

# Immobilienmarktbericht 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Gotha,  
des Wartburgkreises und  
der kreisfreien Stadt Eisenach



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha,  
des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

# Inhaltsverzeichnis

---

Vorbemerkung	5	
1	Datengrundlage und -darstellung	6
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	8
2.1	Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung	8
2.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
2.3	Aufgaben und Produkte	10
2.3.1	Kaufpreissammlung	10
2.3.2	Bodenrichtwerte	11
2.3.3	Verkehrswertgutachten	16
2.3.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	16
2.3.5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	16
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	17
3.1	Überregionale Daten	17
3.2	Regionaldaten des Landkreises Gotha	20
3.2.1	Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften	21
3.2.2	Flächennutzung	21
3.2.3	Bevölkerung	21
3.2.4	Verkehr	22
3.2.5	Wirtschaft	22
3.2.6	Arbeitsmarkt	23
3.2.7	Bautätigkeit und Wohnungsbestand	23
3.2.8	Kultur, Tourismus, Sport und Bildung	24
3.3	Regionaldaten des Wartburgkreises	25
3.3.1	Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften	26
3.3.2	Flächennutzung	26
3.3.3	Bevölkerung	26
3.3.4	Verkehr	27
3.3.5	Wirtschaft	28
3.3.6	Arbeitsmarkt	28
3.3.7	Bautätigkeit und Wohnungsbestand	29
3.3.8	Kultur, Tourismus, Sport und Bildung	29
3.4	Regionaldaten der kreisfreien Stadt Eisenach	30
3.4.1	Stadtgliederung	30
3.4.2	Flächennutzung	30
3.4.3	Bevölkerung	31
3.4.4	Verkehr	31
3.4.5	Wirtschaft	31
3.4.6	Arbeitsmarkt	32

3.4.7	Bautätigkeit und Wohnungsbestand	32
3.4.8	Kultur, Tourismus, Sport und Bildung	33
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt im Überblick</b>	<b>34</b>
4.1	Grundstücksverkehr	35
4.2	Kaufverträge	37
4.3	Zwangsversteigerungen	41
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>44</b>
5.1	Bauflächen	44
5.1.1	Gesamtmarkt	44
5.1.2	Individueller Wohnungsbau	47
5.1.3	Mehrfamilienhäuser	50
5.1.4	Gewerbliche Bauflächen	53
5.1.5	Werdendes Bauland	58
5.1.6	Gemeinbedarfsflächen	60
5.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	62
5.2.1	Gesamtmarkt	62
5.2.2	Ackerland	66
5.2.3	Grünland	69
5.2.4	Waldflächen	72
5.3	Sonstige Flächen	75
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion	75
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	77
5.3.3	Erholungsgrundstücke und Gärten im Außenbereich	80
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>82</b>
6.1	Gesamtmarkt	82
6.2	Individueller Wohnungsbau	86
6.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	86
6.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	93
6.3	Mehrfamilienhäuser	99
6.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	106
6.5	Gewerbe- und Industriegebäude	111
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>112</b>
7.1	Gesamtmarkt	113
7.2	Wohnungseigentum	115
7.2.1	Erstverkauf aus Neubau	115
7.2.2	Erstverkauf aus Umwandlung	116
7.2.3	Weiterverkauf	117

## Vorbemerkung

Der „Immobilienmarktbericht 2018“ gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach.

Er zeigt, sowohl für den Gesamtmarkt als auch differenziert nach Teilmärkten, die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze der Jahre 2016 und 2017 sowie Veränderungen im Preisniveau. Für ausgewählte Sachverhalte werden auch Übersichten über fünf Jahre (2013 - 2017) bzw. zehn Jahre (2008 - 2017) dargestellt.

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze, werden in separaten Berichten veröffentlicht.

Grundlage der Analysen ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Der Grundstücksmarkt unterliegt grundsätzlich den Regeln der Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden dabei auch durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst (z. B. durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, die begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden oder auch durch steuerliche Gegebenheiten).

Die Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt bilden sich durch einen Ausgleich der Wertvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer. Dadurch ergeben sich auf dem Grundstücksmarkt häufig auch für gleichartige Objekte verschiedene Kaufpreise.

Jeder interessierte Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Der Immobilienmarktbericht wendet sich daher vor allem an diejenigen, die Immobilien erwerben, veräußern oder auch beleihen wollen. Ziel ist es, den Grundstücksmarkt für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten transparent zu machen. Diese Markttransparenz zu schaffen, stellt eine der Hauptaufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte dar.

Der Immobilienmarktbericht enthält keine Prognosen über zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es dem Gutachterausschuss, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchführen zu lassen.

Informationen zur Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und weitere Berichte zum Grundstücksmarkt können abgerufen werden unter

[www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de).

# 1 Datengrundlage und -darstellung

Die Angaben zur Entwicklung der Umsatzzahlen und zur Preisentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen.

In diesem Immobilienmarktbericht sind, einschließlich für das Vertragsjahr 2017, alle Verträge berücksichtigt, die bis zum 31. März 2018 eingegangen und ausgewertet worden sind. Einzelne Verträge, die ggf. nach diesem Stichtag eingegangen sind, können für die Auswertung erfahrungsgemäß vernachlässigt werden. Durch die nachträgliche Erfassung solcher Verträge und infolge von regelmäßigen Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung können Differenzen zu den angegebenen Werten in den Berichten zum Grundstücksmarkt vorangegangener Jahre auftreten.

Die Umsatzzahlen werden jeweils für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt. In diesem Bericht wird für den Landkreis Gotha, den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach der Begriff „Gebietskörperschaften“ verwendet.

In den Tabellen und Abbildungen werden dafür folgende Abkürzungen verwendet:

Gebietskörperschaft	Abkürzung
Landkreis Gotha	GTH
Wartburgkreis	WAK
kreisfreie Stadt Eisenach	Eisenach

Die tendenziellen prozentualen Änderungen im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 werden zur Visualisierung mit folgenden Symbolen dargestellt:

starker Zuwachs	≥ 30 %	
leichter Zuwachs	> 5 % bis < 30 %	
gleichbleibende Entwicklung	≥ -5 % bis ≤ 5 %	
leichter Rückgang	≥ -30 % bis < -5 %	
starker Rückgang	< -30 %	
keine Angabe	k. A.	

Aus Gründen des Datenschutzes werden in den Tabellen mit Geldumsätzen oder durchschnittlichen Kaufpreisen keine Angaben gemacht, wenn die Anzahl der Kauffälle kleiner als drei ist, um zu verhindern, dass Rückschlüsse auf einzelne Kaufverträge möglich wären.

Bei der Darstellung von durchschnittlichen Werten wird das folgende Symbol verwendet: ∅

Insbesondere bei kleinen Stichproben ist zu berücksichtigen, dass aus der Darstellung der tendenziellen prozentualen Änderungen zwischen den Jahren 2016 und 2017 nicht unmittelbar eine konjunkturelle Entwicklung abgeleitet werden kann.

In den Tabellen und Diagrammen für die Umsatzzahlen (Flächen- und Geldumsatz) sind unter Beachtung des Datenschutzes jeweils alle im Berichtszeitraum erfassten Kaufverträge berücksichtigt worden.

Für die Auswertung von durchschnittlichen Kaufpreisen wurden jeweils die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Außerdem wurde die jeweilige Stichprobe um Ausreißer bereinigt. Darüberhinausgehende Einschränkungen der Stichprobe sind bei den einzelnen Tabellen und Diagrammen beschrieben. Aus diesen Gründen weicht die Anzahl der für die durchschnittlichen Kaufpreise verwendeten Kauffälle von denen der Umsatzzahlen ab.

Die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten sind nach folgenden Festlegungen mathematisch gerundet:

Wert	Rundung auf
Flächenumsatz [ha]	eine Nachkommastelle
Geldumsatz [Mio. €]	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• baureifes Land</li> <li>• bebaute Grundstücke</li> <li>• Wohnungs- und Teileigentum</li> <li>• werdendes Bauland</li> <li>• Gemeinbedarfsflächen</li> <li>• Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>• Flächen mit besonderer Funktion</li> <li>• Erholungsgrundstücke und Gärten im Außenbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Nachkommastelle</li> <li>• eine Nachkommastelle</li> <li>• eine Nachkommastelle</li> <li>• zwei Nachkommastellen</li> </ul>
Kaufpreis [€]	mind. zwei führende Ziffern
Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche [€/m <sup>2</sup> ]	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• baureifes Land</li> <li>• werdendes Bauland</li> <li>• Gemeinbedarfsflächen</li> <li>• Flächen mit besonderer Funktion</li> <li>• Erholungsgrundstücke und Gärten im Außenbereich</li> <li>• Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 €/m<sup>2</sup></li> <li>• 10 Cent/m<sup>2</sup></li> <li>• 10 Cent/m<sup>2</sup></li> <li>• 10 Cent/m<sup>2</sup></li> <li>• 10 Cent/m<sup>2</sup></li> <li>• 1 Cent/m<sup>2</sup></li> </ul>
Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	10 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	1 m <sup>2</sup>
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	1 m <sup>2</sup>
Prozentangaben [%]	1 %

Für die Teilmärkte „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungseigentum“ werden folgende Baujahresklassen unterschieden:

- Neubauten (Gebäude mit Baujahren im Vertragsjahr sowie in den beiden Vorjahren),
- ab 1991 (ohne Neubauten),
- 1950 - 1990,
- bis 1949.

Für die Angabe der Baujahresklassen wurde jeweils das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt.

## 2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### 2.1 Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die §§ 192 bis 199 BauGB enthalten die für die amtliche Wertermittlung grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Gemäß der Thüringer Gutachterausschussverordnung wurden im Freistaat Thüringen neun selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse als Einrichtungen des Landes gebildet. Die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse obliegt dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.

Die örtliche Zuständigkeit der Gutachterausschüsse ist in § 1 Abs. 1 ThürGAVO geregelt.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation als obere Kataster- und Vermessungsbehörde bestellt den Vorsitzenden, dessen Stellvertreter und die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses.

Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt.

Die Amtszeit beträgt fünf Jahre; die aktuelle Amtszeit dauert noch bis 31.12.2018. Die nächste Amtszeit umfasst den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2023.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses und dessen Stellvertreter müssen gemäß § 2 Abs. 2 ThürGAVO Bedienstete der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde sein und die Befähigung für die Laufbahn des höheren technischen Verwaltungsdienstes der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen besitzen oder mit entsprechender Qualifizierung Aufgaben des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes ausüben.

Die ehrenamtlichen Mitglieder verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Mindestens zwei der ehrenamtlichen Mitglieder müssen Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach besteht aus der Vorsitzenden, ihren Stellvertretern sowie 36 ehrenamtlichen Mitgliedern, von denen vier Vertreter der Finanzbehörden sind.

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte umfasst den Landkreis Gotha, den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach.



Abb. 1: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)

## 2.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Jedem Gutachterausschuss steht gemäß § 192 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 1 ThürGAVO eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet ist. Es stellt der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Nach § 198 Abs. 1 BauGB ist bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde die „Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen“ eingerichtet.

Entsprechend dem Baugesetzbuch und der Thüringer Gutachterausschussverordnung haben der Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle folgende Hauptaufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag,
- Erstellung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes und von weiteren Berichten zum Grundstücksmarkt.

## 2.3 Aufgaben und Produkte

### 2.3.1 Kaufpreissammlung

Eine der grundlegenden Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung.

Nach § 195 Abs. 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 erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet diese Verträge und Beschlüsse unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie den sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus und erfasst sie in der Kaufpreissammlung.

Damit kann der Gutachterausschuss das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt seines Zuständigkeitsbereiches originär abbilden. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung, also des tatsächlich stattfindenden Marktes. Dadurch können Bodenrichtwerte, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und Verkehrswerte sachgerecht und objektiv ermittelt werden.

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt und besteht aus der digitalen Kaufpreiskarte sowie der Kaufpreisdtei.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 13 ThürGAVO z. B. an Behörden und sonstige öffentliche Stellen, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige oder zertifizierte Sachverständige unter Darlegung des Verwendungszwecks zu erteilen. Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist dabei zu versichern.

Andere Stellen und Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall darlegen, erhalten anonymisierte und nicht grundstücksbezogene Auskünfte. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

### 2.3.2 Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzung, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Eine Hauptaufgabe des Gutachterausschusses ist die Erzielung der allgemeinen Markttransparenz.

Dafür ermitteln und veröffentlichen die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in Thüringen zum 31. Dezember jedes zweiten Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland). Der letzte Stichtag für die Ermittlung der Bodenrichtwerte war der 31. Dezember 2016; der nächste Stichtag ist der 31. Dezember 2018.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

In Thüringen liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie für Flächen der Land- und Forstwirtschaft landesweit vor.

Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

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

BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet ([www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)).

Über diese Adresse sind alle Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.2008 (einschließlich Sonderstichtage) sowie weitere Informationen zu BORIS-TH, wie z. B. die Nutzungsbedingungen, technische Voraussetzungen und das Handbuch abrufbar.

Mit BORIS-TH wird jedermann zu jeder Zeit (24 Stunden am Tag an 7 Tagen in der Woche) kostenfrei der Zugriff auf die Bodenrichtwerte ermöglicht.

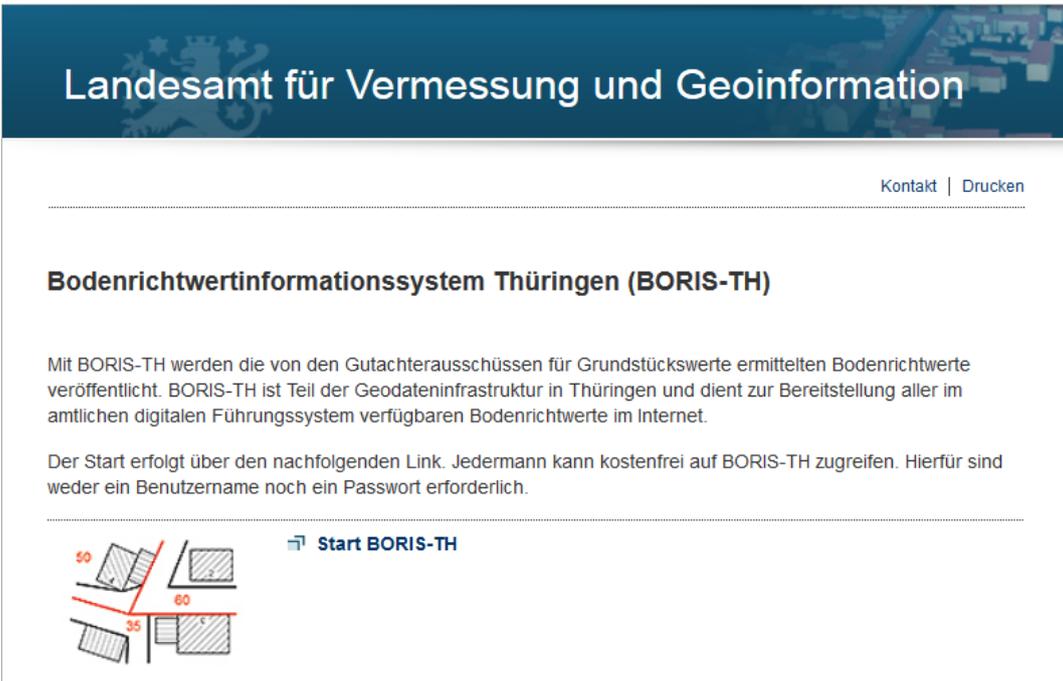


Abb. 2: Internet-Startseite BORIS-TH

Der Kartenausschnitt am Bildschirm enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst.

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden auf Basis des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) geführt.

Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte wird eine aus ALKIS abgeleitete Gemarkungsübersichtskarte verwendet.

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden nach Auswahl in einem zusätzlichen Informationsfenster angezeigt.

Für alle Nutzer ist die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation kostenfrei möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

Außerdem kann auf dieser Internetseite eine kostenpflichtige amtliche Bodenrichtwertauskunft beantragt werden.

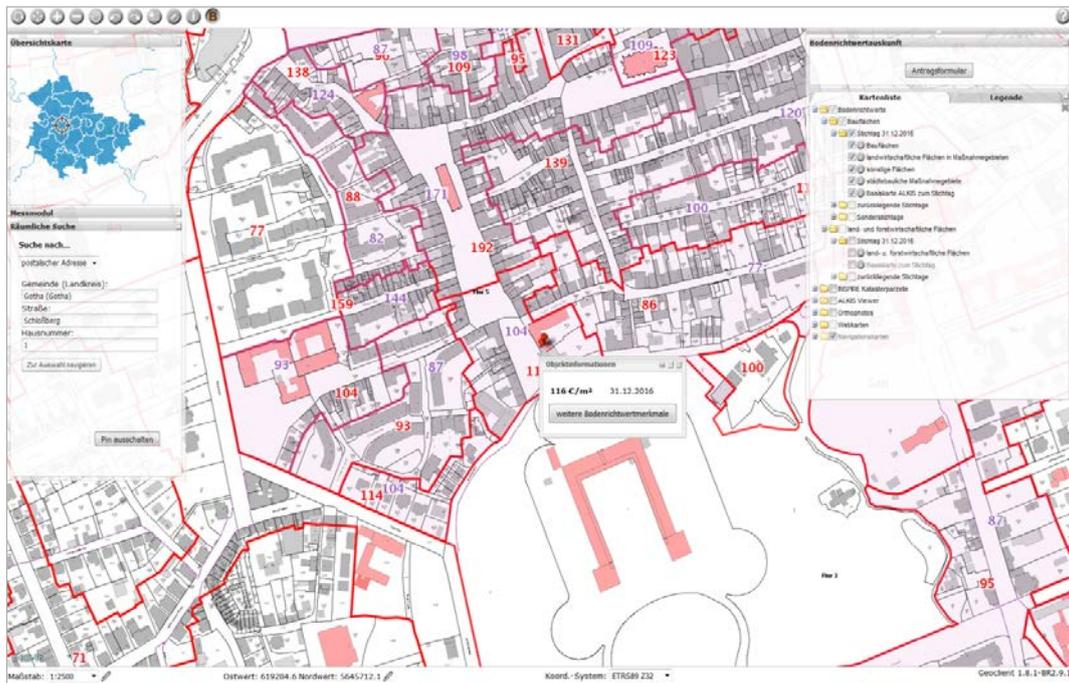


Abb. 3: Bildschirmdarstellung BORIS-TH: Bodenrichtwerte für Bauflächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach	
<b>Lage und Bodenrichtwert</b>	
Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	670277
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>104</b>
Stichtag	31.12.2016
<b>Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</b>	
Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BaUGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Wohn- und Geschäftshäuser
Bauweise	geschlossen
Geschosszahl	3
Tiefe [m]	15
Fläche [m <sup>2</sup> ]	450

Abb. 4: Informationsfenster BORIS-TH: Bodenrichtwert für Bauflächen (Beispiel)

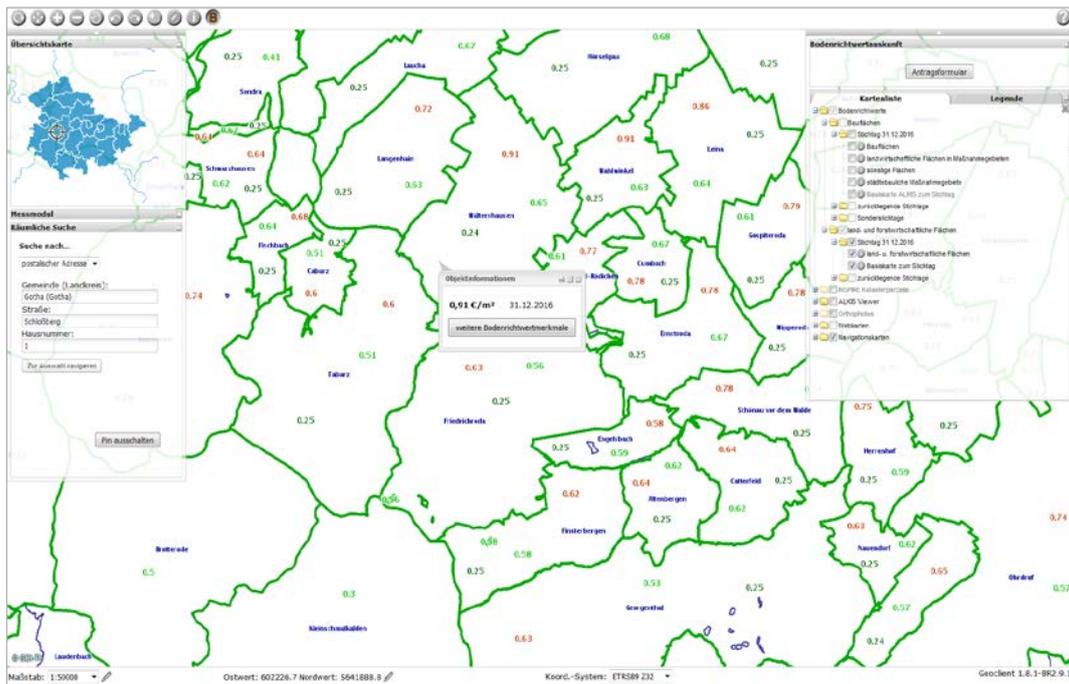


Abb. 5: Bildschirmdarstellung BORIS-TH: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach	
<b>Lage und Bodenrichtwert</b>	
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	678015
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1,03</b>
Stichtag	31.12.2016
<b>Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</b>	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Fläche [m <sup>2</sup> ]	10000
Ackerzahl	65

Abb. 6: Informationsfenster BORIS-TH: Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Beispiel)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach**

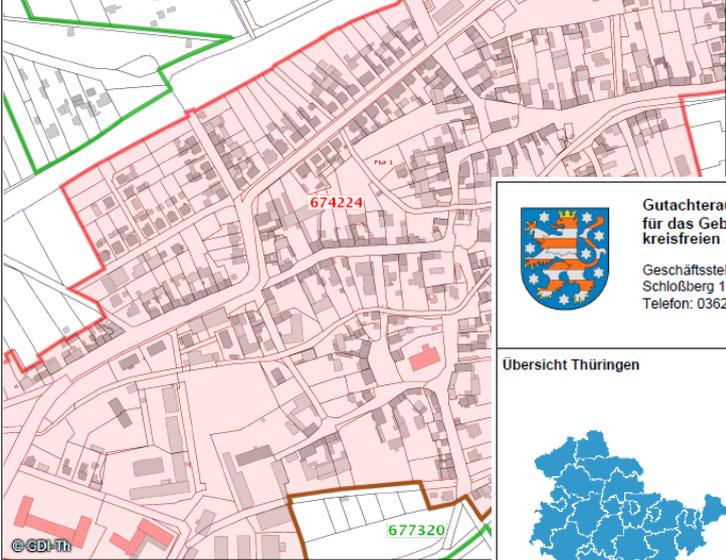
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 03621 353230, E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Sundhausen
Bodenrichtwertnummer	674224
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	34
Stichtag	31.12.2016
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	30
Fläche [m <sup>2</sup> ]	800



© GDI-TH

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)  
[www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach**

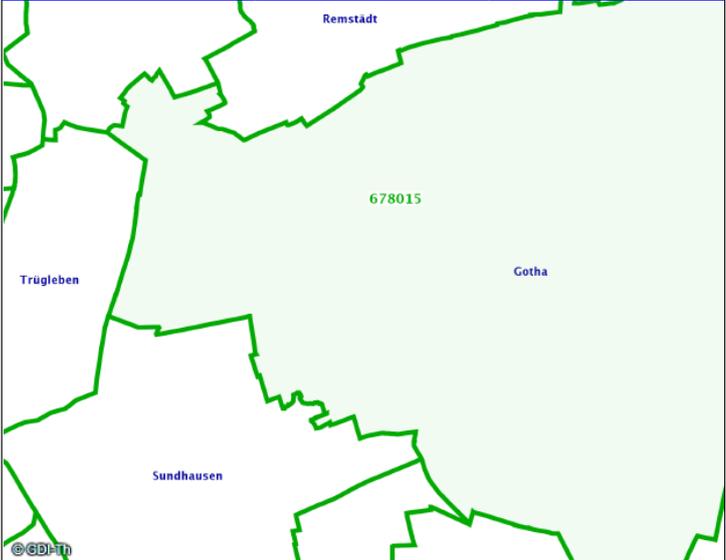
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 03621 353230, E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

Übersicht Thüringen



Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	678015
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	1,03
Stichtag	31.12.2016
Entwicklungszustand Nutzungsart	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft Ackerland
Fläche [m <sup>2</sup> ]	10000
Ackerzahl	65



© GDI-TH

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)  
[www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

Maßstab: 1 : 50000  
erstellt am: 26.03.2018

Abb. 7: Bodenrichtwertinformation für Bauflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Beispiele)

### 2.3.3 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, nach § 193 BauGB auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu erstatten, darüber hinaus auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und § 7 Abs. 1 der Nutzungsentgeltverordnung.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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.

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage.

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.

### 2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Berichte zum Grundstücksmarkt basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und tragen damit, neben der Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, zur Schaffung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich bei.

Der Immobilienmarktbericht enthält i. d. R. Angaben zu den Flächen- und Geldumsätzen der jeweils zurückliegenden zwei Jahre und darüber hinaus Übersichten zu bestimmten Sachverhalten über fünf bzw. zehn Jahre.

Darüber hinaus werden Berichte zum Grundstücksmarkt veröffentlicht, die sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (z. B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) enthalten.

Überregional werden außerdem Daten für den Immobilienmarktbericht Thüringen und den Immobilienmarktbericht Deutschland bereitgestellt.

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt, zum Beispiel die Immobilienmarktberichte 2018 aller Gutachterausschüsse im Freistaat Thüringen, können auf der Internetseite des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation kostenfrei zum Download ([www.gutachterausschuss-th.de/berichte](http://www.gutachterausschuss-th.de/berichte)) abgerufen werden.

### 2.3.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung

Die Ableitung und Veröffentlichung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine weitere wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses. Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere Gebädefaktoren oder Ertragsfaktoren.

Die von den örtlichen Gutachterausschüssen in Thüringen abgeleiteten und beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in separaten Berichten veröffentlicht.

Diese Berichte stehen ebenfalls kostenfrei zum Download ([www.gutachterausschuss-th.de/berichte](http://www.gutachterausschuss-th.de/berichte)) zur Verfügung. Eine zusammengefasste Übersicht dieser Daten für alle Gutachterausschüsse befindet sich im Immobilienmarktbericht Thüringen.

### 3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

#### 3.1 Überregionale Daten

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

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird außerdem wesentlich durch die finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Zur Charakterisierung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in Deutschland und in Thüringen wird in den folgenden Übersichten die Entwicklung der Verbraucherpreise, Wohnungsmieten, Bauleistungen und Wohnungsbaukredite dargestellt.

Jahr	Verbraucherpreisindizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreisindizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbaukredite	Indizes für Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre Festzins)
2008	98,6	98,6	99,0	98,2	5,04	129,2
2009	98,9	99,0	99,1	99,0	4,42	113,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	3,90	100,0
2011	102,1	103,1	102,0	102,8	3,95	101,3
2012	104,1	105,4	104,1	105,4	3,05	78,2
2013	105,7	107,5	105,4	107,5	2,75	70,5
2014	106,6	108,4	106,2	109,4	2,47	63,5
2015	106,9	108,0	106,8	111,1	1,84	47,1
2016	107,4	107,9	107,5	113,4	1,60	40,9
2017	109,3	109,6	109,3	116,8	1,67	42,8
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	Thüringen gesamt 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2010 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2010 = 100	
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank

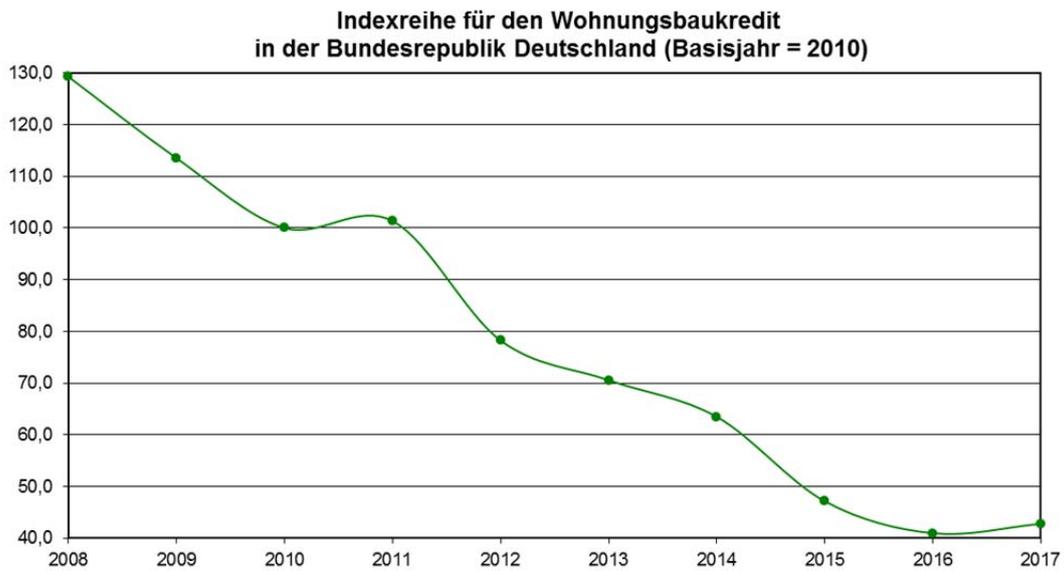


Abb. 8: Wohnungsbaukredit: Entwicklung über zehn Jahre (Quelle: Deutsche Bundesbank)

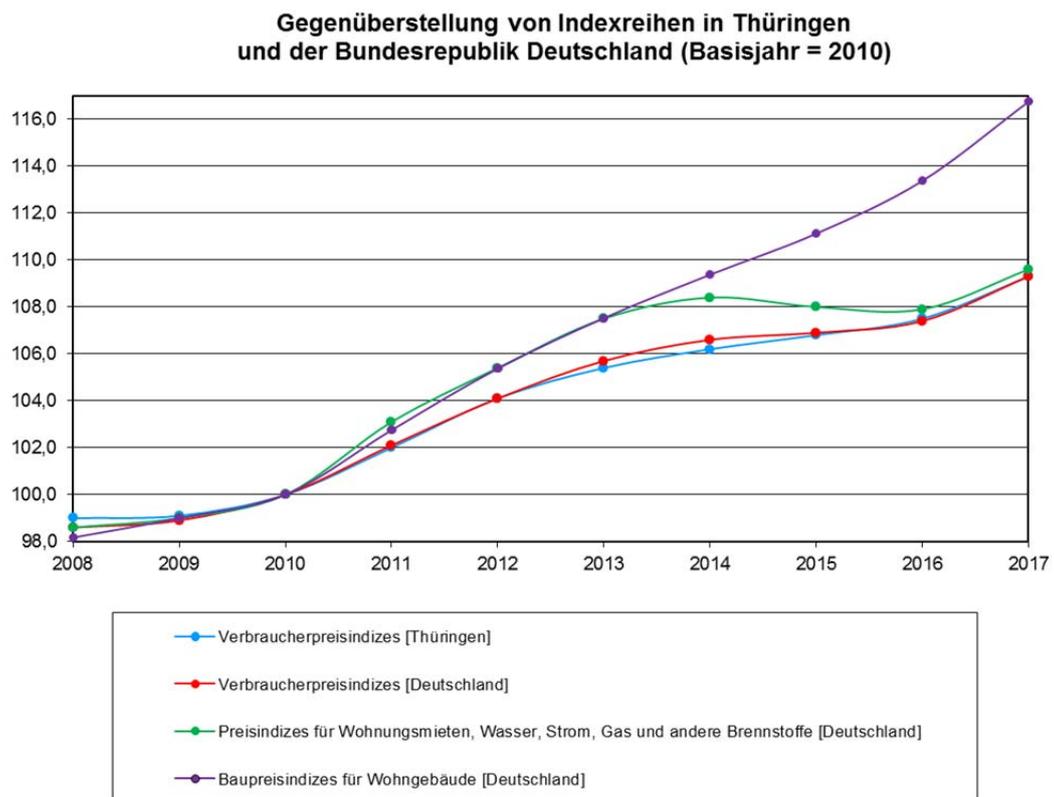


Abb. 9: Preisindizes: Entwicklung über zehn Jahre (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt)

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 450) hat die Landesregierung am 15. April 2014 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm beschlossen.

Damit ist das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** (LEP 2025) rechtsverbindlich.

Das LEP 2025 stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Im Mittelpunkt des LEP 2025 stehen der demografische und energetische Wandel sowie der verantwortungsvolle Umgang mit den Ressourcen Energie, Wasser und Fläche.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Thüringen ist eine schnelle Internetanbindung.

Im Jahr 2008 hat die Thüringer Landesregierung die **Breitbandinitiative „Thüringen Online“** ins Leben gerufen, deren Zielsetzung es ist, bedarfsabhängig eine möglichst flächendeckende Erschließung mit schnellen Internetzugängen zu erreichen.

Informationen zur Initiative sind unter [www.thüringen-online.de](http://www.thüringen-online.de) verfügbar.

In den folgenden Abschnitten werden Regionaldaten des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach dargestellt. Diese Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

### 3.2 Regionaldaten des Landkreises Gotha

Kommunale Struktur

- Kreisfreie Stadt
- Kreisangehörige Gemeinde
- Verwaltungsgemeinschaft
- Nesseaue Name der Verwaltungsgemeinschaft
- Dernbach Sitz der Verwaltungsgemeinschaft
- GISA Kreisangehörige Gemeinde, die die Aufgaben einer Verwaltungsgemeinschaft nach § 51 ThürKO wahrnimmt
- GOTHA Große kreisangehörige Stadt



Abb. 10: Landkreis Gotha (Quelle: TLVermGeo)

Der Landkreis Gotha liegt im westlichen Mittelthüringen. Nachbarkreise sind der Unstrut-Hainich-Kreis, der Landkreis Sömmerda, die kreisfreie Stadt Erfurt, der Ilm-Kreis, der Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der Wartburgkreis. Das Geländeprofil reicht vom rund 200 m hoch gelegenen Tiefland im nördlichen Teil des Landkreises bis hin zur höchsten Erhebung im Süden, dem 916 m hohen Großen Inselsberg.

### 3.2.1 Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften

Im Landkreis Gotha gibt es fünf kreisangehörige Städte und 42 weitere Gemeinden. Einige Gemeinden haben sich in vier Verwaltungsgemeinschaften bzw. in zwei erfüllenden Gemeinden organisiert. Kreisstadt ist die kreisangehörige Stadt Gotha. Gemäß dem LEP 2025 ist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

### 3.2.2 Flächennutzung

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Gotha im Jahr 2017.

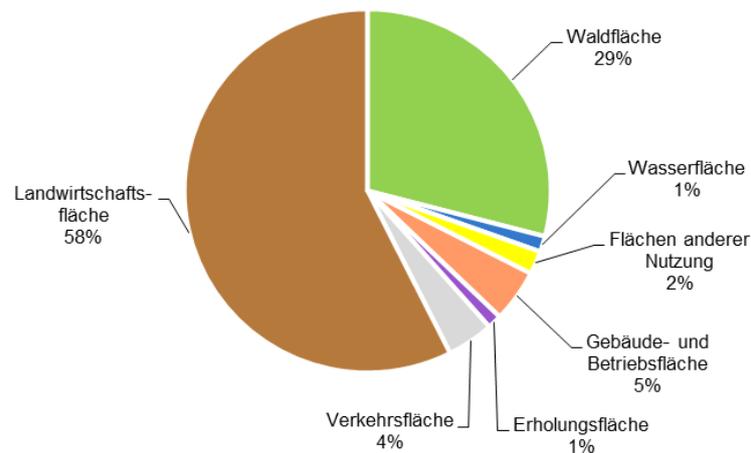


Abb. 11: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Gotha (Quelle: TLVermGeo)

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

### 3.2.3 Bevölkerung

Der Landkreis Gotha ist mit 135.430 Einwohnern (Stand 2016) der bevölkerungsreichste Landkreis in Thüringen. Bei einer Fläche von 936 km<sup>2</sup> ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 145 Einwohnern/km<sup>2</sup>; diese liegt damit knapp zehn Prozent über dem Durchschnitt in Thüringen mit 133 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Im Landkreis ist das zahlenmäßige Verhältnis der männlichen (49,8 %) zur weiblichen (50,2 %) Bevölkerung recht ausgewogen (prozentuale Angaben für 2016).

Einwohner mit Hauptwohnsitz (jeweils zum 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Landkreis Gotha	135.376	135.155	135.381	136.831	135.430
Freistaat Thüringen	2.170.460	2.160.840	2.156.759	2.170.714	2.158.128

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

### Einwohner mit Hauptwohnsitz in den kreisangehörigen Städten (jeweils zum 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Gotha	44.371	44.325	44.682	45.410	45.172
Waltershausen	10.287	13.077	13.038	13.092	13.110
Friedrichroda	7.392	7.433	7.551	7.549	7.471
Ohrdruf	5.466	5.426	5.395	6.218	5.520
Tambach-Dietharz	4.134	4.220	4.194	4.226	4.243

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

#### **3.2.4 Verkehr**

Der Landkreis Gotha ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Südlich der Kreisstadt Gotha verläuft die Bundesautobahn A 4 in Ost-West-Richtung mit fünf Anschlussstellen innerhalb des Landkreises (Neudietendorf, Wandersleben, Gotha, Gotha-Boxberg, Waltershausen). Für die Infrastruktur haben die Bundesstraßen B 7, B 88 und B 247 eine wichtige Bedeutung.

Die Kreisstadt Gotha und der Landkreis sind mit dem ICE-Haltepunkt in Gotha an den Bahnfernverkehr angeschlossen, zwei weitere regionale Bahnstrecken ermöglichen die Anbindung aus dem Umland.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist der Landkreis mit Regionalbussen gut erschlossen. Die Kreisstadt selbst verfügt über ein Stadtbusliniennetz und die Straßenbahn, die von Gotha aus weiter als Thüringerwaldbahn über Waltershausen und Friedrichroda bis nach Bad Tabarz geführt wird.

Östlich der Kreisgrenze befindet sich der internationale Flughafen Erfurt-Weimar, westlich der Kreisgrenze der Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

#### **3.2.5 Wirtschaft**

Die o. g. Bundesstraßen verbinden die Region des Landkreises Gotha mit benachbarten Wachstumszentren wie Eisenach, der Technologieregion Ilmenau und der Landeshauptstadt Erfurt.

Die Gewerbegebiete im Landkreis wie z. B. in Gotha, Ohrdruf, Waltershausen, Laucha, Hörsel, Günthersleben-Wechmar, Schwabhausen, Emleben, Neudietendorf und Apfelstädt bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedener Gewerbe- und Industriebetriebe. Dazu gehören sowohl zukunftsweisende als auch klassische Mittelstandsbetriebe. Die Branchenvielfalt umfasst Handwerksbetriebe, die Dienstleistungsbranche, das metallverarbeitende Gewerbe, die Nahrungs- und Genussmittelindustrie, den Bereich Automotive inklusive Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Kunststoffindustrie, die Produktion von Baustoffen und Logistikunternehmen.

Im Bereich der Landwirtschaft sind vor allem der Obstanbau im Gebiet der „Fahnerschen Höhen“, die Rinderzucht in Ernstroda und die extensive Pflege der Landschaft durch Beweidung mit Pferden und Rindern in Crawinkel von Bedeutung.

Unter allen Landkreisen ist der Landkreis Gotha einer der stärksten Wirtschaftsstandorte Thüringens mit einem stetig steigenden Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,56 Mrd. € im Jahr 2015. Damit liegt er nur hinter den kreisfreien Städten Erfurt (7,99 Mrd. €) und Jena (4,38 Mrd. €).

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.2.6 Arbeitsmarkt

Seit 2009 sind die Arbeitslosenzahlen im Landkreis Gotha deutlich rückläufig. Im Jahr 2013 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, im Landkreis Gotha bei 7,8 % und im Jahr 2017 bei 5,7 %.

Die Quoten lagen damit jeweils niedriger als die Durchschnittswerte für den Freistaat Thüringen mit 8,2 % im Jahr 2013 und 6,1 % im Jahr 2017.

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	5.761	5.393	5.097	4.701	4.181
Quote [%]*	7,8	7,3	6,9	6,4	5,7

\* Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.2.7 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

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

Baufertigstellungen (jeweils zum 31.12.)	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	326	290	341	331	321
davon neue Wohngebäude	106	89	109	111	105

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

Der Wohnungsbestand ist im Jahr 2016 um 0,4 % gegenüber 2015 gestiegen und erreichte damit etwa das Doppelte der Zuwächse zwischen den vorangegangenen Jahren.

Wohnungsbestand (jeweils zum 31.12.)	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	71.168	71.311	71.469	71.592	71.854
Wohnfläche je Wohnung [m <sup>2</sup> ]	83	83	84	84	84
Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]	44	44	44	44	44

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.2.8 Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Der Landkreis Gotha ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen, Denkmalen und Sehenswürdigkeiten sowie historische Orte und Sammlungen verfügt.

In der Kreisstadt Gotha ist von besonderer und überregionaler Bedeutung das Barocke Universum Gotha, zu dem vor allem Schloss Friedenstein, u. a. mit dem Schlossmuseum und dem Ekhof-Theater, und das Herzogliche Museum sowie der Schlosspark gehören. Außerdem bieten das KunstForum Gotha und der Tierpark Gotha vielfältige Angebote für Einheimische und Gäste.

Die „Thüringen Philharmonie Gotha-Eisenach“ vereint die Musiktraditionen zweier bedeutender Städte in Thüringen und führt diese musikalische Tradition in Gotha seit 1651 fort.

Neben dieser Vielfalt finden sich im Landkreis Gotha auch Möglichkeiten für aktive Erholung und sportliche Betätigung mit Bädern und Freibädern, Sportstätten, Wander- und Radwanderwegen sowie einem Golfplatz, einer Eisbahn und dem Skilanglauf.

Zusätzlich zu den klassischen Zielen im Thüringer Wald spielen zunehmend auch die Gebiete in der Mitte und im Norden des Landkreises eine Rolle für die touristische Entwicklung.

Der Landkreis Gotha verfügt über eine Vielzahl an Sportvereinen für den Freizeit- und Breitensport.

Im Landkreis Gotha befinden sich 25 Grundschulen (davon zwei in freier Trägerschaft), 13 Regelschulen (davon eine in freier Trägerschaft), zwei Gemeinschaftsschulen, drei Förderzentren sowie sechs Gymnasien und eine Kooperative Gesamtschule sowie das Spezialgymnasium für Sprachen „Salzmannschule“ in Schnepfenthal, außerdem zwei Berufsschulen, die staatliche Musikschule „Louis Spohr“ und die Volkshochschule.

Darüber hinaus gibt es weiterführende Bildungseinrichtungen, wie z. B. die Thüringer Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und die Staatliche Fachschule für Bau, Wirtschaft und Verkehr in Gotha.

Weitere Angaben zum [Landkreis Gotha](#) und zur kreisangehörigen [Stadt Gotha](#) sind im Internet abrufbar.

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

Zu weiteren Städten und Gemeinden des Landkreises Gotha sind im Internet ebenfalls verschiedene Angaben zu finden.

### 3.3 Regionaldaten des Wartburgkreises

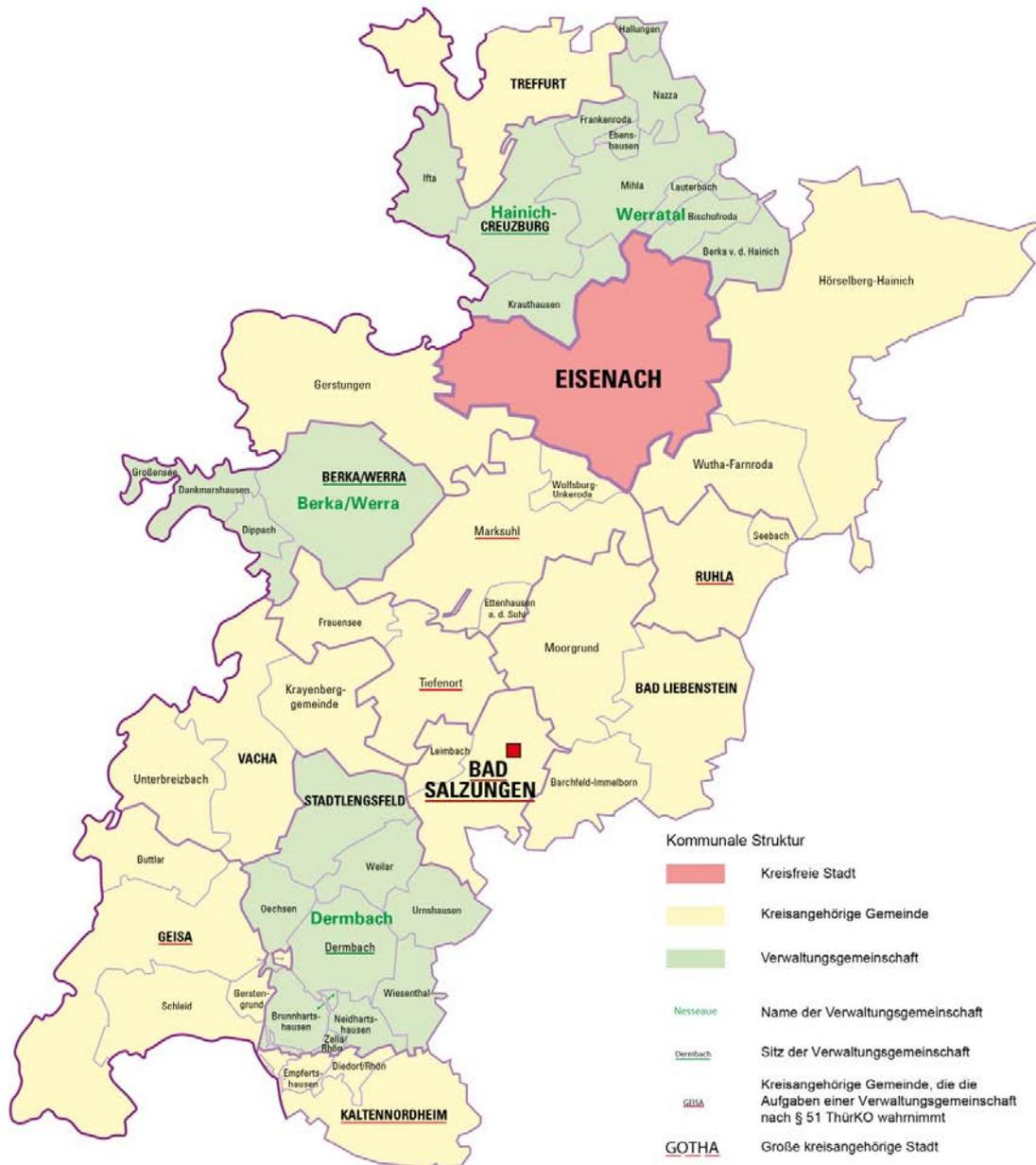


Abb. 12: Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach (Quelle: TLVermGeo)

Der Wartburgkreis liegt im Westen des Freistaates Thüringen. Nachbarkreise sind der Unstrut-Hainich-Kreis, der Landkreis Gotha und der Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Im Westen grenzt der Wartburgkreis an das Bundesland Hessen mit dem Werra-Meißner-Kreis, dem Landkreis Hersfeld-Rotenburg und dem Landkreis Fulda an. Der Wartburgkreis umschließt die seit dem 1. Januar 1998 kreisfreie Stadt Eisenach. Das Geländeprofil reicht vom rund 200 m hoch gelegenen Tiefland im nördlichen Teil des Landkreises über die höchsten Erhebungen im mittleren, östlichen Landkreispereich, den ca. 600 m hohen Bergen des westlichen Thüringer Waldes bis hin zu den südlich gelegenen, ca. 700 m hohen Bergen der Hohen Rhön.

### 3.3.1 Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften

Zum Wartburgkreis gehören zehn kreisangehörige Städte und 40 weitere Gemeinden. Einige Gemeinden haben sich in drei Verwaltungsgemeinschaften bzw. in vier erfüllenden Gemeinden organisiert. Kreisstadt ist die kreisangehörige Stadt Bad Salzungen. Gemäß dem LEP 2025 ist die Stadt Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen.

### 3.3.2 Flächennutzung

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Wartburgkreises im Jahr 2017.

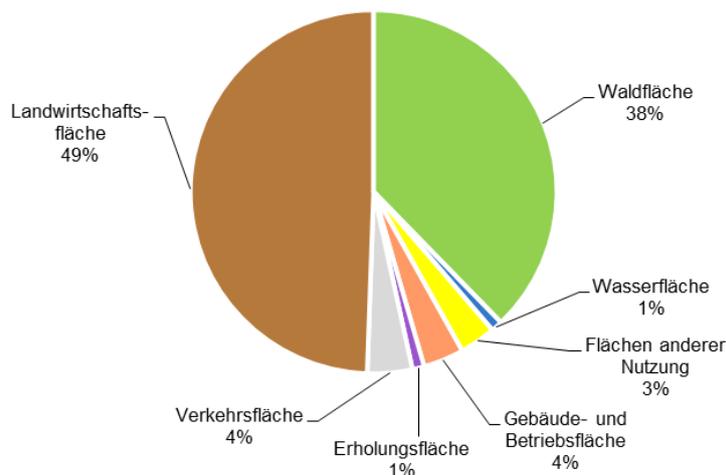


Abb. 13: Nutzungsartenstatistik 2017 Wartburgkreis (Quelle: TLVermGeo)

Der Wartburgkreis hat einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen; annähernd 70 % der Landkreisfläche sind aus natur- und umweltfachlichen Gründen geschützt. Der Wartburgkreis ist trotzdem nicht als vorwiegend ländlich geprägt anzusehen; er gehört vielmehr zu den Landkreisen und kreisfreien Städten mit der größten Industriedichte in Thüringen.

### 3.3.3 Bevölkerung

Der Wartburgkreis zählt mit 124.729 Einwohnern (Stand 2016) zu den bevölkerungsreichen Landkreisen Thüringens und nimmt nach dem Landkreis Gotha die zweite Stelle ein. Mit einem Kreisgebiet von 1.307 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 95 Einwohnern/km<sup>2</sup>, die damit deutlich niedriger ist als die Bevölkerungsdichte in Thüringen mit 133 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

Im Landkreis ist das zahlenmäßige Verhältnis der männlichen (50,0 %) zur weiblichen (50,0 %) Bevölkerung sehr ausgewogen (prozentuale Angaben für 2016).

Im Wartburgkreis liegen zwei Gebiete mit Verdichtungstendenzen: im Norden der Bereich um die kreisfreie Stadt Eisenach mit den Gemeinden Krauthausen und Wutha-Farnroda und im Süden des Landkreises die Städte Bad Salzungen und Vacha mit den Gemeinden Barchfeld-Immelborn, Dorndorf, Merkers-Kieselbach und Tiefenort. Den übrigen Bereich prägt der ländliche Raum mit geringerer Bevölkerungsdichte.

### Einwohner mit Hauptwohnsitz (jeweils zum 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Wartburgkreis	127.227	126.283	125.835	125.655	124.729
Freistaat Thüringen	2.170.460	2.160.840	2.156.759	2.170.714	2.158.128

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### Einwohner mit Hauptwohnsitz in den kreisangehörigen Städten (jeweils zum 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Bad Salzungen	15.631	15.582	15.700	15.763	15.696
Bad Liebenstein	7.971	7.874	7.877	7.898	7.884
Ruhla	5.883	5.797	5.701	5.663	5.605
Vacha*	3.644	5.464	5.383	5.303	5.237
Treffurt	5.265	5.218	5.193	5.140	5.080
Geisa	4.675	4.677	4.684	4.698	4.745
Berka a. d. Werra	4.358	4.317	4.303	4.300	4.253
Kaltennordheim*	1.712	3.342	3.339	3.330	3.363
Stadtlengsfeld	2.442	2.428	2.405	2.427	2.415
Creuzburg	2.423	2.410	2.388	2.373	2.359

\* ab 2013 mit Eingemeindungen

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### **3.3.4 Verkehr**

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

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

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

### 3.3.5 Wirtschaft

Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Thüringer Städteachse Eisenach-Gotha-Erfurt-Weimar-Jena-Gera, die vorwiegend durch die Bundesautobahn A 4 und die Bundesstraße B 7 markiert wird, sind im Wartburgkreis unterschiedliche Unternehmen angesiedelt. Im Umfeld der Kreisstadt Bad Salzungen sowie der kreisangehörigen Städte befinden sich ebenfalls zahlreiche Gewerbeansiedlungen.

Die Gewerbegebiete im Landkreis wie z. B. in Bad Salzungen, Barchfeld-Immelborn, Dermbach, Diedorf, Dorndorf, Geisa, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Kaltennordheim, Krauthausen, Marksuhl, Merkers-Kieselbach, Schweina, Stadtlengsfeld, Tiefenort/Hämbach, Treffurt, Unterbreizbach/Sünna, Vacha und Wutha-Farnroda bieten eine gute Basis für die Ansiedlung verschiedener Gewerbe- und Industriebereiche.

Der Bergbau zur Gewinnung von Kali-Salz und die moderne Metallverarbeitung weisen eine über 100-jährige Tradition auf. Seit der Gründung der Fahrzeugfabrik Eisenach ist der Fahrzeugbau ein Synonym für die technische Leistungsfähigkeit der Region. Mit Werken bedeutender Automobilfirmen und deren Zulieferern zählt die Region zu den führenden Kompetenzzentren des Automobilbaus.

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

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

Unter allen Landkreisen ist der Wartburgkreis einer der starken Wirtschaftsstandorte Thüringens mit einem stetig steigenden Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,32 Mrd. € im Jahr 2015. Damit liegt er nur hinter den kreisfreien Städten Erfurt (7,99 Mrd. €), Jena (4,38 Mrd. €) und dem Landkreis Gotha (3,56 Mrd. €).

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.3.6 Arbeitsmarkt

Seit 2009 sind die Arbeitslosenzahlen im Wartburgkreis deutlich rückläufig. Im Jahr 2013 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, im Wartburgkreis bei 6,2 % und im Jahr 2017 bei 4,4 %.

Die Quoten lagen damit jeweils deutlich niedriger als die Durchschnittswerte für den Freistaat Thüringen mit 8,2 % im Jahr 2013 und 6,1 % im Jahr 2017.

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	4.418	4.058	3.909	3.558	3.005
Quote [%]*	6,2	5,7	5,5	5,1	4,4

\* Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.3.7 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

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

Baufertigstellungen (jeweils zum 31.12.)	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	342	337	331	292	323
davon neue Wohngebäude	130	120	143	117	156

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

Der Wohnungsbestand ist im Jahr 2016 um 0,3 % gegenüber 2015 gestiegen und setzt damit die Zuwächse der vorangegangenen Jahre kontinuierlich fort.

Wohnungsbestand (jeweils zum 31.12.)	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	62.376	62.494	62.606	62.801	63.023
Wohnfläche je Wohnung [m <sup>2</sup> ]	90	90	91	91	91
Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]	44	45	45	45	46

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.3.8 Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Der Wartburgkreis ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen, Denkmälern und Sehenswürdigkeiten sowie historische Orte und Sammlungen verfügt. Von besonderer Bedeutung ist das Erlebnisbergwerk Merkers, das nicht nur zu Besichtigungstouren einlädt. Im Bergwerk finden unter Tage auch regelmäßig Sportveranstaltungen und Konzerte statt.

Neben dieser Vielfalt finden sich auch Möglichkeiten für aktive Erholung und sportliche Betätigung mit Bädern und Freibädern, Sportstätten, Wander- und Radwanderwegen sowie einem Golfplatz und dem Skilanglauf.

Zusätzlich zu den klassischen Zielen im Thüringer Wald spielen zunehmend auch die Gebiete im Norden und Süden des Landkreises eine Rolle für die touristische Entwicklung.

Im Wartburgkreis befinden sich 34 Grundschulen, 16 Regelschulen, drei Förderzentren sowie vier Gymnasien, außerdem zwei Berufsschulen, die staatliche Musikschule und die Volkshochschule.

Darüber hinaus gibt es weiterführende Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen in freier Trägerschaft.

Weitere Informationen zum [Wartburgkreis](#) und zur Kreisstadt [Bad Salzungen](#) sind im Internet abrufbar.

Interessenten finden dort ebenfalls Auskünfte über vorhandene Gewerbegebiete sowie statistische Berichte des Wartburgkreises zum Download.

Zu weiteren Städten und Gemeinden des Wartburgkreises sind im Internet ebenfalls verschiedene Angaben zu finden.

### 3.4 Regionaldaten der kreisfreien Stadt Eisenach

Die seit 1998 kreisfreie Stadt Eisenach liegt im Westen von Thüringen. Sie wird fast vollständig vom Wartburgkreis umschlossen (siehe Abb. 12); im Westen grenzt das Stadtgebiet an den im Bundesland Hessen gelegenen Werra-Meißner-Kreis.

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

#### 3.4.1 Stadtgliederung

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

Berteroda, Hötzelsroda, Madelungen, Neuenhof-Hørschel, Neukirchen, Stedtfeld, Stockhausen, Stregda und Wartha-Göringen.

Gemäß dem LEP 2025 ist die kreisfreie Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

#### 3.4.2 Flächennutzung

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Eisenach im Jahr 2017.

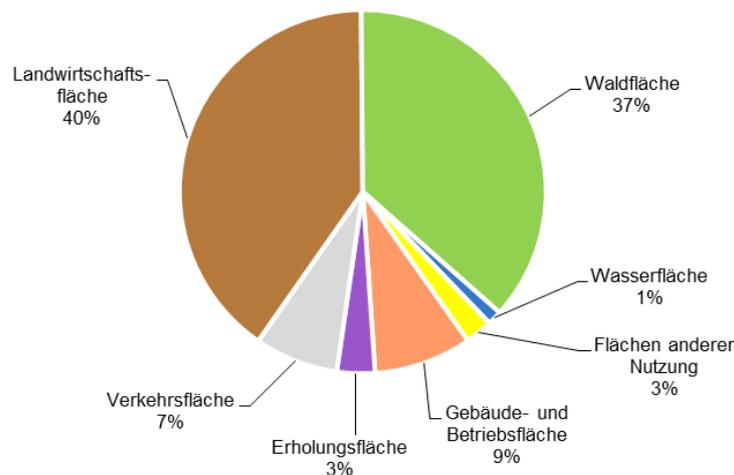


Abb. 14: Nutzungsartenstatistik 2017 kreisfreie Stadt Eisenach (Quelle: TLVermGeo)

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

Ein großer Teil des südlichen Stadtgebietes von Eisenach ist von Wald bedeckt und wird forstwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung konzentriert sich überwiegend auf die Feldlagen der nördlich gelegenen Ortsteile.

### 3.4.3 Bevölkerung

Die kreisfreie Stadt Eisenach gehört mit 42.588 Einwohnern (Stand 2016) zu den kleineren kreisfreien Städten Thüringens. Mit einer Größe des Stadtgebietes von 104 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 409 Einwohnern/km<sup>2</sup>, die damit zwar deutlich über dem Durchschnitt von Thüringen (133 Einwohner/km<sup>2</sup>), aber im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten (z. B. Erfurt mit 782 Einwohnern/km<sup>2</sup> oder Jena mit 961 Einwohnern/km<sup>2</sup>) eher im unteren Bereich der Bevölkerungsdichte der kreisfreien Städte liegt.

In der kreisfreien Stadt Eisenach ist das zahlenmäßige Verhältnis der männlichen (49,2 %) zur weiblichen (50,8 %) Bevölkerung ausgewogen (prozentuale Angaben für 2016).

#### Einwohner mit Hauptwohnsitz (jeweils zum 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
kreisfreie Stadt Eisenach	41.744	41.567	41.884	42.417	42.588
Freistaat Thüringen	2.170.460	2.160.840	2.156.759	2.170.714	2.158.128

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.4.4 Verkehr

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Bundesautobahn A 4 verläuft nördlich der Kernstadt Eisenach und durch den nördlichen Teil des Wartburgkreises. Die Stadt verfügt über zwei Anschlussstellen (Eisenach-Ost und Eisenach-West).

Neben der Bundesautobahn A 4 sind die Bundesstraßen B 7 in Ost-West-Richtung sowie die B 19 und B 84 in Nord-Süd-Richtung die wichtigsten Verkehrsanbindungen der kreisfreien Stadt Eisenach.

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

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

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

### 3.4.5 Wirtschaft

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

Die Beschäftigtendichte in den Thüringer Industriebetrieben mit 20 und mehr Beschäftigten lag für die kreisfreie Stadt Eisenach mit 155 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner an der Spitze des Freistaats und deutlich über dem Durchschnitt in Thüringen (79 Beschäftigte pro 1.000 Einwohner) und Deutschland (73 Beschäftigte pro 1.000 Einwohner).

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

In der kreisfreien Stadt Eisenach lag das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 bei 1,72 Mrd. € und gehört damit zu den wirtschaftsstarken Regionen in Thüringen.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.4.6 Arbeitsmarkt

Seit 2013 sind die Arbeitslosenzahlen in der kreisfreien Stadt Eisenach deutlich rückläufig. Im Jahr 2013 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, in Eisenach bei 9,4 % und im Jahr 2017 bei 7,1 %.

Die Quoten lagen damit jeweils etwas höher als die Durchschnittswerte für den Freistaat Thüringen mit 8,2 % im Jahr 2013 und 6,1 % im Jahr 2017.

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	2.049	1.847	1.739	1.692	1.556
Quote [%]*	9,4	8,4	7,9	7,7	7,1

\* Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.4.7 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Die Bautätigkeit in der kreisfreien Stadt ist sowohl Ausdruck der wirtschaftlichen Lage und Bevölkerungsentwicklung einer Region als auch ein Indikator der Immobilienmarktentwicklung.

Baufertigstellungen (jeweils zum 31.12.)	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	43	67	67	55	74
davon neue Wohngebäude	25	25	34	22	39

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

Der Wohnungsbestand ist im Jahr 2016 um 0,1 % gegenüber 2015 gestiegen und lag damit etwas unter den Zuwächsen der vorangegangenen Jahre.

Wohnungsbestand (jeweils zum 31.12.)	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	24.340	24.395	24.443	24.546	24.575
Wohnfläche je Wohnung [m <sup>2</sup> ]	75	75	75	75	75
Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]	44	44	44	43	43

Daten für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Herausgabe noch nicht vor.

[Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik](#)

### 3.4.8 Kultur, Tourismus, Sport und Bildung

Die kreisfreie Stadt Eisenach ist geprägt von einer reichen Kulturlandschaft, die ihre historischen Wurzeln pflegt und über eine Vielzahl von Museen, Kirchen und Sammlungen verfügt. Erwähnenswert sind dabei vor allem das Landestheater Eisenach, die Wandelhalle und das Industriedenkmal Alte Mälzerei. Die „Thüringen Philharmonie Gotha-Eisenach“ vereint die Musiktraditionen zweier bedeutender Städte in Thüringen und führt diese musikalische Tradition fort.

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

Als Deutschlands größtes Frühlingsfest findet in Eisenach jährlich der „Sommergewinn“ statt.

Überregional bekannt sind außerdem das Bachhaus, das Lutherhaus, das Thüringer Museum Eisenach und das Automobilmuseum.

In der Stadt gibt es eine Vielzahl von Sportvereinen für den Freizeit- und Breitensport. Überregional bekannt ist der ThSV Eisenach in der 2. Handball-Bundesliga.

Eisenach ist Startort des Supermarathons über 73,5 km beim GutsMuths Rennsteiglauf.

In der kreisfreien Stadt Eisenach befinden sich fünf Grundschulen (davon eine in freier Trägerschaft), drei Regelschulen (davon eine in freier Trägerschaft), eine Gemeinschaftsschule, drei Gymnasien (davon eines in freier Trägerschaft), eine Waldorfschule, zwei Förderzentren (davon eines in freier Trägerschaft), außerdem die Musikschule „Johann Sebastian Bach“ und die Volkshochschule.

Als überbetriebliche Bildungsstätten stehen das Berufsschulzentrum, die duale Hochschule Gera-Eisenach, die Stiftung Bildung und Handwerk sowie drei Berufsschulen in freier Trägerschaft zur Verfügung.

Weitere Informationen sind auf der Homepage der kreisfreien Stadt [Eisenach](#) verfügbar.

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

Zu den Ortsteilen der kreisfreien Stadt Eisenach sind im Internet ebenfalls verschiedene Angaben zu finden.

## 4 Grundstücksmarkt im Überblick

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

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge und deren Entwicklung gegenüber dem Vorjahr, gegliedert nach Vertragsanlässen:

- Kaufvertrag,
- Zwangsversteigerung,
- Erbbaurechtsbestellung,
- Tauschvertrag,
- Sonstige.

In dieser Tabelle sind in der Kategorie „Sonstige“ folgende Vertragsanlässe enthalten:

- Übertragung ohne geldbetragsmäßigen Gegenwert,
- vorweggenommenes Erbe mit Gegenleistung,
- Enteignungsbeschluss,
- Beschluss über den Umlegungsplan, Vorwegnahme der Entscheidung im Umlegungsverfahren, Beschluss über die vereinfachte Umlegung.

Erwerbsvorgang	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Kaufvertrag	1.815	1.771	⇒	1.668	1.622	⇒	436	376	↘
Zwangsversteigerung	31	28	↘	41	36	↘	21	14	↘
Erbbaurechtsbestellung	1	4	↑	4	1	↘	0	2	↑
Tauschvertrag	20	19	↘	12	16	↑	4	2	↘
Sonstige	102	93	↘	302	291	⇒	52	43	↘
Summe	1.969	1.915	⇒	2.027	1.966	⇒	513	437	↘

Abb. 15: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Vertragsanlässen 2016 und 2017

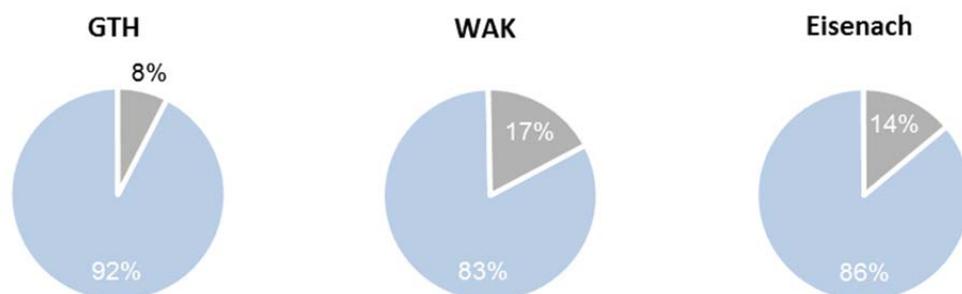


Abb. 16: Prozentuale Verteilung der Kaufverträge und aller sonstigen Erwerbsvorgänge 2017

## 4.1 Grundstücksverkehr

In der Kaufpreissammlung wurden für das Jahr 2017 insgesamt 4.318 Erwerbsvorgänge registriert und damit 4 % weniger als im Jahr 2016 mit 4.509 Erwerbsvorgängen.

Der Flächenumsatz ist mit 6 % leicht, der Geldumsatz mit 11 % etwas deutlicher gesunken.

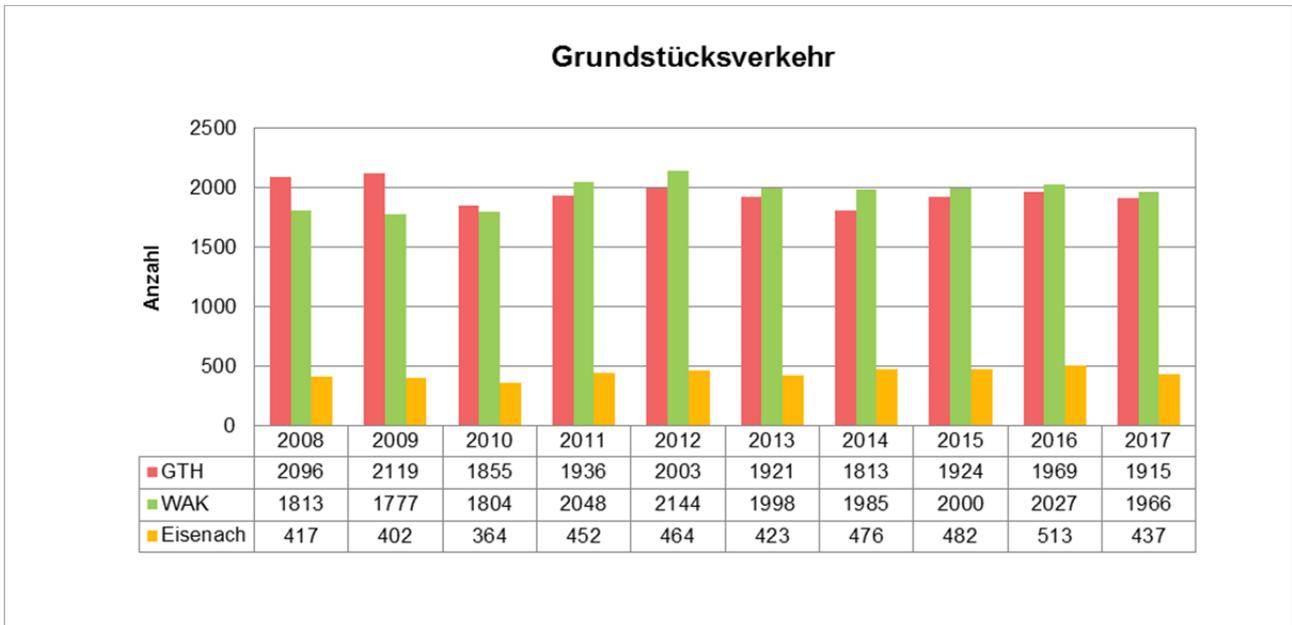


Abb. 17: Anzahl der Erwerbsvorgänge über zehn Jahre

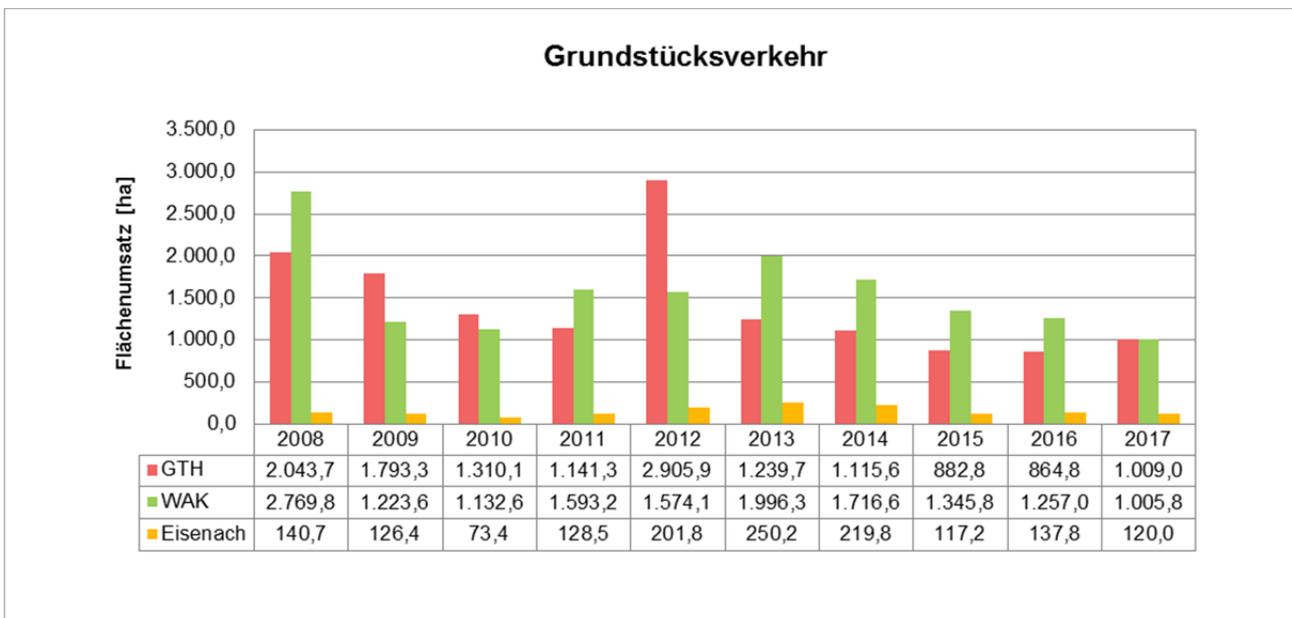


Abb. 18: Flächenumsatz der Erwerbsvorgänge über zehn Jahre

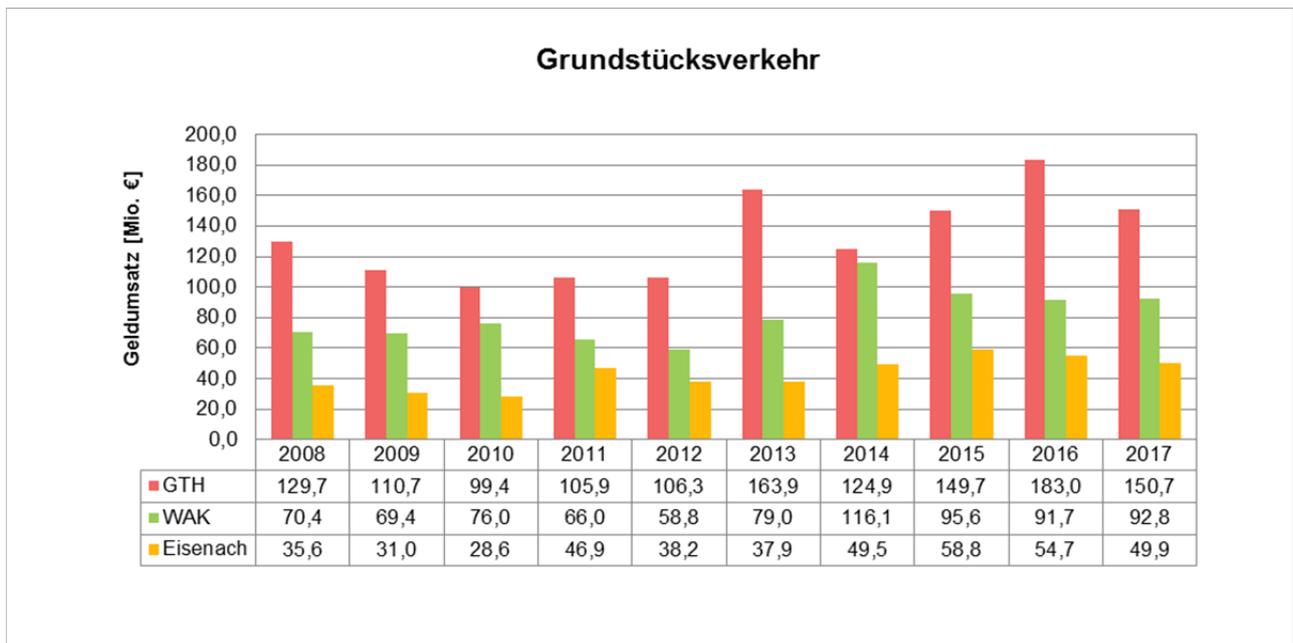


Abb. 19: Geldumsatz der Erwerbsvorgänge über zehn Jahre

Die weiteren Auswertungen in diesem Immobilienmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert: Baureifes Land, Land- und Forstwirtschaft, Bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Sonstige (werdendes Bauland, Erbbaurechte/Erbbaurechtsgrundstücke, bleibende Gemeinbedarfsflächen).

Teilmarkt	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Baureifes Land	422	271	↓	352	327	↘	84	72	↘
Land- und Forstwirtschaft	526	753	↑	779	736	↘	77	65	↘
Bebaute Grundstücke	751	677	↘	762	763	→	213	173	↘
Wohnungs- und Teileigentum	230	182	↘	112	118	↗	129	114	↘
Sonstige	40	32	↘	22	22	→	10	13	↑
Summe	1.969	1.915	→	2.027	1.966	→	513	437	↘

Abb. 20: Anzahl der Erwerbsvorgänge und Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017

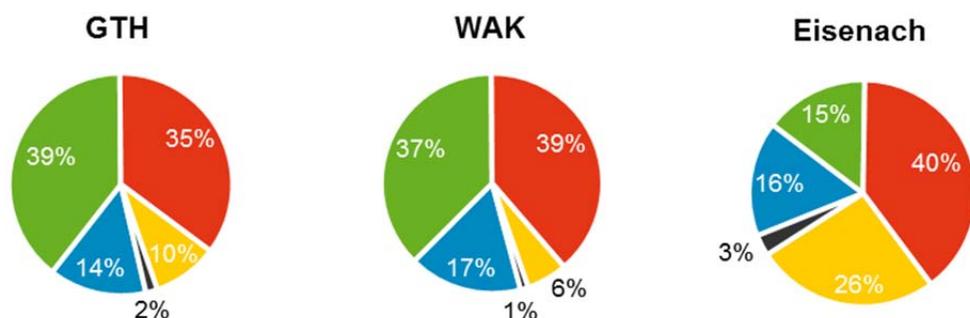


Abb. 21: Prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte 2017

## 4.2 Kaufverträge

In der Kaufpreissammlung wurden für das Jahr 2017 für den Zuständigkeitsbereich 3.769 Kaufverträge registriert, was 4 % unter dem Vorjahresniveau mit 3.919 Kaufverträgen liegt.

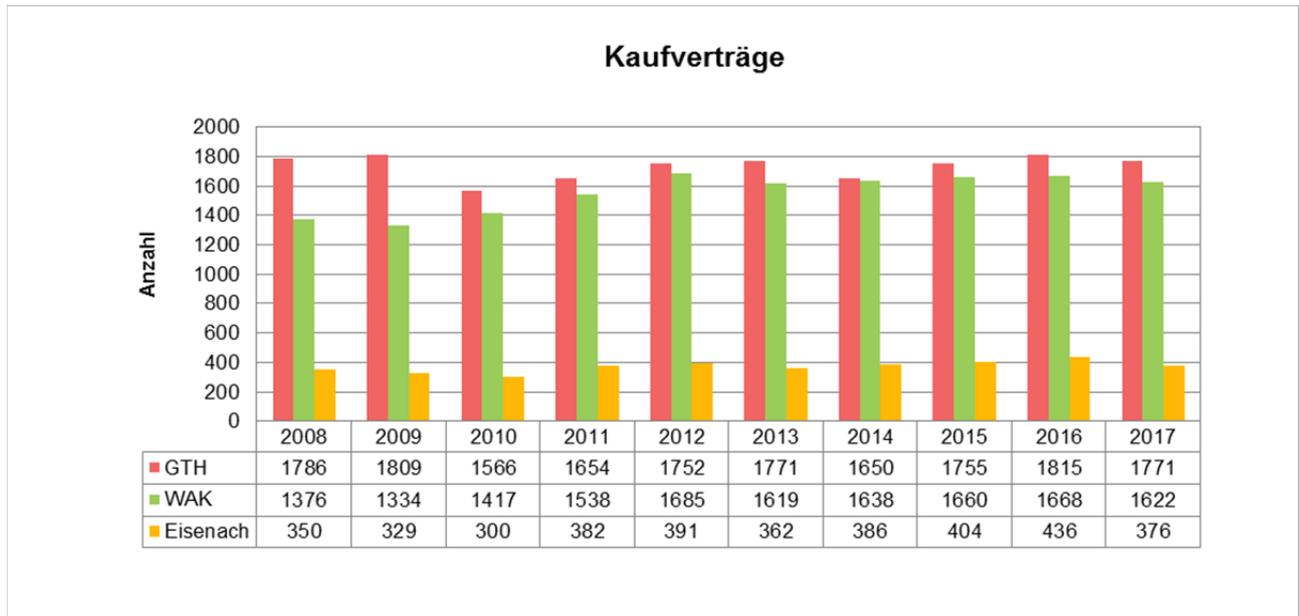


Abb. 22: Anzahl der Kaufverträge über zehn Jahre

Teilmarkt	Anzahl								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Baureifes Land	412	254	↓	337	308	↘	84	65	↘
Land- und Forstwirtschaft	493	739	↑	686	666	→	59	56	↘
Bebaute Grundstücke	657	584	↘	535	528	→	165	137	↘
Wohnungs- und Teileigentum	214	167	↘	93	101	↗	119	108	↘
Sonstige	39	27	↓	17	19	↗	9	10	↗
Summe	1815	1771	→	1668	1622	→	436	376	↘

Abb. 23: Anzahl der Kaufverträge und Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017

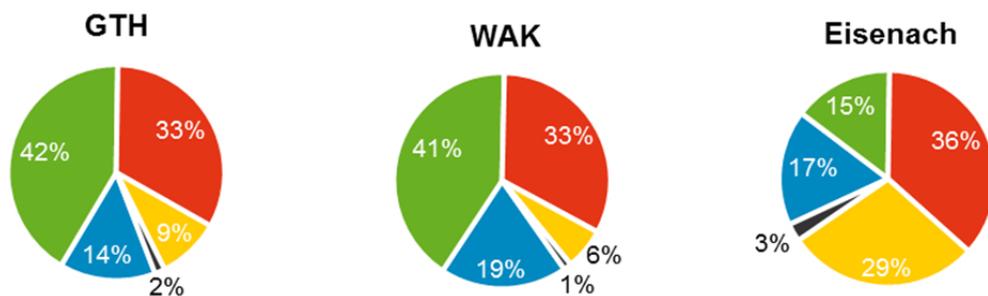


Abb. 24: Anzahl der Kaufverträge: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017

Auffällig ist, dass 2016 die meisten Kaufverträge der letzten zehn Jahre zu verzeichnen waren. Als Grund dafür ist vor allem eine Erhöhung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer in Thüringen mit Wirkung vom 1. Januar 2017 anzunehmen.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich auf die einzelnen Monate für die Jahre 2008 bis 2017. Daran ist deutlich die Entwicklung in den Monaten November und Dezember des Jahres 2016 zu erkennen.

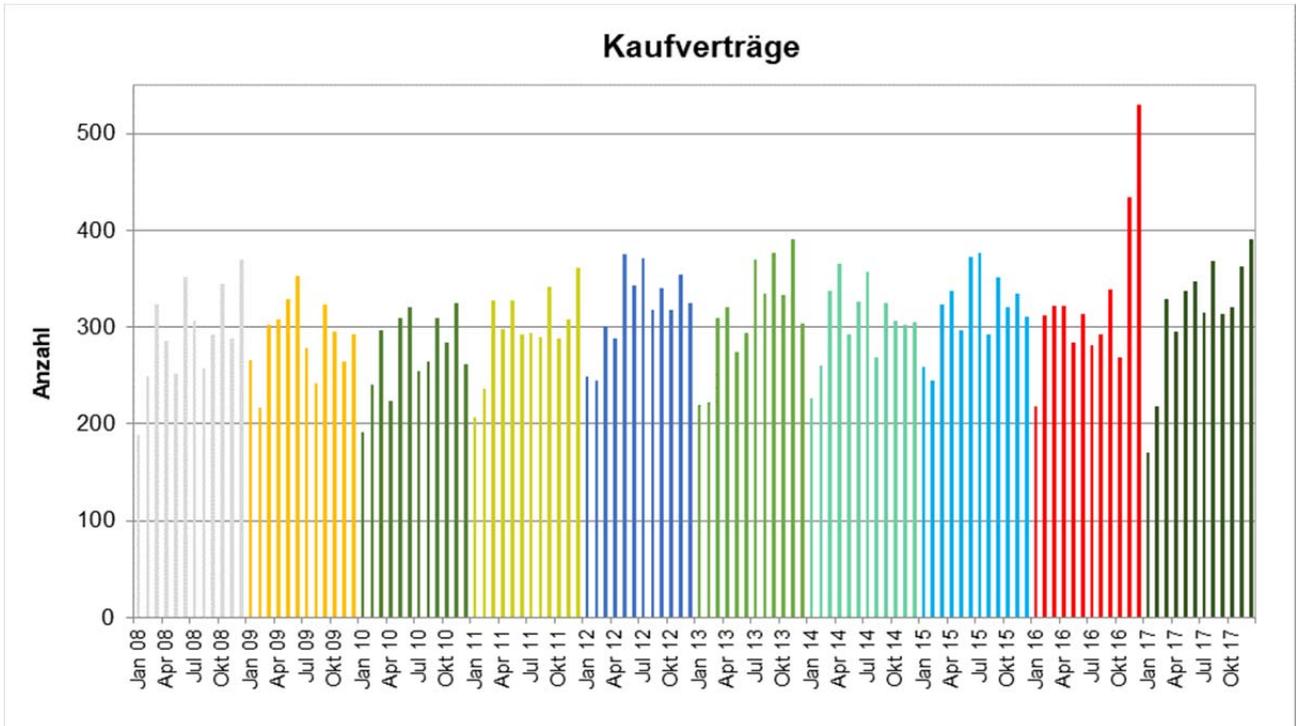


Abb. 25: Anzahl der Kaufverträge über zehn Jahre mit Verteilung auf Monate

Der Flächenumsatz von 1.842,0 ha im Jahr 2017 ist im Zuständigkeitsbereich gegenüber dem Vorjahr mit 1.874,5 ha um 2 % sehr leicht gesunken. In Bezug auf die Gebietskörperschaften handelt es sich um eine sehr heterogene Entwicklung. Der Landkreis Gotha hat einen Zuwachs von 20 %, der Rückgang in der kreisfreien Stadt Eisenach ist nur sehr leicht und beträgt 2 %, der Flächenumsatz im Wartburgkreis ist um ein Fünftel (-20 %) zurückgegangen.

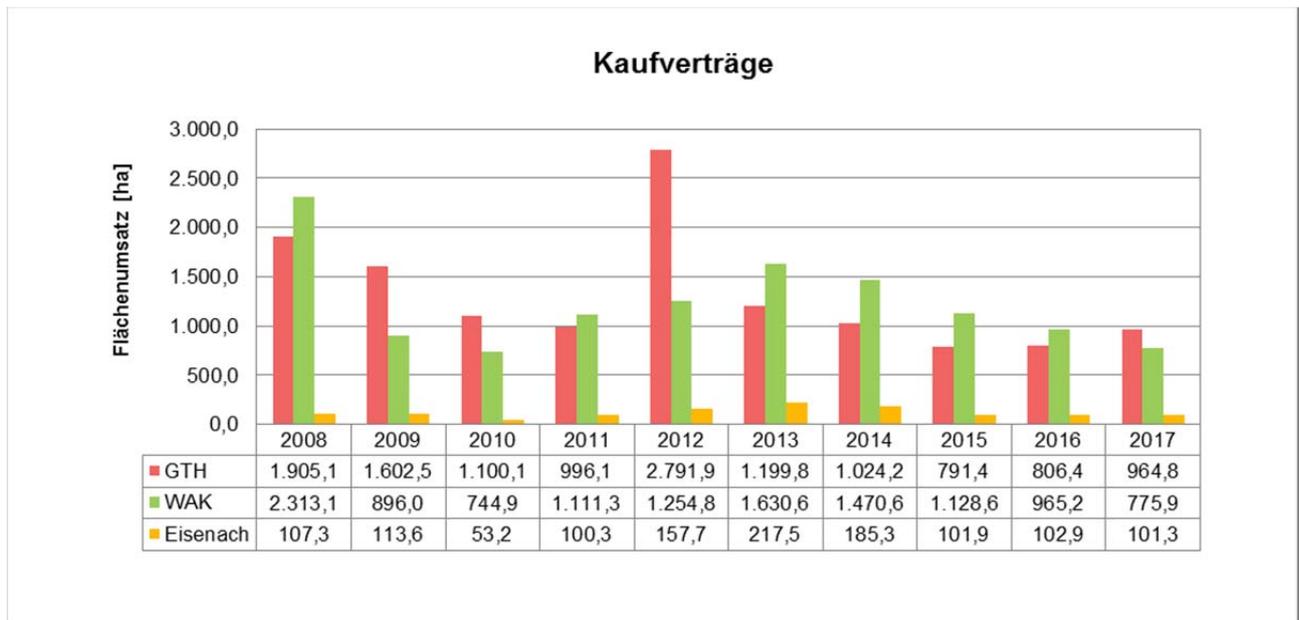


Abb. 26: Flächenumsatz der Kaufverträge über zehn Jahre

Teilmarkt	Flächenumsatz [ha]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Baureifes Land	44,8	23,8	↓	38,3	39,5	→	7,8	6,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	650,9	810,5	↗	834,6	630,2	↘	54,8	65,1	↗
Bebaute Grundstücke	91,5	112,3	↗	85,4	102,6	↗	29,7	20,0	↓
Sonstige	19,2	18,2	→	6,9	3,6	↓	10,6	9,7	↘
Summe	806,4	964,8	↗	965,2	775,9	↘	102,9	101,3	→

Abb. 27: Flächenumsatz<sup>1</sup> der Kaufverträge und Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017

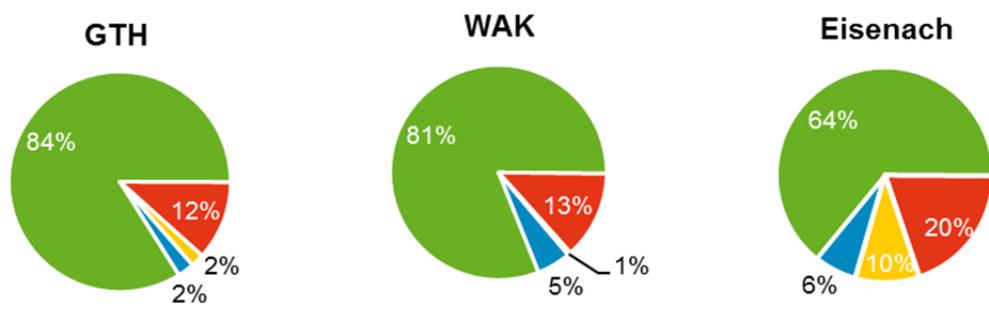


Abb. 28: Flächenumsatz der Kaufverträge: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017

<sup>1</sup> Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden keine Angaben zum Flächenumsatz getroffen, da bezogen auf die Grundstücksfläche lediglich Miteigentumsanteile veräußert werden.

Der Geldumsatz ist mit insgesamt 282,9 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 318,8 Mio. € um 11 % gesunken.

Im Landkreis Gotha ist der Geldumsatz um 18 % gesunken, im Wartburgkreis ist er mit 1 % Zuwachs nahezu konstant geblieben und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Geldumsatz um 7 % leicht gesunken.

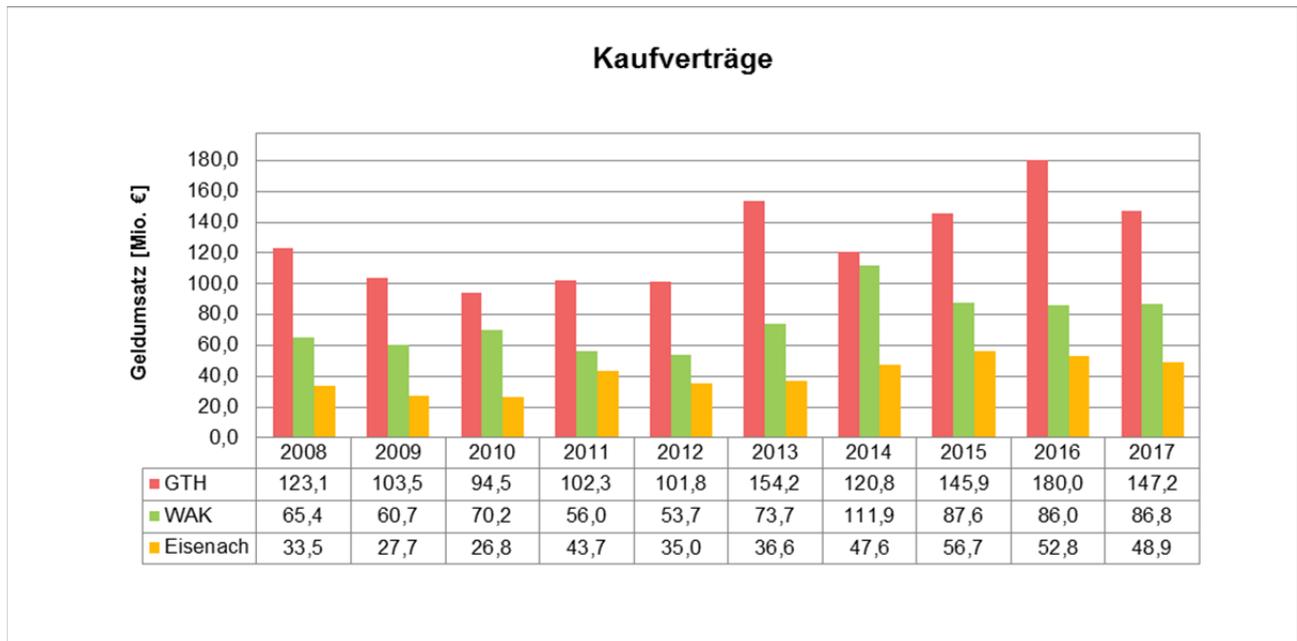


Abb. 29: Geldumsatz der Kaufverträge über zehn Jahre

Teilmarkt	Geldumsatz [Mio. €]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Baureifes Land	11,1	5,5	↓	6,8	6,4	↘	5,4	2,1	↓
Land- und Forstwirtschaft	6,6	9,9	↑	5,0	4,8	→	0,6	0,6	↘
Bebaute Grundstücke	143,6	114,7	↘	66,5	62,8	↘	32,2	36,1	↗
Wohnungs- und Teileigentum	16,9	15,5	↘	7,0	12,5	↑	13,5	9,5	↘
Sonstige	1,8	1,6	↘	0,7	0,3	↓	1,1	0,6	↓
Summe	180,0	147,2	↘	86,0	86,8	→	52,8	48,9	↘

Abb. 30: Geldumsatz der Kaufverträge: Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017

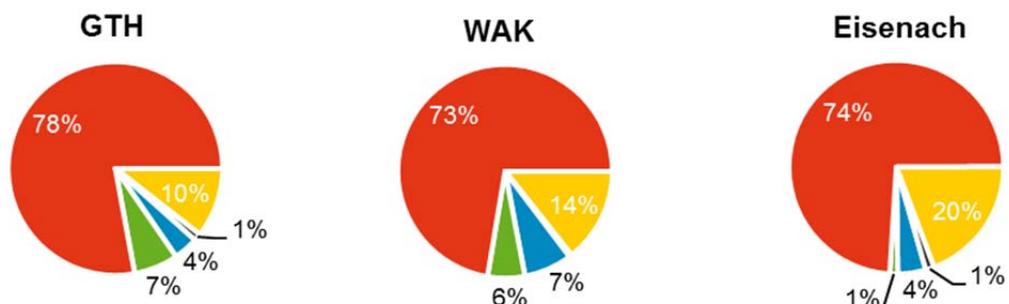


Abb. 31: Geldumsatz der Kaufverträge: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017

### 4.3 Zwangsversteigerungen

Für das Jahr 2017 wurden in der Kaufpreissammlung insgesamt 78 Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren registriert, was gegenüber dem Vorjahr mit 93 Zwangsversteigerungen einem Rückgang von 16 % entspricht. Die Anzahl erreicht damit den tiefsten Stand seit zehn Jahren mit nur noch knapp einem Drittel gegenüber 2008.

Die Anzahl an Zwangsversteigerungen ist dabei im gesamten Zuständigkeitsbereich gesunken. Im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis jeweils mäßig (GTH - 10 %; WAK - 12 %), in der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl um ein Drittel gesunken (- 33 %).

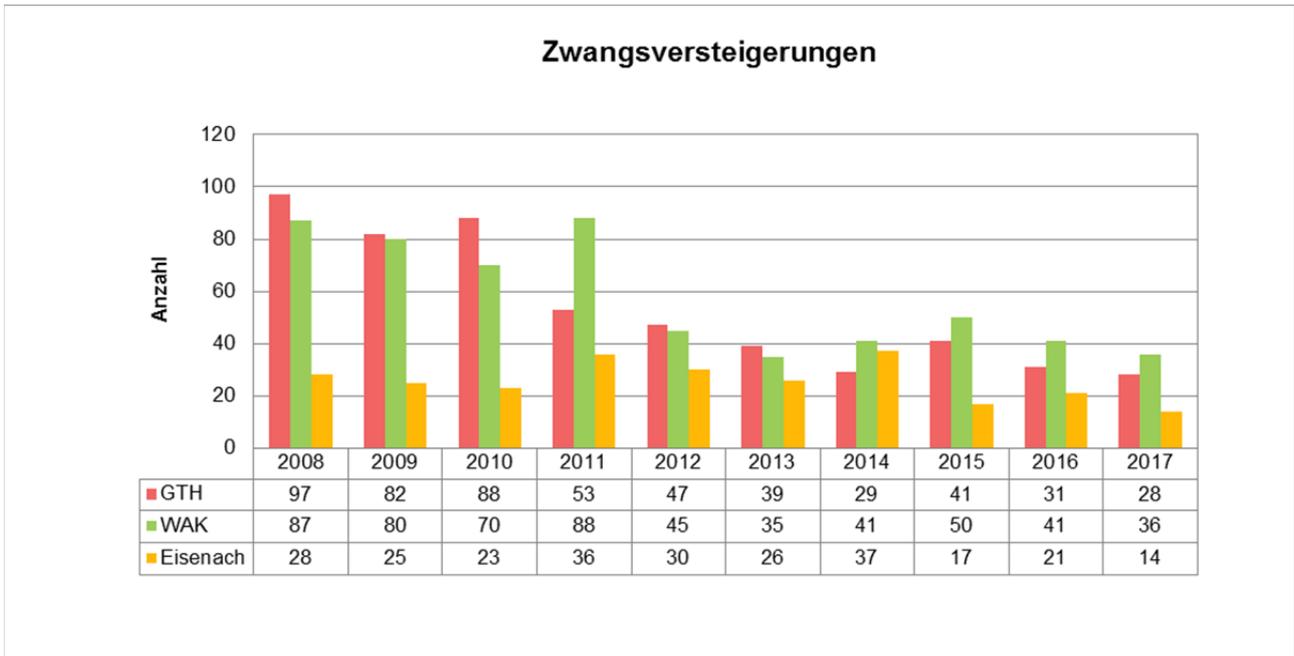


Abb. 32: Anzahl der Zwangsversteigerungen über zehn Jahre

Die meisten Zwangsversteigerungen sind im Jahr 2017 in den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und beim Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen, in der kreisfreien Stadt Eisenach auch im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft.

■ Baureifes Land ■ Land- und Forstwirtschaft ■ Bebaute Grundstücke ■ Wohnungs- und Teileigentum ■ Sonstige

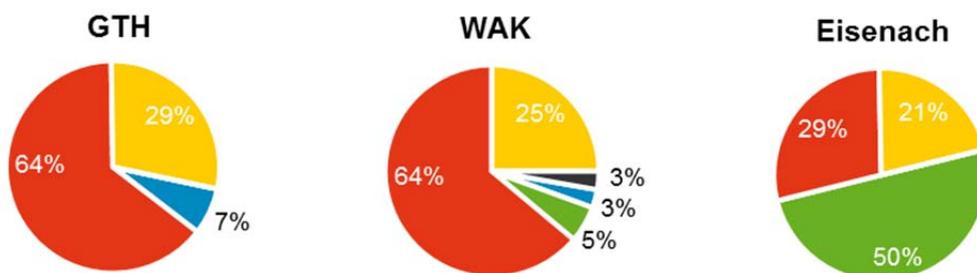


Abb. 33: Anzahl der Zwangsversteigerungen: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017

Der Flächenumsatz bei Zwangsversteigerungen hat sich mit 14,7 ha im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 29,6 ha nahezu halbiert. Dies ist vor allem auf den um 81 % deutlich geringeren Flächenumsatz in der kreisfreien Stadt Eisenach zurückzuführen.

Im Landkreis Gotha ist der Flächenumsatz um 54 % und im Wartburgkreis um 21 % gestiegen.

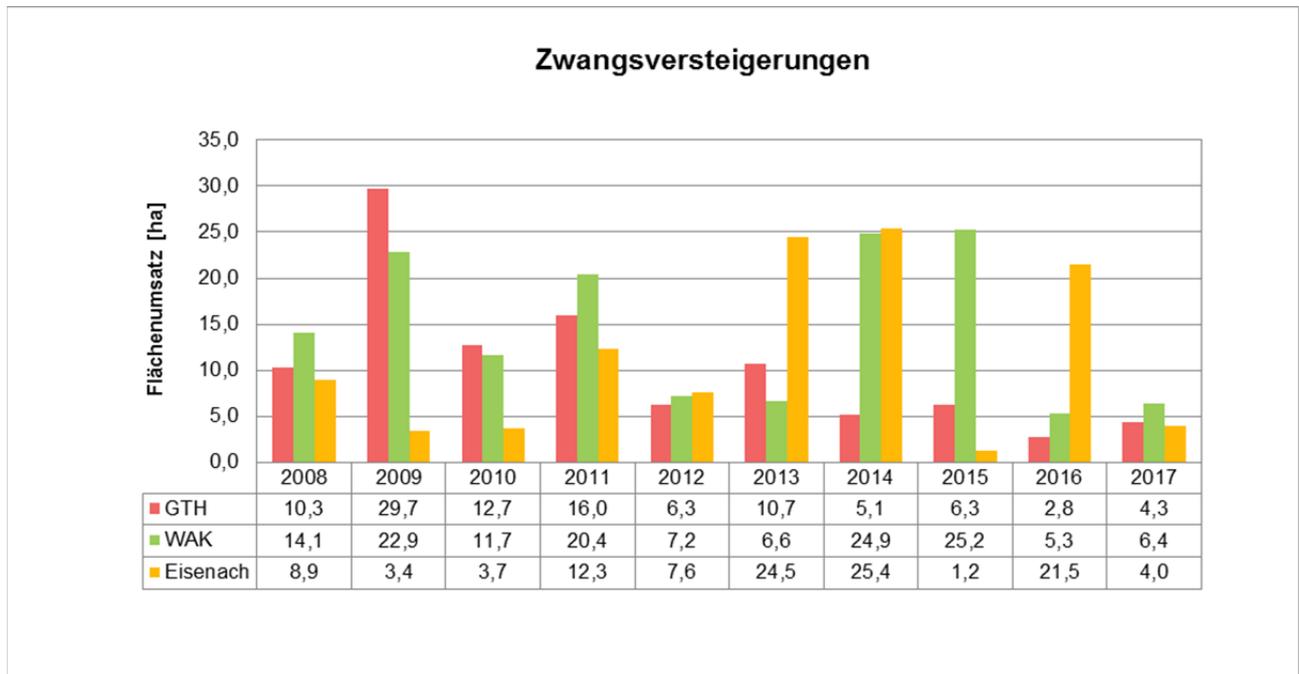


Abb. 34: Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen über zehn Jahre

Der Geldumsatz ist im Jahr 2017 mit insgesamt 4,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 4,5 Mio. € mäßig um 7 % gesunken. Im Landkreis Gotha war ein deutlicher Zuwachs von 31 % zu verzeichnen, vor allem, weil die meisten Zwangsversteigerungen in den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und beim Wohnungs- und Teileigentum stattgefunden haben. Im Wartburgkreis ging der Geldumsatz leicht um 5 % zurück. In der kreisfreien Stadt Eisenach war ein deutlicher Rückgang um 46 % festzustellen.

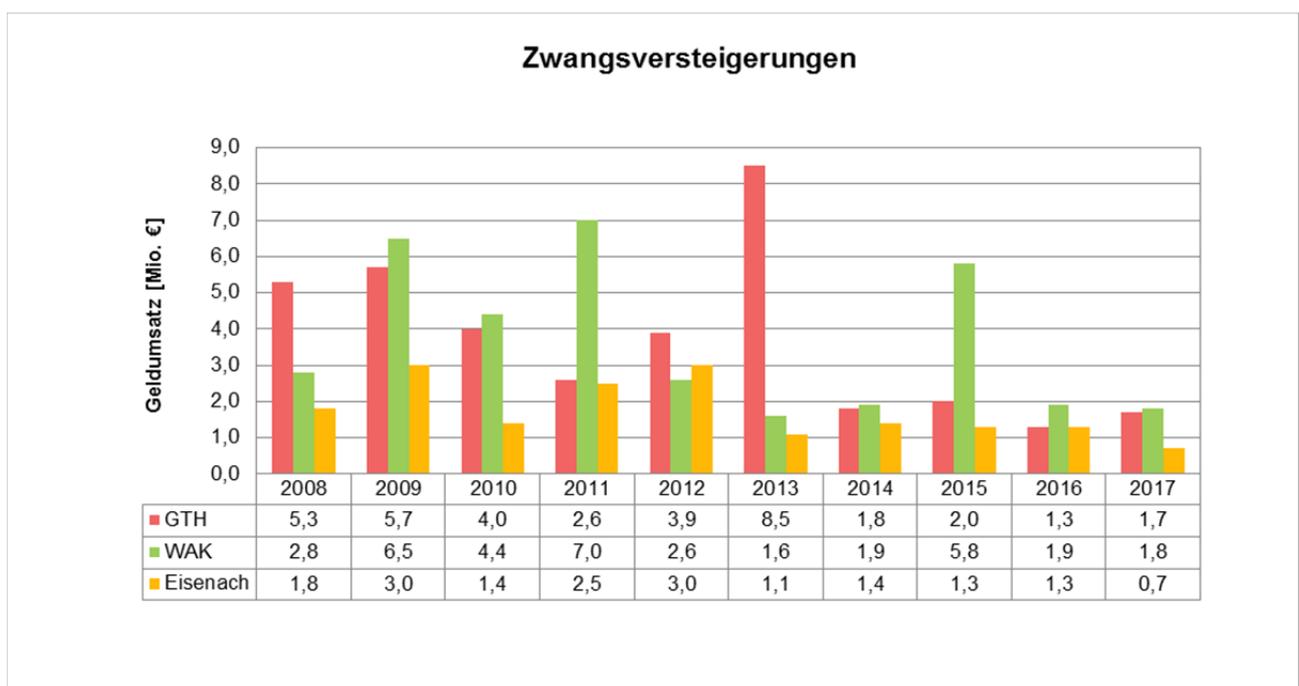


Abb. 35: Geldumsatz der Zwangsversteigerungen über zehn Jahre

In den folgenden Tabellen werden Werte zur Anzahl sowie zum Flächen- und Geldumsatz für die jeweils dominierenden Teilmärkte in den Gebietskörperschaften angegeben.

In der Kategorie „Sonstige“ sind jeweils alle weiteren Teilmärkte zusammengefasst.

Teilmarkt	GTH								
	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke	18	18	→	1,6	4,0	↑	1,0	1,2	↗
Wohnungs- und Teileigentum	9	8	↓				0,2	0,5	↑
Sonstige	4	2	↓	1,2	0,3	↓	0,1	k.A.	○
Summe	31	28	↘	2,8	4,3	↑	1,3	1,7	↑

Abb. 36: Zwangsversteigerungen: Umsatzzahlen Landkreis Gotha 2016 und 2017 <sup>2</sup>

Teilmarkt	WAK								
	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke	22	23	→	1,8	3,8	↑	1,6	1,2	↘
Wohnungs- und Teileigentum	9	9	→				0,2	0,5	↑
Sonstige	10	4	↓	3,5	2,6	↘	0,1	0,1	↗
Summe	41	36	↘	5,3	6,4	↗	1,9	1,8	→

Abb. 37: Zwangsversteigerungen: Umsatzzahlen Wartburgkreis 2016 und 2017 <sup>3</sup>

Teilmarkt	Eisenach								
	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Land- und Forstwirtschaft	11	7	↓	16,5	3,5	↓	0,2	0,03	↓
Bebaute Grundstücke	6	4	↓	2,8	0,5	↓	0,9	0,5	↓
Sonstige	4	3	↘	2,2	0,0	↓	0,2	0,2	↘
Summe	21	14	↓	21,5	4,0	↓	1,3	0,73	↓

Abb. 38: Zwangsversteigerungen: Umsatzzahlen kreisfreie Stadt Eisenach 2016 und 2017

<sup>2</sup> und <sup>3</sup> Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden keine Angaben zum Flächenumsatz getroffen, da bezogen auf die Grundstücksfläche lediglich Miteigentumsanteile veräußert werden.

## 5 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist wie folgt untergliedert:

### Bauflächen (Abschnitt 5.1)

Der Abschnitt stellt einen Überblick über den Gesamtmarkt der Bauflächen für das baureife Land über fünf Jahre dar. Danach werden die Umsatzzahlen und Entwicklungstendenzen (untergliedert in Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und sonstige Bauflächen) für die Gebietskörperschaften in den Jahren 2016 und 2017 beschrieben. Weiterhin werden Umsatzzahlen und durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und von Mehrfamilienhäusern, für gewerbliche Bauflächen, werdendes Bauland sowie Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

### Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abschnitt 5.2)

Der Abschnitt beschreibt den Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Überblick. In den nachfolgenden Abschnitten werden die Teilmärkte Ackerland, Grünland und Waldflächen dargestellt.

### Sonstige Flächen (Abschnitt 5.3)

Die sonstigen Flächen werden untergliedert in:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion,
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich,
- Erholungsgrundstücke und Gärten im Außenbereich.

## 5.1 Bauflächen

### 5.1.1 Gesamtmarkt

Die Anzahl der veräußerten Bauflächen sank mit 627 im Jahr 2017 gegenüber 833 im Jahr 2016 insgesamt deutlich um 25 %. Dabei gab es im Landkreis Gotha (-38 %) und in der kreisfreien Stadt Eisenach (-23 %) jeweils sehr deutliche Rückgänge, während im Wartburgkreis nur ein mäßiger Rückgang von 9 % zu verzeichnen war. Für den Landkreis Gotha wurde damit im Jahr 2017 die geringste und im Jahr 2016 die höchste Anzahl an Kaufverträgen bei den Bauflächen in den letzten fünf Jahren registriert. Auch für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach wurden im Jahr 2016 jeweils die meisten Kaufverträge für Bauflächen geschlossen. Die Rückgänge im Jahr 2017 sind daher im Zusammenhang mit den Zuwächsen im Jahr 2016 und der gesamten Entwicklung in den letzten fünf Jahren zu betrachten.

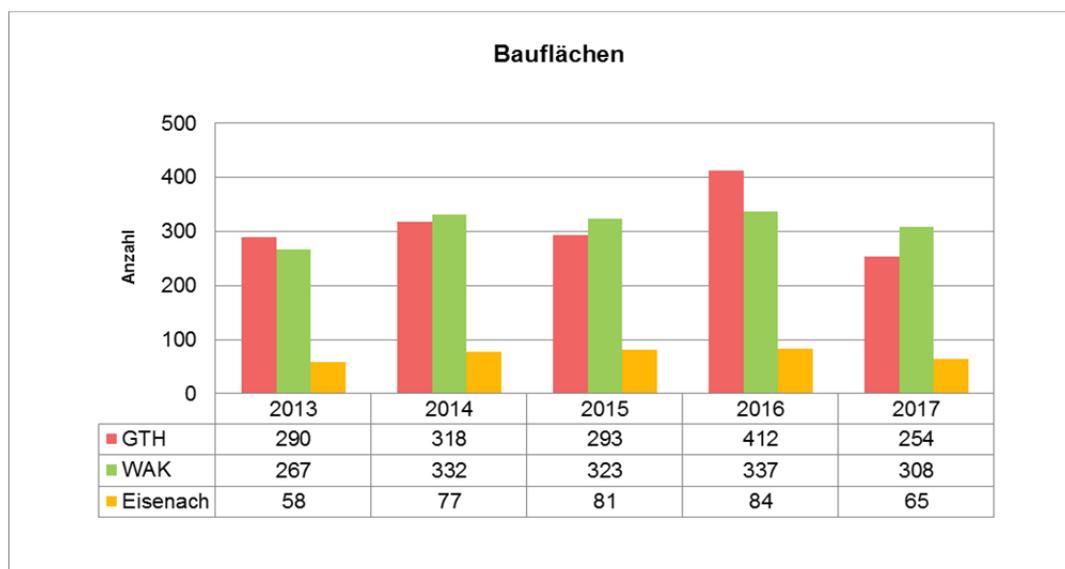


Abb. 39: Anzahl der Bauflächen über fünf Jahre

Korrespondierend zur um ein Viertel gesunkenen Anzahl von veräußerten Bauflächen ist auch der Flächenumsatz im Zuständigkeitsbereich mit 69,8 ha im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 mit 91,0 ha um 23 % gesunken. Für den Landkreis Gotha und die kreisfreie Stadt Eisenach ist jeweils ein deutlicher Rückgang (GTH: -47 %; Eisenach: -17 %) zu verzeichnen. Im Wartburgkreis nahm der Flächenumsatz leicht um 3 % zu.

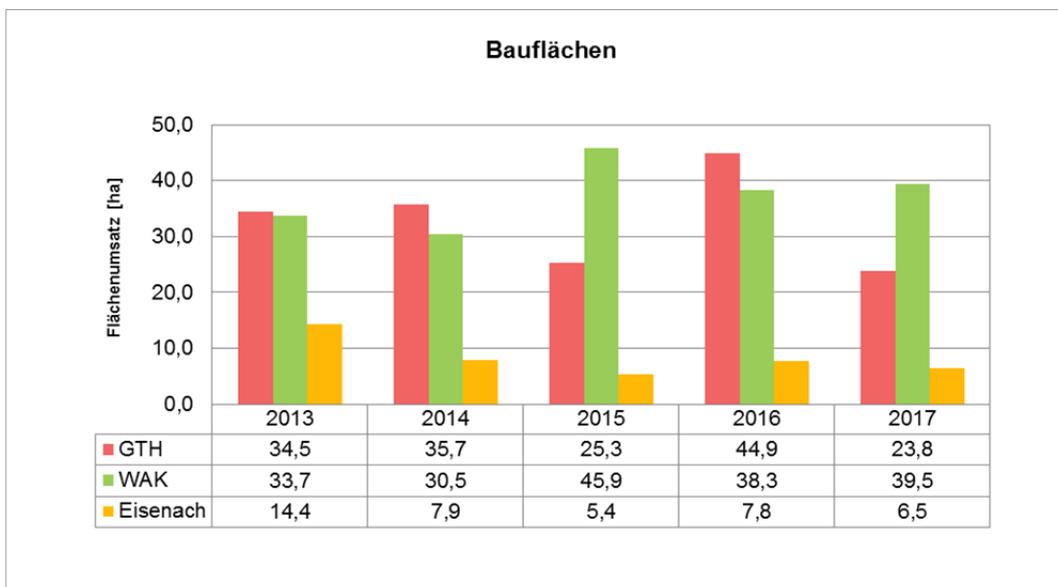


Abb. 40: Flächenumsatz der Bauflächen über fünf Jahre

Der Geldumsatz ist bei den Bauflächen mit 14,0 Mio. € im Jahr 2017 um 40 % gegenüber 2016 mit 23,3 Mio. € gesunken. Dabei ist der Geldumsatz im Wartburgkreis nur leicht um 6 % gesunken. Im Landkreis Gotha ist der Geldumsatz etwa um die Hälfte (-50 %) und in der kreisfreien Stadt Eisenach um nahezu zwei Drittel (-61 %) gesunken.

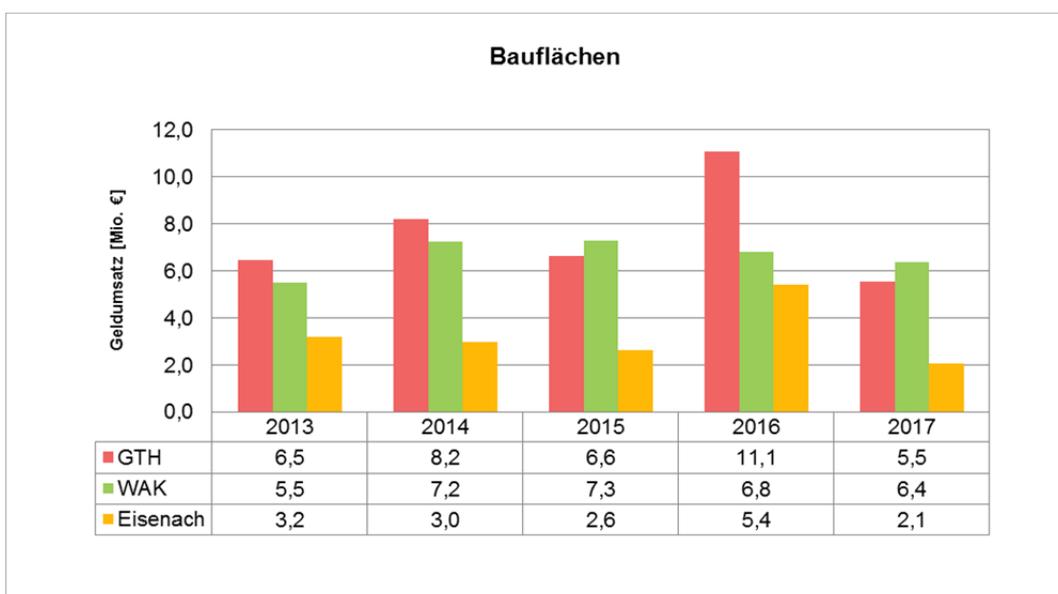


Abb. 41: Geldumsatz der Bauflächen über fünf Jahre

Insgesamt ist für den Zuständigkeitsbereich bei den Bauflächen sowohl bei der Anzahl als auch beim Flächenumsatz ein Rückgang von etwa einem Viertel und beim Geldumsatz von etwas mehr als ein Drittel zu verzeichnen.

In den folgenden Tabellen werden die Bauflächen für das baureife Land in die Teilmärkte Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und sonstige Bauflächen untergliedert.

- Wohnbauflächen: Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser
- Gewerbliche Bauflächen: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke,
- Sonstige Bauflächen: alle Kauffälle, die nicht eindeutig den Wohn- oder Gewerbebauflächen zugeordnet werden können

Der Teilmarkt der Wohnbauflächen nimmt, wie bereits in den vergangenen Jahren, auch im Jahr 2017 den jeweils größten Anteil der Bauflächen ein (GTH: 84 %; WAK: 81 %; Eisenach: 80 %).

Die in den folgenden Tabellen dargestellten Umsatzzahlen spiegeln den Grundstücksmarkt in Bezug auf die genannten Teilmärkte wider. Im Vergleich zwischen den Jahren 2016 und 2017 sowie auch im Vergleich über fünf Jahre ist zu berücksichtigen, dass es sich bei allen Daten lediglich um Umsatzzahlen handelt, aus denen nicht unmittelbar Aussagen zur konjunkturellen Entwicklung abgeleitet werden können. Die Umsatzzahlen hängen deutlich davon ab, in welchen Lagen (z. B. in Städten oder in ländlichen Gemeinden) die Verkäufe stattgefunden haben. Die Verteilung der Kauffälle ist in den dargestellten Jahren jeweils unterschiedlich und die Umsatzzahlen sind nicht lagebereinigt.

Im Landkreis Gotha sind die Anzahl der Wohnbauflächen um 26 %, der Flächenumsatz um 19 % und der Geldumsatz um 38 % gesunken.

Die Anzahl der gewerblichen Bauflächen hat sich mehr als halbiert (- 53 %), der Flächenumsatz (- 73 %) und der Geldumsatz (- 72 %) sind jeweils um fast drei Viertel zurückgegangen.

Bauflächen	GTH								
	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Wohnbauflächen	286	213	↘	17,5	14,1	↘	7,0	4,3	↓
Gewerbliche Bauflächen	57	27	↓	24,3	6,5	↓	3,6	1,0	↓
Sonstige Bauflächen	69	14	↓	3,1	3,2	→	0,5	0,2	↓
Summe	412	254	↓	44,9	23,8	↓	11,1	5,5	↓

Abb. 42: Bauflächen: Anzahl und Umsatzzahlen Landkreis Gotha 2016 und 2017

Im Wartburgkreis ist die Anzahl der Wohnbauflächen um 11 % leicht gesunken, bei ebenfalls leicht gesunkenem Flächen- und Geldumsatz (jeweils -9 %). Im Vergleich zum Landkreis Gotha liegt der Flächenumsatz um 25 % höher, bei annähernd gleichem Geldumsatz.

Die Anzahl der gewerblichen Bauflächen blieb konstant bei gestiegenem Flächen- und Geldumsatz (28 % bzw. 33 %).

Bauflächen	WAK								
	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Wohnbauflächen	280	249	↓	20,5	18,7	↓	4,8	4,4	↓
Gewerbliche Bauflächen	36	36	→	15,3	19,6	↑	1,4	1,8	↑
Sonstige Bauflächen	21	23	↑	2,5	1,2	↓	0,6	0,2	↓
Summe	337	308	↓	38,3	39,5	→	6,8	6,4	↓

Abb. 43: Bauflächen: Anzahl und Umsatzzahlen Wartburgkreis 2016 und 2017

In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl der Wohnbauflächen um 26 % gesunken, dabei ging der Flächenumsatz um 45 % zurück und der Geldumsatz sank um fast zwei Drittel. Bei den gewerblichen Bauflächen waren deutliche Rückgänge festzustellen.

Bauflächen	Eisenach								
	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Wohnbauflächen	70	52	↓	5,5	3,0	↓	5,1	1,4	↓
Gewerbliche Bauflächen	12	7	↓	2,2	1,2	↓	0,3	0,2	↓
Sonstige Bauflächen	2	6	↑	0,1	2,3	↑	k.A.	0,5	○
Summe	84	65	↓	7,8	6,5	↓	5,4	2,1	↓

Abb. 44: Bauflächen: Anzahl und Umsatzzahlen kreisfreie Stadt Eisenach 2016 und 2017

### 5.1.2 Individueller Wohnungsbau

Im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus sind unbebaute, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser zusammengefasst. Eine getrennte Auswertung ist für die unbebauten Grundstücke aufgrund der nur geringen Anzahl an Kaufverträgen für Grundstücke für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser nicht möglich.

Die Anzahl der veräußerten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im Zuständigkeitsbereich mit 399 im Jahr 2017 gegenüber 2016 mit 497 Kauffällen um 20 % deutlich gesunken.

Dabei hat die Anzahl in diesem Bereich im Landkreis Gotha mit 25 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach mit 24 % jeweils deutlich nachgegeben, im Wartburgkreis lag der Rückgang bei 14 %.

Gerade in diesem Marktsegment ist anzunehmen, dass der Rückgang im Jahr 2017 auch auf den Zuwachs von 16 % zwischen den Jahren 2015 und 2016 zurückzuführen ist.

Bei Betrachtung eines Zeitraums von fünf Jahren ist nach wie vor eine relativ konstante Nachfrage nach Grundstücken in diesem Marktsegment festzustellen.

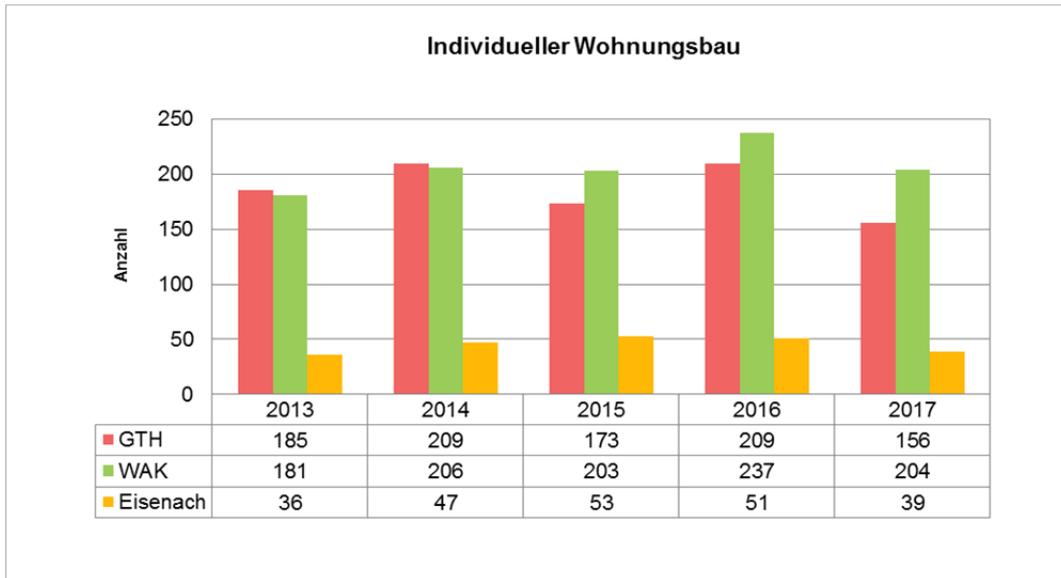


Abb. 45: Anzahl der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre

Korrespondierend zum Rückgang der Anzahl ist auch der Flächenumsatz von veräußerten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Zuständigkeitsbereich mit 28,5 ha im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 35,3 ha um 19 % zurückgegangen.

Im Landkreis Gotha ist der Rückgang beim Flächenumsatz mit 23 % am größten, im Wartburgkreis mit 20 % ebenso deutlich. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist ein mäßiger Zuwachs von 10 % beim Flächenumsatz zu verzeichnen.

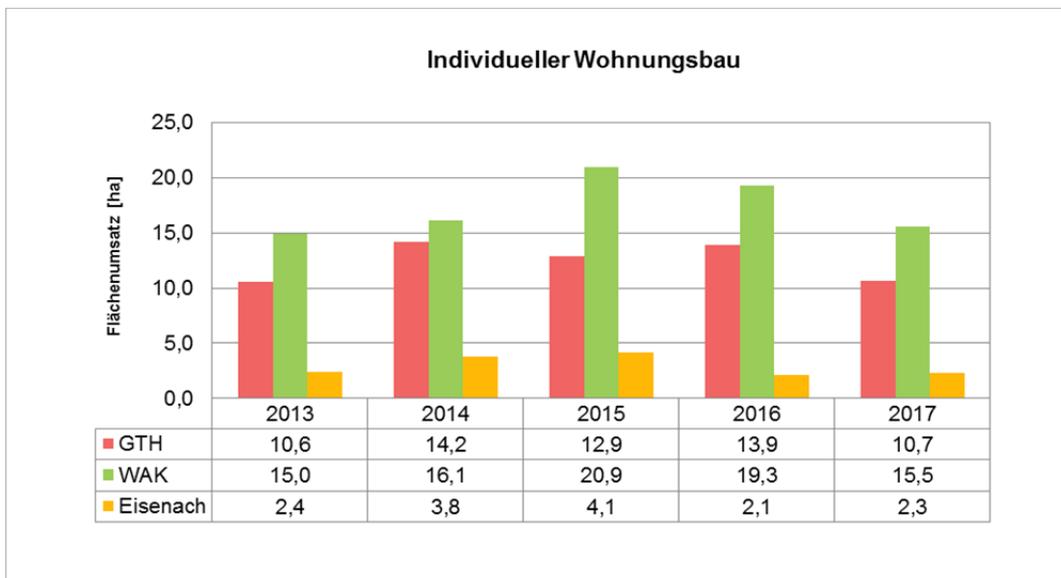


Abb. 46: Flächenumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre

Der Geldumsatz ist im Zuständigkeitsbereich mit 8,3 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber 2016 mit 11,1 Mio. € um 25 % gesunken. Im Landkreis Gotha ist der Geldumsatz mit 40 % deutlich gesunken, im Wartburgkreis lag der Rückgang deutlich geringer bei 15 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist ein mäßiger Zuwachs beim Geldumsatz von 10 % zu verzeichnen.

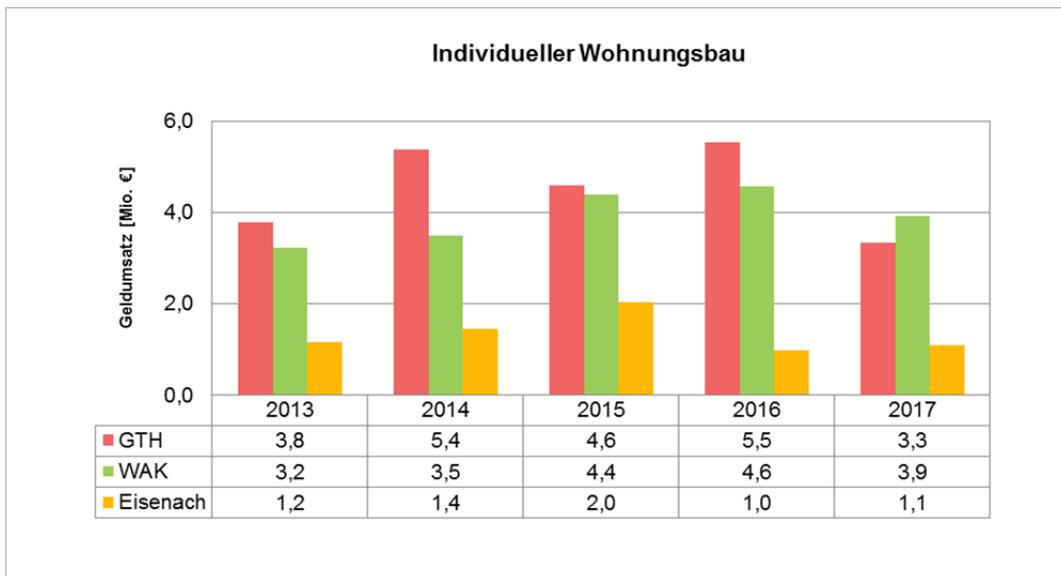


Abb. 47: Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands sind alle Kaufverträge über Grundstücke berücksichtigt, die zum Vertragszeitpunkt nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Daher wurde bei der Auswertung nicht zwischen den abgabenrechtlichen Zuständen „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB“ und „erschließungsbeitrags- und abgabebetragsfrei nach BauGB und ThürKAG“ unterschieden. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche höchstens 1.700 m<sup>2</sup> beträgt.

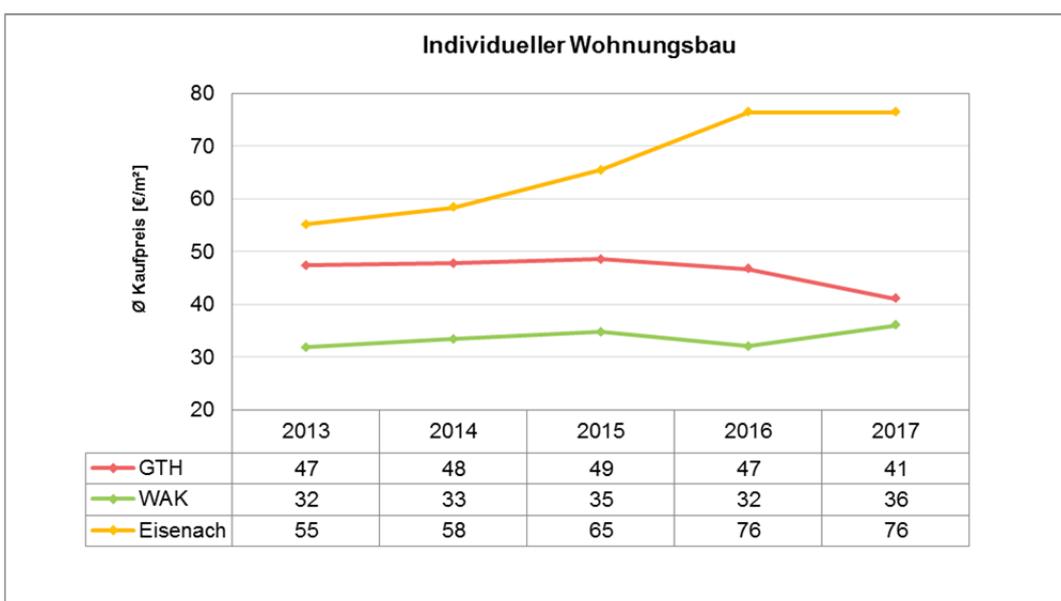


Abb. 48: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre

Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus ist in den Gebietskörperschaften tendenziell verschieden.

Im Landkreis Gotha ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 13 % gesunken. Nach Untersuchungen der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dies darauf zurückzuführen ist, dass im Jahr 2017 die Anzahl der in den Städten des Landkreises registrierten Kauffälle um 7 % gesunken ist. Hingegen ist die Anzahl der in den Gemeinden des Landkreises registrierten Kauffälle um bis zu 16 % gestiegen. Da das Bodenwertniveau in den ländlichen Gemeinden i. d. R. niedriger ist als in den Städten, lässt sich der Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter damit erklären.

Im Wartburgkreis ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 13 % gestiegen. Hier ist vor allem ein Zuwachs von Verkäufen in neuen Wohngebieten in ländlichen Gemeinden im Jahr 2017 von 9 % und eine annähernd gleiche Anzahl von Verkäufen in den ländlichen Gemeinden festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter liegt noch leicht unter dem des Landkreises Gotha.

Der deutlich höhere durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter in der kreisfreien Stadt Eisenach lässt auf das höhere Bodenwertniveau in der Kernstadt Eisenach schließen und unterstreicht den Einfluss kleinerer und mittlerer Gemeinden im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis mit einem insgesamt niedrigeren Preisniveau. Eine unterschiedliche konjunkturelle Entwicklung der Gebietskörperschaften sollte aus diesen durchschnittlichen Kaufpreisen nicht abgeleitet werden, da diese über alle Bodenwertniveaus ermittelt wurden und die Verteilung der Kauffälle in den verschiedenen Jahren, abhängig vom Käuferverhalten, unterschiedlich ist.

### 5.1.3 Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt werden unbebaute, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Wohngebäuden sowie Gebäuden mit gemischter Nutzung mit mindestens 50 % Wohnanteil bebaut werden können, dargestellt.

Die Anzahl der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser lag mit 55 im Jahr 2017 um 4 % höher als im Jahr 2016 mit 53 erfassten Kauffällen.

Insgesamt hat sich die Anzahl der Kauffälle in diesem Marktsegment damit in den Jahren 2016 und 2017 (Ø 54) im Vergleich zu den Vorjahren 2013 bis 2015 (Ø 28) jeweils fast verdoppelt. Die größten Zuwächse wurden dabei im Landkreis Gotha und in der kreisfreien Stadt Eisenach registriert. Im Jahr 2017 wurde die höchste Zahl an Verkäufen in diesem Marktsegment in den letzten fünf Jahren erreicht.

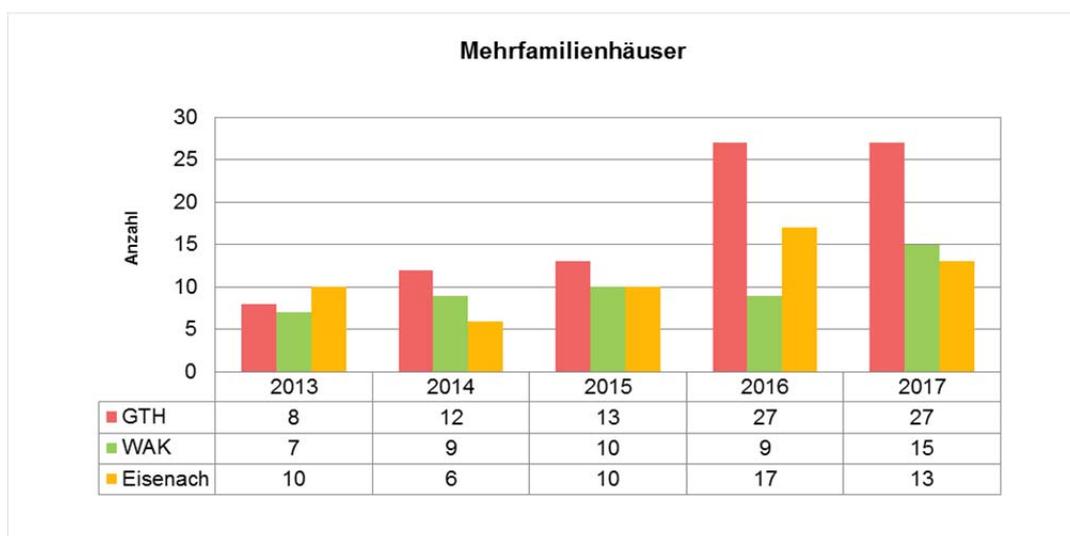


Abb. 49: Anzahl der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre

Bei annähernd gleicher Anzahl von veräußerten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist der Flächenumsatz im Zuständigkeitsbereich mit 5,5 ha im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 mit 6,9 ha um 20 % gesunken. Dabei ist der Flächenumsatz im Landkreis Gotha gleichgeblieben, im Wartburgkreis um das Zweieinhalbfache (+ 163 %) deutlich gestiegen und in der kreisfreien Stadt Eisenach um mehr als drei Viertel gesunken (- 79 %). Der deutlich höhere Flächenumsatz im Jahr 2016 in der kreisfreien Stadt Eisenach ist auf einen Kauffall für Geschosswohnungsbau und zwei Kauffälle für Mehrfamilienhäuser mit jeweils überdurchschnittlich großen Flächen zurückzuführen. 2017 lag der Flächenumsatz mehr als doppelt so hoch wie 2015. Auch im Wartburgkreis ist der deutlich höhere Flächenumsatz im Jahr 2017 mit einem Kauffall für Geschosswohnungsbau und zwei Kauffällen für Mehrfamilienhäuser mit jeweils überdurchschnittlich großen Flächen zurückzuführen.

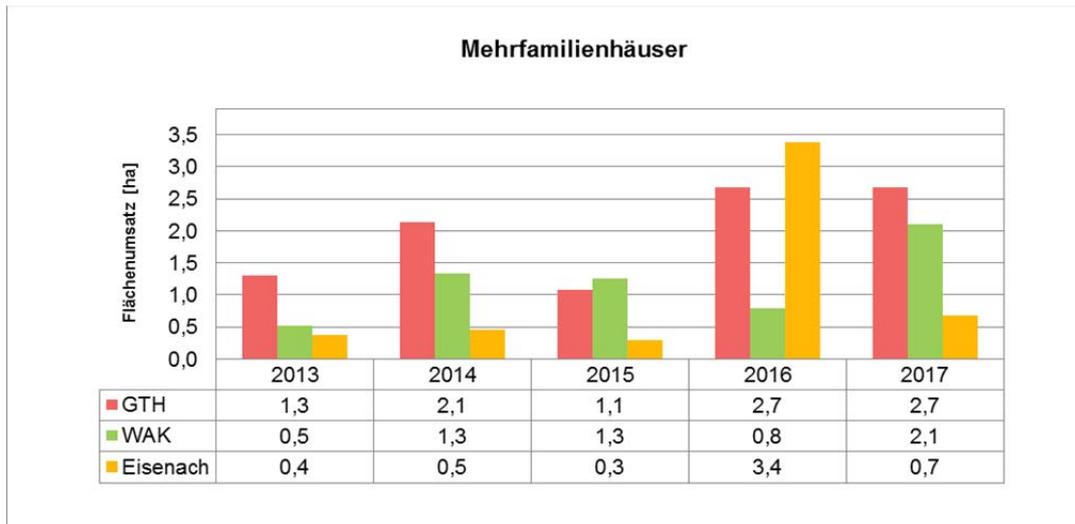


Abb. 50: Flächenumsatz der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre

Auch der Geldumsatz ist im Zuständigkeitsbereich mit 1,6 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber 5,6 Mio. € im Vorjahr um fast drei Viertel gesunken (- 71 %). Dies ist insbesondere auf den besonders hohen Geldumsatz in der kreisfreien Stadt Eisenach im Jahr 2016 zurückzuführen. Grund dafür waren Kauffälle in der Kernstadt von Eisenach mit überdurchschnittlich hohen Kaufpreisen.

Im Landkreis Gotha ist der Geldumsatz um 31 % gesunken, im Wartburgkreis hat er sich verdoppelt (+ 100 %) und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist er auf weniger als ein Zehntel (- 93 %) gesunken.

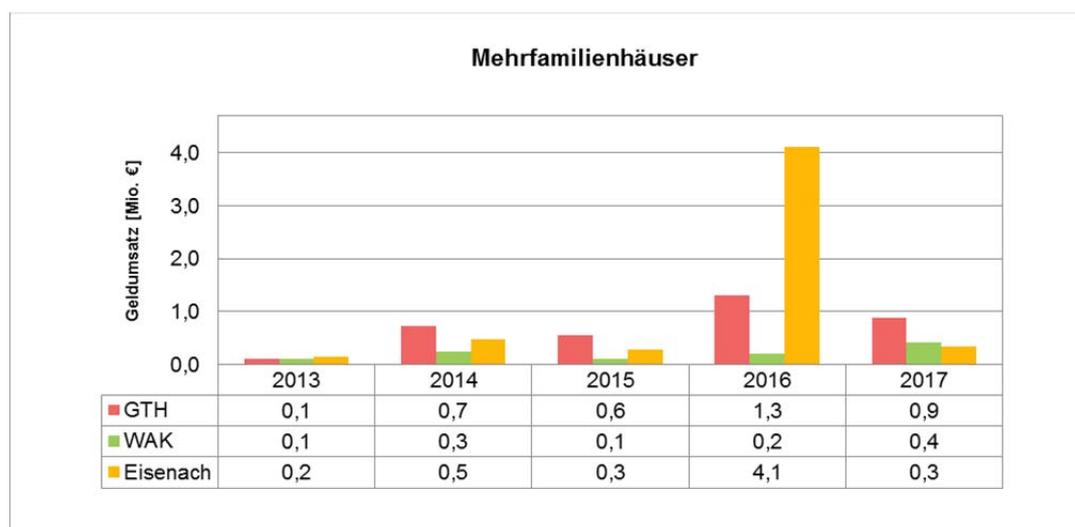


Abb. 51: Geldumsatz der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands sind alle Kaufverträge über Grundstücke berücksichtigt, die zum Vertragszeitpunkt nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Daher wurde bei der Auswertung nicht zwischen den abgabenrechtlichen Zuständen „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB“ und „erschließungsbeitrags- und abgabenbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG“ unterschieden.

Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 200 m<sup>2</sup> beträgt.

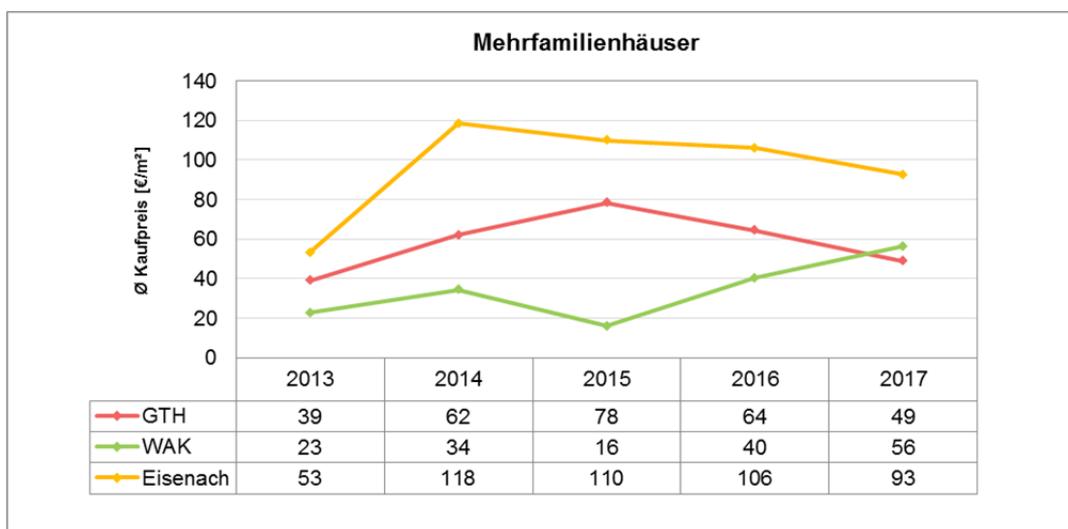


Abb. 52: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre

Im Vergleich der Jahre 2016 und 2017 ist im Landkreis Gotha und in der kreisfreien Stadt Eisenach der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter um 23 % bzw. 12 % zurückgegangen. Im Wartburgkreis ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter um 40 % gestiegen.

Erwartungsgemäß liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der kreisfreien Stadt Eisenach am höchsten, die des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises nähern sich seit 2016 an.

Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen können diese durchschnittlichen Kaufpreise lediglich das Wertniveau in diesem Marktsegment in den Gebietskörperschaften abbilden.

### 5.1.4 Gewerbliche Bauflächen

Zu diesem Teilmarkt gehören unbebaute, baureife Flächen, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Insbesondere kann es sich dabei um Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Produktions- und Industriebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Handel, Hotels und Gaststätten handeln. Außerdem werden hier Kauffälle über gemischte Nutzungen (überwiegend Gewerbe) erfasst.

In den folgenden Tabellen werden für die gewerblichen Bauflächen Angaben zur Anzahl und zu den Umsatzzahlen in den Gebietskörperschaften dargestellt. Dafür wurden die verschiedenen Grundstückstypen zu den zwei Kategorien „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Handel; Hotel; Gaststätte“ und „Gewerbe, Industrie“ zusammengefasst.

Insgesamt ist die Anzahl an gewerblichen Bauflächen mit 61 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 95 Kauffällen im Jahr 2016 um 36 % gesunken.

Die Anzahl der gewerblichen Bauflächen hat sich im Jahr 2017 gegenüber 2016 im Landkreis Gotha mehr als halbiert (-51 %), im Wartburgkreis ist die Anzahl um 20 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach um 11 % gesunken.

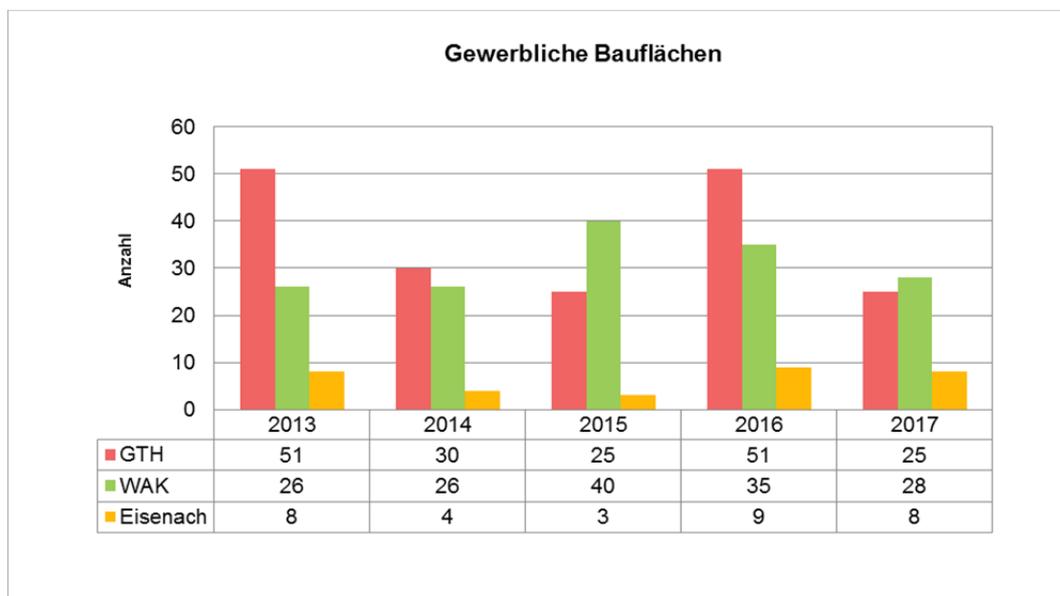


Abb. 53: Anzahl der gewerblichen Bauflächen über fünf Jahre

Gewerbliche Bauflächen	Anzahl								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Handel; Hotel; Gaststätte	10	7	↓	6	7	↗	4	3	↘
Gewerbe, Industrie	41	18	↓	29	21	↘	5	5	→
Summe	51	25	↓	35	28	↘	9	8	↘

Abb. 54: Anzahl der gewerblichen Bauflächen und Verteilung auf Grundstückstypen 2016 und 2017

Der Flächenumsatz der gewerblichen Bauflächen im Zuständigkeitsbereich ist mit 28,0 ha im Jahr 2017 gegenüber 40,8 ha im Vorjahr um 31 % gesunken. Auf die Gebietskörperschaften bezogen ist der Flächenumsatz im Landkreis Gotha um 70 % gesunken, im Wartburgkreis ist der Flächenumsatz um 27 % gestiegen und in der kreisfreien Stadt Eisenach um 27 % gesunken. Insbesondere im Landkreis Gotha ist der starke Rückgang im Vergleich zu 2016 mit dem in diesem Jahr besonders hohen Flächenumsatz zu relativieren, der auch der Entwicklung bei der Anzahl entspricht.

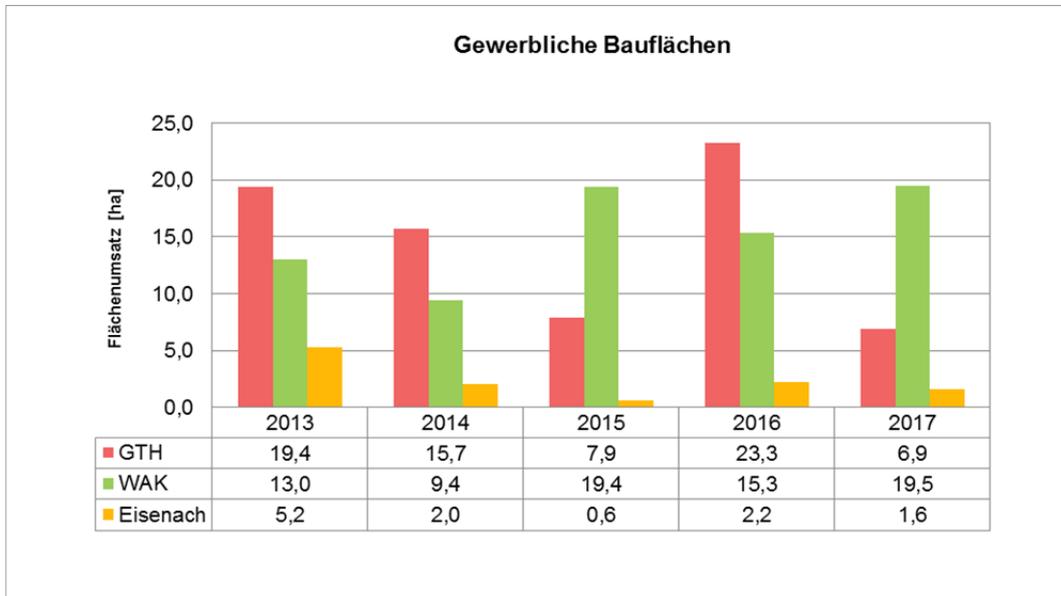


Abb. 55: Flächenumsatz der gewerblichen Bauflächen über fünf Jahre

Gewerbliche Bauflächen	Flächenumsatz [ha]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Handel; Hotel; Gaststätte	1,3	1,9	↑	0,8	0,8	↔	0,4	0,9	↑
Gewerbe, Industrie	22,0	5,0	↓	14,5	18,7	↗	1,8	0,7	↓
Summe	23,3	6,9	↓	15,3	19,5	↗	2,2	1,6	↘

Abb. 56: Flächenumsatz der gewerblichen Bauflächen und Verteilung auf Grundstückstypen 2016 und 2017

Im Zuständigkeitsbereich ist der Geldumsatz mit 3,5 Mio. € im Jahr 2017 um 33 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,2 Mio. € gesunken.

Der Geldumsatz hat sich annähernd wie der Flächenumsatz entwickelt. Im Landkreis Gotha ist der Geldumsatz, ebenso wie der Flächenumsatz, um 69 % gesunken, im Wartburgkreis ist der Geldumsatz um 29 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach um 100 % gestiegen. Insbesondere im Landkreis Gotha ist der starke Rückgang im Vergleich zu 2016 mit dem in diesem Jahr besonders hohen Geldumsatz zu relativieren, der auch der Entwicklung bei der Anzahl und beim Flächenumsatz entspricht.

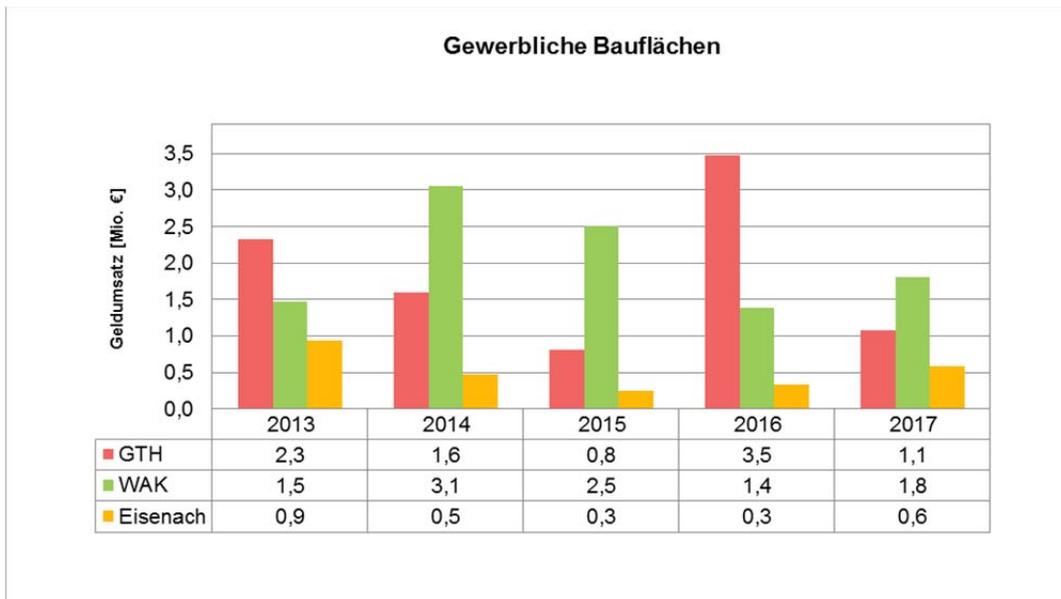


Abb. 57: Geldumsatz der gewerblichen Bauflächen über fünf Jahre

Gewerbliche Bauflächen	Geldumsatz [Mio. €]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Handel; Hotel; Gaststätte	0,4	0,8	↑	0,2	0,2	↔	0,1	0,4	↑
Gewerbe, Industrie	3,1	0,3	↓	1,2	1,6	↑	0,2	0,2	↔
Summe	3,5	1,1	↓	1,4	1,8	↑	0,3	0,6	↑

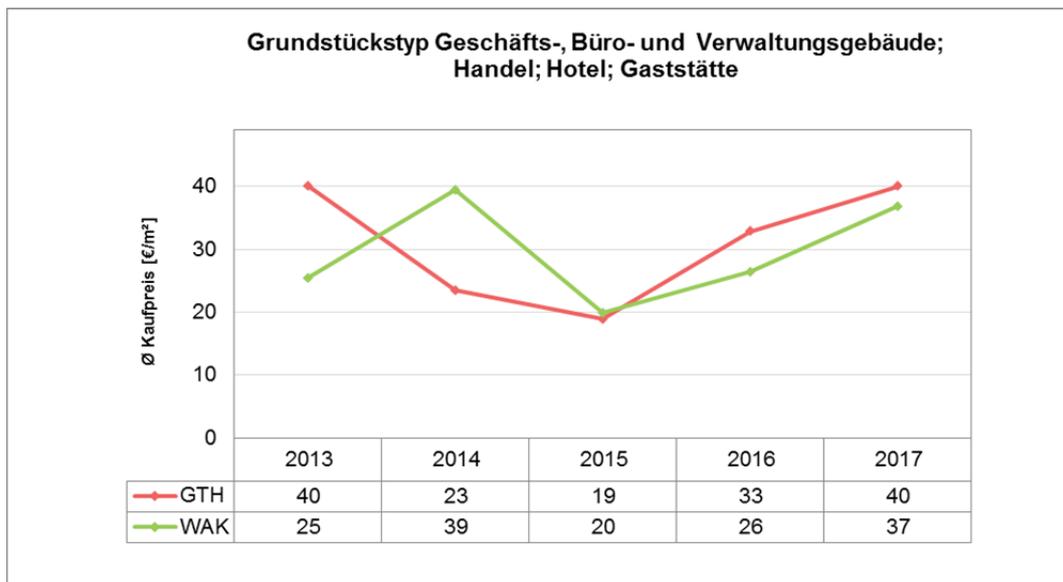
Abb. 58: Geldumsatz der gewerblichen Bauflächen und Verteilung auf Grundstückstypen 2016 und 2017

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Bezüglich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands sind alle Kaufverträge über Grundstücke berücksichtigt, die zum Vertragszeitpunkt nicht erschließungsbeitragspflichtig waren. Nach Auswertungen und Untersuchungen der Kaufpreissammlung konnte der Nachweis eines Werteinflusses noch ausstehender bzw. offener Abgabebeträge nach Kommunalabgabengesetz auf den Grundstückswert nicht erbracht werden. Daher wurde bei der Auswertung nicht zwischen den abgabenrechtlichen Zuständen „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB“ und „erschließungsbeitrags- und abgabebetragsfrei nach BauGB und ThürKAG“ unterschieden.

Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Kauffälle in diesem Marktsegment wurde keine Einschränkung bzgl. der veräußerten Fläche vorgenommen.

In den folgenden Diagrammen werden durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter von gewerblichen Bauflächen, nach Grundstückstypen unterschieden, für den Landkreis Gotha und den Wartburgkreis dargestellt. Wegen der sehr geringen Anzahl an Kauffällen und der Unterschiedlichkeit der Kauffälle in diesem Marktsegment können für die kreisfreie Stadt Eisenach keine durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter angegeben werden.



**Abb. 59: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von gewerblichen Bauflächen für „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Handel; Hotel; Gaststätte“ über fünf Jahre**

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für den Grundstückstyp „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Handel; Hotel; Gaststätte“ in den Gebietskörperschaften kann dafür kein signifikanter durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter angegeben werden. Das Wertniveau in diesem Bereich ist aus dem Diagramm ersichtlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Grundstückstyp um einen sehr heterogenen Teilmarkt handelt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter für den Grundstückstyp „Gewerbe, Industrie“ liegt im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis auf einem ähnlichen Niveau. Da auch in diesem Teilmarkt nur vergleichsweise wenige Kauffälle registriert werden und es sich ebenfalls um einen eher heterogenen Teilmarkt handelt, kann dem Diagramm das Wertniveau von gewerblichen Bauflächen für Gewerbe und Industrie entnommen werden. Tendenzielle konjunkturelle Interpretationen sollten daraus nicht abgeleitet werden.

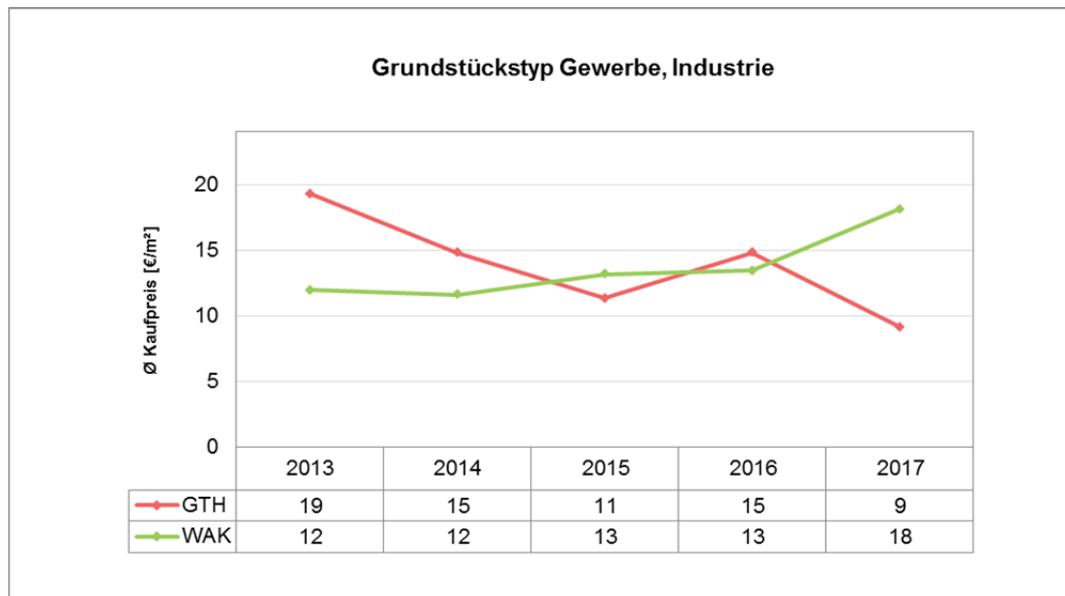


Abb. 60: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von gewerblichen Bauflächen für „Gewerbe, Industrie“ über fünf Jahre

Wegen der geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen können für die kreisfreie Stadt Eisenach keine signifikanten Aussagen zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis für gewerbliche Bauflächen getroffen werden. Erfahrungsgemäß liegt der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter in der Kernstadt Eisenach tendenziell etwa 40 - 50 % oberhalb der Werte des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises.

### 5.1.5 Werdendes Bauland

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

#### **Bauerwartungsland**

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

#### **Rohbauland**

Bei Rohbauland handelt es sich nach der ImmoWertV um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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.

Rückschlüsse auf eine allgemeine konjunkturelle Entwicklung sind aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in diesem Marktsegment nicht möglich.

Für den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ können aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle und fehlenden Angaben zu Risiken und zur wahrscheinlichen Wartezeit bis zur Baureife keine signifikanten Angaben eines durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter getroffen werden.

Die wenigen Kauffälle in den vergangenen fünf Jahren lagen im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis in einer Spanne von 3-6 €/m<sup>2</sup>.

Im gleichen Zeitraum lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter für den Entwicklungszustand „Rohbauland“ im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis in einer Spanne von 4-8 €/m<sup>2</sup>.

Tendenziell ist der Quadratmeterpreis im Jahr 2017 gegenüber den Vorjahren eher gestiegen, bewegt sich insgesamt aber in der genannten Spanne.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ausgewerteten Kauffälle unterschiedliche Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife haben, sich in verschiedenen Bodenwertniveaus befinden und sich auf unterschiedliche zulässige Nutzungen beziehen können.

Für konkrete Vorhaben wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen oder eine deduktive Bodenwertermittlung durchführen zu lassen.

Für den Landkreis Gotha und den Wartburgkreis werden in den folgenden Tabellen Angaben zur Anzahl und zu den Umsatzzahlen für werdendes Bauland dargestellt.

In der kreisfreien Stadt Eisenach wurden 2016 und 2017 keine Kauffälle für Bauerwartungsland registriert. Für Rohbauland wurden im Jahr 2016 zwei Kauffälle und im Jahr 2017 wurde ein Kauffall registriert. Der Flächenumsatz betrug dafür insgesamt 3,36 ha bei einem Geldumsatz von 0,95 Mio. €.

Die Anzahl an Kauffällen für werdendes Bauland im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis ist im Jahr 2017 mit 24 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr mit 34 Kauffällen um 29 % zurückgegangen, wobei sich die Anzahl im Landkreis Gotha fast halbiert (-43 %) hat und im Wartburgkreis annähernd konstant geblieben ist (-8 %).

werdendes Bauland	Anzahl					
	GTH			WAK		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Bauerwartungsland	14	6	↓	6	6	→
Rohbauland	7	6	↘	7	6	↘
Summe	21	12	↓	13	12	↘

Abb. 61: Anzahl von Bauerwartungsland und Rohbauland 2016 und 2017

Der Flächenumsatz im Zuständigkeitsbereich ist mit 19,9 ha im Jahr 2017 um 14 % gegenüber dem Vorjahr mit 23,2 ha gesunken.

werdendes Bauland	Flächenumsatz [ha]					
	GTH			WAK		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Bauerwartungsland	8,8	16,0	↑	3,4	2,1	↓
Rohbauland	7,9	0,9	↓	3,1	0,9	↓
Summe	16,7	16,9	→	6,5	3,0	↓

Abb. 62: Flächenumsatz von Bauerwartungsland und Rohbauland 2016 und 2017

Der Geldumsatz im Zuständigkeitsbereich ist mit 1,01 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber 1,34 Mio. € im Vorjahr um ein Viertel gesunken (-25 %).

werdendes Bauland	Geldumsatz [Mio. €]					
	GTH			WAK		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Bauerwartungsland	0,44	0,85	↑	0,21	0,05	↓
Rohbauland	0,29	0,07	↓	0,40	0,04	↓
Summe	0,73	0,92	↘	0,61	0,09	↓

Abb. 63: Geldumsatz von Bauerwartungsland und Rohbauland 2016 und 2017

### 5.1.6 Gemeinbedarfsflächen

In den folgenden Tabellen werden Umsatzzahlen zu Kaufverträgen über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die dem unbebauten, baureifen Land zuzuordnen sind, angegeben.

Bei Gemeinbedarfsflächen handelt es sich um Grundstücke mit öffentlicher Zweckbestimmung, wie zum Beispiel künftige Verkehrsflächen sowie Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Bei den Verkäufen von Gemeinbedarfsflächen handelt es sich überwiegend (70-75 %) um künftige Verkehrsflächen.

Die Anzahl der Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen lag mit 72 im Jahr 2017 um 27 % niedriger als im Vorjahr mit 98 erfassten Kauffällen. Dabei hat sich die Anzahl im Landkreis Gotha fast halbiert (-46 %), im Wartburgkreis ist sie nahezu konstant geblieben (+5 %) und in der kreisfreien Stadt Eisenach wurden 2017 keine Kauffälle registriert.

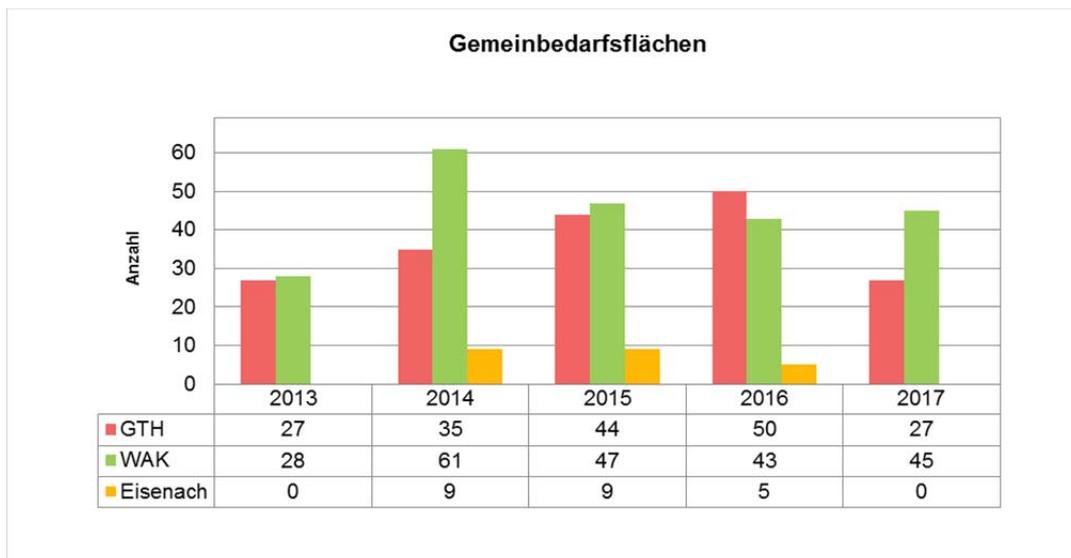


Abb. 64: Anzahl der Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre

Der Flächenumsatz ist mit 3,9 ha im Jahr 2017 gegenüber 4,0 ha im Jahr 2016 nahezu konstant geblieben (-3 %). Im Landkreis Gotha ist der Flächenumsatz leicht um 9 % gestiegen, im Wartburgkreis ist er um 13 % gesunken und in der kreisfreien Stadt Eisenach wurde 2017 kein Kauffall registriert.

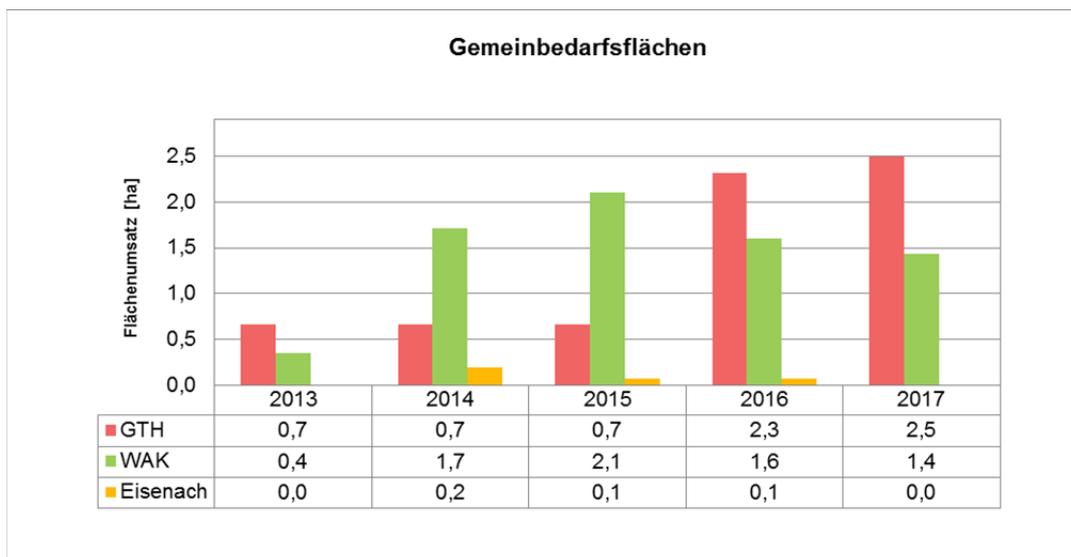


Abb. 65: Flächenumsatz der Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre

Der Geldumsatz ist mit 0,20 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber 0,38 Mio. € im Vorjahr um 47 % gesunken. Dabei ist er im Landkreis Gotha um 60 % und im Wartburgkreis um 25 % gesunken. In der kreisfreien Stadt Eisenach wurde 2017 kein Kauffall registriert.

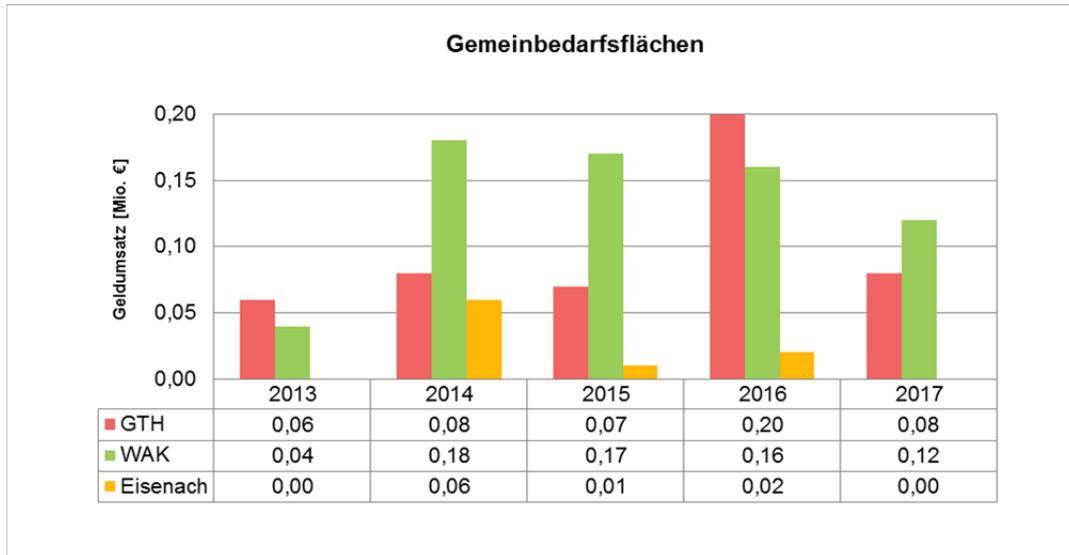


Abb. 66: Geldumsatz der Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Die Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter für künftige Gemeinbedarfsflächen zeigen, dass sich das Preisgefüge im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis angenähert hat und die Entwicklung in den letzten fünf Jahren in beiden Landkreisen, bis auf 2015, annähernd ähnlich verlief. Für die kreisfreie Stadt Eisenach können wegen der geringen Anzahl an Kauffällen keine durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben werden. Tendenziell ist wegen des insgesamt höheren Bodenwertniveaus in der Kernstadt Eisenach und dem Einfluss kleinerer und mittlerer Gemeinden im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis anzunehmen, dass auch Gemeinbedarfsflächen zu einem höheren Preis als in den Landkreisen gehandelt werden.

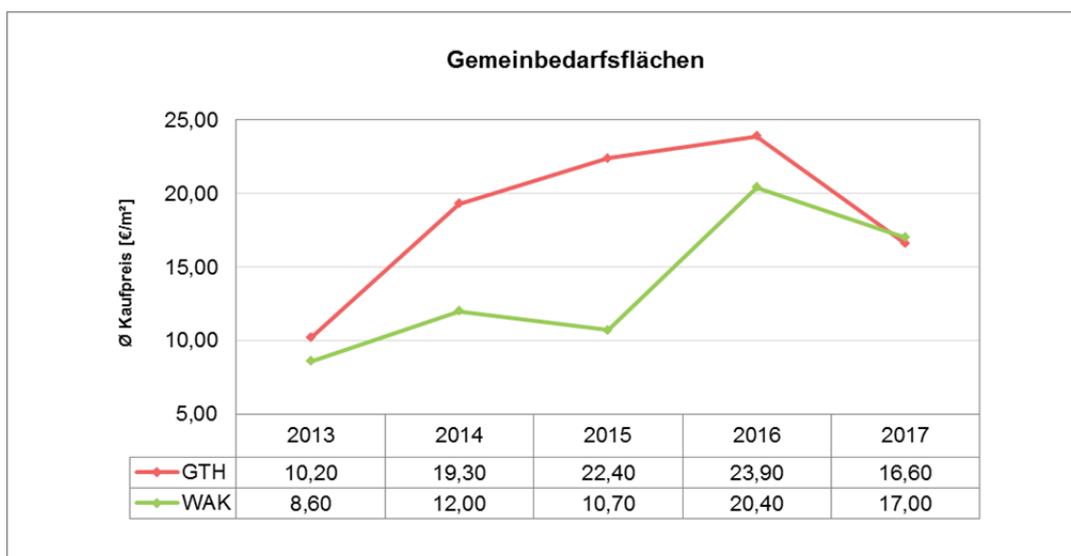


Abb. 67: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre

## 5.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### 5.2.1 Gesamtmarkt

In diesem Abschnitt werden zunächst Anzahl und Umsatzzahlen für den gesamten Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt.

In den folgenden Abschnitten wird zwischen folgenden weiteren Teilmärkten unterschieden:

- Ackerland,
- Grünland,
- Waldflächen,
- Sonstige Flächen (Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion; Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich; Erholungsgrundstücke und Gärten im Außenbereich).

Die Anzahl der Kauffälle von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Jahr 2017 mit 978 gegenüber 859 im Vorjahr um 14 % gestiegen. Damit wurde 2017 die höchste Anzahl an Kauffällen in diesem Marktsegment in den letzten fünf Jahren erreicht.

Im Landkreis Gotha war ein deutlicher Zuwachs um 57 % zu verzeichnen. Im Wartburgkreis ging die Anzahl der Kauffälle um 13 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach um 17 % zurück.

Im Zuständigkeitsbereich ist der Flächenumsatz mit 1.412,5 ha im Jahr 2017 gegenüber 1.417,4 ha im Vorjahr etwa gleich geblieben.

Dabei ist der Flächenumsatz im Landkreis Gotha um 35 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach um 19 % gestiegen, im Wartburgkreis ist er hingegen um 27 % gesunken und erreicht den niedrigsten Wert seit 2013.

Auch der Geldumsatz ist mit 11,51 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 mit 9,64 Mio. € um 19 % gestiegen.

Dabei stieg der Geldumsatz im Landkreis Gotha um 50 %, im Wartburgkreis und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Geldumsatz um 22 % bzw. 31 % gesunken.

Den folgenden Diagrammen und Tabellen können die einzelnen Werte entnommen werden.

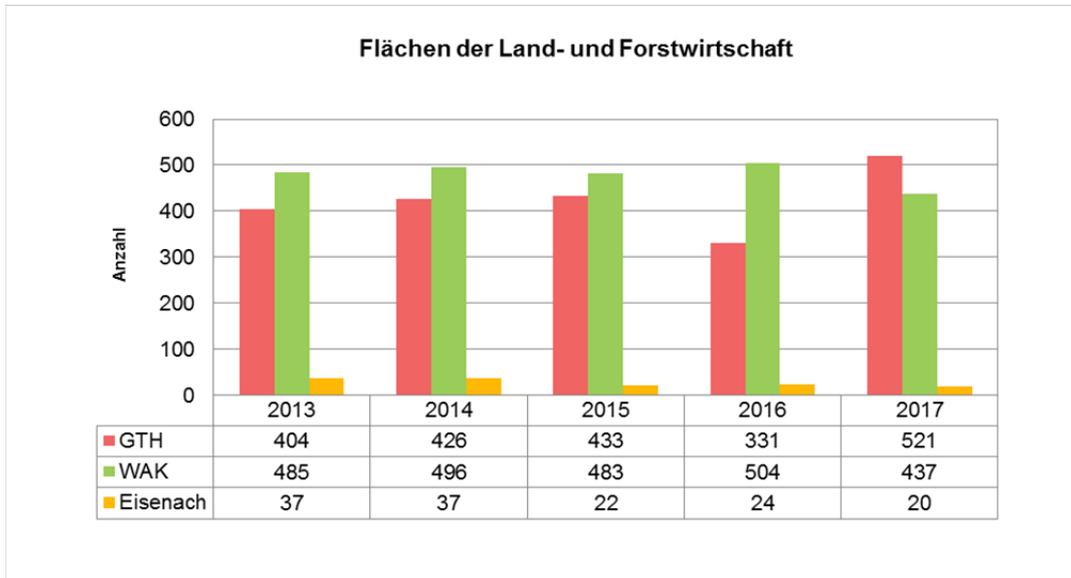


Abb. 68: Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Flächen über fünf Jahre

Nutzungsart	Anzahl								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Ackerland	213	350	↑	203	168	↓	12	8	↓
Grünland	71	103	↑	193	183	↓	6	4	↓
Wald	42	48	↔	90	79	↓	2	6	↑
Sonstige	5	20	↑	18	7	↓	4	2	↓
Summe	331	521	↑	504	437	↓	24	20	↓

Abb. 69: Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Verteilung auf Nutzungsarten 2016 und 2017

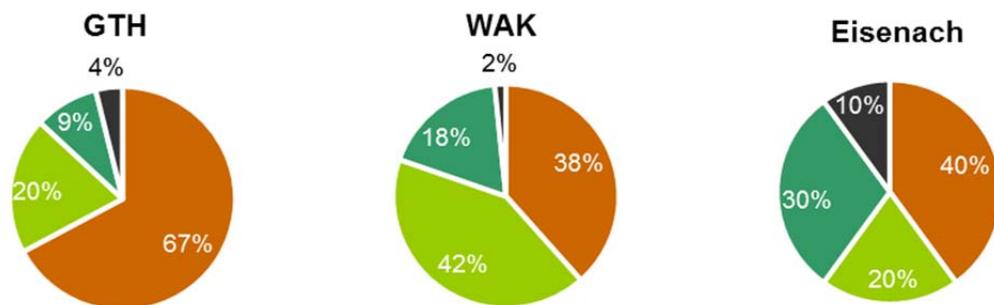


Abb. 70: Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Flächen: Prozentuale Verteilung auf Nutzungsarten 2017

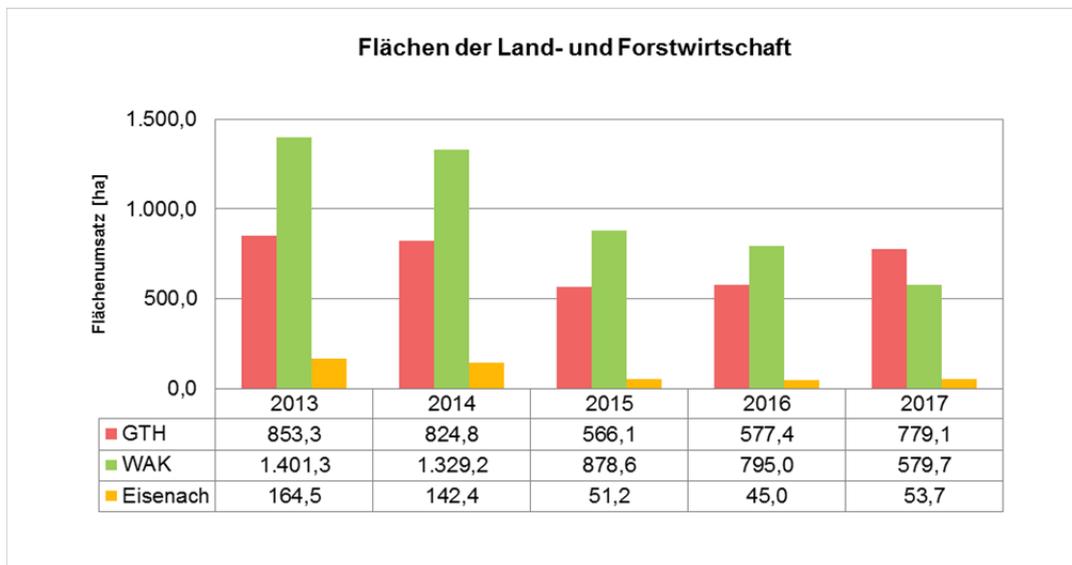


Abb. 71: Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen über fünf Jahre

Nutzungsart	Flächenumsatz [ha]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Ackerland	427,5	618,3	↑	430,2	269,6	↓	34,1	40,7	↗
Grünland	92,8	75,7	↘	250,1	229,9	↘	8,1	3,6	↓
Wald	51,4	69,7	↑	110,4	77,7	↘	0,5	9,0	↑
Sonstige	5,7	15,4	↑	4,3	2,5	↓	2,3	0,4	↓
Summe	577,4	779,1	↑	795,0	579,7	↘	45,0	53,7	↗

Abb. 72: Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Verteilung auf Nutzungsarten 2016 und 2017

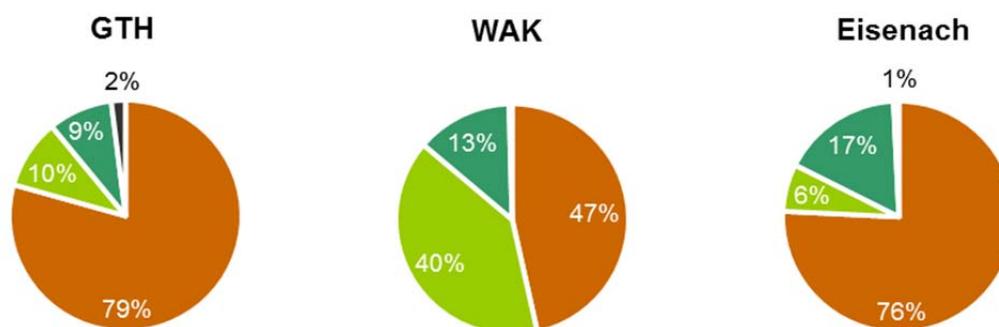


Abb. 73: Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen: Prozentuale Verteilung auf Nutzungsarten 2017

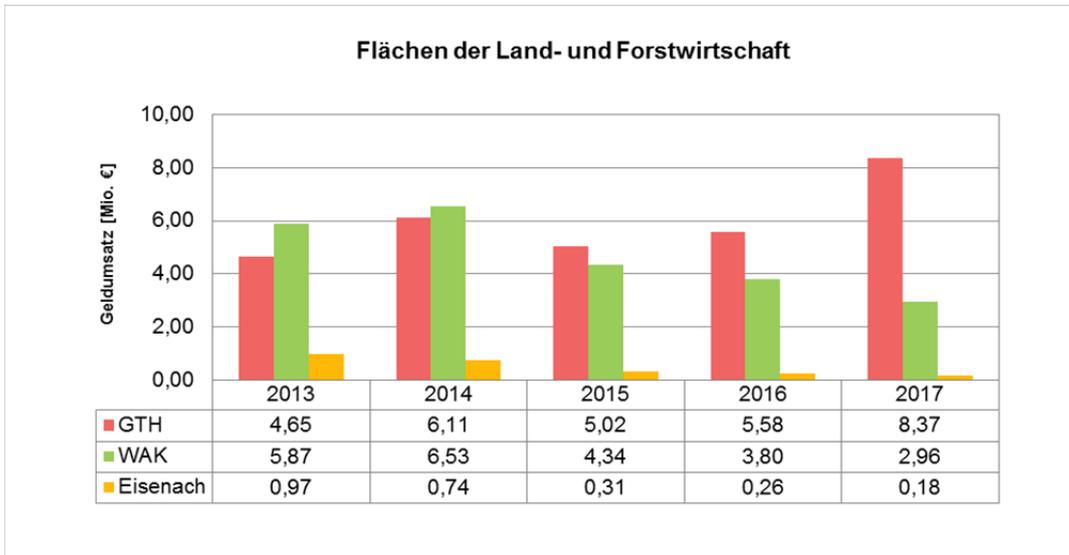


Abb. 74: Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen über fünf Jahre

Nutzungsart	Geldumsatz [Mio. €]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Ackerland	4,60	7,18	↑	2,21	1,45	↓	0,20	0,13	↓
Grünland	0,59	0,49	↘	0,99	0,99	→	0,03	0,02	↓
Wald	0,33	0,52	↑	0,56	0,48	↘	k.A.	0,02	○
Sonstige	0,06	0,18	↑	0,04	0,04	→	0,03	0,01	↓
Summe	5,58	8,37	↑	3,80	2,96	↘	0,26	0,18	↓

Abb. 75: Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Verteilung auf Nutzungsarten 2016 und 2017

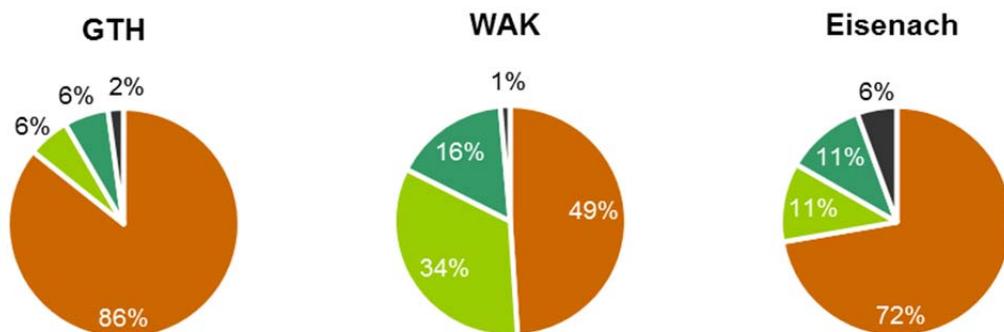


Abb. 76: Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen: Prozentuale Verteilung auf Nutzungsarten 2017

### 5.2.2 Ackerland

Die Anzahl der Kauffälle von Ackerland ist mit 524 im Jahr 2017 gegenüber 425 im Vorjahr um 23 % gestiegen.

Die Entwicklung ist dabei in den Gebietskörperschaften unterschiedlich. Im Landkreis Gotha ist die Anzahl deutlich um 64 % gestiegen und hat im Jahr 2017 den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre erreicht. Im Wartburgkreis ist die Anzahl um 16 % gesunken und hat den niedrigsten Stand in den vergangenen fünf Jahren erreicht. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl auf niedrigem Niveau um weitere 33 % gesunken. Hier hat sich die Anzahl an Kauffällen seit 2013 halbiert.

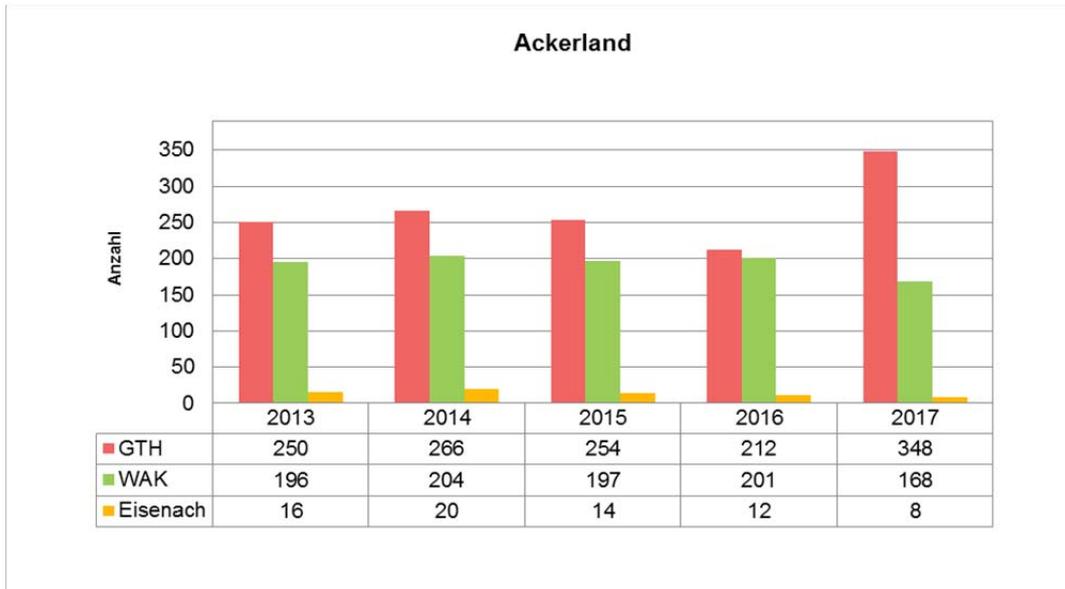


Abb. 77: Anzahl von Ackerland über fünf Jahre im Zuständigkeitsbereich

In der kreisfreien Stadt Eisenach wurden im Jahr 2016 zwölf Kauffälle und im Jahr 2017 acht Kauffälle von Ackerland registriert. Da sich diese Kauffälle in den ländlich geprägten Ortsteilen befinden und diese mit den Gemeinden im Wartburgkreis vergleichbar sind, werden für die weiteren Auswertungen die Kauffälle des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach zusammengefasst.



Abb. 78: Anzahl von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Der Flächenumsatz ist insgesamt mit 917,9 ha im Jahr 2017 gegenüber 886,4 ha im Vorjahr um 4 % leicht gestiegen.

Im Landkreis Gotha ist der Flächenumsatz korrespondierend zur Anzahl deutlich um 42 % gestiegen, im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Flächenumsatz um 32 % gesunken.

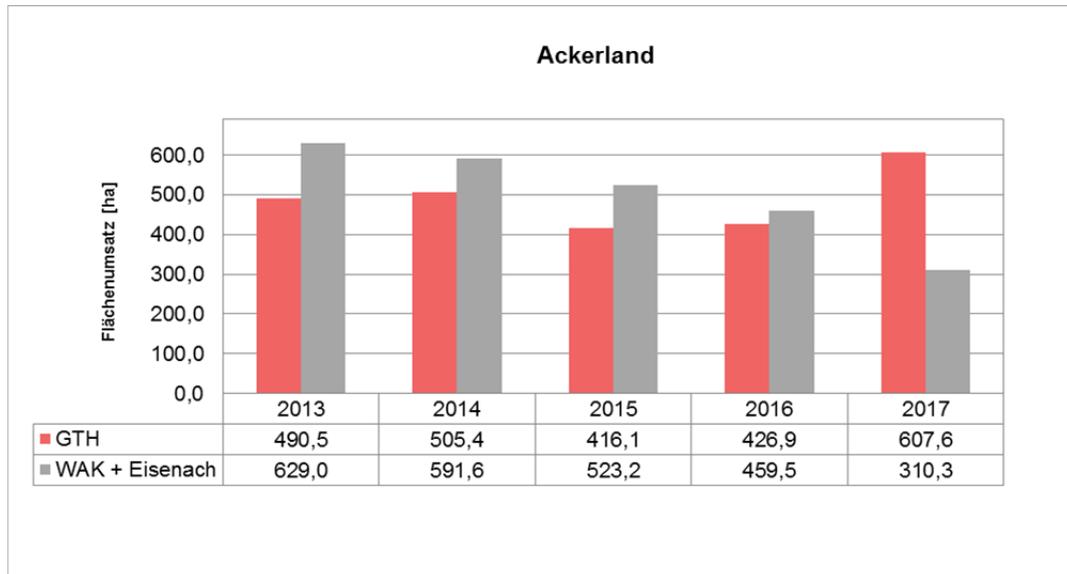


Abb. 79: Flächenumsatz von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Der Geldumsatz ist mit 8,62 Mio. € im Jahr 2017 insgesamt um 23 % gegenüber 6,99 Mio. € im Jahr 2016 gestiegen. Dabei ist der Geldumsatz im Landkreis Gotha, wie auch die Anzahl an Kauffällen und der Flächenumsatz, deutlich um 53 % gestiegen, wohingegen im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach der Geldumsatz um 34 % gesunken ist. Wegen der hohen Zuwächse im Landkreis Gotha wurde insgesamt der höchste Geldumsatz der vergangenen fünf Jahre erzielt.

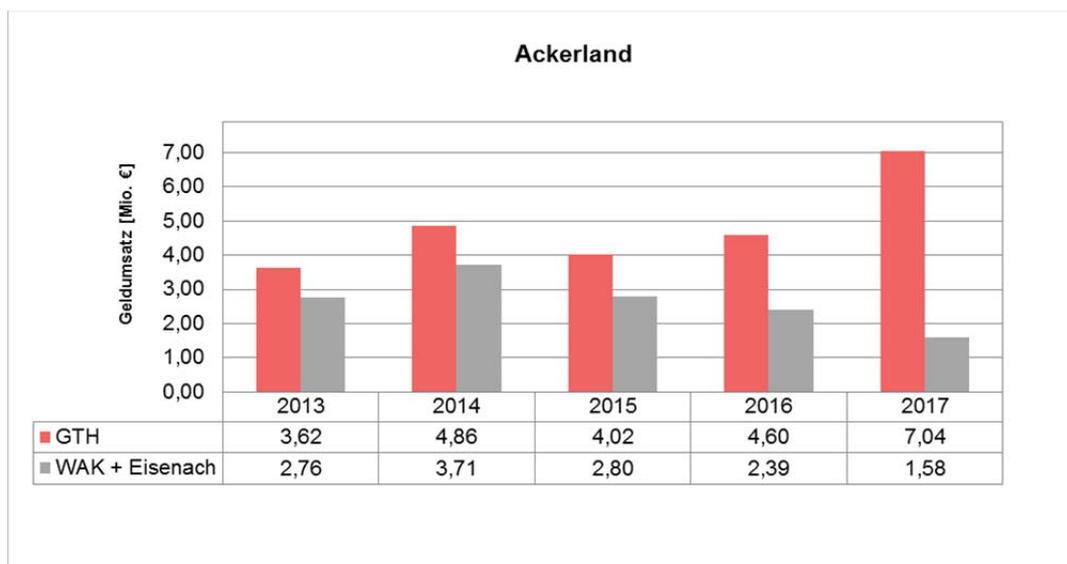


Abb. 80: Geldumsatz von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

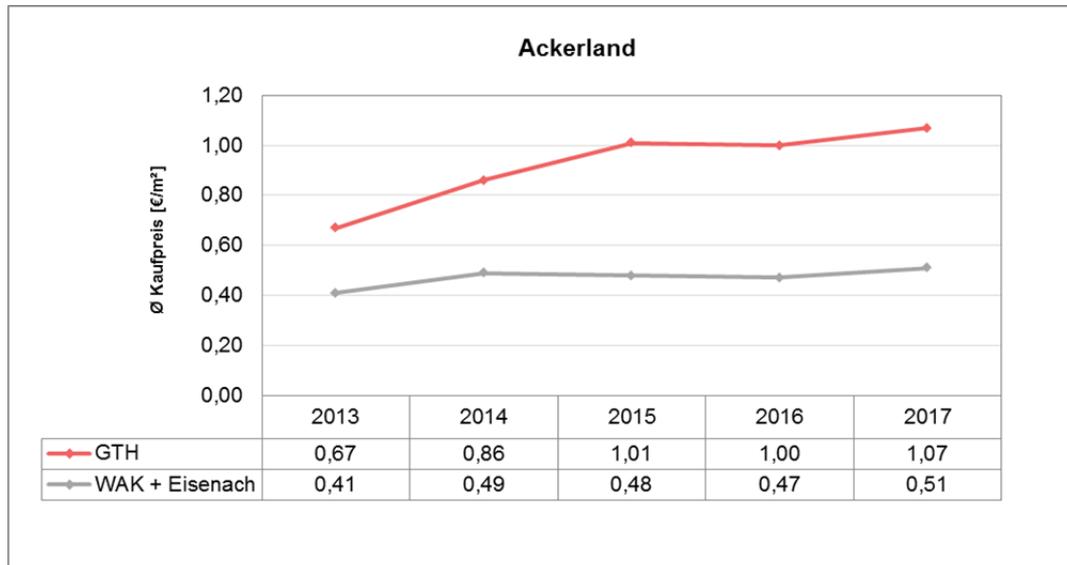


Abb. 81: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Insgesamt ist weiterhin ein kontinuierlicher Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter für Ackerland in den letzten fünf Jahren zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter für Ackerland ist im Vergleich zwischen den Jahren 2016 und 2017 im Landkreis Gotha um 7 % und im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach um 9 % gestiegen.

Die höchsten Quadratmeterpreise werden im Landkreis Gotha erzielt, die recht deutlich um etwa die Hälfte über dem Niveau der Durchschnittspreise pro Quadratmeter im Wartburgkreis liegen.

Der Einfluss der veräußerten Flächengröße und der Bodengüte (Ackerzahl) ist bei der Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 konnte eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der veräußerten Fläche und der Ackerzahl jeweils für den Landkreis Gotha und den Wartburgkreis nachgewiesen werden. Für die kreisfreie Stadt Eisenach war aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine eigene Abhängigkeit ableitbar; es kann die Funktion für den Wartburgkreis verwendet werden.

Diese Abhängigkeit von der veräußerten Fläche und der Ackerzahl kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$\text{GTH} \quad [\text{Fläche}] * 0,0000046 + [\text{Ackerzahl}] * 0,0098 + 0,348 \text{ €/m}^2$$

$$\text{WAK + Eisenach} \quad [\text{Fläche}] * 0,0000026 + [\text{Ackerzahl}] * 0,0071 + 0,123 \text{ €/m}^2$$

### 5.2.3 Grünland

Die Anzahl der Kauffälle von Grünland ist mit 290 im Jahr 2017 gegenüber 270 im Vorjahr um 7 % leicht gestiegen. Insgesamt ist das die höchste Anzahl an Kauffällen von Grünland in den vergangenen fünf Jahren. Geprägt ist dieser Zuwachs durch die deutliche Zunahme an Kauffällen im Landkreis Gotha. Hier ist die Anzahl deutlich um 45 % gestiegen. Im Wartburgkreis ist sie um 5 % leicht gesunken. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl auf sehr niedrigem Niveau, wie beim Ackerland, um 33 % zurückgegangen.

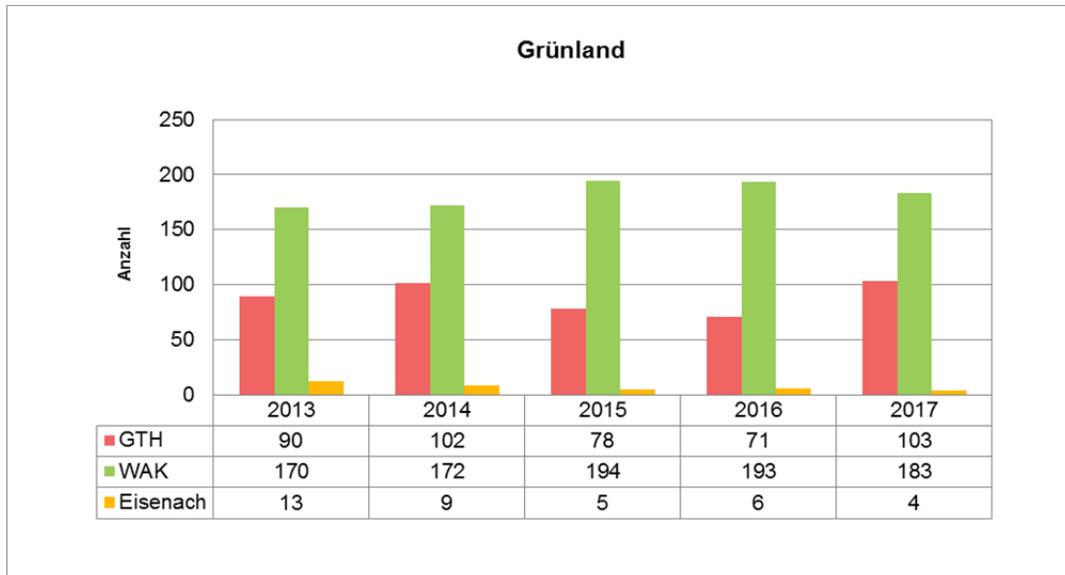


Abb. 82: Anzahl von Grünland über fünf Jahre

In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl seit 2013 um mehr als zwei Drittel gesunken. Im Jahr 2016 wurden sechs Kauffälle und im Jahr 2017 nur noch vier Kauffälle von Grünland registriert. Da sich diese Kauffälle in den ländlich geprägten Ortsteilen befinden und diese mit den Gemeinden im Wartburgkreis vergleichbar sind, werden für die weiteren Auswertungen die Kauffälle des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach zusammengefasst.

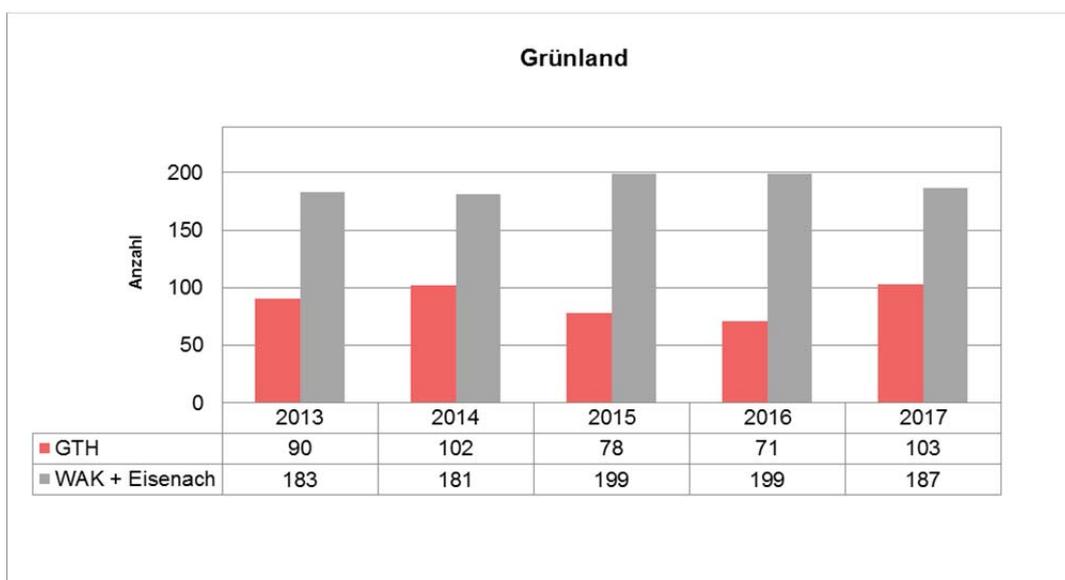


Abb. 83: Anzahl von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Der Flächenumsatz ist im Zuständigkeitsbereich mit 309,2 ha im Jahr 2017 gegenüber 351,0 ha im Jahr 2016 um 12 % gesunken.

Der Rückgang im Landkreis Gotha betrug 18 % und im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Flächenumsatz um 10 % gesunken.

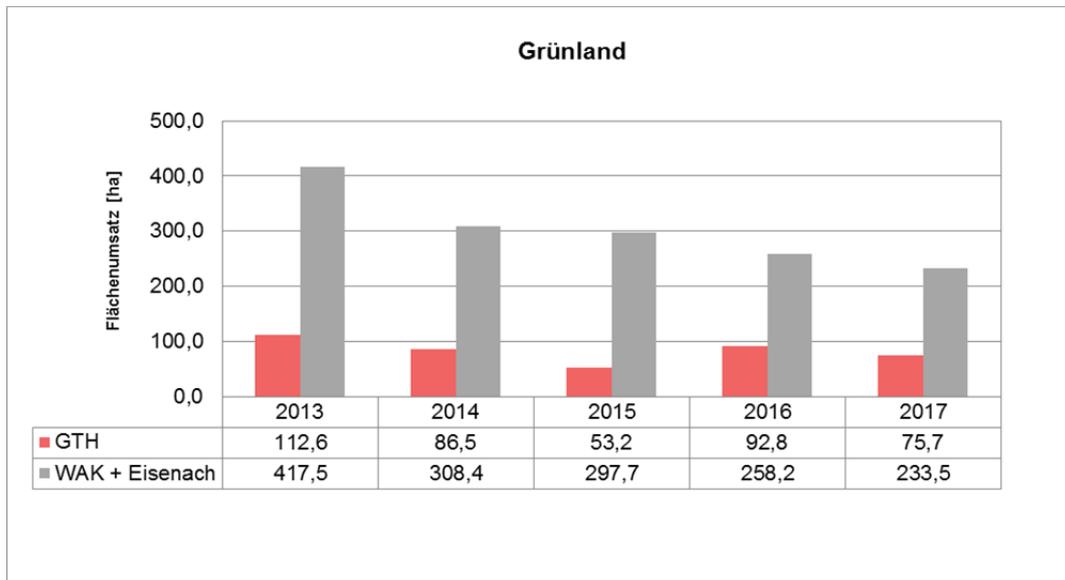


Abb. 84: Flächenumsatz von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Der Geldumsatz mit 1,51 Mio. € im Jahr 2017 ist leicht um 6 % gegenüber dem Wert im Jahr 2016 mit 1,60 Mio. € gesunken.

Dabei ist der Geldumsatz im Landkreis Gotha um 17 % gesunken und im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach annähernd konstant geblieben (+ 1 %).



Abb. 85: Geldumsatz von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

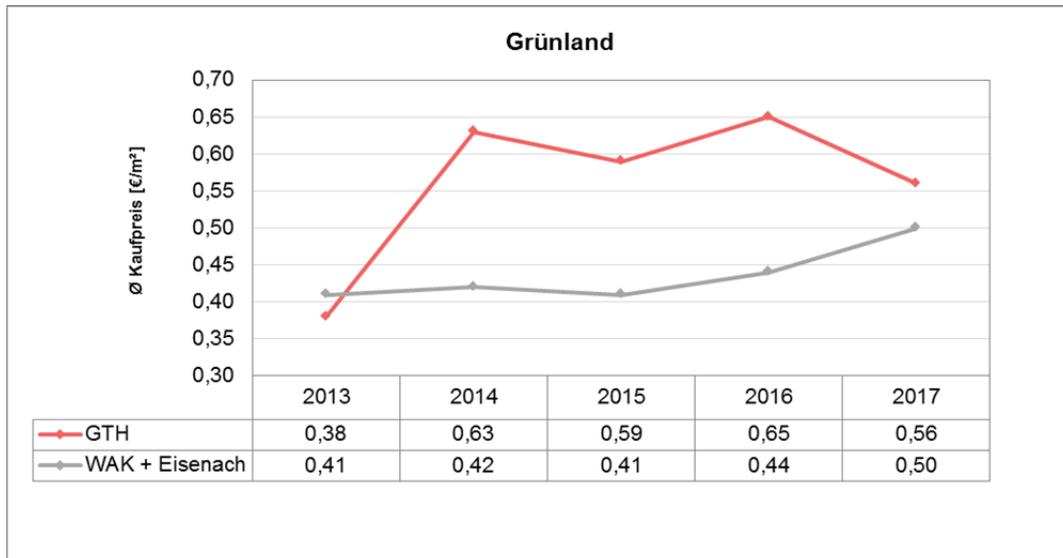


Abb. 86: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Insgesamt ist bezüglich der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter für Grünland eine eher inhomogene Entwicklung zu verzeichnen. Tendenziell steigen die Quadratmeterpreise für Grünland an. Im Landkreis Gotha ist in den letzten Jahren eine wechselnde Entwicklung festzustellen. Im Wartburgkreis ist eine sehr konstante Entwicklung auf vergleichsweise niedrigem Niveau mit steigender Tendenz in den Jahren 2016 und 2017 zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter für Grünland ist im Landkreis Gotha um 14 % gesunken und liegt damit wieder knapp unter dem Niveau von 2015. Im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter um 14 % gestiegen und hat den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre erreicht.

Das Marktsegment Grünland wird nach wie vor von den Kauffällen im Wartburgkreis dominiert, obgleich seit 2013 ein stetiger Rückgang festzustellen ist. Als Grund wird vor allem eine zunehmende Verknappung an zum Verkauf angebotenen Grundstücken angenommen.

Der Einfluss der veräußerten Flächengröße und der Bodengüte (Grünlandzahl) ist bei der Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 konnte eine Abhängigkeit des Grünlandpreises von der veräußerten Fläche und der Grünlandzahl jeweils für den Landkreis Gotha und den Wartburgkreis nachgewiesen werden. Für die kreisfreie Stadt Eisenach war aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine eigene Abhängigkeit ableitbar; es kann die Funktion für den Wartburgkreis verwendet werden.

Diese Abhängigkeit von der veräußerten Fläche und der Grünlandzahl kann nach folgendem Berechnungsansatz ermittelt werden:

$$\text{GTH} \quad [\text{Fläche}] * 0,00000068 + [\text{Grünlandzahl}] * 0,0077 + 0,354 \text{ €/m}^2$$

$$\text{WAK + Eisenach} \quad [\text{Fläche}] * 0,0000023 + [\text{Grünlandzahl}] * 0,0070 + 0,141 \text{ €/m}^2$$

## 5.2.4 Waldflächen

Die Anzahl der Kauffälle von Waldflächen ist mit 133 im Jahr 2017 gegenüber 134 im Vorjahr konstant geblieben (-1 %).

Dabei ist eine unterschiedliche Entwicklung in den Gebietskörperschaften festzustellen. Im Landkreis Gotha ist ein Zuwachs von 14 % zu verzeichnen, im Wartburgkreis gab es hingegen einen Rückgang um 12 %. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl auf niedrigem Niveau, wie beim Ackerland und Grünland, nahezu vernachlässigbar.

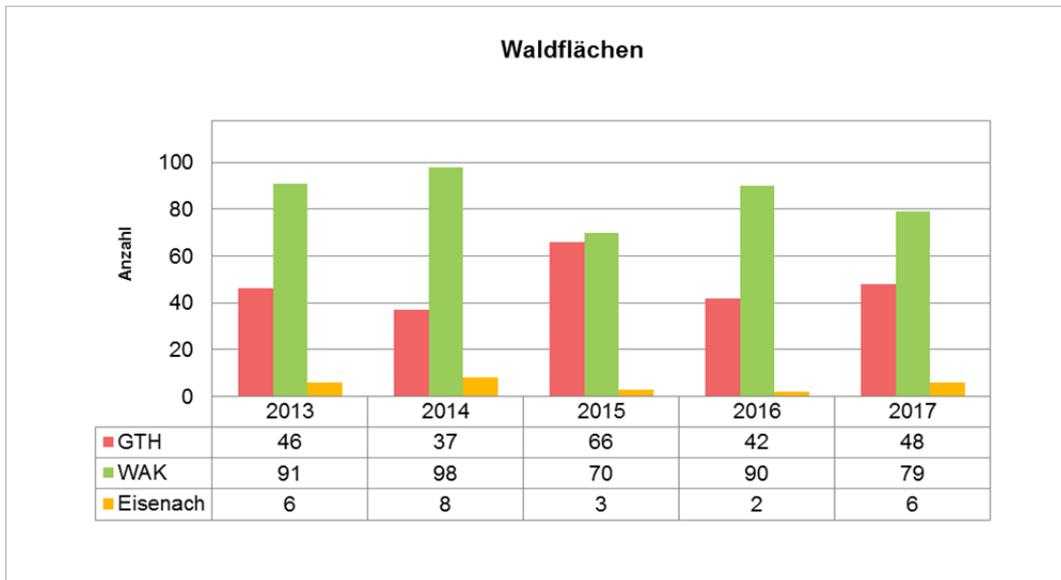


Abb. 87: Anzahl von Waldflächen über fünf Jahre

In der kreisfreien Stadt Eisenach wurden im Jahr 2016 zwei Kauffälle und im Jahr 2017 sechs Kauffälle von Waldflächen registriert. Da sich diese Kauffälle in den ländlich geprägten Ortsteilen befinden und diese mit den Gemeinden im Wartburgkreis vergleichbar sind, werden für die weiteren Auswertungen die Kauffälle des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach zusammengefasst.

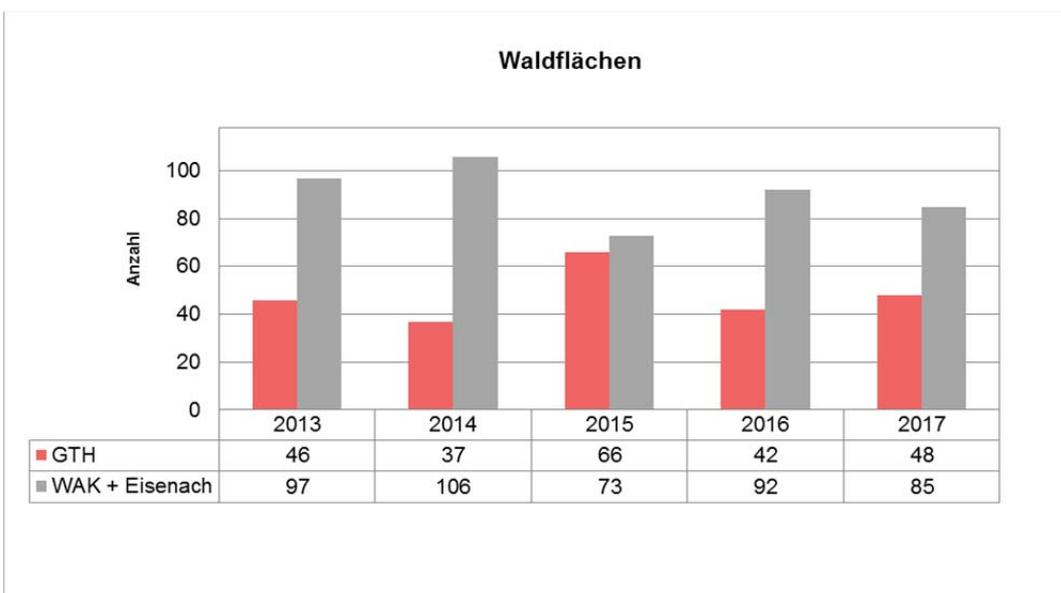


Abb. 88: Anzahl von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Insgesamt ist der Flächenumsatz mit 156,4 ha im Jahr 2017 gegenüber 162,3 ha im Jahr 2016 leicht um 4 % zurückgegangen. Dabei ist der Flächenumsatz im Landkreis Gotha deutlich um 36 % gestiegen, im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach ist er um 22 % gesunken. Im Vergleich zu den Jahren 2013 und 2014 hat sich der Flächenumsatz im Zuständigkeitsbereich insgesamt bei unter 200 ha eingestellt.

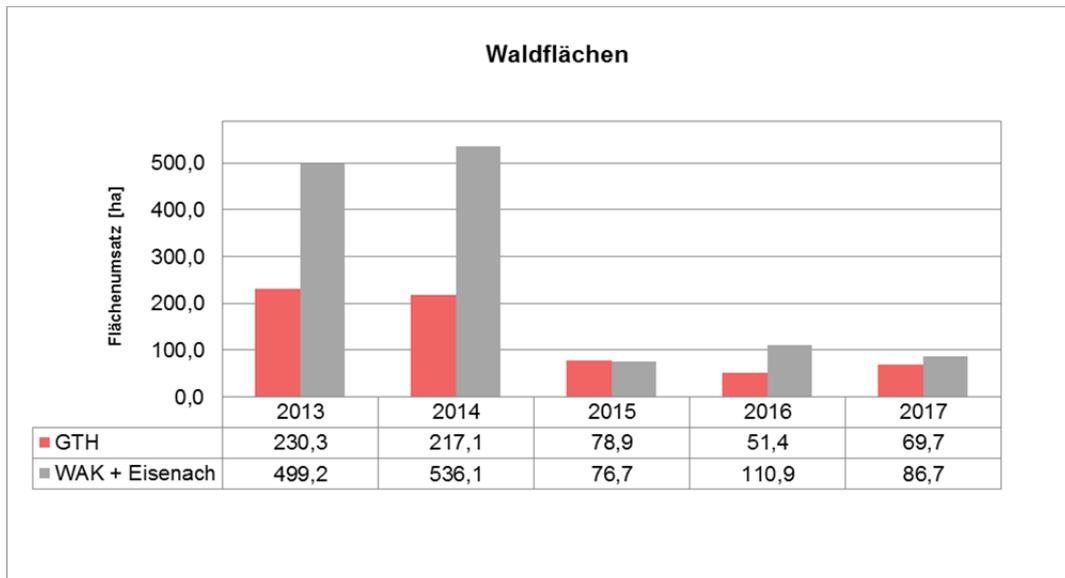


Abb. 89: Flächenumsatz von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Der Geldumsatz ist mit 1,02 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber 0,89 Mio. € im Vorjahr um 15 % gestiegen. Der Geldumsatz ist im Landkreis Gotha um 58 % gestiegen und im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach um 11 % gesunken.

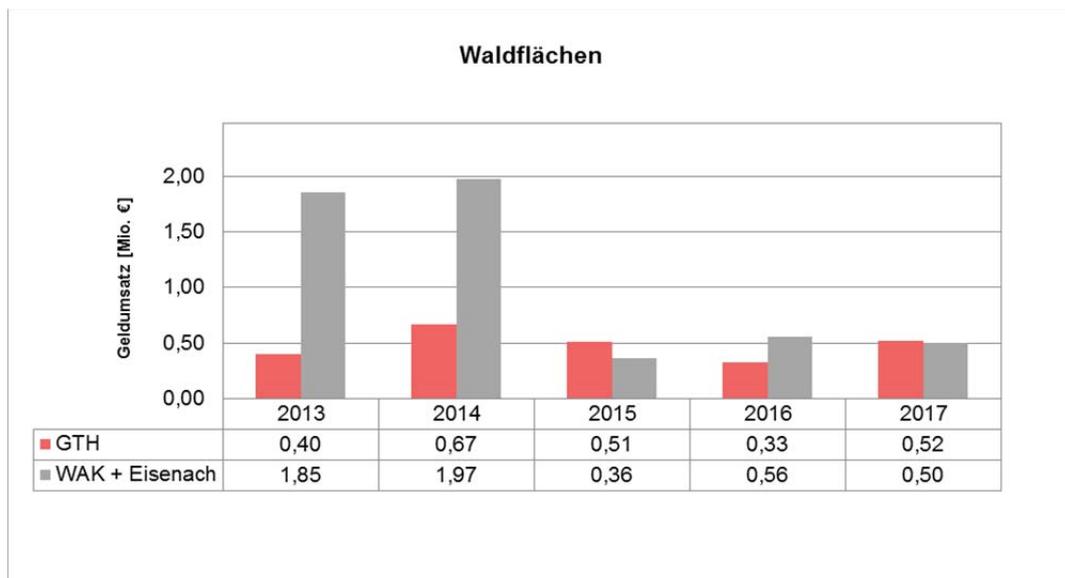


Abb. 90: Geldumsatz von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

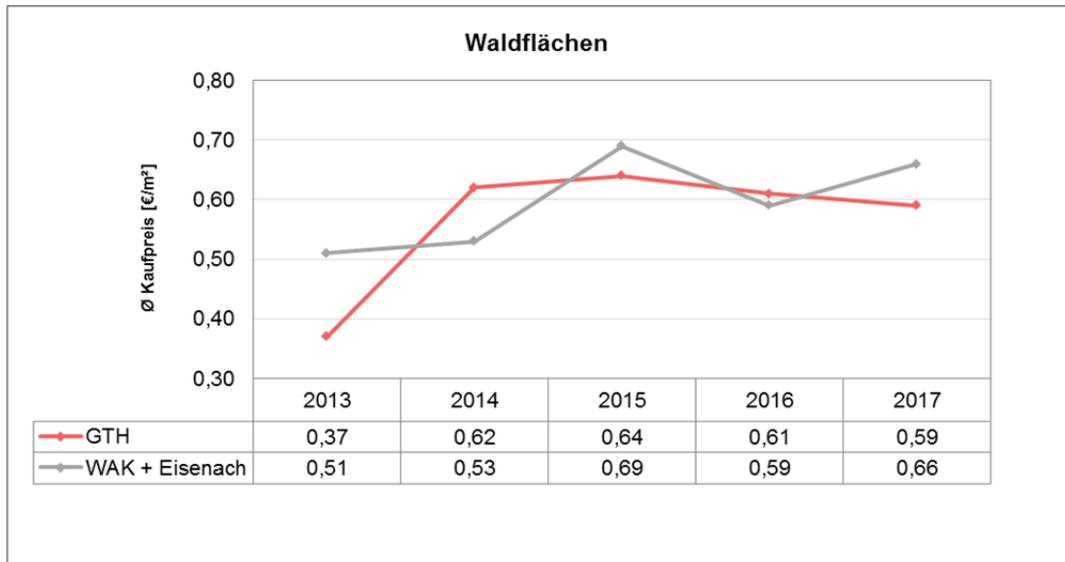


Abb. 91: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um Waldflächen mit Bestand. Kauffälle ohne Bestand liegen nur in sehr geringer Anzahl vor und blieben bei der Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter unberücksichtigt.

Da der Einfluss des Aufwuchses nicht eingeschätzt werden kann und außerdem sehr heterogen ist, sollten die dargestellten Werte nur als Orientierung für das vorliegende Wertniveau verwendet werden.

Detaillierte Bewertungen des Aufwuchses werden üblicherweise durch Forstsachverständige durchgeführt.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter für Waldflächen verläuft unterschiedlich in den Gebietskörperschaften und schwankt, bewegt sich aber seit 2014 im gesamten Zuständigkeitsbereich in einem Wertniveau von 50-60 Cent/m<sup>2</sup>.

Im Landkreis Gotha ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter nahezu konstant geblieben (-3 %), im Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach ist er um 12 % gestiegen.

## 5.3 Sonstige Flächen

### 5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion

Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden auch Flächen mit einer besonderen Funktion gezählt, bei denen neben dem Entwicklungszustand nach § 4 ImmoWertV auch zu berücksichtigen ist, ob eine anderweitige Nutzung der Flächen vorhanden oder möglich ist.

Dazu gehören z. B. Grundstücke für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Abbauflächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien oder Lagerplätze. Für solche Flächen werden i. d. R. durchschnittlich höhere Preise als für reines Agrarland erzielt.

Durch die verschiedenartigen Nutzungen der erfassten Kauffälle für diesen Teilmarkt lassen sich keine signifikanten Aussagen zur Entwicklung der Anzahl und Umsätze ableiten. Deshalb werden für diesen Teilmarkt keine prozentualen Vergleiche zwischen den Vertragsjahren 2016 und 2017 angegeben.

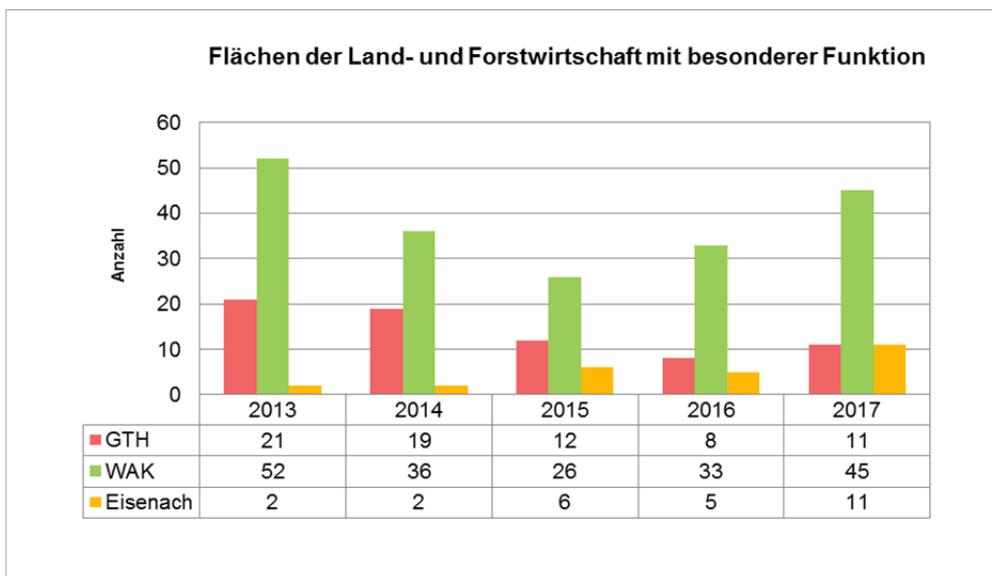


Abb. 92: Anzahl von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre

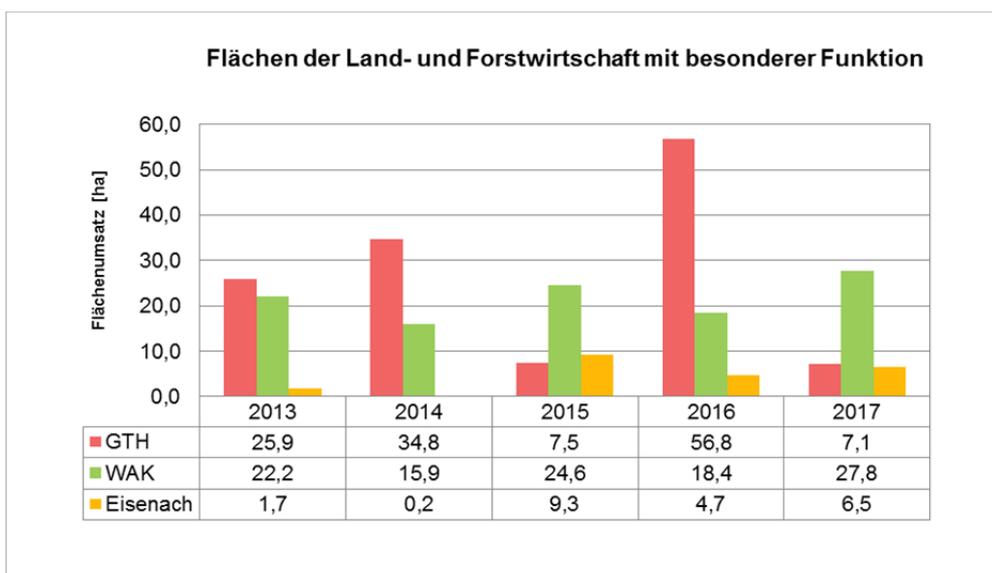


Abb. 93: Flächenumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre

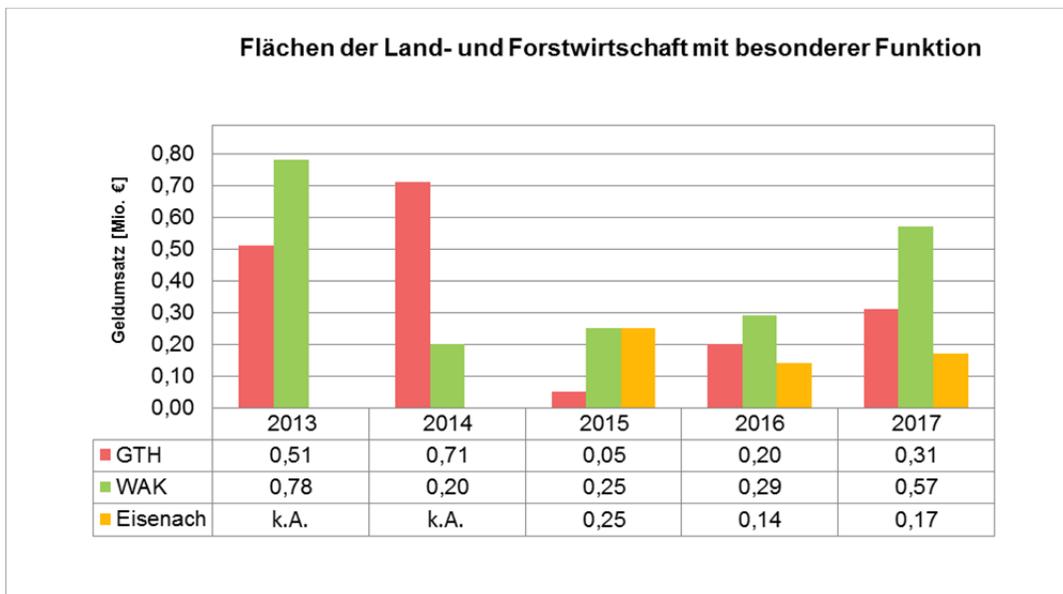


Abb. 94: Geldumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre

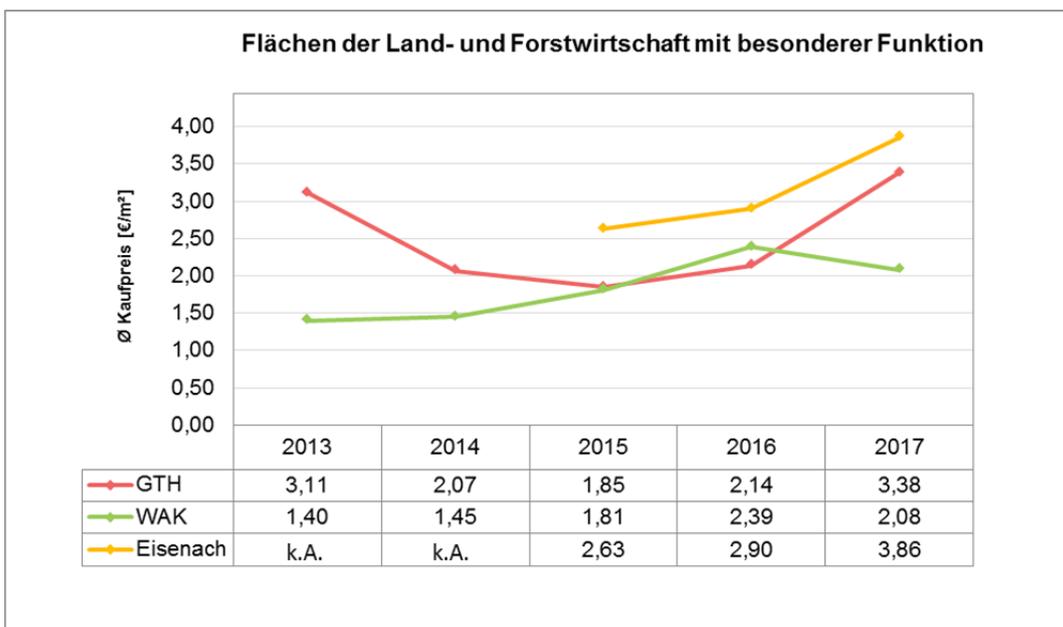


Abb. 95: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis liegen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter in einem ähnlichen Wertniveau von 2-4 €/m<sup>2</sup>.

Für die kreisfreie Stadt Eisenach liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis tendenziell etwas höher als in den Landkreisen.

Für konkrete Vorhaben wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen oder eine Verkehrswertermittlung durchführen zu lassen.

### 5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

In den folgenden Tabellen werden Umsatzzahlen zu Kaufverträgen über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die dem Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind, angegeben.

Zur Abgrenzung zu den im Abschnitt 5.1.6 dargestellten Gemeinbedarfsflächen werden hier Kauffälle betrachtet, die sich im Wesentlichen im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB befinden und dem Entwicklungszustand der Flächen der Land- oder Forstwirtschaft zuzuordnen sind.

Bei Gemeinbedarfsflächen handelt es sich um Grundstücke mit öffentlicher Zweckbestimmung, wie zum Beispiel künftige Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen sowie Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bei den Verkäufen von Gemeinbedarfsflächen handelt es sich überwiegend (70-75 %) um künftige Verkehrsflächen.

Die Anzahl der Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich lag mit 141 im Jahr 2017 deutlich um 64 % höher als im Vorjahr mit 86 erfassten Kauffällen.

Die Anzahl hat sich im Landkreis Gotha mehr als verdoppelt (+125 %), im Wartburgkreis ist sie um 50 % gestiegen und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl um drei Viertel gesunken.

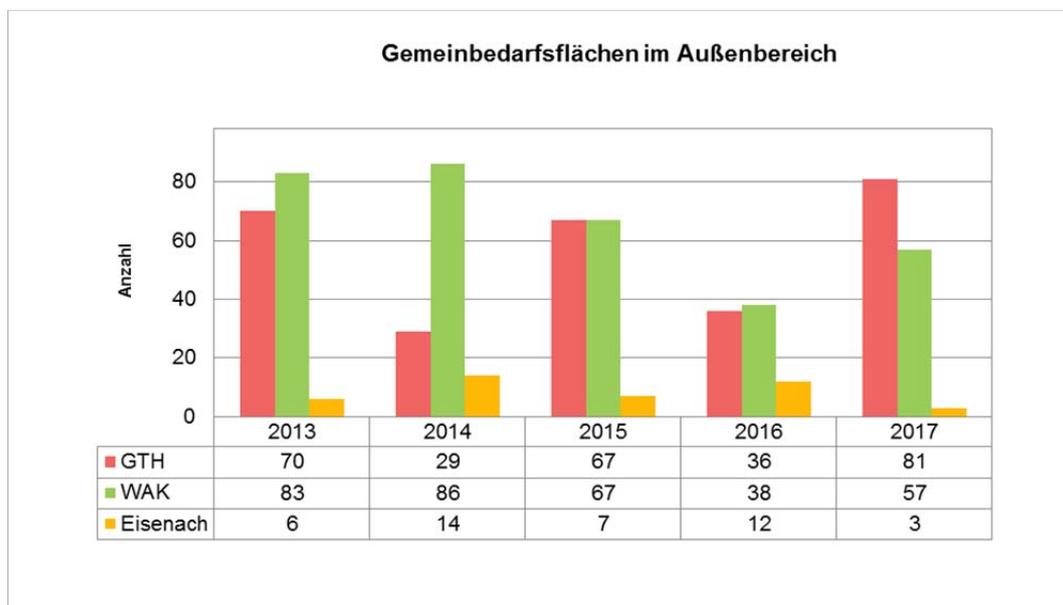
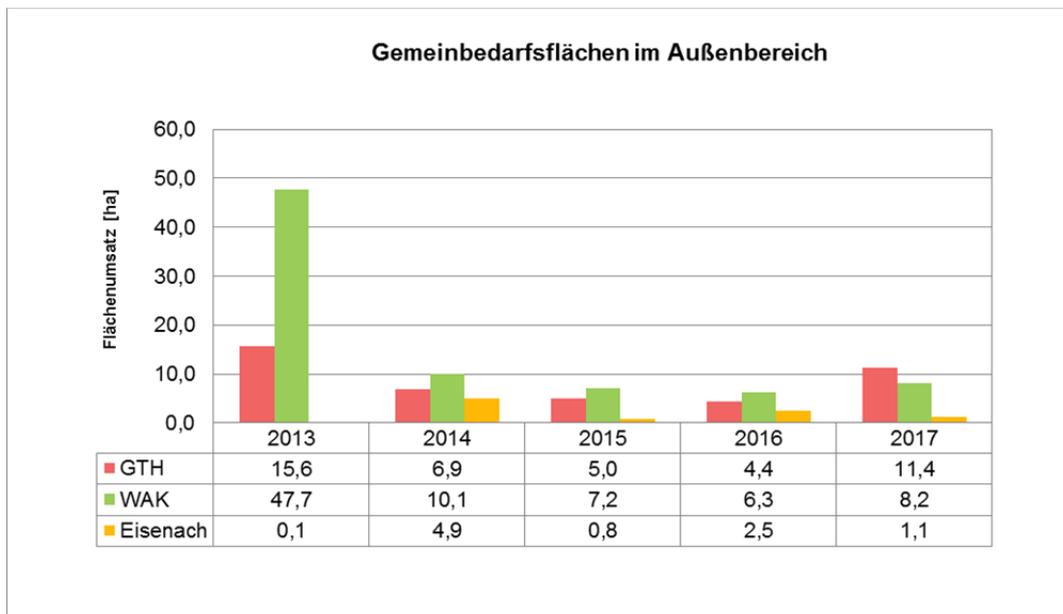


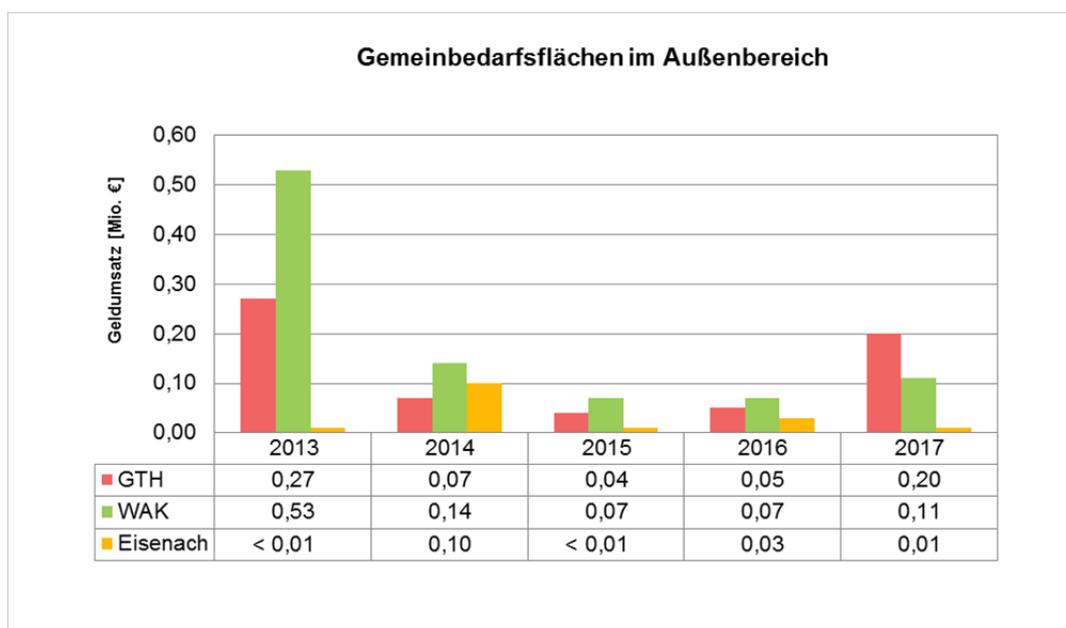
Abb. 96: Anzahl von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre



**Abb. 97: Flächenumsatz von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre**

Der Flächenumsatz ist mit insgesamt 20,7 ha im Jahr 2017 gegenüber 13,2 ha im Vorjahr um 57 % deutlich gestiegen. Für den Landkreis Gotha ist der Flächenumsatz um mehr als das Zweieinhalbfache (+ 159 %) gestiegen, im Wartburgkreis gab es einen Zuwachs von 30 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Flächenumsatz um 56 % gesunken.

Der überdurchschnittlich hohe Flächenumsatz im Wartburgkreis im Jahr 2013 ist auf einen Kauffall mit einer sehr großen veräußerten Fläche zurückzuführen.



**Abb. 98: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre**

Der Geldumsatz hat sich mit 0,32 Mio. € im Jahr 2017 gegenüber 0,15 Mio. € im Vorjahr mehr als verdoppelt (+ 113 %), wobei der Geldumsatz im Landkreis Gotha um das Vierfache gestiegen ist, im Wartburgkreis ist der Geldumsatz um 57 % gestiegen und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Geldumsatz um zwei Drittel gesunken.

Die überdurchschnittlich hohen Geldumsätze im Jahr 2013 im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis sind jeweils auf einzelne Kauffälle mit hohen Kaufpreisen zurückzuführen.

Aus den angegebenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro Quadratmeter kann keine allgemeine Tendenz abgeleitet werden, da es sich bei den Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich um keinen homogenen Teilmarkt handelt. In den Jahren 2016 und 2017 wurden im Zuständigkeitsbereich durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter zwischen 0,80-2,40 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Insbesondere für die kreisfreie Stadt Eisenach ist die geringe Anzahl an Kauffällen bei der Angabe des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter und die daraus resultierende Unsicherheit eines Durchschnittswertes zu berücksichtigen.

Für konkrete Vorhaben wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen oder eine Verkehrswertermittlung durchführen zu lassen.

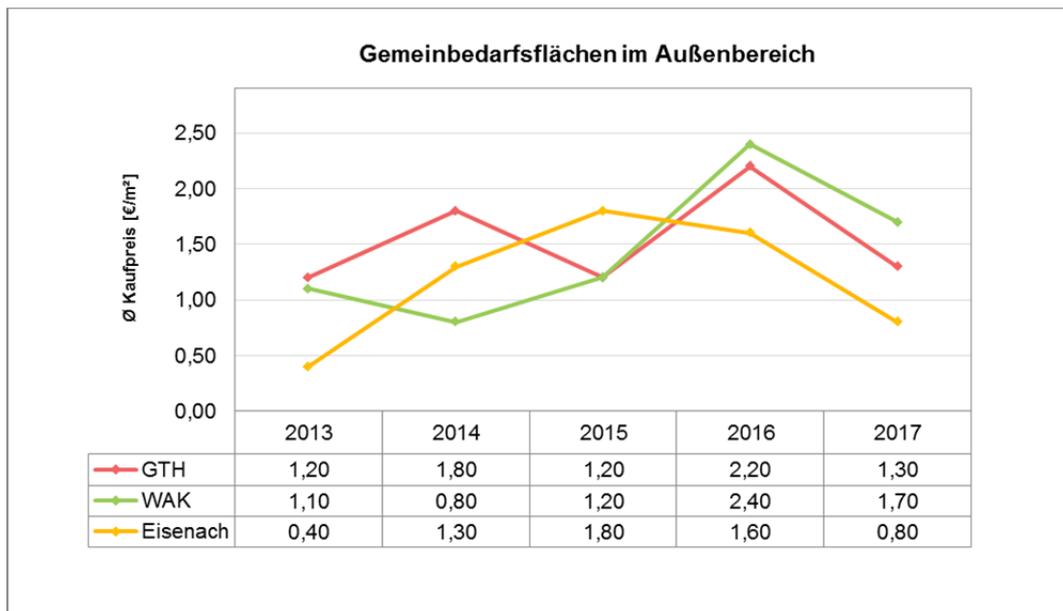


Abb. 99: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre

### 5.3.3 Erholungsgrundstücke und Gärten im Außenbereich

In den folgenden Tabellen werden Umsatzzahlen zu Kauffällen von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich angegeben, die dem Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind.

Es wurden Kauffälle von Grundstücken mit den Vertragsjahren 2016 und 2017 ausgewertet, für die eine gärtnerische Nutzung oder bei denen eine Erholungsnutzung preisbestimmend waren. Die veräußerten Grundstücke waren entweder unbebaut oder die Bebauung war von untergeordnetem Wert.

sonstige Flächen	Anzahl								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Erholungsgrundstücke	15	10	↓	1	2	↑	0	0	⇒
Gärten im Außenbereich	118	128	↗	111	129	↗	18	23	↗
Summe	133	138	⇒	112	131	↗	18	23	↗

Abb. 100: Anzahl von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017

Die Anzahl von Kauffällen für Erholungsgrundstücke bewegt sich insgesamt auf sehr niedrigem Niveau. Als Ursachen werden vor allem eine sehr geringe Verfügbarkeit von solchen Grundstücken einestils und eine geringe Nachfrage andererseits angenommen. Prozentuale Änderungen werden hierfür nicht angegeben.

Deutlich mehr Kauffälle wurden im Bereich der Gärten im Außenbereich, vor allem im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis registriert. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl an Kauffällen wegen der kleineren Fläche des Gebietes und seinem städtischen Charakter erwartungsgemäß deutlich geringer.

Die Anzahl an Kauffällen ist im Landkreis Gotha mäßig um 8 %, im Wartburgkreis um 16 % gestiegen und ist in beiden Landkreisen im Jahr 2017 nahezu gleich. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl um 28 % gestiegen.

sonstige Flächen	Flächenumsatz [ha]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Erholungsgrundstücke	0,7	0,6	↘	0,1	0,4	↑	0,0	0,0	⇒
Gärten im Außenbereich	12,3	13,1	↗	15,0	14,8	⇒	2,6	4,2	↑
Summe	13,0	13,7	↗	15,1	15,2	⇒	2,6	4,2	↑

Abb. 101: Flächenumsatz von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017

Der Flächenumsatz von Erholungsgrundstücken ist wegen der geringen Anzahl an solchen Kauffällen ebenfalls auf niedrigem Niveau. Prozentuale Änderungen werden hierfür nicht angegeben.

Der Flächenumsatz für Gärten im Außenbereich ist im Landkreis Gotha mäßig um 7 % gestiegen, im Wartburgkreis ist er konstant geblieben (- 1 %) und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist er um mehr als das Doppelte (+ 62 %) gestiegen.

sonstige Flächen	Geldumsatz [Mio. €]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Erholungsgrundstücke	0,07	0,06	↘	k.A.	k.A.	○	0,00	0,00	⇒
Gärten im Außenbereich	0,74	0,98	↑	0,84	1,25	↑	0,22	0,24	↗
Summe	0,81	1,04	↗	0,84	1,25	↑	0,22	0,24	↗

Abb. 102: Geldumsatz von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017

Der Geldumsatz für Erholungsgrundstücke betrug im Zuständigkeitsbereich im Jahr 2016 und 2017 jeweils insgesamt 0,07 Mio. €. Aus Gründen des Datenschutzes können die Werte für den Wartburgkreis nicht detailliert angegeben werden.

Für Gärten im Außenbereich ist der Geldumsatz im Landkreis Gotha im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 32 %, im Wartburgkreis um 49 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach um 9 % gestiegen.

sonstige Flächen	Ø Kaufpreis [€/m²]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Erholungsgrundstücke	12,30	10,70	↘	k.A.	k.A.	○	k.A.	k.A.	○
Gärten im Außenbereich	5,60	6,20	↗	5,00	4,40	↘	11,40	11,60	⇒
Durchschnitt	8,90	8,50	⇒	5,00	4,40	↘	11,40	11,60	⇒

Abb. 103: durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Auswertungen zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter können für Erholungsgrundstücke nur für den Landkreis Gotha angegeben werden. Dabei war im Jahr 2017 ein Rückgang von 13 % gegenüber 2016 festzustellen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter für Gärten im Außenbereich ist im Landkreis Gotha um 11 % gestiegen, im Wartburgkreis ist er um 12 % gesunken und in der kreisfreien Stadt Eisenach ist er bei niedriger Anzahl annähernd konstant geblieben (+2 %).

## 6 Bebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen der Kaufverträge für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Überblick und in Bezug auf verschiedene Teilmärkte abgebildet.

Zunächst wird ein Überblick über den Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke über fünf Jahre bzw. detailliert für die Jahre 2016 und 2017 gegeben.

In den weiteren Abschnitten werden für die einzelnen Gebietskörperschaften jeweils Angaben zur Anzahl sowie zum Flächen- und Geldumsatz für verschiedene Baujahresklassen (siehe Seite 7) dargestellt. Außerdem werden, soweit möglich, Angaben zu durchschnittlichen Kaufpreisen getroffen.

Die weiteren Auswertungen sind untergliedert in:

- Individueller Wohnungsbau ([Abschnitt 6.2](#)),
- Mehrfamilienhäuser ([Abschnitt 6.3](#)),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ([Abschnitt 6.4](#)),
- Gewerbe- und Industriegebäude ([Abschnitt 6.5](#)).

Bei den in den folgenden Tabellen unter „Sonstige“ dargestellten Gebäudetypen handelt es sich um bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke, Garagengrundstücke und sonstige Gebäude. Für die Kategorie „Sonstige“ erfolgt keine weitere Darstellung.

### 6.1 Gesamtmarkt

In diesem Abschnitt wird ein Überblick über den Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke über fünf Jahre dargestellt. Neben Gesamtübersichten werden für die Jahre 2016 und 2017 Umsatzzahlen und Entwicklungstendenzen, untergliedert nach verschiedenen Gebäudetypen, für die Gebietskörperschaften dargestellt.

Im Bereich der bebauten Grundstücke wird das Marktgeschehen im Zuständigkeitsbereich vom Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert, der in den Landkreisen knapp drei Viertel und in der kreisfreien Stadt Eisenach knapp die Hälfte der Kaufverträge im Jahr 2017 beträgt. Im Zuständigkeitsbereich ist die Anzahl leicht um 7 % gegenüber dem Jahr 2016 zurückgegangen.

Der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser hatte im Zuständigkeitsbereich einen Rückgang an Kauffällen von 16 % zu verzeichnen. Dieser Teilmarkt nimmt in der kreisfreien Stadt Eisenach nahezu den gleichen Anteil an Kauffällen ein wie der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus.

Der Teilmarkt der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude hatte insgesamt einen leichten Rückgang von 7 % und für den Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegebäude nahm die Anzahl der Kauffälle um 18 % ab.

Die Anzahl der veräußerten bebauten Grundstücke lag mit 1.249 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 1.357 im Jahr 2016 um 8 % niedriger. Das ist die niedrigste Anzahl der vergangenen fünf Jahre; die höchste Anzahl wurde in diesem Marktsegment im Jahr 2015 mit 1.398 Kauffällen erreicht.

Im Landkreis Gotha ist die Anzahl um 11 % gesunken, im Wartburgkreis ist sie weitgehend konstant geblieben (- 1 %). In der kreisfreien Stadt Eisenach ist die Anzahl mit einem Rückgang von 17 % deutlicher gesunken.

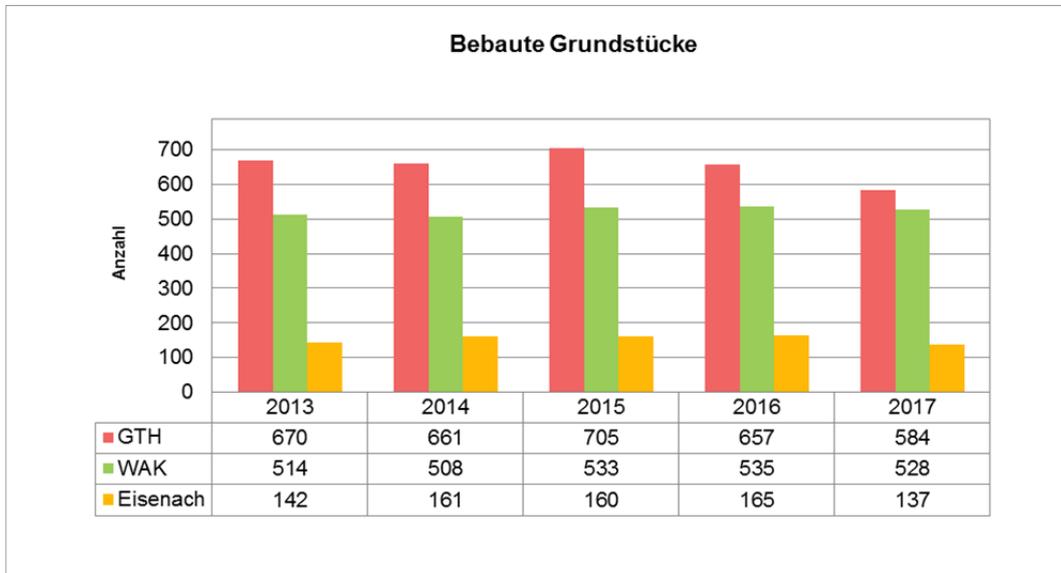


Abb. 104: Anzahl der bebauten Grundstücke über fünf Jahre

Gebäudetyp	Anzahl								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	434	405	👇	384	375	➡	86	61	👇
Mehrfamilienhäuser	94	76	👇	58	42	👇	58	59	➡
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	20	18	👇	17	15	👇	8	9	➡
Gewerbe- und Industriegebäude	35	23	👇	29	32	➡	4	1	👇
Sonstige	74	62	👇	47	64	⬆	9	7	👇
Summe	657	584	👇	535	528	➡	165	137	👇

Abb. 105: Anzahl der bebauten Grundstücke und Verteilung auf Gebäudetypen 2016 und 2017

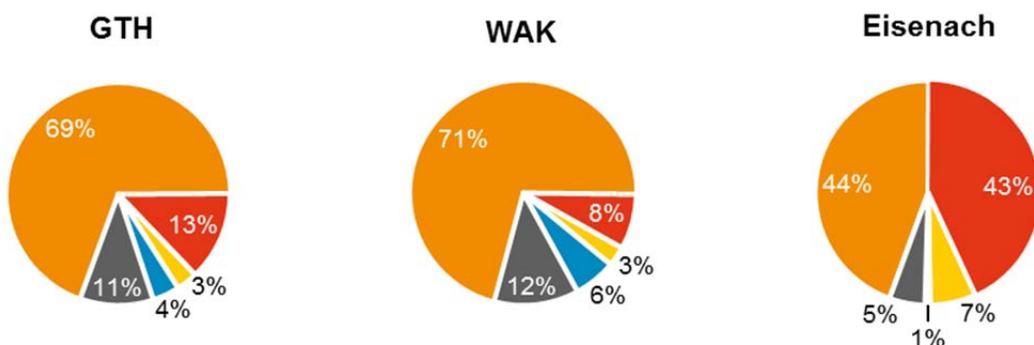


Abb. 106: Anzahl der bebauten Grundstücke: Prozentuale Verteilung auf Gebäudetypen 2017

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2017 mit 235,0 ha gegenüber dem Vorjahr mit 206,6 ha um 14 % gestiegen. Dabei waren Zuwächse im Landkreis Gotha (23 %) und Wartburgkreis (20 %) zu verzeichnen. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Flächenumsatz um 33 % zurückgegangen.

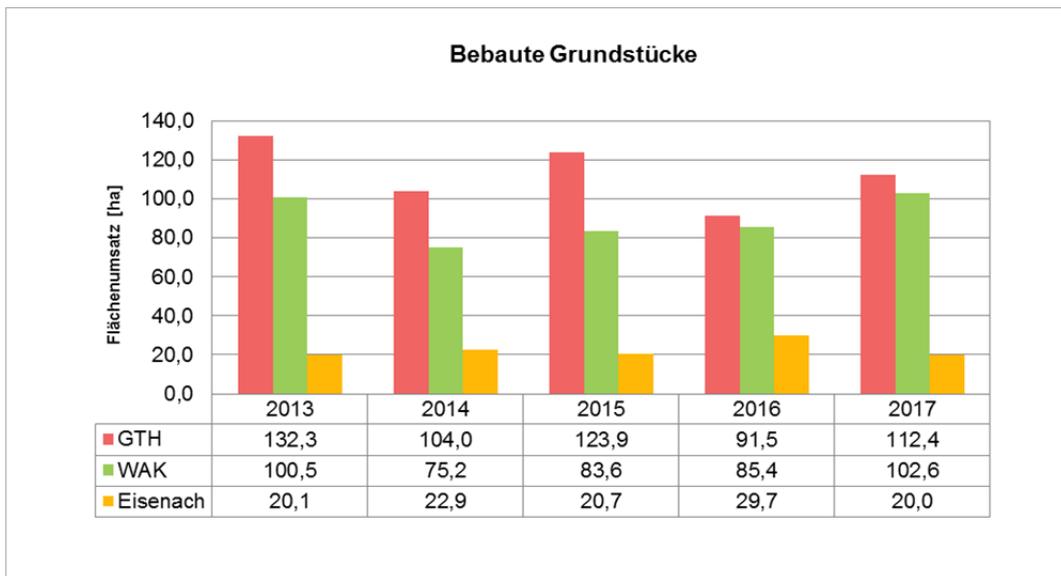


Abb. 107: Flächenumsatz der bebauten Grundstücke über fünf Jahre

Gebäudetyp	Flächenumsatz [ha]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	31,2	32,4	➡	36,3	36,3	➡	16,2	9,1	⬇
Mehrfamilienhäuser	12,0	10,1	⬇	8,4	4,9	⬇	3,2	5,4	⬆
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	10,9	8,1	⬇	7,4	6,7	⬇	2,7	3,6	⬆
Gewerbe- und Industriegebäude	31,0	50,2	⬆	28,5	38,8	⬆	2,0	0,2	⬇
Sonstige	6,4	11,6	⬆	4,8	15,9	⬆	5,6	1,7	⬇
Summe	91,5	112,4	⬆	85,4	102,6	⬆	29,7	20,0	⬇

Abb. 108: Flächenumsatz der bebauten Grundstücke und Verteilung auf Gebäudetypen 2016 und 2017

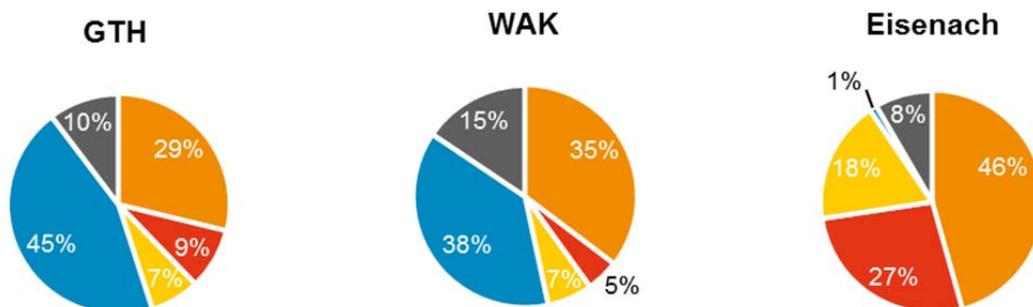


Abb. 109: Flächenumsatz der bebauten Grundstücke: Prozentuale Verteilung auf Gebäudetypen 2017

Der Geldumsatz ist im Vergleich zwischen den Jahren 2016 und 2017 um mehr als 10 % gesunken. Der höchste Geldumsatz der vergangenen fünf Jahre wurde 2016 erzielt.

Beim Geldumsatz ist eine unterschiedliche Entwicklung im Vergleich der Gebietskörperschaften festzustellen. Im Landkreis Gotha ist der Geldumsatz um 20 % gesunken, im Wartburgkreis ist ein leichter Rückgang um 5 % zu verzeichnen. Aus Gründen des Datenschutzes kann der Geldumsatz für die kreisfreie Stadt Eisenach nicht angegeben werden.

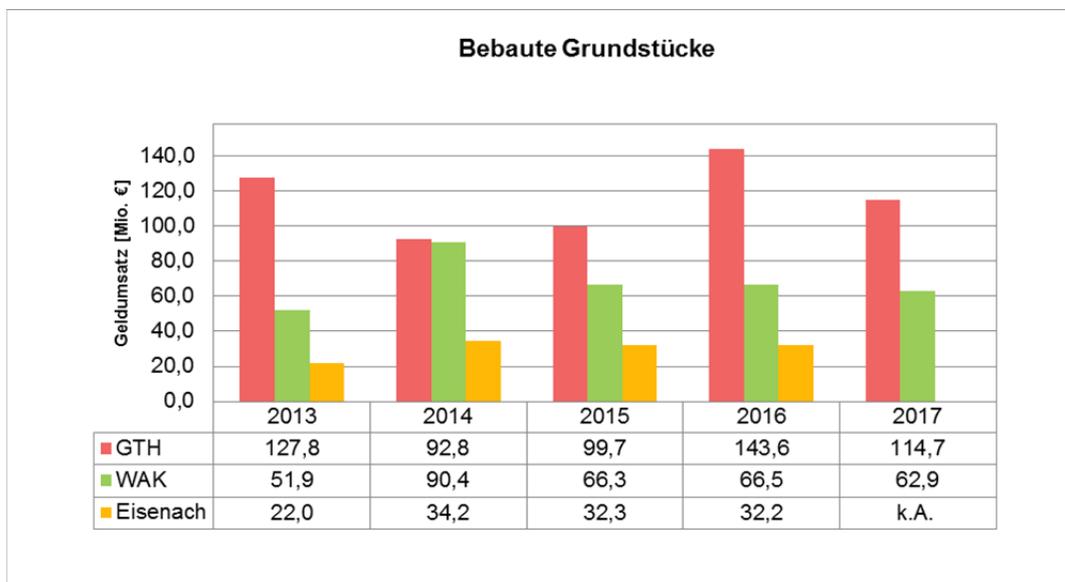


Abb. 110: Geldumsatz der bebauten Grundstücke über fünf Jahre

Gebäudetyp	Geldumsatz [Mio. €]								
	GTH			WAK			Eisenach		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	42,0	37,9	↘	31,3	29,4	↘	13,1	8,5	↓
Mehrfamilienhäuser	61,6	31,4	↓	8,8	10,1	↗	11,8	19,1	↑
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	17,2	7,9	↓	12,7	7,3	↓	3,7	7,4	↑
Gewerbe- und Industriegebäude	20,5	33,7	↑	12,6	14,3	↗	0,7	k.A.	○
Sonstige	2,3	3,8	↑	1,1	1,8	↑	2,9	0,3	↓
Summe	143,6	114,7	↘	66,5	62,9	↘	32,2	k.A.	○

Abb. 111: Geldumsatz der bebauten Grundstücke und Verteilung auf Gebäudetypen 2016 und 2017

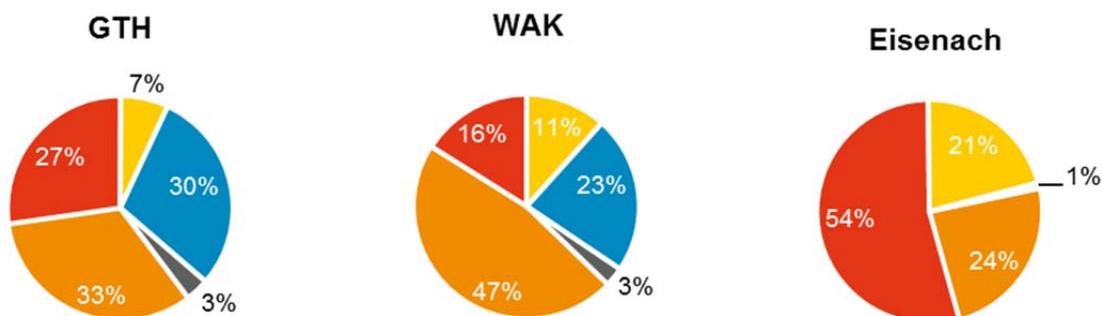


Abb. 112: Geldumsatz der bebauten Grundstücke: Prozentuale Verteilung auf Gebäudetypen 2017

## 6.2 Individueller Wohnungsbau

Für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus werden die Kauffälle in die Gebäudetypen „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ sowie „Doppelhaushälften und Reihenhäuser“ unterschieden und nach Baujahresklassen differenziert.

Die Auswertungen erfolgen für die einzelnen Gebietskörperschaften getrennt und teilweise für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach zusammengefasst.

### 6.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Landkreis Gotha dominierten bei den erfassten Kauffällen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern die Gebäude aus den Baujahren bis 1949.

Insgesamt ist die Anzahl mit 281 Kauffällen im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr mit 304 Kauffällen um 8 % gesunken. Dabei wurde im Jahr 2016 die höchste Anzahl an Kauffällen, gefolgt von der Anzahl im Jahr 2017, in diesem Marktsegment erreicht.

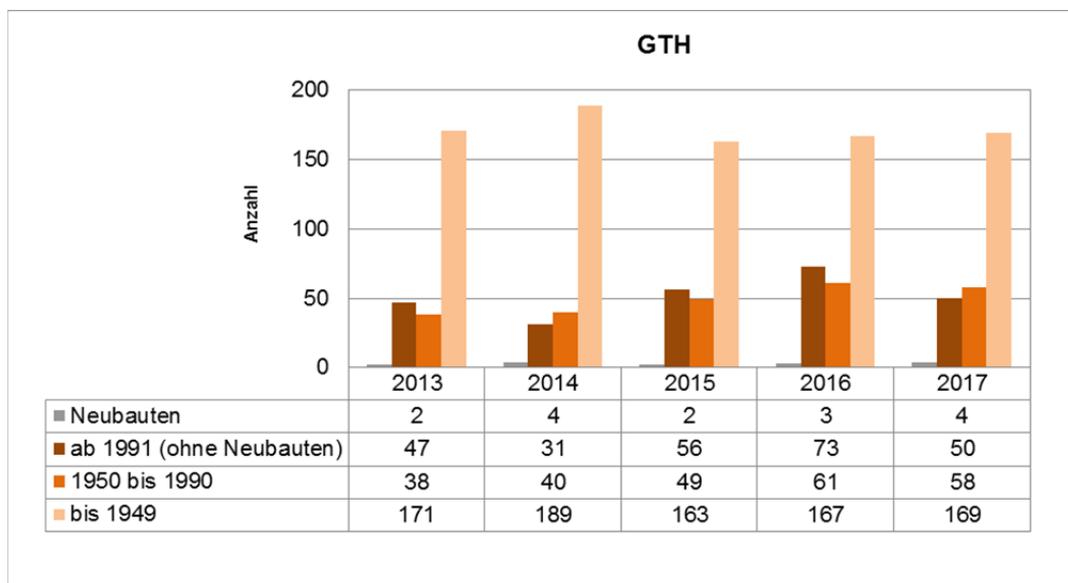


Abb. 113: Anzahl der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 150 m<sup>2</sup> und höchstens 2.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im Vergleich zwischen dem Jahr 2016 und dem Jahr 2017 ist der durchschnittliche Kaufpreis für die Baujahresklassen *ab 1991 (ohne Neubauten)* um 4 % und *1950 bis 1990* um 18 % gestiegen; in der Baujahresklasse *bis 1949* ist der durchschnittliche Kaufpreis um 6 % gesunken.

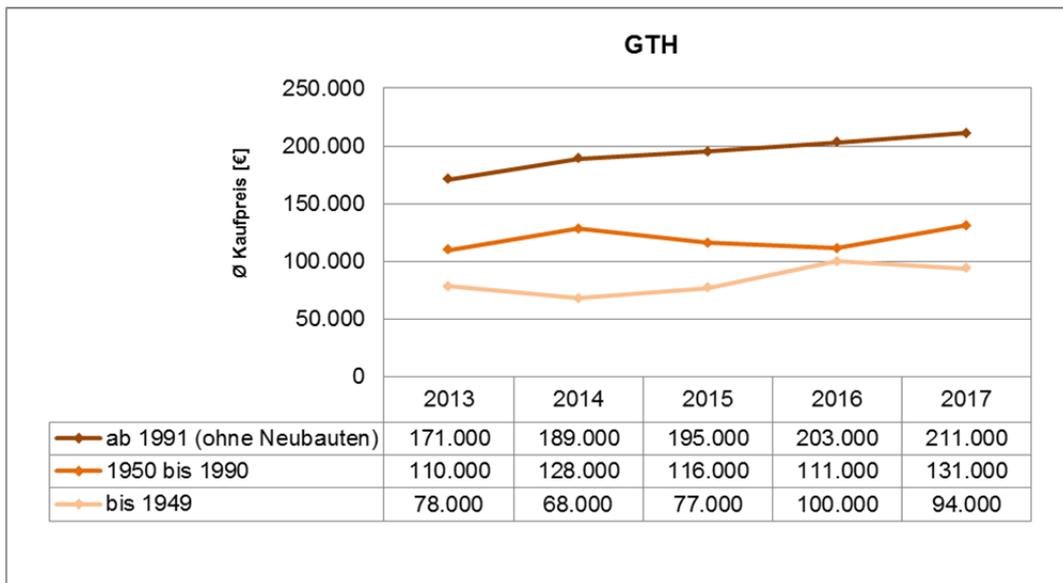


Abb. 114: durchschnittlicher Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

Baujahresklasse	GTH								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Neubauten	3	2	↓	970	k.A.	○	213.000	k.A.	○
Min				896			173.000		
Max				1.070			265.000		
ab 1991 (ohne Neubauten)	66	35	↓	704	731	→	203.000	211.000	→
Min				206	223		35.000	15.000	
Max				1.745	1.965		380.000	415.000	
1950 bis 1990	45	47	→	733	791	↗	111.000	132.000	↗
Min				150	165		15.000	22.000	
Max				1.560	1.916		210.000	242.000	
bis 1949	114	117	→	717	719	→	100.000	94.000	↘
Min				165	150		6.000	4.000	
Max				1.857	1.970		330.000	284.000	
Summe bzw. Durchschnitt	228	201	↘	781	747	→	157.000	146.000	↘

Abb. 115: Anzahl und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)

Im Wartburgkreis dominierten bei den erfassten Kauffällen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern die Gebäude aus den Baujahren *bis 1949*.

Für *Neubauten* lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor.

Insgesamt ist die Anzahl mit 305 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 294 im Jahr 2016 leicht um 4 % gestiegen.

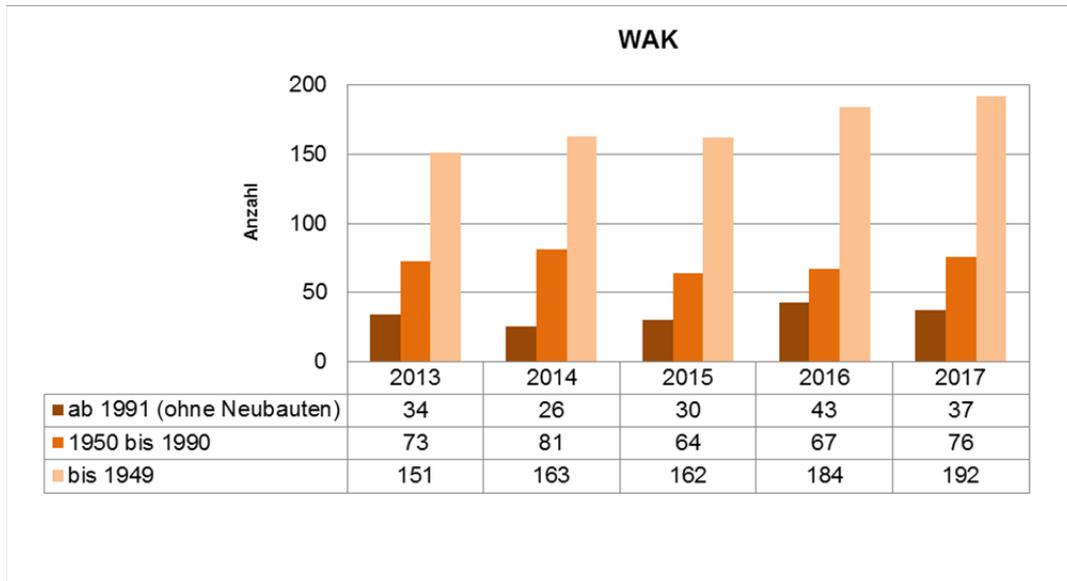


Abb. 116: Anzahl der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 150 m<sup>2</sup> und höchstens 2.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zwischen dem Jahr 2016 und 2017 für die verschiedenen Baujahresklassen leicht gestiegen bzw. konstant geblieben:

- *Neubauten*: keine Kauffälle
- *ab 1991 (ohne Neubauten)*: + 10 %
- *1950 bis 1990*: + 5 %
- *bis 1949*: konstant

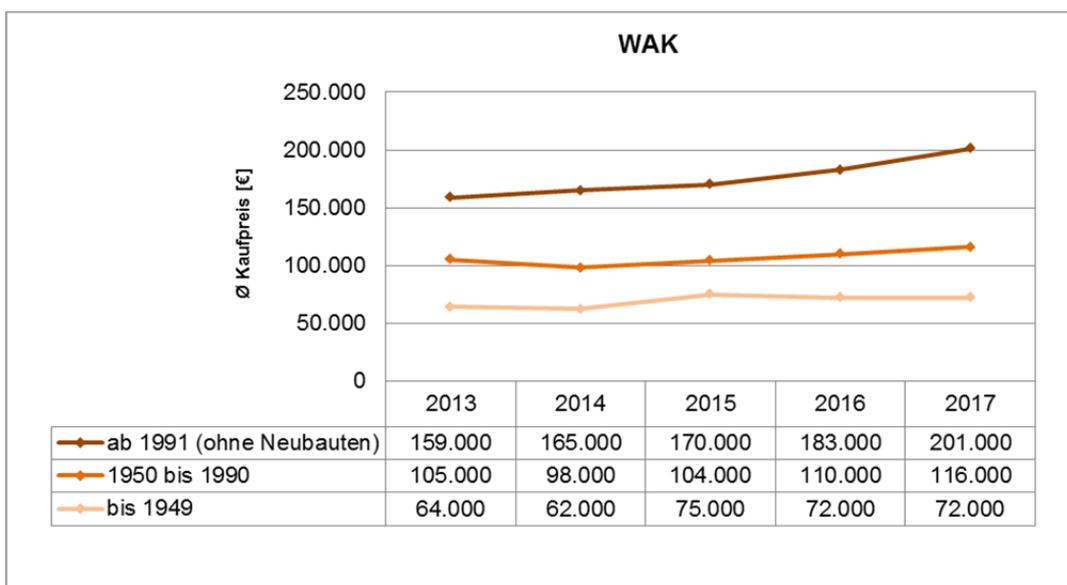


Abb. 117: durchschnittlicher Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

Baujahresklasse	WAK								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	33	28	↘	772	815	↗	183.000	201.000	↗
Min				337	341		40.000	134.000	
Max				1.787	1.833		280.000	285.000	
1950 bis 1990	49	48	→	866	735	↘	110.000	116.000	↗
Min				208	249		26.000	30.000	
Max				1.835	1.681		210.000	225.000	
bis 1949	139	146	↗	798	753	↘	72.000	72.000	→
Min				153	150		5.000	1.000	
Max				1.895	1.861		220.000	415.000	
Summe bzw. Durchschnitt	221	222	→	812	768	↘	122.000	130.000	↗

Abb. 118: Anzahl und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)

In der kreisfreien Stadt Eisenach dominierten bei den erfassten Kauffällen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern die Gebäude aus den Baujahren bis 1949.

Für Neubauten lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor.

Insgesamt ist die Anzahl mit 38 Kauffällen im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr mit 47 Kauffällen um 19 % gesunken. Dabei wurde im Jahr 2016 die höchste Anzahl an Kauffällen in diesem Marktsegment erreicht.

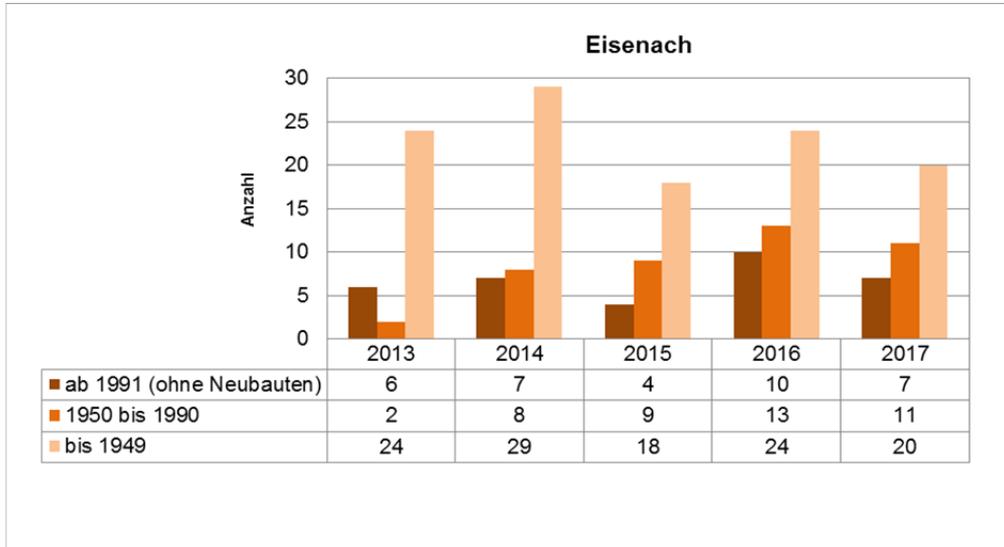


Abb. 119: Anzahl der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)

Baujahresklasse	Eisenach								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	8	6	↘	702	700	→	281.000	254.000	↘
Min				377	477		150.000	225.000	
Max				1.308	1.246		520.000	290.000	
1950 bis 1990	11	3	↘	557	870	↑	194.000	322.000	↑
Min				355	470		92.000	230.000	
Max				760	1.290		280.000	465.000	
bis 1949	19	11	↘	727	793	↗	202.000	155.000	↘
Min				220	187		15.000	10.000	
Max				1.953	1.813		538.000	520.000	
Summe bzw. Durchschnitt	38	20	↘	662	788	↗	226.000	244.000	↗

Abb. 120: Anzahl und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 150 m<sup>2</sup> und höchstens 2.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zwischen dem Jahr 2016 und 2017 für die Baujahresklassen gestiegen bzw. konstant geblieben:

- *Neubauten*: keine Kauffälle
- *ab 1991 (ohne Neubauten)*: - 10 %
- *1950 bis 1990*: + 66 %
- *bis 1949*: - 23 %

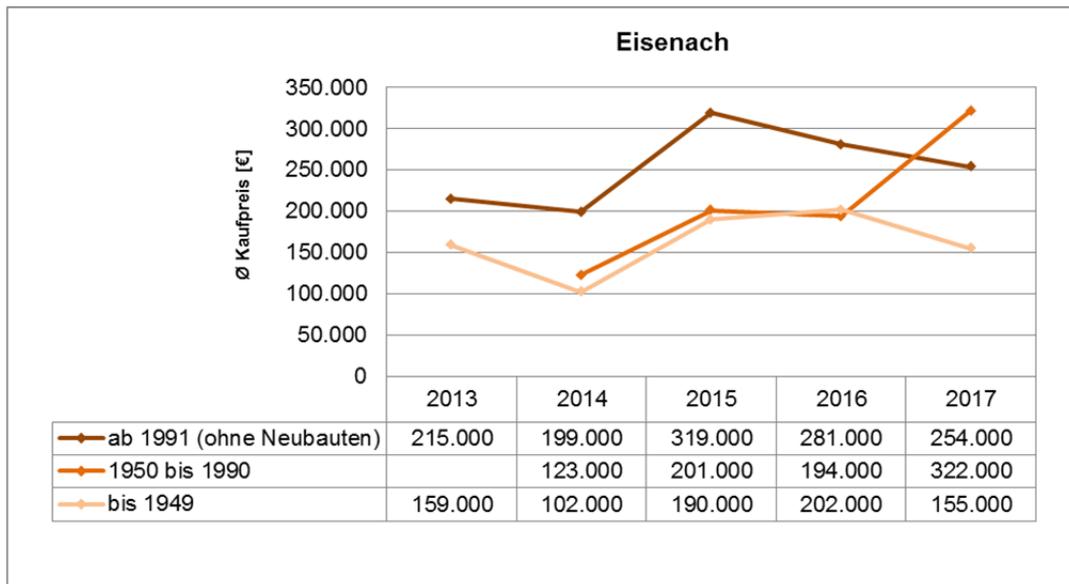


Abb. 121: durchschnittlicher Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)

Wegen der insgesamt deutlich geringeren Anzahl an Kauffällen im Vergleich zu den Landkreisen sollten diese Veränderungen eher allgemein als tendenzielle Entwicklung des Preisniveaus betrachtet werden.

Zur besseren Vergleichbarkeit der durchschnittlichen Kaufpreise werden im Folgenden nochmals die Daten des Landkreises Gotha abgebildet und den zusammengefassten durchschnittlichen Kaufpreisen für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach gegenübergestellt.

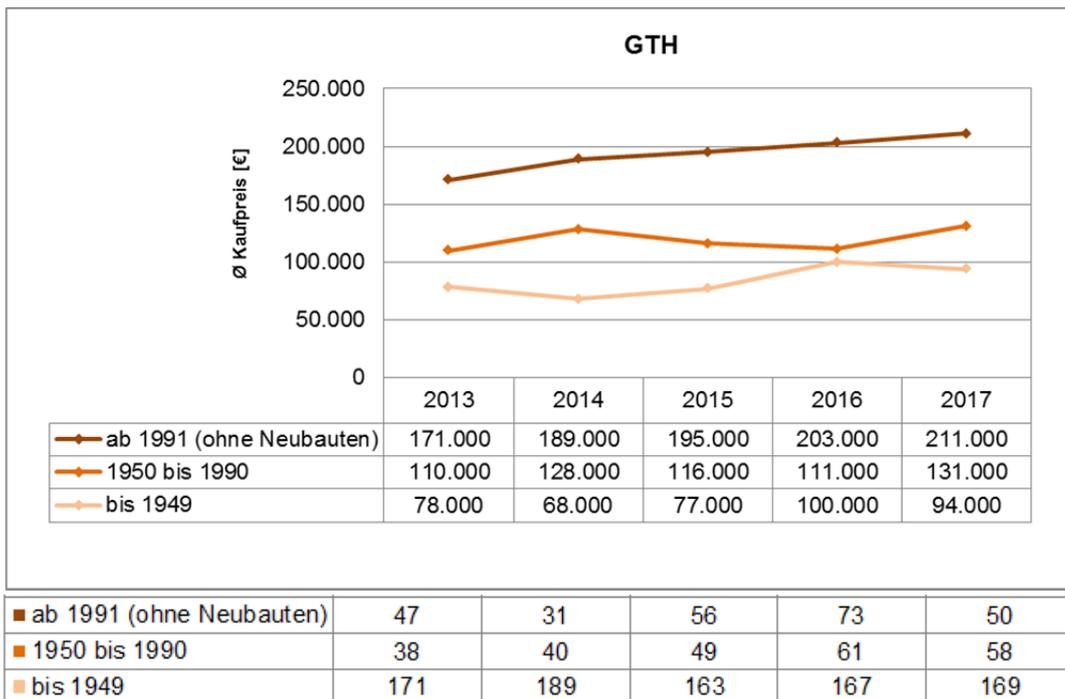


Abb. 122: durchschnittlicher Kaufpreis und Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

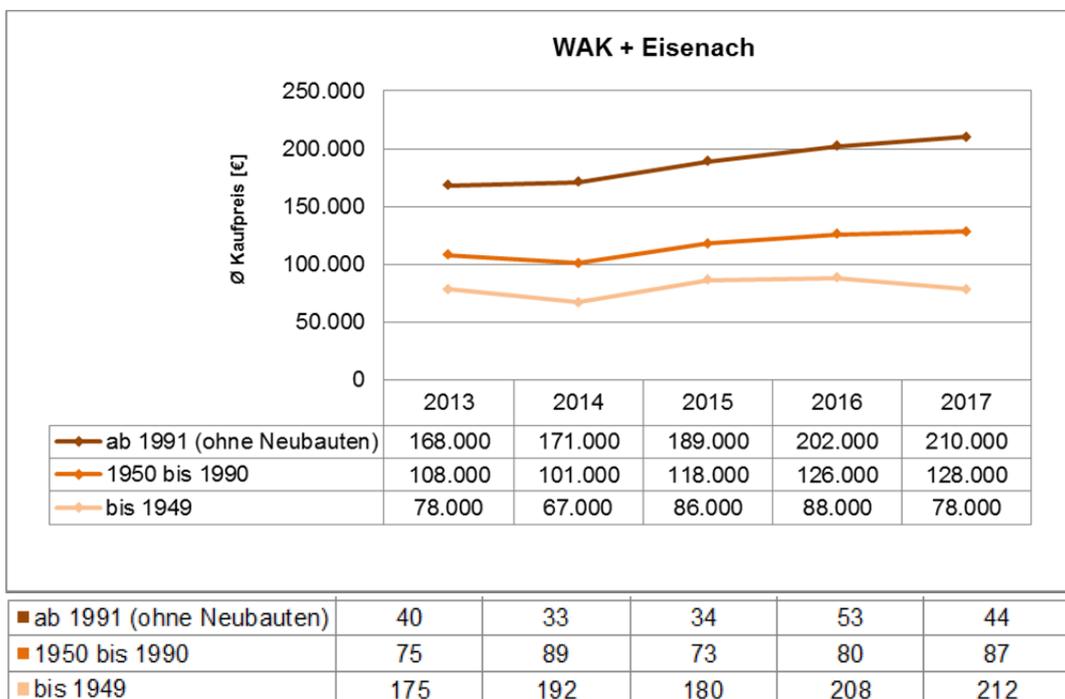


Abb. 123: durchschnittlicher Kaufpreis und Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)

## 6.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Landkreis Gotha dominierten bei den erfassten Kauffällen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern die Gebäude aus den Baujahren *bis 1949*.

Für *Neubauten* lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor.

Insgesamt ist die Anzahl mit 116 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 113 im Vorjahr annähernd konstant geblieben (+ 3 %).

Die Anzahl der veräußerten Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegt im Vergleich zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2017 bei einem Anteil von 41 %.

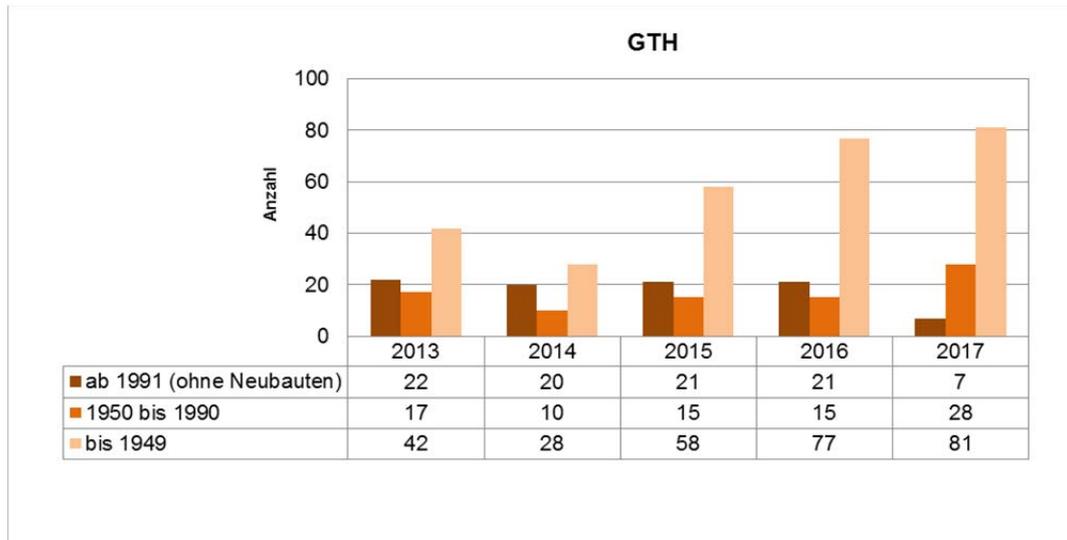


Abb. 124: Anzahl der Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

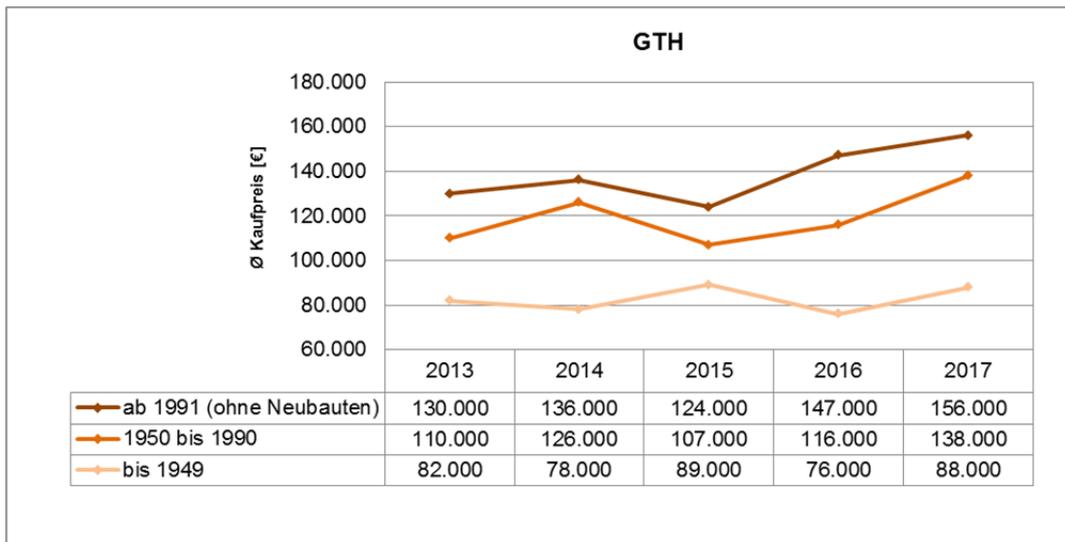
Baujahresklasse	GTH								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	20	7	↓	256	231	↘	147.000	156.000	↗
Min				100	157		106.000	64.000	
Max				560	314		190.000	225.000	
1950 bis 1990	12	25	↑	447	558	↗	116.000	138.000	↗
Min				190	140		52.000	19.000	
Max				758	1.345		180.000	462.000	
bis 1949	61	66	↗	410	471	↗	76.000	88.000	↗
Min				100	100		3.000	5.000	
Max				1.007	1.360		225.000	280.000	
Summe bzw. Durchschnitt	93	98	↗	371	420	↗	113.000	127.000	↗

Abb. 125: Anzahl und Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 100 m<sup>2</sup> und höchstens 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zwischen den Jahren 2016 und 2017 für die verschiedenen Baujahresklassen leicht bzw. etwas deutlicher gestiegen:

- *Neubauten*: keine Kauffälle
- *ab 1991 (ohne Neubauten)*: + 6 %
- *1950 bis 1990*: + 19 %
- *bis 1949*: + 16 %



**Abb. 126: durchschnittlicher Kaufpreis von Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)**

Im Wartburgkreis dominierten bei den erfassten Kauffällen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern die Gebäude aus den Baujahren *bis 1949*.

Für *Neubauten* lag im Jahr 2016 ein Kauffall und im Jahr 2017 lagen keine Kauffälle vor.

Insgesamt ist die Anzahl mit 68 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 78 im Vorjahr um 13 % gesunken. Im Jahr 2016 wurde die höchste Anzahl an Kauffällen in den vergangenen fünf Jahren in diesem Marktsegment erreicht.

Die Anzahl der veräußerten Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegt im Vergleich zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2017 bei einem Anteil von 22 %.

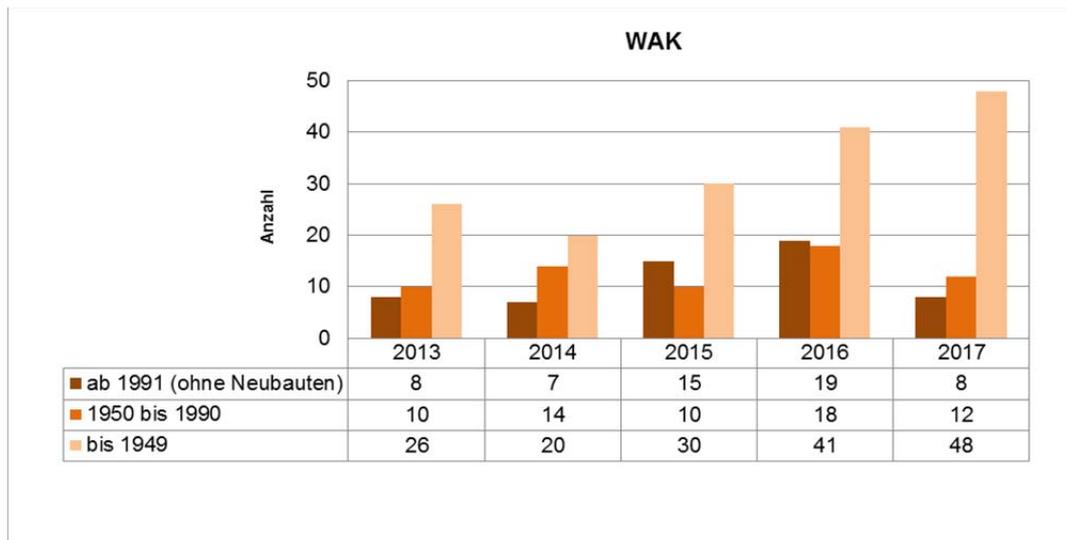


Abb. 127: Anzahl der Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

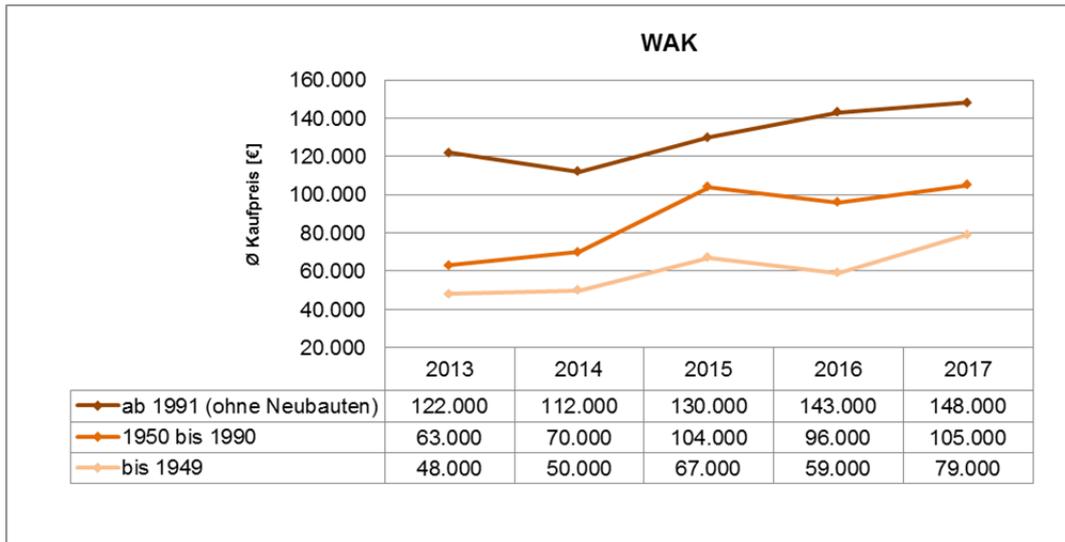
Baujahresklasse	WAK								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	18	8	↓	385	466	↗	143.000	148.000	→
Min				185	158		100.000	100.000	
Max				707	1.473		189.000	190.000	
1950 bis 1990	17	10	↓	452	584	↗	96.000	105.000	↗
Min				103	273		5.000	29.000	
Max				767	1.082		230.000	166.000	
bis 1949	27	31	↗	483	494	→	59.000	79.000	↑
Min				105	118		4.000	3.000	
Max				1.495	1.231		188.000	224.000	
Summe bzw. Durchschnitt	62	49	↘	440	515	↗	99.000	111.000	↗

Abb. 128: Anzahl und Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 100 m<sup>2</sup> und höchstens 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zwischen den Jahren 2016 und 2017 für die verschiedenen Baujahresklassen leicht bzw. in der Baujahresklasse *bis 1949* deutlich gestiegen:

- *Neubauten*: keine Kauffälle
- *ab 1991 (ohne Neubauten)*: + 3 %
- *1950 bis 1990*: + 9 %
- *bis 1949*: + 34 %



**Abb. 129: durchschnittlicher Kaufpreis von Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)**

Für die kreisfreie Stadt Eisenach wurden die meisten Kauffälle von Doppelhaushälften und Reihenhäusern von Gebäuden aus den Baujahren *bis 1949* erfasst.

Für *Neubauten* lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor.

Insgesamt ist die Anzahl mit 21 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 27 im Vorjahr um 22 % gesunken. Im Jahr 2017 wurde damit die niedrigste Anzahl in den vergangenen fünf Jahren in diesem Marktsegment erreicht. In den Jahren 2015 und 2016 wurden mit jeweils 27 Kauffällen die höchsten Anzahlen registriert.

Die Anzahl der veräußerten Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegt im Vergleich zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2017 bei einem Anteil von 55 %.

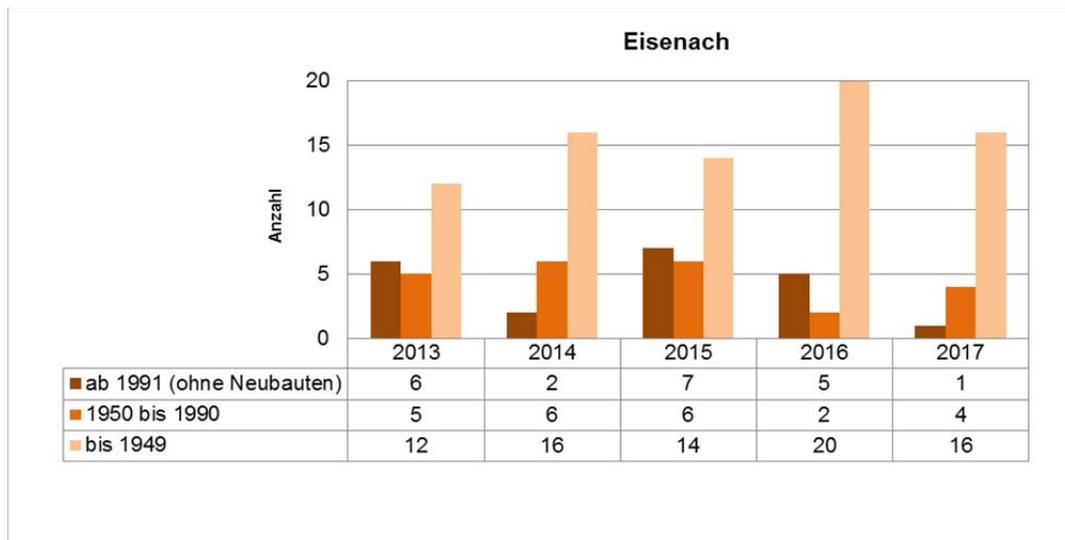


Abb. 130: Anzahl der Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)

Baujahresklasse	Eisenach								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	5	0	↓	326	k.A.	○	157.000	k.A.	○
Min				231			129.000		
Max				446			180.000		
1950 bis 1990	2	3	↑	k.A.	362	○	k.A.	175.000	○
Min					250			140.000	
Max					555			195.000	
bis 1949	19	12	↓	403	593	↑	132.000	120.000	↘
Min				102	195		16.000	5.000	
Max				909	1.195		240.000	210.000	
Summe bzw. Durchschnitt	26	15	↓	365	478	↑	145.000	148.000	→

Abb. 131: Anzahl und Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)

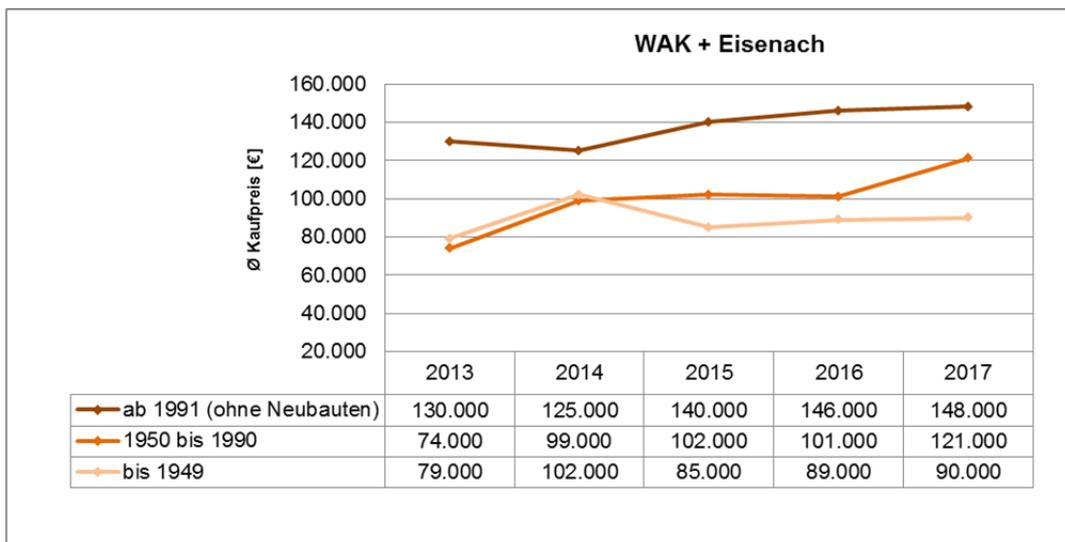
Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 100 m<sup>2</sup> und höchstens 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Baujahresklassen kann eine Tendenz der Preisentwicklung nur für die Baujahresklasse *bis 1949* angegeben werden, die eher nur allgemein für das Preisniveau betrachtet werden sollte:

- *bis 1949*: - 9 %

Der durchschnittliche Kaufpreis in der Baujahresklasse *bis 1949* betrug 132.000 € im Jahr 2016 und 120.000 € im Jahr 2017.

Im folgenden Diagramm werden der durchschnittliche Kaufpreis und dessen tendenzielle Entwicklung, zusammengefasst für den Wartburgkreis und die kreisfreie Stadt Eisenach, dargestellt.



**Abb. 132: durchschnittlicher Kaufpreis von Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)**

### 6.3 Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle von Mehrfamilienhäusern sowie Gebäuden mit gemischter Nutzung mit mindestens 50 % Wohnanteil betrachtet.

Im Landkreis Gotha dominierten bei den erfassten Kauffällen von Mehrfamilienhäusern die Gebäude aus den Baujahren *bis 1949* mit jeweils 85 % in den Jahren 2016 und 2017 dieses Marktsegment. Die anderen Baujahresklassen können nahezu vernachlässigt werden.

Die Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser ist mit 75 im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 90 Kauf-fällen um 17 % gesunken. Dabei liegt die Anzahl im Jahr 2017 im Durchschnitt des Fünfjahreszeitraumes, mit Ausnahme des Jahres 2016, für das die höchste Anzahl in diesem Zeitraum zu verzeichnen war.

Für *Neubauten* lag in den Jahren 2016 und 2017 jeweils ein Kauffall vor.

Bei etwa 83 % der erfassten Kauffälle in den Jahren 2016 und 2017 handelte es sich um Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Auf Gebäude mit 7-20 Wohneinheiten entfielen 15 % und auf Gebäude mit mehr als 20 Wohneinheiten 2 % der erfassten Kauffälle.

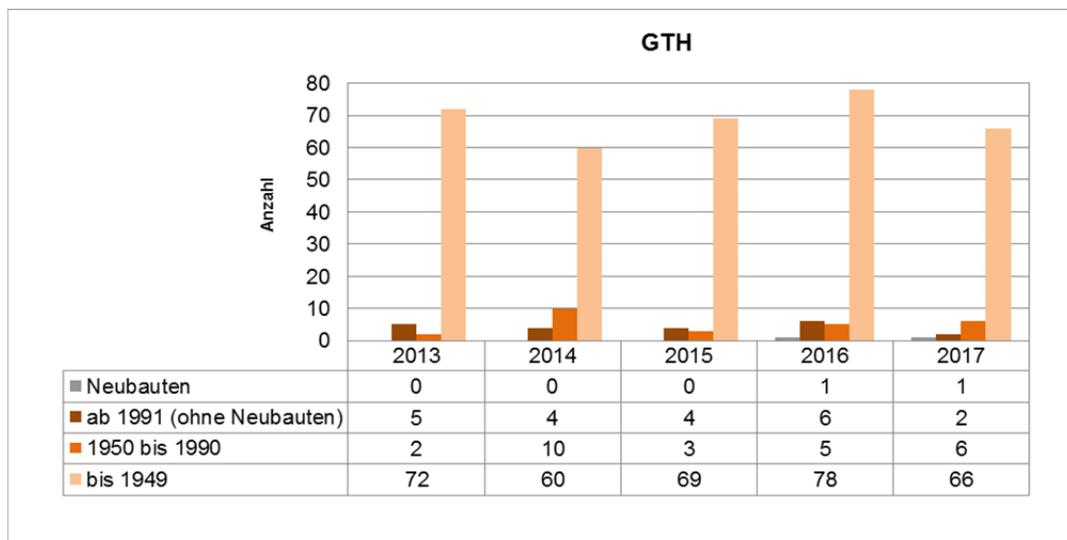


Abb. 133: Anzahl der Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche höchstens 5.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Baujahresklasse	GTH								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	5	1	↓	1.212	k.A.	○	391.000	k.A.	○
Min		391			280.000				
Max		3.810			454.000				
1950 bis 1990	4	4	→	1.591	1.004	↓	322.000	398.000	↗
Min		552		606	80.000		140.000		
Max		2.946		1.978	852.000		990.000		
bis 1949	64	53	↘	640	694	↗	164.000	218.000	↑
Min		60		159	17.000		20.000		
Max		2.708		3.532	725.000		1.300.000		
Summe bzw. Durchschnitt	73	58	↘	1.148	849	↘	292.000	308.000	↗

Abb. 134: Anzahl und Durchschnittswerte von Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Baujahresklassen kann eine Tendenz der Preisentwicklung nur für die Baujahresklasse *bis 1949* angegeben werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass lediglich das Preisniveau der registrierten Kauffälle abgebildet werden kann.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist zwischen den Jahren 2016 und 2017 in der Baujahresklasse *bis 1949* um 6 % gestiegen.

Das Diagramm zeigt den durchschnittlichen Kaufpreis ausschließlich für Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse *bis 1949*. Für Kauffälle mit mehr als 6 Wohneinheiten können wegen der geringen Anzahl an Kauffällen keine durchschnittlichen Kaufpreise separat ausgewertet werden.

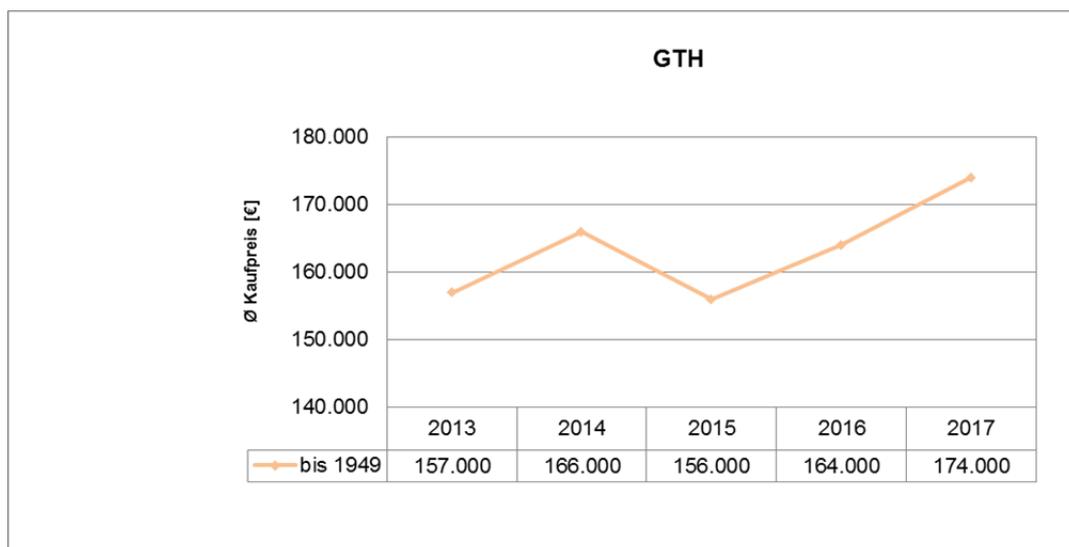


Abb. 135: durchschnittlicher Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse *bis 1949* über fünf Jahre (GTH)

In der Tabelle wird für die Baujahresklasse *bis 1949* trotz geringer Anzahl an geeigneten Kauffällen der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten angegeben, um über das Preisniveau in diesem Teilmarkt zu informieren.

Baujahresklasse	GTH								
	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
bis 1949	17	18	↗	278	281	→	650	700	↗
Min				168	174		360	360	
Max				425	400		1.040	1.280	
Summe bzw. Durchschnitt	17	18	↗	278	281	→	650	700	↗

Abb. 136: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten 2016 und 2017 für die Baujahresklasse *bis 1949* (GTH)

Im Wartburgkreis dominierten bei den erfassten Kauffällen von Mehrfamilienhäusern die Gebäude aus den Baujahren *bis 1949* dieses Marktsegment. Der Anteil der Baujahresklasse *1950 bis 1990* betrug 40 % im Jahr 2016 und 27 % im Jahr 2017. Die anderen Baujahresklassen können nahezu vernachlässigt werden.

Die Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser ist mit 42 im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 58 Kaufällen um 28 % gesunken. Dabei ist die Anzahl im Jahr 2016 die höchste in den vergangenen fünf Jahren, liegt aber im Jahr 2017 noch deutlich um durchschnittlich mehr als die Hälfte über dem Niveau der Jahre 2013-2015.

Für *Neubauten* lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor.

Bei etwa 86 % der erfassten Kauffälle in den Jahren 2016 und 2017 handelte es sich um Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Auf Gebäude mit 7-20 Wohneinheiten entfielen 11 % und auf Gebäude mit mehr als 20 Wohneinheiten 3 % der erfassten Kauffälle.

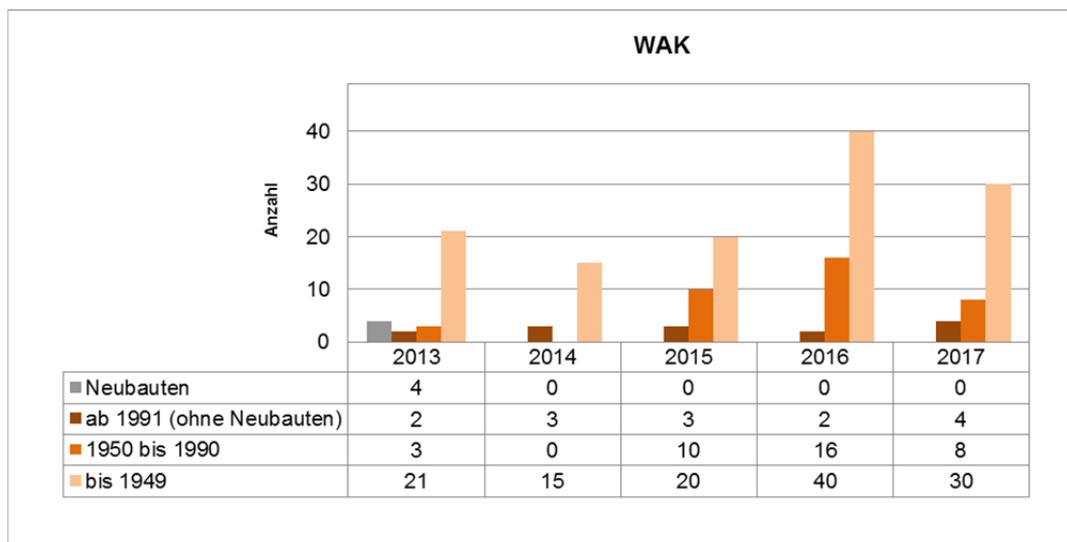


Abb. 137: Anzahl der Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche höchstens 5.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Baujahresklasse	WAK								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
1950 bis 1990	3	4	↑	1.508	793	↓	207.000	233.000	↗
Min		501		463	106.000		160.000		
Max		2.042		1.450	275.000		290.000		
bis 1949	14	13	↘	1.007	605	↓	118.000	134.000	↗
Min		177		141	11.000		30.000		
Max		4.523		1.446	210.000		310.000		
Summe bzw. Durchschnitt	17	17	→	1.258	699	↓	163.000	184.000	↗

Abb. 138: Anzahl und Durchschnittswerte von Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Baujahresklassen kann eine Tendenz der Preisentwicklung nur für die Baujahresklassen *1950 bis 1990* und *bis 1949* angegeben werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass lediglich das Preisniveau der registrierten Kauffälle abgebildet werden kann. Der durchschnittliche Kaufpreis ist zwischen den Jahren 2016 und 2017 in der Baujahresklasse *1950 bis 1990* um 13 % und in der Baujahresklasse *bis 1949* um 14 % gestiegen.

Das Diagramm zeigt den durchschnittlichen Kaufpreis ausschließlich für Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse *bis 1949*. Für Kauffälle mit mehr als 6 Wohneinheiten können wegen der geringen Anzahl an Kauffällen keine durchschnittlichen Kaufpreise separat ausgewertet werden.

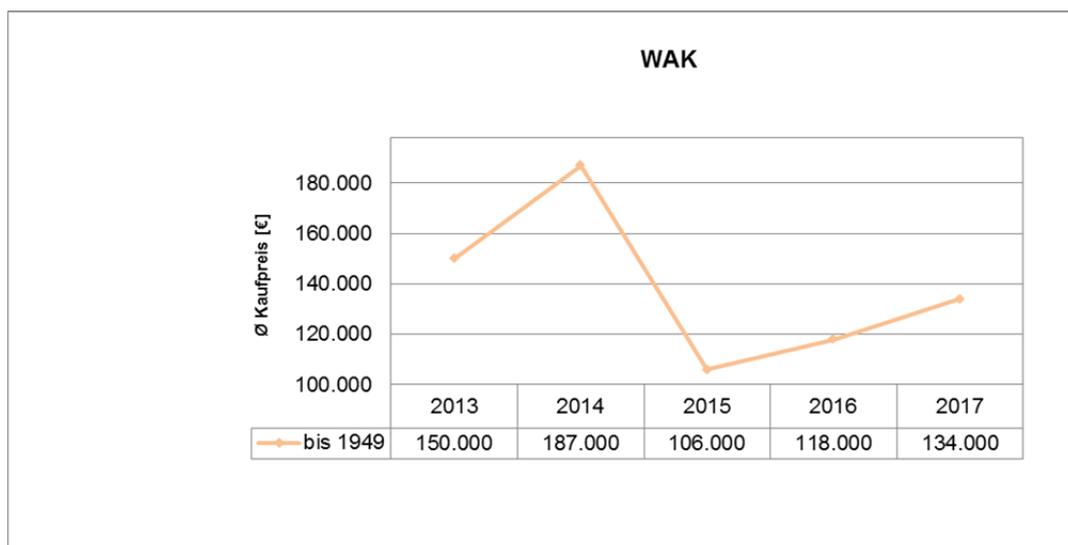


Abb. 139: durchschnittlicher Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse *bis 1949* über fünf Jahre (WAK)

In der Tabelle wird für die Baujahresklassen 1950 bis 1990 und bis 1949 trotz sehr geringer Anzahl an geeigneten Kauffällen der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten angegeben, um über das Preisniveau in diesem Teilmarkt zu informieren.

Baujahresklasse	WAK									
	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
1950 bis 1990	2	3	↑	k.A.	306	○	k.A.	750	○	
Min					194					680
Max							384			
bis 1949	3	5	↑	278	241	↓	600	800	↑	
Min				173	199			550		630
Max				360	380			700		940
Summe bzw. Durchschnitt	5	8	↑	278	273	→	600	780	↑	

Abb. 140: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten 2016 und 2017 nach Baujahresklassen (WAK)

Für die kreisfreie Stadt Eisenach wurde dieses Marktsegment durch Kauffälle von Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren *bis 1949* mit jeweils 90 % in den Jahren 2016 und 2017 dominiert. Die anderen Baujahresklassen können wegen der sehr geringen Anzahl an Kauffällen vernachlässigt werden.

Die Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser ist mit 57 im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 55 Kauf-fällen annähernd konstant geblieben (+ 4 %).

Damit wurde im Jahr 2017 die höchste Anzahl an Kauffällen in den vergangenen fünf Jahren in diesem Marktsegment registriert.

Für *Neubauten* lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor.

Bei rund 80 % der erfassten Kauffälle in den Jahren 2016 und 2017 handelte es sich um Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Auf Gebäude mit 7-20 Wohneinheiten entfielen 20 % der erfassten Kauffälle. Es wurden keine Kauffälle von Gebäuden mit mehr als 20 Wohneinheiten registriert.

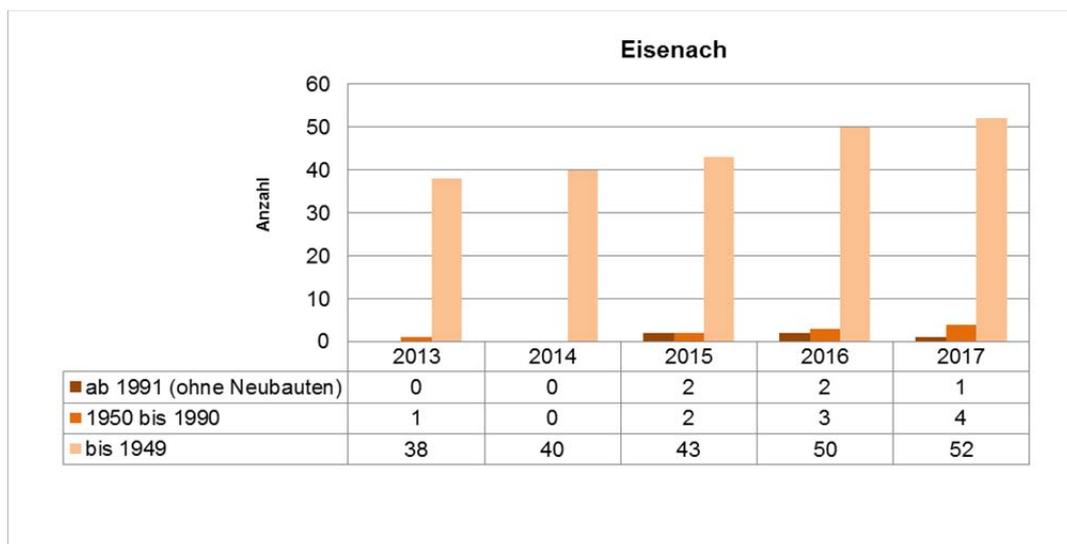


Abb. 141: Anzahl der Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche höchstens 5.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Baujahresklasse	Eisenach									
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
bis 1949	23	22	→	519	619	↗	259.000	207.000	↘	
Min				160	180			25.000		26.000
Max				1.141	3.018			730.000		820.000
Summe bzw. Durchschnitt	23	22	→	519	619	↗	259.000	207.000	↘	

Abb. 142: Anzahl und Durchschnittswerte von Mehrfamilienhäusern 2016 und 2017 für die Baujahresklasse *bis 1949* (Eisenach)

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Baujahresklassen kann eine Tendenz der Preisentwicklung nur für die Baujahresklasse *bis 1949* angegeben werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass lediglich das Preisniveau der registrierten Kauffälle abgebildet werden kann.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist zwischen den Jahren 2016 und 2017 in der Baujahresklasse *bis 1949* um 20 % gesunken.

Das Diagramm zeigt den durchschnittlichen Kaufpreis ausschließlich für Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse *bis 1949*. Für Kauffälle mit mehr als 6 Wohneinheiten können wegen der geringen Anzahl an Kauffällen keine durchschnittlichen Kaufpreise separat ausgewertet werden.

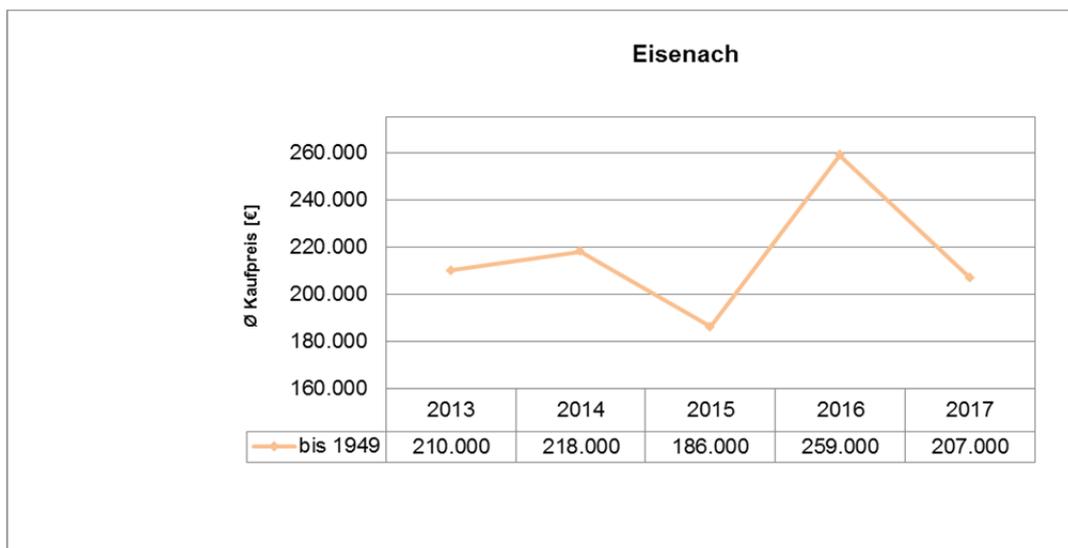


Abb. 143: durchschnittlicher Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse *bis 1949* über fünf Jahre (Eisenach)

In der Tabelle wird für die Baujahresklasse *bis 1949* trotz geringer Anzahl an geeigneten Kauffällen der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten angegeben, um über das Preisniveau in diesem Teilmarkt zu informieren.

Baujahresklasse	Eisenach								
	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
bis 1949	13	14	↗	279	340	↗	900	820	↘
Min				176	203		400	570	
Max				460	513		1.950	1.600	
Summe bzw. Durchschnitt	13	14	↗	279	340	↗	900	820	↘

Abb. 144: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten 2016 und 2017 für die Baujahresklasse *bis 1949* (Eisenach)

## 6.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zuständigkeitsbereich nur selten gehandelt.

Es liegen nur wenige Kauffälle aus den jeweiligen Baujahresklassen vor, die außerdem große Spannen beim Kaufpreis und bei der veräußerten Grundstücksfläche aufweisen.

Aus den folgenden Abbildungen und Tabellen sollten daher keine allgemeinen Entwicklungen oder Tendenzen abgeleitet werden. Sie sollen lediglich der Einordnung in das vorhandene Preisniveau dienen.

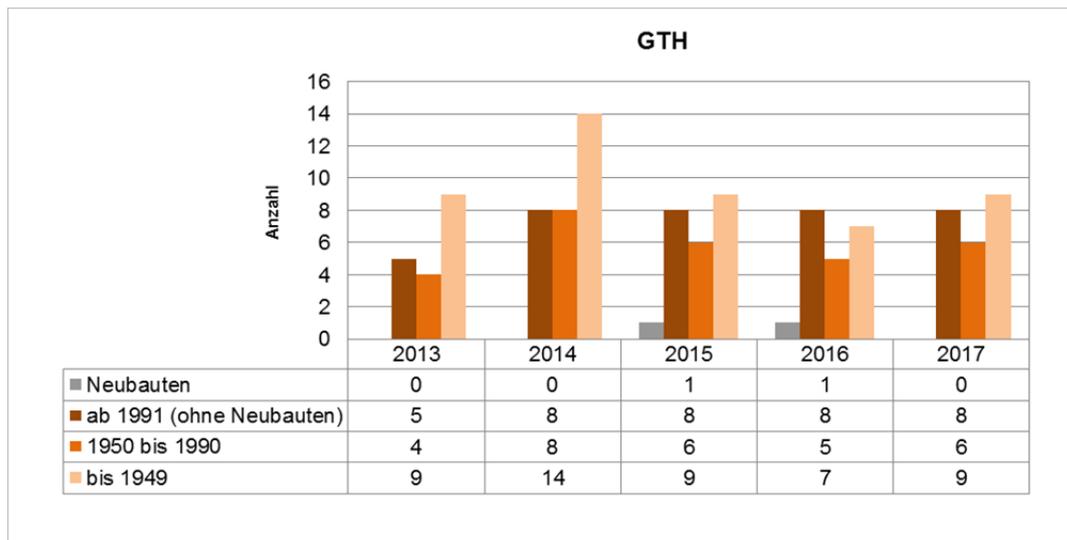


Abb. 145: Anzahl der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

Baujahresklasse	GTH								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	7	6	↘	4.829	6.439	↑	1.205.000	972.000	↘
Min				967	677	↑	20.000	285.000	↘
Max				11.635	18.340		2.250.000	3.200.000	
1950 bis 1990	2	2	→	k.A.	k.A.	○	k.A.	k.A.	○
Min									
Max									
bis 1949	5	5	→	1.932	12.177	↑	288.000	328.000	↗
Min				360	1.020	↑	178.000	35.000	↘
Max				3.352	52.595		476.000	1.045.000	
Summe bzw. Durchschnitt	14	13	↘	3.381	9.308	↑	747.000	650.000	↘

Abb. 146: Anzahl und Durchschnittswerte von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 200 m<sup>2</sup> beträgt.

Bei den dargestellten durchschnittlichen Kaufpreisen sind große Spannen zu erkennen. Diese Werte können lediglich das ungefähre Wertniveau in den einzelnen Baujahresklassen in den letzten fünf Jahren widerspiegeln.

Für konkrete Vorhaben wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen oder eine Verkehrswertermittlung durchführen zu lassen.

Für *Neubauten* lag im Jahr 2017 kein Kauffall und im Jahr 2016 ein Kauffall vor.

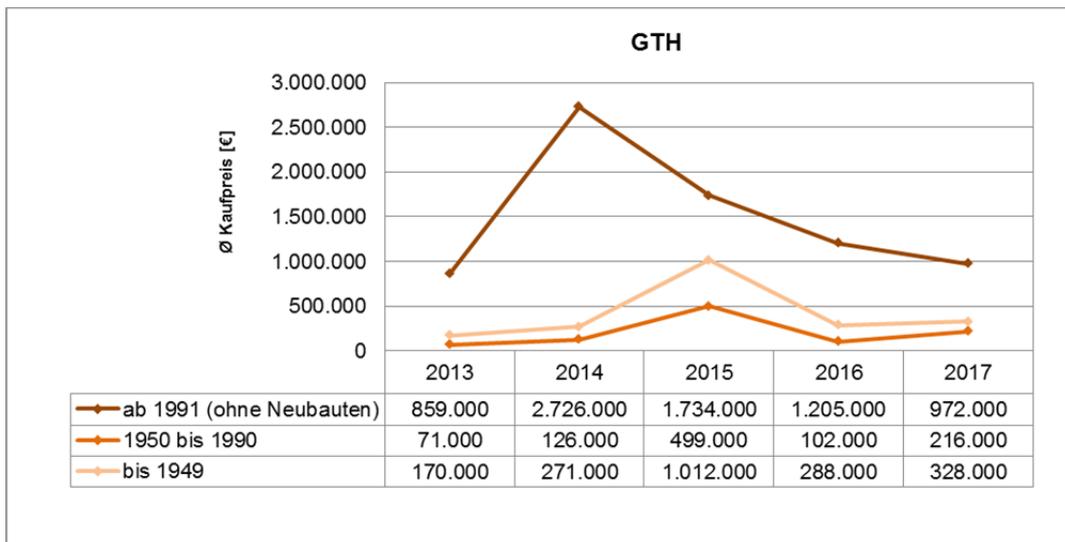


Abb. 147: durchschnittlicher Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

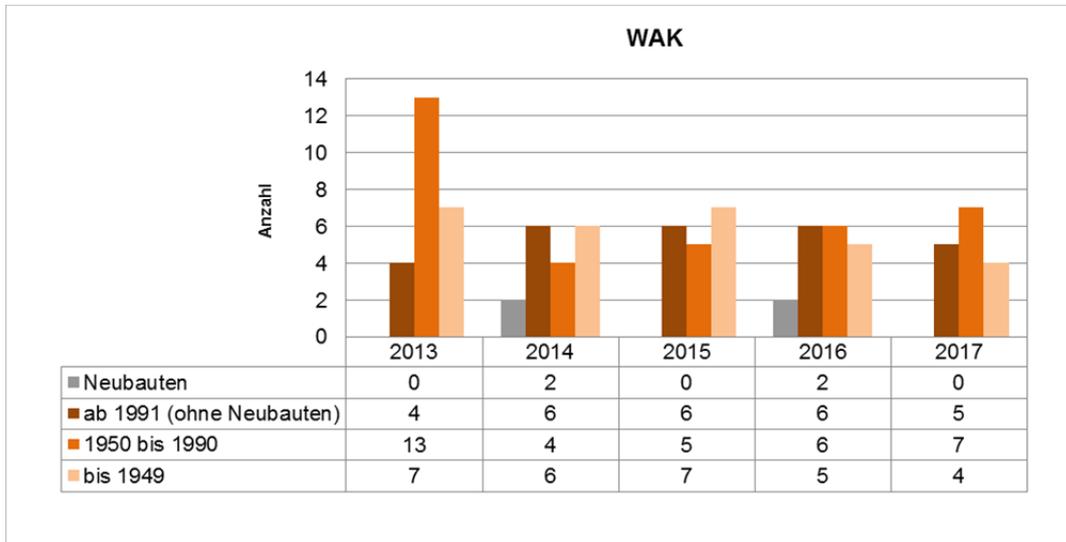


Abb. 148: Anzahl der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

Baujahresklasse	WAK								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	5	4	↓	5.167	3.291	↓	703.000	1.104.000	↑
Min				1.855	907		340.000	155.000	
Max				10.349	7.106		1.095.000	3.010.000	
1950 bis 1990	6	6	→	1.462	6.540	↑	152.000	404.000	↑
Min				400	291		12.000	6.000	
Max				3.891	11.292		440.000	990.000	
bis 1949	3	3	→	391	3.049	↑	230.000	122.000	↓
Min				202	411		80.000	13.000	
Max				685	5.735		460.000	197.000	
Summe bzw. Durchschnitt	14	13	↓	2.340	4.293	↑	362.000	543.000	↑

Abb. 149: Anzahl und Durchschnittswerte von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Bei der Auswertung wurden Kaufverträge berücksichtigt, bei denen die veräußerte Fläche mindestens 200 m<sup>2</sup> beträgt.

Bei den dargestellten durchschnittlichen Kaufpreisen sind große Spannen zu erkennen. Diese Werte können lediglich das ungefähre Wertniveau in den einzelnen Baujahresklassen in den letzten fünf Jahren widerspiegeln.

Für konkrete Vorhaben wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen oder eine Verkehrswertermittlung durchführen zu lassen.

Für *Neubauten* lag im Jahr 2017 kein Kauffall vor, im Jahr 2016 wurden zwei Kauffälle registriert.

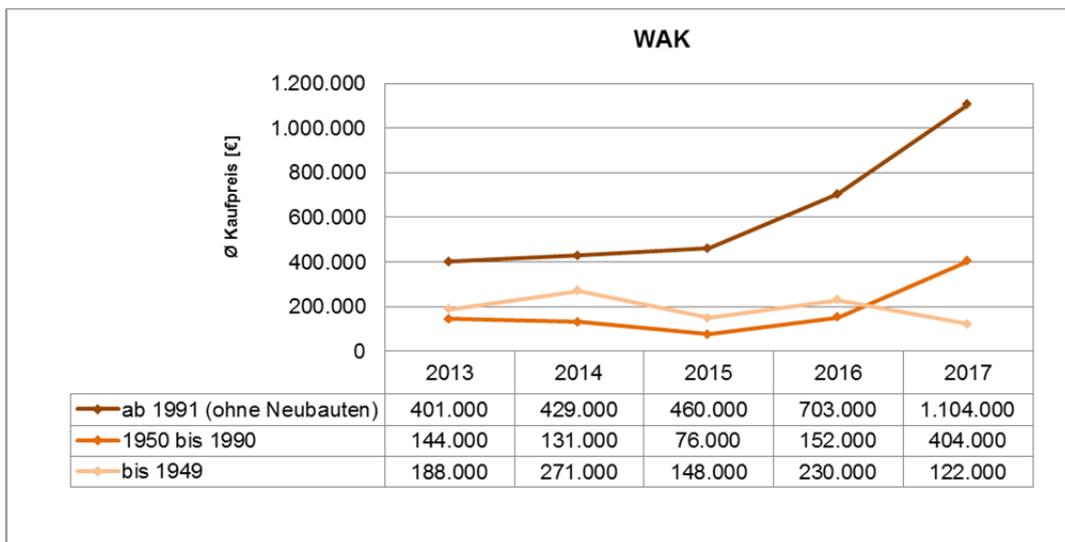


Abb. 150: durchschnittlicher Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

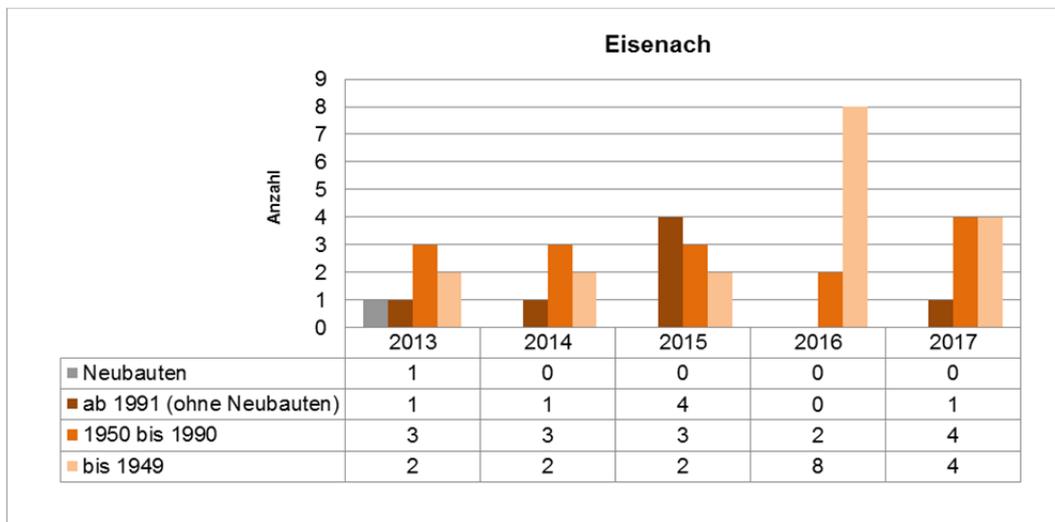


Abb. 151: Anzahl der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)

Baujahresklasse	Eisenach									
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
1950 bis 1990	1	4	↑	k.A.	3.421	○	k.A.	467.000	○	
Min					2.314					162.000
Max							4.333			
bis 1949	7	3	↓	3.229	5.644	↑	478.000	1.503.000	↑	
Min				312	482			110.000		325.000
Max				16.900	15.929			1.650.000		2.250.000
Summe bzw. Durchschnitt	8	7	↔	3.229	4.532	↑	478.000	985.000	↑	

Abb. 152: Anzahl und Durchschnittswerte von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)

Für *Neubauten* lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor.

Für dieses Marktsegment lässt sich aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen und wegen der Anforderungen des Datenschutzes keine Tendenz der Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für die verschiedenen Baujahresklassen über fünf Jahre angeben.

Für konkrete Vorhaben wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen oder eine Verkehrswertermittlung durchführen zu lassen.

## 6.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Zu den Kaufobjekten in diesem Teilmarkt gehören neben den Gewerbe- und Industriegebäuden auch Betriebs- und Werkstätten sowie Lager- und Produktionsgebäude. Bei der Auswertung wurden neben den Neubauten alle weiteren Baujahre zusammengefasst.

Im Zuständigkeitsbereich lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle für *Neubauten* vor.

Im Landkreis Gotha ist die Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden mit 22 im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 34 um 35 % gesunken.

Im Wartburgkreis ist die Anzahl um 23 % mit 32 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 26 im Vorjahr gestiegen. In der kreisfreien Stadt Eisenach wurden 2016 drei Kauffälle und 2017 wurde ein Kauffall registriert.

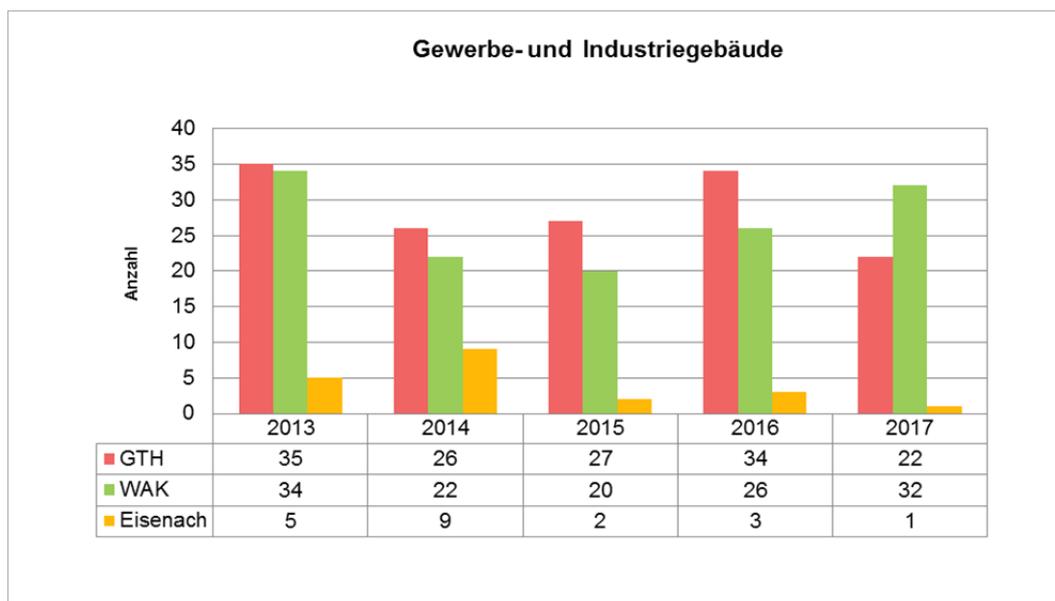


Abb. 153: Anzahl der Gewerbe- und Industriegebäude über fünf Jahre

Gewerbe- und Industriegebäude	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
GTH	26	15	↓	9.547	26.216	↑	697.000	2.195.000	↑	
Min				444	452			1.000		2.000
Max				49.664	221.132			7.000.000		26.450.000
WAK	18	23	↗	7.556	8.373	↗	404.000	582.000	↑	
Min				702	426			3.000		1.000
Max				31.634	97.000			3.969.000		4.080.000
Summe bzw. Durchschnitt	44	38	↘	8.552	17.295	↑	551.000	1.389.000	↑	

Abb. 154: Anzahl und Durchschnittswerte von Gewerbe- und Industriegebäuden 2016 und 2017 (GTH und WAK)

Für die kreisfreie Stadt Eisenach können wegen der geringen Anzahl an Kauffällen keine Angaben zu den Umsatzzahlen und zum durchschnittlichen Kaufpreis dargestellt werden.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) aufgeteilt sind.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, z. B. Geschäfte, Büros, Praxen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet das Sondereigentum das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Im Abschnitt 7.1 wird ein Überblick über den Gesamtmarkt gegeben, der Aussagen zur Anzahl sowie zum Geldumsatz in den Gebietskörperschaften zu diesem Marktsegment trifft.

Beim Wohnungseigentum werden folgende Teilmärkte unterschieden:

- **Erstverkauf aus Neubau**  
(Verkauf einer neu erstellten, bislang nicht genutzten, Eigentumswohnung nach § 5 WoEigG)
- **Erstverkauf aus Umwandlung**  
(Verkauf einer bislang vermieteten Wohnung nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung nach § 5 WoEigG)
- **Weiterverkauf**  
(Weiterverkauf einer „gebrauchten“ Eigentumswohnung nach § 5 WoEigG)

Im Zuständigkeitsbereich betrug der Anteil am Wohnungseigentum bei der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2016 und 2017 jeweils 93 %. Der Anteil des Wohnungseigentums beim Geldumsatz lag bei 93 % im Jahr 2016 und 96 % im Jahr 2017.

Wegen der deutlich untergeordneten Bedeutung von Veräußerungen von Teileigentum im Zuständigkeitsbereich werden dafür nur Angaben zur Anzahl und zum Geldumsatz in den Gebietskörperschaften getroffen, aber keine separaten Auswertungen zu durchschnittlichen Kaufpreisen dargestellt.

## 7.1 Gesamtmarkt

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum ist mit 376 Kauffällen im Jahr 2017 gegenüber 426 im Jahr 2016 um 12 % gesunken. Dabei wurde auch für dieses Marktsegment im Jahr 2016 die höchste Anzahl an Kauffällen in den vergangenen fünf Jahren registriert.

Der Geldumsatz ist im Jahr 2017 mit 37,5 Mio. € gegenüber 37,4 Mio. € im Jahr 2016 bei gesunkener Anzahl annähernd konstant geblieben.

Die Anzahl ist im Landkreis Gotha um 22 % und in der kreisfreien Stadt Eisenach um 9 % gesunken, im Wartburgkreis ist die Anzahl um 9 % gestiegen.

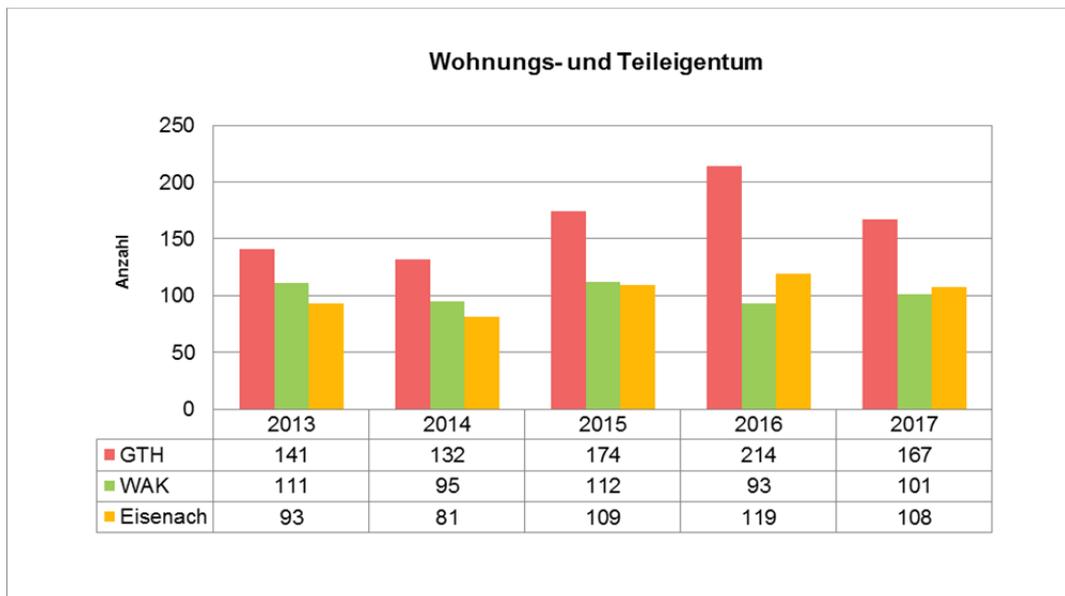


Abb. 155: Anzahl von Wohnungs- und Teileigentum über fünf Jahre

Im Landkreis Gotha ist der Geldumsatz leicht um 8 % gesunken, liegt aber noch deutlich über dem Niveau der Jahre 2013-2015, was auf den Anteil an Erstverkäufen aus Neubau in den Jahren 2016 und 2017 zurückzuführen ist. Im Wartburgkreis ist der Geldumsatz deutlich um fast das Doppelte (+ 79 %) gestiegen. In der kreisfreien Stadt Eisenach ist der Geldumsatz um 30 % gesunken.

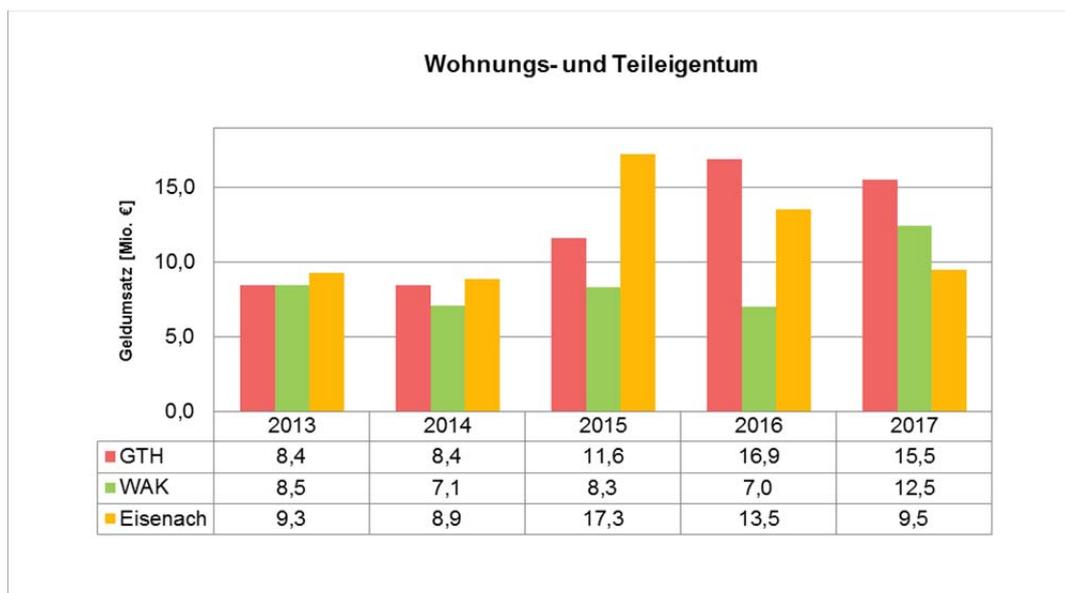


Abb. 156: Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum über fünf Jahre

Für die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum werden in den Tabellen jeweils die Anzahl und der Geldumsatz für die Jahre 2016 und 2017 für die einzelnen Gebietskörperschaften angegeben.

Teilmarkt	GTH					
	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum	198	156	↘	16,1	13,9	↘
Teileigentum	16	11	↓	0,8	1,6	↑
Summe	214	167	↘	16,9	15,5	↘

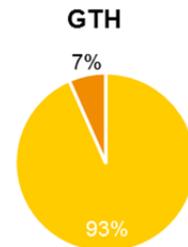


Abb. 157: Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum sowie prozentuale Verteilung der Anzahl auf die Teilmärkte 2017 (GTH)

Teilmarkt	WAK					
	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum	85	90	↔	6,9	11,1	↑
Teileigentum	8	11	↑	0,1	1,3	↑
Summe	93	101	↔	7,0	12,4	↑

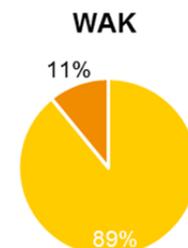


Abb. 158: Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum sowie prozentuale Verteilung der Anzahl auf die Teilmärkte 2017 (WAK)

Teilmarkt	Eisenach					
	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum	113	104	↘	12,5	9,1	↘
Teileigentum	6	4	↓	1,0	0,4	↓
Summe	119	108	↘	13,5	9,5	↘

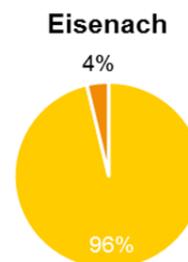


Abb. 159: Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum sowie prozentuale Verteilung der Anzahl auf die Teilmärkte 2017 (Eisenach)

## 7.2 Wohnungseigentum

Für das Wohnungseigentum werden folgende Baujahresklassen unterschieden:

- Neubauten (Gebäude mit Baujahren im Vertragsjahr sowie in den beiden Vorjahren),
- ab 1991 (ohne Neubauten),
- 1950 - 1990,
- bis 1949.

### 7.2.1 Erstverkauf aus Neubau

Im Landkreis Gotha waren in den Jahren 2016 und 2017 insgesamt 19 Erstverkäufe von Neubauten zu verzeichnen. Das ist die höchste Anzahl in den vergangenen fünf Jahren. In den Jahren 2013 und 2014 wurden keine Kauffälle und im Jahr 2015 nur ein Kauffall registriert.

Baujahresklasse	GTH									
	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
Neubauten	8	11	↑	94	98	→	2.310	2.550	↗	
Min				78	63			1.700		2.150
Max				172	146			2.620		2.880
Summe bzw. Durchschnitt	8	11	↑	94	98	→	2.310	2.550	↗	

Abb. 160: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Neubau 2016 und 2017 (GTH)

Im Wartburgkreis ist die Anzahl der Erstverkäufe von Neubauten zwischen den Jahren 2016 und 2017 um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist im Vergleich zwischen den Jahren 2016 und 2017 um 4 % gestiegen. Zwischen 2013 und 2017 ist ein Anstieg um 23 % zu verzeichnen, bei insgesamt niedriger Anzahl in den vergangenen fünf Jahren.

Baujahresklasse	WAK									
	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
Neubauten	9	4	↓	85	87	→	1.890	1.970	→	
Min				74	82			1.670		1.850
Max				103	91			2.130		2.060
Summe bzw. Durchschnitt	9	4	↓	85	87	→	1.890	1.970	→	

Abb. 161: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Neubau 2016 und 2017 (WAK)

Für die kreisfreie Stadt Eisenach wurden im Jahr 2016 drei Kauffälle und im Jahr 2017 wurde kein Kauffall registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche betrug im Jahr 2016 für die drei Kauffälle 1.900 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m². Diese Angaben können wegen der sehr geringen Anzahl an Kauffällen nur zur Einordnung in das Preisniveau für diesen Teilmarkt betrachtet werden.

## 7.2.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Insgesamt wurden im Zuständigkeitsbereich für diesen Teilmarkt in den Jahren 2016 und 2017 nur wenige Kauffälle registriert (GTH: 36, WAK: 4, Eisenach: 10). Unter Berücksichtigung der Baujahresklassen können nur wenige detaillierte Daten angegeben werden.

Für den Landkreis Gotha ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche in der Baujahresklasse bis 1949 leicht um 7 % gestiegen.

Baujahresklasse	GTH									
	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
ab 1991 (ohne Neubauten)	4	0	○	70	k.A.	○	1.030	k.A.	○	
Min				57				970		
Max				93				1.130		
bis 1949	15	16	↗	99	84	↘	1.240	1.330	↗	
Min				66	47			690		700
Max				133	144			2.350		2.500
Summe bzw. Durchschnitt	19	16	↘	85	84	↘	1.140	1.330	↗	

Abb. 162: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Umwandlung 2016 und 2017 (GTH)

Für die kreisfreie Stadt Eisenach können aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen lediglich für 2016 Durchschnittswerte angegeben werden; Aussagen zur Tendenz sind nicht möglich.

Baujahresklasse	Eisenach									
	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
bis 1949	7	1	↓	145	k.A.	○	910	k.A.	○	
Min				102				460		
Max				167				1.290		
Summe bzw. Durchschnitt	7	1	↓	145	k.A.	○	910	k.A.	○	

Abb. 163: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Umwandlung 2016 und 2017 (Eisenach)

Für den Wartburgkreis können bei jeweils zwei Kauffällen in den Jahren 2016 und 2017 keine Angaben zur durchschnittlichen Wohnfläche und zum durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche getroffen werden.

### 7.2.3 Weiterverkauf

Der Weiterverkauf von Eigentumswohnungen stellt den größten Teilmarkt bei der Veräußerung von Wohnungseigentum dar.

Im Landkreis Gotha wurden 125 Kauffälle von Weiterverkäufen im Jahr 2017 gegenüber 165 Kauffällen im Vorjahr erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist damit um 24 % gesunken. Auch in diesem Teilmarkt wurde im Jahr 2016 die höchste Anzahl an Kauffällen in den vergangenen fünf Jahren registriert.

Im Jahr 2016 war die Anzahl der Kauffälle in den Baujahresklassen *ab 1991 (ohne Neubauten)* und *1950 bis 1990* annähernd gleich und hatte insgesamt einen Anteil von 81 % an der Anzahl der Kauffälle in allen Baujahresklassen. Im Jahr 2017 wurden die meisten Kauffälle in der Baujahresklasse *ab 1991 (ohne Neubauten)* mit einem Anteil von 47 % registriert.

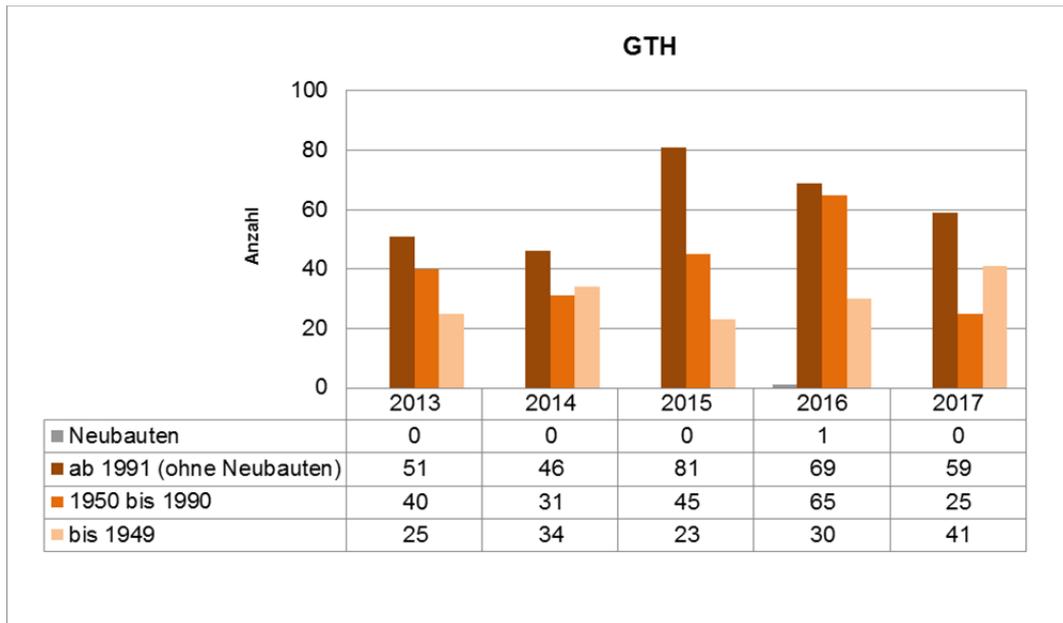


Abb. 164: Anzahl der Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

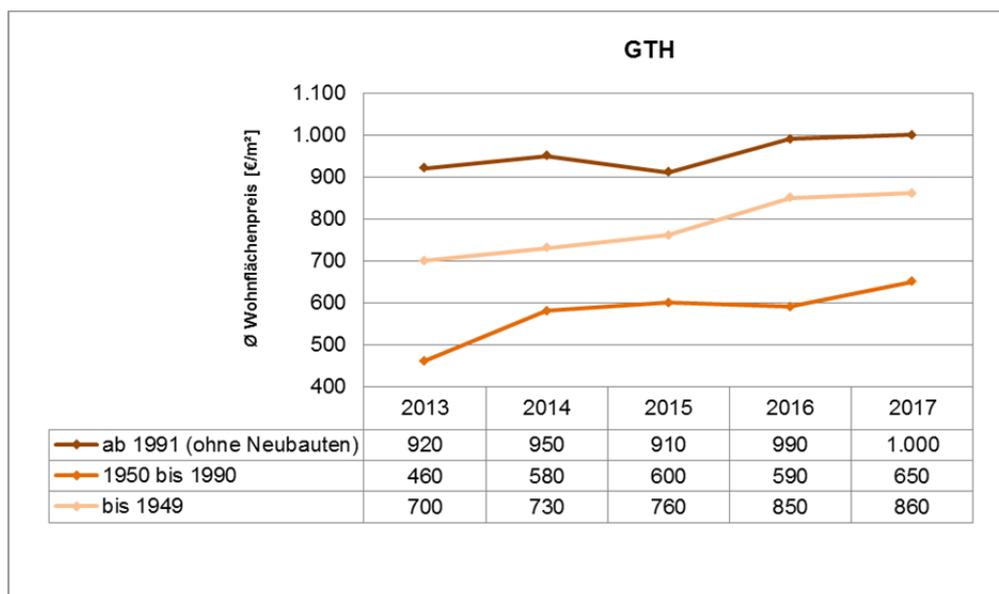


Abb. 165: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist in allen Baujahresklassen zwischen den Jahren 2016 und 2017 konstant geblieben oder leicht gestiegen:

- ab 1991 (ohne Neubauten): + 1 %
- 1950 bis 1990: + 10 %
- bis 1949: + 1 %

Die höheren Kaufpreise werden in den Baujahresklassen ab 1991 (ohne Neubauten) und bis 1949 erzielt, da anzunehmen ist, dass sowohl die jüngeren Baujahre als auch die Gebäude in den deutlich älteren Baujahren von den Käufern bevorzugt werden.

Baujahresklasse	GTH								
	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	65	57	↘	70	77	↗	990	1.000	→
Min				31	44		550	430	
Max				142	133		1.610	1.600	
1950 bis 1990	58	22	↘	61	64	→	590	650	↗
Min				30	47		80	150	
Max				134	118		1.580	1.350	
bis 1949	24	34	↗	93	80	↘	850	860	→
Min				36	35		170	90	
Max				245	155		1.360	1.470	
Summe bzw. Durchschnitt	147	113	↘	75	74	→	810	840	→

Abb. 166: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)

Im Wartburgkreis wurden 84 Kauffälle von Weiterverkäufen im Jahr 2017 gegenüber 74 Kauffällen im Jahr 2016 erfasst. Damit ist die Anzahl um 14 % gestiegen. Sie erreicht damit im Jahr 2017 die höchste Anzahl an Kauffällen in den vergangenen fünf Jahren in diesem Teilmarkt.

Im Jahr 2016 war die Anzahl der Kauffälle in den Baujahresklassen *ab 1991 (ohne Neubauten)* und *1950 bis 1990* annähernd gleich und hatte insgesamt einen Anteil von 82 % an der Anzahl der Kauffälle in allen Baujahresklassen. Im Jahr 2017 wurden die meisten Kauffälle in der Baujahresklasse *ab 1991 (ohne Neubauten)* mit einem Anteil von 62 % registriert.

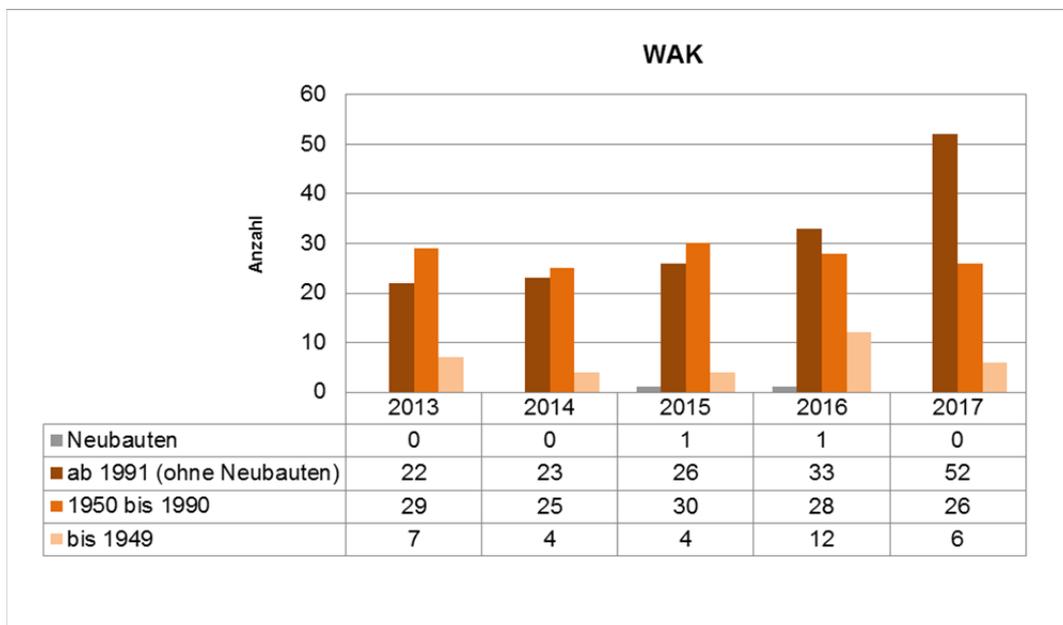


Abb. 167: Anzahl der Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

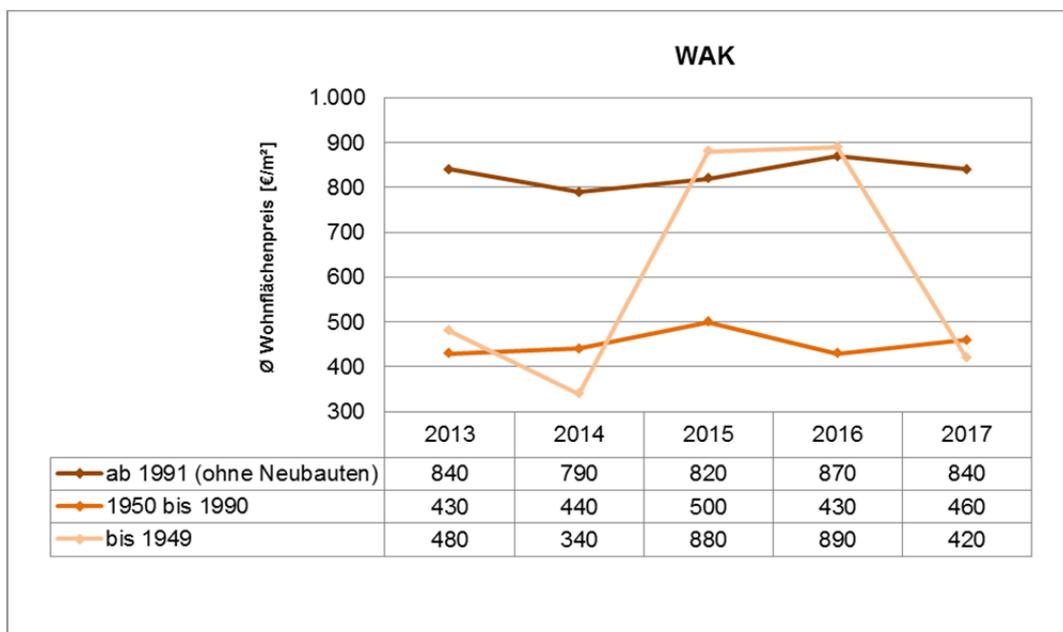


Abb. 168: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)

Der ungewöhnlich hohe durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche in der Baujahresklasse *bis 1949* in den Jahren 2015 und 2016 ist auf einzelne Kauffälle in Bad Salzungen und Bad Liebenstein zurückzuführen, bei denen vergleichsweise hohe Kaufpreise erzielt wurden.

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist in den Baujahresklassen *ab 1991 (ohne Neubauten)* und *1950 bis 1990* zwischen den Jahren 2016 und 2017 nahezu konstant geblieben.

- *ab 1991 (ohne Neubauten)*: - 3 %
- *1950 bis 1990*: + 7 %
- *bis 1949*: -53 %

In der Baujahresklasse *bis 1949* ist eine unstete Entwicklung festzustellen, wobei die geringe Anzahl an Kauffällen zu berücksichtigen ist. Im Vergleich zwischen den Jahren 2015 und 2016 ist der durchschnittliche Kaufpreis konstant geblieben (+ 1 %) und zwischen den Jahren 2013 und 2017 (bei annähernd gleicher Anzahl an Kauffällen) ist der durchschnittliche Kaufpreis um 13 % gesunken.

Die Durchschnittswerte können für diese Baujahresklasse nur zur Einordnung in das Preisniveau dienen.

Baujahresklasse	WAK									
	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]			
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	
ab 1991 (ohne Neubauten)	24	39	↑	78	75	→	870	840	→	
Min				47	35			280		420
Max				130	153			1.600		1.350
1950 bis 1990	20	23	↗	68	60	↘	430	460	↗	
Min				32	33			20		150
Max				139	86			960		990
bis 1949	9	3	↓	91	86	↘	890	420	↓	
Min				40	30			220		260
Max				123	171			1.430		600
Summe bzw. Durchschnitt	53	65	↗	79	74	↘	730	570	↘	

Abb. 169: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)

Für die kreisfreie Stadt Eisenach ist die Anzahl der Kauffälle von Weiterverkäufen mit 101 im Jahr 2017 gegenüber 102 im Vorjahr nahezu gleich geblieben (-1 %). In diesen beiden Jahren liegt die Anzahl damit jeweils um etwa 45 % höher als der Durchschnitt der Jahre 2013-2015 mit 66 Kauffällen.

In den Jahren 2016 und 2017 war die Anzahl der Kauffälle in den Baujahresklassen *ab 1991 (ohne Neubauten)* und *bis 1949* jeweils annähernd gleich und hatte insgesamt einen Anteil von 89 % bzw. 94 % an der Anzahl der Kauffälle in allen Baujahresklassen.

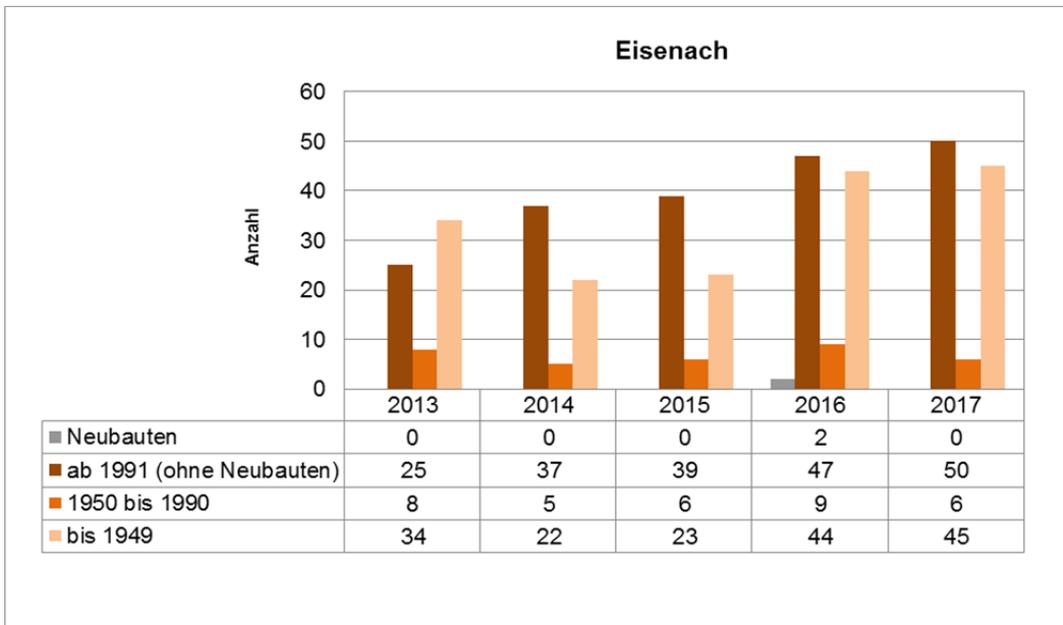


Abb. 170: Anzahl der Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)

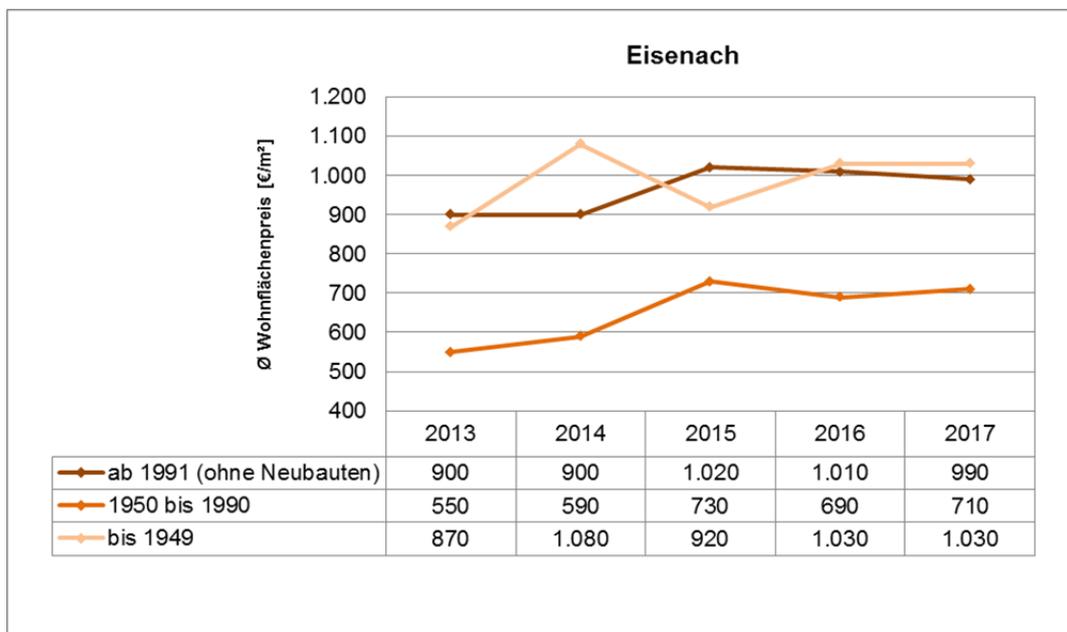


Abb. 171: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)

Für die Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche wurden die Kaufverträge ausgeschlossen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist in allen Baujahresklassen zwischen den Jahren 2016 und 2017 annähernd konstant geblieben:

- ab 1991 (ohne Neubauten): - 2 %
- 1950 bis 1990: + 3 %
- bis 1949: konstant

Die höchsten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche werden in der kreisfreien Stadt Eisenach in der Baujahresklasse bis 1949 erzielt. Hier handelt es sich zumeist um Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Villen und ähnlichen Gebäuden in den guten Wohnlagen der Kernstadt Eisenach. Es ist anzunehmen, dass Käufer bereit sind, dafür entsprechend höhere Kaufpreise zu zahlen. In den vergangenen fünf Jahren ist hier ein Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche um 18 % zu verzeichnen.

Daher ist das Preisniveau in dieser Baujahresklasse ähnlich hoch wie in der Baujahresklasse ab 1991 (ohne Neubauten).

Baujahresklasse	Eisenach								
	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Wohnflächenpreis [€/m²]		
	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr	2016	2017	Tendenz zum Vorjahr
ab 1991 (ohne Neubauten)	38	44	↗	75	70	↘	1.010	990	↔
Min				39	41		510	630	
Max				172	111		1.460	1.690	
1950 bis 1990	8	4	↘	104	50	↘	690	710	↔
Min				50	31		160	190	
Max				225	72		1.150	960	
bis 1949	35	38	↗	76	90	↗	1.030	1.030	↔
Min				27	40		320	400	
Max				129	180		2.010	1.770	
Summe bzw. Durchschnitt	81	86	↗	85	70	↘	910	910	↔

Abb. 172: durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)

## Abbildungsverzeichnis

---

Abb. 1:	Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)	9
Abb. 2:	Internet-Startseite BORIS-TH	12
Abb. 3:	Bildschirmdarstellung BORIS-TH: Bodenrichtwerte für Bauflächen	13
Abb. 4:	Informationsfenster BORIS-TH: Bodenrichtwert für Bauflächen (Beispiel)	13
Abb. 5:	Bildschirmdarstellung BORIS-TH: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14
Abb. 6:	Informationsfenster BORIS-TH: Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Beispiel)	14
Abb. 7:	Bodenrichtwertinformation für Bauflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Beispiele)	15
Abb. 8:	Wohnungsbaukredit: Entwicklung über zehn Jahre (Quelle: Deutsche Bundesbank)	18
Abb. 9:	Preisindizes: Entwicklung über zehn Jahre (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt)	18
Abb. 10:	Landkreis Gotha (Quelle: TLVermGeo)	20
Abb. 11:	Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Gotha (Quelle: TLVermGeo)	21
Abb. 12:	Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach (Quelle: TLVermGeo)	25
Abb. 13:	Nutzungsartenstatistik 2017 Wartburgkreis (Quelle: TLVermGeo)	26
Abb. 14:	Nutzungsartenstatistik 2017 kreisfreie Stadt Eisenach (Quelle: TLVermGeo)	30
Abb. 15:	Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Vertragsanlässen 2016 und 2017	34
Abb. 16:	Prozentuale Verteilung der Kaufverträge und aller sonstigen Erwerbsvorgänge 2017	34
Abb. 17:	Anzahl der Erwerbsvorgänge über zehn Jahre	35
Abb. 18:	Flächenumsatz der Erwerbsvorgänge über zehn Jahre	35
Abb. 19:	Geldumsatz der Erwerbsvorgänge über zehn Jahre	36
Abb. 20:	Anzahl der Erwerbsvorgänge und Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017	36
Abb. 21:	Prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte 2017	36
Abb. 22:	Anzahl der Kaufverträge über zehn Jahre	37
Abb. 23:	Anzahl der Kaufverträge und Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017	37
Abb. 24:	Anzahl der Kaufverträge: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017	37
Abb. 25:	Anzahl der Kaufverträge über zehn Jahre mit Verteilung auf Monate	38
Abb. 26:	Flächenumsatz der Kaufverträge über zehn Jahre	39
Abb. 27:	Flächenumsatz der Kaufverträge und Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017	39
Abb. 28:	Flächenumsatz der Kaufverträge: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017	39
Abb. 29:	Geldumsatz der Kaufverträge über zehn Jahre	40
Abb. 30:	Geldumsatz der Kaufverträge: Verteilung auf die Teilmärkte 2016 und 2017	40
Abb. 31:	Geldumsatz der Kaufverträge: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017	40
Abb. 32:	Anzahl der Zwangsversteigerungen über zehn Jahre	41
Abb. 33:	Anzahl der Zwangsversteigerungen: Prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte 2017	41
Abb. 34:	Flächenumsatz der Zwangsversteigerungen über zehn Jahre	42

Abb. 35:	Geldumsatz der Zwangsversteigerungen über zehn Jahre	42
Abb. 36:	Zwangsversteigerungen: Umsatzzahlen Landkreis Gotha 2016 und 2017	43
Abb. 37:	Zwangsversteigerungen: Umsatzzahlen Wartburgkreis 2016 und 2017	43
Abb. 38:	Zwangsversteigerungen: Umsatzzahlen kreisfreie Stadt Eisenach 2016 und 2017	43
Abb. 39:	Anzahl der Bauflächen über fünf Jahre	44
Abb. 40:	Flächenumsatz der Bauflächen über fünf Jahre	45
Abb. 41:	Geldumsatz der Bauflächen über fünf Jahre	45
Abb. 42:	Bauflächen: Anzahl und Umsatzzahlen Landkreis Gotha 2016 und 2017	46
Abb. 43:	Bauflächen: Anzahl und Umsatzzahlen Wartburgkreis 2016 und 2017	47
Abb. 44:	Bauflächen: Anzahl und Umsatzzahlen kreisfreie Stadt Eisenach 2016 und 2017	47
Abb. 45:	Anzahl der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre	48
Abb. 46:	Flächenumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre	48
Abb. 47:	Geldumsatz der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre	49
Abb. 48:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus über fünf Jahre	49
Abb. 49:	Anzahl der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre	50
Abb. 50:	Flächenumsatz der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre	51
Abb. 51:	Geldumsatz der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre	51
Abb. 52:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser über fünf Jahre	52
Abb. 53:	Anzahl der gewerblichen Bauflächen über fünf Jahre	53
Abb. 54:	Anzahl der gewerblichen Bauflächen und Verteilung auf Grundstückstypen 2016 und 2017	53
Abb. 55:	Flächenumsatz der gewerblichen Bauflächen über fünf Jahre	54
Abb. 56:	Flächenumsatz der gewerblichen Bauflächen und Verteilung auf Grundstückstypen 2016 und 2017	54
Abb. 57:	Geldumsatz der gewerblichen Bauflächen über fünf Jahre	55
Abb. 58:	Geldumsatz der gewerblichen Bauflächen und Verteilung auf Grundstückstypen 2016 und 2017	55
Abb. 59:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von gewerblichen Bauflächen für „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Handel; Hotel; Gaststätte“ über fünf Jahre	56
Abb. 60:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von gewerblichen Bauflächen für „Gewerbe, Industrie“ über fünf Jahre	57
Abb. 61:	Anzahl von Bauerwartungsland und Rohbauland 2016 und 2017	59
Abb. 62:	Flächenumsatz von Bauerwartungsland und Rohbauland 2016 und 2017	59
Abb. 63:	Geldumsatz von Bauerwartungsland und Rohbauland 2016 und 2017	59
Abb. 64:	Anzahl der Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre	60
Abb. 65:	Flächenumsatz der Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre	60
Abb. 66:	Geldumsatz der Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre	61
Abb. 67:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Gemeinbedarfsflächen über fünf Jahre	61
Abb. 68:	Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Flächen über fünf Jahre	63

Abb. 69:	Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Verteilung auf Nutzungsarten 2016 und 2017	63
Abb. 70:	Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Flächen: Prozentuale Verteilung auf Nutzungsarten 2017	63
Abb. 71:	Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen über fünf Jahre	64
Abb. 72:	Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Verteilung auf Nutzungsarten 2016 und 2017	64
Abb. 73:	Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen: Prozentuale Verteilung auf Nutzungsarten 2017	64
Abb. 74:	Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen über fünf Jahre	65
Abb. 75:	Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Verteilung auf Nutzungsarten 2016 und 2017	65
Abb. 76:	Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen: Prozentuale Verteilung auf Nutzungsarten 2017	65
Abb. 77:	Anzahl von Ackerland über fünf Jahre im Zuständigkeitsbereich	66
Abb. 78:	Anzahl von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	66
Abb. 79:	Flächenumsatz von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	67
Abb. 80:	Geldumsatz von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	67
Abb. 81:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Ackerland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	68
Abb. 82:	Anzahl von Grünland über fünf Jahre	69
Abb. 83:	Anzahl von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	69
Abb. 84:	Flächenumsatz von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	70
Abb. 85:	Geldumsatz von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	70
Abb. 86:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Grünland über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	71
Abb. 87:	Anzahl von Waldflächen über fünf Jahre	72
Abb. 88:	Anzahl von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	72
Abb. 89:	Flächenumsatz von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	73
Abb. 90:	Geldumsatz von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	73
Abb. 91:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Waldflächen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	74
Abb. 92:	Anzahl von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre	75
Abb. 93:	Flächenumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre	75
Abb. 94:	Geldumsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre	76
Abb. 95:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderer Funktion über fünf Jahre	76
Abb. 96:	Anzahl von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre	77
Abb. 97:	Flächenumsatz von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre	78
Abb. 98:	Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre	78

Abb. 99:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich über fünf Jahre	79
Abb. 100:	Anzahl von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017	80
Abb. 101:	Flächenumsatz von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017	80
Abb. 102:	Geldumsatz von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017	81
Abb. 103:	durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Erholungsgrundstücken und Gärten im Außenbereich 2016 und 2017	81
Abb. 104:	Anzahl der bebauten Grundstücke über fünf Jahre	83
Abb. 105:	Anzahl der bebauten Grundstücke und Verteilung auf Gebäudetypen 2016 und 2017	83
Abb. 106:	Anzahl der bebauten Grundstücke: Prozentuale Verteilung auf Gebäudetypen 2017	83
Abb. 107:	Flächenumsatz der bebauten Grundstücke über fünf Jahre	84
Abb. 108:	Flächenumsatz der bebauten Grundstücke und Verteilung auf Gebäudetypen 2016 und 2017	84
Abb. 109:	Flächenumsatz der bebauten Grundstücke: Prozentuale Verteilung auf Gebäudetypen 2017	84
Abb. 110:	Geldumsatz der bebauten Grundstücke über fünf Jahre	85
Abb. 111:	Geldumsatz der bebauten Grundstücke und Verteilung auf Gebäudetypen 2016 und 2017	85
Abb. 112:	Geldumsatz der bebauten Grundstücke: Prozentuale Verteilung auf Gebäudetypen 2017	85
Abb. 113:	Anzahl der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	86
Abb. 114:	durchschnittlicher Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	87
Abb. 115:	Anzahl und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)	87
Abb. 116:	Anzahl der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	88
Abb. 117:	durchschnittlicher Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	88
Abb. 118:	Anzahl und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)	89
Abb. 119:	Anzahl der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)	90
Abb. 120:	Anzahl und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)	90
Abb. 121:	durchschnittlicher Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)	91
Abb. 122:	durchschnittlicher Kaufpreis und Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	92
Abb. 123:	durchschnittlicher Kaufpreis und Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	92
Abb. 124:	Anzahl der Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	93
Abb. 125:	Anzahl und Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)	93

Abb. 126:	durchschnittlicher Kaufpreis von Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	94
Abb. 127:	Anzahl der Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	95
Abb. 128:	Anzahl und Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)	95
Abb. 129:	durchschnittlicher Kaufpreis von Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	96
Abb. 130:	Anzahl der Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)	97
Abb. 131:	Anzahl und Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)	97
Abb. 132:	durchschnittlicher Kaufpreis von Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK und Eisenach zusammengefasst)	98
Abb. 133:	Anzahl der Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	99
Abb. 134:	Anzahl und Durchschnittswerte von Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)	100
Abb. 135:	durchschnittlicher Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse <i>bis 1949</i> über fünf Jahre (GTH)	100
Abb. 136:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten 2016 und 2017 für die Baujahresklasse <i>bis 1949</i> (GTH)	101
Abb. 137:	Anzahl der Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	101
Abb. 138:	Anzahl und Durchschnittswerte von Mehrfamilienhäusern nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)	102
Abb. 139:	durchschnittlicher Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse <i>bis 1949</i> über fünf Jahre (WAK)	102
Abb. 140:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten 2016 und 2017 nach Baujahresklassen (WAK)	103
Abb. 141:	Anzahl der Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)	104
Abb. 142:	Anzahl und Durchschnittswerte von Mehrfamilienhäusern 2016 und 2017 für die Baujahresklasse <i>bis 1949</i> (Eisenach)	104
Abb. 143:	durchschnittlicher Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten für die Baujahresklasse <i>bis 1949</i> über fünf Jahre (Eisenach)	105
Abb. 144:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten 2016 und 2017 für die Baujahresklasse <i>bis 1949</i> (Eisenach)	105
Abb. 145:	Anzahl der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	106
Abb. 146:	Anzahl und Durchschnittswerte von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)	106
Abb. 147:	durchschnittlicher Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	107
Abb. 148:	Anzahl der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	108

Abb. 149:	Anzahl und Durchschnittswerte von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)	108
Abb. 150:	durchschnittlicher Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	109
Abb. 151:	Anzahl der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)	110
Abb. 152:	Anzahl und Durchschnittswerte von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)	110
Abb. 153:	Anzahl der Gewerbe- und Industriegebäude über fünf Jahre	111
Abb. 154:	Anzahl und Durchschnittswerte von Gewerbe- und Industriegebäuden 2016 und 2017 (GTH und WAK)	111
Abb. 155:	Anzahl von Wohnungs- und Teileigentum über fünf Jahre	113
Abb. 156:	Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum über fünf Jahre	113
Abb. 157:	Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum sowie prozentuale Verteilung der Anzahl auf die Teilmärkte 2017 (GTH)	114
Abb. 158:	Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum sowie prozentuale Verteilung der Anzahl auf die Teilmärkte 2017 (WAK)	114
Abb. 159:	Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum sowie prozentuale Verteilung der Anzahl auf die Teilmärkte 2017 (Eisenach)	114
Abb. 160:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Neubau 2016 und 2017 (GTH)	115
Abb. 161:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Neubau 2016 und 2017 (WAK)	115
Abb. 162:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Umwandlung 2016 und 2017 (GTH)	116
Abb. 163:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Erstverkäufen aus Umwandlung 2016 und 2017 (Eisenach)	116
Abb. 164:	Anzahl der Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	117
Abb. 165:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über fünf Jahre (GTH)	117
Abb. 166:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (GTH)	118
Abb. 167:	Anzahl der Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	119
Abb. 168:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über fünf Jahre (WAK)	119
Abb. 169:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (WAK)	120
Abb. 170:	Anzahl der Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)	121
Abb. 171:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen über fünf Jahre (Eisenach)	121
Abb. 172:	durchschnittlicher Wohnflächenpreis von Weiterverkäufen nach Baujahresklassen 2016 und 2017 (Eisenach)	122



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha  
Schloßberg 1 99867 Gotha  
☎+49 (0)3621 353-230 ☎+49 (0)3621 353-245  
[gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de)

**Vertrieb:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha