



Flächen- und Wertumsätze 2009

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1

99867 Gotha

☎ 03621 353-230

☎ 03621 353-245

gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Umsätze © 2010 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Gotha

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 Landkreis Gotha	9
3.1	Regionaldaten	11
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
4	Die 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	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)	28
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei nach BauGB)	30
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	31
5.1.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	32
5.1.5	Werdendes Bauland	33
5.1.6	Erholungsgrundstücke	34
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
5.2.1	Ackerland	37
5.2.2	Grünland	38
5.2.3	Waldflächen	39
5.3	Sonstige Flächen	40
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	40
5.3.2	Gärten	41
5.3.3	Gemeinbedarfsflächen	42
6	Bebaute Grundstücke	44
6.1	Individueller Wohnungsbau	48
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	48
6.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	50
6.1.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	51
6.2	Villen	52
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	53
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	53
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	54
7	Wohnungs- und Teileigentum	55
7.1	Erstverkauf aus Neubau	57
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	57
7.3	Weiterverkauf	58

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt des Landkreises Gotha 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 des Landkreises Gotha.

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha

Vorsitzender: Herr Alfred Heger, Ltd. Vermessungsdirektor
Stellvertreter: Herr Eckhard Pecher, Obervermessungsrat
Frau Heike Hoffmann, Vermessungsrätin

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

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

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

2.4 Bodenrichtwerte

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

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

Der Landkreis Gotha liegt in der westlichen Mitte des Freistaates Thüringen.

Nachbarkreise sind der nördlich gelegene Unstrut-Hainich-Kreis, im Nordosten der Landkreis Sömmerda, im Osten die kreisfreie Stadt Erfurt, im Südosten der Ilm-Kreis, im Südwesten der Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der westlich gelegene Wartburgkreis.

Der Landkreis Gotha erstreckt sich vom bekanntesten Wanderweg des Thüringer Waldes, dem „Rennsteig“ mit dem 916 Meter hohen „Großen Inselsberg“ im Südwesten bis zum Obstanbaugebiet „Fahner Höhe“ im Nordosten, vom Windpark Wangenheim im Nordwesten bis zu dem mittelalterlichen Burgenensemble „Drei Gleichen“ im Südosten.

Zum Landkreis Gotha gehören 5 Städte und 52 weitere Gemeinden. Kreisstadt ist die ehemalige Residenzstadt Gotha, die auf eine 1225-jährige Geschichte mit wechselhaften Ereignissen zurückblicken kann.

Südlich der Kreisstadt verläuft die Bundesautobahn A 4 in Ost-West-Richtung mit 5 Anschlussstellen innerhalb des Landkreises. Für die Infrastruktur haben die Bundesstraßen B 7, B 247 und B 88 eine wichtige Bedeutung.

Östlich der Kreisgrenze befindet sich der internationale Flughafen Erfurt, westlich der Regionalflugplatz „Eisenach-Kindel“.

Über die Kreisstadt Gotha besteht ein Anschluss an den überregionalen Bahnverkehr. Zwei weitere regionale Bahnstrecken ermöglichen die Anbindung aus dem Umland.

Weiterhin wird die Kreisstadt selbst durch den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus und Straßenbahn, die als „Thüringerwaldbahn“ über Waltershausen und Friedrichroda nach Tabarz führt, erschlossen.



Ausschnitt aus der Gemeindegrenzenkarte Thüringen TLVermGeo, Stand Januar 2010

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

3.1 Regionaldaten

Der Landkreis Gotha ist mit ca. 139.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Landkreis Thüringens. Mit einem Kreisgebiet von ca. 936 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 148 Einwohnern/km², die damit über dem Durchschnitt von Thüringen mit 139 Einwohnern/km² liegt. Wie viele andere Landkreise hat auch der Landkreis Gotha seit Jahren einen stetigen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei der Anteil der über 65-jährigen Einwohner steigt.

Einwohnerzahlen im Landkreis Gotha

	2007	2008	2009
mit Hauptwohnsitz	141.405 (- 0,8 %)	140.041 (- 0,9 %)	138.857 (- 0,8 %)
Zuwanderung	2.949	2.952	2.994
Abwanderung	3.388	3.761	3.513
Geburten	995	1.109	1.046
Sterbefälle	1.646	1.677	1.715
0 – 5 jährige	6.320	6.336	6.332
6 – 17 jährige	12.722	12.170	12.226
18 – 64 jährige	91.342	90.077	88.438
65 jährige u. ältere	31.021	31.458	31.861
Freistaat Thüringen	2.289.219	2.267.763	2.249.882

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

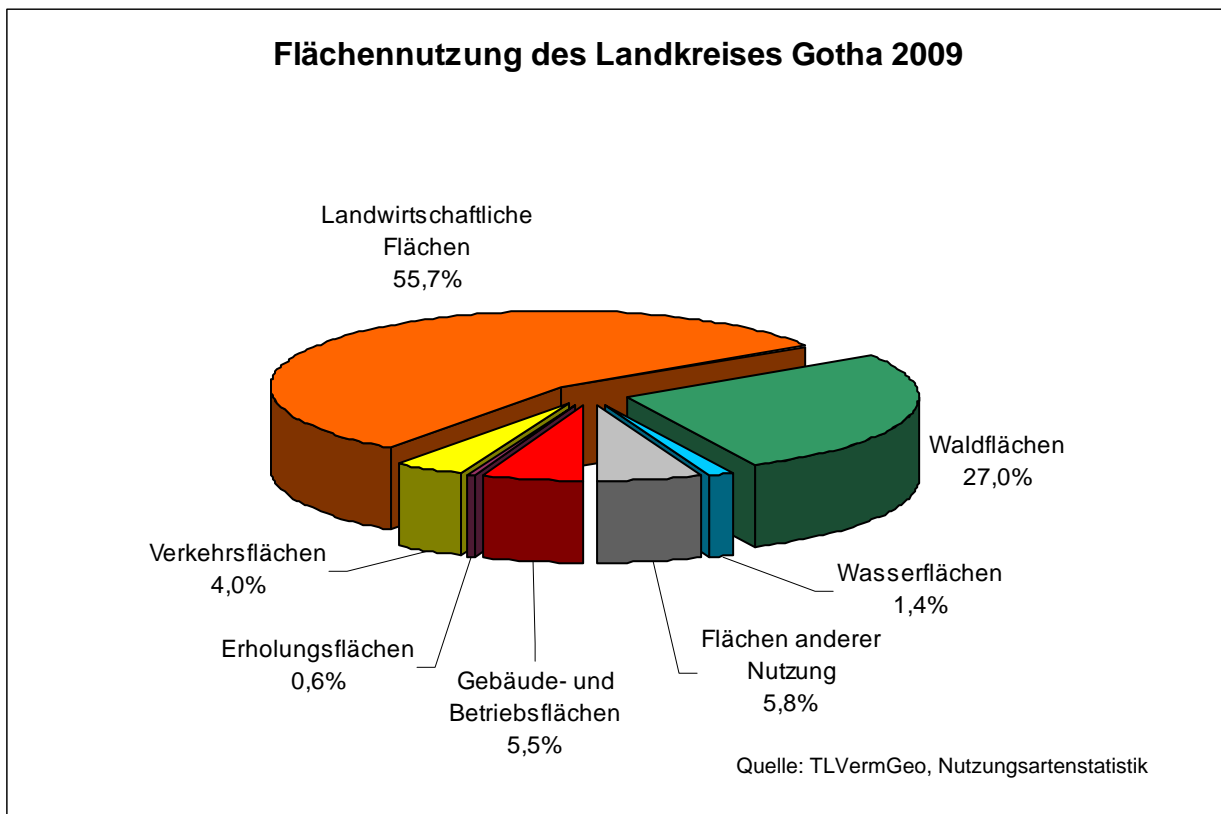
Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz in den einzelnen kreisangehörigen Städten

	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009
Gotha	46.335	46.092	45.811
Waltershausen	11.022	10.966	10.832
Friedrichroda	5.223	7.631*	7.500
Ohrdruf	6.010	5.859	5.789
Tambach-Dietharz	4.253	4.200	4.163

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

* Nach Eingliederung der Gemeinden Ernstroda und Finsterbergen am 01.12.2007

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



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

Die Bundesstraßen B 7, B 88 und B 247 verbinden die Region mit benachbarten Wachstumszentren wie Eisenach, der Technologieregion Ilmenau, der Landeshauptstadt Erfurt und Südthüringen.

Die großen Gewerbegebiete (z. B. Gotha, Ohrdruf, Waltershausen, Laucha, Hörselgau, Günthersleben-Wechmar, Schwabhausen, Emleben, Neudietendorf, Apfelstädt) bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedenster Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Branchenvielfalt umfasst das klassische Handwerk, die Dienstleistungsbranche, das metallverarbeitende Gewerbe, die Nahrungs- und Genussmittelindustrie, den Bereich Automotive inklusive Fahrzeug- und Maschinenbau und Kunststoffindustrie, die Produktion von Baustoffen sowie Logistikunternehmen.

Im nördlichen Teil des Landkreises ist die Landwirtschaft, speziell der Obst- und Spargelanbau in den „Fahnerschen Höhen“, ein wichtiges wirtschaftliches Standbein. Der Süden des Kreises – die walddreiche Region um den Rennsteig – richtet sich in erster Linie auf die Bereiche Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung.

Wirtschaftsdaten

Unter allen Landkreisen ist der Landkreis Gotha der drittstärkste Industriestandort Thüringens mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von insgesamt 3.144 Mio. € im Jahr 2008. Seit 2006 sind die Arbeitslosenzahlen rückläufig. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Gotha noch bei 16,8 %; im Jahr 2008 sank der Anteil auf 10,2 % und lag damit deutlich niedriger als der Durchschnittswert für den Freistaat Thüringen mit 12,4 %. In 2009 stieg die Arbeitslosenquote als Folge der Finanzwirtschaftskrise wieder leicht an.

Arbeitslosenzahlen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2007	2008	2009
Arbeitslose	8.583	7.072	7.797
Arbeitslosenquote (%)	12,4	10,2	11,4

Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

Im Jahr 2009 waren im Landkreis Gotha ca. 18.000 Menschen im produzierenden Gewerbe beschäftigt; das entspricht 41 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Mio. €

	2007	2008	2009
Dienstleistungsbereiche	1.650	1.688	k. A.*
Produzierendes Gewerbe	1.055	1.084	k. A.*
Land- und Forstwirtschaft	55	48	k. A.*
BIP je Erwerbstitigen	47.325	48.198	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
Bestand			
Wohngebäude	33.847	33.949	34.028
Wohnungen	71.316	71.443	71.468
Baugenehmigungen (alle Maßnahmen) insgesamt	307	320	290
Neue Wohngebäude	89	100	86
Wohnungen	100	147	149
Baufertigstellungen insgesamt	329	357	276
Wohngebäude	117	111	94
Wohnungen	138	226	70

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Weitere Angaben zum Landkreis Gotha und zur kreisangehörigen Stadt Gotha sind unter den Internetadressen

<http://www.landkreis-gotha.de/>

und

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

abrufbar. Hier stehen auch Informationen über ausgewiesene Gewerbegebiete sowie statistische Berichte zum Landkreis und zur Stadt Gotha zum Download zur Verfügung.

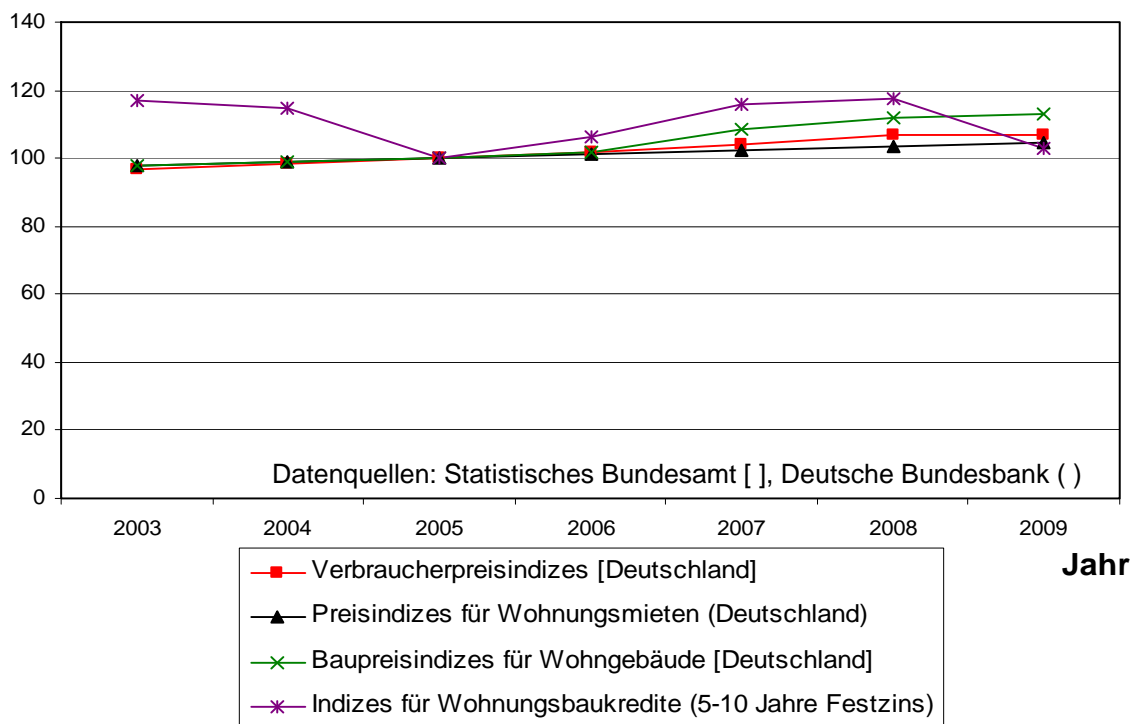
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) vom 6. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

Gemäß dieser Verordnung wird die Kreisstadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Die Stadt Gotha verfügt über zentrale Bildungseinrichtungen mit landesweitem Einzugsbereich, über bedeutende Einrichtungen auf dem Gebiet der Kunst und Kultur sowie im Bereich der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistung. Außerdem wird die Stadt Gotha im LEP als Stadt- und Umlandraum ausgewiesen, da starke wirtschaftliche Verflechtungen zwischen Stadtgebiet und ländlichem Umland bestehen.

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

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



4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 1.789,9 ha insgesamt um 12 % gesunken und die Geldumsätze mit 110,9 Mio. € in der gleichen Größenordnung um 14 % gefallen sind.

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Hier wurde ein um ca. 31 % höherer Geldumsatz erzielt. Die Flächenumsätze sind ebenfalls deutlich um ca. 46 % gestiegen.

Die Anzahl der veräußerten **Ein- und Zweifamilien- und Reihen- und Doppelhäuser** ist um ca. 13 % gesunken. Die Preise für **Ein- und Zweifamilienhäuser** der Baujahre 1991 bis 2007 stiegen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 8 %. Für Reihen- und Doppelhäuser der Baujahre 1950 bis 1990 erhöhten sich die Preise um bis zu 5 %.

Beim **Gewerbebauland** blieben die Umsätze und das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Auf dem **land- und forstwirtschaftlichen Sektor** zeigt sich insbesondere bei den Waldflächen ein deutlicher Rückgang bei den Flächenumsätzen. Das relative Preisniveau blieb im Durchschnitt stabil.

Eigentumswohnungen machen mit ca. 7 % nur einen kleinen Teil des Immobilienverkehrs aus. Die Umsätze blieben 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 **2.114 Erwerbsvorgänge**. Gegenüber dem Vorjahr ist ein geringfügiger Anstieg der Vorgänge zu verzeichnen.

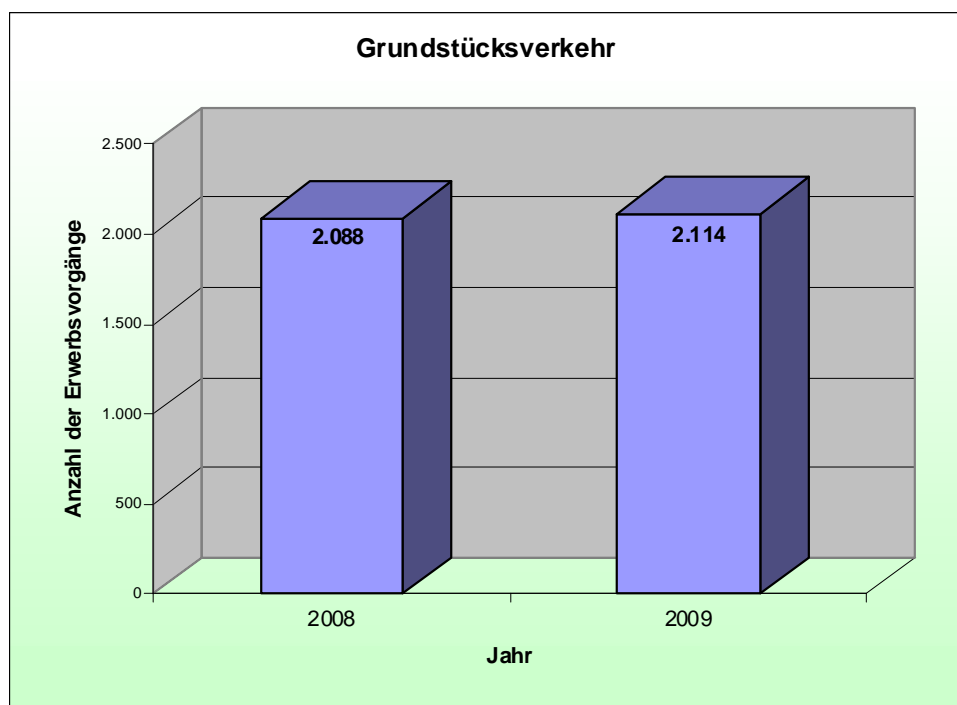


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

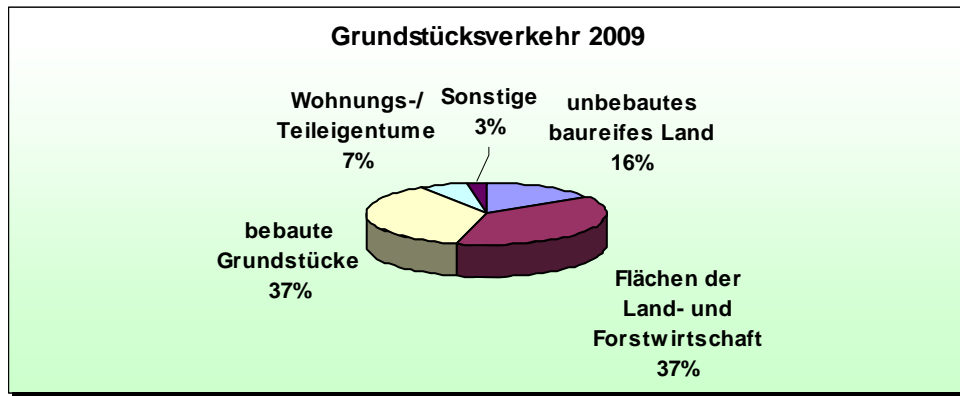


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Vergleich zum Vorjahr fanden in den Teilmärkten für unbebautes baureifes Land und land- und forstwirtschaftliche Flächen prozentual mehr Eigentumsübergänge statt. Bei bebauten Grundstücken und Wohnungs-/Teileigentum ging die Anzahl der Erwerbsvorgänge leicht zurück.

Im Landkreis Gotha sank der Flächenumsatz von 2.036,0 ha auf 1.789,4 ha im Berichtsjahr. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % ab.

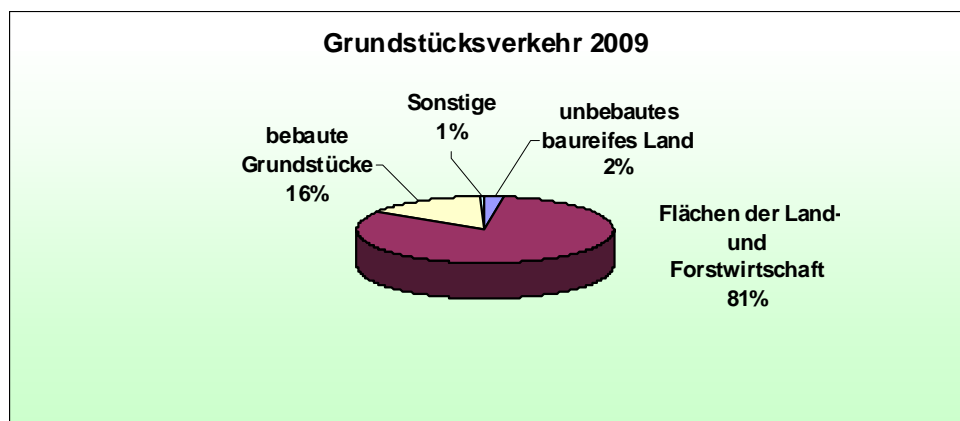


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

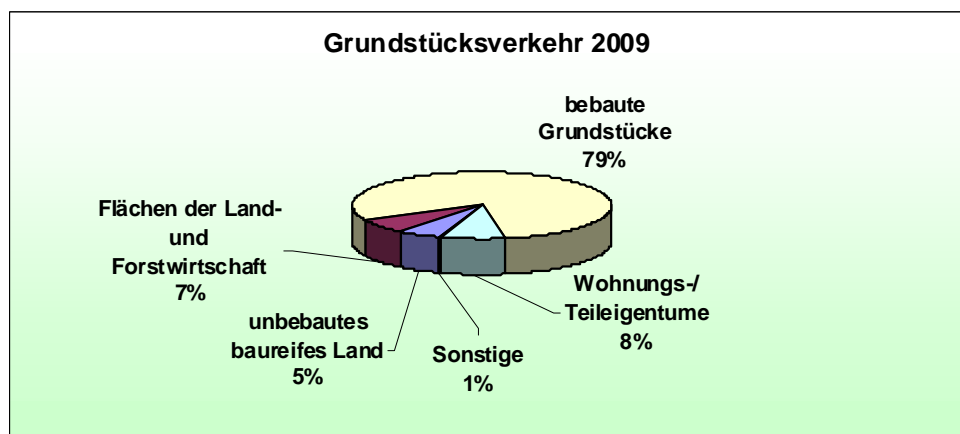


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz ist um ca. 15 % von 122,4 Mio. € auf 103,7 Mio. € im Berichtsjahr zurückgegangen.

4.2 Kaufverträge

Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen 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 Landkreises Gotha **1.805 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

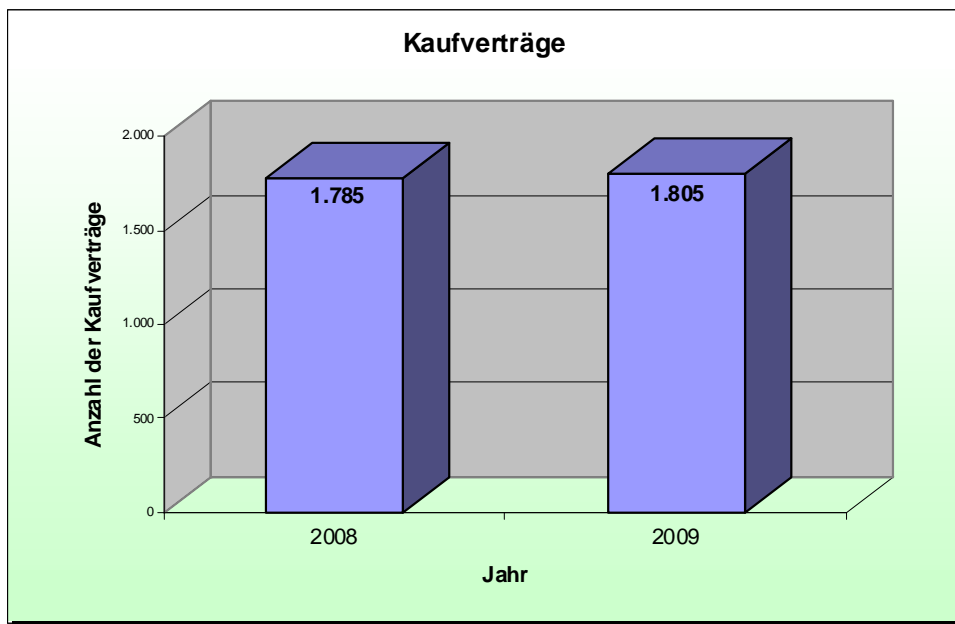


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

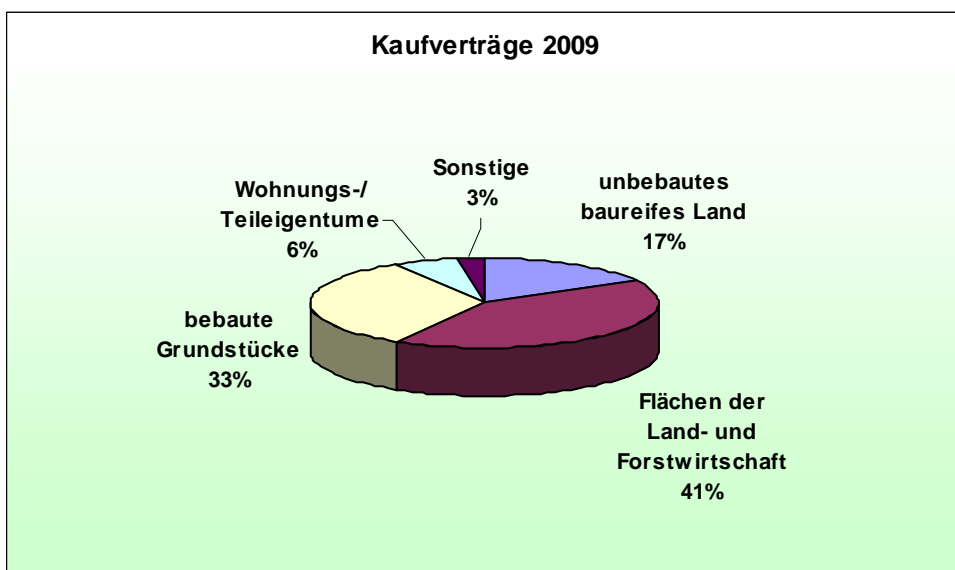


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Jahr 2009 wurden im Landkreis Gotha insgesamt 1.599,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 16 % ab.

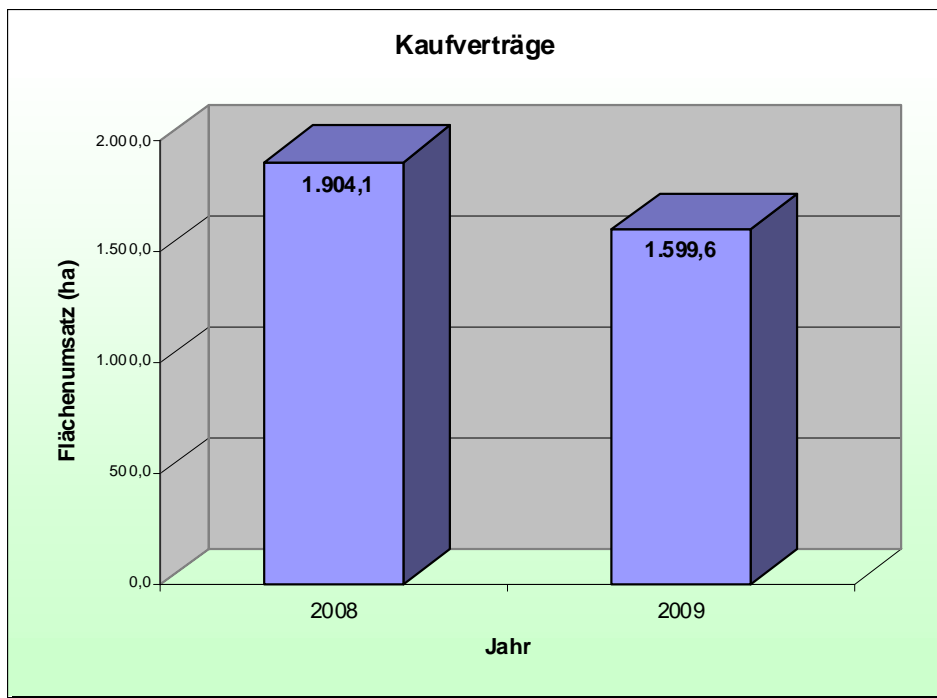


Abb.: Flächenumsatz

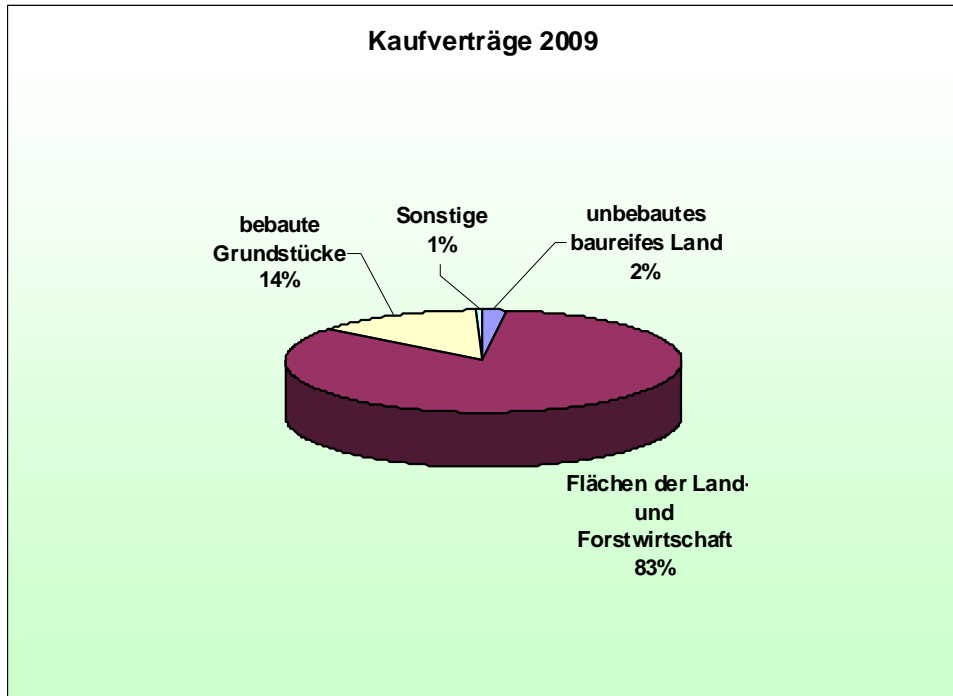


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 103,7 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um 15 %.

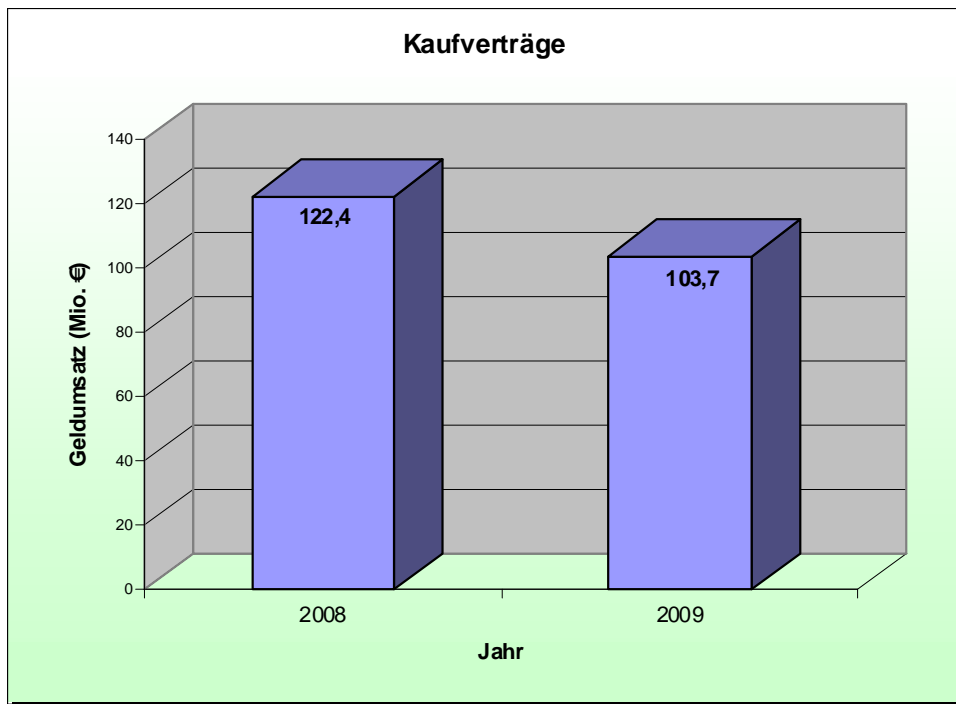


Abb.: Geldumsatz

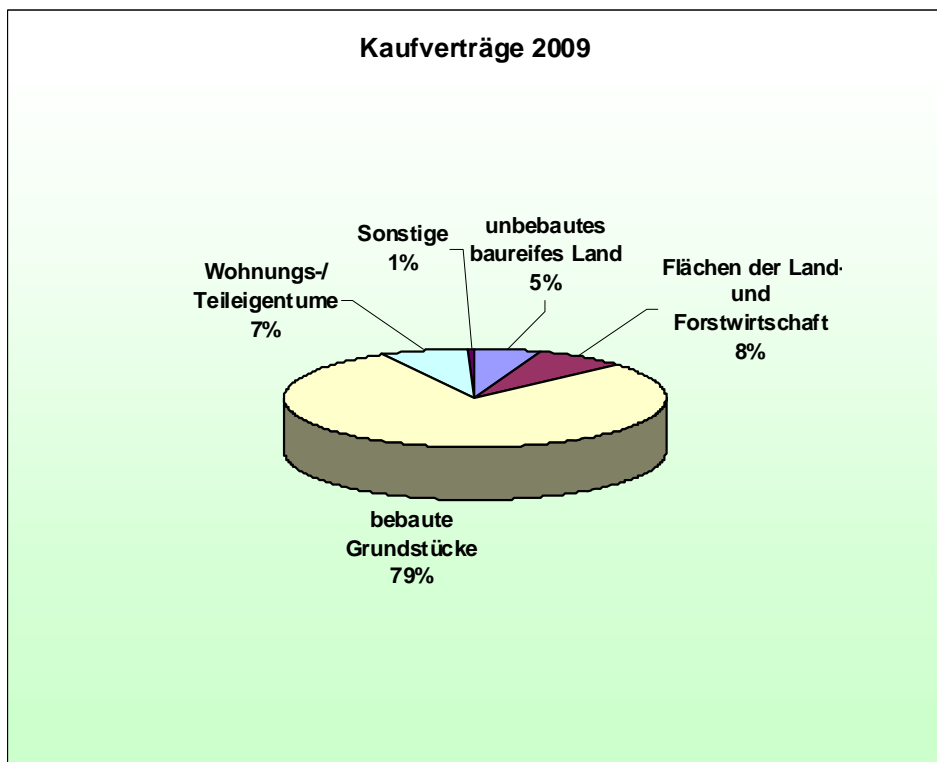


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5 Unbebaute Grundstücke

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

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen stieg von 272 im Jahr 2008 auf **303** im Jahr 2009. Den größten Marktanteil nahm dabei, wie im Vorjahr, der Verkauf von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes wuchs im Auswertzeitraum um ca. 28 % von 25,2 ha auf 32,6 ha.

5.1 Bauflächen

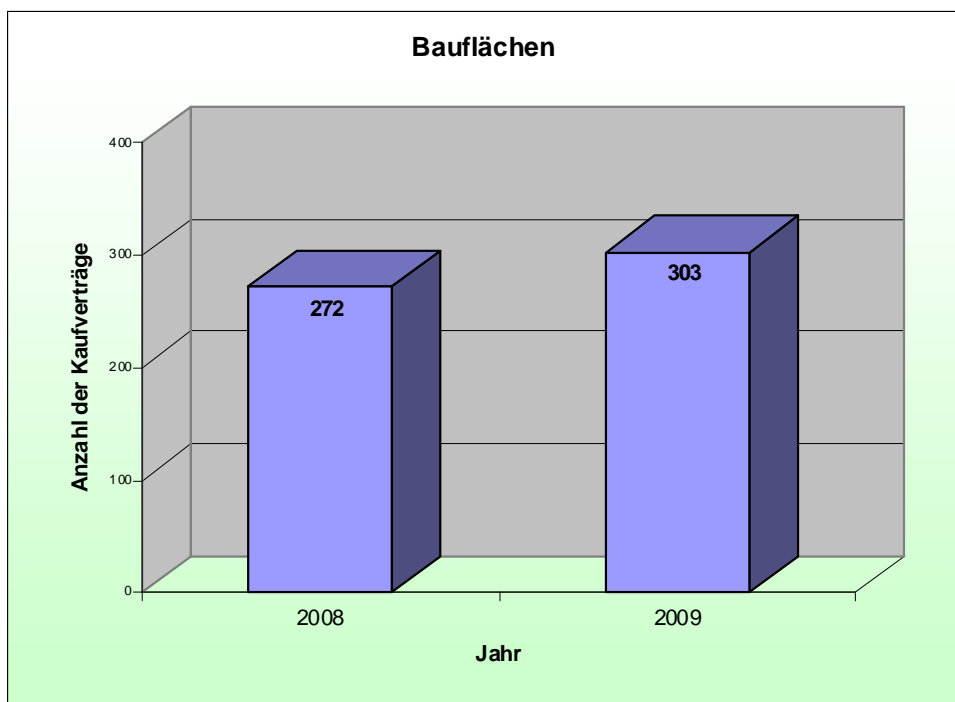


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

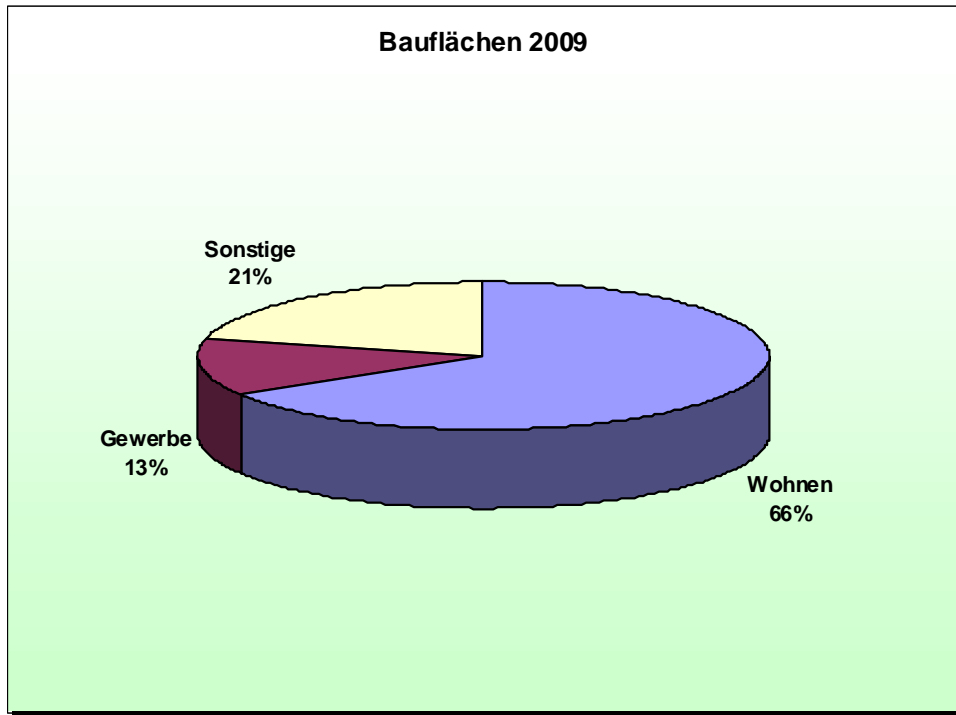


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

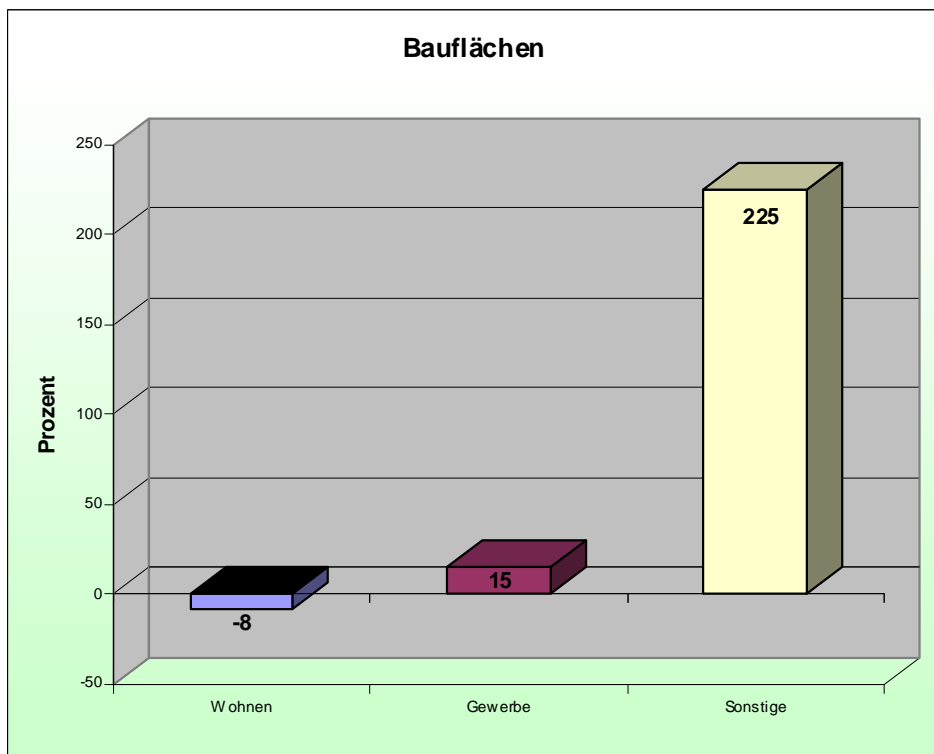


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

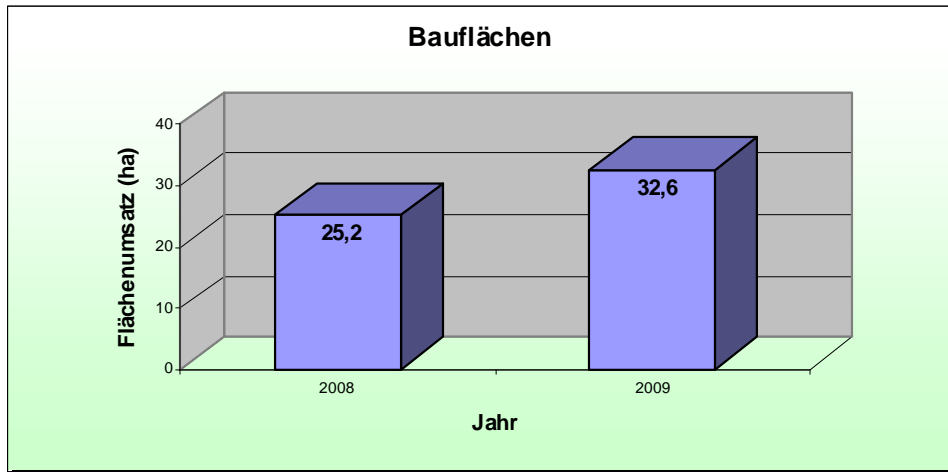


Abb.: Flächenumsatz

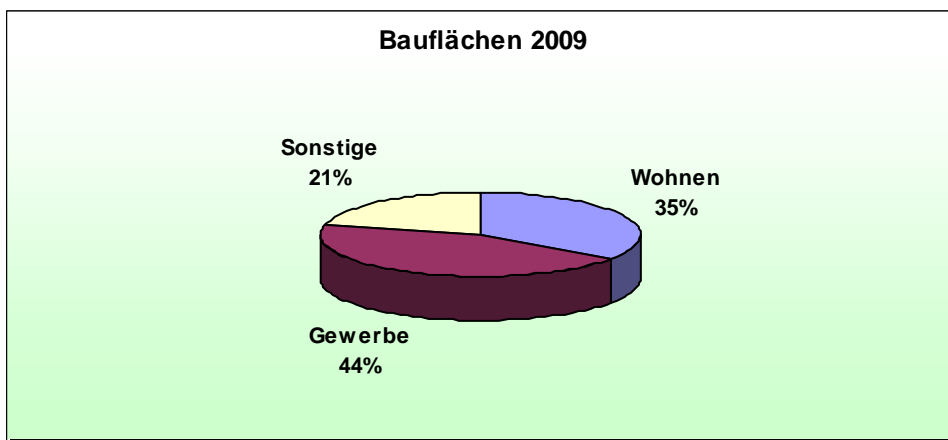


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

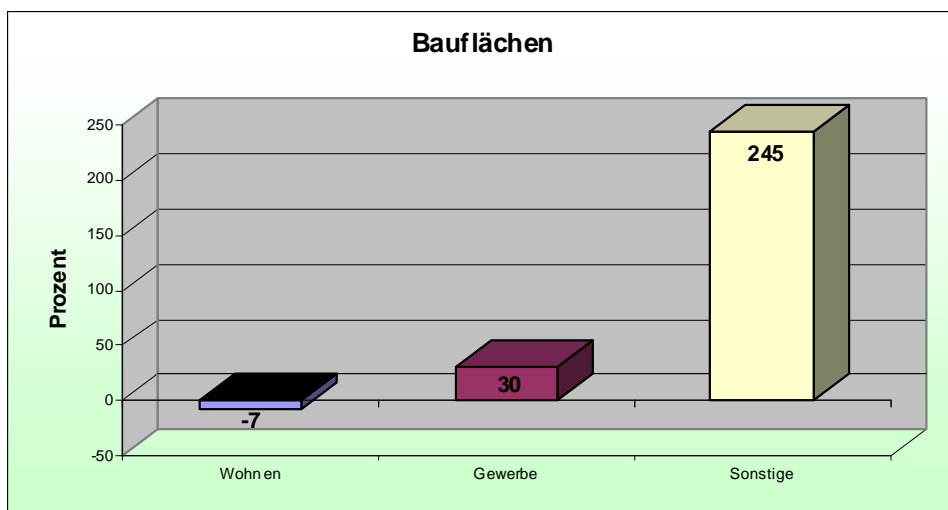


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Der Flächenumsatz bei gewerblichen Flächen stieg um 30 %. Der Flächenumsatz bei Wohnbauflächen sank um 7 % und erreichte einen Anteil von 35 % am Gesamtumsatz.

Im Berichtsjahr lag der Gesamtumsatz der sonstigen Bauflächen deutlich höher als im Vorjahr. Den größten Anteil hat der Verkauf von Flächen, die mit Garagen bebaut werden oder als Stellplatz dienen. Auch aufgrund der räumlichen Konzentration der Kaufverträge kann man von einer zufälligen Steigerung des Umsatzes ausgehen, die nicht als richtungsweisend zu interpretieren ist.

Der Geldumsatz stieg im Berichtsjahr entsprechend der Anzahl der Kaufverträge von 4,4 Mio. € auf 5,9 Mio. €

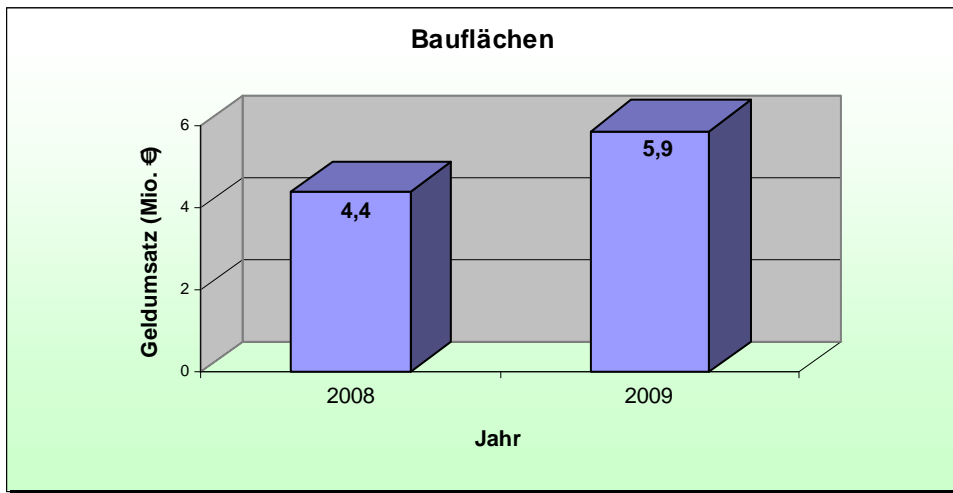


Abb.: Geldumsatz

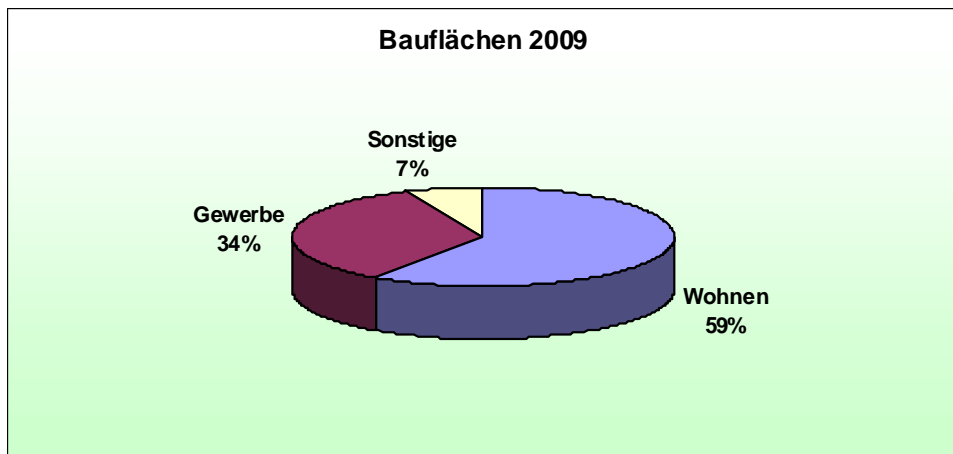


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

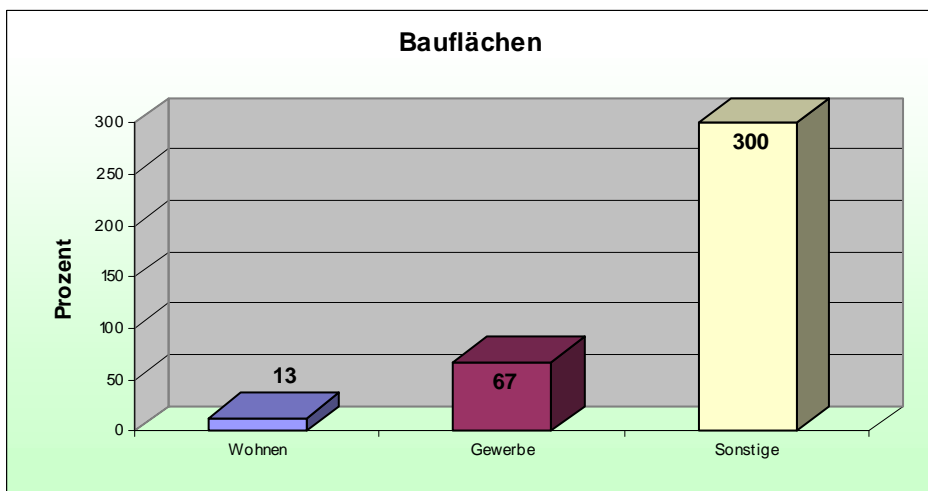


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

Baureifes Land sind nach 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 (ThürKAG) zu entrichten sind.

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 40 im Vorjahr auf 24 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 40 % ab, der Geldumsatz stieg insgesamt leicht um ca. 7 %. Der Flächenumsatz sank von 2,4 ha auf 1,4 ha.

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

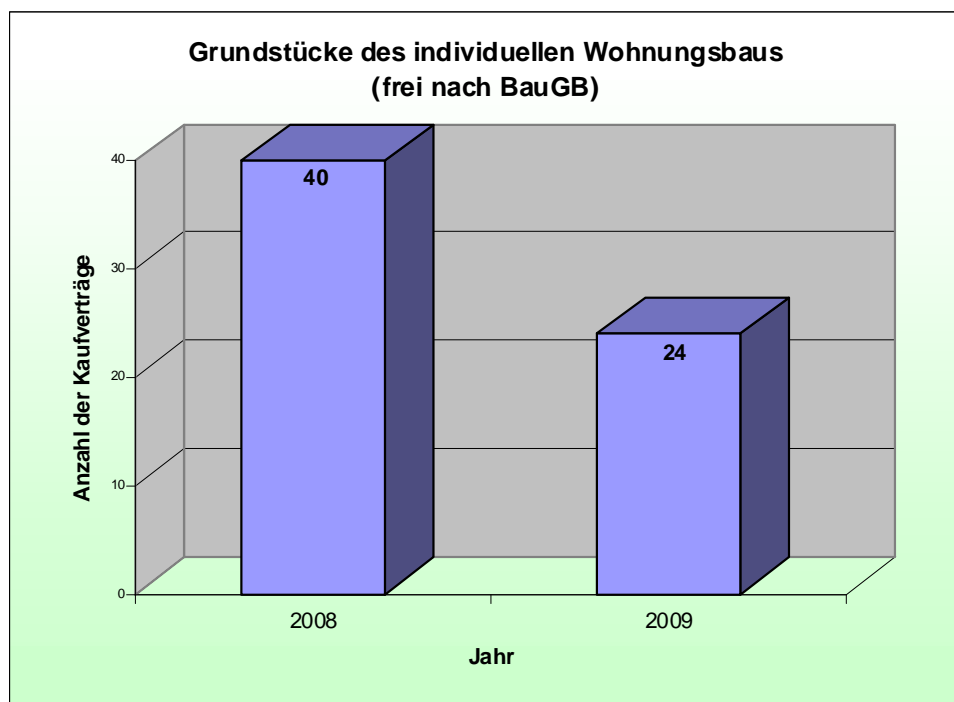


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

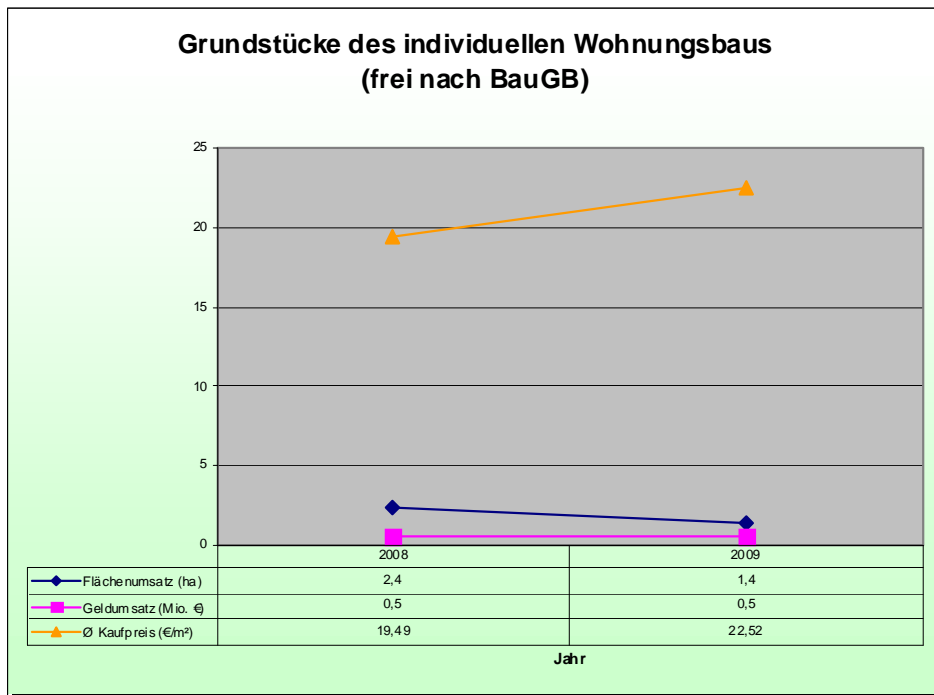


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

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

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 35 im Vorjahr auf 39 im Berichtsjahr. Somit nahm die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 11 % zu bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes (9 %). Der Flächenumsatz nahm ebenfalls leicht zu (19 %).

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

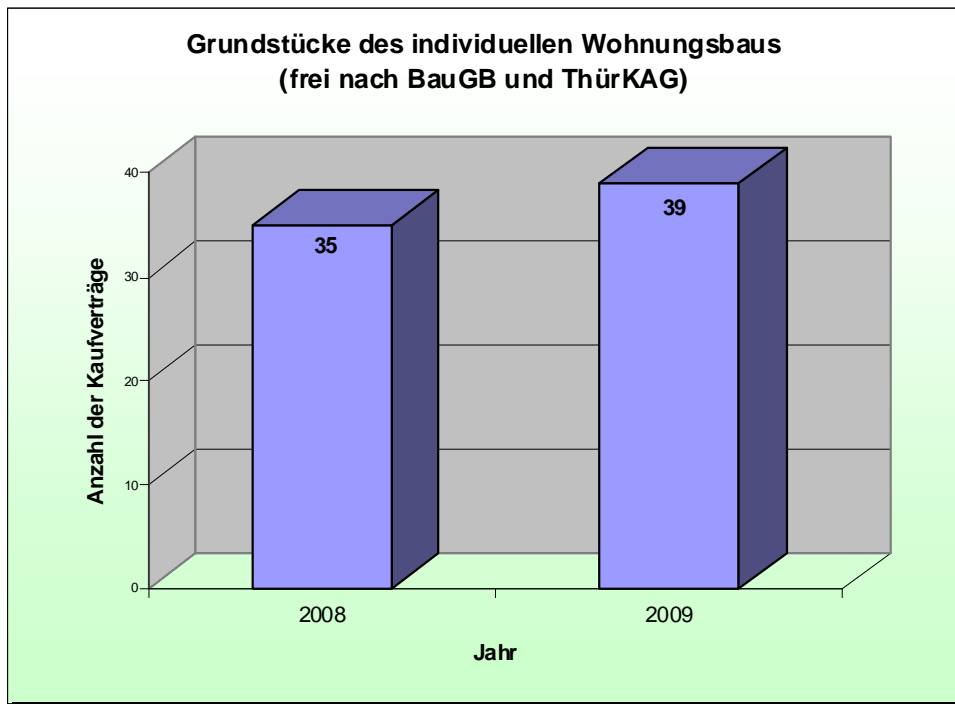


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

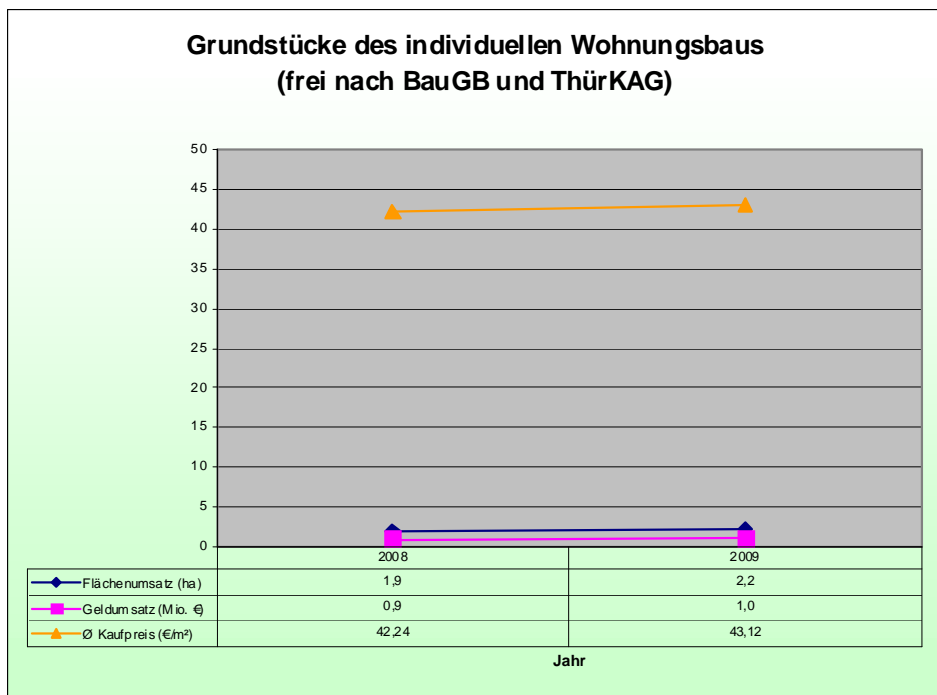


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser (frei nach BauGB)

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

Im Berichtsjahr ist ein erneuter Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 33 % zu verzeichnen. In der Tabelle sind der Flächenumsatz, der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und der Mehrfamilienhäuser des Vorjahres und des Berichtsjahres dargestellt.

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

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

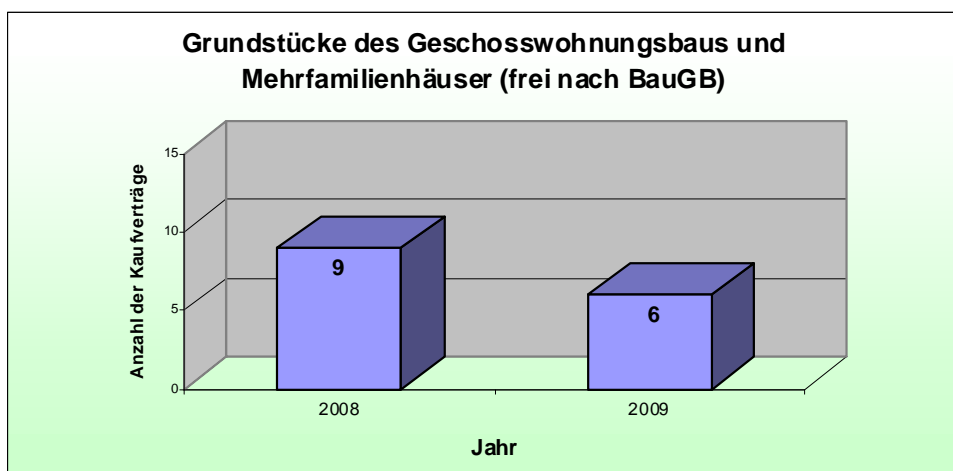


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

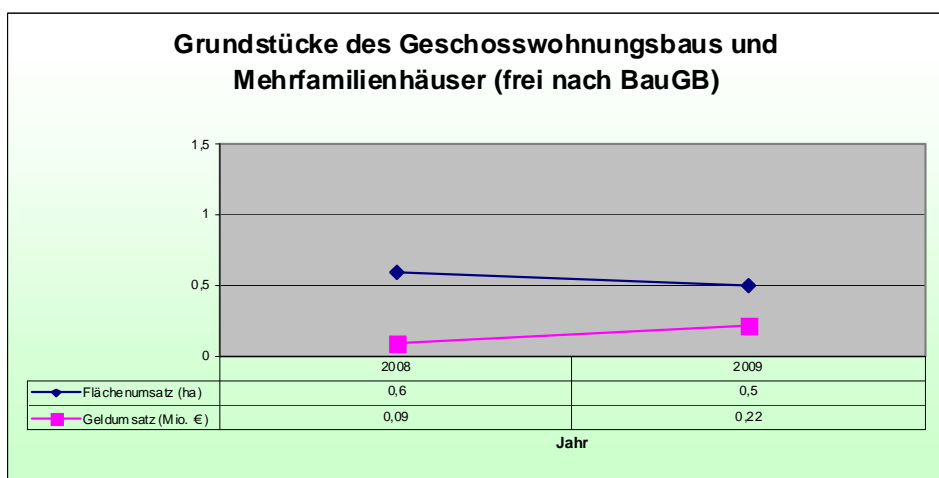


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

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 0 im Vorjahr auf 6 im Berichtsjahr und erreichte damit fast den Wert des Jahres 2007. 2009 wurden 1,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt, der Geldumsatz betrug dabei 0,6 Mio. €.

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

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

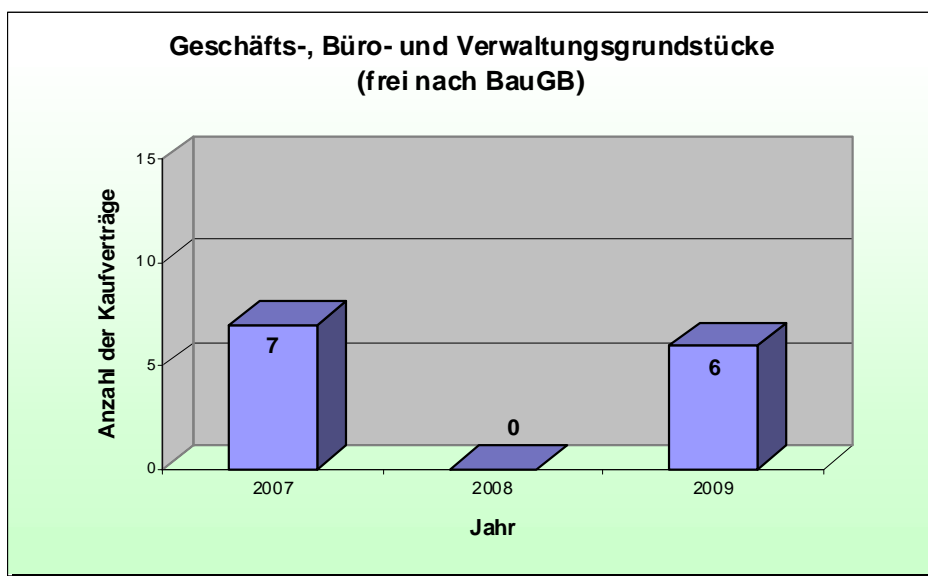


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

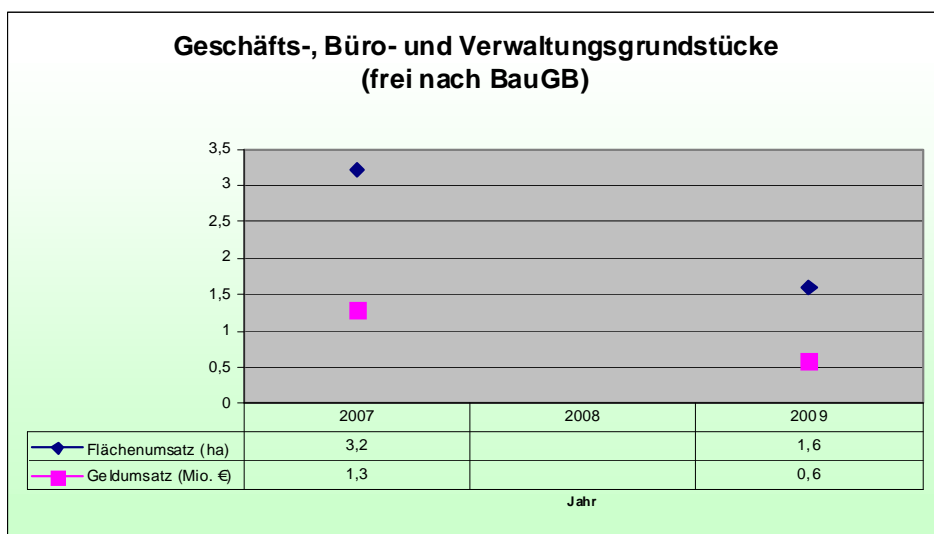


Abb.: Geld- und Flächenumsatz

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.

Die Anzahl der Kaufverträge blieb auf dem niedrigen Vorjahresniveau stabil. Insgesamt wurden 10,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz erreichte den Vorjahreswert von 1,1 Mio. €

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche kann Subventionsanteile beinhalten, die nicht immer quantifizierbar sind. Eine allgemeine Aussage zum Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche kann daher nicht getroffen werden.

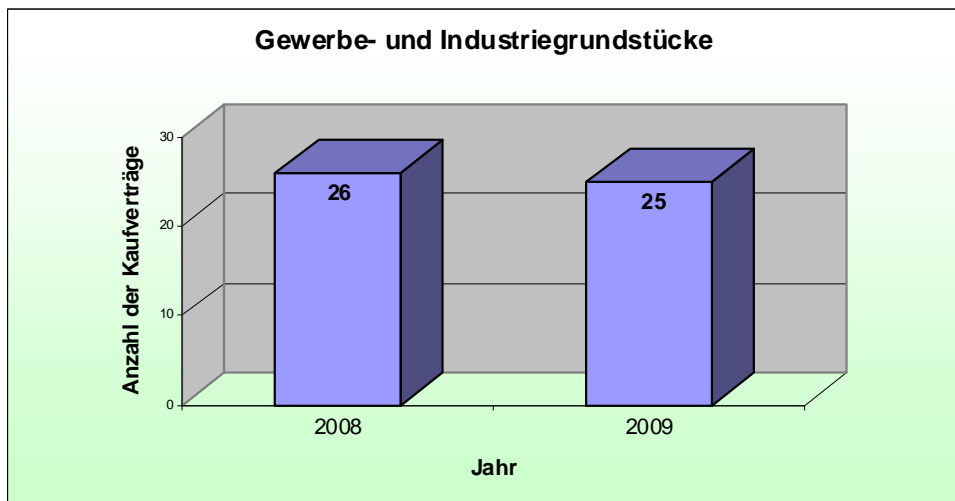


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

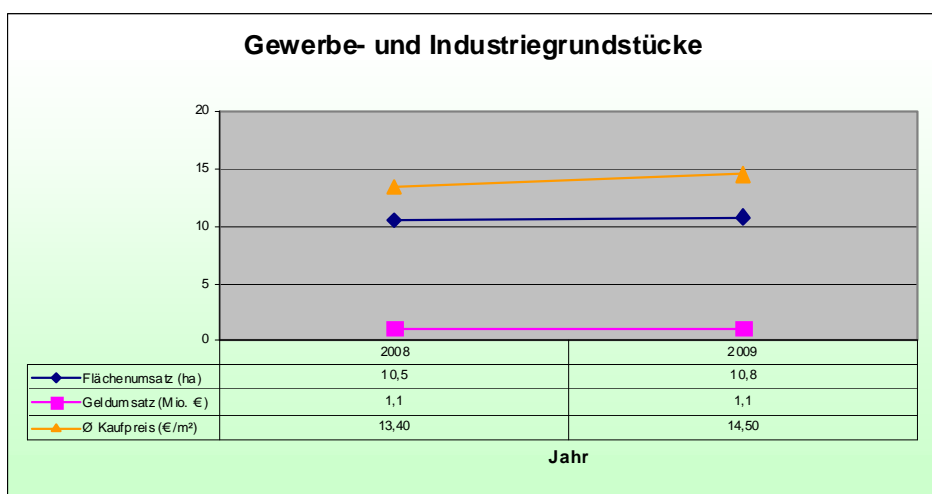


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 5,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr auf das Vierfache.

Entsprechend dem hohen Flächenumsatz stieg auch der Geldumsatz im Berichtsjahr auf ca. 142.000 €.

Die Nachfrage nach Grundstücken dieses Marktsegments ist weiterhin gering. Aufgrund der geringen Zahl der auswertbaren Kaufverträge kann keine differenzierte Auswertung zu *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* erfolgen. Deshalb wird auch keine Aussage zur Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen.

5.1.6 Erholungsgrundstücke

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

Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 14 im Vorjahr auf 23 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 1,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 40 % zu. Der Geldumsatz ist mit ca. 94.000 € um 50 % gestiegen.

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

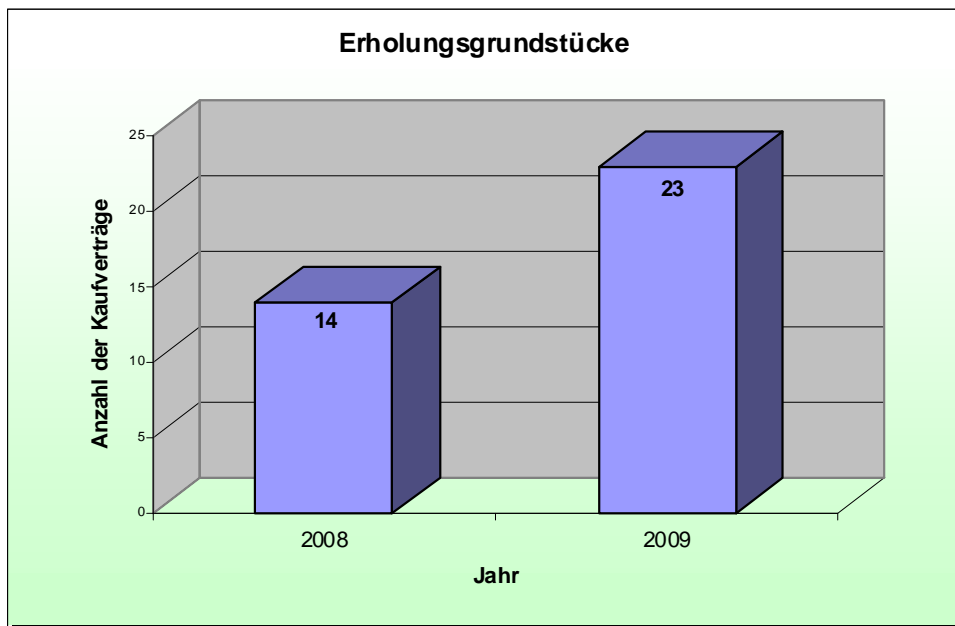


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

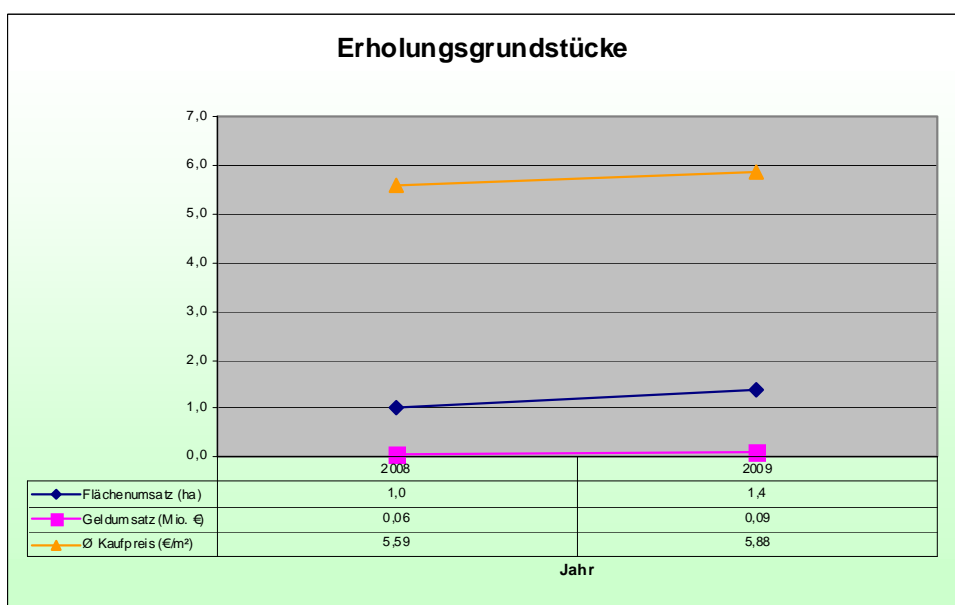


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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.

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke stieg von 561 im Vorjahr auf 643 im Berichtsjahr. Das entspricht einer Steigerung von 15 %.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes sank um 14 % auf 1.282,8 ha.

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

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

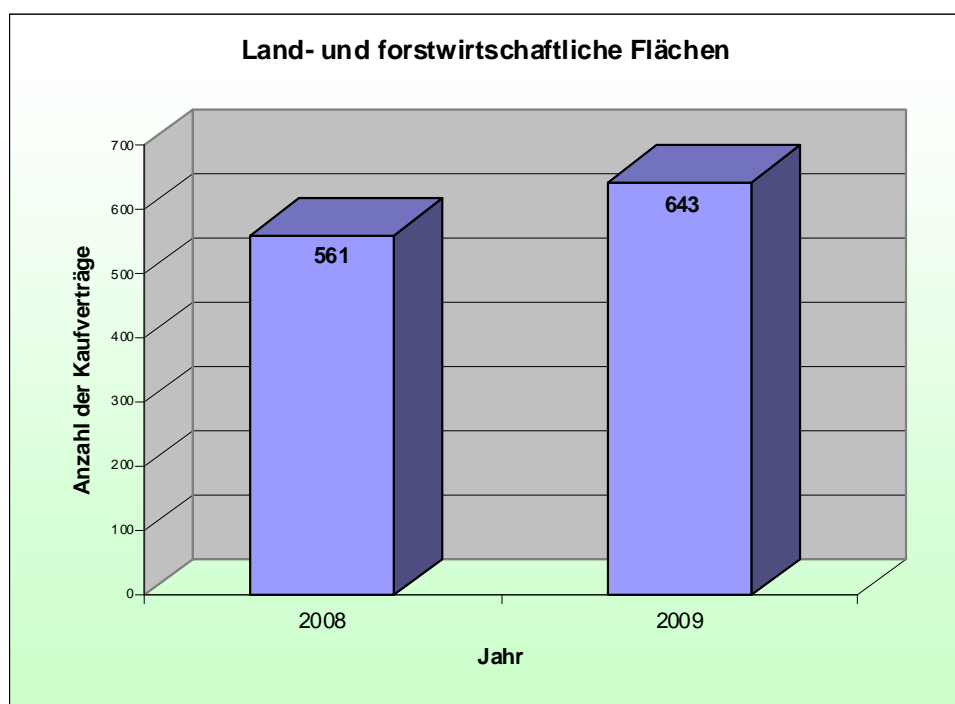


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

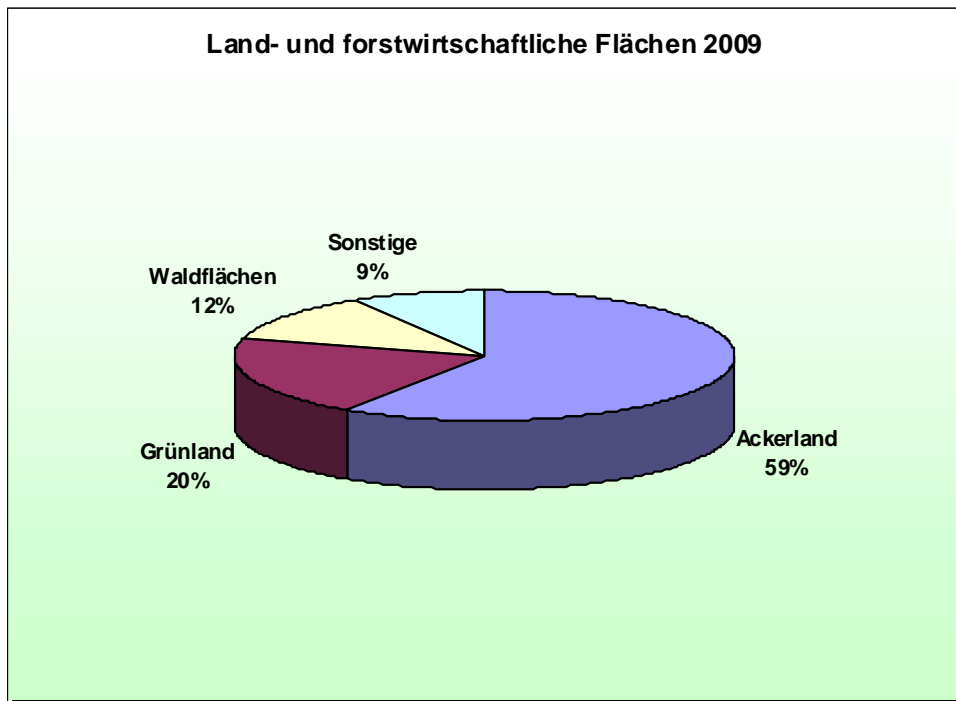


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Der Anstieg der abgeschlossenen Kaufverträge verteilte sich gleichmäßig auf die Grundstücksarten Ackerland, Grünland, Waldgrundstücke und sonstige Flächen.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz lag bei Ackerland mit 69 % am höchsten, gefolgt von Grünland (18 %), Sonstigen Flächen (9 %) und Waldflächen (8 %). Bei Grünland lag der Flächenumsatz 92 % höher als im Vorjahr. Die anderen Grundstücksarten hatten einen niedrigeren Flächenumsatz als im Vorjahr zu verzeichnen.

Geldumsatz

Entsprechend zum Anstieg der Kauffälle stieg auch der Geldumsatz von 6,2 Mio. € auf 6,5 Mio. €.

Ackerland hatte im Berichtsjahr mit 79 % den größten Anteil am Geldumsatz, gefolgt von Grünland (11 %), Waldflächen und sonstigen Flächen (je 5 %).

5.2.1 Ackerland

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Ackerland 317 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 263 Kauffällen ist dies eine Zunahme von 21 %.

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

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

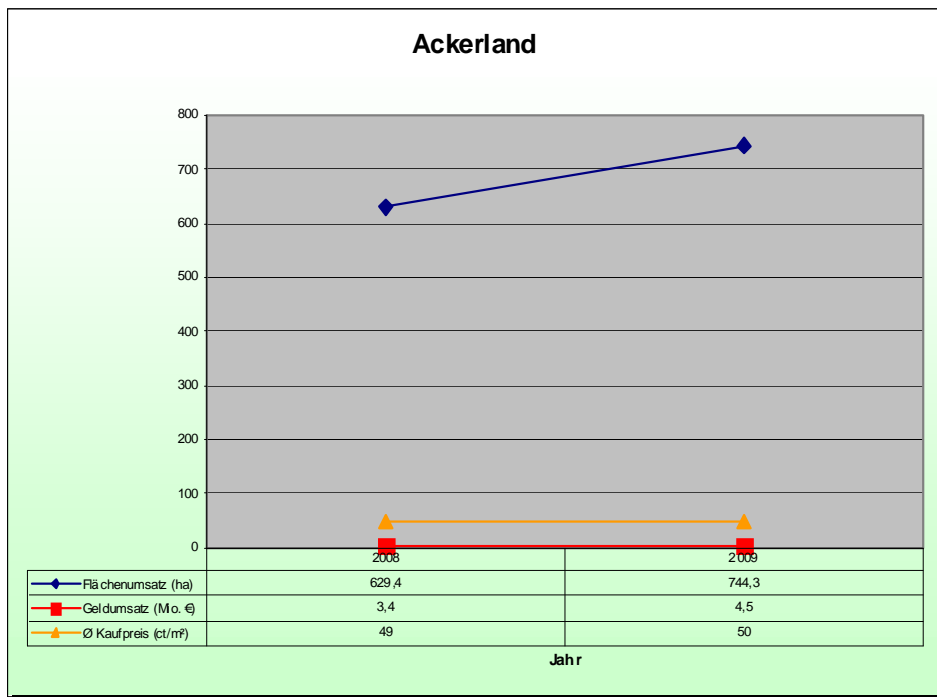


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Grünland

Im Berichtsjahr konnten bei der Grundstücksart Grünland 104 Kaufverträge ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr mit 74 auswertbaren Kauffällen ist dies eine Zunahme von 41 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grünland ist nach Auswertung der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr stabil. Der Wert ist jedoch stark von den regionalen Gegebenheiten abhängig und hat tendenziell leicht nachgegeben. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle eine allgemein gültige 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.

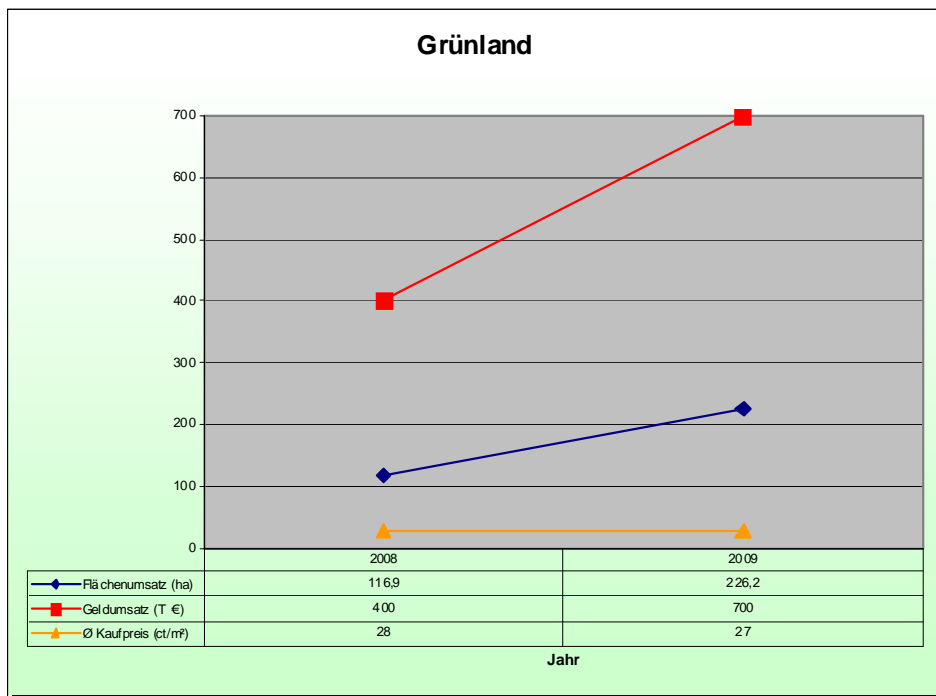


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.3 Waldflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen stieg von 54 im Jahr 2008 auf 77 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz lag mit 100,5 ha über dem Wert der Jahre 2007 und 2008.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 160.000 € auf ca. 340.000 € gestiegen.

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

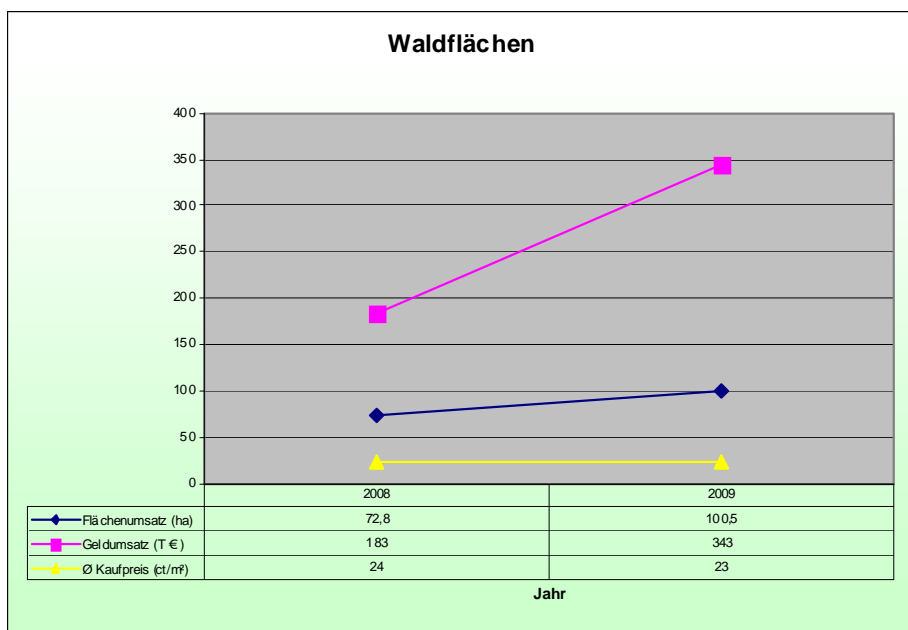


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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 und 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 noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

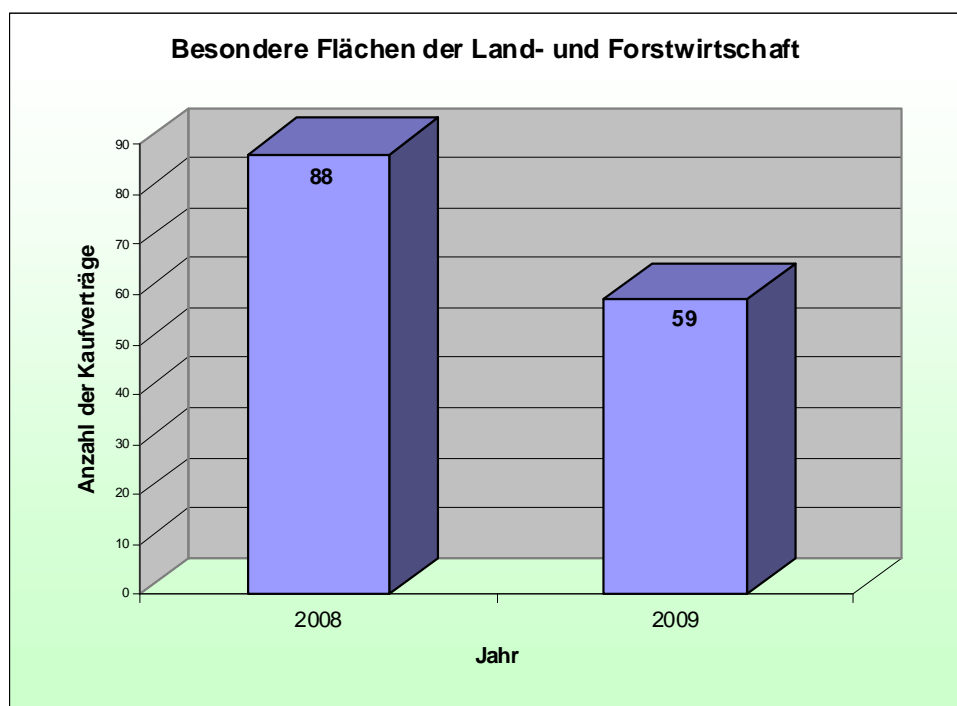


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft sank von 88 im Jahr 2008 auf 59 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz lag mit 44,6 ha noch unter dem Wert von 2007 (55,3 ha), der Geldumsatz blieb mit 1,3 Mio. € auf Vorjahresniveau.

Insbesondere im Jahr 2008 wurden große Flächenanteile, die in öffentlicher Hand lagen, veräußert, was zu einem übermäßigen Anstieg des Flächenumsatzes führte.

In 2009 entfielen allein 50 % des Geldumsatzes auf die Veräußerung von Freihalteflächen für Windenergieanlagen. Die weitere Entwicklung dieses Teilmarktes hängt stark davon ab, inwiefern weitere Windpark-Projekte in Mittelthüringen realisiert werden.

5.3.2 Gärten

Die Anzahl der Kaufverträge für das Berichtsjahr von Gärten ist mit 15, gegenüber 28 Kauffällen in 2008, deutlich gesunken. Der Flächenumsatz mit 1,9 ha ist um 32 % gesunken; der Geldumsatz mit ca. 25.000 € ist um 50 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche blieb auf Vorjahresniveau.

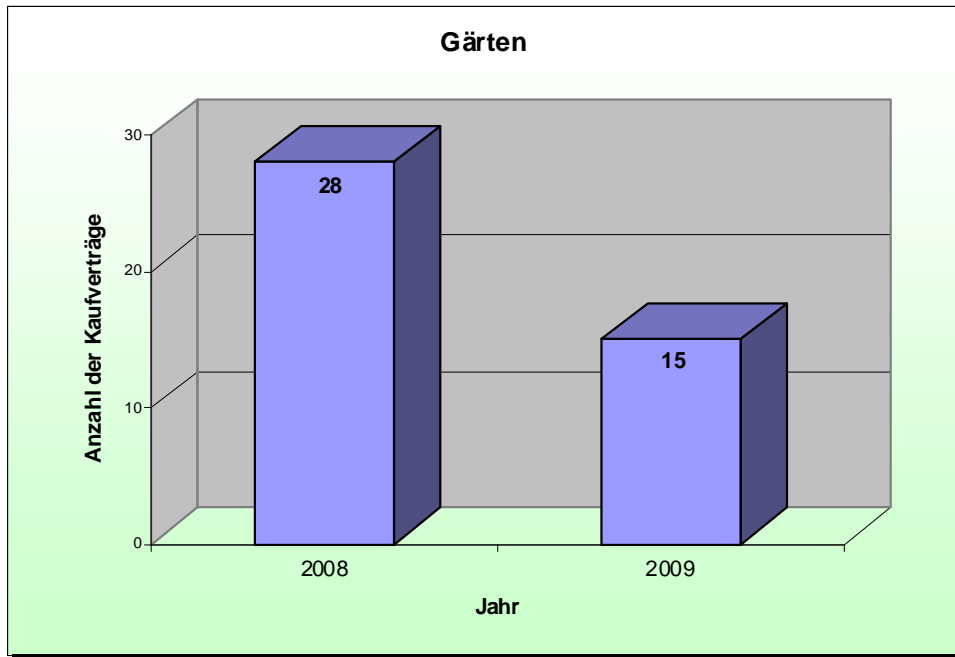


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

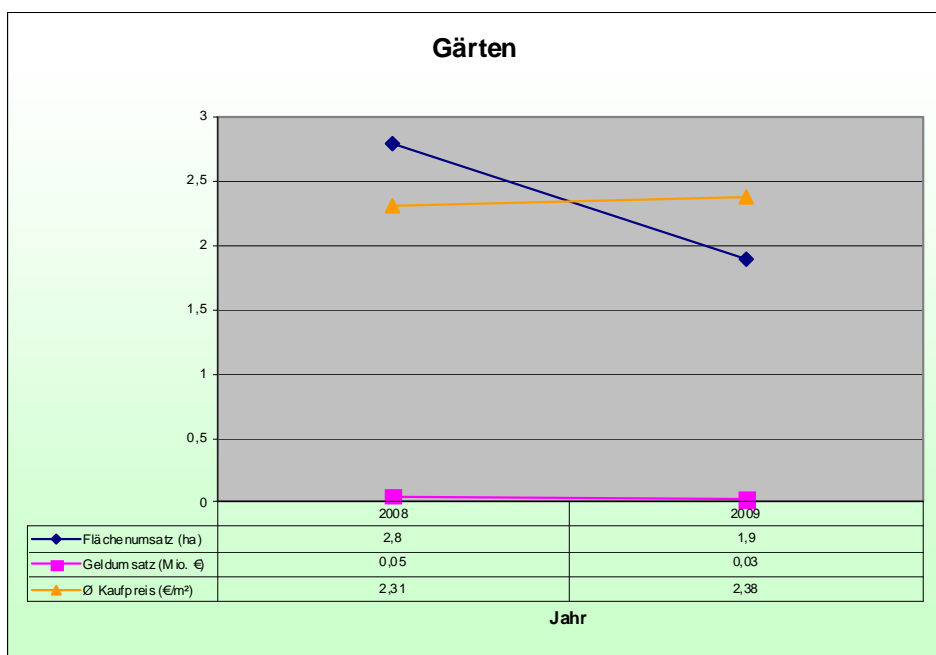


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.3.3 Gemeinbedarfsflächen

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

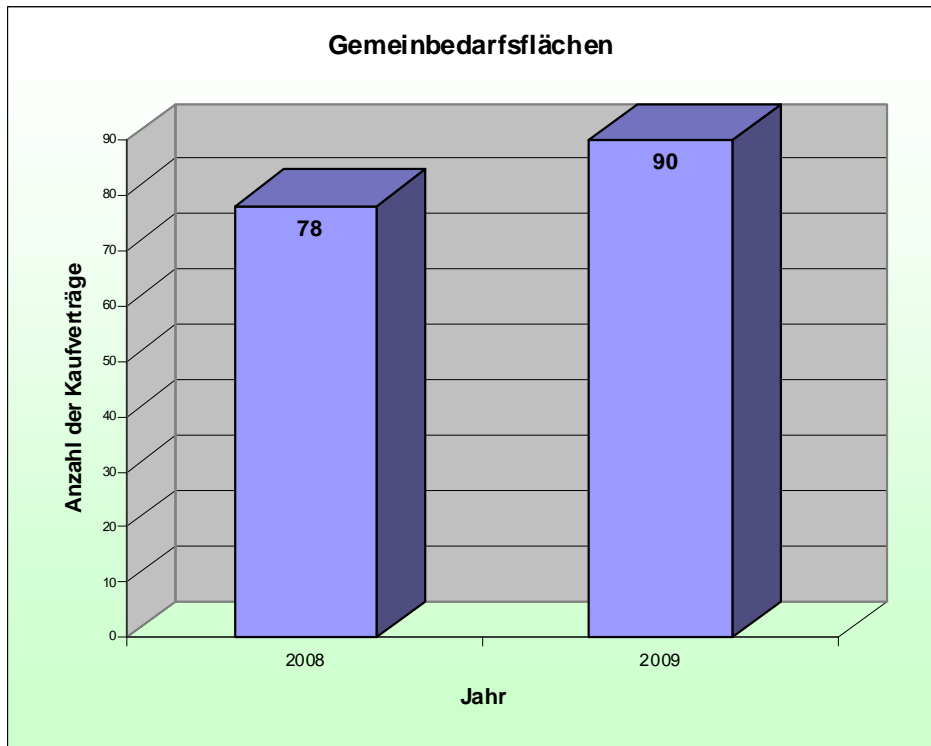


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Nach dem Wegfall der Kaufverträge im Jahr 2007, die durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz ausgelöst worden sind, ist die Anzahl der Kauffälle wieder leicht angestiegen.

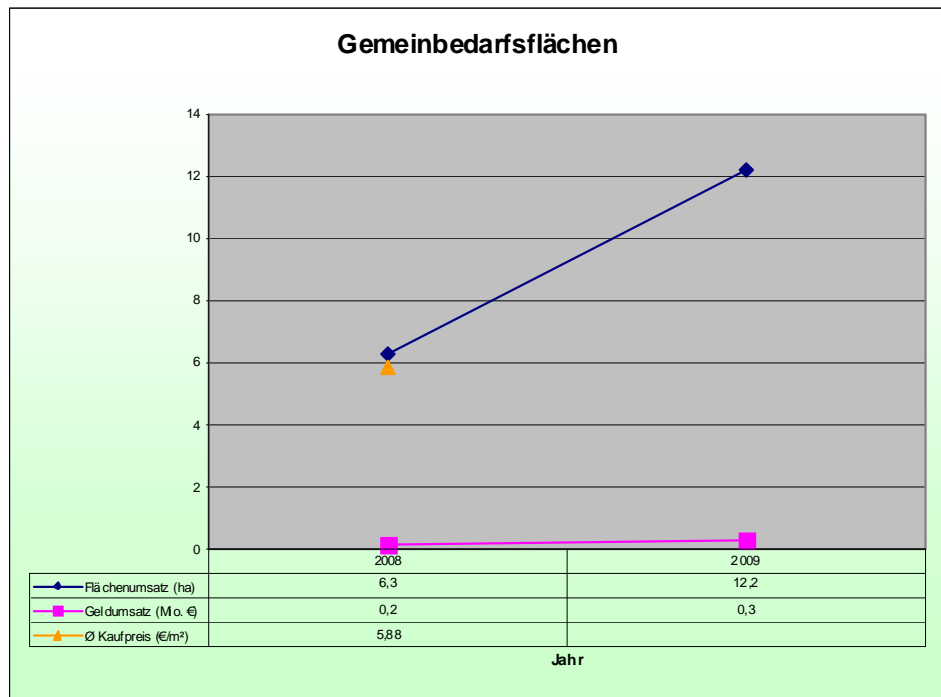


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Berichtsjahr mit 12,2 ha auf annähernd das Doppelte des Vorjahreswertes gestiegen.

Der Geldumsatz hat jedoch in deutlich geringerem Maße zugenommen als die veräußerte Fläche.

Im Bereich des Landkreises Gotha wurden im Jahr 2009 verhältnismäßig viele Kaufverträge über Gemeinbedarfsflächen abgeschlossen, die vormals einer landwirtschaftlichen Nutzung dienten. In diesen Gebieten liegt der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis mit 2 €/m² deutlich niedriger als für Flächen in bebauten Lagen, in denen ein Quadratmeterpreis von bis zu 76,68 €/m² gezahlt wurde.

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

6 Bebaute Grundstücke

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

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

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

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge ist eine Abnahme von 100 Verträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 17 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der bebauten Grundstücke weiterhin durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert. Bis auf den Bereich Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau ist bei allen Teilmärkten ein deutlicher Rückgang erkennbar.

Der Flächenumsatz ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen; dagegen ist der Geldumsatz leicht gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang des Geldumsatzes bei den Gewerbe- und Industriegebäuden.

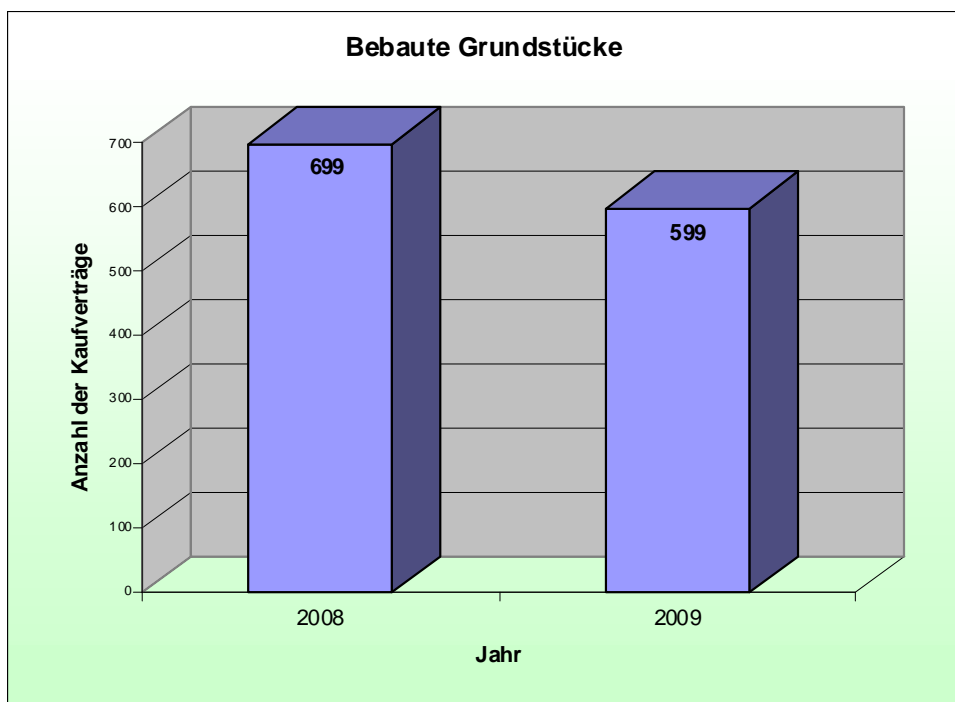


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

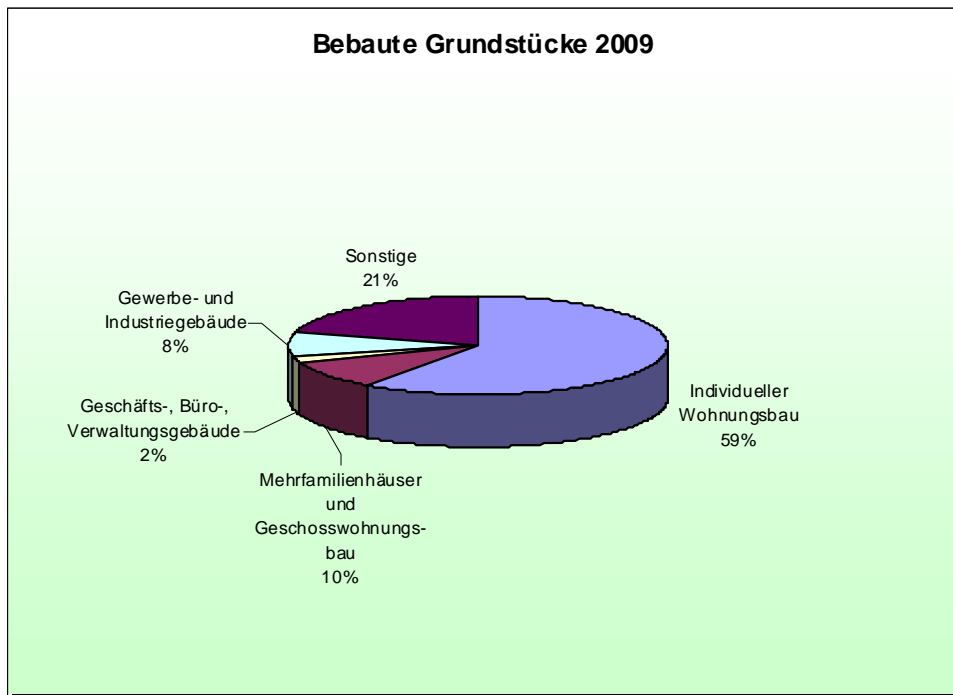


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

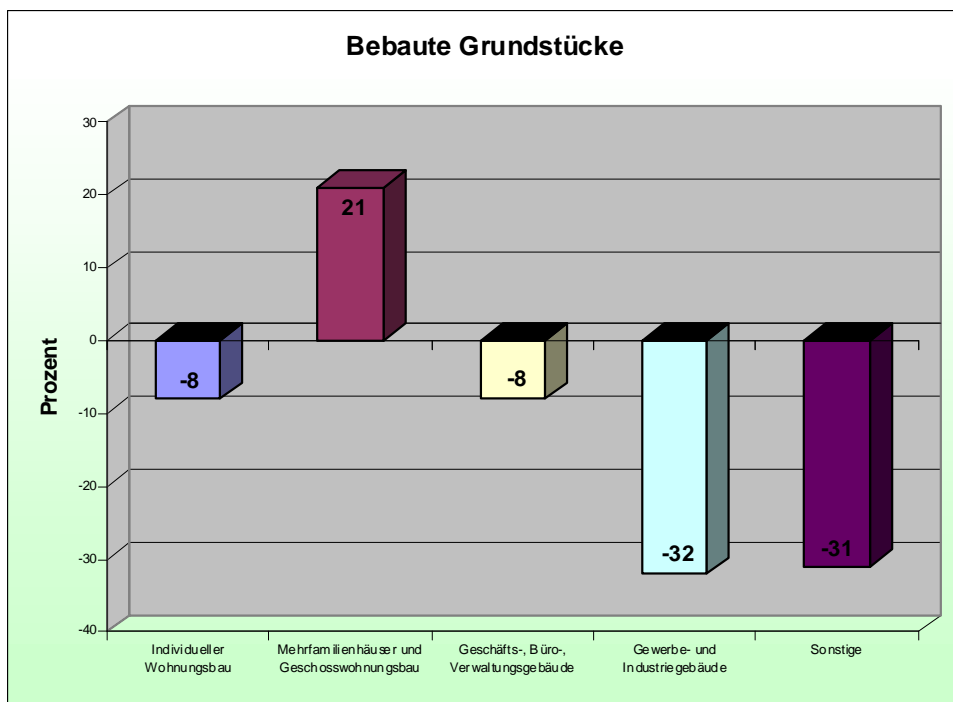


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

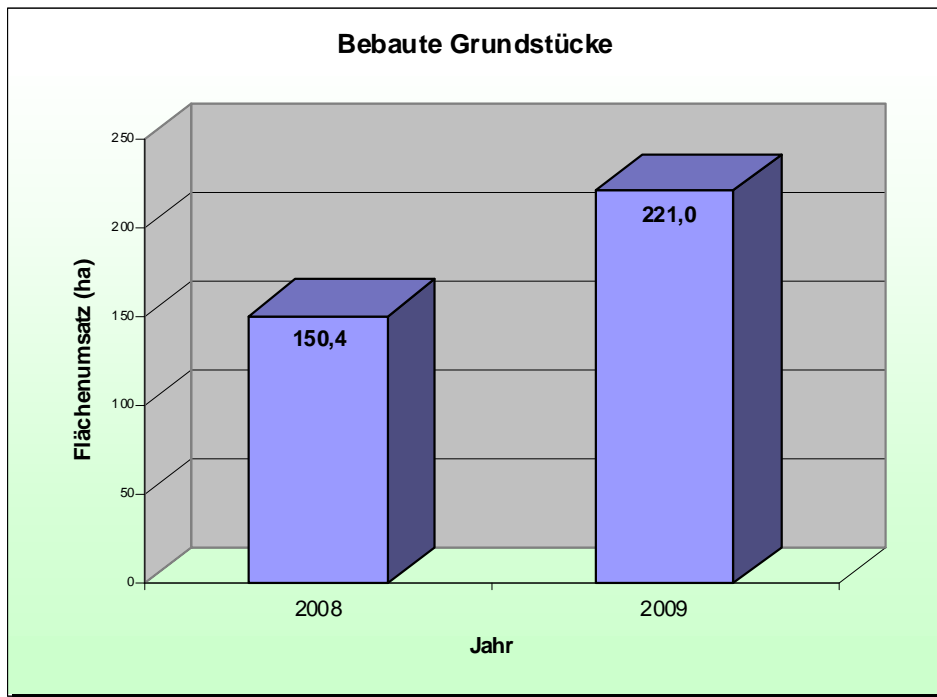


Abb.: Flächenumsatz

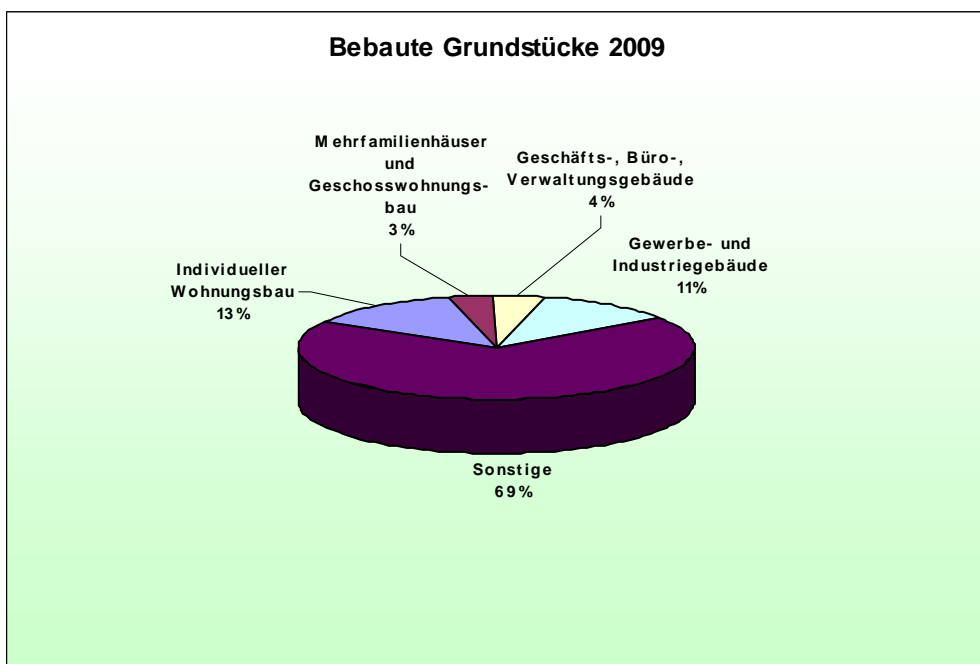


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im individuellen Wohnungsbau blieb der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr stabil. Bei Gewerbe- und Industriegebäuden ist der Flächenumsatz zurückgegangen. Bei Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sowie Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäuden konnte ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden.

Im Teilmarkt der sonstigen bebauten Grundstücke sind auch die Kauffälle enthalten, die für eine Auswertung ungeeignet sind. Daraus resultiert der große Anteil am Flächenumsatz.

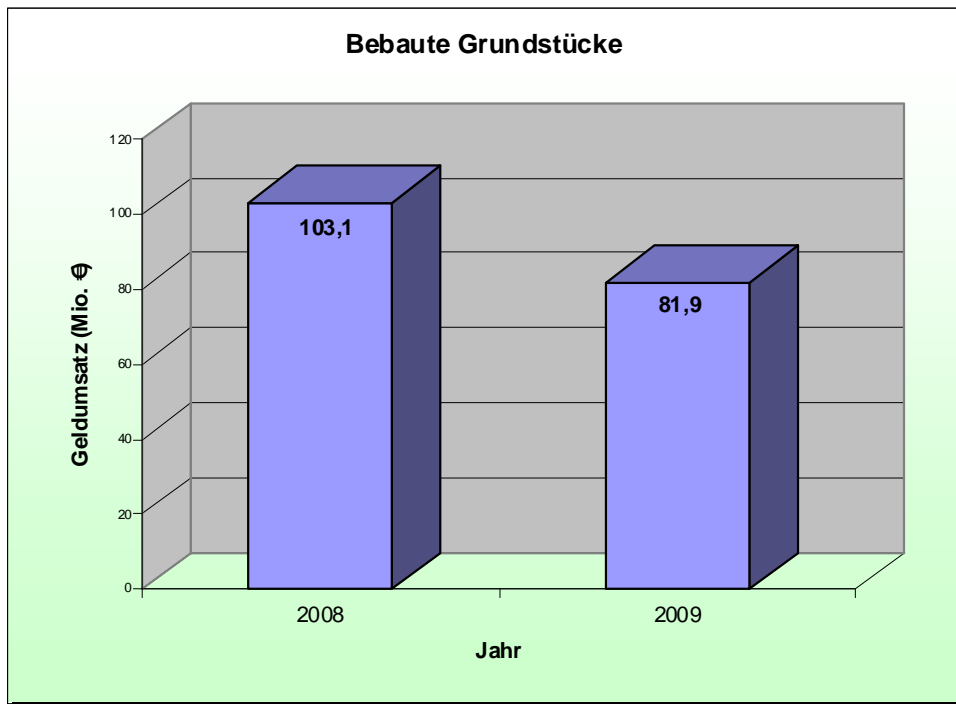


Abb.: Geldumsatz

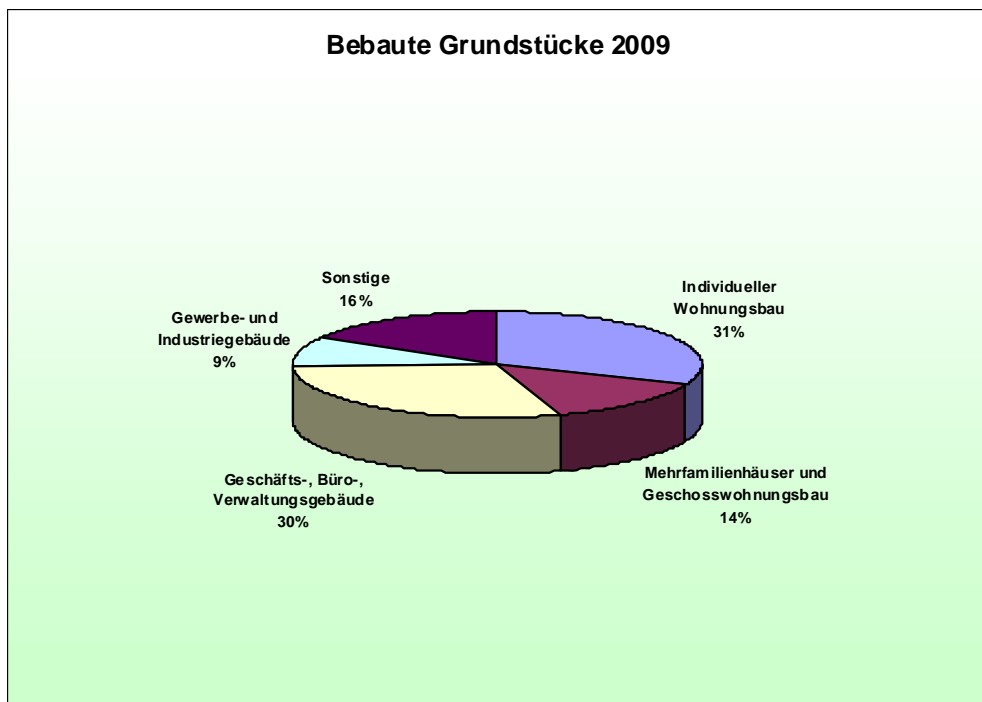


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Beim Geldumsatz hat sich der Trend des Vorjahres, mit einem Rückgang um insgesamt 21,2 Mio. €, fortgesetzt.

Besonders deutlich ist dieser Rückgang bei Gewerbe- und Industriegebäuden.

Bei Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäuden dagegen liegt der Geldumsatz deutlich höher als im Vorjahr.

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (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

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	3		100.000		672	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2008	3		175.000		565	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	20		154.131		520	
	min	max	45.100	350.000	304	745
2008	30		143.230		552	
	min	max	75.000	250.000	325	789

Baujahre 1975 bis 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	14		118.500		592	
	min	max	40.000	175.000	308	797
2008	8		106.667		582	
	min	max	70.000	205.000	350	796

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	12		79.917		524	
	min	max	30.000	165.000	333	620
2008	14		86.278		525	
	min	max	60.000	167.000	300	790

Baujahre bis 1949

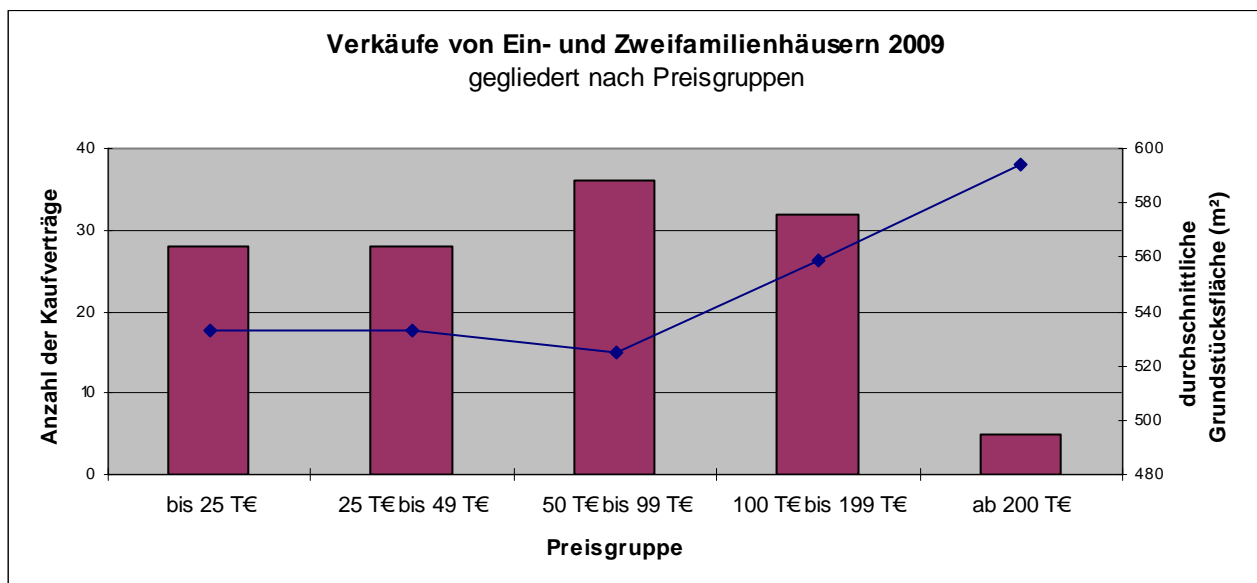
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	61		38.542		499	
	min	max	5.000	145.000	300	798
2008	21		36.500		450	
	min	max	3.000	99.000	307	800

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

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

Gebäude der Baujahresklassen ab 1991 und bis 1949 sind am Markt stark vertreten. Die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern weisen für die Baujahresklasse Baujahre ab 1991 einen leichten Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises bei einer fallenden Anzahl der Kaufverträge auf. Bei der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 wurden im Berichtsjahr deutlich mehr Kauffälle ausgewertet; der durchschnittliche Gesamtkaufpreis blieb auf niedrigem Niveau stabil.

Gebäude, die in den Jahren 1950 bis 1990 erbaut worden sind, werden seltener gehandelt. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis ist leicht gestiegen.



6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1991, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	13		112.654		278	
	min	max	92.000	130.000	163	388
2008	20		117.368		288	
	min	max	88.000	198.500	149	717

Baujahre 1975 bis 1990

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	7		96.857		360	
	min	max	79.000	110.000	158	569
2008	3		95.000		353	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	12		78.000		365	
	min	max	5.000	163.000	125	731
2008	4		73.800		389	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	23		38.357		322	
	min	max	2.000	120.000	100	744
2008	10		30.000		306	
	min	max	1.000	70.000	130	598

Gebäude der Baujahresklassen ab 1991 und bis 1949 sind am Markt stärker vertreten als Gebäude der übrigen Baujahresklassen. Die Kaufpreise weisen für die Baujahresklasse Baujahre ab 1991, ohne Neubauten einen leichten Rückgang des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises bei einer fallenden Anzahl der Kaufverträge auf.

Bei der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 wurden im Berichtsjahr wieder deutlich mehr Kauffälle ausgewertet; der durchschnittliche Gesamtkaufpreis ist gestiegen und hat fast den Wert von 2007 erreicht. Auffallend sind die niedrigen Minimalwerte der Gesamtkaufpreise, die darauf schließen lassen, dass auch stark sanierungsbedürftige bzw. abrisstaugliche Gebäude veräußert worden sind.

Gebäude der Baujahre 1950 bis 1990 werden seltener gehandelt. In diesen Baujahresklassen blieb der durchschnittliche Gesamtkaufpreis auf Vorjahresniveau nahezu stabil.

6.1.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

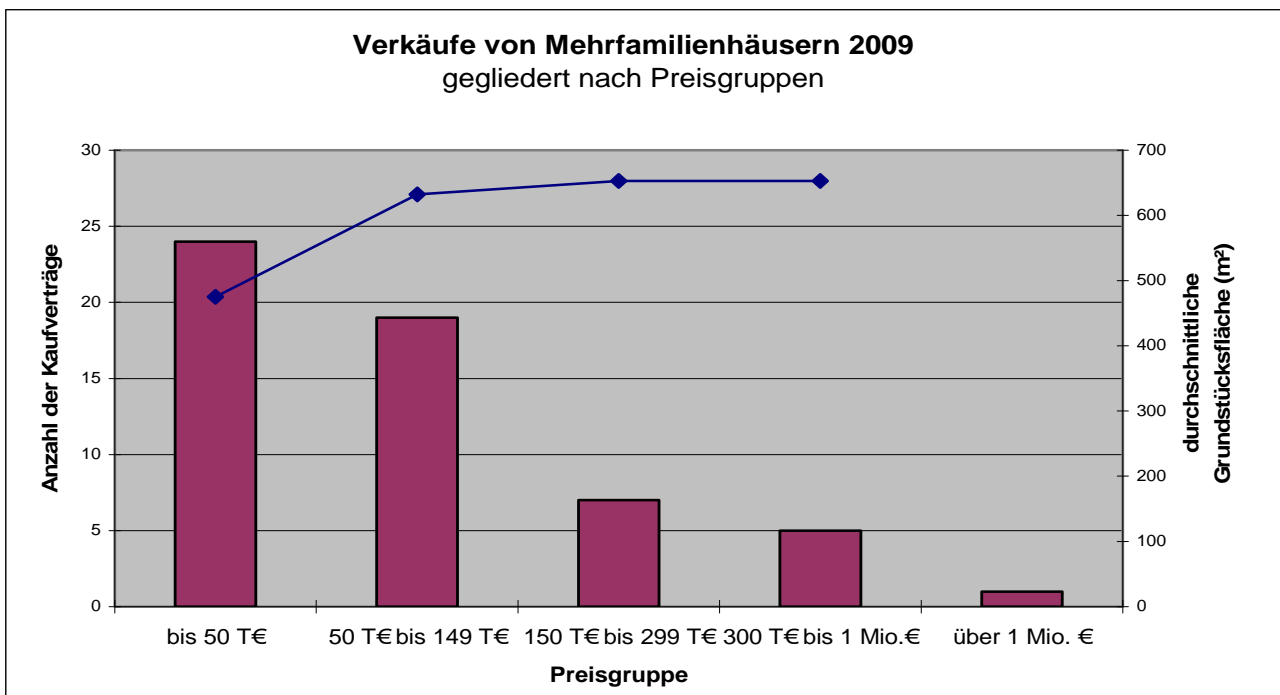
Baujahre ab 1950

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

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	54		104.484		614	
	min	max	5.000	450.000	210	5.242
2008	26		83.583		478	
	min	max	5.000	250.000	189	1.355

Im Berichtsjahr stieg die Anzahl der in die Auswertung aufgenommenen Kauffälle der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 auf das Doppelte. Im Durchschnitt wurde deutlich mehr gezahlt als im Vorjahr; bei 80 % der ausgewerteten Kauffälle lag der Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser unter 150.000 €.



6.2 Villen

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden Villen nur selten gehandelt. Für das Berichtsjahr 2009 liegen nur wenige Kauffälle, ausschließlich für die Baujahresklasse Baujahre bis 1949, vor.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	5		135.000		1.077	
	min	max	44.000	211.000	798	2.002
2008	2		k. A.		k. A.	
	min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre ab 1950, ohne Neubauten

Es liegen nur einzelne Kauffälle aus dem Jahr 2009 vor, die überdies große Spannen in Kaufpreis und veräußerter Grundstücksfläche aufweisen. Aus diesem Grund kann keine Aussage zur Entwicklung des Gesamtkaufpreises in den jeweiligen Baujahresklassen getroffen werden.

Baujahre bis 1949

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur selten gehandelt. Insgesamt liegen nur jeweils 3 Kauffälle aus den Jahren 2008 und 2009 vor. Aussagen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis oder zur durchschnittlichen Grundstücksfläche können wegen der zu großen Spannen nicht getroffen werden.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Neubauten

Für Neubauten liegen keine Kauffälle vor.

Sonstige Baujahre, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2009	25		180.600		5.397	
	min	max	6.300	610.000	1.146	20.341
2008	16		k. A.		k. A.	
	min	max	4.200	21.861.030	530	258.976
2007	21		223.713		5.742	
	min	max	1.000	1.200.000	420	17.324

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 50 % gestiegen ist. Eine Aussage über die Tendenz des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises kann aufgrund der großen Spannen nicht getroffen werden. Im Vergleich zum Jahr 2007 ist der durchschnittliche Gesamtkaufpreises um 19 % gesunken.

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

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

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkäufe rückläufig. Der Geldumsatz fiel um 50 % auf 0,6 Mio. €, der Flächenumsatz ging auf 5,8 ha zurück.

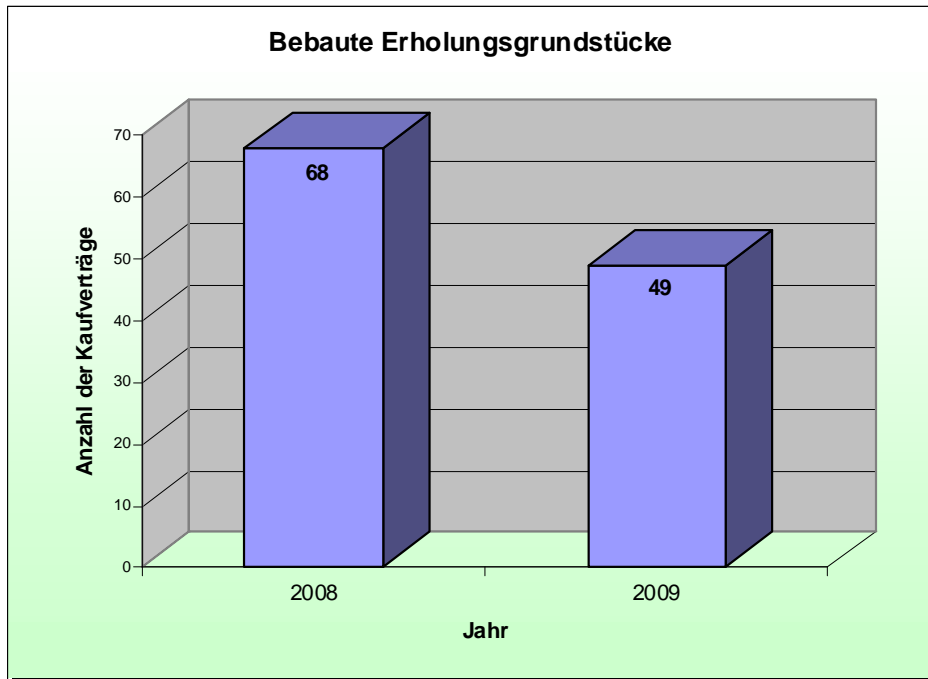


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

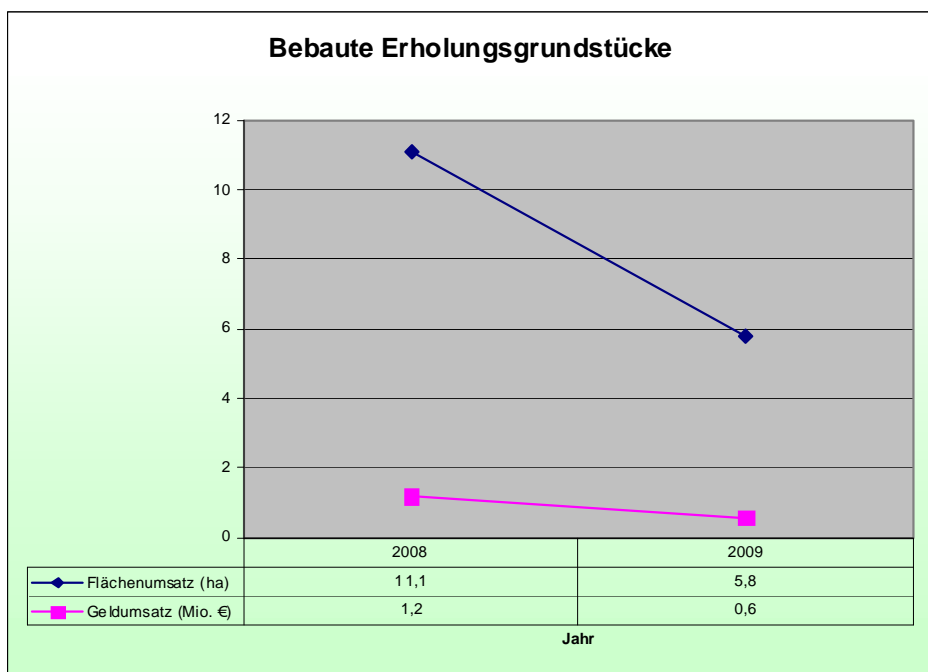


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

7 Wohnungs- und Teileigentum

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

Wohnungseigentum macht im Berichtsjahr mit 93 % der Kauffälle den überwiegenden Anteil dieses Teilmarktes aus. Die Veräußerung von Teileigentum ist mit 7 % Anteil nahezu vernachlässigbar.

Im Vergleich zum Vorjahr sank der Marktanteil von Wohnungseigentum um 6 %. Der Geldumsatz blieb auf Vorjahresniveau stabil.

Der überwiegende Teil der Kauffälle entfällt auf Weiterveräußerung bestehender Wohnungen.

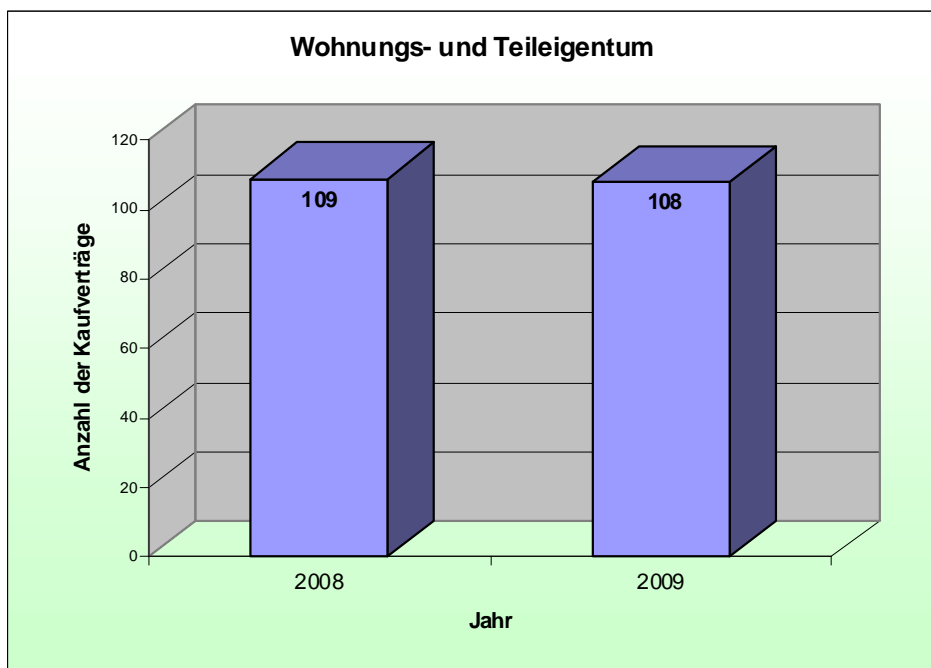


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

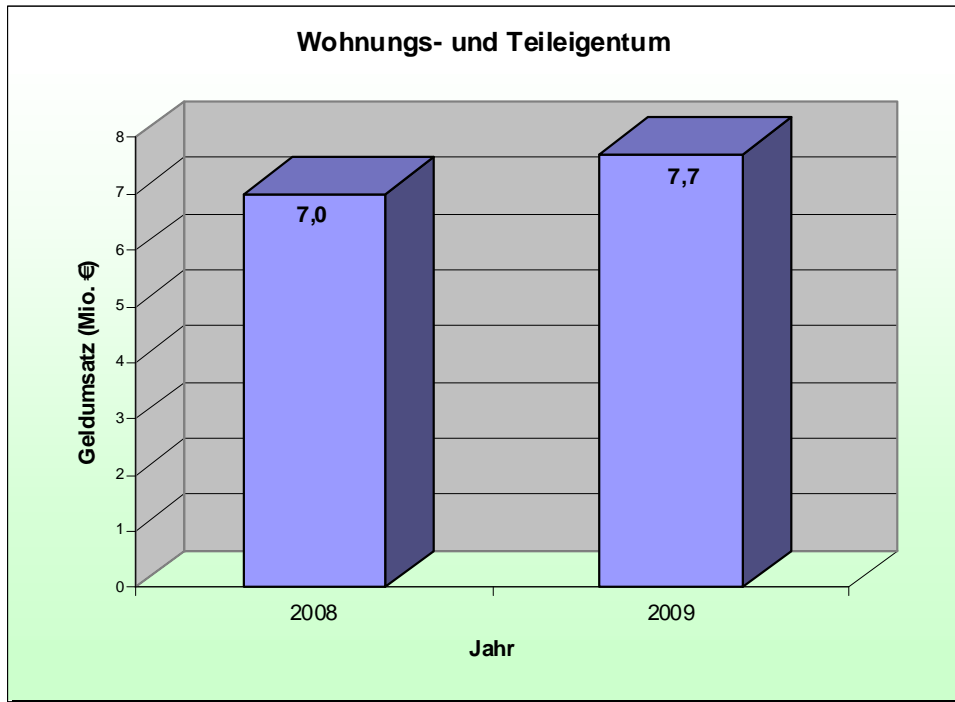


Abb.: Geldumsatz

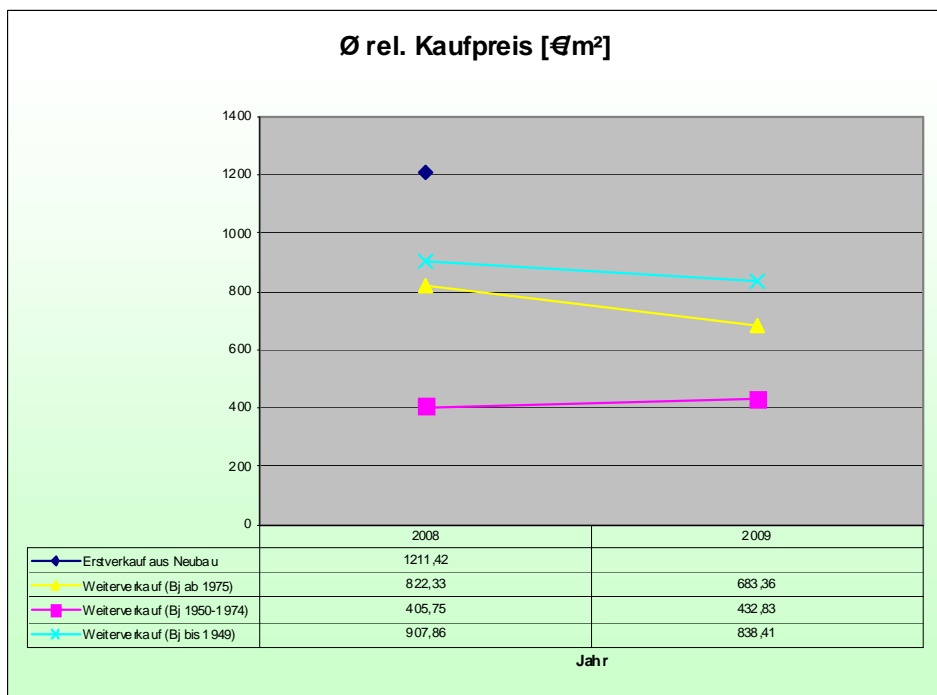


Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre ab 1975)

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

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	2	1		k. A.		k. A.	
		min	max	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2008	7	6		1.211,42		103	
		min	max	952,50	1.520,00	84	133

Bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle weiter stark zurückgegangen.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1950

Für die Baujahre ab 1950 liegen keine Kauffälle vor.

Baujahre bis 1949

Im Jahr 2008 wurde ein einziger Kauffall dieses Teilmarktes registriert.

7.3 Weiterverkauf

Die Anzahl der Weiterveräußerungen bestehender Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 38 % gestiegen.

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	29	24		683,36		68	
		min	max	76,50	1.250,50	30	137
2008	10	10		822,33		73	
		min	max	433,50	1.746,50	31	140

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	11	10		432,83		62	
		min	max	81,50	712,50	50	75
2008	10	9		405,75		59	
		min	max	135,00	650,50	27	79

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2009	37	27		838,41		75	
		min	max	211,50	1.365,00	25	140
2008	22	19		907,86		63	
		min	max	365,00	1.484,00	42	152

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen der Baujahresklassen Baujahre bis 1949 und Baujahre ab 1975, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, stieg im Vergleich zum Vorjahr an. Diese beiden Baujahresklassen liegen beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis auf dem gleichen Niveau. Es ist anzunehmen, dass es sich bei den Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1949 überwiegend um hochwertig sanierte Immobilien handelt.

Für die Baujahre 1950 bis 1974 dagegen ist der durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr niedriger als im Vorjahr. Die im Durchschnitt veräußerte Wohnfläche änderte sich nur geringfügig.



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

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

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