



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

# **Grundstücks- marktbericht**

# **2002**

---

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](mailto: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](mailto: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](mailto:eisenach.gutachter@kataster.thueringen.de)

Internet: <http://www.thueringen.de/vermessung>

**Gebühr: 15,-- €**

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

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



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ALLGEMEINES.....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| Vorbemerkungen.....                                                                | 4         |
| Der Gutachterausschuss .....                                                       | 6         |
| Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die beteiligten Amtsbezirke ..... | 6         |
| Rechtstellung des Gutachterausschusses und rechtliche Grundlagen .....             | 6         |
| Aufgaben des Gutachterausschusses .....                                            | 7         |
| Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....                                 | 8         |
| Die Kaufpreissammlung.....                                                         | 8         |
| Produkte .....                                                                     | 9         |
| Beschreibende und statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....                     | 11        |
| Fläche und Einwohner .....                                                         | 12        |
| Zinssätze und Kostenindizes .....                                                  | 15        |
| Wirtschaftsdaten .....                                                             | 16        |
| Wohnungswirtschaftliche Daten.....                                                 | 16        |
| <b>UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT.....</b>                                       | <b>18</b> |
| Vorbemerkungen.....                                                                | 18        |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge .....                                                   | 19        |
| Zeitliche Entwicklungen .....                                                      | 19        |
| Regionale Umsatzverteilung .....                                                   | 23        |
| Anzahl der Zwangsversteigerungen .....                                             | 25        |
| Anzahl der Erbbauverträge.....                                                     | 25        |
| Anteile am Flächen- und Gesamtumsatz.....                                          | 26        |
| <b>ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN .....</b>                          | <b>28</b> |
| Unbebaute Grundstücke .....                                                        | 28        |
| Kauffälle in den Regionen.....                                                     | 30        |
| Veräußerer - Erwerber .....                                                        | 32        |
| Quadratmeterpreis .....                                                            | 34        |
| Kenngrößen .....                                                                   | 38        |
| Bebaute Grundstücke .....                                                          | 39        |
| Kauffälle in den Regionen.....                                                     | 41        |
| Spezielle Auswertungen in den Gebäudearten .....                                   | 45        |
| Kenngrößen .....                                                                   | 47        |
| Wohnungs- und Teileigentum.....                                                    | 48        |
| Kauffälle in den Regionen.....                                                     | 50        |
| Wohnungseigentum .....                                                             | 51        |
| Teileigentum.....                                                                  | 53        |
| Kenngrößen .....                                                                   | 53        |
| Land- und Forstwirtschaft .....                                                    | 54        |
| Anzahl und Anlass der Eigentumsübergänge .....                                     | 56        |
| Ackerland .....                                                                    | 56        |
| Grünland.....                                                                      | 57        |
| Wald .....                                                                         | 58        |
| Gemeinbedarfsflächen.....                                                          | 59        |
| Sonstige Flächen .....                                                             | 61        |
| <b>BODENRICHTWERTE .....</b>                                                       | <b>63</b> |
| <b>ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>                            | <b>66</b> |

## ALLGEMEINES

### 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 gemeinsam zu erstellen.

Die für das Jahr 2000 erstmalig erfolgte Differenzierung nach einzelnen Auswerteregionen hat weit überwiegend positive Resonanz gefunden. Sie wird daher beibehalten.

Nach Absprache der Vorsitzenden der beteiligten Gutachterausschüsse werden folgende Gebiete separat betrachtet:

#### Gebiet:

#### Zuständigkeit des Gutachterausschusses :

Stadt Bad Liebenstein  
Kreisstadt Bad Salzungen  
VG<sup>1</sup> Barchfeld  
VG Dermbach  
VG Oberes Feldatal  
VG Vacha

Bad Salzungen  
Bad Salzungen  
Bad Salzungen  
Bad Salzungen  
Bad Salzungen  
Bad Salzungen

Gemeinde Behringen

Bad Langensalza

VG Berka Werra  
VG Creuzburg  
Kreisfreie Stadt Eisenach  
VG Gerstungen  
VG Mihla  
Stadt Ruhla  
Stadt Treffurt  
Gemeinde Wutha-Farnroda

Eisenach  
Eisenach  
Eisenach  
Eisenach  
Eisenach  
Eisenach  
Eisenach  
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.

<sup>1</sup> VG = Verwaltungsgemeinschaft



Bereits im Jahr 2002 zeichnete sich für die Thüringer Katasterämter ein tiefgreifender Umstrukturierungsprozess ab. Dieser führte mit Wirkung vom 1. Juli 2003 zur Errichtung von acht neuen Katasterämtern. Die Maßnahmen bleiben letztlich nicht ohne Auswirkungen auf die Gutachterausschüsse, die in den Amtsbezirken der Katasterämter Bad Langensalza, Bad Salzungen und Eisenach tätig waren. Das In-Kraft-Treten der neuen Gutachterausschussverordnung<sup>II</sup> schreibt zum 1. Januar 2004 zwingend eine Neubildung der Gutachterausschüsse vor. Die neuen Gutachterausschüsse sind mit ihren örtlichen Zuständigkeiten an die Gebiete der Landkreise und der kreisfreien Städte gebunden. Waren zur Erstellung dieses Berichts bis jetzt drei Gutachterausschüsse notwendig, so werden ab 2004 nur noch die Gremien für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach über ihren jeweiligen Bereich berichten müssen. Da der Zuständigkeitsbereich der beiden neuen Gutachterausschüsse zusammengekommen mit dem jetzigen Berichtsgebiet deckungsgleich ist, sollte grundsätzlich auch zukünftig eine Kooperation bei der Berichterstattung angestrebt werden.

Wir hoffen, dass der vorliegende Grundstücksmarktbericht für seine Nutzer eine aussagekräftige Hilfe im Immobiliensektor sein wird.

Die Vorsitzenden

gez. Krech  
(Bad Salzungen)

gez. Kreipe  
(Bad Langensalza)

gez. Pecher  
(Eisenach)

---

<sup>II</sup> Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 24. Juni 2003 (GVBl. 2003, Seite 373)

## **Der Gutachterausschuss**

Alle folgenden Ausführungen beziehen sich auf die im Berichtszeitraum gültigen und in Kraft getretenen Rechtsnormen.<sup>1</sup>

Das BauGB gibt im § 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.

## **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.

## **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

<sup>1</sup> Dies gilt insbesondere für die Darlegungen unter Punkt „Rechtstellung des Gutachterausschusses...“



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 grundsätzlich 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 unter anderem an nachfolgende Bestimmungen gebunden:

#### Vorschriften des Bundes

- **Baugesetzbuch**, BauGB vom 27. August 1997; BGBl. I S. 2141 in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, **Wertermittlungsverordnung**, WertV vom 6. Dezember 1988; BGBl. I S. 2209 in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten, **Nutzungsentgeltverordnung**, NutzEV vom 22. Juli 1993; BGBl. I S. 1339 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundeskleingartengesetz** vom 28. Februar 1983, BKleingG; BGBl. I S. 210 in der derzeit gültigen Fassung
- Richtlinien über die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, **Wertermittlungsrichtlinien 2002**, WertR 2002; Neubekanntmachung vom 19. Juli 2002, Bundesanzeiger Nr. 238a vom 20. Dezember 2002

#### 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

#### **Aufgaben des Gutachterausschusses**

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

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



- Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und bei Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

#### **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 qualifizierte 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.

#### **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.

## 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 erfolgte im Frühjahr 2003. Die Bodenrichtwerte



werden zur Zeit auch noch auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) dargestellt. Die Nutzung digitaler Nachweise ist vorgesehen und nahezu flächendeckend für den Zuständigkeitsbereich Eisenachs realisiert.

In den Bodenrichtwertkarten sind die zonierte Bodenrichtwerte [€/m<sup>2</sup>] 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 **Bodenrichtwertauskunft** erhalten. Die Bodenrichtwertübersichten 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 und unter Beachtung des Datenschutzes<sup>1</sup> durch die Geschäftsstelle erteilt 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<sup>11</sup>) bei einem Verkehrswert

|      |                    |              |                                                |
|------|--------------------|--------------|------------------------------------------------|
|      | 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 Kostenordnung erhoben. Die für den Berichtszeitraum noch „krummen“ Euro-Werte sind in der im Juli 2003 in Kraft getretenen novellierten Fassung „begradigt“.

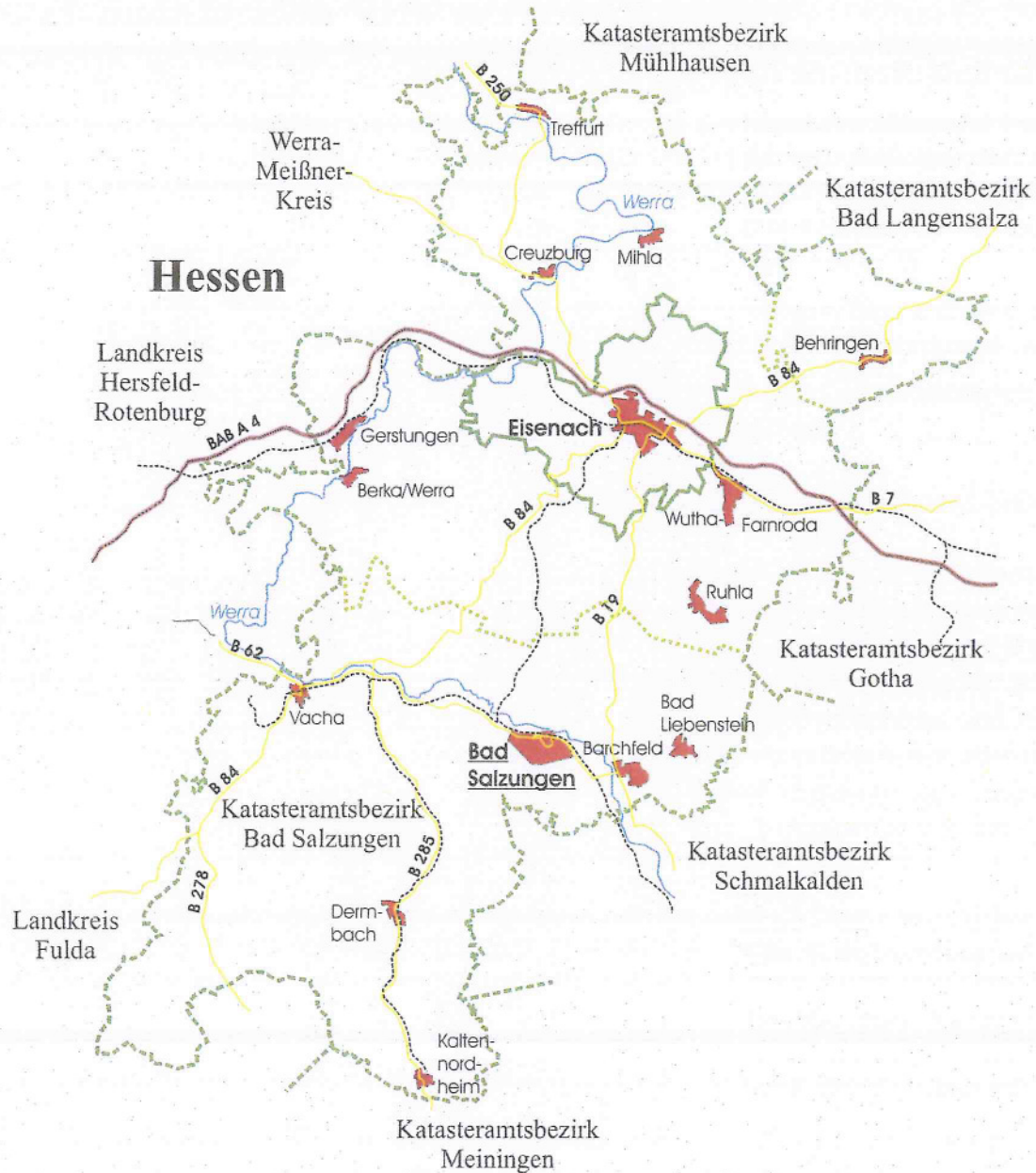
<sup>1</sup> Thüringer Datenschutzgesetz vom 29. Oktober 1991 (GVBl. S. 516)

<sup>11</sup> Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 10. September 2000 (GVBl. S. 310)



### Beschreibende und statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Der Grundstücksmarktbericht analysiert das Gebiet des Wartburgkreises<sup>I</sup> und gesondert den Bereich der kreisfreien Stadt Eisenach<sup>II</sup>, 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.

<sup>I</sup> Nachfolgend auch als „WAK“ bezeichnet.

<sup>II</sup> Nachfolgend auch als „Stadt Eisenach“, „Eisenach“ oder „EA“ bezeichnet.

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 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<sup>III</sup> 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.

#### Fläche und Einwohner

In der nachstehenden Tabelle sind die wichtigsten Kenngrößen<sup>IV</sup> der beiden Untersuchungsgebiete aufgeführt.

|                         | Fläche [km <sup>2</sup> ] | Einwohner        | Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Wartburgkreis (ohne EA) | 1.304,8                   | 144.272          | 110,6                               |
| Stadt Eisenach (EA)     | 103,8                     | 44.251           | 426,3                               |
| <b>Summe</b>            | <b>1.408,6</b>            | <b>188.523</b>   | <b>133,9</b>                        |
| <b>Thüringen</b>        | <b>16.171,8</b>           | <b>2.402.269</b> | <b>148,5</b>                        |

Tabelle 1.5.1.1

<sup>III</sup> Hier sind jeweils die Zuständigkeitsbereiche der ehemaligen Thüringer Katasterämter gemeint.

<sup>IV</sup> Quellen: Einwohnerzahlen – Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2002  
Flächen – Automatisiertes Liegenschaftsbuch



Die Kenngrößen<sup>V</sup> für ausgewählte Berichtsregionen des Wartburgkreises lauten wie folgt:

|                 | Fläche [km <sup>2</sup> ] | Einwohner | Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------------|-----------|-------------------------------------|
| Bad Salzungen   | 39,06                     | 16.993    | 435,0                               |
| Bad Liebenstein | 17,35                     | 4.094     | 236,0                               |
| Barchfeld       | 23,99                     | 5.431     | 226,4                               |
| Dernbach        | 99,57                     | 8.004     | 80,4                                |
| Oberes Feldatal | 50,03                     | 5.033     | 100,6                               |
| Vacha           | 44,40                     | 5.958     | 134,2                               |
| Berka/Werra     | 77,46                     | 7.631     | 98,5                                |
| Creuzburg       | 71,40                     | 5.615     | 78,6                                |
| Gerstungen      | 75,51                     | 6.386     | 84,6                                |
| Mihla           | 89,40                     | 6.333     | 70,8                                |
| Ruhla           | 38,51                     | 6.966     | 180,9                               |
| Treffurt        | 54,76                     | 6.357     | 116,1                               |
| Wutha-Farnroda  | 36,55                     | 7.704     | 210,8                               |
| Behringen       | 78,71                     | 3.474     | 44,1                                |

Tabelle 1.5.1.2

Die statistische Auswertung der Flächennutzungen<sup>VI</sup> wird durch nachstehende Tabellen und Grafiken verdeutlicht.

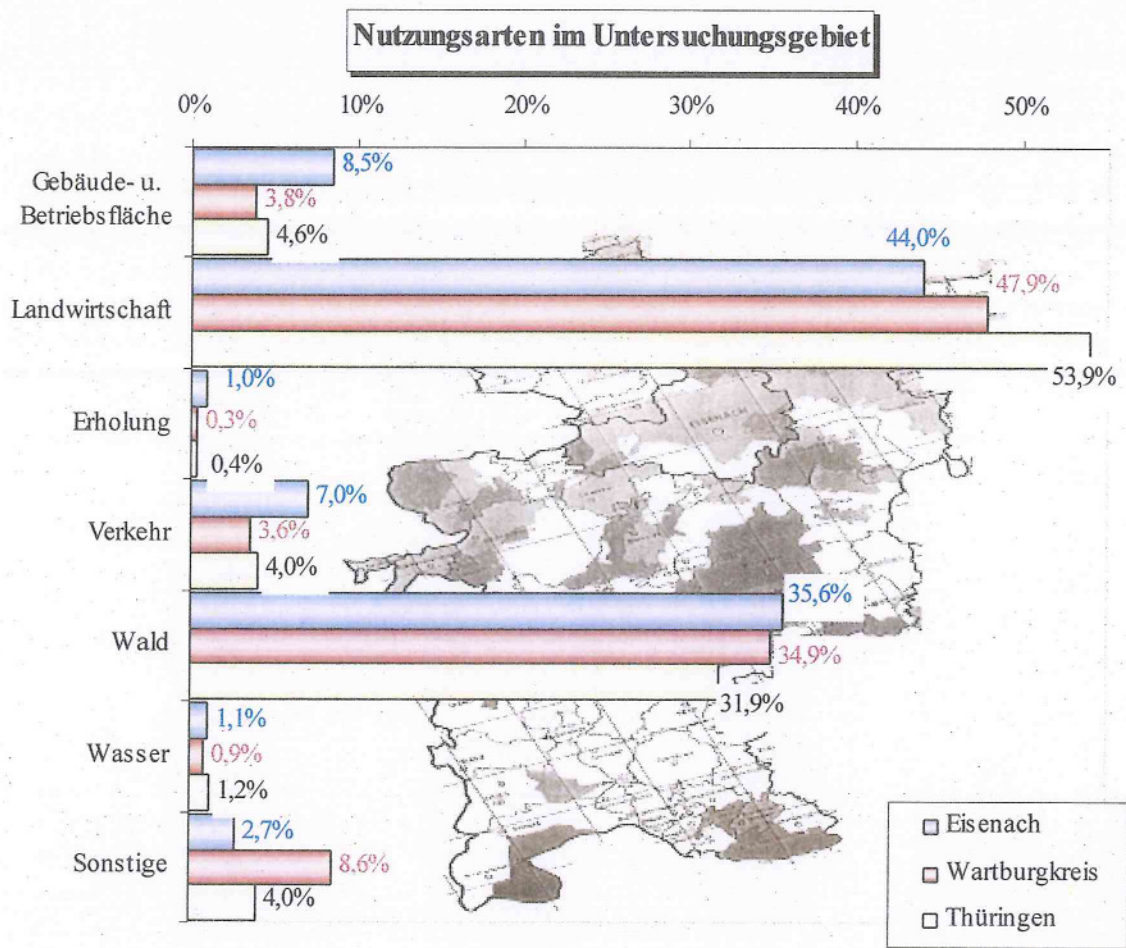
| Kreisfreie Stadt / Landkreis | Flächenanteile [km <sup>2</sup> ] |                |             |              |                |              |              | Summe           |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-----------------|
|                              | 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         |
| <b>Thüringen</b>             | <b>740,1</b>                      | <b>8.723,5</b> | <b>63,9</b> | <b>647,4</b> | <b>5.153,6</b> | <b>190,9</b> | <b>652,6</b> | <b>16.172,0</b> |
| 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%          |
| Thüringen                    | 4,6%                              | 53,9%          | 0,4%        | 4,0%         | 31,9%          | 1,2%         | 4,0%         | 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 und Thüringen. Bei den *Sonstigen Flächen* ist das Verhältnis eher umgekehrt. Die anderen Flächenarten weisen Anteile in vergleichbaren Größenordnungen auf.

<sup>V</sup> Quellen: Flächenangaben und Einwohnerzahlen: Landratsamt des Wartburgkreises; Stand 31.12.2001

<sup>VI</sup> Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch

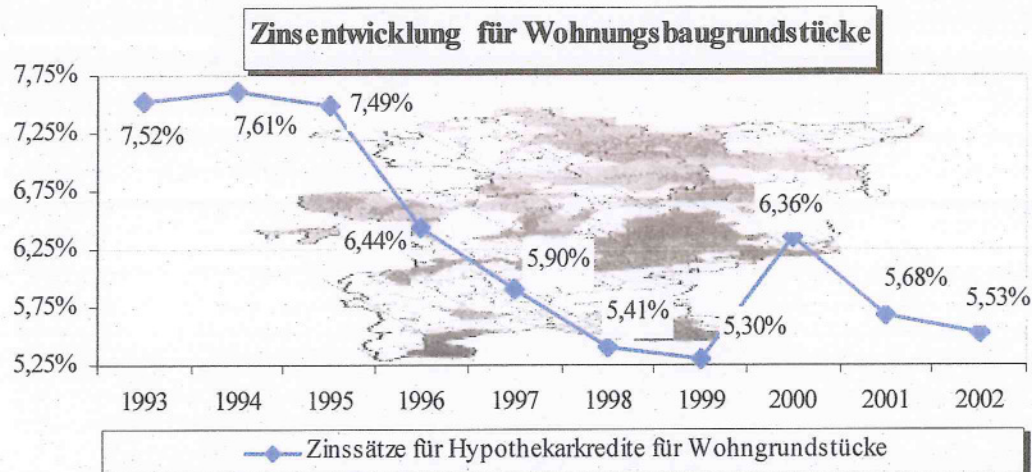


Die Stadt Eisenach und vor allem der Wartburgkreis haben einen hohen Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie sind jedoch nicht als vorwiegend ländlich geprägt anzusehen. Die Ansiedlung bedeutender Unternehmen verleiht dem Raum eine nicht unerhebliche Wirtschaftskraft (vgl. *Wirtschaftsdaten*).

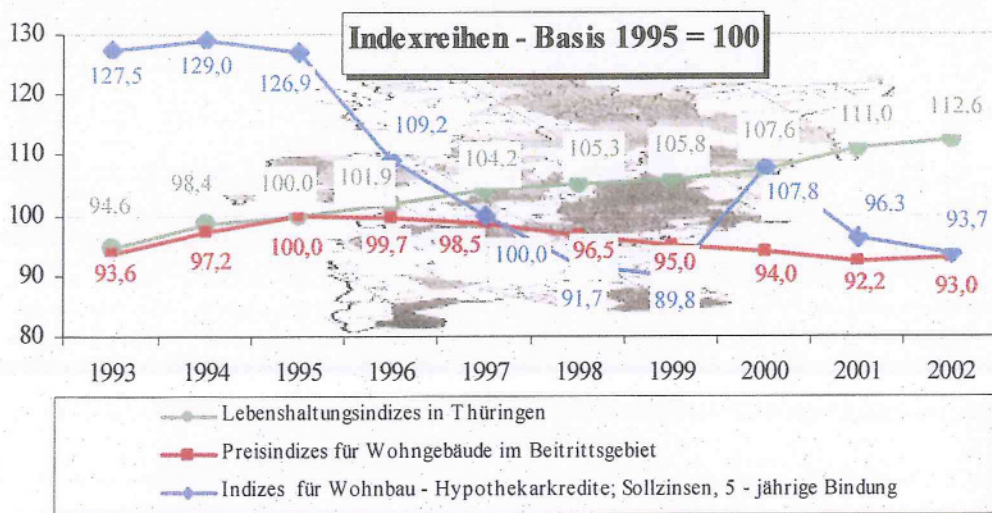


## Zinssätze und Kostenindizes

Für den Zeitraum von 1993 bis 2002 waren die in der nachstehenden Grafik dargestellten Zinssätze<sup>I</sup> für Hypothekenkredite auf Wohnbaugrundstücke zu verzeichnen. Der Tiefststand ist für den Jahreswechsel von 1998 nach 1999 zu beobachten.



Die Lebenshaltungskosten<sup>II</sup> in den Neuen Bundesländern und Berlin-Ost sind im dargestellten Zeitraum beständig angestiegen. Demgegenüber ist der Preisindex für die Erstellung von Wohngebäuden in konventioneller Bauweise im gleichen Gebiet fast kontinuierlich gesunken. Erst in 2002 erfolgte eine leichte Erholung und Stabilisierung.



<sup>I</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank; fünfjährige Zinsbindung; Datenpunkt = Jahresmittelwert

<sup>II</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt



### Wirtschaftsdaten<sup>III</sup>

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

Im Jahr 2002 sind in der Wartburgregion fast 19.000 Menschen in der Industrie beschäftigt. Die Industriebeschäftigten je 1.000 Einwohner liegen mit 84 im Wartburgkreis und 138 in der Stadt Eisenach über dem Bundesdurchschnitt von 75 und dem Thüringer Durchschnitt von 58.

Die Wartburgregion war auch im Jahr 2002 mit fast 3,5 Milliarden Euro (Wartburgkreis 1,54 Mrd. €, Stadt Eisenach 1,95 Mrd. €) wieder die umsatzstärkste Industrieregion Thüringens. Dabei blieb der Auslandsumsatz im Wartburgkreis mit einer Exportquote von 23 % unter dem Vorjahresniveau (26,1 %).

Der Umsatz je Beschäftigtem im Monatsdurchschnitt war in der Stadt Eisenach mit 26.673 € deutlich höher als im Landkreis (mit 10.666 €). Der komplette Wirtschaftsförderungsbericht (auch der Vorjahre) steht unter der Internetadresse

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

zum Download bereit. Dies gilt auch für Informationen über ausgewiesene Gewerbegebiete.

| Gebiet                     | Arbeitslose [%] |             |             |
|----------------------------|-----------------|-------------|-------------|
|                            | Januar 2001     | Januar 2002 | Januar 2003 |
| Eisenach                   | 13,5            | 14,1        | 13,3        |
| Wartburgkreis              | 14,1            | 14,2        | 14,4        |
| Thüringen                  | 16,7            | 17,2        | 17,8        |
| Bundesrepublik Deutschland | 10,0            | 10,4        | 11,1        |

Tabelle 1.5.3.1

Die Tabelle<sup>IV</sup> zeigt, dass sich die Arbeitsmarktdaten in der Bundesrepublik und in Thüringen durchgängig leicht verschlechtert haben. Diese Tendenz ist im Wartburgkreis in stark abgeschwächter Tendenz ebenfalls vorhanden, lediglich Eisenach hat einen Abbau der Arbeitslosenquote um 0,8% zu verzeichnen.

### Wohnungswirtschaftliche Daten

In den letzten Jahren hat die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet nahezu durchgängig abgenommen. So verlor der Stadtteil Eisenach-Nord von 1994 bis Ende 2001 fast 3.100 Einwohner; das entspricht fast 38%. 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.

<sup>III</sup> Quelle: Wirtschaftsförderungsbericht des Wartburgkreises 2002

<sup>IV</sup> Quelle: Thüringer Landesarbeitsamt (Bezug auf alle Erwerbstätigen)



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. Weitere Informationen zu den Planvorstellungen können unter:

<http://www.eisenach.de/deutsch/buergerinfo/seiten/pdf/Gesamtkonzept.pdf>

abgerufen werden.

Nach Aussagen einer ortsansässigen Wohnungsgesellschaft ist für den Bereich Eisenach-Nord mit einem Rückbau von maximal 1.000 Wohnungen zu rechnen. Die entsprechenden Maßnahmen haben bereits begonnen. Zur Zeit ist aber erst ein knappes Zehntel des für Eisenach geplanten Umfanges realisiert worden. Auswirkungen auf das Mietpreisniveau dürften diese Maßnahmen unmittelbar eher nicht haben, da zur Zeit etwa 3.000 Wohnungen leer stehen. 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.

Erste Presseveröffentlichungen lassen vermuten, dass die für den Rückbau vorgesehenen Finanzmittel nicht in dem zur Verfügung stehenden Maß abgerufen werden. Die Gründe hierfür sind nicht allein in fehlenden Antragstellungen der Wohnungsunternehmen zu suchen. Die in wenig rosiger wirtschaftlicher Lage befindlichen Unternehmen haben in Eisenach-Nord Leerstandsquoten von 11 bis 25 Prozent (im unsanierten Bereich noch wesentlich höher) und im Rahmen der notwendigen Bestandsausbuchungen erhebliche Probleme bei den unerlässlichen Umschuldungsvorgängen. Weiterhin ist auch das Freiziehen kompletter Blöcke mit mehr Problemen behaftet, als dies von vorn herein ersichtlich war. Auch die Abstimmung zwischen den vor Ort konkurrierenden Wohnungsunternehmen ist naturgemäß nicht ohne Reibungsverluste möglich.

Es muss also das Ziel der politischen Seite sein, dass aufgetretene und auftretende Schwierigkeiten durch energische, zeitnahe und stringente Planungen beseitigt werden. Hierbei dürfen keine früheren (Fehl-) Entscheidungen zur Privatisierung hindern, und es müssen gegebenenfalls auch unpopuläre Ansätze verfolgt werden.

Das Mietpreisniveau für Eisenach und Umgebung ist dem, vom Gutachterausschuss mit initiierten, und im Wesentlichen von einem ö.b.u.v. Mietsachverständigen erstellten Mietspiegel<sup>1</sup> zu entnehmen. Dieser qualifizierte Mietspiegel ist u. a. beim örtlichen Mieterbund und den Wohnungsunternehmen in gedruckter Form zu erhalten und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehbar. Er kann aber auch im Internet als PDF-Datei kostenlos von folgender Seite

<http://www.eisenach.de/deutsch/aktuell/seiten/mietsp.pdf>

heruntergeladen werden.

---

<sup>1</sup> gültig bis 31. Dezember 2003



## UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT

### Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2002. 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 oben aufgeführten Teilmarkt zuzuordnen sind, wie Abbauf Flächen, Kiesgruben und Sportplätze

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



## Anzahl der Erwerbsvorgänge

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben im Geschäftsjahr 2002 für das Gebiet des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

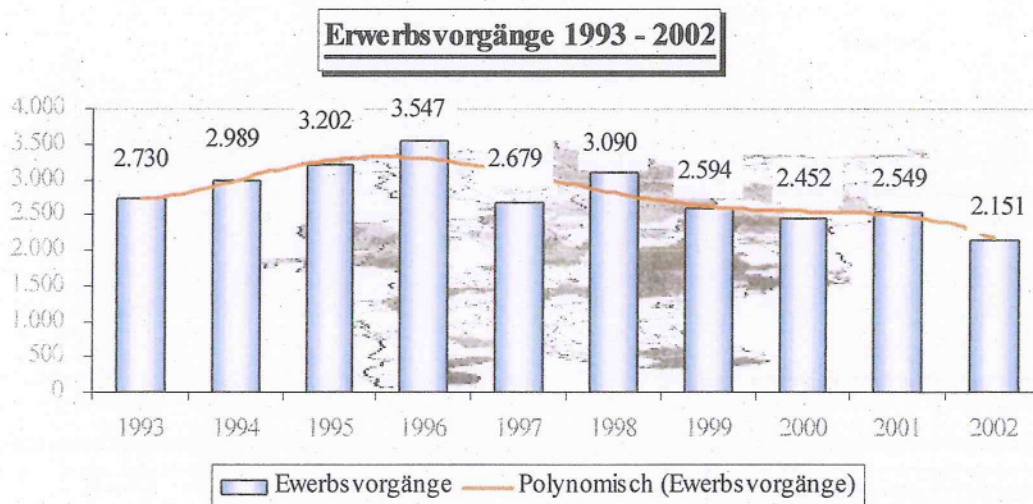
### 2.151 Erwerbsvorgänge

registriert<sup>I</sup>, ausgewertet und in die Kaufpreissammlung eingearbeitet. Gegenüber dem Jahr 2001 (Anzahl: 2.549<sup>II</sup>) ist damit ein Rückgang um ca. 16% zu verzeichnen. Die zu beobachtende Anzahl von nachträglich eingegangenen Kaufverträgen (Nachzüglern) wird diesen Rückgang keinesfalls kompensieren können.

**Die gesamte Datensammlung umfasst für die Geschäftsjahre von 1990 bis 2002 eine Anzahl von 31.136 registrierten Vertragsvorgängen.**

## Zeitliche Entwicklungen

Die nachfolgenden Zusammenstellungen geben Auskunft darüber, wie sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge über den Zeitraum von 1993 bis Ende 2002 im Berichtsgebiet entwickelt hat.



Der im Geschäftsjahr 2002 zu beobachtende Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge ist vordergründig grundsätzlich nicht verständlich. Niedrige Zinsen und die noch bestehende, aber vom drohenden Auslaufen gezeichnete Eigenheimförderung hätten eigentlich eine Erholung des Immobilienmarktes bewirken müssen – dem ist offensichtlich nicht so. Ob die wirtschaftlich unsichere Lage oder einfach fehlende Finanzmittel der Kauf- oder Bauwilligen die Hauptursache für die derzeitige Entwicklung ist, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Auch die Auswirkungen der Basel II – Richtlinien sind nicht eindeutig zu prognostizieren. Sicher scheint allerdings, dass für 2003 auf Grund der in Rede stehenden Streichung der Eigenheimzulage deutliche Vorzieheffekten unter den Bauwilligen in Deutschland zu bemerken sind.

<sup>I</sup> Erfassungstichtag: 30. März 2002

<sup>II</sup> Zahl beinhaltet auch die verspätet eingegangenen Verträge.



| Teilmarkt                 | Anzahl der Erwerbsvorgänge |              |              |              |              |
|---------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                           | 1998                       | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         |
| Unbebaute Grundstücke     | 911                        | 797          | 724          | 653          | 521          |
| Bebaute Grundstücke       | 936                        | 805          | 676          | 815          | 883          |
| Wohnungs-/Teileigentum    | 462                        | 200          | 389          | 315          | 193          |
| Land- und Forstwirtschaft | 290                        | 336          | 310          | 414          | 345          |
| Gemeinbedarfsflächen      | 180                        | 149          | 95           | 96           | 34           |
| Sonstige Flächen          | 311                        | 307          | 258          | 256          | 175          |
| <b>Summe</b>              | <b>3.090</b>               | <b>2.594</b> | <b>2.452</b> | <b>2.549</b> | <b>2.151</b> |

Tabelle 2.3.1

Anzahl der Erwerbsvorgänge im Gesamtgebiet

Aus den Werten der Tabelle 2.3.1 ist deutlich zu erkennen, dass anzahlmäßig die Teilmärkte *Bebaute Grundstücke (bb; 41,1%)* und *Unbebaute Grundstücke (ub; 24,2%)* das Geschehen dominieren. Der anzahlmäßig drittstärkste Teilmarkt ist der Bereich *Land- und Forstwirtschaft (lf; 16,0%)*. Für den Bereich des *Wohnungs- und Teileigentums (ei; 9,0%)* ist in 2002 eine weitere Beruhigung eingetreten. Die Tendenz aus 2001 setzte sich mit gleicher Ausprägungsstärke fort. Diese resultiert aus der weitestgehend abgeschlossenen großanlagengebundenen Veräußerung von Wohnungseigentum in Eisenach. Die Sektoren *Gemeinbedarfsflächen (gf, 1,6%)* und *Sonstige Flächen (sf; 8,1%)* sind offenbar von eher untergeordnetem Interesse.

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

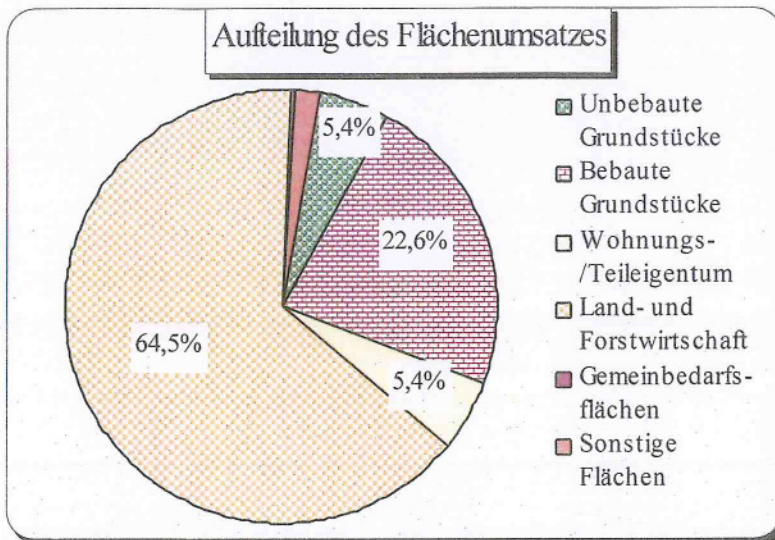
| Teilmarkt                 | Flächenumsätze in [1.000 m²] |              |               |               |               |
|---------------------------|------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                           | 1998                         | 1999         | 2000          | 2001          | 2002          |
| Unbebaute Grundstücke     | 1.087                        | 1.248        | 1.225         | 896           | 670           |
| Bebaute Grundstücke       | 1.974                        | 1.451        | 2.091         | 1.948         | 2.807         |
| Wohnungs-/Teileigentum    | 736                          | 495          | 2.423         | 1.790         | 665           |
| Land- und Forstwirtschaft | 10.041                       | 4.875        | 5.992         | 8.014         | 8.007         |
| Gemeinbedarfsflächen      | 177                          | 123          | 112           | 88            | 25            |
| Sonstige Flächen          | 742                          | 400          | 365           | 380           | 234           |
| <b>Summe</b>              | <b>14.757</b>                | <b>8.593</b> | <b>12.207</b> | <b>13.116</b> | <b>12.409</b> |

Tabelle 2.3.2

Flächenumsätze im Gesamtgebiet

Der zahlenmäßige Anstieg von veräußerten *bebauten Grundstücken (bb)*, ca. 8,3%; spiegelt sich auch in einer erheblich größeren umgesetzten Fläche wider. Der starke Rückgang des Flächenumsatzes bei *unbebauten Grundstücken (ub)* um fast 25% korrespondiert mit der anzahlmäßigen Abnahme im Berichtszeitraum. Im Bereich der *landwirtschaftlichen Flächen (lf)* ist die umgesetzte Fläche nahezu unverändert.





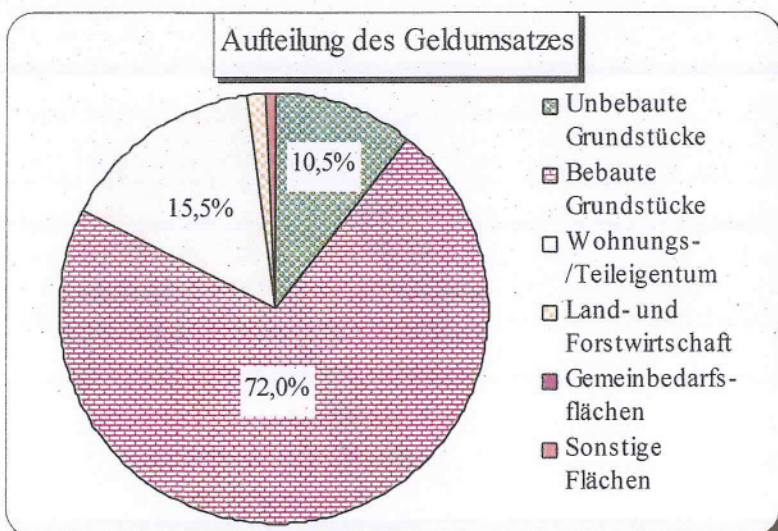
Das Kreisdiagramm zeigt die drei stärksten Teilmärkte mit ihren prozentualen Anteilen am Flächenumsatz im Geschäftsjahr 2002.

| Teilmarkt                 | Geldumsätze in Mio € |               |               |               |               |
|---------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                           | 1998                 | 1999          | 2000          | 2001          | 2002          |
| Unbebaute Grundstücke     | 19,66                | 19,78         | 17,34         | 15,34         | 10,74         |
| Bebaute Grundstücke       | 133,50               | 81,93         | 64,35         | 101,87        | 73,86         |
| Wohnungs-/Teileigentum    | 67,00                | 17,86         | 36,71         | 29,57         | 15,87         |
| Land- und Forstwirtschaft | 2,41                 | 2,19          | 2,20          | 2,43          | 1,38          |
| Gemeinbedarfsflächen      | 0,52                 | 0,26          | 0,34          | 0,17          | 0,06          |
| Sonstige Flächen          | 1,62                 | 1,10          | 1,49          | 1,09          | 0,72          |
| <b>Summe</b>              | <b>224,70</b>        | <b>123,11</b> | <b>122,43</b> | <b>150,48</b> | <b>102,63</b> |

Tabelle 2.3.3

Geldumsätze im Gesamtgebiet

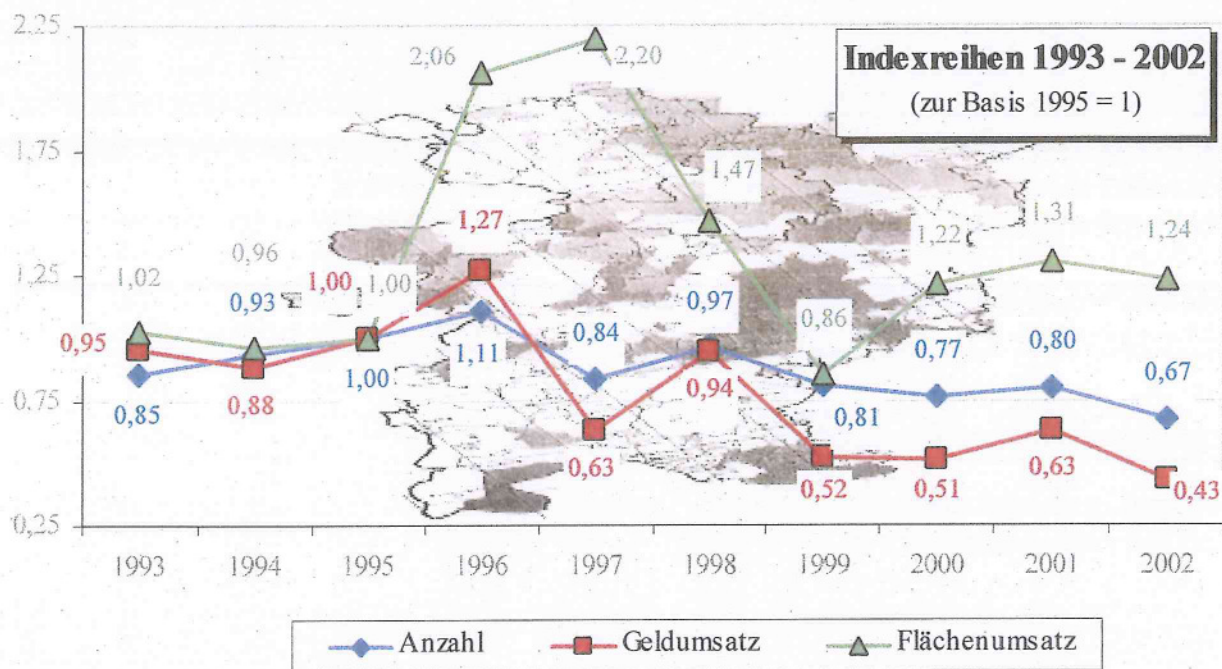
Der Geldumsatz hat in allen Teilmärkten teilweise erheblich abgenommen. Im Bereich *unbebaute Grundstücke (ub)* beträgt der Rückgang fast 30%, bei *bebauten Grundstücken (bb)* ca. 27,5%. Besonders drastisch erscheint der Rückgang in den Teilmärkten *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* mit ca. 46% und bei den Grundstücken der *Land- und Forstwirtschaft (lf)* mit ca. 43%. Die *Gemeinbedarfsflächen (gf)* verzeichnen auf sehr geringem Niveau einen Rückgang um sogar etwa 65%.



Wie die prozentuale Gewichtung der Teilmärkte untereinander ist, zeigt das Kreisdiagramm anschaulich.

Die Prozentangaben gelten nur für die drei umsatzstärksten Grundstücksteilmärkte.

Eine Übersicht über die indizierten Entwicklungen der letzten zehn Geschäftsjahre liefert die nachstehende Grafik auf der Basis 1995:



Die Grafik zeigt anschaulich, dass die dargestellten Größen in keiner eindeutigen (linearen) Abhängigkeit zu einander stehen. Sie zeigt aber auch, dass die „wilden“ Jahre des Immobilienmarktes zumindest für das Berichtsgebiet vorerst vorüber zu sein scheinen. Während sich Geldumsatz und Anzahl mit leicht rückläufiger Tendenz um die Hälfte des 95iger-Niveaus bewegen, hat der Flächenumsatz die Basis um etwa  $\frac{1}{4}$  übertroffen.

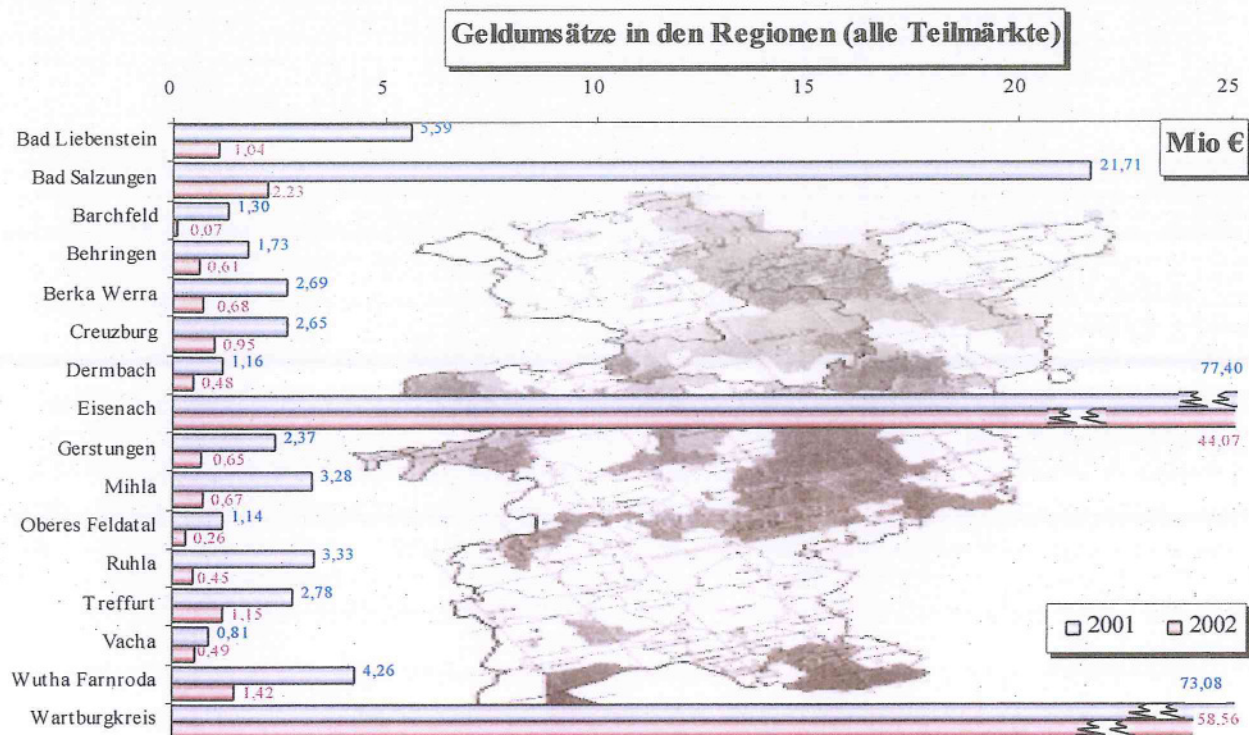


## Regionale Umsatzverteilung

Aufschluss über die regionale Verteilung<sup>1</sup> geben die weiteren Tabellen und Schaubilder. Bei der Auswertung der Tabelle 2.4.1 (und folgender Tabellen) ist zu beachten, dass die Zeile *Wartburgkreis* alle Regionen außer *Eisenach* beinhaltet.

| Region               | Alle Teilmärkte: Gesamtumsätze in den Regionen |              |                       |                 |                   |               |
|----------------------|------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------|
|                      | Anzahl                                         |              | Flächenums. [1000 m²] |                 | Geldums. in Mio € |               |
|                      | 2001                                           | 2002         | 2001                  | 2002            | 2001              | 2002          |
| Bad Liebenstein      | 59                                             | 49           | 122,6                 | 91,1            | 5,59              | 1,04          |
| Bad Salzungen        | 159                                            | 109          | 2.206,6               | 105,6           | 21,71             | 2,23          |
| Barchfeld            | 30                                             | 9            | 69,4                  | 16,0            | 1,30              | 0,07          |
| Behringen            | 54                                             | 69           | 1.129,5               | 4.032,7         | 1,73              | 0,61          |
| Berka Werra          | 128                                            | 104          | 488,3                 | 367,2           | 2,69              | 0,68          |
| Creuzburg            | 90                                             | 109          | 486,1                 | 697,6           | 2,65              | 0,95          |
| Dernbach             | 73                                             | 69           | 355,4                 | 496,2           | 1,16              | 0,48          |
| Eisenach             | 611                                            | 447          | 3.326,0               | 1.888,1         | 77,40             | 44,07         |
| Gerstungen           | 125                                            | 103          | 345,4                 | 266,1           | 2,37              | 0,65          |
| Mihla                | 133                                            | 142          | 1.216,5               | 975,2           | 3,28              | 0,67          |
| Oberes Feldatal      | 60                                             | 48           | 202,1                 | 139,3           | 1,14              | 0,26          |
| Ruhla                | 94                                             | 97           | 160,7                 | 130,7           | 3,33              | 0,45          |
| Treffurt             | 101                                            | 102          | 284,0                 | 307,1           | 2,78              | 1,15          |
| Vacha                | 80                                             | 85           | 59,9                  | 66,3            | 0,81              | 0,49          |
| Wutha Farnroda       | 101                                            | 76           | 228,2                 | 443,5           | 4,26              | 1,42          |
| <b>Wartburgkreis</b> | <b>1.938</b>                                   | <b>1.704</b> | <b>9.790,2</b>        | <b>10.520,6</b> | <b>73,08</b>      | <b>58,56</b>  |
| <b>gesamt:</b>       | <b>2.549</b>                                   | <b>2.151</b> | <b>13.116,1</b>       | <b>12.408,8</b> | <b>150,48</b>     | <b>102,63</b> |

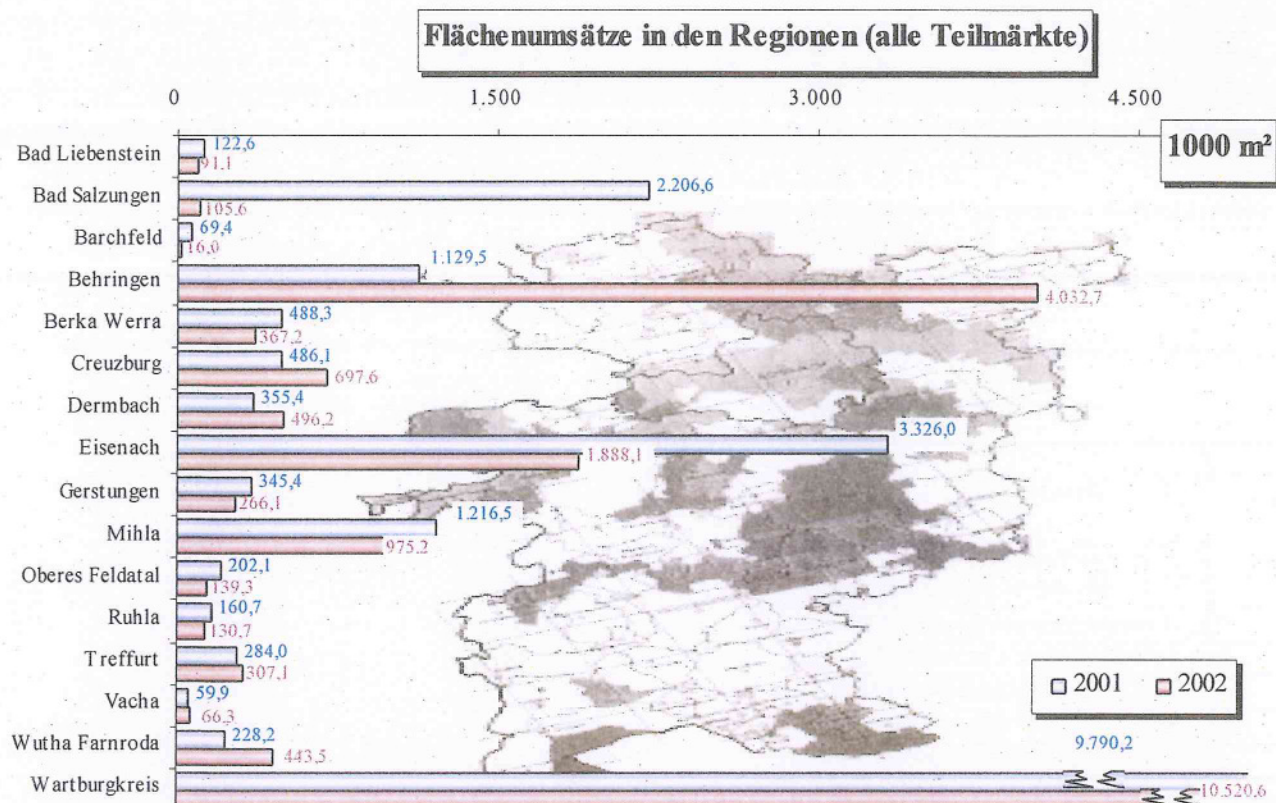
Tabelle 2.4.1



<sup>1</sup>Die in der Darstellung durchbrochenen (Eisenach) Säulen kennzeichnen Datensäulen, die aus Gründen der Darstellung kleinerer Werte nicht maßstabsgetreu dargestellt wurden!



Die vorstehende Grafik macht deutlich, dass der Geldumsatz in nahezu allen Regionen rückläufig gewesen ist.



War bei den Geldumsätzen noch eine weitgehend gleichgerichtete Tendenz zu erkennen, kann dies beim Flächenumsatz<sup>II</sup> nicht mehr so pauschal behauptet werden.

Im Wartburgkreis stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rund 7,5% an; dies geschah in ähnlicher Ausprägung auch in den Bereichen Treffurt und Vacha. In den Regionen Wutha-Farnroda, Creuzburg und Dernbach fiel der Anstieg deutlich stärker aus. In Behringen deutet der extreme Zuwachs auf einen Sonderfaktor hin, der vermutlich zeitlich auf das Auswertejahr beschränkt ist.

In Eisenach ist eine Abnahme von etwa 42% zu verzeichnen. Der Rückgang des Flächenumsatzes für die Kreisstadt Bad Salzungen auf ca. ein zwanzigstel resultiert aus dem Wegfall der Rückkauffälle im forstwirtschaftsgebundenen Sektor.

<sup>II</sup> Die in der Darstellung durchbrochenen (E-S) Säulen kennzeichnen Datensäulen, die aus Gründen der Darstellung kleinerer Werte nicht maßstabsgetreu dargestellt wurden!



## Anzahl der Zwangsversteigerungen

Die Entwicklung der Zwangsversteigerungen ergab folgende Umsatzzahlen:

| Region          | Zwangsversteigerungen |      |                        |       |                         |         |
|-----------------|-----------------------|------|------------------------|-------|-------------------------|---------|
|                 | Anzahl                |      | Flächenums. [1.000 m²] |       | Geldumsatz in [1.000 €] |         |
|                 | 2001                  | 2002 | 2001                   | 2002  | 2001                    | 2002    |
| Bad Liebenstein | 0                     | 3    | 0,0                    | 15,8  | 0,0                     | 153,3   |
| Bad Salzungen   | 3                     | 1    | 4,6                    | 0,8   | 190,1                   | 245,0   |
| Barchfeld       | 1                     | 0    | 0,1                    | 0,0   | 15,3                    | 0,0     |
| Behringen       | 0                     | 2    | 0,0                    | 2,9   | 0,0                     | 103,3   |
| Berka Werra     | 1                     | 1    | 0,5                    | 0,9   | 5,6                     | 7,0     |
| Creuzburg       | 2                     | 5    | 2,6                    | 26,2  | 38,3                    | 60,0    |
| Dernbach        | 6                     | 3    | 16,4                   | 5,6   | 98,8                    | 312,0   |
| Eisenach        | 18                    | 23   | 24,2                   | 45,6  | 1.297,1                 | 1.256,3 |
| Gerstungen      | 8                     | 2    | 76,8                   | 3,0   | 50,3                    | 137,0   |
| Mihla           | 3                     | 6    | 3,8                    | 20,5  | 80,8                    | 137,8   |
| Oberes Feldatal | 2                     | 1    | 0,3                    | 0,7   | 0,9                     | 20,0    |
| Ruhla           | 3                     | 2    | 1,6                    | 1,6   | 230,1                   | 193,4   |
| Treffurt        | 5                     | 2    | 8,9                    | 25,5  | 80,4                    | 111,5   |
| Vacha           | 0                     | 2    | 0,0                    | 1,3   | 0,0                     | 21,7    |
| Wutha Farnroda  | 1                     | 1    | 4,5                    | 2,0   | 51,1                    | 80,7    |
| Wartburgkreis   | 57                    | 53   | 247,6                  | 184,9 | 1.335,8                 | 2.157,2 |
| gesamt:         | 75                    | 76   | 271,7                  | 230,5 | 2.632,9                 | 3.413,5 |

Tabelle 2.5.1

Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Vergleich zum Vorjahr nur um einen Fall angestiegen; ca.  $\frac{1}{3}$  der Fälle entfielen auf den Raum Eisenach. Der Flächenumsatz im Gesamttraum ist um ca. 15% zurück gegangen. Dem entgegen stieg der Geldumsatz um fast 30% an. Hierfür sind wesentliche Umsatzzunahmen in den Segmenten bebaute Grundstücke (bb) und Wohnungs- und Teileigentum (ei) verantwortlich.

## Anzahl der Erbbauverträge

| Region          | Erbbauverträge |      |                        |       |                         |         |
|-----------------|----------------|------|------------------------|-------|-------------------------|---------|
|                 | Anzahl         |      | Flächenums. [1.000 m²] |       | Geldumsatz in [1.000 €] |         |
|                 | 2001           | 2002 | 2001                   | 2002  | 2001                    | 2002    |
| Bad Liebenstein | 2              | 0    | 0,6                    | 0,0   | 25,8                    | 0,0     |
| Bad Salzungen   | 3              | 1    | 2,4                    | 0,8   | 688,3                   | 50,6    |
| Creuzburg       | 1              | 0    | 1,5                    | 0,0   | 0,0                     | 0,0     |
| Dernbach        | 1              | 0    | 0,6                    | 0,0   | 26,6                    | 0,0     |
| Eisenach        | 113            | 26   | 1.284,2                | 259,7 | 10.908,5                | 2.449,4 |
| Gerstungen      | 1              | 2    | 0,6                    | 1,3   | 127,8                   | 163,0   |
| Mihla           | 0              | 1    | 0,0                    | 41,0  | 0,0                     | 0,0     |
| Oberes Feldatal | 1              | 0    | 0,0                    | 0,0   | 0,1                     | 0,0     |
| Wartburgkreis   | 27             | 18   | 79,7                   | 68,5  | 1.227,6                 | 219,7   |
| gesamt:         | 140            | 44   | 1.363,9                | 328,2 | 12.136,1                | 2.669,1 |

Tabelle 2.6.1

Erbbauverträge



Anzahl, Geld- und Flächenumsatz bei den Erbbauverträgen sind im Jahr 2002 stark zurückgegangen. Diese Tatsache ist auf die weitgehende Abwicklung eines Eisenacher Großprojektes, bei dem Wohnungseigentum auf Erbbaubasis verkauft wurde, zurückzuführen.

### Anteile am Flächen- und Gesamtumsatz

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 grundsätzlich auf eine mehr städtische Ausprägung schließen.

| Region          | Flächenumsatz: Anteile der Teilmärkte [%] |       |       |       |       |       |       |       |       |      |       |       |
|-----------------|-------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
|                 | ub                                        |       | bb    |       | ei    |       | lf    |       | gf    |      | sf    |       |
|                 | 2001                                      | 2002  | 2001  | 2002  | 2001  | 2002  | 2001  | 2002  | 2001  | 2002 | 2001  | 2002  |
| Bad Liebenstein | 11,2%                                     | 14,7% | 32,4% | 37,6% | 15,2% | 20,5% | 36,0% | 25,9% | 0,6%  | 0,0% | 4,5%  | 1,2%  |
| Bad Salzungen   | 2,2%                                      | 22,1% | 2,8%  | 30,0% | 1,1%  | 14,4% | 92,8% | 24,6% | 0,2%  | 3,9% | 0,8%  | 5,0%  |
| Barchfeld       | 2,4%                                      | 33,1% | 31,3% | 18,5% | 1,2%  | 0,0%  | 0,0%  | 31,1% | 0,0%  | 0,0% | 65,1% | 17,2% |
| Behringen       | 0,9%                                      | 0,6%  | 5,5%  | 0,9%  | 0,0%  | 0,0%  | 92,4% | 98,0% | 1,0%  | 0,0% | 0,1%  | 0,5%  |
| Berka Werra     | 10,9%                                     | 8,2%  | 14,3% | 26,5% | 0,2%  | 1,4%  | 73,2% | 60,2% | 0,0%  | 0,0% | 1,4%  | 3,7%  |
| Creuzburg       | 15,2%                                     | 16,0% | 32,9% | 19,7% | 0,3%  | 0,4%  | 49,5% | 63,7% | 0,5%  | 0,0% | 1,5%  | 0,2%  |
| Dernbach        | 5,5%                                      | 3,4%  | 7,7%  | 39,6% | 0,3%  | 0,0%  | 79,3% | 56,5% | 1,3%  | 0,0% | 5,9%  | 0,5%  |
| Eisenach        | 4,8%                                      | 4,0%  | 14,7% | 36,0% | 48,8% | 25,0% | 30,9% | 33,7% | 0,0%  | 0,2% | 0,8%  | 1,1%  |
| Gerstungen      | 18,4%                                     | 8,3%  | 11,0% | 36,3% | 0,4%  | 6,1%  | 62,4% | 47,8% | 1,5%  | 0,0% | 6,3%  | 1,5%  |
| Mihla           | 2,0%                                      | 2,6%  | 16,6% | 13,6% | 0,2%  | 0,2%  | 80,2% | 82,2% | 0,0%  | 0,0% | 1,0%  | 1,4%  |
| Oberes Feldatal | 7,4%                                      | 7,8%  | 11,4% | 44,5% | 2,6%  | 1,2%  | 73,0% | 41,3% | 1,7%  | 0,3% | 3,8%  | 4,8%  |
| Ruhla           | 6,7%                                      | 16,0% | 33,1% | 65,4% | 8,8%  | 10,0% | 0,0%  | 5,4%  | 0,0%  | 1,4% | 51,4% | 1,8%  |
| Treffurt        | 7,6%                                      | 4,1%  | 29,4% | 34,1% | 13,5% | 21,0% | 47,9% | 40,0% | 0,1%  | 0,0% | 1,5%  | 0,8%  |
| 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  | 16,9%                                     | 6,1%  | 46,8% | 71,3% | 16,9% | 2,8%  | 18,0% | 18,4% | 0,0%  | 0,0% | 1,4%  | 1,4%  |
| Wartburgkreis   | 7,5%                                      | 5,7%  | 14,9% | 20,2% | 1,7%  | 1,8%  | 71,4% | 70,1% | 0,9%  | 0,2% | 3,6%  | 2,0%  |
| gesamt:         | 6,8%                                      | 5,4%  | 14,9% | 22,6% | 13,6% | 5,4%  | 61,1% | 64,5% | 0,7%  | 0,2% | 2,9%  | 1,9%  |

Tabelle 2.7.1

Teilmarktanteil am Flächenumsatz

| Region          | Geldumsatz: Anteile der Teilmärkte [%] |       |       |       |       |       |       |       |      |      |       |      |
|-----------------|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|------|
|                 | ub                                     |       | bb    |       | ei    |       | lf    |       | gf   |      | sf    |      |
|                 | 2001                                   | 2002  | 2001  | 2002  | 2001  | 2002  | 2001  | 2002  | 2001 | 2002 | 2001  | 2002 |
| Bad Liebenstein | 9,2%                                   | 4,6%  | 74,7% | 70,9% | 15,1% | 23,9% | 0,3%  | 0,2%  | 0,1% | 0,0% | 0,6%  | 0,3% |
| Bad Salzungen   | 12,2%                                  | 17,4% | 74,0% | 58,7% | 11,8% | 22,6% | 1,4%  | 0,3%  | 0,2% | 0,3% | 0,4%  | 0,7% |
| Barchfeld       | 2,2%                                   | 14,3% | 80,3% | 84,9% | 5,9%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,5%  | 0,0% | 0,0% | 11,6% | 0,2% |
| Behringen       | 10,4%                                  | 6,2%  | 62,2% | 78,5% | 0,0%  | 1,9%  | 25,2% | 12,9% | 2,0% | 0,0% | 0,2%  | 0,5% |
| Berka Werra     | 21,9%                                  | 10,5% | 70,5% | 78,6% | 1,4%  | 6,7%  | 5,4%  | 2,9%  | 0,0% | 0,0% | 0,7%  | 1,3% |
| Creuzburg       | 19,2%                                  | 15,7% | 66,5% | 71,2% | 8,9%  | 7,0%  | 2,7%  | 6,1%  | 0,1% | 0,0% | 2,6%  | 0,0% |
| Dernbach        | 18,9%                                  | 8,6%  | 63,7% | 88,4% | 4,4%  | 0,0%  | 7,1%  | 2,5%  | 1,8% | 0,0% | 4,1%  | 0,5% |
| Eisenach        | 7,1%                                   | 6,9%  | 62,8% | 68,3% | 29,1% | 24,1% | 0,7%  | 0,3%  | 0,0% | 0,0% | 0,2%  | 0,4% |
| Gerstungen      | 22,3%                                  | 8,0%  | 65,9% | 80,5% | 6,6%  | 8,9%  | 2,5%  | 1,5%  | 0,0% | 0,0% | 2,7%  | 1,1% |
| Mihla           | 6,4%                                   | 10,7% | 85,5% | 81,1% | 2,0%  | 2,5%  | 3,8%  | 5,1%  | 0,0% | 0,0% | 2,3%  | 0,7% |
| Oberes Feldatal | 13,5%                                  | 6,3%  | 69,3% | 88,0% | 11,6% | 2,6%  | 3,5%  | 1,8%  | 0,5% | 0,2% | 1,5%  | 1,2% |
| Ruhla           | 2,5%                                   | 7,1%  | 89,3% | 87,6% | 4,6%  | 4,7%  | 0,0%  | 0,1%  | 0,0% | 0,2% | 3,6%  | 0,3% |
| Treffurt        | 5,7%                                   | 3,2%  | 64,2% | 69,5% | 25,4% | 26,2% | 4,1%  | 0,9%  | 0,3% | 0,0% | 0,3%  | 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  | 17,1%                                  | 16,7% | 70,4% | 78,5% | 11,9% | 4,2%  | 0,4%  | 0,3%  | 0,0% | 0,0% | 0,2%  | 0,4% |
| Wartburgkreis   | 13,4%                                  | 13,1% | 72,9% | 74,7% | 9,6%  | 9,0%  | 2,6%  | 2,2%  | 0,2% | 0,1% | 1,3%  | 0,9% |
| gesamt:         | 10,2%                                  | 10,5% | 67,7% | 72,0% | 19,7% | 15,5% | 1,6%  | 1,3%  | 0,1% | 0,1% | 0,7%  | 0,7% |

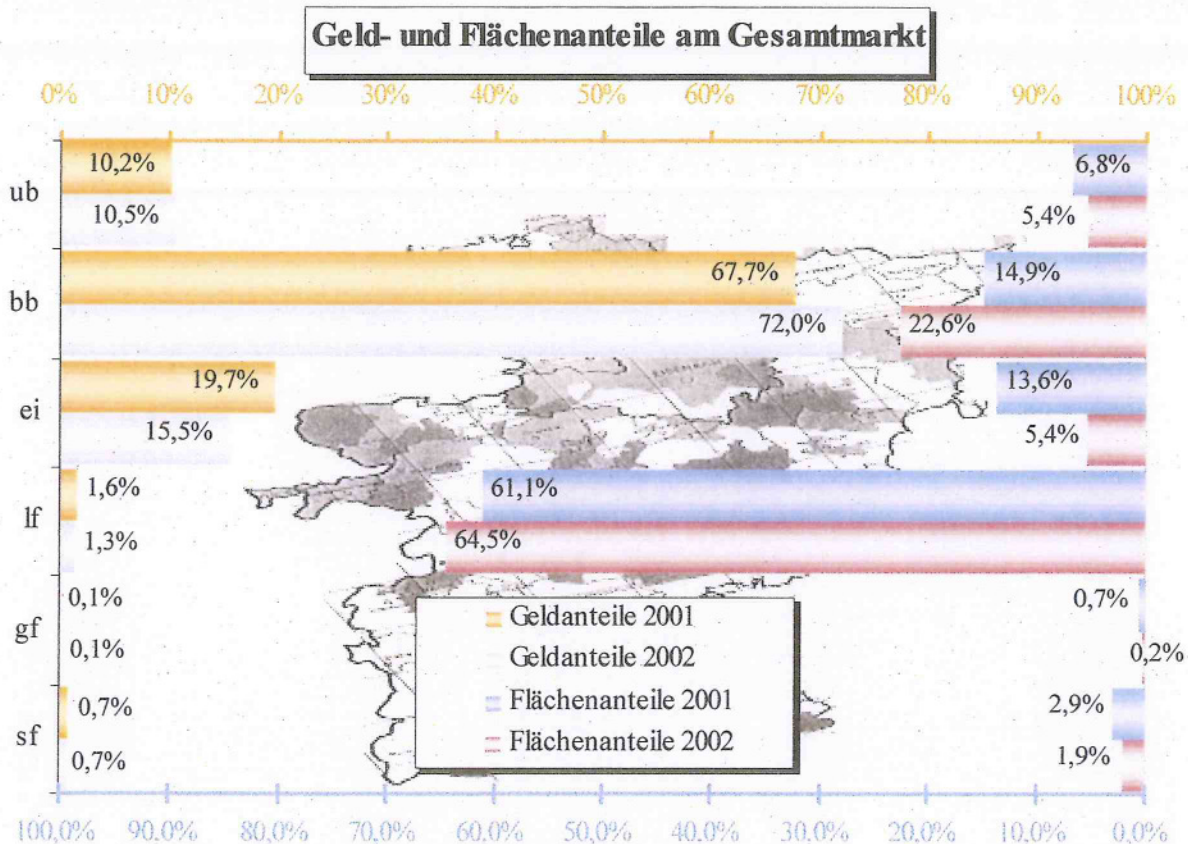
Tabelle 2.7.2

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 2002 ist naturgemäß im Teilmarkt der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (lf)* [64,5%, gegenüber 61,1% in 2001] vorzufinden. Nennenswerte Umsatzanteile entfallen auch auf die Bereiche *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* [5,4%, gegenüber 13,6% in 2001] und *bebaute Grundstücke (bb)* [22,6%, gegenüber 14,9% in 2001]. Während bei *ei* eine abnehmende Tendenz erkennbar ist, sind in den Teilmärkten *lf* und *bb* leichte bzw. stärkere Anteilszuwächse zu verzeichnen.

Beim Geldumsatzanteil verschieben sich die Gewichte auf die Teilmärkte *bebaute Grundstücke (bb)* [72,0%, gegenüber 67,7% in 2001], *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* [15,5%, gegenüber 19,7% in 2001] und *unbebaute Grundstücke (ub)* [10,5%, gegenüber 10,2% in 2001]. Der Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft (lf)* [1,3%, gegenüber 1,6% in 2001] ist bei dieser Betrachtung nur von nachgeordneter Bedeutung.

Die Teilmärkte *Gemeinbedarfsflächen (gf)* und *Sonstige Flächen (sf)* stehen in Bezug auf ihren Geld- und Flächenumsatzanteil jeweils hinten.



## 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.

### 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 € |       |
|                 | 2001                                                 | 2002 | 2001                  | 2002  | 2001              | 2002  |
| Bad Liebenstein | 16                                                   | 9    | 13,8                  | 13,4  | 0,51              | 0,16  |
| Bad Salzungen   | 64                                                   | 42   | 49,3                  | 23,4  | 2,65              | 0,93  |
| Barchfeld       | 4                                                    | 3    | 1,7                   | 5,3   | 0,03              | 0,07  |
| Behringen       | 12                                                   | 17   | 10,4                  | 25,9  | 0,18              | 0,16  |
| Berka Werra     | 30                                                   | 19   | 53,3                  | 30,0  | 0,59              | 0,29  |
| Creuzburg       | 25                                                   | 27   | 73,9                  | 111,8 | 0,51              | 0,44  |
| Dernbach        | 18                                                   | 16   | 19,6                  | 17,1  | 0,22              | 0,21  |
| Eisenach        | 95                                                   | 80   | 161,0                 | 75,4  | 5,51              | 3,04  |
| Gerstungen      | 35                                                   | 19   | 63,5                  | 22,1  | 0,53              | 0,23  |
| Mihla           | 19                                                   | 24   | 24,0                  | 24,9  | 0,21              | 0,30  |
| Oberes Feldatal | 23                                                   | 13   | 14,9                  | 10,9  | 0,15              | 0,10  |
| Ruhla           | 13                                                   | 18   | 10,8                  | 20,9  | 0,08              | 0,21  |
| Treffurt        | 22                                                   | 19   | 21,5                  | 12,6  | 0,16              | 0,11  |
| Vacha           | 28                                                   | 42   | 17,5                  | 9,7   | 0,27              | 0,26  |
| Wutha Farnroda  | 38                                                   | 31   | 38,5                  | 26,8  | 0,73              | 0,85  |
| Wartburgkreis   | 558                                                  | 441  | 735,0                 | 594,8 | 9,83              | 7,70  |
| gesamt:         | 653                                                  | 521  | 896,0                 | 670,2 | 15,34             | 10,74 |

Tabelle 3.1.1

regionale Umsätze

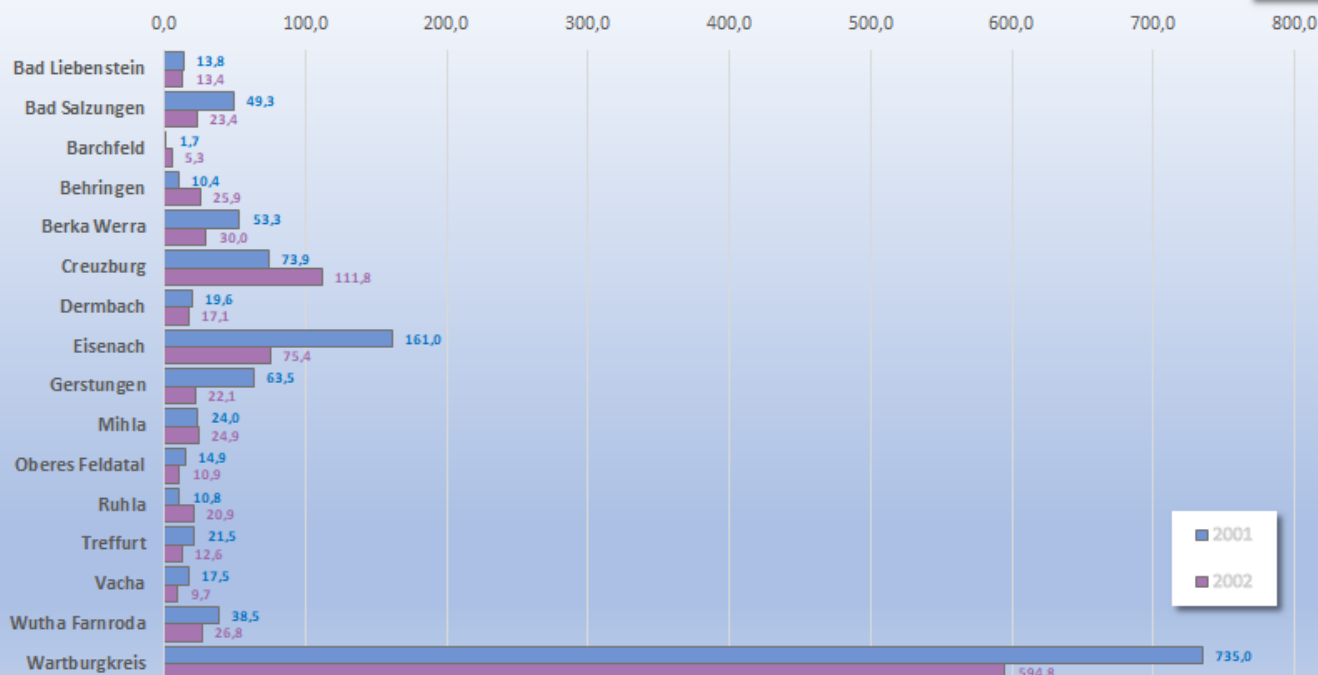
Flächen- und Geldumsätze sind in Eisenach, Bad Salzungen und dem Wartburgkreis allgemein teilweise stark rückläufig. Führend zeigt sich beim Geldumsatz die Region Wartburgkreis [7,70 Mio. €, gegenüber 9,83 Mio. € in 2001], danach folgt die Region Eisenach [3,04 Mio. €, gegenüber 5,51 Mio. € in 2001]. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass Wutha-Farnroda einen Anstieg des Geldumsatzes aufweist und in 2002 mit 0,85 Mio. € fast das Niveau der Kreisstadt Bad Salzungen [0,93 Mio. €] erreicht hat.



Zur Verdeutlichung sind die nachstehenden Grafiken<sup>1</sup> eingefügt:

### Unbebaute Grundstücke: Flächenumsätze in den Regionen

1000 m<sup>2</sup>



### Unbebaute Grundstücke: Geldumsätze in den Regionen

Mio €



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.

### Kauffälle in den Regionen

Zuerst soll die regionale Verteilung der Kauffälle unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückenutzung betrachtet werden:

| Region          | Unbebaute Grundstücke nach Nutzung - Anzahl |       |                    |       |                       |      |                     |      |                  |       | Summe |      |
|-----------------|---------------------------------------------|-------|--------------------|-------|-----------------------|------|---------------------|------|------------------|-------|-------|------|
|                 | Individueller Wohnbau                       |       | Mehrfamilienhäuser |       | Geschäftliche Nutzung |      | Gewerbliche Nutzung |      | Sonstige Nutzung |       |       |      |
|                 | 2001                                        | 2002  | 2001               | 2002  | 2001                  | 2002 | 2001                | 2002 | 2001             | 2002  | 2001  | 2002 |
| Bad Liebenstein | 6                                           | 2     | 9                  | 4     | 0                     | 0    | 0                   | 1    | 1                | 1     | 16    | 8    |
| Bad Salzungen   | 17                                          | 15    | 19                 | 4     | 1                     | 0    | 4                   | 3    | 23               | 20    | 64    | 42   |
| Barchfeld       | 0                                           | 0     | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 1                   | 2    | 3                | 1     | 4     | 3    |
| Behringen       | 10                                          | 9     | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 1                   | 4    | 0                | 2     | 11    | 15   |
| Berka Werra     | 15                                          | 15    | 2                  | 0     | 0                     | 0    | 5                   | 1    | 3                | 3     | 25    | 19   |
| Creuzburg       | 15                                          | 16    | 1                  | 7     | 0                     | 0    | 3                   | 3    | 0                | 0     | 19    | 26   |
| Dernbach        | 13                                          | 10    | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 3                   | 1    | 2                | 4     | 18    | 15   |
| Eisenach        | 35                                          | 40    | 27                 | 19    | 0                     | 1    | 8                   | 2    | 6                | 8     | 76    | 70   |
| Gerstungen      | 16                                          | 11    | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 3                   | 2    | 7                | 1     | 26    | 14   |
| Mihla           | 11                                          | 17    | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 0                   | 2    | 1                | 1     | 12    | 20   |
| Oberes Feldatal | 14                                          | 4     | 1                  | 1     | 0                     | 0    | 5                   | 0    | 2                | 8     | 22    | 13   |
| Ruhla           | 8                                           | 15    | 1                  | 7     | 0                     | 0    | 1                   | 1    | 1                | 4     | 11    | 27   |
| Treffurt        | 8                                           | 10    | 3                  | 4     | 0                     | 0    | 7                   | 1    | 0                | 0     | 18    | 15   |
| Vacha           | 5                                           | 4     | 3                  | 4     | 0                     | 0    | 1                   | 0    | 34               | 8     | 43    | 16   |
| Wutha Farnroda  | 30                                          | 28    | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 0                   | 1    | 5                | 1     | 35    | 30   |
| Wartburgkreis   | 257                                         | 231   | 44                 | 33    | 1                     | 0    | 52                  | 40   | 143              | 101   | 497   | 405  |
| gesamt          | 292                                         | 271   | 71                 | 52    | 1                     | 1    | 60                  | 42   | 149              | 109   | 573   | 475  |
| %-Anteil        | 51,0%                                       | 57,1% | 12,4%              | 10,9% | 0,2%                  | 0,2% | 10,5%               | 8,8% | 26,0%            | 22,9% |       |      |

Tabelle 3.1.1.1

Kauffallanzahl in ub

Im Teilmarkt unbebaute Grundstücke (ub) sind insgesamt Rückgänge in der Kauffallanzahl zu registrieren. Der Rückgang liegt mit ca. 17% für die Gesamtregion in einem deutlich wahrnehmbaren Bereich. Während in Eisenach die prozentuale Abnahme nur etwa halb so stark ausfiel, betrug sie in Bad Salzungen ca. 35%. Der Großteil der Kauffälle entfiel dabei (mit ansteigender



Tendenz) auf Grundstücke für den *individuellen Wohnbau*. In Eisenach stieg auch die absolute Anzahl der Kauffälle um ca. 14%.

Die Anteile am Flächenumsatz stellen sich wie folgt dar:

| Region          | Unbebaute Grundstücke nach Nutzung: Flächenumsatz [1000 m²] |       |                    |      |                       |      |                     |       |                  |       | Summe |       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|-------|--------------------|------|-----------------------|------|---------------------|-------|------------------|-------|-------|-------|
|                 | Individueller Wohnbau                                       |       | Mehrfamilienhäuser |      | Geschäftliche Nutzung |      | Gewerbliche Nutzung |       | Sonstige Nutzung |       |       |       |
|                 | 2001                                                        | 2002  | 2001               | 2002 | 2001                  | 2002 | 2001                | 2002  | 2001             | 2002  | 2001  | 2002  |
| Bad Liebenstein | 3,1                                                         | 12,0  | 10,6               | 0,7  | 0,0                   | 0,0  | 0,0                 | 0,0   | 0,1              | 0,5   | 13,8  | 13,2  |
| Bad Salzungen   | 6,1                                                         | 7,6   | 3,5                | 2,6  | 3,1                   | 0,0  | 24,4                | 1,1   | 12,2             | 12,0  | 49,3  | 23,4  |
| Barchfeld       | 0,0                                                         | 0,0   | 0,0                | 0,0  | 0,0                   | 0,0  | 0,3                 | 4,8   | 1,4              | 0,5   | 1,7   | 5,3   |
| Behringen       | 9,3                                                         | 6,8   | 0,0                | 0,0  | 0,0                   | 0,0  | 0,5                 | 7,8   | 0,0              | 2,3   | 9,8   | 16,9  |
| Berka Werra     | 8,6                                                         | 14,6  | 3,2                | 0,0  | 0,0                   | 0,0  | 27,6                | 12,0  | 5,1              | 3,4   | 44,5  | 30,0  |
| Creuzburg       | 9,8                                                         | 13,2  | 0,5                | 0,8  | 0,0                   | 0,0  | 30,6                | 85,2  | 0,0              | 0,0   | 40,9  | 99,2  |
| Dernbach        | 7,2                                                         | 5,4   | 0,0                | 0,0  | 0,0                   | 0,0  | 11,2                | 6,5   | 1,2              | 4,3   | 19,6  | 16,3  |
| Eisenach        | 19,3                                                        | 20,6  | 17,6               | 25,4 | 0,0                   | 0,4  | 103,4               | 0,3   | 7,4              | 5,3   | 147,8 | 52,1  |
| Gerstungen      | 8,2                                                         | 14,1  | 0,0                | 0,0  | 0,0                   | 0,0  | 22,5                | 1,4   | 26,8             | 0,9   | 57,6  | 16,4  |
| Mihla           | 5,2                                                         | 13,7  | 0,0                | 0,0  | 0,0                   | 0,0  | 0,0                 | 4,1   | 0,4              | 2,3   | 5,7   | 20,1  |
| Oberes Feldatal | 7,7                                                         | 3,1   | 0,0                | 0,1  | 0,0                   | 0,0  | 6,0                 | 0,0   | 1,2              | 7,7   | 14,9  | 10,9  |
| Ruhla           | 4,1                                                         | 8,4   | 0,5                | 8,4  | 0,0                   | 0,0  | 0,5                 | 0,5   | 4,7              | 5,8   | 9,7   | 23,0  |
| Treffurt        | 4,3                                                         | 4,7   | 1,6                | 0,8  | 0,0                   | 0,0  | 14,2                | 1,0   | 0,0              | 0,0   | 20,1  | 6,4   |
| Vacha           | 1,1                                                         | 4,5   | 1,1                | 0,6  | 0,0                   | 0,0  | 0,0                 | 0,0   | 7,5              | 6,8   | 9,7   | 11,9  |
| Wutha Farnroda  | 20,1                                                        | 19,9  | 0,0                | 0,0  | 0,0                   | 0,0  | 0,0                 | 3,0   | 1,7              | 3,4   | 21,8  | 26,3  |
| Wartburgkreis   | 154,9                                                       | 196,0 | 23,0               | 14,1 | 3,1                   | 0,0  | 236,4               | 236,4 | 107,2            | 76,3  | 524,5 | 522,9 |
| gesamt          | 174,2                                                       | 216,6 | 40,7               | 39,5 | 3,1                   | 0,4  | 339,8               | 236,8 | 114,6            | 81,6  | 672,3 | 575,0 |
| %-Anteil        | 25,9%                                                       | 37,7% | 6,0%               | 6,9% | 0,5%                  | 0,1% | 50,5%               | 41,2% | 17,0%            | 14,2% |       |       |

Tabelle 3.1.1.2

regionaler Flächenumsatz

Auch beim Flächenumsatz (absolut) und bei dessen Anteil [37,7%, gegenüber 25,9% in 2001] sind die Kauffälle von Grundstücken des *individuellen Wohnbaus* ein wichtiger Faktor. Lediglich Grundstücke der zukünftigen *gewerblichen Nutzung* erzielen höhere Werte.

Die beobachteten Tendenzen bestätigen sich auch bei der Auswertung der Geldumsatzanteile:

| Region          | Unbebaute Grundstücke nach Nutzung - Geldumsatz [1.000 €] |       |                    |       |                       |      |                     |       |                  |       | Summe [1.000 €] |        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|-------|--------------------|-------|-----------------------|------|---------------------|-------|------------------|-------|-----------------|--------|
|                 | Individueller Wohnbau                                     |       | Mehrfamilienhäuser |       | Geschäftliche Nutzung |      | Gewerbliche Nutzung |       | Sonstige Nutzung |       |                 |        |
|                 | 2001                                                      | 2002  | 2001               | 2002  | 2001                  | 2002 | 2001                | 2002  | 2001             | 2002  | 2001            | 2002   |
| Bad Liebenstein | 100                                                       | 91    | 411                | 34    | 0                     | 0    | 0                   | 0     | 2                | 32    | 513             | 157    |
| Bad Salzungen   | 194                                                       | 203   | 103                | 134   | 312                   | 0    | 1.440               | 37    | 604              | 552   | 2.653           | 926    |
| Barchfeld       | 0                                                         | 0     | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 0                   | 45    | 29               | 21    | 29              | 65     |
| Behringen       | 175                                                       | 92    | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 3                   | 17    | 0                | 33    | 177             | 142    |
| Berka Werra     | 112                                                       | 139   | 27                 | 0     | 0                     | 0    | 398                 | 123   | 45               | 24    | 583             | 286    |
| Creuzburg       | 374                                                       | 301   | 4                  | 16    | 0                     | 0    | 112                 | 123   | 0                | 0     | 490             | 441    |
| Dernbach        | 94                                                        | 78    | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 75                  | 72    | 51               | 49    | 220             | 200    |
| Eisenach        | 765                                                       | 1.062 | 1.801              | 1.648 | 0                     | 20   | 2.382               | 11    | 187              | 289   | 5.134           | 3.029  |
| Gerstungen      | 137                                                       | 166   | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 323                 | 5     | 46               | 7     | 506             | 178    |
| Mihla           | 168                                                       | 281   | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 0                   | 9     | 5                | 8     | 173             | 298    |
| Oberes Feldatal | 59                                                        | 19    | 1                  | 2     | 0                     | 0    | 75                  | 0     | 20               | 82    | 154             | 103    |
| Ruhla           | 66                                                        | 163   | 6                  | 96    | 0                     | 0    | 2                   | 2     | 5                | 23    | 79              | 284    |
| Treffurt        | 36                                                        | 64    | 23                 | 10    | 0                     | 0    | 97                  | 6     | 0                | 0     | 156             | 80     |
| Vacha           | 10                                                        | 30    | 26                 | 8     | 0                     | 0    | 0                   | 0     | 219              | 176   | 256             | 214    |
| Wutha Farnroda  | 675                                                       | 753   | 0                  | 0     | 0                     | 0    | 0                   | 38    | 11               | 60    | 686             | 851    |
| Wartburgkreis   | 3.231                                                     | 3.885 | 634                | 303   | 312                   | 0    | 3.382               | 1.407 | 1.975            | 1.914 | 9.534           | 7.508  |
| gesamt          | 3.996                                                     | 4.947 | 2.435              | 1.950 | 312                   | 20   | 5.764               | 1.418 | 2.162            | 2.202 | 14.669          | 10.537 |
| %-Anteil        | 27,2%                                                     | 46,9% | 16,6%              | 18,5% | 2,1%                  | 0,2% | 39,3%               | 13,5% | 14,7%            | 20,9% |                 |        |

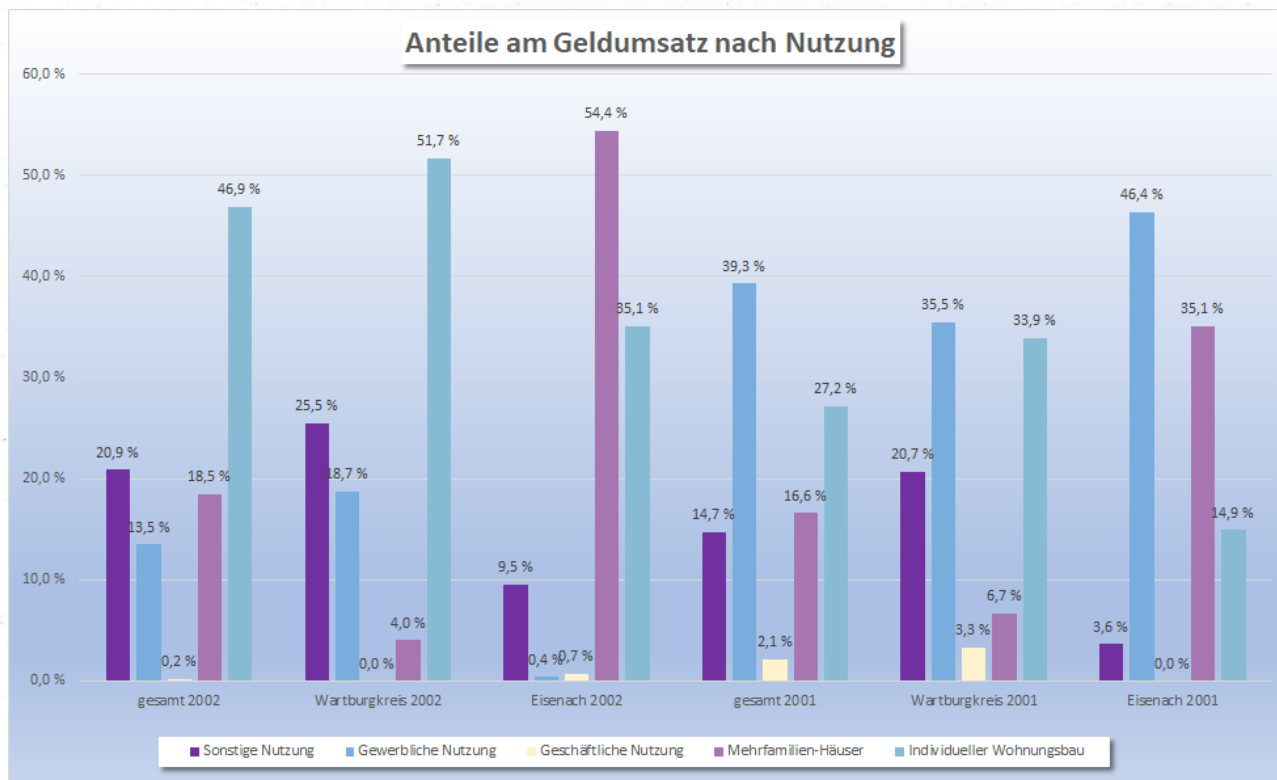
Tabelle 3.1.1.3

regionaler Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke des *individuellen Wohnbaus* hat mit einem Anteil von 46,9% [gegenüber 27,2% in 2001] in gesamten Berichtsgebiet erheblich an Bedeutung gewonnen. Für diesen Sektor sind in den meisten Teilgebieten auch absolut Umsatzsteigerungen zu erkennen.

Kauffälle von Flächen für die zukünftige gewerbliche Nutzung haben im Geschäftsjahr 2002 ein deutlich geringeres Gewicht als im Jahr davor. Der prozentuale Anteil fiel für die Gesamtregion auf 13,5% [gegenüber 39,3% in 2001].

Die Grafik verdeutlicht die Aussagen für drei ausgewählte Gebiete:



### Veräußerer - Erwerber

Auch die Zusammensetzung des Käuferkreises ist für den Auswerter und Marktforscher von Interesse. Kenntnisse hierüber ermöglichen die optimierte Zusammenstellung und Ausrichtung des Immobilienangebotes.

Die nachstehenden, umseitigen Tabellen geben daher Auskunft über die Zusammensetzung des Verkäufer- und Erwerberkreises im Berichtsjahr.



| Veräußerer 2002 |                       |                     |        |                        |      |           |       |          |        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------|------------------------|------|-----------|-------|----------|--------|
| Region          | Grundstücksart        | natürliche Personen |        | Bund, Land, Landkreise |      | Gemeinden |       | Sonstige | Gesamt |
| Eisenach        | Wohnbau               | 22                  | 32,4%  | 3                      | 4,4% | 14        | 20,6% | 29       | 68     |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 2                   | 100,0% | 0                      | 0,0% | 0         | 0,0%  | 0        | 2      |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 0                   | 0,0%   | 0                      | 0,0% | 1         | 50,0% | 1        | 2      |
|                 | Sonstige Nutzung      | 4                   | 50,0%  | 0                      | 0,0% | 1         | 12,5% | 3        | 8      |
| Wartburg-kreis  | Wohnbau               | 152                 | 53,1%  | 8                      | 2,8% | 67        | 23,4% | 59       | 286    |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 0                   | k.A.   | 0                      | k.A. | 0         | k.A.  | 0        | 0      |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 18                  | 33,3%  | 5                      | 9,3% | 7         | 13,0% | 24       | 54     |
|                 | Sonstige Nutzung      | 60                  | 59,4%  | 6                      | 5,9% | 24        | 23,8% | 11       | 101    |
| gesamt          | Wohnbau               | 174                 | 49,2%  | 11                     | 3,1% | 81        | 22,9% | 88       | 354    |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 2                   | 100,0% | 0                      | 0,0% | 0         | 0,0%  | 0        | 2      |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 18                  | 32,1%  | 5                      | 8,9% | 8         | 14,3% | 25       | 56     |
|                 | Sonstige Nutzung      | 64                  | 58,7%  | 6                      | 5,5% | 25        | 22,9% | 14       | 109    |

Tabelle 3.1.2.1

Neben den *natürlichen Personen* treten vor allem die *Sonstigen*<sup>1</sup> als Veräußerer in Erscheinung. Ihr Anteil ist in 2002 in Eisenach sogar größer als der Anteil der *natürlichen Personen*. *Gemeinden* sind zu einem guten Fünftel Veräußerer von Flächen für den Wohnbau.

| Erwerber 2002  |                       |                     |        |                        |      |           |       |          |        |
|----------------|-----------------------|---------------------|--------|------------------------|------|-----------|-------|----------|--------|
| Region         | Grundstücksart        | natürliche Personen |        | Bund, Land, Landkreise |      | Gemeinden |       | Sonstige | Gesamt |
| Eisenach       | Wohnbau               | 55                  | 80,9%  | 0                      | 0,0% | 1         | 1,5%  | 12       | 68     |
|                | Geschäftliche Nutzung | 1                   | 50,0%  | 0                      | 0,0% | 1         | 50,0% | 0        | 2      |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 1                   | 50,0%  | 0                      | 0,0% | 0         | 0,0%  | 1        | 2      |
|                | Sonstige Nutzung      | 8                   | 100,0% | 0                      | 0,0% | 0         | 0,0%  | 0        | 8      |
| Wartburg-kreis | Wohnbau               | 249                 | 87,1%  | 2                      | 0,7% | 24        | 8,4%  | 11       | 286    |
|                | Geschäftliche Nutzung | 0                   | k.A.   | 0                      | k.A. | 0         | k.A.  | 0        | 0      |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 23                  | 42,6%  | 1                      | 1,9% | 5         | 9,3%  | 25       | 54     |
|                | Sonstige Nutzung      | 93                  | 92,1%  | 0                      | 0,0% | 4         | 4,0%  | 4        | 101    |
| gesamt         | Wohnbau               | 304                 | 85,9%  | 2                      | 0,6% | 25        | 7,1%  | 23       | 354    |
|                | Geschäftliche Nutzung | 1                   | 50,0%  | 0                      | 0,0% | 1         | 50,0% | 0        | 2      |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 24                  | 42,9%  | 1                      | 1,8% | 5         | 8,9%  | 26       | 56     |
|                | Sonstige Nutzung      | 101                 | 92,7%  | 0                      | 0,0% | 4         | 3,7%  | 4        | 109    |

Tabelle 3.1.2.2

Als Erwerber dominieren in dargestellten Bereichen die *natürlichen Personen* mit jeweils mehr als 80% deutlich.

<sup>1</sup> in der Regel handelt es sich um juristische Personen des Privatrechts

**Quadratmeterpreis**

Die nachstehenden Tabellen schlüsseln die Quadratmeterpreise für baureife, selbständige und erschließungsbeitragspflichtige (ebpf.) sowie erschließungsbeitragsfreie (ebfr.)<sup>1</sup> Grundstücke in den Regionen auf.

| Region          | Grundstücksart        | m <sup>2</sup> - Preise für ebpf. Grundstücke |      |                             |      |                            |       |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------------------------|------|-----------------------------|------|----------------------------|-------|
|                 |                       | Anzahl                                        |      | Ø m <sup>2</sup> -Preis [€] |      | Ø Fläche [m <sup>2</sup> ] |       |
|                 |                       | 2001                                          | 2002 | 2001                        | 2002 | 2001                       | 2002  |
| Bad Salzungen   | 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    | 66                          | 0    | 4.100                      | k.A.  |
|                 | Sonstige Nutzung      | 3                                             | 1    | 34                          | 74   | 646                        | 652   |
| Berka Werra     | Individueller Wohnbau | 0                                             | 1    | 0                           | 24   | k.A.                       | 640   |
|                 | 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                                             | 1    | 0                           | 5    | k.A.                       | 881   |
| Gerstungen      | Individueller Wohnbau | 0                                             | 2    | 0                           | 12   | k.A.                       | 1.060 |
|                 | 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.  |
| 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                                             | 0    | 6                           | 0    | 2.472                      | k.A.  |
|                 | Sonstige Nutzung      | 0                                             | 0    | 0                           | 0    | k.A.                       | k.A.  |
| Ruhla           | Individueller Wohnbau | 0                                             | 0    | 0                           | 0    | k.A.                       | k.A.  |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 0                                             | 1    | 0                           | 10   | k.A.                       | 4.830 |
|                 | 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.  |
| Wutha Farnroda  | Individueller Wohnbau | 2                                             | 3    | 56                          | 46   | 583                        | 740   |
|                 | 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.  |

Tabelle 3.1.3.1

Den in den Tabellen fehlenden Regionen konnten keine oder keine entsprechend auswertbare Kauffälle zugeordnet werden. Auf ihre Darstellung wurde daher verzichtet.

<sup>1</sup> ebpf. und ebfr. sind bezogen auf die Bestimmungen des BauGB



| Region         | Grundstücksart        | m <sup>2</sup> - Preise für ebpf. Grundstücke |      |                             |      |                            |        |
|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------|------|-----------------------------|------|----------------------------|--------|
|                |                       | Anzahl                                        |      | Ø m <sup>2</sup> -Preis [€] |      | Ø Fläche [m <sup>2</sup> ] |        |
|                |                       | 2001                                          | 2002 | 2001                        | 2002 | 2001                       | 2002   |
| Eisenach       | Individueller Wohnbau | 0                                             | 2    | 0                           | 20   | k.A.                       | 1.310  |
|                | Mehrfamilienhäuser    | 0                                             | 1    | 0                           | 49   | k.A.                       | 14.379 |
|                | Geschäftliche Nutzung | 0                                             | 0    | 0                           | 0    | k.A.                       | k.A.   |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 2                                             | 0    | 16                          | 0    | 14.598                     | k.A.   |
|                | Sonstige Nutzung      | 0                                             | 0    | 0                           | 0    | k.A.                       | k.A.   |
| Wartburg-kreis | Individueller Wohnbau | 5                                             | 8    | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.   |
|                | Mehrfamilienhäuser    | 0                                             | 1    | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.   |
|                | Geschäftliche Nutzung | 0                                             | 0    | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.   |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 2                                             | 4    | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.   |
|                | Sonstige Nutzung      | 5                                             | 3    | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.   |
| gesamt         | Individueller Wohnbau | 5                                             | 10   | 30                          | 24   | 633                        | 1.387  |
|                | Mehrfamilienhäuser    | 0                                             | 2    | 0                           | 29   | k.A.                       | 9.605  |
|                | Geschäftliche Nutzung | 0                                             | 0    | 0                           | 0    | k.A.                       | k.A.   |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 4                                             | 4    | 26                          | 6    | 8.942                      | 4.963  |
|                | Sonstige Nutzung      | 5                                             | 3    | 31                          | 37   | 614                        | 763    |

noch Tabelle 3.1.3.1

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

| Region         | Grundstücksart        | m <sup>2</sup> - Preise für ebfr. Grundstücke |      |                             |      |                            |       |
|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------|------|-----------------------------|------|----------------------------|-------|
|                |                       | Anzahl                                        |      | Ø m <sup>2</sup> -Preis [€] |      | Ø Fläche [m <sup>2</sup> ] |       |
|                |                       | 2001                                          | 2002 | 2001                        | 2002 | 2001                       | 2002  |
| Eisenach       | Individueller Wohnbau | 20                                            | 32   | 63                          | 60   | 547                        | 503   |
|                | Mehrfamilienhäuser    | 18                                            | 16   | 97                          | 83   | 797                        | 599   |
|                | Geschäftliche Nutzung | 0                                             | 1    | 0                           | 46   | k.A.                       | 442   |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 2                                             | 1    | 45                          | 33   | 950                        | 282   |
|                | Sonstige Nutzung      | 2                                             | 8    | 50                          | 63   | 2.282                      | 659   |
| Wartburg-kreis | Individueller Wohnbau | 118                                           | 113  | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.  |
|                | Mehrfamilienhäuser    | 10                                            | 11   | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.  |
|                | Geschäftliche Nutzung | 0                                             | 0    | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.  |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 17                                            | 7    | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.  |
|                | Sonstige Nutzung      | 69                                            | 62   | k.A.                        | k.A. | k.A.                       | k.A.  |
| gesamt         | Individueller Wohnbau | 138                                           | 145  | 34                          | 39   | 760                        | 660   |
|                | Mehrfamilienhäuser    | 28                                            | 27   | 72                          | 59   | 692                        | 586   |
|                | Geschäftliche Nutzung | 0                                             | 1    | 0                           | 46   | k.A.                       | 442   |
|                | Gewerbliche Nutzung   | 19                                            | 8    | 16                          | 17   | 5.883                      | 3.814 |
|                | Sonstige Nutzung      | 71                                            | 70   | 35                          | 31   | 689                        | 803   |

Tabelle 3.1.3.2

Die Werte für die Region Wartburgkreis können nur subtraktiv ermittelt werden. Damit ist die Ableitung von mittleren Quadratmeterpreisen oder mittleren Flächengrößen nicht sinnvoll. Die entsprechenden Zellen der Tabellen sind mit „k.A.“ (= keine Angaben) belegt.

| Region          | Grundstücksart        | m² - Preise für ebfr. Grundstücke |      |                |      |               |        |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|------|----------------|------|---------------|--------|
|                 |                       | Anzahl                            |      | Ø m²-Preis [€] |      | Ø Fläche [m²] |        |
|                 |                       | 2001                              | 2002 | 2001           | 2002 | 2001          | 2002   |
| Bad Liebenstein | Individueller Wohnbau | 1                                 | 0    | 14             | 0    | 1.197         | 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 | 5                                 | 3    | 36             | 51   | 589           | 843    |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 4                                 | 2    | 30             | 60   | 454           | 851    |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 2                                 | 2    | 27             | 35   | 9.172         | 506    |
|                 | Sonstige Nutzung      | 16                                | 10   | 49             | 33   | 583           | 674    |
| Barchfeld       | Individueller Wohnbau | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 0                                 | 1    | 0              | 9    | k.A.          | 4.670  |
|                 | Sonstige Nutzung      | 1                                 | 1    | 23             | 42   | 856           | 481    |
| Behringen       | Individueller Wohnbau | 6                                 | 2    | 29             | 35   | 917           | 821    |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 1                                 | 0    | 6              | 0    | 473           | k.A.   |
|                 | Sonstige Nutzung      | 0                                 | 1    | 0              | 18   | k.A.          | 1.300  |
| Berka Werra     | Individueller Wohnbau | 8                                 | 7    | 17             | 22   | 635           | 526    |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 3                                 | 1    | 15             | 10   | 6.061         | 12.000 |
|                 | Sonstige Nutzung      | 2                                 | 1    | 19             | 12   | 917           | 666    |
| Creuzburg       | Individueller Wohnbau | 13                                | 13   | 37             | 41   | 724           | 489    |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 0                                 | 1    | 0              | 22   | k.A.          | 580    |
|                 | 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 | 8                                 | 5    | 13             | 17   | 765           | 778    |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 0                                 | 1    | 0              | 11   | k.A.          | 6.549  |
|                 | Sonstige Nutzung      | 1                                 | 3    | 40             | 17   | 596           | 1.210  |
| Gerstungen      | Individueller Wohnbau | 5                                 | 6    | 34             | 18   | 1.010         | 1.151  |
|                 | Mehrfamilienhäuser    | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.   |
|                 | Gewerbliche Nutzung   | 1                                 | 0    | 19             | 0    | 14.444        | k.A.   |
|                 | Sonstige Nutzung      | 3                                 | 0    | 21             | 0    | 646           | k.A.   |
| Mihla           | Individueller Wohnbau | 7                                 | 11   | 34             | 36   | 731           | 654    |
|                 | 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.   |
| Oberes Feldatal | Individueller Wohnbau | 7                                 | 3    | 9              | 5    | 812           | 816    |
|                 | 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                                 | 5    | 12             | 11   | 565           | 1.109  |

noch Tabelle 3.1.3.2



| Region            | Grundstücksart        | m² - Preise für ebfr. Grundstücke |      |                |      |               |       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|------|----------------|------|---------------|-------|
|                   |                       | Anzahl                            |      | Ø m²-Preis [€] |      | Ø Fläche [m²] |       |
|                   |                       | 2001                              | 2002 | 2001           | 2002 | 2001          | 2002  |
| Ruhla             | Individueller Wohnbau | 1                                 | 4    | 37             | 30   | 760           | 655   |
|                   | Mehrfamilienhäuser    | 0                                 | 4    | 0              | 17   | k.A.          | 741   |
|                   | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.  |
|                   | Gewerbliche Nutzung   | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.  |
|                   | Sonstige Nutzung      | 0                                 | 1    | 0              | 20   | k.A.          | 700   |
| Treffurt          | Individueller Wohnbau | 2                                 | 3    | 12             | 23   | 1.060         | 609   |
|                   | Mehrfamilienhäuser    | 2                                 | 2    | 20             | 9    | 455           | 215   |
|                   | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.  |
|                   | Gewerbliche Nutzung   | 3                                 | 0    | 7              | 0    | 2.601         | k.A.  |
|                   | Sonstige Nutzung      | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.  |
| Vacha             | Individueller Wohnbau | 2                                 | 3    | 10             | 7    | 308           | 788   |
|                   | Mehrfamilienhäuser    | 2                                 | 1    | 34             | 15   | 373           | 258   |
|                   | Geschäftliche Nutzung | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.  |
|                   | Gewerbliche Nutzung   | 0                                 | 0    | 0              | 0    | k.A.          | k.A.  |
|                   | Sonstige Nutzung      | 7                                 | 4    | 31             | 28   | 642           | 993   |
| Wutha<br>Farnroda | Individueller Wohnbau | 18                                | 17   | 43             | 43   | 907           | 756   |
|                   | 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                                 | 1    | 0              | 17   | k.A.          | 3.357 |

noch Tabelle 3.1.3.2

Eine detaillierte Auswertung dieser Tabellen ist aus Gründen der teilweise geringen Breite der Datenbasis für einige Regionen mit Vorbehalten zu versehen. Sie würde außerdem den Rahmen des Grundstücksmarktberichtes sprengen.

Für die erschließungsbeitragsfreien Grundstücke lässt sich jedoch feststellen, dass die durchschnittliche Fläche sich – wie im Vorjahr - in einem Bereich von etwa 650 bis 800 m² bewegt und dass das Preisniveau in der Regel leicht ansteigt; in Eisenach ist allerdings ein leichter Rückgang zu erkennen.

**Kenngrößen**

Die nachstehenden Kenngrößen geben Auskunft über das Kaufgebaren im Geschäftsjahr 2002:

|                            | Erwerbsvorgänge<br>[Anzahl je 1000 Einwohner] |            |            | Flächenumsatz<br>[m <sup>2</sup> je Einwohner] |            |            | Geldumsatz<br>[ € je Einwohner] |           |           |
|----------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------|-----------|-----------|
|                            | 2000                                          | 2001       | 2002       | 2000                                           | 2001       | 2002       | 2000                            | 2001      | 2002      |
| Eisenach                   | 1,9                                           | 2,1        | 1,8        | 3,2                                            | 3,6        | 1,7        | 91                              | 124       | 69        |
| Wartburgkreis              | 4,2                                           | 3,9        | 3,1        | 7,0                                            | 5,1        | 4,1        | 84                              | 68        | 53        |
| <b>gesamt<sup>II</sup></b> | <b>3,7</b>                                    | <b>3,5</b> | <b>2,8</b> | <b>6,1</b>                                     | <b>4,8</b> | <b>3,6</b> | <b>86</b>                       | <b>81</b> | <b>57</b> |

Tabelle 3.1.4.1

Die Normierung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zeigt, dass im Geschäftsjahr 2002 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 in Eisenach in einem höheren Bereich als im Umland.

<sup>II</sup> In der Zeile „gesamt“ wird nicht das arithmetische Mittel der Zeilen „Eisenach“ und „Wartburgkreis“ ausgewiesen!

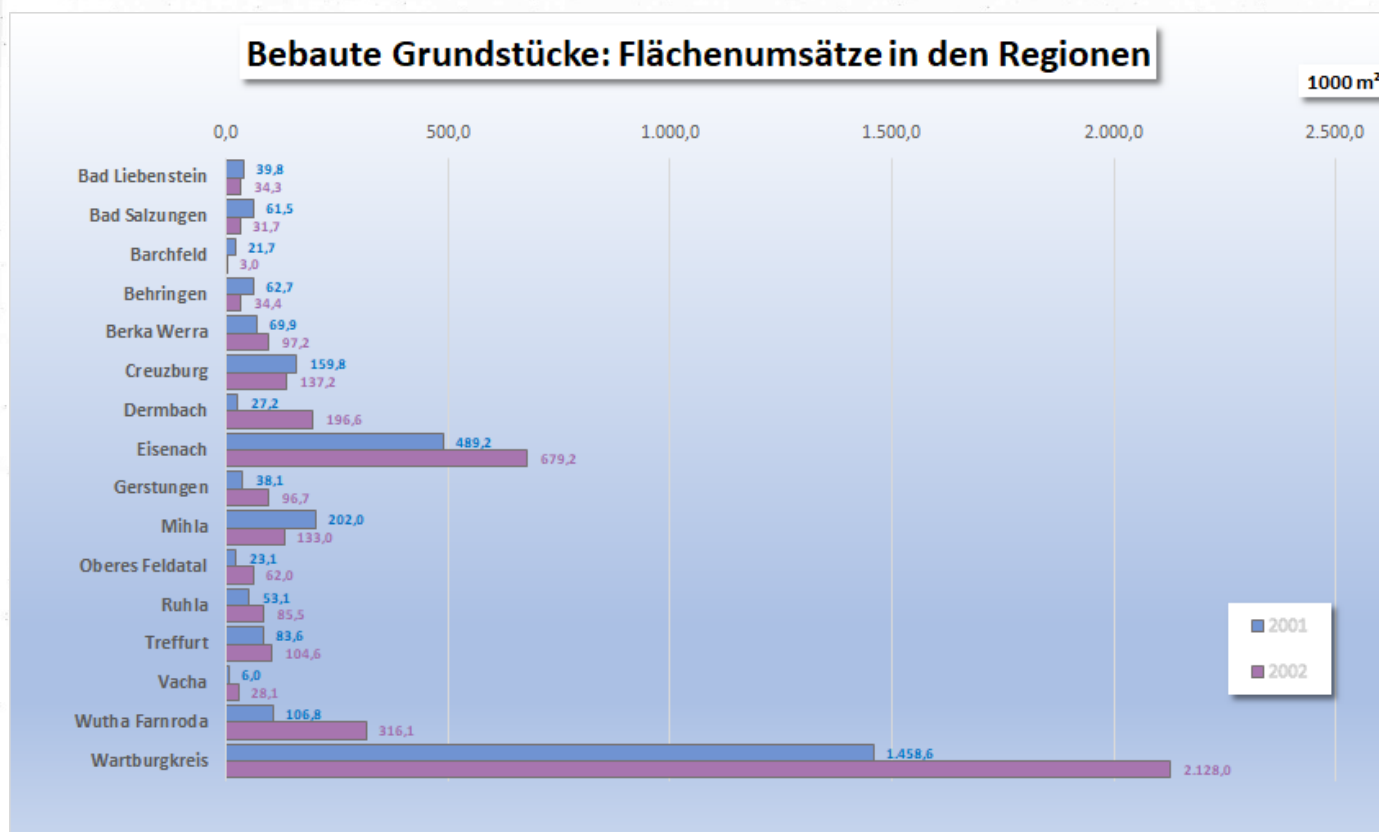


## Bebaute Grundstücke

Die regionale Betrachtung des Untersuchungsgebietes im Hinblick auf die Geld- und Flächenumsätze im Teilmarkt *bebaute Grundstücke (bb)* ergibt folgende Tabelle<sup>1</sup>:

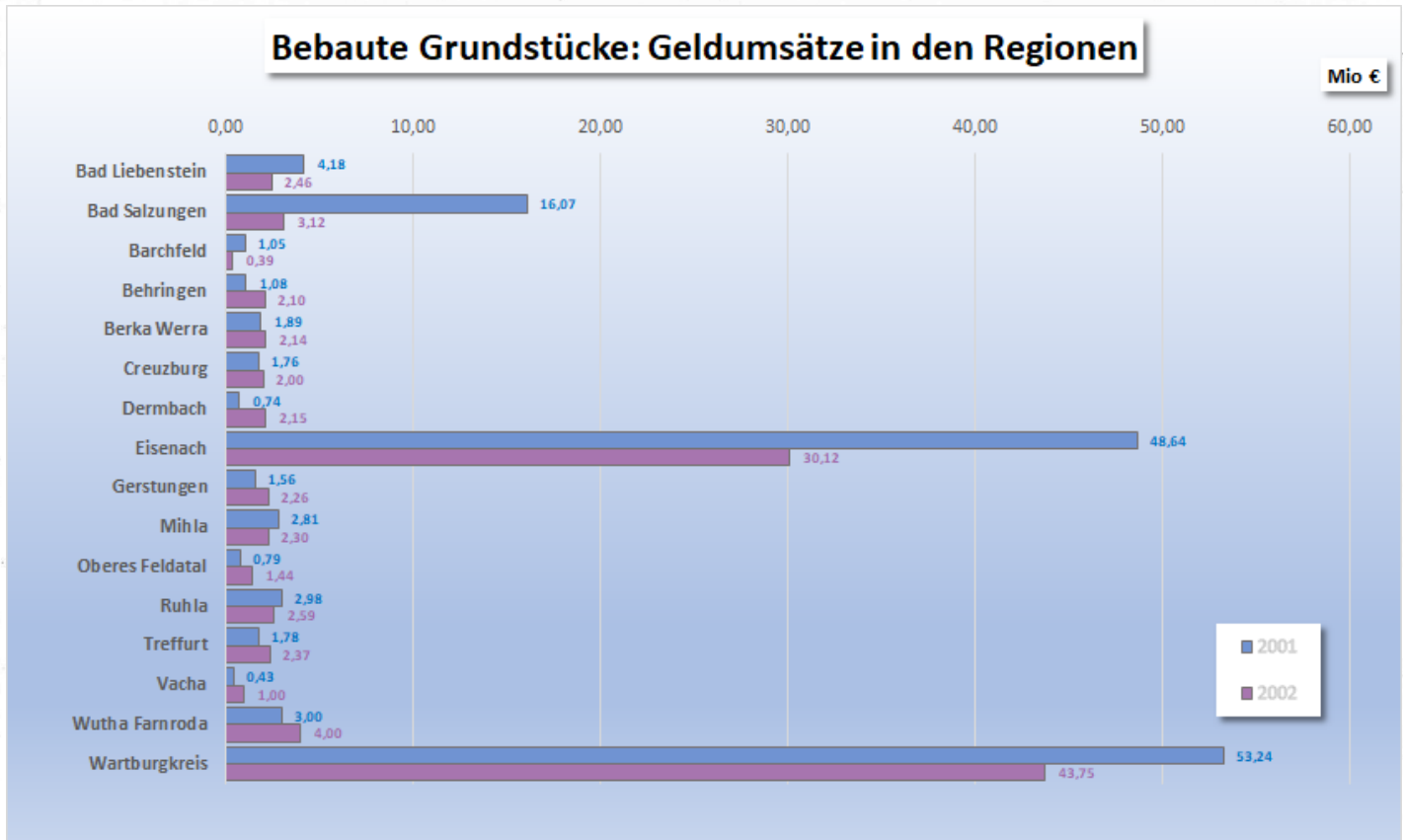
| Region          | Bebaute Grundstücke: Gesamtumsätze in den Regionen |      |                       |         |                   |       |
|-----------------|----------------------------------------------------|------|-----------------------|---------|-------------------|-------|
|                 | Anzahl                                             |      | Flächenums. [1000 m²] |         | Geldums. in Mio € |       |
|                 | 2001                                               | 2002 | 2001                  | 2002    | 2001              | 2002  |
| Bad Liebenstein | 20                                                 | 23   | 39,8                  | 34,3    | 4,18              | 2,46  |
| Bad Salzungen   | 37                                                 | 36   | 61,5                  | 31,7    | 16,07             | 3,12  |
| Barchfeld       | 12                                                 | 4    | 21,7                  | 3,0     | 1,05              | 0,39  |
| Behringen       | 21                                                 | 28   | 62,7                  | 34,4    | 1,08              | 2,10  |
| Berka Werra     | 43                                                 | 37   | 69,9                  | 97,2    | 1,89              | 2,14  |
| Creuzburg       | 32                                                 | 36   | 159,8                 | 137,2   | 1,76              | 2,00  |
| Dernbach        | 14                                                 | 28   | 27,2                  | 196,6   | 0,74              | 2,15  |
| Eisenach        | 221                                                | 216  | 489,2                 | 679,2   | 48,64             | 30,12 |
| Gerstungen      | 33                                                 | 50   | 38,1                  | 96,7    | 1,56              | 2,26  |
| Mihla           | 48                                                 | 53   | 202,0                 | 133,0   | 2,81              | 2,30  |
| Oberes Feldatal | 14                                                 | 18   | 23,1                  | 62,0    | 0,79              | 1,44  |
| Ruhla           | 63                                                 | 65   | 53,1                  | 85,5    | 2,98              | 2,59  |
| Treffurt        | 41                                                 | 45   | 83,6                  | 104,6   | 1,78              | 2,37  |
| Vacha           | 9                                                  | 18   | 6,0                   | 28,1    | 0,43              | 1,00  |
| Wutha Famroda   | 42                                                 | 29   | 106,8                 | 316,1   | 3,00              | 4,00  |
| Wartburgkreis   | 594                                                | 667  | 1.458,6               | 2.128,0 | 53,24             | 43,75 |
| gesamt:         | 815                                                | 883  | 1.947,8               | 2.807,2 | 101,87            | 73,86 |

Tabelle 3.2.1



<sup>1</sup> Die für Bad Salzungen auftretenden, starken Änderungen in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz beruhen auf einer Nacherfassung und sind keine Fälschung!

Die Anzahl der Kauffälle im Bereich *bebaute Grundstücke (bb)* erhöhte sich im Gesamtgebiet um etwa 8%. Erheblich stärker stieg der Flächenumsatz um 44%, der Geldumsatz hingegen fiel um ca. 27%. Für den Bereich Wartburgkreis stellt sich diese Tendenz ähnlich dar. In Eisenach ist die bloße Anzahl der Kauffälle nahezu gleich geblieben; die gegensätzliche Bewegung von Flächen- und Geldumsatz ist in Eisenach allerdings besonders stark ausgeprägt.



Als Gesamtaussage kann vereinfachend festgestellt werden, dass grundsätzlich mehr *bebaute Grundstücke (bb)* verkauft wurden und dass dabei eine deutlich größere Fläche umgesetzt wurde. Die Käufer waren offensichtlich aber nicht bereit, entsprechend mehr Finanzmittel einzusetzen.



**Kauffälle in den Regionen**

Bei genügend differenziertem Inhalt des Kaufvertrages kann die Geschäftsstelle weitere Zuordnungen und speziellere Auswertungen durchführen. Die nachstehende Tabelle zeigt die Aufteilung der entsprechend auswertbaren Kauffälle auf die einzelnen Regionen, aufgeschlüsselt nach verschiedenen Gebäudearten:

| Region          | Bebaute Grundstücke nach Gebäudeart - Anzahl |      |                          |      |                    |      |        |      |                             |      |                                   |      |                  |      | Summe |      |
|-----------------|----------------------------------------------|------|--------------------------|------|--------------------|------|--------|------|-----------------------------|------|-----------------------------------|------|------------------|------|-------|------|
|                 | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser     |      | Reihen- und Doppelhäuser |      | Mehrfamilienhäuser |      | Villen |      | Wochenend- und Ferienhäuser |      | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude |      | Sonstige Gebäude |      |       |      |
|                 | 2001                                         | 2002 | 2001                     | 2002 | 2001               | 2002 | 2001   | 2002 | 2001                        | 2002 | 2001                              | 2002 | 2001             | 2002 | 2001  | 2002 |
| Bad Liebenstein | 16                                           | 16   | 0                        | 0    | 0                  | 0    | 2      | 1    | 0                           | 0    | 0                                 | 0    | 1                | 2    | 19    | 19   |
| Bad Salzungen   | 21                                           | 14   | 3                        | 5    | 3                  | 2    | 0      | 0    | 1                           | 0    | 2                                 | 1    | 3                | 8    | 33    | 30   |
| Barchfeld       | 3                                            | 0    | 0                        | 0    | 0                  | 1    | 0      | 0    | 2                           | 0    | 0                                 | 0    | 5                | 0    | 10    | 1    |
| Behringen       | 10                                           | 17   | 5                        | 6    | 0                  | 0    | 0      | 0    | 0                           | 0    | 1                                 | 0    | 1                | 0    | 17    | 23   |
| Berka Werra     | 22                                           | 16   | 0                        | 0    | 4                  | 0    | 0      | 0    | 0                           | 0    | 1                                 | 2    | 3                | 8    | 30    | 26   |
| Creuzburg       | 10                                           | 8    | 1                        | 2    | 1                  | 1    | 0      | 0    | 0                           | 0    | 0                                 | 0    | 4                | 7    | 16    | 18   |
| Dernbach        | 3                                            | 10   | 0                        | 0    | 0                  | 0    | 0      | 0    | 0                           | 2    | 2                                 | 0    | 3                | 9    | 8     | 21   |
| Eisenach        | 44                                           | 39   | 28                       | 35   | 52                 | 25   | 3      | 1    | 5                           | 17   | 28                                | 18   | 17               | 32   | 177   | 167  |
| Gerstungen      | 9                                            | 19   | 1                        | 1    | 1                  | 2    | 0      | 0    | 1                           | 0    | 1                                 | 2    | 5                | 15   | 18    | 39   |
| Mihla           | 17                                           | 17   | 3                        | 1    | 1                  | 0    | 0      | 0    | 5                           | 3    | 0                                 | 0    | 4                | 13   | 30    | 34   |
| Oberes Feldatal | 3                                            | 3    | 0                        | 1    | 0                  | 1    | 0      | 0    | 1                           | 1    | 0                                 | 0    | 7                | 6    | 11    | 12   |
| Ruhla           | 24                                           | 14   | 3                        | 1    | 0                  | 2    | 0      | 0    | 2                           | 8    | 3                                 | 4    | 5                | 18   | 37    | 47   |
| Treffurt        | 11                                           | 12   | 3                        | 3    | 1                  | 3    | 0      | 0    | 0                           | 2    | 2                                 | 0    | 7                | 9    | 24    | 29   |
| Vacha           | 10                                           | 4    | 0                        | 0    | 1                  | 1    | 0      | 0    | 0                           | 2    | 0                                 | 3    | 4                | 1    | 15    | 11   |
| Wutha Farnroda  | 18                                           | 13   | 2                        | 0    | 0                  | 0    | 0      | 0    | 3                           | 2    | 0                                 | 1    | 5                | 8    | 28    | 24   |
| Wartburgkreis   | 243                                          | 238  | 28                       | 23   | 19                 | 18   | 2      | 1    | 23                          | 25   | 16                                | 15   | 87               | 166  | 418   | 486  |
| gesamt          | 287                                          | 277  | 56                       | 58   | 71                 | 43   | 5      | 2    | 28                          | 42   | 44                                | 33   | 104              | 198  | 595   | 653  |
| % - Anteil      | 48%                                          | 42%  | 9%                       | 9%   | 12%                | 7%   | 1%     | 0%   | 5%                          | 6%   | 7%                                | 5%   | 17%              | 30%  |       |      |

Tabelle 3.2.1.1.

*Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* wurden in 2002 nicht so häufig wie in 2001 verkauft (-3%); die Kauffälle für *Reihen- und Doppelhäuser* stiegen dem entgegen etwa um den gleichen Betrag (+4%). Bei *Mehrfamilienhäusern* ging der Handel spürbar zurück (-39%). Diese Tendenz ist im Wesentlichen auf die Entwicklung in der Region Eisenach zurückzuführen. Der Verkauf von *Villen* beschränkte sich bei abgeschwächtem Niveau regional, wie im Berichtsvorjahr; auf die Regionen Eisenach und Bad Liebenstein.

Auffallend ist in jedem Fall die starke Zunahme der Verkäufe von *Wochenend- und Ferienhäusern* sowohl für die Region Eisenach (+240%) als auch in Ruhla. *Geschäfts- und Verwaltungsgebäude* wurden nur in Eisenach in nennenswerter Anzahl gehandelt, sind aber rückläufig. Auch für die Verkäufe der *Sonstigen Gebäude* sind in nahezu allen Regionen mitunter starke Zuwächse zu verzeichnen.



Die Änderungen des Flächen- und Geldumsatzes können den nachstehenden Tabellen entnommen werden:

| Bebaute Grundstücke nach Gebäudeart - Flächenumsatz [1.000 m²] |                                           |       |                          |      |                     |      |        |      |                             |      |                                    |      |                  |       |         |         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|--------------------------|------|---------------------|------|--------|------|-----------------------------|------|------------------------------------|------|------------------|-------|---------|---------|
| Region                                                         | freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser |       | Reihen- und Doppelhäuser |      | Mehrfamilien-häuser |      | Villen |      | Wochenend- und Ferienhäuser |      | Geschäfts- und Verwaltungs-gebäude |      | Sonstige Gebäude |       | Summe   |         |
|                                                                | 2001                                      | 2002  | 2001                     | 2002 | 2001                | 2002 | 2001   | 2002 | 2001                        | 2002 | 2001                               | 2002 | 2001             | 2002  | 2001    | 2002    |
| Bad Liebenstein                                                | 20,3                                      | 10,5  | 0,0                      | 0,0  | 0,0                 | 0,0  | 15,0   | 1,0  | 0,0                         | 0,0  | 0,0                                | 0,0  | 4,0              | 3,3   | 39,3    | 14,8    |
| Bad Salzungen                                                  | 11,9                                      | 12,7  | 0,9                      | 1,6  | 5,7                 | 4,6  | 0,0    | 0,0  | 0,2                         | 0,0  | 2,4                                | 0,2  | 35,7             | 8,6   | 57,0    | 27,7    |
| Barchfeld                                                      | 1,7                                       | 0,0   | 0,0                      | 0,0  | 0,0                 | 0,6  | 0,0    | 0,0  | 1,3                         | 0,0  | 0,0                                | 0,0  | 16,8             | 0,0   | 19,8    | 0,6     |
| Behringen                                                      | 7,9                                       | 21,8  | 2,7                      | 6,7  | 0,0                 | 0,0  | 0,0    | 0,0  | 0,0                         | 0,0  | 0,5                                | 0,0  | 0,7              | 0,0   | 11,8    | 28,5    |
| Berka Werra                                                    | 22,5                                      | 24,4  | 0,0                      | 0,0  | 4,8                 | 0,0  | 0,0    | 0,0  | 0,0                         | 0,0  | 1,7                                | 10,2 | 3,8              | 21,2  | 32,8    | 55,8    |
| Creuzburg                                                      | 73,0                                      | 27,1  | 0,5                      | 0,5  | 3,9                 | 0,6  | 0,0    | 0,0  | 0,0                         | 0,0  | 0,0                                | 0,0  | 32,7             | 4,2   | 110,1   | 32,4    |
| Dernbach                                                       | 9,8                                       | 22,7  | 0,0                      | 0,0  | 0,0                 | 0,0  | 0,0    | 0,0  | 0,0                         | 3,2  | 4,2                                | 0,0  | 8,2              | 50,2  | 22,2    | 76,1    |
| Eisenach                                                       | 53,9                                      | 41,7  | 12,0                     | 84,4 | 62,8                | 34,4 | 14,2   | 1,0  | 3,1                         | 20,4 | 31,1                               | 13,1 | 113,7            | 103,2 | 290,8   | 298,2   |
| Gerstungen                                                     | 11,1                                      | 36,8  | 0,4                      | 0,4  | 1,7                 | 2,9  | 0,0    | 0,0  | 1,3                         | 0,0  | 2,1                                | 1,1  | 3,8              | 24,0  | 20,2    | 65,2    |
| Mihla                                                          | 27,2                                      | 11,5  | 1,7                      | 0,1  | 2,0                 | 0,0  | 0,0    | 0,0  | 5,6                         | 1,8  | 0,0                                | 0,0  | 15,2             | 14,4  | 51,6    | 27,7    |
| Oberes Feldatal                                                | 1,4                                       | 2,0   | 0,0                      | 1,1  | 0,0                 | 0,5  | 0,0    | 0,0  | 0,6                         | 0,8  | 0,0                                | 0,0  | 18,1             | 42,1  | 20,1    | 46,5    |
| Ruhla                                                          | 22,0                                      | 10,9  | 1,0                      | 0,5  | 0,0                 | 5,1  | 0,0    | 0,0  | 1,3                         | 8,5  | 2,4                                | 10,2 | 10,5             | 19,6  | 37,2    | 54,8    |
| Treffurt                                                       | 13,6                                      | 7,5   | 0,8                      | 0,2  | 2,1                 | 8,0  | 0,0    | 0,0  | 0,0                         | 2,4  | 0,3                                | 0,0  | 8,9              | 11,9  | 25,7    | 29,9    |
| Vacha                                                          | 7,4                                       | 6,5   | 0,0                      | 0,0  | 1,8                 | 0,4  | 0,0    | 0,0  | 0,0                         | 1,6  | 0,0                                | 2,3  | 17,9             | 0,1   | 27,1    | 10,9    |
| Wutha Farnroda                                                 | 33,1                                      | 106,0 | 1,0                      | 0,0  | 0,0                 | 0,0  | 0,0    | 0,0  | 2,3                         | 3,3  | 0,0                                | 0,7  | 34,1             | 202,9 | 70,5    | 312,9   |
| Wartburgkreis                                                  | 318,8                                     | 395,0 | 11,7                     | 12,6 | 32,4                | 28,4 | 15,0   | 1,0  | 18,0                        | 25,3 | 19,0                               | 28,2 | 321,6            | 713,3 | 736,4   | 1.203,7 |
| gesamt                                                         | 372,7                                     | 436,8 | 23,7                     | 97,1 | 95,2                | 62,8 | 29,2   | 1,9  | 21,1                        | 45,7 | 50,1                               | 41,3 | 435,3            | 816,4 | 1.027,2 | 1.501,9 |
| % - Anteil                                                     | 36%                                       | 29%   | 2%                       | 6%   | 9%                  | 4%   | 3%     | 0%   | 2%                          | 3%   | 5%                                 | 3%   | 42%              | 54%   |         |         |

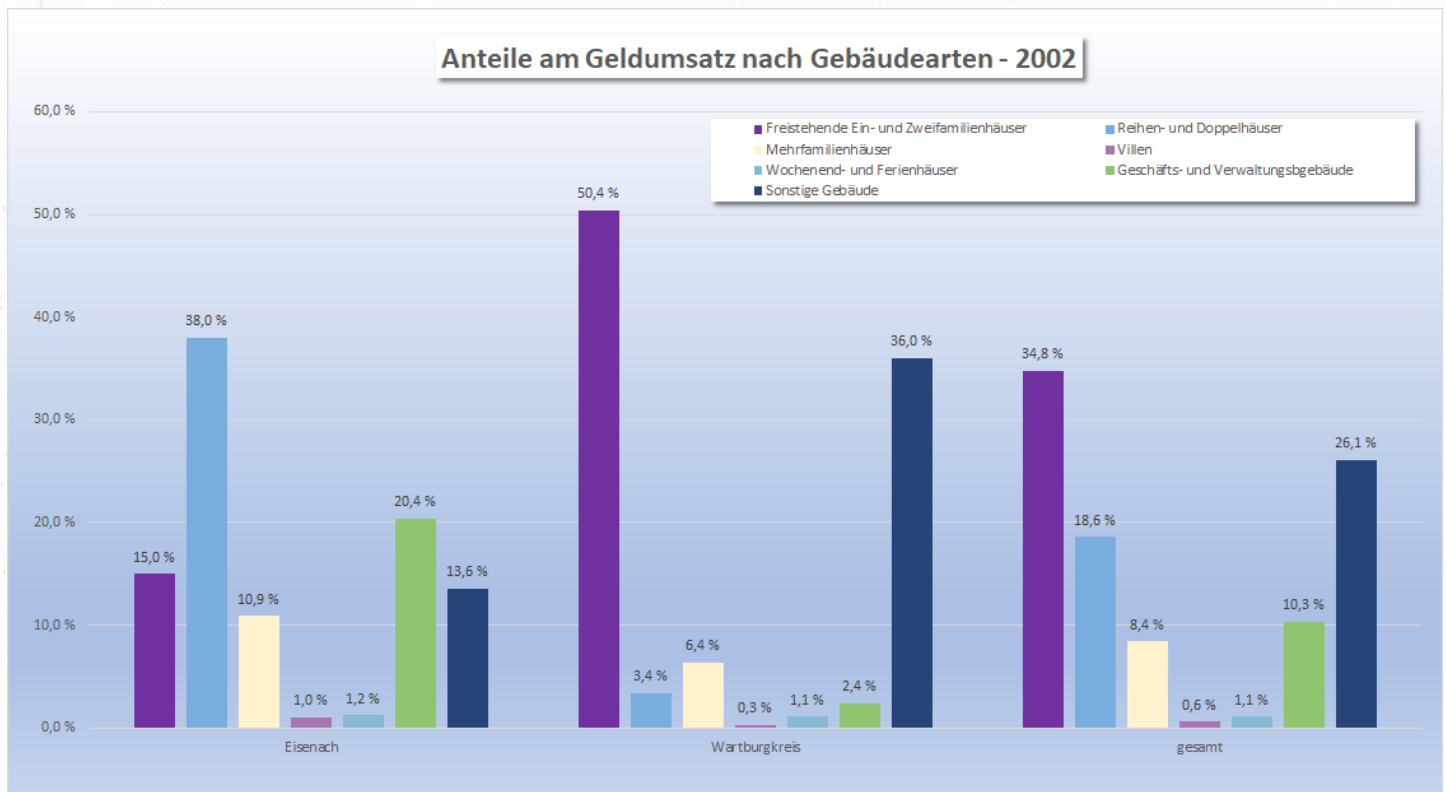
Tabelle 3.2.1.2

| Bebaute Grundstücke nach Gebäudeart - Geldumsatz in Mio. € |                                          |       |                          |       |                    |      |        |      |                             |      |                                   |      |                  |       |       |      |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------|------|--------|------|-----------------------------|------|-----------------------------------|------|------------------|-------|-------|------|
| Region                                                     | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |       | Reihen- und Doppelhäuser |       | Mehrfamilienhäuser |      | Villen |      | Wochenend- und Ferienhäuser |      | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude |      | Sonstige Gebäude |       | Summe |      |
|                                                            | 2001                                     | 2002  | 2001                     | 2002  | 2001               | 2002 | 2001   | 2002 | 2001                        | 2002 | 2001                              | 2002 | 2001             | 2002  | 2001  | 2002 |
| Bad Liebenstein                                            | 1,24                                     | 1,69  | 0,00                     | 0,00  | 0,00               | 0,00 | 0,38   | 0,10 | 0,00                        | 0,00 | 0,00                              | 0,00 | 2,51             | 0,30  | 4,1   | 2,1  |
| Bad Salzungen                                              | 1,66                                     | 0,94  | 0,31                     | 0,36  | 0,61               | 0,54 | 0,00   | 0,00 | 0,00                        | 0,00 | 0,26                              | 0,06 | 13,00            | 0,62  | 15,8  | 2,5  |
| Barchfeld                                                  | 0,22                                     | 0,00  | 0,00                     | 0,00  | 0,00               | 0,07 | 0,00   | 0,00 | 0,05                        | 0,00 | 0,00                              | 0,00 | 0,70             | 0,00  | 1,0   | 0,1  |
| Behringen                                                  | 0,66                                     | 1,48  | 0,24                     | 0,20  | 0,00               | 0,00 | 0,00   | 0,00 | 0,00                        | 0,00 | 0,00                              | 0,00 | 0,00             | 0,00  | 0,9   | 1,7  |
| Berka Werra                                                | 1,09                                     | 1,34  | 0,00                     | 0,00  | 0,03               | 0,00 | 0,00   | 0,00 | 0,00                        | 0,00 | 0,23                              | 0,08 | 0,22             | 0,52  | 1,6   | 1,9  |
| Creuzburg                                                  | 0,67                                     | 0,70  | 0,06                     | 0,12  | 0,05               | 0,29 | 0,00   | 0,00 | 0,00                        | 0,00 | 0,00                              | 0,00 | 0,20             | 0,18  | 1,0   | 1,3  |
| Dernbach                                                   | 0,16                                     | 0,77  | 0,00                     | 0,00  | 0,00               | 0,00 | 0,00   | 0,00 | 0,00                        | 0,07 | 0,15                              | 0,00 | 0,34             | 0,47  | 0,6   | 1,3  |
| Eisenach                                                   | 4,26                                     | 4,13  | 1,99                     | 10,47 | 6,60               | 3,00 | 0,93   | 0,27 | 0,13                        | 0,32 | 13,98                             | 5,62 | 17,85            | 3,76  | 45,7  | 27,6 |
| Gerstungen                                                 | 0,65                                     | 1,31  | 0,05                     | 0,03  | 0,05               | 0,04 | 0,00   | 0,00 | 0,02                        | 0,00 | 0,15                              | 0,05 | 0,32             | 0,36  | 1,2   | 1,8  |
| Mihla                                                      | 1,04                                     | 1,10  | 0,14                     | 0,00  | 0,08               | 0,00 | 0,00   | 0,00 | 0,06                        | 0,02 | 0,00                              | 0,00 | 0,31             | 0,55  | 1,6   | 1,7  |
| Oberes Feldatal                                            | 0,21                                     | 0,28  | 0,00                     | 0,04  | 0,00               | 0,02 | 0,00   | 0,00 | 0,05                        | 0,04 | 0,00                              | 0,00 | 0,45             | 0,81  | 0,7   | 1,2  |
| Ruhla                                                      | 1,84                                     | 0,48  | 0,24                     | 0,13  | 0,00               | 0,17 | 0,00   | 0,00 | 0,03                        | 0,13 | 0,02                              | 0,35 | 0,02             | 0,48  | 2,1   | 1,7  |
| Treffurt                                                   | 0,54                                     | 0,52  | 0,16                     | 0,04  | 0,14               | 0,79 | 0,00   | 0,00 | 0,00                        | 0,01 | 0,33                              | 0,00 | 0,16             | 0,46  | 1,3   | 1,8  |
| Vacha                                                      | 0,54                                     | 0,33  | 0,00                     | 0,00  | 0,10               | 0,04 | 0,00   | 0,00 | 0,00                        | 0,05 | 0,00                              | 0,25 | 0,43             | 0,00  | 1,1   | 0,7  |
| Wutha Farnroda                                             | 1,66                                     | 0,98  | 0,21                     | 0,00  | 0,00               | 0,00 | 0,00   | 0,00 | 0,07                        | 0,02 | 0,00                              | 0,02 | 0,72             | 2,99  | 2,7   | 4,0  |
| Wartburgkreis                                              | 16,26                                    | 17,68 | 1,84                     | 1,18  | 1,63               | 2,25 | 0,38   | 0,10 | 0,43                        | 0,39 | 1,70                              | 0,85 | 24,68            | 12,62 | 46,9  | 35,1 |
| gesamt                                                     | 20,52                                    | 21,81 | 3,84                     | 11,65 | 8,23               | 5,25 | 1,31   | 0,37 | 0,57                        | 0,71 | 15,69                             | 6,47 | 42,53            | 16,38 | 92,7  | 62,6 |
| % - Anteil                                                 | 22%                                      | 35%   | 4%                       | 19%   | 9%                 | 8%   | 1%     | 1%   | 1%                          | 1%   | 17%                               | 10%  | 46%              | 26%   |       |      |

Tabelle 3.2.1.3



Zur besseren Übersicht sollen die Anteile am Geldumsatz ergänzend in einer Grafik dargestellt werden:



Es ist gut zu erkennen, dass in Eisenach *Reihen- und Doppelhäuser* einen erheblichen Anteil am Geldumsatz haben. Freistehende *Ein- und Zweifamilienhäuser* erreichen nicht einmal den hälftigen Anteil. Weiterhin bedeutende Geldumsatzanteile werden für *Geschäfts- und Verwaltungsgebäude* sowie für *Sonstige Gebäude* erzielt.

Für den Wartburgkreis verschieben sich die Anteile zu Gunsten der *Ein- und Zweifamilienhäuser*; *Reihen- und Doppelhäuser* sind hier nicht so oft Verkaufsgegenstand gewesen.

Für beide Teilgebiete gilt, dass *Wochenend- und Ferienhäuser* sowie *Villen* nur untergeordnete Anteile am Geldumsatz erzielen.

Anlass der Eigentumsübergänge

| Anlass 2002        |                                |      |       |        |      |                          |       |                     |       | Gesamt |
|--------------------|--------------------------------|------|-------|--------|------|--------------------------|-------|---------------------|-------|--------|
| Region             | Gebäudeart                     | Kauf |       | Tausch |      | Zwangs-<br>versteigerung |       | Sonstiger<br>Anlass |       |        |
| Eisenach           | Ein- und Zweifamilienhäuser    | 39   | 75,0% | 0      | 0,0% | 3                        | 5,8%  | 10                  | 19,2% | 52     |
|                    | Reihen- und Doppelhäuser       | 35   | 85,4% | 0      | 0,0% | 0                        | 0,0%  | 6                   | 14,6% | 41     |
|                    | Mehrfamilienhäuser             | 25   | 71,4% | 0      | 0,0% | 5                        | 14,3% | 5                   | 14,3% | 35     |
|                    | Villen                         | 1    | 50,0% | 0      | 0,0% | 0                        | 0,0%  | 1                   | 50,0% | 2      |
|                    | Wochenend- und Ferienhäuser    | 17   | 89,5% | 0      | 0,0% | 0                        | 0,0%  | 2                   | 10,5% | 19     |
|                    | Geschäfts- und Verwaltungsgeb. | 18   | 78,3% | 0      | 0,0% | 3                        | 13,0% | 2                   | 8,7%  | 23     |
|                    | Sonstige Gebäude               | 32   | 72,7% | 0      | 0,0% | 1                        | 2,3%  | 11                  | 25,0% | 44     |
| Wartburg-<br>kreis | Ein- und Zweifamilienhäuser    | 238  | 77,5% | 0      | 0,0% | 7                        | 2,3%  | 62                  | 20,2% | 307    |
|                    | Reihen- und Doppelhäuser       | 23   | 71,9% | 0      | 0,0% | 3                        | 9,4%  | 6                   | 18,8% | 32     |
|                    | Mehrfamilienhäuser             | 18   | 81,8% | 1      | 4,5% | 1                        | 4,5%  | 2                   | 9,1%  | 22     |
|                    | Villen                         | 1    | 50,0% | 0      | 0,0% | 0                        | 0,0%  | 1                   | 50,0% | 2      |
|                    | Wochenend- und Ferienhäuser    | 25   | 96,2% | 0      | 0,0% | 0                        | 0,0%  | 1                   | 3,8%  | 26     |
|                    | Geschäfts- und Verwaltungsgeb. | 15   | 68,2% | 0      | 0,0% | 2                        | 9,1%  | 5                   | 22,7% | 22     |
|                    | Sonstige Gebäude               | 166  | 76,9% | 2      | 0,9% | 13                       | 6,0%  | 35                  | 16,2% | 216    |
| gesamt             | Ein- und Zweifamilienhäuser    | 277  | 77,2% | 0      | 0,0% | 10                       | 2,8%  | 72                  | 20,1% | 359    |
|                    | Reihen- und Doppelhäuser       | 58   | 79,5% | 0      | 0,0% | 3                        | 4,1%  | 12                  | 16,4% | 73     |
|                    | Mehrfamilienhäuser             | 43   | 75,4% | 1      | 1,8% | 6                        | 10,5% | 7                   | 12,3% | 57     |
|                    | Villen                         | 2    | 50,0% | 0      | 0,0% | 0                        | 0,0%  | 2                   | 50,0% | 4      |
|                    | Wochenend- und Ferienhäuser    | 42   | 93,3% | 0      | 0,0% | 0                        | 0,0%  | 3                   | 6,7%  | 45     |
|                    | Geschäfts- und Verwaltungsgeb. | 33   | 73,3% | 0      | 0,0% | 5                        | 11,1% | 7                   | 15,6% | 45     |
|                    | Sonstige Gebäude               | 198  | 76,2% | 2      | 0,8% | 14                       | 5,4%  | 46                  | 17,7% | 260    |

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 und sind im Bereich des individuellen Wohnungsbaus rückläufig.



**Spezielle Auswertungen in den Gebäudearten**

Die nachstehenden Tabellen geben detailliertere Informationen zu den Gebäudearten:

- ☐ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- ☐ Reihen- und Doppelhäuser
- ☐ Mehrfamilienhäuser.

Die in den Tabellen erfassten Kauffallanzahlen sind in der Regel deutlich geringer, als die dem Teilmarkt *bebaute Grundstücke (bb)* allgemein zuzuordnenden Kauffälle. Dies ist dadurch bedingt, dass die entsprechend ausgewerteten Kaufverträge eine adäquate Informationsdichte beinhalten müssen. Wenn diese Informationen nicht vorhanden sind, müssen sie mit meist erheblichem Mehraufwand nachträglich recherchiert werden. Wenn dies nicht möglich ist, oder der Aufwand zu groß wird, bleibt als Alternative nur eine weniger qualifizierte Auswertung!

| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen [€] |                  |        |      |                           |      |                     |         |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------|------|---------------------------|------|---------------------|---------|
| Region                                                         | Preisklasse      | Anzahl |      | Ø - Grundstücksgröße [m²] |      | Ø - Kaufpreis [ € ] |         |
|                                                                |                  | 2001   | 2002 | 2001                      | 2002 | 2001                | 2002    |
| Eisenach                                                       | < 50.000         | 9      | 4    | 554                       | 642  | 19.542              | 16.405  |
|                                                                | > 50.- 100.000   | 3      | 6    | 528                       | 849  | 70.302              | 82.172  |
|                                                                | > 100. - 150.000 | 7      | 8    | 1.058                     | 836  | 136.734             | 127.560 |
|                                                                | > 150. - 200.000 | 4      | 6    | 606                       | 717  | 156.583             | 163.090 |
|                                                                | > 200.000        | 4      | 4    | 1.348                     | 699  | 295.271             | 227.391 |
| Wartburg-<br>kreis                                             | < 50.000         | 74     | 61   | 681                       | 616  | 22.808              | 25.544  |
|                                                                | > 50.- 100.000   | 56     | 53   | 766                       | 764  | 72.707              | 73.186  |
|                                                                | > 100. - 150.000 | 37     | 32   | 678                       | 806  | 121.176             | 127.016 |
|                                                                | > 150. - 200.000 | 11     | 11   | 790                       | 750  | 160.077             | 167.829 |
|                                                                | > 200.000        | 3      | 5    | 1.316                     | 795  | 253.942             | 238.341 |
| gesamt                                                         | < 50.000         | 83     | 65   | 667                       | 618  | 22.453              | 24.981  |
|                                                                | > 50.- 100.000   | 59     | 59   | 754                       | 772  | 72.584              | 74.100  |
|                                                                | > 100. - 150.000 | 44     | 40   | 738                       | 812  | 123.651             | 127.124 |
|                                                                | > 150. - 200.000 | 15     | 17   | 740                       | 738  | 159.145             | 166.156 |
|                                                                | > 200.000        | 7      | 9    | 1.334                     | 752  | 277.558             | 233.474 |

Tabelle 3.2.3.1

Das dargestellte Preisniveau scheint weitestgehend stabil zu sein. Geringfügige Differenzen in den Durchschnittspreisen erklären sich auch aus Veränderungen der durchschnittlichen Grundstücksgrößen. Im Bereich von 150 bis 200tsd Euro allerdings zeichnen sich leicht ansteigende Preise ab.

| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren |                   |        |      |                           |      |                     |         |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------|------|---------------------------|------|---------------------|---------|
| Region                                                  | Baujahr (Bj)      | Anzahl |      | Ø - Grundstücksgröße [m²] |      | Ø - Kaufpreis [ € ] |         |
|                                                         |                   | 2001   | 2002 | 2001                      | 2002 | 2001                | 2002    |
| Eisenach                                                | Bj < 1950         | 3      | 3    | 562                       | 476  | 42.608              | 146.040 |
|                                                         | 1950 < Bj <= 1990 | 0      | 1    | k.A.                      | k.A. | k.A.                | k.A.    |
|                                                         | Bj > 1990         | 2      | 5    | k.A.                      | 598  | k.A.                | 168.792 |
| Wartburg-<br>kreis                                      | Bj < 1950         | 19     | 24   | 565                       | 521  | 43.762              | 60.325  |
|                                                         | 1950 < Bj <= 1990 | 32     | 27   | 797                       | 757  | 79.335              | 75.937  |
|                                                         | Bj > 1990         | 16     | 12   | 674                       | 640  | 137.791             | 156.586 |
| gesamt                                                  | Bj < 1950         | 22     | 27   | 564                       | 515  | 43.604              | 69.849  |
|                                                         | 1950 < Bj <= 1990 | 32     | 28   | 797                       | 758  | 79.334              | 77.242  |
|                                                         | Bj > 1990         | 18     | 17   | 653                       | 627  | 139.665             | 160.175 |

Tabelle 3.2.3.2



Die noch in 2001 stark auseinander liegenden Durchschnittspreise der Baujahrsklassen *vor 1950* und *zwischen 1950 und 1990* haben sich auffallend angenähert. Allgemein werden Gebäude der Altersklasse *nach 1990* seltener gehandelt. Dies findet seine Ursache in der insgesamt geringeren Verfügbarkeit am Markt.

| Reihen- und Doppelhäuser nach Preisklassen |                  |        |      |                           |      |                     |         |
|--------------------------------------------|------------------|--------|------|---------------------------|------|---------------------|---------|
| Region                                     | Preisklasse      | Anzahl |      | Ø - Grundstücksgröße [m²] |      | Ø - Kaufpreis [ € ] |         |
|                                            |                  | 2001   | 2002 | 2001                      | 2002 | 2001                | 2002    |
| Eisenach                                   | < 50.000         | 3      | 5    | 230                       | 206  | 13.549              | 23.558  |
|                                            | > 50.- 100.000   | 7      | 8    | 519                       | 486  | 83.267              | 74.375  |
|                                            | > 100. - 150.000 | 5      | 10   | 304                       | 440  | 116.574             | 129.954 |
|                                            | > 150. - 200.000 | 4      | 4    | 470                       | 465  | 156.096             | 155.822 |
|                                            | > 200.000        | 0      | 0    | k.A.                      | k.A. | k.A.                | k.A.    |
| Wartburg-<br>kreis                         | < 50.000         | 9      | 9    | 371                       | 563  | 19.533              | 24.102  |
|                                            | > 50.- 100.000   | 8      | 2    | 555                       | k.A. | 79.761              | k.A.    |
|                                            | > 100. - 150.000 | 3      | 4    | 660                       | 331  | 127.431             | 120.500 |
|                                            | > 150. - 200.000 | 2      | 0    | k.A.                      | k.A. | k.A.                | k.A.    |
|                                            | > 200.000        | 0      | 0    | k.A.                      | k.A. | k.A.                | k.A.    |
| gesamt                                     | < 50.000         | 12     | 14   | 336                       | 435  | 18.036              | 23.907  |
|                                            | > 50.- 100.000   | 15     | 10   | 538                       | 452  | 81.397              | 73.680  |
|                                            | > 100. - 150.000 | 8      | 14   | 437                       | 409  | 120.645             | 127.253 |
|                                            | > 150. - 200.000 | 6      | 4    | 428                       | 465  | 162.436             | 155.822 |
|                                            | > 200.000        | 0      | 0    | k.A.                      | k.A. | k.A.                | k.A.    |

Tabelle 3.2.3.3

Für *Reihen- und Doppelhäuser* ist keine generelle Preistendenz festzustellen.

| Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen |                 |        |      |                           |       |                     |         |
|--------------------------------------|-----------------|--------|------|---------------------------|-------|---------------------|---------|
| Region                               | Preisklasse     | Anzahl |      | Ø - Grundstücksgröße [m²] |       | Ø - Kaufpreis [ € ] |         |
|                                      |                 | 2001   | 2002 | 2001                      | 2002  | 2001                | 2002    |
| Eisenach                             | < 25.000        | 3      | 6    | 240                       | 444   | 21.413              | 13.892  |
|                                      | > 25.- 100.000  | 18     | 10   | 319                       | 404   | 56.161              | 58.565  |
|                                      | > 100.- 250.000 | 14     | 3    | 507                       | 757   | 150.593             | 191.081 |
|                                      | > 250.- 500.000 | 2      | 0    | k.A.                      | k.A.  | k.A.                | k.A.    |
|                                      | > 500.000       | 0      | 2    | k.A.                      | k.A.  | k.A.                | k.A.    |
| Wartburg-<br>kreis                   | < 25.000        | 6      | 3    | 1.267                     | 1.105 | 9.638               | 17.333  |
|                                      | > 25.- 100.000  | 5      | 6    | 1.565                     | 593   | 60.639              | 49.137  |
|                                      | > 100.- 250.000 | 5      | 2    | 1.428                     | k.A.  | 156.711             | k.A.    |
|                                      | > 250.- 500.000 | 0      | 1    | k.A.                      | k.A.  | k.A.                | k.A.    |
|                                      | > 500.000       | 0      | 0    | k.A.                      | k.A.  | k.A.                | k.A.    |
| gesamt                               | < 25.000        | 9      | 9    | 925                       | 664   | 13.563              | 15.039  |
|                                      | > 25.- 100.000  | 23     | 16   | 590                       | 475   | 57.134              | 55.030  |
|                                      | > 100.- 250.000 | 19     | 5    | 749                       | 928   | 152.203             | 168.148 |
|                                      | > 250.- 500.000 | 2      | 1    | k.A.                      | k.A.  | k.A.                | k.A.    |
|                                      | > 500.000       | 0      | 2    | k.A.                      | k.A.  | k.A.                | k.A.    |

Tabelle 3.2.3.4

Für *Mehrfamilienhäuser* sind im Preissegment von *100. bis 250.000 Euro* tendenziell höhere Preise zu bezahlen. Auf die Angabe eines Prozentsatzes wird wegen der geringen Anzahl verzichtet.



**Kenngrößen**

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

|               | Erwerbsvorgänge<br>[Anzahl je 1.000 Einwohner] |            |            | Flächenumsatz<br>[m² je Einwohner] |             |             | Geldumsatz<br>[€ je Einwohner] |            |            |
|---------------|------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------------|------------|------------|
|               | 2000                                           | 2001       | 2002       | 2000                               | 2001        | 2002        | 2000                           | 2001       | 2002       |
| Eisenach      | 4,8                                            | 5,0        | 4,9        | 8,2                                | 11,0        | 15,3        | 724                            | 1.099      | 680        |
| Wartburgkreis | 3,2                                            | 4,1        | 4,6        | 12,0                               | 10,1        | 14,7        | 224                            | 369        | 303        |
| <b>gesamt</b> | <b>3,6</b>                                     | <b>4,3</b> | <b>4,7</b> | <b>11,1</b>                        | <b>10,3</b> | <b>14,9</b> | <b>341</b>                     | <b>540</b> | <b>392</b> |

Tabelle 3.2.4.1

Die Normierung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zeigt, dass im Geschäftsjahr 2002 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. Er stieg aber in den dargestellten Regionen gegenüber 2001 deutlich an. Die Geldumsätze je Einwohner bewegen sich in Eisenach erwartungsgemäß in einem erheblich höheren Bereich als im Wartburgkreis. Die ermittelten Werte haben im Vergleich zum Vorjahr deutlich nachgegeben.

## Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Teilmarkt werden bebaute Grundstücke gehandelt, deren aufstehende Gebäude nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (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.

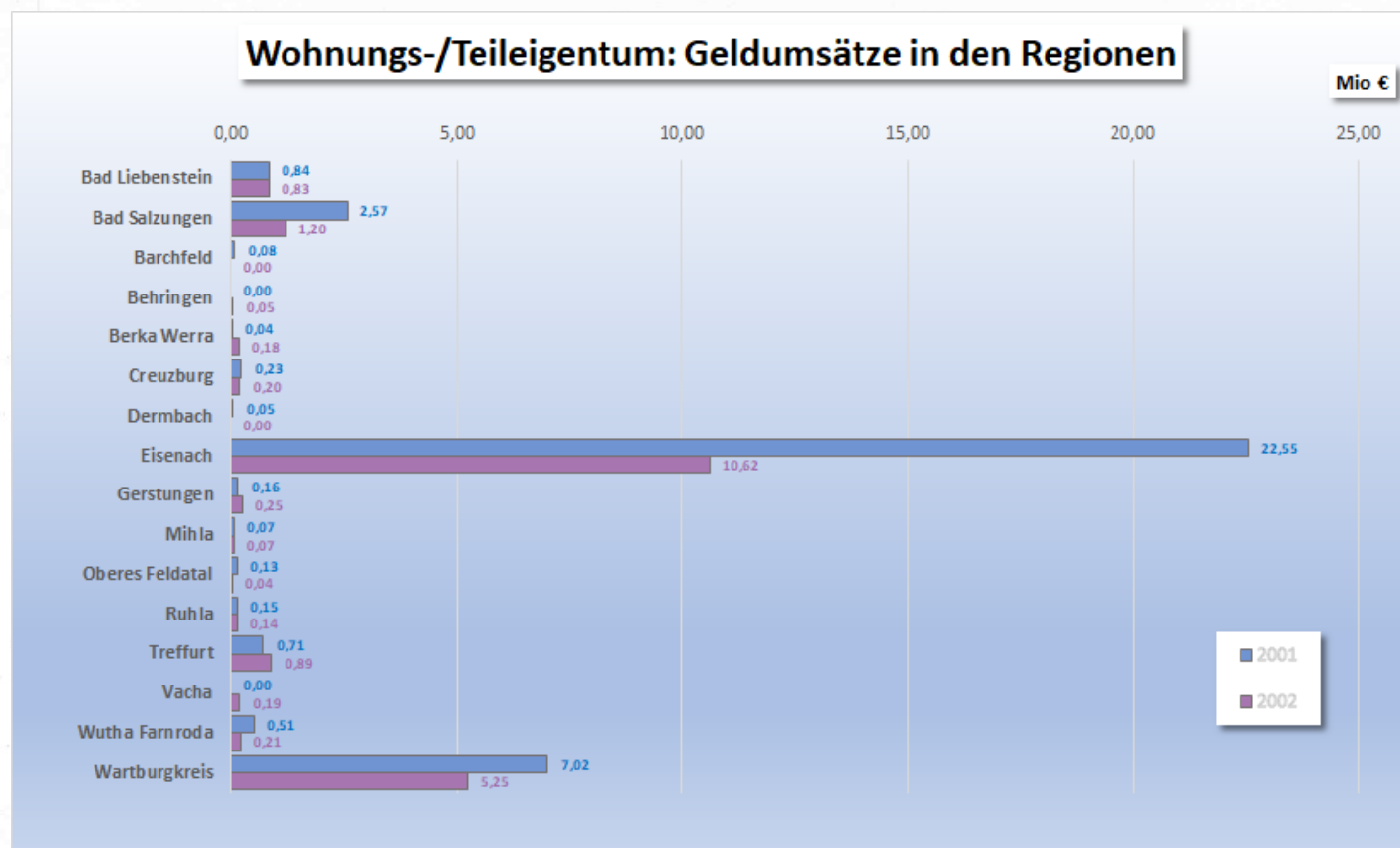
| Region               | Wohnungs- und Teileigentum |            |                   |              |
|----------------------|----------------------------|------------|-------------------|--------------|
|                      | Anzahl                     |            | Geldums. in Mio € |              |
|                      | 2001                       | 2002       | 2001              | 2002         |
| Bad Liebenstein      | 11                         | 10         | 0,84              | 0,83         |
| Bad Salzungen        | 23                         | 15         | 2,57              | 1,20         |
| Barchfeld            | 1                          | 0          | 0,08              | 0,00         |
| Behringen            | 0                          | 1          | 0,00              | 0,05         |
| Berka Werra          | 1                          | 4          | 0,04              | 0,18         |
| Creuzburg            | 3                          | 3          | 0,23              | 0,20         |
| Dernbach             | 1                          | 0          | 0,05              | 0,00         |
| <b>Eisenach</b>      | 220                        | 105        | 22,55             | 10,62        |
| Gerstungen           | 2                          | 6          | 0,16              | 0,25         |
| Mihla                | 1                          | 1          | 0,07              | 0,07         |
| Oberes Feldatal      | 2                          | 1          | 0,13              | 0,04         |
| Ruhla                | 5                          | 3          | 0,15              | 0,14         |
| Treffurt             | 14                         | 15         | 0,71              | 0,89         |
| Vacha                | 0                          | 5          | 0,00              | 0,19         |
| Wutha Farnroda       | 13                         | 3          | 0,51              | 0,21         |
| <b>Wartburgkreis</b> | 95                         | 88         | 7,02              | 5,25         |
| <b>gesamt:</b>       | <b>315</b>                 | <b>193</b> | <b>29,57</b>      | <b>15,87</b> |

Tabelle 3.3.1 Geldumsätze in den Regionen

Die beiden Regionen Eisenach und Bad Salzungen haben anzahlmäßig und in jeweils entsprechend starker Ausprägung beim Geldumsatz deutliche Einbußen hinnehmen müssen. Wenn auch in Eisenach die Anzahl um mehr als 50% zurückgegangen ist, entfallen auf diesen Bereich immer noch mehr als die Hälfte aller Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt.



Die Grafik<sup>I</sup> veranschaulicht die lokale Verteilung nochmals:



**Kauffälle in den Regionen**

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

| <b>Wohnungs- und Teileigentum: Geldumsätze in den Regionen</b> |                     |               |             |                               |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------|-------------------------------|---------------|
| <b>Region</b>                                                  |                     | <b>Anzahl</b> |             | <b>Geldumsatz [ 1.000 € ]</b> |               |
|                                                                |                     | <b>2001</b>   | <b>2002</b> | <b>2001</b>                   | <b>2002</b>   |
| Bad Liebenstein                                                | Wohnungseig.        | 10            | 10          | 832                           | 831           |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Bad Salzungen                                                  | Wohnungseig.        | 23            | 12          | 2.567                         | 1.078         |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Barchfeld                                                      | Wohnungseig.        | 1             | 0           | 77                            | 0             |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Behringen                                                      | Wohnungseig.        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Berka Werra                                                    | Wohnungseig.        | 1             | 0           | 38                            | 0             |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Creuzburg                                                      | Wohnungseig.        | 0             | 1           | 0                             | 67            |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Dernbach                                                       | Wohnungseig.        | 1             | 0           | 51                            | 0             |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| <b>Eisenach</b>                                                | Wohnungseig.        | 192           | 80          | 19.054                        | 6.976         |
|                                                                | Teileigentum        | 5             | 7           | 1.529                         | 202           |
| Gerstungen                                                     | Wohnungseig.        | 2             | 0           | 156                           | 0             |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Mihla                                                          | Wohnungseig.        | 1             | 1           | 66                            | 72            |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Oberes Feldatal                                                | Wohnungseig.        | 2             | 1           | 133                           | 42            |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Ruhla                                                          | Wohnungseig.        | 2             | 1           | 77                            | 46            |
|                                                                | Teileigentum        | 0             | 0           | 0                             | 0             |
| Treffurt                                                       | Wohnungseig.        | 4             | 6           | 232                           | 352           |
|                                                                | Teileigentum        | 1             | 0           | 2                             | 0             |
| Vacha                                                          | Wohnungseig.        | 5             | 0           | 234                           | 0             |
|                                                                | Teileigentum        | 1             | 0           | 4                             | 0             |
| Wutha Farnroda                                                 | Wohnungseig.        | 6             | 1           | 298                           | 80            |
|                                                                | Teileigentum        | 1             | 1           | 31                            | 81            |
| <b>Wartburgkreis</b>                                           | Wohnungseig.        | 78            | 58          | 6.398                         | 3.438         |
|                                                                | Teileigentum        | 3             | 1           | 55                            | 81            |
| <b>gesamt:</b>                                                 | <b>Wohnungseig.</b> | <b>270</b>    | <b>138</b>  | <b>25.452</b>                 | <b>10.415</b> |
|                                                                | <b>Teileigentum</b> | <b>8</b>      | <b>8</b>    | <b>1.583</b>                  | <b>282</b>    |

Tabelle 3.3.1.1 Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse

Neben Eisenach sind Bad Salzungen und Bad Liebenstein Schwerpunkte für den Handel mit *Wohnungseigentum* in der Wartburgregion. *Teileigentum* wurde in 2002 neben Eisenach auch in Wutha-Farnroda (in sehr geringem Umfang<sup>II</sup>) gehandelt. Selbst in Eisenach besitzt das Handelsvolumen des Teileigentums nur ein Bruchteil von der Größe des Wohnungseigentummarktes.

<sup>II</sup> Der Wert ist in der Zeile Wartburgkreis-Teileigentum enthalten!



**Wohnungseigentum**

Die nachstehenden Tabellen differenzieren die entsprechend auswertbaren Kauffälle des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum (ei), Teilbereich Wohnungseigentum nach den Kriterien:

- 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.

| <b>Erstverkauf Wohnungseigentum nach Preisklassen</b> |                             |               |             |                             |             |                               |             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| <b>Region</b>                                         | <b>Kaufpreis (Kp) [ € ]</b> | <b>Anzahl</b> |             | <b>Ø - Wohnfläche[ m² ]</b> |             | <b>Ø - Preis [ €/m² Wfl ]</b> |             |
|                                                       |                             | <b>2001</b>   | <b>2002</b> | <b>2001</b>                 | <b>2002</b> | <b>2001</b>                   | <b>2002</b> |
| <b>Eisenach</b>                                       | Kp < 50.000                 | 5             | 6           | 39                          | 45          | 581                           | 970         |
|                                                       | 50.000 ≤ Kp < 150.000       | 126           | 23          | 69                          | 75          | 1.333                         | 1.217       |
|                                                       | 150.000 ≤ Kp                | 14            | 4           | 105                         | 140         | 1.799                         | 1.401       |
| <b>gesamt</b>                                         | Kp < 50.000                 | 9             | 6           | 49                          | 45          | 567                           | 970         |
|                                                       | 50.000 ≤ Kp < 150.000       | 133           | 26          | 71                          | 76          | 1.325                         | 1.212       |
|                                                       | 150.000 ≤ Kp                | 15            | 4           | 111                         | 140         | 1.754                         | 1.401       |

Tabelle 3.3.2.1

Im Erstverkauf steigen die Quadratmeterpreis im unteren Preissegment. Die geringe Datenbasis lässt keine sichere Aussage zu, allerdings erscheinen die 970 €/m² im Vergleich zum Vorjahreswert sehr hoch. Es ist zu vermuten, dass signifikant unterschiedliche Ausstattungsstandards in den Veräußerungsobjekten vorgelegen haben. Die durchschnittliche Größe dieser Wohnungen hat leicht zugenommen. Auch im mittleren Preissegment ist die Wohnungsgröße durchschnittlich leicht angewachsen – der Quadratmeterpreis ist zurück gegangen. Diese Aussage gilt in stärkerer Ausprägung auch für den oberen Preisbereich.

| <b>Weiterverkauf Wohnungseigentum nach Preisklassen</b> |                             |               |             |                             |             |                               |             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| <b>Region</b>                                           | <b>Kaufpreis (Kp) [ € ]</b> | <b>Anzahl</b> |             | <b>Ø - Wohnfläche[ m² ]</b> |             | <b>Ø - Preis [ €/m² Wfl ]</b> |             |
|                                                         |                             | <b>2001</b>   | <b>2002</b> | <b>2001</b>                 | <b>2002</b> | <b>2001</b>                   | <b>2002</b> |
| <b>Eisenach</b>                                         | Kp < 50.000                 | 2             | 3           | 49                          | 61          | 805                           | 715         |
|                                                         | 50.000 ≤ Kp < 150.000       | 2             | 3           | 104                         | 80          | 1.015                         | 1.435       |
|                                                         | 150.000 ≤ Kp                | 0             | 0           | k. A.                       | k. A.       | k. A.                         | k. A.       |
| <b>gesamt</b>                                           | Kp < 50.000                 | 4             | 4           | 45                          | 60          | 818                           | 734         |
|                                                         | 50.000 ≤ Kp < 150.000       | 5             | 4           | 90                          | 80          | 928                           | 1.323       |
|                                                         | 150.000 ≤ Kp                | 0             | 0           | k. A.                       | k. A.       | k. A.                         | k. A.       |

Tabelle 3.3.2.2

Achtung: kleine Datenbasis!

Die geringe Anzahl entsprechend auswertbarer Kaufverträge lässt keine detaillierten Aussagen zu.

| Erstverkauf Wohnungseigentum nach Baujahren |                  |        |      |                      |      |                        |       |
|---------------------------------------------|------------------|--------|------|----------------------|------|------------------------|-------|
| Region                                      | Baujahr (Bj)     | Anzahl |      | Ø - Wohnfläche[ m² ] |      | Ø - Preis [ €/m² Wfl ] |       |
|                                             |                  | 2001   | 2002 | 2001                 | 2002 | 2001                   | 2002  |
| Eisenach                                    | Bj < 1950        | 133    | 33   | 72                   | 77   | 1.388                  | 1.194 |
|                                             | 1950 < Bj ≤ 1990 | 5      | 0    | 47                   | k.A. | 716                    | k.A.  |
|                                             | Bj > 1990        | 1      | 0    | 58                   | k.A. | 1.644                  | k.A.  |
| gesamt                                      | Bj < 1950        | 133    | 33   | 72                   | 77   | 1.388                  | 1.194 |
|                                             | 1950 < Bj ≤ 1990 | 8      | 1    | 49                   | 102  | 658                    | 991   |
|                                             | Bj > 1990        | 5      | 0    | 82                   | k.A. | 1.207                  | k.A.  |

Tabelle 3.3.2.3

Der weit überwiegende Teil der auswertbaren Kauffälle liegt für den Bereich Eisenach vor. Hier fokussierte sich das Marktgeschehen eindeutig auf Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950. 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 allerdings scheinen allgemeine konjunkturelle Risiken, wie auch das spezielle Vermarktungsszenario den Durchschnittsquadratmeterpreis um etwa 14% sinken lassen.

| Weiterverkauf Wohnungseigentum nach Baujahren |                  |        |      |                      |      |                        |      |
|-----------------------------------------------|------------------|--------|------|----------------------|------|------------------------|------|
| Region                                        | Baujahr (Bj)     | Anzahl |      | Ø - Wohnfläche[ m² ] |      | Ø - Preis [ €/m² Wfl ] |      |
|                                               |                  | 2001   | 2002 | 2001                 | 2002 | 2001                   | 2002 |
| Eisenach                                      | Bj < 1950        | 1      | 0    | 79                   | k.A. | 1.164                  | k.A. |
|                                               | 1950 < Bj ≤ 1990 | 1      | 3    | 61                   | 61   | 586                    | 715  |
|                                               | Bj > 1990        | 1      | 0    | 130                  | k.A. | 865                    | k.A. |
| gesamt                                        | Bj < 1950        | 1      | 0    | 79                   | k.A. | 1.164                  | k.A. |
|                                               | 1950 < Bj ≤ 1990 | 4      | 4    | 55                   | 60   | 767                    | 734  |
|                                               | Bj > 1990        | 3      | 1    | 98                   | 81   | 886                    | 987  |

Tabelle 3.3.2.4

Achtung: kleine Datenbasis!

Bei den Weiterverkäufen im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum (ei)* ist wie in den vergangenen Berichtszeiträumen festzustellen, dass die Zahl der entsprechenden (und auswertbaren) Kaufverträge sehr niedrig ist. Die Werte der Tabelle sind der Vollständigkeit wegen angegeben.



## Teileigentum

Die Daten über das Teileigentum sollen lediglich den preislichen Rahmen angeben, in dem sich das Kaufgeschehen in den Jahren 2001 und 2002 abgespielt hat.

| Erstverkauf Teileigentum nach Baujahren |                   |        |      |                  |        |
|-----------------------------------------|-------------------|--------|------|------------------|--------|
| Region                                  | Baujahr (Bj)      | Anzahl |      | Geldumsatz [ € ] |        |
|                                         |                   | 2001   | 2002 | 2001             | 2002   |
| Eisenach                                | Bj < 1950         | 0      | 1    | 0                | 76.792 |
|                                         | 1950 < Bj <= 1990 | 1      | 0    | 2.034            | 0      |
|                                         | Bj > 1990         | 1      | 0    | 132.936          | 0      |
| Wartburg-kreis                          | Bj < 1950         | 0      | 0    | 0                | 0      |
|                                         | 1950 < Bj <= 1990 | 2      | 0    | 34.178           | 0      |
|                                         | Bj > 1990         | 0      | 0    | 0                | 0      |
| gesamt                                  | Bj < 1950         | 0      | 1    | 0                | 76.792 |
|                                         | 1950 < Bj <= 1990 | 3      | 0    | 36.212           | 0      |
|                                         | Bj > 1990         | 1      | 0    | 132.936          | 0      |

Tabelle 3.3.3.1

Achtung: kleine Datenbasis!

| Weiterverkauf Teileigentum nach Baujahren |                   |        |      |                  |         |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|------|------------------|---------|
| Region                                    | Baujahr (Bj)      | Anzahl |      | Geldumsatz [ € ] |         |
|                                           |                   | 2001   | 2002 | 2001             | 2002    |
| Eisenach                                  | Bj < 1950         | 0      | 0    | 0                | 0       |
|                                           | 1950 < Bj <= 1990 | 0      | 0    | 0                | 0       |
|                                           | Bj > 1990         | 2      | 6    | 368.694          | 125.000 |
| 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         | 2      | 6    | 368.694          | 125.000 |

Tabelle 3.3.3.2

Achtung: kleine Datenbasis!

## Kenngrößen

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

|               | Erwerbsvorgänge<br>[Anzahl je 1.000 Einwohner] |      |      | Geldumsatz<br>[ € je Einwohner] |      |      |
|---------------|------------------------------------------------|------|------|---------------------------------|------|------|
|               | 2000                                           | 2001 | 2002 | 2000                            | 2001 | 2002 |
| Eisenach      | 6,1                                            | 5,0  | 2,4  | 598                             | 509  | 240  |
| Wartburgkreis | 0,8                                            | 0,7  | 0,6  | 71                              | 49   | 36   |
| gesamt        | 2,1                                            | 1,7  | 1,0  | 195                             | 157  | 84   |

Tabelle 3.3.4.1

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 - rückläufig.

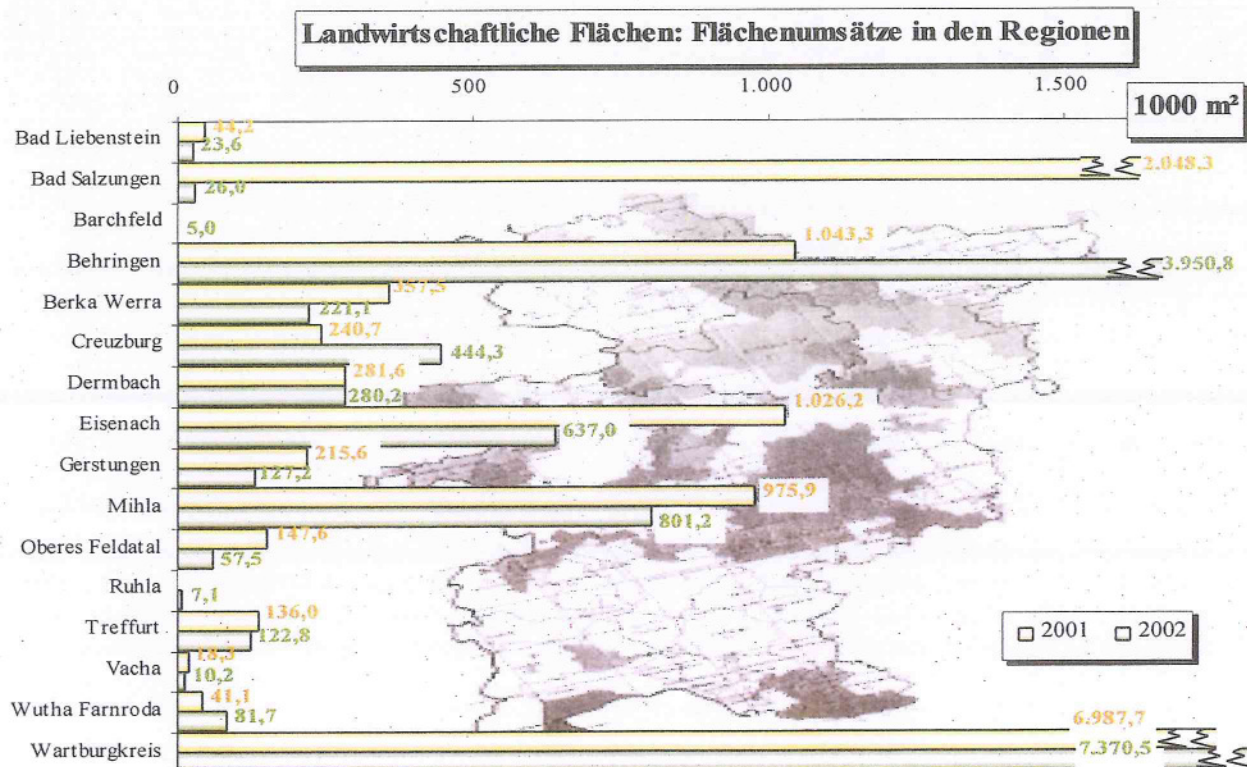
Der Geldumsatz je Einwohner bewegt sich in Eisenach erwartungsgemäß in einem erheblich höheren Bereich als im Wartburgkreis.

## Land- und Forstwirtschaft

Die nachstehenden Tabellen und Grafiken<sup>1</sup> veranschaulichen, unter regionaler Differenzierung, das Gesamtumsatzvolumen im Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft (lf)*:

| Region          | Landwirtschaftliche Flächen: Gesamtumsätze in den Regionen |      |                       |         |                    |       |
|-----------------|------------------------------------------------------------|------|-----------------------|---------|--------------------|-------|
|                 | Anzahl                                                     |      | Flächenums. [1000 m²] |         | Geldums. [1.000 €] |       |
|                 | 2001                                                       | 2002 | 2001                  | 2002    | 2001               | 2002  |
| Bad Liebenstein | 2                                                          | 3    | 44,2                  | 23,6    | 17                 | 7     |
| Bad Salzungen   | 5                                                          | 4    | 2.048,3               | 26,0    | 309                | 15    |
| Barchfeld       | 0                                                          | 1    | 0,0                   | 5,0     | 0                  | 3     |
| Behringen       | 16                                                         | 19   | 1.043,3               | 3.950,8 | 437                | 345   |
| Berka Werra     | 46                                                         | 31   | 357,5                 | 221,1   | 146                | 80    |
| Creuzburg       | 19                                                         | 40   | 240,7                 | 444,3   | 73                 | 172   |
| Dernbach        | 24                                                         | 19   | 281,6                 | 280,2   | 83                 | 60    |
| Eisenach        | 43                                                         | 33   | 1.026,2               | 637,0   | 533                | 112   |
| Gerstungen      | 35                                                         | 22   | 215,6                 | 127,2   | 59                 | 42    |
| Mihla           | 50                                                         | 54   | 975,9                 | 801,2   | 125                | 144   |
| Oberes Feldatal | 9                                                          | 9    | 147,6                 | 57,5    | 41                 | 29    |
| Ruhla           | 0                                                          | 2    | 0,0                   | 7,1     | 0                  | 4     |
| Treffurt        | 16                                                         | 15   | 136,0                 | 122,8   | 115                | 30    |
| Vacha           | 15                                                         | 8    | 18,3                  | 10,2    | 10                 | 3     |
| Wutha Farnroda  | 4                                                          | 9    | 41,1                  | 81,7    | 17                 | 14    |
| Wartburgkreis   | 371                                                        | 312  | 6.987,7               | 7.370,5 | 1.900              | 1.269 |
| gesamt:         | 414                                                        | 345  | 8.013,9               | 8.007,5 | 2.433              | 1.381 |

Tabelle 3.4.1

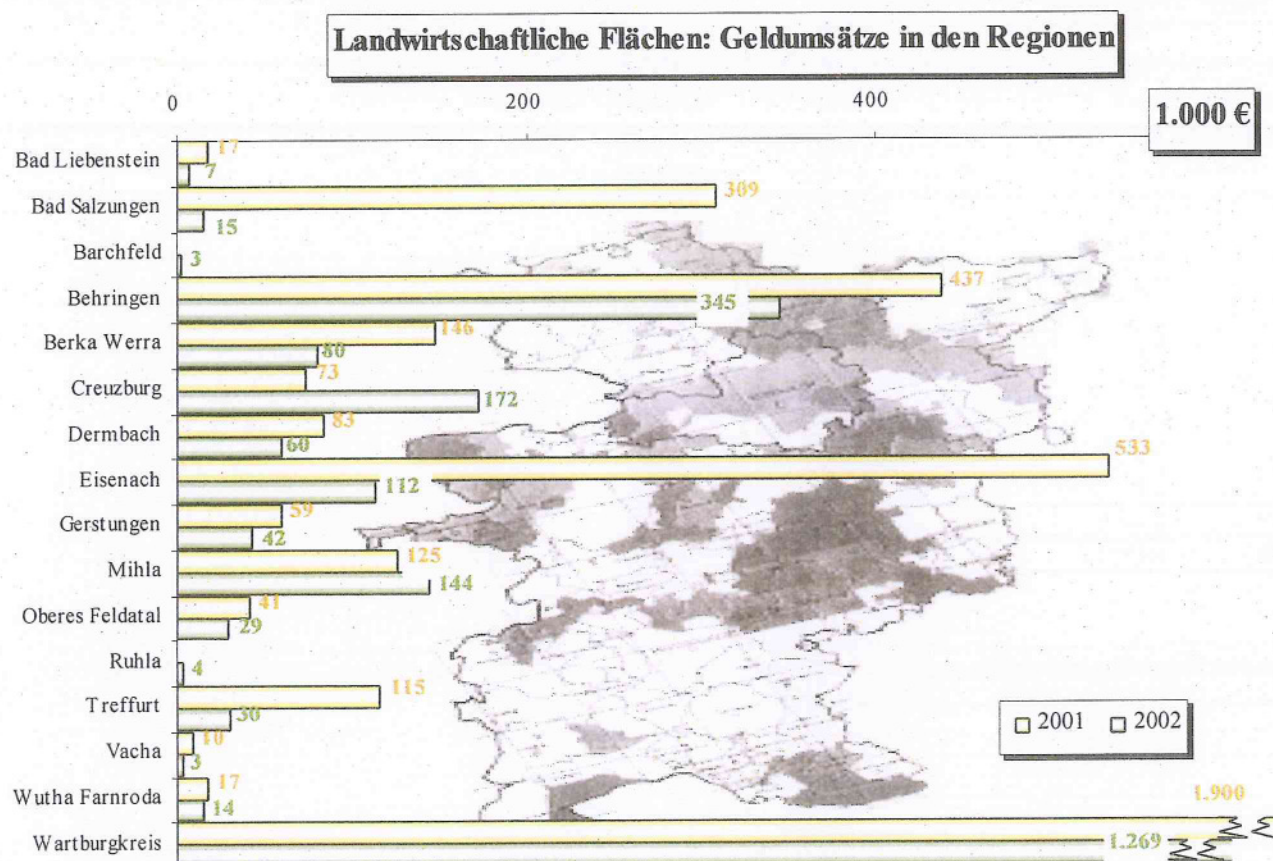


<sup>1</sup> Spitzenwerte gekappt!



Im Gesamtergebnis ist der Flächenumsatz im Teilmarkt nahezu stabil. Besonders starke Abnahmen sind in den Regionen Bad Salzungen und Eisenach zu beobachten. Diese sind durch die abgeschlossene Abwicklung von Eigentumsrückkäufen zu erklären. In den anderen dargestellten Gebieten sind eher abnehmende Flächenumsätze zu verzeichnen.

Nahezu alle Umsatzrückgänge werden durch ein extremes Umsatzplus in Behringen fast kompensiert.



Bei den Geldumsätzen sind nur in den Bereichen Creuzburg (+ 135%) und Mihla (+15%) zu registrieren. In allen anderen Regionen ging der Geldumsatz für Flächen der *Land- und Forstwirtschaft (lf)* teilweise stark zurück, so dass im Gesamtergebnis ein Rückgang um fast genau ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr beobachtet werden kann.

Der in Behringen beobachtete Flächenumsatzzuwachs findet keine Entsprechung im Geldumsatz dieser Region. Dieser Umstand resultiert aus der Tatsache, dass Erwerbsvorgänge von erheblicher Flächengröße zu einem weit unter dem üblichen Maß liegenden Preis veräußert wurden. Diese Erwerbsvorgänge werden bei den Detailauswertungen nicht berücksichtigt!

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

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige

### Anzahl und Anlass der Eigentumsübergänge

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

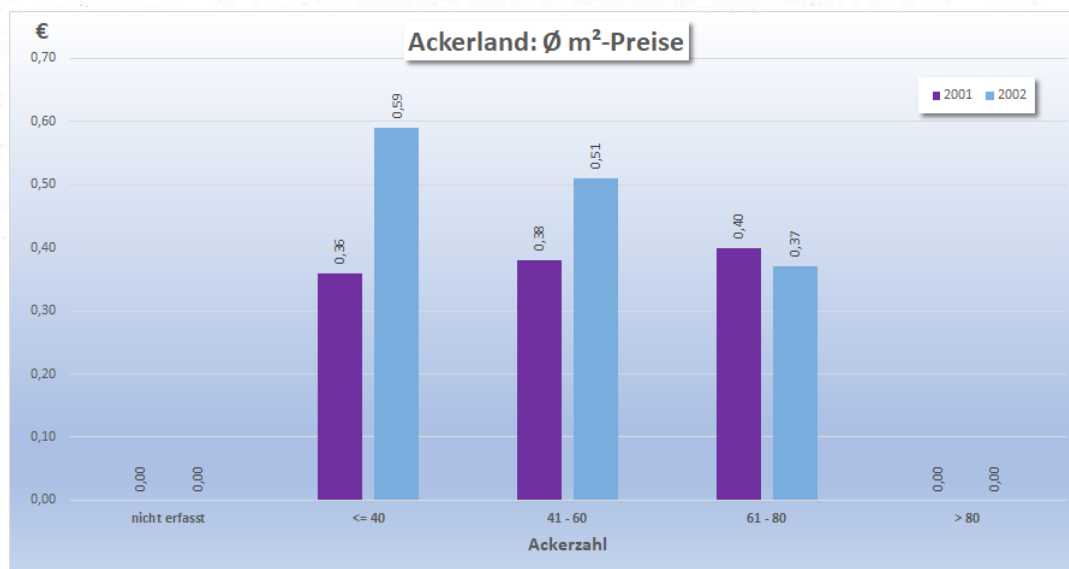
| Grundstücksart               | Anlass des Eigentumsübergangs im Gesamtgebiet in 2002 |          |            |                     |                 |           | Gesamt     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|----------|------------|---------------------|-----------------|-----------|------------|
|                              | Kauf                                                  | Tausch   | Enteignung | Zwangsversteigerung | Flurbereinigung | Sonstige  |            |
| Ackerland                    | 136                                                   | 0        | 0          | 10                  | 0               | 15        | 161        |
| Grünland                     | 72                                                    | 0        | 0          | 0                   | 0               | 2         | 74         |
| Landwirtschaftlicher Betrieb | 4                                                     | 0        | 0          | 0                   | 0               | 0         | 4          |
| Forstwirtschaft              | 53                                                    | 0        | 0          | 1                   | 0               | 6         | 60         |
| Sonstige                     | 45                                                    | 1        | 0          | 0                   | 0               | 0         | 46         |
| <b>Gesamt</b>                | <b>310</b>                                            | <b>1</b> | <b>0</b>   | <b>11</b>           | <b>0</b>        | <b>23</b> | <b>345</b> |
| Anteil in %                  | 89,9                                                  | 0,3      | 0,0        | 3,2                 | 0,0             | 6,7       | 100,0      |

Tabelle 3.4.1.1

Die Grundstücke in diesem Teilmarkt fanden im Jahr 2000 (wie im Vorjahr) überwiegend durch *Kauf* (ca. 90%) neue Eigentümer. Als zweitwichtigster definierbarer Anlass hat die *Zwangsversteigerung* Eingang in die Auswertung gefunden. Diese Art des Eigentumsübergangs hat an Bedeutung zugenommen während der *Tausch* im Berichtsjahr eine untergeordnete Rolle spielte.

### 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:





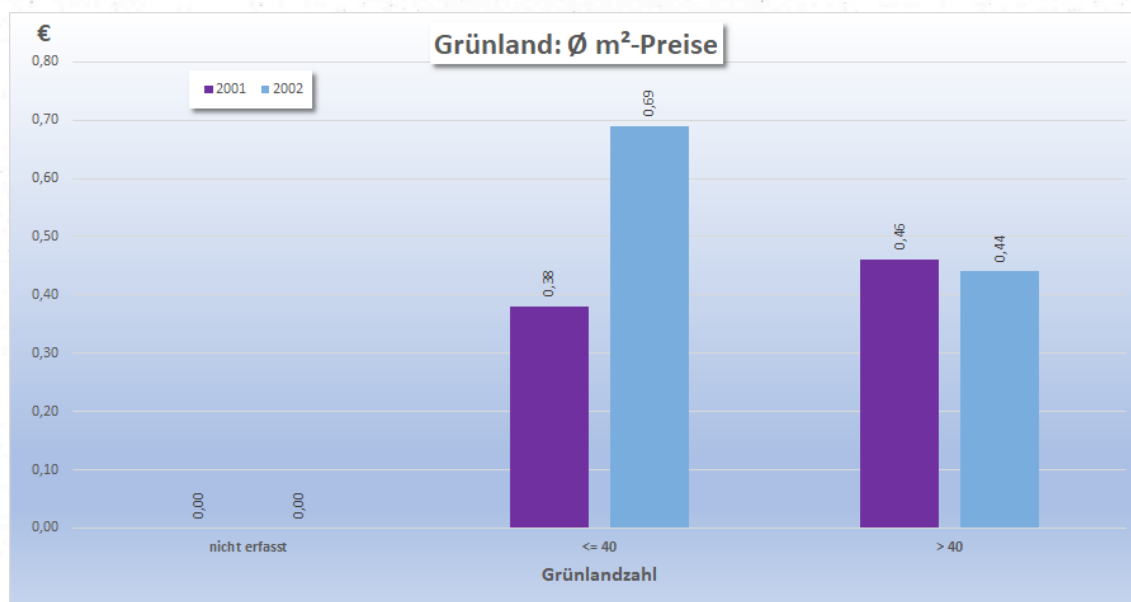
Weiterreichende Informationen bietet die Tabelle:

| Ackerzahl     | Anzahl |      | Ø - Fläche [m²] |        | Ø - Preis [€/m²] |      |
|---------------|--------|------|-----------------|--------|------------------|------|
|               | 2001   | 2002 | 2001            | 2002   | 2001             | 2002 |
| nicht erfasst | 1      | 1    | k.A.            | k.A.   | k.A.             | k.A. |
| <= 40         | 54     | 54   | 15.134          | 16.025 | 0,36             | 0,59 |
| 41 - 60       | 18     | 19   | 15.641          | 21.756 | 0,38             | 0,51 |
| 61 - 80       | 11     | 13   | 16.139          | 21.009 | 0,40             | 0,37 |
| > 80          | 2      | 1    | k.A.            | k.A.   | k.A.             | k.A. |

Tabelle 3.4.2.1

Die Verteilung der Verkäufe auf die Ackerzahlklassen gleicht in der Häufigkeit der aus dem Vorjahr. Die durchschnittlichen Flächengrößen sind in unterschiedlichem Maß gestiegen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis zeigt eine Tendenz, die sich bereits bei der Ermittlung der jetzt aktuellen Bodenrichtwerte andeutete – die Daten belegen eine umgekehrte Preisproportionalität zur Bonität des Bodens.

### Grünland



| Grünland-zahl | Anzahl |      | Ø - Fläche [m²] |       | Ø - Preis [€/m²] |      |
|---------------|--------|------|-----------------|-------|------------------|------|
|               | 2001   | 2002 | 2001            | 2002  | 2001             | 2002 |
| nicht erfasst | 1      | 2    | k.A.            | k.A.  | k.A.             | k.A. |
| <= 40         | 23     | 25   | 14.197          | 5.012 | 0,38             | 0,69 |
| > 40          | 17     | 11   | 6.857           | 4.965 | 0,46             | 0,44 |

Tabelle 3.4.3.1

Der Handel mit Grünland wurde 2002 mit durchschnittlich kleineren Flächen abgewickelt. Der Unterschied zum Vorjahr war vor allem bei den geringerwertigen Flächen groß. Auffallend ist ebenfalls, dass diese Flächen zu einem erheblich höheren Preis als in 2001 gehandelt wurden während die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von Böden mit einer Grünlandzahl größer vierzig leicht gefallen sind.

**Wald**

| Waldflächen mit<br>wert-<br>beeinflussendem<br>Bestand | Anzahl |      | Ø - Fläche [m²] |        | Ø - Preis [€/m²] |      |
|--------------------------------------------------------|--------|------|-----------------|--------|------------------|------|
|                                                        | 2001   | 2002 | 2001            | 2002   | 2001             | 2002 |
|                                                        | 13     | 8    | 66.807          | 11.915 | 0,37             | 0,22 |

Tabelle 3.4.4.1

Die durchschnittliche Flächengröße hat in 2002 genau wie der durchschnittliche Quadratmeterpreis abgenommen.



## 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:

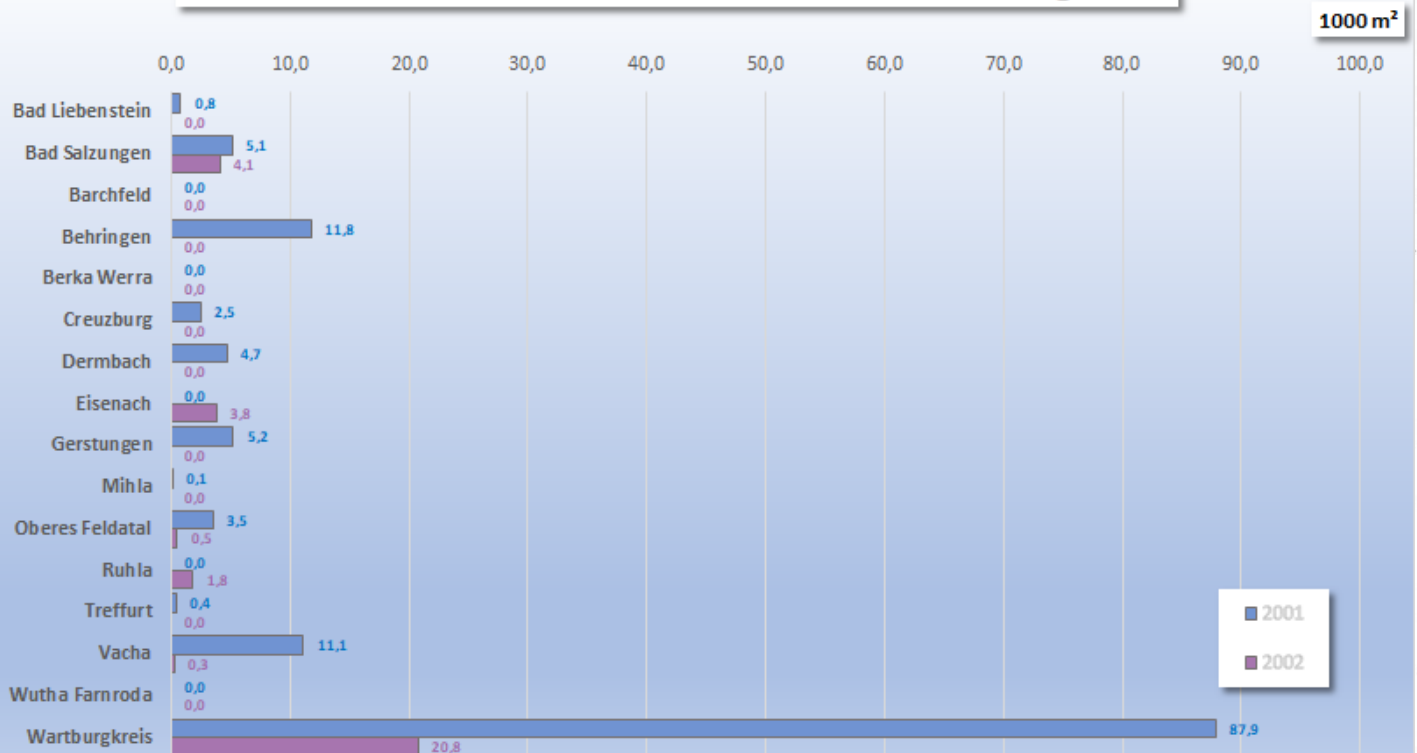
- **Verkehrsflächen**  
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Daneben sind dieser Grundstücksart auch Wasserstraßen, Eisenbahnanlagen, Haltestellen, Flugplätze u. ä. zugeordnet.
- **Öffentliche Grünflächen**  
Alle Grünflächen, die nicht privat(-wirtschaftlich) genutzt werden.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

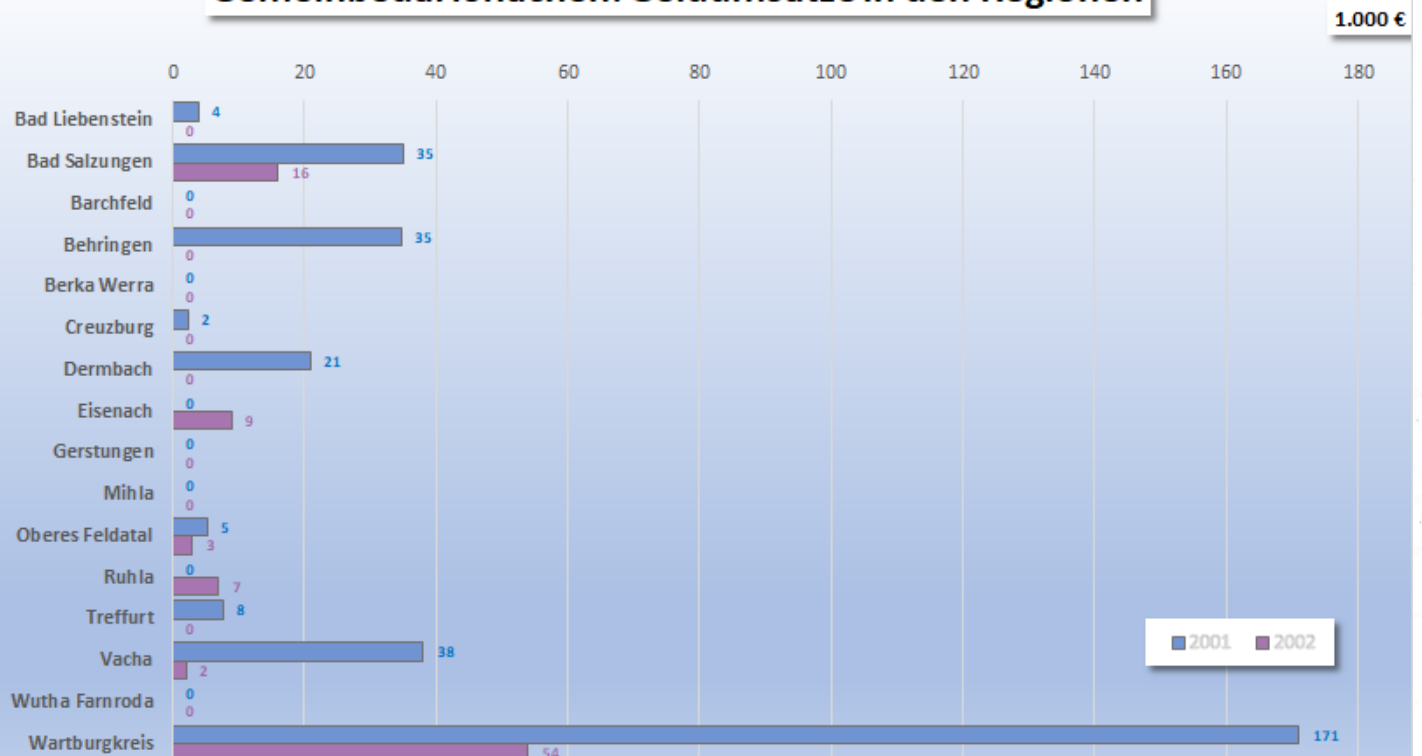
| Region          | Gemeinbedarfsflächen: Gesamtumsätze in den Regionen |      |                                    |      |                    |      |
|-----------------|-----------------------------------------------------|------|------------------------------------|------|--------------------|------|
|                 | Anzahl                                              |      | Flächenums. [1000 m <sup>2</sup> ] |      | Geldums. [1.000 €] |      |
|                 | 2001                                                | 2002 | 2001                               | 2002 | 2001               | 2002 |
| Bad Liebenstein | 2                                                   | 0    | 0,8                                | 0,0  | 4                  | 0    |
| Bad Salzungen   | 7                                                   | 2    | 5,1                                | 4,1  | 35                 | 16   |
| Barchfeld       | 0                                                   | 0    | 0,0                                | 0,0  | 0                  | 0    |
| Behringen       | 4                                                   | 0    | 11,8                               | 0,0  | 35                 | 0    |
| Berka Werra     | 0                                                   | 0    | 0,0                                | 0,0  | 0                  | 0    |
| Creuzburg       | 2                                                   | 0    | 2,5                                | 0,0  | 2                  | 0    |
| Dernbach        | 5                                                   | 0    | 4,7                                | 0,0  | 21                 | 0    |
| Eisenach        | 0                                                   | 2    | 0,0                                | 3,8  | 0                  | 9    |
| Gerstungen      | 1                                                   | 0    | 5,2                                | 0,0  | 0                  | 0    |
| Mihla           | 1                                                   | 0    | 0,1                                | 0,0  | 0                  | 0    |
| Oberes Feldatal | 4                                                   | 1    | 3,5                                | 0,5  | 5                  | 3    |
| Ruhla           | 0                                                   | 3    | 0,0                                | 1,8  | 0                  | 7    |
| Treffurt        | 1                                                   | 0    | 0,4                                | 0,0  | 8                  | 0    |
| Vacha           | 17                                                  | 4    | 11,1                               | 0,3  | 38                 | 2    |
| Wutha Famroda   | 0                                                   | 0    | 0,0                                | 0,0  | 0                  | 0    |
| Wartburgkreis   | 96                                                  | 32   | 87,9                               | 20,8 | 171                | 54   |
| gesamt:         | 96                                                  | 34   | 87,9                               | 24,6 | 171                | 63   |

Tabelle 3.5.1

## Gemeinbedarfsflächen: Flächenumsätze in den Regionen



## Gemeinbedarfsflächen: Geldumsätze in den Regionen





## 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:

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

Die Angaben in der folgenden Tabelle geben die wichtigsten Werte, wie Anzahl, durchschnittliche Fläche und durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preis für die Grundstücke des Teilmarktes wieder.

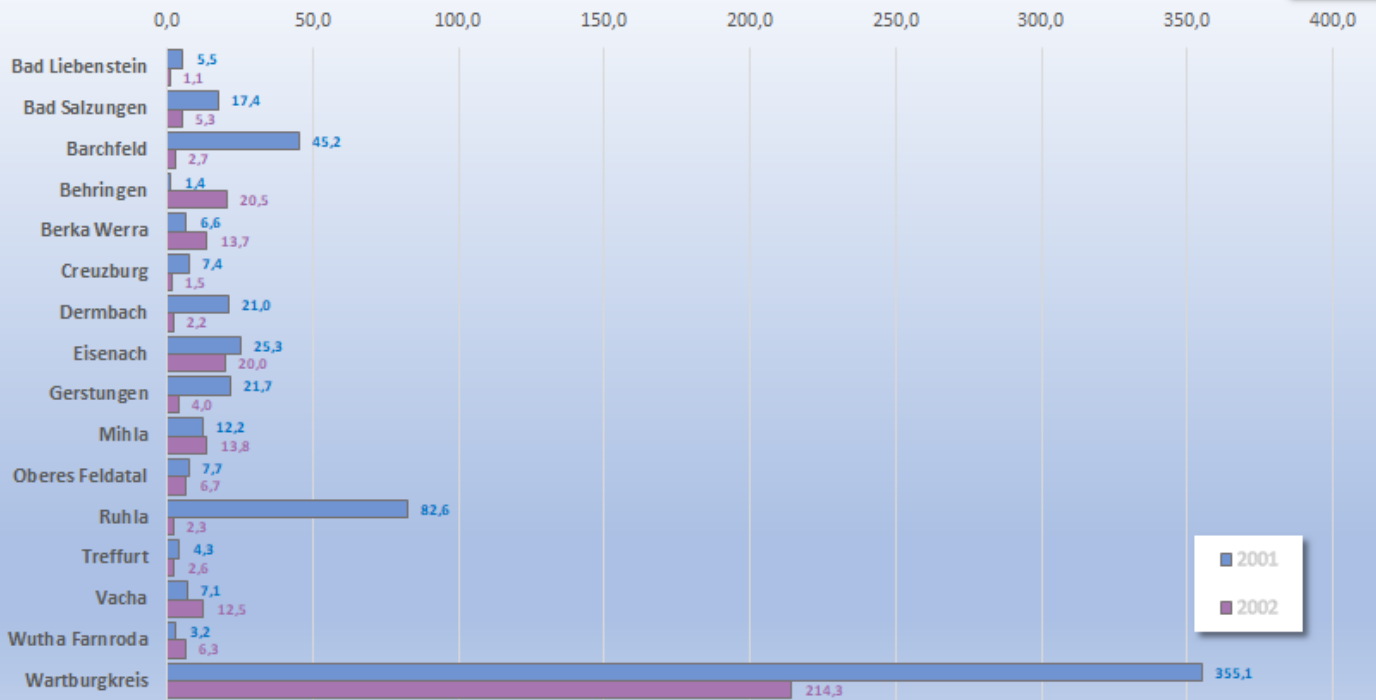
| Region               | Sonstige Flächen: Gesamtumsätze in den Regionen |            |                                    |              |                    |            |
|----------------------|-------------------------------------------------|------------|------------------------------------|--------------|--------------------|------------|
|                      | Anzahl                                          |            | Flächenums. [1000 m <sup>2</sup> ] |              | Geldums. [1.000 €] |            |
|                      | 2001                                            | 2002       | 2001                               | 2002         | 2001               | 2002       |
| Bad Liebenstein      | 8                                               | 4          | 5,5                                | 1,1          | 35                 | 10         |
| Bad Salzungen        | 23                                              | 10         | 17,4                               | 5,3          | 78                 | 35         |
| Barchfeld            | 13                                              | 1          | 45,2                               | 2,7          | 151                | 1          |
| Behringen            | 1                                               | 4          | 1,4                                | 20,5         | 3                  | 14         |
| Berka Werra          | 8                                               | 13         | 6,6                                | 13,7         | 20                 | 35         |
| Creuzburg            | 9                                               | 3          | 7,4                                | 1,5          | 68                 | 0,2        |
| Dernbach             | 11                                              | 6          | 21,0                               | 2,2          | 47                 | 13         |
| Eisenach             | 32                                              | 11         | 25,3                               | 20,0         | 175                | 166        |
| Gerstungen           | 19                                              | 6          | 21,7                               | 4,0          | 65                 | 32         |
| Mihla                | 14                                              | 10         | 12,2                               | 13,8         | 74                 | 20         |
| Oberes Feldatal      | 8                                               | 6          | 7,7                                | 6,7          | 17                 | 20         |
| Ruhla                | 13                                              | 6          | 82,6                               | 2,3          | 119                | 8          |
| Treffurt             | 7                                               | 8          | 4,3                                | 2,6          | 9                  | 9          |
| Vacha                | 11                                              | 8          | 7,1                                | 12,5         | 51                 | 15         |
| Wutha Farnroda       | 4                                               | 4          | 3,2                                | 6,3          | 9                  | 21         |
| <b>Wartburgkreis</b> | <b>224</b>                                      | <b>164</b> | <b>355,1</b>                       | <b>214,3</b> | <b>918</b>         | <b>551</b> |
| <b>gesamt:</b>       | <b>256</b>                                      | <b>175</b> | <b>380,4</b>                       | <b>234,3</b> | <b>1.093</b>       | <b>716</b> |

Tabelle 3.6.1

Der Umsatz *Sonstige Flächen (sf)* ging in 2002 in fast allen Teilregionen zurück. Damit setzte sich die Tendenz aus 2001 fort. Im Gesamtgebiet sank die Anzahl um ca. 32%, der Flächenumsatz um und der Geldumsatz um ca. 34%.

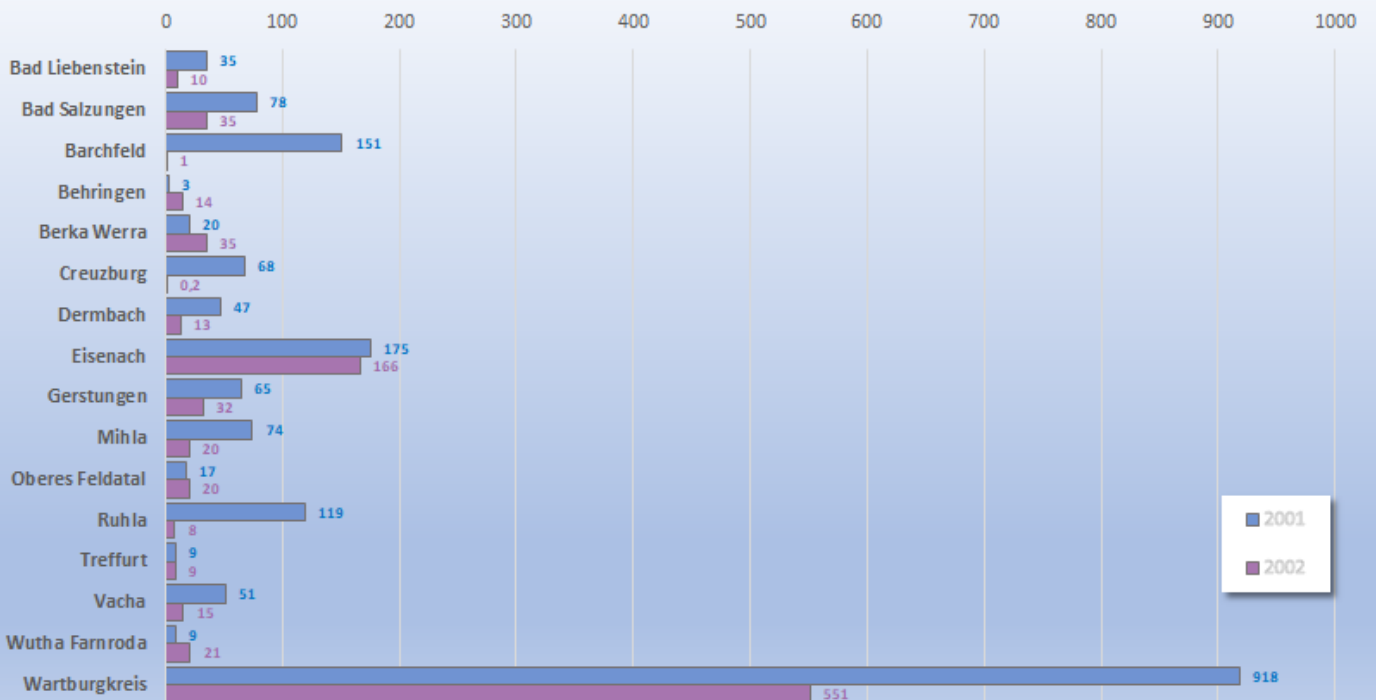
### Sonstige Flächen: Flächenumsätze in den Regionen

1000 m<sup>2</sup>



### Sonstige Flächen: Geldumsätze in den Regionen

1.000 €





## 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

| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>Bodenrichtwert in: €/m<sup>2</sup></b><br/> <b>wertbeeinflussende Merkmale</b> </div> |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beispiele:                                                                                                                                                        | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     5<br/>                     E - WA                 </div>                                        | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     8<br/>                     R - W                 </div> |
|                                                                                                                                                                   | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     12*<br/>                     B - WA - o - II - GFZ 0,7 - <u>30</u> - 600                 </div> |                                                                                                                                                      |

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 „N“ 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):

|          |   |                             |          |   |                               |
|----------|---|-----------------------------|----------|---|-------------------------------|
| <b>W</b> | = | <b>Wohnbauflächen</b>       | <b>G</b> | = | <b>Gewerbliche Bauflächen</b> |
| WS       | = | Kleinsiedlungsgebiet        | GE       | = | Gewerbegebiet                 |
| WR       | = | Reines Wohngebiet           | GI       | = | Industriegebiet               |
| WA       | = | Allgemeines Wohngebiet      |          |   |                               |
| WB       | = | Besonderes Wohngebiet       |          |   |                               |
| <b>M</b> | = | <b>Gemischte Bauflächen</b> | <b>S</b> | = | <b>Sonderbauflächen</b>       |
| 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><br>(römische Zahl)<br>z.B. II<br>(zweigeschossige<br>Bebauung)                                             | <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i><br>(Dezimalzahl kursiv u. doppelt unterstrichen)<br>z.B. <u>0,7</u><br>(entspricht 0,7 m <sup>2</sup> Geschossfläche je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche<br>bebaut) |
| <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i><br>(Dezimalzahl)<br>z.B. 0,8<br>(Grundfläche der baul.<br>Anlage = 80% der<br>Grundstücksfläche) | <i>Baumassenzahl (BMZ)</i><br>(Dezimalzahl)<br>z. B. 8,0<br>(entspricht 8,0 m <sup>3</sup> Baumasse je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)                                                             |



**Ausmaße des Richtwertgrundstücks:**

Grundstückstiefe  
(arabische Zahl,  
unterstrichen)

z.B. 30  
(für 30m Grundstückstiefe)

Grundstücksfläche  
(arabische Zahl)

z.B. 600  
(für 600m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

*Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen*

Form der Darstellung

|                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Bodenrichtwert in: €/m<sup>2</sup></b><br/><b>wertbeeinflussende Merkmale / Umstände</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Beispiele:

|                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">0,82</p> <hr/> <p style="text-align: center;">A – 35 – 1,5 ha</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">8</p> <hr/> <p style="text-align: center;">H - 1,5 ha</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

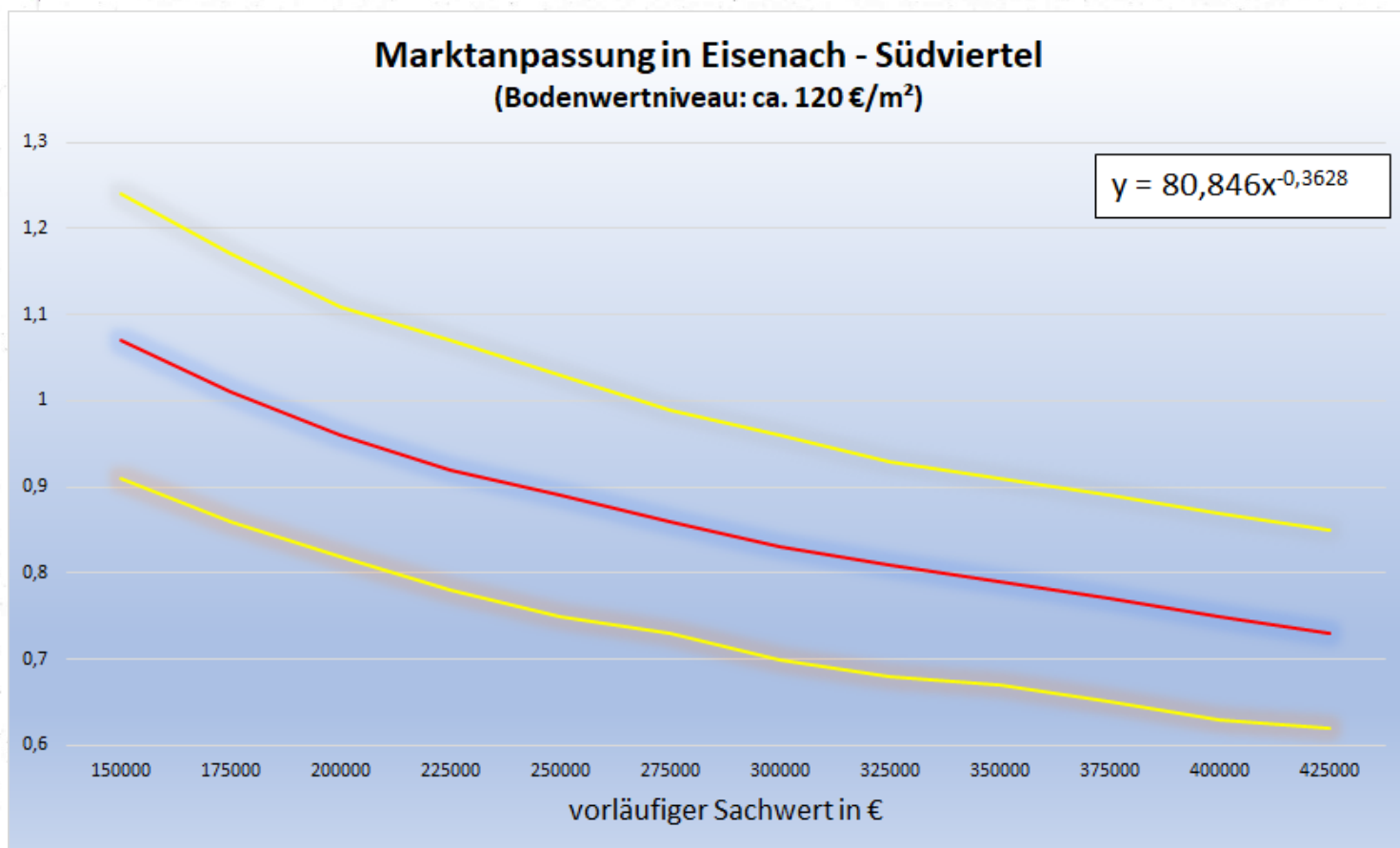
## ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

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.

Die Überprüfung der im Grundstücksmarktbericht 2001 erstmalig veröffentlichten Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Eisenacher Südviertel hat keine neuen Erkenntnisse erbracht. Die entsprechenden Ergebnisse werden daher unverändert übernommen.

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 €/m<sup>2</sup>, den in der Fachliteratur<sup>1</sup> veröffentlichten sehr nahe kommt. Die grafische Darstellung sieht wie folgt aus:



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



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 Sicherheit den Schluss zu, dass die von Sprengnetter ermittelten Werte für die angegebene Region ihre Gültigkeit haben.

| Marktanpassungsfaktoren - Eisenach - Südviertel |               |        |              |
|-------------------------------------------------|---------------|--------|--------------|
| vorläufiger Sachwert [€]                        | $m_y$ - unten | Faktor | $m_y$ - 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



