

Flächen- und Wertumsätze 2009

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 © 2010 Gutachterausschuss für das Gebiet des Wartburgkreises

www.gutachterausschuss-th.de

Gotha, Oktober 2010

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	19
5	Unbebaute Grundstücke	22
5.1	Bauflächen	22
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	26
5.1.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	26
5.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB und ThürKAG).....	28
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	29
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB).....	30
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	31
5.1.5	Werdendes Bauland.....	32
5.1.6	Erholungsgrundstücke.....	33
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	34
5.2.1	Ackerland	36
5.2.2	Grünland.....	37
5.2.3	Waldflächen.....	38
5.3	Sonstige Flächen.....	39
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	39
5.3.2	Gärten	40
5.3.3	Gemeinbedarfsflächen	41
6	Bebaute Grundstücke	42
6.1	Individueller Wohnungsbau	46
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	48
6.1.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	49
6.2	Villen.....	49
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	50
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	51
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	52
7	Wohnungs- und Teileigentum	53
7.1	Erstverkauf aus Neubau	55
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	55
7.3	Weiterverkauf	55

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt des Wartburgkreises für das Jahr 2009. Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze der Jahre 2008 und 2009 dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

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

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

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Berichtsgebiet des Wartburgkreises.

Aufgrund der engen räumlichen und wirtschaftlichen Verknüpfungen zwischen dem Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach sind in einzelnen Tabellen und Diagrammen die Ergebnisse der kreisfreien Stadt Eisenach zum Vergleich mit dargestellt.

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt, darunter auch die Sachwertfaktoren für das Land Thüringen 2010 für die Grundstücksarten 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 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises

**Vorsitzende
Stellvertreter**

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

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

2.3 Kaufpreissammlung

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

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

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

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

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

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte 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 Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

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

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

Über die Internetseite

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

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

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

<http://www.thueringen.de/de/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 topographischen Grenzen bilden die Ausläufer des hessischen Berglandes im Westen, der Hainich im nördlichen Teil, 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 B 84, B 19, B 285 und B 250 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrswege im Wartburgkreis. Das Gebiet ist verkehrstechnisch in alle Himmelsrichtungen gut erschlossen.

Die seit dem 1. Januar 1998 kreisfreie Stadt Eisenach wird vom Wartburgkreis umschlossen und liegt geographisch gesehen etwa in der Mitte der Bundesrepublik Deutschland. Nördlich der Kernstadt verläuft die Bundesautobahn A 4, die Stadt selbst verfügt über 2 Anschlussstellen. Mit der Verlegung der A 4 nördlich der Hørselberge im Januar 2010 wurde der Verkehrsfluss in Ost-West-Richtung deutlich verbessert.

Im Osten befindet sich ein ziviler Verkehrslandeplatz, der im Wartburgkreis gelegene Flugplatz „Eisenach-Kindel“.

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



Ausschnitt aus der 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 ist mit einer Fläche von ca. 1.305 km² der größte Landkreis Thüringens. Mit 101 Einwohnern/km² ist die Bevölkerungsdichte deutlich geringer als die Bevölkerungsdichte Thüringens mit ca. 138 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, die sowohl bezüglich der Bevölkerungsdichte als auch industriell Verdichtungstendenzen aufweisen: 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 überwiegend ländlich geprägter Raum mit geringer Bevölkerungsdichte vor.

Einwohnerzahlen im Wartburgkreis

	2007	2008	2009
mit Hauptwohnsitz	135.058 (- 1,2%)	133.451 (- 1,2%)	131.820 (- 1,2%)
Zuwanderung	2.653	2.720	2.516
Abwanderung	3.651	3.778	3.548
Geburten	911	958	919
Sterbefälle	1.535	1.514	1.523
0 – 5 jährige	5.870	5.867	5.724
6 – 17 jährige	12.116	11.349	11.224
18 – 64 jährige	87.938	86.933	85.427
65 jährige u. ältere	29.134	29.302	29.445
Freistaat Thüringen	2.289.219	2.267.763	2.249.882

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

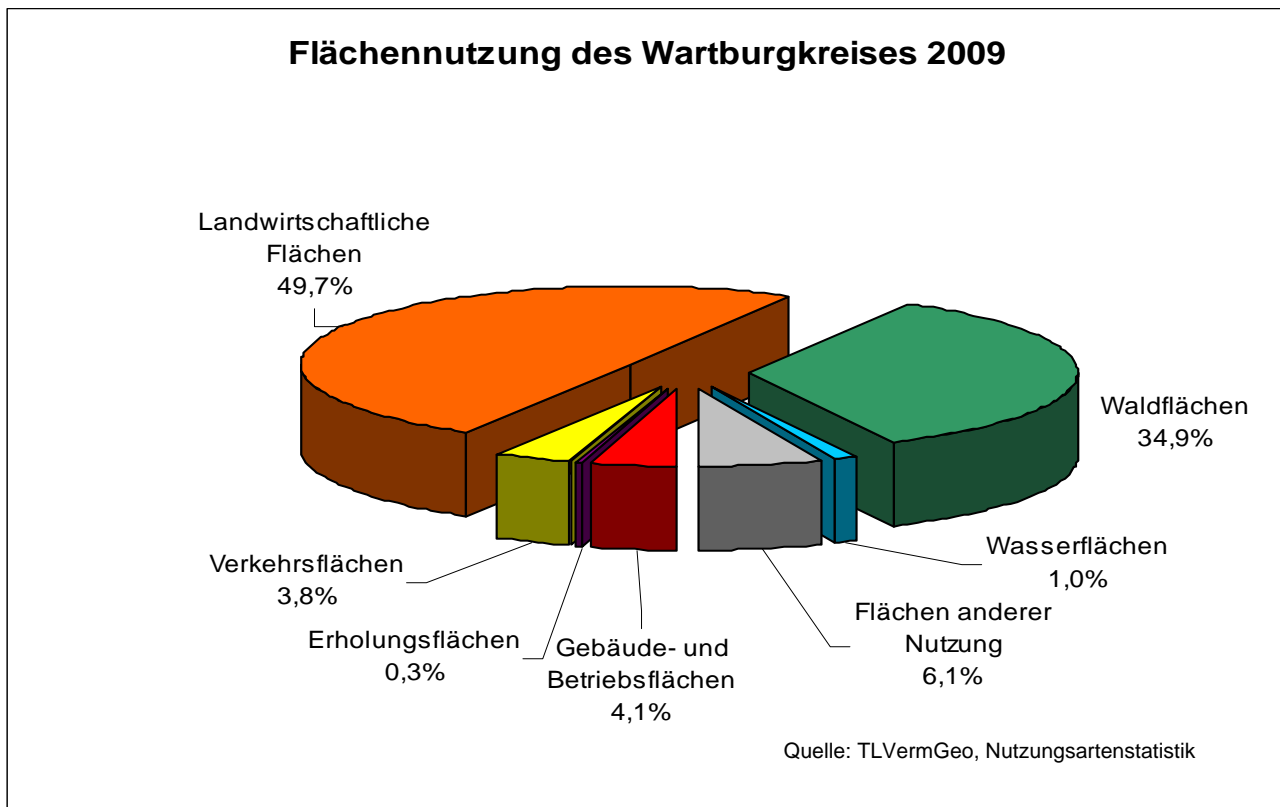
Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen kreisangehörigen Städten

	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009
Bad Liebenstein	4.063	4.028	3.979
Bad Salzungen	16.414	16.183	15.948
Berka/Werra	4.620	4.527	4.482
Creuzburg	2.536	2.494	2.452
Geisa	3.395	3.409	4.743*
Kaltennordheim	1.776	1.757	1.740
Ruhla	6.533	6.442	6.266
Stadtlengsfeld	2.660	2.669	2.601
Treffurt	5.915	5.809	5.730
Vacha	3.851	3.748	3.697

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

* Nach Eingliederung der Gemeinde Rockenstuhl am 31.12.2008

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Wartburgkreises im Jahr 2009.



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

Große Teile der Landkreisfläche sind aus natur- und umweltfachlichen Gründen geschützt, dennoch hat die Wartburgregion um Eisenach die größte Industriedichte Thüringens vorzuweisen.

Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Weimar-Jena, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 und die Bundesstraße B 7 verbunden wird, sind im Wartburgkreis unterschiedliche Unternehmen angesiedelt. Die A 4 und die Bundesstraßen verbinden die Region mit benachbarten Wachstumszentren wie Eisenach, Gotha, der Technologieregion Ilmenau, Erfurt und Südthüringen.

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

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

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

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

Wirtschaftsdaten

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen 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 %.

Arbeitslosenzahlen Wartburgkreis

	2007	2008	2009
Arbeitslose	7.481	5.968	6.760
Arbeitslosenquote (%) WAK	11,0	8,9	10,1
Arbeitslosenquote (%) Eisenach	13,1	11,7	13,6

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik
Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

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

Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Mio. €

	2007	2008	2009
Wartburgkreis	2.717	2.985	k. A.*
Eisenach	1.245	1.003	k. A.*

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik
* Daten lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

Weitere Informationen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen, zu Arbeitslosenzahlen und anderen Sachdaten sind auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik unter www.tls.thueringen.de bzw. der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de zu finden.

Wohnungsbautätigkeit

	2007	2008	2009
Wartburgkreis			
Bestand			
Wohngebäude	35.443	35.543	35.619
Wohnungen	63.351	63.270	63.313
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	291	264	276
Neue Wohngebäude	111	93	80
Wohnungen	142	141	129
Baufertigstellungen insgesamt	291	317	251
Wohngebäude	129	115	84
Wohnungen	206	140	121

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Weitere Angaben zum Wartburgkreis sind unter der Internetadresse

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

abrufbar. Hier stehen u. a. Informationen über Gewerbegebiete im Wartburgkreis zum Download zur Verfügung.

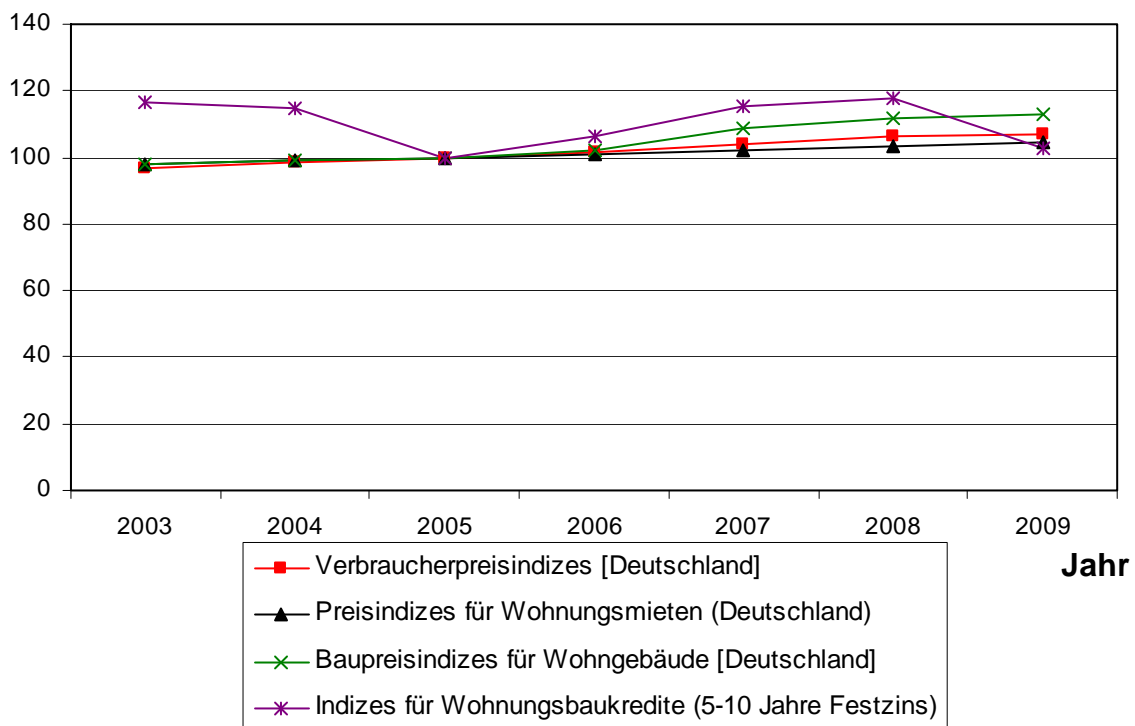
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Gemäß dieser Verordnung werden die kreisfreie Stadt Eisenach und die dem Wartburgkreis angehörige Stadt Bad Salzungen als Mittelzentren ausgewiesen. Die kreisfreie Stadt Eisenach nimmt darüber hinaus oberzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Kultur und Wirtschaft/Arbeitsstätten wahr, wobei sie eine besondere Wirtschaftskraft und einen spezialisierten Arbeitsmarkt mit regionalen und nationalen Verflechtungen vorweist. Außerdem wird die kreisfreie Stadt Eisenach im LEP als Stadt- und Umlandraum ausgewiesen, da starke wirtschaftliche Verflechtungen zwischen Stadtgebiet und ländlichem Umland bestehen.

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

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



4 Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Im Wartburgkreis ging der gesamte Flächenumsatz auf 1.211,6 ha (- 57 %) zurück, der Geldumsatz sank dagegen nur leicht auf 69,1 Mio. € (- 1 %).

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 9 % gesunken. Der Flächenumsatz ging im gleichen Maß zurück. Der Geldumsatz sank um 17 %.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser** und **Reihen- und Doppelhäuser** ist deutlich gestiegen (23 %). Die Preise für Gebäude der Baujahre 1991 bis 2007 sind im Berichtsjahr nur unwesentlich gestiegen.

Beim **Gewerbebauland** wurden deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen (- 42 %); der Flächenumsatz stieg jedoch auf den doppelten Wert des Vorjahres. Der Geldumsatz ging um 44 % auf 0,9 Mio. € zurück.

Der Teilmarkt für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** dominiert - zusammen mit dem der bebauten Grundstücke – den Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kauffälle ging insgesamt um 19 % zurück, der Flächenumsatz um 36 % auf 712,8 ha. Der Geldumsatz sank um 27 % auf 3,5 Mio. €. Im Durchschnitt lag das Preisniveau leicht unter den Vorjahreswerten.

Eigentumswohnungen machen mit ca. 6 % nur einen geringen Teil des Immobilienverkehrs aus. Ihr Marktanteil blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil.

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

4.1 Grundstücksverkehr

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

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

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

Registriert wurden in der Kaufpreissammlung insgesamt **1.750 Erwerbsvorgänge**. Gegenüber dem Vorjahr ist ein nur minimaler Rückgang um 3 % zu verzeichnen.

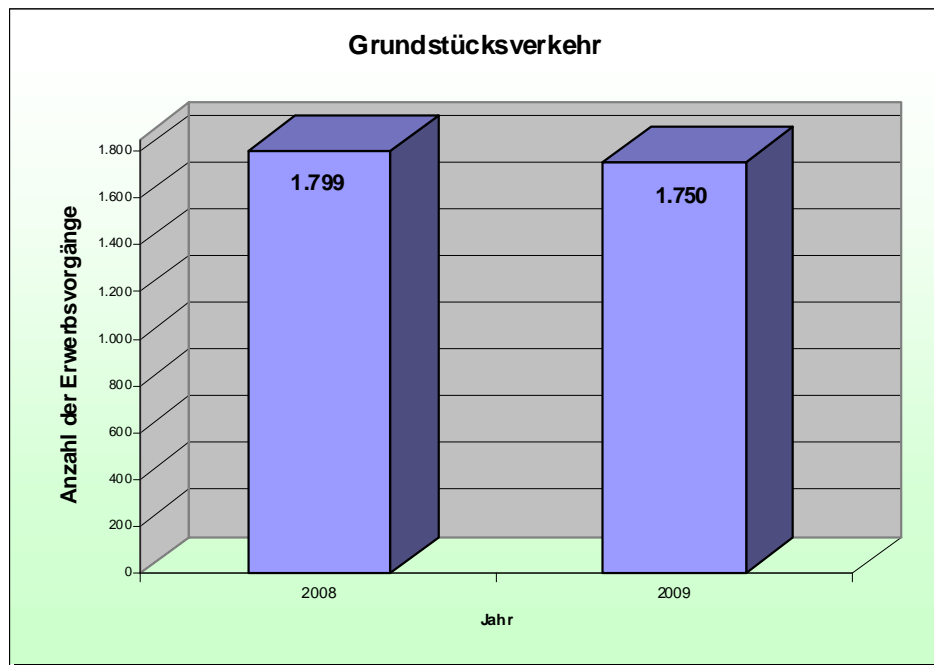


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

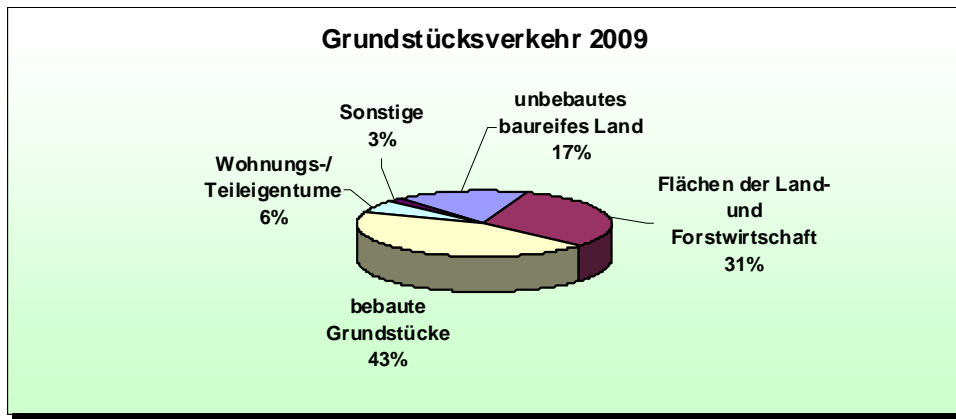


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Vergleich zum Vorjahr fanden in den Teilmärkten für unbebautes baureifes Land und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft weniger Eigentumsübergänge statt. Bebaute Grundstücke und sonstige Flächen wurden häufiger veräußert. Bei Wohnungs- und Teileigentum blieb die Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr nahezu unverändert.

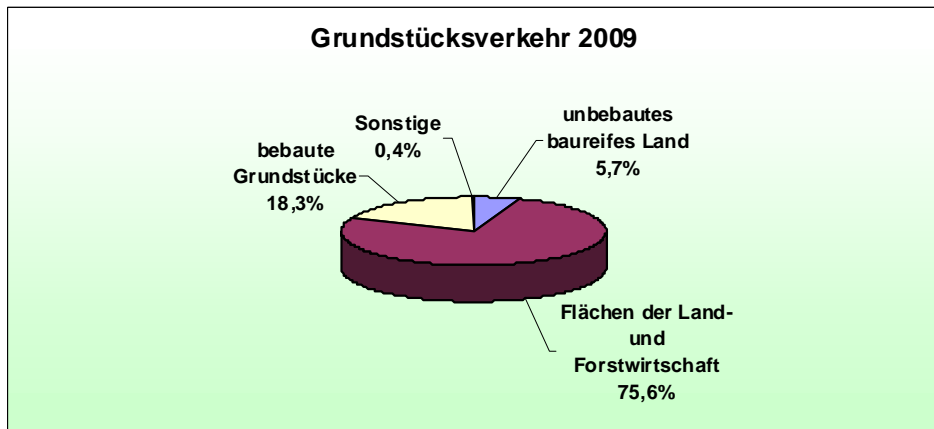


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

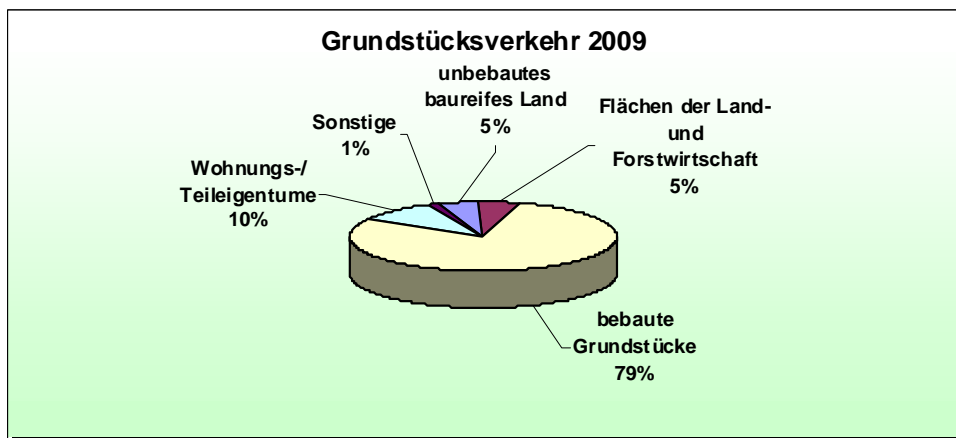


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

4.2 Kaufverträge

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

Für das Berichtsjahr wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises **1.322 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

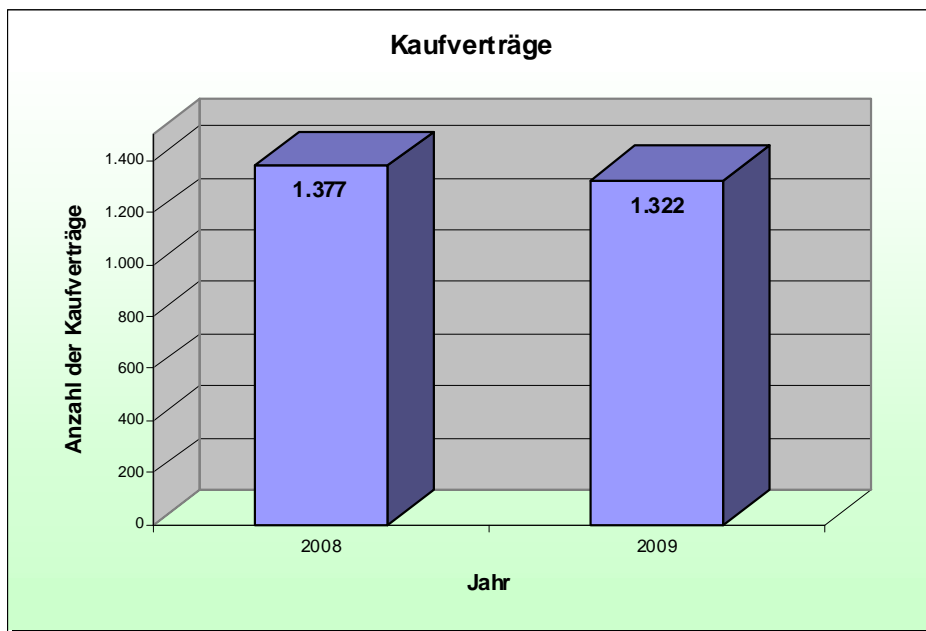


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

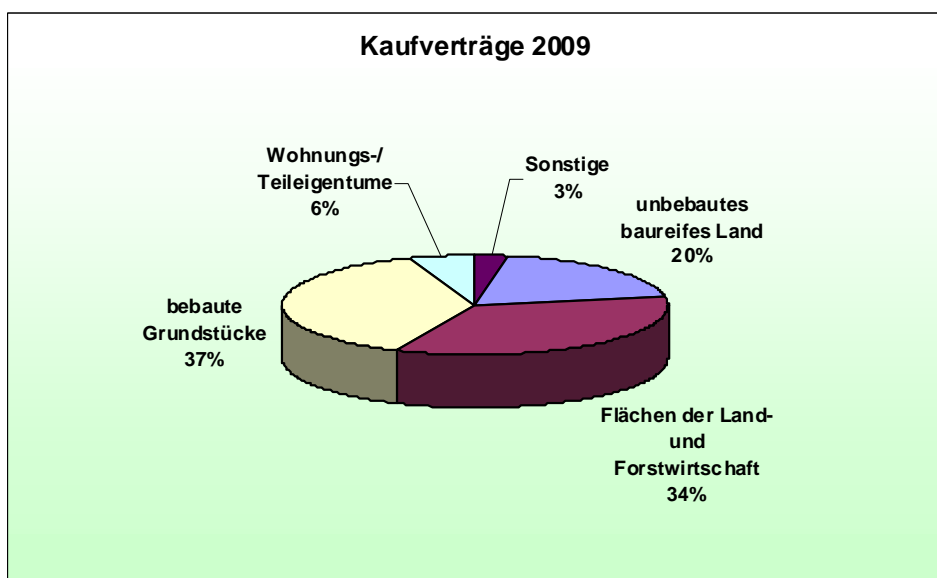


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Jahr 2009 wurden im Wartburgkreis insgesamt 889,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 63 % zurück und fiel fast auf den Wert des Jahres 2007. Der Rückgang kam überwiegend durch den Wegfall von Kauffällen auf dem Sektor der bebauten Grundstücke zustande.

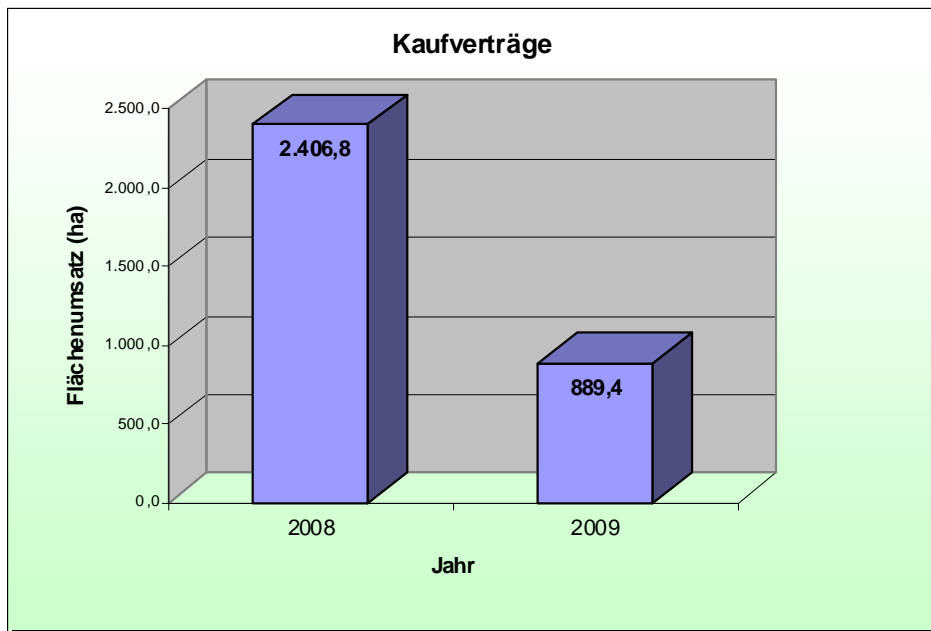


Abb.: Flächenumsatz

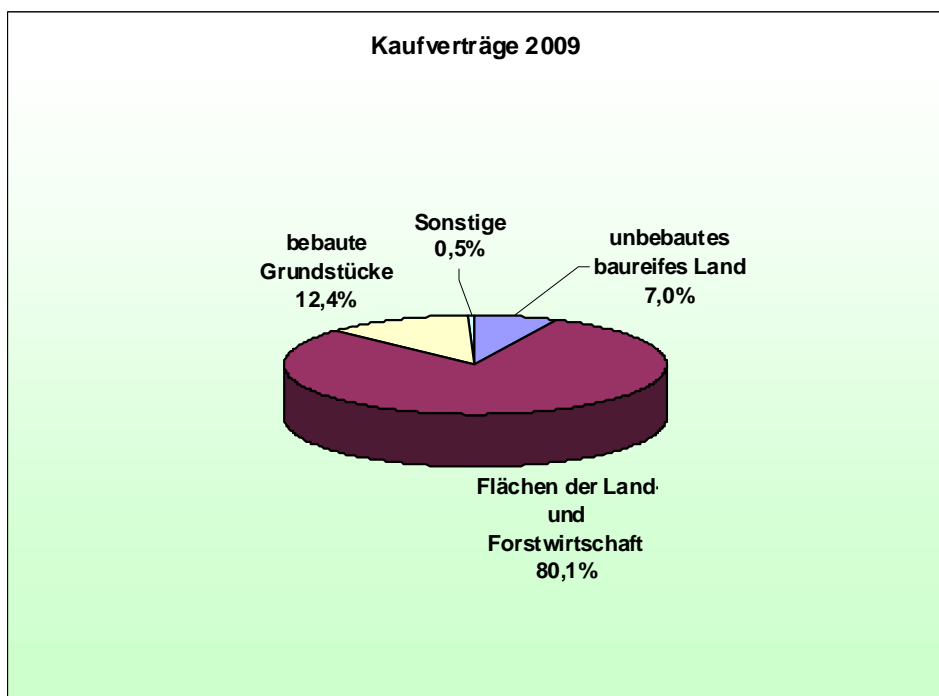


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz im Wartburgkreis erreichte im Berichtsjahr 60,5 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 7 %.

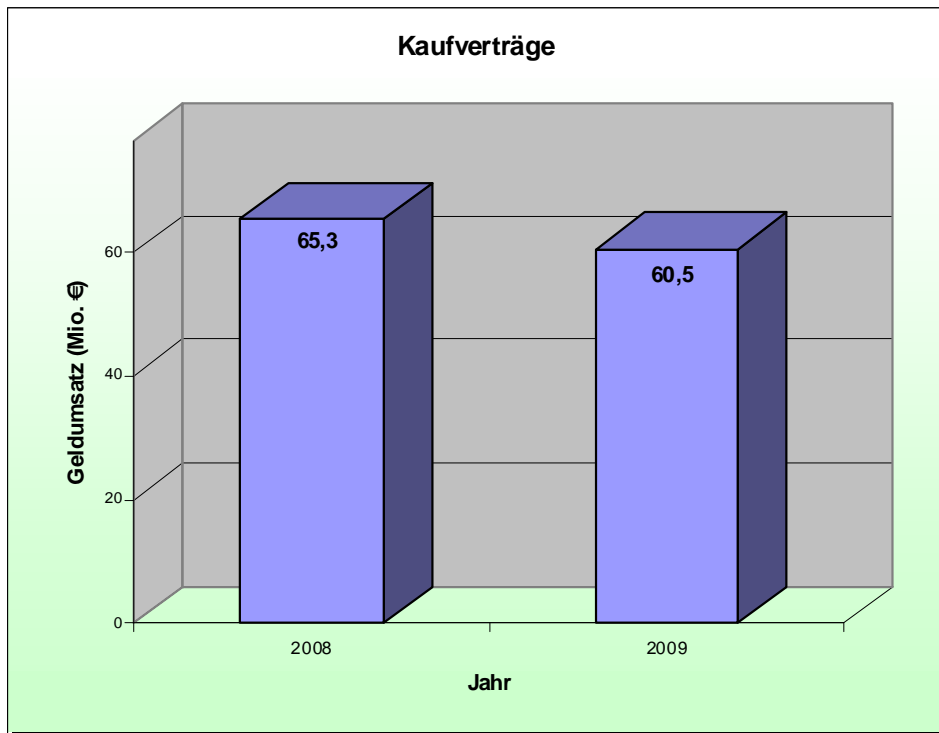


Abb.: Geldumsatz

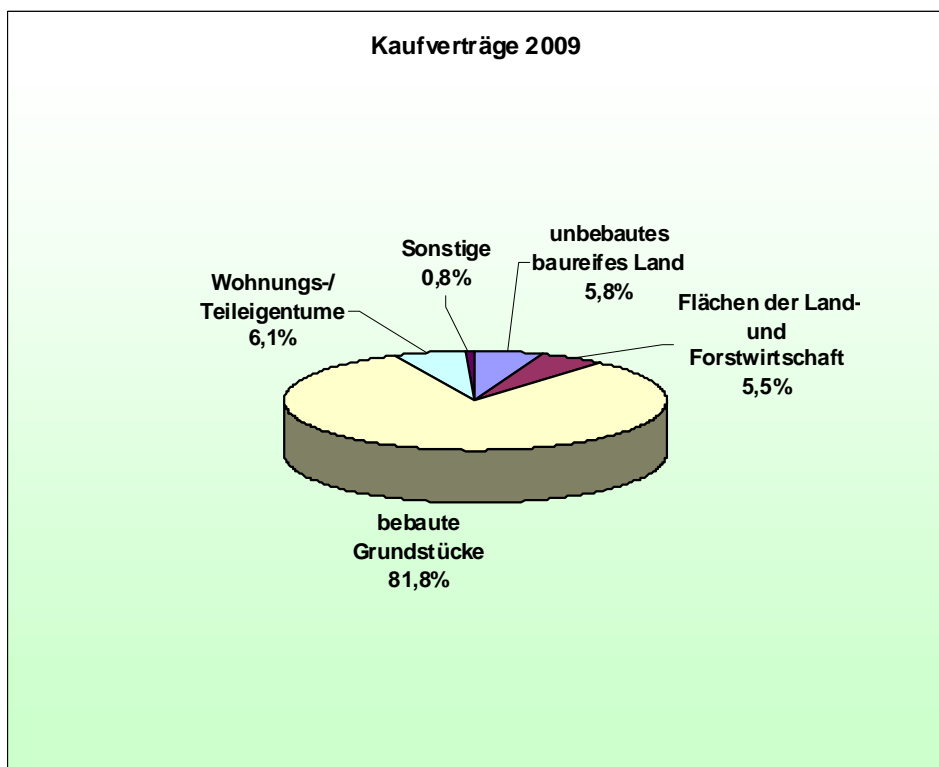


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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 sank die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen von 280 im Jahr 2008 auf 258 im Jahr 2009.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes stieg im Auswertzeitraum um 71 % auf 62,4 ha.

Den größten Marktanteil nahmen die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

5.1 Bauflächen

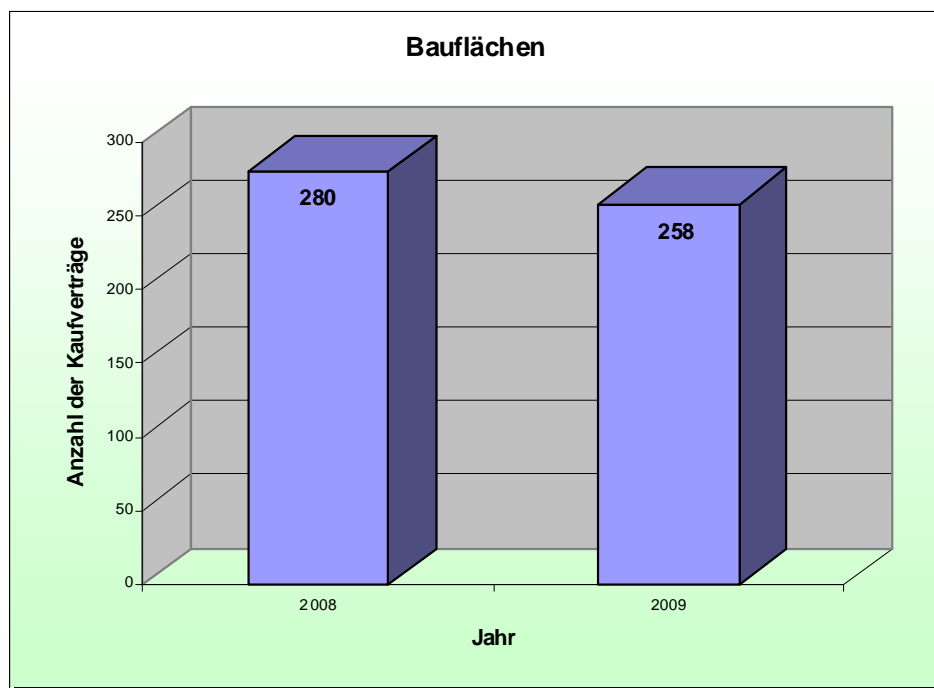


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

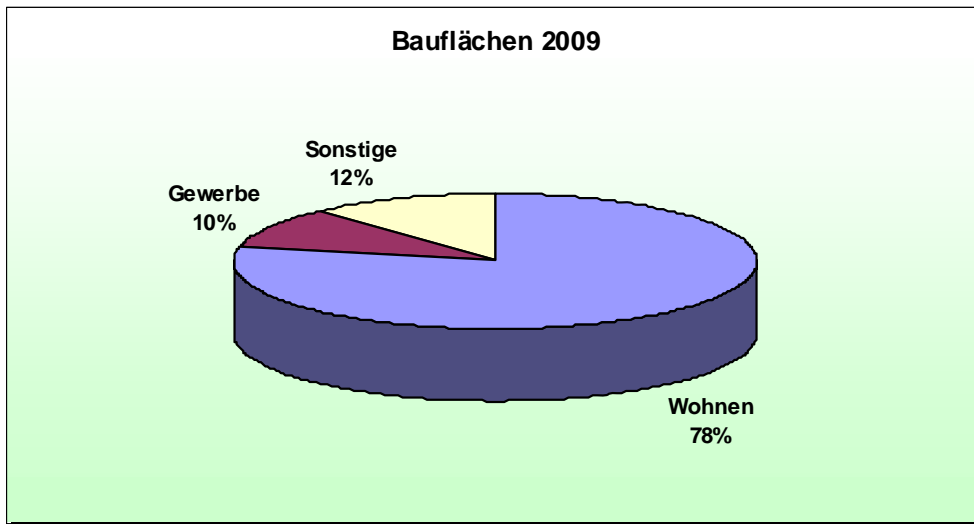


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

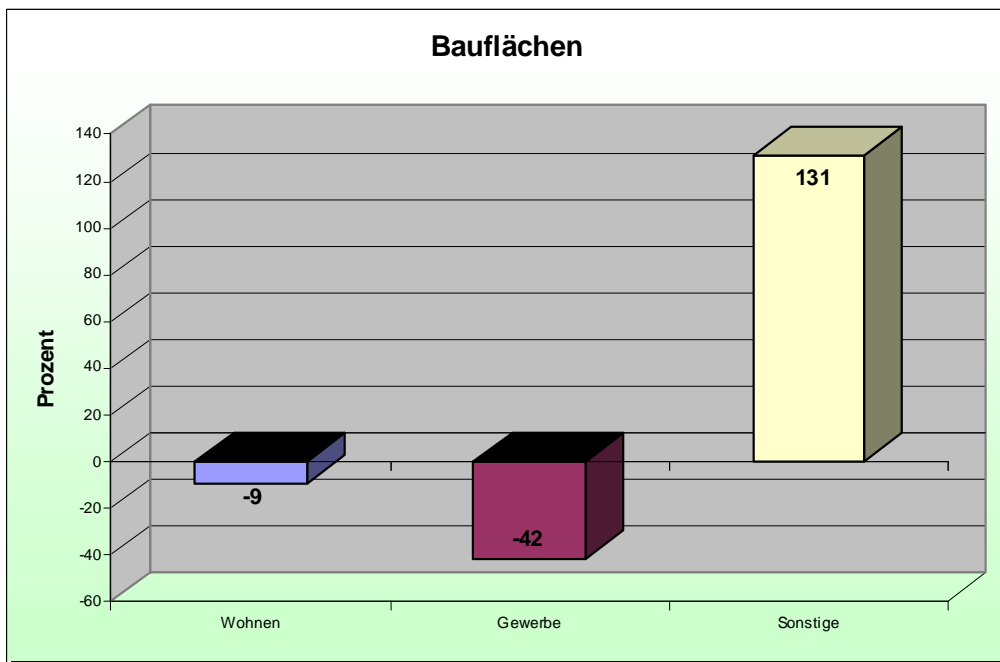


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

Für das Berichtsjahr wurden 30 Kaufverträge über sonstige Bauflächen erfasst. Der Anstieg des Umsatzes um 131 % kann nicht als richtungweisend interpretiert werden, da auch Kauffälle, die nicht zur Auswertung geeignet sind, unter diesen Punkt fallen. Die Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Bauflächen ging im gleichen Maß zurück.

Der Flächenumsatz bei gewerblichen Bauflächen stieg um 98 %, bei sonstigen Bauflächen sogar um 162 %. Der flächenmäßige Anteil an Wohnbauflächen sank um 10 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichte nur noch einen Anteil von 23 % am Gesamtumsatz.

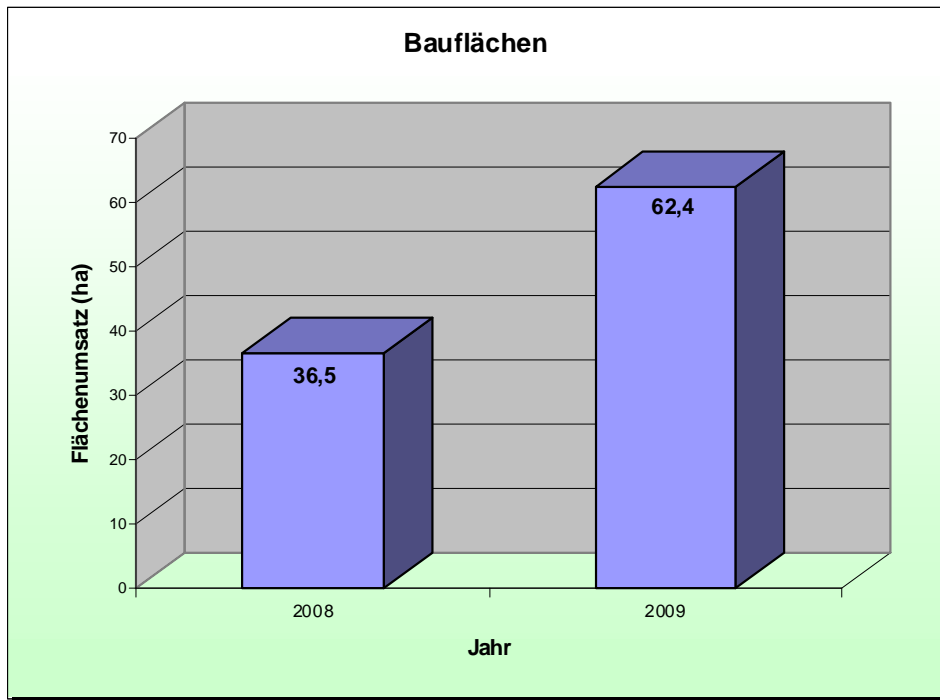


Abb.: Flächenumsatz

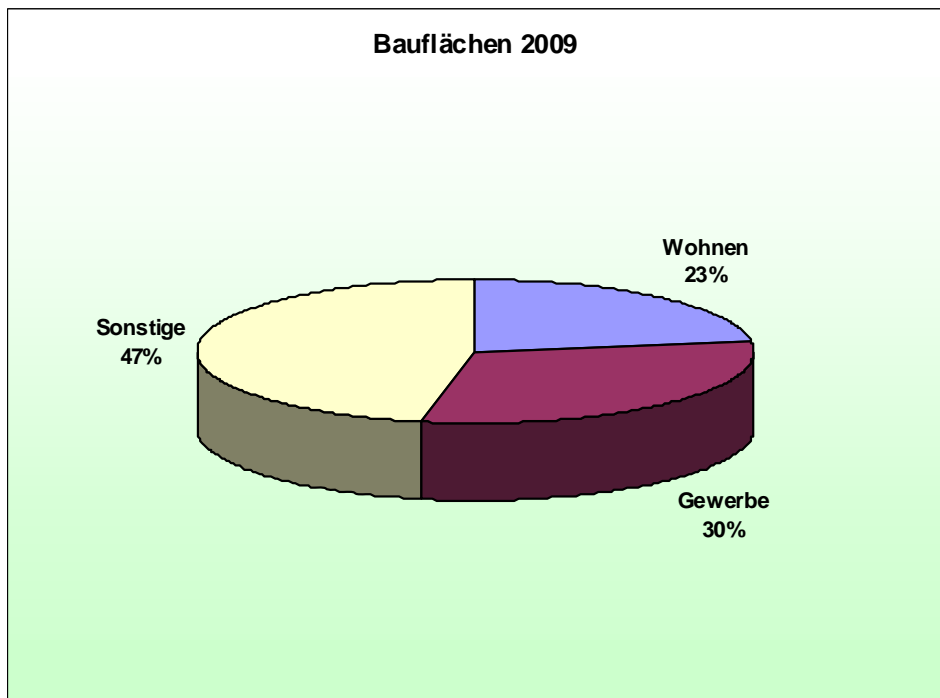


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u. a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2009. Der Geldumsatz sank von 4,7 Mio. € auf 3,5 Mio. €.

Bei gewerblichen Bauflächen ging der Geldumsatz mit 44 % im Vergleich zum Vorjahr stark zurück. Der Teilmarkt der Wohnbauflächen bildet trotz eines Umsatzrückgangs von 17 % mit 2,5 Mio. € Geldumsatz den finanzstärksten Sektor.

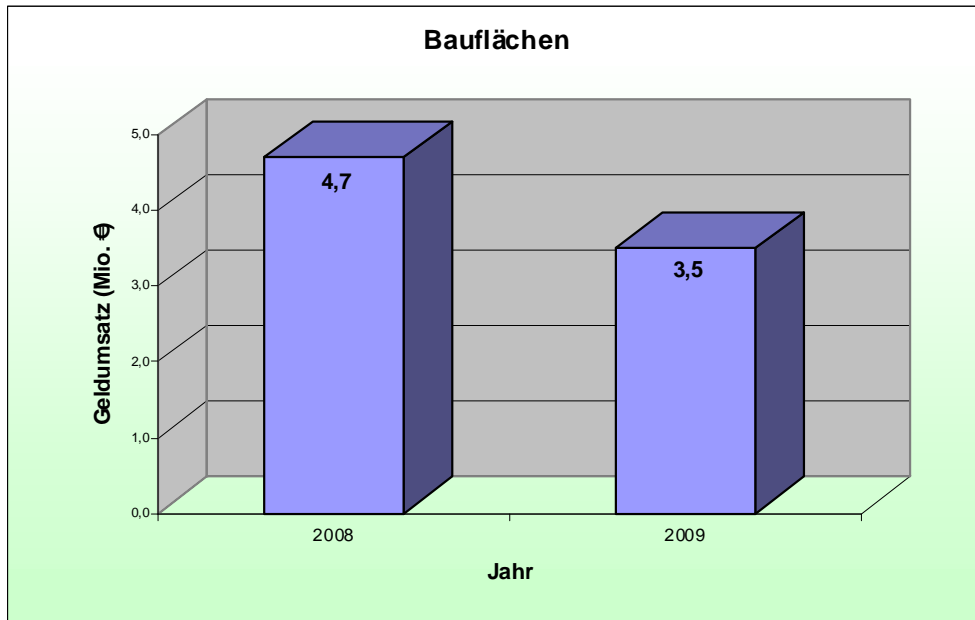


Abb.: Geldumsatz

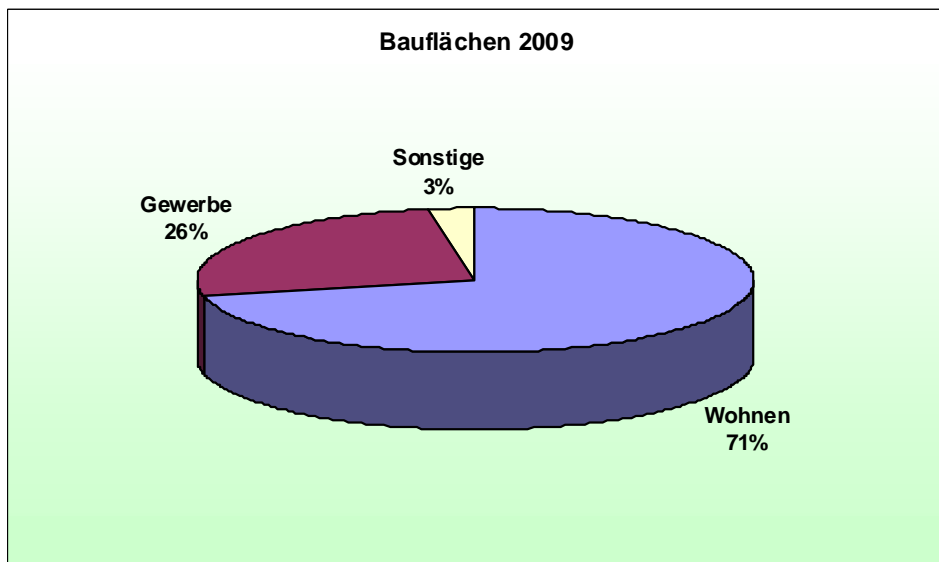


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

5.1.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)

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

Im Wartburgkreis blieben die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr stabil.

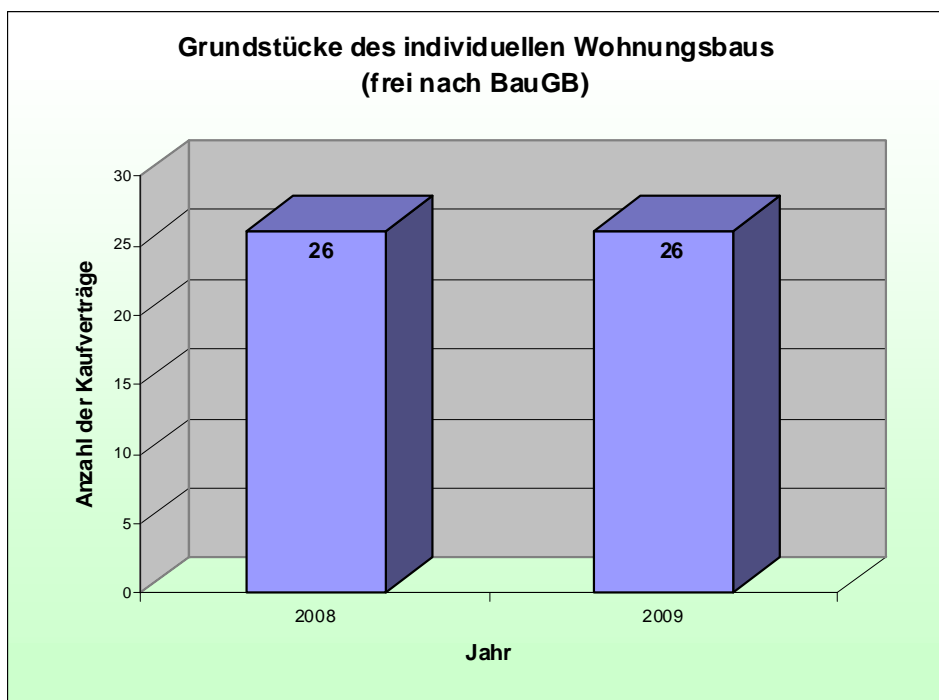


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

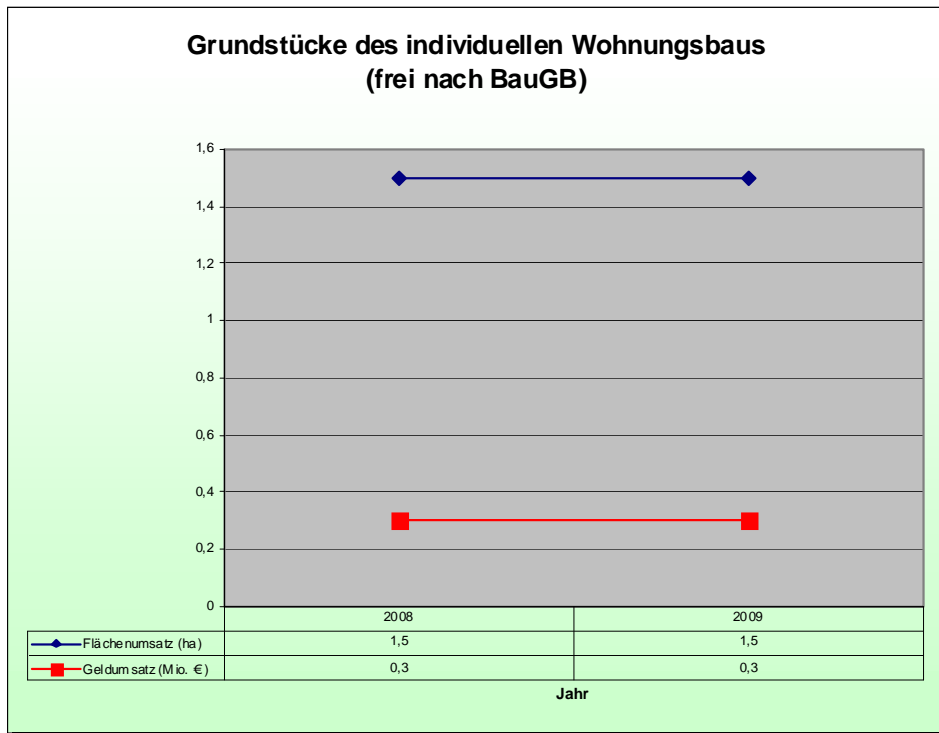


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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 zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge nahm im Vergleich zum Vorjahr zu, erreichte aber nicht die Größenordnung des Jahres 2007. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz stiegen ebenfalls wieder leicht an.

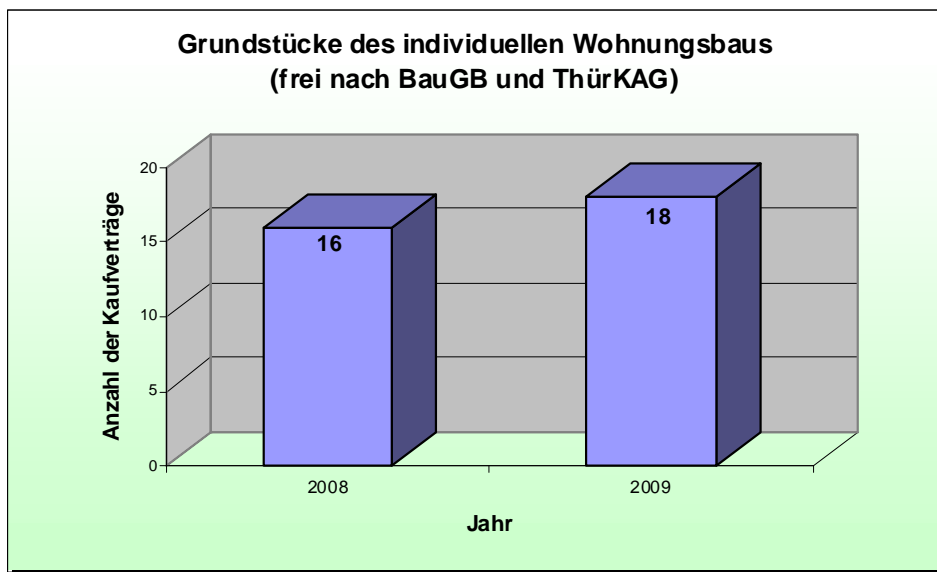


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

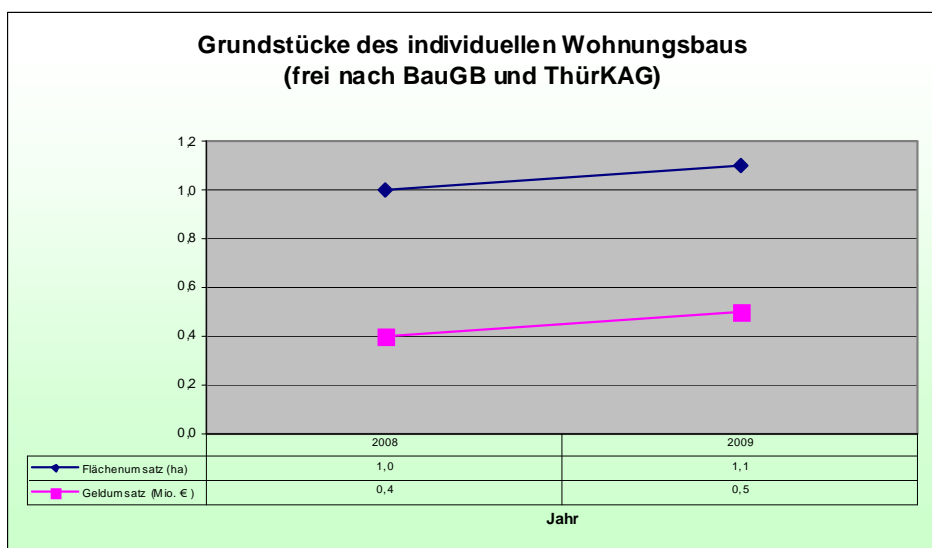


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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 stieg von 4 im Vorjahr auf 6 im Berichtsjahr. Im Jahr 2009 wurden 1,9 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 1,1 ha zu. Der Geldumsatz stieg von ca. 170.000 € auf ca. 400.000 €.

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.

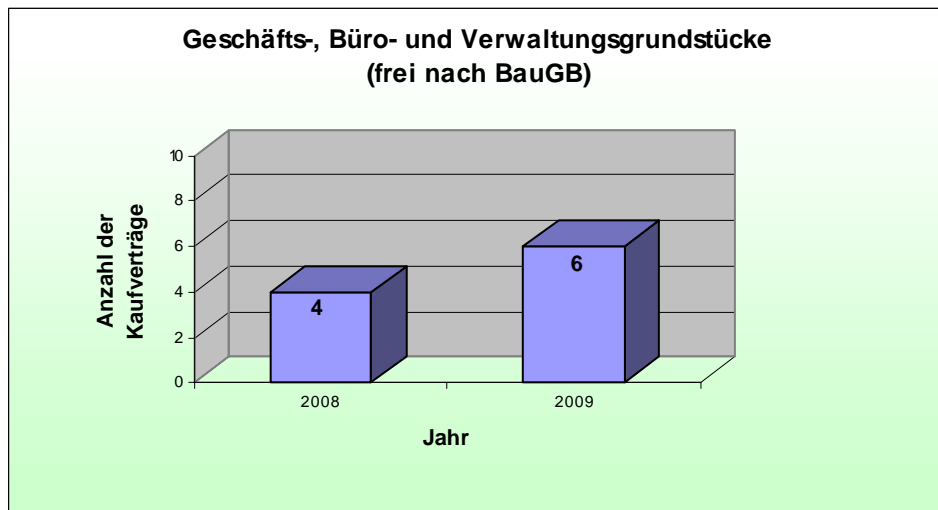


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

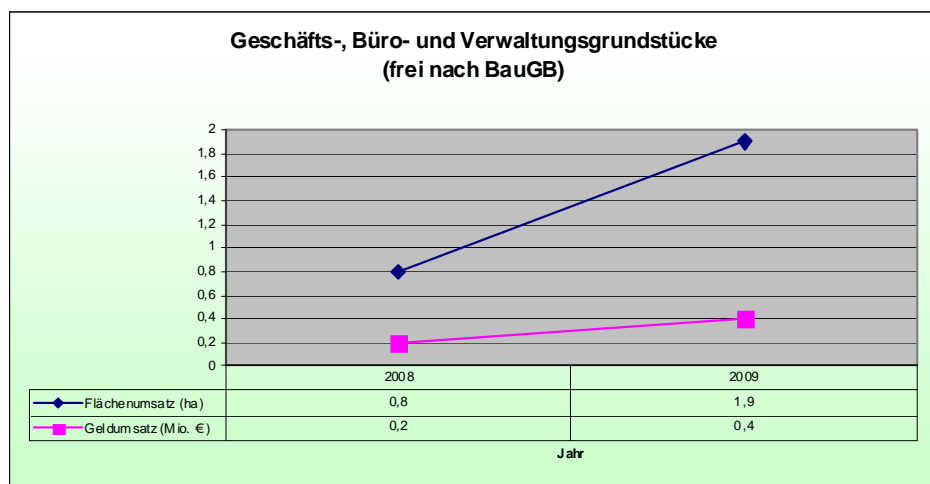


Abb: Geld- und Flächenumsatz

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 Wartburgkreis ging die Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr stark zurück. Insgesamt wurden 1,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 82 % ab. Im fast gleichen Verhältnis ging auch der Geldumsatz zurück, von 1,1 Mio. € auf 0,1 Mio. €.

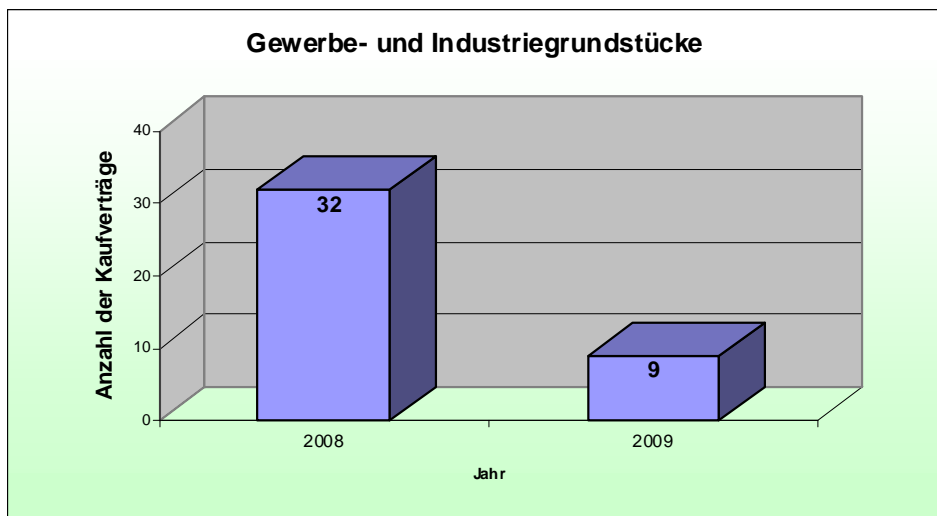


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

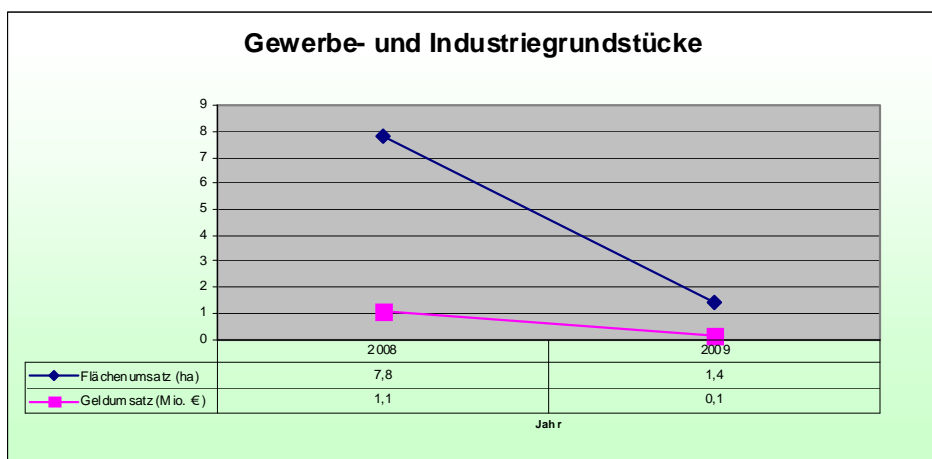


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

5.1.5 Werdendes Bauland

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden im Wartburgkreis 3,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr auf mehr als das zweifache.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr ca. 150.000 €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um fast 300 %.

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 25 Kauffällen auf dem Vorjahresniveau. Insgesamt wurden 3,5 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit verdreifachte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz stieg von ca. 70.000 € auf ca. 113.000 €.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche blieb auf niedrigem Niveau bei ca. 5 €/m² stabil.

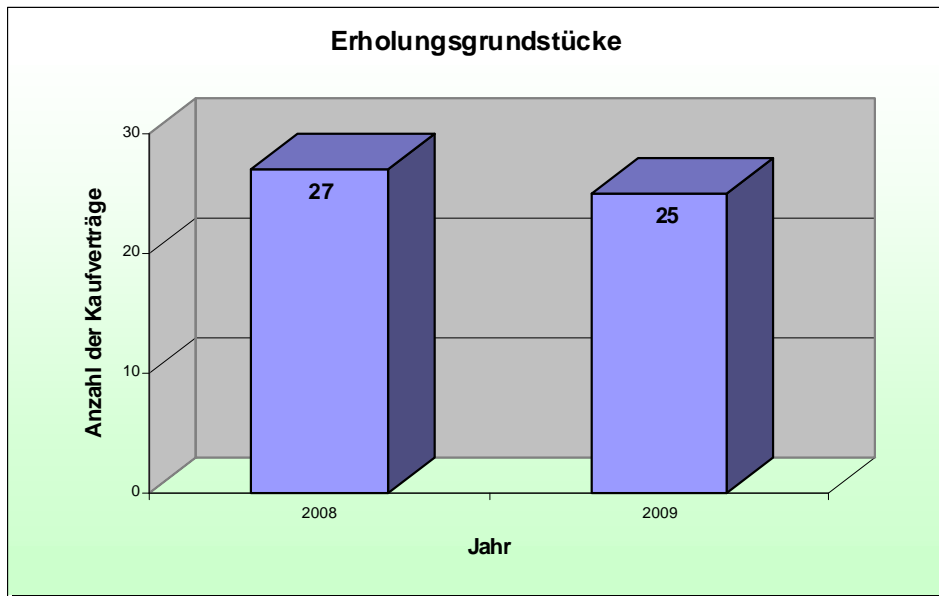


Abb: Anzahl der Kaufverträge

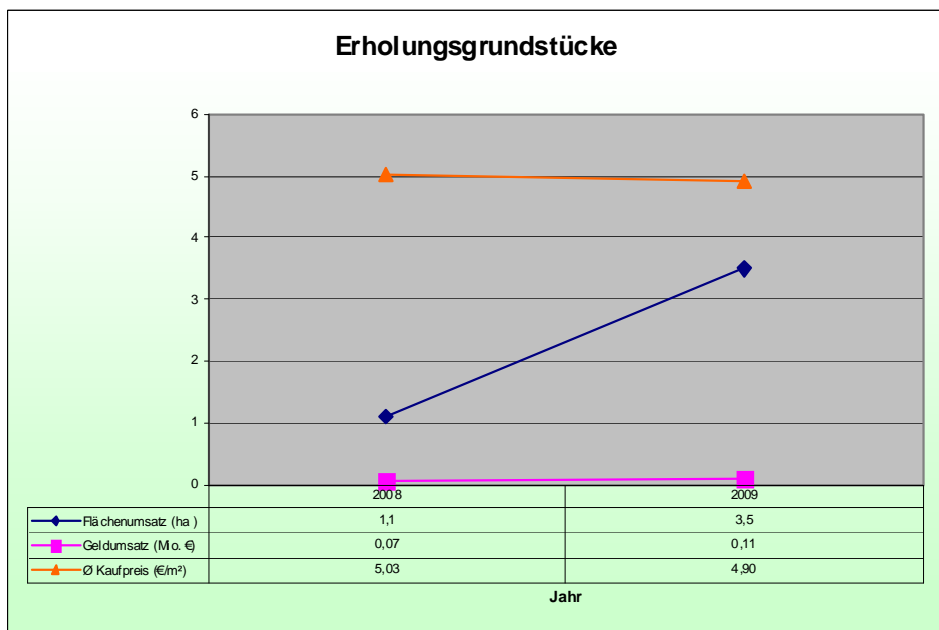


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Ackerland,
- Grünland,
- Waldflächen,
- sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

In die Auswertung wurden vorwiegend nur solche Kauffälle aufgenommen, bei denen die gesetzliche Klassifizierung und tatsächliche Nutzung übereinstimmen.

Im Wartburgkreis sank die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von 414 im Vorjahr auf 336 im Berichtsjahr. Das entspricht einem Rückgang von 19 %.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes ging um 35 % auf 680,1 ha zurück.

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

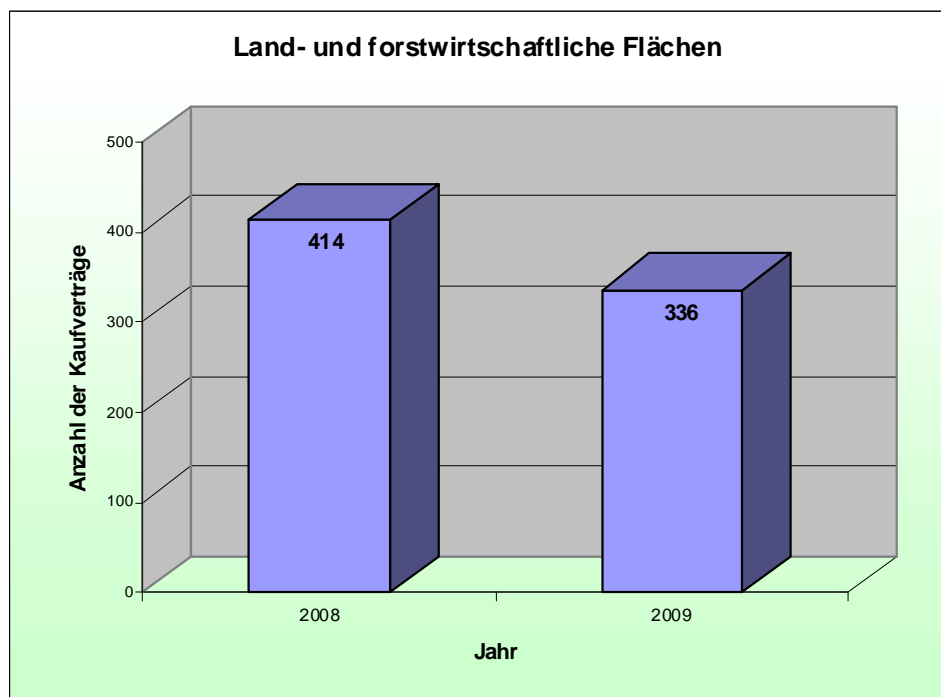


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

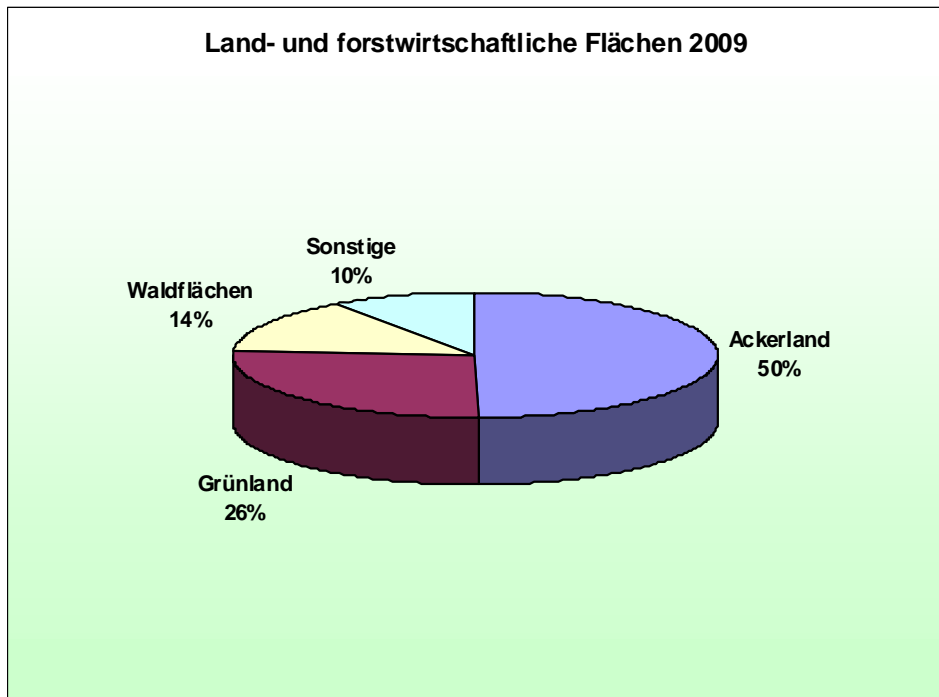


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Für die Grundstücksarten Ackerland und Waldflächen wurden deutlich weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Bei Grünland und sonstigen Flächen blieb die Anzahl der Kauffälle auf gleichem Niveau.

Flächenumsatz

Ackerland hat mit 76 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von Grünland (14 %), Waldflächen (6 %) und sonstigen Flächen (4 %). Bei Grünland ist ein deutlich höherer Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen.

Geldumsatz

Entsprechend zum Rückgang der Kauffälle sank auch der Geldumsatz von 3,4 Mio. € auf 2,9 Mio. €

Ackerland hat mit 80 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von Grünland (10 %), Waldflächen (7 %) und sonstigen Flächen (3 %).

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

5.2.1 Ackerland

Im Wartburgkreis konnten im Berichtsjahr bei der Grundstücksart Ackerland 126 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 159 Kauffällen ist dies ein Rückgang von 21 %.

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

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

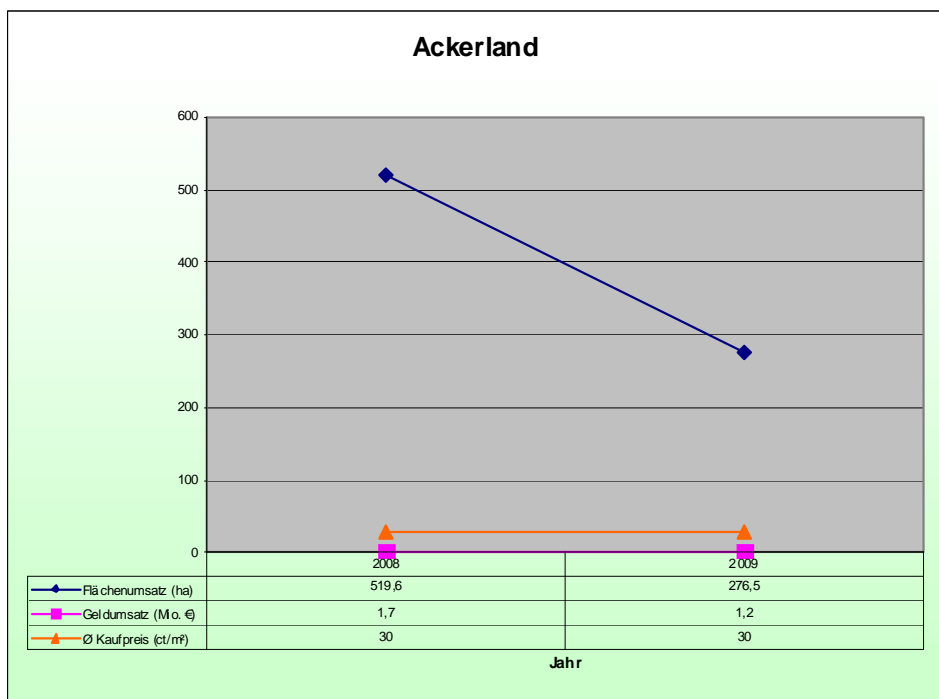


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Grünland

Im Berichtsjahr konnten im Wartburgkreis bei der Grundstücksart Grünland 69 Kaufverträge ausgewertet werden.

Im Jahr 2009 wurde ein höherer Anteil geringwertiger Grünlandflächen zu einem relativ niedrigen Kaufpreis veräußert. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis pro Quadratmeter Grünland lag daher nach Auswertung der Kauffälle unter dem Vorjahrwert.

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

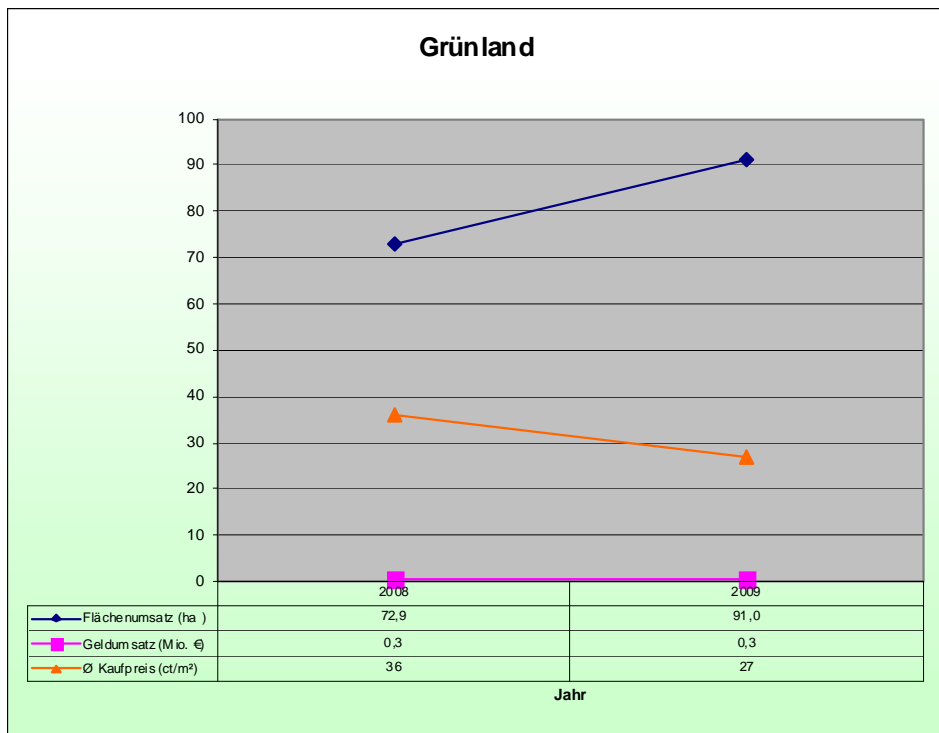


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.3 Waldflächen

Im Wartburgkreis sank die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen von 68 im Jahr 2008 auf 45 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 38,4 ha ist um 66 % zurückgegangen.

Der Geldumsatz ist mit ca. 145.000 € gegenüber dem Vorjahr um 52.000 € gesunken.

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

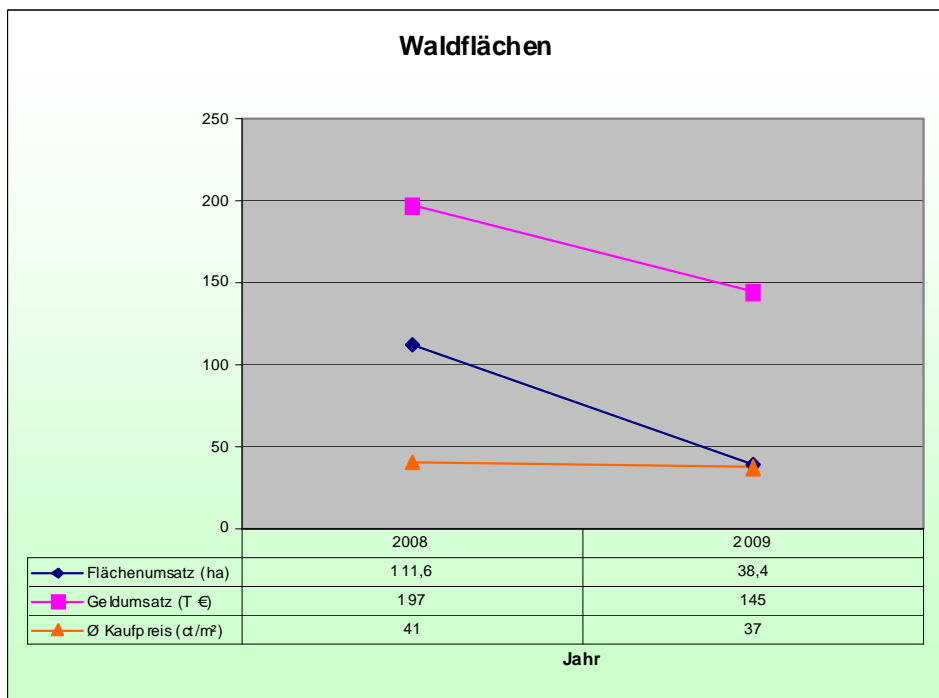


Abb: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

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

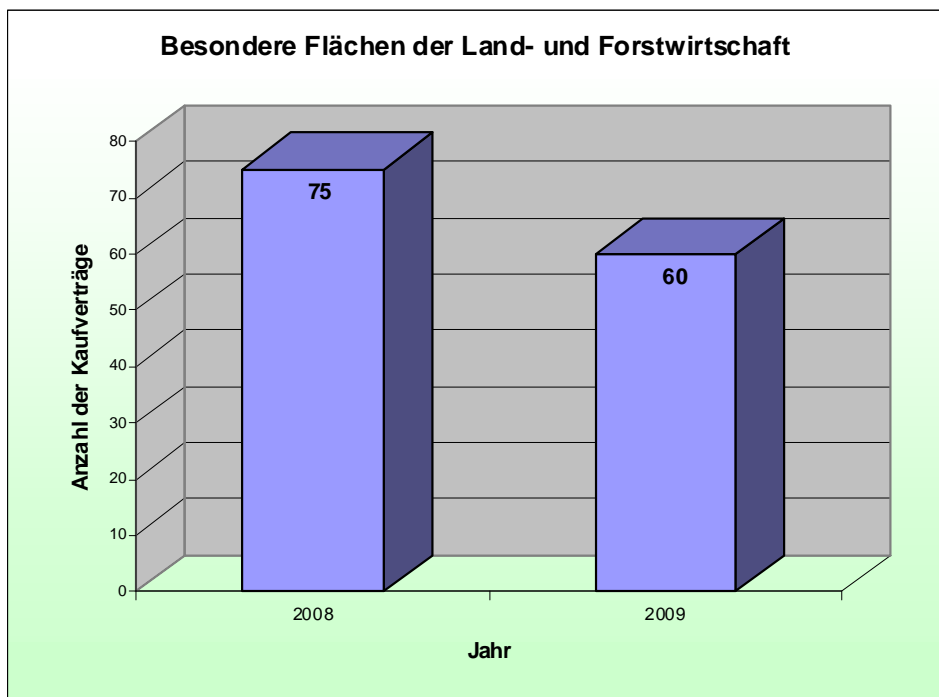


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft ging im Wartburgkreis von 75 im Jahr 2008 auf 60 im Jahr 2009 zurück. Der Flächenumsatz mit 23,3 ha ist auf die Hälfte gesunken; der Geldumsatz mit 0,43 Mio. € ging um ca. 625.000 € gegenüber dem Vorjahr zurück.

Überwiegend wurden im Wartburgkreis Kaufverträge über unbebaute Gartengrundstücke abgeschlossen (52 %). 22 % der Eigentumsübergänge hatten Abbauf Flächen zum Inhalt. Weiterhin wurden Flächen unterschiedlicher Nutzung, die durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, veräußert.

5.3.2 Gärten

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Wartburgkreis ist von 56 Kauffällen in 2008 auf 44 im Berichtsjahr zurückgegangen. Der Flächenumsatz mit 3,7 ha liegt 30 % niedriger als im Vorjahr; der Geldumsatz mit ca. 105.000 € ist um ca. 75.000 € gegenüber dem Vorjahr gesunken. Für den Quadratmeter Grundstücksfläche wurde im Durchschnitt weniger gezahlt als im Vorjahr.

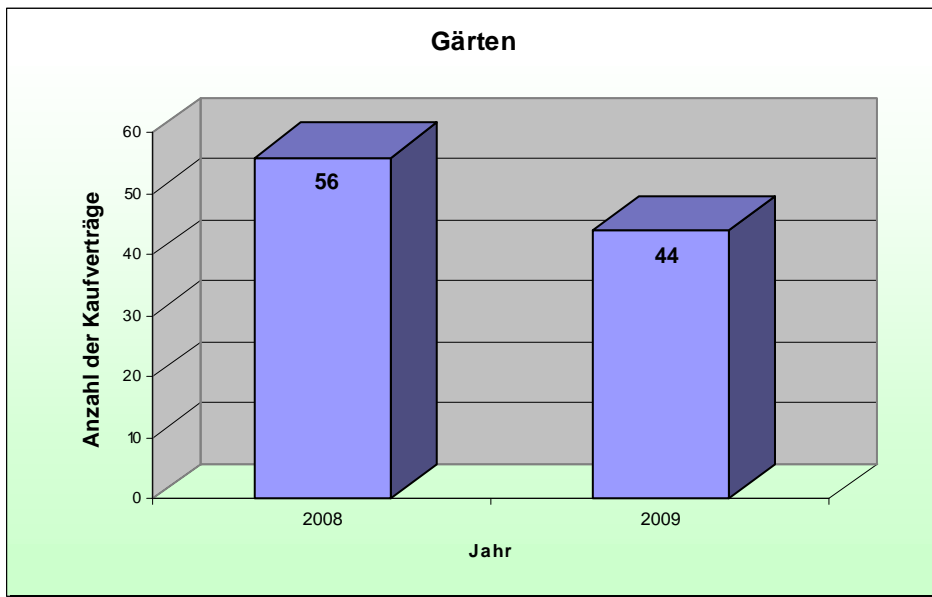


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

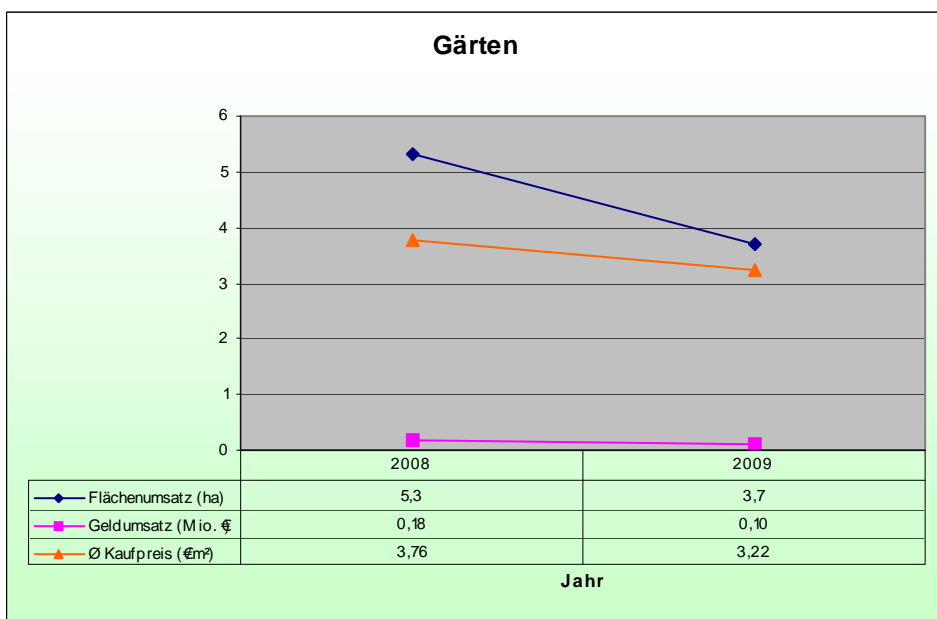


Abb: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3.3 Gemeinbedarfsflächen

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

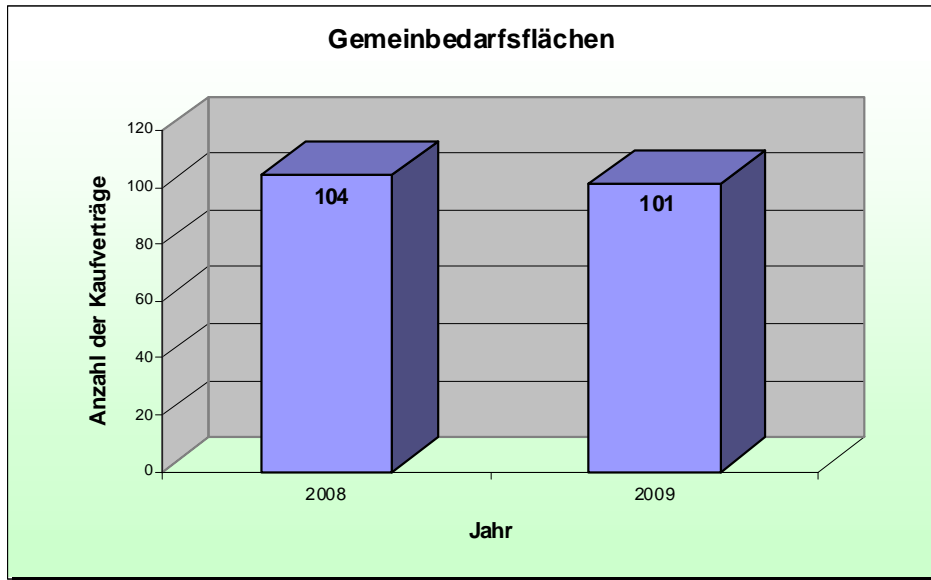


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kauffälle im Wartburgkreis blieb im Berichtsjahr auf Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz ist von 10,1 ha auf 24,1 ha gestiegen.

Der Geldumsatz erhöhte sich ebenfalls von ca. 135.000 € auf ca. 246.000 €.

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.

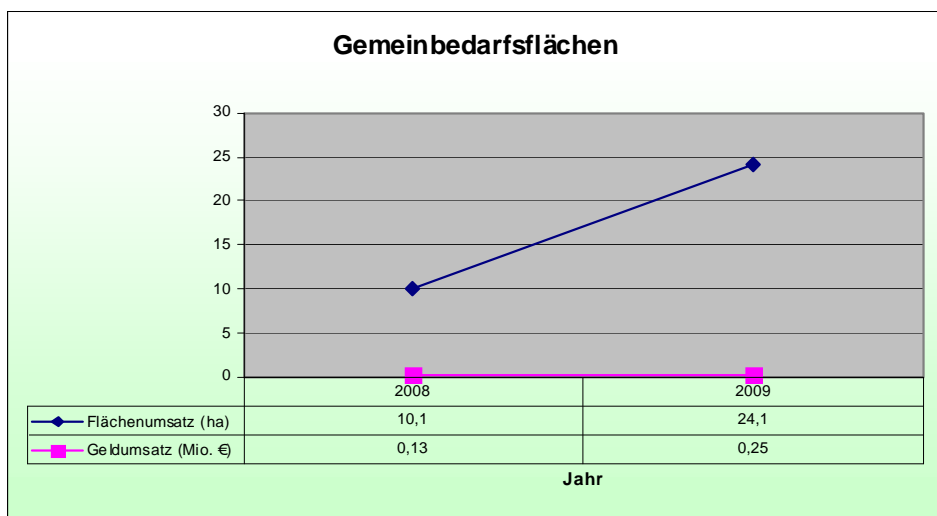


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

6 Bebaute Grundstücke

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

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

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

Hinsichtlich der Anzahl der Kaufverträge im Wartburgkreis ist eine leichte Zunahme auf 497 Verträge zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anstieg von 12 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der bebauten Grundstücke weiterhin durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert, der im Berichtsjahr sogar um 23 % gestiegen ist. Der Teilmarkt Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude hat einen kräftigen Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle der anderen Teilmärkte ist dagegen nahezu konstant.

Der Flächenumsatz ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden stieg dagegen der Flächenumsatz deutlich von 3,7 ha auf 40,1 ha. In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 4,7 Mio. € mehr umgesetzt. Der Geldumsatz stieg hier um 64 % auf 12,0 Mio. €.

Beim individuellen Wohnungsbau stieg der Umsatz um 18 % auf 20,9 Mio. €.

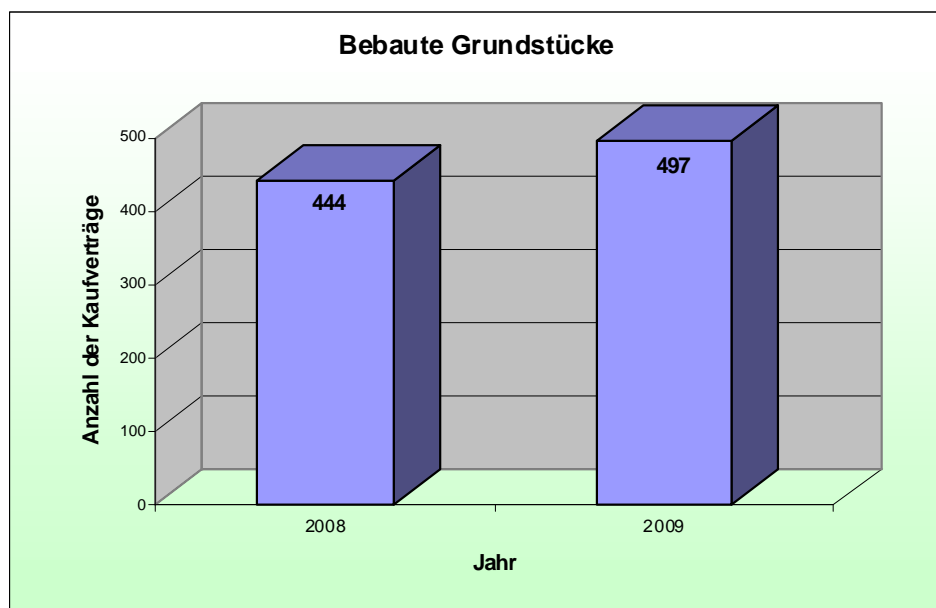


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

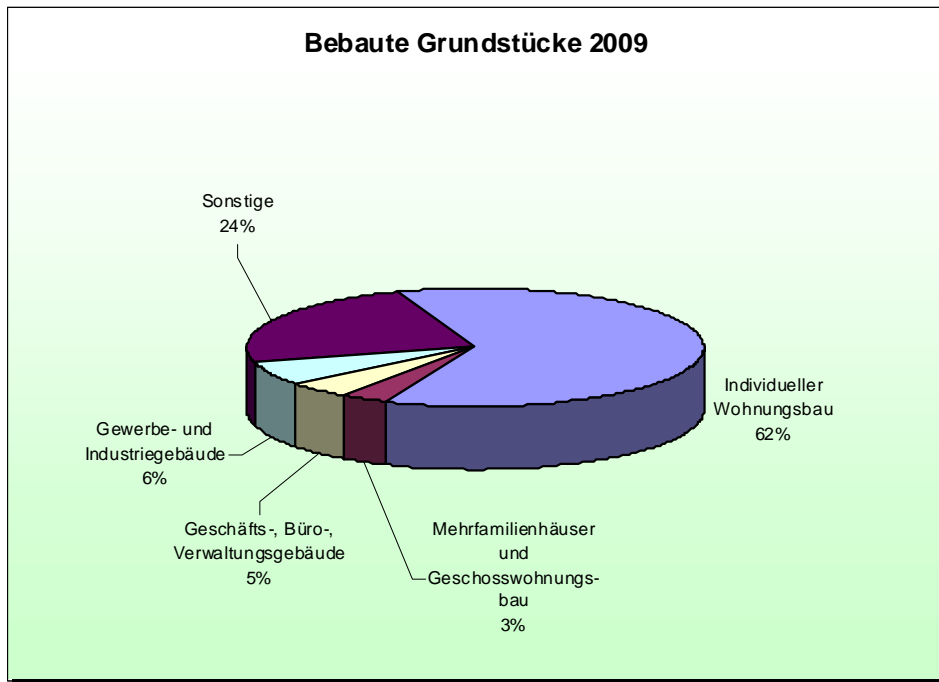


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

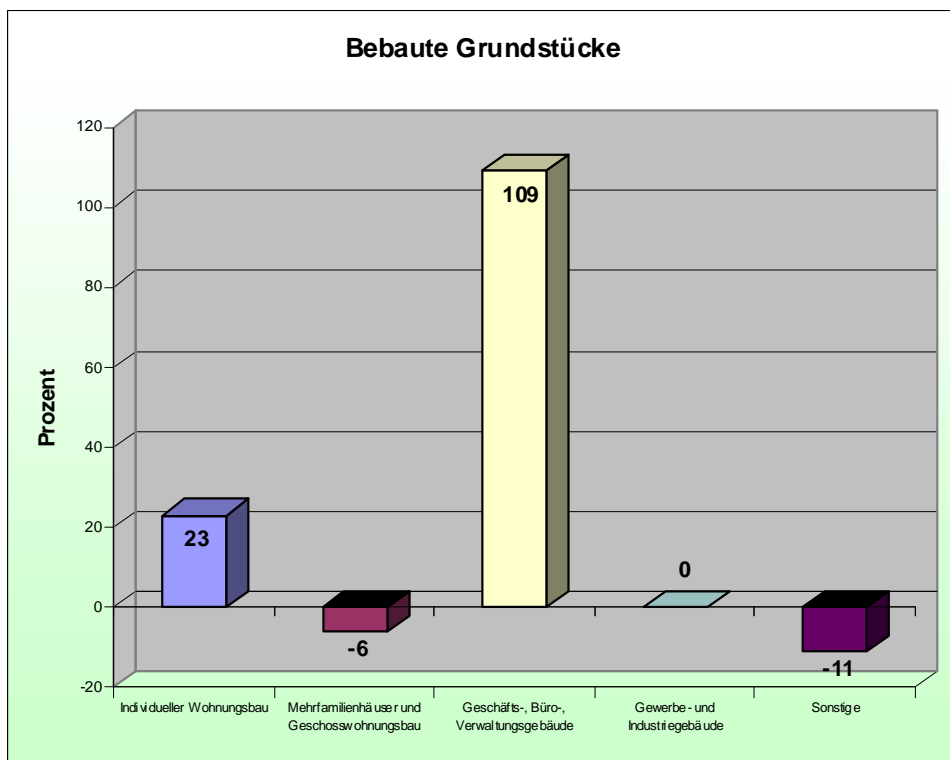


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

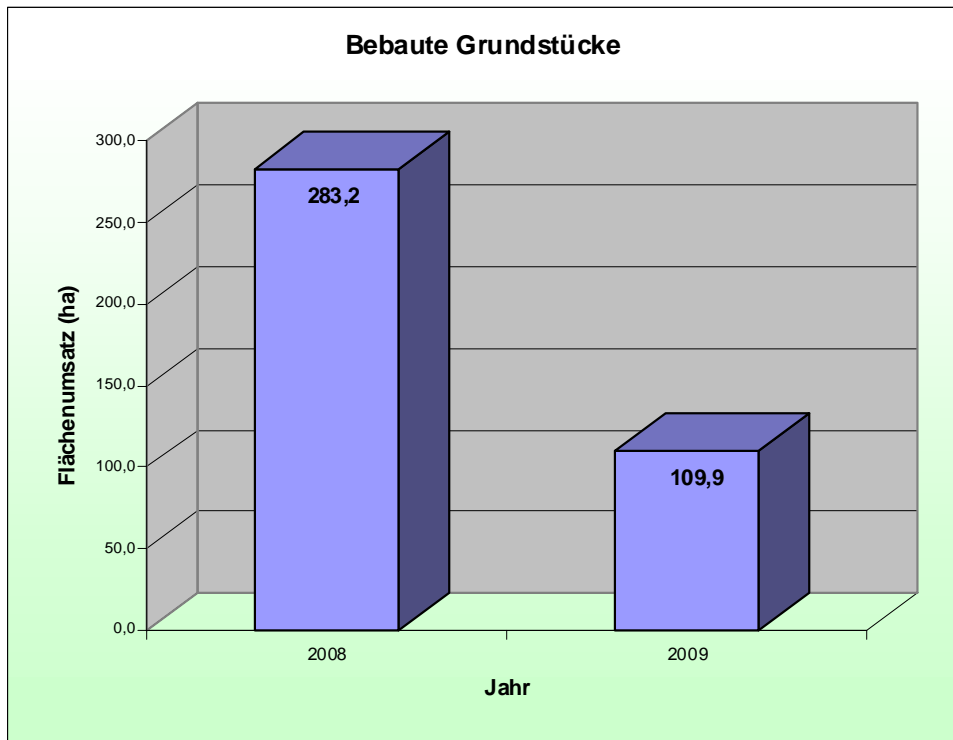


Abb.: Flächenumsatz

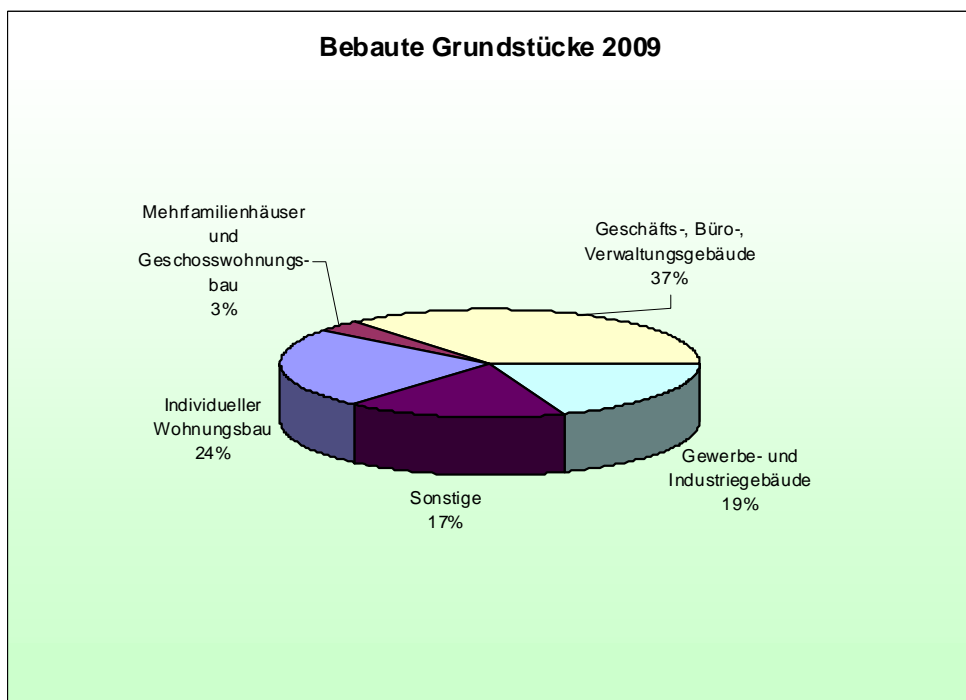


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Vergleich zum Vorjahr unterlag der Flächenumsatz starken Schwankungen. Im individuellen Wohnungsbau und bei Gewerbe- und Industriegebäuden ist der Umsatz deutlich zurückgegangen.

Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau lag der Umsatz auf Vorjahresniveau. Bei den anderen Teilmärkten ist der Flächenumsatz stark rückläufig.

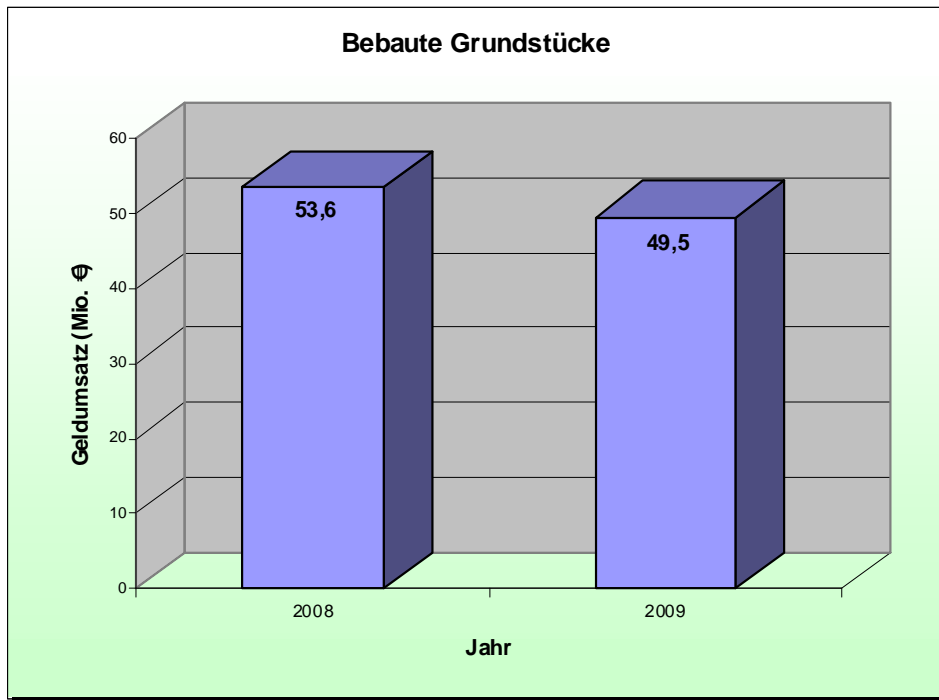


Abb.: Geldumsatz

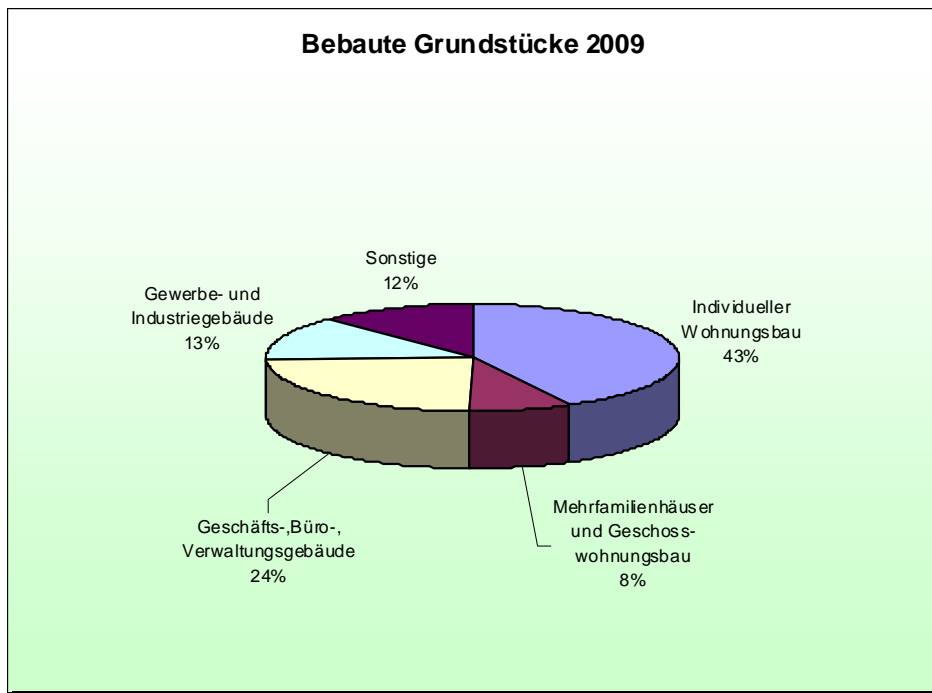


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist im Wartburgkreis insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um ca. 4 Mio. € zurückgegangen.

Besonders deutlich ist dieser Rückgang bei sonstigen Flächen (- 67 %). Bei Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau und Gewerbe- und Industriegebäuden blieb der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr stabil. Beim individuellen Wohnungsbau legte der Umsatz um ca. 3 Mio. € zu.

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

Kauffälle, bei denen die Nutz- bzw. Wohnflächen bekannt waren, liegen nur in sehr geringem Umfang vor, so dass keine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgen konnte. Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittswerte geben den Mittelwert der nach dem Ausreißertest innerhalb der Ausreißerschranken verbleibenden Kauffälle an.

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

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

Es liegen für das Berichtsjahr keine auswertbaren Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2009	28		134.800		563	
	min	max	20.000	260.500	447	798
2008	14		134.200		623	
	min	max	60.000	155.000	323	760

Baujahre 1975 bis 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2009	10		101.400		552	
	min	max	26.000	208.000	423	800
2008	7		89.000		528	
	min	max	50.000	116.000	413	761

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2009	20		80.600		622	
	min	max	9.300	170.000	325	790
2008	16		95.400		525	
	min	max	55.500	146.000	301	783

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	53		59.100		584	
	min	max	2.000	145.000	312	790
2008	15		57.000		510	
	min	max	12.500	115.000	330	735

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

Gebäude der Baujahre 1975 bis 1990 sind am Markt weniger stark vertreten. Der Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 1991 und bis 1949 blieb auf Vorjahresniveau stabil. Für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1974 ging der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis leicht zurück

Aufgrund der großen Spannen der Kaufpreise kann keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises getroffen werden.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Neubauten

Neubauten nehmen aufgrund der geringeren Verfügbarkeit kaum am Marktgeschehen teil. Es liegen für das Berichtsjahr keine auswertbaren Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	7		113.700		345	
	min	max	87.000	160.000	221	676
2008	7		106.900		318	
	min	max	83.000	132.500	187	425

Baujahre 1975 bis 1990

Es liegen für das Berichtsjahr keine auswertbaren Kauffälle vor.

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	5		62.900		356	
	min	max	10.000	90.000	213	620
2008	10		83.900		539	
	min	max	35.000	135.000	386	669

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	20		34.350		344	
	min	max	5.000	120.000	107	710
2008	2		k. A.		k. A.	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

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

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.

6.1.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ab 1975, einschließlich Neubauten

Für Gebäude dieser Baujahre liegen nur vereinzelt Kauffälle vor.

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	5		k. A.		k. A.	
	max	max	2.500	1.241.000	751	5.942
2008	1		k. A.		k. A.	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	11		106.000		1.416	
	max	max	15.000	320.000	242	5.580
2008	5		k. A.		823	
	min	max	15.000	180.000	391	929

Gebäude des Teilmarkts *Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser* der Baujahre 1975 bis 2009 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 2008 und 2009 nur selten gehandelt. Es liegen nur wenige Kauffälle ausschließlich für die Baujahrsklasse Baujahre bis 1949 vor. Für das Berichtsjahr liegt ein einziger auswertbarer Kauffall vor.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

Für das Berichtsjahr liegen nur 2 auswertbare Kauffälle vor.

Baujahre 1950 bis 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2009	9		k. A.		k. A.	
	min	max	3.500	212.500	535	67.865
2008	1		k. A.		k. A.	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2009	6		k. A.		k. A.	
	min	max	6.000	325.000	908	9.900
2008	0					
	min	max				

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.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen für das Berichtsgebiet keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	26		179.550		7.419	
	max	max	10.000	1.006.048	650	28.569
2008	9		172.500		7.642	
	min	max	7.500	430.000	2.211	43.647

Im Berichtsjahr konnten deutlich mehr Kauffälle von Gebäuden der Baujahre bis 1997 ausgewertet werden. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis bewegte sich auf Vorjahresniveau. Aufgrund der stark differierenden Kaufpreise kann dies jedoch nicht als richtungsweisend interpretiert werden.

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

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

Im Wartburgkreis sind im Vergleich zum Vorjahr die Verkäufe wieder leicht gestiegen. Dementsprechend stieg der Geldumsatz von ca. 690.000 € auf ca. 725.000 €, der Flächenumsatz ging auf 5,3 ha zurück.

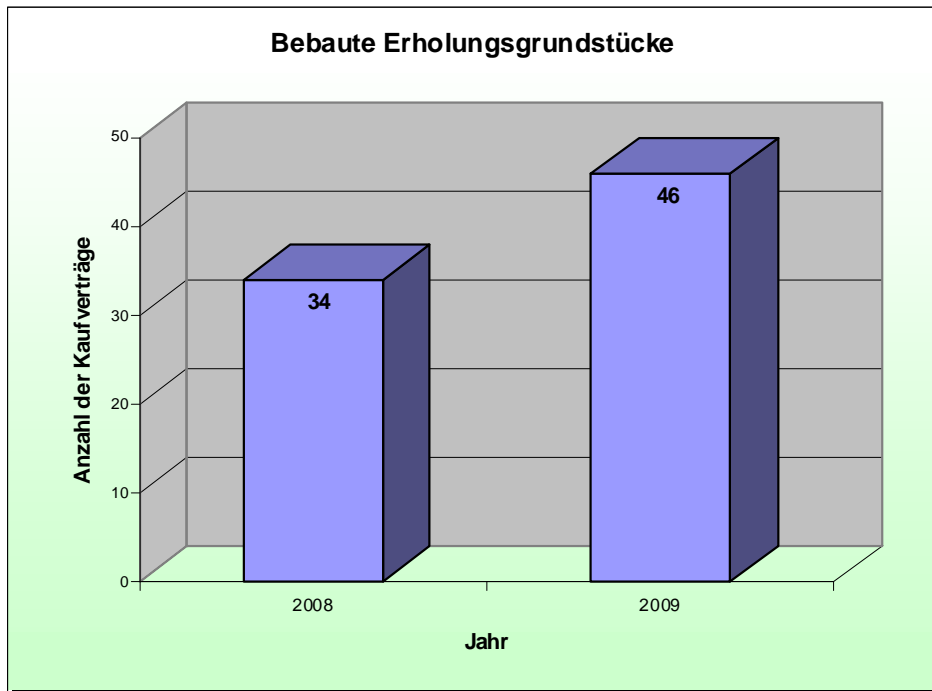


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

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 92 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von Teileigentum ist mit 8 % Anteil nahezu vernachlässigbar. Beim Geldumsatz konnte dieser Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls eine Zunahme von 46 % auf 3,8 Mio. € verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Marktanteil von Wohnungseigentum im Berichtsgebiet nochmals deutlich an.

Es wurden ausschließlich bereits bestehende Wohnungen veräußert.

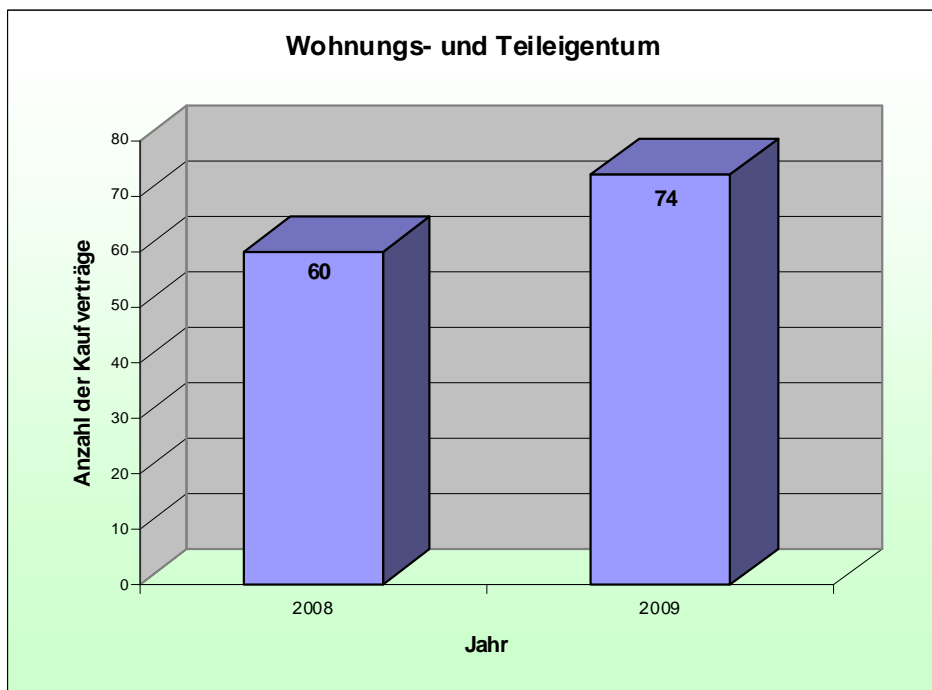


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

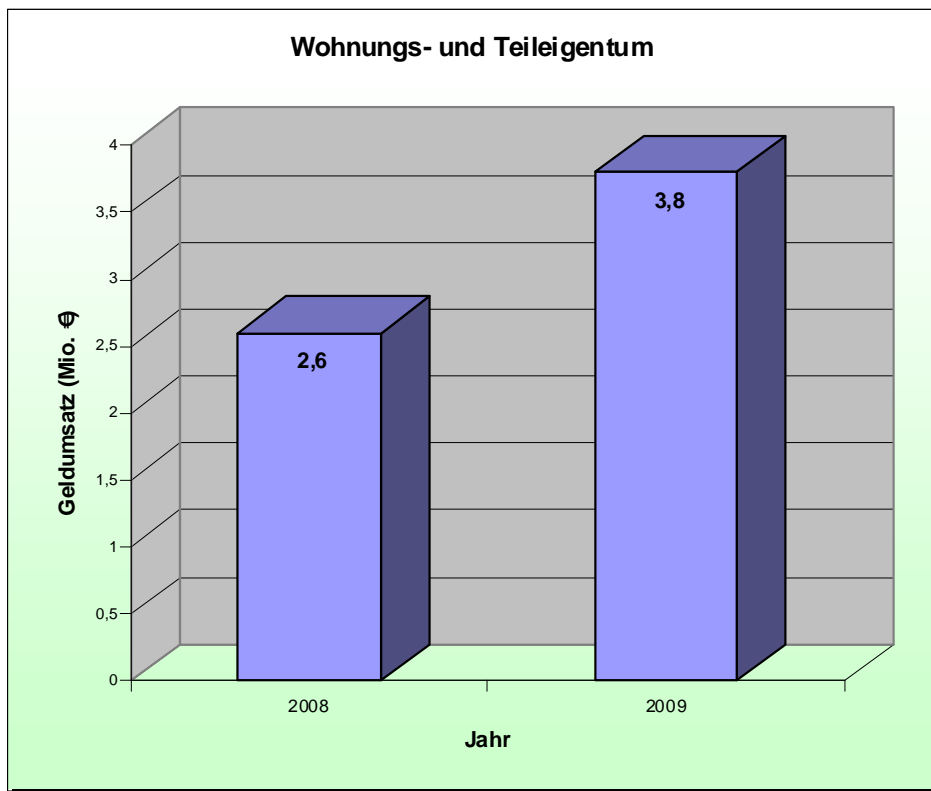


Abb.: Geldumsatz

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

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Es liegen für das gesamte Berichtsgebiet keine auswertbaren Kauffälle vor.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Es liegen für das gesamte Berichtsgebiet keine auswertbaren Kauffälle vor.

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	20	14		610,29		64	
		max	max	118,50	762,00	39	126
2008	14	10		621,79		55	
		min	max	155,50	1.547,50	38	126

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	36	35		725,76		57	
		min	max	338,00	762,50	32	86
2008	5	5		k. A.		79	
		min	max	235,50	1.032,50	47	104

Baujahre bis 1949

Aus den Jahren 2008 und 2009 liegen jeweils nur zwei auswertbare Kauffälle vor.

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

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

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle kann für die anderen Baujahresklassen keine Aussage getroffen werden.



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

