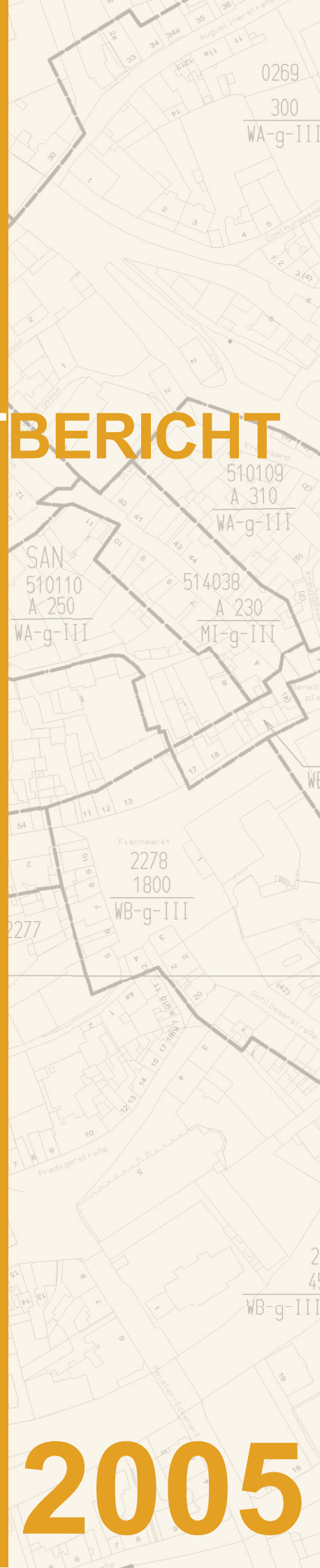




GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

für das Gebiet
der Kreisfreien Stadt Erfurt

2005



Herausgeber : Freistaat Thüringen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das
Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung
und Geoinformation
Katasterbereich Apolda
Dienstgebäude Sömmerda
Bahnhofstraße 21a
99610 S Ö M M E R D A

Telefon : 03634 – 69 35 12
Telefax : 03634 – 69 35 19

E-Mail : gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de
Internet : www.thueringen.de/vermessung

Gebühr : 15,00 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Entwicklungen des Grundstücksmarkts	3
2	Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht	3
3	Der Gutachterausschuss	4
3.1	Zusammensetzung	4
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	5
4	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr ...	6
4.1	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten.....	6
4.2	Allgemeiner Grundstücksverkehr	8
5	Unbebaute Grundstücke.....	11
5.1	Bauflächen	11
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	12
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	12
5.1.1.2	Doppelhaushälften.....	13
5.1.1.3	Reihenhäuser	13
5.1.1.4	Reihenendhäuser	14
5.1.1.5	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z. B. Wochenend- oder Ferienhäuser)	14
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	15
5.1.2.1	Mietwohnungen	15
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	16
5.1.4	Werdendes Bauland	16
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	18
5.2.1	Ackerland	20
5.2.2	Garten ohne Gartenhaus	21
5.3	Sonstige Flächen.....	21
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	21
6	Bebaute Grundstücke	22
6.1	Individueller Wohnungsbau	25
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.1.2	Doppelhaushälften.....	25
6.1.3	Reihenhäuser	26
6.1.4	Reihenendhäuser	26
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser.....	27
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	27
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	27
7	Wohnungs- und Teileigentum.....	28
7.1	Erstverkauf aus Neubau	29
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	29
7.3	Weiterverkauf	30
8	Zwangsversteigerungen	31

1 Die Entwicklungen des Grundstücksmarkts

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Erfurt wird für den Berichtszeitraum 2005 im nachfolgenden Marktbericht vorgestellt. Die darin aufgezeigten aktuellen Daten werden mit denen der Jahre 2003 und 2004 verglichen. Damit wird an den zuletzt veröffentlichten Marktbericht aus dem Jahr 2002 angeknüpft. Das Datenmaterial macht im Ganzen deutlich, dass die Stadt Erfurt im Immobilienbereich eine kontinuierliche Entwicklung, jedoch nur mit verhaltenem Wachstum, aufweist.

2 Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht

Die Auswertungen und der entsprechende Vergleich der lokalen Immobilienumsätze der letzten drei Jahre werden im Marktbericht durch Tabellen, Diagramme und Textteile deutlich gemacht. In dieser Zusammenstellung fehlen noch wertrelevante Daten wie Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen etc.. Die Aufbereitung dazu befindet sich in einem Stadium, die eine Veröffentlichung frühestens im Marktbericht 2006 erwarten lässt.

Erstmalig wird die Entwicklung bei den Zwangsversteigerungen unter Punkt 8 vorgestellt.

In diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt Erfurt im Jahr 2005 und in Auszügen auch für die Jahre 2003 bzw. 2004. Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Die nachfolgende Ausarbeitung richtet sich an Bürgerinnen und Bürger, die sich für den Erwerb, die Veräußerung oder Beleihung von Grundeigentum interessieren. Darüber hinaus wendet sich der Marktbericht an den Personenkreis, der in der Immobilienwirtschaft tätig ist sowie an die Vertreter der Politik, der Kommunen und der öffentlichen Verwaltung. Die nachfolgend zusammengestellten Informationen und Daten können danach als Arbeitsgrundlage und Entscheidungshilfe dienen.

Im Marktbericht werden Informationen vom Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Erfurt veröffentlicht. Die Grundlage bilden alle Käufe und Verkäufe im entsprechenden Berichtszeitraum. Damit wird ein generalisierter und charakterisierter Eindruck über die allgemeinen jeweilig aktuellen Verhältnisse hergeleitet. Der Marktbericht enthält jedoch keine Prognosen über eine zukünftige Entwicklung.

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragbar sind, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit den getroffenen Festlegungen tatsächlich übereinstimmt. Grundsätzlich sind dabei immer eventuell vorhandene Unterschiede, wie zum Beispiel Lagequalität oder bauliche Ausnutzbarkeit entsprechend zu berücksichtigen. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht allein in der Regel nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall einen Sachverständigen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen.

3 Der Gutachterausschuss

Gutachterausschüsse sind erstmalig, mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 eingerichtet worden. Auf der Grundlage des Einigungsvertrages gilt seit dem 01.07.1990, auch für die Landeshauptstadt Erfurt als Teil des Beitrittsgebietes, das Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 BGBl. I S. 1818) als gesetzliche Grundlage. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der kreisfreien Stadt Erfurt ist nach § 192 BauGB ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit ist er an keine Weisung gebunden und steht außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der er gebildet ist. Die ehrenamtlichen Gutachter haben ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen zu erfüllen, ihre jeweils getroffenen Entscheidungen müssen entsprechend begründet werden.

3.1 Zusammensetzung

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation für einen Zeitraum von jeweils 5 Jahren berufen. 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. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlich und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 (2) der Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) Bediensteter der oberen Katasterbehörde. Als seine Stellvertreter werden nach § 2 (3) ThürGaaVO Bedienstete der Kataster- und Vermessungsverwaltung berufen.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vorsitzender
- 2 Stellvertreter
- 17 ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen
- 2 Vertreter des örtlich zuständigen Finanzamtes
- 1 amtlich Landwirtschaftlicher Sachverständiger

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

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,
- Erstattung von Gutachten im Enteignungsfall, darin enthalten ist die Bestimmung der Höhe der Entschädigung für den reinen Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten in Sanierungsgebieten, darin enthalten ist die Bestimmung von sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten und sanierungsbedingten Endwerten,
- Partielle bzw. vollständige gutachterliche Betreuung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten,
- Erstellung von Bodenrichtwertkarten und
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze u.ä.).

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die der oberen Katasterbehörde zugeordnet ist (§ 7 ThürGaaVO). Die Aufgaben der Geschäftsstelle sind im § 8 ThürGaaVO festgeschrieben und umfassen:

- Vorbereitung der Gutachtenerstattungen,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte,
- Vorbereitung und Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderliche Daten und
- Fertigung von Grundstücksmarktberichten.

4 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr

4.1 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten

Mit der Neubildung des Landes Thüringen am 14.10.1990 wurde Erfurt Landeshauptstadt. Die letzte Gebietsreform, das Territorium der Landeshauptstadt Erfurt betreffend, wurde 1994 durchgeführt. Im Ergebnis dazu besitzt die Stadt eine Fläche von 26.913 ha, ist in 53 Stadt- und 27 Ortsteile aufgeteilt. Heute wohnen 202.844 Menschen in seinen Grenzen. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 754 Einwohnern/km².

Erfurt, Dom- und Blumenstadt, ist von jeher Anziehungspunkt für Besucher. Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen ist zugleich auch die älteste Großstadt dieses Bundeslandes. Die historische Altstadt wird von großflächiger mittelalterlicher Bebauung geprägt. Darin befinden sich zum Beispiel die „Krämerbrücke“ und viele gut erhaltene „Patrizierhäuser“.

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. Beispielhaft seien hier die BAB A71 sowie die ICE Trasse von Leipzig nach Nürnberg, über Erfurt genannt. Diese vorteilhaften, überregionalen Anbindungen werden noch durch die weiter ausgebauten Bundesstraßen B4 und B7 sowie den Flughafen ergänzt.

Im Bundesland Thüringen ist Erfurt das größte Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum. Eine sehr deutliche Aufwertung hat die städtebauliche Entwicklung durch die Neugestaltung des „Brühls“ erreicht. Die bedeutungsvolle Fertigstellung des ICE-Bahnhofs und der Abschluss großer innerstädtischer Sanierungsgebiete ist absehbar. Die Entwicklung großer Wohnsiedlungen (z. B. „Marbach“ und „Ringelberg“), innerhalb des gesamten Peripheriebereichs um das historische Stadtzentrum, ist mit erfolgreicher Vermarktung abgeschlossen.

Nennenswerte Gewerbegebiete wie zum Beispiel das „Güterverkehrszentrum (GVZ)“, die „Kalkreißer“ und „Am Fichtenweg“, wurden in den letzten 12 Jahren neu geschaffen. Als vorläufiger Schlußpunkt in dieser Entwicklung sei hierbei das Logistikzentrum der Firma IKEA im „GVZ“ und ihr Einrichtungshaus als Solitärstandort in unmittelbarer Nähe des Flughafens Erfurt genannt. Parallel dazu konnten bereits bestandene Gewerbebereiche entlang der Weimarerischen und August-Röblin Straße weiter entwickelt werden. Partiiell wurde auch der historische Industrie- und Gewerbegebiet entlang der innerstädtischen Trasse der Bundesbahn in Richtung Magdeburg bzw. Nordhausen wieder reaktiviert. Der Bau des ICE-Bahnhofs, des neuen Theaters sowie des Fünf-Sterne-Grandhotels mit erster thüringischer Spielbank hat durchaus eine Bedeutung für die Stadt und seine Gesamtregion und lässt weitere positive Synergieeffekte erwarten. 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 wies schon immer ein vergleichsweise heterogenes Branchengefüge auf. Dabei hatte sie in den 90-er Jahren Verluste hinnehmen müssen, so dass Wachstum unbedingt notwendig wäre. Grundsätzlich und unter Beachtung der Voraussetzungen und Gegebenheiten besteht aber keine Notwendigkeit mehr, das Stadtgefüge durch extensive Entwicklungen voranzutreiben. Vielmehr sollten aufgegebene Krankenhäuser, innerstädtische Industriebrachen sowie ungenutzte Flächen aus dem historischen Industrie- und Gewerbegebiet, alle mit hervorragender Standorteinstufung versehen, wieder bzw. neu genutzt werden.

Zur Schaffung einer lokalen Übersicht werden nun weitere Informationen zum wirtschaftlichen Geschehen in der Stadt Erfurt gegeben:

Einwohnerzahlen in der Landeshauptstadt Erfurt zum 31. Dezember

	2003	2004	2005
mit Hauptwohnung	201.645	202.450	202.844
Zuwanderung	9.270	8.689	8.372
Abwanderung	7.220	7.666	7.708
Geburten	1.705	1.763	1.722
Sterbefälle	2.079	1.988	1.993

Beschäftigungszahlen in der Landeshauptstadt Erfurt

	2003	2004	2005
Beschäftigte am Wohnort	67.199	66.218	64.374 **
Beschäftigte am Arbeitsort	98.638	96.958	92.759 **
Arbeitslose	19.541	19.456	20.422 ***
Arbeitslosenquote (%)	19,7	19,8	20,9 ***

Wohnungsbautätigkeit in der Landeshauptstadt Erfurt

	2003	2004	2005
Bestand			
Wohngebäude ohne Wohnheime	24.943	25.288	*
Wohnungen ohne Wohnheime	112.396	112.437	*
Baugenehmigungen			*
Wohngebäude	315	271	*
Wohnungen	479	405	*
Baufertigstellungen			*
Wohngebäude	451	356	*
Wohnungen	1.034	782	*

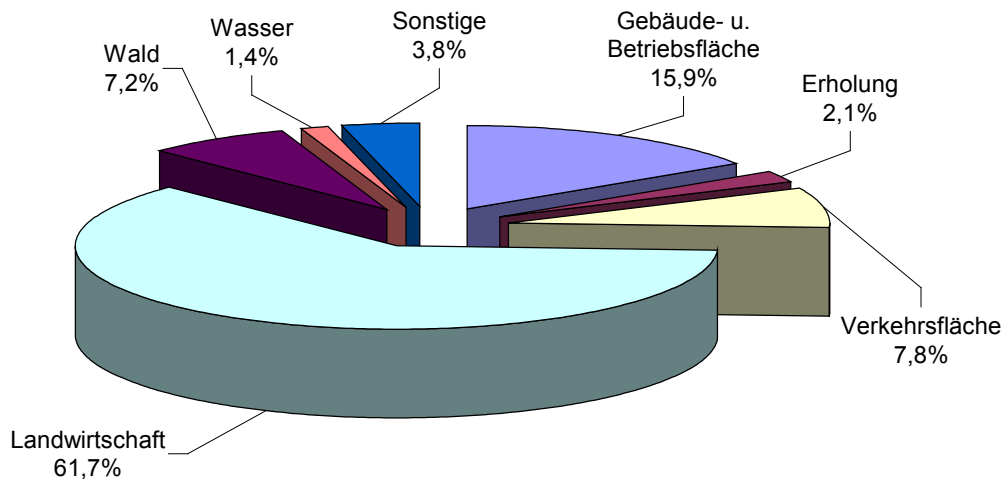
* Veröffentlichungen erfolgen im III. Quartal 2006

** Stand zum 30.06. des jeweiligen Jahres

*** im Jahresdurchschnitt

Quelle Thüringer Landesamt für Statistik

Flächennutzung der kreisfreien Stadt Erfurt



4.2 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Die nun folgenden Diagramme verdeutlichen die Bewegungen des Immobilienmarktes im Berichtszeitraum.

Damit für den Leser eine ausreichend umfassende Übersicht erzeugt werden kann, wird in den nachfolgenden Diagrammen das Gesamtvolumen aller angefallenen Notarverträge dargestellt. In diesem Umfang sind auch Verträge enthalten, deren Auswertung nur eingeschränkt (z. B. Verträge nach dem SachenRBerG, Zukauf) oder gar nicht (z. B. Schenkung, Tauschverträge, Zwangsversteigerungen) möglich ist. Da nach diesem Modus auch in den zurückliegenden Vergleichsjahren verfahren wurde, erhält der Leser eine über Jahre währende orientierende Übersicht über den Umfang des Marktgeschehens in der Landeshauptstadt Erfurt. Dabei bleibt zu beachten, dass unter der Darstellung „Sonstige“ Erbbaurechte, werdendes Bauland und andere nicht eindeutig auswertbare Verträge, wie z. B. Erbauseinandersetzung, Tausch- und Schenkung, erfasst sind.

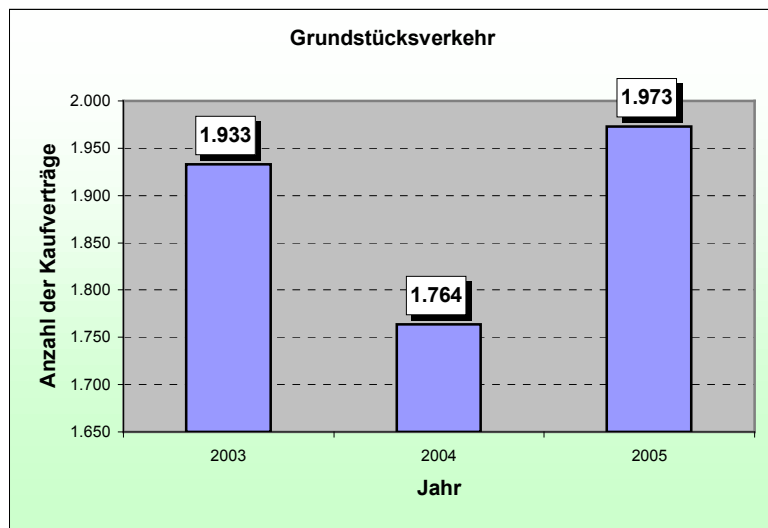


Abb.: Anzahl der Notarverträge

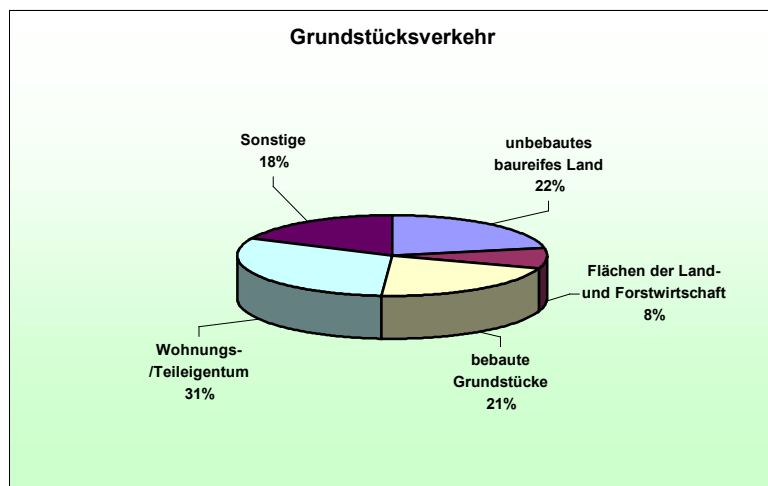


Abb.: Notarverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

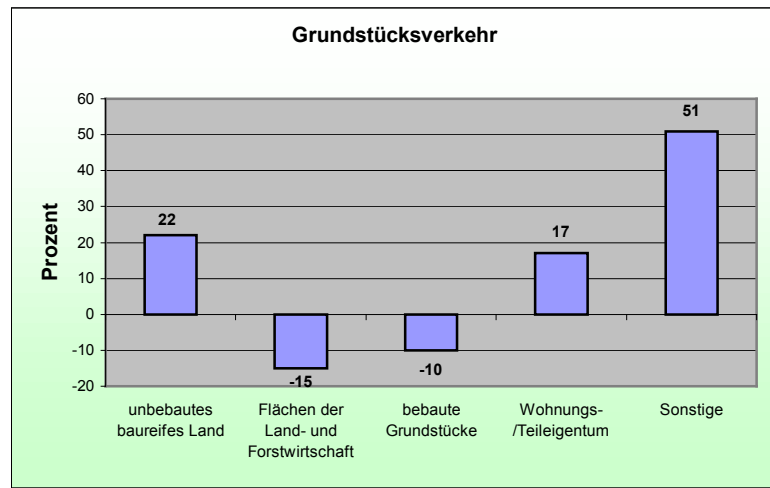


Abb.: Notarverträge; Änderung zum Vorjahr in Prozent

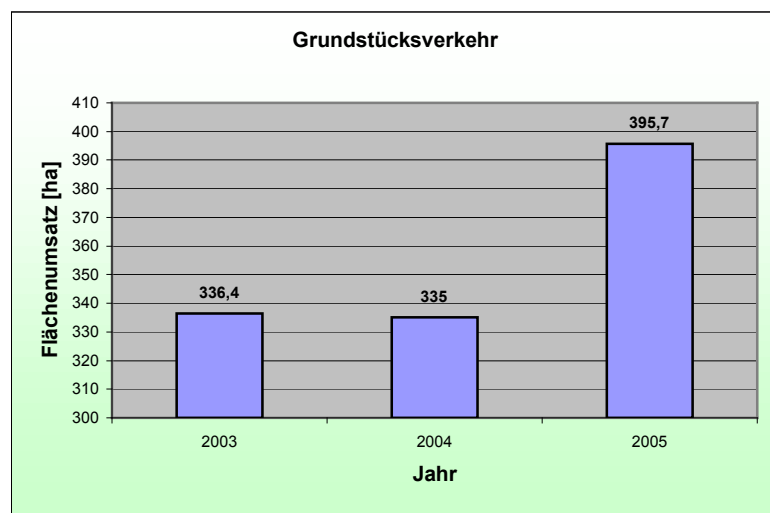


Abb.: Flächenumsatz

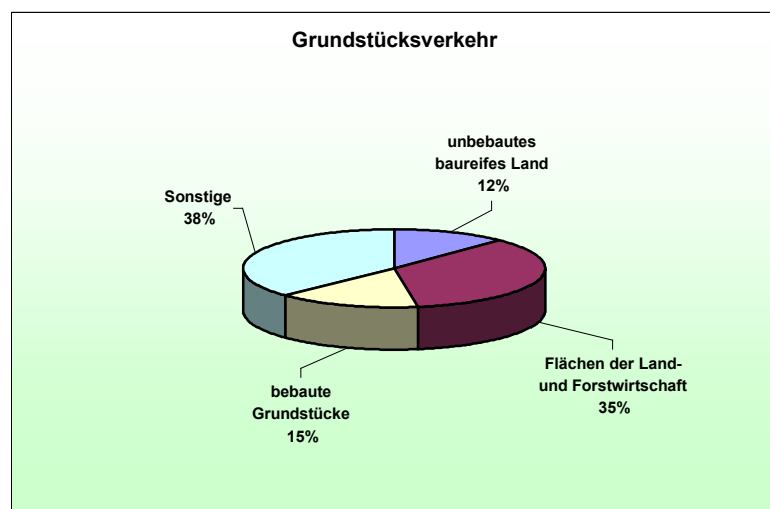


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

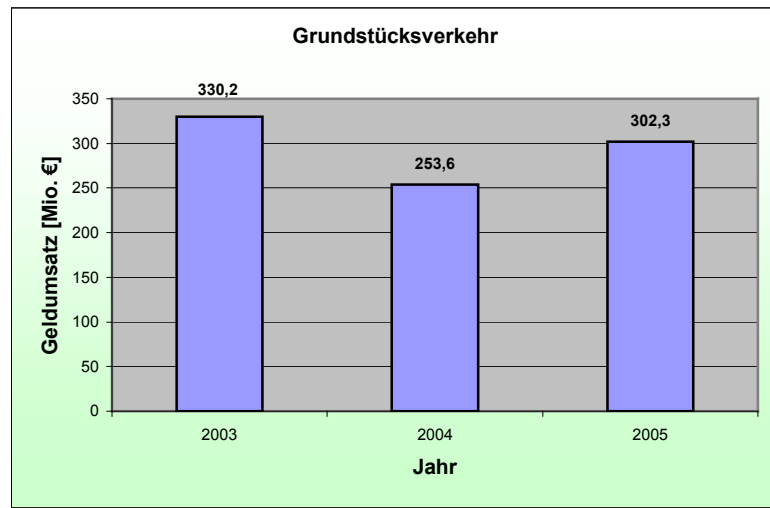


Abb.: Geldumsatz

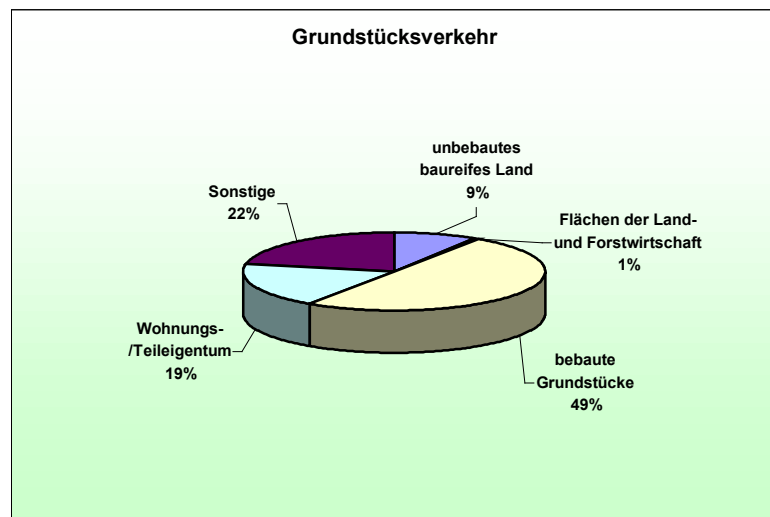


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5 Unbebaute Grundstücke

Die unter Punkt 5 bis 7 aufgeführten Statistiken basieren im Gegensatz zum Eingang des Marktberichtes auf Daten, welche ausschließlich auf Notarverträge mit der Eigenschaft „geeignet auswertbare Kaufverträge“ zugreift. Damit wird gewährleistet, dass dem Leser eine signifikante Aussage zu den einzelnen Teilmärkten zur Verfügung gestellt werden kann.

Unter dem folgenden Abschnitt „unbebaute Grundstücke“ werden differenzierte Angaben vorgestellt. Dabei unterscheiden die nachfolgenden Statistiken nach Käufen für Nutzungen von „Bauflächen“, „Land- und Forstwirtschaftliche Flächen“ und „Sonstige“. Unter der Rubrik „Sonstige“ werden Kauffälle dargestellt, welche eingeschränkte Aussagekraft in sich tragen (z. B. Entschädigung von Gemeinbedarfsflächen).

5.1 Bauflächen

Hier werden unbebaute Grundstücke zusammengefasst, für die eine planungsrechtliche Zuordnung gemäß § 30 bzw. 34 BauGB besteht.

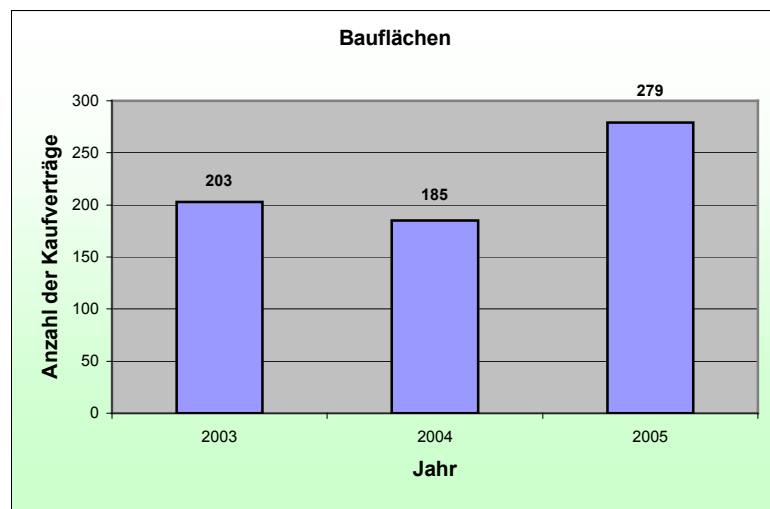


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Das Kaufverhalten bei den Verträgen mit unbebauten Grundstücken konzentriert sich zu 97 % auf Wohnbauflächen. Zwei Prozent sprechen Gewerbeflächen, ein Prozent sonstige Bauflächen an.

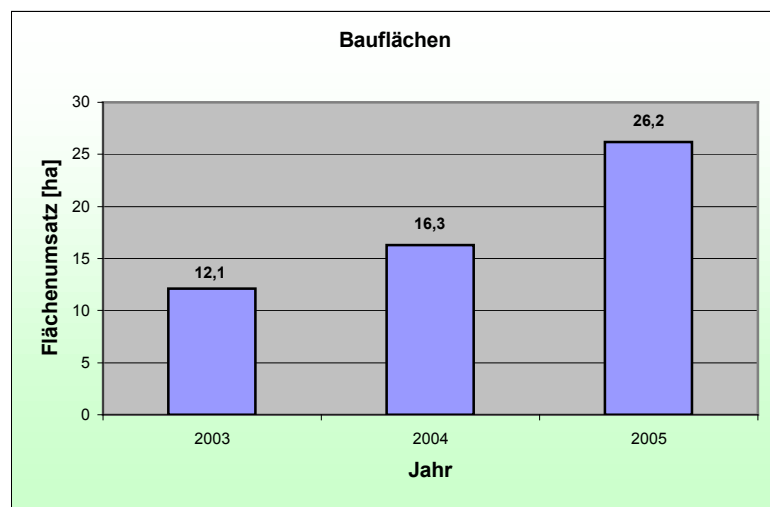


Abb.: Flächenumsatz

Die unbebauten Grundstücke waren, bezogen auf den Flächenumsatz, wie folgt verteilt. Der Anteil für Wohnen lag bei 57 %, für Gewerbe bei 38 % und für Sonstige bei 7 %.

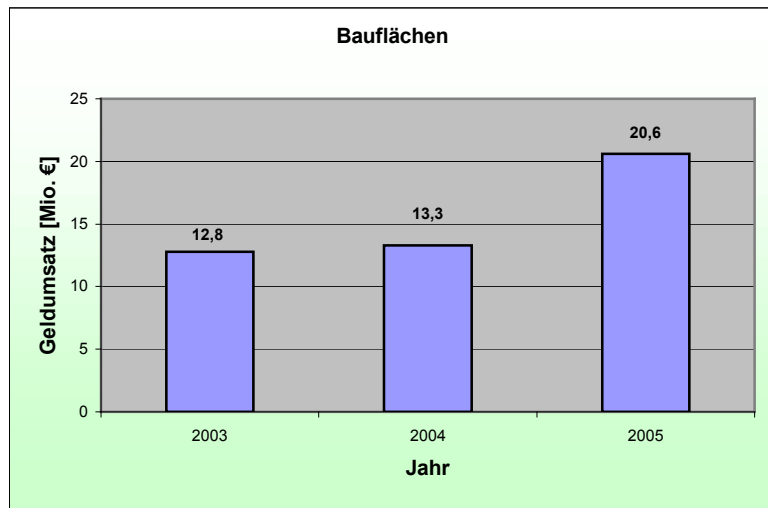


Abb.: Geldumsatz

Der Geldumsatz im Berichtszeitraum verteilte sich zu 83% auf Wohnen, zu 16% auf Gewerbe und zu 1% auf Sonstige.

Die bis dahin aufgezeigte Statistik weist nach, dass die Anzahl der Kauffälle und die darin erzielten Flächen- und Geldumsätze über alle Vergleichsjahre fortgesetzt gestiegen sind. Wobei der positive Trend klar zu Gunsten der Wohnbauflächen geht.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die nachfolgenden Ergebnisse für die „Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ werden in verschiedene Teilmärkte unterteilt.

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Vergleich zwischen den Jahren macht deutlich, dass nach wie vor Bedarf auf diesem Segment vorherrscht. Die Ursache für den Anstieg im Jahr 2005 könnte mit den Veränderungen der Förderbedingungen des privaten Wohnungsbaus zusammenhängen (die Eigenheimzulage lief zum 31.12.2005 aus). Aussagekräftig wird diese Annahme aber erst mit der Auswertung in den Folgejahren.

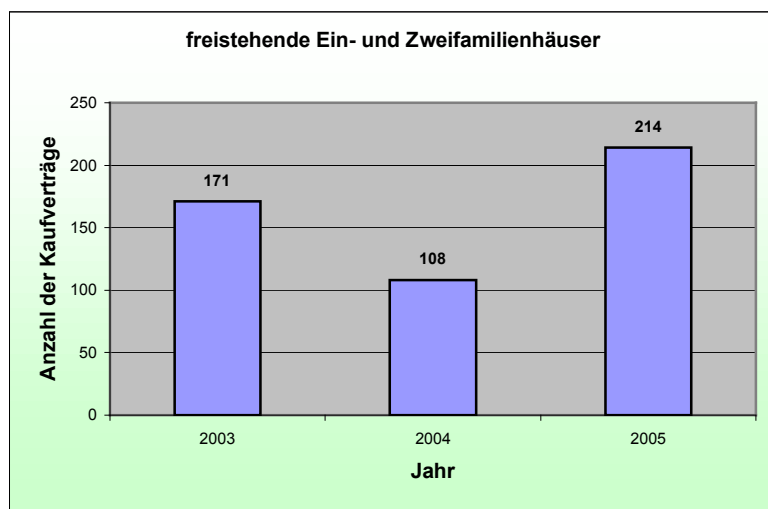


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]	111,61	116,68	120,06
Geldumsatz [Mio. €]	10,9	6,6	14
Flächenumsatz [ha]	9,9	5,9	12,7

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.2 Doppelhaushälften

Bleibende Nachfrage wird deutlich gemacht. Auch hier könnte der leichte Anstieg im Jahr 2005 mit den Veränderungen in der Förderpolitik zusammenhängen.

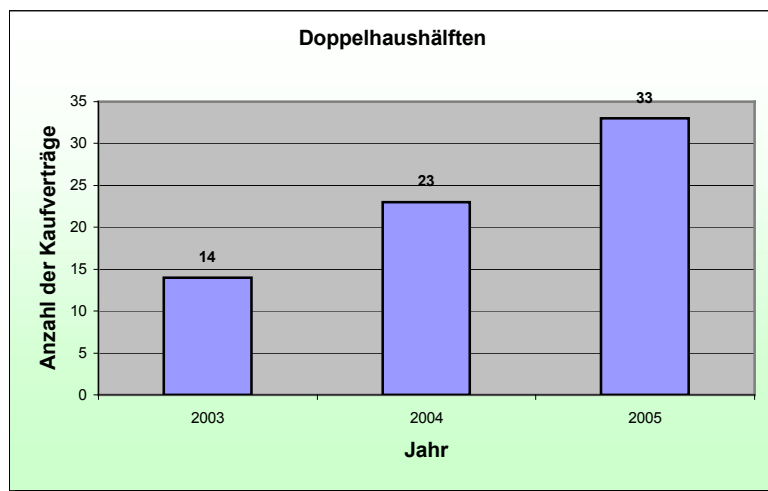


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Doppelhaushälften			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]	105,38	121,21	119,56
Geldumsatz [Mio. €]	0,4	1	1,3
Flächenumsatz [ha]	0,4	0,8	1,1

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.3 Reihenhäuser

Die Nachfrage an Baugrundstücken zur Schaffung von „Reihenhäuser“ verbleibt im Vergleich zu den 90-iger Jahren auf niedrigem Niveau. Es ist noch nicht absehbar, welche Entwicklung dieses Segment in Zukunft einnehmen wird.

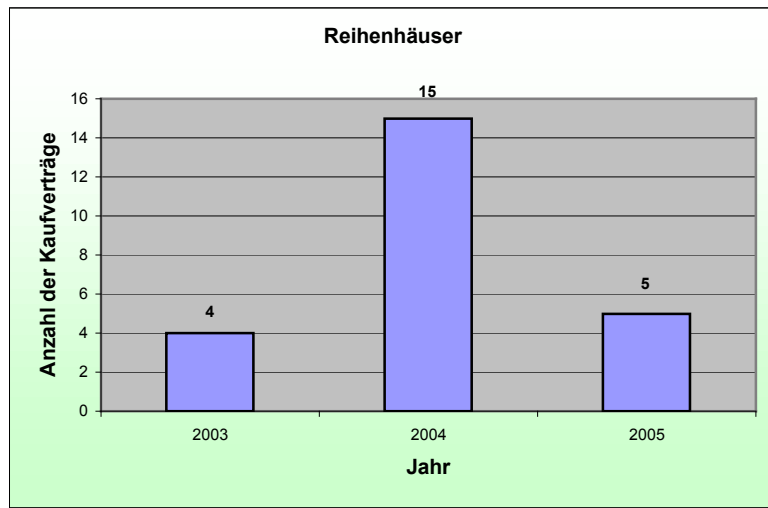


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Reihenhäuser			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]	105,91	123,17	248,56
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,7	0,6
Flächenumsatz [ha]	0,1	0,6	0,3

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.4 Reihenendhäuser

Da die Schaffung von Reihenendhäusern in Abhängigkeit der Entwicklung des Segments Reihenhäuser steht, ist die Anzahl im Berichtszeitraum entsprechend gering. So konnte ein tatsächliches Kaufverhalten im Jahr 2003 nicht registriert werden. Im Jahr 2004 wurden acht und im Jahr 2005 drei Grundstücke zur Schaffung von Reihenendhäusern, gehandelt.

5.1.1.5 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z. B. Wochenend- oder Ferienhäuser)

Der Grundstücksverkehr auf diesem Segment spielt gegenwärtig in der Landeshauptstadt Erfurt keine nennenswerte Rolle. Die entscheidenden Umsatzzahlen konnten in den 90-er Jahren registriert werden. Die damals bestandene Notwendigkeit bis dahin gewohnte Nutzungsverhältnisse nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) zu regeln und zu bereinigen, führte damals zu diesen Aktivitäten. Erneutes und dann nur vom Markt beeinflusstes Kaufverhalten in diesem Segment, könnte danach in Zukunft wieder zu erwarten sein.

	Jahr		
	2003	2004	2005
Anzahl Kaufverträge	1	11	2

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In der nachfolgenden Statistik besteht ein Unterschied bei der Erfassung von Kauffällen für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienwohnhäuser. So wurden im Vergleichsjahr 2003 darin auch Bauflächen in Dorflagen, die nicht eindeutig dem individuellen Wohnungsbau zugeordnet werden konnten, mit erfasst. Generell beeinflussen in allen Berichtsjahren auch Bauflächen für Dreifamilienhäuser und mischgenutzte Wohngebäude mit überwiegender Nutzung „Wohnen“ diese spezielle Statistik. Beide Besonderheiten bzw. Umstände können jedoch nicht bewirken, dass der Vergleich aller Ergebnisse aus den vergangenen Jahren maßgebend verfälscht wird. Die Aussagekraft wird durch das Datenmaterial vertretbar relativiert. Damit ist eine gute, durchgehende und aussagefähige Vergleichbarkeit ab dem Jahr 1999 gegeben. Das Segment weist einen kontinuierlichen und systematischen Rückgang in seiner Entwicklung auf. So erreicht das Ergebnis des Berichtsjahres nur noch 10 % vom Quantum der Jahre 2001 und 2002.

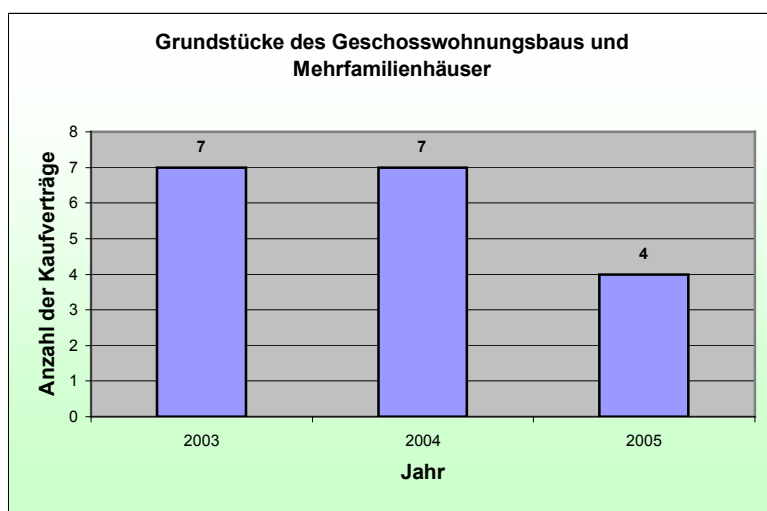


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]	275,78	266,31	298,2
Geldumsatz [Mio. €]	0,8	1,1	0,5
Flächenumsatz [ha]	0,4	0,4	0,2

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.2.1 Mietwohnungen

Die Beurteilung der Entwicklung „Kauf unbebauter Grundstücke für das Errichten von Mietwohnungen“ schließt sich gleichfalls, wie die Realisierung von Eigentumswohnanlagen analog und in vollem Umfang an die bisherige Beschreibung der Ziffer 5.1.2 an. So wurden im Jahr 2003 sechs, im Jahr 2004 fünf und im Jahr 2005 drei Grundstücke zur Schaffung von Mietwohnungen gekauft. Eine noch gravierendere Entwicklung herrschte auf dem Segment Eigentumswohnanlagen. Hier beschränkt sich das Kaufinteresse im Berichtsjahr auf einen Vorgang. Von daher wird keine Grafik dargestellt.

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Das Segment hat, einschließlich der Jahre 2001 und 2002, durchgehend Bewegungen auf niedrigem Niveau aufgewiesen.

	Jahr		
	2003	2004	2005
Anzahl Kaufverträge	1	4	6
Kaufpreis [€/m²]	650,00	55,00	64,00

Das Zahlenwerk vergleichend, ist darin jedoch Kontinuität zu verzeichnen. In der Betrachtung des jeweils durchschnittlich gezahlten Bodenwertes muss jedoch relativiert werden. So wurde im Jahr 2003 ein sehr kleines Grundstück in Zentrumslage veräußert. Dagegen wies das Marktgeschehen in den darauf folgenden Jahren Handel mit großen Grundstücken auf. Wegen der unterschiedlichen Standortqualitäten außerhalb der Zentrumslage entstand eine entsprechend größere Streuung auf niedrigem Preisniveau. Von daher ist der Unterschied zwischen den oben aufgeführten Bodenwerten als nicht gesichert trendgebend aufzufassen.

Im Berichtsjahr 2005 waren keine Bewegung auf dem Marktsegment „Industriegrundstücke“ zu registrieren. Im Stadtgebiet und an der Peripherie der Landeshauptstadt Erfurt, besteht bereits über Jahre ein bedeutender Flächenüberhang an potentielltem Bauland für diese angesprochene Nutzung.

5.1.4 Werdendes Bauland

Bei der Veräußerung von Flächen in der Entwicklungsstufe Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, herrschte eine gewisse Verhaltenheit. Der Vergleich zwischen dem Berichtsjahr und den davor liegenden Jahren könnte zu der Aussage verhelfen, dass zwar die Anzahl an Investitionen zurückgegangen ist und ein geringeres Flächenvolumen umgesetzt wurde, jedoch sind dabei höhere Preise für den Quadratmeter Boden erzielt worden. Die Ausnahme in dieser Statistik bildet das Jahr 2003, in dem für werdendes Bauland ein höherer Bodenpreis erzielt werden konnte. Bei der Auswertung von Kaufverträgen über „Grundstücke mit fehlender Baureife“ besteht die Schwierigkeit wirkende Einflussgrößen wie Wartezeiten, Risiken der baulichen Umsetzung und anfallende Kosten für Erschließungsmaßnahmen gesichert einzuschätzen. Dadurch verbleibt ein gewisses Restrisiko „werdendes Bauland“ eindeutig seinen Entwicklungsstufen zu zuordnen.

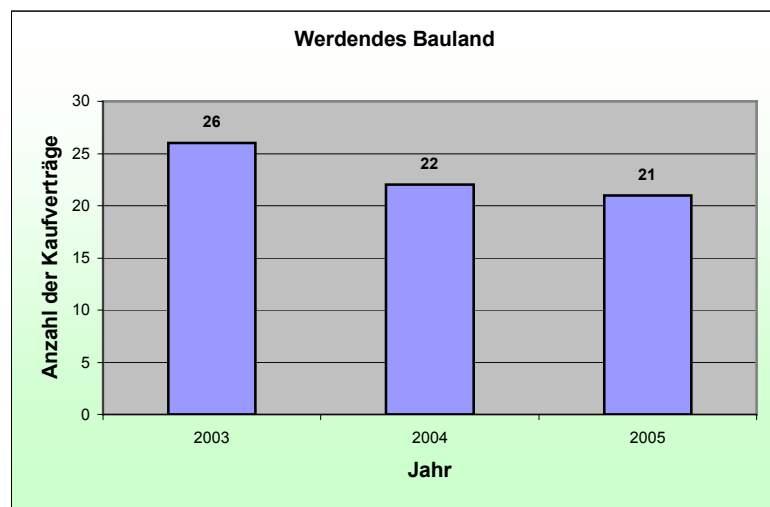


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

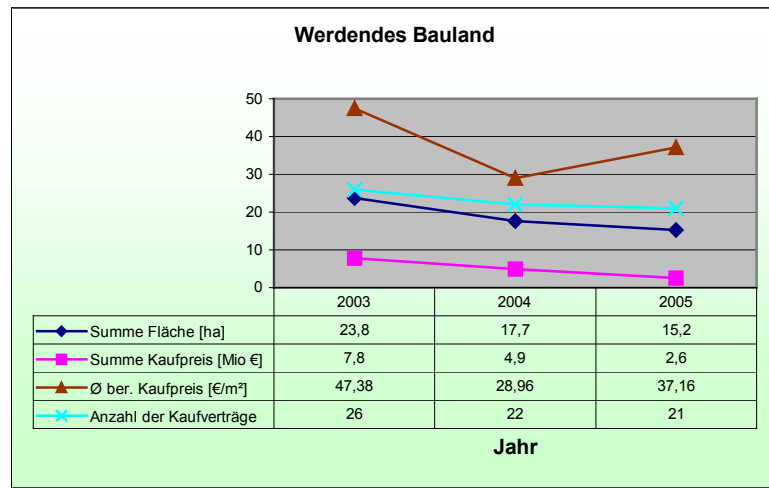


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die nun nachfolgenden Aufschlüsselungen machen deutlich, dass dieses Segment im Stadtgebiet selbst eine nur untergeordnete Rolle spielt. Obwohl das „Erfurter Becken“, von jeher gute Voraussetzungen für den Anbau von Sonderkulturen und Sämereien sowie für den Ackerbau besitzt, wird diese Tradition heute nicht mehr so intensiv betrieben.

Unter der Rubrik „Sonstige“ fallen wiederum Kauffälle, deren Inhalt nicht eindeutig interpretierbar ist. Darin enthalten sind der Handel mit Dauerkleingärten – undifferenziert mit und ohne Gartenhaus, Obstplantagen sowie private Wege und Wasserflächen. In der weiteren Darstellung ergänzt sich dieser Inhalt um Käufe von „nicht landwirtschaftlicher“ Nutzung. Darin sind ebenfalls „Gärten“ enthalten, bei denen nicht eindeutig untersucht werden konnte, ob neben dem reinen Bodenwert auch andere Werteinflüsse wie Garten- und Gewächshäuser den Preis mit bestimmt haben. Da der Anteil für „Grünland“ gering ist und Flächen des Forstes nicht veräußert wurden, wird auf diese Darstellung vollständig verzichtet.

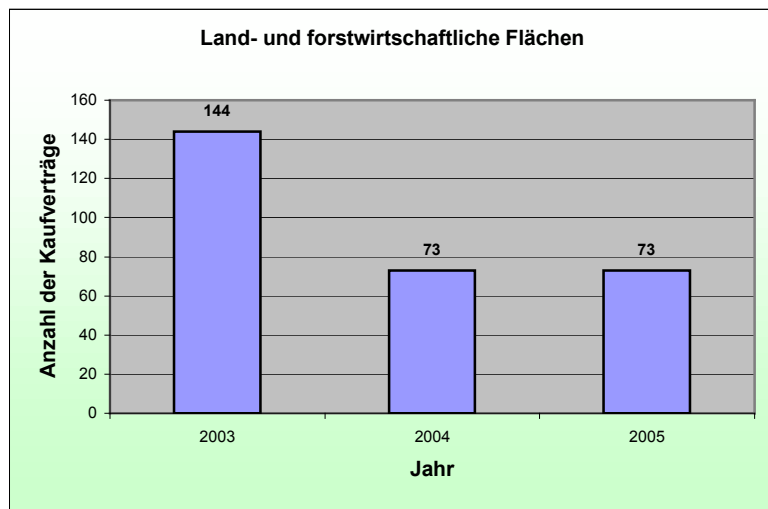


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

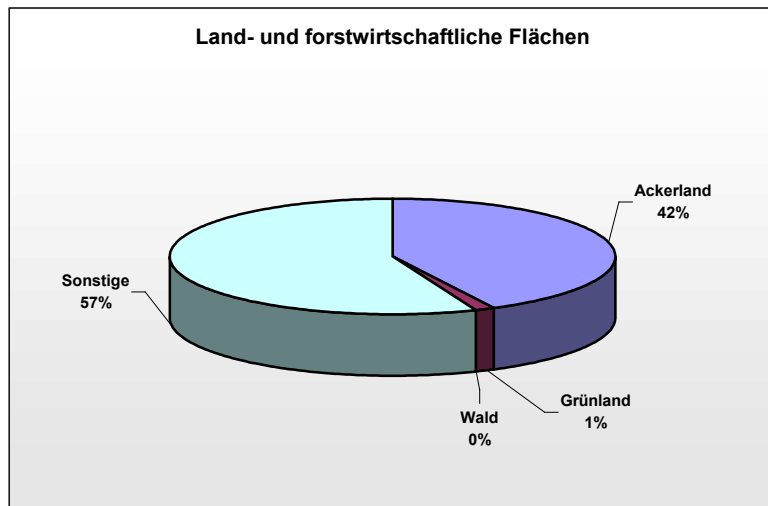


Abb.: Kaufverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

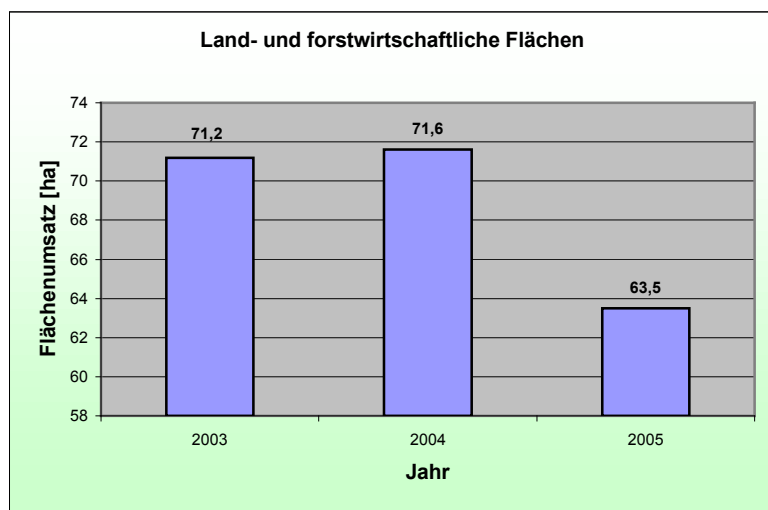


Abb.: Flächenumsatz



Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

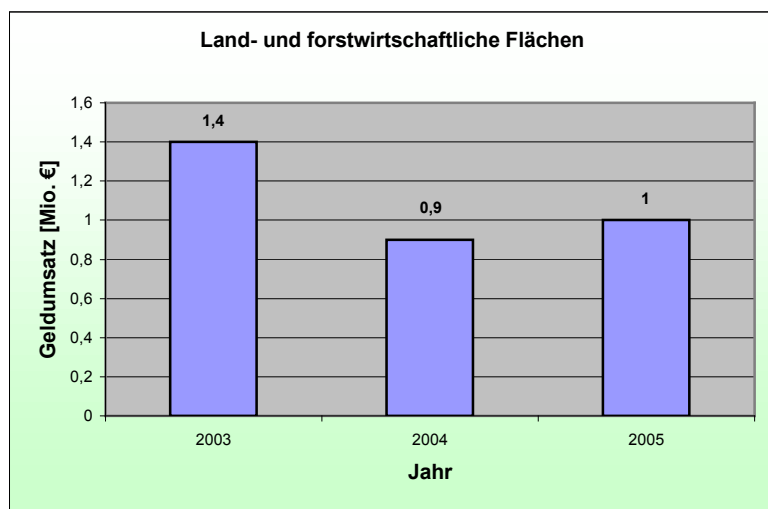


Abb.: Geldumsatz

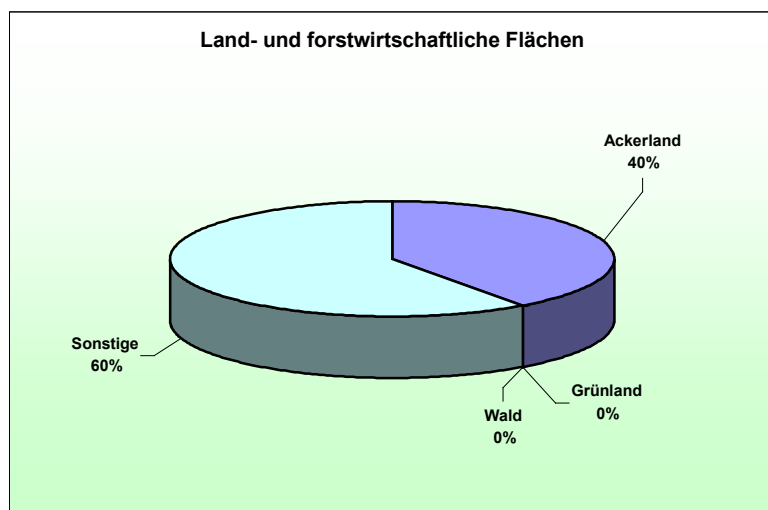


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5.2.1 Ackerland

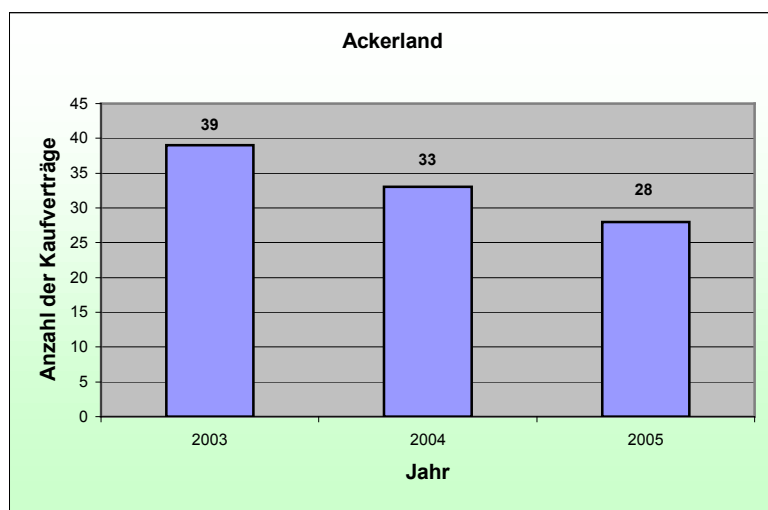


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Ackerland			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]	0,53	0,55	0,41
Geldumsatz [Mio. €]	0,3	0,3	0,2
Flächenumsatz [ha]	54,1	62,7	43,5
Ø Fläche [ha]	1,1	1,7	1,6
Ø Ackerzahl	68	65	58

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2.2 Garten ohne Gartenhaus

Der Bereich spricht Erholungsgärten im Stadtgebiet an. Der Inhalt der nachfolgenden Auswertung konnte soweit abgeprüft werden, dass der Bodenwert alleinig in diesen Kauffällen preisbestimmend war.

	Jahr		
	2003	2004	2005
Anzahl Kaufverträge	3	10	7
Ø Kaufpreis [€/m²]	15,00	15,00	14,00

Mit dem Stichtag 31.12.1995, wird eine Bodenrichtwertkarte „SOE - Sondergebiete Erholung“ geführt. Die darin dargestellten Werte korrespondieren mit der vorgenannten Statistik.

5.3 Sonstige Flächen

5.3.1 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Mehr zur abrundenden Information wird an dieser Stelle der Kauf von Flächen die zum Beispiel für Gewächshausanlagen, Regenspeicherbecken und landwirtschaftliche Lagerflächen genutzt werden, dargestellt.

	Jahr		
	2003	2004	2005
Anzahl Kaufverträge	6	8	6
Geldumsatz [Mio. €]	0,2	0,1	0,5
Fläche [ha]	2,5	5,2	14,5

Hier werden Grundstücke mit besonderen Eigenschaften, die im Außenbereich liegen und die keiner klassischen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt sind, angesprochen. Ihre Lagegunst prädestiniert diese Grundstücke für eine spezielle Nutzung. Demzufolge besteht eine vom Ackerpreis abweichende Kaufpreisgestaltung.

6 Bebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum verbleibt die Intensität des Handelns mit Immobilien „bebaute Grundstücke“ in etwa auf dem im Jahr 1999 eingenommen Niveau. Die dabei wechselnden Richtungen in den Teilmärkten können noch keinen ausreichend sicheren Hinweis auf tatsächliche Trendrichtungen angeben. Der Kauf von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten ist innerhalb dieses Zeitraums merklich zurückgegangen und im Berichtsjahr auf diesem verhaltenen Niveau stehen geblieben. Dagegen verblieb, trotz geringfügigem Rückgang zum Vorjahr, die ungebrochene Vorliebe zum individuellen Wohnen. Diese hier beschriebene Situation könnte mit dem Eintritt einer gewissen Sättigung, im Bereich intensiv genutzter Wohngebäude mit kleinen Grundstücken und wegen bestehender allgemeiner Unsicherheit hinsichtlich sich veränderter wirtschaftlicher Lebensbedingungen erklärt werden.

Der Teilbereich „Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude“ hat dagegen im Vergleich zum Vorjahr gewonnen. In dieser Einschätzung zeigt der interessierte Marktteilnehmer zielgerichtete Bestrebungen zum Reaktivieren bereits bestandener Geschäfts- und Verwaltungsstandorte an. Trotzdem geschieht dies, im Vergleich zu den Aktivitäten der 90-er Jahre, auf niedrigerem Niveau. Von einer Trendrichtung kann gegenwärtig nicht gesprochen werden. Das angezeigte Kaufverhalten unter „Sonstige“ spricht Nutzungen von bebauten Grundstücken an, deren tatsächliche Nutzungszuordnung nicht zweifelsfrei zu klären war. Darin sind zum Beispiel Wochenendhäuser, gemischte Nutzungsverhältnisse mit Wohnen Gewerbe und Garagen enthalten.

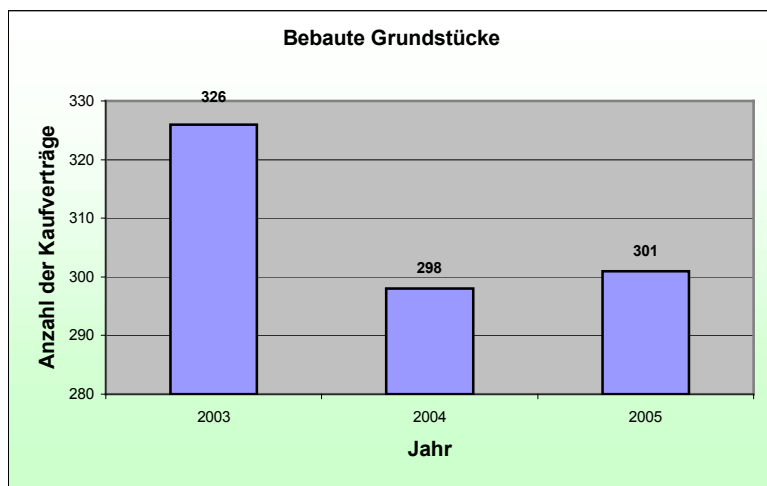


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

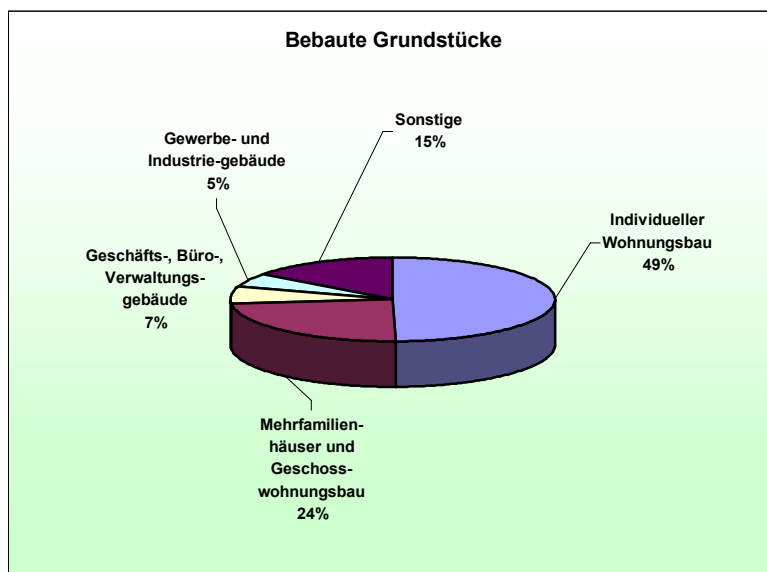


Abb.: Kaufverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

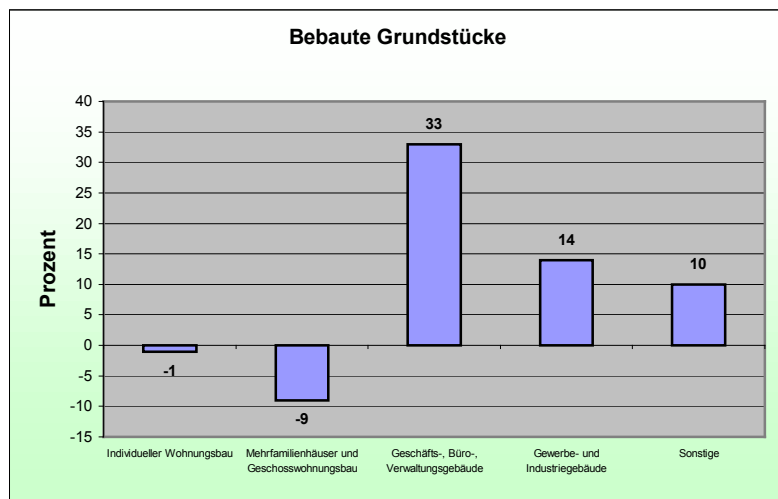


Abb.: Kaufverträge; Änderung zum Vorjahr in Prozent

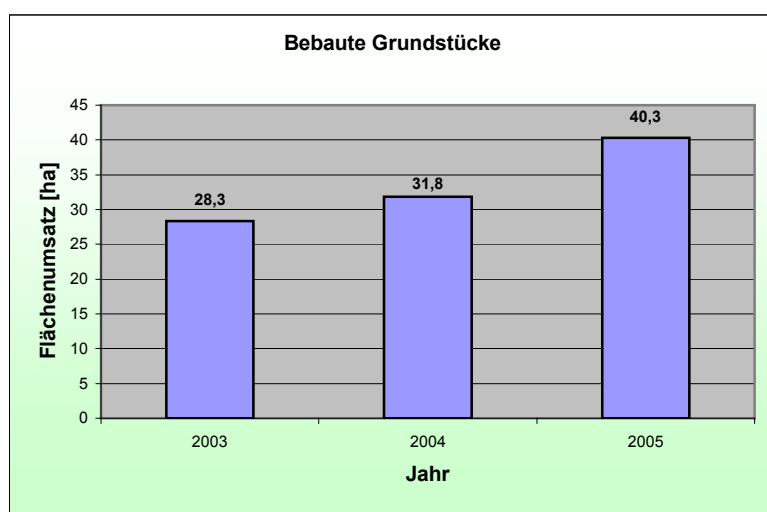


Abb.: Flächenumsatz

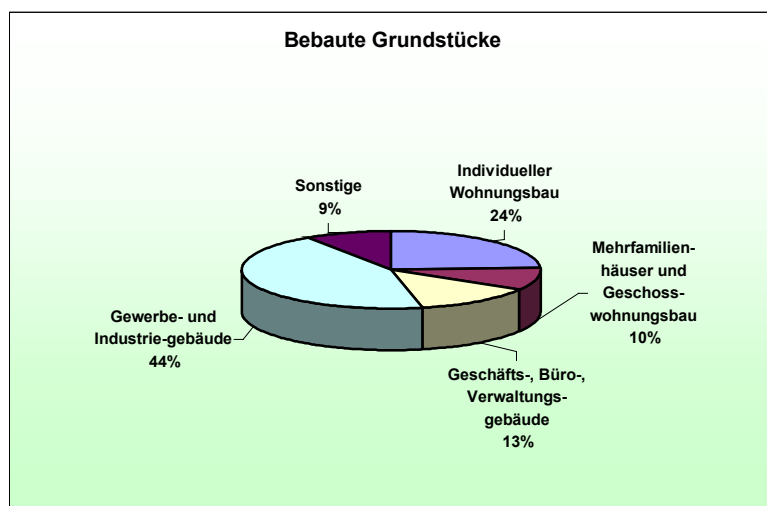


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

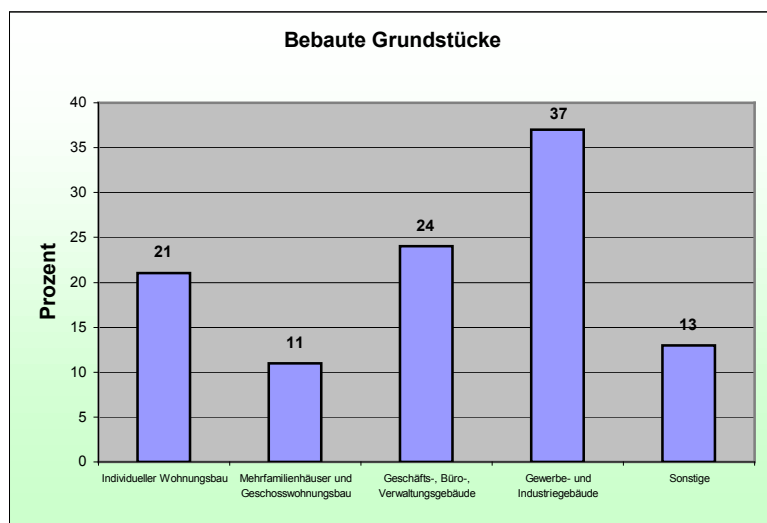


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

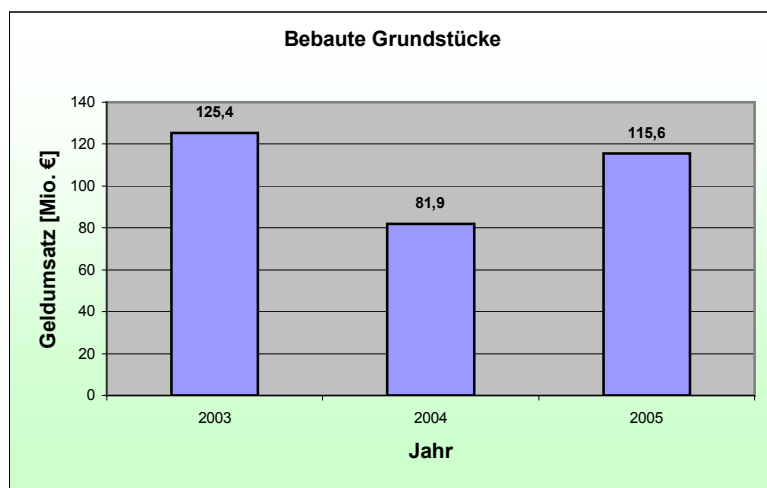


Abb.: Geldumsatz

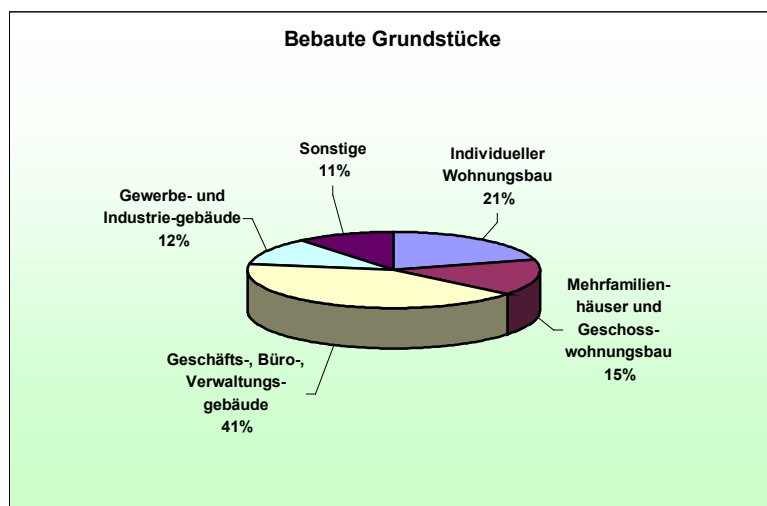


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

6.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachfolgenden Tabellen, in dem das Marktgeschehen innerhalb des „individuellen Wohnungsbaus“ aufgezeigt ist, bestätigt bleibendes Interesse am Erwerb sachwertorientierter Immobilien. Bei der Anschaffung von neu gebauten Immobilien wird eine gewisse Veränderung der Herangehensweise deutlich. Der potentielle Interessent bevorzugt das bauträgerfreie, unbebaute Grundstück, um in eigener Regie darauf ein Gebäude zu errichten. Dabei wird das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus bevorzugt. Somit verringert sich die Zahl an Kaufverträgen für neu gebaute sachwertorientierte Immobilien.

Das Interesse am Erwerb von Reihenhäusern geht grundsätzlich zurück. Angaben zur Preisentwicklung, umgerechnet auf den Quadratmeter effektive Wohnfläche inklusive Baulandpreis, erfolgen hierzu verbal. So pegelte sich in den letzten drei Jahren ein Preis für ein Reihenhaus zwischen 1.020,00 €/m² und 1.475,00 €/m² ein. Bemerkenswert für diese Aussage ist das Jahr 2003. Hier wurden für Reihenhäuser ab Baujahr 1975 Spitzenpreise von 1.730 €/m² erzielt. Dagegen wurden im Jahr 2005 für Baujahre bis 1949 Minimalpreise von 61,00 €/m² erzeugt.

Unter Punkt 6.2 folgt das Segment „Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser“, in dem auch Käufe von Dreifamilienhäusern mit eingeschlossen sind. Danach wird unter Punkt 6.3 das Marktgeschehen zu „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden“ dargestellt und abschließend wird unter Punkt 6.4 der Handel im Bereich von „Gewerbe- und Industriegebäuden“ angezeigt.

Das Kaufverhalten des Marktgeschehens, welches in den folgenden Tabellen aufgeführt wird, unterscheidet dabei nur noch nach den Baujahren der Gebäude. Eine weitergehende, noch untersetztere Auswertung, wie zum Beispiel zwischen den Nutzungsarten Gewerbe- und Industriegebäude, konnte aufgrund fehlender Information leider nicht herausgearbeitet werden.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Neubauten						Baujahre ab 1975, ohne Neubauten					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2005	3		161.600		261		16		204.286		625	
	min	max	120.000	195.000	215	449	min	max	85.000	400.000	112	1.240
2004	4		226.600		424		22		175.500		538	
	min	max	140.000	300.000	357	523	min	max	60.000	450.000	154	1.495
2003	7		203.548		470		24		200.883		643	
	min	max	135.000	290.000	330	919	min	max	100.000	360.000	224	1.430

	Baujahre 1950 bis 1974						Baujahre bis 1949					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2005	8		188.333		906		40		130.143		613	
	min	max	51.100	340.000	469	1.645	min	max	10.000	420.000	95	3.350
2004	18		100.600		905		33		128.125		551	
	min	max	15.000	260.000	193	2.237	min	max	15.000	800.000	140	1.623
2003	14		117.083		801		45		97.219		871	
	min	max	20.000	200.000	205	1.377	min	max	2.500	315.000	112	3.886

6.1.2 Doppelhaushälften

	Neubauten						Baujahre ab 1975, ohne Neubauten					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2005	2		184.500		282		12		158.309		390	
	min	max	156.000	213.000	226	337	min	max	140.000	243.000	239	754
2004	1		167.600		372		9		150.776		371	
	min	max	167.600	167.600	372	372	min	max	60.000	181.285	229	1.025
2003	18		181.370		263		8		179.667		354	
	min	max	129.643	233.200	219	367	min	max	147.000	275.000	244	483

	Baujahre 1950 bis 1974					Baujahre bis 1949				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	4	137.500		689		11	140.000		651	
	min max	80.000	200.000	598	1.347	min max	16.000	207.000	184	1.270
2004	4	122.500		462		9	200.000		553	
	min max	80.000	168.000	294	698	min max	45.000	400.000	282	1.031
2003	6	122.000		540		7	141.667		666	
	min max	100.000	175.000	388	1.254	min max	23.690	174.000	208	1.614

6.1.3 Reihenhäuser

	Neubauten					Baujahre ab 1975, ohne Neubauten				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	2	227.300				4	146.700		248	
	min max	162.000	292.600	78	175	min max	120.000	162.800	219	409
2004	3	172.000		176		6	129.663		167	
	min max	124.929	303.480	53	308	min max	120.000	285.000	157	343
2003	4	161.538		187		9	148.938		228	
	min max	145.250	310.000	51	254	min max	119.000	210.000	137	526

	Baujahre 1950 bis 1974					Baujahre bis 1949				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	1	106.000		152		11	123.500		218	
	min max	106.000	106.000	152	152	min max	29.000	205.000	56	452
2004						13	113.500		203	
	min max					min max	47.000	270.000	114	271
2003						11	143.000		173	
	min max					min max	55.000	290.000	72	233

6.1.4 Reihenendhäuser

	Neubauten					Baujahre ab 1975, ohne Neubauten				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005						9	166.500		296	
	min Max					min max	130.000	295.800	112	640
2004	2	245.750				4	151.167		325	
	min max	195.000	296.500	80	219	min max	132.000	260.000	230	401
2003	5	176.506		279		6	153.878		360	
	min max	166.850	201.680	266	299	min max	89.000	175.000	291	712

	Baujahre 1950 bis 1974					Baujahre bis 1949				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	1	160.000		346		2				
	min max	160.000	160.000	346	346	min max	40.000	80.000	67	313
2004						2	72.500		256	
	min max					min max	60.000	85.000	224	288
2003	2	159.000		319		3	150.000		173	
	min max	125.000	193.000	241	396	min max	56.000	326.000	229	494

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

	Neubauten					Baujahre ab 1975, ohne Neubauten				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005						5	270.000		493	
	min max					min max	200.000 562.500		284 816	
2004						1	310.000		361	
	min max					min max	310.000 310.000		361 361	
2003										
	min max					min max				

	Baujahre 1950 bis 1974					Baujahre bis 1949				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	1	390.000		1.969		72	210.882		582	
	min max	390.000 390.000		1.969 1.969		min max	5.000 3.650.000		120 2.745	
2004	1	255.000		932		81	188.927		451	
	min max	255.000 255.000		932 932		min max	10.000 680.000		86 1.517	
2003	1	30.000		544		72	170.273		423	
	min max	30.000 30.000		544 544		min max	12.500 750.000		163 1.517	

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

	Neubauten					Baujahre ab 1975, ohne Neubauten				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	1	1.145.630		2.635		8	5.225.000		4.260	
	min max	1.145.630 1.145.630		2.635 2.635		min max	85.000 18.300.000		63 15.055	
2004	1	3.724.682		7.967		3				
	min max	3.724.682 3.724.682		7.967 7.967		min max	127.000 900.000		910 5.335	
2003	2					4	5.600.000		2.457	
	min max	7.870.077 29.791.737		1.630 3.241		min max	27.000 11.200.000		974 2.934	

	Baujahre 1950 bis 1974					Baujahre bis 1949				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	2					6			604	
	min max	710.000 2.460.000		358 1.821		min max	40.000 1.050.000		550 1.559	
2004	2					9	1.500.000		1.751	
	min max	20.000 175.000		809 5.027		min max	40.000 6.250.418		45 6.249	
2003	3	63.000		2.140		18	491.667		782	
	min max	5.416 96.000		259 6.000		min max	40.000 4.188.000		80 4.980	

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

	Neubauten			Sonstige Baujahre, ohne Neubauten		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2005	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 2003 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung bzw. Ankäufen von neu Gewerbe- und Industriegebäuden, zu registrieren			16	831.793	10.222
				min max	20.000 7.387.286	537 62.476
2004				11	392.860	11.700
				min max	40.000 2.200.000	163 37.518
2003				13	423.626	4.766
				min max	5.000 1.525.000	950 14.612

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geschaffen wurden. Wohnungseigentum ist danach das Sondereigentum an einer Wohnung, während Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen ist. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bilden sie das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Ergebnisse im Berichtsjahr 2005 weisen im angezeigten Segment eine stabile und positive, dabei immer noch verhaltene Entwicklung auf.

Die im Durchschnitt gezahlten Preise - bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche - blieben stabil. Dabei liegen sie zum Teil leicht unter dem Niveau von 2004, jedoch übersteigen sie das Niveau des Jahres 2003. Eine detaillierte Übersicht kann man sich dazu an Hand der folgenden Tabellen verschaffen. Die hier dargestellte Situation kann durchaus Anlass zu einem verhaltenen Optimismus geben. Denn die Preisgestaltung für „Wohnungs- und Teileigentum“ kann unter anderem die jeweils vorherrschende lokale Marktsituation verdeutlichen. Sie ist damit, zusammen mit anderen Informationen, ein wichtiges Barometer für die Repräsentation des Immobilienmarktes einer Stadt. In den nachfolgenden Übersichten sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht mit einbezogen. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche mit 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 undifferenziert - ob saniert oder unsaniert - nur in geringer Zahl auf.

Im Berichtsjahr wurden in diesem Teilmarkt 91 % Wohneigentum und 9 % Teileigentum gehandelt. Das wiederum ergab eine Steigerung im Vergleich zum Jahr 2003 von 26 % im Bereich Wohneigentum und 68 % im Bereich des Teileigentums.

Mit der bisher gegebenen Information und der Vorstellung nachfolgender Tabellen und Diagramme, kann sich der Nutzer dieses Marktberichtes eine ausreichende Übersicht verschaffen.

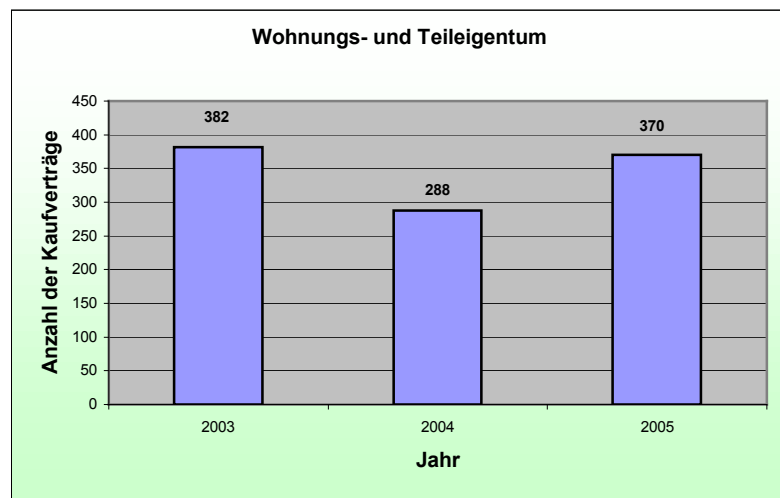


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

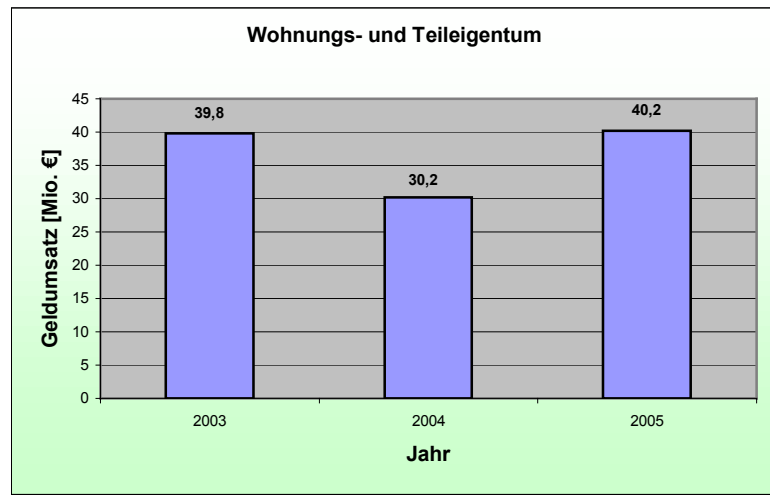


Abb.: Geldumsatz

Der Handel mit Wohneigentum erbrachte im Jahr 2005 einen Anteil am Geldumsatzes von 96 %, die verbleibenden 4 % gingen zu Gunsten des Teileigentums. Dieser Umstand wiederum erwirkte eine Steigerung zum Vorjahr. Beim Wohnungseigentum handelt es sich hierbei um 34 % und beim Teileigentum um 23 %.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

	Anzahl Kauffälle	Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	62	54		1.739,63		103	
		min	max	1.280,00	2.150,00	41	164
2004	33	23		1.842,21		95	
		min	max	998,00	2.168,50	53	185
2003	36	27		1.468,89		93	
		min	max	803,50	2.009,00	54	164

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

Für diese Gebäudegruppe war keine Bewegung zu registrieren.

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	20	14		918,64		64	
		min	max	700,00	1.131,00	46	78
2004	19	17		947,65		86	
		min	max	739,50	1.135,00	31	95
2003	19	13		853,81		81	
		min	max	667,50	1.054,00	55	106

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	99	87		1.745,76		91	
		min	max	474,50	2.582,50	29	216
2004	131	125		1.631,45		86	
		min	max	151,50	2.488,50	24	170
2003	224	189		368,37		81	
		min	max	112,50	2.349,50	35	254

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2005	44	24	1.007,86		73		
		min	max	581,00	2.262,00	34	186
2004	24	13	1.060,05		49		
		min	max	641,50	1.510,00	30	92
2003	27	19	1.175,64		64		
		min	max	222,00	1.961,00	44	126

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2005	15	10	904,67		59		
		min	max	333,50	1.258,50	29	99
2004	14	11	934,38		49		
		min	max	345,50	1.183,00	39	77
2003	14	11	1.007,44		77		
		min	max	409,00	1.223,50	44	147

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2005	95	56	969,66		72		
		min	max	142,50	1.918,00	34	174
2004	33	22	1.032,36		79		
		min	max	32,00	1.599,00	38	137
2003	31	21	787,42		56		
		min	max	283,00	1.411,00	30	96

8 Zwangsversteigerungen

Wie in der Einleitung dieses Marktberichtes erwähnt, wird in diesem Marktbericht erstmalig der Umfang an durchgeführten Zwangsversteigerungen angezeigt.

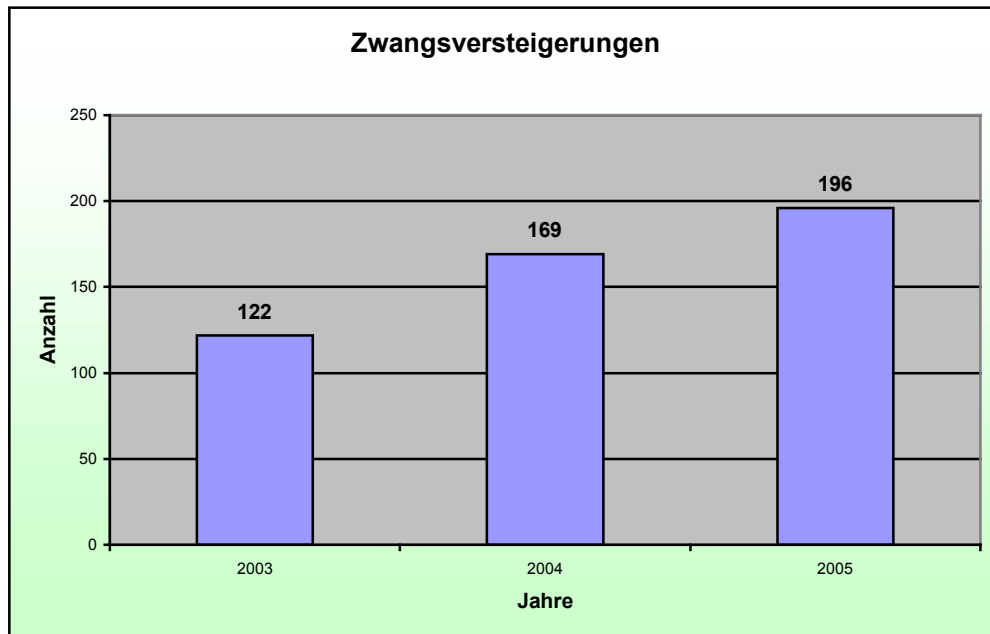


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen

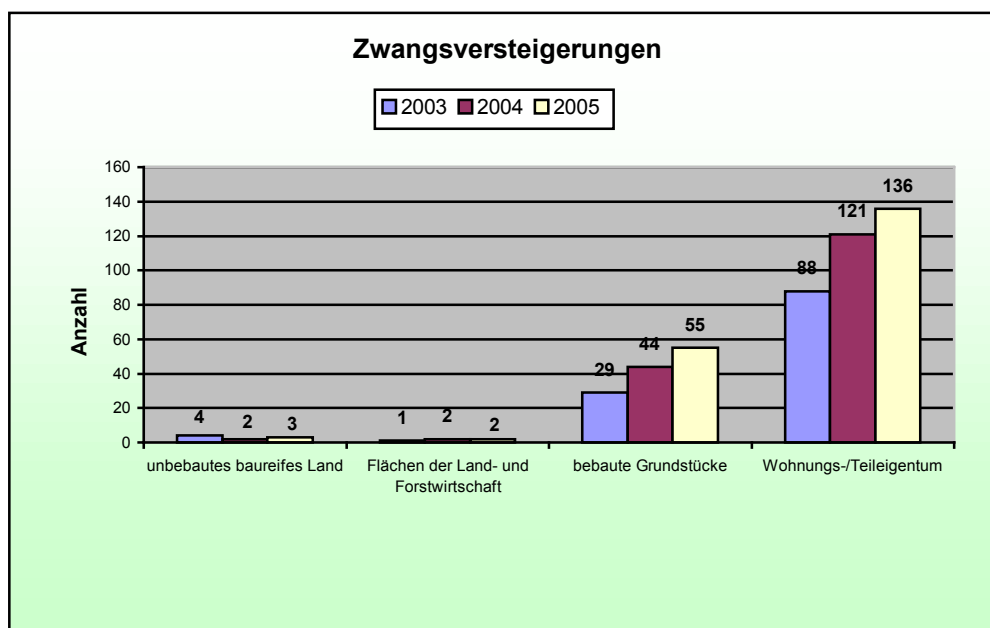


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

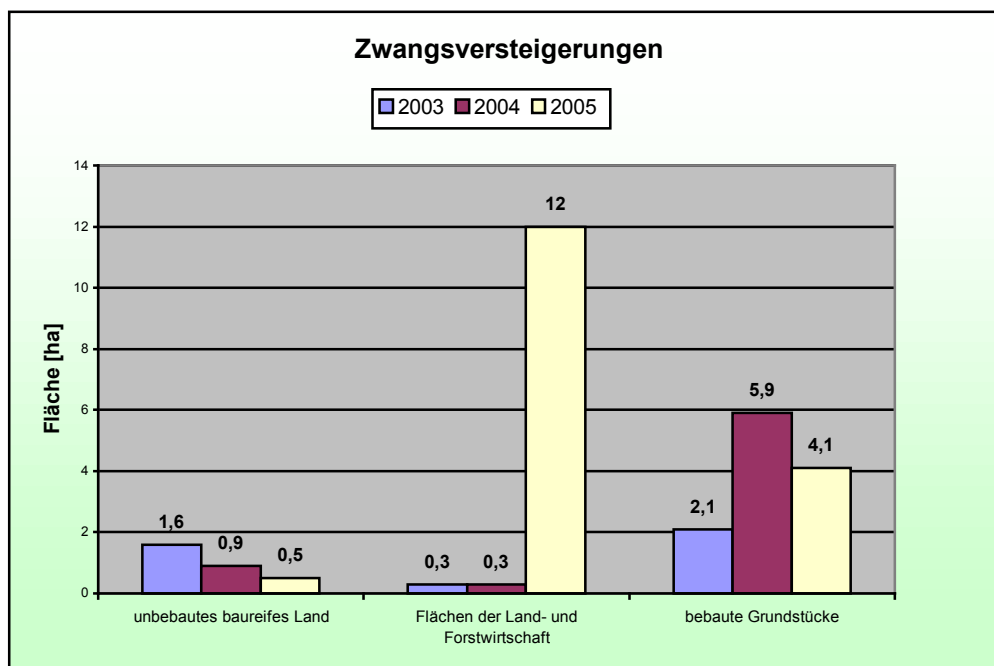


Abb.: Flächenumsatz

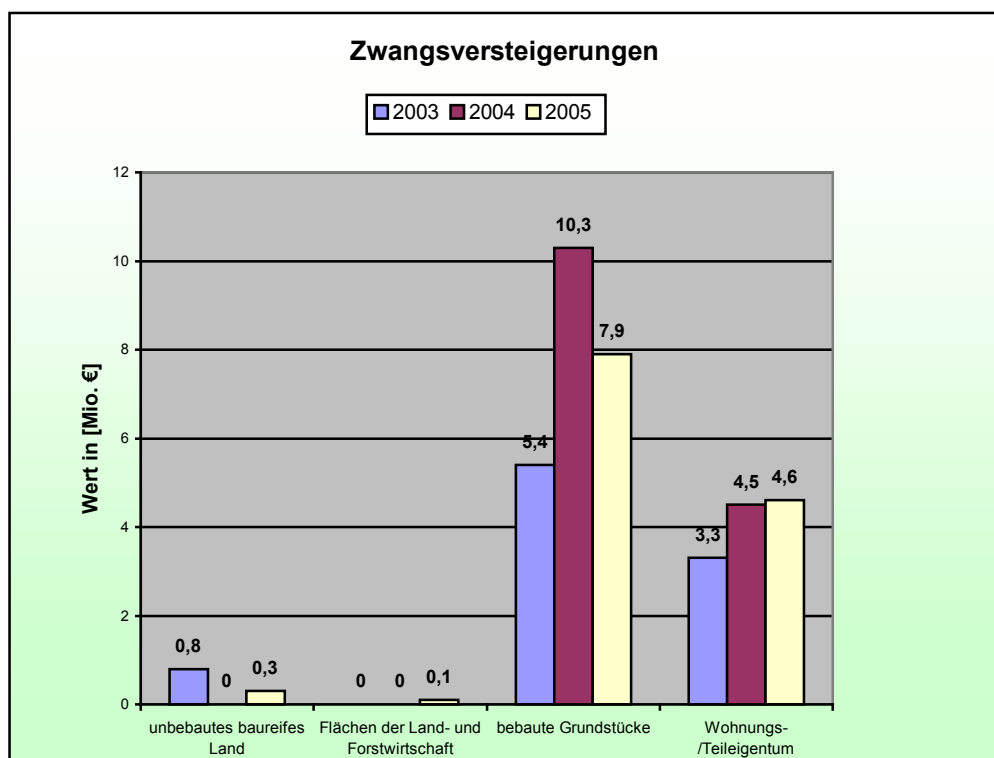


Abb.: Geldumsatz