

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

Grundstücks- marktbericht

2001

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) 89 16 0

Fax: 81 31 09

E-Mail: langensalza.gutachter@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.gutachter@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.gutachter@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Gebühr: 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	11
1.5.3	Wirtschaftsdaten	12
1.5.4	Wohnungswirtschaftliche Daten	12
2	Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	14
2.1	Vorbemerkungen	14
2.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.3	Anzahl der Zwangsversteigerungen	19
2.4	Anzahl der Erbbauverträge	20
2.5	Anteile am Flächen- und Geldumsatz	21
2.6	Zeitliche Entwicklungen	23
3	Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten	24
3.1	Unbebaute Grundstücke	24
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	26
3.1.2	Veräußerer – Erwerber	29
3.1.3	Quadratmeterpreise	30
3.1.4	Kenngrößen	34
3.2	Bebaute Grundstücke	35
3.2.1	Anzahl der Kauffälle	37
3.2.2	Anlass der Eigentumsübergänge	40
3.2.3	Gebäudearten	41
3.2.4	Kenngrößen	43
3.3	Wohnungs- und Teileigentum	44
3.3.1	Kauffälle	46
3.3.2	Wohnungseigentum	47

3.3.3	Kenngrößen	48
3.4	Land- und Forstwirtschaft	50
3.4.1	Anzahl und Anlass der Erwerbsübergänge	52
3.4.2	Ackerland	52
3.4.3	Grünland	53
3.4.4	Wald	54
3.5	Gemeinbedarfsflächen	55
3.6	Sonstige Grundstücke	57
4	Bodenrichtwerte	59
5	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	62

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Wie die politischen und wirtschaftlichen Verflechtungen und Strukturen es vorgeben, sollte der Grundstücksmarkt nach einheitlichen räumlichen Bezugsgrößen betrachtet werden. Es sind dies einmal die Kreisfreie Stadt Eisenach – als Teil des originären Berichtsraumes des ansässigen Gutachterausschusses – und der umgebende Wartburgkreis. Beide Gebiete beeinflussen einander in vielerlei Hinsicht, so dass es nur konsequent erschien, den Grundstücksmarktbericht für diese Teilgebiete zu erstellen.

Die im Jahr 2000 erstmalig erfolgte Differenzierung nach einzelnen Auswerteregionen hat weit überwiegend positive Resonanz gefunden. Sie soll daher beibehalten werden.

In diesem Bericht werden wie im Vorjahr nach Absprache der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse folgende Gebiete separat betrachtet:

Gebiet:	Zuständigkeit des Gutachterausschusses :
Stadt Bad Liebenstein	Bad Salzungen
Kreisstadt Bad Salzungen	Bad Salzungen
VG ¹ Barchfeld	Bad Salzungen
VG Dermbach	Bad Salzungen
VG Oberes Feldatal	Bad Salzungen
VG Vacha	Bad Salzungen
Gemeinde Behringen	Bad Langensalza
VG Berka Werra	Eisenach
VG Creuzburg	Eisenach
Kreisfreie Stadt Eisenach	Eisenach
VG Gerstungen	Eisenach
VG Mihla	Eisenach
Stadt Ruhla	Eisenach
Stadt Treffurt	Eisenach
Gemeinde Wutha Farnroda	Eisenach.

Die nicht gesondert aufgeführten Gebiete sind in den nachstehend abgedruckten Tabellen wertmäßig jeweils in der Zeile „Wartburgkreis“ enthalten. Wie aus der Aufzählung ersichtlich, ist zur Erstellung dieses Marktberichtes die Zusammenarbeit von drei Gutachterausschüssen notwendig. Die erforderlichen Abstimmungen und Absprachen waren von nicht unerheblichem Aufwand begleitet. Wir hoffen, dass der Grundstücksmarkt für alle Nutzer eine aussagekräftige Hilfe im Immobiliensektor sein wird.

Die Vorsitzenden

gez. Krech
(Bad Salzungen)

gez. Kreipe
(Bad Langensalza)

gez. 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 endete mit dem 31. Juli des Jahres 2001. Danach erfolgte die Neubestellung der Gutachter – wiederum für einen Zeitraum von fünf Jahren. Auf die Aufzählung der einzelnen Gutachter wird im Grundstücksmarktbericht verzichtet.

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
- **Bundesklingartengesetz** 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 lagertypischen 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,
- 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 nächste ist für das Frühjahr 2003 vorgesehen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt zur Zeit noch auf der

Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000). Die Nutzung digitaler Nachweise ist vorgesehen.

In diesen Bodenrichtwertkarten sind die zonierte Bodenrichtwerte [DM/m²] (und für den Bereich des Amtsbezirks des Katasteramtes Eisenach 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 eine **Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte** erhalten. Die Bodenrichtwertübersichtskarten für den Freistaat Thüringen können beim Zentralen Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes und bei den Katasterämtern bezogen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können 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 Verkehrswert²

	bis zu	25.564,59 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65 €
über	25.564,59 € bis zu	127.822,97 €	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 €.

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

	bis zu	127.822,97 €	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 306,78 €
über	127.822,97 € bis zu	255.645,94 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 370,69 €.

Für in Anspruch genommene Leistungen werden Gebühren und Auslagen nach der Kostenordnung³ erhoben.

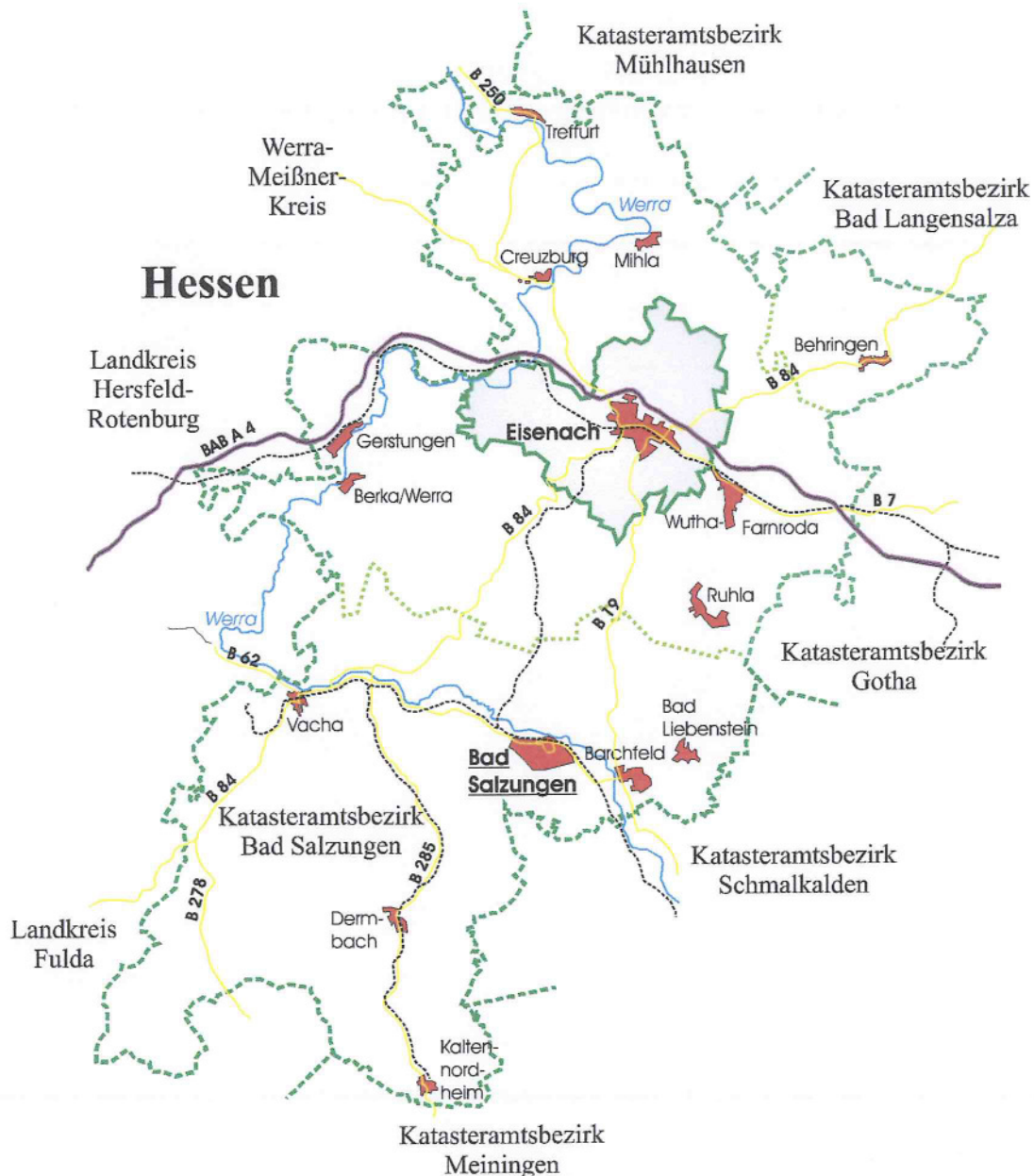
¹ Thüringer Datenschutzgesetz vom 29. Oktober 1991 (GVBl. S. 516)

² Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes der Euro bereits amtliche Währung ist, wird diese auch hier als alleinige Angabe gewählt

³ 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 Kataster- und 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 hohen Niveau (in 2001 mit weit mehr als 10.000 Flugbewegungen) stabilisiert.

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. Dies dokumentiert auch von politischer Seite die zukünftige Bedeutung dieser Städte und des Wartburgkreises.

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	144.272	110,6
Stadt Eisenach (EA)	103,8	44.338	427,1
Summe	1.408,6	188.610	133,9

Tabelle 1.5.1.1

¹ Quellen: Einwohnerzahlen – Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2001
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	39,06	17.086	437,5
Bad Liebenstein	17,35	4.077	235,0
Barchfeld	23,99	5.461	227,7
Dernbach	99,57	8.016	80,5
Oberes Feldatal	50,03	5.075	101,4
Vacha	44,40	6.004	135,2
Berka/Werra	77,46	7.672	99,0
Creuzburg	71,40	5.638	79,0
Gerstungen	75,51	6.458	85,5
Mihla	89,40	6.403	71,6
Ruhla	38,51	7.007	182,0
Treffurt	54,76	6.433	117,5
Wutha/Farnroda	36,55	7.794	213,2
Behringen	78,71	3.504	45,5

Tabelle 1.5.1.2

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

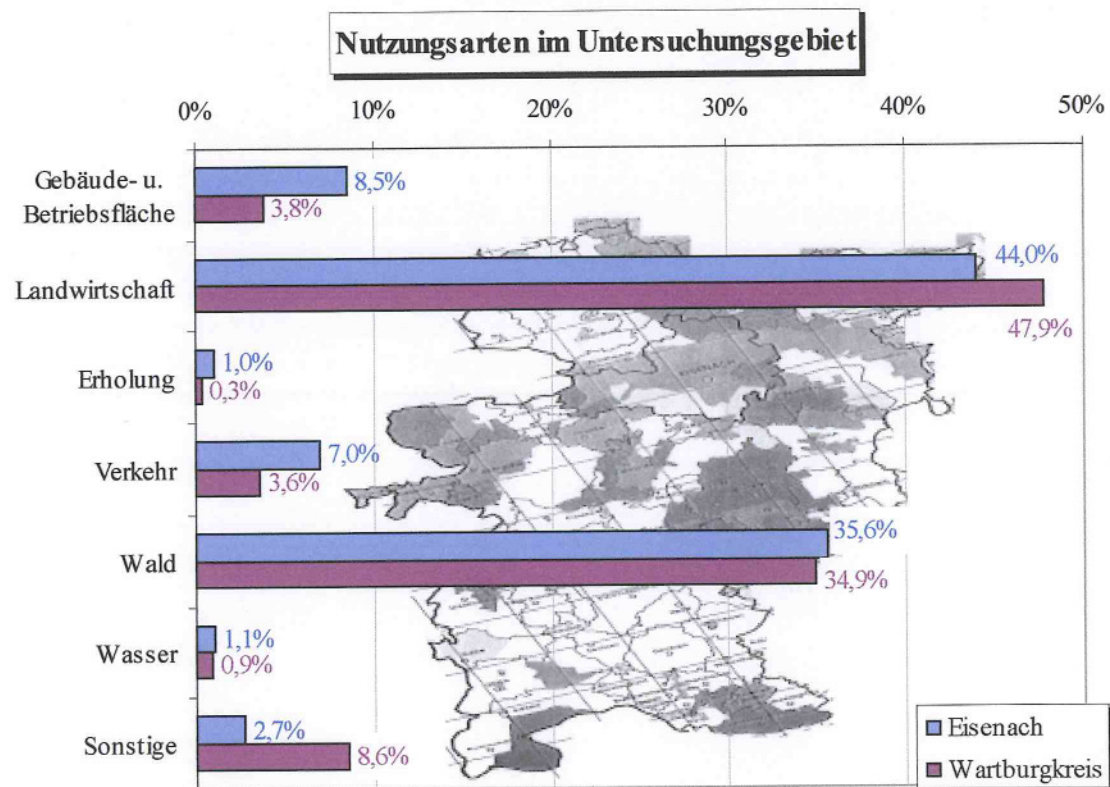
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Flächenanteile [km ²]							Summe
	Gebäude- u. Betriebsfläche	Landwirtschaft	Erholung	Verkehr	Wald	Wasser	Sonstige	
Eisenach	8,9	45,7	1,0	7,3	37,0	1,1	2,8	103,8
Wartburgkreis	49,7	624,9	3,9	46,7	456,0	11,5	112,2	1.304,8
gesamt	58,5	670,7	4,9	54,0	493,0	12,6	115,0	1.408,6
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 einen 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 31.12.2000

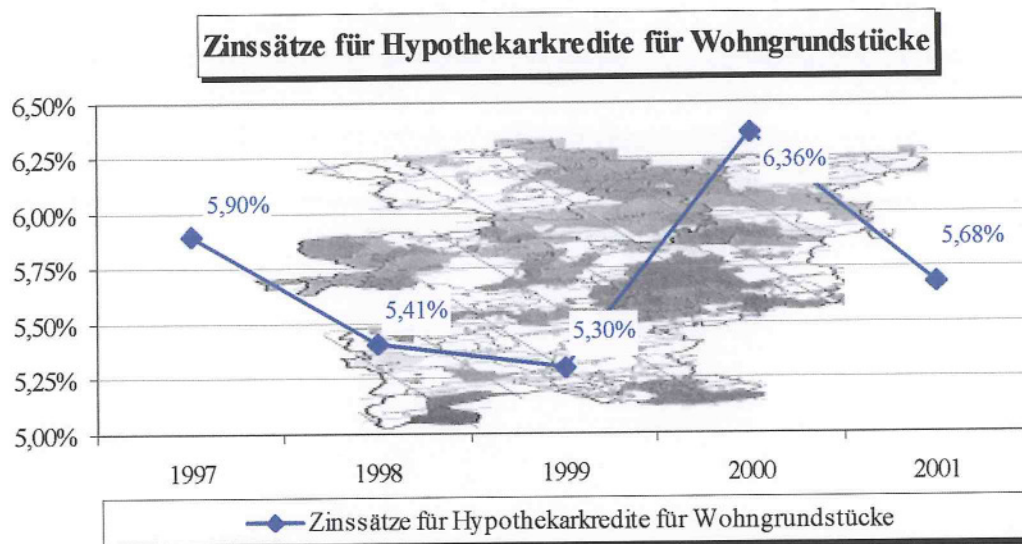
² Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch



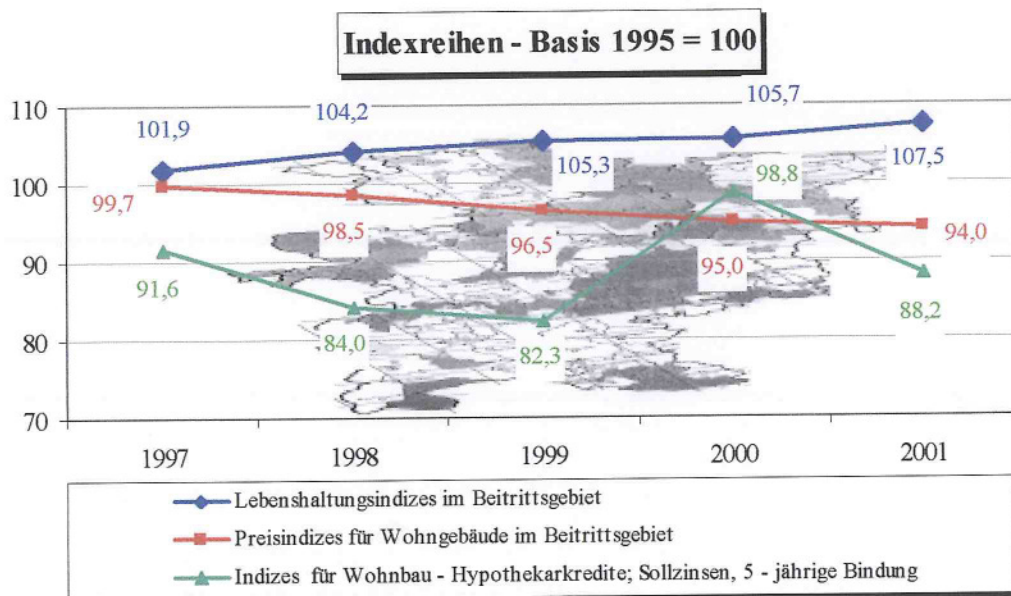
Die Stadt Eisenach und vor allem der Wartburgkreis haben einen hohen Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie sind jedoch nicht als vorwiegend ländlich geprägt anzusehen. Die Ansiedlung bedeutender Unternehmen verleiht dem Raum eine nicht unerhebliche Wirtschaftskraft (vgl. 1.5.3).

1.5.2 Zinssätze und Kostenindizes

Für den Zeitraum von 1997 bis 2001 waren die in der nachstehenden Grafik dargestellten Zinssätze¹ für Hypothekarkredite auf Wohnbaugrundstücke zu verzeichnen. Der Tiefststand ist für den Jahreswechsel von 1998 nach 1999 zu beobachten.



Wenn auch der Zinssatz im Jahresmittel nach unten weist, lässt die differenzierte Betrachtung erkennen, dass nach Durchlaufen eines extrem tiefen Zinssatzes der Trend mehr auf eine Erhöhung des Niveaus gerichtet ist. Diese Aussage hat auch für die nachstehend grün dargestellte Indexreihe Gültigkeit.



¹ Quelle: Deutsche Bundesbank; fünfjährige Zinsbindung; Datenpunkt = Jahresmittelwert

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 2001 gemeinsam mit der Stadt Eisenach eine starke Wirtschaftsregion im Freistaat Thüringen. Mit einem Industrieumsatz 1,5 Mrd. € erzielten die Industriebetriebe des Wartburgkreises das drittbeste Ergebnis im Freistaat; der vergleichbare Wert für die Kreisfreie Stadt Eisenach liegt bei 1,8 Mrd. €. Lediglich Sömmerda konnte in Thüringen ein noch besseres Ergebnis erreichen.

Gebiet	Arbeitslose [%]	
	Januar 2001	Januar 2002
Eisenach	13,5	14,1
Wartburgkreis	14,1	14,2
Thüringen	16,7	17,2

Tabelle 1.5.3.1

Die Tabelle⁴ zeigt, dass sich die Arbeitsmarktdaten durchgängig leicht verschlechtert haben. Die Tendenz ist in Eisenach stärker ausgeprägt, liegt aber in beiden Regionen deutlich unter den Vergleichswerten für den Landesdurchschnitt.

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 aus, dass in erheblichem Maß der Geschosswohnungsbestand (Block- und Plattenbauten) saniert wurde. 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.

Dass 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.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt

² Quelle: Sprengnetter, Band II

³ Quelle: Wirtschaftsförderungsbericht des Wartburgkreises 2001

⁴ Quelle: Thüringer Landesarbeitsamt (Bezug auf alle Erwerbstätigen)

So ist nach Aussagen einer ortsansässigen Wohnungsgesellschaft für den Bereich Eisenach – Nord mit einem Rückbau von maximal 1.000 Wohnungen zu rechnen. Auswirkungen auf das Mietpreisniveau dürften diese Maßnahmen unmittelbar eher nicht haben, da zur Zeit etwa 3.000 Wohnungen leerstehen. Weitere Konzepte sind für den Bereich des oben erwähnten Mölmen in der Presse benannt worden.

In der Kreisstadt Bad Salzungen sollen bis zum Jahr 2010 insgesamt 942 Wohnungen zurückgebaut werden. Danach sollen weitere 474 Einheiten folgen.

Das Mietpreisniveau für Eisenach und Umgebung ist dem, vom Gutachterausschuss mit initiierten, Mietspiegel¹ zu entnehmen. Dieser Mietspiegel ist u. a. beim örtlichen Mieterbund, den Wohnungsunternehmen und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in gedruckter Form zu erhalten. Er kann aber auch im Internet als PDF-Datei kostenlos von folgenden Seiten heruntergeladen werden:

www.eisenach.de/highlights oder

www.thueringen.de/vermessung (hier über die Seite des Katasteramtes Eisenach).

¹ gültig bis 31. Dezember 2003

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2001. 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

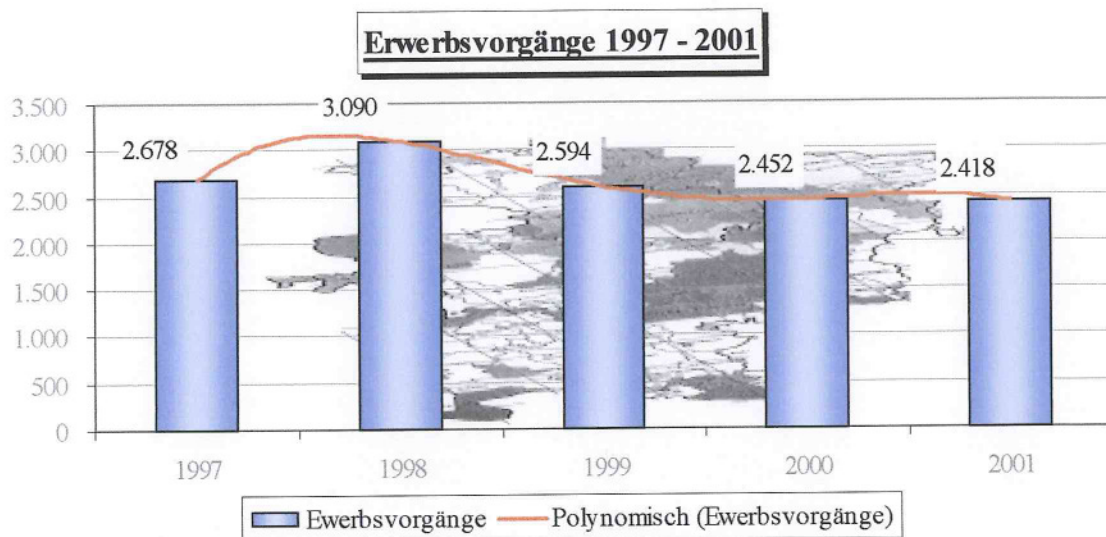
Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben im Geschäftsjahr 2001 für das Gebiet des Wartburgkreises und der Kreisfreien Stadt Eisenach

2.418 Erwerbsvorgänge

registriert¹, ausgewertet und in die Kaufpreissammlung eingearbeitet. Gegenüber dem Jahr 2000 (Anzahl: 2.452) ist damit ein Rückgang um ca. 2% zu verzeichnen. Die zu beobachtende Anzahl von nachträglich eingegangenen Kaufverträgen für die vergangenen Geschäftsjahre lässt allerdings vermuten, dass auch dieser geringe Rückgang weitgehend egalisiert werden wird.

Die gesamte Datensammlung umfasst für die erfassten Geschäftsjahre von 1990 bis 2001 eine Anzahl von 28.824 Erwerbsvorgängen.

Die nachfolgenden Zusammenstellungen geben Auskunft darüber, wie sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge über den Zeitraum von 1997 bis Ende 2001 im Berichtsgebiet entwickelt hat.



Seit 1998 ist – abgesehen von einem Zwischenhoch in 1998 – eine generell abwärts gerichtete Tendenz erkennbar. Im Vergleich zum Vorjahr ist für das Geschäftsjahr 2001 – unter Berücksichtigung der obigen Bemerkungen eher von einer zahlenmäßigen Stagnation zu sprechen.

¹ Erfassungstichtag: 30. März 2001

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge				
	1997	1998	1999	2000	2001
Unbebaute Grundstücke	1.029	911	797	724	626
Bebaute Grundstücke	733	936	805	676	779
Wohnungs-/Teileigentum	345	462	200	389	301
Land- und Forstwirtschaft	224	290	336	310	385
Gemeinbedarfsflächen	126	180	149	95	89
Sonstige Flächen	221	311	307	258	238
Summe	2.678	3.090	2.594	2.452	2.418

Tabelle 2.2.1

Anzahl der Erwerbsvorgänge im Gesamtgebiet

Aus den Werten der Tabelle 2.2.1 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 2001 eine erwartete Beruhigung eingetreten. Diese resultiert aus der im Wesentlichen abgeschlossenen großanlagengebundenen Veräußerung von Wohnungseigentum in Eisenach. Die Position des drittstärksten Teilmarktes aus dem Vorjahr wurde an den Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft (lf)* abgegeben.

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

Teilmarkt	Geldumsätze in Mio €				
	1997	1998	1999	2000	2001
Unbebaute Grundstücke	23,10	19,66	19,78	17,34	14,84
Bebaute Grundstücke	91,76	133,50	81,93	64,35	84,95
Wohnungs-/Teileigentum	30,58	67,00	17,86	36,71	28,46
Land- und Forstwirtschaft	3,81	2,41	2,19	2,20	2,21
Gemeinbedarfsflächen	0,25	0,52	0,26	0,34	0,15
Sonstige Flächen	0,89	1,62	1,10	1,49	1,03
Summe	150,39	224,70	123,11	122,43	131,64

Tabelle 2.2.3

Geldumsätze im Gesamtgebiet

Der zahlenmäßig starke Anstieg von veräußerten *bebauten Grundstücken (bb)* spiegelt sich nicht in einer geringeren umgesetzten Fläche wider. Auffallend ist auch der starke Rückgang des Flächenumsatzes bei *unbebauten Grundstücken (ub)* um fast 30 Prozent. Diese Tendenz war bereits in der Tabelle 2.2.1 zu erkennen. Im Bereich der *landwirtschaftlichen Flächen (lf)* ist ein Mehr an Fläche umgesetzt worden (ca. 13 %).

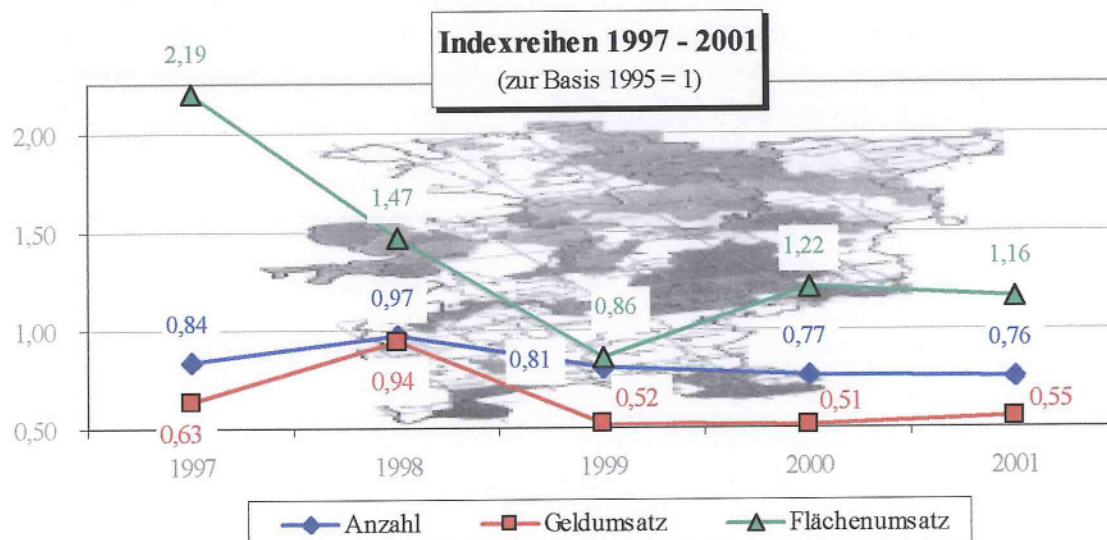
Teilmarkt	Flächenumsätze in [1.000 m²]				
	1997	1998	1999	2000	2001
Unbebaute Grundstücke	1.618	1.087	1.248	1.225	867
Bebaute Grundstücke	2.307	1.974	1.451	2.091	1.852
Wohnungs-/Teileigentum	727	736	495	2.423	1.740
Land- und Forstwirtschaft	16.825	10.041	4.875	5.992	6.797
Gemeinbedarfsflächen	116	177	123	112	75
Sonstige Flächen	440	742	400	365	356
Summe	22.033	14.757	8.593	12.207	11.687

Tabelle 2.2.2

Flächenumsätze im Gesamtgebiet

Bis auf den Bereich *bebaute Grundstücke (bb)* sind in allen Teilmärkten für die Geldumsätze teilweise starke Rückgänge zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt aber steigt der Geldumsatz um etwa 7 Prozent.

Einen Überblick über die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge und die damit verbundenen Geld- und Flächenumsätze gibt die nachstehende Grafik.

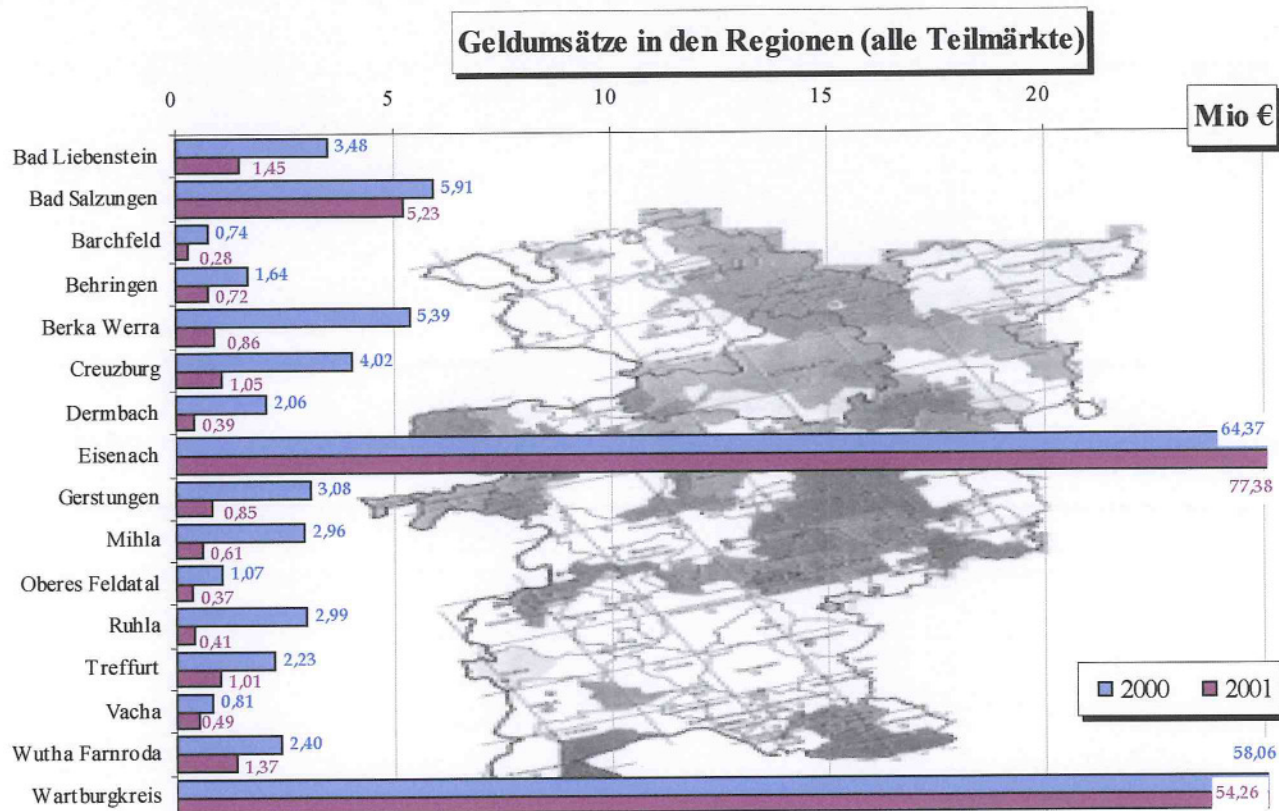


Auskunft über die regionale Verteilung¹ des Marktgeschehens gibt die nachfolgende Tabelle mit den dazugehörigen Grafiken. Bei der Auswertung der Tabelle 2.2.4 ist zu beachten, dass die Zeile *Wartburgkreis* alle Regionen außer *Eisenach* beinhaltet.

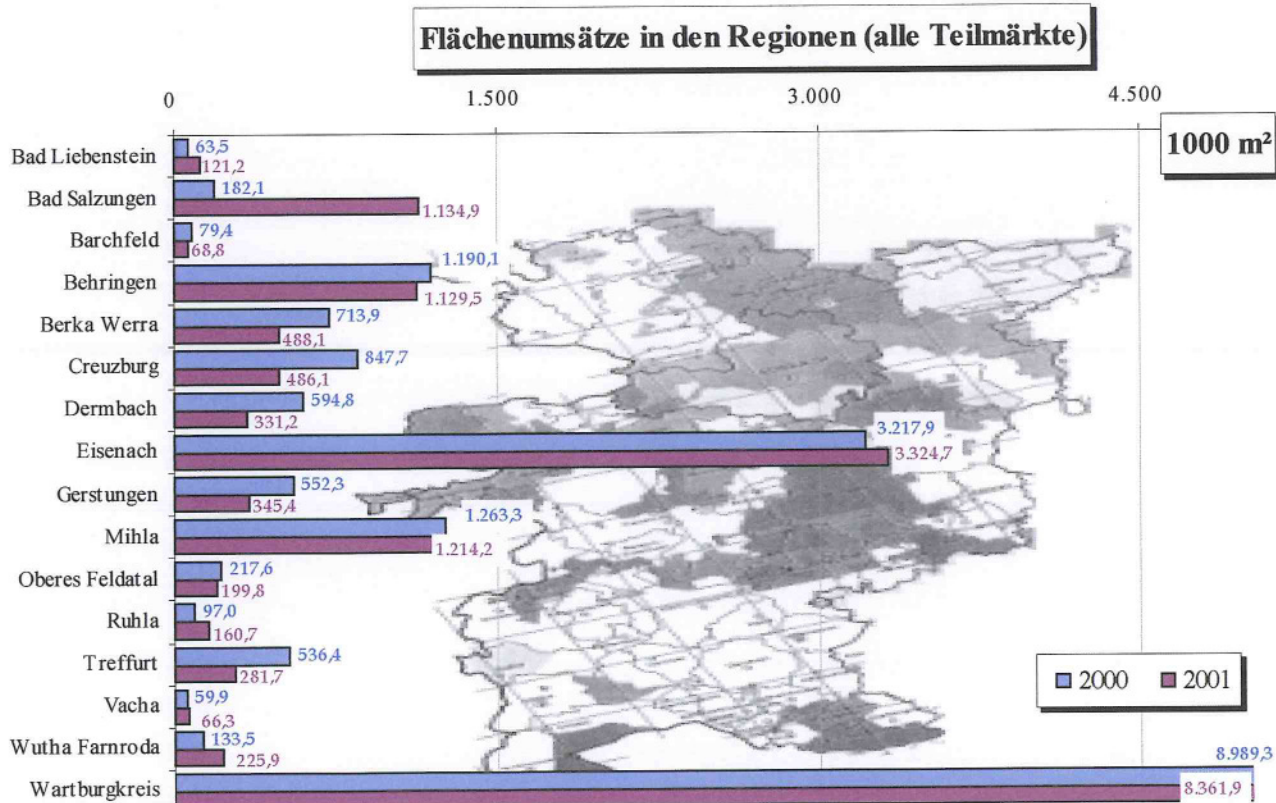
Region	Alle Teilmärkte: Gesamtumsätze in den Regionen					
	Anzahl		Flächenums. in tsd m ²		Geldums. in Mio €	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	48	55	63,5	121,2	3,485	1,449
Bad Salzungen	111	147	182,1	1.134,9	5,910	5,229
Barchfeld	29	29	79,4	68,8	0,738	0,278
Behringen	68	54	1.190,1	1.129,5	1,635	0,718
Berka Werra	129	127	713,9	488,1	5,386	0,863
Creuzburg	96	90	847,7	486,1	4,021	1,047
Dernbach	97	63	594,8	331,2	2,065	0,395
Eisenach	635	610	3.217,9	3.324,7	64,370	77,384
Gerstungen	119	125	552,3	345,4	3,084	0,848
Mihla	131	132	1.263,3	1.214,2	2,964	0,611
Oberes Feldatal	72	57	217,6	199,8	1,071	0,366
Ruhlra	78	94	97,0	160,7	2,989	0,409
Treffurt	92	100	536,4	281,7	2,232	1,014
Vacha	80	85	59,9	66,3	0,806	0,491
Wutha Famroda	66	100	133,5	225,9	2,399	1,370
Wartburgkreis	1.817	1.808	8.989,3	8.361,9	58,064	54,256
gesamt:	2.452	2.418	12.207,2	11.686,6	122,433	131,640

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 der grafischen Auswertung¹ ist zu ersehen, dass der Geldumsatz nur in der Region Eisenach zugenommen hat. In allen anderen Regionen ist ein Rückgang um bis zu ca. 87% (Ruhla) zu verzeichnen. Die umsatzstärkste Region ist im Geschäftsjahr 2001 Eisenach, gefolgt vom Wartburgkreis. In den Teilgebieten liegt die Kreisstadt Bad Salzungen deutlich vor allen anderen Teilgebieten.



¹ Spitzenwerte gekappt!

Bei den Flächenumsätzen ergibt sich ein nicht so eindeutiges Bild. Kräftige Zuwächse sind vor allem in Bad Salzungen zu erkennen. Der Wartburgkreis markiert die Spitze in den Flächenumsätzen (bei einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr); danach folgen Eisenach und als Einzelregionen Mihla, Bad Salzungen und Behringen nahezu gleichauf.

2.3 Anzahl der Zwangsversteigerungen

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

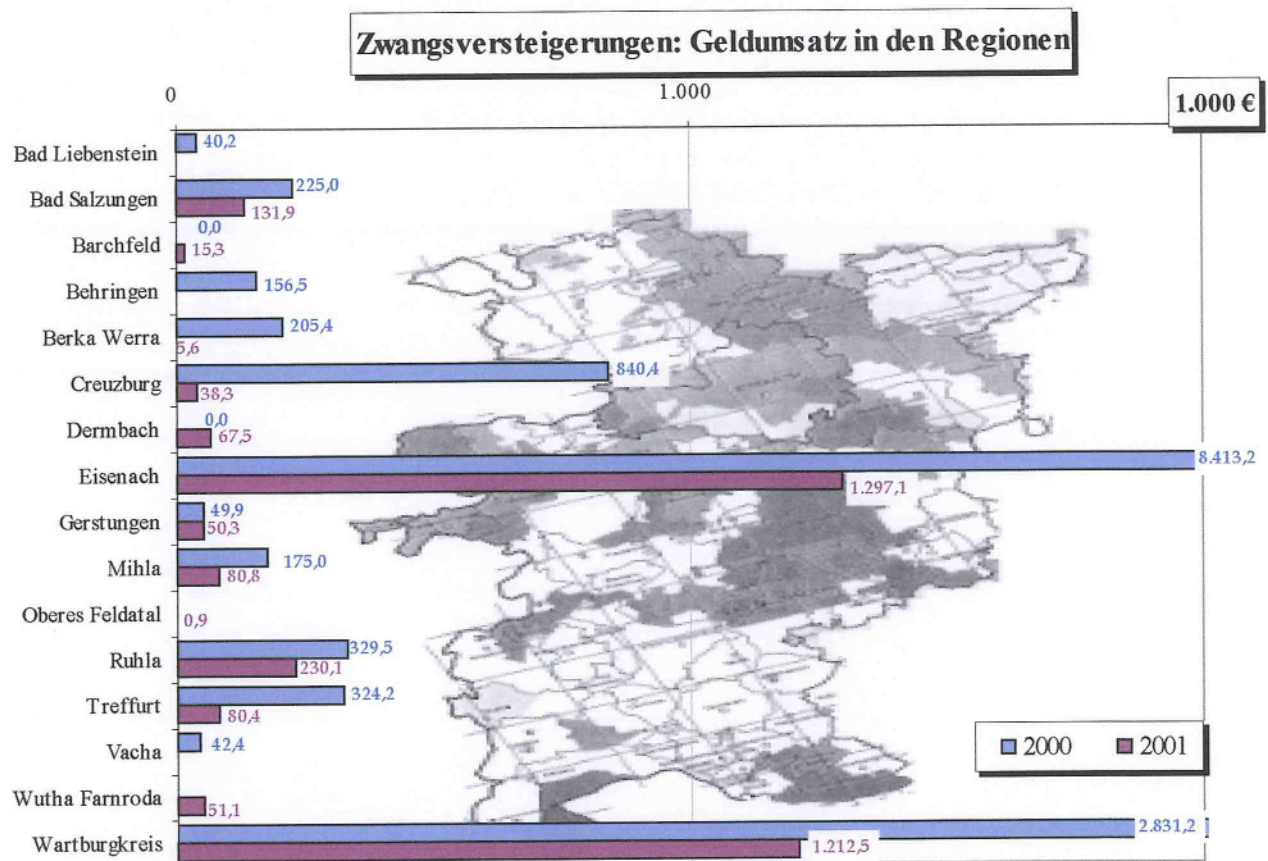
Region	Zwangsversteigerungen					
	Anzahl		Flächenums. [1.000 m²]		Geldumsatz in [1.000 €]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	1	0	2,3	0,0	40,2	0,0
Bad Salzungen	3	2	2,7	2,0	225,0	131,9
Barchfeld	0	1	0,0	0,1	0,0	15,3
Behringen	2	0	7,5	0,0	156,5	0,0
Berka Werra	11	1	26,9	0,5	205,4	5,6
Creuzburg	5	2	8,9	2,6	840,4	38,3
Dernbach	0	3	0,0	1,9	0,0	67,5
Eisenach	22	18	51,9	24,2	8.413,2	1.297,1
Gerstungen	2	8	3,7	76,8	49,9	50,3
Mihla	4	3	3,4	3,8	175,0	80,8
Oberes Feldatal	0	2	0,0	0,3	0,0	0,9
Ruhla	7	3	12,3	1,6	329,5	230,1
Treffurt	3	5	11,6	8,9	324,2	80,4
Vacha	1	0	0,6	0,0	42,4	0,0
Wutha Farnroda	0	1	0,0	4,5	0,0	51,1
Wartburgkreis	45	52	94,9	227,5	2.831,2	1.212,5
gesamt:	67	70	146,7	251,7	11.244,3	2.509,6

Tabelle 2 3.1

Zwangsversteigerungen

Insgesamt ist ein nur leichter Anstieg der Anzahl der Zwangsversteigerungen zu erkennen. Bei allgemein steigendem Flächenumsatz aber stark gesunkenem Geldumsatz sind die stärksten Ausschläge vor allem in Eisenach und Berka Werra zu verzeichnen. In Eisenach sank der Flächenumsatz auf die Hälfte des Vorjahresniveaus; der Geldumsatz beträgt nur mehr ein Sechstel.

Die nachstehende Grafik¹ veranschaulicht die Einzelentwicklungen im Bereich des Geldumsatzes:



2.4 Anzahl der Erbbauverträge

Region	Erbbauverträge					
	Anzahl		Flächenums. [1.000 m²]		Geldumsatz in [1.000 €]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	0	2	0,0	0,6	0,0	25,8
Bad Salzungen	0	3	0,0	2,4	0,0	688,3
Creuzburg	0	1	0,0	1,5	0,0	0,0
Dernbach	0	1	0,0	0,6	0,0	26,6
Eisenach	178	113	1.870,1	1.284,2	16.765,4	10.908,5
Gerstungen	4	1	2,8	0,6	171,5	127,8
Oberes Feldatal	0	1	0,0	0,0	0,0	0,1
Ruhla	1	0	0,5	0,0	0,0	0,0
Wartburgkreis	5	27	3,3	79,7	171,5	1.227,6
gesamt:	183	140	1.873,5	1.363,9	16.936,9	12.136,1

Tabelle 2.4.1

Erbbauverträge

Anzahl, Geld- und Flächenumsatz bei den Erbbauverträgen sind im Jahr 2000 zurückgegangen. Diese Tatsache ist auf die weitgehende Abwicklung eines Eisenacher Großprojektes zurückzuführen.

¹ Spitzenwerte gekappt!

Die vertraglich vereinbarten Erbbauzinssätze sind nicht repräsentativ. Sie liegen - wie in früheren Auswerteziträumen - 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 die Ausprägung des Grundstücksverkehrs in den ausgewählten Regionen und dem gesamten Untersuchungsgebiet. 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	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	5,3%	11,4%	44,8%	31,7%	36,7%	15,3%	4,4%	36,4%	1,0%	0,6%	7,8%	4,5%
Bad Salzungen	32,8%	3,3%	45,2%	2,1%	9,6%	2,2%	7,2%	90,7%	0,8%	0,4%	4,5%	1,2%
Barchfeld	38,1%	2,4%	5,6%	30,7%	0,0%	1,2%	6,1%	0,0%	1,9%	0,0%	48,4%	65,6%
Behringen	3,2%	0,9%	2,8%	5,5%	0,4%	0,0%	93,5%	92,4%	0,1%	1,0%	0,1%	0,1%
Berka Werra	11,4%	10,9%	30,5%	14,3%	35,3%	0,2%	20,7%	73,2%	0,0%	0,0%	2,0%	1,3%
Creuzburg	14,8%	15,2%	12,1%	32,9%	0,3%	0,3%	66,1%	49,5%	0,0%	0,5%	6,7%	1,5%
Dernbach	4,4%	5,6%	3,1%	7,4%	0,2%	0,4%	89,6%	79,3%	1,4%	1,1%	1,4%	6,2%
Eisenach	5,1%	4,8%	11,3%	14,7%	61,7%	48,9%	19,4%	30,9%	0,4%	0,0%	2,1%	0,8%
Gerstungen	34,7%	18,4%	5,9%	11,0%	0,0%	0,4%	55,8%	62,4%	0,1%	1,5%	3,6%	6,3%
Mihla	3,1%	2,0%	8,9%	16,6%	0,0%	0,0%	86,3%	80,4%	0,0%	0,0%	1,8%	1,0%
Oberes Feldatal	15,3%	7,1%	11,7%	10,8%	3,6%	2,6%	68,1%	73,9%	0,3%	1,8%	1,0%	3,9%
Ruhla	15,2%	6,7%	49,4%	33,1%	25,1%	8,8%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	10,1%	51,4%
Treffurt	3,1%	7,6%	80,7%	29,7%	1,6%	12,8%	13,6%	48,3%	0,0%	0,1%	1,0%	1,5%
Vacha	29,2%	14,6%	10,0%	42,4%	0,0%	8,3%	30,5%	15,4%	18,5%	0,5%	11,8%	18,8%
Wutha Farnroda	9,0%	17,0%	49,7%	47,3%	26,1%	16,0%	7,9%	18,2%	0,0%	0,0%	7,3%	1,4%
Wartburgkreis	11,8%	8,4%	19,2%	16,3%	4,9%	1,4%	59,7%	69,0%	1,1%	0,9%	3,3%	4,0%
gesamt:	10,0%	7,4%	17,1%	15,8%	19,8%	14,9%	49,1%	58,2%	0,9%	0,6%	3,0%	3,0%

Tabelle 2.5.1

Teilmarktanteil am Flächenumsatz

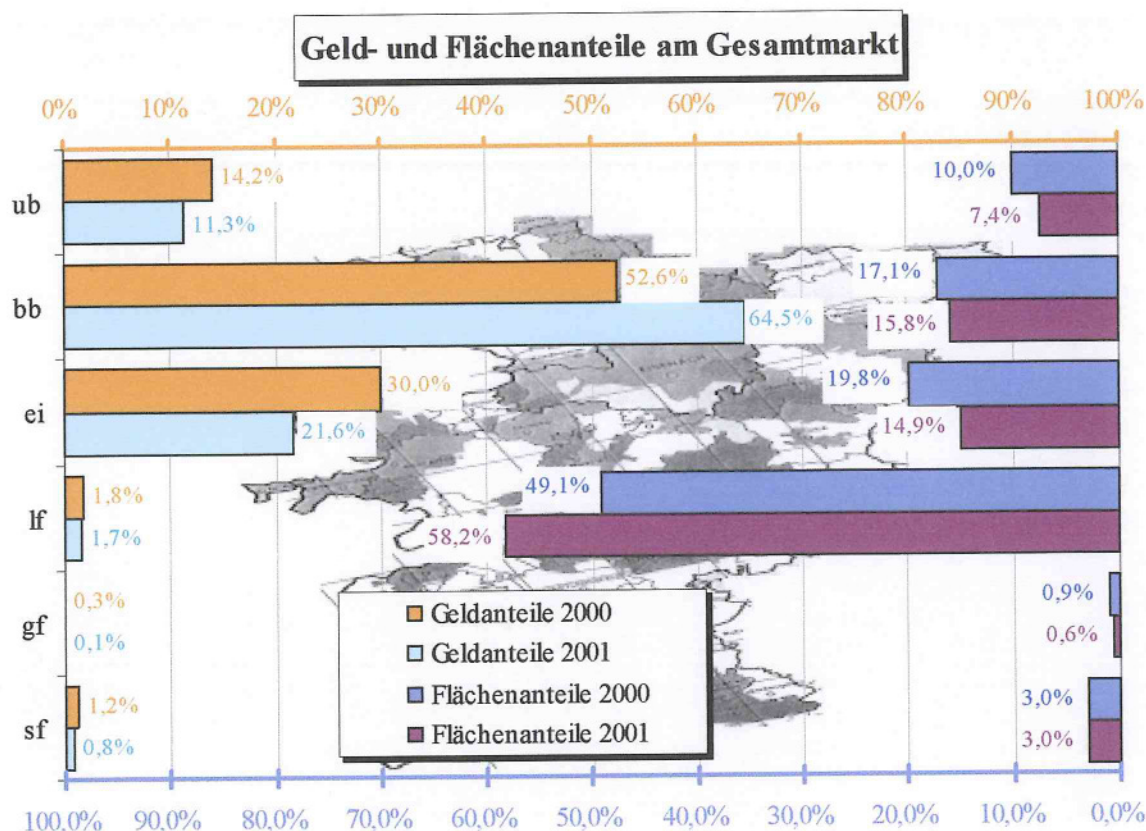
Region	Geldumsatz: Anteile der Teilmärkte [%]											
	ub		bb		ei		lf		gf		sf	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	3,1%	9,6%	74,8%	73,6%	20,8%	15,8%	0,1%	0,3%	0,1%	0,1%	1,2%	0,6%
Bad Salzungen	19,3%	27,6%	37,5%	39,8%	41,9%	29,7%	0,3%	1,8%	0,1%	0,3%	0,8%	0,8%
Barchfeld	37,6%	2,3%	51,8%	80,0%	0,0%	6,0%	0,4%	0,0%	0,2%	0,0%	10,0%	11,8%
Behringen	20,4%	10,4%	44,2%	62,2%	1,0%	0,0%	34,1%	25,2%	0,2%	2,0%	0,1%	0,2%
Berka Werra	14,9%	21,9%	21,7%	70,5%	60,1%	1,4%	1,7%	5,4%	0,0%	0,0%	1,6%	0,7%
Creuzburg	25,9%	19,2%	56,8%	66,5%	6,4%	8,9%	7,1%	2,7%	0,0%	0,1%	3,9%	2,6%
Dernbach	14,4%	17,4%	74,9%	65,8%	3,7%	4,7%	5,6%	6,3%	0,3%	1,5%	1,0%	4,2%
Eisenach	7,6%	7,1%	49,9%	62,8%	41,2%	29,1%	0,3%	0,7%	0,3%	0,0%	0,8%	0,2%
Gerstungen	46,7%	22,3%	46,6%	65,9%	0,0%	6,6%	4,2%	2,5%	0,0%	0,0%	2,6%	2,7%
Mihla	21,2%	6,5%	66,3%	87,3%	0,0%	0,0%	10,0%	3,9%	0,0%	0,0%	2,4%	2,3%
Oberes Feldatal	31,1%	13,6%	47,3%	68,5%	16,7%	12,1%	3,4%	3,7%	0,4%	0,5%	1,1%	1,6%
Ruhla	9,8%	2,5%	62,8%	89,3%	26,0%	4,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	3,6%
Treffurt	8,8%	5,8%	64,9%	65,7%	24,1%	23,6%	1,5%	4,2%	0,1%	0,3%	0,7%	0,3%
Vacha	34,0%	17,5%	53,8%	68,3%	0,0%	12,8%	1,2%	0,2%	4,7%	0,1%	6,4%	1,1%
Wutha Farnroda	18,9%	17,1%	62,6%	70,4%	17,3%	11,9%	0,3%	0,4%	0,0%	0,0%	0,9%	0,2%
Wartburgkreis	21,5%	17,2%	55,6%	67,0%	17,6%	10,9%	3,4%	3,1%	0,3%	0,3%	1,7%	1,6%
gesamt:	14,2%	11,3%	52,6%	64,5%	30,0%	21,6%	1,8%	1,7%	0,3%	0,1%	1,2%	0,8%

Tabelle 2.5.2

Teilmarktanteil am Geldumsatz

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

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



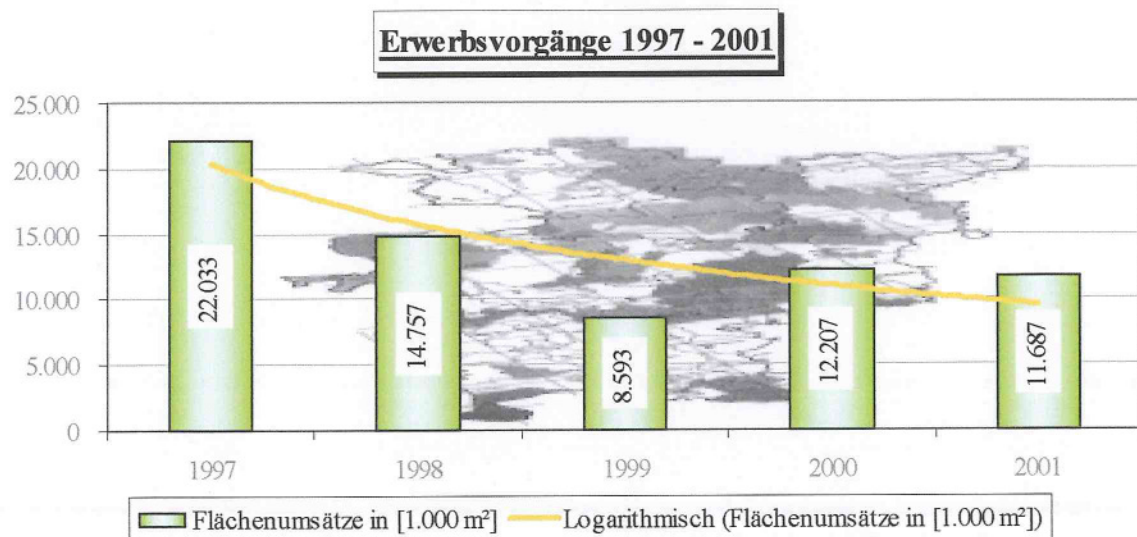
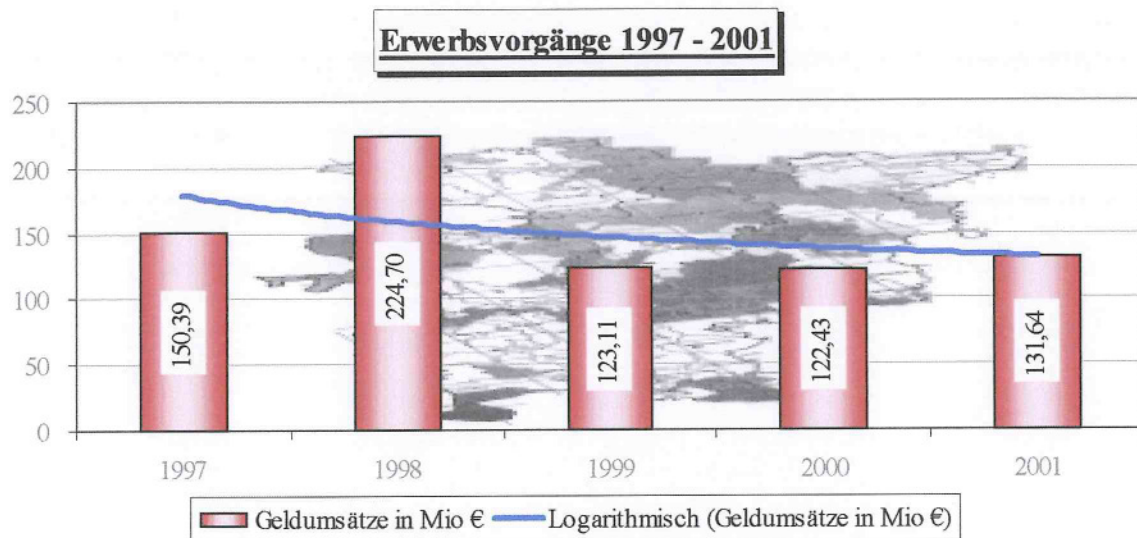
Der größte Flächenumsatzanteil in 2001 ist naturgemäß im Teilmarkt der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (lf)* (58,2%) vorzufinden. Nennenswerte Umsatzanteile entfallen auch auf die Bereiche *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* (14,9%) und *bebaute Grundstücke (bb)* (15,8%). Dabei sinkt der Anteil in *ei*, geht leicht zurück in *bb* und steigt bei *lf*.

Beim Geldumsatzanteil verschieben sich die Gewichte auf die Teilmärkte *bebaute Grundstücke (bb)* [64,5%, ansteigend], *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* [21,6%, fallend] und *unbebaute Grundstücke (ub)* [11,3%, rückläufig]. Der Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft (lf)* [1,7%, stagnierend] ist bei dieser Betrachtung nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Teilmärkte *Gemeinbedarfsflächen (gf)* und *Sonstige Flächen (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 1997 bis 2001 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 Geldumsatzes einem leicht gesunkenen Flächenumsatz gegenüber.

Die Trendlinien des Flächen- wie auch des Geldumsatzes lassen eine Stabilisierung des Grundstücksmarktes im Untersuchungsgebiet erhoffen. Ob sich diese Entwicklung weiter festigen kann, werden erst die kommenden Auswertzeiträume 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.

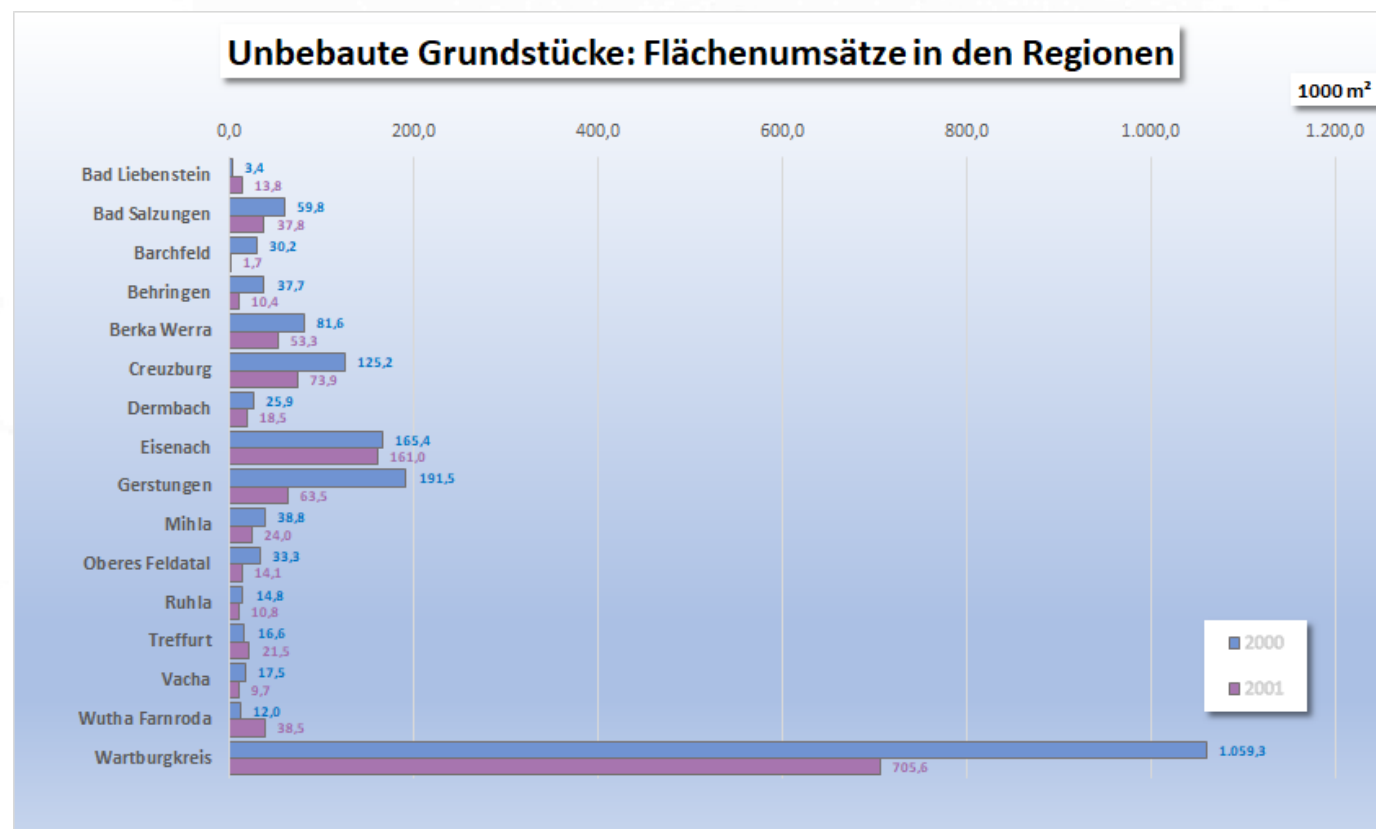
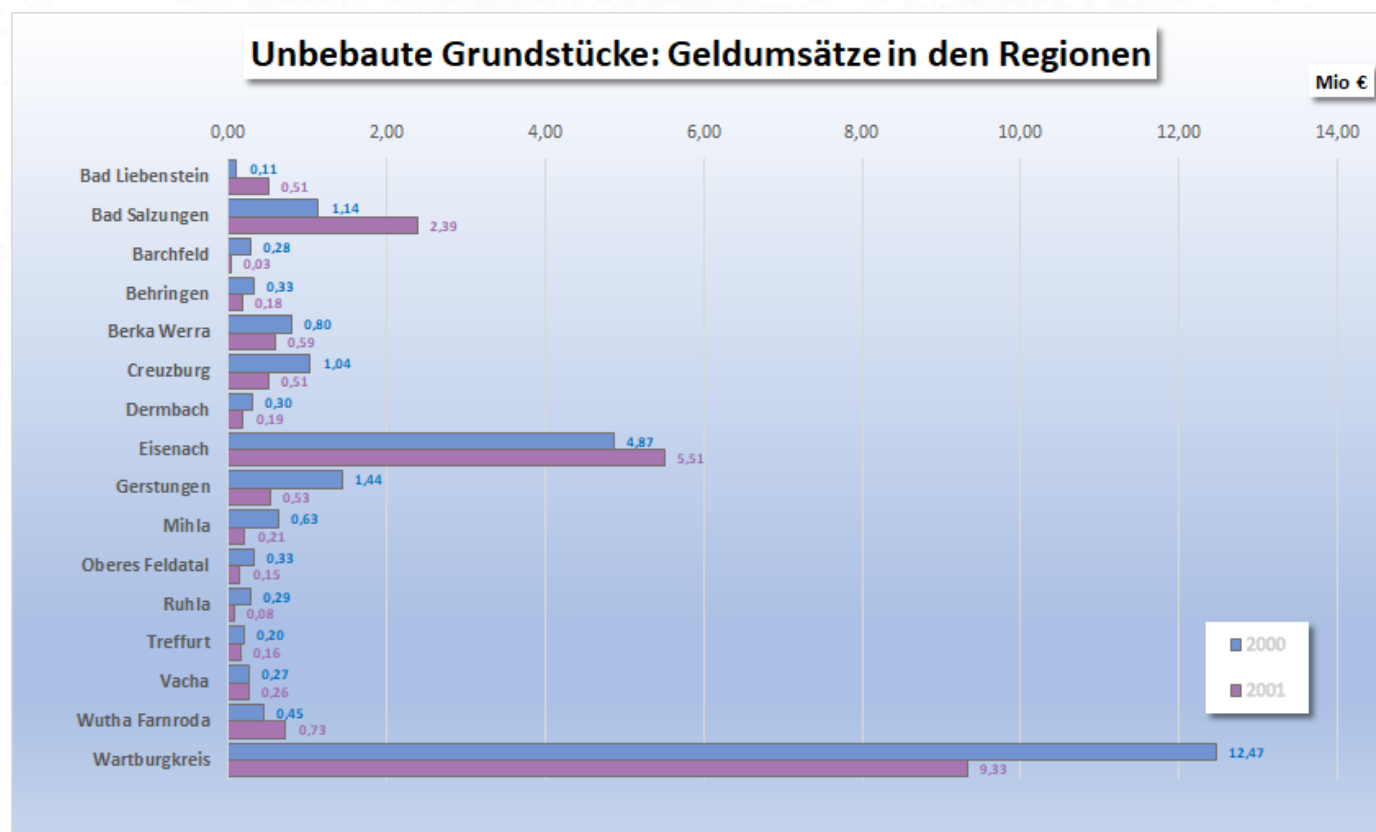
Region	Unbebaute Grundstücke: Gesamtumsätze in den Regionen					
	Anzahl		Flächenums. [1000 m²]		Geldums. in Mio €	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	11	15	3,4	13,8	0,108	0,513
Bad Salzungen	55	61	59,8	37,8	1,142	2,385
Barchfeld	8	4	30,2	1,7	0,277	0,029
Behringen	25	12	37,7	10,4	0,333	0,181
Berka Werra	34	30	81,6	53,3	0,801	0,589
Creuzburg	35	25	125,2	73,9	1,043	0,509
Dernbach	31	15	25,9	18,5	0,298	0,188
Eisenach	87	95	165,4	161,0	4,871	5,510
Gerstungen	51	35	191,5	63,5	1,441	0,530
Mihla	46	19	38,8	24,0	0,630	0,209
Oberes Feldatal	33	21	33,3	14,1	0,334	0,149
Ruhla	21	13	14,8	10,8	0,293	0,083
Treffurt	33	22	16,6	21,5	0,196	0,158
Vacha	28	42	17,5	9,7	0,274	0,256
Wutha Farnroda	24	38	12,0	38,5	0,454	0,728
Wartburgkreis	637	531	1.059,3	705,6	12,471	9,334
gesamt:	724	626	1.224,7	866,6	17,342	14,843

Tabelle 3.1.1

regionale Umsätze

Führend bei den Geldumsätzen ist die Region Wartburgkreis (9,3 Mio. €), gefolgt von Eisenach (5,5 Mio. €). Bedeutende Umsätze wurden auch in Bad Salzungen erzielt.

Zur Visualisierung sind nach stehend entsprechende Grafiken¹ eingefügt:



¹ Spitzenwerte gekappt!

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			
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	2	6	6	8	0	0	0	0	3	1	11	15
Bad Salzungen	15	16	9	19	3	1	7	3	19	22	53	61
Barchfeld	2	0	0	0	0	0	5	1	1	3	8	4
Behringen	11	10	0	0	0	0	8	1	3	0	22	11
Berka Werra	16	15	4	1	0	0	9	3	0	0	29	19
Creuzburg	16	15	4	1	0	0	9	3	0	0	29	19
Dernbach	17	11	0	0	0	0	2	3	11	1	30	15
Eisenach	30	35	28	27	1	0	10	8	3	6	72	76
Gerstungen	30	16	0	0	1	0	2	3	2	7	35	26
Mihla	30	11	0	0	0	0	7	0	5	1	42	12
Oberes Feldatal	17	12	4	1	0	0	6	5	6	2	33	20
Ruhla	12	8	5	1	0	0	0	1	1	1	18	11
Treffurt	24	8	1	3	0	0	0	7	5	0	30	18
Vacha	16	4	5	3	1	0	1	1	5	34	28	42
Wutha Farnroda	21	30	0	0	0	0	1	0	1	5	23	35
Wartburgkreis	341	243	45	43	5	1	88	50	114	134	593	471
gesamt	371	278	73	70	6	1	98	58	117	140	665	547

Tabelle 3.1.1.1

Kauffallanzahl in ub

Es ist zu erkennen, dass nur im Bereich der *Sonstigen Nutzung* ein Anstieg der Anzahl zu erkennen ist. In den anderen Nutzungen ist vor allem im Bereich *Individueller Wohnbau* (-25%) eine kräftige Abschwächung zu verzeichnen. Noch stärker fiel der Rückgang im Sektor

Gewerbliche Nutzung (-40%) aus. Bei den *Mehrfamilienhäusern* wurde in Bad Salzungen ein erheblicher Zuwachs in der Verkaufszahl registriert.

Ingesamt ist ein Rückgang in der Kauffallanzahl festzustellen, der sich am stärksten im *Individuellen Wohnbau* niederschlägt.

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	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	1,4	3,1	1,3	10,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1
Bad Salzungen	10,1	5,4	18,3	3,5	3,1	3,1	11,7	14,1	15,4	11,7
Barchfeld	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,7	0,3	0,5	1,4
Behringen	12,3	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0	22,3	0,5	1,6	0,0
Berka Werra	7,5	9,8	0,8	0,5	0,0	0,0	113,6	30,6	0,0	0,0
Creuzburg	7,5	9,8	0,8	0,5	0,0	0,0	113,6	30,6	0,0	0,0
Dernbach	15,5	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	11,2	8,8	0,6
Eisenach	25,7	19,3	7,1	17,6	12,3	0,0	77,4	103,4	10,2	7,4
Gerstungen	33,1	8,2	0,0	0,0	0,9	0,0	5,7	22,5	8,1	26,8
Mihla	17,5	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	13,1	0,0	7,0	0,4
Oberes Feldatal	7,0	6,9	2,3	0,0	0,0	0,0	19,2	6,0	4,8	1,2
Ruhla	10,2	4,1	1,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5	1,3	4,7
Treffurt	11,1	4,3	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0	14,2	1,1	0,0
Vacha	6,9	1,0	5,4	1,1	1,1	0,0	1,7	0,0	2,4	7,5
Wutha Farnroda	10,2	20,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,5	1,7
Wartburgkreis	256,6	148,6	46,9	23,0	5,0	3,1	494,1	225,7	93,2	97,8
gesamt	282,2	167,9	54,0	40,6	17,4	3,1	571,4	329,1	103,4	105,2

Tabelle 3.1.1.2

regionaler Flächenumsatz

Auch hier ist insgesamt zu erkennen, dass der Flächenumsatz lediglich in dem Bereich *Sonstige Nutzung* geringfügig zugenommen hat. Gerade in den beiden Wohnbaubereichen sind stärkere Rückgänge zu verzeichnen. Beim *Individuellen Wohnbau* ist für Wutha Farnroda, entgegen dem allgemeinen Trend, eine Verdopplung des Flächenübergangs festzustellen.

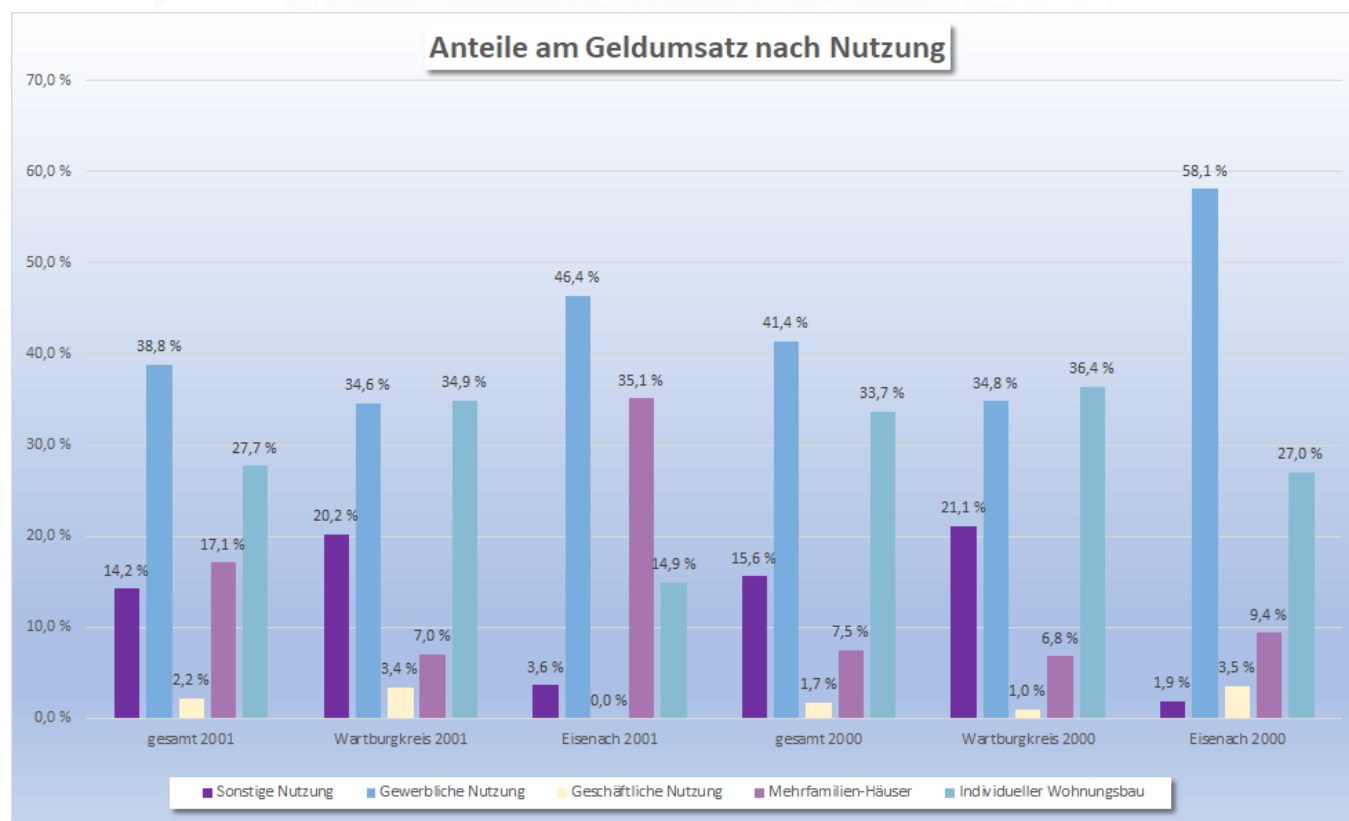
Diese grundlegenden Tendenzen bestätigen sich auch beim Betrachten der regionalen Geldumsätze:

Region	Unbebaute Grundstücke nach Nutzung - Geldumsatz [1.000 €]									
	Individueller Wohnbau		Mehrfamilienhäuser		Geschäftliche Nutzung		Gewerbliche Nutzung		Sonstige Nutzung	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	18	100	53	410	0	0	0	0	37	2
Bad Salzungen	151	189	305	103	106	312	178	1.197	402	584
Barchfeld	20	0	0	0	0	0	239	0	18	29
Behringen	219	175	0	0	0	0	88	3	19	0
Berka Werra	334	374	7	4	0	0	678	112	0	0
Creuzburg	334	374	7	4	0	0	678	112	0	0
Dernbach	88	87	0	0	0	0	16	75	193	27
Eisenach	1.234	765	431	1.801	158	0	2.652	2.382	87	187
Gerstungen	345	137	0	0	5	0	26	323	116	46
Mihla	559	168	0	0	0	0	40	0	17	5
Oberes Feldatal	61	53	35	1	0	0	150	75	87	20
Ruhla	235	66	20	6	0	0	0	2	26	5
Treffurt	173	36	0	23	0	0	0	97	18	0
Vacha	58	10	101	26	5	0	22	0	87	219
Wutha Farnroda	435	675	0	0	0	0	15	0	4	11
Wartburgkreis	4.169	3.163	775	634	116	312	3.982	3.136	2.412	1.829
gesamt	5.403	3.929	1.206	2.435	274	312	6.634	5.517	2.499	2.016

Tabelle 3.1.1.3

regionaler Geldumsatz

Der Bereich *Gewerbliche Nutzung* hat seine führende Position aus dem Geschäftsjahr 2000 beibehalten. Der *Individuelle Wohnbau* verzeichnet einen Rückgang im Geldumsatz, liegt aber an zweiter Stelle. Der Umsatz für *Mehrfamilienhäuser* liegt 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 2001										
Region	Grundstücksart	natürliche Personen		Bund, Land, Landkreise		Gemeinden		Sonstige		Gesamt
Eisenach	Wohnbau	34	42,5%	0	0,0%	11	13,8%	35	43,8%	80
	Geschäftliche Nutzung	0	k.A.	0	k.A.	0	k.A.	0	k.A.	0
	Gewerbliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	1	11,1%	8	88,9%	9
	Sonstige Nutzung	3	50,0%	0	0,0%	2	33,3%	1	16,7%	6
Wartburg-kreis	Wohnbau	153	47,4%	14	4,3%	102	31,6%	54	16,7%	323
	Geschäftliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	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	187	46,4%	14	3,5%	113	28,0%	89	22,1%	403
	Geschäftliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	Gewerbliche Nutzung	20	26,3%	5	6,6%	21	27,6%	30	39,5%	76
	Sonstige Nutzung	93	64,1%	8	5,5%	26	17,9%	18	12,4%	145

Tabelle 3.1.2.1

Natürliche Personen sind als Veräußerer in den Untersuchungsgebieten mit 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 2001										
Region	Grundstücksart	natürliche Personen		Bund, Land, Landkreise		Gemeinden		Sonstige		Gesamt
Eisenach	Wohnbau	61	76,3%	1	1,3%	7	8,8%	11	13,8%	80
	Geschäftliche Nutzung	0	k.A.	0	k.A.	0	k.A.	0	k.A.	0
	Gewerbliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	1	11,1%	8	88,9%	9
	Sonstige Nutzung	2	33,3%	0	0,0%	0	0,0%	4	66,7%	6
Wartburg-kreis	Wohnbau	267	82,7%	11	3,4%	31	9,6%	14	4,3%	323
	Geschäftliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	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	328	81,4%	12	3,0%	38	9,4%	25	6,2%	403
	Geschäftliche Nutzung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1
	Gewerbliche Nutzung	17	22,4%	0	0,0%	13	17,1%	46	60,5%	76
	Sonstige Nutzung	133	91,1%	0	0,0%	7	4,8%	6	4,1%	146

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 wesentlich 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 [€]		Ø Fläche [m ²]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
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	3	0	15	0	693	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	1	0	12	0	12.117	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	2	1	21	66	3.106	4.100
	Sonstige Nutzung	2	3	15	34	667	646
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	1	0	8	0	25.553	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Behringen	Individueller Wohnbau	1	0	10	0	5.483	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.
Berka Werra	Individueller Wohnbau	1	0	7	0	345	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.
Creuzburg	Individueller Wohnbau	0	1	0	43	k.A.	412
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	4	0	12	0	2.567	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Dernbach	Individueller Wohnbau	2	0	7	0	233	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.
Eisenach	Individueller Wohnbau	2	0	40	0	955	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	2	0	16	k.A.	14.598
	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 [€]		Ø Fläche [m²]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Gerstungen	Individueller Wohnbau	2	0	18	0	932	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	1	0	6	0	859	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Mihla	Individueller Wohnbau	1	0	43	0	544	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	0	5	0	4.400	k.A.
	Sonstige Nutzung	1	0	1	0	4.200	k.A.
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	1	1	4	6	450	2.472
	Sonstige Nutzung	1	0	14	0	528	k.A.
Ruhla	Individueller Wohnbau	3	0	33	0	593	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.
Treffurt	Individueller Wohnbau	2	0	14	0	350	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.
Vacha	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	1	0	12	0	1.698	k.A.
	Sonstige Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
Wutha Farnroda	Individueller Wohnbau	1	2	12	56	595	583
	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	18	5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	11	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	7	4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	Individueller Wohnbau	20	5	21	36	1.019	578
	Mehrfamilienhäuser	1	0	12	0	12.117	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	1	0	6	0	859	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	11	4	11	26	4.524	8.942
	Sonstige Nutzung	7	4	16	30	1.144	636

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	m² - Preise für ebfr. Grundstücke					
		Anzahl		Ø m²-Preis [€]		Ø Fläche [m²]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	Individueller Wohnbau	0	1.197	0	1	k.A.	15
	Mehrfamilienhäuser	1	0	25	0	231	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	0	57	0	570	k.A.
Bad Salzungen	Individueller Wohnbau	5	4	16	44	636	563
	Mehrfamilienhäuser	0	4	0	30	k.A.	454
	Geschäftliche Nutzung	1	0	43	0	1.962	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	2	1	27	30	521	8.020
	Sonstige Nutzung	12	15	37	49	508	591
Barchfeld	Individueller Wohnbau	1	0	25	0	500	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	2	0	12	0	839	k.A.
	Sonstige Nutzung	2	1	28	23	699	856
Behringen	Individueller Wohnbau	7	6	35	29	627	917
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	8	1	3	6	2.784	473
	Sonstige Nutzung	1	0	11	0	919	k.A.
Berka Werra	Individueller Wohnbau	5	8	15	17	788	635
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	3	0	15	k.A.	6.061
	Sonstige Nutzung	0	2	0	19	k.A.	917
Creuzburg	Individueller Wohnbau	8	12	53	37	617	750
	Mehrfamilienhäuser	1	0	27	0	177	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.
Dernbach	Individueller Wohnbau	7	7	7	13	724	804
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	2	0	10	0	763	k.A.
	Sonstige Nutzung	9	0	21	0	873	k.A.
Eisenach	Individueller Wohnbau	16	20	69	63	798	547
	Mehrfamilienhäuser	11	18	70	97	353	797
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	6	2	37	45	7.594	950
	Sonstige Nutzung	1	2	56	50	674	2.282

Tabelle 3.1.3.2

Region	Grundstücksart	m² - Preise für ebfr. Grundstücke					
		Anzahl		Ø m²-Preis [€]		Ø Fläche [m²]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Gerstungen	Individueller Wohnbau	8	5	20	34	616	1.010
	Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	1	0	19	k.A.	14.444
	Sonstige Nutzung	1	3	32	21	3.589	646
Mihla	Individueller Wohnbau	14	7	31	34	649	731
	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	0	5	0	1.053	k.A.
Oberes Feldatal	Individueller Wohnbau	13	6	9	9	382	898
	Mehrfamilienhäuser	3	0	18	0	596	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	1	0	14	0	1.100	k.A.
	Sonstige Nutzung	3	1	30	12	664	565
Ruhla	Individueller Wohnbau	4	1	45	37	753	760
	Mehrfamilienhäuser	1	0	10	0	1.000	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	0	20	0	1.257	k.A.
Treffurt	Individueller Wohnbau	7	2	24	12	606	1.060
	Mehrfamilienhäuser	0	2	0	20	k.A.	455
	Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	3	0	7	k.A.	2.601
	Sonstige Nutzung	1	0	21	0	717	k.A.
Vacha	Individueller Wohnbau	4	2	10	10	958	308
	Mehrfamilienhäuser	3	2	25	34	1.219	373
	Geschäftliche Nutzung	1	0	5	0	1.069	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	0	0	0	0	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	4	7	36	31	589	642
Wutha Farnroda	Individueller Wohnbau	14	18	44	43	614	907
	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	153	110	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Mehrfamilienhäuser	13	10	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Geschäftliche Nutzung	2	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	28	16	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Sonstige Nutzung	68	64	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	Individueller Wohnbau	169	130	28	35	681	775
	Mehrfamilienhäuser	24	28	43	72	587	692
	Geschäftliche Nutzung	2	0	24	0	1.516	k.A.
	Gewerbliche Nutzung	34	18	16	15	6.167	5.636
	Sonstige Nutzung	69	66	32	36	743	650

noch Tabelle 3.1.3.2

Die höchsten Quadratmeterpreise im *Individuellen Wohnbau* werden erwartungsgemäß in Eisenach erzielt. Die Tendenz ist hier im Vergleich anzahlmäßig zum Vorjahr ansteigend; im Quadratmeterpreis jedoch leicht rückläufig. Über dem Durchschnitt liegende Preisniveaus weisen für den *Individuellen Wohnbau* in 2001 auch Bad Salzungen, Creuzburg, Ruhla und Wutha Farnroda auf

Die durchschnittlichen Baugrundstücksgrößen umfassten in der Regel eine Größenspanne von 550 bis 850 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 [€ je Einwohner]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	1,9	2,1	3,2	3,6	91	124
Wartburgkreis	4,2	3,7	7,0	4,9	84	65
gesamt¹	3,7	3,3	6,1	4,6	86	79

Tabelle 3.1.4.1

Die Normierung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zeigt, dass im Geschäftsjahr 2001 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 erwartete 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 Eisenach in einem erheblich höheren Bereich als im Umland.

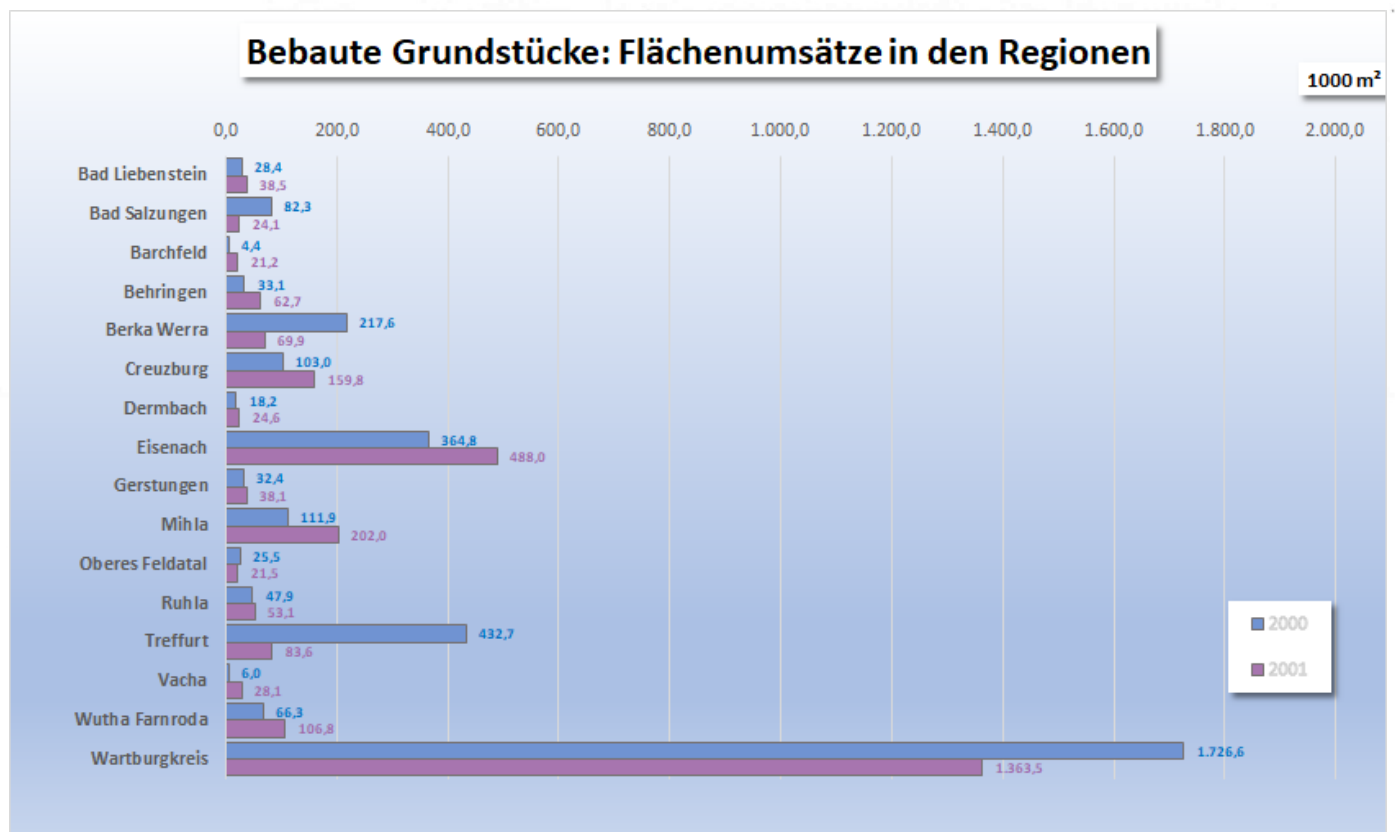
¹ In der Zeile „gesamt“ wird nicht das arithmetische Mittel der Zeilen „Eisenach“ und „Wartburgkreis“ ausgewiesen!

3.2 Bebaute Grundstücke

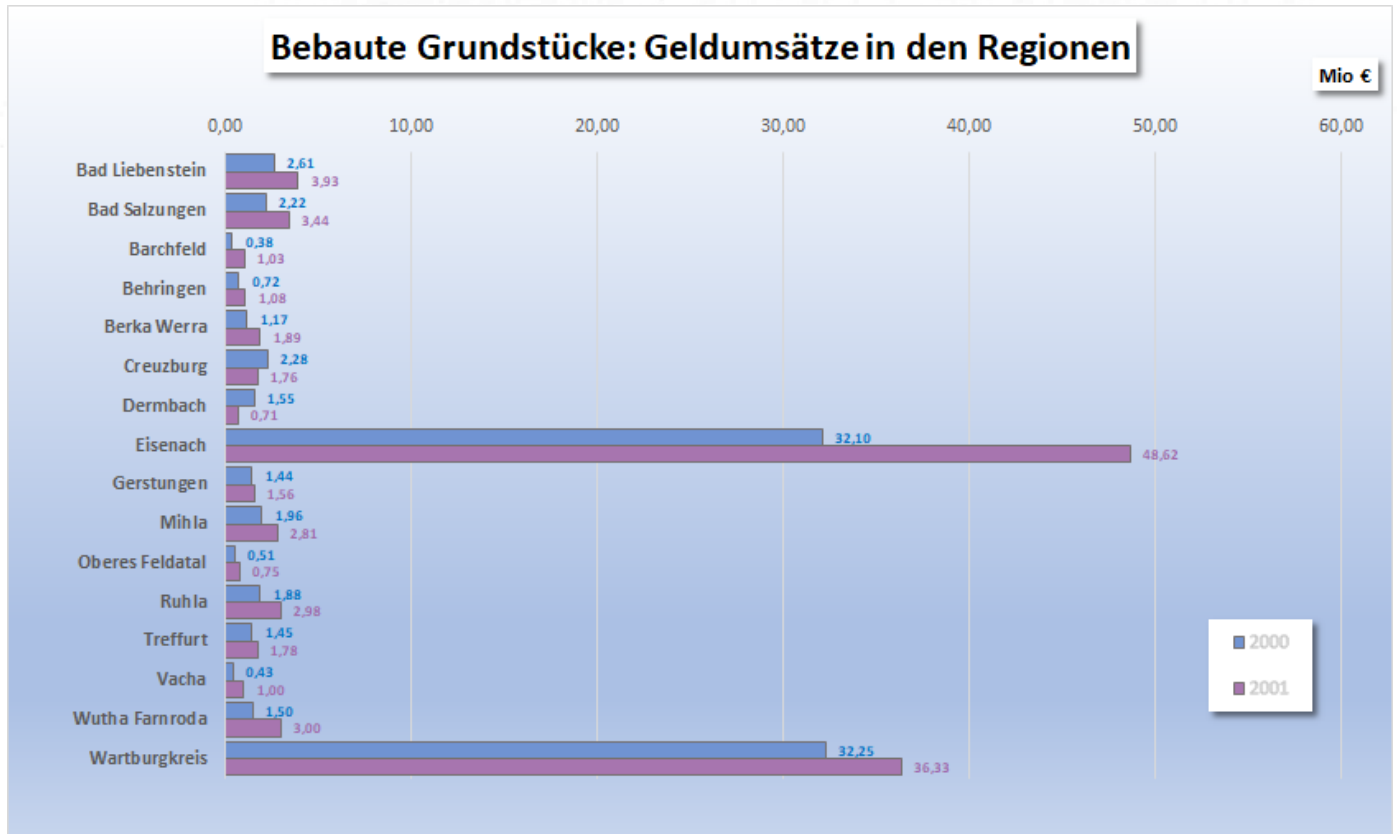
Eingangs der Auswertungen erfolgt eine Betrachtung der Flächen- und Geldumsätze in den Regionen des Untersuchungsgebietes:

Region	Bebaute Grundstücke: Gesamtumsätze in den Regionen					
	Anzahl		Flächenums. [1000 m ²]		Geldums. in Mio €	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	20	18	28,4	38,5	2,606	3,929
Bad Salzungen	21	33	82,3	24,1	2,219	3,437
Barchfeld	7	11	4,4	21,2	0,382	1,028
Behringen	22	21	33,1	62,7	0,724	1,078
Berka Werra	23	43	217,6	69,9	1,169	1,895
Creuzburg	24	32	103,0	159,8	2,284	1,763
Dernbach	25	12	18,2	24,6	1,547	0,712
Eisenach	214	220	364,8	488,0	32,099	48,617
Gerstungen	25	33	32,4	38,1	1,436	1,564
Mihla	31	48	111,9	202,0	1,965	2,810
Oberes Feldatal	14	13	25,5	21,5	0,507	0,751
Ruhla	42	63	47,9	53,1	1,878	2,976
Treffurt	32	41	432,7	83,6	1,449	1,785
Vacha	9	18	6,0	28,1	0,433	0,996
Wutha Famroda	23	42	66,3	106,8	1,501	3,000
Wartburgkreis	462	559	1.726,6	1.363,5	32,255	36,331
gesamt:	676	779	2.091,4	1.851,6	64,354	84,948

Tabelle 3.2.1



Während insgesamt im Bereich *bebaute Grundstücke (bb)* die Anzahl der Kauffälle um ca. 15% anstieg, ist der Flächenumsatz um etwa 11,5% im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Der Rückgang erscheint besonders kräftig in den Regionen Berka Werra und Treffurt. In Eisenach hingegen ist ein kräftiger Flächenumsatzzuwachs (+ 33%) zu verzeichnen.



Der Geldumsatz ist dagegen um 32% angestiegen. Dieser Anstieg ist zu einem großen Teil auf Erwerbsvorgänge in Eisenach und in den Regionen Bad Salzungen, Bad Liebenstein, Ruhla und Wutha Farnroda zurückzuführen.

3.2.1 Anzahl der Kauffälle

Diese Auswertung zeigt die Aufteilung der auswertbaren Kauffälle auf die einzelnen Regionen unter Beachtung verschiedener Gebäudearten.

Region	Bebaute Grundstücke nach Gebäudeart - Anzahl													
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihen- und Doppelhäuser		Mehrfamilienhäuser		Villen		Wochenend- und Ferienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige Gebäude	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	13	15	2	0	2	0	0	2	0	0	0	0	3	1
Bad Salzungen	7	20	4	3	1	3	0	0	1	1	2	2	5	1
Barchfeld	7	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5
Behringen	9	10	3	5	2	0	0	0	0	0	1	1	4	1
Berka Werra	10	22	0	0	0	4	0	0	0	0	0	1	3	3
Creuzburg	5	10	2	1	1	1	0	0	2	0	3	0	6	4
Dernbach	10	3	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2	12	3
Eisenach	49	44	41	28	47	52	8	3	9	5	15	28	15	17
Gerstungen	9	9	1	1	2	1	0	0	2	1	2	1	2	5
Mihla	11	17	0	3	1	1	0	0	1	5	2	0	6	4
Oberes Feldatal	1	3	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	9	7
Ruhla	15	24	3	3	1	0	0	0	2	2	6	3	4	5
Treffurt	13	11	5	3	0	1	0	0	2	0	1	2	1	7
Vacha	4	10	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	3	3
Wutha Farnroda	12	18	0	2	1	0	0	0	2	3	2	0	1	5
Wartburgkreis	188	238	30	23	18	16	0	2	19	21	23	14	97	74
gesamt	237	282	71	51	65	68	8	5	28	26	38	42	112	91

Tabelle 3.2.1.1

Bei den *Ein- und Zweifamilienhäusern* (+19%) und den *Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden* (+11%) und in abgeschwächter Form auch bei den *Mehrfamilienhäusern* (+5%) waren ansteigende Kauffallanzahlen zu verzeichnen. Bei *Sonstigen Gebäuden* war ein Rückgang der Kauffallanzahl (ca. -10%) zu verzeichnen. Stärkere Einbußen verzeichneten *Villen* (ca.-38%); hier konzentrierte sich das Kaufgeschehen auf die Räume Eisenach und Bad Liebenstein. In der Sparte *Reihen- und Doppelhäuser* ging die Anzahl der Kauffälle, wie im Vorjahr, erheblich (ca. -28%) zurück. Auch der Bereich der *Wochenend- und Ferienhäuser* hatte im Geschäftsjahr 2001 zurückgehende Kauffallanzahlen zu verzeichnen (ca. -7%).

Grundsätzlich gilt die Erkenntnis, dass eine abnehmende Kauffallanzahl, bei gleichzeitigem Absinken von Flächen- und Geldumsatz in etwa gleichen prozentualen Größenordnungen einem rückläufigen Markt gleichkommt. Eine derartig homogene Marktentwicklung ist im Auswertzeitraum nicht zu erkennen.

Im Gegenteil sind bei den *Ein- und Zweifamilienhäusern* und den *Sonstigen Gebäuden* Zuwächse im Geldumsatz (siehe Seite 38) zu beobachten. Da Flächenumsatz und Anzahl der Kauffälle jedoch abgenommen haben, liegt der Schluss nahe, dass der Kaufpreis für entsprechende Objekte gestiegen ist.

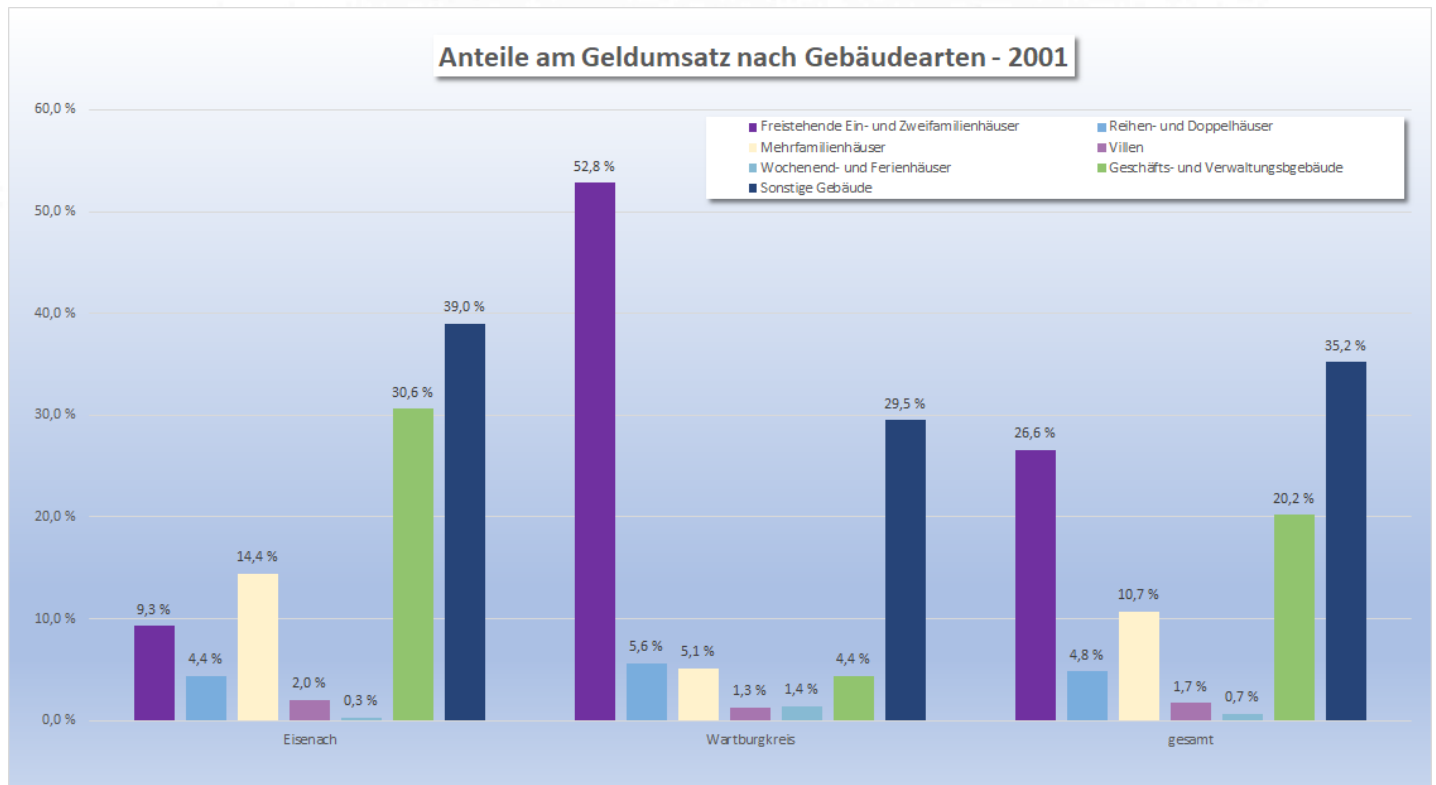
Region	Bebaute Grundstücke nach Gebäudeart - Flächenumsatz [ha]													
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihen- und Doppelhäuser		Mehrfamilienhäuser		Villen		Wochenend- und Ferienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige Gebäude	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	1,4	1,9	0,1	0,0	0,3	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,4
Bad Salzungen	0,3	1,1	0,1	0,1	0,2	0,6	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2	7,5	0,2
Barchfeld	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,7
Behringen	0,9	0,8	0,1	0,3	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,4	0,1
Berka Werra	3,6	2,2	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4	0,4
Creuzburg	0,8	7,3	0,1	0,0	0,2	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	1,4	0,0	1,7	3,3
Dernbach	0,8	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,4	0,7	0,8
Eisenach	12,3	5,4	1,8	1,2	8,5	6,3	1,0	1,4	0,8	0,3	3,3	3,1	2,1	11,4
Gerstungen	0,8	1,1	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2	0,9	0,4
Mihla	0,6	2,7	0,0	0,2	0,3	0,2	0,0	0,0	0,1	0,6	6,6	0,0	1,2	1,5
Oberes Feldatal	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	0,6	1,8
Ruhla	0,7	2,2	0,1	0,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	1,4	0,2	0,2	1,0
Treffurt	3,1	1,4	1,1	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4	0,9
Vacha	0,2	0,7	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	1,7
Wutha Farnroda	2,7	3,3	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,5	0,0	2,2	3,4
Wartburgkreis	22,5	31,5	2,0	0,9	4,3	2,9	0,0	1,5	1,7	1,7	10,7	1,5	53,7	24,8
gesamt	34,8	36,9	3,8	2,1	12,8	9,2	1,0	2,9	2,6	2,0	14,1	4,7	55,9	36,2

Tabelle 3.2.1.2

Region	Bebaute Grundstücke nach Gebäudeart - Geldumsatz in Mio. €													
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihen- und Doppelhäuser		Mehrfamilienhäuser		Villen		Wochenend- und Ferienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige Gebäude	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	1,4	1,0	0,2	0,0	0,5	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	2,5
Bad Salzungen	0,5	1,6	0,4	0,3	0,1	0,6	0,0	0,0	0,1	0,0	0,5	0,3	0,6	0,5
Barchfeld	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Behringen	0,2	0,7	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Berka Werra	0,5	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Creuzburg	0,4	0,7	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,8	0,2
Dernbach	0,8	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2	0,5	0,3
Eisenach	5,1	4,3	3,9	2,0	6,5	6,6	1,4	0,9	0,4	0,1	5,1	14,0	1,6	17,9
Gerstungen	0,6	0,7	0,0	0,1	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	0,3
Mihla	0,7	1,0	0,0	0,1	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2	0,3
Oberes Feldatal	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,4	0,4
Ruhla	0,6	1,8	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Treffurt	0,6	0,5	0,2	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,0	0,2
Vacha	0,2	0,5	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3
Wutha Farnroda	1,0	1,7	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1	0,7
Wartburgkreis	12,0	15,9	1,8	1,7	2,6	1,5	0,0	0,4	0,5	0,4	2,1	1,3	8,8	8,9
gesamt	17,1	20,2	5,7	3,7	9,2	8,1	1,4	1,3	0,9	0,5	7,2	15,3	10,4	26,8

Tabelle 3.2.1.3

Allgemein verdeutlicht der prozentuale Anteil der Gebäudearten am Geldumsatz auch deren Stellenwert. In der Grafik sind diese Größen für ausgewählte Regionen dargestellt:



Den höchsten Anteil am Geldumsatz in Eisenach erzielten *Sonstige Gebäude*, gefolgt von *Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden*, *Mehrfamilienhäusern*, *Ein- und Zweifamilienhäusern* sowie *Reihen- und Doppelhäusern*. *Villen* erreichen auf Grund der geringen Anzahl registrierter Kauffälle auch nur einen geringen Anteil am Geldumsatz.

In der Region Wartburgkreis verschieben sich die Gewichte im Geschäftsjahr 2001 deutlich zu Gunsten von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern*.

Der Sektor *Wochenend- und Ferienhäuser* hat in beiden Teilgebieten einen nur untergeordneten Stellenwert.

3.2.2 Anlass der Eigentumsübergänge

Anlass 2001										
Region	Gebäudeart	Kauf		Tausch		Zwangs- versteigerung		Sonstiger Anlass		Gesamt
Eisenach	Ein- und Zweifamilienhäuser	44	74,6%	0	0,0%	3	5,1%	12	20,3%	59
	Reihen- und Doppelhäuser	28	73,7%	0	0,0%	2	5,3%	8	21,1%	38
	Mehrfamilienhäuser	52	88,1%	0	0,0%	3	5,1%	4	6,8%	59
	Villen	3	60,0%	0	0,0%	1	20,0%	1	20,0%	5
	Wochenend- und Ferienhäuser	5	71,4%	0	0,0%	1	14,3%	1	14,3%	7
	Geschäfts- und Verwaltungsgeb.	28	84,8%	0	0,0%	2	6,1%	3	9,1%	33
	Sonstige Gebäude	17	89,5%	0	0,0%	2	10,5%	0	0,0%	19
Wartburg- kreis	Ein- und Zweifamilienhäuser	238	68,4%	0	0,0%	16	4,6%	94	27,0%	348
	Reihen- und Doppelhäuser	23	74,2%	1	3,2%	3	9,7%	4	12,9%	31
	Mehrfamilienhäuser	16	76,2%	0	0,0%	2	9,5%	3	14,3%	21
	Villen	2	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2
	Wochenend- und Ferienhäuser	21	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	21
	Geschäfts- und Verwaltungsgeb.	14	70,0%	0	0,0%	1	5,0%	5	25,0%	20
	Sonstige Gebäude	74	71,2%	1	1,0%	7	6,7%	22	21,2%	104
gesamt	Ein- und Zweifamilienhäuser	282	69,3%	0	0,0%	19	4,7%	106	26,0%	407
	Reihen- und Doppelhäuser	51	73,9%	1	1,4%	5	7,2%	12	17,4%	69
	Mehrfamilienhäuser	68	85,0%	0	0,0%	5	6,3%	7	8,8%	80
	Villen	5	71,4%	0	0,0%	1	14,3%	1	14,3%	7
	Wochenend- und Ferienhäuser	26	92,9%	0	0,0%	1	3,6%	1	3,6%	28
	Geschäfts- und Verwaltungsgeb.	42	79,2%	0	0,0%	3	5,7%	8	15,1%	53
	Sonstige Gebäude	91	74,0%	1	0,8%	9	7,3%	22	17,9%	123

Tabelle 3.2.2.1

Anlass der Eigentumsübergänge

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass bebaute Objekte in der Regel durch *Kauf* den Eigentümer wechseln. Andere Formen, wie der *Tausch* haben hier kaum Bedeutung. In den *Sonstigen Anlässen* sind auch die durch Vorwegnahme oder natürlichen Eintritt der Erbfolge bewirkten Eigentumsübergänge enthalten.

Zwangsversteigerungen spielen eine eher untergeordnete Rolle.

3.2.3 Gebäudearten

Weitere Aussagen können den folgenden Tabellen entnommen werden:

Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen [€]							
Region	Preisklasse	Anzahl		Ø - Grundstücksgröße [m²]		Ø - Kaufpreis [€]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	< 50.000	12	9	521	554	26.923	19.542
	> 50.- 100.000	13	3	714	528	76.497	70.302
	> 100. - 150.000	4	7	978	1.058	120.153	136.734
	> 150. - 200.000	6	4	1.093	606	166.681	156.583
	> 200.000	4	4	731	1.348	312.782	295.271
Wartburg-kreis	< 50.000	61	71	699	676	22.220	23.017
	> 50.- 100.000	43	55	810	765	71.022	72.913
	> 100. - 150.000	23	37	897	678	123.355	121.176
	> 150. - 200.000	11	10	965	784	159.384	156.145
	> 200.000	2	3	k.A.	1.316	k.A.	253.942
gesamt	< 50.000	73	80	669	661	22.993	22.626
	> 50.- 100.000	56	58	788	752	72.293	72.778
	> 100. - 150.000	27	44	909	738	122.880	123.651
	> 150. - 200.000	17	14	1.010	733	161.959	156.269
	> 200.000	6	7	751	1.334	280.699	277.558

Tabelle 3.2.3.1

Die Zahlen zeigen, dass in Eisenach im Jahr 2001 weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt wurden; im Wartburgkreis hingegen ist diese Zahl angestiegen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen und die durchschnittlichen Kaufpreise zeigen innerhalb der Regionen und innerhalb der verschiedenen Preissegmente eine uneinheitliche Tendenz.

Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren							
Region	Baujahr (Bj)	Anzahl		Ø - Grundstücksgröße [m²]		Ø - Kaufpreis [€]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	Bj < 1950	11	3	656	562	81.035	42.608
	1950 < Bj ≤ 1990	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Bj > 1990	2	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wartburg-kreis	Bj < 1950	19	16	870	584	42.595	48.431
	1950 < Bj ≤ 1990	33	29	783	791	79.220	81.812
	Bj > 1990	3	16	627	674	173.839	137.791
gesamt	Bj < 1950	30	19	791	580	56.689	47.511
	1950 < Bj ≤ 1990	33	29	782	790	79.220	81.811
	Bj > 1990	5	18	637	653	178.747	139.665

Tabelle 3.2.3.2

Insgesamt wurden mehr neuere Gebäude verkauft. Die Kaufpreise für diese Ein- und Zweifamilienhäuser sanken bei etwa gleichbleibender Grundstücksgröße. Diese Tendenz ist für den Raum Eisenach nicht zu belegen, da die Anzahl der auswertbaren Kauffälle zu gering war.

Reihenhäuser nach Preisklassen							
Region	Preisklasse	Anzahl		Ø - Grundstücksgröße [m²]		Ø - Kaufpreis [€]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	< 50.000	4	3	541	230	29.399	13.549
	> 50.- 100.000	8	7	374	519	72.060	83.267
	> 100. - 150.000	13	5	481	304	118.777	116.574
	> 150. - 200.000	7	4	464	470	163.467	156.096
	> 200.000	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wartburg-kreis	< 50.000	9	5	388	313	20.508	21.270
	> 50.- 100.000	11	7	340	568	75.280	78.739
	> 100. - 150.000	4	3	389	660	120.154	127.431
	> 150. - 200.000	0	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	> 200.000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	< 50.000	13	8	435	282	23.244	18.374
	> 50.- 100.000	19	14	354	543	73.924	81.003
	> 100. - 150.000	17	8	459	437	119.100	120.645
	> 150. - 200.000	7	6	464	428	163.467	162.436
	> 200.000	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tabelle 3.2.3.3

Auch bei den Reihenhäusern ist eine eher stagnierende Preisentwicklung festzustellen.

Die Grundstücksgrößen in der Region Wartburgkreis dürften Ausreisser darstellen und eher nicht repräsentativ für ein Reihenhaushausgrundstück sein.

Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen							
Region	Preisklasse	Anzahl		Ø - Grundstücksgröße [m²]		Ø - Kaufpreis [€]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	< 25.000	6	3	406	240	16.923	21.413
	> 25.- 100.000	14	18	574	319	56.643	56.161
	> 100. - 250.000	11	14	744	507	153.527	150.593
	> 250. - 500.000	2	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	> 500.000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wartburg-kreis	< 25.000	0	5	k.A.	1.271	k.A.	9.510
	> 25.- 100.000	4	3	1.300	1.843	75.032	71.922
	> 100. - 250.000	5	5	1.507	1.428	189.689	156.711
	> 250. - 500.000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	> 500.000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	< 25.000	6	8	406	884	16.923	13.973
	> 25.- 100.000	18	21	735	537	60.730	58.412
	> 100. - 250.000	16	19	983	749	164.827	152.203
	> 250. - 500.000	2	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	> 500.000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tabelle 3.2.3.4

Flächengrößen und Kaufpreise weisen bei den *Mehrfamilienhäusern* keine einheitliche Entwicklungsrichtung auf. Aber auch hier ist eine wohl eher gedämpfte Preisentwicklung erkennbar.

3.2.4 Kenngrößen

Den Teilmarkt für *bebaute Grundstücke (bb)* beschreiben die folgenden Kenngrößen:

	Erwerbsvorgänge [Anzahl je 1000 Einwohner]		Flächenumsatz [m² je Einwohner]		Geldumsatz [€ je Einwohner]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	4,8	5,0	8,2	11,0	724	1.097
Wartburgkreis	3,2	3,9	12,0	9,5	224	252
gesamt	3,6	4,1	11,1	9,8	341	450

Tabelle 3.2.4.1

Die Normierung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zeigt, dass im Geschäftsjahr 2001 für den Wartburgkreis eine insgesamt schwächere Teilnahme im Bereich der *bebaute Grundstücke (bb)* vorlag als in der Stadt Eisenach.

Der normierte Flächenumsatz liegt im Wartburgkreis ebenfalls niedriger. Die Geldumsätze je Einwohner bewegen sich in Eisenach erwartungsgemäß in einem erheblich höheren Bereich als im Wartburgkreis.

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			
	Anzahl		Geldums. in Mio €	
	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	9	11	0,726	0,843
Bad Salzungen	19	23	2,477	2,567
Barchfeld	0	1	0,000	0,077
Behringen	1	0	0,016	0,000
Berka Werra	45	1	3,239	0,038
Creuzburg	1	3	0,256	0,235
Dernbach	1	1	0,077	0,051
Eisenach	269	220	26,492	22,550
Gerstungen	0	2	0,000	0,156
Mihla	0	0	0,000	0,000
Oberes Feldatal	3	2	0,179	0,133
Ruhla	5	5	0,776	0,154
Treffurt	6	13	0,538	0,641
Vacha	0	5	0,000	0,187
Wutha Farnroda	7	12	0,415	0,509
Wartburgkreis	120	81	10,214	5,911
gesamt:	389	301	36,706	28,461

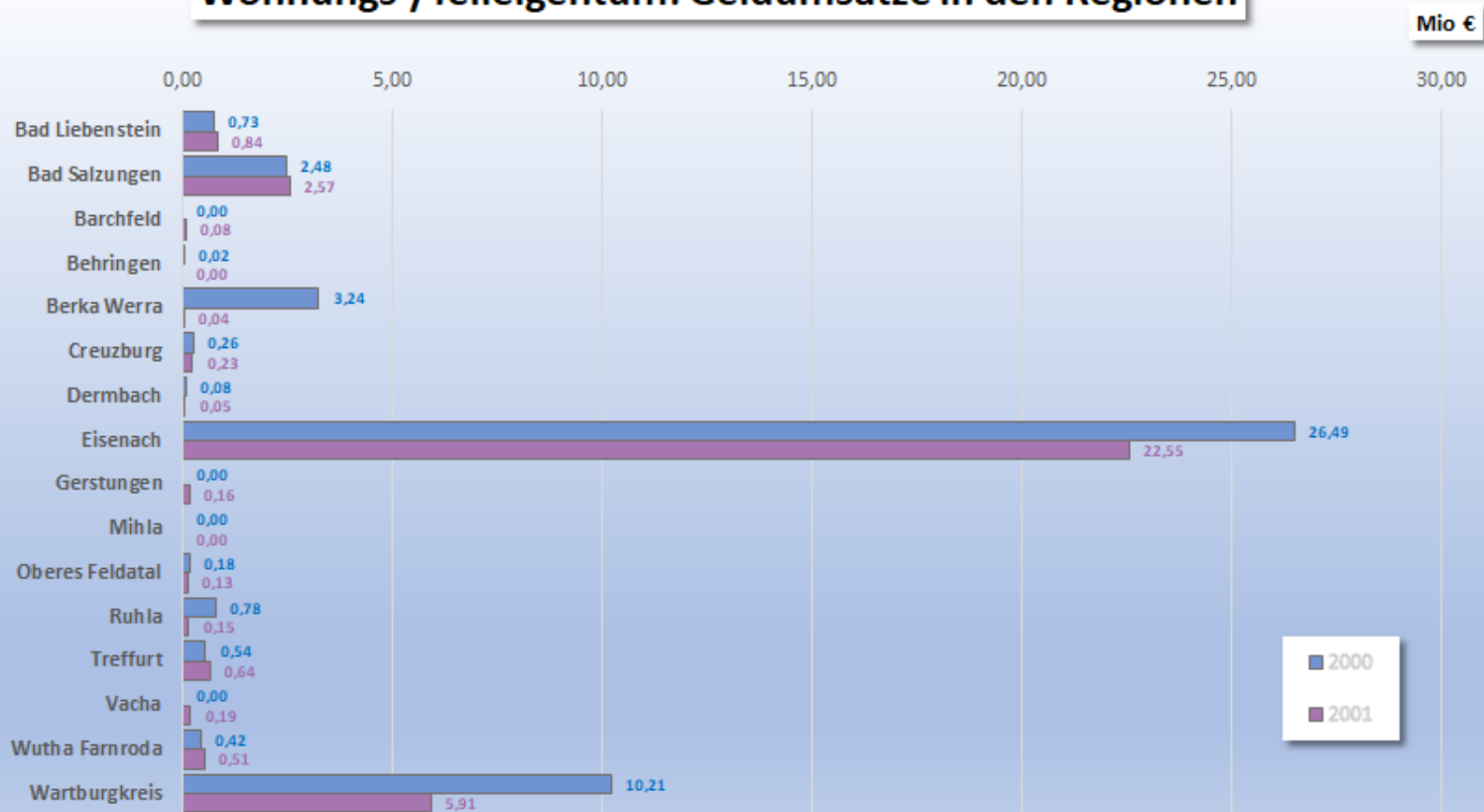
Tabelle 3.3.1 Geldumsätze in den Regionen

Besonders starke Rückgänge in der Anzahl der Eigentumsübergänge sind in Berka Werra und Eisenach zu verzeichnen. In Eisenach dürfte die Tatsache entscheidend sein, dass eine Großanlage mittlerweile nahezu komplett auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt wurde.

Der Rückgang des Geldumsatzes ist in der gleichen Größenordnung (ca. -23%) wie der Rückgang der Anzahl.

Auf der folgenden Seite sind die lokalen Verteilungen dieses Teilmarktes noch einmal grafisch dargestellt.

Wohnungs-/Teileigentum: Geldumsätze in den Regionen



3.3.1 Kauffälle

Bei der Betrachtung der von ungewöhnlichen und persönlichen Einflüssen nicht betroffenen Kauffälle ergibt sich bei Differenzierung nach *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* folgendes Bild:

Wohnungs- und Teileigentum: Geldumsätze in den Regionen					
Region		Anzahl		Geldums. [1.000 €]	
		2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	Wohnungseig.	4	10	664,0	832,3
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Bad Salzungen	Wohnungseig.	16	23	1.863,0	2.566,8
	Teileigentum	2	0	578,3	0,0
Barchfeld	Wohnungseig.	0	1	0,0	76,7
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Behringen	Wohnungseig.	1	0	15,9	0,0
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Berka Werra	Wohnungseig.	45	1	3.239,2	38,3
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Creuzburg	Wohnungseig.	1	0	255,6	0,0
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Dernbach	Wohnungseig.	1	1	76,7	51,1
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Eisenach	Wohnungseig.	256	192	25.608,3	19.053,6
	Teileigentum	4	5	342,7	1.528,7
Gerstungen	Wohnungseig.	0	2	0,0	155,9
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Mihla	Wohnungseig.	0	0	0,0	0,0
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Oberes Feldatal	Wohnungseig.	3	2	179,0	132,9
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Ruhla	Wohnungseig.	3	2	142,0	77,5
	Teileigentum	0	0	0,0	0,0
Treffurt	Wohnungseig.	4	3	431,9	165,6
	Teileigentum	0	1	0,0	2,0
Vacha	Wohnungseig.	0	4	0,0	183,6
	Teileigentum	0	1	0,0	3,5
Wutha Farnroda	Wohnungseig.	3	6	105,5	298,5
	Teileigentum	0	1	0,0	30,7
Wartburgkreis	Wohnungseig.	108	67	8.638,8	5.288,6
	Teileigentum	4	3	587,4	54,6
gesamt:	Wohnungseig.	364	259	34.247,1	24.342,1
	Teileigentum	8	8	930,2	1.583,3

Tabelle 3.3.1.1 Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse

Während *Wohnungseigentum* in vielen Regionen gehandelt wurde, beschränkt sich der Eigentumsübergang von *Teileigentum* auf die Regionen Eisenach und den nicht näher differenzierten Anteil des Wartburgkreises¹. Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, kommt dem Teileigentum auch bei den Flächen- und Geldumsätzen ein eher untergeordneter Stellenwert zu.

¹ in der Zeile Wartburgkreis enthalten

3.3.2 Wohnungseigentum

Die nachstehenden Tabellen bieten eine Analyse hinsichtlich der Verkäufe differenziert nach:

- Erst- und Weiterverkauf
- Preisklassen
- Baujahrsklassen

Die zu Grunde liegende Datenbasis (= entsprechend auswertbare Kaufverträge) ist zahlenmäßig teilweise sehr klein; die entsprechenden Durchschnittswerte bieten daher keine unbedingte statistische Aussagekraft, sollen aber als Anhalt trotzdem veröffentlicht werden.

Erstverkauf Wohnungseigentum nach Preisklassen							
Region	Kaufpreis (Kp) [€]	Anzahl		Ø - Wohnfläche[m²]		Ø - Preis [€/m² Wfl]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	Kp < 50.000	4	5	72	39	530	581
	50.000 ≤ Kp < 150.000	198	126	70	69	1.344	1.333
	150.000 ≤ Kp	18	13	151	107	1.655	1.779
gesamt	Kp < 50.000	7	9	68	49	543	567
	50.000 ≤ Kp < 150.000	254	131	68	71	1.302	1.328
	150.000 ≤ Kp	19	13	152	107	1.627	1.779

Tabelle 3.3.2.1

Die m² - Preise im unteren und im oberen Preissegment sind in Eisenach beim Erstverkauf gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Ein Teil der Ursache ist darin zu vermuten, dass in 2001 durchschnittlich kleinere Wohnungen in diesen Kategorien veräußert wurden. Im mittleren, üblichen Preissegment sind durchschnittliche Wohnfläche und m² - Preise nahezu stabil.

Weiterverkauf Wohnungseigentum nach Preisklassen							
Region	Kaufpreis (Kp) [€]	Anzahl		Ø - Wohnfläche[m²]		Ø - Preis [€/m² Wfl]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	Kp < 50.000	2	2	68	49	510	805
	50.000 ≤ Kp < 150.000	3	2	73	104	1.301	1.015
	150.000 ≤ Kp	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
gesamt	Kp < 50.000	2	4	68	45	510	818
	50.000 ≤ Kp < 150.000	6	5	67	90	1.171	928
	150.000 ≤ Kp	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Tabelle 3.3.2.2

Achtung: kleine Datenbasis!

Die erzielten m² - Preise im Weiterverkauf weisen keine einheitliche Tendenz auf.

Erstverkauf Wohnungseigentum nach Baujahren							
Region	Baujahr (Bj)	Anzahl		Ø - Wohnfläche[m²]		Ø - Preis [€/m² Wfl]	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001
Eisenach	Bj < 1950	221	145	74	72	1.370	1.383
	1950 < Bj ≤ 1990	9	7	100	47	1.047	716
	Bj > 1990	9	18	102	58	1.663	1.644
gesamt	Bj < 1950	222	145	74	72	1.370	1.383
	1950 < Bj ≤ 1990	35	17	87	49	1.037	658
	Bj > 1990	68	43	68	82	1.233	1.207

Tabelle 3.3.2.3

Bei den Eigentumswohnungen mit Baujahr vor 1950 handelt es sich im Wesentlichen um Wohnungen aus dem bereits erwähnten Großprojekt. Diese sind zum Zeitpunkt des Verkaufes bereits nahezu ausnahmslos hochwertig modernisiert.

Die Daten über das Teileigentum sollen lediglich den preislichen Rahmen angeben, in dem sich das Kaufgeschehen in den Jahren 2000 und 2001 abgespielt hat.

Erstverkauf Teileigentum nach Baujahren					
Region	Baujahr (Bj)	Anzahl		Geldumsatz [€]	
		2000	2001	2000	2001
Eisenach	Bj < 1950	3	0	191.893	0
	1950 < Bj <= 1990	0	1	0	2.034
	Bj > 1990	1	1	150.831	132.936
Wartburg-kreis	Bj < 1950	0	0	0	0
	1950 < Bj <= 1990	2	2	578.271	34.178
	Bj > 1990	0	0	0	0
gesamt	Bj < 1950	3	0	191.893	0
	1950 < Bj <= 1990	2	3	578.271	36.212
	Bj > 1990	1	1	150.831	132.936

Tabelle 3.2.3.2

Achtung: kleine Datenbasis!

Weiterverkauf Teileigentum nach Baujahren					
Region	Baujahr (Bj)	Anzahl		Geldumsatz [€]	
		2000	2001	2000	2001
Eisenach	Bj < 1950	0	0	0	0
	1950 < Bj <= 1990	0	0	0	0
	Bj > 1990	0	2	0	368.694
Wartburg-kreis	Bj < 1950	0	0	0	0
	1950 < Bj <= 1990	0	0	0	0
	Bj > 1990	0	0	0	0
gesamt	Bj < 1950	0	0	0	0
	1950 < Bj <= 1990	0	0	0	0
	Bj > 1990	0	2	0	368.694

Tabelle 3.2.3.2

Achtung: kleine Datenbasis!

Interpretationsversuche verkommen für diesen Teilbereich zur Prophetie und unterbleiben in diesem Bericht daher.

3.3.3 Kenngrößen

Den Teilmarkt für *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* beschreiben die folgenden Kenngrößen:

	Erwerbsvorgänge [Anzahl je 1000 Einwohner]		Geldumsatz [€ je Einwohner]	
	2000	2001	2000	2001
Eisenach	6,1	5,0	598	509
Wartburgkreis	0,8	0,6	71	41
gesamt	2,1	1,6	195	151

Tabelle 3.3.3.1

Die Normierung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes zeigt, dass im Geschäftsjahr 2001 für den Wartburgkreis eine erheblich schwächere Teilnahme im Bereich des *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* vorlag als in der Stadt Eisenach. Für beide Regionen einheitlich sind aber auch die Kenngrößen – jeweils im Vergleich zum Vorjahr.

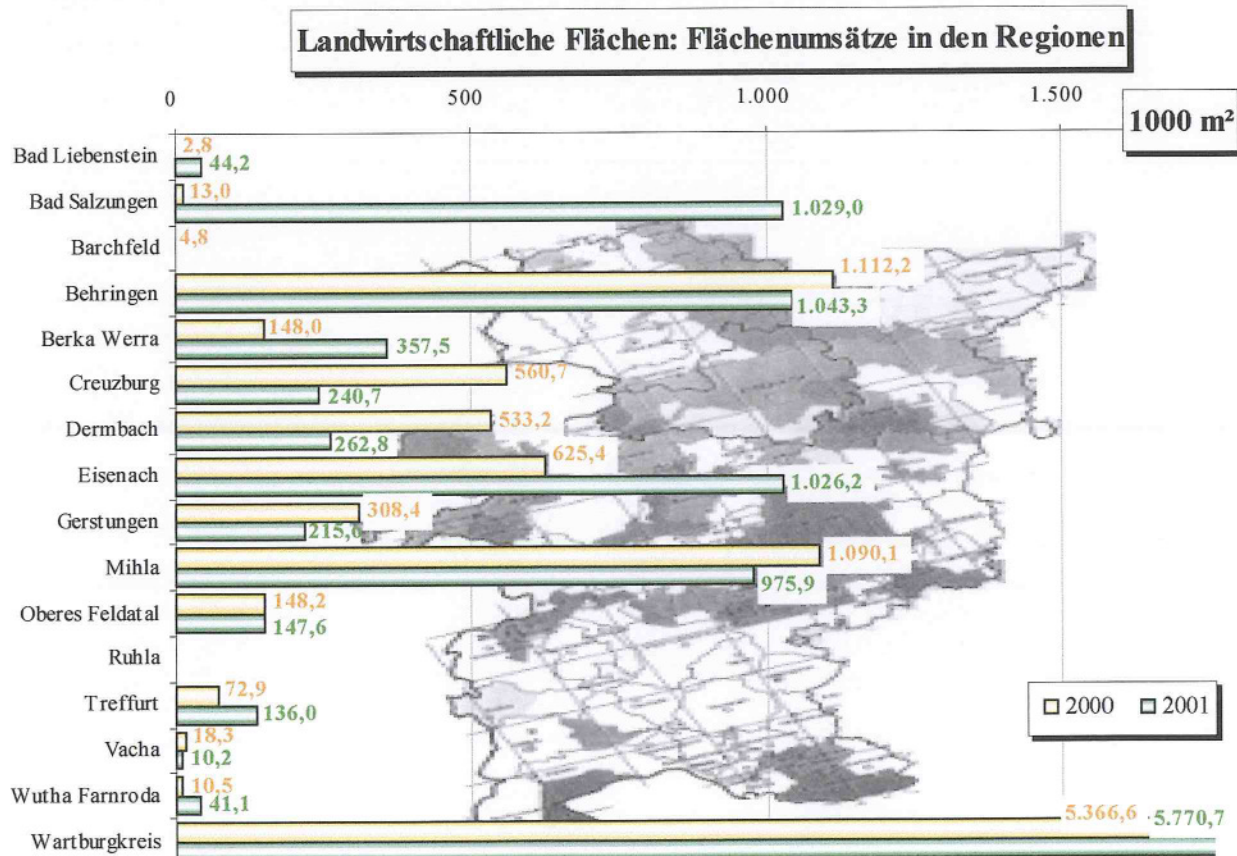
Der Geldumsatz je Einwohner bewegt sich in Eisenach erwartungsgemäß in einem erheblich höheren Bereich als im Wartburgkreis.

3.4 Land- und Forstwirtschaft

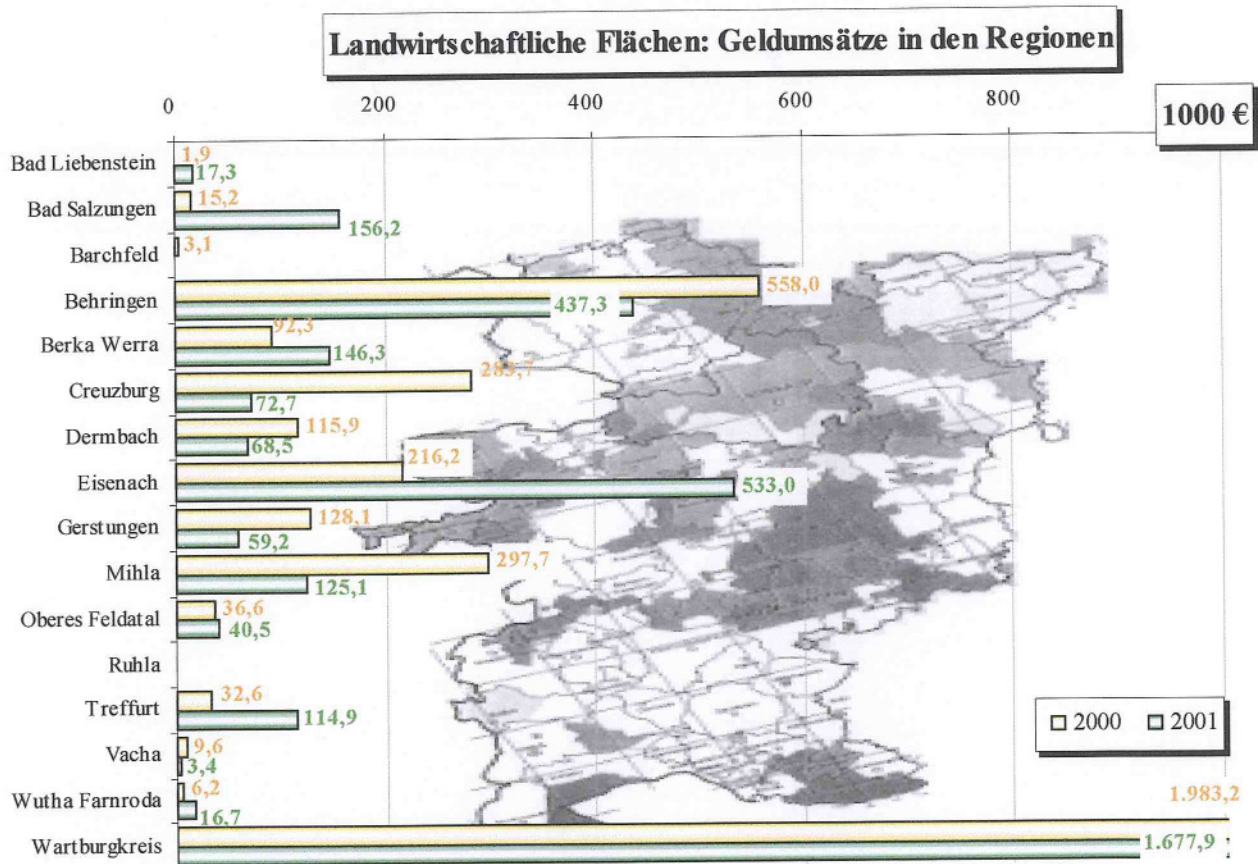
Die nachstehenden Tabellen und Graphiken veranschaulichen das Gesamtumsatzvolumen in dem Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft (lf)*. Sie bieten dabei eine regionale Betrachtung:

Region	Landwirtschaftliche Flächen: Gesamtumsätze in den Regionen					
	Anzahl		Flächenums. [1000 m²]		Geldums. [1.000 €]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	1	2	2,8	44,2	1,9	17,3
Bad Salzungen	4	3	13,0	1.029,0	15,2	156,2
Barchfeld	1	0	4,8	0,0	3,1	0,0
Behringen	16	16	1.112,2	1.043,3	558,0	437,3
Berka Werra	15	46	148,0	357,5	92,3	146,3
Creuzburg	15	19	560,7	240,7	283,7	72,7
Dernbach	20	21	533,2	262,8	115,9	68,5
Eisenach	28	43	625,4	1.026,2	216,2	533,0
Gerstungen	32	35	308,4	215,6	128,1	59,2
Mihla	21	50	1.090,1	975,9	297,7	125,1
Oberes Feldatal	6	9	148,2	147,6	36,6	40,5
Ruhla	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Treffurt	15	16	72,9	136,0	32,6	114,9
Vacha	15	8	18,3	10,2	9,6	3,4
Wutha Farnroda	5	4	10,5	41,1	6,2	16,7
Wartburgkreis	282	342	5.366,6	5.770,7	1.983,2	1.677,9
gesamt:	310	385	5.992,0	6.796,9	2.199,3	2.210,9

Tabelle 3.4.1



Im Berichtsjahr wurde insgesamt mehr Fläche als 2000 (ca. + 13%) umgesetzt. Besonders ausgeprägt ist diese Tendenz in Eisenach und Bad Salzungen. Aber auch Treffurt und Berka Werra verzeichneten einen für die Region deutlichen Flächenumsatzzuwachs.



In den Grafiken wurden zur besseren Darstellung der kleineren Werte die Spitzenwerte gekappt!

Die generell positive Tendenz des Flächenumsatzes lässt sich nicht auf den Geldumsatz übertragen. Dieser wies für das Gesamtgebiet (siehe Tabelle 3.4.1) lediglich einen Zuwachs von ca. + 0,5% auf.

Während für Bad Salzungen, Berka Werra, Eisenach und Treffurt große Zuwächse registriert wurden, sind in Behringen, Creuzburg und Mihla starke Rückgänge zu verzeichnen.

Für die weiteren Untersuchungen unterscheidet der Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft (lf)* 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:

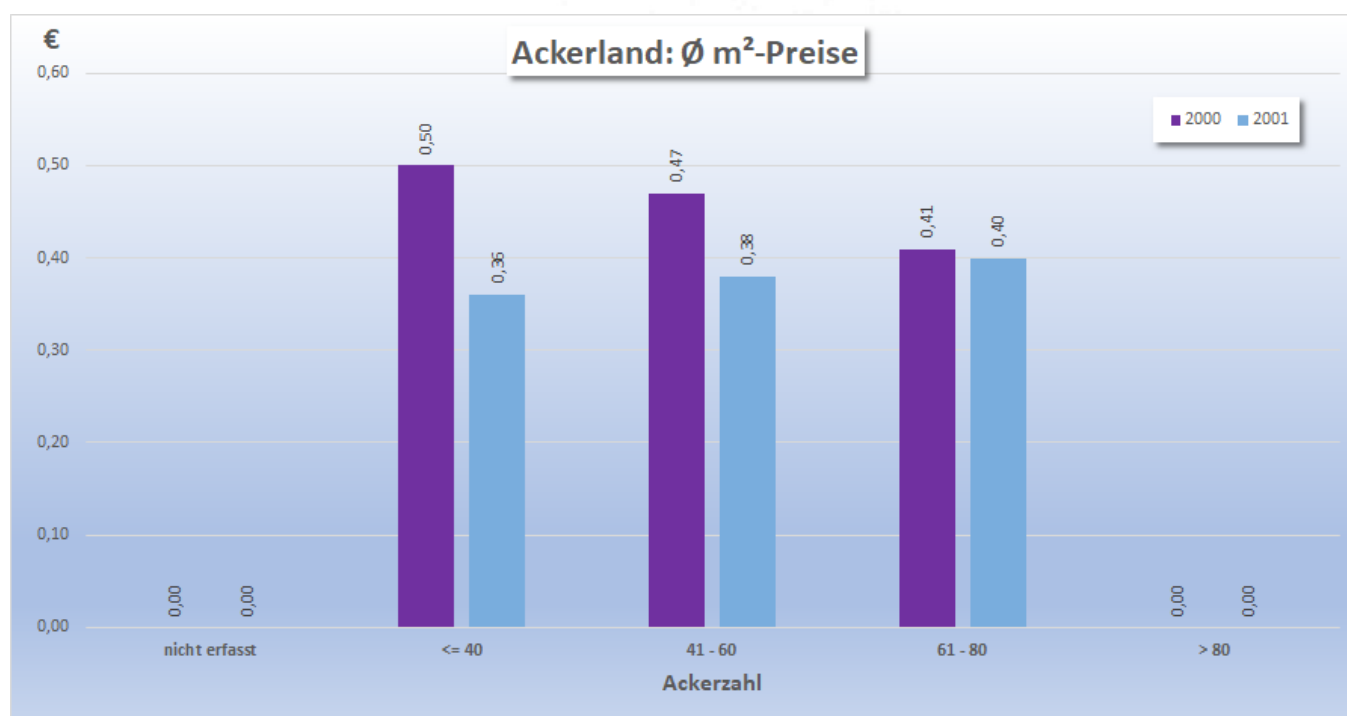
Grundstücksart	Anlass des Eigentumsübergangs im Landkreis						Gesamt
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige	
Ackerland	175	4	0	3	0	14	196
Grünland	80	3	0	1	0	4	88
Landwirtschaftlicher Betrieb	1	0	0	0	0	0	1
Forstwirtschaft	49	1	0	0	0	8	58
Sonstige	42	0	0	0	0	0	42
Gesamt	347	8	0	4	0	26	385
Anteil in %	90	2	0	1	0	7	100

Tabelle 3.4.1.1

Die Grundstücke in diesem Teilmarkt fanden im Jahr 2001 (wie im Vorjahr) überwiegend durch *Kauf* (ca. 90%) neue Eigentümer. Als zweitwichtigster definierbarer Anlass haben sich der *Tausch* und die *Zwangsversteigerung* nahezu gleichwertig gezeigt.

3.4.2 Ackerland

Die Preise für Ackerland werden unter anderem auch 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 [€/m²]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
nicht erfasst	1	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<= 40	41	52	16.375	15.124	0,50	0,36
41 - 60	17	17	34.275	16.280	0,47	0,38
61 - 80	8	11	5.846	16.139	0,41	0,40
> 80	0	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

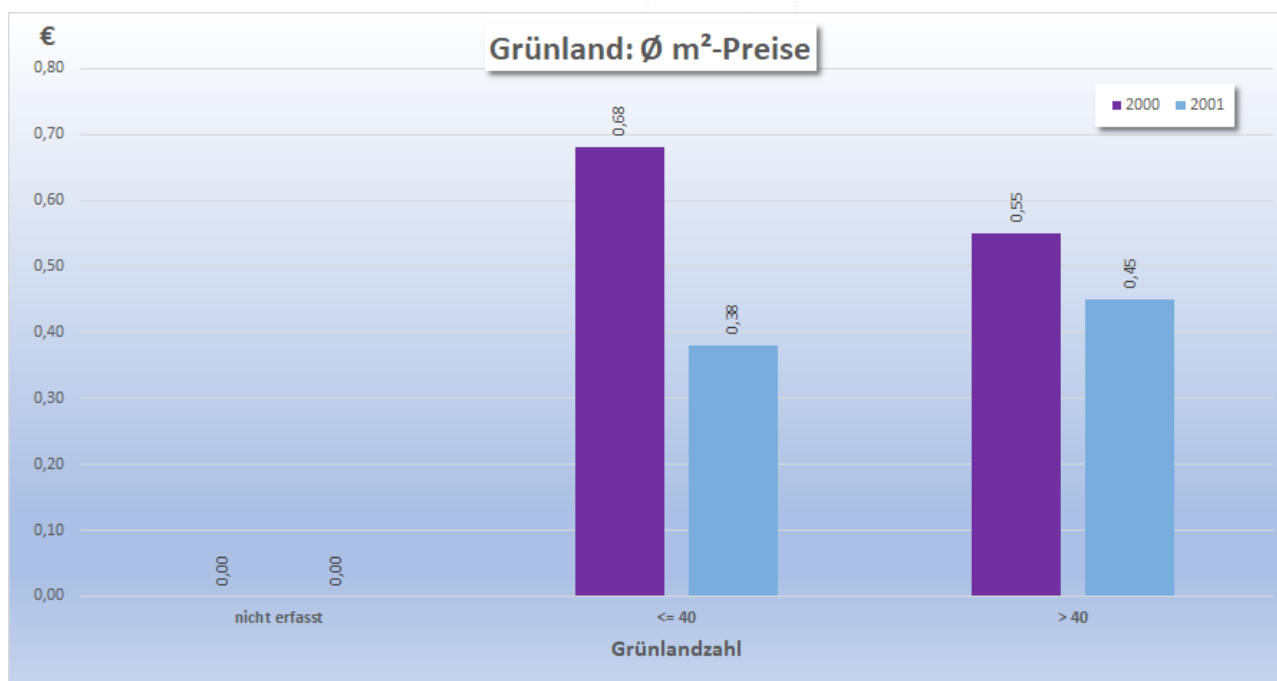
Tabelle 3.4.2.1

Das Preisniveau für *Ackerland* ist insgesamt gefallen. Lediglich in dem Bereich, in dem die Zuordnung einer Ackerzahl nicht möglich war, ist der Quadratmeterpreis im nicht repräsentativen Einzelfall gestiegen (keine Wertangabe!).

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in 2001 lassen eine vorsichtige Tendenz erkennen, dass auch die Bonität des Bodens als preisbestimmendes Merkmal in das Marktgeschehen eingeht.

3.4.3 Grünland

Allgemein ist ein Absinken der m²-Preise gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Diese Tendenz ist bei niedrigwertigeren Grünlandflächen deutlich ausgeprägter als bei Flächen, die eine Grünlandzahl von mehr als 40 aufweisen. Analog zum Ackerland wird in 2001 für „besseres“ Grünland mehr bezahlt.



Auch hier gibt die Tabelle genauere Informationen:

Grünland- zahl	Anzahl		ø - Fläche [m²]		ø - Preis [€/m²]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
nicht erfasst	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<= 40	20	23	9.460	14.197	0,68	0,38
> 40	8	16	46.353	6.935	0,55	0,45

Tabelle 3.4.3.1

Bei gemeinsamer 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 haben sich in 2001 beim Ackerland auf etwa 1,5 ha eingependelt. Beim Grünland liegt die durchschnittlich gehandelte Flächengröße für Grünlandzahlen <= 40 bei ungefähr 1,4 ha, bei den höherwertigen Flächen ist sie nur etwa halb so groß.

3.4.4 Wald

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl		ø - Fläche [m²]		ø - Preis [€/m²]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
	6	13	142.585	66.807	0,37	0,37

Tabelle 3.4.4.1

Im Geschäftsjahr 2000 ist die Anzahl auswertbarer Erwerbsvorgänge in der Grundstücksart *Wald* angestiegen. Bei einer Verringerung der durchschnittlich gehandelten Flächengrößen blieb das Preisniveau konstant.

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:

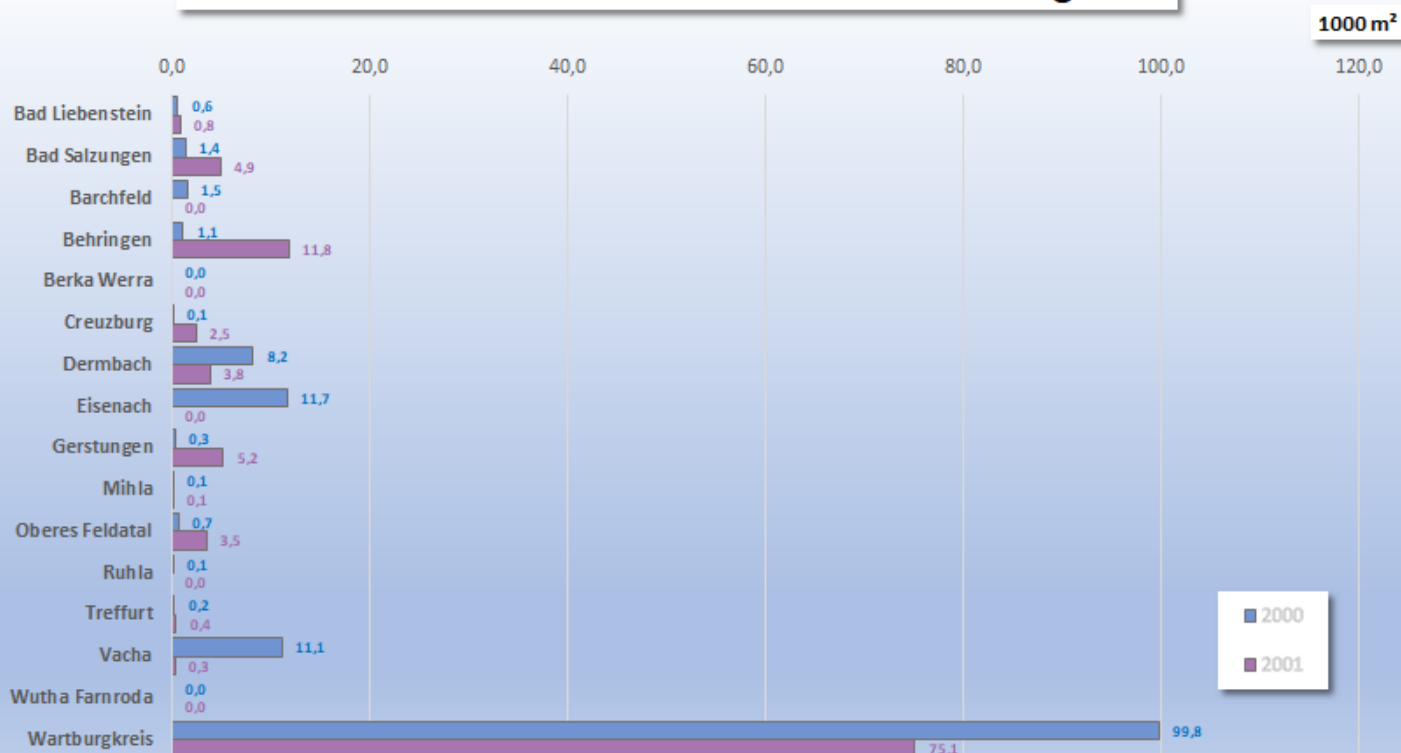
- **Verkehrsflächen**
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Daneben sind dieser Grundstücksart auch Wasserstraßen, Eisenbahnanlagen, Haltestellen, Flugplätze u. ä. zugeordnet.
- **Öffentliche Grünflächen**
Alle Grünflächen, die nicht privat(-wirtschaftlich) genutzt werden. Als 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.

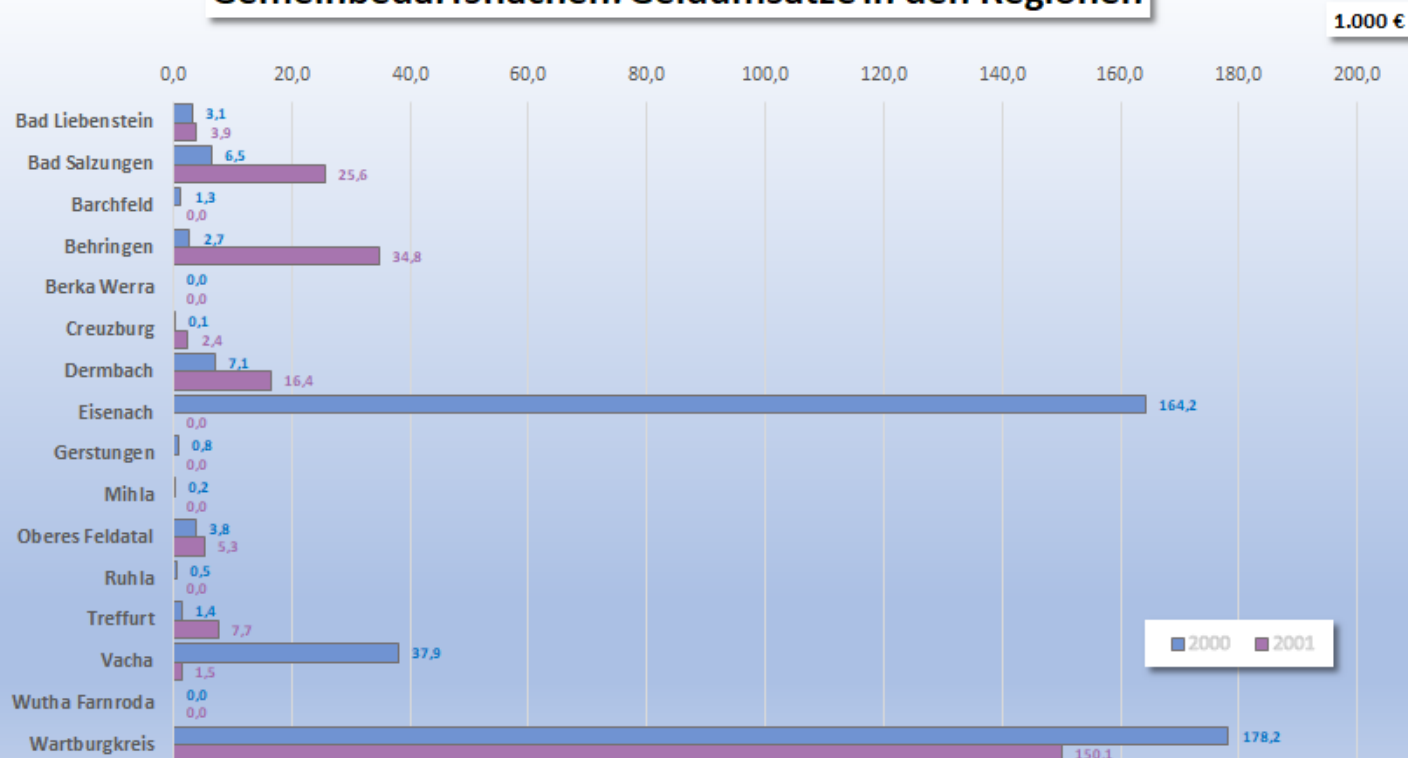
Region	Gemeinbedarfsflächen: Gesamtumsätze in den Regionen					
	Anzahl		Flächenums. [1000 m²]		Geldums. [1.000 €]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	3	2	0,6	0,8	3,1	3,9
Bad Salzungen	2	6	1,4	4,9	6,5	25,6
Barchfeld	5	0	1,5	0,0	1,3	0,0
Behringen	2	4	1,1	11,8	2,7	34,8
Berka Werra	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Creuzburg	1	2	0,1	2,5	0,1	2,4
Dernbach	9	4	8,2	3,8	7,1	16,4
Eisenach	9	0	11,7	0,0	164,2	0,0
Gerstungen	2	1	0,3	5,2	0,8	0,0
Mihla	2	1	0,1	0,1	0,2	0,0
Oberes Feldatal	9	4	0,7	3,5	3,8	5,3
Ruhla	1	0	0,1	0,0	0,5	0,0
Treffurt	2	1	0,2	0,4	1,4	7,7
Vacha	17	4	11,1	0,3	37,9	1,5
Wutha Famroda	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartburgkreis	86	89	99,8	75,1	178,2	150,1
gesamt:	95	89	111,6	75,1	342,4	150,1

Tabelle 3.5.1

Gemeinbedarfsflächen: Flächenumsätze in den Regionen



Gemeinbedarfsflächen: Geldumsätze in den Regionen



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. [1.000 €]	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bad Liebenstein	4	7	5,0	5,4	40,2	33,8
Bad Salzungen	10	21	8,2	14,1	49,7	71,6
Barchfeld	8	13	38,4	45,2	73,6	151,1
Behringen	2	1	0,9	1,4	2,3	3,1
Berka Werra	12	7	14,5	6,4	84,9	19,6
Creuzburg	20	9	56,7	7,4	155,5	68,4
Dernbach	11	10	8,3	20,4	20,1	45,7
Eisenach	28	32	66,5	25,3	527,5	174,9
Gerstungen	9	19	19,7	21,7	79,1	64,7
Mihla	31	14	22,4	12,2	71,4	74,5
Oberes Feldatal	7	8	2,2	7,7	11,9	17,4
Ruhla	9	13	9,8	82,6	41,8	118,7
Treffurt	4	7	5,4	4,3	14,7	9,4
Vacha	11	8	7,1	12,5	51,2	15,4
Wutha Farnroda	7	4	9,8	3,2	22,1	9,1
Wartburgkreis	230	206	298,6	331,1	962,1	852,1
gesamt:	258	238	365,1	356,4	1.489,7	1.027,0

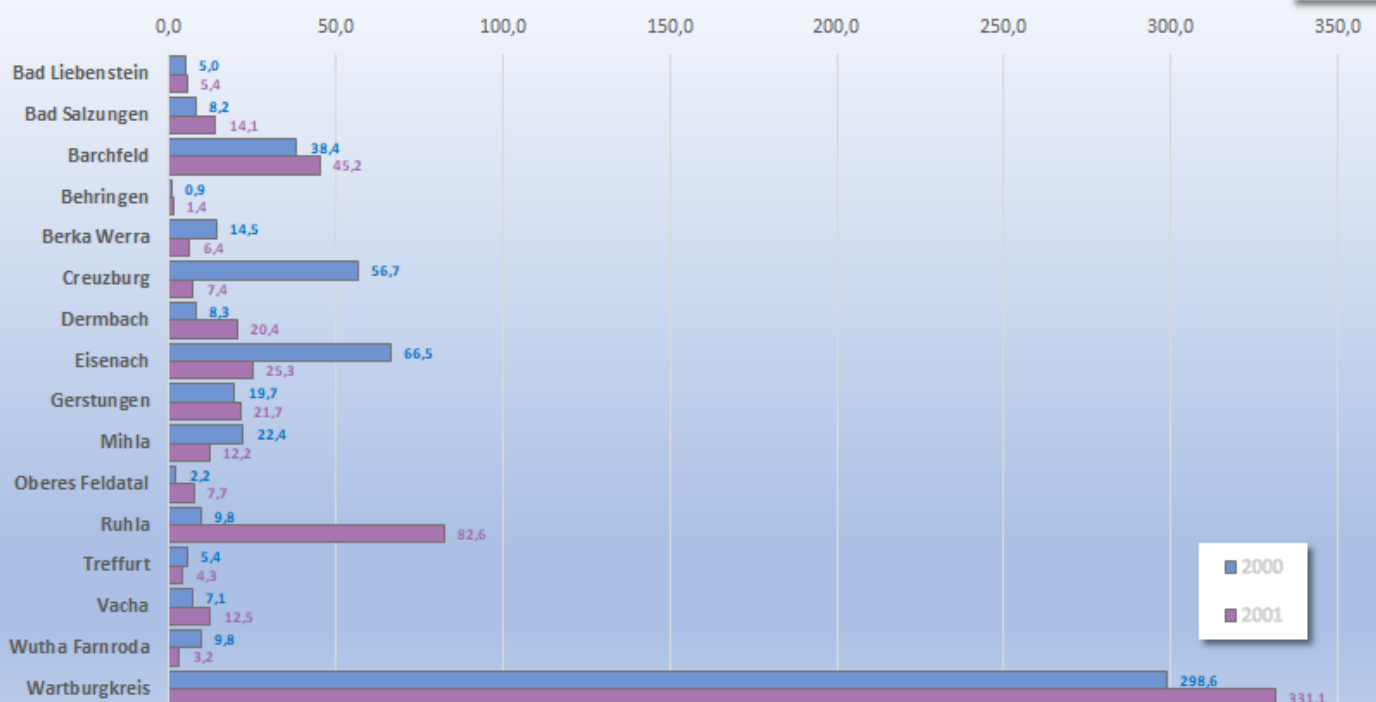
Tabelle 3.6.1

Die Anzahl (ca. – 8 %), der Flächenumsatz (ca. – 3,5 %) und der Geldumsatz (ca. – 31 %) waren in 2001 gegenüber 2000 bei den *Sonstigen Flächen (sf)* rückläufig. In den Regionen Eisenach, Berka Werra und Creuzburg sind die Rückgänge beim Geldumsatz besonders ausgeprägt.

Die Grafiken verdeutlichen die regionale Verteilung:

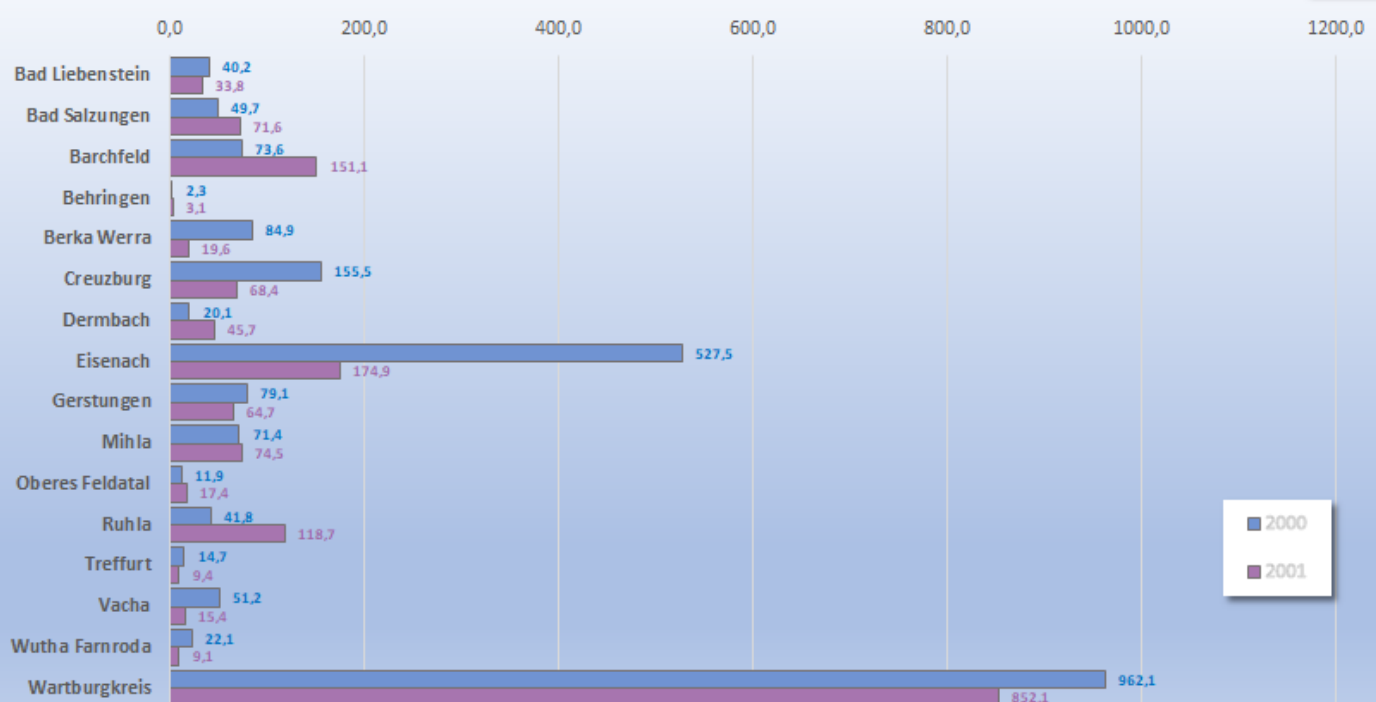
Sonstige Flächen: Flächenumsätze in den Regionen

1000 m²



Sonstige Flächen: Geldumsätze in den Regionen

1.000 €



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 – <u>30</u> – 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	Baumassenzahl (BMZ) (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.

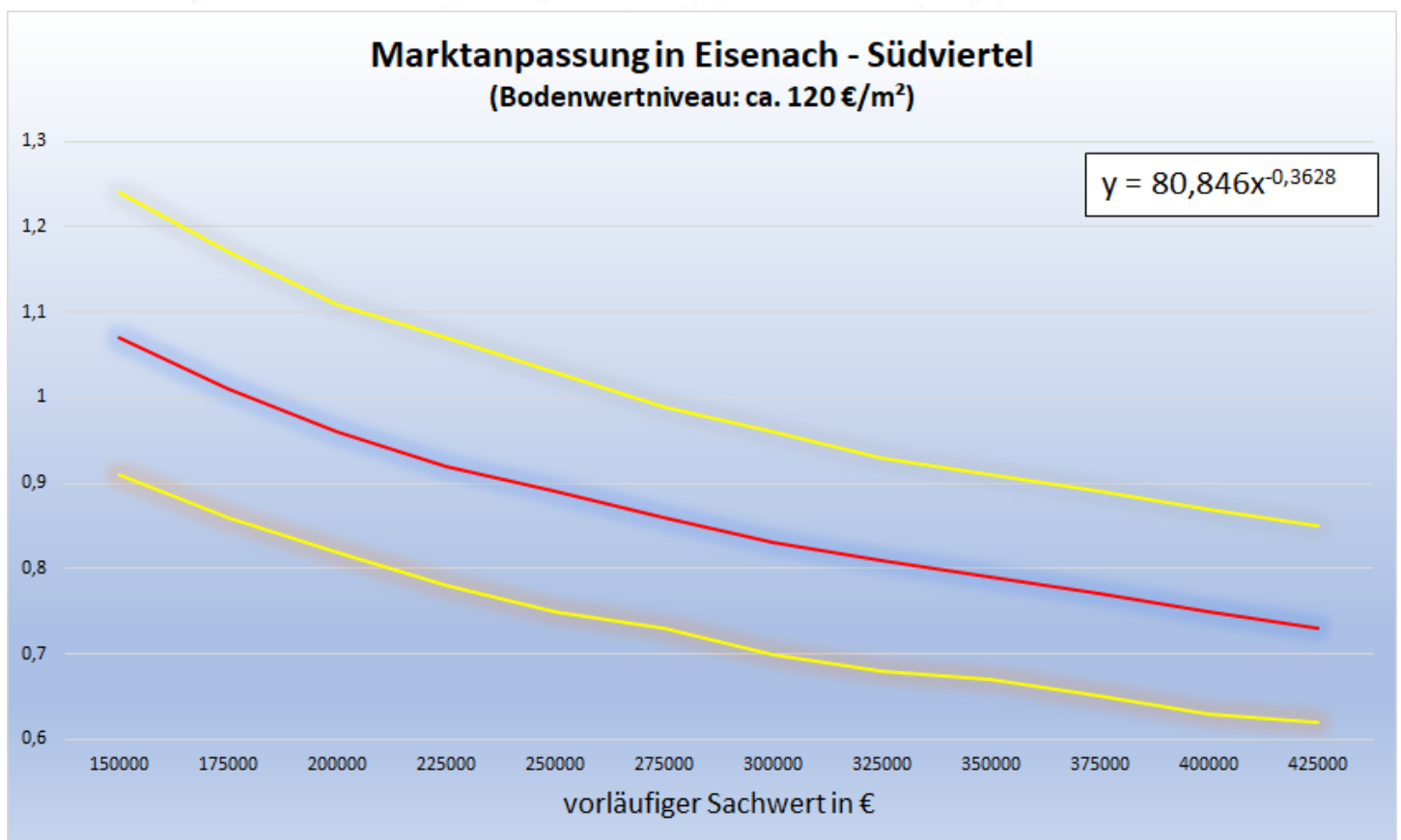
5 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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.

Die Analyse vorliegender Sachwertgutachten und der entsprechenden Kauffälle der Jahre 1998 bis 2000 hat für den Bereich der Eisenacher Südstadt (Villenviertel) bei neun auswertbaren Datenpaaren Ergebnisse erbracht, die, bei einem gegebenen Bodenwertniveau von ca. 120 €/m², den in der Fachliteratur¹ veröffentlichten sehr nahe kommt. Die grafische Darstellung sieht wie folgt aus:



Die gelben Kurven dokumentieren den oberen bzw. unteren Bereich der ermittelten Standardabweichung ($\pm 15,5\%$) des Marktanpassungsfaktors. Wie zu erwarten ergibt die geringe Stichprobengröße nur eine statistische Bestimmtheit von 0,57. Diese Größe lässt aber mit genügender

¹ Sprengnetter, Arbeitsmaterialien (Band II); Seite 3.03/4.2/3

Damit ergibt sich folgende Tabelle:

Marktanpassungsfaktoren - Eisenach - Südviertel			
vorläufiger Sachwert [•]	my - unten	Faktor	my - oben
75.000	1,16	1,38	1,59
100.000	1,05	1,24	1,43
125.000	0,97	1,14	1,32
150.000	0,91	1,07	1,24
175.000	0,86	1,01	1,17
200.000	0,82	0,96	1,11
225.000	0,78	0,92	1,07
250.000	0,75	0,89	1,03
275.000	0,73	0,86	0,99
300.000	0,70	0,83	0,96
325.000	0,68	0,81	0,93
350.000	0,67	0,79	0,91
375.000	0,65	0,77	0,89
400.000	0,63	0,75	0,87
425.000	0,62	0,73	0,85
450.000	0,61	0,72	0,83
475.000	0,60	0,70	0,81
500.000	0,58	0,69	0,80

Tabelle 5.1

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

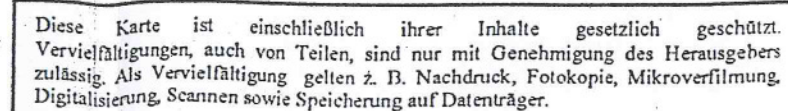
Eisenach

Anz.

Anzahl

k. A.

Keine Angabe



5