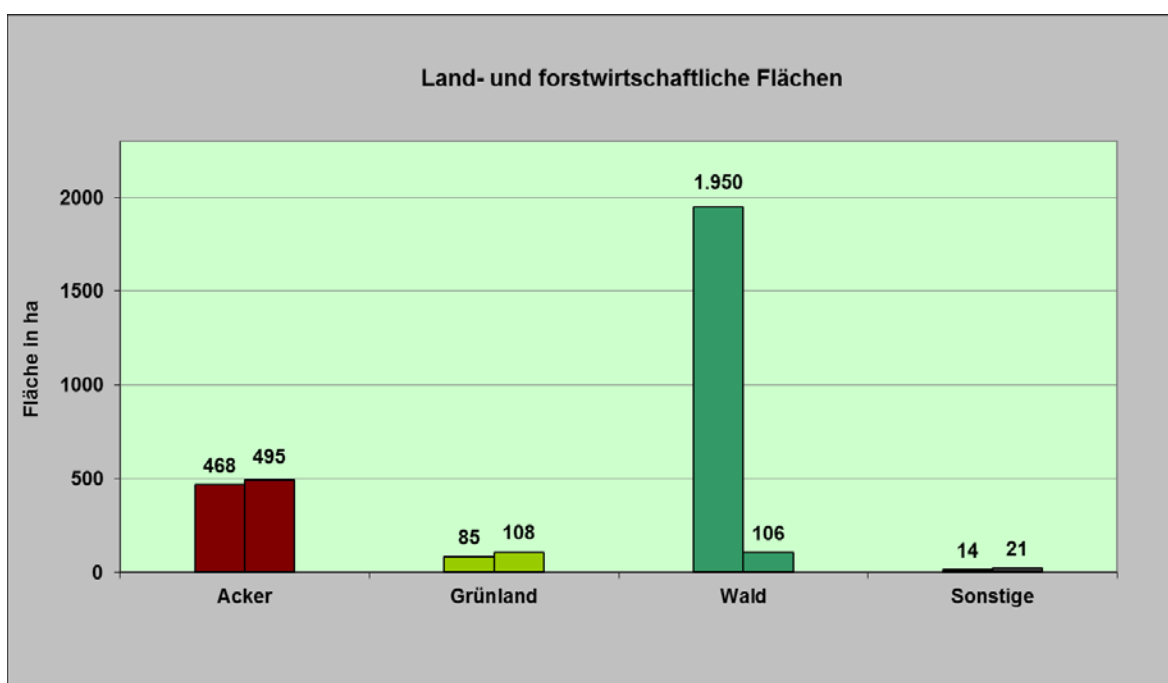


Abb. 57: Flächenumsatz 2012 und 2013

Der Flächenumsatz lag bei *Acker* mit 68 % am höchsten, gefolgt von *Grünland* (15 %), *Wald* (14 %) und *sonstigen Flächen* (3 %). Bei *Acker* lag der Flächenumsatz 6 %, bei *Grünland* sogar 26 % höher als im Vorjahr. Bei *Wald* ist ein deutlicher Rückgang zum Vorjahr zu verzeichnen (95 %), liegt damit aber wieder im Bereich der Jahre vor 2012.

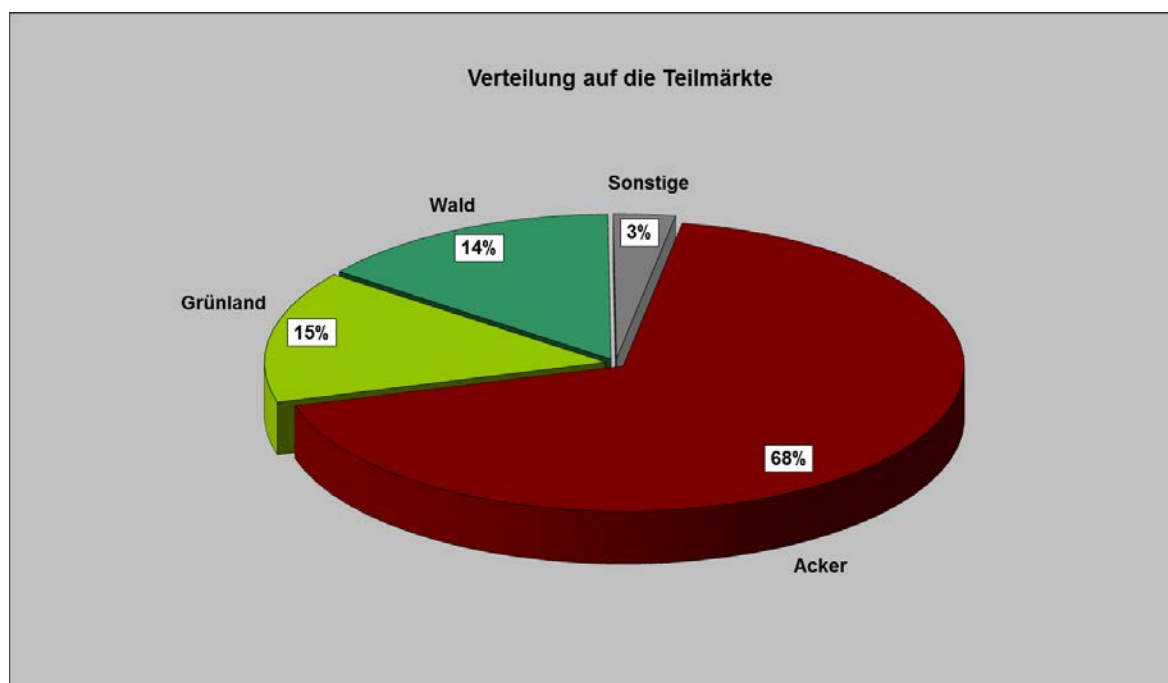


Abb. 58: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** sank deutlich um 55 % von 10,5 Mio. € im Vorjahr auf 4,7 Mio. € im Berichtsjahr, liegt damit aber wieder im Bereich der Größenordnung der Jahre vor 2012.

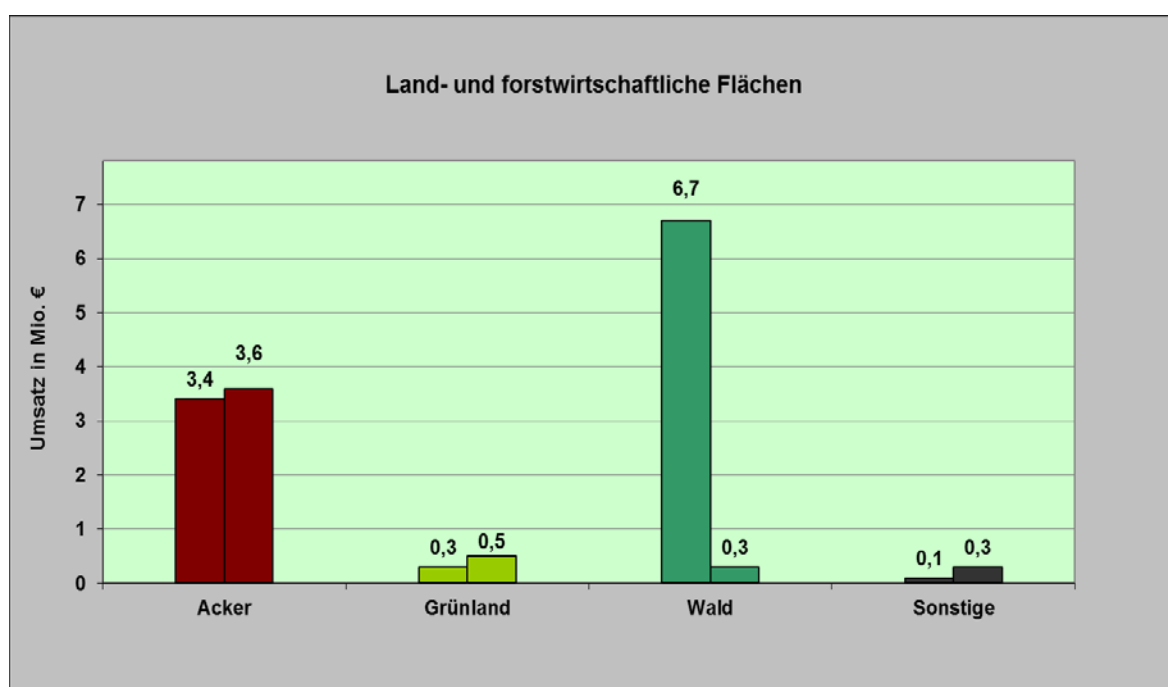


Abb. 59: Geldumsatz 2012 und 2013

Acker hatte im Berichtsjahr mit 77 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von *Grünland* mit 11 % sowie *Wald* und *sonstigen Flächen* mit jeweils 6 %.

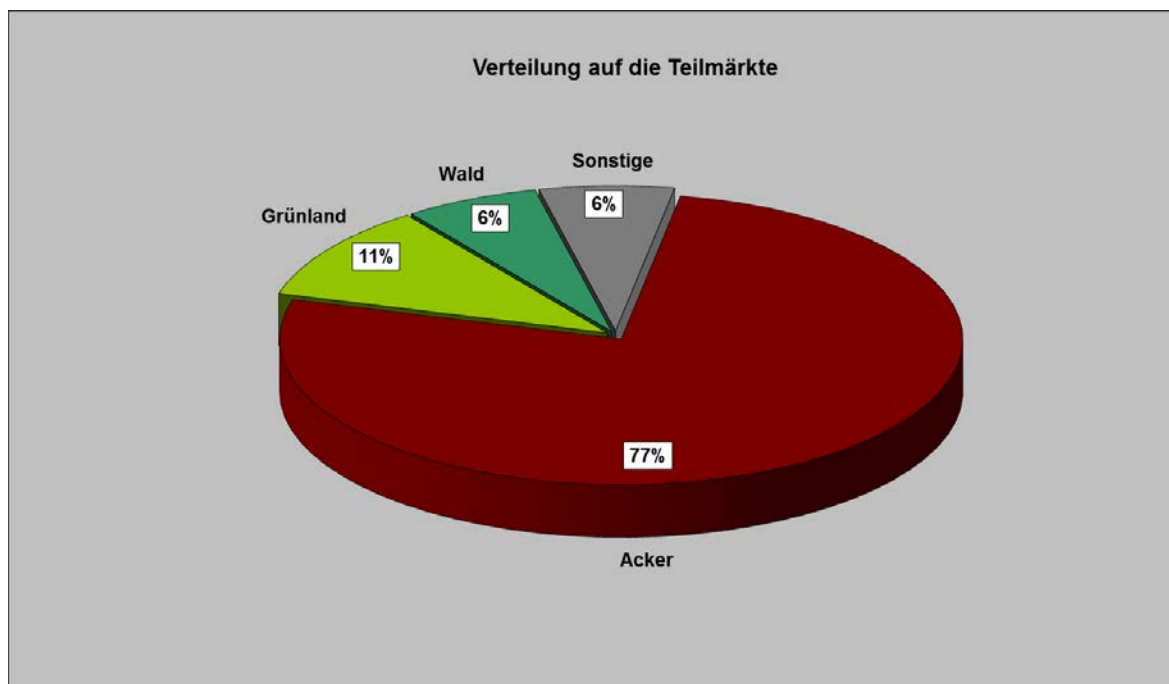


Abb. 60: Geldumsatz 2013

5.2.2.1 Acker

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart **Acker** 216 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 218 Kauffällen ist dies ein Rückgang von 1 %.

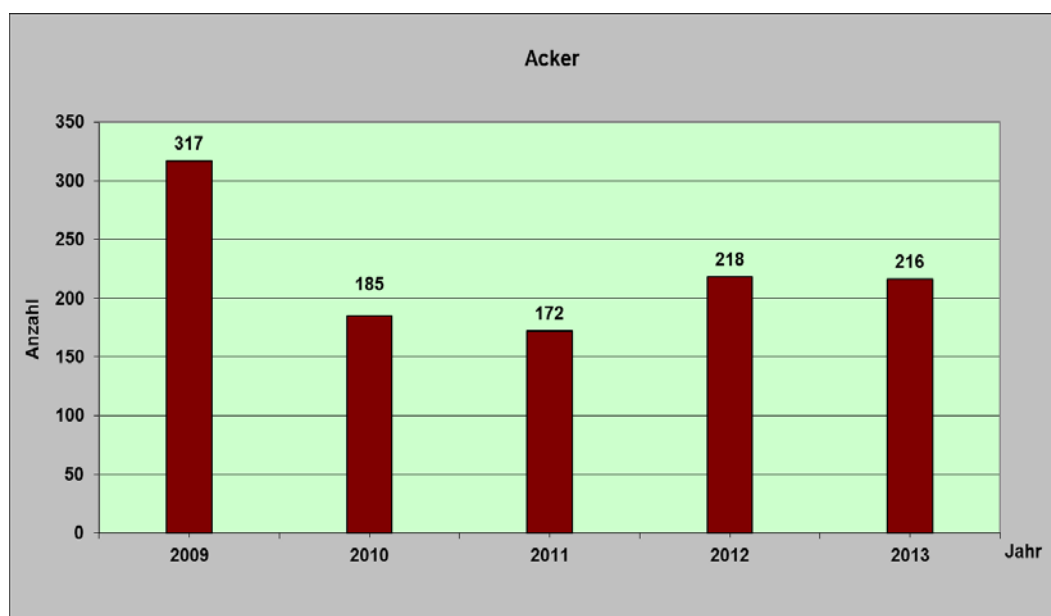


Abb. 61: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg um 12 % von 420,5 ha im Vorjahr auf 469,3 ha im Berichtsjahr.

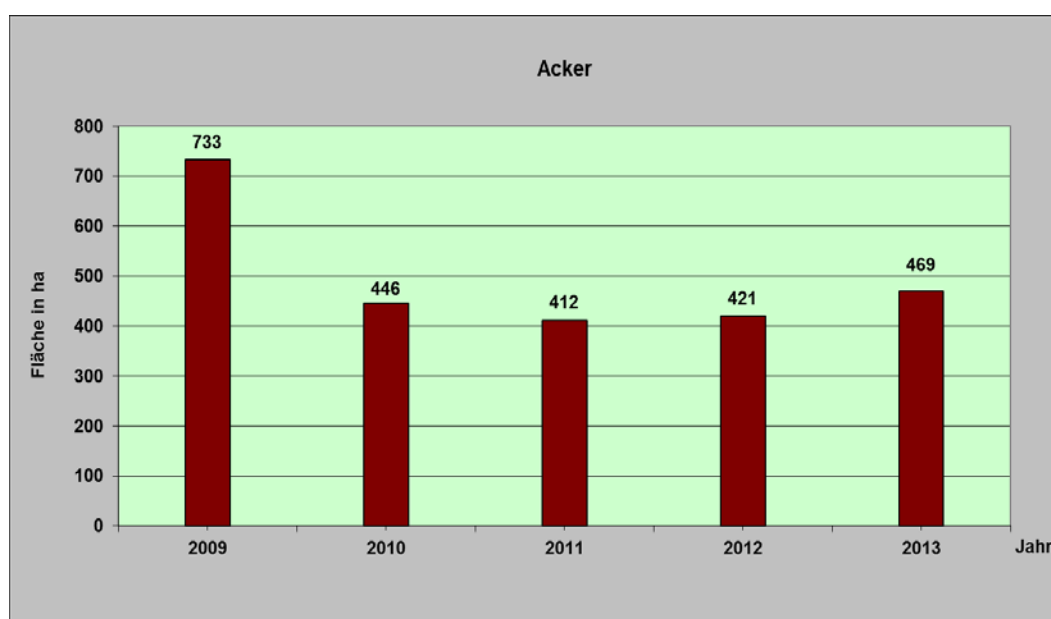


Abb. 62: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um 13 % von 3,1 Mio. € im Vorjahr auf 3,5 Mio. € im Berichtsjahr.

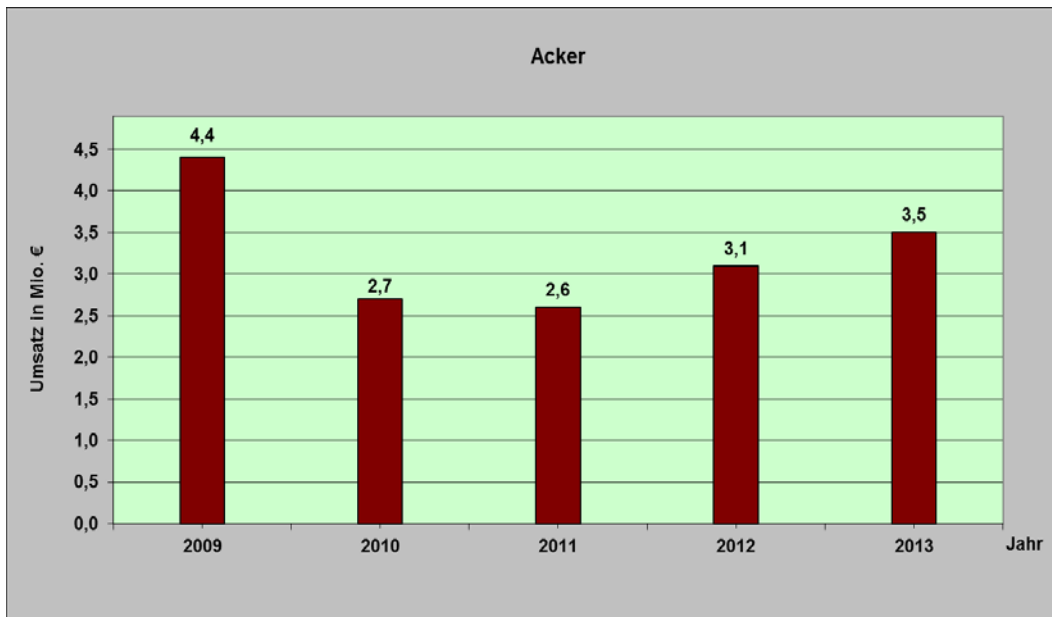


Abb. 63: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter *Acker* ist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um 11 % gestiegen. Der Wert ist jedoch stark von regionalen Gegebenheiten abhängig.

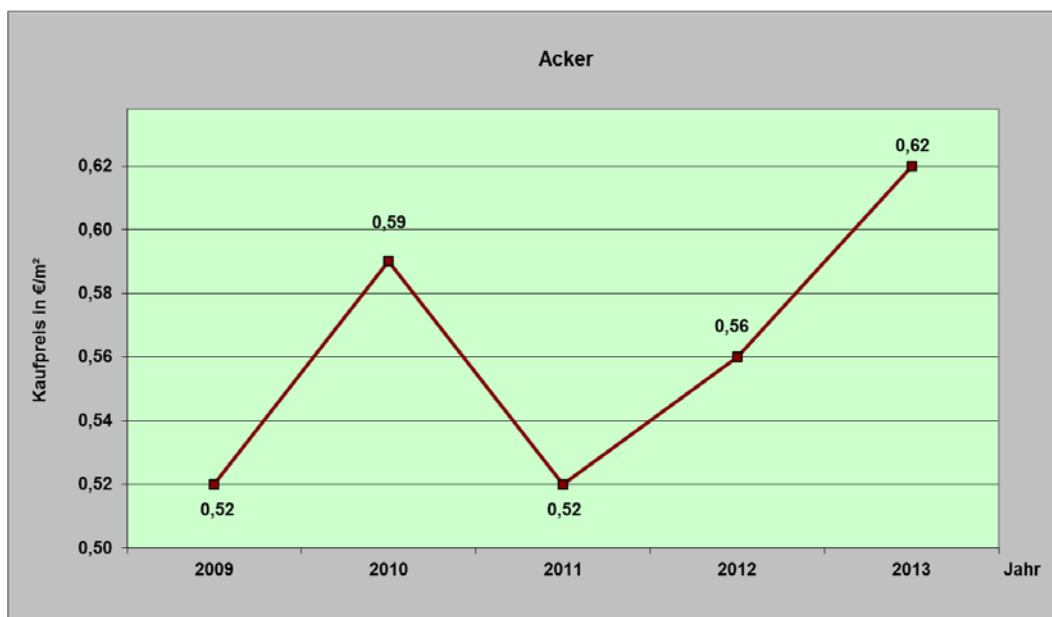


Abb. 64: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 konnte für das Gebiet des Landkreises Gotha eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der veräußerten Fläche und der Ackerzahl nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Fläche}) * 0,00000151 + (\text{Ackerzahl}) * 0,00813900 + 0,07410641 \text{ €/m}^2$$

5.2.2.2 Grünland

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Grünland* 57 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 75 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Rückgang von 24 %.

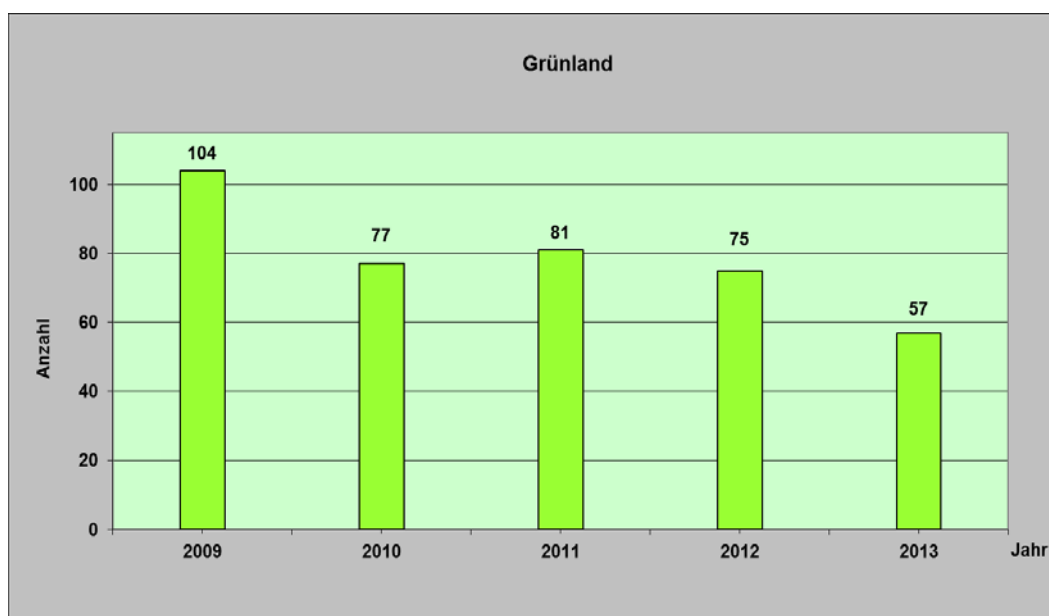


Abb. 65: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** sank um 2 % von 67,7 ha im Vorjahr auf 66,5 ha im Berichtsjahr.

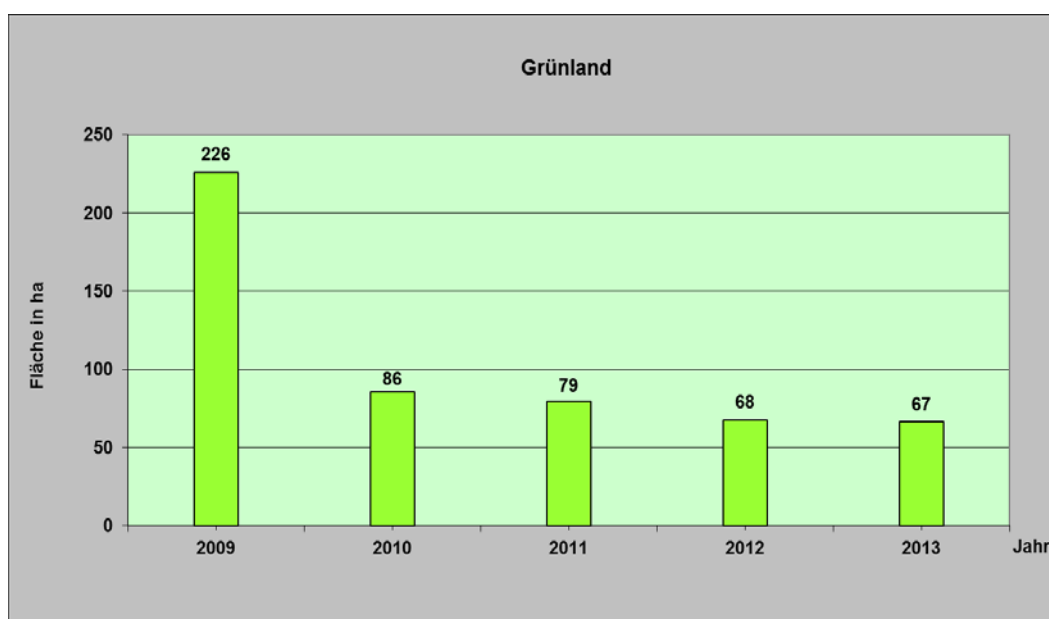


Abb. 66: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg leicht um 19 % von 278.000 € (rd. 0,3 Mio. €) im Vorjahr auf 330.000 € (rd. 0,3 Mio. €) im Berichtsjahr.

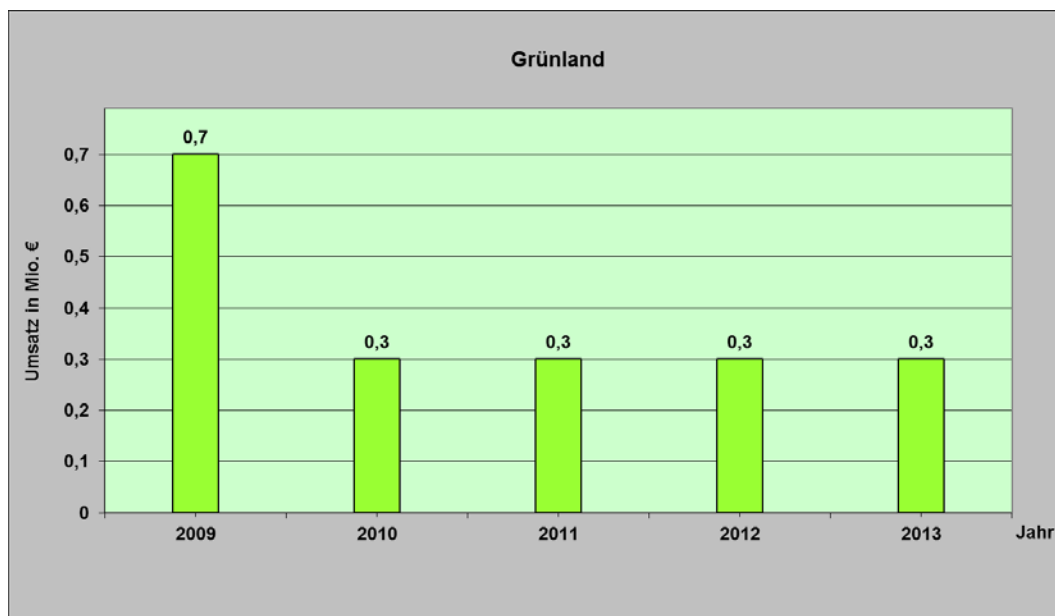


Abb. 67: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter *Grünland* ist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr deutlich rückläufig (35 %). Der Wert ist jedoch stark von regionalen Gegebenheiten abhängig.

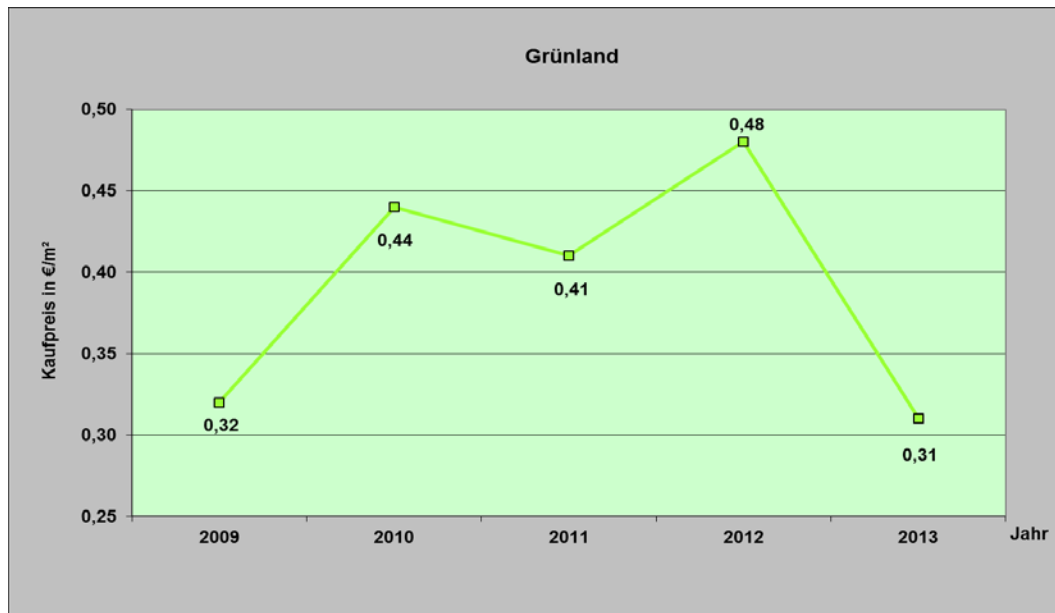


Abb. 68: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 konnte für das Gebiet des Landkreises Gotha eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der veräußerten Fläche und der Grünlandzahl nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Fläche}) * - 0,00000295 + (\text{Grünlandzahl}) * 0,00408086 + 0,23926193 \text{ €/m}^2$$

5.2.2.3 Wald

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Wald* 39 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 58 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Rückgang von 33 %.

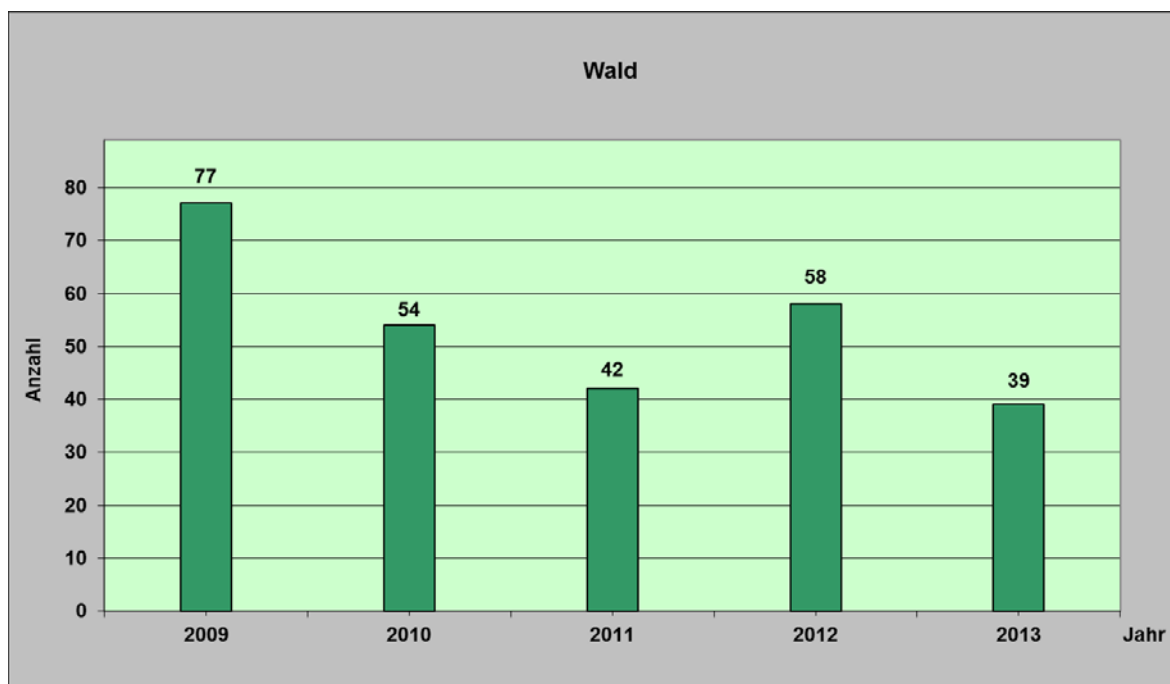


Abb. 69: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ging von 109,9 ha im Vorjahr um 7 % auf 102,0 ha zurück.

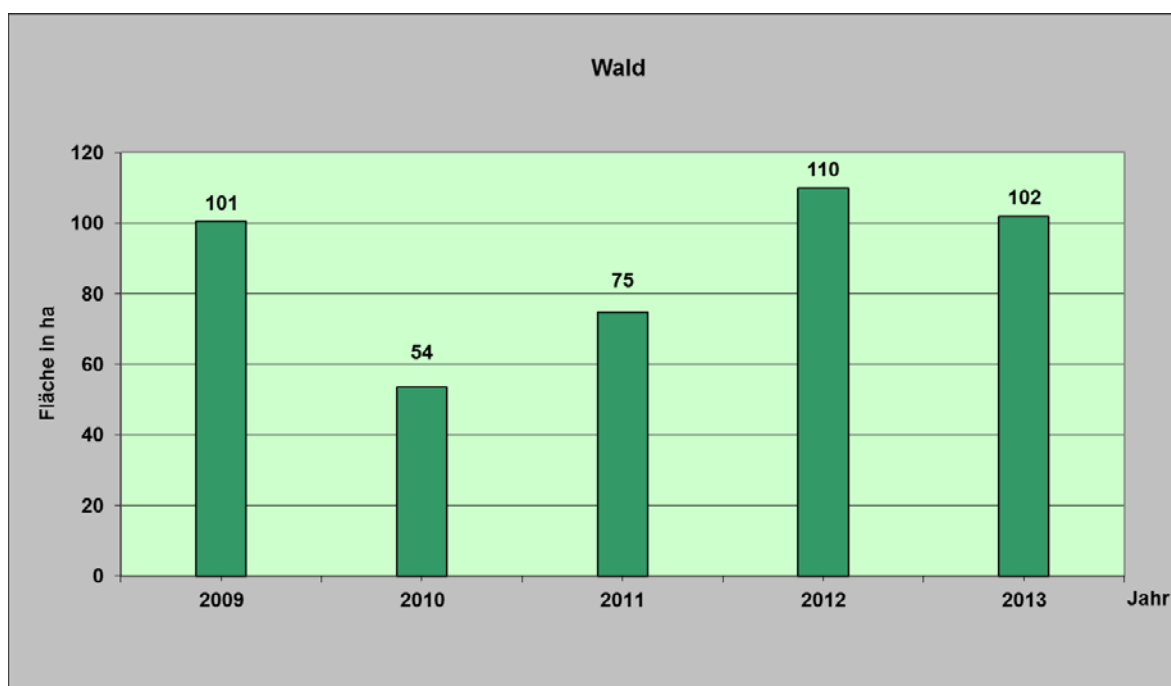


Abb. 70: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** sank um 35 % auf 243.000 € (rd. 0,2 Mio. €) im Berichtsjahr gegenüber 373.000 € (rd. 0,4 Mio. €) im Vorjahr.

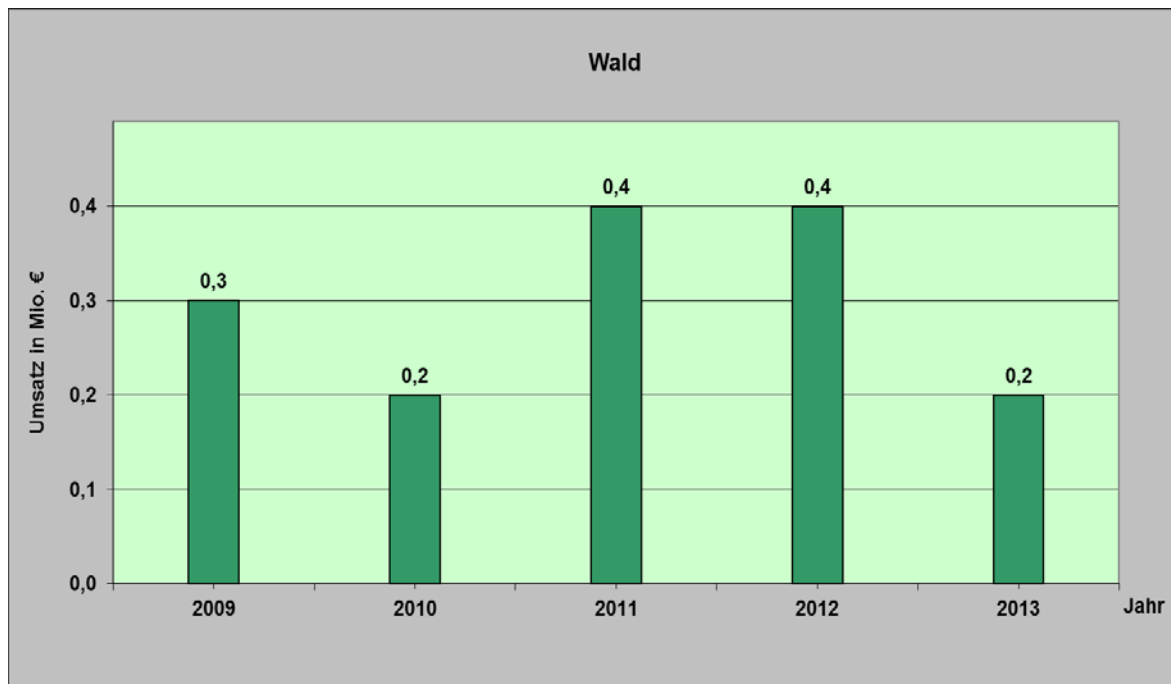


Abb. 71: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche nahm von 0,33 €/m² im Vorjahr auf 0,35 €/m² im Berichtsjahr um 6 % zu.

Der Kaufpreis beinhaltet den wertbeeinflussenden Bestand (Aufwuchs) und liegt deshalb im Wert höher als der ermittelte Bodenrichtwert für Waldboden ohne Aufwuchs.

5.2.3 Sonstige Flächen

5.2.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Neben dem Entwicklungszustand ist nach § 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. bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Gärten im Außenbereich oder Abbauflächen 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* sank von 25 im Jahr 2012 auf 22 im Jahr 2013 geringfügig um 12 %.

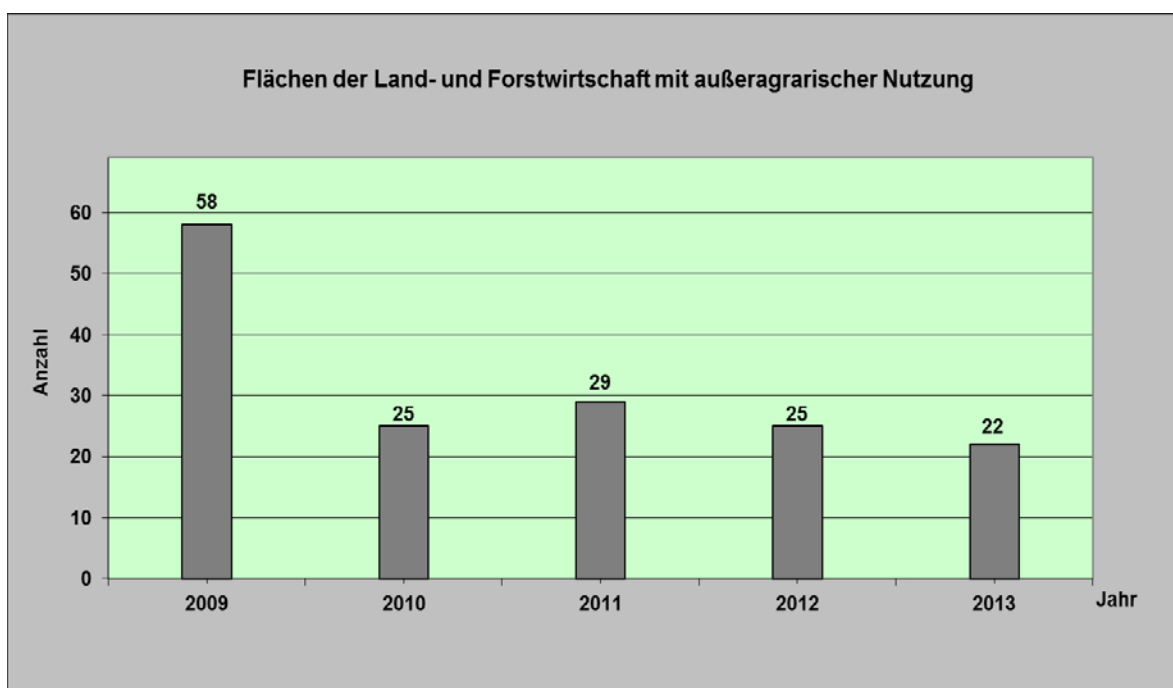


Abb. 72: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** lag mit 19,7 ha um 33 % niedriger als im Vorjahr mit 29,5 ha.

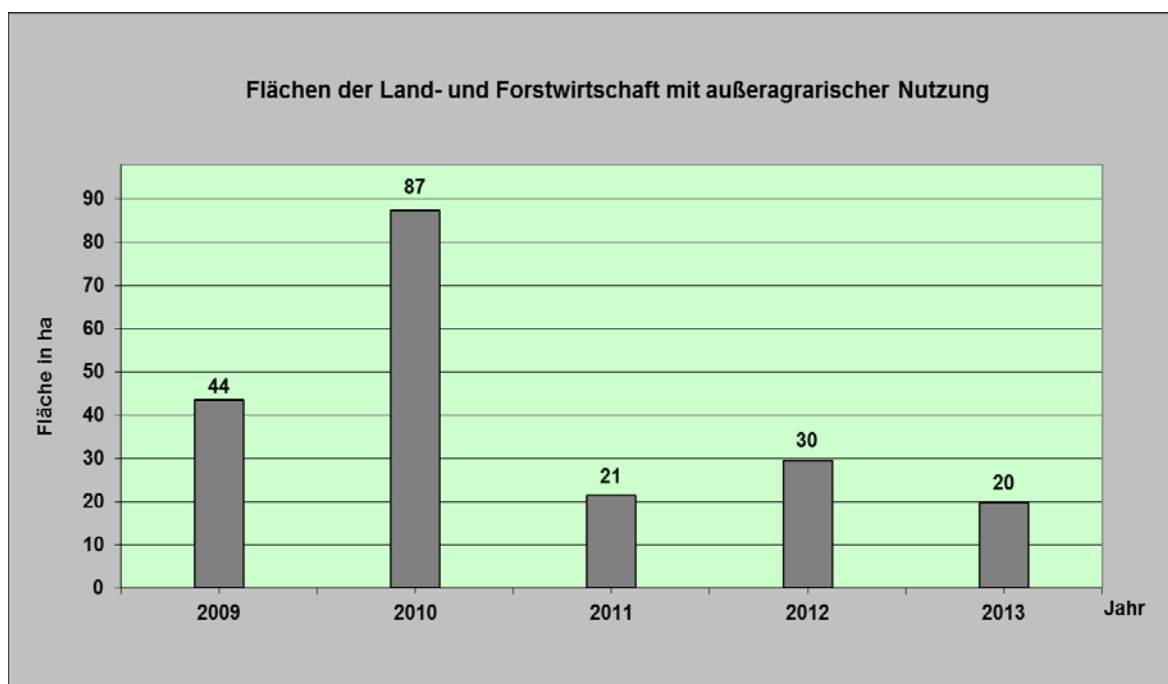


Abb. 73: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist um 33 % von 0,3 Mio. € im Vorjahr auf 0,4 Mio. € im Berichtsjahr gestiegen.

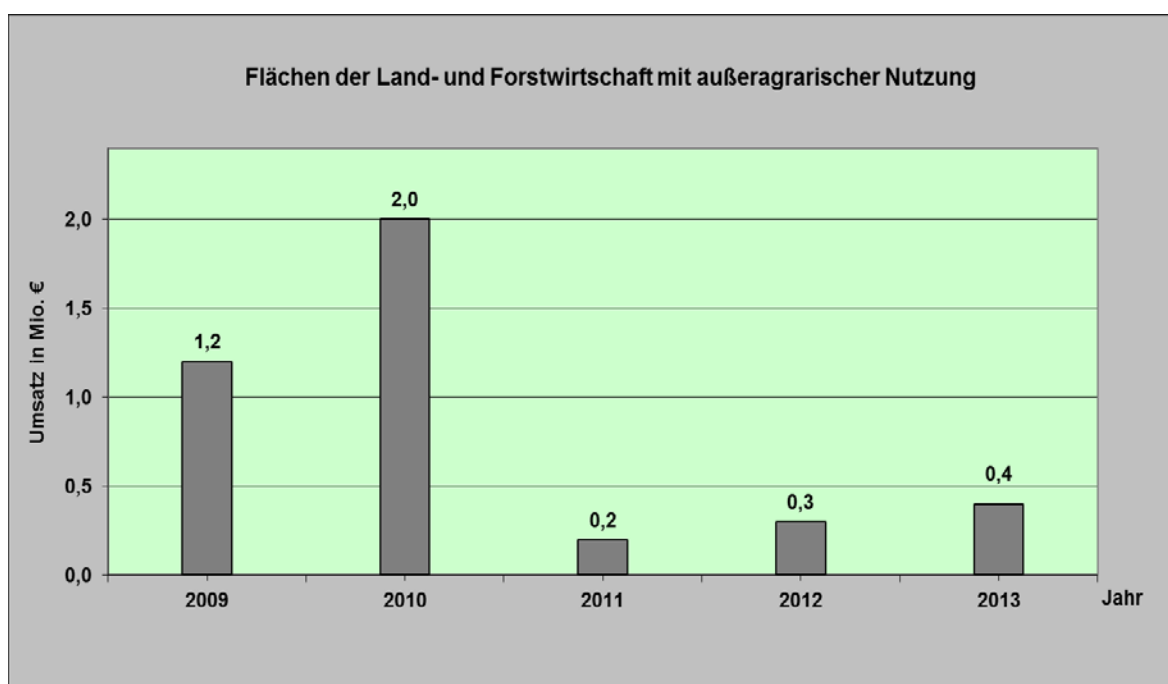


Abb. 74: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.2.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten.

Der überwiegende Teil der Kaufverträge entfiel auf die Veräußerung von Grundstücken, die zukünftig als Verkehrsflächen genutzt werden.

Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

Die **Anzahl** der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen sank im Berichtsjahr mit 88 Kauffällen um 10 % gegenüber 98 Kauffällen im Vorjahr.

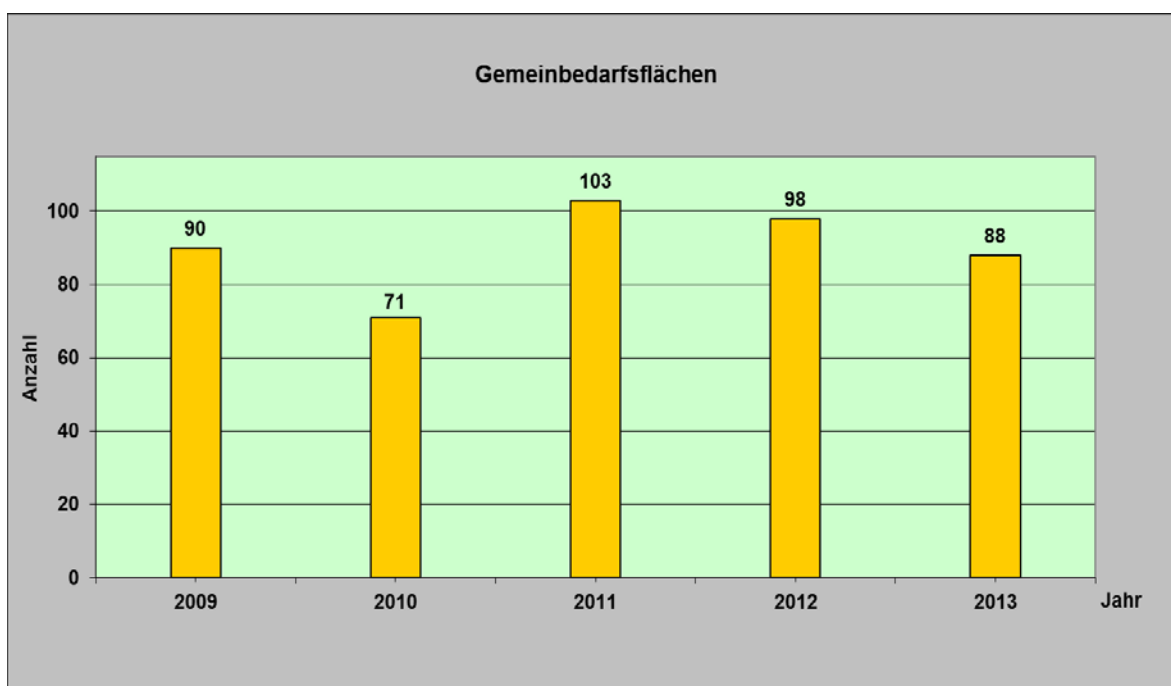


Abb. 75: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ist mit 15,8 ha im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 12,2 ha um 30 % gestiegen.

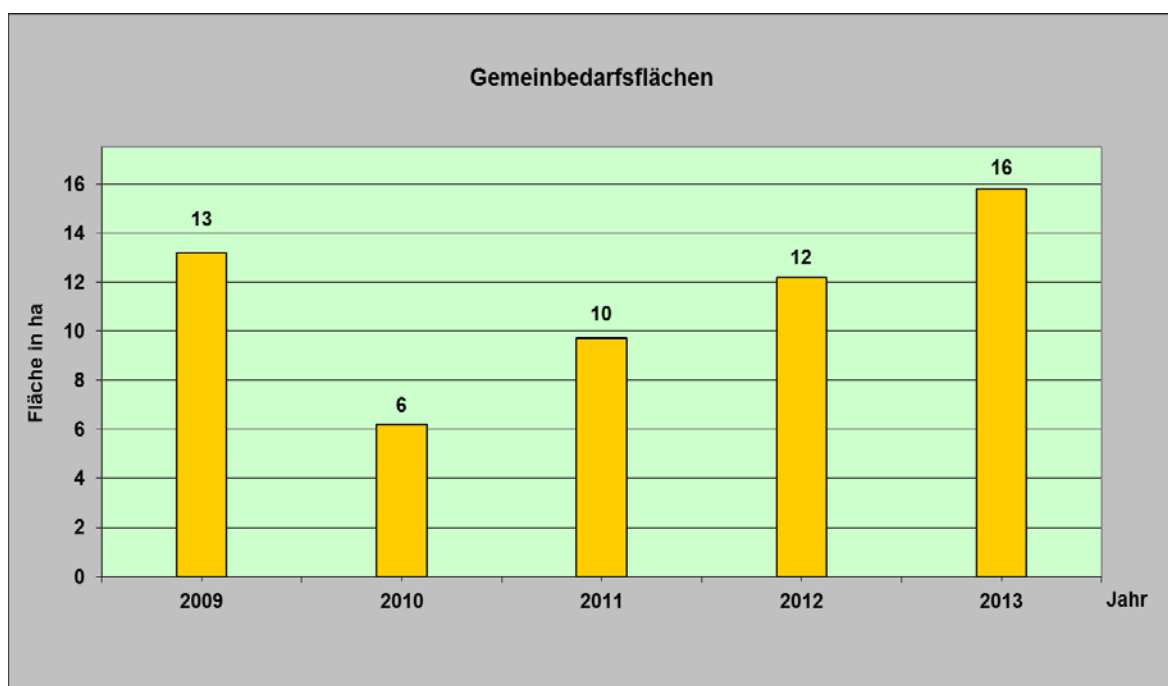


Abb. 76: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist um 50 % von 200.000 € im Vorjahr auf 300.000 € im Berichtsjahr gestiegen.

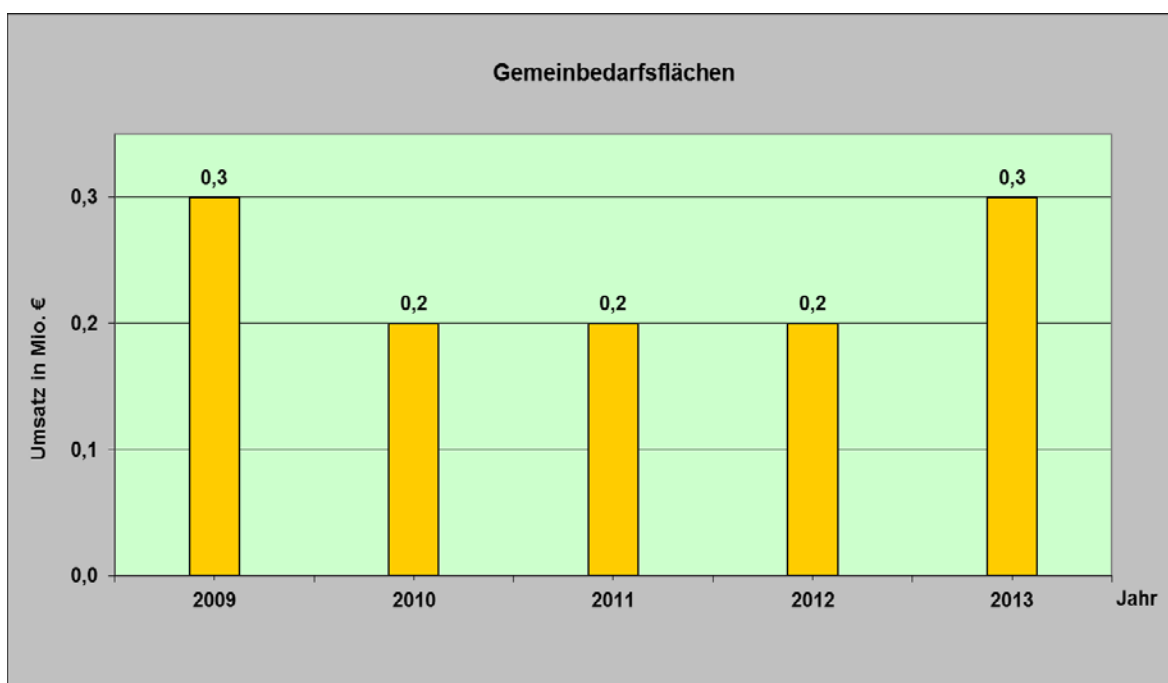


Abb. 77: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.3 Bebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften),
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
- 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 Geldumsätze im Berichtsgebiet. 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.

Die Anzahl der Kauffälle hat im Berichtsjahr um 5 Kaufverträge (1 %) im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist seit 2009 eine stetig leicht steigende Tendenz im Marktsegment der bebauten Grundstücke zu verzeichnen.

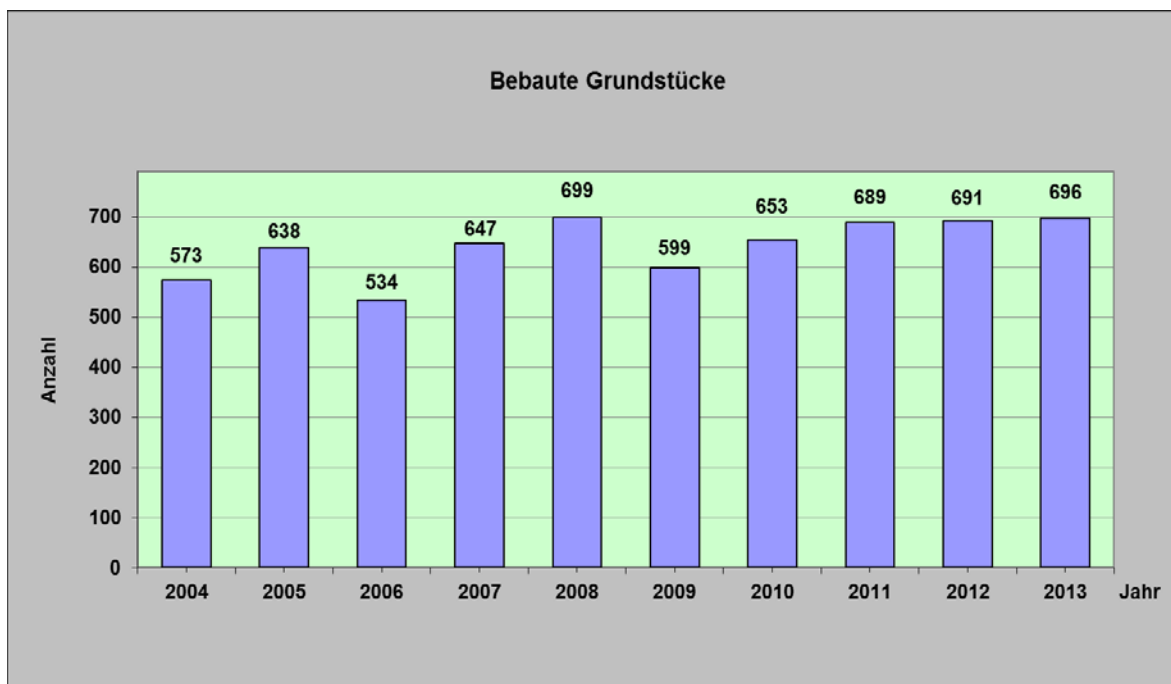


Abb. 78: Anzahl der Kaufverträge

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert, bei dem ein leichter Zuwachs um 5 % zu verzeichnen war. Der Teilmarkt der *sonstigen bebauten Grundstücke* hatte mit 5 % einen leichten Zuwachs zu verzeichnen.

Der Teilmarkt der *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* blieb mit einem Kauffall weniger (2 %) etwa auf Vorjahresniveau. Für die Teilmärkte der *Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude* (50 %) sowie der *Gewerbe- und Industriegebäude* (21 %) waren deutliche Rückgänge festzustellen.

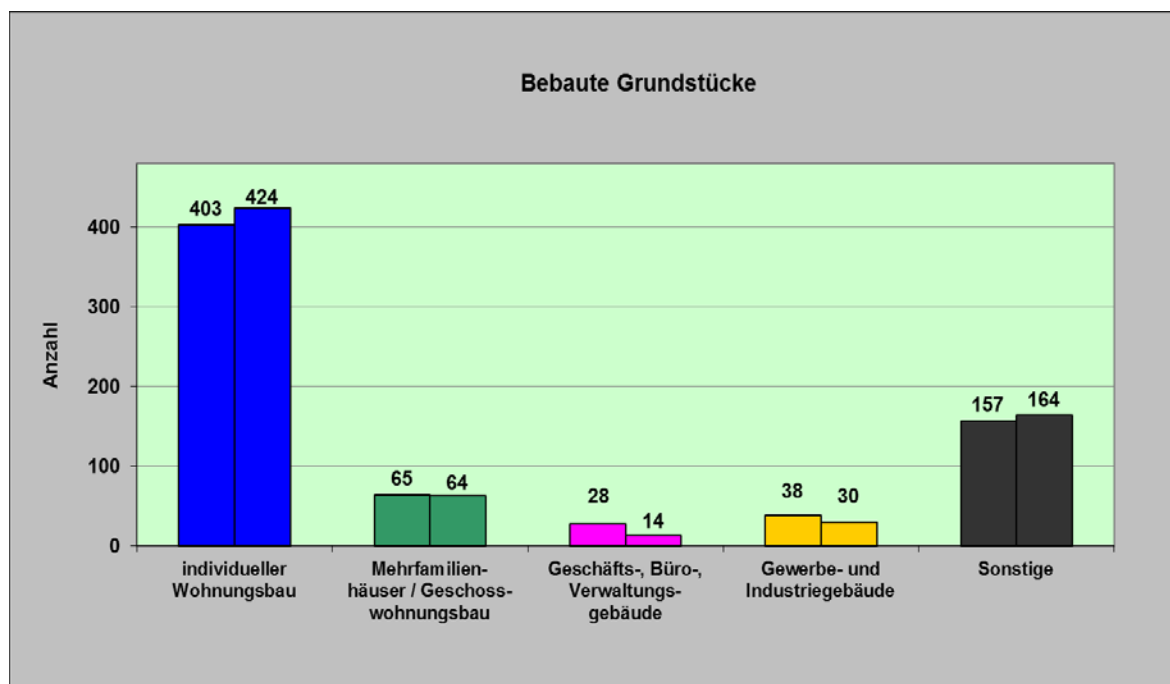


Abb. 79: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

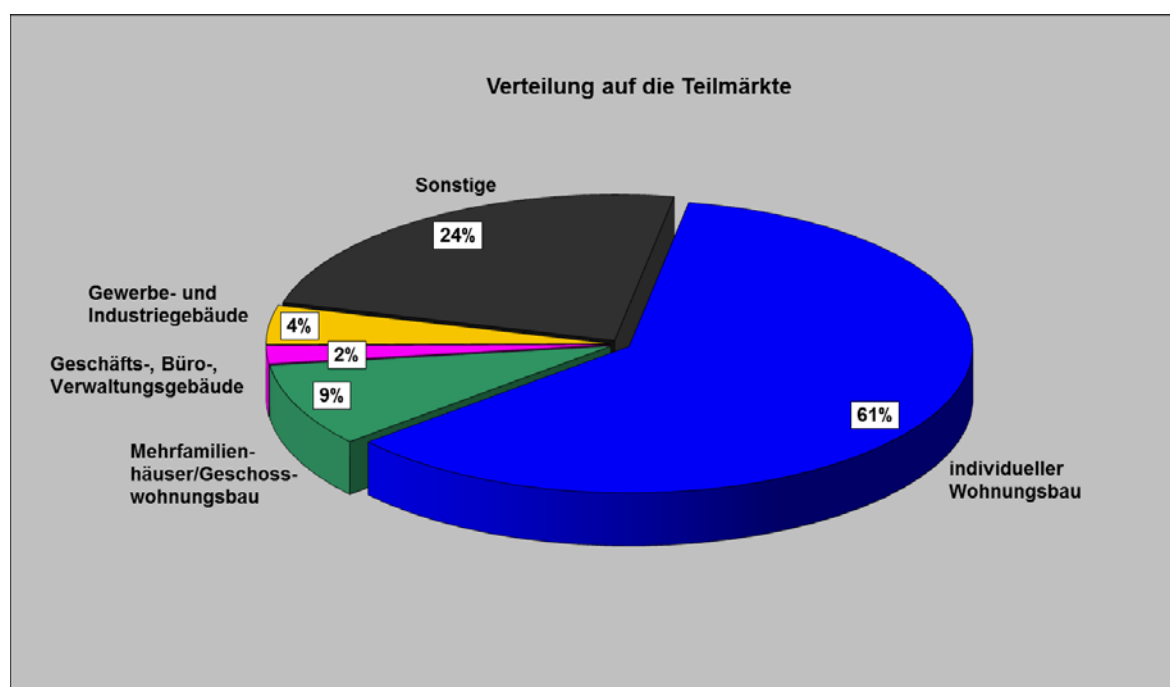


Abb. 80: Anzahl der Kaufverträge 2013

2013 wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 130,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 113,0 ha gestiegen (15 %).

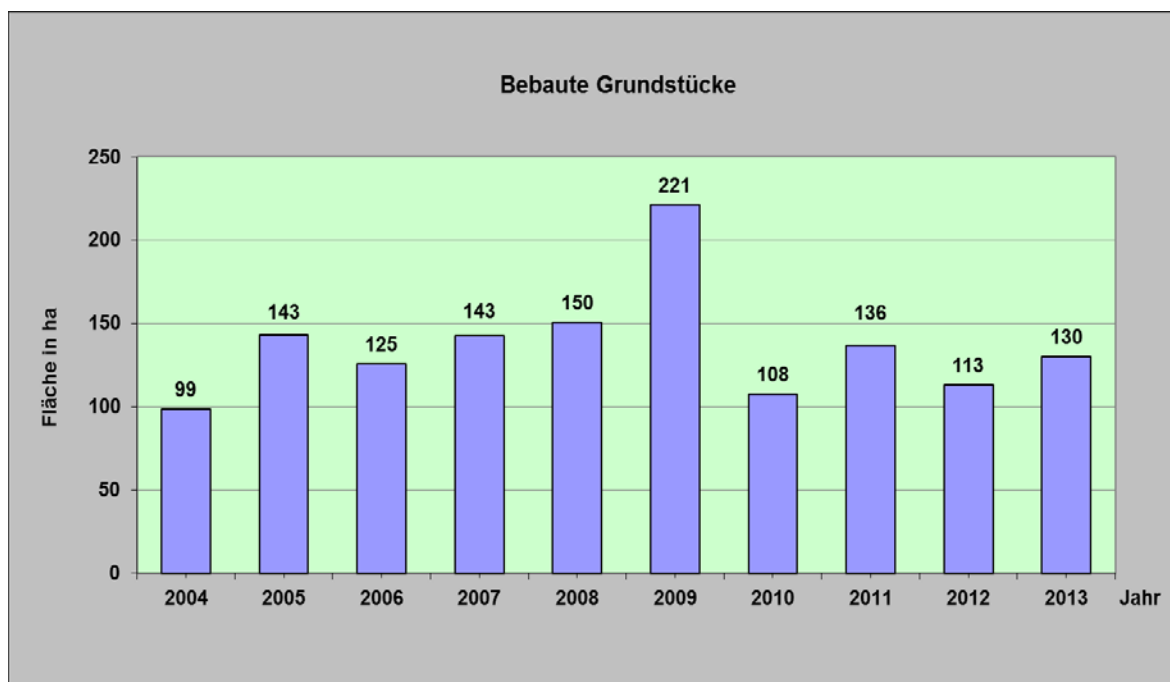


Abb. 81: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz sank beim *individuellen Wohnungsbau* um 18 % sowie bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* um 17 %. Bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* war ein Zuwachs von 21 % zu verzeichnen. Im Bereich der *Gewerbe- und Industriegebäude* nahm der Flächenumsatz deutlich um 62 % und bei den *sonstigen Gebäuden* um 24 % zu.

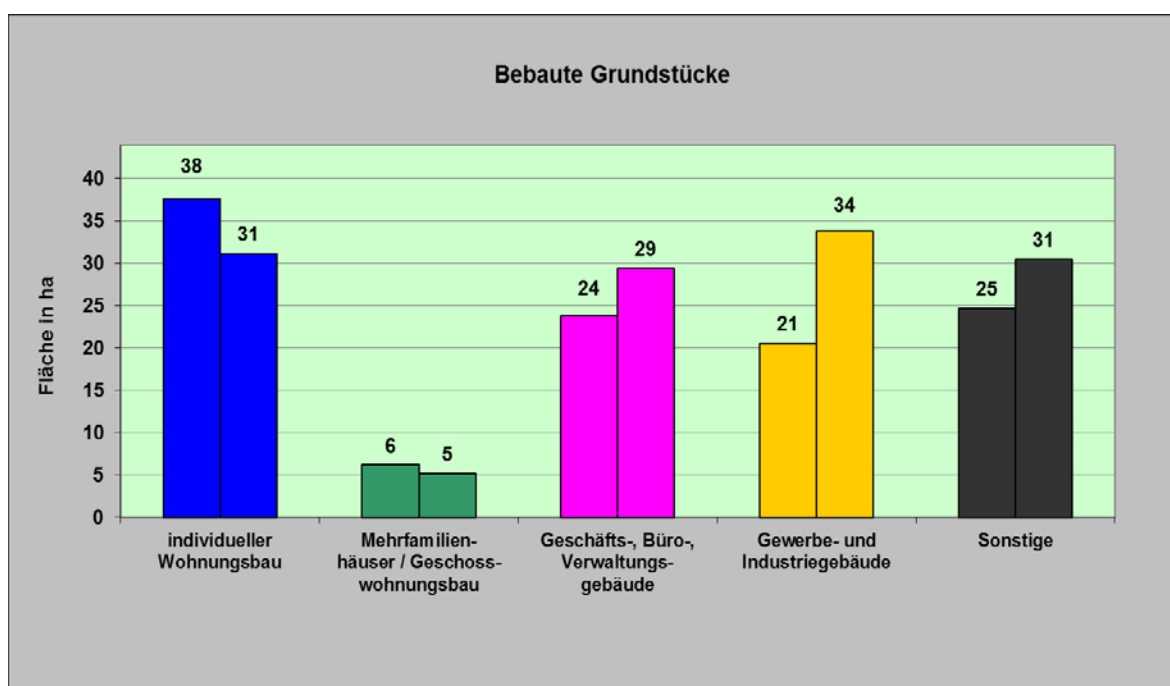


Abb. 82: Flächenumsatz 2012 und 2013

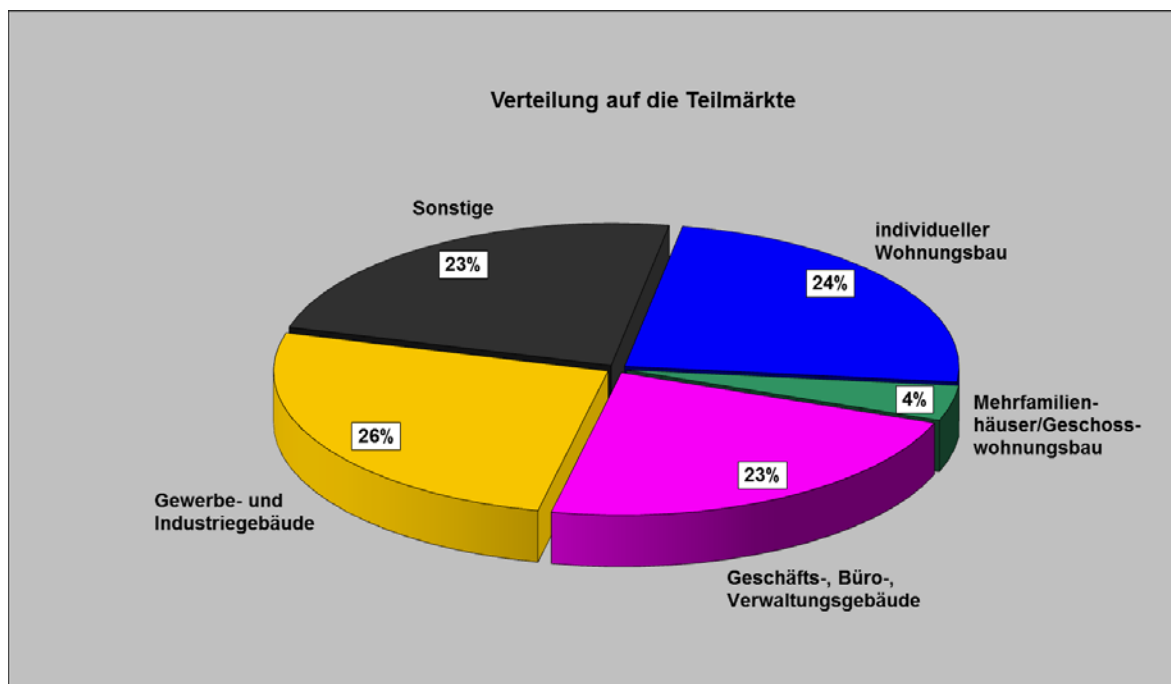


Abb. 83: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 108,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 70,3 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 54 %.

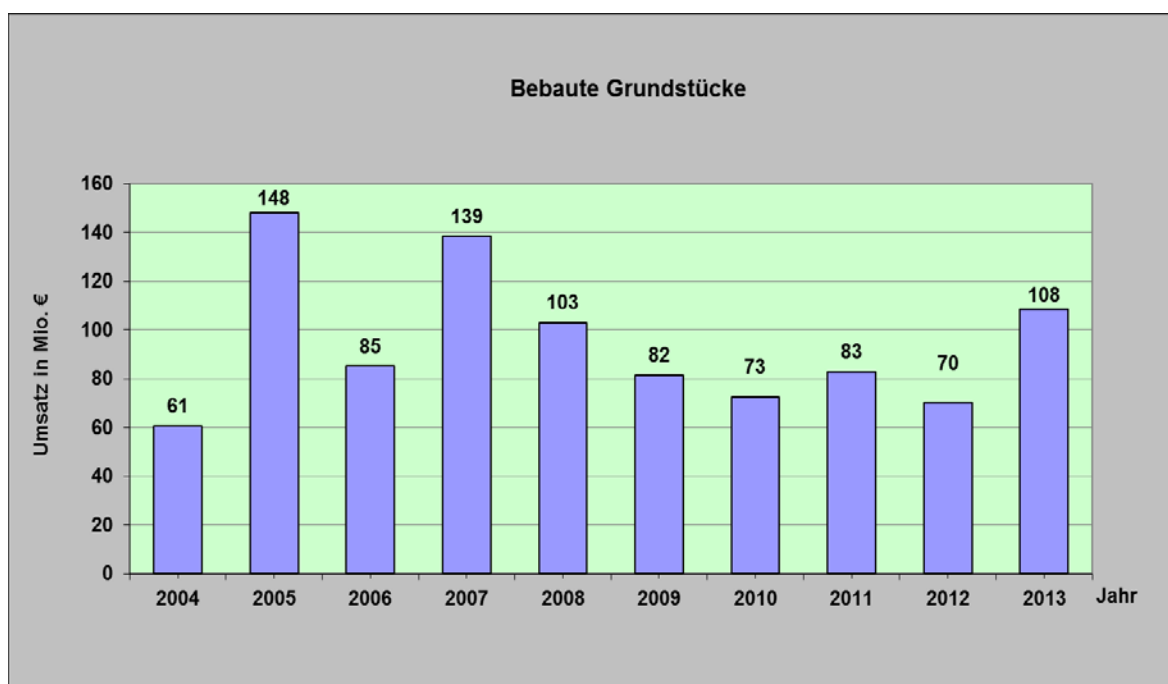


Abb. 84: Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg in allen Teilmärkten, zum Teil deutlich, an. Beim *individuellen Wohnungsbau* gab es einen Anstieg von 6 %, bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* 11 %, bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* 137 %, bei *Gewerbe- und Industriegebäuden* 150 % sowie bei den *sonstigen Gebäuden* 33 %.

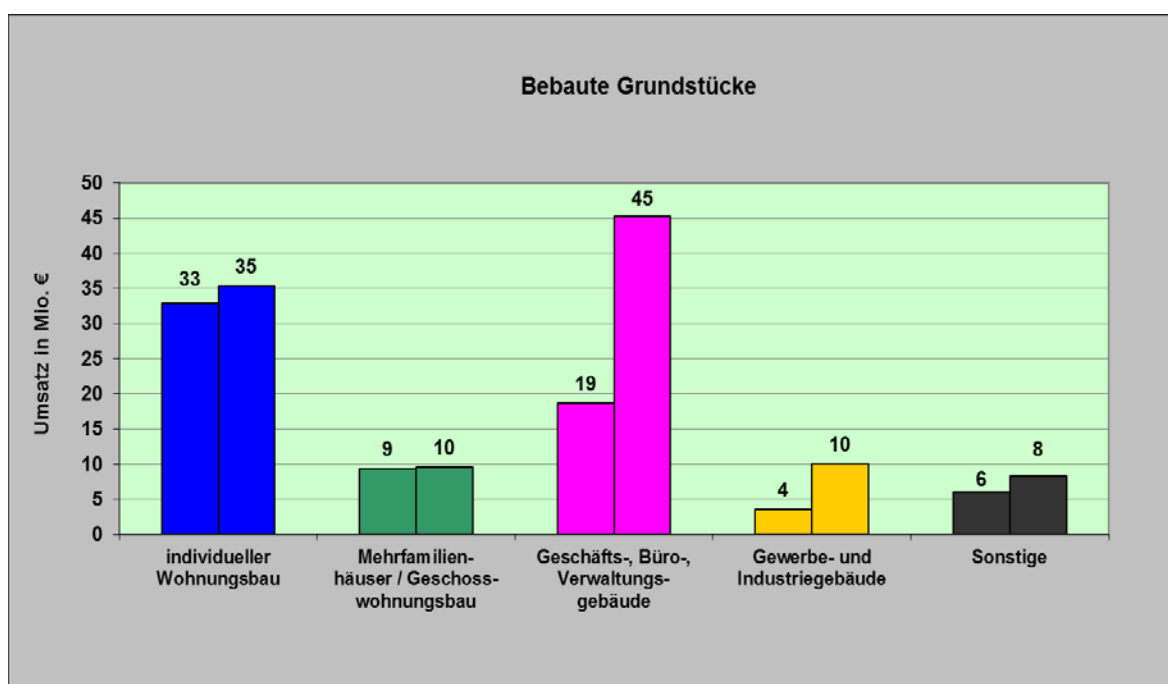


Abb. 85: Geldumsatz 2012 und 2013

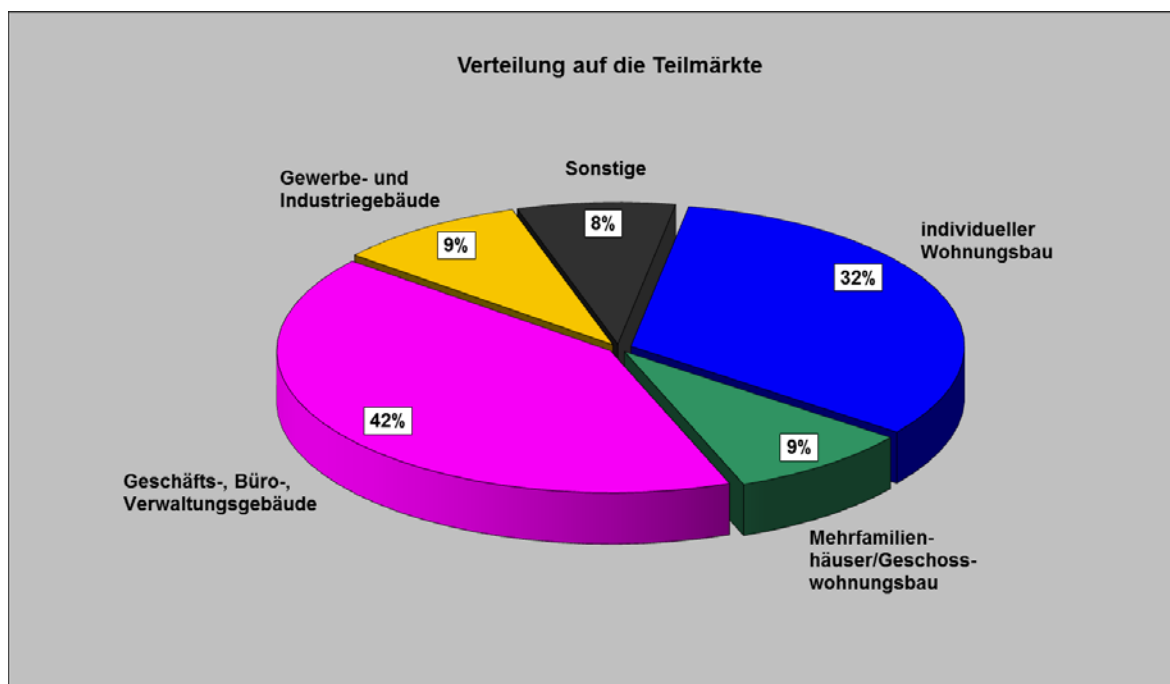


Abb. 86: Geldumsatz 2013

5.3.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung im Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Baujahr 2010 - 2011)
- Baujahr ab 1990
- Baujahr 1950 bis 1989
- Baujahr bis 1949

Durch die Nacherhebungen zur Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen können Abweichungen zu den Angaben in vorangegangenen Berichten zum Grundstücksmarkt in den jeweiligen Baujahresklassen auftreten.

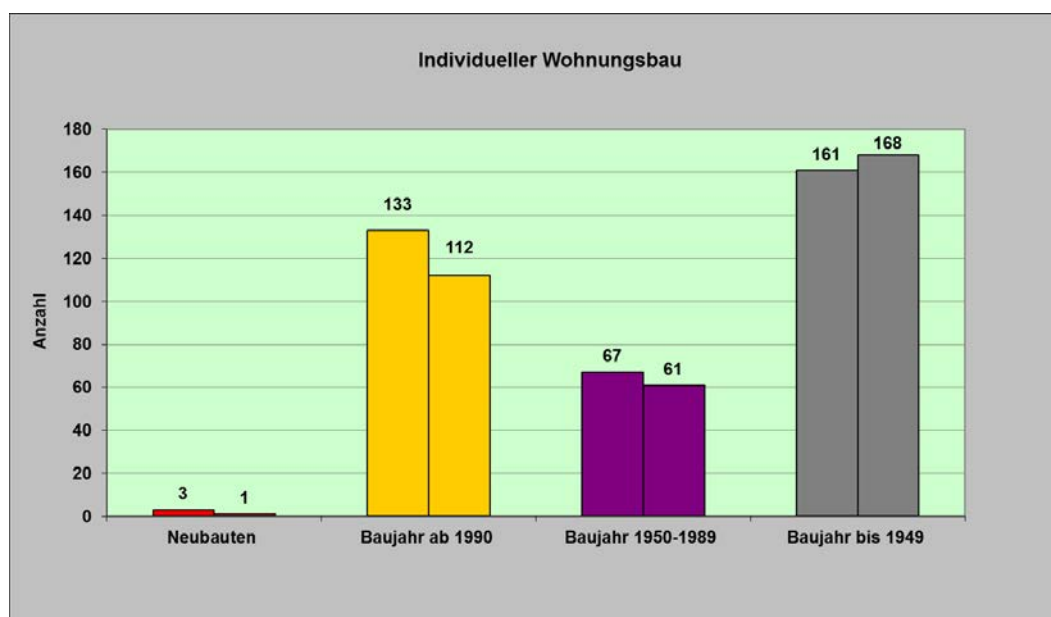


Abb. 87: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

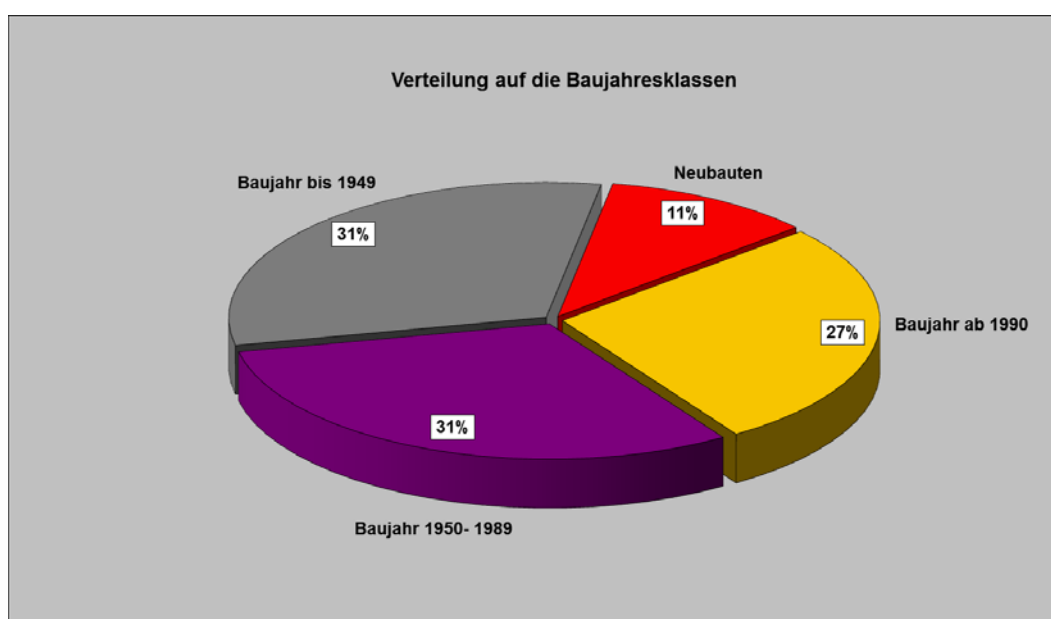


Abb. 88: Anzahl der Kaufverträge 2013

5.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

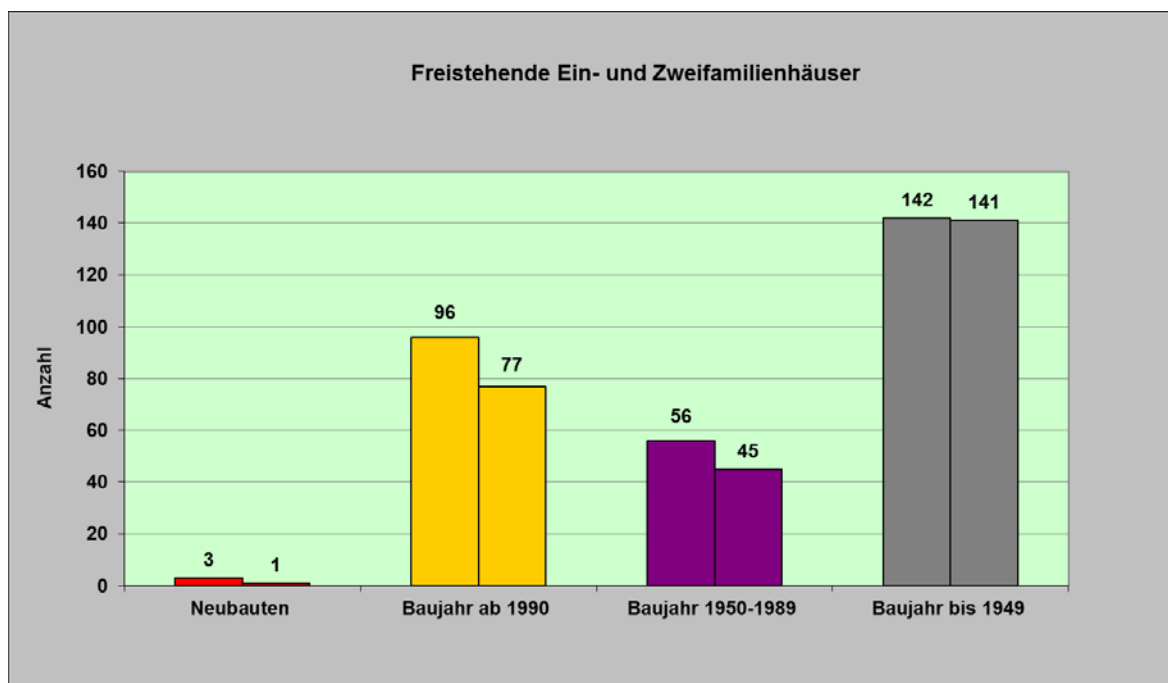


Abb. 89: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

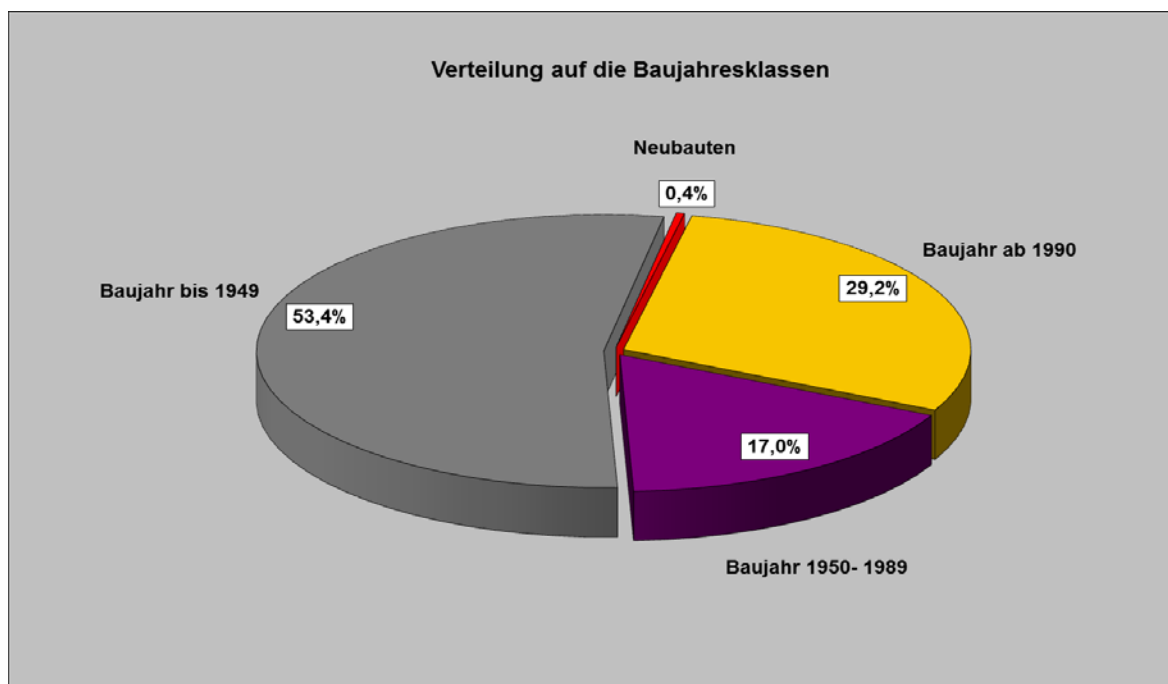


Abb. 90: Anzahl der Kaufverträge 2013

Allgemein werden *Neubauten* seltener gehandelt. Ursächlich ist hierfür die geringe Verfügbarkeit am Markt.

Gebäude der Baujahresklassen *ab 1990* und *bis 1949* sind am Markt weiterhin stark vertreten.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* sind für die Baujahresklassen der Baujahre *ab 1990* stabil geblieben, bei den Baujahren *1950 bis 1989* um 19 % und bei den Baujahren *bis 1949* um 9 % gestiegen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Im Berichtsjahr lag für *Neubauten* ein Kauffall, im Vorjahr lagen lediglich drei auswertbare Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	77	148.000	648
2012	95	147.500	781

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	45	75.200	712
2012	56	63.300	913

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	141	45.000	708
2012	141	41.300	974

5.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *Doppelhaushälften und Reihenhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

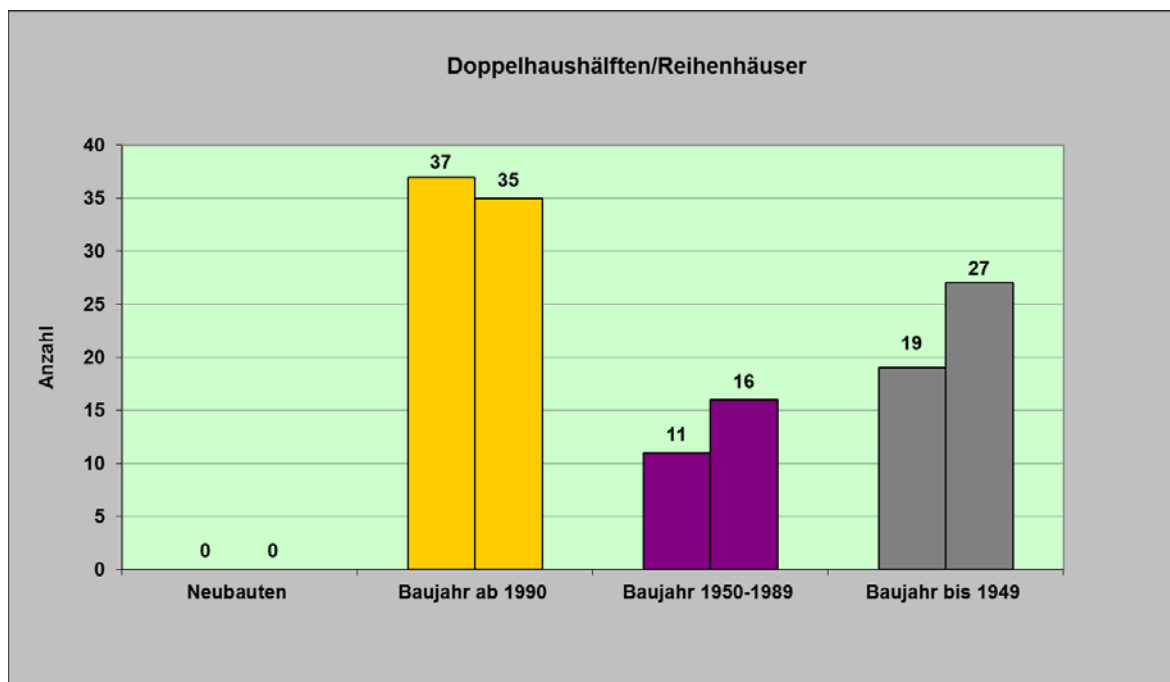


Abb. 91: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

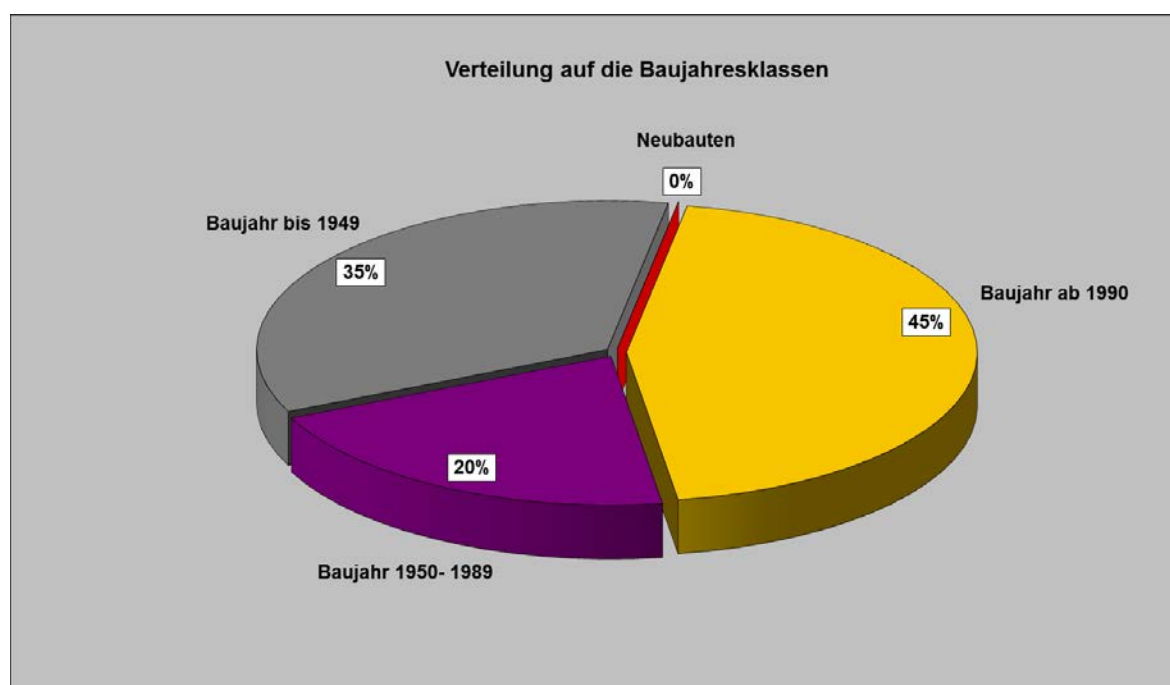


Abb. 92: Anzahl der Kaufverträge 2013

Verkäufe von Gebäuden der Baujahresklassen *ab 1990* und *bis 1949* sind am Markt stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für Gebäude der Baujahresklasse *ab 1990* und *bis 1949* ist leicht gestiegen (jeweils 5 %), für Gebäude der Baujahresklasse *1950 bis 1989* leicht gesunken (9 %), bei deutlich geringerer Anzahl an Kauffällen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	25	135.000	263
2012	34	128.000	316

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	15	80.800	423
2012	11	88.700	426

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	23	52.500	322
2012	17	49.800	498

5.3.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

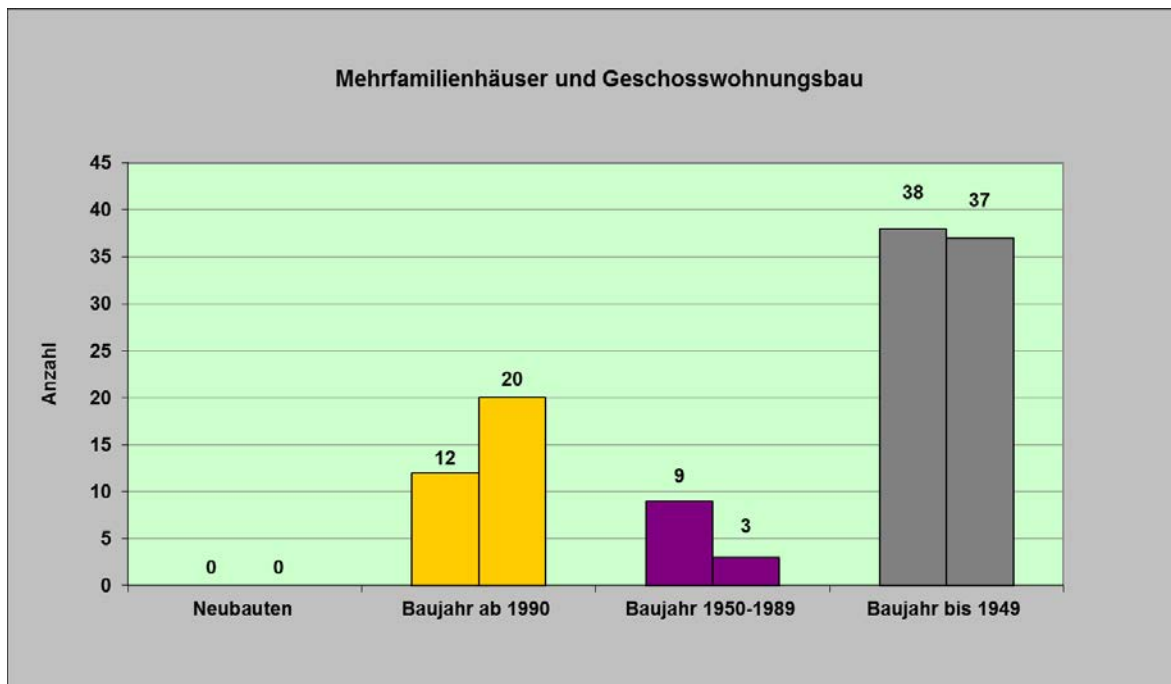


Abb. 93: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	20	240.000	672
2012	12	270.000	528

Im Berichtsjahr sank der durchschnittliche Gesamtkaufpreis um 11 % im Vergleich zum Vorjahr.

Baujahr 1950 bis 1989

In der Baujahresklasse Baujahr 1950 bis 1989 wurden im Vorjahr 9 Kauffälle und im Berichtsjahr 3 Kauffälle ausgewertet. Das entspricht einem Rückgang um zwei Drittel, allerdings auf niedrigem Gesamtniveau. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle und der großen Spannen können keine Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche getroffen werden.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	23	52.500	322
2012	17	49.800	498

Im Berichtsjahr stieg der durchschnittliche Gesamtkaufpreis um 5 % im Vergleich zum Vorjahr.

5.3.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

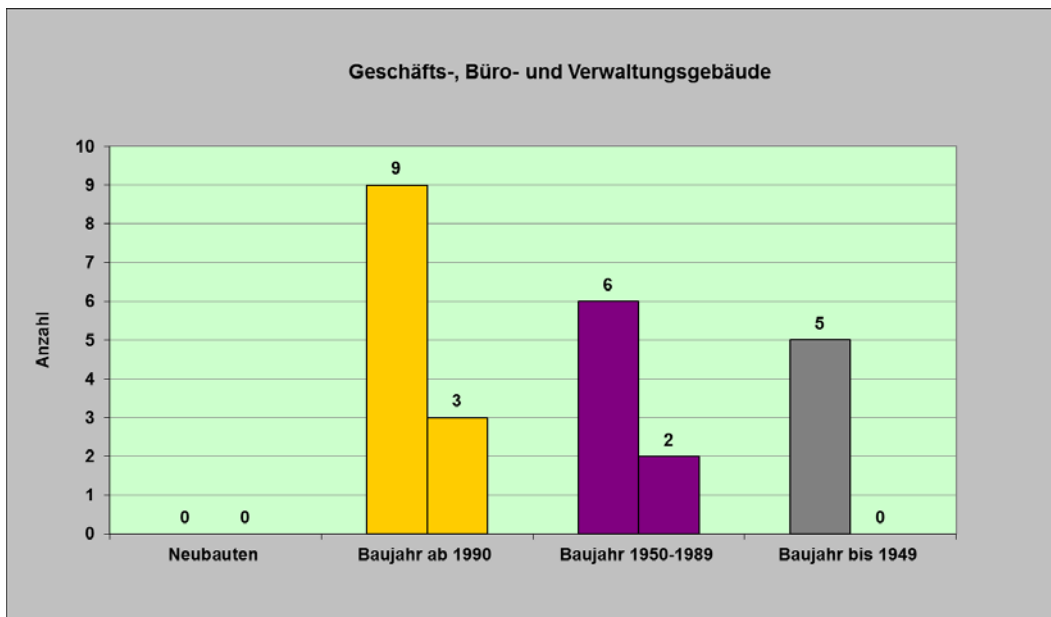


Abb. 94: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* nur selten gehandelt. Es liegen nur vereinzelt Kauffälle aus den jeweiligen Baujahresklassen vor, die überdies große Spannen in Kaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche aufweisen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990, Baujahr 1950 bis 1989 und Baujahr bis 1949

Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

5.3.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Die Anzahl der Kauffälle ist im Berichtsjahr mit 20 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr mit 34 Kauffällen deutlich (41 %) gesunken.

Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

5.4 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 ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Anzahl von Kauffällen von *Wohnungs- und Teileigentum* ist mit 142 Kauffällen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 141 Kauffällen weitestgehend stabil (1 % Zuwachs).

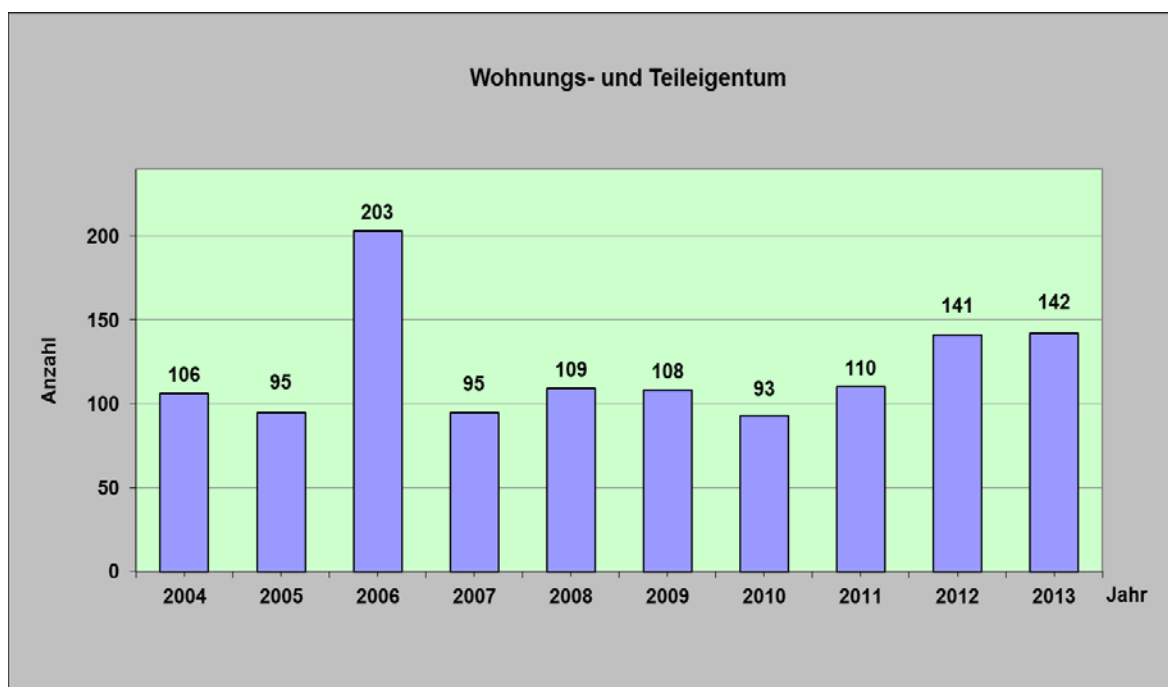


Abb. 95: Anzahl der Kaufverträge

Die **Anzahl** der Kauffälle für veräußertes *Wohnungseigentum* war im Berichtsjahr und im Vorjahr jeweils gleich (139 Kauffälle). Beim *Teileigentum* stieg die Anzahl von zwei Kauffällen auf drei Kauffälle.

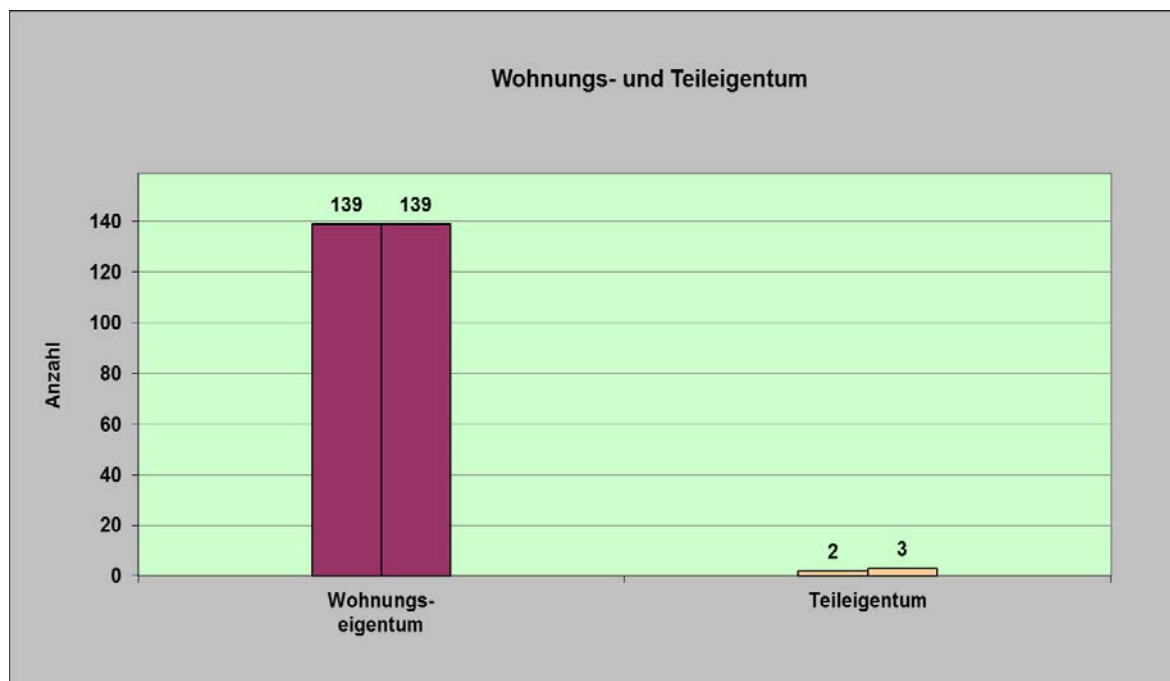


Abb. 96: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Wohnungseigentum macht im Berichtsjahr mit 98 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von *Teileigentum* ist mit 2 % Anteil nahezu vernachlässigbar.

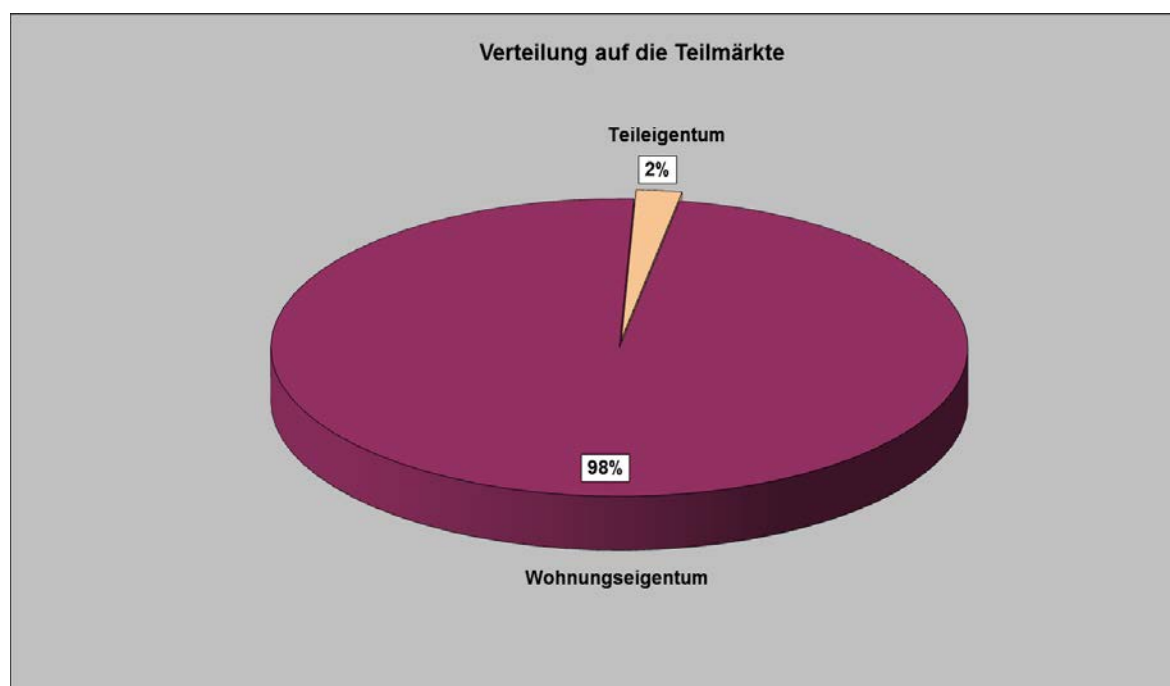


Abb. 97: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Geldumsatz** beim *Wohnungseigentum* ging von 12,3 Mio. € im Vorjahr um 30 % auf 8,6 Mio. € im Berichtsjahr zurück. Damit liegen die Geldumsätze aber noch deutlich über denen der Jahre 2009 bis 2011. Der Geldumsatz beim *Teileigentum* lag bei etwa 100.000 € und damit etwa in der Größenordnung der letzten fünf Jahre.

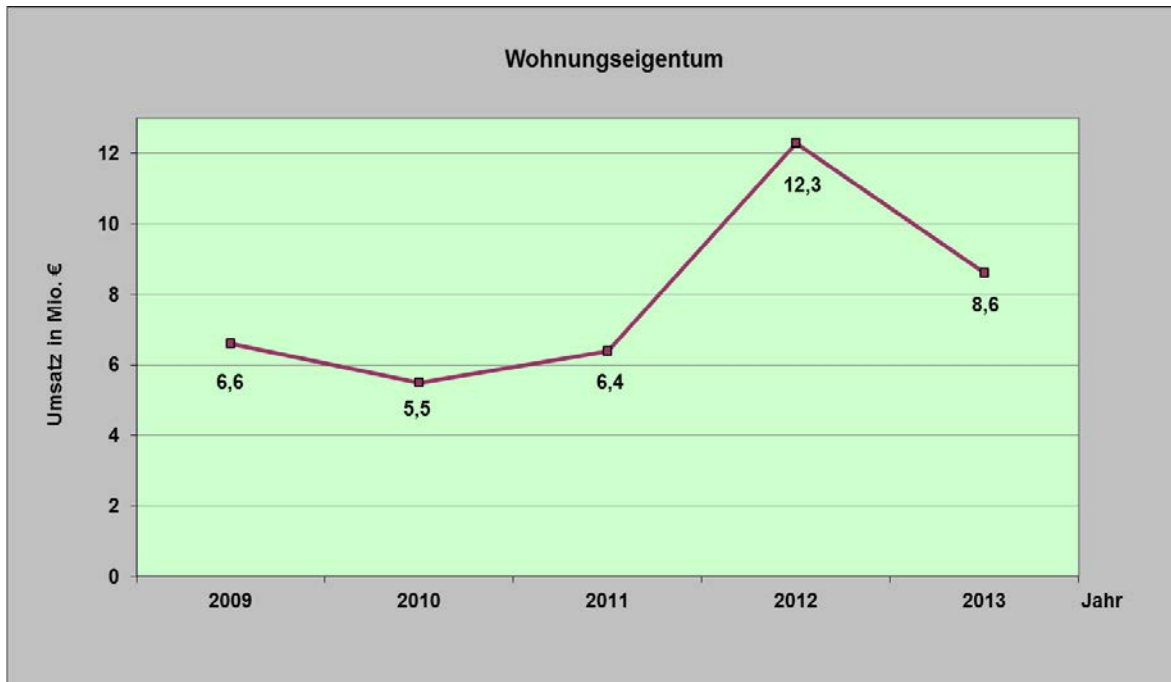


Abb. 98: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

In den Tabellen zu den Abschnitten 5.4.1 bis 5.4.3 sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und die durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt, soweit auswertbare Kauffälle vorhanden waren. (Die Werte sind gerundet.)

5.4.1 Erstverkauf aus Neubau (bei Wohnungseigentum)

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Neubau* lag im Berichtsjahr kein Kauffall, im Vorjahr lediglich ein Kauffall vor.

5.4.2 Erstverkauf aus Umwandlung (bei Wohnungseigentum)

Im Teilmarkt *Erstverkauf aus Umwandlung* lag im Berichtsjahr ein Kauffall, im Vorjahr kein Kauffall vor.

5.4.3 Weiterverkauf (bei Wohnungseigentum)

Die Anzahl der Weiterveräußerungen bestehender Wohnungen ist im Berichtsjahr mit insgesamt 102 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 94 Kauffällen um 8 % gestiegen.

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und die durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt. (Die Werte sind gerundet.)

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	37	928		74	
		424	1.366	33	133
2012	31	971		84	
		528	1.396	50	148

Für die Baujahre *ab 1990* hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um 4 % leicht abgenommen. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche nahm um 12 % ebenfalls geringfügig ab. Im längerfristigen Vergleich zu den Jahren 2010 und 2011 ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr jedoch um 13 % (zu 2010) bzw. 16 % (zu 2011) gestiegen.

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	36	418		55	
		136	1.061	41	75
2012	32	506		59	
		67	968	31	78

Für die Baujahre *1950 bis 1989* ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um 17 % gesunken. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche verringerte sich um 7 %.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	21	714		65	
		119	1.238	41	139
2012	24	837		81	
		180	1.424	51	124

Für Eigentumswohnungen der Baujahresklasse *Baujahr bis 1949* wurden im Durchschnitt ebenfalls geringere Kaufpreise (um 15 %) erzielt als im Vorjahr. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche verringerte sich um 20 %.

6 Wartburgkreis

6.1 Kaufverträge

Für das Gebiet des Wartburgkreises wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Berichtsjahr **1.609** Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das waren 75 Kaufverträge weniger als im Vorjahr (4 %).

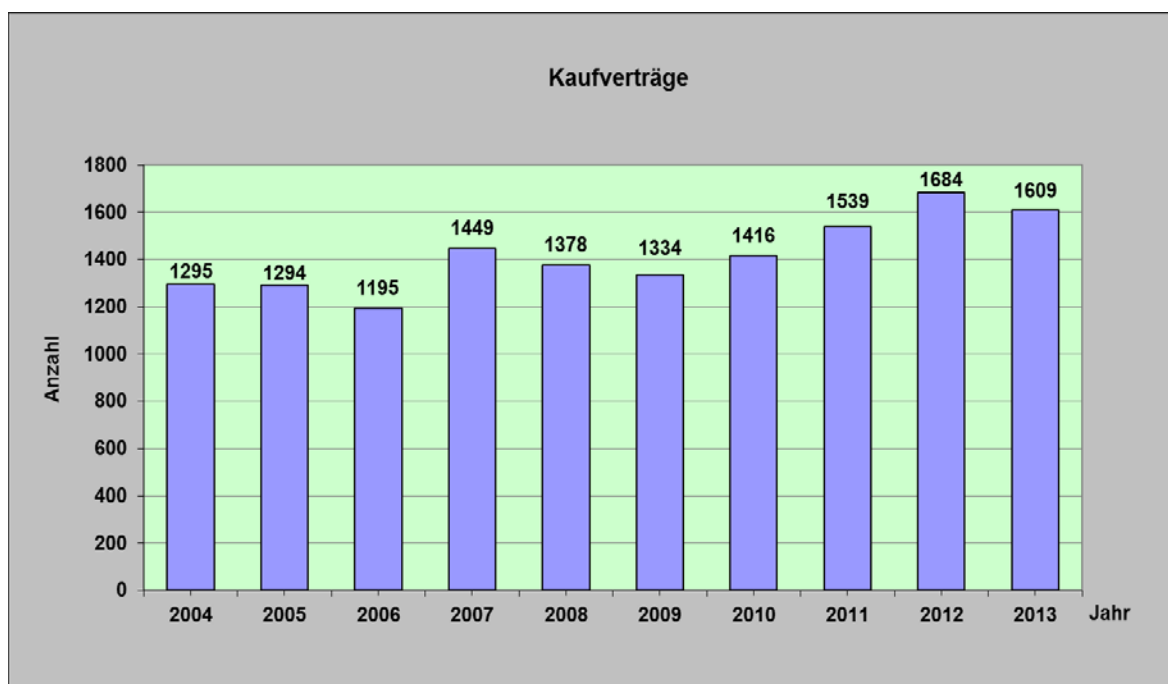


Abb. 99: Anzahl der Kaufverträge

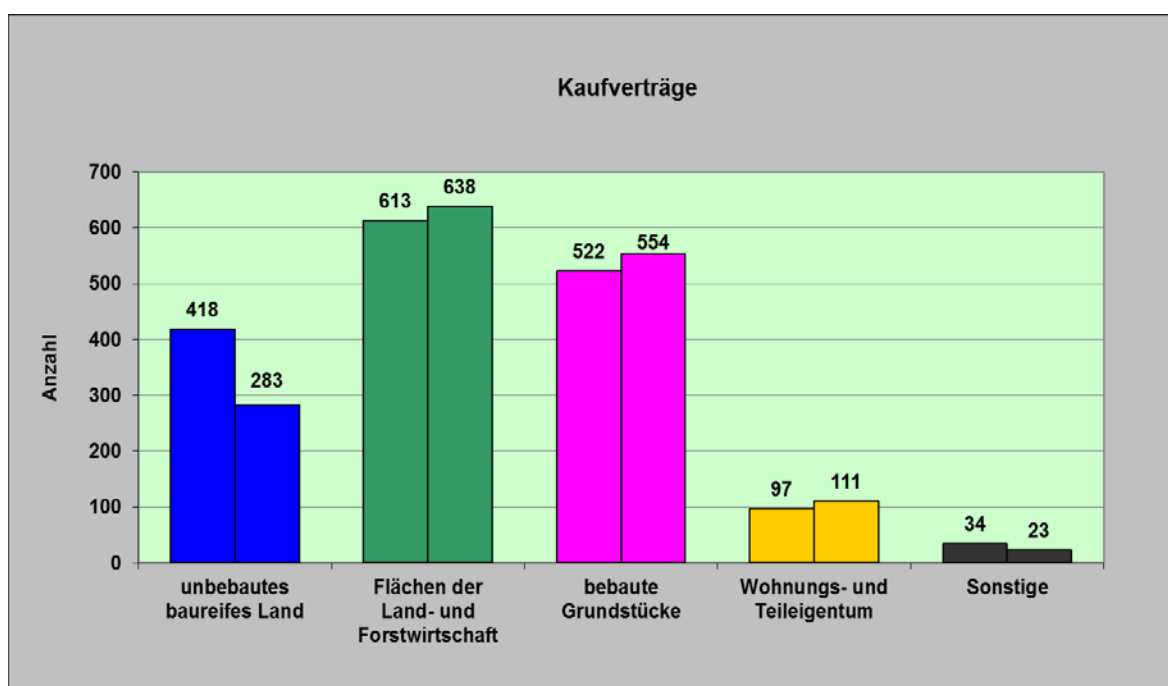


Abb. 100: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Im Wartburgkreis wurden 2013 insgesamt 1.622,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 1.252,4 ha deutlich um 30% ab.

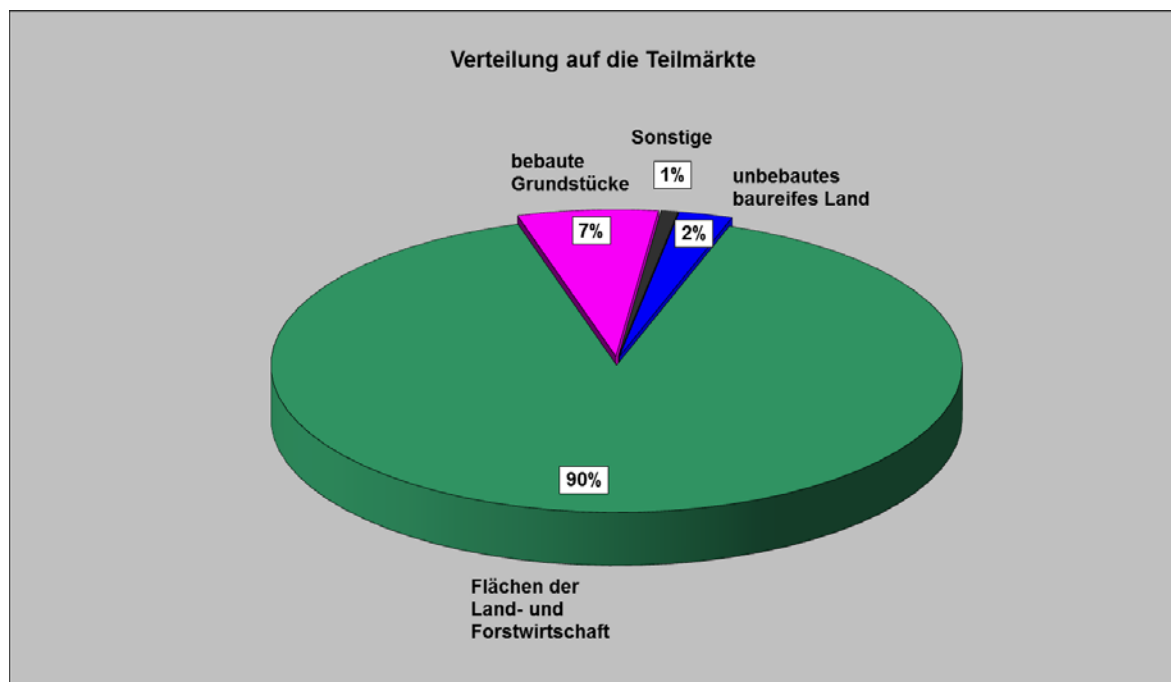


Abb. 101: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 73,5 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr mit 53,7 Mio. € ist dies ein deutlicher Zuwachs um 37 %.

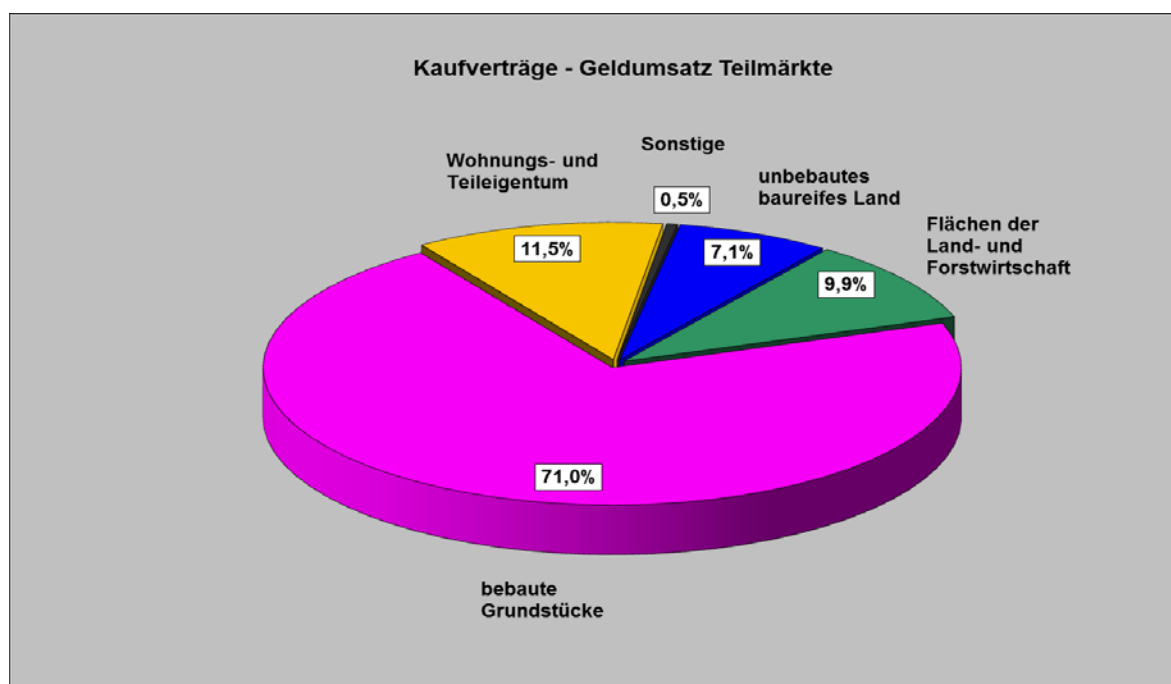


Abb. 102: Geldumsatz 2013

6.2 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen* (Abschnitt 6.2.1), *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* (Abschnitt 6.2.2) und *sonstigen Flächen* (Abschnitt 6.2.3) dargestellt.

6.2.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* nahm deutlich von 96 im Jahr 2012 auf 65 im Jahr 2013 ab (32 %). Den überwiegenden Marktanteil nahm dabei, wie in den Vorjahren auch, der Verkauf von *Wohnbauflächen* ein.

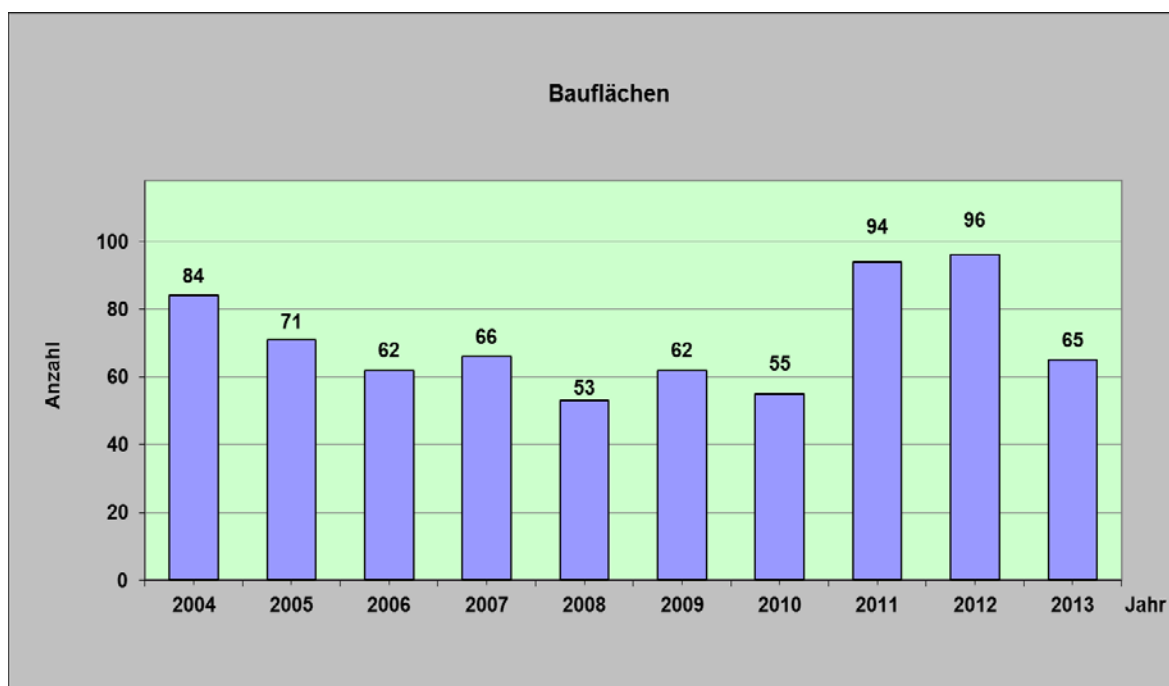


Abb. 103: Anzahl der Kaufverträge

In den folgenden Grafiken wird der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke weiter aufgeteilt in die Teilmärkte *Wohnen*, *Gewerbe* und *Sonstige*.

Wohnen: individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
Gewerbe: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke,
Sonstige: 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.

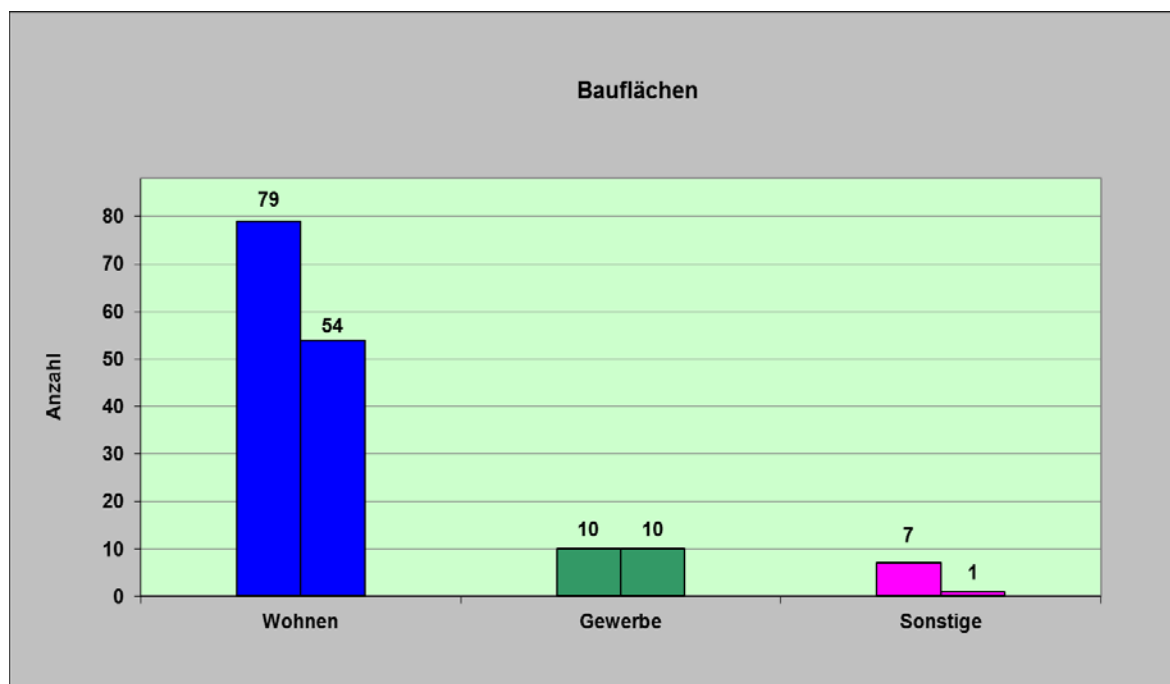


Abb. 104: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

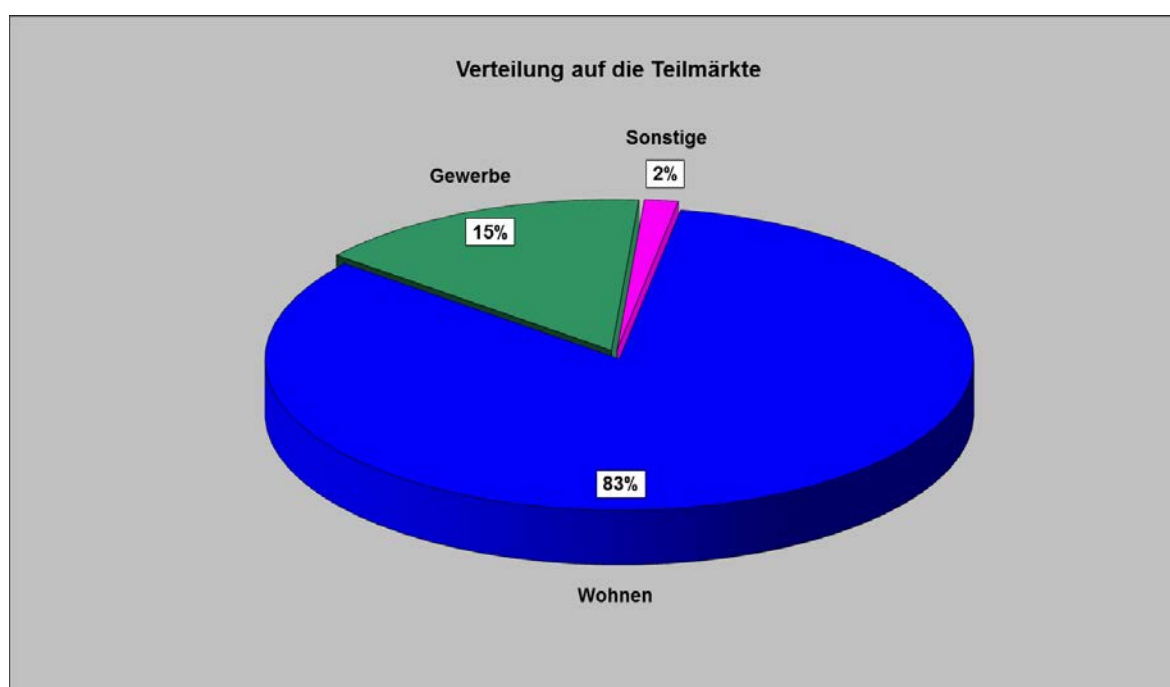


Abb. 105: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Flächenumsatz** für den Teilmarkt der *Bauflächen* ist im Auswertezeitraum etwa um das 2,4fache von 6,5 ha auf 15,4 ha gestiegen.

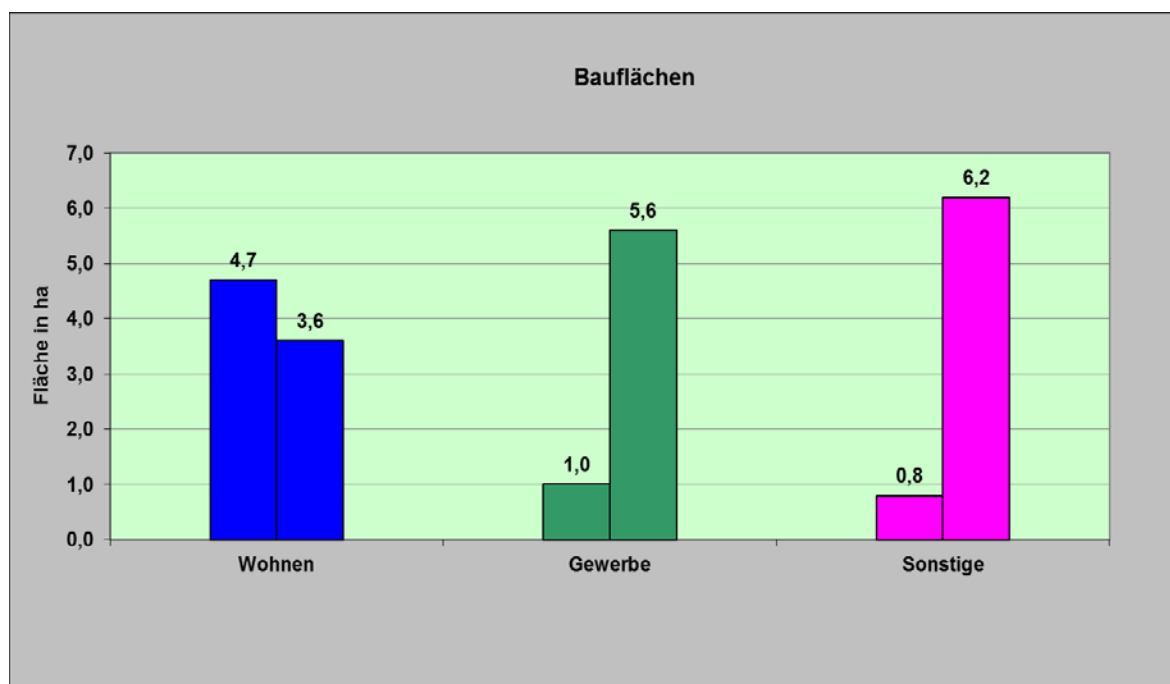


Abb. 106: Flächenumsatz 2012 und 2013

Der Flächenumsatz bei *Wohnbauflächen* sank um 23 % und erreichte damit einen Anteil von 24 % des Gesamtflächenumsatzes. Der Flächenumsatz bei *gewerblichen Flächen* stieg um mehr als das Fünffache und hatte damit einen Anteil von 36 % am gesamten Flächenumsatz. Im Jahr 2013 hatte der Verkauf von *sonstigen Flächen* mit 40 % einen vergleichsweise sehr großen Anteil am Flächenumsatz.

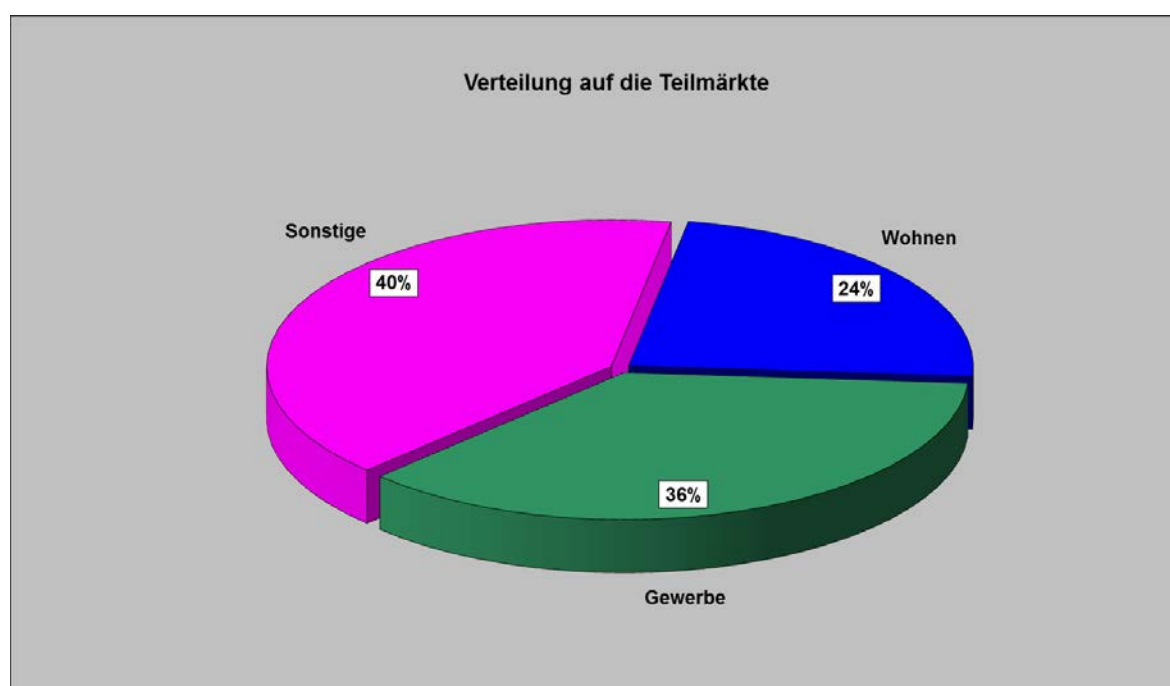


Abb. 107: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** stieg im Berichtsjahr deutlich um 27 % von 2,6 Mio. € im Vorjahr auf 3,3 Mio. €.

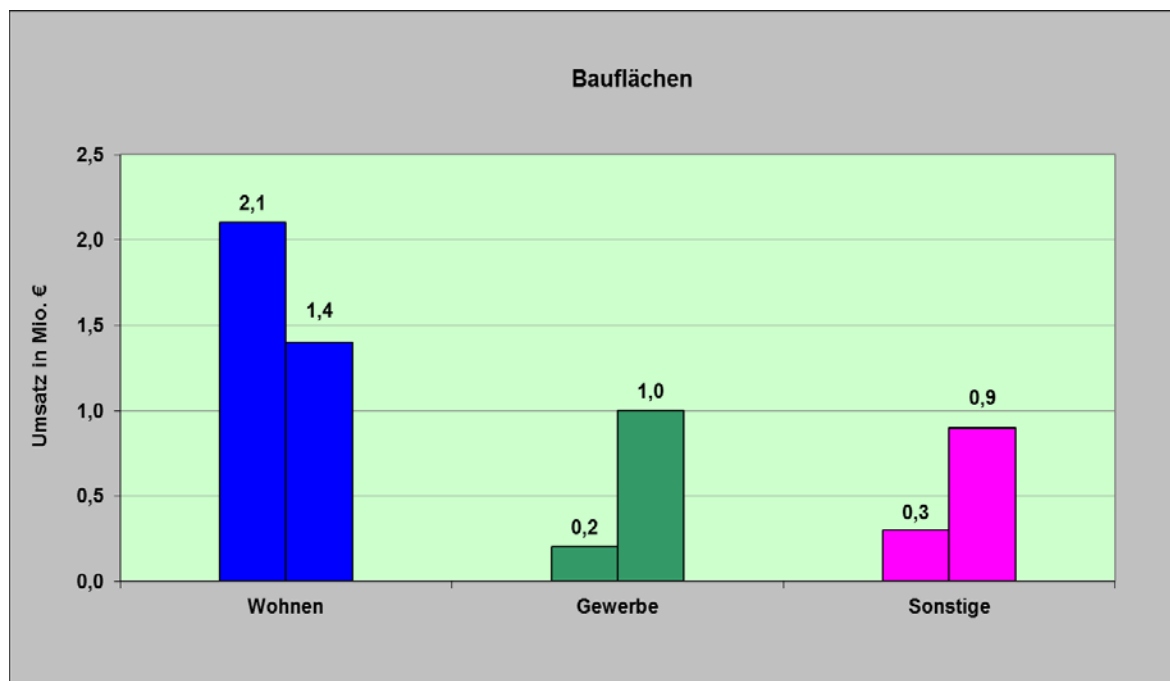


Abb. 108: Geldumsatz 2012 und 2013

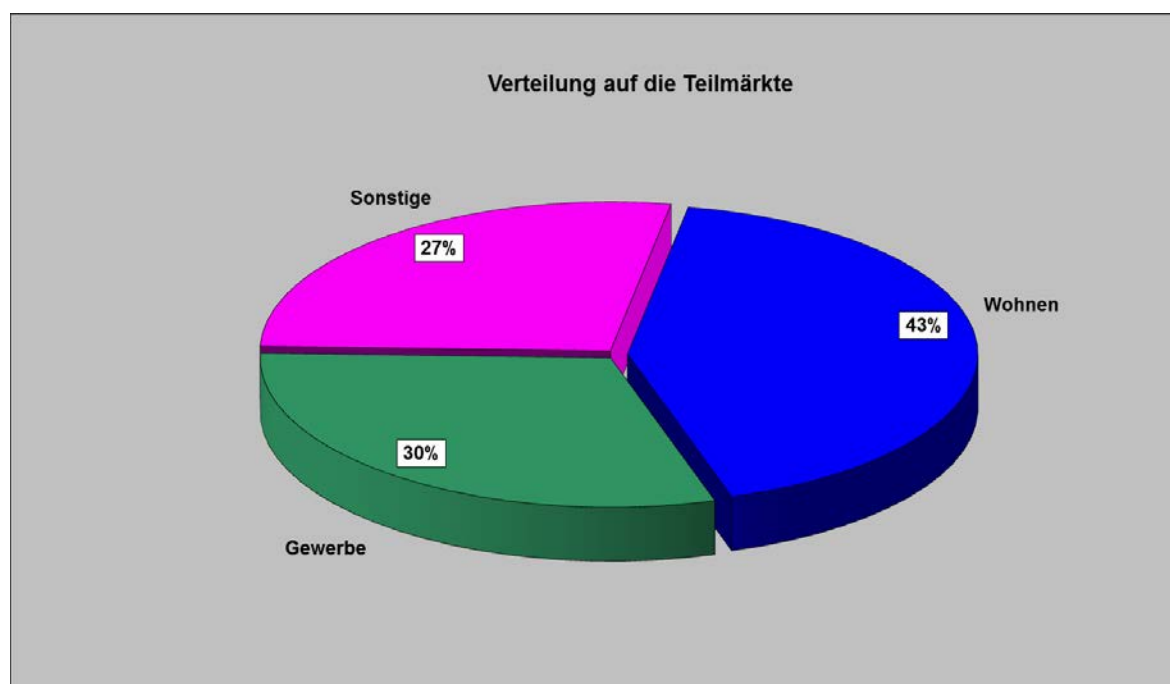


Abb. 109: Geldumsatz 2013

6.2.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Im Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst. Eine getrennte Auswertung der einzelnen Gebäudetypen ist für die unbebauten Grundstücke aufgrund der vorhandenen Anzahl an Kaufverträgen nicht sinnvoll möglich.

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 die Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

An der Auswertung über zehn Jahre ist zu erkennen, dass in diesem Teilmarkt 2011 bezüglich der **Anzahl** der Kaufverträge ein zwischenzeitlicher Tiefstand erreicht war. 2012 zog der Markt deutlich wieder an und die Anzahl der Kauffälle erreichte einen Wert, der seit 2004 noch nicht erreicht worden war. Im Jahr 2013 ist mit 98 Kauffällen ein deutlicher Rückgang von 35 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

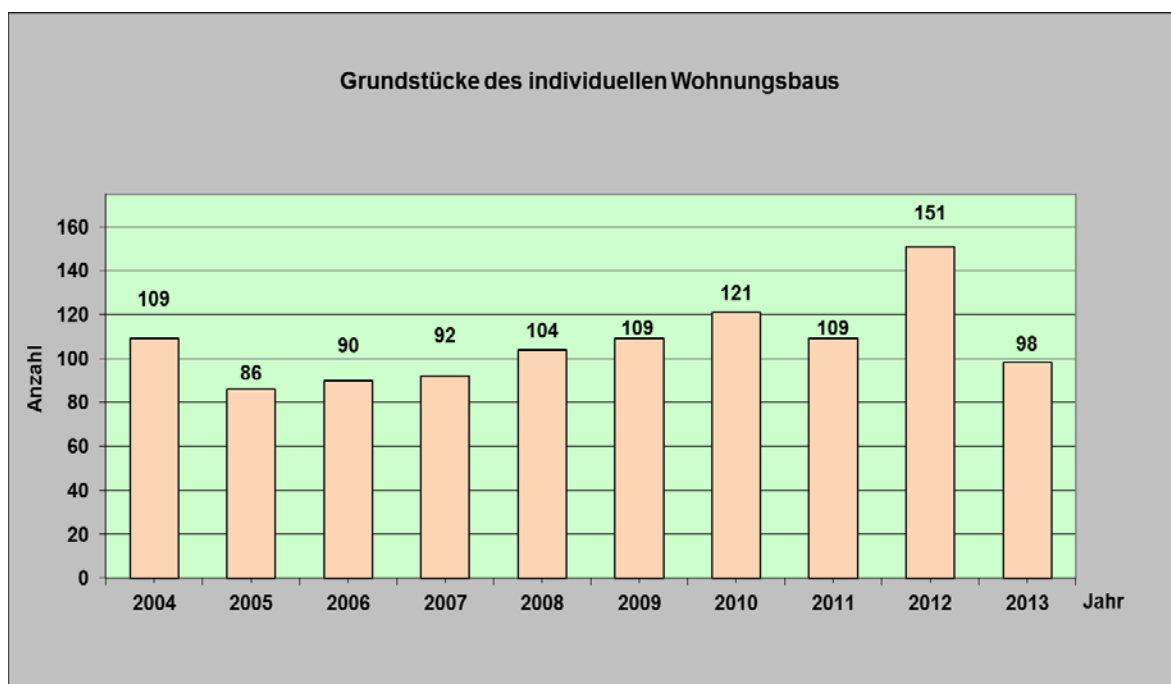


Abb. 110: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über zehn Jahre

Der **Flächenumsatz** nahm im Berichtsjahr mit 8,0 ha gegenüber dem Vorjahr mit 11,4 ha deutlich um 30 % ab.

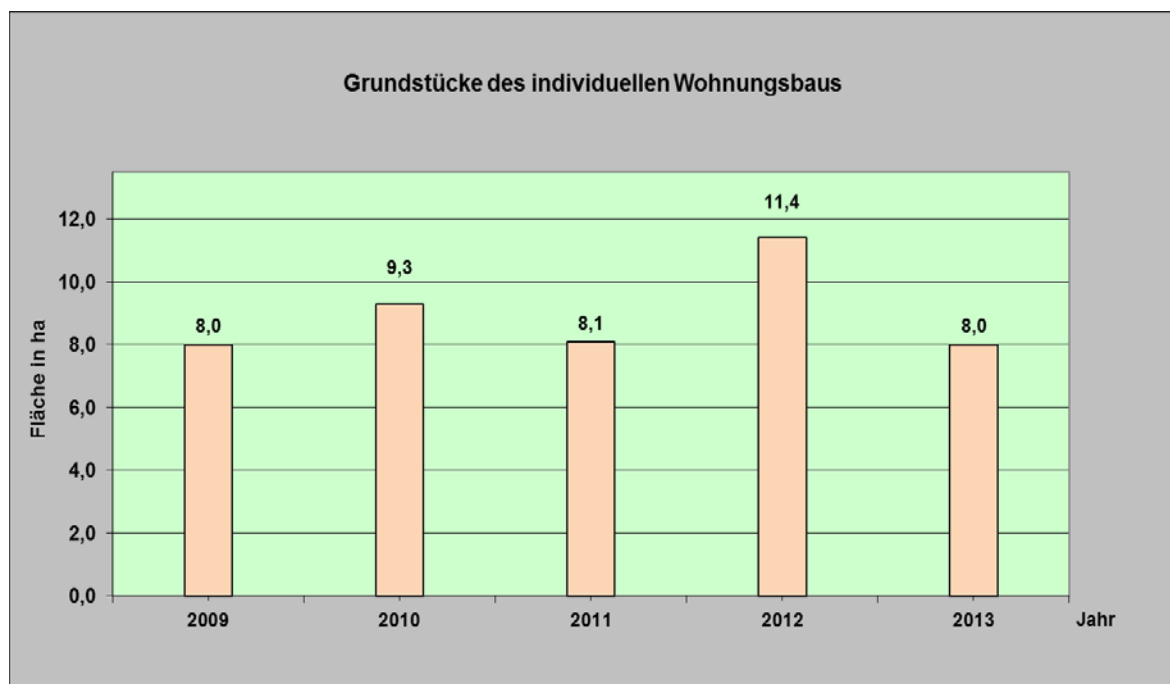


Abb. 111: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** sank im Berichtsjahr auf 2,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 3,0 Mio. € um 20 %.

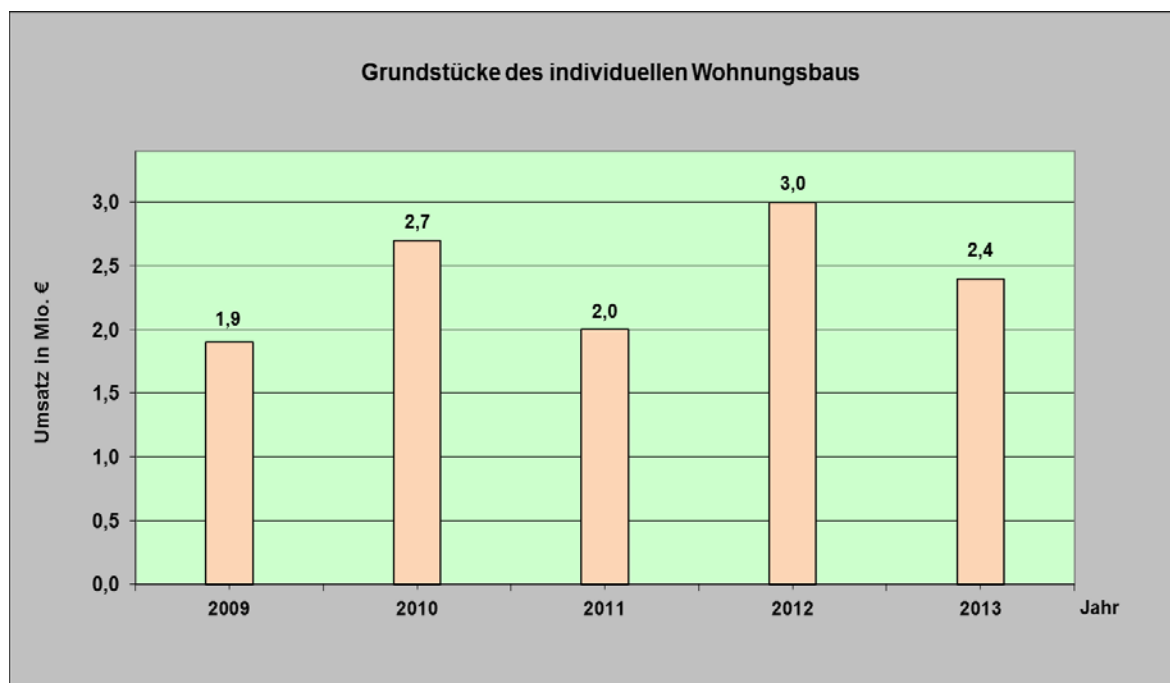


Abb. 112: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für veräußerte Grundstücksflächen in diesem Marktsegment ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben (1 % Rückgang). Dabei ist die geringere Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr zu berücksichtigen.

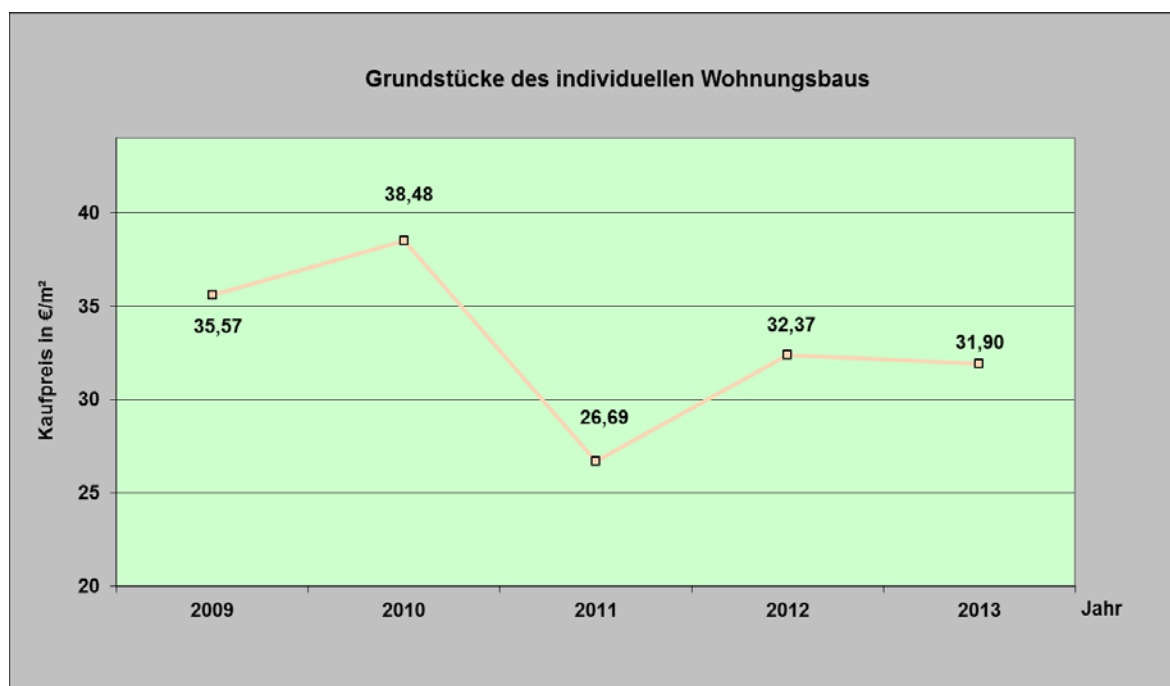


Abb. 113: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

6.2.1.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Eine Differenzierung zwischen *Mehrfamilienhäusern* und *Geschosswohnungsbau* wurde aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle nicht durchgeführt.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

Im Berichtsjahr wurden zwei und im Vorjahr drei auswertbare Kauffälle registriert. Der **Flächenumsatz** betrug im Berichtsjahr 0,2 ha und im Vorjahr 0,1 ha. Der **Geldumsatz** blieb mit ca. 100.000 € auf dem niedrigen Vorjahresniveau.

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen werden.

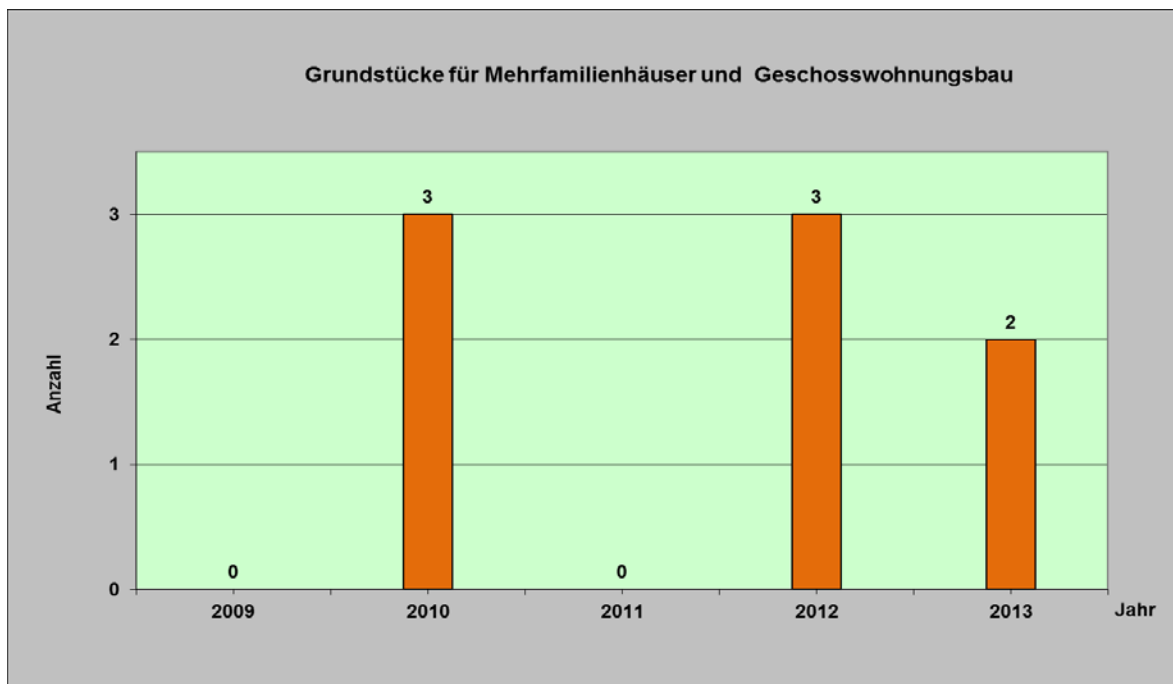


Abb. 114: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

6.2.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* baulich genutzt werden können.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragfrei angesehen.

Grundstücke dieses Teilmarkts nehmen nur vereinzelt am Marktgeschehen teil.

Die **Anzahl** der Kaufverträge sank von 5 Kauffällen im Vorjahr auf 3 Kauffälle im Berichtsjahr. 2013 betrug der **Flächenumsatz** 1,2 ha gegenüber 0,7 ha im Vorjahr. Der **Geldumsatz** lag wie im Vorjahr bei 100.000 €.

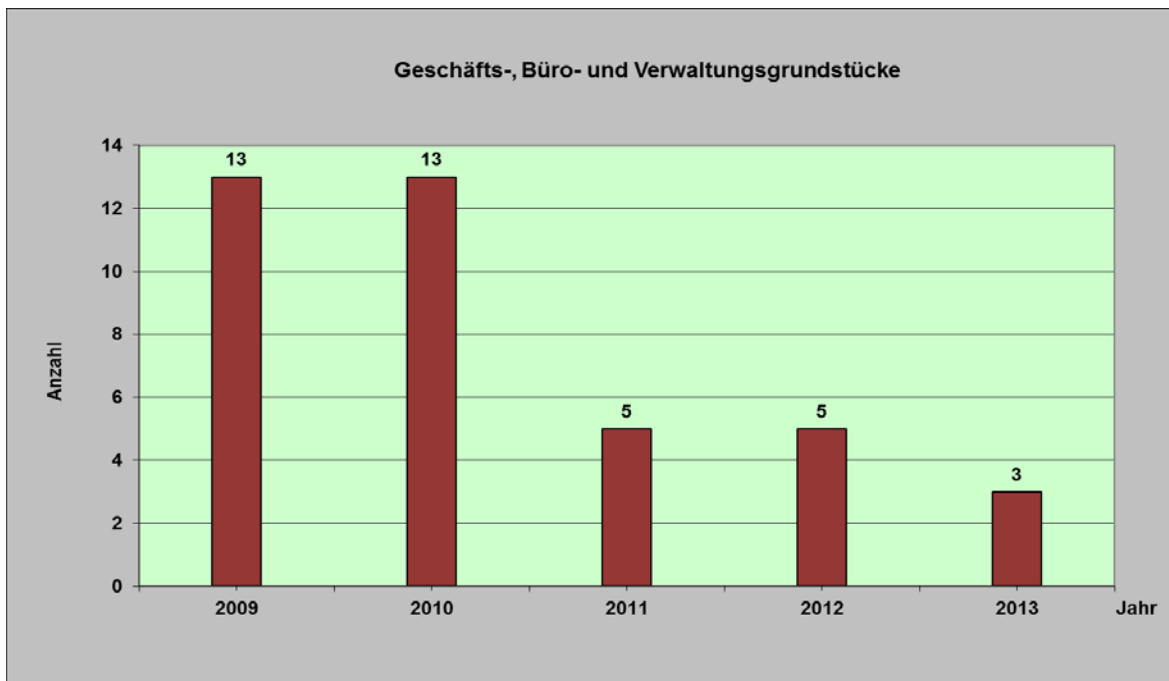


Abb. 115: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

6.2.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei dieser Auswertung 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 sind hier zusammengefasst.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Flächen dieses Teilmarktes weist große Schwankungen auf. Er kann außerdem Subventionsanteile beinhalten, die zumeist nicht quantifizierbar sind.

Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher. Deshalb wird auf die Angabe des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche verzichtet.

Die **Anzahl** der Kaufverträge sank von 39 im Vorjahr auf 21 im Berichtsjahr und damit deutlich um 46 %.

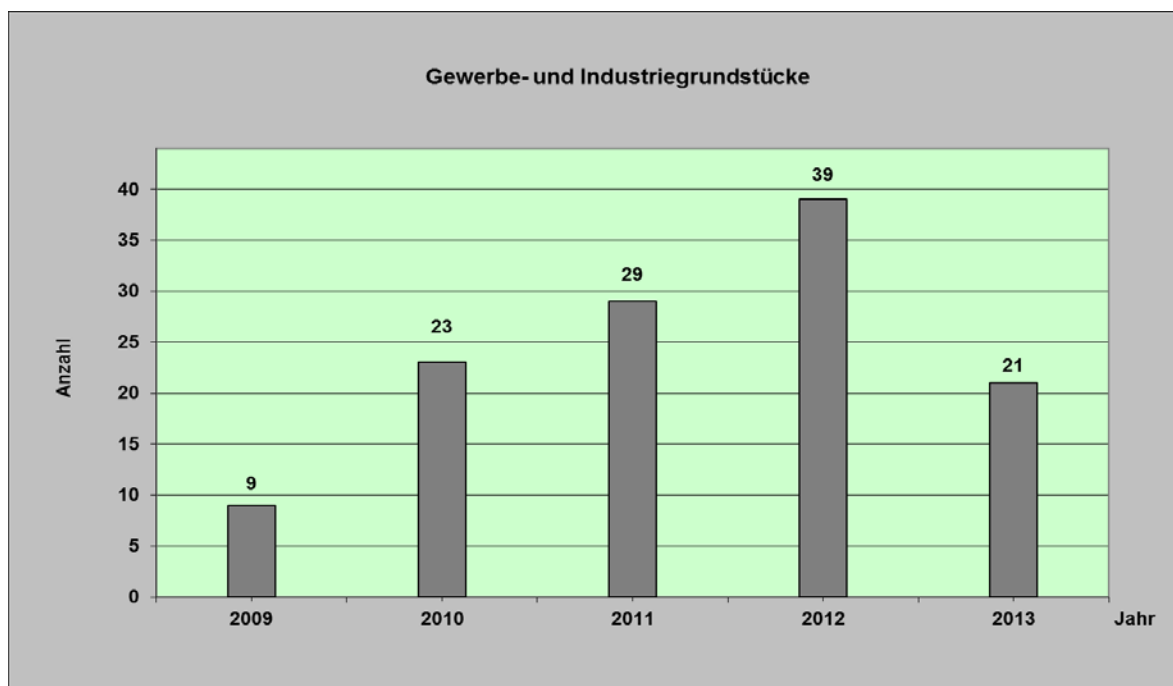


Abb. 116: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Analog zur Anzahl wurden auch deutlich weniger Grundstücksflächen veräußert (89 %), der **Flächenumsatz** sank deutlich von 44,1 ha im Vorjahr auf 4,9 ha im Berichtsjahr.

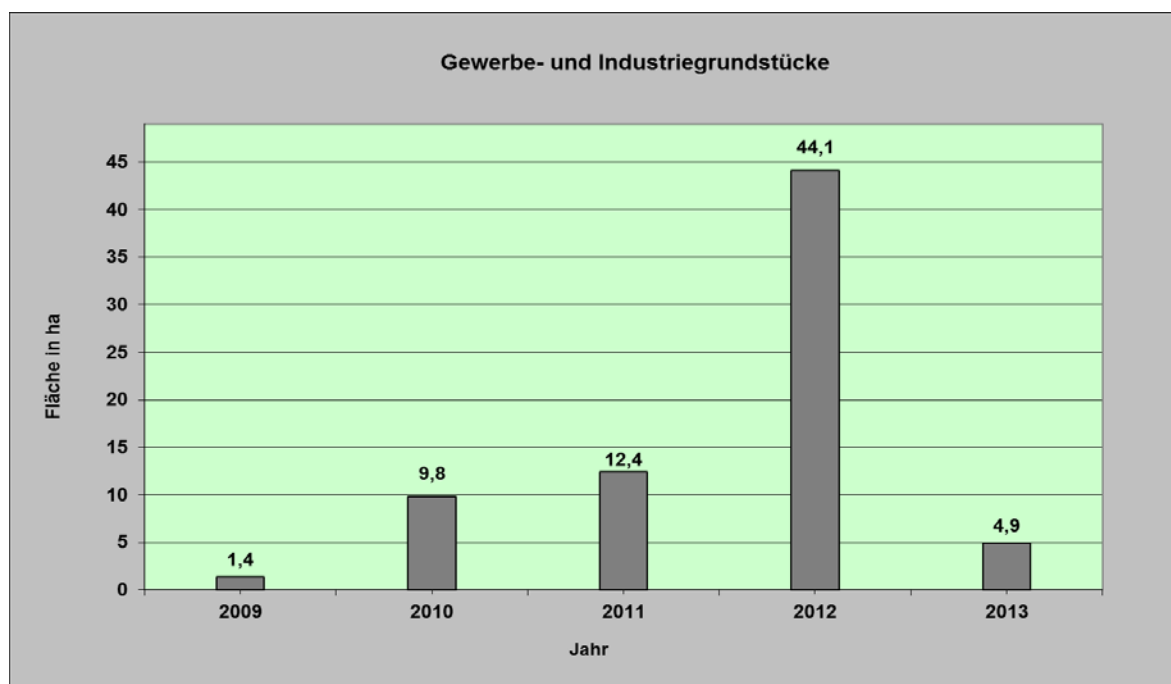


Abb. 117: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Auch der **Geldumsatz** ging um 90 % von 3,9 Mio. € auf 0,4 Mio. € zurück.

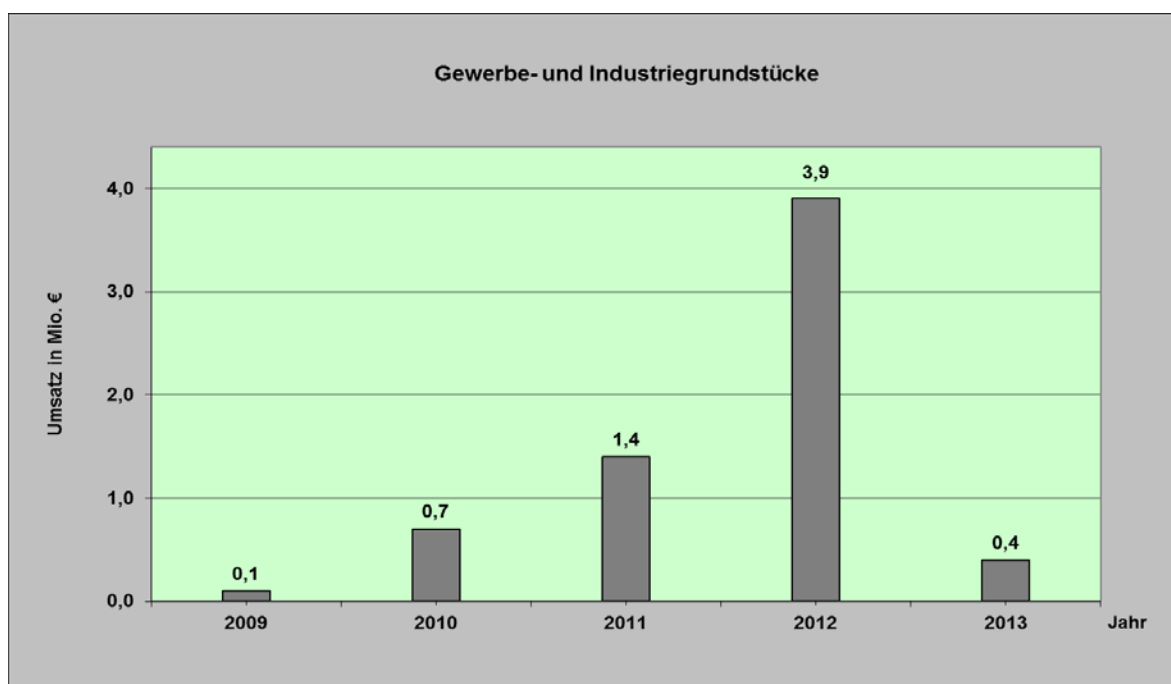


Abb. 118: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

6.2.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Bauerwartungsland

Nach 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.

Für den Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* kann keine separate Auswertung vorgenommen werden, es lag im Berichtsjahr nur ein Kaufvertrag und im Vorjahr lagen nur zwei Kaufverträge, vor.

Rohbauland

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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.

Für diesen Entwicklungszustand nahm die **Anzahl** der Kaufverträge von 28 im Vorjahr auf 10 im Berichtsjahr um mehr als die Hälfte (64 %) deutlich ab.

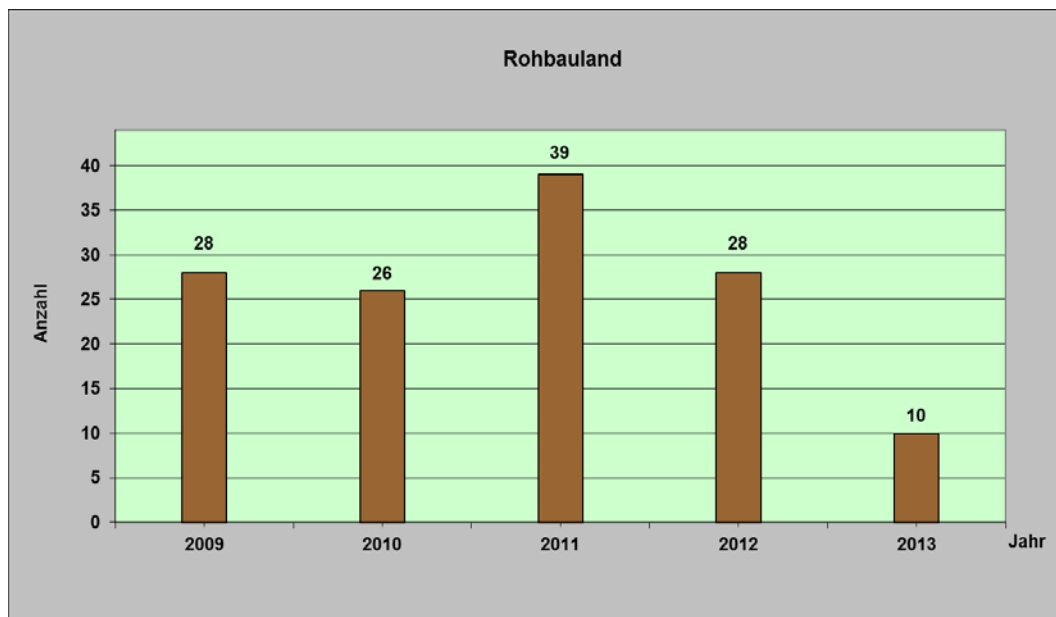


Abb. 119: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Im Berichtsjahr wurden 0,9 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit sank der **Flächenumsatz** deutlich (80 %) gegenüber dem Vorjahr mit 4,5 ha.

Analog zum Flächenumsatz sank der **Geldumsatz** etwa um das 6,5fache ebenfalls deutlich von 320.000 € im Vorjahr auf 49.000 € im Berichtsjahr.

Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle und der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

6.2.1.6 Erholungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst unbebaute baureife Grundstücke, die mit einem Wochenend- oder Ferienhaus bebaut werden können. Die vorwiegende Nutzung dient der Erholung.

Die **Anzahl** der Kaufverträge sank deutlich um 31 % von 70 im Vorjahr auf 48 im Berichtsjahr. Im Fünfjahresvergleich zeigt sich eine leichte Tendenz zu einer insgesamt höheren Anzahl von Kaufverträgen in diesem Marktsegment, der Wert im Berichtsjahr ist vergleichbar zu 2011.

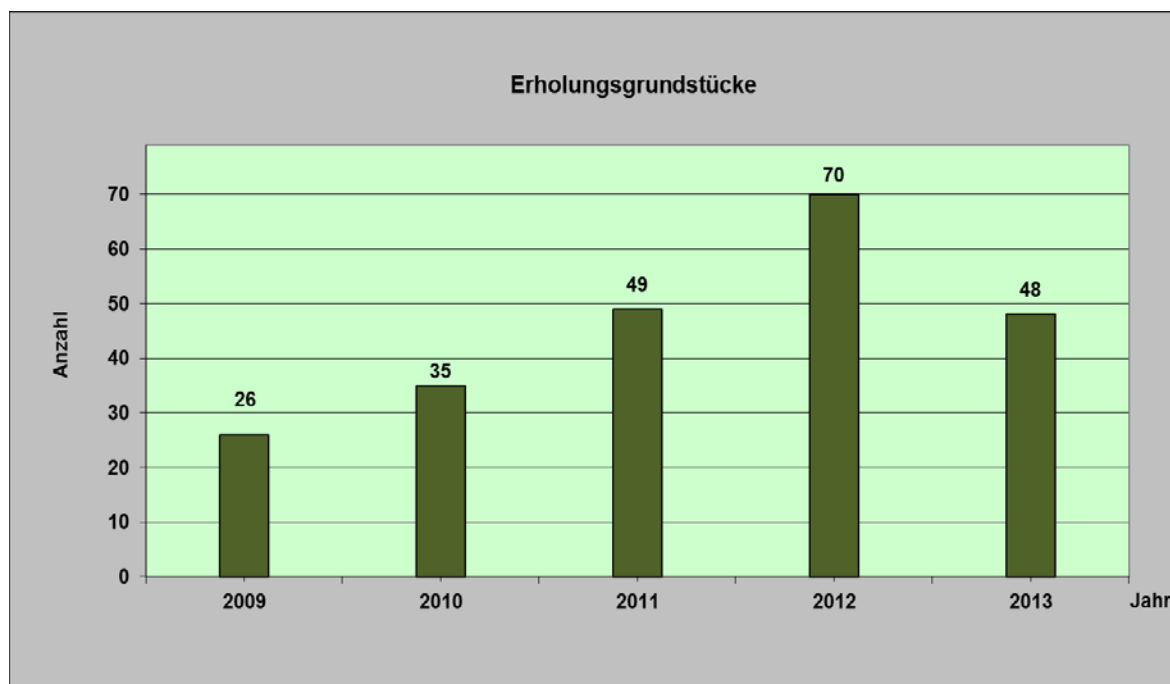


Abb. 120: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 3,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit sank der **Flächenumsatz** im Vergleich zum Vorjahr mit 4,9 ha um 29 %.

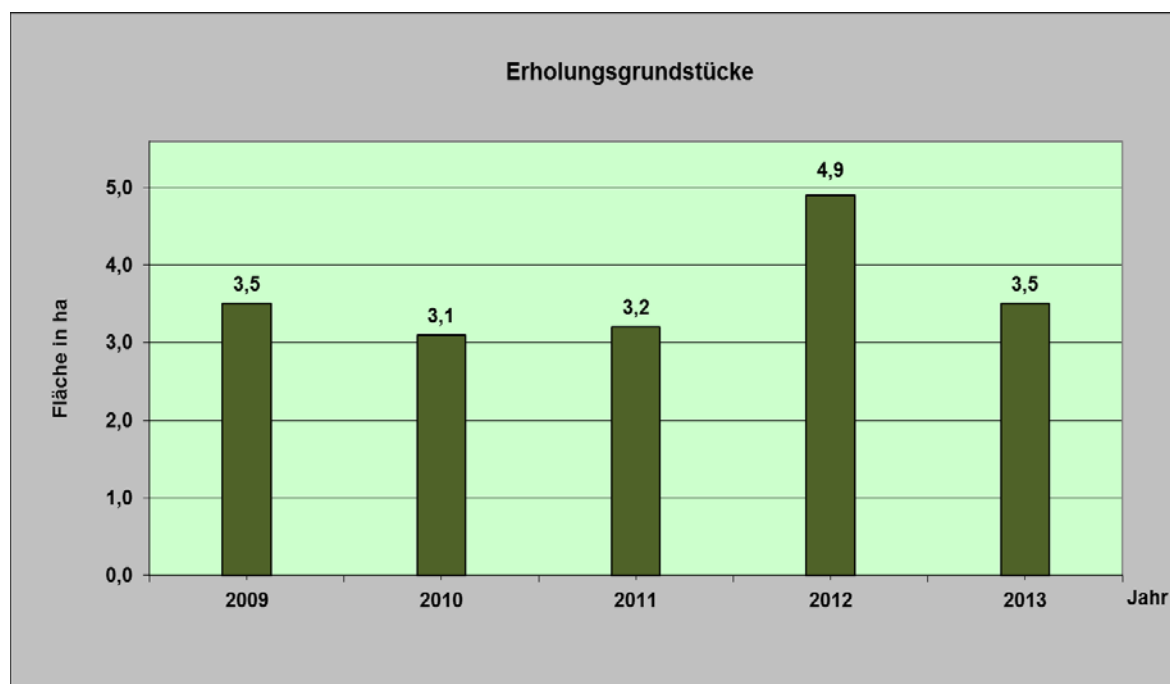


Abb. 121: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist mit 200.000 € auf dem Vorjahresniveau geblieben.

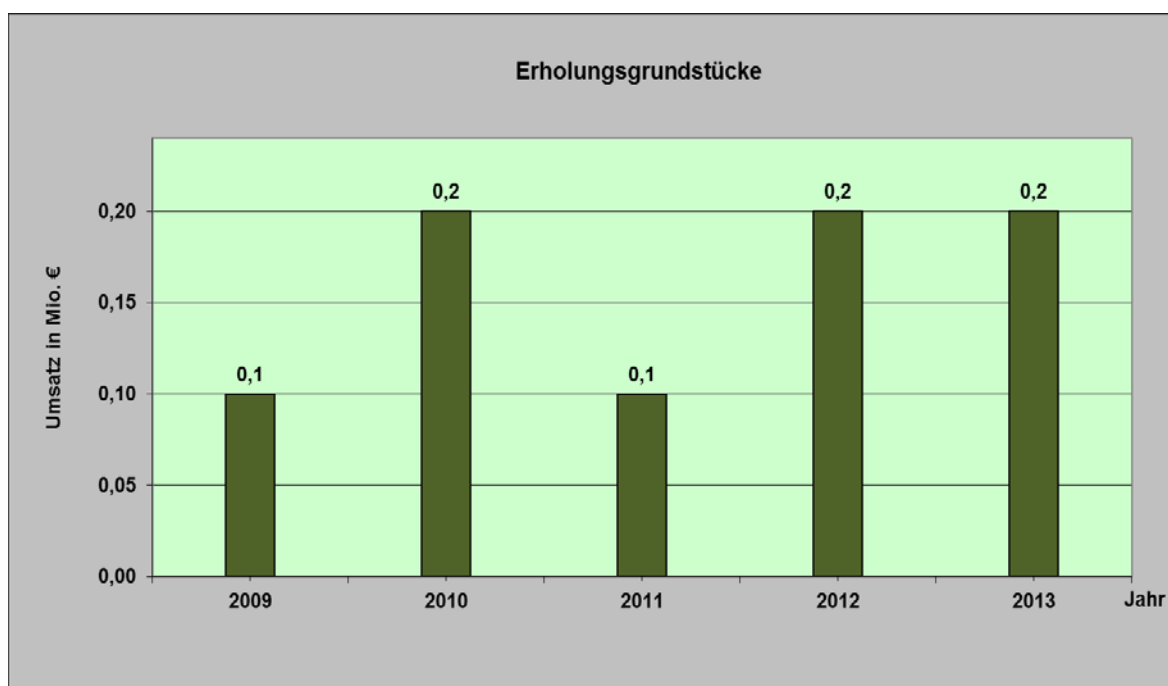


Abb. 122: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Vorjahr um 19 % gesunken und liegt bei 4,40 €/m².

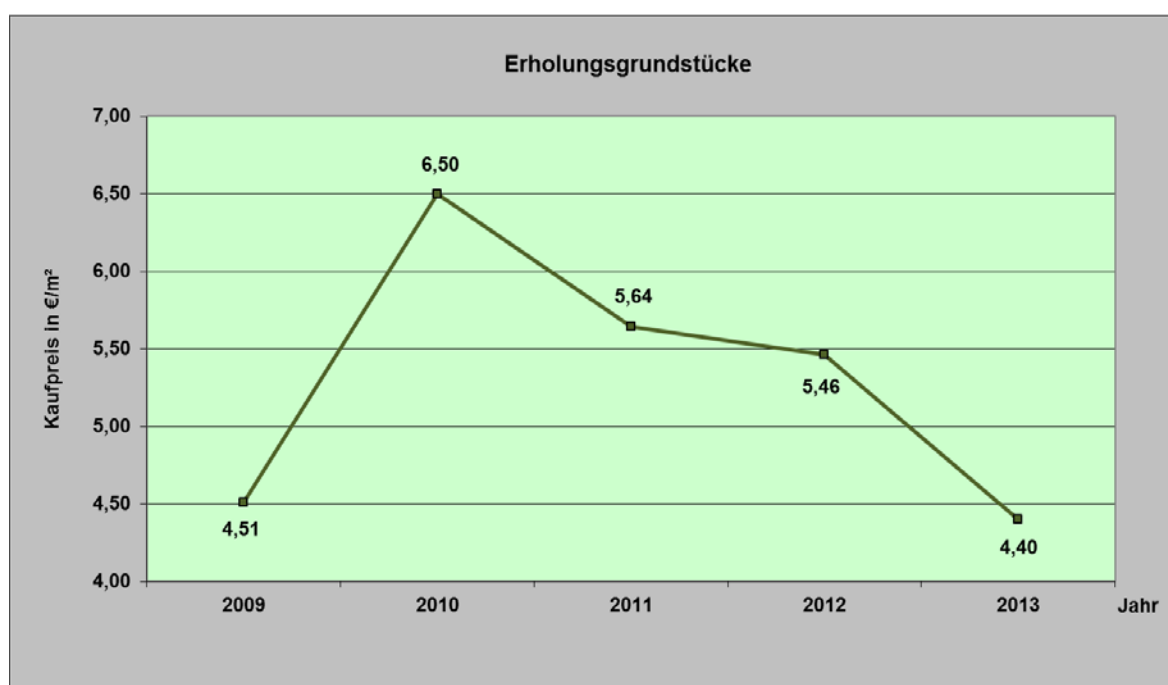


Abb. 123: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

6.2.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

Die **Anzahl** der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke insgesamt stieg leicht von 461 im Vorjahr auf 482 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Zuwachs von 5 %.

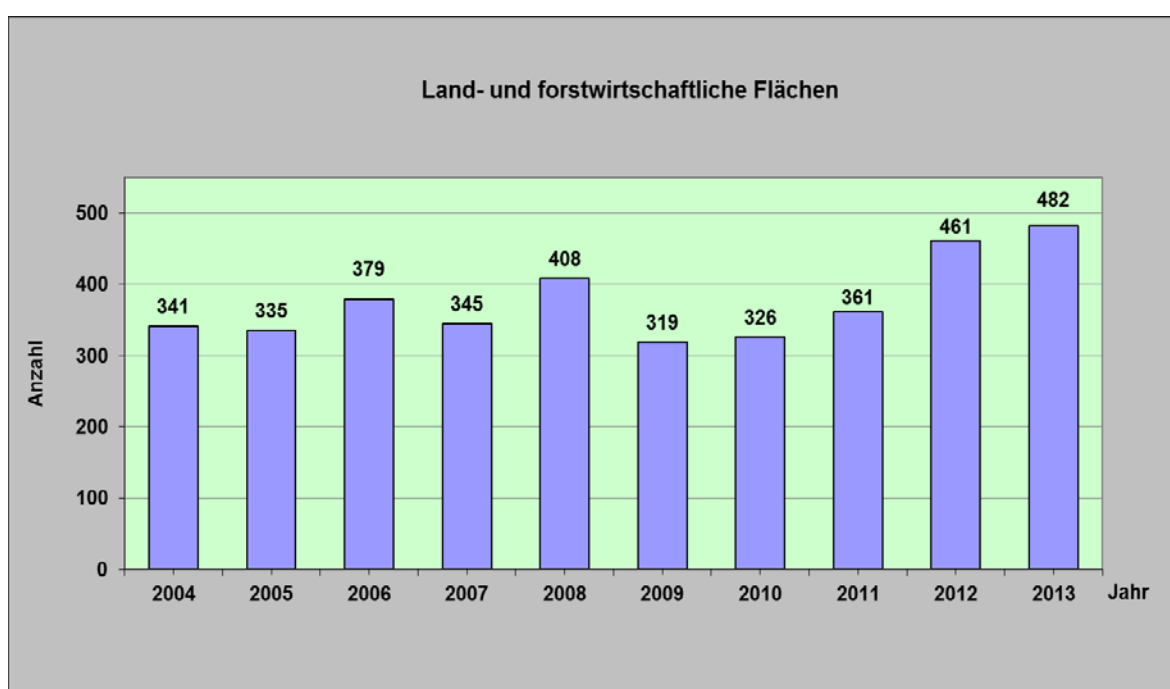


Abb. 124: Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr wurden annähernd gleich viele Kaufverträge über *Acker* (2 % weniger) und *Grünland* (4 % weniger) sowie für *Wald* (1 % mehr) abgeschlossen wie im Vorjahr. Bei *den Sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* stieg die Anzahl der Kauffälle deutlich um das etwa Zweieinhalbfache an.

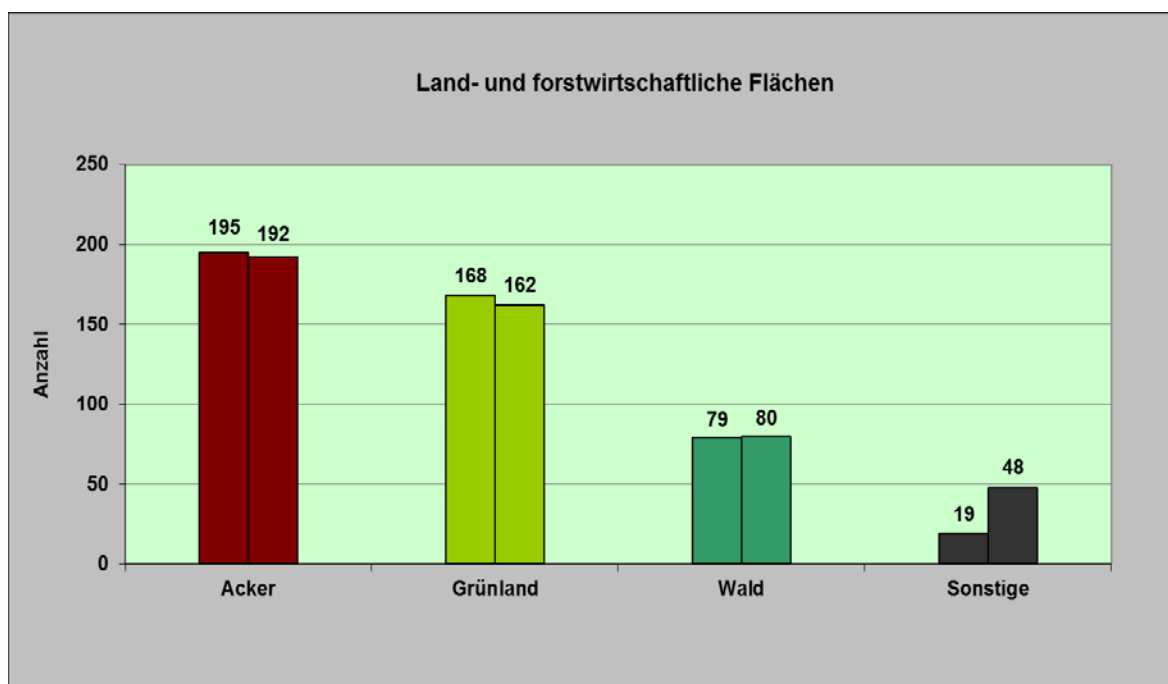


Abb. 125: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

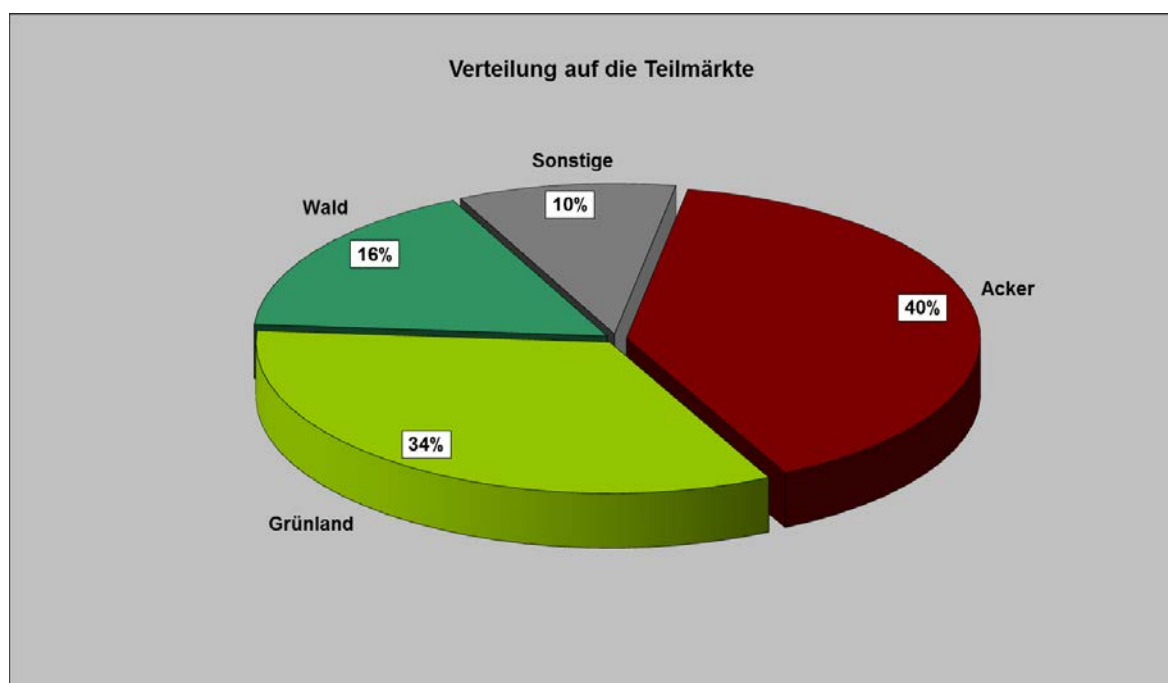


Abb. 126: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Flächenumsatz** des gesamten Teilmarktes stieg von 984,0 ha im Vorjahr auf 1.064,4 ha im Berichtsjahr um 8 % an und erreicht damit den höchsten Stand seit fünf Jahren.

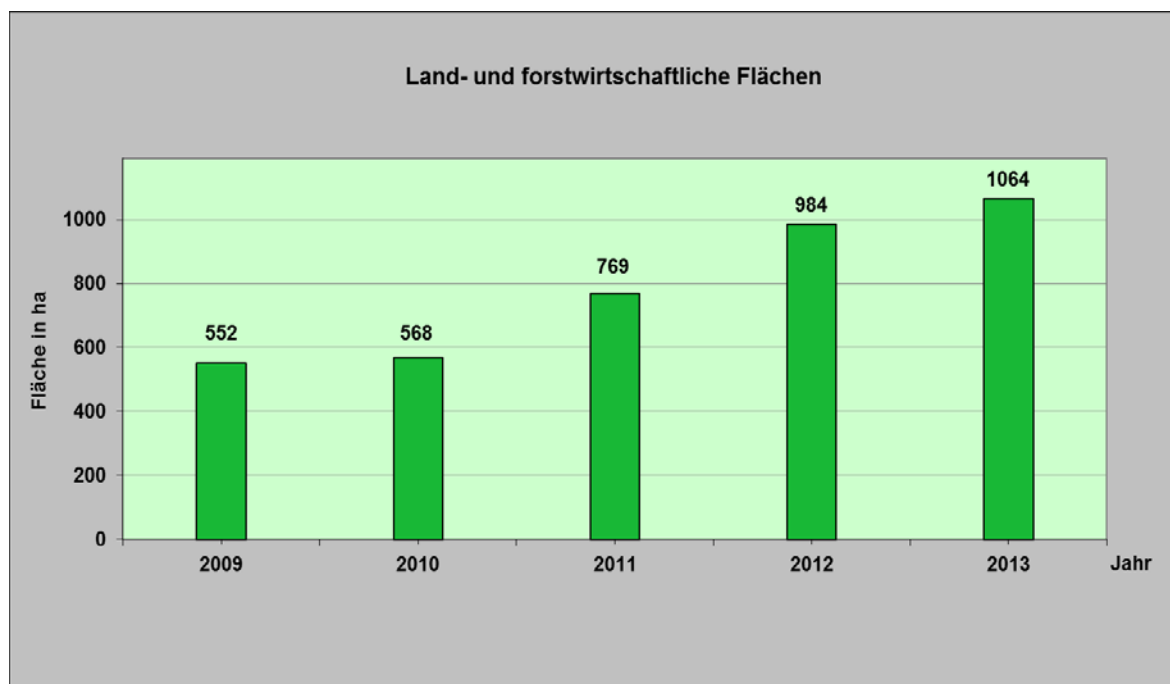


Abb. 127: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

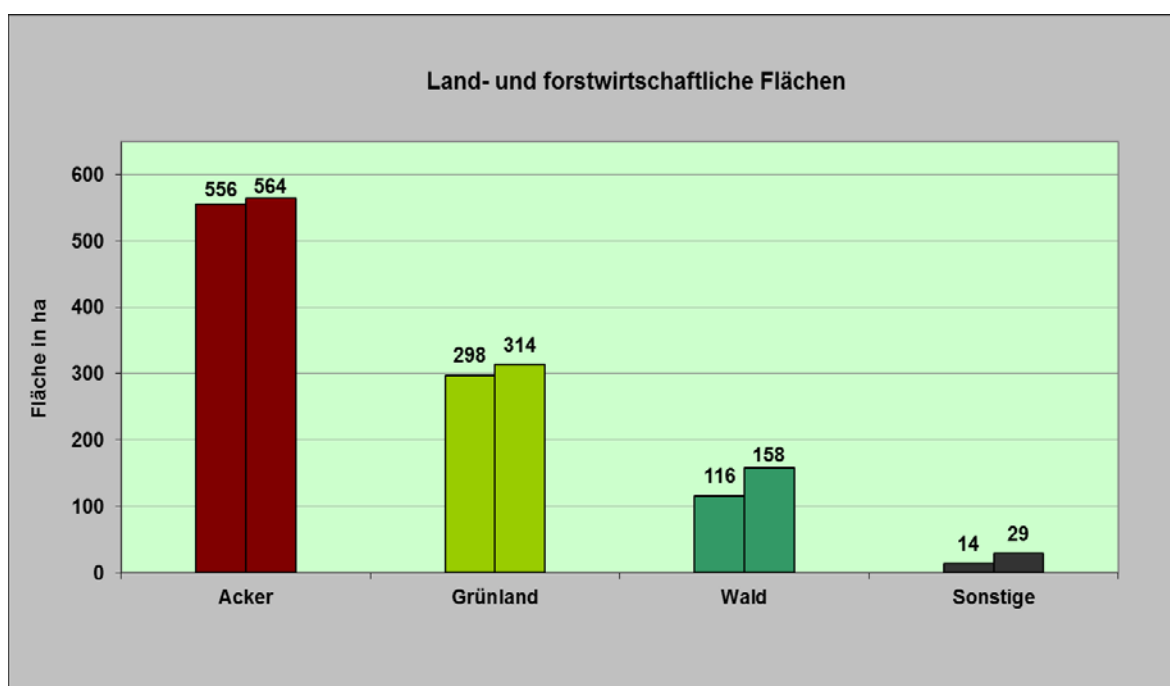


Abb. 128: Flächenumsatz 2012 und 2013

Der Flächenumsatz lag bei *Acker* mit 53 % am höchsten, gefolgt von *Grünland* (29 %), *Wald* (15 %) und *sonstigen Flächen* (3 %). Bei *Acker* lag der Flächenumsatz 1 %, bei *Grünland* 5 % höher als im Vorjahr. Bei *Wald* ist ein deutlicher Zuwachs von 36 % zum Vorjahr zu verzeichnen. Der Flächenumsatz der *sonstigen Flächen* ist etwa um das Doppelte gestiegen.

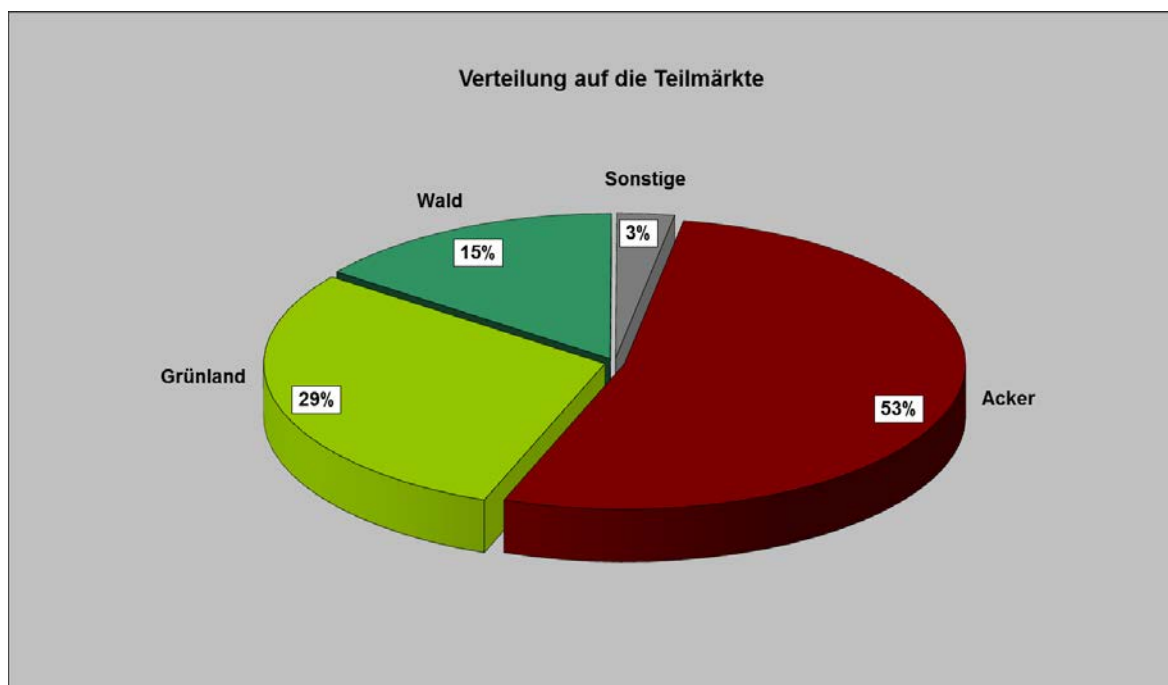


Abb. 129: Flächenumsatz 2013

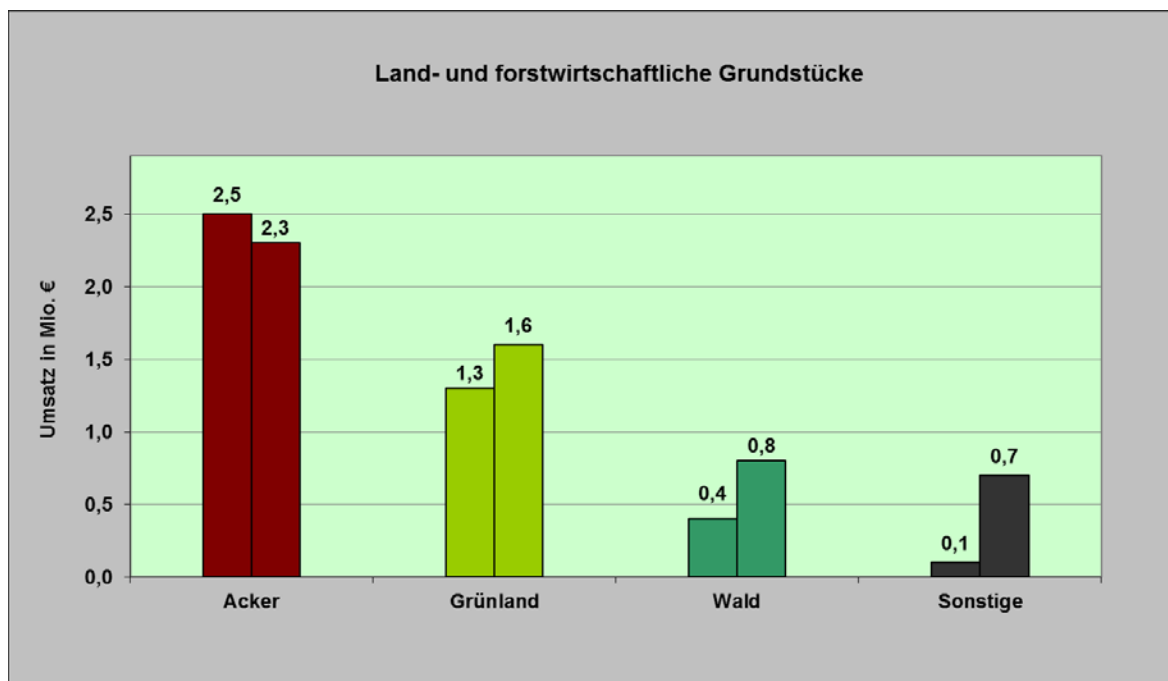


Abb. 130: Geldumsatz 2012 und 2013

Der **Geldumsatz** stieg um 26 % von 4,3 Mio. € im Vorjahr auf 5,4 Mio. € im Berichtsjahr und erreicht damit den höchsten Wert der letzten fünf Jahre.

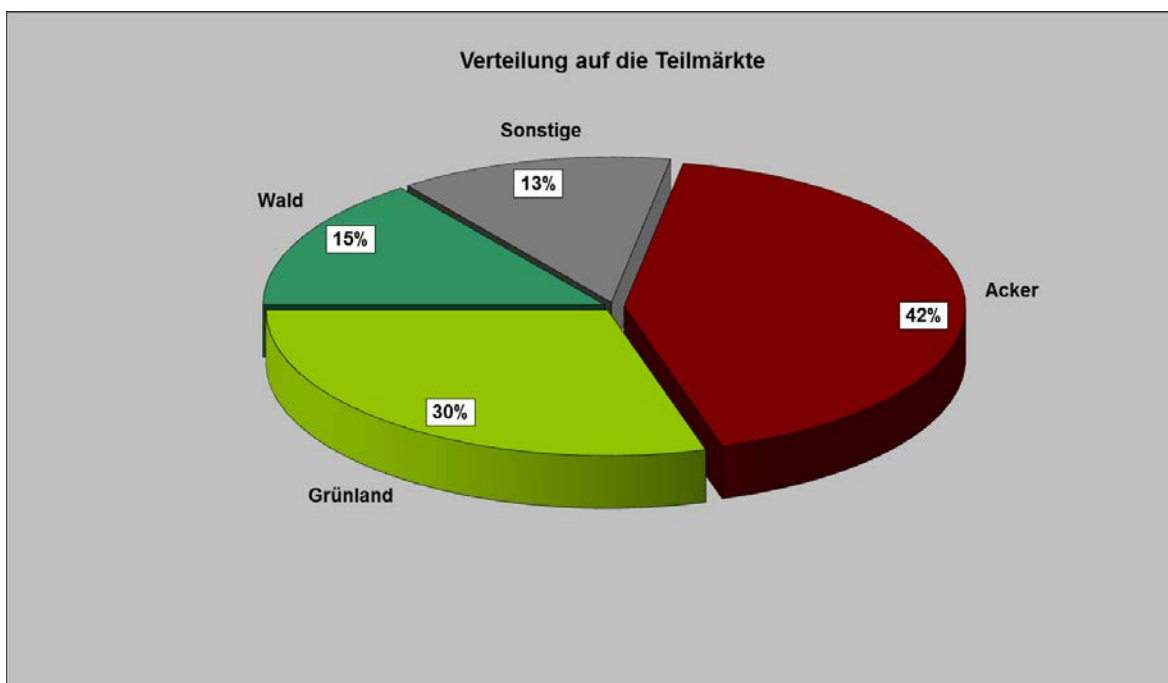


Abb. 131: Geldumsatz 2013

Acker hatte im Berichtsjahr mit 42 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von *Grünland* mit 30 % sowie *Wald* mit 15 % und *sonstigen Flächen* mit 13 %.

6.2.2.1 Acker

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart **Acker** 153 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 171 Kauffällen ist dies ein Rückgang von 11 %.

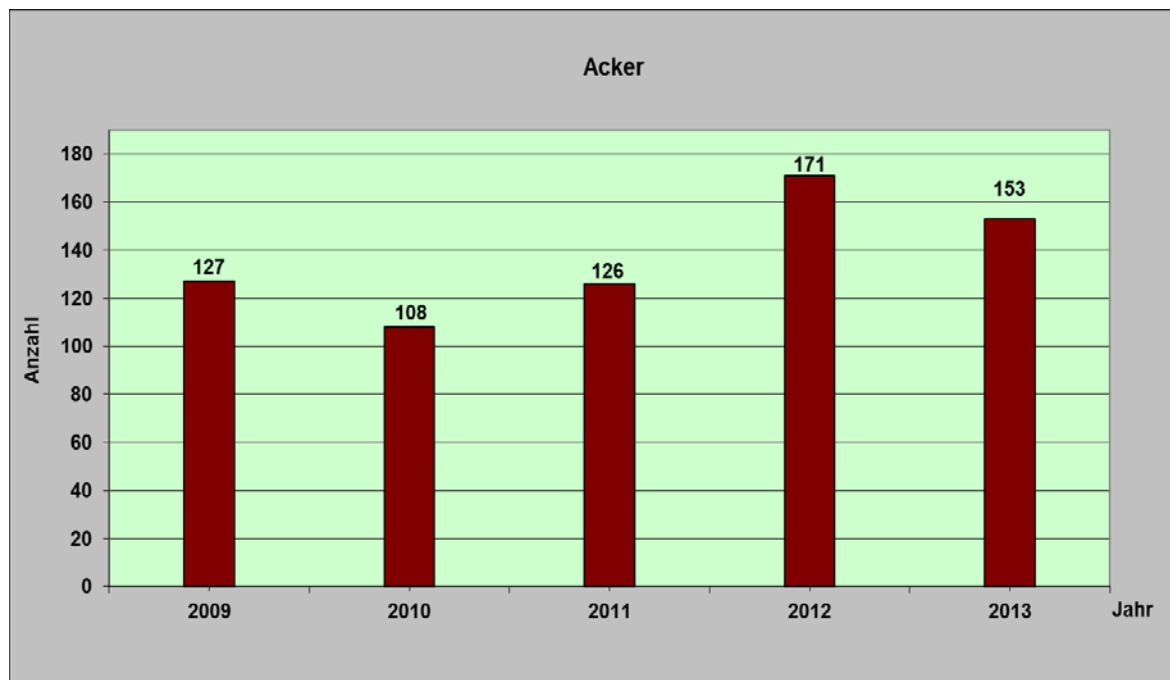


Abb. 132: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** sank um 8 % von 400,9 ha im Vorjahr auf 366,9 ha im Berichtsjahr.

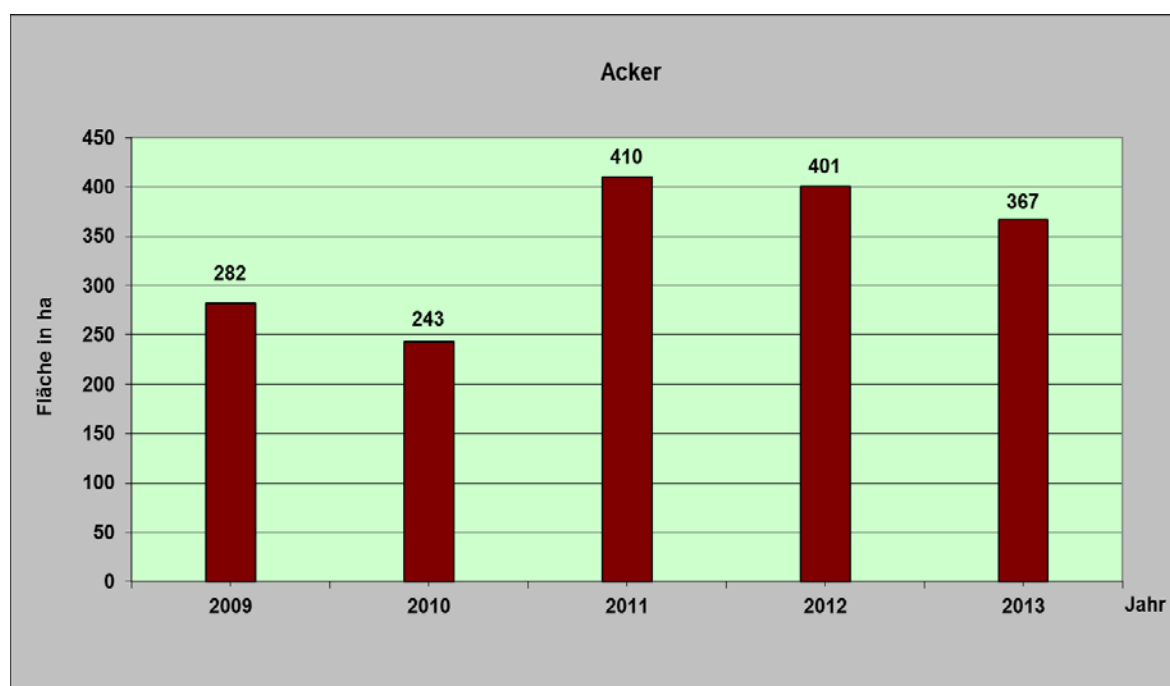


Abb. 133: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** sank um 15 % von 2,0 Mio. € im Vorjahr auf 1,7 Mio. € im Berichtsjahr.

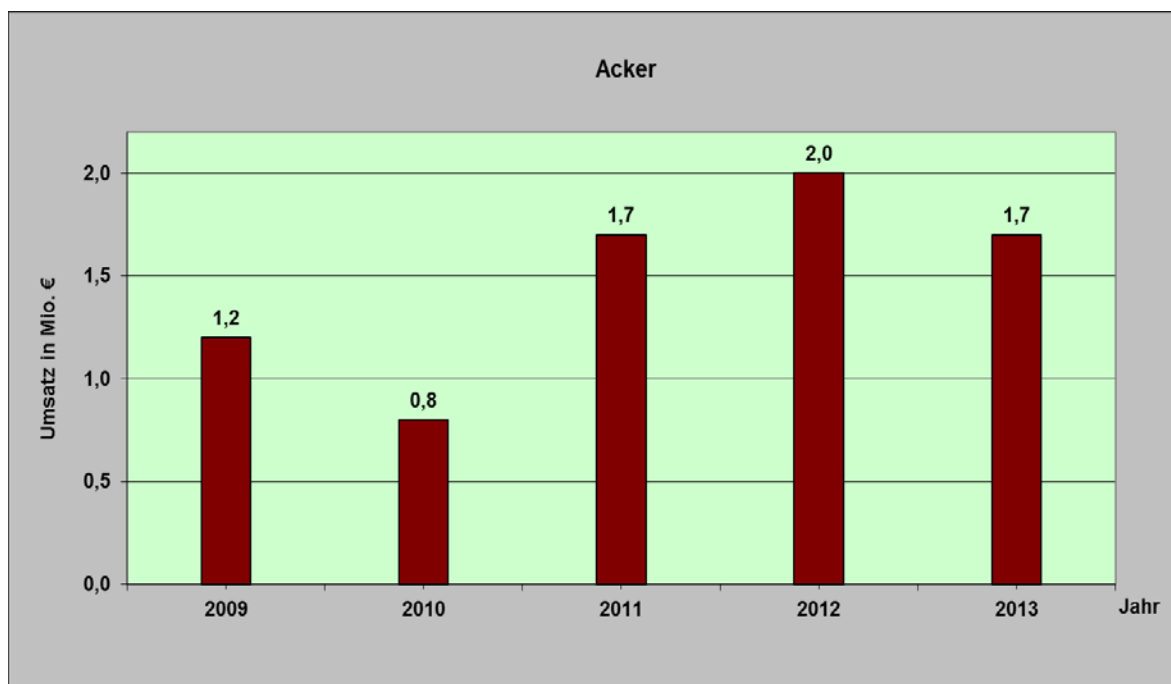


Abb. 134: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter *Acker* ist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um 6 % gestiegen. Der Wert ist jedoch stark von regionalen Gegebenheiten abhängig.

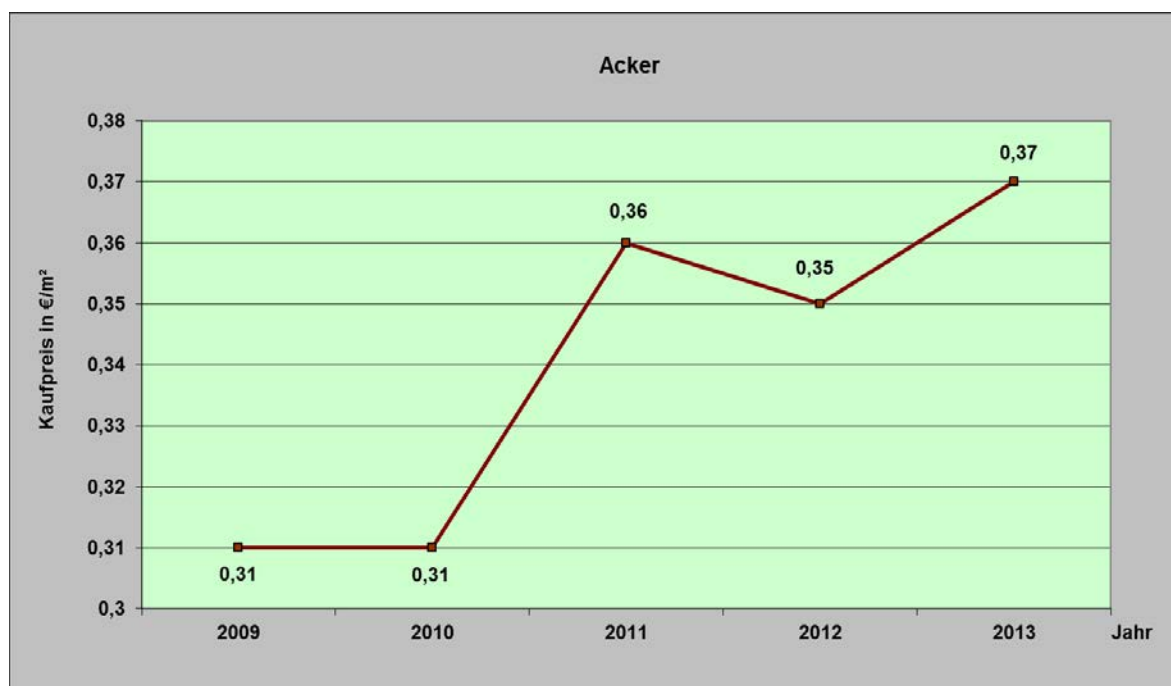


Abb. 135: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 konnte für das Gebiet des Wartburgkreises eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der veräußerten Fläche und der Ackerzahl nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Fläche}) * 0,00000159 + (\text{Ackerzahl}) * 0,00194503 + 0,21920836 \text{ €/m}^2$$

6.2.2.2 Grünland

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Grünland* 129 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 130 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Rückgang um nur 1 %.

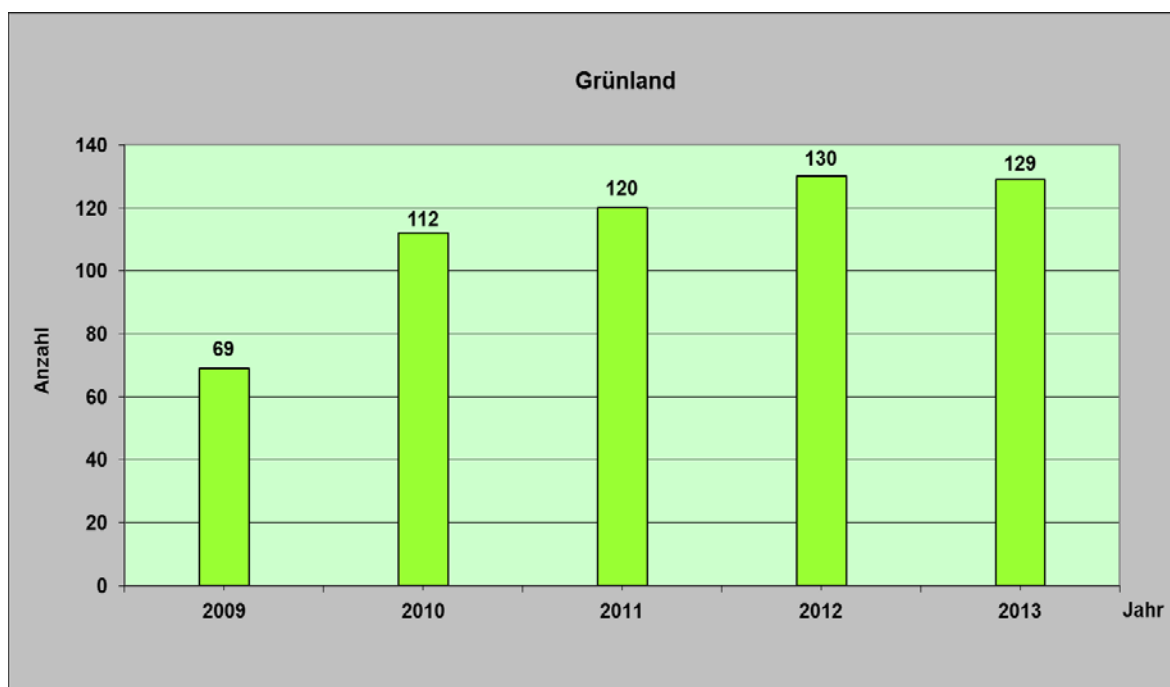


Abb. 136: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** blieb nahezu gleich bei 266,3 ha im Vorjahr und 265,6 ha im Berichtsjahr.

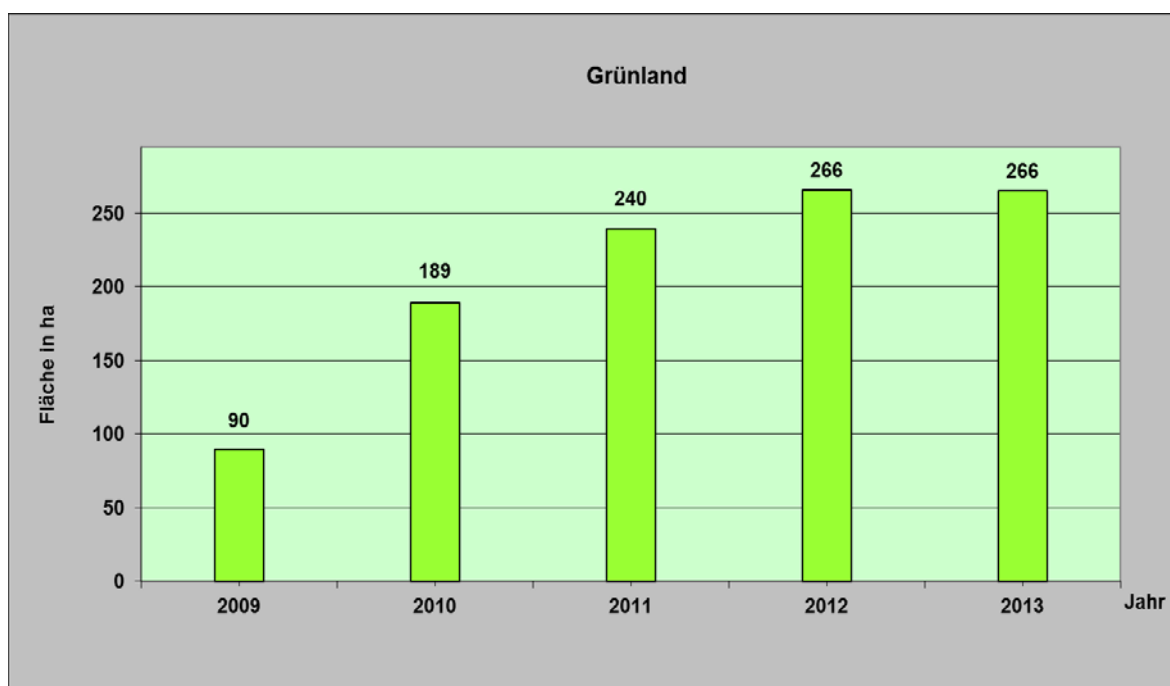


Abb. 137: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um 17 % von 1,2 Mio. € im Vorjahr auf 1,4 Mio. € im Berichtsjahr.

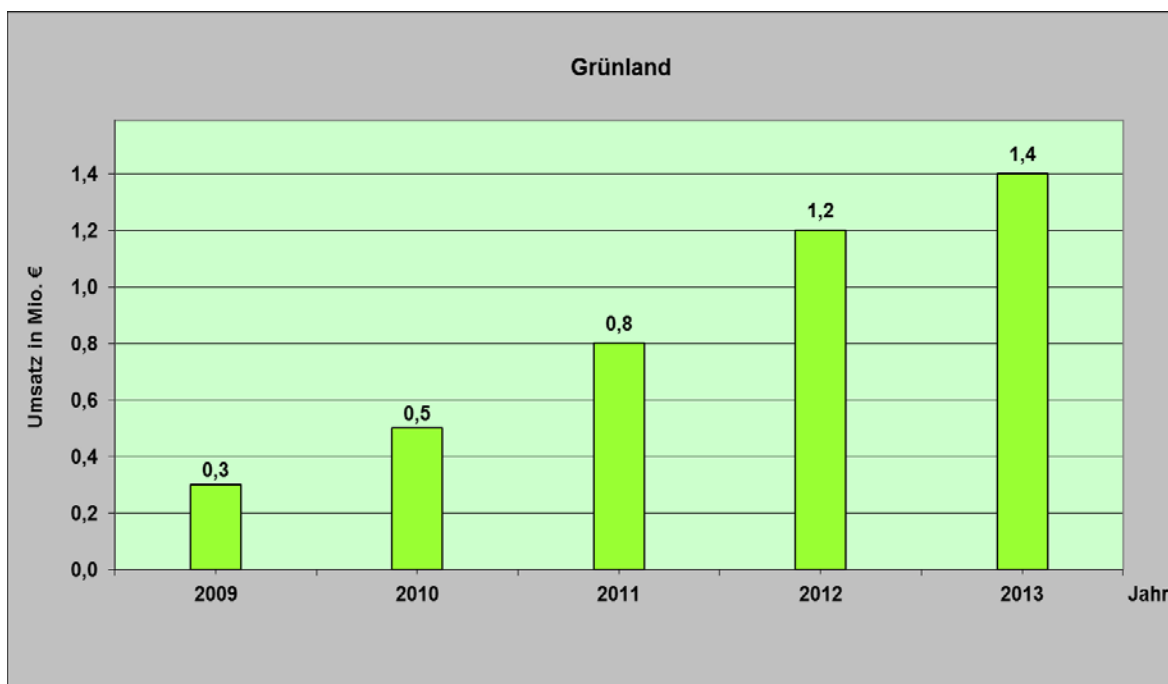


Abb. 138: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter *Grünland* ist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um 15 % gestiegen. Der Wert ist jedoch stark von regionalen Gegebenheiten abhängig.



Abb. 139: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 konnte für das Gebiet des Wartburgkreises eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der veräußerten Fläche und der Grünlandzahl nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Fläche}) * - 0,00000125 + (\text{Grünlandzahl}) * 0,00153761 + 0,26353624 \text{ €/m}^2$$

6.2.2.3 Wald

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Wald* 73 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 74 auswertbaren Kauffällen ist dies ein geringer Rückgang von nur einem Prozent.

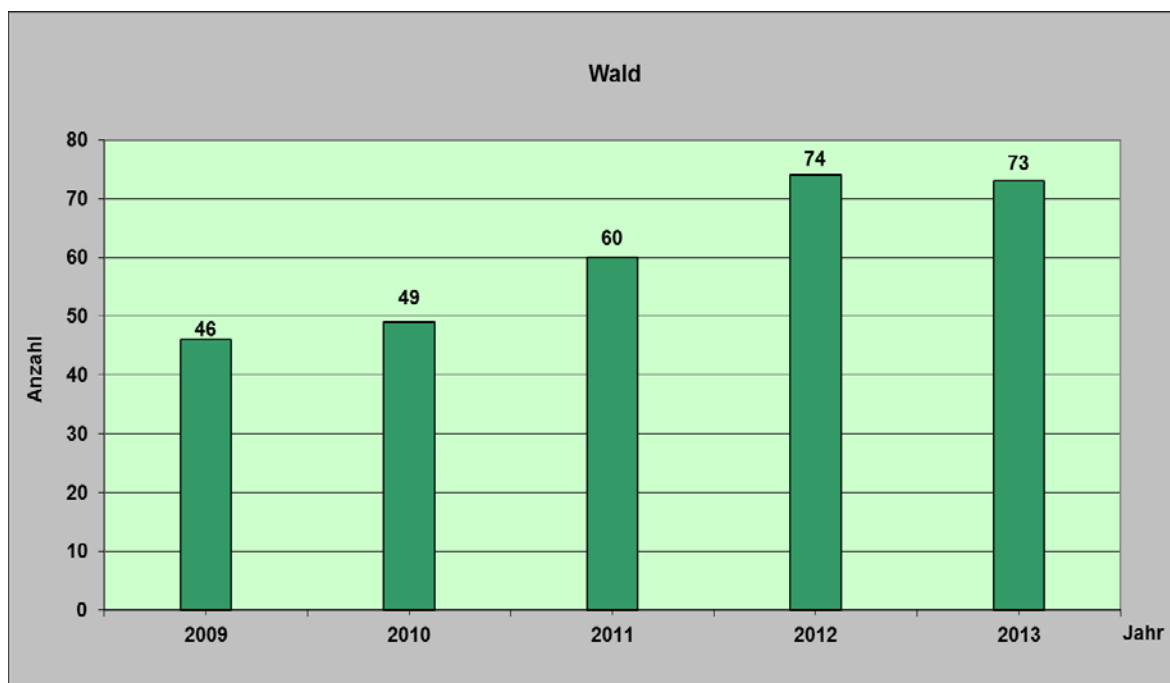


Abb. 140: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg um 15 % von 106,2 ha im Vorjahr auf 122,3 ha im Berichtsjahr.

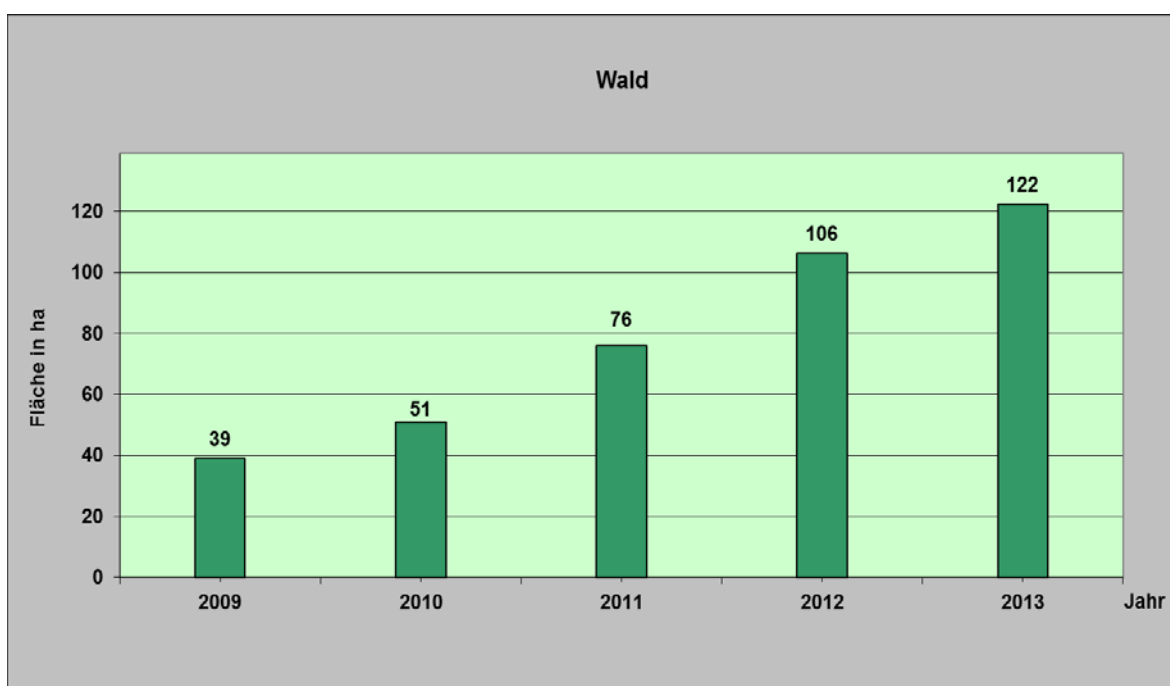


Abb. 141: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um 75 % auf 0,7 Mio. € im Berichtsjahr gegenüber 0,4 Mio. € im Vorjahr.

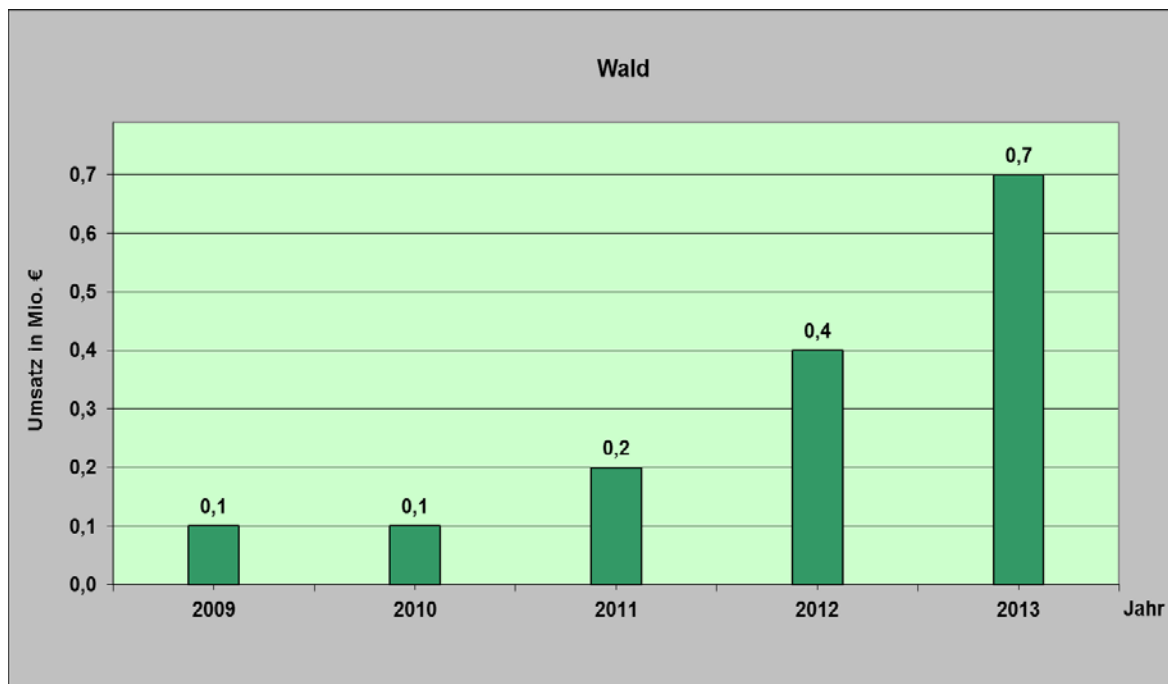


Abb. 142: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche nahm von 0,45 €/m² im Vorjahr auf 0,49 €/m² im Berichtsjahr um 9 % zu.

Der Kaufpreis beinhaltet den wertbeeinflussenden Bestand (Aufwuchs) und liegt deshalb im Wert höher als der ermittelte Bodenrichtwert für Waldboden ohne Aufwuchs.

6.2.3 Sonstige Flächen

6.2.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Neben dem Entwicklungszustand ist nach § 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. bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Gärten im Außenbereich oder Abbauflächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien, werden durchschnittlich höhere Preise als für reines Agrarland erzielt.

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Die **Anzahl** der Kaufverträge von *Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung* sank von 102 im Jahr 2012 auf 66 im Jahr 2013 deutlich um 35 %.

Bei den meisten Kauffällen handelt es sich um Kaufverträge über *Gärten im Außenbereich*.

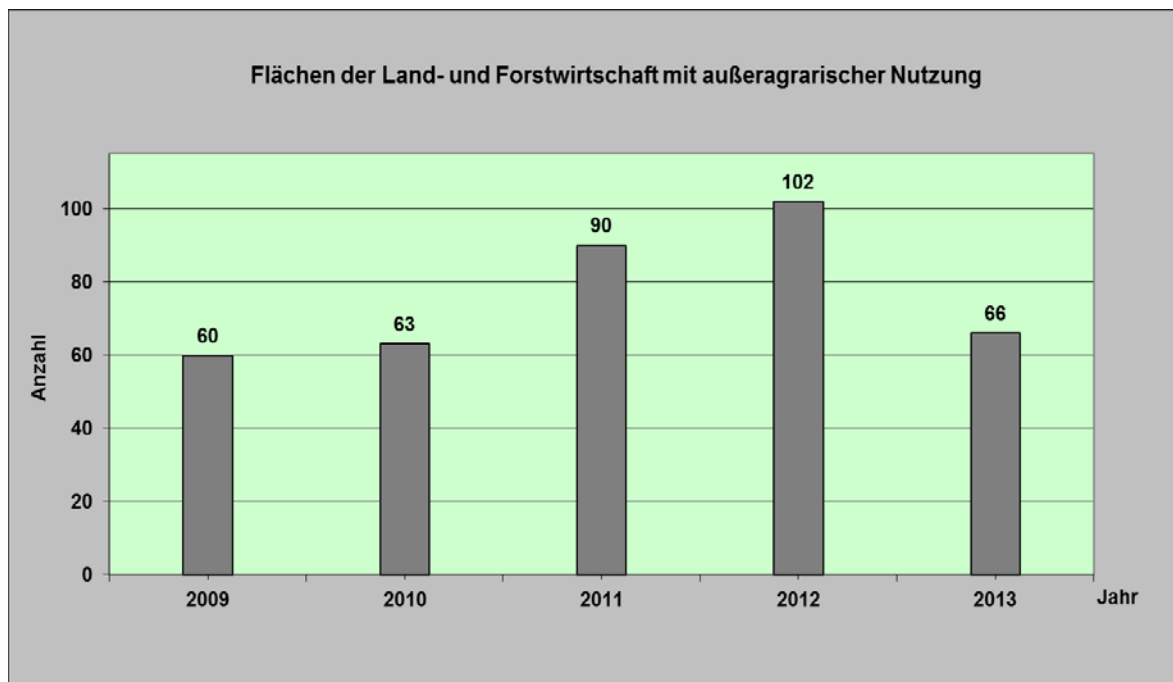


Abb. 143: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** lag mit 17,7 ha um ca. zwei Drittel deutlich niedriger als im Vorjahr mit 54,2 ha.

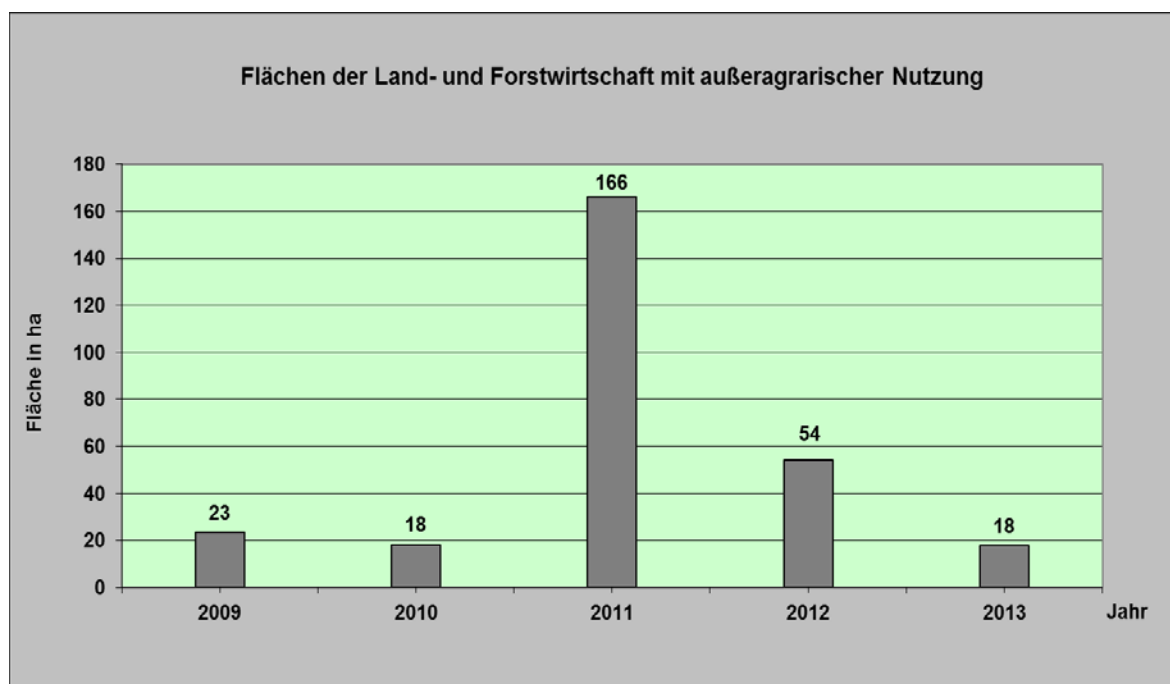


Abb. 144: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist ebenfalls um mehr als die Hälfte von 0,7 Mio. € im Vorjahr auf 0,3 Mio. € im Berichtsjahr gesunken.

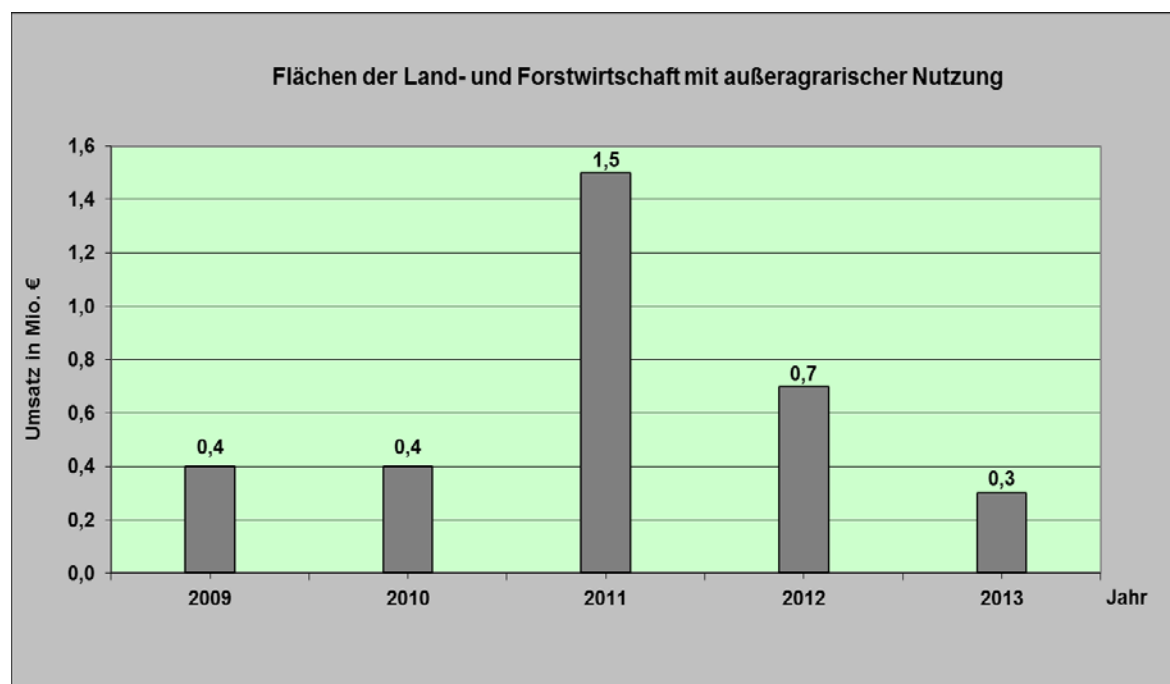


Abb. 145: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

6.2.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten.

Der überwiegende Teil der Kaufverträge entfiel auf die Veräußerung von Grundstücken, die zukünftig als Verkehrsflächen genutzt werden.

Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

Die Anzahl der Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen stieg von 84 Kauffällen im Vorjahr auf 111 Kauffälle im Berichtsjahr um 32 %.

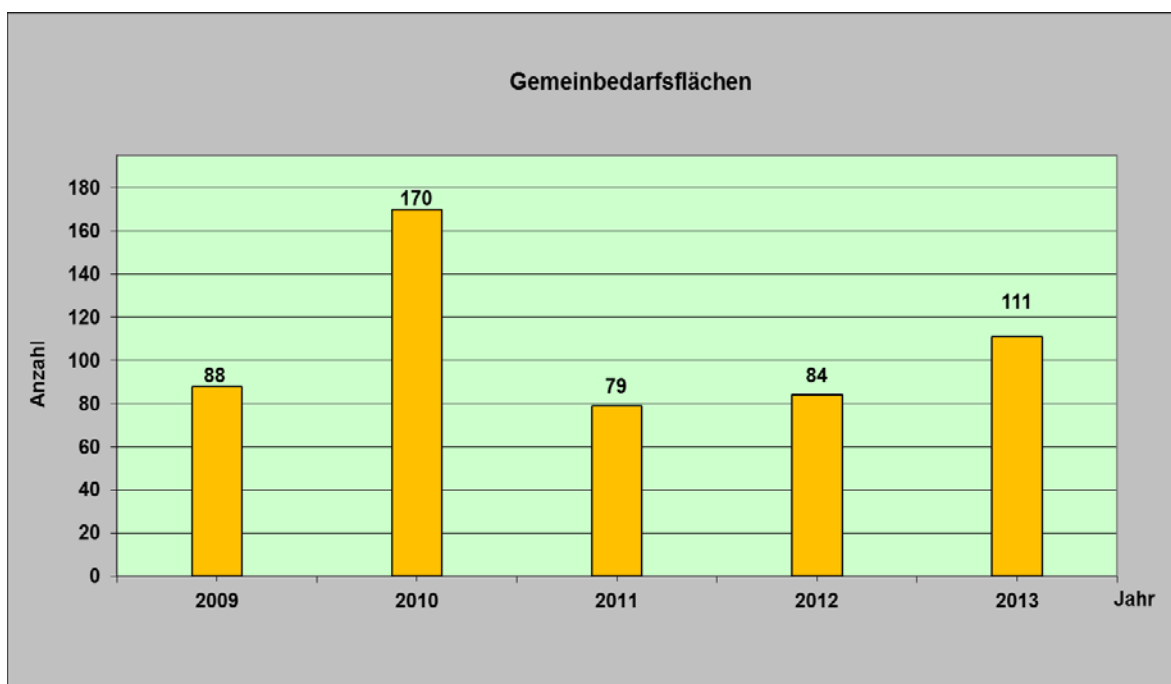


Abb. 146: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ist mit 48,0 ha im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 6,9 ha fast um das 7fache gestiegen.

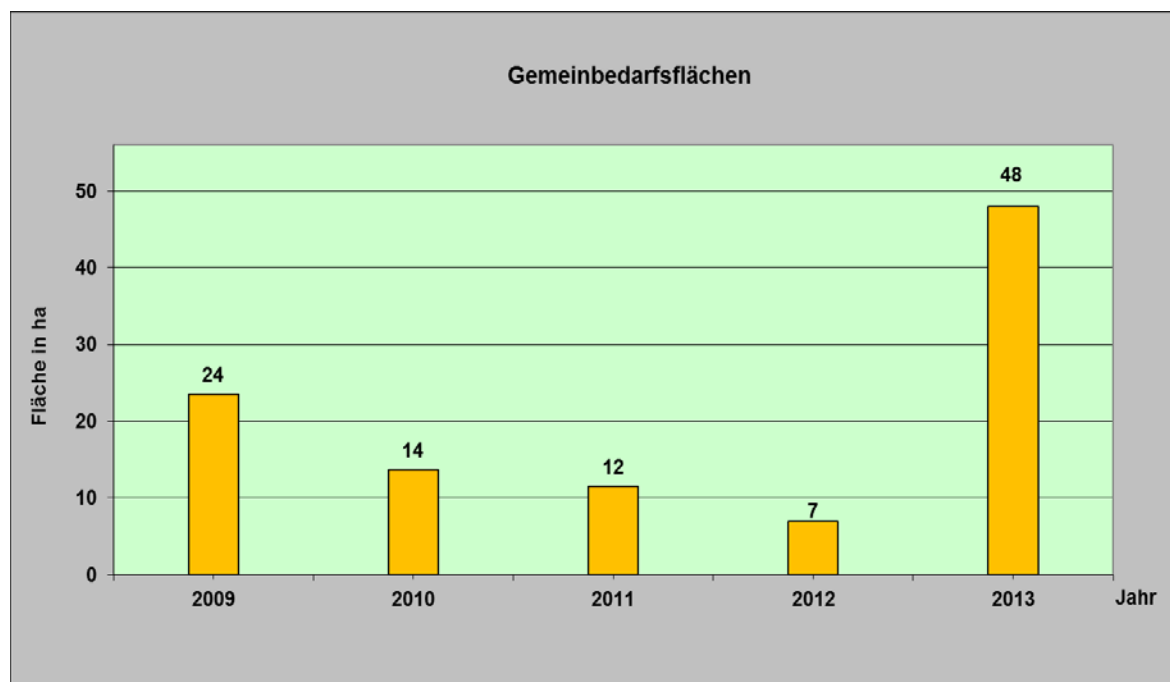


Abb. 147: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist um das 6fache von 100.000 € im Vorjahr auf 600.000 € im Berichtsjahr gestiegen.

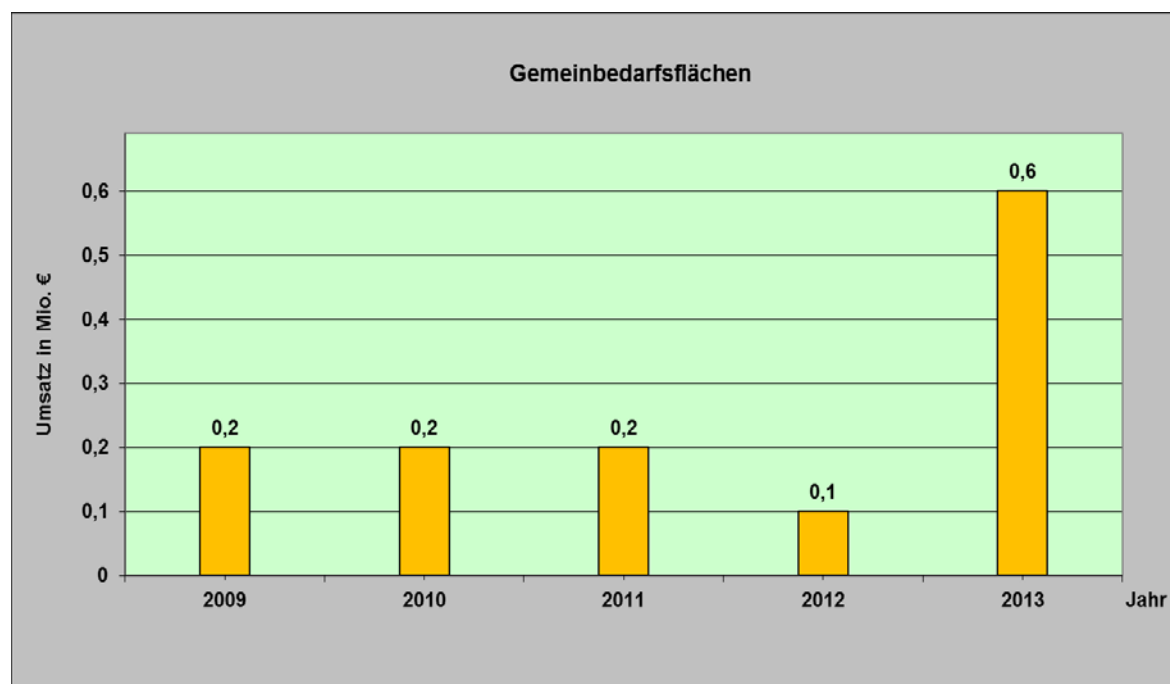


Abb. 148: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

6.3 Bebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften),
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
- 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 Berichtsgebiet. 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.

Die Anzahl der Kauffälle hat im Berichtsjahr um 6 % im Vergleich zum Vorjahr zugenommen.

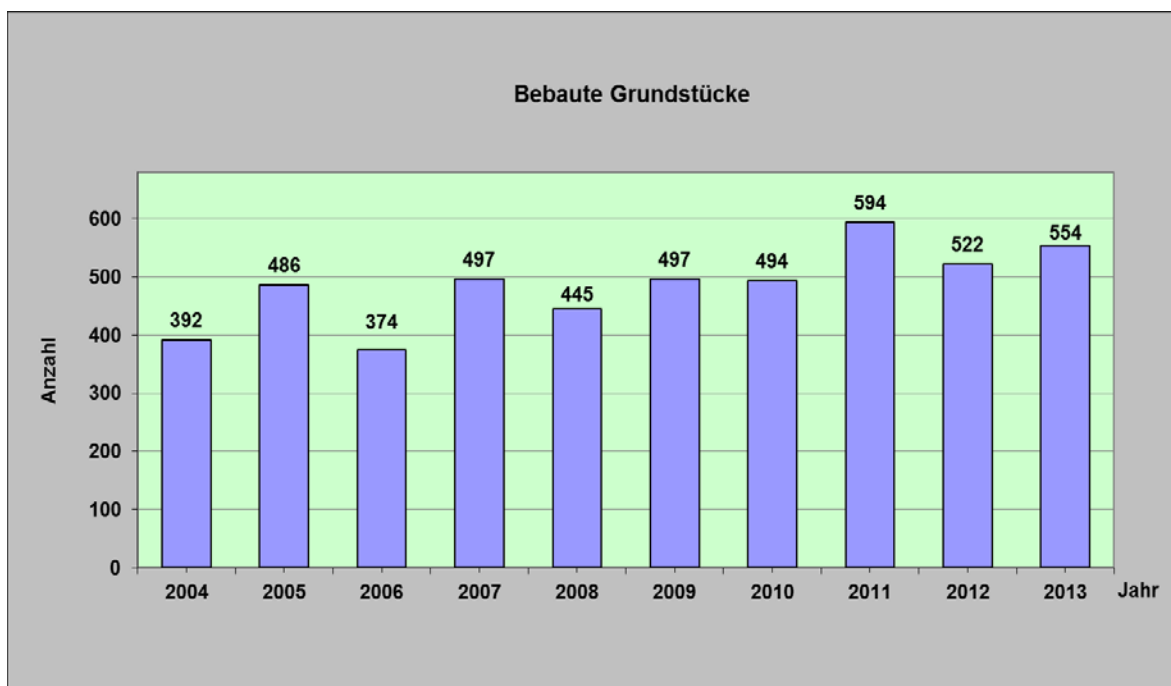


Abb. 149: Anzahl der Kaufverträge

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert.

Im Berichtsjahr wurden mit dem jeweils etwa 2,5fachen deutlich mehr Gebäude der Teilmärkte *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* sowie *Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude* veräußert; mit insgesamt 3 % bzw. 2 % haben sie jedoch einen sehr geringen Marktanteil.

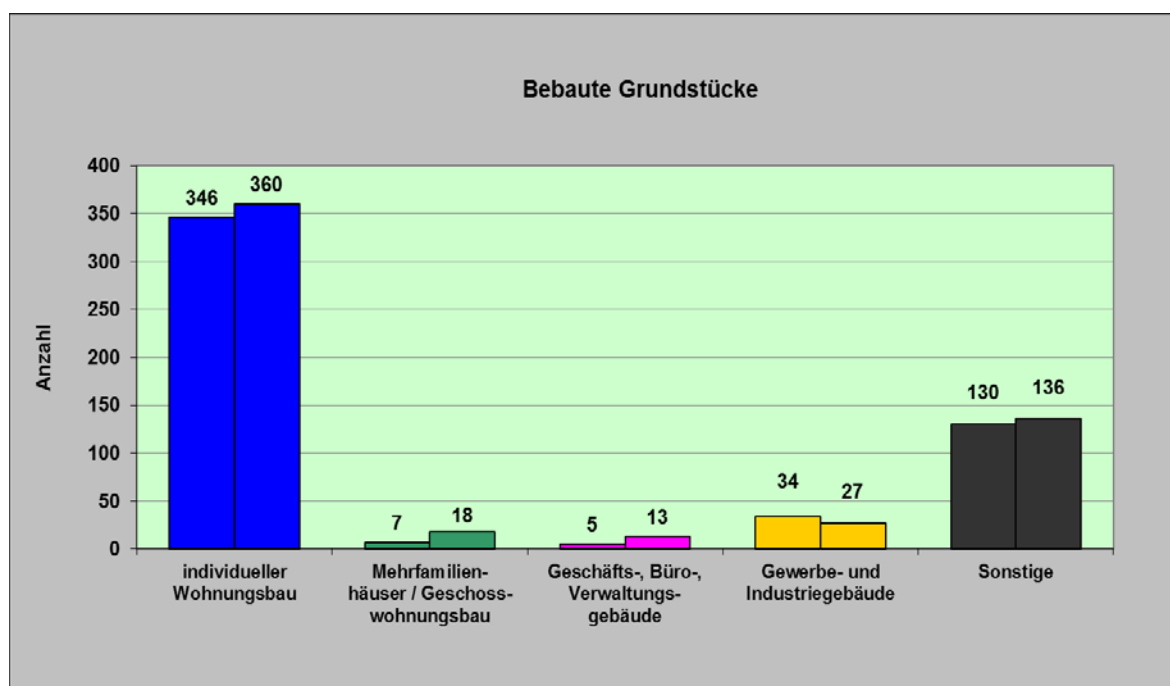


Abb. 150: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

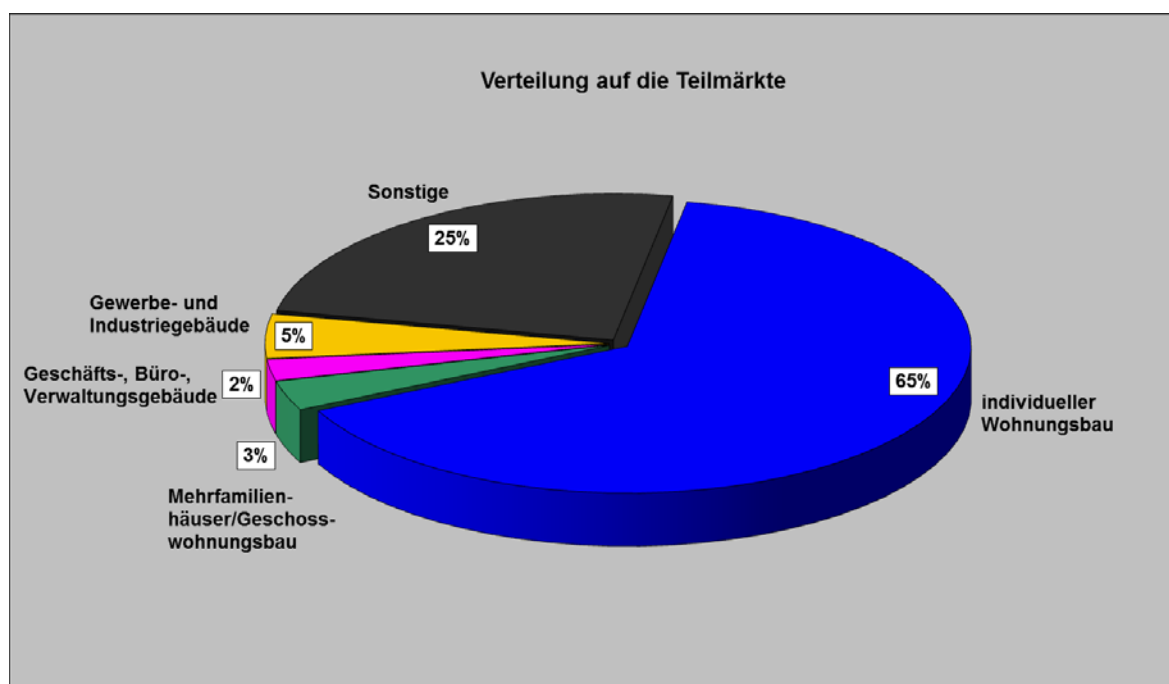


Abb. 151: Anzahl der Kaufverträge 2013

2013 wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 106,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 94,8 ha um 13 % gestiegen.

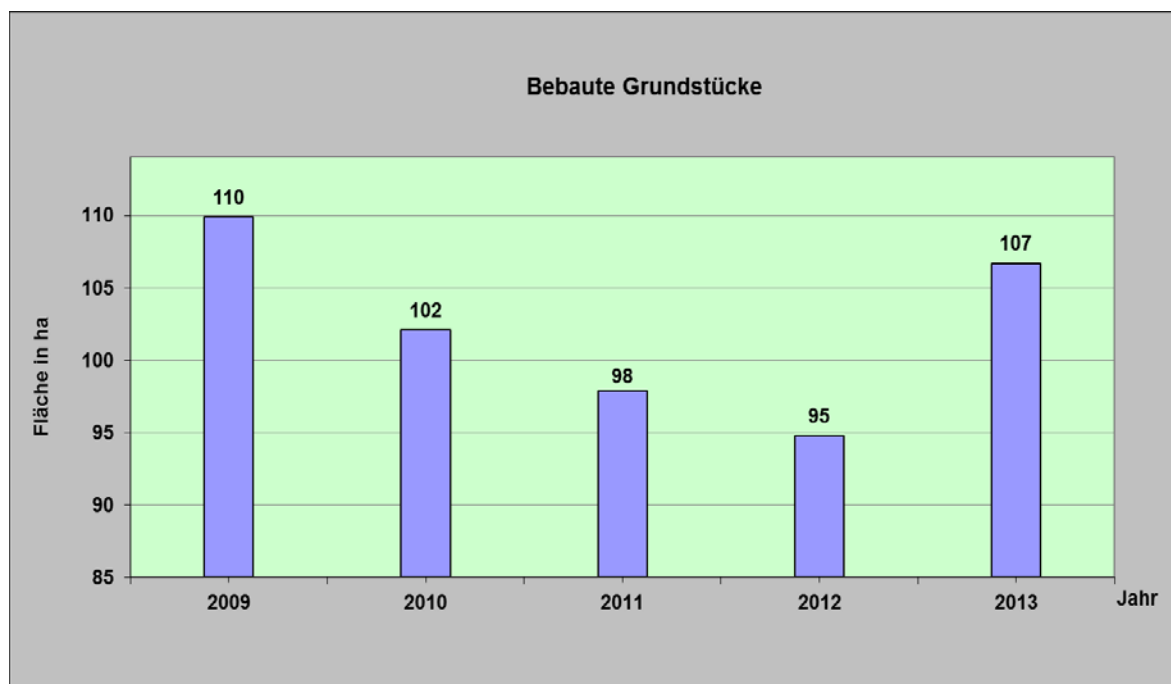


Abb. 152: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg beim *individuellen Wohnungsbau* um 26 %, bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* um 8 % und bei den *sonstigen Gebäuden* um 15 %. Bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* war ein Zuwachs um das 7,5fache zu verzeichnen. Im Bereich der *Gewerbe- und Industriegebäude* nahm der Flächenumsatz um 21 % ab.

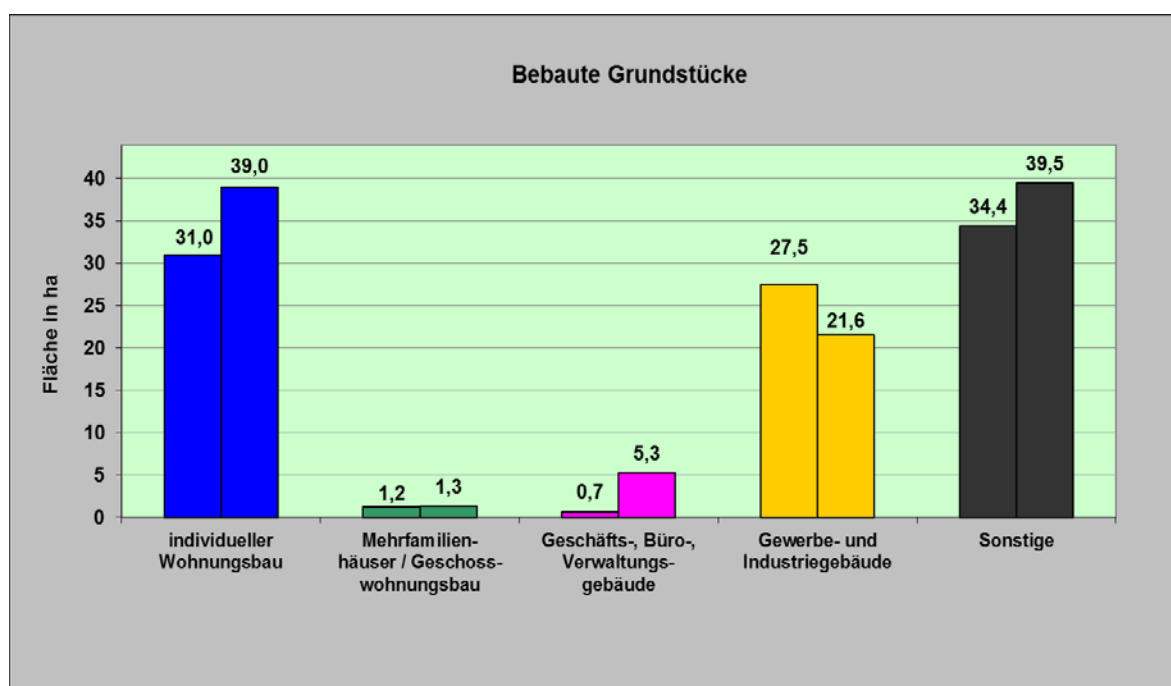


Abb. 153: Flächenumsatz 2012 und 2013

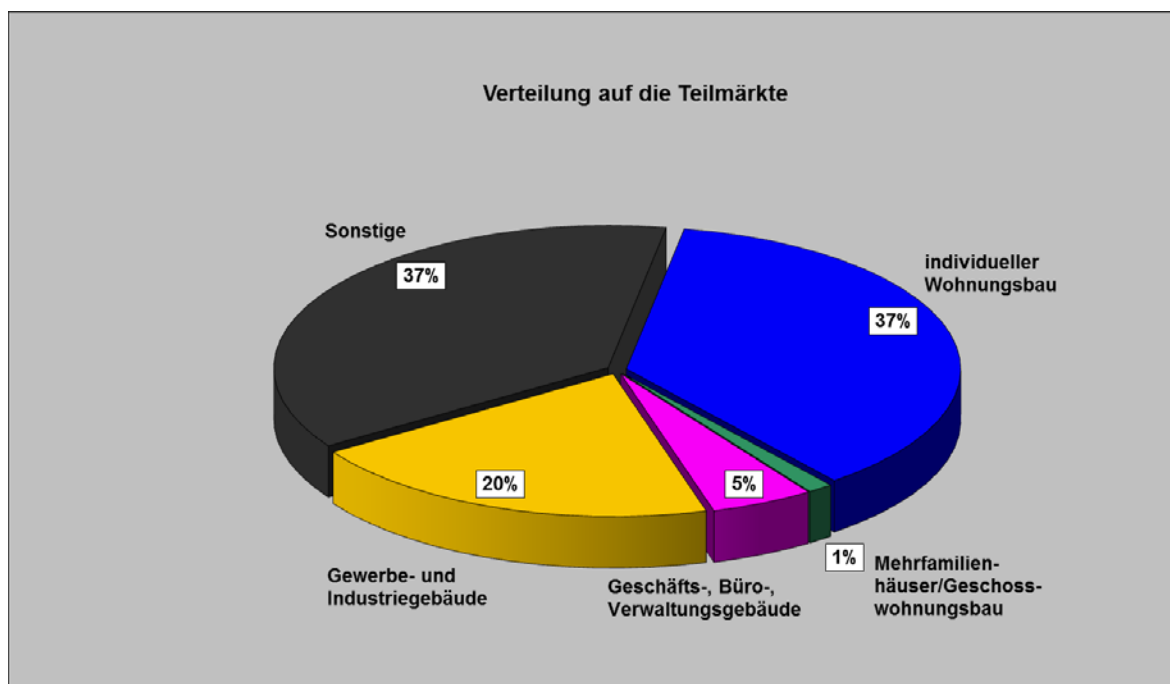


Abb. 154: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 52,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 34,7 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 51 %.

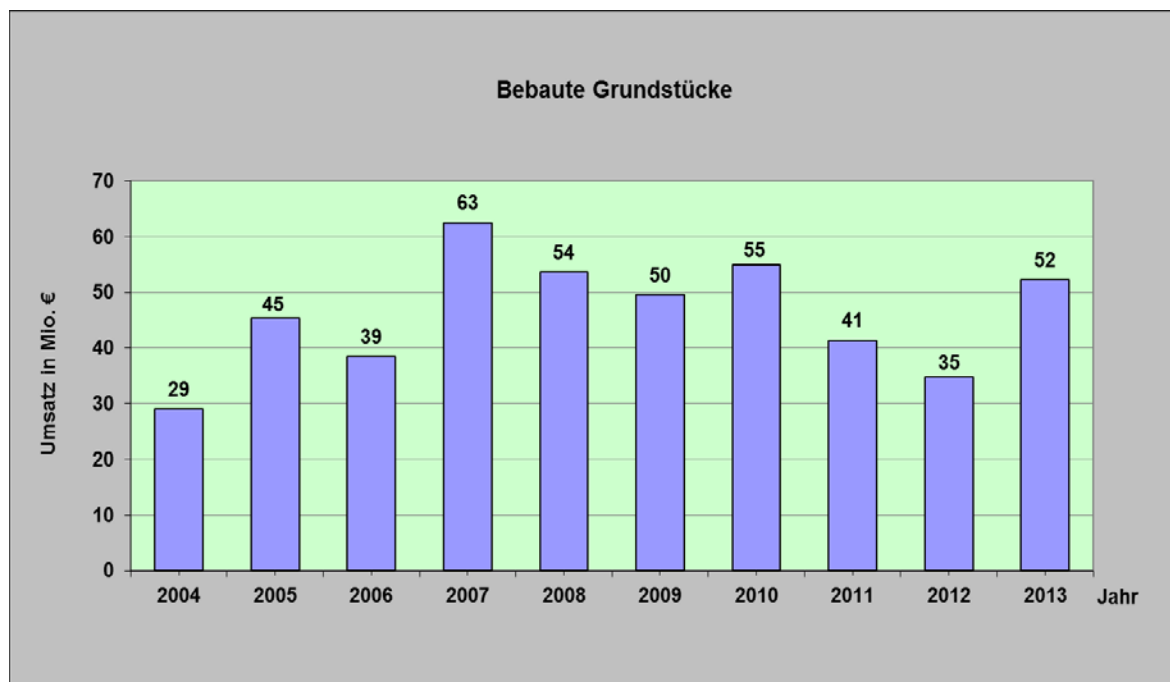


Abb. 155: Geldumsatz

Analog zum Anstieg des Flächenumsatzes bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* sowie den *sonstigen Gebäuden* stieg auch der Geldumsatz bei den Grundstücken mit diesen Gebäudearten deutlich an.

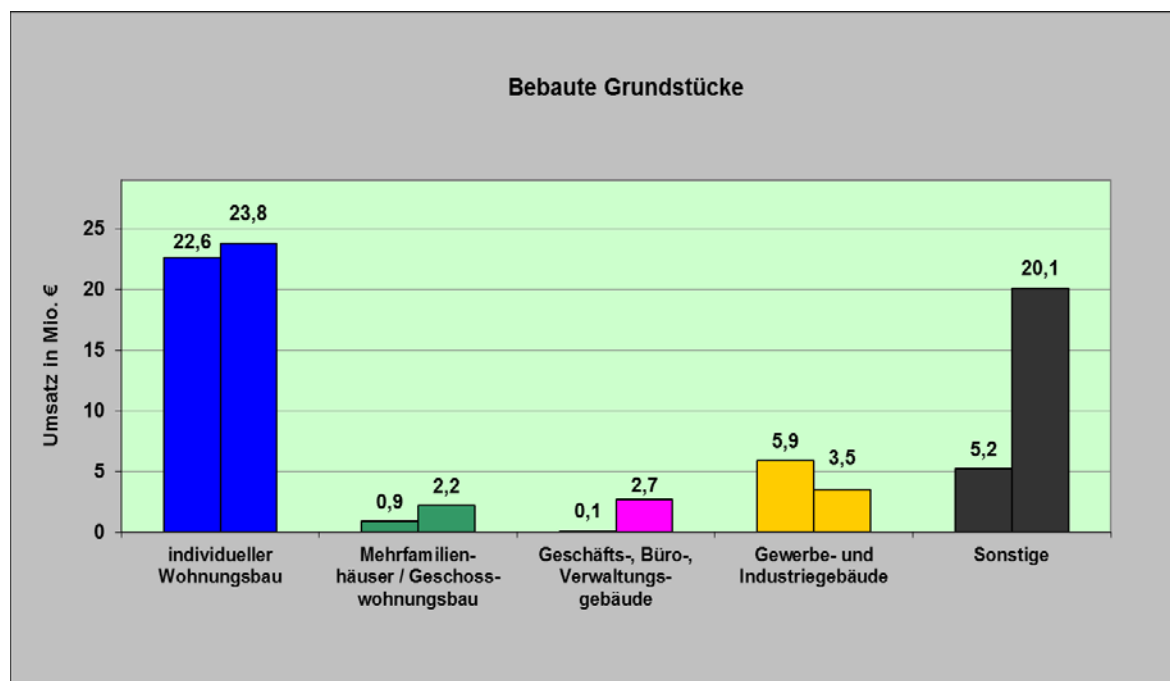


Abb. 156: Geldumsatz 2012 und 2013

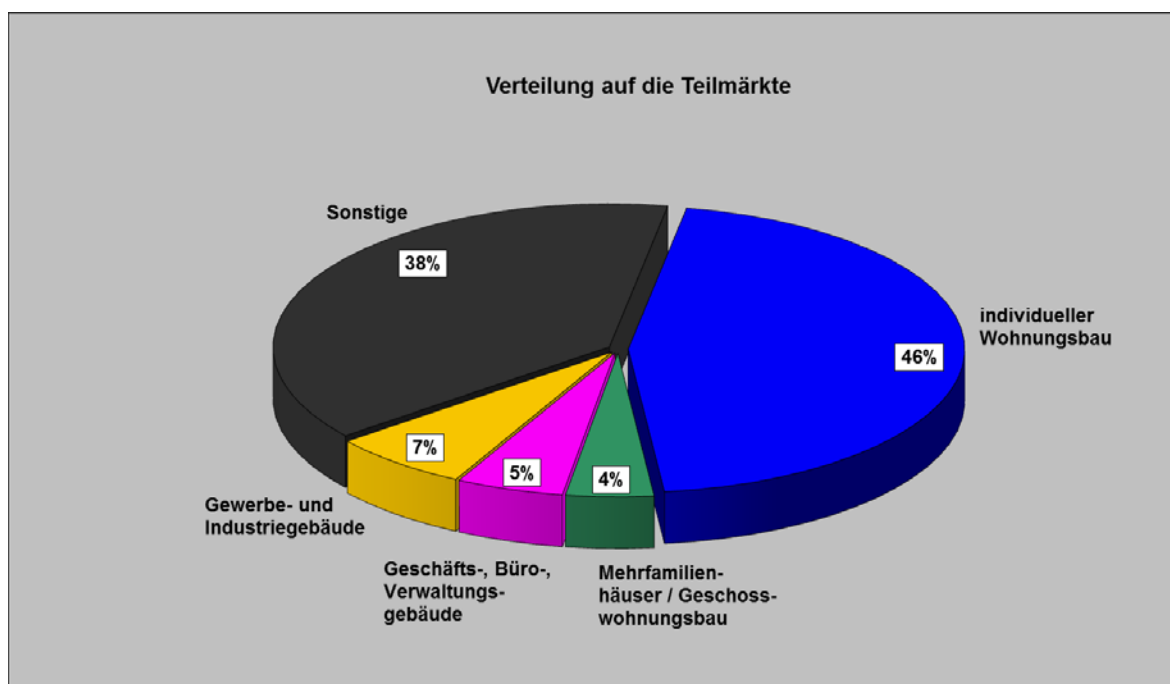


Abb. 157: Geldumsatz 2013

6.3.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung im Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Baujahr 2010 - 2011)
- Baujahr ab 1990
- Baujahr 1950 bis 1989
- Baujahr bis 1949

Durch die Nacherhebungen zur Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen können Abweichungen zu den Angaben in vorangegangenen Berichten zum Grundstücksmarkt in den jeweiligen Baujahresklassen auftreten.

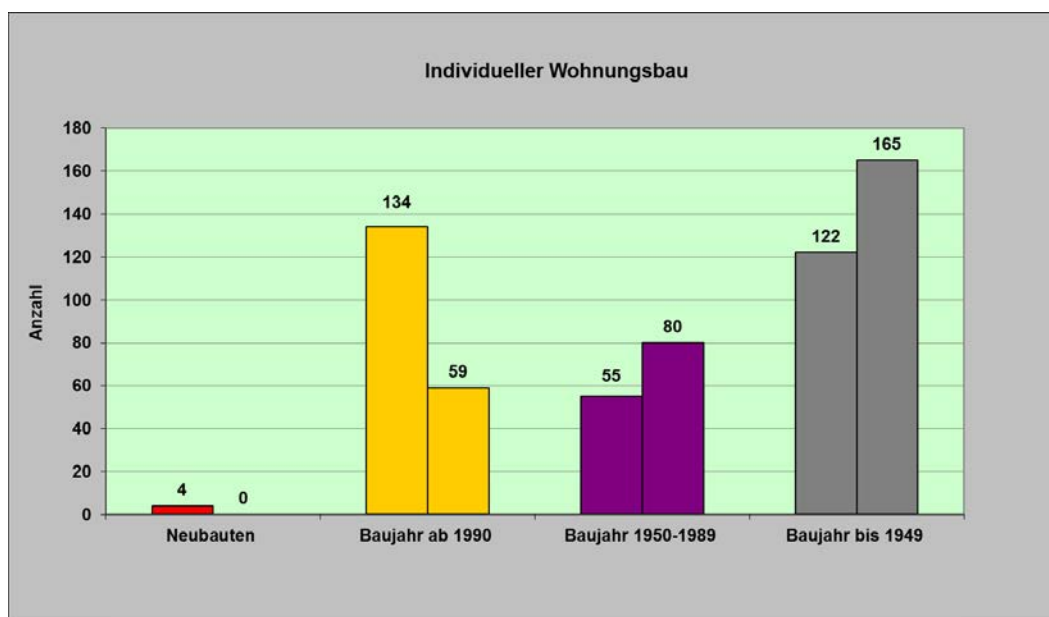


Abb. 158: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

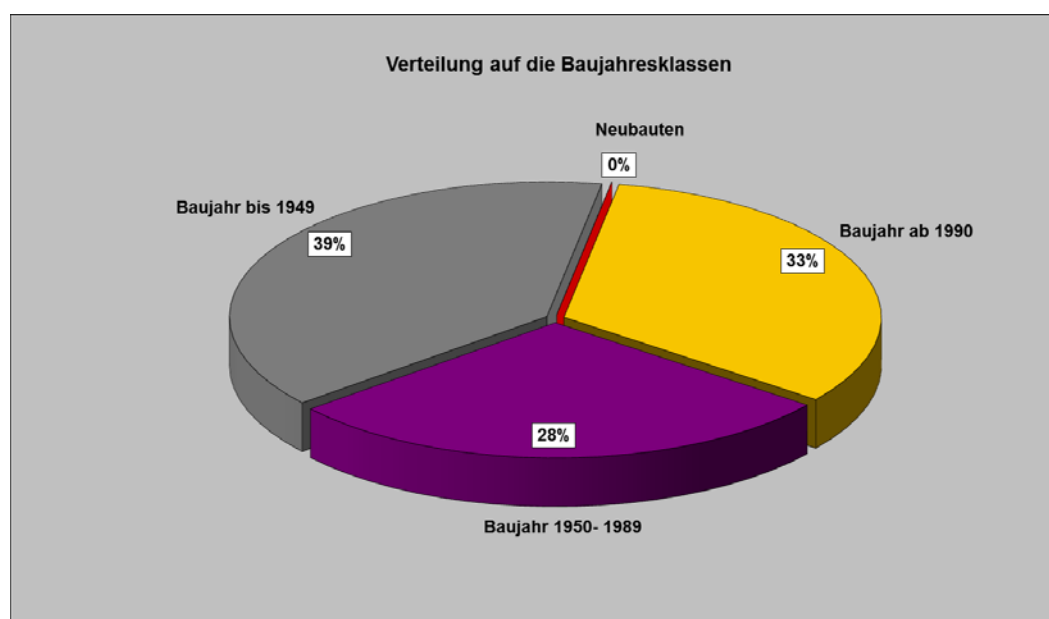


Abb. 159: Anzahl der Kaufverträge 2013

6.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

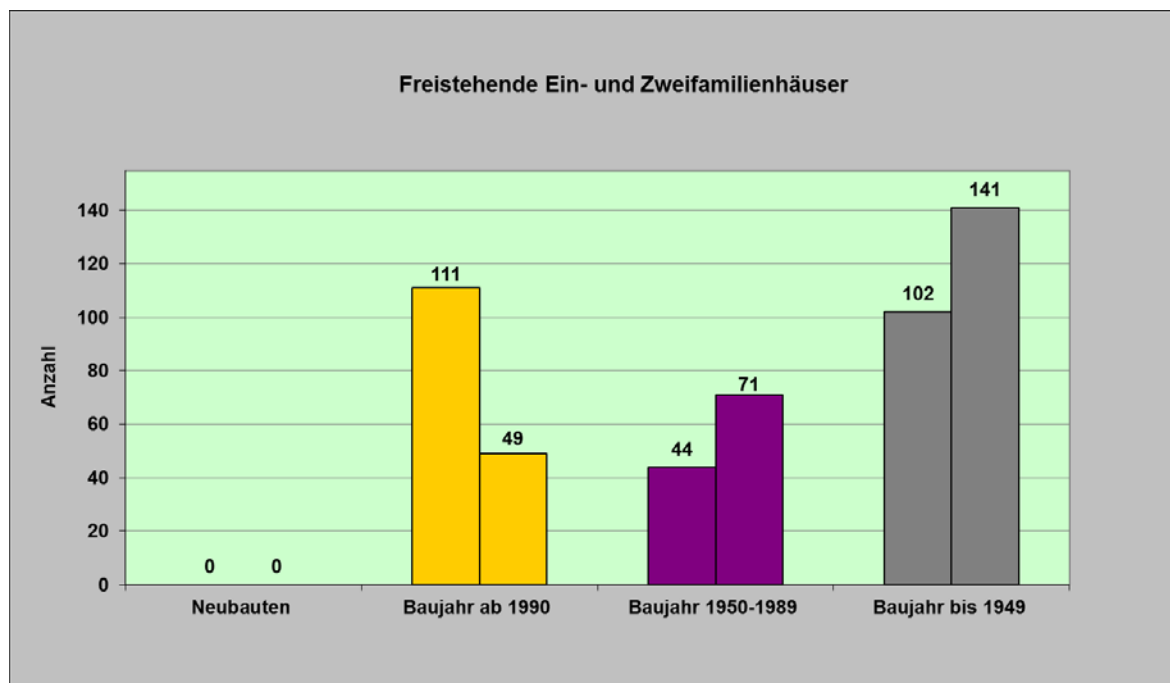


Abb. 160: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

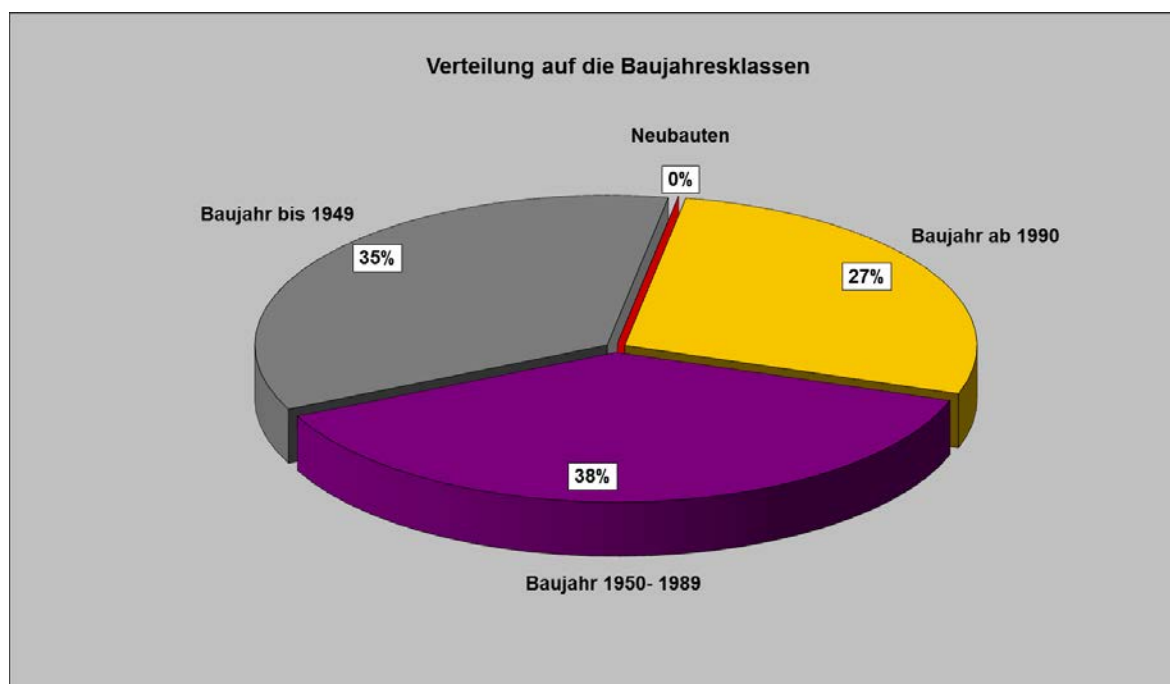


Abb. 161: Anzahl der Kaufverträge 2013

Allgemein werden *Neubauten* seltener gehandelt. Ursächlich ist hierfür die geringe Verfügbarkeit am Markt.

Verkäufe von Gebäuden der anderen Baujahresklassen sind nahezu gleich verteilt. Gebäude der Baujahresklasse *1950 bis 1989* sind dabei am häufigsten vertreten mit 38 %, Baujahre *bis 1949* mit 35 % und Baujahre *ab 1990* mit 27 %.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* sind für die Baujahresklasse der Baujahre *ab 1990* gestiegen (10 %), bei den Baujahren *1950 bis 1989* leicht gesunken (9 %) und bei den Baujahren *bis 1949* gestiegen (17 %).

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	66	145.000	700
2012	111	132.000	743

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	65	67.500	975
2012	44	74.100	901

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	131	36.900	894
2012	102	31.600	1.094

6.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *Doppelhaushälften und Reihenhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

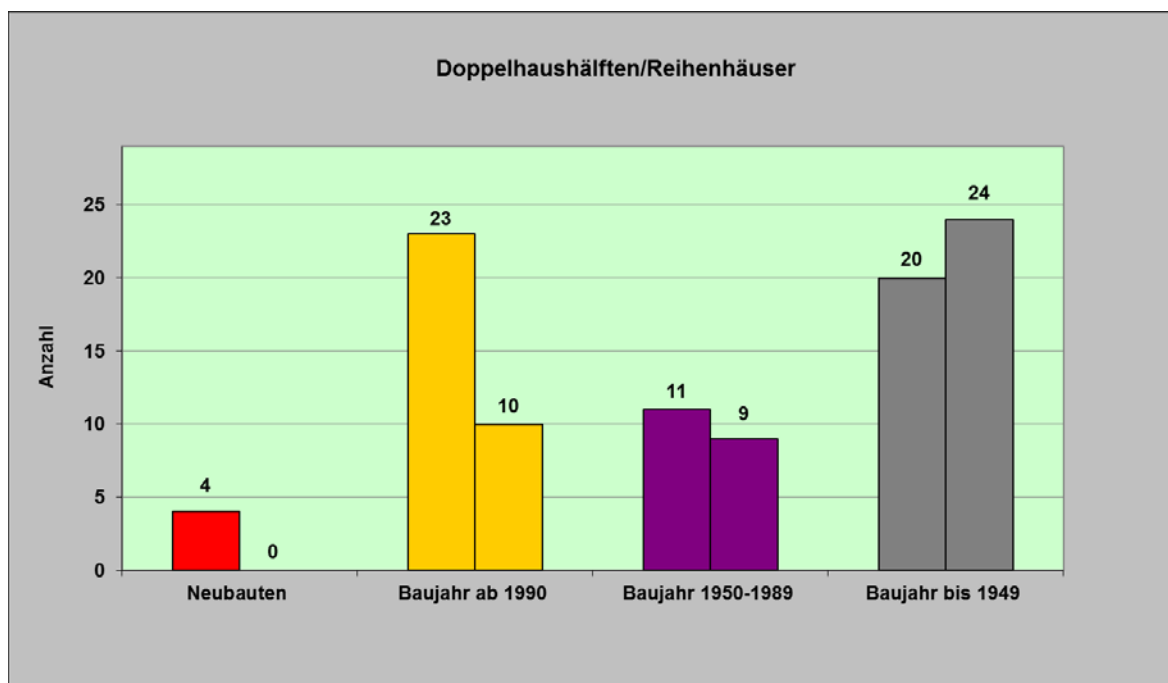


Abb. 162: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

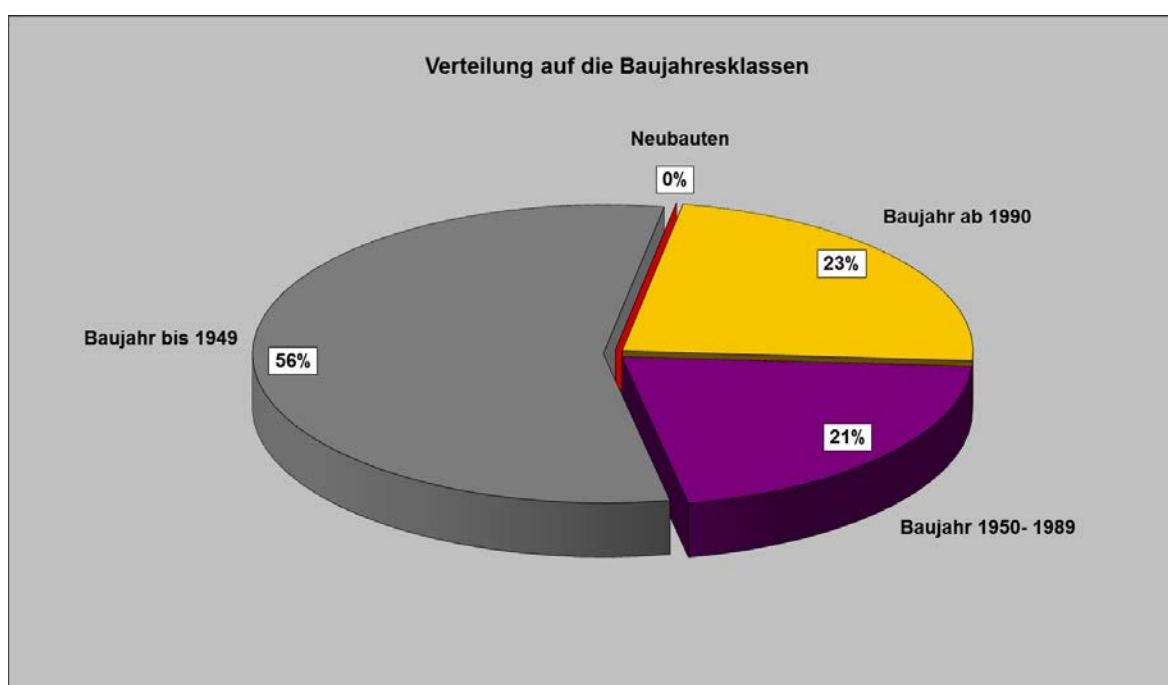


Abb. 163: Anzahl der Kaufverträge 2013

Verkäufe von Gebäuden der Baujahresklasse *bis 1949* sind am häufigsten am Markt vertreten (56 %), Gebäude der Baujahresklassen *ab 1990* und *1950 bis 1989* wurden etwa gleich häufig (23 % bzw. 21 %) äußert, Verkäufe von Neubauten lagen im Berichtsjahr nicht vor.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für Gebäude der Baujahresklasse *ab 1990* ist um 6 % gesunken, für Gebäude der Baujahresklasse *1950 bis 1989* mit 20 % deutlich gestiegen und für Gebäude der Baujahresklasse *bis 1949* leicht um 5 % gestiegen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	0	-	-
2012	4	140.000	192

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	12	105.000	284
2012	23	112.000	411

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	8	73.000	470
2012	11	61.000	467

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	23	27.400	332
2012	20	26.600	335

6.3.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

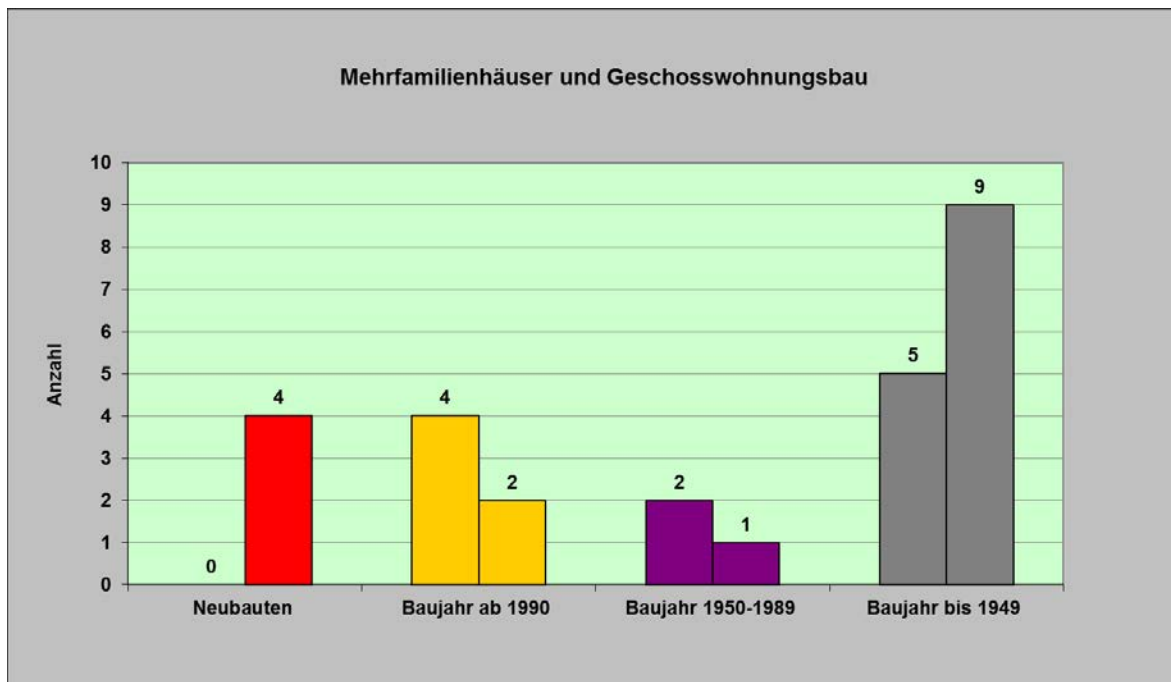


Abb. 164: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen im Berichtsjahr vier Kauffälle vor, im Vorjahr gab es keinen Kauffall.

Baujahr ab 1990

In der Baujahresklasse *Baujahr ab 1990* wurden im Vorjahr 4 Kauffälle und im Berichtsjahr 2 Kauffälle ausgewertet. Das entspricht einem Rückgang um die Hälfte, allerdings auf niedrigem Gesamtniveau. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle und der großen Spannen können keine Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche getroffen werden.

Baujahr 1950 bis 1989

In der Baujahresklasse *Baujahr 1950 bis 1989* wurden im Vorjahr 2 Kauffälle und im Berichtsjahr 1 Kauffall ausgewertet. Das entspricht einem Rückgang um die Hälfte, allerdings auf niedrigem Gesamtniveau. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle können keine Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche getroffen werden.

Baujahr bis 1949

In der Baujahresklasse *Baujahr bis 1949* wurden im Vorjahr 5 Kauffälle und im Berichtsjahr 9 Kauffälle ausgewertet. Das entspricht einem Zuwachs von 80 %, allerdings auf niedrigem Gesamtniveau. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle und der großen Spannen können keine Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche getroffen werden.

6.3.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

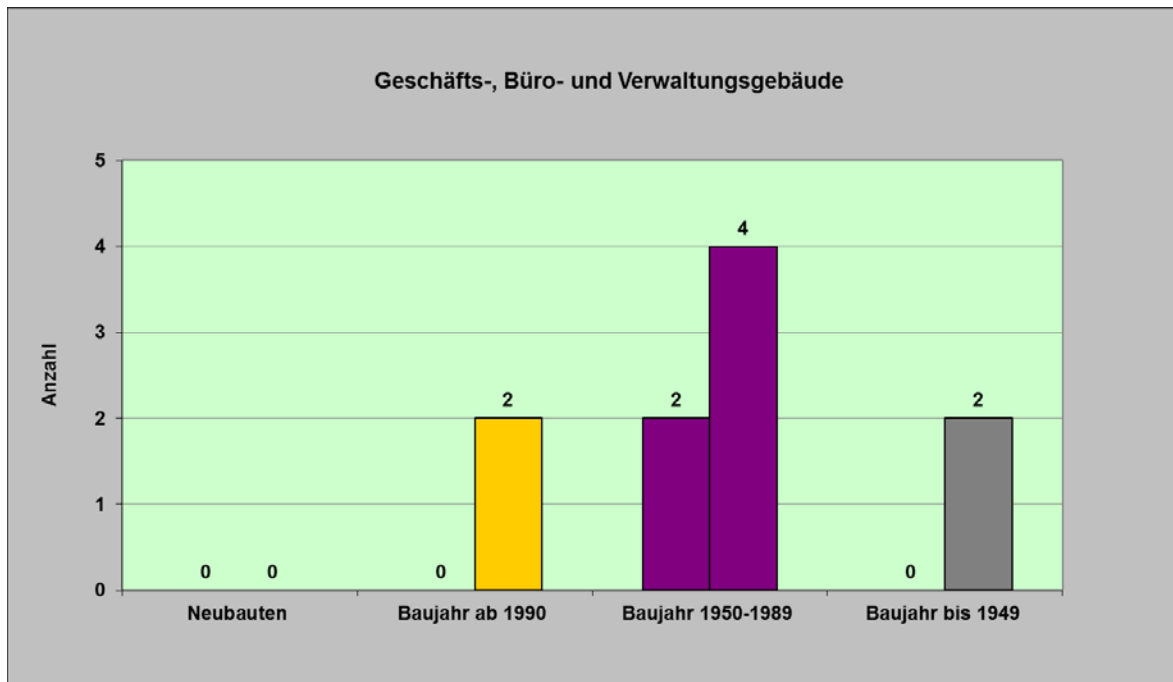


Abb. 165: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* nur selten gehandelt. Es liegen nur vereinzelt Kauffälle aus den jeweiligen Baujahresklassen vor, die überdies große Spannen in Kaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche aufweisen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990, Baujahr 1950 bis 1989 und Baujahr bis 1949

Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

6.3.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Die Anzahl der Kauffälle ist im Berichtsjahr mit 23 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr mit 31 Kauffällen deutlich (26 %) gesunken.

Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

6.4 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 ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Anzahl von Kauffällen von *Wohnungs- und Teileigentum* ist mit 111 Kauffällen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 97 Kauffällen leicht gestiegen (14 %).

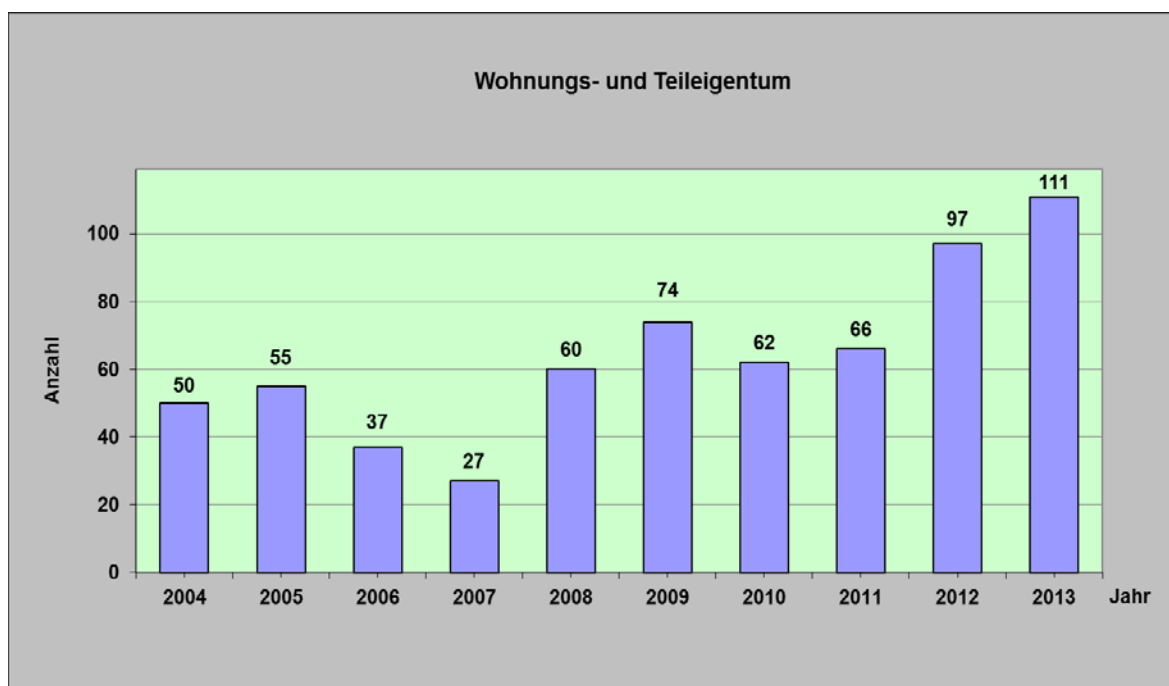


Abb. 166: Anzahl der Kaufverträge

Die **Anzahl** der Kauffälle für veräußertes *Wohnungseigentum* ist mit 86 Kauffällen im Berichtsjahr gegenüber 91 Kauffällen im Vorjahr um 5 % leicht gesunken.
Beim *Teileigentum* stieg die Anzahl von 6 Kauffällen im Vorjahr sehr deutlich um mehr als das 4fache auf 25 Kauffälle im Berichtsjahr.

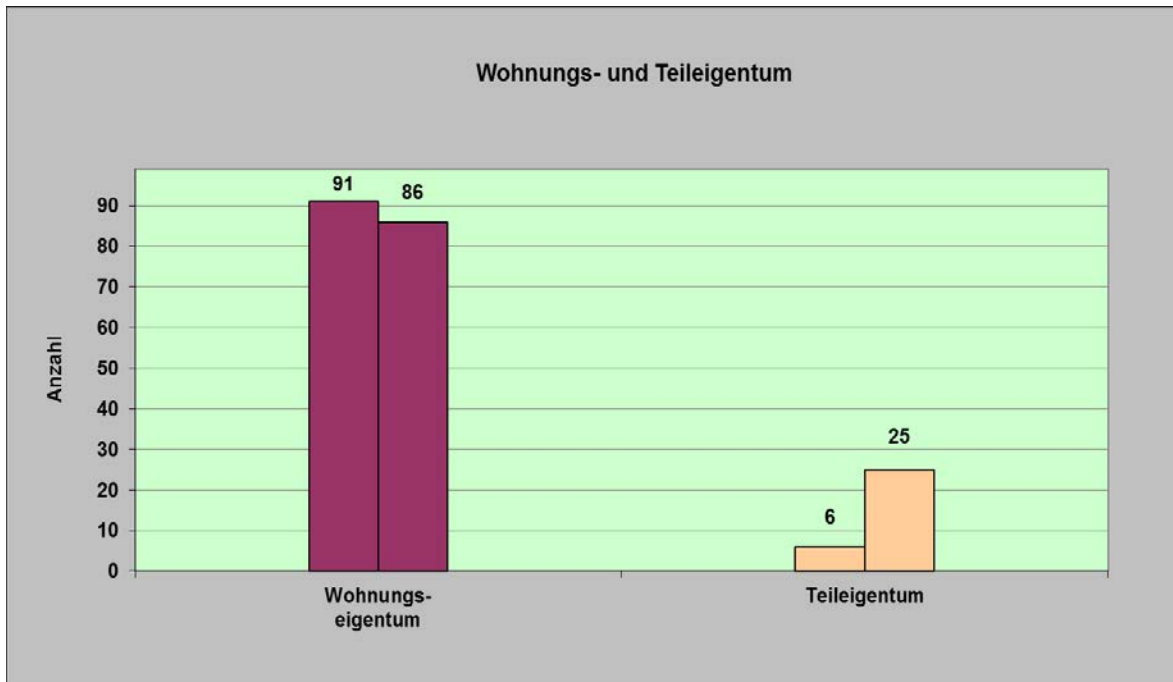


Abb. 167: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Wohnungseigentum machte im Berichtsjahr mit 77 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von *Teileigentum* hat mit 23 % Anteil einen im Vergleich mit den Vorjahren hohen Anteil (2012 waren es 6 %).

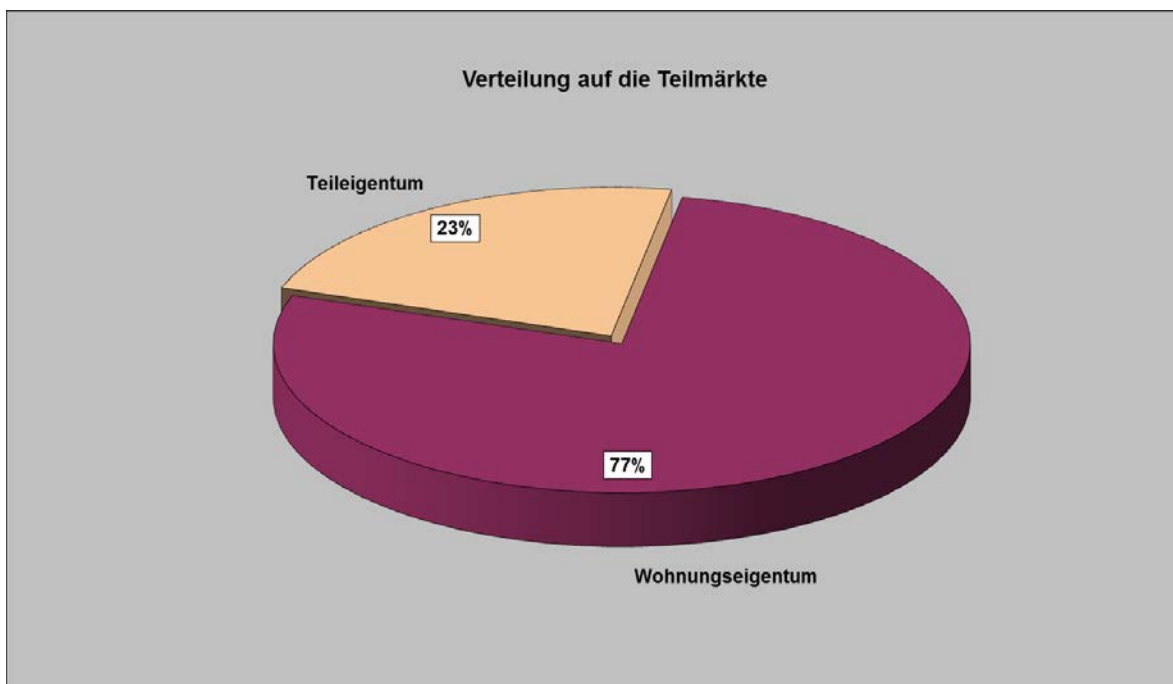


Abb. 168: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Geldumsatz** beim *Wohnungseigentum* blieb mit 5,2 Mio. € im Berichtsjahr gleich zum Vorjahr.

Der Geldumsatz beim *Teileigentum* lag bei 3,2 Mio. € und damit, analog zum Anstieg der Anzahl der Kauffälle, um mehr als das 10fache deutlich höher als im Vorjahr mit 0,3 Mio. €.

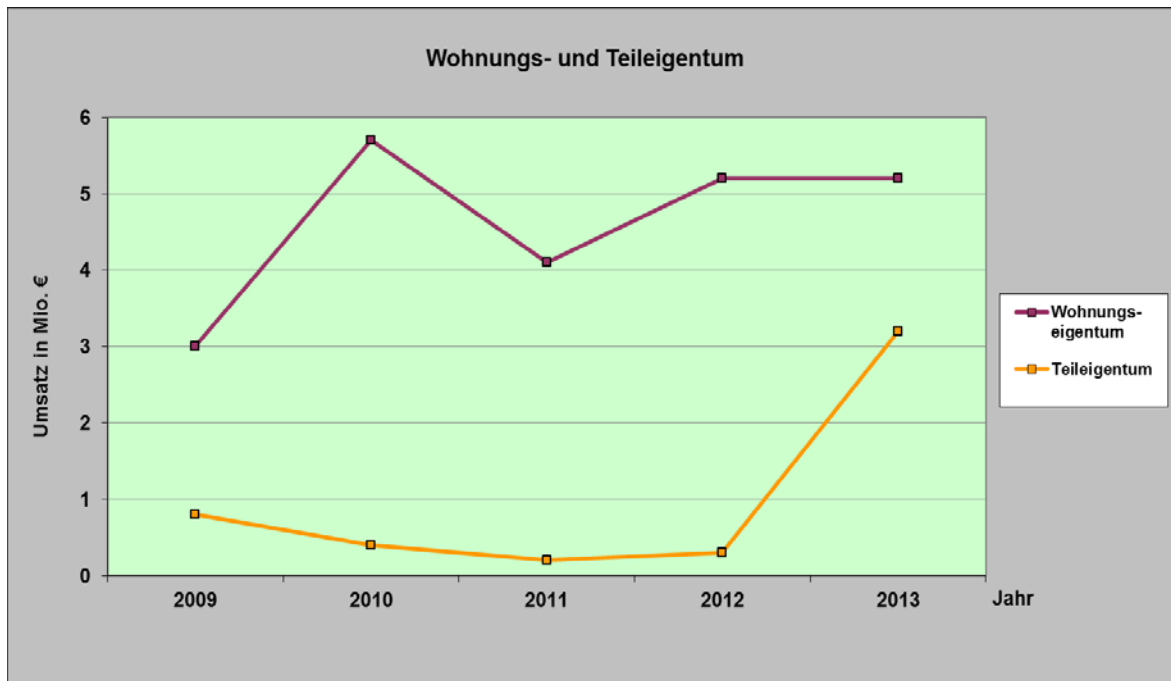


Abb. 169: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

In den Tabellen zu den Abschnitten 6.4.1 bis 6.4.3 sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und die durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt, soweit auswertbare Kauffälle vorhanden waren. (Die Werte sind gerundet.)

6.4.1 Erstverkauf aus Neubau (bei Wohnungseigentum)

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Neubau ist im Berichtsjahr mit insgesamt 8 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 11 Kauffällen um 27 % gesunken. Bei den Erstverkäufen aus Neubau wurden nur Verkäufe der Baujahresklasse Neubauten registriert.

Neubauten (2012 bis 2013)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	8	1.603		84	
		1.529	1.659	76	88
2012	11	1.570		77	
		1.503	1.659	71	88

Im Berichtsjahr erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche um 2 %. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche stieg um 9 %.

6.4.2 Erstverkauf aus Umwandlung (bei Wohnungseigentum)

Für den Teilmarkt Erstverkauf aus Umwandlung lagen drei Kauffälle aus dem Vorjahr in der Baujahresklasse Baujahre *bis 1949* vor. Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall registriert.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2012	3	1.193		65	
		-	-	-	-

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle werden nur die Mittelwerte angegeben.

6.4.3 Weiterverkauf (bei Wohnungseigentum)

Die Anzahl der Weiterveräußerungen bestehender Wohnungen ist im Berichtsjahr mit insgesamt 48 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 43 Kauffällen um ca. 12 % gestiegen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	17	835		97	
		417	1.577	54	188
2012	22	660		77	
		288	1.522	52	188

Für die Baujahre *ab 1990* hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um 26 % deutlich angezogen. Auch die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche erhöhte sich deutlich (26 %).

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	26	386		61	
		150	915	33	100
2012	19	491		66	
		143	933	51	94

Für die Baujahre *1950 bis 1989* ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um 21 % gesunken. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche verringerte sich um 8 %.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	7	469		70	
		83	886	48	126
2012	2	375		44	
		-	-	-	-

Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle und aus datenschutzrechtlichen Gründen werden für das Vorjahr nur die Mittelwerte angegeben. Die sich ergebenden Wertänderungen zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr sind wegen der geringen Anzahl der Kauffälle statistisch unsicher und werden deshalb nicht angegeben. Bei Nutzung der Tabelle zu Vergleichszwecken ist die geringe Anzahl der Kauffälle zu berücksichtigen.

7 Kreisfreie Stadt Eisenach

7.1 Kaufverträge

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Berichtsjahr **362** Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das waren 27 Kaufverträge weniger als im Vorjahr (7 %).

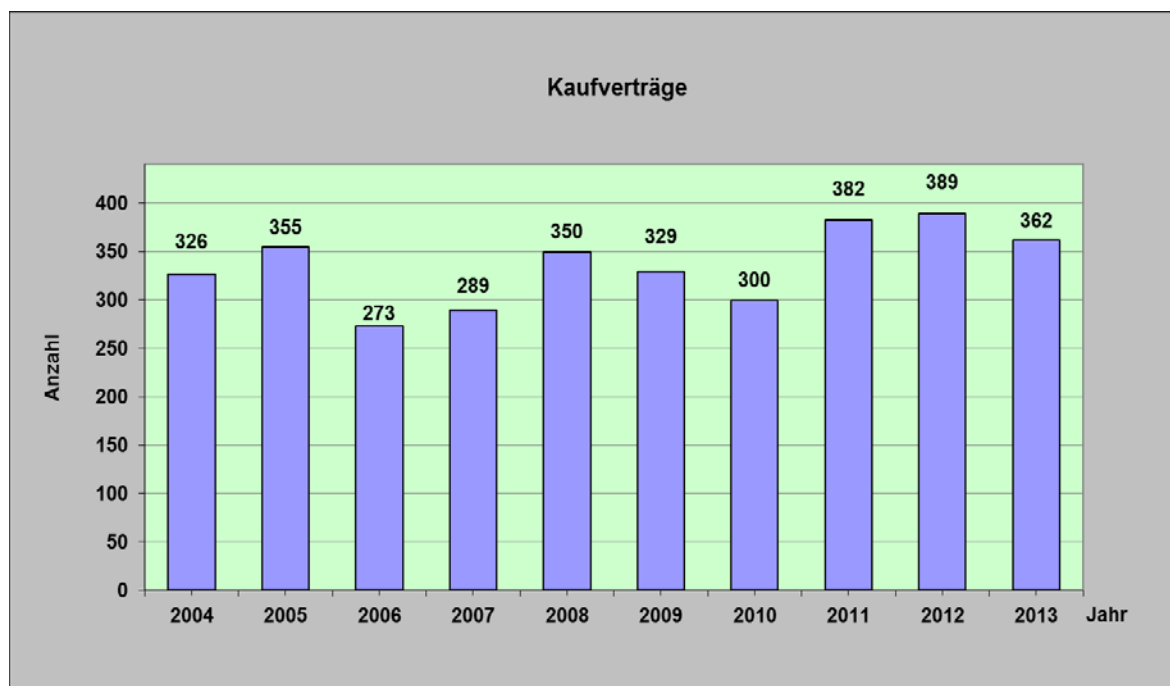


Abb. 170: Anzahl der Kaufverträge

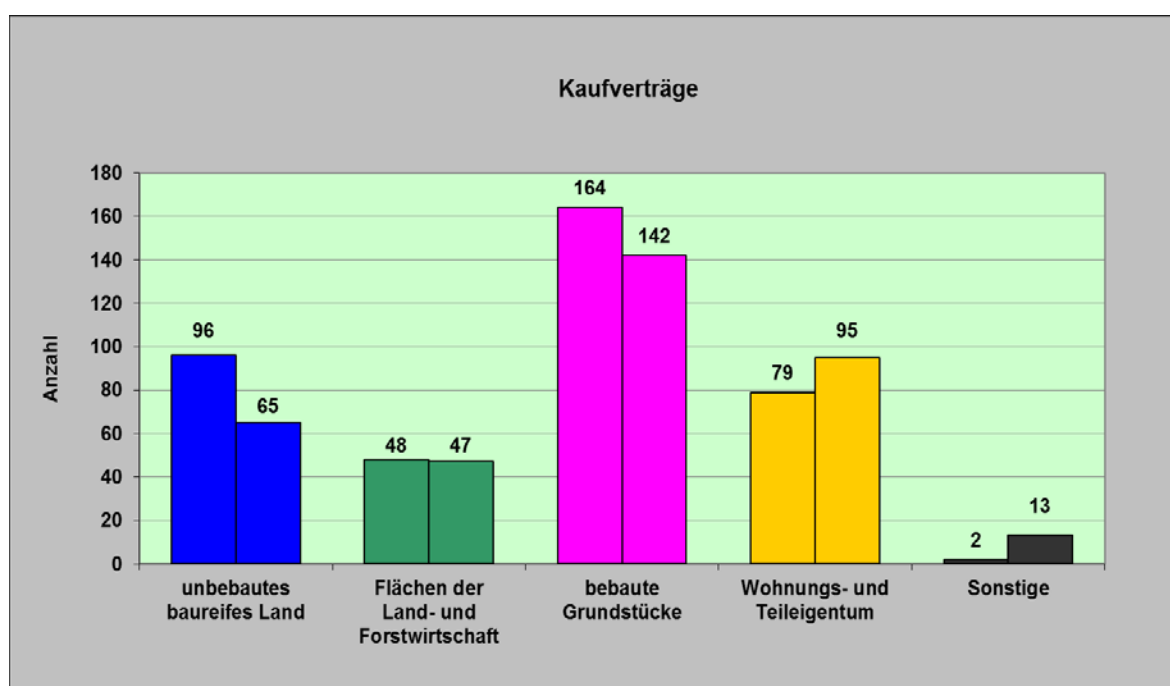


Abb. 171: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

In der kreisfreien Stadt Eisenach wurden 2013 insgesamt 218,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 155,5 ha deutlich um 40 % zu.

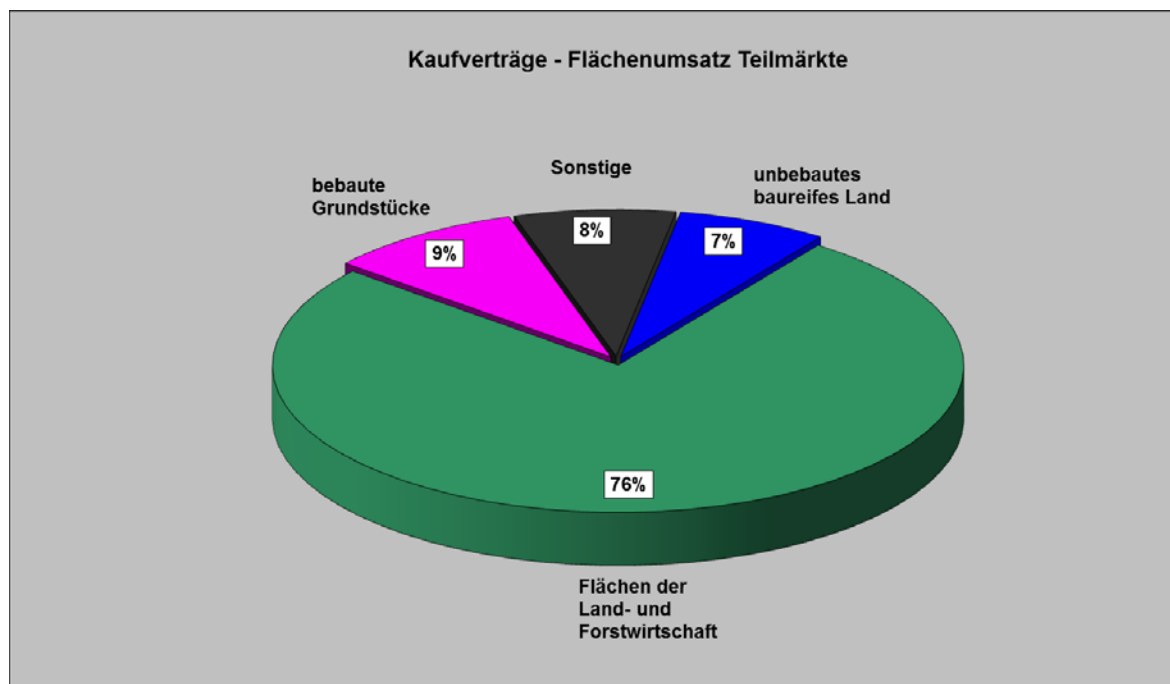


Abb. 172: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 36,6 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr mit 35,0 Mio. € ist dies ein leichter Zuwachs um 5 %.

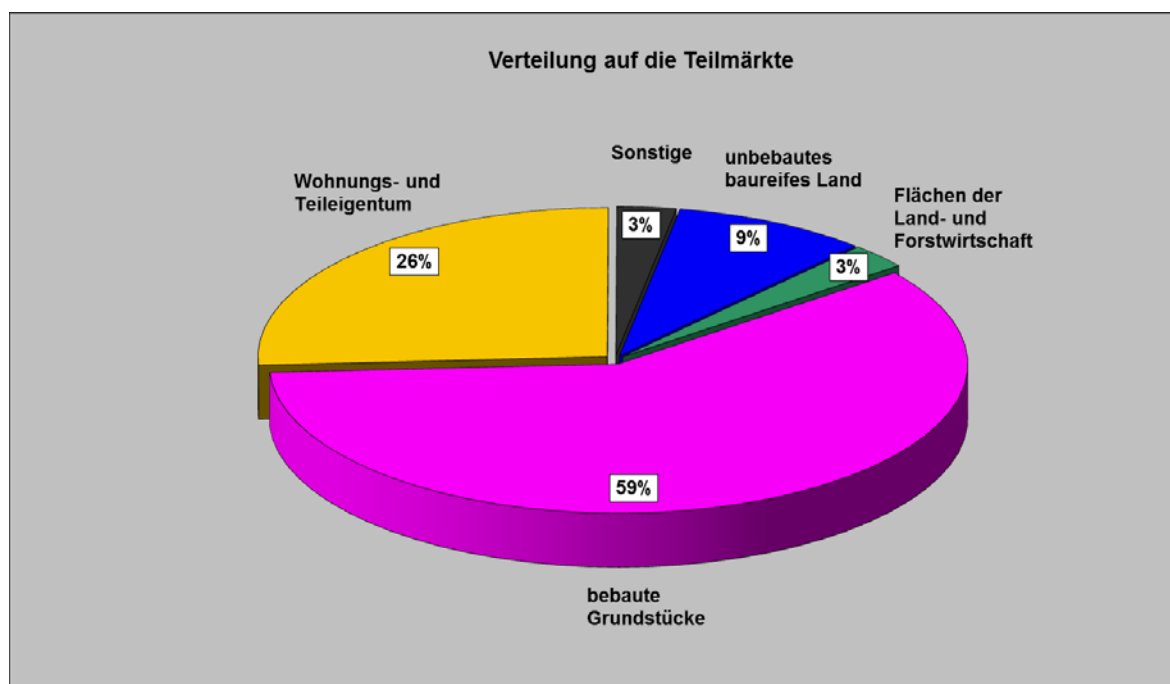


Abb. 173: Geldumsatz 2013

7.2 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen* (Abschnitt 7.2.1), *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* (Abschnitt 7.2.2) und *sonstigen Flächen* (Abschnitt 7.2.3) dargestellt.

7.2.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebaute Bauflächen* nahm von 96 im Jahr 2012 auf 65 im Jahr 2013 deutlich ab (32 %). Den überwiegenden Marktanteil nahm dabei, wie in den Vorjahren auch, der Verkauf von *Wohnbauflächen* ein.

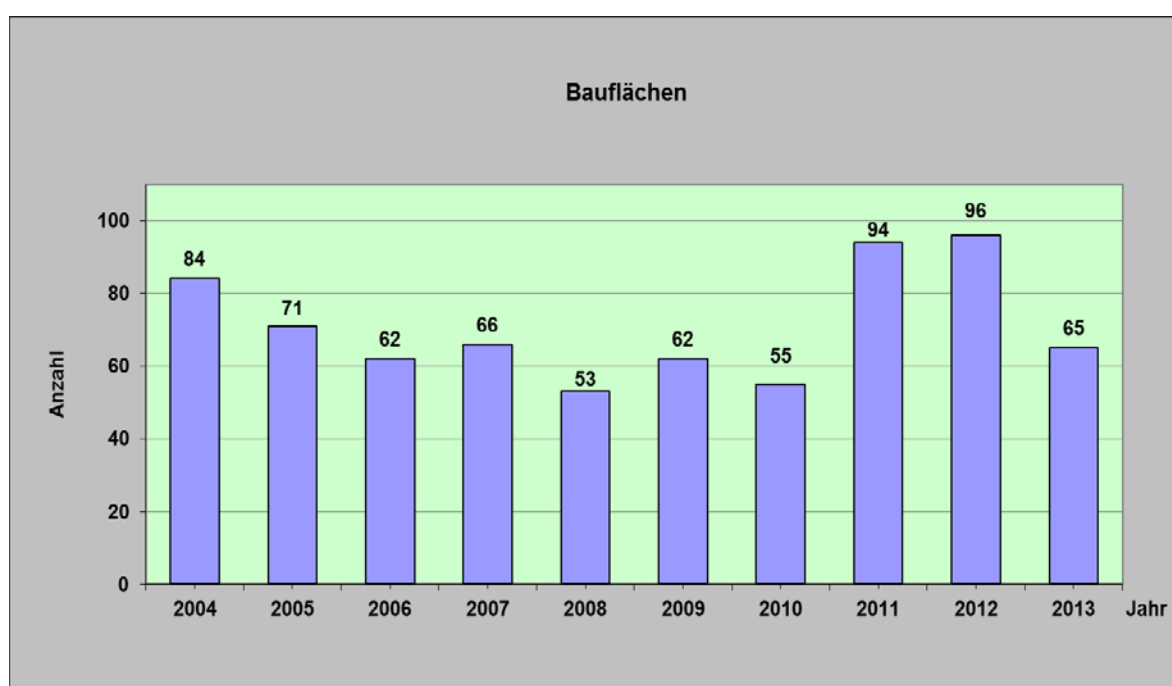


Abb. 174: Anzahl der Kaufverträge

In den folgenden Grafiken wird der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke weiter aufgeteilt in die Teilmärkte *Wohnen*, *Gewerbe* und *Sonstige*.

Wohnen: individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
Gewerbe: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke,
Sonstige: 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.

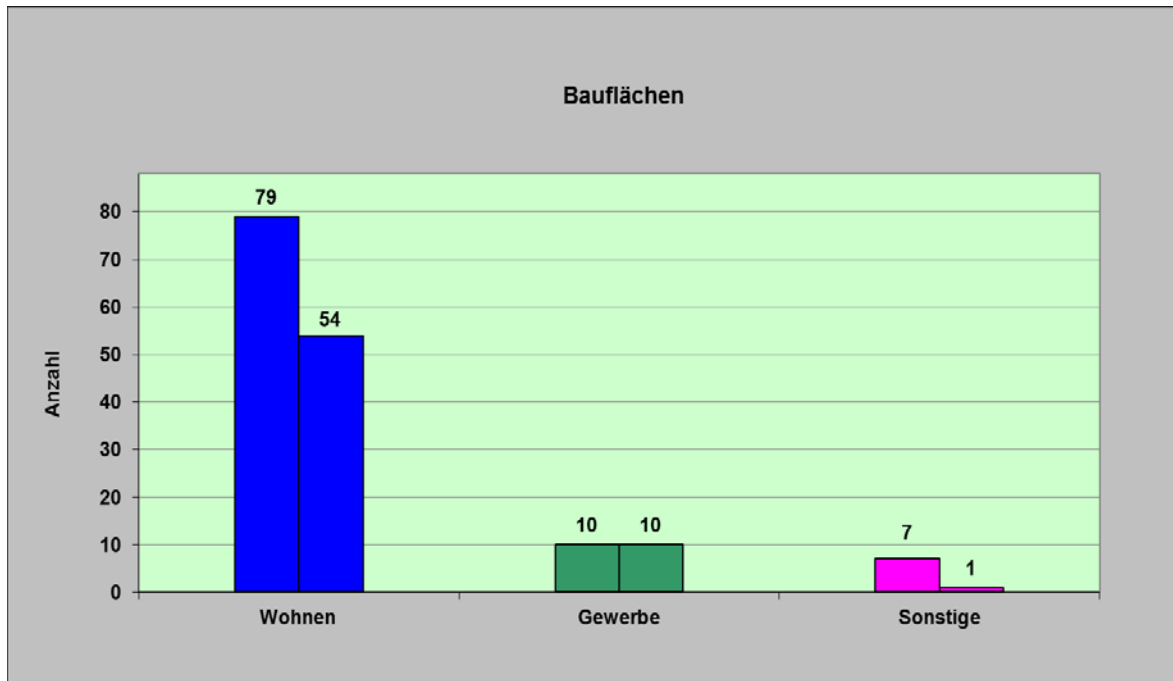


Abb. 175: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

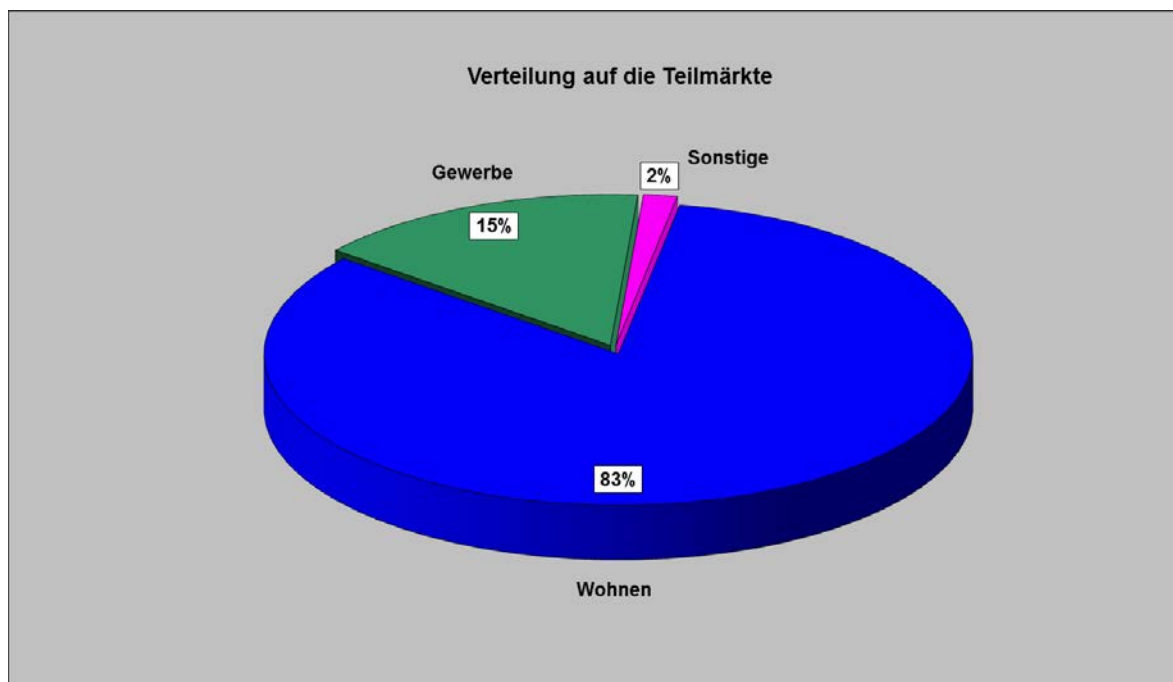


Abb. 176: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Flächenumsatz** für den Teilmarkt der *Bauflächen* ist im Auswertezeitraum sehr deutlich etwa um das 2,4fache von 6,5 ha auf 15,4 ha gestiegen.

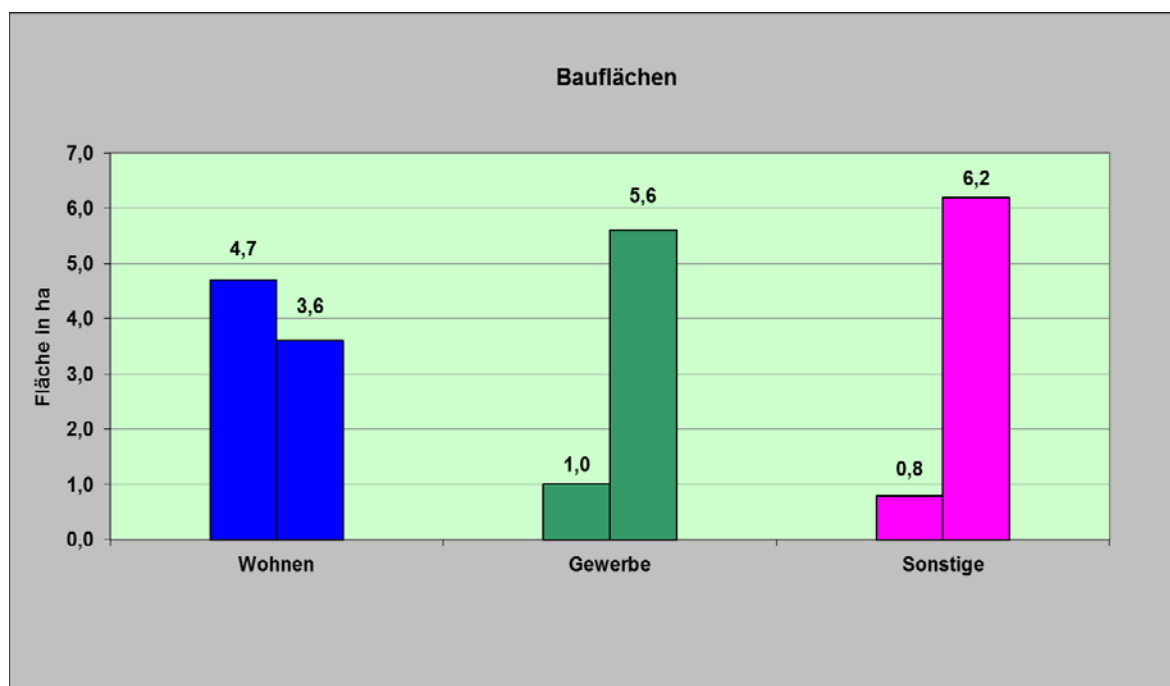


Abb. 177: Flächenumsatz 2012 und 2013

Der Flächenumsatz bei *Wohnbauflächen* sank um 23 % und erreichte einen Anteil von 24 % des Gesamtflächenumsatzes. Der Flächenumsatz bei *gewerblichen Flächen* stieg sehr deutlich um das 5,6fache und hatte damit einen Anteil von 36 % am gesamten Flächenumsatz. Im Jahr 2013 hatte der Verkauf von *sonstigen Flächen* mit 40 % einen vergleichsweise sehr großen Anteil am Flächenumsatz.

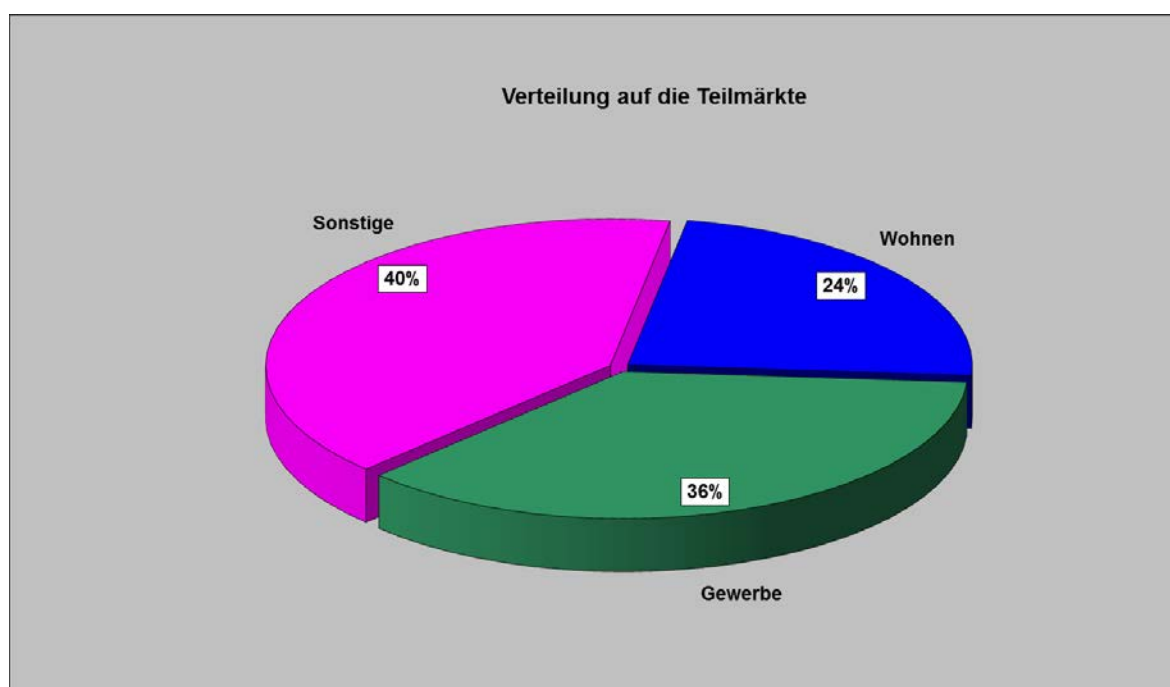


Abb. 178: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** stieg im Berichtsjahr um 27 % von 2,6 Mio. € im Vorjahr auf 3,3 Mio. €.

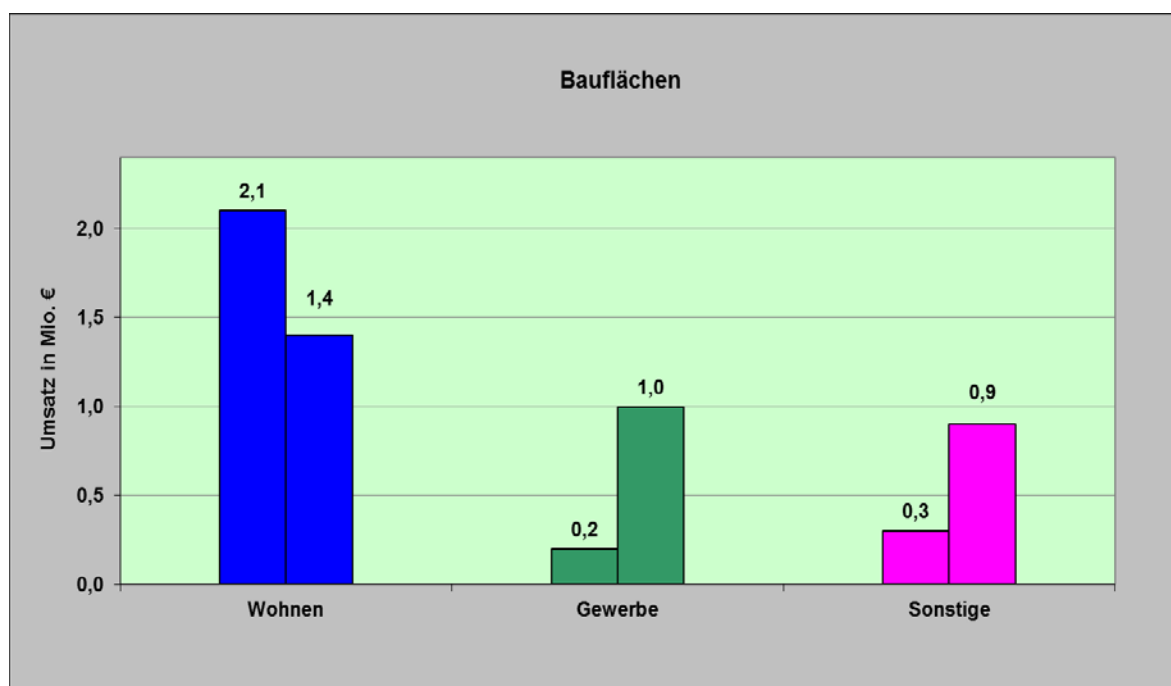


Abb. 179: Geldumsatz 2012 und 2013

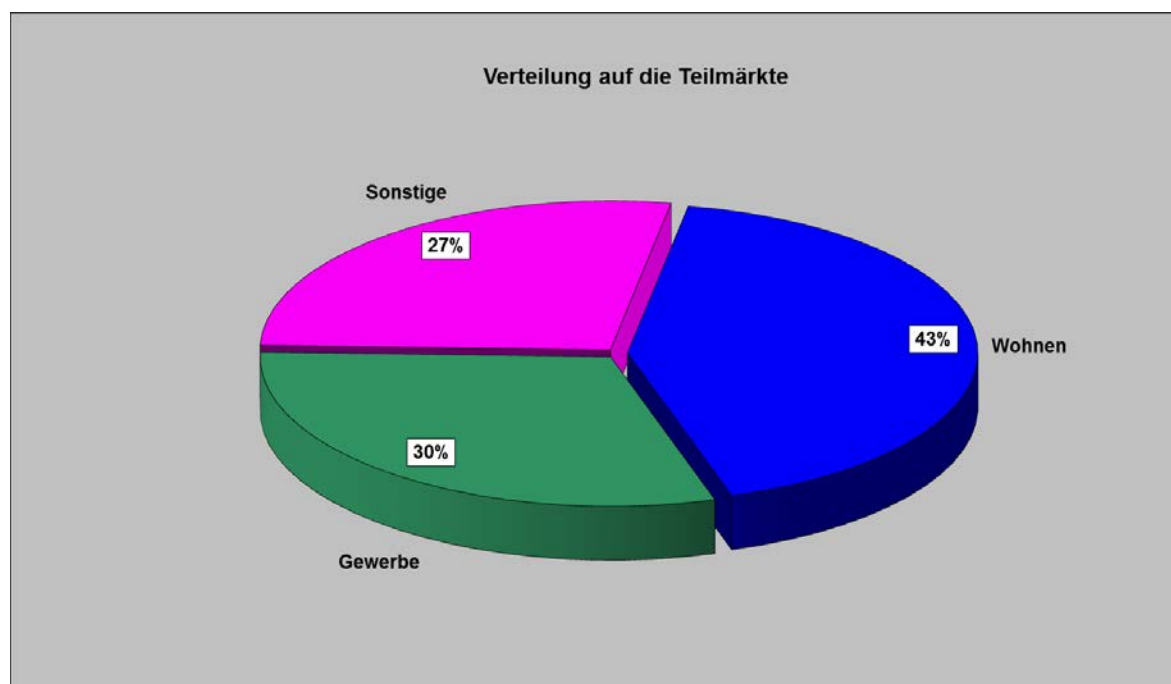


Abb. 180: Geldumsatz 2013

7.2.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Im Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst. Eine getrennte Auswertung der einzelnen Gebäudetypen ist für die unbebauten Grundstücke aufgrund der vorhandenen Anzahl an Kaufverträgen nicht sinnvoll möglich.

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 die Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragfrei angesehen.

Die **Anzahl** der Kaufverträge hat von 45 Kauffällen im Jahr 2012 auf 29 im Jahr 2013 deutlich um 36 % abgenommen.

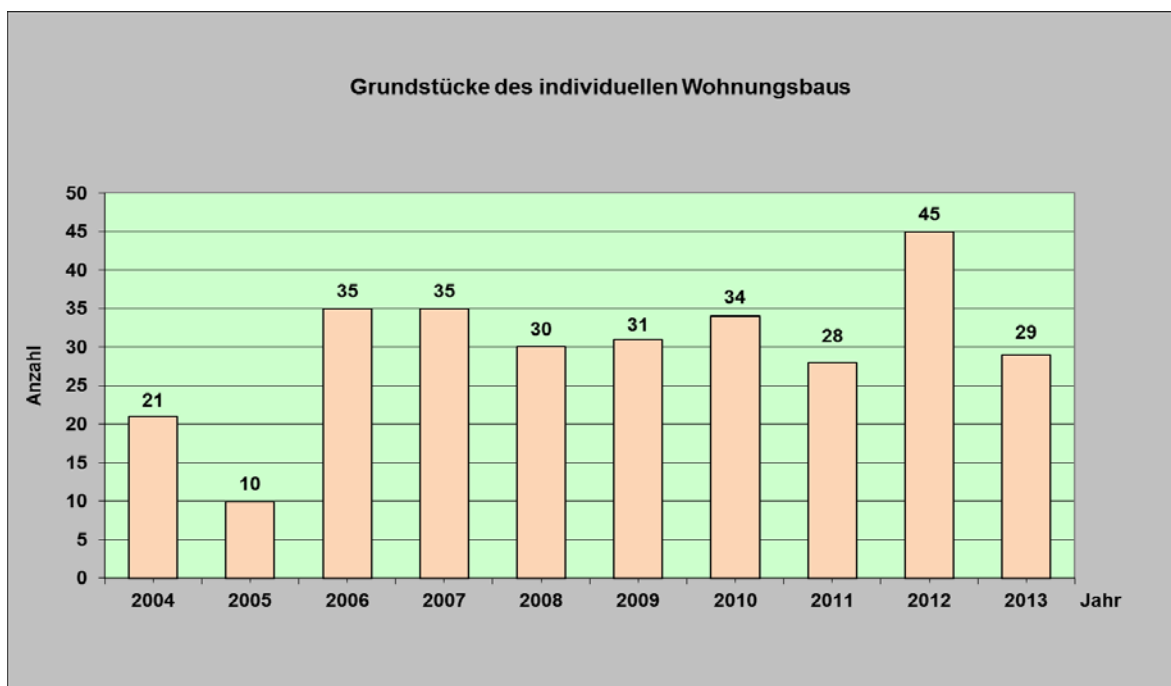


Abb. 181: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über zehn Jahre

Der **Flächenumsatz** nahm im Berichtsjahr mit 2,3 ha gegenüber dem Vorjahr mit 2,5 ha leicht um 8 % ab.

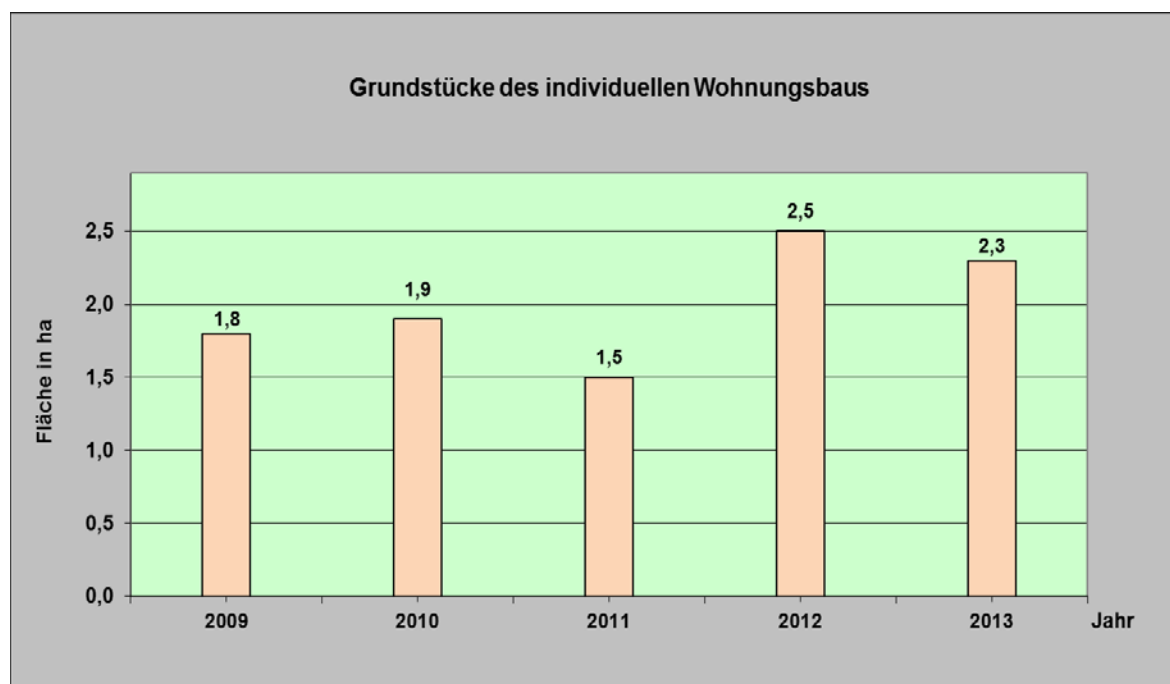


Abb. 182: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** sank im Berichtsjahr auf 1,0 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 1,6 Mio. € deutlich um 38 %.

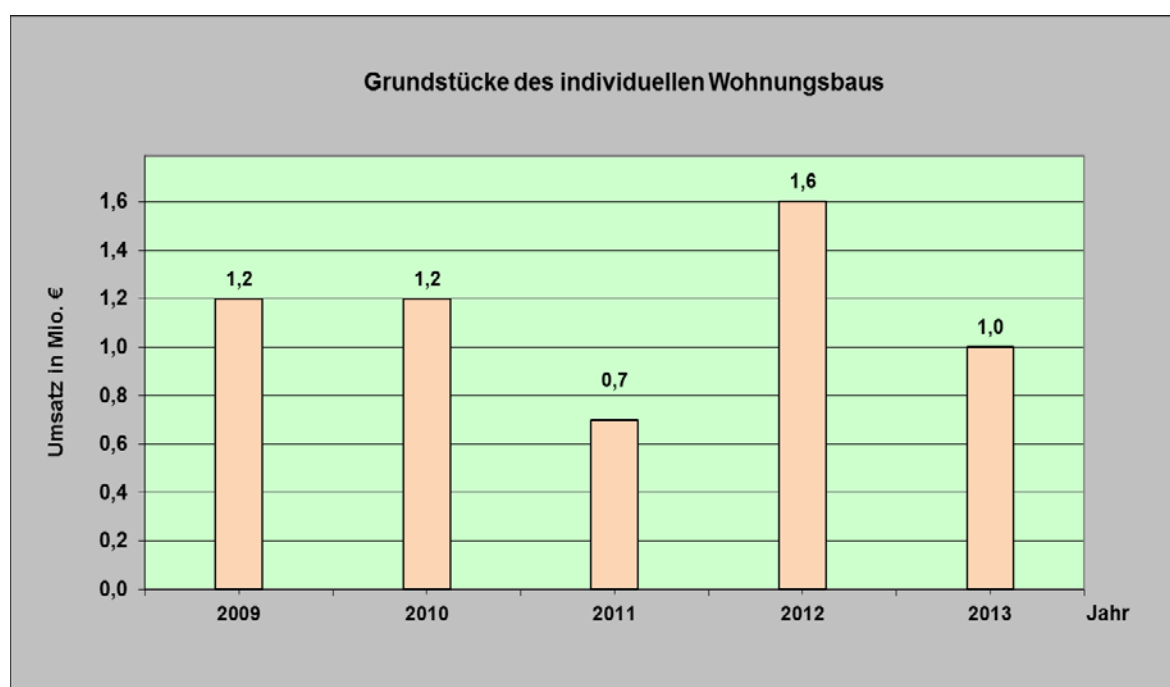


Abb. 183: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für veräußerte Grundstücksflächen in diesem Marktsegment ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 30 % gesunken. Dabei ist die geringere Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr zu berücksichtigen.

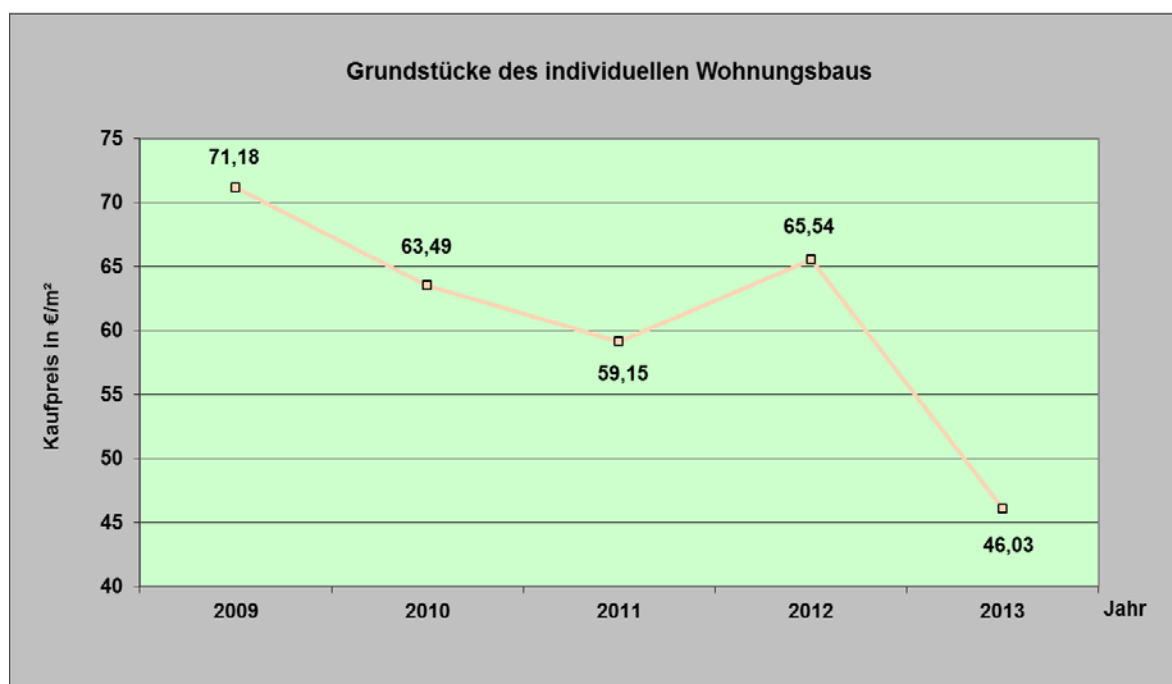


Abb. 184: durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter

7.2.1.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Eine Differenzierung zwischen *Mehrfamilienhäusern* und *Geschosswohnungsbau* wurde aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle nicht durchgeführt.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

Im Berichtsjahr ist ein erneuter Zuwachs der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 29 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind deutlich gesunken.

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen werden.

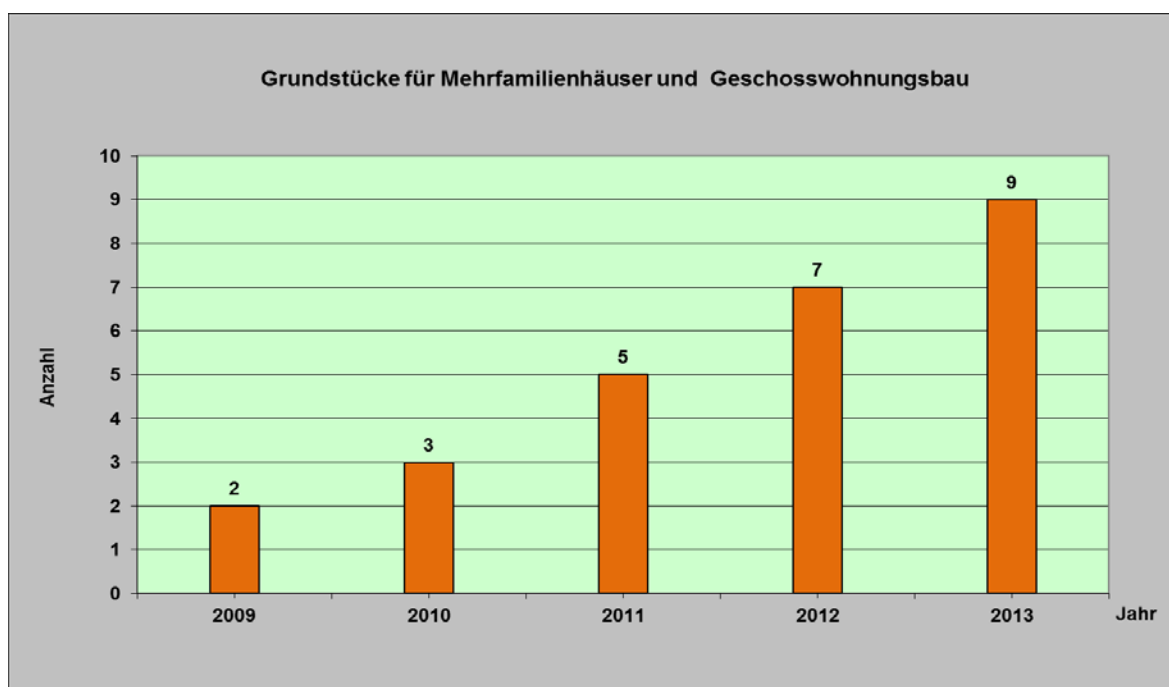


Abb. 185: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** sank von 0,5 ha im Vorjahr auf 0,3 ha im Berichtsjahr um 40 %.

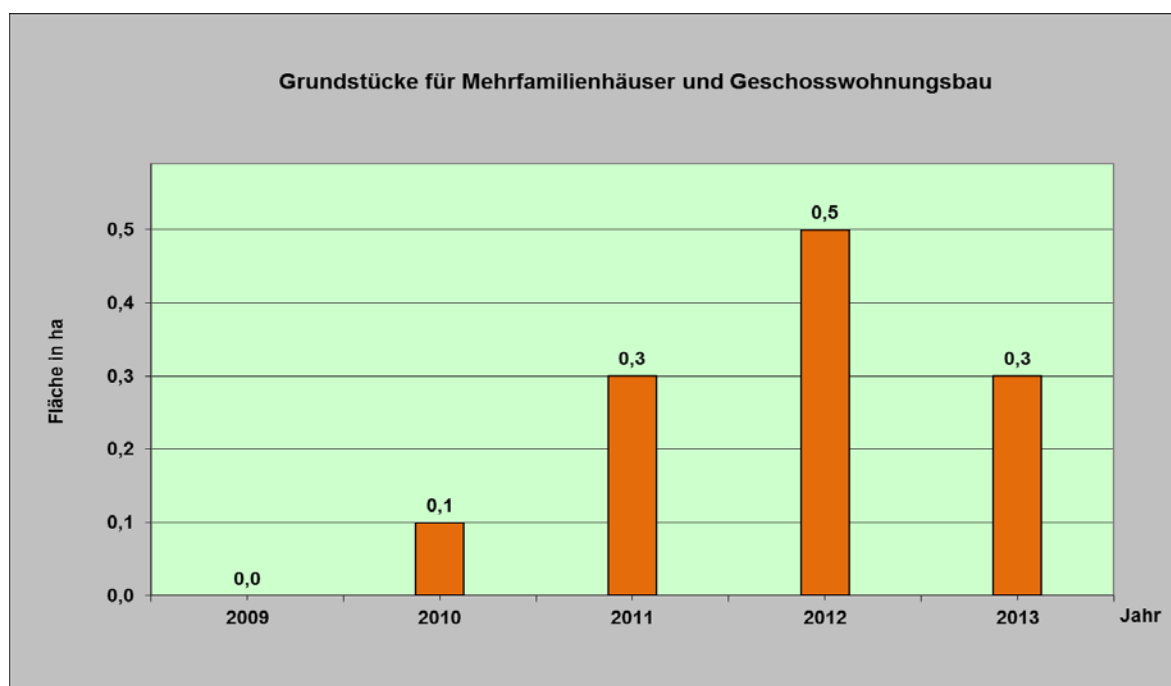


Abb. 186: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist mit ca. 100.000 € im Berichtsjahr um die Hälfte im Vergleich zum Vorjahr mit 200.000 € gesunken.

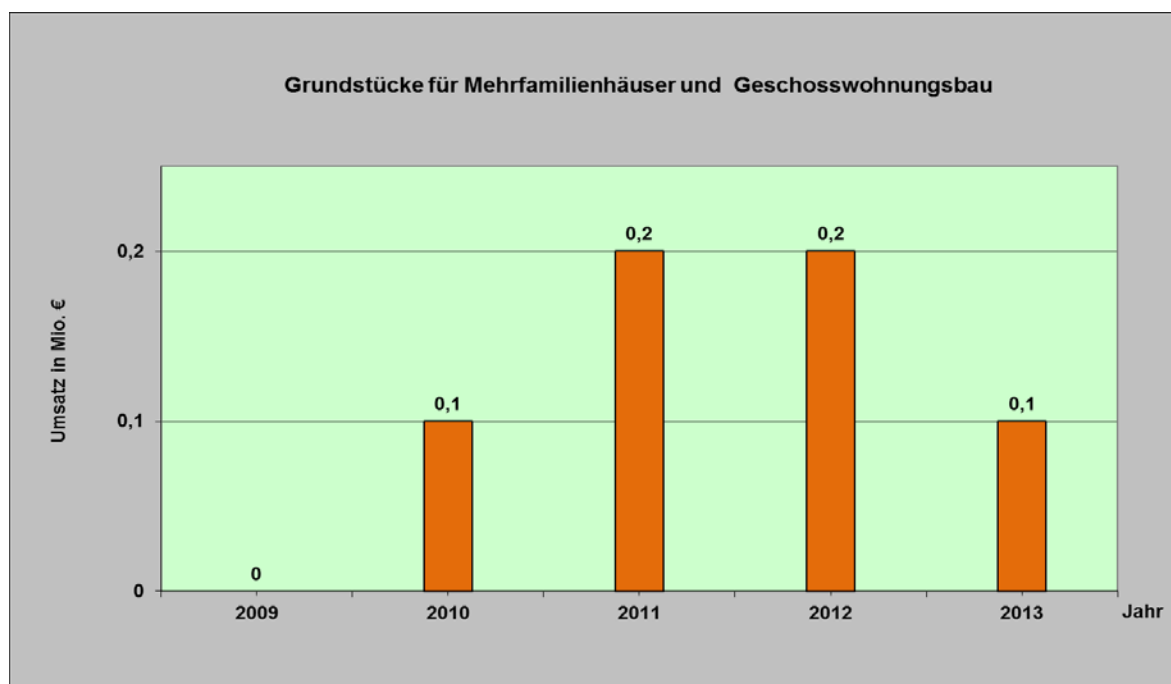


Abb. 187: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

7.2.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* baulich genutzt werden können.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragfrei angesehen.

Grundstücke dieses Teilmarkts nehmen nur vereinzelt am Marktgeschehen teil.

Die **Anzahl** der Kaufverträge stieg von 3 Kauffällen im Vorjahr auf 4 Kauffälle im Berichtsjahr. Der **Flächenumsatz** lag 2013 bei 0,7 ha, der **Geldumsatz** bei 100.000 €.

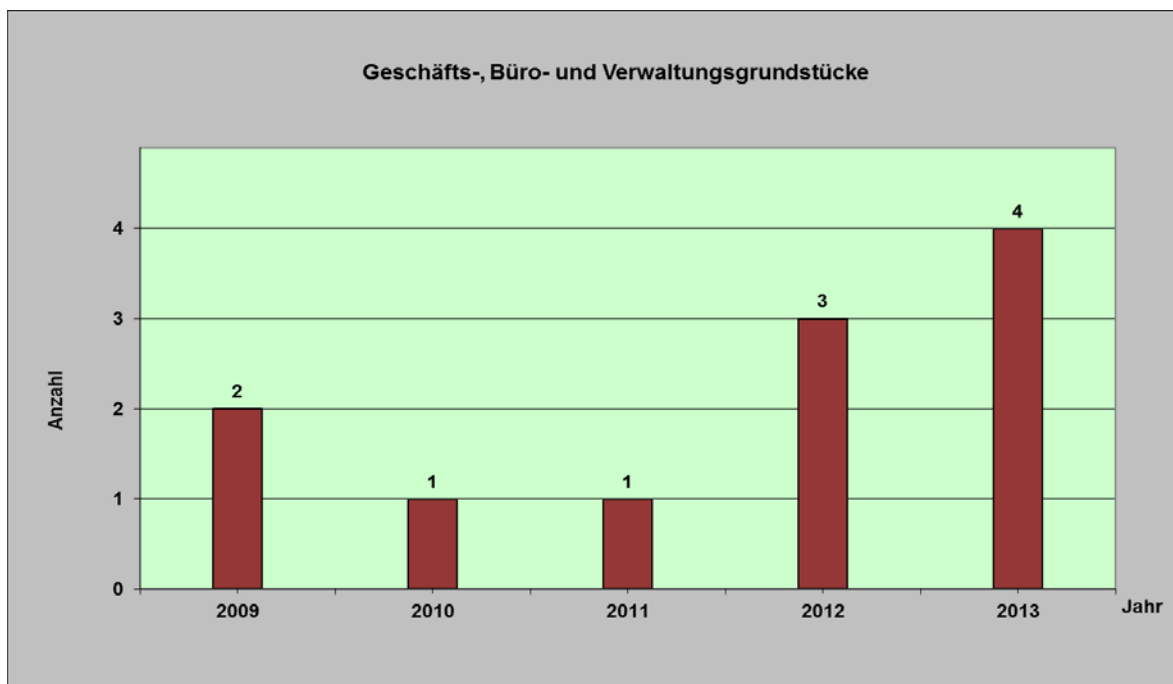


Abb. 188: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

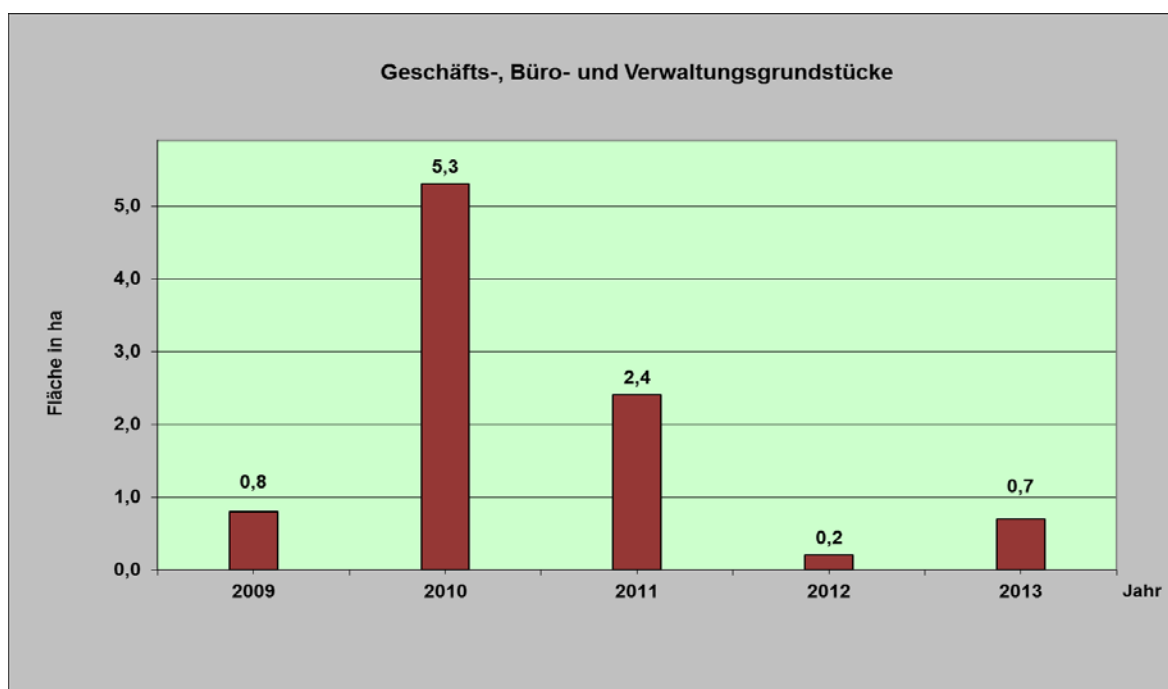


Abb. 189: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

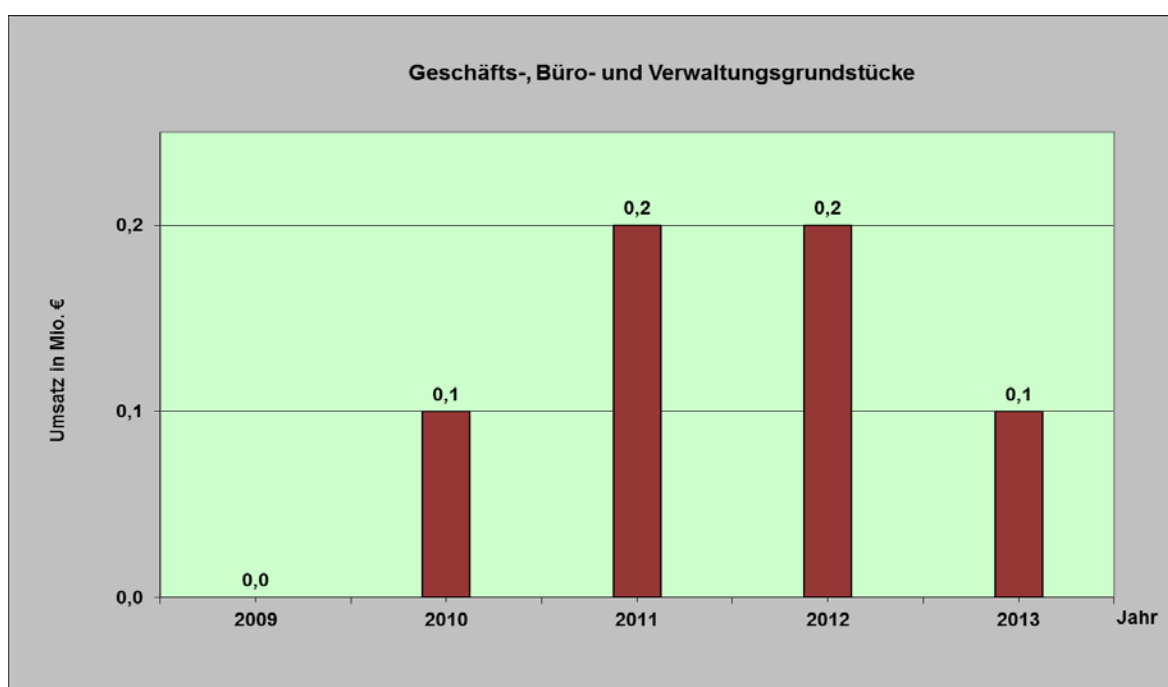


Abb. 190: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

7.2.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei dieser Auswertung 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 sind hier zusammengefasst.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurden alle Kaufverträge berücksichtigt, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz sowie ggf. nach kommunalen Satzungen auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Für Kauffälle, die nicht erschließungsbeitragspflichtig waren, wird der abgabenrechtliche Zustand als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabebetragsfrei angesehen.

Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Flächen dieses Teilmarktes weist große Schwankungen auf. Er kann außerdem Subventionsanteile beinhalten, die zumeist nicht quantifizierbar sind.

Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher. Deshalb wird auf die Angabe des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche verzichtet.

Die **Anzahl** der Kaufverträge sank von 6 im Vorjahr auf 4 im Berichtsjahr und damit um 33 %.

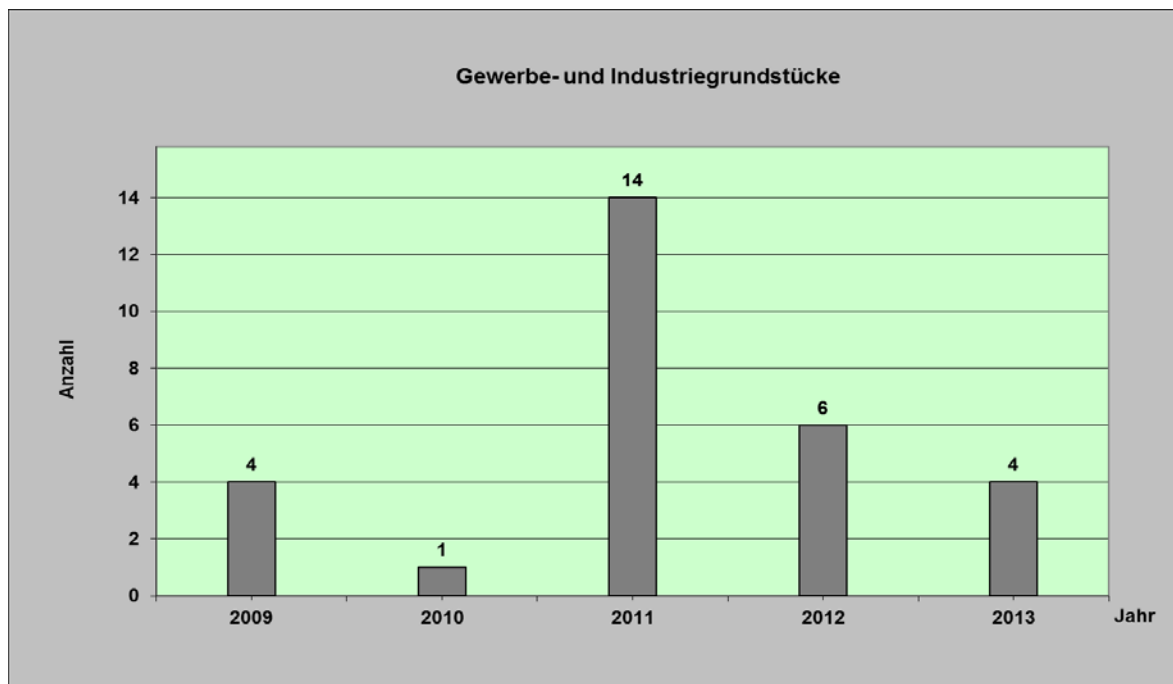


Abb. 191: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Es wurde insgesamt mehr als das 6fache an Grundstücksflächen veräußert, der **Flächenumsatz** stieg deutlich von 0,8 ha im Vorjahr auf 4,9 ha im Berichtsjahr.

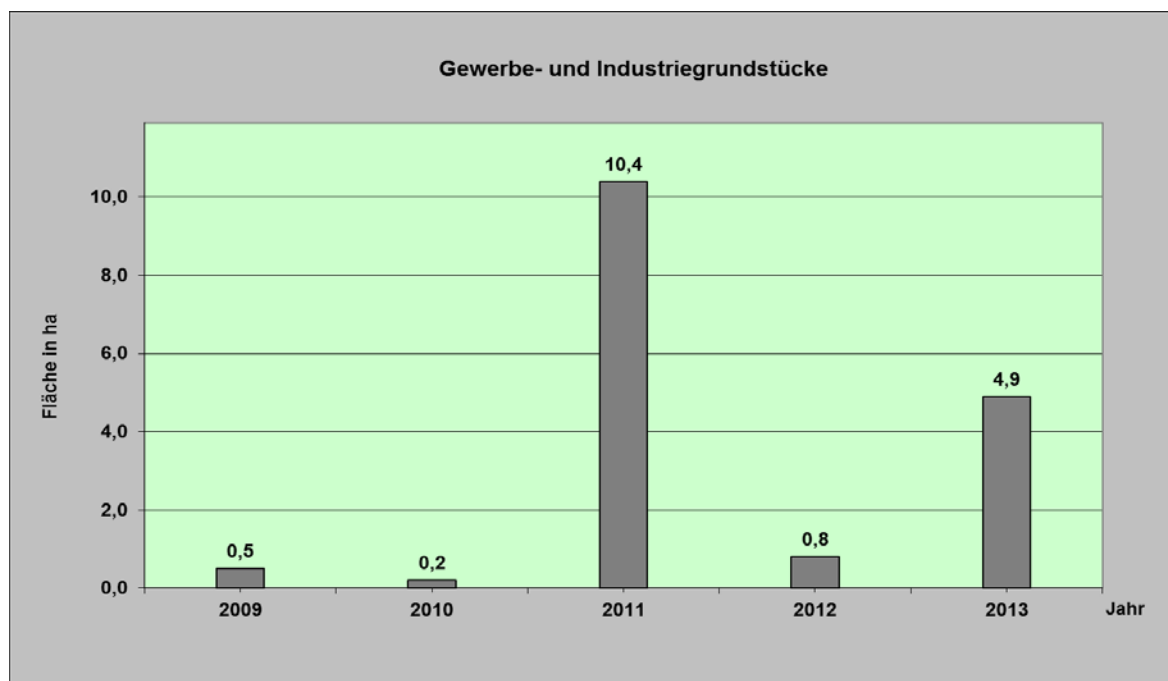


Abb. 192: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Auch der **Geldumsatz** stieg ebenfalls deutlich um das 9fache von 0,1 Mio. € im Vorjahr auf 0,9 Mio. € im Berichtsjahr an.

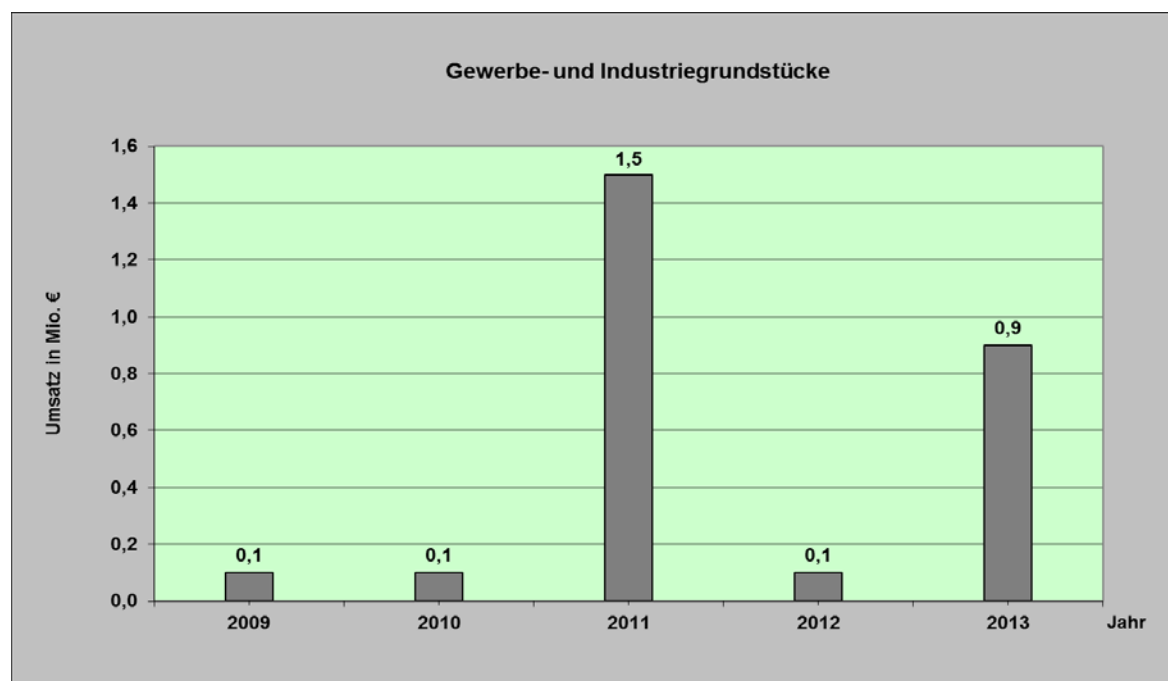


Abb. 193: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

7.2.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Bauerwartungsland

Nach 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.

Rohbauland

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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.

Für die Entwicklungszustände *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* lagen im Vorjahr und im Berichtsjahr keine auswertbaren Kaufverträge vor.

7.2.1.6 Erholungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst unbebaute baureife Grundstücke, die mit einem Wochenend- oder Ferienhaus bebaut werden können. Die vorwiegende Nutzung dient der Erholung.

Die **Anzahl** der Kaufverträge sank deutlich von 8 im Vorjahr auf einen Kauffall im Berichtsjahr. Im Fünfjahresvergleich ist damit etwa wieder das Niveau der Jahre vor 2011 und 2011 in diesem Marktsegment erreicht.

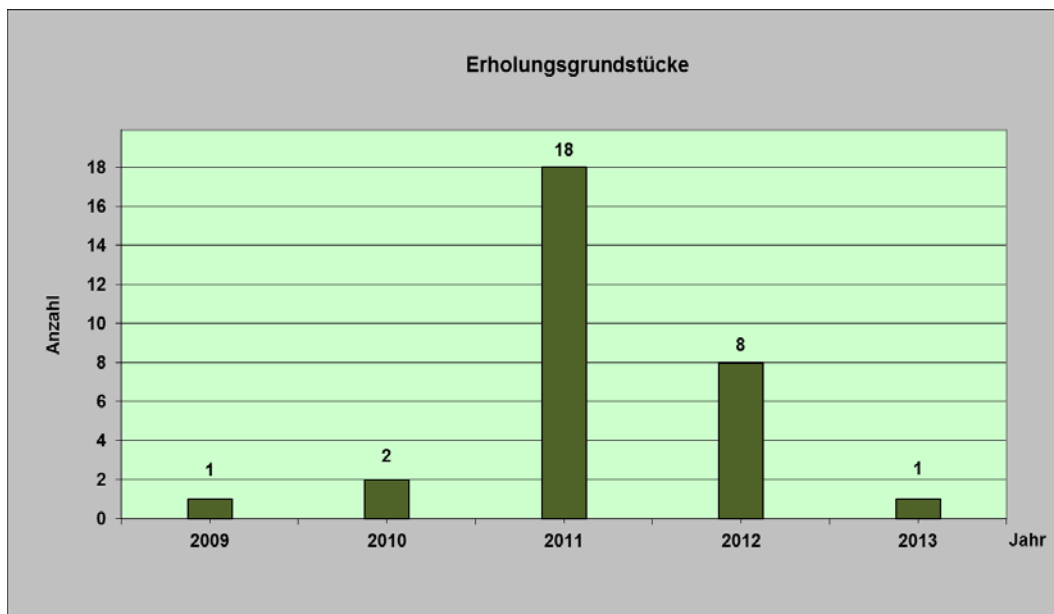


Abb. 194: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Wegen der geringen Anzahl an Kauffällen können keine Auswertungen zum Berichtsjahr vorgenommen werden. Der **Flächenumsatz** lag im Vorjahr bei 0,8 Mio. ha Grundstücksfläche und der **Geldumsatz** bei etwa 100.000 €.

7.2.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

Die **Anzahl** der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke insgesamt stieg von 31 im Vorjahr auf 40 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Zuwachs von 29 %.

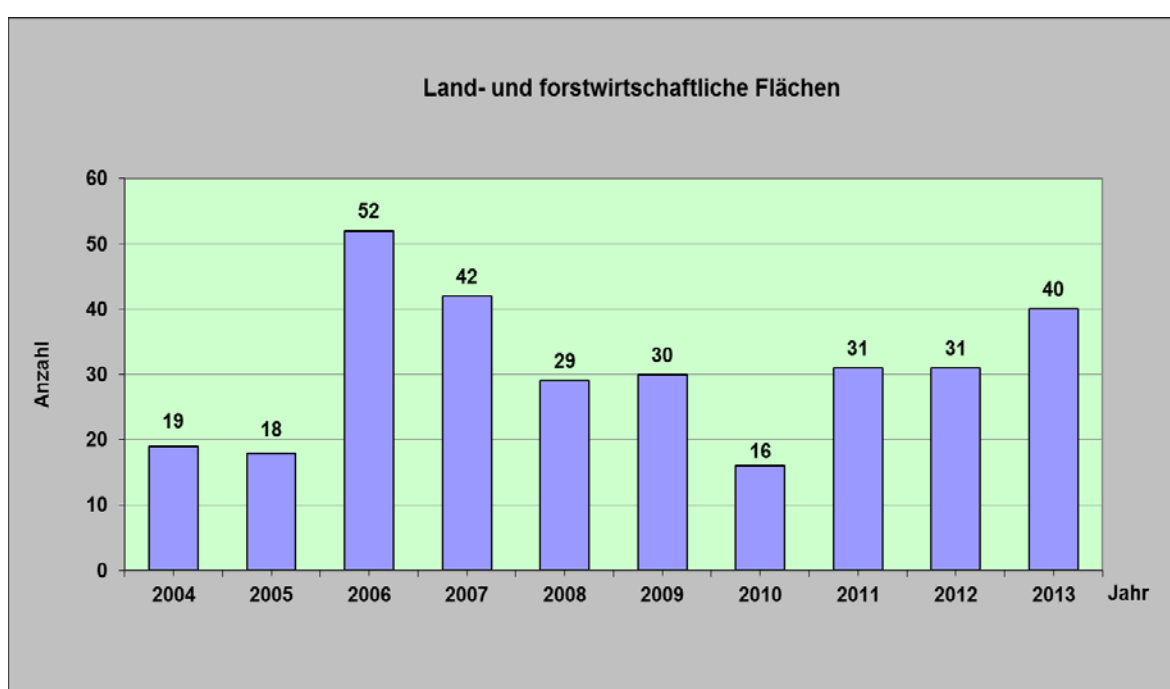


Abb. 195: Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr stieg die Anzahl der Kaufverträge für *Acker* um 29 % und für *Grünland* um 62 %. Für *Wald* ging die Anzahl der Kaufverträge um 44 % zurück und bei den *Sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* stieg die Anzahl der Kauffälle um mehr als das 4fache.

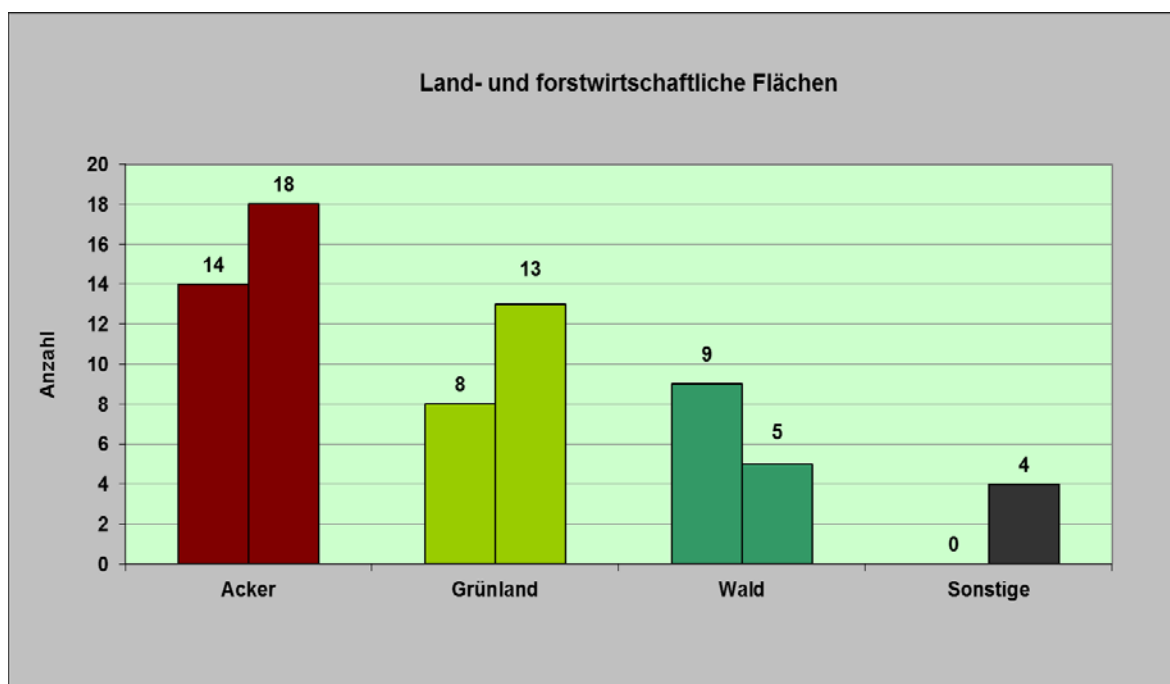


Abb. 196: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

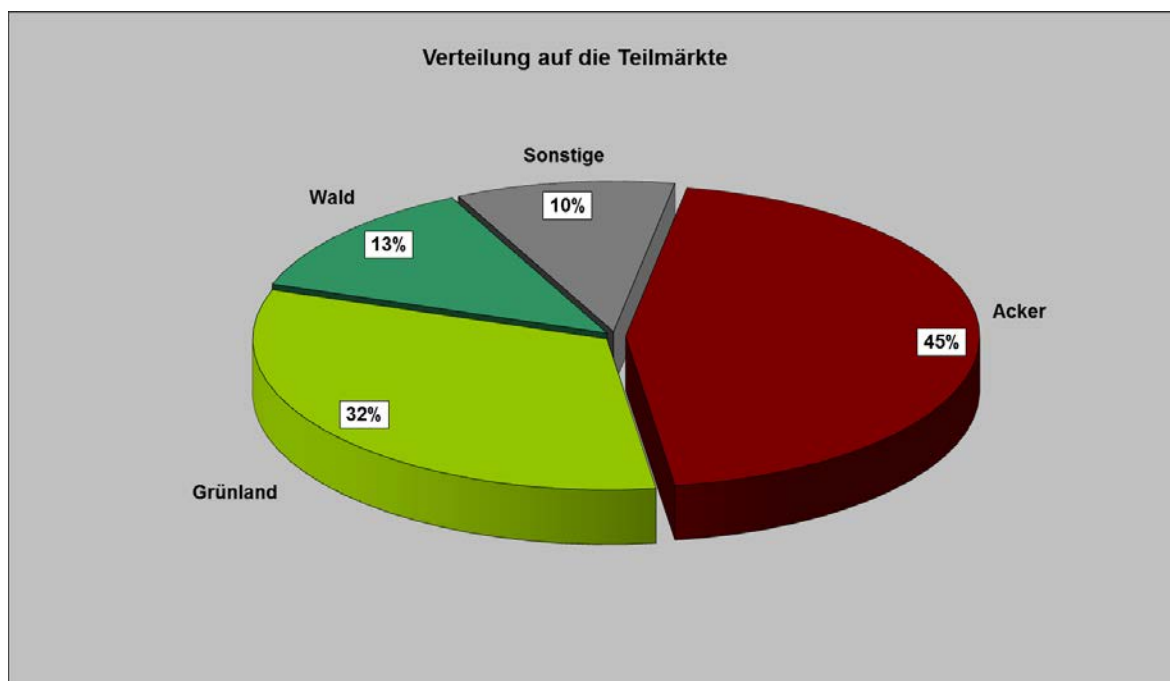


Abb. 197: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Flächenumsatz** des gesamten Teilmarktes stieg deutlich von 104,4 ha im Vorjahr auf 164,0 ha im Berichtsjahr um 57 %.

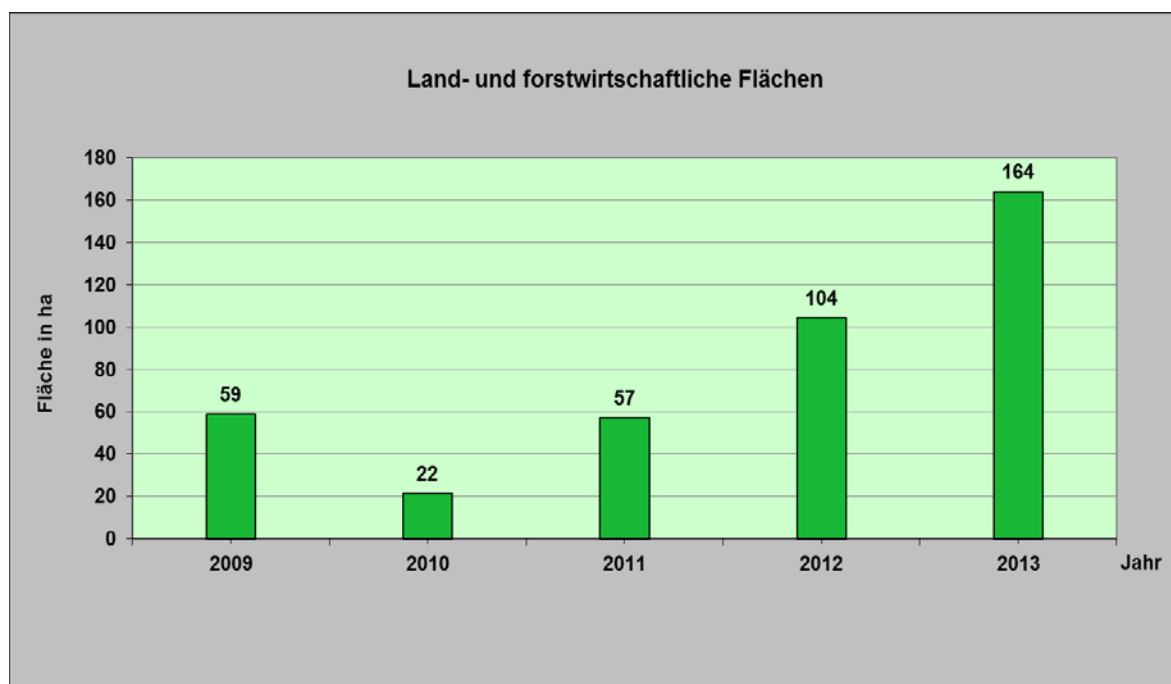


Abb. 198: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

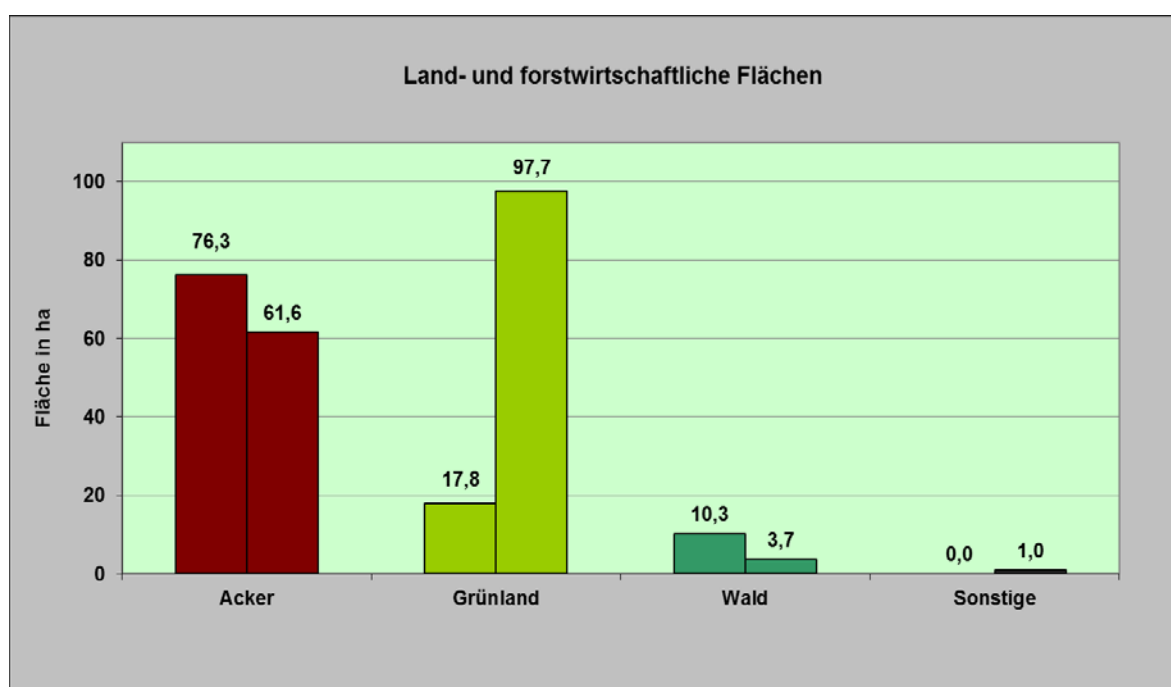


Abb. 199: Flächenumsatz 2012 und 2013

Der Flächenumsatz lag bei *Grünland* mit 60 % am höchsten, gefolgt von *Acker* (37 %), *Wald* (2 %) und *sonstigen Flächen* (1 %).

Bei *Acker* lag der Flächenumsatz 19 % niedriger, bei *Grünland* fast 5,5fach höher als im Vorjahr. Bei *Wald* ist ein deutlicher Rückgang zum Vorjahr zu verzeichnen (64 %).

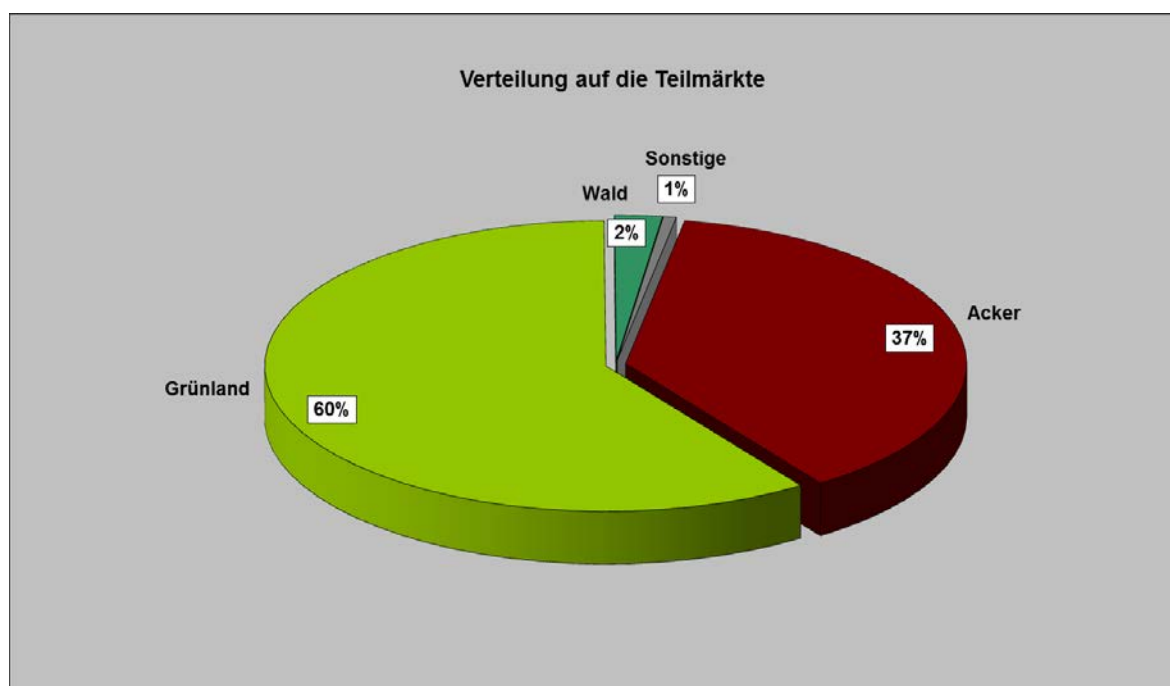


Abb. 200: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** stieg um 25 % von 0,8 Mio. € im Vorjahr auf 1,0 Mio. € im Berichtsjahr.

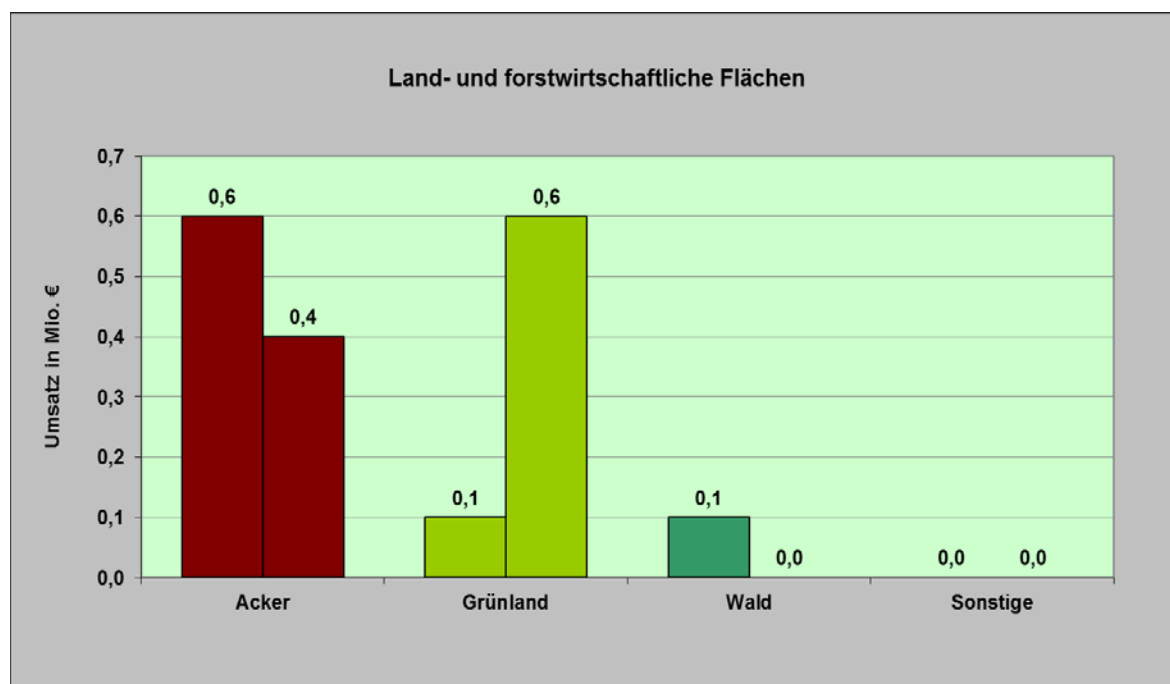


Abb. 201: Geldumsatz 2012 und 2013

Die Anteile am Geldumsatz betrugen 60 % bei *Grünland* und 40 % bei *Acker*.

7.2.2.1 Acker

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Acker* 15 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 12 Kauffällen ist dies ein Zuwachs von 25 %, allerdings auf niedrigem Gesamtniveau für diesen Teilmarkt.

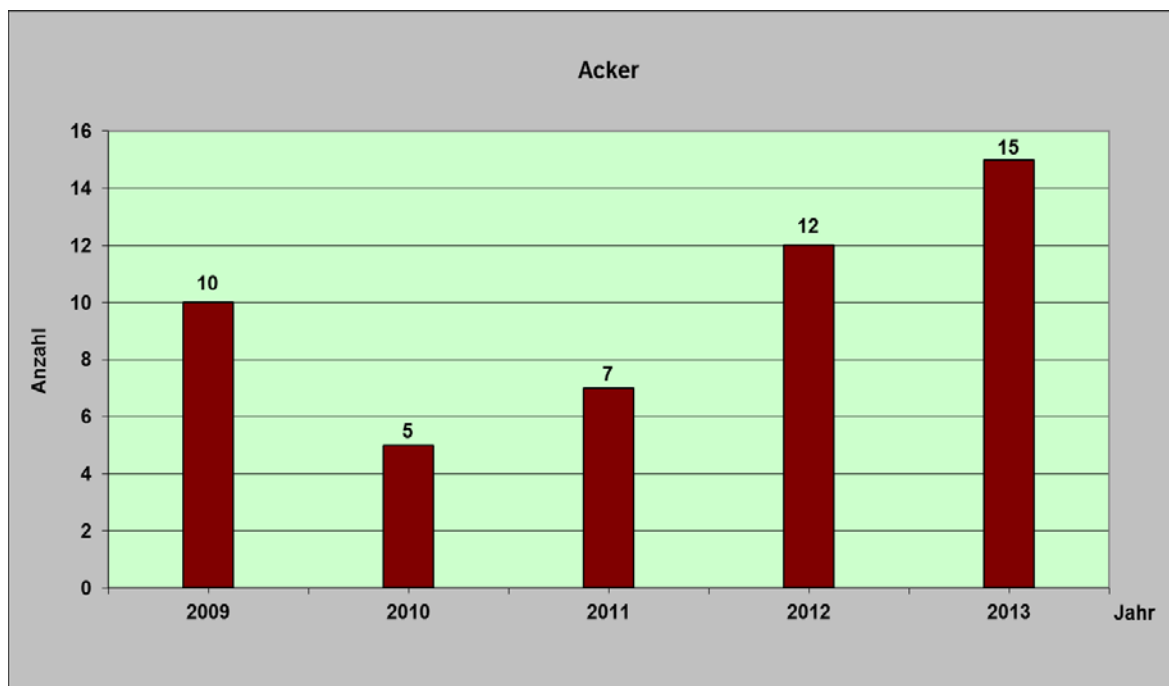


Abb. 202: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** sank um 24 % von 68,3 ha im Vorjahr auf 52,1 ha im Berichtsjahr.

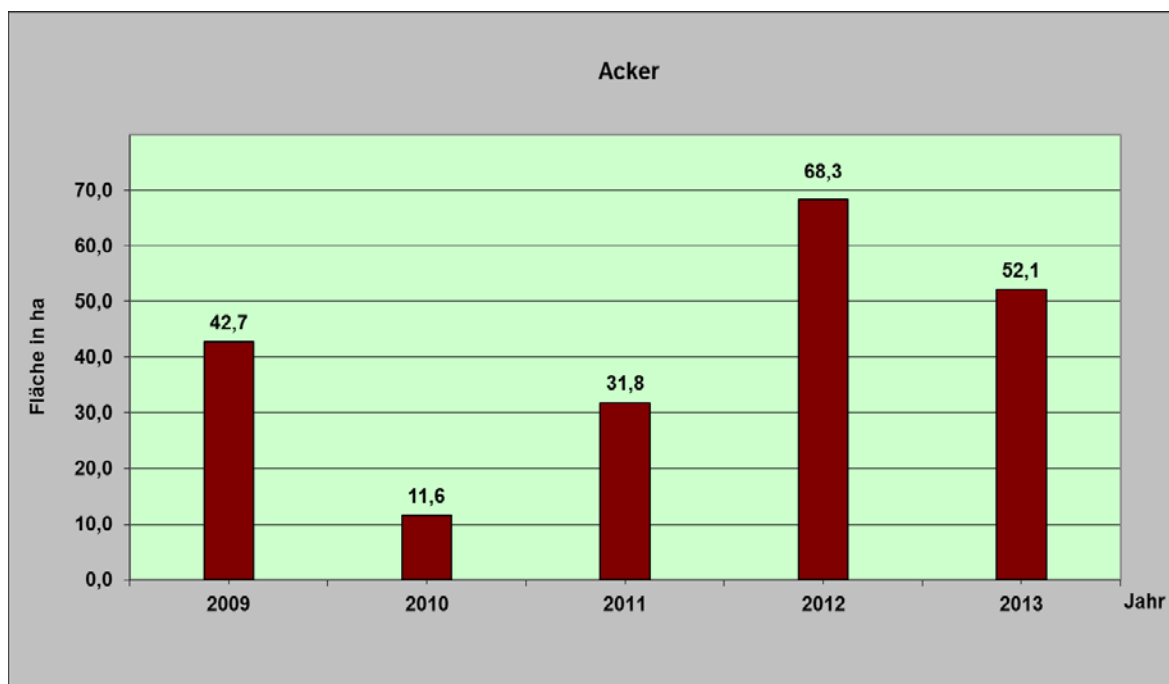


Abb. 203: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** sank um 33 % von 0,6 Mio. € im Vorjahr auf 0,4 Mio. € im Berichtsjahr.

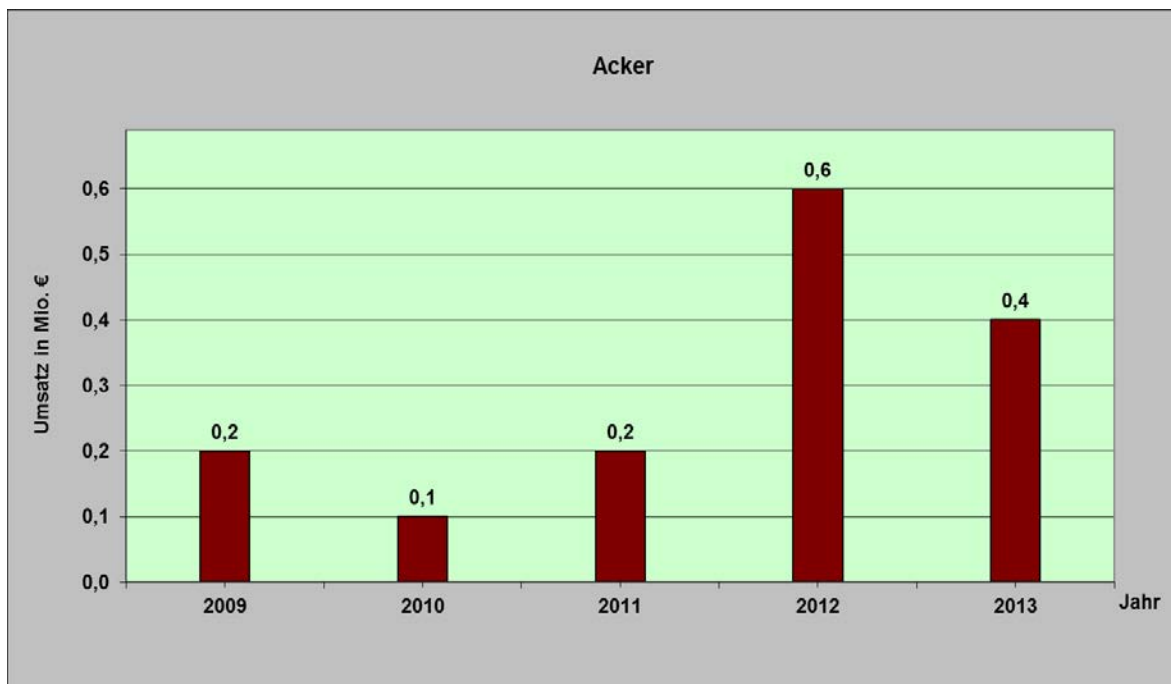


Abb. 204: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt können keine Werte zum durchschnittlichen Kaufpreis und zur Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Grundstücksfläche oder der Ackerzahl nachgewiesen werden.

Die Kaufpreise wurden auf ihre Vergleichbarkeit zu denen des Wartburgkreises überprüft. Die Ableitungen des Wartburgkreises können auch für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach verwendet werden.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 konnte für das Gebiet des Wartburgkreises eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der veräußerten Fläche und der Ackerzahl nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Fläche}) * 0,00000159 + (\text{Ackerzahl}) * 0,00194503 + 0,21920836 \text{ €/m}^2$$

7.2.2.2 Grünland

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Grünland* 12 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 5 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Zuwachs um das 2,4fache.

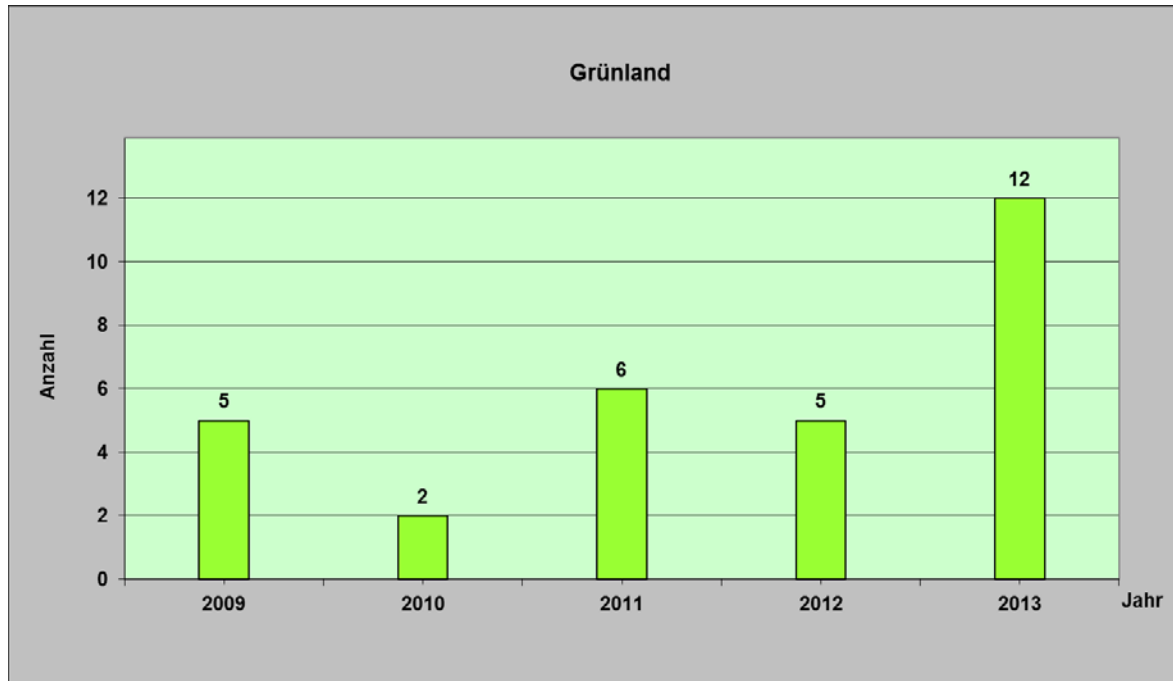


Abb. 205: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg mit 17,3 ha um mehr als das 5,6fache auf 97,7 ha im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr deutlich an.

Der **Geldumsatz** stieg ebenso deutlich um das 6fache auf 0,6 Mio. € im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 0,1 Mio. €.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt können keine Werte zum durchschnittlichen Kaufpreis und zur Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grundstücksfläche oder der Grünlandzahl nachgewiesen werden.

Die Kaufpreise wurden auf ihre Vergleichbarkeit zu denen des Wartburgkreises überprüft. Die Ableitungen des Wartburgkreises können auch für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach verwendet werden.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 konnte für das Gebiet des Wartburgkreises eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der veräußerten Fläche und der Grünlandzahl nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Fläche}) * - 0,00000125 + (\text{Grünlandzahl}) * 0,00153761 + 0,26353624 \text{ €/m}^2$$

7.2.2.3 Wald

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Wald* 4 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 9 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Rückgang von 56 %, insgesamt jedoch auf niedrigem Niveau.

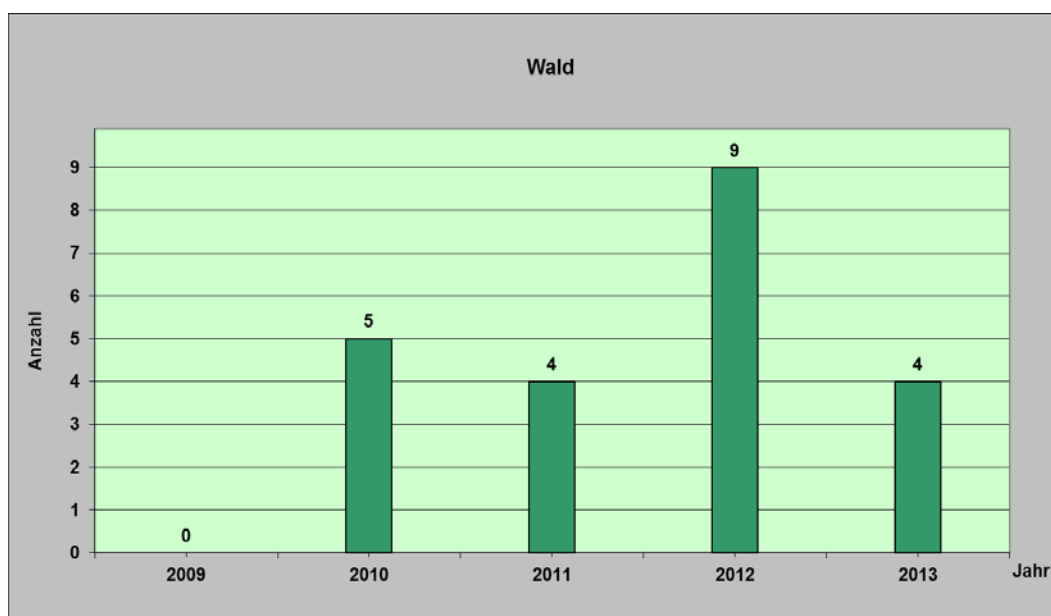


Abb. 206: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ging deutlich von 10,3 ha im Vorjahr um 71 % auf 3,0 ha zurück.

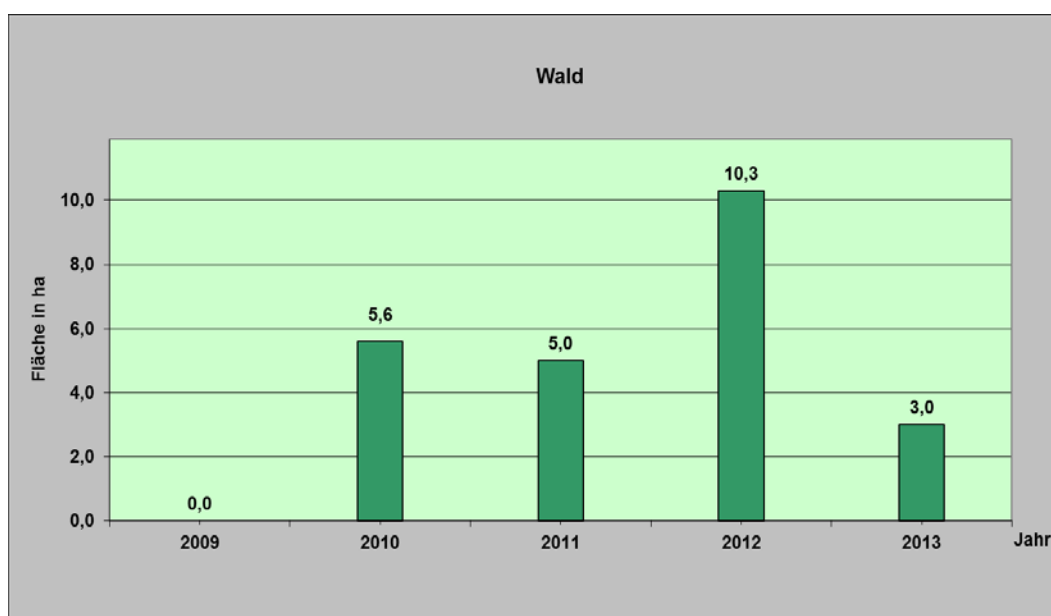


Abb. 207: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** sank um 68 % auf 22.000 € im Berichtsjahr gegenüber 68.000 € im Vorjahr.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt können keine Werte zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben werden.

7.2.3 Sonstige Flächen

7.2.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Neben dem Entwicklungszustand ist nach § 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. bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Gärten im Außenbereich oder Abbauflächen 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* betrug im Vorjahr 8 Kaufverträge, im Jahr 2013 lag kein auswertbarer Kauffall vor.

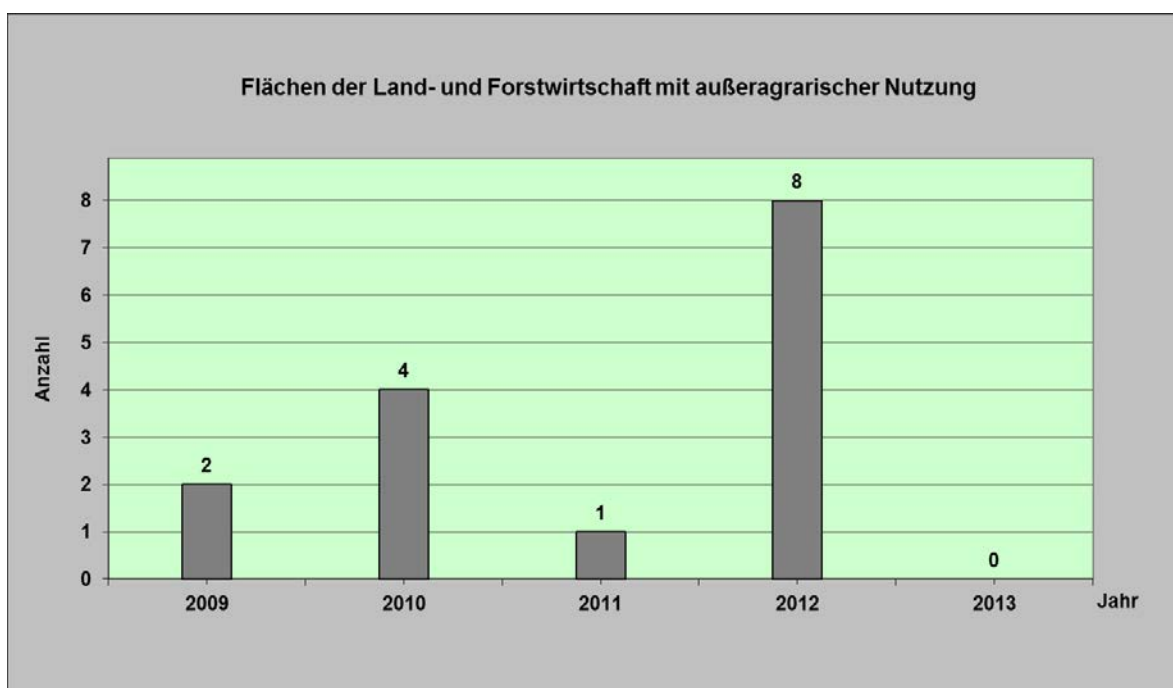


Abb. 208: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Im Jahr 2012 betrug der **Flächenumsatz** 25,6 ha und der **Geldumsatz** 100.000 €.

Vergleiche zum Berichtsjahr sind wegen fehlender Kauffälle im Berichtsjahr nicht möglich.

7.2.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten.

Der überwiegende Teil der Kaufverträge entfiel auf die Veräußerung von Grundstücken, die zukünftig als Verkehrsflächen genutzt werden.

Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

Die Anzahl der Kauffälle ging um 33 % von 9 Kauffällen im Vorjahr auf 6 Kauffälle im Berichtsjahr zurück.

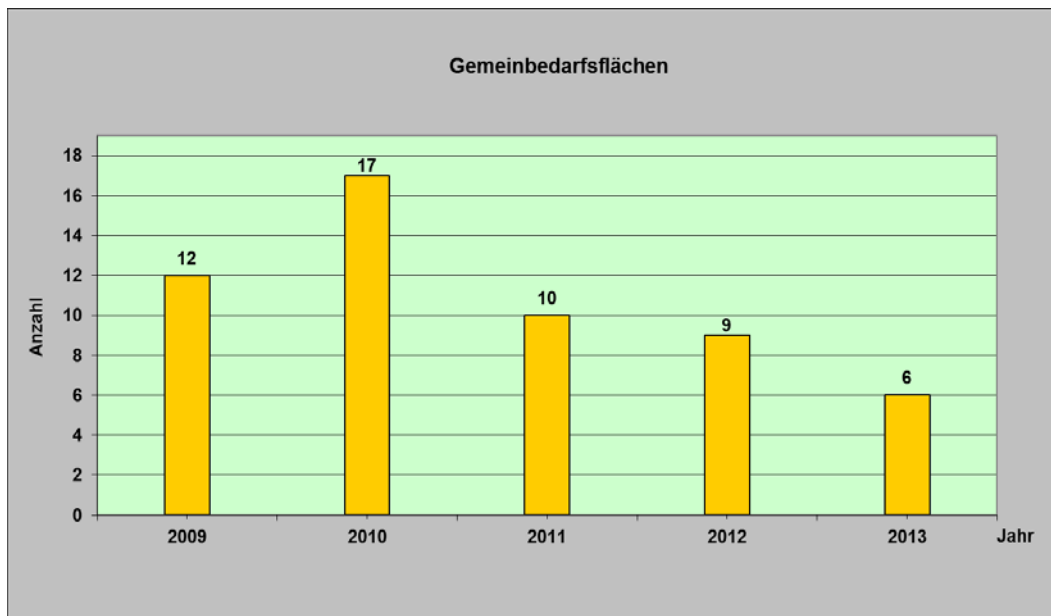


Abb. 209: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ist mit 0,1 ha im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 0,7 ha um 86 % gesunken.

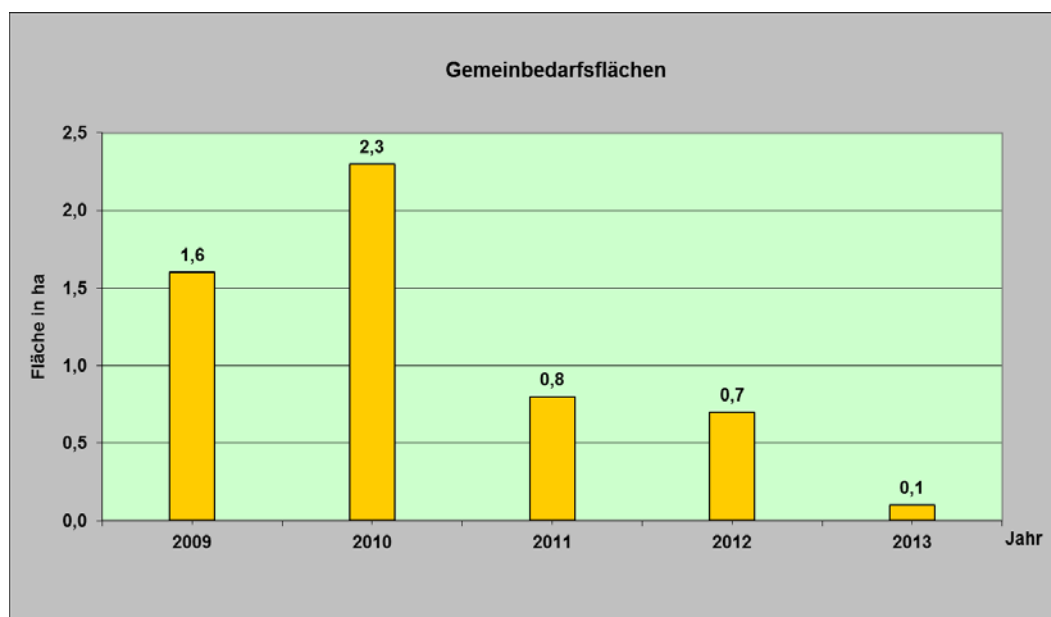


Abb. 210: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** ist von 100.000 € im Vorjahr auf unter 50.000 € im Berichtsjahr gesunken.

7.3 Bebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften),
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
- 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 Berichtsgebiet. 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.

Die Anzahl der Kauffälle ist im Berichtsjahr um 22 Kaufverträge (13 %) im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Damit ist seit 2011 ein stetiger leichter Rückgang im Marktsegment der bebauten Grundstücke zu verzeichnen.

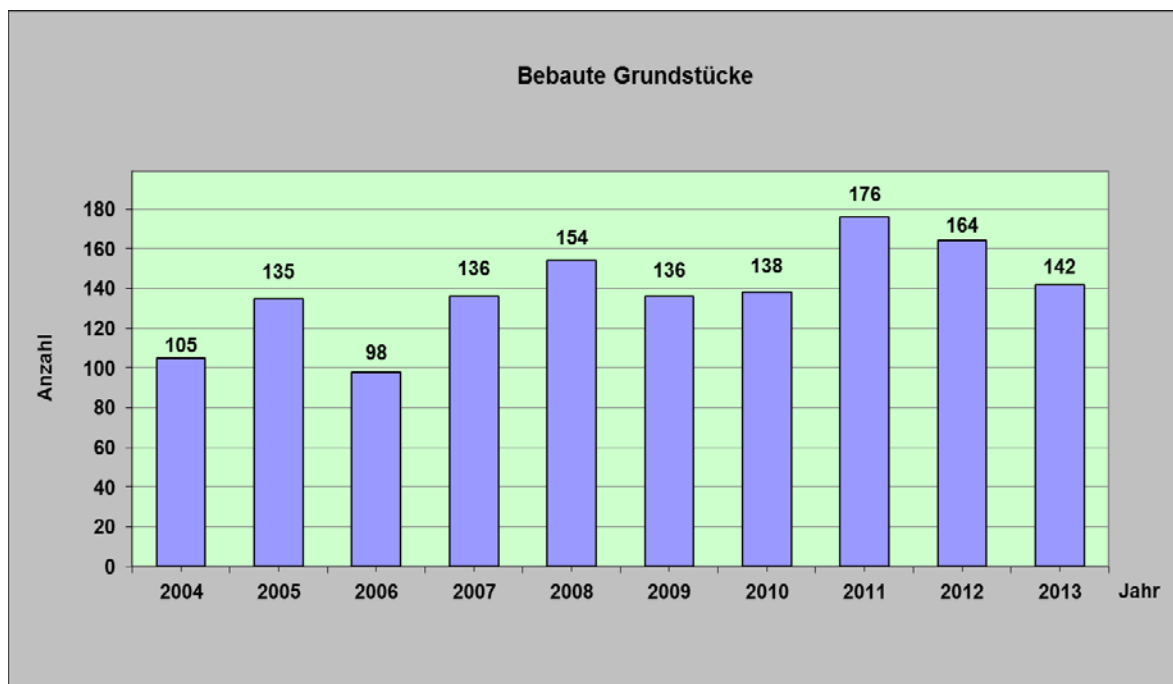


Abb. 211: Anzahl der Kaufverträge

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert, bei dem ein leichter Rückgang um 14 % zu verzeichnen war. Ebenfalls rückläufig war die Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten der *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* (16 %), der *Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude* (67 %) und der *sonstigen bebauten Grundstücke* (9 %).

Ein deutlicher Zuwachs, wenn auch auf niedrigem Gesamtniveau ist im Teilmarkt der *Gewerbe- und Industriegebäude* (80 %) zu verzeichnen.

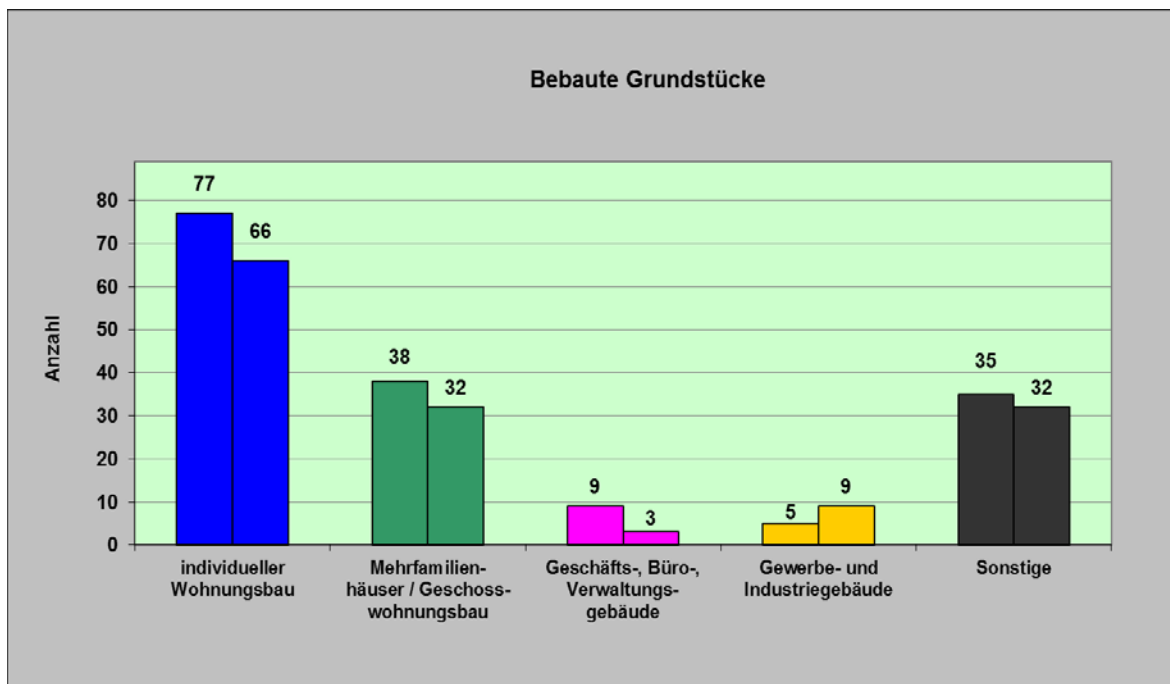


Abb. 212: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

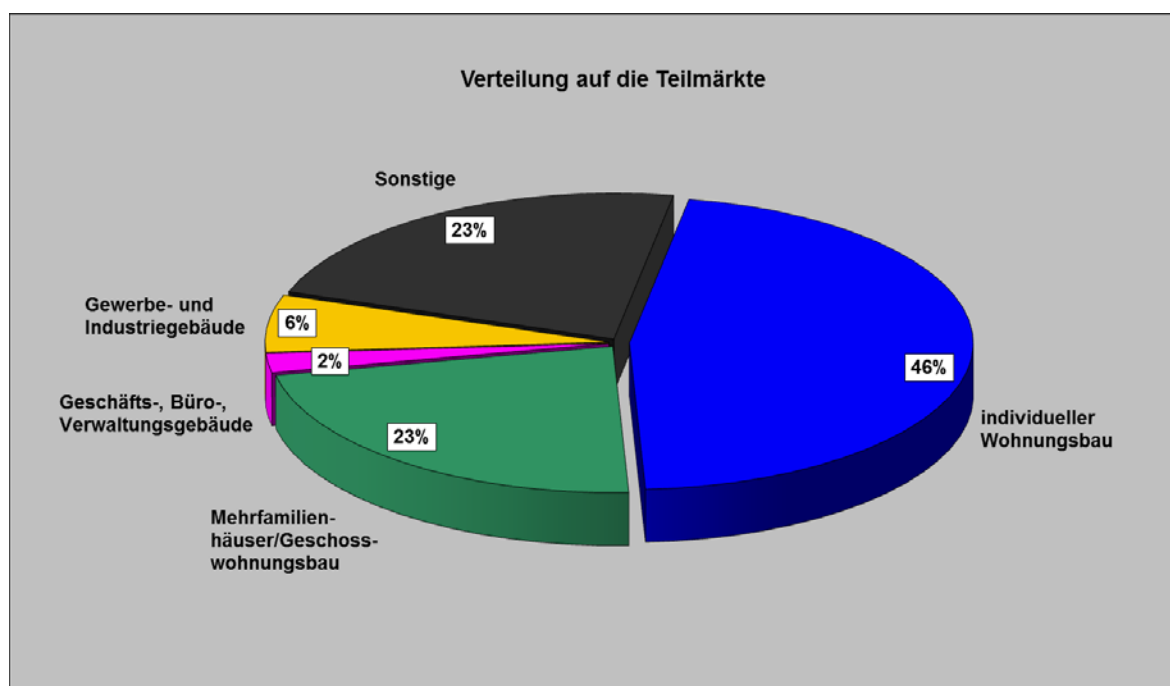


Abb. 213: Anzahl der Kaufverträge 2013

2013 wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 20,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 16,6 ha deutlich gestiegen (22 %).

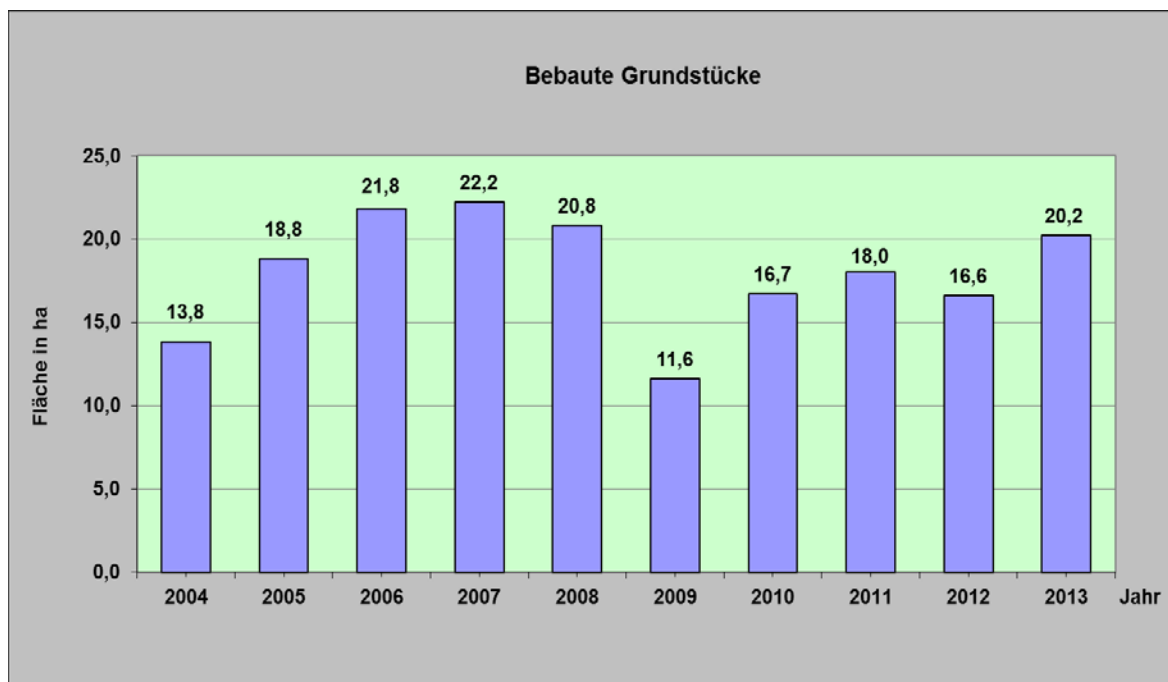


Abb. 214: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz sank beim *individuellen Wohnungsbau* um 18 % sowie bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* deutlich um 63 %.

Bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* ist ein deutlicher Zuwachs von 25 %, bei den *sonstigen Gebäuden* um 4 % zu verzeichnen. Bei den *Gewerbe- und Industriegebäuden* nahm der Flächenumsatz sehr deutlich um mehr als das 2,8fache zu.

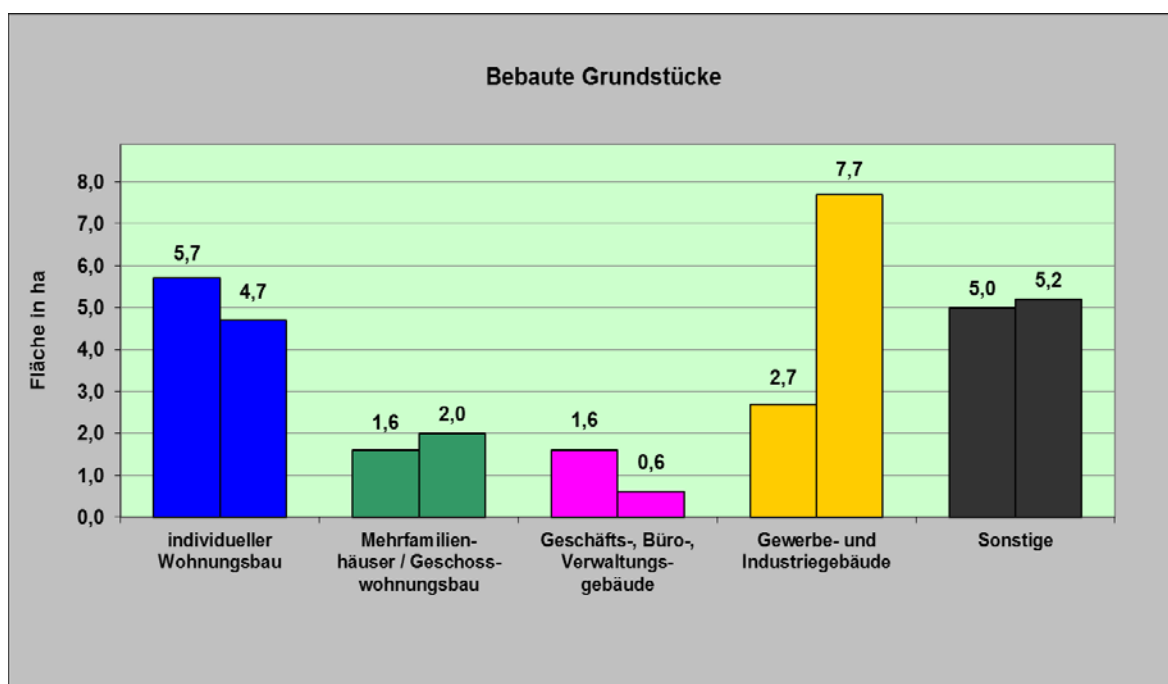


Abb. 215: Flächenumsatz 2012 und 2013

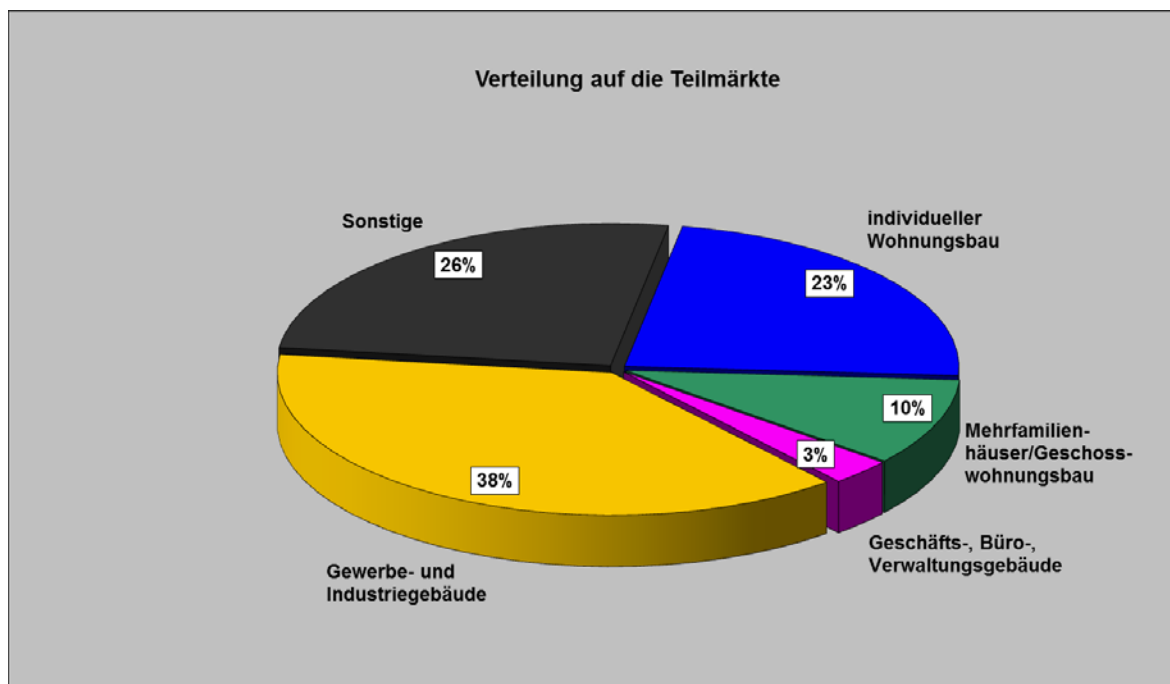


Abb. 216: Flächenumsatz 2013

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 21,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 24,8 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 12 %.

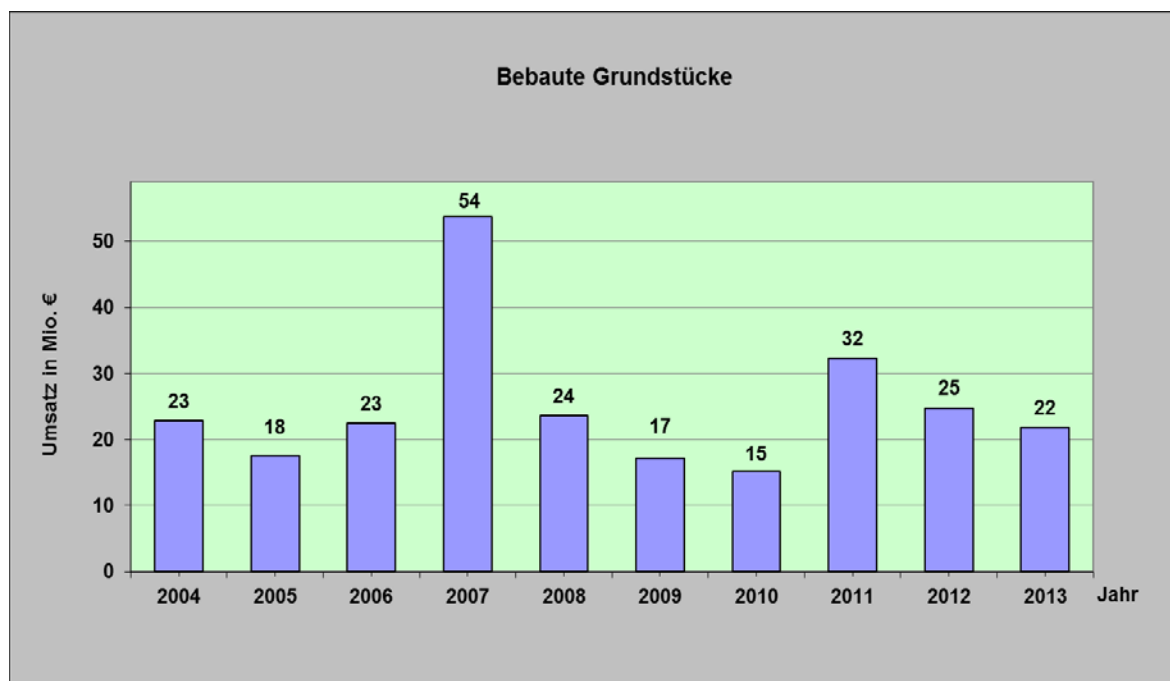


Abb. 217: Geldumsatz

Der Geldumsatz ist in fast allen Teilmärkten, zum Teil deutlich, gesunken.

Beim *individuellen Wohnungsbau* gab es einen Rückgang von 8 %, bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* von 14 %, bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* von 31 % und bei *Gewerbe- und Industriegebäuden* von 37 %. Lediglich bei den *sonstigen Gebäuden* war ein Anstieg von 32 % zu verzeichnen.

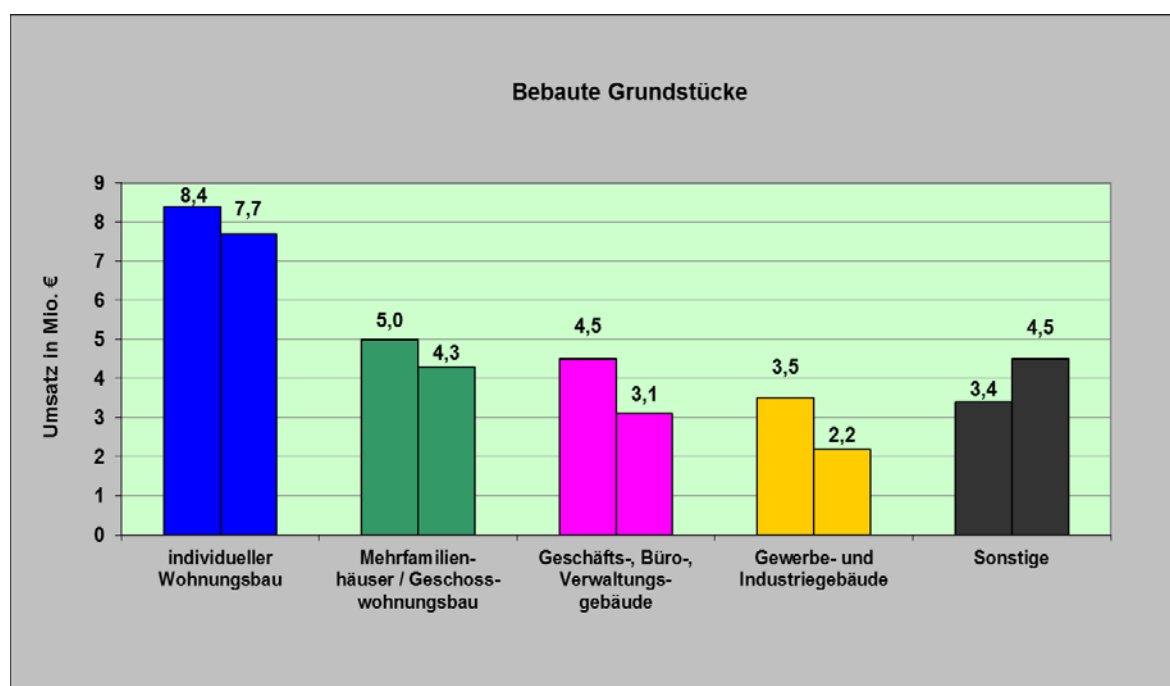


Abb. 218: Geldumsatz 2012 und 2013

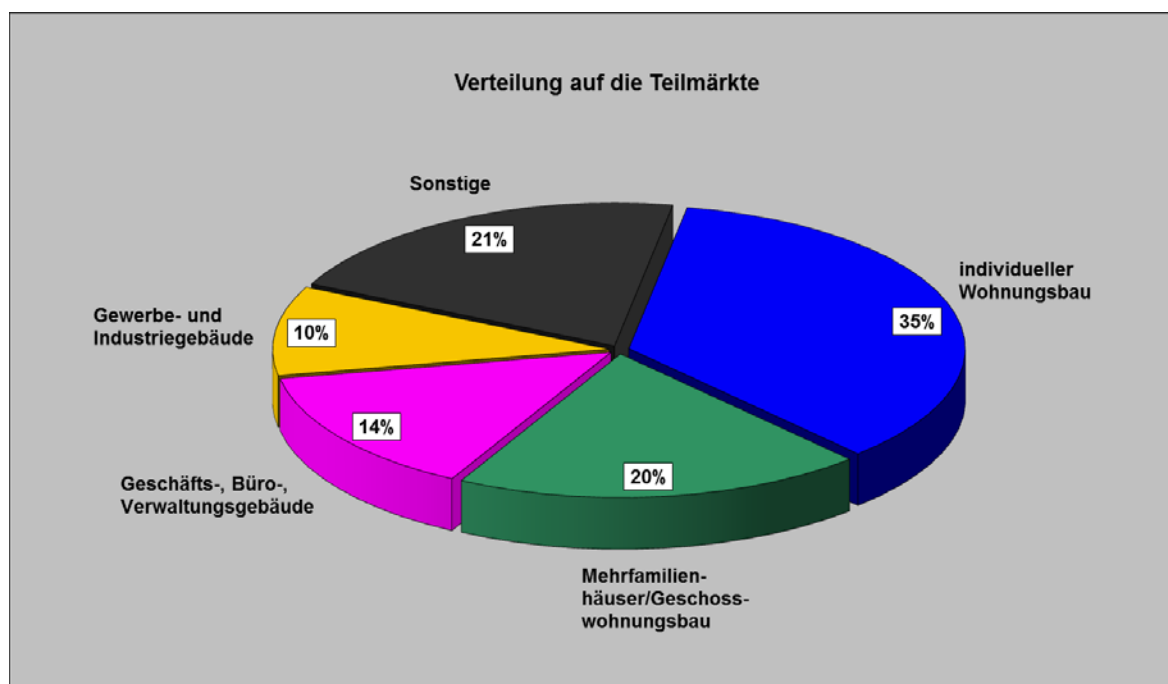


Abb. 219: Geldumsatz 2013

7.3.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung im Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Baujahr 2010 - 2011)
- Baujahr ab 1990
- Baujahr 1950 bis 1989
- Baujahr bis 1949

Durch die Nacherhebungen zur Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen können Abweichungen zu den Angaben in vorangegangenen Berichten zum Grundstücksmarkt in den jeweiligen Baujahresklassen auftreten.

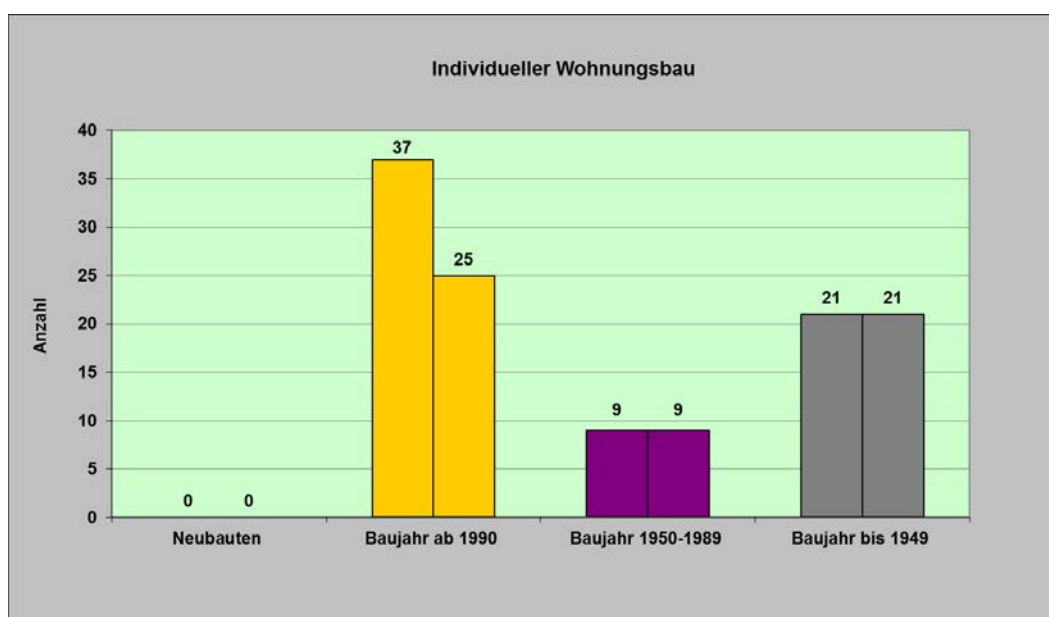


Abb. 220: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

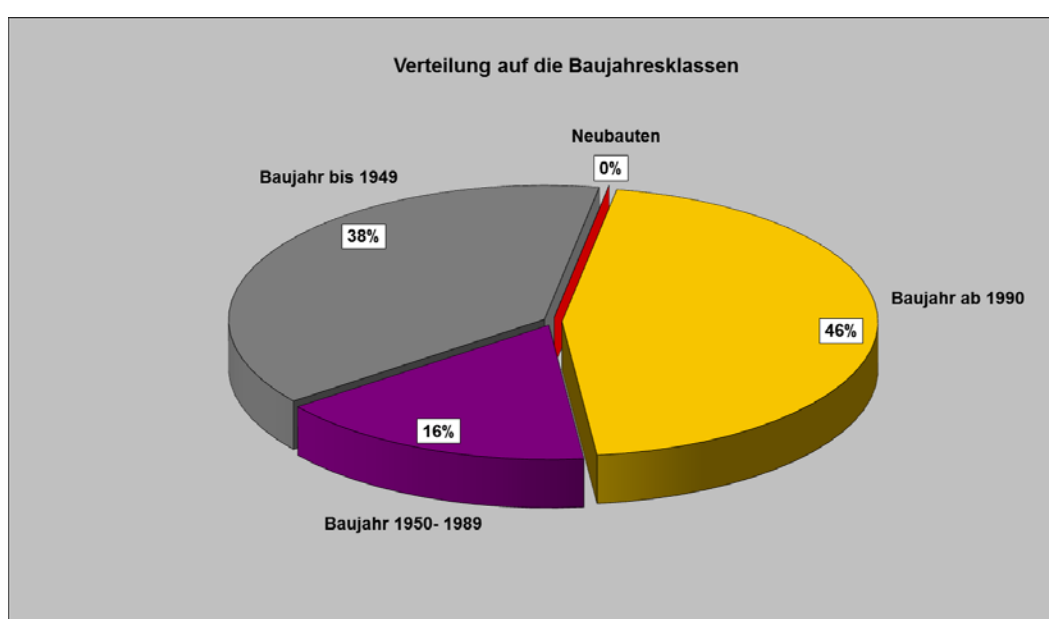


Abb. 221: Anzahl der Kaufverträge 2013

7.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

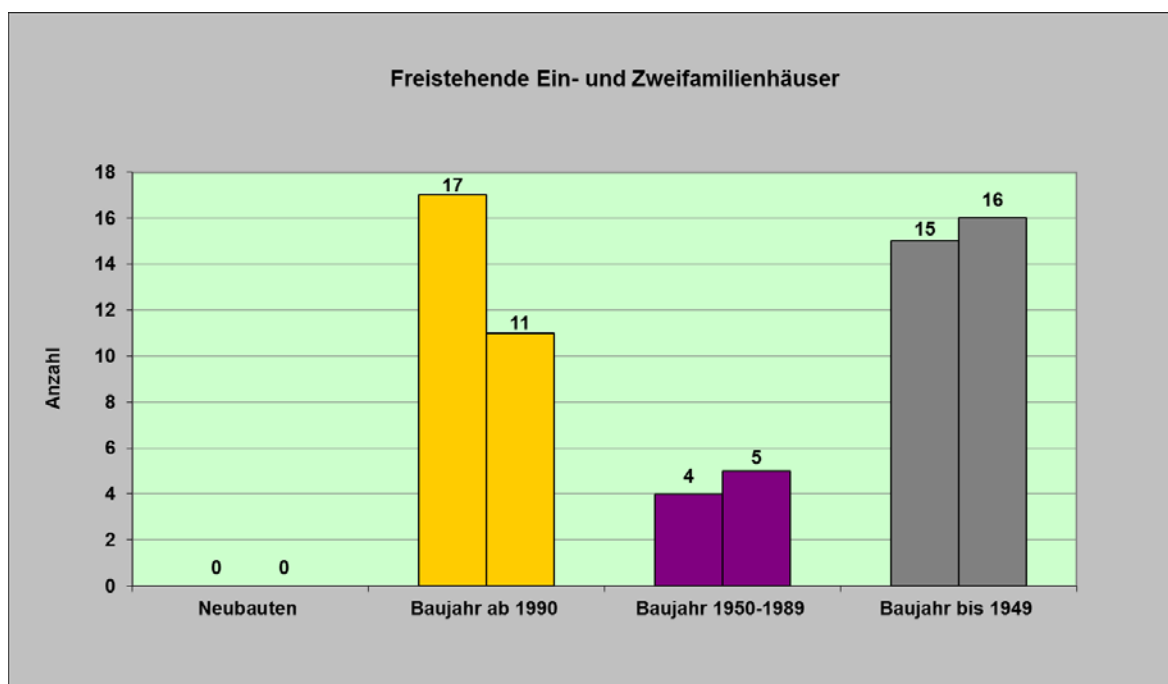


Abb. 222: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

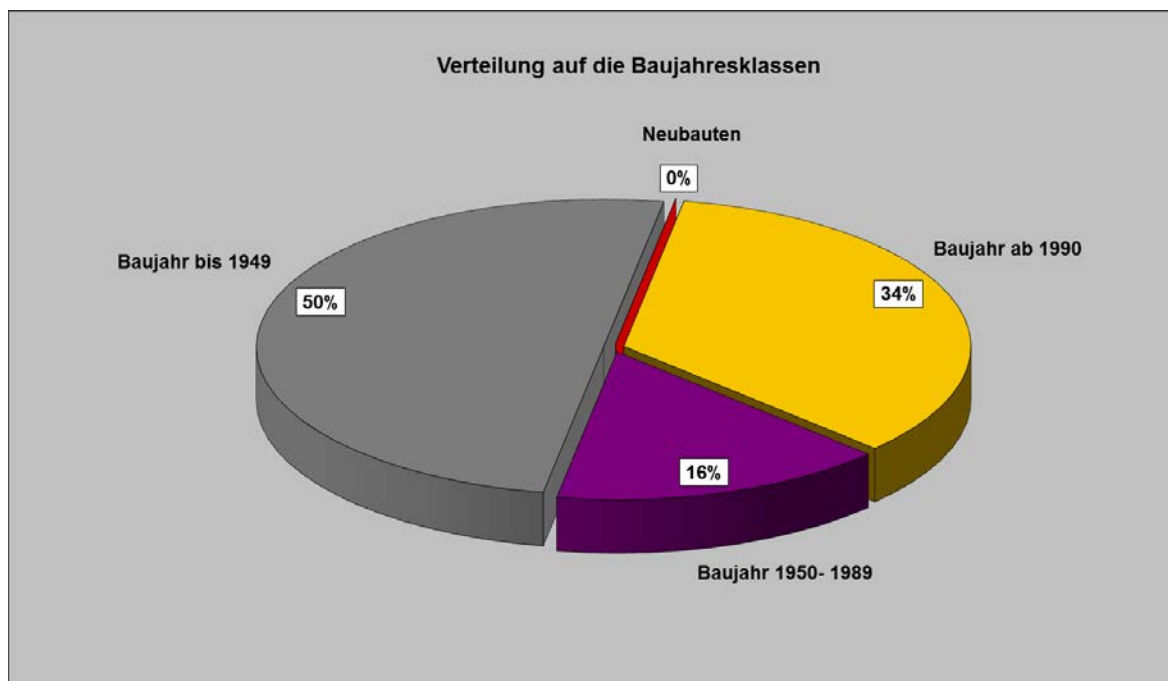


Abb. 223: Anzahl der Kaufverträge 2013

Allgemein werden *Neubauten* selten gehandelt. Ursächlich ist hierfür die geringe Verfügbarkeit am Markt.

Gebäude der Baujahresklassen *bis 1949* und *ab 1990* sind am Markt weiterhin am häufigsten vertreten.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	10	167.000	536
2012	17	139.000	786

Der durchschnittliche Kaufpreis ist bei Gebäuden der Baujahresklasse *ab 1990* deutlich um 20 % gestiegen, wobei die durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche 32 % kleiner war.

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	5	177.000	1.006
2012	4	125.000	1.090

Der durchschnittliche Kaufpreis ist bei Gebäuden der Baujahresklasse *1950 bis 1989* sehr deutlich um 42 % gestiegen, wobei die durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche nur 8 % kleiner war.

Die deutlich geringere Anzahl an auswertbaren Kauffällen im Vergleich zur Baujahresgruppe *ab 1990* ist dabei zu berücksichtigen.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	16	67.200	965
2012	15	84.600	994

Der durchschnittliche Kaufpreis ist bei Gebäuden der Baujahresklasse *bis 1949* deutlich um 21 % gesunken, wobei die durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche nur 3 % kleiner war.

7.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *Doppelhaushälften und Reihenhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

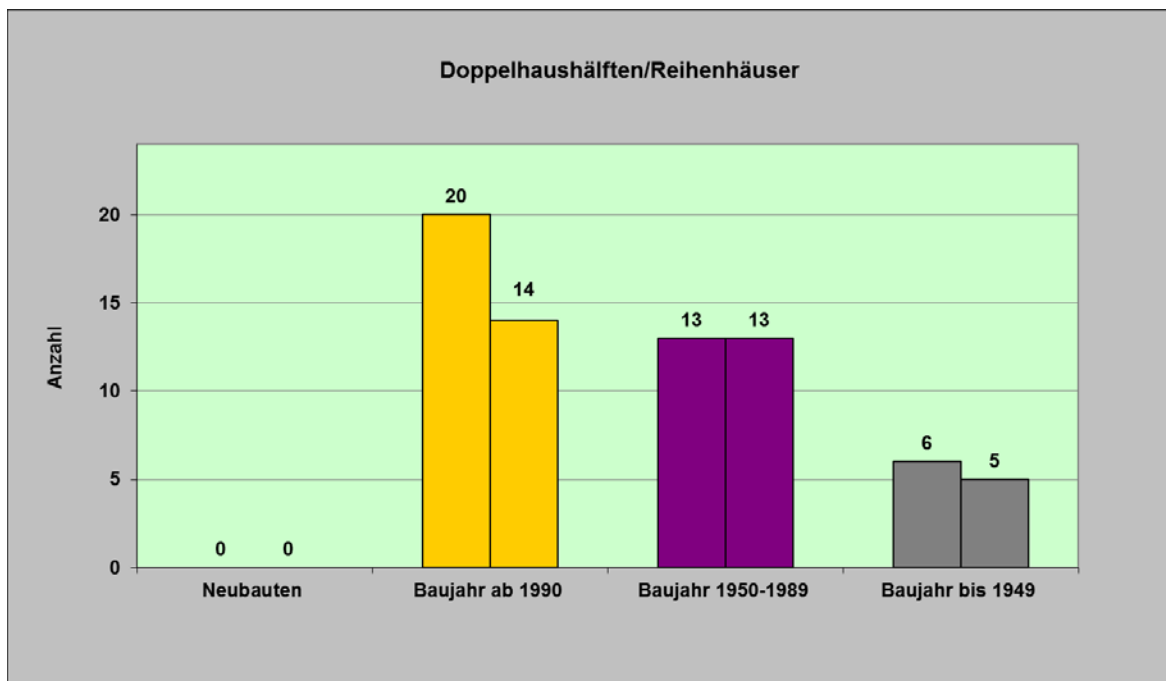


Abb. 224: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

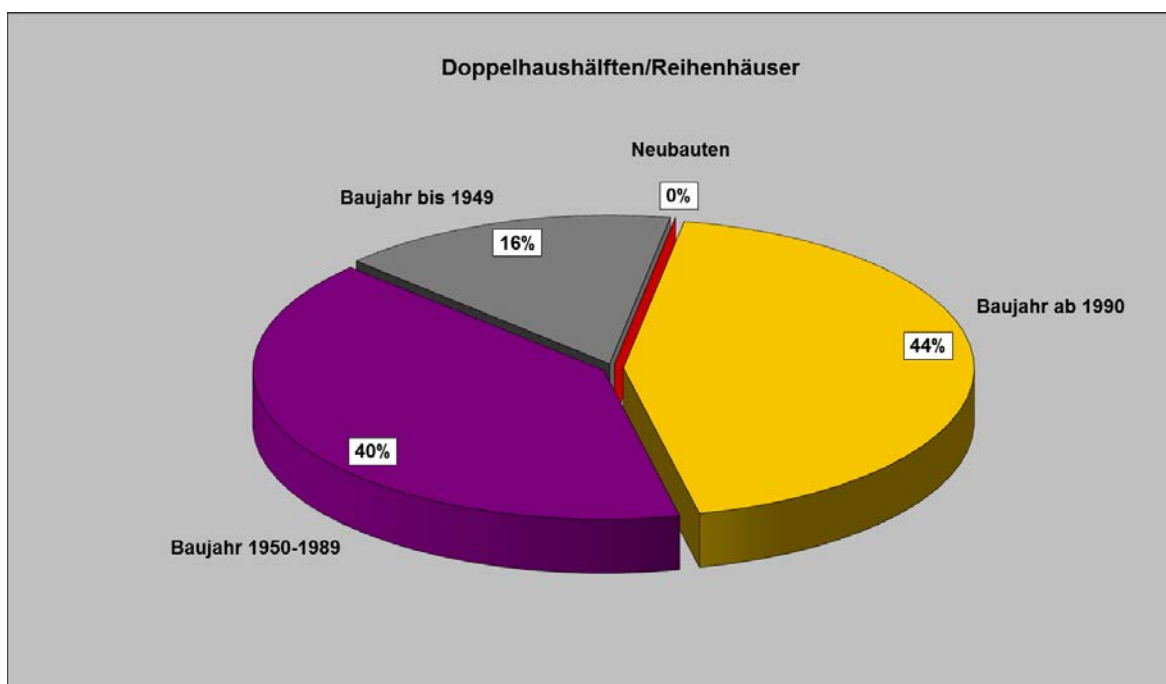


Abb. 225: Anzahl der Kaufverträge 2013

Verkäufe von Gebäuden der Baujahresklassen *ab 1990* und *1950 bis 1989* sind am Markt stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	14	135.000	457
2012	20	129.000	334

Der durchschnittliche Kaufpreis ist bei Gebäuden der Baujahresklasse *ab 1990* leicht um 5 % gestiegen, wobei die durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche um 37 % deutlich größer war.

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	13	188.000	361
2012	13	129.000	402

Der durchschnittliche Kaufpreis ist bei Gebäuden der Baujahresklasse *1950 bis 1989* sehr deutlich um 46 % gestiegen, wobei die durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche nur 10 % kleiner war.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2013	5	77.000	302
2012	6	52.500	318

Der durchschnittliche Kaufpreis ist bei Gebäuden der Baujahresklasse *bis 1949* sehr deutlich um 47 % gestiegen, wobei die durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche nur 5 % kleiner war.
Die deutlich geringere Anzahl an auswertbaren Kauffällen im Vergleich zu den anderen Baujahresgruppen ist dabei zu berücksichtigen.

7.3.2 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

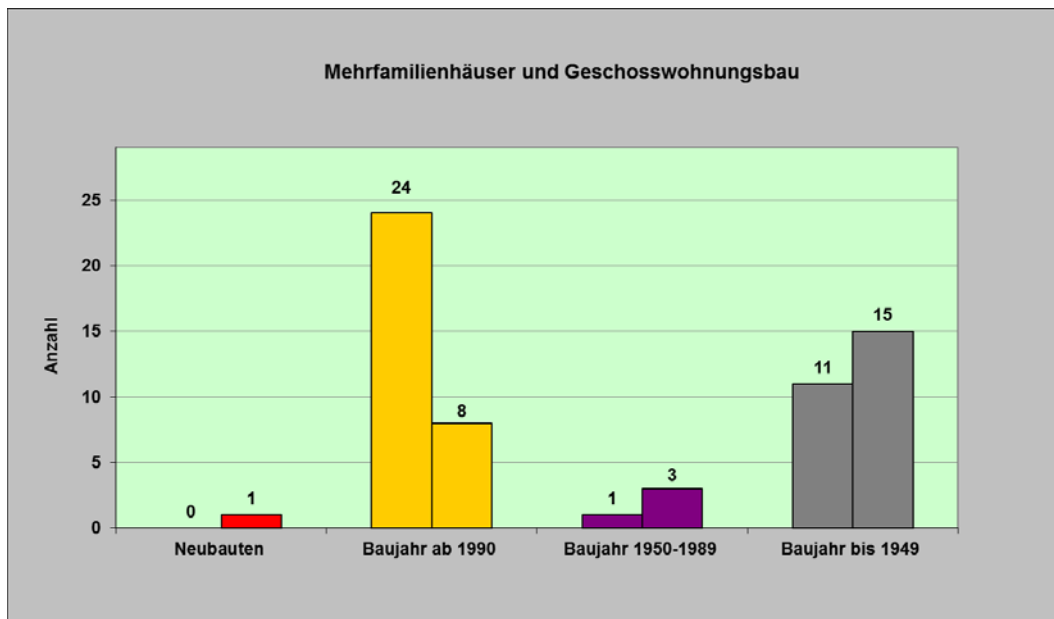


Abb. 226: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Neubauten (2012 bis 2013)

Im Berichtsjahr lag für *Neubauten* ein Kauffall, im Vorjahr lagen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	8	263.000	537
2012	22	198.000	443

Im Berichtsjahr stieg der durchschnittliche Gesamtkaufpreis deutlich um 33 % im Vergleich zum Vorjahr bei einer im Durchschnitt um 21 % größeren veräußerten Grundstücksfläche.

Baujahr 1950 bis 1989

In der Baujahresklasse *Baujahr 1950 bis 1989* wurde im Vorjahr ein Kauffall und im Berichtsjahr wurden 3 Kauffälle ausgewertet. Das entspricht einem Zuwachs um das 3fache, allerdings auf niedrigem Gesamtniveau. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle und der großen Spannen können keine Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche getroffen werden.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2013	15	115.000	402
2012	11	70.000	233

Im Berichtsjahr stieg der durchschnittliche Gesamtkaufpreis um 64 % im Vergleich zum Vorjahr bei einer im Durchschnitt fast doppelt so großen veräußerten Grundstücksfläche.

7.3.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

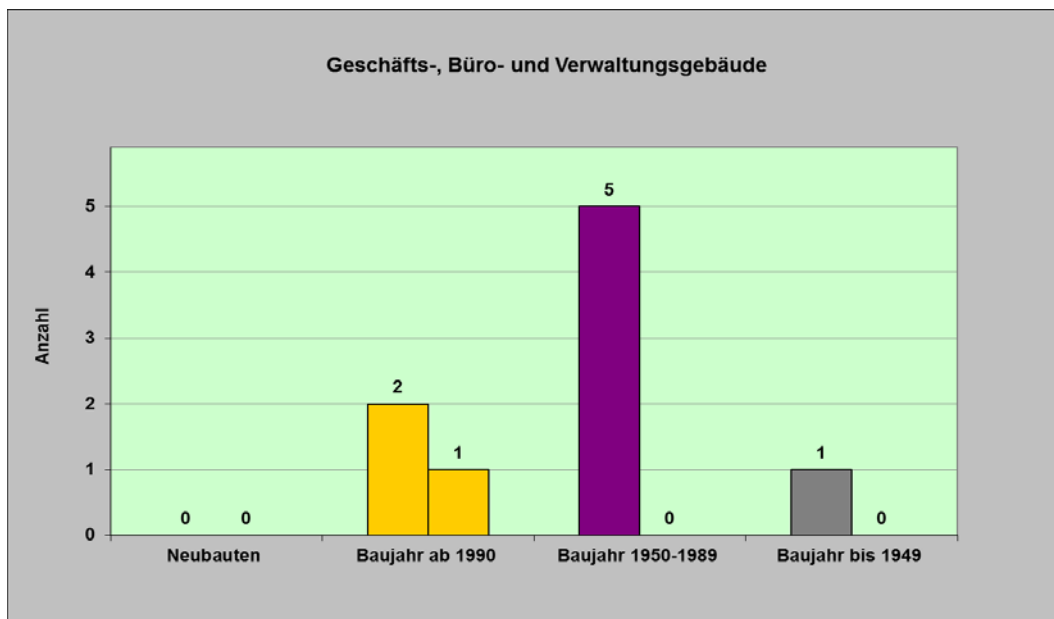


Abb. 227: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* nur selten gehandelt. Es liegen nur vereinzelt Kauffälle aus den jeweiligen Baujahresklassen vor, die überdies große Spannen in Kaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche aufweisen.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990, Baujahr 1950 bis 1989 und Baujahr bis 1949

Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu geringen Anzahl an Kauffällen und der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

7.3.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Die Anzahl der Kauffälle ist im Berichtsjahr mit 5 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr mit 3 Kauffällen um zwei Drittel gestiegen, insgesamt aber auf niedrigem Gesamtniveau.

Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu geringen Anzahl an Kauffällen und der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

7.4 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 ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Anzahl von Kauffällen von *Wohnungs- und Teileigentum* ist mit 95 Kauffällen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 79 Kauffällen um 20 % gestiegen.

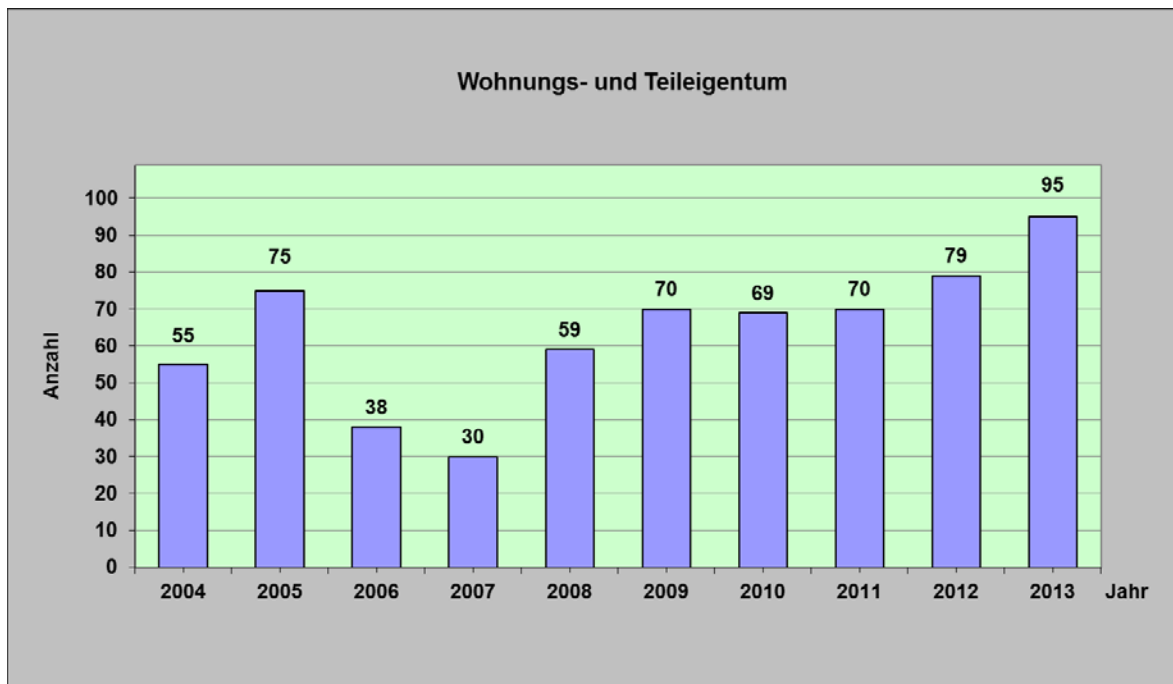


Abb. 228: Anzahl der Kaufverträge

Die **Anzahl** der Kauffälle für veräußertes *Wohnungseigentum* ist mit 87 Kauffällen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 75 Kauffällen um 16 % gestiegen. Beim *Teileigentum* stieg die Anzahl von 4 Kauffällen im Vorjahr auf 8 Kauffälle im Berichtsjahr um das Doppelte.

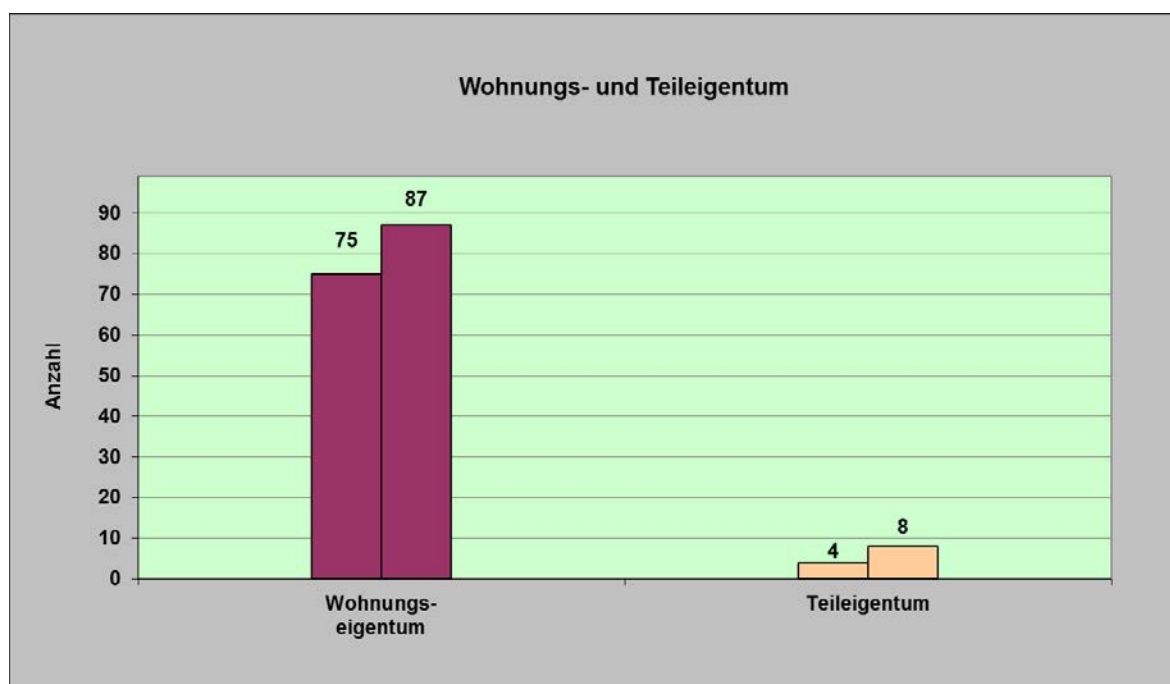


Abb. 229: Anzahl der Kaufverträge 2012 und 2013

Wohnungseigentum macht im Berichtsjahr mit 92 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von *Teileigentum* ist mit 8 % Anteil nahezu vernachlässigbar.

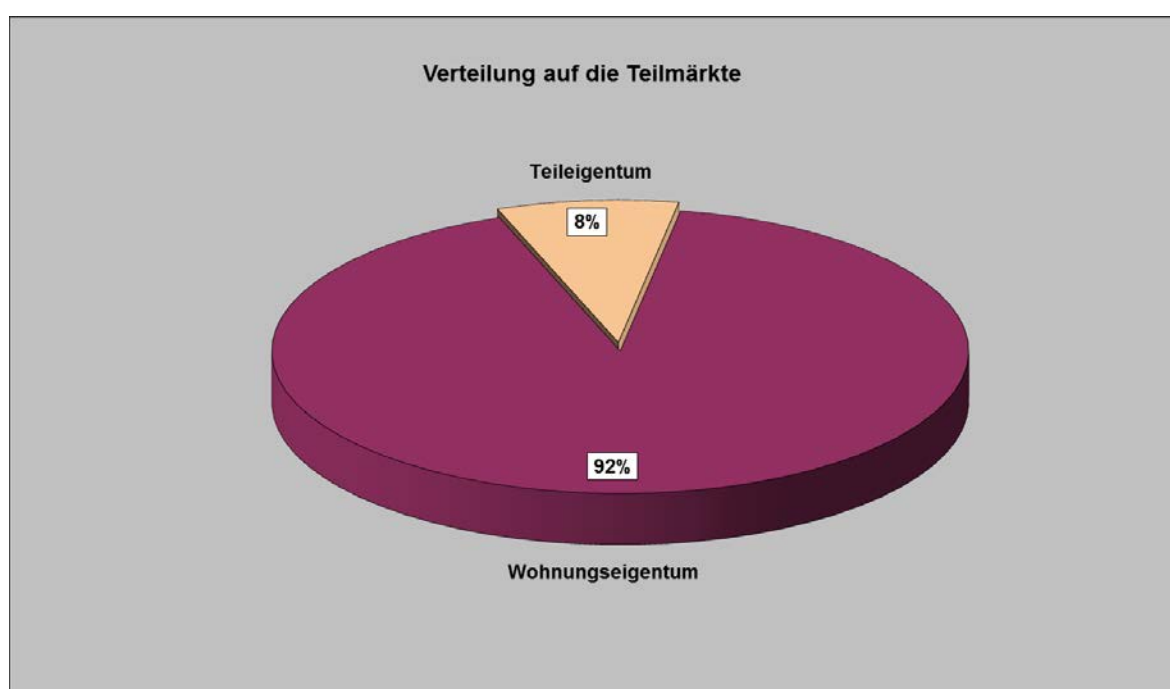


Abb. 230: Anzahl der Kaufverträge 2013

Der **Geldumsatz** beim *Wohnungseigentum* ist mit 8,5 Mio. € im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 6,4 Mio. € um 33 % deutlich gestiegen.

Der Geldumsatz beim *Teileigentum* lag bei 1,0 Mio. € im Berichtsjahr und damit, analog zum Anstieg der Anzahl der Kauffälle, um das 10fache deutlich höher als im Vorjahr mit 0,1 Mio. €.

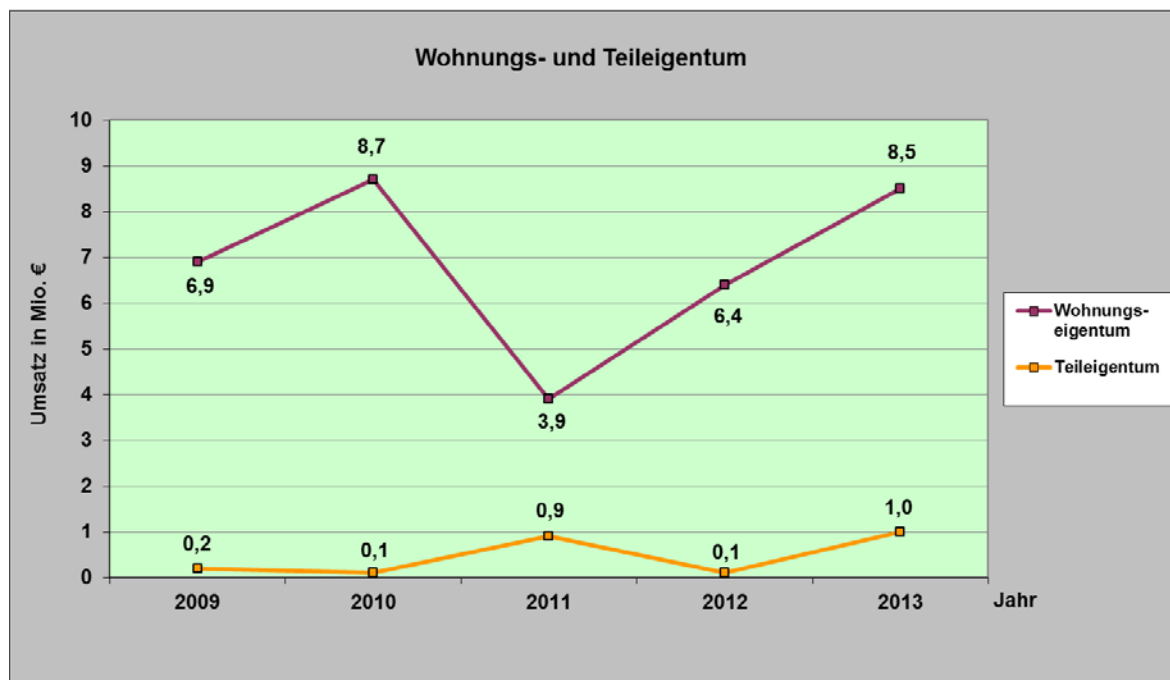


Abb. 231: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

In den Tabellen zu den Abschnitten 7.4.1 bis 7.4.3 sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und die durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt, soweit auswertbare Kauffälle vorhanden waren. (Die Werte sind gerundet.)

7.4.1 Erstverkauf aus Neubau (bei Wohnungseigentum)

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Neubau ist im Berichtsjahr mit 2 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 6 Kauffällen um zwei Drittel gesunken. Bei den Erstverkäufen aus Neubau wurden nur Verkäufe der Baujahresklasse *Neubauten* und *ab 1990* registriert.

Neubauten (2012 bis 2013)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	2	1.600		112	
		-	-	-	-
2012	4	1.634		107	
		1.366	1.834	85	136

Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle werden für das Berichtsjahr nur die Mittelwerte angegeben. Im Berichtsjahr sank der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche um nur 2 % und die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche war um 5 % größer.

Bei Nutzung der Tabelle zu Vergleichszwecken ist die geringe Anzahl der Kauffälle zu berücksichtigen.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2012	2	1.782		84	
		-	-	-	-

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle werden nur die Mittelwerte angegeben.

7.4.2 Erstverkauf aus Umwandlung (bei Wohnungseigentum)

Für den Teilmarkt Erstverkauf aus Umwandlung liegen drei Kauffälle aus dem Berichtsjahr in der Baujahresklasse *Baujahr bis 1949* vor. Im Vorjahr wurde kein Kauffall registriert.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	3	968		133	
		-	-	-	-

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle werden nur die Mittelwerte angegeben.

7.4.3 Weiterverkauf (bei Wohnungseigentum)

Die Anzahl der Weiterverkäufe bestehender Wohnungen ist im Berichtsjahr mit 53 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 50 Kauffällen leicht gestiegen (6 %).

Von den 2013 veräußerten 53 Eigentumswohnungen liegen 46 in der Kernstadt Eisenach. 7 Wohnungen befinden sich in den Ortsteilen. Im Vorjahr war das Verhältnis Kernstadt zu Ortsteilen mit 44 zu 6 Eigentumswohnungen etwa gleich.

Neubauten (2012 bis 2013)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	25	824		69	
		441	1.587	50	157
2012	29	951		75	
		389	1.533	41	123

Für die Baujahre *ab 1990* ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um 13 % gesunken bei einer im Durchschnitt 8 % kleineren Wohnfläche.

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	7	555		57	
		220	858	31	90

Für das Jahr 2012 lagen nur drei auswertbare Kauffälle vor. Wegen dieser geringen Anzahl und der zu großen Spannen können keine Mittelwerte für den durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche getroffen werden.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min.	max.	min.	max.
2013	21	939		86	
		398	2.200	34	179
2012	17	1.027		84	
		446	1.428	39	121

Für die Baujahre *bis 1949* ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr um 9 % leicht gesunken bei einer im Durchschnitt nur unwesentlich (2 %) kleineren Wohnfläche.

8 Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. Abschnitt 2 ImmoWertV die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Im vorliegenden Immobilienmarktbericht werden ausgewählte zur Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht:

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser,
- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser.

Alle folgenden Ausführungen zu den Modellen und den jeweiligen Stichproben beziehen sich auf den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach.

8.1 Sachwertfaktoren

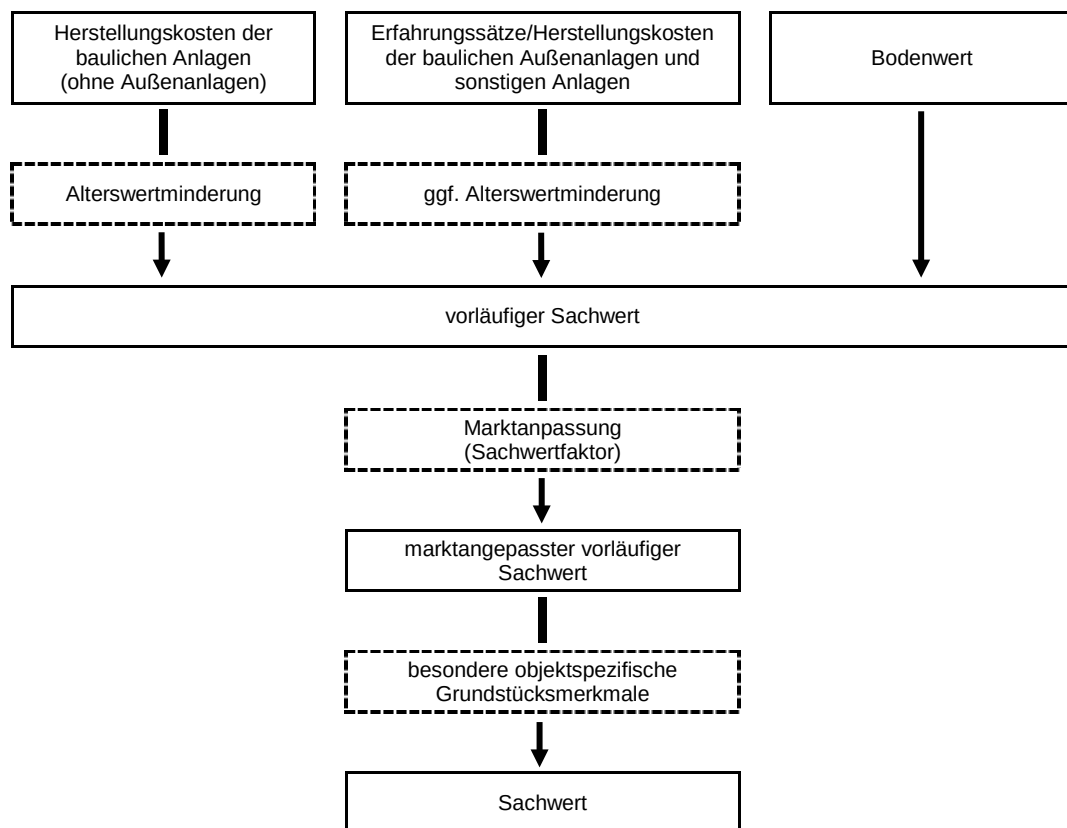
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 2 BauGB sollen Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Um Sachwertfaktoren abzuleiten, wird nach § 14 ImmoWertV das Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten gebildet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser kommt in der Wertermittlungspraxis häufig das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Zur Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 (ImmoWertV) gibt die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Hinweise. Die Anwendung der SW-RL soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen (Abschnitt 1 Abs. 1 SW-RL).

Folgendes Schema liegt der Sachwertermittlung nach der SW-RL zugrunde:



Da das Sachwertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden vom Gutachterausschuss auch Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu: „Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Sachwertfaktoren nur dann erzielt werden, wenn zwischen dem Bewertungsmodell des konkreten Bewertungsfalles und dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren die Modelltreue gewahrt wird.

8.1.1 Modellbeschreibung

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude, ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Stellplatz, Carport) und typischen Außenanlagen bebaut,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbstständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV),
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (siehe Anlagen 1 und 2)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Objektgrößenanpassung	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k:

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

8.1.2 Ableitung

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Sachwertfaktor vor allem von der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt (dem Bodenwertniveau) und von der Höhe des vorläufigen, also noch nicht marktan-gepassten, Sachwerts abhängig ist.

In die Analyse wurden 500 Kaufverträge (KV) folgender Objektarten aus den Jahren 2012 und 2013 einbezogen:

Objektart	Anzahl KV
Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (freistehend)	283
Doppelhaushälften	98
Reihenhäuser	9
Villen	20
Mehrfamilienhäuser	67
Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %)	23

Aufgrund der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufverträge für die einzelnen Objektarten wurden diese für die weitere Auswertung folgendermaßen zusammengefasst:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH),
- Mehrfamilienhäuser (MFH).

Für die Objektarten der Villen und der Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) können keine statistisch sicheren Sachwertfaktoren angegeben werden. In künftigen Auswertungen sollen diese Objektarten nochmals gesondert untersucht werden.

In die Auswertungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind Villen nicht mit eingeflossen, da vermutet wird, dass für solche Objekte andere Kaufpreise gezahlt werden.

In die Auswertungen der Mehrfamilienhäuser sind Villen mit eingeflossen, da vermutet wird, dass der Ertrag bei diesen Objektarten keine signifikanten Unterschiede aufweist; die Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) sind nicht mit eingeflossen.

Verteilung der Kaufverträge pro Landkreis bzw. kreisfreie Stadt:

Gebiet \ Objektart	Landkreis Gotha	Wartburgkreis	Eisenach
EFH/ZFH	121	137	25
DHH/RH	41	32	34
MFH	40	5	38

Der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert den örtlichen Grundstücksmarkt. Um dies deutlich zu machen und eine Verwischung von Ergebnissen zu vermeiden, sind die Objektarten des individuellen Wohnungsbaus nicht weiter zusammengefasst worden. Es wurden jeweils allein für die Objektarten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Bodenwertniveau und vorläufigem Sachwert abgeleitet.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde folgende Funktion verwendet:

$$k = a * vSW^b$$

mit:	k	Sachwertfaktor
	vSW	vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
	a, b	Konstanten

Aus der Stichprobe sind Ausreißer mit einer Abweichung vom Mittelwert > 30 % eliminiert worden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenwertniveaus für die verschiedenen Objektarten untersucht.

8.1.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden die Bodenwertniveaus 10 €/m², 20 €/m², 40 €/m² und 80 €/m² gewählt.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Beratung am 9. April 2014 die Sachwertfaktoren, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren stand für jedes Bodenwertniveau jeweils mindestens ein Kauffall für den minimalen bzw. maximalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung.

Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

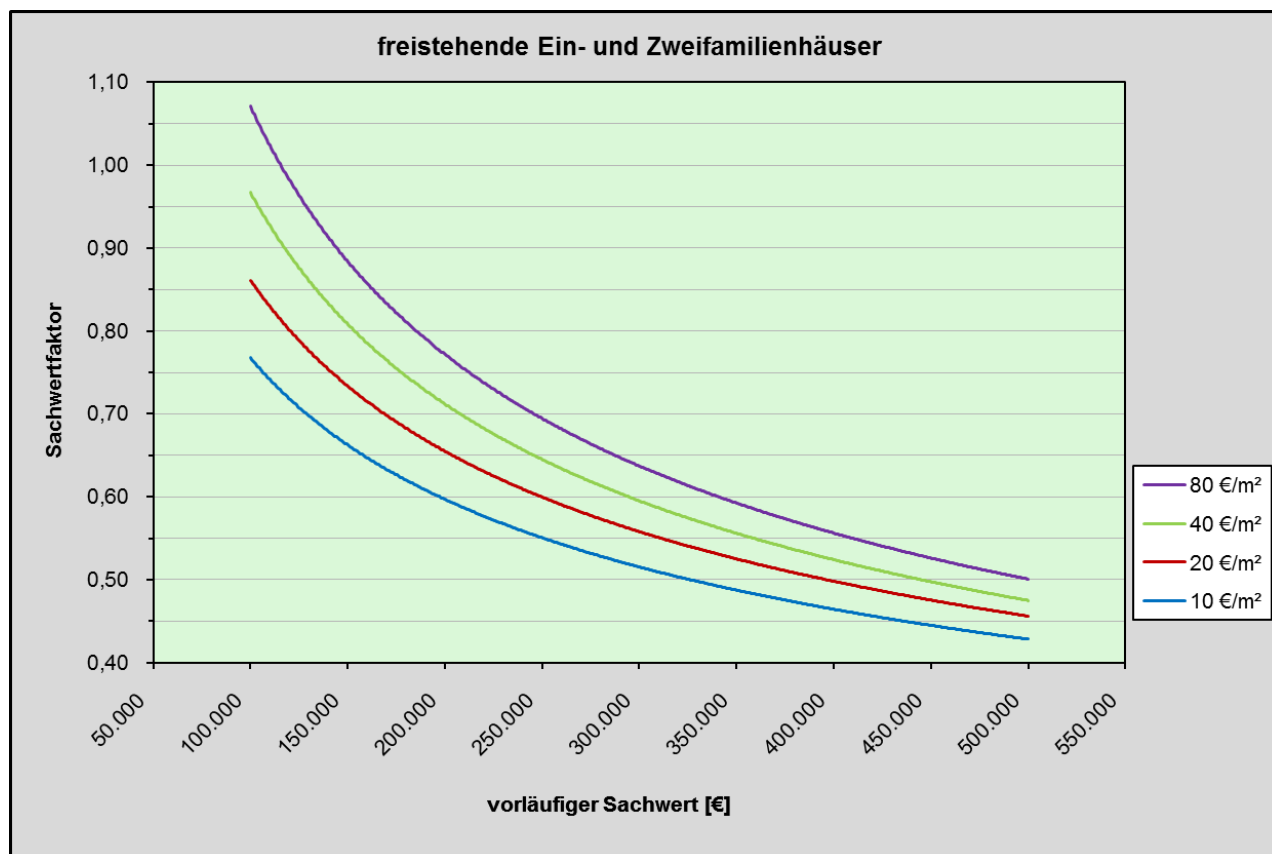
Sachwertfaktoren				
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Bodenwertniveau	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
100.000 €	0,76			
120.000 €	0,72	0,80	0,89	
140.000 €	0,68	0,76	0,83	0,91
160.000 €	0,65	0,72	0,79	0,86
180.000 €	0,62	0,68	0,75	0,81
200.000 €	0,60	0,65	0,71	0,77
220.000 €	0,58	0,63	0,68	0,74
240.000 €	0,56	0,61	0,66	0,71
260.000 €	0,54	0,59	0,63	0,68
280.000 €	0,53	0,57	0,61	0,66
300.000 €	0,52	0,56	0,60	0,64
320.000 €	0,50	0,54	0,58	0,62
340.000 €	0,49	0,53	0,56	0,60
360.000 €	0,48	0,52	0,55	0,58
380.000 €		0,51	0,54	0,57
400.000 €		0,50	0,53	
420.000 €		0,49	0,64	
440.000 €			0,63	
460.000 €			0,62	
a	0,33458	0,34251	0,35122	0,36055
b	-0,35913	-0,40234	-0,43932	-0,47133
Anzahl der Datensätze	59	78	73	46

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,013.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 191) einzusetzen.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



8.1.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden die Bodenwertniveaus 20 €/m², 40 €/m² und 80 €/m² gewählt.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Beratung am 9. April 2014 die Sachwertfaktoren, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren stand für jedes Bodenwertniveau jeweils mindestens ein Kauffall für den minimalen bzw. maximalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung.

Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

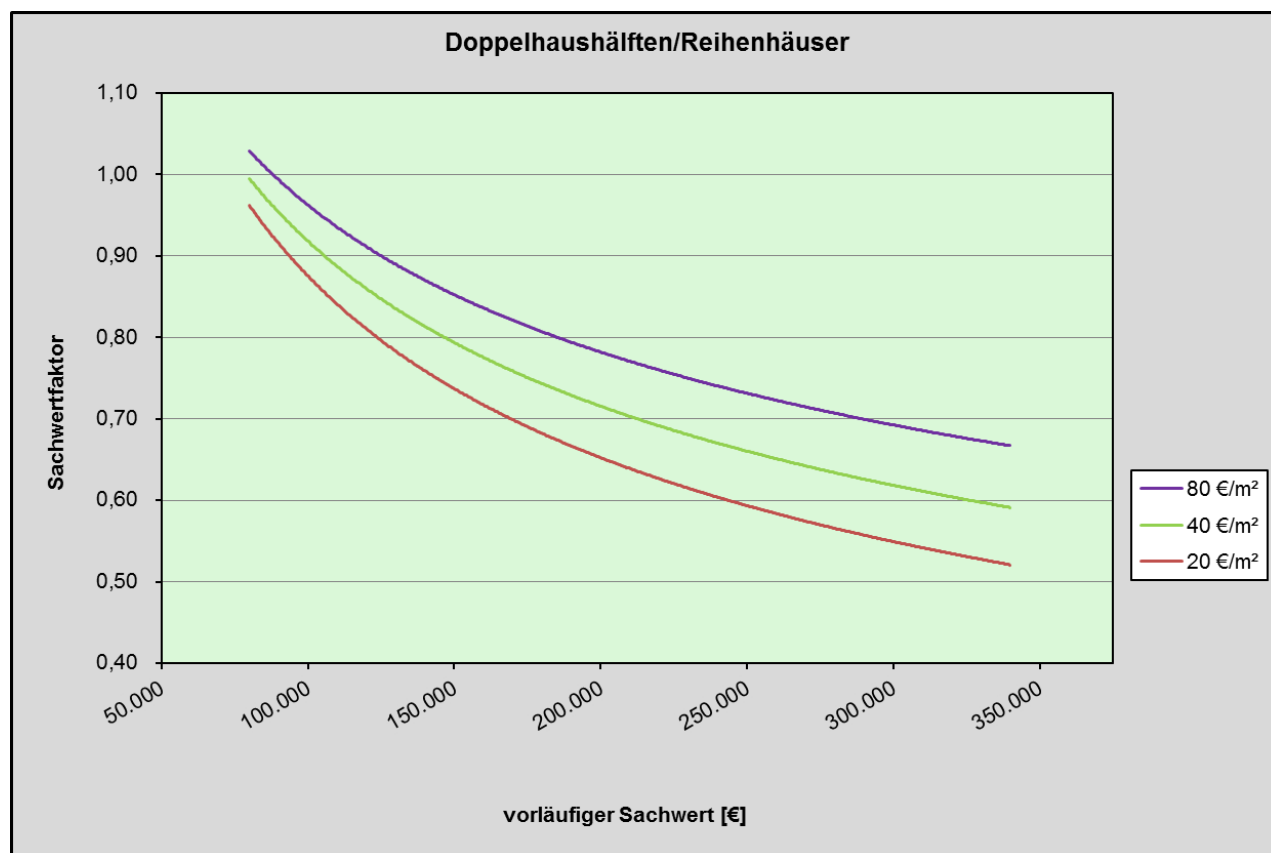
Sachwertfaktoren			
für Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
Bodenwertniveau	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
80.000 €			1,03
100.000 €			0,96
120.000 €	0,81	0,86	0,91
140.000 €	0,76	0,81	0,87
160.000 €	0,72	0,78	0,84
180.000 €	0,68	0,74	0,81
200.000 €	0,65	0,72	0,78
220.000 €	0,63	0,69	0,76
240.000 €	0,60	0,67	0,74
260.000 €	0,58	0,65	0,72
280.000 €	0,57		0,71
300.000 €	0,55		0,69
320.000 €			0,68
a	0,25846	0,30834	0,36062
b	-0,53653	-0,48347	-0,43761
Anzahl der Datensätze	28	36	37

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,016.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 191) einzusetzen.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



8.1.2.3 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden die Bodenwertniveaus 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Beratung am 9. April 2014 die Sachwertfaktoren, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren stand für jedes Bodenwertniveau jeweils mindestens ein Kauffall für den minimalen bzw. maximalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung.

Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

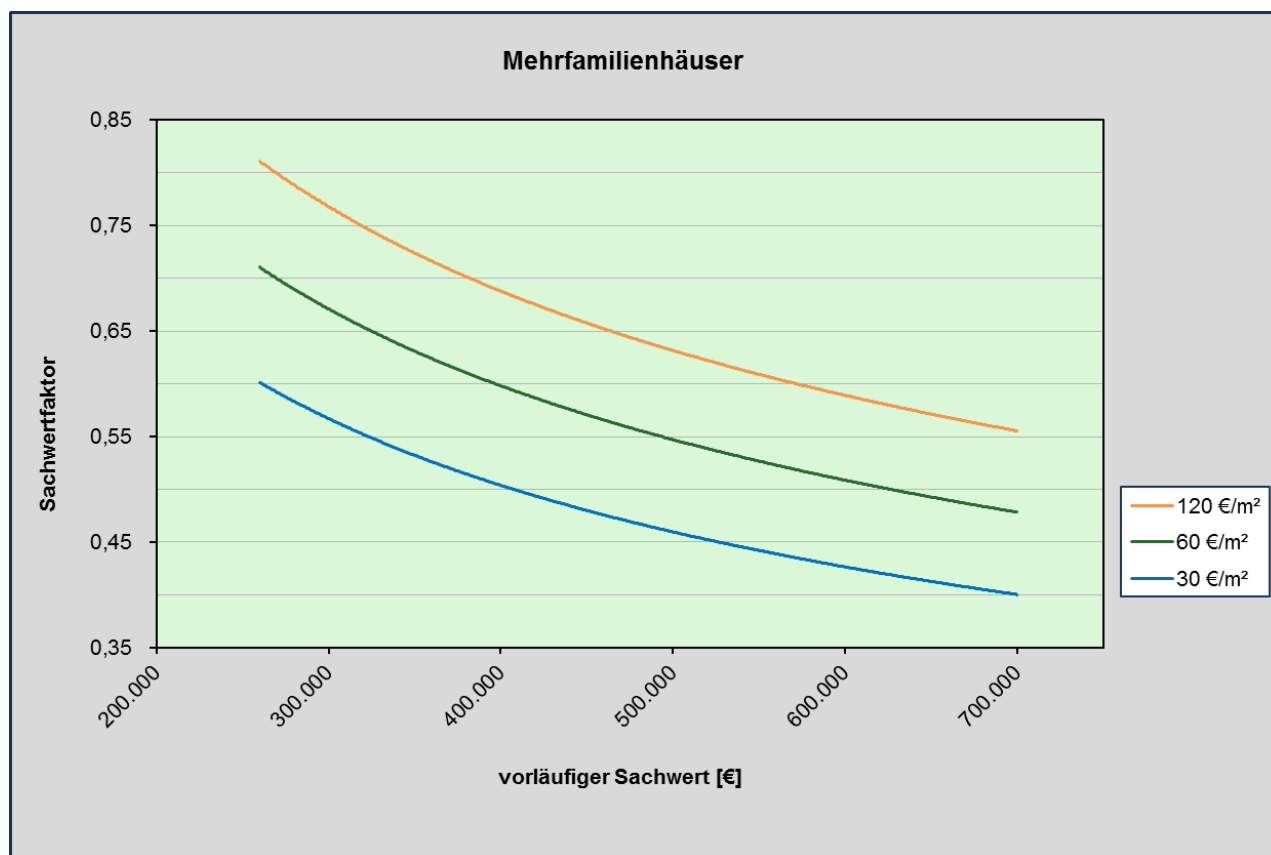
Sachwertfaktoren			
für Mehrfamilienhäuser			
Bodenwertniveau	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
250.000 €	0,61	0,72	
300.000 €	0,57	0,67	0,77
350.000 €	0,53	0,63	0,73
400.000 €	0,50	0,60	0,69
450.000 €	0,48	0,57	0,66
500.000 €	0,46	0,55	0,63
550.000 €	0,44		0,61
600.000 €	0,43		0,59
650.000 €	0,41		0,57
700.000 €	0,40		
a	0,34553	0,41569	0,48578
b	-0,41095	-0,39449	-0,38246
Anzahl der Datensätze	28	27	18

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,014.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 191) einzusetzen.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



8.2 Liegenschaftszinssätze

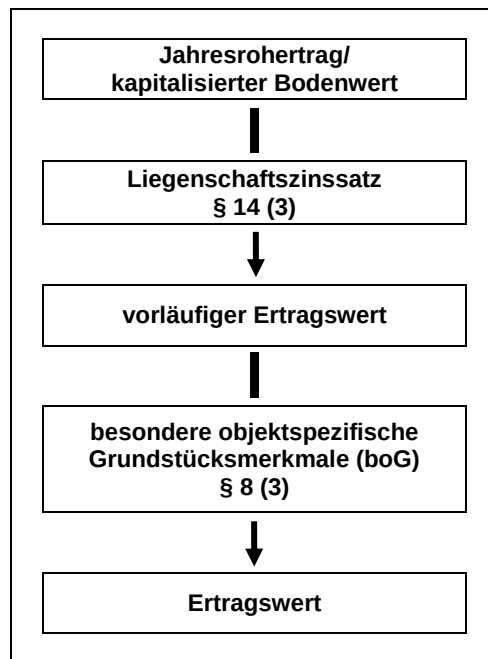
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke kommt in der Wertermittlungspraxis häufig das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Ertragswertermittlung nach §§ 17-20 ImmoWertV zugrunde:



Da das Ertragswertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden auch Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften/Reihenhäuser abgeleitet.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu: „Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze nur dann erzielt werden, wenn zwischen dem Bewertungsmodell des konkreten Bewertungsfalles und dem Modell der Ableitung der Liegenschaftszinssätze die Modelltreue gewahrt wird.

8.2.1 Modellbeschreibung

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude bebaut,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbstständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV),
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände, signifikante Abweichungen der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV
Reinertrag (Jahr)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

RE	Reinertrag (pro Jahr)
KP	Kaufpreis
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$
BW	Bodenwert
q	$1+p$
p	Liegenschaftzinssatz (in Prozent)
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2.2 Ableitung

In die Analyse wurden 500 Kaufverträge (KV) folgender Objektarten aus den Jahren 2012 und 2013 einbezogen:

Objektart	Anzahl KV
Mehrfamilienhäuser	67
Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %)	23
freistehende Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser	283
Doppelhaushälften	98
Reihenhäuser	9
Villen	20

Aufgrund der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden für die weitere Auswertung die Objektarten folgendermaßen zusammengefasst:

- Mehrfamilienhäuser (MFH),
- Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %), im weiteren als Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) bezeichnet,
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH).

Für die Objektart der Villen kann kein statistisch sicherer Liegenschaftszinssatz angegeben werden. In künftigen Auswertungen soll diese Objektart nochmals gesondert untersucht werden.

In die Auswertungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind Villen nicht mit eingeflossen, da vermutet wird, dass für solche Objekte andere Kaufpreise gezahlt werden.

In die Auswertungen der Mehrfamilienhäuser sind Villen mit eingeflossen, da vermutet wird, dass der Ertrag bei diesen Objektarten keine signifikanten Unterschiede aufweist.

Die Wohn- und Geschäftshäuser wurden trotz der deutlich geringeren Anzahl an zur Verfügung stehenden Kaufverträgen als eigene Objektart ausgewertet. Es ist anzunehmen, dass der (geringe) gewerbliche Anteil dieser Objekte im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern andere Liegenschaftszinssätze verursacht.

Außerdem sollte eine Verwischung der Ergebnisse vermieden werden.

Verteilung der Kaufverträge pro Landkreis bzw. kreisfreie Stadt:

Gebiet \ Objektart	Landkreis Gotha	Wartburgkreis	Eisenach
MFH	40	5	38
WGH	7	7	9
EFH/ZFH	121	137	25
DHH/RH	41	32	34

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass eine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer der Gebäude nicht nachgewiesen werden konnte. Die Gebäude lagen überwiegend im Bereich nur einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer, diese betrug im Mittel rund 49 Jahre.

Auch die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden.

Deshalb wurde als Funktion für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze das arithmetische Mittel gewählt. Die Liegenschaftszinssätze werden als Spanne der dreifachen Standardabweichung des errechneten arithmetischen Mittels angegeben.

Für die Einschätzung der Lage wird das mittlere Bodenwertniveau der ausgewerteten Kaufverträge angegeben.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Beratung am 9. April 2014 die Liegenschaftszinssätze, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

8.2.2.1 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser				
5,3 – 5,9 %				
Mittelwert	5,61 %			
Standardabweichung	0,112			
Beschreibung der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	70			
Kennziffer	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Wohnfläche [m²]	364	318	176	1.200
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	4,82	4,75	3,70	7,57
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche [€]	756	721	465	1.132
RND [Jahre]	49	49	35	59
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	60	60	10	125

8.2.2.2 Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser				
5,5 – 7,4 %				
Mittelwert	6,43 %			
Standardabweichung	0,312			
Beschreibung der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14			
Kennziffer	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Wohn-/Nutzfläche [m²]	427	377	162	768
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	4,78	4,40	2,75	10,00
normierter Kaufpreis/m² Wohn-/Nutzfläche [€]	640	617	355	1.072
RND [Jahre]	50	49	45	55
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	60	46	14	160

Bei der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser ist die deutlich kleinere Stichprobe zu beachten.

8.2.2.3 Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
3,4 – 3,6 %				
Mittelwert	3,49 %			
Standardabweichung	0,043			
Beschreibung der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	215			
Kennziffer	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Wohnfläche [m²]	141	137	70	336
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	4,35	4,25	2,50	6,50
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche [€]	999	969	444	1.830
RND [Jahre]	52	50	41	71
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	31	21	8	110

8.2.2.4 Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser				
3,3 – 3,7 %				
Mittelwert	3,49 %			
Standardabweichung	0,054			
Beschreibung der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	98			
Kennziffer	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Wohnfläche [m²]	123	120	75	210
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	4,62	4,50	3,50	6,25
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche [€]	1.075	1.056	325	1.739
RND [Jahre]	53	51	34	70
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	46	42	10	110

8.3 Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Vergleichswertverfahren können als Ausgangswerte Vergleichsfaktoren verwendet werden.

Der Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser				
12,8				
Standardabweichung	0,23			
Minimum	9,4			
Maximum	17,1			
Beschreibung der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	72			
Kennziffer	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Wohnfläche [m²]	372	331	177	1.200
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	4,78	4,75	3,70	7,57
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche [€]	733	713	465	1.086
RND [Jahre]	49	49	35	59
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	59	54	10	125

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungssubjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11

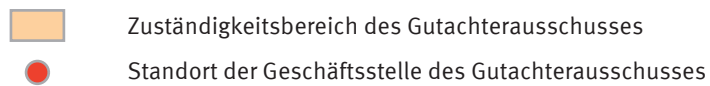
	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Mas-sivholz-türen, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Tür-blätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverklei-dung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztrep-pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken Holz-balkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep-pen in einfacher Art und Ausfüh-rung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Tritt-schallschutz	Decken mit größerer Spannwei-te, Deckenverkleidung (Holzpa-nee/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztrep-penanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfästelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbe-ton-, Metall- oder Hartholztrep-penanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terraz-zobelag, hochwertige Mas-sivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarb-anstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Ba-dewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Wasch-becken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflä-chenstrukturiert, Einzel- und Flä-chendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, ein-fache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachts-tromspeicher-, Fußbodenhei-zung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-tem-peratur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollekt-oren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schal-ter und Sicherungen, kein Feh-lerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdo-sen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unter-teilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüf-tung mit Wärmetauscher, mehre-re LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alamanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetau-scher, Klimaanlage, Bussystem	6

Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsojekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Weilplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung	15
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände; nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetüren, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Decken- konstrukti- on	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall);	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein- platten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terraz- zobelag, hochwertige Mas- sivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertig- e Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtun- gen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarben- anstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raum- hoch gefliest	1–2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobe- ner Qualität	2 und mehr Bäder je Wohnein- heit; hochwertige Wand- und Boden- platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfaches Wärmelufftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nacht- stromspeicher-, Fußbodenhei- zung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertem- peratur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollekt- oren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwas- sererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepum- pe, Hybrid-Systeme	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen, kein Feh- lerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdo- sen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsiche- rungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüf- tung mit Wärmetauscher, mehre- re LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetau- scher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsan- lagen	6



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1 99867 Gotha
☎ +49 (0)3621 353-230 ☎ +49 (0)3621 353-245
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha