

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Heiligenstadt und Worbis

Grundstücks- marktbericht

2001

**für den Bereich des Landkreises
Eichsfeld**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Heiligenstadt**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Heiligenstadt

Petristraße 3, 37308 Heiligenstadt

Telefon: 03606 / 507760

Fax: 03606 / 507714

E-Mail: heiligenstadt.gutachter@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Worbis

Geschäftsstelle beim Katasteramt Worbis

Breitenbacher Straße 41, 37339 Worbis

Telefon: 036074 / 92184

Fax: 036074 / 92166

E-Mail: worbis.gutachter@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: für Heiligenstadt : Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo, Mi, Do 13.00 – 15.00 Uhr

Di 13.00 – 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

für Worbis : Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo, Di, Mi 13.00 – 15.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erteilen Auskünfte und nehmen Anträge zur Gutachtenerstellung entgegen.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
1.4 Angaben zum Landkreis Eichsfeld	10
1.4.1 Regionaldaten	10
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	16
2.1 Vorbemerkungen	16
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	17
2.3 Flächenumsatz	19
2.4 Geldumsatz	20
2.5 Zeitliche Entwicklungen	21
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	22
3.1 Unbebaute Grundstücke	22
3.2 Bebaute Grundstücke	28
3.3 Eigentumswohnungen	34
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	35
3.5 Gemeinbedarfsflächen	37
3.6 Sonstige Flächen	38
4 SCHLUSSWORT	39

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB.....	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei.....	Eigentumswohnungen
gf	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG.....	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.....	keine Angabe
LEP	Landesentwicklungsprogramm
lf	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH.....	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert.....	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf.....	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	unbebaute Grundstücke
v.T.	von Tausend
Villen/LH	Villen und Landhäuser
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV.....	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH.....	Wochenend- und Ferienhäuser

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der nicht vermehrbar ist.

Bis zur Wende wurde der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn dieser Entwicklung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen ist es notwendig, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Zur Gewährleistung dieses Ziels ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte verankert. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt somit eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar.

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2001. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Heiligenstadt und Worbis erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 31.12.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufgaben der Wertermittlung sind gegeben durch:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in der geltenden Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) in der geltenden Fassung

Ergänzende Regelungen befinden sich in Verordnungen und Erlassen des Bundes sowie in landesrechtlichen Regelungen und Richtlinien der einzelnen Bundesländer. Im Freistaat Thüringen verabschiedete die Landesregierung die Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (**Gutachterausschußverordnung**) vom 5. August 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl. S. 342), geändert durch Verordnung vom 28. September 1995 (GVBl. S. 316). Ergänzend wurden durch das Thüringer Innenministerium die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB (**RiWert**) erlassen (Verwaltungsvorschrift vom 6. Januar 1992).

Aufgrund dieser Rechtsvorschriften ist im Freistaat Thüringen für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“ führt. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus diesen gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 Abs. 3 der Gutachterausschußverordnung der Leiter des Katasteramtes, bei welchem die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet ist.

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Die Katasterämter stellen der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung.

Die Einrichtung der Geschäftsstelle beim Katasteramt hat den Vorteil, dass die Unterlagen des Liegenschaftskatasters für die Wertermittlung und den Nachweis der wertermittlungsrelevanten Daten unmittelbar zur Verfügung stehen. Das Liegenschaftskataster weist sämtliche Flurstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude nach.

Der Bürger erhält somit an einer zentralen Stelle Auskunft über grundstücksbezogene Daten verschiedener Art.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.3.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Dies gilt entsprechend für:

- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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

Die Kaufpreissammlung wurde im Freistaat Thüringen im Jahr 1991 eingeführt und stellt ein sehr wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Die digitale Erfassung der Verträge wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* seit 1996 gewährleistet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z.B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange werden die Daten in anonymisierter oder in einer solchen Form gegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

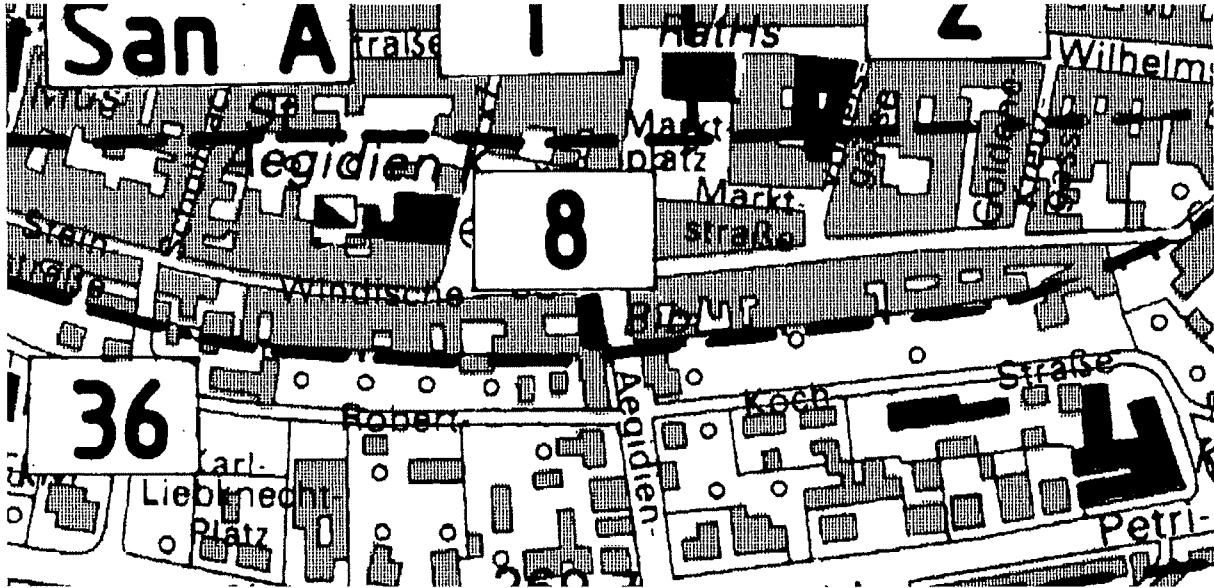
Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

1.3.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

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

- bebautes Land,
- baureifes Land,
- Rohbauland,
- Bauerwartungsland sowie für
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.



Die Bodenrichtwertkarten sowie Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle erworben werden. Die vom Landesvermessungsamt zusammengestellten und veröffentlichten Übersichten über Bodenrichtwerte für den Freistaat Thüringen sind sowohl beim Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes als auch bei den Katasterämtern zu beziehen.

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

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

Kostenbeispiel:

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über unbebaute Grundstücke betragen nach Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) bei einem Verkehrswert

bis zu 25564,59 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65 €
über 25564,59 € bis zu 127822,97 €	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 €.

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über bebaute Grundstücke betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

bis zu 127822,97 €	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 306,78 €
über 127822,97 € bis zu 255645,94 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 370,69 €.

1.4 Angaben zum Landkreis Eichsfeld

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Landkreises Eichsfeld fällt in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Heiligenstadt und den Amtsbezirk des Katasteramtes Worbis.



Der Landkreis Eichsfeld liegt im Nordwesten des Landes Thüringen. Eingebettet zwischen Harz, Hessischem Bergland und Thüringer Wald von Norden, Westen und Süden und nach Osten abfallend zum Thüringer Becken hin. Der Landkreis umfaßt mit seinen vier Städten und zweiundneunzig Gemeinden eine Fläche von 939,84 km². Er beheimatet 114 109 Einwohner. Damit beträgt seine Bevölkerungsdichte 121 Einwohner je km² (Stand 31.12.2000).

Der Name Eichsfeld stammt aus kurmainzischer Zeit und wurde nach der Gebietsreform vom 01.07.1994 für den Landkreis Eichsfeld verwendet.

Der Landkreis Eichsfeld grenzt im Norden und Nordwesten an die niedersächsischen Landkreise Osterode und Göttingen, im Westen und Südwesten an den hessischen Werra-Meißner-Kreis, im Süden, Südosten und Nordosten an die thüringischen Landkreise Unstrut-Hainich-Kreis, Kyffhäuserkreis und Nordhausen.

Geologisch ist das Kreisgebiet dem mitteldeutschen Trias zuzuordnen, wobei die eichsfeldischen Höhenzüge als Randerhebungen des Thüringer Beckens aus Muschelkalk und Buntsandstein bestehen.

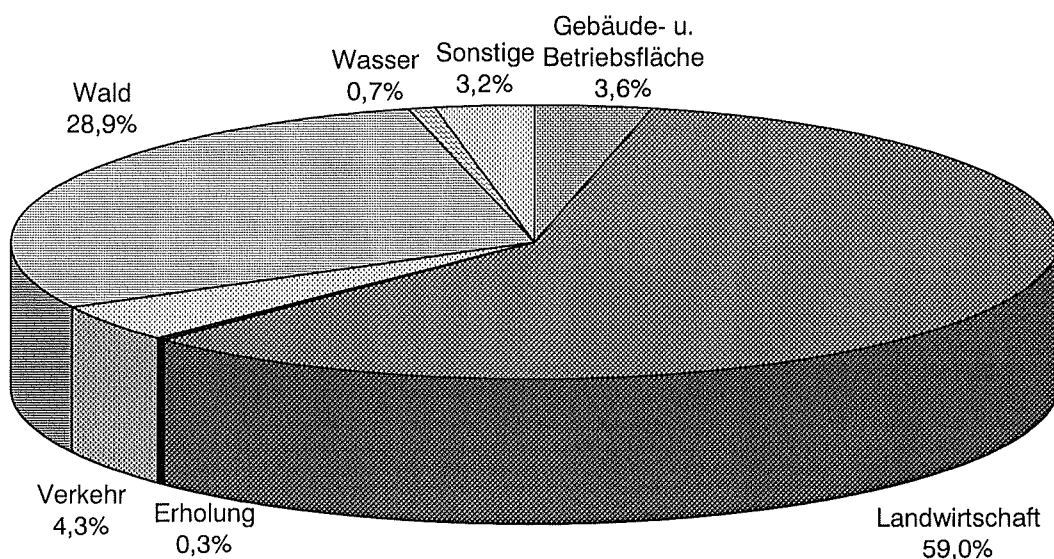
Misch- und Buchenwälder bestimmen das Landschaftsbild. Das Werratal liegt mit 141 m über NN am niedrigsten, während die Höhenzüge Ohmgebirge, Dün, Westerwald und Gobert Höhen über 500 m erreichen.

Wichtige Verkehrsachsen durchkreuzen ihn, von Nord nach Süd die Bundesstraße B 247, von West nach Ost die Bundesstraße B 80. Die West-Ost-Verbindung wird durch die im Bau befindliche Autobahn A 38 entscheidend verbessert. Die Bahnstrecke 600 von Halle nach Kassel mit dem Bahnknotenpunkt Leinefelde, den auch die Strecke 604 Richtung Erfurt/Gotha kreuzt, verbindet den Landkreis über ICE-Anschlüsse mit den Industriezentren in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Hessen, Sachsen-Anhalt bis nach Bayern und Baden-Württemberg.

Die Verwaltung des Landkreises gliedert sich in das Landratsamt Eichsfeld mit Sitz in Heilbad Heiligenstadt, 11 Verwaltungsgemeinschaften und zwei Städte.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Eichsfeld

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Eichsfeld



1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes.

Zentralörtlich verfügt der Landkreis Eichsfeld über zwei Mittelzentren, ein Unterzentrum und acht Kleinzentren. Mittelzentrum sind Heiligenstadt für den westlichen und Worbis/Leinefelde für den östlichen Kreisteil. Das Unterzentrum ist Dingelstädt. Kleinzentren sind Arenshausen, Geismar und Ershausen, Uder, Bischofferode und Weißenborn-Lüderode, Breitenworbis, Großbodungen, Niedersorschel sowie Teistungen.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen konkretisiert und vertieft.

Hauptentwicklungsziele aus dem Landesentwicklungsprogramm :

- der Aus- bzw. Neubau von Verkehrsstrassen zur besseren Anbindung der Region an wirtschaftsstarke Räume,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen in ausreichender Vielfalt, insbesondere als Ersatz für Industriebranchen, die besonders durch den Strukturbruch betroffen sind z.B. Kali, Textil,
- die Rekultivierung und ökologische Sanierung der Standorte der Kaliindustrie und die Entwicklung des Fremdenverkehrs in den dafür geeigneten Landschaften und Orten,
- die Nutzung der naturräumlichen Voraussetzungen und des kulturellen Erbes, vor allem des Südharzes, Kyffhäusers, Eichsfeldes, der Hainleite, des Hainichs und der Städte Bad Frankenhausen, Heiligenstadt, Mühlhausen, Nordhausen und Sondershausen, für die Entwicklung des Fremdenverkehrs,
- die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung der überdurchschnittlichen natürlichen Gegebenheiten in der Region, besonders aber die überwiegend hochwertigen Böden im Thüringer Becken, der Goldenen Aue und in Teilen des Kreises Artern, für die Stabilisierung der landwirtschaftlichen Produktion und eine Ausweitung des Nahrungs- und Genussmittelgewerbes,
- der Schutz von landschaftlichen Vorranggebieten von nationaler Bedeutung, insbesondere im Kyffhäuser und Südharz sowie im Wippertal und dem Wipperdurchbruch bei Seega sowie dem Hainich, dem Feuchtgebiet „Auleben“ und dem Südeichsfeld.

Gewerbeflächen im Landkreis Eichsfeld:

Gemeinde	Standort
Leinefelde OT Beuren	An der Ochsenwiese
Bischofferode	Am Ohmberg
Breitenworbis	Auf dem Pfingsrasen
Dingelstädt	Auf der Heide
Dingelstädt	Wachstedter Straße
Effelder	An der Mühlhäuser Straße
Geisleden	
Geismar	
Gerbershausen	
Gernrode	Nottenröder Berg
Großbodungen	Am Ölgraben
Heiligenstadt	An der B 80
Kirchgandern	Zur Furthmühle
Kirchworbis	Über dem Karrenweg
Kreuzebra	Zum kalten Lande
Küllstedt	An der Lehmkuhle
Leinefelde	An der Breitenhölzer Straße
Leinefelde	Am Steinberge/Martin`s Feld
Niederorschel	Eichsfelder Kessel
Teistungen	Lindenberg
Uder	Untere Aue
Worbis	Hausener Weg
Wüstheuterode	Bei der Warte
Bernterode/Schacht	Gewerbepark Schmalenbach
Heiligenstadt	An der A 38
Berlingerode	Alte Gärtnerei
Leinefelde	Leinefelde / Breitenbach

(Stand 01.01.2001 aus Landkreis Eichsfeld Zahlen, Fakten, Übersichten)

Wohnungsbaustandorte sind in den Orten:

Ort	Anzahl der Gebiete
Heiligenstadt	5
Heiligenstadt OT Günterode	1
Worbis	9
Worbis OT Kirchhofmfeld	1
Dingelstädt	6
Leinefelde	4
Leinefelde OT Breitenholz	1
Leinefelde OT Beuren	1
Leinefelde OT Birkungen	1
Berlingerode	1
Bernterode (Worbis)	1
Bischofferode	1
Bischofferode OT Hauröden	1
Brehme	1
Breitenbach	6
Breitenworbis	1
Büttstedt	2
Deuna	1
Ecklingerode	1
Schimberg OT Ershausen	1
Ferna	2
Gernrode	3
Großbodungen	2
Haynrode	2
Helmsdorf	1
Hohes Kreuz-Siemerode	1
Hohes Kreuz-Bischhagen	1
Holungen	1
Hundeshagen	1
Kirchworbis	4
Kreuzebra	1
Küllstedt	1
Lenterode	1

Lutter	1
Neustadt	1
Niederorschel	3
Niederorschel OT Rüdigershagen	1
Reinholterode	1
Röhrig	1
Teistungen	5
Teistungen OT Neuendorf	1
Uder	3
Volkerode	1
Weißborn	1
Bodenrode-Westhausen	1
Wingerode	1
Wintzingerode	2
Wüstheuterode	1

(Stand 01.01.2001 aus Landkreis Eichsfeld Zahlen, Fakten, Übersichten)

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Landkreis Eichsfeld :

Jahr	Landkreis Eichsfeld			
	gesamt	männlich	weiblich	AL-Quote
	Personen			in %
1991	8.097	2.245	5.852	13,8
1992	9.665	2.433	7.232	19,6
1993	8.853	2.603	6.250	18,0
1994	8.748	2.828	5.920	16,9
1995	7.684	2.609	5.075	14,6
1996	8.801	3.420	5.381	16,7
1997	9.758	3.967	5.762	18,2
1998	9.078	3.845	5.223	16,9
1999	7.992	3.320	4.672	14,8
2000	8.056	3.431	4.625	14,7

(Stand 01.01.2001 aus Landkreis Eichsfeld Zahlen, Fakten, Übersichten)

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2001. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Eigentumswohnungen (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **sonstige Flächen (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuordenbar sind, wie Abbauf Flächen, Kiesgruben u.a.

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

Wenn in Tabellen oder Grafiken leicht geänderte Angaben zum Vorjahr erscheinen, so resultieren diese Angaben aus nachträglichen Verbesserungen oder Bereinigungen bzw. Veränderungen der Selektionskriterien.

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Heiligenstadt und Worbis wurden im Jahr 2001 für das Gebiet des Landkreises

1790 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

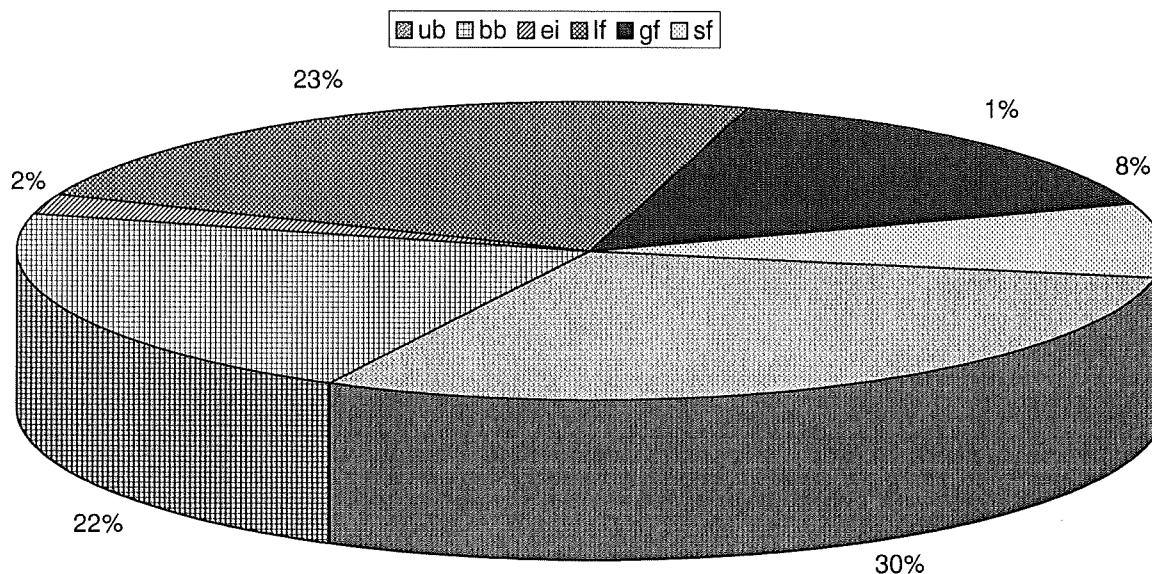
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	530	29,6	589	-10,0	↘
Bebaute Grundstücke	386	21,6	341	13,2	↗
Eigentumswohnungen	38	2,1	20	90,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	418	23,4	417	0,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	276	15,4	415	-33,5	↘
Sonstige Flächen	142	7,9	144	-1,4	↘
Summe / Veränderung	1.790	100	1.926	-7,1	↘

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2001 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



War im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 19,7 % zu verzeichnen, hat sich 2001 nochmals ein Abnehmen der Erwerbsvorgänge um 7,1 % ergeben

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert.

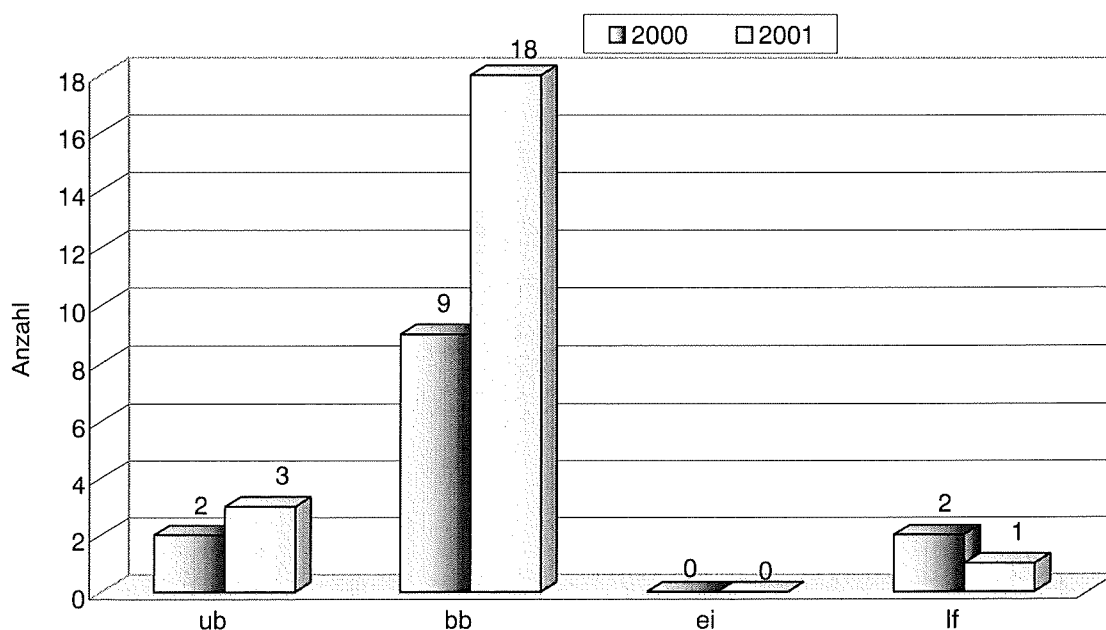
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	515	31,4	582	-11,5	↘
Bebaute Grundstücke	283	17,2	326	-13,2	↘
Eigentumswohnungen	34	2,1	20	70,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	400	24,4	408	-2,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	275	16,8	410	-32,9	↘
Sonstige Flächen	134	8,2	143	-6,3	↘
Summe / Veränderung	1.641	100	1.889	-13,1	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2000 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden, wobei zu erkennen ist, dass sich die Zwangsversteigerungen verdoppelt haben.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001



2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von

ca. 1.292,2 ha Grundstücksfläche.

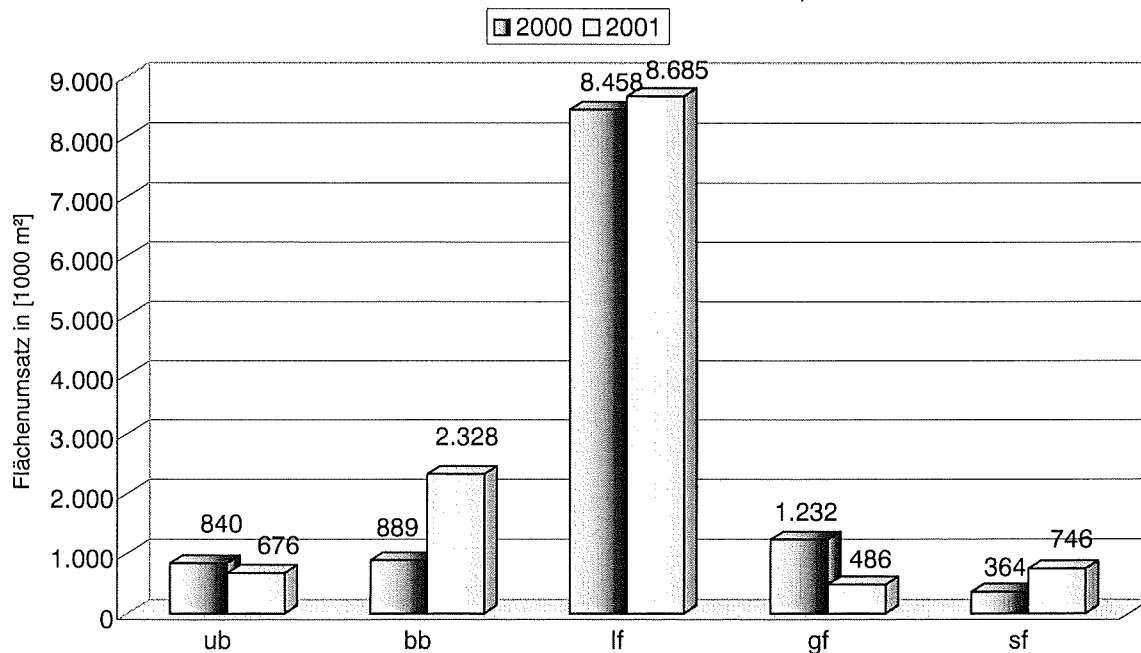
Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies eine Steigerung um 9,7 %, die Steigerungsrate gegenüber den Vorjahren ist rückläufig (16,4 % 1999 zu 2000).

Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	676,2	5,2	840,0	-19,5	↘
Bebaute Grundstücke	2.328,0	18,0	888,6	162,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	8.685,1	67,2	8.458,0	2,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	486,4	3,8	1.232,0	-60,5	↘
Sonstige Flächen	746,2	5,8	363,7	105,2	↗
Summe / Veränderung	12.921,8	100	11.782,4	9,7	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2001 mit

37,8 Millionen EUR

den Wert des Vorjahrs bei weitem nicht erreichen können. Im Grundstücksmarktbericht 2000 war ein Rückgang des Gesamtumsatzes um 4,9 % ausgewiesen, die Entwicklung von 2000 nach 2001 zeigt, dass sich die Geldumsätze um 25 % verringert haben.

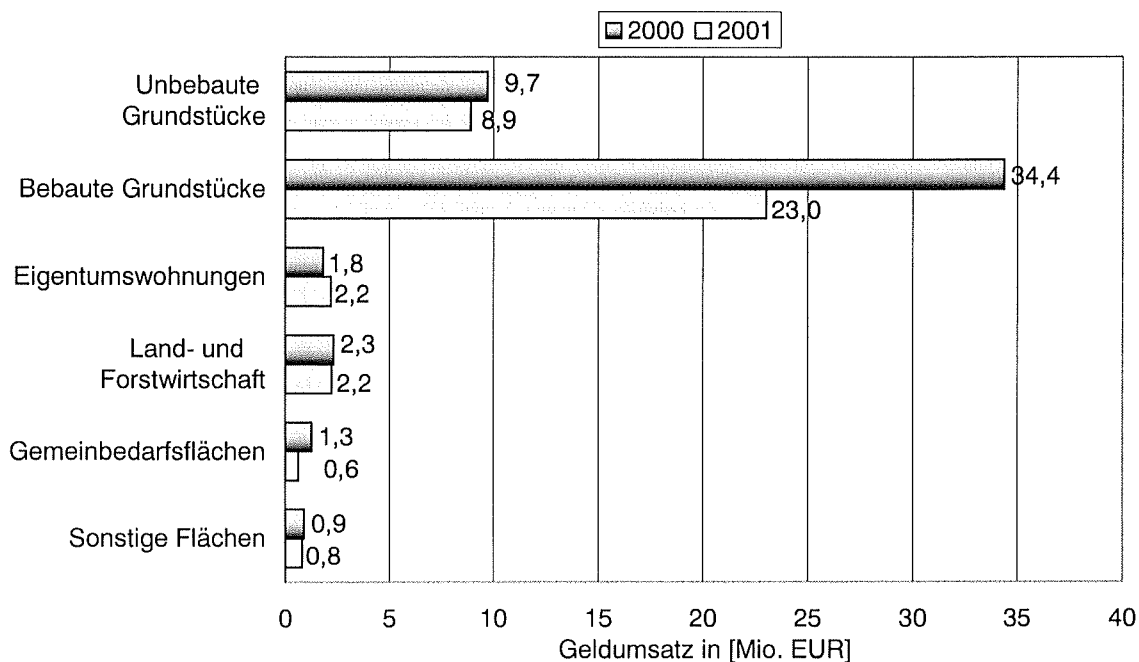
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	8,9	23,6	9,7	-8,3	↘
Bebaute Grundstücke	23,0	60,9	34,4	-33,0	↘
Eigentumswohnungen	2,2	5,8	1,8	21,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	2,2	5,9	2,3	-4,3	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,6	1,7	1,3	-49,5	↘
Sonstige Flächen	0,8	2,2	0,9	-9,5	↘
Summe / Veränderung	37,8	100	50,4	-24,9	↘

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2000 dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



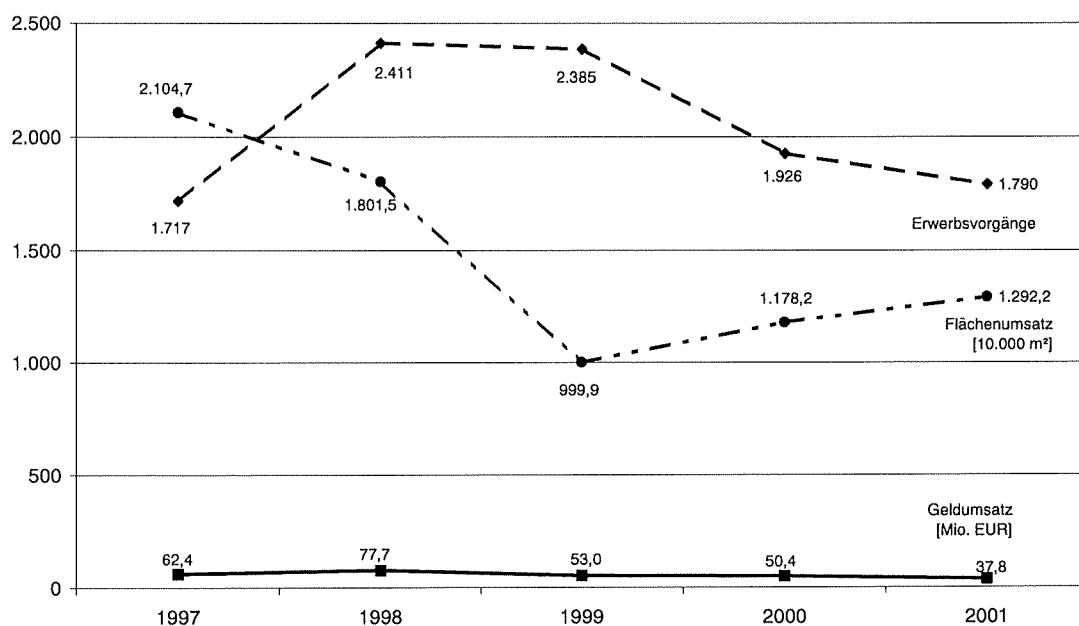
2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 5 Jahren.

2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.717	2.411	2.385	1.926	1.790
Veränderung zum Vorjahr [%]		40,4	-1,1	-19,2	-7,1
Flächenumsatz [10.000 m²]	2.104,7	1.801,5	999,9	1.178,2	1.292,2
Veränderung zum Vorjahr [%]		-14,4	-44,5	17,8	9,7
Geldumsatz [Mio. EUR]	62,4	77,7	53,0	50,4	37,8
Veränderung zum Vorjahr [%]		24,5	-31,8	-5,0	-24,9

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Die Darstellungen der Teilmärkte beginnen mit allgemeinen Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze. Es schließen sich Auswertungen zum Preisniveau der nach Grundstücks- bzw. Gebäudearten differenzierten Grundstücke an.

3.1 Unbebaute Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *unbebaute Grundstücke* werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **geschäftliche Nutzung**
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **gewerbliche Nutzung**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **sonstige Nutzung**
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

Zu Beginn wird die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer aufgezeigt. Hierbei wird zwischen den verschiedenen Grundstücksarten unterschieden.

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	119	0	90	49	258
Geschäftliche Nutzung	0	1	1	2	4
Gewerbliche Nutzung	46	4	32	15	97
Sonstige Nutzung	102	8	55	6	171
Summe	267	13	178	72	530
Anteil [%]	50,4	2,5	33,6	13,6	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	248	0	5	5	258
Geschäftliche Nutzung	3	0	0	1	4
Gewerbliche Nutzung	63	0	6	28	97
Sonstige Nutzung	137	0	24	10	171
Summe	451	0	35	44	530
Anteil [%]	85,1	0,0	6,6	8,3	100

Im Jahr 2001 prägten, wie schon im Vorjahr, die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 50,4 % und als Haupterwerber mit 85,1 % das Marktgeschehen wesentlich. Auch die Gemeinden traten mit einem Anteil von ca. 34 % am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

Die Prozentanteile gleichen denen des Vorjahres.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	252	2	0	3	1	258	48,7
Geschäftliche Nutzung	4	0	0	0	0	4	0,8
Gewerbliche Nutzung	93	4	0	0	0	97	18,3
Sonstige Nutzung	166	4	0	0	1	171	32,3
Summe	515	10	0	3	2	530	100
Anteil [%]	97,2	1,9	0,0	0,6	0,4	100	

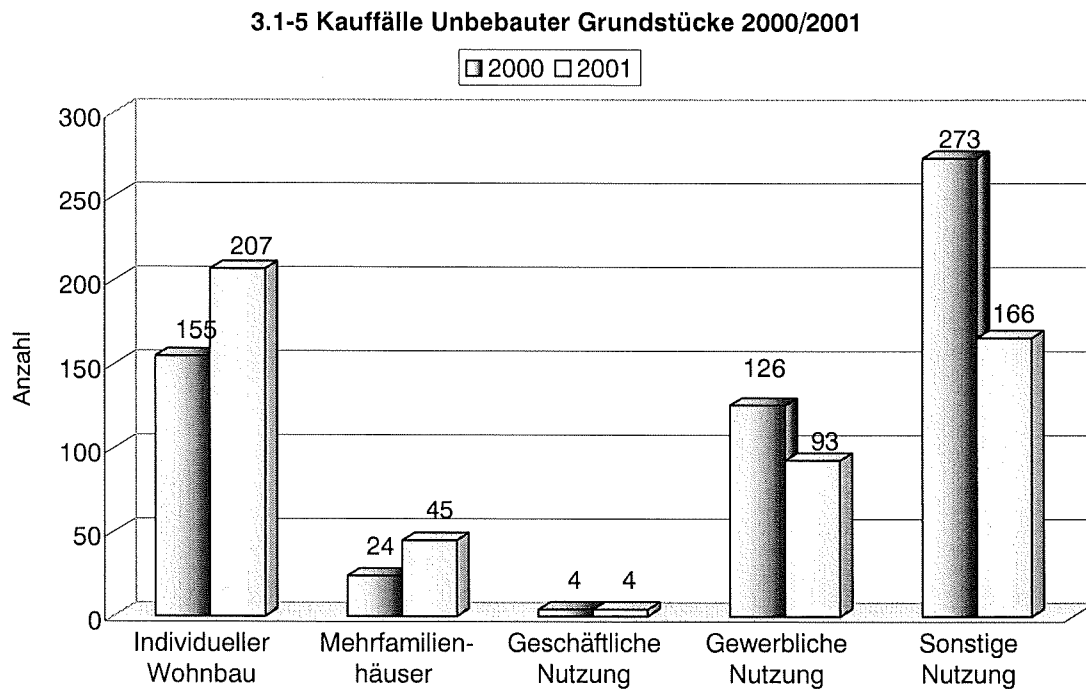
Mit einem Anteil von 97 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	207	40,2	155	33,5	↗
Mehrfamilienhäuser	45	8,7	24	87,5	↗
Geschäftliche Nutzung	4	0,8	4	0,0	→
Gewerbliche Nutzung	93	18,1	126	-26,2	↘
Sonstige Nutzung	166	32,2	273	-39,2	↘
Summe / Veränderung	515	100	582	-11,5	↘

Die grafische Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle zeigt die Entwicklung für die unterschiedlichen Grundstücksarten

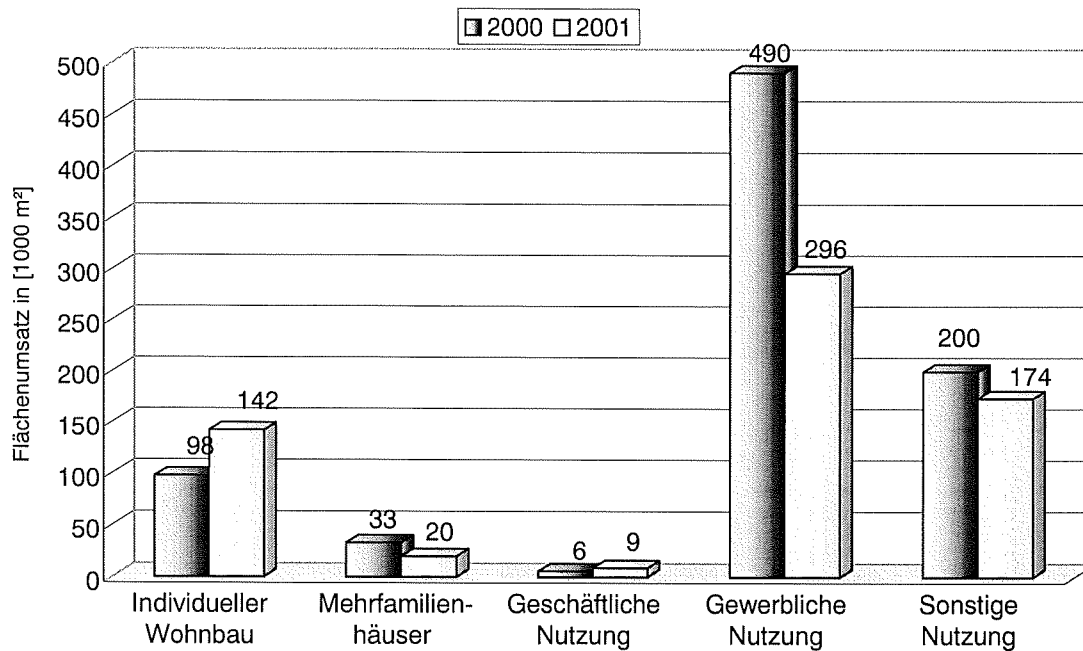


Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	142,0	22,2	97,8	45,2	↗
Mehrfamilienhäuser	19,7	3,1	32,9	-40,0	↘
Geschäftliche Nutzung	8,7	1,4	5,6	55,7	↗
Gewerbliche Nutzung	295,7	46,2	490,5	-39,7	↘
Sonstige Nutzung	173,6	27,1	199,6	-13,0	↘
Summe / Veränderung	639,7	100	826,3	-22,6	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001

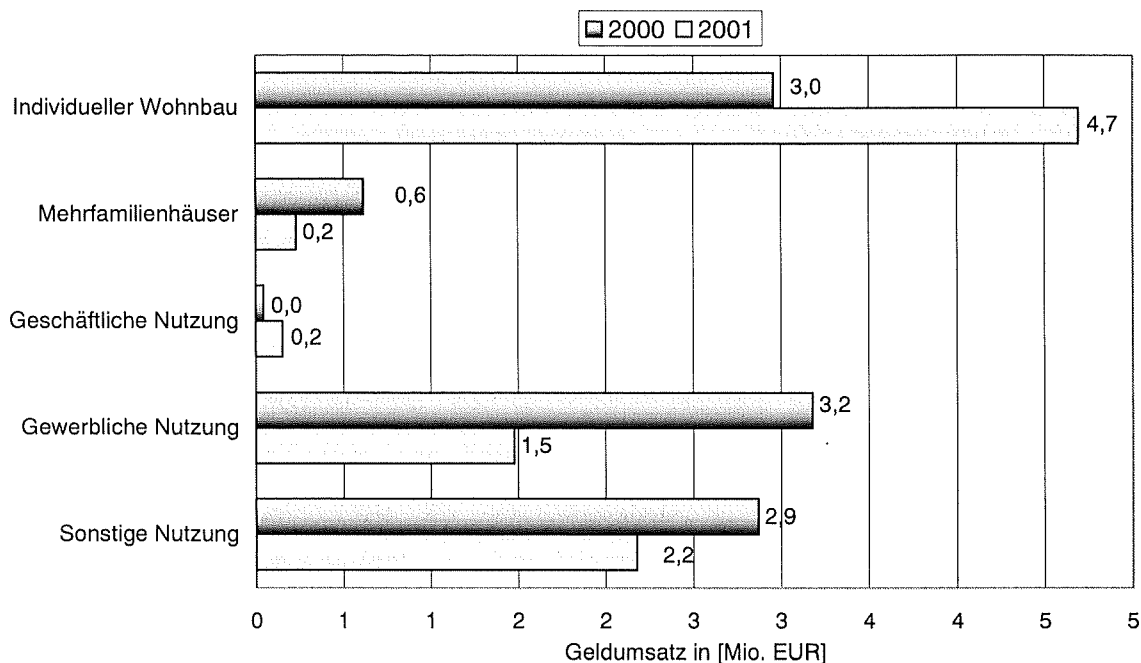


Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Grundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	4,69	53,7	2,96	58,6	↗
Mehrfamilienhäuser	0,23	2,6	0,61	-62,5	↘
Geschäftliche Nutzung	0,15	1,7	0,04	240,8	↗
Gewerbliche Nutzung	1,48	16,9	3,18	-53,5	↘
Sonstige Nutzung	2,18	24,9	2,87	-24,2	↘
Summe / Veränderung	8,73	100	9,67	-9,7	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



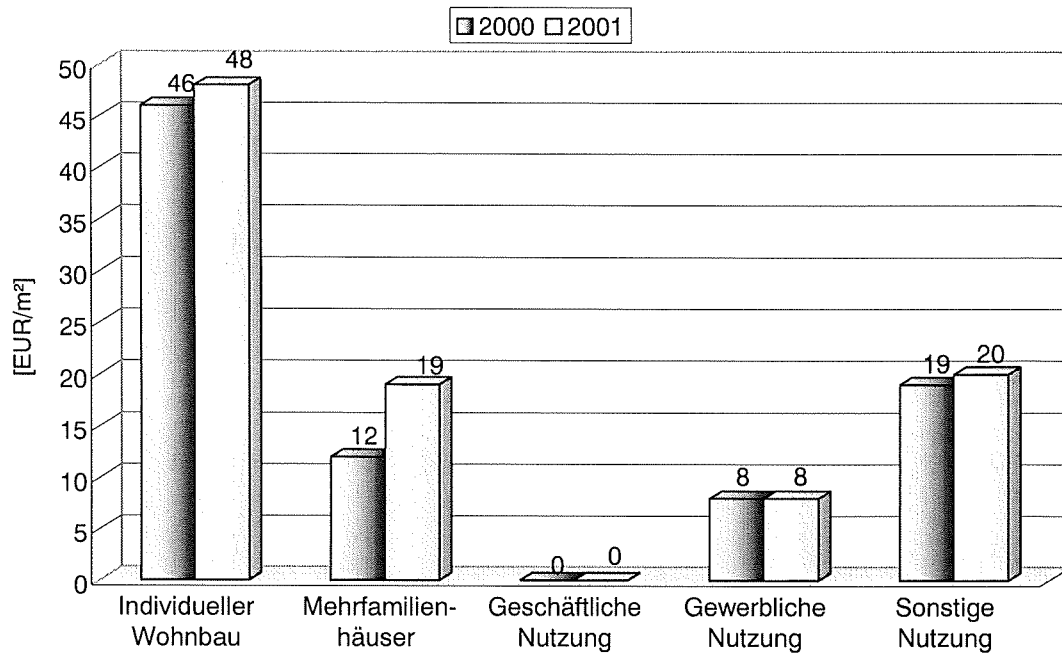
Der Geldumsatz ist in der Summe zurückgegangen. Nur bei Grundstücken für den Wohnbau kann eine Erhöhung festgestellt werden. Im Landkreis Eichsfeld stellt der individuelle Wohnbau den stärksten Bereich am Geldumsatz neben den Grundstücksarten gewerbliche Nutzung und sonstige Nutzung dar.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten ist.

3.1-10 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]
Individueller Wohnbau	125	87	43,7	639	678	-5,7	48	46	4,3
Mehrfamilienhäuser	7	6	16,7	487	549	-11,2	19	12	58,3
Geschäftliche Nutzung	2	1	100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	55	69	-20,3	1.666	4.126	-59,6	8	8	0,0
Sonstige Nutzung	57	136	-58,1	748	773	-3,3	20	19	5,3
Summe / Änderung	246	299	-17,7						

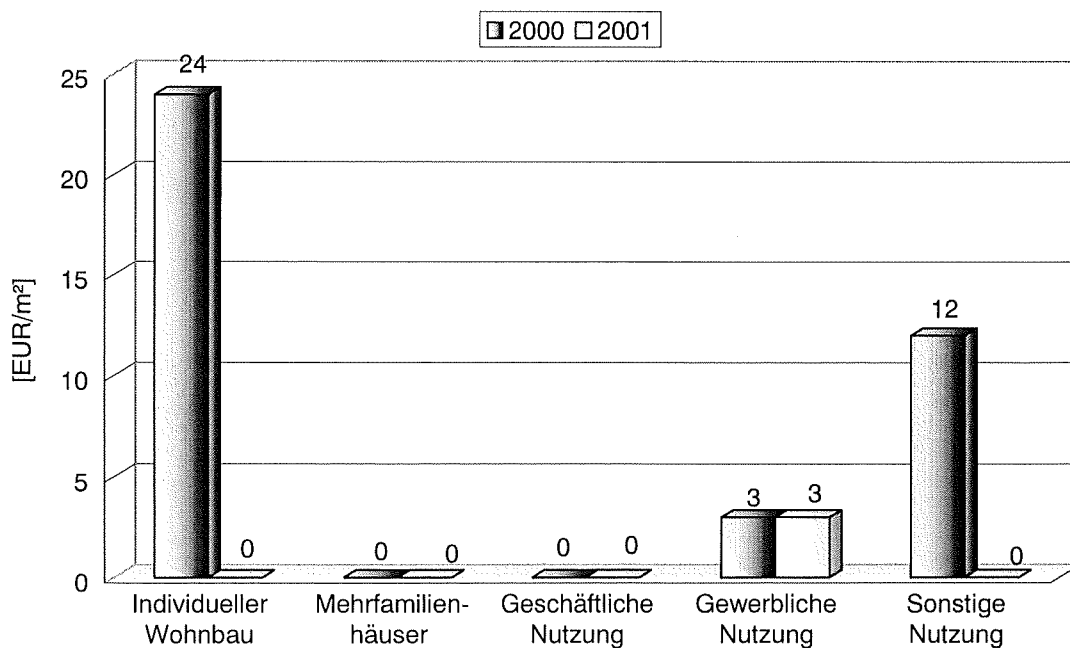
3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2000/2001



3.1-12 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebpf. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	0	3	-100,0	k.A.	1.040	k.A.	k.A.	24	k.A.
Mehrfamilienhäuser	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	6	3	100,0	6.522	7.156	-8,9	3	3	0,0
Sonstige Nutzung	1	7	-85,7	k.A.	952	k.A.	k.A.	12	k.A.
Summe / Veränderung	7	13	-46,2						

3.1-13 Preise [EUR/m²] für ebpf. Bauland 2000/2001



3.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke werden durch die Gebäude, die sich auf ihnen befinden, geprägt. Als Gebäudearten werden in diesem Teilmarkt unterschieden:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Villen und Landhäuser (Villen/LH)
- Wochenend- und Ferienhäuser (WoH/FeH)
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (GG/VG)
- Sonstige (z.B. Lagergebäude, Hotel, Sporthalle)

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	171	0	0	11	68	250	67,6
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	20	0	0	0	9	29	7,8
Mehrfamilienhäuser	3	0	0	0	1	4	1,1
Villen u. Landhäuser	0	0	0	0	0	0	0,0
Wochenend- u. Ferienhäuser	14	0	0	0	1	15	4,1
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	28	0	0	5	3	36	9,7
Sonstige	35	0	0	0	1	36	9,7
Summe	271	0	0	16	83	370	100
Anteil [%]	73,2	0,0	0,0	4,3	22,4	100	

Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarkts *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

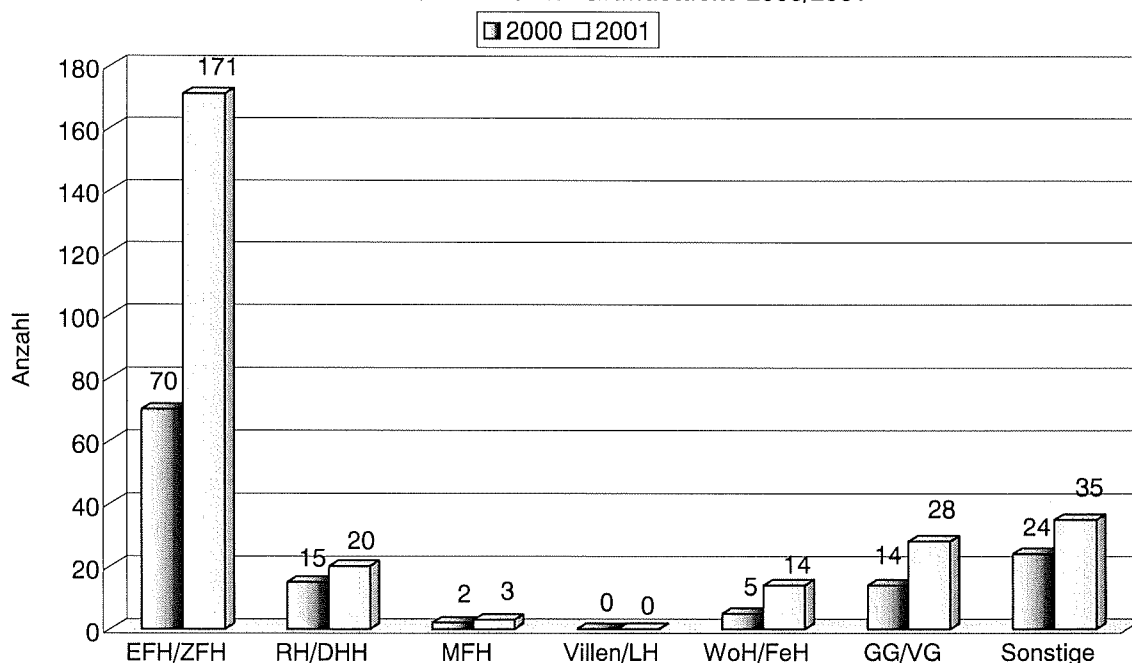
Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2000 zu 2001) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	171	63,1	70	144,3	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	20	7,4	15	33,3	↗
Mehrfamilienhäuser	3	1,1	2	50,0	↗
Villen u. Landhäuser	0	0,0	0	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	14	5,2	5	180,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	28	10,3	14	100,0	↗
Sonstige	35	12,9	24	45,8	↗
Summe / Veränderung	271	100	130	108,5	↗

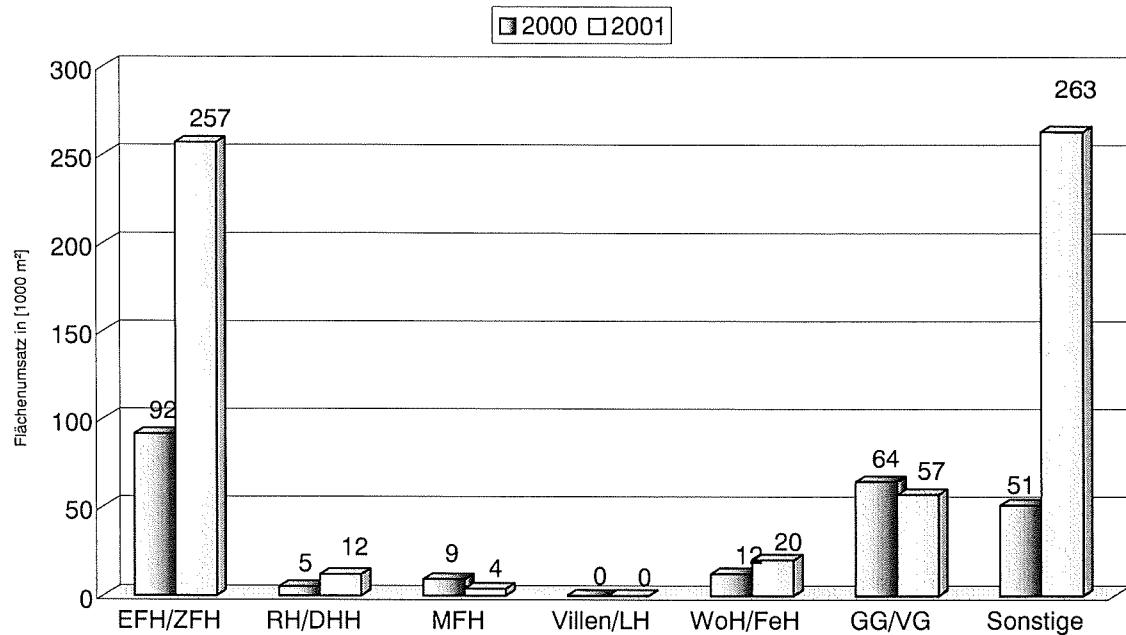
3.2-3 Kauffälle Bebaute Grundstücke 2000/2001



3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	257,0	41,9	91,6	180,6	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	12,1	2,0	5,1	136,9	↗
Mehrfamilienhäuser	3,8	0,6	9,3	-59,1	↘
Villen u. Landhäuser	0,0	0,0	0,0	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	20,2	3,3	12,5	61,7	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	57,2	9,3	64,4	-11,2	↘
Sonstige	263,1	42,9	51,1	414,7	↗
Summe / Veränderung	613,3	100	233,9	162,2	↗

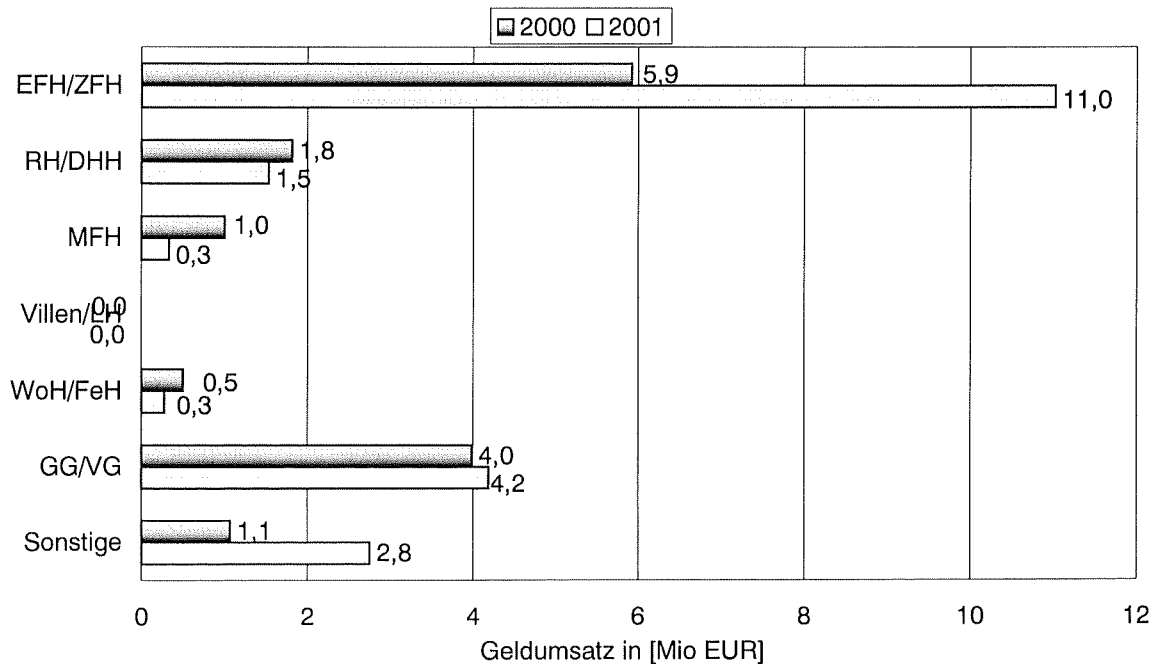
3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	11,02	54,8	5,93	85,9	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	1,54	7,7	1,82	-15,4	↘
Mehrfamilienhäuser	0,33	1,6	1,01	-67,3	↘
Villen u. Landhäuser	0,00	0,0	0,00	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,27	1,3	0,50	-45,9	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	4,19	20,8	3,98	5,1	↗
Sonstige	2,76	13,7	1,07	157,2	↗
Summe / Veränderung	20,10	100	14,31	40,5	↗

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind die Geldumsätze erheblich gestiegen. Bei der Gebäudeart – Geschäfts- und Verwaltungsgebäude – sind gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen aufgetreten.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen.

Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

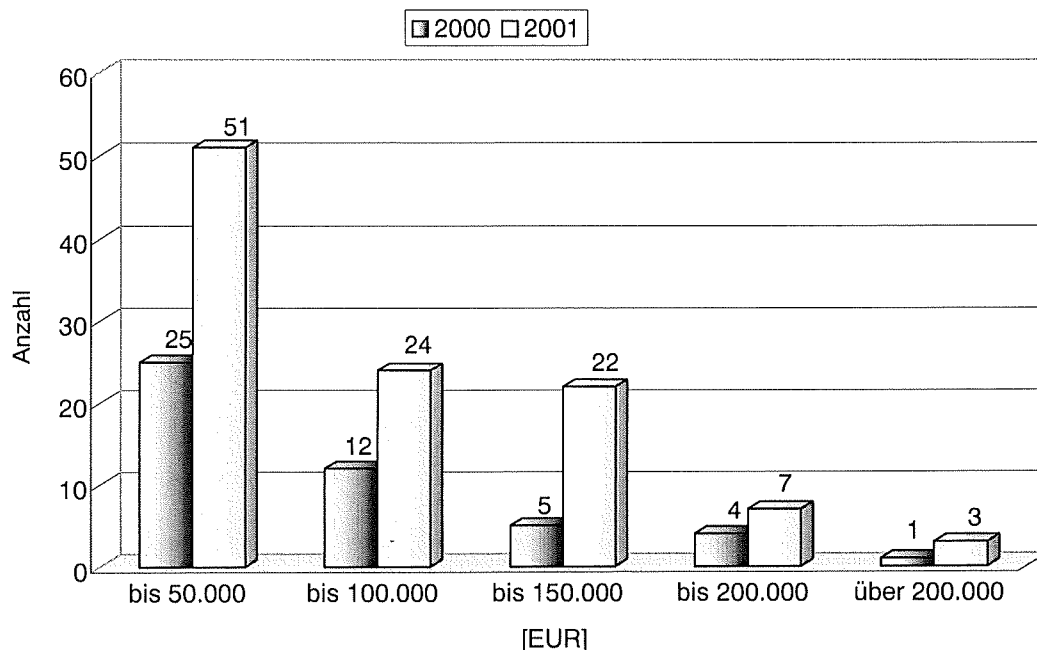
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	69	64,5	29	701	49.094	5,4 ↗
1950 - 1990	31	29,0	15	738	95.072	41,2 ↗
nach 1990	7	6,5	3	819	167.850	-8,4 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	107	100	47	720	70.184	13,4 ↗

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	51	47,7	25	688	21.359	2,2 ↗
bis 100.000 EUR	24	22,4	12	694	74.813	-1,6 ↘
bis 150.000 EUR	22	20,6	5	755	123.303	4,9 ↗
bis 200.000 EUR	7	6,5	4	862	170.917	4,9 ↗
über 200.000 EUR	3	2,8	1	868	238.602	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	107	100	47	720	70.184	13,4 ↗

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2000/2001

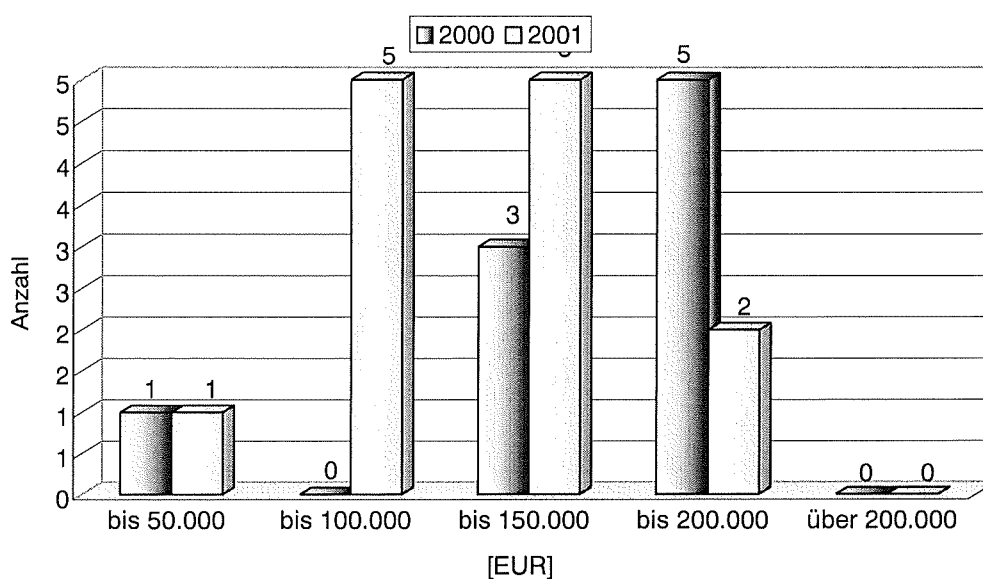


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	1	7,7	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	5	38,5	0	449	68.041	k.A.	○
bis 150.000 EUR	5	38,5	3	597	112.208	-11,0	↘
bis 200.000 EUR	2	15,4	5	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 200.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	13	100	9	471	96.858	-34,5	↘

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2000/2001

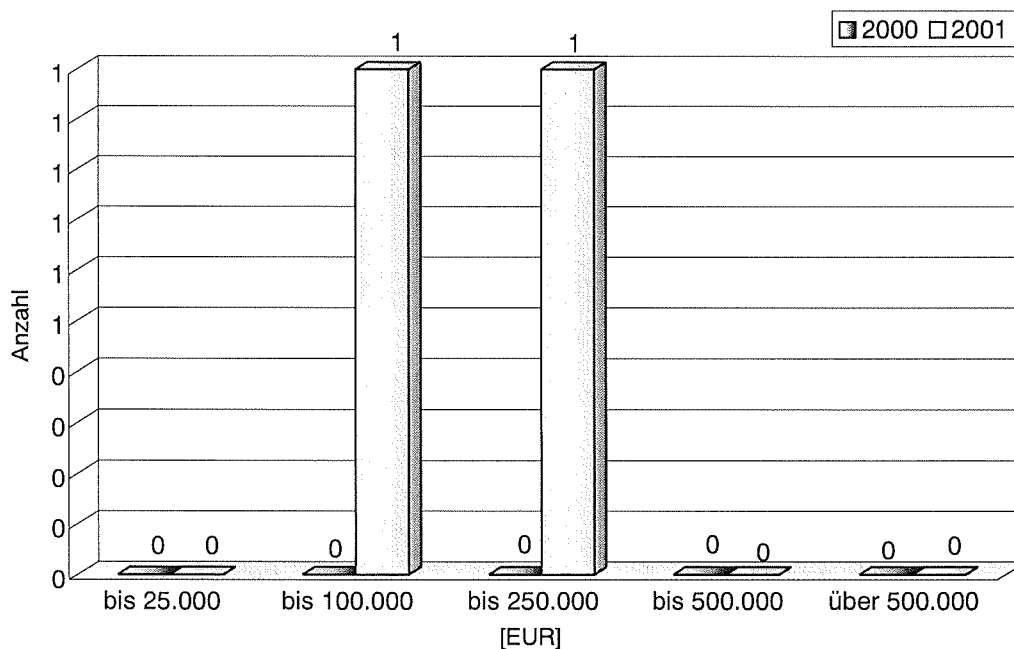


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da keine geeigneten Daten zur Auswertung von Wohnflächenpreisen vorhanden sind, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	0	0,0	0	0	0	k.A.	○
bis 100.000 EUR	1	50,0	0	805	76.694	k.A.	○
bis 250.000 EUR	1	50,0	0	280	204.517	k.A.	○
bis 500.000 EUR	0	0,0	0	0	0	k.A.	○
über 500.000 EUR	0	0,0	0	0	0	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	2	100	0	542	140.605	#DIV/0!	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden auch im Berichtsjahr Gebäude veräußert, die zu den besonderen Gebäudearten gehören.

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	9	2	836	20.600	k.A.	○
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	25	11	2.048	159.953	-54,1	↘

3.3 Eigentumswohnungen

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

Im Berichtszeitraum waren 38 Vorgänge zum Erwerb von Eigentumswohnungen zu registrieren. Diese Anzahl geht im Gesamtmarkt ein, ist aber für eine Auswertung und Darstellung im Grundstücksmarktbericht als Teilmarkt nicht relevant und auswertbar.

3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige (z.B. Sonderkulturen, Unland)

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die verschiedenen Grundstücksarten und Anlässe der Eigentumsübertragung.

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	275	1	0	1	0	7	284	67,9
Grünland	37	1	0	0	0	2	40	9,6
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	33	0	0	0	0	5	38	9,1
Sonstige	55	1	0	0	0	0	56	13,4
Summe	400	3	0	1	0	14	418	100
Anteil [%]	95,7	0,7	0,0	0,2	0,0	3,3	100	

Mit einem Anteil von fast 96 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

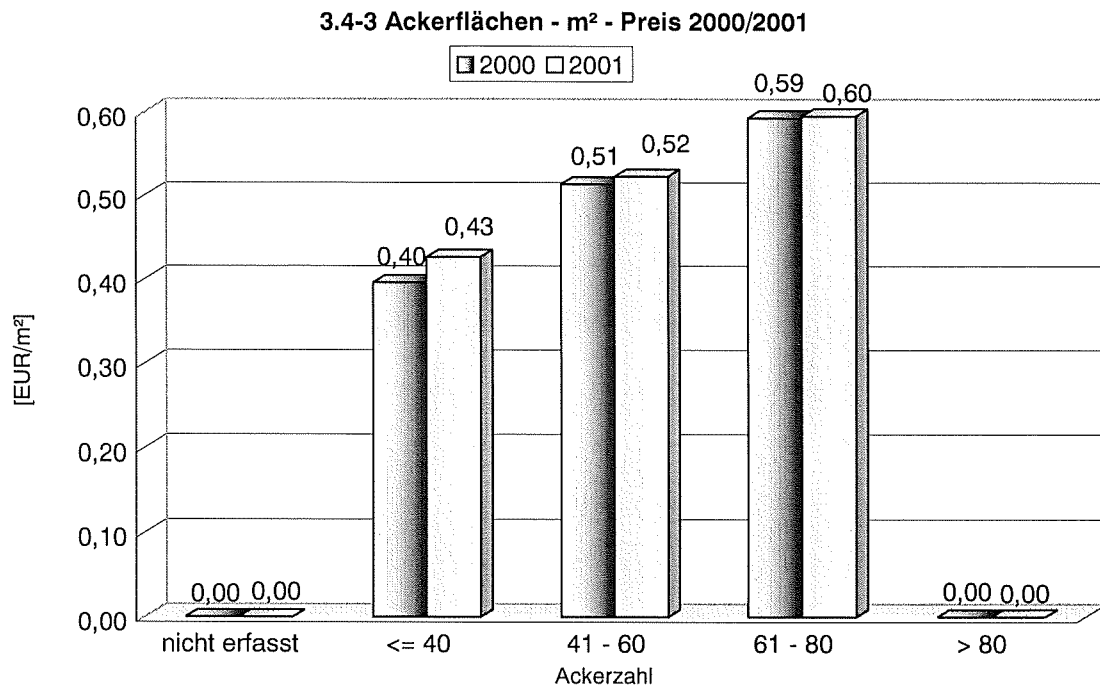
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Acker- und Grünland im Berichtsjahr 2001 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	109	112	-2,7 ↘	1,08	1,61	-32,8 ↘	0,43	0,40	7,7 ↗
41 - 60	84	103	-18,4 ↘	1,58	0,98	61,2 ↗	0,52	0,51	1,8 ↗
61 - 80	4	8	-50,0 ↘	0,69	0,82	-15,9 ↘	0,60	0,59	0,4 ↗
> 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	197	223	-11,7 ↘	1,29	1,29	-0,4 ↘	0,47	0,46	3,0 ↗

Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung durch die Acker- bzw. Grünlandzahl quantifiziert.

Das Diagramm verdeutlicht noch einmal die Preise pro m² Ackerfläche in Bezug zur Ackerzahl.



Insgesamt ist das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben.

Die Kauffallanzahl und das Preisniveau von Grünlandflächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Es ist ein leichter Rückgang der Quadratmeterpreise zu erkennen.

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	2	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	17	20	-15,0 ↘	1,40	1,80	-22,1 ↘	0,37	0,45	-18,8 ↘
> 40	7	16	-56,3 ↘	0,50	1,01	-50,7 ↘	0,47	0,51	-8,8 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	26	38	-31,6 ↘	1,06	1,44	-26,9 ↘	0,41	0,47	-14,0 ↘

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch diese Allgemeinnützigkeit unterliegt dieser Teilmarkt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. Differenziert wird in folgende Grundstücksarten:

- **Verkehrsflächen**
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet.
- **Öffentliche Grünflächen**
Alle Grünflächen, die nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt werden. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.
- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**
Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.
- **Flächen für Ver- und Entsorgung**
Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden.
- **Sonstige**
Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	213	350	-39,1 ▼	3	25.931	1.935	2
Öffentliche Grünflächen	0	1	-100,0 ▼	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	6	7	-14,3 ▼	112	3.688	1.310	7
Sonstige	6	4	50,0 ↗	164	32.943	8.971	3
Summe / Mittelwert Veränderung	225	362	-37,8 ▼	3	32.943	2.106	2

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten wie schon im Vorjahr die Flächen für die Grundstücksart „Verkehrsflächen“.

3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *sonstige Flächen* wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden können.

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**
Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal
- **Private Grünflächen**
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen
- **Sonstige Flächen**
Beinhaltet alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

Die Angaben in der folgenden Tabelle geben die wichtigsten Werte, wie Anzahl, durchschnittliche Fläche und durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die Grundstücke dieses Teilmarktes wieder.

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	10	3	233,3 ↗	3.307	81.350	26.198	2
Wasserflächen	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	65	66	-1,5 ↘	71	8.300	1.356	3
Sonstige	18	24	-25,0 ↘	144	100.740	17.598	1
Summe / Mittelwert Veränderung	93	95	-2,1 ↘	71	100.740	7.170	3

Insgesamt kommt dem Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ und „sonstige Flächen“ nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 9,6 % am Gesamtflächenumsatz und mit 3,9 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.

4 Schlusswort

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über das Marktgeschehen und gestaltet den Grundstücksmarkt transparent für jedermann.

Zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes werteten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse alle abgeschlossenen Verträge zur Übertragung von Grundstückseigentum aus und erfassten die anonymisierten Daten in der Automatisierten Kaufpreissammlung. Die Kaufverträge sind den Gutachterausschüssen aufgrund bundesgesetzlicher Verpflichtungen durch die Notare und andere beurkundende Stellen übermittelt worden.

Im Grundstücksmarktbericht wird die Entwicklung in verschiedenen Teilmärkten (u.a. bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Flächen der Land- und Forstwirtschaft) betrachtet. Durch die Angabe und die graphische Darstellung verschiedener Umsatzzahlen (z.B. Anzahl der Erwerbsvorgänge, Flächenumsätze, Geldumsätze) und Analysedaten (z.B. zeitliche Entwicklungen, durchschnittliche Preise) wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den Landkreis Eichsfeld anschaulich dargestellt.

Weitere Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht und andere Leistungen der Gutachterausschüsse erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Katasterämtern Heiligenstadt und Worbis.