



Flächen- und Wertumsätze 2009

Herausgeber

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

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1 99867 Gotha

☎ 03621 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 der Kreisfreien Stadt Eisenach

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 zur kreisfreien Stadt Eisenach	9
3.1	Regionaldaten	11
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
4	Entwicklungen des Grundstücksmarktes	15
4.1	Grundstücksverkehr	16
4.2	Kaufverträge	19
5	Unbebaute Grundstücke	23
5.1	Bauflächen	23
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	27
5.1.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	27
5.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB und ThürKAG).....	29
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	30
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke (frei nach BauGB).....	31
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	33
5.1.5	Werdendes Bauland.....	35
5.1.6	Erholungsgrundstücke.....	36
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	38
5.2.1	Ackerland	40
5.2.2	Grünland.....	41
5.2.3	Waldflächen.....	41
5.3	Sonstige Flächen.....	42
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	42
5.3.2	Gärten	43
5.3.3	Gemeinbedarfsflächen	44
6	Bebaute Grundstücke	46
6.1	Individueller Wohnungsbau	50
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	52
6.1.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	54
6.2	Villen.....	55
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	56
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	57
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	58
7	Wohnungs- und Teileigentum	59
7.1	Erstverkauf aus Neubau	61
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	61
7.3	Weiterverkauf	61

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Eisenach 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 Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach.

Aufgrund der engen räumlichen und wirtschaftlichen Verknüpfungen zwischen der kreisfreien Stadt Eisenach und dem Wartburgkreis sind in einzelnen Tabellen und Diagrammen die Ergebnisse des Wartburgkreises 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 der kreisfreien Stadt Eisenach

**Vorsitzender
Stellvertreter**

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

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Mehrere Gutachterausschüsse können sich der gleichen Geschäftsstelle bedienen. Die Aufgaben der Geschäftsstelle 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 kostenfrei BORIS-TH starten. Hierfür sind weder ein Benutzername noch ein Passwort erforderlich.

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

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

unter der Rubrik *Bodenmanagement* abgerufen werden.

2.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

3 Angaben zur kreisfreien Stadt Eisenach

Die seit dem 1. Januar 1998 kreisfreie Stadt Eisenach liegt im Westen des Freistaates Thüringen, geographisch gesehen etwa in der Mitte der Bundesrepublik Deutschland, und ist fast völlig vom Wartburgkreis umschlossen. Mit der im Januar 2010 eröffneten Nordumfahrung der Höselsberge wird Eisenach von der Bundesautobahn A 4 nur noch tangiert. Die Stadt selbst verfügt über zwei Anschlussstellen: Eisenach-West und Eisenach-Ost. Mit der Inbetriebnahme der Nordumfahrung wurde der Verkehrsfluss in Ost-West-Richtung deutlich beschleunigt.

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

Östlich von Eisenach 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

In dem Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach beträgt die Bevölkerungsdichte ca. 413 Einwohner/km². Wie viele andere Landkreise hat auch die kreisfreie Stadt Eisenach seit Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei der Anteil der über 65-jährigen Einwohner steigt. Der Bevölkerungsrückgang ist vergleichsweise deutlich geringer als im benachbarten Wartburgkreis.

Einwohnerzahlen kreisfreie Stadt Eisenach

	2007	2008	2009
mit Hauptwohnsitz	43.308 (- 0,7%)	43.051 (- 0,6%)	42.847 (- 0,5%)
Zuwanderung	1.750	1.870	1.747
Abwanderung	1.843	1.916	1.780
Geburten	375	331	364
Sterbefälle	599	540	534
0 – 5 jährige	2.071	2.032	2.067
6 – 17 jährige	3.439	3.364	3.411
18 – 64 jährige	27.370	27.055	26.602
65 jährige u. ältere	10.428	10.600	10.767

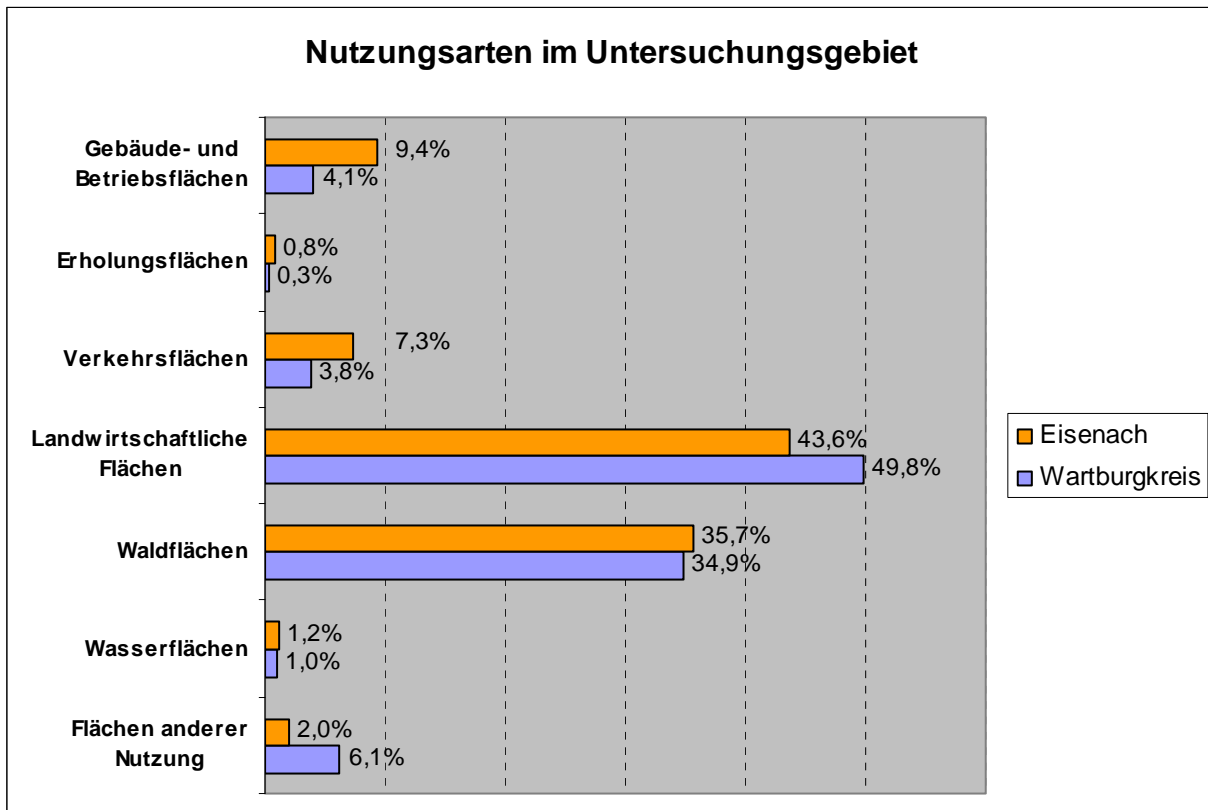
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Einwohnerzahlen im Wartburgkreis zum Vergleich

	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

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Eisenach und zum Vergleich die des Wartburgkreises.



Quelle: TLVermGeo, Nutzungsartenstatistik 2009

Die kreisfreie Stadt Eisenach und vor allem der Wartburgkreis haben einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt angesehen werden.

Ein großer Teil des südlichen Stadtgebietes von Eisenach ist von Wald bedeckt und wird forstwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in den Feldlagen der nördlich gelegenen Stadtteile konzentriert.

In Eisenach sind ca. 3.900 Betriebe angesiedelt, davon entfallen ca. 600 auf die Branchen Industrie und Handwerk.

Traditionell ist Eisenach eine Automobilbaustadt mit den industriellen und gewerblichen Schwerpunktbranchen Fahrzeugbau, Fahrzeugelektrik und Elektrotechnik.

Wirtschaftsdaten

Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen rückläufig. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen in Eisenach bei 17,0 %; im Jahr 2009 stieg der Anteil auf 13,6 % und lag damit etwas höher als der Durchschnittswert für den Freistaat Thüringen mit 12,6 %.

Arbeitslosenzahlen Eisenach (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2007	2008	2009
Arbeitslose	2.610	2.322	2.675
Arbeitslosenquote (%) Eisenach	13,1	11,7	13,6
Arbeitslosenquote (%) WAK	11,0	8,9	10,1

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

Im Jahr 2009 waren in Eisenach annähernd 7.500 Menschen im produzierenden Gewerbe beschäftigt, das entspricht 36 % 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 zu 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
Eisenach			
Bestand			
Wohngebäude	7.054	7.068	7.087
Wohnungen	23.450	23.466	23.465
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	64	55	56
Neue Wohngebäude	29	26	20
Wohnungen	102	40	44
Baufertigstellungen insgesamt	83	55	44
Wohngebäude	35	23	22
Wohnungen	70	86	43

Weitere Angaben zur kreisfreien Stadt Eisenach und zum Wartburgkreis sind unter den Internetadressen

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

und

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

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

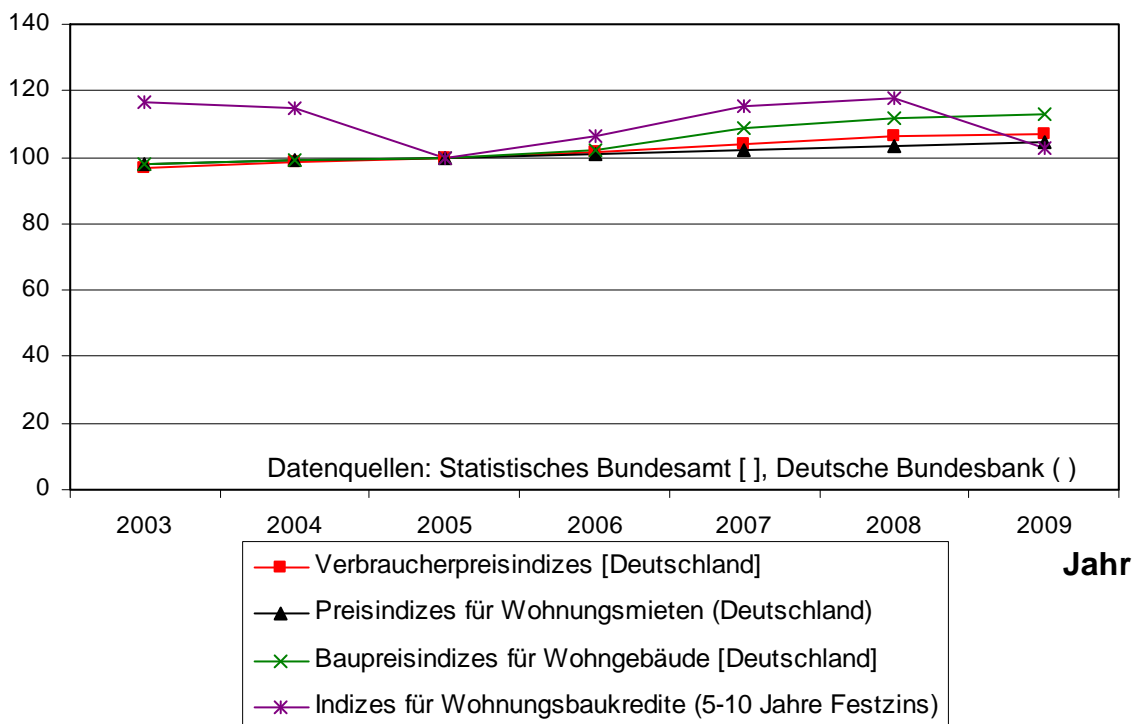
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (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

Kreisfreie Stadt Eisenach

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze im Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach mit 124,3 ha insgesamt um 10 % gesunken und die Geldumsätze mit 30,8 Mio. € um 13 % zurückgegangen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** blieb die Anzahl der getätigten Verkäufe auf dem Niveau von 2008 stabil. Hier wurden geringfügig höhere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind ebenfalls leicht gestiegen.

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

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser** ist deutlich um 26 % zurückgegangen.

Mit 21 % machen **Eigentumswohnungen** einen verhältnismäßig großen Teil des Immobilienverkehrs aus. Ihr Marktanteil ist im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen.

Der **land- und forstwirtschaftliche Sektor** blieb bei den Flächenumsätzen leicht unter dem Vorjahresniveau. Das absolute Preisniveau ist eher niedrig und blieb im Durchschnitt relativ 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 für die kreisfreie Stadt Eisenach insgesamt **394 Erwerbsvorgänge**. Gegenüber dem Vorjahr ist ein nur leichter Rückgang um 5 % zu verzeichnen.

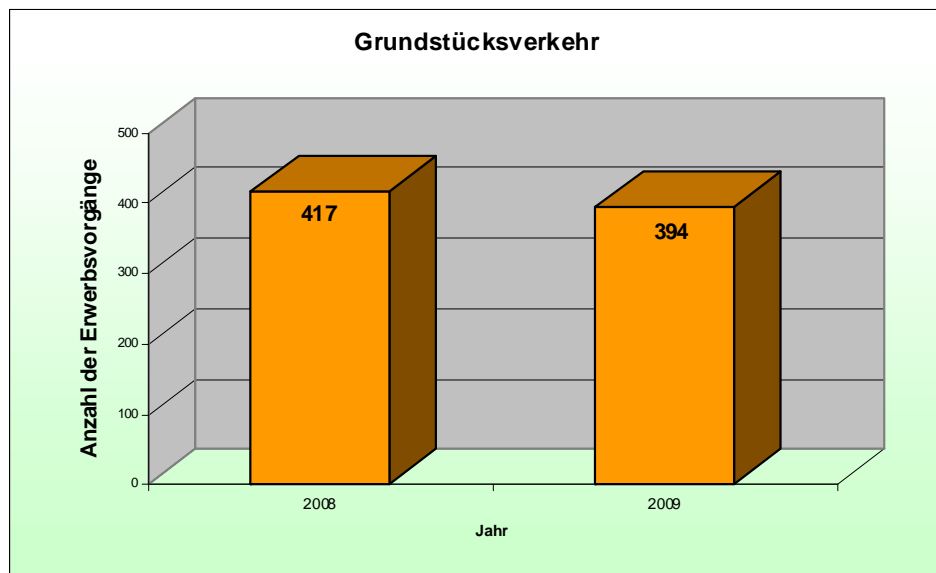


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

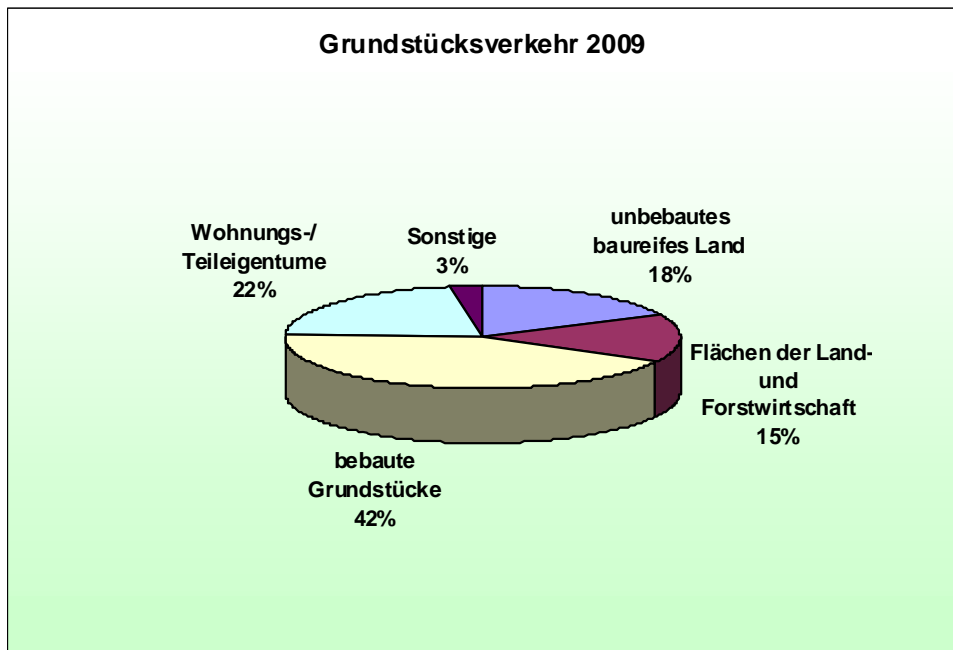


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Berichtsjahr fanden in Eisenach deutlich mehr Eigentumsübergänge im Teilmarkt der sonstigen Flächen statt. Auch Wohnungs- und Teileigentum und unbebautes baureifes Land waren bei den Kaufverträgen stärker als im Vorjahr vertreten. Die Anzahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke und Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Im Jahr 2009 wurden in Eisenach 124,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 10 % ab.

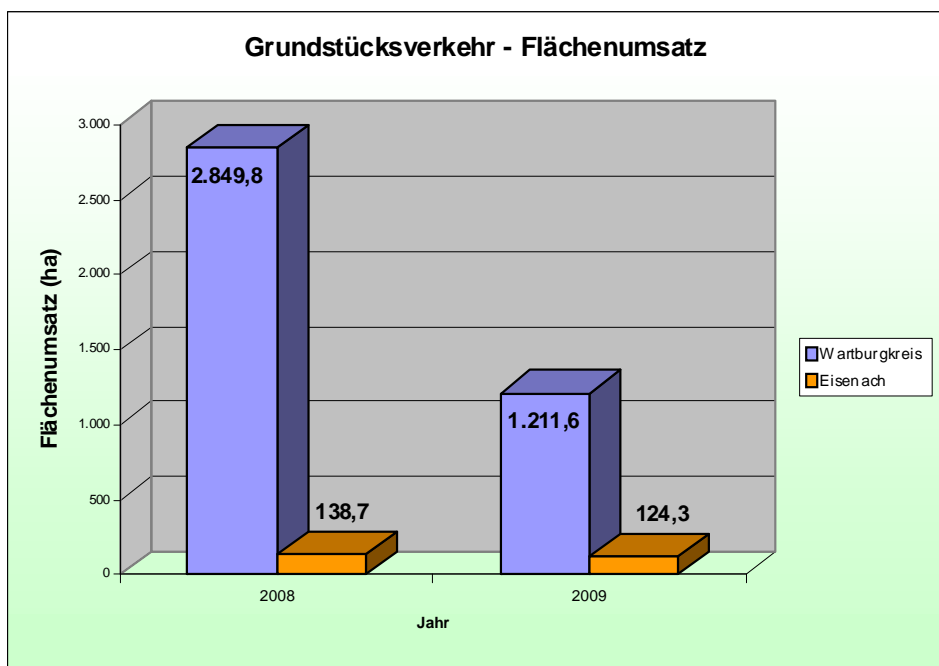


Abb.: Flächenumsatz

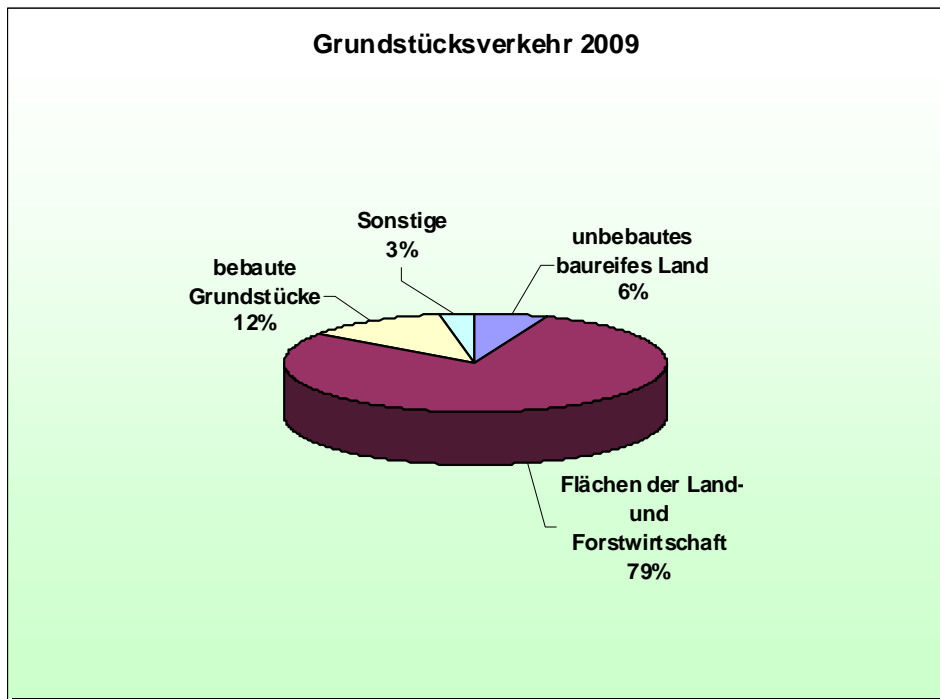


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

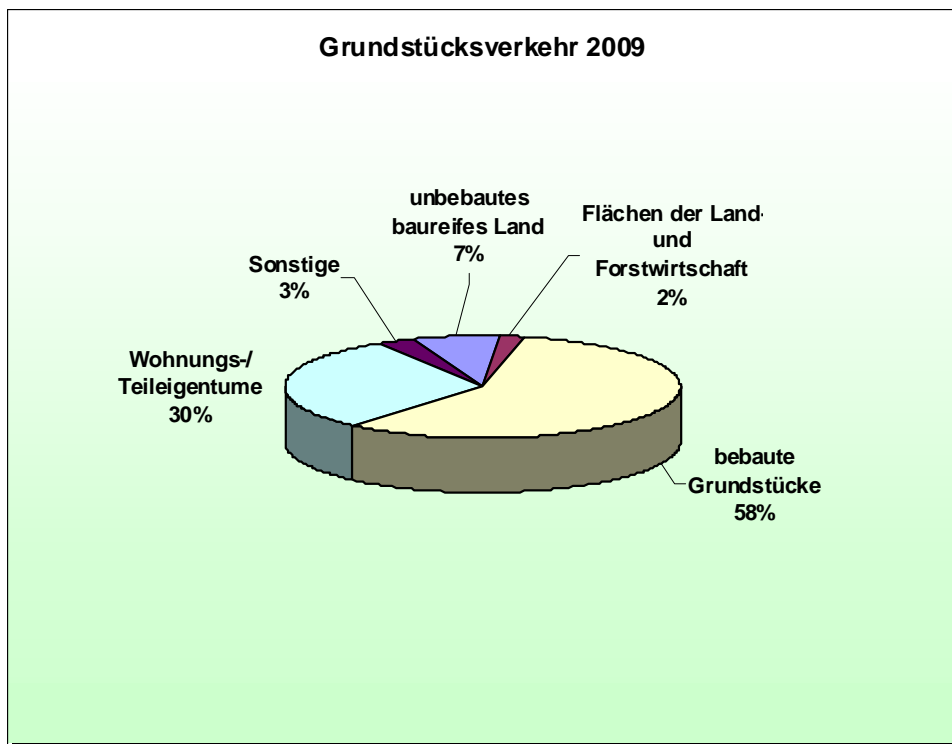


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

In Eisenach ist der Geldumsatz von 35,6 Mio. € auf 30,8 Mio. € zurückgegangen. Der größte Rückgang war bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen.

Im Wartburgkreis ist der Geldumsatz geringfügig von 69,9 Mio. € auf 69,1 Mio. € zurückgegangen.

4.2 Kaufverträge

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

Für das Berichtsjahr wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach **323 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Im Bereich des Wartburgkreises wurden im gleichen Zeitraum 1.322 Kaufverträge erfasst.

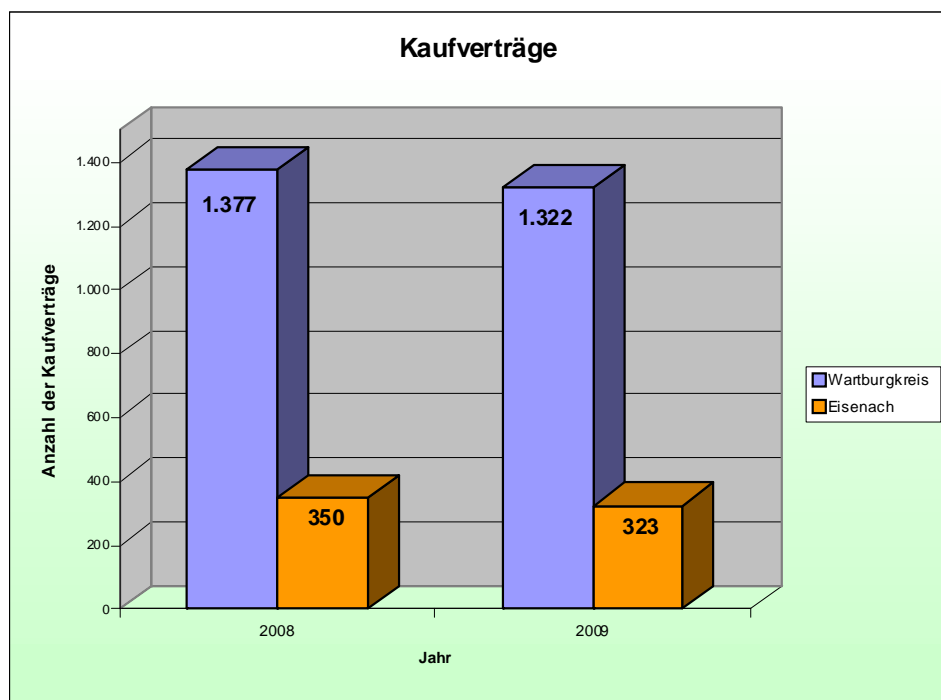


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

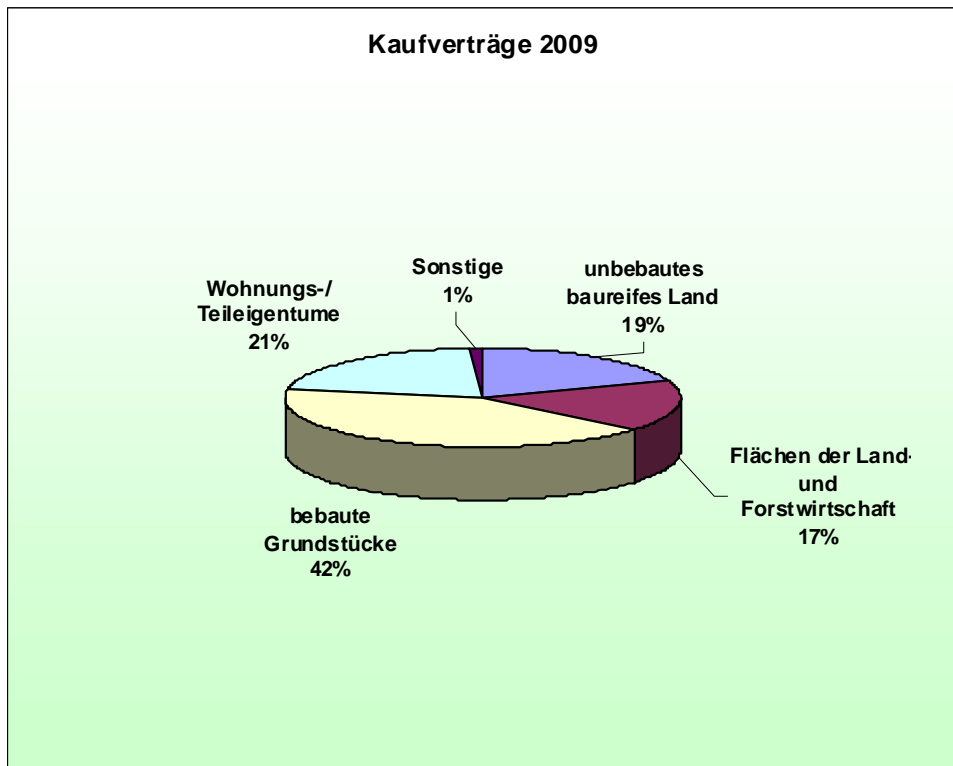


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Flächenumsatz in Eisenach stieg von 107,4 ha auf 111,9 ha im Berichtsjahr. Besonders im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wurden deutlich mehr Flächen veräußert.

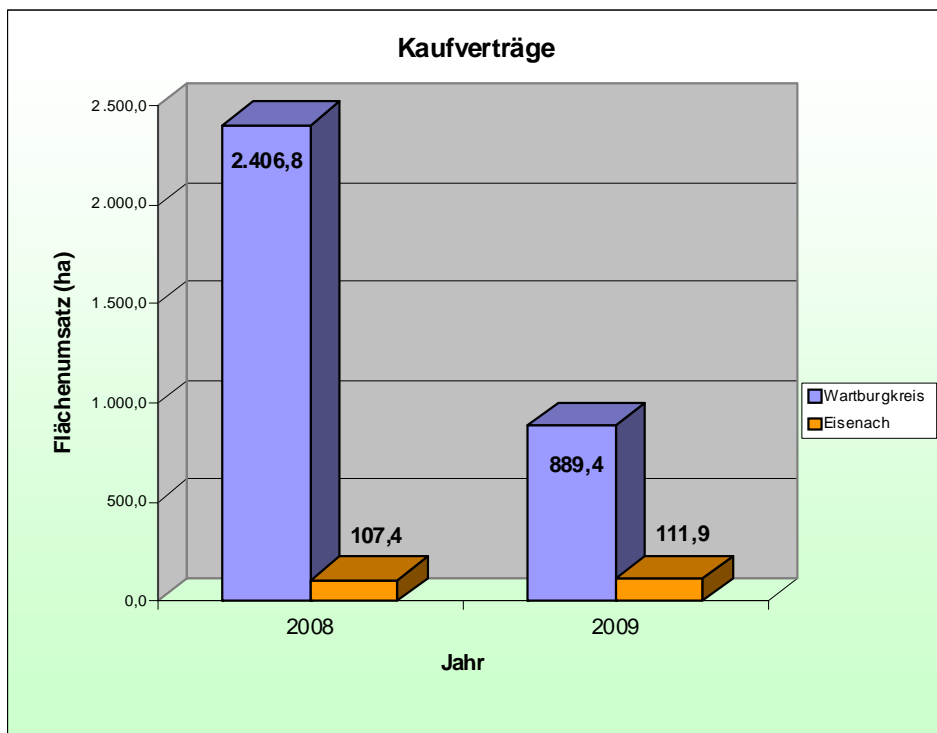


Abb.: Flächenumsatz

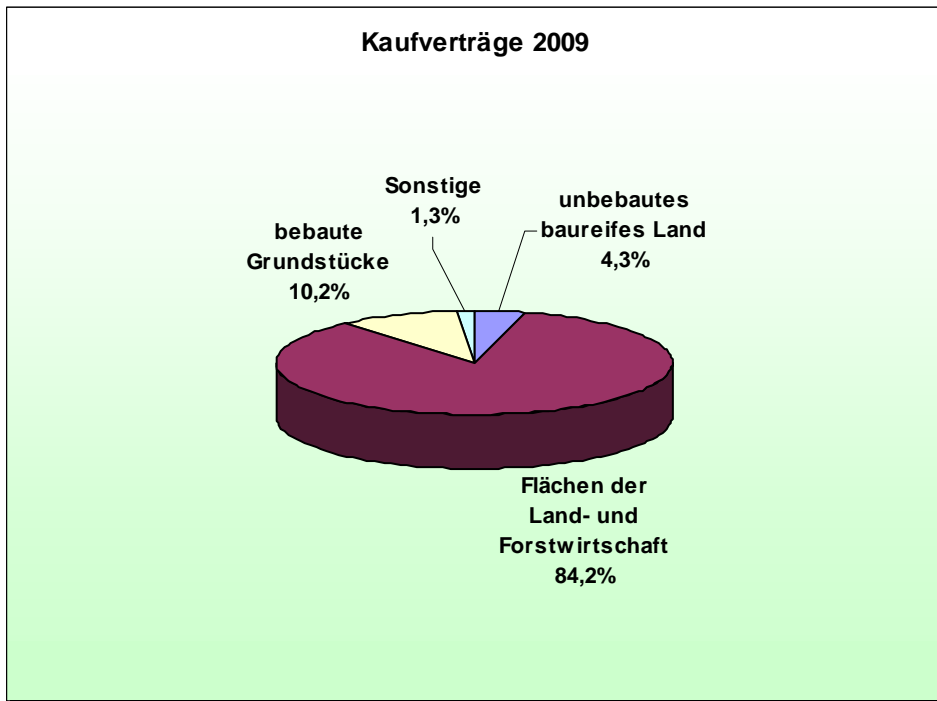


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

In Eisenach sank der Geldumsatz um 18 % von 33,5 Mio. € auf 27,5 Mio. €. Der größte Rückgang war, wie auch im Vorjahr, im Teilmarkt der bebauten Grundstücke zu verzeichnen.

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

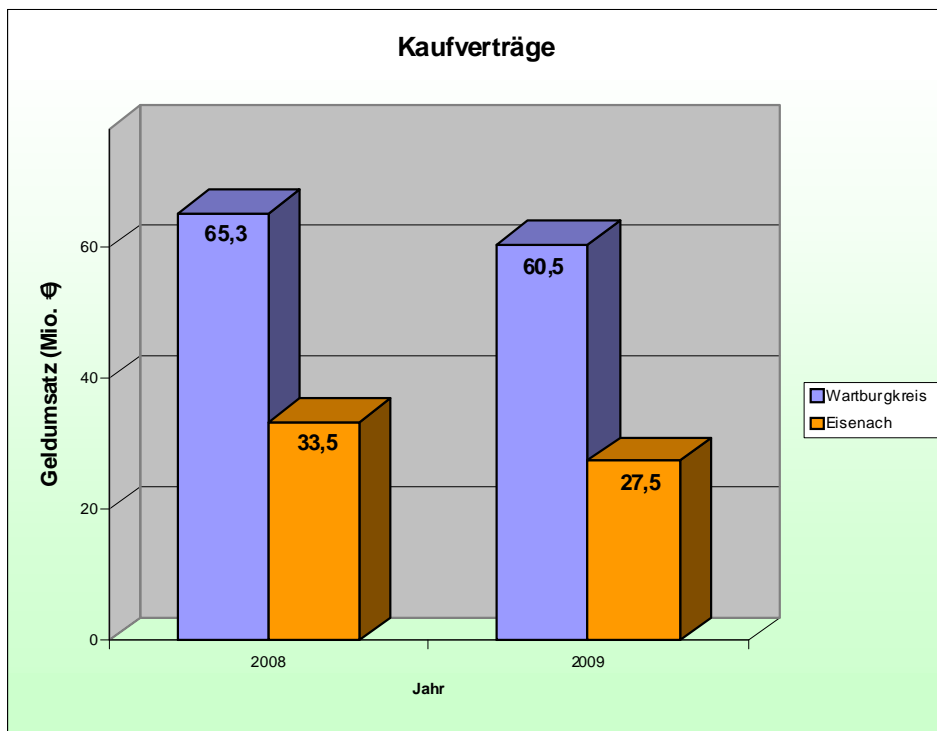


Abb.: Geldumsatz

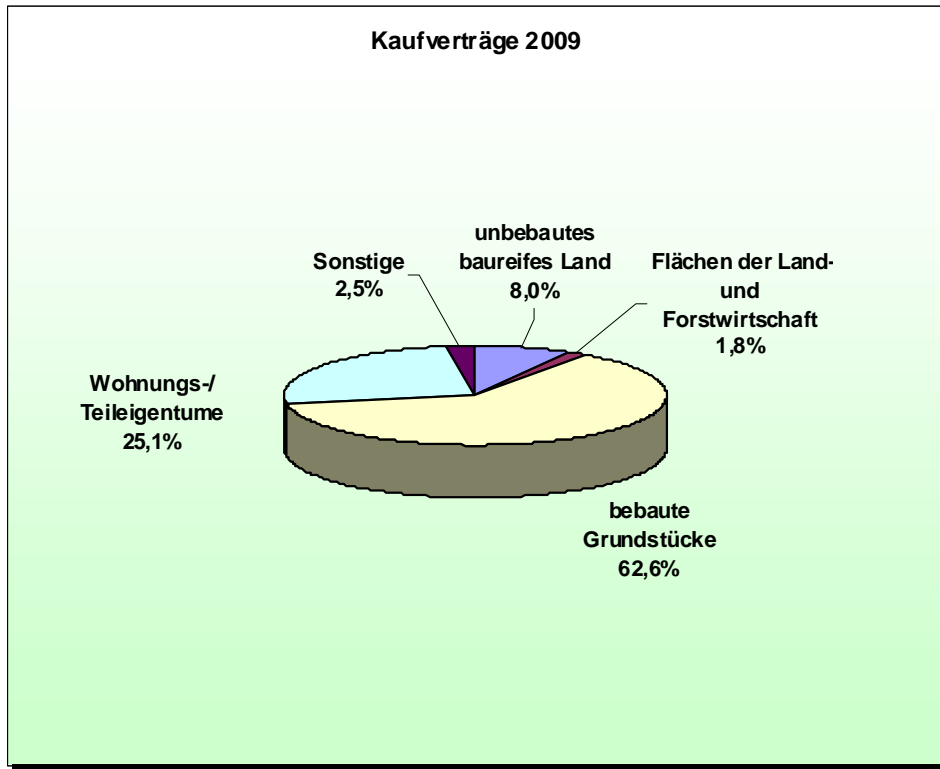


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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.

In Eisenach blieb die Anzahl der Kaufverträge mit 62 Verkäufen auf niedrigem Niveau stabil. Lediglich bei Gewerbebauflächen waren geringfügig mehr Kauffälle zu verzeichnen. Der Flächenumsatz nahm insgesamt geringfügig zu und stieg auf 4,8 ha.

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 in beiden Regionen die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

5.1 Bauflächen

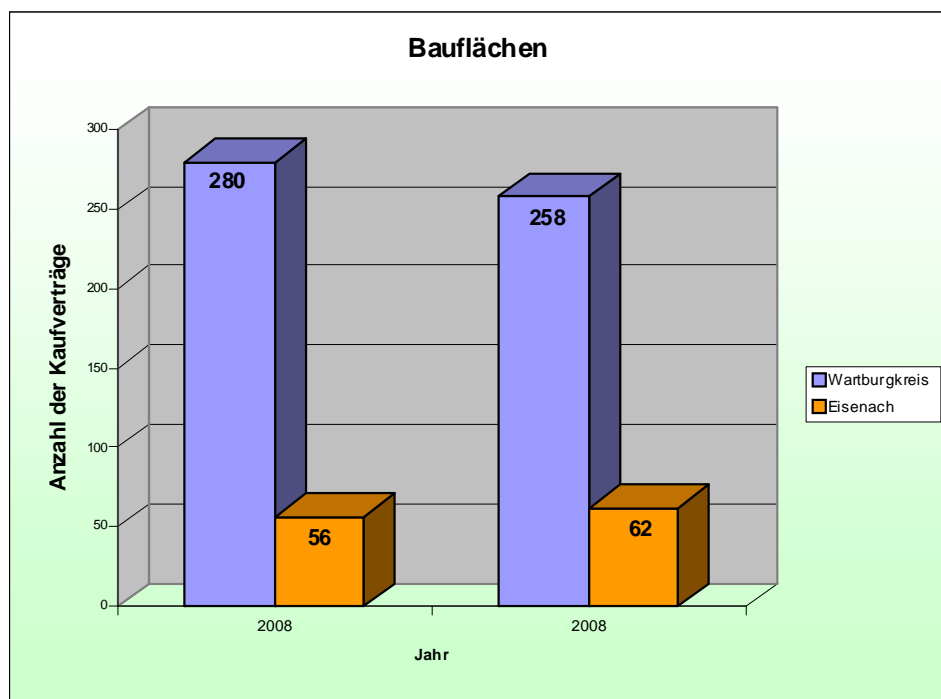


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

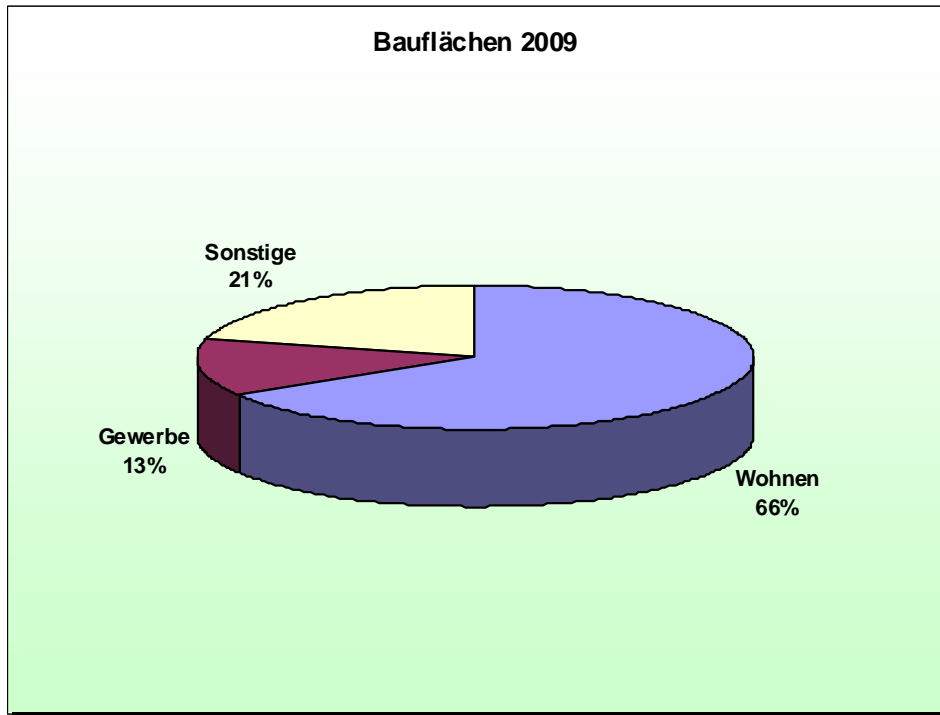


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

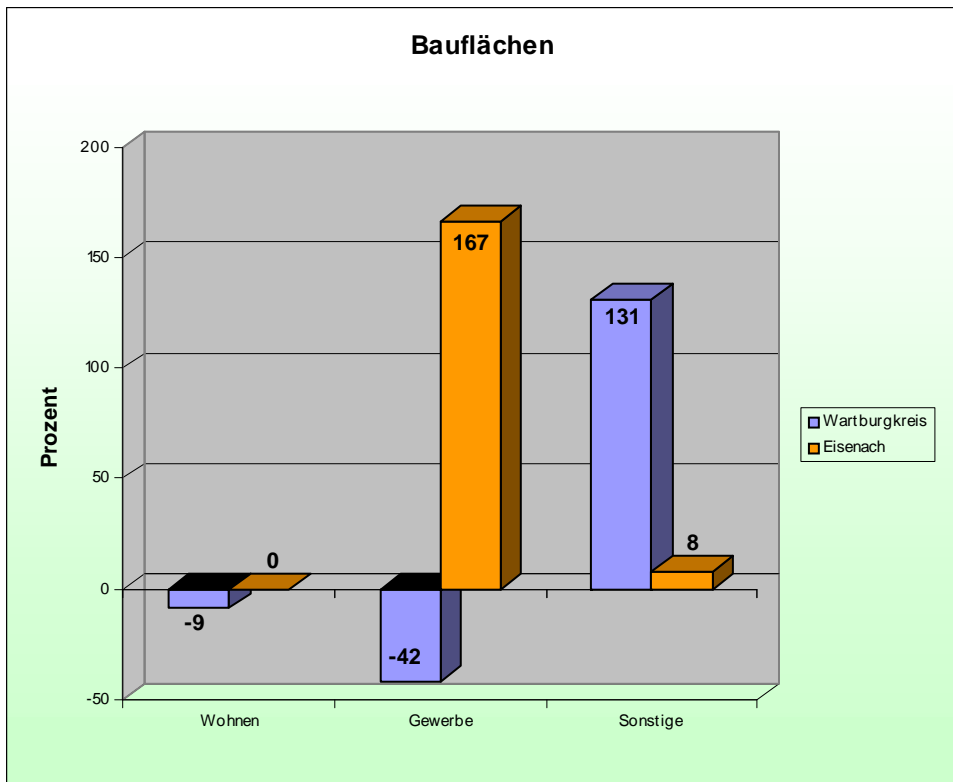


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

In der kreisfreien Stadt Eisenach wurden 8 Kaufverträge über Gewerbebauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Steigerung von 167 %. Trotz dieses Anstiegs wurde in diesem Teilmarkt weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Dementsprechend geringer fiel auch der Geldumsatz aus.

Für das Berichtsjahr wurden im Wartburgkreis 30 Kaufverträge über sonstige Bauflächen erfasst. Der Anstieg des Umsatzes um 131 % kann nicht als richtungsweisend 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.

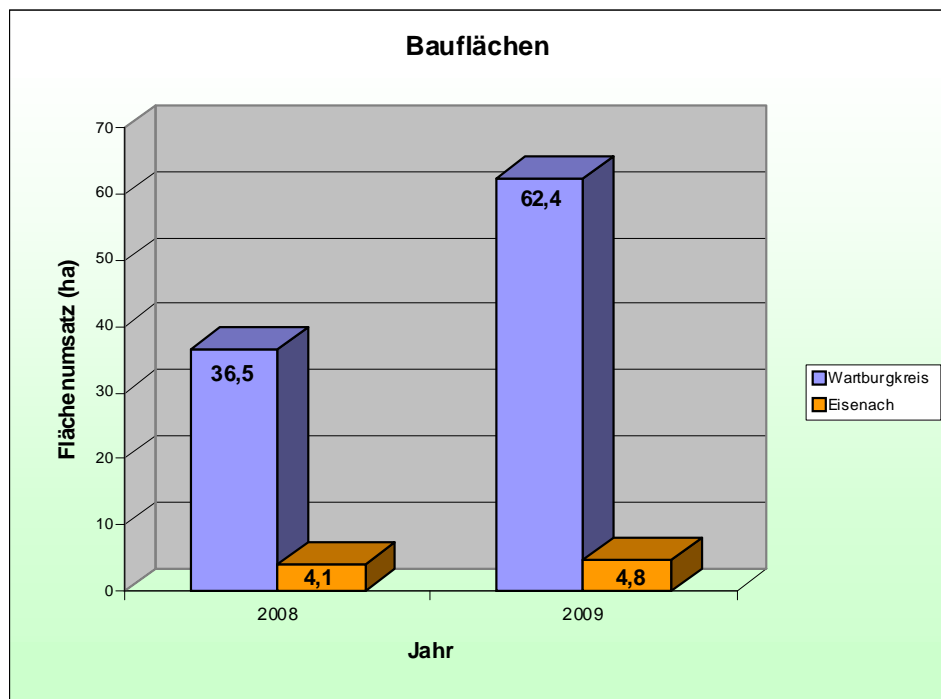


Abb.: Flächenumsatz

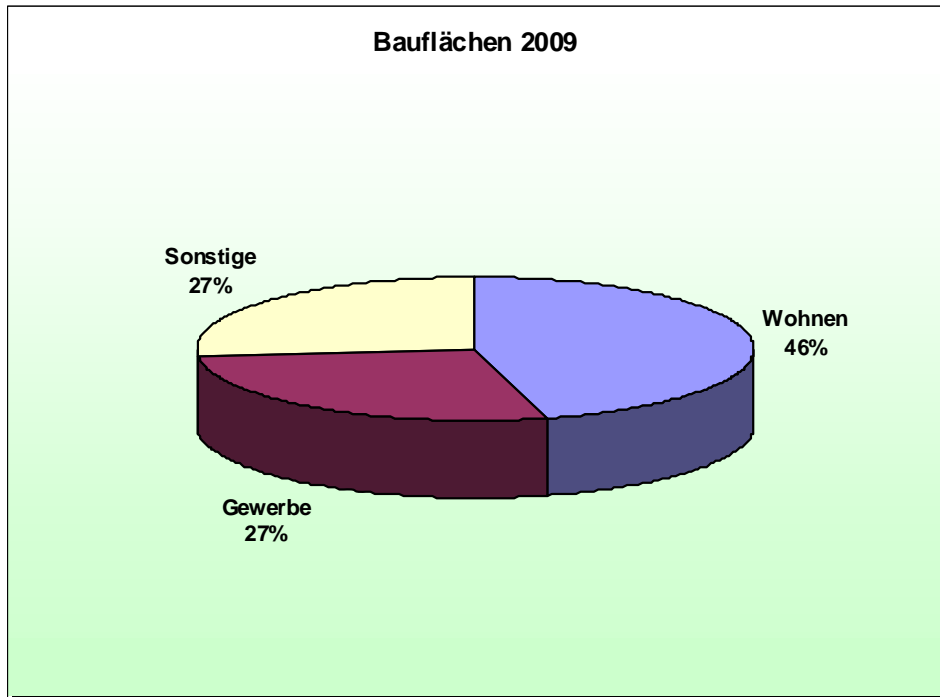


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

In Eisenach blieb der Geldumsatz auf Vorjahresniveau stabil. Hier entfielen ca. 1,4 Mio. € auf das Marktsegment der Wohnbauflächen. Gewerbeflächen haben mit 0,7 Mio. € einen Anteil von ca. 30 % am Geldumsatz.

Die Verringerung des Geldumsatzes im Wartburgkreis auf 3,5 Mio. € resultiert u. a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2009.

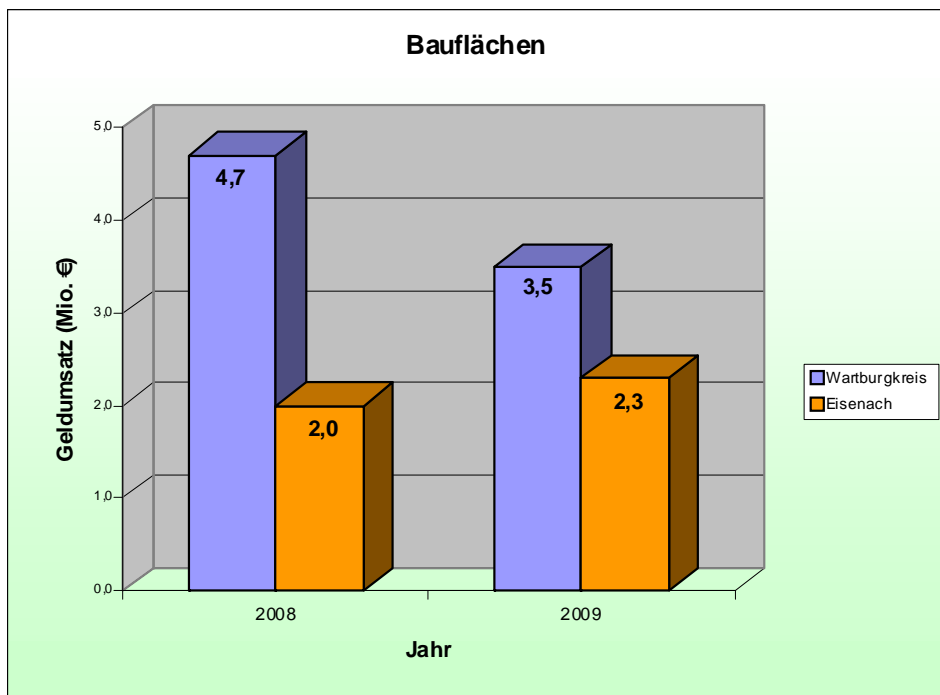


Abb.: Geldumsatz

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.

In Eisenach blieb die Anzahl der Kaufverträge ebenfalls auf Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz stieg um ca. 19 %, der Geldumsatz nahm um 35 % zu.

Im Wartburgkreis blieben die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr stabil.

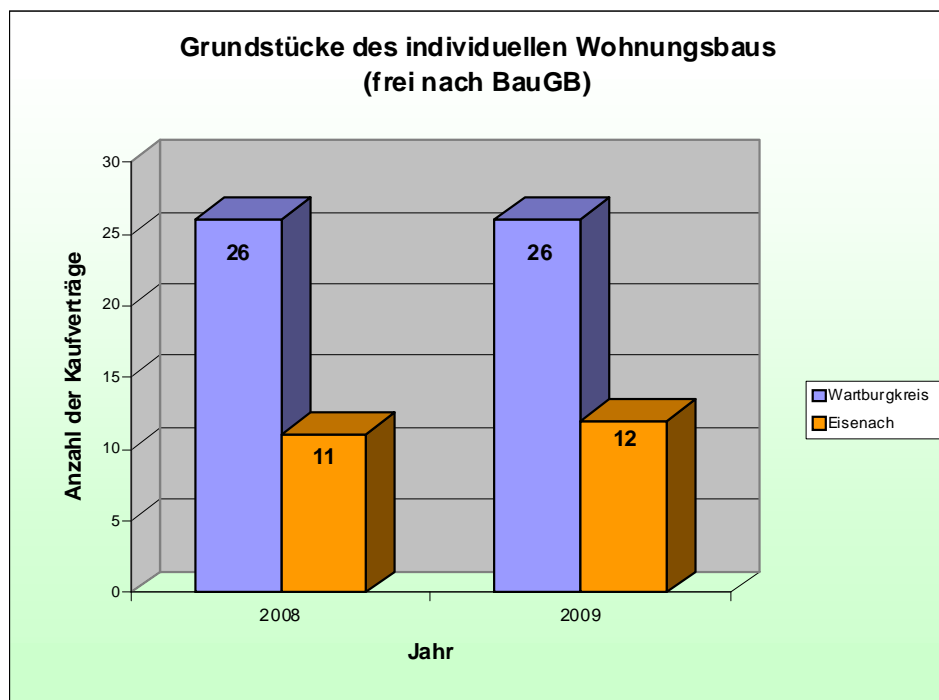


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

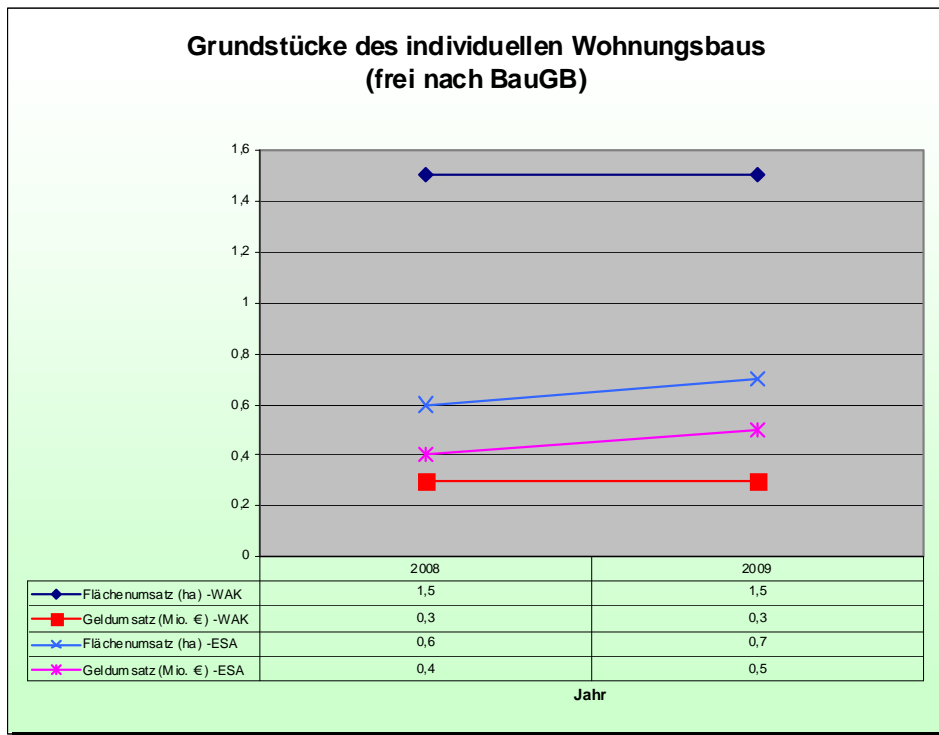


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

Aufgrund der insbesondere für Eisenach geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine eindeutige Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises 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, in dem 12 Kauffälle auf diesen Teilmarkt entfielen. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz stiegen ebenfalls wieder leicht an.

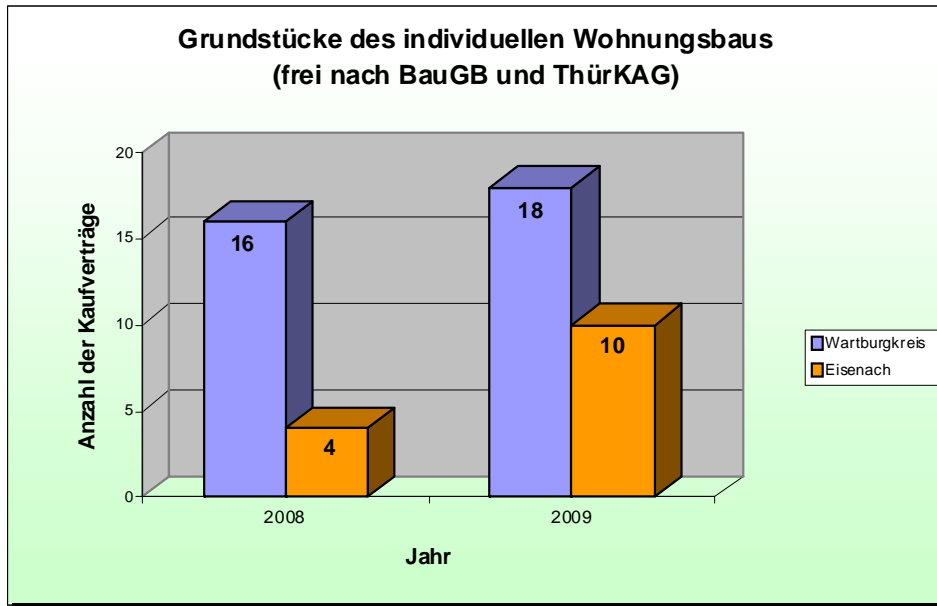


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

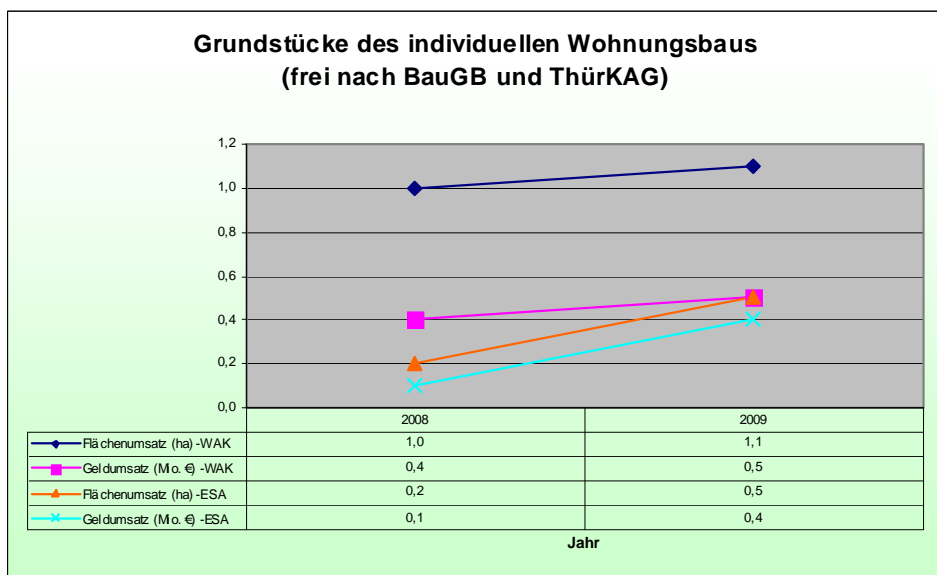


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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 (Miethäuser) oder Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen) wurde an dieser Stelle nicht durchgeführt.

Im gesamten Berichtsgebiet wurden nur wenige auswertbare Kauffälle für das Berichtsjahr registriert. Grundstücke dieses Teilmarktes werden nur sehr selten gehandelt. Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche gemacht werden.

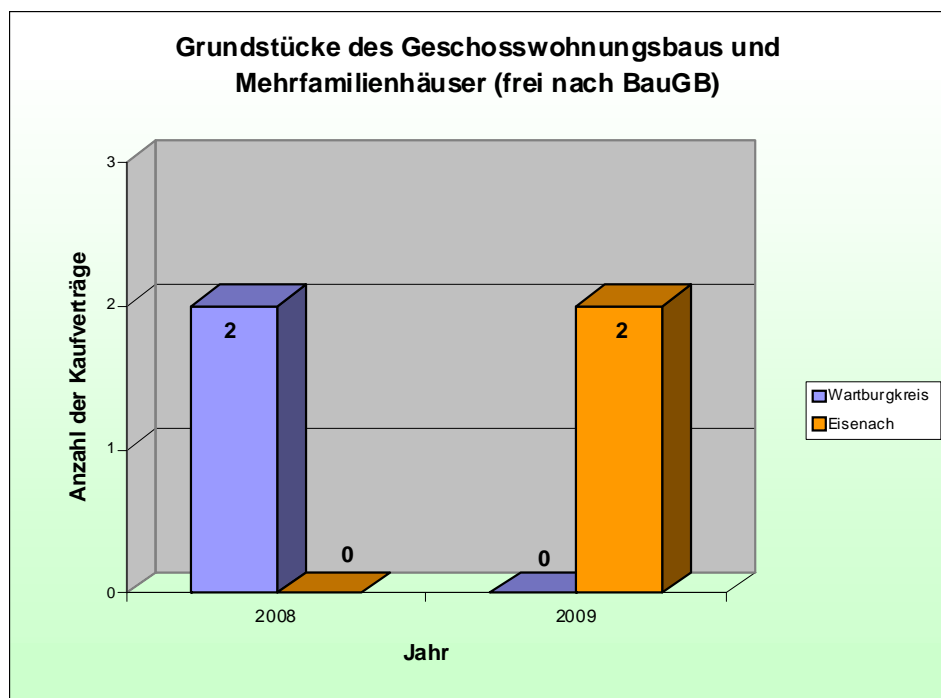


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Bereich Eisenach auf 2 im Berichtsjahr. Im Jahr 2009 wurden 0,8 ha Grundstücksfläche und ca. 0,5 Mio. € umgesetzt.

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.

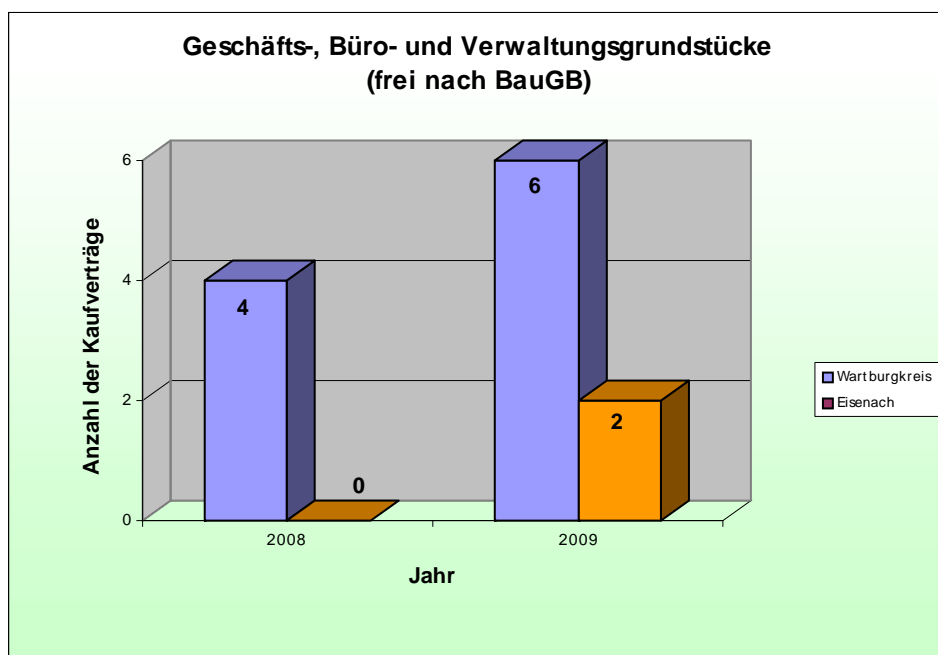


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

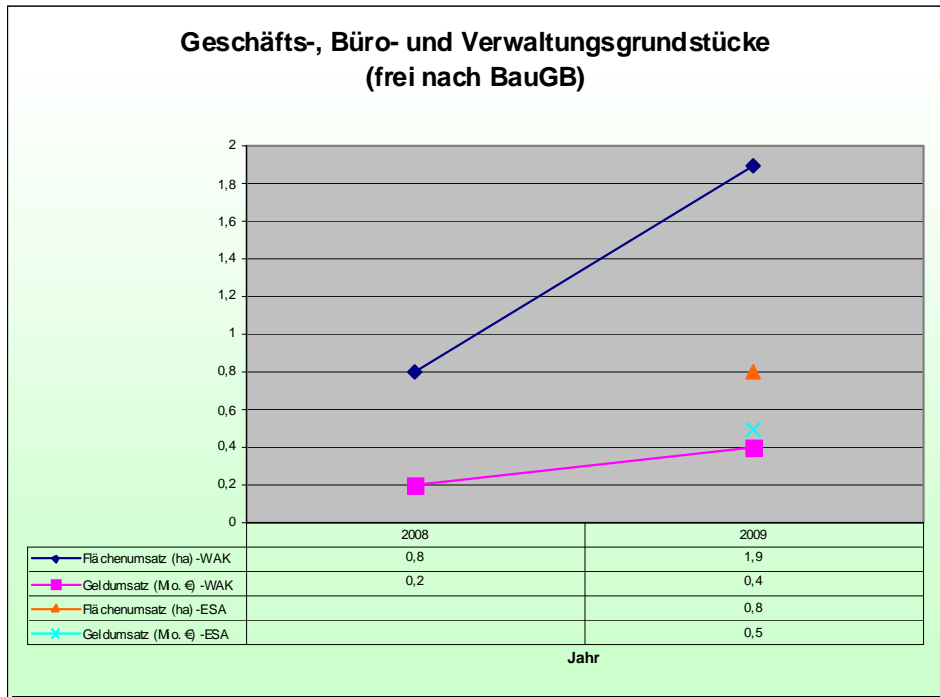


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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.

In Eisenach blieb die Anzahl der Kauffälle auf niedrigem Niveau stabil. Die veräußerten Flächen waren im Berichtsjahr jedoch deutlich kleiner, damit war auch der Geldumsatz stark rückläufig.

Im Wartburgkreis ging die Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr stark zurück.

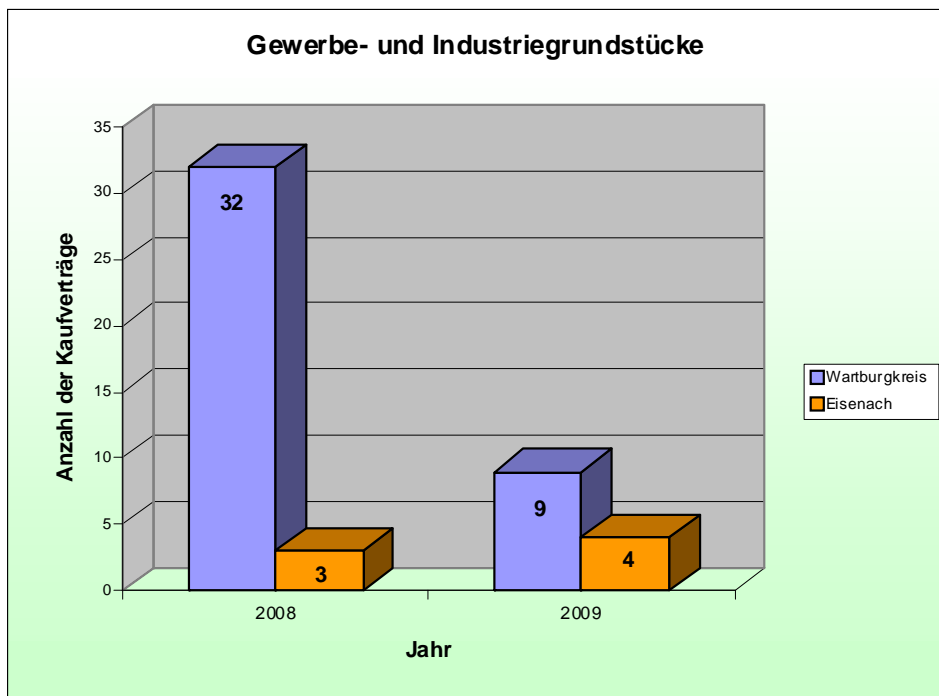


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

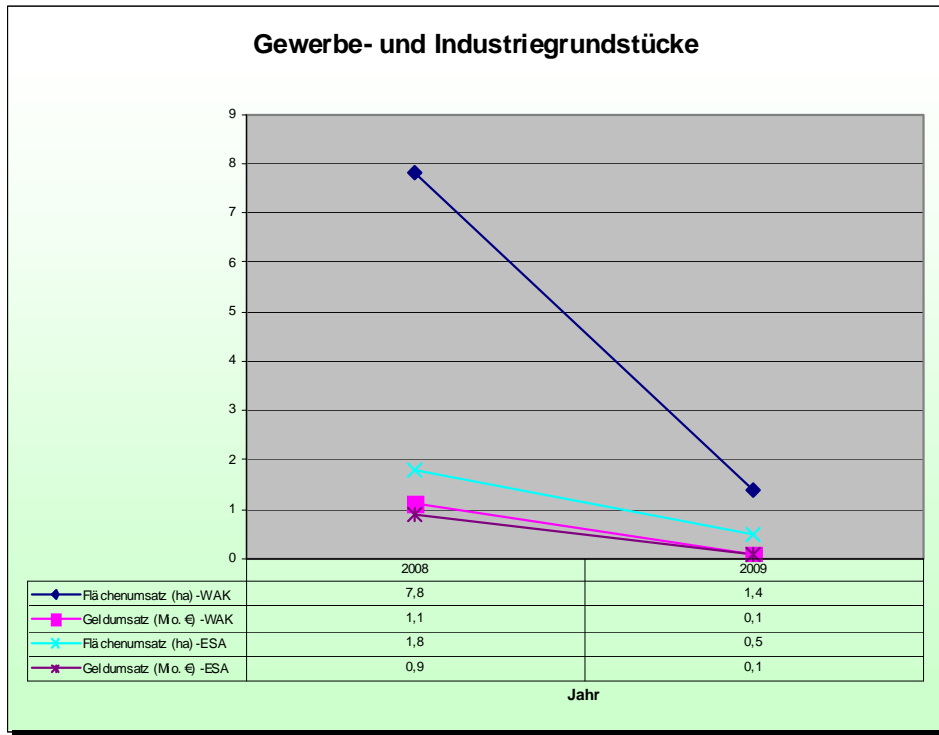


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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.

Für Eisenach liegt nur ein Kauffall vor. Eine Auswertung entfällt somit.

Im Wartburgkreis wurden im Berichtsjahr 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.

Für Eisenach liegt nur ein Kauffall vor. Eine Auswertung kann daher nicht erfolgen.

Die Anzahl der Kaufverträge im Wartburgkreis liegt mit 25 Kauffällen auf Vorjahresniveau. Insgesamt wurden hier 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 stabil.

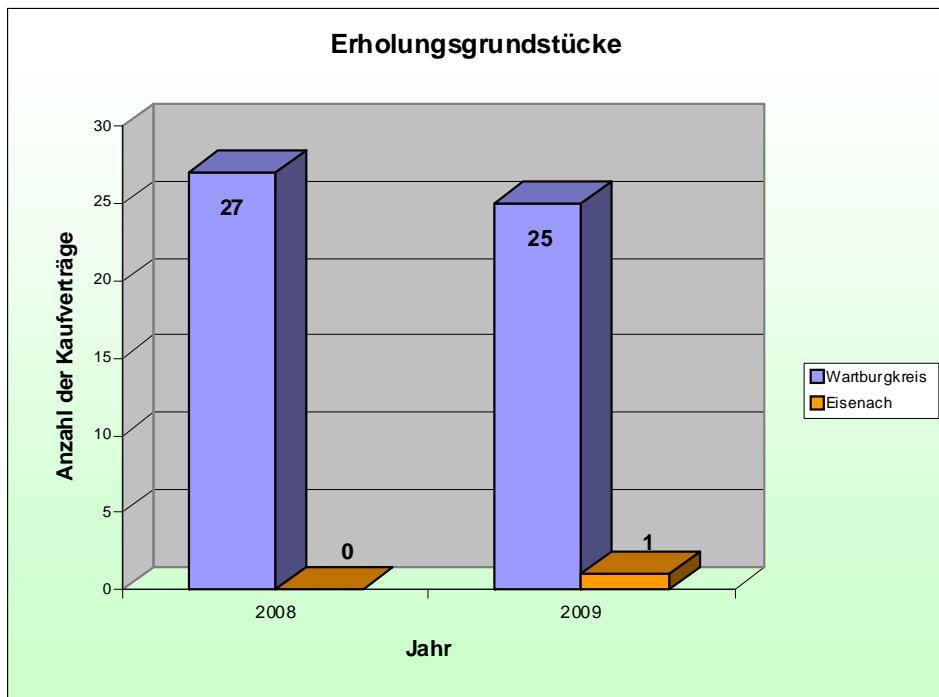


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

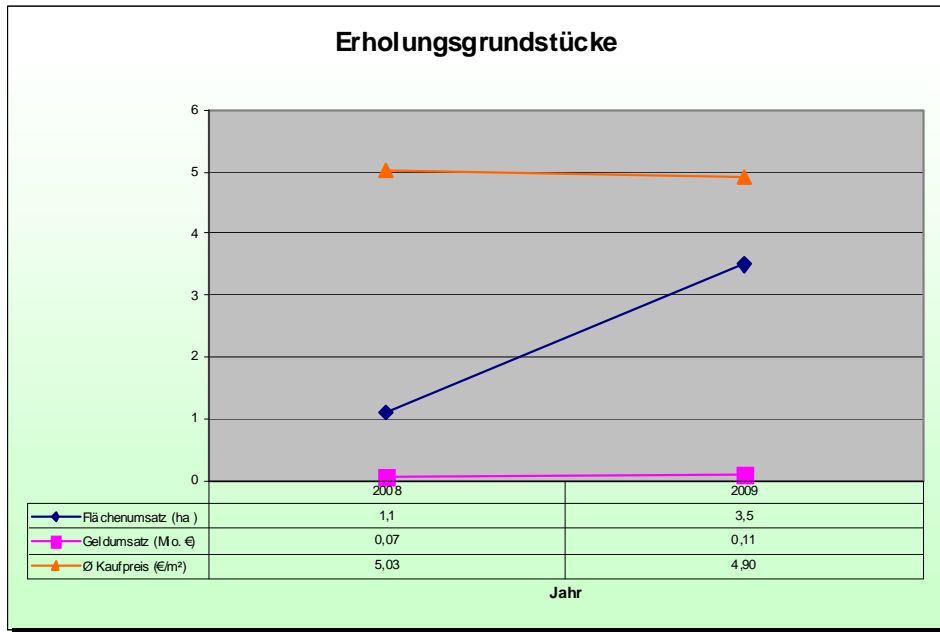


Abb.: Wartburgkreis: Geld- und Flächenumsatz

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

In Eisenach werden Grundstücke dieses Teilmarktes eher selten gehandelt. Die Anzahl der Kaufverträge stieg jedoch deutlich von 27 im Vorjahr auf 46 im Berichtsjahr.

Der Flächenumsatz ist von 78,1 ha auf 92,3 ha gestiegen.

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.

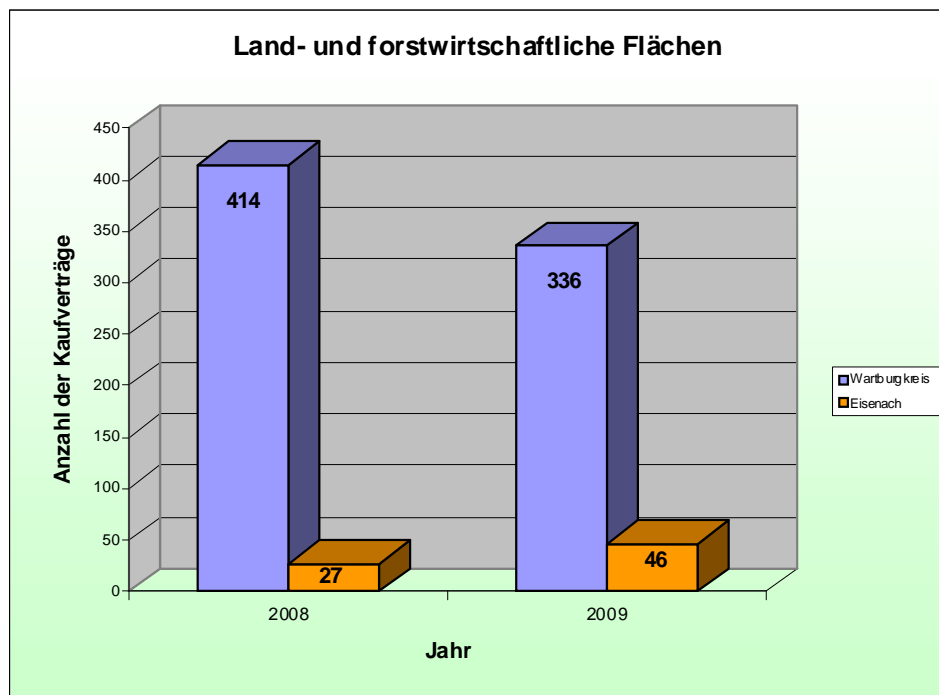


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

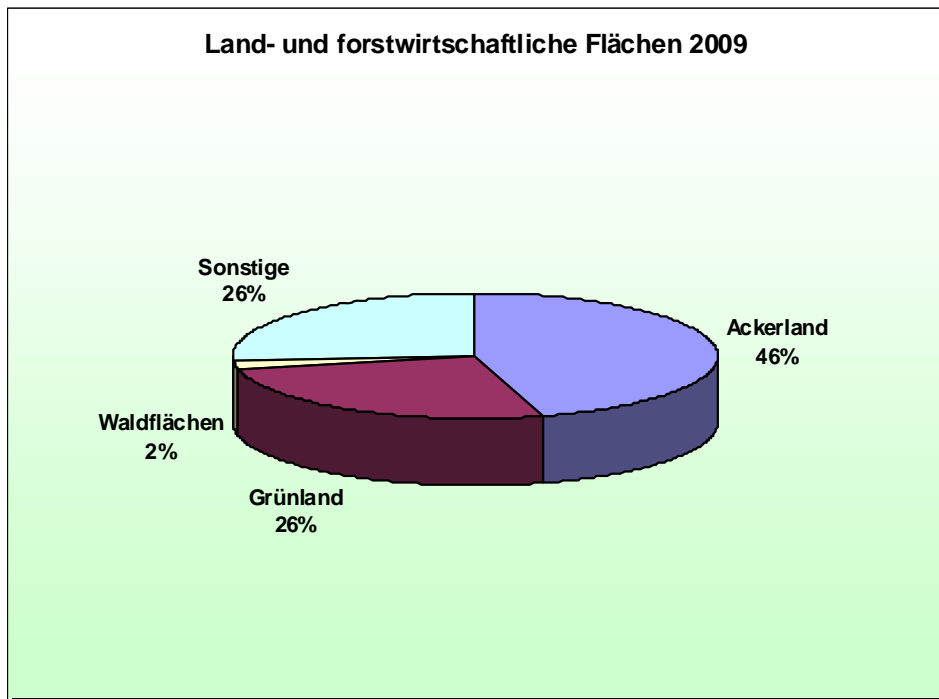


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Flächenumsatz

Ackerland hat mit 69 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt von Waldflächen (20 %), Grünland (7 %) und sonstigen Flächen (4 %). Bei Grünland ist ein deutlich höherer Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt stieg der Flächenumsatz um 18 % auf 92,3 ha.

Geldumsatz

Entsprechend zum Anstieg des Flächenumsatzes stieg auch der Geldumsatz von ca. 312.000 € auf ca. 431.000 €.

Ackerland hat den größten Anteil am Geldumsatz; Grünland, Waldflächen und sonstige Flächen haben nur einen geringen Marktanteil.

5.2.1 Ackerland

In Eisenach sank die Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Berichtsjahr von 12 auf 9. Der Flächenumsatz stieg von 22,8 ha auf 41,2 ha, der Geldumsatz stieg auf ca. 228.000 €

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

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle und des geringen Marktanteils kann zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland keine Aussage getroffen werden. Der Wert ist stark von den regionalen Gegebenheiten abhängig.

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

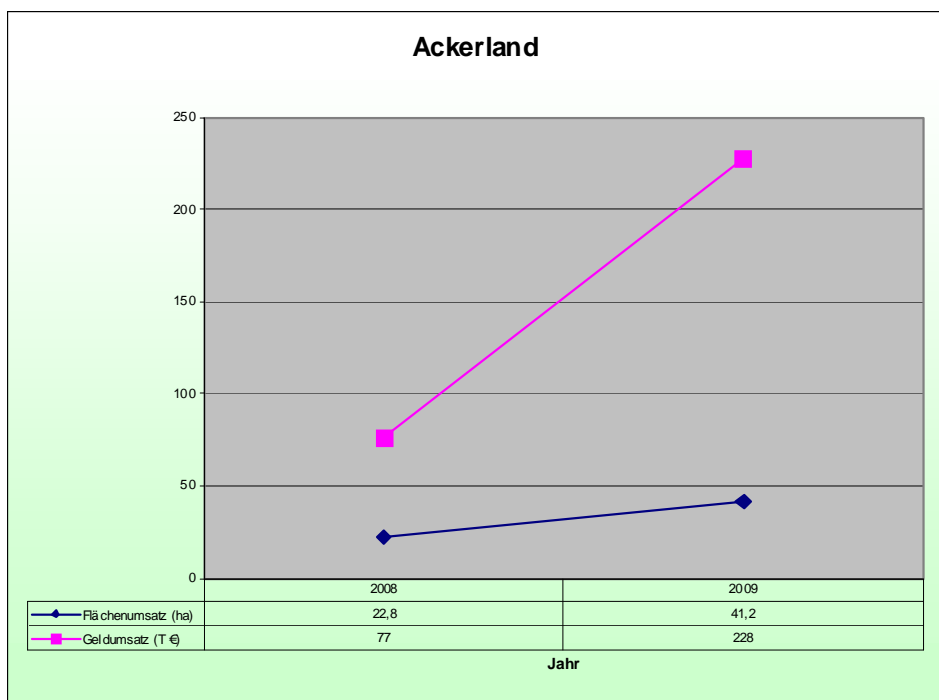


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Grünland

Im Berichtsjahr konnten in Eisenach nur 5 auswertbare Kauffälle erfasst werden. Eine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises ist daher nicht möglich.

Insgesamt wurde eine Fläche von 4,2 ha veräußert. Der Geldumsatz betrug ca. 18.000 €

Im Wartburgkreis wurden bei der Grundstücksart Grünland 69 Kaufverträge registriert.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist allgemein 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.

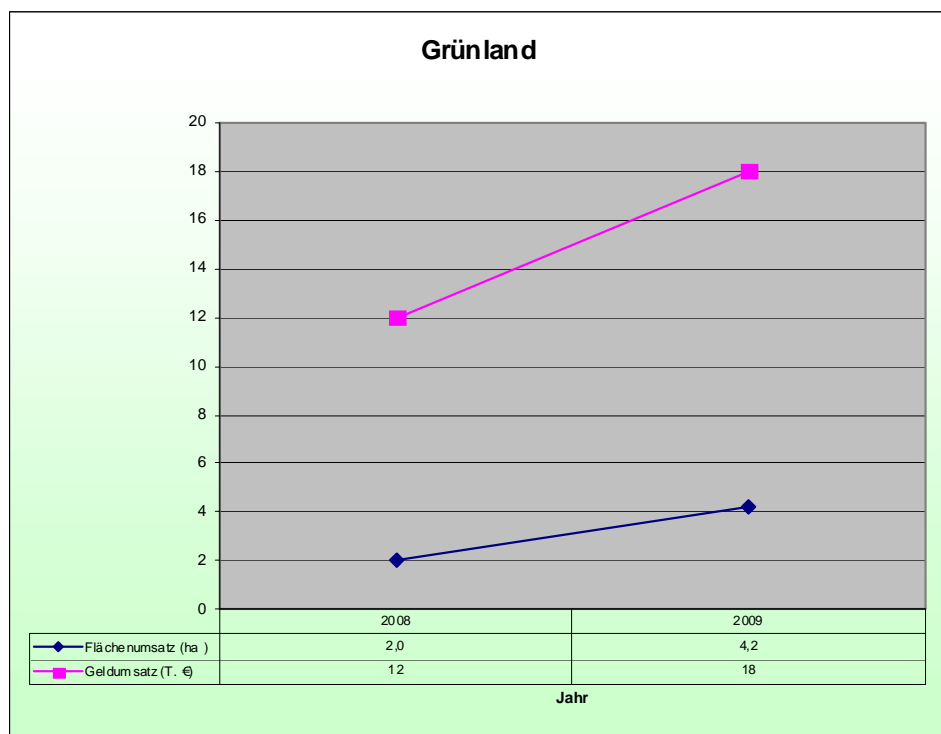


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

5.2.3 Waldflächen

In Eisenach wurden nur 2 Kauffälle registriert.

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.

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.

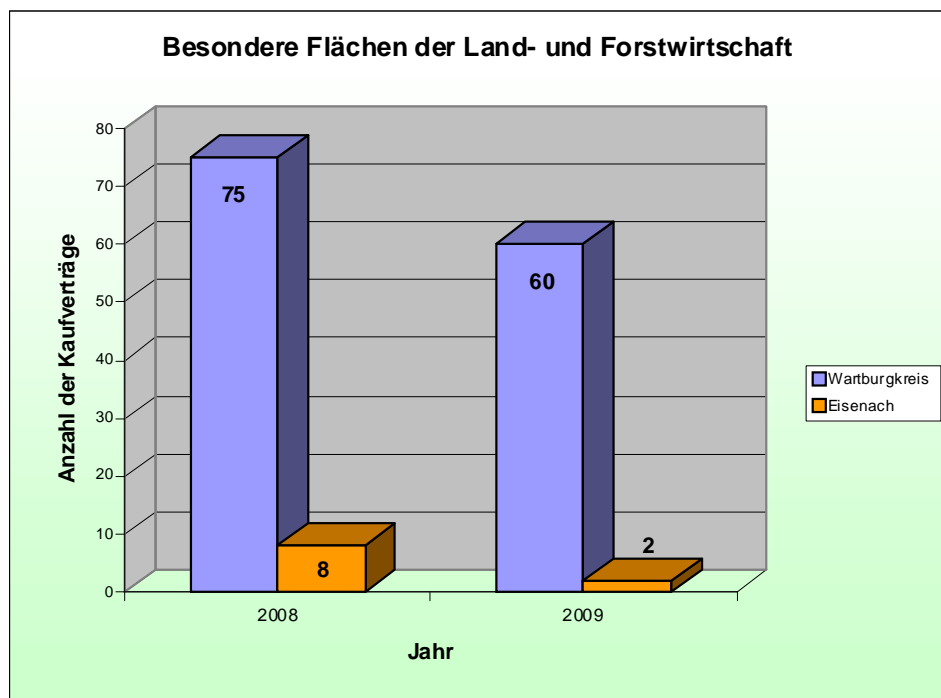


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft ging im Allgemeinen deutlich zurück. In Eisenach hat dieser Teilmarkt mit einem Flächenumsatz von ca. 0,3 ha nur einen sehr geringen Anteil am Marktgeschehen. Der Geldumsatz fiel auf ca. 20.000 €

Der Flächenumsatz ist im Wartburgkreis mit 23,3 ha auf die Hälfte gesunken; der Geldumsatz ging mit 0,43 Mio. € um ca. 625.000 € gegenüber dem Vorjahr zurück.

Überwiegend wurden im Wartburgkreis Kaufverträge über unbebaute Gartengrundstücke abgeschlossen (52 %). 22 % der Eigentumsübergänge hatten Abbauflächen 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.

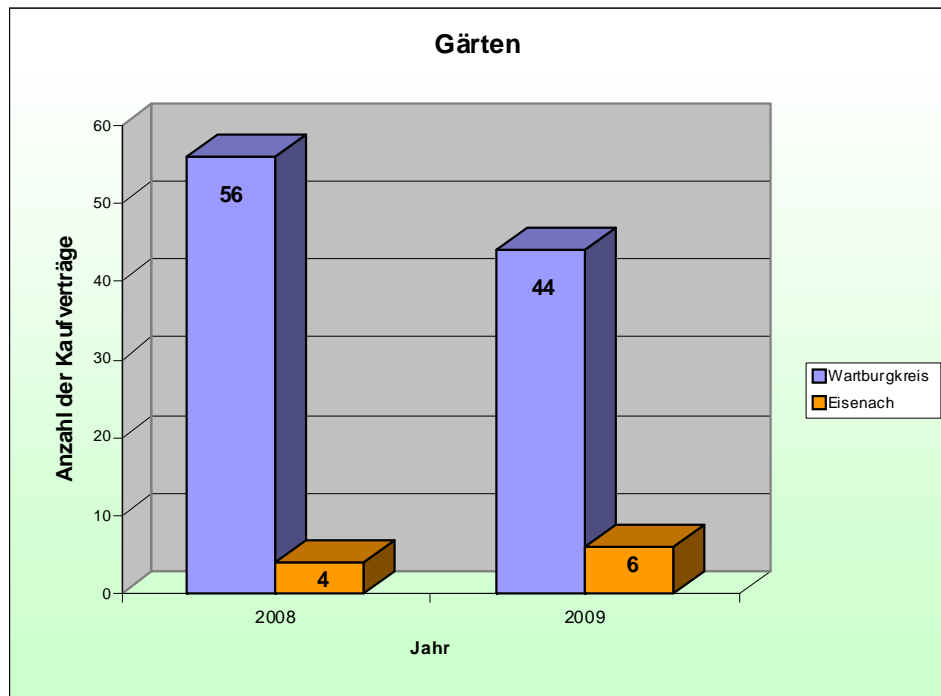


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

In Eisenach blieb die Anzahl der Kaufverträge von Gärten auf niedrigem Niveau. Der Flächenumsatz ging von 1,8 ha auf 1,2 ha zurück, der Geldumsatz fiel dementsprechend auf ca. 20.000 €. Hier hat dieser Teilmarkt nur einen geringen Anteil am Marktgeschehen.

Die Anzahl der Kaufverträge 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. 70.000 € gegenüber dem Vorjahr gesunken. Für den Quadratmeter Grundstücksfläche wurde im Durchschnitt weniger gezahlt als im Vorjahr.

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.

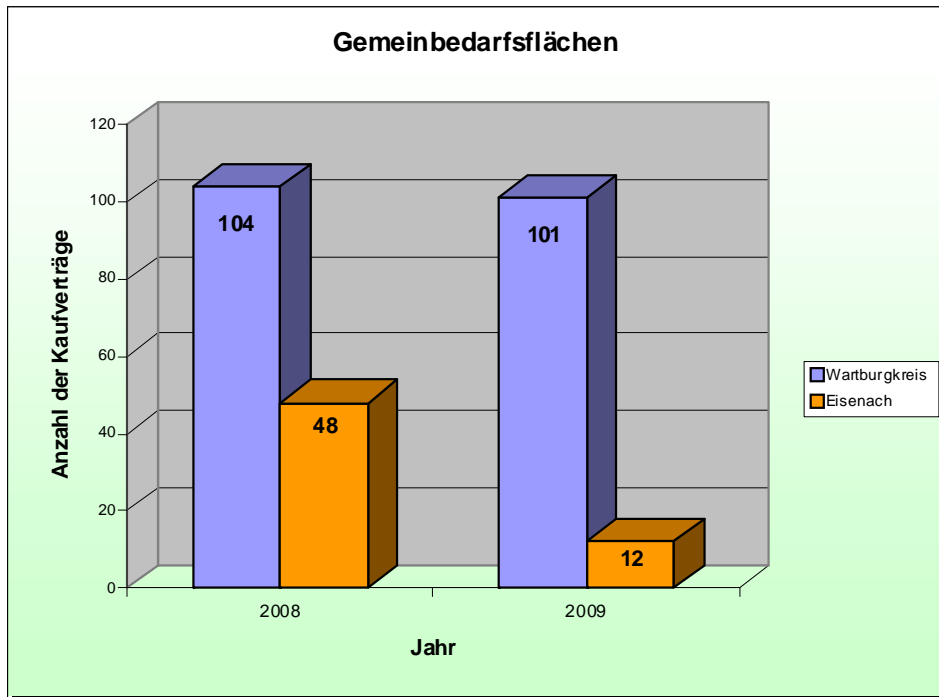


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kauffälle in Eisenach ist im Berichtsjahr deutlich zurückgegangen. Es ist anzunehmen, dass dieser Wert sich auf dem Niveau des Jahres 2009 einpendeln wird, da voraussichtlich keine weiteren Kaufverträge durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz ausgelöst werden.

Im Wartburgkreis blieb die Anzahl der Kauffälle dagegen auf Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz ist auf 24,1 ha gestiegen.

Der Geldumsatz ist von 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.

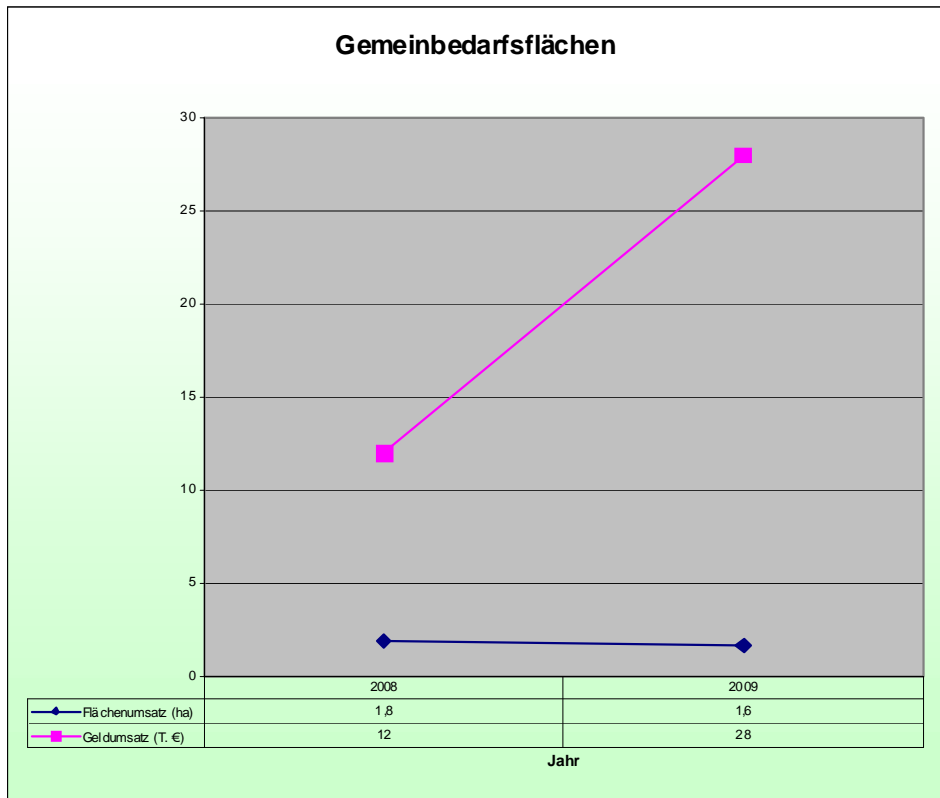


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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 Bereich Eisenach ist eine leichte Abnahme um 12 % zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz ist, insbesondere bei Gewerbe- und Industriegebäuden stark rückläufig.

Im Wartburgkreis stieg die Anzahl der Kaufverträge auf 497 Verträge. Dies entspricht einem Zuwachs von 12 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der bebauten Grundstücke weiterhin durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert, der in Eisenach aber um 26 % zurückgegangen ist. Der Teilmarkt Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude hat im Wartburgkreis einen kräftigen Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle der anderen Teilmärkte ist dagegen nahezu konstant.

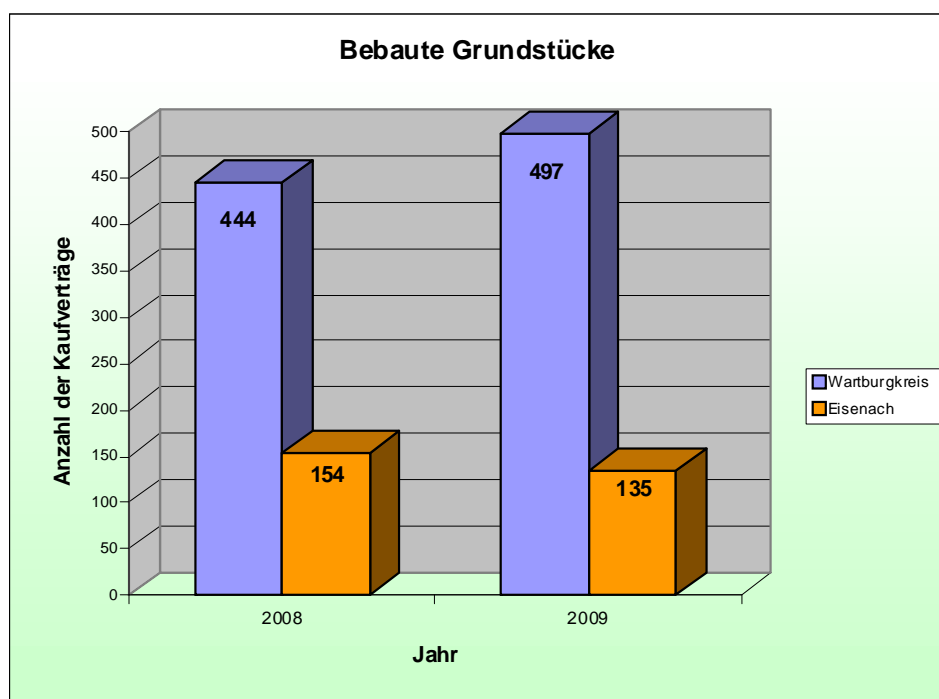


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

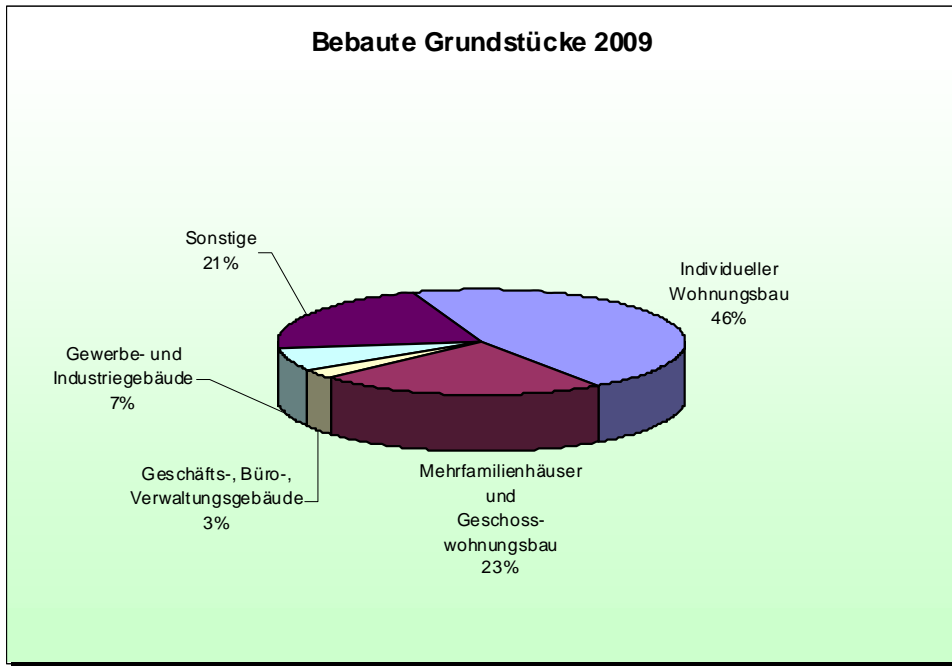


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

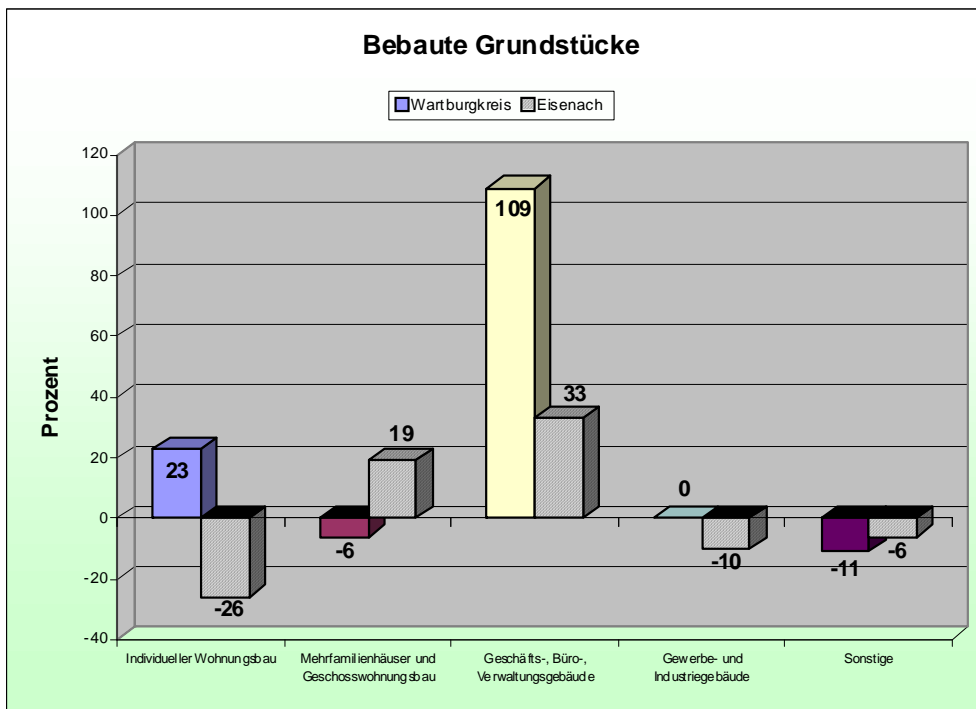


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

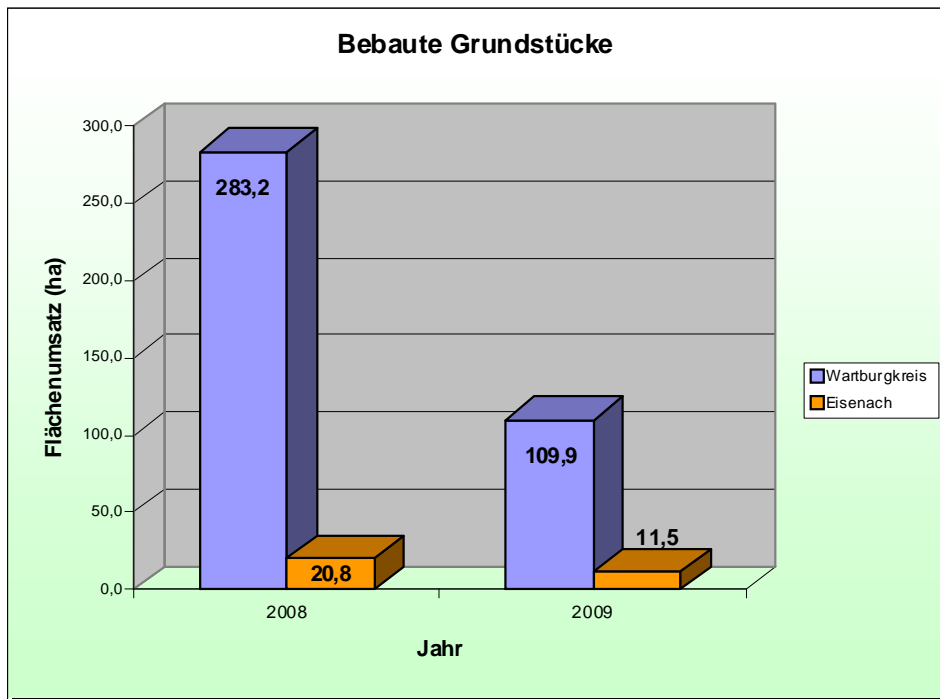


Abb.: Flächenumsatz

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

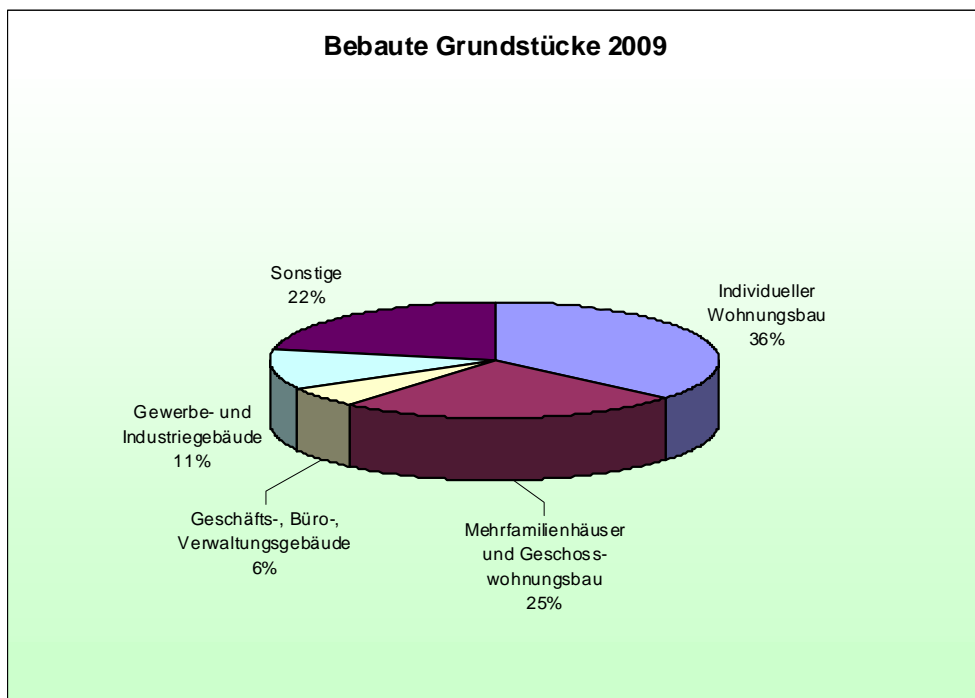


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

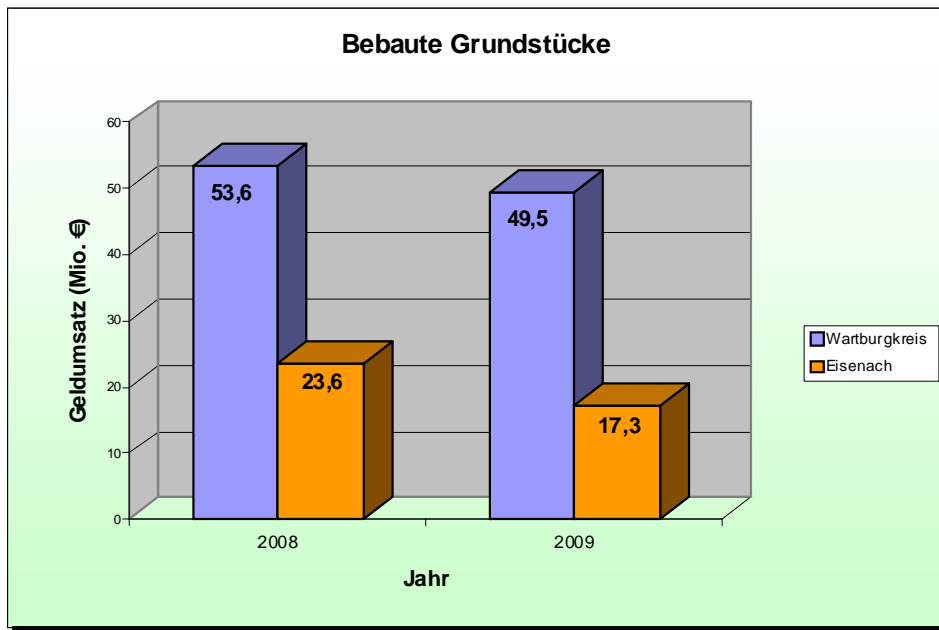


Abb.: Geldumsatz

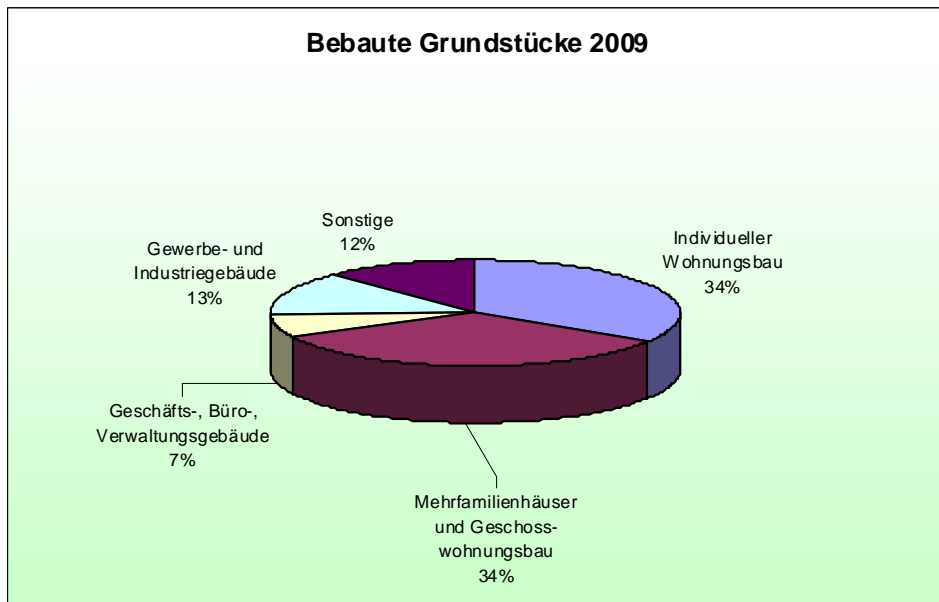


Abb: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist in der Region Eisenach im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6,3 Mio. € zurückgegangen.

Bis auf den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, in dem sich der Umsatz fast verdoppelte, brachen in den anderen Teilmärkten die Umsätze stark ein.

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 bei 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 Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

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

Kauffälle, bei denen die Nutz- bzw. Wohnflächen bekannt waren, liegen nur in sehr geringem Umfang vor, so dass keine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgen konnte. 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. Da die Datenmenge im Bereich der kreisfreien Stadt Eisenach für eine Auswertung nicht immer ausreicht, sind zum Vergleich die Werte des Wartburgkreises gegenübergestellt.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

Für das Berichtsjahr liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Eisenach	2009	1		k. A.		k. A.	
	2008	3		196.400		523	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	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

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Eisenach	2009	0					
	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	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

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2008	8		100.250		545	
		min	max	85.000	275.000	306	784
WAK	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

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	12		k. A.		503	
		min	max	14.800	255.000	300	785
	2008	3		k. A.		628	
		min	max	k. A.	k. A.	333	593
WAK	2009	53		59.100		584	
		min	max	2000	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 Baujahresklassen bis 1949 und 1950 bis 1974 werden in Eisenach vergleichsweise häufiger veräußert. Aufgrund der großen Spannen der Kaufpreise kann jedoch keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises getroffen werden.

Gebäude, die in den Jahren ab 1975 erbaut worden sind, werden seltener gehandelt.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	5		174.600		167	
		min	max	167.000	180.000	124	214
	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2009	0					
		min	max				
	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	6		k. A.		152	
		min	max	40.000	169.000	137	267
	2008	7		117.100		255	
		min	max	80.000	156.000	113	533
WAK	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

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	2		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2008	11		143.750		335	
		min	max	55.000	180.000	160	631
WAK	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

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
		min	max				
Eisenach	2009	7		48.500		263	
		min	max	6.500	131.150	102	371
	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	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 Baujahre ab 1991 sind am Markt stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen. Aufgrund der großen Spannen der Kaufpreise kann jedoch keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises getroffen werden.

Bei der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 konnten im Berichtsjahr insgesamt mehr Kauffälle ausgewertet werden.

6.1.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ab 1975, einschließlich Neubauten

Für Gebäude dieser Baujahre liegen nur vereinzelt Kauffälle vor.

Baujahre 1950 bis 1974

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2008	5		111.000		k. A.	
		min	max	7.000	360.000	622	5.162
WAK	2009	5		k. A.		k. A.	
		min	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.

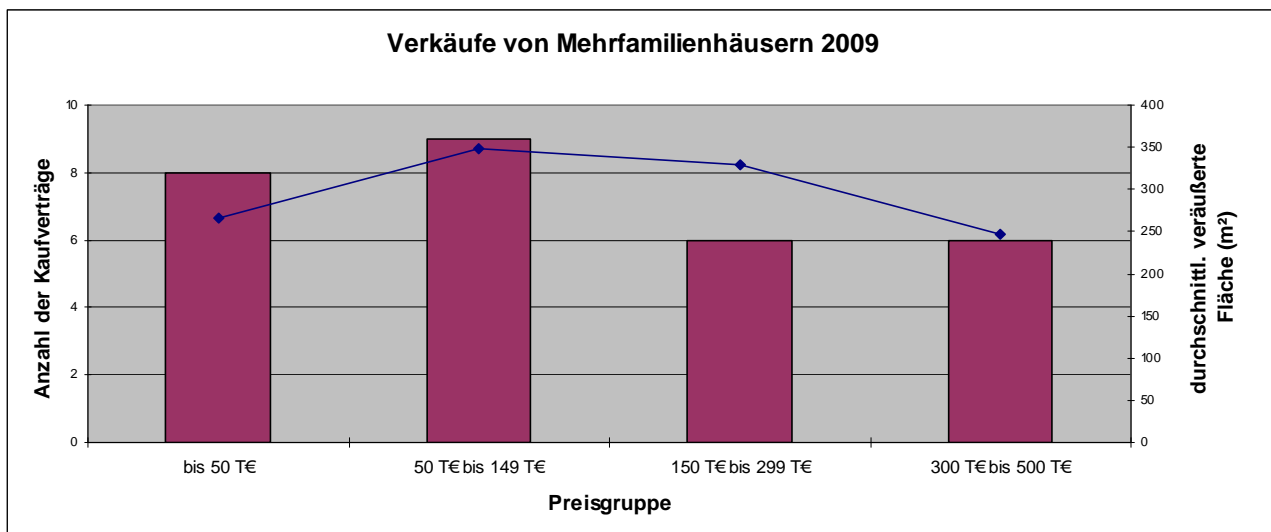
Baujahre bis 1949

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	28		118.250		435	
		min	max	5.000	465.000	62	2.349
	2008	14		112.500		396	
		min	max	10.000	355.000	137	862
WAK	2009	11		106.000		1.416	
		min	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.

Gebäude der Baujahre bis 1949 sind am Markt deutlich stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen.

Aufgrund der großen Spannen bei Gesamtkaufpreis und veräußerter 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.

Baujahre bis 1949

In Eisenach konnten im Berichtsjahr drei Kaufverträge für Villen ausgewertet werden. Die durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche lag bei ca. 1.030 m².

Im Wartburgkreis wurde nur ein Kauffall erfasst.

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 aus dem Wartburgkreis vor.

Baujahre 1950 bis 1990

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	1		k. A.		k. A.	
	2008	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
		0					
WAK	2009	min	max	3.500	212.500	535	67.865
		9		k. A.		k. A.	
	2008	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre bis 1949

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	2		k. A.		k. A.	
	2008	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
		0					
WAK	2009	min	max	6.000	325.000	908	9.900
		6		k. A.		k. A.	
	2008	0					
		min	max				

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind aufgrund 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 gesamte Berichtsgebiet keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre, ohne Neubauten

Region	Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
Eisenach	2009	7		k. A.		k. A.	
		min	max	1.300	850.000	61	2.857
	2008	3		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
WAK	2009	26		179.550		7.419	
		min	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

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

In Eisenach ging die Anzahl der Kaufverträge auf den Stand des Jahres 2007 zurück. Der Geldumsatz sank auf ca. 29.000 €. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit haben diese Grundstücke in Eisenach einen nur sehr geringen Marktanteil.

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.

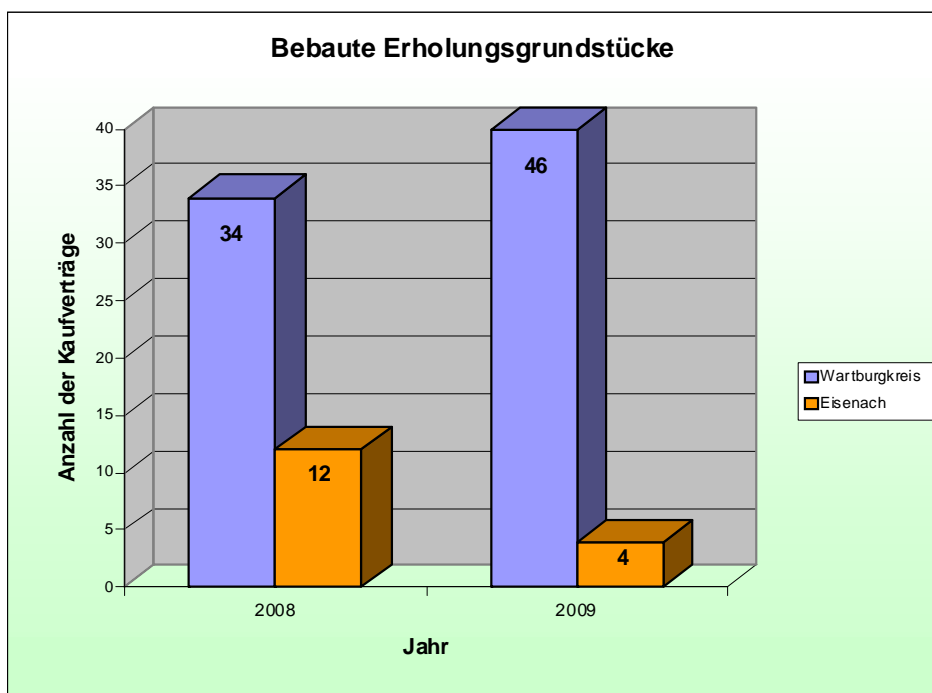


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

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.

In Eisenach liegt der Anteil von Wohnungseigentum nahezu unverändert bei 91 % der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum. Die Veräußerung von Teileigentum ist mit 9 % Anteil nahezu vernachlässigbar. Der Geldumsatz liegt nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau.

Im Wartburgkreis macht Wohnungseigentum im Berichtsjahr mit 92 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Beim Geldumsatz konnte dieser Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von 46 % auf 3,8 Mio. € verzeichnen.

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

Es wurden ausschließlich bereits bestehende Wohnungen veräußert.

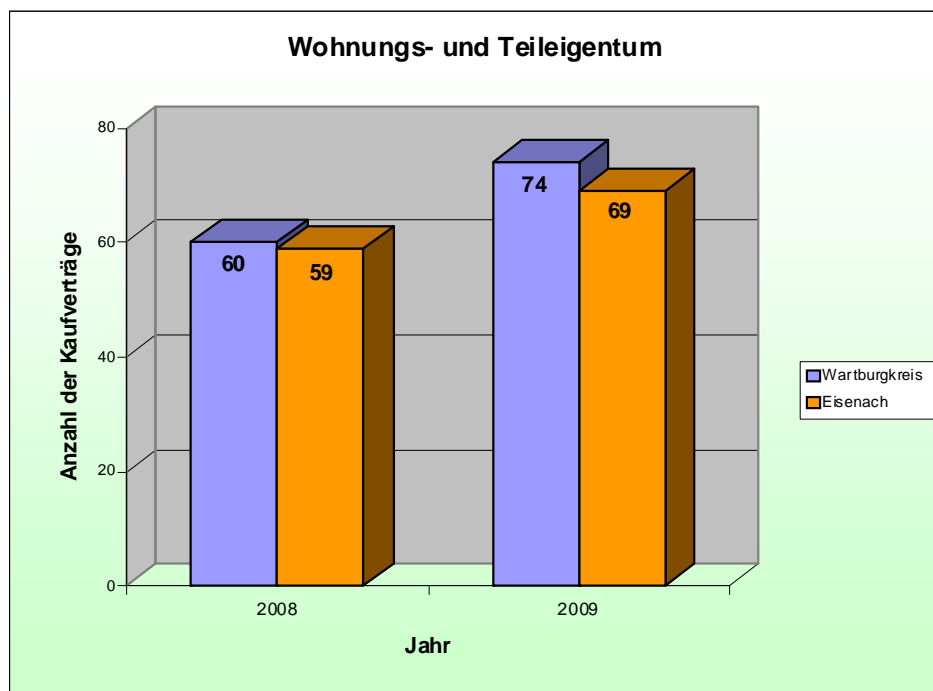


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

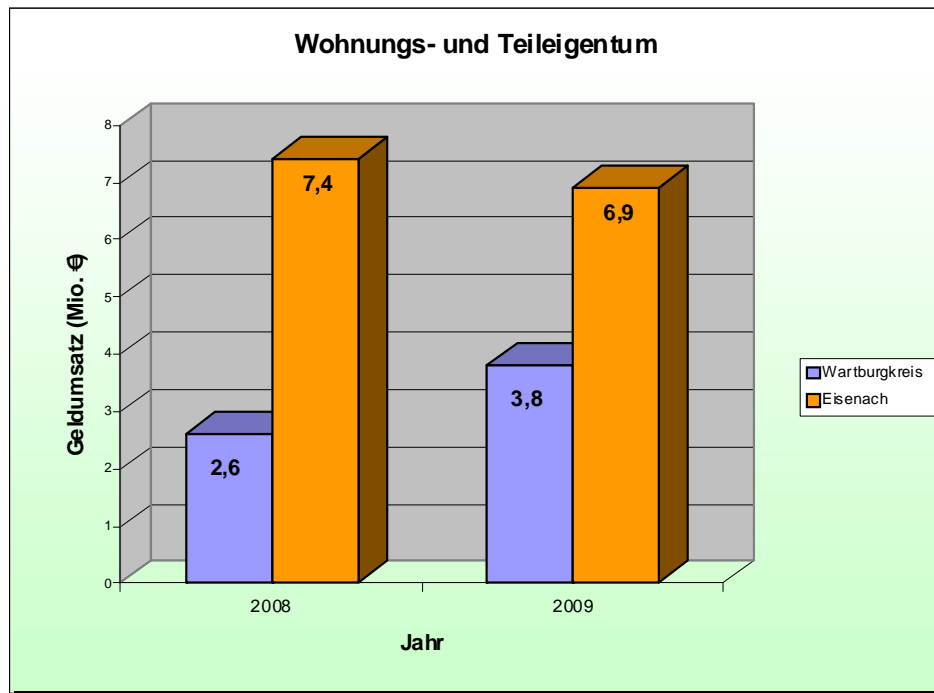


Abb.: Geldumsatz

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 Berichtsgebiet keine auswertbaren Kauffälle vor.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Es liegen für das 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	29	19		829,83		70	
		min	max	190,00	1.829,50	45	160
2008	22	22		858,73		76	
		min	max	408,00	2.075,50	48	113

Baujahre 1950 bis 1974

Für das Berichtsjahr liegt nur ein Kauffall vor.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	15	8		k. A.		77	
		min	max	294,00	3.389,00	32	137
2008	9	8		914,75		95	
		min	max	235,50	1.109,00	34	168

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 in den Baujahresklassen *Baujahre ab 1975* im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um ca. 3 % 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.

Von den in 2009 insgesamt veräußerten 52 Eigentumswohnungen liegen 46 im Stadtgebiet von Eisenach. Lediglich 6 Wohnungen befinden sich in umliegenden Stadtteilen.



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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Eisenach
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1 99867 Gotha
☎ 03621 353230 📠 03621 353-245

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