

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Wartburgkreises

Grundstücksmarktbericht 2008

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Wartburgkreises

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Gotha
-Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse-

Telefon: 03621 353-230
Telefax: 03621 353-245

E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de
Internet: www.thueringen.de/vermessung

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Kaufpreissammlung	6
2.4	Bodenrichtwerte	7
2.5	Verkehrswertgutachten	8
3	Angaben zum Wartburgkreis und zur kreisfreien Stadt Eisenach	9
3.1	Regionaldaten	11
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
4	Entwicklungen des Grundstücksmarktes	18
4.1	Grundstücksverkehr	19
4.2	Kaufverträge	24
5	Unbebaute Grundstücke	30
5.1	Bauflächen	30
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	36
5.1.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	36
5.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB und KAG)	37
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	39
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB)	40
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	42
5.1.5	Werdendes Bauland	44
5.1.6	Erholungsgrundstücke	45
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	46
5.2.1	Ackerland	49
5.2.2	Grünland	50
5.2.3	Waldflächen	51
5.3	Sonstige Flächen	52
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	52
5.3.2	Gärten	53
5.3.3	Gemeinbedarfsflächen	55
6	Bebaute Grundstücke	57
6.1	Individueller Wohnungsbau	64
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	64
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	66
6.1.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	68
6.2	Villen	69
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	70
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	70
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	71
7	Wohnungs- und Teileigentum	72
7.1	Erstverkauf aus Neubau	74
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	74
7.3	Weiterverkauf	74

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Eisenach und des Wartburgkreises für das Jahr 2008. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den i. d. R. im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht.

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.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet der kreisfreien Stadt Eisenach und des Wartburgkreises.

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises und jeder kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von jeweils 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie 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 gemäß § 2 Absatz 2 der Thüringer Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach

Vorsitzender	Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat
Stellvertreter	Herr Alfred Heger, Ltd. Vermessungsdirektor
	Frau Heike Hoffmann, Vermessungsrätin
	17 ehrenamtliche weitere Gutachter, davon
	2 Bedienstete der Finanzämter

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises

Vorsitzender	Frau Heike Hoffmann, Vermessungsrätin
Stellvertreter	Herr Alfred Heger, Ltd. Vermessungsdirektor
	Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat
	26 ehrenamtliche weitere Gutachter, davon
	4 Bedienstete der Finanzämter

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Mehrere Gutachterausschüsse können sich der gleichen Geschäftsstelle bedienen. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der oberen Katasterbehörde wahrgenommen. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

2.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 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 (z. B. Notar) in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 10 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. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

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

Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Absatz 3 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertkarten.

Die zum Stichtag 31.12.2008 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte werden dem Nutzer seit Juni 2009 im Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) zur Verfügung gestellt. BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet.

Über die Internetseite

<http://www.bodenrichtwerte-th.de>

kann jedermann kostenfrei BORIS-TH starten. Hierfür sind weder ein Benutzername noch ein Passwort erforderlich.

Informationen zu BORIS-TH wie z. B. die Nutzungsbedingungen, technische Voraussetzungen, das Handbuch, Angaben zum Bestellservice u. a. können auf der Internetseite

<http://www.thueringen.de/de/tlvermggeo/>

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

2.5 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 zu stellen. 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.

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

3 Angaben zum Wartburgkreis und zur kreisfreien Stadt Eisenach

Der Wartburgkreis liegt im Westen des Freistaates Thüringen und grenzt an das Bundesland Hessen: den Werra-Meißner-Kreis im nördlichen, den Landkreis Hersfeld-Rotenburg im mittleren und den Landkreis Fulda im südlichen Bereich.

Im Norden grenzt der Wartburgkreis an den Unstrut-Hainich-Kreis, im Osten an den Landkreis Gotha, im Süden und Südosten an den Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

Die topographischen Grenzen bilden die Ausläufer des hessischen Berglandes im Westen, der Hainich im nördlichen, der Thüringer Wald im östlichen Bereich und die Hohe Rhön im Süden.

Zum Wartburgkreis gehören 10 Städte und 51 weitere Gemeinden. Im Südosten des Landkreises liegt die Kreisstadt Bad Salzungen.

Neben der Bundesautobahn A4, die den nördlichen Teil des Wartburgkreises in Ost-West-Richtung durchquert, sind die Bundesstraßen B 7 und B 62 in Ost-West-Richtung und die B 84, B 19, B 285 und B 250 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrswege im Wartburgkreis. Das Gebiet ist verkehrstechnisch in alle Himmelsrichtungen gut erschlossen.

Die seit dem 1. Januar 1998 kreisfreie Stadt Eisenach wird vom Wartburgkreis umschlossen und liegt geographisch gesehen etwa in der Mitte der Bundesrepublik Deutschland. Nördlich der Kernstadt verläuft die Bundesautobahn A4, die Stadt selbst verfügt über 3 Anschlussstellen. Im Osten befindet sich ein ziviler Verkehrslandeplatz, der im Wartburgkreis gelegene Flugplatz Eisenach-Kindel.

Über die kreisfreie Stadt Eisenach besteht eine Anbindung an die ICE-Trasse in Ost-West-Richtung. Eine weitere regionale Bahnstrecke in Richtung Bad Salzungen und Meiningen ermöglicht die Anbindung aus dem Umland.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte Thüringen
Ausgabe Verwaltungsgrenzen, Stand 15. Januar 2009

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

3.1 Regionaldaten

Der Wartburgkreis zählt mit ca. 133.000 Einwohnern zu den bevölkerungsreichen Landkreisen Thüringens. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.305 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 102 Einwohnern/km², die damit deutlich geringer ist als die Bevölkerungsdichte in Thüringen mit 140 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat auch der Wartburgkreis seit Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei der Anteil der über 65-jährigen Einwohner steigt.

Einwohnerzahlen im Wartburgkreis

	2006	2007	2008
mit Hauptwohnsitz	136.678	135.058 (-1,2%)	133.451 (-1,2%)
Zuwanderung	2.526	2.653	2.720
Abwanderung	3.597	3.651	3.778
Geburten	923	911	958
Sterbefälle	1.516	1.535	1.514
0 – 5 jährige	5.989	5.870	5.867
6 – 17 jährige	13.015	12.116	11.349
18 – 64 jährige	88.756	87.938	86.933
65 jährige u. ältere	28.918	29.134	29.302
Freistaat Thüringen	2.344.140	2.289.219	2.267.763

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen kreisangehörigen Städten

	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008
Bad Liebenstein	4.099	4.063	4.028
Bad Salzungen	18.467	18.314	18.048
Berka/Werra	4.672	4.620	4.527
Creuzburg	2.553	2.536	2.494
Geisa	3.396	3.395	3.409
Kaltennordheim	1.816	1.776	1.757
Ruhla	6.589	6.533	6.442
Stadtlengsfeld	2.671	2.660	2.669
Treffurt	5.992	5.915	5.809
Vacha	3.856	3.851	3.748

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

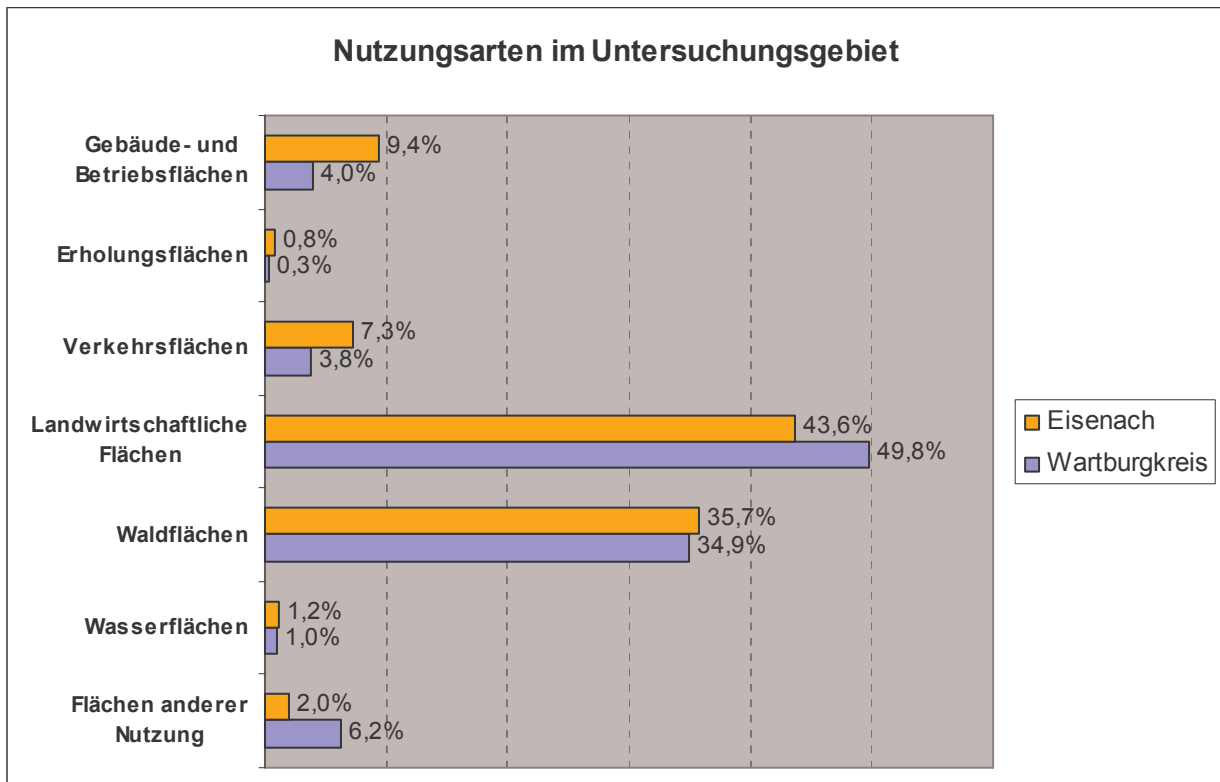
In dem Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach beträgt die Bevölkerungsdichte ca. 415 Einwohner/km².

Einwohnerzahlen kreisfreie Stadt Eisenach

	2006	2007	2008
mit Hauptwohnsitz	43.626	43.308 (-0,7%)	43.051 (-0,6%)
Zuwanderung	1.894	1.750	1.870
Abwanderung	1.781	1.843	1.916
Geburten	353	375	331
Sterbefälle	569	599	540
0 – 5 jährige	2.025	2.071	2.032
6 – 17 jährige	3.606	3.439	3.364
18 – 64 jährige	27.667	27.370	27.055
65 jährige u. ältere	10.328	10.428	10.600

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Eisenach und des Wartburgkreises.



Die kreisfreie Stadt Eisenach und vor allem der Wartburgkreis haben einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt angesehen werden.

Etwa 70 % der Landkreisflächen sind aus natur- und umweltfachlichen Gründen geschützt, dennoch hat der Wartburgkreis die größte Industriedichte Thüringens vorzuweisen. Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 und die Bundesstraße B 7 markiert wird, sind im Wartburgkreis unterschiedliche Unternehmen angesiedelt. Die A 4 und die Bundesstraßen verbinden die Region mit benachbarten Wachstumszentren wie Gotha, der Technologieregion Ilmenau, Erfurt und Südthüringen.

Historisch bildeten die Rohstoffe Holz und Eisenerz sowie Solequellen die Existenzgrundlagen in Westthüringen. Diese naturgegebenen Standortvorteile dominieren das Arbeiten und Leben bis in die heutige Zeit. Der Bergbau zur Gewinnung von Kali-Salz und die moderne Metallverarbeitung weisen eine über 100-jährige Tradition auf. Seit der Gründung der Fahrzeugfabrik Eisenach ist der Fahrzeugbau ein Synonym für die technische Leistungsfähigkeit der Region. Mit Werken von Opel, BMW, Bosch u. v. m. zählt die Region zu den führenden Kompetenzzentren des Automobilbaus.

Die ursprünglich aus dem Bergbau entwickelte Metallindustrie dominiert die Industriestruktur des Wartburgkreises seit jeher. Als Zulieferer, z. B. für die Automobilbaubranche und den Maschinenbau nimmt die Region um Eisenach landesweit eine führende Stellung ein. Insbesondere der Maschinen- und Werkzeugbau in und um Seebach ist mit seinen Erzeugnissen auf dem Weltmarkt etabliert. Neben den Unternehmen traditioneller Branchen prägen zunehmend neue Unternehmen aus dem Elektronik- und IT-Bereich die regionale Wirtschaftsstruktur.

Die großen Gewerbegebiete (z. B. Bad Salzungen, Barchfeld, Behringen, Dermbach, Diedorf, Dorndorf, Geisa, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Kaltennordheim, Krauthausen, Marksuhl, Merkers-Kieselbach, Schweina, Stadtlengsfeld, Tiefenort/Hämbach, Treffurt, Unterbreizbach/Sünna, Vacha, Wutha-Farnroda) bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedenster Gewerbe- und Industriebereiche.

Im gesamten Landkreis liegen die Bereiche Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung, Kur- und Bäderwesen (im südlichen Teil), Wohnstandorte, sowie Industrie- und Gewerbegebiete dicht nebeneinander.

Wirtschaftsdaten

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen rückläufig. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen im Wartburgkreis bei 14,5 %; im Jahr 2008 sank der Anteil auf 8,9 % und lag damit deutlich niedriger als der Durchschnittswert für den Freistaat Thüringen mit 12,4 %.

Beschäftigungszahlen Eisenach und Wartburgkreis

	2006	2007	2008
Beschäftigte	79.300	80.800	k. A.
Arbeitslose	9.431	7.481	5.968
Arbeitslosenquote (%) ¹ WAK	13,9	11,0	8,9
Arbeitslosenquote (%) Eisenach	16,1	13,1	11,7

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Im Jahr 2007 waren im Wartburgkreis mehr als 22.000 Menschen im produzierenden Gewerbe beschäftigt², das entspricht 42 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Mio. €

	2005	2006	2007
Wartburgkreis	2.513	2.632	2.693
Eisenach	1.186	1.255	1.251

Wohnungsbautätigkeit

	2006	2007	2008
Wartburgkreis			
Bestand			
Wohngebäude	35.330	35.443	35.543
Wohnungen	63.434	63.351	63.270
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	379	291	264
Neue Wohngebäude	170	111	93
Wohnungen	239	142	141
Baufertigstellungen insgesamt	397	291	317
Wohngebäude	194	129	115
Wohnungen	294	206	140
Eisenach			
Bestand			
Wohngebäude	6.981	7.035	7.054
Wohnungen	23.802	23.450	23.466
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	115	64	55
Neue Wohngebäude	56	29	26
Wohnungen	95	102	40
Baufertigstellungen insgesamt	117	83	55
Wohngebäude	62	35	23
Wohnungen	89	70	86

¹ Bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

² Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Weitere Angaben zum Wartburgkreis und zur kreisfreien Stadt Eisenach sind unter den Internetadressen

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

und

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

abrufbar. Hier stehen auch weitere Informationen über Gewerbegebiete im Wartburgkreis zum Download zur Verfügung.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

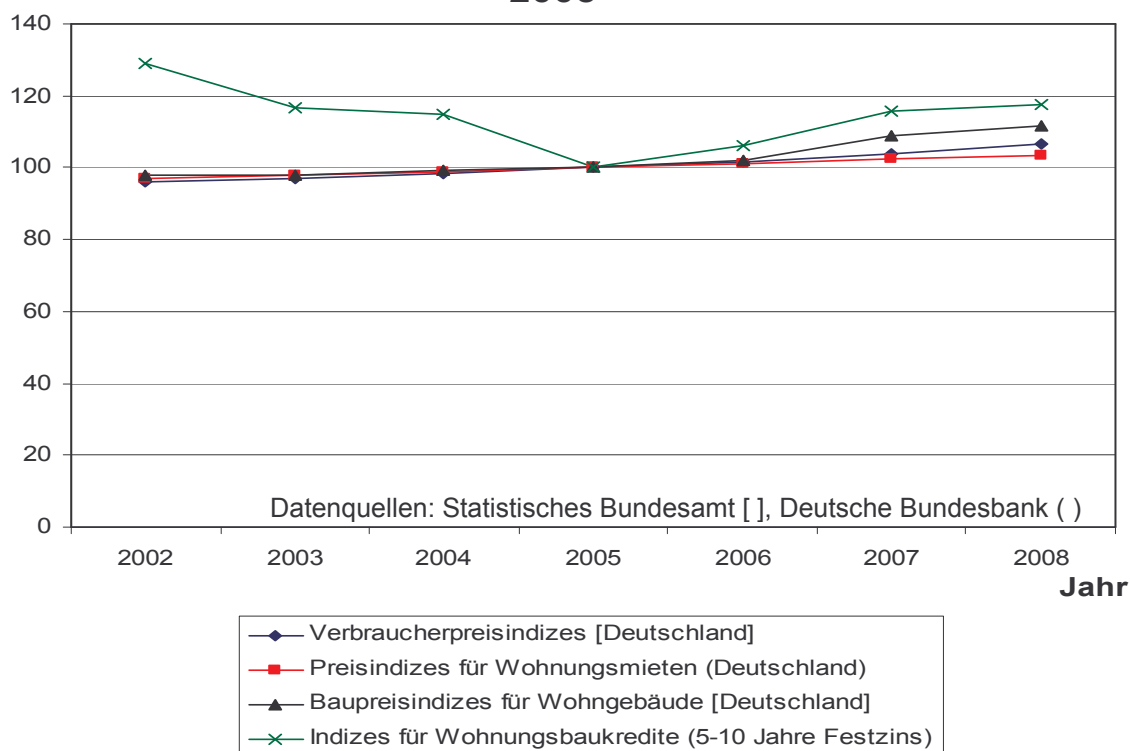
Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

Gemäß dieser Verordnung werden die kreisfreie Stadt Eisenach und die dem Wartburgkreis angehörige Stadt Bad Salzungen als Mittelzentren ausgewiesen. Die kreisfreie Stadt Eisenach nimmt darüber hinaus oberzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Kultur und Wirtschaft / Arbeitsstätten wahr, wobei sie eine besondere Wirtschaftskraft und einen spezialisierten Arbeitsmarkt mit regionalen und nationalen Verflechtungen vorweist.

Außerdem wird die kreisfreie Stadt Eisenach im LEP als Stadt- und Umlandraum ausgewiesen, da starke wirtschaftliche Verflechtungen zwischen Stadtgebiet und ländlichem Umland bestehen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes dargestellt.

**Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen
in der Bundesrepublik Deutschland auf der Basis
2005**



4 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Kreisfreie Stadt Eisenach

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze im Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach mit 138,3 ha insgesamt um 55 % gestiegen und die Geldumsätze mit 34,8 Mio. € um 50 % gefallen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die relativ niedrige Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Hier wurden dementsprechend niedrigere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind ebenfalls gesunken. Bei diesem Teilmarkt blieb der durchschnittliche Kaufpreis mit leicht fallender Tendenz auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** und **Reihen- und Doppelhäuser** ist leicht zurückgegangen.

Für **Gewerbebauland** kann aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle keine detaillierte Auswertung vorgenommen werden.

Mit 17 % machen **Eigentumswohnungen** einen verhältnismäßig großen Teil des Immobilienverkehrs aus. Ihr Marktanteil ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen.

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt eine erkennbare Steigerung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau ist eher niedrig und blieb im Durchschnitt relativ stabil.

Wartburgkreis

Im Wartburgkreis stieg der gesamte Flächenumsatz auf 2.849,6 ha (+ 142 %), der Geldumsatz sank dagegen auf 69,9 Mio. € (- 15 %).

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 20 % gesunken. Flächenumsatz und Geldumsatz blieben dagegen auf gleichem Niveau.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** und **Reihen- und Doppelhäuser** ist insgesamt leicht gestiegen. Die Preise für Gebäude der Baujahre 1991 bis 2006 sind im Berichtsjahr deutlich gesunken.

Beim **Gewerbebauland** sind die Umsätze leicht gesunken. Das Preisniveau blieb stabil.

Der Teilmarkt für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** dominiert - zusammen mit dem der **bebauten Grundstücke** – den Immobilienmarkt. Bei gleichbleibend hoher Anzahl der Kauffälle stieg der Flächenumsatz für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** um 87 % auf 1.327,7 ha. Das absolute Preisniveau blieb im Durchschnitt relativ stabil.

Eigentumswohnungen machen mit ca. 4 % nur einen kleinen Teil des Immobilienverkehrs aus. Ihr Marktanteil hat sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.

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).

4.1 Grundstücksverkehr

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **unbebaute baureife Grundstücke**
- **bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- und Teileigentum**
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
- **Sonstige Flächen (werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)**

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Neben den Kaufverträgen gibt es weitere Formen des Eigentumsübergangs an Grundstücken wie Zuschlagsbeschluss in Zwangsversteigerungsverfahren, Enteignungsbeschluss, Beschluss über den Umlegungsplan, Vorwegnahme der Entscheidung im Umlegungsverfahren, Beschluss über die vereinfachte Umlegung, Eigentumsübergang im Rahmen eines Tausches, Begründung von Erbbaurechten.

Registriert wurden in der Kaufpreissammlung für den Wartburgkreis insgesamt **1.787 Erwerbsvorgänge**. Gegenüber dem Vorjahr ist ein nur leichter Rückgang um 3 % zu verzeichnen.

In Eisenach stieg die Anzahl der Erwerbsvorgänge von 375 auf 415.

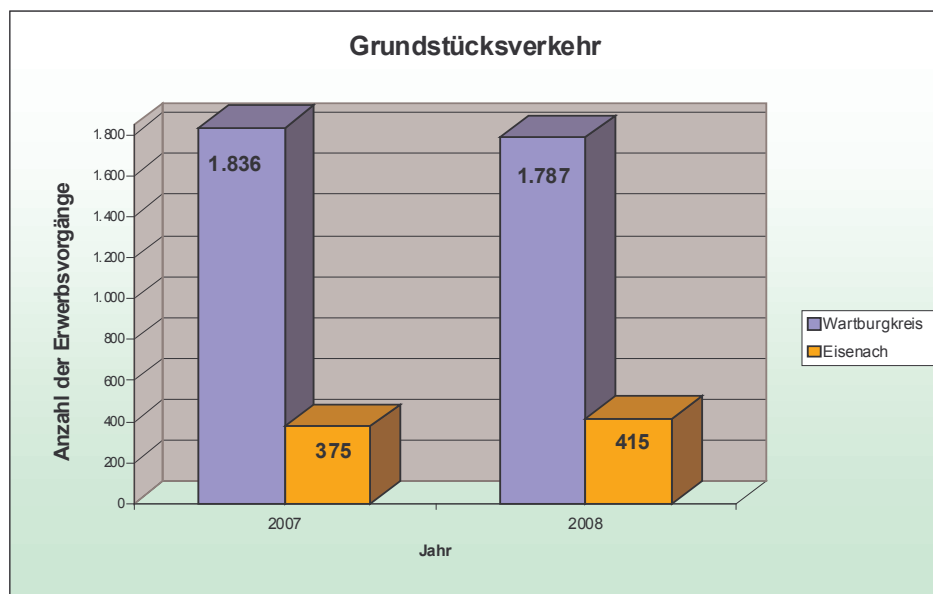


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

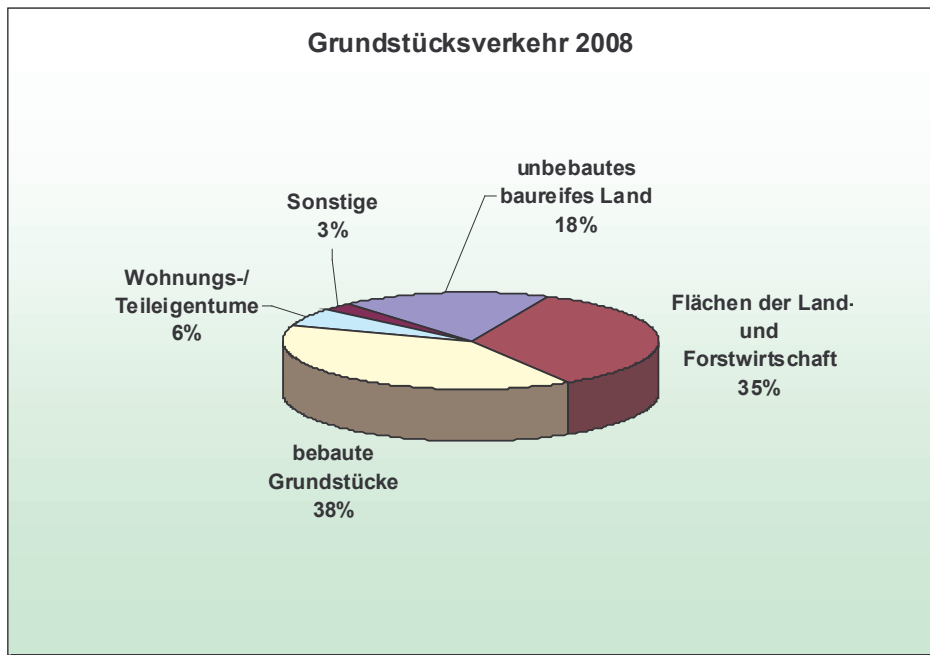


Abb.: Wartburgkreis: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Vergleich zum Vorjahr fanden in den Teilmärkten für *unbebautes baureifes Land* und für *bebaute Grundstücke* weniger Eigentumsübergänge statt. Bei *Wohnungs- und Teileigentum* wurden deutlich mehr Kaufverträge abgeschlossen. Für *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* und *Sonstige Flächen* blieb die Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr nahezu unverändert.



Abb.: Eisenach: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Berichtsjahr fanden in Eisenach deutlich mehr Eigentumsübergänge im Teilmarkt *sonstige Flächen* statt. Auch *Wohnungs- und Teileigentum* waren bei den Kaufverträgen stärker als im Vorjahr vertreten. Der Umsatz in den anderen Teilmärkten ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Im Jahr 2008 wurden im Wartburgkreis insgesamt 2.849,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 142 % zu.

In Eisenach stieg der Flächenumsatz um 55 % auf 138,3 ha.

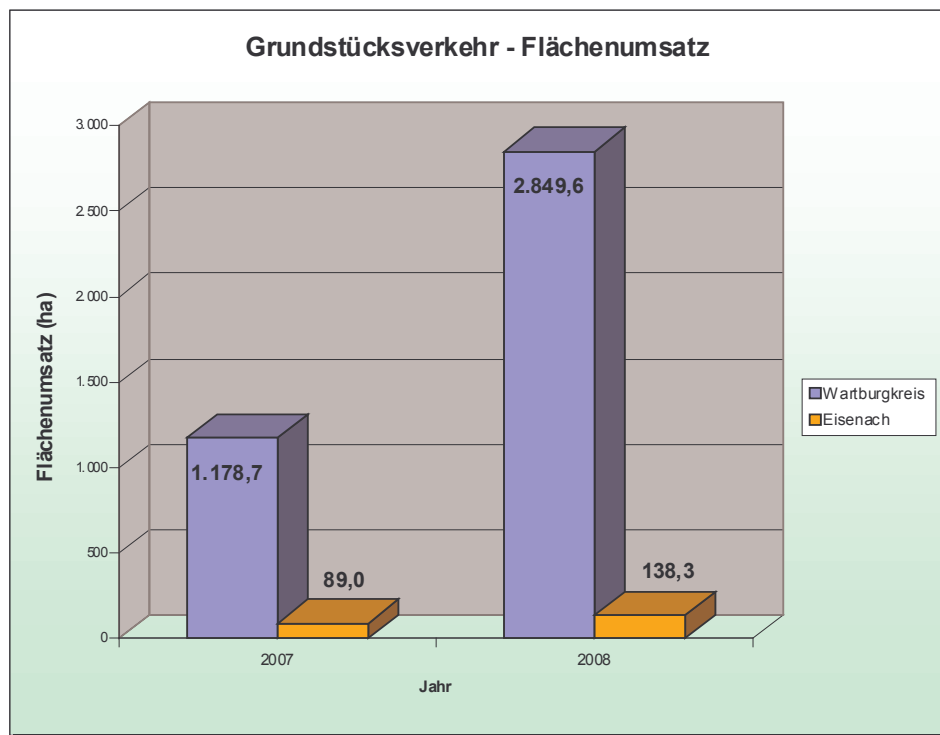


Abb.: Flächenumsatz

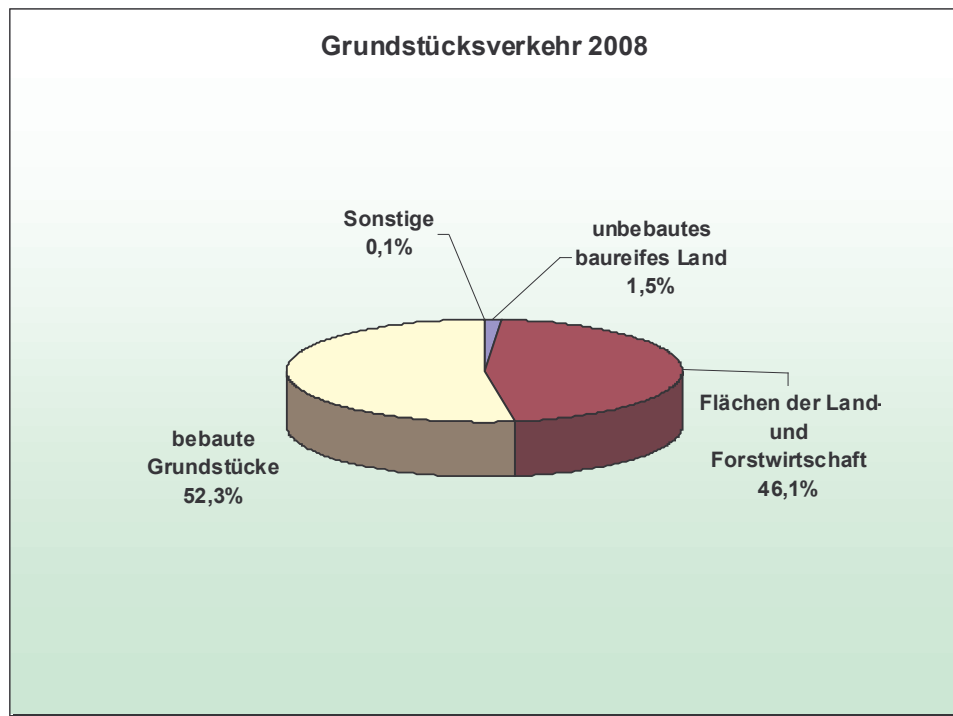


Abb.: Wartburgkreis: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

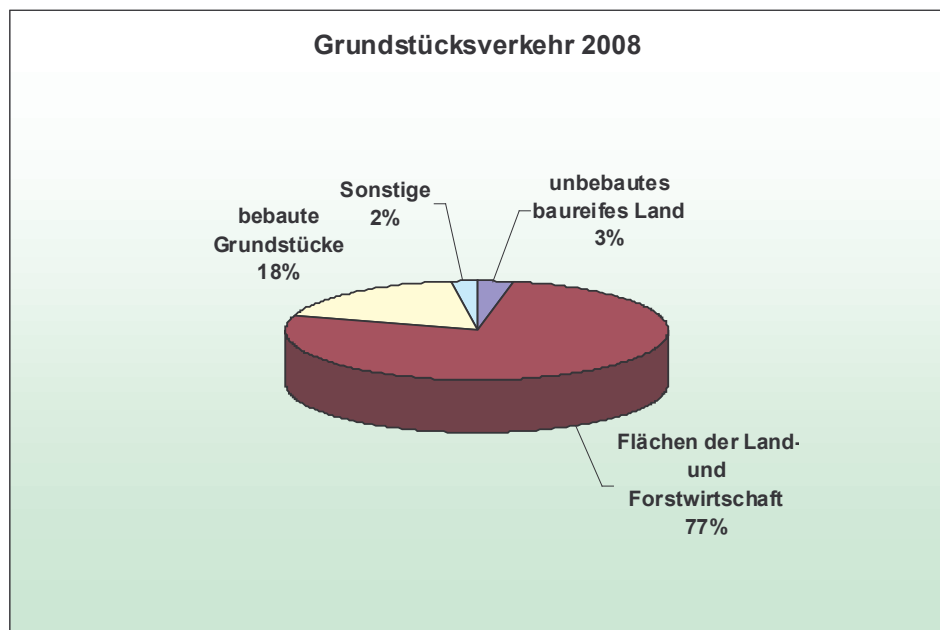


Abb.: Eisenach: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

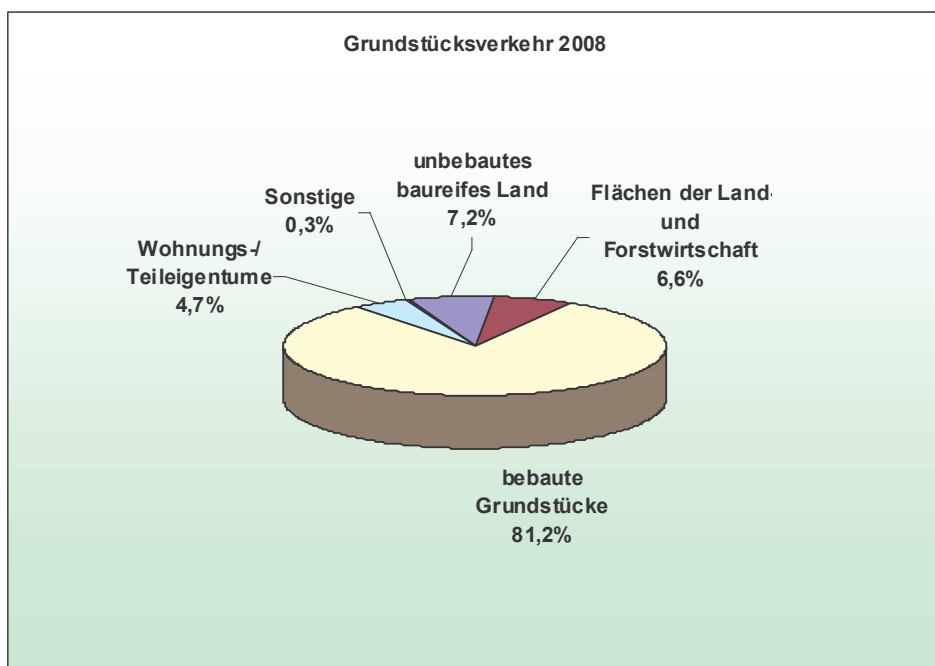


Abb.: Wartburgkreis: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Wartburgkreis ist der Geldumsatz von 82,5 Mio. € auf 69,9 Mio. € zurückgegangen.

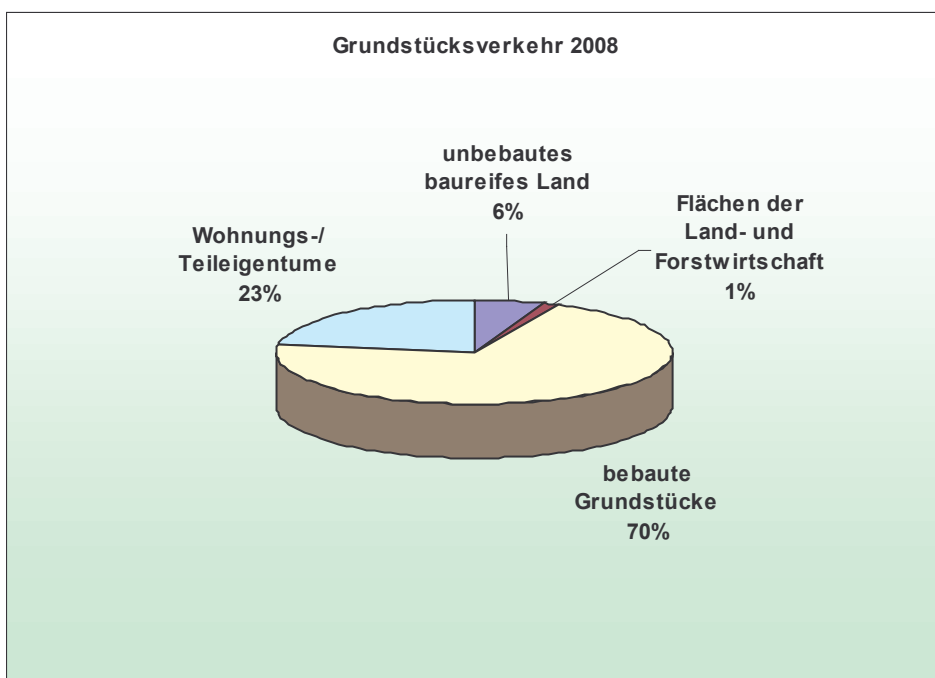


Abb.: Eisenach: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

In Eisenach ist der Geldumsatz von 69,1 Mio. € auf 34,8 Mio. € zurückgegangen. Der größte Rückgang war im Teilmärkte der bebauten Grundstücke zu verzeichnen.

4.2 Kaufverträge

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z. B. nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.

Für das Berichtsjahr wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises **1.368 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Bereich der kreisfreien Stadt Eisenach wurden 348 Kaufverträge erfasst.

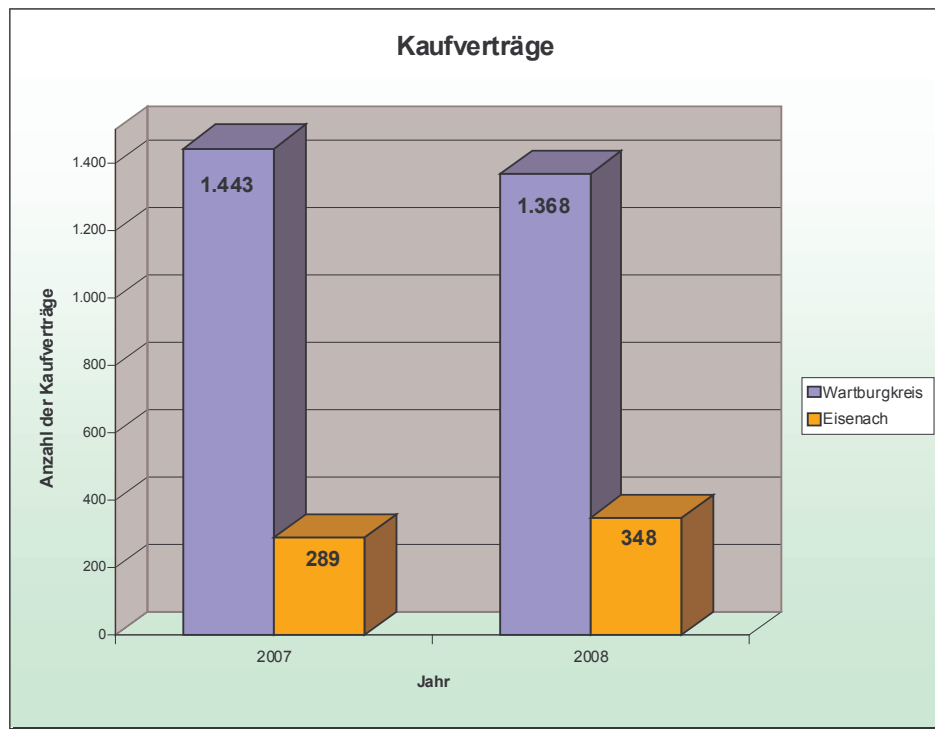


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

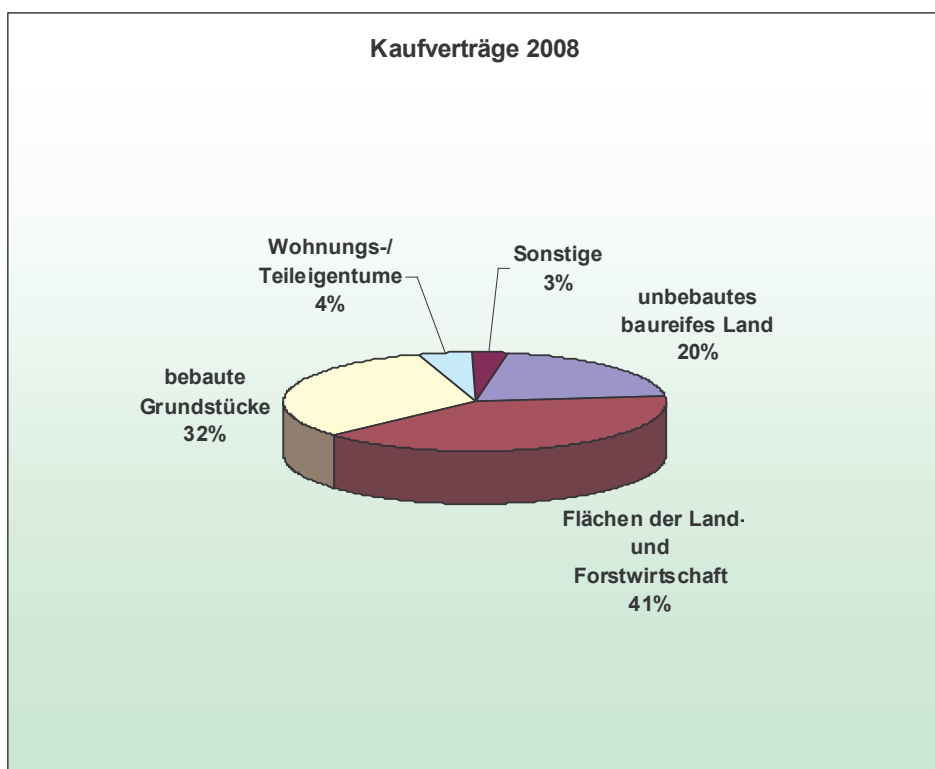


Abb.: Wartburgkreis: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

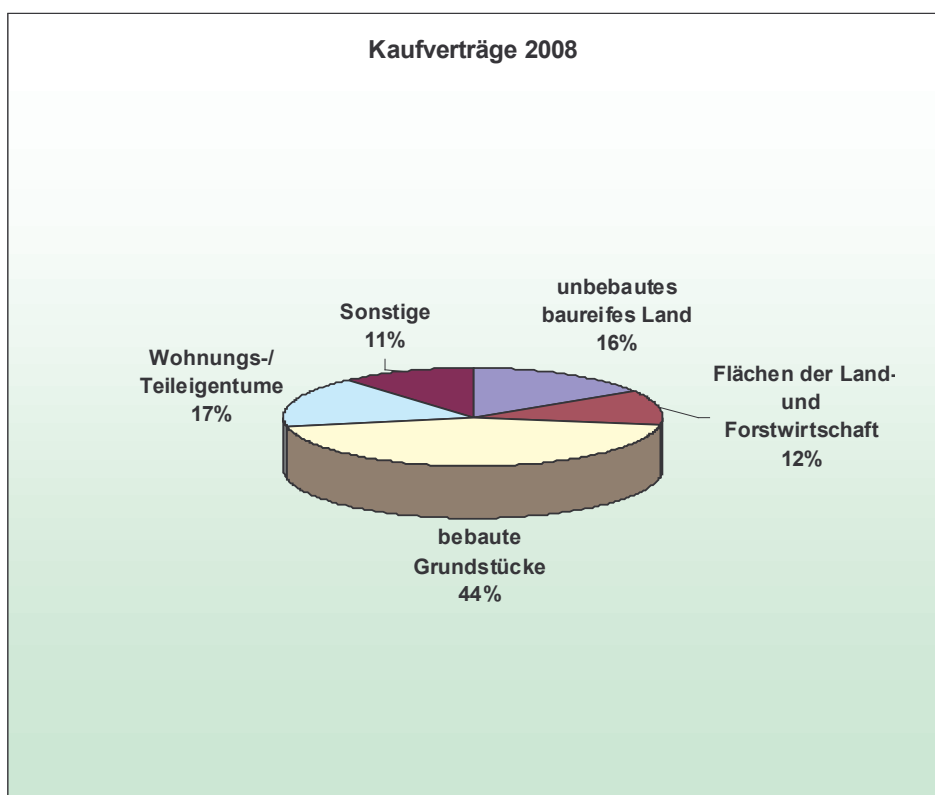


Abb.: Eisenach: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Jahr 2008 wurden im Wartburgkreis insgesamt 2.406,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr verdreifacht. Dieser Anstieg wurde fast ausschließlich durch Kauffälle auf dem Sektor der bebauten Grundstücke erreicht.

Der Flächenumsatz in Eisenach stieg von 69,9 ha auf 107 ha im Berichtsjahr. Besonders im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wurden deutlich mehr Flächen als im Vorjahr veräußert.

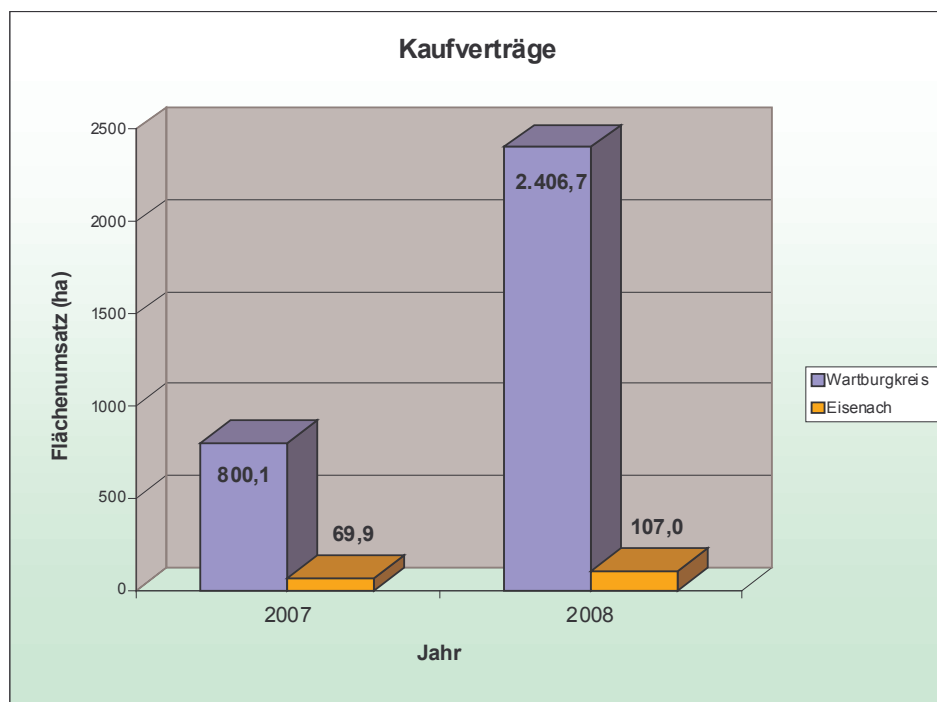


Abb.: Flächenumsatz

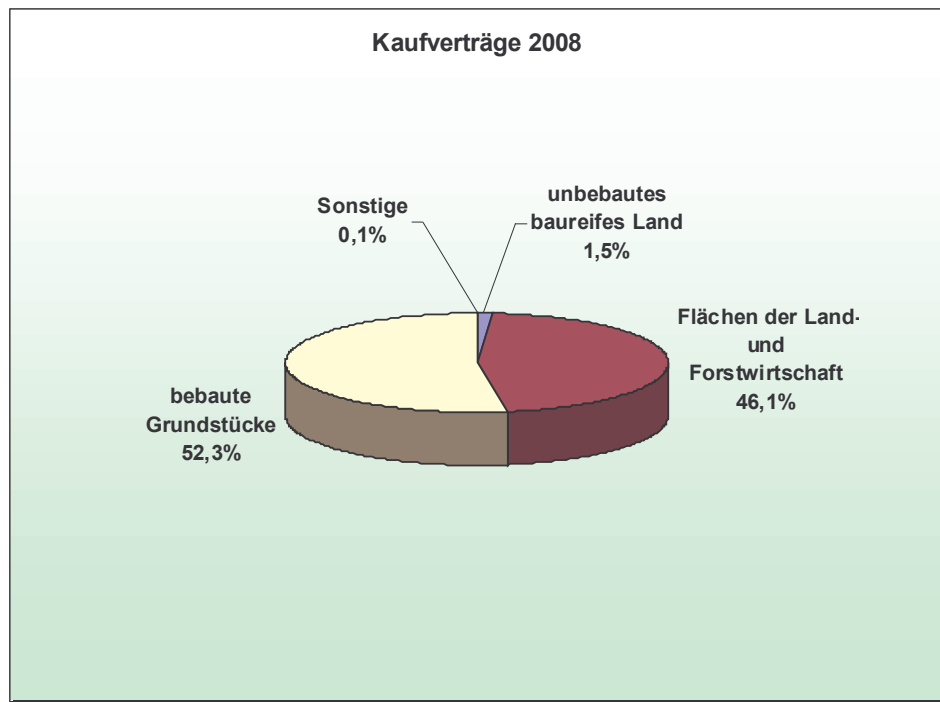


Abb.: Wartburgkreis: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

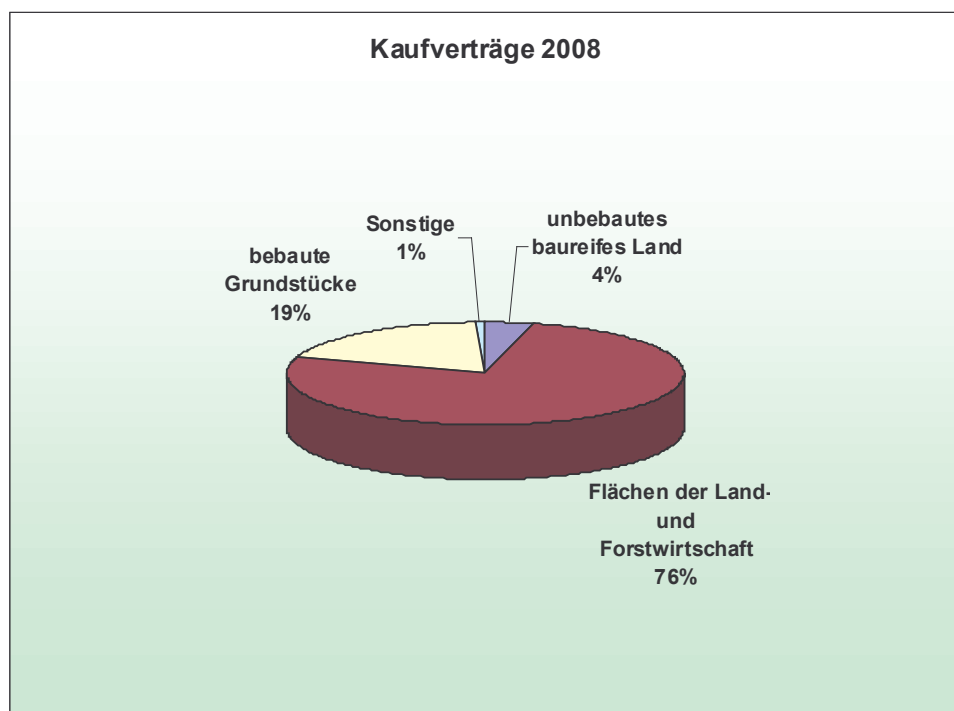


Abb.: Eisenach: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz im Wartburgkreis erreichte im Berichtsjahr 65,2 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 15 %.

In Eisenach sank der Geldumsatz um 49 % von 64,2 Mio. € auf 32,7 Mio. €. Der größte Rückgang war hierbei im Teilmarkt der bebauten Grundstücke zu verzeichnen.

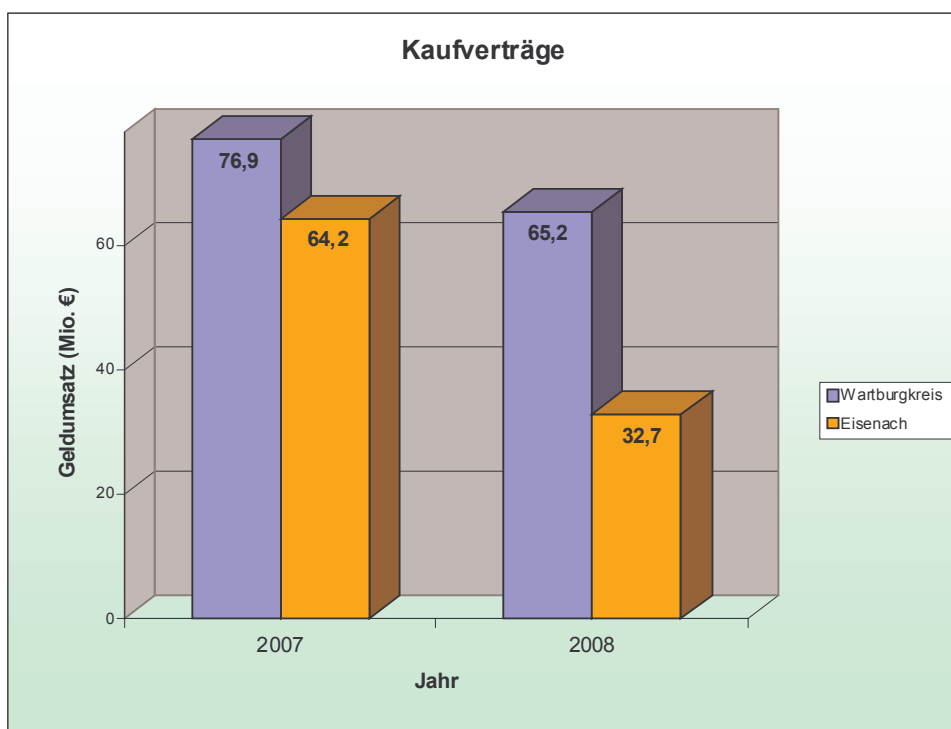


Abb.: Geldumsatz

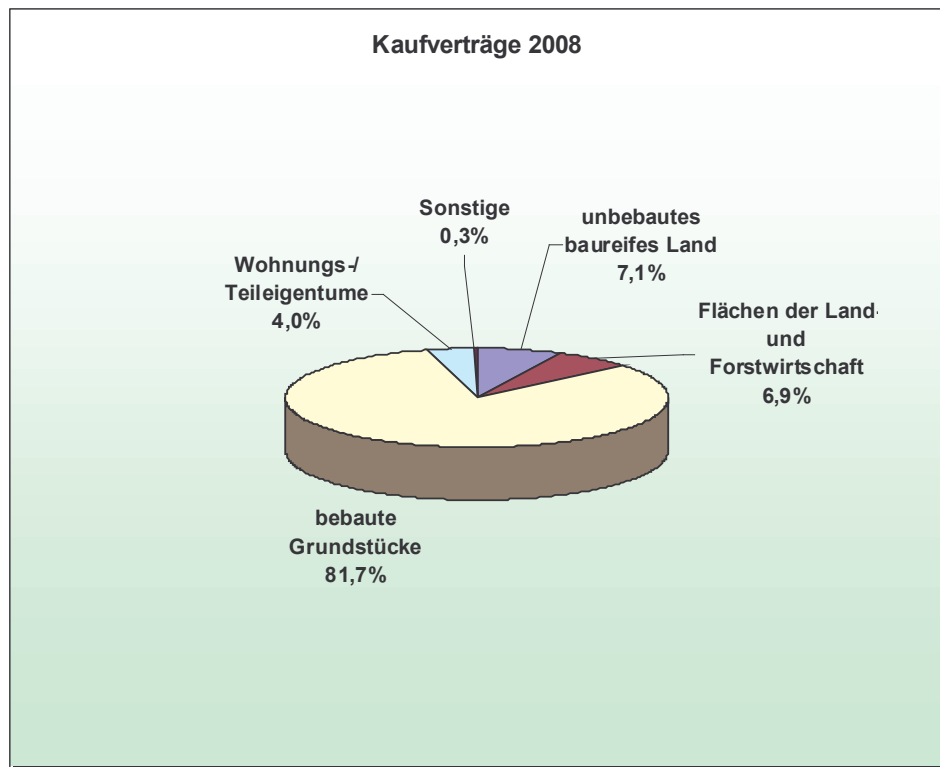


Abb.: Wartburgkreis: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

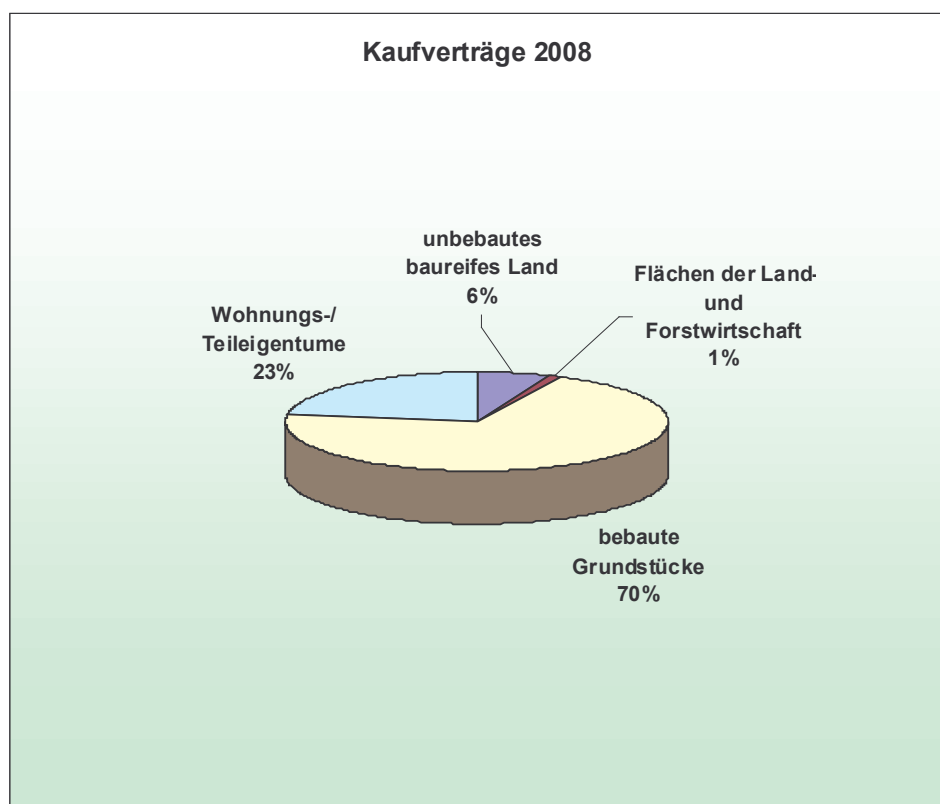


Abb.: Eisenach: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen*, *Land- und Forstwirtschaftliche Flächen* und *Sonstige Flächen* dargestellt.

Im Wartburgkreis sank die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* von 339 im Jahr 2007 auf **277** im Jahr 2008.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertezeitraum um 19 % von 44,7 ha auf 36,3 ha.

In Eisenach ging die Anzahl der Kaufverträge um 10 % auf 56 zurück. Der Flächenumsatz blieb auf dem Vorjahresniveau von ca. 4 ha.

Den größten Marktanteil nahmen in beiden Regionen die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

5.1 Bauflächen

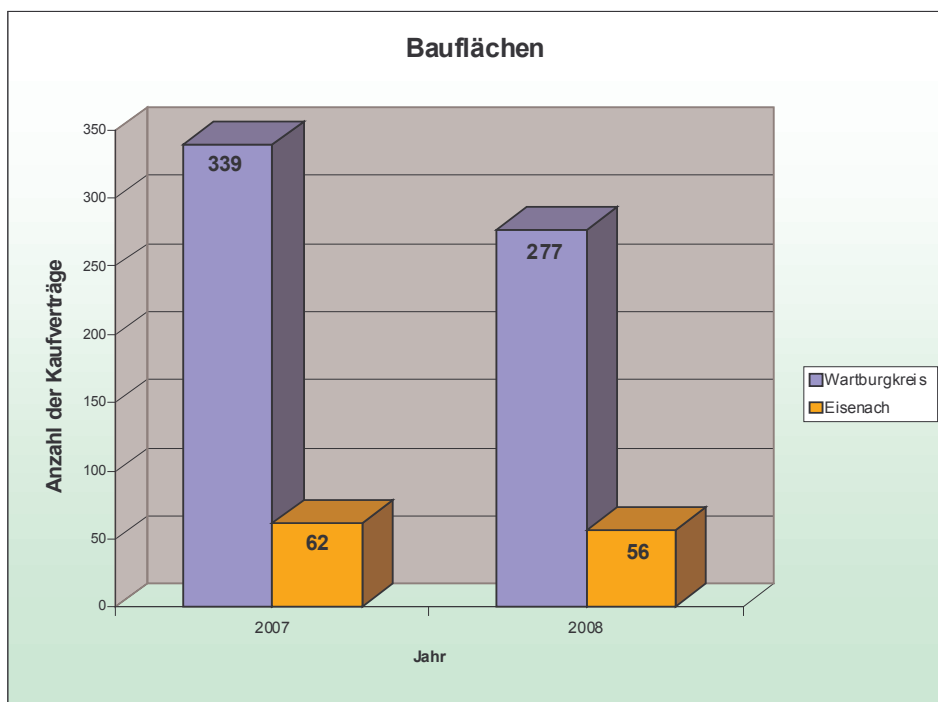


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

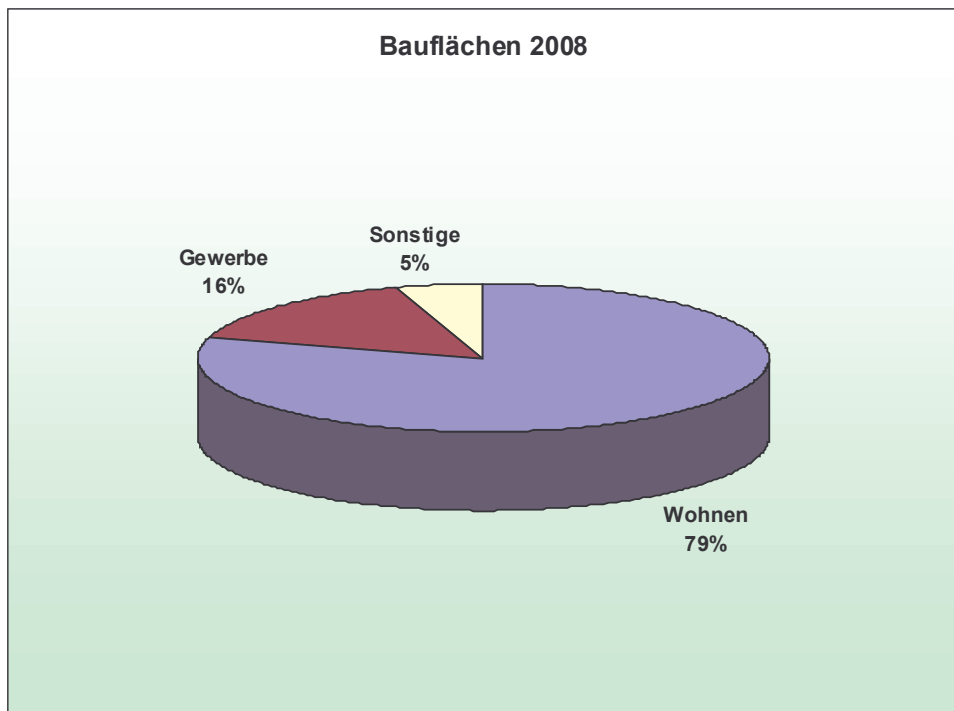


Abb.: Wartburgkreis: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

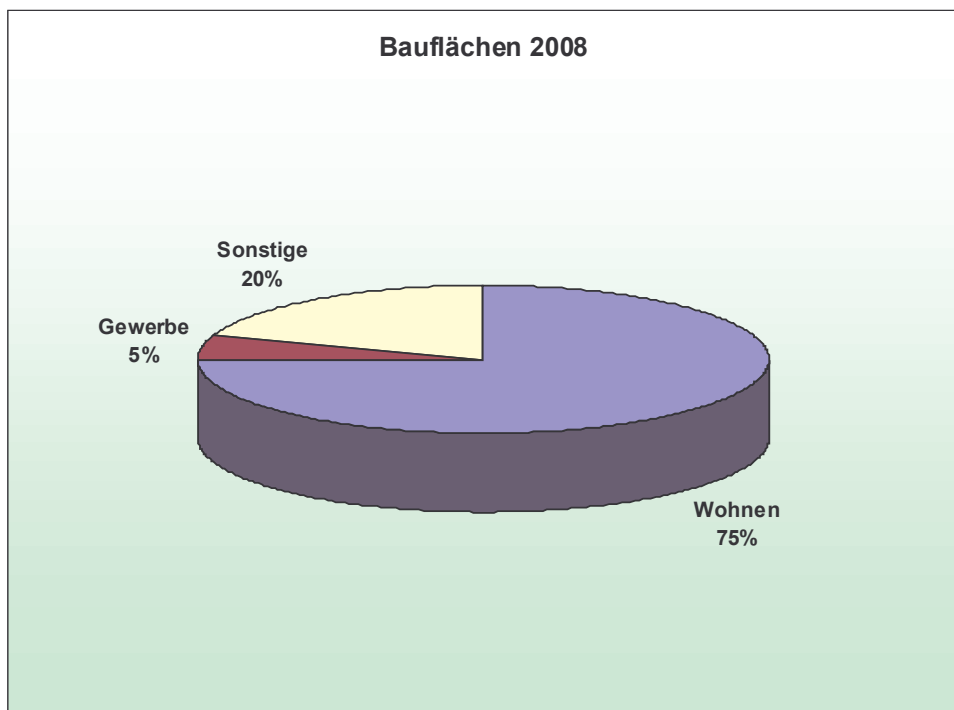


Abb.: Eisenach: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

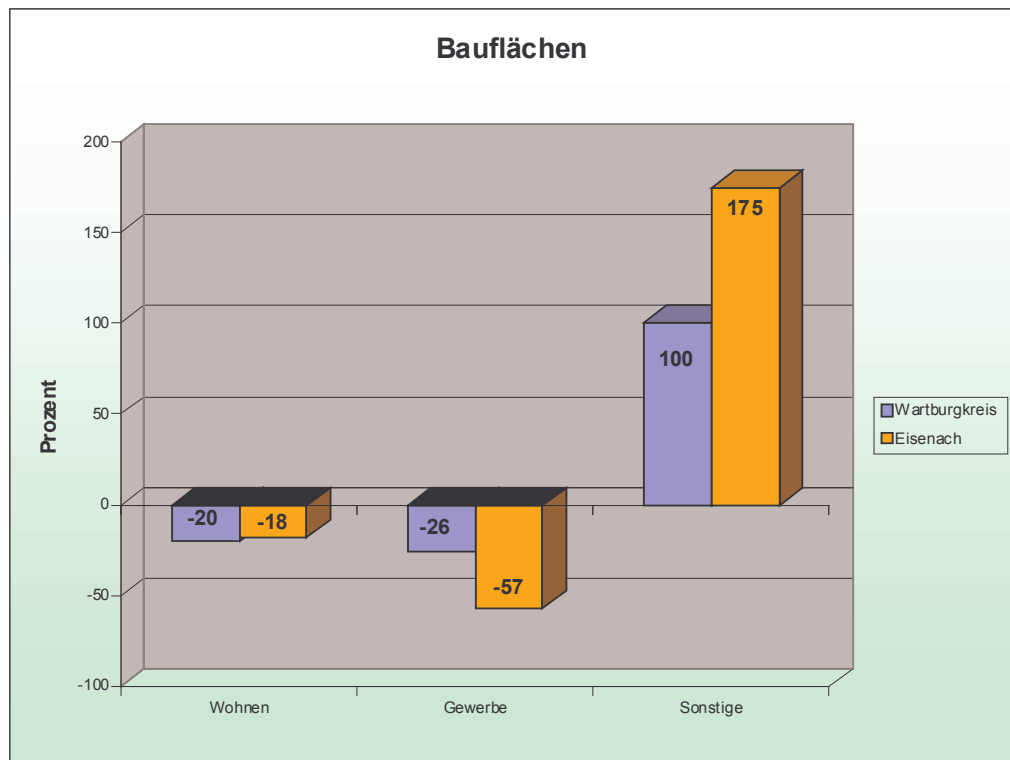


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

Aufgrund des allgemein geringen Marktanteils der *sonstigen Bauflächen* kann die Steigerung des Umsatzes um 100 %, bzw. 175 % im Bereich Eisenach bei der Anzahl der Kauffälle nicht als richtungsweisend interpretiert werden. Der Anstieg des Flächenumsatzes *sonstiger Flächen* im Wartburgkreis wurde durch einen einzigen Erwerbsvorgang mit ca. 11 ha Fläche erreicht. Wegen der mangelnden Eignung wurde dieser Kauffall nicht weiter in der Auswertung berücksichtigt.

Insbesondere sank der erzielte Flächenumsatz im Wartburgkreis bei *gewerblichen Flächen* um 65 %. Der Flächenumsatz bei *Wohnbauflächen* sank um 6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichte einen Anteil von 43 % am Gesamtumsatz. In Eisenach blieb der Flächenumsatz auf niedrigem Niveau stabil.

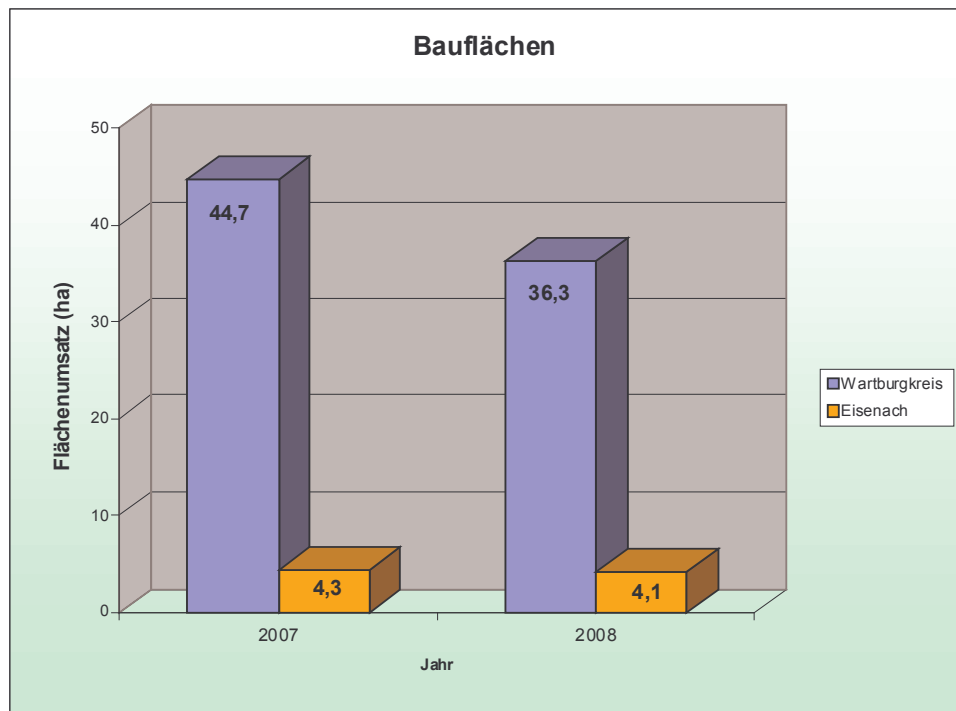


Abb.: Flächenumsatz

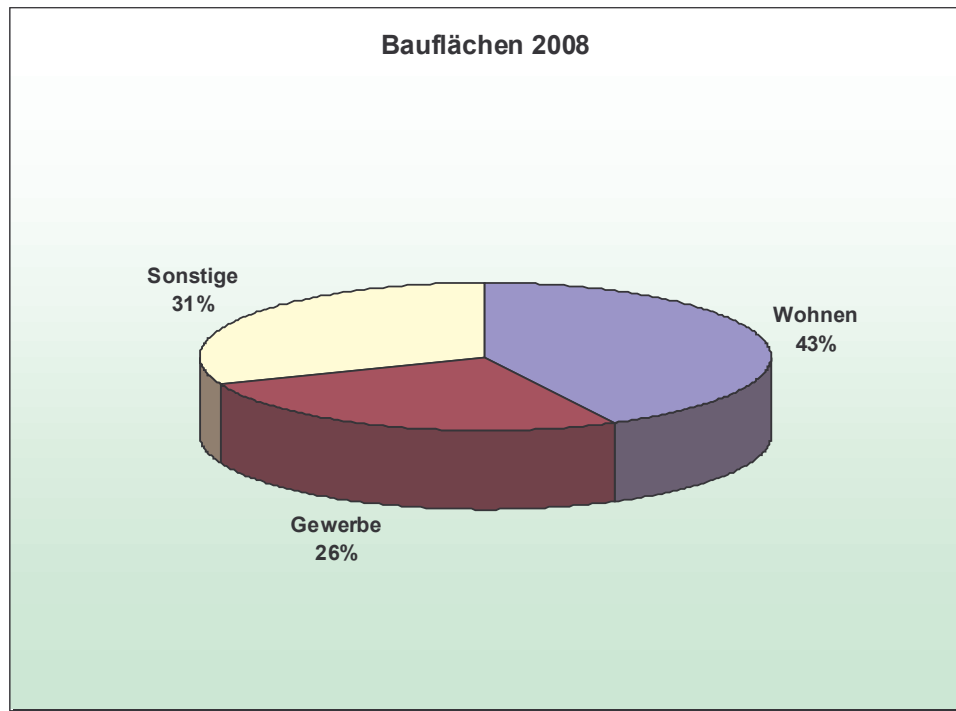


Abb.: Wartburgkreis: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

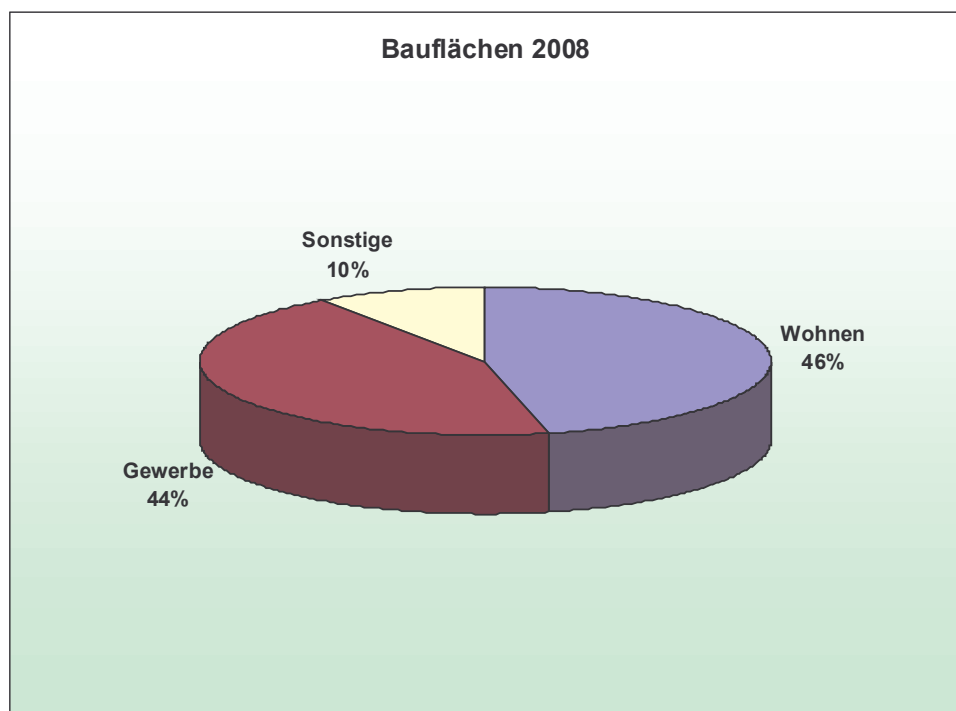


Abb.: Eisenach: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008. Der Geldumsatz sank im Wartburgkreis von 7 Mio. € auf 4,7 Mio. €. In Eisenach blieb der Geldumsatz stabil.

Bei *Gewerblichen Bauflächen* ging der Geldumsatz mit 59 % im Vergleich zum Vorjahr stark zurück. Der Umsatz im Bereich der *Wohnbauflächen* und *Sonstigen Flächen* blieb dagegen stabil.

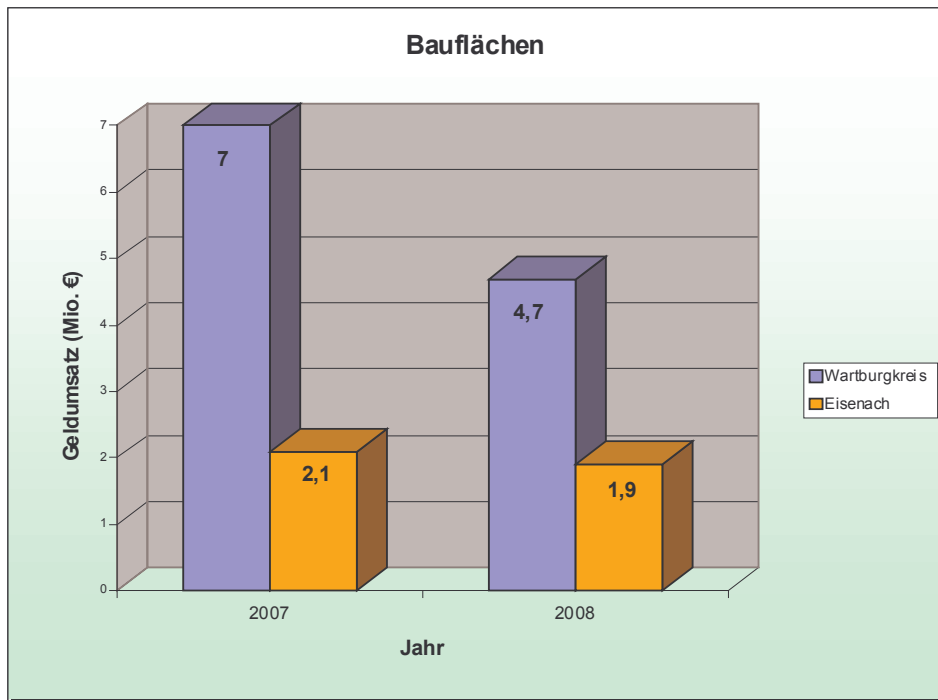


Abb.: Geldumsatz

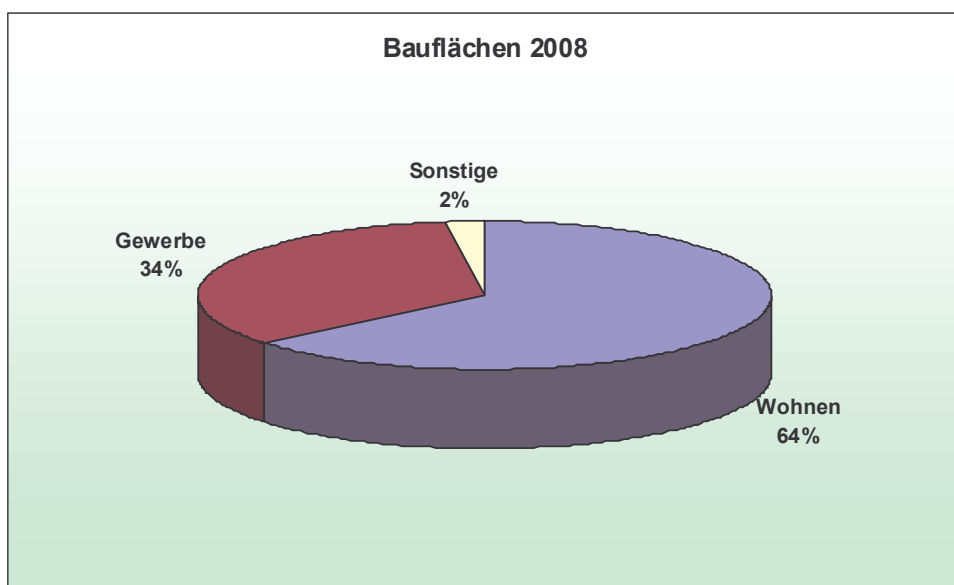


Abb.: Wartburgkreis: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

In der kreisfreien Stadt Eisenach überwiegt beim Geldumsatz bei Wohnbauflächen mit 63 %; Gewerbeflächen haben einen Anteil von 47 % am Geldumsatz.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst.

Baureifes Land sind nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

5.1.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt, also Grundstücke, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Im Wartburgkreis sank die Anzahl der Kaufverträge von 28 im Vorjahr auf 26 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 7 % ab, bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes um 30 %. Der Flächenumsatz blieb unverändert bei 1,5 ha.

In Eisenach ist die Anzahl der Kaufverträge ebenfalls leicht rückläufig.

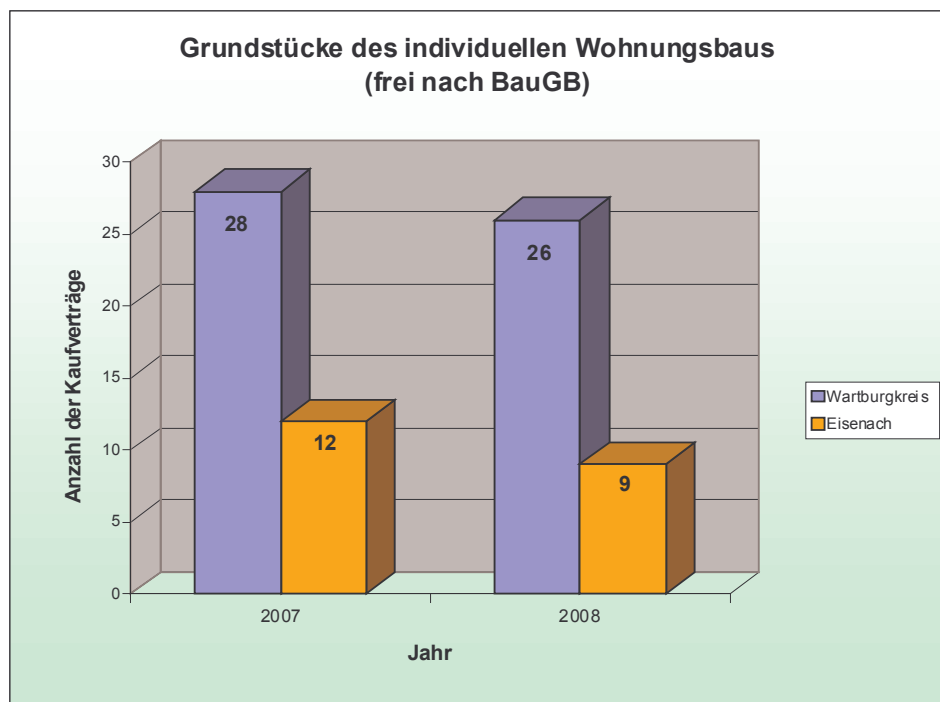


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

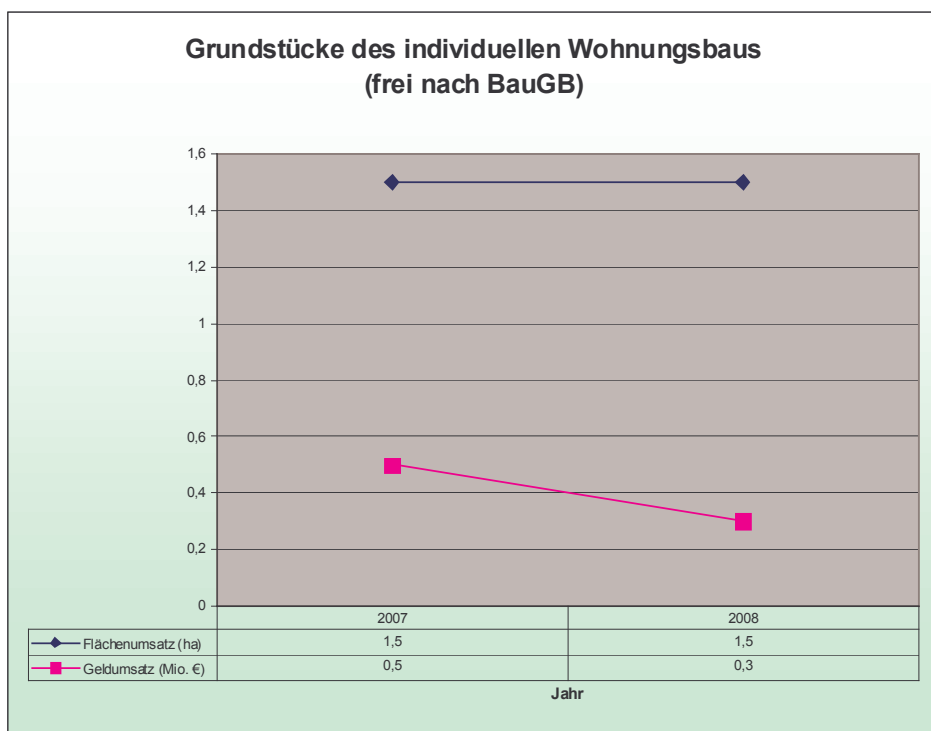


Abb.: Wartburgkreis: Geld- und Flächenumsatz

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge – insbesondere für Eisenach – kann keine eindeutige Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises getroffen werden.

Im gesamten Berichtsgebiet hat der Wert tendenziell leicht nachgegeben.

5.1.1.2 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB und KAG)

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und KAG* berücksichtigt, also Grundstücke, für die weder Beiträge nach dem Baugesetzbuch noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich ab. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz gingen ebenfalls stark zurück.

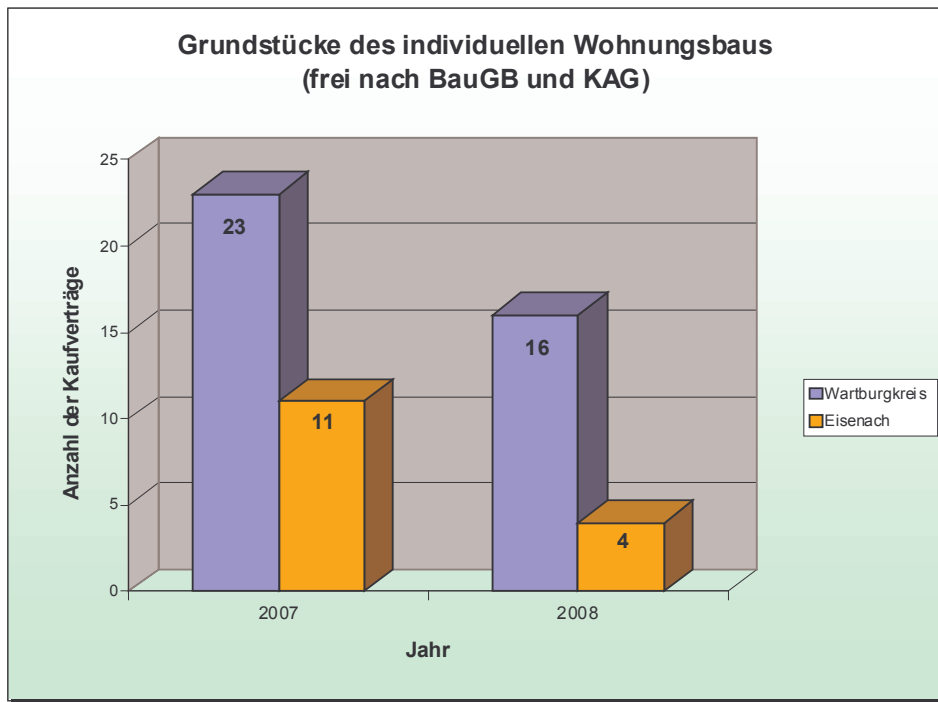


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

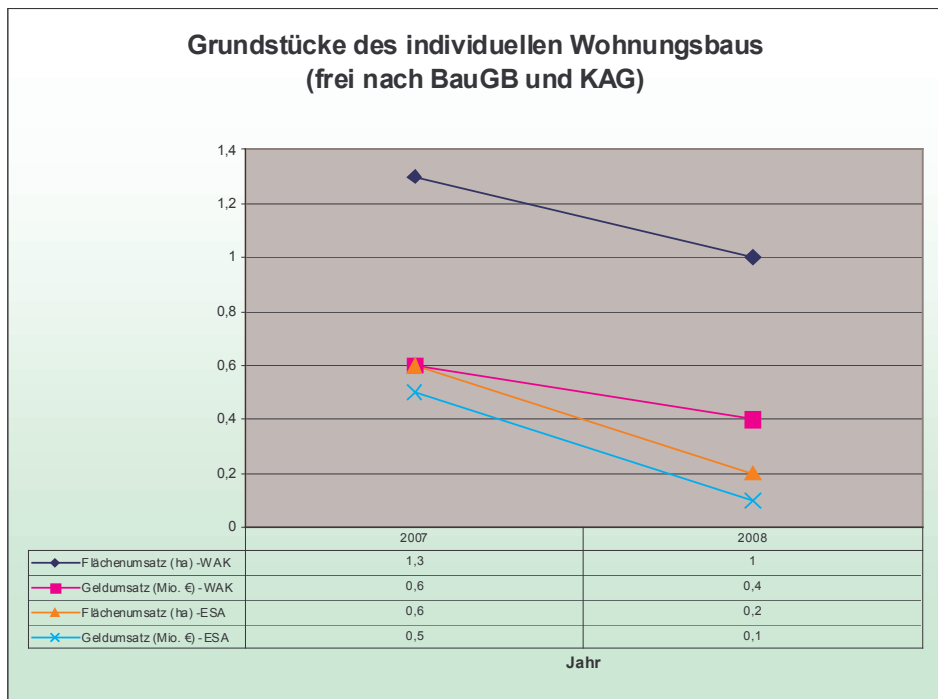


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine eindeutige Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises getroffen werden.

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. Eine Differenzierung nach Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), Geschosswohnungsbau (Miethäuser), Mehrfamilienhäuser (Miethäuser) oder Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen) wurde an dieser Stelle nicht durchgeführt.

Im gesamten Berichtsgebiet wurden nur wenige auswertbare Kauffälle für das Berichtsjahr registriert. Grundstücke dieses Teilmarktes werden nur sehr selten gehandelt. Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche gemacht werden.

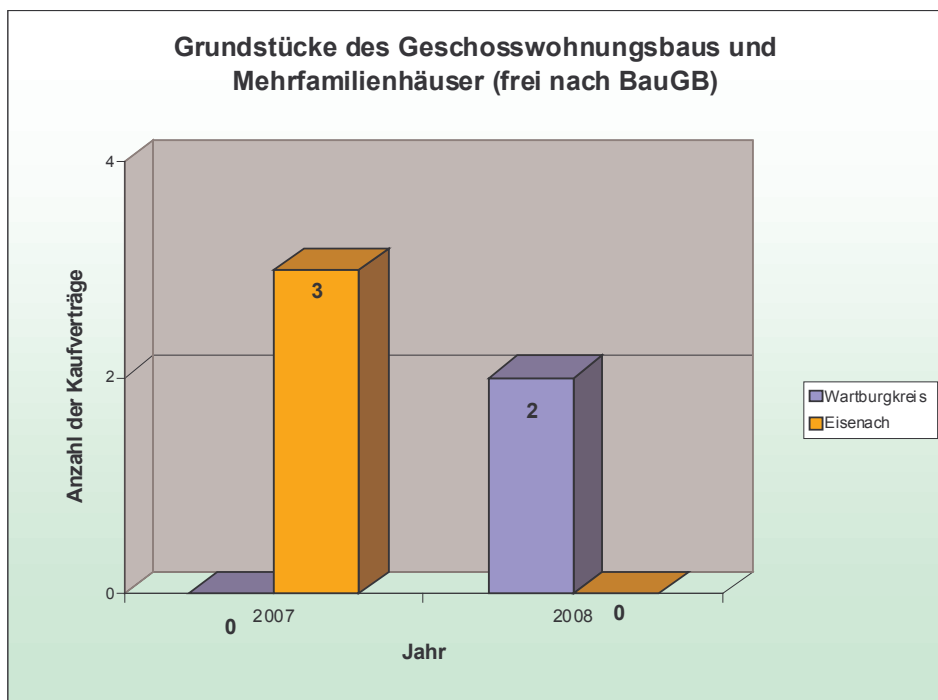


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB)

Dieser Teilmarkt umfasst voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* baulich genutzt werden können.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 10 im Vorjahr auf 4 im Berichtsjahr. Im Jahr 2008 wurden 0,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 77 % ab. Der Geldumsatz sank von ca. 400.000 € auf ca. 170.000 €.

Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

Für Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB und KAG* liegen nur wenige Kauffälle vor. Eine Aussage über die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche kann daher nicht getroffen werden.

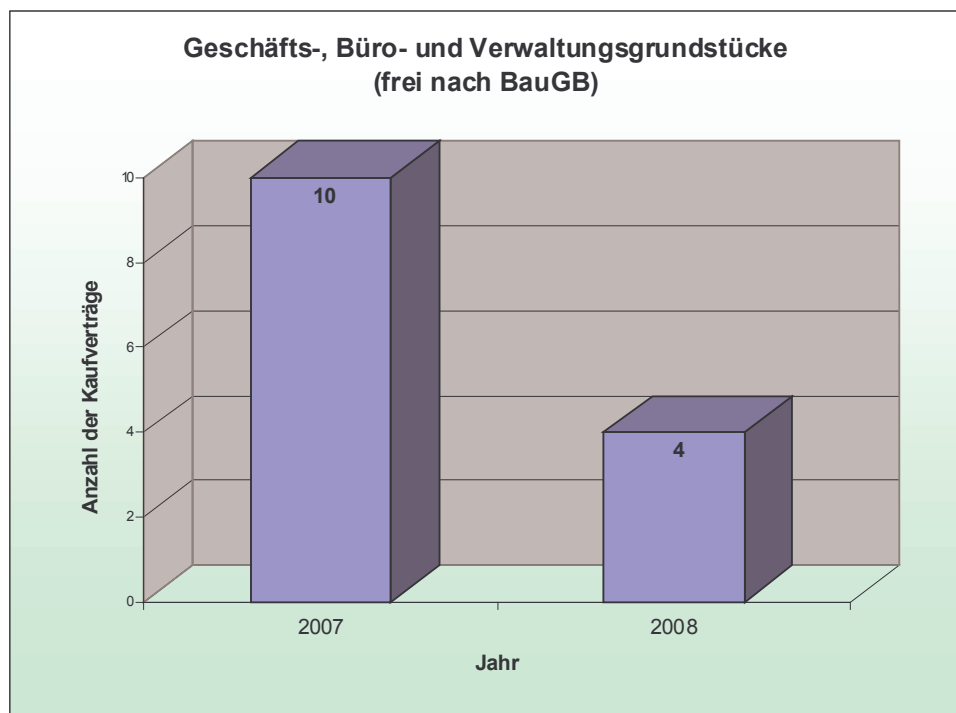


Abb.: Wartburgkreis: Anzahl der Kaufverträge

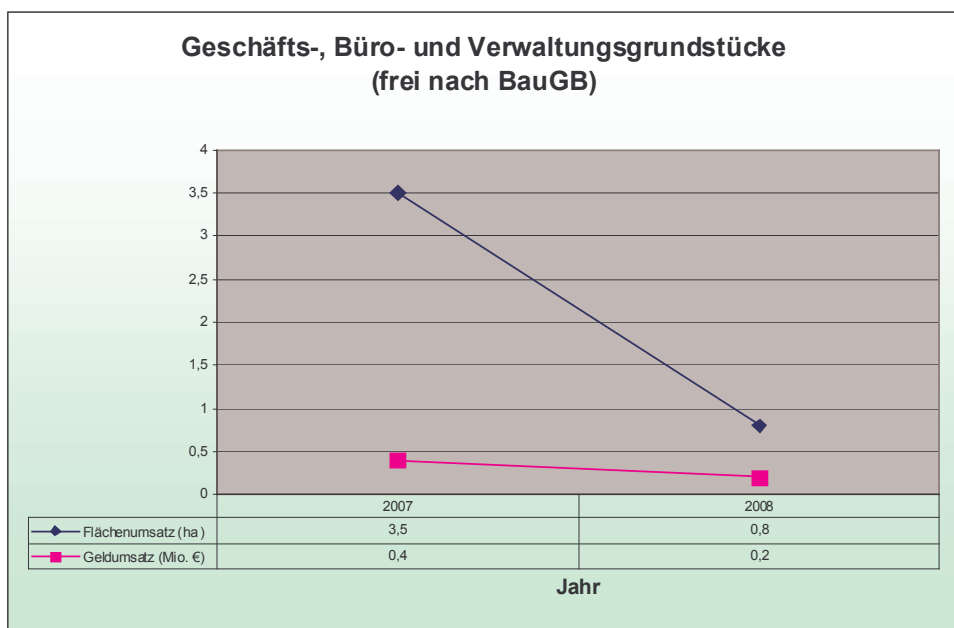


Abb.: Wartburgkreis: Geld- und Flächenumsatz

Für Eisenach liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

5.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei dieser Auswertung wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden hier zusammengefasst.

Bei der Auswertung wurden Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* oder *frei nach BauGB und KAG* berücksichtigt.

Im Wartburgkreis sank die Anzahl der Kaufverträge geringfügig von 34 im Vorjahr auf 32 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 7,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 46 % ab. Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert aus dem Rückgang des Flächenumsatzes. Der Geldumsatz sank von 2,9 Mio. € auf 1,1 Mio. €.

In Eisenach blieb die Anzahl der Kauffälle auf niedrigem Niveau stabil. Die veräußerten Flächen waren im Berichtsjahr jedoch deutlich größer, damit stieg auch der Geldumsatz stark an.

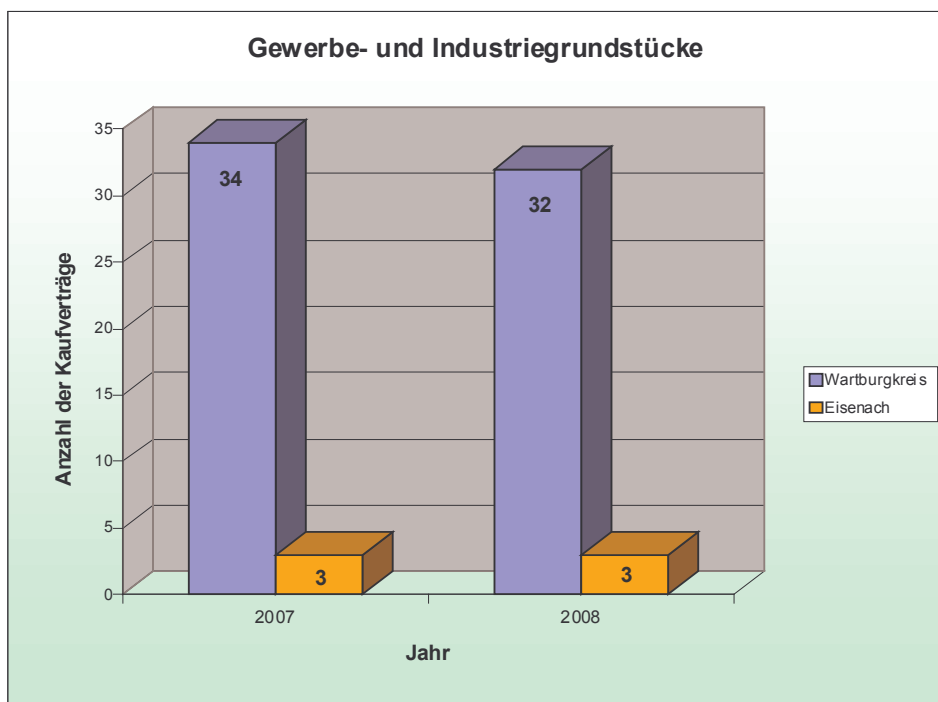


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

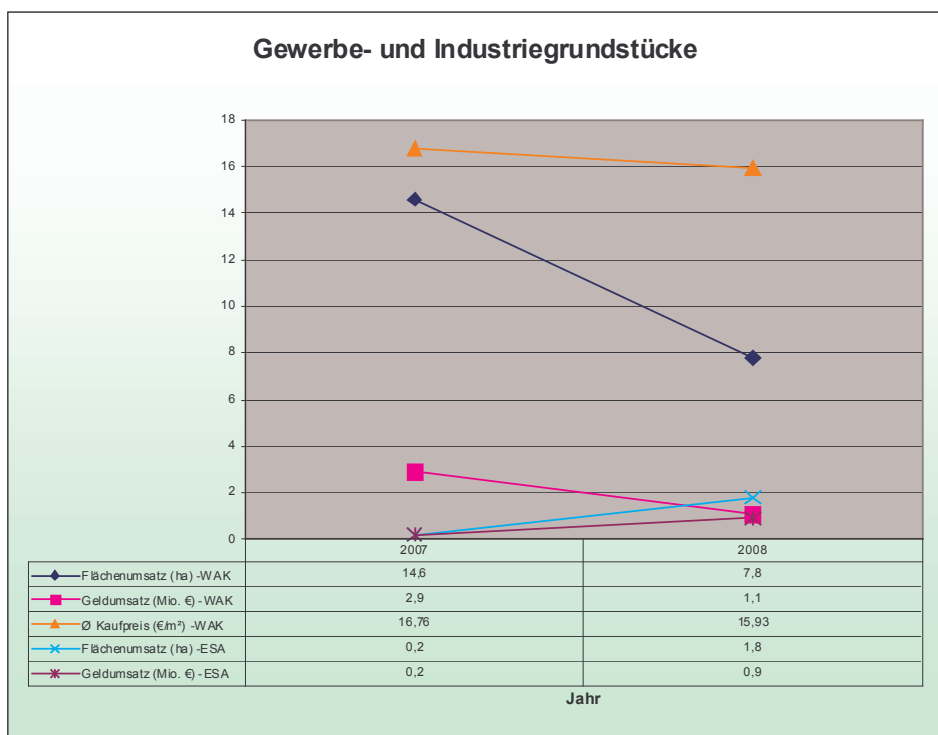


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche kann Subventionsanteile beinhalten, die nicht quantifizierbar sind. Insgesamt blieb der Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Vergleich zum Vorjahr stabil.

5.1.5 Werdendes Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr wurden im Wartburgkreis 1,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 50 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr ca. 40.000 €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 20 %.

Für Eisenach liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine differenzierte Auswertung zu *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* erfolgen. Deshalb wird auch keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen.

5.1.6 Erholungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst unbebaute baureife Grundstücke, die mit einem Wochenend- oder Ferienhaus bebaut werden können. Die vorwiegende Nutzung dient der Erholung.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 12 im Vorjahr auf 26 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 1,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 52 % zu. Der Geldumsatz stieg von ca. 18.000 € auf ca. 69.000 €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche stieg nur leicht von 4,63 €/m² auf 5,03 €/m².

Für Eisenach liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

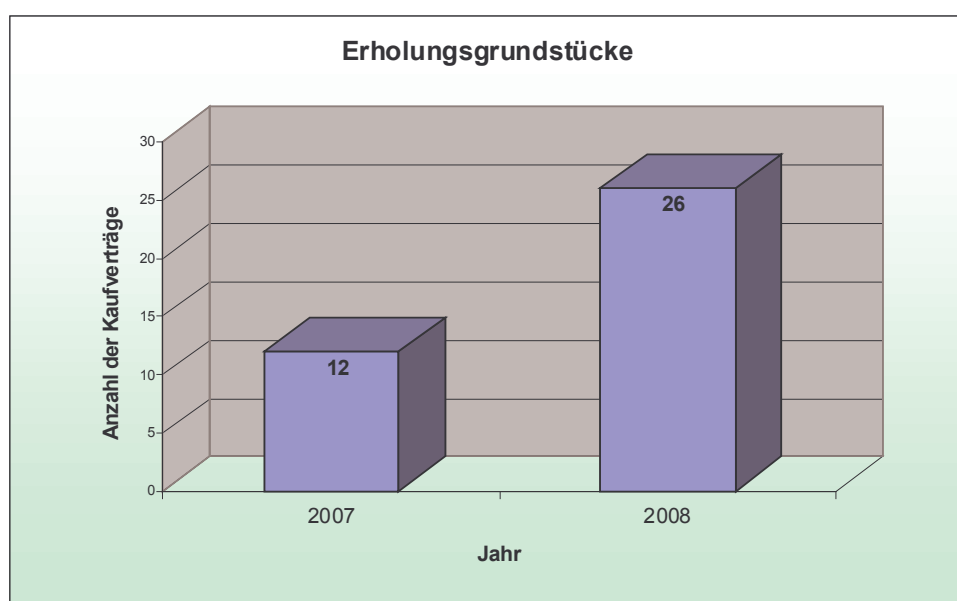


Abb.: Wartburgkreis: Anzahl der Kaufverträge

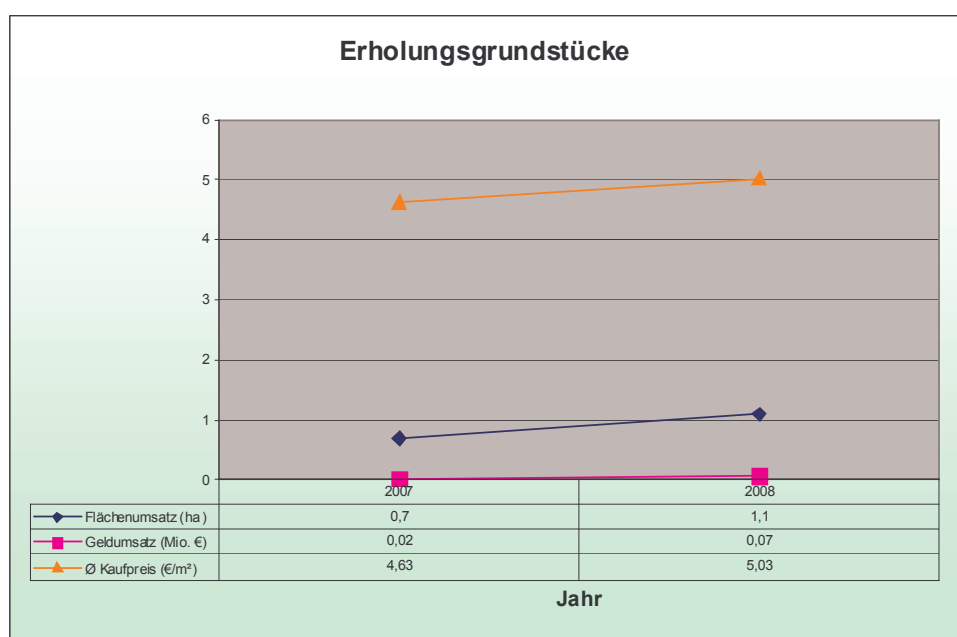


Abb.: Wartburgkreis: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Waldflächen
- Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft

In die Auswertung wurden vorwiegend nur solche Kauffälle aufgenommen, bei denen die gesetzliche Klassifizierung und tatsächliche Nutzung übereinstimmen. Bei Acker- und Grünlandflächen wurden außerdem nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Im Wartburgkreis stieg die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von 382 im Vorjahr auf 413 im Berichtsjahr. Das entspricht einer Steigerung von 8 %.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes hat sich im Auswertzeitraum insgesamt von 565,5 ha auf 1.047,7 ha nahezu verdoppelt.

In Eisenach werden Grundstücke dieses Teilmarktes seltener gehandelt. Die Anzahl der Kaufverträge sank von 42 im Vorjahr auf 27 im Berichtsjahr.

Der Flächenumsatz ist von 33,2 ha auf 78,1 ha gestiegen.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte dar.

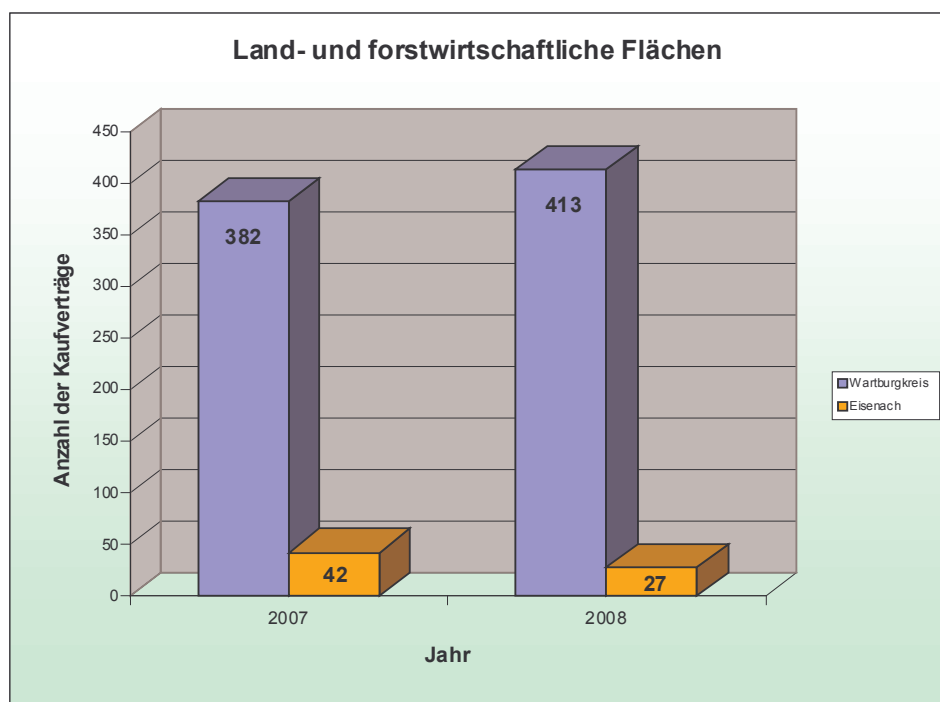


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

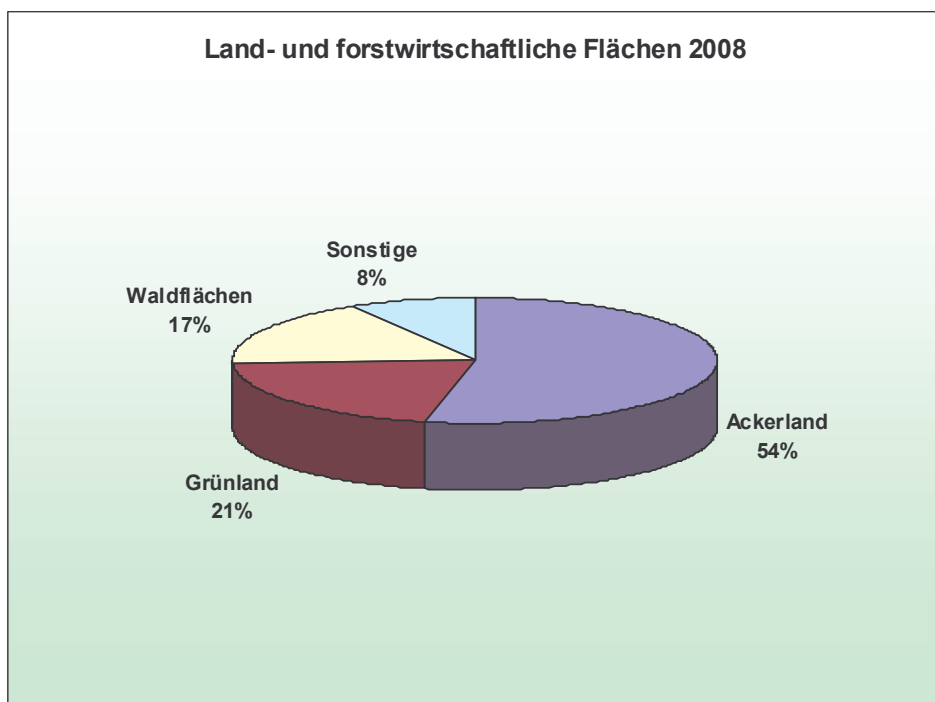


Abb.: Wartburgkreis: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Für die Grundstücksart Ackerland wurden deutlich mehr Kaufverträge als im Vorjahr abschlossen. Bei Grünland und Waldgrundstücken blieb die Anzahl der Kauffälle auf gleichem Niveau.

Flächenumsatz

Ackerland hat mit 78 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von Waldflächen (12 %), Grünland (7 %) und Sonstigen Flächen (3 %). Bei Ackerland ist ein deutlich höherer Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen.

Geldumsatz

Entsprechend zum Anstieg der Kauffälle und der Erhöhung des Flächenumsatzes stieg auch der Geldumsatz von 1,9 Mio. € auf 3,4 Mio. €.

Ackerland hat mit 79 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von Grünland (9 %), Waldflächen und Sonstigen Flächen (je 6 %).

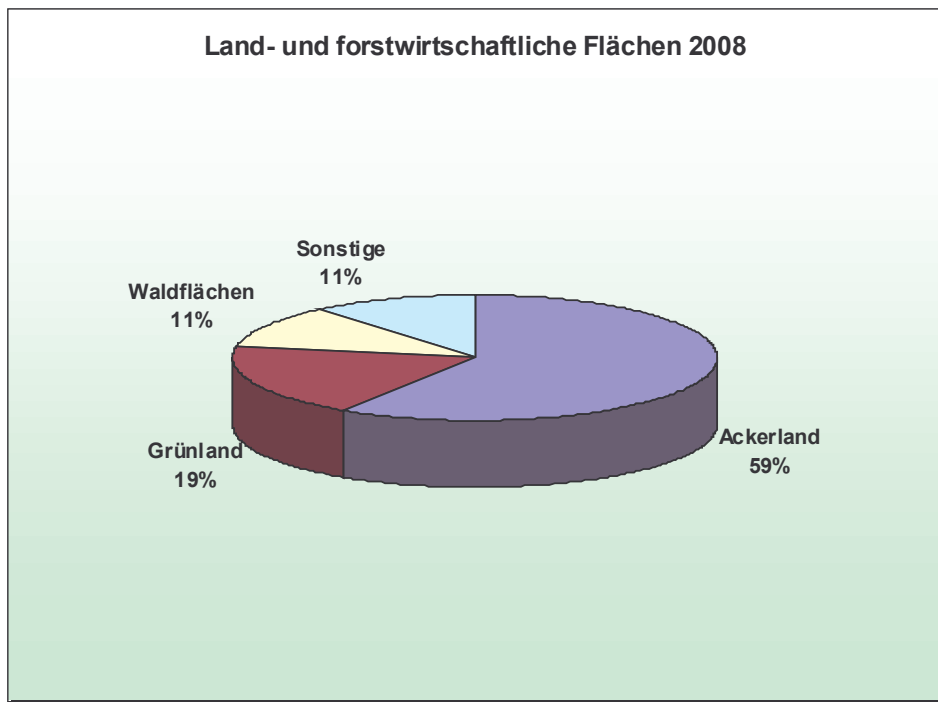


Abb.: Eisenach: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Flächenumsatz

Ackerland hat mit 73 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von Waldflächen (22 %), Grünland (3 %) und Sonstigen Flächen (2 %). Bei Ackerland und Waldflächen ist ein deutlich höherer Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen.

Geldumsatz

Entsprechend zum Anstieg des Flächenumsatzes stieg auch der Geldumsatz von ca. 179.000 € auf ca. 312.000 €.

Ackerland hat den größten Anteil am Geldumsatz; Grünland, Waldflächen und Sonstige Flächen haben nur einen geringen Marktanteil.

5.2.1 Ackerland

Im Wartburgkreis konnten im Berichtsjahr bei der Grundstücksart Ackerland 158 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 107 Kauffällen ist dies eine Zunahme von 48 %.

In Eisenach sank die Anzahl der Kauffälle von 16 auf 12 im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz stieg von 18,2 ha auf 22,8 ha, der Geldumsatz blieb stabil bei ca. 77.000 €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland ist im gesamten Berichtsgebiet nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil. Der Wert ist jedoch von den regionalen Gegebenheiten abhängig und hat tendenziell leicht nachgegeben.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl oder von der durchschnittlich veräußerten Fläche kann nicht nachgewiesen werden.

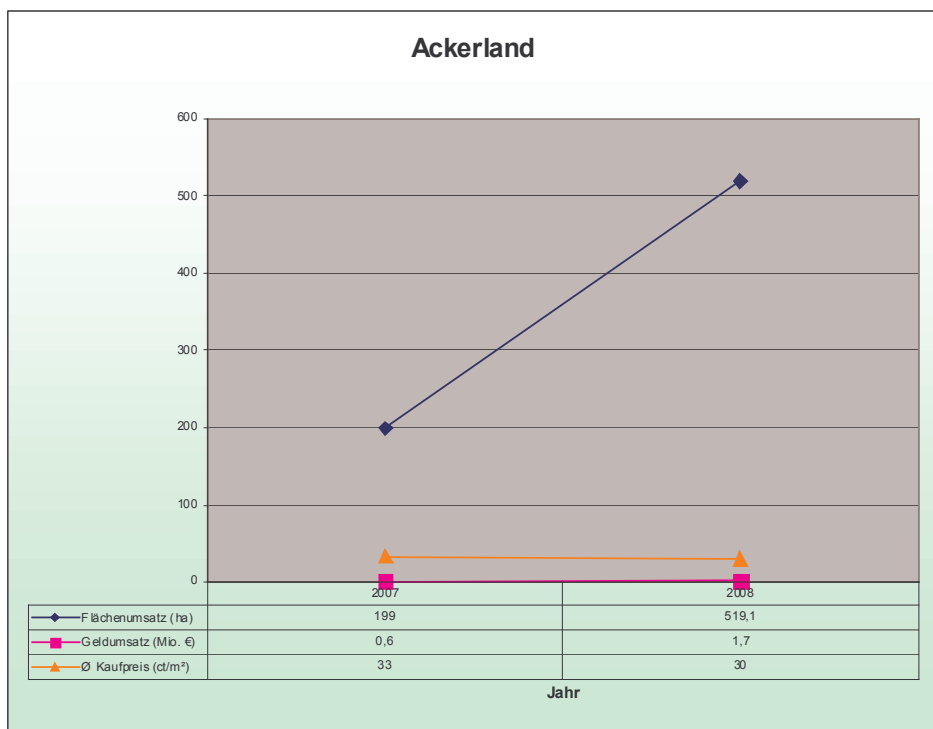


Abb.: Wartburgkreis: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Grünland

Im Berichtsjahr konnten im Wartburgkreis bei der Grundstücksart Grünland 70 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 60 auswertbaren Kauffällen ist dies eine Zunahme von 17 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grünland ist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil. Der Wert ist jedoch von den regionalen Gegebenheiten abhängig und weist tendenziell einen leichten Anstieg auf. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht möglich.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl oder von der durchschnittlich veräußerten Fläche kann nicht nachgewiesen werden.

In Eisenach wurden nur wenige auswertbare Kauffälle registriert. Eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises ist daher ebenfalls nicht möglich.

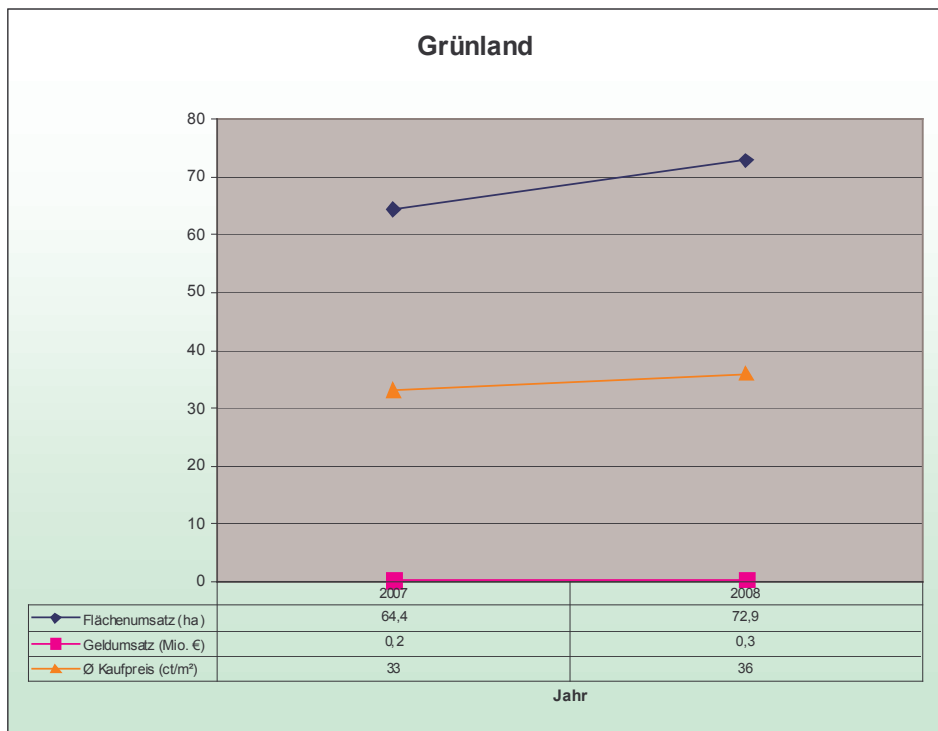


Abb.: Wartburgkreis: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.3 Waldflächen

Im Wartburgkreis sank die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen von 70 im Jahr 2007 auf 68 im Jahr 2008. Der Flächenumsatz mit 111,6 ha ist um 15 % zurückgegangen.

Der Geldumsatz ist mit ca. 0,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr auf die Hälfte gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche stieg im Berichtsjahr tendenziell leicht an. In der unten abgebildeten Tabelle wurde der wertbeeinflussende Bestand (Aufwuchs) nicht in Abzug gebracht. Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche höher als der ermittelte Bodenrichtwert für Waldboden ohne Aufwuchs.

In Eisenach wurden nur wenige auswertbare Kauffälle registriert. Eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises ist daher nicht möglich.

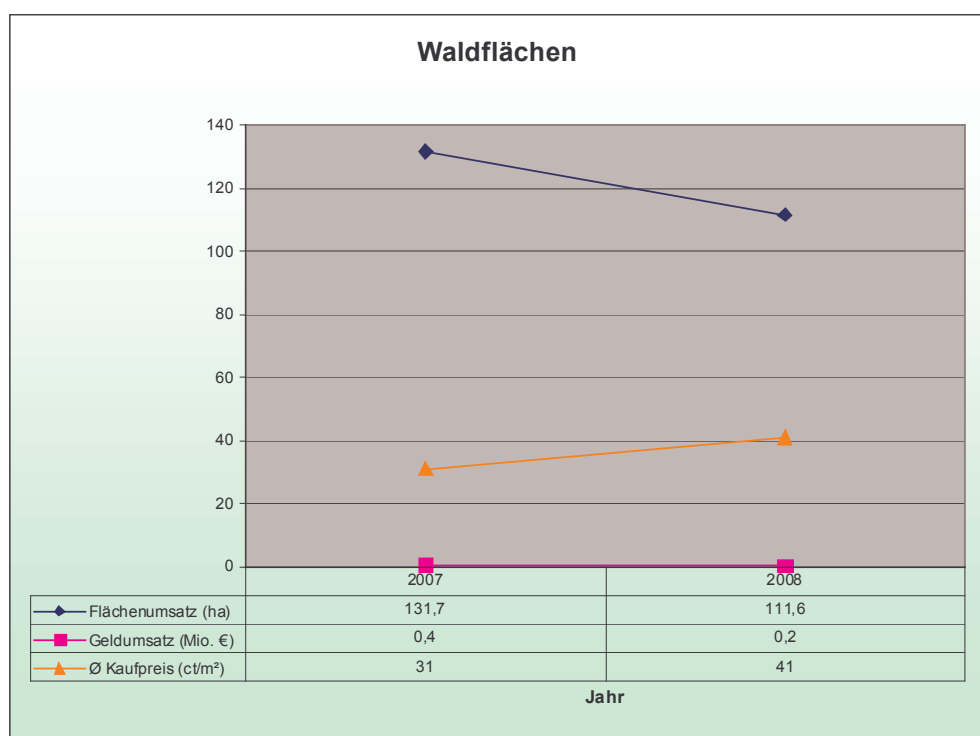


Abb.: Wartburgkreis: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

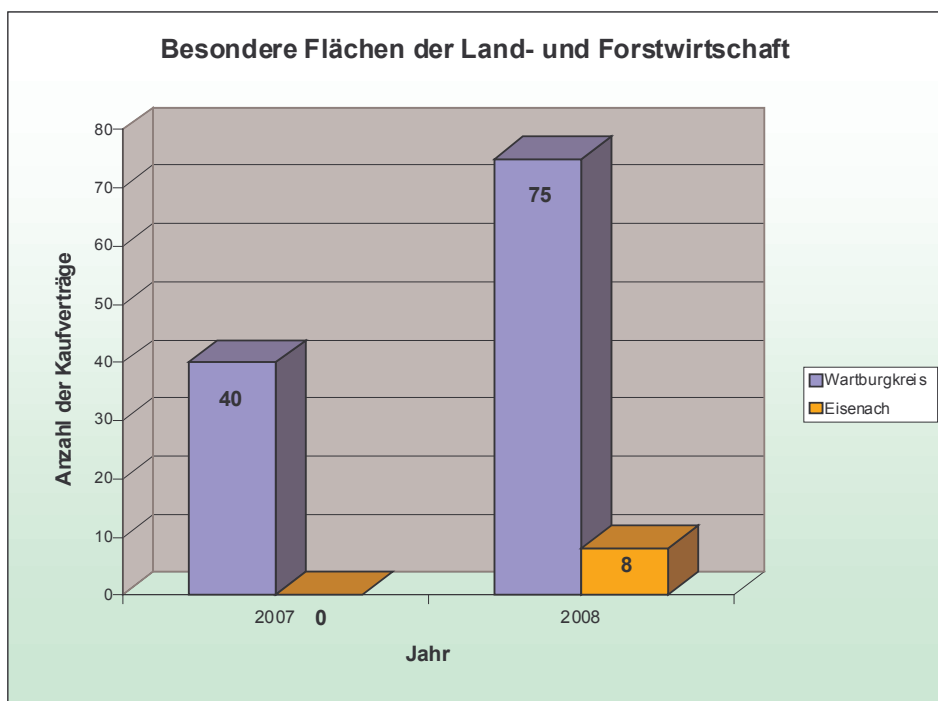


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge von *Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* stieg im Wartburgkreis von 40 im Jahr 2007 auf 75 im Jahr 2008. Der Flächenumsatz mit 52,7 ha ist um 41,7 ha gestiegen; der Geldumsatz ist mit 1,05 Mio. € um ca. 875.000 € gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Teilweise ist dieser Umsatzanstieg auf den Eigentumsübergang von Flächen für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen oder von Abbauf Flächen zurückzuführen.

In Eisenach hat dieser Teilmarkt nur einen geringen Anteil am Marktgeschehen.

5.3.2 Gärten

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen, die überwiegend gärtnerisch für den privaten Obst- und Gemüseanbau genutzt werden.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Gärten* im Wartburgkreis ist von 41 Kauffällen in 2007 auf 56 im Berichtsjahr gestiegen. Der Flächenumsatz mit 5,3 ha hat sich nahezu verdoppelt; der Geldumsatz mit ca. 175.000 € ist um ca. 100.000 € gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche blieb im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Niveau.

In Eisenach ging die Anzahl der Kaufverträge zurück. Der Flächenumsatz stieg jedoch von 0,6 ha auf 1,8 ha. Der Geldumsatz hat sich entsprechend der Flächensteigerung auf ca. 52.000 € im Berichtsjahr fast verdreifacht. In Eisenach hat dieser Teilmarkt nur einen geringen Anteil am Marktgeschehen.

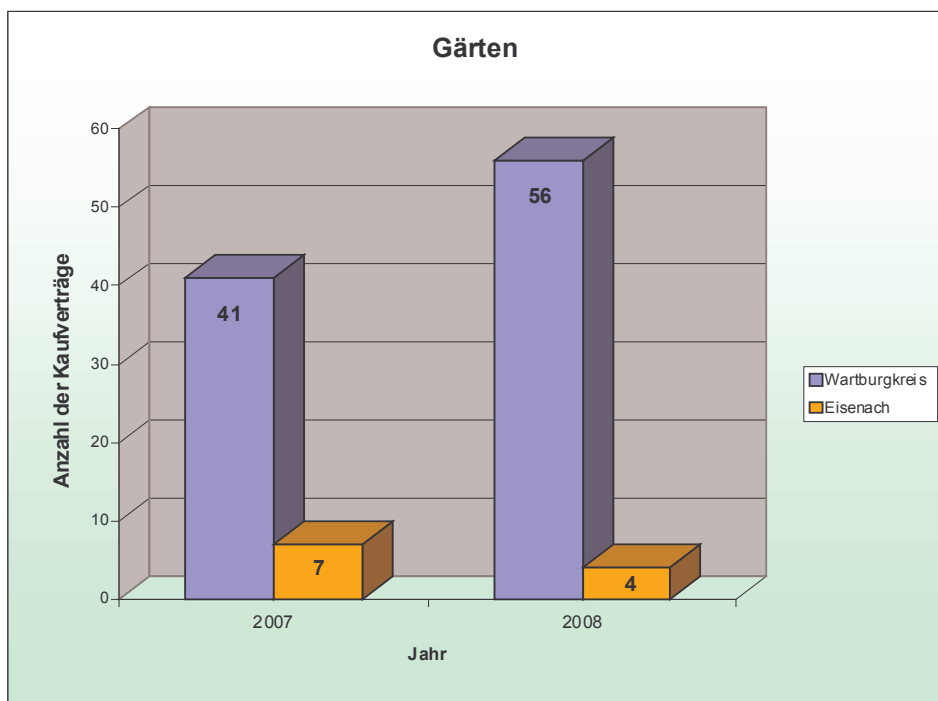


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

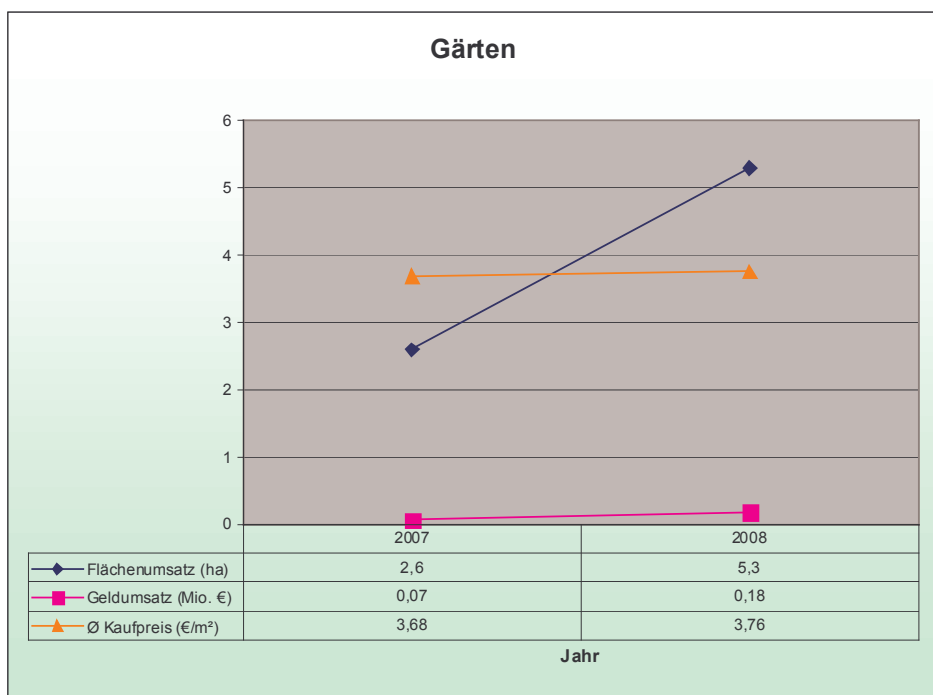


Abb.: Wartburgkreis: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wird auf ein Diagramm für den Bereich Eisenach verzichtet.

5.3.3 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. In den meisten Fällen liegt ein Eigentumsübergang privateigener Gemeinbedarfsflächen, z. B. Straßenflächen, die bereits seit langer Zeit durch die Öffentlichkeit genutzt wurden, vor.

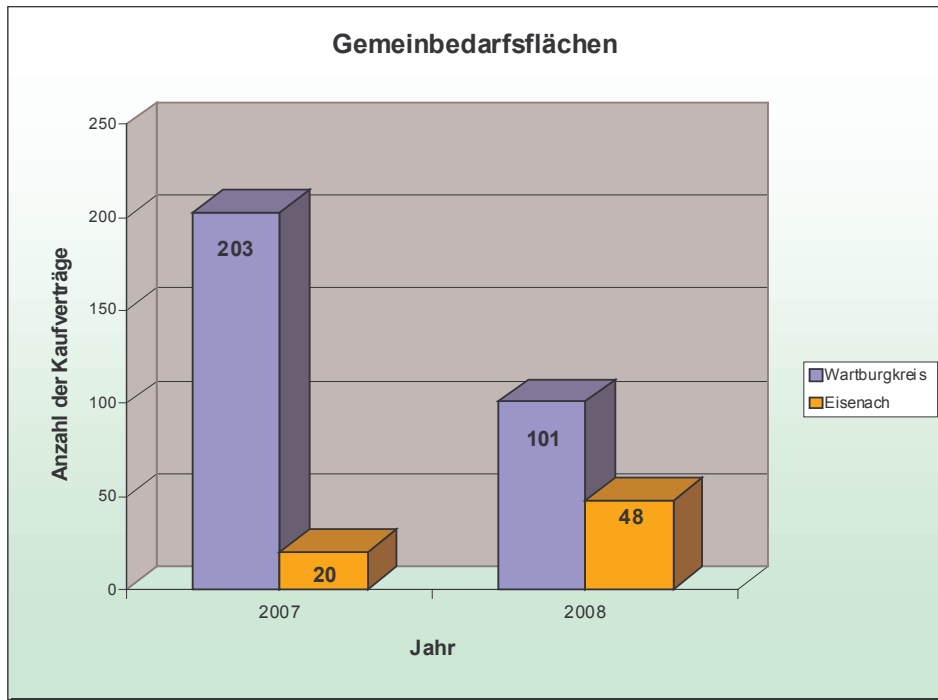


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kauffälle im Wartburgkreis ist von 203 im Jahr 2007 auf 101 im Berichtsjahr zurückgegangen. Nach genauer Betrachtung der Kaufverträge kann dies auf den Rückgang der Ankaufsangebote nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, deren Frist am 30. Juni 2007 auslief, zurückgeführt werden. Analog zur Verringerung der Anzahl der Kauffälle ist der Flächenumsatz im Berichtsjahr ebenfalls stark gesunken. Der Geldumsatz ist im gleichen Verhältnis zurückgegangen.

In Eisenach ist die Anzahl der Kauffälle dagegen noch deutlich angestiegen. Hier lagen für das Jahr 2008 vermehrt Kaufverträge vor, die durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz ausgelöst worden sind.

Der durchschnittliche Kaufpreis für den Quadratmeter Grundstücksfläche blieb auf sehr niedrigem Niveau stabil. Auch im Berichtsjahr wurden überwiegend Erwerbsvorgänge nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz getätigt, bei denen die Ankaufspreise gesetzlich normierten Schranken unterlagen.

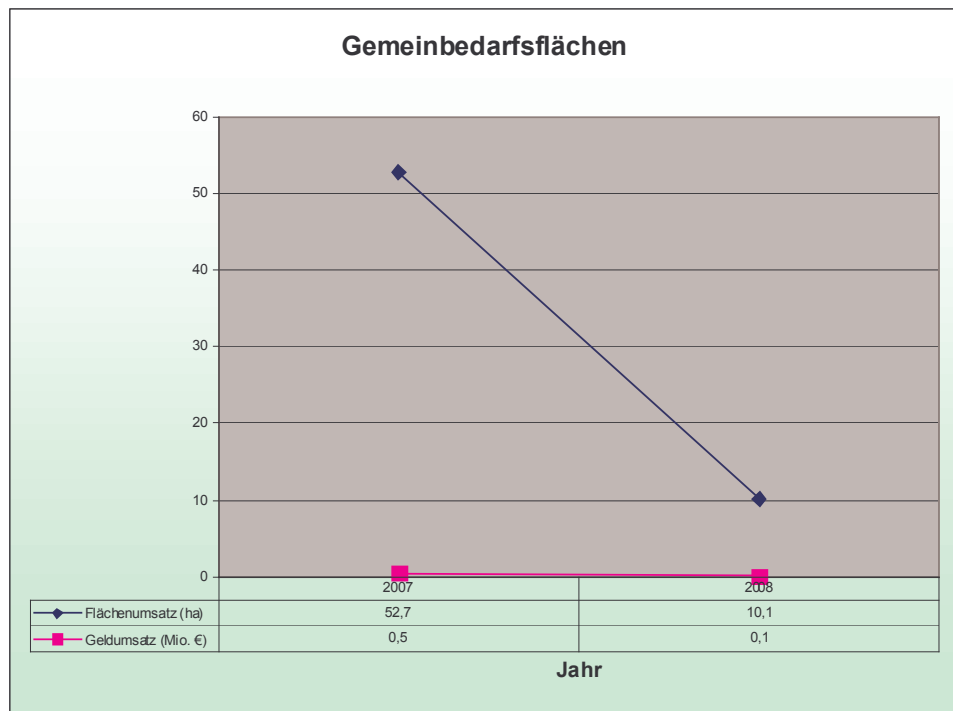


Abb.: Wartburgkreis: Geld- und Flächenumsatz

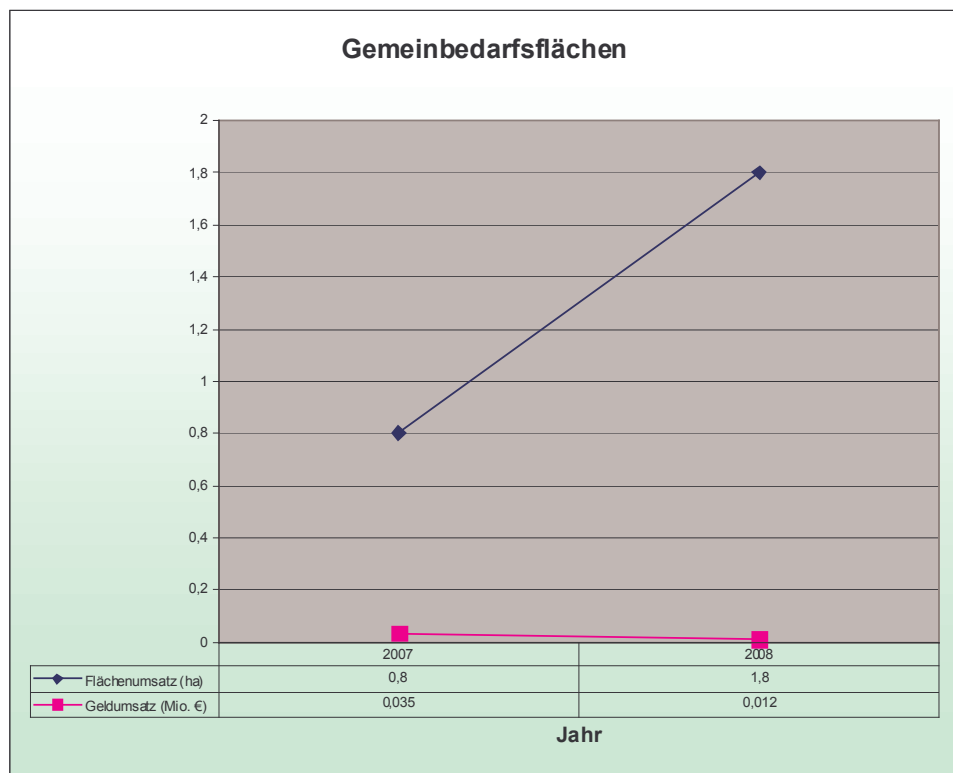


Abb.: Eisenach: Geld- und Flächenumsatz

6 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der *bebauten Grundstücke* untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- sonstige Gebäude

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt.

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge im Wartburgkreis ist eine leichte Abnahme auf 443 Verträge zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 11 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert, der in Eisenach um 39 % gestiegen ist. Der Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* hat im Wartburgkreis einen leichten Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle der anderen Teilmärkte ist dagegen leicht rückläufig.

Wartburgkreis

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr, insbesondere bei den *Sonstigen bebauten Grundstücken* stark angestiegen. Dieser Anstieg wurde durch einen einzigen Erwerbsvorgang mit ca. 970 ha erreicht. Aufgrund der großen Fläche wurde dieser Kauffall nicht weiter in der Auswertung berücksichtigt.

Der Geldumsatz leicht gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang des Geldumsatzes bei den *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* und bei *Gewerbe- und Industriegebäuden*.

Eisenach

Im Bereich Eisenach stieg die Anzahl der Kauffälle um 12 % auf 152 Verträge an.

Die größte Steigerung beim Flächenumsatz wurde beim *individuellen Wohnungsbau* verzeichnet. Bei Mehrfamilienhäusern und beim Geschosswohnungsbau sank der Flächenumsatz um 54 % im Vergleich zum Vorjahr. Bei Gewerbe- und Industrieflächen war der Umsatz ebenfalls rückläufig.

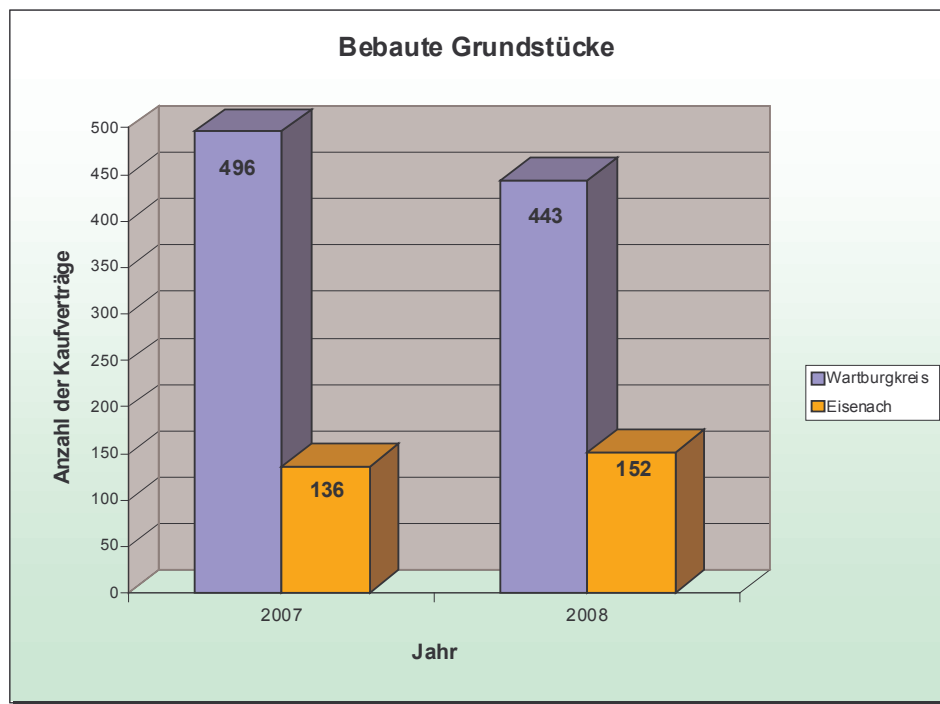


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

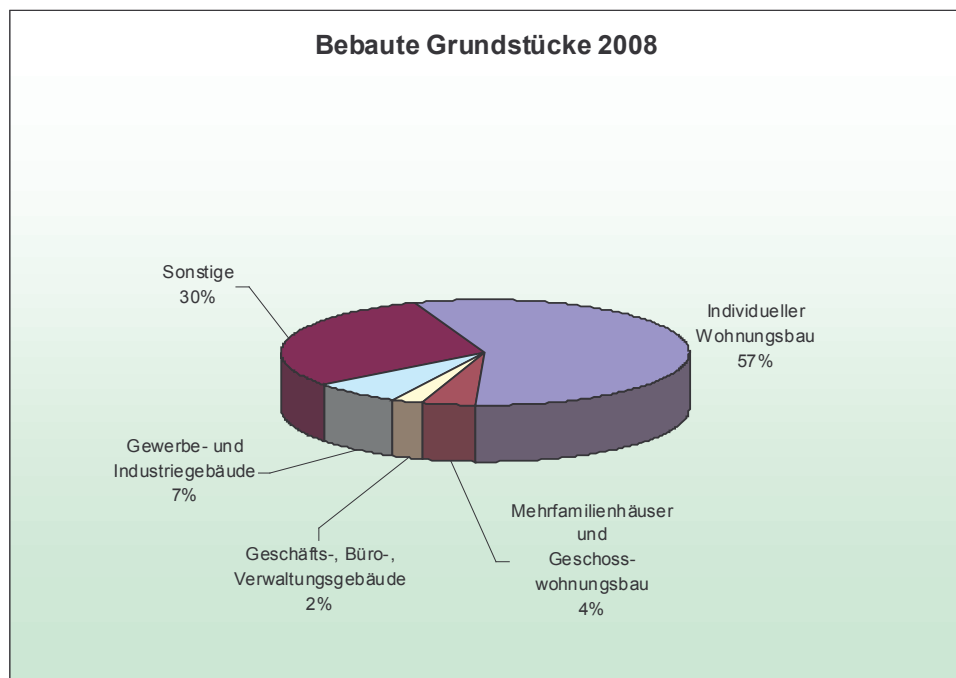


Abb.: Wartburgkreis: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

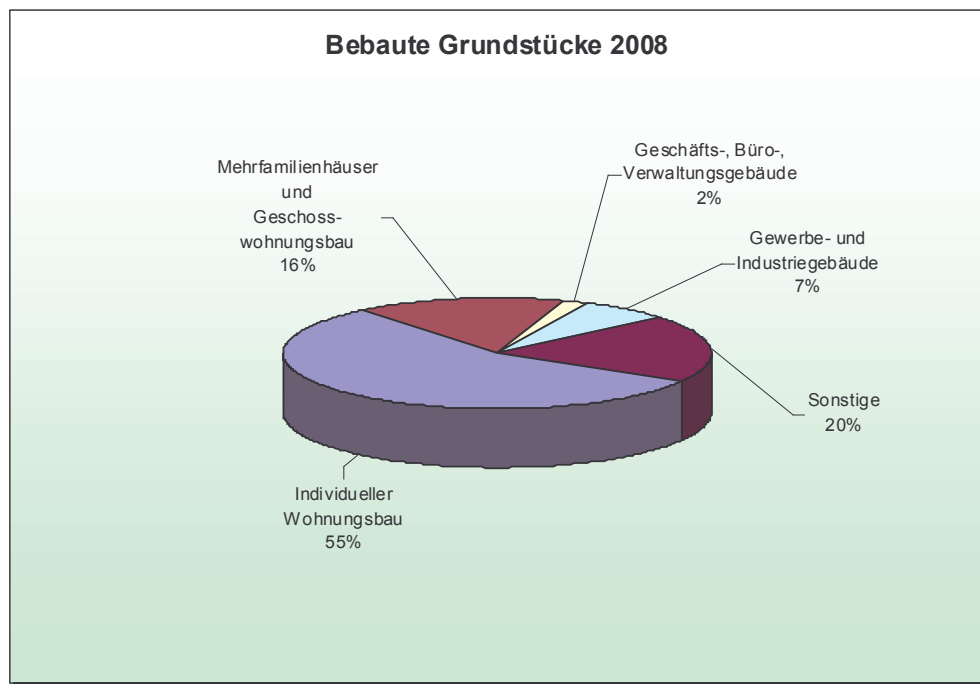


Abb.: Eisenach: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

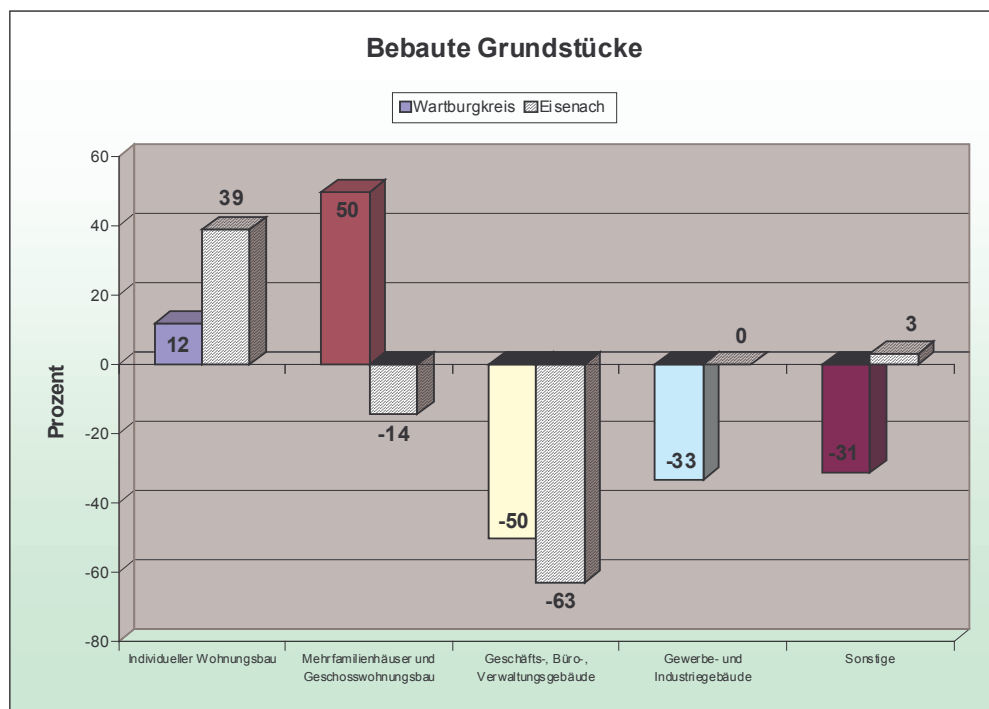


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

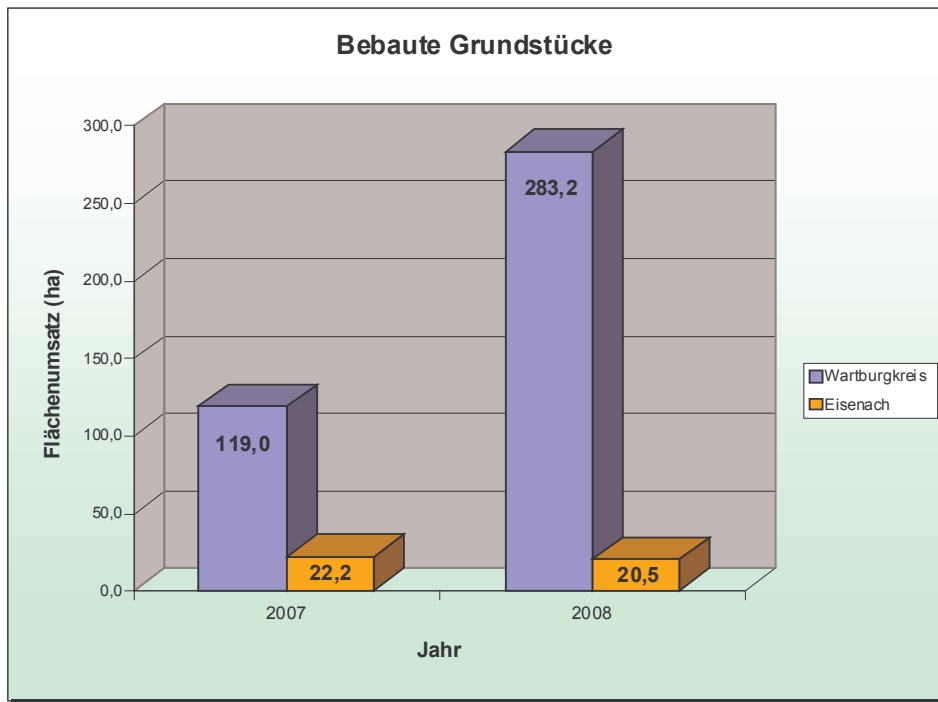


Abb.: Flächenumsatz

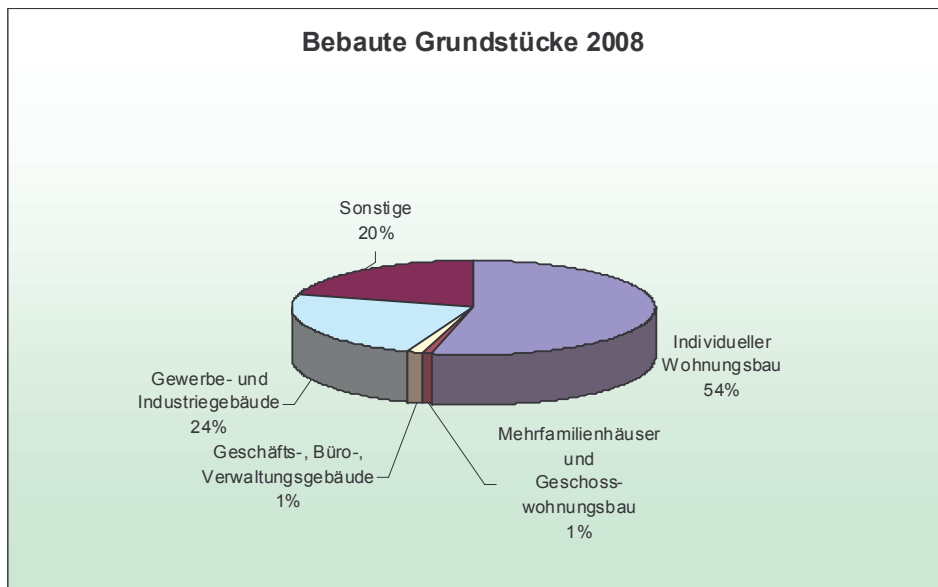


Abb.: Wartburgkreis: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Vergleich zum Vorjahr unterlag der Flächenumsatz starken Schwankungen. Im *Individuellen Wohnungsbau* hat sich der Umsatz mehr als vervierfacht. Bei *Gewerbe- und Industriegebäuden* und *Sonstigen bebauten Flächen* wurde ebenfalls mehr Fläche umgesetzt.

Bei *Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäuden* ist der Flächenumsatz um 48 % zurückgegangen.

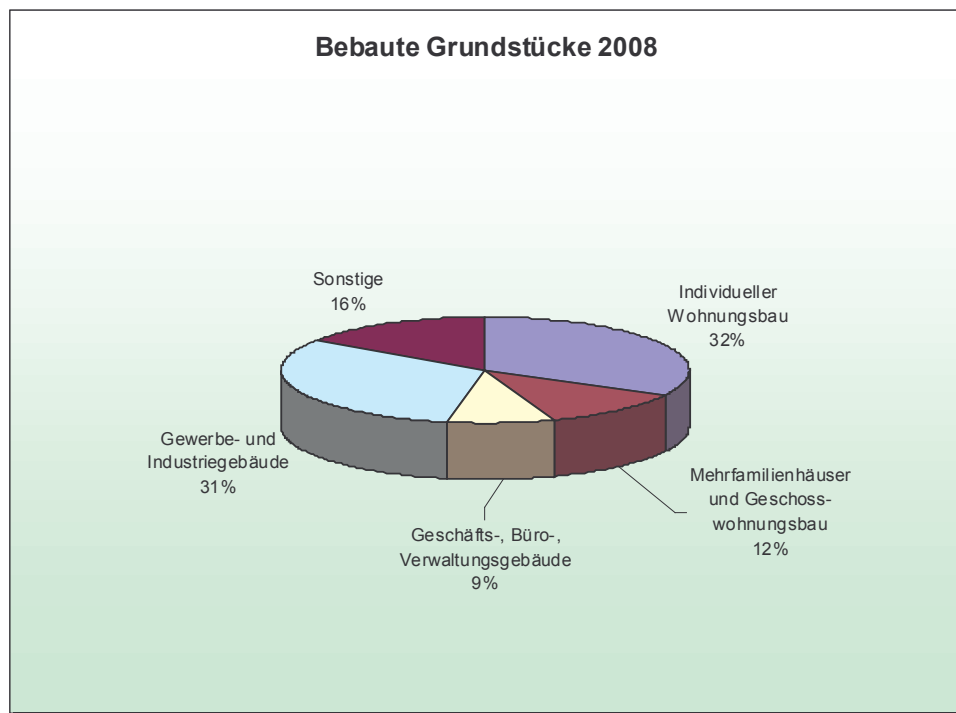


Abb.: Eisenach: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im *Individuellen Wohnungsbau*, *Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäuden* und *Sonstigen bebauten Flächen* stieg der Umsatz leicht an. Bei den anderen Teilmärkten ist der Flächenumsatz leicht rückläufig.

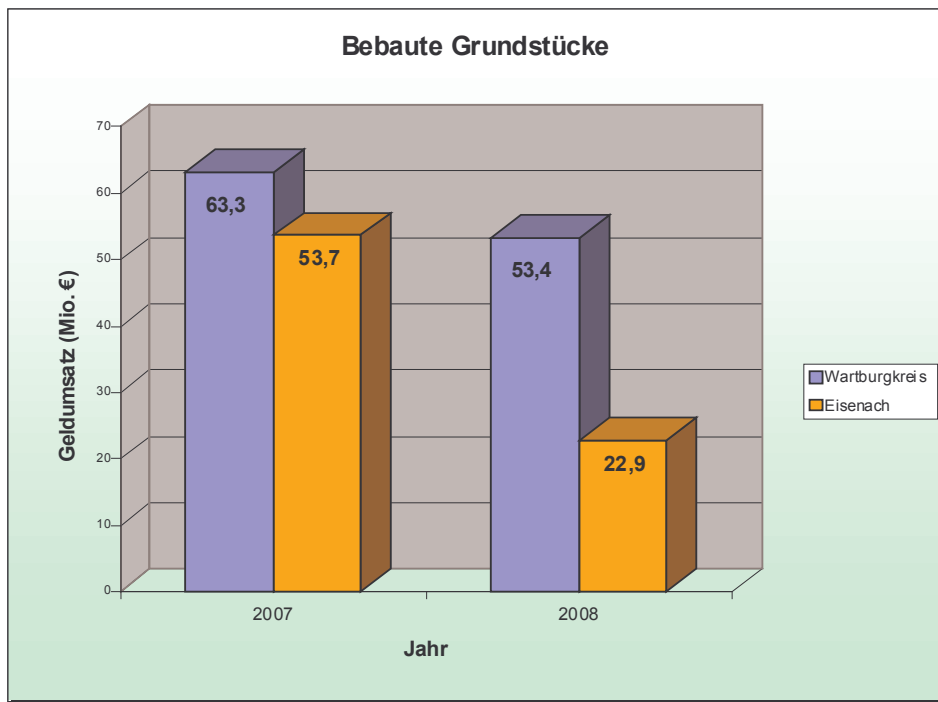


Abb.: Geldumsatz

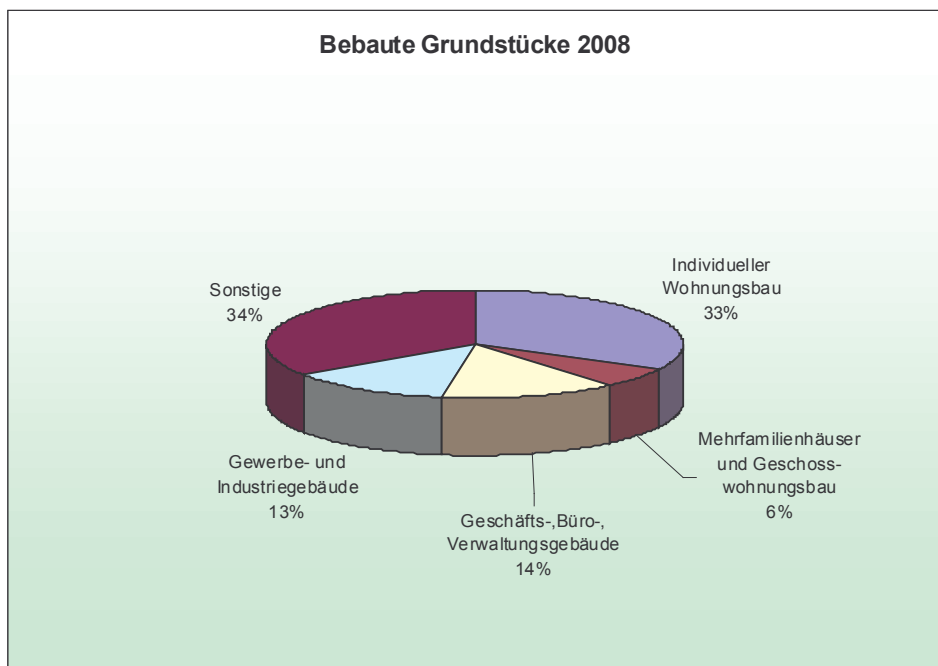


Abb.: Wartburgkreis: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist im Wartburgkreis insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 Mio. € zurückgegangen.

Besonders deutlich ist dieser Rückgang bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* (- 33 %), *Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäuden* (- 42 %) und *Gewerbe- und Industriegebäuden* (- 30 %). Beim *Individuellen Wohnungsbau* und *Sonstigen Flächen* blieb der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr stabil.



Abb.: Eisenach: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist in der Region Eisenach im Vergleich zum Vorjahr um ca. 30,8 Mio. € zurückgegangen.

Bis auf den *Individuellen Wohnungsbau*, der sich um 45 % steigerte, brachen in den anderen Teilmärkten die Umsätze stark ein.

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre)
- Baujahre ab 1991
- Baujahre 1975-1990
- Baujahre 1950-1974
- Baujahre bis 1949

Kauffälle, bei denen die Nutz- bzw. Wohnflächen bekannt waren, liegen nur in sehr geringem Umfang vor, so dass keine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgen konnte.

In den nachstehenden Tabellen wird die Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Baujahresklassen ausgewiesen.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	0					
		min	max				
	2007	2		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	0					
		min	max				

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	2		k. A.		584	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	3		152.500		528	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	14		134.193		623	
		min	max	60.000	155.000	323	760
	2007	15		148.182		563	
		min	max	71.000	250.000	376	752

Baujahre 1975 bis 1990

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	0					
		min	max				
	2007	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	7		89.000		528	
		min	max	50.000	116.000	413	761
	2007	7		95.417		533	
		min	max	72.500	150.000	338	780

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

Baujahre 1950 bis 1974

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	3		104.000		706	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	2		110.000		688	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre bis 1949

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	3		76.000		377	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	3		k. A.		555	
		min	max	k. A.	k. A.	333	593
WAK	2008	23		59.688		491	
		min	max	12.000	115.000	301	735
	2007	17		47.000		525	
		min	max	4.500	260.000	349	780

Allgemein werden Neubauten seltener gehandelt. Ursächlich ist hierbei der Rückgang der Bautätigkeit in diesem Sektor und die damit verbundene geringere Verfügbarkeit am Markt.

Gebäude der Baujahresklassen *ab 1991, ohne Neubauten* und *bis 1949* sind am Markt stark vertreten. Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklasse *Baujahre ab 1991* einen leichten Rückgang des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises bei einer nahezu gleichbleibenden Anzahl der Kaufverträge auf. Bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* wurden im Berichtsjahr mehr Kauffälle ausgewertet; der durchschnittliche Gesamtkaufpreis ist leicht gestiegen.

Gebäude, die in den Jahren 1950 bis 1990 erbaut worden sind, werden seltener gehandelt. Aufgrund der großen Spannen der Kaufpreise kann keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises getroffen werden.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Neubauten

Neubauten nehmen aufgrund der geringeren Verfügbarkeit kaum am Marktgeschehen teil.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	6		115.750		255	
		min	max	80.000	156.000	113	533
	2007	9		125.500		360	
		min	max	42.000	180.000	307	605
WAK	2008	7		104.286		318	
		min	max	75.000	132.500	187	425
	2007	9		130.688		413	
		min	max	84.000	151.000	195	608

Baujahre 1975 bis 1990

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	2		105.000		530	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	0					
		min	max				
WAK	2008	0					
		min	max				
	2007	0					
		min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	3		92.170		640	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	5		60.000		518	
		min	max	35.000	100.000	455	651
	2007	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

Baujahre bis 1949

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	6		110.667		429	
		min	max	35.000	195.000	214	623
	2007	10		60.000		517	
		min	max	35.000	130.000	175	785
WAK	2008	3		38.300		628	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Gebäude der Baujahresklassen *ab 1991, ohne Neubauten* und *bis 1974* sind am Markt stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen. Die Kaufpreise weisen für die Baujahresklasse *Baujahre ab 1991* einen leichten Rückgang des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises bei einer abnehmenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* wurden im Berichtsjahr insgesamt weniger Kauffälle ausgewertet. Auffallend sind die niedrigen Minimalwerte der Kaufpreise, die darauf schließen lassen, dass auch stark sanierungsbedürftige Gebäude veräußert worden sind.

Gebäude der Baujahre 1950 bis 1990 nehmen kaum am Marktgeschehen teil.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.1.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ab 1975, einschließlich Neubauten

Für Gebäude dieser Baujahre liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre 1950 bis 1974

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	3		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	2		k. A.		2.277	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	2		110.000		1.154	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre bis 1949

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	13		125.000		373	
		min	max	10.000	355.000	137	862
	2007	11		181.250		1.924	
		min	max	20.000	520.000	121	7.790
WAK	2008	5		k. A.		823	
		min	max	15.000	180.000	391	929
	2007	2		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Gebäude des Teilmarkts *Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser* der Baujahre 1975 bis 2008 sind am Markt kaum vertreten.

Aufgrund der großen Spannen bei Gesamtkaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche kann keine Aussage zur Entwicklung dieser Werte getroffen werden.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.2 Villen

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit wurden Villen in den Jahren 2007 und 2008 nur selten gehandelt. Es liegen nur wenige Kauffälle ausschließlich für die Baujahrsklasse *Baujahre bis 1949* vor.

Baujahre bis 1949

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008			k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	3		235.000		1.828	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	0					
		min	max				
	2007	2		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	2		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur selten gehandelt.

Für die übrigen Baujahresklassen liegen nur vereinzelt Kauffälle vor, die überdies große Spannen in Kaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche aufweisen. Aus diesem Grund kann keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises in den jeweiligen Baujahresklassen getroffen werden.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen für das gesamte Berichtsgebiet keine Kauffälle vor.

sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	3		287.000		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	4		k. A.		1.225	
		min	max	40.000	13.410.000	1.100	3.360
WAK	2008	9		k. A.		k. A.	
		min	max	7.500	430.000	2.211	43.647
	2007	9		k. A.		k. A.	
		min	max	25.000	2.500.000	650	60.000

Aufgrund der großen Spannen kann hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlich veräußerten Grundstücksfläche bzw. des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises keine Aussage getroffen werden.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt beinhaltet u. a. Erholungsgrundstücke, die mit Wochenend- oder Ferienhäusern bebaut sind. Mit einem Anteil von ca. 10 % der Kauffälle der bebauten Grundstücke nehmen die Verkäufe einen nicht unerheblichen Stellenwert ein.

Im Wartburgkreis sind im Vergleich zum Vorjahr die Verkäufe leicht zurückgegangen. Trotzdem stieg der Geldumsatz um 40 % auf ca. 690.000 €, der Flächenumsatz erhöhte sich von 3,7 ha auf 20,1 ha.

In Eisenach ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen. Der Geldumsatz stieg von ca. 52.000 € auf 110.000 €. Der Flächenumsatz hat sich mit 10,0 ha im Berichtsjahr nahezu verdreifacht.

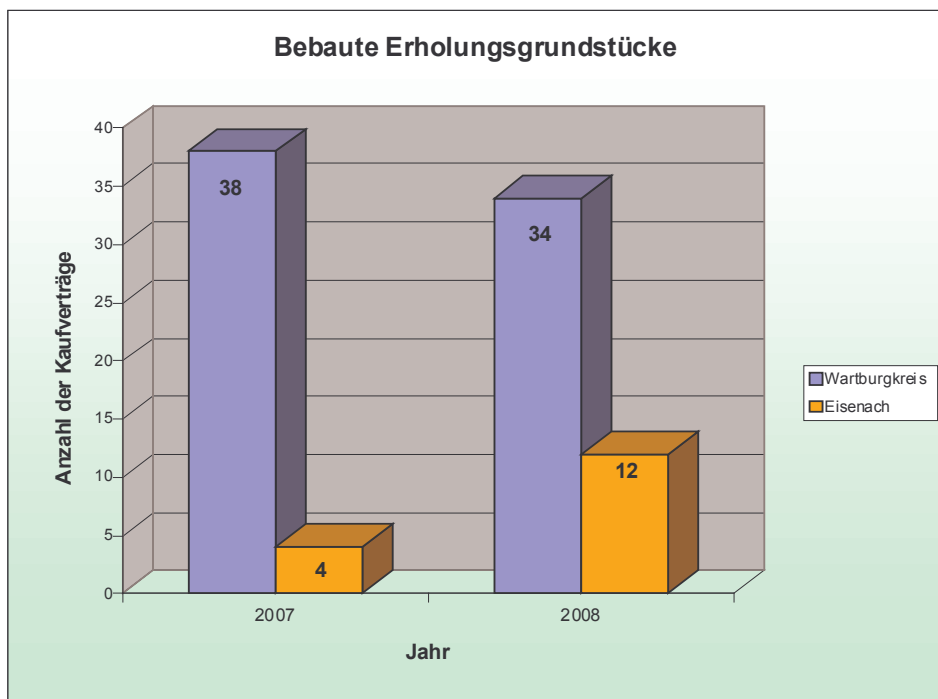


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

7 Wohnungs- und Teileigentum

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

Im Wartburgkreis macht Wohnungseigentum im Berichtsjahr mit 95 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von Teileigentum ist mit 5 % Anteil nahezu vernachlässigbar. Beim Geldumsatz konnte dieser Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls eine Zunahme von 14 % auf 2,5 Mio. € verzeichnen.

In Eisenach liegt der Anteil von Wohnungseigentum bei 93 % der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum. Der Geldumsatz hat sich von 3,5 Mio. € auf 6,9 Mio. € nahezu verdoppelt.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Marktanteil von Wohnungseigentum im gesamten Berichtsgebiet mehr als verdoppelt.

Der überwiegende Teil der Kauffälle entfällt auf Weiterveräußerung bestehender Wohnungen.

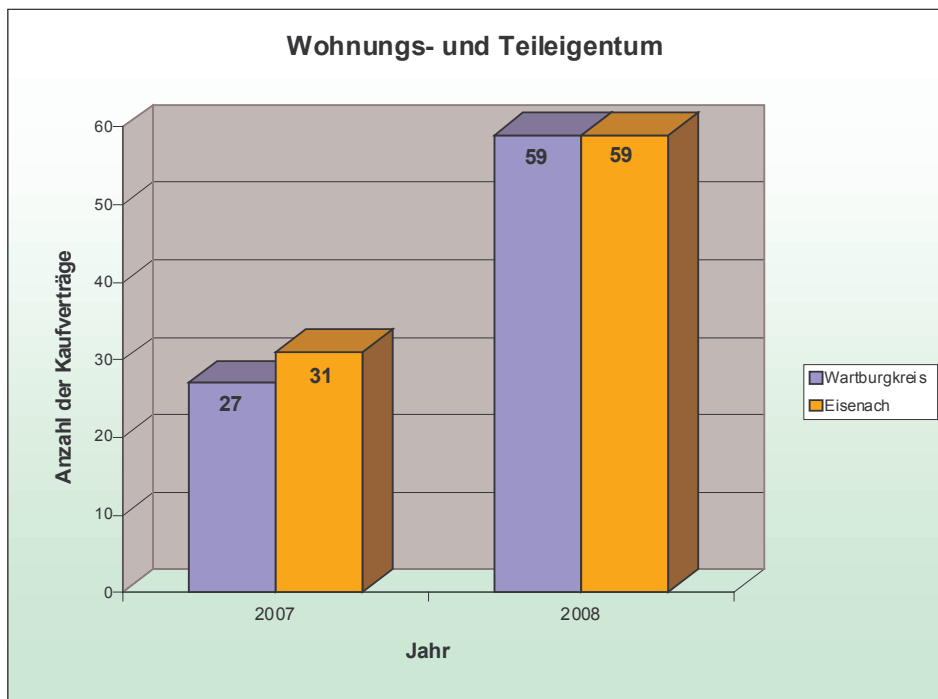


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

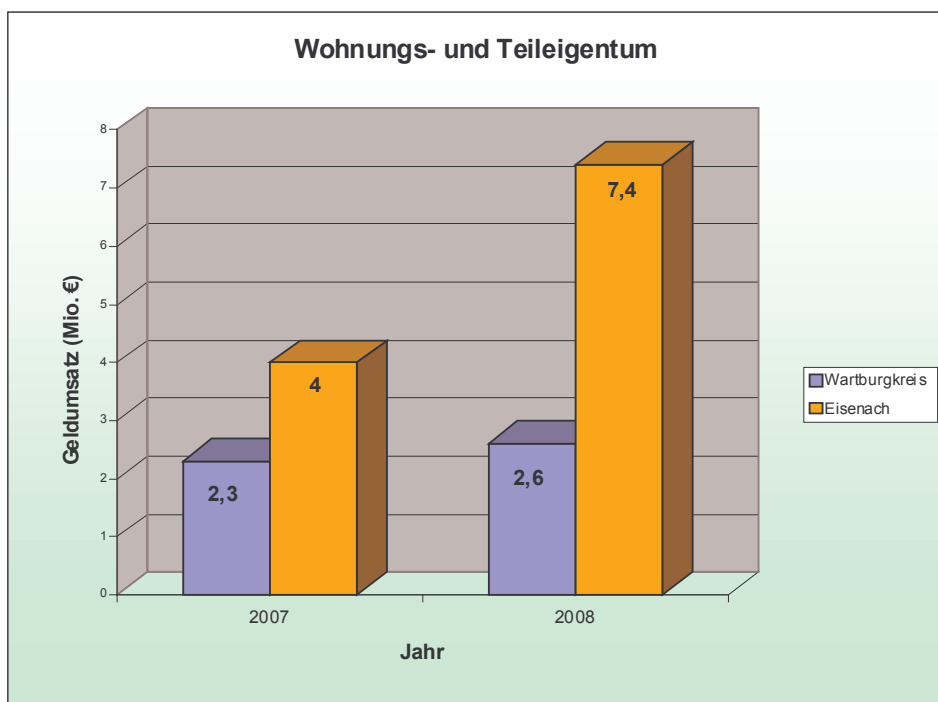


Abb.: Geldumsatz

In den nachstehenden Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Es liegen für das gesamte Berichtsgebiet keine auswertbaren Kauffälle vor.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Es liegen für das gesamte Berichtsgebiet keine auswertbaren Kauffälle vor.

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
			Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche ¹		Ø Wohnfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	22	22		858,73		76	
			min	max	408,00	2.075,50	48	113
	2007	13	10		1.095,40		76	
			min	max	459,00	2.057,50	45	135
WAK	2008	14	10		621,79		55	
			min	max	155,50	1.547,50	38	126
	2007	9	6		838,67		59	
			min	max	490,00	1.588,00	41	88

Baujahre 1950 bis 1974

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
			Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche ¹		Ø Wohnfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	1	1		k. A.		k. A.	
			min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	0						
			min	max				
WAK	2008	4	4		994		94	
			min	max	235,50	1.032,50	47	104
	2007	3	1		k. A.		k. A.	
			min	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	61

Baujahre bis 1949

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
			Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche ¹		Ø Wohnfläche [m²] ¹	
Eisenach	2008	9	8		914,75		95	
			min	max	235,50	1.109,00	34	168
	2007	8	3		751,17		133	
			min	max	600,00	922,50	75	168
WAK	2008	2	1		k. A.		k. A.	
			min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2007	5	4		k. A.		44	
			min	max	283,00	1.431,00	25	63

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen *Baujahre ab 1975* im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist. Die durchschnittlich veräußerte Wohnfläche blieb auf gleichem Niveau.

Speziell in der Region Eisenach erhöhten sich in der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 22 %.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle