

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Gotha

Grundstücksmarktbericht 2008

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Gotha

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

Nr.	Abschnitt	Seite
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 Landkreis Gotha	9
3.1	Regionaldaten	11
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
4	Entwicklungen des Grundstücksmarktes	15
4.1	Grundstücksverkehr	16
4.2	Kaufverträge	18
5	Unbebaute Grundstücke	21
5.1	Bauflächen	21
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	25
5.1.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	25
5.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB und KAG)	26
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	28
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	29
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	30
5.1.5	Werdendes Bauland	31
5.1.6	Erholungsgrundstücke	32
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	33
5.2.1	Ackerland	35
5.2.2	Grünland	36
5.2.3	Waldflächen	37
5.3	Sonstige Flächen	38
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	38
5.3.2	Gärten	39
5.3.3	Gemeinbedarfsflächen	40
6	Bebaute Grundstücke	42
6.1	Individueller Wohnungsbau	46
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	48
6.1.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	49
6.2	Villen	50
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	51
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	51
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	52
7	Wohnungs- und Teileigentum	53
7.1	Erstverkauf aus Neubau	55
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	55
7.3	Weiterverkauf	56

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Gotha 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 hat somit die Möglichkeit, 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 des Landkreises Gotha.

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 fünf 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 des Landkreises Gotha

Vorsitzender: Herr Alfred Heger, Ltd. Vermessungsdirektor
Stellvertreter: Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat
Frau Heike Hoffmann, Vermessungsrätin

**18 ehrenamtliche weitere Gutachter, davon
2 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 Thüringer 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 Landkreis Gotha

Der Landkreis Gotha liegt in der westlichen Mitte des Freistaates Thüringen.

Nachbarkreise sind der nördlich gelegene Unstrut-Hainich-Kreis, im Nordosten der Landkreis Sömmerda, im Osten die kreisfreie Stadt Erfurt, im Südosten der Ilm-Kreis, im Südwesten der Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der westlich gelegene Wartburgkreis.

Der Landkreis Gotha erstreckt sich vom bekanntesten Wanderweg des Thüringer Waldes, dem „Rennsteig“ mit dem 916 Meter hohen Großen Inselsberg im Südwesten bis zum Obstanbaugebiet „Fahner Höhe“ im Nordosten, vom Windpark Wangenheim im Nordwesten bis zu dem mittelalterlichen Burgenensemble „Drei Gleichen“ im Südosten.

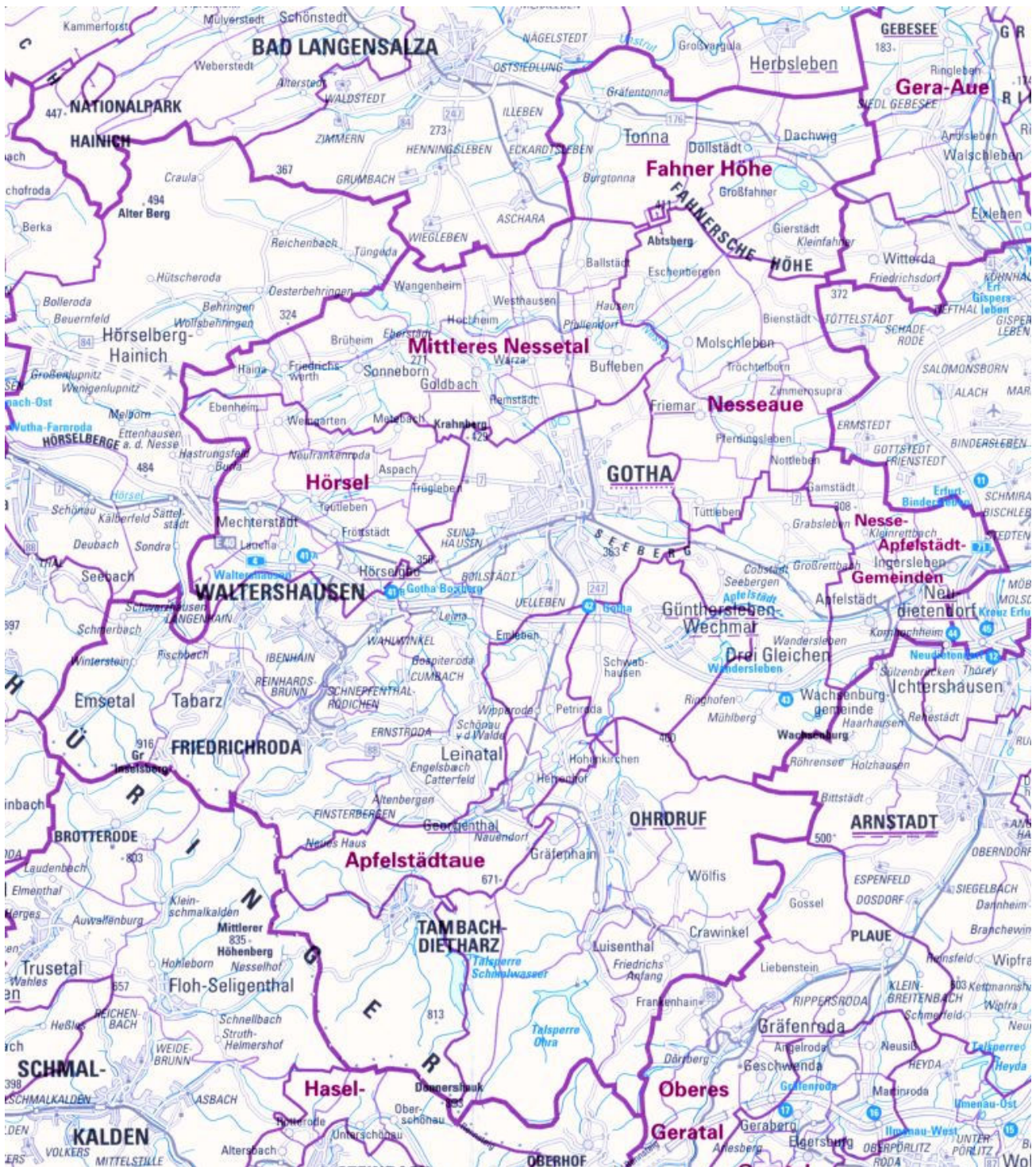
Zum Landkreis Gotha gehören 5 Städte und 55 weitere Gemeinden. Kreisstadt ist die ehemalige Residenzstadt Gotha, die auf eine 1225-jährige Geschichte mit wechselhaften Ereignissen zurückblicken kann.

Südlich der Kreisstadt verläuft die Bundesautobahn A4 in Ost-West-Richtung mit 5 Anschlussstellen innerhalb des Landkreises. Für die Infrastruktur haben die Bundesstraßen B 7, B 247 und B 88. eine wichtige Bedeutung.

Östlich der Kreisgrenze befindet sich der internationale Flughafen Erfurt, westlich der Regionalflugplatz „Eisenach-Kindel“.

Über die Kreisstadt Gotha besteht ein Anschluss an den überregionalen Bahnverkehr. Zwei weitere regionale Bahnstrecken ermöglichen die Anbindung aus dem Umland.

Weiterhin wird die Kreisstadt selbst durch den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus und Straßenbahn, die als „Thüringerwaldbahn“ über Waltershausen und Friedrichroda nach Tabarz führt, erschlossen.



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 Landkreis Gotha ist mit ca. 140.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Landkreis Thüringens. Mit einem Kreisgebiet von ca. 936 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 150 Einwohnern/km², die damit über dem Durchschnitt von Thüringen mit 140 Einwohnern/km² liegt. Wie viele andere Landkreise hat auch der Landkreis Gotha seit Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei der Anteil der über 65-jährigen Einwohner steigt.

Einwohnerzahlen im Landkreis Gotha

	2006	2007	2008
mit Hauptwohnsitz	142.491	141.405 (-0,8 %)	140.041 (-0,9 %)
Zuwanderung	2.799	2.949	2.952
Abwanderung	3.499	3.388	3.761
Geburten	999	995	1.109
Sterbefälle	1.555	1.646	1.677
0 – 5 jährige	6.462	6.320	6.336
6 – 17 jährige	13.427	12.722	12.170
18 – 64 jährige	92.099	91.342	90.077
65 jährige u. ältere	30.503	31.021	31.458
Freistaat Thüringen	2.344.140	2.289.219	2.267.763

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

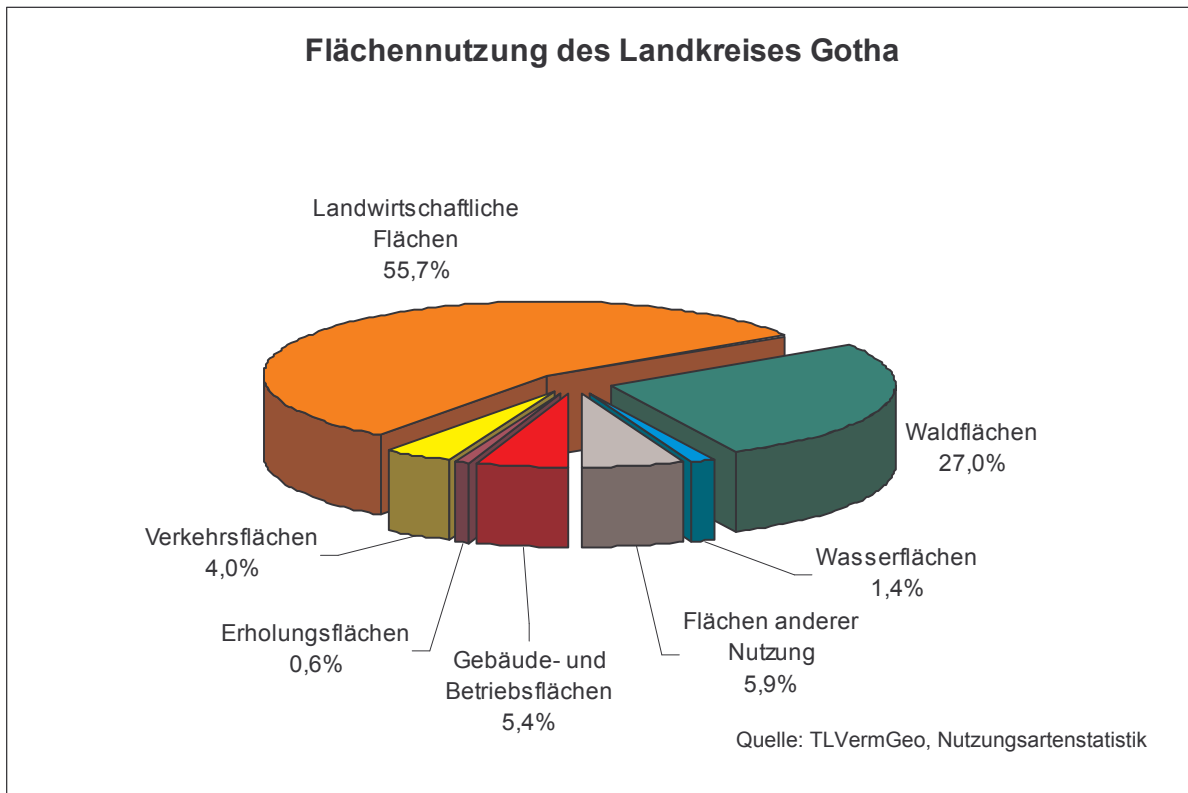
Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen kreisangehörigen Städten

	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008
Gotha	46.780	46.335	46.092
Waltershausen	11.127	11.022	10.966
Friedrichroda	5.290	5.223	7.631 ¹
Ohrdruf	6.029	6.010	5.859
Tambach-Dietharz	4.326	4.253	4.200

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

¹ Nach Eingliederung der Gemeinden Ernstroda und Finsterbergen am 01.12.2007

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Gotha.



Der Landkreis Gotha hat einen hohen Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Er kann jedoch nicht als vorwiegend ländlich geprägt angesehen werden. Entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A4 markiert wird, sind im Landkreis Gotha unterschiedliche Unternehmen angesiedelt.

Die Bundesstraßen 7, 88 und 247 verbinden die Region mit benachbarten Wachstumszentren wie Eisenach, der Technologieregion Ilmenau, der Landeshauptstadt Erfurt und Südthüringen.

Die großen Gewerbegebiete (z. B. Gotha, Ohrdruf, Waltershausen, Laucha, Hörselgau, Günthersleben-Wechmar, Schwabhausen, Emleben, Neudietendorf, Apfelstädt) bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedenster Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Branchenvielfalt umfasst das klassische Handwerk, die Dienstleistungsbranche, das metallverarbeitende Gewerbe, die Nahrungs- und Genussmittelindustrie, den Bereich Automotive inklusive Fahrzeug- und Maschinenbau und Kunststoffindustrie, die Produktion von Baustoffen sowie Logistikunternehmen.

Im nördlichen Teil des Landkreises ist die Landwirtschaft, speziell der Obst- und Spargelanbau in den Fahnerschen Höhen, ein wichtiges wirtschaftliches Standbein. Der Süden des Kreises – die walddreiche Region um den Rennsteig – richtet sich in erster Linie auf die Bereiche Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung.

Wirtschaftsdaten

Unter allen Landkreisen ist der Landkreis Gotha der drittstärkste Industriestandort Thüringens mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3.032 Mio. € im Jahr 2007.

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen rückläufig. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Gotha bei 16,8 %; im Jahr 2008 sank der Anteil auf 10,2 % und lag damit deutlich niedriger als der Durchschnittswert für den Freistaat Thüringen mit 12,4 %.

Beschäftigungszahlen

	2006	2007	2008
Beschäftigte	63.500	65.200	k. A.
Arbeitslose	10.622	8.583	7.072
Arbeitslosenquote (%) ¹	15,5	12,4	10,2

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Im Jahr 2007 waren im Landkreis Gotha mehr als 18.000 Menschen² im produzierenden Gewerbe beschäftigt; das entspricht 40 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Mio. €

	2006	2007	2008
Dienstleistungsbereiche	1.612	1.621	k. A.
davon Handel	405	k. A.	k. A.
Produzierendes Gewerbe	982	1.042	k. A.
Land- und Forstwirtschaft	41	53	k. A.
BIP je Erwerbstätigen	45.994 €	46.533	k. A.

Wohnungsbautätigkeit

	2006	2007	2008
Bestand			
Wohngebäude	33.728	33.847	33.949
Wohnungen	71.254	71.316	71.443
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	447	307	320
Neue Wohngebäude	174	89	100
Wohnungen	273	100	147
Baufertigstellungen insgesamt	393	329	357
Wohngebäude	173	117	111
Wohnungen	249	138	226

Weitere Angaben zum Landkreis Gotha und zur kreisangehörigen Stadt Gotha sind unter den Internetadressen

<http://www.landkreis-gotha.de/>

und

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

abrufbar. Hier stehen auch weitere Informationen über ausgewiesene Gewerbegebiete sowie statistische Berichte zum Landkreis und zur Stadt Gotha zum Download zur Verfügung.

¹ Bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

² Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

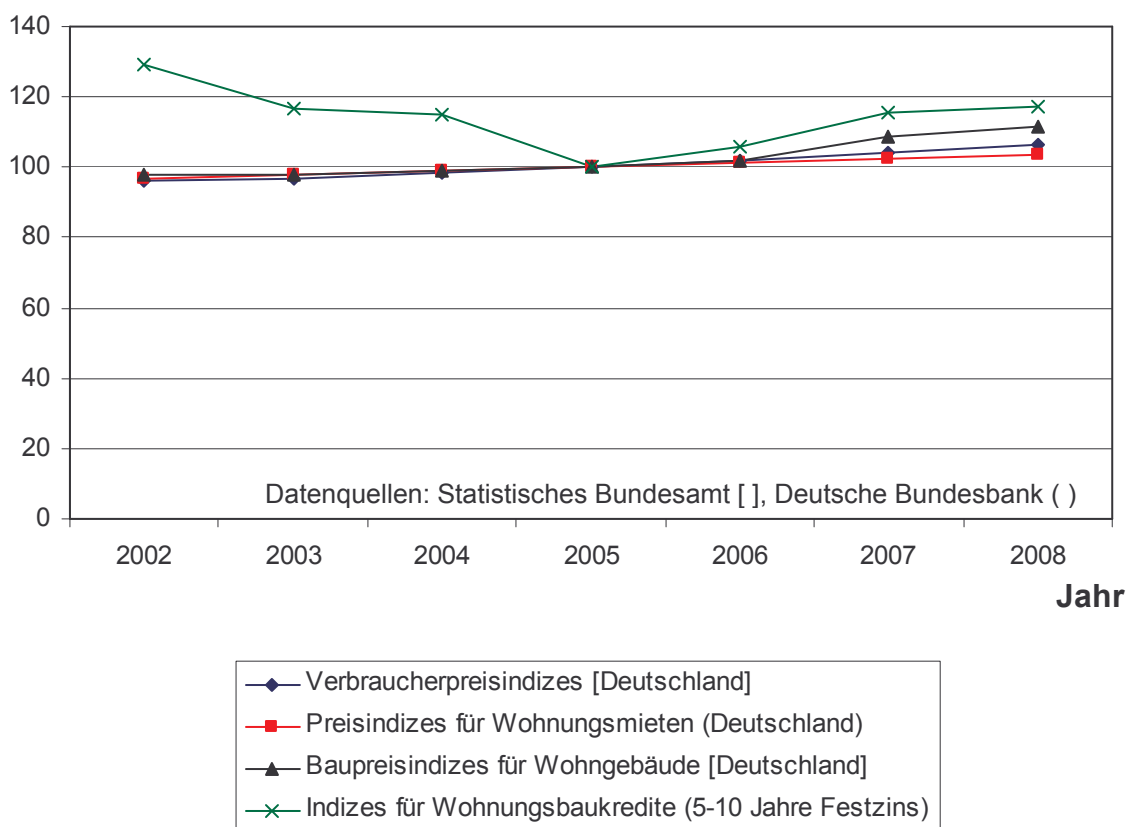
Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) vom 6. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für 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 wird die Kreisstadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Die Stadt Gotha verfügt über zentrale Bildungseinrichtungen mit landesweitem Einzugsbereich, über bedeutende Einrichtungen auf dem Gebiet der Kunst und Kultur sowie im Bereich der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistung.

Außerdem wird die Stadt Gotha 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.

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



4. Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 2029,6 ha insgesamt um 75 % gestiegen und die Geldumsätze mit 128,2 Mio. € um 25 % gefallen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gesunken. Hier wurden dementsprechend niedrigere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind ebenfalls gesunken. Bei diesem Teilmarkt ist ein Kaufpreiserückgang von durchschnittlich ca. 31 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist um ca. 7 % gestiegen. Die Umsatzzahlen für **Reihen- und Doppelhäuser** sind im letzten Jahr gesunken. Die Preise für Gebäude der Baujahre bis 1974 sind im Berichtsjahr gesunken. Für Reihen- und Doppelhäuser der Baujahre ab 1975 erhöhten sich die Preise bis zu ca. 6 %.

Beim **Gewerbebauland** sind die Umsätze und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Auf dem **land- und forstwirtschaftlichen Sektor** zeigt sich eine erkennbare Steigerung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau ist eher niedrig und blieb im Durchschnitt nahezu stabil.

Eigentumswohnungen machen mit ca. 7 % nur einen kleinen Teil des Immobilienverkehrs aus. Bei ihnen konnten Umsatzsteigerungen von ca. 15 % festgestellt werden.

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 insgesamt **2.080 Erwerbsvorgänge**. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 10,2 % zu verzeichnen.

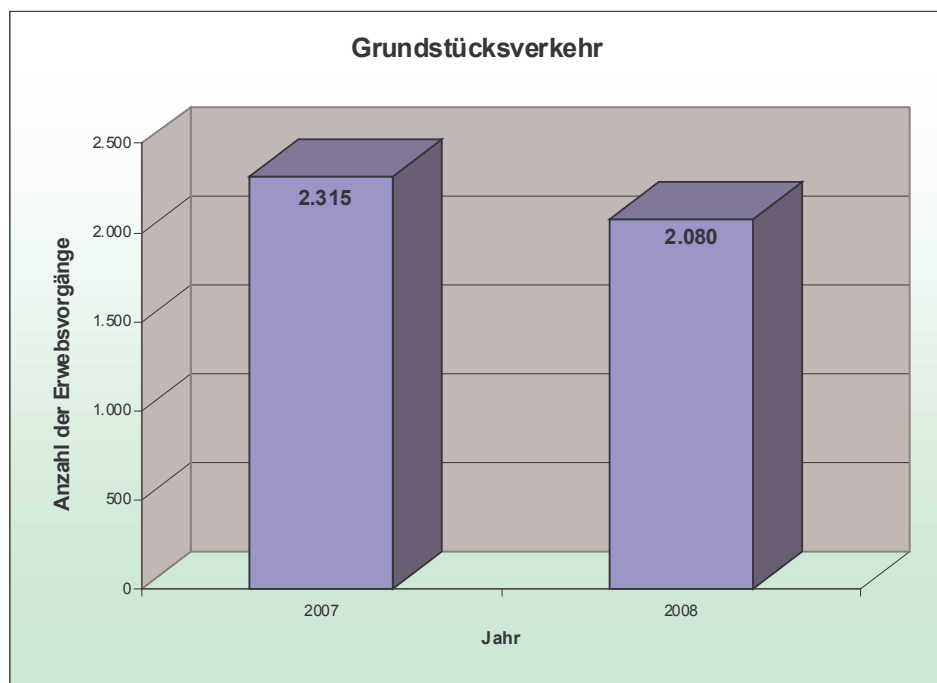


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

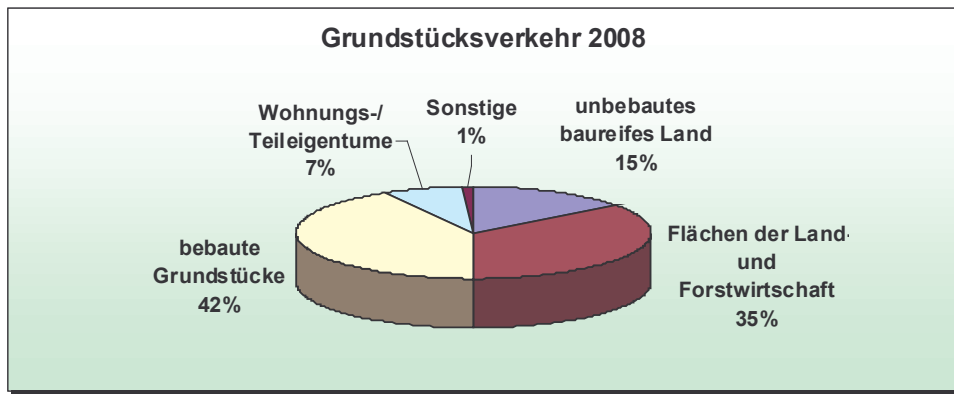


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

Im Landkreis Gotha stieg der Flächenumsatz von 1.156,5 ha auf 2029,6 ha im Berichtsjahr. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 75 % zu.

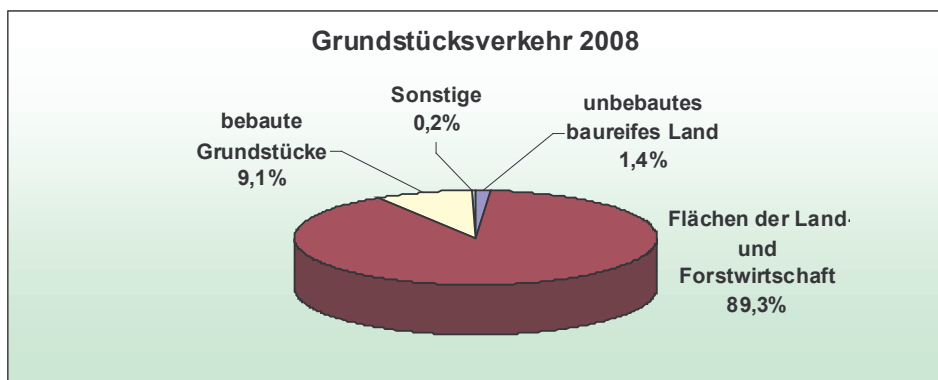


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

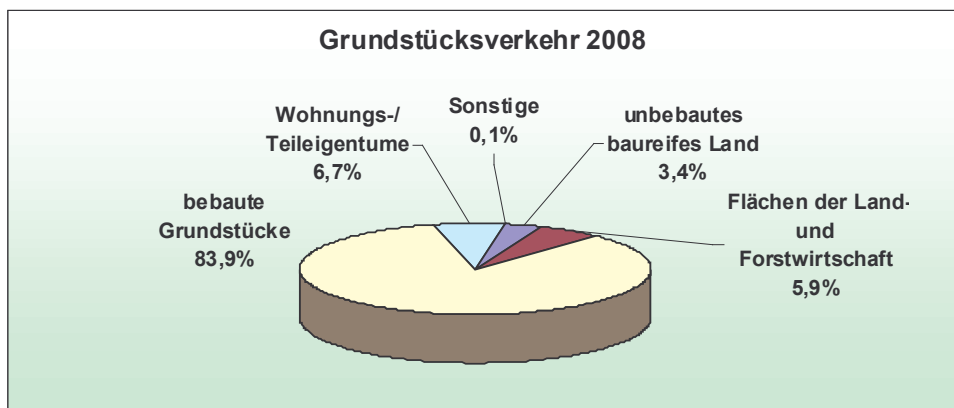


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist von 172,6 Mio. € auf 128,2 Mio. € im Berichtsjahr zurückgegangen.

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 Landkreises Gotha **1.780 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

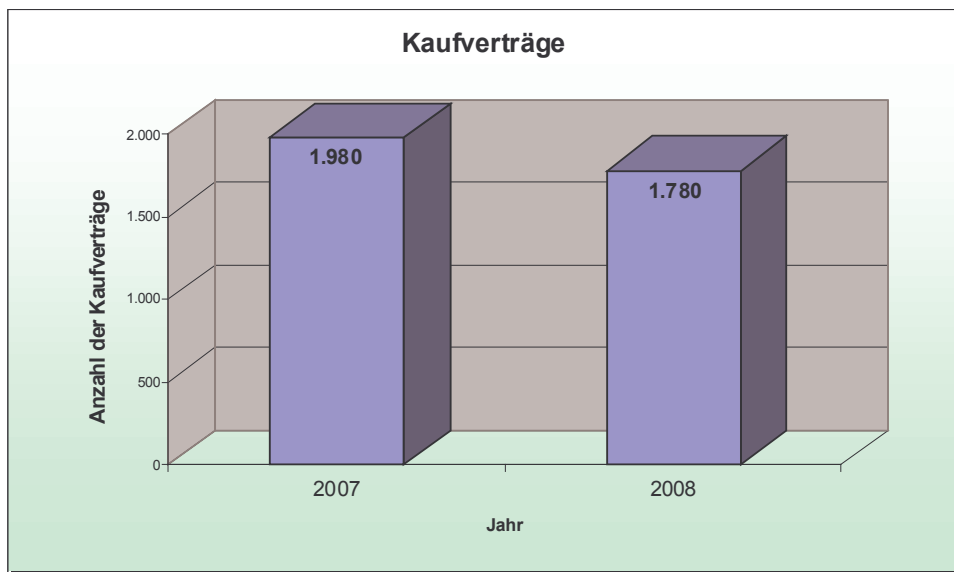


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

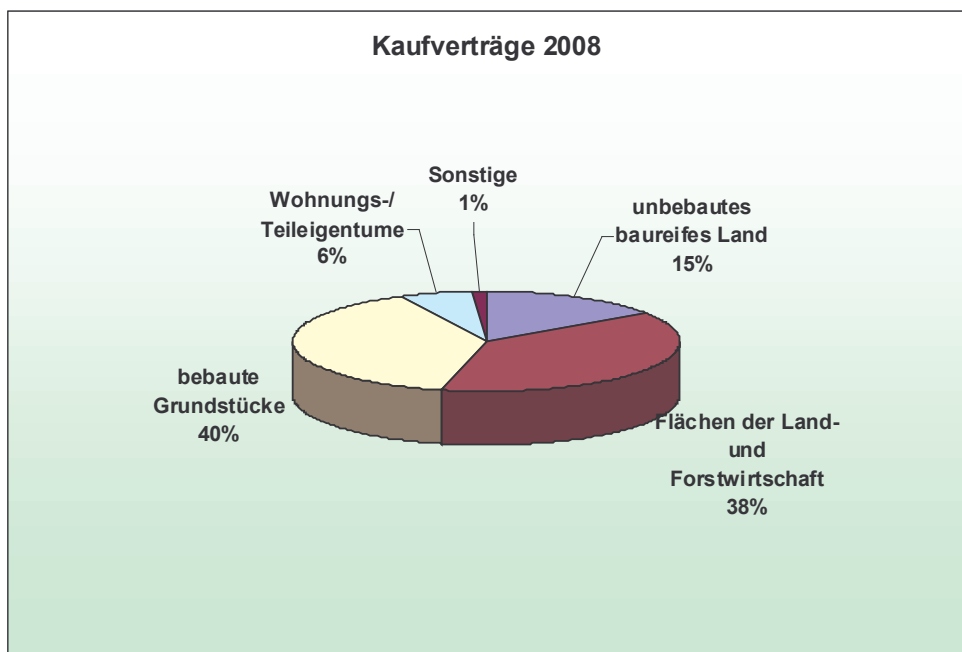


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Jahr 2008 wurden im Landkreis Gotha insgesamt 1.899,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 85 % zu.

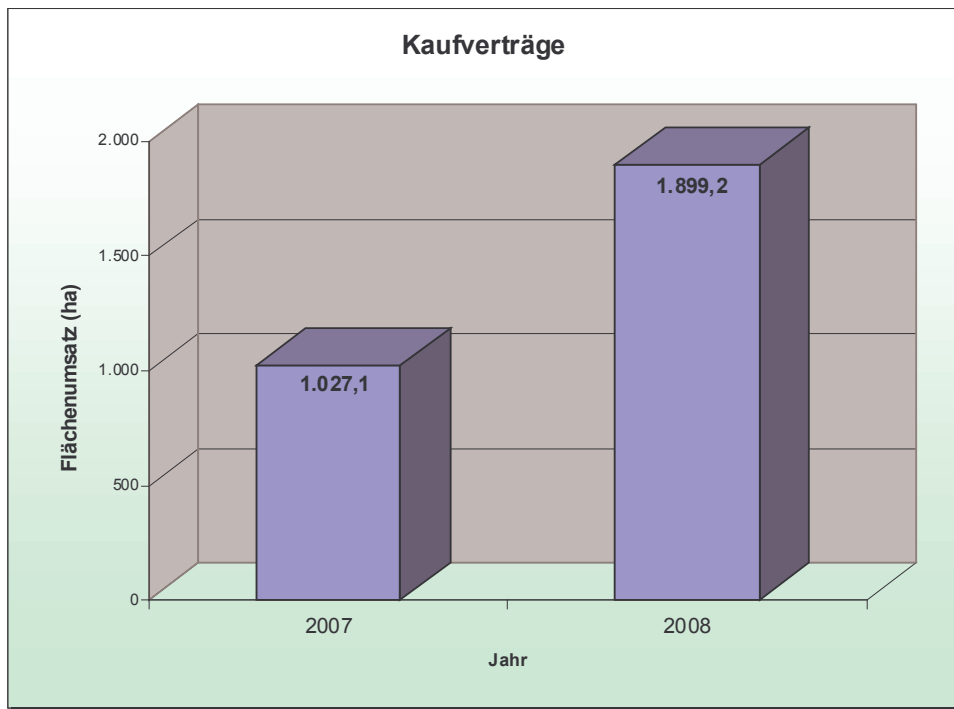


Abb.: Flächenumsatz

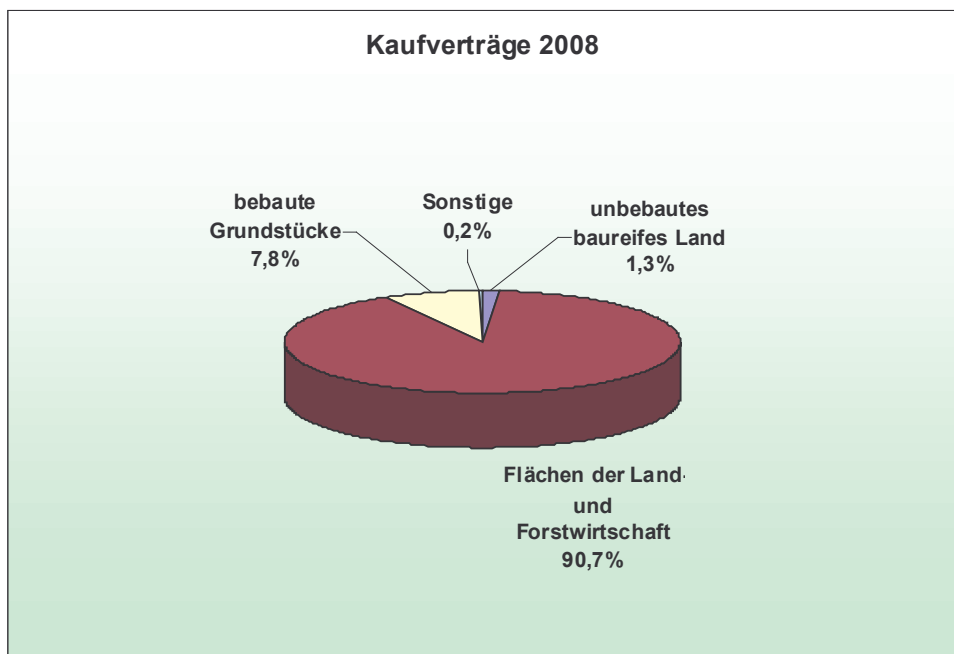


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 122 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 24 %.

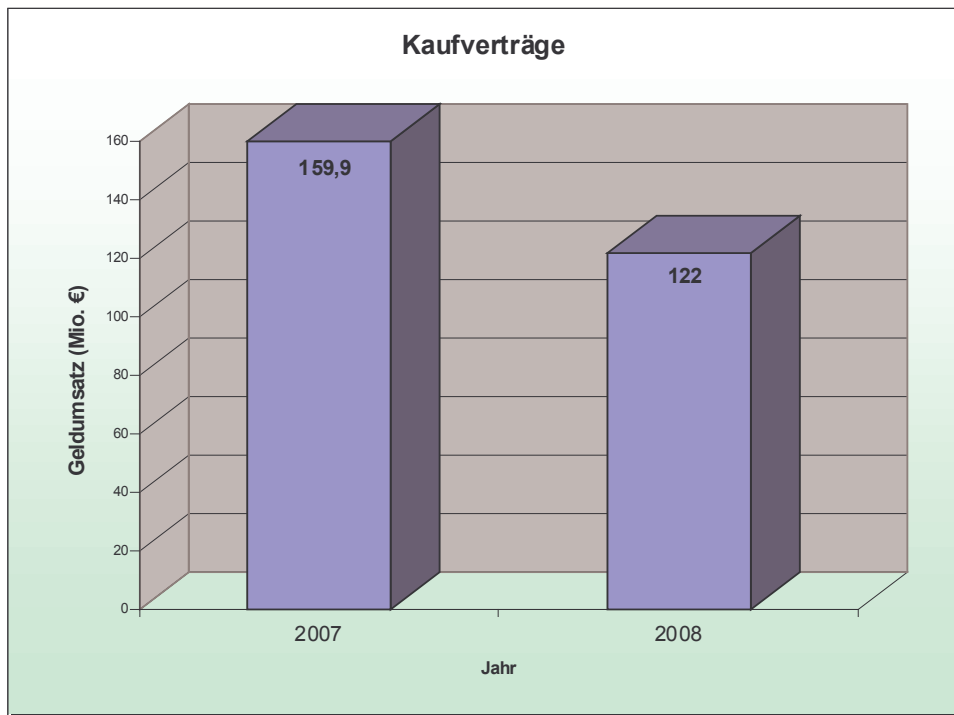


Abb.: Geldumsatz

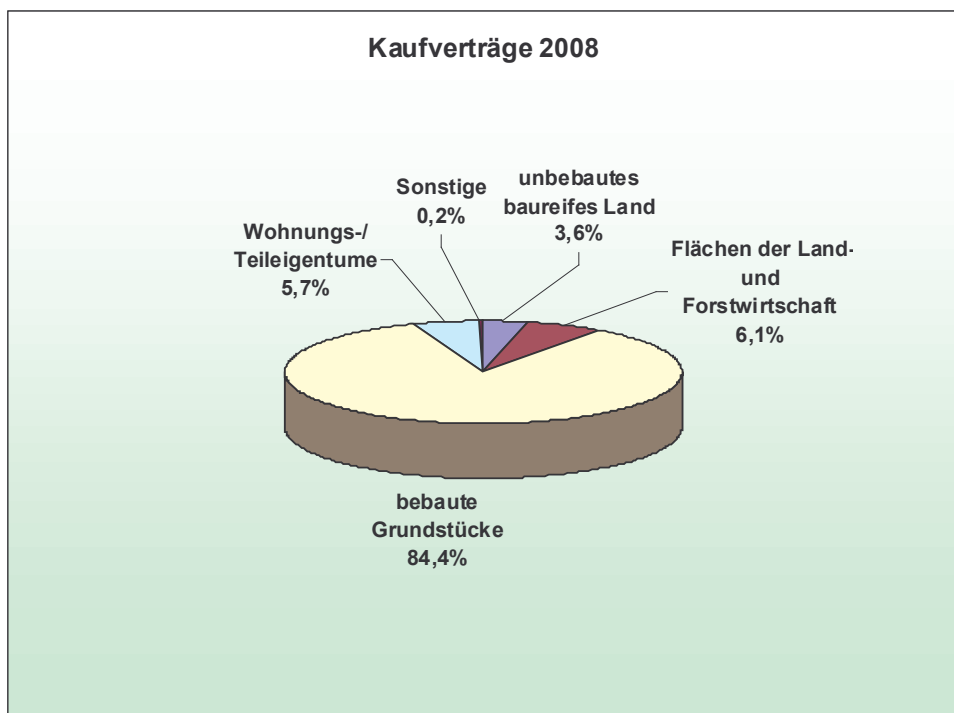


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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.

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* sank von 551 im Jahr 2007 auf **272** im Jahr 2008. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes verringerte sich im Auswertzeitraum um 50 % von 50,4 ha auf 25,2 ha.

5.1 Bauflächen

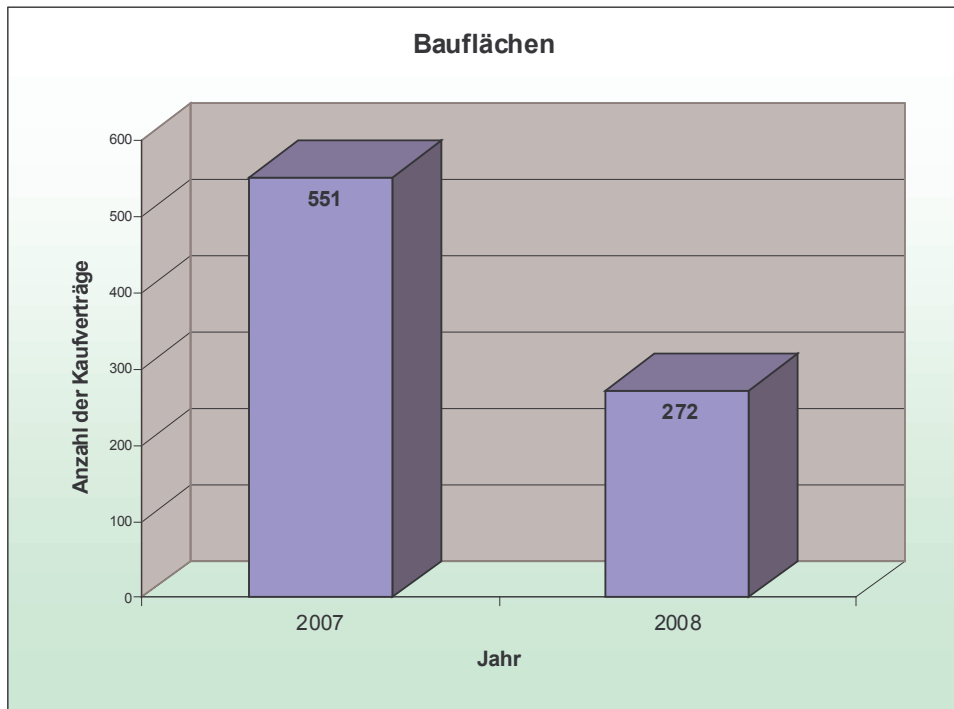


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

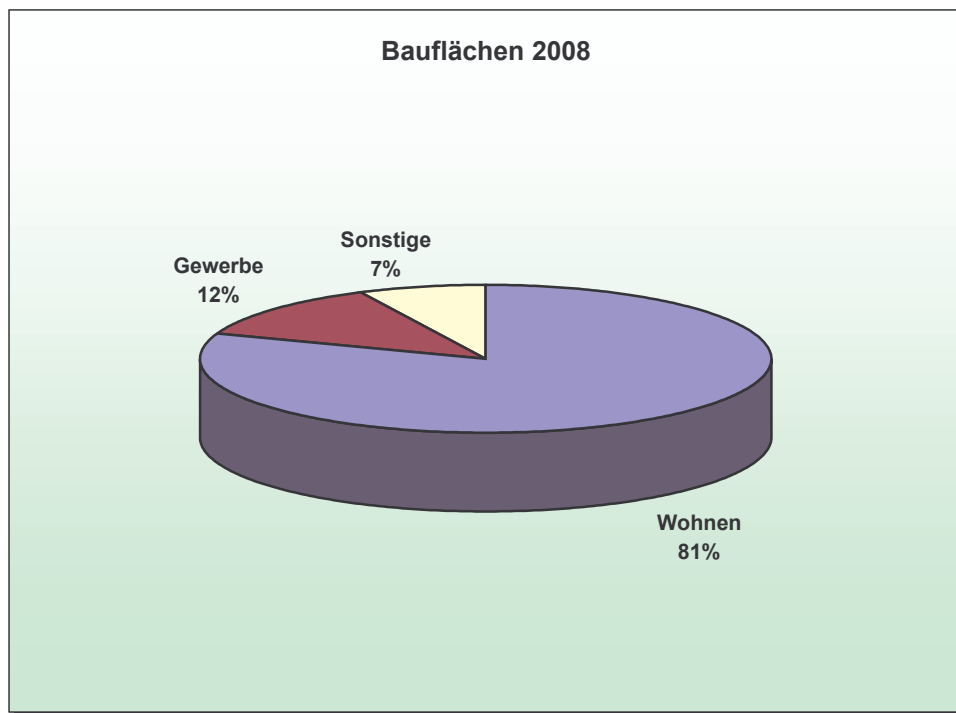


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

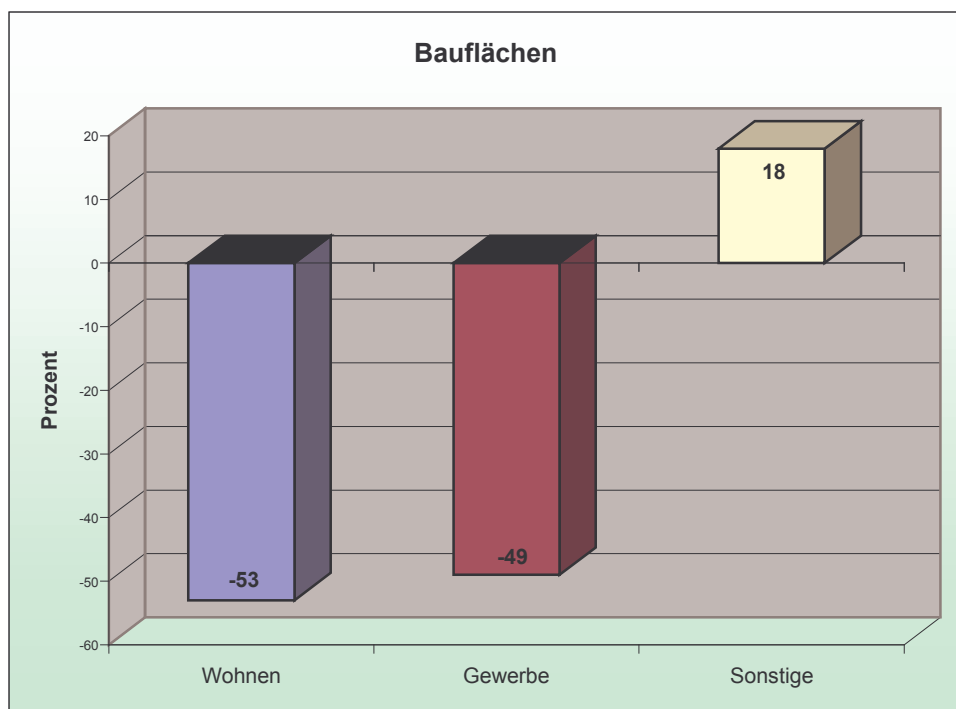


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

Insbesondere sank der erzielte Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen um 65 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 32 % und erreichte einen Anteil von 48 % am Gesamtumsatz.

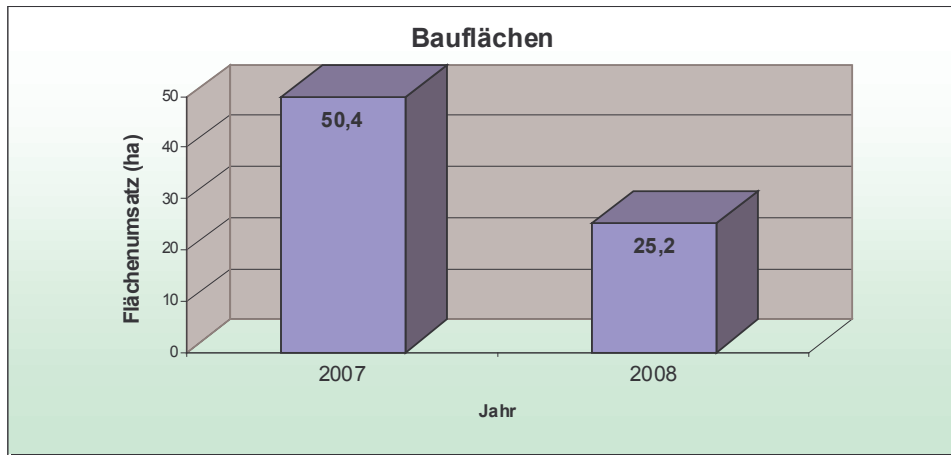


Abb.: Flächenumsatz

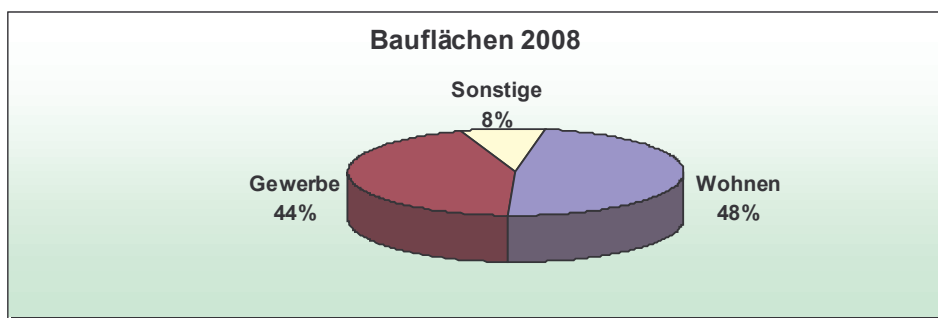


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

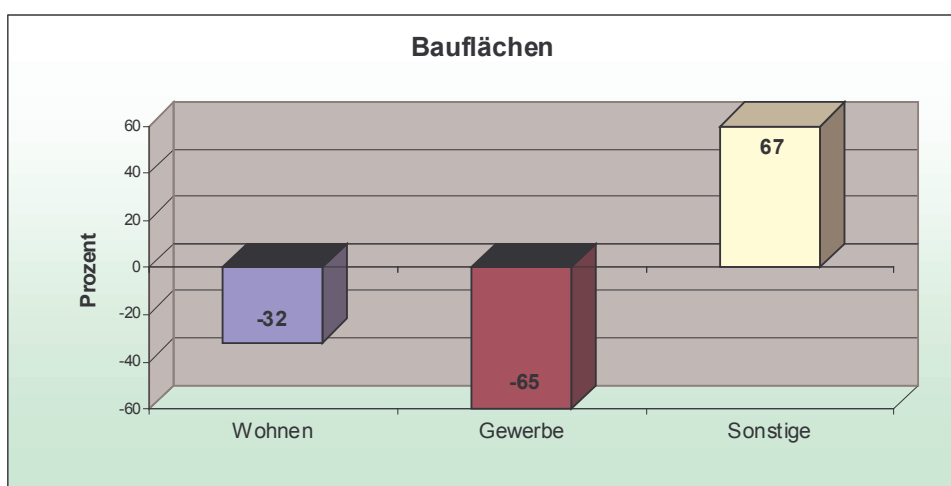


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Aufgrund des geringen Marktanteils der *Sonstigen Bauflächen* kann die Steigerung des Umsatzes um 18 % bei der Anzahl der Kauffälle bzw. 67 % beim Flächenumsatz nicht als richtungsweisend interpretiert werden.

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008. Der Geldumsatz sank von 8,5 Mio. € auf 4,4 Mio. €.

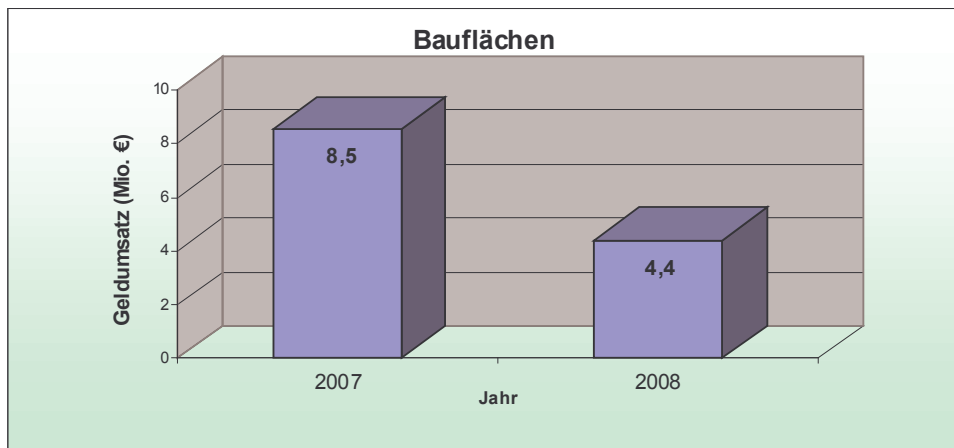


Abb.: Geldumsatz

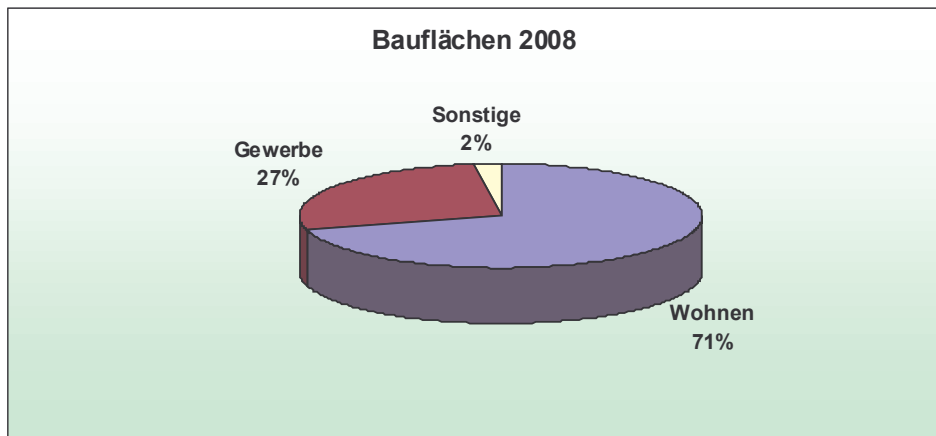


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

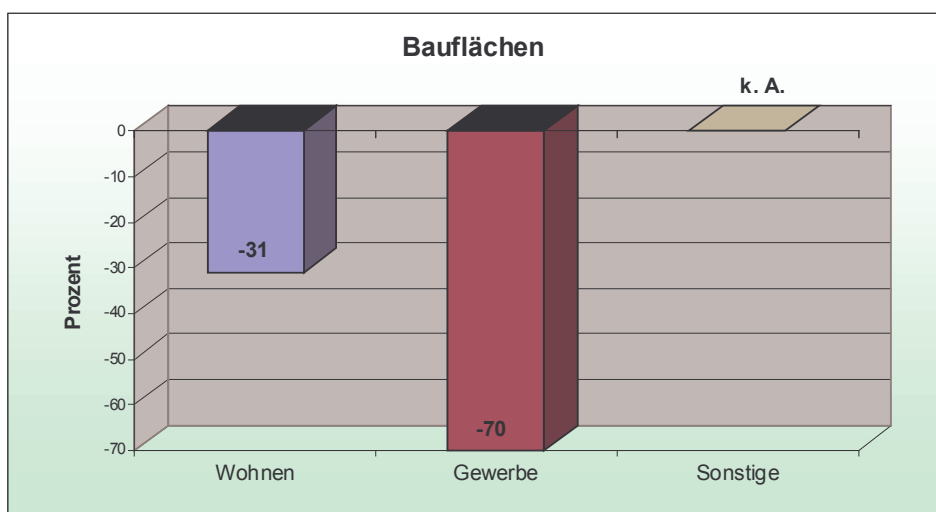


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 46 im Vorjahr auf 40 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 13 % ab, bei gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes um 17 %. Der Flächenumsatz blieb unverändert bei 2,4 ha.

Eine Abhängigkeit zwischen dem durchschnittlichen Kaufpreis und der im Durchschnitt veräußerten Grundstücksfläche kann nicht nachgewiesen werden.

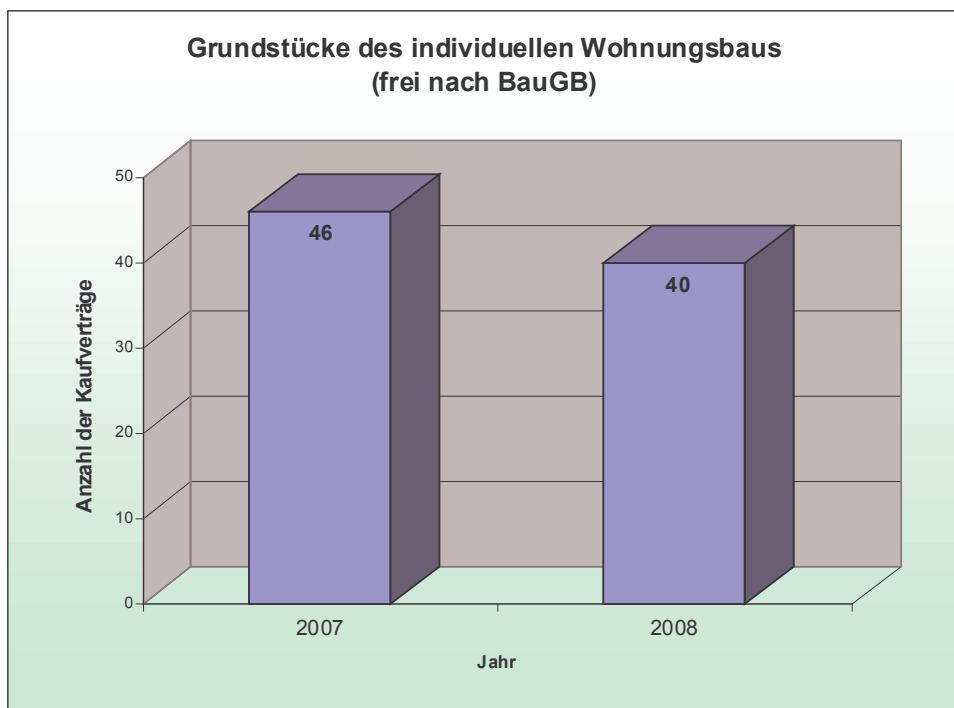


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

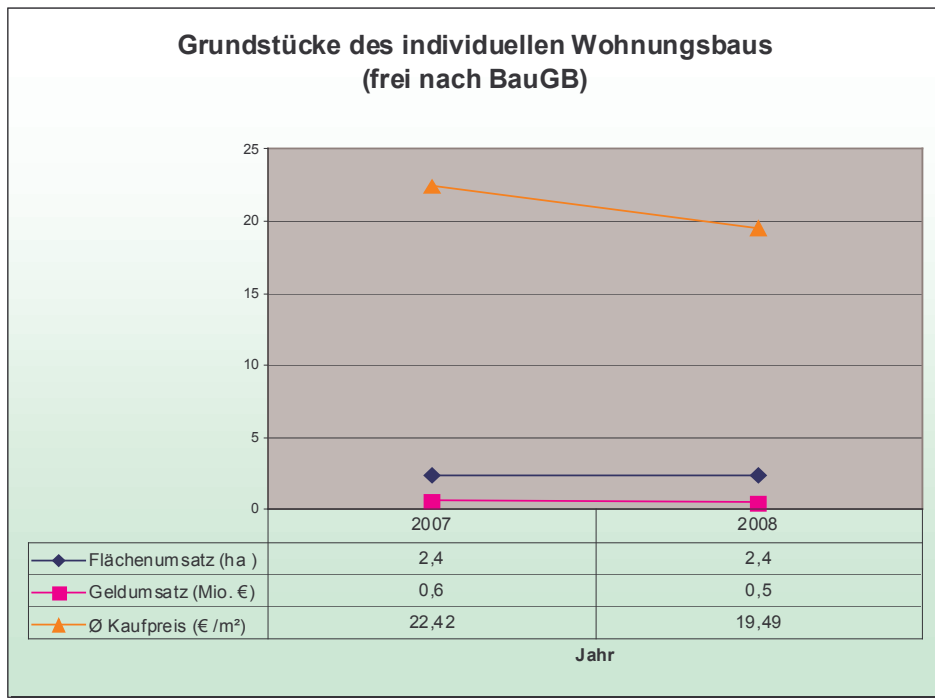


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 Abgaben nach dem Baugesetzbuch noch nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 27 im Vorjahr auf 35 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 30 % zu bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 29 %. Der Flächenumsatz nahm ebenfalls leicht zu.

Eine Abhängigkeit zwischen dem durchschnittlichen Kaufpreis und der im Durchschnitt veräußerten Grundstücksfläche kann nicht nachgewiesen werden.

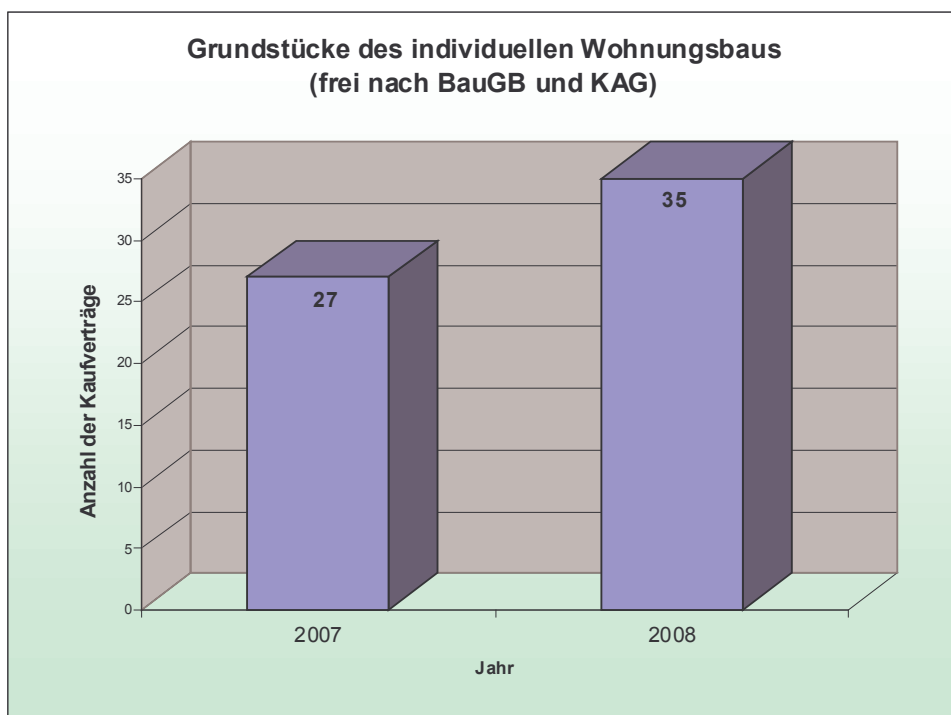


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

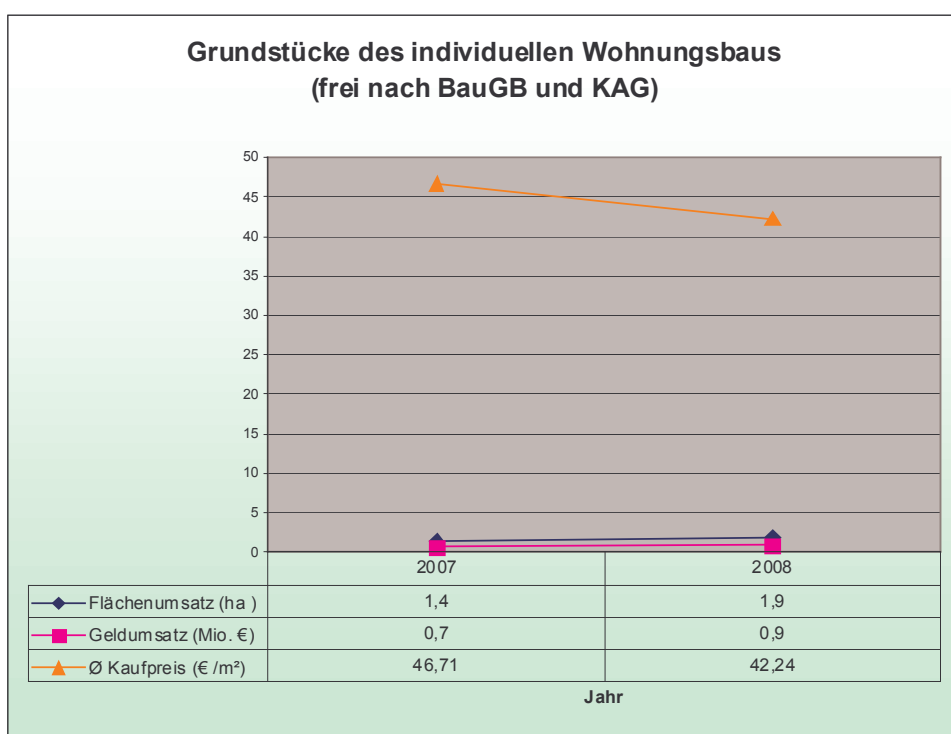


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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) wurden an dieser Stelle nicht durchgeführt.

Im Berichtsjahr ist ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 31 % zu verzeichnen. In der Tabelle sind der Flächen- und der Geldumsatz von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und der Mehrfamilienhäuser des Vorjahres und des Berichtsjahres dargestellt.

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche gemacht werden.

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

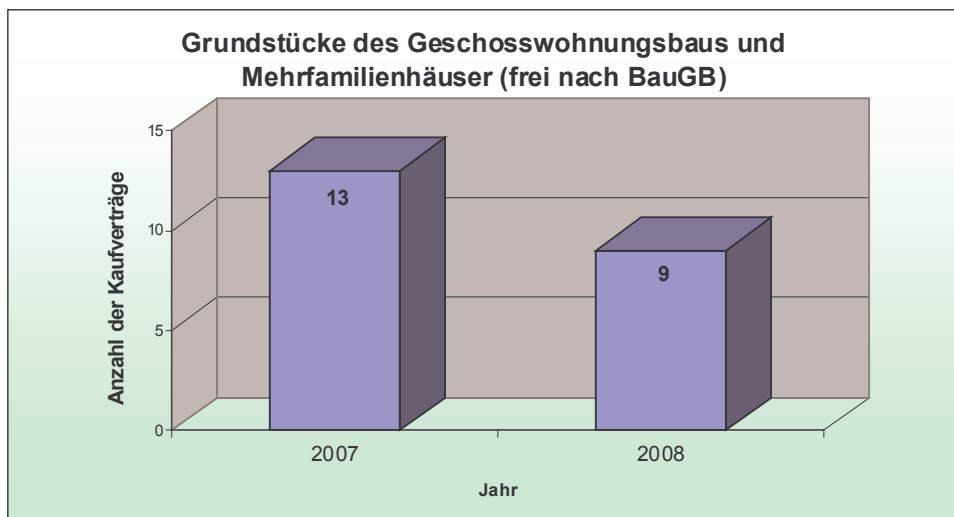


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

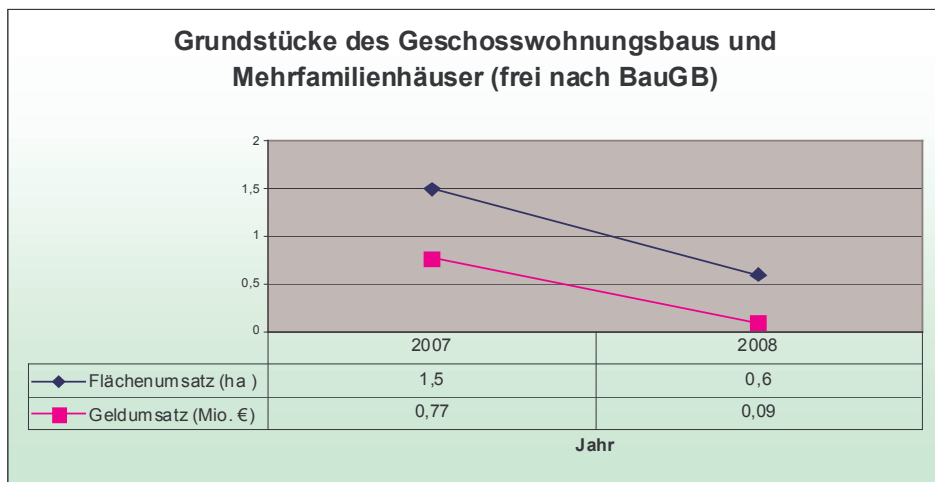


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

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 7 im Vorjahr auf 0 im Berichtsjahr. Im Jahr 2007 wurden 3,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt, der Geldumsatz betrug dabei 1,3 Mio. €.

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

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.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 39 im Vorjahr auf 26 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 10,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 58 % ab. Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008. Der Geldumsatz sank von 2,5 Mio. € auf 1,1 Mio. €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche kann Subventionsanteile beinhalten, die nicht quantifizierbar sind. Eine allgemeine Aussage zum Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche kann daher nicht getroffen werden.

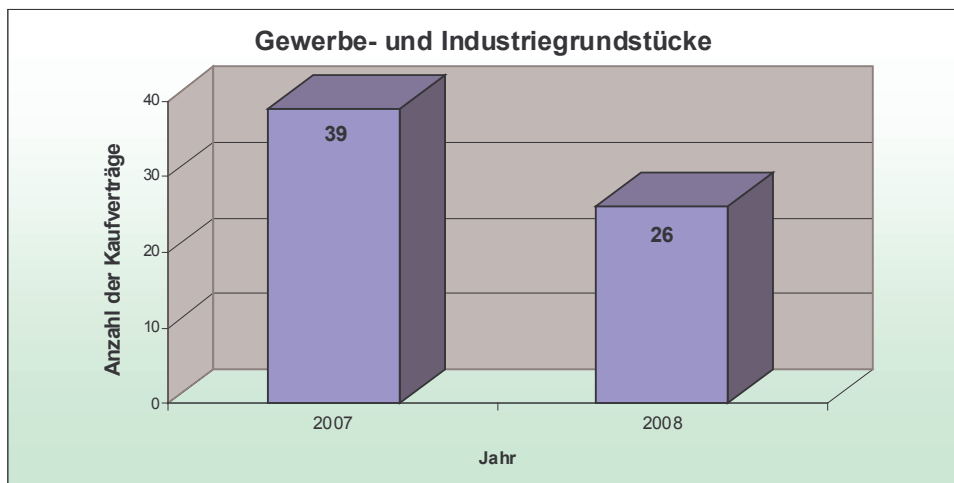


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

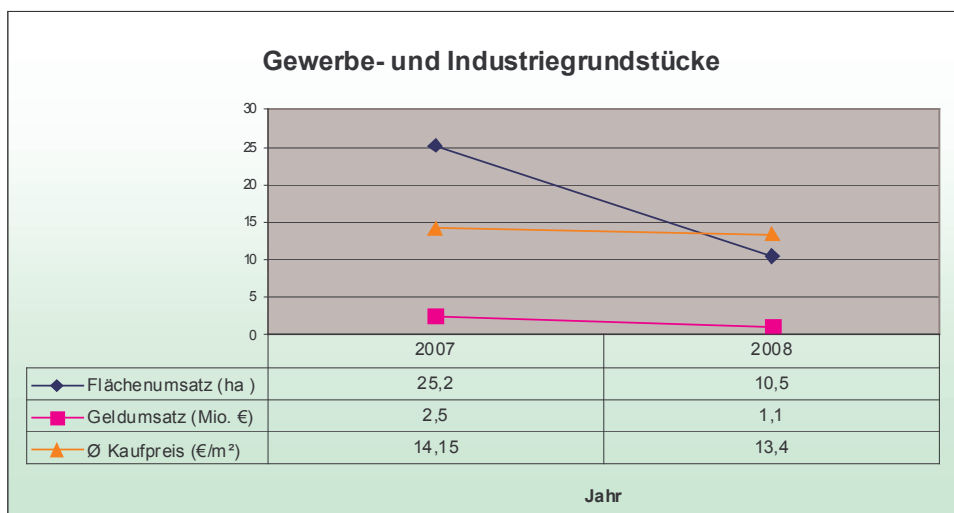


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 1,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 80 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 40.000 €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 92 %.

Einem relativ hohen Angebot an Bauflächen stand eine geringer werdende Nachfrage gegenüber.

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 sank von 17 im Vorjahr auf 14 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 1,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 67 % ab. Der Geldumsatz ist mit ca. 62.000 € nahezu konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank um 23 % von 7,26 €/m² auf 5,59 €/m².

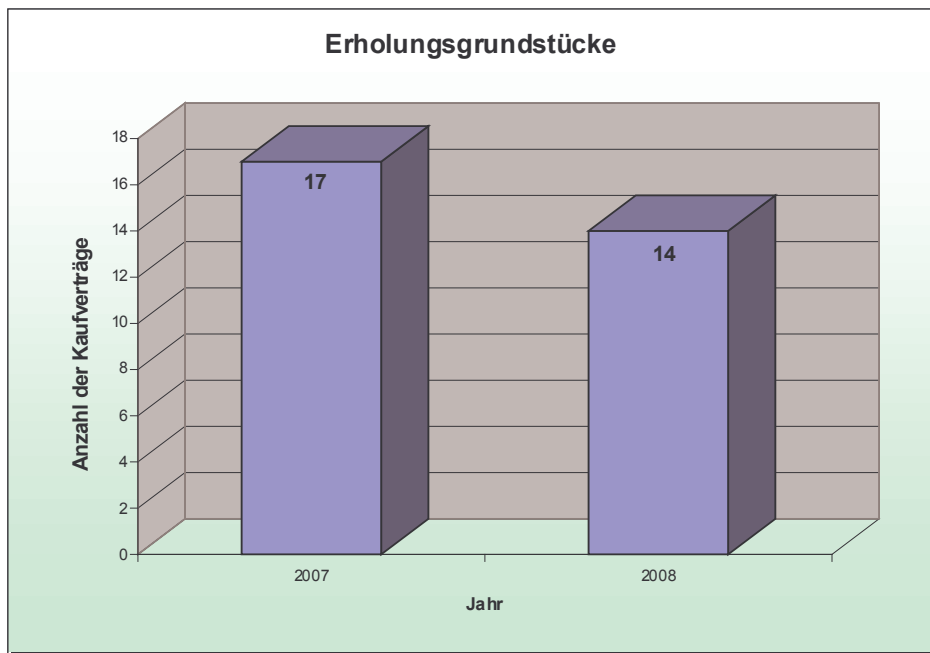


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

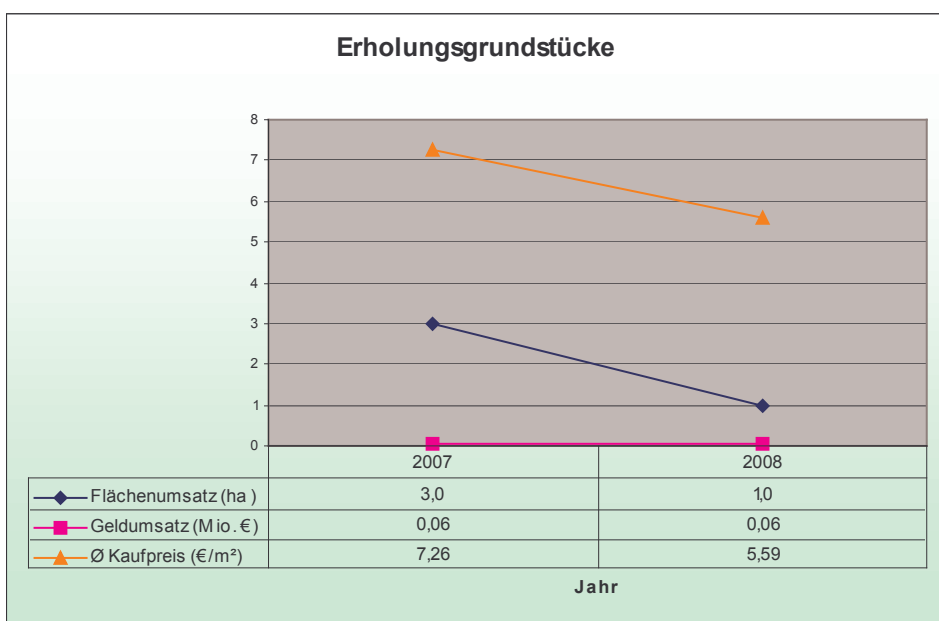


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke stieg von 444 im Vorjahr auf 561 im Berichtsjahr. Das entspricht einer Steigerung von 26 %.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes hat sich im Auswertezeitraum insgesamt von 752,3 ha auf 1.498,5 ha nahezu verdoppelt.

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.

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

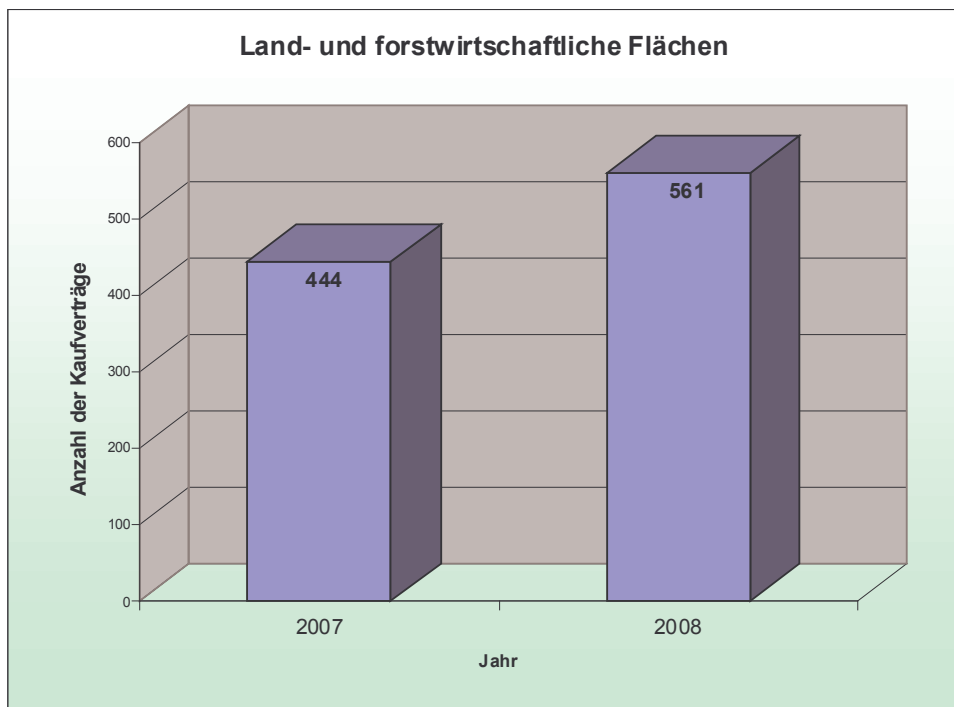


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

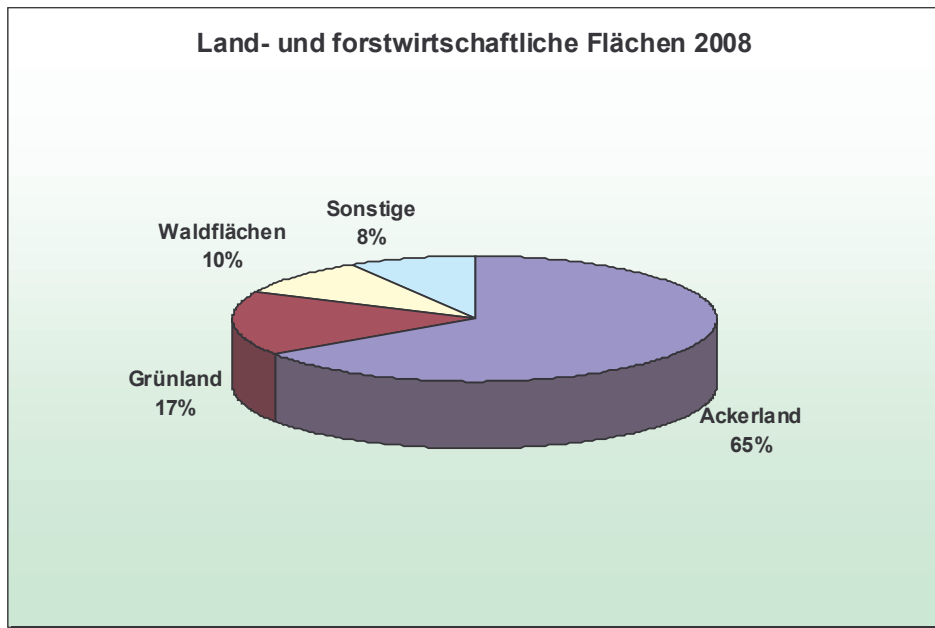


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Für die Grundstücksarten Ackerland und Grünland wurden deutlich mehr Kaufverträge als im Vorjahr abschlossen. Bei Waldgrundstücken ging dagegen die Anzahl der Kauffälle zurück.

Flächenumsatz

Ackerland hat mit 60 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von Wald (26 %), Grünland (8 %) und Sonstigen Flächen (6 %). Bei allen Grundstücksarten sind höhere Flächenumsätze als im Vorjahr zu verzeichnen.

Geldumsatz

Entsprechend zum Anstieg der Kauffälle und der Erhöhung des Flächenumsatzes stieg auch der Geldumsatz von 3,5 Mio. € auf 6,2 Mio. €.

Ackerland hat mit 73 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von Wald (11 %), Sonstigen Flächen (10 %) und Grünland (6 %).

5.2.1 Ackerland

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Ackerland 263 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 197 Kauffällen ist dies eine Zunahme von 33 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland 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.

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

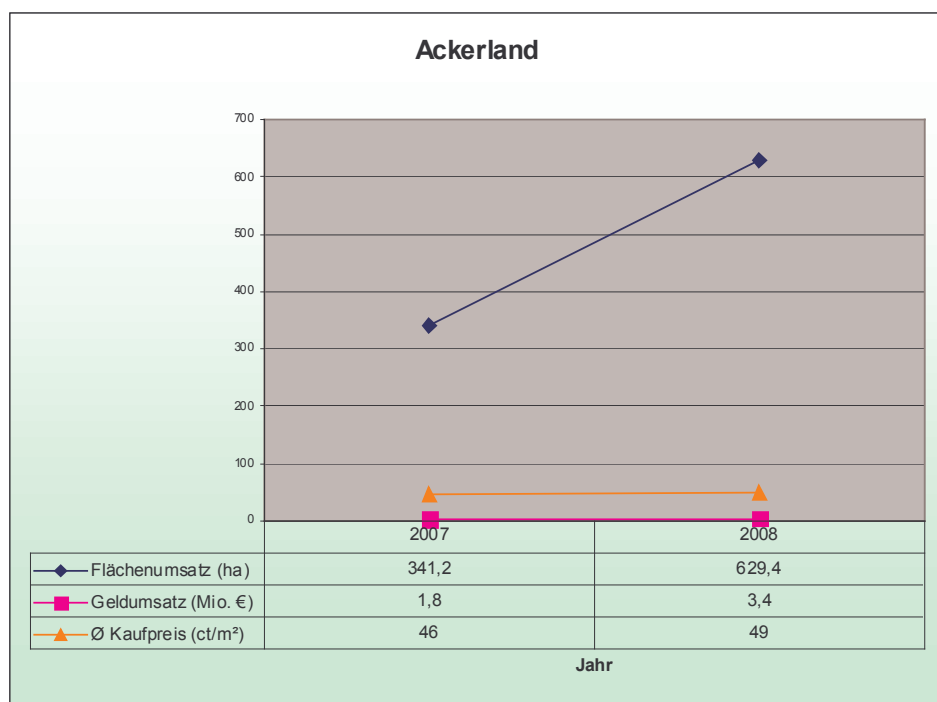


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Grünland

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Grünland 74 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 42 auswertbaren Kauffällen ist dies eine Zunahme von 76 %.

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 hat tendenziell leicht nachgegeben. 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.

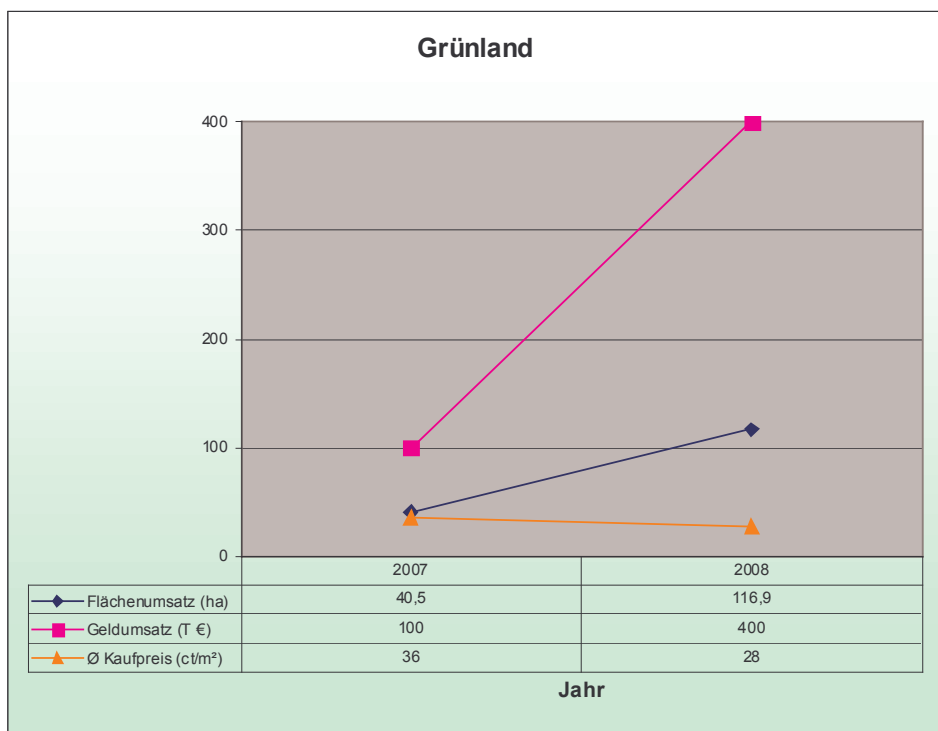


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.3 Waldflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen sank von 68 im Jahr 2007 auf 54 im Jahr 2008. Der Flächenumsatz mit 396,6 ha ist um 310,9 ha gestiegen, wobei dieser Anstieg durch einen einzigen Erwerbsvorgang von ca. 300 ha verursacht wurde. Aufgrund dieser großen Fläche wurde dieser Kauffall nicht weiter in der Auswertung berücksichtigt.

Der Geldumsatz ist mit ca. 0,72 Mio. € um 0,51 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche blieb im Berichtsjahr stabil. 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.

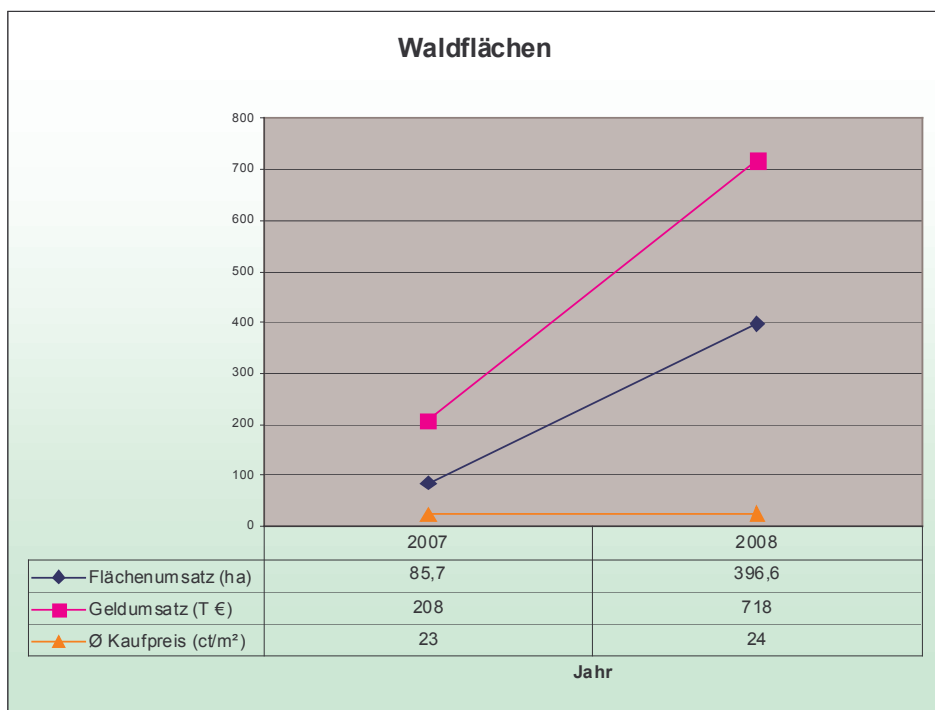


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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.

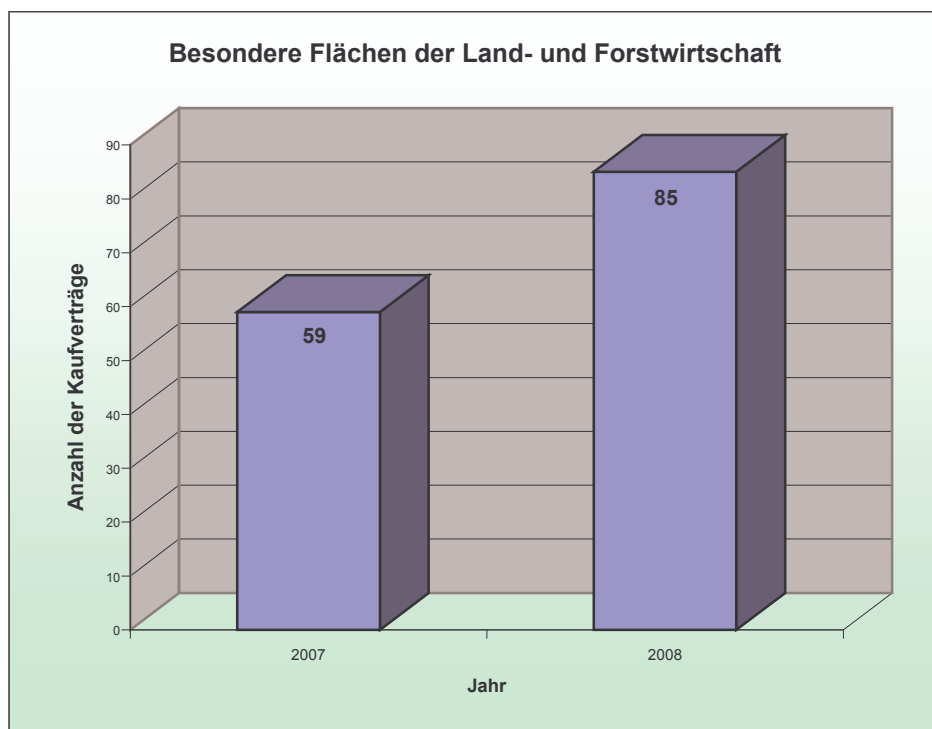


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge von *Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* stieg von 59 im Jahr 2007 auf 85 im Jahr 2008. Der Flächenumsatz mit 217,8 ha ist um 162,5 ha gestiegen; der Geldumsatz ist mit 1,3 Mio. € um 86 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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* ist für das Berichtsjahr mit 28, gegenüber 27 Kauffällen in 2007, nur leicht erhöht. Der Flächenumsatz mit 2,8 ha ist um 15 % gesunken; der Geldumsatz mit ca. 50.000 € ist um 46 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche hat ebenfalls nachgegeben.

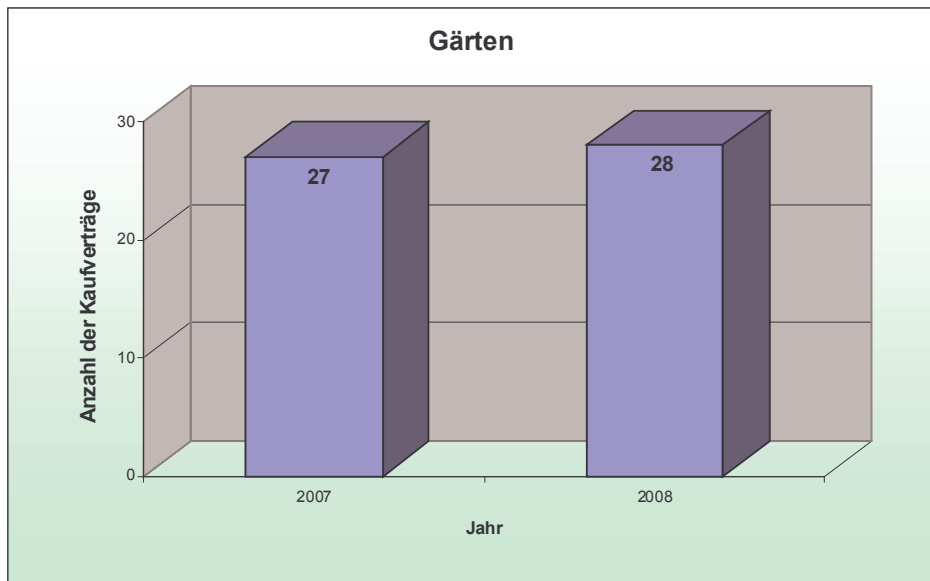


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

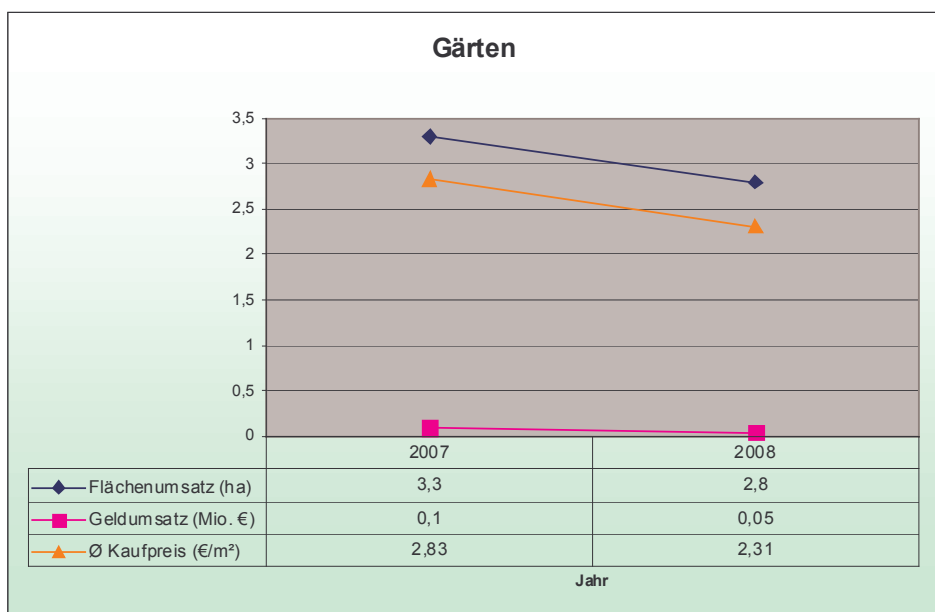


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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.

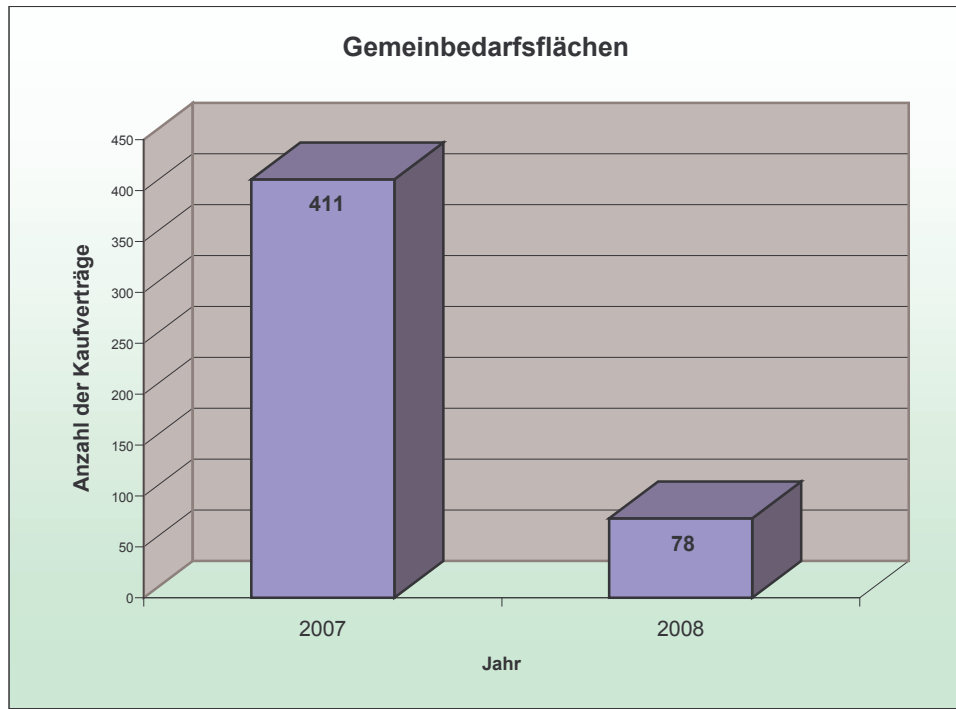


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kauffälle ist von 411 im Jahr 2007 auf 78 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.

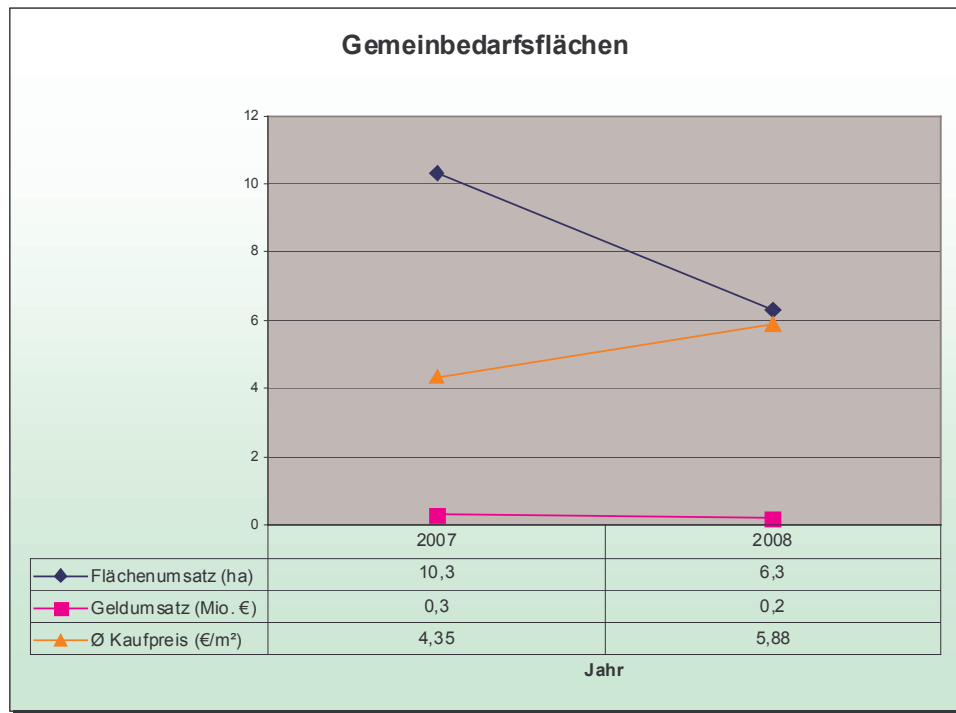


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Analog zur Verringerung der Anzahl der Kauffälle ist der Flächenumsatz im Berichtsjahr ebenfalls stark gesunken.

Der Geldumsatz hat jedoch in geringerem Maße abgenommen als die veräußerte Fläche.

Der daraus resultierende Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises ist vermutlich ebenfalls auf den Rückgang der Erwerbsvorgänge nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, bei denen die Ankaufpreise gesetzlich normierten Schranken unterlagen, zurückzuführen.

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-, und 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 ist eine Zunahme von 50 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 8 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert. Ein deutlicher Rückgang ist im Bereich der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude erkennbar.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen; dagegen ist der Geldumsatz leicht gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang des Geldumsatzes bei den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Bei Gewerbe- und Industriegebäuden ist der Geldumsatz dagegen stark gestiegen.

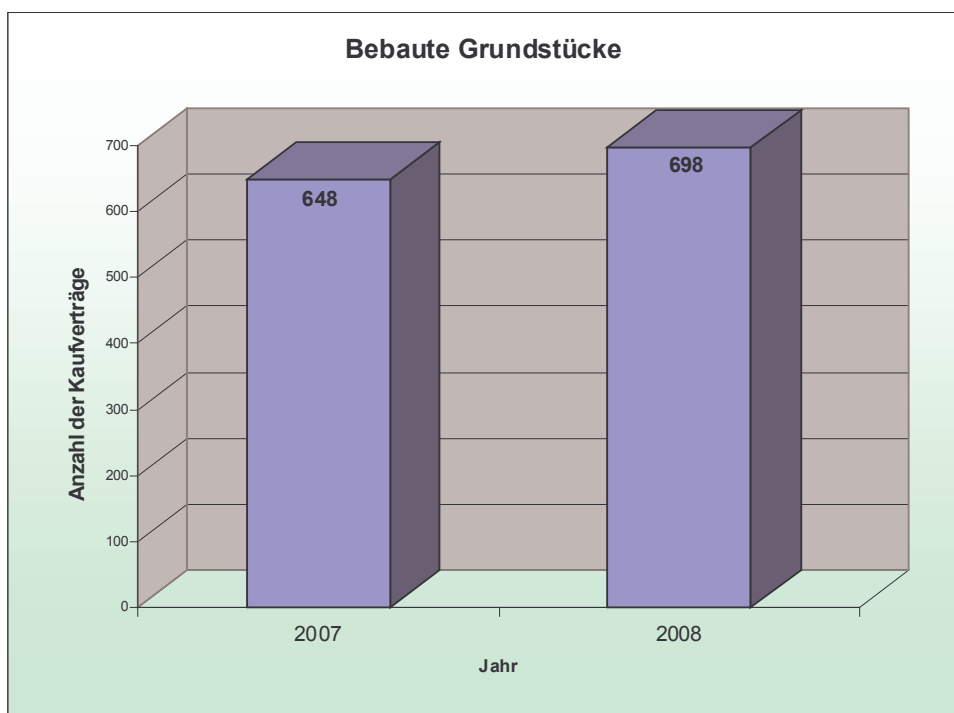


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

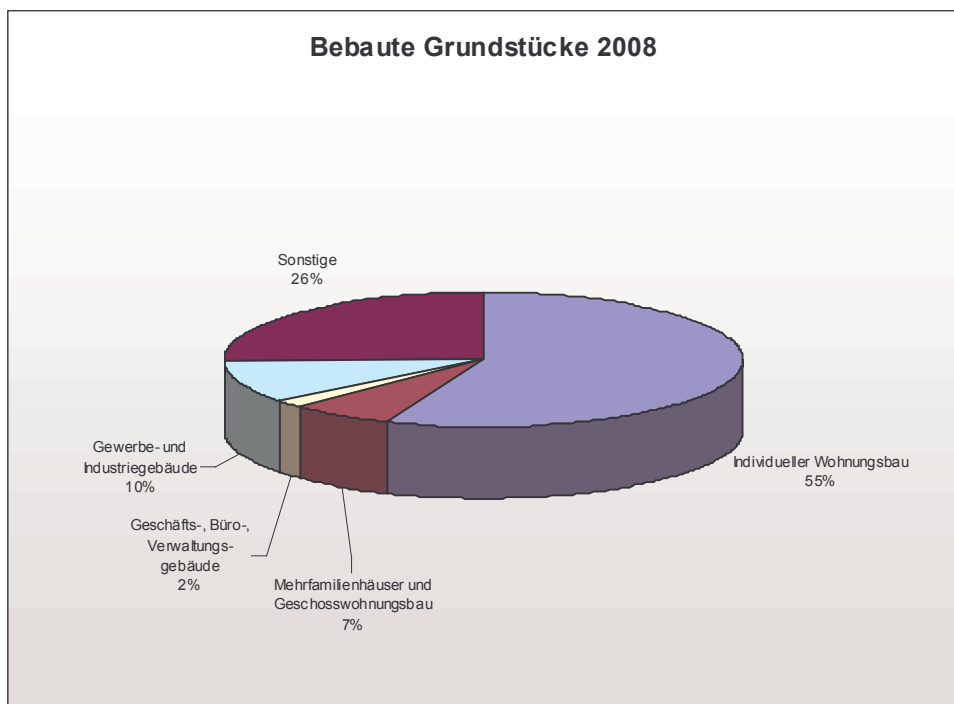


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

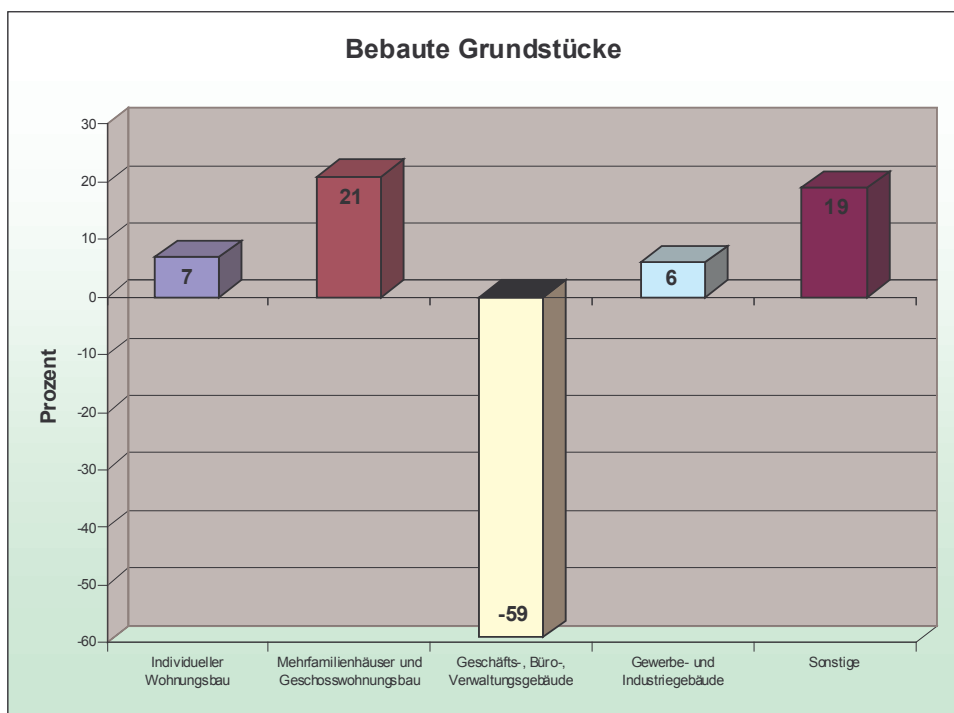


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

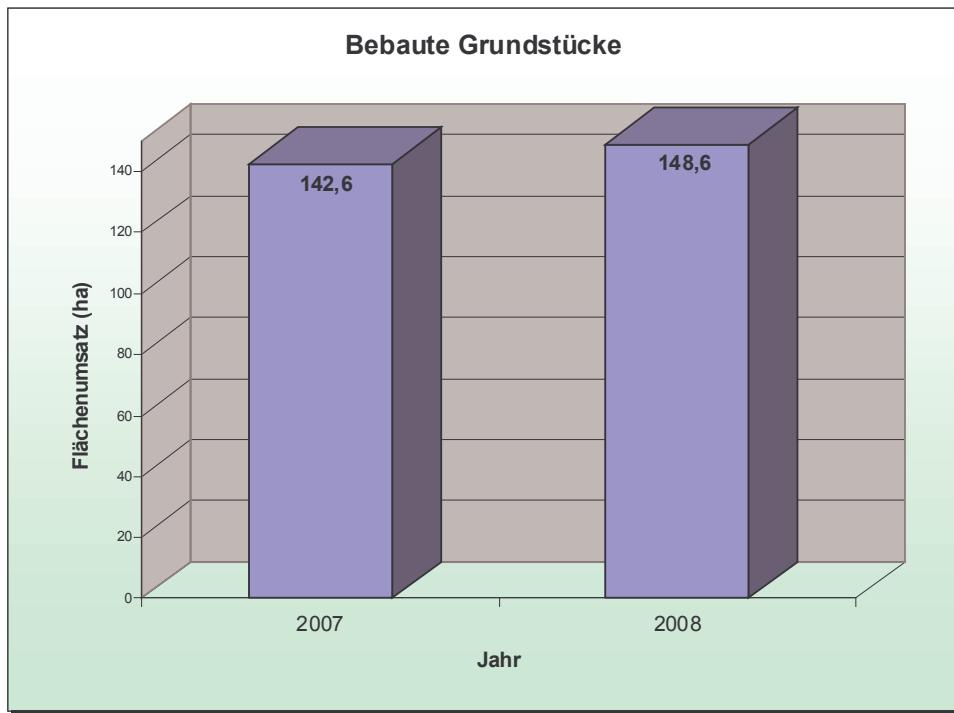


Abb.: Flächenumsatz

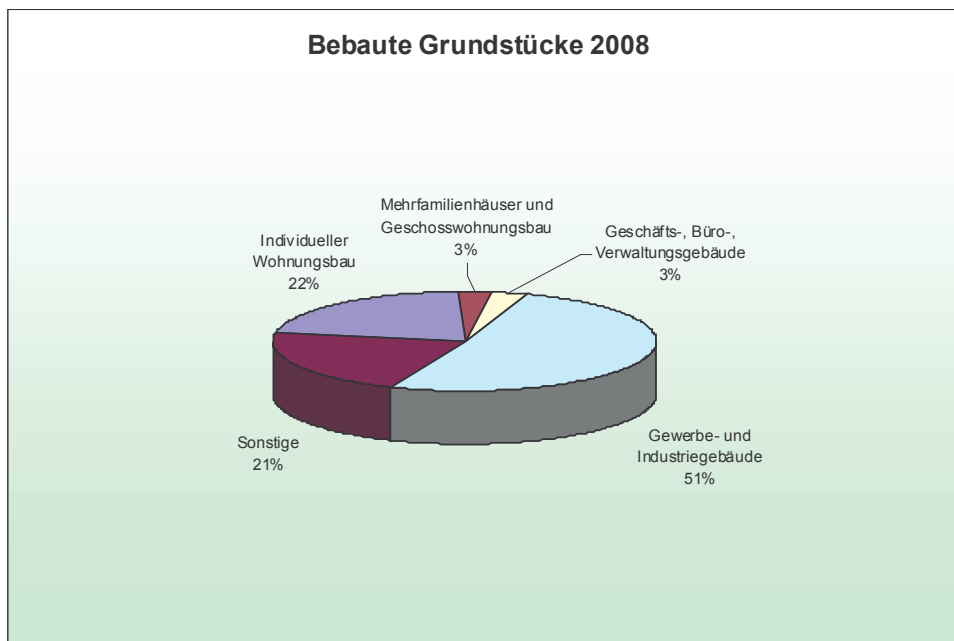


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Flächenumsatz blieb insgesamt im Vergleich zum Vorjahr auf gleichem Niveau. Bei Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäuden ist der Flächenumsatz zurückgegangen. Bei Mehrfamilienhäusern und beim Geschosswohnungsbau wurde ebenfalls ein leichter Rückgang verzeichnet.

Bei Gewerbe- und Industriegebäuden dagegen gab es eine Steigerung des Flächenumsatzes um 58 %.

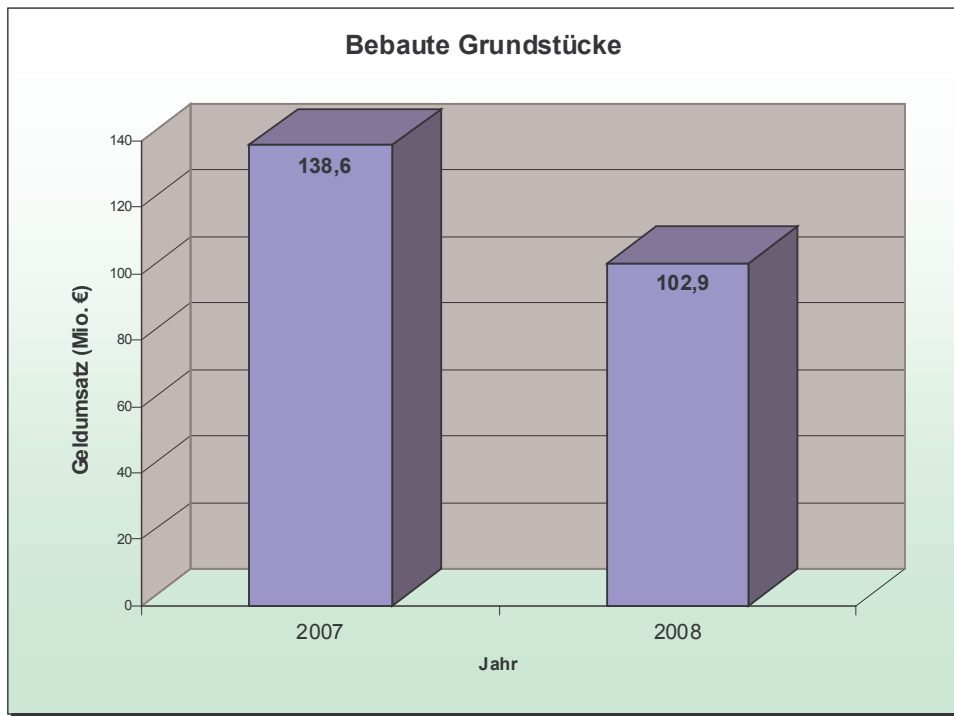


Abb.: Geldumsatz

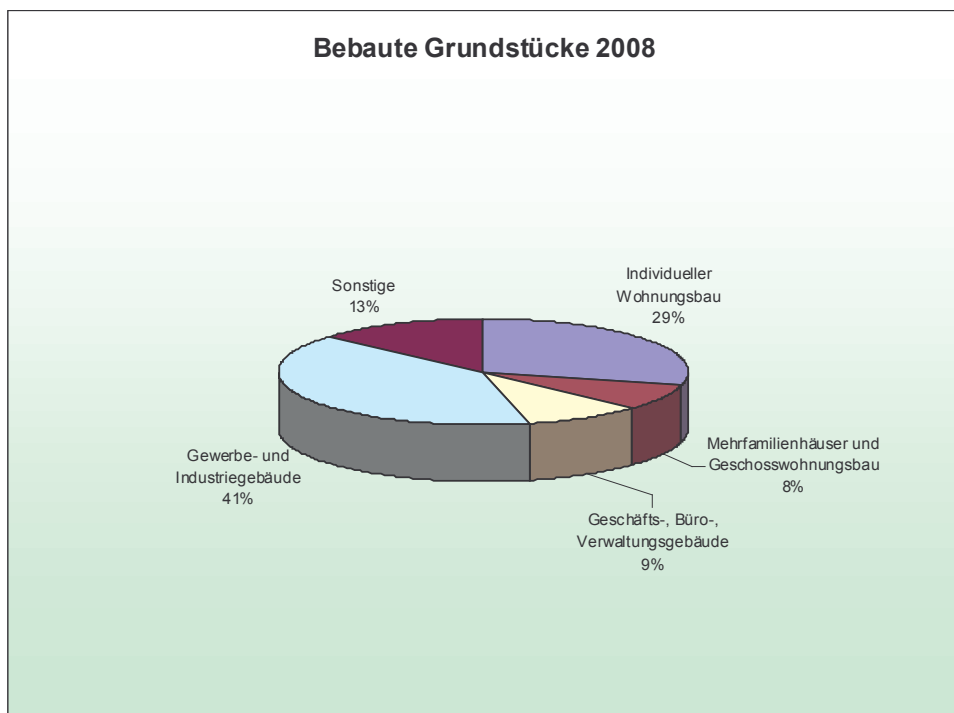


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um ca. 36 Mio. € gefallen. Besonders deutlich ist dieser Rückgang bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie bei Mehrfamilienhäusern und beim Geschosswohnungsbau. Bei Gewerbe- und Industriegebäuden dagegen hat sich der Geldumsatz nahezu verdreifacht.

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

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	3		174.733		565	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2007	5		109.667		499	
	min	max	100.000	212.000	419	581

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	28		144.888		552	
	min	max	75.000	250.000	325	789
2007	22		148.564		606	
	min	max	101.500	288.000	446	759

Baujahre 1975 bis 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	7		75.000		613	
	min	max	70.000	140.000	500	796
2007	14		108.375		542	
	min	max	30.500	250.000	314	730

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	2		83.750		566	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2007	7		51.500		656	
	min	max	37.000	305.000	319	782

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	23		45.571		455	
	min	max	3.000	135.000	307	800
2007	29		39.917		498	
	min	max	4.500	130.000	300	800

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

Gebäude der Baujahresklassen *ab 1991* 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 steigenden Anzahl der Kaufverträge auf. Bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* wurden im Berichtsjahr weniger 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

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	19		119.000		292	
	min	max	90.000	198.500	149	717
2007	10		117.700		303	
	min	max	97.000	130.000	197	452

Baujahre 1975 bis 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	2		120.000		395	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2007	8		113.333		460	
	min	max	24.000	167.000	175	721

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	4		72.000		442	
	min	max	19.523	88.000	247	628
2007	10		75.333		447	
	min	max	13.000	115.000	110	748

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	10		30.000		306	
	min	max	1.000	70.000	130	598
2007	23		40.200		302	
	min	max	833	125.000	100	650

Gebäude der Baujahresklassen *ab 1991* und *bis 1949* sind am Markt stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen. Die Kaufpreise weisen für die Baujahresklasse *Baujahre ab 1991, ohne Neubauten* einen leichten Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* wurden im Berichtsjahr weniger Kauffälle ausgewertet; der durchschnittliche Gesamtkaufpreis hat deutlich nachgegeben. Auffallend sind die niedrigen Minimalwerte der Gesamtkaufpreise, die darauf schließen lassen, dass auch stark sanierungsbedürftige bzw. abrisssreife Gebäude veräußert worden sind.

Gebäude der Baujahre 1950 bis 1990 werden seltener gehandelt. In der Baujahresklasse *Baujahre 1950 bis 1974* hat der durchschnittliche Gesamtkaufpreis im Vergleich zum Vorjahr leicht nachgegeben.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.1.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	3		300.340		k. A.	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2007	0					
	min	max				

Baujahre 1975 bis 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	0					
	min	max				
2007	2		k. A.		5.015	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	0					
	min	max				
2007	2		k. A.		8.620	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	25		83.583		478	
	min	max	5.000	250.000	189	1.355
2007	29		71.003		535	
	min	max	4.000	310.000	170	4.798

Gebäude des Teilmarkts *Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser* der Baujahre ab 1949 sind am Markt kaum vertreten.

Die Kaufpreise für die Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* weisen einen leichten Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises bei einer sinkenden Anzahl der Kaufverträge auf.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.2 Villen

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden Villen nur selten gehandelt. Für das Berichtsjahr 2008 liegen nur wenige Kauffälle, ausschließlich für die Baujahrsklasse *Baujahre bis 1949*, vor. Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	2		325.000		1984	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2007	0					
	min	max				

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre 1950 bis 1990 und Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

Es liegen nur wenige Kauffälle aus dem Jahr 2007 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.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	3		3.000.000		663	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2007	5		k. A.		k. A.	
	min	max	2.000	1.169.000	110	6.013

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur selten gehandelt. Es liegen nur wenige Kauffälle für die Baujahrsklasse *Baujahre bis 1949* vor. Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€] ¹		Ø Grundstücksfläche [m²] ¹	
2008	16		k. A.		k. A.	
	min	max	4.200	21.861.030	530	258.976
2007	21		223.713		5.742	
	min	max	1.000	1.200.000	420	17.324

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 24 % gesunken ist.

Eine Aussage über die Tendenz des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises kann aufgrund der großen Spannen nicht 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 10 % der Kauffälle der bebauten Grundstücke nehmen die Verkäufe einen nicht unerheblichen Stellenwert ein.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkäufe leicht zurückgegangen. Trotzdem stieg der Geldumsatz um 33 % auf 1,2 Mio. €, der Flächenumsatz erhöhte sich um 54 % auf 11,1 ha.

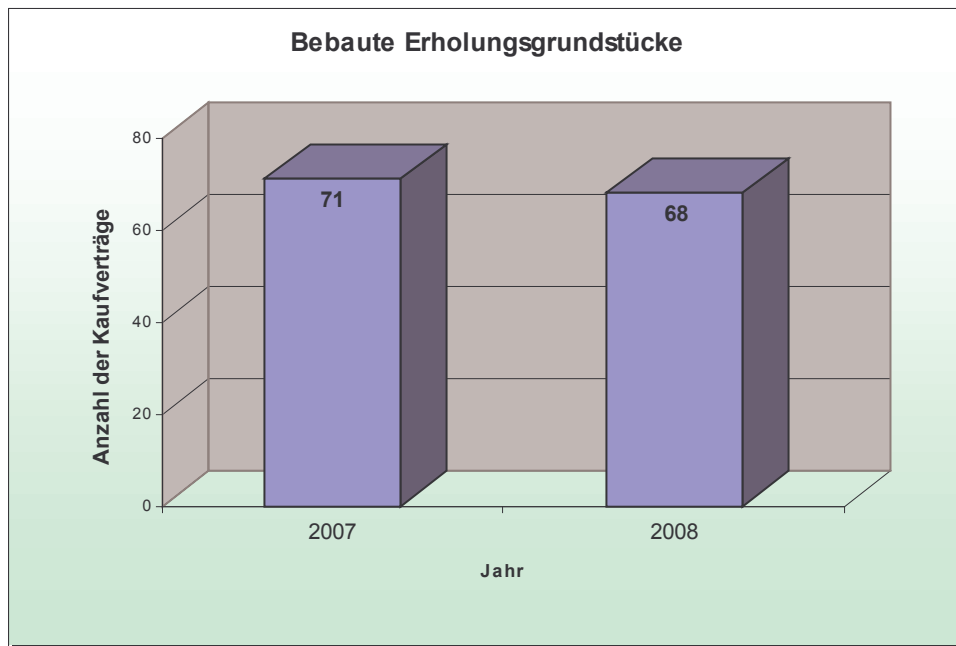


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

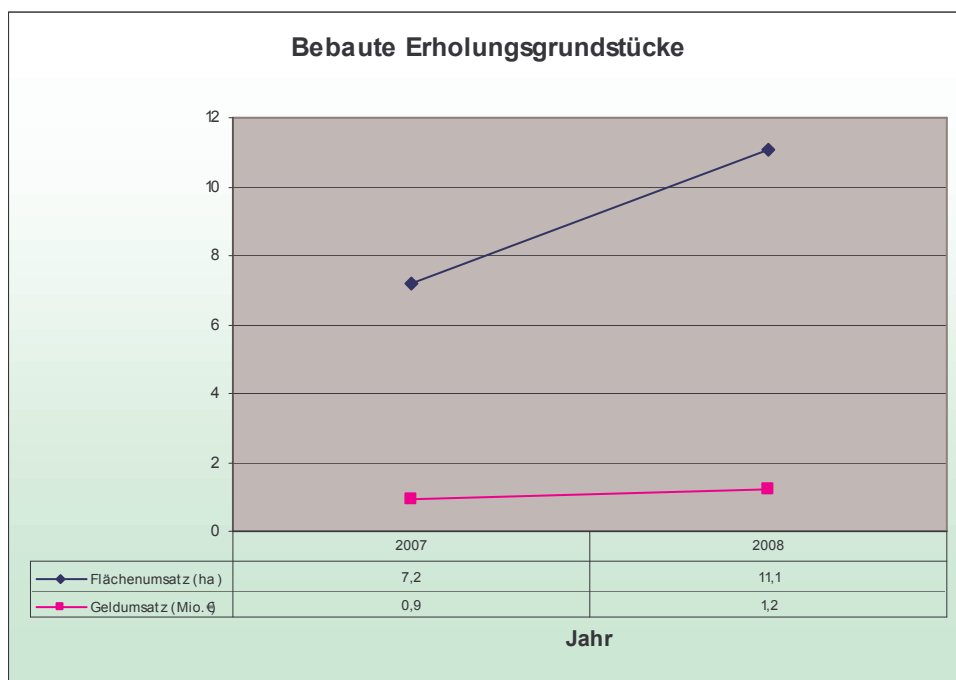


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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 ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Wohnungseigentum macht im Berichtsjahr mit 97 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von Teileigentum ist mit 3 % Anteil nahezu vernachlässigbar.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Marktanteil von Wohnungseigentum um 16 %. Beim Geldumsatz konnte dieser Teilmarkt ebenfalls eine Zunahme von 15 % auf 7 Mio. € verzeichnen.

Der überwiegende Teil der Kauffälle entfällt auf Weiterveräußerung bestehender Eigentumswohnungen.

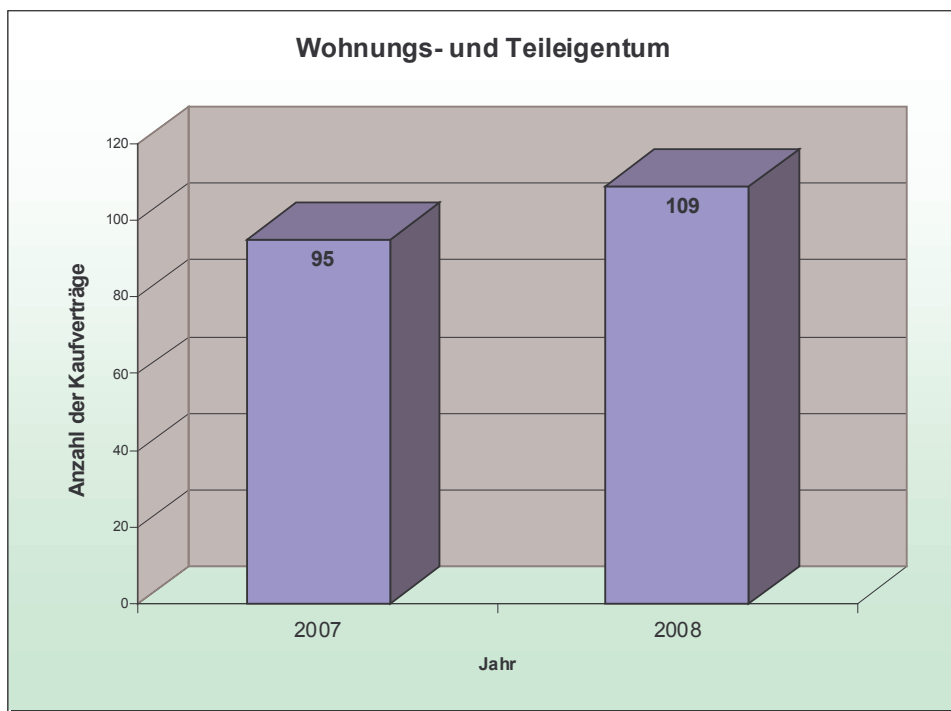


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

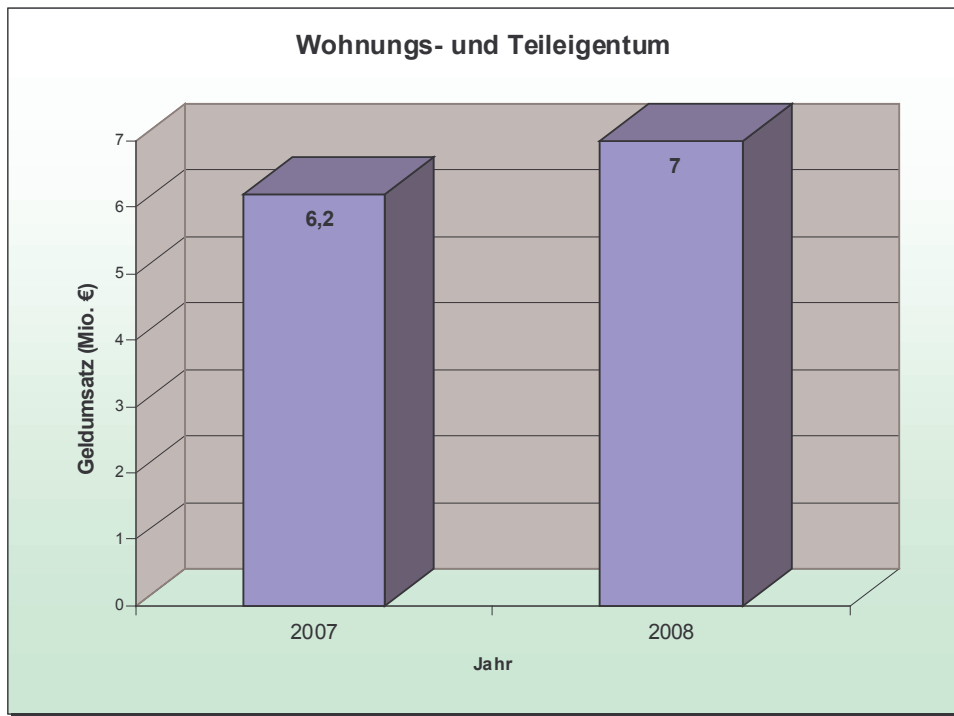


Abb.: Geldumsatz

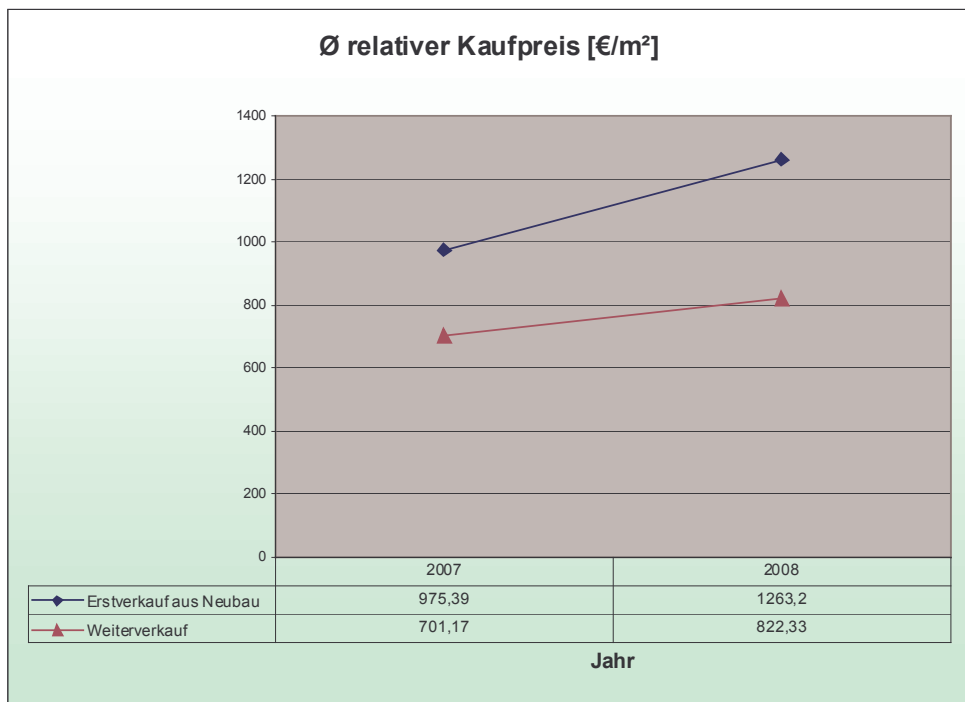


Abb.: Ø relative Kaufpreise (Baujahre ab 1975)

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

	Anzahl Kauffälle	Kauf Fälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche ¹		Ø Wohnfläche [m²] ¹
2008	7	6	1.211,42		103
		min max	952,50	1.520,00	84 133
2007	13	12	975,39		96
		min max	579,00	1.313,50	69 145

Bei den Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* weist die Anzahl der Kauffälle einen Rückgang um 54 % auf.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, stieg im Vergleich zum Vorjahr an.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre bis 1949

Für die Baujahre ab 1950 liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauf Fälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche ¹		Ø Wohnfläche [m²] ¹
2008	1	1	k. A.		k. A.
		min max	k. A.	k. A.	k. A. k. A.
2007	2	2	1.422,75		84
		min max	k. A.	k. A.	k. A. k. A.

Die obenstehende Tabelle gibt aus datenschutzrechtlichen Gründen nur den Mittelwert der verbleibenden Kauffälle an.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle

7.3 Weiterverkauf

Die Anzahl der Weiterveräußerungen gebrauchter Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 18 % zurückgegangen.

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				Ø Wohnfläche [m ²] ¹	
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche ¹				
2008	10	10	822,33			73	
		min	max	433,50	1.746,50	31	140
2007	10	6	701,17			74	
		min	max	314,50	1.031,50	43	89

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				Ø Wohnfläche [m ²] ¹	
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche ¹				
2008	10	9	405,75			59	
		min	max	135,00	650,50	27	79
2007	29	27	690,38			61	
		min	max	127,50	900,00	42	115

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				Ø Wohnfläche [m ²] ¹	
		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche ¹				
2008	22	19	907,86			63	
		min	max	365,00	1.484,00	42	152
2007	12	8	465,00			99	
		min	max	157,00	1.102,50	47	230

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen der Baujahresklassen *Baujahre bis 1949* und *Baujahre ab 1975*, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, stieg im Vergleich zum Vorjahr an. Diese beiden Baujahresklassen liegen beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis auf dem gleichen Niveau. Es ist anzunehmen, dass es sich bei den Eigentumswohnungen der *Baujahre bis 1949* überwiegend um hochwertig sanierte Immobilien handelt.

Für die *Baujahre 1950 bis 1974* dagegen ist der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, im Berichtsjahr niedriger als im Vorjahr. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche änderte sich nur geringfügig.

¹ Mittelwert der nach Ausreißertest verbleibenden Kauffälle