



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Arnstadt, Bad Langensalza, Erfurt und Gotha

Grundstücks- marktbericht

2001

**für den Bereich des Landkreises
Gotha**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Gotha**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Gotha

Schloßberg 1

99867 Gotha

Telefon: (0 36 21) 35 31 13

Fax: 35 31 23

E-Mail: gotha@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Arnstadt

Geschäftsstelle beim Katasteramt Arnstadt

Ichtershäuser Straße 32

99310 Arnstadt

Telefon: (0 36 28) 7 07 53

Fax: 7 54 98

E-Mail: arnstadt@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Bad Langensalza

Geschäftsstelle beim Katasteramt Bad Langensalza

Gothaer Landstraße 2

99947 Bad Langensalza

Telefon: (0 36 03) 81 31 11

Fax: 81 31 09

E-Mail: langensalza@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt

Geschäftsstelle beim Katasteramt Erfurt

Hohenwindenstraße 14

99086 Erfurt

Telefon: (03 61) 3 78 39 00

Fax: 3 78 39 34

E-Mail: erfurt@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Mo, Mi, Do 13.00 – 15.30 Uhr

Di 13.00 – 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
1.4 Angaben zum Landkreis Gotha	9
1.4.1 Übersichtskarte des Landkreises Gotha	9
1.4.2 Regionaldaten	10
1.4.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	13
2.1 Vorbemerkungen	13
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.3 Flächenumsatz	17
2.4 Geldumsatz	18
2.5 Zeitliche Entwicklungen	19
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	20
3.1 Unbebaute Grundstücke	20
3.2 Bebaute Grundstücke	26
3.3 Eigentumswohnungen	33
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	34
3.5 Gemeinbedarfsflächen	37
3.6 Sonstige Flächen	38
4 SCHLUSSBEMERKUNG	39

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BAnz.	Bundesanzeiger
bb	bebaute Grundstücke
Beil.	Beilage
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei	Eigentumswohnungen
gf	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.	keine Angabe
LEP	Landesentwicklungsprogramm
If	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	unbebaute Grundstücke
v.T.	von Tausend
Villen/LH	Villen und Landhäuser
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH	Wochenend- und Ferienhäuser

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der nicht vermehrbar ist.

Bis zur Wende wurde der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn dieser Entwicklung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Um hier Abhilfe zu schaffen und Benachteiligung bzw. Übervorteilung entgegenzuwirken ist es notwendig, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Zur Gewährleistung dieses Ziels ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte verankert. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt somit eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar.

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen sind die von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2001. Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Kapitel 2 stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar. Kapitel 3 zeigt differenziert für die einzelnen Teilmärkte die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Gotha, Arnstadt, Bad Langensalza und Erfurt erstellt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufgaben der Wertermittlung sind gegeben durch:

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) in der geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien - **WertR**)

Erster Teil der Richtlinien:

Wertermittlungs-Richtlinien 1991 vom 11. Juni 1991 (BAnz. Nr. 182a vom 27. September 1991)

Zweiter Teil der Richtlinien:

Wertermittlungs-Richtlinien 1976 vom 31. Mai 1976 (BAnz. Nr. 146 vom 06. August 1978; Beil. 2176, zuletzt ergänzt durch Änderung der Ziff. 6.3.5 vom 07. März 1994)

Ergänzende Regelungen befinden sich in Verordnungen und Erlassen des Bundes sowie in landesrechtlichen Regelungen und Richtlinien der einzelnen Bundesländer. Im Freistaat Thüringen verabschiedete die Landesregierung die Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (**Gutachterausschussverordnung**) vom 05. August 1991 (GVBl. S. 342), geändert durch Verordnung vom 28. September 1995 (GVBl. S. 316). Durch das Thüringer Innenministerium wurden am 06. Januar 1992 Verwaltungsvorschriften (**RiWert**) nach dem BauGB erlassen.

Aufgrund dieser Rechtsvorschriften ist im Freistaat Thüringen für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“ führt. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus diesen gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung der Leiter des Katasteramtes, bei welchem die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet ist.

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Das Katasteramt stellt der Geschäftsstelle 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 Flurstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude nach.

Der Bürger erhält somit an einer zentralen Stelle Auskunft über grundstücksbezogene Daten verschiedener Art.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.

1.3.3 Kaufpreissammlung

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

Dies gilt entsprechend für:

- die Einigung vor einer Enteignungsbehörde
- den Enteignungsbeschluss
- den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- den Grenzregelungsbeschluss
- den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstiger Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Die Kaufpreissammlung wurde im Freistaat Thüringen im Jahr 1991 eingeführt und stellt ein wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Die digitale Erfassung der Verträge wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* seit 1996 gewährleistet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z.B. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen. Auskünfte dürfen nur grundstücksbezogen erstellt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden. Der Empfänger darf die übermittelten Daten nur für den Zweck verwenden, zu dessen Erfüllung sie ihm übermittelt werden.

Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

1.3.4 Bodenrichtwerte

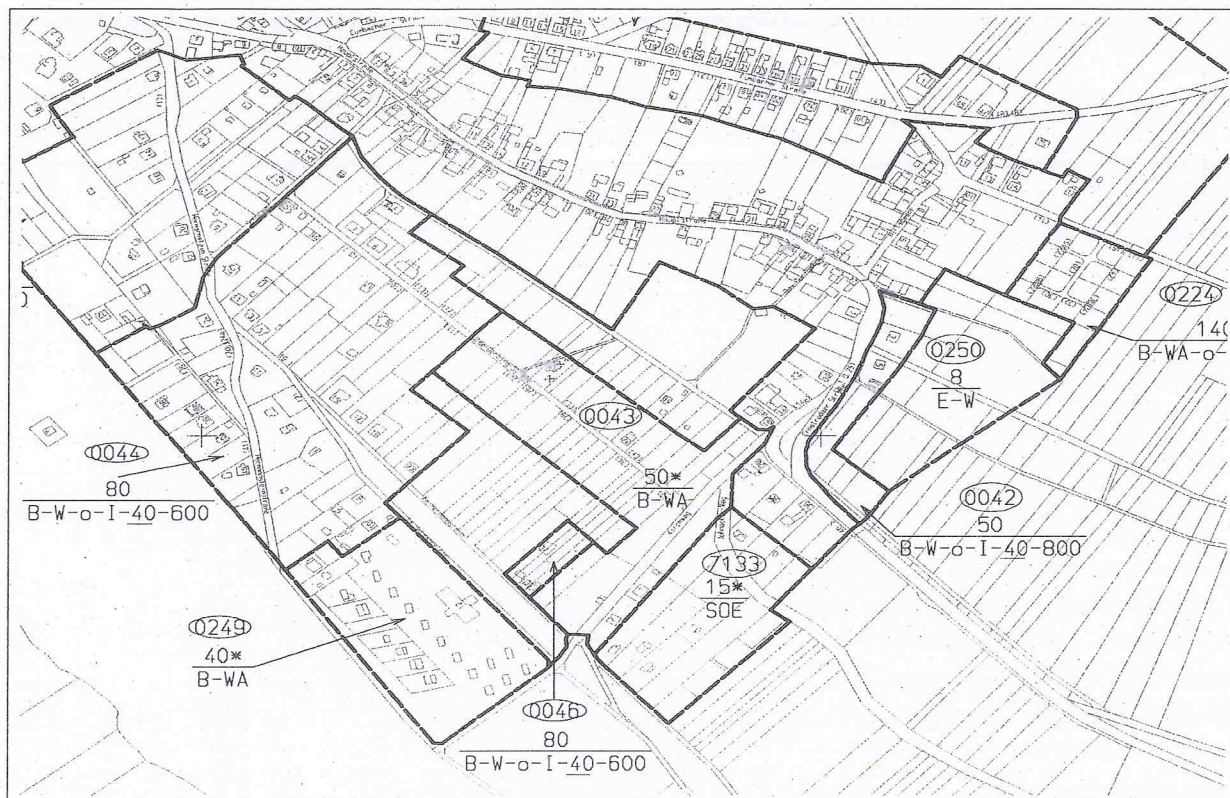
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

- bebautes Land
- baureifes Land
- Rohbauland
- Bauerwartungsland sowie für
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in den zum 31.12.2000 beschlossenen Bodenrichtwertkarten noch in DM/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Ausschnitt aus einer Bodenrichtwertkarte



Auskunft über die Bodenrichtwerte kann jeder Bürger bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten.

Die Bodenrichtwertkarten sowie Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle erworben werden. Die vom Landesvermessungsamt zusammengestellten und veröffentlichten Übersichten über Bodenrichtwerte für den Freistaat Thüringen sind sowohl beim Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes als auch bei den Katasterämtern zu beziehen.

1.3.5 Verkehrswertgutachten

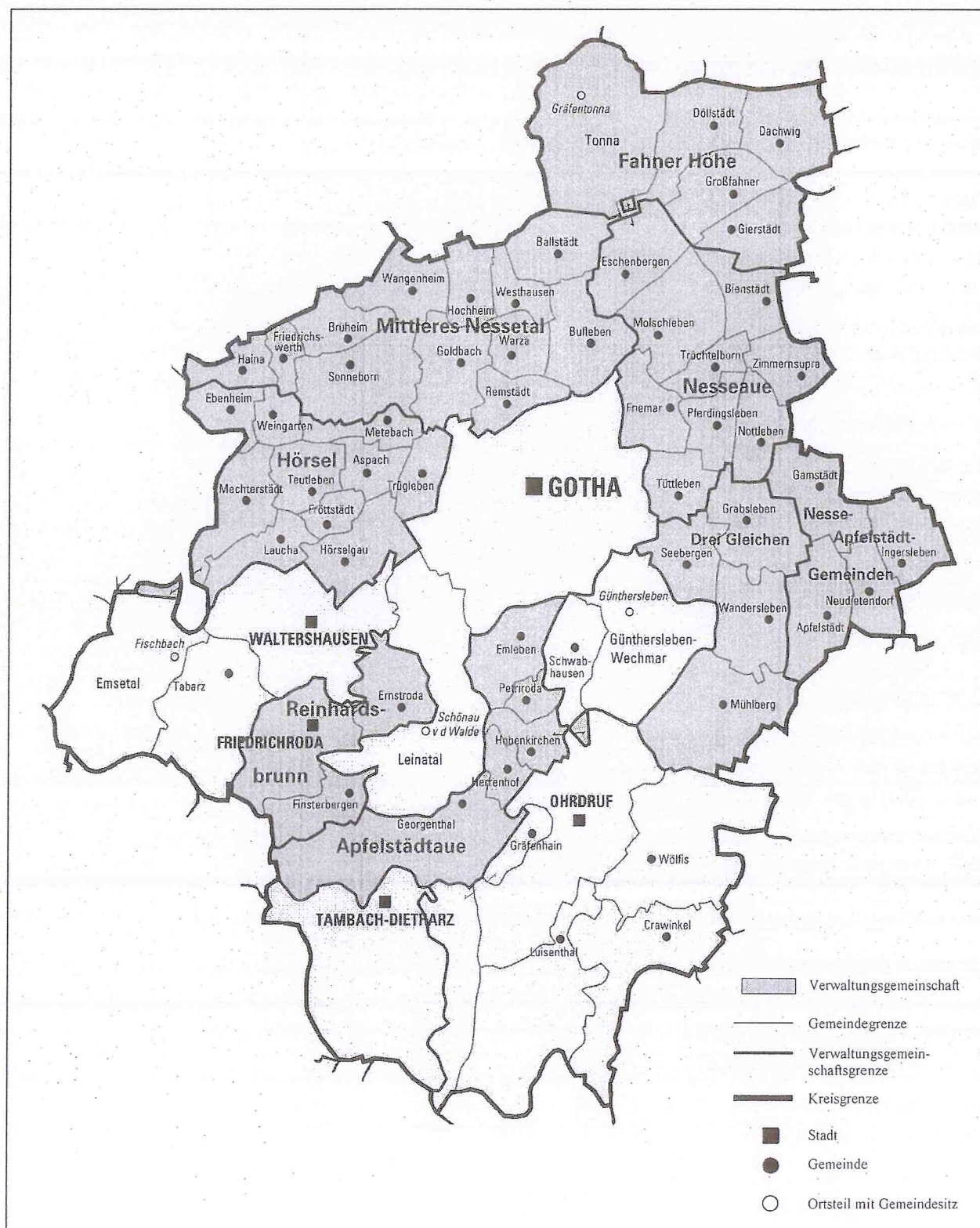
Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt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

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

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

1.4 Angaben zum Landkreis Gotha

1.4.1 Übersichtskarte des Landkreises Gotha



1.4.2 Regionaldaten

Der Landkreis Gotha erstreckt sich vom 916 Meter hohen Großen Inselsberg im Westen bis zum Verkehrsknotenpunkt Neudietendorf im Osten, vom Obstanbaugebiet „Fahner Höhe“ im Norden bis zum bekanntesten Wanderweg des Thüringer Waldes – dem „Rennsteig“ im Süden.

Der Bahnhof „Gotha Hauptbahnhof“, die Bundesstraßen B 7 und B 247 sowie die Autobahn A 4 (E40) sorgen für eine gute überregionale Anbindung.

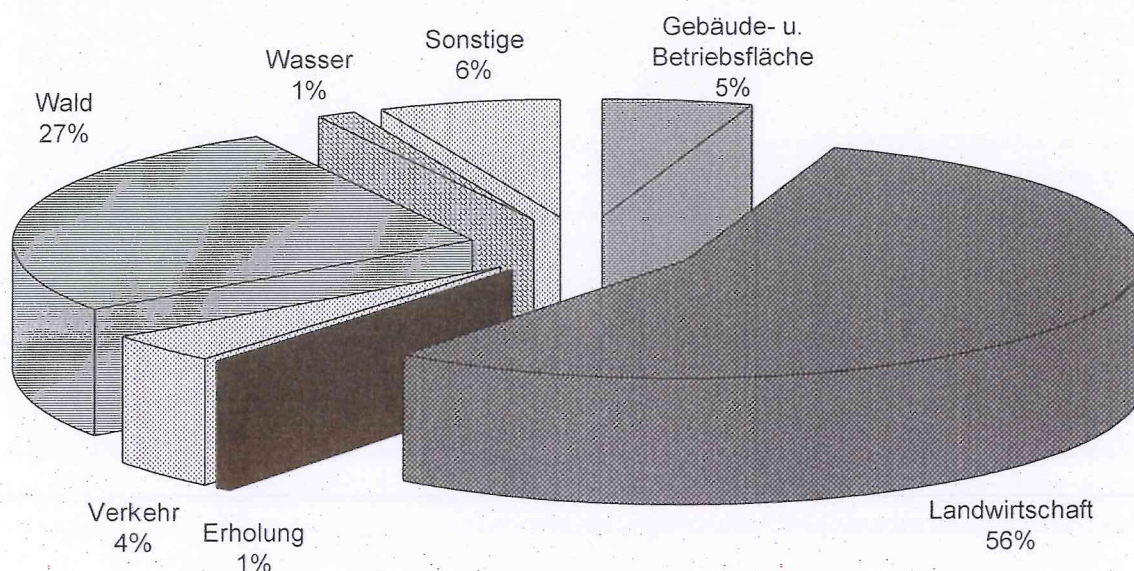
Zum Landkreis Gotha gehören 5 Städte und 60 Gemeinden. Kreisstadt ist die ehemalige Residenzstadt Gotha, die auf eine 1225-jährige Geschichte mit wechselhaften Ereignissen zurückblicken kann.

An den Landkreis Gotha grenzen der Wartburgkreis, der Unstrut-Hainich-Kreis, die Kreisfreie Stadt Erfurt, der Ilmkreis und der Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

Der Landkreis Gotha hat ca. 148.000 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 936 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von ca. 160 Einwohner/km². Wie viele andere Landkreise hat Gotha im Zeitraum vom 30. Juni 2000 bis zum 30. Juni 2001 einen leichten Bevölkerungsrückgang (-0,83 %) zu verzeichnen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Landkreises Gotha.

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Gotha



¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

1.4.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

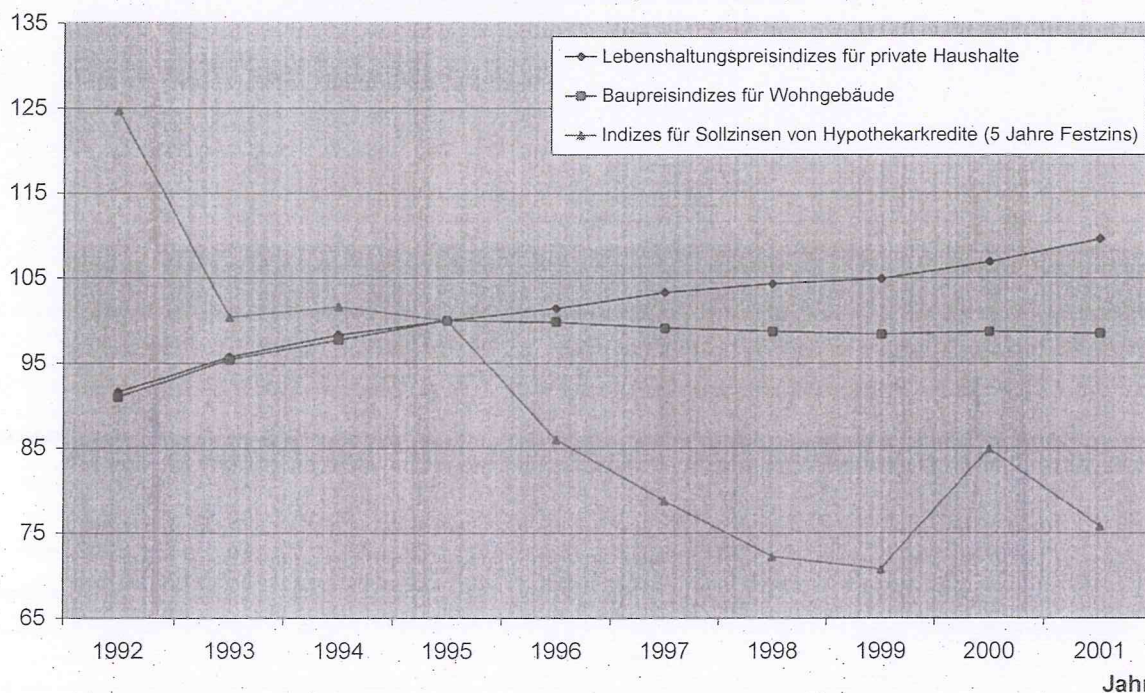
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) [geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 27.01.1998 (GVBl. S. 25)] erlassen. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes.

Das Landesentwicklungsprogramm wird zur Zeit aktualisiert und den veränderten Gegebenheiten angepasst. Dazu hat die Landesregierung allgemeine Planungsabsichten beschlossen. Der Raumordnungsplan für das Landesgebiet wird nach dem Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485), in Kraft getreten am 01.01.2002, als Landesentwicklungsplan (LEP) bezeichnet.

Im Landesentwicklungsprogramm 1993 wird die Stadt Gotha in seiner zukünftigen Bedeutung als Mittelzentrum festgelegt. Die Stadt Gotha stellt somit einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar. Entsprechend ihrer Bedeutung nimmt sie Verwaltungsaufgaben wahr.

Da neben den planungsrechtlichen Vorgaben vor allem die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen, soll zu deren Verdeutlichung das nachfolgende Diagramm für ausgewählte Preisindizes³ dargestellt werden.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Ergänzende Angaben zur Wirtschaftsstruktur im Landkreis:

Auf Grund der günstigen regionalen Anbindung haben sich im Landkreis namhafte Firmen und Unternehmen angesiedelt, die vielen Menschen sichere Arbeitsplätze bieten. Im nördlichen Teil des Landkreises ist die Landwirtschaft, speziell der Obstbau in den Fahnerschen Höhen, ein wichtiges wirtschaftliches Standbein. Der Süden des Kreises – die Region um den Rennsteig – richtet sich in erster Linie auf die Bereiche Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung. Die großen Gewerbegebiete (z.B. Gotha, Waltershausen, Hörselgau, Laucha, Günthersleben-Wechmar, Ohrdruf, Schwabhausen, Emleben, Neudietendorf, Apfelstädt) bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedenster Gewerbe- und Industriebereiche im Landkreis. Somit konnte die Arbeitslosenquote, die im Januar 2000 noch bei 15,9 % lag, zum Januar 2001 auf 14,9 % gesenkt und zum Januar 2002 gehalten werden⁴.

⁴ Quelle: Bundesanstalt für Arbeit

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

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

- **unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke (bb)**
Erfassung der mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Eigentumswohnungen (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum einschließlich der Garagen und Stellplätze
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **sonstige Flächen (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind, wie Abbauflächen, Kiesgruben und Sportplätze.

Hinweis: Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, erscheint in den entsprechenden Zellen der Tabellen der Vermerk „k.A.“ (keine Angabe).

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Gotha, Arnstadt, Bad Langensalza und Erfurt wurden im Jahr 2001 für das Gebiet des Landkreises Gotha

2.222 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein somit ein unmerklicher Rückgang um 0,8 % zu verzeichnen.

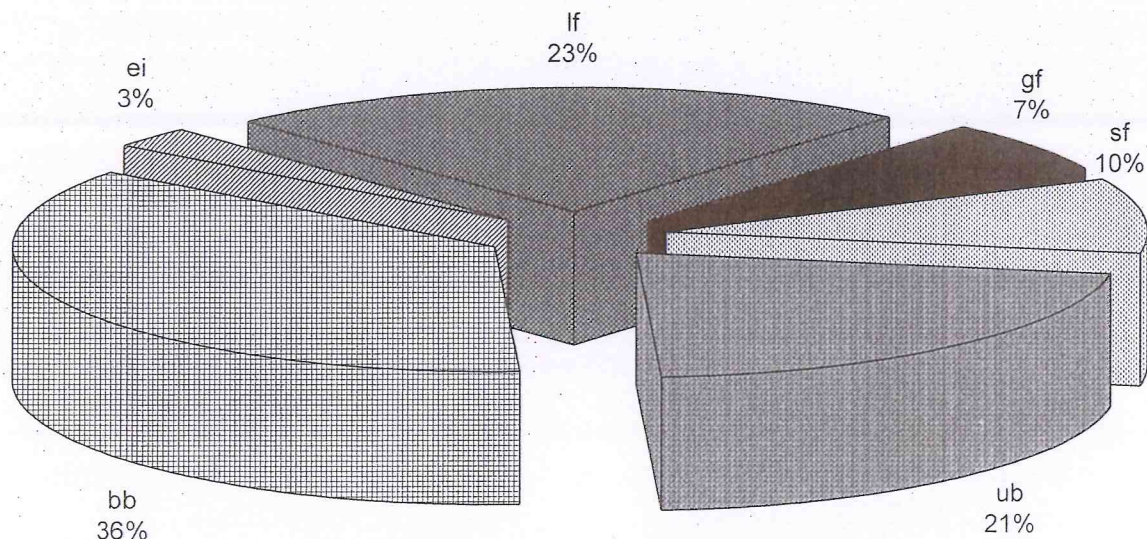
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	473	21,3	541	-12,6	↘
Bebaute Grundstücke	805	36,2	714	12,7	↗
Eigentumswohnungen	60	2,7	93	-35,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	521	23,4	373	39,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	149	6,7	335	-55,5	↘
Sonstige Flächen	214	9,6	183	16,9	↗
Summe / Veränderung	2.222	100	2.239	-0,8	↘

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2001 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *bebaute Grundstücke*, *Land- und Forstwirtschaft* sowie für den Teilmarkt der *sonstigen Flächen* nahm gegenüber dem Vorjahr zu. Das Marktverhalten auf dem Teilmarkt *Eigentumswohnungen* ist aus diesen Daten nicht zu beurteilen, da sowohl im Jahr 2000 als auch im Jahr 2001 die Auswertung der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge wegen des hohen Aufwandes für die Beschaffung weiterer notwendiger Angaben (z.B. Teilungserklärungen) nur vereinzelt und zu einem geringen Prozentsatz ausgewertet wurden. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 2001 weiter beruhigt.

Den Erwerbsvorgängen liegen verschiedene Anlässe zu Grunde. In der Regel werden Grundstücke durch notariellen Kaufvertrag veräußert. Bodenordnungsverfahren und Zwangsversteigerungen sind in der Minderheit.

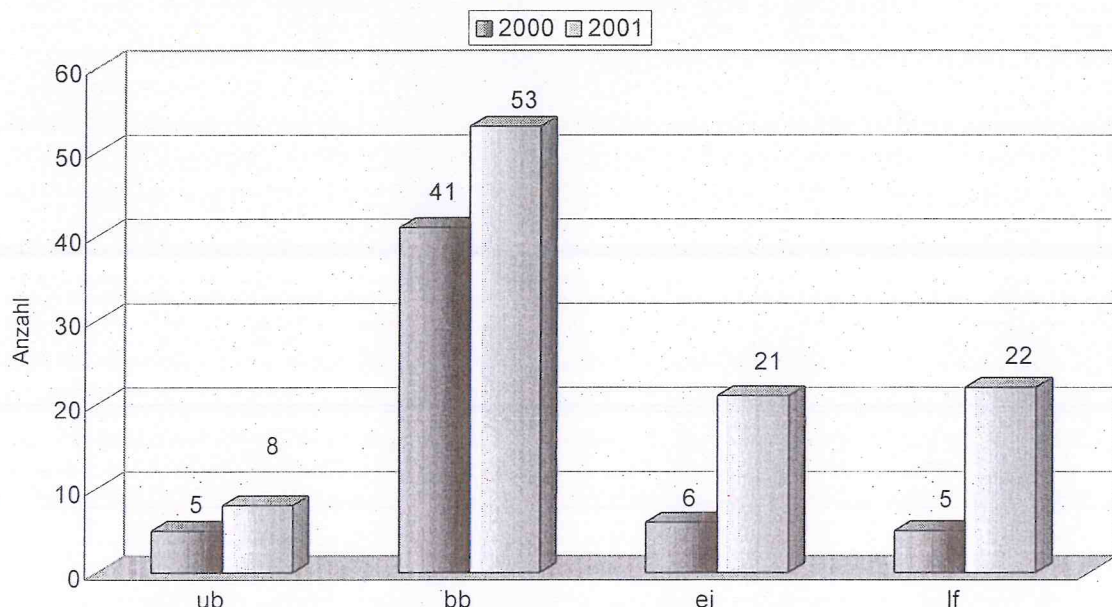
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	444	22,9	504	-11,9	↘
Bebaute Grundstücke	647	33,4	637	1,6	↗
Eigentumswohnungen	39	2,0	87	-55,2	↘
Land- und Forstwirtschaft	466	24,0	354	31,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	142	7,3	330	-57,0	↘
Sonstige Flächen	201	10,4	174	15,5	↗
Summe / Veränderung	1.939	100	2.086	-7,0	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2000 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr um 82,5 % gestiegen. Die deutliche prozentuale Steigerung ist hier auf die vermehrt vorkommenden Zwangsversteigerungen von *Eigentumswohnungen* und *landwirtschaftlichen Flächen* zurückzuführen. Am häufigsten waren *bebaute Grundstücke* betroffen.

Aus der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Veräußerungen ersichtlich, bei denen das Verkaufsobjekt Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages ist.

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	5	12	-58,3	↘
Bebaute Grundstücke	12	6	100,0	↗
Eigentumswohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	-
Summe / Veränderung	17	18	-5,6	↘

Die Anzahl der Kauffälle bei grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) ist insgesamt sehr gering. Ein Rückgang ist bei Erbbaurechtsverträgen über *unbebaute Grundstücke* zu verzeichnen. Entgegen wirkt hier der Teilmarkt bei bebauten Grundstücken. Der Anteil der zu berücksichtigenden Kauffälle bei den Wohnungserbbaurechten ist zu gering, um eine Marktverhalten abzuleiten.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von

13.356.200 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung um 24,1 %.

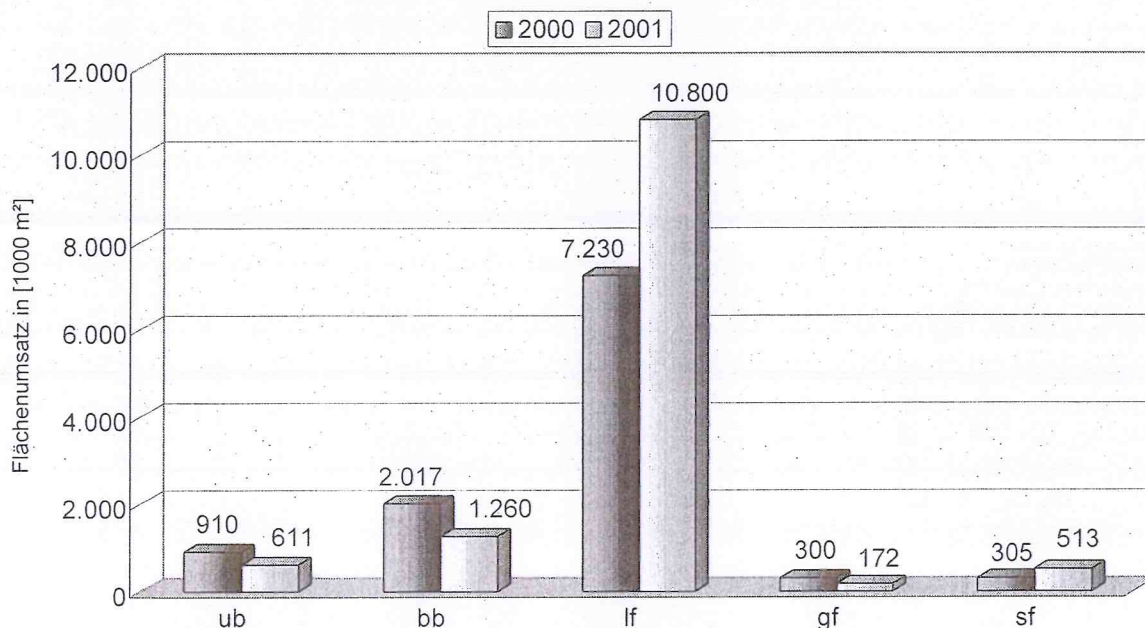
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	611,0	4,6	910,2	-32,9	↘
Bebaute Grundstücke	1.260,2	9,4	2.016,6	-37,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	10.800,3	80,9	7.230,5	49,4	↗
Gemeinbedarfsflächen	171,7	1,3	299,6	-42,7	↘
Sonstige Flächen	512,9	3,8	304,7	68,3	↗
Summe / Veränderung	13.356,2	100	10.761,6	24,1	↗

Der Flächenumsatz ist von je her in großem Maße durch den *Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft* beeinflusst. Mit dem Anteil von 80,9 % und einer Steigerung von 49,4 % zum Vorjahr wirkt er entscheidend auf den Gesamtmarkt ein. Die Abnahme der Flächenumsätze bei *unbebauten Grundstücken* und *bebauten Grundstücken* wird durch die deutliche Zunahme des Flächenumsatzes bei *Sonstigen Flächen* kompensiert.

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2001 mit

114,9 Millionen €

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen geringen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 um 8,4 %.

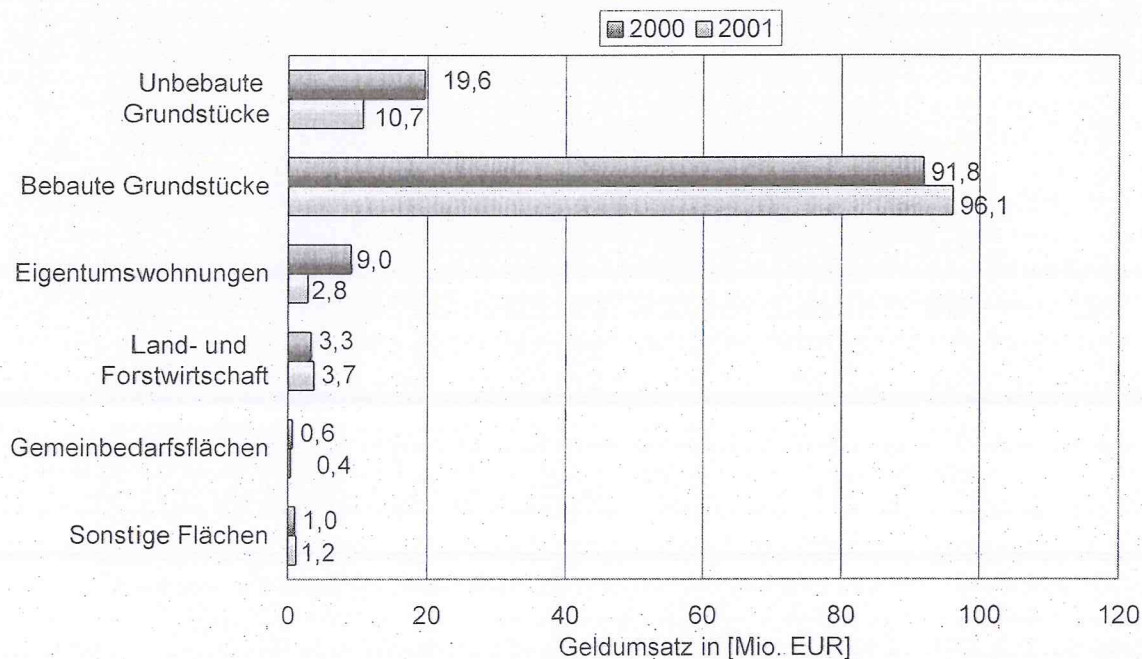
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	10,7	9,4	19,6	-45,2	↘
Bebaute Grundstücke	96,1	83,6	91,8	4,6	↗
Eigentumswohnungen	2,8	2,4	9,0	-68,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	3,7	3,2	3,3	12,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,4	0,3	0,6	-38,2	↘
Sonstige Flächen	1,2	1,1	1,0	17,0	↗
Summe / Veränderung	114,9	100	125,4	-8,4	↘

In der folgenden Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Den sich bei dem Teilmarkt *Eigentumswohnungen* ergebenden deutliche Rückgang wird mangels ausreichender ausgewerteter Kauffälle keine Bedeutung beigegeben.

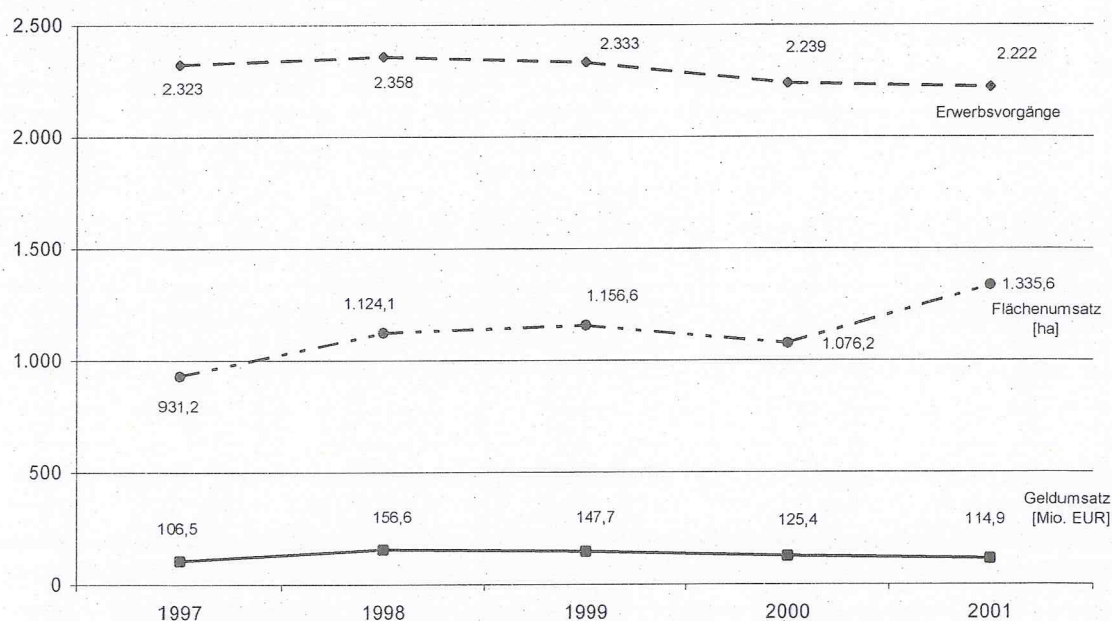
2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 5 Jahren.

2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	2.323	2.358	2.333	2.239	2.222
Veränderung zum Vorjahr [%]		1,5	-1,1	-4,0	-0,8
Flächenumsatz [ha]	931,2	1.124,1	1.156,6	1.076,2	1.335,6
Veränderung zum Vorjahr [%]		20,7	2,9	-7,0	24,1
Geldumsatz [Mio. EUR]	106,5	156,6	147,7	125,4	114,9
Veränderung zum Vorjahr [%]		47,1	-5,7	-15,1	-8,4

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die vorstehende Grafik weist einen deutlichen Rückgang der Geldumsätze ab dem Jahr 1999 und somit eine starke Beruhigung des Marktes aus. Die negativen Auswirkungen auf den Markt werden im Wesentlichen durch folgende veränderte Bedingungen mitverursacht:

- Wegfall der Sonderabschreibungen für Neubauten und Modernisierungen ab 01.01.1999
- Einführung der Ökosteuer zum 01.04.1999
- Verlängerung der Spekulationsfrist von 2 auf 10 Jahre ab dem 01.01.1999
- Herabsenkung der Höhe des Jahreseinkommens für Ledige und Verheiratete als Bemessungsgrundlage für die Gewährung der Eigenheimzulage ab 01.01.2000.

Deutliche Zunahmen im Flächenumsatz sind durch den unter Punkt 2.3.1 aufgeführten hohen Anteil von *Land- und Forstwirtschaftsflächen* erklärt, die sich durch niedrige Bodenwerte jedoch nur gering auf den Geldumsatz auswirken.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Die Darstellungen der Teilmärkte beginnen mit allgemeinen Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze. Es schließen sich Auswertungen zum Preisniveau der nach Grundstücks- bzw. Gebäudearten differenzierten Grundstücke an.

3.1 Unbebaute Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *unbebaute Grundstücke* werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet:

- **Wohnbau (individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **geschäftliche Nutzung**
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, Büro- bzw. Verwaltungsgebäuden oder Parkhäusern 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.

Zu Beginn wird die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer aufgezeigt. Hierbei wird zwischen den verschiedenen Grundstücksarten unterschieden.

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	77	1	58	68	204
Geschäftliche Nutzung	1	0	1	0	2
Gewerbliche Nutzung	38	0	15	15	68
Sonstige Nutzung	112	0	63	24	199
Summe	228	1	137	107	473
Anteil [%]	48,2	0,2	29,0	22,6	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	187	1	5	11	204
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	1	2
Gewerbliche Nutzung	18	0	5	45	68
Sonstige Nutzung	175	1	10	13	199
Summe	381	2	20	70	473
Anteil [%]	80,5	0,4	4,2	14,8	100

Im Jahr 2001 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen sowohl als Veräußerer mit einem Anteil von 48,2 % als auch als Haupterwerber 80,5 % das Marktgeschehen wesentlich.

Neben der Gruppe der natürlichen Personen traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 29,0 % am Markt mit bestimmender Position als Veräußerer auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	190	4	0	4	6	204	43,1
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	0,4
Gewerbliche Nutzung	64	1	0	2	1	68	14,4
Sonstige Nutzung	188	5	0	2	4	199	42,1
Summe	444	10	0	8	11	473	100
Anteil [%]	93,9	2,1	0,0	1,7	2,3	100	

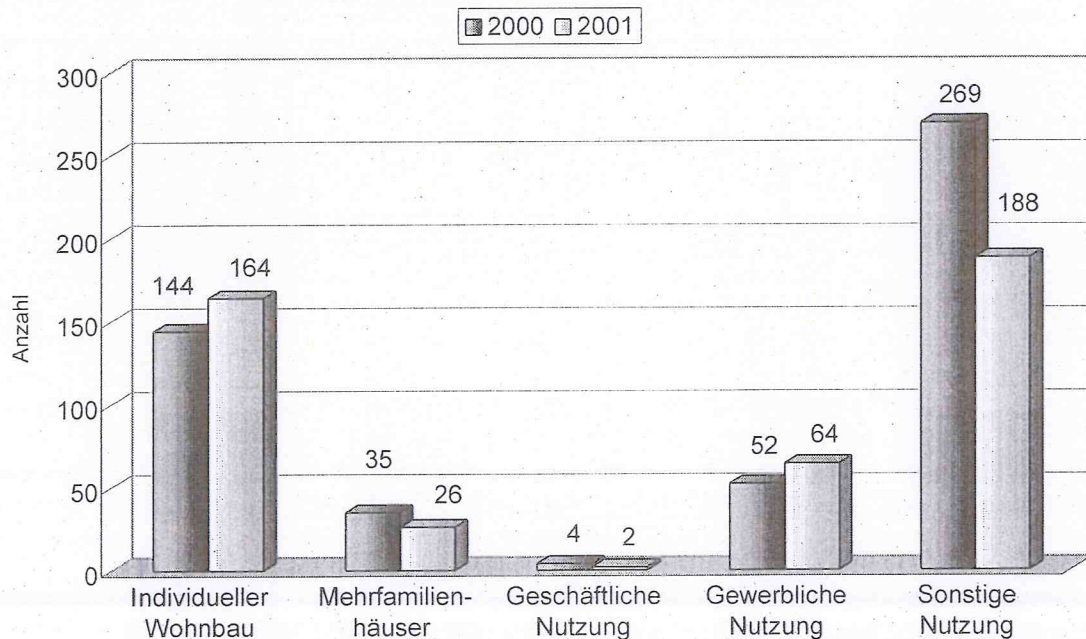
Mit einem Anteil von 93,9 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	164	36,9	144	13,9	↗
Mehrfamilienhäuser	26	5,9	35	-25,7	↘
Geschäftliche Nutzung	2	0,5	4	-50,0	↘
Gewerbliche Nutzung	64	14,4	52	23,1	↗
Sonstige Nutzung	188	42,3	269	-30,1	↘
Summe / Veränderung	444	100	504	-11,9	↘

3.1-5 Kauffälle unbebauter Grundstücke 2000/2001



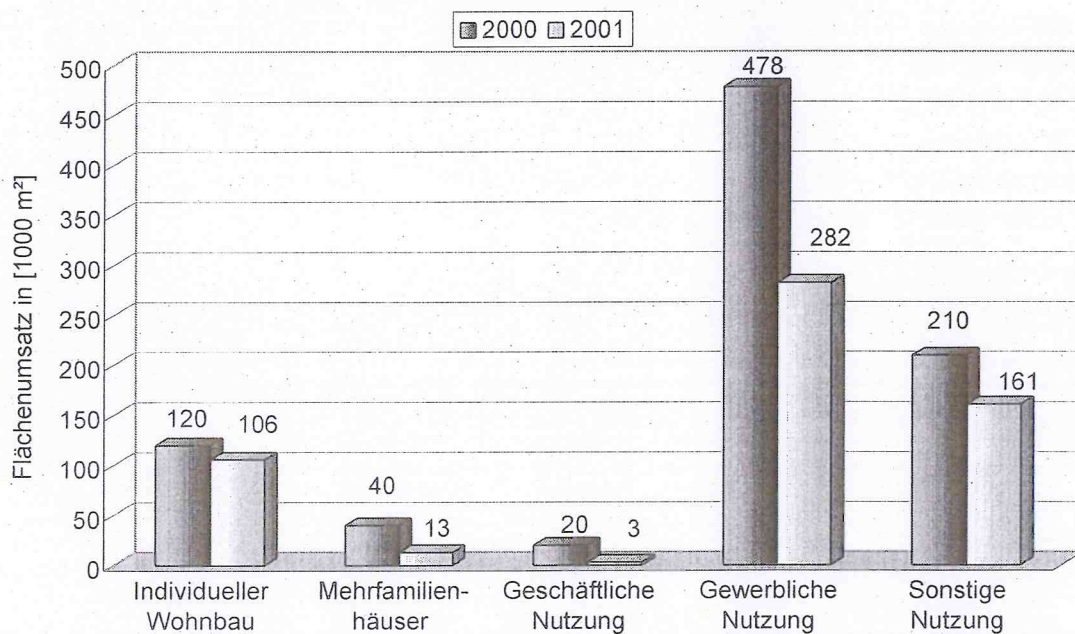
Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den Wohnungsbau ist sowohl für den *individuellen Wohnbau* als auch für die *gewerbliche Nutzung* etwas gestiegen. Der sehr hohe Anteil von Kauffällen mit *sonstiger Nutzung* resultiert daraus, dass vielen notariellen Kaufverträgen keine eindeutigen Grundstücksbeschreibungen zur Nutzung zu entnehmen sind und von der Geschäftsstelle bei der Auswertung dieser eine sonstige Nutzung unterstellt wird.

Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	105,7	18,7	120,0	-11,9	↘
Mehrfamilienhäuser	13,0	2,3	39,9	-67,4	↘
Geschäftliche Nutzung	3,0	0,5	19,8	-85,0	↘
Gewerbliche Nutzung	282,1	50,0	477,8	-41,0	↘
Sonstige Nutzung	160,7	28,5	209,5	-23,3	↘
Summe / Veränderung	564,4	100	867,1	-34,9	↘

3.1-7 Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 2000/2001



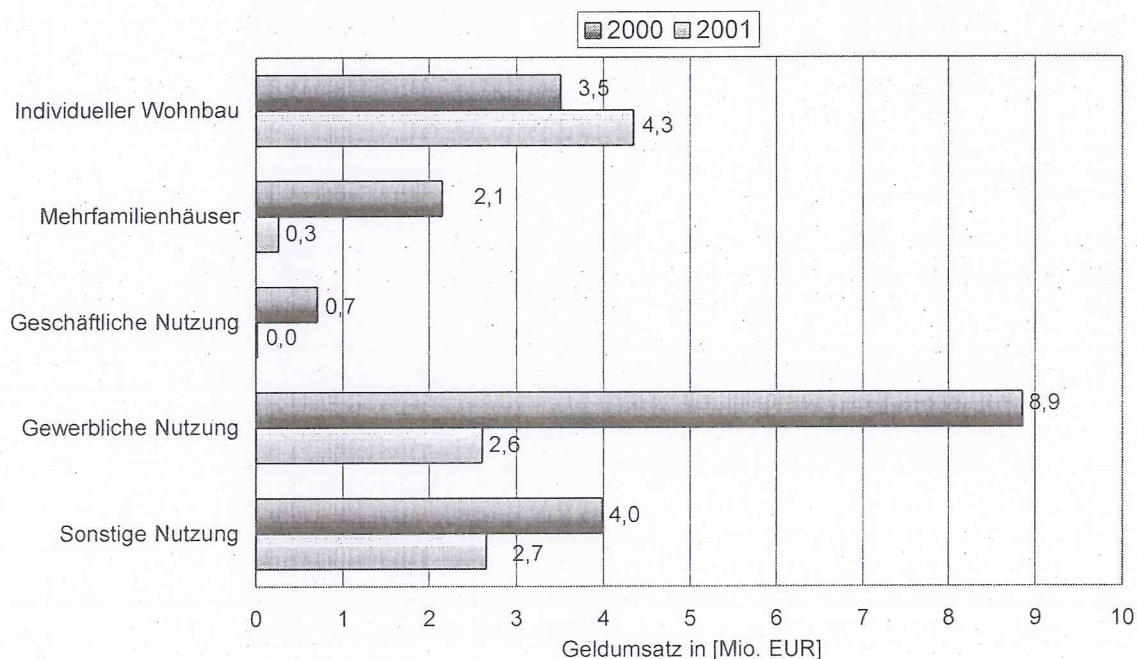
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2001 um 34,9 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist bei allen Grundstücksarten rückläufig.

Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Grundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	4,35	44,0	3,51	23,9	↗
Mehrfamilienhäuser	0,26	2,6	2,15	-87,9	↘
Geschäftliche Nutzung	0,01	0,1	0,70	-98,1	↘
Gewerbliche Nutzung	2,61	26,4	8,85	-70,5	↘
Sonstige Nutzung	2,66	26,9	3,99	-33,3	↘
Summe / Veränderung	9,89	100	19,20	-48,5	↘

3.1-9 Geldumsätze unbebauter Grundstücke 2000/2001



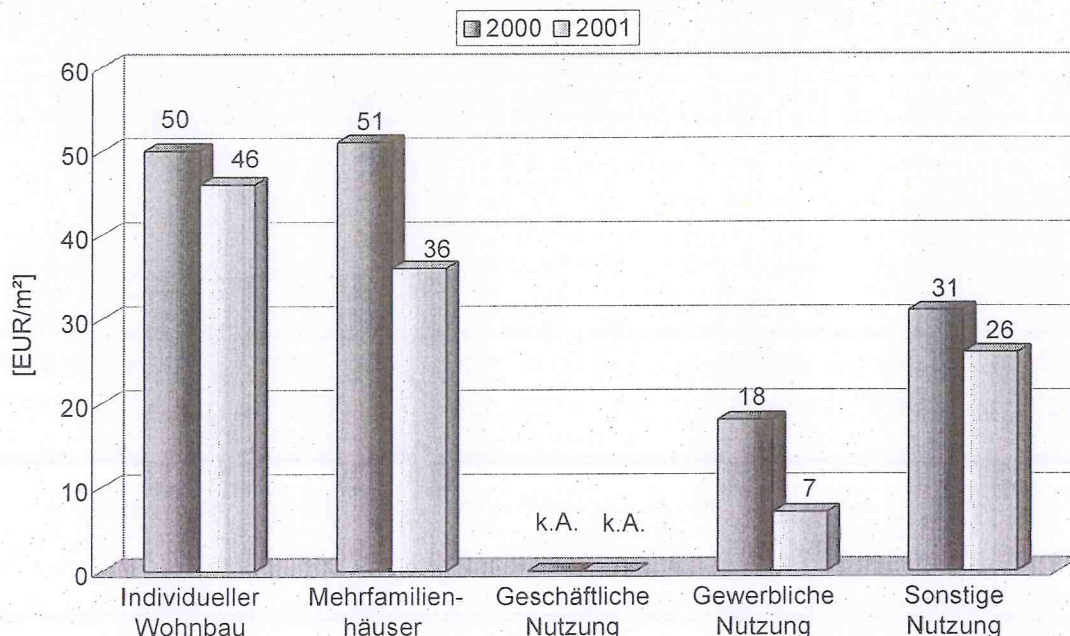
Der Geldumsatz ist wie der Flächenumsatz deutlich zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken für die *gewerbliche Nutzung* wurde ein deutlicher Umsatzrückgang festgestellt. Im Landkreis Gotha stellt der individuelle Wohnbau den stärksten Bereich am Geldumsatz dar. Die Grundstücksart *Geschäftliche Nutzung* hat mit 0,1 % fast keinen Einfluss auf die Gesamtgeldumsätze von *unbebauten Grundstücken*.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten ist.

3.1-10 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	83	55	50,9	618	589	5,0	46	50	-8,0
Mehrfamilienhäuser	8	7	14,3	489	496	-1,4	36	51	-29,4
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	28	13	115,4	4.421	17.822	-75,2	7	18	-61,1
Sonstige Nutzung	64	97	-34,0	1.241	694	78,7	26	31	-16,1
Summe / Änderung	183	172	6,4						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2000/2001



Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle für baureife, selbstständige, erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke ist mit einer Anzahl von 26 Fällen im Berichtsjahr so gering, dass dies erkennen lässt, dass bebaute Grundstücke in aller Regel erschließungsbeitragsfrei veräußert bzw. erworben werden.

3.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke werden durch die Gebäude, die sich auf ihnen befinden, geprägt. Als Gebäudearten werden in diesem Teilmarkt unterschieden:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Villen und Landhäuser (Villen/LH)
- Wochenend- und Ferienhäuser (WoH/FeH)
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (GG/VG)
- Sonstige (z.B. Lagergebäude, Hotel, Sporthalle).

Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarktes *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	188	0	0	8	50	246	33,1
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	88	1	0	7	8	104	14,0
Mehrfamilienhäuser	83	0	0	6	12	101	13,6
Villen u. Landhäuser	0	0	0	1	0	1	0,1
Wochenend- u. Ferienhäuser	51	0	0	0	1	52	7,0
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	29	0	0	7	5	41	5,5
Sonstige	157	0	0	18	23	198	26,6
Summe	596	1	0	47	99	743	100
Anteil [%]	80,2	0,1	0,0	6,3	13,3	100	

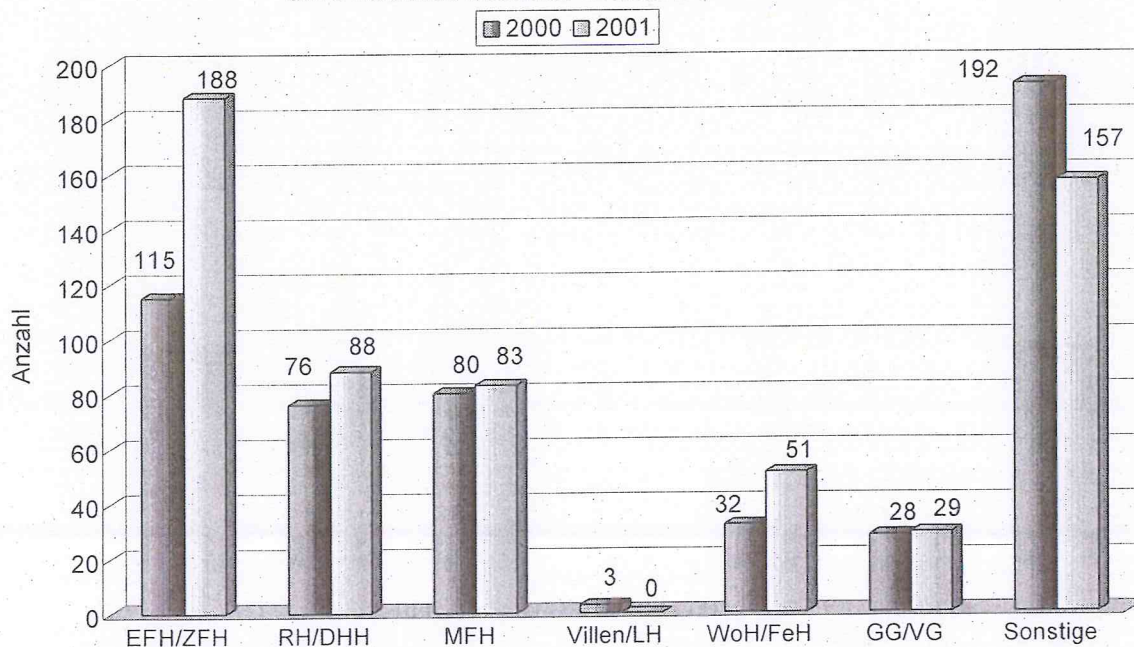
Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2000 zu 2001) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt. Daran anschließend werden die Flächenumsätze und die Geldumsätze der einzelnen Gebäudearten sowohl in tabellarischer als auch in grafischer Form dokumentiert.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	188	31,5	115	63,5	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	88	14,8	76	15,8	↗
Mehrfamilienhäuser	83	13,9	80	3,8	↗
Villen u. Landhäuser	0	0,0	3	k.A.	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	51	8,6	32	59,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	29	4,9	28	3,6	↗
Sonstige	157	26,3	192	-18,2	↘
Summe / Veränderung	596	100	526	13,3	↗

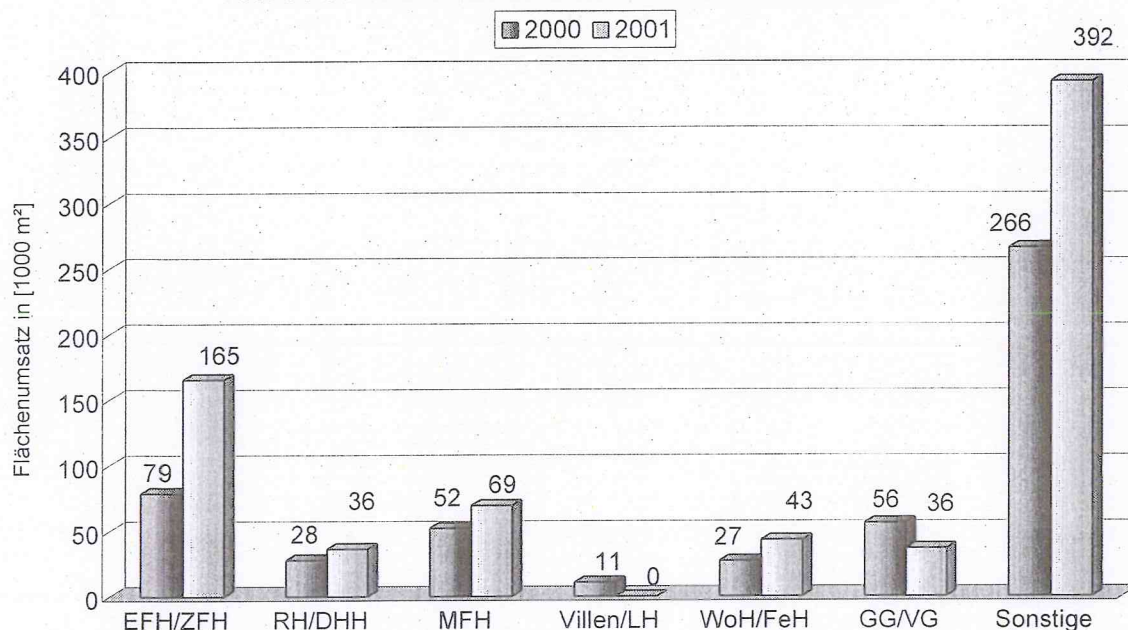
3.2-3 Kauffälle bebauter Grundstücke 2000/2001



3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	165,2	22,3	78,6	110,2	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	36,0	4,9	27,6	30,4	↗
Mehrfamilienhäuser	69,2	9,3	51,9	33,4	↗
Villen u. Landhäuser	0,0	0,0	10,5	-100,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	42,8	5,8	26,9	59,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	36,4	4,9	55,8	-34,8	↘
Sonstige	392,1	52,9	265,6	47,7	↗
Summe / Veränderung	741,8	100	517,0	43,5	↗

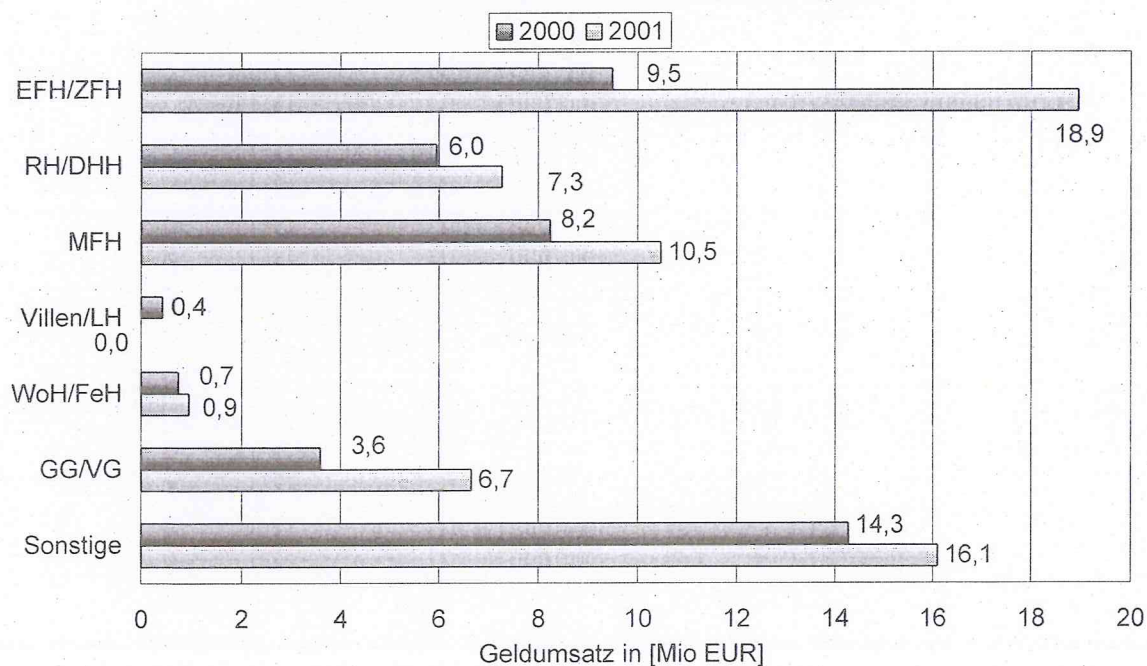
3.2-5 Flächenumsätze bebauter Grundstücke 2000/2001



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	18,94	31,4	9,48	99,7	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	7,27	12,0	5,96	22,0	↗
Mehrfamilienhäuser	10,46	17,3	8,24	27,0	↗
Villen u. Landhäuser	0,00	0,0	0,42	-100,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,94	1,6	0,72	30,7	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	6,66	11,0	3,59	85,2	↗
Sonstige	16,10	26,7	14,27	12,8	↗
Summe / Veränderung	60,36	100	42,68	41,4	↗

3.2-7 Geldumsätze bebauter Grundstücke 2000/2001



Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen. Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

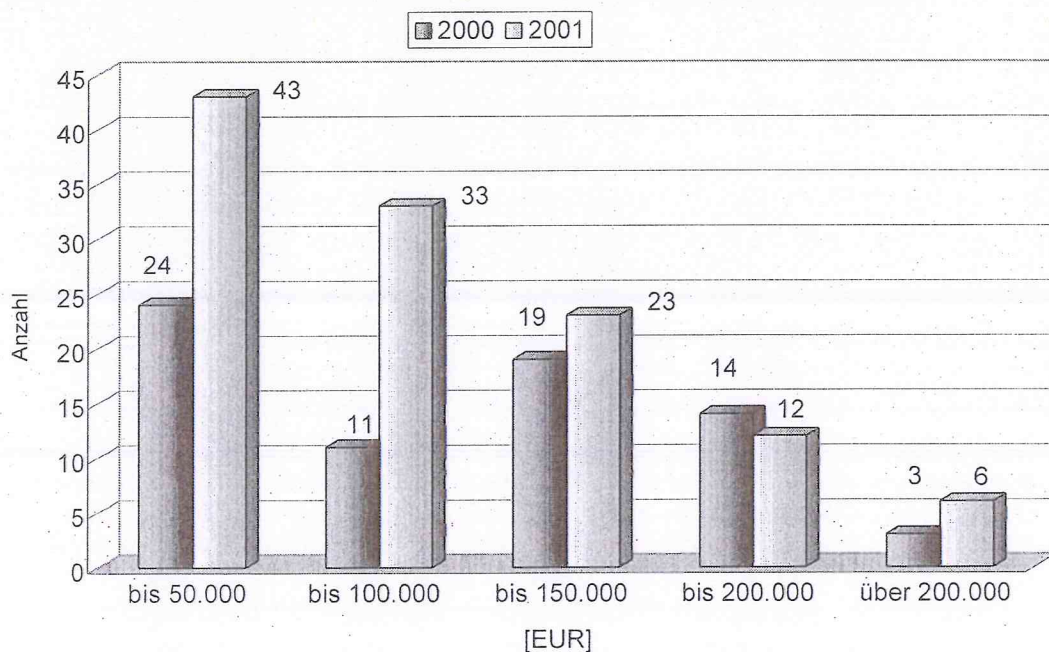
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	61	52,1	25	615	58.182	18,2 ↗
1950 - 1990	40	34,2	21	774	94.224	4,6 ↗
nach 1990	16	13,7	25	616	198.431	30,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	117	100	71	670	89.683	-8,0 ↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	43	36,8	24	539	26.970	6,1 ↗
bis 100.000 EUR	33	28,2	11	715	76.614	13,0 ↗
bis 150.000 EUR	23	19,7	19	784	121.588	-7,1 ↘
bis 200.000 EUR	12	10,3	14	669	175.815	4,4 ↗
über 200.000 EUR	6	5,1	3	923	316.447	32,4 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	117	100	71	670	89.683	-8,0 ↘

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2000/2001

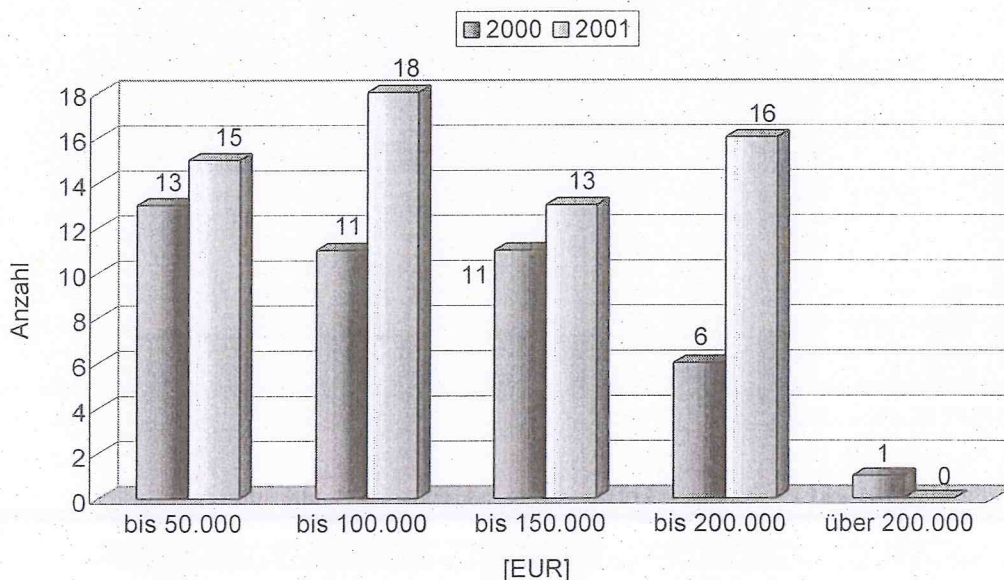


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	15	24,2	13	251	21.167	-19,0	↘
bis 100.000 EUR	18	29,0	11	376	72.255	-0,6	↘
bis 150.000 EUR	13	21,0	11	447	122.470	-3,3	↘
bis 200.000 EUR	16	25,8	6	387	167.407	-2,5	↘
über 200.000 EUR	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	62	100	42	364	94.979	5,9	↗

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2000/2001

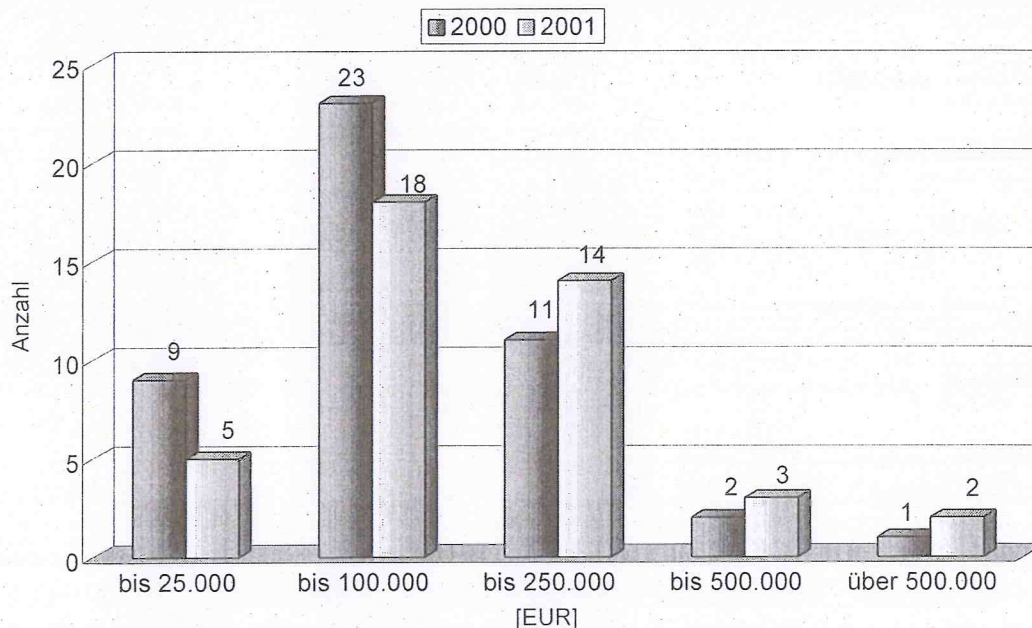


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da keine geeigneten Daten zur Auswertung von Wohnflächenpreisen vorhanden sind, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	5	11,9	9	439	9.593	-15,6	↘
bis 100.000 EUR	18	42,9	23	494	55.858	-11,3	↘
bis 250.000 EUR	14	33,3	11	568	140.533	-5,1	↘
bis 500.000 EUR	3	7,1	2	466	346.826	k.A.	○
über 500.000 EUR	2	4,8	1	k.A.	677.462	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	42	100	46	505	128.959	26,1	↗

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden auch im Berichtsjahr Gebäude veräußert, die zu den besonderen Gebäudearten gehören.

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	40	22	643	16.131	-22,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	12	13	1.256	262.437	154,1	↗

3.3 Eigentumswohnungen

Im Teilmarkt *Eigentumswohnungen* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Zum Wohnungseigentum gehört das Sondereigentum an einer Wohnung. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Da die im Berichtsjahr und in den Vorjahren eingegangen Kaufverträge über Eigentumswohnungen überwiegend keine Angaben zu Wohnungs- und Nebenflächen enthalten, können hier keine statistischen Daten ausgegeben werden. Die aufwendige Beschaffung repräsentativen Datenmaterials stellt große Probleme dar. Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sowie Angaben zum Kaufverhalten werden somit in diesem Marktbericht für das Berichtsjahr 2001 nicht ausgewiesen.

3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige (z.B. Sonderkulturen, Unland).

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die verschiedenen Grundstücksarten und Anlässe der Eigentumsübertragung.

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	275	12	0	13	0	11	311	59,7
Grünland	70	2	0	4	0	4	80	15,4
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	42	0	0	1	0	0	43	8,3
Sonstige	79	1	0	4	0	3	87	16,7
Summe	466	15	0	22	0	18	521	100
Anteil [%]	89,4	2,9	0,0	4,2	0,0	3,5	100	

Mit einem Anteil von 89,4 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

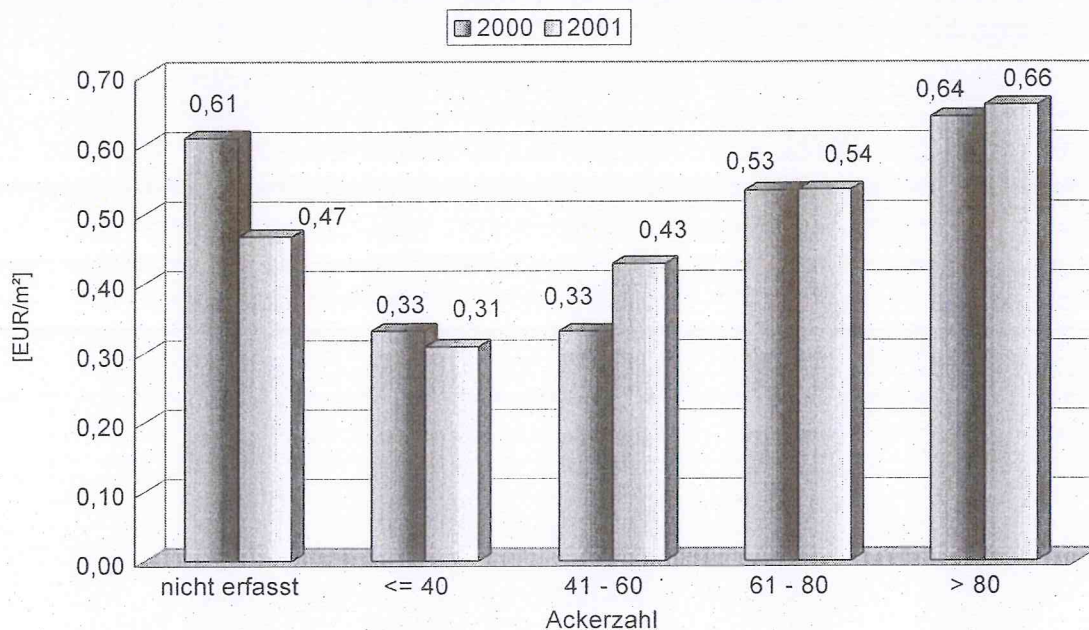
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreisen Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2001 veräußert wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Aufstellung. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, bei denen die Grundstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	13	17	-23,5 ↘	2,25	2,78	-19,1 ↘	0,47	0,61	-23,3 ↘
≤ 40	79	32	146,9 ↗	1,14	1,28	-11,0 ↘	0,31	0,33	-6,9 ↘
41 - 60	55	46	19,6 ↗	1,59	1,25	27,4 ↗	0,43	0,33	29,3 ↗
61 - 80	39	29	34,5 ↗	1,95	2,67	-27,1 ↘	0,54	0,53	0,2 ↗
> 80	33	37	-10,8 ↘	1,56	2,35	-33,9 ↘	0,66	0,64	2,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	219	161	36,0 ↗	1,52	1,93	-20,9 ↘	0,44	0,47	-5,8 ↘

Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung durch die Acker- bzw. Grünlandzahl quantifiziert.

3.4-3 Ackerflächen - m² - Preis 2000/2001



Die Kauffallanzahl und das Preisniveau von Grünlandflächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	5	-100,0 ⬇	k.A.	0,48	k.A. ○	k.A.	0,37	k.A. ○
≤ 40	52	31	67,7 ↗	0,49	0,46	5,4 ↗	0,25	0,31	-17,5 ⬇
> 40	9	5	80,0 ↗	0,31	0,25	21,1 ↗	0,65	0,57	14,2 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	61	41	48,8 ↗	0,46	0,44	4,8 ↗	0,31	0,35	-10,0 ⬇

Obwohl die Anzahl der Verkäufe und der Flächenumsatz bei Grünland gestiegen sind, fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 10,0 % und lag im Berichtsjahr bei 0,31 EUR/m².

Im Berichtsjahr wurde nur eine geringe Anzahl von selbstständig nutzbaren Waldflächen veräußert, wie dies die nachfolgende Tabelle belegt.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	28	7,48	0,19
Vorjahr	16	1,36	0,15
Veränderung zum Vorjahr [%]	75 ↗	448 ↗	31,96 ↗

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erhöhte sich zum Vorjahrespreis um 0,04 Euro auf 0,19 EUR/m².

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch diese Allgemeinnützigkeit unterliegt dieser Teilmarkt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. Differenziert wird in folgende Grundstücksarten:

- **Verkehrsflächen**

Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen werden dieser Grundstücksart auch Eisenbahnanlagen, Haltestellen, Flugplätze u.ä. zugeordnet.

- **Öffentliche Grünflächen**

Alle Grünflächen, die nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt werden, dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.

- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**

Die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut oder bebaubar sind.

- **Flächen für Ver- und Entsorgung**

Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen genutzt werden.

- **Sonstige**

Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	90	305	-70,5 ↘	3	5.600	793	4
Öffentliche Grünflächen	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	19	4	375,0 ↗	5	12.535	3.962	3
Sonstige	1	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	110	311	-64,6 ↘	3	12.535	1.336	4

Anhand der Tabelle ist eine Abnahme von 64,6 % beim Erwerb von Gemeinbedarfsflächen zu erkennen.

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten die *Verkehrsflächen*. Für *öffentliche Grünflächen*, *Baugrundstücke für Gemeinbedarf* und *Sonstige* gibt es im Berichtsjahr keine Angaben bzw. keine relevanten Angaben.

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem unter Abschnitt 3.6 genannten Teilmarkt *sonstige Flächen* nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 5,1 % am Gesamtflächenumsatz (2.3-1) beteiligt und mit 1,4 % am Gesamtgeldumsatz (2.3-1) beteiligt.

3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *sonstige Flächen* wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden können.

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **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 zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen.

- **Sonstige Flächen**

Alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart 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 Quadratmeterpreis für die Grundstücke dieses Teilmarktes wieder.

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	13	17	-23,5 ↘	440	18.660	6.136	2
Wasserflächen	3	2	50,0 ↗	51	265	164	4
Private Grünflächen	128	102	25,5 ↗	35	18.110	969	5
Sonstige	4	5	-20,0 ↘	130	10.474	3.181	7
Summe / Mittelwert Veränderung	148	126	17,5 ↗	35	18.660	1.466	5

Die *privaten Grünflächen* weisen die meisten Verkäufe (128) in diesem Teilmarkt auf. Die anderen Grundstücksarten sind nur nachrichtlich aufgeführt, da ihr geringer Anteil keine Grundlage für statistische Auswertung bietet.

4 Schlussbemerkung

Mit dieser Erstlingsausgabe des Marktberichtes für den Landkreis Gotha will der Gutachterausschuss Transparenz in den vielschichtigen und feingliedrigen Grundstücksmarkt bringen. Der Bericht soll Informationen für die am Grundstücksmarkt beteiligten Personen und Institutionen (Grundstückseigentümer, Immobilienfirmen, kommunale Gebietskörperschaften, Behörden, Banken, Sachverständige u.a.) liefern, damit diese den Grundstücksmarkt im Landkreis Gotha besser einschätzen können.

Der Leser sollte nicht davon ausgehen, dass er nun mit den voranstehenden Daten den Verkehrswert eines Grundstückes bestimmen kann. Die vielfältigen wertbestimmenden Eigenschaften eines Grundstückes können nach wie vor nur in einem Verkehrswertgutachten fachgerecht berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung erforderliche Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Geschossflächenzahlen-Umrechnungsfaktoren, Indexreihen und Erbauzinssätze, sind in diesem Bericht nicht enthalten. Der Gutachterausschuss kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt diese Werte noch nicht ermitteln. In seiner gutachterlichen Tätigkeit stützt er sich auf langjährige Erfahrungen, detailliertes Fachwissen, Daten der einschlägigen Fachliteratur und sonstige Veröffentlichungen. Trotz guter fach- und sachgerechter Anwendbarkeit dieser Daten ist es das Bestreben, mit eigenen Ableitungen das örtliche Marktgeschehen noch detaillierter darzustellen.