



Flächen- und Wertumsätze 2010

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1

99867 Gotha

☎ 03621 353-230

☎ 03621 353-245

gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Umsätze © 2011 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Gotha

www.gutachterausschuss-th.de

Gotha, Oktober 2011

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	19
5	Unbebaute Grundstücke	23
5.1	Bauflächen	23
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	29
5.1.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	29
5.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB und ThürKAG)	31
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei nach BauGB)	33
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB)	34
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	35
5.1.5	Werdendes Bauland	37
5.1.6	Erholungsgrundstücke	38
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	40
5.2.1	Ackerland	42
5.2.2	Grünland	43
5.2.3	Waldflächen	44
5.3	Sonstige Flächen	45
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	45
5.3.2	Gärten im Außenbereich	46
5.3.3	Gemeinbedarfsflächen	47
6	Bebaute Grundstücke	49
6.1	Individueller Wohnungsbau	53
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	55
6.1.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	56
6.2	Villen	57
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	58
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	59
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	60
7	Wohnungs- und Teileigentum	61

1 Vorbemerkung

Der vorliegende „Bericht zum Grundstücksmarkt“ gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt des Landkreises Gotha für das Jahr 2010. Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze der Jahre 2009 und 2010 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. In dem vorliegenden Bericht zum Grundstücksmarkt werden alle bis zum 28. Februar 2011 eingegangenen und ausgewerteten Verträge berücksichtigt. Einzelne Verträge, die nach diesem Stichtag eingehen, sind für die Auswertung erfahrungsgemäß vernachlässigbar. Allerdings können durch die spätere Erfassung dieser Verträge Differenzen zu den angegebenen Werten im Bericht zum Grundstücksmarkt des vorangegangenen Jahres auftreten.

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Gebiet des Landkreises Gotha.

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt, darunter auch die Sachwertfaktoren 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser, können auf der Internetseite

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

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

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: Frau Heike Hoffmann, Obervermessungsrätin
Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat

**12 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 der Gutachterausschüsse werden von der oberen Katasterbehörde, dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 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. Nach § 7 ImmoWertV sind nur die Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

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 für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

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

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es werden Bodenrichtwertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie z. B. Erschließungszustand oder Grundstücksgestalt werden dargestellt.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH).

BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet.

In BORIS-TH können u. a. die aktuellen Bodenrichtwerte, die maßgeblich für die Wertermittlung von Immobilien herangezogen werden und zum Stichtag 31.12.2010 erhoben wurden, unter

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

im Internet abgerufen werden.

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/tlvermgeo/>

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 52 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 A 4 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 Kreisgrenze der Verkehrslandeplatz „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 bis nach Tabarz führt, erschlossen.



Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte Thüringen
TLVermGeo, Stand Januar 2010

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. 138.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Landkreis Thüringens. Mit einem Kreisgebiet von ca. 936 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 147 Einwohnern/km², die damit über dem Durchschnitt von Thüringen mit 138 Einwohnern/km² liegt. Wie viele andere Landkreise hat auch der Landkreis Gotha seit Jahren einen stetigen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei der Anteil der über 65-jährigen Einwohner steigt.

Einwohnerzahlen im Landkreis Gotha

	2008	2009	2010
mit Hauptwohnsitz	140.041	138.857	138.056
Zuwanderung	2.952	2.994	
Abwanderung	3.761	3.513	
Geburten	1.109	1.046	
Sterbefälle	1.677	1.715	
0 – 5 jährige	6.336	6.332	6.416
6 – 17 jährige	12.170	12.226	12.373
18 – 64 jährige	90.077	88.438	87.510
65 jährige u. ältere	31.458	31.861	31.757
Freistaat Thüringen	2.267.763	2.249.882	2.235.025

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

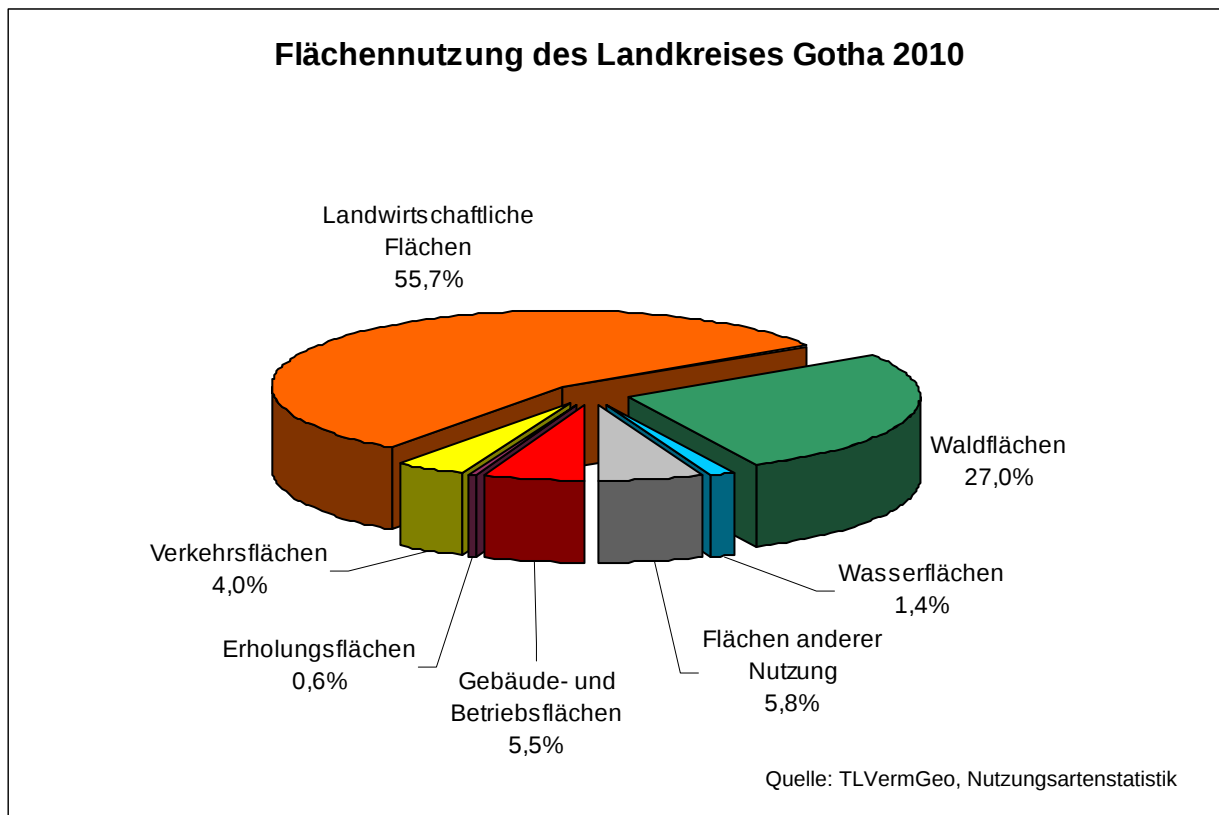
Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen kreisangehörigen Städten

	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010
Gotha	46.092	45.811	45.647
Waltershausen	10.966	10.832	10.701
Friedrichroda	7.631 ¹	7.500	7.437
Ohrdruf	5.859	5.789	5.750
Tambach-Dietharz	4.200	4.163	4.124

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 ist mit dem hohen Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar stark ländlich geprägt, jedoch sind entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 markiert wird, unterschiedliche Unternehmen angesiedelt.

Die Bundesstraßen B 7, B 88 und B 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 3.144 Mio. € im Jahr 2008.

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen rückläufig. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Gotha noch 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 %. In 2009 stieg die Arbeitslosenquote als Folge der Finanzwirtschaftskrise wieder leicht an.

Mit einem Industrieumsatz von 2,2 Mrd. € im Jahr 2010 nimmt der Landkreis Gotha in Thüringen die Spitzenposition ein.

Von 1.000 Einwohnern sind 66 in der Industrie beschäftigt.

Wohnungsbautätigkeit

	2008	2009	2010
Bestand			
Wohngebäude	33.949	34.028	34.089
Wohnungen	71.443	71.468	71.322
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	320	290	296
Neue Wohngebäude	100	86	111
Wohnungen	147	149	186
Baufertigstellungen insgesamt	357	276	248
Wohngebäude	111	94	85
Wohnungen	226	70	102

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

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 Informationen über Gewerbegebiete sowie statistische Berichte zum Landkreis und zur Stadt Gotha zum Download zur Verfügung.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

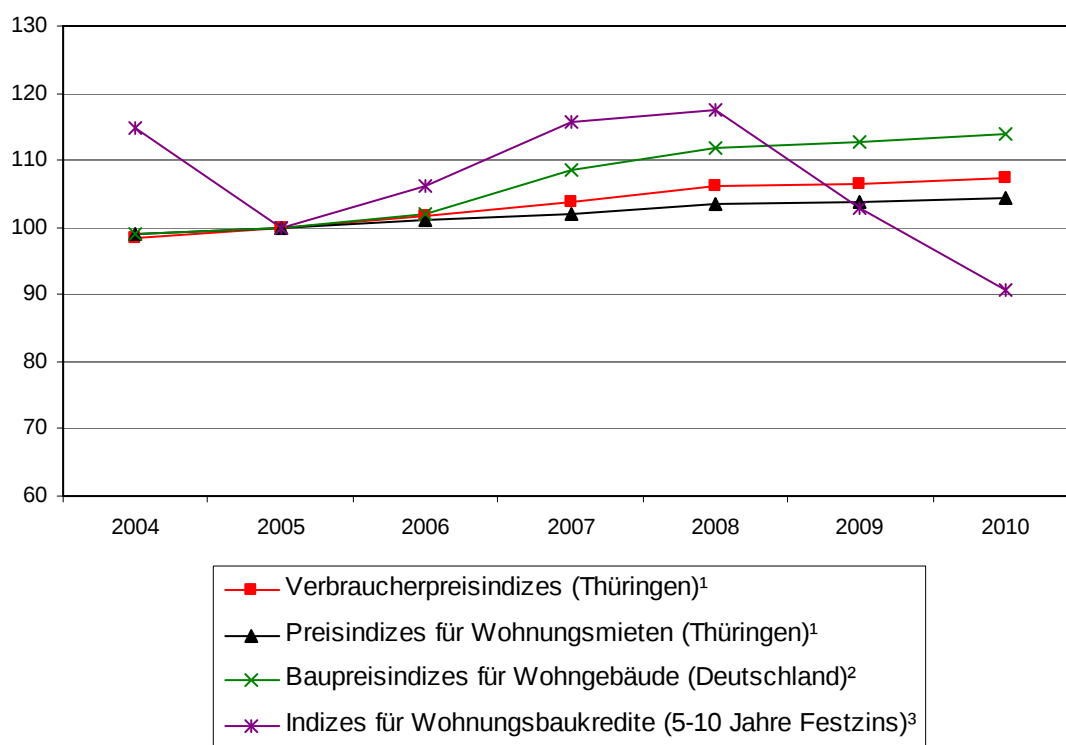
Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP) vom 6. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die 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.

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



Datenquellen: ¹Thüringer Landesamt für Statistik,
²Statistisches Bundesamt, ³Deutsche Bundesbank

4 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 1.301,8 ha insgesamt um 27 % gesunken und die Geldumsätze mit 98,2 Mio. € um 12 % zurückgegangen sind.

Bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr erneut leicht gestiegen. Hier wurde ein um ca. 17 % höherer Geldumsatz erzielt. Die Flächenumsätze sind ebenfalls deutlich um ca. 25 % gestiegen.

Die Anzahl der veräußerten Ein- und Zweifamilien- und Reihen- und Doppelhäuser ist um ca. 5 % gestiegen. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1991 bis 2008 lagen ca. 5 % niedriger als im Vorjahr um. Für Reihen- und Doppelhäuser der Baujahre 1991 bis 2008 erhöhten sich die Preise geringfügig um ca. 3 %.

Beim Gewerbebauland lag die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge 13 % niedriger als im Vorjahr; der Flächen- und Wertumsatz stieg um 28 %, bzw. um 20 %.

Auf dem land- und forstwirtschaftlichen Sektor zeigt sich allgemein ein deutlicher Rückgang bei den Umsätzen. Das relative Preisniveau blieb im Durchschnitt stabil.

Eigentumswohnungen machen mit ca. 7 % nur einen kleinen Teil des Immobilienverkehrs aus; die Verkäufe sind tendenziell rückläufig. Der Wertumsatz ging um 20 % zurück.

Hinweis: Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, erscheint in den entsprechenden Tabellen und Diagrammen 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 Bericht zum Grundstücksmarkt 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 1.845 Erwerbsvorgänge. Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Rückgang der Vorgänge zu verzeichnen. Insgesamt fiel der Wert auf den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre.

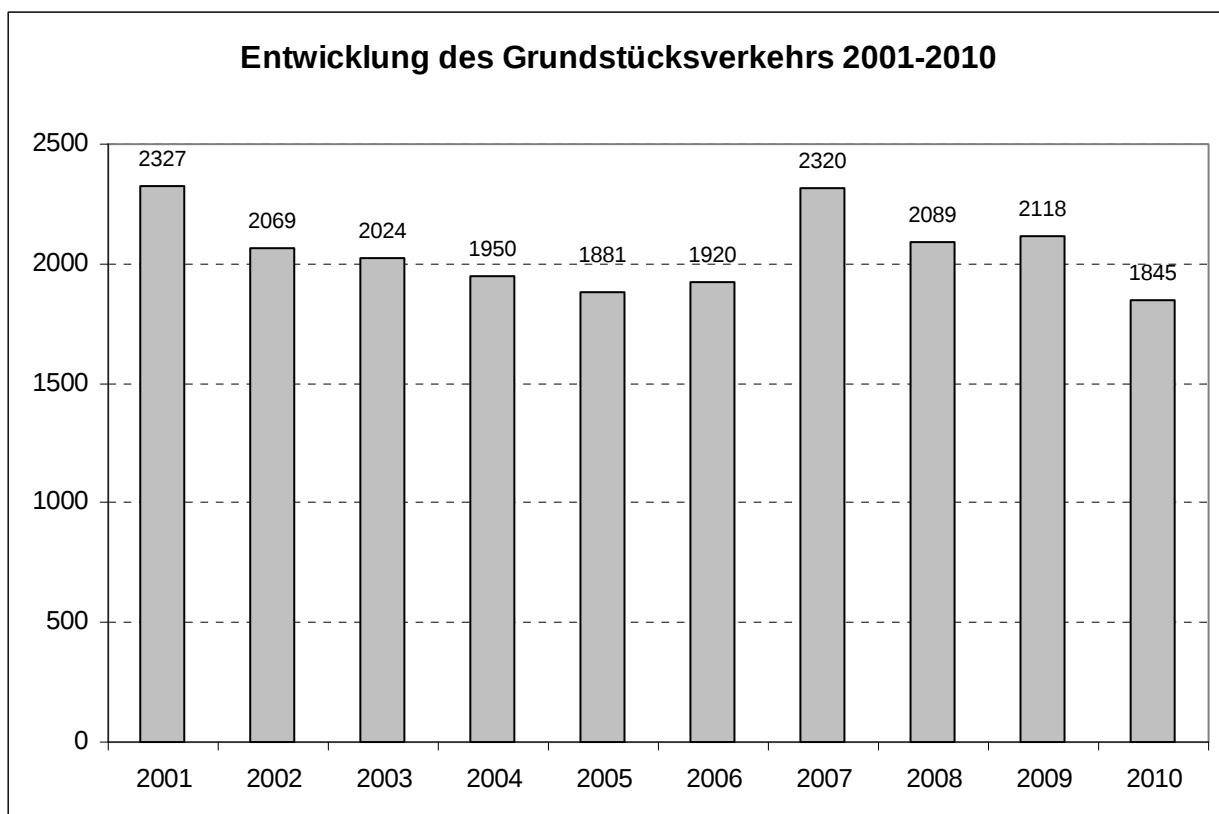


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

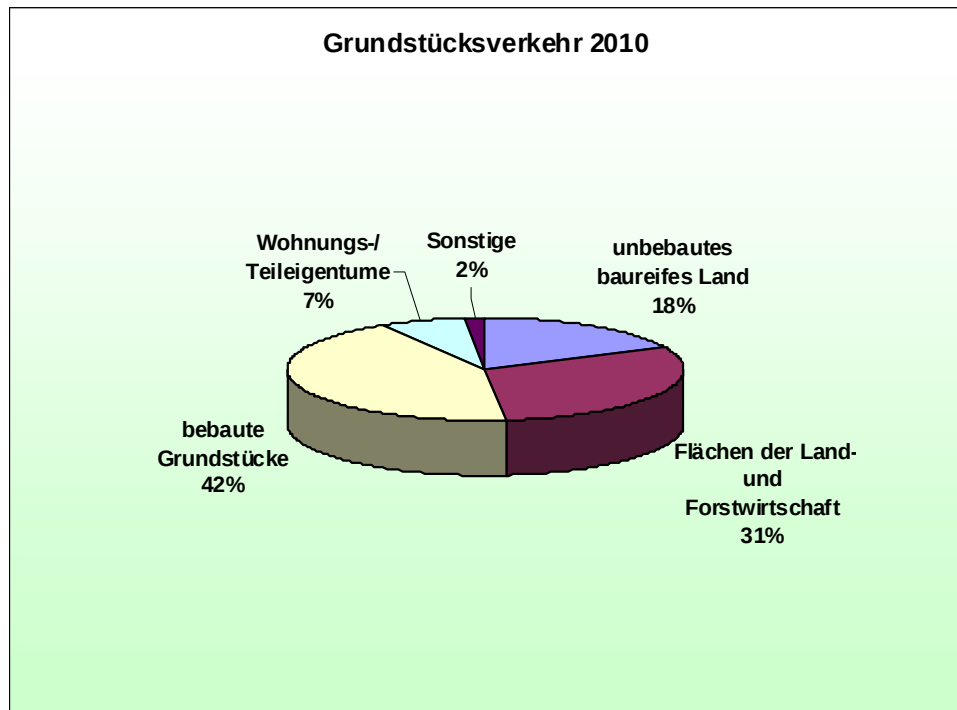


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Vergleich zum Vorjahr fanden bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen deutlich weniger Eigentumsübergänge statt. Bei Wohnungs-/Teileigentum ging die Anzahl der Erwerbsvorgänge leicht zurück. Dagegen bewegte sich der Marktanteil von unbebautem baureifem Land und bebauten Grundstücken auf Vorjahresniveau.

Im Landkreis Gotha sank der Flächenumsatz von 1.792,0 ha auf 1.301,8 ha im Berichtsjahr. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 27 % ab.



Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

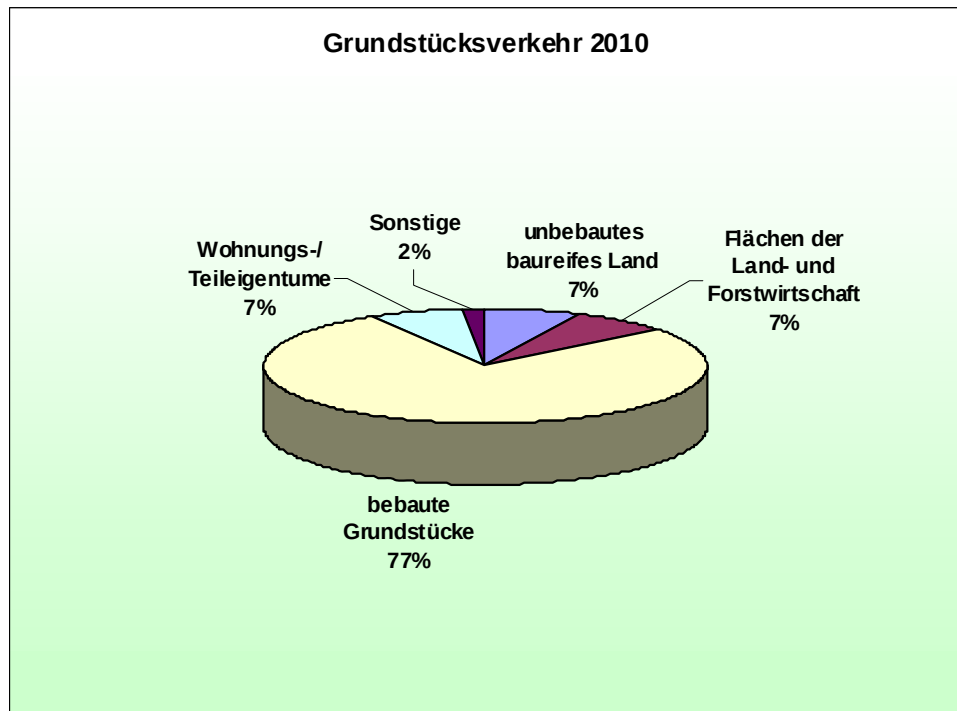


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist um ca. 12 % von 111,0 Mio. € auf 98,2 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 ausgeschlossen.

Für das Berichtsjahr wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha 1.558 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

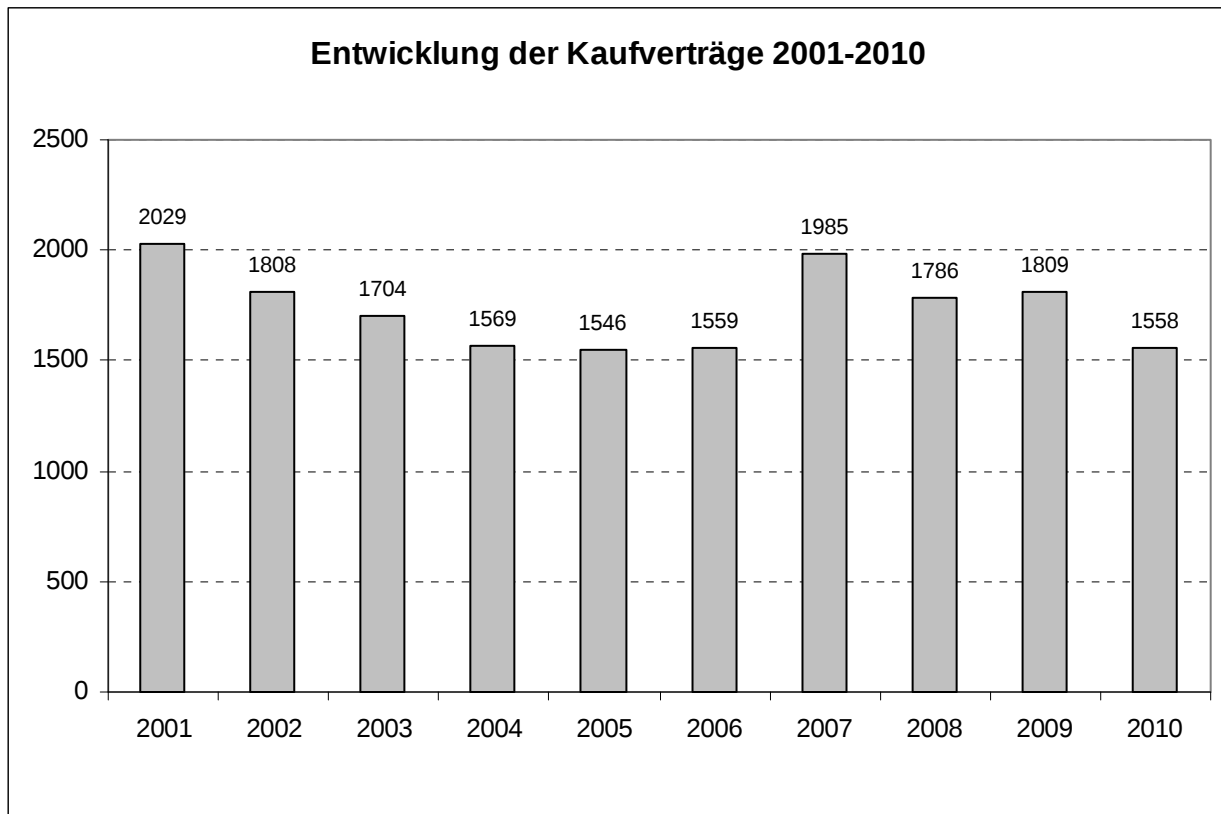


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

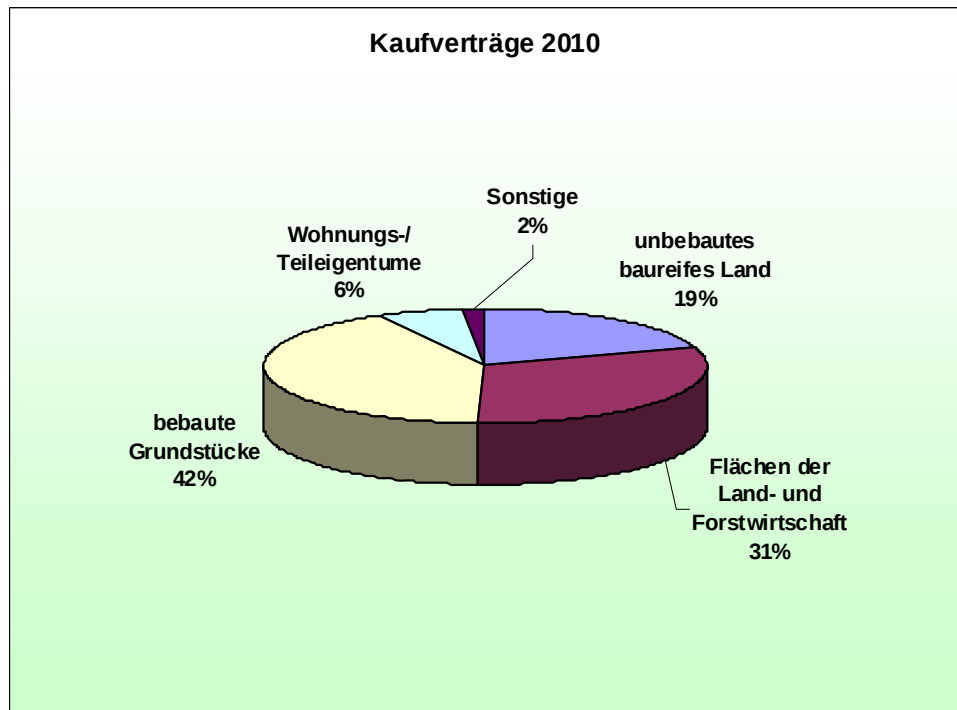


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Jahr 2010 wurden im Landkreis Gotha insgesamt 1.094,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 32 % ab.

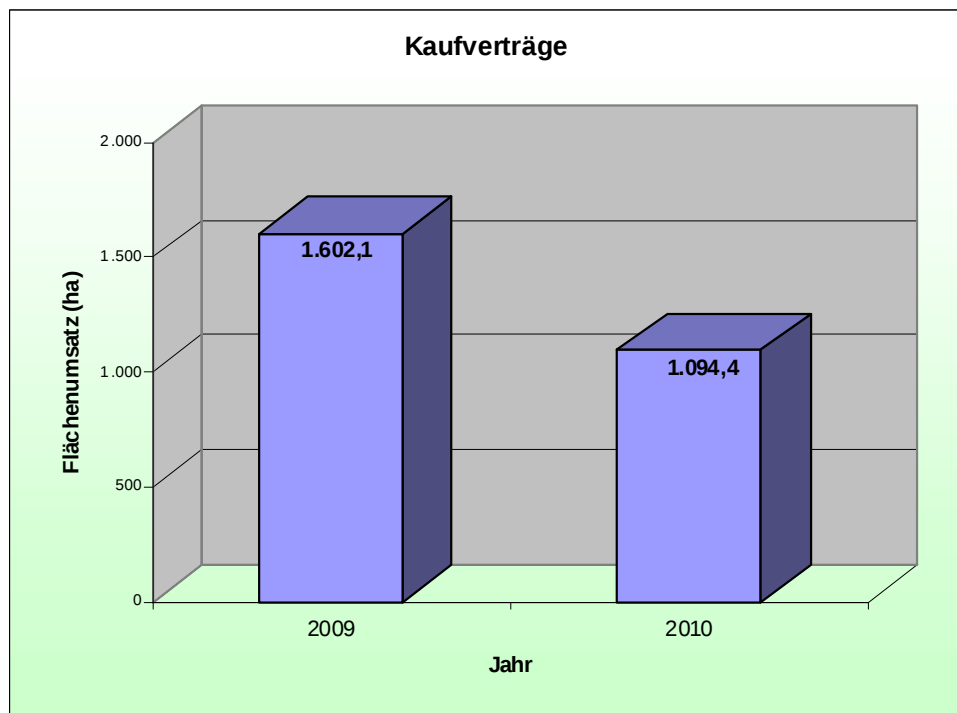


Abb.: Flächenumsatz

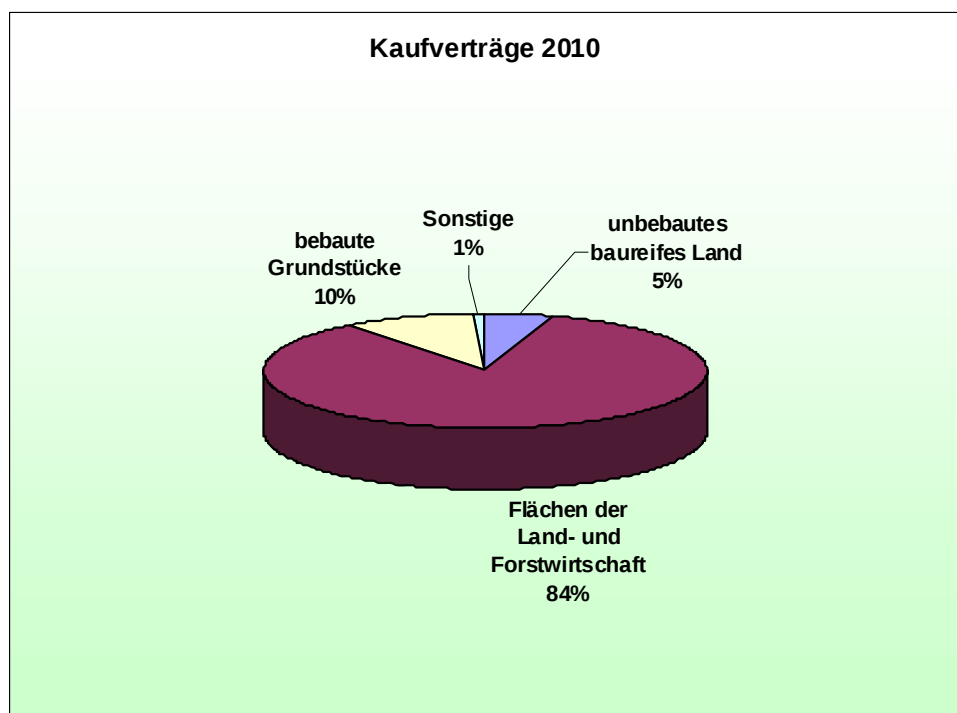


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 93,3 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 10 %.

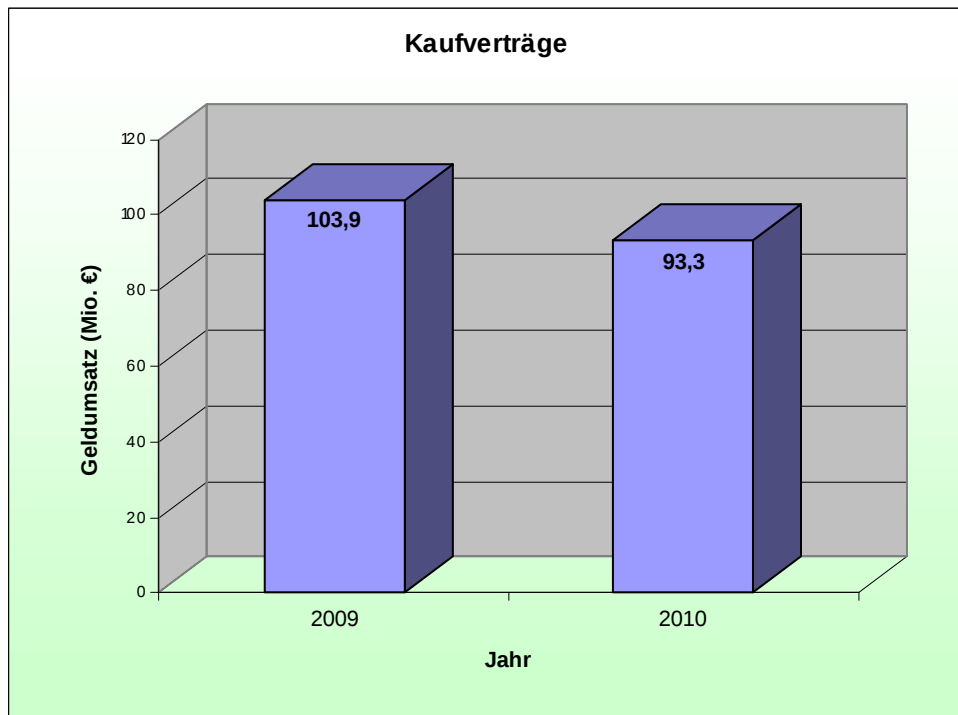


Abb.: Geldumsatz

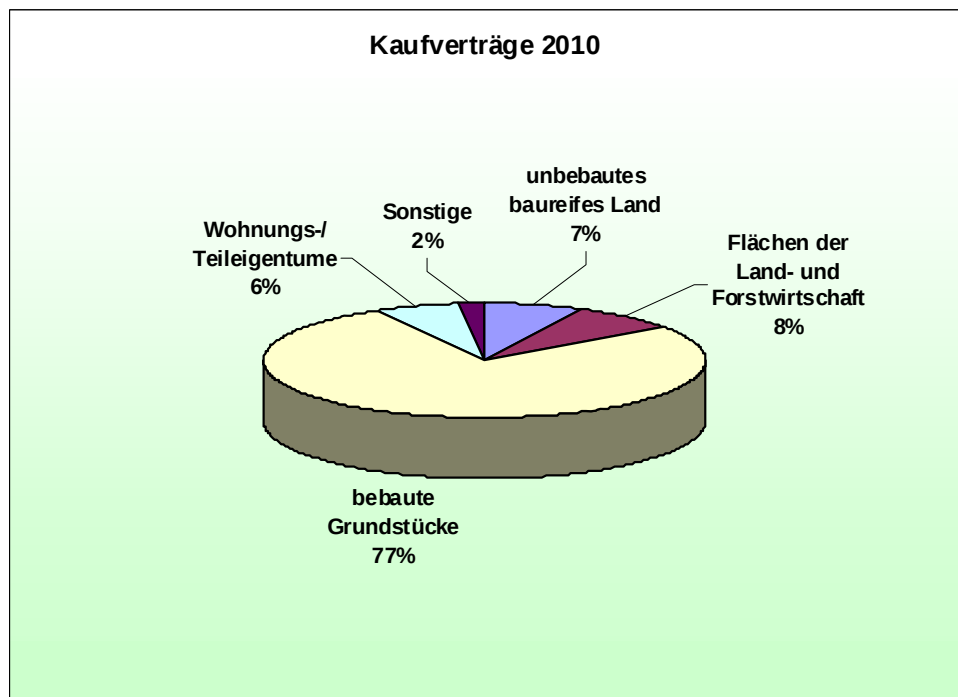


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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 forstwirtschaftlichen Flächen und sonstigen Flächen dargestellt.

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen ging geringfügig von 305 im Jahr 2009 auf 301 im Jahr 2010 zurück. Den überwiegenden Marktanteil nahm dabei, wie im Vorjahr, der Verkauf von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes wuchs im Auswertezeitraum um ca. 63 % von 32,8 ha auf 53,3 ha.

5.1 Bauflächen

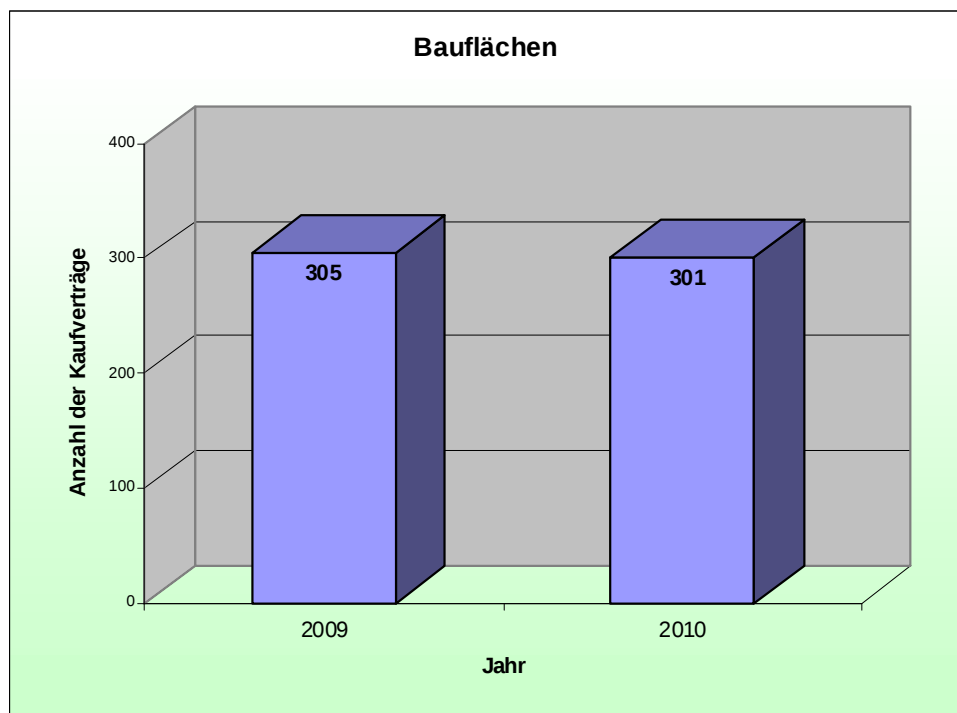


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

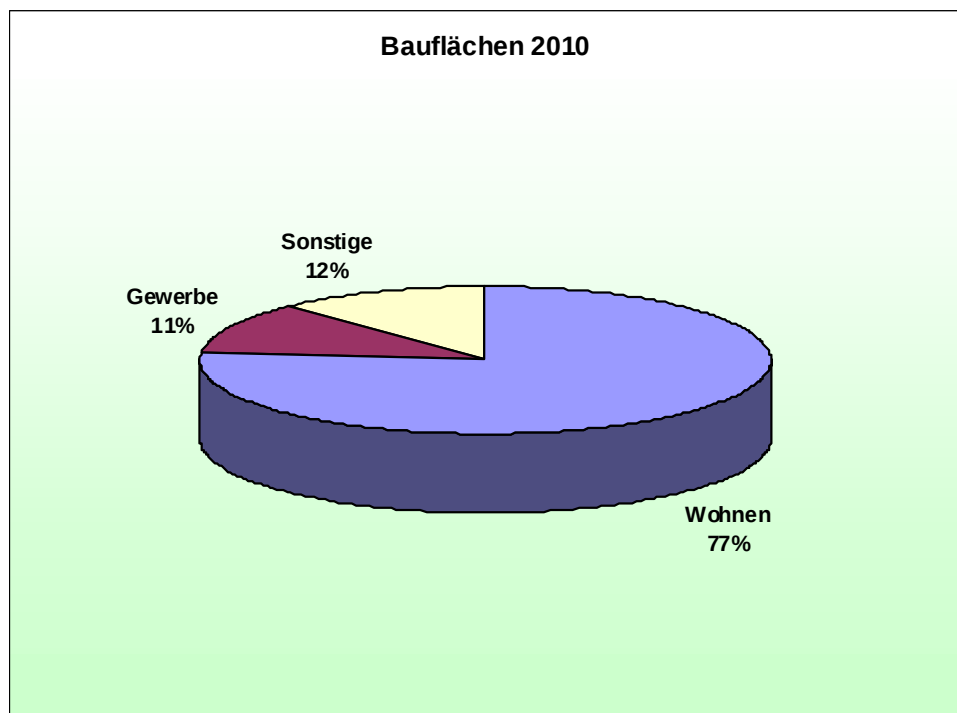


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

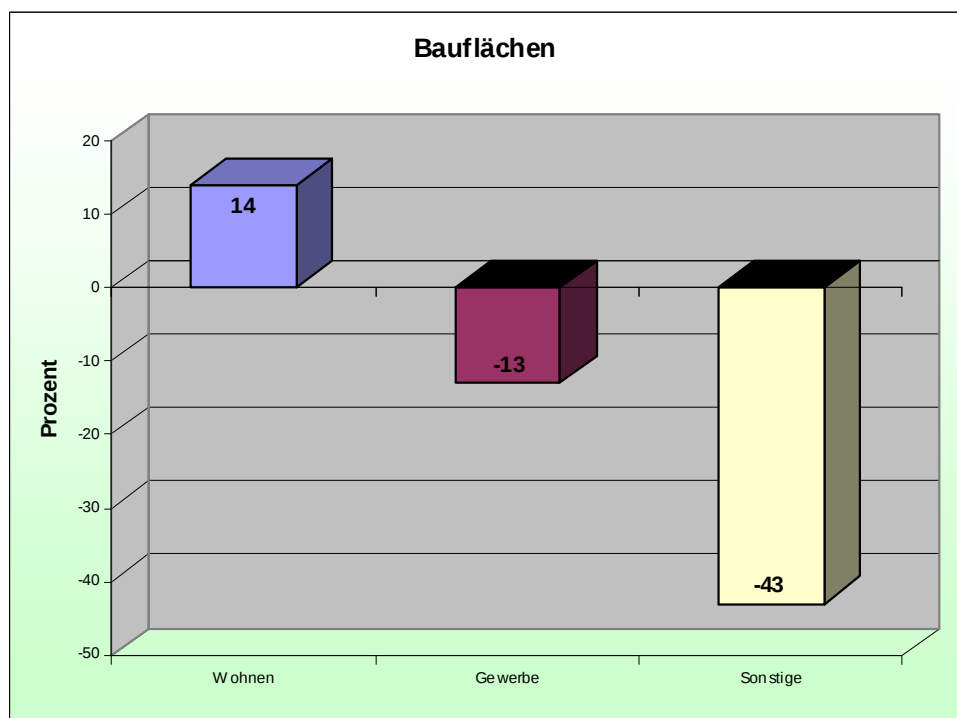


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

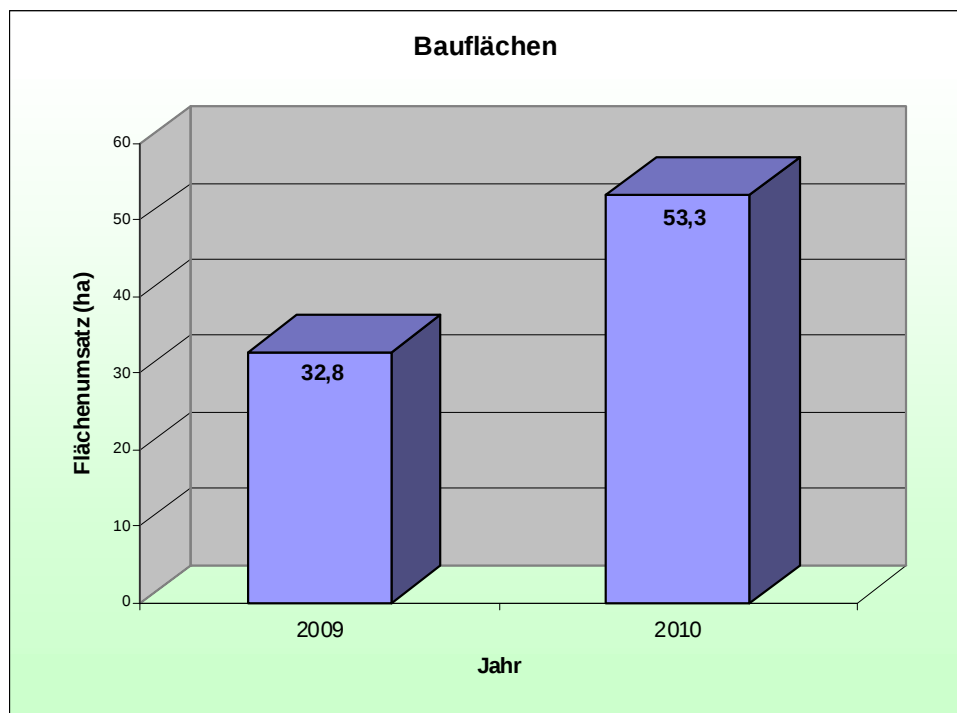


Abb.: Flächenumsatz

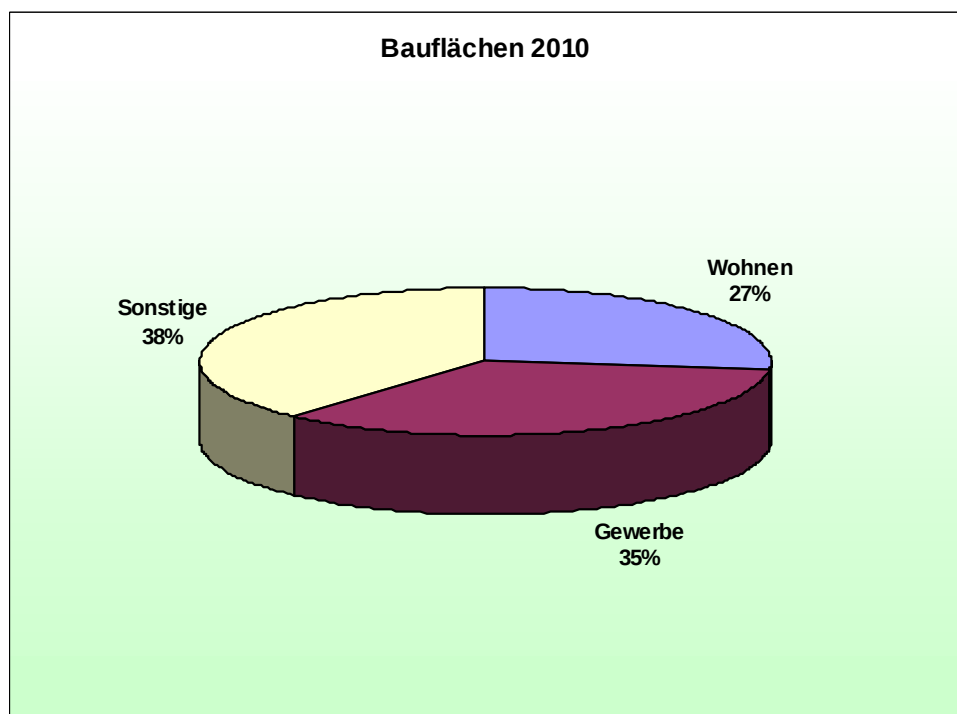


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

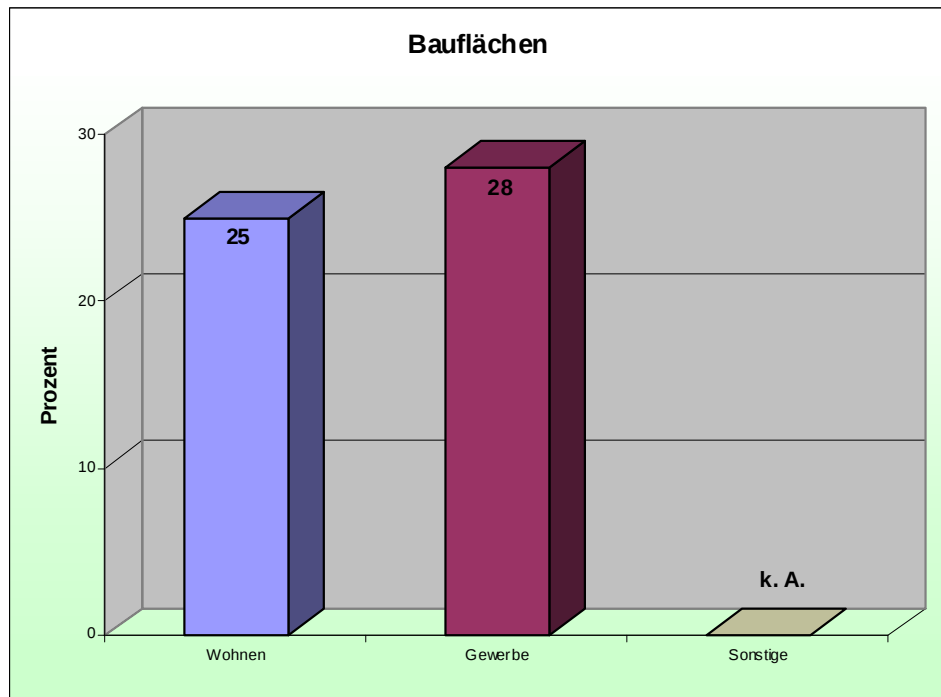


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Der Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen stieg um 28 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen stieg um 25 % und erreichte einen Anteil von 27 % des Gesamtumsatzes.

Unter die sonstigen Flächen fallen u. a. alle Kaufverträge, bei denen die Bauflächen weder dem Typ Wohnen noch dem Typ Gewerbe zugeordnet werden können bzw. nicht zur weiteren Auswertung geeignet sind.

In 2010 wurden teilweise große Flächen veräußert, bei denen die Kaufverträge aufgrund vertraglicher Besonderheiten nicht zur Auswertung geeignet waren. Einen großen Anteil hatte außerdem der Verkauf von Flächen, für die eine Bebauung mit Garagen vorgesehen ist oder die als Stellplatz dienen.

Der Geldumsatz stieg im Berichtsjahr bei deutlich gestiegenem Flächenumsatz von 5,9 Mio. € auf 6,8 Mio. €.

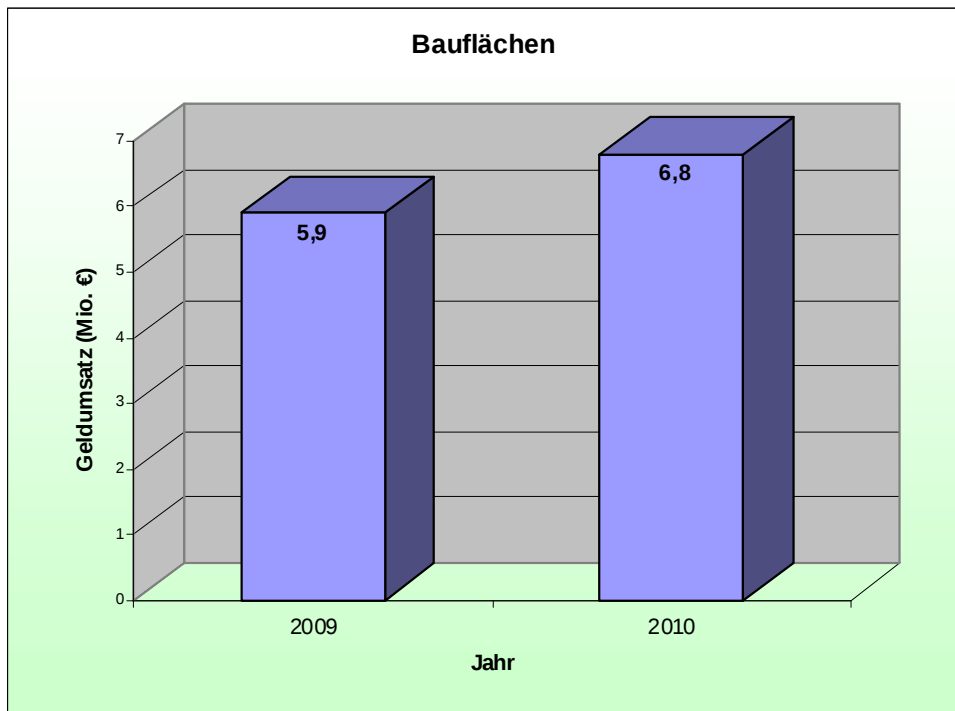


Abb.: Geldumsatz

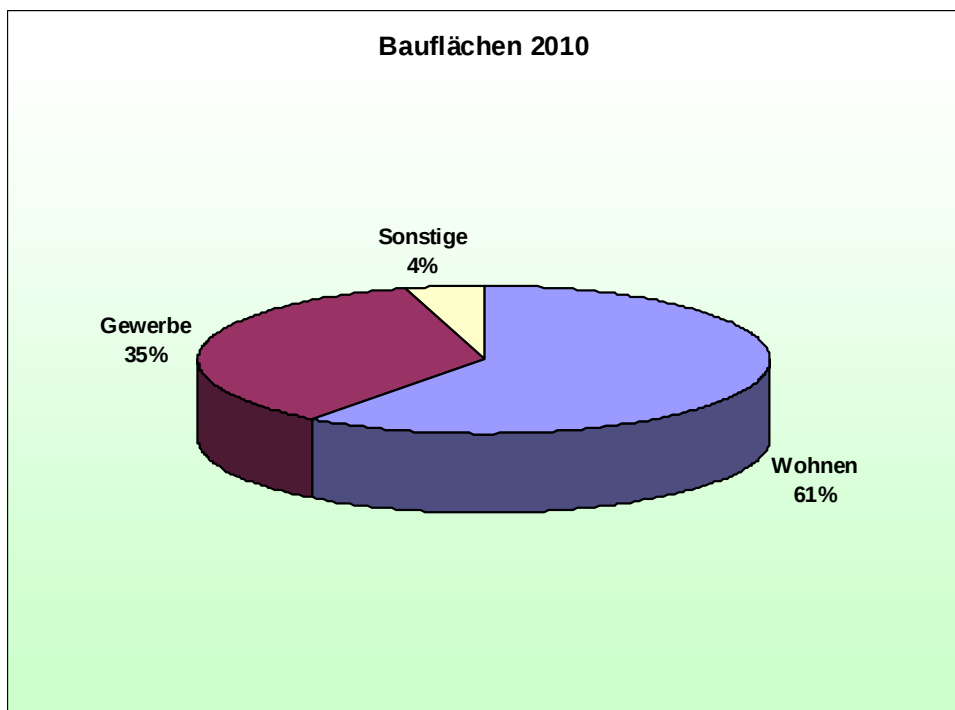


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

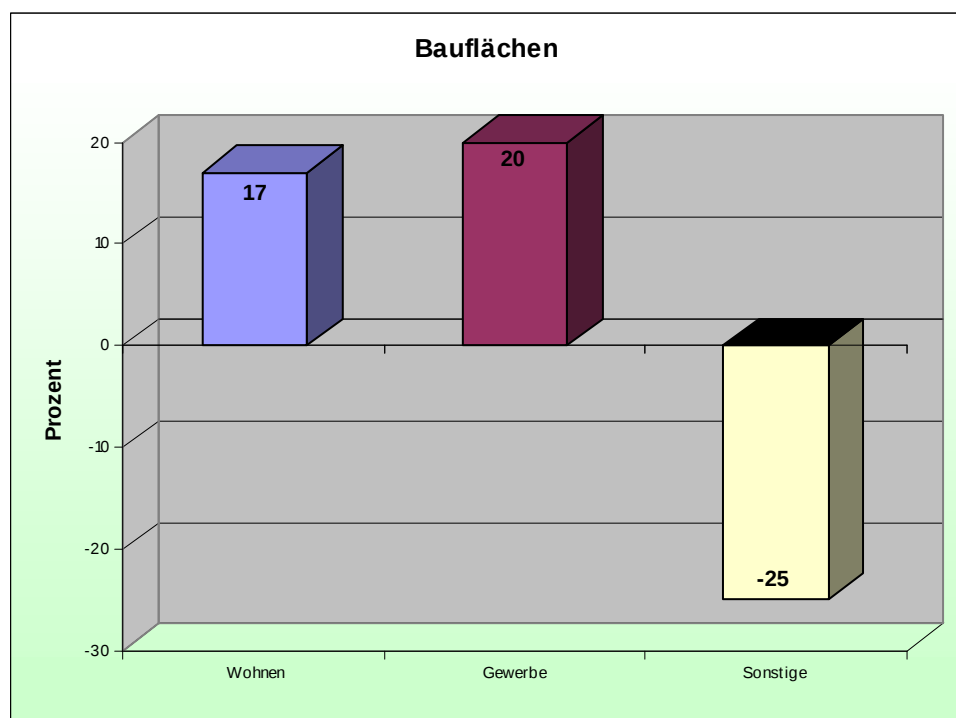


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die 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 Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 24 im Vorjahr auf 30 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 25 % zu, der Geldumsatz blieb mit ca. 0,5 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres. Der Flächenumsatz stieg geringfügig von 1,4 ha auf 1,6 ha.

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

Im Stadtgebiet von Gotha und in der näheren Umgebung (Remstädt, Sundhausen) lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei ca. 47,80 €. Im Süden und Südwesten des Landkreises (Friedrichroda, Tambach-Dietharz, Georgenthal, Cabarz) wurden nur ca. 15,10 € pro Quadratmeter erzielt.

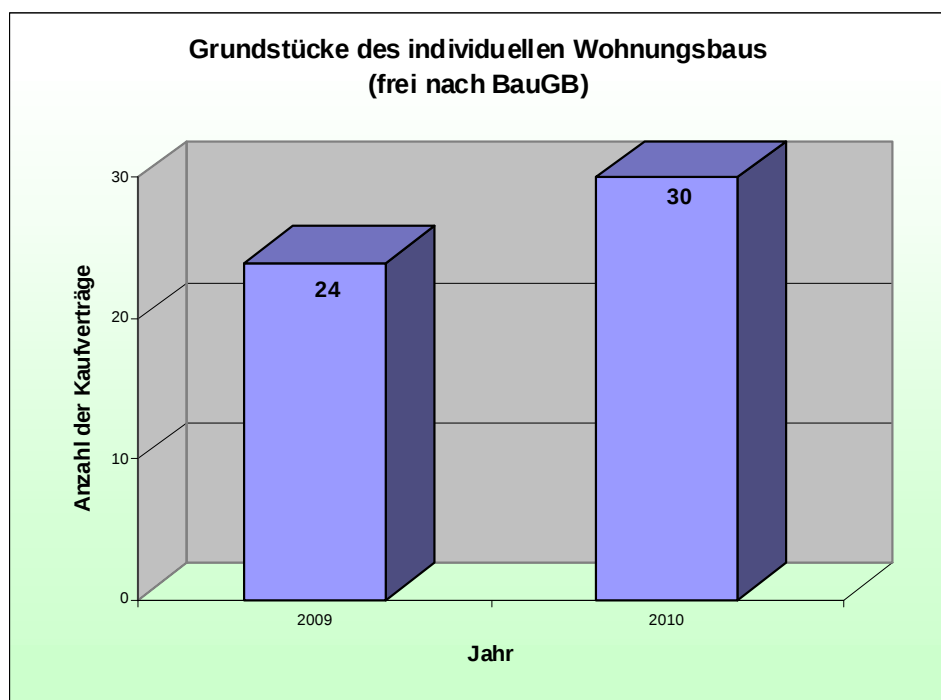


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

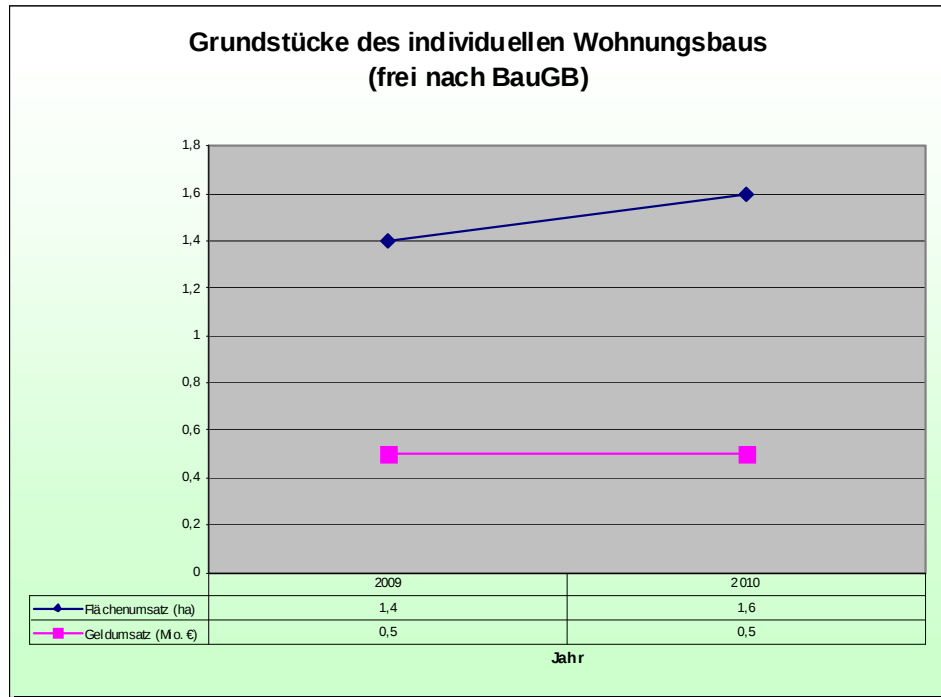


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 40 im Vorjahr auf 44 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 10 % zu bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes (30 %). Der Flächenumsatz nahm ebenfalls leicht zu (18 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

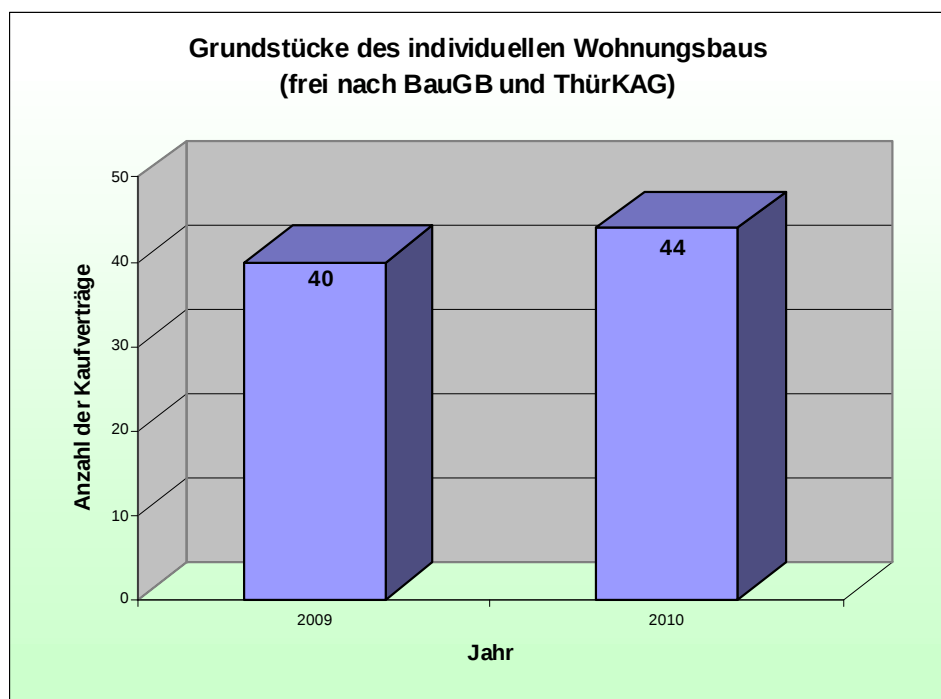


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

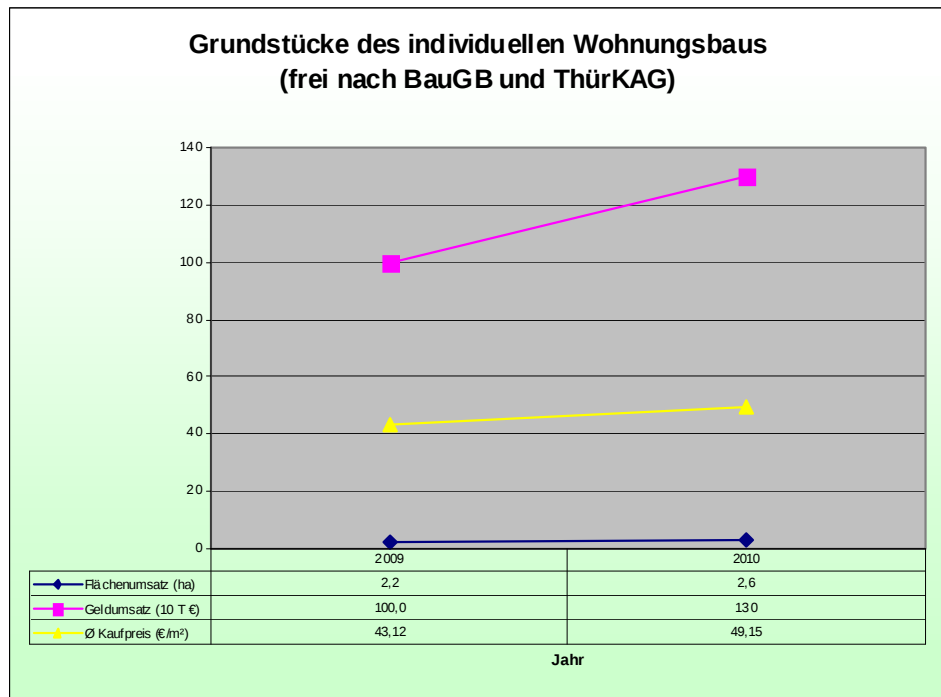


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der Geldumsatz stieg von 1,0 Mio. € auf 1,3 Mio. €.

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei nach BauGB)

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 (Eigentumswohnungen) oder Mehrfamilienhäuser (Miethäuser) wurde an dieser Stelle aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle nicht durchgeführt.

Im Berichtsjahr ist ein erneuter Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 33 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz sank auf 0,2 ha, der Geldumsatz ging auf ca. 130.000 € zurück.

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

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

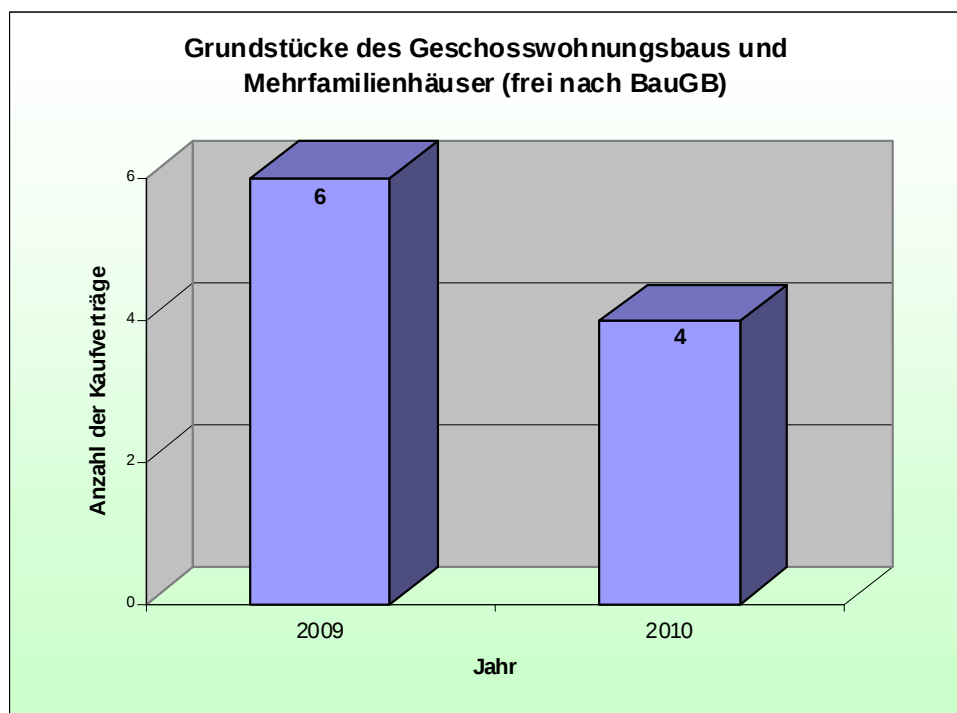


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

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 bewegte sich mit 6 Kauffällen auf dem Niveau des Vorjahres. In 2010 wurden 1,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt, der Geldumsatz betrug dabei 0,2 Mio. €.

Grundstücke dieses Teilmarkts nehmen nur vereinzelt am Marktgeschehen teil. Die Nachfrage ist wegen des weitgehend gedeckten Bedarfs tendenziell rückläufig.

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

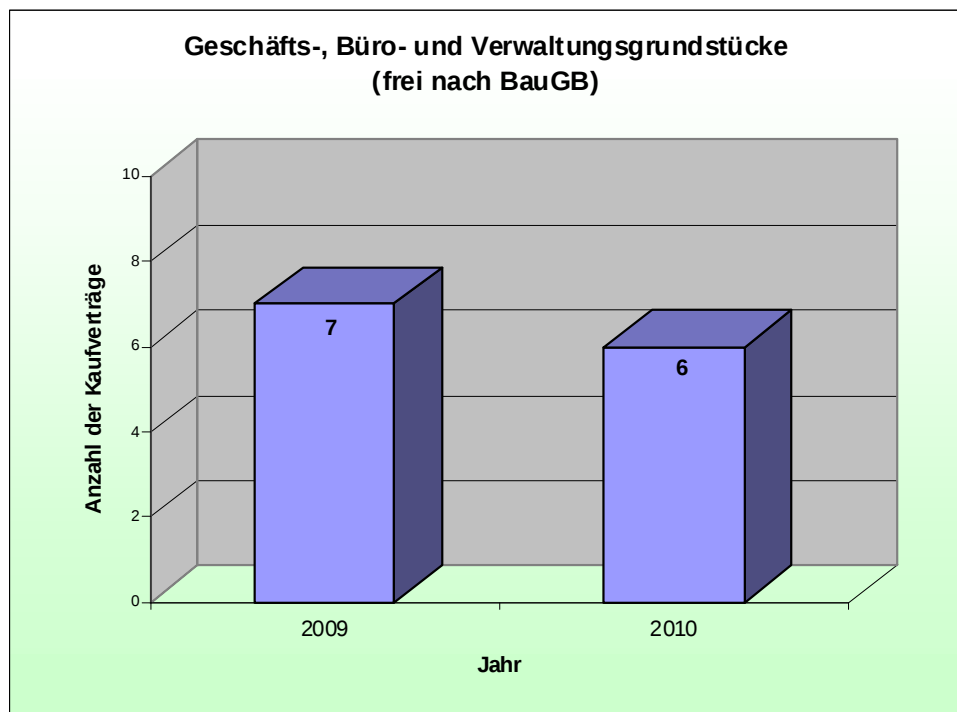


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

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 ThürKAG berücksichtigt.

Die Anzahl der Kaufverträge ging gegenüber dem Vorjahr weiter zurück, es wurden jedoch deutlich größere Grundstücke veräußert. Insgesamt wurden 15,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt, dies ist eine Steigerung um 45 %. Dementsprechend stark stieg auch der Geldumsatz auf 2,0 Mio. €.

Der Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Flächen *frei nach BauGB und ThürKAG* blieb auf dem Vorjahresniveau stabil.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche kann Subventionsanteile beinhalten, die zumeist nicht quantifizierbar sind.

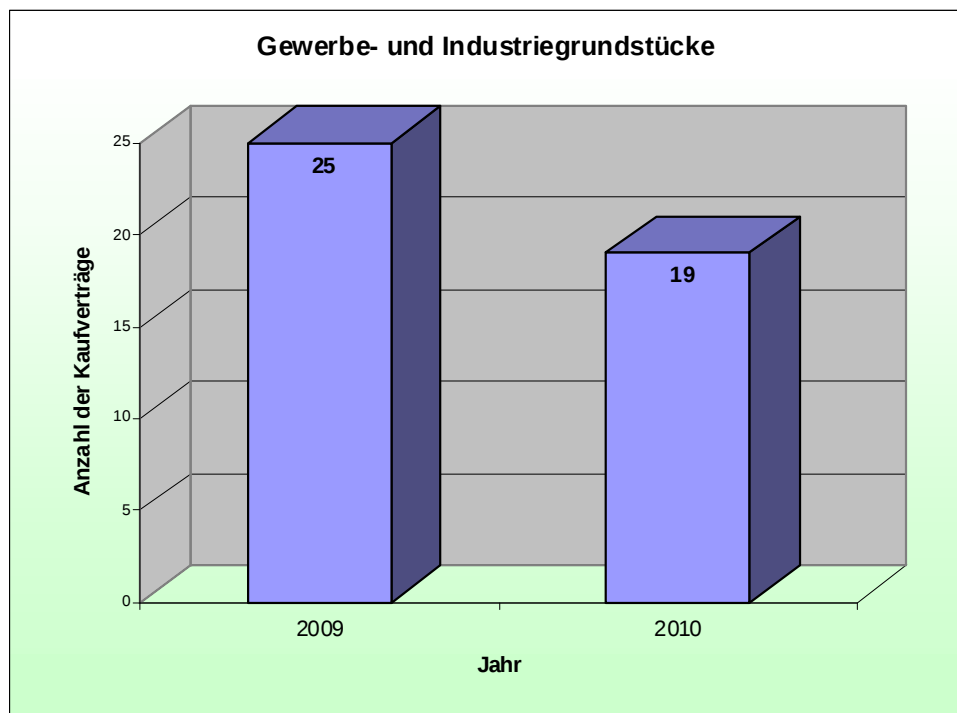


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

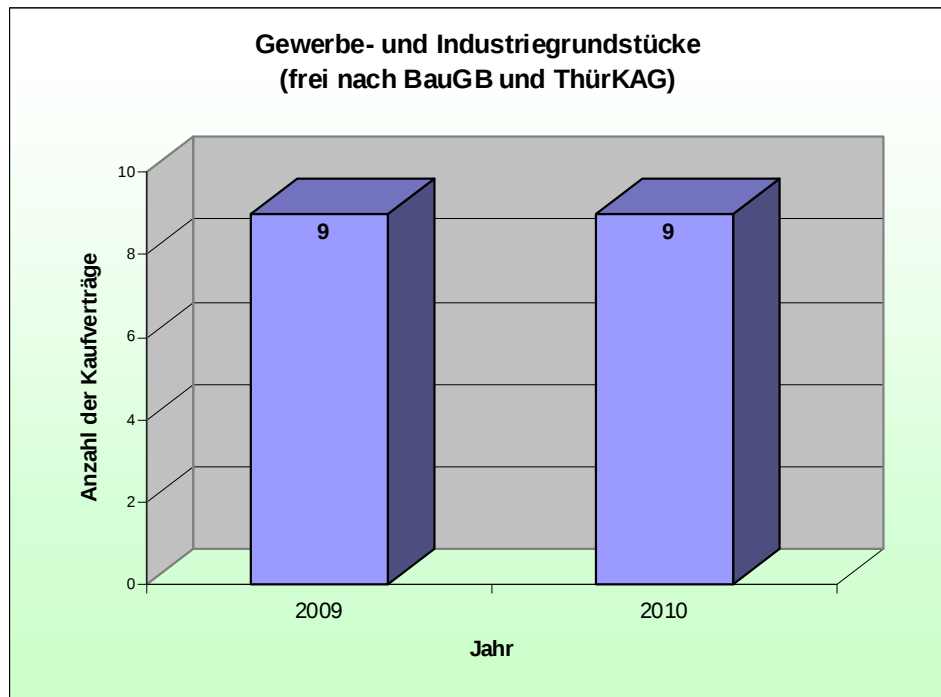


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

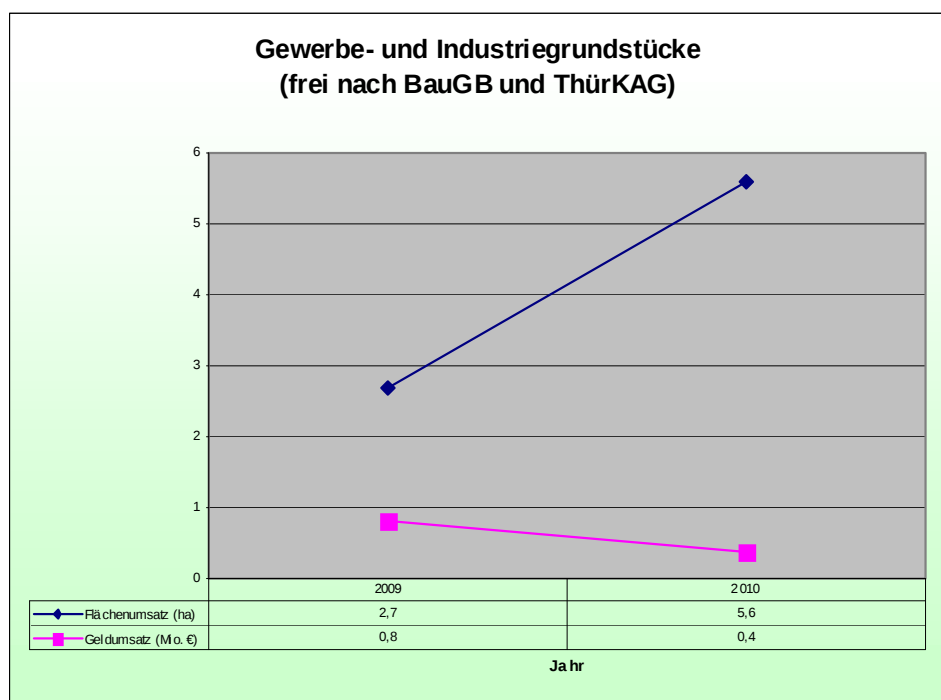


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Flächen dieses Teilmarktes weist große Schwankungen auf. Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

5.1.5 Werdendes Bauland

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 7,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 33 %.

Der Geldumsatz verdreifachte sich im Berichtsjahr, von ca. 142.000 € auf ca. 462.000 €.

Die Nachfrage nach Grundstücken dieses Marktsegments ist weiterhin gering. 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 23 im Vorjahr auf 40 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 2,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 79 % zu. Der Geldumsatz ist mit ca. 155.000 € um 65 % gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche hat im Vergleich zum Vorjahr leicht nachgegeben und liegt bei 5,19 €/m².

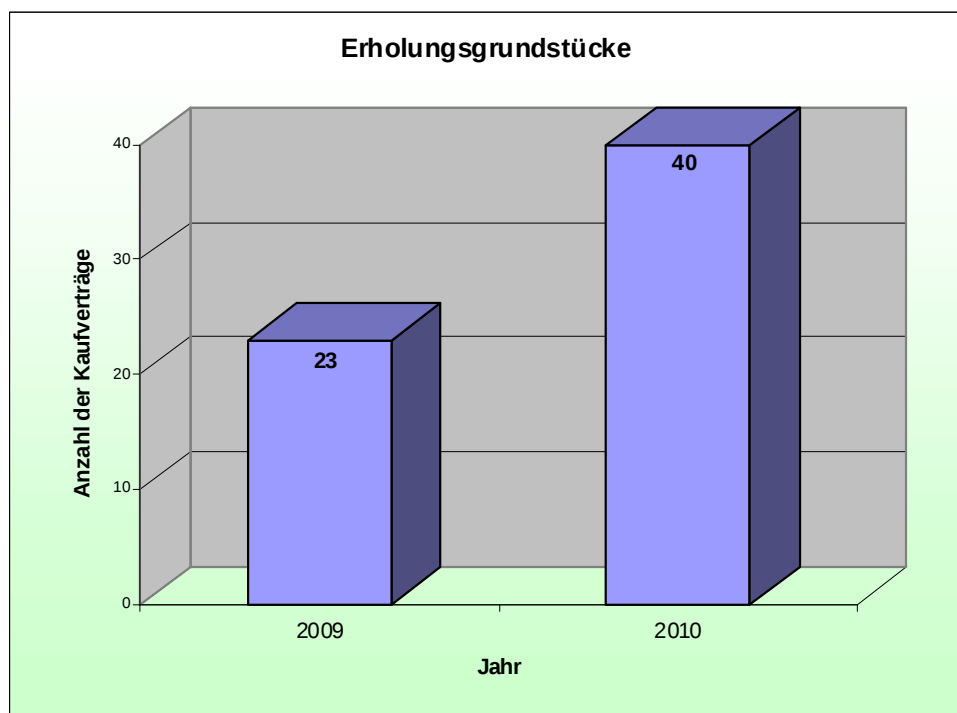


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

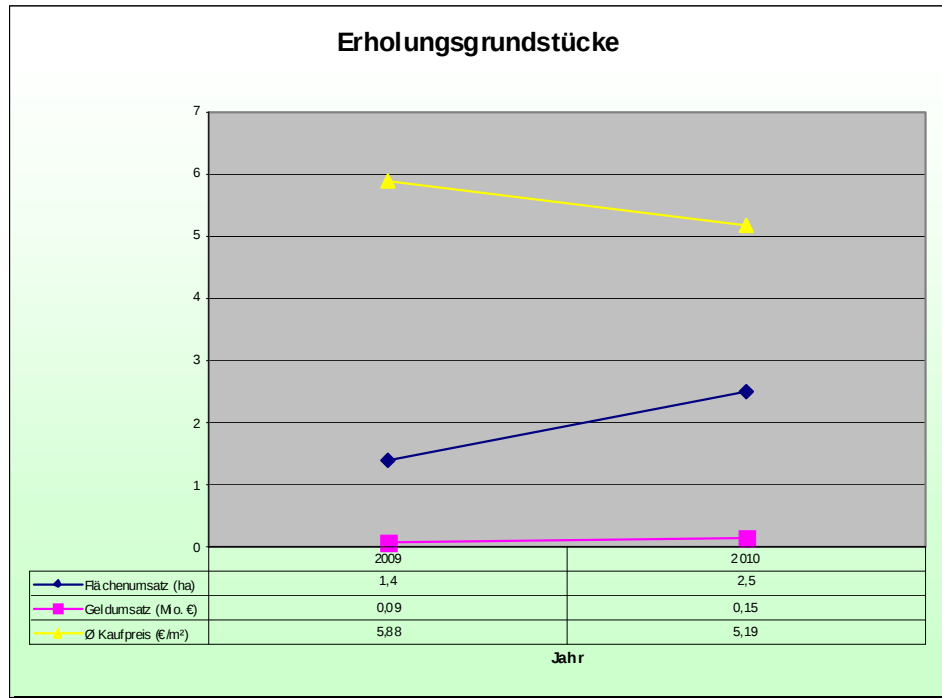


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 sank von 645 im Vorjahr auf 427 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Rückgang von 34 %.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes sank um 35 % auf 832,1 ha.

Bei Acker- und Grünlandflächen wurden 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.

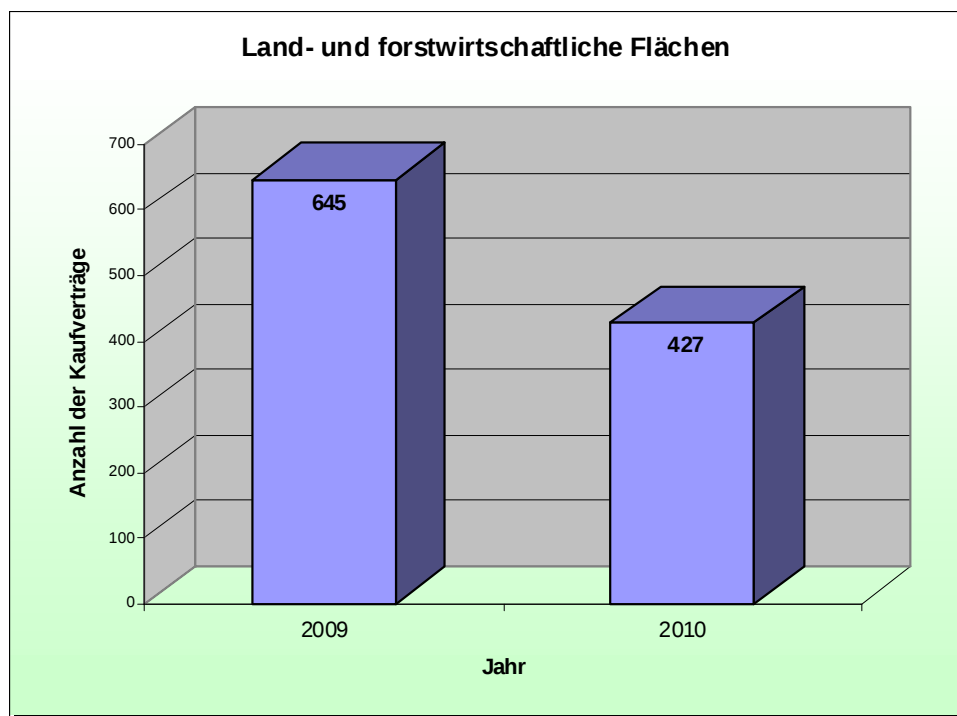


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

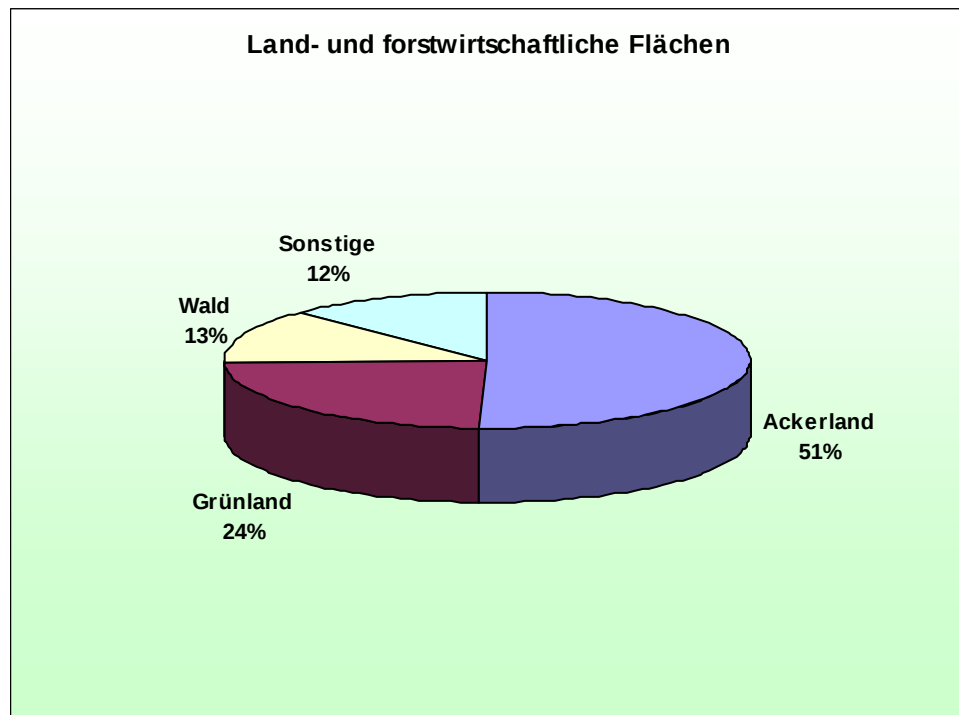


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Rückgang der abgeschlossenen Kaufverträge machte sich besonders im Teilmarkt Ackerland bemerkbar (- 43 %). Ansonsten waren die anderen Grundstücksarten gleichermaßen betroffen.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz lag bei Ackerland mit 67 % am höchsten, gefolgt von sonstigen Flächen (12 %), Grünland (11 %), und Waldflächen (10 %). Bei sonstigen Flächen lag der Flächenumsatz 53 % höher als im Vorjahr. Die anderen Grundstücksarten, insbesondere Acker- und Grünland, hatten einen deutlich niedrigeren Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen.

Geldumsatz

Entsprechend zum Rückgang der Verkäufe fiel auch der Geldumsatz von 6,5 Mio. € auf 5,0 Mio. €.

Ackerland hatte im Berichtsjahr mit 76 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von sonstigen Flächen (12 %), Grünland (8 %) und Waldflächen (4 %).

5.2.1 Ackerland

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Ackerland 187 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 317 Kauffällen ist dies ein Rückgang von 41 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland ist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr stabil. Der Wert ist jedoch stark von den regionalen Gegebenheiten abhängig und weist tendenziell einen leichten Anstieg auf.

Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der durchschnittlich veräußerten Gesamtfläche konnte im Berichtsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl konnte im Zusammenhang mit der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Ackerzahl}) \times 0,00686 + 0,08716 \text{ €/m}^2$$

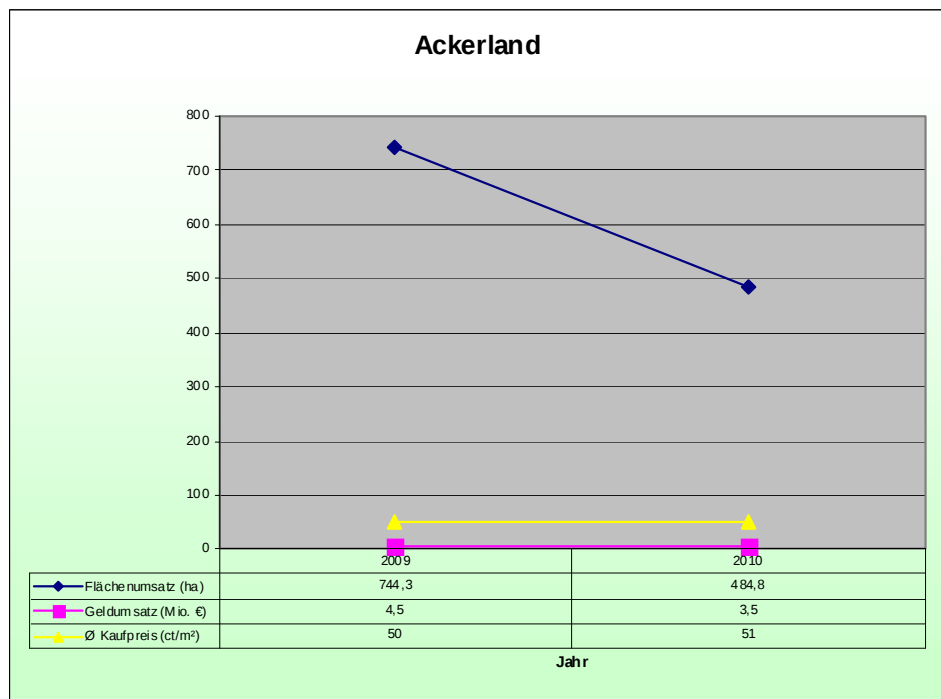


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Grünland

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Grünland 78 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 104 auswertbaren Kauffällen ist dies ein Rückgang von 25 %.

Der durchschnittliche gezahlte Kaufpreis pro Quadratmeter Grünland liegt nach Auswertung der Kauffälle deutlich über dem Vorjahreswert. Dieser Wert ist jedoch stark von den regionalen Gegebenheiten abhängig. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle eine allgemeingültige Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht möglich.

Eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der durchschnittlich veräußerten Gesamtfläche konnte im Berichtsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl konnte im Zusammenhang mit der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 nachgewiesen werden.

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$(\text{Grünlandzahl}) \times 0,00230 + 0,21811 \text{ €/m}^2$$

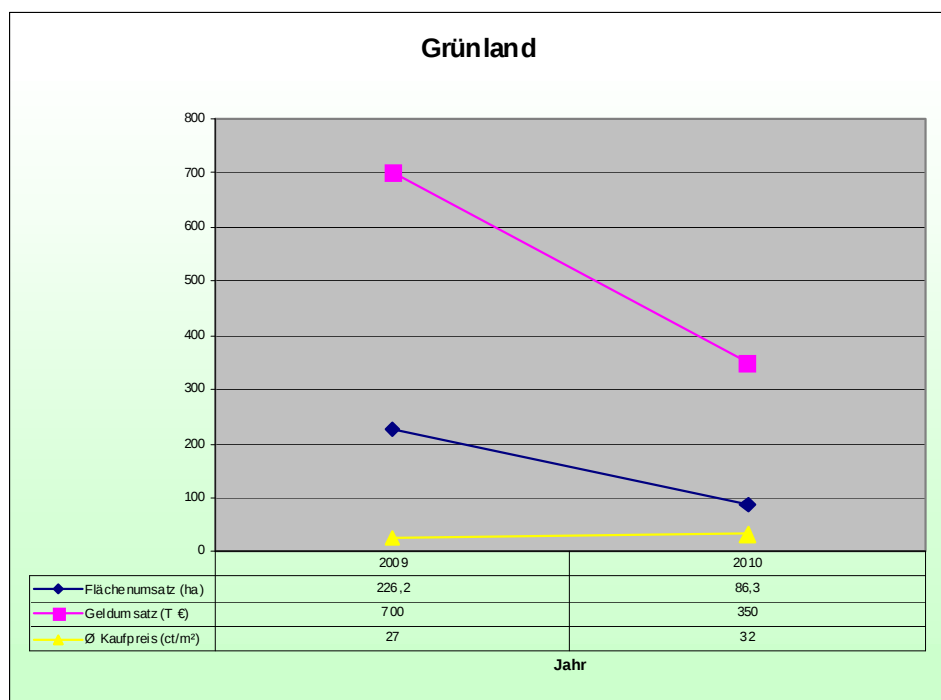


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.3 Waldflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen fiel von 77 im Jahr 2009 auf 54 im Jahr 2010. Der Flächenumsatz erreichte mit 53,5 ha etwa die Hälfte des Umsatzes des Jahres 2009.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 167.000 € auf ca. 176.000 € gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche blieb im Vergleich zum Vorjahr 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.

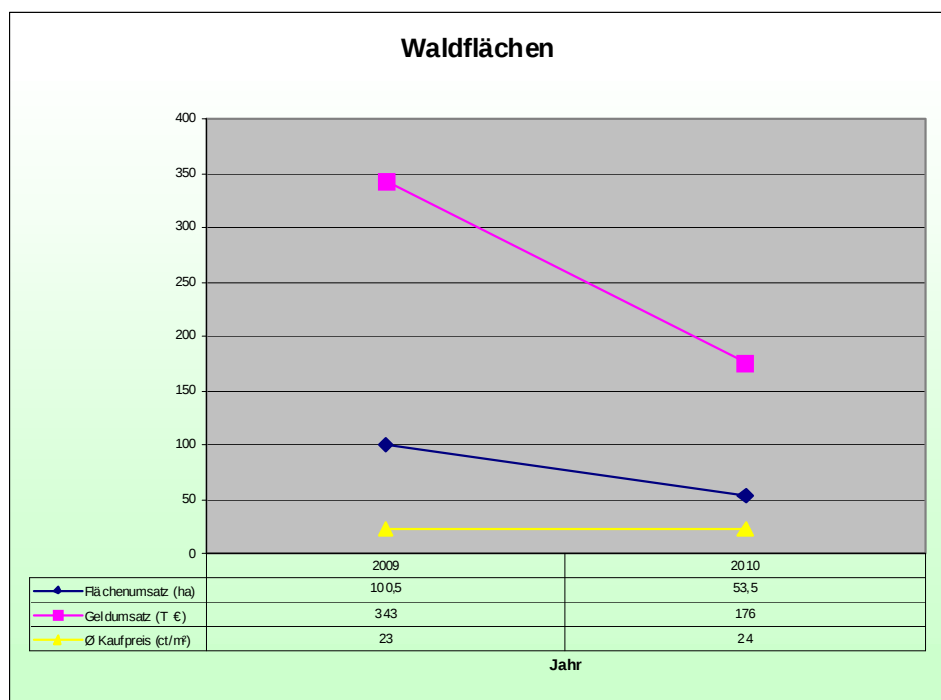


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Neben dem Entwicklungszustand ist nach § 4 der ImmoWertV auch zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung der Flächen absehbar ist.

Bei den *besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* werden aufgrund der außer-agrarischen Verwendung, wie z. B. bauliche Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Gärten im Außenbereich oder Abbauflächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien, durchschnittlich höhere Preise als für reines Agrarland erzielt.

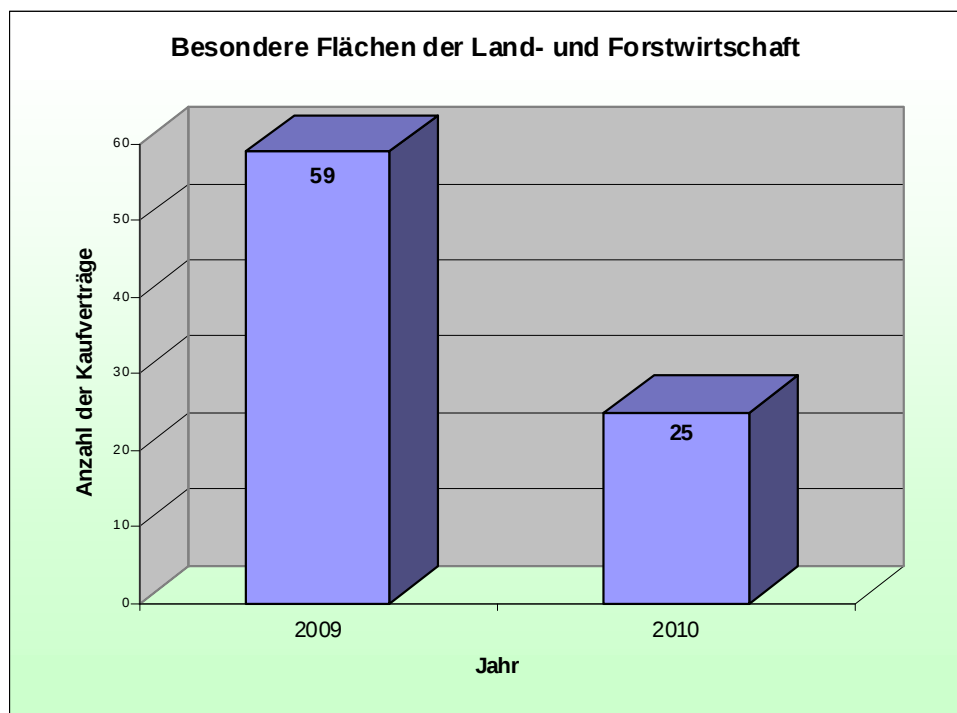


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge von *besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* sank von 59 im Jahr 2009 auf 25 im Jahr 2010. Der Flächenumsatz lag mit 87,4 ha deutlich höher als im Vorjahr (44,6 ha), der Geldumsatz stieg von 1,3 Mio. € auf 2,0 Mio. €.

Der Großteil des Flächenumsatzes wurde durch den Verkauf von Abbauflächen (43,8 ha) und Flächen für Windenergie- oder Photovoltaikanlagen (28,7 ha) erzielt. Auf die Veräußerung von Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien entfielen 1,27 Mio. €, das entspricht ca. 63 % des Wertumsatzes.

5.3.2 Gärten im Außenbereich

Die Anzahl der Kaufverträge für das Berichtsjahr von *Gärten* blieb mit 17 Kauffällen auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Der Flächenumsatz mit 1,4 ha ist um 26 % gesunken. Der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche blieben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres.

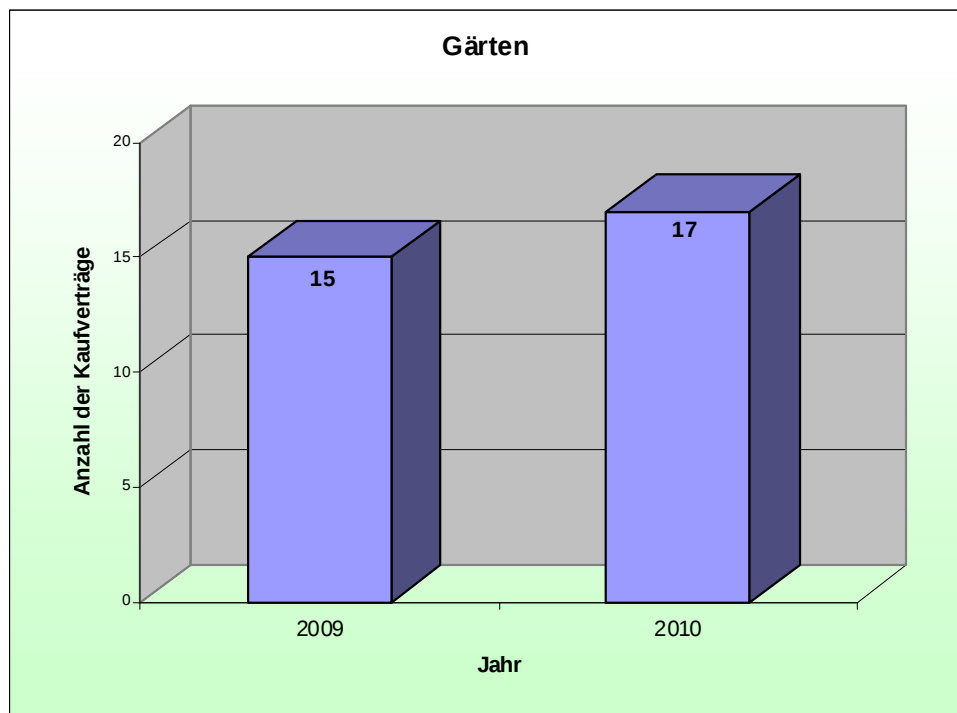


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



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 einiger Zeit durch die Öffentlichkeit genutzt wurden, vor.

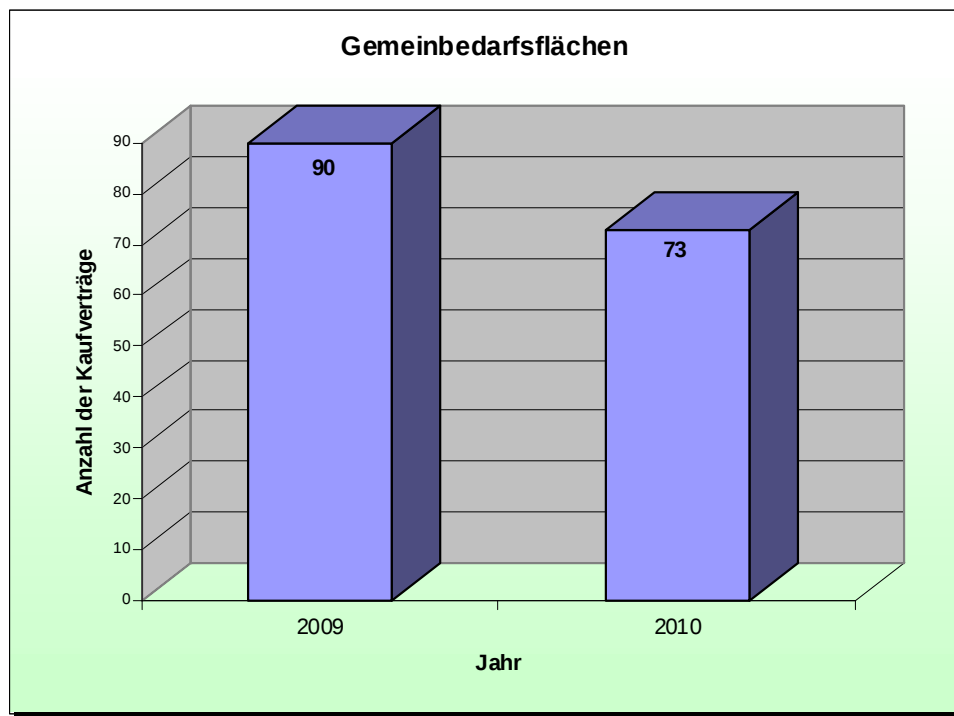


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Der überwiegende Teil der Kaufverträge entfiel auf die Veräußerung von Grundstücken, die zukünftig als Verkehrsflächen genutzt werden.

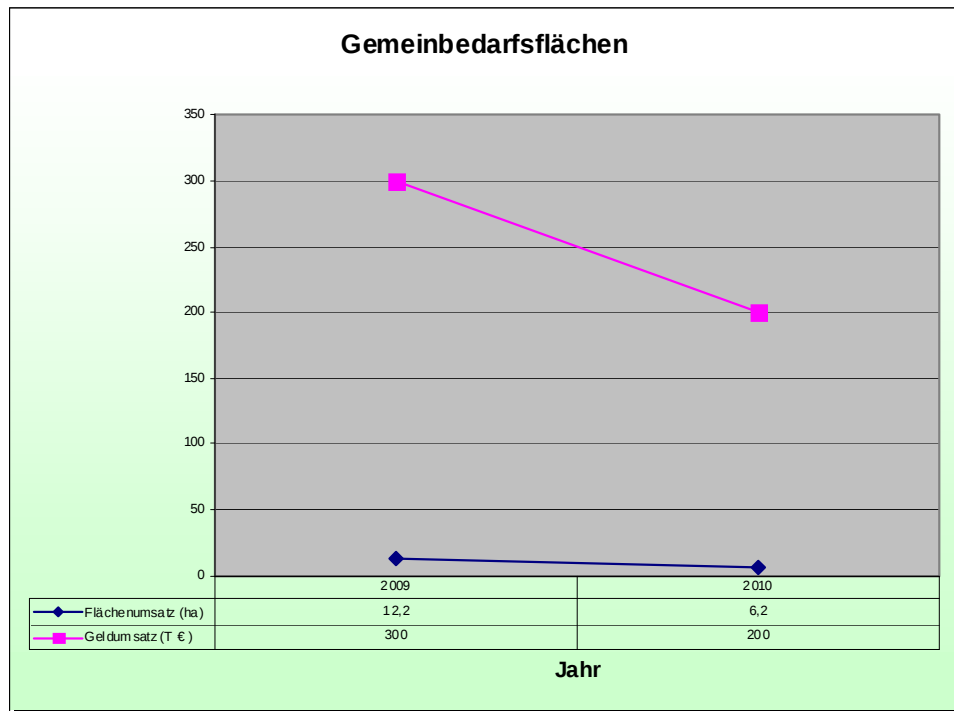


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Berichtsjahr mit 6,2 ha auf annähernd die Hälfte des Vorjahreswertes gesunken.

Der Geldumsatz ist im gleichen Maße zurückgegangen.

Im Bereich des Landkreises Gotha wurden im Jahr 2010 verhältnismäßig viele Kaufverträge über Gemeinbedarfsflächen abgeschlossen, die vormals einer landwirtschaftlichen Nutzung dienten. In diesen Gebieten liegt der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis mit 0,58 €/m² Grundstücksfläche auf dem Niveau des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen. In den bebauten Lagen wurden überwiegend sogenannte Splitterflächen veräußert.

Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

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 ist eine Zunahme von 52 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anstieg von 9 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert. Die Teilmärkte *individueller Wohnungsbau* sowie *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* blieben auf Vorjahresniveau.

Der Flächenumsatz ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gesunken.

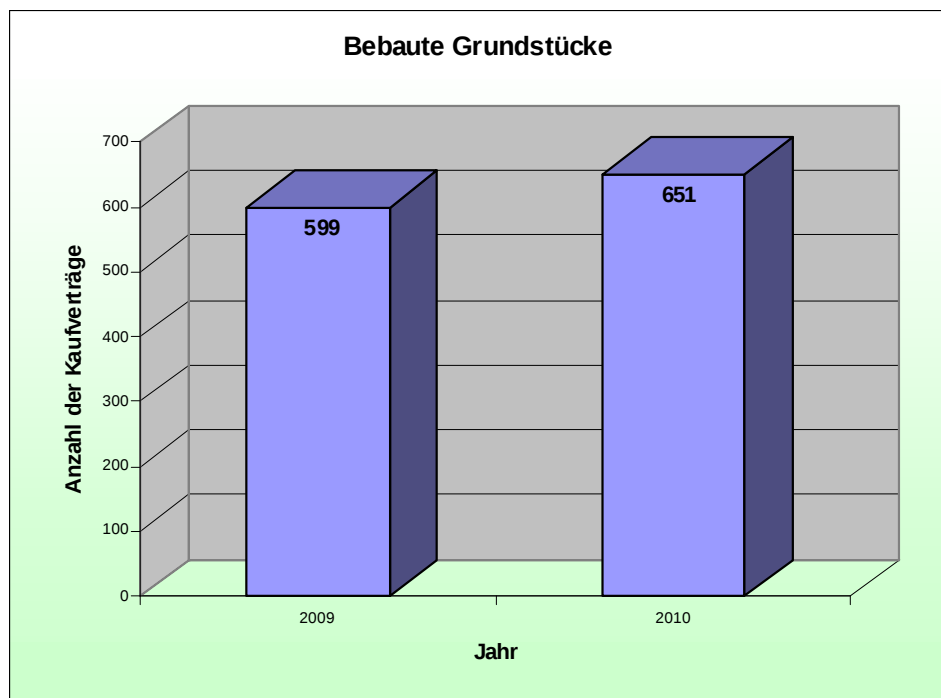


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

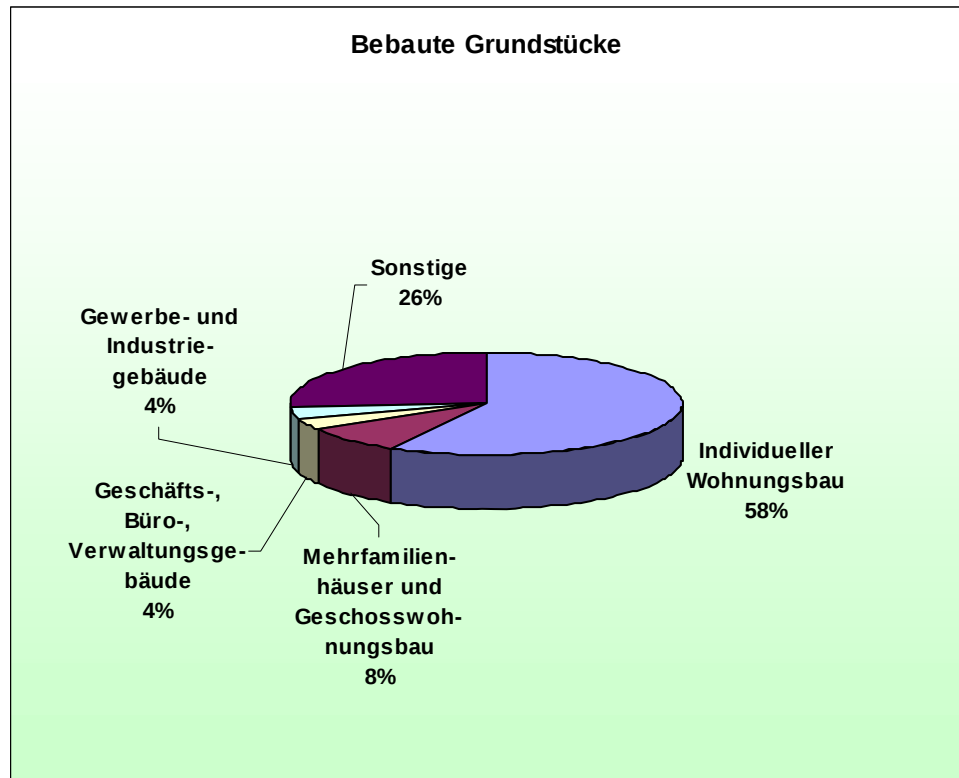


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

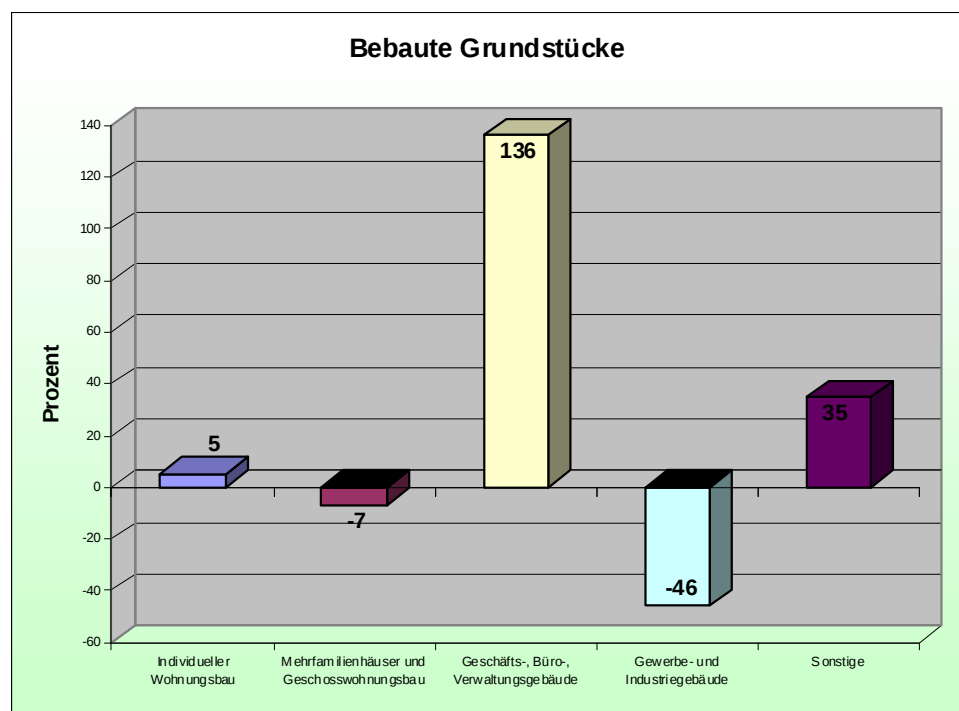


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Verkäufe von *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* sind in 2010 stark gestiegen; mit insgesamt 4 % haben sie jedoch einen nur sehr geringen Marktanteil.

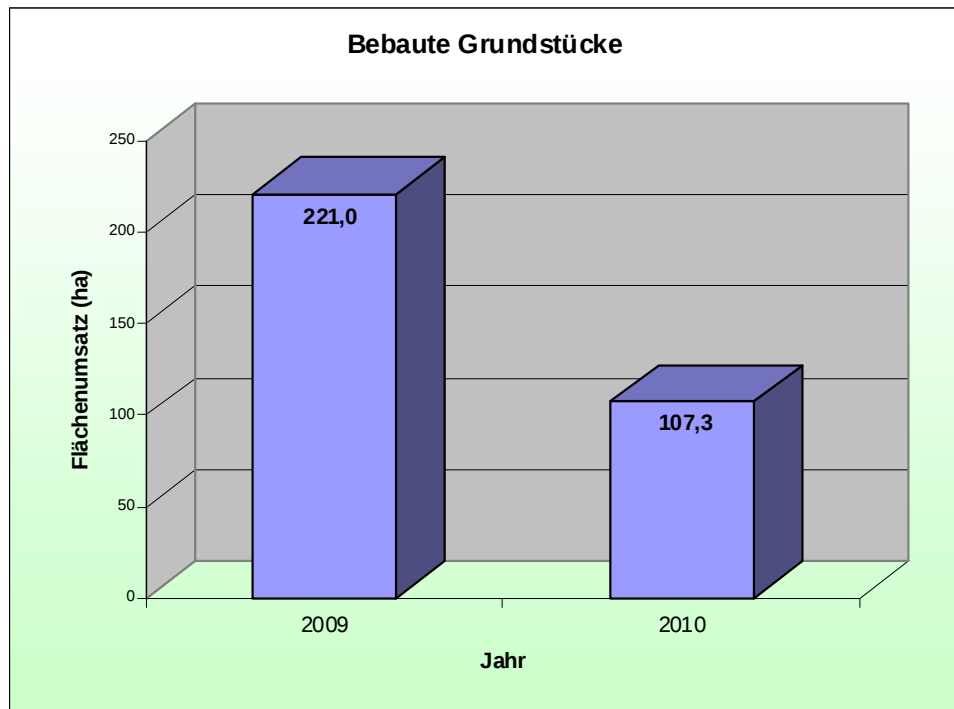


Abb.: Flächenumsatz

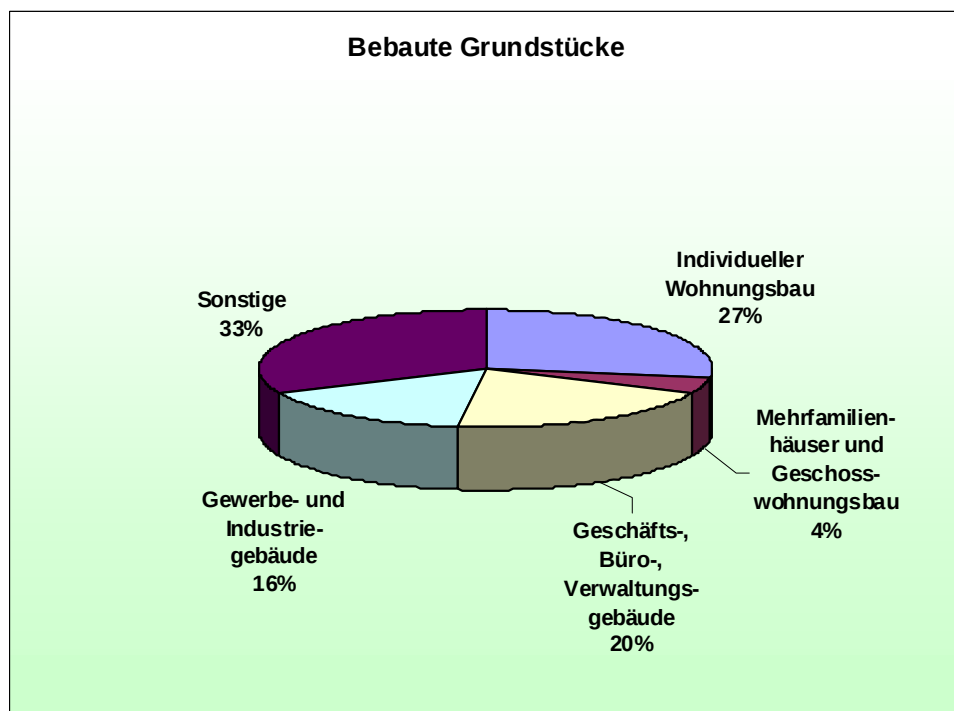


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im *individuellen Wohnungsbau* blieb der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr stabil. Bei *Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäuden* konnte ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden. Bei den anderen Gebäuden ist der Flächenumsatz zurückgegangen.

Im Teilmarkt der sonstigen bebauten Grundstücke sind auch die Kauffälle enthalten, die z. B. wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet sind. Daraus resultiert der relativ große Anteil am Flächenumsatz.

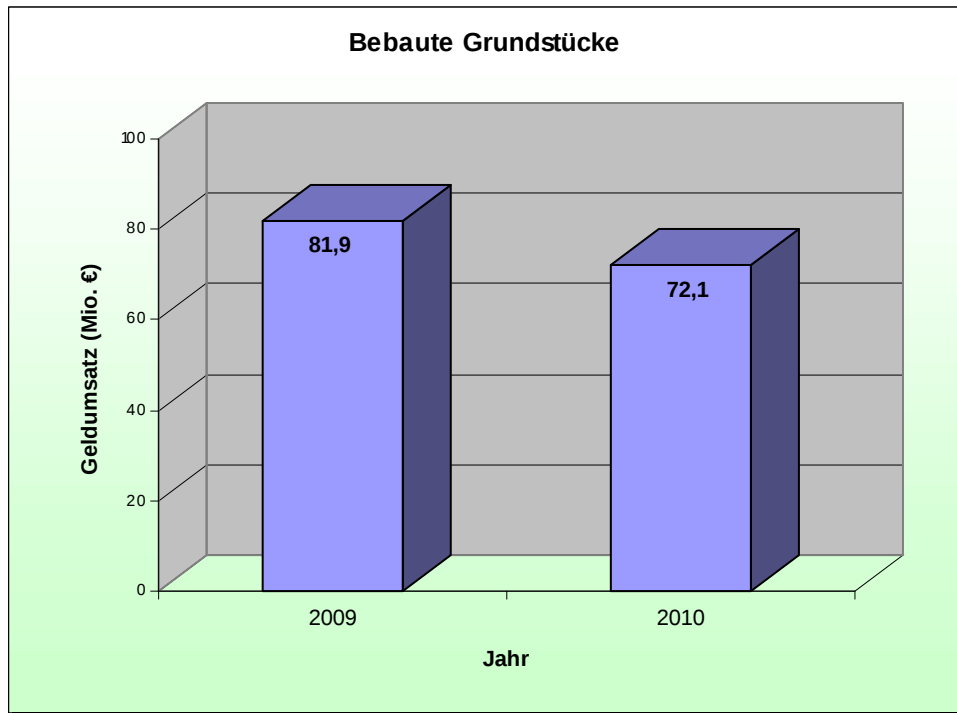


Abb.: Geldumsatz

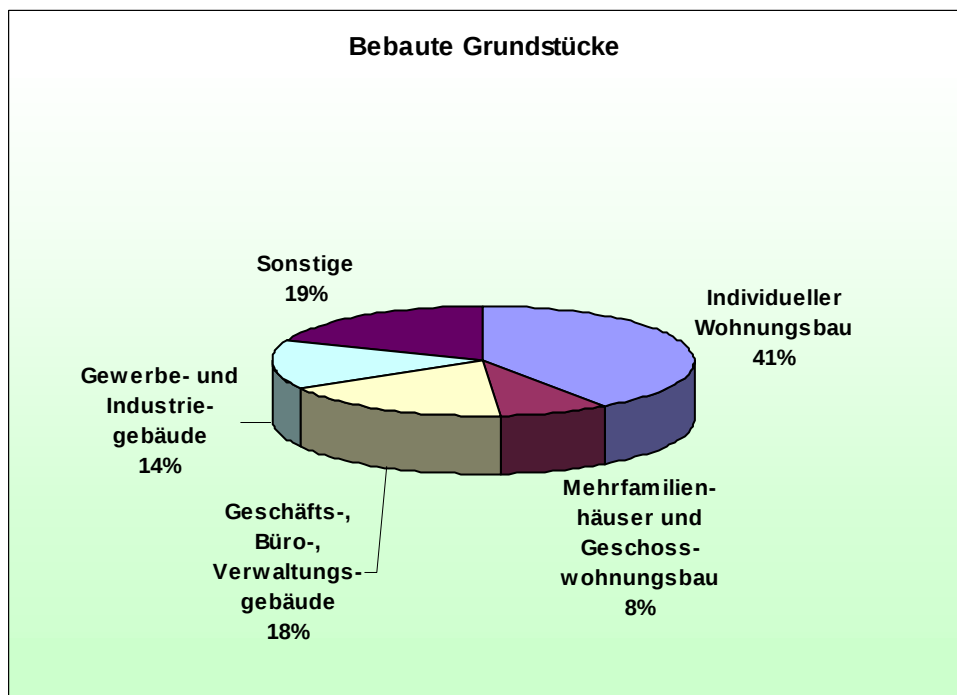


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Beim Geldumsatz hat sich der Trend des Vorjahres mit einem Rückgang um insgesamt 9,8 Mio. € fortgesetzt.

Besonders deutlich ist dieser Rückgang bei Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäuden, Mehrfamilienhäusern und beim Geschosswohnungsbau.

Bei Gewerbe- und Industriegebäuden ist der Geldumsatz höher als im Vorjahr.

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 (Baujahre 2009-2010)
- Baujahre 1991-2008
- Baujahre 1975-1990
- Baujahre 1950-1974
- Baujahre bis 1949

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

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten (2009 bis 2010)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	0	-	-
2009	3	100.000	672

Baujahre 1991 bis 2008

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	34	143.800	577
2009	22	151.000	528

Baujahre 1975 bis 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	13	79.300	510
2009	15	119.400	589

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	16	62.500	633
2009	12	79.900	524

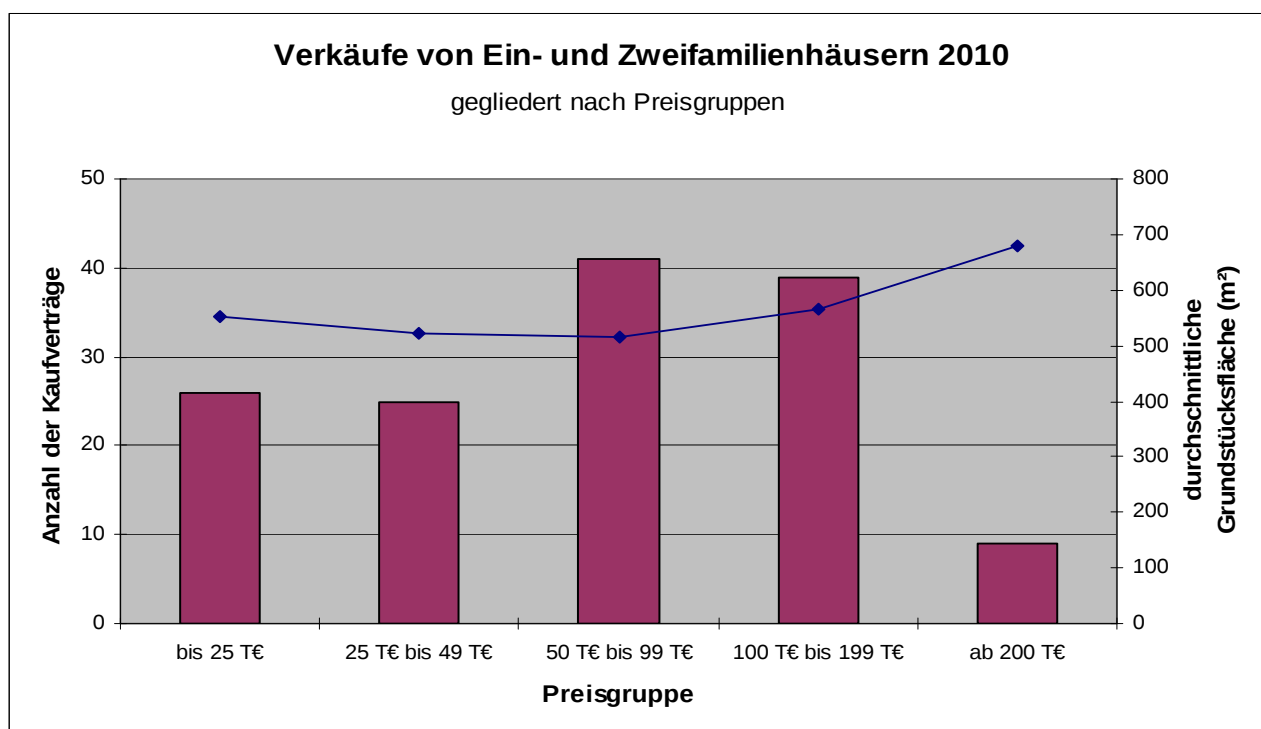
Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	77	62.200	531
2009	61	39.700	499

Für die Auswertung der Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 300 m² und höchstens 800 m² beträgt.

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 *1991 bis 2008* und *bis 1949* sind am Markt weiterhin stark vertreten. Die Kaufpreise von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen der Baujahre *1991 bis 2008* und *1950 bis 1974* einen leichten Rückgang des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises bei einer steigenden Anzahl der Kaufverträge auf. Bei der Baujahresklasse Baujahre *bis 1949* wurden im Berichtsjahr erneut mehr Kauffälle registriert; im Durchschnitt wurde für ein Gebäude dieser Baujahresklasse fast der gleiche Preis gezahlt, wie für Häuser der Baujahre *1950 bis 1974*.



6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre 1991 bis 2008

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	18	116.100	331
2009	13	112.700	278

Baujahre 1975 bis 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	7	116.600	389
2009	8	96.100	374

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	6	78.300	326
2009	12	78.000	365

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	25	59.900	386
2009	23	38.400	322

Gebäude der Baujahresklassen *1991 bis 2008* und *bis 1949* sind am Markt stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für Gebäude der Baujahresklasse *Baujahre 1991 bis 2008* und der *Baujahre 1950 bis 1974* blieb auf Vorjahresniveau stabil.

Gebäude der Baujahre *1950 bis 1990* werden seltener gehandelt.

Bei der Baujahresklasse *Baujahre bis 1949* wurden im Berichtsjahr mehr Kauffälle ausgewertet; der durchschnittlich gezahlte Gesamtkaufpreis liegt deutlich höher als im Vorjahr.

6.1.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ab 1950

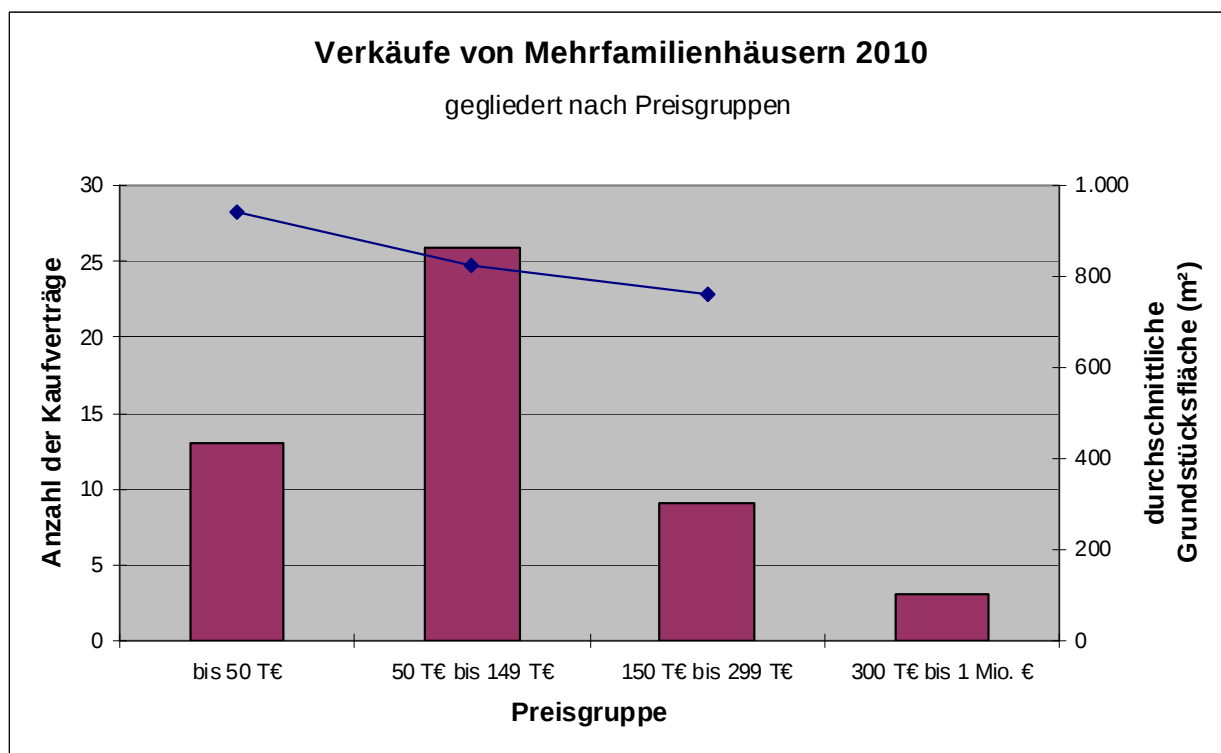
Gebäude des Teilmarkts *Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser* der Baujahre *ab 1950* sind am Markt kaum vertreten. Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	46	104.504	784
2009	47	104.484	614

Im Berichtsjahr blieben die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und der durchschnittliche Gesamtkaufpreis auf Vorjahresniveau stabil.

Durch die nachträgliche Ermittlung des Liegenschaftszinses können Differenzen zu den Werten des vorangegangenen Berichts zum Grundstücksmarkt auftreten.



Für Gebäude der Preisgruppe zwischen 300.000 € und 1 Mio. € kann aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle keine durchschnittliche Grundstücksfläche angegeben werden.

6.2 Villen

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden Villen nur selten gehandelt. Für das Berichtsjahr 2010 liegen nur wenige Kauffälle, ausschließlich für die Baujahresklasse *Baujahre bis 1949*, vor.

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2010	2	336.200	1.162
2009	5	135.000	1.077

Eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises kann aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge nicht getroffen werden.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* nur selten gehandelt. Es liegen nur vereinzelt Kauffälle aus den jeweiligen Baujahresklassen vor, die überdies große Spannen in Kaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche aufweisen. Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
			min	max	min	max
1991-2008	2010	4	105.999	5.130.000	2.073	57.832
	2009	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1975-1990	2010	0	-	-	-	-
	2009	0	-	-	-	-
1950-1974	2010	10	725	400.000	145	41.238
	2009	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
bis 1949	2010	9	400	200.000	146	7.243
	2009	3	6.000	211.000	1.092	2.863

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	23	k. A.		k. A.	
		3.000	4.700.000	235	33.427
2009	25	k. A.		k. A.	
		6.300	610.000	1.146	20.293

Die Zahl der Kauffälle blieb im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant. Eine Aussage über die Tendenz des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises kann aufgrund der großen Spannen nicht getroffen werden.

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt beinhaltet u. a. Erholungsgrundstücke, die mit Wochenend- oder Ferienhäusern bebaut sind. Mit einem Anteil von 11 % der Kauffälle aller bebauten Grundstücke nehmen die Verkäufe einen nicht unerheblichen Stellenwert ein.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkäufe wieder deutlich gestiegen. Der Geldumsatz stieg auf 0,8 Mio. €, der Flächenumsatz ging auf 5,5 ha zurück.

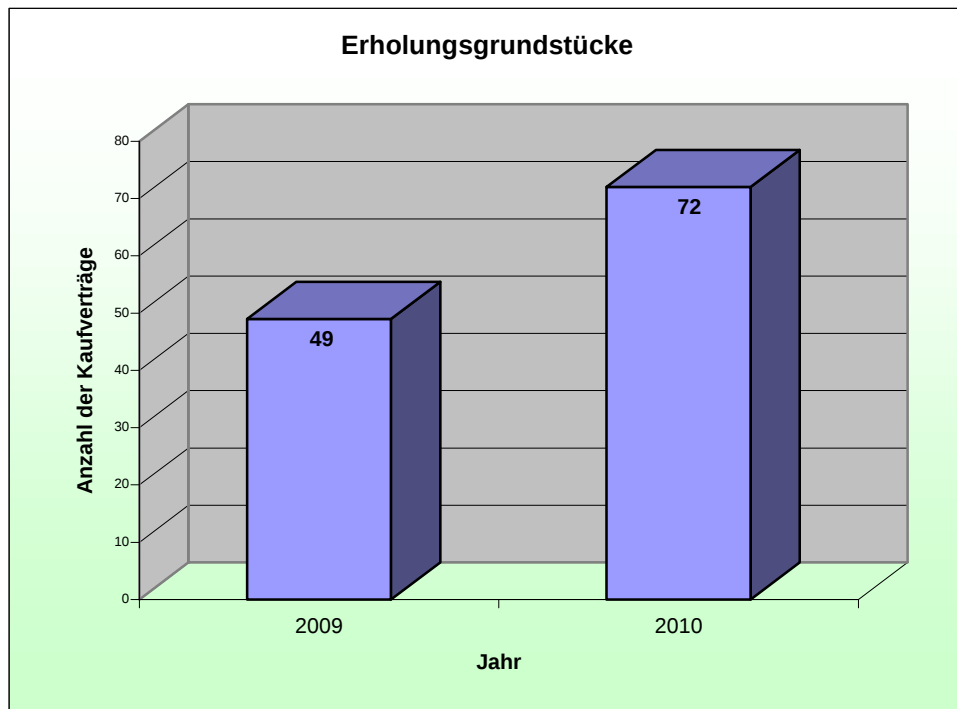


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

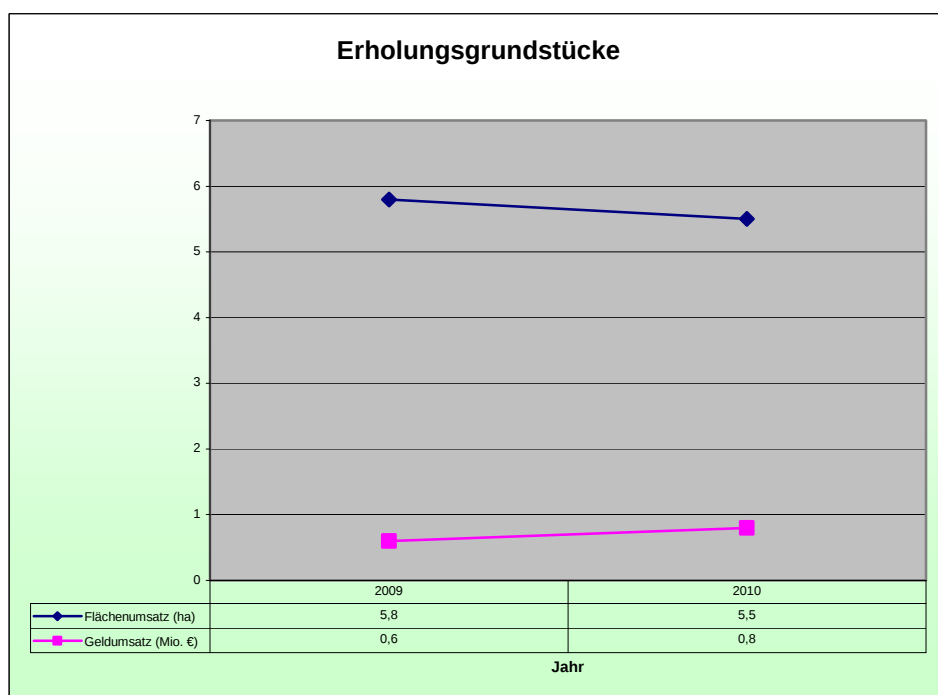


Abb: Geld- und Flächenumsatz

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 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 95 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von Teileigentum ist mit 5 % Anteil nahezu vernachlässigbar.

Im Vergleich zum Vorjahr sank der Marktanteil von Wohnungseigentum um 6 %.

Der Geldumsatz ging um 17 % zurück.

Im Berichtsjahr wurden ausschließlich bereits bestehende Wohnungen veräußert.

Für das Berichtsjahr liegen keine auswertbaren Kauffälle der Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau oder Erstverkauf aus Umwandlung vor.

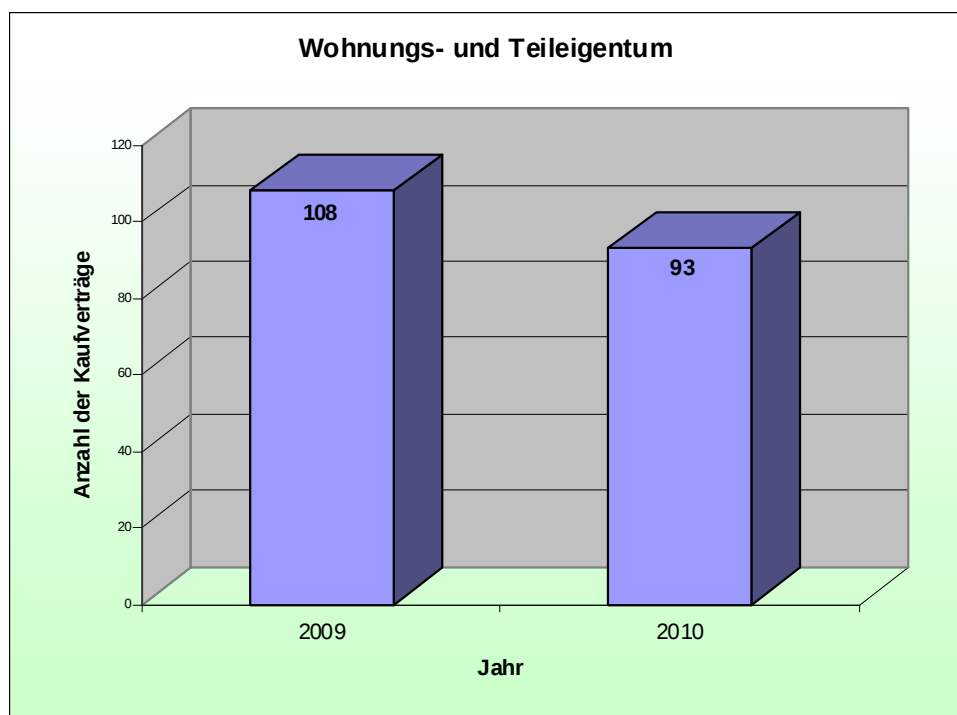


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

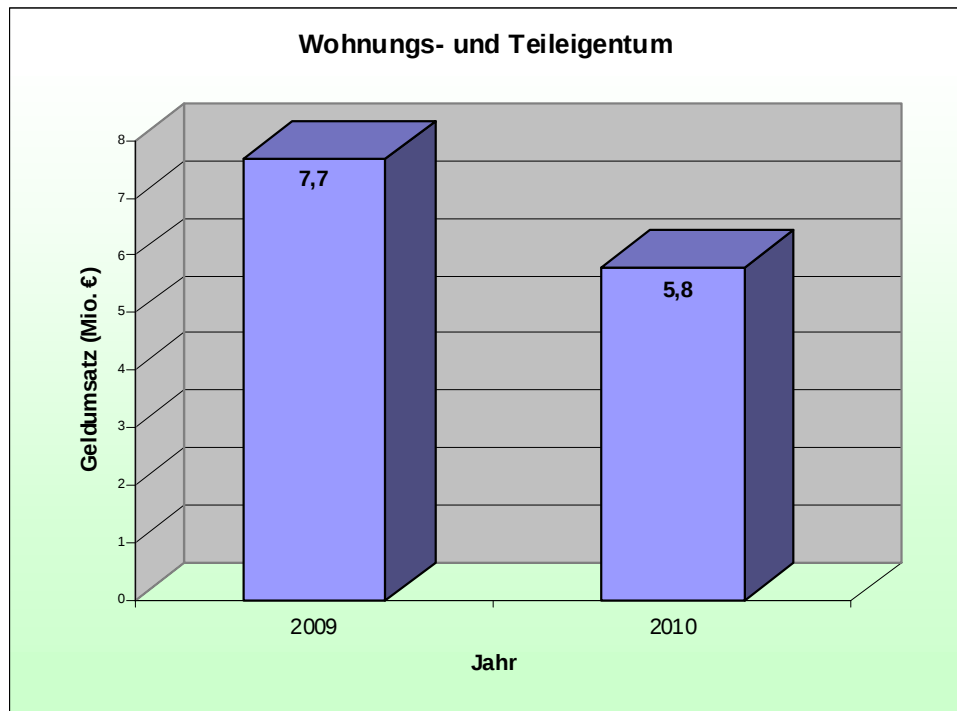


Abb.: Geldumsatz

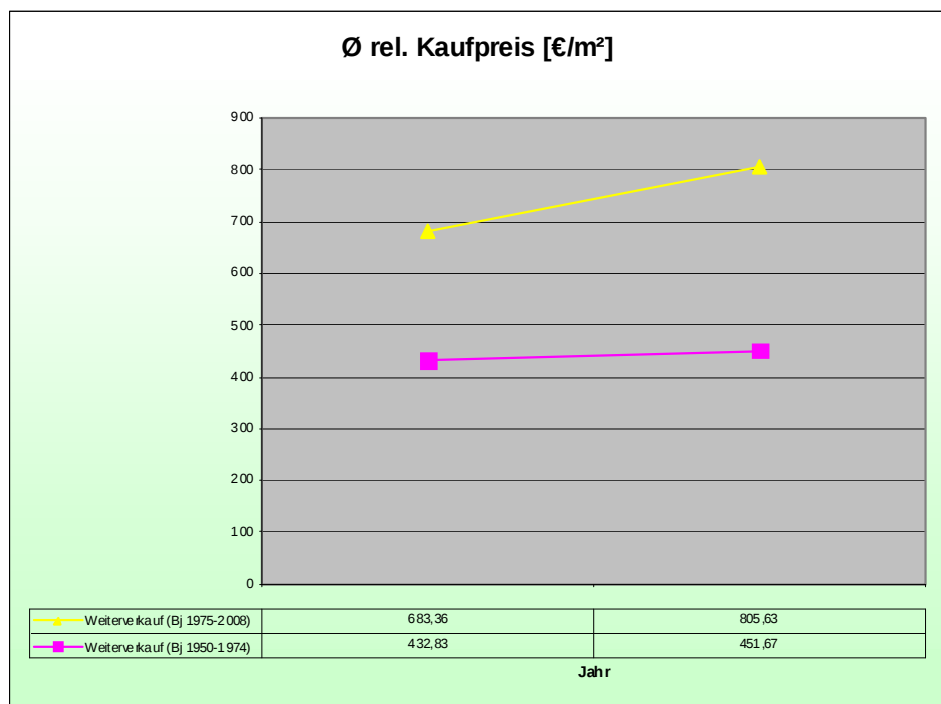


Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre 1950 bis 2008)

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.

Weiterverkauf

Die Anzahl der Weiterveräußerungen bestehender Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr insgesamt leicht zurückgegangen.

Baujahre 1975 bis 2008

Jahr	Anzahl der Kauffälle mit Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	25	805,63		64	
		471,00	1.284,50	37	137
2009	24	683,36		68	
		76,50	1.250,50	30	137

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle mit Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	5	451,67		56	
		169	909	54	59
2009	10	432,83		62	
		81,50	712,50	50	75

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle mit Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	15	296,77		95	
		185,50	1.295	39	505
2009	27	838,41		75	
		211,50	1.365	25	140

Für Eigentumswohnungen der Baujahresklassen *Baujahre 1975 bis 2008* wurde ein durchschnittlich höherer Kaufpreis erzielt als im Vorjahr.

Für die *Baujahre 1950 bis 1974* dagegen hat der durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr nur leicht angezogen. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche änderte sich nur geringfügig.

Eigentumswohnungen der *Baujahre bis 1949* erzielten einen deutlich niedrigeren Preis als im Vorjahr. Hier wurden relativ viele Wohnungen, die zwischen 1902 und 1910 gebaut wurden und die offenbar stark sanierungsbedürftig sind, veräußert.



