

Impressum

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

Geschäftsstelle beim Katasteramt Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

Telefon : 0361 / 37 83 972

Fax : 0361 / 37 83 999

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

Internet : www.thueringen.de/vermessung

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

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 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.

Den Grundstücksmarkt in Thüringen entsprechend transparent zu gestalten und damit jedem Bürger die Möglichkeit zu geben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten, ist Hauptzielsetzung der Arbeit des Gutachterausschusses. Zur Gewährleistung dieses Ziels ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Schaffung einer solchen Einrichtung verankert. Die Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten wird durch eine entsprechende Produktpalette realisiert.

In der Hauptsache wird neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten 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 2002. 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 31.03.2003 (Datum der Datenselektion) für das Jahr 2002 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und die
- 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 ihre 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 (3) der Gutachterausschufsverordnung 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 (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).

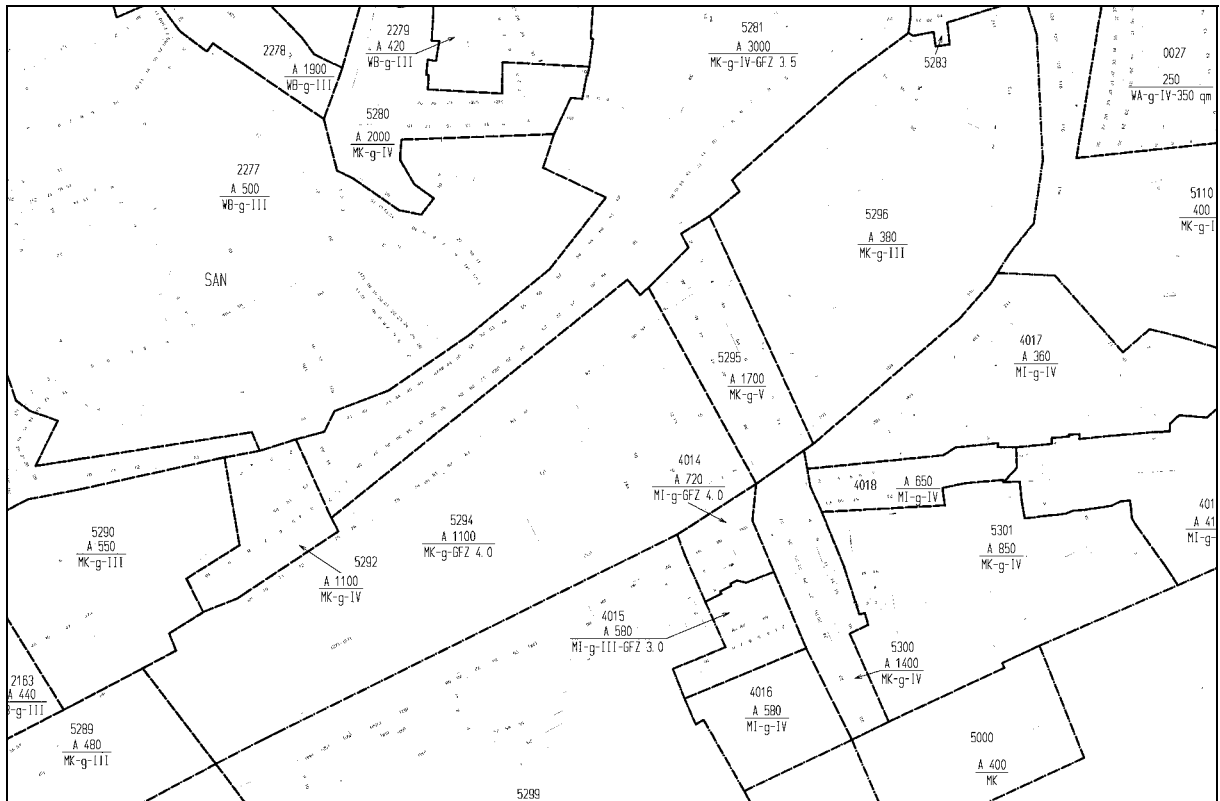
Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

- 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 (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 lokal fixierten Bodenrichtwerte (Angabe in Euro/m²) und die dazu entsprechenden 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 € bis zu 127.822,97 €	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 127.822,97 €	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 306,78 €
über 127.822,97 € bis zu 255.645,94 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 370,69 €.

1.4 Angaben zur Kreisfreien Stadt Erfurt

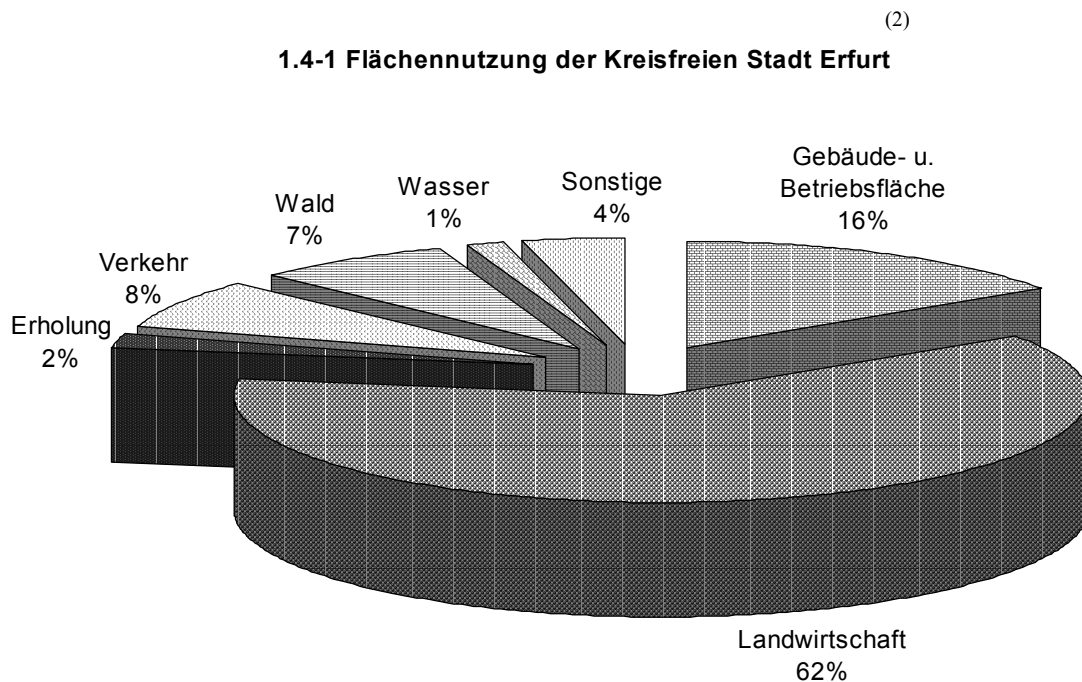
1.4.1 Regionaldaten

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 199.930 Einwohner ⁽¹⁾. Bei einer Fläche von ca. 269 km² ⁽¹⁾ ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 743 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. Unterstützt wird diese positive Einschätzung durch 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 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Erfurt.



1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

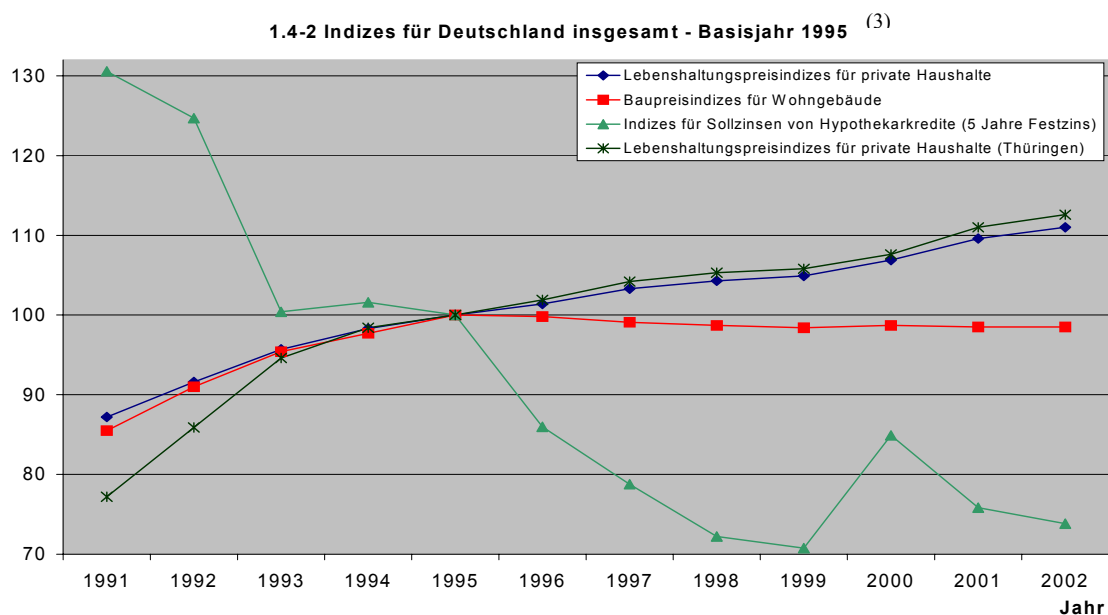
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm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

Nennenswerte Gewerbegebiete, wie zum Beispiel das „Güterverkehrszentrum (GVZ)“, die „Kalkreißer“ und „Am Fichtenweg“, wurden in den letzten 10 Jahren neu geschaffen. Dagegen wurden die Gewerbebereiche entlang der Weimarerischen und Mittelhäuser Straße spürbar weiter entwickelt. Partiiell konnte der historische Industrie- und Gewerbegebiet entlang der innerstädtischen Trasse der Bundesbahn in Richtung Magdeburg bzw. Nordhausen wieder reaktiviert werden. Für die Gesamtregion und die unmittelbare Innenstadt gibt der Start zum Bau des ICE-Bahnhofes und des 5-Sterne Hotels „Erfurter Hof“ Hoffnung auf weitere positive Synergieeffekte. Mit dieser erfreulichen Gesamtentwicklung und Ergänzung ist eine gute Voraussetzung geschaffen, um endgültig und standortwürdig ein wachsendes und umfangreiches Dienstleistungsangebot mit sehr guter Verkehrsanbindung und hoher Zentralität zu realisieren.

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 2002 in Erfurt bei 17,2 % und im Januar 2003 bei 17,7 %⁽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 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 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 2002 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

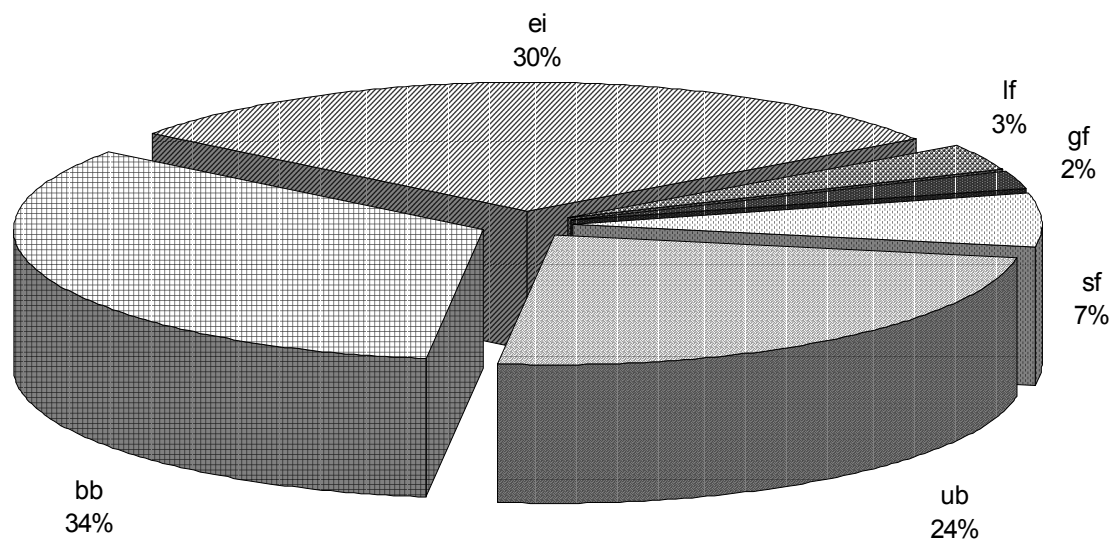
1.830 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Der Rückgang gegenüber dem Jahr 2001 beläuft sich auf 2,6 %. 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	440	24,0	435	1,1	↗
Bebaute Grundstücke	610	33,3	584	4,5	↗
Eigentumswohnungen	556	30,4	537	3,5	↗
Land- und Forstwirtschaft	63	3,4	127	-50,4	↘
Gemeinbedarfsflächen	37	2,0	49	-24,5	↘
Sonstige Flächen	124	6,8	146	-15,1	↘
Summe / Veränderung	1.830	100	1.878	-2,6	↘

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2002



Eine leichte Erholung und damit erkennbare Stabilisierung bei den Erwerbsvorgängen für unbebaute und bebaute Grundstücke ist eingetreten, der Stand der zurückliegenden Jahre wird damit jedoch noch nicht erreicht. Die Anzahl an Kauffällen für Eigentumswohnungen, nur leicht gesunken, verbleibt weiterhin auf verhaltenem Niveau. Der Markt im Bereich Land- und Forstwirtschaft ist drastisch gesunken und führt damit wieder zurück auf die Verhältnisse der 90-iger Jahre.

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

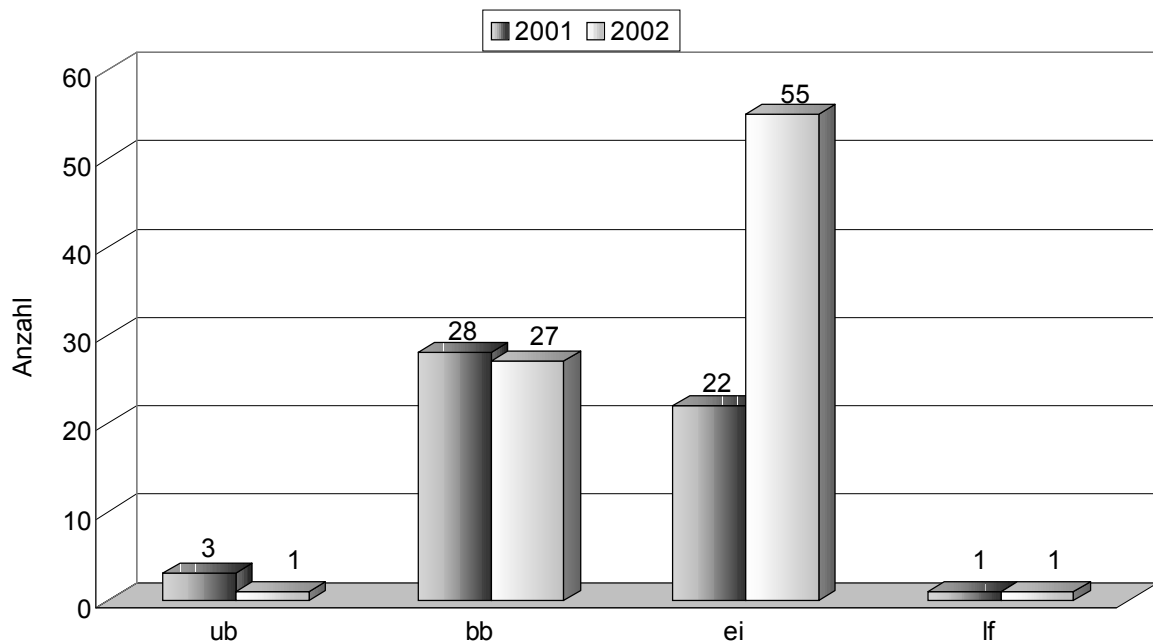
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	427	25,3	419	1,9	↗
Bebaute Grundstücke	554	32,8	514	7,8	↗
Eigentumswohnungen	497	29,4	505	-1,6	↘
Land- und Forstwirtschaft	61	3,6	107	-43,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	32	1,9	41	-22,0	↘
Sonstige Flächen	119	7,0	142	-16,2	↘
Summe / Veränderung	1.690	100	1.728	-2,2	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr 2002 gegenüber 2001 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2001/2002



Die Zahl der Zwangsversteigerungen behält in etwa den Stand der Jahre zuvor, lediglich auf dem Segment der Eigentumswohnungen wird eine Zunahme deutlich.

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	21	36	-41,7	↘
Bebaute Grundstücke	28	35	-20,0	↘
Eigentumswohnungen	13	5	160,0	↗
Summe / Veränderung	62	76	-18,4	↘

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen verbleibt weiterhin auf niedrigem Niveau.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt ergibt sich im Berichtsjahr 2002 ein **Flächenumsatz** von

2.938.800 m² Grundstücksfläche.

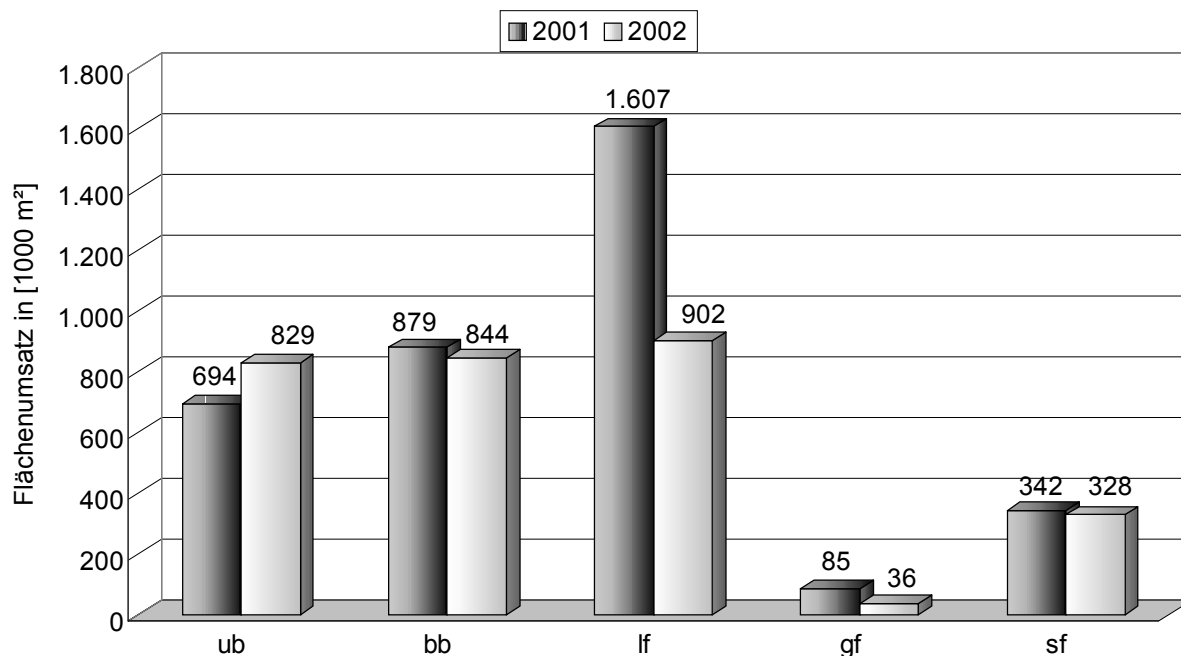
Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies ein Umsatzrückgang um 18,5 %.

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	828,9	28,2	694,2	19,4	↗
Bebaute Grundstücke	844,1	28,7	879,3	-4,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	901,9	30,7	1.607,5	-43,9	↘
Gemeinbedarfsflächen	35,6	1,2	85,1	-58,2	↘
Sonstige Flächen	328,3	11,2	341,6	-3,9	↘
Summe / Veränderung	2.938,8	100	3.607,8	-18,5	↘

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2002 mit

287 Millionen Euro

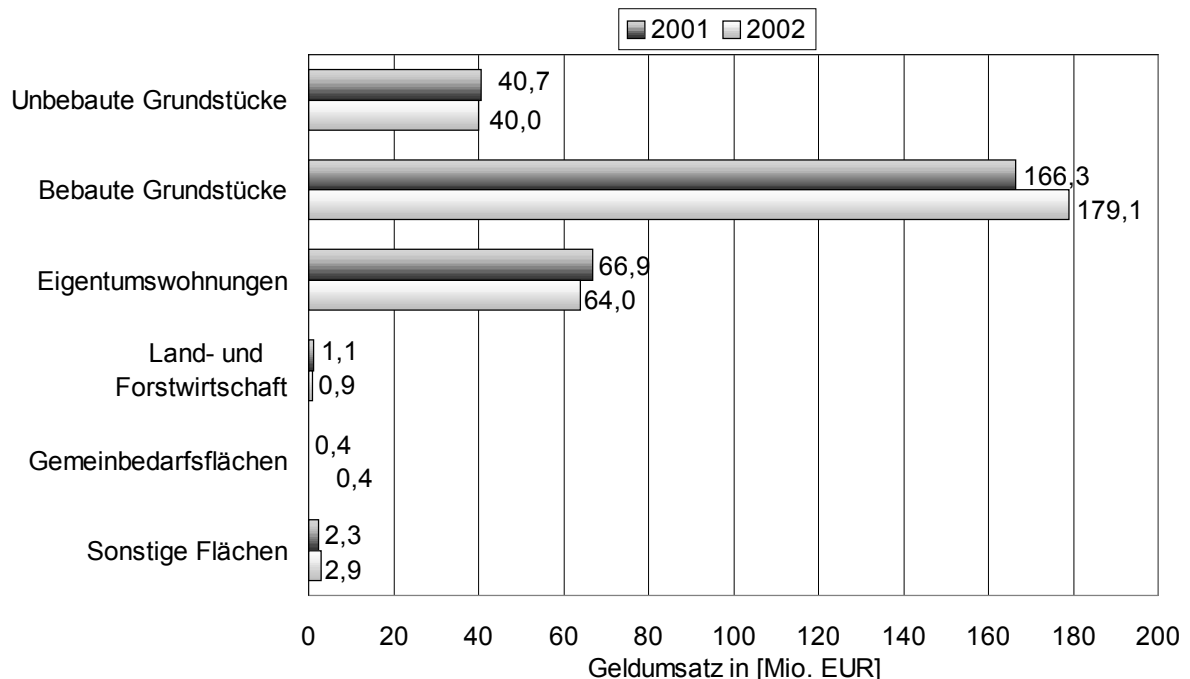
den Wert des Vorjahrs um ca. 10 Millionen Euro überstiegen.

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	40,0	13,9	40,7	-1,5	↘
Bebaute Grundstücke	179,1	62,3	166,3	7,7	↗
Eigentumswohnungen	64,0	22,3	66,9	-4,4	↘
Land- und Forstwirtschaft	0,9	0,3	1,1	-13,8	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,4	0,1	0,4	-4,3	↘
Sonstige Flächen	2,9	1,0	2,3	23,8	↗
Summe / Veränderung	287,2	100	277,6	3,5	↗

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001/2002



In der Grafik sind die teilmärktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2002 dargestellt. Der als preisstabilisierend nennenswerte Aspekt wird in den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“ und „sonstige Flächen“ erkennbar. Dagegen ist in der Betrachtung abzulesen, dass aus der Wechselwirkung von Flächen- und Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken ein fortgesetzter negativer Trend vorliegt. Auch die anderen Bereiche verbleiben auf niedrigem Niveau und bezogen auf die Quantität weisen diese eine durchgehende Rückläufigkeit auf. Alle Aussagen zur Entwicklung verbleiben dabei undifferenziert bezogen auf die jeweilige Grundstücksart.

2.5 Zeitliche Entwicklungen

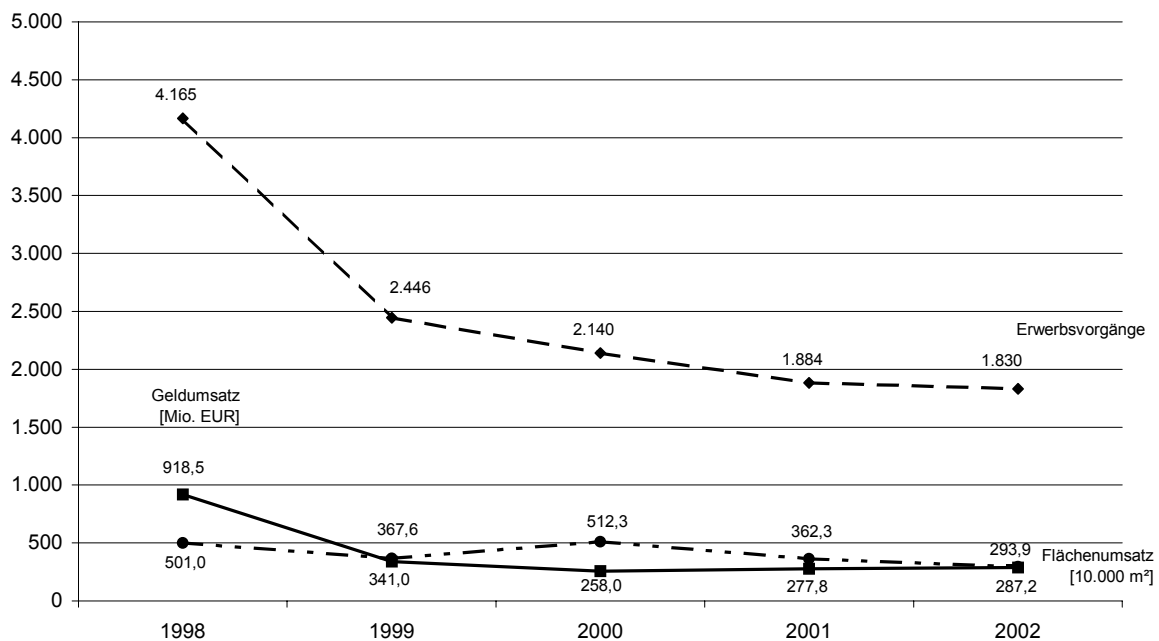
Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 5 Jahren.

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

Gesamtmarkt	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Erwerbsvorgänge	4.165	2.446	2.140	1.884	1.830
Veränderung zum Vorjahr [%]		-41,3	-12,5	-12,0	-2,9
Flächenumsatz [10.000 m²]	501,0	367,6	512,3	362,3	293,9
Veränderung zum Vorjahr [%]		-26,6	39,3	-29,3	-18,9
Geldumsatz [Mio. EUR]	918,5	341,0	258,0	277,8	287,2
Veränderung zum Vorjahr [%]		-62,9	-24,4	7,7	3,4

Es ist ab dem Jahr 1999 ein Einpegeln des Marktes erkennbar. Dabei setzt sich das niedrigere Niveau bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und dem Flächenumsatz weiter fort, während der Geldumsatz eine gewisse Stabilität in dieser Entwicklung anzeigt ohne dass er den Stand von 1998 erreichen kann.

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 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	125	0	74	152	351
Geschäftliche Nutzung	3	2	2	2	9
Gewerbliche Nutzung	25	1	7	29	62
Sonstige Nutzung	5	2	5	6	18
Summe	158	5	88	189	440
Anteil [%]	35,9	1,1	20,0	43,0	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	300	4	10	37	351
Geschäftliche Nutzung	4	1	0	4	9
Gewerbliche Nutzung	18	1	8	35	62
Sonstige Nutzung	13	0	0	5	18
Summe	335	6	18	81	440
Anteil [%]	76,1	1,4	4,1	18,4	100

Im Jahr 2002 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 35,9 % und als Haupterwerber 76,1 % das Marktgeschehen wesentlich. 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 2002 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	345	2	0	0	4	351	79,8
Geschäftliche Nutzung	8	1	0	0	0	9	2,0
Gewerbliche Nutzung	57	3	0	1	1	62	14,1
Sonstige Nutzung	17	1	0	0	0	18	4,1
Summe	427	7	0	1	5	440	100
Anteil [%]	97,0	1,6	0,0	0,2	1,1	100	

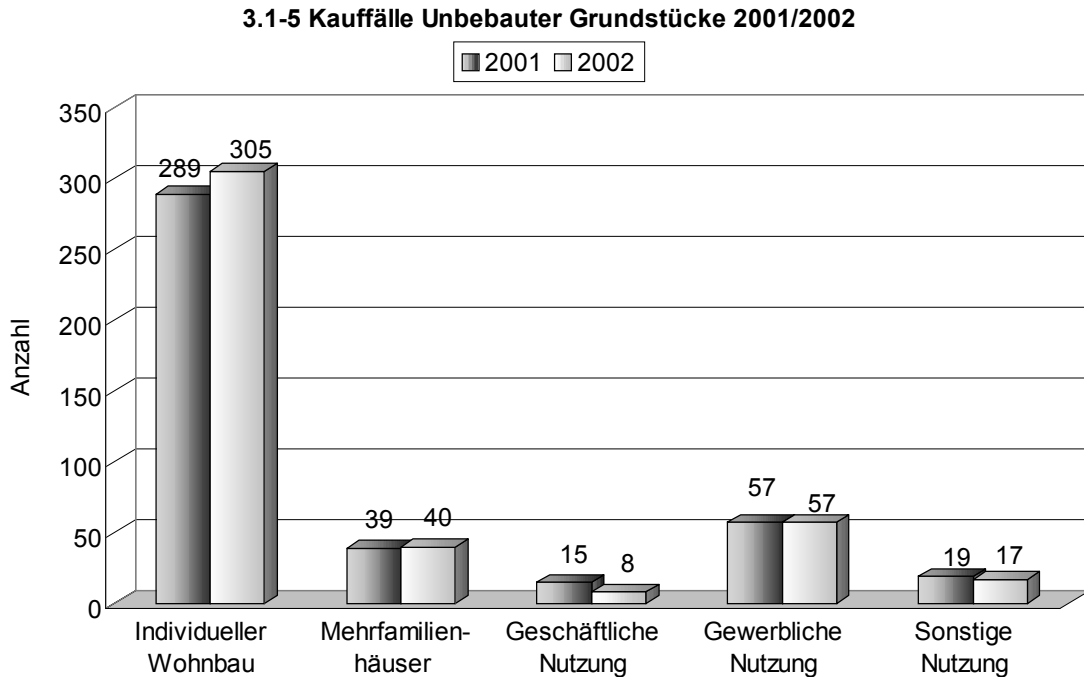
Mit einem Anteil von 97 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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	305	71,4	289	5,5	↗
Mehrfamilienhäuser	40	9,4	39	2,6	↗
Geschäftliche Nutzung	8	1,9	15	-46,7	↘
Gewerbliche Nutzung	57	13,3	57	0,0	→
Sonstige Nutzung	17	4,0	19	-10,5	↘
Summe / Veränderung	427	100	419	1,9	↗

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



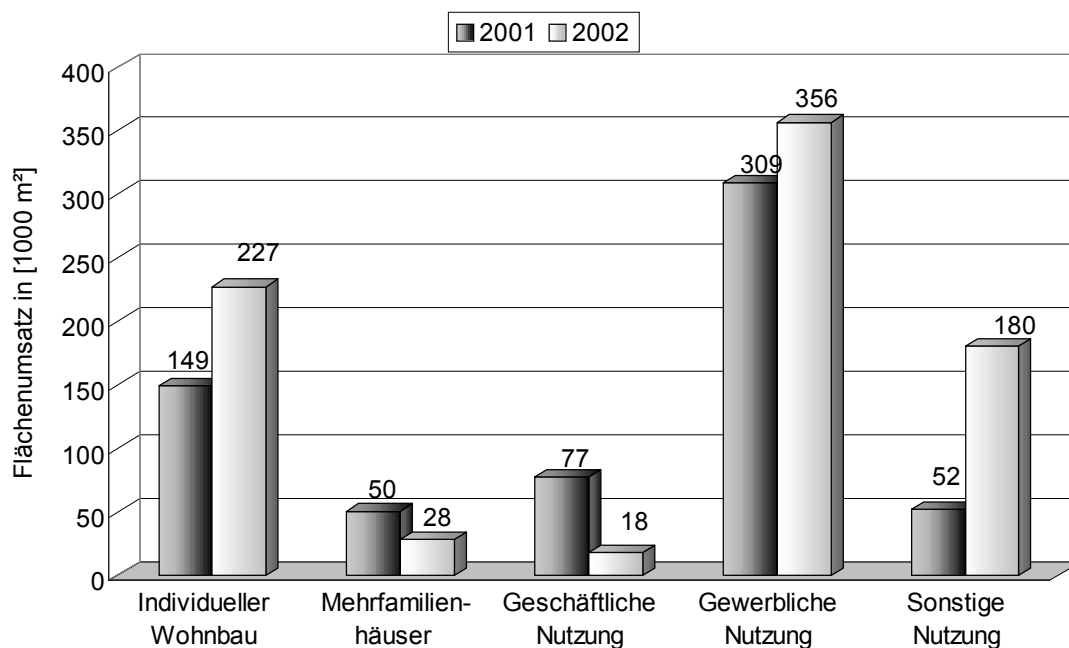
Den höchsten Marktanteil behält der individuelle Wohnbau und bleibt damit wichtigster Teilmarkt bei den unbebauten Grundstücken.

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 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	227,0	28,1	148,8	52,6	↗
Mehrfamilienhäuser	28,1	3,5	50,3	-44,0	↘
Geschäftliche Nutzung	17,6	2,2	76,8	-77,1	↘
Gewerbliche Nutzung	356,3	44,0	308,7	15,4	↗
Sonstige Nutzung	180,2	22,3	51,8	247,9	↗
Summe / Veränderung	809,2	100	636,4	27,2	↗

3.1-7 Flächenumsätze Unbeauter Grundstücke 2001/2002

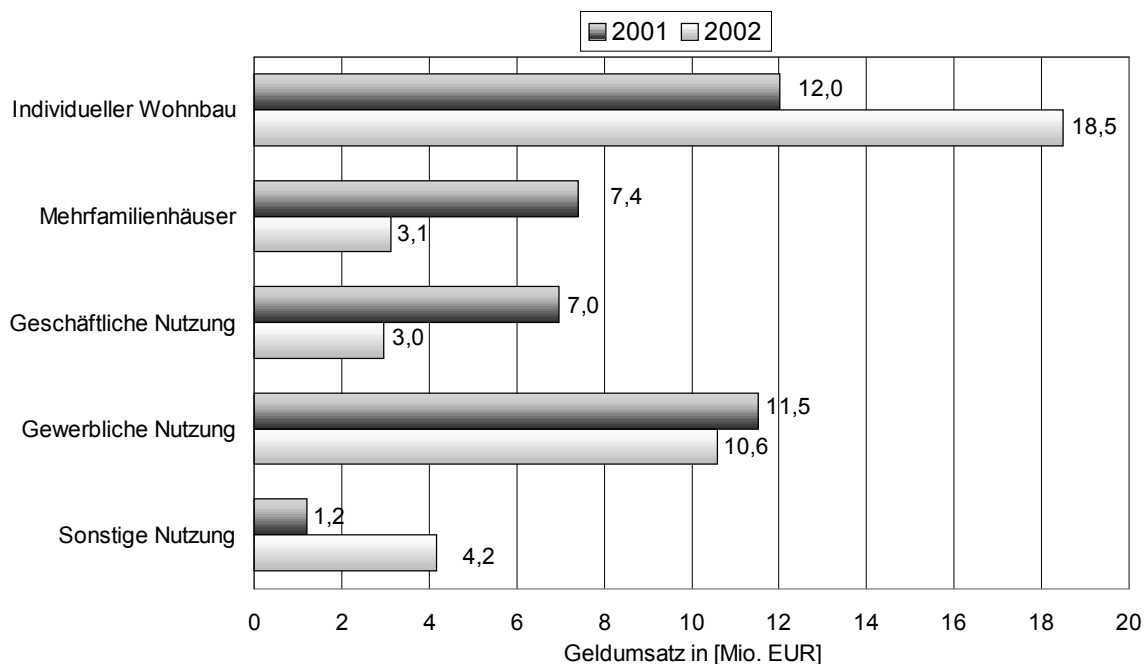


Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von unbebauten Grundstücken.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	18,50	47,0	12,01	54,1	↗
Mehrfamilienhäuser	3,13	8,0	7,42	-57,8	↘
Geschäftliche Nutzung	2,96	7,5	6,97	-57,5	↘
Gewerbliche Nutzung	10,59	26,9	11,52	-8,0	↘
Sonstige Nutzung	4,16	10,6	1,21	243,0	↗
Summe / Veränderung	39,35	100	39,13	0,6	↗

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



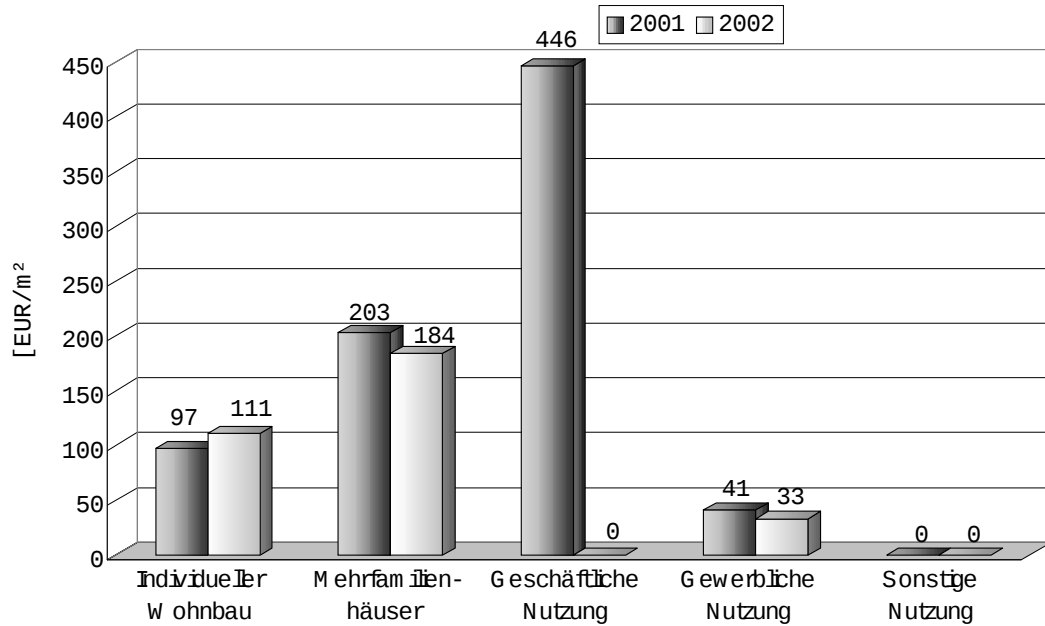
In der komplexen Auswertung der Grafiken 3.1-6 bis 3.1-9 ist ein Zugewinn im Berichtsjahr 2002 für Bauland des individuellen Wohnbaus festzustellen. Dabei herrscht quantitative Konformität bezüglich des Anstiegs von Fläche und Geld. Ebenfalls parallel, allerdings rückläufig ist die Entwicklung auf dem Segment der Baugrundstücke für zukünftige Mehrfamilienhäuser. Die geschäftliche Nutzung, im Flächenumsatz rückläufig, bleibt im Preis stabil, während mehr Bauland für gewerbliche Nutzung, jedoch bei fallenden Preisen, umgesetzt wurde. Gleichstand ist auf dem Segment sonstige Nutzung erkennbar.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2002 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	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	156	152	2,6	534	500	6,6	111	97	14,4
Mehrfamilienhäuser	6	8	-25,0	455	353	29,0	184	203	-9,4
Geschäftliche Nutzung	2	3	-33,3	k.A.	3.513	k.A.	k.A.	446	k.A.
Gewerbliche Nutzung	13	10	30,0	6.517	5.821	11,9	33	41	-19,5
Sonstige Nutzung	0	2	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Änderung	177	175	1,1						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2001/2002



Der individuelle Wohnbau weist Kontinuität auf, die Nachfrage verbleibt, das Niveau kann dabei den Stand der 90-iger Jahre nicht erreichen.

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	10	6	66,7	737	445	65,4	70	91	-23,1
Mehrfamilienhäuser	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	1	5	-80,0	k.A.	2.037	k.A.	k.A.	147	k.A.
Sonstige Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Veränderung	11	12	-8,3						

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 Abgleich der jeweiligen Quadratmeterpreise sind im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 1997 Schwankungen mit teilweise wechselnden Richtungen zu registrieren.

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	113	0	0	5	17	135	23,0
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	172	0	0	1	4	177	30,2
Mehrfamilienhäuser	121	0	0	10	2	133	22,7
Villen u. Landhäuser	10	0	0	0	1	11	1,9
Wochenend- u. Ferienhäuser	6	0	0	1	0	7	1,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	63	1	0	8	0	72	12,3
Sonstige	47	0	0	2	2	51	8,7
Summe	532	1	0	27	26	586	100
Anteil [%]	90,8	0,2	0,0	4,6	4,4	100	

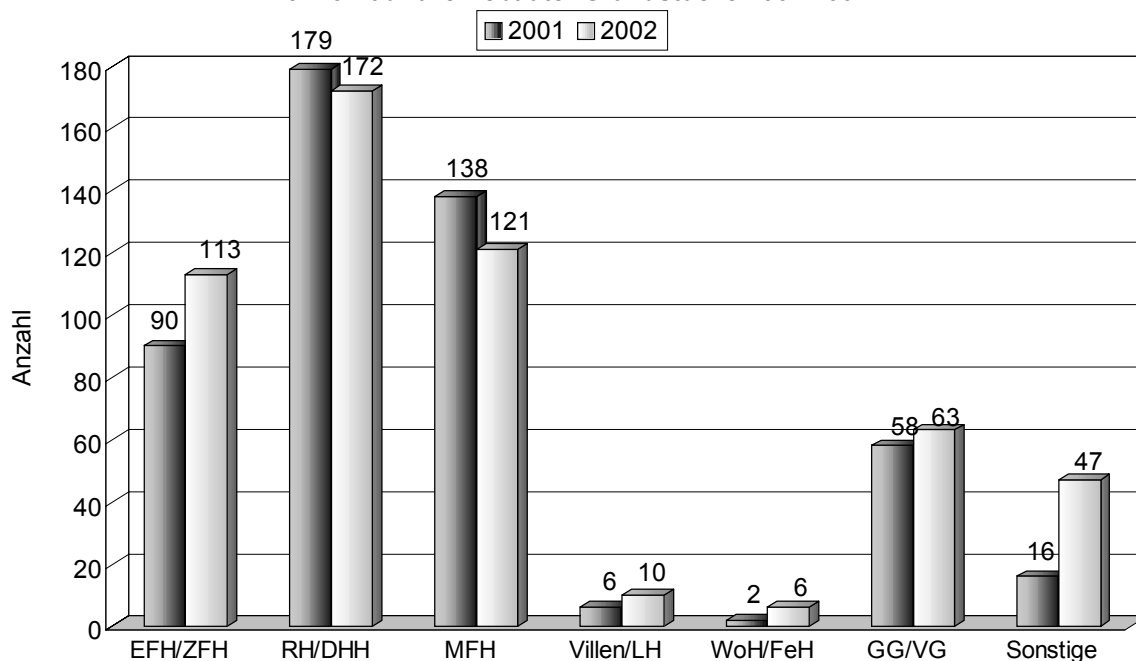
Zu Beginn der Betrachtung des Teilmarkts *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2001 zu 2002) 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	113	21,2	90	25,6	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	172	32,3	179	-3,9	↘
Mehrfamilienhäuser	121	22,7	138	-12,3	↘
Villen u. Landhäuser	10	1,9	6	66,7	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	6	1,1	2	200,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	63	11,8	58	8,6	↗
Sonstige	47	8,8	16	193,8	↗
Summe / Veränderung	532	100	489	8,8	↗

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2001/2002



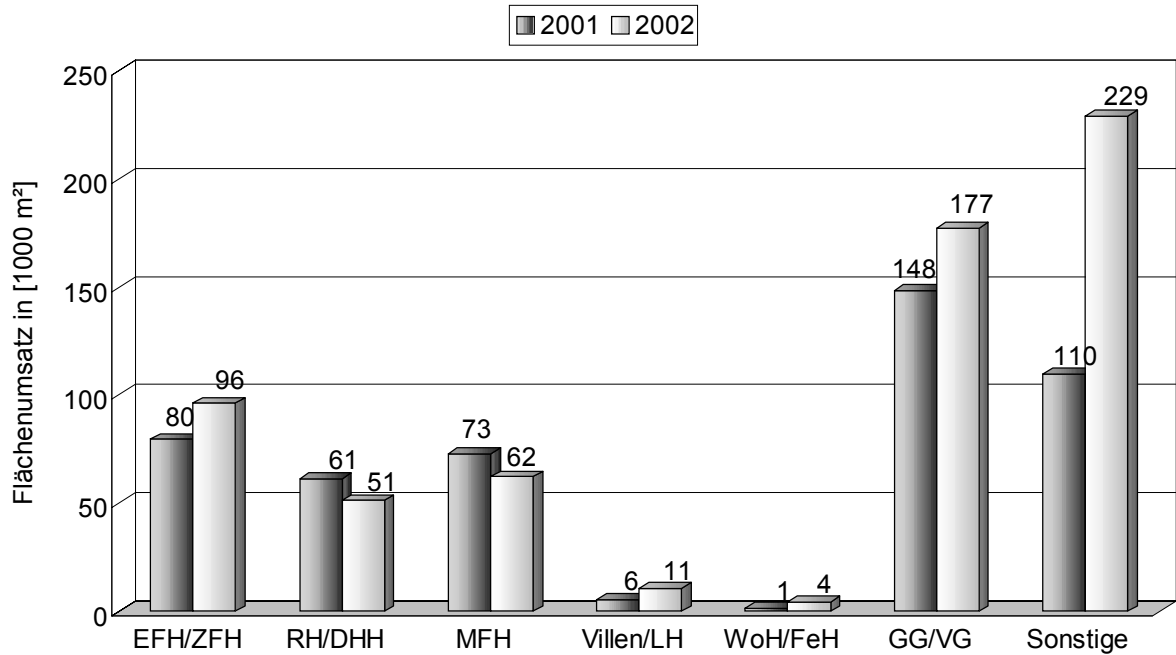
Die Anzahl an Kauffällen „Bebauter Grundstücke“ ist ab dem Jahr 2000, im Vergleich zu den Jahren zuvor, drastisch zurückgegangen. Dieser Vergleich konzentriert sich auf die Segmente EFH/ZFH, RH/DHH, MFH und GG/VG. Die momentan bestehenden Schwankungen lassen gegenwärtig noch keine gesicherten Tendenzbestimmungen zu. In der generellen Verhaltenheit wird eine allgemeingültige Interpretationsmöglichkeit des gegenwärtigen Marktes durch zeitweise stark differenzierte Streuung zusätzlich erschwert.

Die Flächenumsätze haben in ihrer Gesamtentwicklung einen ähnlichen Richtungsverlauf wie zuvor beschrieben.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	96,2	15,3	79,5	21,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	51,2	8,1	61,2	-16,3	↘
Mehrfamilienhäuser	62,3	9,9	72,9	-14,6	↘
Villen u. Landhäuser	10,9	1,7	5,7	90,2	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	4,3	0,7	1,5	191,9	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	177,1	28,1	148,4	19,3	↗
Sonstige	228,9	36,3	109,7	108,6	↗
Summe / Veränderung	630,9	100	479,0	31,7	↗

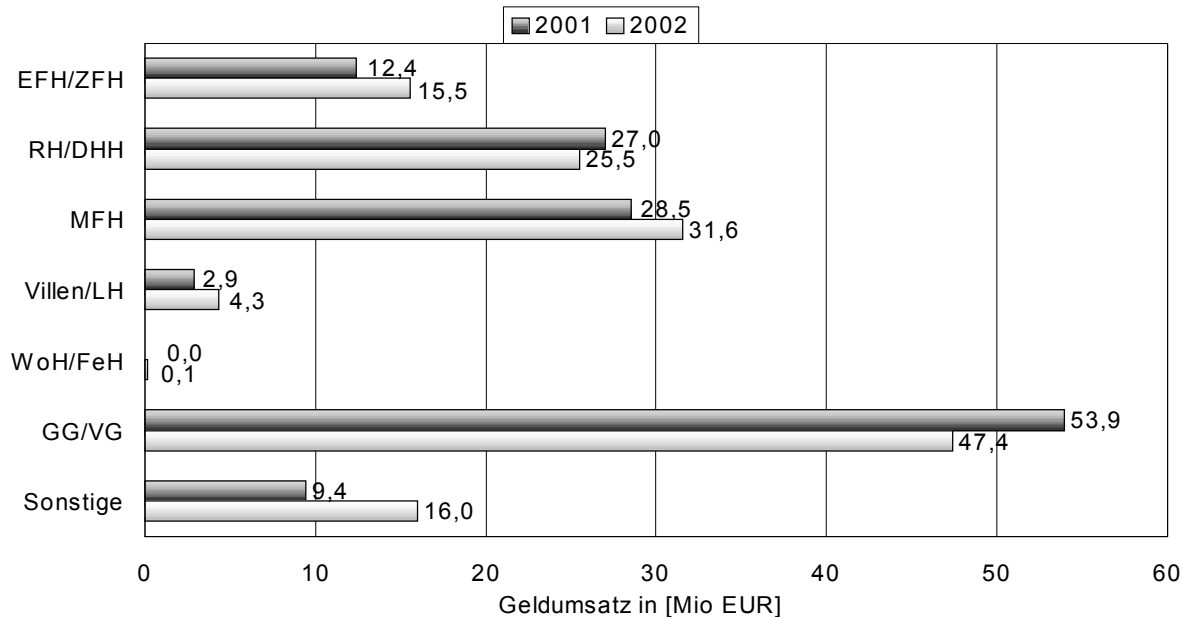
3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,53	11,1	12,42	25,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	25,53	18,2	27,02	-5,5	↘
Mehrfamilienhäuser	31,55	22,5	28,51	10,7	↗
Villen u. Landhäuser	4,32	3,1	2,87	50,8	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,15	0,1	0,05	218,2	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47,43	33,8	53,93	-12,1	↘
Sonstige	15,99	11,4	9,42	69,7	↗
Summe / Veränderung	140,50	100	134,21	4,7	↗

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



Allgemein werden gesteigerte Aufwendungen zum Kauf von Mehrfamilien-, Wochenend- und Ferienhäusern angezeigt. Dagegen herrscht bei der Anschaffung von EFH/ZFH, DHH/RH sowie Villen/LH Stabilität im Preisgefüge. Günstig gestaltet sich die Preisentwicklung beim Kauf von GG/VG sowie sonstigen Bauwerken.

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.

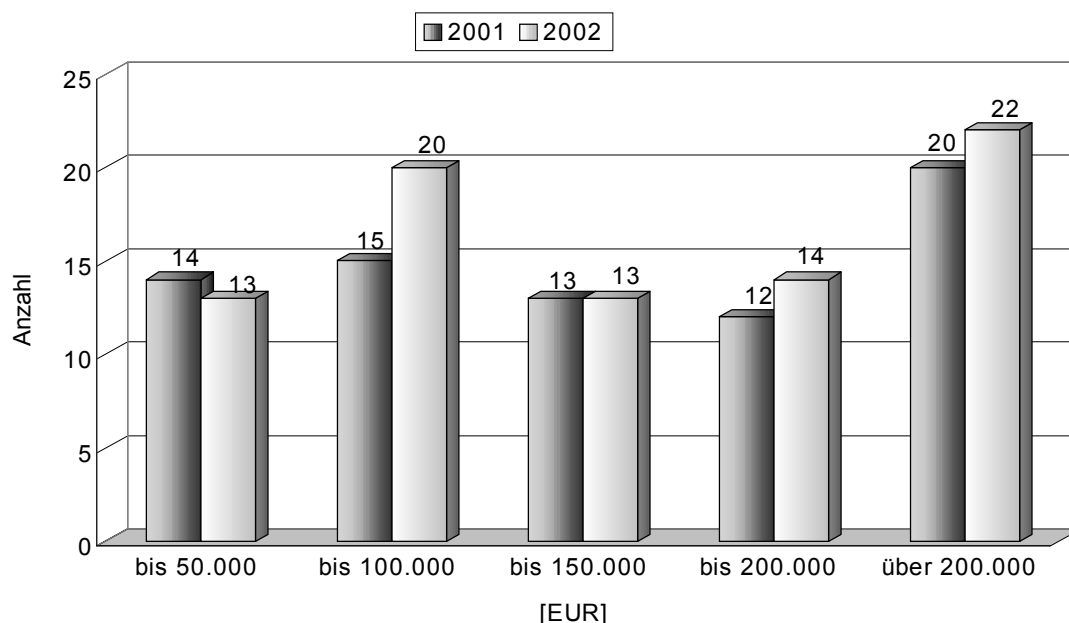
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	31	37,8	33	787	114.764	22,5 ↗
1950 - 1990	27	32,9	26	722	138.050	2,8 ↗
nach 1990	24	29,3	15	564	221.492	-12,4 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	82	100	74	700	153.669	9,6 ↗

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	13	15,9	14	492	27.967	-9,4 ↘
bis 100.000 EUR	20	24,4	15	746	71.390	3,5 ↗
bis 150.000 EUR	13	15,9	13	845	125.143	1,4 ↗
bis 200.000 EUR	14	17,1	12	580	179.564	9,1 ↗
über 200.000 EUR	22	26,8	20	773	303.124	13,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	82	100	74	700	153.669	9,6 ↗

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2001/2002



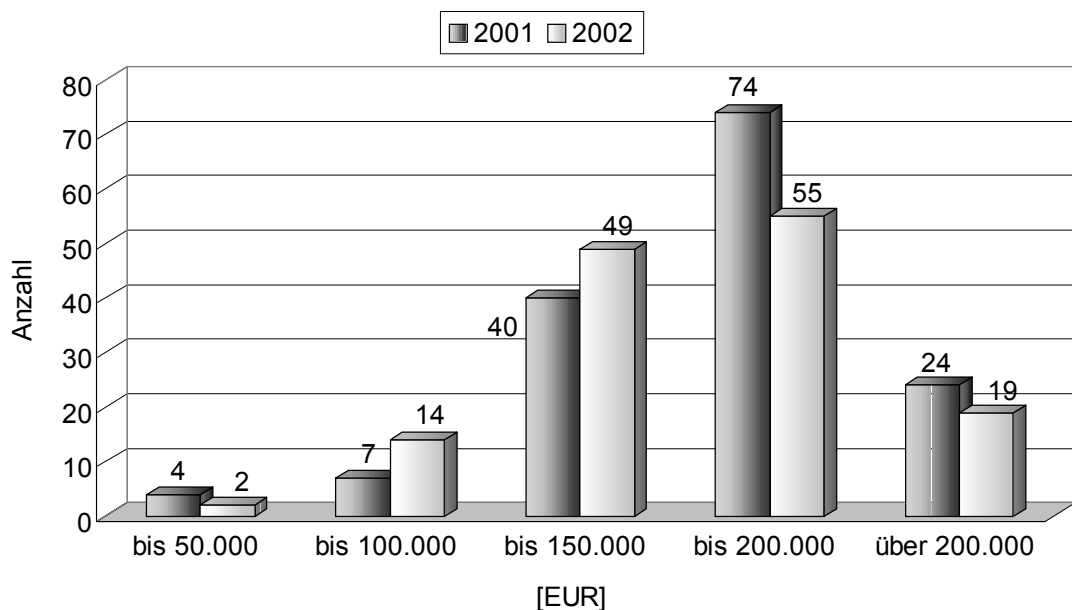
Die nachfolgenden Übersichten geben Auskunft über die Anzahl an Kauffällen, den gewichteten durchschnittlichen Kaufpreis sowie die gewichtete durchschnittliche Grundstücksgröße. In die Auswertung wiederum nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

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	2	1,4	4	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	14	10,1	7	265	83.589	17,9	↗
bis 150.000 EUR	49	35,3	40	271	133.516	1,5	↗
bis 200.000 EUR	55	39,6	74	298	168.813	0,9	↗
über 200.000 EUR	19	13,7	24	437	257.023	9,5	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	139	100	149	303	157.938	-1,5	↘

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in der Preisklasse bis 200.000 Euro bilden mit 39,6 %, ähnlich wie im Vorjahr, den Hauptanteil an der Gesamtheit aller Kauffälle. In der dominierenden Preisspanne von 100.000 Euro bis 200.000 Euro sind nur geringfügige Veränderung in der Kaufpreisgestaltung zu verzeichnen.

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2001/2002

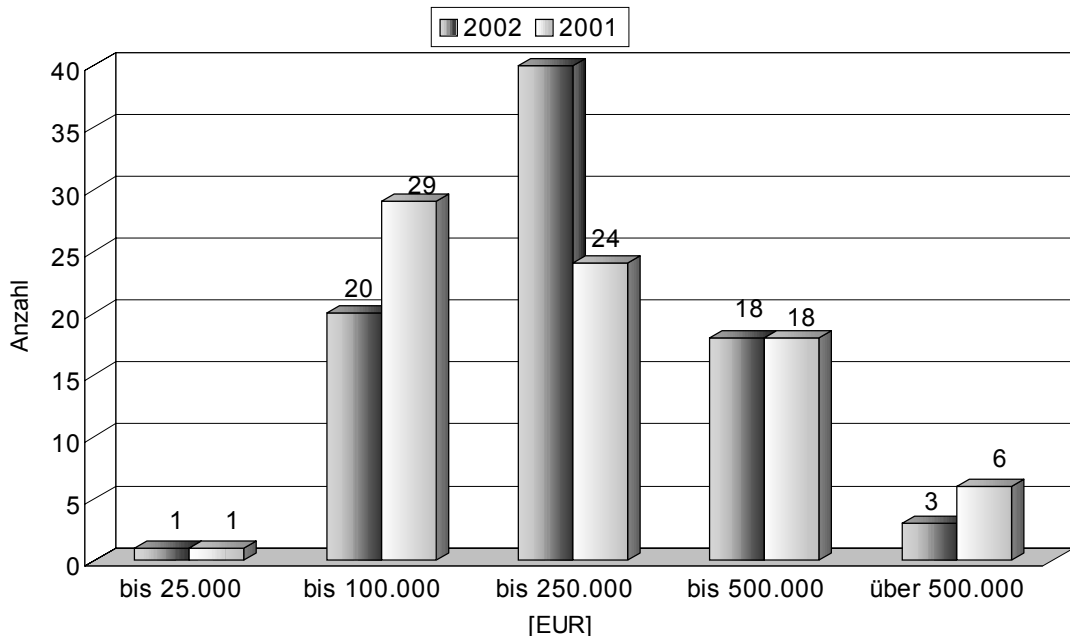


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern sind in den nachfolgenden Darstellungen enthalten. Auf die Wohnfläche umgerechnete Preise werden hier nicht dargestellt.

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	1	1,3	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	29	37,2	20	373	65.907	-10,3	↘
bis 250.000 EUR	24	30,8	40	397	155.304	-5,1	↘
bis 500.000 EUR	18	23,1	18	445	370.155	16,4	↗
über 500.000 EUR	6	7,7	3	596	955.727	27,3	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	78	100	82	414	231.382	18,5	↗

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2001/2002



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	4	4	1.039	366.154	16,1	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	4	1	756	31.657	k.A.	○
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	41	30	2.267	731.427	26,0	↗

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 2002 ist im angezeigten Segment „Eigentumswohnungen“ in der Summe eine generell fortgesetzte Verhaltenheit zu verzeichnen.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des herrschenden Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind nur im Einzelfall angestiegen, global jedoch weiter gefallen. 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.

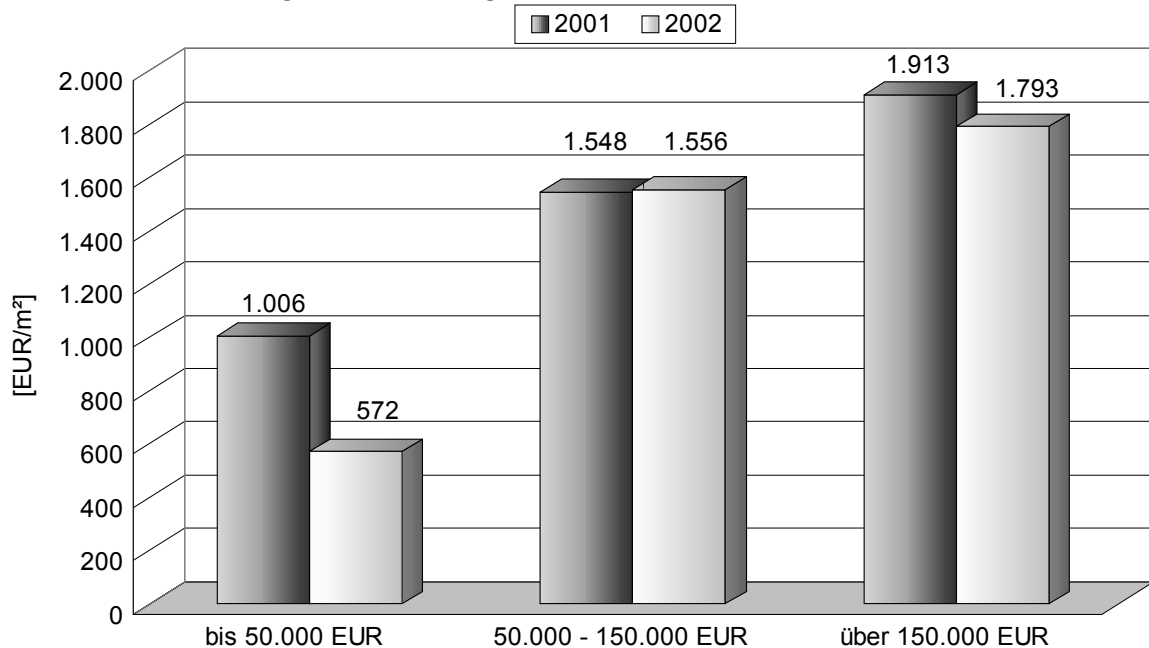
Weiterverkäufe von Wohnungen treten im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts weiterhin nur in geringer Zahl auf.

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	21	7	200,0 ↗	57	41	39,0 ↗	572	1.006	-43,1 ↘
Weiterverkäufe	11	5	120,0 ↗	53	55	-3,6 ↘	679	653	4,0 ↗
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	149	183	-18,6 ↘	67	68	-1,5 ↘	1.556	1.548	0,5 ↗
Weiterverkäufe	20	25	-20,0 ↘	70	83	-15,7 ↘	1.222	1.194	2,3 ↗
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	61	74	-17,6 ↘	112	105	6,7 ↗	1.793	1.913	-6,3 ↘
Weiterverkäufe	2	5	-60,0 ↘	k.A.	109	k.A. ○	k.A.	1.855	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	231	264	-12,5 ↘	78	78	0,0 →	1.529	1.636	-6,5 ↘
Weiterverkäufe	33	35	-5,7 ↘	66	83	-20,5 ↘	1.078	1.211	-11,0 ↘

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

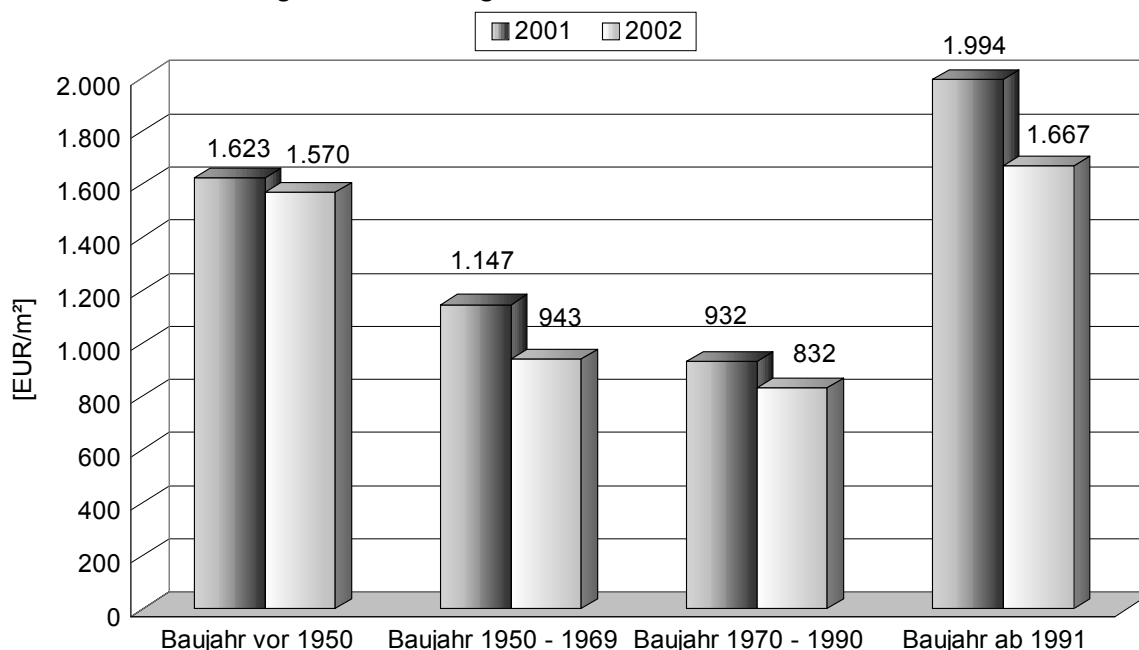
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	182	202	-9,9 ↘	78	77	1,3 ↗	1.570	1.623	-3,3 ↘
Weiterverkäufe	12	20	-40,0 ↘	70	90	-22,2 ↘	1.220	1.331	-8,3 ↘
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	15	13	15,4 ↗	66	77	-14,3 ↘	943	1.147	-17,8 ↘
Weiterverkäufe	8	2	300,0 ↗	73	k.A.	k.A. ○	851	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	4	8	k.A. ↗	65	76	-14,5 ↘	832	932	-10,7 ↘
Weiterverkäufe	1	3	-66,7 ↘	k.A.	55	k.A. ○	k.A.	688	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	30	41	-26,8 ↘	85	85	0,0 →	1.667	1.994	-16,4 ↘
Weiterverkäufe	12	10	20,0 ↗	61	79	-22,8 ↘	1.146	1.123	2,0 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	231	264	-12,5 ↘	78	78	0,0 →	1.529	1.636	-6,5 ↘
Weiterverkäufe	33	35	-5,7 ↘	66	83	-20,5 ↘	1.078	1.211	-11,0 ↘

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-5 Kauffälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	7	7	0,0 →	79	95	-16,8 ↘	1.887	1.479	27,6 ↗
Weiterverkäufe	1	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe Veränderung	8	8	0,0 →						

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 zurückgehendes Interesse am Segment. In dieser Entwicklung sind Verschiebungen bei den Einzelvergleichen zu registrieren, wobei sich das Preisniveau im Berichtsjahr weiter stabilisiert hat.

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	55	0	0	1	0	1	57	90,5
Grünland	2	0	0	0	0	0	2	3,2
Landwirtschaftlicher Betrieb	2	0	0	0	0	0	2	3,2
Forstwirtschaft	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Sonstige	2	0	0	0	0	0	2	3,2
Summe	61	0	0	1	0	1	63	100
Anteil [%]	96,8	0,0	0,0	1,6	0,0	1,6	100	

Mit einem Anteil von 96,8 % dominiert der Kauf beim Handel mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

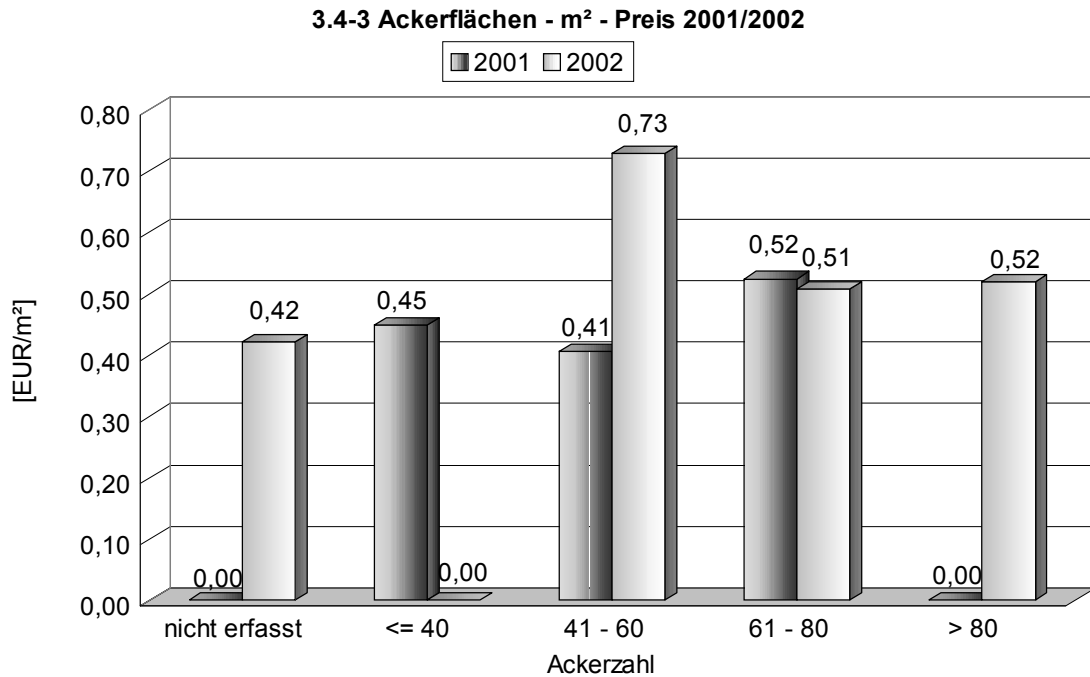
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland im Berichtsjahr 2002 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	3	2	50,0 ↗	4,50	k.A.	k.A. ○	0,42	k.A.	k.A. ○
≤ 40	2	4	-50,0 ↘	k.A.	2,01	k.A. ○	k.A.	0,45	k.A. ○
41 - 60	15	13	15,4 ↗	2,28	2,33	-2,4 ↘	0,73	0,41	79,3 ↗
61 - 80	6	13	-53,8 ↘	1,22	0,86	41,5 ↗	0,51	0,52	-3,2 ↘
> 80	3	2	50,0 ↗	1,65	k.A.	k.A. ○	0,52	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	29	34	-14,7 ↘	2,12	1,65	28,2 ↗	0,61	0,47	29,5 ↗

Die Einstufung des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung durch die Acker- bzw. Grünlandzahl qualifiziert und 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 [%]	Mn	Max	Ø	
Verkehrsflächen	9	10	-10,0 ↘	12	1.853	740	15
Öffentliche Grünflächen	1	0	k.A. ↗	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	0	0,0 →	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	10	0,0 →	12	5.535	1.220	14

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	3	4	-25,0 ▼	3.007	24.680	12.079	3
Wasserflächen	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	74	83	-10,8 ▼	122	13.651	1.009	12
Sonstige	1	2	-50,0 ▼	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	80	89	-10,1 ▼	122	138.590	3.170	12

Insgesamt kommt diesen Teilmärkten Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. So sind beide Teilmärkte zusammen nur mit 12,4 % am Gesamtflächenumsatz und mit 1,1 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt. Die vorgenannten Darstellungen sollen von daher nur nachrichtlich benannt sein.

Zu beachten ist, dass der technisch vorgegebene Selektionsmodus in diesen Auswertungen nicht abgeändert werden kann und bedingt durch das Herausfallen von Parametern entstehen Abweichungen in den jeweiligen Zeilen „Summe / Mittelwert Veränderung“. Dieses ist so hinzunehmen und sollte nicht zu Irritationen führen!