



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Eisenach
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1 99867 Gotha

☎ 03621 353230

☎ 03621 353245

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: Immobilienmarktbericht

© 2012 Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Eisenach

www.gutachterausschuss-th.de

Gotha, März 2012 (redaktionell aktualisiert Juni 2012)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung	5
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	6
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	7
2.3	Kaufpreissammlung	7
2.4	Bodenrichtwerte	8
2.5	Verkehrswertgutachten	8
3	Angaben zur kreisfreien Stadt Eisenach	9
3.1	Regionaldaten	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
4	Entwicklungen des Grundstücksmarktes	16
4.1	Grundstücksverkehr	17
4.2	Kaufverträge	21
4.3	Zwangsversteigerungen	25
5	Unbebaute Grundstücke	26
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	30
5.1.1.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften (frei nach BauGB)	32
5.1.1.2	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften (frei nach BauGB und ThürKAG)	34
5.1.2	Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (frei nach BauGB)	36
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB)	37
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	38
5.1.5	Werdendes Bauland	40
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
5.2.1	Acker	44
5.2.2	Grünland	46
5.2.3	Wald	47
5.3	Sonstige Flächen	48
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen	49
5.3.3	Gärten im Außenbereich	50
6	Bebaute Grundstücke	51
6.1	Individueller Wohnungsbau	57
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	61
6.1.3	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	63
6.2	Villen	64
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	65
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	66
6.5	Bebaute Erholungsgrundstücke	67
7	Wohnungs- und Teileigentum	68
8	Erforderliche Daten	72
8.1	Sachwertfaktoren	72
8.1.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser	73

8.1.2	Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser	75
8.1.2.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	76
8.1.2.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	78
8.1.2.3	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	80
8.2	Liegenschaftszinssätze	82
8.2.1	Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	83
8.2.2	Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	85
8.3	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	87
Anlage 1		88
Anlage 2		89
Anlage 3		90

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt „Immobilienmarktbericht 2012“ gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Eisenach für das Jahr 2011. Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze der Jahre 2010 und 2011 dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Erstmals werden in diesem Bericht ausgewählte für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren) veröffentlicht (siehe dazu Abschnitt 8, Seite 72 ff.).

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 Berichten zum Grundstücksmarkt und die Ableitung für die Wertermittlung erforderlicher Daten erreicht.

Der Bericht zum Grundstücksmarkt 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 vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung.

In dem vorliegenden Bericht zum Grundstücksmarkt werden alle bis zum 31. Januar 2012 eingegangenen und ausgewerteten Verträge aus den Vertragsjahren 2010 und 2011 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 der kreisfreien Stadt Eisenach.

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt, zum Beispiel die Immobilienmarktberichte 2012 der Gutachterausschüsse für die Gebiete des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, 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 Baugesetzbuch (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, dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 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 der kreisfreien Stadt Eisenach

Vorsitzender: Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat

Stellvertreter: Herr Alfred Heger, Ltd. Vermessungsdirektor
Frau Heike Hoffmann, Obervermessungsrätin
Herr Dirk Mesch, Obervermessungsrat

**17 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (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 jedes zweiten Jahres Bodenrichtwerte.

Der nächste Stichtag für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist der 31. Dezember 2012.

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. Dezember 2010 ermittelt 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 zur kreisfreien Stadt Eisenach

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Dazu gehören insbesondere Faktoren wie die allgemeine Wirtschaftsstruktur, die Bevölkerungsdichte und –struktur, die Ausstattung von Infrastruktureinrichtungen zu Wirtschaft, Verkehr, Erholung und Freizeit, die Arbeitsmarktsituation und die Nutzung des Grund und Bodens.

Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

3.1 Regionaldaten

Die seit 1998 kreisfreie Stadt Eisenach liegt im Westen von Thüringen.

Nachbargemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften sind im Norden Krauthausen und Mihla, östlich liegen die Gemeinden Hörselberg-Hainich und Wutha-Farnroda. Im Südosten grenzt die Gemeinde Ruhla an, im Süden Wolfsburg-Unkeroda sowie Marksuhl und im Südwesten Gerstungen. Alle diese Gemeinden gehören zum Wartburgkreis und umschließen die kreisfreie Stadt Eisenach damit fast vollständig. Lediglich im Westen grenzt das Stadtgebiet an Herleshausen im hessischen Werra-Meißner-Kreis.

Das Geländeprofil reicht vom tiefsten Punkt des Stadtgebietes im Norden mit etwa 196 m im Werratal im Stadtteil Hörschel und den ebenfalls an der Werra gelegenen Stadtteilen Neuenhof und Wartha bis hin zum über 400 m hohen Rennsteig zwischen der Hohen Sonne und dem Vachaer Stein an der Südgrenze des Stadtgebietes. Mit 460 m ist eine Felskuppe am Kleinen Drachenstein der höchste Punkt des Stadtgebietes.

Bevölkerung

Die kreisfreie Stadt Eisenach gehört mit ca. 42.700 Einwohnern zu den kleineren kreisfreien Städten Thüringens. Mit einer Größe des Stadtgebietes von 104 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von ca. 411 Einwohnern/km². Wie in den meisten Landkreisen in Thüringen hat auch die kreisfreie Stadt Eisenach einen stetigen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der mit 0,2 % jedoch deutlich günstiger als der Landesdurchschnitt mit einem Minus von 0,7 % ist. Jeder vierte Einwohner Eisenachs ist bereits 65 Jahre und älter.

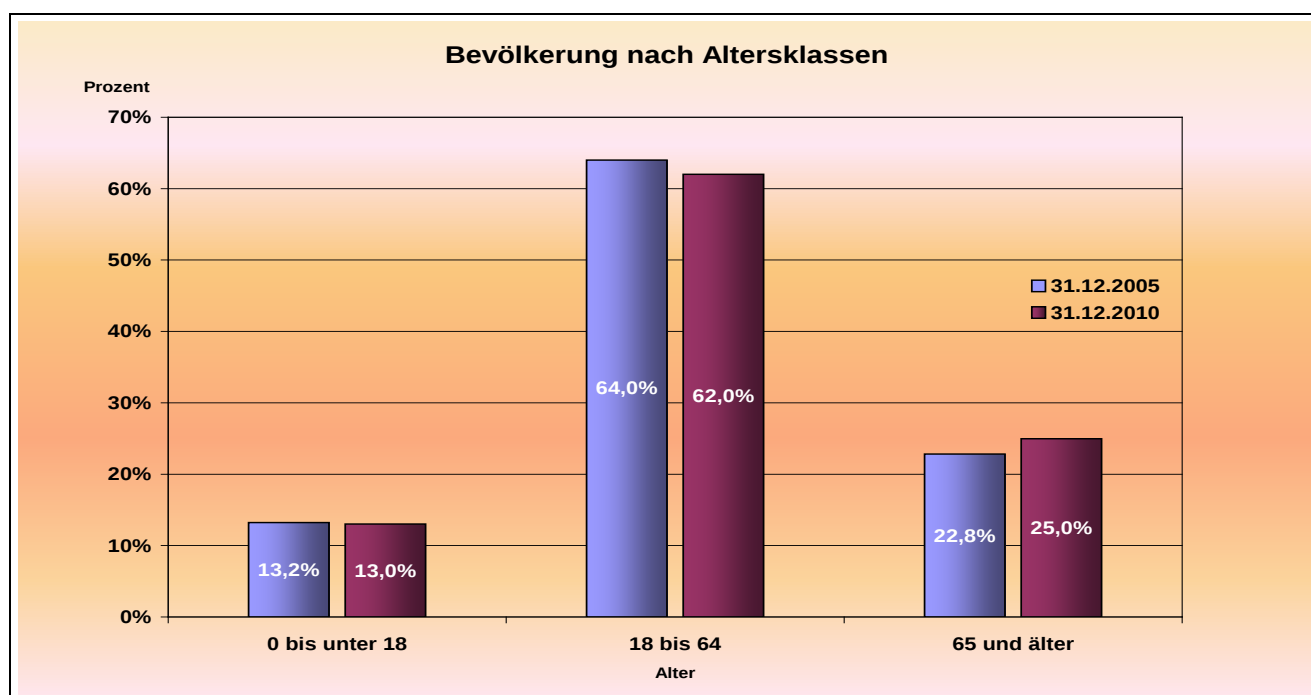


Abb.: Bevölkerung der kreisfreien Stadt Eisenach nach Altersklassen

Einwohnerzahlen der kreisfreien Stadt Eisenach

	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011
Einwohner mit Hauptwohnsitz	42.902	42.777	42.731
Freistaat Thüringen	2.257.063	2.241.157	2.227.072

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Weitere Angaben zur demografischen Entwicklung der kreisfreien Stadt Eisenach können dem „Demografiebericht 2011 – Teil 1“ entnommen werden, der unter der Internetadresse

<http://www.thueringen.de/de/tmb/v/landesentwicklung/demografisch/bericht/>

veröffentlicht wurde.

Verkehr

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Mit der im Januar 2010 eröffneten Nordumfahrung der Hörselberge wird Eisenach von der Bundesautobahn A 4 tangiert. Die Stadt verfügt über zwei Anschlussstellen (Eisenach-West und Eisenach-Ost).

Neben der Bundesautobahn A 4, die den nördlichen Teil des Wartburgkreises in Ost-West-Richtung durchquert, sind die Bundesstraßen B 7 in Ost-West-Richtung sowie die B 19 und B 84 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrsanbindungen der kreisfreien Stadt Eisenach.

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist Haltepunkt der ICE-Strecke Frankfurt/Main – Leipzig in West-Ost-Richtung. Eine weitere regionale Bahnstrecke in Richtung Bad Salzungen und Meiningen ermöglicht die Anbindung aus dem Umland.

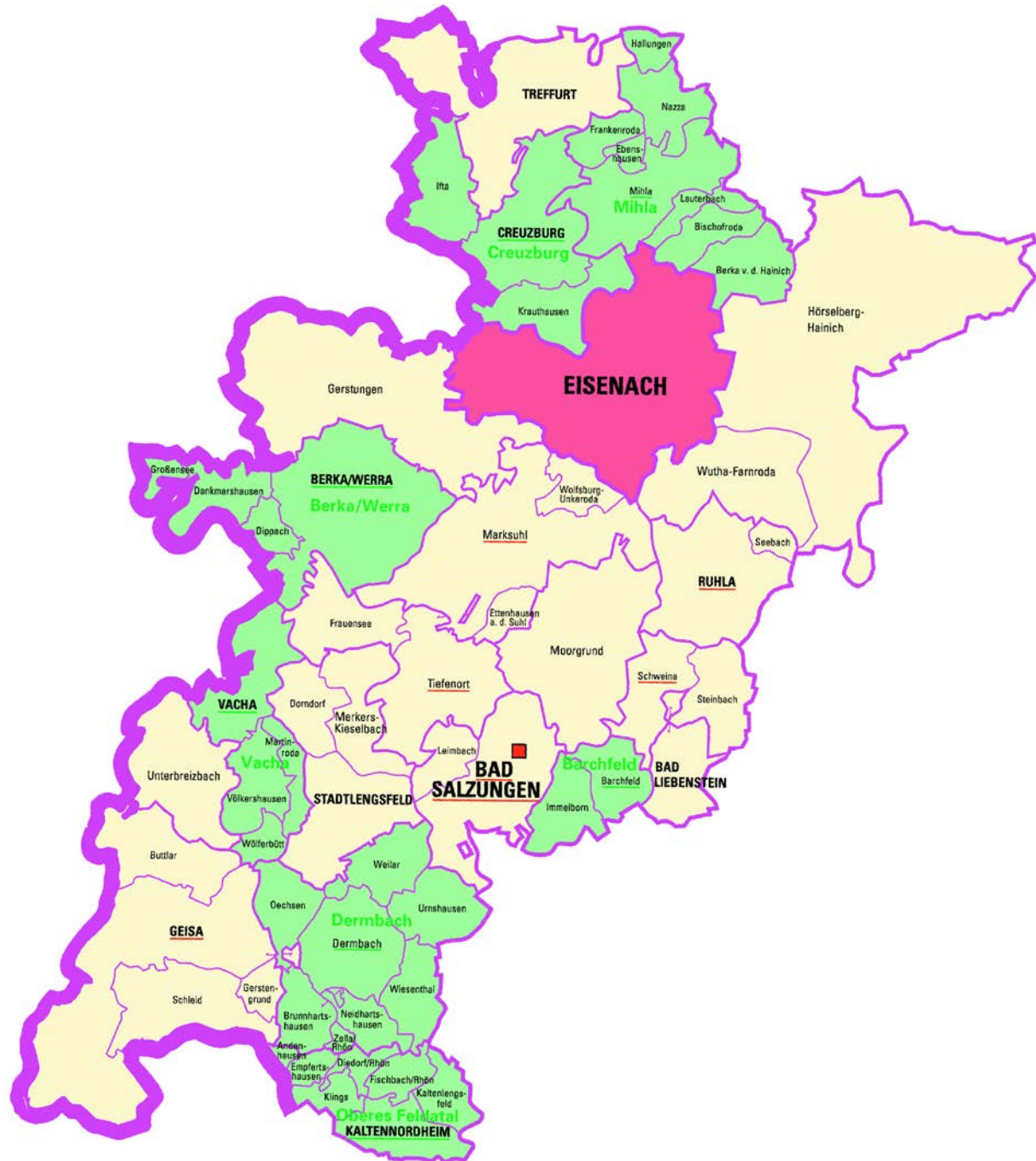
Eisenach selbst ist durch eine Reihe von Stadt- und Regionalbuslinien erschlossen.

Östlich von Eisenach befindet sich der im Wartburgkreis gelegene Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel und ca. 65 km entfernt der internationale Flughafen Erfurt.

Stadtgliederung

Zur kreisfreien Stadt Eisenach gehören neben der Kernstadt Eisenach folgende Ortsteile:

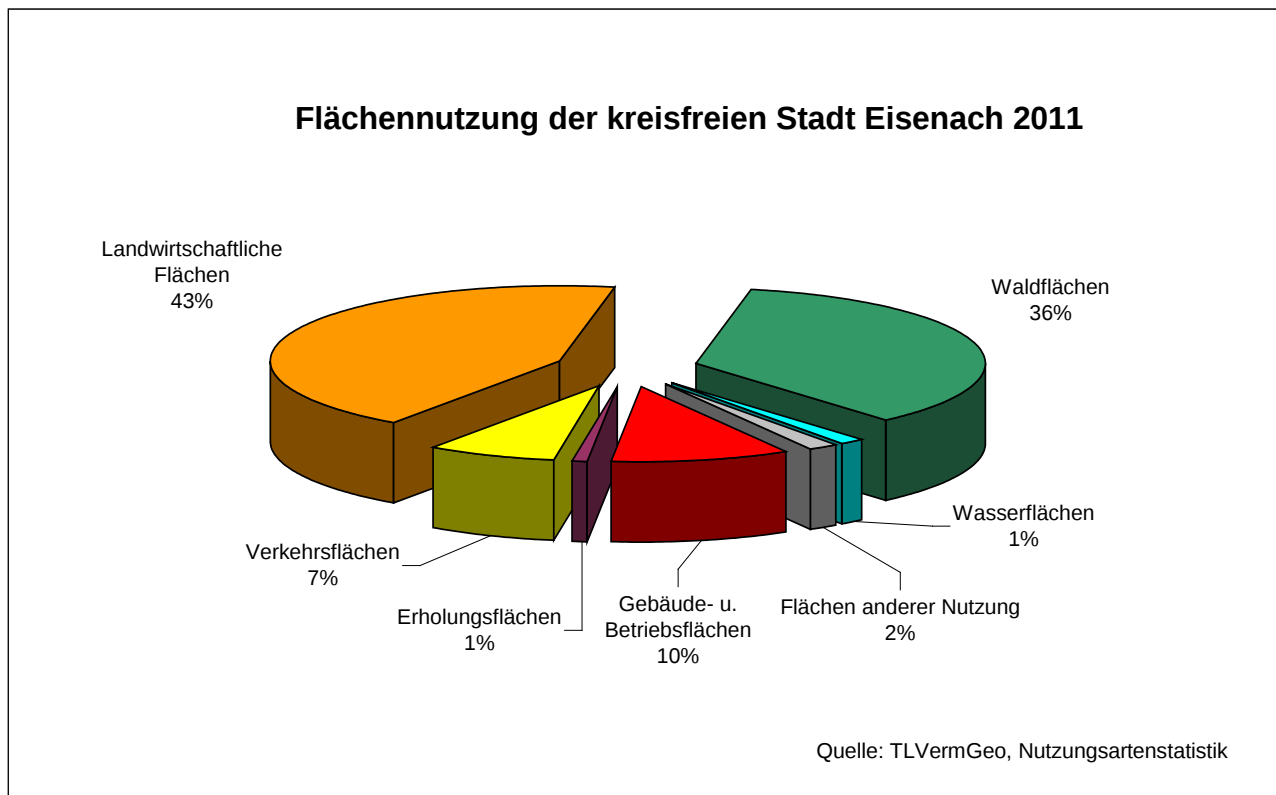
Berteroda, Hötzelroda, Madelungen, Neuenhof-Hörschel, Neukirchen, Stedtfeld, Stockhausen, Stregda und Wartha-Göringen.



Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte Thüringen
TLVermGeo, Stand Januar 2012

Flächennutzung

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Eisenach im Berichtsjahr.



Die kreisfreie Stadt Eisenach hat einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie kann trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt angesehen werden.

Ein großer Teil des südlichen Stadtgebietes von Eisenach ist von Wald bedeckt und wird forstwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung konzentriert sich auf die Feldlagen der nördlich gelegenen Ortsteile. In Eisenach sind ca. 3.900 Betriebe angesiedelt, davon entfallen ca. 600 auf die Branchen Industrie und Handwerk.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Ländlichen Raumes in Thüringen ist eine schnelle Internetanbindung. Im Jahr 2008 hat die Thüringer Landesregierung die Breitbandinitiative „Thüringen Online“ ins Leben gerufen, deren Zielsetzung es ist, bedarfsabhängig eine möglichst flächendeckende Erschließung mit schnellen Internetzugängen zu erreichen.

Informationen zu dieser Initiative sind unter der Internetadresse

<http://www.thüringen-online.de>

abrufbar.

Wirtschaftsdaten

Über die Bundesautobahn A 4 ist die kreisfreie Stadt Eisenach an die benachbarten Wachstumszentren wie Gotha, die Technologieregion Ilmenau, die Landeshauptstadt Erfurt und Südthüringen angebunden.

Traditionell ist Eisenach eine Stadt des Automobilbaus mit den industriellen und gewerblichen Schwerpunktbranchen Fahrzeugbau, Fahrzeugelektrik und Elektrotechnik.

Im Jahr 2009 waren in Eisenach annähernd 7.500 Menschen im produzierenden Gewerbe beschäftigt, das entspricht 36 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Die Industriebetriebe der kreisfreien Stadt Eisenach erzielten 2010 einen Umsatz von 2,1 Mrd. € und liegen damit hinter denen im Landkreis Gotha und dem Ilm-Kreis thüringenweit an 3. Stelle.

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen rückläufig, nur unterbrochen im Jahr 2009 mit einem erneuten Anstieg. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen in Eisenach bei 17,0 % und im Jahr 2011 bei 10,2 %. Seit 2009 lagen die Arbeitslosenquoten in Eisenach immer etwas höher als der Durchschnittswert für den Freistaat Thüringen.

Die Bautätigkeit im Landkreis ist sowohl Ausdruck der wirtschaftlichen Lage und Bevölkerungsentwicklung einer Region als auch ein Indikator der Immobilienmarktentwicklung.

Die Beschäftigtendichte im Baugewerbe lag im Jahr 2010 bei 16,2 Beschäftigten je 1.000 Einwohner.

Wohnungsbautätigkeit	2008	2009	2010	2011
Bestand				
Wohngebäude	7.068	7.087	7.095	
Wohnungen	23.466	23.465	23.388	
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	55	56	52	57
neue Wohngebäude	26	20	22	23
Wohnungen	40	44	24	66
Baufertigstellungen insgesamt	55	44	56	
Wohngebäude	23	22	23	
Wohnungen	86	43	47	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen und Sammlungen verfügt. Erwähnenswert sind dabei vor allem das Thüringer Landestheater Eisenach, die Wandelhalle und das Industriedenkmal Alte Mälzerei.

Das wohl bekannteste Wahrzeichen der Stadt ist die Wartburg als Weltkulturerbe. In der Weihnachtszeit ist dort der historische Weihnachtsmarkt eine zusätzliche Touristenattraktion.

Thüringenweit bekannt, findet jährlich im Frühjahr der Sommergewinn als Deutschlands größtes Frühlingsfest statt.

Über die Grenzen Eisenachs hinaus sind das Bachhaus, das Lutherhaus, das Reuter-Wagner-Museum und das Burschenschaftsdenkmal bekannt.

In der Stadt gibt es eine Vielzahl von Sportvereinen für den Freizeit- und Breitensport. Überregional bekannt, ist die Handballbundesligamannschaft des ThSV Eisenach.

Eisenach ist Startort des Supermarathons über 72,7 km beim GutsMuths Rennsteiglauf.

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist Träger von sechs Grundschulen, vier Regelschulen, zwei Gymnasien, einem staatlichen Förderzentrum sowie der Musikschule „Johann Sebastian Bach“. In Trägerschaft der evangelisch-lutherischen Kirche gibt es eine Grundschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus sind in Eisenach eine Waldorfschule, und eine Förderschule für geistig Behinderte ansässig.

Als überbetriebliche Bildungsstätten stehen das Berufsschulzentrum, die Berufsakademie und das Technologie- und Berufsbildungszentrum zur Verfügung.

Weitere Angaben zur kreisfreien Stadt Eisenach sind unter der Internetadresse

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

abrufbar.

Hier stehen auch Informationen über Gewerbe- und Industriegebiete in Eisenach zum Download zur Verfügung.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

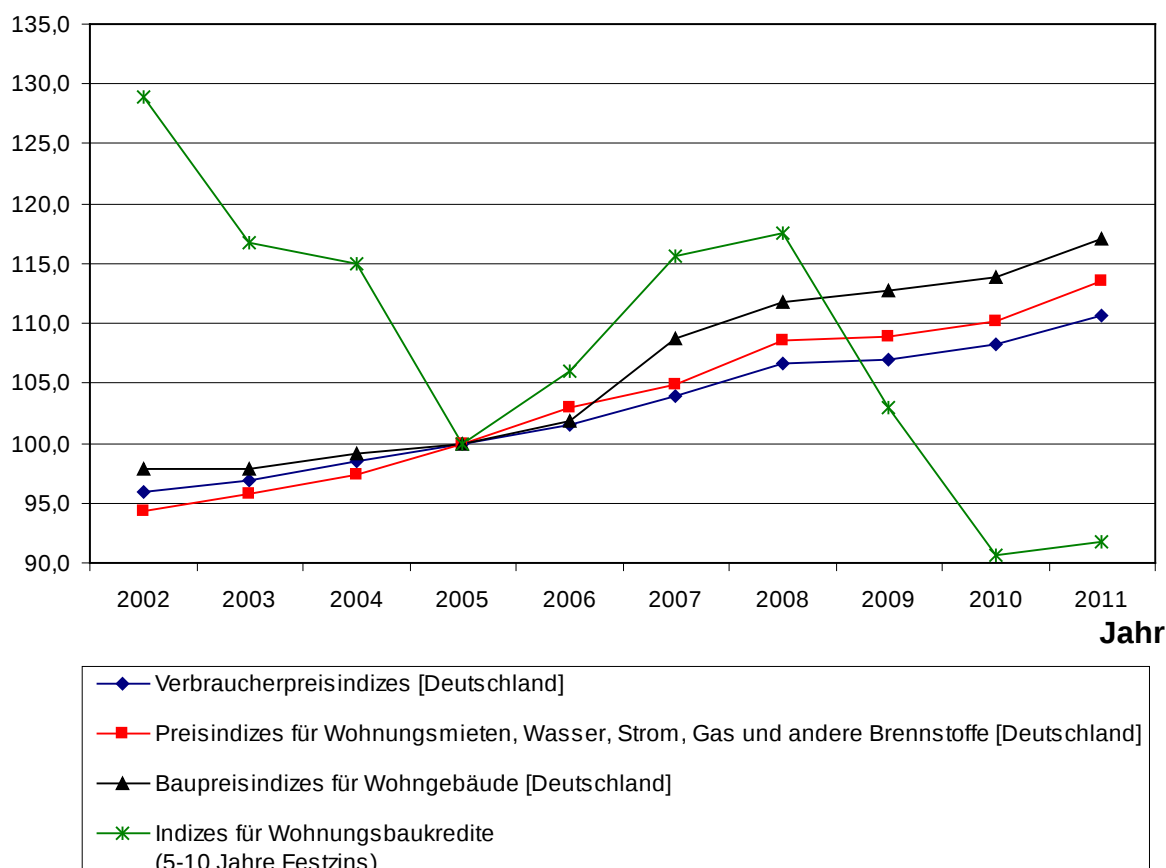
Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP) vom 6. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die 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 kreisfreie Stadt Eisenach als Mittelzentrum ausgewiesen. Die kreisfreie Stadt Eisenach nimmt darüber hinaus oberzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Kultur und Wirtschaft/Arbeitsstätten wahr, wobei sie eine besondere Wirtschaftskraft und einen spezialisierten Arbeitsmarkt mit regionalen und nationalen Verflechtungen vorweist.

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

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

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



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

4 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze aller **Erwerbsvorgänge** im Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach mit 128,5 ha insgesamt um 81 % und die Geldumsätze mit 47,0 Mio. € um 64 % gestiegen sind.

Im Berichtsjahr wurden 381 **Kaufverträge** und damit 27 % mehr als im Vorjahr ausgewertet. Der Flächenumsatz ist um ca. 89 % auf 100,3 ha gestiegen. Der Geldumsatz ist um ca. 64 % auf 43,8 Mio. € gestiegen.

Bei den **unbebauten Wohnbaugrundstücken** stieg die Anzahl der getätigten Verkäufe um ca. 25 % an. Hier wurden geringfügig geringere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind dagegen um mehr als das Dreifache gestiegen.

Für **Gewerbebauland, Bauflächen für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser** und **Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke** kann aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle keine detaillierte Auswertung vorgenommen werden.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist leicht gesunken. **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** wurden im Vergleich zum Vorjahr fast doppelt so oft veräußert. Die Flächen- und Wertumsätze stiegen im gleichen Maß an.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat sich die Anzahl der Kauffälle verdoppelt. Der Flächenumsatz stieg um ca. 167 %, der Geldumsatz stieg um ca. 48 %.

Mit 18 % macht **Wohnungs- und Teileigentum** einen verhältnismäßig großen Teil des Immobilienverkehrs aus. Dessen Marktanteil ist im Vergleich zum Vorjahr jedoch um ca. 18 % zurückgegangen.

Hinweis: Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich oder zulässig bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, ist in den folgenden Tabellen und Diagrammen der Vermerk „k. A.“ („keine Angabe“) angebracht.

4.1 Grundstücksverkehr

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

- **unbebaute baureife Grundstücke,**
- **bebaute Grundstücke,**
- **Wohnungs- und Teileigentum,**
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft,**
- **sonstige Flächen (werdendes Bauland, Erbbaurechte/Erbbaurechtsgrundstücke, 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 und Beschluss über die vereinfachte Umlegung. Darüber gibt es den Eigentumsübergang im Rahmen eines Tausches sowie die Begründung von Erbbaurechten.

In der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 450 Erwerbsvorgänge registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 362 im Vorjahr um ca. 24 % im Berichtsjahr zu verzeichnen.

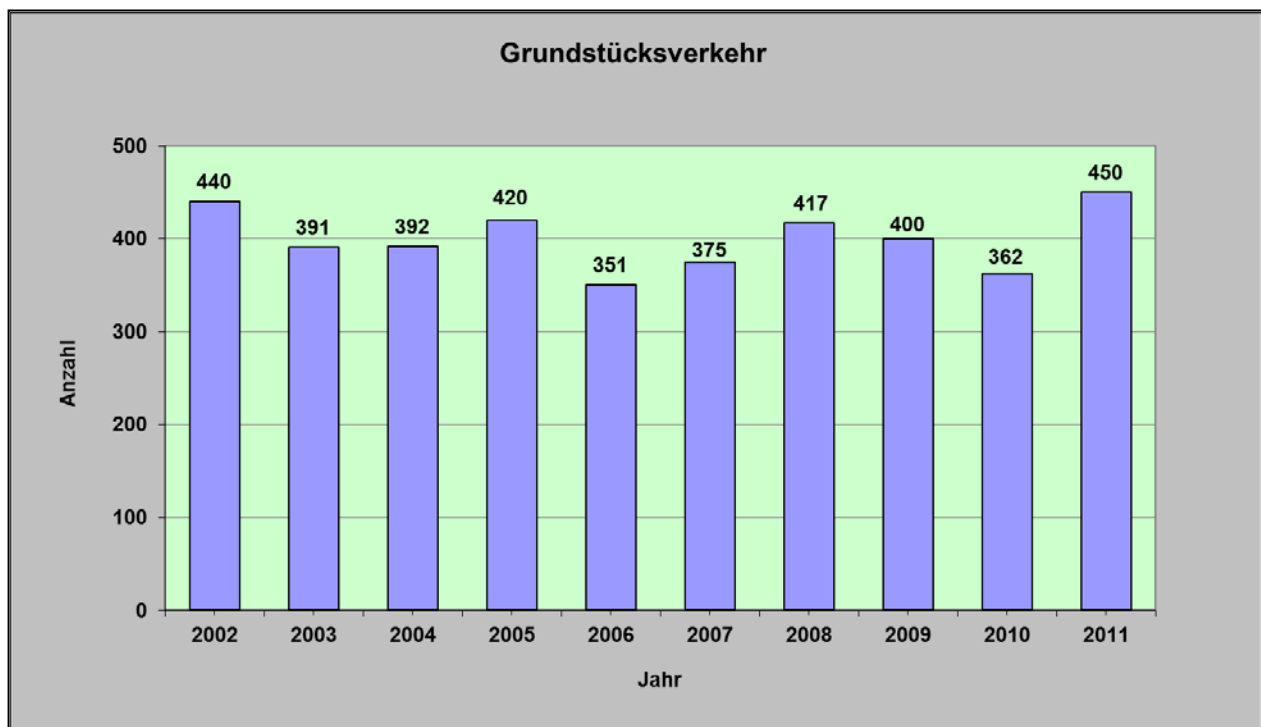


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

2011 fanden in Eisenach in den Teilmärkten *unbebautes baureifes Land* (um 50 %), *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* (um ca. 2 %) und bebaute Grundstücke (um ca. 30 %) zum Teil deutlich mehr Eigentumsübergänge statt. Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* ging die Zahl der Erwerbsvorgänge leicht um ca. 6 % zurück, die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den *sonstigen Flächen* stieg um mehr als das Dreifache.

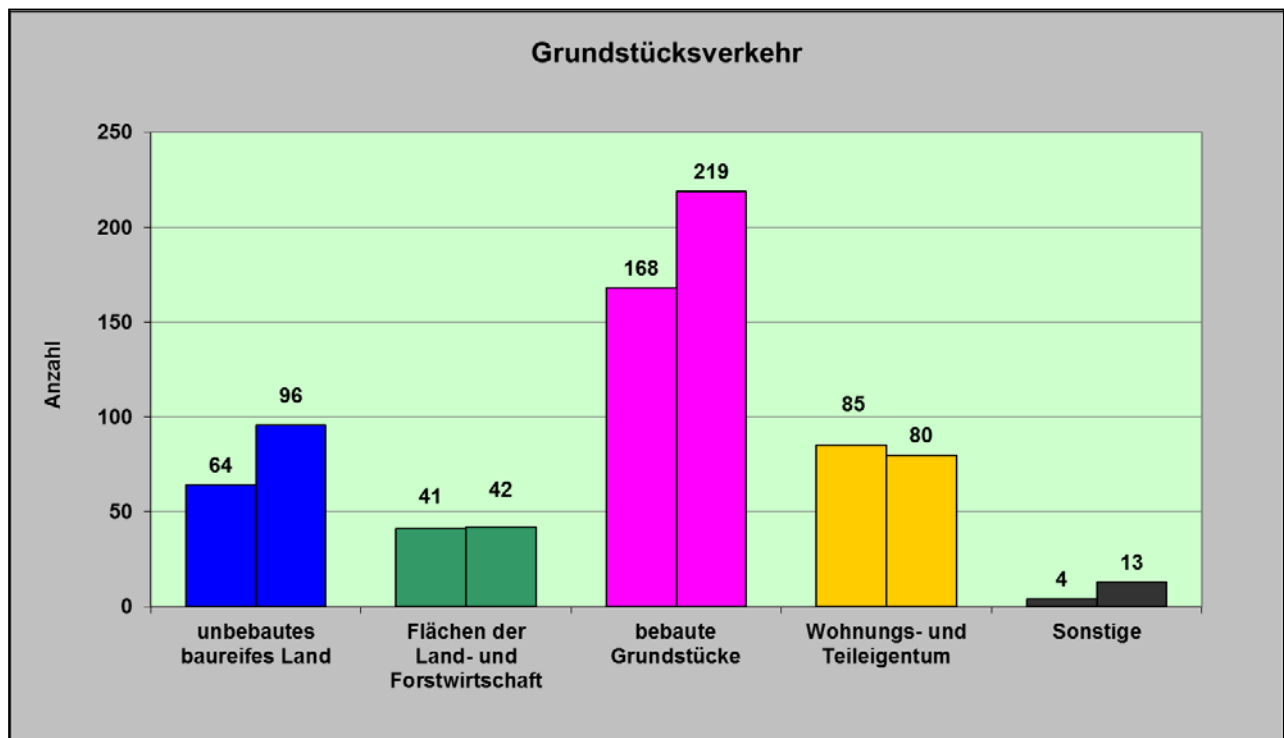


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge 2010 und 2011

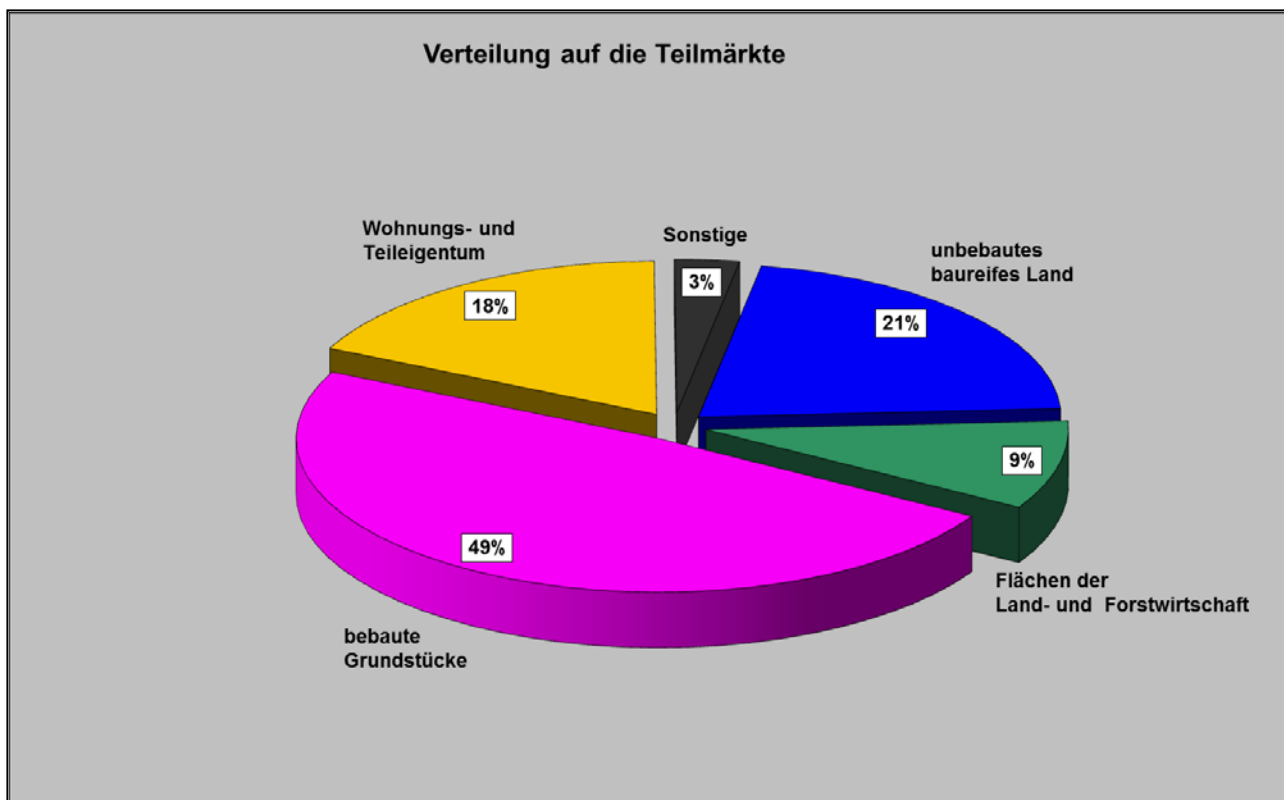


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge 2011

Im Berichtsgebiet nahm der **Flächenumsatz** von 70,9 ha im Vorjahr auf 128,5 ha im Berichtsjahr zu, damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 81 %.

Der Flächenumsatz stieg bei *unbebautem baureifem Land* erheblich um ca. 169 %. Bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* war ein deutlicher Zuwachs von ca. 80 % zu verzeichnen. Bei den *bebauten Grundstücken* nahm der Flächenumsatz um ca. 17 % und bei den *sonstigen Flächen* um mehr als das Vierfache zu.

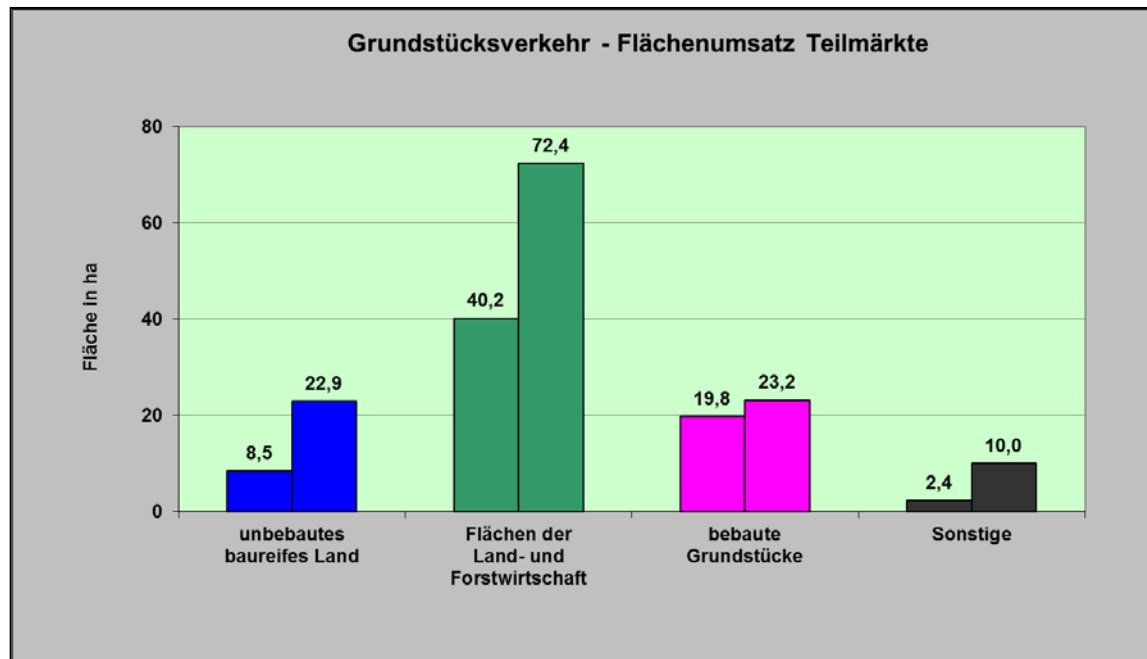


Abb.: Flächenumsatz der Erwerbsvorgänge 2010 und 2011

Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat mit einem Anteil von 56 % mit mehr als der Hälfte den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz.

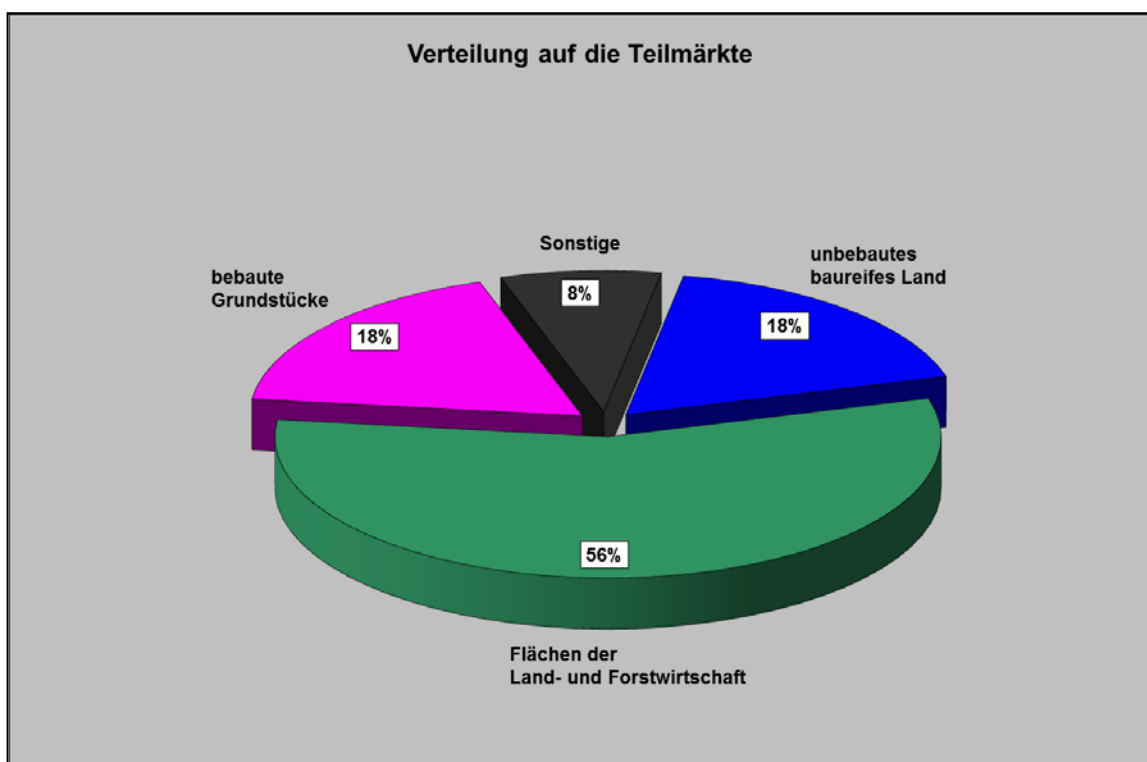


Abb.: Flächenumsatz 2011

Der **Geldumsatz** ist erheblich um ca. 64 % von 28,6 Mio. € in 2010 auf 47,0 Mio. € im Berichtsjahr 2011 gestiegen.

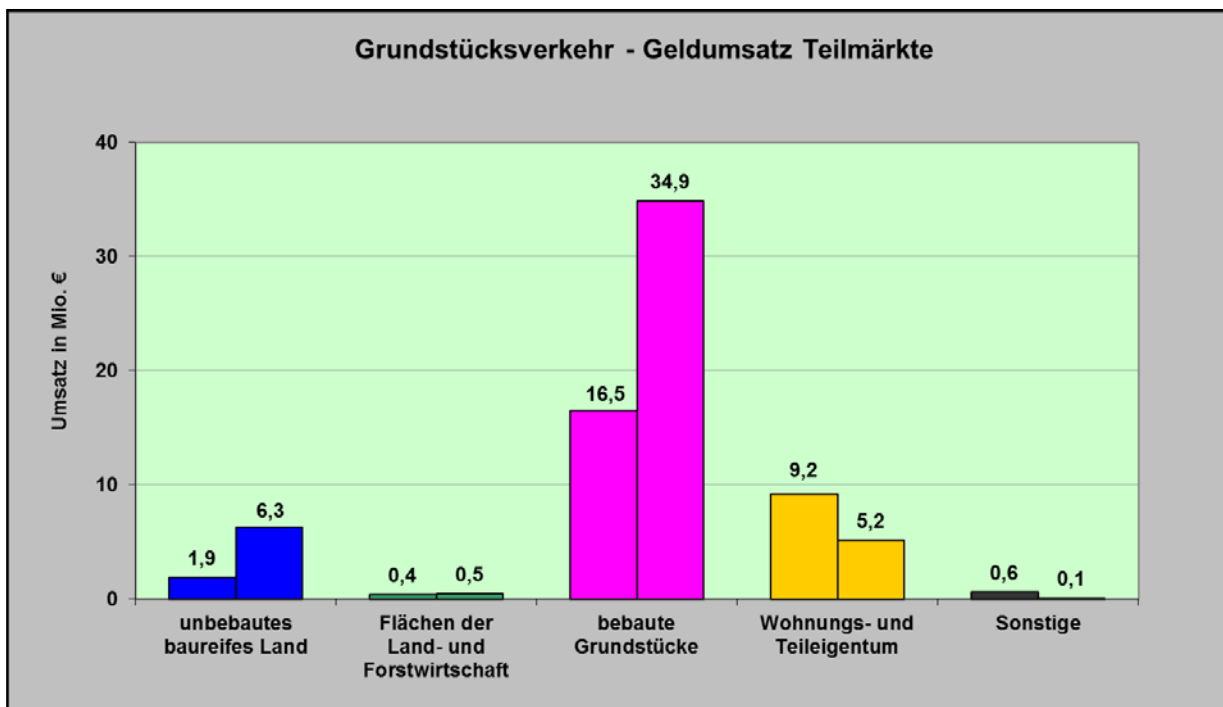


Abb.: Geldumsatz der Erwerbsvorgänge 2010 und 2011

Deutliche Zuwächse waren in den Teilmärkten *unbebautes baureifes Land* um mehr als das Dreifache und bei den *bebauten Grundstücken* um mehr als das Doppelte zu verzeichnen.

Der Geldumsatz gab in den Teilmärkten *Wohnungs- und Teileigentum* deutlich um ca. 57 % und bei den *sonstigen Flächen* um ca. 87 % nach.

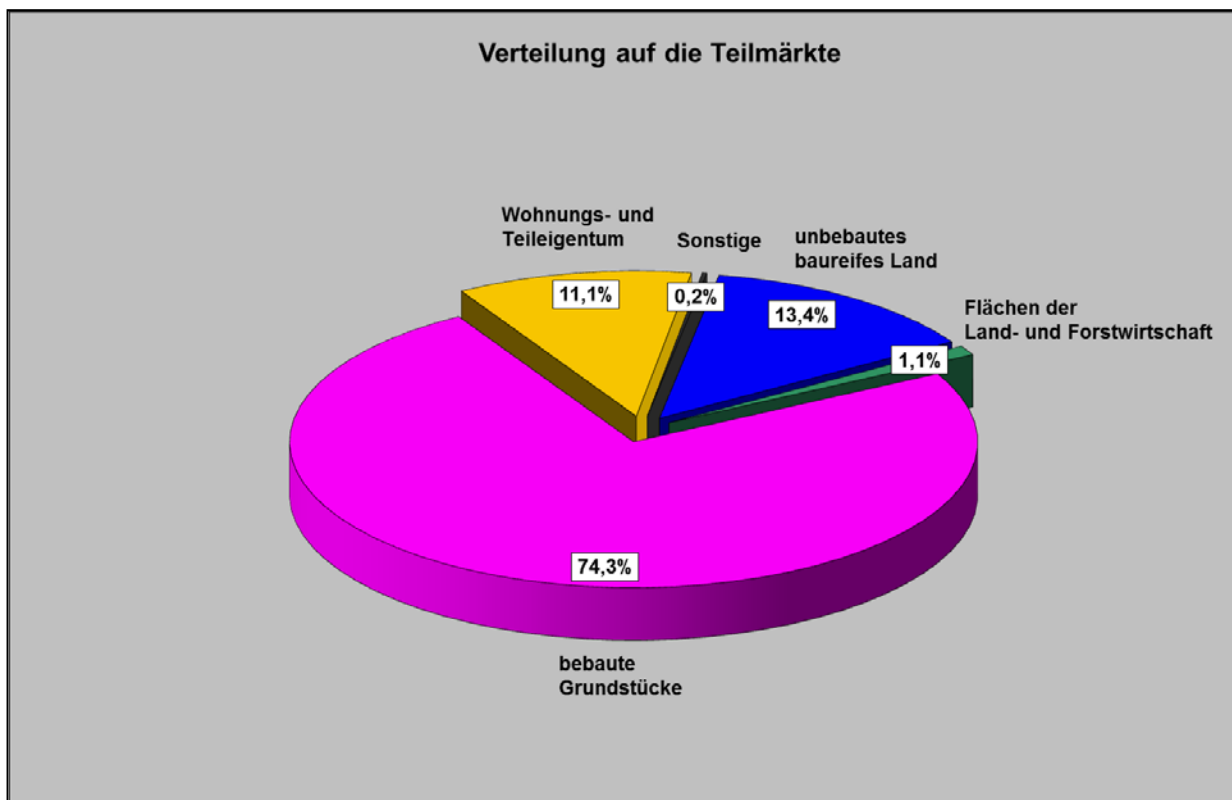


Abb.: Geldumsatz 2011

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 die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach 381 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das waren 81 Kaufverträge mehr als im Vorjahr (27 %).

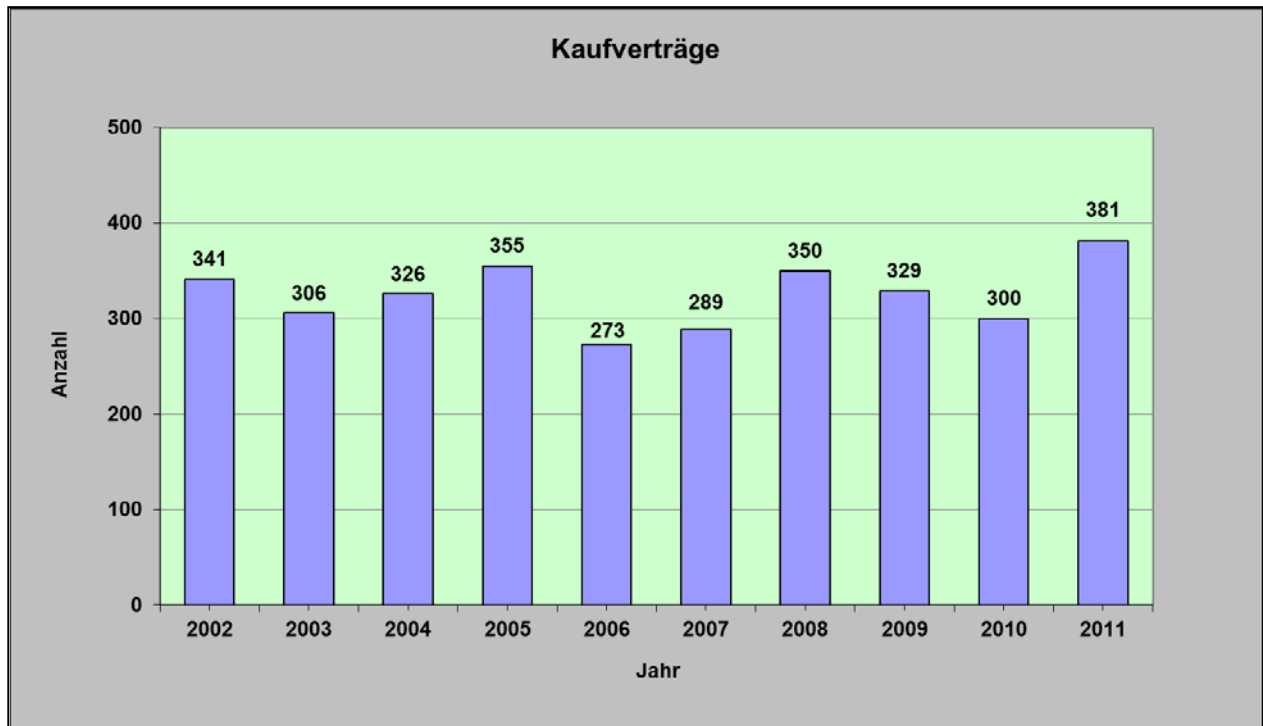


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

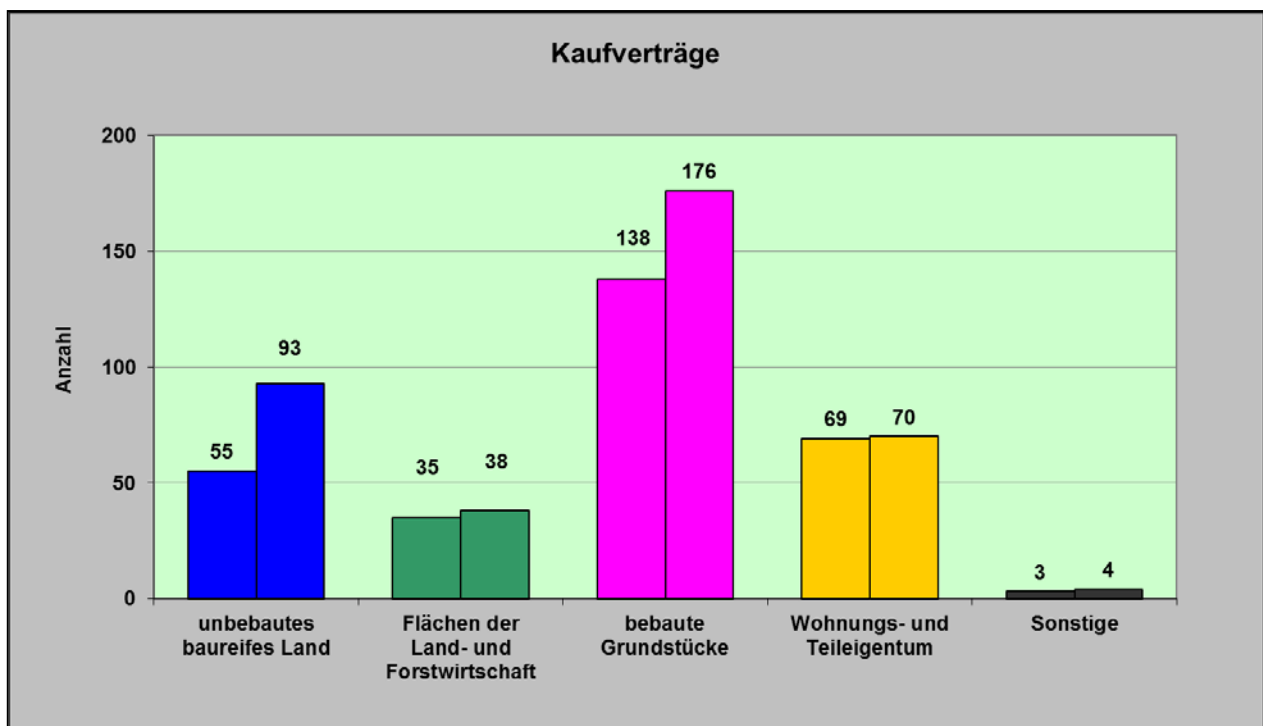


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

Der größte Anteil aller Kaufverträge entfiel mit 46 % auf die *bebauten Grundstücke*, gefolgt von *unbebautem baureifem Land* mit 25 % und *Wohnungs- und Teileigentum* mit 18 %.

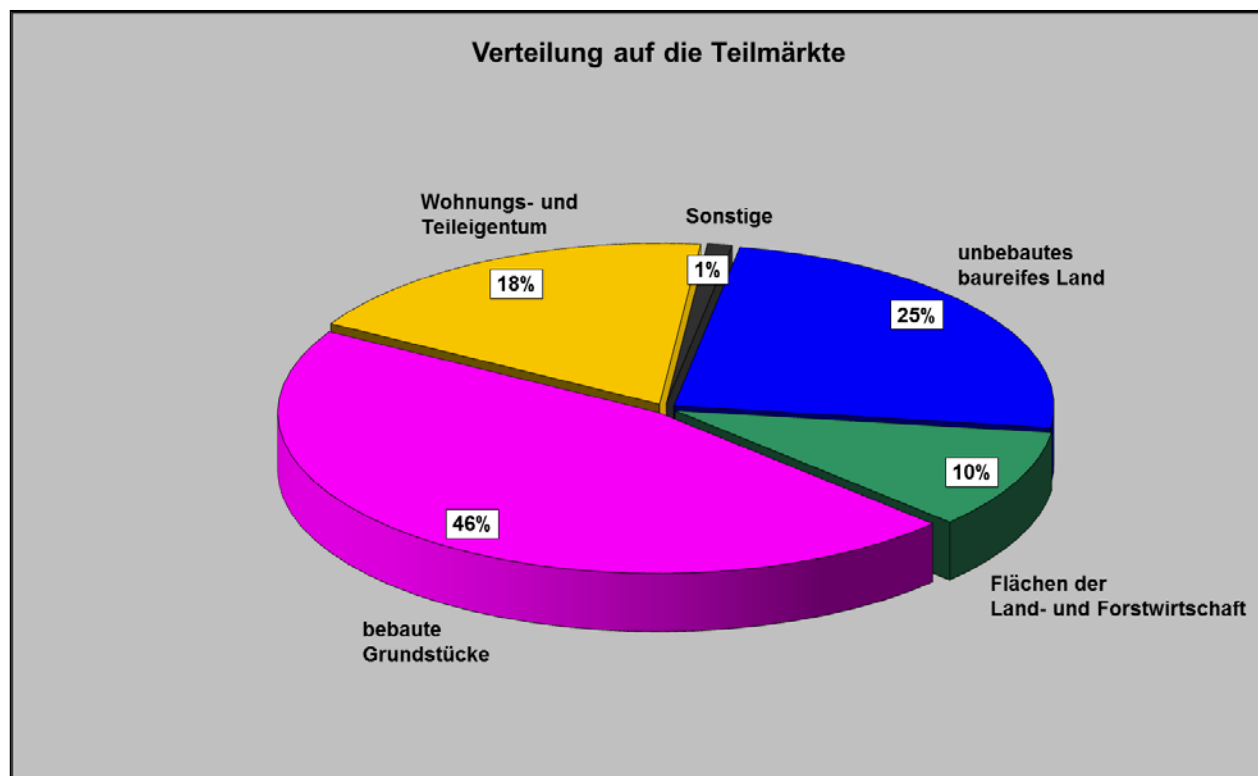


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Im Jahr 2011 wurden in der kreisfreien Stadt Eisenach insgesamt 100,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der **Flächenumsatz** gegenüber dem Vorjahr mit 53,2 ha um 89 % zu.

Besonders im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wurden mit ca. 125 % deutlich mehr Flächen als im Vorjahr veräußert. Der Flächenumsatz stieg bei *unbebautem baureifem Land* um ca. 178 % und bei den *bebauten Grundstücken* um ca. 7 %. Bei den *sonstigen Flächen* nahm der Flächenumsatz um ca. 40 % ab.

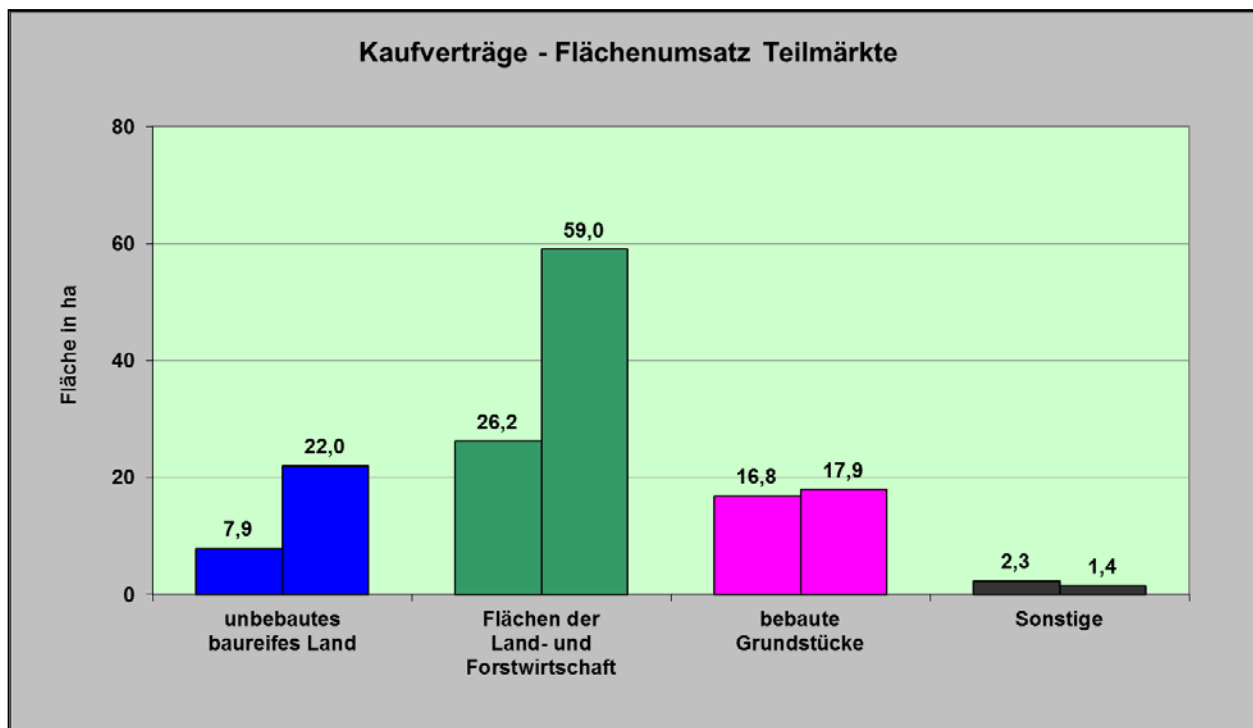


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

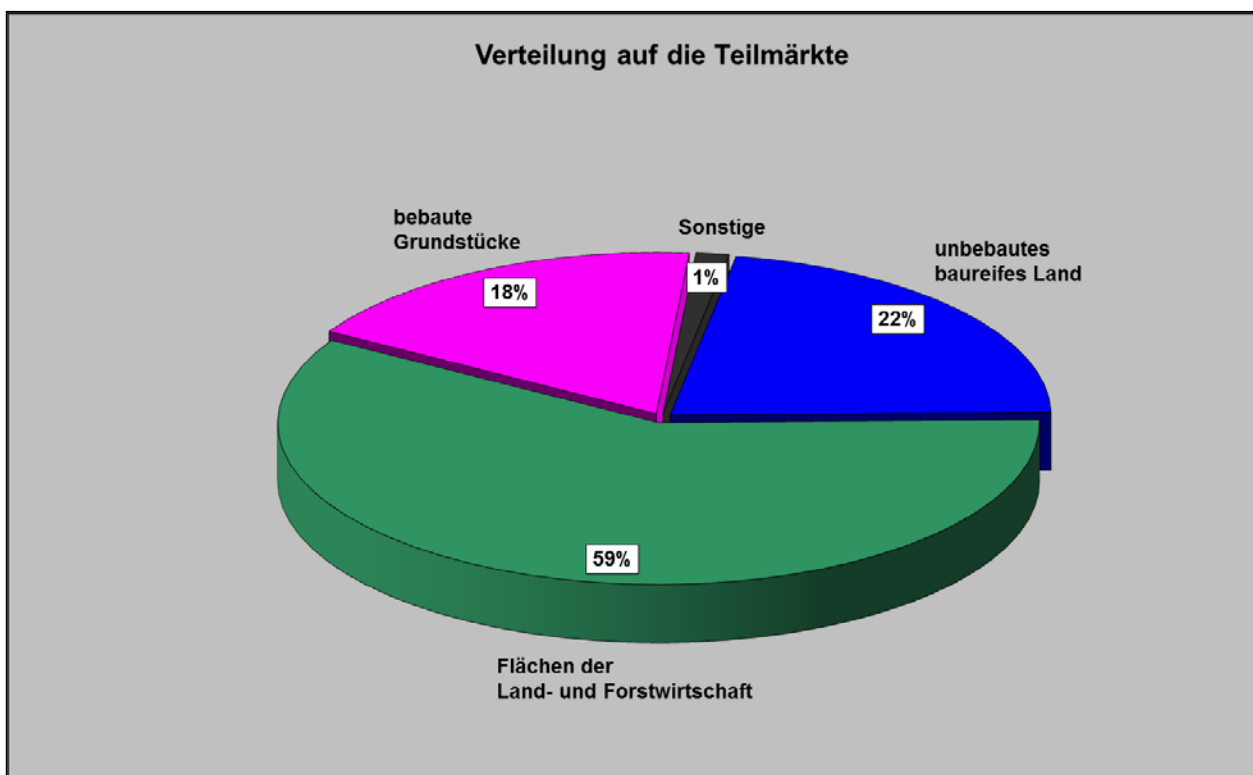


Abb.: Flächenumsatz 2011

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 43,8 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr mit 26,7 Mio. € bedeutet dies einen erheblichen Zuwachs um 64 %.

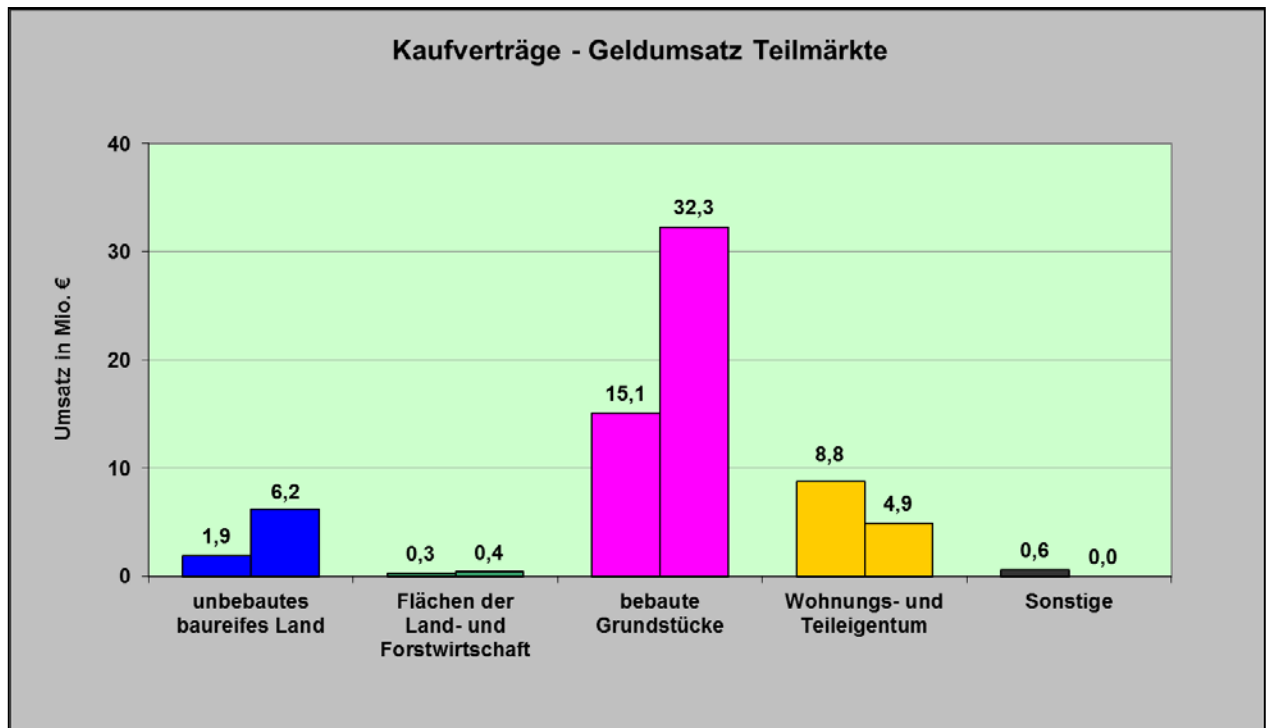


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

Der Geldumsatz nahm am stärksten in den Teilmärkten *unbebautes baureifes Land* (226 %) und bei den *bebauten Grundstücke* (114 %) zu. Bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* gab es einen Zuwachs um ca. 33 %. Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* ist der Geldumsatz um ca. 44 % gesunken.

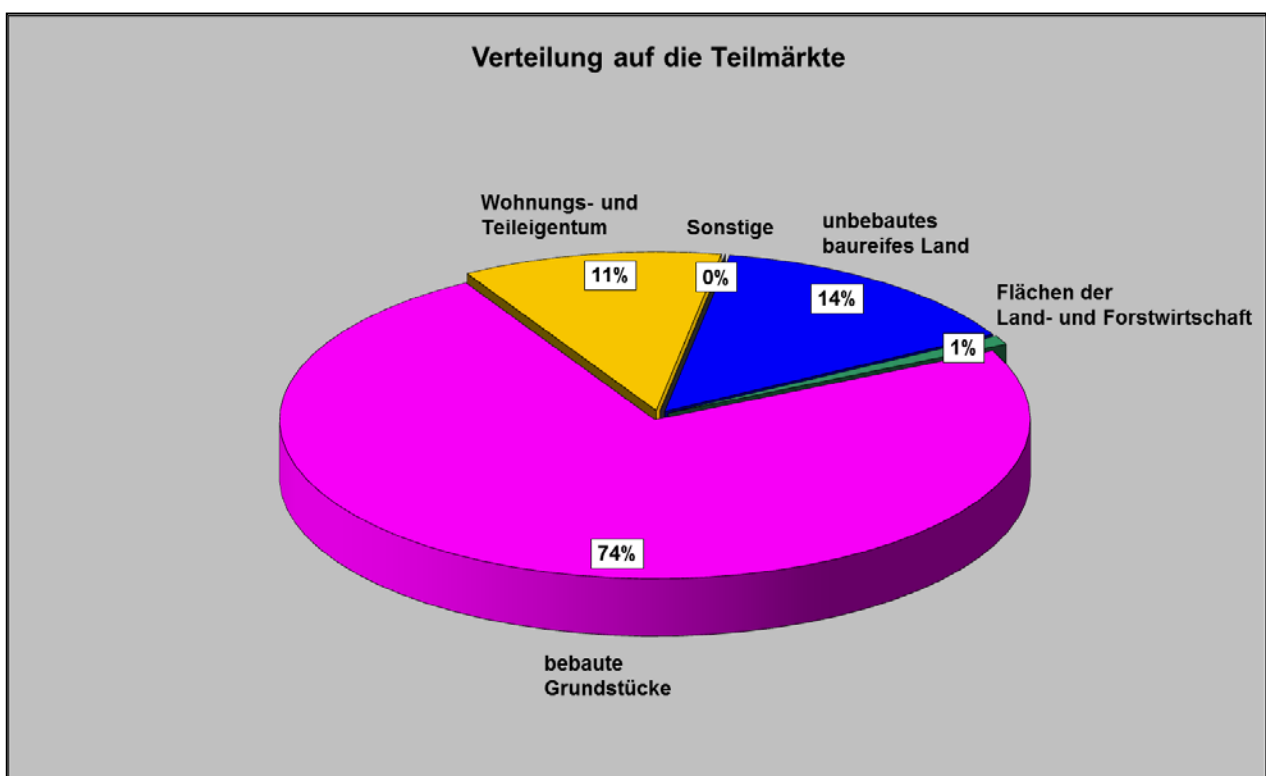


Abb.: Geldumsatz 2011

4.3 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen waren seit 2006 rückläufig, im Berichtsjahr 2011 ist jedoch ein Anstieg um ca. 57 % zu verzeichnen.

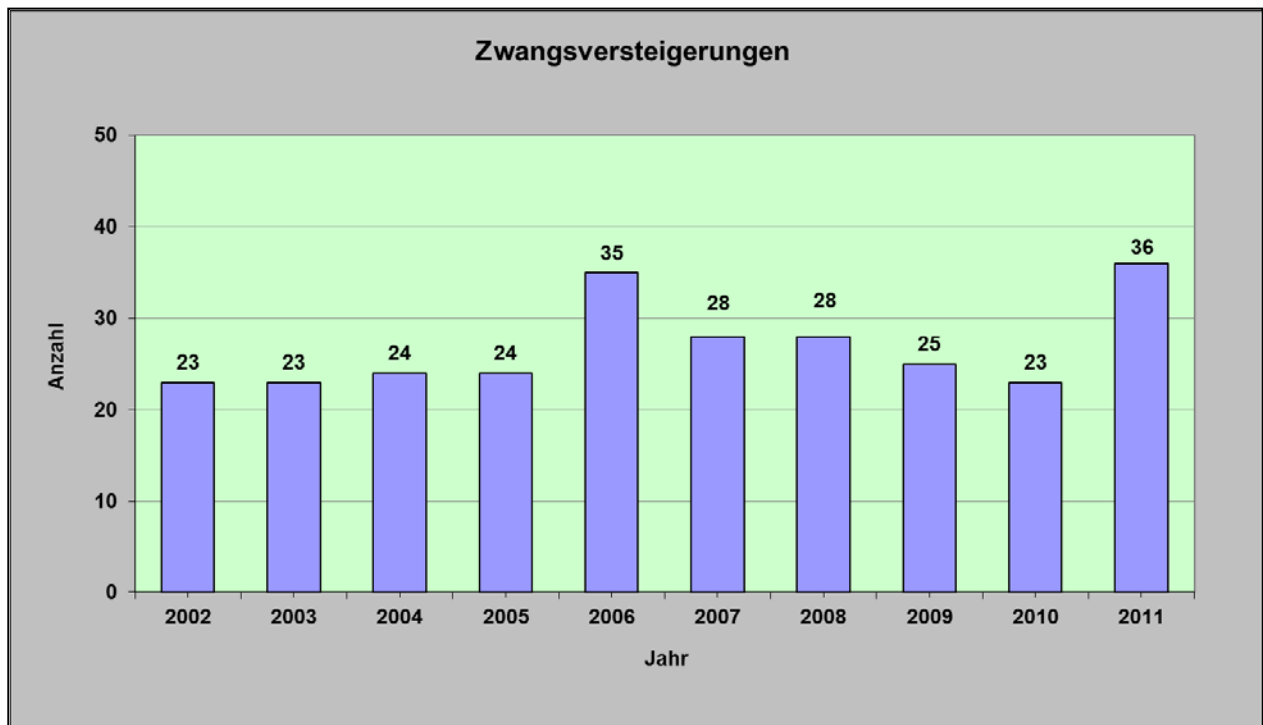


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen

Am häufigsten fanden Zwangsversteigerungen bei den Grundstücksarten der *bebauten Grundstücke* und beim *Wohnungs- und Teileigentum* statt.

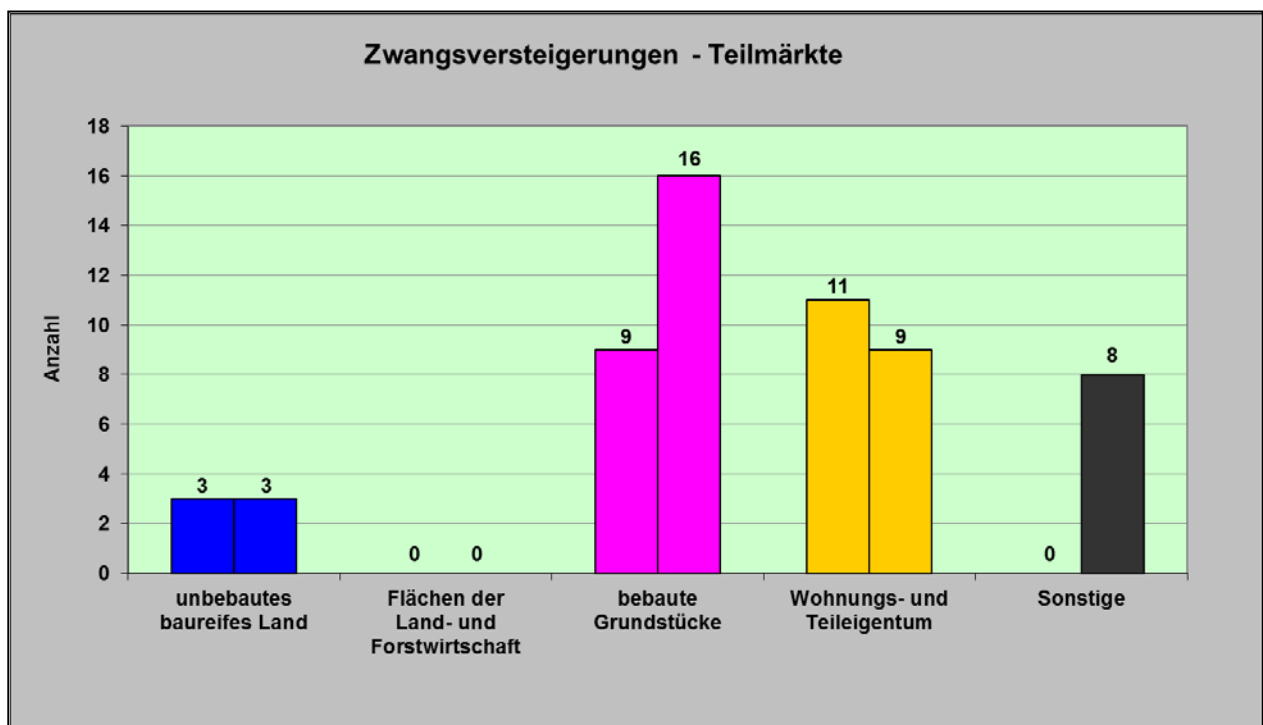


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen 2010 und 2011

5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen* (Abschnitt 5.1), *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* (Abschnitt 5.2) und *sonstigen Flächen* (Abschnitt 5.3) dargestellt.

Die Anzahl der Kaufverträge *unbebauter Bauflächen* stieg deutlich von 55 im Jahr 2010 auf 93 im Jahr 2011 und damit auf den höchsten Wert der letzten zehn Jahre an. Den überwiegenden Marktanteil nahm dabei, wie im Vorjahr, der Verkauf von *Wohnbauflächen* ein.

5.1 Bauflächen

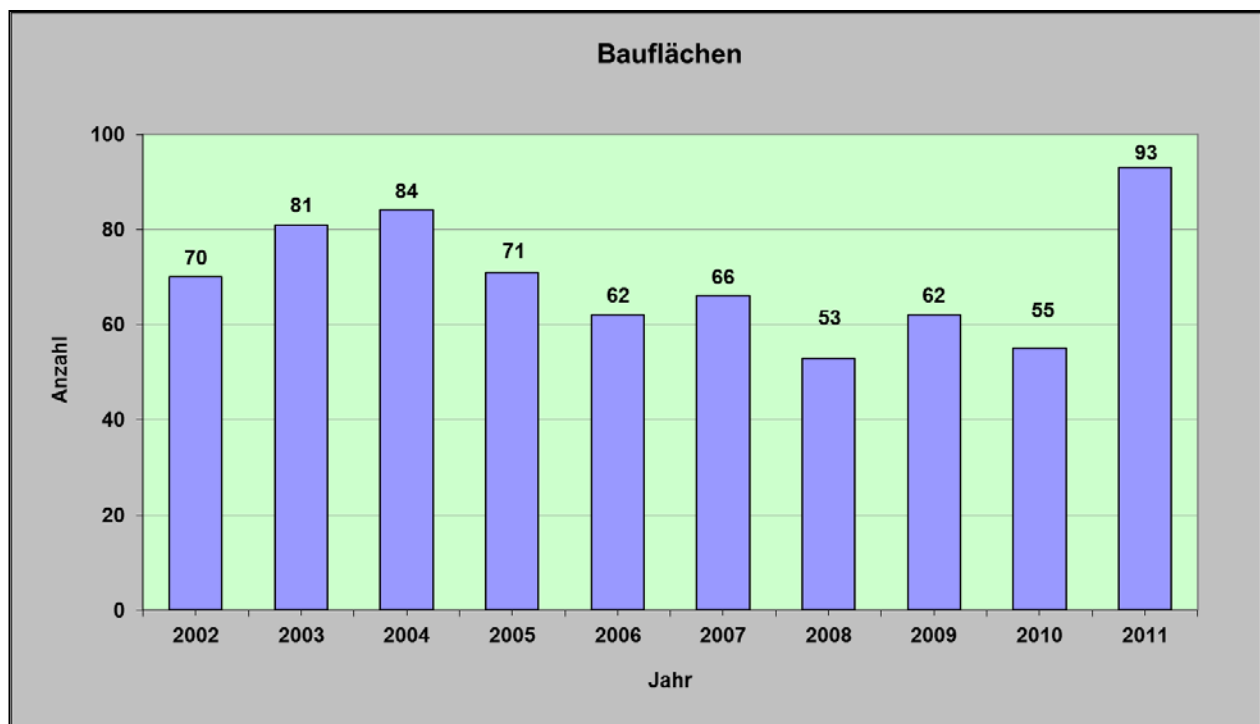


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

In den folgenden Grafiken wird der Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* weiter aufgeteilt in die Teilmärkte Wohnen, Gewerbe und Sonstige.

Wohnen: individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,

Gewerbe: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke,

Sonstige: werdendes Bauland, Erholungsgrundstücke sowie alle Kaufverträge, bei denen die Bauflächen weder dem Typ Wohnen noch dem Typ Gewerbe zugeordnet werden können bzw. die nicht zur weiteren Auswertung geeignet sind.

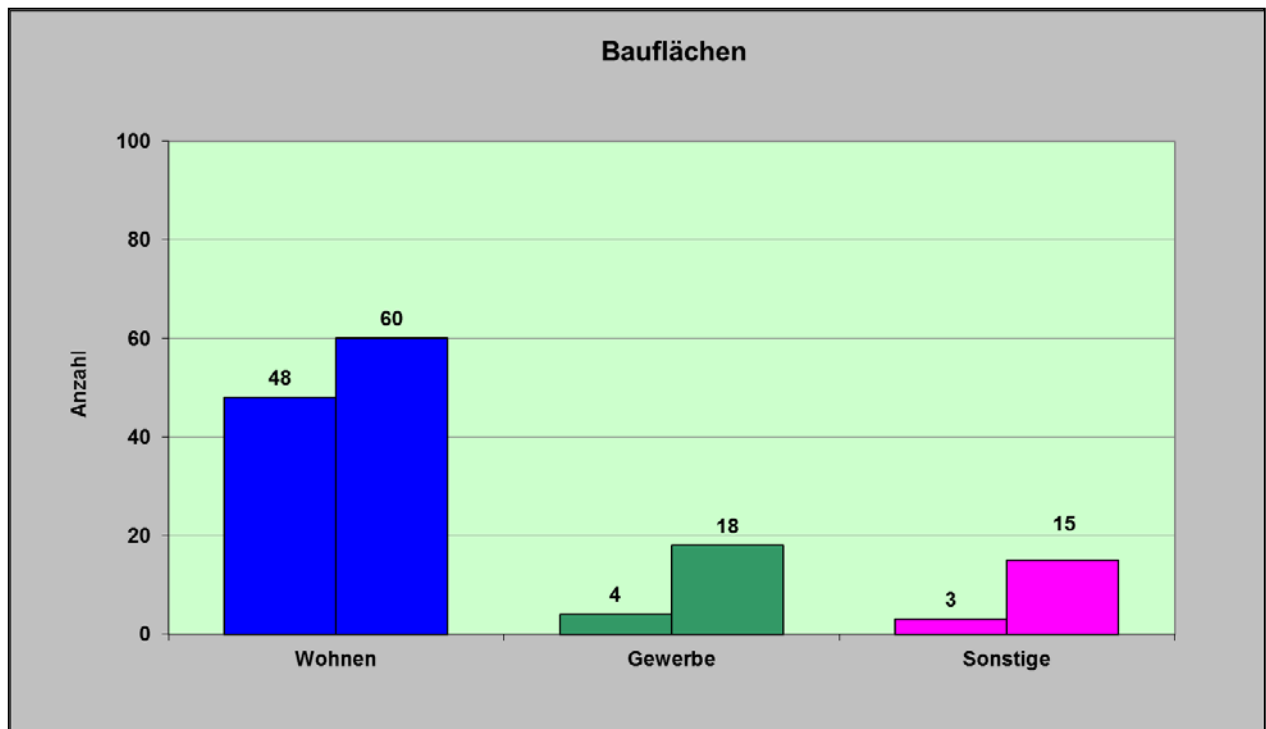


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

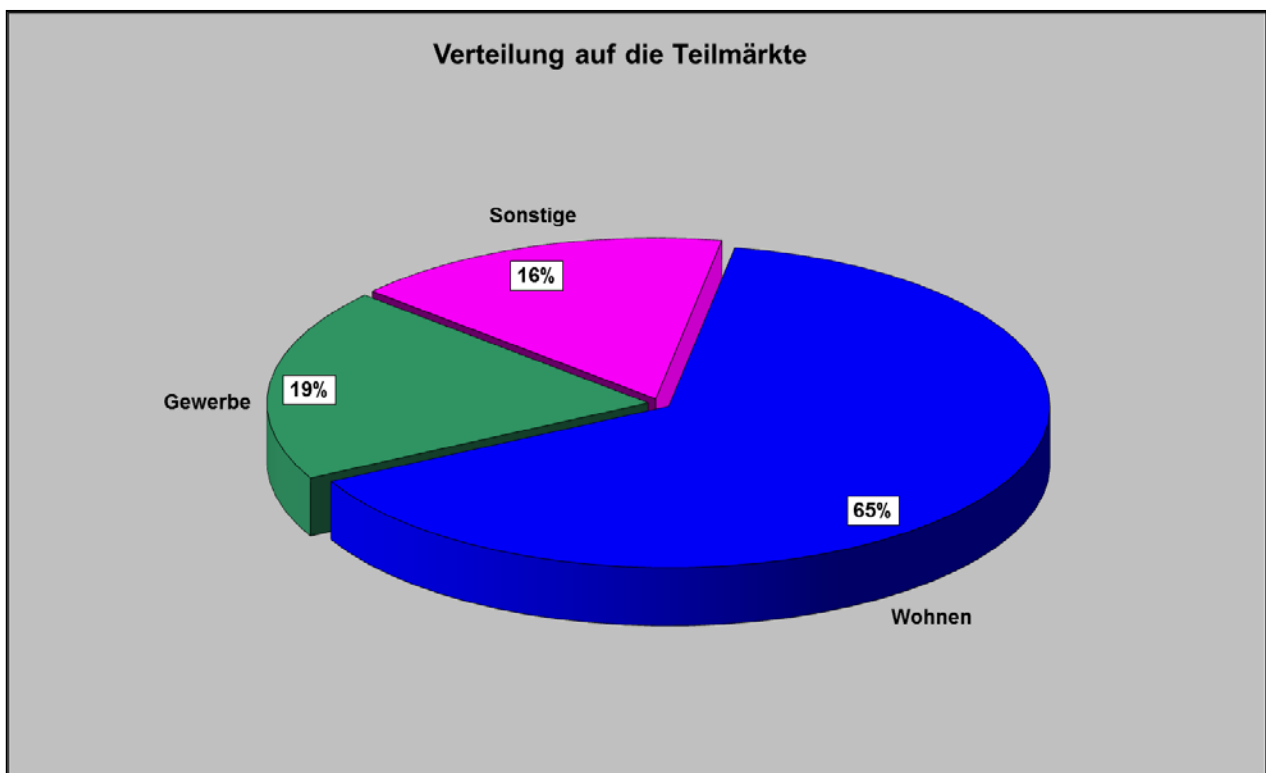


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Der **Flächenumsatz** für den Teilmarkt der *Bauflächen* stieg im Auswertzeitraum um ca. 178 % von rd. 7,9 ha auf rd. 22 ha.

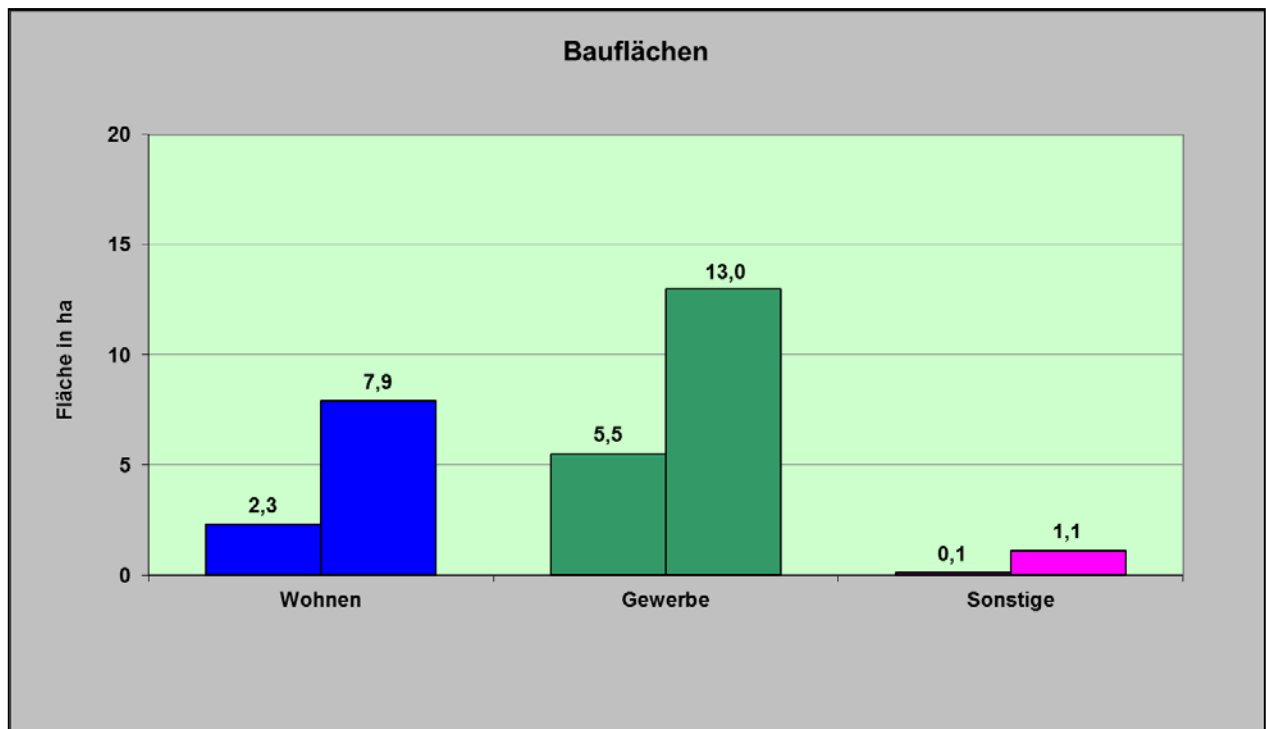


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

Der Flächenumsatz bei *gewerblichen Bauflächen* stieg um ca. 136 % von 5,5 ha auf 13,0 ha. Der Anteil von *Wohnbauflächen* stieg um ca. 244 % von 2,3 ha auf 7,9 ha.

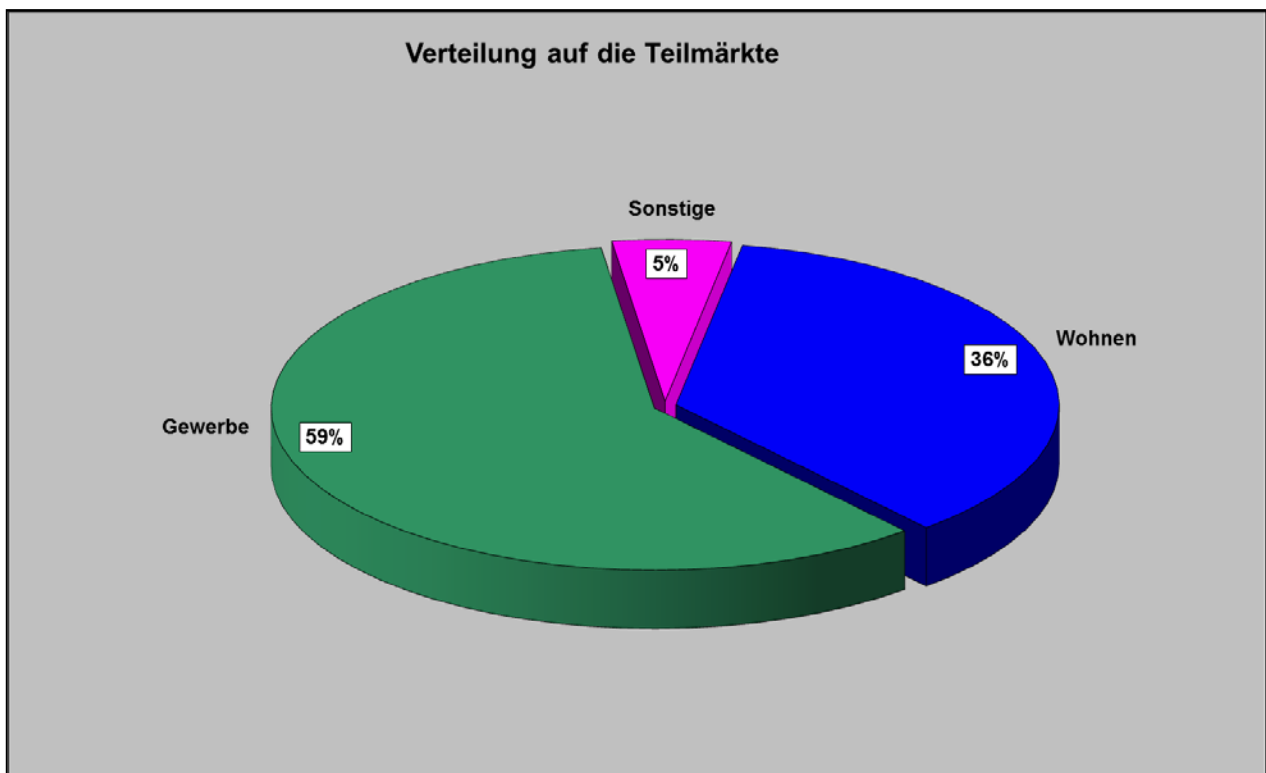


Abb.: Flächenumsatz 2011

Analog zum Flächenumsatz stieg der **Geldumsatz** von 1,9 Mio. € auf 6,2 Mio. €. Hier entfielen ca. 4,5 Mio. € auf den Teilmarkt der Gewerbeflächen.

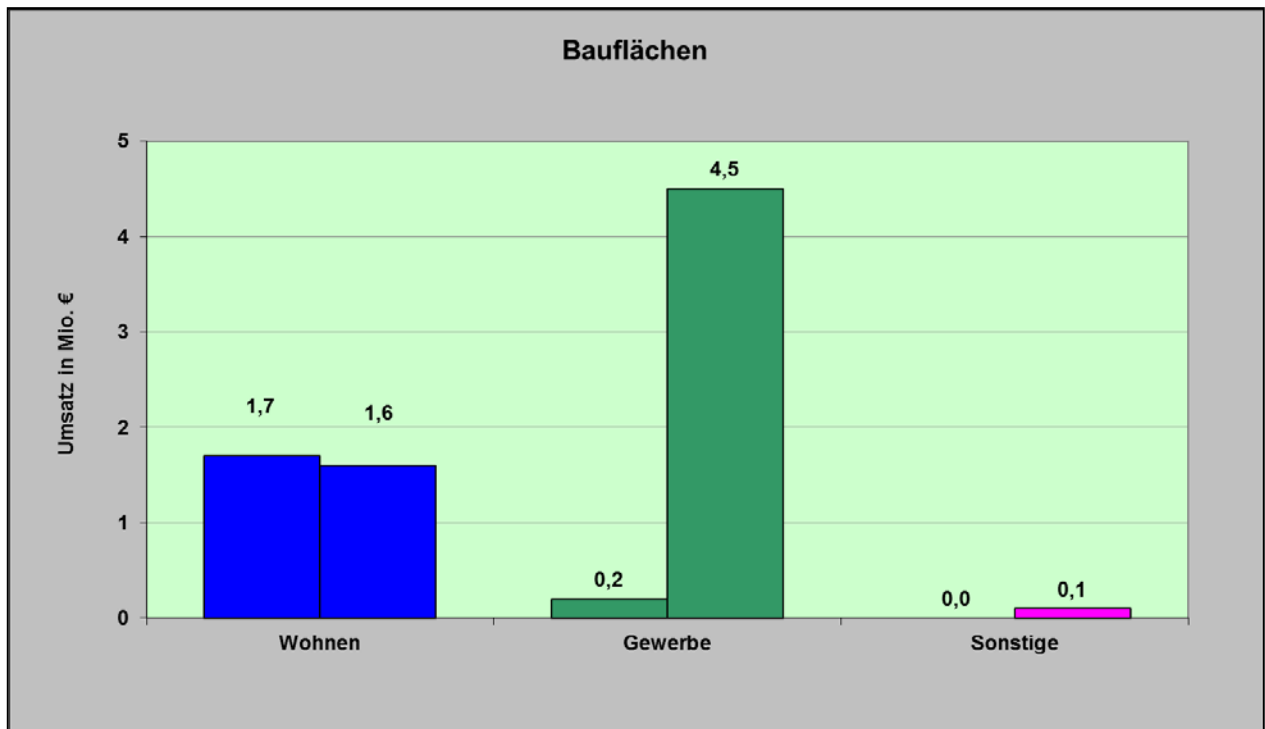


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

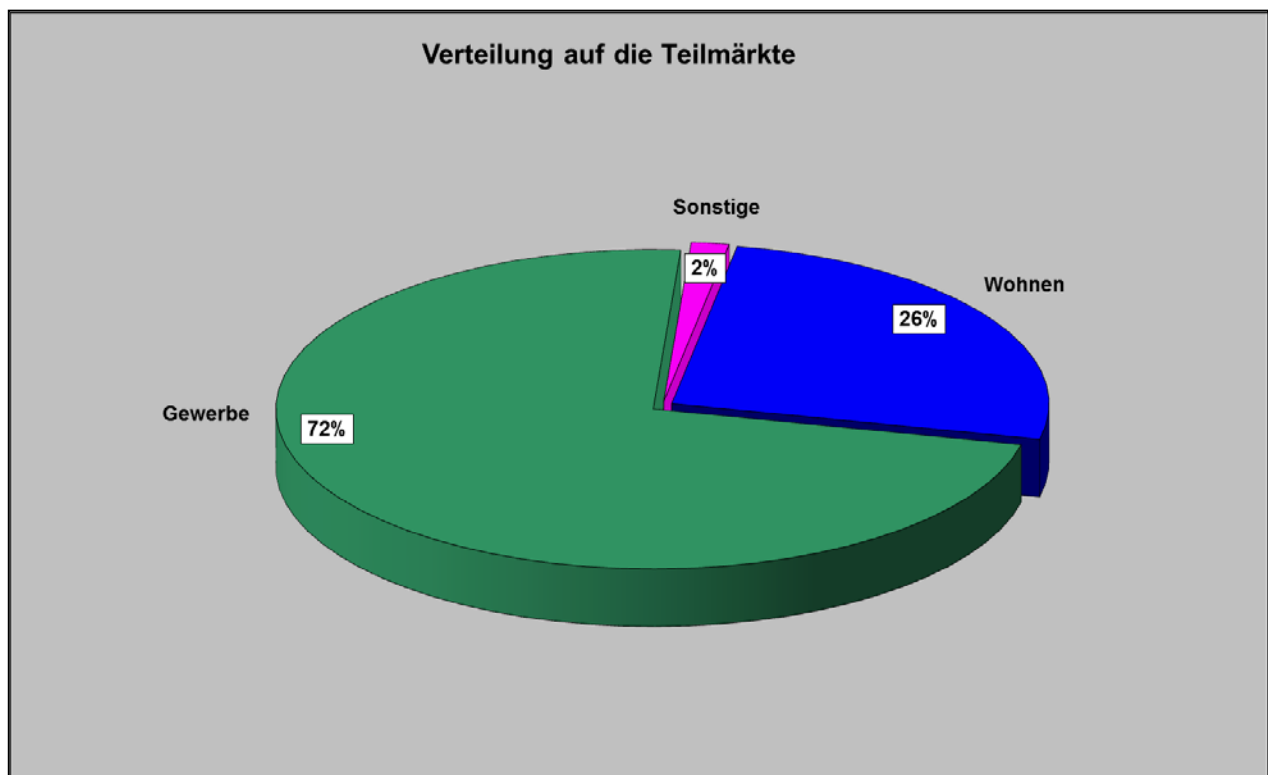


Abb.: Geldumsatz 2011

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

Baureifes Land sind nach § 5 der 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.

Bei der Auswertung wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 100 m² und höchstens 1.000 m² beträgt. Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands wurde nicht differenziert.

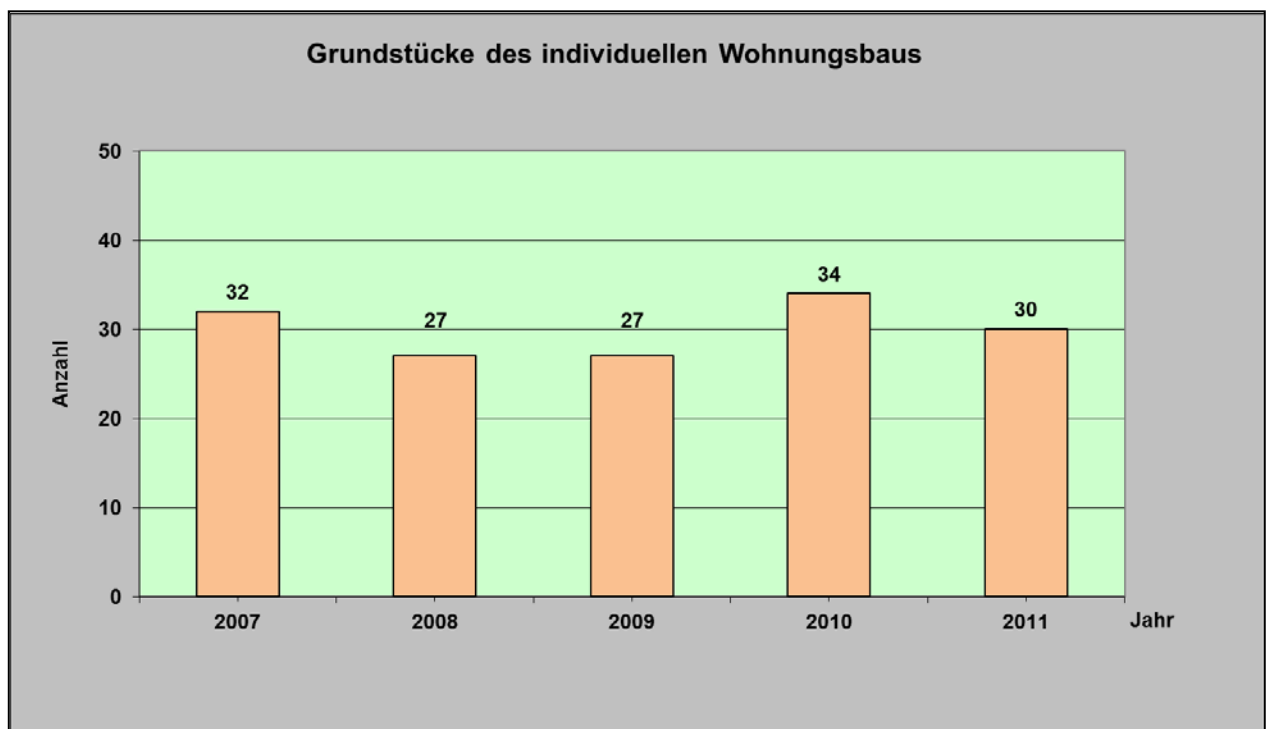


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

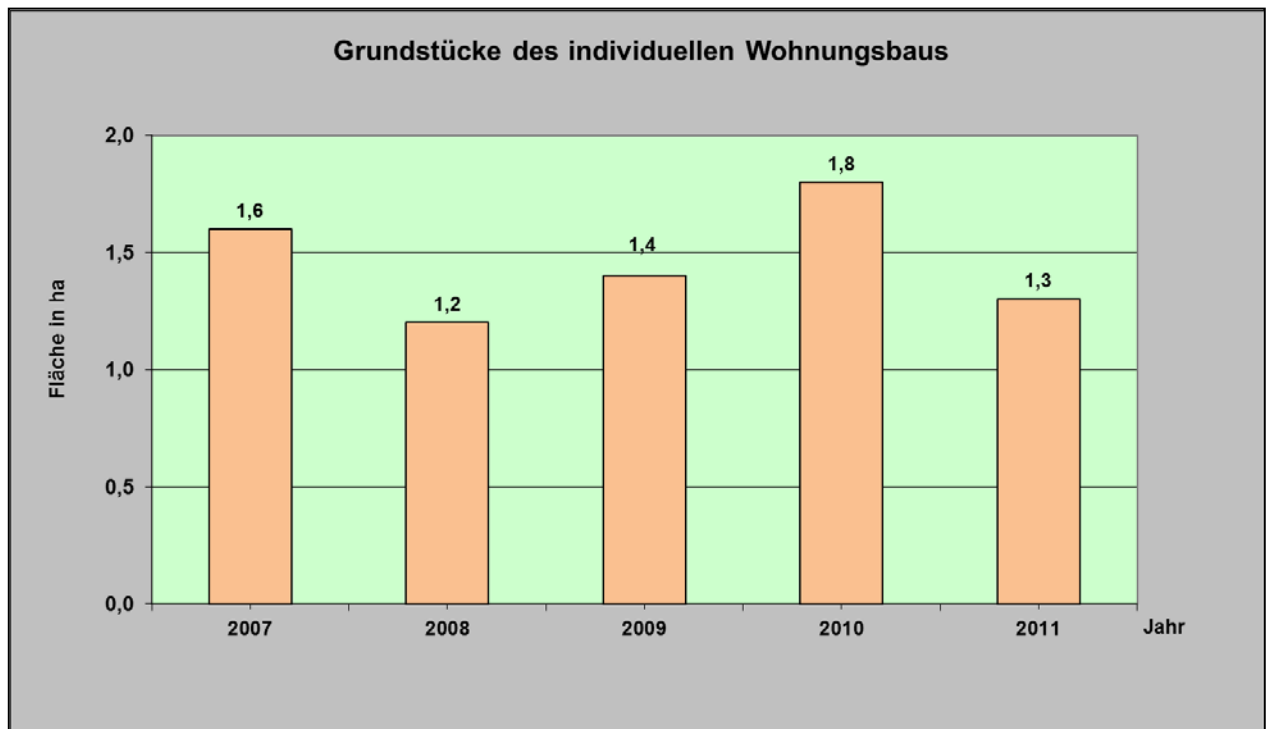


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

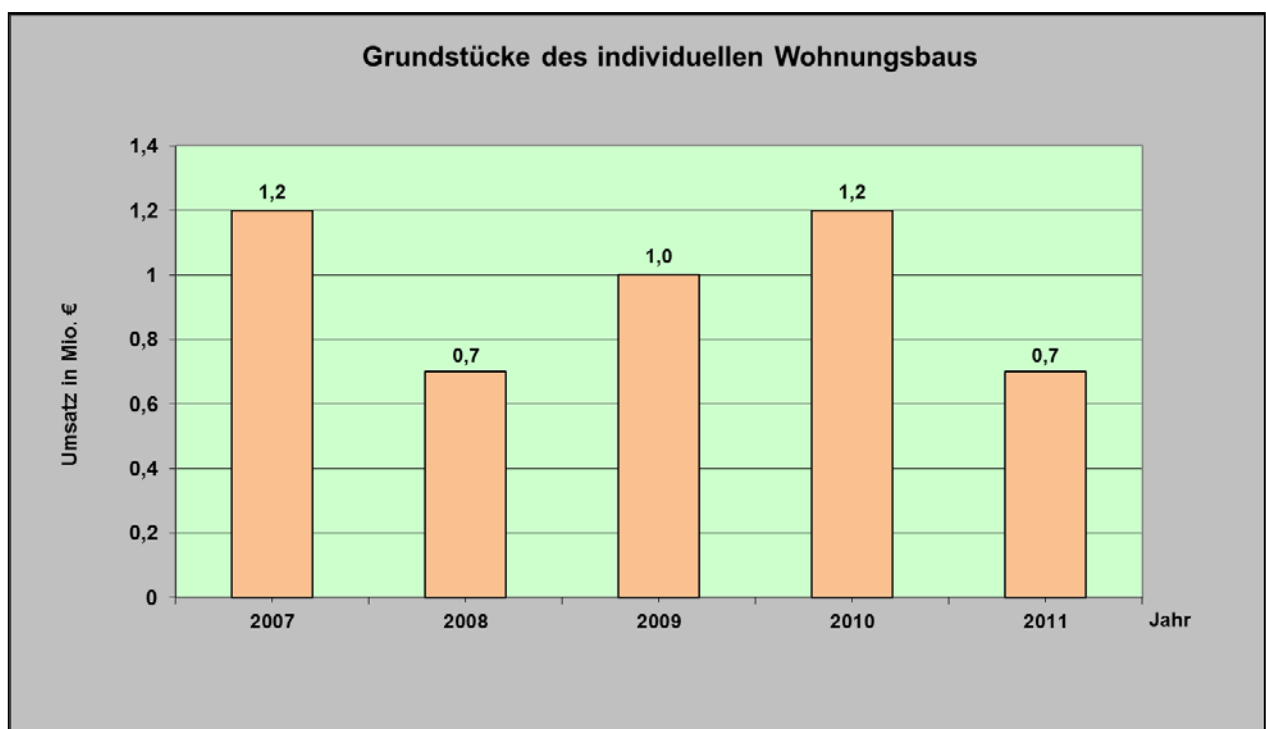


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.1.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften (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 veräußerte Fläche der ausgewerteten Kauffälle beträgt mindestens 200 m² und höchstens 1.000 m².

Die **Anzahl** der Kaufverträge fiel von 16 im Vorjahr auf 4 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 75 % ab.

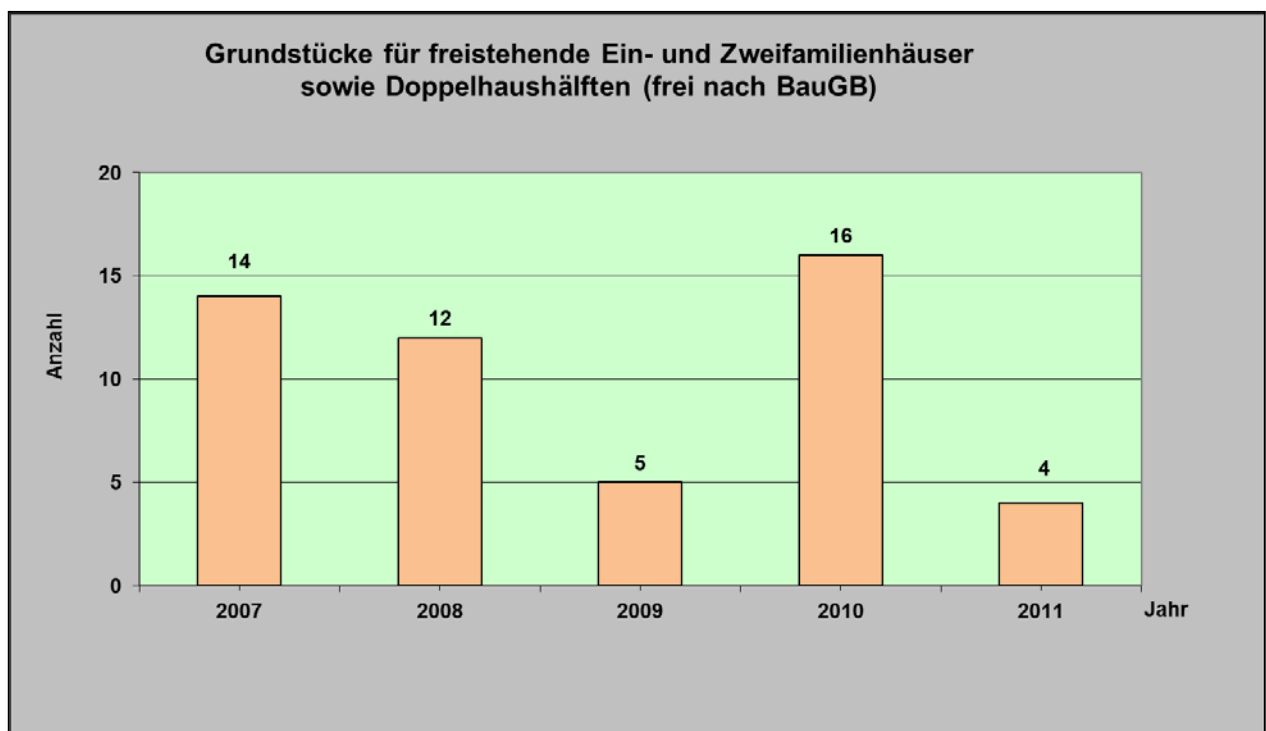


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ging um ca. 78 % deutlich zurück.

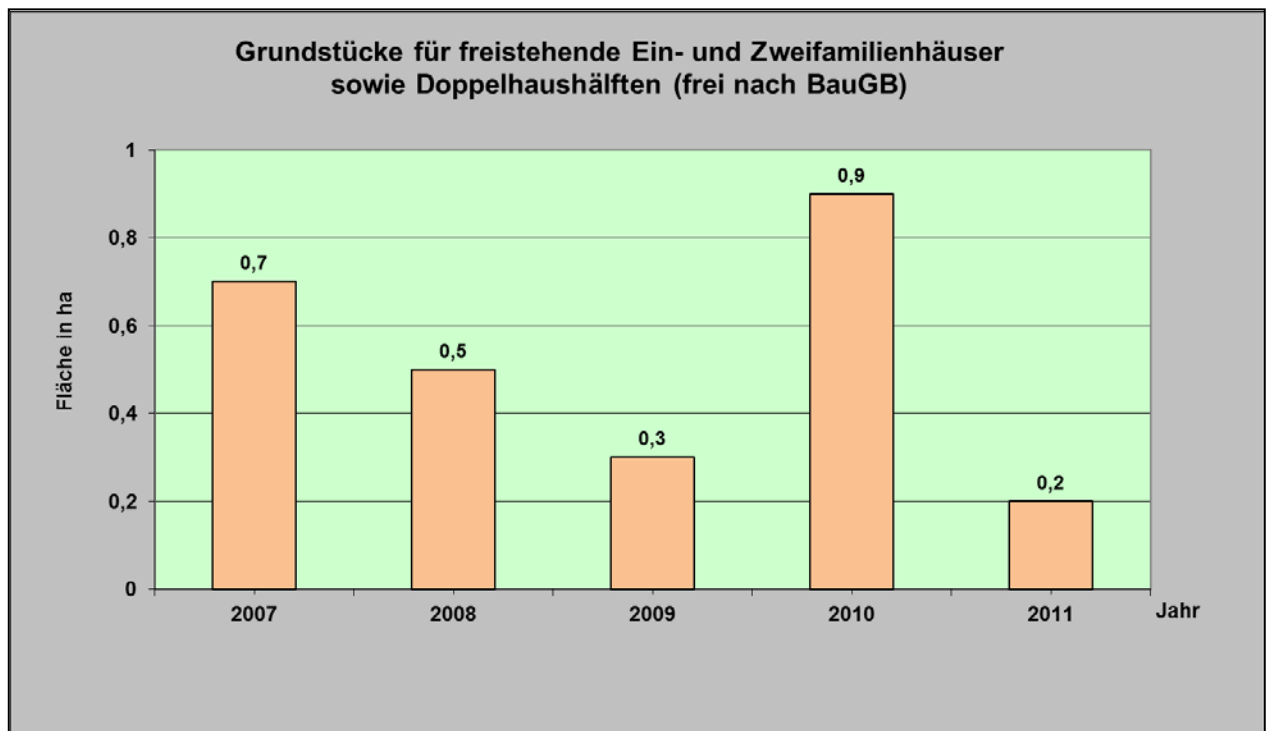


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** fiel ebenfalls erheblich um 86 % auf ca. 0,1 Mio. €.

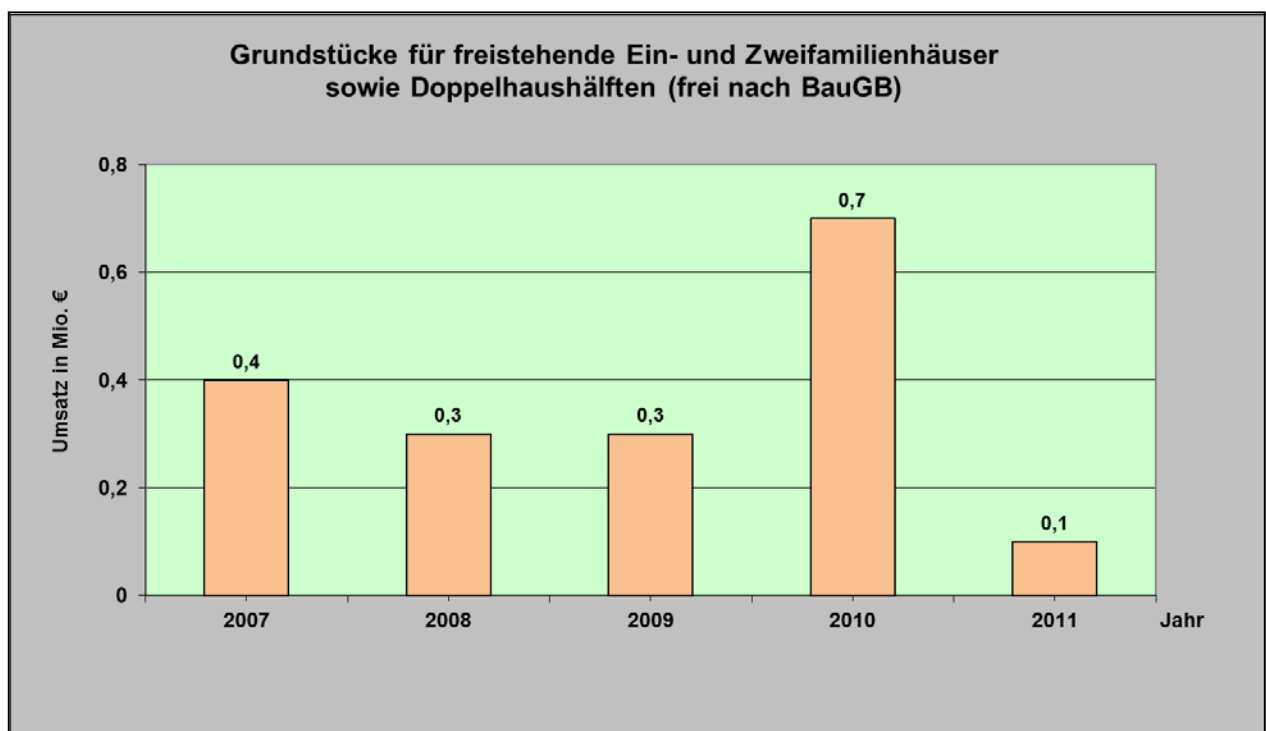


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für veräußerte Grundstücksflächen kann wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt nicht angegeben werden.

5.1.1.2 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften (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 zu entrichten sind. Die veräußerte Fläche der ausgewerteten Kauffälle beträgt mindestens 200 m² und höchstens 1.000 m².

Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle registriert, im Vorjahr waren es lediglich sechs Kauffälle.



Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Auch wenn im Berichtsjahr kein Umsatz erzielt wurde, wird die Entwicklung der **Flächen-** und **Geldumsätze** nachfolgend dargestellt.

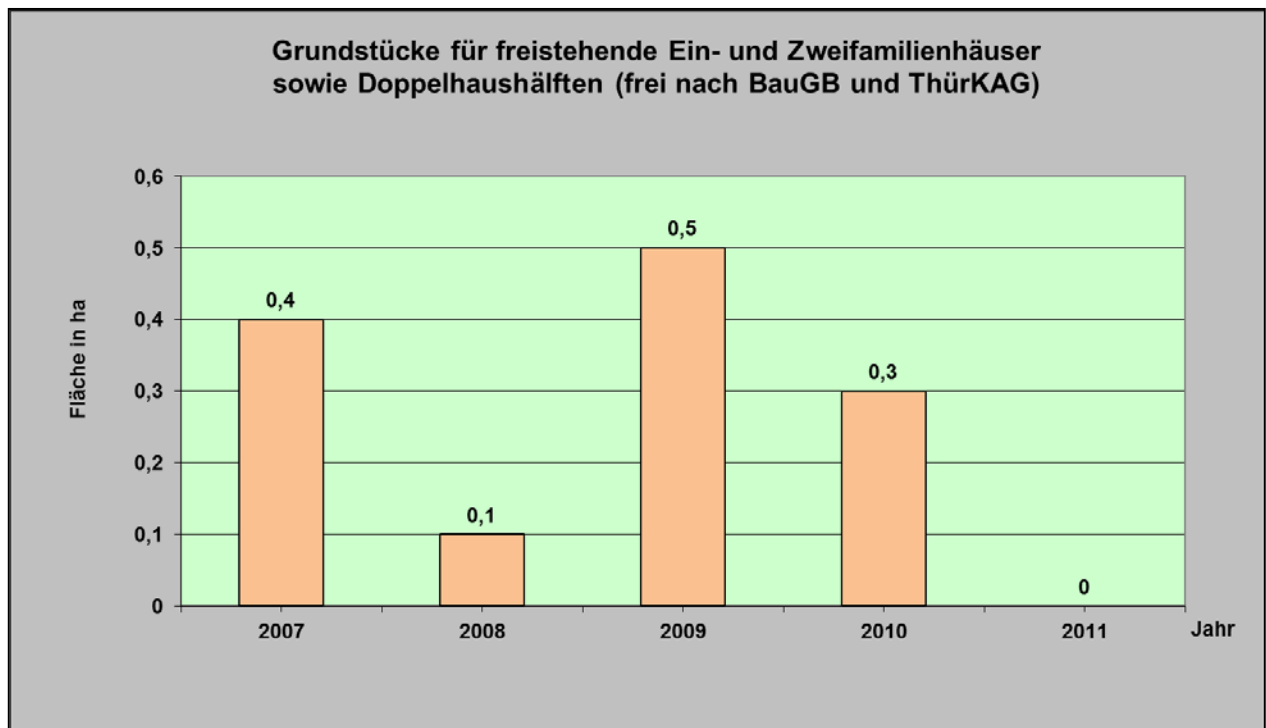


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

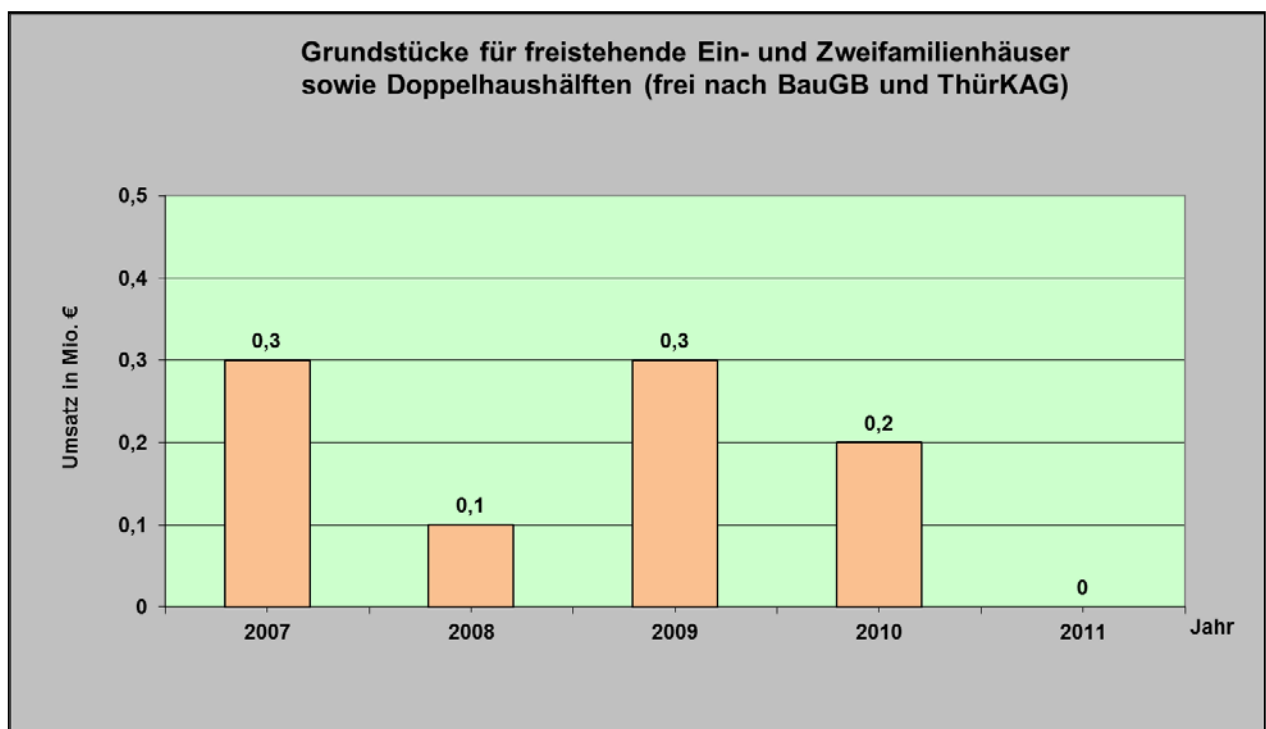


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (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 zwischen *Mehrfamilienhäusern* und *Geschosswohnungsbau* wurde aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle nicht durchgeführt.

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

Im Berichtsgebiet liegen im Vergleich über fünf Jahre nur wenige auswertbare Kauffälle vor, für das Berichtsjahr wurde lediglich ein Kauffall registriert.

Zum Flächen- und Geldumsatz können keine Angaben gemacht werden.

Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge können keine Aussagen zum Flächen- und Geldumsatz sowie zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen werden.

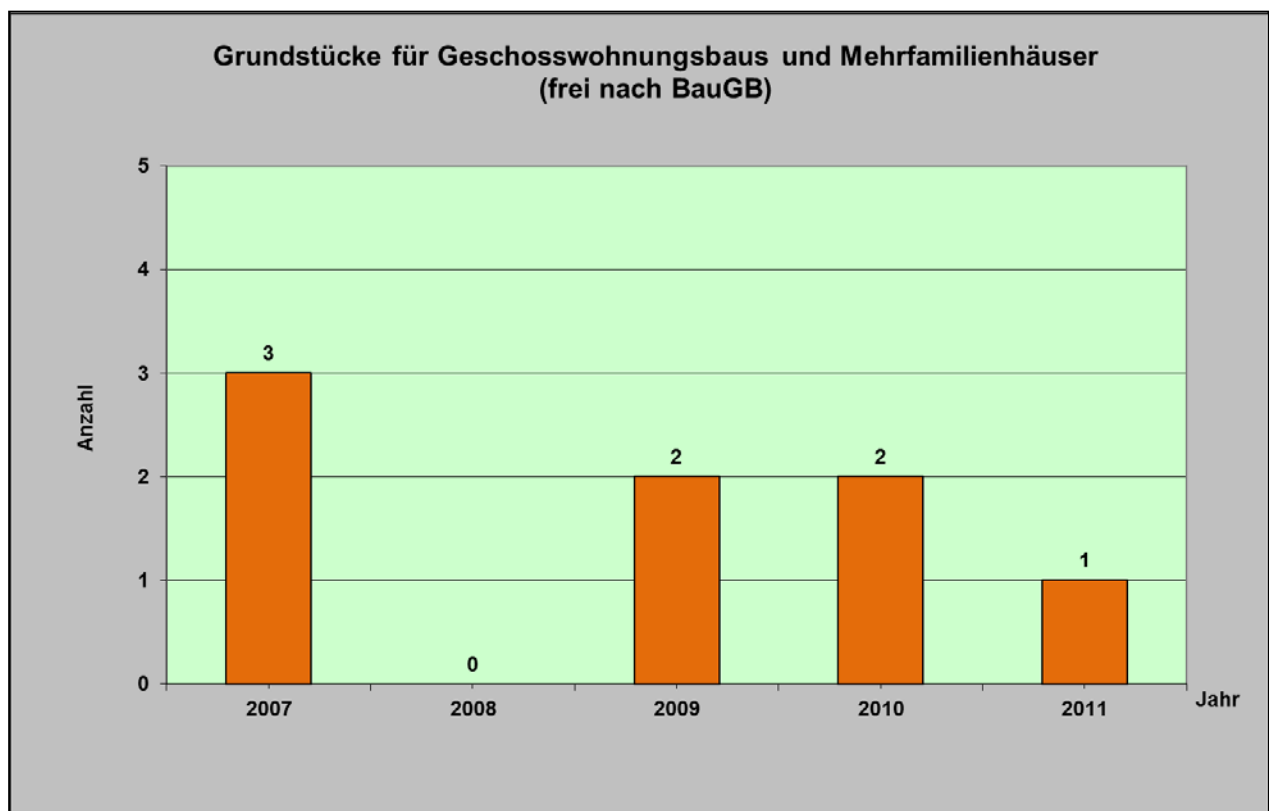


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

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.

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge blieb auf dem niedrigen Vorjahreswert.

Zum Flächen- und Geldumsatz können keine Angaben gemacht werden.

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

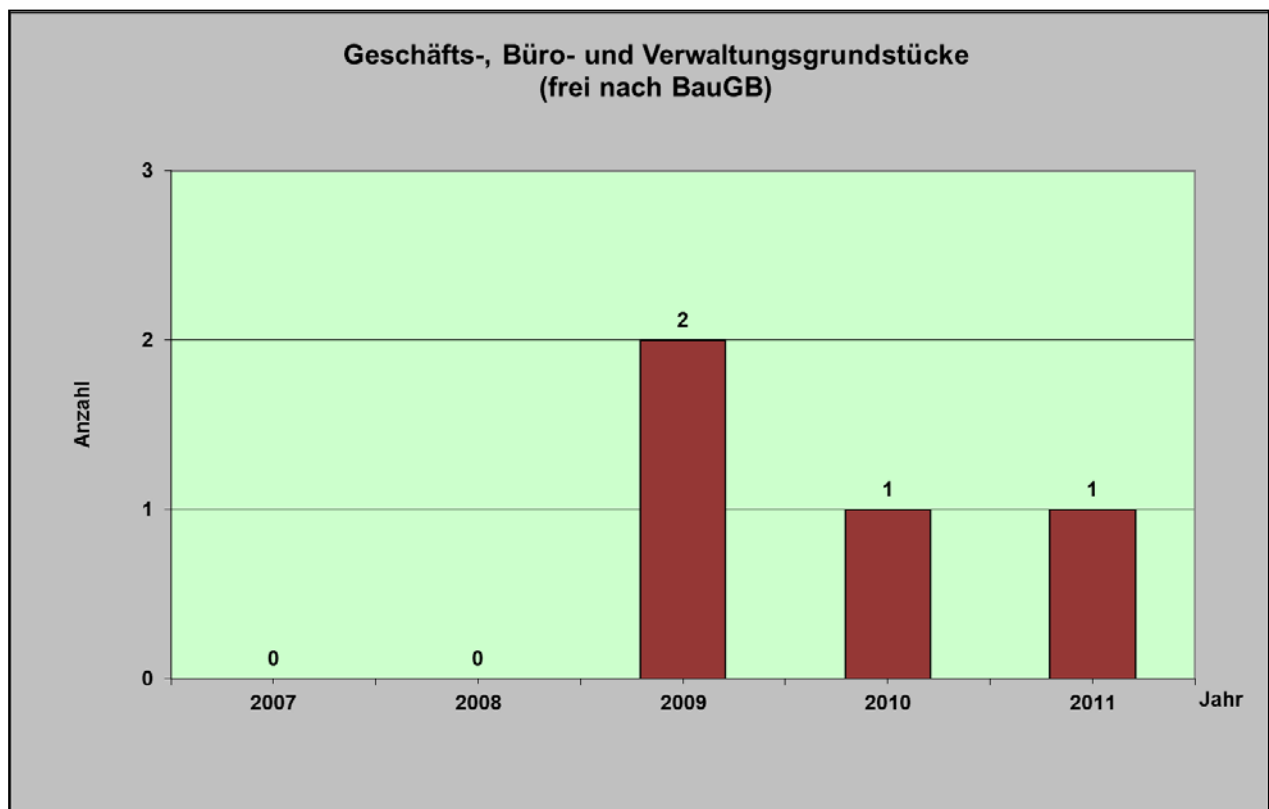


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

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 sind hier zusammengefasst.

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

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.

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

Deshalb wird auf die Angabe des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche verzichtet.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von einem Kauffall im Vorjahr auf 14 im Berichtsjahr und damit erheblich an.

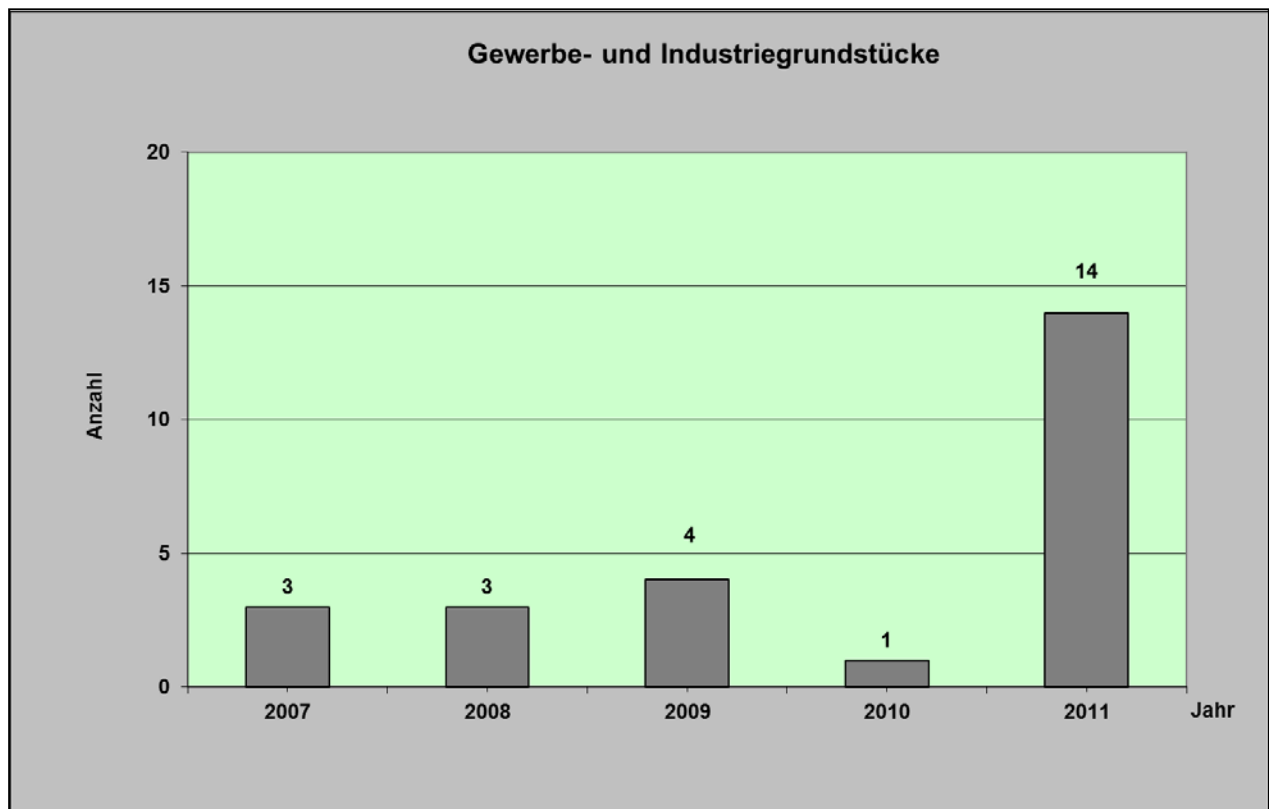


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

Es wurden insgesamt deutlich mehr Grundstücksflächen veräußert. Der **Flächenumsatz** stieg von 0,2 ha im Vorjahr auf 10,4 ha im Berichtsjahr um mehr als das Fünzigfache.

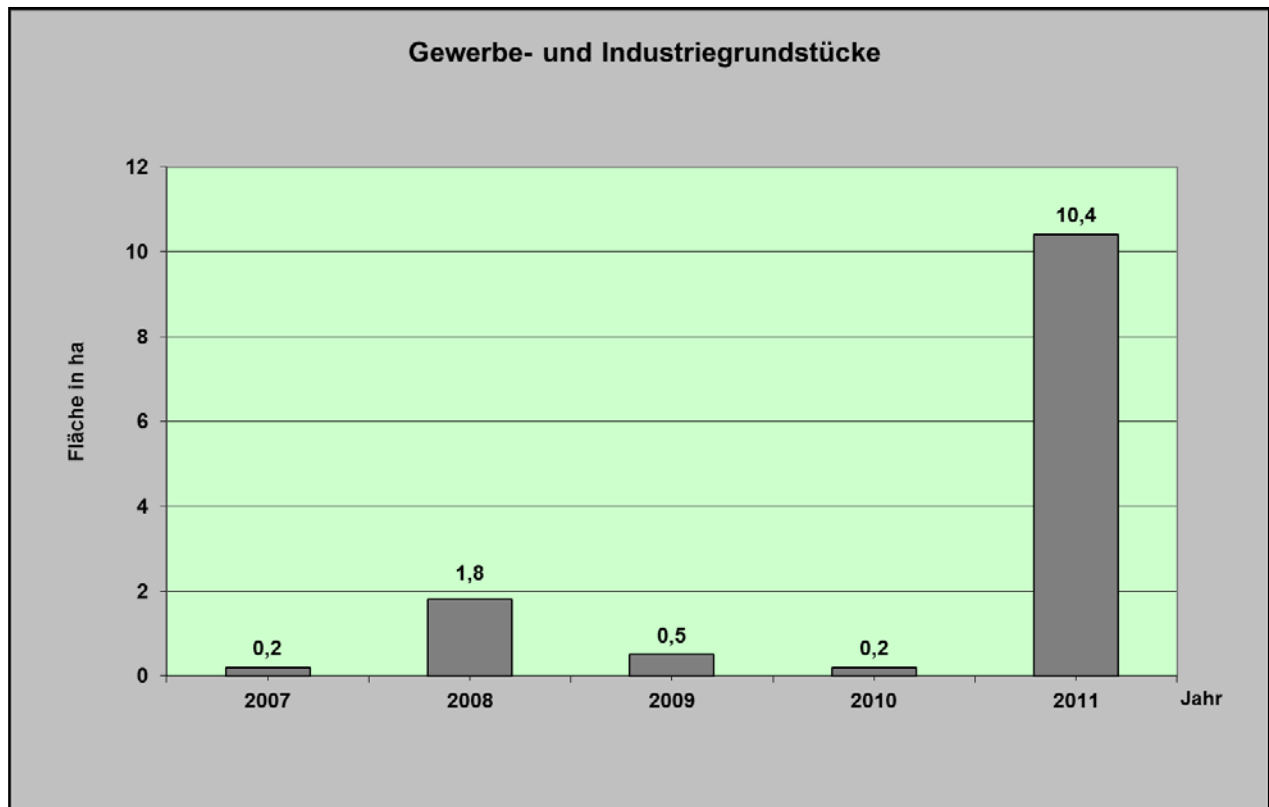


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Analog zum Flächenumsatz stieg der **Geldumsatz** ebenfalls erheblich um das Fünfzehnfache von 0,1 Mio. € auf 1,5 Mio. € an.

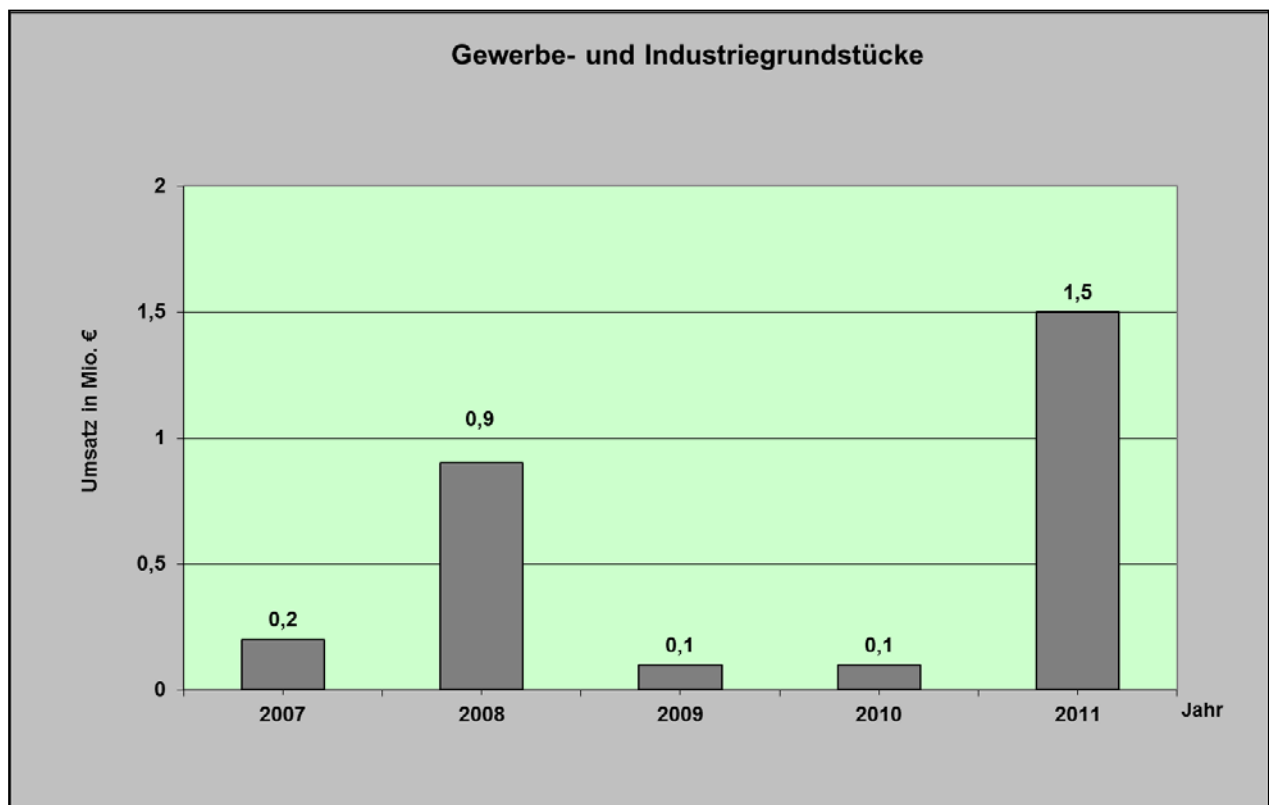


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

5.1.5 Werdendes Bauland

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

Nach der 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 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.

Die Nachfrage nach Grundstücken dieses Marktsegments ist insgesamt eher gering. Eine differenzierte Auswertung zu *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* kann wegen der vorhandenen Unsicherheiten bei der Auswertung der wenigen vorhandenen Kauffälle von werdendem Bauland nicht erfolgen. Deshalb wird auch keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen.

Für die kreisfreie Stadt Eisenach liegt für das Berichtsjahr nur ein Kauffall vor.

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 um fast das Fünffache von zwei im Vorjahr auf neun im Berichtsjahr.

Der **Flächenumsatz** erreichte im Berichtsjahr ca. 5,2 ha und damit erheblich mehr als im Vorjahr. Der Vergleich zum Vorjahr kann wegen der Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden.

Der **Geldumsatz** stieg im Berichtsjahr auf ca. 165.000 € an, der Vergleich zum Vorjahr kann wegen der Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden.

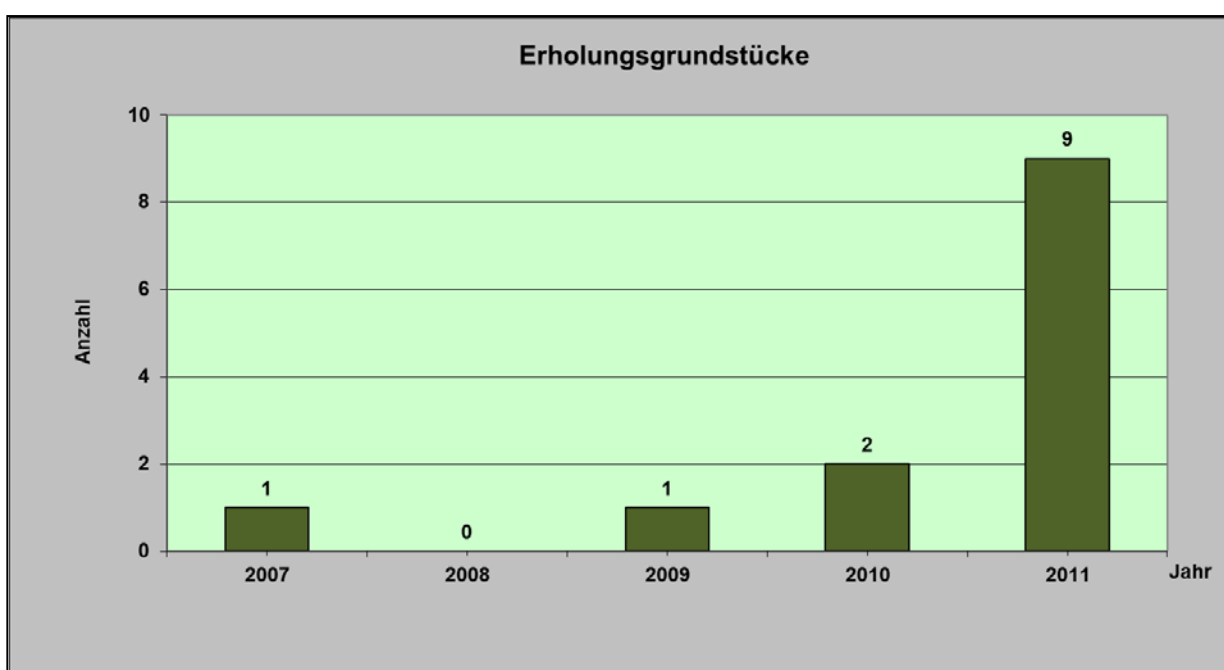


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Acker,
- Grünland,
- Wald,
- Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke insgesamt stieg von 16 im Vorjahr auf 32 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Zuwachs um das Doppelte.

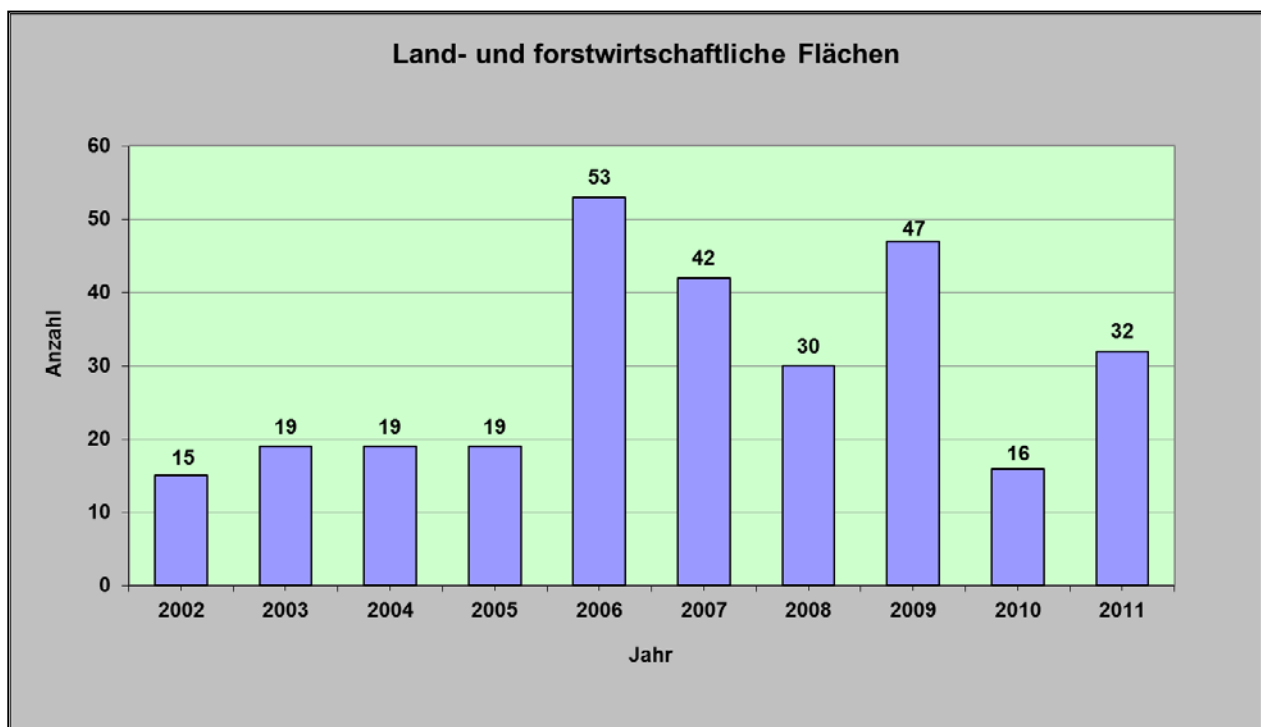


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr wurden deutlich mehr Kaufverträge für Acker (100 %), Grünland (250 %) und sonstige landwirtschaftlichen Flächen (über das Dreifache) abgeschlossen als im Vorjahr. Für Wald ging die Anzahl der Kauffälle zurück.

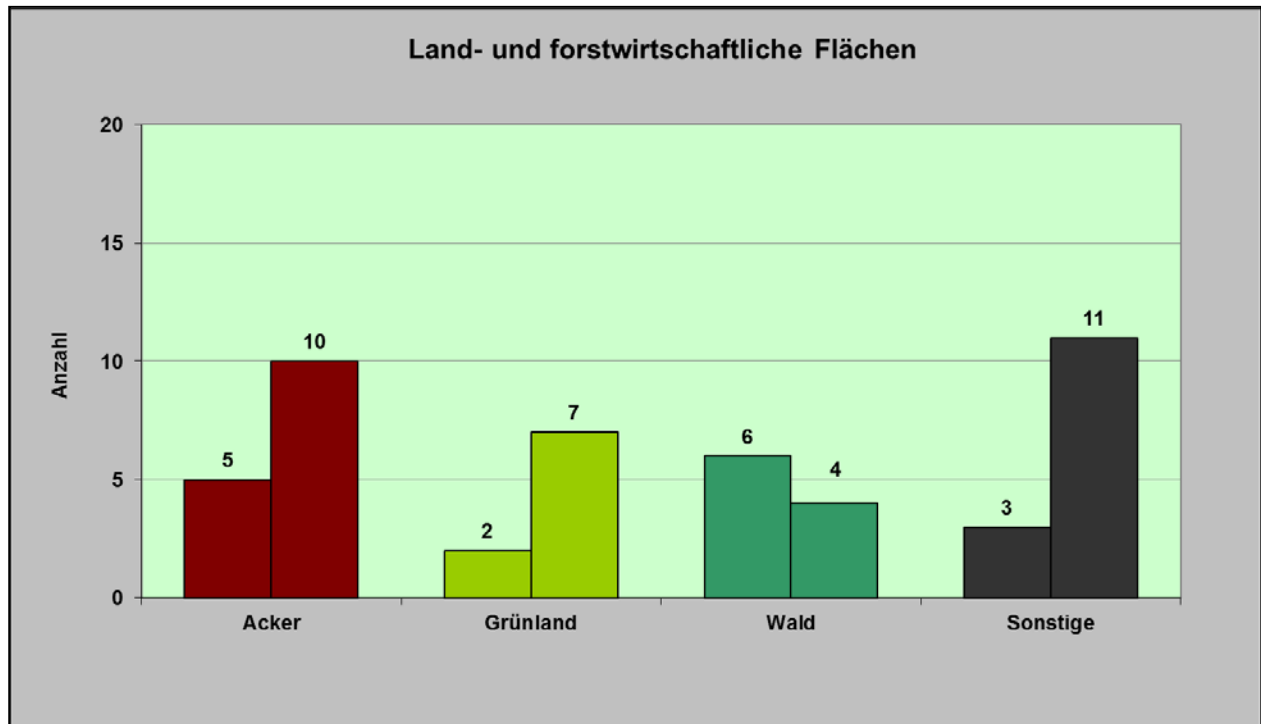


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

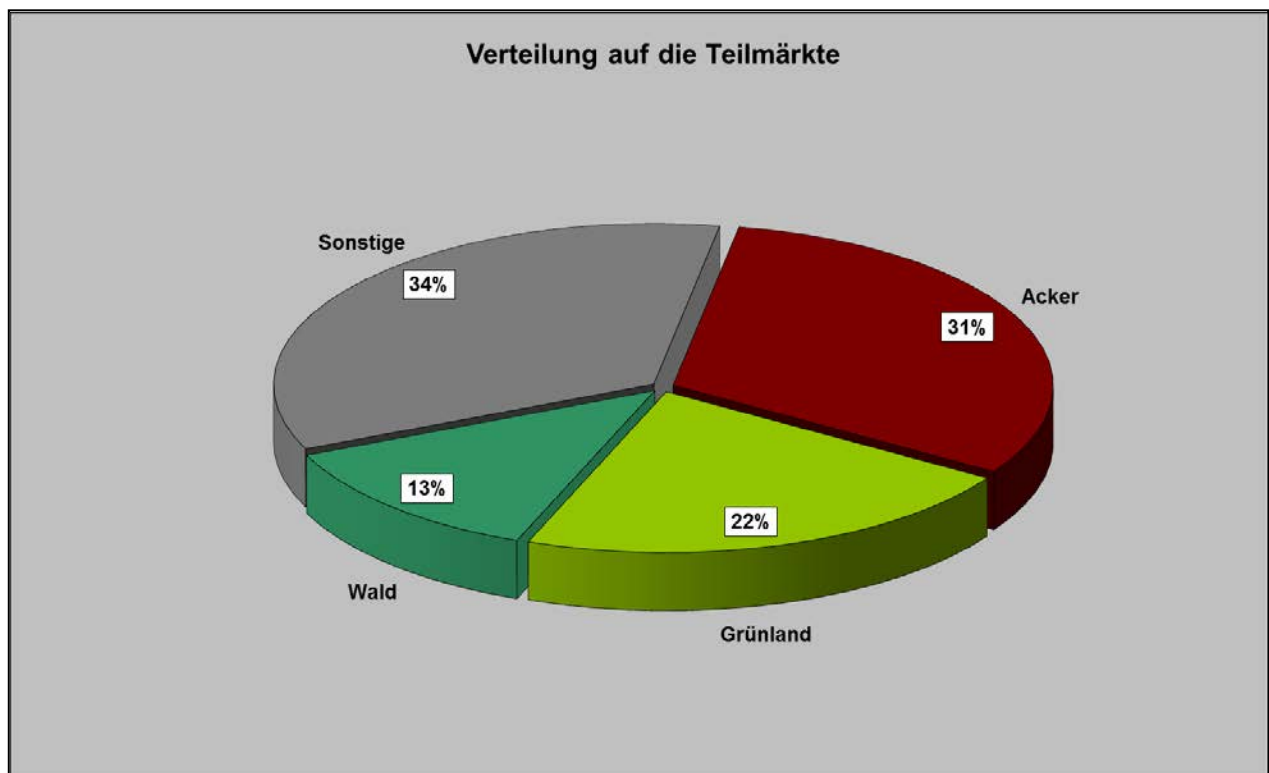


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Der **Flächenumsatz** des gesamten Teilmarktes stieg von 21,5 ha auf 57,4 ha um ca. 167 %.

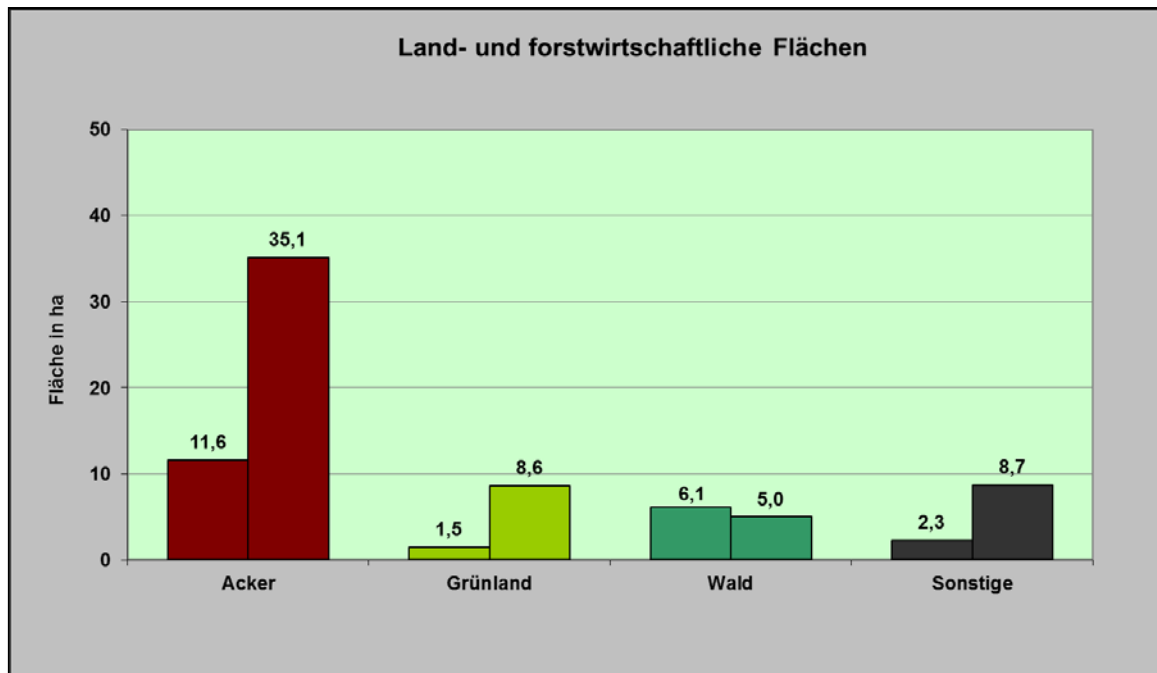


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

Ackerland hat mit 61 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von *Grünland* (15 %), *sonstigen Flächen* (15 %) und *Wald* (9 %). Bei *Acker*, *Grünland* und *sonstigen Flächen* ist ein deutlich höherer Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen. Bei *Wald* ist ein etwas niedrigerer Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen.

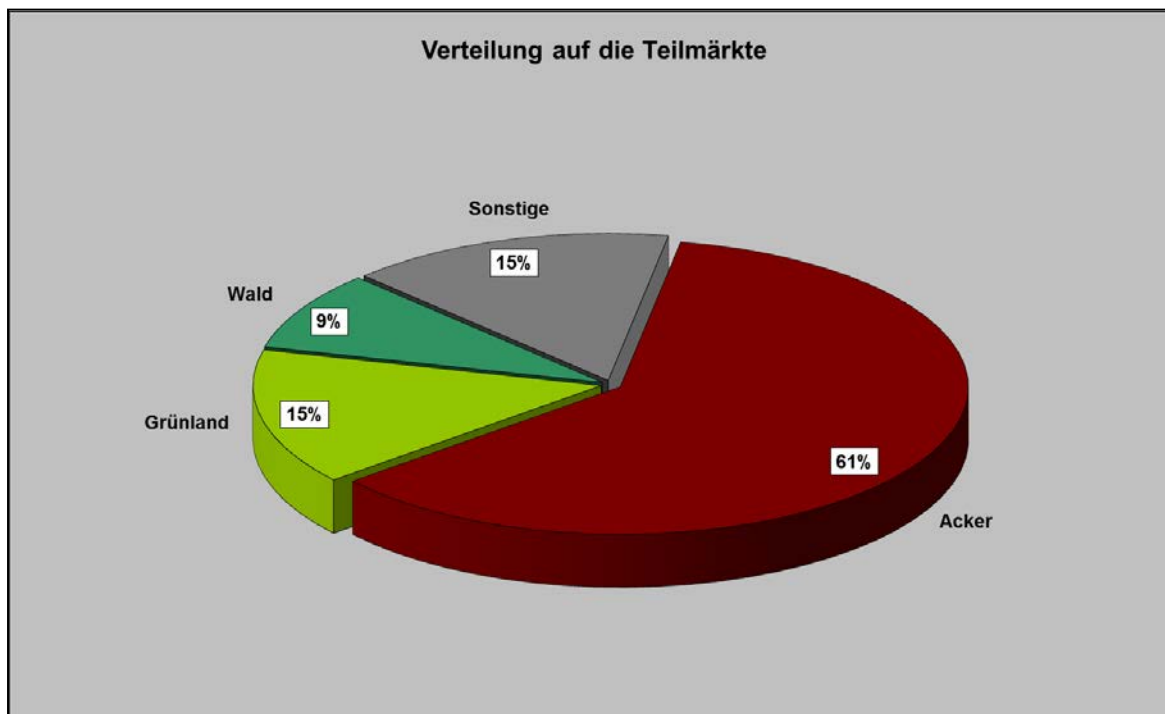


Abb.: Flächenumsatz 2011

Mit dem Anstieg des Flächenumsatzes stieg auch der **Geldumsatz** von ca. 240.000 € auf ca. 354.000 €.

Im Berichtsjahr hatten *Ackerland* und *sonstige Flächen* den größten Anteil am Geldumsatz. *Waldflächen* und *Grünland* hatten dagegen nur einen geringen Marktanteil.

5.2.1 Acker

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt. Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart **Acker** sieben Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit fünf Kauffällen ist dies ein Zuwachs um 40 %.

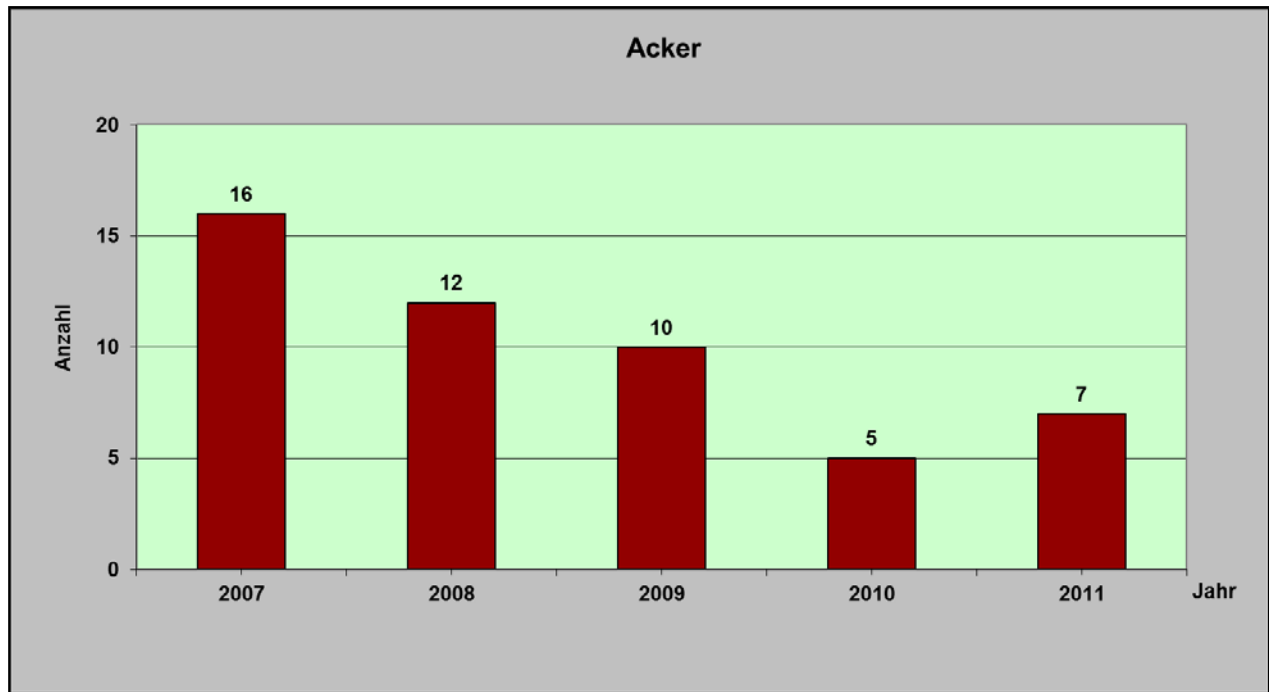


Abb.: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg um fast das Dreifache von 11,6 ha im Vorjahr auf 31,8 ha im Berichtsjahr.

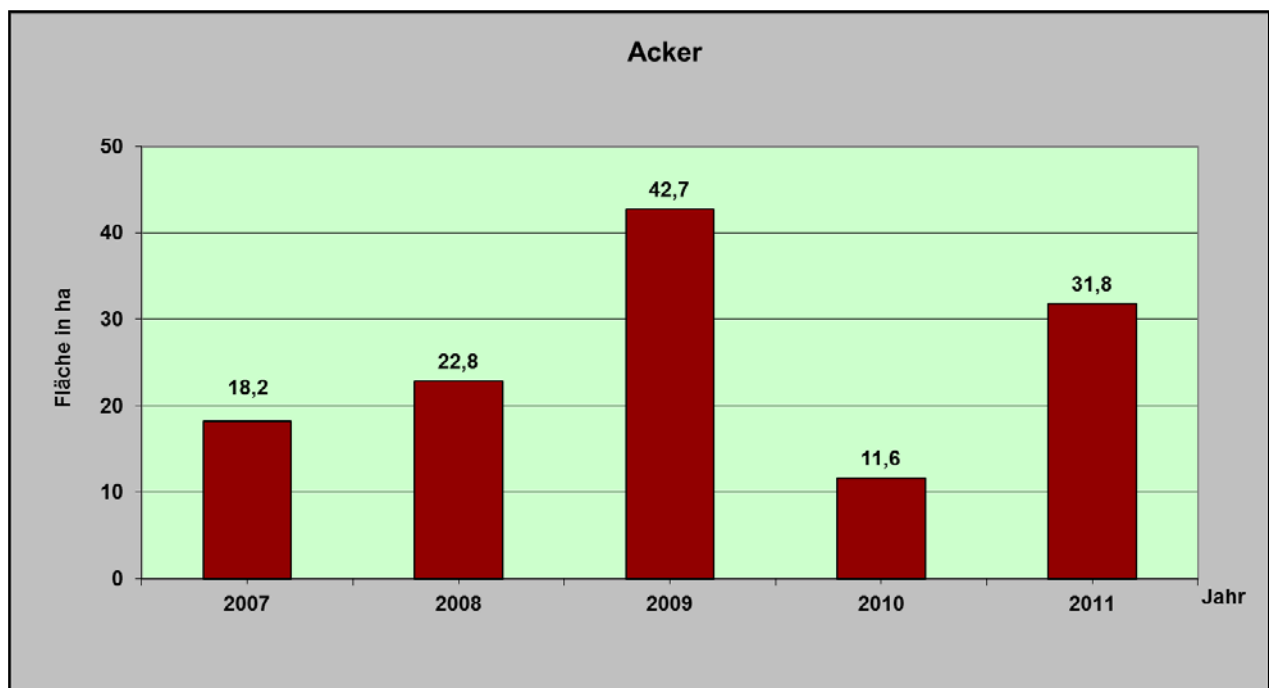


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** stieg um mehr als das Doppelte von ca. 81.000 € (rd. 0,1 Mio. €) im Vorjahr auf ca. 183.000 € (rd. 0,2 Mio. €) im Berichtsjahr.

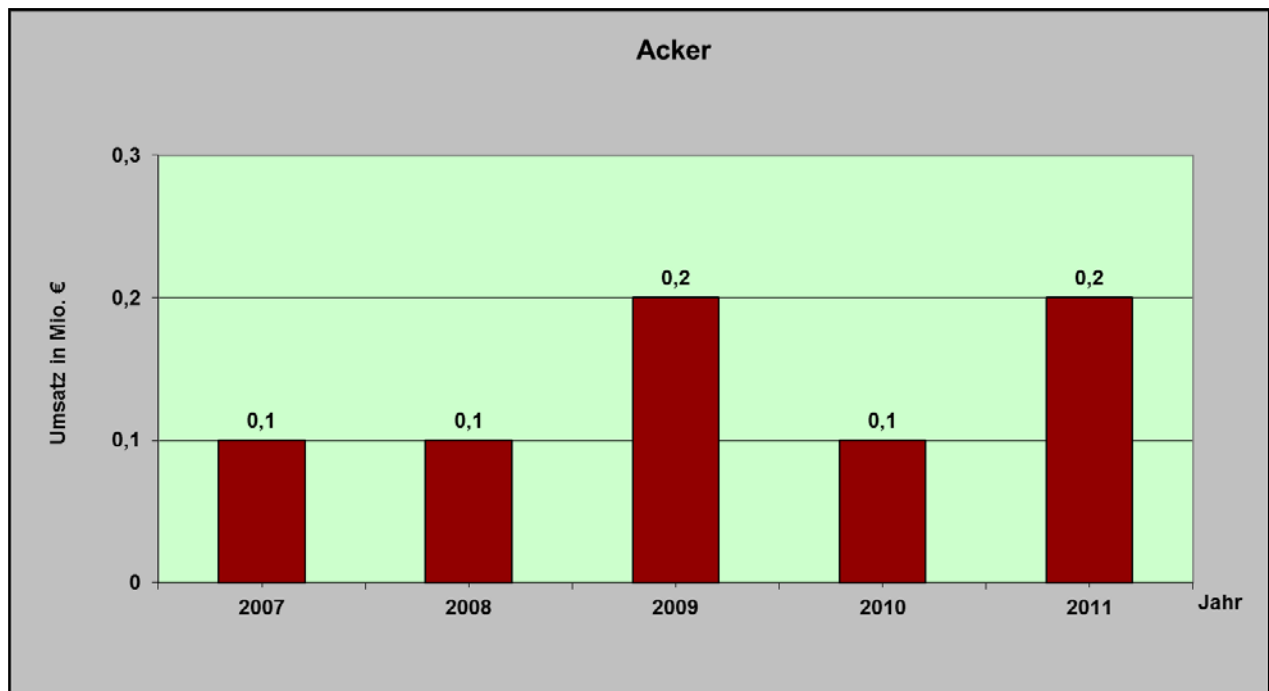


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt können keine Werte zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben werden.

Aus dem gleichen Grund konnten keine eigenen Auswertungen für das Berichtsgebiet zur Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Grundstücksfläche oder der Ackerzahl nachgewiesen werden. Die Kaufpreise wurden auf ihre Vergleichbarkeit zu denen des Wartburgkreises überprüft. Die Ableitungen des Wartburgkreises können auch für das Berichtsgebiet verwendet werden.

Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der durchschnittlich veräußerten Gesamtfläche konnte 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:

$$(\text{Ackerzahl}) \times 0,00495 + 0,15155 \text{ €/m}^2$$

5.2.2 Grünland

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt. Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Grünland* sechs Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit zwei auswertbaren Kauffällen ist dies ein Anstieg auf das Dreifache.

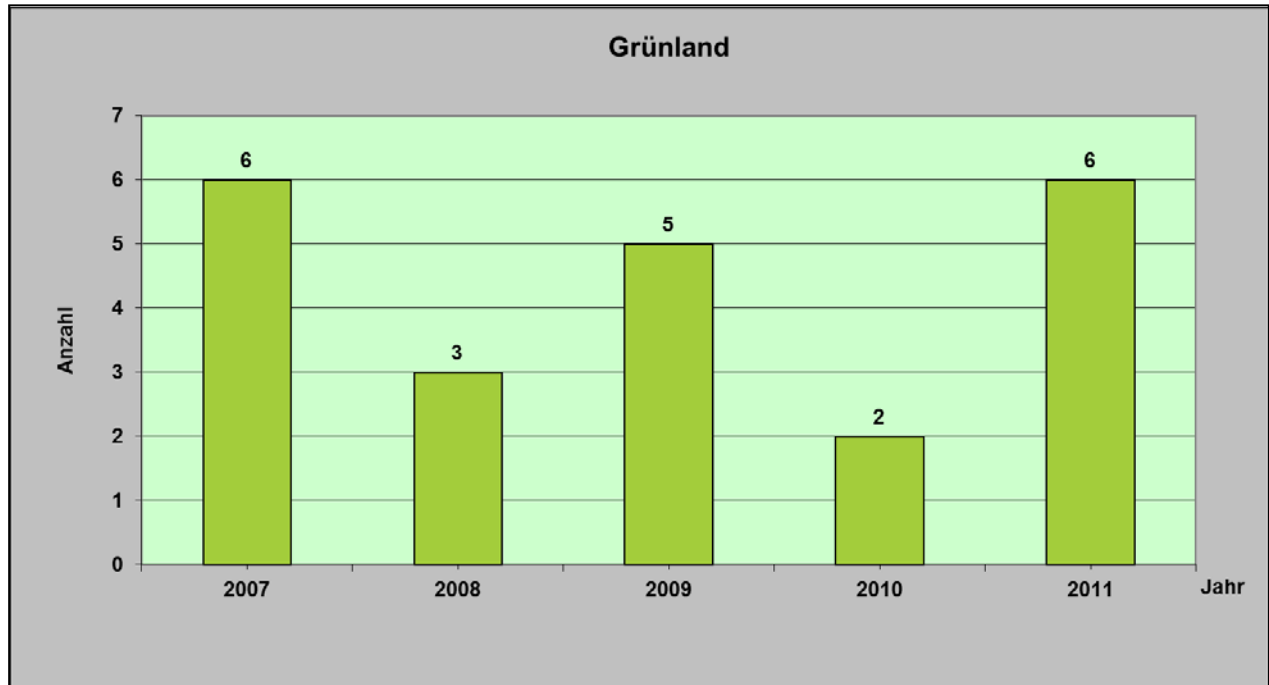


Abb.: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** stieg gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 8,6 ha im Berichtsjahr. Der Vergleich zum Vorjahr kann wegen der Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden.

Der **Geldumsatz** stieg auf ca. 32.000 € im Berichtsjahr. Der Vergleich zum Vorjahr kann wegen der Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt können keine Werte zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben werden.

Aus dem gleichen Grund konnten keine eigenen Auswertungen für das Berichtsgebiet zur Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grundstücksfläche oder der Grünlandzahl nachgewiesen werden. Die Kaufpreise wurden auf ihre Vergleichbarkeit zu denen des Wartburgkreises überprüft. Die Ableitungen des Wartburgkreises können auch für das Berichtsgebiet verwendet werden.

Eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der durchschnittlich veräußerten Gesamtfläche konnte 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:

$$(\text{Grünlandzahl}) \times 0,00255 + 0,20255 \text{ €/m}^2$$

5.2.3 Wald

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt. Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart *Wald* vier Kaufverträge gegenüber fünf Kaufverträgen im Vorjahr ausgewertet werden.

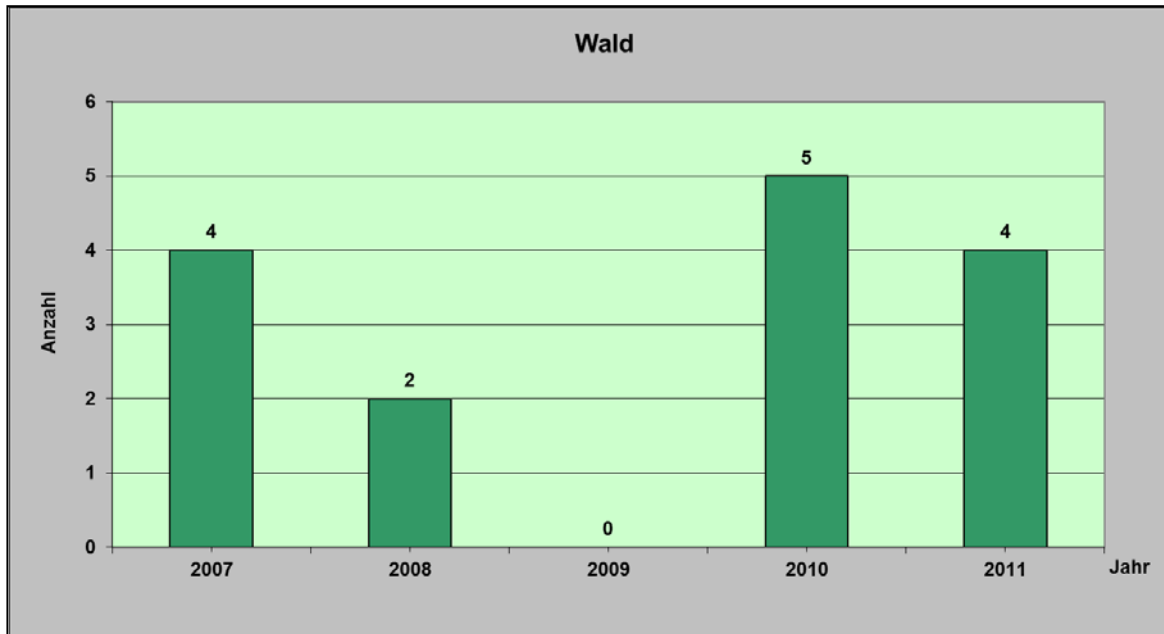


Abb.: Anzahl der Kauffälle im Vergleich über fünf Jahre

Der **Flächenumsatz** ging um ca. 11 % von 5,6 ha im Vorjahr auf 5,0 ha im Berichtsjahr zurück.

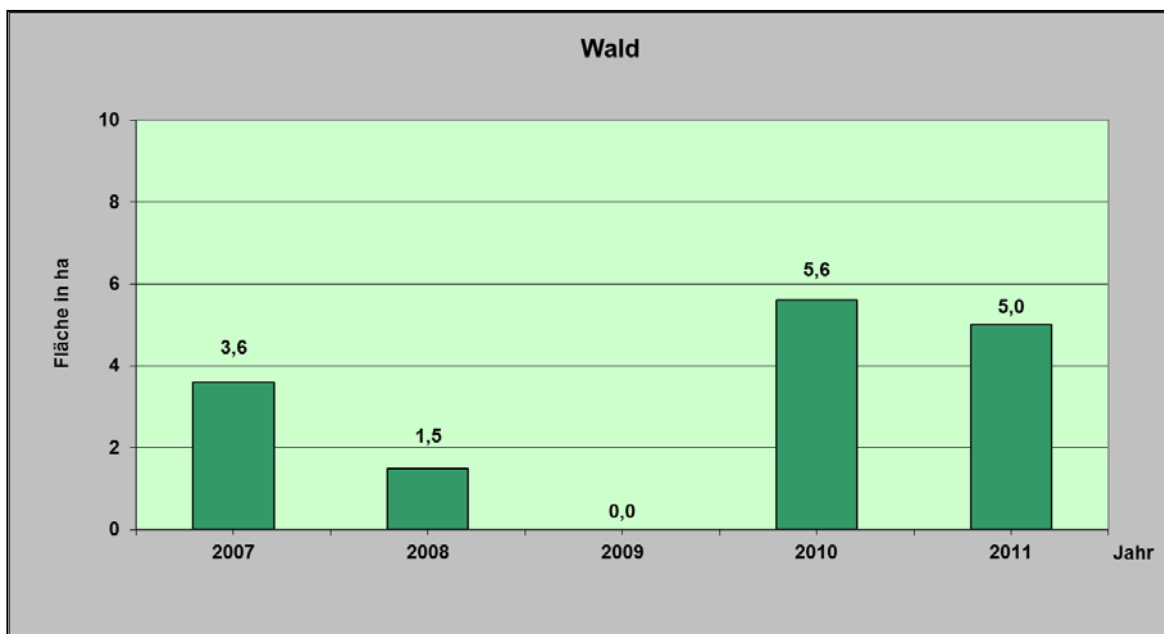


Abb.: Flächenumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Der **Geldumsatz** lag bei ca. 25.000 € im Berichtsjahr gegenüber ca. 31.000 € im Vorjahr und sank damit um ca. 19 %.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt können keine Werte zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben werden.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

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

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

Es wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung* fiel von vier im Jahr 2010 auf einen Kaufvertrag im Jahr 2011.

Zum Flächen- und Geldumsatz können keine Angaben gemacht werden.

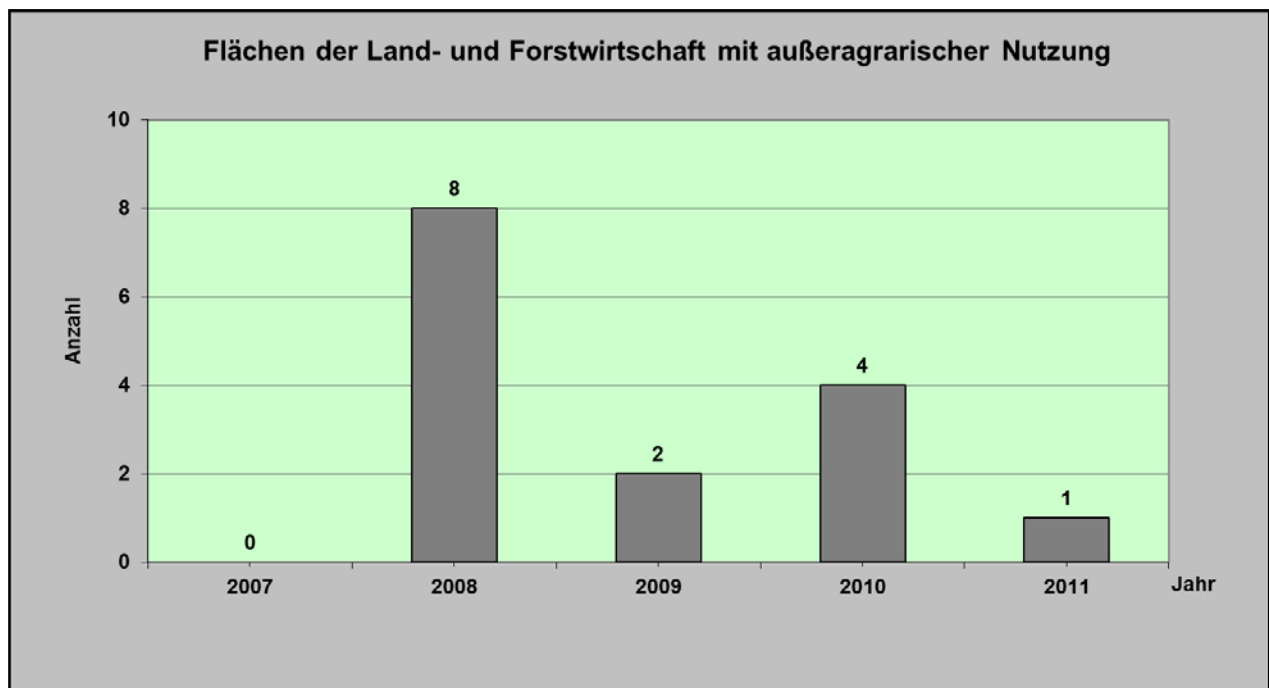


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke dieses Teilmarkts wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. In den meisten Fällen liegt ein Eigentumsübergang privateigener Gemeinbedarfsflächen vor.

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

Die **Anzahl** der Kaufverträge fiel von 19 Kauffällen im Vorjahr auf 11 Kauffälle im Berichtsjahr.

Der **Flächenumsatz** lag mit ca. 0,8 ha im Berichtsjahr deutlich niedriger gegenüber ca. 2,3 ha im Vorjahr.

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr insgesamt ca. 123.000 € gegenüber ca. 61.000 € im Vorjahr.

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

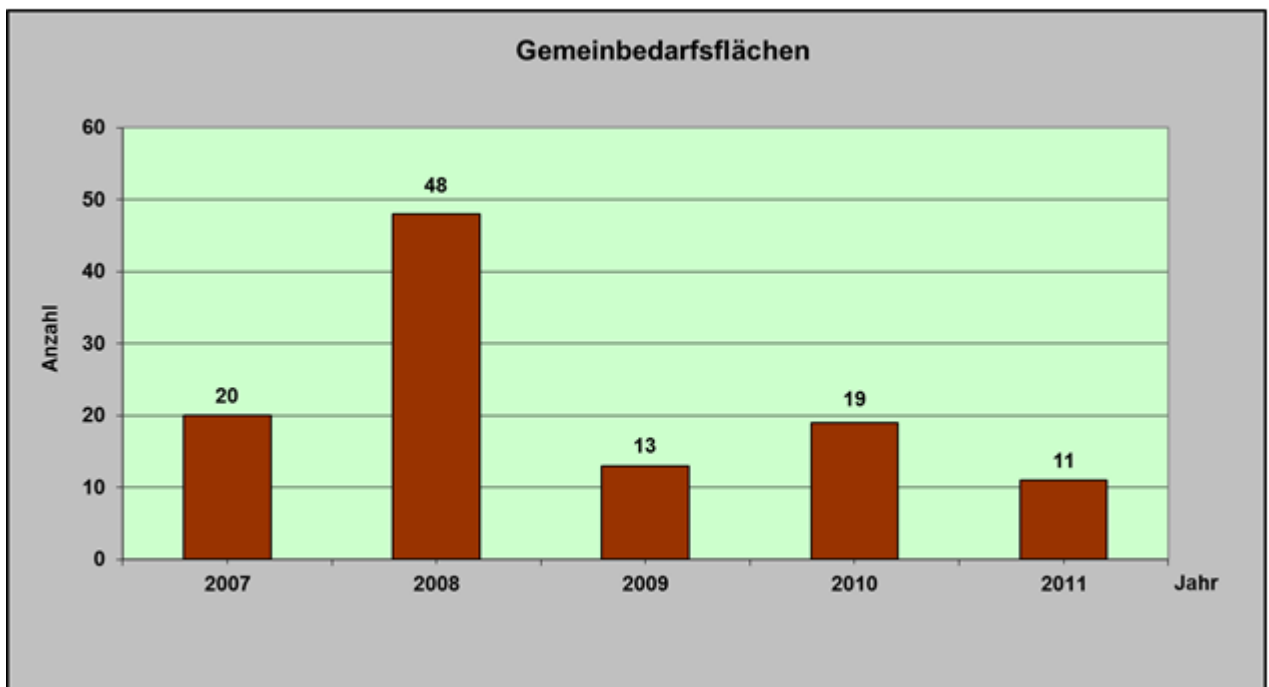


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

5.3.3 Gärten im Außenbereich

Die **Anzahl** der Kaufverträge von *Gärten im Außenbereich* blieb mit drei Kauffällen für das Berichtsjahr auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres mit vier Kauffällen.

Der **Flächenumsatz** betrug ähnlich wie im Vorjahr mit ca. 3.100 m² im Berichtsjahr ca. 3.400 m² und damit ca. 10 % mehr.

Der **Geldumsatz** lag bei ca. 8.500 € im Berichtsjahr auf niedrigem Niveau gegenüber ca. 30.000 € im Vorjahr.

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

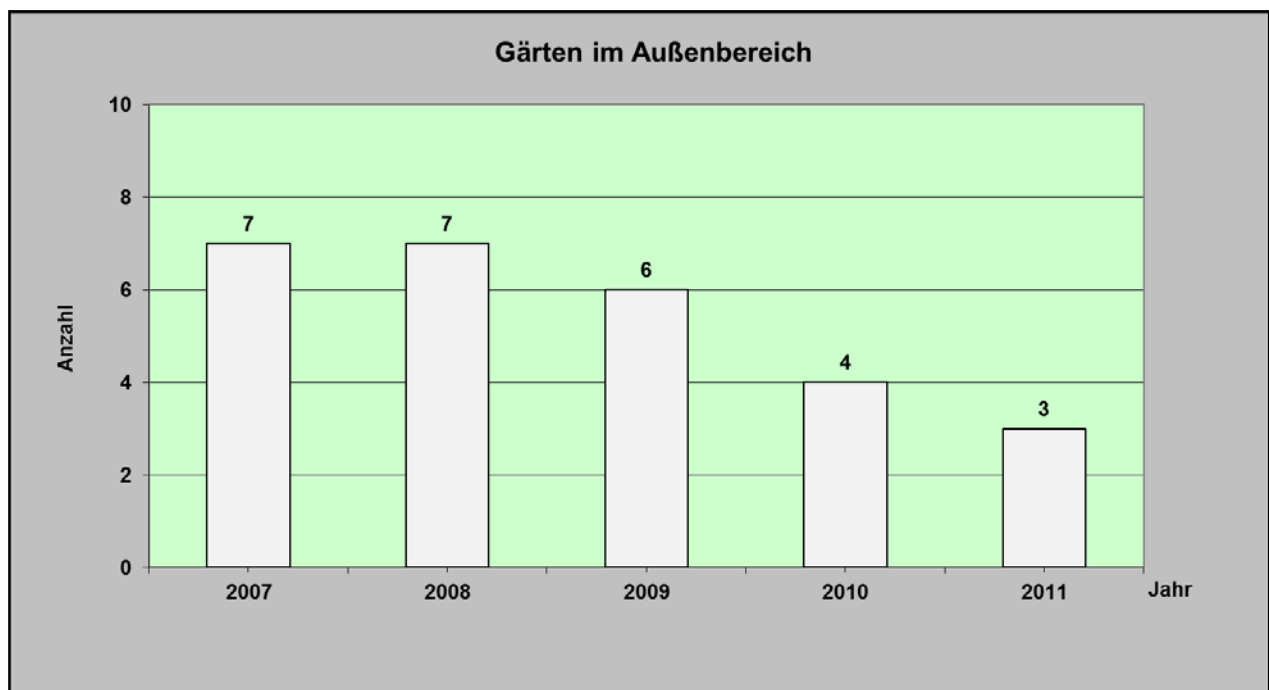


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

6 Bebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften),
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
- Villen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbe- und Industriegebäude,
- Sonstige bebaute Grundstücke.

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 Veränderungen zum Vorjahr dargestellt. Im Teilmarkt der sonstigen bebauten Grundstücke sind auch die Kauffälle enthalten, die z. B. wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet sind.

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist eine Zunahme von 37 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 27 %.

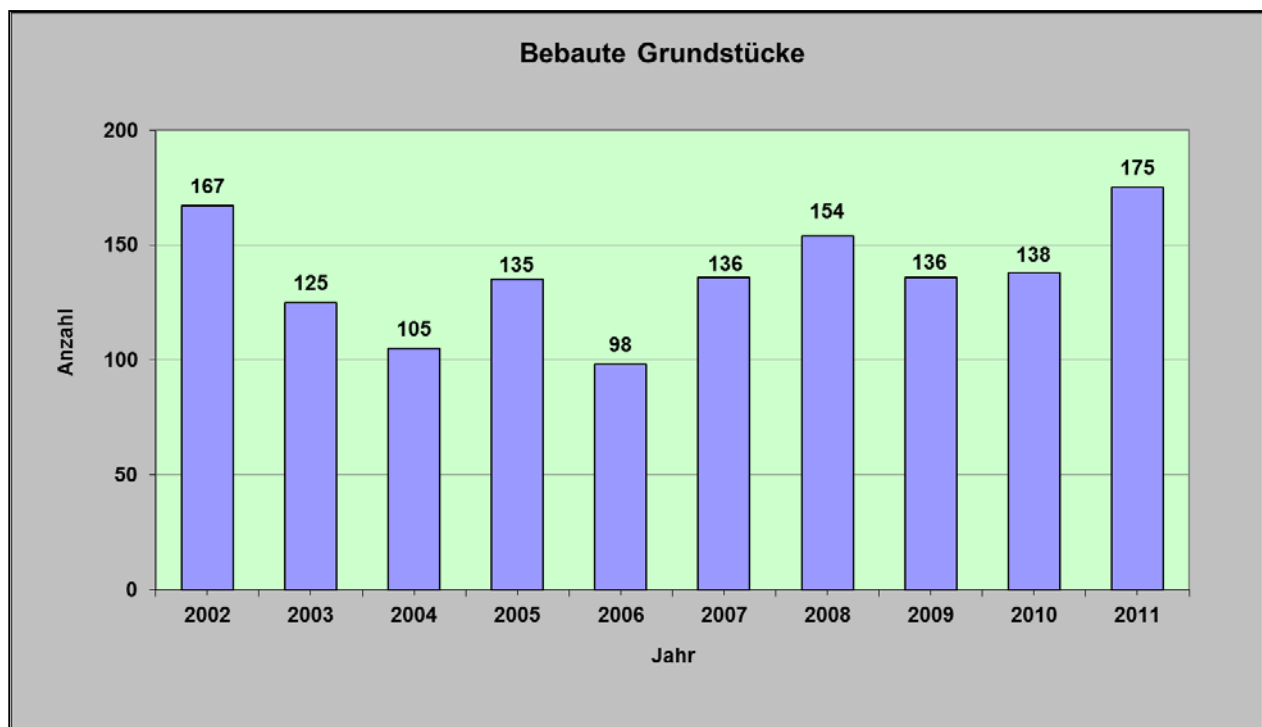


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

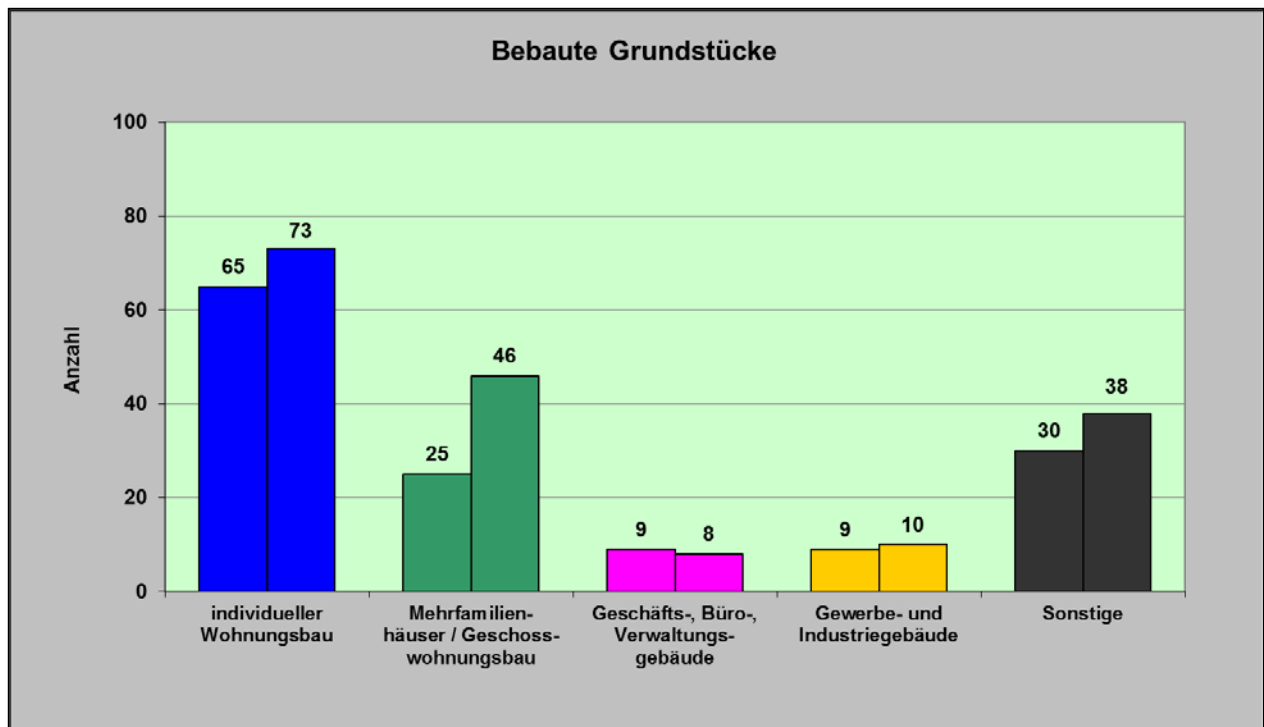


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert. Die Teilmärkte der Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie *Gewerbe- und Industriegebäude* bewegten sich auf Vorjahresniveau.

Im Berichtsjahr wurden deutlich mehr Gebäude des Teilmarkts *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* veräußert.

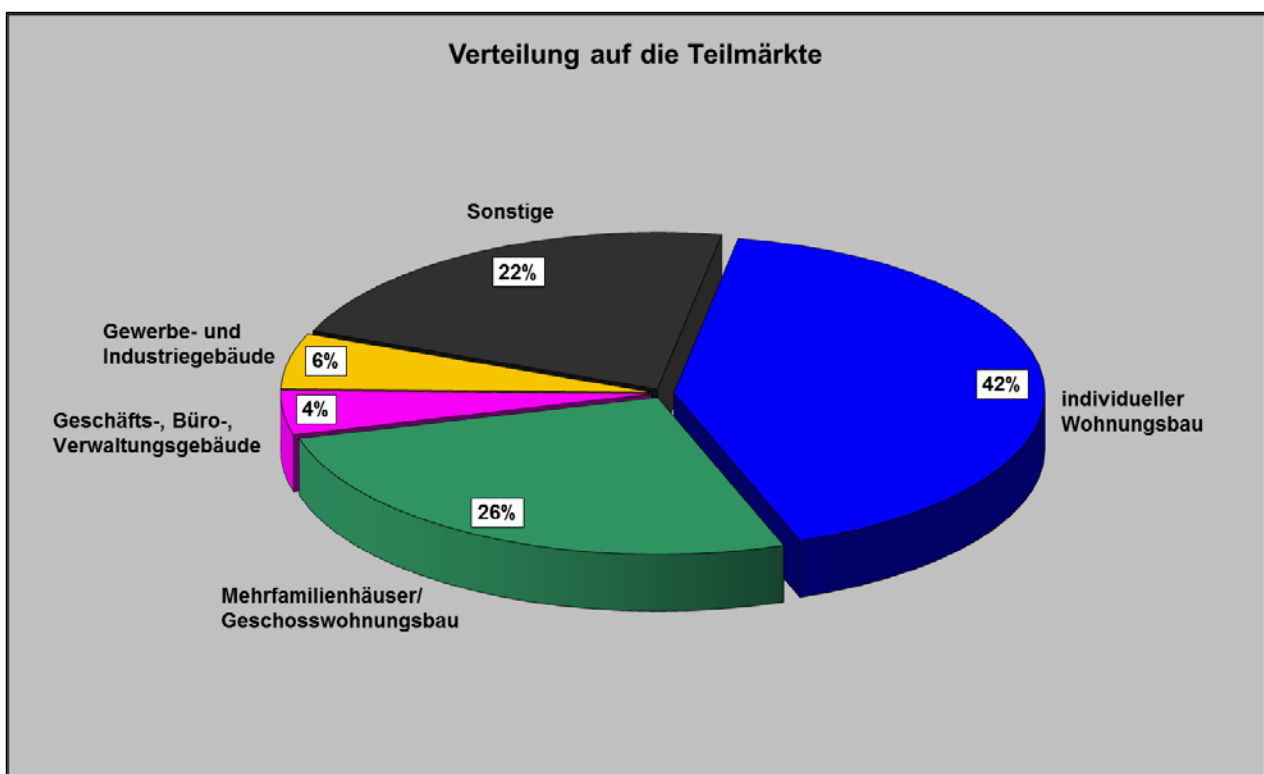


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

In 2011 wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 17,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der **Flächenumsatz** insgesamt gegenüber dem Vorjahr etwa gleich geblieben.

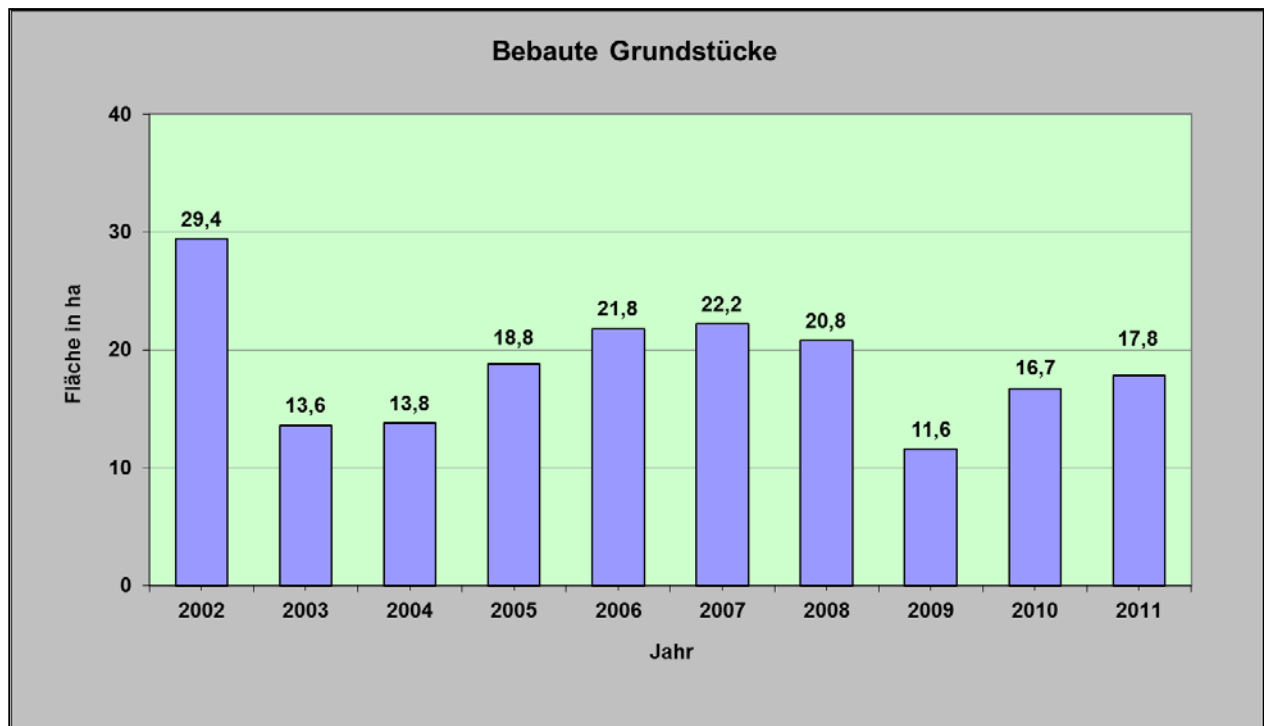


Abb.: Flächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg beim *individuellen Wohnungsbau* um ca. 32 % sowie bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* und deutlich um mehr als das Dreifache.

Bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* war ein deutlicher Rückgang von um ca. 158 % zu verzeichnen, bei den *Gewerbe- und Industriegebäuden* nahm der Flächenumsatz um ca. 8 % ab und bei den sonstigen Gebäuden um ca. 39%.

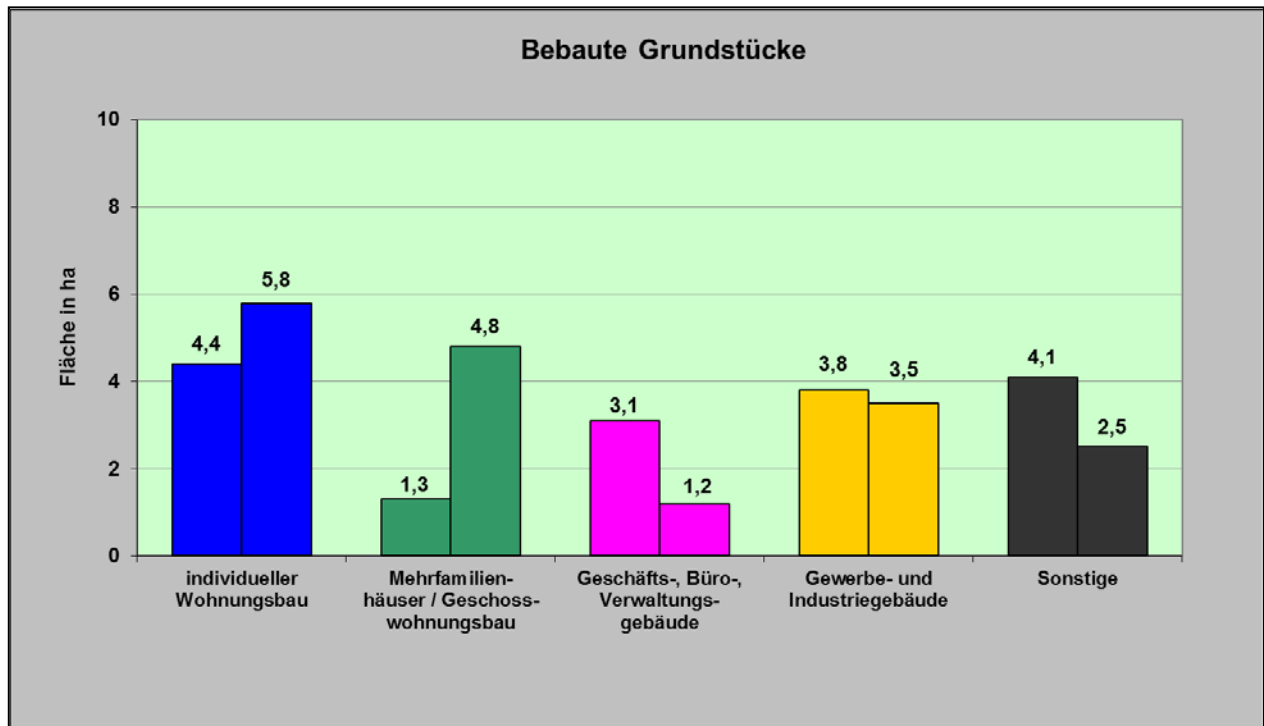


Abb.: Flächenumsatz 2010 und 2011

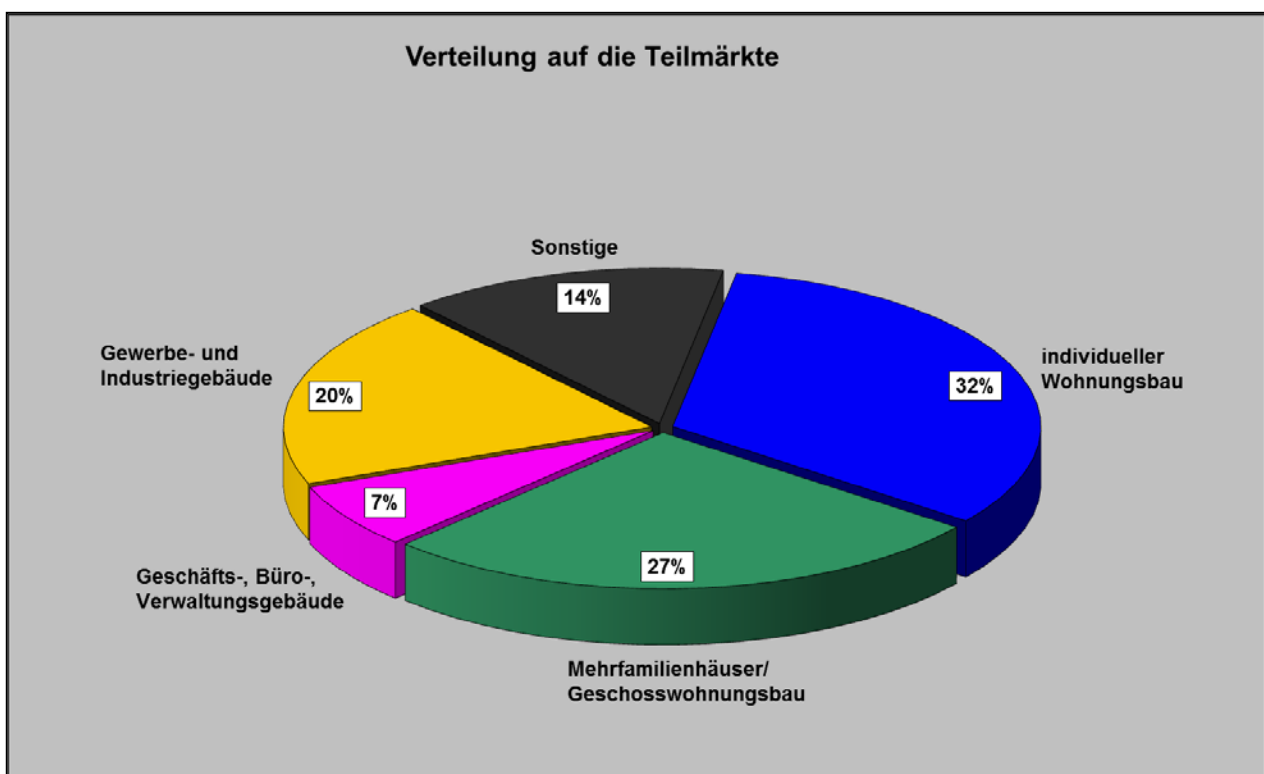


Abb.: Flächenumsatz 2011

Der **Geldumsatz** erreichte im Berichtsjahr 32 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr mit 15,3 Mio. € bedeutet dies einen Anstieg um mehr als das Doppelte.

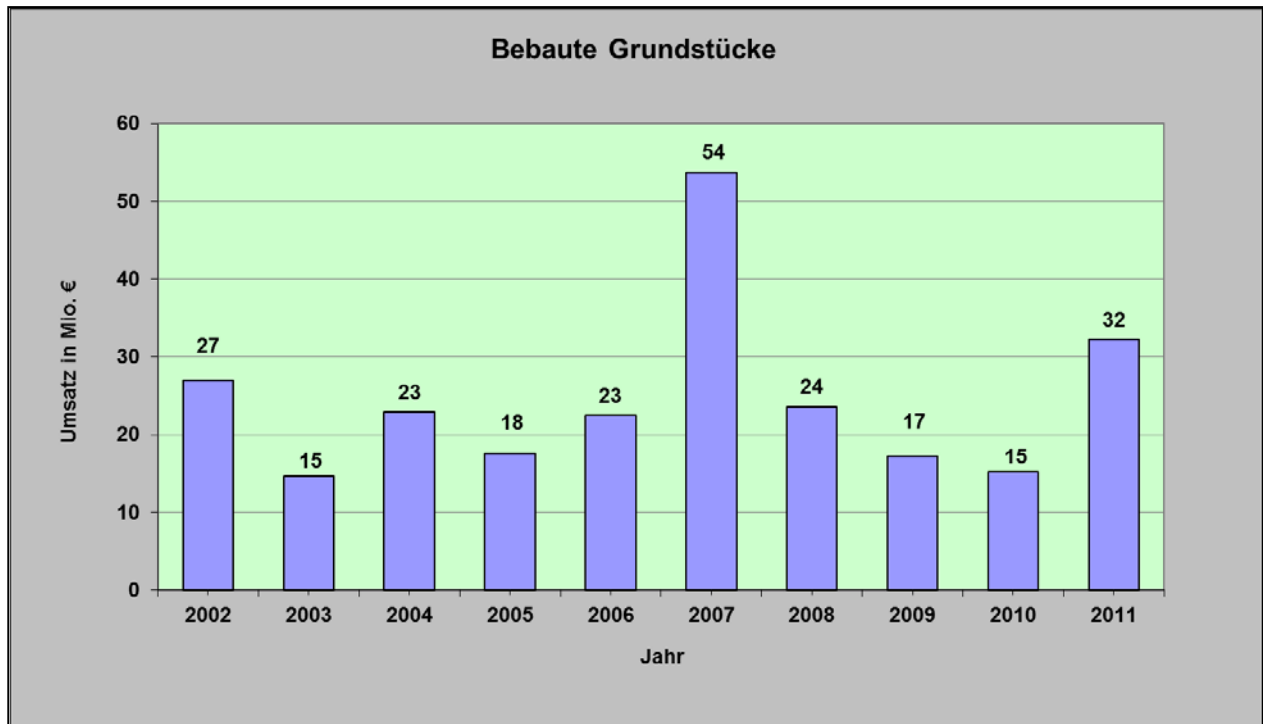


Abb.: Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg vor allem bei den Grundstücken mit den Gebäudearten des *individuellen Wohnungsbaus*, bei *Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau* sowie bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* deutlich an. Bei den *Gewerbe- und Industriegebäuden* war ebenfalls ein Anstieg zu verzeichnen. Der Geldumsatz bei den sonstigen Grundstücken war rückläufig.

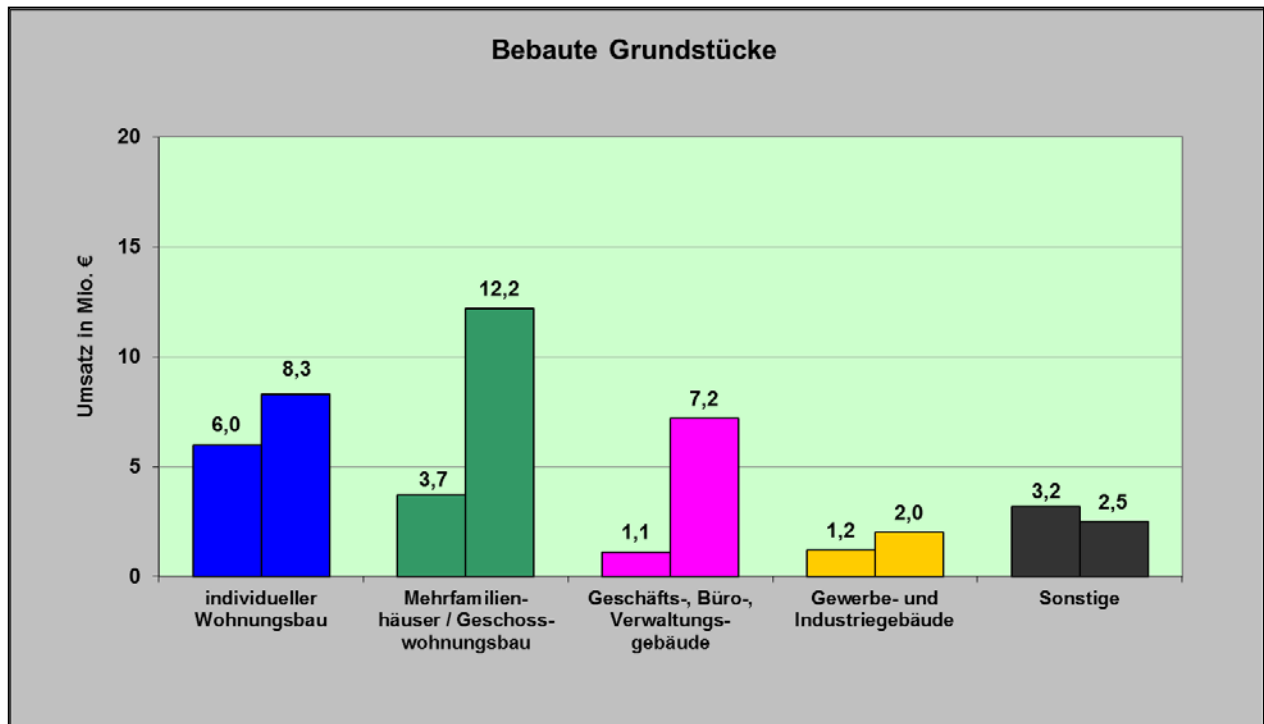


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

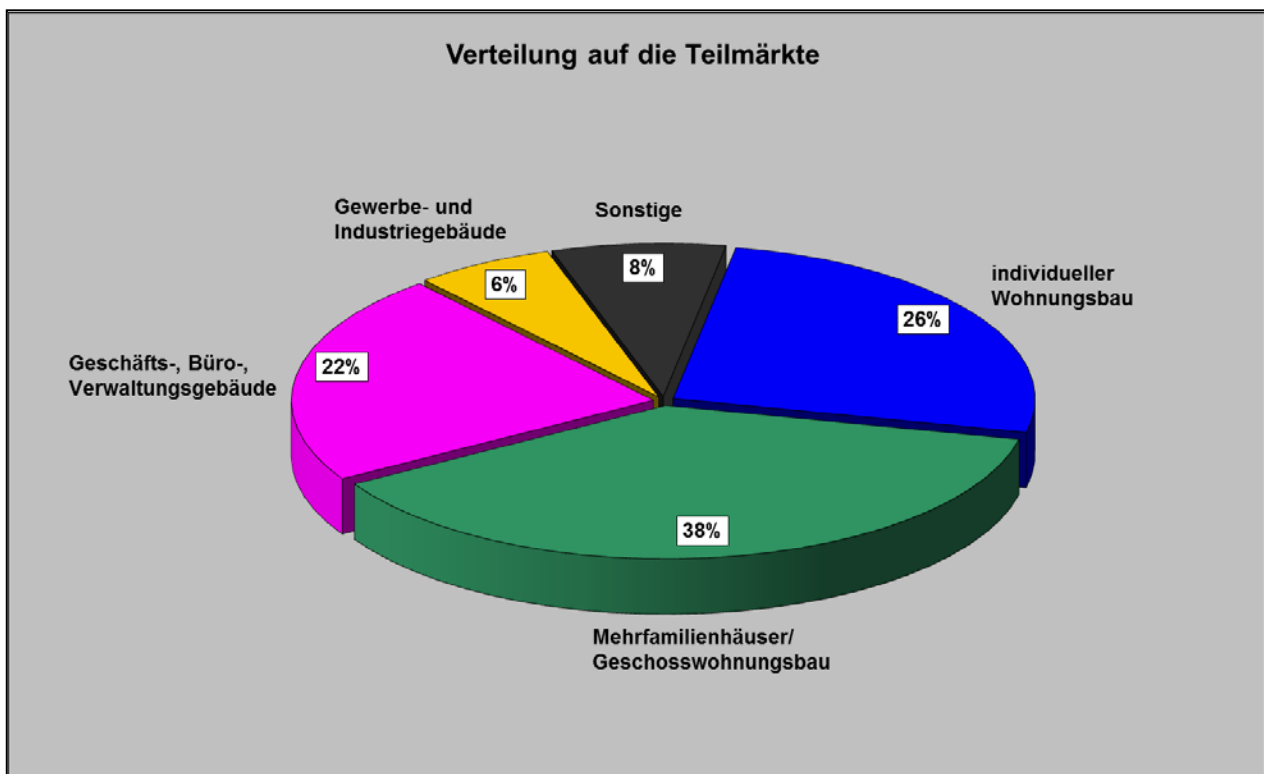


Abb.: Geldumsatz 2011

6.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung im Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Baujahr 2010 - 2011)
- Baujahr ab 1990
- Baujahr 1950 bis 1989
- Baujahr bis 1949

Durch die Nacherhebungen zur Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen können Abweichungen zu den Angaben im vorangegangenen Bericht zum Grundstücksmarkt in den jeweiligen Baujahresklassen auftreten.

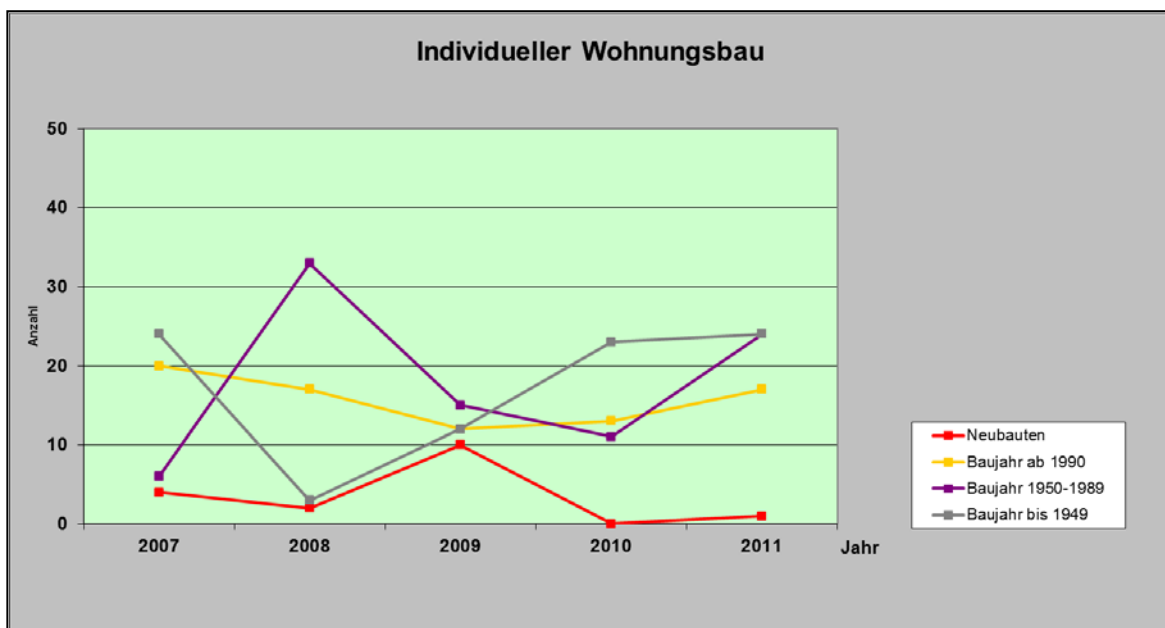


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

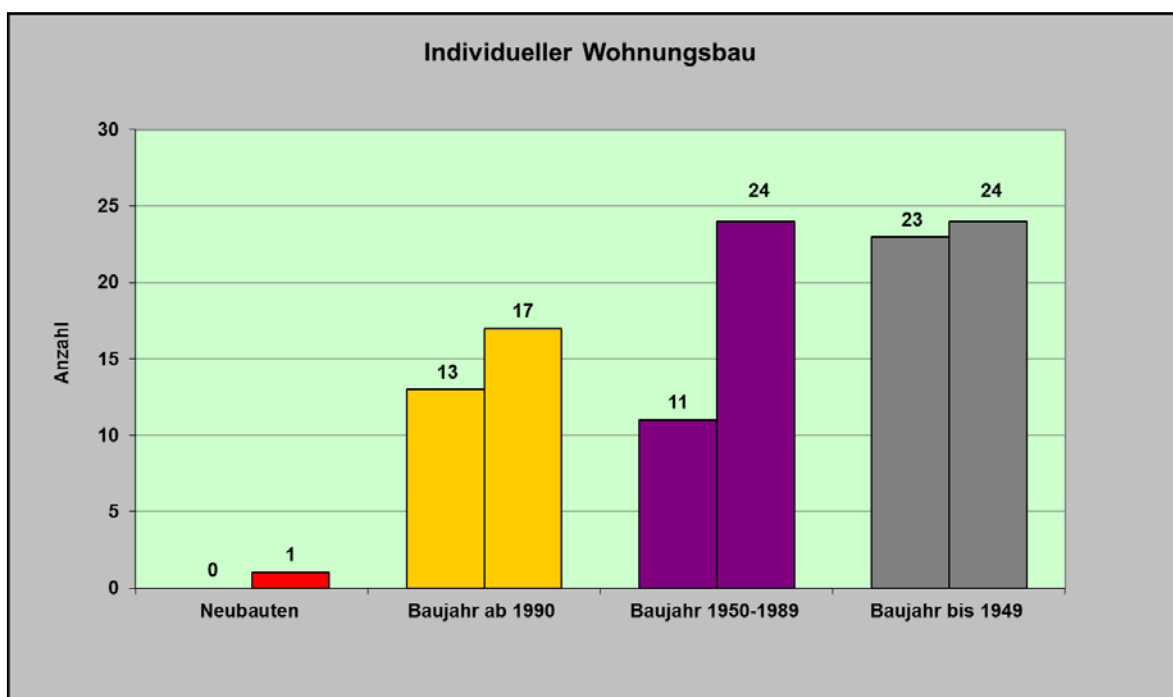


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

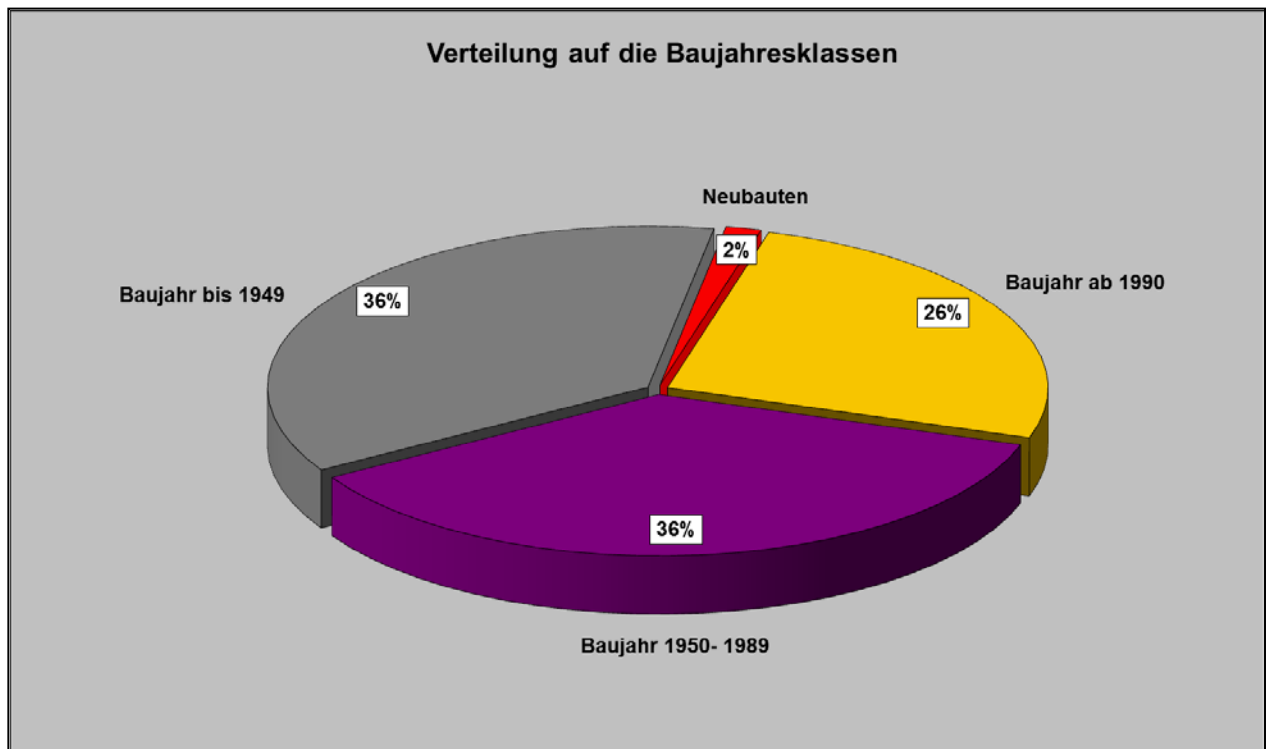


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 250 m² und höchstens 1.000 m² beträgt.

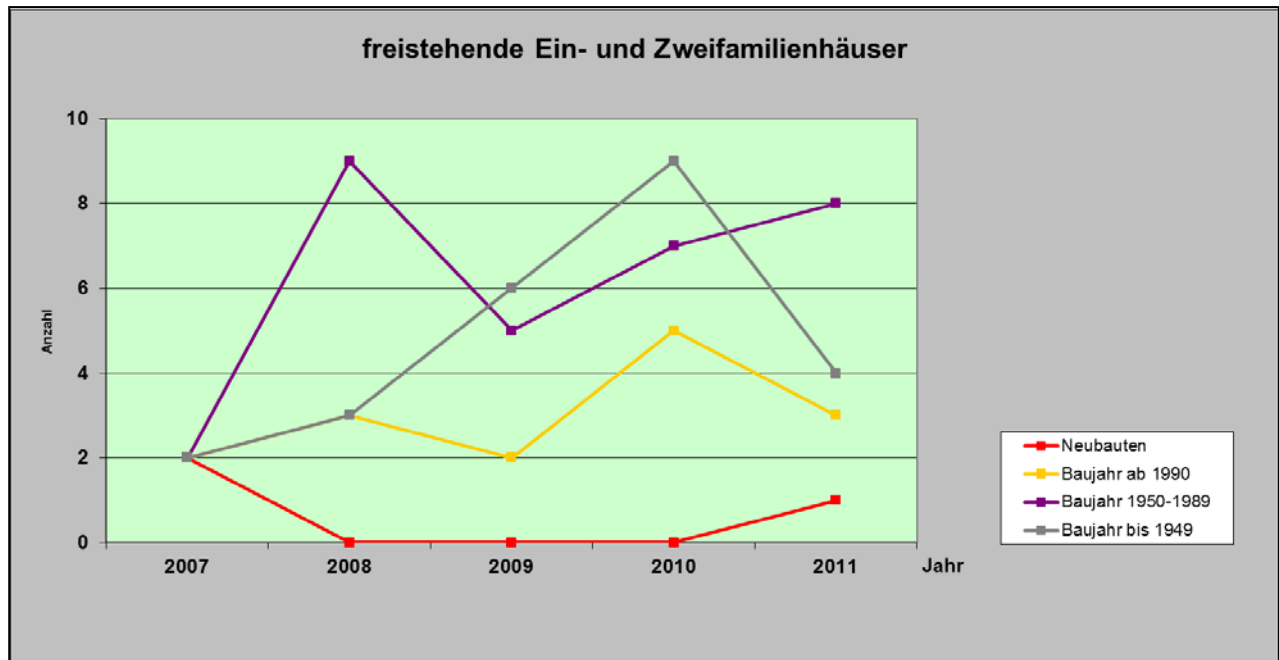


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

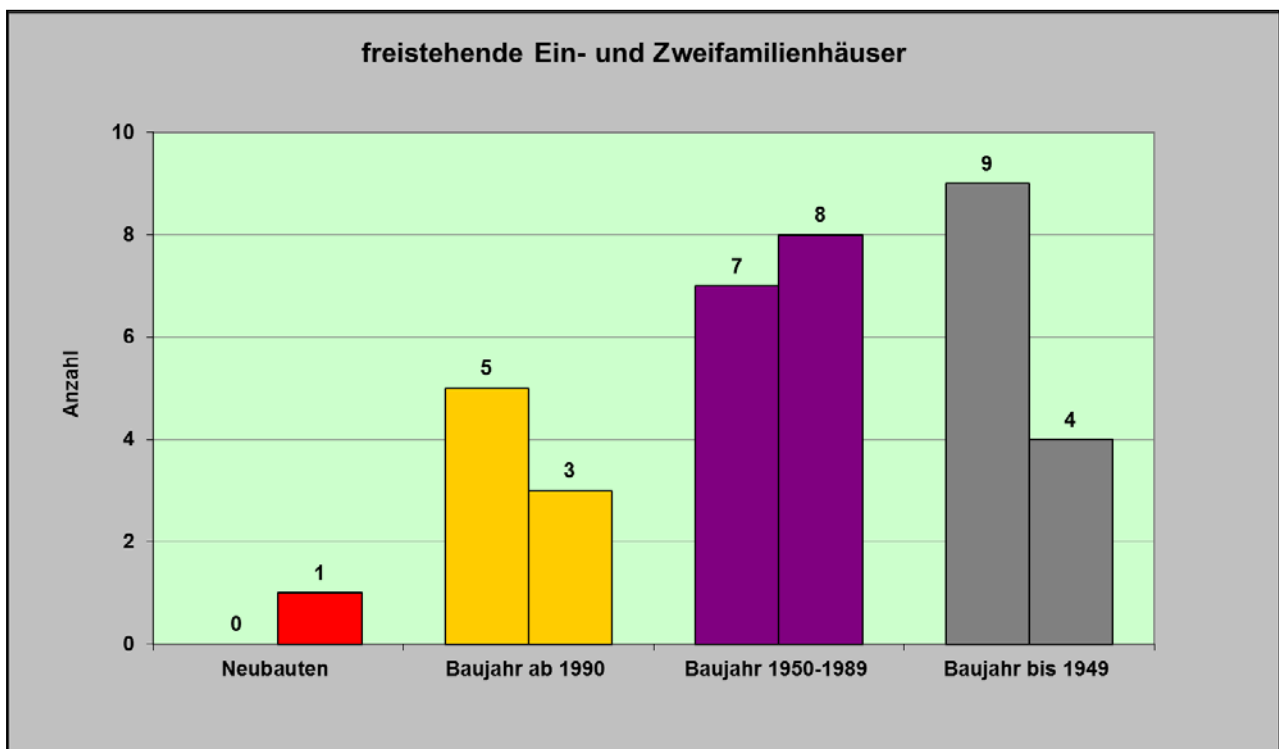


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

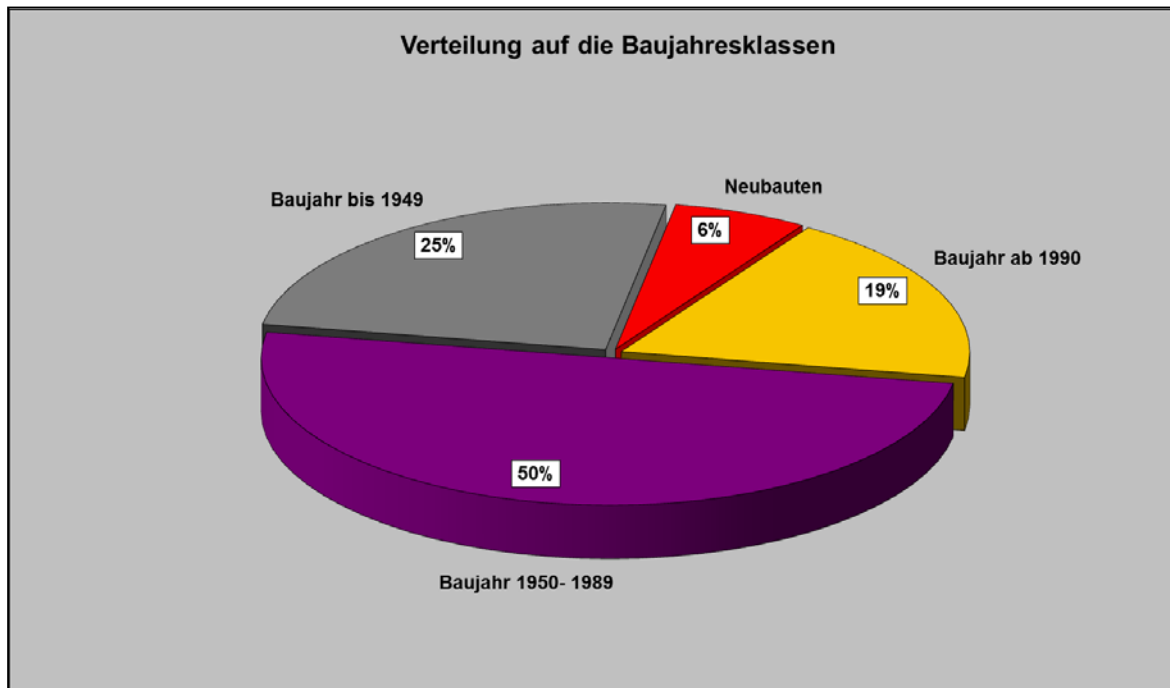


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

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 *1950 bis 1989* und *bis 1949* sind am Markt weiterhin stark vertreten.

Gebäude der Baujahresklasse *ab 1990* werden seltener gehandelt.

Neubauten (2010 bis 2011)

Im Berichtsjahr lag für *Neubauten* lediglich ein auswertbarer Kauffall, für das Vorjahr kein Kauffall vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	3	187.000	659
2010	5	153.000	466

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	8	145.000	456
2010	7	111.700	573

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	4	108.800	703
2010	9	97.000	440

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die Auswertung der Kaufverträge von *Doppelhaushälften und Reihenhäusern* werden nur die Kauffälle berücksichtigt, bei denen die veräußerte Grundstücksfläche mindestens 100 m² und höchstens 800 m² beträgt.

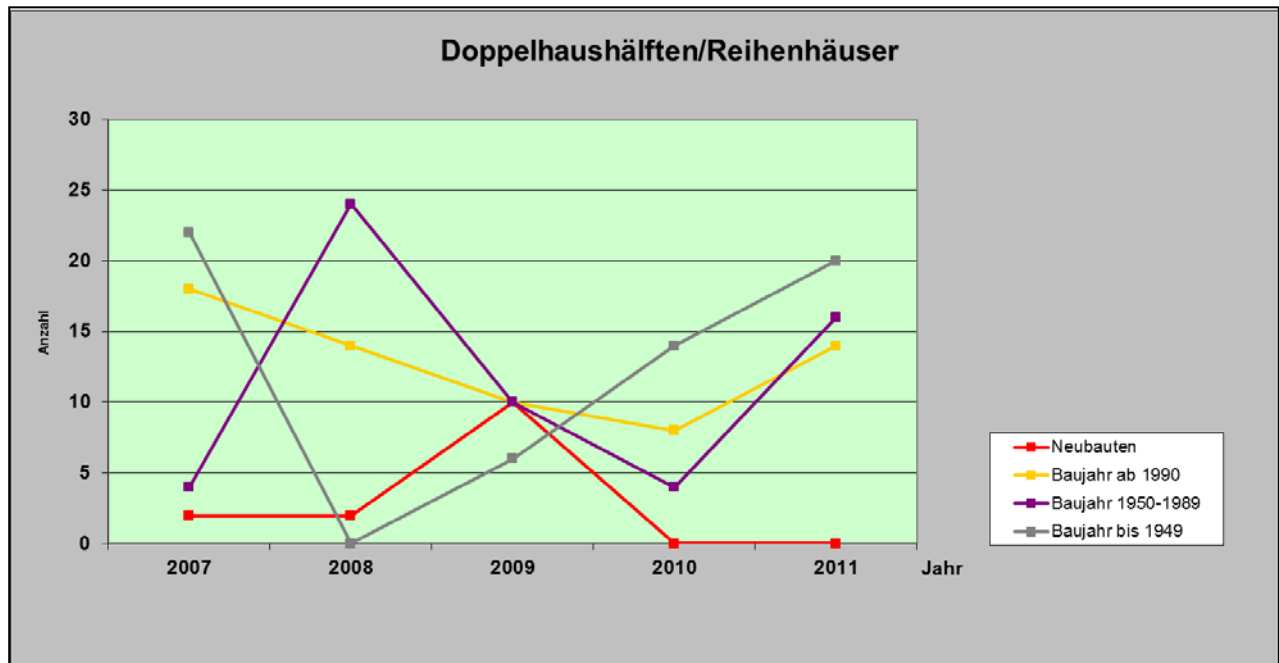


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

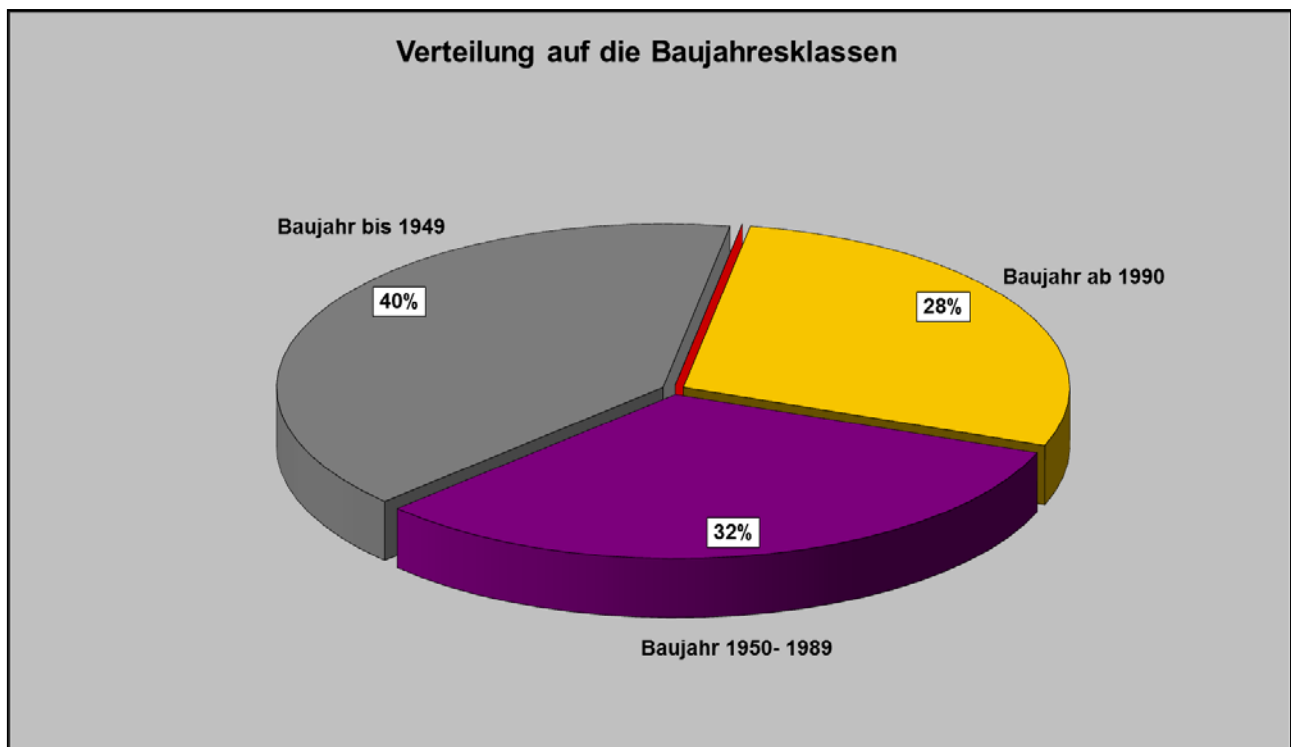


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Gebäude der Baujahresklassen *bis 1949* und *1950 bis 1989* werden im Berichtsgebiet am häufigsten gehandelt. Gebäude der Baujahresklasse *ab 1990* werden geringfügig seltener gehandelt.

Neubauten (2010 bis 2011)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	7	127.800	242
2010	4	93.300	237

Baujahr 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	8	165.000	499
2010	2	k. A.	k. A.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2011	10	89.300	471
2010	7	65.800	501

6.1.3 Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

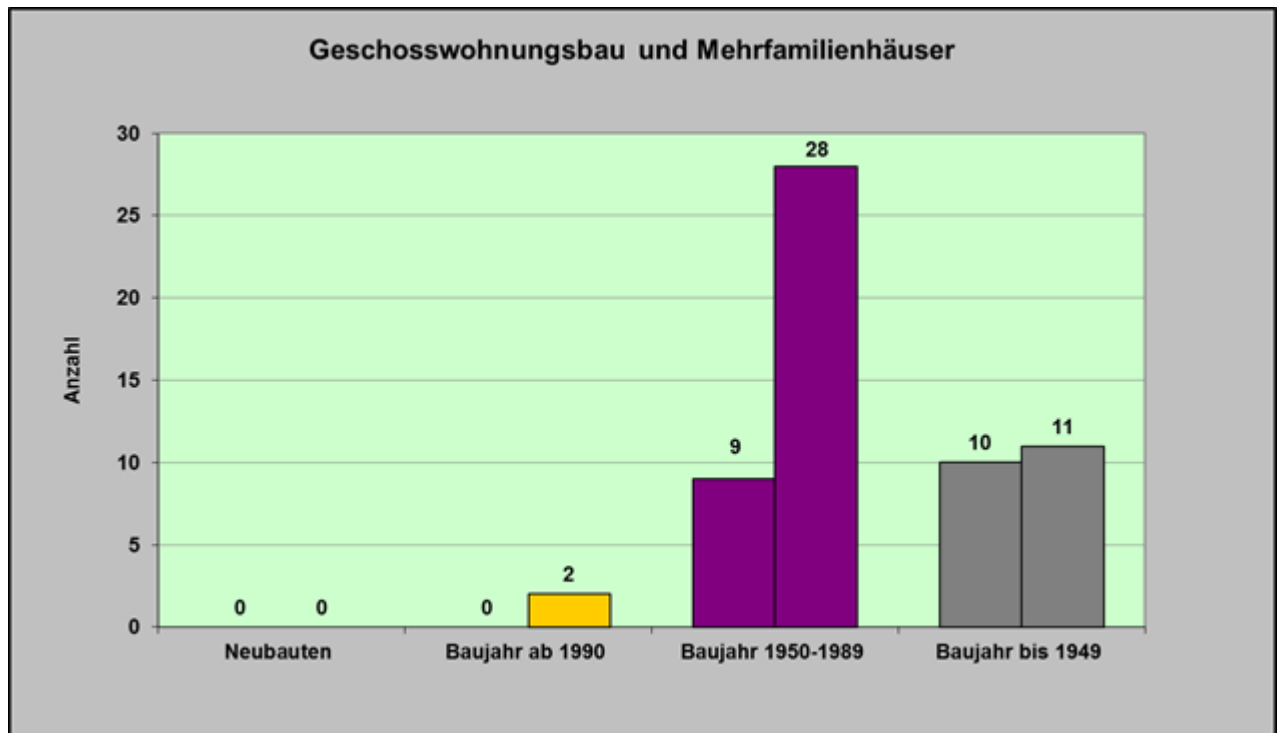


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

Gebäude des Teilmarkts *Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau* der Baujahresklasse *Neubauten* sind in den letzten zwei Jahren am Markt nicht, der Baujahresklasse *ab 1990* kaum vertreten.

Gebäude der Baujahresklasse *1950 bis 1989* sind am Markt deutlich stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen.

Neubauten (2010 bis 2011)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
			min	max	min	max
ab 1990	2011	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2010	0	-	-	-	-
1950 - 1989	2011	28	60.000	980.000	153	3.146
	2010	9	120.000	480.000	224	884
bis 1949	2011	11	25.000	425.000	170	8.032
	2010	10	25.000	325.000	153	2.808

6.2 Villen

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit im Berichtsgebiet werden *Villen* nur selten gehandelt. Für das Berichtsjahr 2011 liegen nur fünf auswertbare Kauffälle vor, im Vorjahr lagen sechs auswertbare Kauffälle vor. Eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises kann aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge nicht getroffen werden. Es werden Minimal- und Maximalwerte angegeben.

In künftigen Auswertungen soll diese Objektart nochmals gesondert untersucht werden (siehe dazu auch die Abschnitte 8.1.2 und 8.2.2).

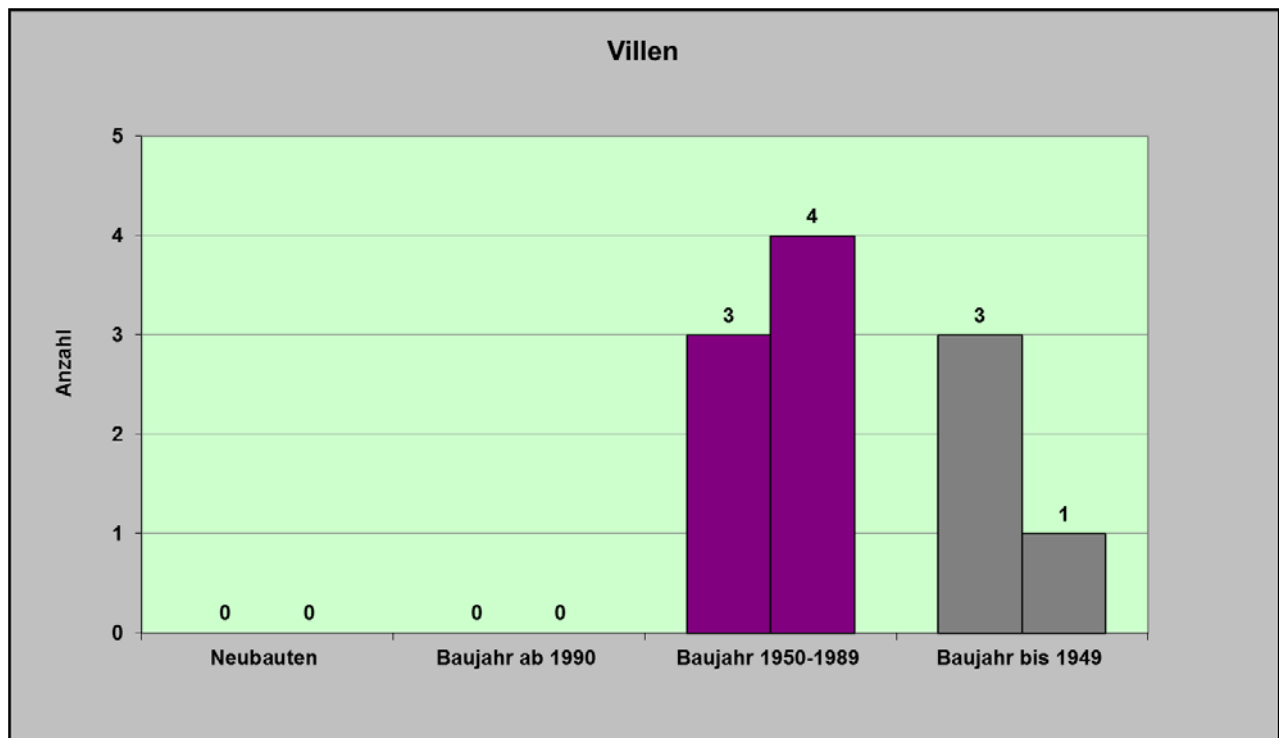


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

Neubauten (2010 bis 2011) und Baujahr ab 1990

Gebäude des Teilmarkts *Villen* der Baujahre *ab 1990* einschließlich der *Neubauten* sind am Markt nicht vertreten.

Sonstige Baujahre

Baujahr	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
			min	max	min	max
1950 - 1989	2011	4	200.000	485.000	670	1.217
	2010	3	250.000	418.500	714	1.029
bis 1949	2011	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2010	3	40.000	140.000	693	1.945

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

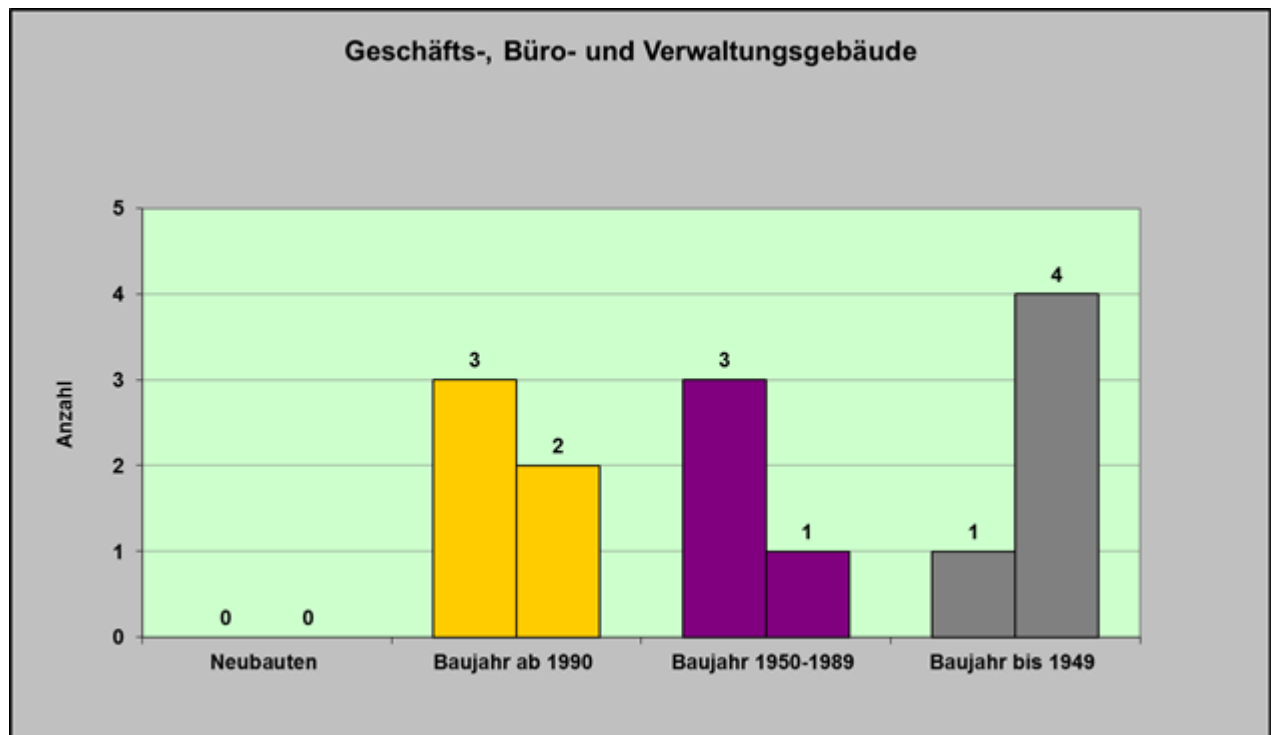


Abb.: Anzahl der Kaufverträge der jeweiligen Baujahresklassen

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, deshalb erfolgt die Angabe von Minimal- und Maximalwerten der ausgewerteten Kauffälle.

Neubauten (2010 bis 2011)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Baujahr	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
			min	max	min	max
1990 - 2009	2011	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2010	3	187.000	440.000	2.919	13.711
1950 - 1989	2011	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2010	3	1.000	85.000	364	415
bis 1949	2011	4	126.000	5.000.000	474	1.031
	2010	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten (2010 bis 2011)

Für *Neubauten* liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Die Anzahl der Kauffälle blieb im Berichtsjahr mit acht Kauffällen gegenüber dem Vorjahr mit neun Kauffällen nahezu konstant.

Die Spannen für den Gesamtkaufpreis und die Grundstücksfläche der vorliegenden Kauffälle sind sehr groß.

Um dennoch eine Tendenz für den durchschnittlichen Gesamtkaufpreis und die durchschnittliche Grundstücksfläche angeben zu können, wurden Gruppen gebildet und Ausreißer eliminiert. Im Ergebnis ergeben sich die in der Tabelle dargestellten durchschnittlichen Werte für den Gesamtkaufpreis und die Grundstücksfläche.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	4	6.635	45.000	281	3.757
		Ø 19.100		Ø 1.520	
	4	226.490	775.000	1.031	11.378
		Ø 439.356		Ø 7.199	
2010	10	22.500	300.000	733	11.589
		Ø 109.929		Ø 3.541	

6.5 Bebaute Erholungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt beinhaltet *Erholungsgrundstücke*, die mit Wochenend- oder Ferienhäusern bebaut sind. Mit einem Anteil von 6 % der Kauffälle aller *bebauten Grundstücke* haben die Verkäufe nur einen geringen Marktanteil.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die **Anzahl** der Verkäufe von acht im Vorjahr auf elf im Berichtsjahr um ca. 38 % gestiegen.

Der **Flächenumsatz** betrug ca. 1,0 ha und fiel damit gegenüber dem Vorjahr mit ca. 2,3 ha.

Der **Geldumsatz** lag bei ca. 79.000 € im Berichtsjahr gegenüber 23.000 € im Vorjahr.

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

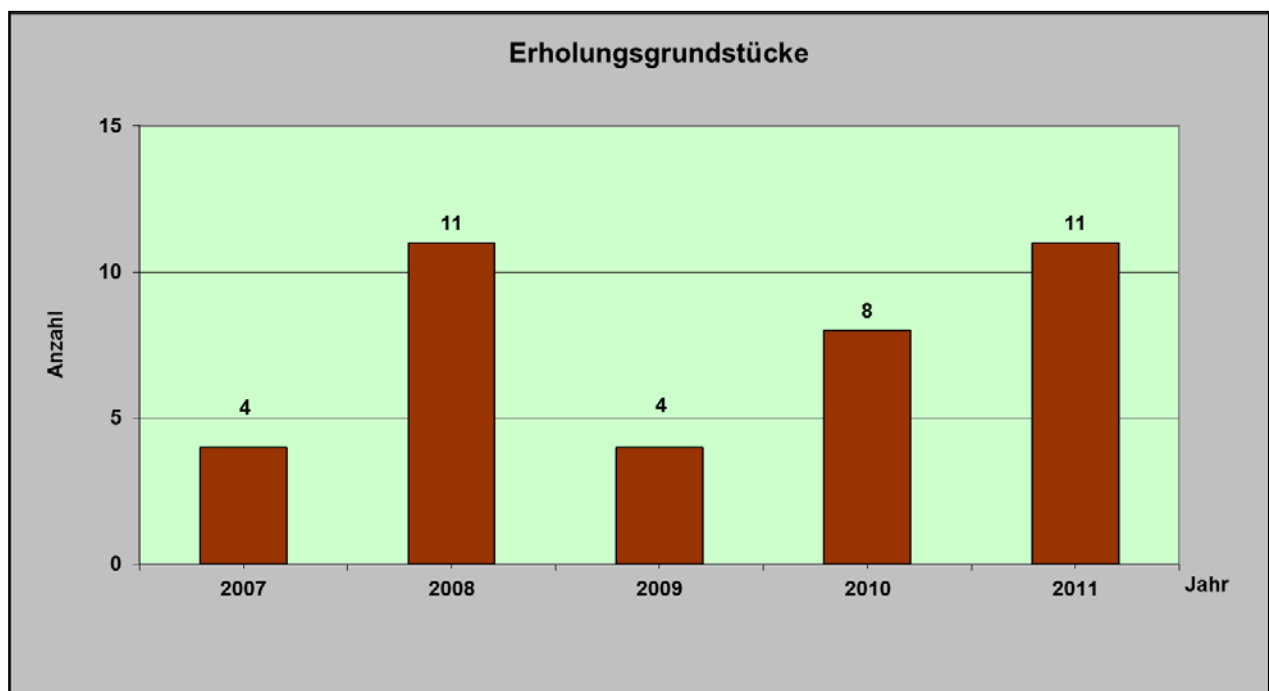


Abb.: Anzahl der Kaufverträge im Vergleich über fünf Jahre

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.

Die Anzahl von Kauffällen von *Wohnungs- und Teileigentum* gab mit 57 Kauffällen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mit 69 Kauffällen um ca. 18 % merklich nach.

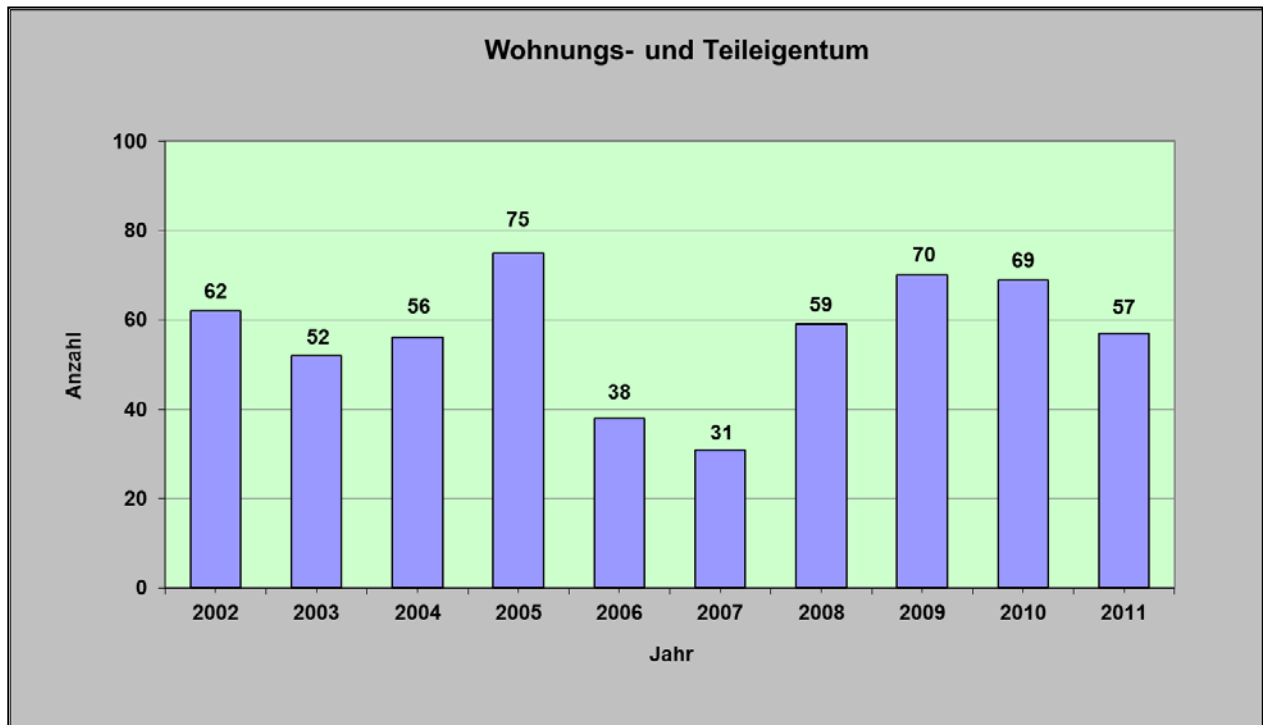


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die **Anzahl** der Kauffälle für veräußertes *Wohnungseigentum* sank im Berichtsjahr um ca. 18 %.
Beim *Teileigentum* blieb die Anzahl auf niedrigem Niveau gleich.

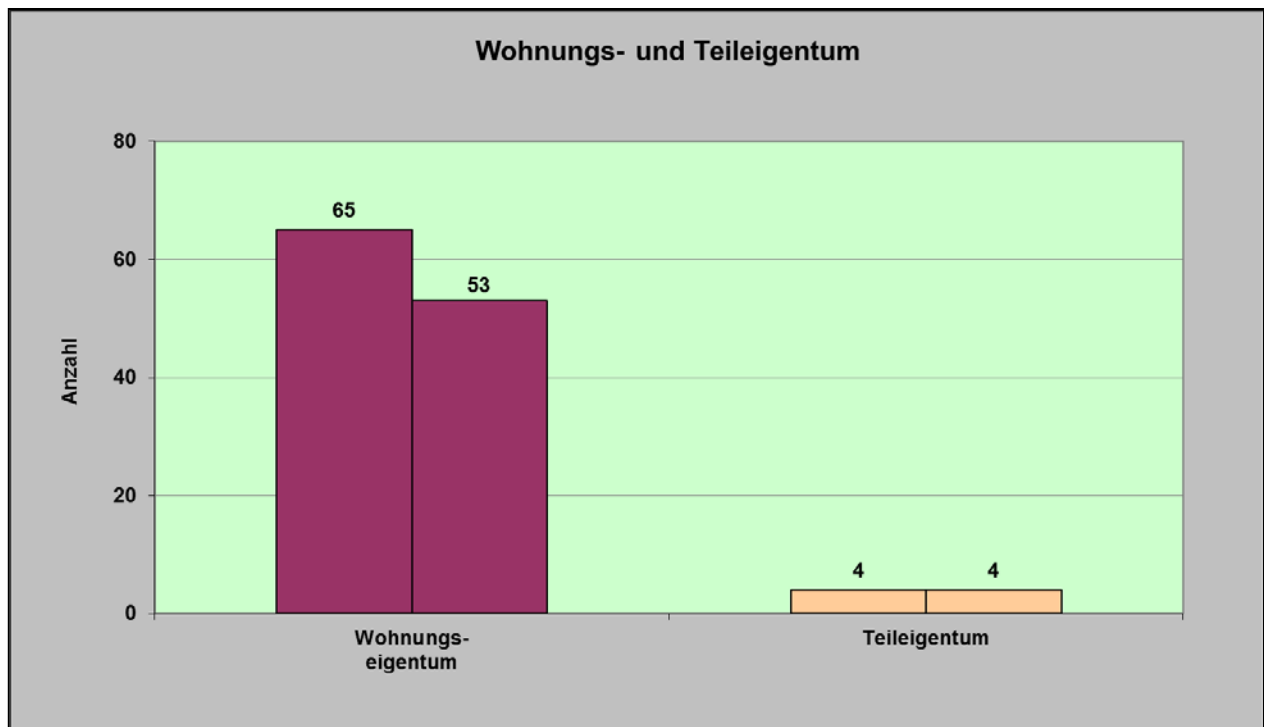


Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2010 und 2011

Wohnungseigentum macht im Berichtsjahr mit 93 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von *Teileigentum* ist mit 7 % Anteil sehr gering am Markt vertreten.



Abb.: Anzahl der Kaufverträge 2011

Der **Geldumsatz** beim *Wohnungseigentum* fiel um ca. 62 % auf 3,3 Mio. € und stieg beim *Teileigentum* um ca. das Dreifache auf 0,3 Mio. €.

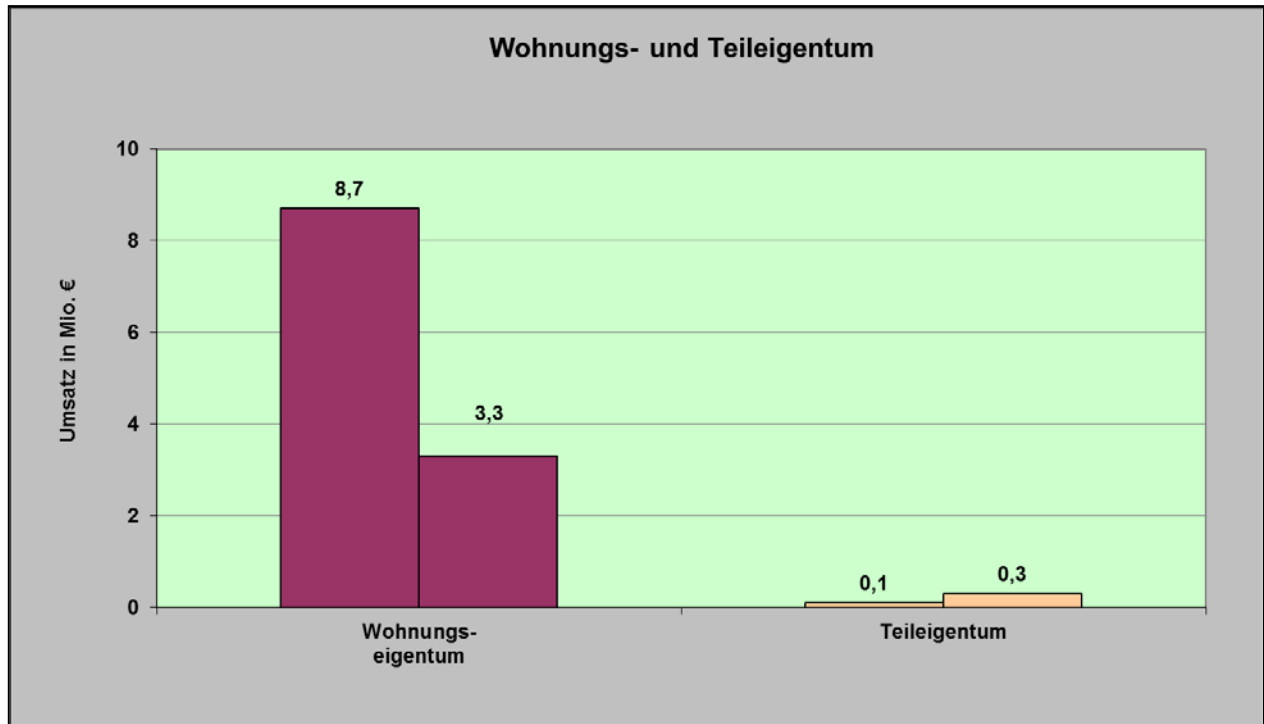


Abb.: Geldumsatz 2010 und 2011

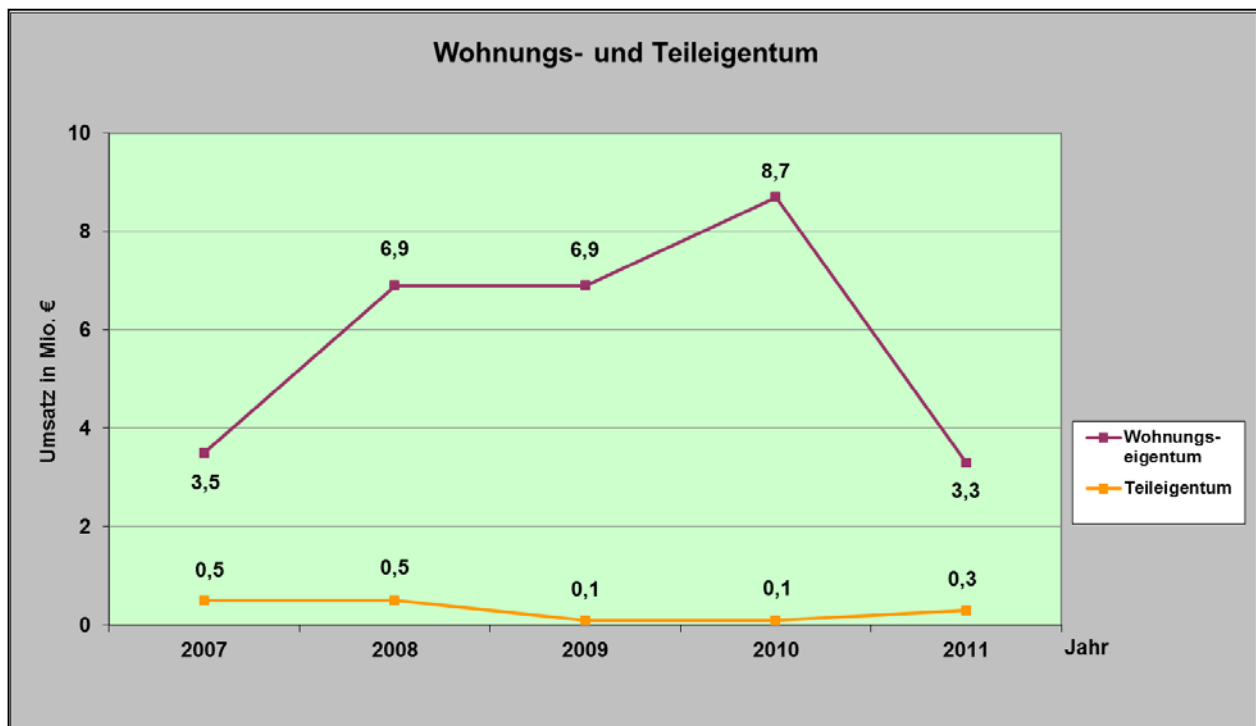


Abb.: Geldumsatz im Vergleich über fünf Jahre

Erstverkauf aus Neubau

Im Berichtsjahr wurden überwiegend bereits bestehende Wohnungen (Weiterverkauf) veräußert.

Es liegen keine auswertbaren Kauffälle der Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau oder Erstverkauf aus Umwandlung vor. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert.

Weiterverkauf

Die Anzahl der Weiterveräußerungen bestehender Wohnungen ist im Berichtsjahr mit insgesamt 55 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr mit 54 Kauffällen annähernd gleich geblieben.

Von den in 2011 insgesamt veräußerten 55 Eigentumswohnungen liegen 43 in der Kernstadt Eisenach. 12 Wohnungen befinden sich in den Stadtteilen.

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnflächen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt. (Die Werte sind gerundet.)

Baujahr ab 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	23	885		83	
		386	1.515	29	162
2010	17	810		79	
		297	1.396	54	161

Für die Baujahresklasse *ab 1990* ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche um ca. 9 % gestiegen bei einer um ca. 5 % größeren durchschnittlichen Wohnfläche.

Baujahr 1950 bis 1989

Für diese Baujahresklasse lag im Berichtsjahr nur ein auswertbarer Kauffall vor, im Vorjahr lagen nur zwei auswertbare Kauffälle vor. Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und zur durchschnittlichen Wohnfläche können nicht gemacht werden.

Baujahr bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2011	31	898		68	
		46	1.571	35	140
2010	35	862		89	
		254	1.457	43	262

Eigentumswohnungen der Baujahre *bis 1949* wurden häufiger veräußert als Wohnungen der anderen Baujahresklassen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche lag um ca. 4 % über dem Vorjahreswert. Die durchschnittliche Wohnfläche lag allerdings ca. 24 % unter dem Vorjahreswert.

8 Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. Abschnitt 2 der ImmoWertV die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Im vorliegenden Bericht zum Grundstücksmarkt werden ausgewählte zur Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht:

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser,
- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser).

Alle folgenden Ausführungen zu den Modellen und den jeweiligen Stichproben beziehen sich mit gleichlautenden Beschlüssen auf die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Gebiete der kreisfreien Stadt Eisenach, des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises.

Die drei Gutachterausschüsse stellten eine relative Vergleichbarkeit der genannten Gebiete fest. Sie bedienen sich außerdem einer gemeinsamen Geschäftsstelle, so dass dadurch zusätzlich eine weitgehende Homogenität bei der Auswertung der Kaufverträge gegeben ist.

Durch die gutachterausschussübergreifende Ableitung der erforderlichen Daten konnten Stichprobenumfänge erreicht werden, die eine ausreichende statistische Sicherheit der Ergebnisse bieten.

Bei allen im weiteren Text genannten Mittelwerten handelt es sich um das gewichtete Mittel.

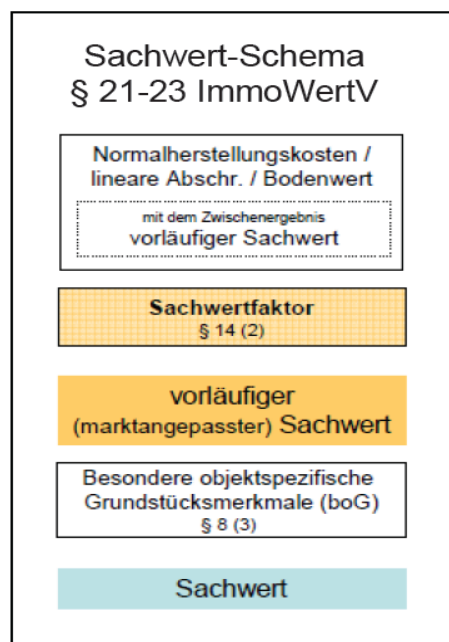
8.1 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 2 BauGB sollen Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Um Sachwertfaktoren abzuleiten, wird nach § 14 ImmoWertV das Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten gebildet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser kommt in der Wertermittlungspraxis häufig das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Sachwertermittlung nach ImmoWertV zugrunde: ¹



¹ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 24

Da das Sachwertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden auch Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu:

„Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Sachwertfaktoren nur dann erzielt werden, wenn zwischen dem Bewertungsmodell des konkreten Bewertungsfalles und dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren die Modelltreue gewahrt wird.

8.1.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude, ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Stellplatz, Carport) und typischen Außenanlagen,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Modellbeschreibung ²

Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH (freistehend), Villen, DHH/RH, MFH (3 – 6 Wohneinheiten), MFH mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %): NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze
Baunebenkosten	16 % 14 % bei DHH/RH
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex
Alterswertminderung	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer“)
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Anlage 2 „Modernisierungstabelle“ und Anlage 3 „Restnutzungsdauertabelle“
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (2 % - 8 %)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert * Grundstücksfläche (sachverständige Anpassung (siehe Normgrundstück) berücksichtigt)
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Stichprobenumfang	303 Kauffälle
Zeitraum	2009 - 2011

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$k_i = \emptyset \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

mit:

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
i	Kauffall
vSW	vorläufiger Sachwert ((fiktiv) schadensfrei)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

² Dieses Modell ist angelehnt an die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand: 05.08.2011.

8.1.2 Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Sachwertfaktor vor allem von der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt (dem Bodenwertniveau) und von der Höhe des vorläufigen (also noch nicht marktangepassten) Sachwerts abhängig ist.

In die Analyse wurden Kaufverträge (KV) folgender Objektarten einbezogen:

- Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (freistehend): 166 KV
- Doppelhaushälften: 22 KV
- Reihenhäuser: 25 KV
- Villen: 8 KV
- Mehrfamilienhäuser: 68 KV
- Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %): 14 KV

Aufgrund der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden für die weitere Auswertung die Objektarten folgendermaßen zusammengefasst:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser,
- Mehrfamilienhäuser.

Für die Objektarten der Villen und der Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) können keine statistisch sicheren Sachwertfaktoren angegeben werden. In künftigen Auswertungen sollen diese Objektarten nochmals gesondert untersucht werden.

In die Auswertungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser sind die Villen und die Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) nicht mit eingeflossen.

Verteilung der Kaufverträge pro Gutachterausschuss (GAA):

Objektart	GAA kreisfreie Stadt Eisenach	GAA Landkreis Gotha	GAA Wartburgkreis
EFH/ZFH (freistehend)	29	61	76
DHH/RH	16	21	10
MFH	36	29	3

Der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert den örtlichen Grundstücksmarkt. Um dies deutlich zu machen und eine Verwischung von Ergebnissen zu vermeiden, wurden die Objektarten des individuellen Wohnungsbaus nicht weiter zusammengefasst, sondern allein für die Objektarten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften/Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser wurden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde folgende Funktion verwendet:

$$k = a * vSW^b$$

mit: k Sachwertfaktor
vSW vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
a, b Konstanten

Aus der Stichprobe wurden Ausreißer mit einer Abweichung vom Mittelwert > 30 % eliminiert.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für die verschiedenen Objektarten untersucht.

8.1.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

Bodenrichtwertniveau		Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW	< 25 €/m ²	53	0,32929	0,03916	-0,40911	0,05703	0,70783
BRW	25 – 49 €/m ²	50	0,43802	0,06745	-0,31318	0,08708	0,46498
BRW	50 – 75 €/m ²	47	0,44475	0,08270	-0,32116	0,10979	0,40028
BRW	> 75 €/m ²	20	0,53508	0,07867	-0,28278	0,09783	0,54737

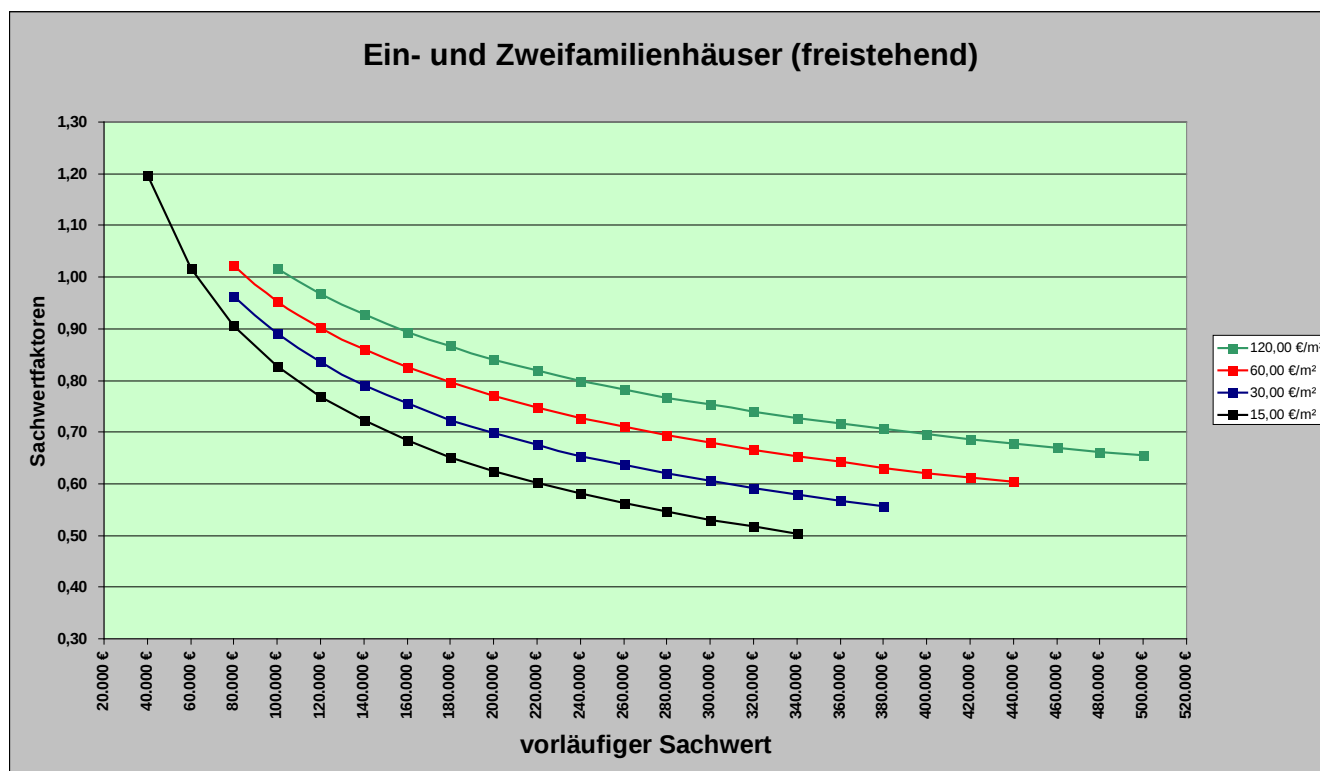
Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die gewählten Gruppierungen der Verteilung der Kaufverträge auf die Bodenrichtwertniveaustufen Rechnung tragen und diese somit für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen konnten.

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 15 €/m², 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren standen, bezogen auf die einzelnen Bodenrichtwertniveaus, jeweils mindestens drei Kauffälle für den maximalen bzw. minimalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Sofern für einzelne vorläufige Sachwerte keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden war, wurde sachverständig interpoliert.

Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)				
Bodenrichtwertniveau	15 €/m ²	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
40.000 €	1,20			
60.000 €	1,02			
80.000 €	0,90	0,96	1,02	
100.000 €	0,83	0,89	0,95	1,02
120.000 €	0,77	0,84	0,90	0,97
140.000 €	0,72	0,79	0,86	0,93
160.000 €	0,68	0,75	0,83	0,89
180.000 €	0,65	0,72	0,80	0,87
200.000 €	0,62	0,70	0,77	0,84
220.000 €	0,60	0,67	0,75	0,82
240.000 €	0,58	0,65	0,73	0,80
260.000 €	0,56	0,64	0,71	0,78
280.000 €	0,55	0,62	0,69	0,77
300.000 €	0,53	0,60	0,68	0,75
320.000 €	0,52	0,59	0,67	0,74
340.000 €	0,50	0,58	0,65	0,73
360.000 €		0,57	0,64	0,72
380.000 €		0,56	0,63	0,71
400.000 €			0,62	0,70
420.000 €			0,61	0,69
440.000 €			0,60	0,68
460.000 €				0,67
480.000 €				0,66
500.000 €				0,65
a	0,32626	0,39586	0,46784	0,54168
b	-0,40388	-0,35228	-0,30957	-0,27367
Anzahl der Datensätze	53	50	47	20
Ø RND [Jahre]	37	41	65	40
Ø Wohnfläche [m ²]	135	133	130	183
Ø normierter Kaufpreis/ m ² Wohnfläche	771	944	1.118	1.153

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,025.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 75) einzusetzen.

8.1.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

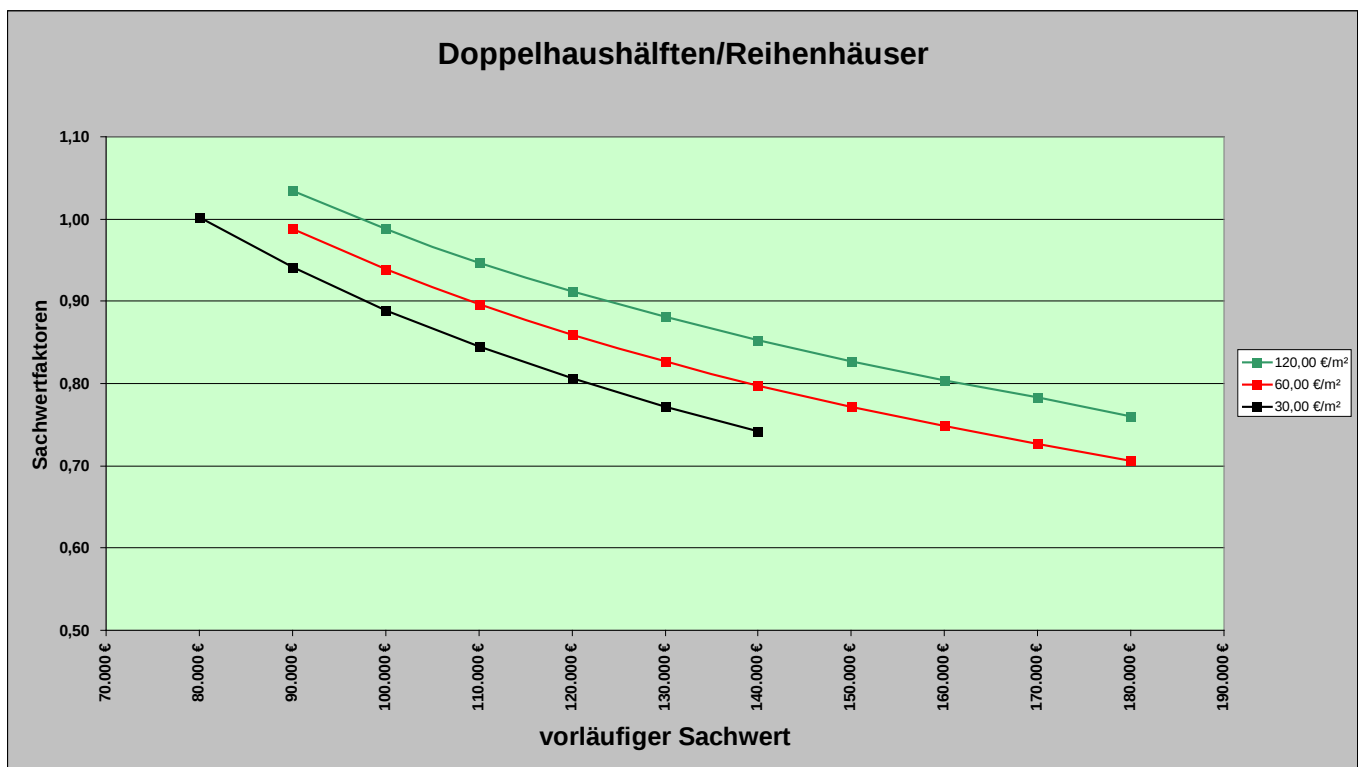
Bodenrichtwertniveau		Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW	< 45 €/m ²	15	0,26545	0,04999	-0,53277	0,08469	0,84970
BRW	45 – 60 €/m ²	11	0,30874	0,13627	-0,47336	0,24976	0,51748
BRW	> 60 €/m ²	17	0,31855	0,13822	-0,47910	0,23480	0,44073

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die gewählten Gruppierungen der Verteilung der Kaufverträge auf die Bodenrichtwertniveaustufen Rechnung tragen und diese somit für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen konnten.

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren standen, bezogen auf die einzelnen Bodenrichtwertniveaus, jeweils mindestens drei Kauffälle für den maximalen bzw. minimalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Sofern für einzelne vorläufige Sachwerte keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden war, wurde sachverständig interpoliert. Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
Bodenrichtwertniveau	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
vorläufiger Sachwert			
80.000 €	1,00		
90.000 €	0,94	0,99	1,03
100.000 €	0,89	0,94	0,99
110.000 €	0,84	0,90	0,95
120.000 €	0,81	0,86	0,91
130.000 €	0,77	0,83	0,88
140.000 €	0,74	0,80	0,85
150.000 €		0,77	0,83
160.000 €		0,75	0,80
170.000 €		0,73	0,78
180.000 €			0,76
a	0,25846	0,30834	0,36062
b	-0,53653	-0,48347	-0,43761
Anzahl der Datensätze	15	11	17
Ø RND [Jahre]	41	67	67
Ø Wohnfläche [m ²]	117	128	130
Ø normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	952	1.021	1.028

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,026.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 75) einzusetzen.

8.1.2.3 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Gruppierung der Bodenrichtwertniveaus und Ergebnisse der Ableitung:

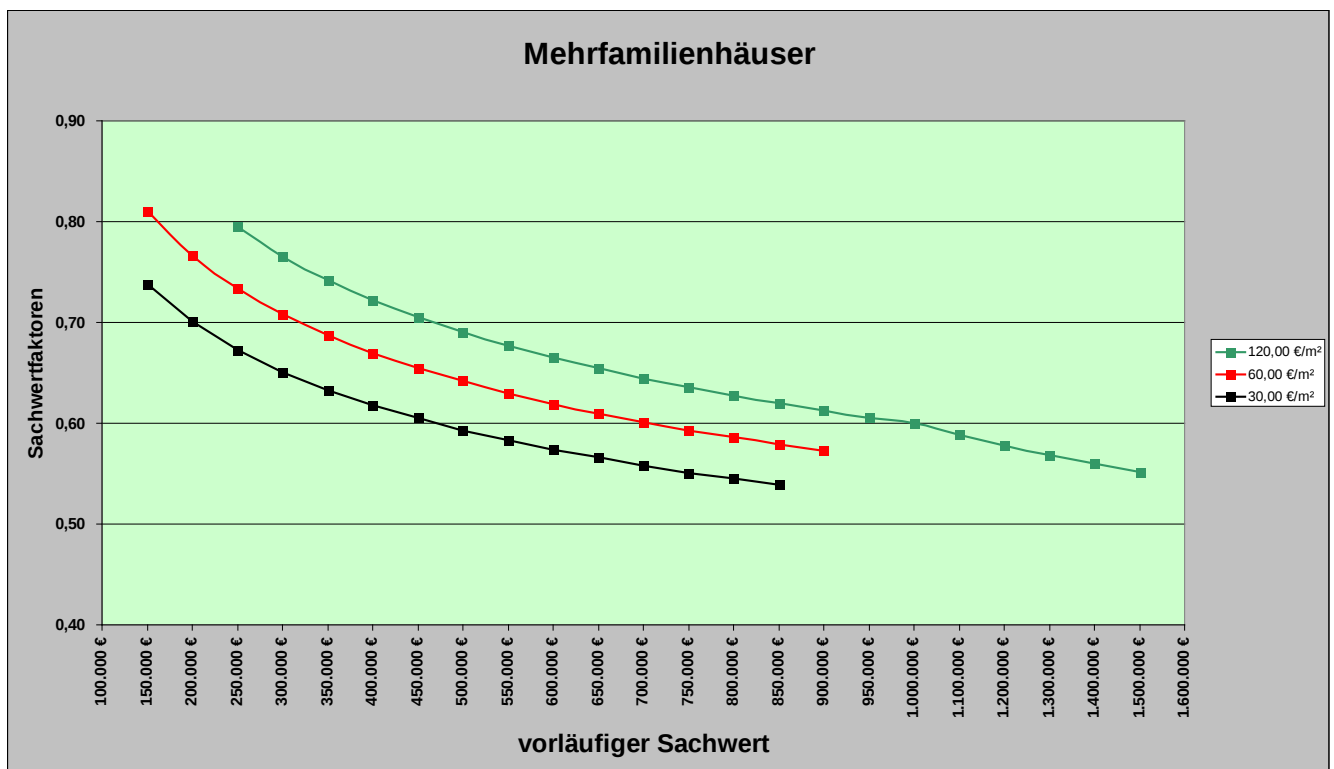
Bodenrichtwertniveau		Anzahl der Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BRW	< 51 €/m ²	30	0,53027	0,05152	-0,18409	0,07520	0,42666
BRW	51 – 75 €/m ²	23	0,57485	0,05551	-0,19701	0,07345	0,50035
BRW	> 75 €/m ²	23	0,59631	0,06596	-0,20230	0,13388	0,32443

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die gewählten Gruppierungen der Verteilung der Kaufverträge auf die Bodenrichtwertniveaustufen Rechnung tragen und diese somit für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen konnten.

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren standen, bezogen auf die einzelnen Bodenrichtwertniveaus, jeweils mindestens drei Kauffälle für den maximalen bzw. minimalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Sofern für einzelne vorläufige Sachwerte keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden war, wurde sachverständig interpoliert. Die Tabelle beinhaltet keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren



Hinweis:

Die Skalierung des vorläufigen Sachwerts ändert sich ab 1.000.000 € auf 100.000 €-Schritte. Dadurch ergibt sich ein geänderter Kurvenverlauf für das Bodenrichtwertniveau 120 €/m².

Tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser			
Bodenrichtwertniveau	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
vorläufiger Sachwert			
150.000 €	0,74	0,81	
200.000 €	0,70	0,77	
250.000 €	0,67	0,73	0,79
300.000 €	0,65	0,71	0,77
350.000 €	0,63	0,69	0,74
400.000 €	0,62	0,67	0,72
450.000 €	0,60	0,65	0,70
500.000 €	0,59	0,64	0,69
550.000 €	0,58	0,63	0,68
600.000 €	0,57	0,62	0,66
650.000 €	0,57	0,61	0,65
700.000 €	0,56	0,60	0,64
750.000 €	0,55	0,59	0,64
800.000 €	0,54	0,59	0,63
850.000 €		0,58	0,62
900.000 €		0,57	0,61
950.000 €			0,61
1.000.000 €			0,60
1.100.000 €			0,59
1.200.000 €			0,58
1.300.000 €			0,57
1.400.000 €			0,56
1.500.000 €			0,55
a	0,52302	0,56125	0,59945
b	-0,18179	-0,19324	-0,20310
Anzahl der Datensätze	30	23	23
Ø RND [Jahre]	36	36	37
Ø Wohnfläche [m²]	320	304	461
Ø normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	643	712	717

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,025.

Hinweis:

Bei der Interpolation zwischen tabellierten Werten ist der vorläufige Sachwert in Mio. EUR in die Formel (siehe Seite 75) einzusetzen.

8.2 Liegenschaftszinssätze

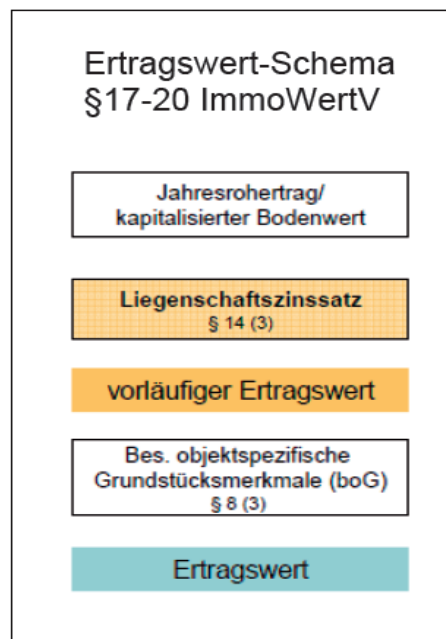
Nach § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke kommt in der Wertermittlungspraxis häufig das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Ertragswertermittlung nach ImmoWertV zugrunde:³



Da das Ertragswertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden auch Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften/Reihenhäuser abgeleitet.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu:

„Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze nur dann erzielt werden, wenn zwischen dem Bewertungsmodell des konkreten Bewertungsfalles und dem Modell der Ableitung der Liegenschaftszinssätze die Modelltreue gewahrt wird.

³ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 15

8.2.1 Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände, signifikante Abweichungen der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Modellbeschreibung ⁴

Objektart	MFH (3 – 6 Wohneinheiten), MFH mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %), EFH/ZFH (freistehend), Villen, DHH/RH
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Jahresrohertrag (RoE)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten gemäß § 18 ImmoWertV: Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten (überprüft, ob marktüblich) - örtliche Mietspiegel - IVD Preisspiegel Thüringen
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung (II. BV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5 a II. BV Mietausfallwagnis i. d. R. 2 % des Jahresrohertrages
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestnutzungsdauer“)
Restnutzungsdauer	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Anlage 2 „Modernisierungstabelle“ und Anlage 3 „Restnutzungsdauertabelle“
Bodenwert	Bodenrichtwert * Grundstücksfläche (sachverständige Anpassung (siehe Normgrundstück) berücksichtigt)
Stichprobenumfang	299 Kauffälle
Zeitraum	2009 - 2011

⁴ Dieses Modell ist angelehnt an die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand: 05.08.2011.

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

Zur Berechnung kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$p_i = \emptyset \left(\frac{RE_i}{KP_i - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} * \frac{G - boG}{KP - boG} \right) * 100$$

mit:	p	Liegenschaftzinssatz (in Prozent)
	RE	Reinertrag (pro Jahr)
	KP	Kaufpreis
	G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$
	BW	Bodenwert
	i	Kauffall
	q	$1 + p$
	n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
	boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2.2 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Liegenschaftszinssatz vor allem vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängig ist.

In die Analyse wurden Kaufverträge (KV) folgender Objektarten einbezogen:

- Mehrfamilienhäuser: 73 KV
- Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %): 7 KV
- Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (freistehend): 166 KV
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser: 46 KV
- Villen: 7 KV

Aufgrund der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden für die weitere Auswertung die Objektarten folgendermaßen zusammengefasst:

- Mehrfamilienhäuser,
- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Für die Objektarten der Villen und der Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) können keine statistisch sicheren Liegenschaftszinssätze angegeben werden. In künftigen Auswertungen sollen diese Objektarten nochmals gesondert untersucht werden.

In die Auswertungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser sind die Villen und die Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) nicht mit eingeflossen.

Verteilung der Kaufverträge pro Gutachterausschuss (GAA):

Objektart	GAA kreisfreie Stadt Eisenach	GAA Landkreis Gotha	GAA Wartburgkreis
MFH	40	31	2
EFH/ZFH (freistehend)	29	61	76
DHH/RH	15	21	10

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden zunächst bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer der Gebäude nicht nachgewiesen werden konnte. Es lag bei den zur Ableitung verwendeten Kaufverträgen nur eine Gruppe für die durchschnittliche Restnutzungsdauer vor, diese betrug im Mittel rund 40 Jahre.

Eine Lageabhängigkeit der Liegenschaftszinssätze konnte in dieser Ableitung nicht nachgewiesen werden. Für die Einschätzung der Lage wird das mittlere Bodenrichtwertniveau der ausgewerteten Kaufverträge angegeben.

Die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze das arithmetische Mittel gewählt.

Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser**

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	5,22	3,87	6,78
Standardabweichung	0,12029		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	51		
Wohnfläche [m ²]	326	150	814
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,74	3,25	6,50
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	694	421	990
RND [Jahre]	37	36	44
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	60	22	180

Liegenschaftszinssatz für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	3,78	2,76	4,95
Standardabweichung	0,05137		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108		
Wohnfläche [m ²]	130	75	243
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,50	3,50	6,80
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	940	538	1967
RND [Jahre]	45	32	80
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	35	10	100

Liegenschaftszinssatz für **Doppelhaushälften/Reihenhäuser**

Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	3,89	2,75	4,98
Standardabweichung	0,09183		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31		
Wohnfläche [m ²]	122	65	180
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,50	4,00	6,00
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	1007	720	1475
RND [Jahre]	49	32	80
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	50	24	115

Bei der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes für Doppelhaushälften/Reihenhäuser ist die deutlich kleinere Stichprobe zu beachten.

8.3 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Vergleichswertverfahren können als Ausgangswerte Vergleichsfaktoren verwendet werden.

Der Rothertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Der Rothertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rothertrag. Der Rothertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rothertragsfaktor	12,8	9,9	16,0
Standardabweichung	0,222		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	51		
Wohnfläche [m ²]	326	150	814
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,74	3,25	6,50
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	694	421	990
RND [Jahre]	37	36	44
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	60	22	180

Anlage 1⁵**Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer**

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (i. d. R. GON- Alter)
Ein-/ Zweifam. häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
Eigentumswohnungen		
in Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
in Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
Mehrfamilienwohnhäuser		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
gemischt. genutzte Gebäude		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
Gewerbe, Logistik, Industrie	40	15
Büro- und Verwaltungsgebäude	60	20
Kaufhäuser	60	20
Einkaufsmärkte, Supermärkte	40	15

⁵ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 16

Anlage 2 ⁶

Modernisierungstabelle ⁷

Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

⁶ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 17

⁷ Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) - Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren. (Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf)

Anlage 3⁸**Restnutzungsdauertabelle**

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

⁸ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, Stand: 05.08.2011, S. 18



- Standort der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA
- LK Landkreis

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Flächen- und Wertumsätze 2009

Heft 2 Flächen- und Wertumsätze 2010