

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

für das Gebiet
der Kreisfreien Stadt Erfurt

2007



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 10

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	4
2	Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht	4
3	Der Gutachterausschuss	5
3.1	Zusammensetzung	5
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	6
4	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr	7
4.1	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten	7
4.2	Allgemeiner Grundstücksverkehr	9
5	Unbebaute Grundstücke	12
5.1	Bauflächen	12
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	13
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	13
5.1.1.2	Doppelhaushälften	14
5.1.1.3	Reihenhäuser	15
5.1.1.4	Reihenendhäuser	15
5.1.1.5	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z. B. Wochenend- Ferienhäuser etc.)	15
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	16
5.1.2.1	Mietwohnungen	17
5.1.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	17
5.1.4	Werdendes Bauland	18
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	19
5.2.1	Ackerland	21
5.2.2	Garten ohne Gartenhaus	22
5.3	Sonstige Flächen	22
5.3.1	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	22
6	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Individueller Wohnungsbau	26
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.1.2	Doppelhaushälften	26
6.1.3	Reihenhäuser	27
6.1.4	Reihenendhäuser	27
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	28
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	28
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	28
7	Wohnungs- und Teileigentum	29
7.1	Erstverkauf aus Neubau	30
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	30
7.3	Weiterverkauf	31
8	Zwangsversteigerungen	32
9	Portfolio-Verkäufe	34

1 Die Entwicklungen des Grundstücksmarkts

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Erfurt wird für den Berichtszeitraum 2007 im nachfolgenden Marktbericht vorgestellt. Die darin aufgezeigten aktuellen Daten werden mit denen der Jahre 2005 und 2006 verglichen. Damit wird an den zuletzt veröffentlichten Marktbericht aus dem Jahr 2005 angeknüpft.

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. Wertrelevante Daten wie Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen etc. werden in diesem Marktbericht noch nicht veröffentlicht. Die Geschäftsstelle bereitet zur Zeit die dazu erforderliche Daten auf, so dass mit der Erstellung des Marktbericht 2008 eine erstmalige Veröffentlichung dieser Daten erfolgen wird.

Erstmalig wird die Entwicklung bei den Portfolioverkäufen unter Punkt 9 vorgestellt.

In diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt Erfurt im Jahr 2007 und in Auszügen auch für die Jahre 2005 bzw. 2006. 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 03.10.1990, 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. IS. 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 |
| 18 | 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 202.929 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. Beispielfhaft 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 Freistaat Thüringen ist Erfurt das größte Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum. Eine deutliche Aufwertung hat die städtebauliche Entwicklung durch die Neugestaltung des „Brühls“ mit dem Neubau der „Neue Oper Erfurt“ und dem ersten Fünf-Sterne-Grandhotel mit erster thüringischer Spielbank bewirkt. Die bedeutungsvolle Fertigstellung des ICE-Bahnhofs und der baldige Abschluss großer innerstädtischer Sanierungsgebiete lassen nach und nach die Großbaustellen im Kernbereich der Stadt Erfurt verschwinden. Ebenso wurde die Entwicklung großer Wohnsiedlungen (z. B. „Marbach“ und „Ringelberg“) innerhalb des gesamten Peripheriebereichs um das historische Stadtzentrums mit einer erfolgreicher Vermarktung abgeschlossen.

Nennenswerte Gewerbegebiete wie zum Beispiel das „Güterverkehrszentrum (GVZ)“, die „Kalkreißer“, „Unterm Fichtenwege“ und „Nördlich Sulzer Siedlung“, wurden in den letzten 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.

Mit der Ansiedlung des Kinderkanals (KIKa), des MDR Landesfunkhauses, sowie dem Bau des Medienapplikations- und Gründerzentrum (MAGZ) in deren unmittelbarer Nähe, hat sich Erfurt zu einem Standort für Medien entwickelt.

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

	2005	2006	2007
mit Hauptwohnung	202.844	202.658	202.929
Zuwanderung	8.372	8.128	8.493
Abwanderung	7.708	8.037	8.096
Geburten	1.722	1.718	1.912
Sterbefälle	1.993	1.997	2.039

Beschäftigungszahlen in der Landeshauptstadt Erfurt zum 31. Dezember

	2005	2006	2007
Beschäftigte am Wohnort	64.374	65.087	66.021 *
Beschäftigte am Arbeitsort	92.759	94.380	96.063 *
Arbeitslose	20.422	17.065	15.239 **
Arbeitslosenquote (%)	20,9	17,6	15,9 **

Wohnungsbautätigkeit in der Landeshauptstadt Erfurt zum 31. Dezember

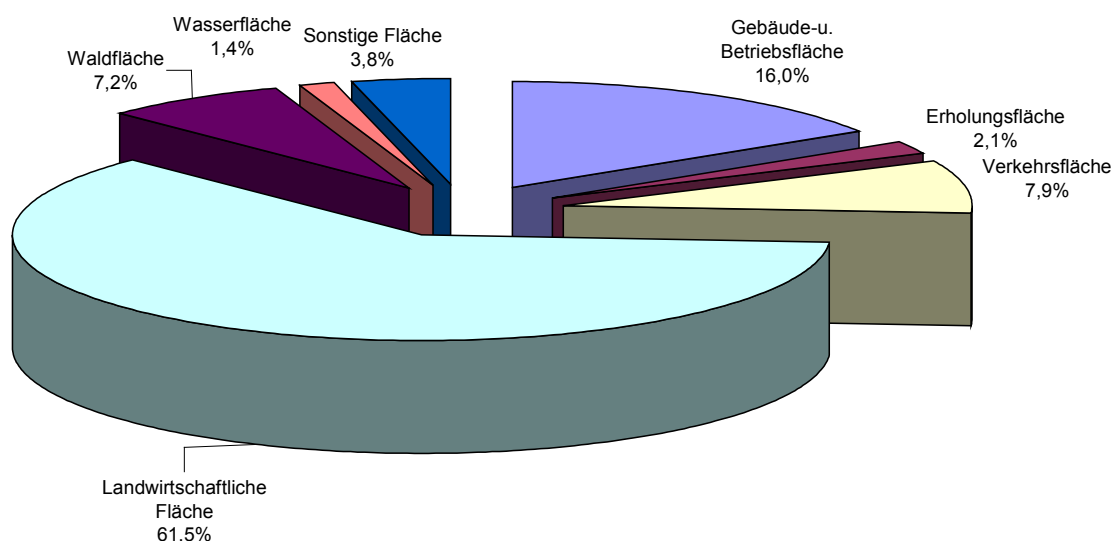
	2005	2006	2007
Bestand			
Wohngebäude ohne Wohnheime	25.521	25.761	25.839
Wohnungen ohne Wohnheime	111.580	111.783	111.341
Baugenehmigungen			
Wohngebäude	413	367	367
Wohnungen	281	258	177
Baufertigstellungen			
Wohngebäude	265	244	144
Wohnungen	653	337	254

Quelle Thüringer Landesamt für Statistik

* Stand zum 30.06. des jeweiligen Jahres

** im Jahresdurchschnitt

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, Portfolioverkäufe usw.) 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.

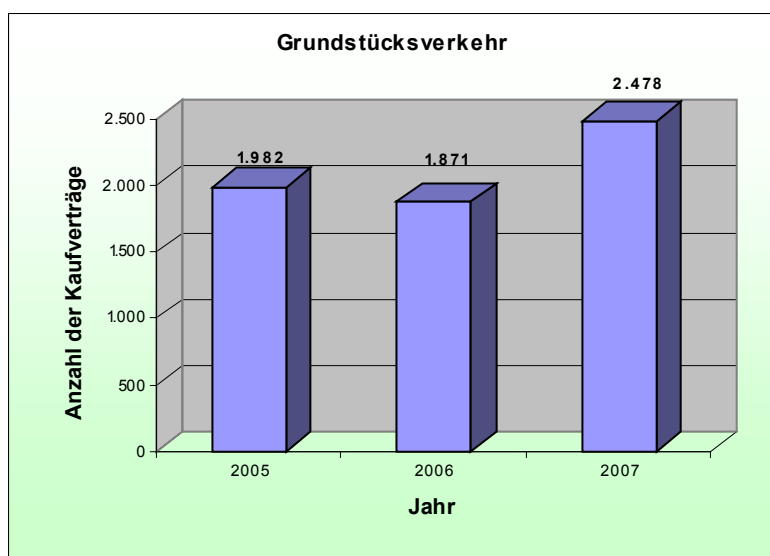


Abb.: Anzahl der Notarverträge

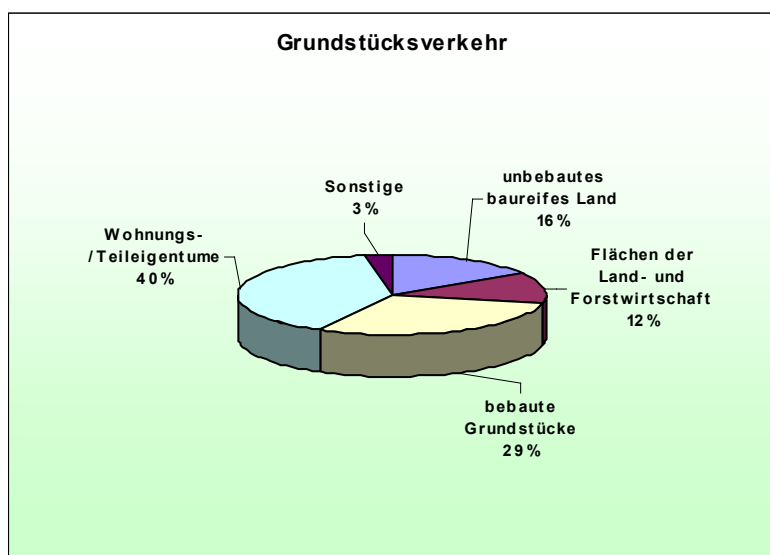


Abb.: Notarverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

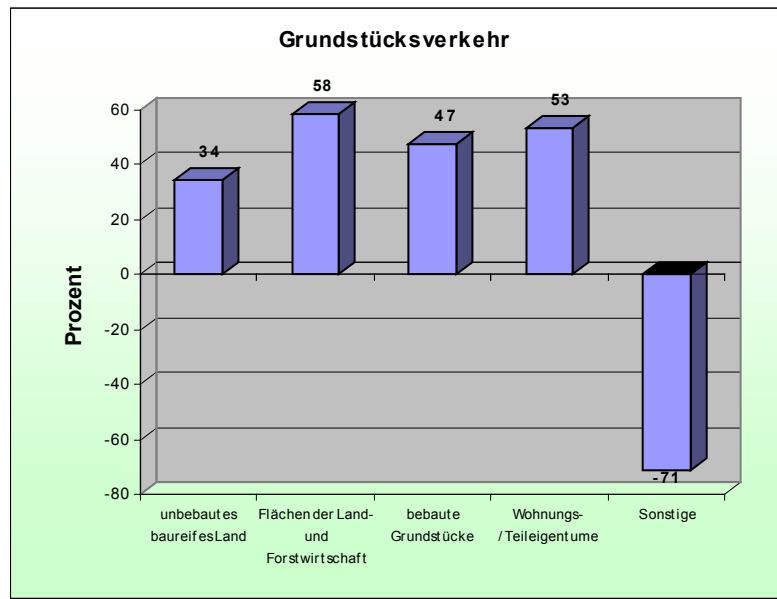


Abb.: Notarverträge; Änderung zum Vorjahr in Prozent

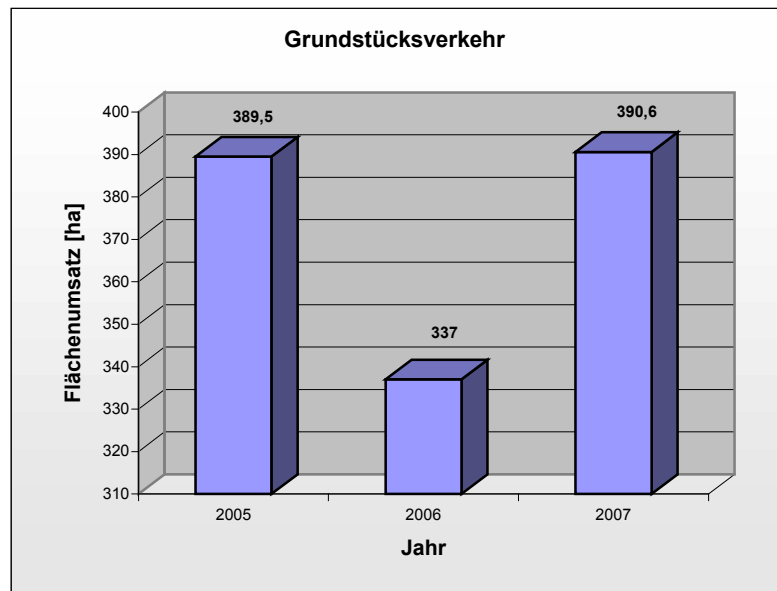


Abb.: Flächenumsatz

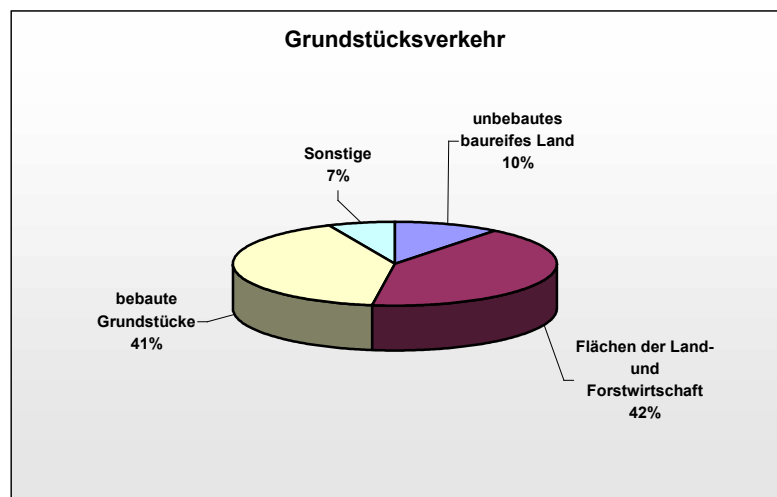


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

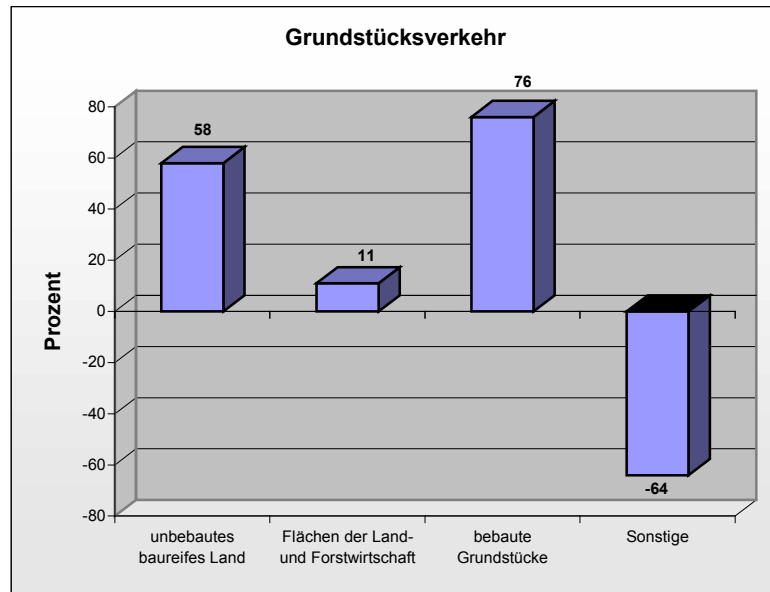


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

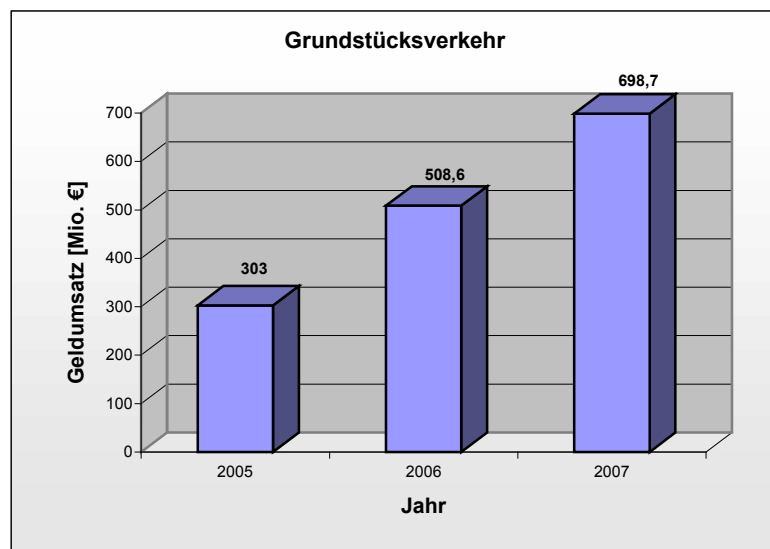


Abb.: Geldumsatz

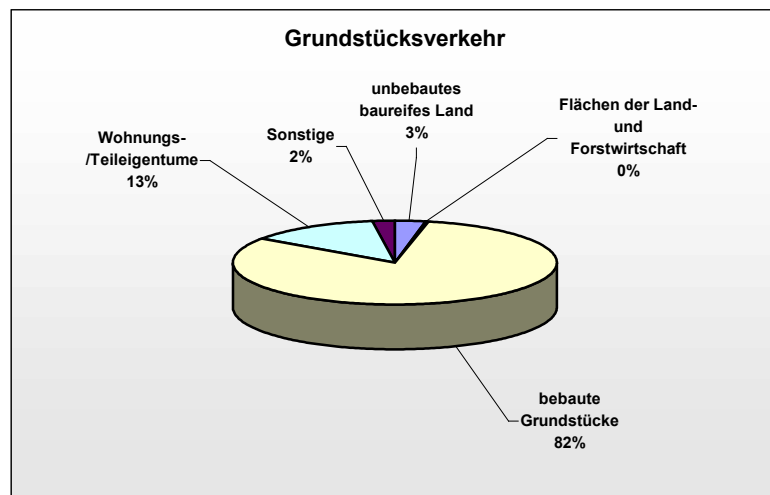


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5 Unbebaute Grundstücke

Die unter Punkt 5 (unbebaute Grundstücke) bis 7 (Wohnungs- und Teileigentum) 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.

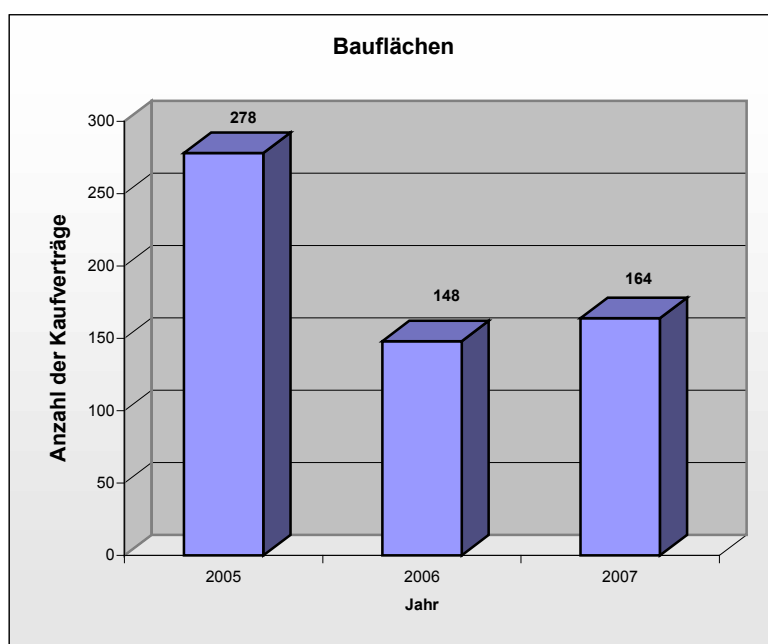


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Das Kaufverhalten bei den Verträgen mit unbebauten Grundstücken konzentriert sich zu 95 % auf Wohnbau- und zu 5 % auf Gewerbeflächen.

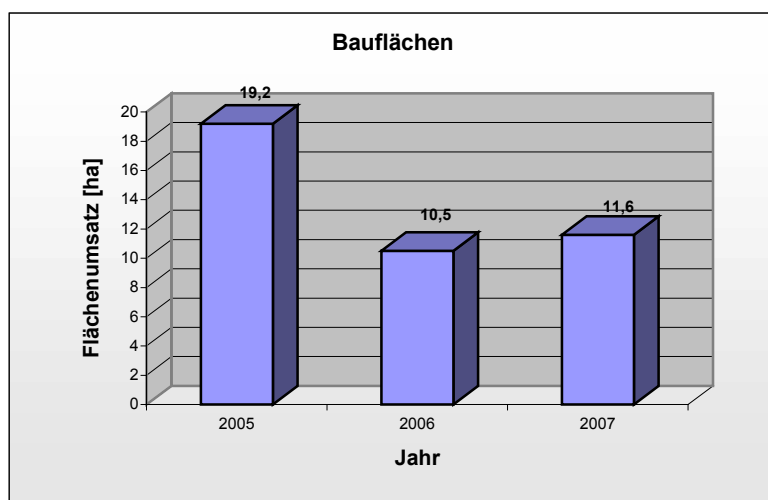


Abb.: Flächenumsatz

Die prozentuale Verteilung, bezogen auf den Flächenumsatz, ergibt sich für unbebaute Grundstücke wie folgt, der Anteil für Wohnen lag bei 84 % und für Gewerbe bei 16 %.

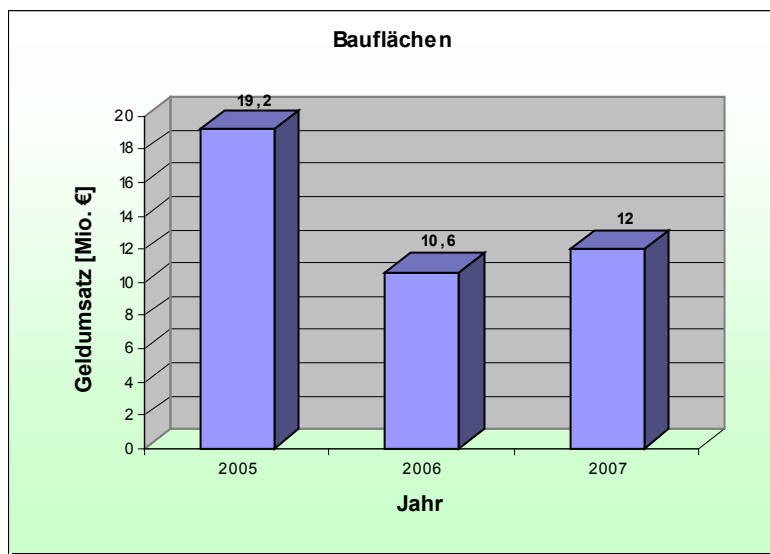


Abb.: Geldumsatz

Der Geldumsatz im Berichtszeitraum verteilte sich zu 92 % auf Wohnen und zu 8 % auf Gewerbe.

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 überproportionale Anstieg von Verkäufen im Jahr 2005 ist signifikant auf das Auslaufen der Förderung von Wohneigentum „Eigenheimzulage“ zurückzuführen. Verkäufe aus den Jahren 2003 und 2004 weisen mit einer Anzahl von 171 bzw. 108 ein ähnliches Niveau wie die Jahre 2006 und 2007 auf.

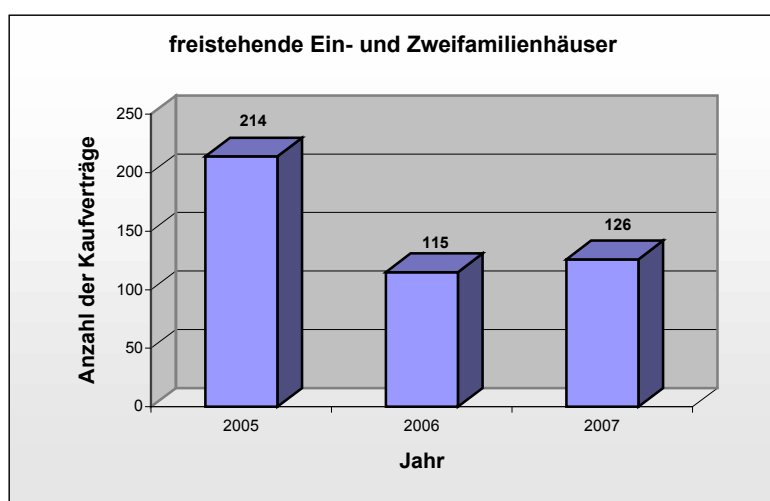


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	120	120	106
Geldumsatz [Mio. €]	14	7,1	8,5
Flächenumsatz [ha]	12,6	6,8	8

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.2 Doppelhaushälften

Der überdurchschnittliche Anstieg der Verkäufe im Jahr 2005 ist ebenfalls in einem signifikanten Zusammenhang mit dem Auslaufen der „Eigenheimzulage“ zu sehen.

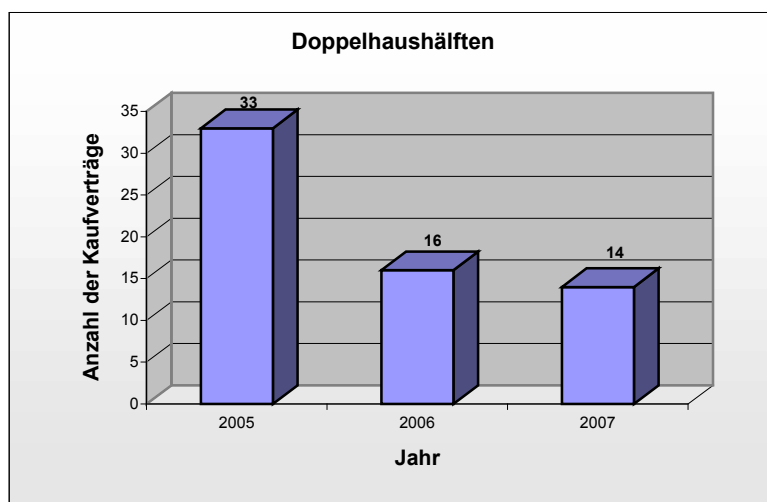


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Doppelhaushälften			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	120	118	111
Geldumsatz [Mio. €]	1,3	0,6	0,7
Flächenumsatz [ha]	1,1	0,5	0,4

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.3 Reihenhäuser

Die Nachfrage an Baugrundstücken zur Schaffung von „Reihenhäuser“ verbleibt im Vergleich zu den 90er Jahren auf niedrigem Niveau.

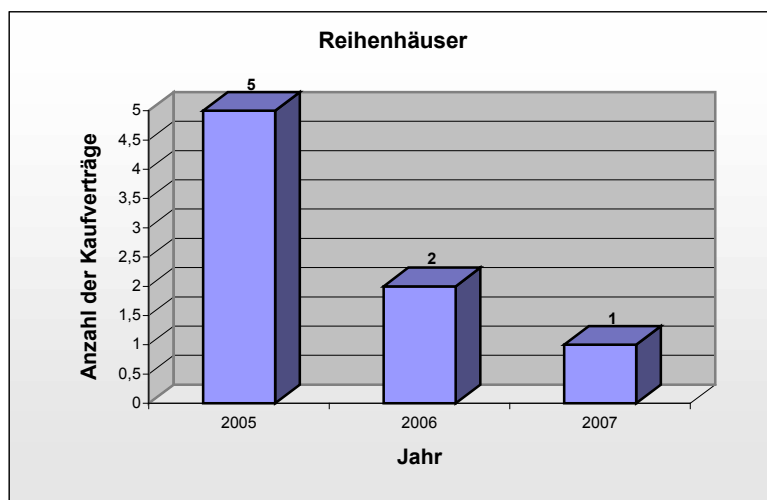


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Reihenhäuser			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	250	160	---
Geldumsatz [Mio. €]	0,6	0,6	---
Flächenumsatz [ha]	0,3	0,7	---

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 der Jahre 2005 und 2007 mit je 3 und im Jahr 2006 mit 2 Grundstücken zur Schaffung von Reihenendhäusern, registriert werden.

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

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.

	Jahr		
	2005	2006	2007
Anzahl Kaufverträge	2	0	0

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

Generell beeinflussen in allen Berichtsjahren auch Bauflächen für Dreifamilienhäuser und mischgenutzte Wohngebäude mit überwiegender Nutzung „Wohnen“ diese spezielle Statistik. Das Segment weist seit 2003 bis zum heutigen Berichtszeitraum ein geringen aber gleichbleibenden Grundstücksumsatz auf.

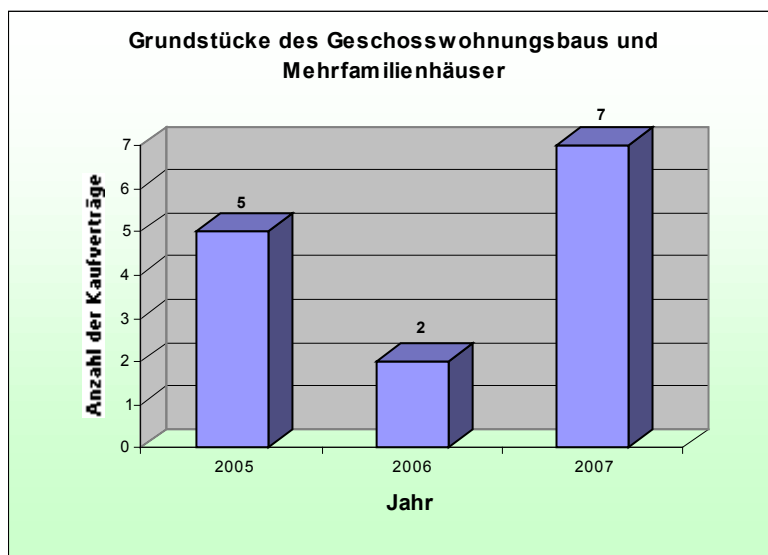


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	280	----	246
Geldumsatz [Mio. €]	0,6	0,4	1,2
Flächenumsatz [ha]	0,3	0,1	0,8

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 2005 drei, im Jahr 2006 zwei und im Jahr 2007 sieben 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.

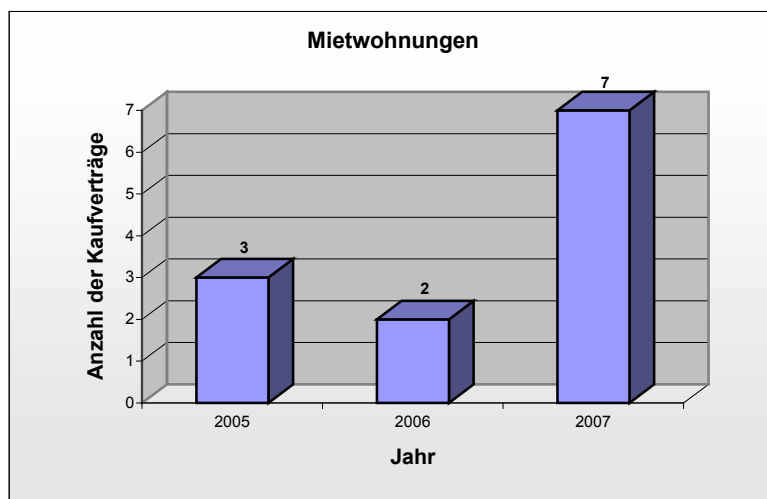


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Grundstücke der Mietwohnungen			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	300	-----	246
Geldumsatz [Mio. €]	0,2	0,4	1,2
Flächenumsatz [ha]	0,1	0,1	0,8

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Das Segment weist seit Jahren eine durchgehend Bewegungen auf niedrigem Niveau auf.

	Jahr		
	2005	2006	2007
Anzahl Kaufverträge	4	3	2
Kaufpreis [€/m²]	84	80	37

Aufgrund der unterschiedlichen Standortqualitäten und der geringen Anzahl von Verkäufen ergibt sich eine entsprechend große Streuung auf niedrigem bis mittleren Preisniveau. Von daher ist der Unterschied zwischen den oben aufgeführten Bodenwerten als nicht gesichert trendgebend aufzufassen.

Im Berichtsjahr 2007 war 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 ist im betrachteten Zeitraum ein starker Rückgang zu beobachten.

Bei der Auswertung von Kaufverträgen über „Grundstücke mit fehlender Baureife“ besteht weiter 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.

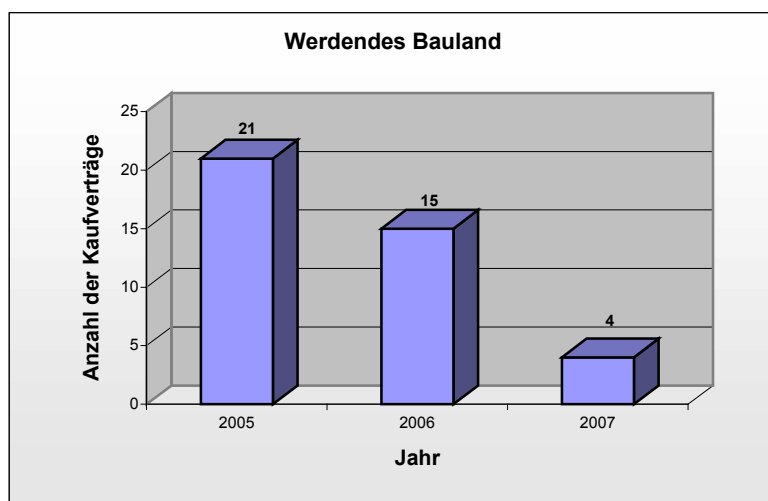


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

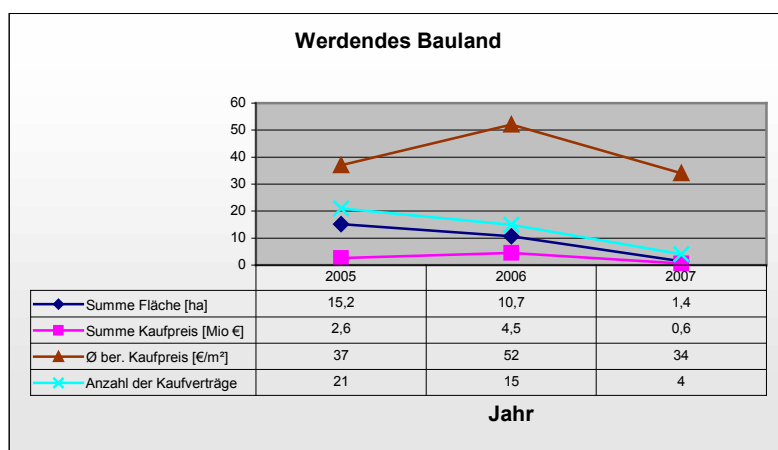


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die nun nachfolgenden Statistiken machen deutlich, dass dieses Segment im Stadtgebiet selbst eine nur untergeordnete Rolle - aber auf gleichbleibenden Niveau - spielt.

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 Werteeinflüsse wie Garten- und Gewächshäuser den Preis mit bestimmt haben. Da der Anteil für Grünland und Forst beim Geldumsatz sehr gering ist, wird auf eine detaillierte Darstellung verzichtet.

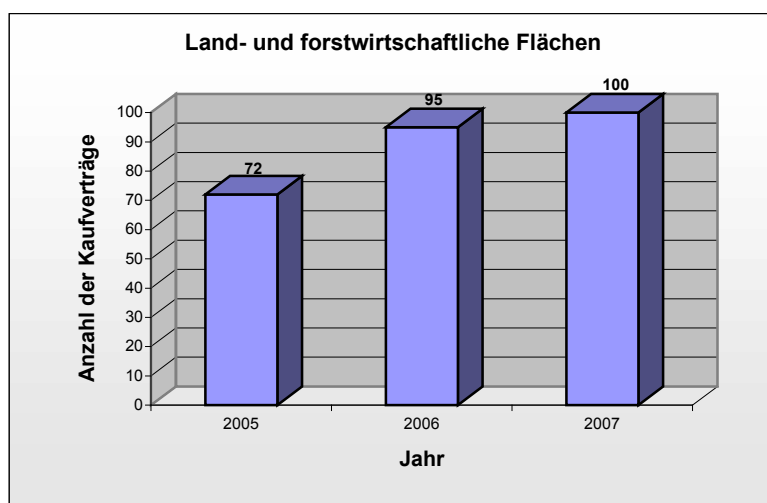


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

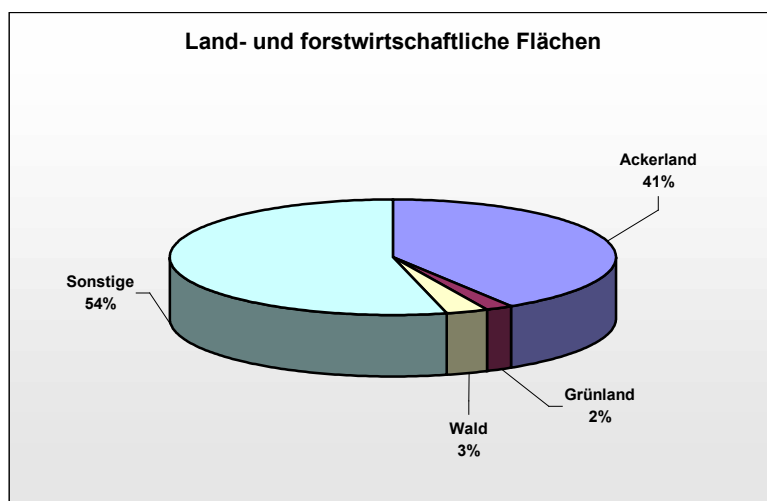


Abb.: Kaufverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

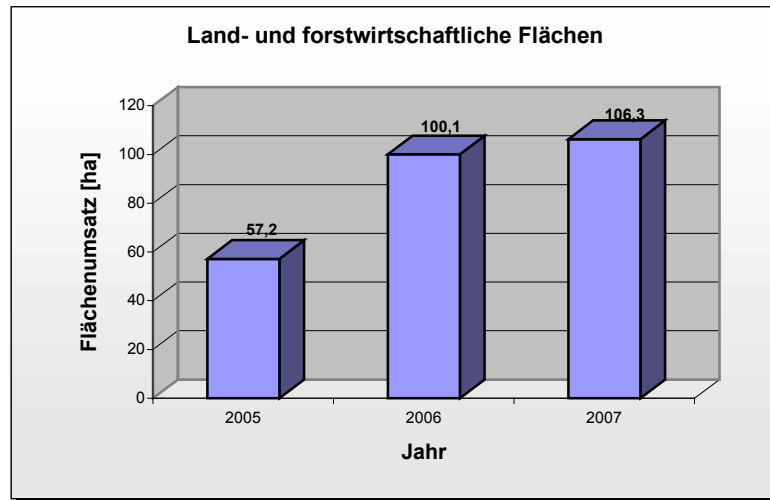


Abb.: Flächenumsatz

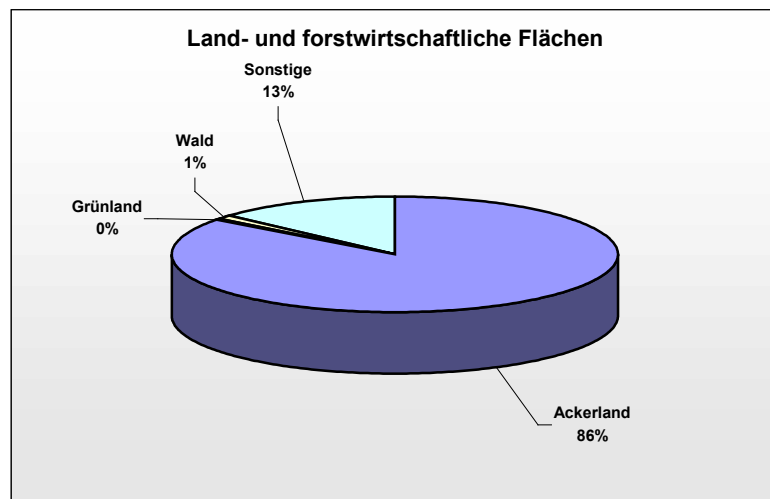


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

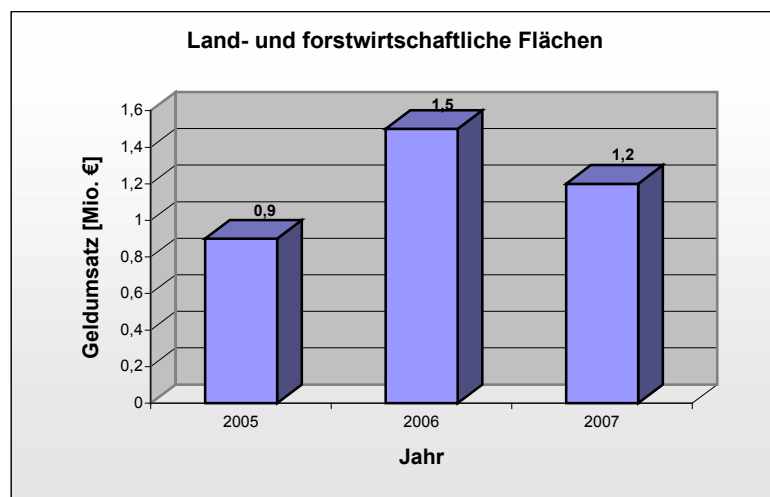


Abb.: Geldumsatz

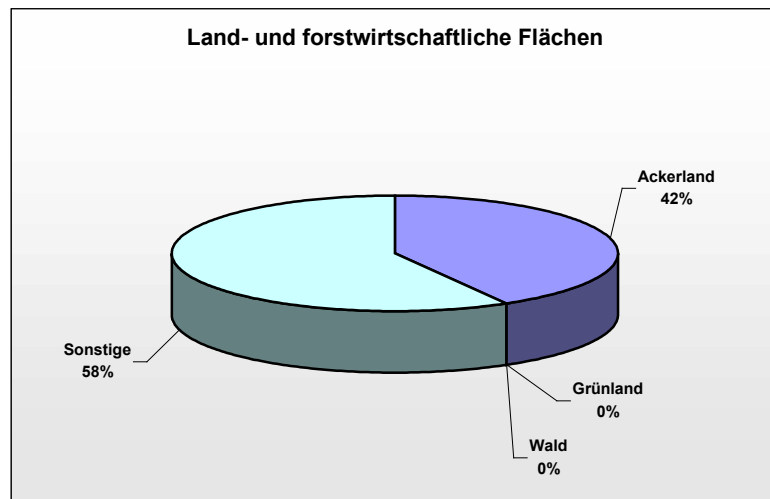


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5.2.1 Ackerland

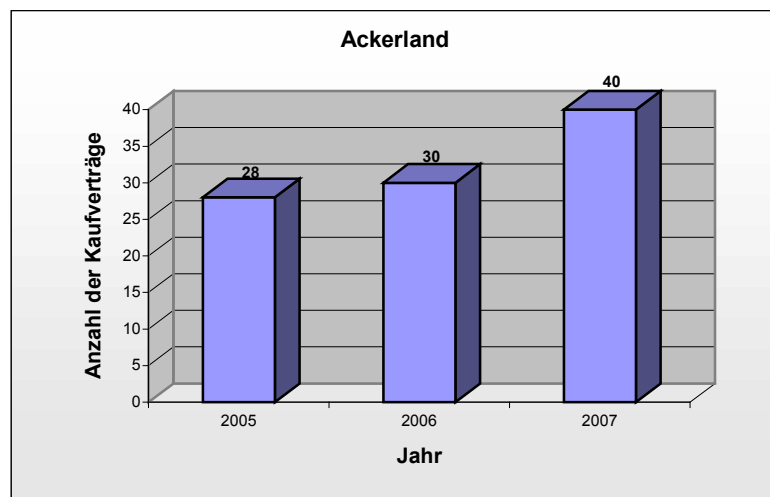


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Ackerland			
Jahr	2005	2006	2007
Ø Kaufpreis [€/m²]	0,41	0,61	0,54
Geldumsatz [Mio. €]	0,2	0,5	0,5
Flächenumsatz [ha]	43,5	79,1	90,6
Ø Fläche [ha]	1,6	2,5	2,1
Ø Ackerzahl	58	68	57

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. Das verhältnismäßig geringe im Jahr 2007 ist darauf zurückzuführen, dass hauptsächlich Kauffälle aus den Ortsteilen der Stadt Erfurt zur Auswertung kamen.

	Jahr		
	2005	2006	2007
Anzahl Kaufverträge	7	9	8
Ø Kaufpreis [€/m²]	14	11	8

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		
	2005	2006	2007
Anzahl Kaufverträge	5	8	6
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	0,1	----
Fläche [ha]	8,3	12,4	3

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 ist der Handel mit Immobilien „bebaute Grundstücke“ leicht gestiegen. Die dabei wechselnden Richtungen in den Teilmärkten können keinen ausreichend sicheren Hinweis auf tatsächliche Trendrichtungen angeben.

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.

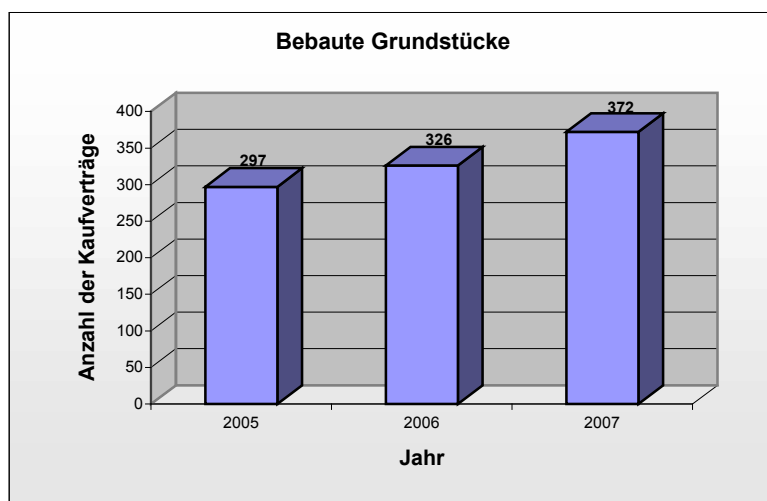


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

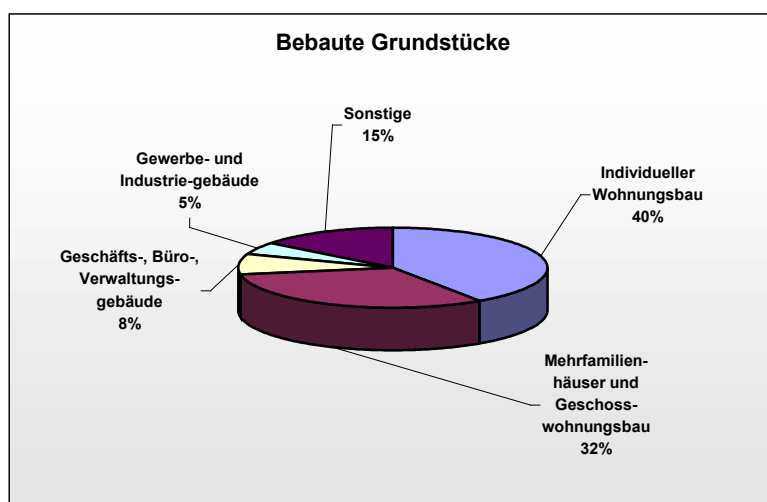


Abb.: Kaufverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

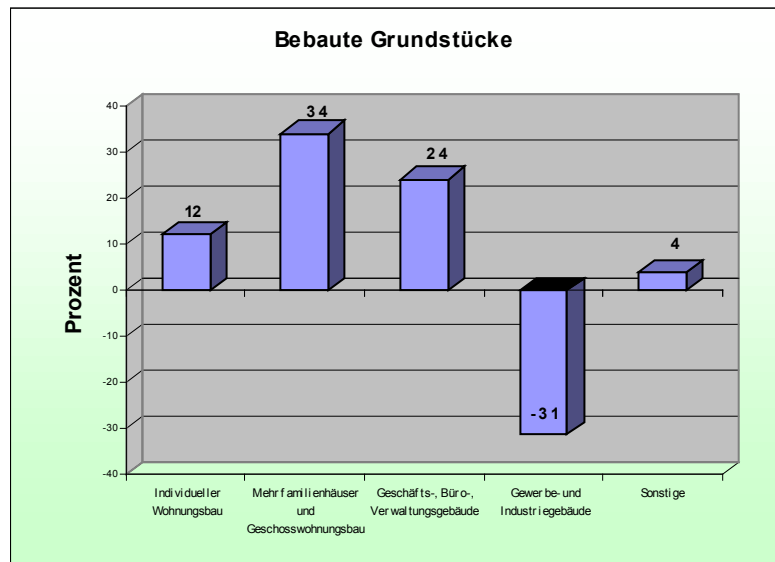


Abb.: Kaufverträge; Änderung zum Vorjahr in Prozent

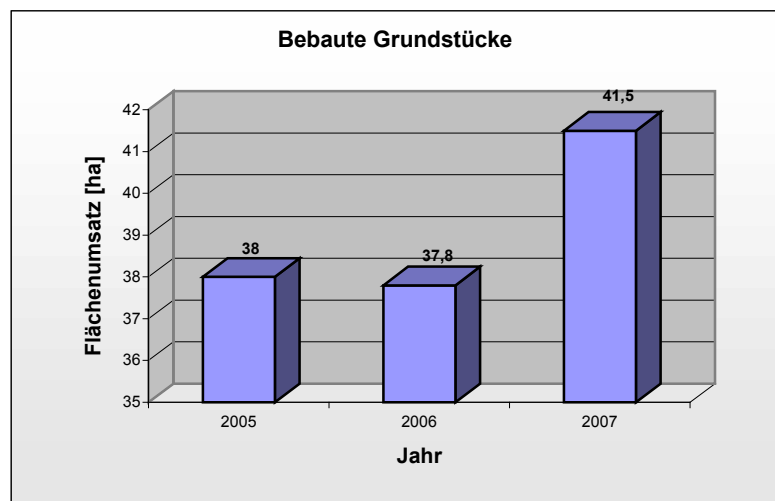


Abb.: Flächenumsatz

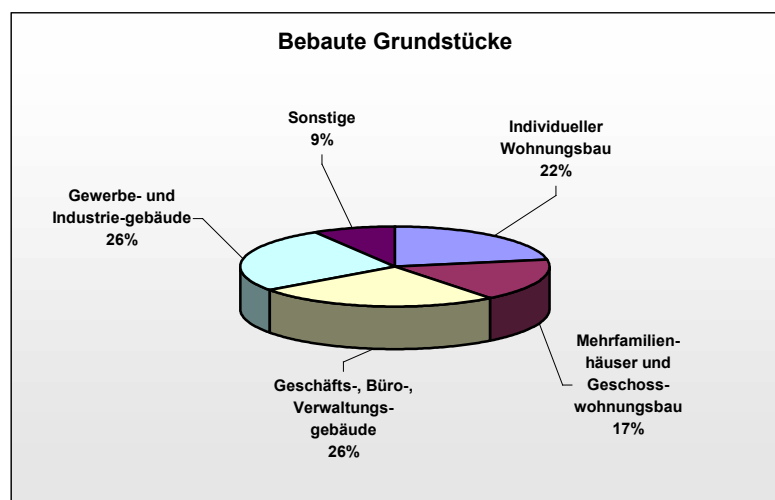


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

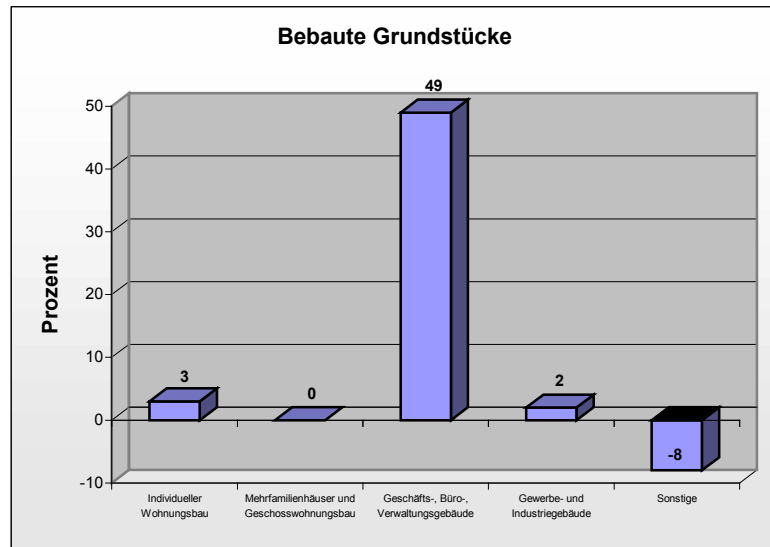


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

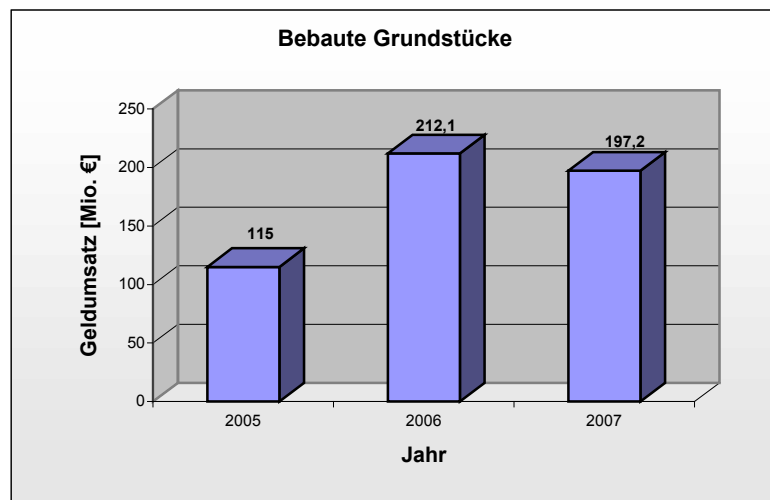


Abb.: Geldumsatz

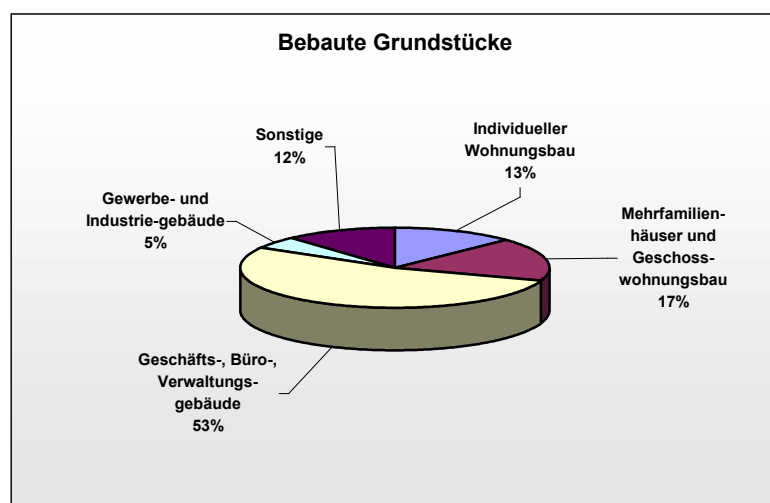


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

6.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachfolgenden Tabellen, in dem das Marktgeschehen innerhalb des „individuellen Wohnungsbaus“ aufgezeigt ist, bestätigt bleibendes Interesse am Erwerb sachwertorientierter Immobilien, wobei aber die Anschaffung von neu gebauten Immobilien auf sehr geringen Niveau stagniert.

Das Interesse am Erwerb von Reihenhäusern verbleibt ebenso auf sehr niedrigen Stand.

Unter Punkt 6.2 folgt das Segment „Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser“, in dem auch Käufe von Dreifamilienhäusern mit eingeschlossen sind.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Neubauten						Baujahre ab 1975, ohne Neubauten					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2007	3		159.000		401		27		196.333		653	
	min	max	148.000	249.190	283	594	min	max	53.000	480.000	351	2.800
2006	4		198.858		602		19		217.302		547	
	min	max	155.710	258.000	577	663	min	max	88.000	350.000	215	855
2005	7		185.585		425		14		229.857		649	
	min	max	120.000	229.000	215	750	min	max	85.000	400.000	112	1.240

	Baujahre 1950 bis 1974						Baujahre bis 1949					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2007	16		150.286		812		34		164.333		677	
	min	max	59.000	300.000	350	2.030	min	max	2.000	670.000	144	3.034
2006	16		173.500		680		37		165.376		1.333	
	min	max	37.000	380.000	300	1.347	min	max	13.000	730.000	100	13.480
2005	8		188.333		906		42		134.286		953	
	min	max	51.100	340.000	469	1.645	min	max	10.000	440.000	95	15.717

6.1.2 Doppelhaushälften

	Neubauten						Baujahre ab 1975, ohne Neubauten															
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]											
2007	1		Für die Jahre 2007 und 2006 liegt für dieses Auswertesegment jeweils ein Verkaufsfall vor.						4		174.250		343									
	min	max							min		max		157.000		190.000		260		409			
2006	1								5		169.600		347									
	min	max							min		max		130.000		205.000		279		445			
2005	3		183.000		263		14		159.283		399											
	min	max	156.000		213.000		225		337		min		max		140.000		290.000		239		754	

	Baujahre 1950 bis 1974						Baujahre bis 1949					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2007	6		139.000		625		17		143.111		479	
	min	max	75.000	165.000	215	1.032	min	max	30.000	335.000	150	1.157
2006	3		140.000		551		10		144.722		524	
	min	max	87.500	270.000	386	745	min	max	50.000	260.000	204	1.058
2005	4		137.500		689		12		140.000		651	
	min	max	80.000	200.000	598	1.347	min	max	16.000	207.000	184	1.270

6.1.3 Reihenhäuser

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2007			Für dieses Auswertesegment liegen für das Jahr 2007 kein , für das Jahr 2006 ein und für das Jahr 2005 zwei Verkaufsfälle vor.			12		132.034		193	
	min	max				min	max	95.000 170.000		158	486
2006	1					11		135.250		186	
	min	max				min	max	95.000 285.000		112	250
2005	2					4		146.700		248	
	min	max				min	max	120.000 162.800		219	409

	Baujahre 1950 bis 1974			Baujahre bis 1949					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]
2007	1		Für die Jahre 2007 und 2005 liegt für dieses Auswertesegment jeweils ein Verkaufsfall vor	11		170.000		212	
	min	max		min max		5.000	534.000	122	398
2006				11		74.500		177	
	min	max		min max		5.000	180.000	68	337
2005	1			11		123.500		218	
	min	max		min max		35.000	205.000	56	452

6.1.4 Reihenendhäuser

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2007			Im Berichtszeitraum liegen für dieses Auswertesegment keine Verkäufe vor.	7		156.083		327			
	min	Max		min	max	100.000	188.500	172	486		
2006				5		150.100		239			
	min	max		min	max	118.500	185.000	62	338		
2005				9		166.500		296			
	min	max		min	max	130.000	295.000	112	640		

	Baujahre 1950 bis 1974			Baujahre bis 1949					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]
2007			Für das Jahr 2005 liegt für dieses Auswertesegment ein Verkaufsfall vor.	3		129.912		335	
	min	max		min	max	127.823	242.000	185	613
2006				3		130.000		261	
	min	max		min	max	80.000	237.500	230	312
2005	1			3		84.000			
	min	max		min	max	40.000	88.000	67	313

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]	
2007	Im Berichtszeitraum liegen für dieses Auswertesegment keine Verkäufe vor.			2			
				min max	1.420.000 3.091.263	2.224	4.456
2006				2			2.462
				min max	150.000 392.700	2.224	2.700
2005				7	260.000		386
				min max	200.000 562.500	284	816

	Baujahre 1950 bis 1974					Baujahre bis 1949						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		
2007	1		Für das Jahr 2007 liegt für dieses Auswertesegment ein Verkaufsfall vor.			120		253.786		444		
	min	max				min		max	5.000	2.550.000	143	2.224
2006	5		402.000			89		290.350		580		
	min	max	278.000	770.000	928	4.475	min	max	8.000	7.400.000	156	13.143
2005	1		Für das Jahr 2005 liegt für dieses Auswertesegment ein Verkaufsfall vor.			76		212.632		561		
	min	max				min		max	5.000	3.650.000	120	2.745

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]	
2007	Für das Jahr 2005 liegt für dieses Auswertesegment ein Verkaufsfall vor.			7	4.550.000	5.500	
				min max	40.000 31.000.000	987	18.614
2006				5			10.392
				min max	196.000 35.550.000	351	22.813
2005				9	5.225.000	4.761	
	min max				min max	85.000 18.300.000	63 15.055

	Baujahre 1950 bis 1974						Baujahre bis 1949							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]			
2007	3						21		2.250.000		1.361			
	min	max	90.000	12.675.491	5.524	26.403	min	max	85.000	12.300.000	90	12.128		
2006	5				1.607		15		1.427.000		877			
	min	max	27.000	1.464.000	555	3.603	min	max	10.000	13.750.000	136	2.646		
2005	2		Für das Jahre 2005 liegen für dieses Auswertesegment zwei Verkaufsfälle vor.						8		647.500		1.354	
	min	max							min	max	40.000	1.425.000	550	4.090

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

	Neubauten			Sonstige Baujahre, ohne Neubauten			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	
2007	Im Berichtszeitraum liegen für dieses Auswertesegment keine Verkäufe vor.			18			5.852
				min max	7.500 6.000.000	523	32.026
2006				26	1.395.000	3.664	
				min max	500 27.600.000	132	21.012
2005				14	831.793	10.021	
				min max	36.600 7.387.286	537	62.476

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 2007 und in den Jahren zuvor weisen im angezeigten Segment eine stabile Entwicklung auf.

Die im Durchschnitt gezahlten Preise - bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche - blieben stabil. Eine detaillierte Übersicht kann man sich dazu an Hand der folgenden Tabellen verschaffen.

Aus der Preisentwicklung für „Wohnungs- und Teileigentum“ wird unter anderem die jeweils vorherrschende lokale Marktsituation verdeutlicht. 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.

Im Berichtsjahr wurden in diesem Teilmarkt 91 % Wohneigentum und 9 % Teileigentum gehandelt.

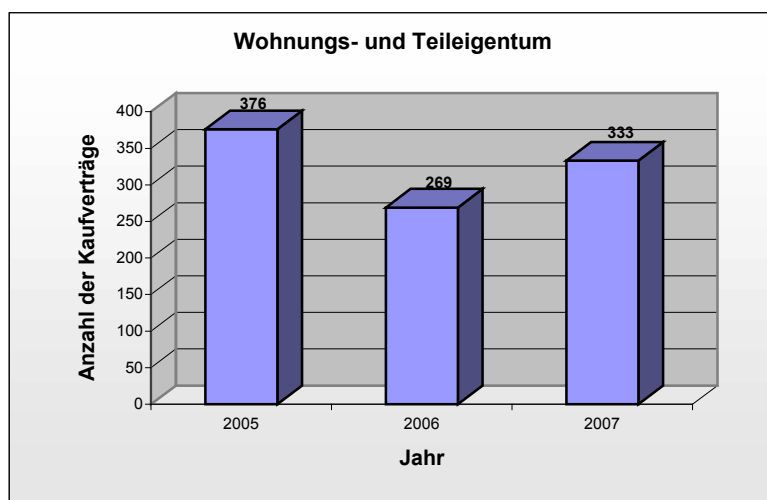


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

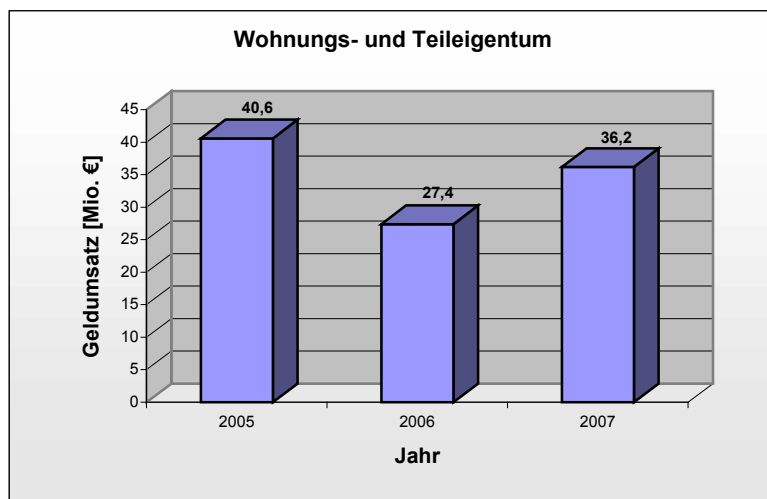


Abb.: Geldumsatz

Der Handel mit Wohneigentum erbrachte im Jahr 2007 einen Anteil am Geldumsatzes von 96 %, die verbleibenden 4 % gingen zu Gunsten des Teileigentums.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	55	52		1.962,46		99	
		min	max	502,00	2.338,50	44	261
2006	61	54		1.730,91		82	
		min	max	678,00	2.353,00	41	156
2005	62	55		1.739,63		103	
		min	max	1.145,50	2.150,00	41	186

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	3	3		1.608,00		100	
		min	max	615,50	1.746,00	48	100
2006							
		min	max				
2005	1						
		min	max				

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	7	6		1.052,75		64	
		min	max	969,00	1.148,00	30	87
2006	7	7		1.051,57		60	
		min	max	877,00	1.135,00	57	61
2005	20	14		918,64		64	
		min	max	700,00	1.131,00	46	78

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	81	78		1.553,41		90	
		min	max	302,50	2.308,50	38	333
2006	76	72		1.534,25		79	
		min	max	37,50	2.250,00	26	172
2005	100	88		1.729,39		91	
		min	max	474,50	2.379,50	29	220

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2007	58	47	1.416,04		61		
		min	max	500,00	2.520,50	36	230
2006	40	35	1.312,00		62		
		min	max	511,00	2.594,50	32	185
2005	45	26	1.052,82		75		
		min	max	622,00	2.262,00	34	186

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2007	15	13	810,78		61		
		min	max	345,00	1.250,00	34	87
2006	14	12	1.072,06		53		
		min	max	501,00	2.659,50	25	104
2005	16	11	1.049,80		59		
		min	max	333,50	1.258,50	29	99

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2007	83	73	1.054,14		59		
		min	max	306,50	2.241,50	29	122
2006	51	40	875,20		68		
		min	max	228,00	1.662,00	26	155
2005	98	58	956,20		73		
		min	max	142,50	1.918,00	34	174

8 Zwangsversteigerungen

Im Marktbericht (2005) wurde erstmalig die Anzahl der Zwangsversteigerungen für den Bereich der kreisfreien Stadt Erfurt dargestellt. Die Entwicklung (Anzahl) ist in den Jahren 2006 und 2007 rückläufig und hat wieder das Niveau von 2003 erreicht.

Ganz im Gegensatz steht hierzu der Geldumsatz, der sich ausgehend vom Jahr 2003 auf das Jahr 2007 fast verdreifacht hat.

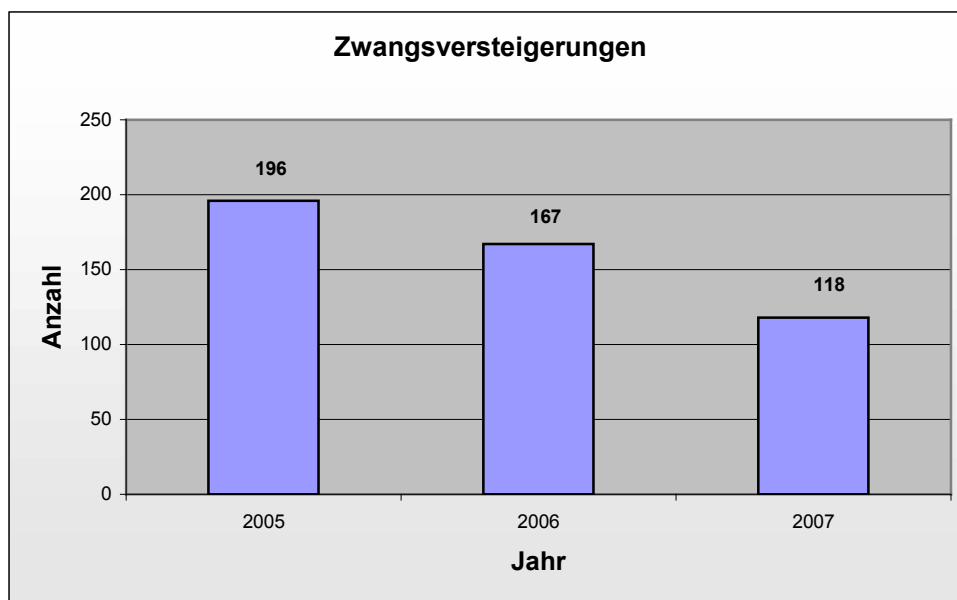


Abb.: Anzahl der Zwangsversteigerungen

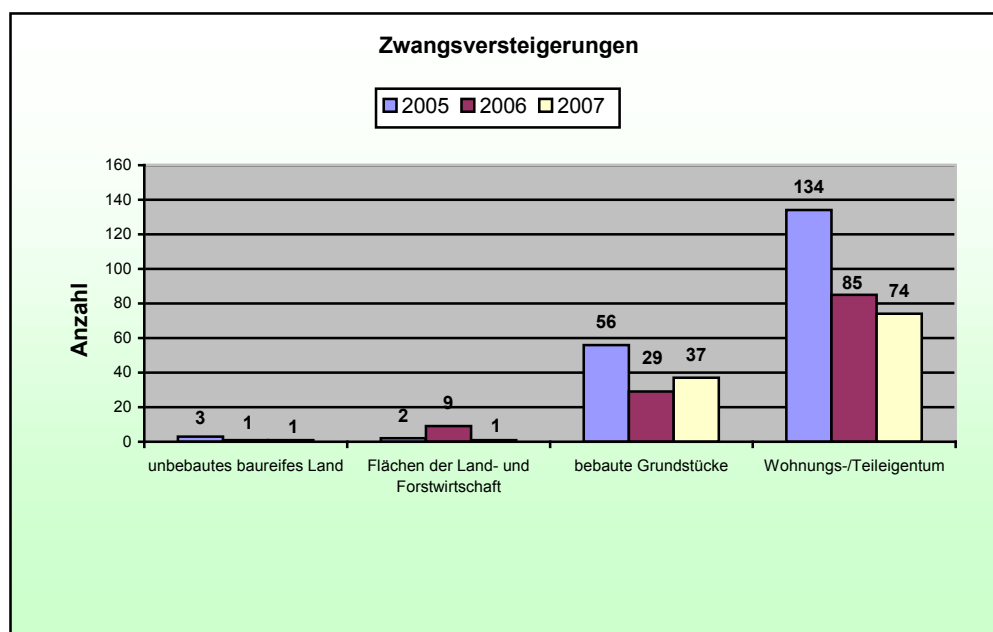


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

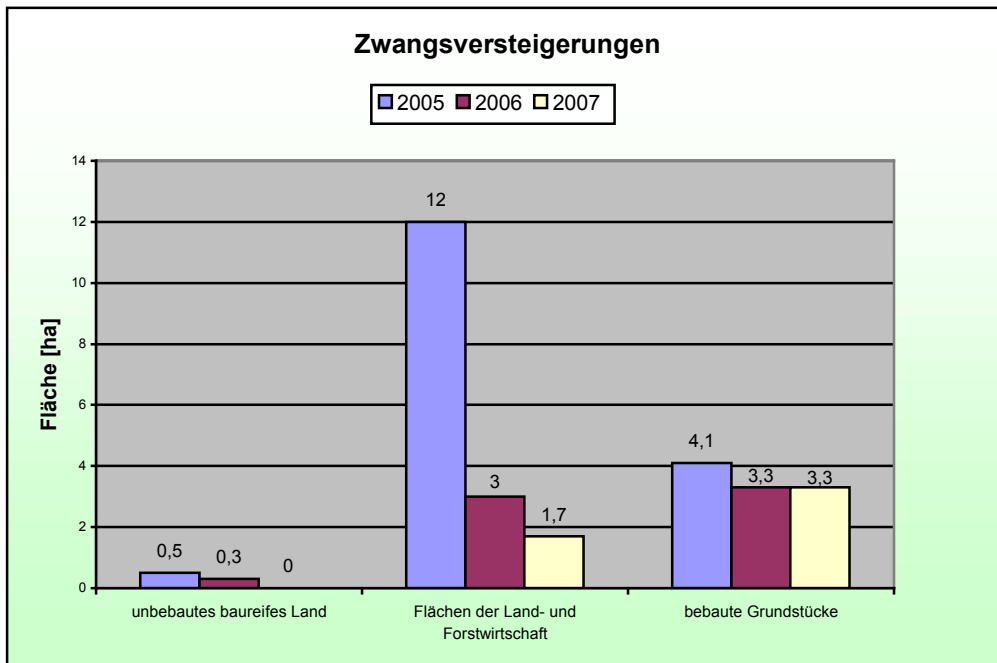


Abb.: Flächenumsatz

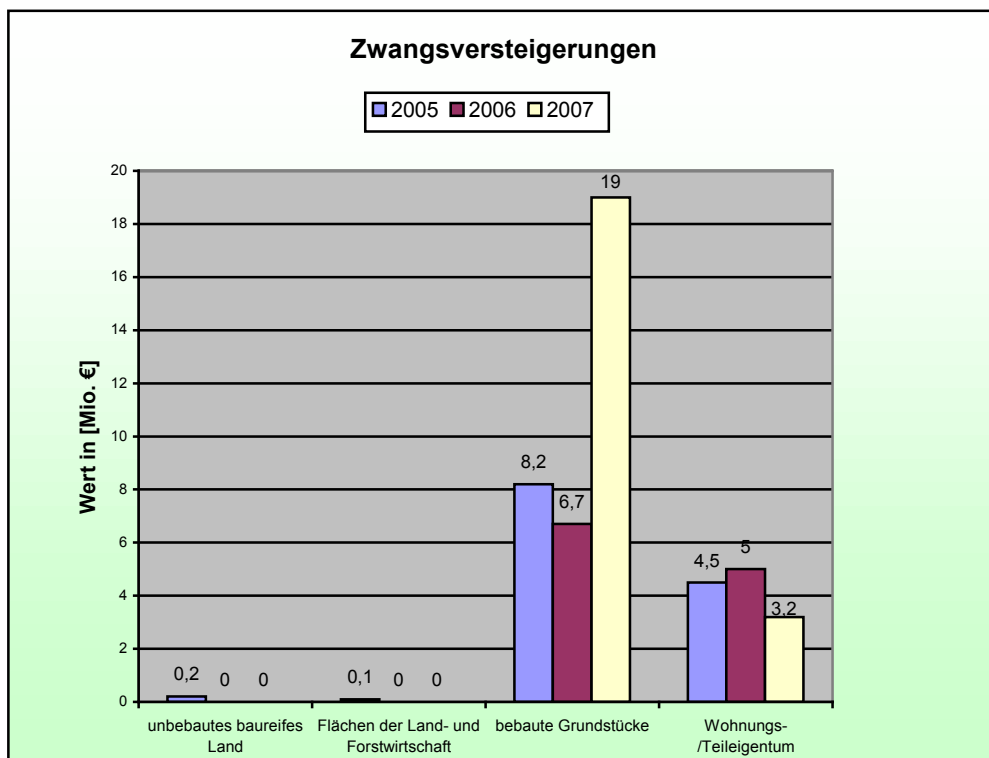


Abb.: Geldumsatz

9 Portfolio-Verkäufe

Erstmalig wurden für diesen Marktbericht Portfolio- Verkäufe erfasst und dargestellt.

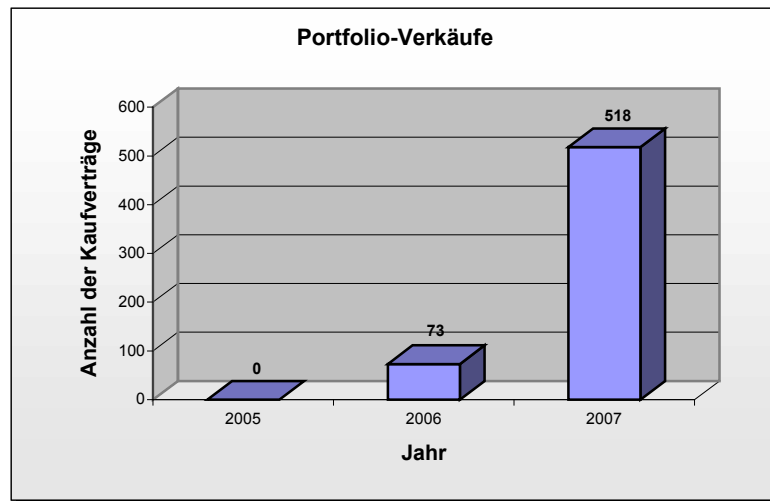


Abb.: Anzahl der Portfolio-Verträge

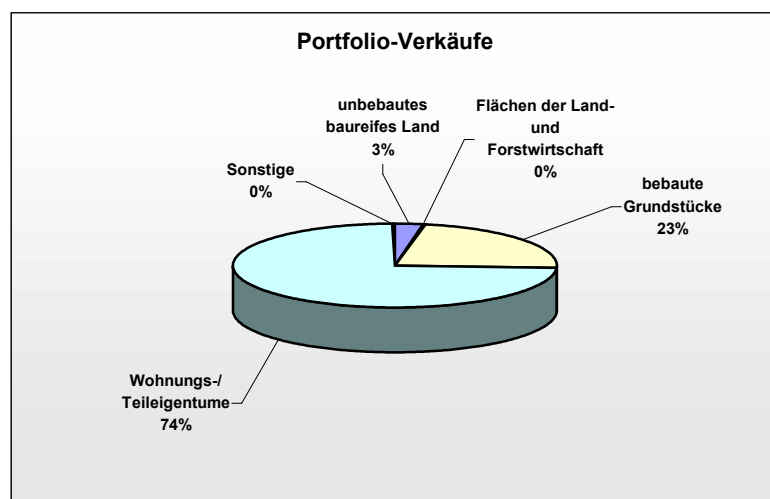


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

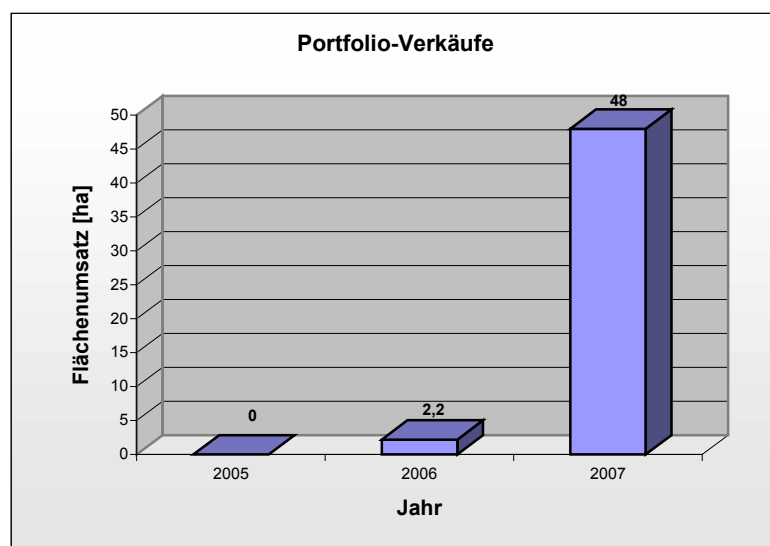


Abb.: Flächenumsatz

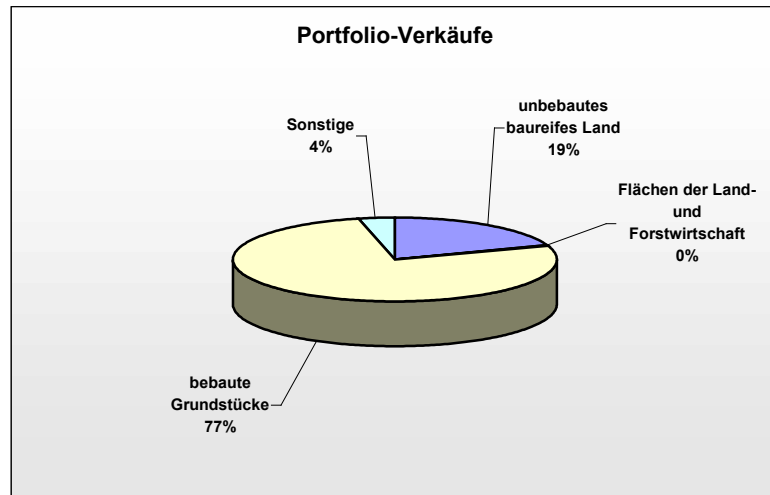


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

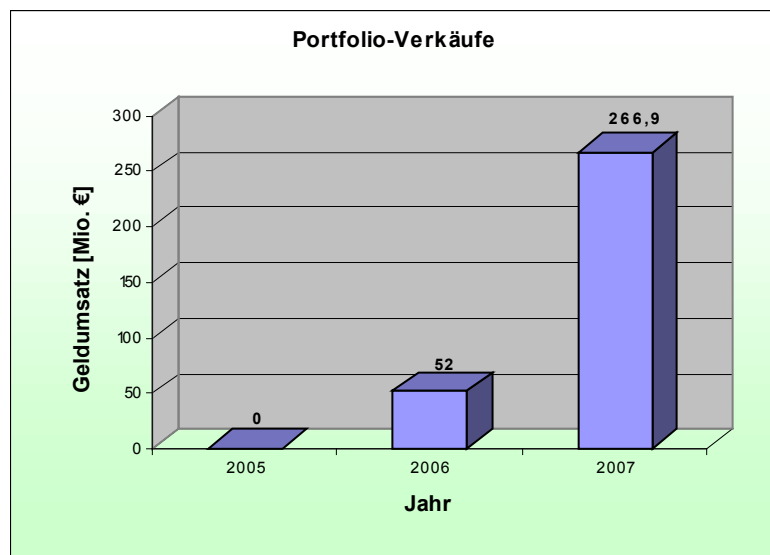


Abb.: Geldumsatz

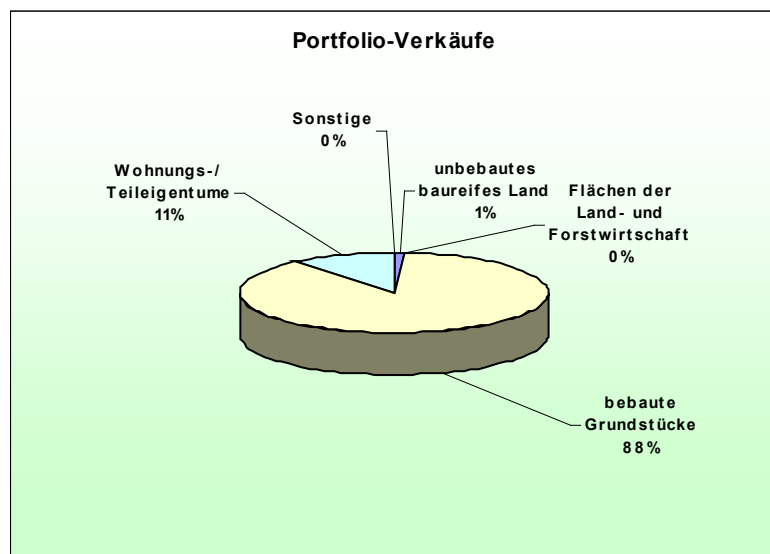


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte