

**Die Gutachterausschüsse
für die Amtsbezirke der Katasterämter
Bad Langensalza
Bad Salzungen
Eisenach**

Grundstücks- marktbericht 2000

**für den Wartburgkreis und
die Kreisfreie Stadt Eisenach**

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Bad Langensalza

Geschäftsstelle beim Katasteramt Bad Langensalza

Gothaer Landstraße 2

99947 Bad Langensalza

Telefon: (0 36 03) 81 31 10

Fax: 81 31 09

E-Mail: langensalza@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Bad Salzungen

Geschäftsstelle beim Katasteramt Bad Salzungen

Karl-Liebknecht-Straße 11

36433 Bad Salzungen

Telefon: (0 36 95) 55 77 0

Fax: 55 77 12

E-Mail: salzungen@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach

Geschäftsstelle beim Katasteramt Eisenach

Werneburgstraße 11

99817 Eisenach

Telefon: (0 36 91) 23 85 60

Fax: 23 85 10

E-Mail: eisenach@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Gebühr: 30,-- DM (entsprechen 15,34 €)

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erteilen Auskünfte und nehmen Anträge zur Gutachtenerstattung entgegen.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung für gewerbliche Zwecke bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Der Gutachterausschuss	2
1.2.1	Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die beteiligten Amtsbezirke	2
1.2.2	Rechtsstellung des Gutachterausschusses und rechtliche Grundlagen	2
1.2.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	3
1.2.4	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	4
1.3	Die Kaufpreissammlung	4
1.4	Produkte	5
1.5	Beschreibende und statistische Angaben zum Berichtsgebiet	7
1.5.1	Fläche und Einwohner	8
1.5.2	Zinssätze und Kostenindizes	10
1.5.3	Wirtschaftsdaten	11
1.5.4	Wohnungswirtschaftliche Daten	12
2	Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	13
2.1	Vorbemerkungen	13
2.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.3	Anzahl der Zwangsversteigerungen	18
2.4	Anzahl der Erbbauverträge	19
2.5	Anteile am Flächen- und Geldumsatz	19
2.6	Zeitliche Entwicklungen	21
3	Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten	23
3.1	Unbebaute Grundstücke	23
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	25
3.1.2	Veräußerer – Erwerber	28
3.1.3	Quadratmeterpreise	29
3.1.4	Kenngößen	33
3.2	Bebaute Grundstücke	34
3.3	Wohnungs- und Teileigentum	36
3.4	Land- und Forstwirtschaft	38
3.4.1	Anzahl und Anlass der Erwerbsübergänge	40
3.4.2	Ackerland	40
3.4.3	Grünland	41
3.4.4	Wald	42

3.5	Gemeinbedarfsflächen	43
3.6	Sonstige Grundstücke	45
4	Bodenrichtwerte	47
5	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	50

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Im Jahr 2000 ist erstmalig für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach ein Grundstücksmarktbericht erschienen. Zielsetzung dieses Berichtes war die Schaffung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt des Amtsbezirkes.

Dem Gutachterausschuss erschien dieser Grundstücksmarktbericht in seiner räumlichen Abdeckung allerdings nicht weitreichend genug. Wie die politischen und wirtschaftlichen Verflechtungen und Strukturen es vorgeben, sollte auch der Grundstücksmarkt nach einheitlichen räumlichen Bezugsgrößen betrachtet werden. Es sind dies einmal die Kreisfreie Stadt Eisenach – als originärer Berichtsraum des ansässigen Gutachterausschusses – und der umgebende Wartburgkreis. Beide Gebiete bedingen einander in vielerlei Hinsicht, so dass es nur konsequent erschien, den Grundstücksmarktbericht für diese Teilgebiete zu erstellen.

Weiterhin soll erstmals die Betrachtung einzelner Teilbereiche der Wartburgregion in Angriff genommen werden. In diesem Bericht werden nach Absprache der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse folgende Gebiete separat betrachtet:

Stadt Bad Liebenstein	Katasteramtsbezirk:	Bad Salzungen
Kreistadt Bad Salzungen		Bad Salzungen
VG ¹ Barchfeld		Bad Salzungen
VG Dermbach		Bad Salzungen
VG Oberes Feldatal		Bad Salzungen
VG Vacha		Bad Salzungen
Gemeinde Behringen	Katasteramtsbezirk:	Bad Langensalza
VG Berka/Werra	Katasteramtsbezirk:	Eisenach
VG Creuzburg		Eisenach
Kreisfreie Stadt Eisenach		Eisenach
VG Gerstungen		Eisenach
VG Mihla		Eisenach
Stadt Ruhla		Eisenach
Stadt Treffurt		Eisenach
Gemeinde Wutha – Farnroda		Eisenach.

Wie aus dieser Aufzählung ersichtlich, ist zur Erstellung dieses Marktberichtes die Zusammenarbeit von drei Gutachterausschüssen notwendig. Die erforderlichen Abstimmungen und Absprachen waren von erheblichem Aufwand begleitet. Dass wir mit dieser Art der Berichterstattung für unseren Verantwortungsbereich Neuland beschreiten, ist uns bewusst. Wir hoffen aber, dass durch dieses Werk der Grundstücksmarkt für Nutzer und Fachleute insgesamt aussagekräftiger wird.

gezeichnet Die Vorsitzenden

Krech (Bad Salzungen) Kreipe (Bad Langensalza) Pecher (Eisenach)

¹ VG = Verwaltungsgemeinschaft

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 seinen Amtshandlungen verpflichtet ist.

1.2.1 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die beteiligten Amtsbezirke

Die Amtszeit der Gutachterausschüsse endet mit dem 31. Juli des Jahres 2001. Danach erfolgt die Neubestellung der Gutachter – wiederum für einen Zeitraum von fünf Jahren. Die Aufzählung der einzelnen Gutachter unterbleibt daher in diesem Grundstücksmarktbericht.

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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei dem örtlich zuständigen Katasteramt eingerichtet. Das Katasteramt stellt ihr 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.

1.3 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 Amtsbezirk 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. Ähnliche Anstrengungen haben auch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Bad Salzungen und Bad Langensalza unternommen.

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

1.4 Produkte

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 dient 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 letzte Veröffentlichung war im Frühjahr 2001. 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 zonierten Bodenrichtwerte

[DM/m²] (und für den Bereich des Amtsbezirks des Katasteramtes Eisenach nachrichtlich in [€/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.

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

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

Gutachten haben grundsätzlich keine bindende Wirkung.

Kostenbeispiel:

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über unbebaute Grundstücke betragen nach Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) bei einem Verkehrswert

bis zu 50 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 500 DM
über 50 000 DM bis zu 250 000 DM	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 525 DM.

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über bebaute Grundstücke betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

bis zu 250 000 DM	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM
über 250 000 DM bis zu 500 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 725 DM.

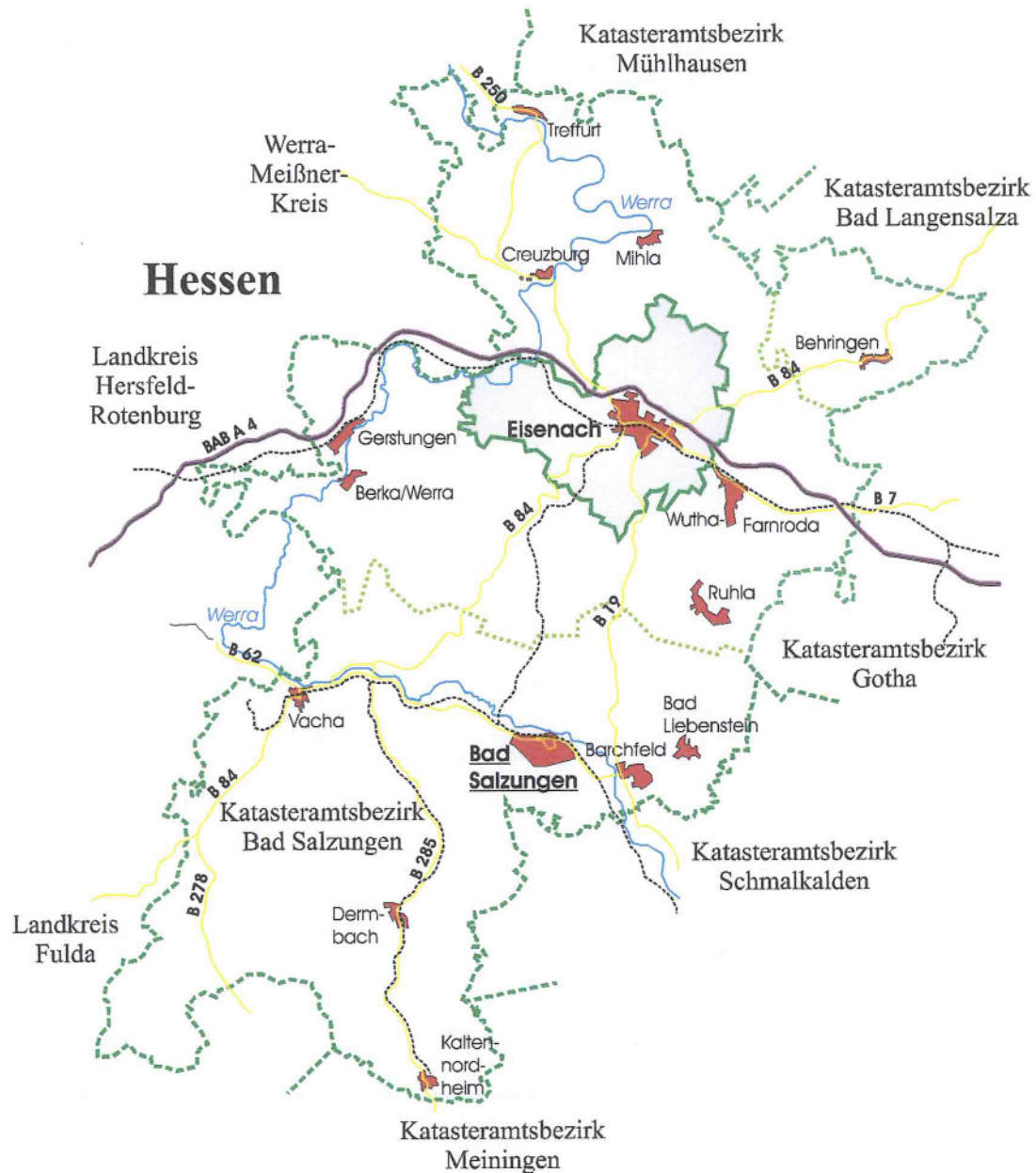
Für in Anspruch genommene Leistungen werden Gebühren und Auslagen nach der Gebührenordnung² erhoben.

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

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

1.5 Beschreibende und statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Der Grundstücksmarktbericht analysiert das Gebiet des Wartburgkreises¹ und gesondert den Bereich der Kreisfreien Stadt Eisenach², sowie ausgewählte Regionen.



Der Wartburgkreis setzt sich hinsichtlich des behördlichen Vermessungswesens aus den Amtsbezirken der Katasterämter Eisenach und Bad Salzungen sowie Teilbereichen des Amtsbezirkes des Katasteramtes Bad Langensalza zusammen.

Der Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach ist gebietsmäßig mit dem Altkreis Eisenach, der des Katasteramtes Bad Salzungen mit dem Gebiet des Altkreises Bad Salzungen identisch. Der

¹ Nachfolgend auch als „WAK“ bezeichnet.

² Nachfolgend auch als „Stadt Eisenach“, „Eisenach“ oder „EA“ bezeichnet.

Wartburgkreis grenzt im Westen an das Bundesland Hessen – den Werra-Meißner-Kreis im nördlichen, den Landkreis Hersfeld-Rotenburg im mittleren und den Landkreis Fulda 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 die Amtsbezirke der Katasterämter Meiningen und Schmalkalden 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 nördlichen Teil des Wartburgkreises. Wichtige Bundesstraßen sind die B7 in Richtung Kassel, die B19 in Richtung Schweinfurt und die B84 in Richtung Bad Langensalza (im Norden) bzw. Fulda (im Süden). Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die Kreisfreie Stadt Eisenach liegt geographisch etwa in der Mitte der Bundesrepublik Deutschland. 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 ständig zunimmt. Im Jahr 2000 wurde dem Flugplatz Eisenach-Kindel die endgültige Genehmigung für die zivile Nutzung übergeben. Die Auslastung des Platzes stieg seit 1994 kontinuierlich an und hat sich auf einem hohem Niveau stabilisiert. 2000 waren ca. 14.000 Flugbewegungen zu verzeichnen.

Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Thüringen werden die künftigen Ziele der Landesentwicklung beschrieben. In ihm sind die Stadt Eisenach und die Kreisstadt Bad Salzungen als Mittelzentren ausgewiesen. Eisenach übernimmt darüber hinaus noch Teilfunktionen eines Oberzentrums. Damit ist auch von politischer Seite die zukünftige Bedeutung dieser Städte und des Wartburgkreises angezeigt.

1.5.1 Fläche und Einwohner

In der nachstehenden Tabelle sind die wichtigsten Kenngrößen¹ der beiden Untersuchungsgebiete aufgeführt.

	Fläche [km ²]	Einwohner	Einwohnerdichte pro km ²
Wartburgkreis (ohne EA)	1.304,8	145.189	111,3
Stadt Eisenach (EA)	103,8	44.561	429,3
Summe	1.408,6	189.750	134,7

Tabelle 1.5.1.1

¹ Quellen: Einwohnerzahlen – Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2000
Flächen – Automatisiertes Liegenschaftsbuch

In der folgenden Tabelle sind die Kenngrößen¹ für ausgewählte Regionen des Wartburgkreises aufgeführt.

	Fläche [km ²]	Einwohner	Einwohnerdichte pro km ²
Bad Salzungen	39,057	17.299	442,92
Bad Liebenstein	17,351	4.064	234,22
Barchfeld	23,987	5.471	228,08
Dermbach	99,570	8.077	81,12
Oberes Feldatal	50,028	5.105	102,04
Vacha	44,400	6.015	135,47
Berka/Werra	77,460	7.762	100,21
Creuzburg	71,396	5.626	78,80
Gerstungen	75,507	6.420	85,02
Mihla	89,401	6.382	71,39
Ruhla	38,505	7.095	184,26
Treffurt	54,758	6.437	117,55
Wutha/Farnroda	36,549	7.956	217,68
Behringen	78,709	3.581	45,50

Tabelle 1.5.1.2

Die statistische Auswertung der Flächennutzungen² wird durch nachstehende Tabellen und Grafiken verdeutlicht.

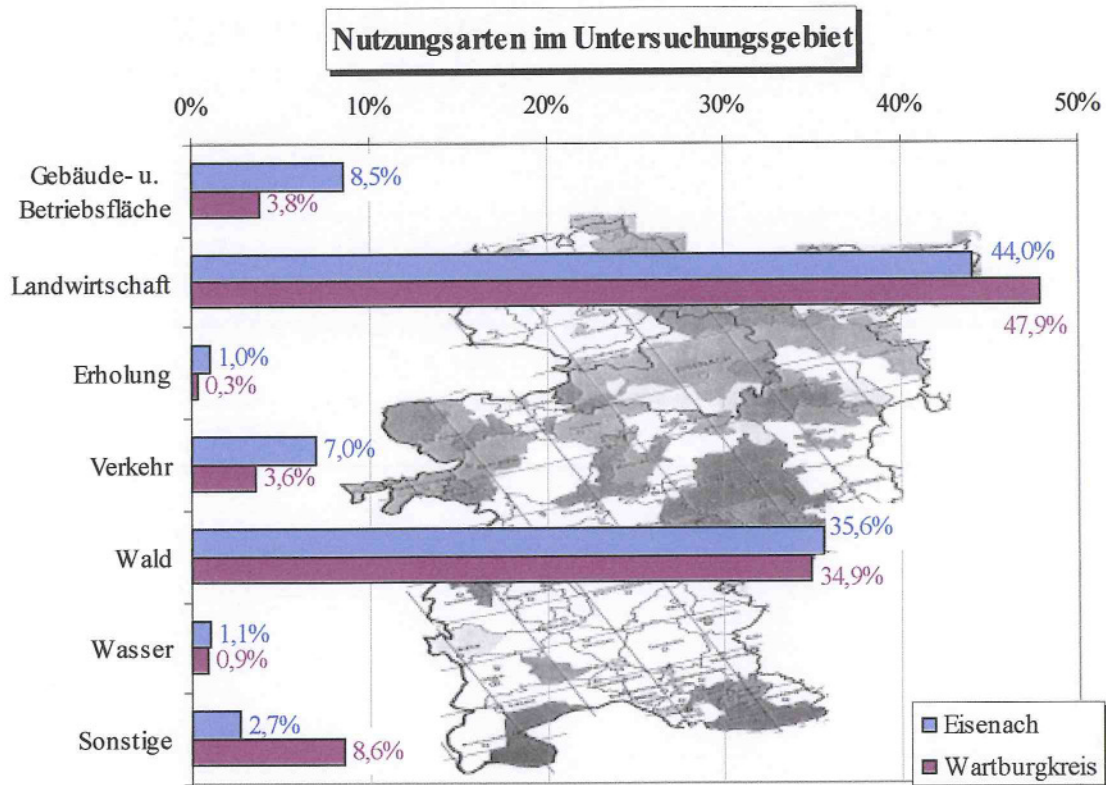
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Flächenanteile [km ²]							Summe
	Gebäude- u. Betriebsfläche	Landwirtschaft	Erholung	Verkehr	Wald	Wasser	Sonstige	
Eisenach	8,9	45,7	1,0	7,3	37,0	1,1	2,8	103,8
Wartburgkreis	49,7	624,9	3,9	46,7	456,0	11,5	112,2	1.304,8
gesamt	58,5	670,7	4,9	54,0	493,0	12,6	115,0	1.408,6
Eisenach	8,5%	44,0%	1,0%	7,0%	35,6%	1,1%	2,7%	100,0%
Wartburgkreis	3,8%	47,9%	0,3%	3,6%	34,9%	0,9%	8,6%	100,0%

Tabelle 1.5.1.3

Die Kreisfreie Stadt Eisenach hat ungefähr doppelt so hohen Anteil an *Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen* wie der Wartburgkreis. Bei den *Sonstigen Flächen* ist das Verhältnis umgekehrt. Bei den anderen Flächenarten bewegen sich die Anteile in vergleichbaren Größenordnungen.

¹ Quellen: Flächenangaben und Einwohnerzahlen: Landratsamt des Wartburgkreises; Stand 31.12.1999

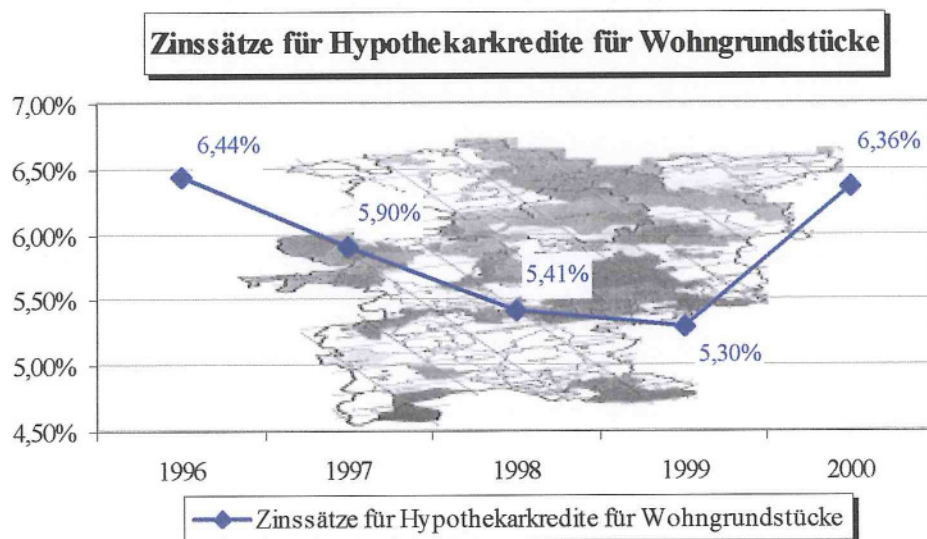
² Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch



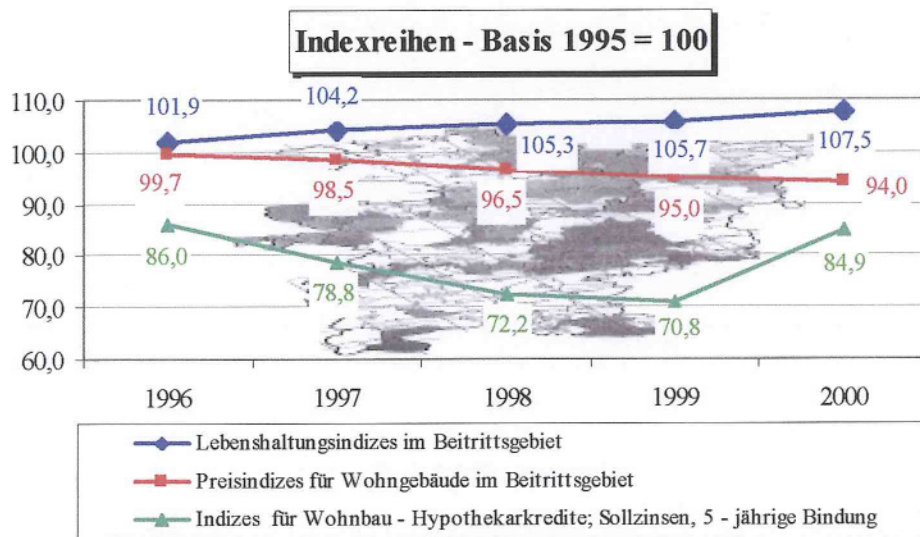
Die Stadt Eisenach und vor allem der Wartburgkreis haben einen hohen Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie sind jedoch nicht als vorwiegend ländlich geprägt anzusehen. Die Ansiedlung bedeutender Unternehmen verleiht dem Raum eine nicht unerhebliche Wirtschaftskraft (vgl. 1.5.3).

1.5.2 Zinssätze und Kostenindizes

Für den Zeitraum von 1996 bis 2000 waren 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: Deutsche Bundesbank



Die Lebenshaltungskosten¹ in den Neuen Bundesländern und Berlin-Ost sind in den letzten fünf Jahren beständig angestiegen. Demgegenüber ist der Preisindex für die Erstellung von Wohngebäuden² in konventioneller Bauweise im gleichen Gebiet kontinuierlich gesunken.

1.5.3 Wirtschaftsdaten³

Landesweit nimmt die Wartburgregion in den Bereichen Automobil-, Automobilzulieferer-, Metall- und Elektroindustrie sowie dem Maschinenbau eine führende Stellung ein.

Der Wartburgkreis bildete im Jahr 2000 gemeinsam mit der Stadt Eisenach die stärkste Wirtschaftsregion des Freistaates Thüringen. Mit einem Umsatz-Zuwachs von 15,1 % gegenüber 1999 erzielten die Industriebetriebe des Wartburgkreises wieder ein sehr gutes Ergebnis, der vergleichbare Wert für den Freistaat Thüringen liegt bei 11,4 % (Stand 11/2000).

Der Wartburgkreis ist mit 2,5 Mrd. DM Umsatz nach Eisenach (3,7 Mrd. DM) und Sömmerda der umsatz-dritt-stärkste Landkreis in Thüringen (Stand: Ende November 2000).

Gebiet	Arbeitslose [%]	
	Januar 2000	Januar 2001
Eisenach	15,9	13,5
Wartburgkreis	15,2	14,1
Thüringen	17,3	16,7

Tabelle 1.5.3.1

Die Tabelle⁴ zeigt, dass sich der Arbeitsmarkt durchgängig leicht entspannt hat. Die Tendenz ist in Eisenach stärker ausgeprägt.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt

² Quelle: Sprengnetter, Band II

³ Quelle: Wirtschaftsförderungsbericht des Wartburgkreises 2000

⁴ Quelle: Thüringer Landesarbeitsamt (Bezug auf alle Erwerbstätigen)

1.5.4 Wohnungswirtschaftliche Daten

In den letzten Jahren hat die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet nahezu durchgängig abgenommen. Diese Tendenz 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 zusammengekommen bewirken ein Überangebot an Wohnraum, vor allem in bestimmten Regionen des Stadtgebietes Eisenach und ähnlich strukturierten Gebieten, wie zum Beispiel dem Mölmen in Wutha-Farnroda. In der Folge sind in diesen Bereichen auch erhebliche Leerstände zu verzeichnen.

Da diese Situation kein lokales Problem der Wartburgregion ist, belegt die Einsetzung der Leerstandskommission. Der Bericht dieses Gremiums hat akuten Handlungsbedarf erkennen lassen. Als Folge sind bereits jetzt Finanzmittel in nicht unerheblichem Maß für den Rückbau und den Abriss von Plattenbauten zugesagt worden. Die Umsetzung diesbezüglich tragfähiger Konzepte hat für die betroffenen Regionen erhebliche Bedeutung.

Das Mietpreisniveau für Eisenach und Umgebung ist dem, vom Gutachterausschuss mit initiierten, Mietspiegel¹ 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 Stand Mai 1999, gültig bis Juni 2001

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2000. 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. 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
- **Sonstige Grundstücke (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind, wie Abbauflächen, 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 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben im Geschäftsjahr 2000 für das Gebiet des Wartburgkreises und der Kreisfreien Stadt Eisenach

2.356 Erwerbsvorgänge

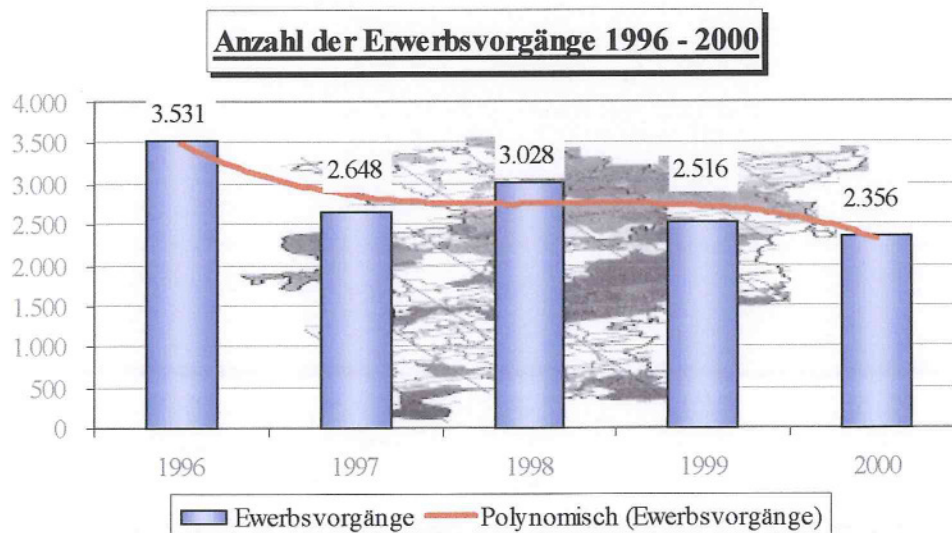
registriert, ausgewertet und in die Kaufpreissammlung eingearbeitet¹. Gegenüber dem Jahr 1999 (Anzahl: 2.516) ist damit ein Rückgang um ca. 6% zu verzeichnen.

Die gesamte Datensammlung umfasst für den Zeitraum von 1990 bis 2000 26.111 Erwerbsvorgänge.

Die nachfolgenden Zusammenstellungen geben Auskunft darüber, wie sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge über den Zeitraum von 1996 bis Ende 2000 im Berichtsgebiet entwickelt hat.

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge				
	1996	1997	1998	1999	2000
Unbebaute Grundstücke	1.125	1.027	891	780	696
Bebaute Grundstücke	907	710	907	770	633
Wohnungs-/Teileigentum	922	345	450	187	378
Land- und Fortswirtschaft	238	222	290	328	304
Gemeinbedarfsflächen	106	122	179	149	94
Sonstige Flächen	233	222	311	302	251
Summe	3.531	2.648	3.028	2.516	2.356

Tabelle 2.2.1



Ab 1996 ist eine generell abwärts gerichtete Tendenz erkennbar. Im Vergleich zum Vorjahr ist für das Geschäftsjahr 2000 – wie oben erwähnt – eine Abnahme um etwa 6 % zu registrieren. Eine vorgezogene Teilauswertung des Geschäftsjahres 2001 bestätigt diesen Trend.

¹ Erfassungstichtag: 30. März 2001

Aus den Werten der Tabelle 2.2.1 (oben) ist deutlich zu erkennen, dass anzahlmäßig die Teilmärkte *Unbebaute Grundstücke (ub)* und *Bebaute Grundstücke (bb)* das Geschehen dominieren. Für den Bereich des *Wohnungs- und Teileigentums (ei)* ist in 2000 ein starker Anstieg der Anzahl zu erkennen. Dieser resultiert wesentlich aus einer großanlagengebundenen Veräußerung in Eisenach. Ohne dieses Sondergeschehen wäre der Rückgang der Erwerbsanzahl gravierender ausgefallen.

Die nachstehende Tabelle gibt nach den einzelnen Teilmärkten differenziert Auskunft über die insgesamt umgesetzten Flächen.

Teilmarkt	Gesamtmarkt: Flächenumsätze [1000 m²]				
	1996	1997	1998	1999	2000
Unbebaute Grundstücke	2.169	1.614	1.067	1.229	1.164
Bebaute Grundstücke	2.175	2.241	1.938	1.349	1.937
Wohnungs-/Teileigentum	2.657	727	719	472	2.380
Land- und Forstwirtschaft	12.660	16.813	10.041	4.684	5.915
Gemeinbedarfsflächen	174	115	177	123	110
Sonstige Flächen	774	440	742	391	329
Summe	20.608	21.951	14.685	8.249	11.834

Tabelle 2.2.2

Die Zahlen bestätigen die bei der Auswertung der Erwerbsanzahlen getätigten Aussagen. Auffallend ist auch der Anstieg des Flächenumsatzes für *Land- und Forstwirtschaft (lf)* um etwa 26%.

Teilmarkt	Gesamtmarkt: Geldumsätze					
	1996 [1000 DM]	1997 [1000 DM]	1998 [1000 DM]	1999 [1000 DM]	2000 [1000 DM] [1000 €]	
Unbebaute Grundstücke	58.944	45.157	38.095	38.234	31.894	16.307
Bebaute Grundstücke	278.906	174.363	257.617	151.559	121.809	62.280
Wohnungs-/Teileigentum	244.945	59.812	129.018	32.617	70.405	35.998
Land- und Forstwirtschaft	4.619	7.422	4.722	4.276	4.210	2.153
Gemeinbedarfsflächen	1.221	489	1.013	499	640	327
Sonstige Flächen	3.140	1.742	3.164	2.109	2.648	1.354
Summe	591.775	288.984	433.628	229.293	231.606	118.418

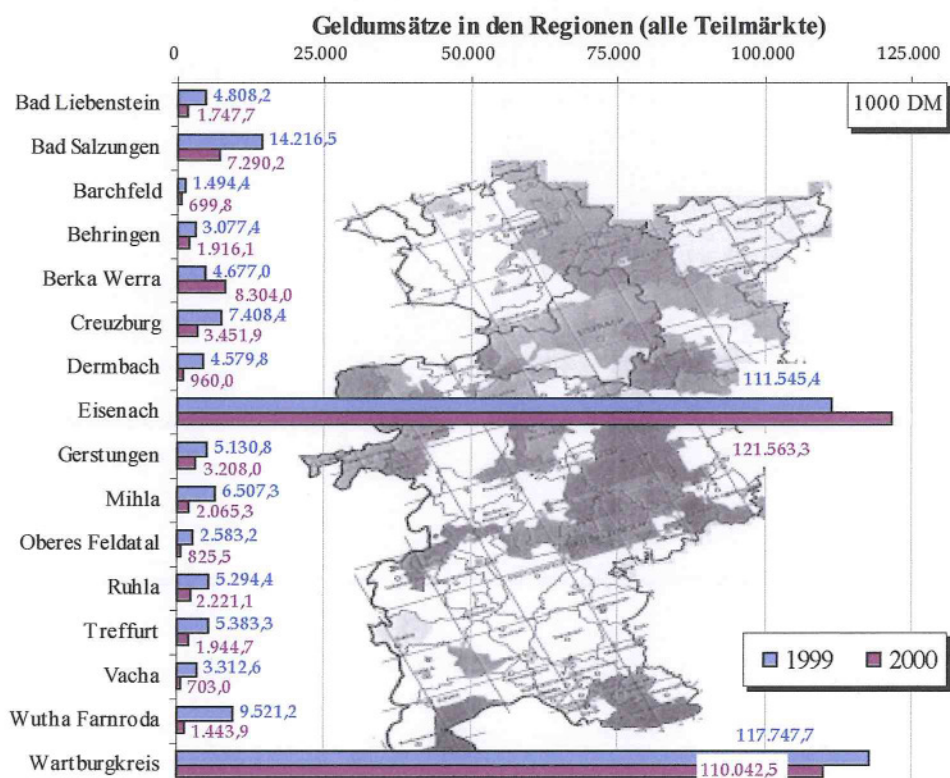
Tabelle 2.2.3

Außer in den Teilmärkten *Wohnungs- und Teileigentum (ei)*, *Gemeinbedarfsflächen (gf)* und *Sonstige Flächen (sf)* sind in den Geldumsätzen Rückgänge zum Vorjahr zu verzeichnen. Diese betragen für *Unbebaute- (ub)* und *Bebaute Grundstücke (bb)* etwa 20%, für den Sektor *Land- und Forstwirtschaft (lf)* nur knapp 2%.

Auskunft über die regionale Verteilung¹ des Marktgeschehens gibt die nachfolgende Tabelle mit den dazugehörigen Grafiken. Bei der Auswertung der Tabelle 2.2.4 ist zu beachten, dass die Zeile *Wartburgkreis* alle Regionen außer *Eisenach* beinhaltet!

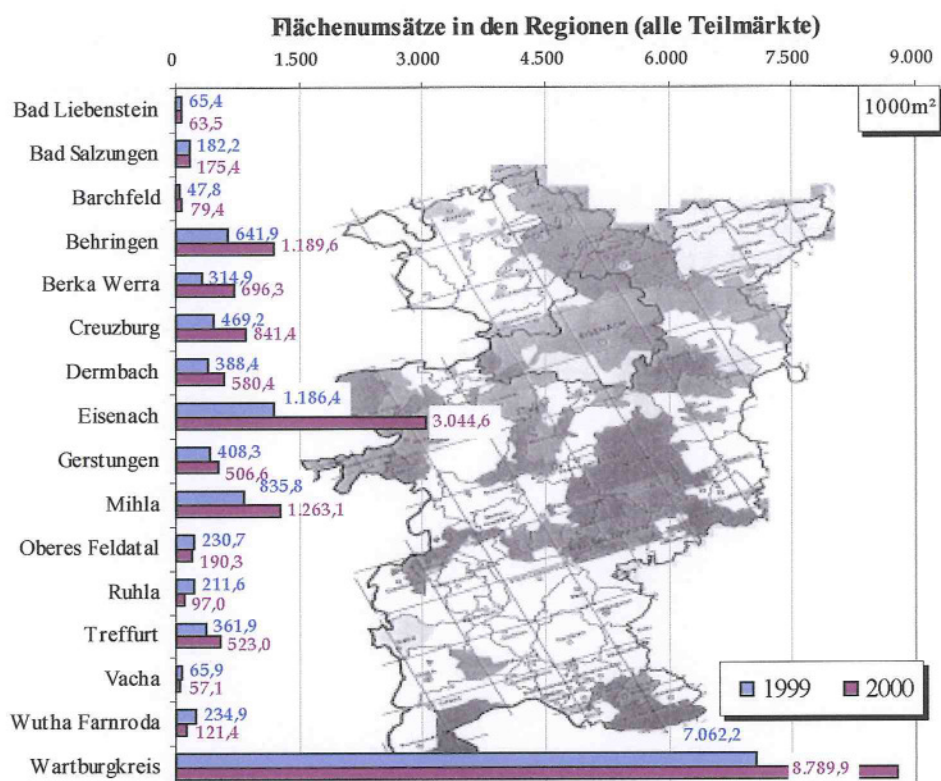
Region	Alle Teilmärkte: Gesamtumsätze in den Regionen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	36	48	65,4	63,5	4.808,2	1.747,7	2.458,4	893,6
Bad Salzungen	120	107	182,2	175,4	14.216,5	7.290,2	7.268,8	3.727,4
Barchfeld	27	29	47,8	79,4	1.494,4	699,8	764,1	357,8
Behringen	54	68	641,9	1.189,6	3.077,4	1.916,1	1.573,4	979,7
Berka Werra	99	127	314,9	696,3	4.677,0	8.304,0	2.391,3	4.245,8
Creuzburg	107	88	469,2	841,4	7.408,4	3.451,9	3.787,9	1.764,9
Dernbach	81	79	388,4	580,4	4.579,8	960,0	2.341,6	490,8
Eisenach	566	614	1.186,4	3.044,6	111.545,4	121.563,3	57.032,3	62.154,3
Gerstungen	137	113	408,3	506,6	5.130,8	3.208,0	2.623,3	1.640,2
Mihla	134	130	835,8	1.263,1	6.507,3	2.065,3	3.327,1	1.056,0
Oberes Feldatal	85	64	230,7	190,3	2.583,2	825,5	1.320,8	422,1
Ruhla	76	78	211,6	97,0	5.294,4	2.221,1	2.707,0	1.135,6
Treffurt	135	90	361,9	523,0	5.383,3	1.944,7	2.752,5	994,3
Vacha	54	77	65,9	57,1	3.312,6	703,0	1.693,7	359,4
Wutha Farnroda	89	62	234,9	121,4	9.521,2	1.443,9	4.868,1	738,2
Wartburgkreis	1.950	1.742	7.062,2	8.789,9	117.747,7	110.042,5	60.203,5	56.263,8
gesamt:	2.516	2.356	8.248,6	11.834,4	229.293,2	231.605,7	117.235,7	118.418,1

Tabelle 2.2.4



¹ Die Bezeichnungen in der Tabelle und in den Grafiken nennen die kommunalen Verwaltungseinheiten, die in 1.1 Vorbemerkungen mit ihren Zugehörigkeiten aufgeführt sind.

Aus den Auswertungen ist zu ersehen, dass der Geldumsatz nur in den Regionen Berka/Werra und Eisenach zugenommen hat. In allen anderen Regionen ist ein Rückgang um bis zu 85% (Wutha-Farnroda) zu verzeichnen. Die umsatzstärkste Region ist im Geschäftsjahr 2000 Eisenach, gefolgt vom Wartburgkreis. In den Teilgebieten liegt Berka/Werra noch vor der Kreisstadt Bad Salzungen.



Bei den Flächenumsätzen ergibt sich eine nicht so klare Tendenz. Kräftige Zuwächse sind vor allem in den Bereichen Behringen, Berka/Werra, Creuzburg, Dernbach, Eisenach und dem Wartburgkreis zu erkennen. Der Wartburgkreis markiert die Spitze in den Flächenumsätzen; danach folgen Eisenach und als Einzelregionen Mihla und Behringen.

2.3 Anzahl der Zwangsversteigerungen

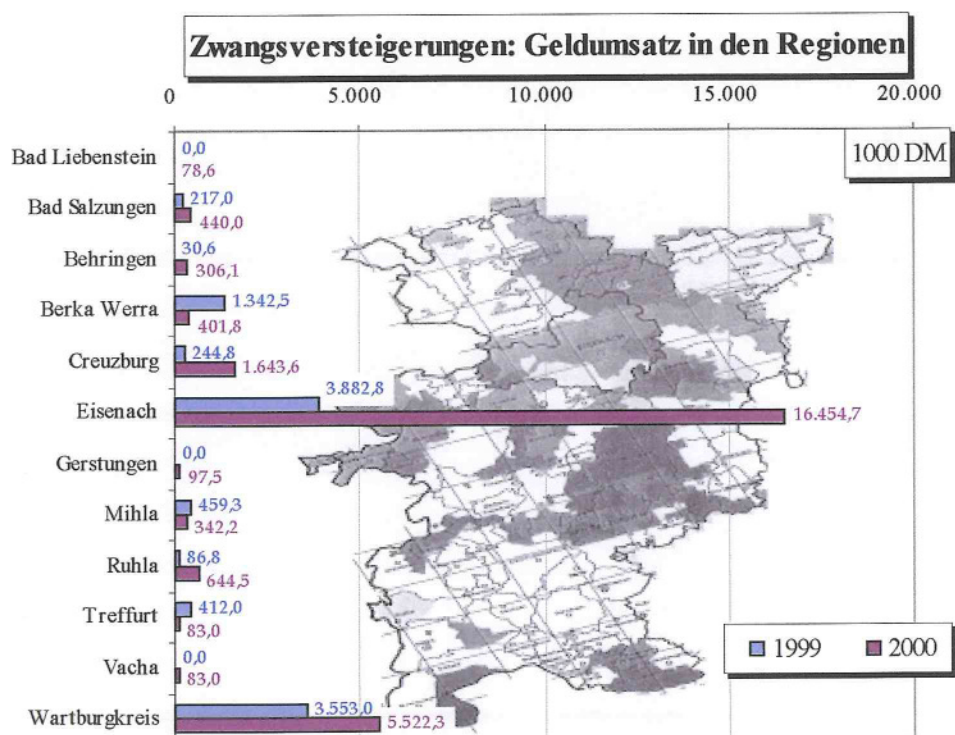
Die Entwicklung im Bereich der Zwangsversteigerungen stellt sich für die Untersuchungsgebiete wie folgt dar:

Region	Zwangsversteigerungen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	0	1	0,0	2,3	0,0	78,6	0,0	40,2
Bad Salzungen	1	3	0,8	2,7	217,0	440,0	111,0	225,0
Behringen	1	2	6,6	7,5	30,6	306,1	15,6	156,5
Berka Werra	14	11	59,6	26,9	1.342,5	401,8	686,4	205,4
Creuzburg	2	5	0,5	8,9	244,8	1.643,6	125,2	840,4
Eisenach	26	22	66,1	51,9	3.882,8	16.454,7	1.985,3	8.413,2
Gerstungen	0	2	0,0	3,7	0,0	97,5	0,0	49,9
Mihla	6	4	4,3	3,4	459,3	342,2	234,8	175,0
Ruhla	3	7	10,8	12,3	86,8	644,5	44,4	329,5
Treffurt	2	3	4,8	0,6	412,0	83,0	210,7	42,4
Vacha	0	1	0,0	0,6	0,0	83,0	0,0	42,4
Wartburgkreis	30	44	93,0	89,6	3.553,0	5.522,3	1.816,6	2.823,5
gesamt:	56	66	159,1	141,5	7.435,8	21.977,0	3.801,9	11.236,7

Tabelle 2.3.1

In den nicht in der Tabelle 2.3.1 aufgeführten Teilgebieten wurden keine Zwangsversteigerungen registriert.

Insgesamt ist ein Anstieg der Anzahl, bei gleichzeitig sinkendem Flächenumsatz und überproportional angestiegenem Geldumsatz zu verzeichnen. Der monetäre Anstieg ist auf die Versteigerung von Großobjekten in Eisenach zurückzuführen. Die nachstehende Grafik veranschaulicht die Einzelentwicklungen.



2.4 Anzahl der Erbbauverträge

Region	Erbbauverträge							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Eisenach	9	176	25,9	1.849,6	1.099,5	32.493,8	562,1	16.613,8
Gerstungen	5	4	2,8	2,8	7,8	335,4	4,0	171,5
Ruhla	0	1	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartburgkreis	6	5	4,5	3,3	7,8	335,4	4,0	171,5
gesamt:	15	181	30,5	1.852,9	1.107,2	32.829,2	566,1	16.785,3

Tabelle 2.4.1

Anzahl, Geld- und Flächenumsatz bei den Erbbauverträgen sind im Jahr 2000 extrem angestiegen. Der Anstieg kann auf eigentumsrechtliche Umsetzung eines Großprojektes in Eisenach zurückgeführt werden. Er ist als besonderer Vorgang zu werten und begründet daher keine neue Tendenz.

Auch die vertraglich vereinbarten Erbbauzinssätze sind nicht repräsentativ. Sie liegen im Teilmarkt *bb* und *ei* bei 1,25%, im Teilmarkt *ub* zwischen 0,6% und 4,4%.

2.5 Anteile am Flächen- und Geldumsatz

Die Tabellen geben Auskunft über das Gepräge der ausgewählten Regionen und des gesamten Untersuchungsgebietes. In den Gebieten, in denen der Anteil gehandelter Flächen *lf* besonders groß ist, kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass diese eher ländlich strukturiert sind. Ein hoher Prozentsatz gehandelter Flächen *bb* und *ei* lässt mehr auf eine städtische Ausprägung schließen.

Region	Flächenumsatz: Anteile der Teilmärkte [%]											
	ub		bb		ei		lf		gf		sf	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	12,0%	5,3%	36,8%	44,8%	9,9%	36,7%	31,9%	4,4%	0,2%	1,0%	9,1%	7,8%
Bad Salzungen	36,3%	31,6%	17,7%	45,7%	7,6%	9,9%	18,7%	7,4%	13,0%	0,8%	6,7%	4,5%
Barchfeld	40,4%	38,1%	7,3%	5,6%	0,0%	0,0%	1,9%	6,1%	16,3%	1,9%	34,1%	48,4%
Behringen	2,2%	3,1%	7,6%	2,8%	1,2%	0,5%	88,8%	93,5%	0,0%	0,1%	0,3%	0,1%
Berka Werra	10,2%	11,7%	18,0%	31,2%	0,4%	36,2%	70,0%	19,6%	0,0%	0,0%	1,3%	1,3%
Creuzburg	7,6%	14,5%	10,6%	12,0%	0,4%	0,3%	76,7%	66,6%	0,4%	0,0%	4,3%	6,6%
Dernbach	9,2%	3,2%	3,9%	2,3%	0,0%	0,2%	82,8%	91,9%	3,4%	1,4%	0,5%	1,1%
Eisenach	15,9%	4,7%	35,8%	9,4%	23,2%	64,3%	19,2%	19,8%	0,3%	0,4%	5,6%	1,4%
Gerstungen	35,0%	37,4%	19,2%	6,3%	0,6%	0,0%	41,0%	52,3%	0,1%	0,1%	4,2%	4,0%
Mihla	9,4%	3,1%	16,8%	8,8%	0,2%	0,0%	70,0%	86,3%	0,0%	0,0%	3,5%	1,8%
Oberes Feldatal	15,7%	16,8%	25,2%	3,1%	0,9%	0,8%	51,6%	77,9%	2,3%	0,3%	4,4%	1,1%
Ruhla	8,8%	15,2%	49,9%	49,4%	5,8%	25,1%	33,0%	0,0%	0,0%	0,1%	2,5%	10,1%
Treffurt	10,1%	3,2%	13,3%	80,9%	6,4%	1,6%	65,3%	13,9%	0,6%	0,0%	4,2%	0,3%
Vacha	31,9%	30,6%	11,5%	8,7%	8,9%	0,0%	0,0%	32,0%	0,5%	16,3%	47,1%	12,4%
Wutha Farnroda	30,8%	9,0%	10,9%	53,8%	32,8%	20,5%	18,2%	8,7%	5,2%	0,0%	2,1%	8,0%
Wartburgkreis	14,7%	11,6%	13,1%	18,8%	2,8%	4,8%	63,1%	60,4%	1,7%	1,1%	4,6%	3,2%
gesamt:	14,9%	9,8%	16,4%	16,4%	5,7%	20,1%	56,8%	50,0%	1,5%	0,9%	4,7%	2,8%

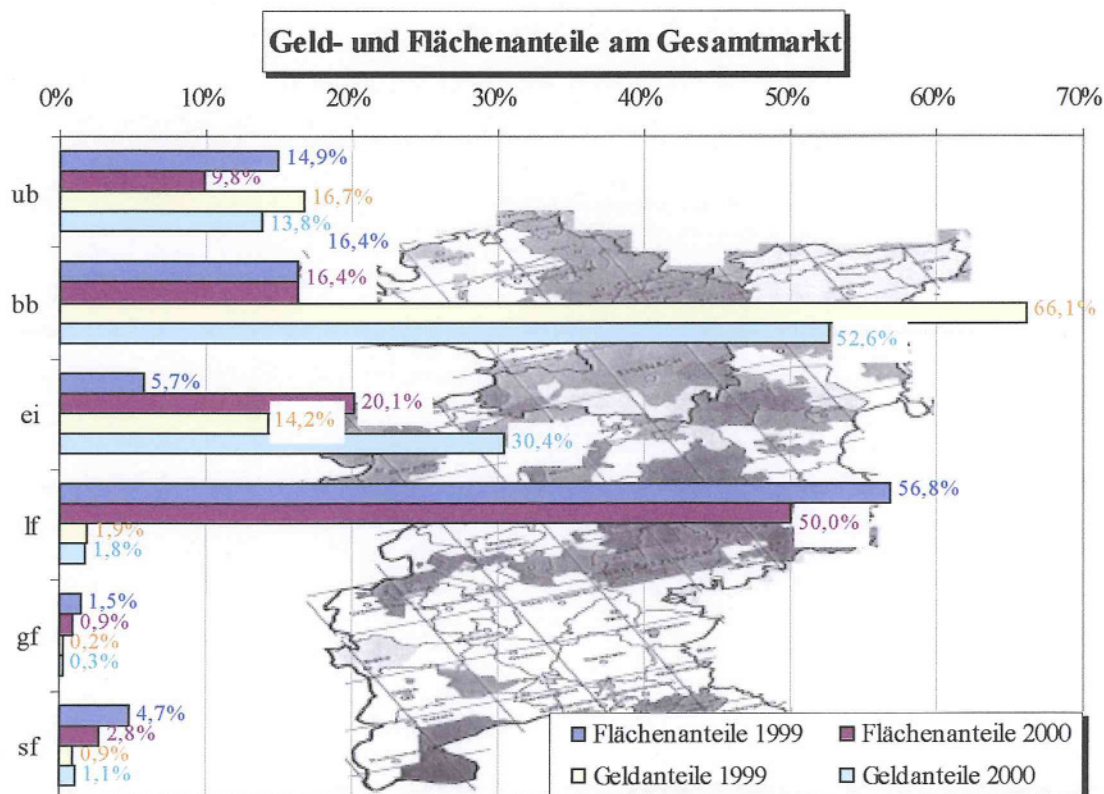
Tabelle 2.5.1

Die Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz in den Regionen lassen in der gemeinsamen Auswertung mit den Flächenanteilen einen ersten Rückschluss auf das Preisgefüge zu.

Region	Geldumsatz: Anteile der Teilmärkte [%]											
	ub		bb		ei		lf		gf		sf	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	8,0%	3,1%	73,8%	74,8%	16,3%	20,8%	1,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,9%	1,2%
Bad Salzungen	33,9%	19,5%	44,6%	36,8%	18,4%	42,4%	1,2%	0,3%	0,6%	0,1%	1,3%	0,8%
Barchfeld	40,4%	37,6%	49,7%	51,8%	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%	3,0%	0,2%	6,8%	10,0%
Behringen	8,1%	19,1%	67,2%	42,9%	7,4%	4,6%	17,2%	33,1%	0,0%	0,2%	0,1%	0,1%
Berka Werra	9,9%	14,8%	81,2%	22,0%	3,0%	61,1%	5,2%	1,6%	0,0%	0,0%	0,6%	0,5%
Creuzburg	18,0%	27,0%	73,0%	54,9%	2,9%	6,7%	5,2%	7,5%	0,0%	0,0%	0,9%	3,9%
Dernbach	14,8%	18,6%	70,6%	66,6%	1,8%	5,3%	11,8%	8,0%	0,8%	0,5%	0,2%	1,0%
Eisenach	7,9%	6,5%	76,2%	50,2%	15,1%	41,9%	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%	0,3%	0,8%
Gerstungen	41,6%	46,9%	50,4%	46,8%	2,1%	0,0%	3,3%	3,6%	0,2%	0,0%	2,4%	2,6%
Mihla	16,9%	21,3%	72,9%	66,2%	2,3%	0,0%	4,6%	10,1%	0,0%	0,0%	3,2%	2,4%
Oberes Feldatal	29,6%	38,0%	54,3%	49,5%	8,5%	6,2%	5,6%	4,4%	0,4%	0,5%	1,6%	1,4%
Ruhla	15,2%	9,8%	78,3%	62,8%	2,0%	26,0%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	1,4%
Treffurt	13,2%	8,8%	63,3%	65,0%	19,3%	24,2%	3,0%	1,5%	0,6%	0,1%	0,6%	0,4%
Vacha	20,4%	35,5%	50,3%	53,6%	26,3%	0,0%	0,0%	1,3%	0,1%	3,0%	2,9%	6,6%
Wutha Farnroda	18,9%	20,7%	22,6%	67,9%	57,5%	10,1%	0,4%	0,3%	0,2%	0,0%	0,3%	1,0%
Wartburgkreis	25,0%	21,8%	56,5%	55,2%	13,4%	17,7%	3,2%	3,5%	0,3%	0,3%	1,5%	1,6%
gesamt:	16,7%	13,8%	66,1%	52,6%	14,2%	30,4%	1,9%	1,8%	0,2%	0,3%	0,9%	1,1%

Tabelle 2.5.2

Bessere Übersicht bietet die grafische Darstellung beider Sachverhalte. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde diese aber nur für das Untersuchungsgebiet als Ganzes erstellt.



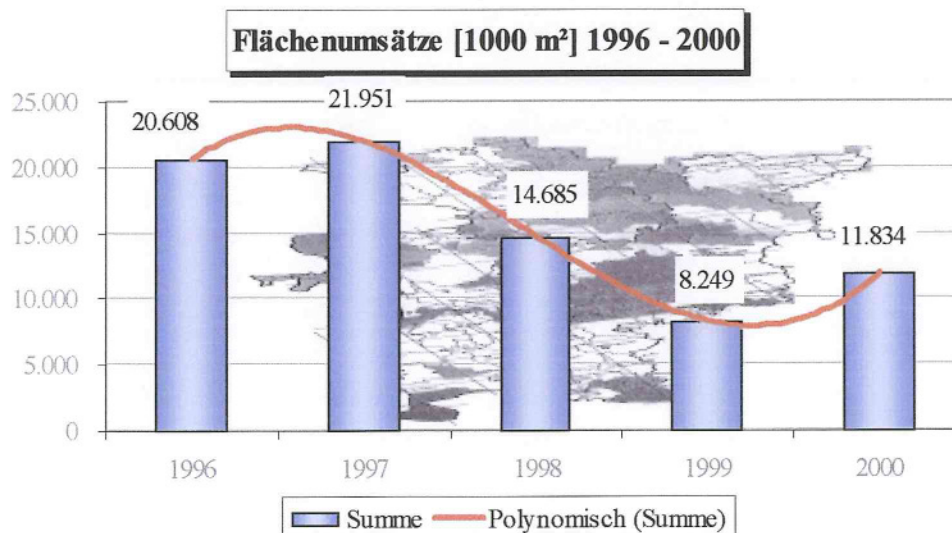
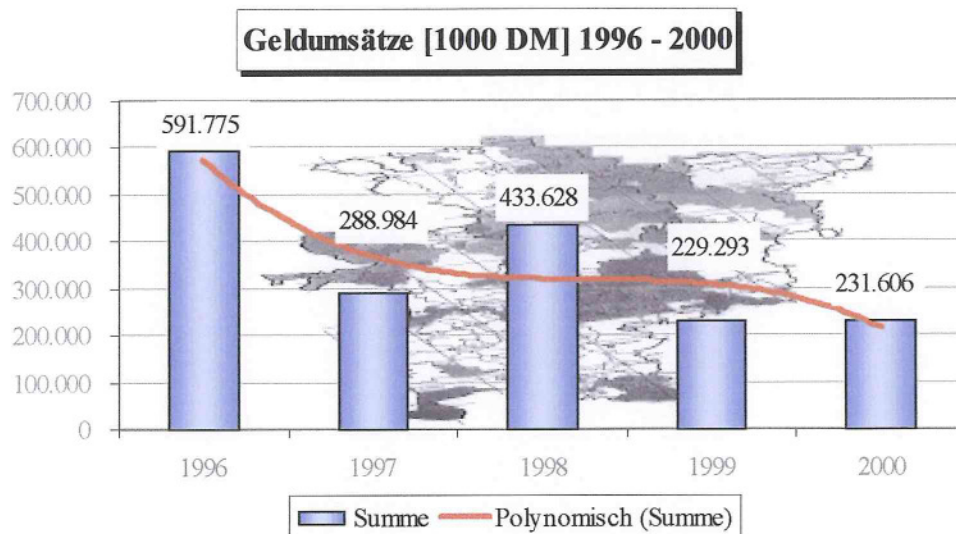
Der größte Flächenumsatzanteil ist naturgemäß im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (50,0%) vorzufinden. Nennenswerte Umsatzanteile entfallen auch auf die Bereiche *ei* (20,1%) und *bb* (16,4%). Dabei steigt der Anteil in *ei*, stagniert in *bb* und geht zurück bei *lf*.

Beim Geldumsatzanteil verschieben sich die Gewichte auf die Teilmärkte *bb* (52,6%, rückläufig), *ei* (30,4%, ansteigend) und *ub* (9,8%, rückläufig). Der Teilmarkt *lf* (1,8%, stagnierend) ist bei dieser Betrachtung nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Teilmärkte *gf* und *sf* stehen in Bezug auf ihren Geld- und Flächenumsatzanteil jeweils hinten.

2.6 Zeitliche Entwicklungen

Zur Verdeutlichung der zeitlichen Entwicklungen des Grundstücksmarktes wird nachfolgend die Entwicklung des Geld- und des Flächenumsatzes über den Zeitraum von 1996 bis 2000 dargestellt.



Wie an Hand dieser Grafiken gut zu erkennen ist, sind die Tendenzen weitgehend gleich gerichtet. Allerdings steht für das Berichtsjahr, bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet, ein Anwachsen des Flächenumsatzes einem nahezu gleichbleibenden Geldumsatz gegenüber.

Ob der Anstieg des Flächenumsatzes den Ausbruch aus der mittelfristig abnehmenden Grundtendenz bedeutet, werden die kommenden Jahre zeigen.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Die Differenzierung des Grundstücksmarktes ist 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. Grundsätzlich sind dies die notariellen Kaufverträge. Nur diese haben in der Regel den notwendigen Informationsgehalt. Weiterhin ist zu beachten, dass auch diese Verträge derart beeinflusst sein können, dass sie für eine weitere Auswertung ungeeignet sind. Wegen der letztgenannten Einschränkungen kann die Anzahl der den einzelnen Auswertungen zu Grunde liegenden Verträge (teilweise stark) unterschiedlich sein.

3.1 Unbebaute Grundstücke

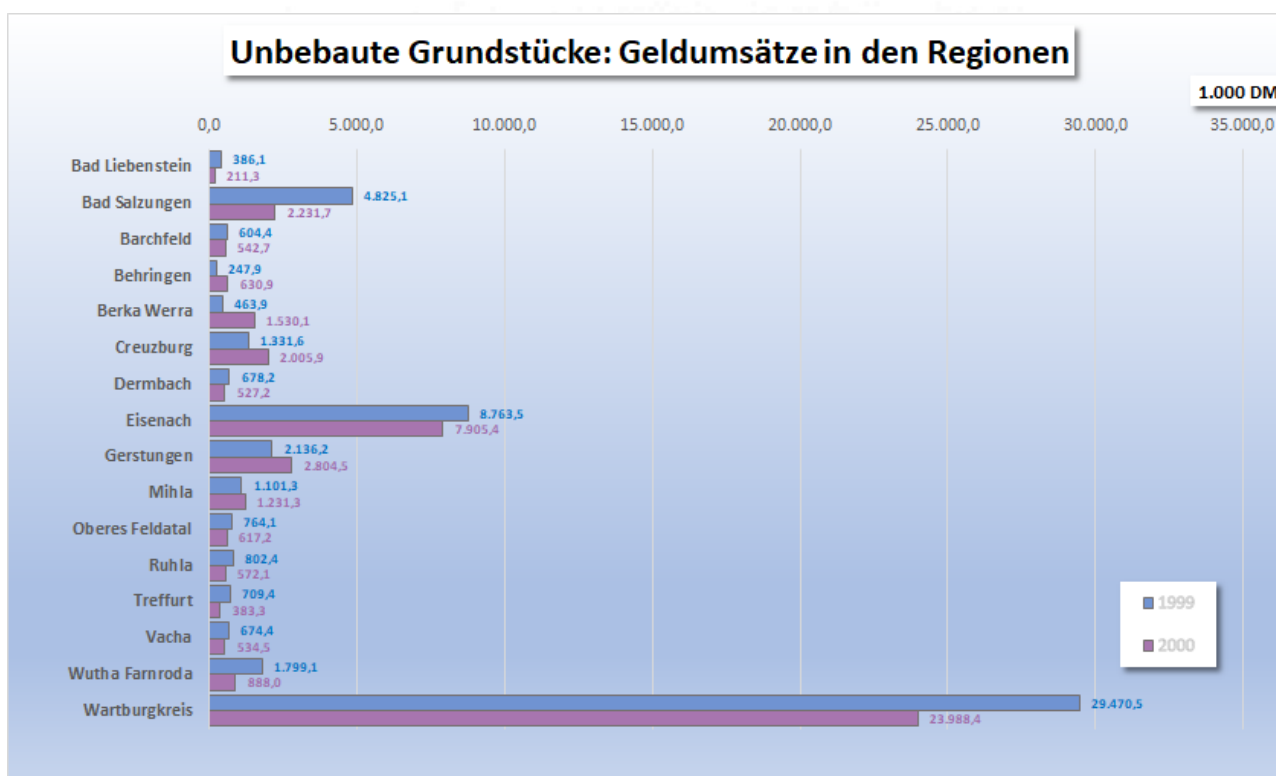
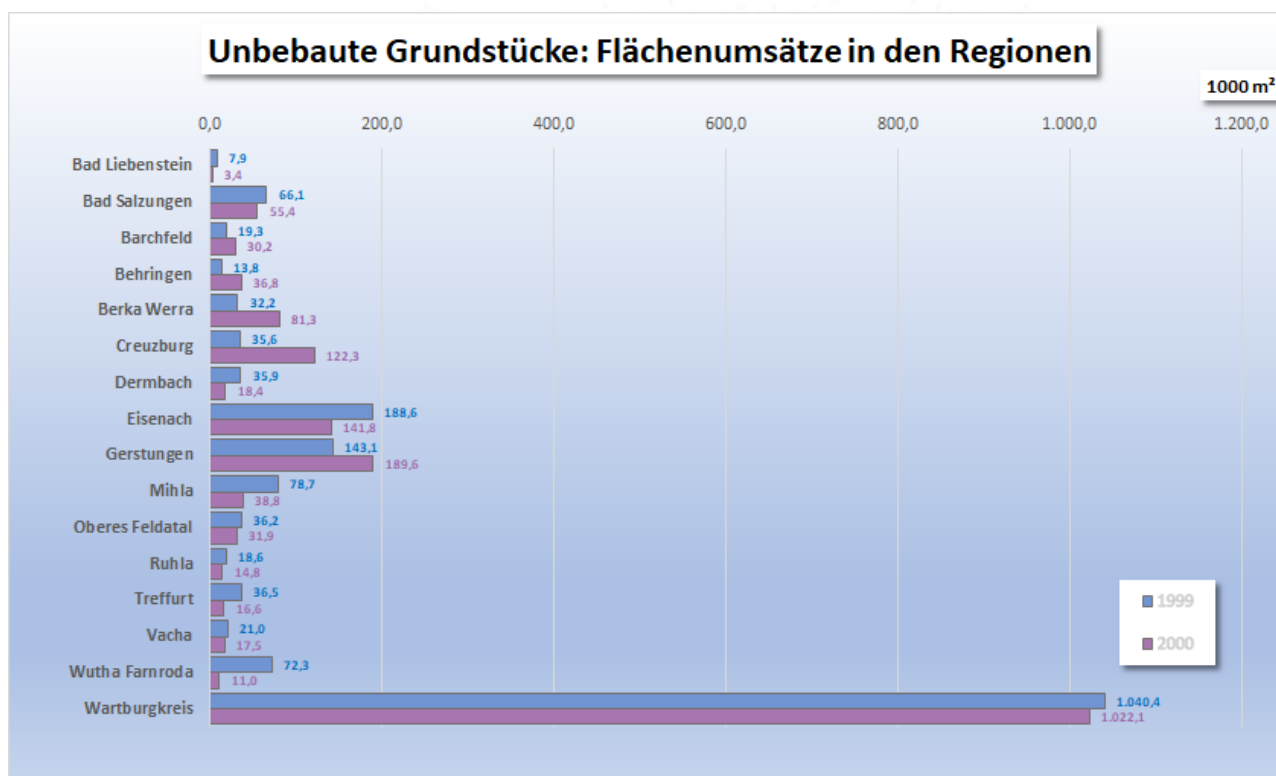
Eingangs der Analyse dieses Teilmarktes soll ein Überblick über Flächen- und Geldumsätze unter regionaler Differenzierung erfolgen.

Region	Unbebaute Grundstücke: Gesamtumsätze in den Regionen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m ²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	10	11	7,9	3,4	386,1	211,3	197,4	108,0
Bad Salzungen	52	54	66,1	55,4	4.825,1	2.231,7	2.467,0	1.141,0
Barchfeld	11	8	19,3	30,2	604,4	542,7	309,0	277,5
Behringen	13	24	13,8	36,8	247,9	630,9	126,7	322,6
Berka Werra	26	34	32,2	81,3	463,9	1.530,1	237,2	782,3
Creuzburg	31	31	35,6	122,3	1.331,6	2.005,9	680,8	1.025,6
Dernbach	32	25	35,9	18,4	678,2	527,2	346,8	269,6
Eisenach	109	83	188,6	141,8	8.763,5	7.905,4	4.480,7	4.042,0
Gerstungen	57	50	143,1	189,6	2.136,2	2.804,5	1.092,2	1.433,9
Mihla	34	46	78,7	38,8	1.101,3	1.231,3	563,1	629,5
Oberes Feldatal	21	32	36,2	31,9	764,1	617,2	390,7	315,6
Ruhla	25	21	18,6	14,8	802,4	572,1	410,3	292,5
Treffurt	64	33	36,5	16,6	709,4	383,3	362,7	196,0
Vacha	27	27	21,0	17,5	674,4	534,5	344,8	273,3
Wutha Farnroda	29	23	72,3	11,0	1.799,1	888,0	919,9	454,0
Wartburgkreis	671	613	1.040,4	1.022,1	29.470,5	23.988,4	15.068,0	12.265,1
gesamt:	780	696	1.229,0	1.163,9	38.234,0	31.893,8	19.548,7	16.307,0

Tabelle 3.1.1

Führend bei den Geldumsätzen ist der Wartburgkreis (31,9 Mio. DM), gefolgt von Eisenach (7,9 Mio. DM). Bedeutende Umsätze wurden auch in den Regionen Gerstungen, Bad Salzungen und Creuzburg erzielt.

Zur Visualisierung sind nach stehend entsprechende Grafiken eingefügt.



Bei den nachfolgenden Auswertungen 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

Als erste Größe soll die Anzahl der Kauffälle in den Regionen betrachtet werden.

Region	Unbebaute Grundstücke nach Nutzung - Anzahl										Summe	
	Individueller Wohnbau		Mehrfamilienhäuser		Geschäftliche Nutzung		Gewerbliche Nutzung		Sonstige Nutzung			
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	3	2	3	6	0	0	0	0	4	3	10	11
Bad Salzungen	10	15	15	9	0	3	12	6	15	19	52	52
Barchfeld	3	2	0	0	0	0	6	5	2	1	11	8
Behringen	10	11	0	0	0	0	0	8	1	2	11	21
Berka Werra	13	23	4	5	0	0	7	4	1	2	25	34
Creuzburg	23	16	3	3	0	0	3	9	0	0	29	28
Dernbach	20	12	1	0	0	0	5	2	6	11	32	25
Eisenach	37	27	44	28	0	1	14	9	2	3	97	68
Gerstungen	25	30	0	0	0	1	8	1	1	2	34	34
Mihla	24	30	0	0	1	0	3	7	1	5	29	42
Oberes Feldatal	5	17	5	4	1	0	4	6	6	5	21	32
Ruhla	18	12	5	5	0	0	1	0	0	1	24	18
Treffurt	44	24	15	1	0	0	3	0	1	5	63	30
Vacha	12	16	6	5	0	1	3	1	6	4	27	27
Wutha Farnroda	22	21	0	0	0	0	0	1	0	1	22	23
Wartburgkreis	389	334	66	44	2	5	85	82	84	110	626	575
gesamt	426	361	110	72	2	6	99	91	86	113	723	643

Tabelle 3.1.1.1

Es ist zu erkennen, dass nur im Bereich der *Geschäftlichen Nutzung* und der *Sonstigen Nutzung* ein Anstieg der Anzahl zu erkennen ist. In den anderen Nutzungen sind im Bereich des Individuellen Wohnbau (-15%) und der Mehrfamilienhäuser (-8%) Abschwächung zu verzeichnen. Im Individuellen Wohnbau können für Bad Salzungen, Berka/Werra, Gerstungen, Mihla und das Obere Feldatal entgegen der allgemeinen Entwicklung Zuwächse registriert werden.

Die Flächenumsätze stellen sich wie folgt dar:

Region	Unbebaute Grundstücke nach Nutzung: Flächenumsatz [1000 m ²]									
	Individueller Wohnbau		Mehrfamilienhäuser		Geschäftliche Nutzung		Gewerbliche Nutzung		Sonstige Nutzung	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	4,4	1,4	1,4	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	0,7
Bad Salzungen	7,6	10,1	17,9	18,3	0,0	3,1	33,5	7,3	7,2	15,4
Barchfeld	1,9	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,4	28,7	1,0	0,5
Behringen	6,0	12,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,3	1,2	0,7
Berka Werra	7,3	28,7	1,4	12,6	0,0	0,0	18,6	39,8	1,0	0,2
Creuzburg	12,5	7,5	7,5	0,6	0,0	0,0	14,9	113,6	0,0	0,0
Dernbach	12,6	8,1	0,1	0,0	0,0	0,0	21,0	1,5	2,2	8,8
Eisenach	26,2	24,2	21,3	7,1	0,0	12,3	56,8	55,2	7,9	10,2
Gerstungen	22,5	33,1	0,0	0,0	0,0	0,9	68,3	3,9	0,6	8,1
Mihla	14,0	17,5	0,0	0,0	2,6	0,0	53,3	13,1	0,9	7,0
Oberes Feldatal	4,7	7,0	2,1	2,3	1,0	0,0	23,7	19,2	4,7	3,4
Ruhla	14,6	10,2	2,3	1,4	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	1,3
Treffurt	24,6	11,1	6,1	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	1,1	1,1
Vacha	5,0	6,9	4,4	5,4	0,0	1,1	7,6	1,7	3,9	2,4
Wutha Farnroda	15,0	10,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,5
Wartburgkreis	305,7	247,1	45,6	46,7	3,6	5,0	495,0	473,7	57,8	90,4
gesamt	331,9	271,3	66,9	53,8	3,6	17,4	551,8	528,9	65,7	100,7

Tabelle 3.1.1.2

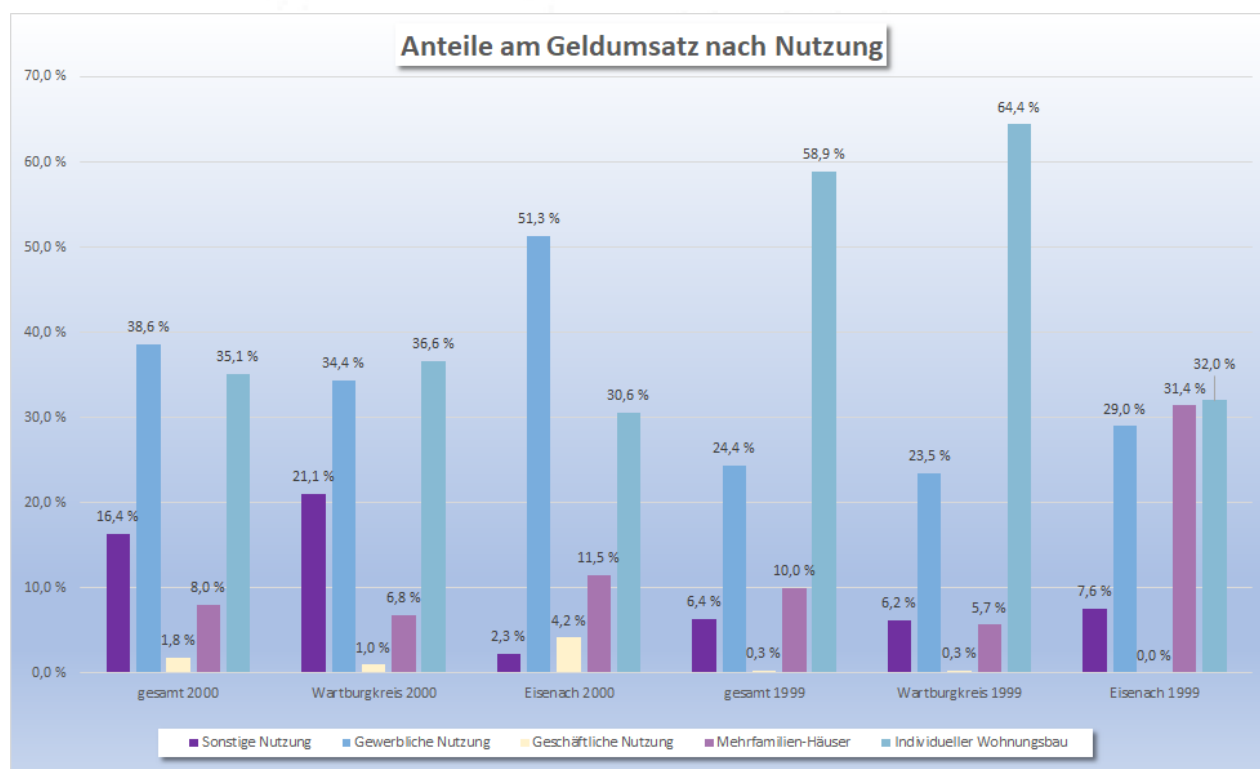
Auch hier ist insgesamt zu erkennen, dass der Flächenumsatz lediglich in den Bereichen *Sonstige Nutzung* und *Geschäftliche Nutzung* zugenommen hat. Gerade in den beiden Wohnbaubereichen sind stärkere Rückgänge zu verzeichnen. Die oben erwähnten Regionen bilden beim *Individuellen Wohnbau* auch hier die Ausnahme.

Diese grundlegenden Tendenzen bestätigen sich auch beim Betrachten der regionalen Geldumsätze.

Region	Unbebaute Grundstücke nach Nutzung - Geldumsatz [1000 DM]									
	Individueller Wohnbau		Mehrfamilienhäuser		Geschäftliche Nutzung		Gewerbliche Nutzung		Sonstige Nutzung	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	153,7	35,9	79,9	103,7	0,0	0,0	0,0	0,0	152,5	71,8
Bad Salzungen	356,6	295,4	1.600,8	597,4	0,0	206,4	2.351,8	344,9	515,9	785,6
Barchfeld	96,5	39,0	0,0	0,0	0,0	0,0	423,1	467,7	84,8	36,0
Behringen	192,1	428,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	171,5	24,0	16,5
Berka Werra	257,3	544,5	34,2	305,7	0,0	0,0	134,0	676,0	38,5	3,9
Creuzburg	945,3	654,0	157,0	4,1	0,0	0,0	228,5	1.326,4	0,0	0,0
Dernbach	267,7	119,3	2,6	0,0	0,0	0,0	322,8	30,5	85,1	377,5
Eisenach	2.679,2	2.234,1	2.632,4	842,6	0,0	308,5	2.424,8	3.744,8	634,5	170,5
Gerstungen	1.010,4	675,1	0,0	0,0	0,0	10,3	499,9	37,0	19,2	226,6
Mihla	492,5	1.092,7	0,0	0,0	120,0	0,0	435,7	77,6	9,0	32,4
Oberes Feldatal	91,8	119,6	92,9	68,8	7,9	0,0	467,6	294,0	103,9	134,9
Ruhla	711,0	458,7	40,7	39,6	0,0	0,0	46,0	0,0	0,0	50,3
Treffurt	513,6	339,2	106,5	0,4	0,0	0,0	74,6	0,0	5,0	35,2
Vacha	198,8	112,7	118,6	198,4	0,0	10,7	117,1	42,5	239,9	170,2
Wutha Famroda	884,3	851,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,8	0,0	7,5
Wartburgkreis	26.594,2	8.066,4	2.333,2	1.506,8	127,9	227,5	9.695,0	7.577,5	2.542,3	4.651,7
gesamt	29.273,4	10.300,5	4.965,6	2.349,4	127,9	535,9	12.119,8	11.322,4	3.176,8	4.822,2

Tabelle 3.1.1.3

Der Individuelle Wohnbau hat seine führende Position aus dem Geschäftsjahr 1999 an den Bereich Gewerbliche Nutzung verloren; der Umsatz für Mehrfamilienhäuser tritt sogar hinter den Umsatz der Sonstigen Nutzung zurück. Die Grafik verdeutlicht die Aussagen für drei ausgewählte Gebiete:



3.1.2 Veräußerer - Erwerber

Die folgenden Tabellen geben Informationen über die Zusammensetzung des Verkäufer- und Erwerberkreises im Berichtsjahr.

Veräußerer 2000										
Region	Grundstücksart	natürliche Personen		Bund, Land, Landkreise		Gemeinden		Sonstige		Gesamt
Eisenach	Wohnbau	33	48,5%	0	0,0%	11	16,2%	24	35,3%	68
	Geschäftliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	Gewerbliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	2	20,0%	8	80,0%	10
	Sonstige Nutzung	1	25,0%	0	0,0%	1	25,0%	2	50,0%	4
Wartburg-kreis	Wohnbau	204	49,8%	16	3,9%	116	28,3%	74	18,0%	410
	Geschäftliche Nutzung	1	20,0%	0	0,0%	3	60,0%	1	20,0%	5
	Gewerbliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	Sonstige Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%	1
gesamt	Wohnbau	237	49,6%	16	3,3%	127	26,6%	98	20,5%	478
	Geschäftliche Nutzung	1	16,7%	0	0,0%	3	50,0%	2	33,3%	6
	Gewerbliche Nutzung	32	33,0%	7	7,2%	23	23,7%	35	36,1%	97
	Sonstige Nutzung	53	46,1%	7	6,1%	33	28,7%	22	19,1%	115

Tabelle 3.1.2.1

Natürliche Personen sind als Veräußerer in den Untersuchungsgebieten eindeutig marktbestimmend. Die jeweils zweitstärkste Gruppe bilden im Wartburgkreis und auch im Gesamtgebiet die Sonstigen.

Der weit überwiegende Teil der Verkäufe ist der Grundstücksart *Wohnbau* zuzurechnen. Der gemeindliche Anteil ist dabei in Eisenach niedriger als in den anderen Bereichen.

Erwerber 2000										
Region	Grundstücksart	natürliche Personen		Bund, Land, Landkreise		Gemeinden		Sonstige		Gesamt
Eisenach	Wohnbau	45	66,2%	0	0,0%	12	17,6%	11	16,2%	68
	Geschäftliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	Gewerbliche Nutzung	2	20,0%	0	0,0%	0	0,0%	8	80,0%	10
	Sonstige Nutzung	1	25,0%	2	50,0%	0	0,0%	1	25,0%	4
Wartburg-kreis	Wohnbau	340	82,9%	12	2,9%	36	8,8%	22	5,4%	410
	Geschäftliche Nutzung	1	20,0%	1	20,0%	1	20,0%	2	40,0%	5
	Gewerbliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	Sonstige Nutzung	0	k.A.	0	k.A.	0	k.A.	0	k.A.	0
gesamt	Wohnbau	385	80,5%	12	2,5%	48	10,0%	33	6,9%	478
	Geschäftliche Nutzung	1	16,7%	1	16,7%	1	16,7%	3	50,0%	6
	Gewerbliche Nutzung	33	34,0%	1	1,0%	11	11,3%	52	53,6%	97
	Sonstige Nutzung	101	87,8%	2	1,7%	8	7,0%	4	3,5%	115

Tabelle 3.1.2.2

Die Aussagen zu den Veräußerern lassen sich auch auf den Kreis der Erwerber übertragen. Allerdings ist die Dominanz der natürlichen Personen als Erwerber noch ausgeprägter.

3.1.3 Quadratmeterpreise

Die nachstehenden Tabellen schlüsseln die Quadratmeterpreise für baureife, selbständige und erschließungsbeitragspflichtige (ebpf.) sowie erschließungsbeitragsfreie (ebfr.) Grundstücke in den Regionen auf.

Region	Grundstücksart	m ² - Preise für ebpf. Grundstücke					
		Anzahl		Ø m ² -Preis [DM]		Ø Fläche [m ²]	
		1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	Individueller Wohnbau	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Bad Salzungen	Individueller Wohnbau	2	3	35	30	737	693
	Mehrfamilienhäuser	0	1	0	25	k.A.	12.117
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	4	2	62	41	816	3.106
	Sonstige Nutzung	1	2	30	30	631	667
Barchfeld	Individueller Wohnbau	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	1	0	15	k.A.	25.553
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Behringen	Individueller Wohnbau	0	1	0	21	k.A.	5.483
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Berka Werra	Individueller Wohnbau	0	1	0	14	k.A.	345
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	0	12	0	1.890	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Creuzburg	Individueller Wohnbau	2	0	87	0	811	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	4	20	23	3.362	2.567
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Dernbach	Individueller Wohnbau	0	2	0	15	k.A.	233
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Eisenach	Individueller Wohnbau	1	1	20	67	96	1.340
	Mehrfamilienhäuser	1	0	84	0	1.657	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.

Tabelle 3.1.3.1

Region	Grundstücksart	m² - Preise für ebpf. Grundstücke					
		Anzahl		Ø m²-Preis [DM]		Ø Fläche [m²]	
		1999	2000	1999	2000	1999	2000
Gerstungen	Individueller Wohnbau	5	2	22	36	1.547	932
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	1	0	12	k.A.	859
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Mihla	Individueller Wohnbau	2	1	19	85	1.574	544
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	1	8	10	39.031	4.400
	Sonstige Nutzung	0	1	0	3	k.A.	4.200
Oberes Feldatal	Individueller Wohnbau	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	1	0	8	k.A.	450
	Sonstige Nutzung	0	1	0	28	k.A.	528
Ruhla	Individueller Wohnbau	1	3	95	65	450	593
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Treffurt	Individueller Wohnbau	2	2	13	28	925	350
	Mehrfamilienhäuser	1	0	18	0	1.591	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	0	15	0	3.499	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Vacha	Individueller Wohnbau	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	2	0	8	0	385	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	1	0	25	k.A.	1.698
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Wutha Farnroda	Individueller Wohnbau	0	1	0	25	k.A.	595
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Wartburg-kreis	Individueller Wohnbau	20	18	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	3	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	8	11	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	6	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	Individueller Wohnbau	21	19	29	39	1.016	1.043
	Mehrfamilienhäuser	4	1	29	25	1.005	12.117
	Geschäftliche Nutzung	0	1	0	12	k.A.	859
	Gewerbliche Nutzung	8	11	38	22	6.381	4.524
	Sonstige Nutzung	6	7	21	32	666	1.144

noch Tabelle 3.1.3.1

Die durchschnittlichen Werte für den Quadratmeterpreis und die durchschnittliche Flächengröße haben bei der teilweise kleinen Anzahl der entsprechend auswertbaren Kaufverträge nur eine geringe Aussagekraft. Gleichwohl sollen sie als Orientierungsrahmen angeführt werden.

Region	Grundstücksart	m ² - Preise für ebfr. Grundstücke					
		Anzahl		Ø m ² -Preis [DM]		Ø Fläche [m ²]	
		1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	Individueller Wohnbau	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	1	1	70	50	493	231
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	3	1	60	112	553	570
Bad Salzungen	Individueller Wohnbau	4	5	55	31	806	636
	Mehrfamilienhäuser	8	0	82	0	788	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	1	0	85	k.A.	1.962
	Gewerbliche Nutzung	3	2	49	53	942	521
	Sonstige Nutzung	9	12	72	74	531	508
Barchfeld	Individueller Wohnbau	2	1	49	50	628	500
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	5	2	25	25	3.253	839
	Sonstige Nutzung	2	1	82	66	509	542
Behringen	Individueller Wohnbau	2	7	21	68	459	627
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	8	0	7	k.A.	2.784
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Berka Werra	Individueller Wohnbau	10	5	40	29	631	788
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	1	0	20	k.A.	5.728
	Sonstige Nutzung	1	0	38	0	1.000	k.A.
Creuzburg	Individueller Wohnbau	17	8	86	104	554	617
	Mehrfamilienhäuser	2	0	46	0	3.648	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	0	15	0	314	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Dernbach	Individueller Wohnbau	12	7	14	14	647	724
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	3	2	14	20	2.829	763
	Sonstige Nutzung	4	9	36	42	511	873
Eisenach	Individueller Wohnbau	28	14	117	133	753	850
	Mehrfamilienhäuser	27	11	162	138	559	353
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	9	6	61	73	3.424	7.594
	Sonstige Nutzung	0	1	0	111	k.A.	674

Tabelle 3.1.3.2

Region	Grundstücksart	m² - Preise für ebfr. Grundstücke					
		Anzahl		Ø m²-Preis [DM]		Ø Fläche [m²]	
		1999	2000	1999	2000	1999	2000
Gerstungen	Individueller Wohnbau	17	8	62	40	818	616
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	1	1	30	62	641	3.589
Mihla	Individueller Wohnbau	11	14	67	61	562	649
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	1	0	46	0	2.594	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	1	0	10	k.A.	1.053
Oberes Feldatal	Individueller Wohnbau	3	13	16	17	1.341	382
	Mehrfamilienhäuser	4	3	32	36	338	596
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	1	12	28	2.980	1.100
	Sonstige Nutzung	5	3	12	59	664	664
Ruhla	Individueller Wohnbau	13	4	54	88	947	753
	Mehrfamilienhäuser	2	1	12	20	561	1.000
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	0	30	0	1.532	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	1	0	40	k.A.	1.257
Treffurt	Individueller Wohnbau	13	7	42	48	469	606
	Mehrfamilienhäuser	4	0	32	0	242	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	0	33	0	600	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	1	0	41	k.A.	717
Vacha	Individueller Wohnbau	7	4	25	20	477	958
	Mehrfamilienhäuser	2	3	27	49	1.682	1.219
	Geschäftliche Nutzung	0	1	0	10	k.A.	1.069
	Gewerbliche Nutzung	3	0	16	0	2.548	k.A.
	Sonstige Nutzung	2	4	68	71	896	589
Wutha Farnroda	Individueller Wohnbau	15	14	71	86	771	614
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Wartburg-kreis	Individueller Wohnbau	230	153	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	28	12	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	1	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	29	29	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	48	67	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	Individueller Wohnbau	258	167	67	55	690	684
	Mehrfamilienhäuser	55	23	104	86	691	604
	Geschäftliche Nutzung	1	2	46	47	2.594	1.516
	Gewerbliche Nutzung	38	35	33	31	3.995	6.154
	Sonstige Nutzung	48	68	51	63	727	740

noch Tabelle 3.1.3.2

Die höchsten m² - Preise im Individuellen Wohnbau werden erwartungsgemäß in Eisenach erzielt. Die Tendenz ist hier im Vergleich zum Vorjahr ansteigend; insgesamt jedoch leicht rückläufig. Auch Creuzburg hat im Jahr 2000 die 100 DM-Marke je m² ebfr. Bauland überschritten.

Die durchschnittlichen Baugrundstücksgrößen umfassten in der Regel eine Größenspanne von 600 bis 850 m² mit einem nahezu gleichbleibenden mittleren Wert von 684 m².

3.1.4 Kenngrößen

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

	Erwerbsvorgänge [Anzahl je 1000 Einwohner]	Flächenumsatz [m ² je Einwohner]	Geldumsatz [DM (€) je Einwohner]
Eisenach	1,86	3,2	177 (90,5)
Wartburgkreis	4,2	7,0	165 (84,4)
gesamt	3,7	6,1	168 (85,9)

Tabelle 3.1.4.1

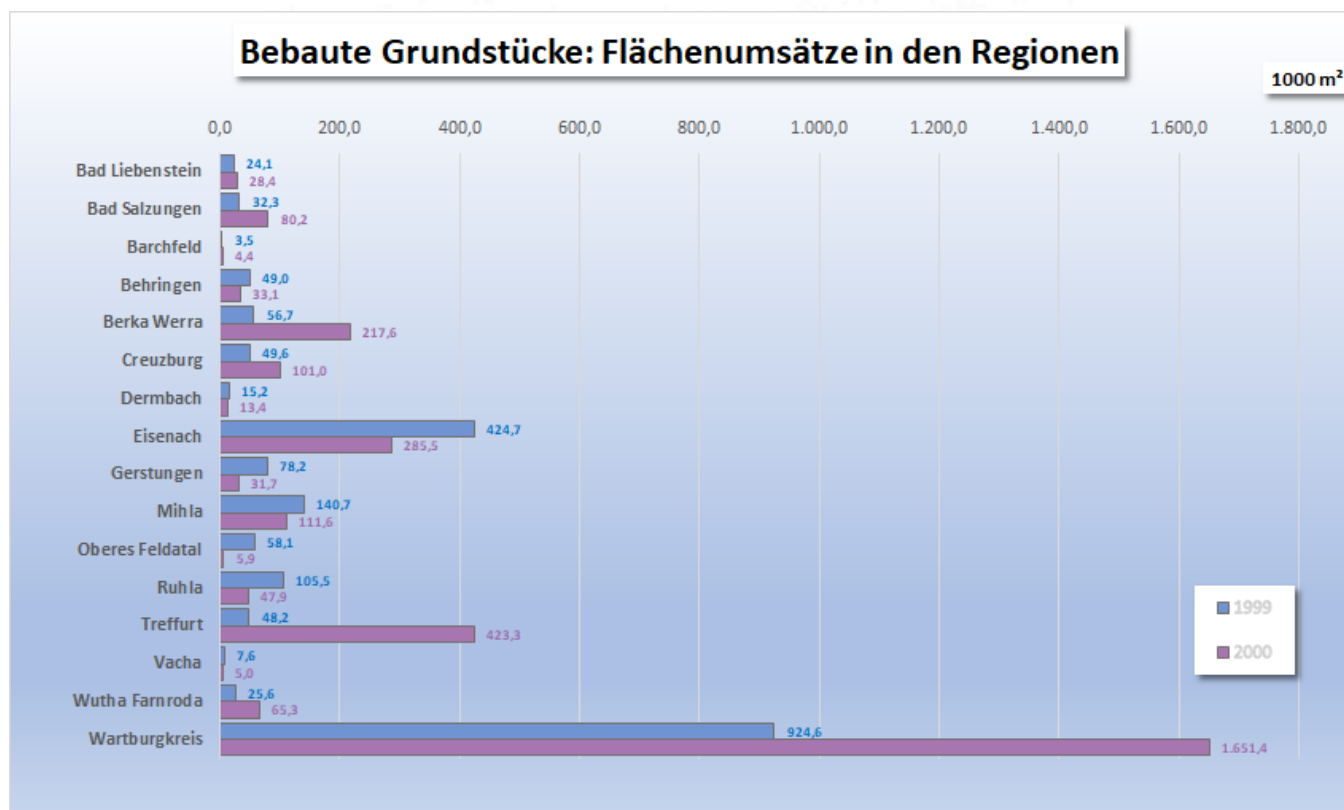
Die Normierung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zeigt, dass im Geschäftsjahr 2000 für den Wartburgkreis eine insgesamt regere Teilnahme im Bereich der unbebauten Grundstücke vorlag als in der Stadt Eisenach. Ausschlaggebend hierfür waren vermutlich die bessere Verfügbarkeit, eine bessere zukünftige Wohnqualität und ein niedrigeres Preisgefüge im Umland der Stadt. Der normierte Flächenumsatz war im Wartburgkreis ebenfalls deutlich höher. Die Geldumsätze je Einwohner bewegen sich jedoch in einem vergleichbaren Rahmen.

3.2 Bebaute Grundstücke

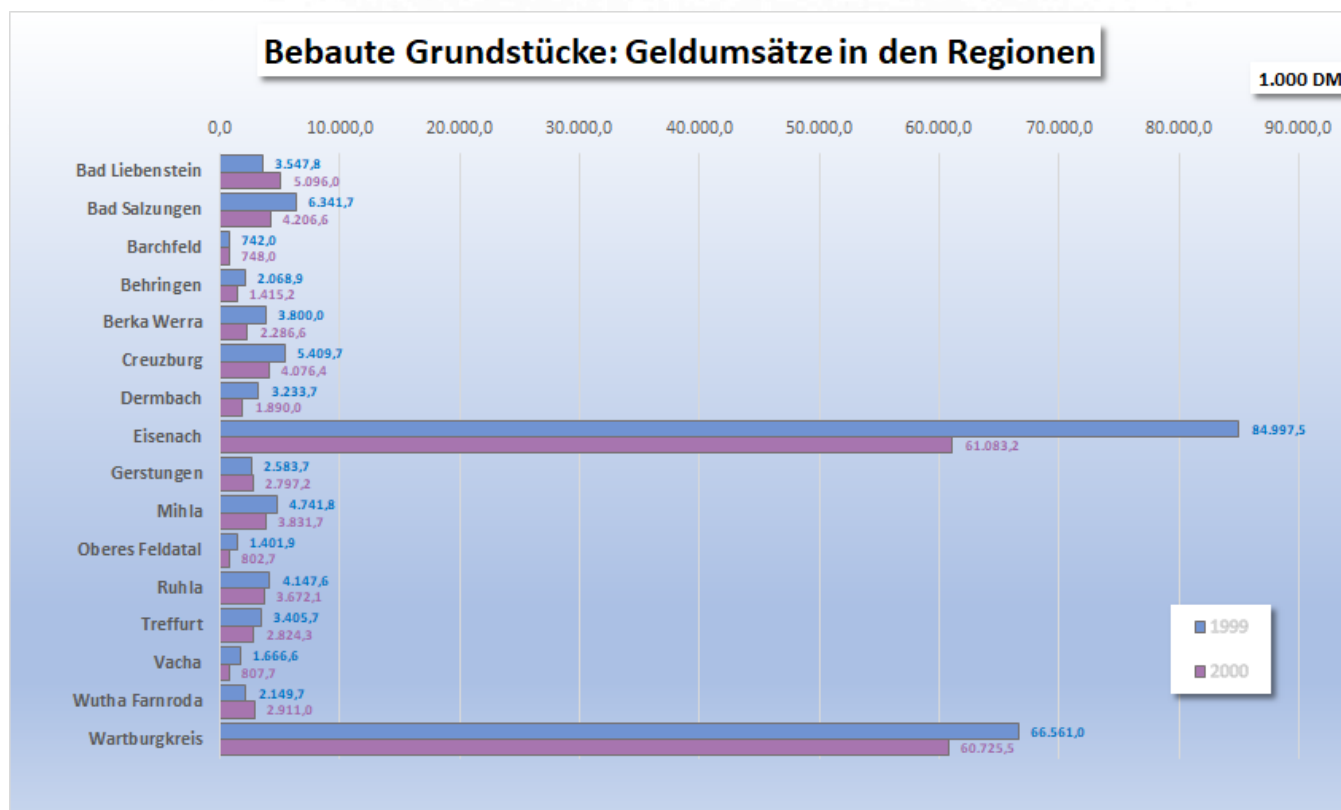
Eingangs der Auswertungen erfolgt eine Betrachtung der Flächen- und Geldumsätze in den Regionen des Untersuchungsgebietes.

Region	Bebaute Grundstücke: Gesamtumsätze in den Regionen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	13	20	24,1	28,4	3.547,8	5.096,0	1.814,0	14,5
Bad Salzungen	27	19	32,3	80,2	6.341,7	4.206,6	3.242,4	41,0
Barchfeld	6	7	3,5	4,4	742,0	748,0	379,4	2,3
Behringen	23	22	49,0	33,1	2.068,9	1.415,2	1.057,8	16,9
Berka Werra	35	23	56,7	217,6	3.800,0	2.286,6	1.942,9	111,2
Creuzburg	29	23	49,6	101,0	5.409,7	4.076,4	2.765,9	51,6
Dernbach	9	14	15,2	13,4	3.233,7	1.890,0	1.653,4	6,9
Eisenach	300	206	424,7	285,5	84.997,5	61.083,2	43.458,5	146,0
Gerstungen	22	23	78,2	31,7	2.583,7	2.797,2	1.321,0	16,2
Mihla	35	30	140,7	111,6	4.741,8	3.831,7	2.424,5	57,1
Oberes Feldatal	14	9	58,1	5,9	1.401,9	802,7	716,8	3,0
Ruhla	38	42	105,5	47,9	4.147,6	3.672,1	2.120,6	24,5
Treffurt	36	31	48,2	423,3	3.405,7	2.824,3	1.741,3	216,4
Vacha	13	8	7,6	5,0	1.666,6	807,7	852,1	2,6
Wutha Farnroda	23	22	25,6	65,3	2.149,7	2.911,0	1.099,1	33,4
Wartburgkreis	470	427	924,6	1.651,4	66.561,0	60.725,5	34.032,1	844,3
gesamt:	770	633	1.349,3	1.936,9	151.558,5	121.808,7	77.490,6	990,3

Tabelle 3.2.1



Während insgesamt die Anzahl und der Geldumsatz um etwa 20% im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, ist der Flächenumsatz um 44% angestiegen. Dieser Anstieg ist nahezu ausschließlich auf Erwerbsvorgänge im Wartburgkreis, und hier wesentlich in den Regionen Treffurt, Berka/Werra, Wutha-Farnroda, Creuzburg und Bad Salzungen zurückzuführen.



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.

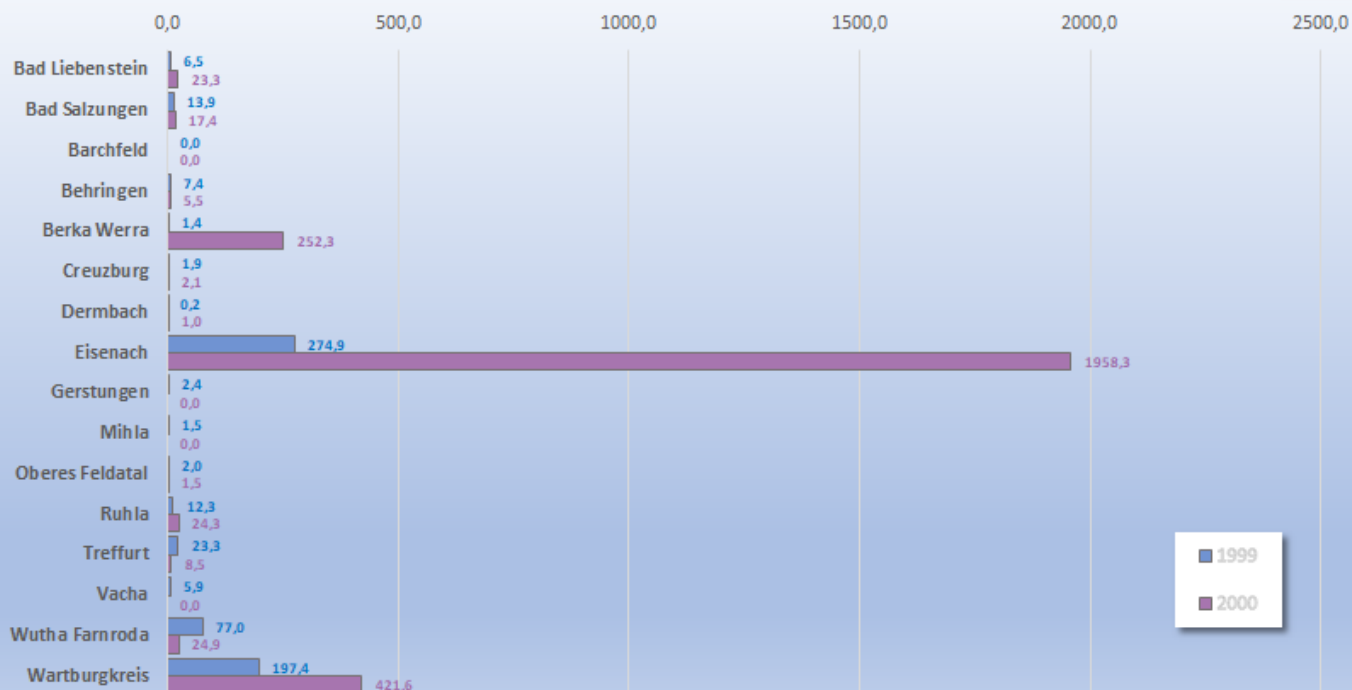
Region	Wohnungs- und Teileigentum: Gesamtumsätze in den Regionen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m ²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	5	9	6,5	23,3	784,0	1.419,6	400,8	725,8
Bad Salzungen	10	19	13,9	17,4	2.616,3	4.844,7	1.337,7	2.477,1
Barchfeld	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Behringen	2	2	7,4	5,5	229,2	151,0	117,2	77,2
Berka Werra	2	45	1,4	252,3	140,0	6.335,4	71,6	3.239,2
Creuzburg	1	1	1,9	2,1	213,4	500,0	109,1	255,6
Dernbach	1	1	0,2	1,0	81,0	150,0	41,4	76,7
Eisenach	96	262	274,9	1.958,3	16.873,3	50.954,7	8.627,2	26.052,7
Gerstungen	2	0	2,4	0,0	110,0	0,0	56,2	0,0
Mihla	1	0	1,5	0,0	150,0	0,0	76,7	0,0
Oberes Feldatal	2	1	2,0	1,5	218,6	100,0	111,8	51,1
Ruhla	3	5	12,3	24,3	104,0	1.518,3	53,2	776,3
Treffurt	10	6	23,3	8,5	1.041,6	1.052,8	532,6	538,3
Vacha	4	0	5,9	0,0	871,9	0,0	445,8	0,0
Wutha Farnroda	25	5	77,0	24,9	5.477,1	435,3	2.800,4	222,6
Wartburgkreis	91	116	197,4	421,6	15.743,4	19.450,4	8.049,5	9.944,8
gesamt:	187	378	472,3	2.379,9	32.616,7	70.405,2	16.676,6	35.997,6

Tabelle 3.3.1

Entscheidendes Moment für Anstieg von Anzahl sowie Flächen- und Geldumsatz im Untersuchungsgebiet war die Umwandlung und Veräußerung eines großen Wohnkomplexes in Eisenach. Die interessante Lage und das Preisgefüge (im Mittel ca. 2.600 DM/m²) waren offenbar von großem Anreiz.

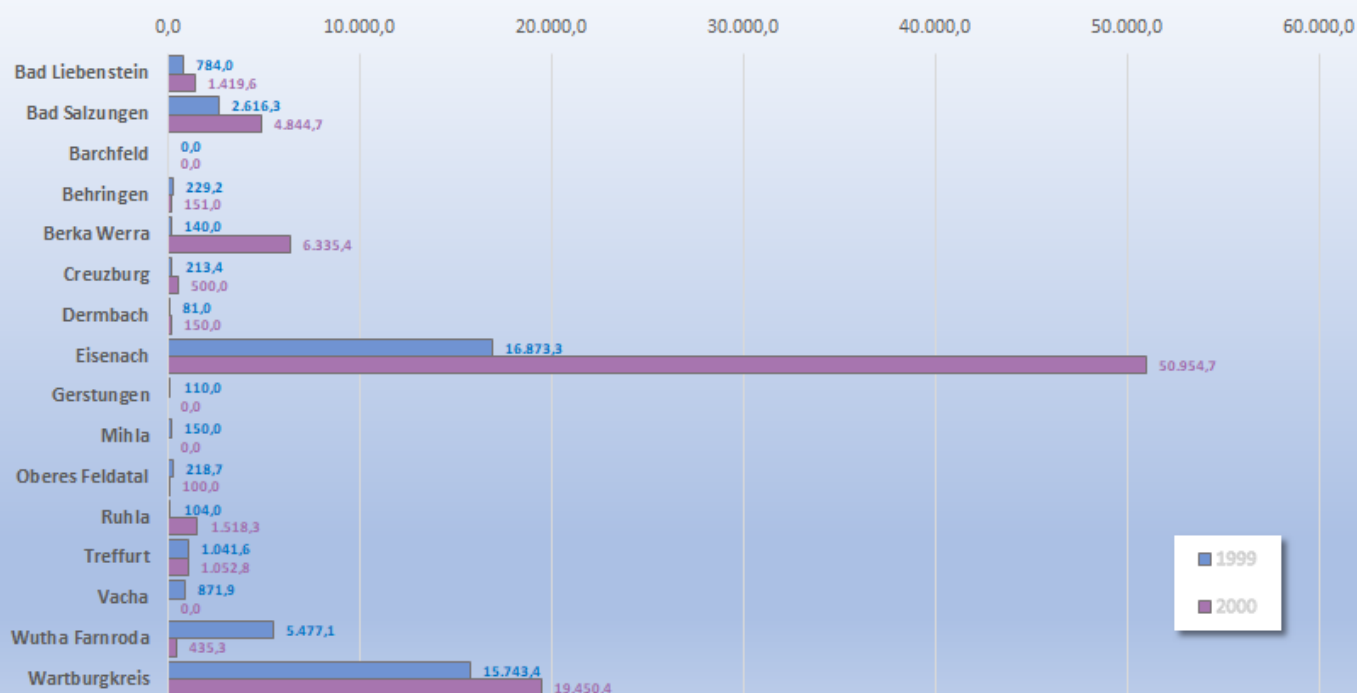
Wohnungs-/Teileigentum: Flächenumsätze in den Regionen

1.000 m²



Wohnungs-/Teileigentum: Geldumsätze in den Regionen

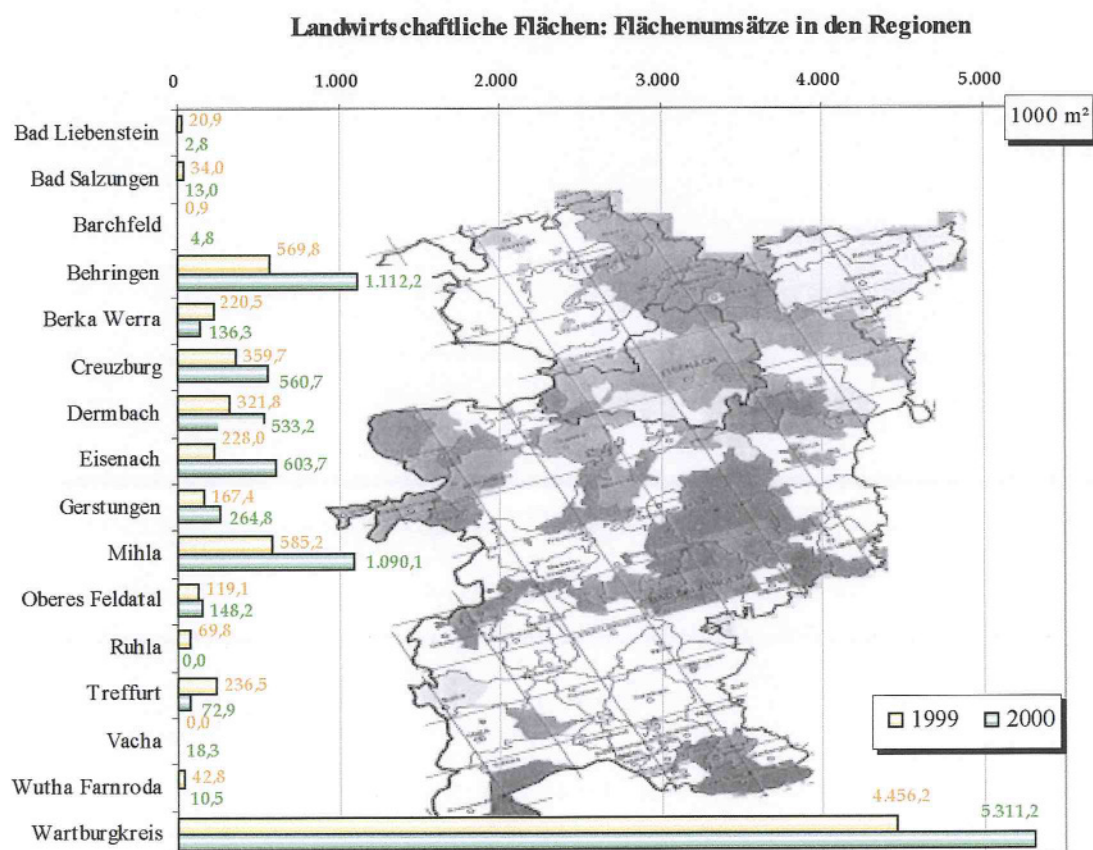
1.000 DM



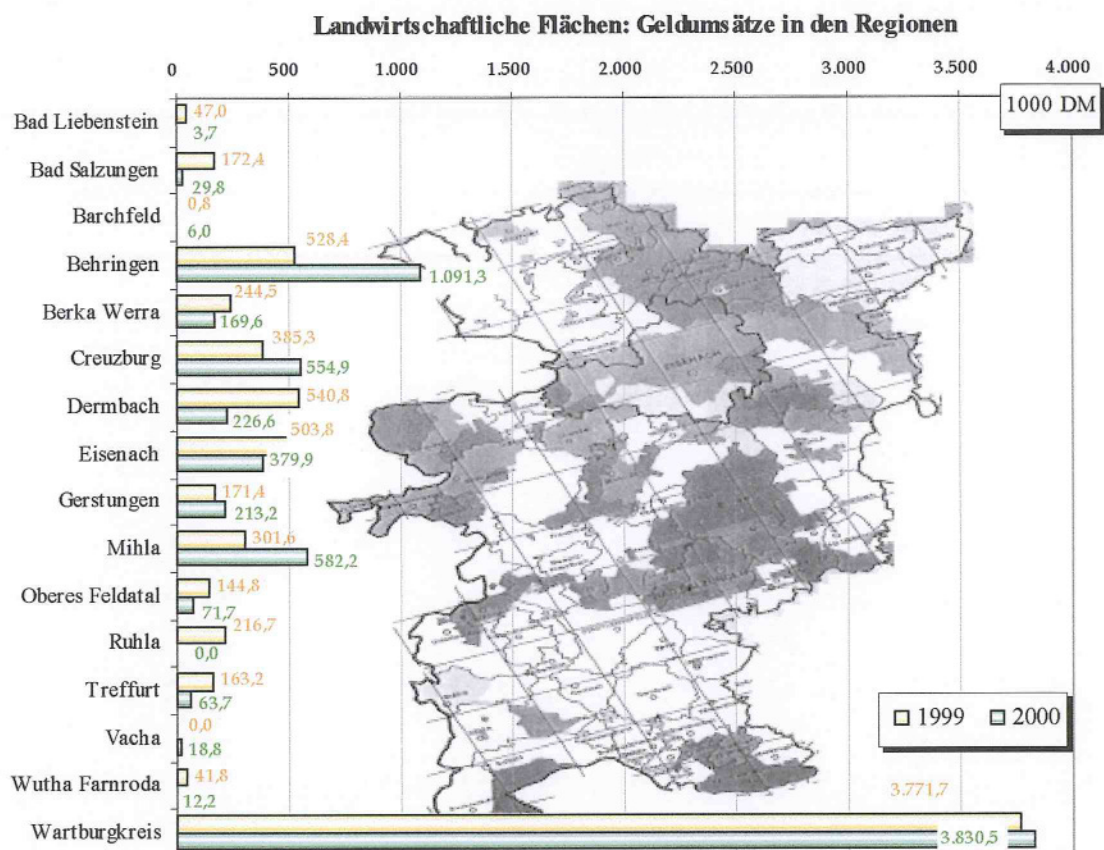
3.4 Land- und Forstwirtschaft

Region	Landwirtschaftliche Flächen: Gesamtumsätze in den Regionen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m ²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	1	1	20,9	2,8	47,0	3,7	24,0	1,9
Bad Salzungen	4	4	34,0	13,0	172,4	29,8	88,1	15,2
Barchfeld	1	1	0,9	4,8	0,8	6,0	0,4	3,1
Behringen	15	16	569,8	1.112,2	528,4	1.091,3	270,1	558,0
Berka Werra	29	14	220,5	136,3	244,5	169,6	125,0	86,7
Creuzburg	22	15	359,7	560,7	385,3	554,9	197,0	283,7
Dernbach	13	20	321,8	533,2	540,8	226,6	276,5	115,9
Eisenach	42	27	228,0	603,7	503,8	379,9	257,6	194,2
Gerstungen	32	28	167,4	264,8	171,4	213,2	87,6	109,0
Mihla	22	21	585,2	1.090,1	301,6	582,2	154,2	297,7
Oberes Feldatal	26	6	119,1	148,2	144,8	71,7	74,1	36,6
Ruhla	5	0	69,8	0,0	216,7	0,0	110,8	0,0
Treffurt	15	15	236,5	72,9	163,2	63,7	83,4	32,6
Vacha	0	15	0,0	18,3	0,0	18,8	0,0	9,6
Wutha Farnroda	5	5	42,8	10,5	41,8	12,2	21,4	6,2
Wartburgkreis	286	277	4.456,2	5.311,2	3.771,7	3.830,5	1.928,5	1.958,5
gesamt:	328	304	4.684,2	5.914,9	4.275,6	4.210,4	2.186,1	2.152,7

Tabelle 3.4.1



Im Berichtsjahr wurde insgesamt mehr Fläche als 1999 umgesetzt. Besonders ausgeprägt ist diese Tendenz im Wartburgkreis, wesentlich verursacht durch ein Umsatzplus in Behringen, Mihla und Creuzburg. Aber auch Eisenach verzeichnete einen für die Region deutlichen Umsatzzuwachs.



Der Tendenz des Flächenumsatzes folgten lediglich Behringen, Creuzburg, Mihla und in abgeschwächtem Maß auch Gerstungen. In den anderen Regionen haben die Zuwächse beim Flächenumsatz nicht das erwartete Geldumsatzplus nach sich gezogen.

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:

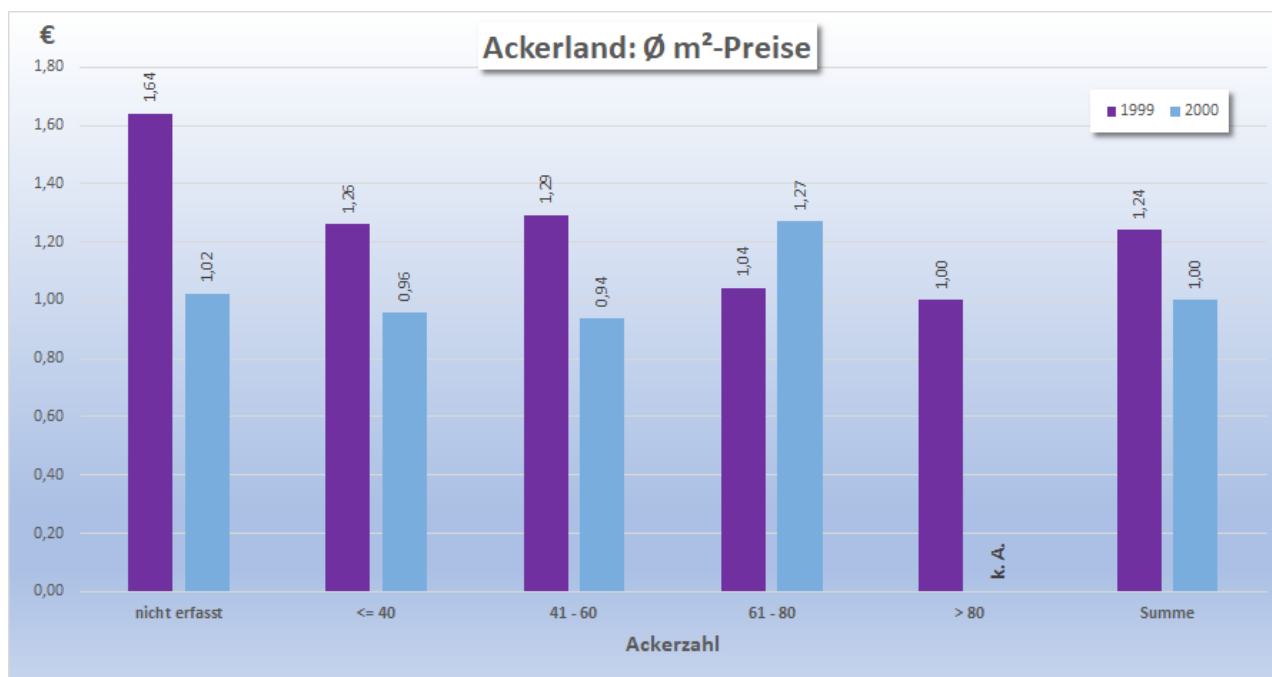
Grundstücksart	Anlass des Eigentumsübergangs						Gesamt
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige	
Ackerland	123	4	0	5	0	7	139
Grünland	67	2	0	2	0	1	72
Landwirtschaftlicher Betrieb	11	0	0	0	0	0	11
Forstwirtschaft	46	0	0	0	0	3	49
Sonstige	33	0	0	0	0	0	33
Gesamt	280	6	0	7	0	11	304
Anteil in %	92	2	0	2	0	4	100

Tabelle 3.4.1.1

Die Grundstücke in diesem Teilmarkt fanden im Jahr 2000 überwiegend durch *Kauf* (ca. 92%) neue Eigentümer. Als zweitwichtigster Anlass haben sich die *Zwangsversteigerung* und nahezu gleichwertig der *Tausch* gezeigt.

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 Grafik gibt einen Überblick:



Detailliertere Informationen können folgender Tabelle entnommen werden.

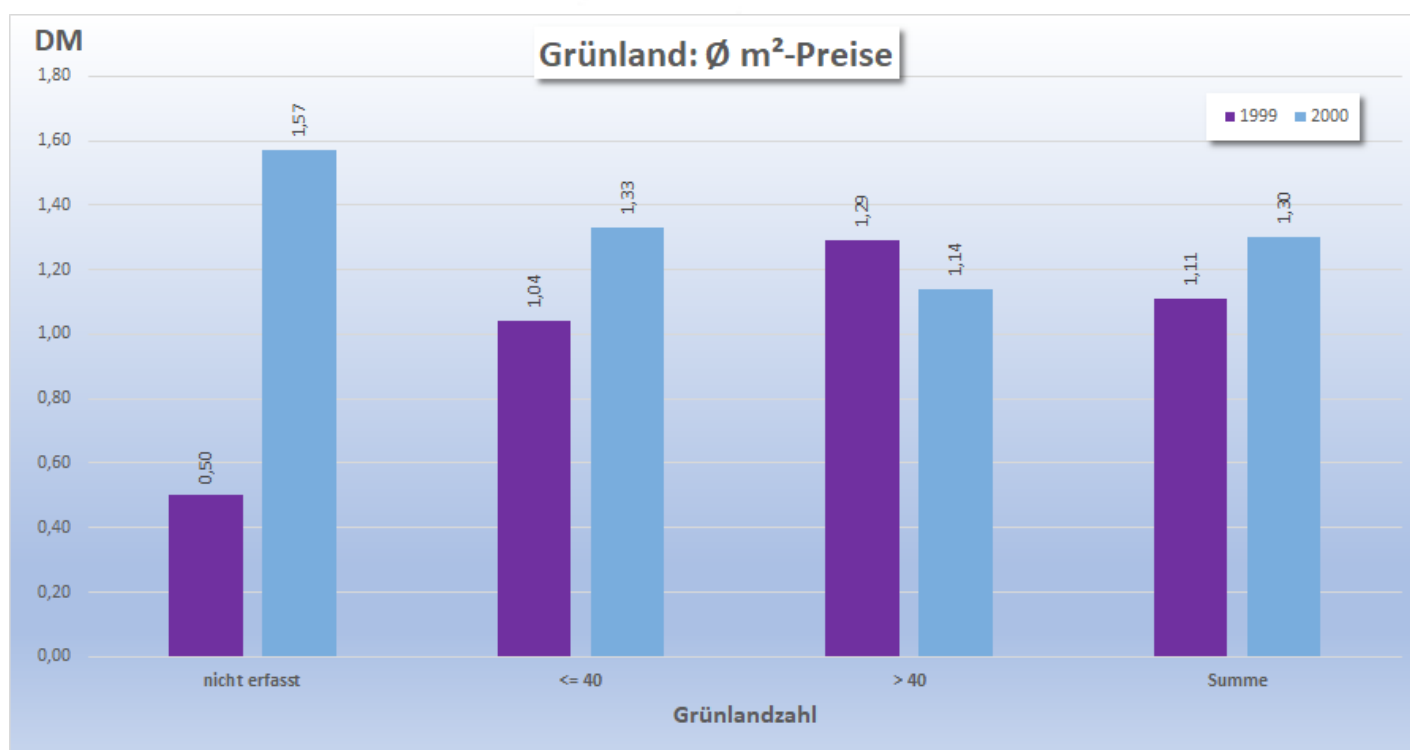
Ackerzahl	Anzahl		ø - Fläche [m²]		ø - Preis [DM/m²]		ø - Preis [€/m²]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
nicht erfasst	4	4	22.618	19.324	1,64	1,02	0,84	0,52
<= 40	39	38	15.864	17.081	1,26	0,96	0,64	0,49
41 - 60	16	16	18.414	32.540	1,29	0,94	0,66	0,48
61 - 80	13	9	18.225	5.222	1,04	1,27	0,53	0,65
> 80	1	0	54.500	0	1,00	0,00	0,51	0,00
Summe	73	67	17.743	19.314	1,24	1,00	0,63	0,51

Tabelle 3.4.2.1

Das Preisniveau für *Ackerland* ist insgesamt gefallen. Lediglich in der Ackerzahlklasse 61-80 ist der m²-Preis angestiegen.

3.4.3 Grünland

Das Ansteigen der m²-Preise bei Grünland auf ein nahezu durchgängig höheres Niveau als beim Ackerland ist nicht eindeutig erklärbar. In wie weit sich hier bereits Wandelungstendenzen im Hinblick auf eine Ökologisierung der Landwirtschaft abzeichnen, ist nicht zu erkennen.



Auch hier gibt die umseitige Tabelle genauere Informationen.

Grünland- zahl	Anzahl		ø - Fläche [m²]		ø - Preis [DM/m²]		ø - Preis [€/m²]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
nicht erfasst	1	4	4.489	9.368	0,50	1,57	0,26	0,81
<= 40	26	20	7.273	7.728	1,04	1,33	0,53	0,68
> 40	13	10	10.410	37.197	1,29	1,14	0,66	0,58
Summe	40	34	8.223	16.588	1,11	1,30	0,57	0,67

Tabelle 3.4.3.1

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

Die durchschnittlich gehandelten Flächengrößen wachsen in beiden Sparten.

3.4.4 Wald

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl		ø - Fläche [m²]		ø - Preis [DM/m²]		ø - Preis [€/m²]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
	3	7	21.415	122.308	0,47	0,69	0,24	0,35

Tabelle 3.4.4.1

Im Geschäftsjahr 2000 ist die Anzahl auswertbarer Erwerbsvorgänge in der Grundstücksart *Wald* angestiegen. Entsprechendes gilt für durchschnittlich gehandelte Flächen und m²-Preise.

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.

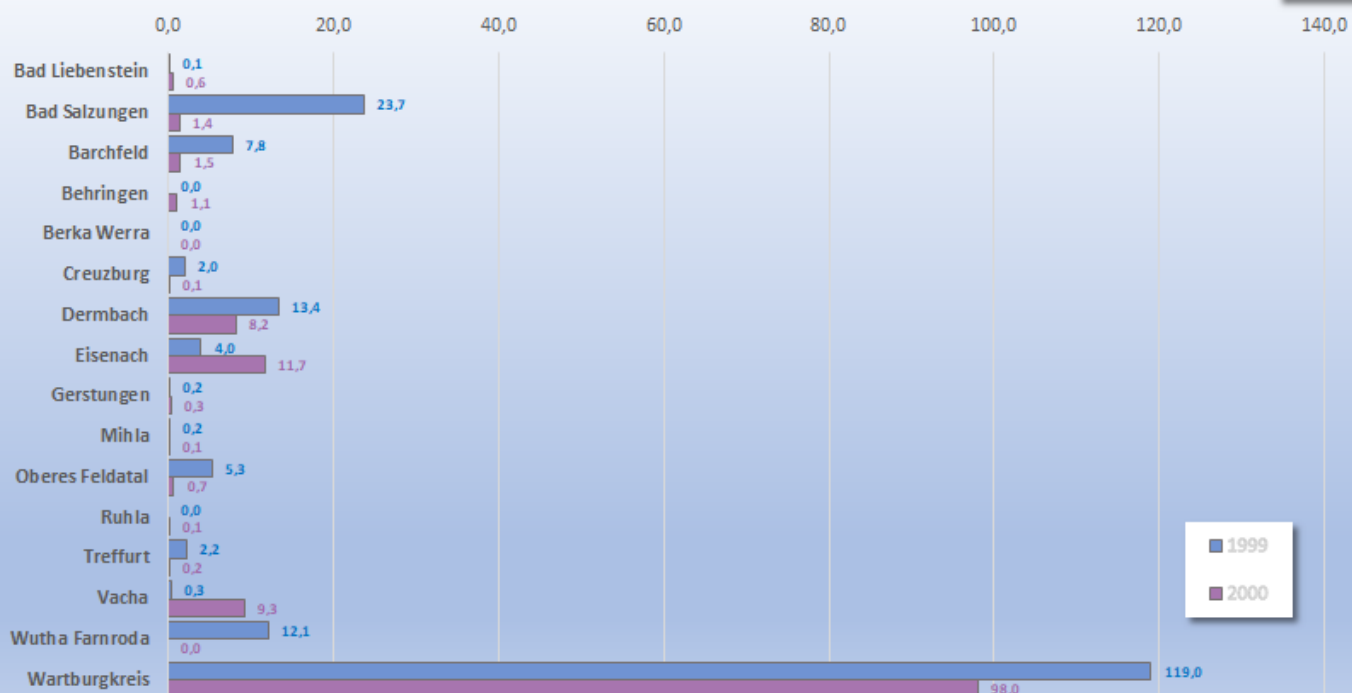
Diesem Teilmarkt kommt in der Regel nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich seines Flächen- und Geldumsatzes zu. Der Anteil am Gesamtmarkt ist üblicherweise gering.

Region	Gemeinbedarfsflächen: Gesamtumsätze in den Regionen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m ²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	1	3	0,1	0,6	2,4	6,1	1,2	3,1
Bad Salzungen	11	2	23,7	1,4	83,2	12,7	42,5	6,5
Barchfeld	1	5	7,8	1,5	45,0	2,6	23,0	1,3
Behringen	0	2	0,0	1,1	0,0	5,2	0,0	2,7
Berka Werra	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Creuzburg	2	1	2,0	0,1	3,4	0,3	1,8	0,1
Dernbach	21	9	13,4	8,2	35,1	13,9	18,0	7,1
Eisenach	6	9	4,0	11,7	109,7	321,2	56,1	164,2
Gerstungen	2	2	0,2	0,3	8,7	1,6	4,4	0,8
Mihla	2	2	0,2	0,1	2,2	0,4	1,1	0,2
Oberes Feldatal	10	9	5,3	0,7	11,4	7,4	5,8	3,8
Ruhla	0	1	0,0	0,1	0,0	1,0	0,0	0,5
Treffurt	2	2	2,2	0,2	30,7	2,8	15,7	1,4
Vacha	1	16	0,3	9,3	2,2	44,6	1,1	22,8
Wutha Farnroda	4	0	12,1	0,0	20,1	0,0	10,3	0,0
Wartburgkreis	143	85	119,0	98,0	389,3	318,9	199,1	163,0
gesamt:	149	94	123,0	109,8	499,0	640,1	255,2	327,3

Tabelle 3.5.1

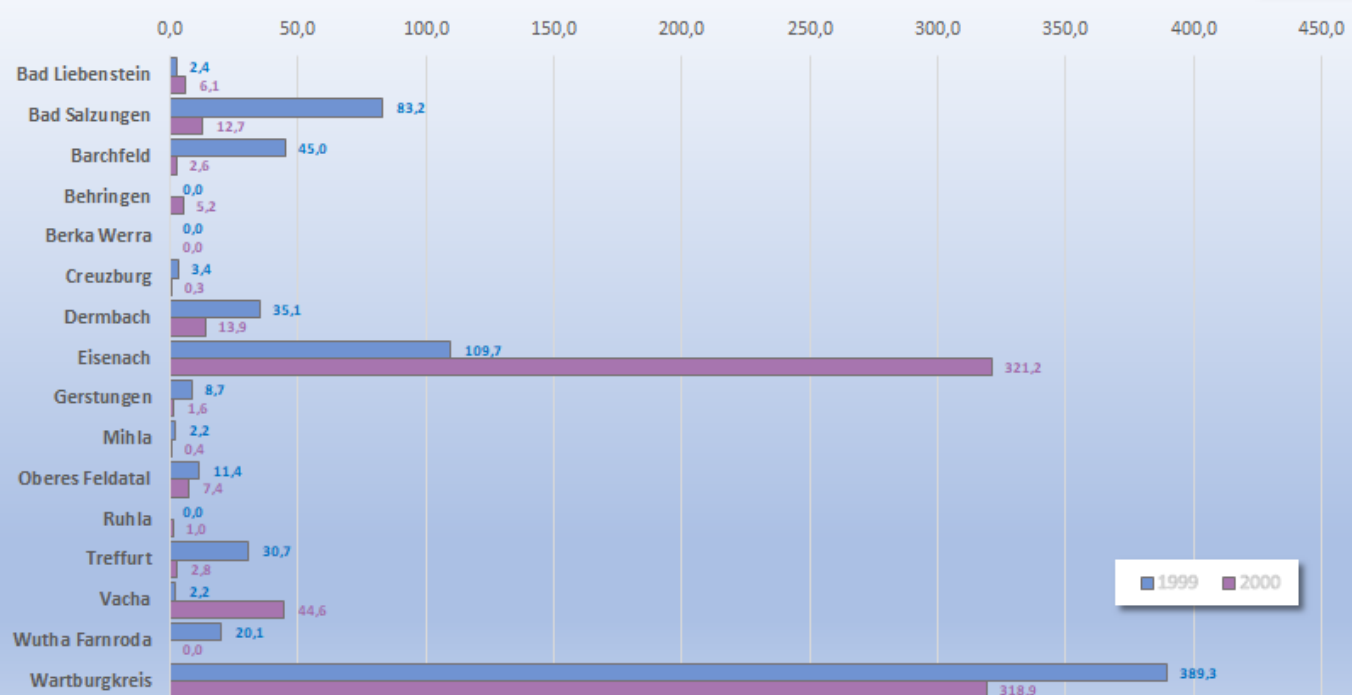
Gemeinbedarfsflächen: Flächenumsätze in den Regionen

1000 m²



Gemeinbedarfsflächen: Geldumsätze in den Regionen

1.000 DM



3.6 Sonstige Flächen

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:

- **Abbauf Flächen**
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.

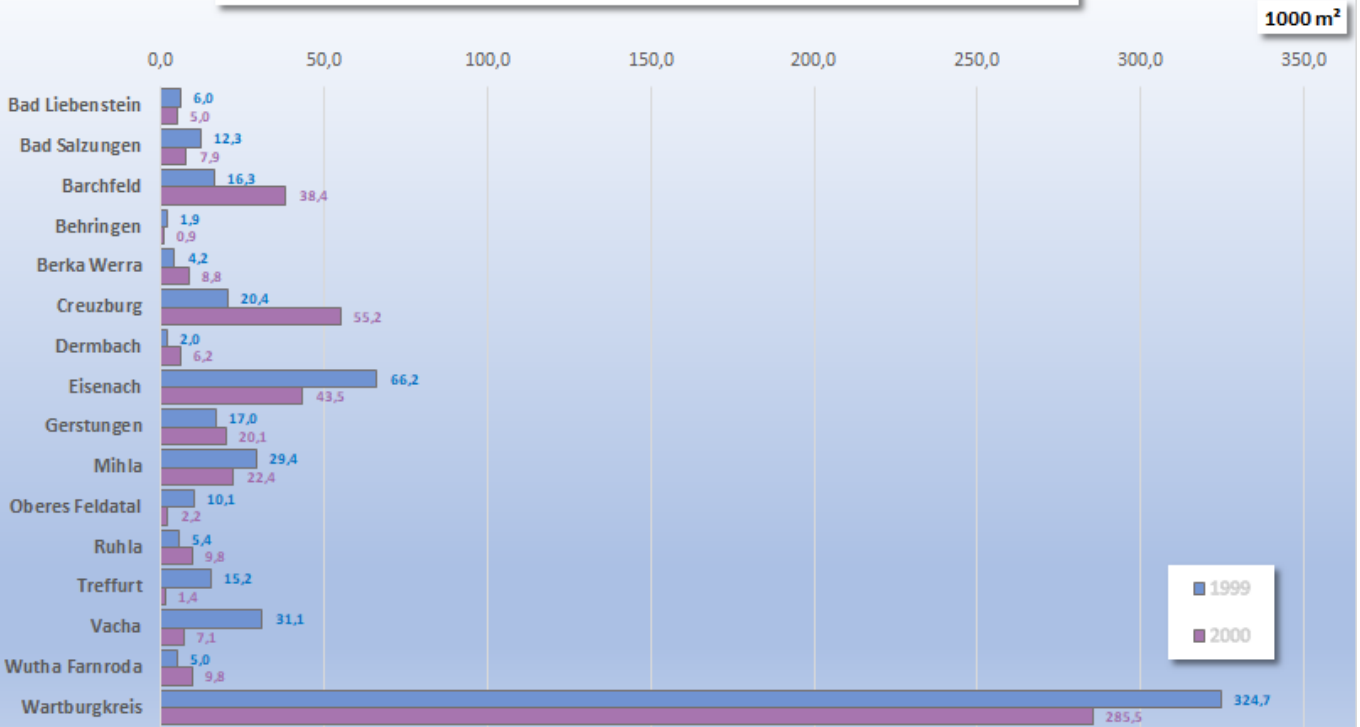
Region	Sonstige Flächen: Gesamtumsätze in den Regionen							
	Anzahl		Flächenums. [1000 m ²]		Geldums. [1000 DM]		Geldums. [1000 €]	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Bad Liebenstein	6	4	6,0	5,0	40,9	78,6	20,9	40,2
Bad Salzungen	16	9	12,3	7,9	177,9	91,1	91,0	46,6
Barchfeld	8	8	16,3	38,4	102,2	144,0	52,2	73,6
Behringen	1	2	1,9	0,9	3,0	4,5	1,6	2,3
Berka Werra	7	11	4,2	8,8	28,5	51,4	14,6	26,3
Creuzburg	22	17	20,4	55,2	65,0	289,9	33,2	148,2
Dernbach	5	10	2,0	6,2	11,0	28,8	5,6	14,7
Eisenach	13	27	66,2	43,5	297,6	918,8	152,2	469,8
Gerstungen	22	10	17,0	20,1	120,8	156,9	61,8	80,2
Mihla	40	31	29,4	22,4	210,4	139,7	107,6	71,4
Oberes Feldatal	12	7	10,1	2,2	42,3	23,3	21,6	11,9
Ruhla	5	9	5,4	9,8	23,7	81,8	12,1	41,8
Treffurt	8	3	15,2	1,4	32,8	18,9	16,8	9,7
Vacha	9	11	31,1	7,1	97,5	100,1	49,9	51,2
Wutha Farnroda	3	7	5,0	9,8	33,3	43,2	17,0	22,1
Wartburgkreis	289	224	324,7	285,5	1.811,7	1.728,8	926,3	883,9
gesamt:	302	251	390,9	329,0	2.109,3	2.647,6	1.078,5	1.353,7

Tabelle 3.6.1

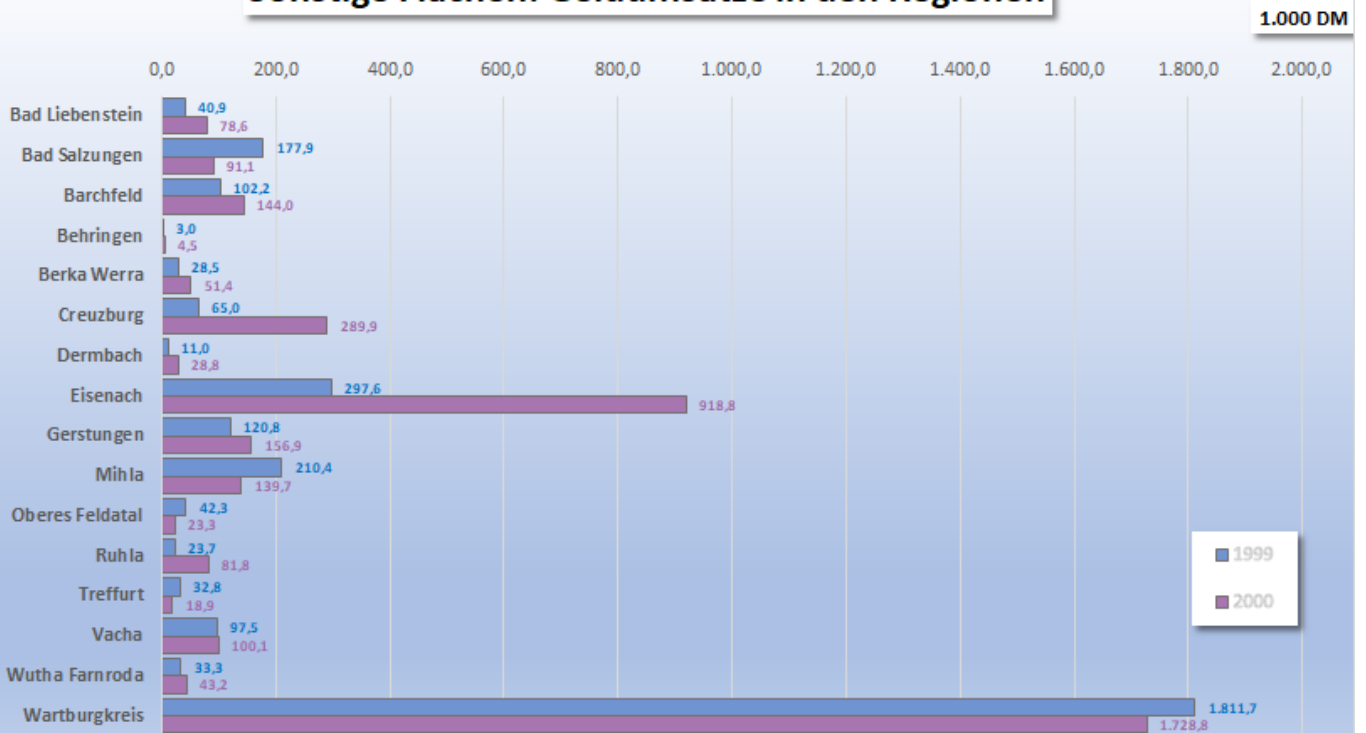
Insgesamt ist bei steigender Anzahl der Erwerbsvorgänge der Flächenumsatz (- 16%) abnehmend. Der Anstieg des Geldumsatzes ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Geldumsätze in Eisenach (auf das 3-fache) und in Creuzburg (auf das 4,5-fache) zurückzuführen.

Die Grafiken verdeutlichen die regionale Verteilung:

Sonstige Flächen: Flächenumsätze in den Regionen



Sonstige Flächen: Geldumsätze in den Regionen



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).

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

Bodenrichtwert in: DM/m² [€/m²] wertbeeinflussende Merkmale
--

Beispiele:

<u>5 [2,56]</u> E – WA	<u>8 [4,09]</u> R – W	<u>12* [6,14]</u> B – WA – o – II – GFZ 0,7 – 30 – 600
---------------------------	--------------------------	---

Bodenrichtwerte für baureifes Land 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 worden 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 vorgestelltem „A“ gelten für Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und innerhalb der festgelegten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Es handelt sich dabei um den Anfangswert im Sinne des § 154 BauGB. Der entsprechende Endwert wird durch ein vorgestelltes „E“ gekennzeichnet.

Bodenrichtwertzonen sind durch eine Begleitlinie — — — — - begrenzt.

Die Begrenzung förmlich festgelegter Verfahrensgebiete ist ebenfalls durch eine Begleitlinie ————— dargestellt. Der Verfahrensgrund wird durch Schriftzusatz angegeben (San = Sanierungsgebiet, Entw = Entwicklungsbereich).

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			

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 beschrieben durch:

<i>Geschosszahl</i> (römische Zahl) z.B. II zweigeschossige Bebauung	<i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i> (Dezimalzahl kursiv u. doppelt unterstrichen) z.B. <u>0,7</u> entspricht 0,7 m ² Geschossfläche je m ² Grundstücksfläche bebaut
<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> (Dezimalzahl) z.B. 0,8 Grundfläche der baul.Anlage = 80% der Grundstücksfläche	<i>Baumassenzahl (BMZ)</i> (Dezimalzahl) z. B. 8,0 entspricht 8,0 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Ausmaße des Richtwertgrundstücks:

<i>Grundstückstiefe</i> (arabische Zahl, unterstrichen) z.B. <u>30</u> für 30m Grundstückstiefe	<i>Grundstücksfläche</i> (arabische Zahl) z.B. 600 für 600m ² Grundstücksfläche
---	---

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Form der Darstellung

Bodenrichtwert in: DM/m² [€/m²] wertbeeinflussende Merkmale / Umstände

Beispiele:

<u>0,82 [0,42]</u> A-35-1,5 ha	<u>8 [4,09]</u> H-1,5 ha
-----------------------------------	-----------------------------

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt. Bei Ausnahmen ist dies durch hochgestellten Stern gekennzeichnet.

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).

Anmerkung:

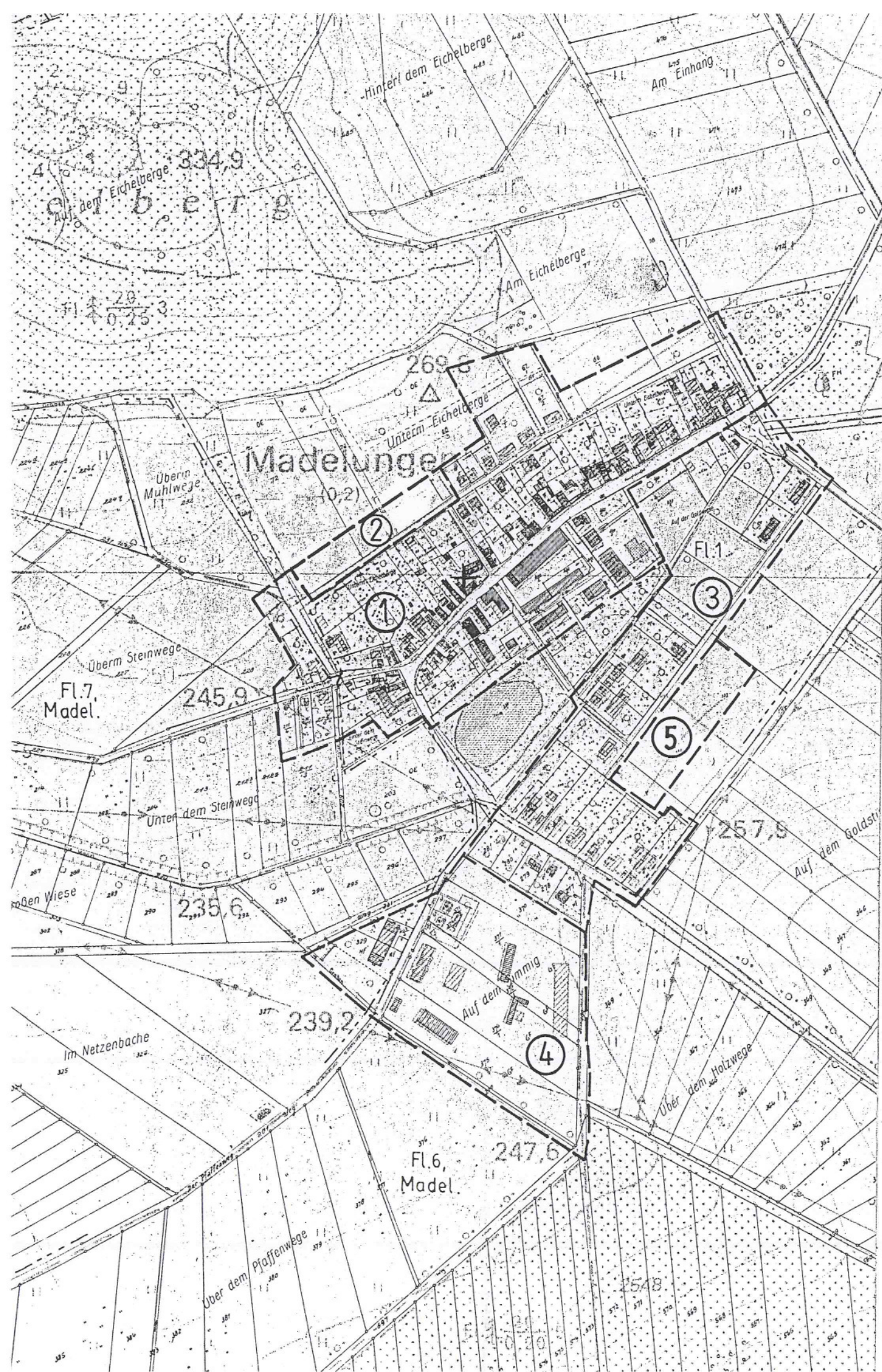
Die obigen Erläuterungen beziehen sich auf die Bodenrichtwertkarten, die im Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach geführt werden. Die Darstellungen in den anderen beteiligten Amtsbezirken können geringfügig abweichen.

4 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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

Die Gutachterausschüsse haben diese Werte zurzeit noch nicht ermittelt. Sie stützen sich in ihrer 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 für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach parallel zur Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes mit der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser befasst.



Bodenrichtwertkarte
für den Bereich der Gemarkung

Madelungen

Stand: 31.12.2000
Maßstab ca.: 1:5000

(auf Grundlage der topographischen Liegenschaftskarte; Stand 1991)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach

Beschluss:

Gemäß § 193 Abs. 3 BauGB¹⁾ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenach in seiner Sitzung am 01.02.2001 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte („Gutachterausschußverordnung“)²⁾ für den Stichtag 31.12.2000 ermittelt.

¹⁾ vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I, 1998 S. 137), in der geltenden Fassung
²⁾ vom 5. August 1991 (GVBl. S. 342), geändert am 28. September 1995 (GVBl. S. 310)

Die Anlage „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ ist Bestandteil dieser Bodenrichtwertkarte.

J. Pecher
Der Vorsitzende
(Pecher)

Bauland

1 $\frac{35 [17,90]}{B - MD - o - I - 30 - 600}$

2 $\frac{15 [7,67]}{E - W - o - I}$

3 $\frac{35 [17,90]}{B - MI - o - I - 30 - 700}$

4 $\frac{15 [7,67]}{B - S - o - I}$

5 $\frac{120 [61,36]}{B - WA - o - I}$

Landwirtschaftliche Flächen

$\frac{0,95 [0,48]}{A - 50 - 1,5 \text{ ha}}$

$\frac{0,94 [0,48]}{GR - 40 - 0,5 \text{ ha}}$

$\frac{0,50 [0,26]}{H - 1,5 \text{ ha}}$

Zeichenerklärung

--- --- --- --- ---
1
Zonengrenze
Zonennummer

$\frac{12 [6,14]}{B - SO - II}$ Wert in: DM/m² [Euro/m²]
wertbestimmende Merkmale

Diese Karte ist einschließlich ihrer Inhalte gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen, auch von Teilen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

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

EA

Eisenach

Anz.

Anzahl

k. A.

Keine Angabe