

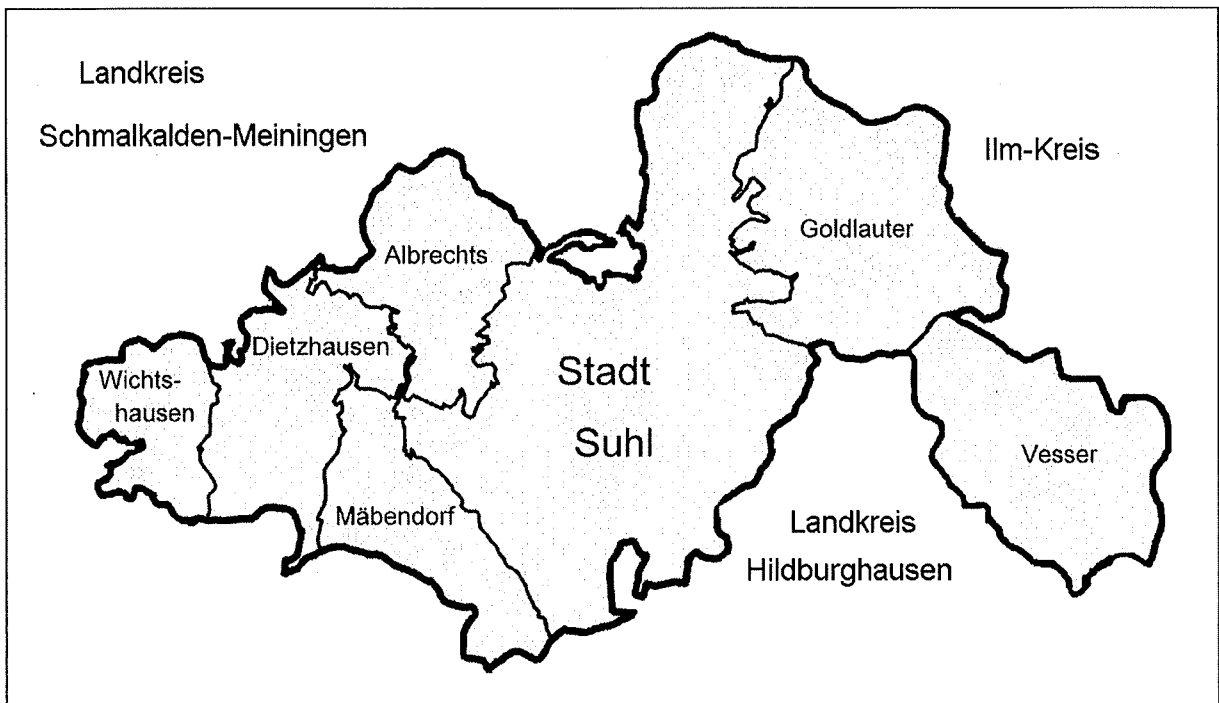
GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
FÜR DEN AMTSBEZIRK DES KATASTERAMTES SUHL

Grundstücks- marktbericht 1999

für den Bereich der Kreisfreien Stadt
SUHL

Übersichtskarte

über den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Kreisfreien Stadt Suhl.



Herausgeber: **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Suhl**

Adresse: Hölderlinstr.1, 98527 Suhl

Telefon: 0 36 81/73 41 01

Fax: 0 36 81/73 41 99

E-mail: Suhl@Kataster.thueringen.de

Gebühr: 30 DM pro Exemplar

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Leistungen	7
1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl	8
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	10
2.1 Vorbemerkungen	10
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	11
2.3 Flächenumsatz	13
2.4 Geldumsatz	14
2.5 Zeitliche Entwicklungen	16
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	17
3.1 Unbebaute Grundstücke	17
3.2 Bebaute Grundstücke	22
3.3 Wohnungs- und Teileigentum	29
3.4 Land- und Forstwirtschaft	32
3.5 Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke	32

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der unvermehrbar ist.

Es entsprach den Verhältnissen bis zur Wende, dass dieses als Volkseigentum betrachtete Gut kaum gehandelt wurde, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Heute wird der Grundstücksmarkt durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein kleines Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

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

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird dieses Ziel durch den jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die durch die Gutachterausschüsse geführte Kaufpreissammlung, bestehend aus der Kaufpreiskarte und der Kaufpreisdtei. Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 1999. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderung der Preisniveaus auf (Kapitel 3). Eine statistische Auswertung der Kaufpreissammlung zu Ermittlung von Liegenschaftszinssatz, Indexreihen und Vergleichsfaktoren wird erst in den kommenden Grundstücksmarktberichten erfolgen. Den Auswertungen vorangestellt sind in Kapitel 1 ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und den zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Im Freistaat Thüringen ist die Kaufpreissammlung, die seit 1991 geführt wird, für den Grundstücksmarkt und für die Verkehrswertermittlung das wichtigste Informationssystem. In der Kaufpreissammlung finden alle notariellen Verträge, die Eigentum an einem Grundstück übertragen, Berücksichtigung, die in Folge der Verpflichtung nach § 195 BauGB von der beurkundenden Stelle in Abschrift an den Gutachterausschuss übersandt werden. Für behördliche Beschlüsse über Grundstücksvorgänge, wie z.B. Umlegung, Enteignung oder Zwangsversteigerung, gelten analoge Regelungen. Der Gutachterausschuss ist somit in der Lage, die Eigentumsübergänge in seinem Geltungsbereich, als Grundlage für fundierte Auswertungen, lückenlos in der Kaufpreissammlung abzubilden.

Seit 1994 wird das Datenverarbeitungssystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) zur digitalen Führung der Kaufpreissammlung verwendet. In die Anwendung AKS werden alle wertbeeinflussenden Merkmale aus dem notariellen Kaufvertrag übertragen. Diese Angaben werden durch die Daten des Liegenschaftskatasters sowie durch die planungsrelevanten Daten der Bauleitplanungen und Bodenordnungsverfahren der Gemeinden vervollständigt.

Dieser Bericht soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und den Marktteilnehmern zu einer besseren Einschätzung der Lage auf dem Grundstücksmarkt verhelfen.

Triebel

Der Vorsitzende

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in der geltenden Fassung
- der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) in der geltenden Fassung
- den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - **WertR91**) in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beilage Bundesanzeiger 182a) in der geltenden Fassung

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

Auf Grundlage dieser Rechtsvorschriften sind im Freistaat Thüringen die „Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter“ gebildet. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus den gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk gebildet sind.

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

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

Als gesetzliche Aufgaben obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlung für Gutachten und Bodenrichtwerte

- Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- Anfertigung der Zusammenstellung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus den Bodenrichtwertkarten und aus der Kaufpreissammlung
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses

1.3.3 Leistungen

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln alle zwei Jahre **Bodenrichtwerte** für Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Als Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten dienen die Kaufpreissammlung, die das Marktverhalten exakt widerspiegelt, und gegebenenfalls Daten von anderen Stellen. Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000). In diesen Bodenrichtwertkarten sind der Bodenrichtwert [DM/m²] und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung (Wohnbau-, Gewerbefläche u.s.w.) dargestellt. Jeder Bürger kann bei der Geschäftsstelle **Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte** erhalten. Die Karten für den Freistaat Thüringen sind beim Zentralen Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes zu beziehen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung kann auf Antrag bei Darlegung eines berechtigten Interesses unter Beachtung des Datenschutzes¹ durch die Geschäftsstelle gegeben werden. Dem Antragsteller werden für das von ihm benannte und beschriebene Bewertungsobjekt Vergleichskauffälle in anonymisierter Form, so dass eine Zuordnung der Kauffälle zum Eigentümer nicht möglich ist, übermittelt. Er hat die sachgerechte Verwendung der Daten zu gewährleisten.

Weitere Auskünfte geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse z.B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der Wertermittlungsverordnung, soweit die Geschäftsstellen auf Grund von Auswertungen dazu in der Lage sind.

Gutachten werden von den Gutachterausschüssen auf Antrag erstattet. Antragsberechtigt sind grundsätzlich die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte und Inhaber anderer Rechte am Grundstück sowie Pflichtteilsberechtigte. Darüber hinaus können Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Gutachten in Auftrag geben.

Für in Anspruch genommene Leistungen werden Gebühren und Auslagen nach der Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 10. September 2000 (GVBl. S. 310) erhoben

¹ Thüringer Datenschutzgesetz vom 29. Oktober 1991 (GVBl. S. 516)

1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl

Das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl fällt in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Suhl und den Amtsbezirk des Katasteramtes Ilmenau für den Bereich der Gemarkung Vesser.

Der Kreis Meiningen-Schmalkalden grenzt im Norden und Westen, der Ilmkreis im Nordosten und der Kreis Hildburghausen im Süden an die Kreisfreie Stadt Suhl.

Die Stadt Suhl hat 49. 206 Einwohner **. Mit einem Stadtgebiet von ca. 103 km² Fläche ** ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 479 Einwohnern/km² **. Wie viele größere Städte hat Suhl seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser betrug 1999 1,94 % bezogen auf das Jahr 1998.

Die kreisfreie Stadt Suhl liegt am Südwesthang des Thüringer Waldes am Fuße des Dombergs und im Tal der Lauter und Hasel in einer Höhe von 400 bis 700 Meter über NHN. Sie ist ca. 10 km vom Rennsteig, der mit einer Länge von 168 km bekannteste deutsche Höhenwanderweg, entfernt und ist die größte Südthüringer Stadt.

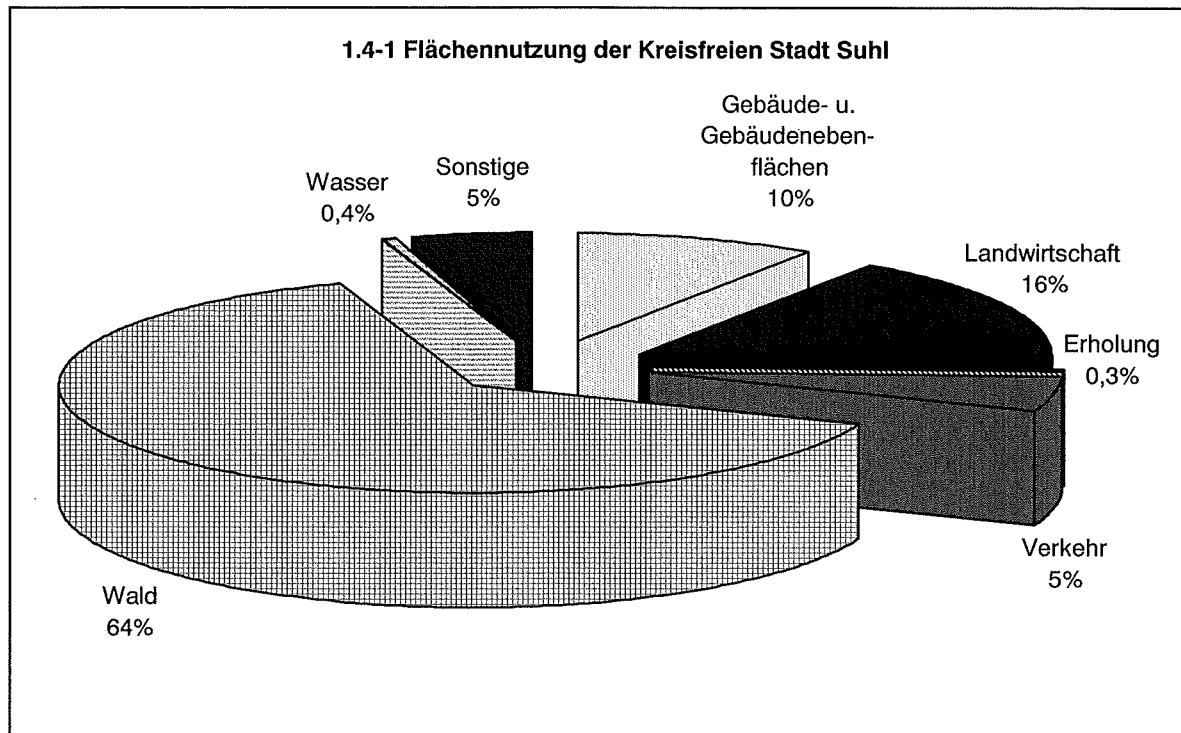
Die Stadt Suhl ist durch die Eisenbahnlinie Erfurt-Meiningen-Schweinfurt an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Durch die Bundesstrasse B247 ist Suhl an die Autobahn A4 (ca. 40 km) Dresden-Frankfurt angebunden. Die Verkehrsanbindung wird sich mit dem Neubau der A71 und A73, die nordwestlich an Suhl vorbeiführen, erheblich verbessern. Das Teilstück der A71 Suhl-Erfurt, mit dem längsten Autobahntunnel Deutschlands, wird voraussichtlich Ende 2002 fertiggestellt. Ein Sportflughafen ist im Norden der Stadt Suhl vorhanden. Durch die zentrale Lage und der guten Verkehrsanbindung ist die Stadt Suhl das wirtschaftliche und verwaltungstechnische Zentrum im Südthüringer Raum. Weiterhin hat sich die Stadt Suhl in den letzten Jahren zu einem wichtigen Dienstleistungsstandort entwickelt.

Auch der Tourismus ist für die Stadt Suhl als Winter- und Sommererholungsort ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Hier sind der staatlich anerkannte Erholungsort Goldlauter-Heidersbach, das UNSECO-Biosphärenreservat Oberes-Vessertal, die Nähe zum Rennsteig und die unmittelbare Nähe zum internationalen Wintersportort Oberhof zu nennen.

Ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot ist u.a. durch das Congress Centrum vorhanden.

** Quelle: Statistisches Landesamt; Stand 31.12.1999

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung^{***} der Fläche der Kreisfreien Stadt Suhl.



Bemerkung: Die als Garten im Automatisierten Liegenschaftsbuch geführten Flächen sind in der Fläche Landwirtschaft enthalten.

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

Durch diese Verordnung wird die Stadt Suhl in ihrer zukünftigen Bedeutung als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt. Sie stellt somit für den Verflechtungsbereich Stadtkreis Suhl und engeres Umland sowie für die Städte Zella-Mehlis, Oberhof und Meiningen einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar. Entsprechend ihrer Bedeutung nimmt sie Verwaltungsaufgaben wahr.

^{***} Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 1998 (Vorjahr) und 1999 (Berichtsjahr). Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **Unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **Bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilien-, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **Sonstige Grundstücke (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuordnenbar sind, wie Abbauflächen, Kiesgruben und Sportplätze

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

In den Tabellenspalten %-Anteile werden gerundete Einzelwerte angezeigt, deren Aufsum-
mierung nicht immer der ausgewiesenen Gesamtsumme von 100% entspricht.

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Suhl wurden im Berichtsjahr für das Gebiet der Kreisfreien Stadt

509 Erwerbsvorgänge

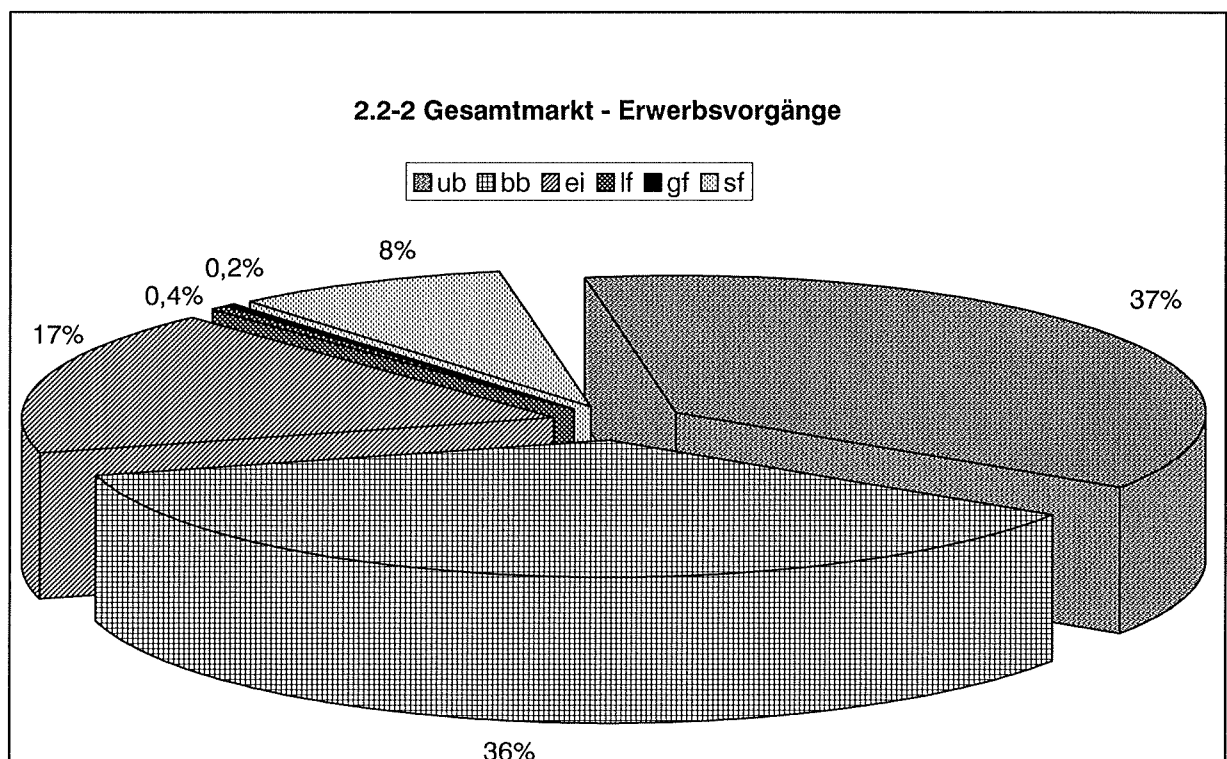
in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 17,8 % zu verzeichnen.

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

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	188	36,9	195	-3,6	↘
Bebaute Grundstücke	186	36,5	243	-23,5	↘
Wohnungs- und Teileigentum	89	17,5	128	-30,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	2	0,4	4	-50,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	1	0,2	0	k.A.	↗
Sonstige Grundstücke	43	8,4	49	-12,2	↘
Summe	509	100	619	-17,8	↘

Als Grafik dargestellt ist für 1999 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte.



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen. Ebenso ist ein spürbarer Rückgang bei den bebauten Grundstücken festzustellen (siehe auch Abschnitt 3.2). Der negative Trend setzt sich bei den sonstigen Grundstücken fort. Dagegen hat sich der Markt für unbebaute Grundstücke mit einer Abnahme von nur 3,6 % behaupten können. Für die Land- und Forstwirtschaft sowie Gemeinbedarfsflächen können auf Grund der wenigen Kauffälle keine Aussage getroffen werden. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 1999 weiter beruhigt.

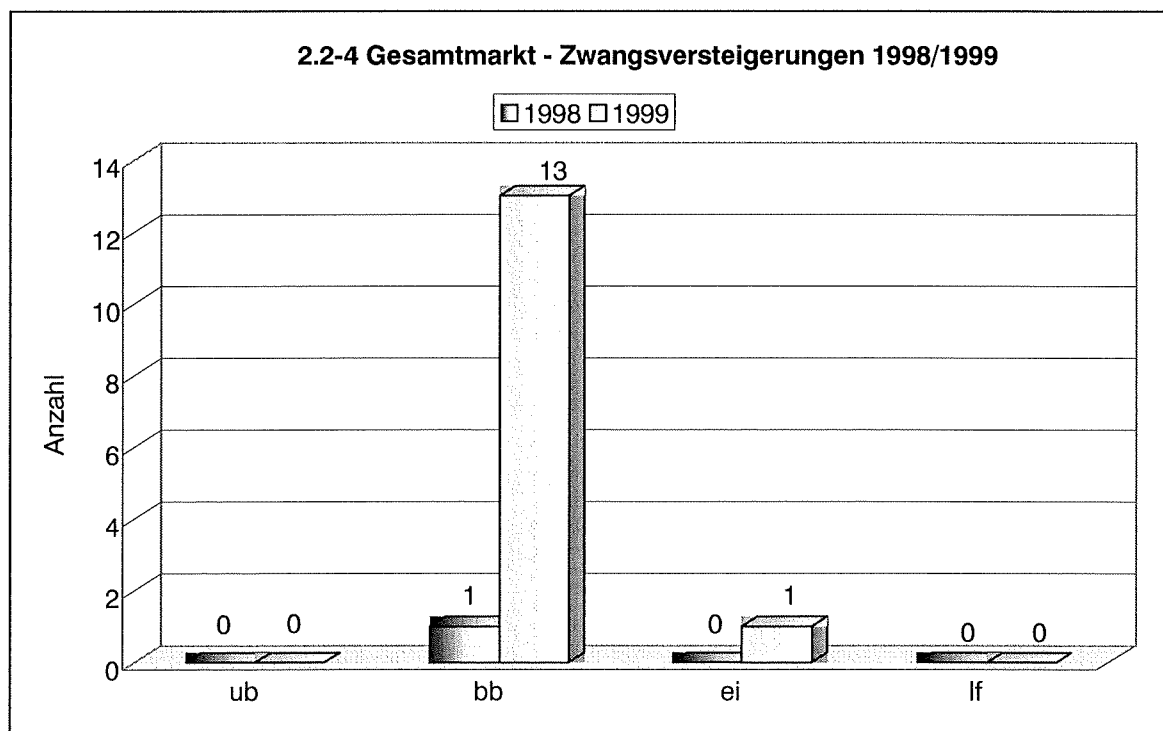
Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert.

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

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	173	36,2	176	-1,7	↘
Bebaute Grundstücke	173	36,2	230	-24,8	↘
Wohnungs- und Teileigentum	88	18,4	128	-31,3	↘
Land- und Forstwirtschaft	2	0,4	4	-50,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	1	0,2	0	k.A.	↗
Sonstige Grundstücke	41	8,6	45	-8,9	↘
Summe	478	100	583	-18,0	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 1998 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Am häufigsten werden bebaute Grundstücke zwangsversteigert, im Berichtsjahr 1999 13 mal.

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl

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

2.2-5 Gesamtmarkt -

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	0	0	0,0	→
Bebaute Grundstücke	3	5	-40,0	↘
Wohnungs- und Teileigentum	0	0	0,0	→
Summe	3	5	-40,0	↘

Der Gesamtmarkt für Erbbauverträge ist nur schwach ausgeprägt, wie man an der geringen Zahl der Verträge erkennen kann. Somit sind keine Rückschlüsse auf die Entwicklung zulässig.

2.3 Flächenumsatz

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

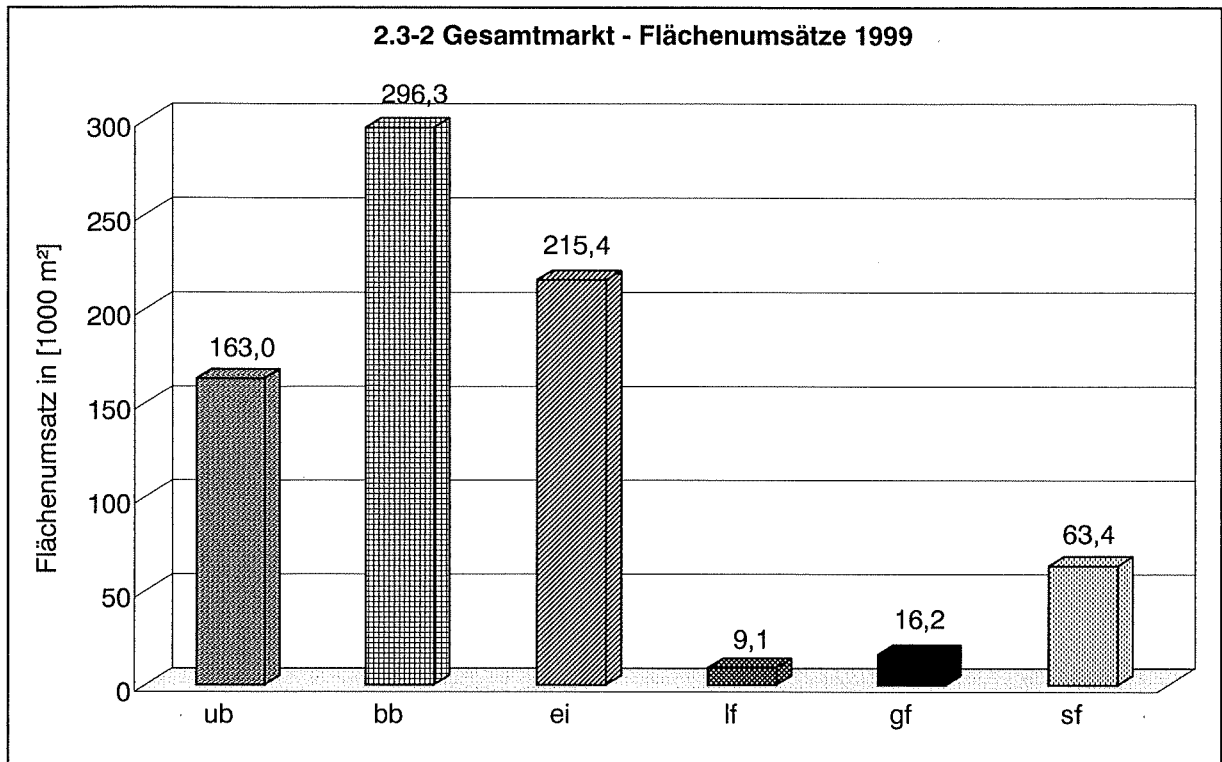
763.300 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang um 30 % (bzw. 18 % ohne ungewöhnliche Immobilienverkäufe bei den bebauten Grundstücken).

Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik 2.3-2) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	163,0	21,3	159,8	2,0	↗
Bebaute Grundstücke	296,3	38,8	498,4	-40,6	↘
Wohnungs- und Teileigentum	215,4	28,2	361,3	-40,4	↘
Land- und Forstwirtschaft	9,1	1,2	17,1	-47,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	16,2	2,1	0,0	k.A.	↗
Sonstige Grundstücke	63,4	8,3	54,0	17,5	↗
Summe	763,3	100	1.090,6	-30,0	↘



Der negative Trend, der sich im Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den bebauten Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum und land- und forstwirtschaftlichen Flächen gezeigt hat, setzt sich auch bei den Flächenumsätzen fort. Ein weiterer Grund für den starken Rückgang in dem Teilmarkt Bebaute Grundstücke ist darin zu sehen, dass in 1998 außergewöhnliche Immobilien mit hohen Umsätzen verkauft wurden. Bereinigt man den Teilmarkt um diese Werte, so erhält man einen Umsatzrückgang von nur 20 %. Der Flächenumsatz im Teilmarkt Unbebaute Grundstücke ist dagegen stabil geblieben. Einen entgegengesetzten Trend zu dem Gesamtgrundstücksmarkt der Kaufverträge zeigt der Teilmarkt für Sonstige Grundstücke mit einer Steigerung um 17 % auf.

2.4 Geldumsatz

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

103,37 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Vorjahr um 43,4 % (bzw. 10 % ohne ungewöhnliche Immobilienverkäufe bei den bebauten Grundstücken).

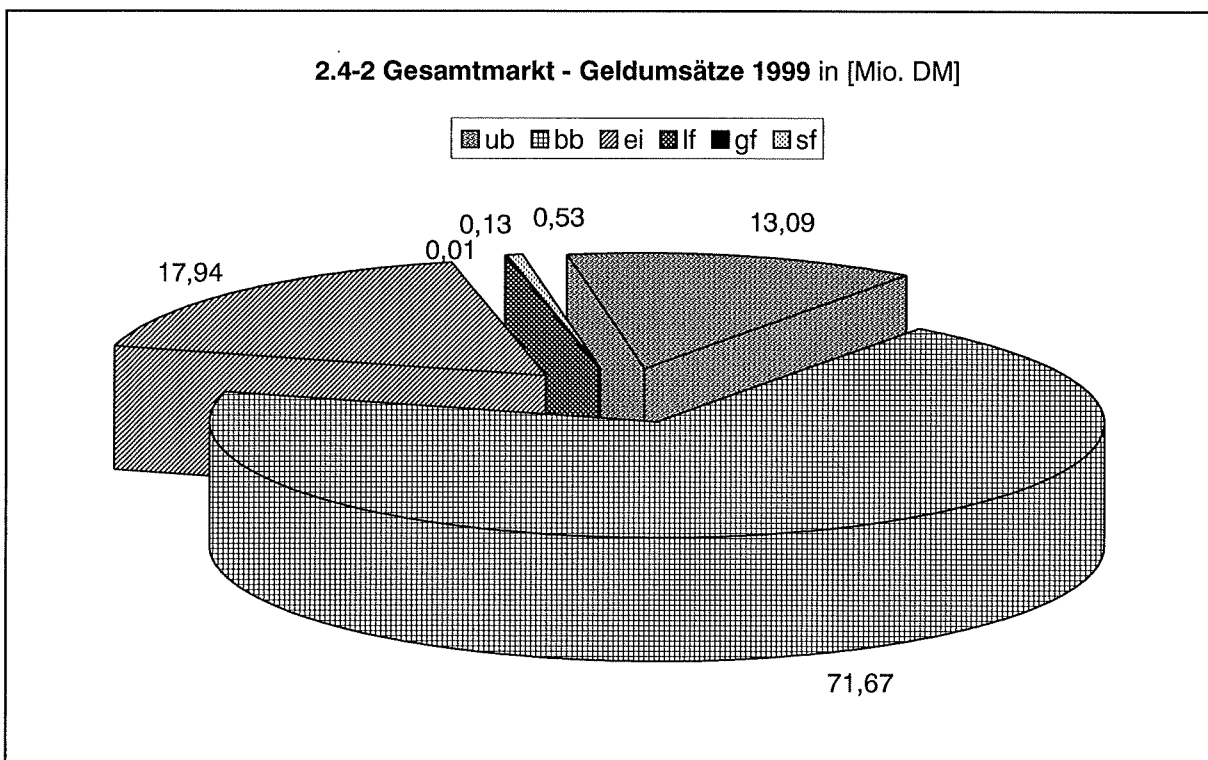
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl

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

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	13,09	12,66	13,12	-0,3	↘
Bebaute Grundstücke	71,67	69,33	140,42	-49,0	↘
Wohnungs- und Teileigentum	17,94	17,35	28,57	-37,2	↘
Land- und Forstwirtschaft	0,007	0,01	0,017	-60,7	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,13	0,13	0,00	k.A.	↗
Sonstige Grundstücke	0,53	0,52	0,52	3,1	↗
Summe	103,37	100	182,65	-43,4	↘

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 1999 dargestellt.



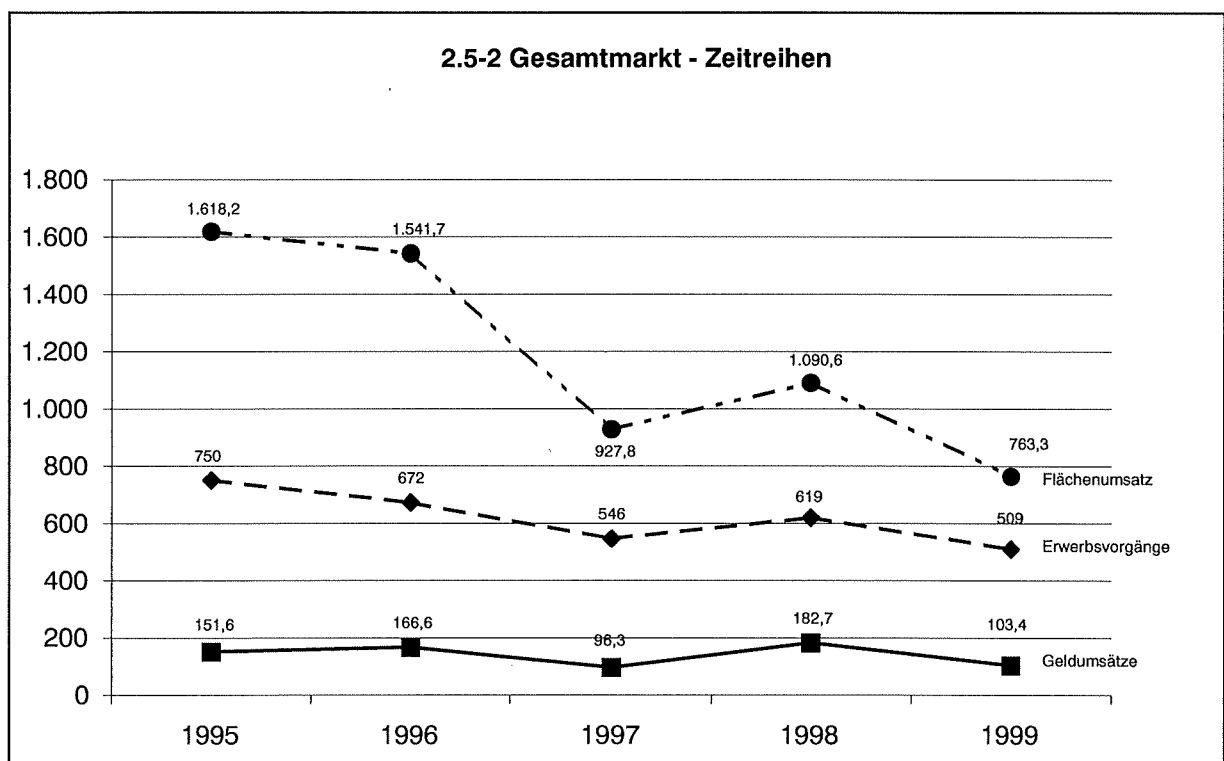
Die Geldumsätze sind im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit 37 % sehr stark zurückgegangen. Der Rückgang im Teilmarkt Bebaute Grundstücke um 49 % ist darauf zurückzuführen, dass ungewöhnliche Immobilienverkäufe, wie beim Flächenumsatz, getätigt worden sind. Bereinigt von diesen Werten ist der Teilmarkt Bebaute Grundstücke konstant geblieben und bleibt mit einem Anteil von ca. 70 % der wichtigste Teilmarkt. Der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke bleibt im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die Steigerung des Geldumsatzes fällt für den Teilmarkt Sonstige Flächen geringer aus als die Steigerung des Flächenumsatzes. Für die Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft und Gemeinbedarfsflächen ist auf Grund der geringen Umsätze keine Aussage zu treffen.

2.5 Zeitliche Entwicklungen

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

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

Gesamtmarkt	1995	1996	1997	1998	1999
Anzahl der Erwerbsvorgänge	750	672	546	619	509
Veränderung zum Vorjahr [%]		-10,4	-18,8	13,4	-17,8
Flächenumsatz [1.000 m²]	1.618,2	1.541,7	927,8	1.090,6	763,3
Veränderung zum Vorjahr [%]		-4,7	-39,8	17,6	-30,0
Geldumsatz [Mio. DM]	151,6	166,6	96,3	182,7	103,4
Veränderung zum Vorjahr [%]		9,9	-42,2	89,7	-43,4



Der Grundstücksmarkt in der Kreisfreien Stadt Suhl ist im Jahr 1997 deutlich eingebrochen. Eine Ursache ist darin zu sehen, dass einige steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Jahr 1996 ausgelaufen sind. Nach einer leichten Erholung im Jahr 1998 sind die Umsatzzahlen 1999 teilweise unter denen von 1997 zurückgegangen. Die deutliche Zunahme der Geldumsätzen im Jahr 1998 ist durch die oben beschriebenen Immobilienverkäufe mit hohem Marktwert zu begründen.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

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

3.1 Unbebaute Grundstücke

Als Erstes wird der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke betrachtet. Die Erwerbsvorgänge werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (Individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen und bei denen diese Nutzung preisbestimmend ist.
- **Geschäftliche Nutzung**
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist und bei denen diese Nutzung preisbestimmend ist.
- **Gewerbliche Nutzung**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen und bei denen diese Nutzung preisbestimmend ist.
- **Sonstige Nutzung**
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

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

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Stadt	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	75	9	16	37	137
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	1	1
Gewerbliche Nutzung	8	0	8	5	21
Sonstige Nutzung	19	1	4	5	29
Summe	102	10	28	48	188
Anteil [%]	54,3	5,3	14,9	25,5	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Stadt	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	104	1	10	22	137
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	1
Gewerbliche Nutzung	8	0	2	11	21
Sonstige Nutzung	23	0	3	3	29
Summe	136	1	15	36	188
Anteil [%]	72,3	0,5	8,0	19,1	100

Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 54,3 % und als Haupterwerber mit einem Anteil von 72,3 % das Marktgeschehen wesentlich. Daneben traten die sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) mit 25,5 % der Veräußerungen und mit 19,1 % Erwerbungen am Markt mit bestimmender Position auf. Die Stadt Suhl ist mit 14,9 % bei den Veräußerungen und mit nur 8 % bei den Erwerbungen nur schwach am Markt vertreten. Der Bund, das Land und die Landkreise spielen am Markt keine wesentliche Rolle.

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

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	132	4	0	0	1	137	72,9
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	0	1	0,5
Gewerbliche Nutzung	14	6	0	0	1	21	11,2
Sonstige Nutzung	26	2	0	0	1	29	15,4
Summe	173	12	0	0	3	188	100
Anteil [%]	92,0	6,4	0,0	0,0	1,6	100	

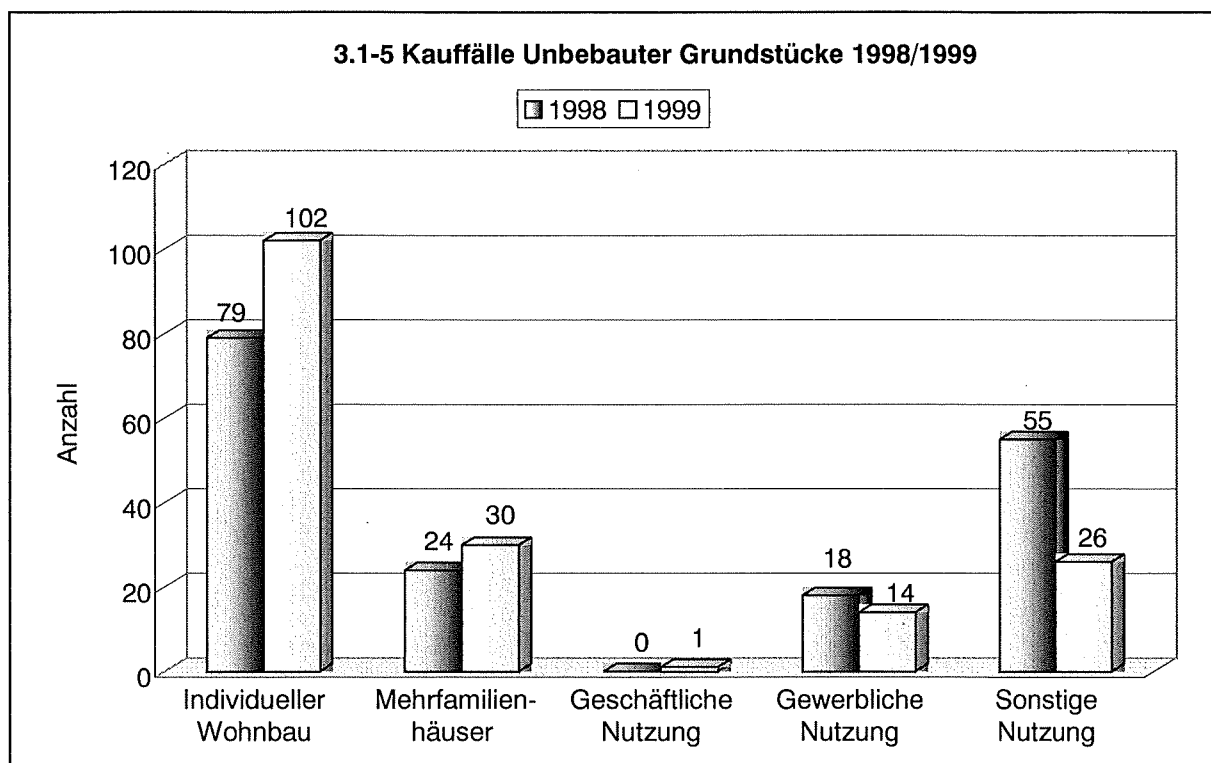
Mit einem Anteil von 92 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	102	59,0	79	29,1	↗
Mehrfamilienhäuser	30	17,3	24	25,0	↗
Geschäftliche Nutzung	1	0,6	0	k.A.	↗
Gewerbliche Nutzung	14	8,1	18	-22,2	↘
Sonstige Nutzung	26	15,0	55	-52,7	↘
Summe	173	100	176	-1,7	↘

Die grafische Gegenüberstellung der Kauffallanzahlen zeigt die unterschiedlichen Entwicklungen für die Grundstücksarten.



Der individuelle Wohnbau ist mit fast 60 % der wichtigste Teilmarkt bei unbebauten Grundstücken und ist zum Vorjahr um 29 % gestiegen. Außerdem hat der Teilmarkt für Mehrfamilienhäuser eine Steigerung um 25 % erfahren. Die Anzahl der Kauffälle für die Gewerblichen und die Sonstige Nutzungen sind dagegen zurückgegangen. Der Teilmarkt Geschäftliche Nutzung spielt derzeit keine Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

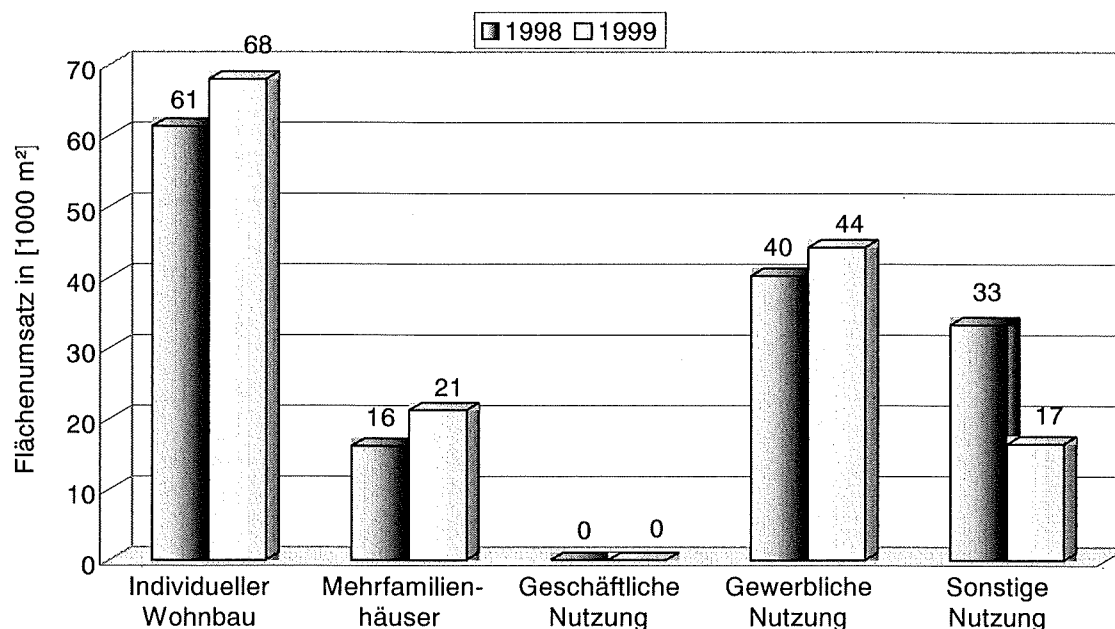
Unterschiedliche Entwicklungen werden auch bei den mit Kaufverträgen erzielten Gesamtgeld- und Gesamtflächenumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten deutlich, wie aus den beiden nachstehenden Tabellen und Grafiken ersichtlich ist.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	68,0	45,3	61,4	10,8	↗
Mehrfamilienhäuser	21,2	14,2	16,2	31,4	↗
Geschäftliche Nutzung	0,0	0,0	0,0	k.A.	↗
Gewerbliche Nutzung	44,3	29,5	40,3	9,9	↗
Sonstige Nutzung	16,5	11,0	33,3	-50,5	↘
Summe	150,0	100	151,1	-0,8	↘

Der Hauptflächenumsatz wurde im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, im Teilmarkt Individueller Wohnbau mit 45 % erzielt. Außerdem stieg der Umsatz um 10 %. Die größte Steigerung mit 31 % ist im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Trotz dieser Steigerungen blieb der Gesamtflächenumsatz auf Grund des starken Rückgangs im Teilmarkt Sonstige Nutzung stabil.

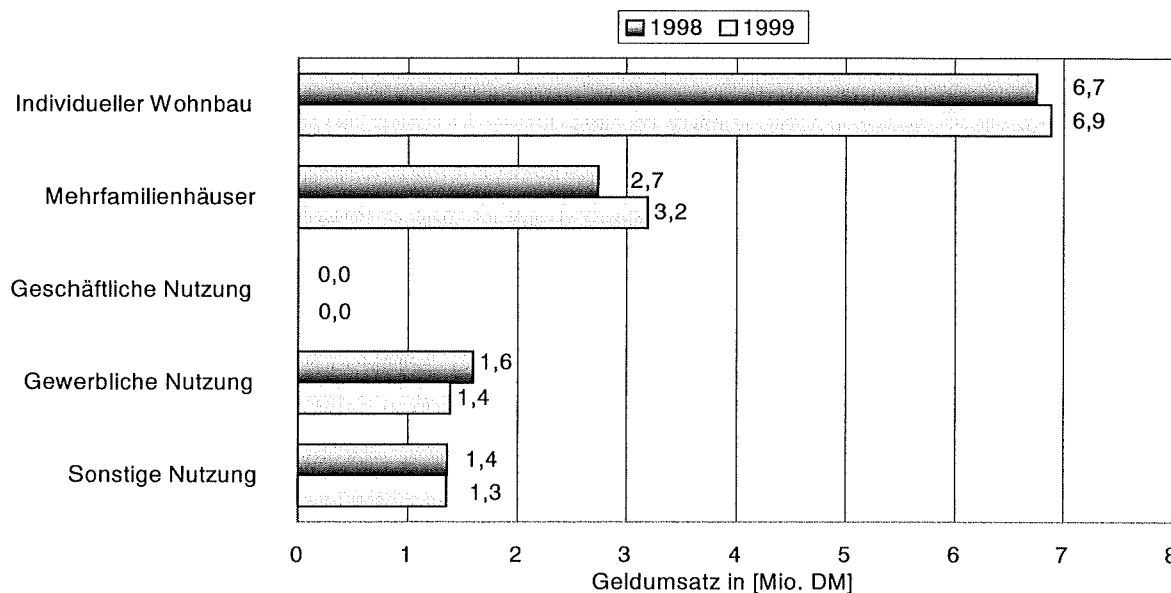
3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1998/1999



3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	6,88	53,8	6,75	2,0	↗
Mehrfamilienhäuser	3,18	24,9	2,74	16,1	↗
Geschäftliche Nutzung	0,00	0,0	0,00	k.A.	↗
Gewerbliche Nutzung	1,38	10,8	1,59	-13,2	↘
Sonstige Nutzung	1,34	10,5	1,36	-0,8	↘
Summe	12,79	100	12,44	2,9	↗

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1998/1999



Der Trend bei den Flächenumsätzen setzt sich bei den Geldumsätzen der einzelnen Teilmärkte fort. Wobei die Steigerungen und Rückgänge moderater ausfallen. Der Gesamtumsatz stieg leicht um ca. 3 % an.

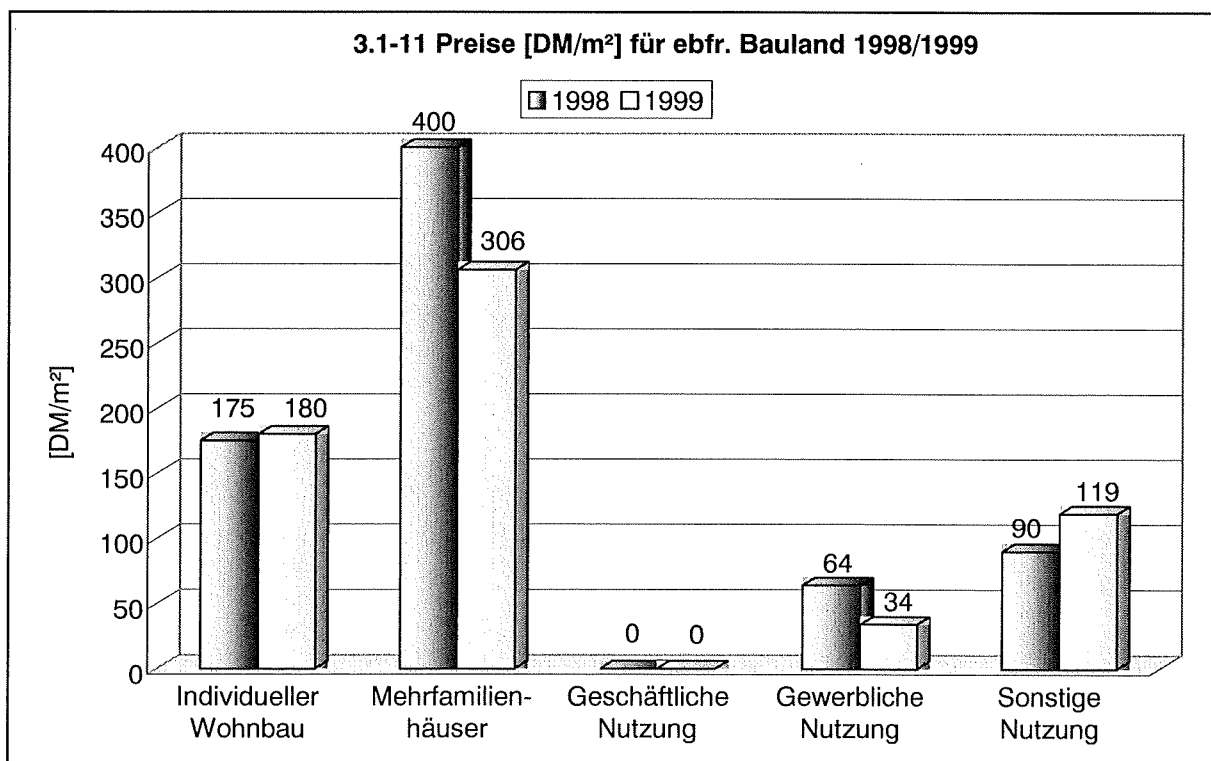
Der Grundstücksmarkt unterscheidet bei unbebauten Grundstücken nach dem Erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Sind die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch entrichtet werden muss.

Die Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten ist in der Stadt Suhl rückläufig. Somit ist der Markt für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke im Berichtsjahr nur sehr gering ausgeprägt. Im Teilmarkt Individueller Wohnbau wurden 5 Grundstücke und im Teilmarkt Sonstige Nutzung 2 Grundstücke veräußert. Bei den anderen Teilmärkten wurden keine Veräußerungen verzeichnet. Aus den wenigen Kauffällen lässt sich ein Durchschnittswert von 68 DM/m² für Grundstücke des Individuellen Wohnbau und 43 DM/m² für Grundstücke der Sonstigen Nutzung bestimmen.

In der nachstehenden Tabelle und folgenden Grafik sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land im Berichtsjahr erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten.

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m ²]			Ø Preis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	41	41	0,0	599	607	-1,3	180	175	2,9
Mehrfamilienhäuser	6	7	-14,3	1.033	853	21,1	306	400	-23,5
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	5	7	-28,6	1.498	1.765	-15,1	34	64	-46,9
Sonstige Nutzung	16	12	33,3	577	802	-28,0	119	90	32,2
Summe/Durchschnitt	68	67	1,5						



Der Quadratmeterpreis für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ist bei einer gleichbleibenden Anzahl von Verkaufsfällen für den Teilmarkt Individueller Wohnbau leicht um 3% auf 180 DM/m² gestiegen. Der Rückgang in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Gewerbliche Nutzung ist auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen nur zufälliger Art und gibt keinen Trend wieder.

3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

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

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	67	0	0	5	0	72	38,7
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	35	0	0	2	0	37	19,9
Mehrfamilienhäuser	6	0	0	0	0	6	3,2
Villen u. Landhäuser	2	0	0	0	0	2	1,1
Wochenend- u. Ferienhäuser	27	0	0	0	0	27	14,5
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	0	0	2	0	18	9,7
Sonstige	20	0	0	4	0	24	12,9
Summe	173	0	0	13	0	186	100
Anteil [%]	93,0	0,0	0,0	7,0	0,0	100	

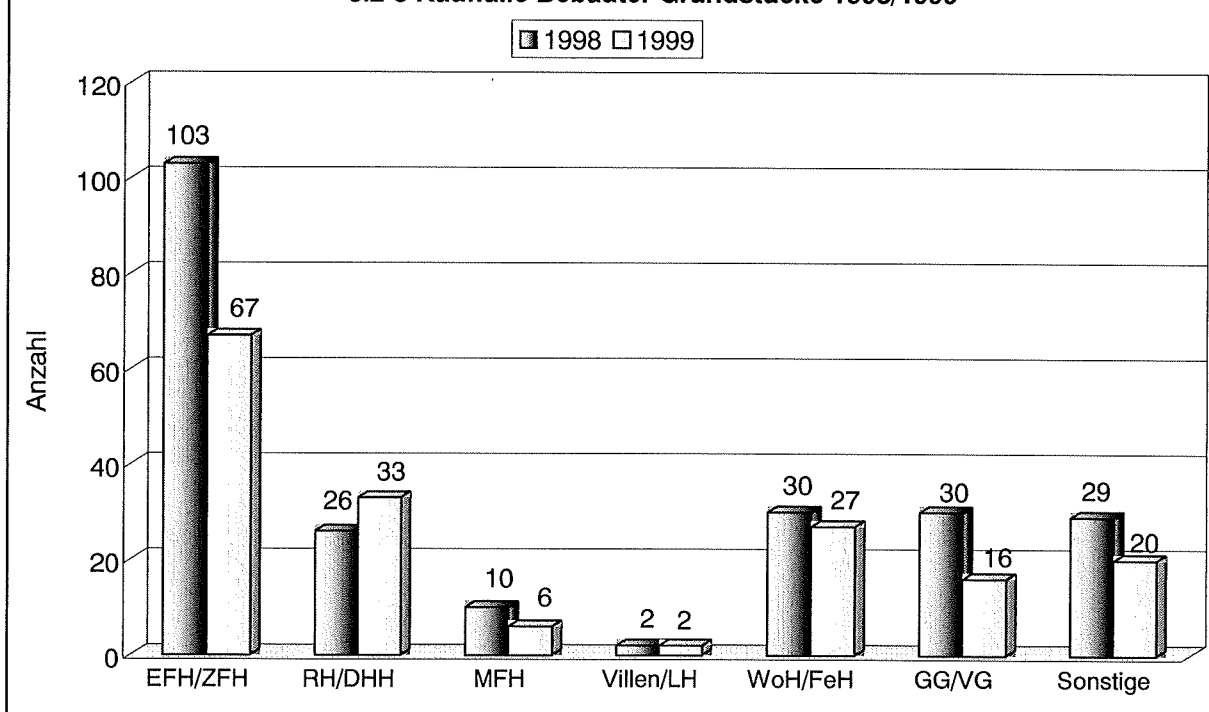
Im Berichtsjahr wechselte der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke durch Kauf, mit einem Anteil von 93 %, den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen stieg im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr von einer auf dreizehn an.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	67	39,2	103	-35,0	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	33	19,3	26	26,9	↗
Mehrfamilienhäuser	6	3,5	10	-40,0	↘
Villen u. Landhäuser	2	1,2	2	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	27	15,8	30	-10,0	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	9,4	30	-46,7	↘
Sonstige	20	11,7	29	-31,0	↘
Summe	171	100	230	-25,7	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1998/1999



Die Anzahl der Kauffälle nahm bei allen Gebäudearten, außer bei Reihen- und Doppelhaushälften, die einen Zuwachs von 34 % erfuhren, ab. Der größte Rückgang mit 46 % ist bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, gefolgt von den Mehrfamilienhäusern mit 40 % und den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 35 %, zu verzeichnen. Insgesamt gingen die Kauffälle um ein Viertel zurück.

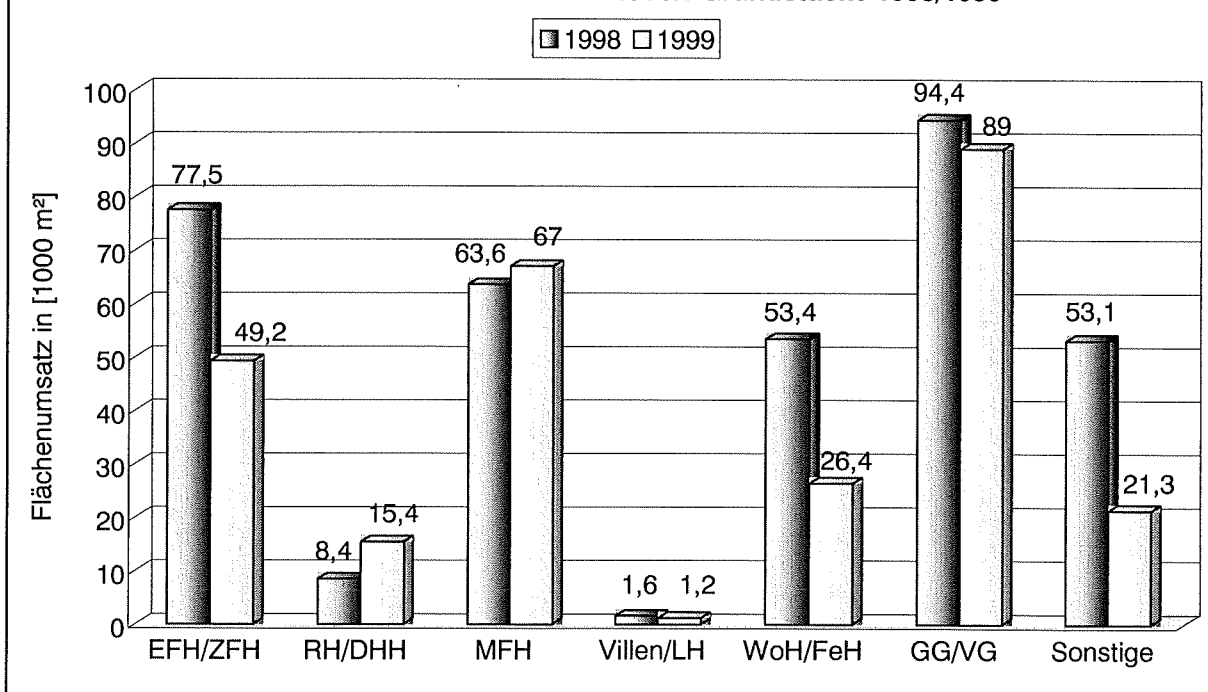
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl

Die nächsten Tabellen und Grafiken zeigen den Gesamtflächenumsatz und Gesamtgeldumsatz gegliedert nach den einzelnen Gebäudearten.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

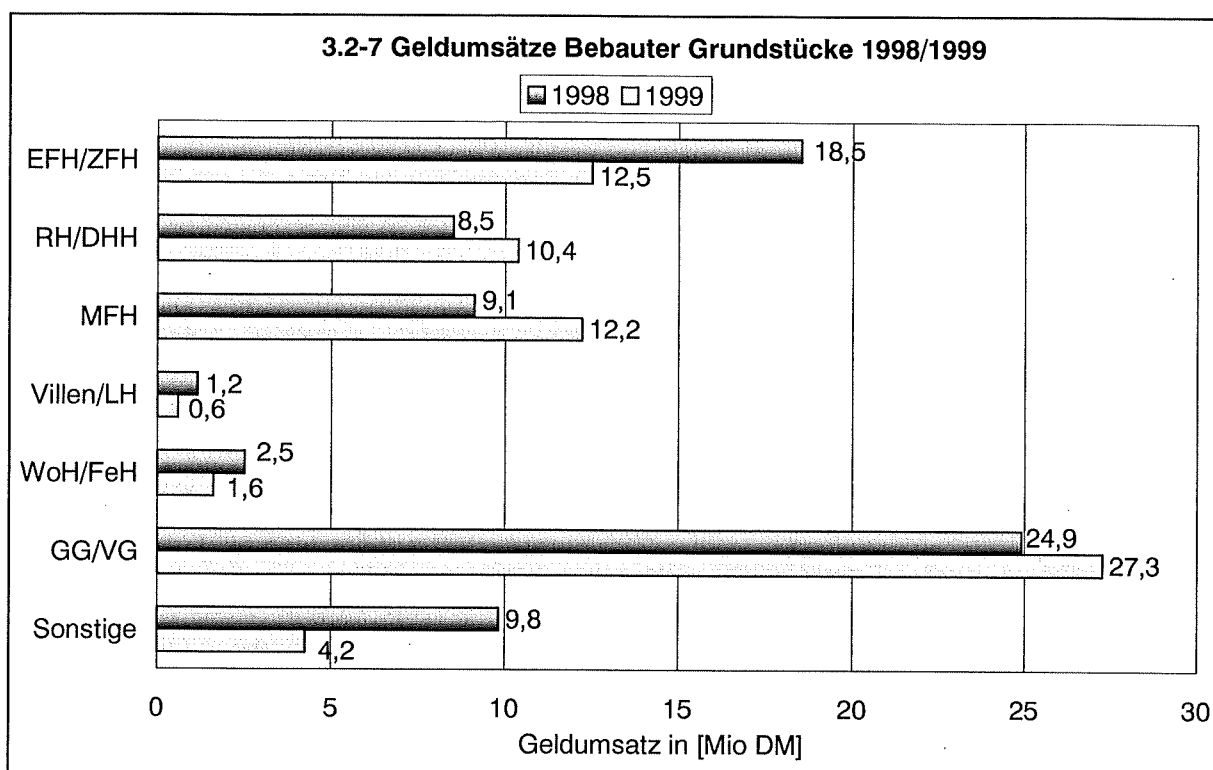
Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	49,2	18,3	77,5	-36,5	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	15,4	5,7	8,4	82,7	↗
Mehrfamilienhäuser	67,0	24,9	63,6	5,3	↗
Villen u. Landhäuser	1,2	0,4	1,6	-26,8	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	26,4	9,8	53,4	-50,6	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	89,0	33,0	94,4	-5,7	↘
Sonstige	21,3	7,9	53,1	-59,9	↘
Summe	269,5	100	352,1	-23,5	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1998/1999



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	12,50	18,2	18,54	-32,6	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	10,38	15,1	8,50	22,1	↗
Mehrfamilienhäuser	12,21	17,8	9,11	34,1	↗
Villen u. Landhäuser	0,58	0,8	1,15	-49,2	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	1,61	2,3	2,51	-35,8	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	27,26	39,6	24,91	9,4	↗
Sonstige	4,25	6,2	9,82	-56,7	↘
Summe	68,79	100	74,54	-7,7	↘



Die Steigerung der Kauffälle für die Gebäudeart Reihenhaushälften setzt sich bei den Gesamtflächen- und Geldumsätzen fort. Wobei die Steigerung bei den Flächenumsätzen mit 82 % sehr deutlich ausfällt. Der Gesamtflächenumsatz und Gesamtgeldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern ist, entgegen der rückläufigen Zahl der Kauffälle, ansteigend. Die Umsätze bei den sonstigen Gebäudearten sind entgegen den Zahlen für den Gesamtmarkt von den ungewöhnliche Immobilienverkäufe bereinigt. Die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz gingen insgesamt für alle Gebäudearten zurück. Wobei der Rückgang beim Geldumsatz mit 7,7 % wesentlich geringer ist, als der Rückgang des Flächenumsatzes mit 23,5 %.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen. Wohnflächenpreise können auf Grund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

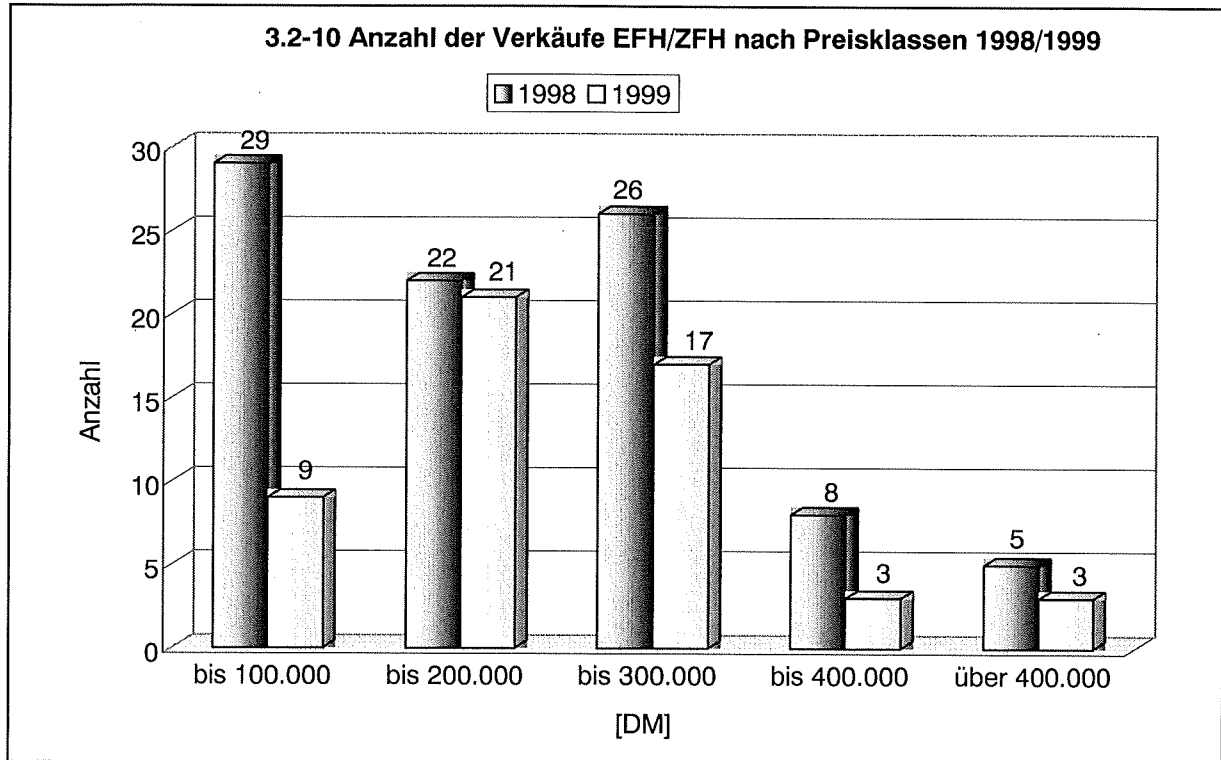
In der Auswertung der Kauffälle nach Baujahrsklassen sind drei Kauffälle für das Jahr 1998 weniger berücksichtigt als in der Auswertung nach Preisklassen, weil für diese Kauffälle das Baujahr nicht erfasst wurde.

3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr[%]
vor 1950	65	41	77,4	735	168.586	7,9 ↗
1950 - 1990	20	9	17,0	828	278.333	-6,6 ↘
nach 1990	2	3	5,7	596	353.686	10,8 ↗
Summe / Mittelwert	87	53	100	743	197.699	2,7 ↗

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr[%]	
bis 100.000 DM	29	9	17,0	277	41.981	-24,8	↘
bis 200.000 DM	22	21	39,6	841	150.428	-1,0	↘
bis 300.000 DM	26	17	32,1	705	252.944	-0,5	↘
bis 400.000 DM	8	3	5,7	1.243	358.333	1,5	↗
über 400.000 DM	5	3	5,7	1.162	522.066	3,6	↗
Summe / Mittelwert	90	53	100	743	197.699	5,2	↗



Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach 1990 gebaut worden sind, ist um 10,8 % auf 354.000 DM gestiegen. Der überwiegende Teil aller Kauffälle mit 71 % bewegt sich in den Preisklassen zwischen 100.000 und 300.000 DM. Ein deutlichen Rückgang der Kauffälle ist in dem Preissegment bis 100.000 DM zu verzeichnen.

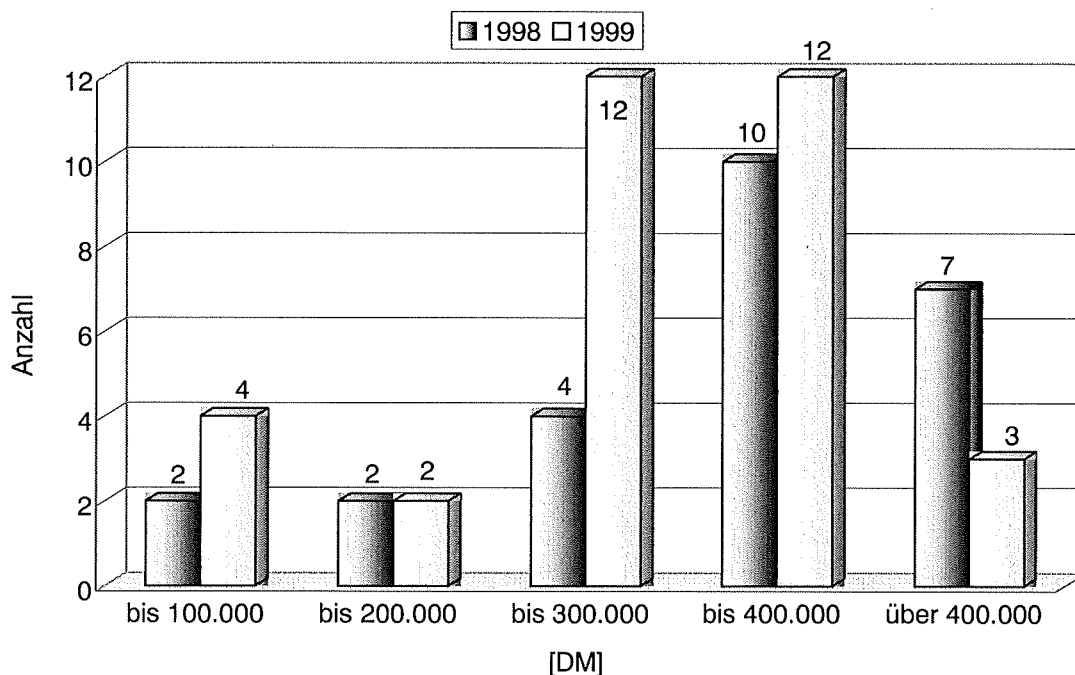
Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus beträgt im Berichtsjahr 197.699 DM. Die Anzahl der Kauffälle ist in allen Preisklassen gesunken.

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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr[%]
bis 100.000 DM	2	4	12,1	563	68.364	601,2 ↗
bis 200.000 DM	2	2	6,1	803	180.500	39,9 ↗
bis 300.000 DM	4	12	36,4	423	249.066	2,2 ↗
bis 400.000 DM	10	12	36,4	391	349.376	-4,3 ↘
über 400.000 DM	7	3	9,1	578	553.351	13,5 ↗
Summe / Mittelwert	25	33	100	466	287.146	-13,7 ↘

3.2-12 Anzahl Verkäufe DHH/RH nach Preisklassen 1998/1999



Die Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises um 600 % in der Preisklasse bis 100.000 DM ist darauf zurückzuführen, dass der Kaufpreis der beiden Kauffälle aus dem Jahr 1998 extrem niedrig war. Sie sind nicht typisch für das Segment Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Anzahl der Kauffälle stieg in allen Preisklassen, außer in der über 400.000 DM. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte geht zum Vorjahr um 14 % auf 287.146 DM zurück.

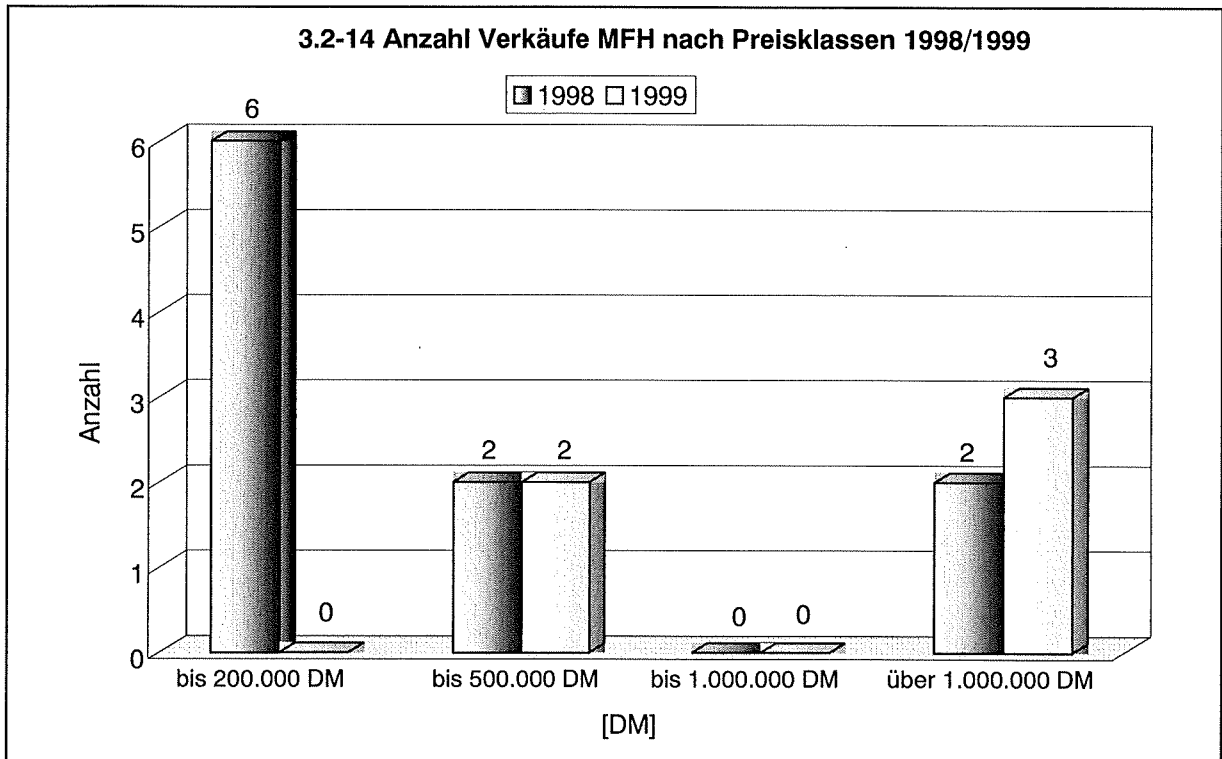
Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- oder Zweifamilienhauses liegt um ca. 90.000 DM niedriger als der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte. Ein Grund liegt darin, dass vorwiegend Einzelhäuser in der Baujahrsklasse vor 1950 veräußert worden sind und somit diese Baujahrsklasse mit ihren niedrigen Kaufpreisen preisbestimmend ist.

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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr[%]	
bis 200.000 DM	6	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 500.000 DM	2	2	40,0	1.235	405.000	31,7	↗
bis 1.000.000 DM	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 1.000.000 DM	2	3	60,0	20.589	3.774.289	0,6	↗
Summe / Mittelwert	10	5	100	12.847	2.426.573	166,5	↗

3.2-14 Anzahl Verkäufe MFH nach Preisklassen 1998/1999

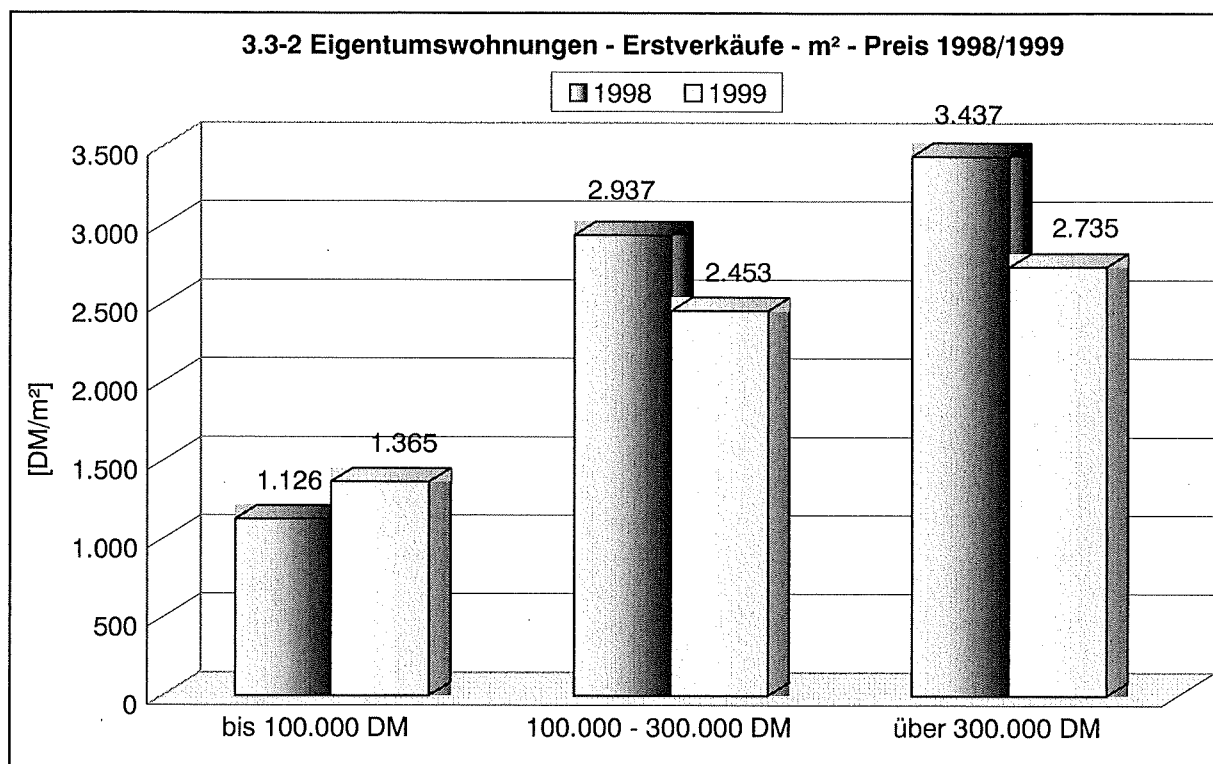


Im Berichtsjahr wurden 50 % weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Der hohe Durchschnittskaufpreis von 3.774.289 DM in der Preisklasse über 1.000.000 DM resultiert aus dem Verkauf, im Berichtsjahr wie im Vorjahr, von Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise. Die Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises um 166 % auf 2.426.573 DM hat seine Ursachen in dem spürbaren Rückgang der Kauffälle in der Preisklasse bis 200.000 DM und der relativ geringen Gesamtzahl von Veräußerungen. Im Vorjahr wurden insbesondere in dieser Preisklasse die Hauptzahl der Kauffälle realisiert.

Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden auch im Berichtsjahr wieder Gebäude, die zu den besonderen Gebäudearten gehören, veräußert. Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden nicht in die Auswertung mit eingezogen.

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr[%]	
Villen u. Landhäuser	2	2	579	292.300	-49,2	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	28	26	1.012	61.842	-28,2	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	30	14	6.179	1.917.988	131,0	↗



Die Erstverkäufe im Berichtsjahr sind zum Vorjahr um 32 % auf 72 Kauffälle zurückgegangen. Die Zahl der Weiterverkäufe hat sich auf niedrigem Niveau gehalten. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist beim Erstverkauf im Bezugsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um 17 % auf 2.326 DM/m² gefallen. Wogegen der durchschnittliche Kaufpreis beim Weiterverkauf um 21 % auf 2.784 DM/m² gestiegen ist. Im Preissegment von 100.000 bis 300.000 DM, in dem 71 % aller Erstverkäufe und 88 % alle Weiterverkäufe getätigt wurden, spiegelt sich dieses Verhalten wieder. Eine deutliche Änderung zum Vorjahr hat sich im Bereich der Preisklasse über 300.000 DM vollzogen. Neben der Senkung des Kaufpreises um 20 % hat sich die Wohnfläche um 32 % auf 135 m² deutlich erhöht. Die Ursache ist darin zu sehen, dass im zunehmenden Maße Wohneigentum für Reihenhäuser gebildet wird.

Die folgende Tabelle und das Diagramm lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 1999 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahrsklassen erkennen.

3.3-3 Kauffälle von Wohnungseigentum

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	14	28	-50,0 ⬇	90	79	13,9 ↗	2.825	2.606	8,4 ↗
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ⬇	k.A.	86	k.A. ○	k.A.	1.744	k.A. ○
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	25	16	56,3 ↗	68	84	-19,0 ⬇	1.723	1.642	4,9 ↗
Weiterverkäufe	4	6	-33,3 ⬇	61	69	-11,6 ⬇	2.047	2.156	-5,1 ⬇
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	33	62	-46,8 ⬇	101	78	29,5 ↗	2.571	3.234	-20,5 ⬇
Weiterverkäufe	4	2	100,0 ↗	62	76	-18,4 ⬇	3.521	2.938	19,8 ↗
Summe / Mittelwert									
Erstverkäufe	72	106	-32,1 ⬇	87	79	10,1 ↗	2.326	2.828	-17,8 ⬇
Weiterverkäufe	8	9	-11,1 ⬇	61	73	-16,4 ⬇	2.784	2.284	21,9 ↗

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Nachfolgend wird der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum differenzierter betrachtet.

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

Mit einer Anzahl von 88 Kauffällen im Berichtsjahr, im Vorjahr waren es dem gegenüber 128, zeichnet sich der Teilmarkt durch einen Rückgang aus. Die Verringerung des Flächenumsatzes um 40 % und des Geldumsatzes um 30 % verdeutlichen die Rückläufigkeit.

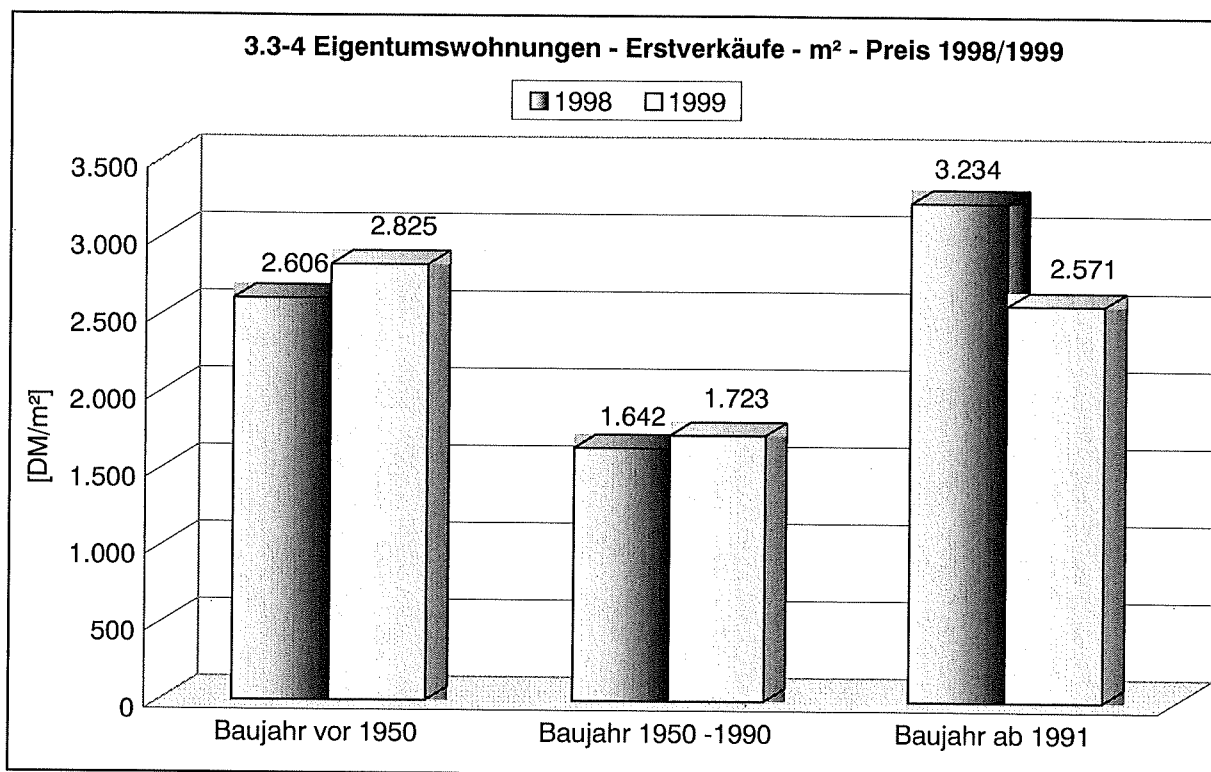
Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

Es wird bei Wohnungseigentum unterschieden zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf. Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

Die folgende Tabelle und das Diagramm lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 1999 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preisklassen erkennen.

3.3-1 Kauffälle von Wohnungseigentum

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche[m ²]			Ø Kaufpreis[DM/m ²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	11	10	10,0 ↗	55	60	-8,3 ↘	1.365	1.126	21,2 ↗
Weiterverkäufe	1	1	0,0 →	35	66	-47,0 ↘	1.071	909	17,8 ↗
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	51	83	-38,6 ↘	85	77	10,4 ↗	2.453	2.937	-16,5 ↘
Weiterverkäufe	7	8	-12,5 ↘	65	74	-12,2 ↘	3.029	2.456	23,3 ↗
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	10	13	-23,1 ↘	135	102	32,4 ↗	2.735	3.437	-20,4 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert									
Erstverkäufe	72	106	-32,1 ↘	87	79	10,1 ↗	2.326	2.828	-17,8 ↘
Weiterverkäufe	8	9	-11,1 ↘	61	73	-16,4 ↘	2.784	2.284	21,9 ↗



Bei den Kauffällen in der Baujahrsklasse 1950-1990 handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen, die in Wohneigentum umgewandelt worden und bei der Baujahrsklasse ab 1991 dagegen um Neubau.

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

3.3-5 Kauffälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			ø Nutzfläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	2	2	0,0 →	132	129	2,3 ↗	2.340	2.387	-2,0 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe/ Mittelwert	2	2	0,0 →						

3.4 Land- und Forstwirtschaft

Nachfolgend wird der Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft differenzierter beschrieben. Zwischen folgenden Grundstücksarten wird hierbei unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige

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

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Grünland	2	0	0	0	0	0	2	100,0
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Summe	2	0	0	0	0	0	2	100
Anteil [%]	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100	

Wie aus der Tabelle ersichtlich, ist ein Markt für land- und forstwirtschaftlichen Flächen so gut wie nicht vorhanden. Im Berichtsjahr wurden gerade 2 Grünlandflächen für durchschnittlich 0,90 DM/m² veräußert. Im Vorjahr waren es eine Ackerfläche für 1,00 DM/m² und zwei Grünlandflächen für durchschnittlich 1,10 DM/m². Ein Grund dafür ist, dass nur 16% der Stadtfläche landwirtschaftlich genutzt wird und eine intensive Acker- und Viehwirtschaft nicht vorhanden ist. Das Gleiche gilt für forstwirtschaftliche Flächen. Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Ca. 88% der Waldflächen ist im staatlichen Besitz.

3.5 Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke

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

- **Verkehrsflächen**

Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet

- **Öffentliche Grünflächen**

Alle Grünflächen, die nicht privat(-wirtschaftlich) genutzt werden. Solche können unter anderem sein: Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, Schutzflächen

- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**

Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.

- Flächen für Ver- und Entsorgung

Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden

- Sonstige

Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können

Für den Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen ist in der kreisfreien Stadt Suhl der Markt nur sehr schwach ausgeprägt. Weil nicht die zukünftige sondern die tatsächliche Nutzung der Flächen erfasst wird, sind die überwiegende Zahl der Flächen, die für den Gemeinbedarf gekauft werden, mit andern Nutzungsarten in der Kaufpreissammlung gespeichert. Im Berichtsjahr wurde eine Fläche zu 8,00 DM/m² veräußert. Im Vorjahr wurden keine Gemeinbedarfsflächen veräußert.

Der Teilmarkt **Sonstige Grundstücke** wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die auf Grund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zuordenbar sind.

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- Abbauflächen

Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen

- Wasserflächen

Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal

- Private Grünflächen

Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen

- Sonstige Grundstücke

Beinhaltet alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

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

3.5-1 Kauffälle von Sonstigen Grundstücken

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	2	1	100,0 ↗	1.070	1.558	1.314	26
Private Grünflächen	25	26	-3,8 ↘	34	2.642	1.010	12
Sonstige	4	14	-71,4 ↘	718	3.329	1.503	8
Summe	31	41	-24,4 ↘	34	3.329	1.094	12

Der Hauptanteil mit 25 Kauffällen im Teilmarkt Sonstige Flächen ist bei Privaten Grünflächen zu verzeichnen. Diese Fläche teilen sich die Dauerkleingärten mit 4 und die privaten Gärten mit 21 Kauffällen auf. Der Kaufpreis liegt im Durchschnitt bei 12,00 DM/m².