

Flächen- und Wertumsätze 2010

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1

99867 Gotha

☎ 03621 353-230

☎ 03621 353-245

gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

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

www.gutachterausschuss-th.de

Gotha, Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung	4
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Kaufpreissammlung	6
2.4	Bodenrichtwerte	7
2.5	Verkehrswertgutachten	8
3	Angaben zum Wartburgkreis	9
3.1	Regionaldaten	11
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
4	Entwicklungen des Grundstücksmarktes	16
4.1	Grundstücksverkehr	17
4.2	Kaufverträge	20
5	Unbebaute Grundstücke	24
5.1	Bauflächen	24
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	29
5.1.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	29
5.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB und ThürKAG)	31
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	33
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB)	34
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	36
5.1.5	Werdendes Bauland	38
5.1.6	Erholungsgrundstücke	39
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
5.2.1	Ackerland	43
5.2.2	Grünland	44
5.2.3	Waldflächen	45
5.3	Sonstige Flächen	46
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46
5.3.2	Gärten im Außenbereich	47
5.3.3	Gemeinbedarfsflächen	48
6	Bebaute Grundstücke	50
6.1	Individueller Wohnungsbau	54
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	54
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	56
6.1.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	58
6.2	Villen	58
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	59
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	60
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	61
7	Wohnungs- und Teileigentum	62
7.1	Erstverkauf aus Neubau	64
7.2	Weiterverkauf	64

1 Vorbemerkung

Der vorliegende „Bericht zum Grundstücksmarkt“ gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt des Wartburgkreises für das Jahr 2010. Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze der Jahre 2009 und 2010 dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

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

Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. In dem vorliegenden Bericht zum Grundstücksmarkt werden alle bis zum 28. Februar 2011 eingegangenen und ausgewerteten Verträge berücksichtigt. Einzelne Verträge, die nach diesem Stichtag eingehen, sind für die Auswertung erfahrungsgemäß vernachlässigbar. Allerdings können durch die spätere Erfassung dieser Verträge Differenzen zu den angegebenen Werten im Bericht zum Grundstücksmarkt des vorangegangenen Jahres auftreten.

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Gebiet des Wartburgkreises.

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

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

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

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

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist gemäß § 2 Absatz 2 der Thüringer Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises

Vorsitzende: Frau Heike Hoffmann, Obervermessungsrätin

Stellvertreter: Herr Alfred Heger, Ltd. Vermessungsdirektor
Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat

**22 ehrenamtliche weitere Gutachter, davon
2 Bedienstete der Finanzämter**

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Nach § 7 ImmoWertV sind nur die Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 10 Thüringer Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

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

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

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

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

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

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

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

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

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

im Internet abgerufen werden.

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

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

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

2.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

3 Angaben zum Wartburgkreis

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

Im Norden grenzt der Wartburgkreis an den Unstrut-Hainich-Kreis, im Osten an den Landkreis Gotha, im Süden und Südosten an den Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Die kreisfreie Stadt Eisenach ist fast völlig vom Wartburgkreis umschlossen.

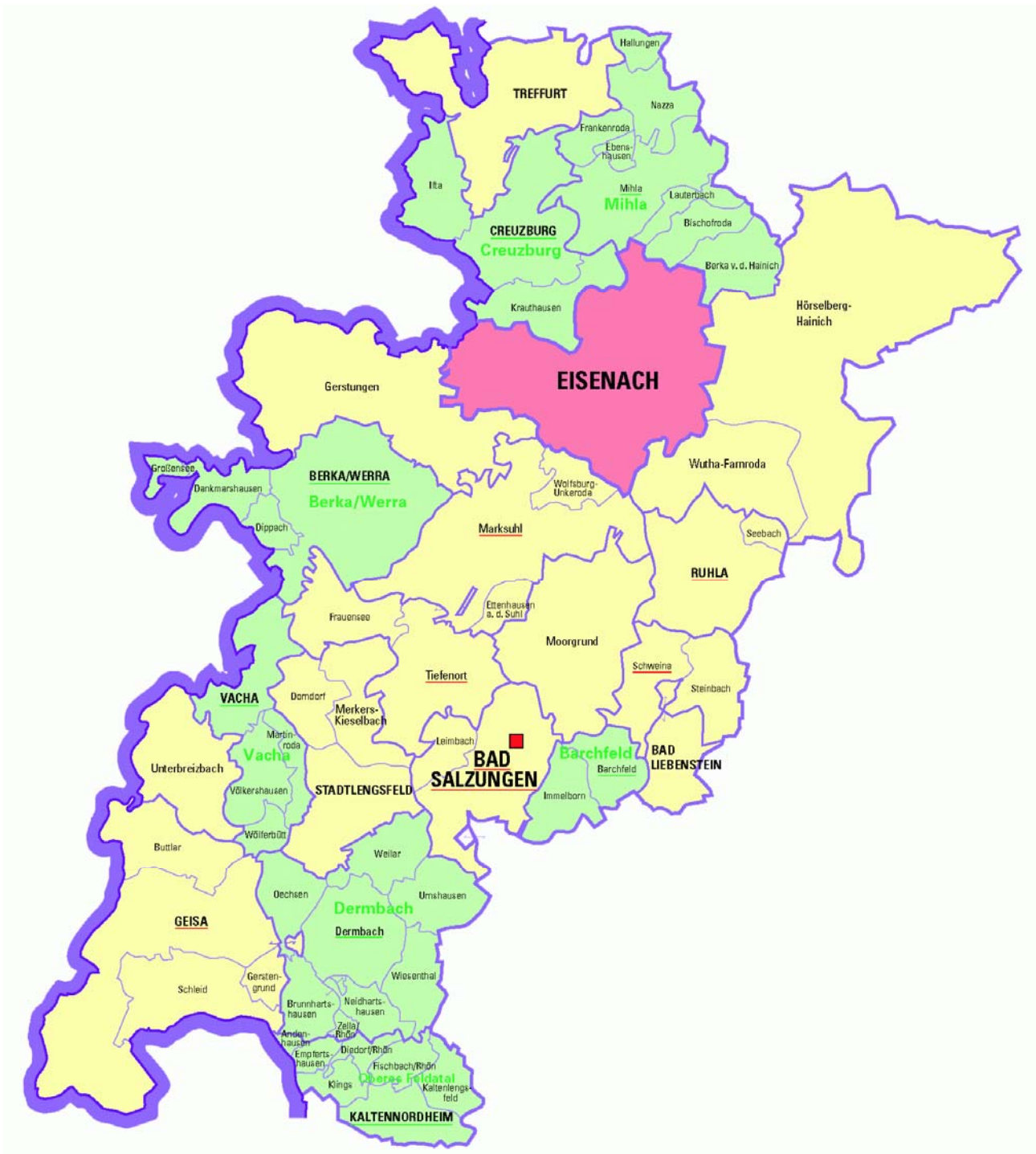
Die topographischen Grenzen bilden die Ausläufer des hessischen Berglandes im Westen, der Hainich im nördlichen, der Thüringer Wald im östlichen Bereich und die Hohe Rhön im Süden.

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

Neben der Bundesautobahn A 4, die den nördlichen Teil des Wartburgkreises in Ost-West-Richtung durchquert, sind die Bundesstraßen B 7 und B 62 in Ost-West-Richtung und die Bundesstraßen B 84, B 19, B 285 und B 250 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrswege im Wartburgkreis. Das Gebiet ist verkehrstechnisch in alle Himmelsrichtungen gut erschlossen.

Im Nordosten des Wartburgkreises befindet sich der Verkehrslandeplatz „Eisenach-Kindel“.

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



Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte Thüringen
TLVermGeo, Stand Januar 2010

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

3.1 Regionaldaten

Der Wartburgkreis zählt mit ca. 131.200 Einwohnern zu den bevölkerungsreichen Landkreisen Thüringens. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.305 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 101 Einwohnern/km², die damit deutlich geringer ist als die Bevölkerungsdichte in Thüringen mit ca. 139 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat auch der Wartburgkreis seit Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei der Anteil der über 65-jährigen Einwohner steigt.

Im Wartburgkreis liegen zwei Gebiete mit Verdichtungstendenzen: der Bereich um die kreisfreie Stadt Eisenach mit den Gemeinden Krauthausen und Wutha-Farnroda und im Süden des Landkreises die Städte Bad Salzungen und Vacha mit den Gemeinden Barchfeld, Dorndorf, Immelborn, Merkers-Kieselbach und Tiefenort, die durch die B 62 verbunden sind. In den übrigen Bereichen herrscht ein ländlicher Raum mit geringer Bevölkerungsdichte vor.

Einwohnerzahlen im Wartburgkreis

	2008	2009	2010
mit Hauptwohnsitz	133.451	131.820	130.560
Zuwanderung	2.720	2.526	
Abwanderung	3.778	3.597	
Geburten	958	923	
Sterbefälle	1.514	1.516	
0 – 5 jährige	5.867	5.724	5.755
6 – 17 jährige	11.349	11.224	11.295
18 – 64 jährige	86.933	85.427	84.372
65 jährige u. ältere	29.302	29.445	29.138
Freistaat Thüringen	2.267.763	2.249.882	2.235.025

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

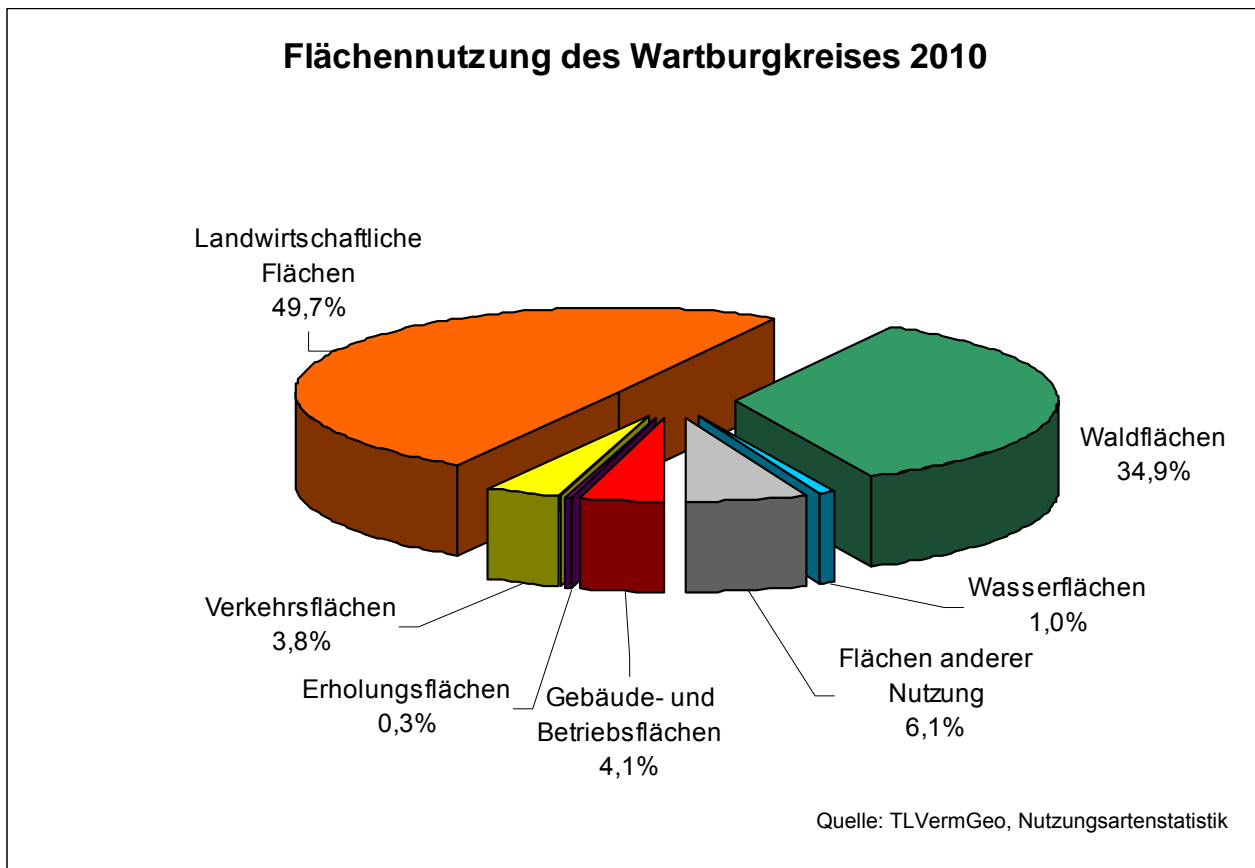
Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen kreisangehörigen Städten

	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010
Bad Salzungen	16.183	15.948	15.911
Berka/Werra	4.527	4.482	4.390
Creuzburg	2.494	2.452	2.432
Geisa	3.409	4.743 ¹	4.763
Kalttenordheim	1.757	1.740	1.734
Ruhla	6.442	6.266	6.150
Stadtlengsfeld	2.669	2.601	2.585
Treffurt	5.809	5.730	5.611
Vacha	3.748	3.697	3.683

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

¹ Nach Eingliederung der Gemeinde Rockenstuhl am 31.12.2008

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



Der Wartburgkreis hat einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Er kann trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt angesehen werden.

Etwa 70 % der Landkreisfläche sind aus natur- und umweltfachlichen Gründen geschützt, dennoch hat der Wartburgkreis die größte Industriedichte Thüringens vorzuweisen.

Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 und die Bundesstraße B 7 markiert wird, sind im Wartburgkreis unterschiedliche Unternehmen angesiedelt.

Die A 4 und die Bundesstraßen verbinden die Region mit benachbarten Wachstumszentren wie Gotha, der Technologieregion Ilmenau, Erfurt und Südthüringen.

Historisch bildeten die Rohstoffe Holz und Eisenerz sowie Solequellen die Existenzgrundlagen in Westthüringen. Diese naturgegebenen Standortvorteile dominieren das Arbeiten und Leben bis in die heutige Zeit. Der Bergbau zur Gewinnung von Kali-Salz und die moderne Metallverarbeitung weisen eine über 100-jährige Tradition auf.

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

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

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

Wirtschaftsdaten

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen tendenziell rückläufig und gingen bis auf 8,9 % im Jahr 2008 zurück. In 2009 stieg der Anteil wieder auf 10,1 %, lag damit aber deutlich niedriger als der Durchschnittswert für den Freistaat Thüringen mit 12,6 %.

Im Jahr 2009 waren im Wartburgkreis mehr als 18.000 Menschen im produzierenden Gewerbe beschäftigt², das entspricht 48 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Mit einem Industrieumsatz von 1,9 Mrd. € im Jahr 2010 liegt der Wartburgkreis in Thüringen an vierter Stelle.

Wohnungsbautätigkeit

	2008	2009	2010
Bestand			
Wohngebäude	35.543	35.619	k. A.
Wohnungen	63.270	63.313	k. A.
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	264	276	277
Neue Wohngebäude	93	80	103
Wohnungen	141	129	154
Baufertigstellungen insgesamt	317	251	218
Wohngebäude	115	84	73
Wohnungen	140	121	101

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Weitere Angaben zum Wartburgkreis sind unter der Internetadresse

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

abrufbar.

Hier stehen auch Informationen über Gewerbegebiete sowie statistische Berichte zum Wartburgkreis zum Download zur Verfügung.

² Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

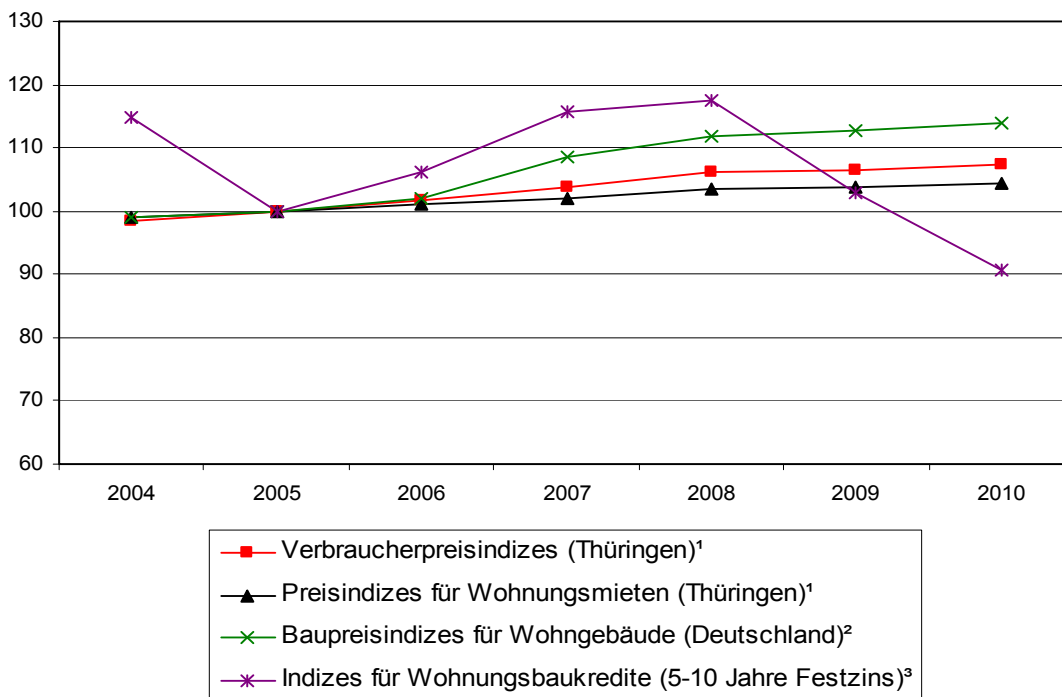
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

Gemäß dieser Verordnung wird die dem Wartburgkreis angehörige Stadt Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen.

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

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



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

4 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 1.117,8 ha insgesamt um 8 % gesunken und die Geldumsätze mit 75,7 Mio. € um 9 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 25 % gesunken. Der Flächenumsatz stieg um 63 % auf 23,1 ha; der Geldumsatz stieg um 52 %.

Die Anzahl der veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser blieb auf Vorjahresniveau stabil. Die Kaufpreise für Gebäude der Baujahre 1950 bis 2008 lagen im Berichtsjahr unter denen des Vorjahres.

Beim Gewerbebauland wurden wieder deutlich mehr Kaufverträge abgeschlossen (+ 59 %). Der Flächenumsatz ging um 32 % zurück, der Geldumsatz stieg um 60 % auf 1,6 Mio. €.

Der Teilmarkt für land- und forstwirtschaftliche Flächen dominiert - zusammen mit dem der bebauten Grundstücke - den Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kauffälle sank geringfügig um 4 %, der Flächenumsatz sank um 17 % auf 567,5 ha. Der Geldumsatz sank um 38 % auf 1,8 Mio. €. Im Durchschnitt war das Preisniveau im Vergleich zu den Vorjahreswerten stabil.

Eigentumswohnungen machen mit ca. 4 % nur einen geringen Teil des Immobilienverkehrs aus. Ihr Marktanteil ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

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

4.1 Grundstücksverkehr

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

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

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

Registriert wurden in der Kaufpreissammlung insgesamt 1.781 Erwerbsvorgänge. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein minimaler Anstieg um 1 %.

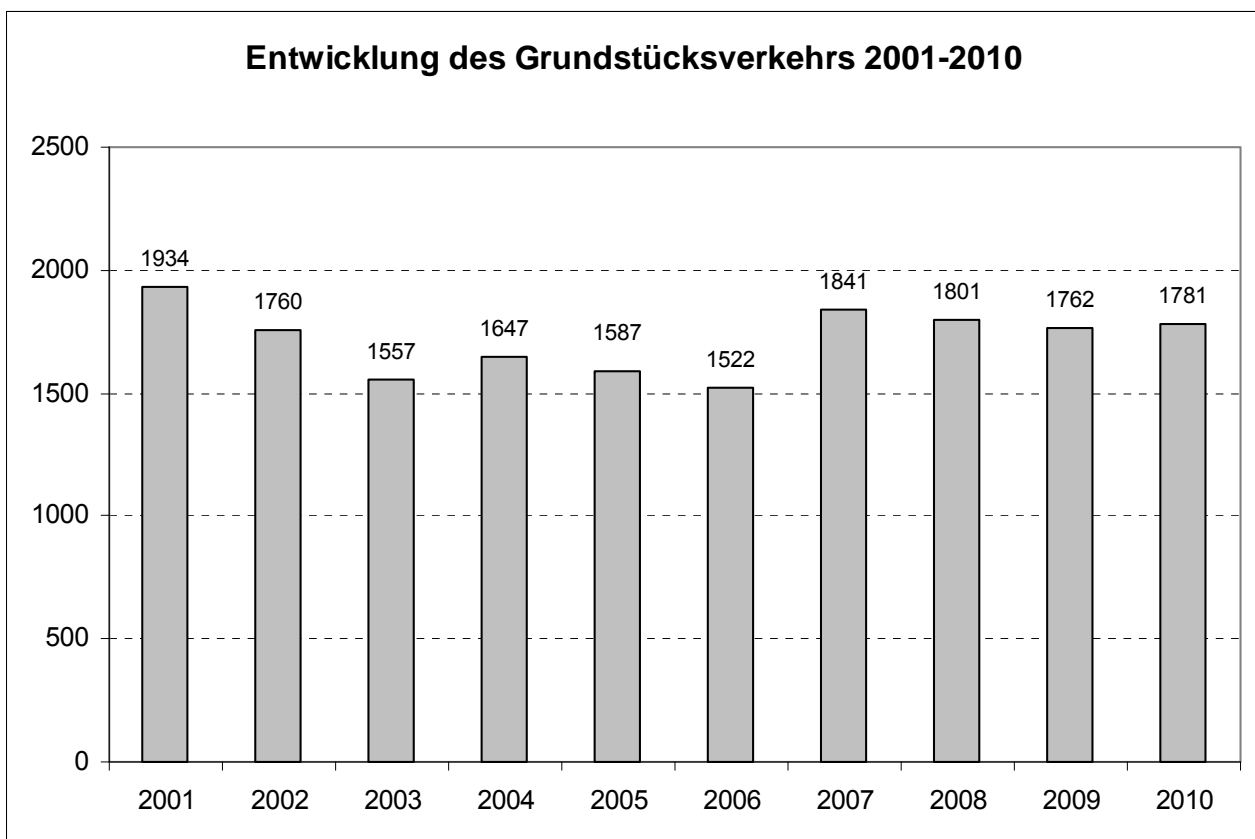


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

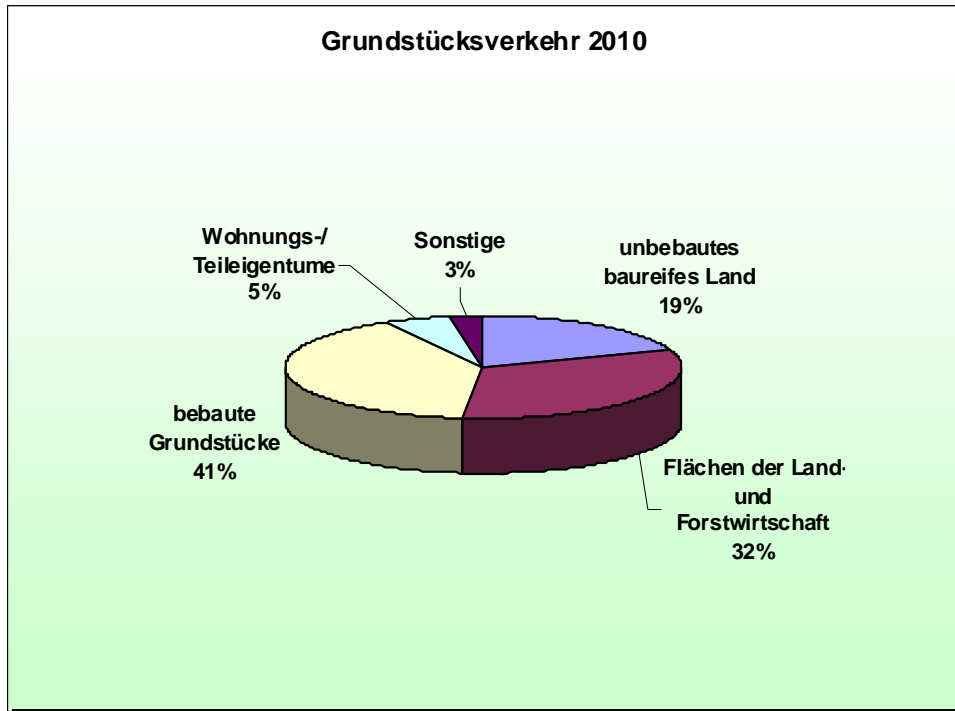


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Vergleich zum Vorjahr fanden in den Teilmärkten für unbebautes baureifes Land und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft wieder mehr Eigentumsübergänge statt. Bei Wohnungs- und Teileigentum und bebauten Grundstücken ging die Anzahl der Kauffälle um 7 % zurück.

Im Jahr 2010 wurden im Wartburgkreis insgesamt 1.117,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 8 % ab.



Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

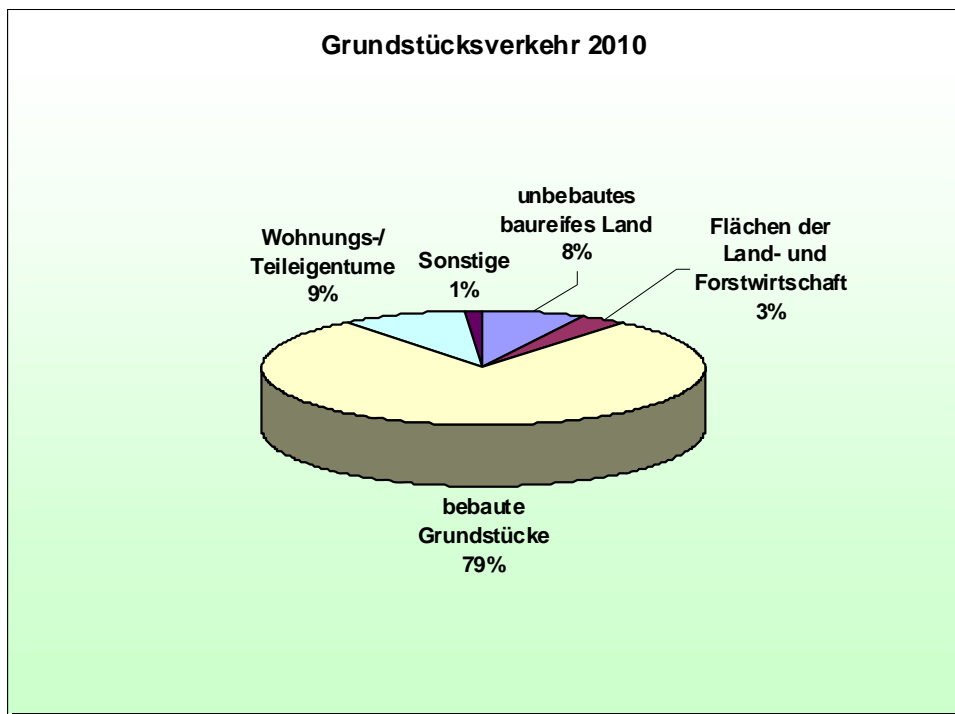


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Insgesamt ist der Geldumsatz um 9 % von 69,3 Mio. € auf 75,7 Mio. € gestiegen.

4.2 Kaufverträge

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ausgeschlossen.

Für das Berichtsjahr wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises 1.403 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

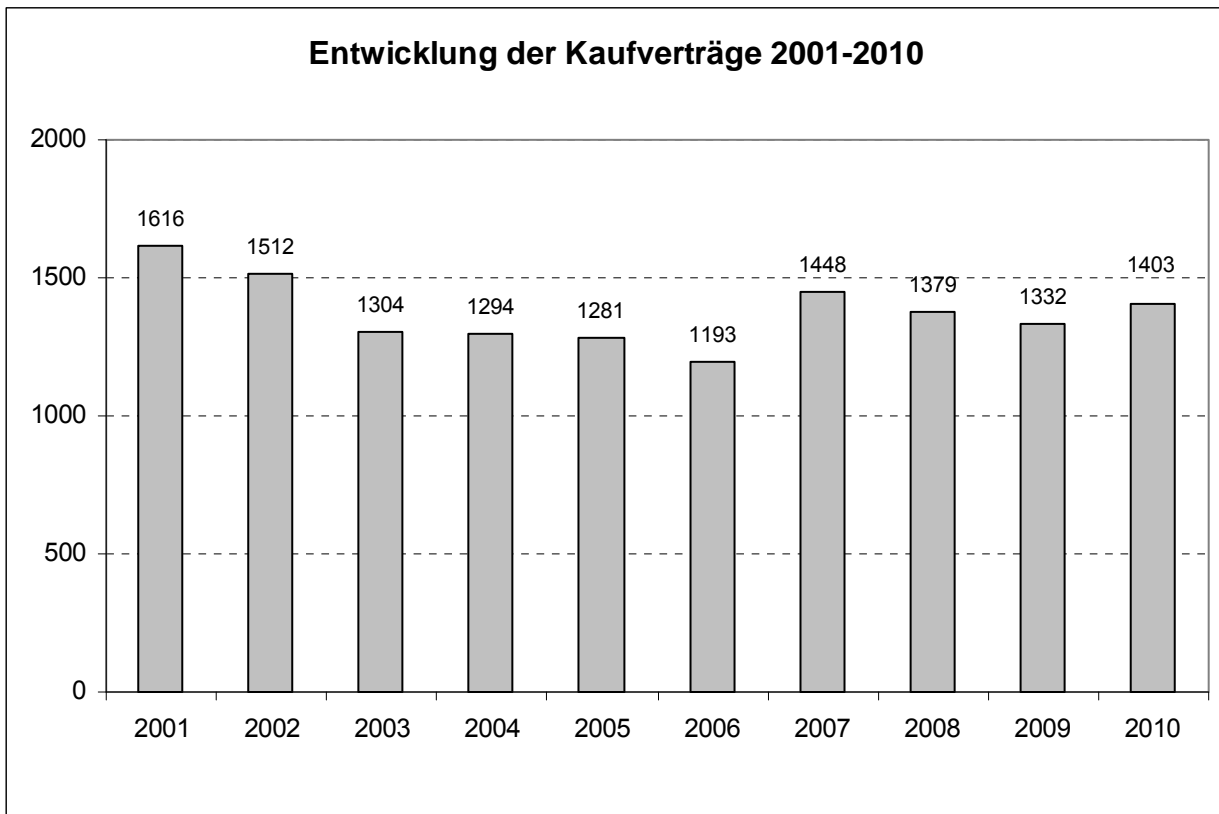


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

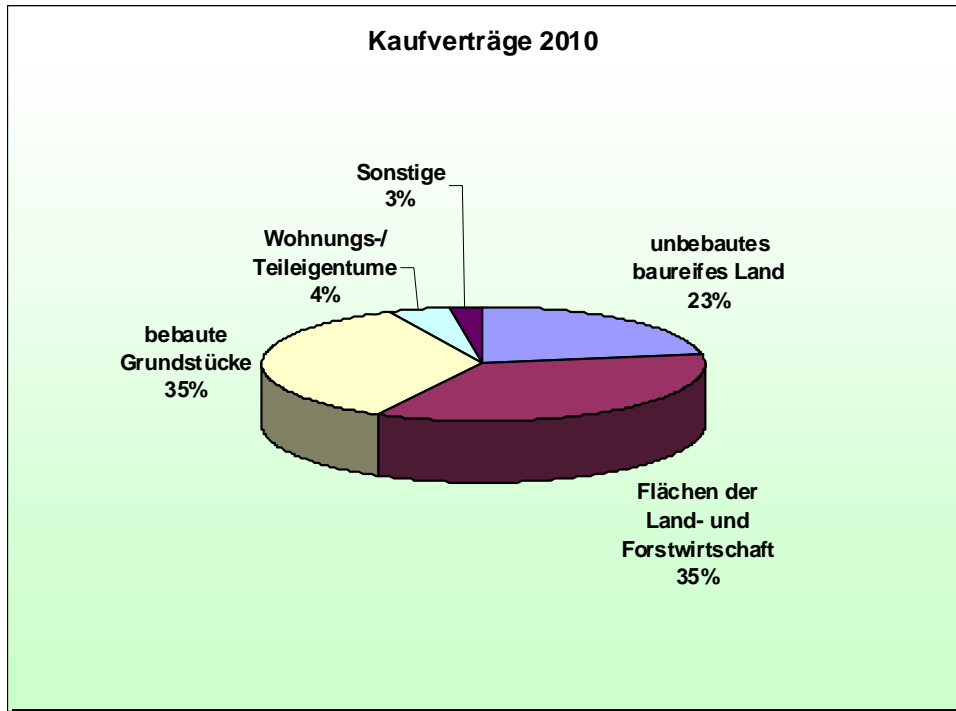


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Jahr 2010 wurden im Wartburgkreis insgesamt 742,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 17 % zurück. Obwohl auf dem Sektor der unbebauten Grundstücke (unbebautes baureifes Land und Flächen der Land- und Forstwirtschaft) gegenüber dem Vorjahr mehr Kauffälle registriert wurden, ging insbesondere bei diesen Teilmärkten der Flächenumsatz deutlich zurück.

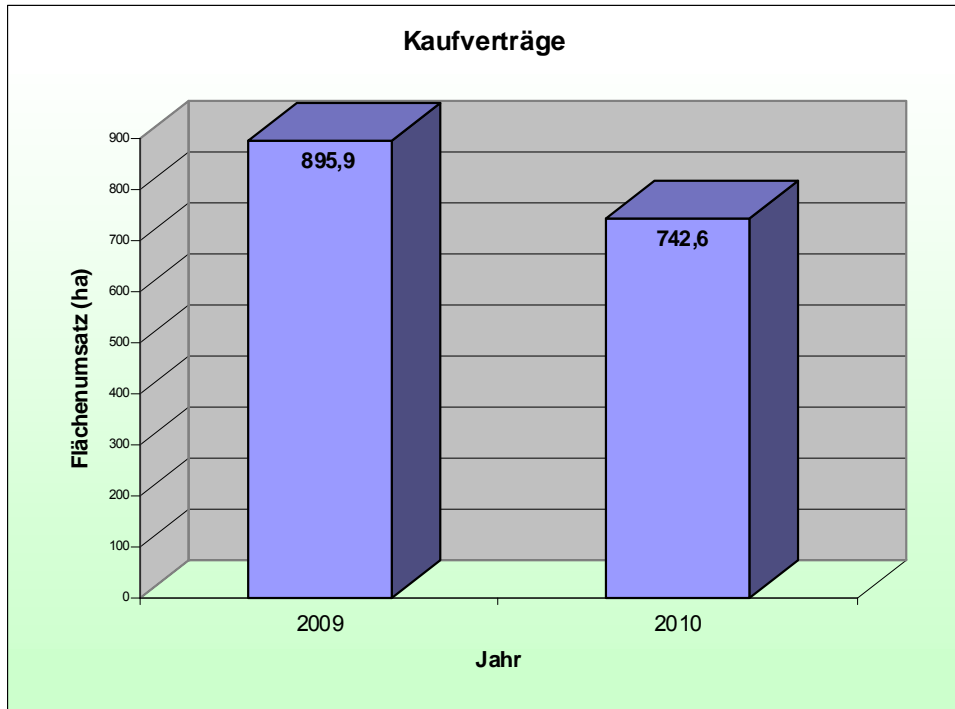


Abb.: Flächenumsatz

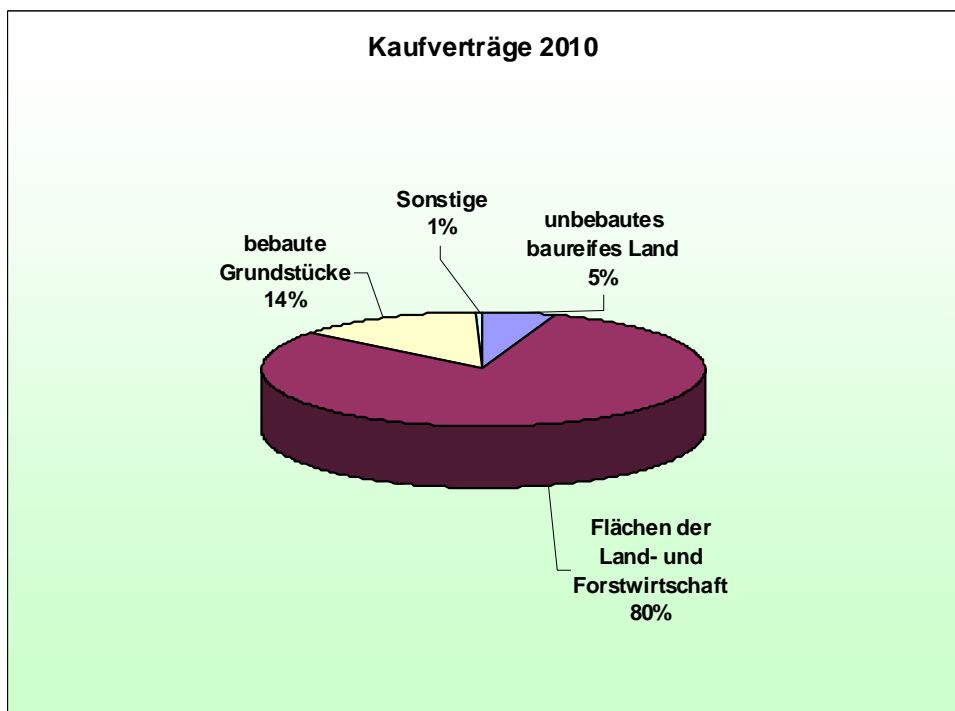


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz im Wartburgkreis erreichte im Berichtsjahr 70,0 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 15 %.

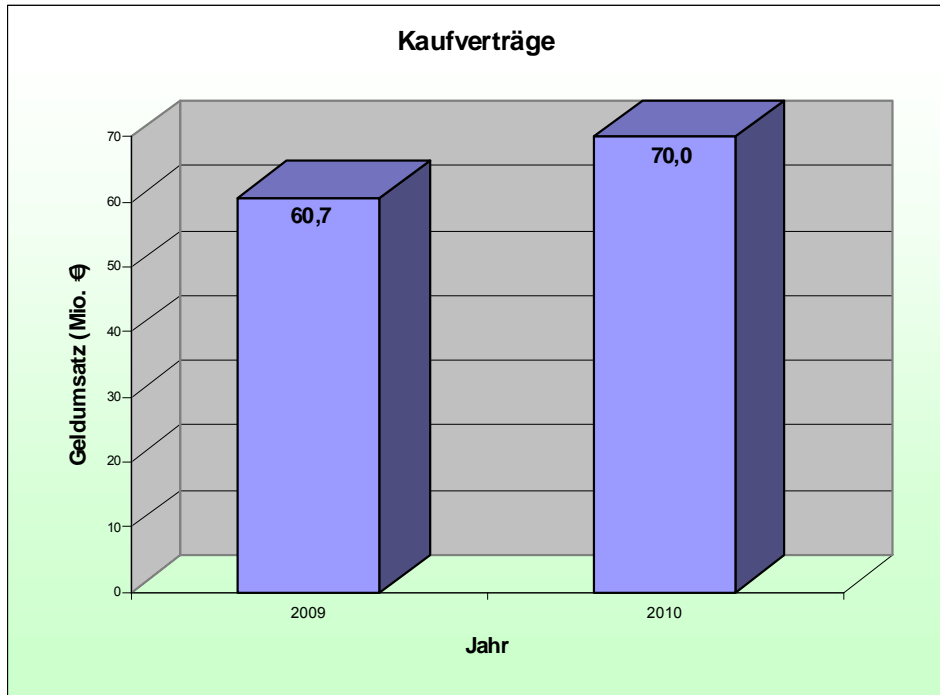


Abb.: Geldumsatz

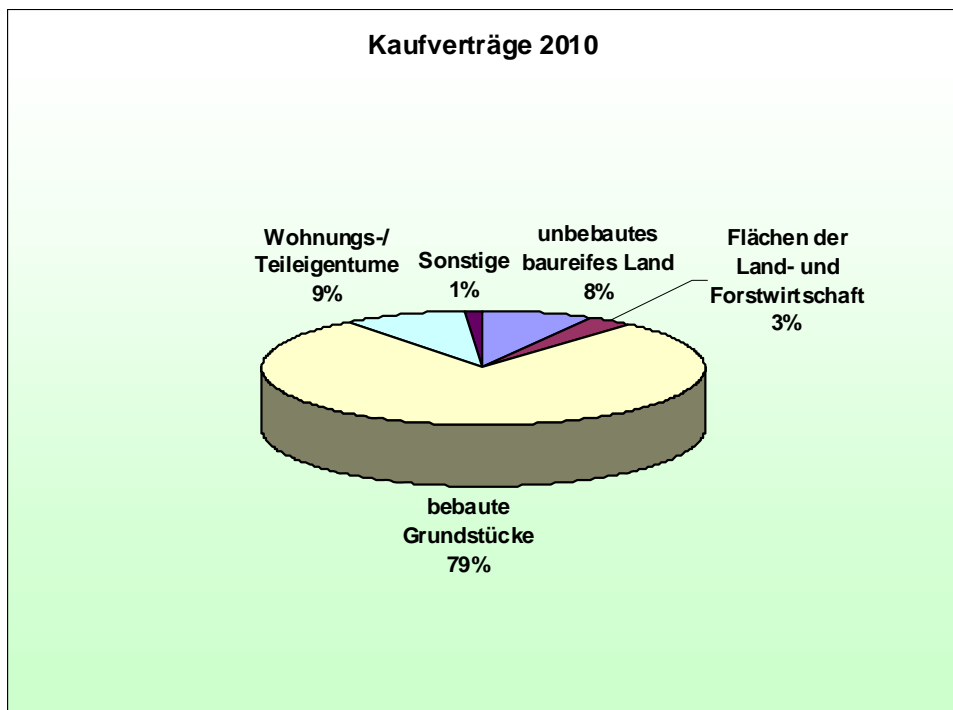


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5 Unbebaute Grundstücke

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

Im Wartburgkreis stieg die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen von 265 im Jahr 2009 auf 316 im Jahr 2010.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes sank im Auswertzeitraum um 39 % auf 38,4 ha.

Den größten Marktanteil (81 %) nahmen die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

5.1 Bauflächen

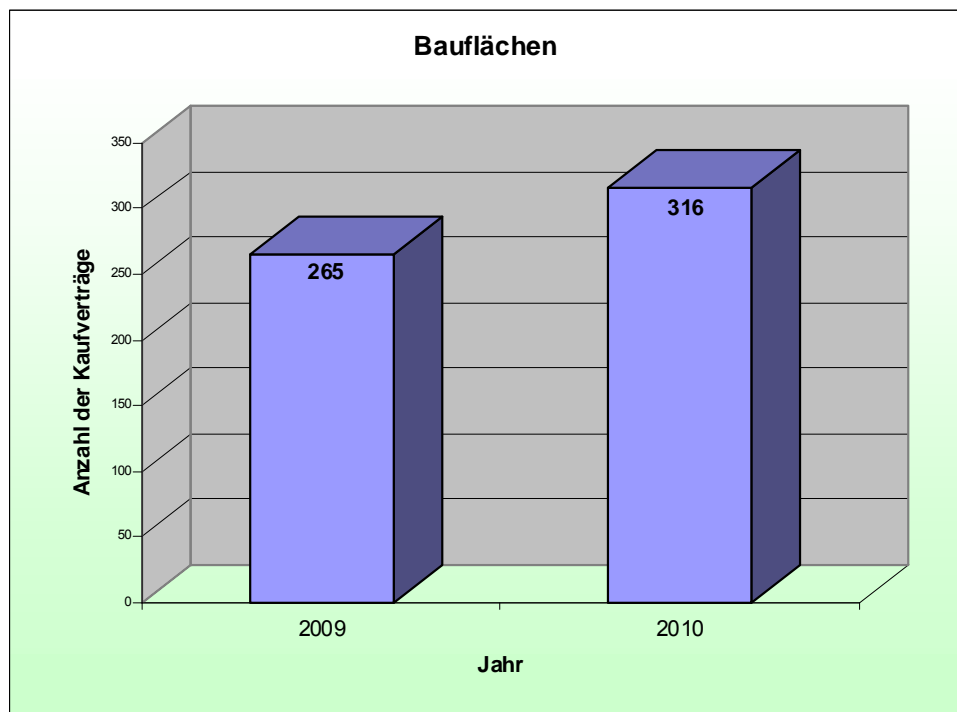


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

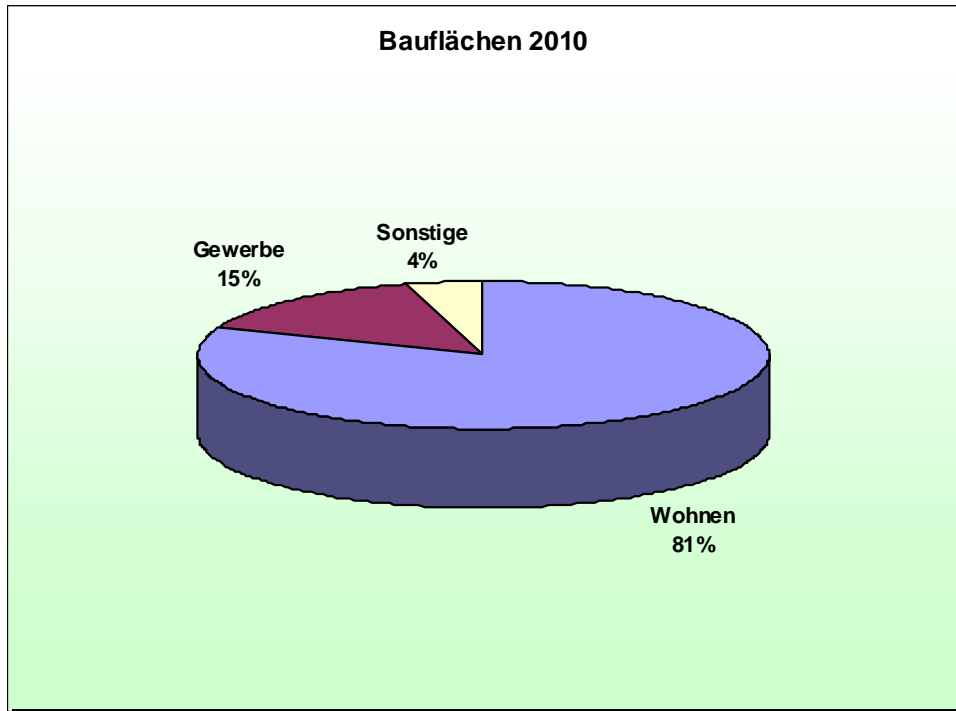


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

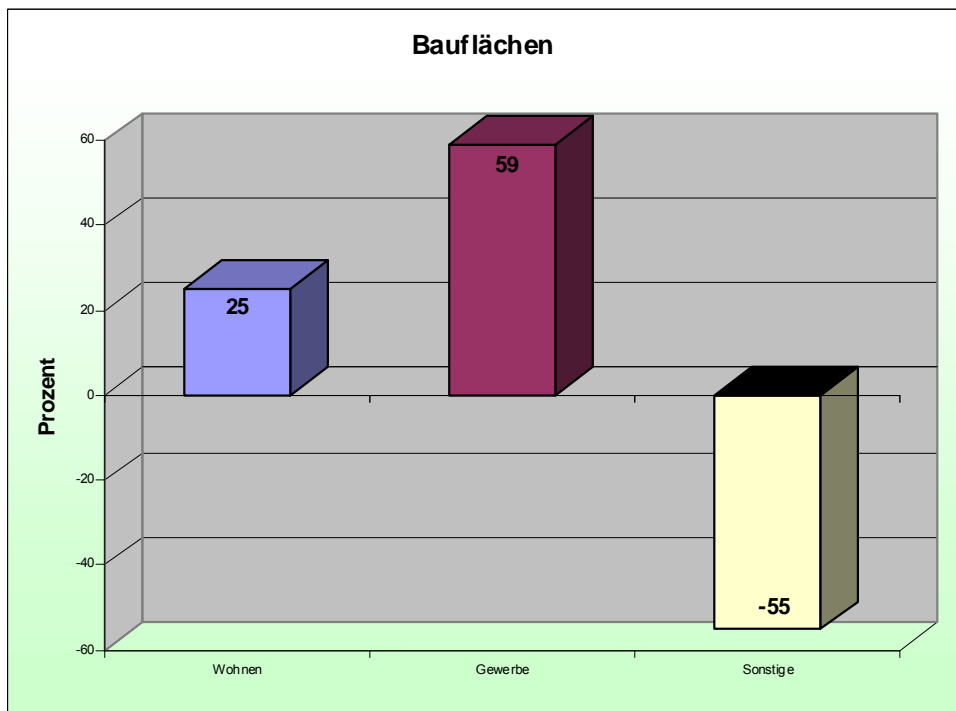


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

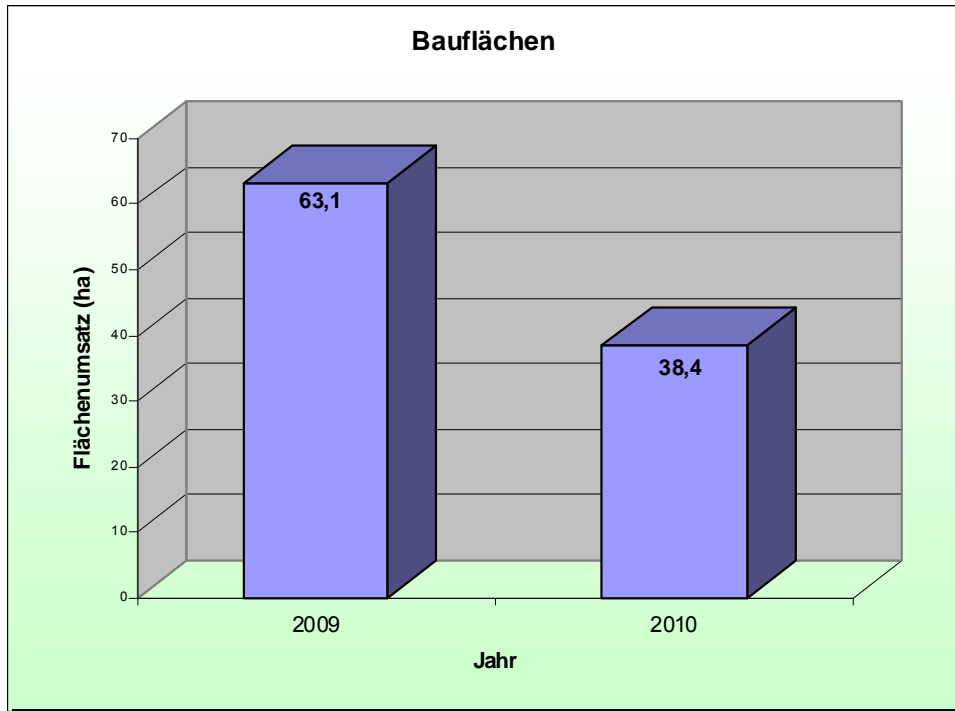


Abb.: Flächenumsatz

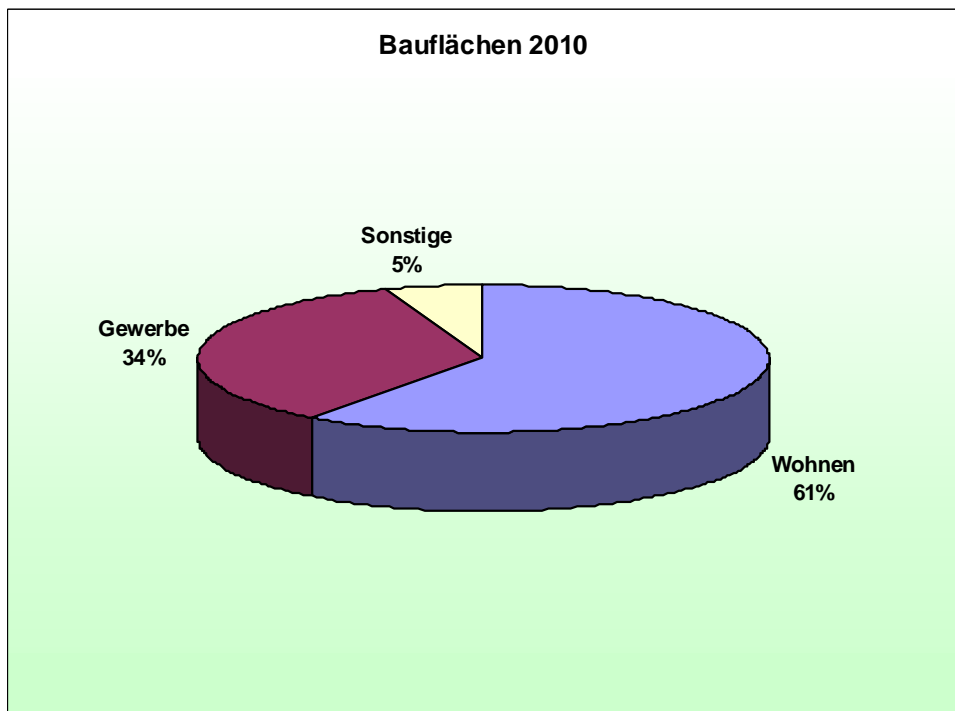


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Flächenumsatz bei gewerblichen Bauflächen sank um 32 %, bei sonstigen Bauflächen sogar um 93 %. Der flächenmäßige Anteil an Wohnbauflächen stieg um 63 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichte einen Anteil von 61 % am Gesamtumsatz.

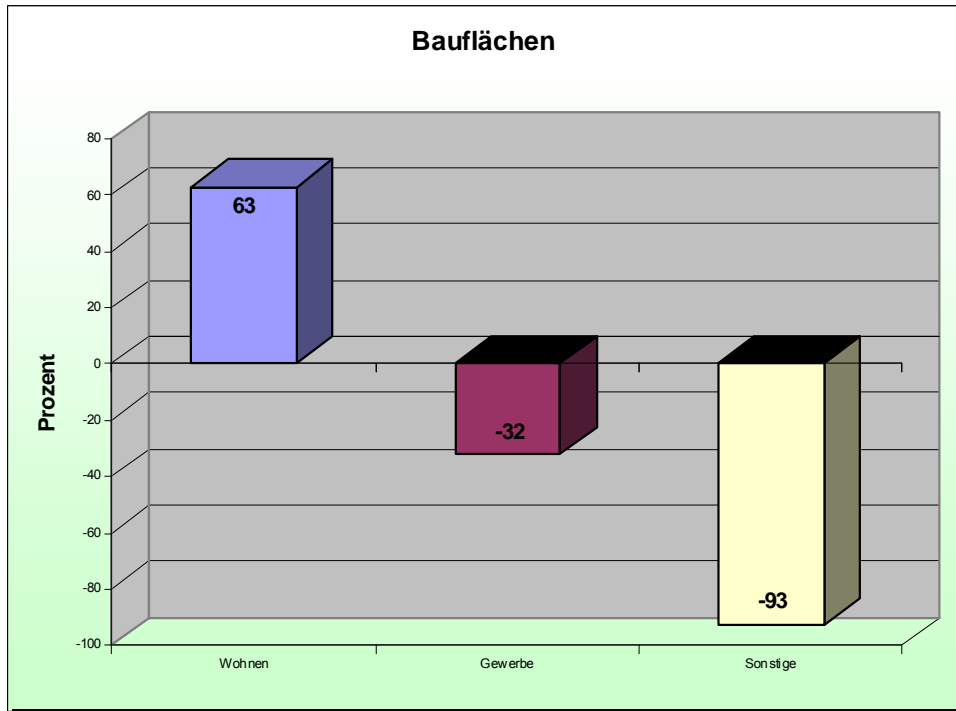


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Der Anstieg des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der höheren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2010. Der Geldumsatz stieg von 3,6 Mio. € auf 5,6 Mio. €, wobei von diesem Anstieg die Teilmärkte Wohnen und Gewerbe gleichermaßen profitierten.

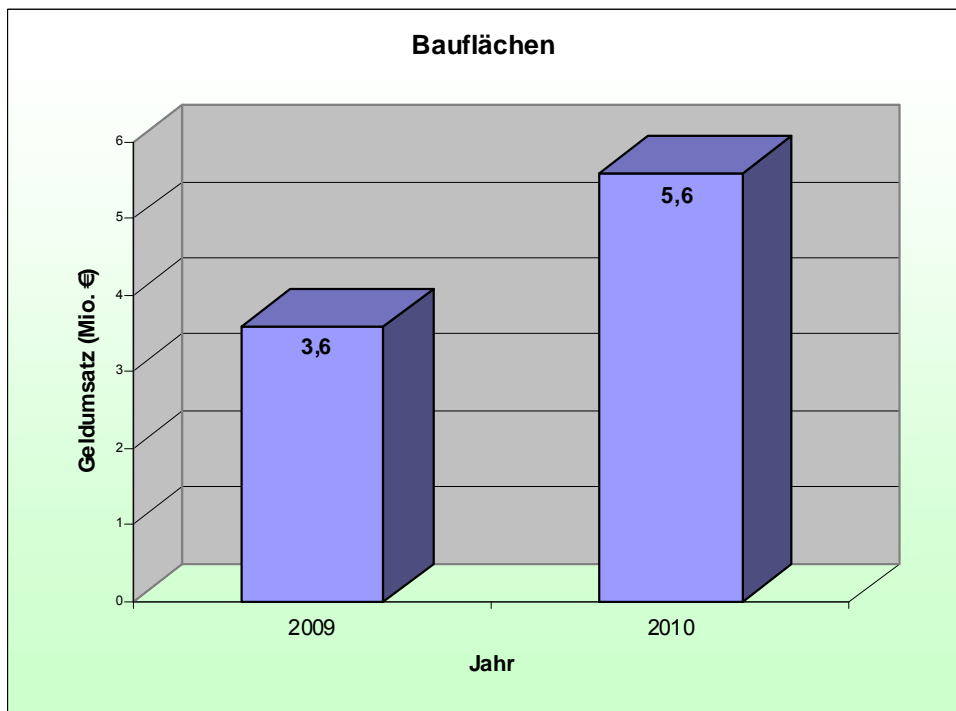


Abb.: Geldumsatz

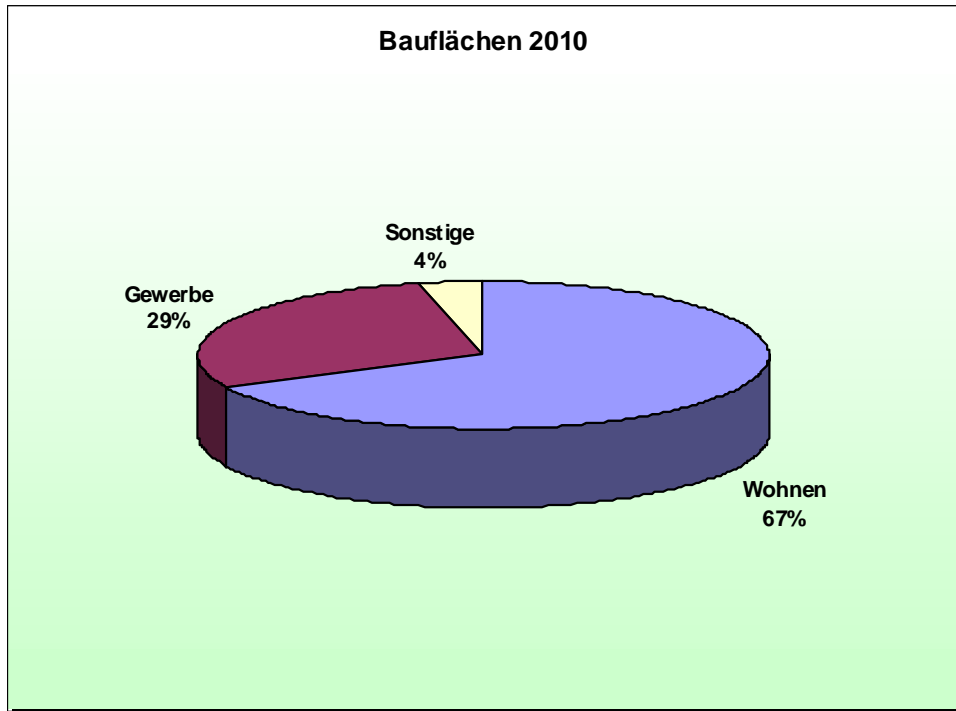


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

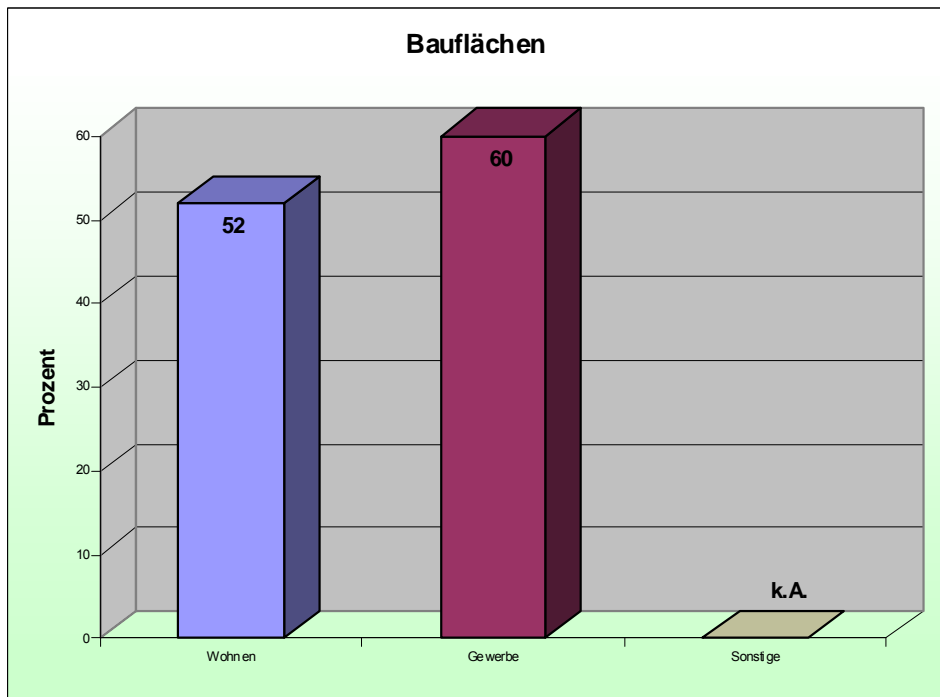


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

5.1.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)

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

Im Wartburgkreis gingen die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 14 % von 1,4 ha auf 1,2 ha. Der Geldumsatz bewegte sich auf Vorjahresniveau.

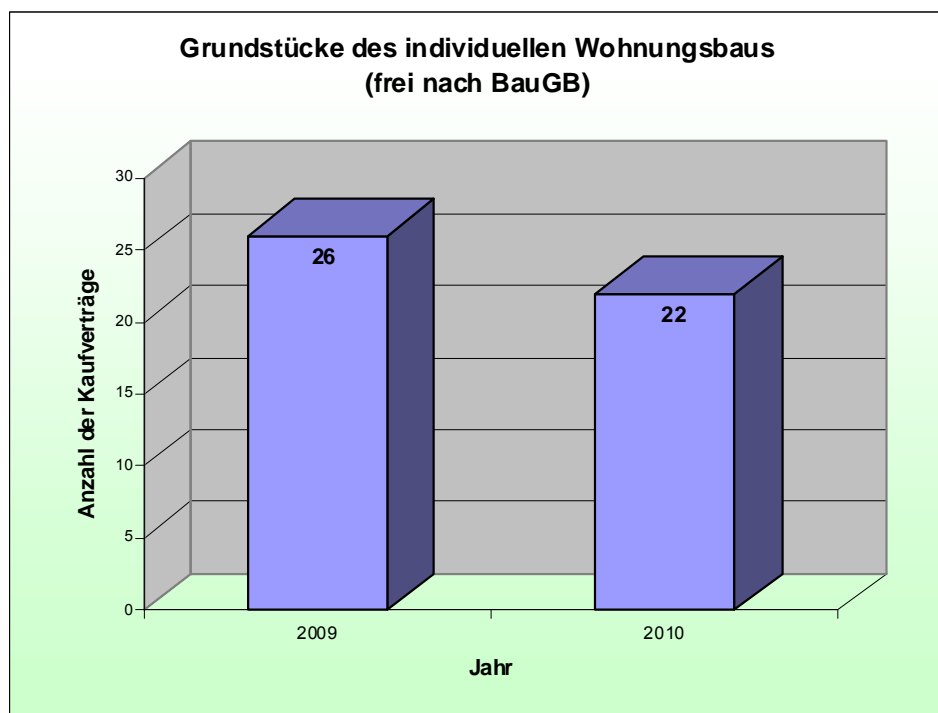


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

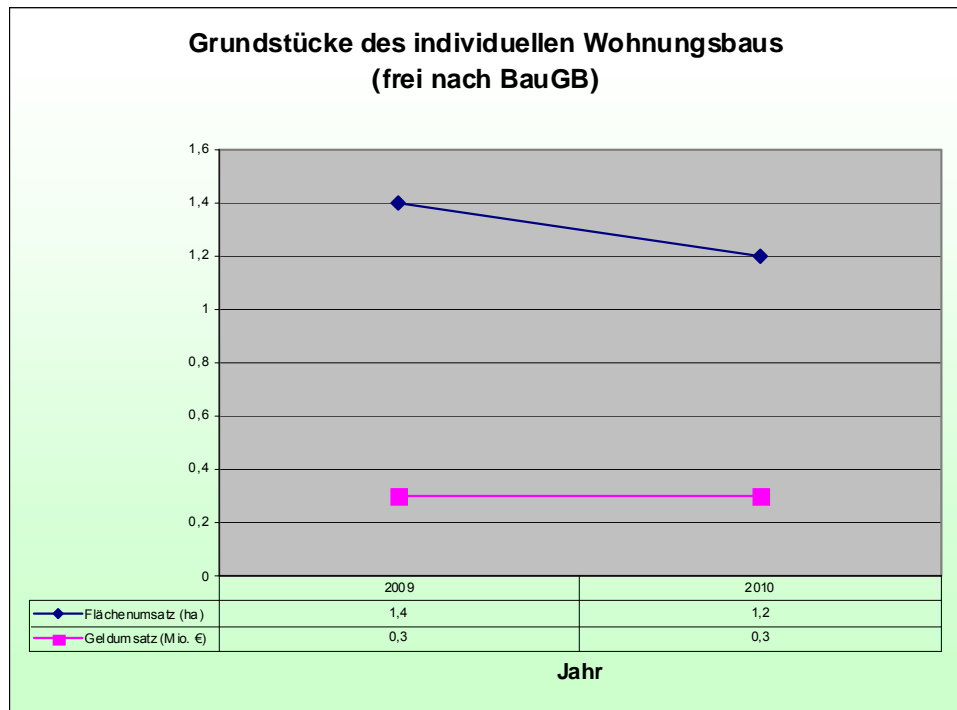


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz stiegen gleichermaßen an.

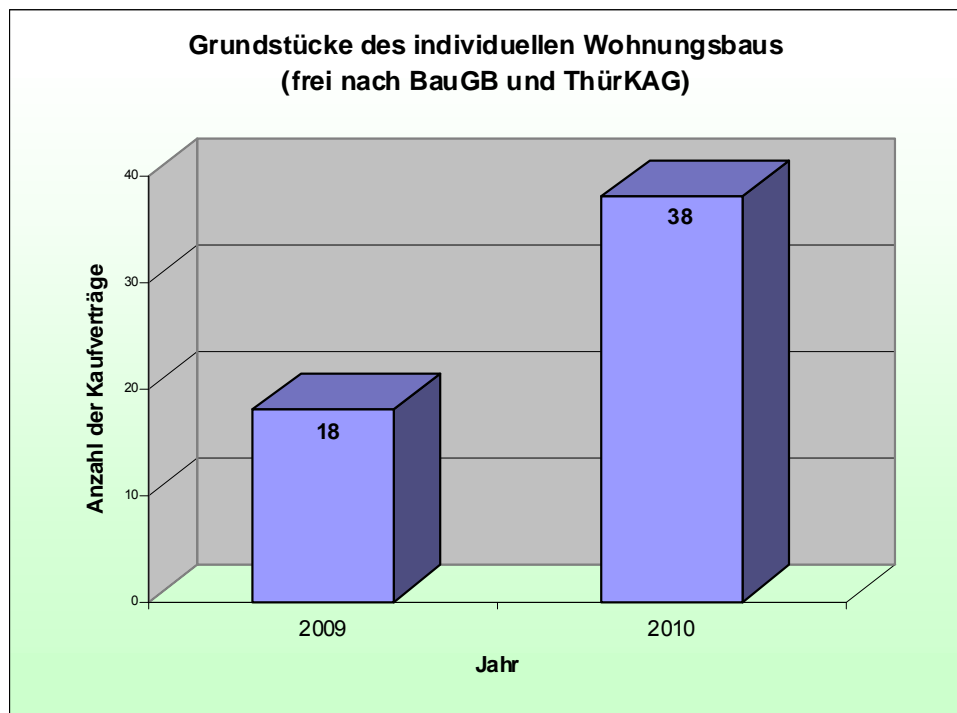


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

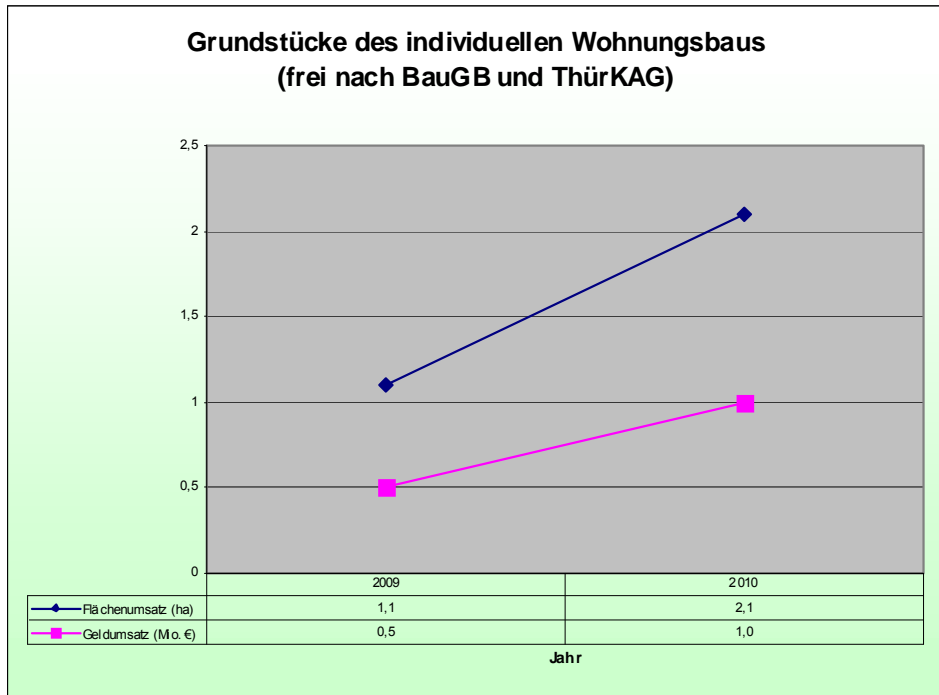


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

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

Für das Berichtsjahr wurden keine auswertbaren Kauffälle registriert. Für Grundstücke dieses Teilmarktes besteht offenbar keine Nachfrage, da ein ausreichendes Angebot an Wohnraum bereits vorhanden ist.

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge blieb mit 8 Verträgen auf dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2010 wurden 1,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 0,7 ha ab. Der Geldumsatz sank um 47 % von ca. 510.000 € auf ca. 270.000 €.

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

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

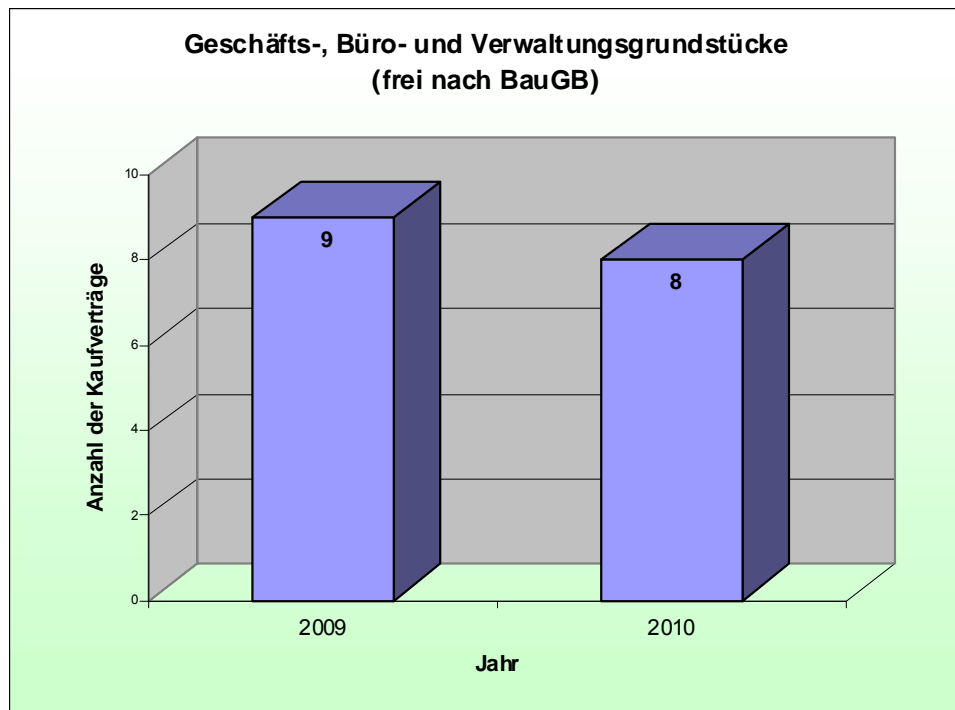


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

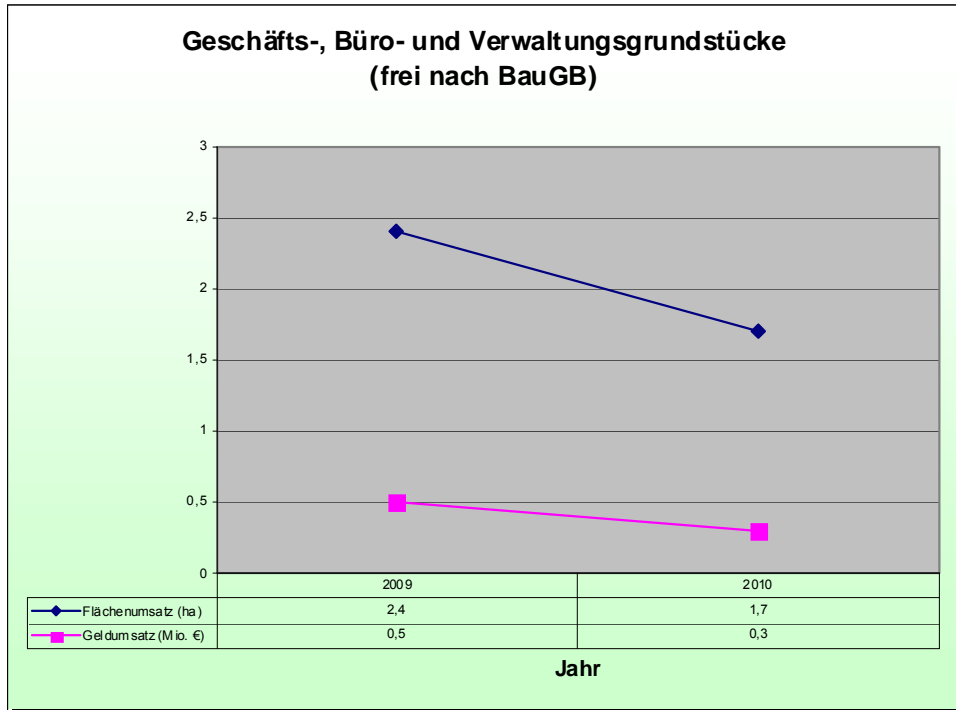


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

□

5.1.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

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

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

Im Berichtsjahr wurden im Wartburgkreis wieder deutlich mehr Gewerbe- und Industriegrundstücke veräußert. Insgesamt wurden 8,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr auf mehr als das Sechsfache. Im gleichen Verhältnis stieg auch der Geldumsatz, von 0,1 Mio. € auf 0,7 Mio. €.

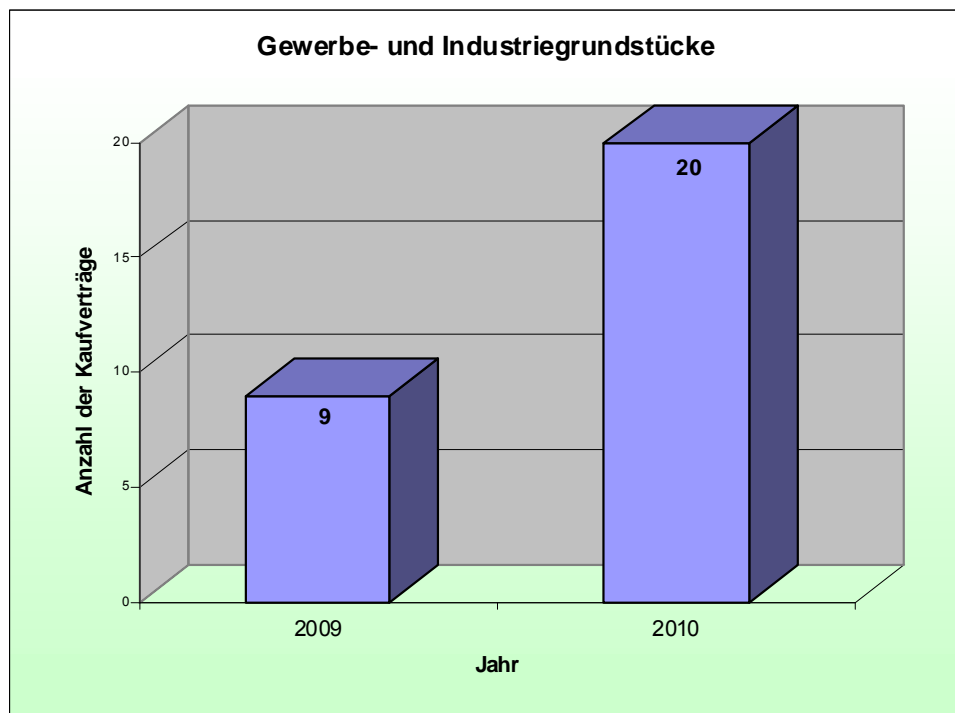


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

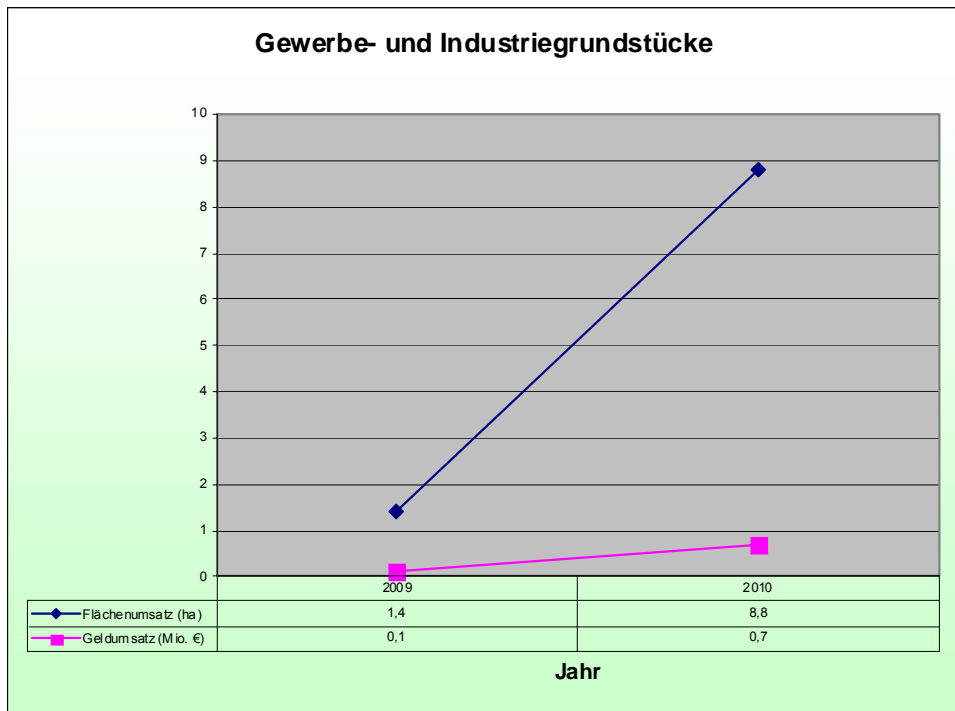


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge und der zum Teil erheblichen Preisspannen statistisch unsicher und können daher nicht getroffen werden.

Weiterhin kann der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstückfläche Subventionsanteile beinhalten, die zumeist nicht quantifizierbar sind.

5.1.5 Werdendes Bauland

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden im Wartburgkreis 3,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit sank der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 18 %.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr ca. 250.000 €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um fast 67 %.

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

5.1.6 Erholungsgrundstücke

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

Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit 35 Kauffällen deutlich über dem Vorjahresniveau. Insgesamt wurden 3,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit sank der Flächenumsatz um 11 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz stieg von ca. 113.000 € auf ca. 172.000 €.

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

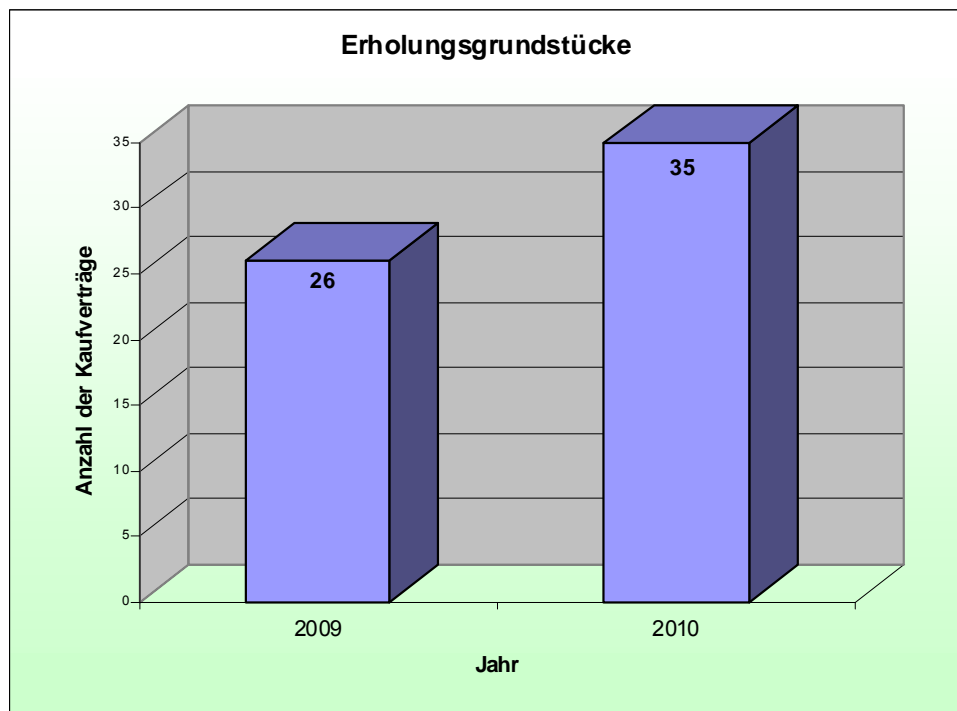


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

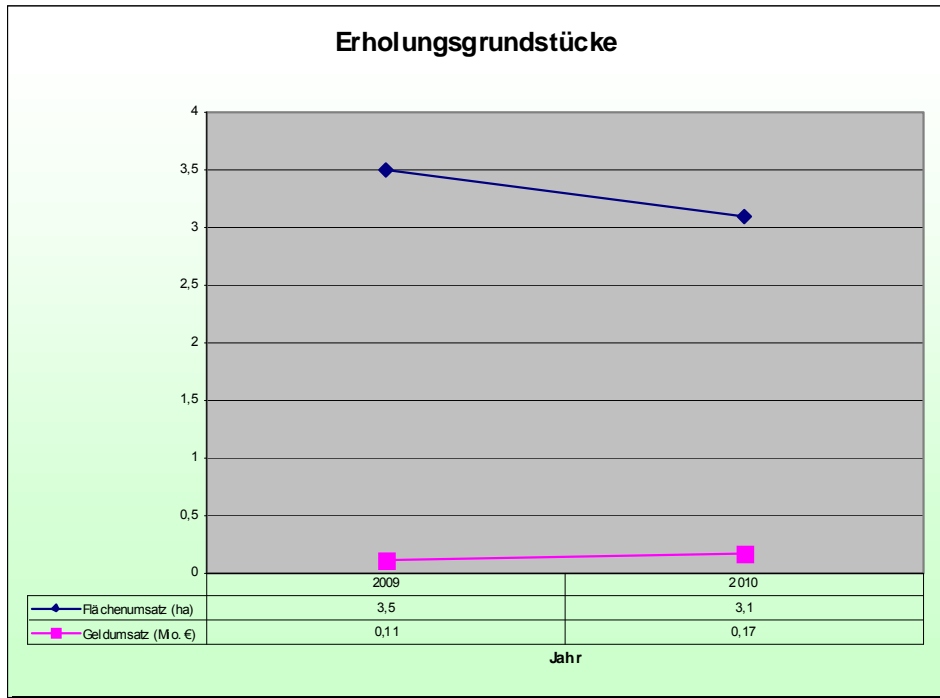


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

Im Wartburgkreis sank die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von 338 im Vorjahr auf 325 im Berichtsjahr. Das entspricht einem geringfügigen Rückgang von 4 %.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes ging um 17 % auf 567,5 ha zurück.

Bei Acker- und Grünlandflächen wurden nur Kaufverträge mit einer veräußerten Fläche von mindestens 1.500 m² berücksichtigt.

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

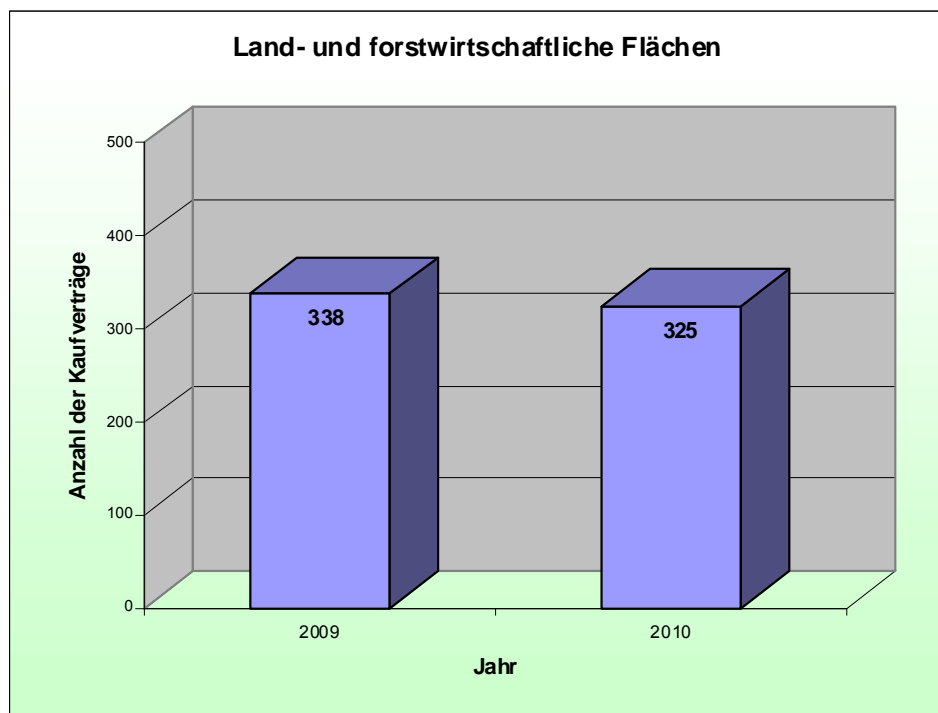


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

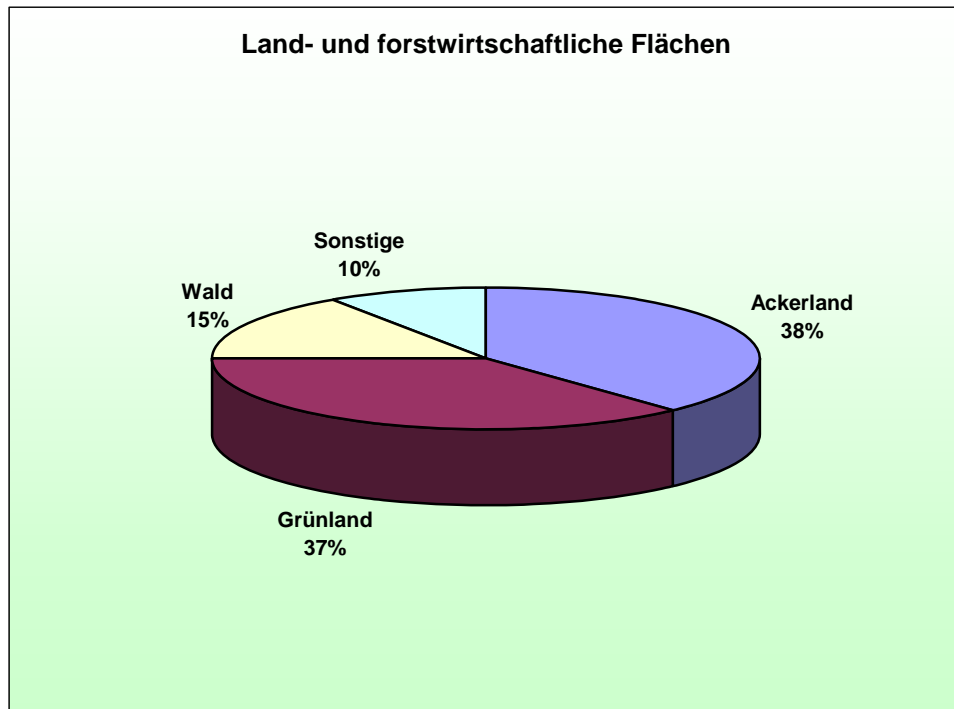


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Für die Grundstücksart Ackerland wurden deutlich weniger Kaufverträge als im Vorjahr abschlossen. Der Verkauf von Grünland zog deutlich an. Bei Wald und sonstigen Flächen blieb die Anzahl der Kauffälle auf gleichem Niveau.

Flächenumsatz

Ackerland hat mit 49 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von Grünland (33 %), Waldflächen (9 %) und sonstigen Flächen (9 %). Bei Grünland ist wie im Vorjahr ein deutlich höherer Flächenumsatz zu verzeichnen.

Geldumsatz

Mit dem Rückgang des Flächenumsatzes sank auch der Geldumsatz von 2,9 Mio. € auf 1,8 Mio. €.

Ackerland hat mit 50 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von Grünland (28 %), sonstigen Flächen (17 %) und Waldflächen (5 %).

5.2.1 Ackerland

Im Wartburgkreis konnten im Berichtsjahr bei der Grundstücksart Ackerland 108 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 127 Kauffällen ist dies ein Rückgang von 15 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland ist im gesamten Berichtsgebiet nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr stabil. Der Wert ist jedoch stark von den regionalen Gegebenheiten abhängig.

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

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

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:
 $(\text{Ackerzahl}) \times 0,00495 + 0,15155 \text{ €/m}^2$

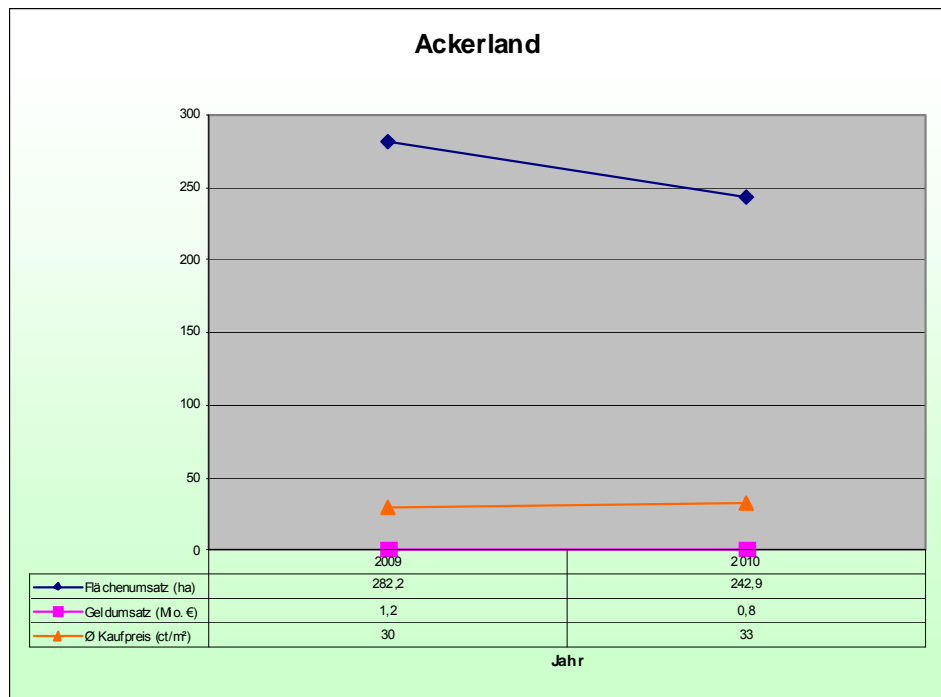


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Grünland

Im Berichtsjahr konnten im Wartburgkreis bei der Grundstücksart Grünland 111 Kaufverträge ausgewertet werden.

Im Jahr 2010 wurden, wie bereits in 2009, viele Kaufverträge über geringwertige Grünlandflächen zu einem relativ niedrigen Kaufpreis abgeschlossen. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis pro Quadratmeter Grünland lag nach Auswertung der Kauffälle auf dem Niveau des Vorjahrwertes.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist stark von regionalen Gegebenheiten abhängig. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht möglich.

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

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

Diese Abhängigkeit kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:
 $(\text{Grünlandzahl}) \times 0,00255 + 0,20255 \text{ €/m}^2$

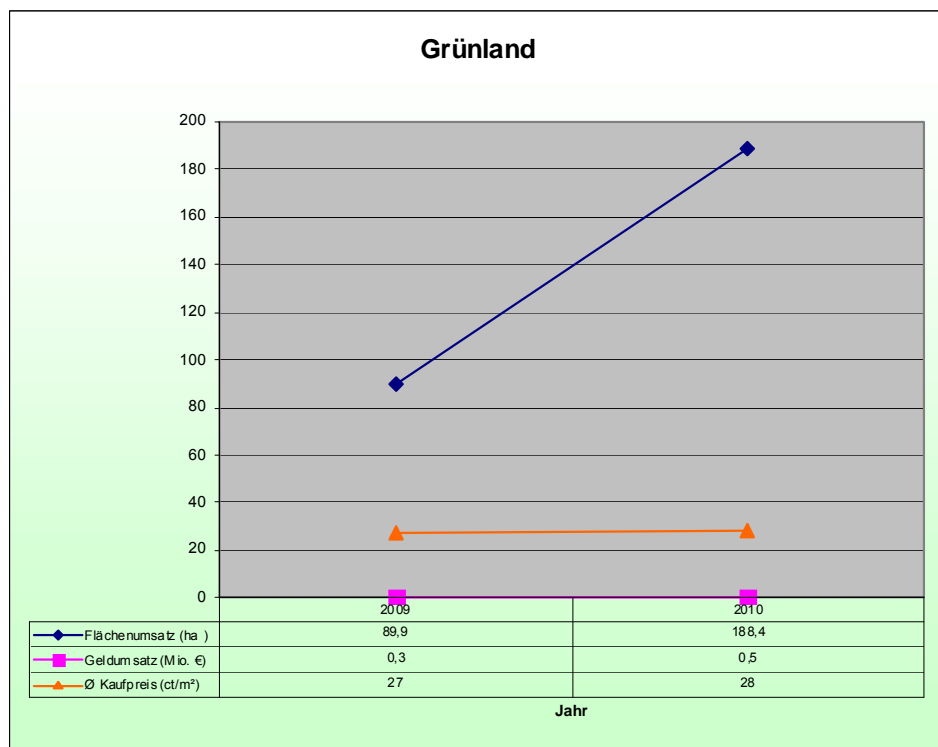


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.3 Waldflächen

Im Wartburgkreis stieg die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen geringfügig von 46 im Jahr 2009 auf 49 im Jahr 2010. Der Flächenumsatz ist um 31 % auf 51,0 ha gestiegen.

Der Geldumsatz ist um 18 % auf ca. 119.000 € gesunken.

Im Jahr 2010 wurden viele Kaufverträge im Niedrigpreisbereich abgeschlossen. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis pro Quadratmeter Waldfläche lag daher nach Auswertung der Kauffälle deutlich unter dem Vorjahresniveau.

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

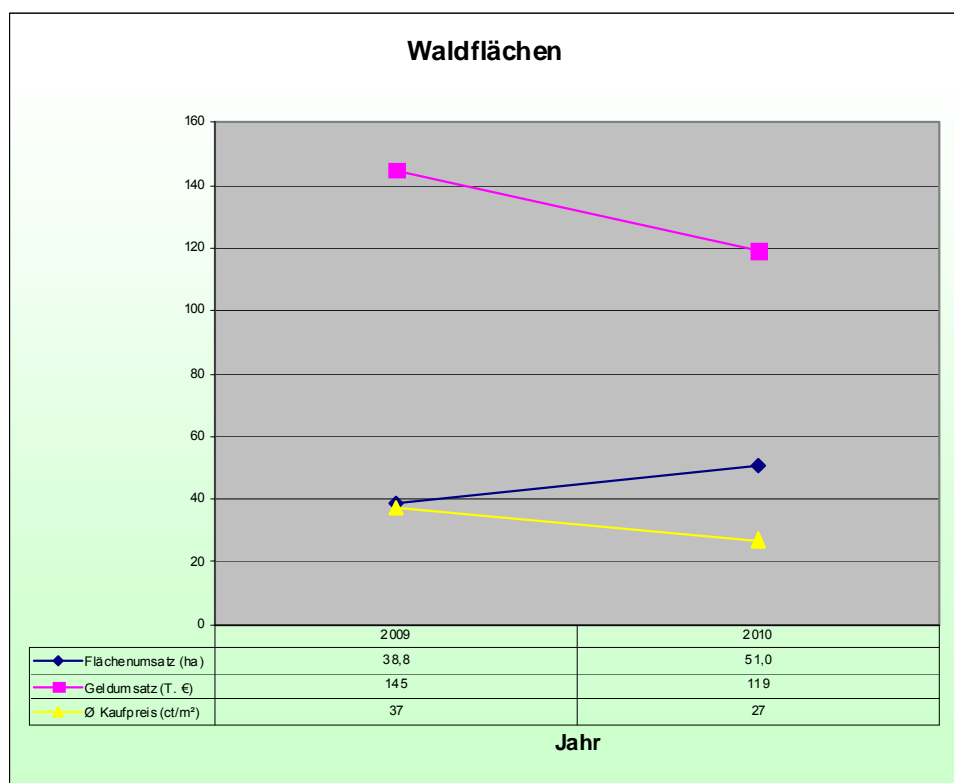


Abb.: Wartburgkreis: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

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

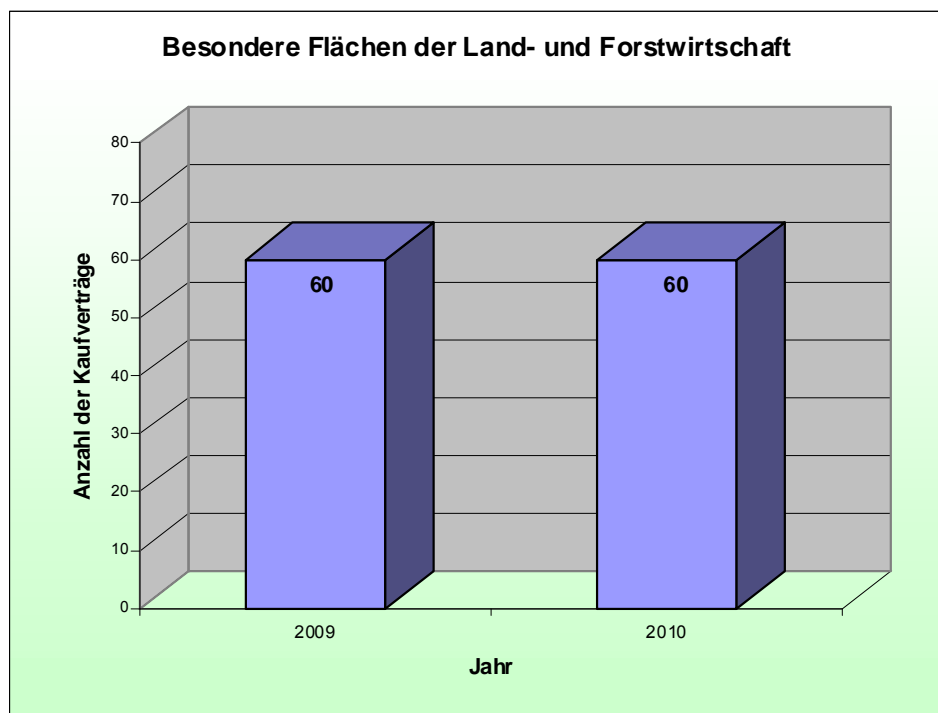


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge von *besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft* blieb im Wartburgkreis auf dem Vorjahreswert. Der Flächenumsatz ist mit 17,1 ha um 27 % geringer als im Vorjahr; der Wertumsatz ging mit 0,36 Mio. € um ca. 79.000 € gegenüber dem Vorjahr zurück (- 18 %).

Überwiegend wurden im Wartburgkreis Kaufverträge über Abbauflächen abgeschlossen (32 %). Mit 5,2 ha war bei diesen Grundstücken auch der Flächenumsatz am größten.

30 % der Eigentumsübergänge hatten unbebaute Gartengrundstücke zum Inhalt. 22 % der Kaufverträge entfielen auf Flächen, die als Lagerplatz genutzt werden. Freihalteflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien wurden nur selten veräußert.

5.3.2 Gärten im Außenbereich

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Wartburgkreis ist von 44 Kauffällen in 2009 auf 29 im Berichtsjahr zurückgegangen. Der Flächenumsatz mit 2,9 ha liegt 22 % niedriger als im Vorjahr; der Geldumsatz mit ca. 64.000 € ist um ca. 40.000 € gegenüber dem Vorjahr gesunken.

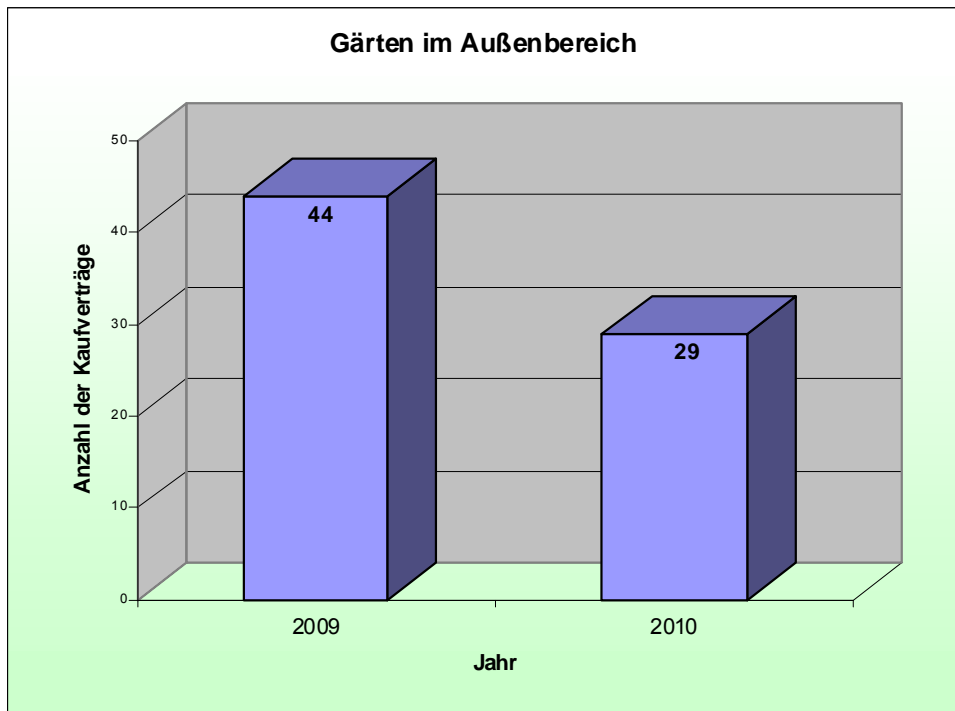


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist stark von regionalen Gegebenheiten abhängig. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht möglich.

5.3.3 Gemeinbedarfsflächen

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

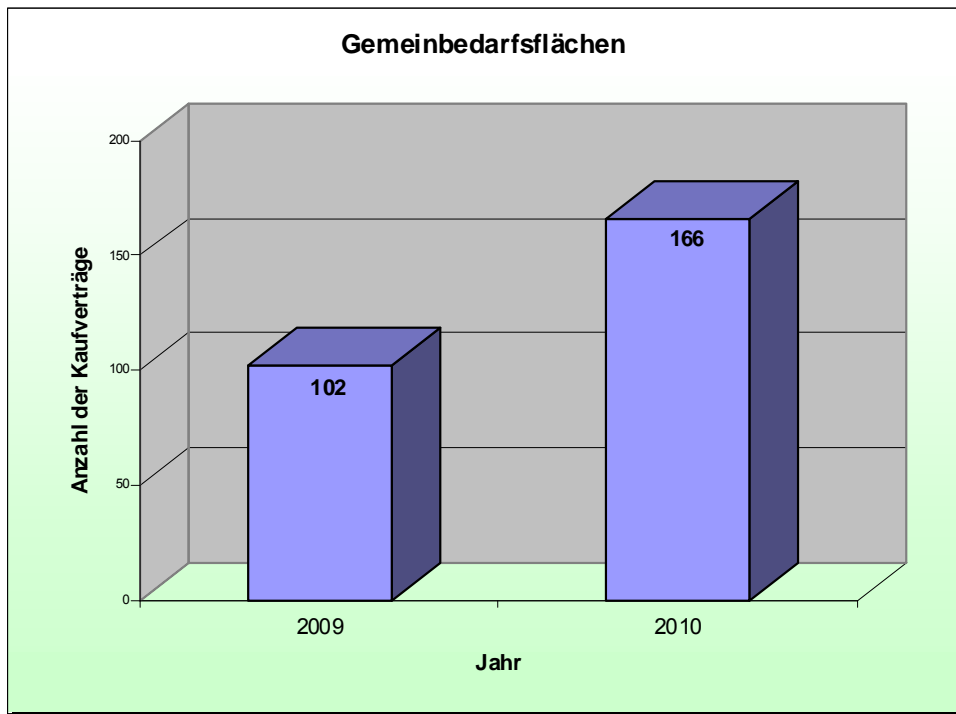


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

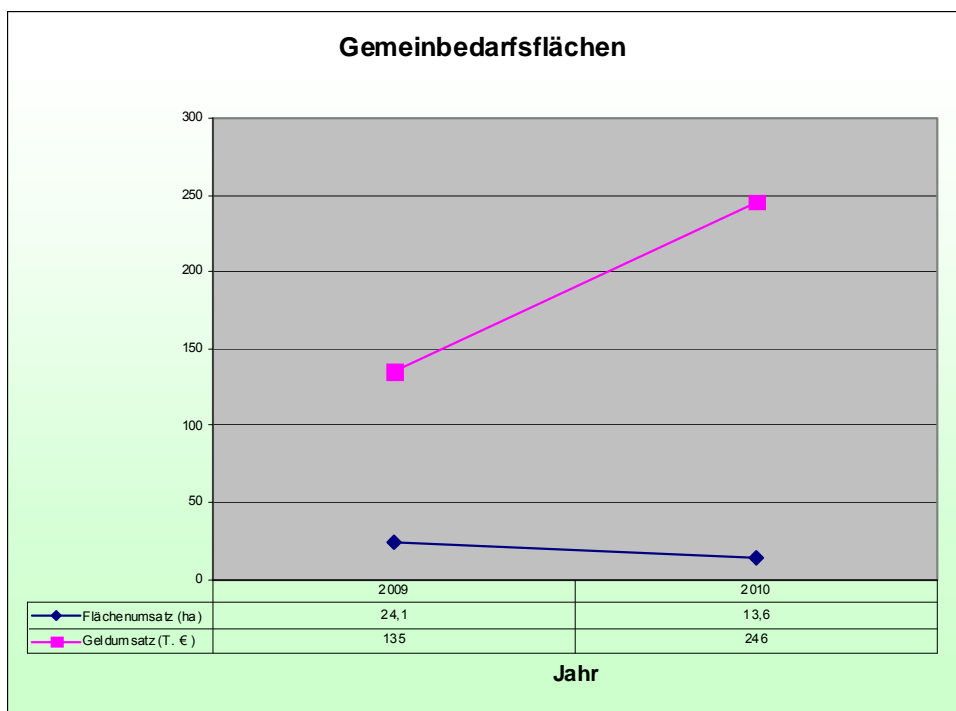


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

Die Anzahl der Kauffälle im Wartburgkreis stieg im Berichtsjahr um 63 % auf 166 Kauffälle. Der Flächenumsatz ist von 10,1 ha auf 24,1 ha gestiegen.

Der Geldumsatz ist um 82 % von ca. 135.000 € auf ca. 246.000 € gestiegen.

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis orientiert sich am Bodenrichtwert und ist je nach vorheriger Nutzung der Grundstücksfläche unterschiedlich hoch. Allgemeine Angaben zu einem durchschnittlichen Kaufpreis sind aufgrund der hohen Preisspannen nicht möglich.

6 Bebaute Grundstücke

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

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge im Wartburgkreis liegt mit 493 auf Vorjahresniveau.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch den Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus* dominiert. Die Teilmärkte *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* und *Gewerbe- und Industriegebäude* konnten im Berichtsjahr einen leichten Zuwachs verzeichnen. Mehrfamilienhäuser wurden in 2010 weniger gehandelt.

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Vergleich zum Vorjahr stabil. Bei *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* ging der Flächenumsatz um 79 % von 40,1 ha auf 8,3 ha zurück. Bei *Gewerbe- und Industriegebäuden* wurde dagegen mit 41,8 ha etwa doppelt soviel Fläche wie in 2009 umgesetzt.

Mit 54,8 ha wurden insgesamt 10 % mehr Fläche umgesetzt als in 2009.

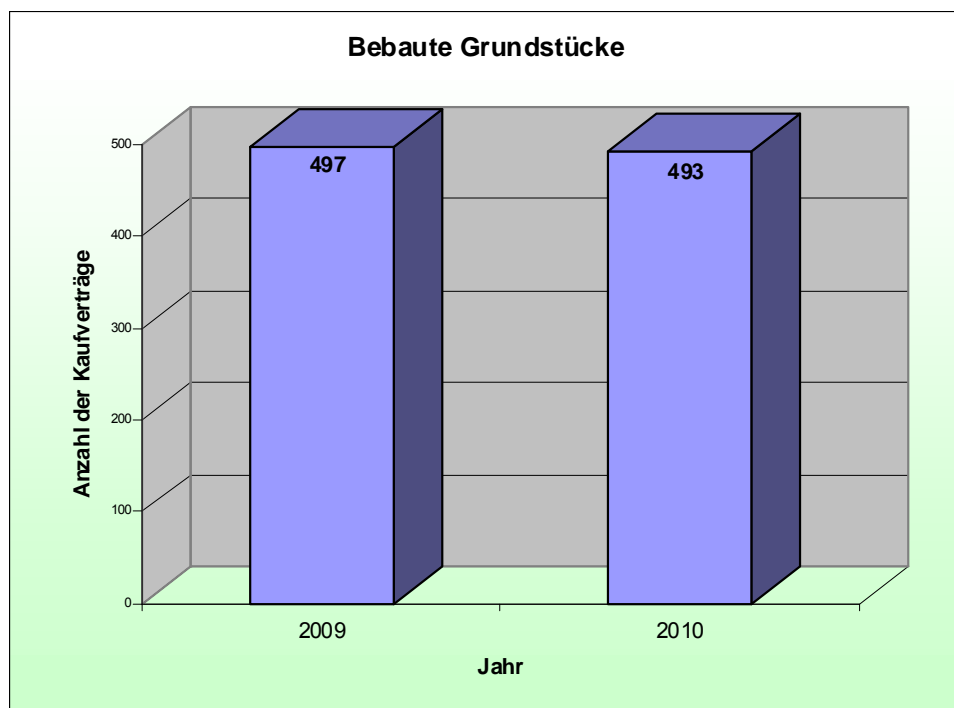


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

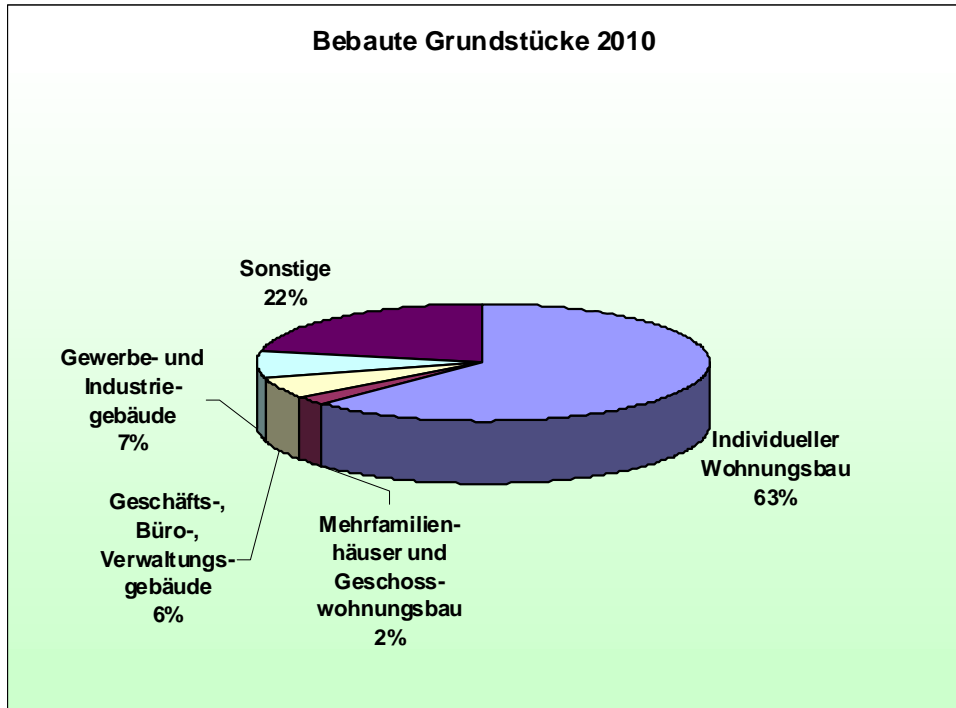


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

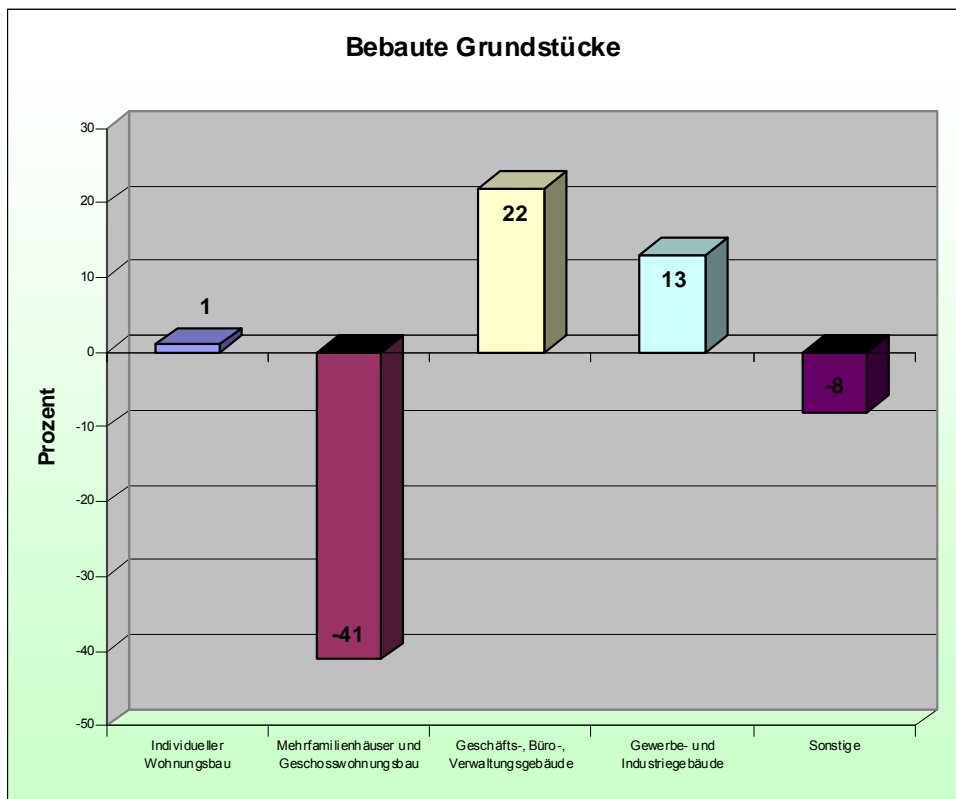


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

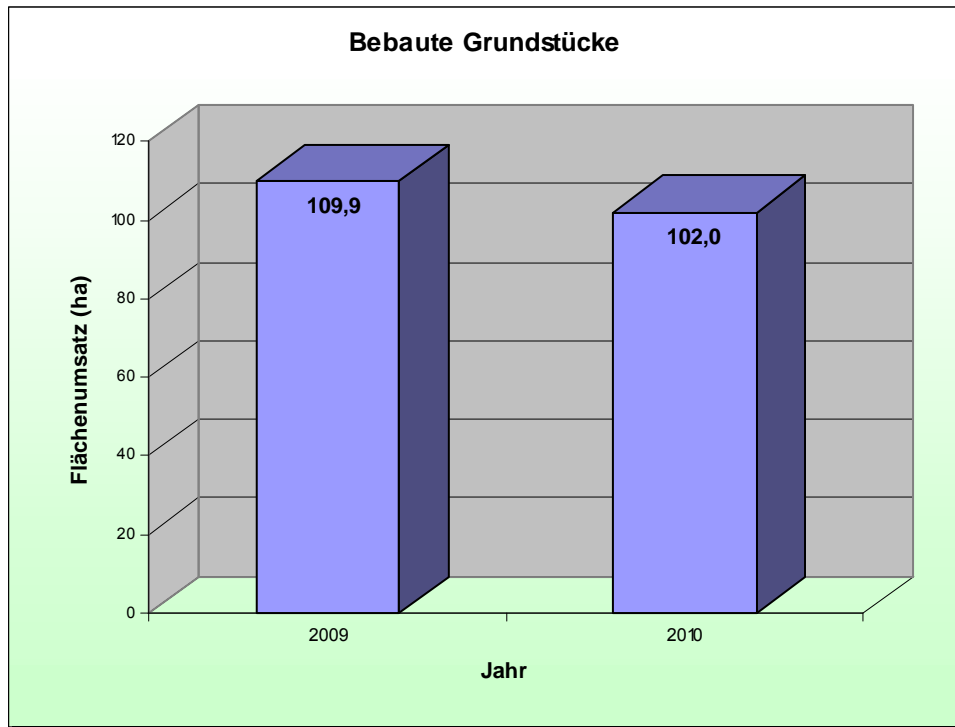


Abb.: Flächenumsatz

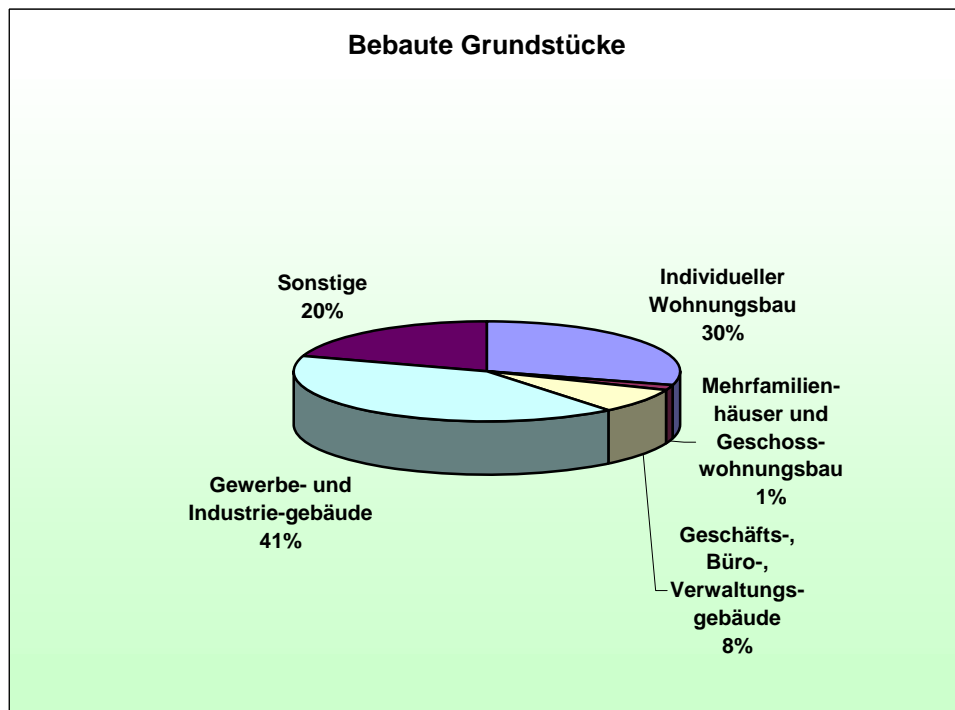


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

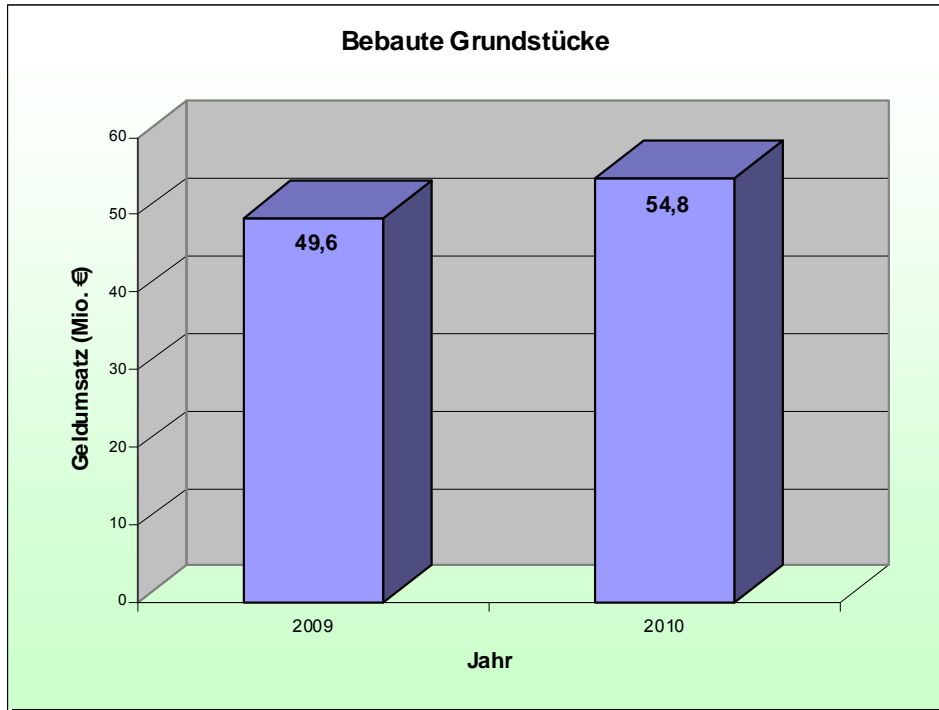


Abb.: Geldumsatz

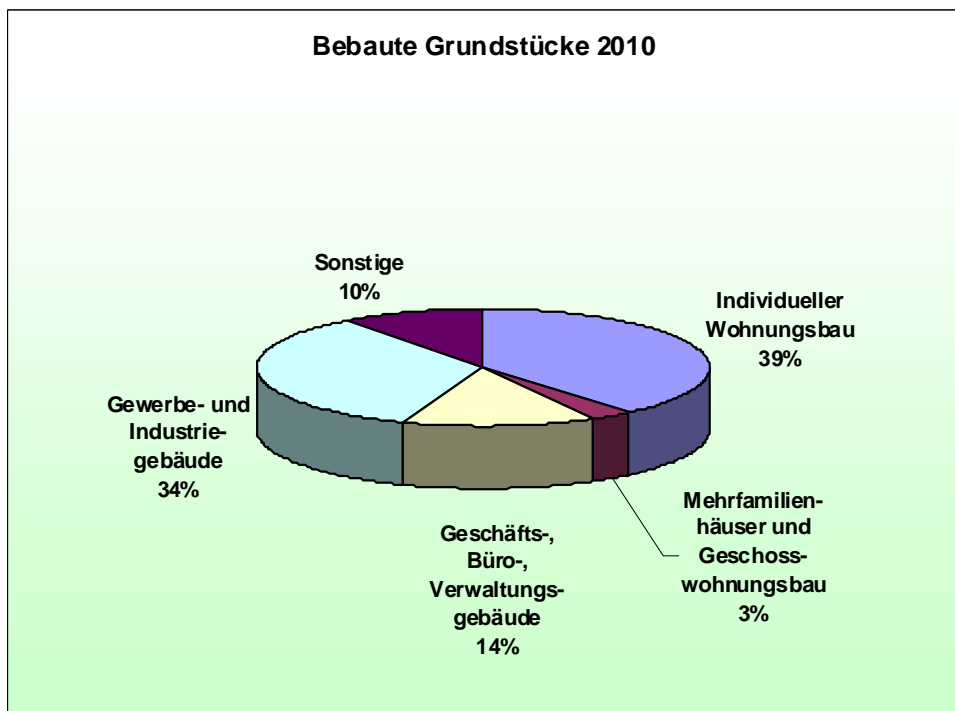


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Entsprechend dem Flächenumsatz ging der Geldumsatz bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden um 37 % auf 7,6 Mio. € zurück. Für Gewerbe- und Industriegebäude wurden im Berichtsjahr mit 18,6 Mio. € 12,1 Mio. € mehr umgesetzt als im Vorjahr.

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

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

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten (2009 bis 2010)

Es liegen für das Berichtsjahr keine auswertbaren Kauffälle vor.

Baujahre 1991 bis 2008

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	22	125.900	572
2009	28	134.800	563

Baujahre 1975 bis 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	12	78.500	568
2009	10	101.400	552

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	12	73.300	566
2009	20	80.600	622

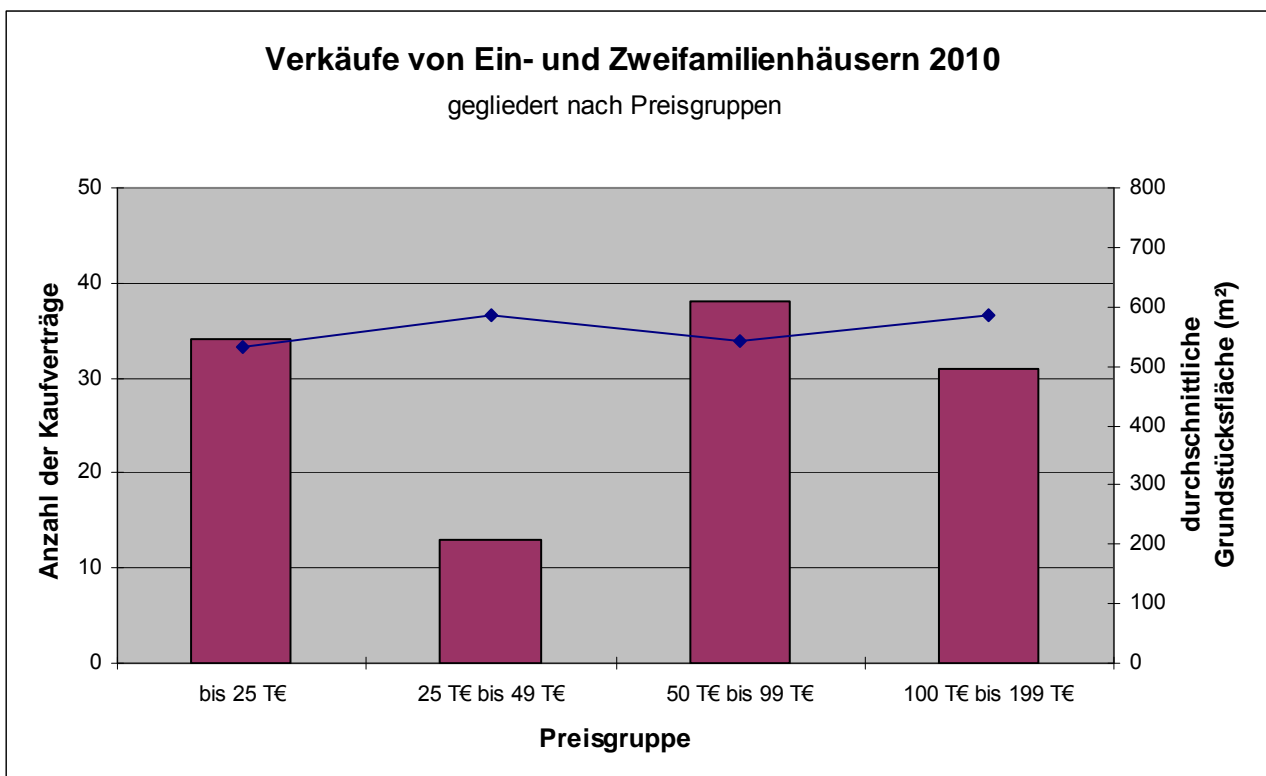
Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	70	51.600	551
2009	53	59.100	584

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

Für den Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurde in 2010 durchschnittlich 7 bis 12 % weniger erzielt als im Jahr zuvor. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Gebäude der Baujahre 1975 bis 1990 blieb sogar 22 % unter dem Vorjahreswert.

Gebäude, die in den Jahren 1950 bis 1990 erbaut worden sind, sind am Markt weniger stark vertreten. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl der auswertbaren Kaufverträge und der großen Spannen der Kaufpreise kann keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises getroffen werden.



6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Neubauten

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	2	147.600	299
2009	0	-	-

Baujahre 1991 bis 2008

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	18	108.500	387
2009	7	113.700	345

Baujahre 1975 bis 1990

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	2	35.500	460
2009	0	-	-

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	5	51.300	317
2009	5	62.900	356

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2010	20	46.200	461
2009	20	34.350	344

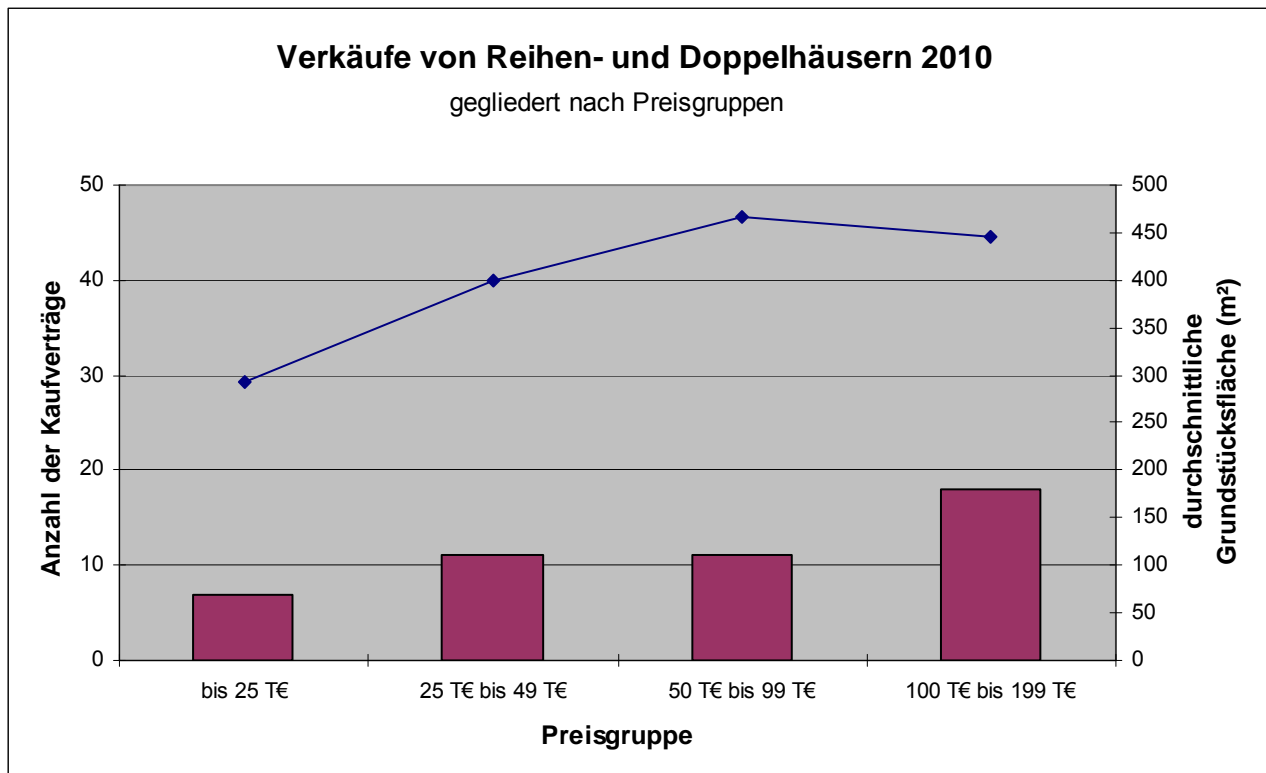
Neubauten und Gebäude der Baujahre *1950 bis 1990* nehmen aufgrund der geringeren Verfügbarkeit kaum am Marktgeschehen teil.

Im Allgemeinen ging der durchschnittlich erzielte Gesamtkaufpreis im Vergleich zum Vorjahr bis 18 % zurück.

Für Gebäude der Baujahre *bis 1949* wurde im Durchschnitt 35 % mehr gezahlt als im Vorjahr. Überwiegend handelte es sich hierbei um Doppelhaushälften, die über eine deutlich größere Grundstücksfläche verfügen.

Bei der Baujahresklasse Baujahre *bis 1949* konnten im Berichtsjahr mehr Kauffälle ausgewertet werden. Auffallend ist der niedrige durchschnittliche Gesamtkaufpreis, der darauf schließen lässt, dass vorwiegend sanierungsbedürftige Gebäude veräußert worden sind.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl der auswertbaren Kaufverträge und der großen Spannen der Kaufpreise kann keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises getroffen werden.



6.1.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Neubauten

Für Gebäude dieser Baujahre liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m ²]	
			min	max	min	max
1991-2008	2010	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2009	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1975-1990	2010	0	-	-	-	-
	2009	0	-	-	-	-
1950-1974	2010	4	140.000	420.000	1.427	3.132
	2009	9	2.500	1.241.000	242	5.942
bis 1949	2010	5	10.000	130.000	177	2.714
	2009	9	15.000	115.000	130	4.331

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

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

6.2 Villen

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit wurden Villen in den Jahren 2009 und 2010 nur selten gehandelt. Es liegen nur wenige Kauffälle ausschließlich für die Baujahresklasse Baujahre bis 1949 vor. Für das Berichtsjahr liegt nur ein auswertbarer Kauffall vor.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind wegen der geringen Verfügbarkeit nur schwach am Markt vertreten.

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

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahr	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m ²]	
			min	max	min	max
1991-2008	2010	3	46.700	300.000	1.111	8.196
	2009	2	50.000	170.000	1.924	3.134
1975-1990	2010	2	17.500	230.000	619	2.742
	2009	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1950-1974	2010	9	1.374	338.000	110	9.989
	2009	8	4.000	212.500	535	67.865
bis 1949	2010	4	6.601	600.000	528	5.961
	2009	6	6.000	325.000	908	9.900

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]		Grundstücksfläche [m ²]	
		min	max	min	max
2010	34	k. A.		k. A.	
		4.000	6.200.000	514	78.982
2009	26	k. A.		k. A.	
		10.000	1.6048	650	28.569

Wie bereits im Vorjahr wurden erneut mehr Kauffälle von Gebäuden registriert, die bis 2008 erbaut worden sind.

Aufgrund der stark differierenden Kaufpreise und Grundstücksgrößen ist eine Angabe von Durchschnittswerten statistisch unsicher.

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt beinhaltet u. a. Erholungsgrundstücke, die mit Wochenend- oder Ferienhäusern bebaut sind. Mit einem Anteil von ca. 8 % der Kauffälle der bebauten Grundstücke nehmen die Verkäufe einen nicht unerheblichen Stellenwert ein.

Im Wartburgkreis sind im Vergleich zum Vorjahr die Verkäufe wieder leicht rückläufig. Dementsprechend sank der Geldumsatz von ca. 725.000 € auf ca. 623.000 €, der Flächenumsatz ging um 28 % auf 3,8 ha zurück.

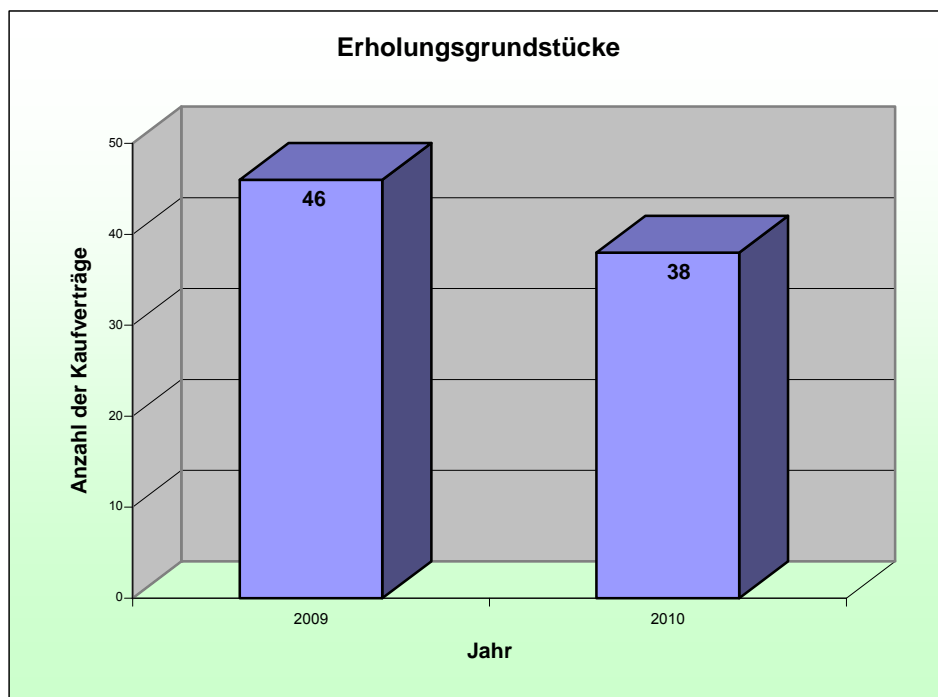


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

7 Wohnungs- und Teileigentum

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

Im Wartburgkreis macht Wohnungseigentum im Berichtsjahr mit 94 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von Teileigentum ist mit 6 % Anteil nahezu vernachlässigbar.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum im Berichtsgebiet um 16 % zurückgegangen. Beim Geldumsatz konnte dieser Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von 63 % auf 6,2 Mio. € verzeichnen.

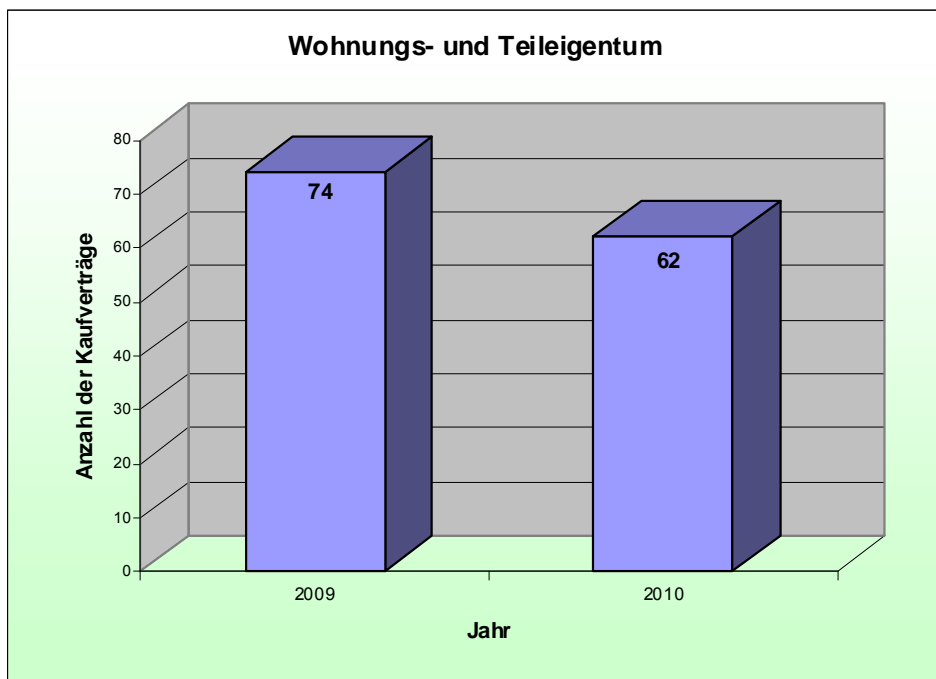


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

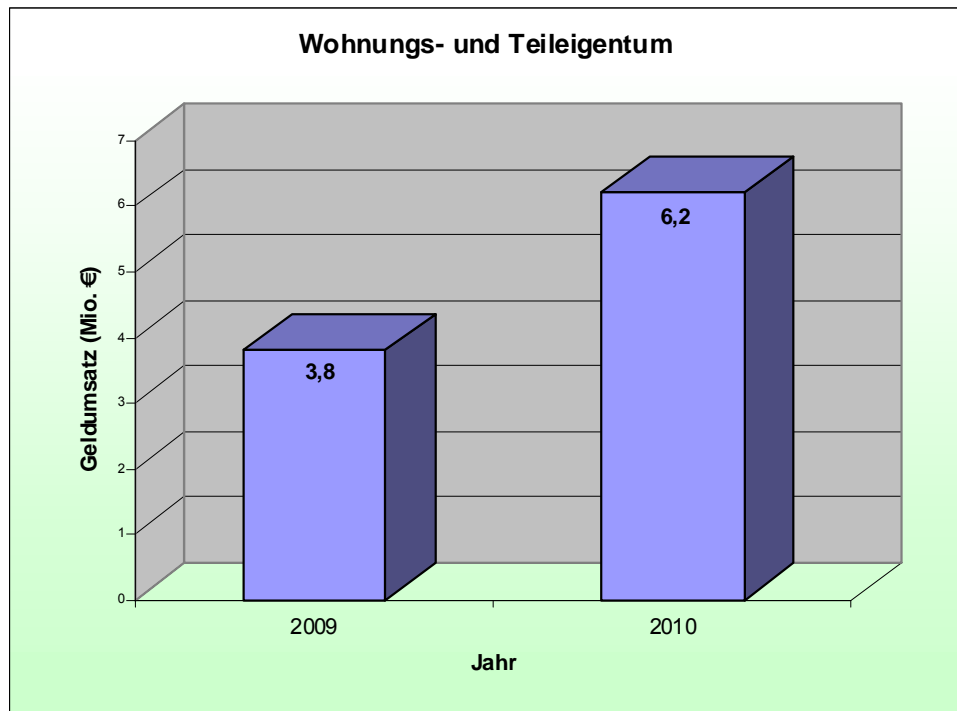


Abb.: Geldumsatz

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

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Jahr	Anzahl der Kauffälle mit Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	5	1.532,60		77	
		1.303,50	1.592,00	67	88
2009	-	-		-	
		-	-	-	-

Für den Teilmarkt **Erstverkauf aus Umwandlung** liegen für das Berichtsgebiet keine Kauffälle vor.

7.2 Weiterverkauf

Baujahre 1975 bis 2008

Jahr	Anzahl der Kauffälle mit Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	12	655,33		57	
		194,50	912,50	50	126
2009	14	610,29		64	
		118,50	762,00	39	126

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle mit Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	6	k. A.		61	
		188,50	730,50	32	77
2009	35	725,76		57	
		338,00	762,50	32	86

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle mit Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		min	max	min	max
2010	1	k. A.		k. A.	
		-	-	-	-
2009	2	k. A.		k. A.	
		-	-	-	-

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

Den größten Marktanteil haben Eigentumswohnungen, die nach 1975 erbaut wurden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis stieg geringfügig um ca. 7 %.

Aufgrund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle kann für die anderen Baujahresklassen kein durchschnittlicher Kaufpreis ermittelt werden. Die durchschnittlich veräußerte Wohnfläche blieb auf dem Vorjahresniveau.



- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Wartburgkreises
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1 99867 Gotha
☎ 03621 353-230 📠 03621 353-245

gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de
www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de