

Geschäftsstelle beim Katasteramt Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

Sprechzeiten : Mo 8.00 – 15.00 Uhr
Di 8.00 – 18.00 Uhr
Mi 8.00 – 15.00 Uhr
Do 8.00 – 15.00 Uhr
Fr 8.00 – 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

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 zur Kreisfreien Stadt Erfurt	10
1.4.1 Regionaldaten	10
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	12
2.1 Vorbemerkungen	12
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	13
2.3 Flächenumsatz	16
2.4 Geldumsatz	17
2.5 Zeitliche Entwicklungen	18
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	19
3.1 Unbebaute Grundstücke	19
3.2 Bebaute Grundstücke	25
3.3 Eigentumswohnungen	31
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	34
3.5 Gemeinbedarfsflächen	36
3.6 Sonstige Flächen	37

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.

Zum Teil erhebliche Schwankungen im Preisgefüge am hiesigen Grundstücksmarkt, waren 1990 wegen der großen Nachfrage und einem nur begrenzten Angebot an geeigneten bzw. sofort verwertbaren Flächen aufgetreten. Fehlende Erfahrungen vieler Bürger und ein nicht ausreichend ausgewogenes Gefühl zum wirtschaftlichen Wert von Grund und Boden sowie entsprechende Vorgehensweisen von interessierten Bürgern aus den alten Bundesländern, sind unter anderen weitere Ursachen für die damaligen Verhältnisse am lokalen Immobilienmarkt.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen war es von Anbeginn 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 den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen in Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 02.04.2002 (Datum der Datenselektion) für das Jahr 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 wurde im Freistaat Thüringen und zwar für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss gebildet. Dieser ist eine Einrichtung des Landes und trägt die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt“. Die originären Aufgaben, welche vom Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen sind, ergeben sich ebenfalls aus diesen gesetzlichen Vorgaben.

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

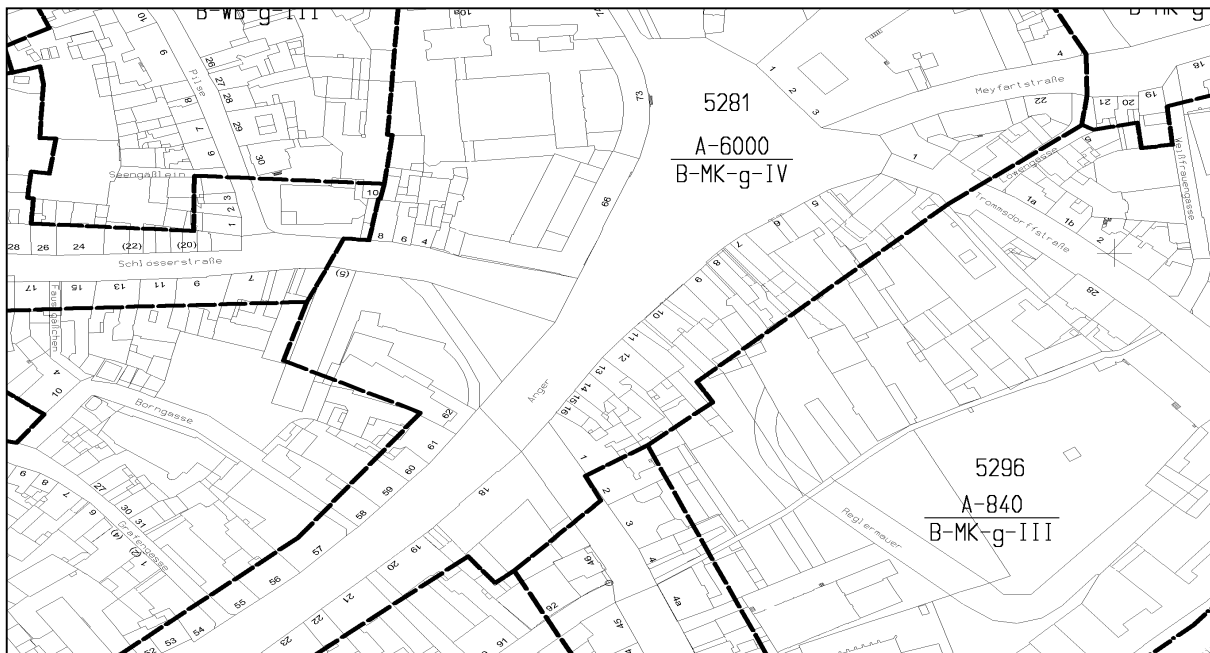
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die örtlich 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 Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1 : 10.000 oder 1 : 5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1 : 5.000 oder 1 : 2.500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

1.3.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Erfurt



Auskunft über die Bodenrichtwerte kann jeder Bürger bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten.

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.

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

bis zu 25.564,59	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65
über 25.564,59	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 127.822,97	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 306,78
über 127.822,97	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 370,69

1.4 Angaben zur Kreisfreien Stadt Erfurt

1.4.1 Regionaldaten

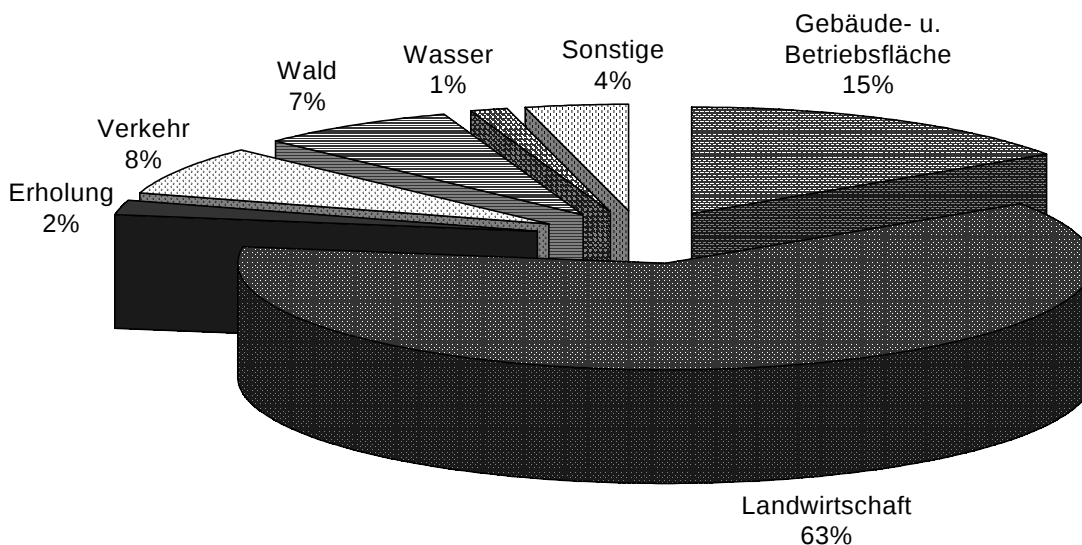
Das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt.

Angrenzend sind die Kreise Gotha, Sömmerda, Weimarer Land und der Ilm-Kreis. Die Kreisfreie Stadt Erfurt hat 200.496 Einwohner ⁽¹⁾. Bei einer Fläche von ca. 269 km² ⁽¹⁾ ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 745 Einwohnern/km² ⁽¹⁾.

Erfurt, Dom- und Blumenstadt, ist von jeher Anziehungspunkt für Besucher. Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen ist zugleich auch die älteste Großstadt dieses Bundeslandes. Für eine wirtschaftliche Entwicklung, hat die Stadt schon immer einen strategisch interessanten Standort inne. Entscheidend für diese positive Einschätzung sind, das bestehende Autobahn- und Schienennetz, welches zukünftig noch ausgebaut bzw. erweitert wird. Die Bundesstraßen B4 und B7 sowie der Flughafen, ergänzen die überregionale Anbindung.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der Kreisfreien Stadt Erfurt.

1.4-1 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Erfurt ⁽²⁾



1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

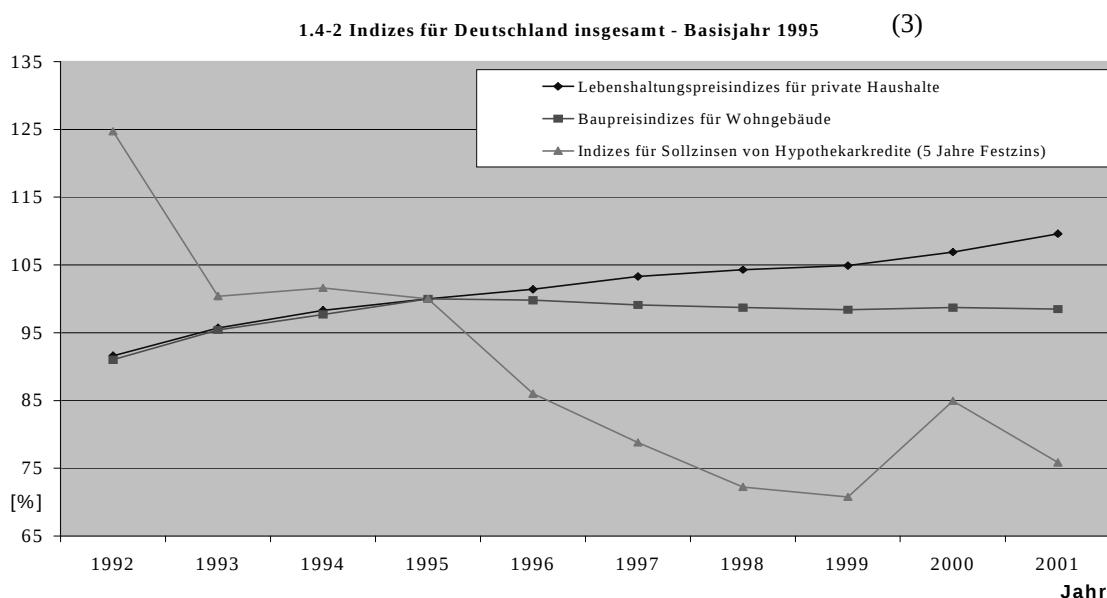
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm 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.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)

Dieser Verordnung kann entnommen werden, dass der Stadt Erfurt eine zukünftige Bedeutung als Oberzentrum zukommt. Ein Verflechtungsbereich des Stadtkreises Erfurt mit dem engeren Umland wird angestrebt. Die Schwerpunkte konzentrieren sich dabei auf die Anhebung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens. Entsprechend steigt auch die Bedeutung der Verwaltungsaufgaben.

Da neben den planungsrechtlichen Vorgaben vor allem die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen, soll zu deren Verdeutlichung das nachfolgende Diagramm für ausgewählte Preisindizes dargestellt werden.



Für den lokalen Überblick, werden nun weitere Informationen zum wirtschaftlichen Geschehen in der Kreisfreien Stadt Erfurt gegeben.

Neben den Gewerbegebieten wie z.B. das Güterverkehrszentrum (GVZ), die Kalkreife, „Am Fichtenweg“ in Kerspleben sowie die Gewerbebereiche entlang der Weimarerischen und Mittelhäuser Straße, welche erst in den letzten 10 Jahren entscheidend entwickelt bzw. erweitert wurden und immer mehr den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Kreisfreien Stadt bilden, ist nun auch das partielle Wiederaktivieren des historischen Industrie- und Gewerbegebiets, entlang der innerstädtischen Trasse der Bundesbahn in Richtung Magdeburg bzw. Nordhausen zu beobachten. Mit dieser erfreulichen Gesamtentwicklung und Ergänzung ist eine gute Voraussetzung geschaffen und es kann endgültig und standortwürdig ein wachsendes und umfangreiches Dienstleistungsangebot mit sehr guter Verkehrsanbindung und hoher Zentralität realisiert werden.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Erfurt weist ein vergleichsweise heterogenes Branchengefüge auf. Davon ist die heutige Arbeitsmarktsituation gekennzeichnet. Durch die schon immer bestandene überregionale Funktion Erfurts erklärt sich der relativ deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Beschäftigungsanteil im Dienstleistungsbereich. Die Arbeitslosenquote lag im Januar 2001 in Erfurt bei 16,4 % und im Januar 2002 bei 17,2 %⁽⁴⁾.

Erste Ansprechpartner zum Erfragen von weiteren landkreisbezogenen Informationen bzw. entsprechenden Veröffentlichungen können das zuständige Landratsamt und das Thüringer Landesamt für Statistik sein.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

⁴ Quelle: Bundesanstalt für Arbeit

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. 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 bebaute 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 und Sportplätze

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).
- Notwendige Selektionskriterien führen im Einzelfall zu Abweichungen der Angaben im Vergleich zum Vorjahr, dies ist entsprechend hinzunehmen!

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Erfurt wurden im Jahr 2001 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

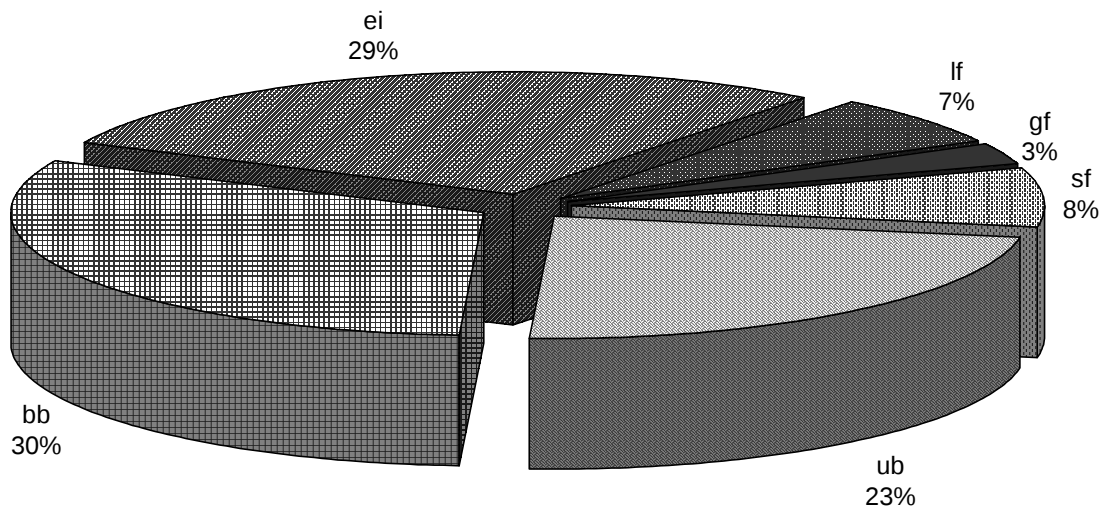
1.878 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein Rückgang um 12,2 % zu verzeichnen. In der nachfolgenden Tabelle und Grafik wird der im Berichtsjahr erreichte Stand und die Verteilung von Erwerbsvorgängen differenziert auf die einzelnen Grundstücksarten, sowie die Veränderungen zum Vorjahr verdeutlicht.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	435	23,2	591	-26,4	↘
Bebaute Grundstücke	584	31,1	677	-13,7	↘
Eigentumswohnungen	537	28,6	559	-3,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	127	6,8	90	41,1	↗
Gemeinbedarfsflächen	49	2,6	44	11,4	↗
Sonstige Flächen	146	7,8	179	-18,4	↘
Summe / Veränderung	1.878	100	2.140	-12,2	↘

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Eine gewisse und sich einpegelnde Kontinuität ist bei der Anzahl an Kauffällen für Eigentumswohnungen festzustellen. Der Markt im Bereich Land- und Forstwirtschaft ist weiter angewachsen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke ist dagegen weiterhin zurückgegangen. Der im Jahr 1999 eingeleitete rückläufige Trend am Grundstücksmarkt wird im Jahr 2001 weiter fortgesetzt.

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

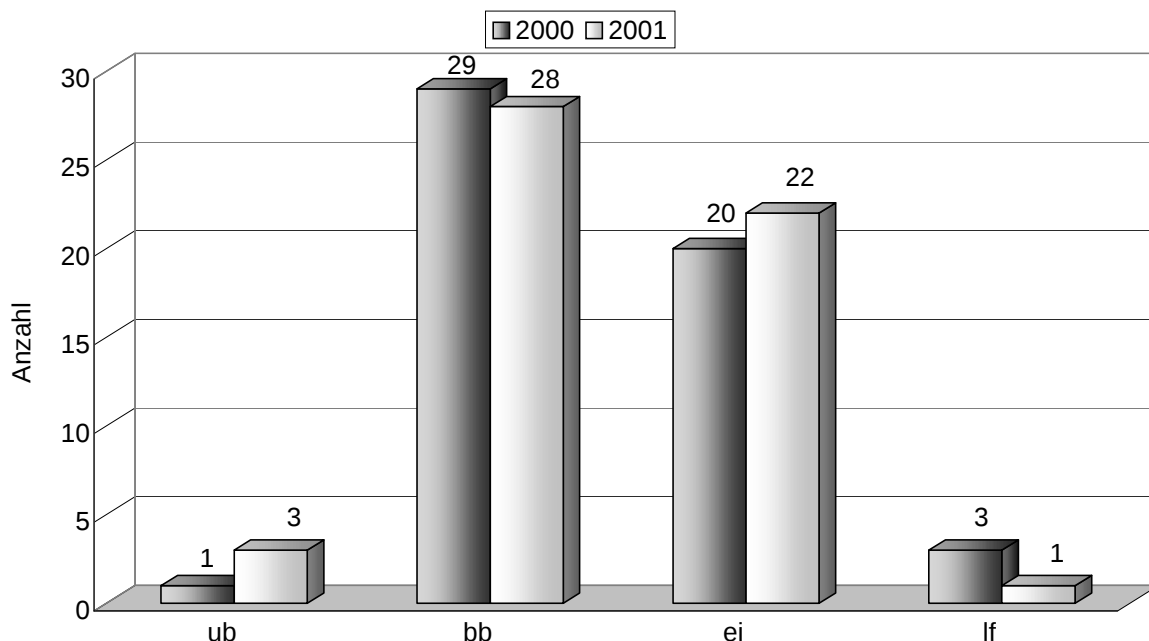
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	419	24,2	572	-26,7	↘
Bebaute Grundstücke	514	29,7	616	-16,6	↘
Eigentumswohnungen	505	29,2	536	-5,8	↘
Land- und Forstwirtschaft	107	6,2	74	44,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	41	2,4	41	0,0	→
Sonstige Flächen	142	8,2	176	-19,3	↘
Summe / Veränderung	1.728	100	2.015	-14,2	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr 2001 gegenüber 2000 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001



Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat in etwa das Niveau vom Vorjahr behalten.

Aus der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Veräußerungen ersichtlich, bei denen das Verkaufsobjekt Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages ist.

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	36	59	-39,0	↘
Bebaute Grundstücke	35	44	-20,5	↘
Eigentumswohnungen	5	3	66,7	↗
Summe / Veränderung	76	106	-28,3	↘

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist insgesamt zurückgegangen.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von

3.607.800 m² Grundstücksfläche.

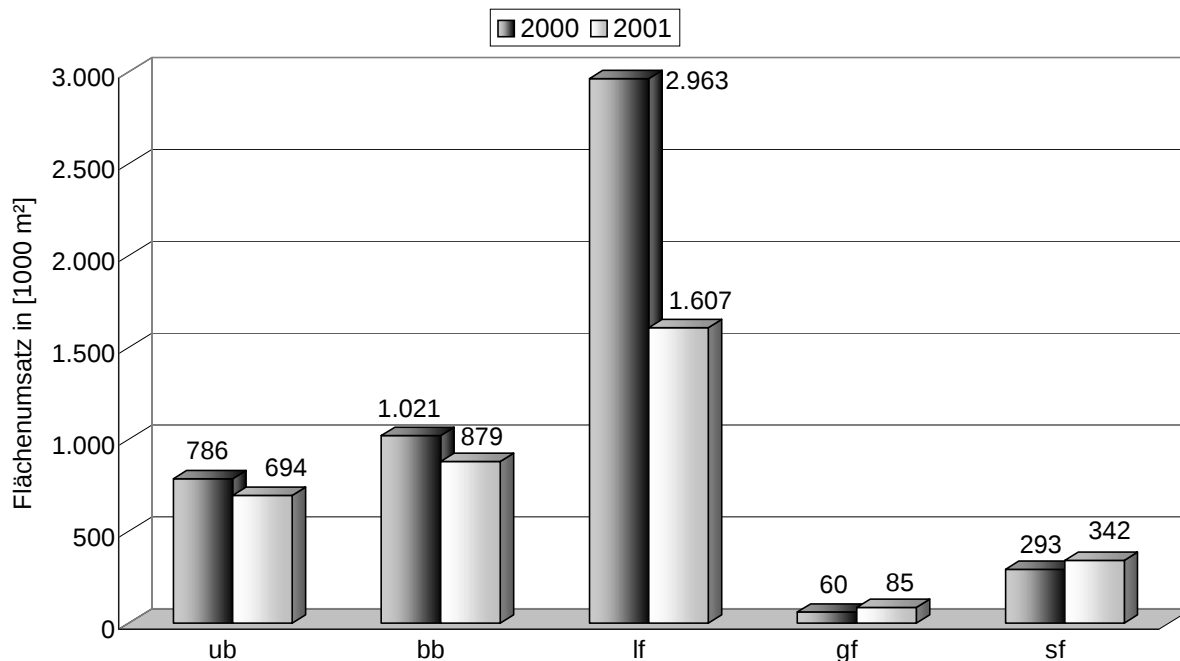
Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies ein Umsatzrückgang um 29,6 %.

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 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	694,2	19,2	786,3	-11,7	↘
Bebaute Grundstücke	879,3	24,4	1.020,9	-13,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	1.607,5	44,6	2.962,6	-45,7	↘
Gemeinbedarfsflächen	85,1	2,4	60,3	41,2	↗
Sonstige Flächen	341,6	9,5	292,8	16,7	↗
Summe / Veränderung	3.607,8	100	5.122,7	-29,6	↘

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



Für den angezeigten Rückgang des Flächenumsatzes, zeichnen die drei wichtigsten Teilmärkte, dabei am deutlichsten der Bereich Land- und Forstwirtschaft, verantwortlich.

2.4 Geldumsatz

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

277,6 Millionen Euro

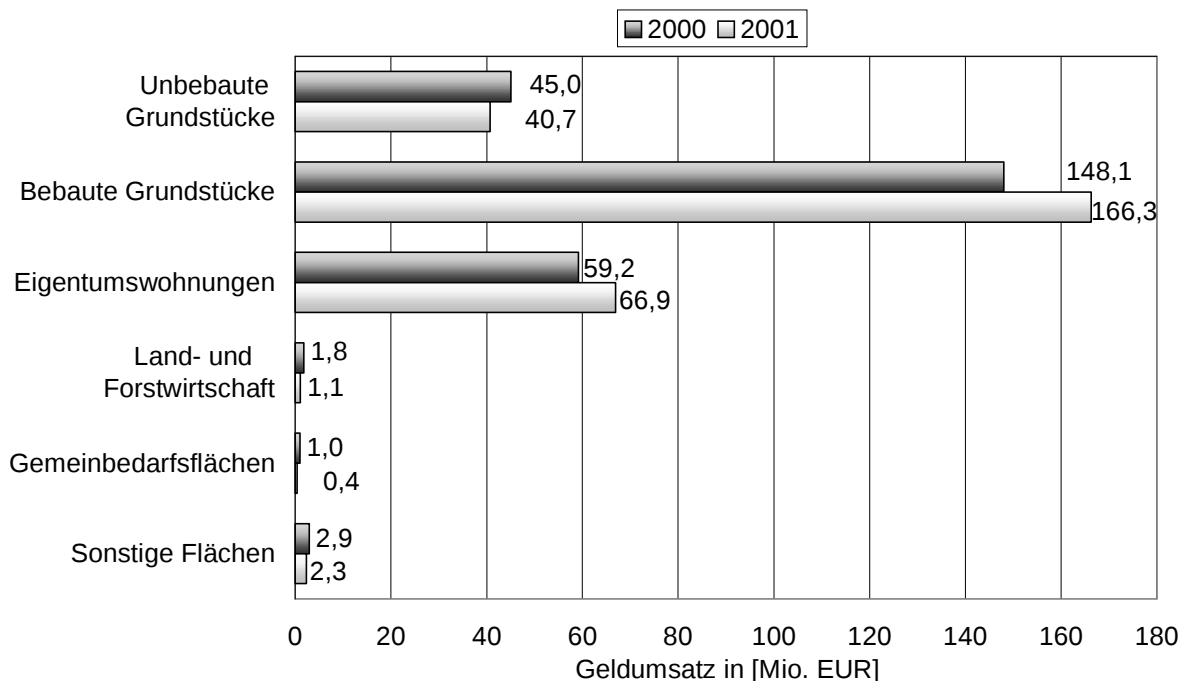
den Wert des Vorjahrs um ca. 20 Millionen Euro überstiegen.

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	40,7	14,6	45,0	-9,6	↘
Bebaute Grundstücke	166,3	59,9	148,1	12,3	↗
Eigentumswohnungen	66,9	24,1	59,2	13,1	↗
Land- und Forstwirtschaft	1,1	0,4	1,8	-39,7	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,4	0,1	1,0	-60,7	↘
Sonstige Flächen	2,3	0,8	2,9	-20,7	↘
Summe / Veränderung	277,6	100	257,9	7,6	↗

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



In der Grafik sind die teilmärktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2001 dargestellt. Der positive Einfluss resultiert aus der Entwicklung der Teilmärkte der bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen. Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken fiel dagegen um 9,6 %. Auch die verbleibenden Bereiche weisen auf niedrigem Niveau eine durchgehende Rückläufigkeit auf.

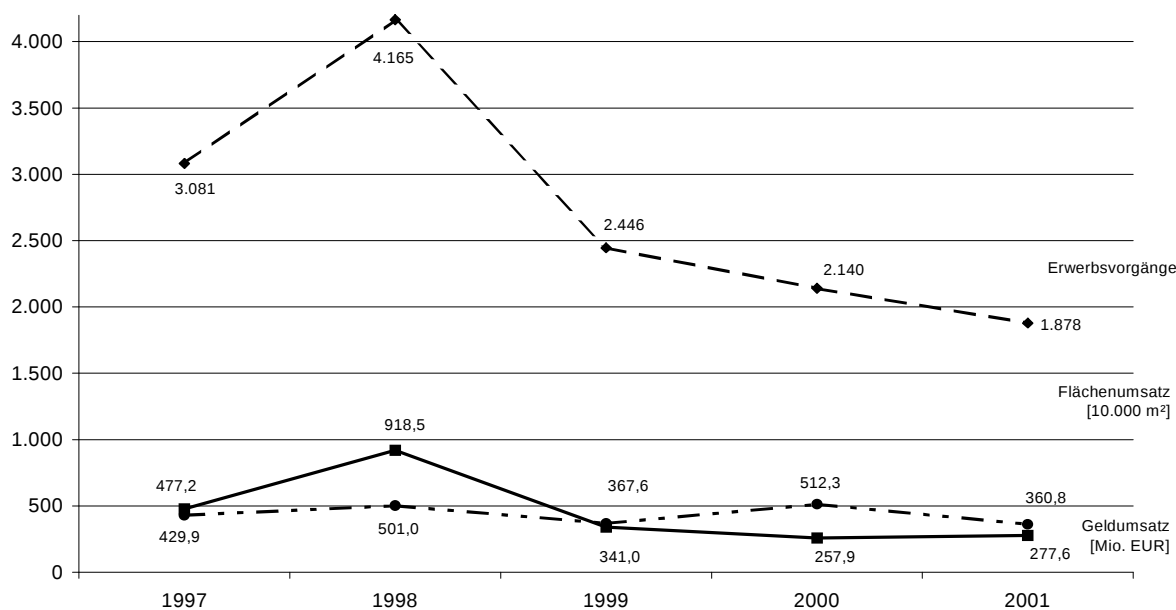
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	3.081	4.165	2.446	2.140	1.878
Veränderung zum Vorjahr [%]		35,2	-41,3	-12,5	-12,2
Flächenumsatz [10.000 m²]	429,9	501,0	367,6	512,3	360,8
Veränderung zum Vorjahr [%]		16,5	-26,6	39,3	-29,6
Geldumsatz [Mio. EUR]	477,2	918,5	341,0	257,9	277,6
Veränderung zum Vorjahr [%]		92,5	-62,9	-24,4	7,6

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge zeigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf, dass ein immer noch nicht vollständig gesetzter Immobilienmarkt in Erfurt vorherrscht. Die Ausnahmen bilden die Jahre 1996 (hier nicht mehr dargestellt) und 1998. Danach ist mit dem Jahr 1999 beginnend, ein gewisses Einpegeln auf niedrigerem Niveau, gekoppelt mit Rückläufigkeit, zu erkennen.

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 differenzierter 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 und 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 aufgezeigt.

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	118	9	63	151	341
Geschäftliche Nutzung	7	0	2	7	16
Gewerbliche Nutzung	19	3	8	29	59
Sonstige Nutzung	9	0	3	7	19
Summe	153	12	76	194	435
Anteil [%]	35,2	2,8	17,5	44,6	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	281	5	5	50	341
Geschäftliche Nutzung	4	1	0	11	16
Gewerbliche Nutzung	20	0	6	33	59
Sonstige Nutzung	15	0	0	4	19
Summe	320	6	11	98	435
Anteil [%]	73,6	1,4	2,5	22,5	100

Im Jahr 2001 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 35,2 % und als Haupterwerber 73,6 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben der Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer wie Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger mit einem Anteil von 44,6 %, traten als Veräußerer auch die Gemeinden mit einem Anteil von 17,5 % am Markt auf.

Der Aktivität des Bundes, des Landes und des Landkreises kommt eine nur untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

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	328	6	0	2	5	341	78,4
Geschäftliche Nutzung	15	1	0	0	0	16	3,7
Gewerbliche Nutzung	57	1	0	1	0	59	13,6
Sonstige Nutzung	19	0	0	0	0	19	4,4
Summe	419	8	0	3	5	435	100
Anteil [%]	96,3	1,8	0,0	0,7	1,1	100	

Mit einem Anteil von 96,3 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

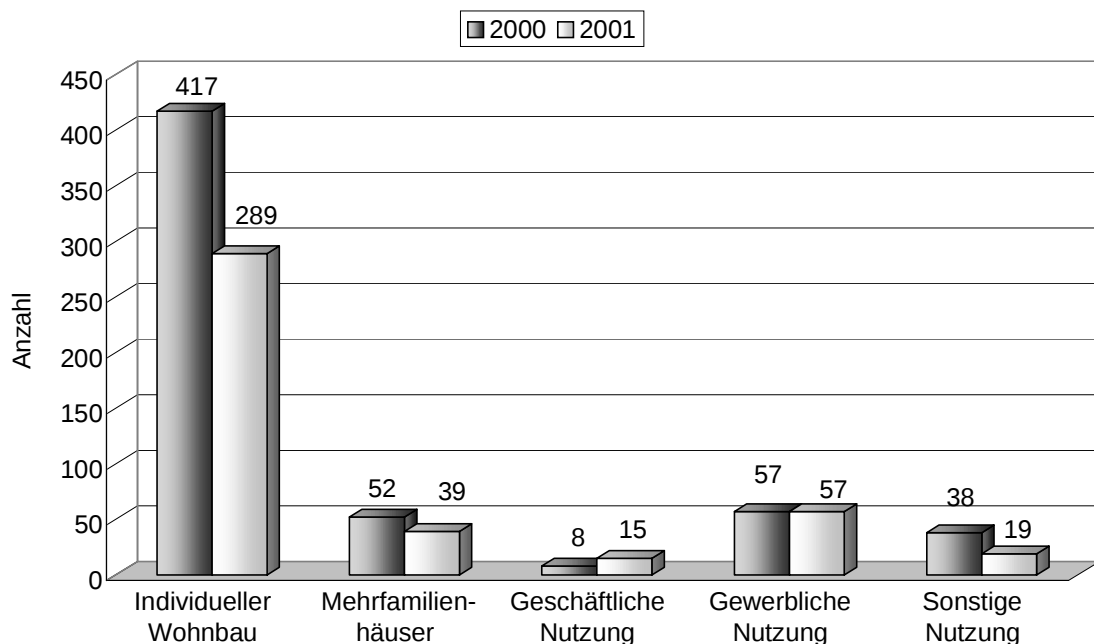
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	289	69,0	417	-30,7	↘
Mehrfamilienhäuser	39	9,3	52	-25,0	↘
Geschäftliche Nutzung	15	3,6	8	87,5	↗
Gewerbliche Nutzung	57	13,6	57	0,0	→
Sonstige Nutzung	19	4,5	38	-50,0	↘
Summe / Veränderung	419	100	572	-26,7	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebaute Grundstücke 2000/2001



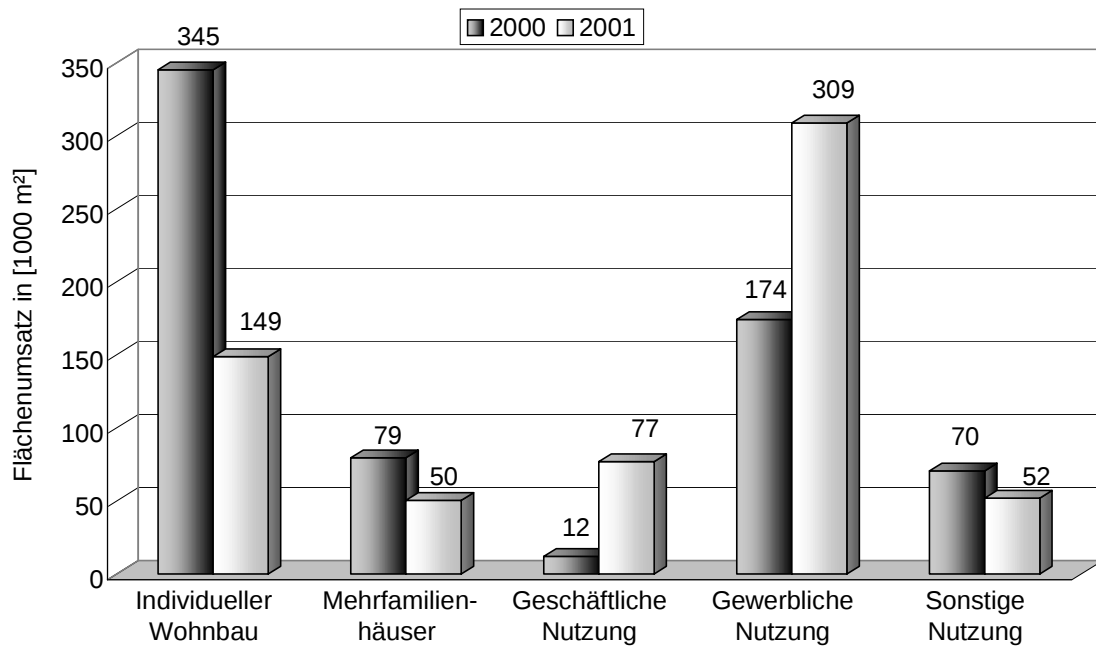
Den höchsten Marktanteil behält der individuelle Wohnbau und bleibt damit wichtigster Teilmarkt bei den unbebauten Grundstücken.

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	148,8	23,4	345,2	-56,9	↘
Mehrfamilienhäuser	50,3	7,9	79,5	-36,8	↘
Geschäftliche Nutzung	76,8	12,1	11,9	543,3	↗
Gewerbliche Nutzung	308,7	48,5	174,2	77,2	↗
Sonstige Nutzung	51,8	8,1	70,5	-26,5	↘
Summe / Veränderung	636,4	100	681,3	-6,6	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebaute Grundstücke 2000/2001

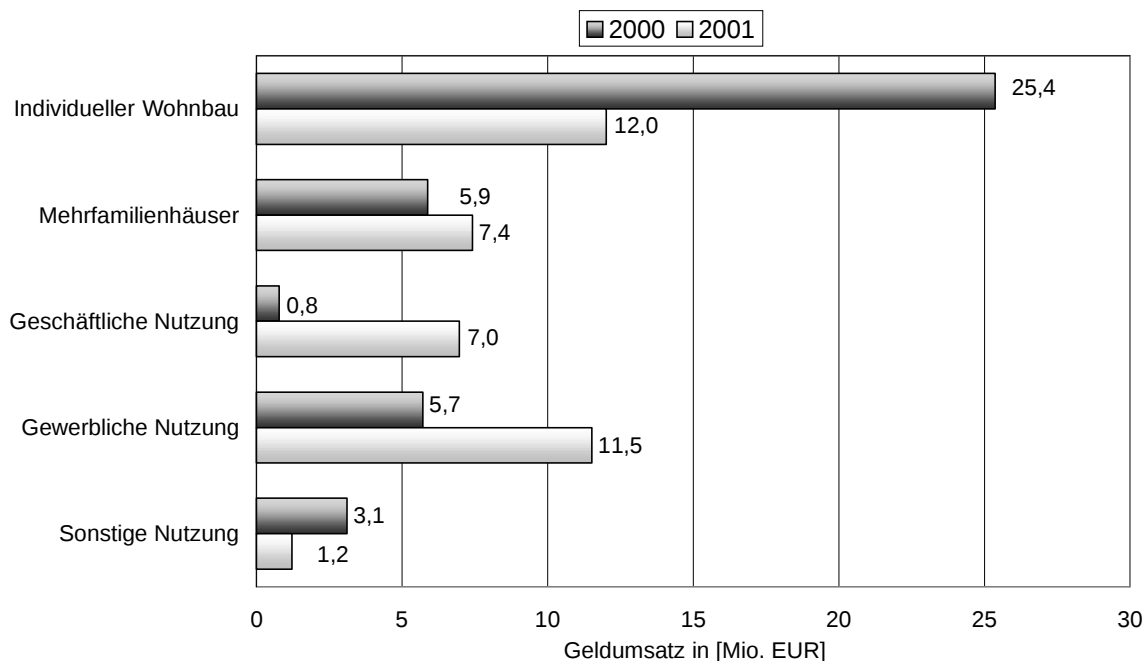


Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von unbebauten Grundstücken.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	12,01	30,7	25,36	-52,6	↘
Mehrfamilienhäuser	7,42	19,0	5,88	26,1	↗
Geschäftliche Nutzung	6,97	17,8	0,78	797,7	↗
Gewerbliche Nutzung	11,52	29,4	5,71	101,7	↗
Sonstige Nutzung	1,21	3,1	3,11	-60,9	↘
Summe / Veränderung	39,13	100	40,84	-4,2	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



In der komplexen Auswertung der Grafiken 3.1-6 bis 3.1-9 ist festzustellen, dass im Berichtsjahr 2001 für Bauland des individuellen Wohnbaus sowie für Mehrfamilienhäuser deutlich weniger Flächen aufgekauft wurden, wobei dazu höhere materielle Geldaufwendungen notwendig waren. Bei den unbebauten Grundstücken für Geschäftliche Nutzung wurde entscheidend mehr Flächenumsatz erreicht. Dabei stieg gleichzeitig der materielle Aufwand zum Ankauf. Auch die gewerbliche Nutzung hat im Vergleich einen erhöhten Flächenumsatz bei leichtem Preisanstieg erfahren.

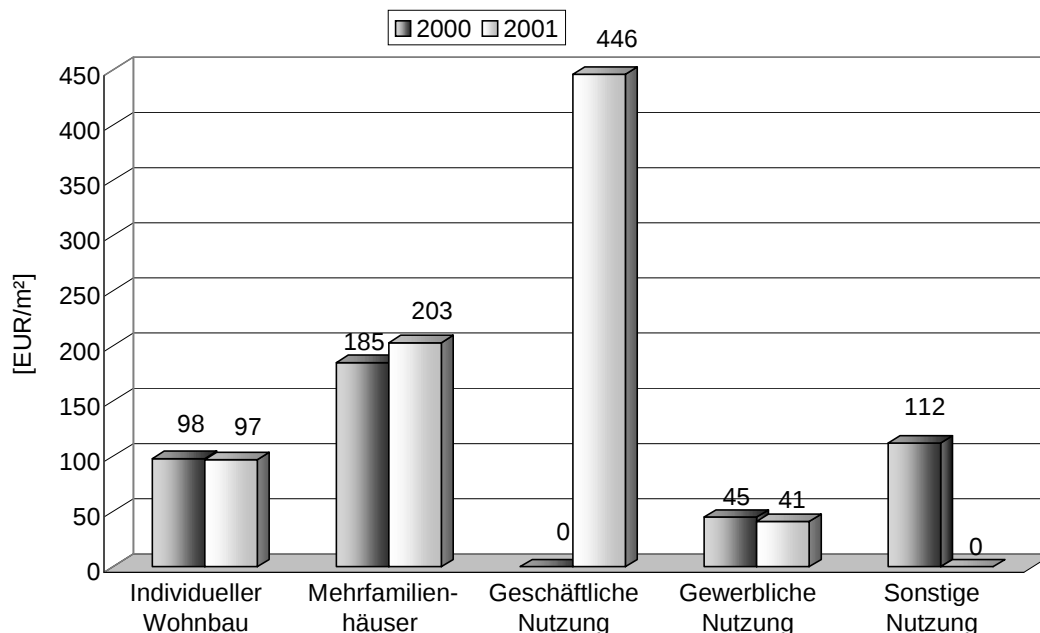
Die Gesamtkonstellation lässt aber im Vergleich zum Berichtsjahr 2000 erkennen, dass im Jahr 2001 bei dem Flächen- wie dem Geldumsatz eine fortgesetzte Rückläufigkeit zu registrieren ist.

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	152	161	-5,6	500	516	-3,0	97	98	-1,0
Mehrfamilienhäuser	8	7	14,3	353	278	26,6	203	185	9,7
Geschäftliche Nutzung	3	1	200,0	3.513	k.A.	k.A.	446	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	10	6	66,7	5.821	5.982	-2,7	41	45	-8,9
Sonstige Nutzung	2	6	-66,7	k.A.	204	k.A.	k.A.	112	k.A.
Summe / Änderung	175	181	-3,3						

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



Im individuellen Wohnbau hat ein geringfügiger Rückgang stattgefunden. Dagegen wird für Baugrundstücke mit der zukünftigen Nutzung für Mehrfamilienhäuser ein Anstieg angezeigt.

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	6	16	-62,5	445	494	-9,9	91	100	-9,0
Mehrfamilienhäuser	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	5	1	400,0	2.037	k.A.	k.A.	147	k.A.	k.A.
Sonstige Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Veränderung	12	18	-33,3						

Der seit 1999 eingeleitete und im weiteren Verlauf fast systematisch fortgesetzte Rückgang an Kauffällen für erschließungsbeitragsfreie und erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, bleibt auch im Berichtsjahr bestehen. Die Zielrichtung der Tabellen und Diagramme 3.1-10 bis 3.1-12 stellt in erster Linie auf eine gesicherte Bodenwertermittlung ab. Entsprechend wurden die Selektionsvorgaben festgelegt. Dadurch fallen in beiden Teilanalysen eine gewisse Anzahl von tatsächlich ausgewerteten Kauffällen weg. Beim Abgleichen der jeweiligen Quadratmeterpreise sind im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 1996, Schwankung mit teilweise wechselnden Richtungen zu registrieren. Dieser Umstand könnte jedoch eher zufälligen Charakter tragen, vielmehr hat sich in den Jahren ein gewisses Preisniveau eingepegelt.

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	Enteignung	Zwangversteigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	90	3	0	2	13	108	19,4
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	179	0	0	4	11	194	34,9
Mehrfamilienhäuser	138	0	0	17	9	164	29,5
Villen u. Landhäuser	6	0	0	1	0	7	1,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	2	0	0	0	1	3	0,5
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	58	0	0	1	2	61	11,0
Sonstige	16	0	0	1	2	19	3,4
Summe	489	3	0	26	38	556	100
Anteil [%]	87,9	0,5	0,0	4,7	6,8	100	

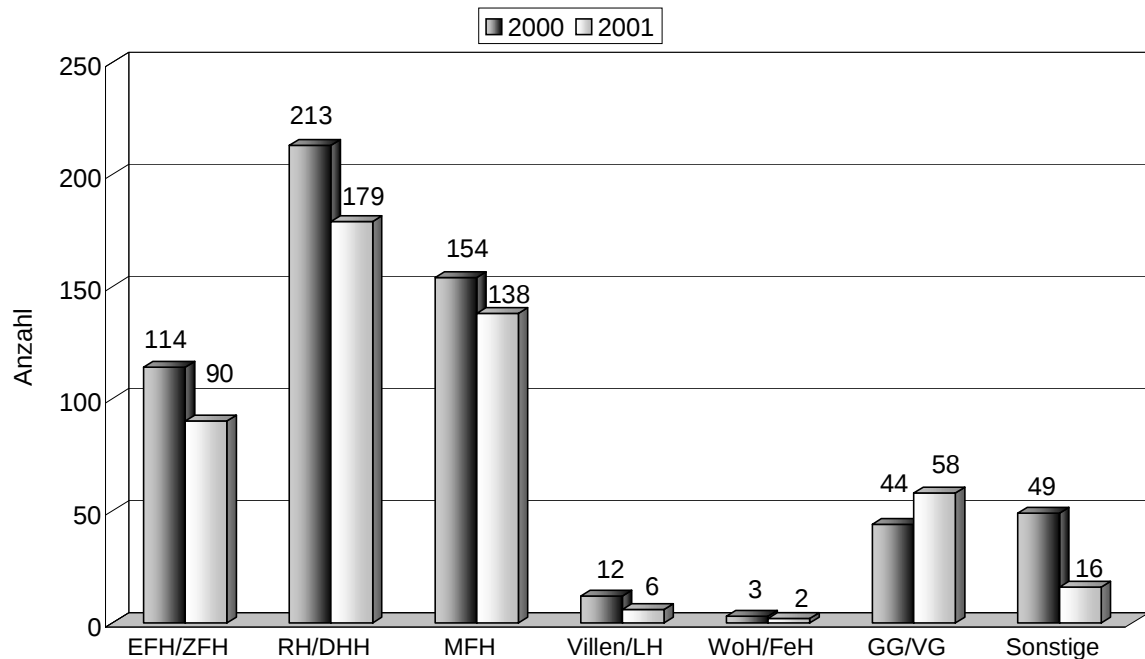
Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarkts *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

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	90	18,4	114	-21,1	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	179	36,6	213	-16,0	↘
Mehrfamilienhäuser	138	28,2	154	-10,4	↘
Villen u. Landhäuser	6	1,2	12	-50,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	2	0,4	3	-33,3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	58	11,9	44	31,8	↗
Sonstige	16	3,3	49	-67,3	↘
Summe / Veränderung	489	100	589	-17,0	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2000/2001



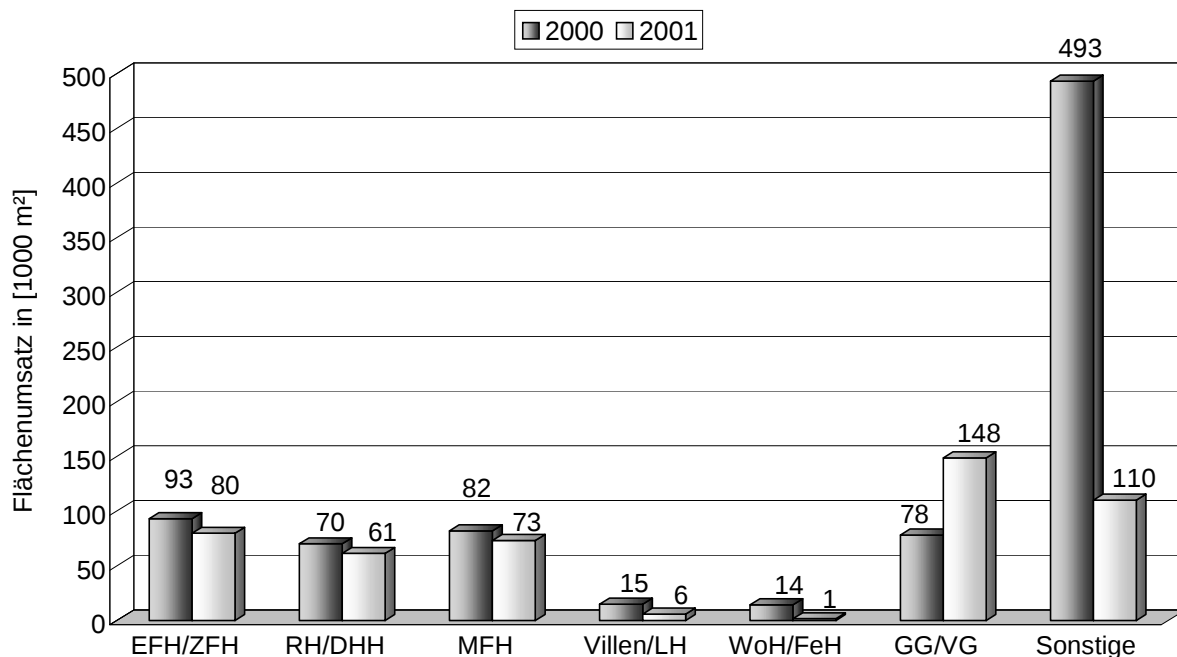
Während bei allen Gebäudearten ein allmählicher Rückgang der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden zulegen können.

Auch die nachfolgenden Übersichten bestätigen nochmals die Richtung, der seit 1998 eingeleiteten Veränderungen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	79,5	16,6	93,0	-14,4	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	61,2	12,8	69,9	-12,5	↘
Mehrfamilienhäuser	72,9	15,2	81,8	-10,8	↘
Villen u. Landhäuser	5,7	1,2	15,0	-61,7	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	1,5	0,3	14,2	-89,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	148,4	31,0	78,0	90,3	↗
Sonstige	109,7	22,9	493,0	-77,7	↘
Summe / Veränderung	479,0	100	844,8	-43,3	↘

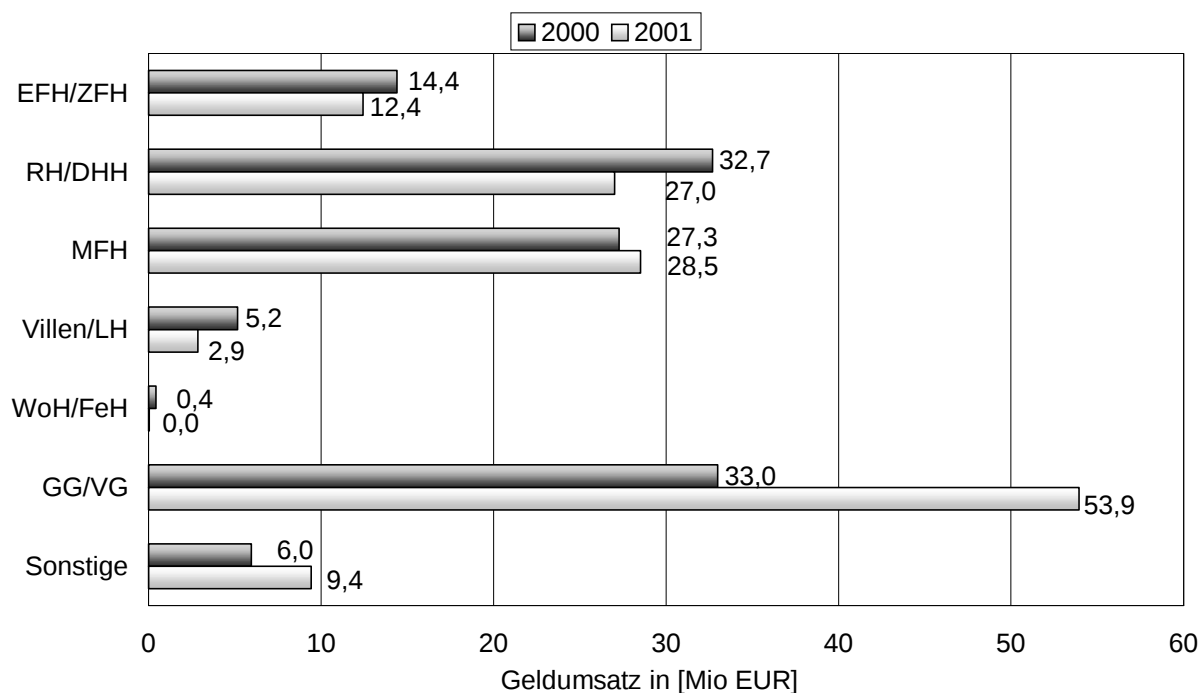
3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	12,42	9,3	14,40	-13,7
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	27,02	20,1	32,69	-17,3
Mehrfamilienhäuser	28,51	21,2	27,28	4,5
Villen u. Landhäuser	2,87	2,1	5,16	-44,5
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,05	0,0	0,42	-89,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	53,93	40,2	33,00	63,4
Sonstige	9,42	7,0	5,96	58,2
Summe / Veränderung	134,21	100	118,90	12,9

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



Eine gegenläufige Entwicklung der Geldumsätze im Vergleich zu den Flächenumsätzen, nehmen die Segmente Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäudegrundstücke ein. Bei den übrigen Segmenten herrscht ein konformer Richtungsverlauf.

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 noch nicht angegeben werden.

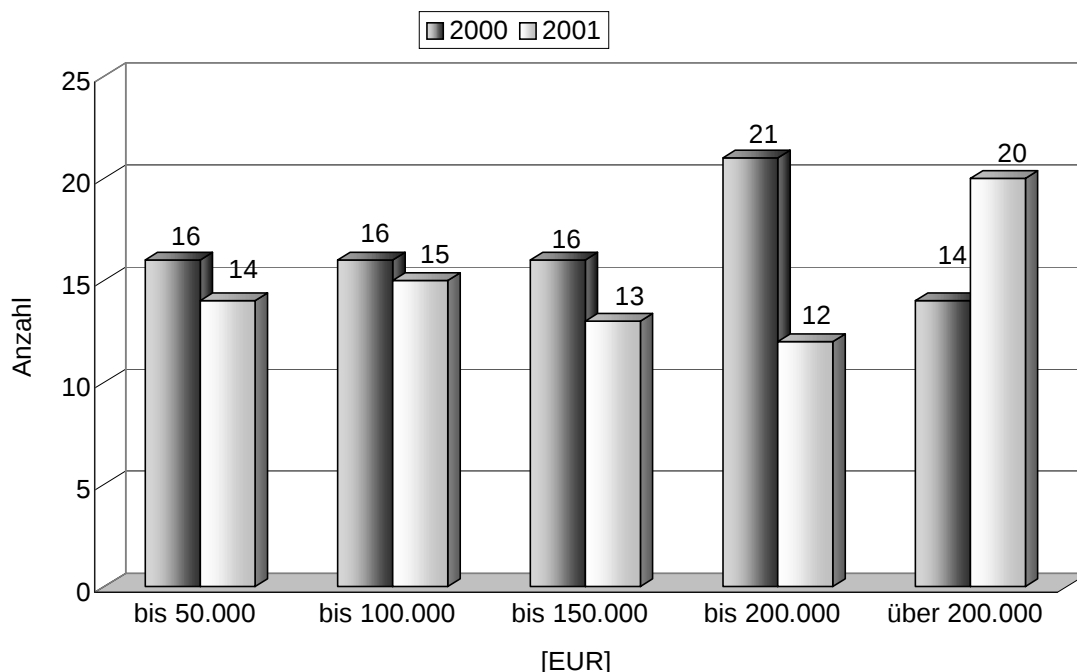
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	33	44,6	34	595	93.690	55,9 ↗
1950 - 1990	26	35,1	24	642	134.335	-22,4 ↘
nach 1990	15	20,3	25	684	252.791	28,5 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	74	100	83	630	140.221	4,7 ↗

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	14	18,9	16	520	30.860	5,9 ↗
bis 100.000 EUR	15	20,3	16	544	68.956	-2,0 ↘
bis 150.000 EUR	13	17,6	16	620	123.447	-1,1 ↘
bis 200.000 EUR	12	16,2	21	760	164.522	-5,2 ↘
über 200.000 EUR	20	27,0	14	699	266.545	-3,8 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	74	100	83	630	140.221	4,7 ↗

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



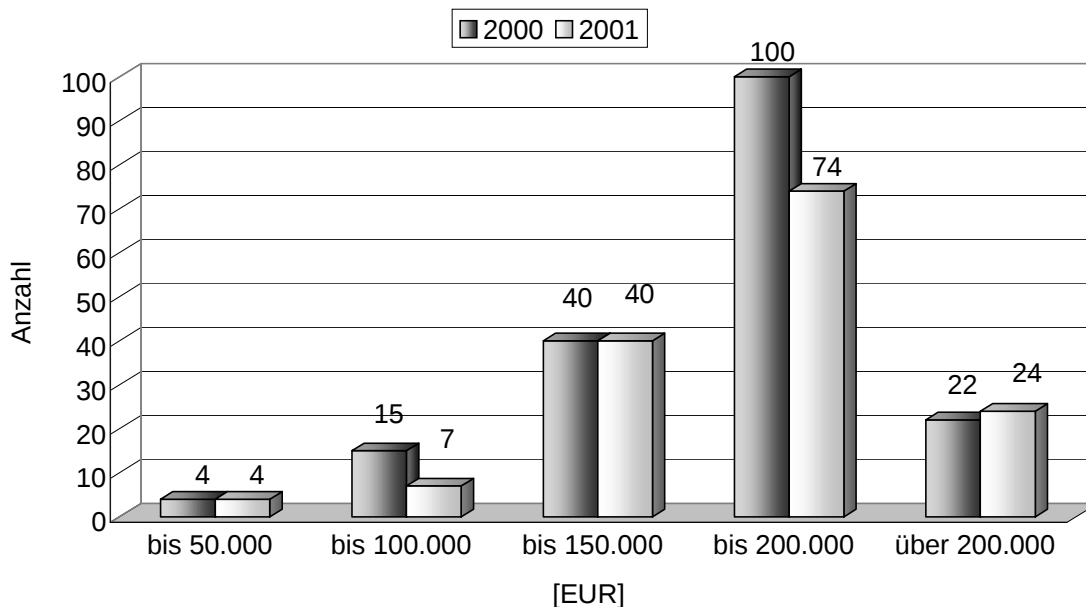
Die nachfolgenden Übersichten geben Auskunft über die Anzahl an Kauffällen, den gewichteten durchschnittlichen Kaufpreis sowie die gewichtete durchschnittliche Grundstücksgröße. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

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	4	2,7	4	311	27.481	5,9	↗
bis 100.000 EUR	7	4,7	15	508	70.923	-14,1	↘
bis 150.000 EUR	40	26,8	40	275	131.535	-2,5	↘
bis 200.000 EUR	74	49,7	100	263	167.310	-0,5	↘
über 200.000 EUR	24	16,1	22	393	234.699	2,5	↗
Summe Mittelwert Veränderung	149	100	181	300	160.278	1,4	↗

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in der Preisklasse bis 200.000 Euro bilden mit 49,7 %, ähnlich wie im Vorjahr, den Hauptanteil an der Gesamtheit aller Kauffälle. Im Allgemeinen ist keine Veränderung in der Kaufpreisgestaltung, zumindest im Vergleich zum Vorjahr, zu verzeichnen. Die Grundstücksgrößen, im Berichtsjahr leicht zurückgegangen, bewegen sich ebenfalls in etwa auf dem Niveau der vergangenen Jahre.

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

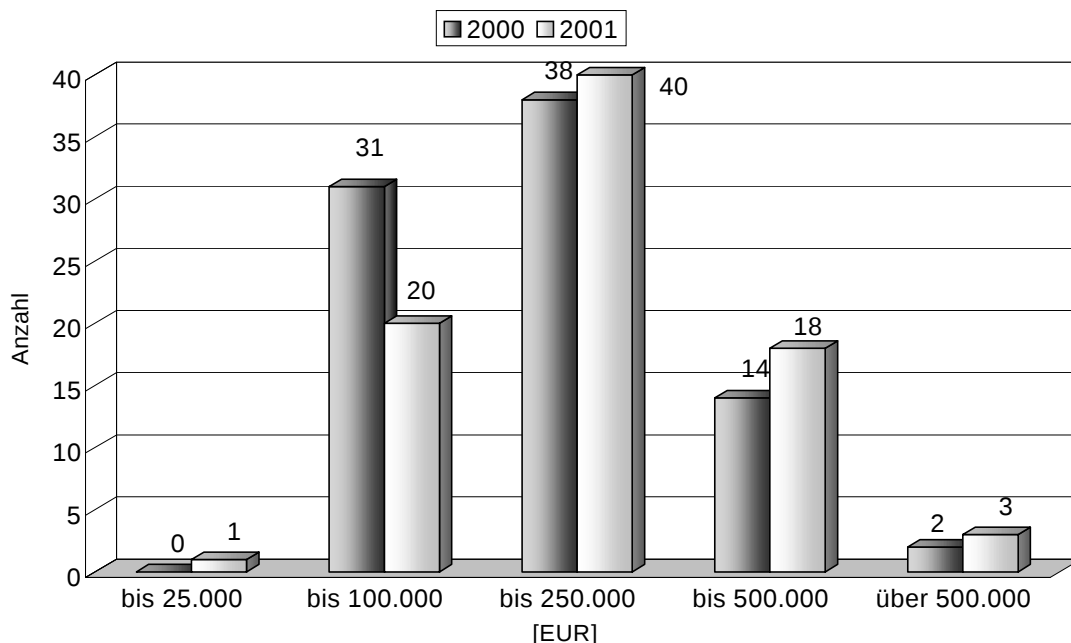


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern sind in den nachfolgenden Darstellungen enthalten. Auf die Wohnfläche umgerechnete Preise werden nicht dargestellt.

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	1	1,2	0	208	15.339	k.A. ○
bis 100.000 EUR	20	24,4	31	383	73.488	8,3 ↗
bis 250.000 EUR	40	48,8	38	485	163.647	3,1 ↗
bis 500.000 EUR	18	22,0	14	499	318.094	-5,0 ↘
über 500.000 EUR	3	3,7	2	399	750.712	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	82	100	85	457	195.229	11,6 ↗

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.

Der seit 1990 zu verzeichnende Rückgang in dieser Rubrik setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Kaufpreis für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ist darin drastisch zurückgegangen.

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	4	10	1.013	315.403	-15,6 ↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	1	1	k.A.	k.A.	k.A. ○
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	30	29	1.660	580.428	-32,2 ↘

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.

Auch im Berichtsjahr 2001 ist im angezeigten Segment „Eigentumswohnungen“ eine fortgesetzte Rückläufigkeit des Kaufverhaltens, dabei auf relativ niedrigem Niveau bleibend, zu verzeichnen.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des herrschenden Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind dagegen angestiegen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

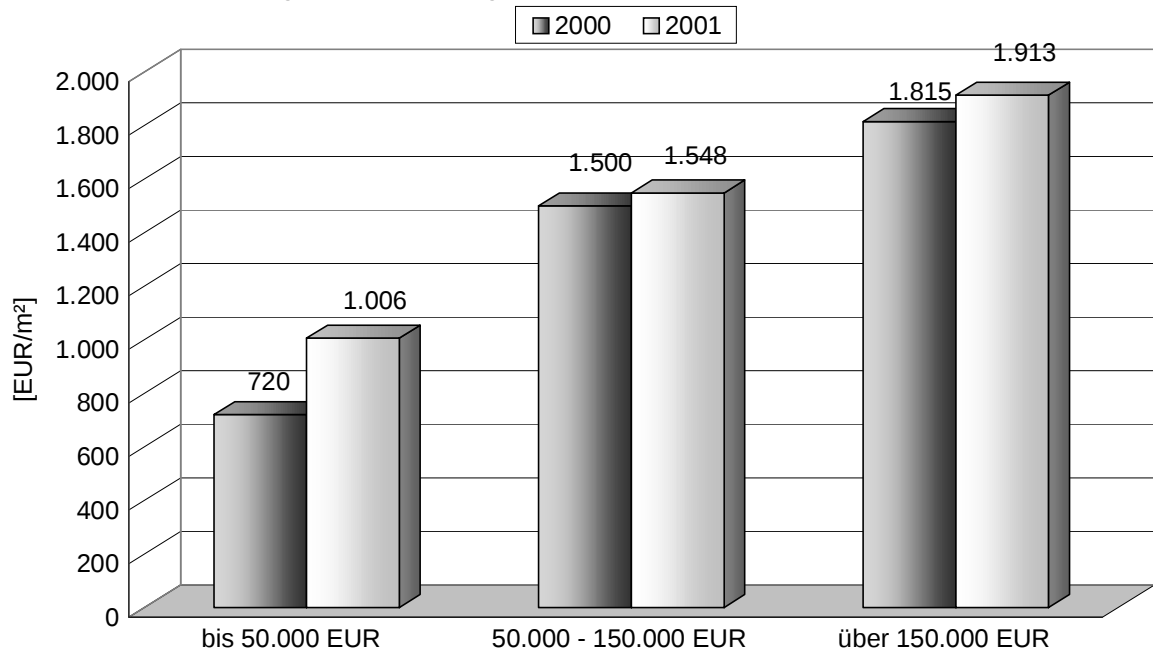
Weiterverkäufe von Wohnungen treten im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts weiterhin nur in geringer Zahl auf.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	7	25	-72,0 ⬇	41	59	-30,5 ⬇	1.006	720	39,7 ⬆
Weiterverkäufe	5	2	150,0 ⬆	55	k.A.	k.A. ○	653	k.A.	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	183	235	-22,1 ⬇	68	66	3,0 ⬆	1.548	1.500	3,2 ⬆
Weiterverkäufe	25	11	127,3 ⬆	83	81	2,5 ⬆	1.194	1.305	-8,5 ⬇
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	74	71	4,2 ⬆	105	106	-0,9 ⬇	1.913	1.815	5,4 ⬆
Weiterverkäufe	5	8	-37,5 ⬇	109	117	-6,8 ⬇	1.855	1.619	14,6 ⬆
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	264	331	-20,2 ⬇	78	74	5,4 ⬆	1.636	1.508	8,5 ⬆
Weiterverkäufe	35	21	66,7 ⬆	83	90	-7,8 ⬇	1.211	1.390	-12,9 ⬇

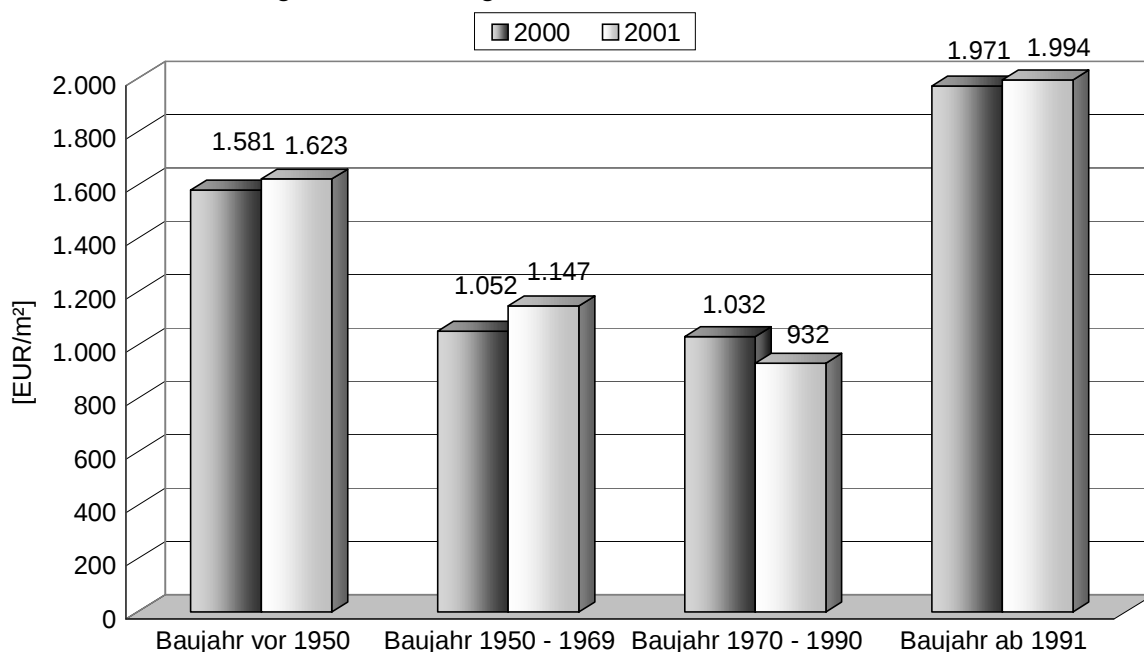
Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			o Wohnfläche [m²]			o Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	202	229	-11,8 ⬇	77	78	-1,3 ⬇	1.623	1.581	2,7 ⬆
Weiterverkäufe	20	9	122,2 ⬆	90	105	-14,3 ⬇	1.331	1.400	-4,9 ⬇
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	13	50	-74,0 ⬇	77	64	20,3 ⬆	1.147	1.052	9,0 ⬆
Weiterverkäufe	2	2	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	8	19	k.A. ⬆	76	61	24,6 ⬆	932	1.032	-9,7 ⬇
Weiterverkäufe	3	2	50,0 ⬆	55	k.A.	k.A. ○	688	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	41	33	24,2 ⬆	85	74	14,9 ⬆	1.994	1.971	1,2 ⬆
Weiterverkäufe	10	8	25,0 ⬆	79	86	-8,1 ⬇	1.123	1.525	-26,4 ⬇
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	264	331	-20,2 ⬇	78	74	5,4 ⬆	1.636	1.508	8,5 ⬆
Weiterverkäufe	35	21	66,7 ⬆	83	90	-7,8 ⬇	1.211	1.390	-12,9 ⬇

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001

3.3-5 Käufälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			p. Nutzfläche (m²)			p. Kaufpreis (EUR/m²)		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)
Erstverkäufe	7	9	-22,2 ↓	95	69	37,7 ↑	1479	2.547	-41,9 ↓
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe Veränderung	8	9	-11,1 ↓						

Verkäufe von Teileigentum fanden nur in einem geringen Maße statt und sollen hier nur nachrichtlich wiedergegeben werden.

Der lokale Markt zeigte nach 1998, dem Auslaufen von Sonderabschreibungsmöglichkeiten, ein relativ auffallend zurückgehendes Interesse am Segment. In dieser Entwicklung sind geringfügige Verschiebungen bei den Einzelvergleichen zu registrieren, wobei das Preisniveau nach einer Erholung und Stabilisierung im Berichtsjahr angelangt ist und preislich zum Teil über dem Niveau von 1999 liegt. Diese Entwicklung könnte auch mit einer bewussteren Standortorientierung zusammenhängen.

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	94	2	0	1	0	16	113	89,0
Grünland	6	0	0	0	0	0	6	4,7
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	1	0	0	0	0	1	2	1,6
Sonstige	6	0	0	0	0	0	6	4,7
Summe	107	2	0	1	0	17	127	100
Anteil [%]	84,3	1,6	0,0	0,8	0,0	13,4	100	

Mit einem Anteil von 84,3 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der gehandelten Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

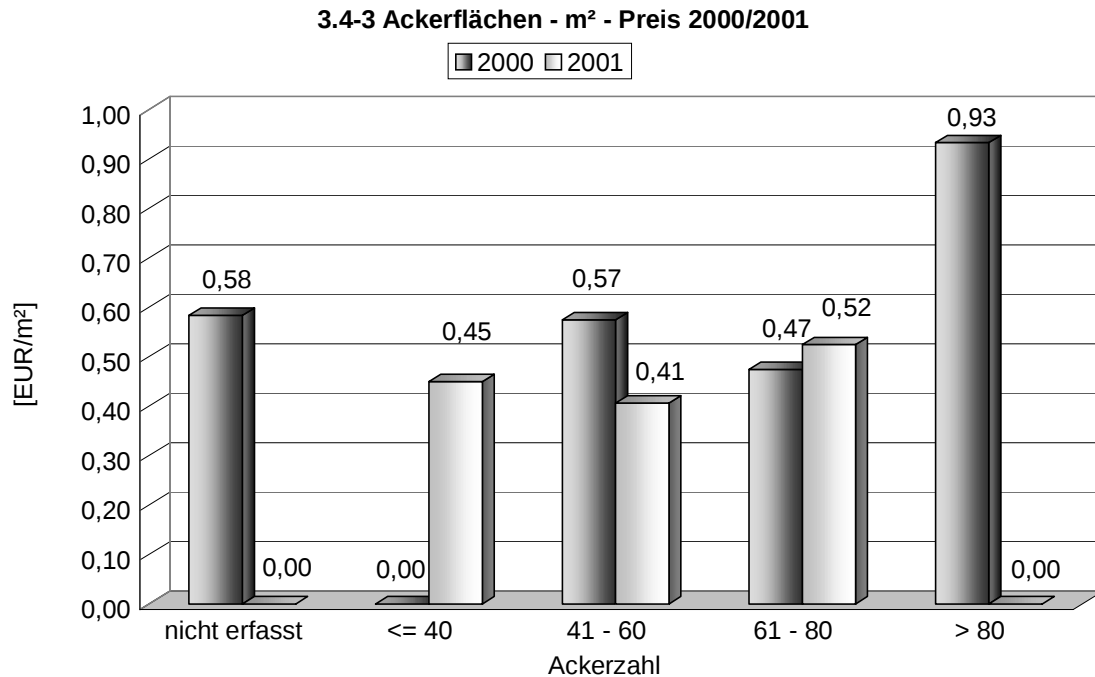
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland im Berichtsjahr 2001 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung 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	2	3	-33,3 ▼	k.A.	1,36	k.A. ○	k.A.	0,58	k.A. ○
< 40	4	1	300,0 ↗	2,01	k.A.	k.A. ○	0,45	k.A.	k.A. ○
40 - 60	13	13	0,0 →	2,33	1,96	19,2 ↗	0,41	0,57	-29,3 ▼
60 - 80	13	8	62,5 ↗	0,86	3,28	-73,7 ▼	0,52	0,47	10,6 ↗
> 80	2	6	-66,7 ▼	k.A.	3,54	k.A. ○	k.A.	0,93	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	34	31	9,7 ↗	1,65	2,56	-35,4 ▼	0,47	0,62	-24,0 ▼

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.



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist unter anderem wegen der geringen Kauffallanzahl nicht ableitbar.

Da auch im Berichtsjahr auf den Teilmärkten für Grünland- und Waldflächen kaum bzw. keine Bewegungen zu registrieren waren, können keine entsprechenden Angaben zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis gegeben werden.

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	10	5	100,0 ↗	11	3.293	534	25
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	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	10	7	42,9 ↗	11	3.293	534	25

Den Hauptanteil im Geschäftsanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten wie schon im Vorjahr die 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**
Enthält 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	4	22	-81,8 ▼	1.130	52.635	17.003	3
Wasserflächen	0	1	-100,0 ▼	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	83	72	15,3 ↗	198	82.204	1.922	16
Sonstige	2	2	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	89	97	-8,2 ▼	198	82.204	3.072	16

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte zusammen, sind nur mit 11,9 % am Gesamtflächenumsatz und mit 0,9 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.