

Impressum

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk
des Katasteramtes Eisenach

Geschäftsstelle:

beim Katasteramt Eisenach
Werneburgstraße 11

99817 Eisenach

Telefon: (0 36 91) 23 85 – 60

Telefax: (0 36 91) 23 85 – 10

E-Mail: eisenach@kataster.thueringen.de

Sprechzeiten:	Mo	08 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰	13 ⁰⁰ – 15 ³⁰
	Di	08 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰	13 ⁰⁰ – 18 ⁰⁰
	Mi	08 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰	13 ⁰⁰ – 15 ³⁰
	Do	08 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰	13 ⁰⁰ – 15 ³⁰
	Fr	08 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰	

und nach Vereinbarung.

Auskünfte und Anträge:

bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Gebühr:

30,--DM (entsprechen 15,34 €).

Vervielfältigung:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.
Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf
nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen!

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Der Gutachterausschuss	2
1.2.1	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach	2
1.2.2	Rechtsstellung des Gutachterausschusses und rechtliche Grundlagen	4
1.2.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	5
1.2.4	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
1.2.5	Die Kaufpreissammlung	6
1.2.6	Leistungen	7
1.3	Beschreibende und statistische Angaben zum Berichtsgebiet	8
1.3.1	Fläche und Einwohner	9
1.3.2	Zinssätze	10
1.3.3	Wirtschaftsdaten	11
1.3.4	Wohnungswirtschaftliche Daten	11
2	Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	12
2.1	Vorbemerkungen	12
2.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
2.3	Anzahl der notariellen Kaufverträge	15
2.4	Anzahl der Zwangsversteigerungen	16
2.5	Anzahl der Erbbauverträge	17
2.6	Flächenumsätze	17
2.7	Geldumsätze	18
2.8	Zeitliche Entwicklungen	19
3	Entwicklungen auf den Teilmärkten	21
3.1	Unbebaute Grundstücke	21
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	21
3.1.2	Veräußerer – Erwerber	22
3.1.3	Flächenumsätze	25
3.1.4	Geldumsätze	26
3.1.5	Quadratmeterpreise	27
3.1.6	Kenngößen	29
3.2	Bebaute Grundstücke	30
3.2.1	Anzahl der Kauffälle	30
3.2.2	Anlass des Eigentumsübergangs	32
3.2.3	Flächenumsätze	33
3.2.4	Geldumsätze	34
3.2.5	Baujahrsklassen	35
3.2.6	Preisklassen	37

3.3	Wohnungs- und Teileigentum	40
3.3.1	Anzahl der Verkäufe (nach Preisklassen)	40
3.3.2	Anzahl der Verkäufe (nach Baujahrsklasse)	43
3.3.3	Teileigentum	45
3.4	Land- und Forstwirtschaft	46
3.4.1	Anzahl und Anlass der Erwerbsübergänge	46
3.4.2	Ackerland	47
3.4.3	Grünland	47
3.5	Gemeinbedarfsflächen	49
3.6	Sonstige Grundstücke	50
4	Bodenrichtwerte	51
5	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	54

Häufig verwendete Abkürzungen und Bezeichnungen

Unbebaute Grundstücke (ub)

Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland

Bebaute Grundstücke (bb)

umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilien-, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke

Wohnungs- und Teileigentum (ei)

Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen

Land- und Forstwirtschaft (lf)

Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird

Gemeinbedarfsflächen (gf)

umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen

Sonstige Grundstücke (sf)

Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind, wie Abbauf Flächen, Kiesgruben und Sportplätze

Ø

Durchschnitt

EFH/ZFH

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

RH/DHH

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

MFH

Mehrfamilienhäuser

Villen/LH

Villen und Landhäuser

WoH/Feh

Wochenend- und Ferienhäuser

GG/VG

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

A-bez.

Amtsbezirk

EA

Eisenach

Anz.

Anzahl

Grdstgr.

durchschnittliche Grundstücksgröße

KP.

durchschnittlicher Kaufpreis

WF

Wohnfläche

k. A.

Keine Angabe

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Mit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Teilstaaten sind tiefgreifende soziale, ökonomische und rechtliche Wandlungen für das Gebiet der ehemaligen DDR in Gang gesetzt worden.

Im wirtschaftlichen Bereich hat vor allem ein Gut an Bedeutung gewonnen: der Grund und Boden. Dieser ist in der Regel wertbeständig und insgesamt nicht vermehrbar. Mehr als vier Jahrzehnte war das Eigentumsrecht an Grund und Boden in der DDR den Erfordernissen staatlicher Planwirtschaft und überwiegend dem Gedanken der sozialistischen Gemeinschaft untergeordnet. Ein freier Grundstücksmarkt konnte sich nicht entwickeln. Trotzdem ist der Handel mit Grund und Boden auch in dieser Zeit nicht völlig zum Erliegen gekommen. Wertfindung und Eigentumsübergang wurden nach den einschlägigen Gesetzen und Bestimmungen geregelt.

Mit der Geltung des Grundgesetzes gewann das Eigentum an Grund und Boden durch die Bestandsgarantie des Artikel 14 Absatz 1 neue Bedeutung. Der Grundstücksmarkt begann sich zu entwickeln. Unmittelbar nach der Wiedervereinigung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage ein nur äußerst begrenztes Angebot an Flächen gegenüberstand. Auf Grund mangelnder Erfahrungswerte und Kenntnisse stellte sich für viele Bürger die Frage nach dem richtigen Preis für dieses Handelsgut.

In ähnlicher Situation befanden sich im Jahr 1960 auch die Bewohner der alten Bundesländer. Das im Juni dieses Jahres in Kraft getretene Bundesbaugesetz hob den seit 1936 geltenden Preisstop auf. Zum Schutz des mit der Materie nicht bewanderten Erwerbers gegen eine eventuelle Übervorteilung wurden „Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ im Gesetz normiert. Die Regelungen sind im Kapitel *Sonstige Vorschriften* im Teil Wertermittlung in den verschiedenen Fassungen der Bundesbaugesetze bis hin zur jetzt gültigen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) fortentwickelt worden.

Entsprechend den Vorgaben des BauGB wurden 1991 im Freistaat Thüringen Gutachterausschüsse eingerichtet. Sie sollen durch permanente Marktbeobachtung und dessen Analyse eine Transparenz des Grundstücksmarktes bewirken und damit, auch dem mit den Gepflogenheiten dieser Branche nicht Vertrauten, einen Überblick geben. Wesentliches Instrument für die Marktanalyse ist die Kaufpreissammlung (s. S. 6). In ihr finden unter anderem alle notariellen Grundstückskaufverträge Berücksichtigung.

Dem Gutachterausschuss bietet sich damit ein lückenloses Abbild der Eigentumsübergänge im Amtsbezirk und die Möglichkeit einer fundierten Marktanalyse.

Ergebnis dieser Marktbeobachtung und -analyse ist - unter anderem - der nachfolgende Grundstücksmarktbericht.

1.2 Der Gutachterausschuss

Das BauGB gibt im Paragraphen 192 nur eine grobe Vorgabe über die Zusammensetzung der Gutachterausschüsse. So sollen sie aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern bestehen. Diese sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Sie dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss bestellt worden ist, tätig sein. Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzverwaltung hinzuzuziehen

Ergänzende Bestimmungen finden sich in der *Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung)* des Freistaates Thüringen. Diese regelt das Nähere auf Grund der Ermächtigung des § 199 Abs. 2 BauGB. Danach ist der Gutachterausschuss für den Amtsbezirk des Katasteramtes zu bilden. Er ist eine Einrichtung des Landes und führt die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“. Seine Amtszeit beträgt fünf Jahre.

Weiter wird bestimmt, dass der Vorsitzende der Leiter desjenigen Katasteramtes ist, in dem die Geschäftsstelle ihren Sitz hat. Einer seiner Stellvertreter soll Bediensteter dieses Katasteramtes sein. Zusätzlich müssen mindestens zwei Bedienstete der Finanzbehörde dem Gutachterausschuss als Gutachter angehören. Sie müssen in ihrer Tätigkeit mit der Feststellung von Einheitswerten für den Grundbesitz befasst sein. Je zwei weitere Gutachter sollen:

- in der Bewertung bebauter Grundstücke erfahrene Architekten oder Bauingenieure sein
- in der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke erfahren sein
- betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen besitzen.

Die Bestellung aller Gutachter und der Vorsitzenden erfolgt durch das Thüringer Landesvermessungsamt für die Dauer der Amtszeit des Gutachterausschusses. Die Gutachter der Finanzbehörde werden durch die zuständige Oberfinanzbehörde vorgeschlagen.

Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses bietet ein Höchstmaß an Sachkompetenz und Neutralität, zu denen der Gutachterausschuss bei allen seiner Amtshandlungen verpflichtet ist.

1.2.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gehören dem Gutachterausschuss folgende Mitglieder an:

Pecher, Eckhard Obervermessungsrat	Dipl.- Vermessungsingenieur Leiter des Katasteramtes Eisenach	als	Vorsitzender
Conrad-Fleischmann, Gisela Vermessungsoberamtsrätin	Dipl.- Vermessungsingenieurin (FH) Katasteramt Eisenach	als	stellvertretende Vorsitzende
Adam, Wolfram-Alexander	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	als	Gutachter

Dietrich, Andreas	Dipl.-Ing. f. Gebiets- und Stadtplanung als Stadtplanungsamt Eisenach	als	Gutachter
Ferber, Erika	Dipl.-Bauingenieurin selbständig	als	Gutachterin
Hugk, Wolfgang	Dipl.-Architekt selbständig	als	Gutachter
Kemkes, Walter Oberforstrat	Leiter des Nationalpark „Hainich“	als	Gutachter
Klein, Joachim	Dipl.-Bauingenieur selbständig	als	Gutachter
Knauer, Harry	Dipl.-Architekt (FH) selbständig	als	Gutachter
Radelhof, Alfred	Dipl.-Bauingenieur selbständig	als	Gutachter
Rudloff, Siegfried	Dipl.-Ing. und Fachwirt für Grund- stücks- und Wohnungswirtschaft selbständig	als	Gutachter
Salzmann, Michael	Dipl.-Bauingenieur selbständig	als	Gutachter
Schneider, Max-Ulrich	Dipl.-Bauingenieur selbständig	als	Gutachter
Trojahn, Klaus-Jürgen Regierungsvermessungsdirektor	Flurneuordnungsamt Meiningen	als	Gutachter
Viel, Helmuth	Bankbetriebswirt Angestellter	als	Gutachter
Wenkel, Diethard	Dipl.-Landwirt Agrargenossenschaft Dankmarshausen	als	Gutachter
Wuth, Rolf	Agrar-Ingenieur Agrargenossenschaft Neukirchen	als	Gutachter
Palt, Hans		als	Gutachter

und für die Finanzbehörden:

Dartsch, Peter	Dipl.-Ing. Finanzamt Eisenach	als Gutachter
Kaiser, Gieselheid	Finanzkauffrau Finanzamt Eisenach	als Gutachterin
Scharfenberg, Ute	Finanzamt Bad Salzungen	als Gutachterin
Eppler, Dagmar	Finanzamt Bad Salzungen	als Gutachterin
Ullrich, Rudi	Finanzamt Bad Salzungen	als Gutachter.

1.2.2 Rechtstellung des Gutachterausschusses und rechtliche Grundlagen

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges, unabhängiges Kollegialgremium, das seine Beschlüsse nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Ansehen der Person fasst. In seiner Tätigkeit ist er frei von allen anderen als den gesetzlichen Vorgaben. Der Gutachterausschuss ist auch nicht durch etwaige Weisungen von Kommunen oder anderen Stellen in seinen Entscheidungen beeinflussbar. Hierdurch begründet sich die hohe Akzeptanz seiner Arbeit bei den Antragstellern und in der Öffentlichkeit.

Alle Gutachter werden abwechselnd und regelmäßig an den Sitzungen beteiligt. Die Zusammensetzung für den Einzelfall bestimmt der Vorsitzende. Dabei sind die verwaltungsrechtlichen Befangenheitstatbestände zu beachten.

Die in den nichtöffentlichen Sitzungen beschlossenen Gutachten sind keine Verwaltungsakte. Sie sind nicht mit den im Verwaltungsrecht einschlägigen Rechtsmitteln anfechtbar und haben keine preisbindende Wirkung.

Der Gutachterausschuss ist in seiner Arbeit u. a. an nachfolgende Bestimmungen gebunden:

Vorschriften des Bundes

- **Baugesetzbuch**, BauGB vom 27. August 1997; BGBl. I S. 2141 in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, **Wertermittlungsverordnung**, WertV vom 6. Dezember 1988; BGBl. I S. 2209 in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten, **Nutzungsentgeltverordnung**, NutzEV vom 22. Juli 1993; BGBl. I S. 1339 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundeskleingartengesetz** vom 28. Februar 1983, BKleingG; BGBl. I S. 210 in der derzeit gültigen Fassung
- Richtlinien über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, **Wertermittlungsrichtlinien**, WertR vom 11. Juni 1991 in der derzeit gültigen Fassung

Vorschriften des Freistaates Thüringen

- Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte, **Gutachterausschußverordnung** vom 5. August 1991; GVBl. S. 342 in der derzeit gültigen Fassung
- Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB, **RiWert** vom 6. Januar 1992

1.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind durch die (unter 1.2.2 aufgeführten) Rechtsnormen des Bundes und des Freistaates Thüringen festgelegt. Es sind insbesondere:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätzen u. a.
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte auf Antrag
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Bundeskleingartengesetz auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte auf Antrag
- Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und bei Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.2.4 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Die Katasterämter stellen ihnen fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung.

Die Einrichtung der Geschäftsstelle beim Katasteramt hat den Vorteil, dass die Unterlagen des Liegenschaftskatasters für die Wertermittlung und den Nachweis der wertermittlungsrelevanten Daten unmittelbar zur Verfügung stehen. Das Liegenschaftskataster weist sämtliche Flurstücke mit deren Bezeichnungen, grundstücksgleiche Rechte und den möglichst aktuellen Bestand der Gebäude nach.

Bürger, Unternehmen und Verwaltungen erhalten somit an einer zentralen Stelle Auskunft über grundstücksbezogene Daten verschiedener Art.

Neben den verwaltenden Tätigkeiten obliegen der Geschäftsstelle unter anderem folgende Aufgaben:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung nach den fachlichen Vorgaben des Vorsitzenden
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausarbeitung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung

- Vorbereitung und Ausarbeitung von Geschäftsberichten und Übersichten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte an jedermann
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form bei berechtigtem Interesse auf Antrag.

1.2.5 Die Kaufpreissammlung

Grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Führung der Kaufpreissammlung. In ihr werden in einem beschreibenden und einem darstellenden Nachweis die zur Kenntnis gelangten Kauffälle aufgeführt und ausgewertet.

Gemäß § 195 BauGB sind die Notare und andere beurkundende Stellen verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechende Regelungen gelten auch für nachstehende Bereiche:

- Einigungen vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschlüsse
- Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschlüsse über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschlüsse und
- Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren.

Diese Informationen sind die notwendige Grundlage für die Arbeit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Die vorliegenden Verträge und Beschlüsse werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet. Hierbei werden Kriterien wie

- rechtliche Gegebenheiten,
- Lage,
- Eigenschaften, sowie die
- Beschaffenheit

der Grundstücke in Beziehung zum Kaufpreis der Objekte gesetzt, um vergleichende Aussagen treffen zu können.

Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nicht in die Auswertung einfließen (§ 6 WertV). Die gewonnenen Erkenntnisse werden für

- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten
- und die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten genutzt.

Im Freistaat Thüringen hat sich die Kaufpreissammlung, die seit 1991 geführt wird, als das wichtigste Informationssystem für den Grundstücksmarkt herauskristallisiert. Seit 1994 wird sie digital geführt. Dies geschieht über das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)*. Erst durch den Einsatz dieses Systems ist die Bewältigung der

enormen Datenfülle mit dem Ziel einer strukturierten Auswertung möglich. Für den Amtsbereich des Katasteramtes Eisenach sind die Daten aller Kauffälle, die der Geschäftsstelle bekannt wurden, rückwirkend in das System eingegeben worden, sodass eine rechnergestützte Auswertung bis in das Jahr 1990 möglich ist.

Die Kaufpreissammlung sowie die Daten der Kaufverträge unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes und sind nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses und Mitarbeitern der Geschäftsstelle im Rahmen ihrer Arbeitsaufgaben zugänglich. Nach erfolgter Auswertung werden alle Verträge vernichtet.

1.2.6 Leistungen

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln alle zwei Jahre **Bodenrichtwerte** für Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Als Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten dienen die Kaufpreissammlung, die das Marktverhalten exakt widerspiegelt, und gegebenenfalls Daten von anderen Stellen. Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Die nächste Veröffentlichung ist für das Frühjahr 2001 vorgesehen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000). In diesen Bodenrichtwertkarten sind die zonierte Bodenrichtwerte [DM/m²] mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen wie z.B. die Art der baulichen Nutzung (Wohnbau-, Gewerbefläche u.s.w.) dargestellt. Jeder Bürger kann bei der Geschäftsstelle **Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte** erhalten. Die Bodenrichtwertübersichtskarten für den Freistaat Thüringen können beim Zentralen Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes und bei den Katasterämtern bezogen werden.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung kann auf Antrag bei Darlegung eines berechtigten Interesses unter Beachtung des Datenschutzes¹ durch die Geschäftsstelle gegeben werden. Dem Antragsteller werden für das von ihm benannte und beschriebene Bewertungsobjekt Vergleichskauffälle in anonymisierter Form übermittelt. Die Zuordnung dieser Kauffälle zu natürlichen Personen ist nicht möglich. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der Daten zu gewährleisten.

Weitere Auskünfte geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse z.B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der Wertermittlungsverordnung, soweit diese auf Grund von Auswertungen dazu in der Lage sind.

Gutachten werden von den Gutachterausschüssen auf Antrag erstattet. Antragsberechtigt sind grundsätzlich die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte und Inhaber anderer Rechte sowie Pflichtteilsberechtigte. Darüber hinaus können Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Gutachten in Auftrag geben.

Für in Anspruch genommene Leistungen werden Gebühren und Auslagen nach der Gebührenordnung² erhoben.

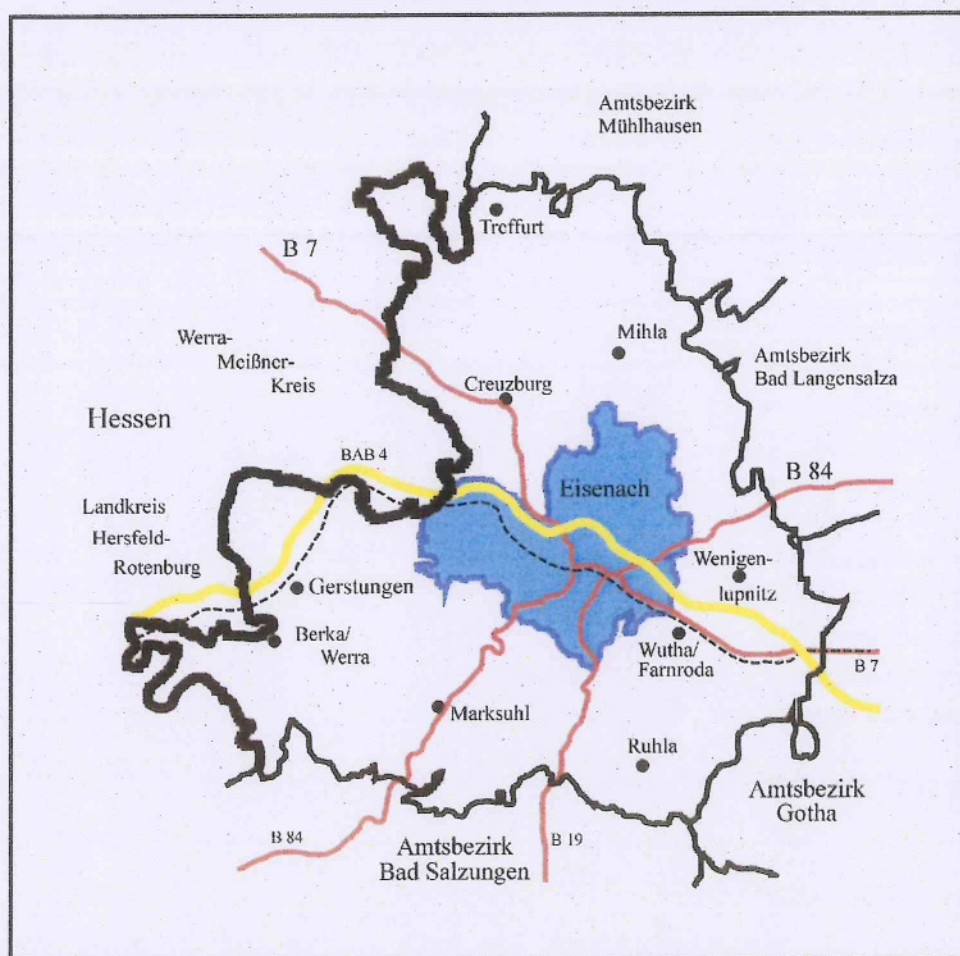
¹ Thüringer Datenschutzgesetz vom 29. Oktober 1991 (GVBl. S. 516)

² Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 10. September 2000 (GVBl. S. 310)

1.3 Beschreibende und statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Der Grundstücksmarktbericht analysiert das Gebiet des Amtsbezirks des Katasteramtes Eisenach und gesondert den Bereich der Kreisfreien Stadt Eisenach¹.

Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach



Der Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach ist gebietsmäßig mit dem Altkreis Eisenach identisch. Er stimmt überwiegend mit den Verwaltungsgrenzen des nördlichen Wartburgkreises überein. Im Westen grenzt er an das Bundesland Hessen – den Werra-Meißner-Kreis im nördlichen und den Landkreis Hersfeld-Rotenburg im südlichen Teil. Im Norden wird er durch die Amtsbezirke der Katasterämter Mühlhausen und Bad Langensalza, im Osten durch den Amtsbezirk des Katasteramtes Gotha sowie südlich durch den Amtsbezirk des Katasteramtes Bad Salzungen begrenzt. Die topographischen Grenzen im Westen bilden die östlichen Ausläufer des Hessischen Berglandes, im Norden und Osten der Hainich, sowie der Thüringer Wald und die Ausläufer der Rhön im Süden.

In Ost-West-Richtung durchquert die BAB A4 den Amtsbezirk. Wichtige Bundesstraßen sind die B7 in Richtung Kassel, die B19 in Richtung Schweinfurt und die B84 in Richtung Bad Langensalza. Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

¹ Nachfolgend auch als „Stadt Eisenach“, „Eisenach“ oder „EA“ bezeichnet.

Die Kreisfreie Stadt Eisenach liegt geographisch etwa in der Mitte der Bundesrepublik Deutschland und auch in der Mitte des Amtsbezirkes. Sie hat einen Bahnhof mit ICE-Anbindung in der Ost – West – Trasse. In den südlichen Raum führt nach Bad Salzungen und Meiningen ein weiterer Schienenstrang. Nördlich der BAB A4 und östlich der Ortschaft Wenigenlupnitz befindet sich ein ziviler Verkehrslandeplatz, dessen Bedeutung kontinuierlich zunimmt. So waren 1999 bereits 12.000 Flugbewegungen, davon ungefähr 1.600 im Sektor Fracht- und Geschäftsflugbewegungen, zu verzeichnen.

Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Thüringen werden die künftigen Ziele der Landesentwicklung beschrieben. In ihm ist die Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums festgeschrieben. Damit ist auch von politischer Seite die zukünftige Bedeutung der Stadt und des Amtsbezirks angezeigt. Eisenach stellt für diesen Raum den Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar.

1.3.1 Fläche und Einwohner

In der nachstehenden Tabelle sind die wichtigsten Kenngrößen der beiden Untersuchungsgebiete aufgeführt.

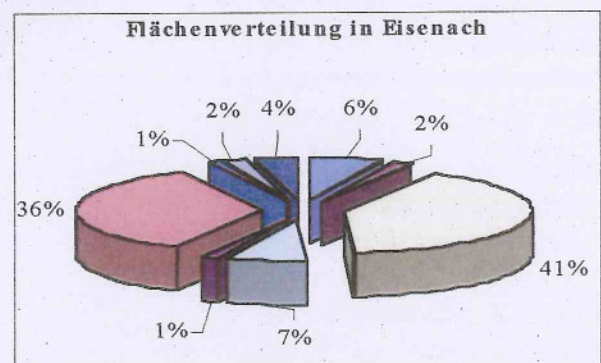
	Fläche [km ²]	Einwohner	Einwohnerdichte pro km ²
Amtsbezirk (ohne EA)	604,50	59.477	98,39
Stadt Eisenach (EA)	103,84	43.639	420,25
Summe	708,34	103.116	145,57

Wie anhand des Datenmaterials¹ zu erkennen ist, konzentrieren sich ca. 42 % der Einwohner auf etwa ein Sechstel der Fläche des Amtsbezirkes.

¹ Quellen: Flächenangaben aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch, Einwohnerzahlen gemäß den Angaben der Gemeinden (Stichtag jeweils Dezember 1999)

Die statistische Auswertung der Flächennutzungen wird durch nachstehende Tabellen und Grafiken verdeutlicht.

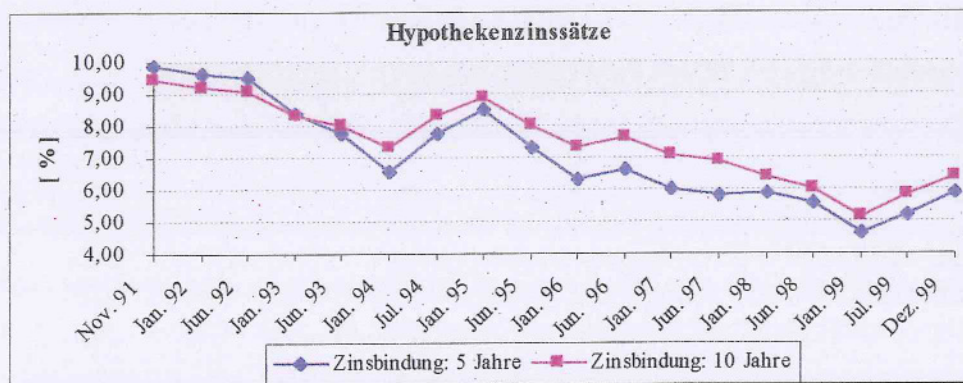
Flächenverteilung in [ha]			
	Legenden- farbe	Amtsbezirk	Stadt Eisenach
Bebaute Flächen		2.241	664
Bebaute Flächen für Wirtschaft und Industrie		527	180
Landwirtschaftliche Nutzung		32.524	4.265
Verkehr		4.104	730
Gemeinbedarf und Erholung		332	135
Wald		26.827	3.703
Gewässer		680	110
Unland		1.603	184
Sonstige Flächen		1.995	414



Der Amtsbezirk und vor allem die Stadt Eisenach haben einen hohen Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie sind jedoch nicht als vorwiegend ländlich geprägt anzusehen. Die Ansiedlung bedeutender Unternehmen verleiht dem Raum eine nicht unerhebliche Wirtschaftskraft (vgl. 1.3.3).

1.3.2 Zinssätze

Für den Zeitraum von Ende 1991 bis Ende 1999 sind die in der nachstehenden Grafik dargestellten Zinssätze¹ für Hypothekenkredite auf Wohnbaugrundstücke zu verzeichnen. Der Tiefststand ist für den Jahreswechsel von 1998 nach 1999 zu beobachten.



¹ Quelle: Wartburg Sparkasse

1.3.3 Wirtschaftsdaten

Die Kreisfreie Stadt Eisenach und der Wartburgkreis (und damit auch der Amtsbezirk) waren im Jahr 1999 die mit Abstand stärksten Wirtschaftsregionen des Freistaates Thüringen.

Landesweit nimmt der Raum in den Bereichen Automobil-, Automobilzulieferer-, Metall- und Elektroindustrie eine führende Stellung ein. Entgegen der landesweiten Umsatzabnahme im Baubereich von 6,6% konnte der Wartburgkreis einen Zuwachs von 2,1% verzeichnen.

Eisenach hat 1999 einen Industrieumsatz von 3,5 Mrd. DM erwirtschaftet, der Wartburgkreis von 2,5 Mrd. DM. Sowohl in der Erwerbstätigenquote als auch bei den Monatslöhnen der Industriebeschäftigten liegt die Region über dem Landesdurchschnitt. Bei der Höhe der Gesamtinvestitionen (4,75 Mrd. DM) und auch bei der Zuweisung von Fördermitteln (1,09 Mrd. DM) liegt die Wartburgregion (Wartburgkreis und Stadt Eisenach) an der Spitze Thüringens¹.

Die Quote der gemeldeten Arbeitslosen betrug im September des Jahres 1999 13,2% (Amtsbezirk incl. EA) und 15,0% für die Stadt Eisenach². Veröffentlichungen für den nachfolgenden Zeitraum belegen eine weiter abnehmende Quote.

1.3.4 Wohnungswirtschaftliche Daten

In beiden Untersuchungsgebieten verringert sich die Bevölkerungszahl seit Jahren beständig. Diese Tendenz ist in Eisenach stärker ausgeprägt als im umgebenden Raum. Sie hat naturgemäß erhebliche negative Auswirkungen auf die Situation am Wohnungsmarkt. Verstärkend wirken sich die steuerbegünstigte Schaffung neuen, qualitativ hochwertigen Wohnraums in großem Umfang und die Tatsache, dass in erheblichem Maß der Geschosswohnungsbestand (Block- und Plattenbauten) saniert wurde aus.

Diese Tatbestände zusammengenommen bewirken ein Überangebot an Wohnraum, vor allem in bestimmten Regionen des Stadtgebietes Eisenach. In der Folge sind in diesen Bereichen auch erhebliche Leerstände zu verzeichnen.

Das Mietpreisniveau für Eisenach und Umgebung ist dem, vom Gutachterausschuss mit initiierten, Mietspiegel³ und den vom Katasteramt erstellten Karten zu entnehmen. Dieser Mietspiegel ist u. a. beim örtlichen Mieterbund, den Wohnungsunternehmen und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten.

¹ Quelle: Wirtschaftsförderungsbericht des Wartburgkreises für das Jahr 1999

² Quelle: Arbeitsamt Gotha

³ Stand Mai 1999

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 1999. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **Unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **Bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilien-, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **Sonstige Grundstücke (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind, wie Abbauf Flächen, Kiesgruben und Sportplätze

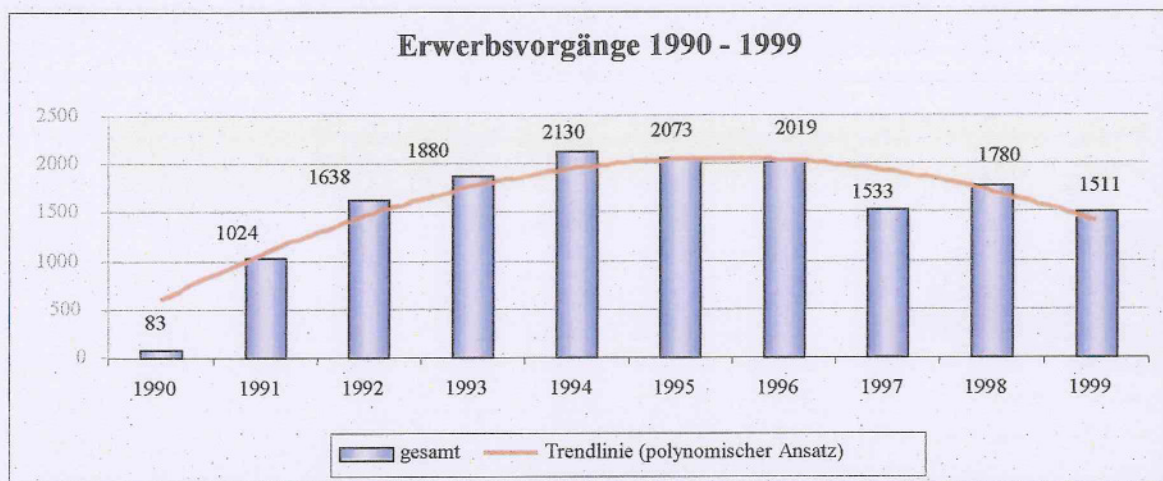
Hinweis: Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, erscheint in den entsprechenden Zellen der Tabellen der Vermerk „k.A.“ (keine Angabe). Die aufgeführten Abkürzungen (ub, bb, ei, lf, gf und sf) finden auch in den Tabellen und Schaubildern des Grundstücksmarktberichtes Verwendung.

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Geschäftsjahr 1999 für das Gebiet des Amtsbezirks 1.511 Erwerbsvorgänge registriert, ausgewertet und in die Kaufpreissammlung eingearbeitet. Für den Zeitraum von 1990 bis 1999 lautet diese Zahl 15.671.

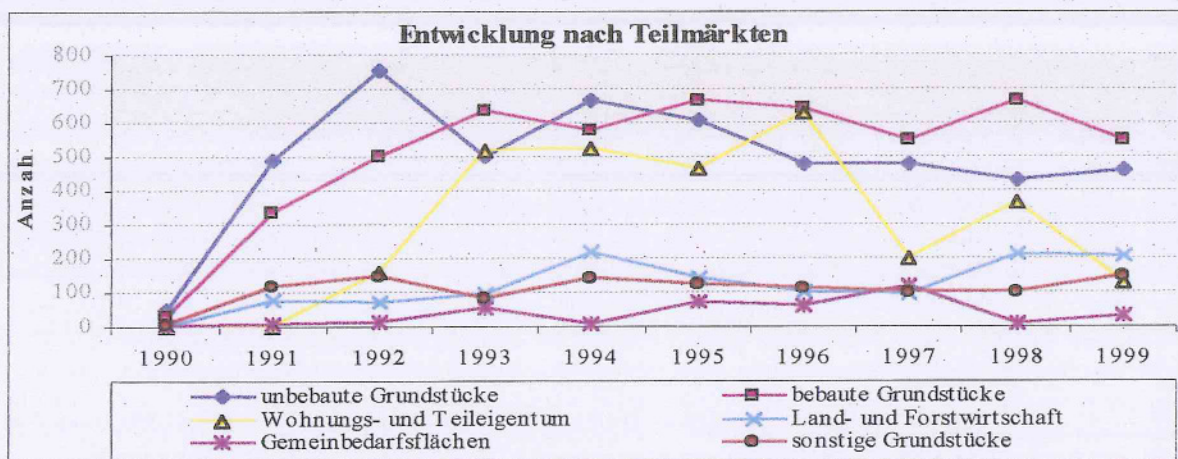
Die nachfolgenden Zusammenstellungen geben Auskunft darüber, wie sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge über den Zeitraum von 1990 bis Ende 1999 im Amtsbezirk entwickelt hat.

	Anzahl der Erwerbsvorgänge									
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
unbebaute Grundstücke	48	487	754	499	663	606	476	479	432	457
bebaute Grundstücke	29	338	498	635	579	667	643	546	663	546
Wohnungs- und Teileigentum	0	0	156	519	521	462	631	198	367	130
Land- und Forstwirtschaft	1	78	69	93	218	139	100	92	212	203
Gemeinbedarfsflächen	0	6	12	52	8	73	58	116	8	27
sonstige Grundstücke	5	115	149	82	141	126	111	102	98	148
gesamt	83	1024	1638	1880	2130	2073	2019	1533	1780	1511



Während in den ersten Jahren der Datenauswertung (bis 1994) ein stetiger Anstieg der Erwerbszahlen zu verzeichnen war, ist ab 1995 eine generell abwärts gerichtete Tendenz erkennbar. Im Vergleich zum Vorjahr ist für das Geschäftsjahr 1999 eine Abnahme um etwa 15 % zu registrieren. Eine vorgezogene Teilauswertung des Geschäftsjahres 2000 bestätigt diesen Trend.

Die grafische Aufschlüsselung der Gesamtzahlen nach den einzelnen Grundstücksarten erbringt folgende Ergebnisse:



Insgesamt stellen die Teilmärkte für *unbebaute* und *bebaute Grundstücke* die stärksten Segmente im Marktgeschehen des Amtsbezirks dar.

Die Betrachtung der Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge zeigt noch ein relativ homogenes Bild. Es wird aber bei der Betrachtung der Teilmärkte deutlich, dass eine Verschiebung der Erwerbsvorgänge stattgefunden hat.

Im Bereich der *unbebauten Grundstücke* ist seit 1996 eine stabile, seitwärts gerichtete Tendenz mit einem Aufkommen von durchschnittlich etwa 450 Vorgängen zu beobachten. Der von 1998 nach 1999 zu verzeichnende Anstieg von knapp 7 % lässt den Teilmarkt nahezu wieder das Niveau der Jahre 1996/1997 erreichen.

Für die *bebauten Grundstücke* ist seit 1993 ein beständiges Schwanken um die Anzahl von 610 Vorgängen festzustellen. Der Vergleich der Werte von 1998 und 1999 deckt den Bereich der Standardabweichung nach unten voll ab.

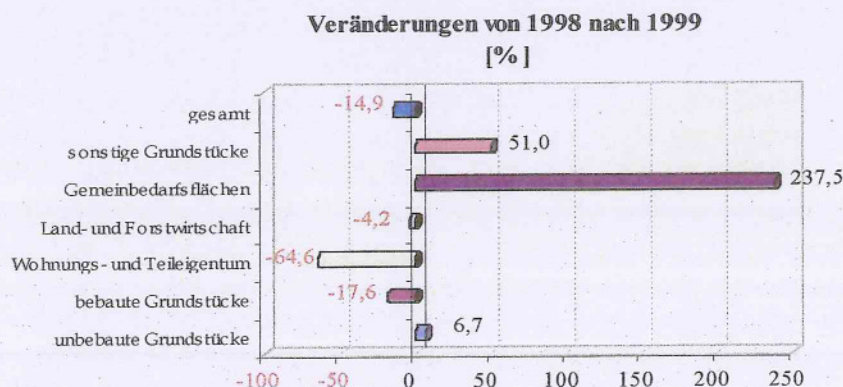
Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *Wohnungs- und Teileigentum* sinkt erstmalig unter die entsprechende Zahl für *Land- und Forstwirtschaft* und *sonstige Grundstücke* und unter das Niveau von 1992. Sie verzeichnet damit einen erheblichen Einbruch. Es ist erkennbar, dass der Teilmarkt sehr starken Schwankungen in der Anzahl der Erwerbsvorgänge unterworfen ist. Das hohe Niveau der Anzahl von 1993 bis 1996 (besonders) und die starke Abnahme von 1996 auf 1997 lassen erkennen, dass dieser Teilmarkt außergewöhnlichen Einflüssen unterworfen und zurzeit nicht mit den Regeln der Statistik zu erfassen ist. Einer dieser Einflussfaktoren dürfte der Wegfall, bzw. die Einschränkung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten sein, ein anderer der zuvor durch das Altschulden – Hilfe – Gesetz bedingte erhöhte Umsatz.

Der Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft* hat seit 1994 ein insgesamt höheres Niveau erreicht. Der Mittelwert der Erwerbsvorgänge hat sich hier auf ca. 150 Vorgänge eingependelt. Für die Jahre 1998 und 1999 beträgt dieser Wert ca. 200. Der leichte Abfall von etwa 4 % ist vernachlässigbar und begründet seinerseits keine eigene Tendenz.

In den Bereichen *Gemeinbedarfsflächen*¹ und *sonstige Grundstücke* wird insgesamt ein nur niedriges Niveau erreicht. Ein Vergleich von 1998 und 1999 lässt jeweils einen Anstieg der Eigentumsübergänge (absolut, s. S. 13) erkennen.

¹ Hierbei handelt es sich z. B. um Verkehrsflächen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für örtliche Verwaltungen, die dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen sind sowie Sondergebiete, für die eine Zweckbestimmung festgesetzt wurde, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt)

Eine zusammenfassende grafische Darstellung der prozentualen Veränderungen (in der Anzahl der Erwerbsvorgänge) des Berichtsjahres 1999 zum Vorjahr zeigt die nachstehende Grafik.



2.3 Anzahl der notariellen Kaufverträge¹

Für die detailliertere Auswertung des Gesamtmarktes wird die Gesamtmenge der Erwerbsvorgänge weiter differenziert. Dies geschieht einerseits rein örtlich, indem der Bereich der Stadt Eisenach in allen folgenden Analysen gesondert betrachtet wird, andererseits durch die Beschränkung der Stichproben hinsichtlich ihres Informationsgehalts. Der Schwerpunkt der Auswertemöglichkeiten liegt wegen der Fülle der enthaltenen Informationen auf der Teilmenge der *notariellen Kaufverträge*. Hier ergibt sich für den Amtsbezirk folgendes Bild:

Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge		Amtsbezirk			
Teilmärkte	1999 Anzahl	1999 % - Anteil	1998 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke (ub)	406	30,9	407	-0,2	↘
Bebaute Grundstücke (bb)	453	34,4	594	-23,7	↘
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	117	8,9	363	-67,8	↘
Land- und Forstwirtschaft (lf)	179	13,6	198	-9,6	↘
Gemeinbedarfsflächen (gf)	23	1,7	8	187,5	↗
Sonstige Grundstücke (sf)	138	10,5	95	45,3	↗
Summe	1.316	100	1.665	-21,0	↘

Davon fallen auf den Bereich der Stadt Eisenach

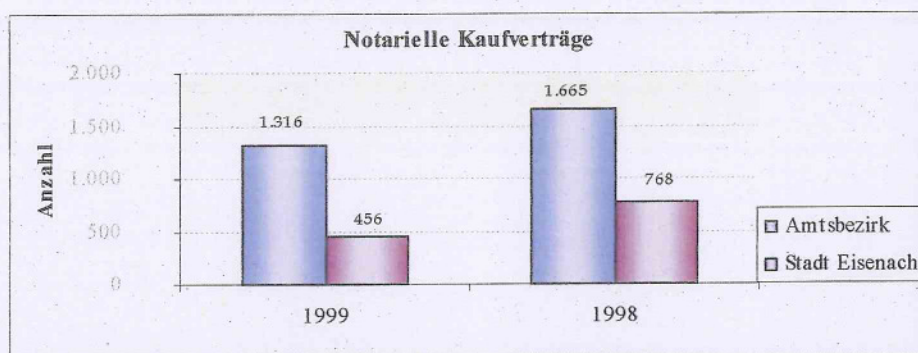
Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge		Stadt Eisenach			
Teilmärkte	1999 Anzahl	1999 % - Anteil	1998 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke (ub)	96	21,1	115	-16,5	↘
Bebaute Grundstücke (bb)	240	52,6	310	-22,6	↘
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	67	14,7	273	-75,5	↘
Land- und Forstwirtschaft (lf)	37	8,1	50	-26,0	↘
Gemeinbedarfsflächen (gf)	5	1,1	3	66,7	↗
Sonstige Grundstücke (sf)	11	2,4	17	-35,3	↘
Summe	456	100	768	-40,6	↘

¹ Die Anzahl der notariellen Kaufverträge ist kleiner als die der Erwerbsvorgänge und beinhaltet hier noch den Anteil der für die weitere Auswertung ungeeigneten Kauffälle!

Im direkten Vergleich der Jahre 1999 und 1998 ergeben sich für die beiden Auswerteregionen unterschiedlich stark ausgeprägte, für *sonstige Grundstücke* sogar gegensätzliche Tendenzen.

Die Abnahmen in den Bereichen *bb* und *ei* fielen prozentual etwa gleich stark aus. In den Teilmärkten *ub* und *lf* war der Rückgang für den Bereich Eisenach stärker als bei der Betrachtung des gesamten Amtsbezirks. Im Teilmarkt *gf* fiel der Anstieg bei der Betrachtung des Raumes Eisenach schwächer aus; für *sf* ist im Gegensatz zum Anstieg der Zahl für den Amtsbezirk sogar eine Abschwächung um etwa ein Drittel zu beobachten.

Die grafische Auswertung verdeutlicht den Anteil der Stadt Eisenach am Gesamtaufkommen der notariellen Kaufverträge im Amtsbezirk.



Im Jahr 1998 hat der Anteil für die Stadt Eisenach noch ca. 46% betragen (dies entspricht etwa auch dem Bevölkerungsanteil); für das Geschäftsjahr 1999 ist lediglich ein Anteil von ca. 35% zu verzeichnen.

Als Fazit ist festzustellen, dass, bei insgesamt rückläufiger Tendenz, der Anteil an der Anzahl der notariellen Kaufverträge für den Raum Eisenach überproportional abgenommen hat.

2.4 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Die Entwicklung im Bereich der Zwangsversteigerungen stellt sich für die Untersuchungsgebiete wie folgt dar:

Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen				Amtsbezirk				Stadt Eisenach			
Teilmärkte	1999	1998	Veränderung zum Vorjahr [%]		1999	1998	Veränderung zum Vorjahr [%]		1999	1998	Veränderung zum Vorjahr [%]
	Anzahl	Anzahl			Anzahl	Anzahl			Anzahl	Anzahl	
Unbebaute Grundst. (ub)	5	4	25,0	↗	2	3	-33,3	↘			
Bebaute Grundst. (bb)	23	27	-14,8	↘	9	13	-30,8	↘			
Wohn.- und Teileig. (ei)	10	3	233,3	↗	10	2	400,0	↗			
Land- und Forstw. (lf)	16	8	100,0	↗	5	8	-37,5	↘			
Summe	54	42	28,6	↗	26	26	0,0	→			

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Amtsbezirk ist 1999 gegenüber 1998 um 28,6% angestiegen. Er hat lediglich für bebaute Grundstücke um 14,8% abgenommen – alle anderen Bereiche zeigten ansteigende Tendenz.

In Eisenach ist eine eher gegenläufige Entwicklung zu erkennen. Nur im Segment *ei* ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen stark angestiegen.

Während der Anteil der Zwangsversteigerungen Eisenachs am Gesamtaufkommen für die Bereiche *ub*, *bb* und *lf* etwa ein Drittel beträgt, macht er für den Teilbereich *ei* 100% aus. Dieser hohe Anteil ist u. a. dadurch zu erklären, dass nach der Wende im städtischen Bereich in nennenswertem Umfang Wohnungs- und Teileigentum gebildet wurde.

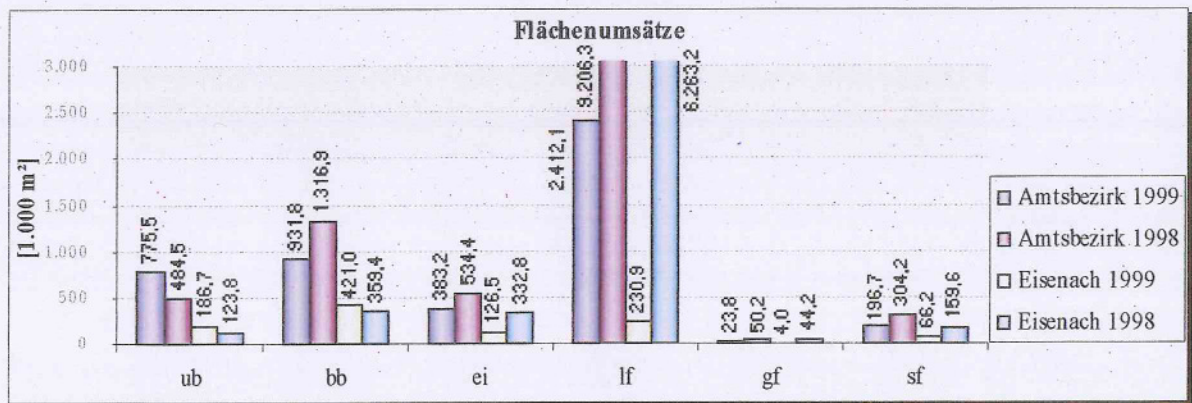
2.5 Anzahl der Erbbauverträge

Gesamtmarkt - Erbbauverträge				Amtsbezirk				Stadt			
Teilmärkte	1999 Anzahl	1998 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [%]		1999 Anzahl	1998 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [%]		1999 Anzahl	1998 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaute Grundst. (ub)	9	8	12,5	↗	4	4	0,0	→			
Bebaute Grundst. (bb)	5	6	-16,7	↘	5	3	66,7	↗			
Wohn.- und Teileig. (ei)	0	0	0,0	→	0	0	0,0	→			
Summe	14	14	0,0	→	9	7	28,6	↗			

Die Anzahl der Erbbauverträge bewegt sich auf gleich bleibend niedrigem Niveau. Der Anteil der Stadt Eisenach beträgt ca. 50% für *ub* und für den Sektor *bb* 100% des Gesamtaufkommens des Amtsbezirks.

2.6 Flächenumsätze

Gesamtmarkt - Flächenumsätze					Amtsbezirk					Stadt Eisenach				
Teilmärkte	1999 [1.000 m²]	1999 % - Anteil	1998 [1.000 m²]	Veränd. zum Vorjahr [%]		1999 [1.000 m²]	1999 % - Anteil	1998 [1.000 m²]	Veränd. zum Vorjahr [%]		1999 [1.000 m²]	1999 % - Anteil	1998 [1.000 m²]	Veränd. zum Vorjahr [%]
Unbeb. Grundst. (ub)	775,5	16,4	484,5	60,1	↗	186,7	18,0	123,8	50,8	↗				
Beb. Grundst. (bb)	931,8	19,7	1.316,9	-29,2	↘	421,0	40,6	359,4	17,1	↗				
Wohn.- u. Teileig. (ei)	383,2	8,1	534,4	-28,3	↘	126,5	12,2	332,8	-62,0	↘				
Land- u. Forstw. (lf)	2.412,1	51,1	9.206,3	-73,8	↘	230,9	22,3	6.263,2	-96,3	↘				
Gemeinbedarfsfl. (gf)	23,8	0,5	50,2	-52,5	↘	4,0	0,4	44,2	-90,9	↘				
Sonst. Grundst. (sf)	196,7	4,2	304,2	-35,3	↘	66,2	6,4	159,6	-58,5	↘				
Summe	4.723,1	100,0	11.896,4	-60,3	↘	1.035,4	100,0	7.283,0	-85,8	↘				



Der Flächenumsatz im Amtsbezirk hat im Geschäftsjahr 1999 gegenüber 1998 einen erheblichen Rückgang zu verzeichnen (ca. 60%). Dieser ist vor allem auf die Abnahme bei den Verkäufen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zurückzuführen und im Bereich Eisenach besonders ausgeprägt. Es ist allerdings festzuhalten, dass im Geschäftsjahr 1998 gerade auf dem *lf*-Sektor sehr große Eigentumsrückübertragungen durchgeführt worden sind, so dass 1998 ein extrem hohes Flächenumsatzniveau vorgelegen hat.

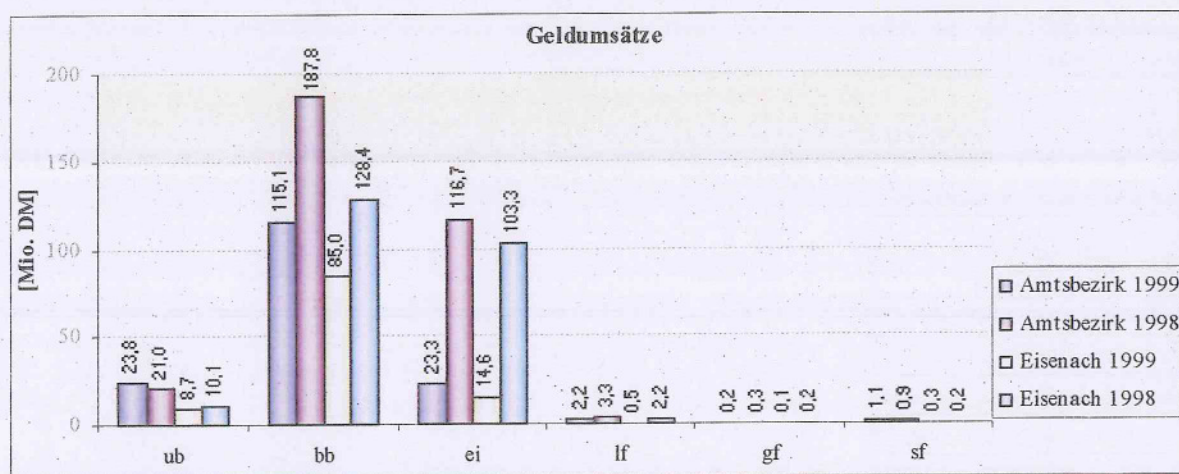
Der größte Flächenumsatzanteil ist naturgemäß im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke vorzufinden. Nennenswerte Umsatzanteile entfallen auch auf die Bereiche *bb* (19,7%) und *ub* (16,4%).

Im Bereich *ub* hat sich der Flächenumsatz um ca. 60% erhöht. Dieser Anstieg ist im Umland stärker ausgeprägt als im Stadtgebiet Eisenach. Der Flächenumsatz im *bb*-Sektor war für den Amtsbezirk insgesamt rückläufig, stieg aber für Eisenach leicht an.

In den Bereichen *ei*, *gf* und *sf* sind allgemein Rückgänge im Flächenumsatz zu beobachten. Diese sind in Eisenach stärker ausgeprägt.

2.7 Geldumsätze

Gesamtmarkt - Geldumsätze					Amtsbezirk				Stadt Eisenach			
Teilmärkte	1999 [Mio. DM]	1999 % - Anteil	1998 [Mio. DM]	Veränd. zum Vorjahr [%]	1999 [Mio. DM]	1999 % - Anteil	1998 [Mio. DM]	Veränd. zum Vorjahr [%]	1999 [Mio. DM]	1999 % - Anteil	1998 [Mio. DM]	Veränd. zum Vorjahr [%]
Unbeb. Grundst. (ub)	23,8	14,4	21,0	13,8	↗	8,7	8,0	10,1	-14,3	↘		
Beb. Grundst. (bb)	115,1	69,5	187,8	-38,7	↘	85,0	77,9	128,4	-33,8	↘		
Wohn.- u. Teileig. (ei)	23,3	14,1	116,7	-80,0	↘	14,6	13,3	103,3	-85,9	↘		
Land- u. Forstw. (lf)	2,2	1,3	3,3	-35,2	↘	0,5	0,5	2,2	-77,3	↘		
Gemeinbedarfsfl. (gf)	0,2	0,1	0,3	-36,3	↘	0,1	0,1	0,2	-55,3	↘		
Sonst. Grundst. (sf)	1,1	0,6	0,9	22,1	↗	0,3	0,3	0,2	33,3	↗		
Summe	165,7	100,0	329,9	-49,8	↘	109,2	100,0	244,5	-55,4	↘		



Beim Geldumsatz sind die Teilmärkte *ub*, *bb* und *ei* die einflussstärksten Größen. Gerade in diesen Bereichen ist für die Stadt Eisenach ein, bezogen auf den Bevölkerungsanteil, überproportionaler Anteil erkennbar.

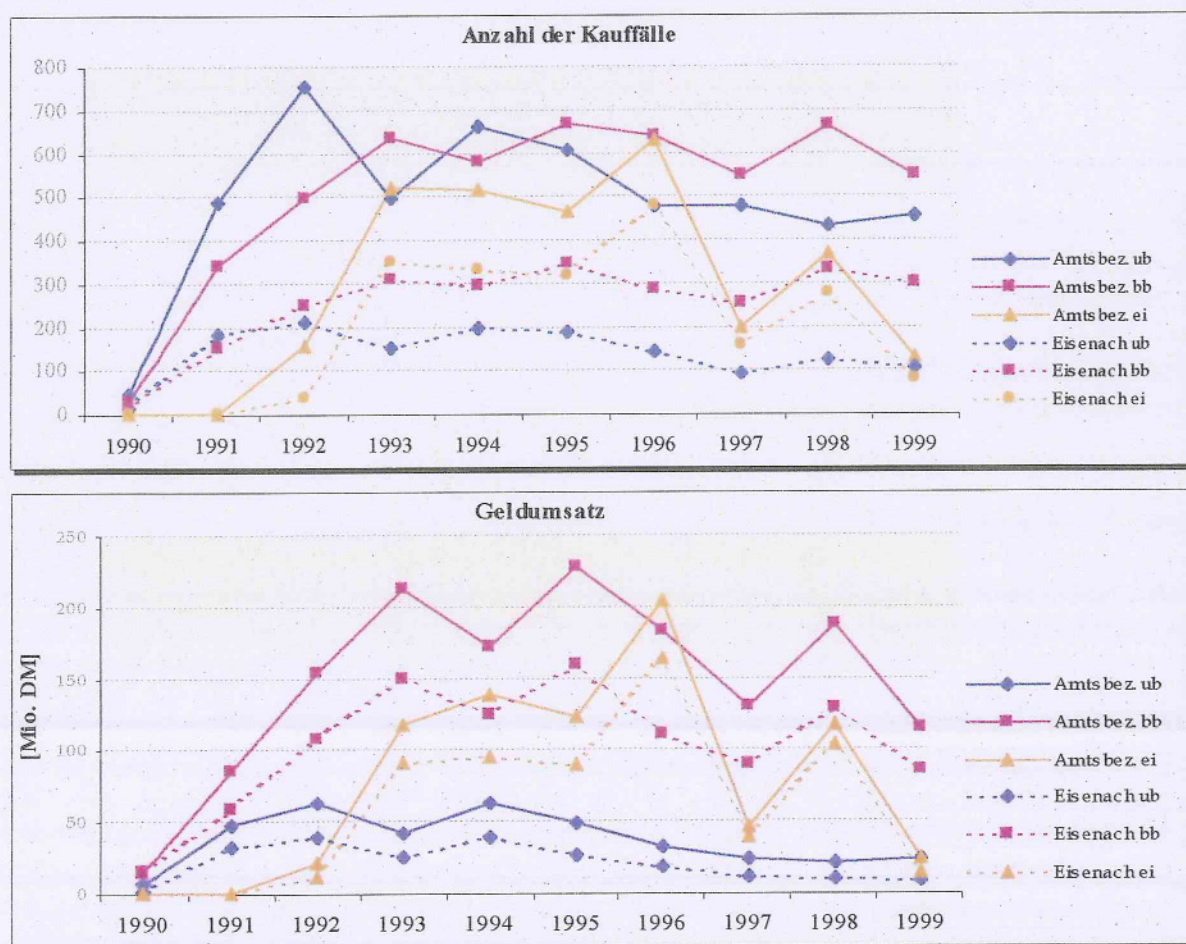
Nachdem für den *ei*-Sektor 1998 ein extrem hoher Geldumsatz zu beobachten war, ist dieser im Geschäftsjahr 1999 rapide (Amtsbezirk: -80,0%; Eisenach: -85,9%) zurückgegangen.

Die gleiche Tendenz ist, in abgeschwächter Form, in der Stadt Eisenach auch für die Bereiche *ub* und *bb* zu registrieren. Die Aussage lässt sich für den Bereich *bb* auch auf das Auswertgebiet des Amtsbezirkes übertragen; im *ub*-Sektor hat der Geldumsatz im Amtsbezirk jedoch zugenommen.

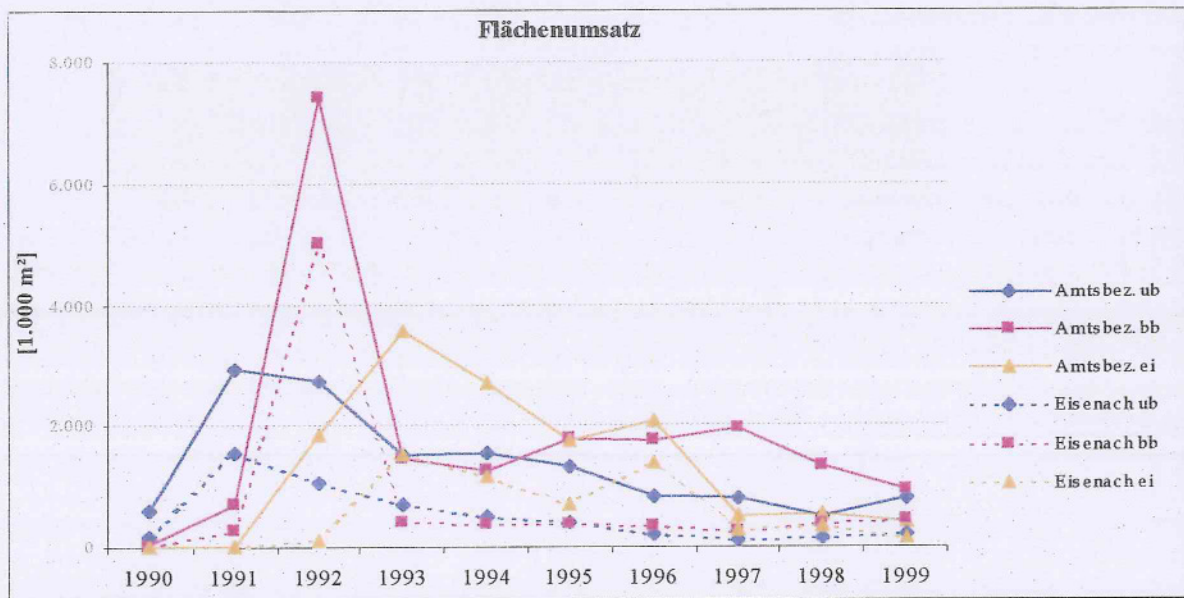
Aus den Verkäufen in den Grundstücksarten *lf*, *gf* und *sf* resultieren nur geringe Geldumsätze. Diese sind in beiden Untersuchungsgebieten, mit Ausnahme des Sektors *sf*, rückläufig.

2.8 Zeitliche Entwicklungen

Zur Verdeutlichung der vorgenannten Aussagen wird nachfolgend die Entwicklung des Geld- und des Flächenumsatzes für die Grundstücksarten *ub*, *bb*, und *ei*, differenziert nach den Untersuchungsgebieten, über den Zeitraum von 1990 bis 1999 dargestellt¹.



¹ Die in den Grafiken mit dem Wert „0“ versehenen Datenpunkte (1990 und 1991) der Datenreihe *ei* sind für diesen Zeitraum nicht erfasst worden.



Wie an Hand dieser Grafiken gut zu erkennen ist, sind die Tendenzen in den Untersuchungsgebieten verschieden stark ausgeprägt, weitgehend jedoch gleich gerichtet. Lediglich für den Flächenumsatz bebauter Grundstücke ab 1995/1996 ist eine differierende Entwicklung zu beobachten.

Unter stärkerer Gewichtung der Jahre 1995 bis 1999 kann abschließend festgestellt werden, dass sich (unter Berücksichtigung aller Teilmärkte) die Anzahl der Kauffälle auf ein Grundgeschehen von etwa 1.600 Erwerbsvorgängen eingependelt hat. Die bis jetzt vorliegenden Zahlen des laufenden Geschäftsjahres lassen allerdings einen Rückgang dieses Wertes erwarten.

Geld- und Flächenumsatz sind für diesen Zeitraum insgesamt rückläufig.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Wie bereits unter Ziffer 2 erwähnt, ist eine Differenzierung des Grundstücksmarktes sowohl nach dem Anlass des Eigentumsübergangs als auch nach speziellen Teilmärkten möglich. Bei der nachfolgenden Auswertung der Grundstücksteilmärkte wird nur der Anteil der Erwerbsvorgänge betrachtet, der eine strukturierte Auswertung zulässt.

3.1 Unbebaute Grundstücke

Bei der Auswertung des Teilmarktes der *unbebauten Grundstücke* erfolgen differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der geplanten Nutzung der veräußerten Grundstücke. Hierzu sind nachstehend einige Definitionen für verschiedene Grundstücksarten aufgeführt.

- **Wohnbau (Individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **Geschäftliche Nutzung**
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **Gewerbliche Nutzung**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **Sonstige Nutzung**
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

3.1.1 Anzahl der Kauffälle

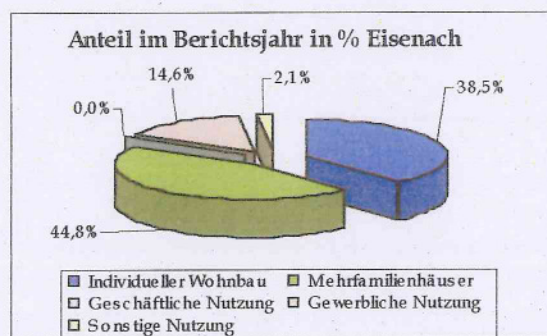
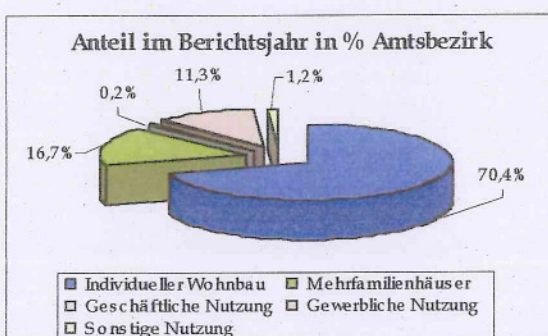
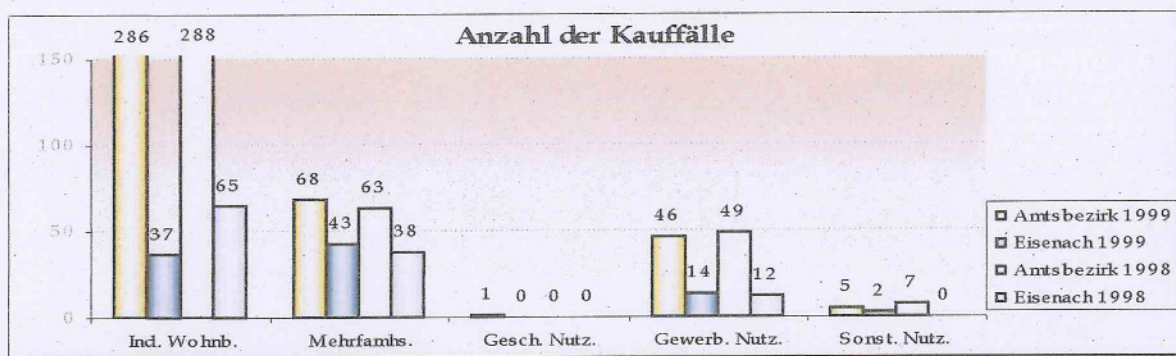
Anzahl der Kauffälle	Amtsbezirk					Eisenach				
	1999 Anzahl	1999 % - Anteil	1998 Anzahl	Veränd. zum Vorjahr [%]		1999 Anzahl	1999 % - Anteil	1998 Anzahl	Veränd. zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	286	70,4	288	-0,7	↘	37	38,5	65	-43,1	↘
Mehrfamilienhäuser	68	16,7	63	7,9	↗	43	44,8	38	13,2	↗
Geschäftliche Nutzung	1	0,2	0	k.A.	↗	0	0,0	0	0,0	→
Gewerbliche Nutzung	46	11,3	49	-6,1	↘	14	14,6	12	16,7	↗
Sonstige Nutzung	5	1,2	7	-28,6	↘	2	2,1	0	k.A.	↗
Summe	406	100	407	-0,2	↘	96	100	115	-16,5	↘

Im Amtsbezirk entfällt der weit überwiegende Anteil (70,4%) der Verkäufe unbebauter Grundstücke auf den *Individuellen Wohnbau*. Nennenswerte Anteile sind noch den Grundstücksarten *Mehrfamilienhäuser* (16,7%) und *Gewerbliche Nutzung* (11,3%)

zuzurechnen. Tendenziell ist die Anzahl der Kauffälle für diese Segmente im Vergleich zu 1998 als stabil zu werten. Der Anstieg bei *Mehrfamilienhäuser* ist allein auf den Anstieg für den Bereich Eisenach zurückzuführen. Die anderen Grundstücksarten spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Im Untersuchungsgebiet Eisenach ergibt die Auswertung einen kräftigen Rückgang für den *Individuellen Wohnbau* (-43,1%). Dieser stellt damit auch nicht mehr den größten Anteil der Kauffälle. Der anzahlmäßig größte Posten der Verkäufe entfällt auf die *Mehrfamilienhäuser*, die eine Veränderung von 13,2% zu 1998 erfahren. Auch die *Gewerbliche Nutzung* hat gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung (16,7%) der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist gegenläufig zu der im Amtsbezirk.

Anschaulich dargestellt werden die Anzahl der Kauffälle und deren prozentuale Verteilung auf die Grundstücksarten in den folgenden Grafiken:



Die Anteile an den Verkäufen unbebauter Grundstücke sind in den Untersuchungsgebieten unterschiedlich. Im Amtsbezirk hat der individuelle Wohnungsbau einen deutlich höheren Stellenwert als im Stadtgebiet Eisenach. Im Gegensatz dazu ist in Eisenach der Anteil *Mehrfamilienhäuser* erheblich höher als im Amtsbezirk.

3.1.2 Veräußerer - Erwerber¹

Im Bereich des Sektors *ub* werden etwa 40 % der Verkäufe durch *natürliche Personen* getätigt. Für den Amtsbezirk hat dieser Personenkreis den stärksten Anteil an den Verkäufen, in Eisenach wird diese Position von dem Kreis der *sonstigen* Verkäufer eingenommen.

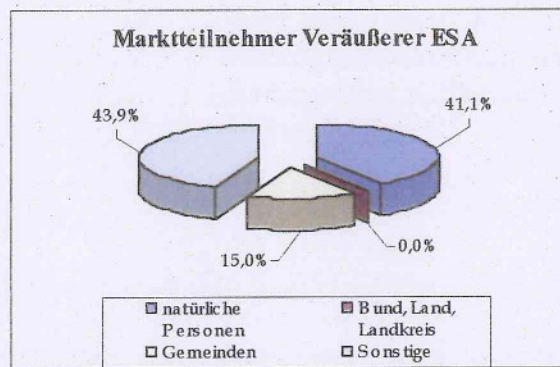
¹ Die Datengrundlage für diese Auswertung bildet die Anzahl der Erwerbsvorgänge. Diese ist größer als die für eine qualifizierte Auswertung geeignete Anzahl der Kauffälle.

Die Anzahl der Verkäufe der *Gemeinden* hat in der Stadt Eisenach im Vergleich zum Amtsbezirk eine geringere Gewichtung. Sie nimmt aber im Amtsbezirk eine ähnlich starke Stellung im Marktgeschehen ein, wie die der natürlichen Personen.

Der Anteil von *Bund, Land, Landkreis* ist in beiden Untersuchungsgebieten nur untergeordnet.

Marktteilnehmer Veräußerer Amtsbezirk						Eisenach				
Grundstücksart	natürl. Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt 1999	natür. Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt 1999
Wohnbau	145	2	117	125	389	36	0	14	41	91
Geschäftliche Nutzung	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	28	4	12	18	62	6	0	2	6	14
Sonstige Nutzung	4	0	1	0	5	2	0	0	0	2
Summe	177	7	130	143	457	44	0	16	47	107
Anteil [%]	38,7	1,5	28,4	31,3	100,0	41,1	0,0	15,0	43,9	100,0

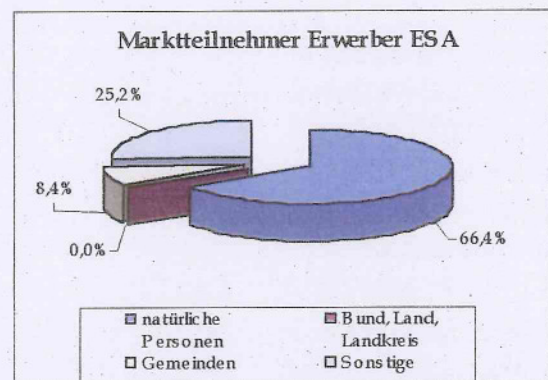
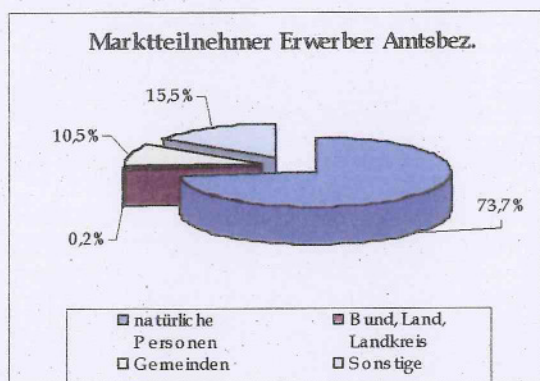
Die nachstehenden Grafiken zeigen die prozentuale Verteilung der Veräußerer:



Bei vergleichender Betrachtung der Untersuchungsgebiete bestehen die wesentlichen Unterschiede in den Prozentsätzen der Verkäufe bei *gemeindlichen* und im Bereich *sonstiger Verkäufe*. Diese Tatsache ist für die *gemeindlichen Verkäufe* unter anderem darauf zurückzuführen, dass die umliegenden Gemeinden über mehr unbebaute Grundstücksmasse verfügen können. Für die sonstigen Verkäufe ist festzuhalten, dass die diesem Verkäuferkreis zuzurechnenden Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften in Eisenach einen prozentual wesentlich höheren Anteil an veräußerbarem Bestand haben, als dies im Amtsbezirk der Fall ist.

Aufschluss über die Verteilung der Erwerber geben die nachstehende Tabelle und die Grafiken:

Marktteilnehmer Erwerber Amtsbezirk						Eisenach				
Grundstücksart	natürl. Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt 1999	natür. Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt 1999
Wohnbau	321	1	35	32	389	67	0	9	15	91
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	10	0	13	39	62	2	0	0	12	14
Sonstige Nutzung	5	0	0	0	5	2	0	0	0	2
Summe	337	1	48	71	457	71	0	9	27	107
Anteil [%]	73,7	0,2	10,5	15,5	100,0	66,4	0,0	8,4	25,2	100,0

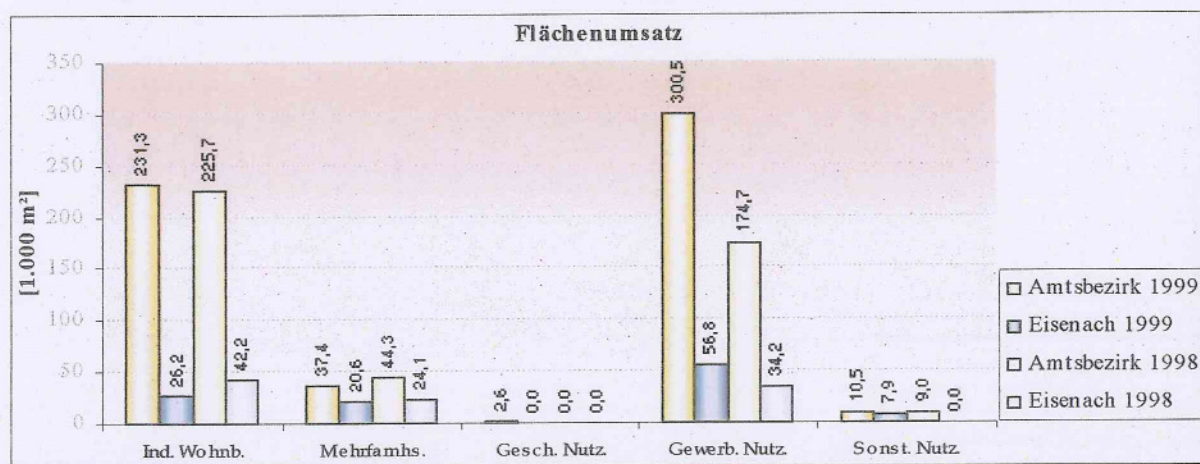


Natürliche Personen sind als Erwerber in beiden Untersuchungsgebieten eindeutig marktbestimmend. Diese Tendenz ist im Amtsbezirk noch stärker ausgeprägt als in Eisenach. Die jeweils zweitstärkste Gruppe bilden die Sonstigen. Der Anteil dieses Erwerberkreises ist in Eisenach wiederum wegen der stärkeren Konzentration der Bestände von Wohnungsunternehmen größer.

Die Kaufobjekte waren in beiden Gebieten vornehmlich Wohnbaugrundstücke (jeweils ca. 85%). Danach standen Grundstücke mit einer geplanten gewerblichen Nutzung im Interesse der Erwerber. Grundstücke in den Sparten Geschäftliche Nutzung und Sonstige Nutzung wurden nur vereinzelt erworben.

3.1.3 Flächenumsätze

Flächenumsatz Amtsbezirk					Eisenach				
Grundstücksart	1999 [1.000 m ²]	1999 % - Anteil	1998 [1.000 m ²]	Veränd. zum Vorjahr[%]		1999 [1.000 m ²]	1999 % - Anteil	1998 [1.000 m ²]	Veränd. zum Vorjahr[%]
Individueller Wohnbau	231,3	39,7	225,7	2,5	↗	26,2	23,5	42,2	-37,9
Mehrfamilienhäuser	37,4	6,4	44,3	-15,5	↘	20,6	18,5	24,1	-14,3
Geschäftliche Nutzung	2,6	0,4	0,0	k.A.	↗	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbliche Nutzung	300,5	51,6	174,7	72,0	↗	56,8	50,9	34,2	66,4
Sonstige Nutzung	10,5	1,8	9,0	16,9	↗	7,9	7,1	0,0	k.A.
Summe	582,3	100,0	453,6	28,4	↗	111,6	100,0	100,4	11,1



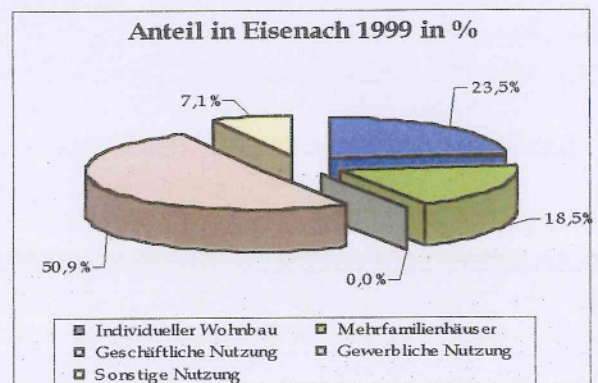
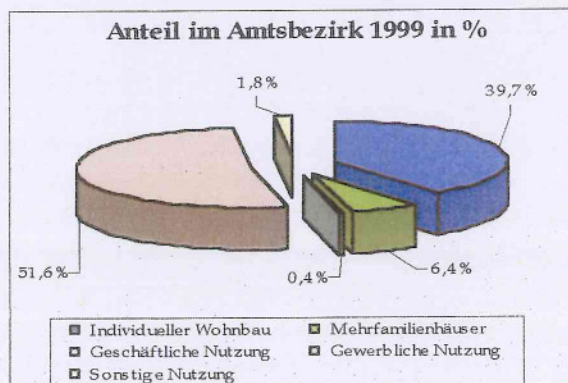
Der Flächenumsatz nimmt in beiden Untersuchungsgebieten gegenüber dem Vorjahr zu. In Eisenach ist dieser Zuwachs schwächer ausgeprägt als im Amtsbezirk. Den größten Anteil am Flächenumsatz hat der Bereich *Gewerbliche Nutzung* mit über 50%; dieser Sektor verzeichnet auch in beiden Gebieten den größten Anstieg.

Der jeweils zweitgrößte Anteil am Flächenumsatz ist in beiden Regionen für den *Individuellen Wohnbau* zu erkennen. In Eisenach hat diese Grundstücksart, im Gegensatz zum Amtsbezirk, einen kräftigen Rückgang (-37,9%) erfahren. Die Erklärung hierfür ist einerseits in dem bestehenden Preisgefüge und andererseits in der Menge der verfügbaren Flächen zu sehen.

Den flächenumsatzmäßig drittgrößten Anteil machen die Verkäufe aus dem Bereich *Mehrfamilienhäuser* aus. Dieser Sektor ist gegenüber 1998 leicht rückläufig.

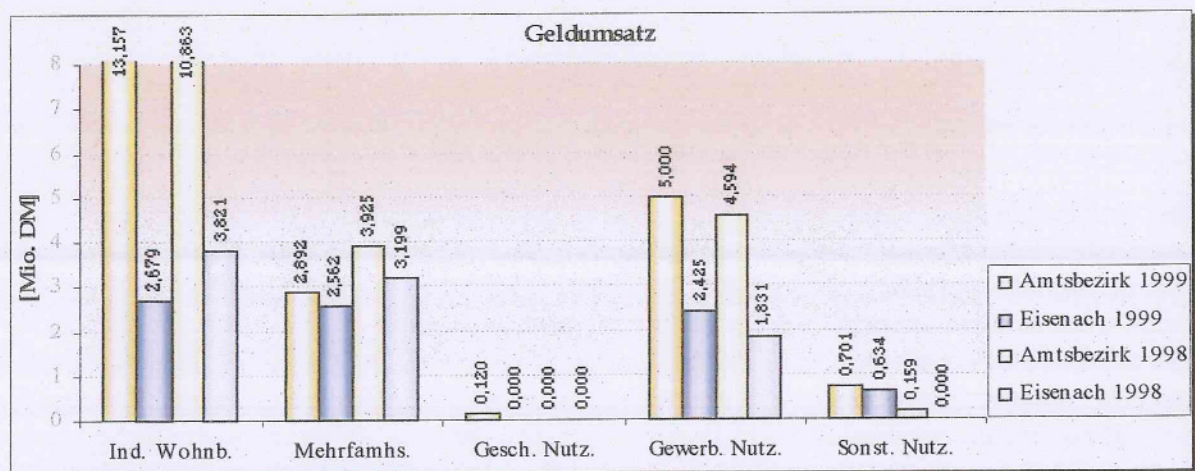
Die Grundstücksarten *Geschäftliche Nutzung* und *Sonstige Nutzung* zeigen bei niedrigem Flächenumsatz eine anwachsende oder gleich bleibende Tendenz.

Die gemachten Aussagen sind in den Grafiken dargestellt:



3.1.4 Geldumsätze

Grundstücksart	Amtsbezirk					Eisenach				
	1999 [Mio. DM]	1999 % - Anteil	1998 [Mio. DM]	Veränd. zum Vorjahr[%]		1999 [Mio. DM]	1999 % - Anteil	1998 [Mio. DM]	Veränd. zum Vorjahr[%]	
Individueller Wohnbau	13,157	60,2	10,863	21,1	↗	2,679	32,3	3,821	-29,9	↘
Mehrfamilienhäuser	2,892	13,2	3,925	-26,3	↘	2,562	30,9	3,199	-19,9	↘
Geschäftliche Nutzung	0,120	0,5	0,000	k.A.	↗	0,000	0,0	0,000	0,0	→
Gewerbliche Nutzung	5,000	22,9	4,594	8,8	↗	2,425	29,2	1,831	32,5	↗
Sonstige Nutzung	0,701	3,2	0,159	341,6	↗	0,634	7,6	0,000	k.A.	↗
Summe	21,870	100	19,541	11,9	↗	8,301	100	8,851	-6,2	↘



Im Gegensatz zum Flächenumsatz hat sich der Geldumsatz in den beiden Regionen uneinheitlich entwickelt. Einer Abnahme von 6,2% für den Bereich Eisenach steht ein Anstieg von 11,9% für den Amtsbezirk gegenüber.

Im Amtsbezirk stellt der *Individuelle Wohnbau* (60,2%) den größten Anteil am Geldumsatz; den zweitstärksten Bereich stellt die *Gewerbliche Nutzung*. Beide Grundstücksarten übernehmen diese Reihenfolge aus dem Vorjahr und verzeichnen diesem gegenüber eine

ansteigende Tendenz. Rückläufig ist die Entwicklung in der an dritter Stelle liegenden Grundstücksart *Mehrfamilienhäuser*. Sie verbüßt einen Rückgang des Geldumsatzes um 26,3%. Die beiden anderen Bereiche, *Geschäftliche Nutzung* und *Sonstige Nutzung*, spielen nur eine untergeordnete Rolle, weisen aber im Vergleich zu 1998 eine ansteigende Tendenz auf.

In Eisenach sind Unterschiede sowohl in den grundsätzlichen Tendenzen des Geldumsatzes in den Grundstücksarten als auch in der Gewichtung untereinander zu erkennen. Die Sektoren *Individueller Wohnbau*, *Mehrfamilienhäuser* und *Gewerbliche Nutzung* machen jeweils etwa 30% des Geldumsatzes für 1999 aus. Während aber der Bereich *Gewerbliche Nutzung* um mehr als 30% im Vergleich zu 1998 anstieg, zeigten die beiden anderen vorgenannten Grundstücksarten eine rückläufige Tendenz.

3.1.5 Quadratmeterpreise

In den folgenden Tabellen und Grafiken werden die m²-Preise für erschließungsbeitragspflichtiges (ebpf) und erschließungsbeitragsfreies (ebfr) Bauland untersucht und dargestellt¹. Das zugrundeliegende Datenmaterial enthält keine Kaufpreise, deren Entstehung durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

m²-Preise für baureife, selbstständige, ebpf. Grundstücke									Eisenach									
Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [DM/m²]			Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [DM/m²]		
	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	15	21	-28,6	1.052	1.091	-3,6	33	30	10,0	0	4	-100,0	k.A.	1.741	k.A.	k.A.	39	k.A.
Mehrfamilienhäuser	2	4	-50,0	1.624	1.764	-7,9	51	22	131,8	1	2	-50,0	1.657	1.850	-10,4	84	29	189,7
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	4	4	0,0	11.946	2.775	330,5	13	9	44,4	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige Nutzung	0	2	-100,0	k.A.	1.190	k.A.	k.A.	20	k.A.	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe	21	31	-32,3							2	6	-66,7						

Lediglich für den Bereich des *Individuellen Wohnbaus* im Amtsbezirk ist eine Auswertung der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke möglich. Alle weiteren Daten sind der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Das durchschnittliche Grundstück für den *Individuellen Wohnbau* (ebpf) im Amtsbezirk ist auf der Grundlage von 15 auswertbaren Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr geringfügig kleiner geworden. Der m²-Preis hat sich im selben Zeitraum um 10% erhöht, sodass 1999 für das beschriebene Grundstück etwa 35.000 DM zu bezahlen waren². Der Erwerb eines Grundstückes dieser Qualität im Amtsbezirk ist damit für den statistisch gesehen durchschnittlichen Käufer teurer geworden.

¹ Die Stichprobe ist aufgrund des notwendigen Detaillierungsgrades der Kaufverträge klein. Gesicherte statistische Aussagen sind daher nicht für alle Grundstücksarten möglich.

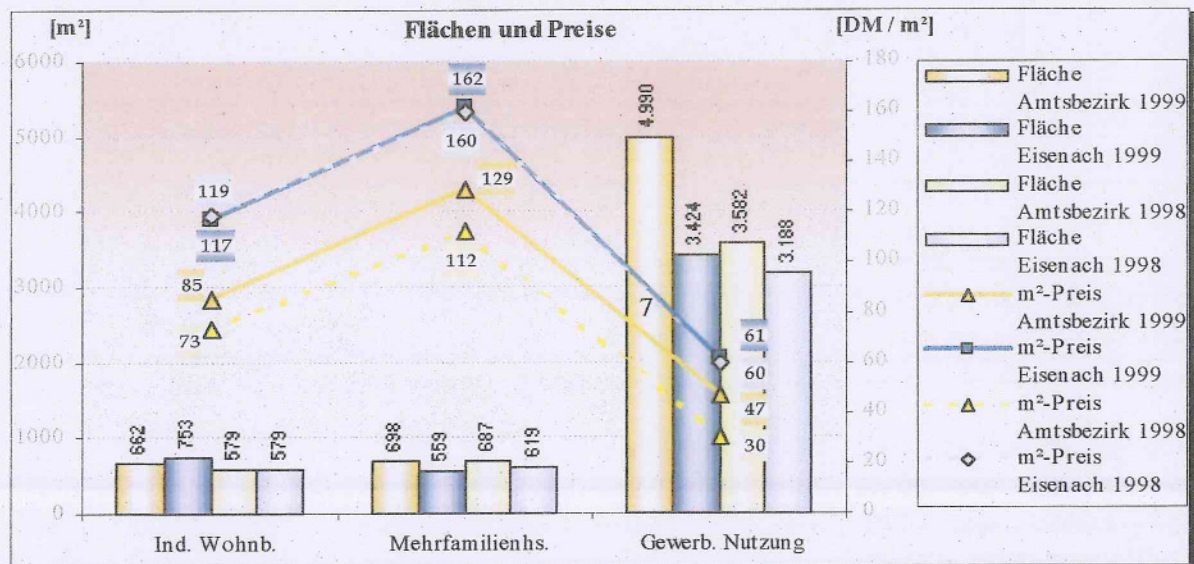
² Überschlägige Berechnung aus obiger Tabelle

Zu diesem Preis sind für den Käufer noch die Erschließungskostenbeiträge hinzuzurechnen. Diese können aber wegen der Unterschiedlichkeit der zu erhebenden Beiträge nicht genau beziffert werden.

Für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke liegen dem Gutachterausschuss mehr auswertbare Kauffälle vor.

Grundstücksart	Amtsbezirk									Eisenach								
	Anzahl			ø Fläche [m²]			ø Preis [DM/m²]			Anzahl			ø Fläche [m²]			ø Preis [DM/m²]		
	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	180	183	-1,6	662	579	14,4	85	73	16,4	28	48	-41,7	753	579	29,9	117	119	-1,7
Mehrfamilienhäuser	36	40	-10,0	698	687	1,6	129	112	15,2	27	24	12,5	559	619	-9,7	162	160	1,3
Geschäftliche Nutzung	1	0	k.A.	2.594	k.A.	k.A.	46	k.A.	k.A.	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	15	26	-42,3	4.990	3.582	39,3	47	30	56,7	9	7	28,6	3.424	3.188	7,4	61	60	1,7
Sonstige Nutzung	2	3	-33,3	821	657	24,9	34	11	209,1	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe	234	252	-7,1							64	79	-19,0						

Für die Grundstücksarten *Individueller Wohnbau*, *Mehrfamilienhäuser* und *Gewerbliche Nutzung* verdeutlichen die Grafiken das Zahlenmaterial:



Das durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie Grundstück im *Individuellen Wohnbau* ist 1999 dem Vorjahr gegenüber größer geworden. Während in Eisenach der m²-Preis stabil blieb, hat sich dieser für den Amtsbezirk um 16,4% erhöht. Die durchschnittlichen Grundstücke kosteten in 1999¹:

- für Eisenach: ca. 88.000 DM
- und für den Amtsbezirk: ca. 56.000 DM.

Sie verteuerten sich somit in beiden Regionen um etwa 30% gegenüber 1998.

¹ Überschlägige Berechnung mit Werten aus obiger Tabelle

Im Bereich der *Mehrfamilienhäuser* zeigt sich ein nahezu stabiler Flächengrößentrend. In Eisenach nahm die durchschnittliche Fläche um ca. 10 % ab, im Amtsbezirk war die Zunahme mit 1,6% nicht nennenswert. Der m²-Preis nahm im Amtsbezirk um 15,2% zu, wohingegen er in Eisenach als stabil zu bezeichnen ist.

Die durchschnittlichen Grundstücke für *Mehrfamilienhäuser* kosteten in 1999¹

- für Eisenach: ca. 91.000 DM
- und für den Amtsbezirk: ca. 90.000 DM.

Sie verteuerten sich somit im Amtsbezirk um ca. 17%, in Eisenach wurden sie um ca. 10% günstiger.

Die Flächen für Grundstücke der *Gewerblichen Nutzung*² nahmen im Amtsbezirk sowohl in der Größe (39,3%), als auch beim m²-Preis (56,7%) zu. In Eisenach blieben diese Größen etwa gleich.

Die durchschnittlichen Grundstücke für *Gewerbliche Nutzung* kosteten in 1999¹

- für Eisenach: ca. 209.000 DM
- und für den Amtsbezirk: ca. 235.000 DM.

Sie verteuerten sich somit im Amtsbezirk um ca. 119%, in Eisenach um ca. 10%.

3.1.6 Kenngrößen

Eine gute Verdeutlichung des Umsatzniveaus für *unbebaute Grundstücke* bieten die folgenden Kenngrößen:

	Kauffälle [Anzahl je 1000 Einwohner]	Flächenumsatz [m ² je Einwohner]	Geldumsatz [DM je Einwohner]
Amtsbezirk (mit EA)	3,94	7,5	231,2
Stadt Eisenach	2,20	4,3	199,2

Die Normierung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zeigt, dass im Geschäftsjahr 1999 für den Amtsbezirk eine insgesamt regere Teilnahme im Bereich der unbebauten Grundstücke vorlag als in der Stadt Eisenach. Ausschlaggebend hierfür waren vermutlich die bessere Verfügbarkeit, eine bessere zukünftige Wohnqualität und ein niedrigeres Preisgefüge im Umland der Stadt.

¹ Überschlägige Berechnung mit Werten aus der Tabelle S. 28

² Aufgrund der relativ geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle sind die Aussagen zu den Grundstücken mit *Gewerblicher Nutzung* nur als grober Anhalt zu werten.

3.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke werden durch die aufstehenden Gebäude geprägt. Als Gebäudearten werden in diesem Teilmarkt unterschieden:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Villen und Landhäuser (Villen/LH)
- Wochenend- und Ferienhäuser (WoH/Feh)
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (GG/VG)
- Sonstige

3.2.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl und die Verteilung der Kauffälle zeigt die folgende Tabelle auf:

Kaufälle nach Gebäudearten					Eisenach				
Gebäudeart	Amtsbezirk				Eisenach				Veränd. zum Vorjahr [%]
	1999 Anzahl	1999 %-Anteil	1998 Anzahl	Veränd. zum Vorjahr [%]	1999 Anzahl	1999 %-Anteil	1998 Anzahl	Veränd. zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	186	41,0	206	-9,7	43	17,8	50	-14,0	
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	73	16,1	92	-20,7	58	24,1	58	0,0	
Mehrfamilienhäuser	82	18,1	157	-47,8	75	31,1	136	-44,9	
Villen u. Landhäuser	9	2,0	14	-35,7	8	3,3	14	-42,9	
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	3,7	15	13,3	3	1,2	1	200,0	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	39	8,6	58	-32,8	32	13,3	39	-17,9	
Sonstige	48	10,6	52	-7,7	22	9,1	12	83,3	
Summe	454	100	594	-23,6	241	100	310	-22,3	

Insgesamt nimmt die Anzahl der Kauffälle für beide Untersuchungsgebiete ab. Diese Tendenz wird nur bei den *Wochenend- und Ferienhäusern* sowie bei den *Reihen- und Doppelhaushälften* und *Sonstigen* (nur in Eisenach gleich bleibend bzw. steigend) durchbrochen. Die Abnahme ist in der Summe sowohl für Eisenach (-22,3%) als auch für den Amtsbezirk (-23,6%) nahezu gleich groß.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser standen 1999 ganz oben in Gunst der Käufer. Im Amtsbezirk machte diese Gebäudeart 41% (Eisenach: mit 17,8% nur drittgrößter Anteil) der Gesamtanzahl der Verkäufe aus. Damit ist dieser Sektor für den Bereich außerhalb Eisenachs deutlich übergewichtet. Trotzdem sind die Zahlen für beide Regionen im Vergleich zu 1998 leicht rückläufig.

Mit 24,1% nehmen die Verkäufe von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften* in Eisenach den zweitgrößten Anteil an der Anzahl der Kaufverträge ein. Die Anzahl ist gleich bleibend. Im Amtsbezirk ist die Wertigkeit dieser Gebäudeart geringer (mit 16,1% nur drittgrößter Anteil). Gegenüber dem Vorjahr ging der Sektor um 20,7% zurück.

Die Verkäufe der *Mehrfamilienhäuser* sind in beiden Regionen stark rückläufig (Amtsbezirk: -47,8%; Eisenach: -44,9%). Diese Tatsache ist vermutlich auf das vorhandene Überangebot an Wohnraum (vgl. Ziffer 1.3.4) zurückzuführen. Der Anteil am Verkaufsgeschehen ist in Eisenach mit 31,1% wesentlich stärker ausgeprägt als im Amtsbezirk (18,1%).

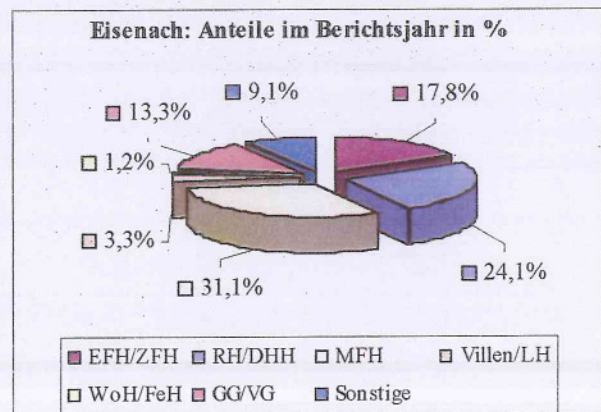
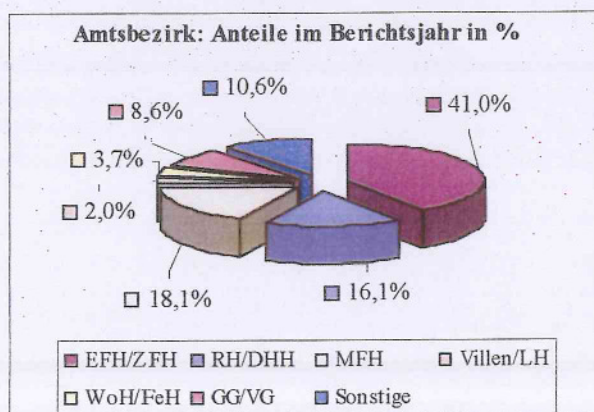
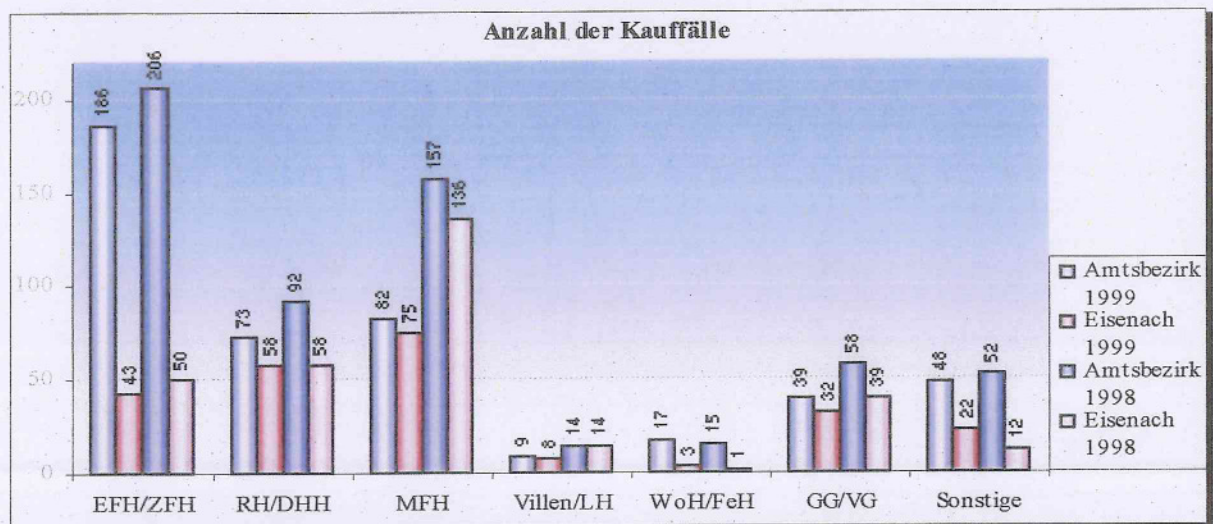
Villen und Landhäuser nehmen anzahlmäßig nur einen geringen Anteil am Teilmarkt ein. Die registrierten Verkäufe entstammen (bis auf einen) aus Eisenach. Diese Dominanz ist darauf zurückzuführen, dass Eisenach im südlichen Teil der Stadt ein ausgedehntes, auch über die Grenzen der Region hinweg bedeutendes, Villenviertel besitzt.

Die Verkäufe von *Wochenend- und Ferienhäusern* konzentrieren sich, bei aufwärts gerichteter Tendenz, naturgemäß auf den Bereich außerhalb Eisenachs.

Bei *Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden* ist der Trend ebenfalls rückläufig - im Amtsbezirk stärker als in Eisenach. Das Marktgeschehen spielt sich für diese Gebäudeart im Geschäftsjahr 1999 hauptsächlich in Eisenach ab.

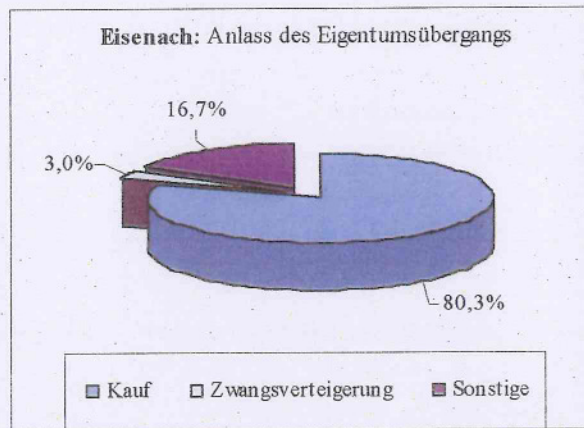
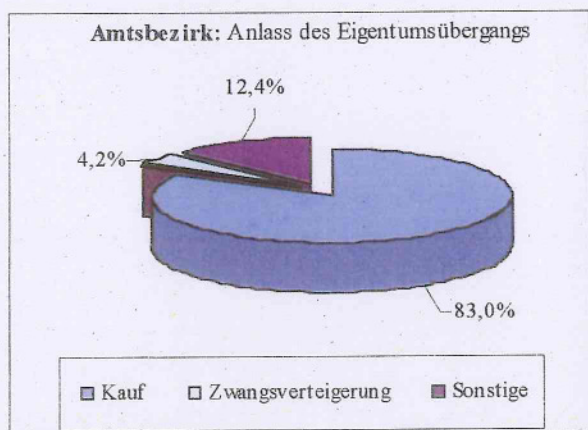
Der Bereich der *Sonstigen* Gebäude ist hier nicht näher spezifiziert. Die Schwankungen in der Anzahl der Verkäufe in dieser Gebäudeart können zu einem nicht unerheblichen Teil daraus resultieren, dass die in den Kaufverträgen aufgeführten Gebäude nur unzureichend beschrieben und daher nicht eindeutig zuzuordnen sind.

Folgende Grafiken geben noch einmal einen Überblick:



3.2.2 Anlass des Eigentumsübergangs

Anlass des Eigentumsübergangs						Amtsbezirk		Eisenach						
Gebäudeart	Anlass					Gesamt 1999	Anteil [%]	Anlass					Gesamt 1999	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent- eignung	Zwangs- versteig.	Sonstige			Kauf	Tausch	Ent- eignung	Zwangs- versteig.	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	186	0	0	11	16	213	38,9	43	0	0	3	4	50	16,7
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	73	0	0	3	4	80	14,6	58	0	0	2	3	63	21,0
Mehrfamilienhäuser	82	1	0	1	33	117	21,4	75	0	0	1	32	108	36,0
Villen u. Landhäuser	9	0	0	0	0	9	1,6	8	0	0	0	0	8	2,7
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	1	0	1	2	21	3,8	3	0	0	1	1	5	1,7
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	39	0	0	4	8	51	9,3	32	0	0	1	8	41	13,7
Sonstige	48	0	0	3	5	56	10,2	22	0	0	1	2	25	8,3
Summe	454	2	0	23	68	547	100,0	241	0	0	9	50	300	100,0
Anteil [%]	83,0	0,4	0,0	4,2	12,4	100,0		80,3	0,0	0,0	3,0	16,7	100,0	



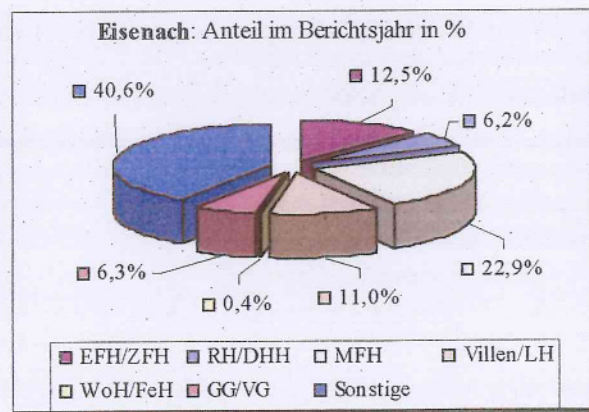
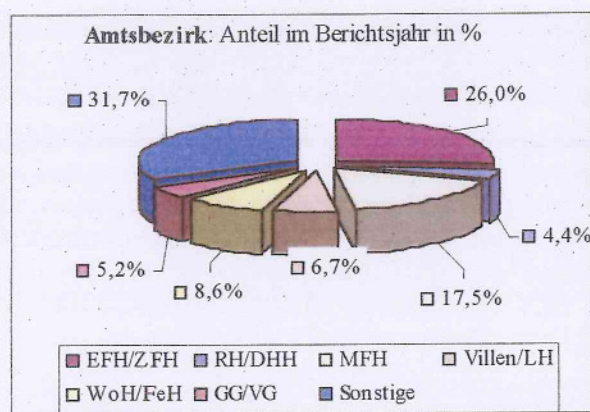
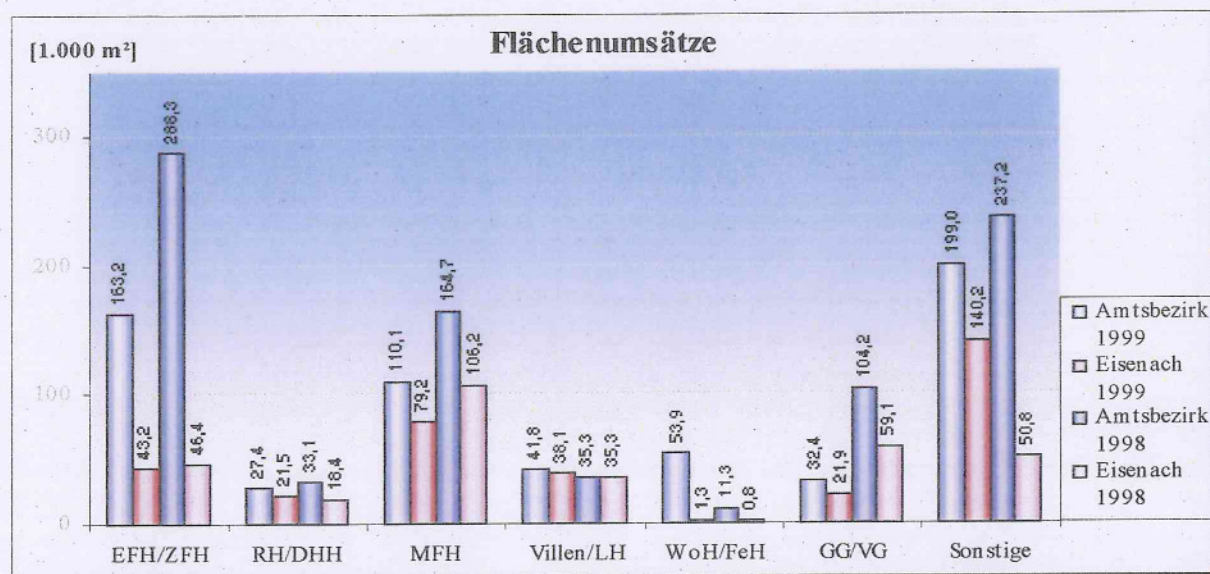
Der *Kauf* war mit einem Anteil von über 80% in beiden Untersuchungsgebieten der dominierende Anlass des Eigentumsübergangs in jeder Gebäudeart. Der *Tausch* von bebauten Grundstücken wurde nur zweimal außerhalb von Eisenach vollzogen, *Enteignungen* sind in 1999 überhaupt nicht durchgeführt worden. Zuschläge in *Zwangsversteigerungsverfahren* betrafen hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser, vornehmlich außerhalb Eisenachs. Der Bereich *Sonstiger*¹ Eigentumsübergänge ist im Wesentlichen auf Eisenach konzentriert und hat dort einen Anteil von 16,7%.

¹ In diese Kategorie fallen z.B. Schenkungen und Überlassungsverträge.

3.2.3 Flächenumsätze

Tabelle und Grafiken geben Informationen zu den Flächenumsätzen bebauter Grundstücke:

Flächenumsätze nach Gebäudearten					Eisenach				
Gebäudeart	Amtsbezirk				Eisenach				
	1999 [1.000 m ²]	1999 % - Anteil	1998 [1.000 m ²]	Veränd. zum Vorjahr [%]	1999 [1.000 m ²]	1999 % - Anteil	1998 [1.000 m ²]	Veränd. zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	163,2	26,0	288,3	-43,4	43,2	12,5	46,4	-6,9	
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	27,4	4,4	33,1	-17,2	21,5	6,2	18,4	16,7	
Mehrfamilienhäuser	110,1	17,5	164,7	-33,2	79,2	22,9	106,2	-25,4	
Villen u. Landhäuser	41,8	6,7	35,3	18,6	38,1	11,0	35,3	8,1	
Wochenend- u. Ferienhäuser	53,9	8,6	11,3	377,1	1,3	0,4	0,8	57,9	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	32,4	5,2	104,2	-69,0	21,9	6,3	59,1	-62,9	
Sonstige	199,0	31,7	237,2	-16,1	140,2	40,6	50,8	176,0	
Summe	627,7	100	874,0	-28,2	345,3	100	316,9	9,0	

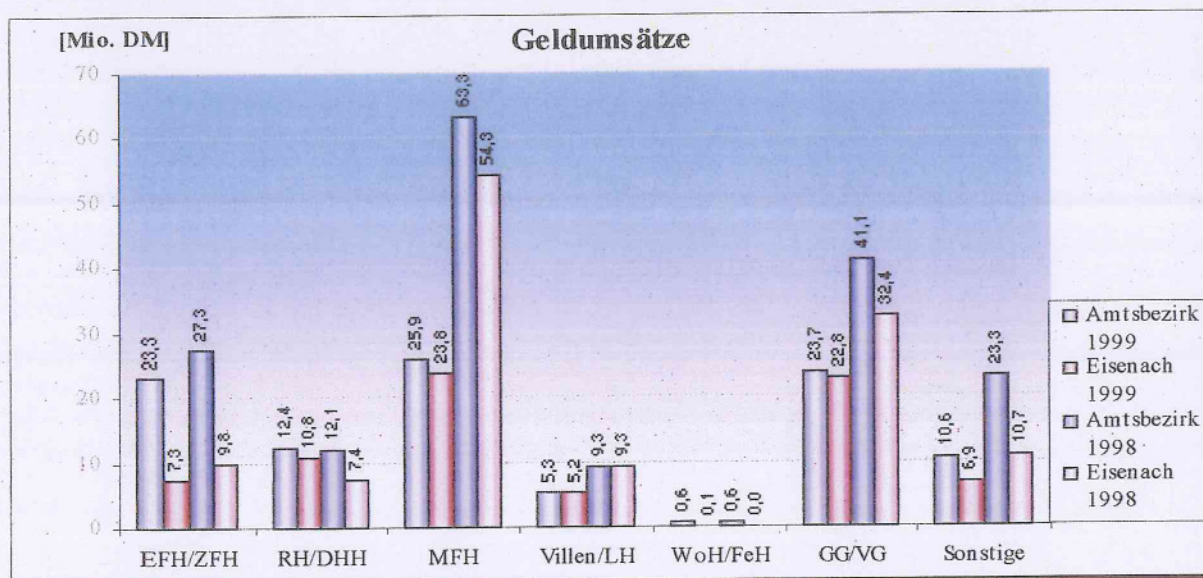


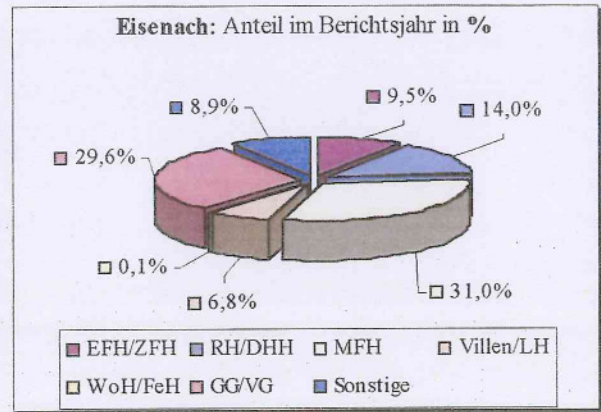
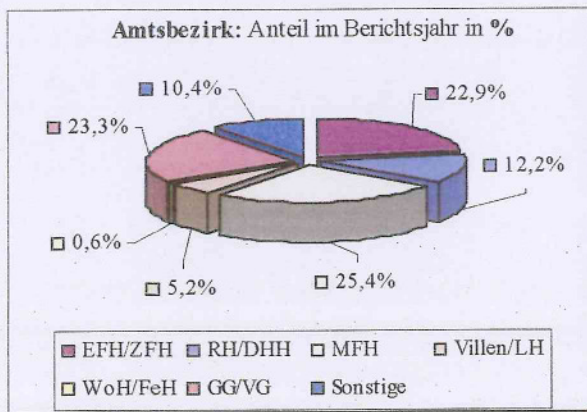
Die Flächenumsätze für bebaute Grundstücke sind 1999 im gesamten Amtsbezirk insgesamt um 28,2% zurückgegangen. Der positive Trend für das Gebiet der Stadt Eisenach (9,0%) dämpfte diese Entwicklung. Die Hauptanteile am Flächenumsatz entfielen in beiden Untersuchungsgebieten auf die Gebäudearten *Sonstige*, *Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* und *Mehrfamilienhäuser*.

Besonders starke Abnahmen waren im Amtsbezirk für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* (-43,4%), *Mehrfamilienhäuser* (-33,2%) und *Geschäfts- und Verwaltungsgebäude* (-69%) zu verzeichnen. Auch der Bereich der *Reihen- und Doppelhaushälften* folgt in abgeschwächter Form diesem Trend (-17,2%). Für die Gebäudearten *Villen und Landhäuser* sowie *Wochenend- und Ferienhäuser* ist eine Steigerung des Flächenumsatzes festzustellen.

3.2.4 Geldumsätze

Geldumsätze nach Gebäudearten					Eisenach				
Gebäudeart	Amtsbezirk								Veränd. zum Vorjahr [%]
	1999 [Mio. DM]	1999 % - Anteil	1998 [Mio. DM]	Veränd. zum Vorjahr [%]	1999 [Mio. DM]	1999 % - Anteil	1998 [Mio. DM]	Veränd. zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	23,3	22,9	27,3	-14,8	7,3	9,5	9,8	-25,0	
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	12,4	12,2	12,1	2,0	10,8	14,0	7,4	45,0	
Mehrfamilienhäuser	25,9	25,4	63,3	-59,1	23,8	31,0	54,3	-56,1	
Villen u. Landhäuser	5,3	5,2	9,3	-42,8	5,2	6,8	9,3	-43,6	
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,6	0,6	0,6	8,5	0,1	0,1	0,0	132,6	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	23,7	23,3	41,1	-42,5	22,8	29,6	32,4	-29,8	
Sonstige	10,6	10,4	23,3	-54,6	6,9	8,9	10,7	-35,5	
Summe	101,6	100	177,0	-42,6	76,9	100	123,9	-37,9	





Die Entwicklung des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke ist insgesamt rückläufig.

Im Amtsbezirk nimmt diese Größe um 42,6% ab. Der bei der Anzahl der Kauffälle (vgl. 3.2.1) und beim Flächenumsatz (vgl. 3.2.3) aufgezeigte Trend wird damit in verstärktem Maße bestätigt. Unterschiedlich sind allerdings die Ausprägungen für die einzelnen Gebäudearten.

Anteilmäßig bestimmen *Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude* und *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* den Geldumsatz im Amtsbezirk. Die beiden erstgenannten Gebäudearten verzeichnen aber auch die stärksten Umsatzabnahmen im Vergleich zu 1998. Bei der letztgenannten Gruppe war der Rückgang weit weniger stark.

3.2.5 Baujahrsklassen

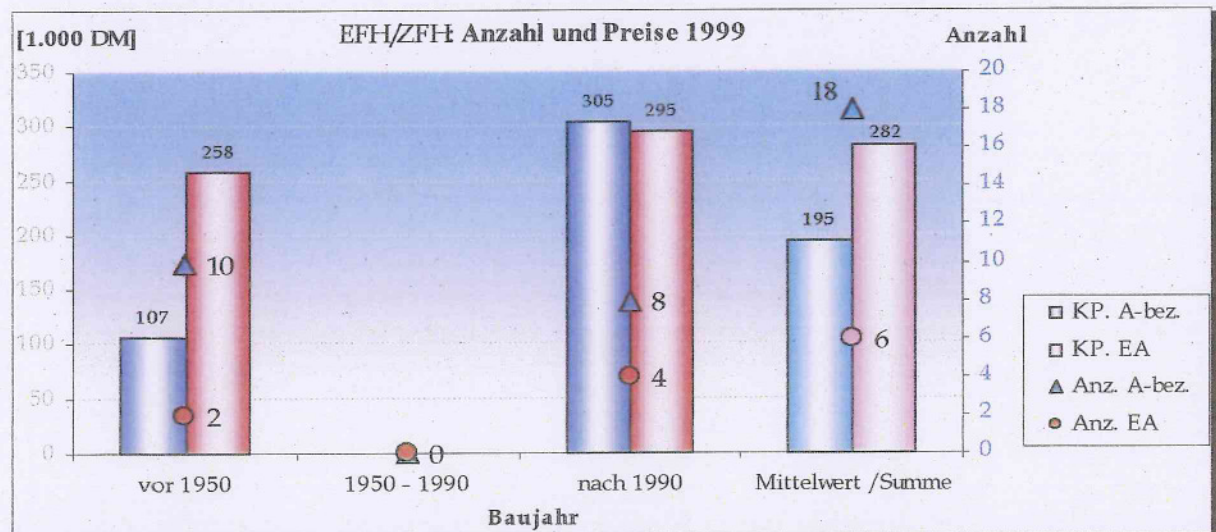
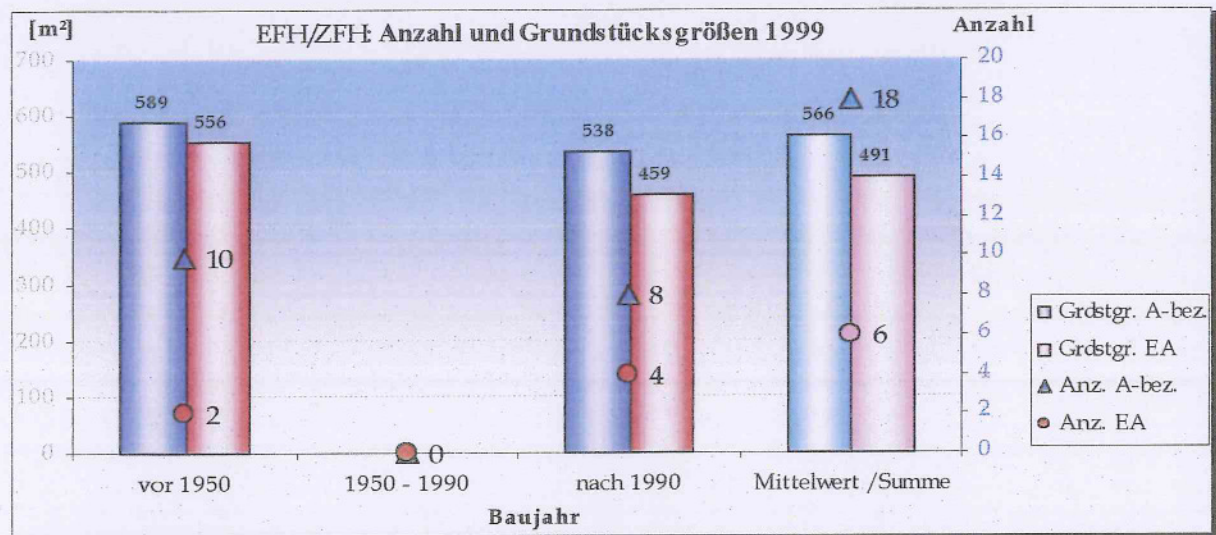
Die Untersuchung getätigter Verkäufe von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* hinsichtlich des Baujahres der veräußerten Gebäude bringt weitere Erkenntnisse:

Amtsbezirk							Eisenach						
Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern													
Baujahrs- klassen	1998 Anzahl	1999 Anzahl	1999 %- Anteil	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]		1998 Anzahl	1999 Anzahl	1999 %- Anteil	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	4	10	55,6	589	106.700	136,3	↗	0	2	33,3	556	257.500	k.A.
1950 - 1990	3	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	○	1	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.
nach 1990	10	8	44,4	538	304.679	-23,0	↘	5	4	66,7	459	294.922	-23,2
Summe/ Mittelwert	17	18	100,0	566	194.691	-27,9	↘	6	6	100,0	491	282.448	-20,1

Die detaillierte Auswertung der Kauffälle bedingt eine ausreichende Informationstiefe in den Kaufverträgen. An Hand der in der Tabelle aufgeführten Anzahlen der Verkäufe wird deutlich, dass hier Defizite festzustellen sind. Diese beruhen im Wesentlichen auf nicht genügend spezifizierten Vertragsinhalten. Auch Nacherhebungen der Geschäftsstelle im Einzelfall erbrachten nur sehr eingeschränkt verwertbare Daten.

Obwohl die Stichprobe nur klein ist, kann ein Trend zur Verteuerung älterer Wohnhäuser festgestellt werden. Neuere Gebäude (ab 1990) hingegen sind im Vergleich zum Vorjahr günstiger. Weiterhin ist festzustellen, dass die Grundstücksgrößen in Eisenach in der Regel kleiner sind als im übrigen Amtsbezirk. Dies trifft besonders für neuere Gebäude zu.

Die Grafiken veranschaulichen das Zahlenmaterial (Hinweise zur Legende¹):

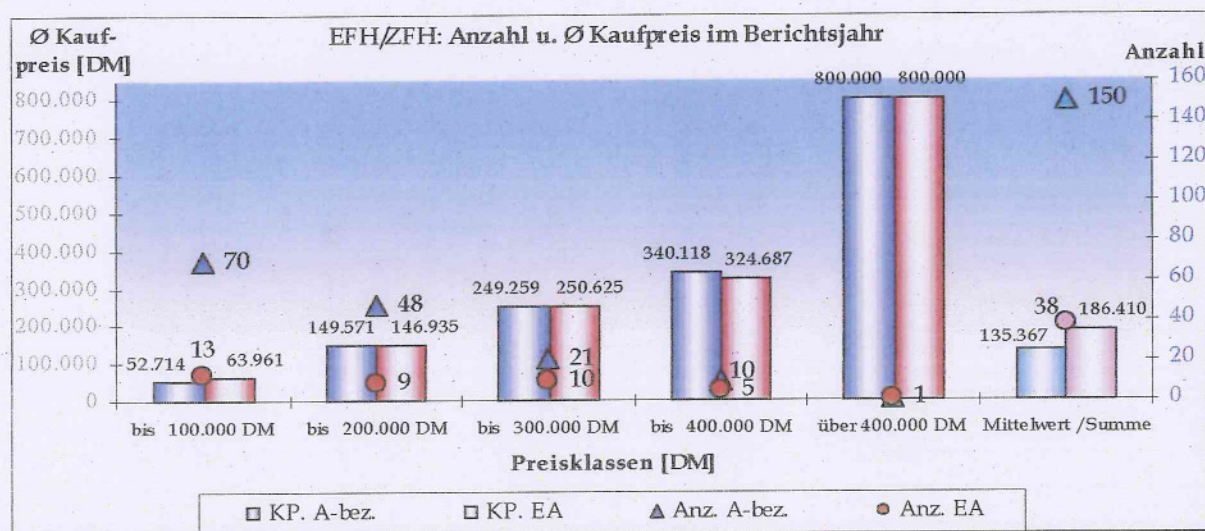


¹ Grdstgr. = durchschnittliche Grundstücksgröße; Anz. = Anzahl; KP. = durchschnittlicher Kaufpreis; A-bez. = Amtsbezirk; EA = Eisenach

3.2.6 Preisklassen

Die Betrachtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern hinsichtlich ihrer Preisgestaltung ergibt folgendes Bild:

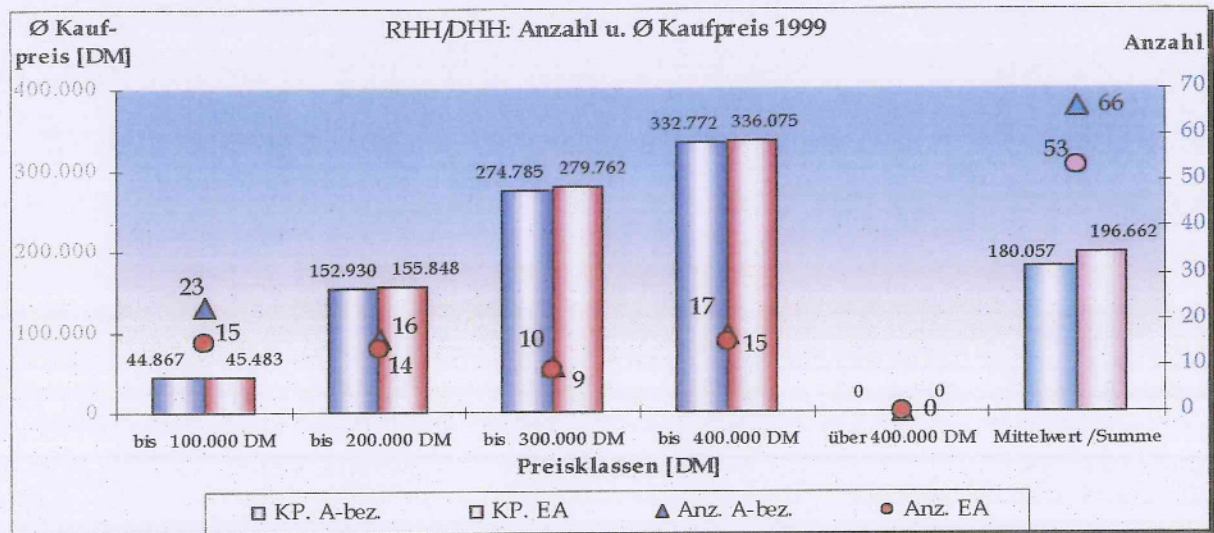
Preisklassen	Amtsbezirk						Eisenach					
	1998 Anzahl	1999 Anzahl	1999 % - Anteil	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	1998 Anzahl	1999 Anzahl	1999 % - Anteil	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	92	70	46,7	1.295	52.714	1,2 ↗	12	13	34,2	790	63.961	-1,9 ↘
bis 200.000 DM	61	48	32,0	1.107	149.571	3,3 ↗	21	9	23,7	891	146.935	-7,1 ↘
bis 300.000 DM	18	21	14,0	1.387	249.259	-2,8 ↘	6	10	26,3	2.102	250.625	-5,4 ↘
bis 400.000 DM	9	10	6,7	641	340.118	0,2 ↗	3	5	13,2	520	324.687	-3,6 ↘
über 400.000 DM	8	1	0,7	1.513	800.000	51,5 ↗	5	1	2,6	1.513	800.000	43,4 ↗
Summe / Mittelwert	188	150	100	1.206	135.367	-0,3 ↘	47	38	100	1.143	186.410	-7,7 ↘



Die große Mehrheit der Kauffälle fand sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Bereich von Gebäuden mit einem Kaufpreis von bis zu 300.000 DM wieder. Im Vergleich zu 1998 sank das Preisniveau leicht ab.

Für die Gebäudeart Reihenhäuser und Doppelhaushälften stellt sich das Preisgefüge wie folgt dar:

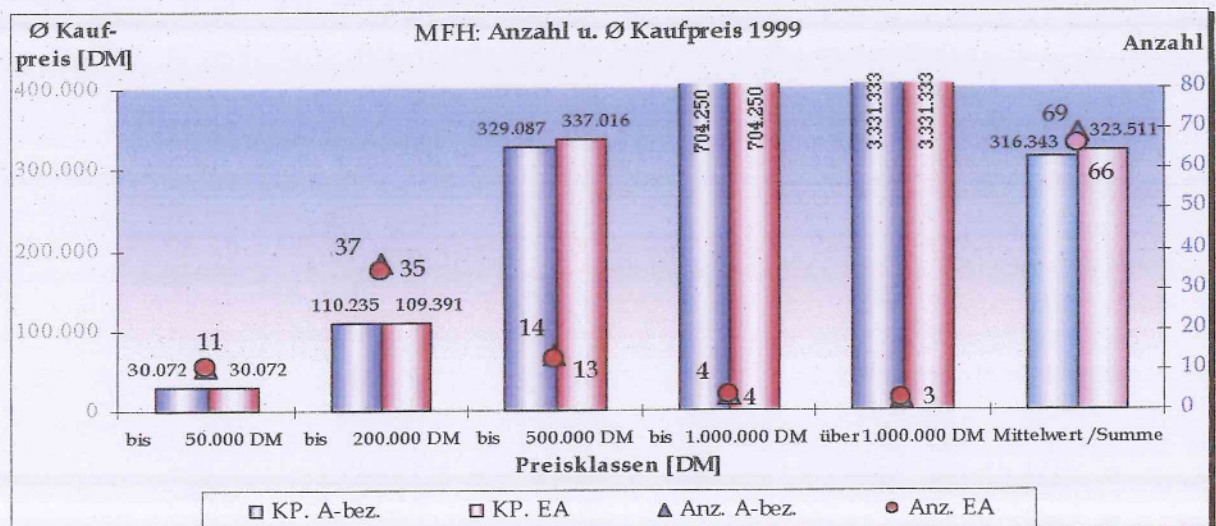
Preisklassen	Amtsbezirk					Eisenach				
	1998 Anzahl	1999 Anzahl	1999 % - Anteil	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	1998 Anzahl	1999 Anzahl	1999 % - Anteil	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	40	23	34,8	44.867	14,1 ↗	25	15	28,3	45.483	2,8 ↗
bis 200.000 DM	20	16	24,2	152.930	-1,5 ↘	13	14	26,4	155.848	5,2 ↗
bis 300.000 DM	15	10	15,2	274.785	12,6 ↗	9	9	17,0	279.762	18,4 ↗
bis 400.000 DM	7	17	25,8	332.772	-4,2 ↘	6	15	28,3	336.075	-4,7 ↘
über 400.000 DM	2	0	0,0	k.A.	k.A. ○	0	0	0,0	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert	84	66	100	180.057	27,2 ↗	53	53	100,0	196.662	43,3 ↗



Auch für diese Gebäudeart ist der Trend zu den günstigeren Gebäuden (bis 300.000 DM) erkennbar. In diesen Segmenten, wie auch im Mittel über alle Preisklassen, steigen die Preise leicht an (Ausnahme: Amtsbezirk – bis 200.000 DM). Bei den Gebäuden von 300.001 DM bis 400.000 DM haben sich die Kaufpreise verringert.

Für den Sektor *Mehrfamilienhäuser* entwickelte sich das Preisgefüge folgendermaßen:

Kauffälle von Mehrfamilienhäusern		Amtsbezirk					Eisenach				
Preisklassen	1998	1999	1999	Ø Kaufpreis	Veränderung		1998	1999	1999	Ø Kaufpreis	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	% - Anteil	[DM]	Ø Kaufpreis	zum Vorjahr [%]	Anzahl	Anzahl	% - Anteil	[DM]	zum Vorjahr [%]
bis 50.000 DM	8	11	15,9	30.072	-19,0	↘	8	11	16,7	30.072	-19,0
bis 200.000 DM	60	37	53,6	110.235	-17,2	↘	50	35	53,0	109.391	-17,6
bis 500.000 DM	66	14	20,3	329.087	-1,8	↘	61	13	19,7	337.016	0,7
bis 1.000.000 DM	10	4	5,8	704.250	2,4	↗	7	4	6,1	704.250	4,4
über 1.000.000 DM	10	3	4,3	3.331.333	30,8	↗	8	3	4,5	3.331.333	21,0
Summe / Mittelwert	154	69	100,0	316.343	-22,4	↘	134	66	100,0	323.511	-19,9

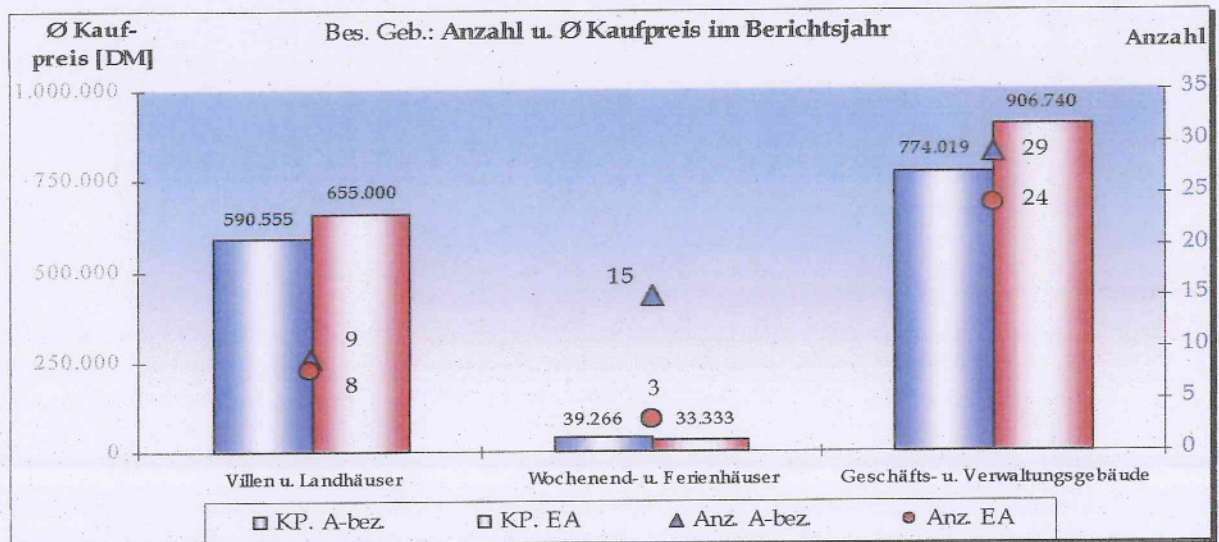


Im unterem Preissegment fielen die Kaufpreise – dies spiegelt auch die Gesamtentwicklung wider. In den Preisklassen von 200.001 DM bis 500.000 DM und von 501.000 DM bis 1.000.000 DM blieben die Preise nahezu stabil. Lediglich in der Preisklasse über 1.000.000 DM sind deutliche Preisaufschläge zu verzeichnen.

Die Ausprägung der Tendenzen ist für beide Untersuchungsgebiete fast identisch. Dieser Umstand begründet sich daher, dass sich etwa 96% der ausgewerteten Kauffälle auf das Gebiet der Stadt Eisenach konzentrieren.

Die Betrachtung der verbliebenen Gebäudearten (= besondere Gebäude = bes. Geb.): *Villen und Landhäuser*, *Wochenend- und Ferienhäuser* und *Geschäfts- und Verwaltungsgebäude* hinsichtlich der durchschnittlichen Verkaufserlöse erfolgt ohne weitere Differenzierung.

Kauffälle von besonderen Gebäudearten				Amtsbezirk		Eisenach				
Gebäudeart	1998 Anzahl	1999 Anzahl	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]		1998 Anzahl	1999 Anzahl	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	13	9	590.555	12,6	↘	13	8	655.000	3,1	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	15	39.266	6,8	↗	1	3	33.333	22,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47	29	774.019	3,7	↗	31	24	906.740	5,6	↗



Das Marktgeschehen für *Villen und Landhäuser* sowie für *Geschäfts- und Verwaltungsgebäude* findet fast ausschließlich in der Region Eisenach statt. Hier werden durchschnittlich auch höhere Verkaufserlöse erzielt. Bei den *Wochenend- und Ferienhäusern* sind die Verkaufserlöse im Amtsbezirk höher als in Eisenach.

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Teilmarkt werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit den Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum bilden sie die Kaufobjekte dieses Teilmarktes.

Für die Klassifizierung von Verkäufen wird zwischen *Erst-* und *Weiterverkauf* unterschieden. Neu errichtete und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen sind der Sparte *Erstverkauf* zuzuordnen.

Weiterverkäufe von bereits bestehenden Eigentumswohnungen sind zurzeit im Berichtsgebiet noch selten, da Wohnungseigentum erst seit relativ kurzer Zeit gebildet wird.

3.3.1 Anzahl der Verkäufe (nach Preisklassen)

Einen ersten Überblick über das Marktgeschehen¹ bietet die tabellarische Darstellung mit einer Differenzierung nach Preisklassen:

Kauffälle von Wohnungseigentum			Amtsbezirk		Eisenach		
Preisklassen	Anzahl			Anzahl			
	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	
bis 100.000 DM							
Erstverkäufe	16	15	6,7 ↗	0	1	-100,0 ↘	
Weiterverkäufe	4	0	k.A. ↗	0	0	0,0 →	
100.001 - 300.000 DM							
Erstverkäufe	37	124	-70,2 ↘	28	105	-73,3 ↘	
Weiterverkäufe	4	1	300,0 ↗	0	0	0,0 →	
über 300.000 DM							
Erstverkäufe	2	39	-94,9 ↘	2	39	-94,9 ↘	
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	0	0	0,0 →	
	Summe			Summe			
Erstverkäufe	55	178	-69,1 ↘	30	145	-79,3 ↘	
Weiterverkäufe	8	1	700,0 ↗	0	0	0,0 →	

Die Zahlen für den Erstverkauf sind insgesamt rückläufig. Bei einer Markttätigkeit, die sich zu mehr als 50% auf dem Gebiet der Stadt Eisenach abspielt, werden im Vergleich zum Vorjahr Rückgänge von 69,1% für den Amtsbezirk und 79,3% für die Stadt Eisenach registriert.

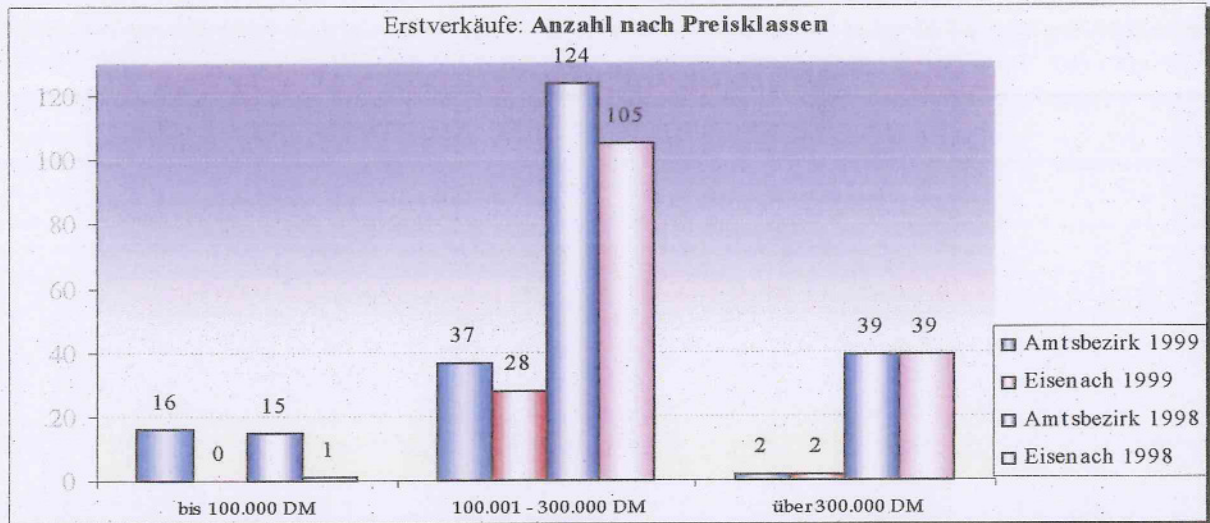
Der Markt für Weiterverkäufe entwickelte sich nur außerhalb Eisenachs mit geringen Verkaufszahlen und blieb auf die beiden unteren Preisklassen beschränkt. Dieses Segment wird auf Grund des geringen auswertbaren Datenmaterials in der Analyse des Teilmarktes nicht weiter betrachtet.

¹ Das Datenmaterial umfasst nur die entsprechend auswertbaren Kauffälle

Auffallend ist die Konzentration der Kauffälle in der Preisklasse *bis 100.000 DM* auf den Amtsbezirk. Dieses Segment entwickelte sich gegen den allgemeinen Trend positiv und nahm gegenüber 1998 um 6,7% zu.

In den beiden oberen Preisklassen ist eine deutliche Übergewichtung des Marktgeschehens für Eisenach zu erkennen (*100.001–300.000 DM*: ca. 75%; *über 300.000 DM*: 100%). In der obersten Preisklasse ist die Abnahme der Verkäufe besonders ausgeprägt.

Die Grafik verdeutlicht die Zusammenhänge nochmals:



Weiterhin interessant sind die Zusammenhänge zwischen durchschnittlicher Wohnfläche und erzielten Quadratmeterpreisen. Auch dabei wird in der tabellarischen Auswertung in Preisklassen unterteilt.

Preisklassen	Amtsbezirk						Eisenach					
	Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]
bis 100.000 DM												
Erstverkäufe	47	40	17,5 ↗	1.688	2.156	-21,7 ↘	k.A.	64	k.A. ○	k.A.	1.562	k.A. ○
Weiterverkäufe	54	k.A.	k.A. ○	1.547	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
100.001 - 300.000 DM												
Erstverkäufe	65	68	-4,4 ↘	2.605	2.917	-10,7 ↘	67	69	-2,9 ↘	2.734	2.996	-8,7 ↘
Weiterverkäufe	77	78	-1,3 ↘	1.747	1.410	23,9 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
über 300.000 DM												
Erstverkäufe	104	112	-7,1 ↘	3.629	3.452	5,1 ↗	104	112	-7,1 ↘	3.629	3.452	5,1 ↗
Weiterverkäufe	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
	Mittelwert			Mittelwert			Mittelwert			Mittelwert		
Erstverkäufe	61	75	-18,7 ↘	2.376	2.970	-20,0 ↘	70	81	-13,6 ↘	2.794	3.109	-10,1 ↘
Weiterverkäufe	66	78	-15,4 ↘	1.647	1.410	16,8 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○

In der unteren Preisklasse ist für den Amtsbezirk bei einer Flächenzunahme von 17,5 % ein Rückgang des m²-Preises von 21,7% erkennbar. Für den Käufer sind also Eigentumswohnungen in diesem Preissegment bei Zunahme der Wohnfläche günstiger geworden.

Die durchschnittliche Eigentumswohnung kostete ca. 80.000 DM¹.

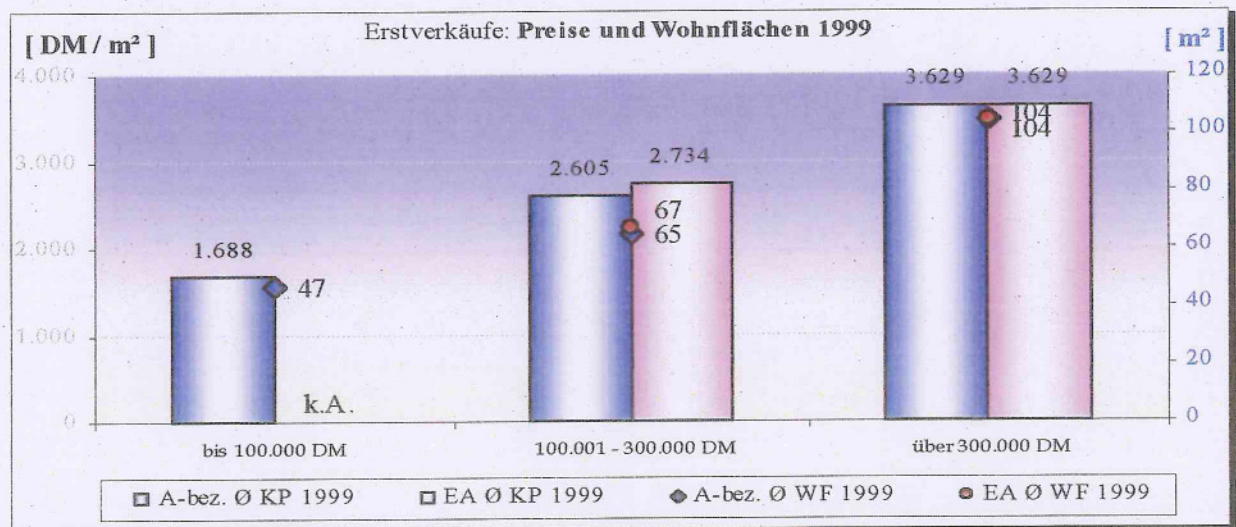
Im Bereich von 100.001 – 300.000 DM nehmen in beiden Untersuchungsgebieten sowohl die durchschnittlichen Flächen als auch die erzielten m²-Preise ab. Die Flächenabnahme ist allerdings nur marginal und bedeutet in der Regel keine Verminderung der Wohnqualität. Der Käufer konnte 1999 Eigentumswohnungen in mittlerer Preiskategorie preiswerter erwerben.

Die durchschnittliche Wohnung kostete ca. 170.000 DM¹.

Im teuersten Segment beschränkte sich das Marktgeschehen auf den Raum Eisenach. Bei leicht abnehmender Fläche (-7,1%) stieg der m²-Preis um 5,1%.

Für diesen Bereich kostete die durchschnittliche Wohnung ca. 357.000 DM¹.

Eine Darstellung im Überblick gibt das Schaubild²:



¹ Überschlägige Berechnung mit Werten aus der Tabelle von S. 41

² Hinweise zur Legende: KP = Kaufpreis; WF = Wohnfläche

3.3.2 Anzahl der Kauffälle¹ (nach Baujahrsklassen)

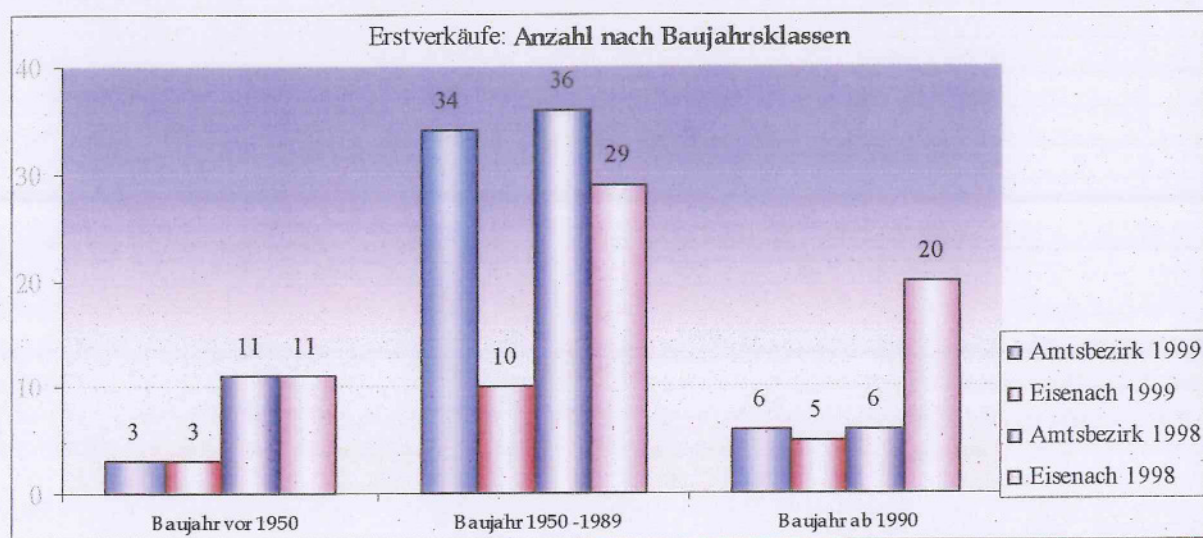
Weitere Erkenntnisse bringt die Analyse der Kauffälle nach den Baujahrsklassen:

Kaufälle von Wohnungseigentum				Amtsbezirk		Eisenach			
Baujahrsklassen	Anzahl			Anzahl					
	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]			
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	3	11	-72,7 ↘	3	11	-72,7 ↘			
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	0	0	0,0 →			
Baujahr 1950 -1989									
Erstverkäufe	34	36	-5,6 ↘	10	29	-65,5 ↘			
Weiterverkäufe	8	1	700,0 ↗	0	0	0,0 →			
Baujahr ab 1990									
Erstverkäufe	6	46	-87,0 ↘	5	20	-75,0 ↘			
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	0	0	0,0 →			
	Summe			Summe					
Erstverkäufe	43	93	-53,8 ↘	18	60	-70,0 ↘			
Weiterverkäufe	8	1	700,0 ↗	0	0	0,0 →			

Auch unter Zugrundelegung dieser Klasseneinteilung ist erkennbar, dass der Teilmarkt für Wohnungseigentum eine insgesamt rückläufige Tendenz aufweist.

Der überwiegenden Anteil veräußerter Eigentumswohnungen entstammt den Baujahren 1950 – 1989. Aus diesem Bereich stammen auch alle Weiterverkäufe.

Die grafische Darstellung veranschaulicht die Relationen:



¹ Die Stichprobe umfasst nur die entsprechend auswertbaren Kauffälle.

Zur Beurteilung der Aussagen über das Preisniveau (vgl. 3.3.1) sind auch Auswertungen von Preisen und Wohnflächen in Beziehung zu den Baujahrsklassen notwendig.

Wohnfläche und Kaufpreis				Amtsbezirk			Eisenach					
Baujahrsklassen	ø Wohnfläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]			ø Wohnfläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]		
	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]	1999	1998	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950												
Erstverkäufe	89	91	-2,2 ↘	1.388	3.417	-59,4 ↘	89	91	-2,2 ↘	1.388	3.417	-59,4 ↘
Weiterverkäufe	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1989												
Erstverkäufe	57	69	-17,4 ↘	2.041	2.129	-4,1 ↘	76	72	5,6 ↗	2.511	2.250	11,6 ↗
Weiterverkäufe	66	78	-15,4 ↘	1.647	1.410	16,8 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1990												
Erstverkäufe	67	62	8,1 ↗	3.128	2.959	5,7 ↗	64	77	-16,9 ↘	3.240	3.484	-7,0 ↘
Weiterverkäufe	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
	Mittelwert			Mittelwert			Mittelwert			Mittelwert		
Erstverkäufe	61	68	-10,3 ↘	2.147	2.692	-20,2 ↘	75	77	-2,6 ↘	2.526	2.875	-12,1 ↘
Weiterverkäufe	66	78	-15,4 ↘	1.647	1.410	16,8 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○

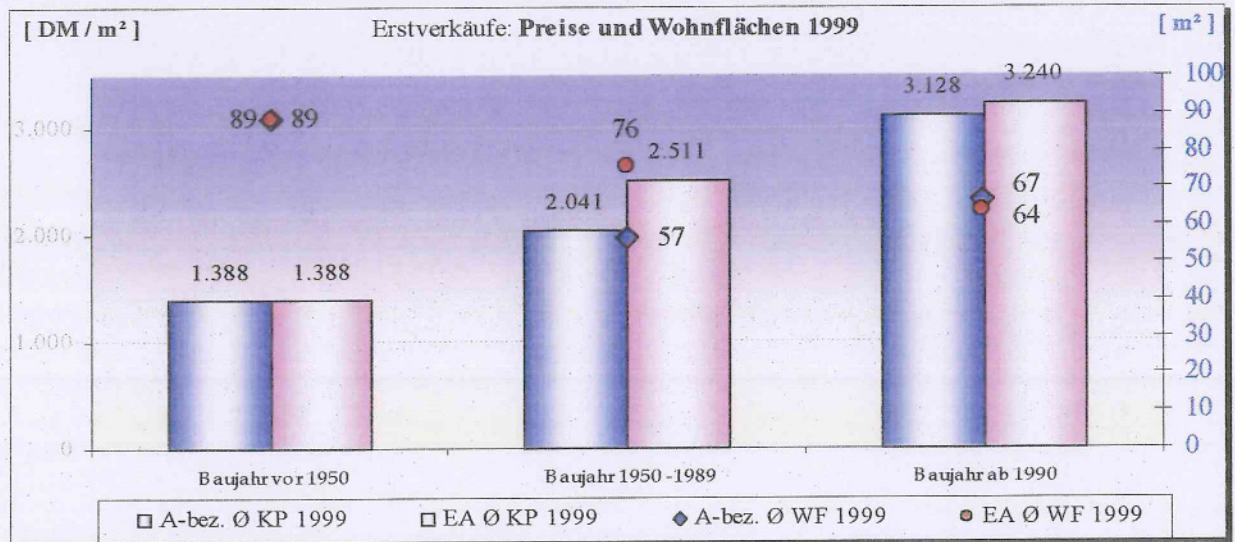
Erstverkäufe von Eigentumswohnungen der *Baujahre ab 1990* erzielen erwartungsgemäß das höchste Preisniveau. In dieser Baujahrsklasse haben sich die m²-Preise in beiden Untersuchungsgebieten fast aneinander angeglichen. Die durchschnittlichen Wohnflächen der ausgewerteten Kauffälle liegen in beiden Regionen ebenfalls dicht zusammen. Das Datenmaterial weist für neuere Eigentumswohnungen auf einen Trend zu mäßig großen Einheiten hin.

Die Wohnflächen für die mittlere Baujahrskategorie lassen regional unterschiedliche Entwicklungen erkennen. Im Amtsbezirk nimmt die durchschnittliche Wohnfläche um 17,4% ab; diese Entwicklung geht einher mit einem, allerdings geringen, m²-Preis-Rückgang von 4,1%. In Eisenach steigen sowohl m²-Preis als auch Wohnfläche an. Die Preise des Amtsbezirkes und der Stadt Eisenach weisen einen Unterschied von nahezu 500 DM pro m² auf. Das Wohnungseigentum dieser Baujahre ist in Eisenach also erheblich teurer als im umgebenden Amtsbezirk.

Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1950 weisen die größten Wohnflächen dieser Stichprobe auf. Der Rückgang von 2,2% ist nicht signifikant. Auffällig ist aber die starke Abnahme des m²-Preises um 59,4%.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass eine Differenzierung der Kauffälle hinsichtlich der Lagequalität und der Modernisierungsstandards an Hand des zu Grunde gelegten Datenmaterials nicht durchgeführt werden konnte

Eine Veranschaulichung des Datenmaterials und der Aussagen bringt die folgende Grafik:



3.3.3 Teileigentum

Im Bereich Teileigentum ist 1999 lediglich ein Kauffall in der Stadt Eisenach mit einer Fläche von 37 m² registriert worden. Der erzielte m²-Preis betrug 3.950 DM.

3.4 Land- und Forstwirtschaft

Der Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft unterscheidet nach folgenden Grundstücksarten:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige

3.4.1 Anzahl und Anlass der Erwerbsübergänge

Der folgenden Tabelle sind die Anzahlen der Erwerbsvorgänge und deren Anlass zu entnehmen:

Anlass des Erwerbsübergangs							Amtsbezirk		Eisenach							
Grund- stücksart	Anlass						Gesamt 1999	Anteil [%]	Anlass						Gesamt 1999	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent- eignung	Zwangsver- steig.	Flurb- reinigung	Sonstige			Kauf	Tausch	Ent- eignung	Zwangsver- steigerung	Flurb- reinigung	Sonstige		
Ackerland	97	0	0	11	0	4	112	55,2	29	0	0	4	0	0	33	78,6
Grünland	33	1	0	5	0	1	40	19,7	5	0	0	1	0	0	6	14,3
Landwirt- schaftl. Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	40	1	0	0	0	0	41	20,2	3	0	0	0	0	0	3	7,1
Sonstige	9	0	0	0	0	1	10	4,9	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Summe	179	2	0	16	0	6	203	100,0	37	0	0	5	0	0	42	100,0
Anteil [%]	88,2	1,0	0,0	7,9	0,0	3,0	100,0		88,1	0,0	0,0	11,9	0,0	0,0	100,0	

Das Marktgeschehen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke fand 1999 vornehmlich (ca. 70%) außerhalb Eisenachs statt.

Die Grundstücke in diesem Teilmarkt fanden überwiegend durch *Kauf* (ca. 88%) neue Eigentümer. Als zweitwichtigster Anlass hat sich die *Zwangsversteigerung* gezeigt. Diese Aussagen treffen für beide Untersuchungsgebiete zu. Im Amtsbezirk spielten zusätzlich noch *Tausch* und *Sonstige* Erwerbsvorgänge eine, allerdings untergeordnete, Rolle.

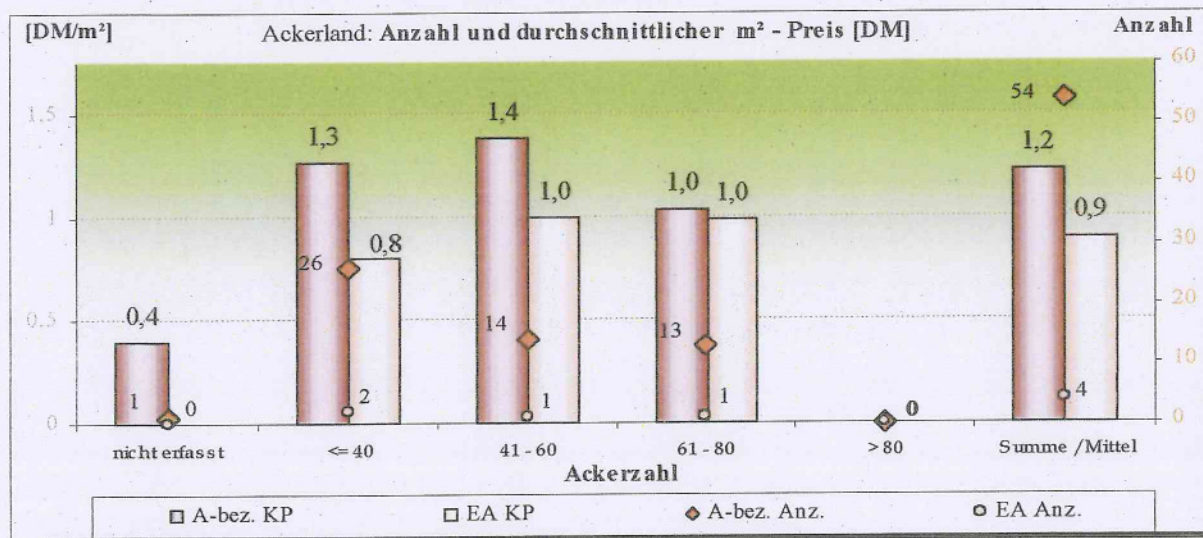
3.4.2 Ackerland

Die Preise für Ackerland werden unter anderem durch die Qualität des Bodens bestimmt. Ein Maß hierfür ist die Ackerzahl. Diese entstammt der amtlichen Bodenschätzung und spiegelt insbesondere dessen natürliche Ertragskraft wider. Die Tabelle gibt einen Überblick:

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen										Eisenach														
Ackerzahl	Anzahl				ø Fläche [1.000 m²]				ø Kaufpreis [DM/m²]				Anzahl				ø Fläche [1.000 m²]				ø Kaufpreis [DM/m²]			
	1999		1998		Veränderung in [%]		1999		1998		Veränderung in [%]		1999		1998		Veränderung in [%]		1999		1998		Veränderung in [%]	
	1999	1998	Veränderung in [%]		1999	1998	Veränderung in [%]		1999	1998	Veränderung in [%]		1999	1998	Veränderung in [%]		1999	1998	Veränderung in [%]		1999	1998	Veränderung in [%]	
nicht erfasst	1	1	0,0	→	3,6	8,1	-55,7	↘	0,4	0,2	62,9	↗	0	0	0,0	→	k.A.	k.A.	k.A.	○	k.A.	k.A.	k.A.	○
<= 40	26	28	-7,1	↘	15,4	11,6	32,6	↗	1,3	1,4	-8,1	↘	2	4	-50,0	↘	12,4	17,6	-29,6	↘	0,8	0,8	5,6	↗
41 - 60	14	20	-30,0	↘	13,5	36,5	-63,1	↘	1,4	1,1	25,3	↗	1	5	-80,0	↘	26,3	4,9	432,3	↗	1,0	1,7	-42,2	↘
61 - 80	13	14	-7,1	↘	18,2	5,2	247,3	↗	1,0	1,6	-34,2	↘	1	0	k.A.	↗	6,6	k.A.	k.A.	○	1,0	k.A.	k.A.	○
> 80	0	0	0,0	→	k.A.	k.A.	k.A.	○	k.A.	k.A.	k.A.	○	0	0	0,0	→	k.A.	k.A.	k.A.	○	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittel	54	63	-14,3	↘	15,4	18,1	-14,9	↘	1,2	1,3	-6,9	↘	4	9	-55,6	↘	14,4	10,5	36,6	↗	0,9	1,3	-31,0	↘

Das Preisniveau für Ackerland ist insgesamt für beide Untersuchungsgebiete gefallen. Die Tendenz ist in Eisenach stärker ausgeprägt als im Amtsbezirk.

Die Grafik gibt einen Überblick über das Preisgefüge:



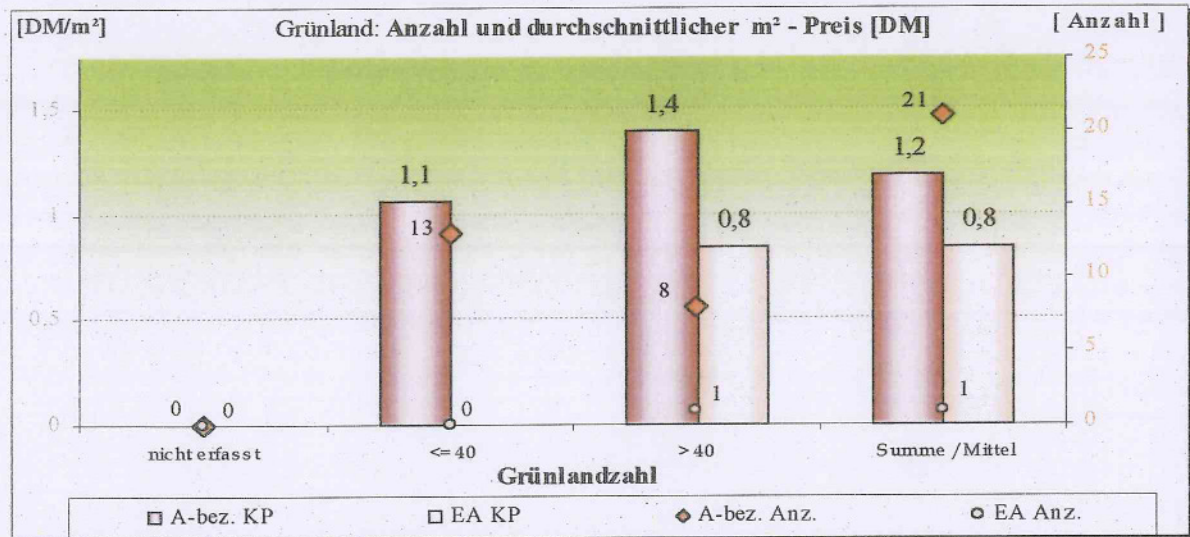
3.4.3 Grünland

Die einleitenden Aussagen zum Ackerland sind auf die Grundstücksart Grünland übertragbar.

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland									Amtsbezirk				Eisenach											
Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]			Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]								
	1999	1998	Veränderung in %	1999	1998	Veränderung in %	1999	1998	Veränderung in %	1999	1998	Veränderung in %	1999	1998	Veränderung in %	1999	1998	Veränderung in %						
nicht erfasst	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○						
≤ 40	13	14	-7,1 ↘	9,4	6,2	51,3 ↗	1,1	1,1	-5,3 ↘	0	2	-100,0 ↘	k.A.	13,4	k.A. ○	k.A.	0,3	k.A. ○						
> 40	8	19	-57,9 ↘	9,4	1,9	400,4 ↗	1,4	1,8	-21,4 ↘	1	1	0,0 →	3,8	2,8	33,2 ↗	0,8	1,0	-15,0 ↘						
Summe / Mittel	21	33	-36,4 ↘	9,4	3,7	153,0 ↗	1,2	1,5	-20,7 ↘	1	3	-66,7 ↘	3,8	9,9	-61,8 ↘	0,8	0,5	57,3 ↗						

Bei der Grundstücksart Grünland sind die m²-Preise rückläufig. In Eisenach steigt diese Größe an; dieser Aussage liegt allerdings nur die Auswertung eines Kauffalles zugrunde.

Auch hier ist zu erkennen, dass sich das Marktgeschehen hauptsächlich auf den Amtsbezirk konzentriert.



Bei gemeinsamen Betrachtung der Erwerbsvorgänge von Ackerland und Grünland wird deutlich, dass der Handel mit Grünland dem Handel mit Ackerland anzahlmäßig untergeordnet ist.

3.4.4 Wald

Im Geschäftsjahr 1999 ist nur ein einziger auswertbarer Erwerbsvorgang in der Grundstücksart Wald getätigt worden. Dieser ist dem Amtsbezirk zuzuordnen und umfasste eine Fläche von 27.000 m². Es wurde ein m²-Preis von 0,26 DM erzielt.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Wegen dieser Gemeinnützigkeit der Flächen unterliegt der Markt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. Es wird nach folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **Verkehrsflächen**
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Daneben sind dieser Grundstücksart auch Wasserstraßen, Eisenbahnanlagen, Haltestellen, Flugplätze u. ä. zugeordnet.
- **Öffentliche Grünflächen**
Alle Grünflächen, die nicht privat(-wirtschaftlich) genutzt werden. Als Beispiel seien angeführt: Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, Schutzflächen.
- **Baugrundstücke für Gemeinbedarf**
Umfassen die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z. B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle und soziale Zwecke, bebaut oder bebaubar sind.
- **Flächen für Ver- und Entsorgung**
Grundstücke, die für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprech- oder Kläranlagen, und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen genutzt werden.
- **Sonstige**
Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

Diesem Teilmarkt kommt in der Regel nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich seines Flächen- und Geldumsatzes zu. Der Anteil am Gesamtmarkt ist üblicherweise gering (vgl. 2.2 S.13 und 14, 2.6 S.17, 2.7 S.18).

Die Zusammenstellung der Werte erfolgt in der nachstehenden Tabelle:

Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen				Amtsbezirk				Eisenach						
Grund- stücksart	Anzahl			Fläche [m²] 1999			Ø Kaufpreis [DM/m²]	Anzahl			Fläche [m²] 1999			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	1999	1998	Veränderung [%]	Min	Max	Ø		1999	1998	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	18	3	500,0 ↗	5	1.898	333	16,0	5	1	400,0 ↗	5	54	26	15,0
Öffentliche Grünflächen	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstücke für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- und Entsorgung	2	0	k.A. ↗	792	982	887	5,0	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	2	2	0,0 →	1.383	1.728	1.555	1,0	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe	22	7	214,3 ↗	5	1.898	494	14,0	5	3	66,7 ↗	5	54	26	15,0

3.6 Sonstige Grundstücke

Der Teilmarkt *Sonstige Grundstücke* wird durch die selbständig nutzbaren Flächen gebildet, die auf Grund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden können. Man unterscheidet:

- **Abbauflächen**
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**
Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal
- **Private Grünflächen**
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zählen, wie Dauerkleingärten, Campingplätze und Vereinssportanlagen
- **Sonstige Grundstücke**
Beinhalten alle Flächen, die keiner anderen Grundstücksart oder keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

Die Angaben in der folgenden Tabelle geben die wichtigsten Werte, wie Anzahl, durchschnittliche Fläche und durchschnittlichen m²-Preis für die Grundstücke des Teilmarktes wieder.

Kauffälle von Sonstigen Grundstücken							Amtsbezirk		Eisenach						
Grund- stücksart	Anzahl			Fläche [m²] 1999			Ø Kaufpreis [DM/m²]	Anzahl			Fläche [m²] 1999			Ø Kaufpreis [DM/m²]	
	1999	1998	Veränderung [%]	Min	Max	Ø		1999	1998	Veränderung [%]	Min	Max	Ø		
Abbauflächen	2	2	0,0 →	3.985	8.423	6.204	3,0	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
Wasserflächen	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
Private Grünflächen	61	70	-12,9 ↘	13	6.342	1.024	8,0	6	13	-53,8 ↘	13	2.577	948	18,0	
Sonstige	10	13	-23,1 ↘	451	6.000	1.902	2,0	2	4	-50,0 ↘	518	767	642	5,0	
Summe	73	86	-15,1 ↘	13	8.423	1.286	7,0	8	17	-52,9 ↘	13	2.577	871	15,0	

4 Bodenrichtwerte

Ein Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für Bauflächen im städtebaulichen Innenbereich und ggf. für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich abgeleitet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezieller Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftlicher Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel Abweichungen eines etwaig zu ermittelnden Verkehrswertes von dem entsprechenden Bodenrichtwert.

Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Außerdem werden Bodenrichtwerte auch für landwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Als Beispiel ist in der Anlage der Ausschnitt einer Bodenrichtwertkarte enthalten. Die entsprechenden Erläuterungen zur Notation sind den folgenden Abschnitten zu entnehmen.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Form der Darstellung

Beispiele: $\frac{8}{R - W}$, $\frac{A 22 / 12^*}{B - WA - o - II - 30 - 600 - \underline{1,2}/0,8}$

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge und sonstige in Betracht kommende Beiträge erhoben worden sind.

Bodenrichtwerte mit hochgestelltem Stern gelten für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge noch nicht entrichtet sind. Bodenrichtwerte, die sich auf vom Normalfall erheblich abweichende Erschließungsverhältnisse beziehen, sind besonders gekennzeichnet (+ = sehr gute Erschließungsverhältnisse, - = schlechte Erschließungsverhältnisse). Für jede Bodenrichtwertzone ist eine lfd. Nummer vergeben und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Bodenrichtwerte mit vorgestellten "A" gelten für Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und innerhalb der festgelegten „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“. Dabei handelt es sich um den "Anfangswert" im Sinne des § 154 BauGB.

Wertbeeinflussende Merkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den **Entwicklungszustand**:

B	=	baureifes Land
R	=	Rohbauland
E	=	Bauerwartungsland

Die zweiten und dritten großen Buchstaben bezeichnen die
Art der baulichen Nutzung nach § 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO):

W	=	Wohnbauflächen	G	=	Gewerbliche Bauflächen
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet	GE	=	Gewerbegebiet
WR	=	Reines Wohngebiet	GI	=	Industriegebiet
WA	=	Allgemeines Wohngebiet			
WB	=	Besonderes Wohngebiet			
M	=	Gemischte Bauflächen	S	=	Sonderbauflächen
MD	=	Dorfgebiet	SOE	=	Erholungsgebiet
MI	=	Mischgebiet	SOS	=	Sonstiges Sondergebiet
MK	=	Kerngebiet	SOL	=	Sondergebiet Landwirtsch.

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die **Bauweise**

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise
a	=	abweichende Bauweise
b	=	besondere Bauweise

Das **Maß der baulichen Nutzung** nach der BaunVO wird beschrieben¹ durch :

Geschosszahl
(römische Zahl)
z.B. II zweigeschossige
Bebauung

Geschossflächenzahl (GFZ)
(Dezimalzahl kursiv u.
doppelt unterstrichen)
z.B. 0,7 Geschossfläche = 70% der Grundstücksfläche bebaut

Grundflächenzahl (GRZ)
(Dezimalzahl)
z.B. 0,8 Grundfläche der
baul.Anlage = 80% der
Grundstücksfläche

Ausmaße des Richtwertgrundstücks²:

Grundstückstiefe
(arabische Zahl,
unterstrichen)
z.B. 30 für 30m
Grundstückstiefe

Grundstücksfläche
(arabische Zahl)
z.B. 600 für 600m²
Grundstücksfläche

¹ Darstellung ist abweichend von der BaunVO!

² Sind zurzeit teilweise nicht mit angegeben.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Form der Darstellung

Beispiele: $\frac{1,00}{A - 30 - 1,0}$, $\frac{0,80}{GR - 40 - 0,5}$

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt.

Differenzen zwischen den Acker- bzw. Grünlandzahlen einzelner Grundstücke und dem Richtwertgrundstück werden mit 0,01 DM/Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet.

Wertbeeinflussende Merkmale und Umstände

Die **Buchstaben** bezeichnen die Nutzung der Grundstücke:

A = Ackerland
GR = Grünland
H = Waldflächen.

Die erste **Zahl** bezeichnet die Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke in den Gemarkungen bzw. den Gemeinden entspricht. Bei der Nutzungsart "Waldflächen" fehlt diese Angabe.

Die zweite **Zahl** (Dezimalzahl) bezeichnet die gebietsspezifische Grundstücksgröße (in ha).

5 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Zu diesen Daten gehören unter anderem Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Geschossflächenzahlen-Umrechnungsfaktoren, Indexreihen und Erbbauzinssätze.

Der Gutachterausschuss hat diese Werte zurzeit noch nicht ermittelt. Er stützt sich in seiner gutachterlichen Tätigkeit auf die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten Daten. Stichprobenhafte Überprüfungen haben ergeben, dass diese Größen unter Beachtung regionaler Anpassungen anwendbar erscheinen.

Unabhängig davon ist der Gutachterausschuss parallel zur Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes mit der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser befasst.



Bischofroda

Stand: 31.12.1998
Maßstab ca.: 1:5000

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach

Beschluss:

Gemäß § 193 Abs. 3 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach in seiner Sitzung am 18.02.1999 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung vom 05.08.1991, in der jeweils geltenden Fassung) für den Stichtag 31.12.1998 ermittelt.

J. Pecher

Der Vorsitzende
(Pecher)

Bauland

1	$\frac{35}{B-MD-o-II-35-700}$
2	$\frac{60}{B-WA-o-II-0,8-20-500}$
3	$\frac{90}{B-SO-o-II-0,6}$
4	$\frac{15}{B-S-o-I}$

Landwirtschaftliche Flächen

$\frac{1,25}{A-55-1,0}$
$\frac{0,90}{GR-50-0,5}$
$\frac{0,50}{H-1,0}$

Zeichenerklärung

---	Zonengrenze
1	Zonennummer
$\frac{12}{B-SO-II}$	Wert in DM/m ² wertbest. Merkmale