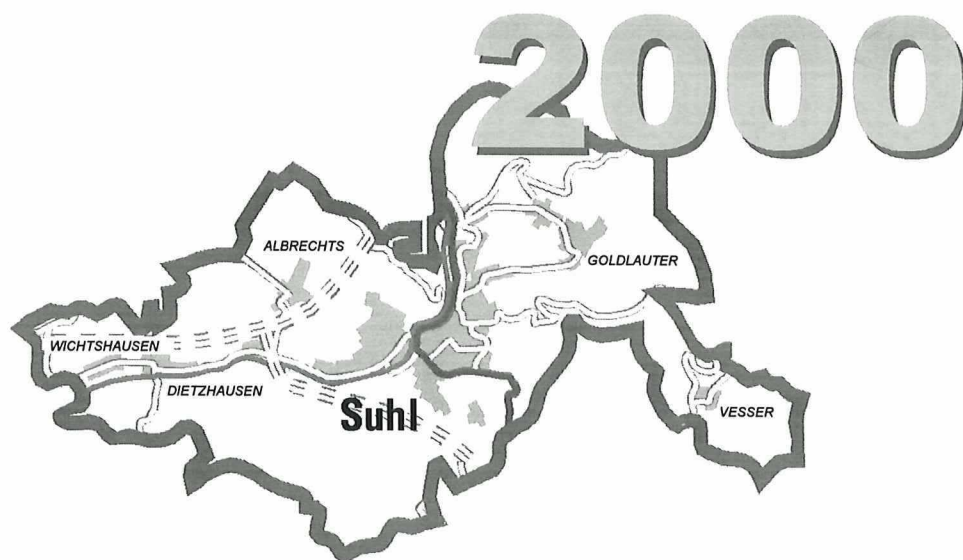


Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Suhl und Ilmenau

Grundstücks- marktbericht



für den Bereich der Kreisfreien Stadt
Suhl

Impressum

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

Geschäftsstelle beim Katasteramt Suhl

98527 Suhl; Hölderlinstr. 1

Telefon: 0 36 81/73 41 01

Fax: 0 36 81/73 41 99

E-Mail: Suhl.Gutachter@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Mo, Mi, Do 13.00 – 15.00 Uhr

Di 13.00 – 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Gebühr: 30,- DM

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erteilen Auskünfte und nehmen Anträge zur Gutachtenerstellung entgegen.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0 WESENTLICHE AUSSAGEN GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	6
1 ALLGEMEINES	7
1.1 Vorbemerkung	7
1.2 Rechtsgrundlagen	8
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	9
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	9
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	9
1.3.3 Kaufpreissammlung	10
1.3.4 Bodenrichtwerte	11
1.3.5 Verkehrswertgutachten	12
1.4 Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl	13
1.4.1 Regionaldaten	13
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	17
2.1 Vorbemerkungen	17
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	18
2.3 Flächenumsatz	21
2.4 Geldumsatz	22
2.5 Zeitliche Entwicklungen	23
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	24
3.1 Unbebaute Grundstücke	24
3.2 Bebaute Grundstücke	30
3.3 Eigentumswohnungen	36
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	40
3.5 Gemeinbedarfsflächen	41
3.6 Sonstige Flächen	42
3.6.1 Sonstige Flächen - Kauffälle	42
3.6.2 Pacht- und Mietflächen	43

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS.....	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB.....	Baugesetzbuch
bb.....	bebaute Grundstücke
BRW.....	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.....	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.....	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH.....	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei.....	Eigentumswohnungen
gf.....	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.....	keine Angabe
LEP.....	Landesentwicklungsprogramm
lf.....	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhäuser
NHN	Normalhöhennull
RH/DHH.....	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf.....	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub.....	unbebaute Grundstücke
v.T.	von Tausend
Villen/LH.....	Villen und Landhäuser
WEG.....	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH.....	Wochenend- und Ferienhäuser

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

Tabellen	Seite
1.4-2 Statistische Daten der Stadtteile	13
2.2-1 Gesamtmarkt – Erwerbsvorgänge	18
2.2-4 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge	19
2.2-6 Gesamtmarkt – Erbbauverträge	20
2.3-1 Gesamtmarkt – Flächenumsätze	21
2.4-1 Gesamtmarkt – Geldumsätze	22
2.5-1 Gesamtmarkt-Zeitreihen Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze	23
3.1-1 Unbebaute Grundstücke - Marktteilnehmer Veräußerer	24
3.1-2 Unbebaute Grundstücke - Marktteilnehmer Erwerber	24
3.1-3 Unbebaute Grundstücke - Anlass des Eigentumsübergangs	25
3.1-4 Unbebaute Grundstücke - Anzahl der Kauffälle	25
3.1-6 Unbebaute Grundstücke - Flächenumsätze	26
3.1-8 Unbebaute Grundstücke-Geldumsätze	27
3.1-10 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke	29
3.2-1 Bebaute Grundstücke-Anlass des Eigentumsübergangs	30
3.2-2 Bebaute Grundstücke-Kauffälle nach Gebäudearten	30
3.2-4 Bebaute Grundstücke-Flächenumsätze nach Gebäudearten	31
3.2-6 Bebaute Grundstücke-Geldumsätze nach Gebäudearten	32
3.2-8 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahrsklassen	33
3.2-9 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisklassen	33
3.2-11 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach Preisklassen	34
3.2-13 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von besonderen Gebäudearten	35
3.3-1 Eigentumswohnungen- Kauffälle nach Preisklassen	36
3.3-3 Eigentumswohnungen- Kauffälle nach Baujahrsklassen	37
3.3-5 Eigentumswohnungen- Maximal- und Minimalpreis; Erstverkauf	38
3.3-6 Eigentumswohnungen- Maximal- und Minimalpreis; Weiterverkauf	38
3.3-7 Eigentumswohnungen- Maximal- und Minimalwohnfläche; Erstverkauf	39

	Seite
3.3-8 Eigentumswohnungen- Maximal- und Minimalwohnfläche; Weiterverkauf	39
3.4-1 Land- und Forstwirtschaft-Anlass des Eigentumsübergangs	40
3.4-2 Land- und Forstwirtschaft-Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland	40
3.5-1 Gemeinbedarfsflächen-Kauffälle	41
3.6-1 Sonstige Flächen- Kauffälle	42
3.6-2 Pachtverträge von Erholungs- und Kleingärten	43
3.6-3 Miete für Stellplätze	43
 Grafiken	
1.3-1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	11
1.4-1 Kreisfreie Stadt Suhl mit den Stadtteilen	13
1.4-3 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Suhl	14
1.4-4 Indexreihen für Deutschland gesamt	15
2.2-2 Gesamtmarkt – Erwerbsvorgänge 2000	18
2.2-3 Zeitreihe-Erwerbsvorgänge der einzelnen Teilmärkte	19
2.2-5 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000	20
2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000	21
2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000	22
2.5-2 Gesamtmarkt – Zeitreihen	23
3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 1999/2000	26
3.1-7 Unbebaute Grundstücke-Flächenumsätze 1999/2000	27
3.1-9 Unbebaute Grundstücke-Geldumsätze 1999/2000	28
3.1-11 Zeitreihe-Quadratmeterpreise für ebfr. Bauland	29
3.2-3 Bebaute Grundstücke-Kauffälle 1999/2000	31
3.2-5 Bebaute Grundstücke-Flächenumsätze 1999/2000	32
3.2-7 Bebaute Grundstücke-Geldumsätze 1999/2000	32
3.2-10 Bebaute Grundstücke-Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1999/2000	34
3.2-12 Bebaute Grundstücke-Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 1999/2000	35
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m ² - Preis 1999/2000 nach Preisklassen	37
3.3-4 Eigentumswohnungen- Erstverkäufe - m ² - Preis 1999/2000 nach Baujahresklassen	38

0 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarkt für das Jahr 2000 war gekennzeichnet durch teilweise deutliche Rückgänge in den wichtigen Teilmärkten. Die drei Kenngrößen Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz haben sehr uneinheitlich abgeschlossen. Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle um 3,7 % auf 497 gefallen. Der Flächenumsatz dagegen ist um 32,7 % auf 1,028 Mio. m² gestiegen und der Geldumsatz verringerte sich zum Vorjahr um 34,6 % auf 68 Mio. DM.

■ Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke hat im Berichtsjahr einen deutlichen Umsatzrückgang von 28,3 % auf 9,4 Mio. DM zu verzeichnen. Der Preis für ein durchschnittliches selbständig bebaubares und erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück für den individuellen Wohnbau liegt mit einem Preis von 180 DM/m² nur unwesentlich niedriger als im Vorjahr. Dagegen ist der Preis für ein Grundstück für das Marktsegment Mehrfamilienhaus drastisch um mehr als 50 % auf 136 DM/m² gefallen. Der Durchschnittspreis für ein gewerblich genutztes Grundstück liegt bei konstanten 41 DM/m².

■ Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr wechselte der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke durch Kauf, mit einem Anteil von 93 %, den Eigentümer. Dabei ging die Zahl der auswertbaren Kauffälle um 12 % von 173 im Vorjahr auf 152 im Berichtsjahr zurück.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- oder Zweifamilienhauses ist um 6 % auf 184.000 DM gefallen. Für Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 254.000 DM.

Bei der Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Preisklassen hat sich im Berichtsjahr eine deutliche Verschiebung ergeben. Waren im Vorjahr noch 71 % aller Kauffälle in den Preissegmenten 200.000 DM-300.000 DM zu finden, so sind es im Jahr 2000 nur noch 50%. Dagegen hat das Preissegment bis 100.000 DM eine Steigerung von 18 % im Vorjahr auf 32 % im Berichtsjahr erfahren.

Wochenend- und Ferienhäuser wurden zu einem durchschnittlichen Preis von 54.769 DM verkauft.

Geschäfts und Verwaltungsgebäude wurden mit einem durchschnittlichen Preis von 906.666 DM gehandelt.

■ Eigentumswohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis ist beim Erstverkauf für eine Eigentumswohnung um 23,2 % auf 2.877 DM/m², bei einer mittleren Wohnfläche von 84 m², gestiegen. Wogegen der durchschnittliche Kaufpreis beim Weiterverkauf um 20,3 % auf 2.150 DM/m², bei einer mittleren Nutzfläche von 79 m², gefallen ist.

Untergliedert in die Baujahrsklassen wird eine Eigentumswohnung im Erstverkauf, die nach 1991 gebaut wurde, mit einen durchschnittlichen Preis von 3.147 DM/m², eine Eigentumswohnung, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurde, mit einen durchschnittlichen Preis von 2.033 DM/m² und eine Eigentumswohnung, die vor 1950 gebaut wurde, mit einen durchschnittlichen Preis von 2.569 DM/m² gehandelt.

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der nicht vermehrbar ist.

Bis zur Wende wurde der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn dieser Entwicklung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen 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 die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2000. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Eine statistische Auswertung der Kaufpreissammlung zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, Indexreihen und Vergleichsfaktoren wird erst in den kommenden Grundstücksmarktberichten erfolgen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Es wurden die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 01.07.2001 in der Kaufpreissammlung (Beurkundung bis 31.12.2000) erfasst wurden.

Dieser Bericht soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und zu einer besseren Einschätzung der Lage auf dem Grundstücksmarkt verhelfen. Er wendet sich insbesondere an Personen und Institutionen, die sich von Berufs wegen mit dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beschäftigen, aber auch an jene Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum oder Immobilien veräußern, erwerben oder beleihen wollen und an jede interessierte Öffentlichkeit.

Triebel

Der Vorsitzende

1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Aufgrund dieser Rechtsvorschriften ist im Freistaat Thüringen für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet worden, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“ führt. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus diesen gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein. 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 nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

- 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 Grundstücksmarktberichts
- Anfertigung der Zusammenstellung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus den Bodenrichtwertkarten und aus der Kaufpreissammlung
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses

1.3.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Dies gilt entsprechend für:

- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z.B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Die Kaufpreissammlung wurde im Freistaat Thüringen im Jahr 1991 eingeführt und stellt ein sehr wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Die digitale Erfassung der Verträge wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* seit 1996 gewährleistet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z.B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange werden die Daten in anonymisierter oder in einer solchen Form abgegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

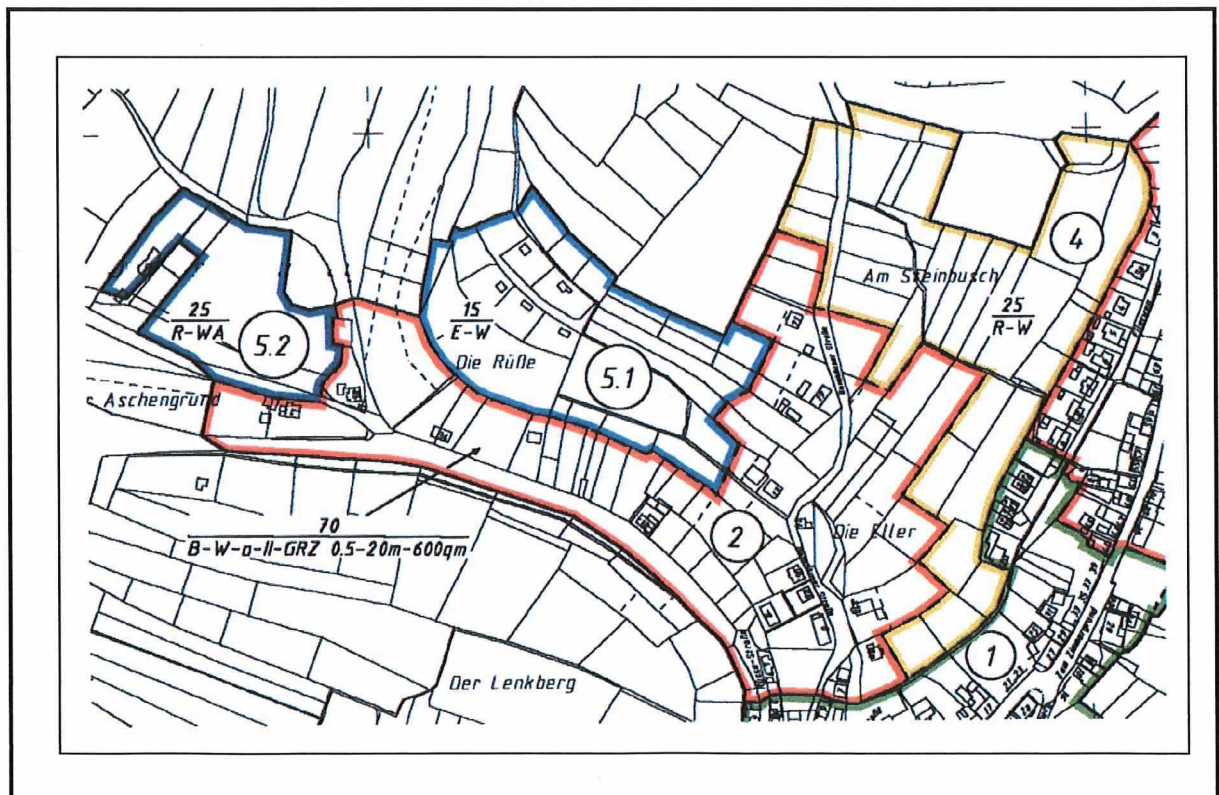
1.3.4 Bodenrichtwerte

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

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

- bebautes Land,
- baureifes Land,
- Rohbauland,
- Bauerwartungsland sowie für
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

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



1.3-1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

Erläuterung:

Für jede Bodenrichtwertzone ist eine lfd. Nummer vergeben und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Z.B. lfd. Nr. 2 Bodenrichtwert für Baugrundstücke mit ortüblicher Erschließung (Baugrundstücke mit abweichender Erschließung werden gesondert gekennzeichnet).

<u>Bodenrichtwert in DM/m²</u>	z.B.	<u>70</u>
<u>Bodenrichtwertgrundstück</u>		<u>B-W-o-GRZ=0,3-20m-600qm</u>
Entwicklungszustand:	B = Bauland, R = Rohbauland, E = Bauerwartungsland	
Art der baulichen Nutzung:	W = Wohnbauflächen, M= Mischbauflächen, S = Sonderbauflächen, G = Gewerbeflächen	
Bauweise:	o = offene Bauweise, g = geschlossene Bauweise	
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ = Grundflächenzahl	
20 m	= Grundstückstiefe	
600 qm	= durchschnittliche ortsübliche Grundstücksgröße	

Auskunft über die Bodenrichtwerte kann jeder Bürger bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Bodenrichtwertkarten sowie Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle erworben werden. Die vom Landesvermessungsamt zusammengestellten und veröffentlichten Übersichten über Bodenrichtwerte für den Freistaat Thüringen sind sowohl beim Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes als auch bei den Katasterämtern zu beziehen.

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

bis zu 50 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 500 DM
über 50 000 DM bis zu 250 000 DM	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 525 DM.

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über bebaute Grundstücke betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

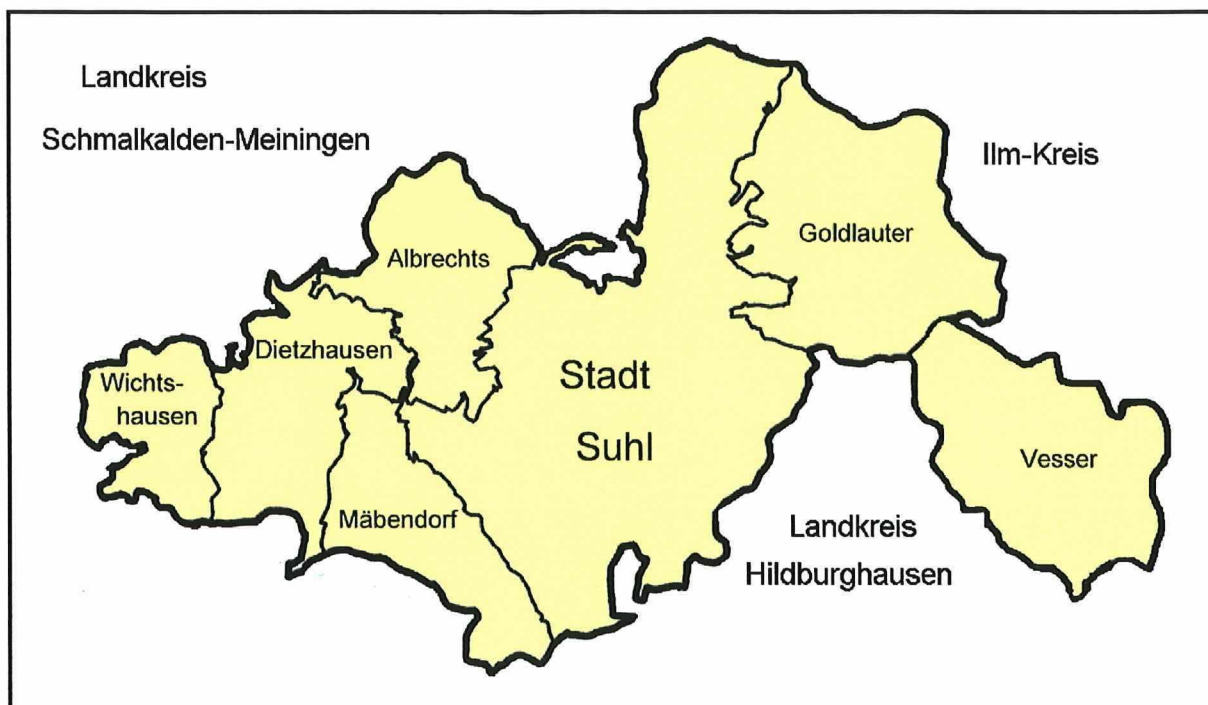
bis zu 250 000 DM	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM
über 250 000 DM bis zu 500 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 725 DM.

1.4 Angaben zur Kreisfreien Stadt Suhl

1.4.1 Regionaldaten

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.



1.4-1 Kreisfreie Stadt Suhl mit den Stadtteilen

Die Stadt Suhl hat 48.837 Einwohner¹. Mit einem Stadtgebiet von ca. 103 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 474 Einwohnern/km². Wie viele größere Städte hat Suhl seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser betrug im Jahr 2000 0,75 % bezogen auf das Jahr 1999.

1.4-2 Statistische Daten der Stadtteile			
Stadtteil	Wohnbevölkerung	Fläche in km ²	Einwohner/km ²
Suhl	41.804	40,1	1042
Albrechts	1.461	9,7	150
Dietzhausen	1.072	10,7	100
Goldlauter	2.956	17,1	173
Mäbendorf	693	9,1	76
Vesser	235	10,3	23
Wichtshausen	616	6,0	102

¹ Statistische Landesamt; Stand 31.12.2000

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.

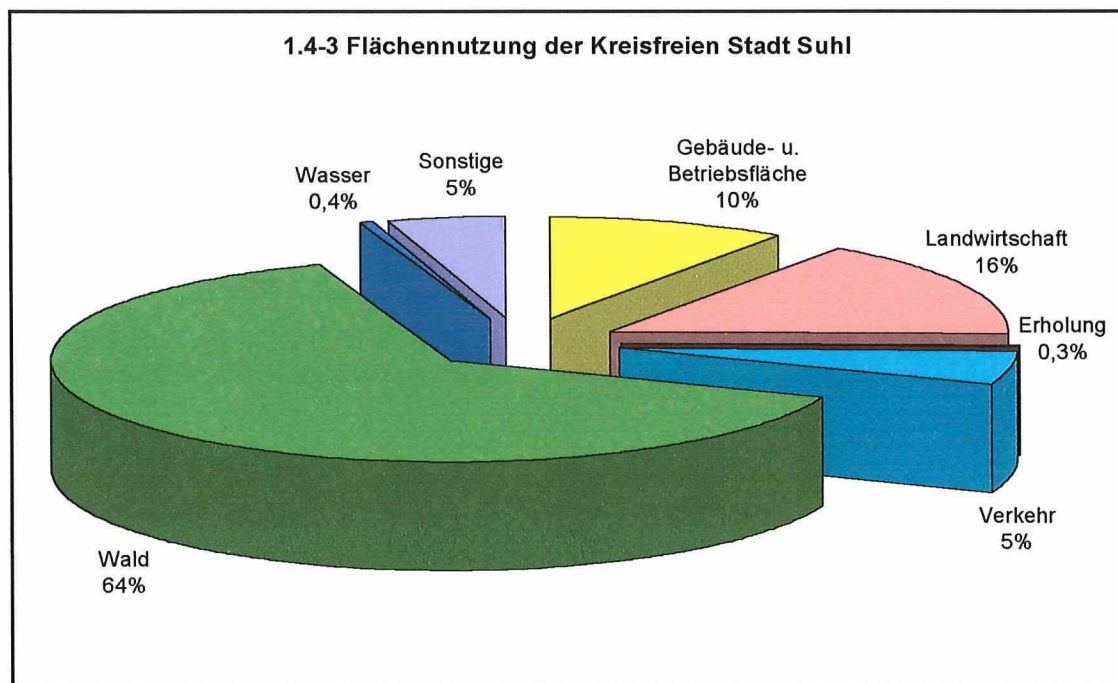
Die Stadt Suhl ist durch die Eisenbahnlinie Erfurt-Meiningen-Schweinfurt an das Netz der Deutschen Bahn, sowie durch die Bundesstrasse B247 an die Autobahn A4 (ca. 40 km) Dresden-Frankfurt angebunden. Die Verkehrsanbindung wird sich mit dem Neubau der A71 und A73, die nordwestlich an Suhl vorbeiführen, erheblich verbessern. Das Teilstück der A71 Suhl-Erfurt, mit dem längsten Autobahntunnel Deutschlands, wird voraussichtlich Anfang 2003 fertiggestellt. Ein Sportflughafen ist im Norden der Stadt Suhl vorhanden.

Durch die zentrale Lage und die 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.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche der Kreisfreien Stadt Suhl:



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

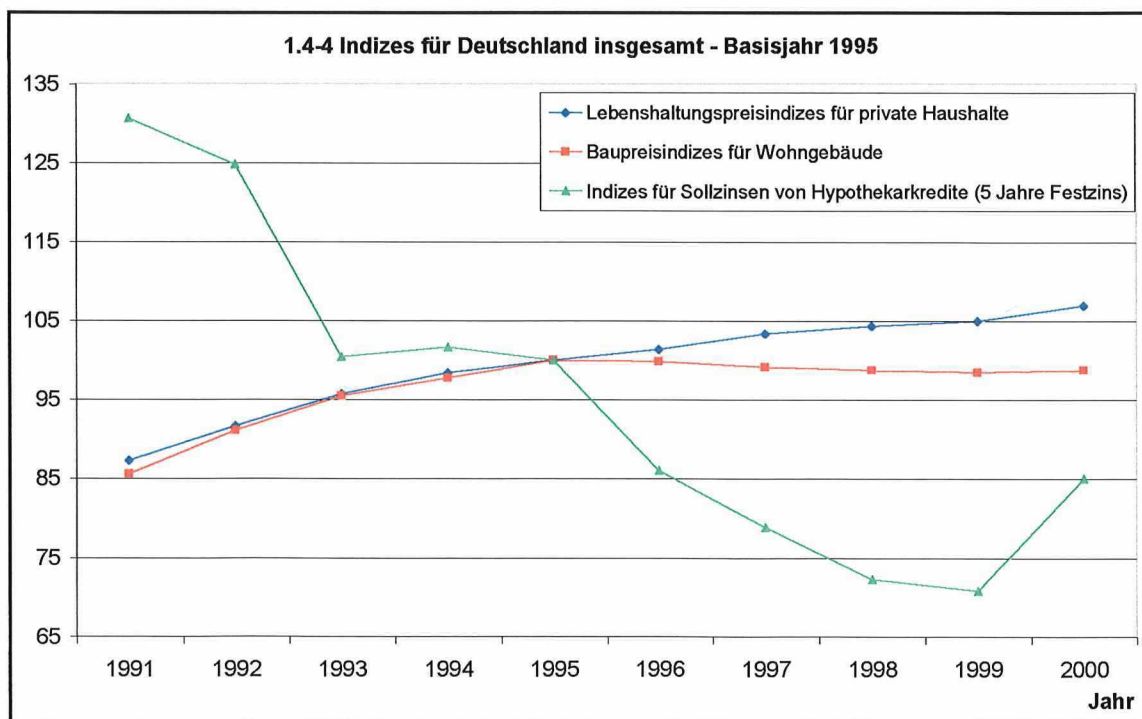
² Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes dargestellt. Alle Indexreihen werden auf der Basis 1995 = 100 dargestellt.



Die Entwicklung der Wirtschaft nach 1990 war in der Kreisfreien Stadt Suhl gekennzeichnet vom Strukturwandel in der Industrie und im Dienstleistungsbereich. Vor allem im verarbeitenden Gewerbe sank die Zahl der Arbeitsplätze erheblich. Hingegen war im Dienstleistungsbereich ein Aufschwung zu verzeichnen, der durch die neuen Anforderungen in der Gesellschaft sowie den Trend zur Ausgliederung von Unternehmensbereichen aus produzierenden Firmen bedingt wurde. Im sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis standen Ende 1999 etwa 20.231 Beschäftigte³.

Das vorhandene Arbeitsplatzangebot hat nicht nur für die Einwohner der Stadt Bedeutung sondern wird auch von den Bewohnern der Region genutzt. Ca. 46 % der Arbeitsplätze³ in der Stadt Suhl werden von auswärtigen Pendlern eingenommen.

Die Arbeitslosenquote³ der Stadt Suhl ist mit einer Quote von 14,5 % für das Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Es waren im Schnitt 4.118 Beschäftigte im Berichtsjahr arbeitslos.

Die Zahl der Bauanträge⁴ ist in der Stadt Suhl von 507 im Jahr 1999 auf 487 im Jahr 2000 gefallen. Dies entspricht einem leichten Rückgang von 3,9 %. Die Bauanzeigen sind im gleichen Zeitraum um 37,7 % von 61 auf 38 gesunken.

Der Fremdenverkehr³ ist für die Kreisfreie Stadt Suhl ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Im Berichtsjahr 2000 sind 262.603 Übernachtungen, bei einer Kapazität von insgesamt 2059 Betten, gezählt worden. Dies entspricht einer Auslastungsquote von 41,6 %.

³ Stadtentwicklungskonzept der Stadt Suhl

⁴ Bauamt der Stadt Suhl

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den Erwerbsvorgängen, die bis zum 01.07.2001 in der Kaufpreissammlung registrierten worden sind. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

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

Hinweise:

- 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 Aufsummierung nicht immer der ausgewiesenen Gesamtsumme von 100 % entspricht.
- Die Prozentangaben im Begleittext sind auf ganze Prozentzahlen gerundet.

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich des Katasterämter Suhl und Ilmenau wurden im Berichtsjahr für das Gebiet der Kreisfreien Stadt

497 Erwerbsvorgänge

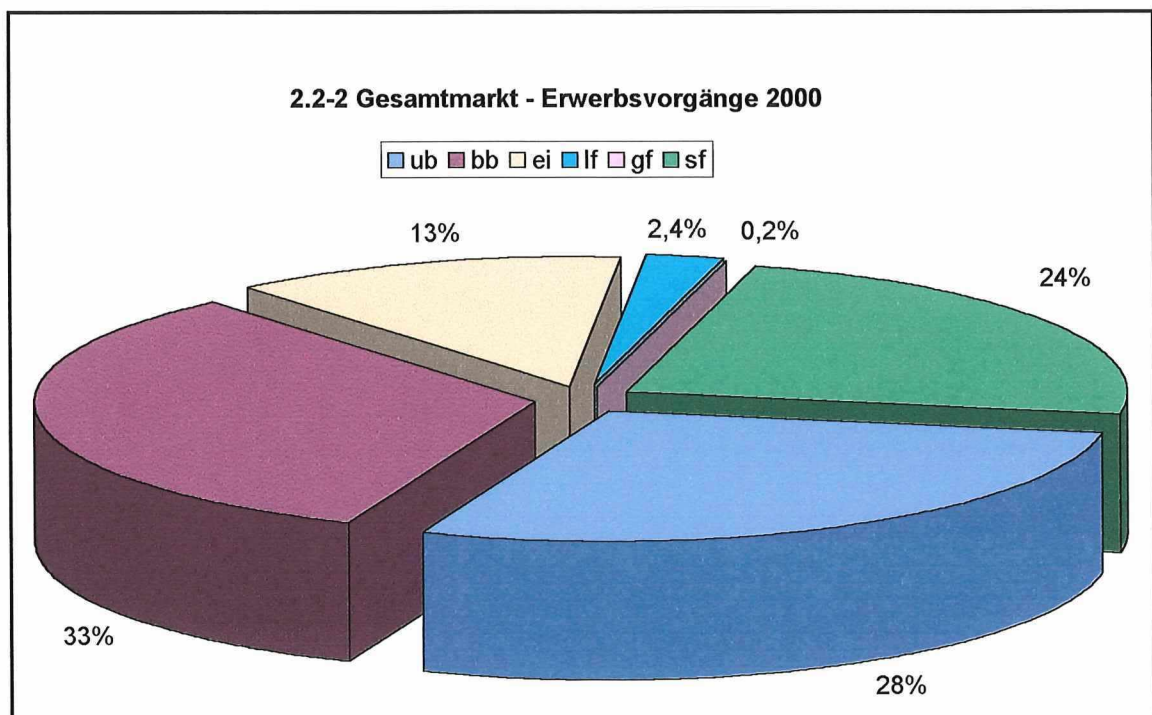
in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein leichter Rückgang um 4 % zu verzeichnen.

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

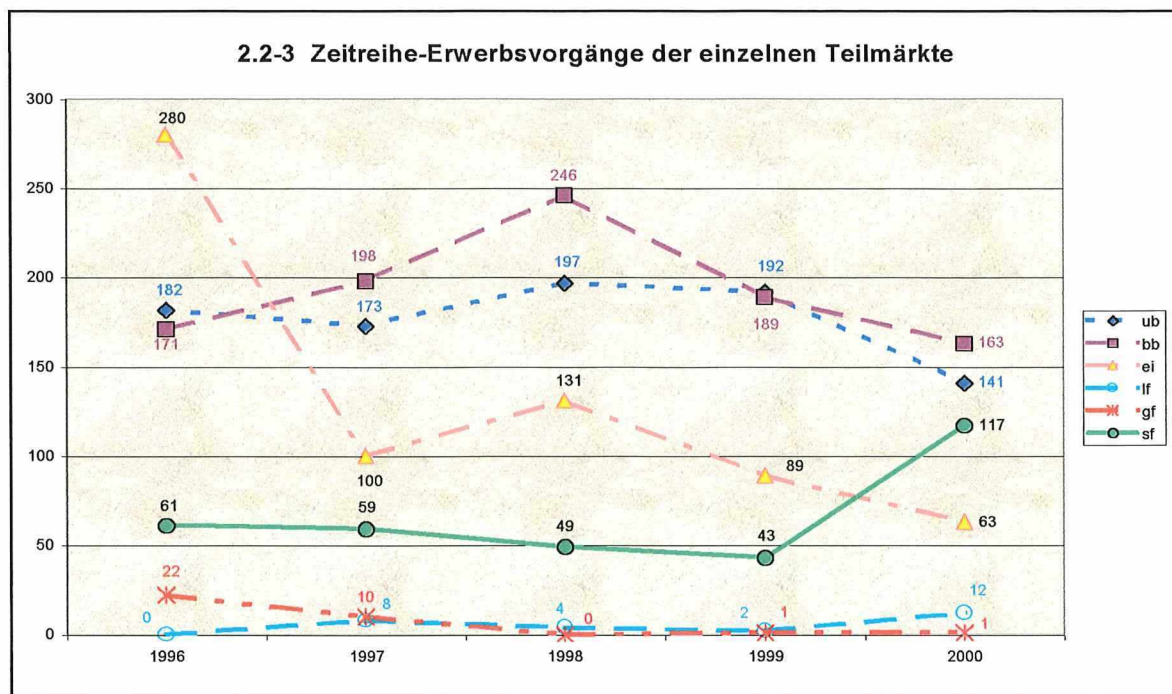
2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	141	28,4	192	-26,6	↘
Bebaute Grundstücke	163	32,8	189	-13,8	↘
Eigentumswohnungen	63	12,7	89	-29,2	↘
Land- und Forstwirtschaft	12	2,4	2	500,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	1	0,2	1	0,0	→
Sonstige Flächen	117	23,5	43	172,1	↗
Summe / Veränderung	497	100	516	-3,7	↘

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2000 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.



Die Grafik zeigt die zeitliche Entwicklung der Erwerbsvorgänge für die einzelnen Teilmärkte von 1996 bis 2000.



In den wichtigsten Teilmärkten Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen ist für das Berichtsjahr wieder ein Rückgang der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen. Dabei ist der Rückgang bei dem Teilmarkt Eigentumswohnungen seit 1998 mit über 51 % am deutlichsten ausgefallen. Der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke hat über den Auswertzeitraum die geringsten Schwankungen aufzuweisen, wobei der Rückgang von 1999 auf 2000 mit 29 Erwerbsvorgängen doch deutlich ausfällt. Der Teilmarkt Bebaute Grundstücke ist nach seinem Hoch im Jahr 1998 mit 246 Erwerbsvorgängen im Berichtsjahr unter den Wert von 1996 gefallen. Der deutliche Anstieg bei den Sonstigen Flächen ist darauf zurückzuführen, dass für den Autobahnbau verstärkt Flächen (ca. 50 % der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt) von der DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und bau GmbH) aufgekauft wurden. Das Gleiche gilt, wenn auch nur in geringen Maße, auch für die Landwirtschaftlichen Flächen.

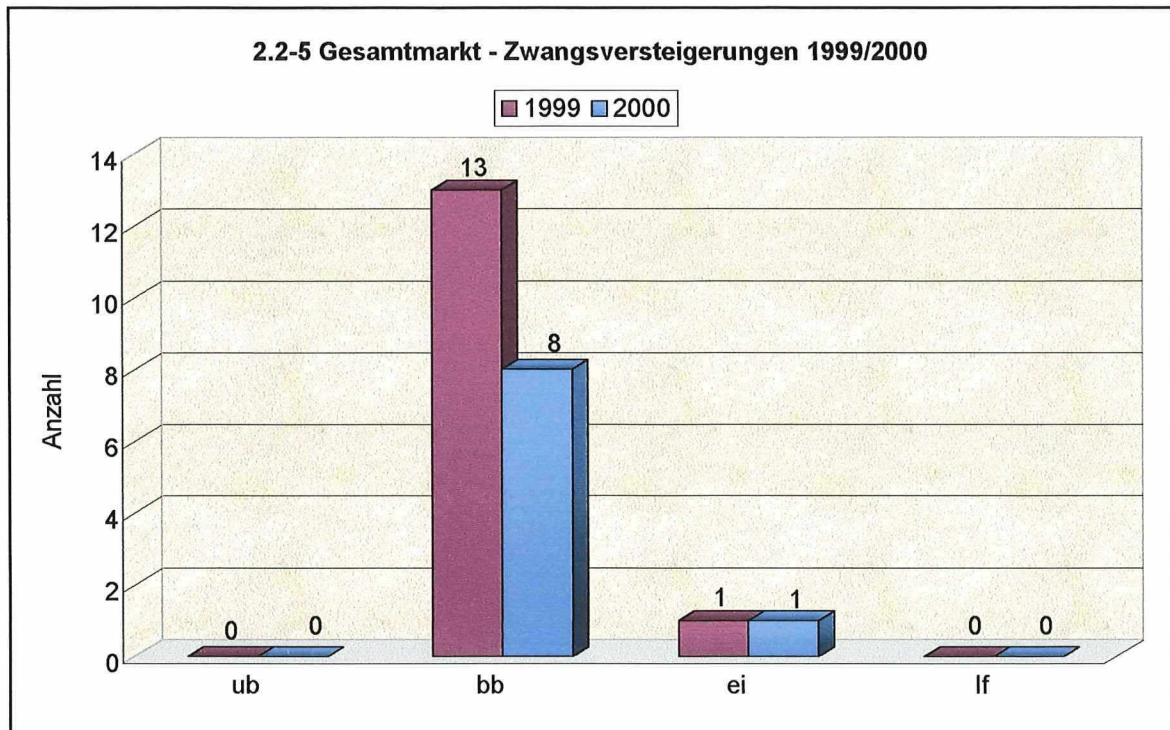
Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert.

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

2.2-4 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	133	28,5	177	-24,9	↘
Bebaute Grundstücke	152	32,5	175	-13,1	↘
Eigentumswohnungen	62	13,3	88	-29,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	11	2,4	2	450,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	1	0,2	1	0,0	→
Sonstige Flächen	108	23,1	41	163,4	↗
Summe / Veränderung	467	100	484	-3,5	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 1999 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist im Teilmarkt Bebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr von 13 auf 8 gefallen. Der Gesamtmarkt für Zwangsversteigerungen ist nur schwach ausgeprägt, wie man an der geringen Zahl der Verträge erkennen kann. Somit sind keine Rückschlüsse auf die Entwicklung zulässig.

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

2.2-6 Gesamtmarkt - Erbbauverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	0	0	0,0	→
Bebaute Grundstücke	0	3	-100,0	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	0	3	-100,0	↘

Der Teilmarkt Erbbauverträge ist im Berichtsjahr auf eine Anzahl von 0 Erbbauverträgen gesunken. Auch in den vorherigen Jahren war das Instrument des Erbbaues nicht gefragt. Somit spielt das Erbaurecht als wirtschaftliche Alternative zum Kauf von Grundstücken in der Kreisfreien Stadt Suhl keine Rolle.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Suhl ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von

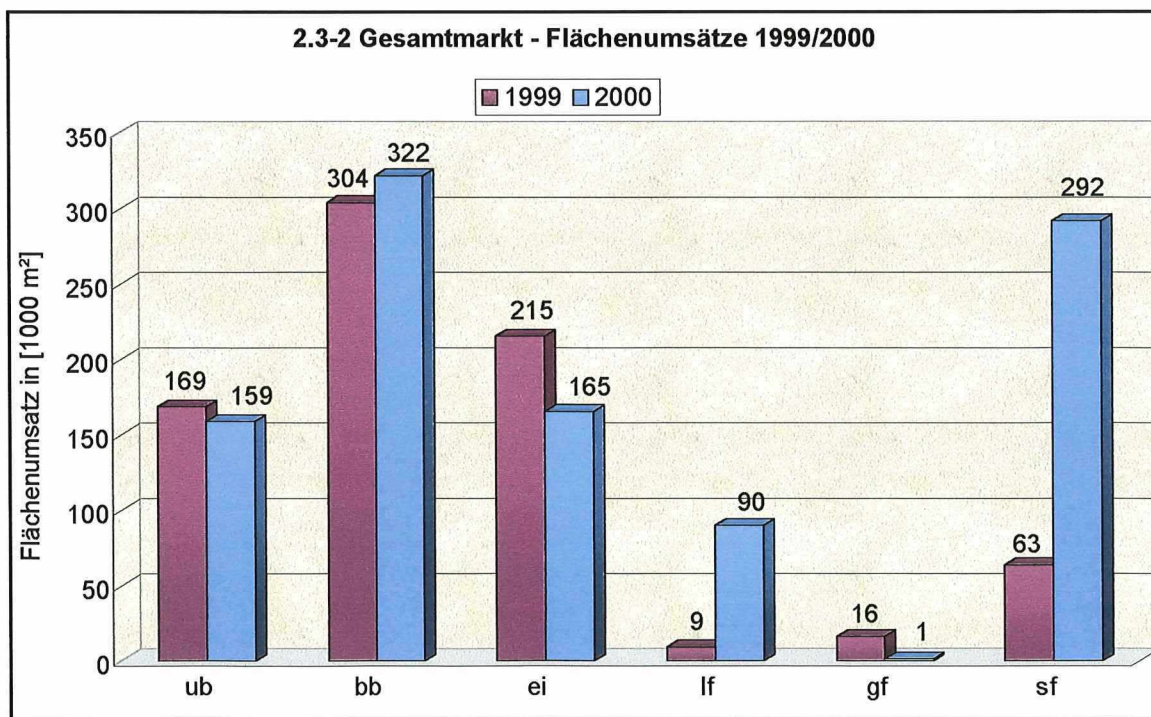
1.028.400 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung um 32 %.

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

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	158,8	15,4	168,5	-5,8	↘
Bebaute Grundstücke	321,8	31,3	303,8	5,9	↗
Eigentumswohnungen	165,3	16,1	215,4	-23,3	↘
Land- und Forstwirtschaft	89,8	8,7	9,1	890,1	↗
Gemeinbedarfsflächen	1,010	0,1	16,2	-93,8	↘
Sonstige Flächen	291,7	28,4	63,4	359,9	↗
Summe / Veränderung	1.028,4	100	776,5	32,4	↗



Im Teilmarkt Bebaute Grundstücke hat sich der Flächenumsatz im Berichtsjahr leicht um 6 % erhöht. Der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke zeigt sich stagnierend bis leicht fallend. Bei dem Teilmarkt Eigentumswohnungen ist der Flächenumsatz im Berichtsjahr zum Vorjahr wieder gefallen und diesmal um 23 %. Die Steigerung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten Land- und Forstwirtschaft sowie der Sonstigen Flächen schlägt sich auch in einer Steigerung bei den Flächenumsätzen nieder.

2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2000 mit

68 Millionen DM

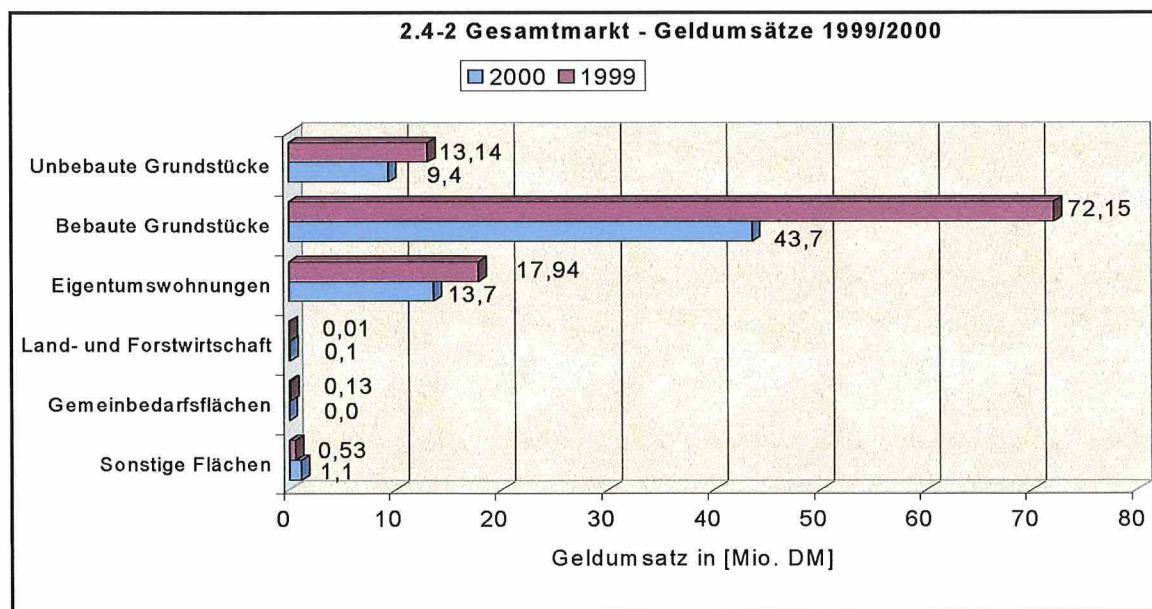
den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 35 %.

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

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2000 dargestellt.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	9,4	13,9	13,1	-28,3	↘
Bebaute Grundstücke	43,7	64,3	72,2	-39,4	↘
Eigentumswohnungen	13,7	20,1	17,9	-23,8	↘
Land- und Forstwirtschaft	0,051	0,1	0,007	671,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,001	0,001	0,129	-99,4	↘
Sonstige Flächen	1,100	1,6	0,535	105,7	↗
Summe / Veränderung	68,0	100	103,9	-34,6	↘



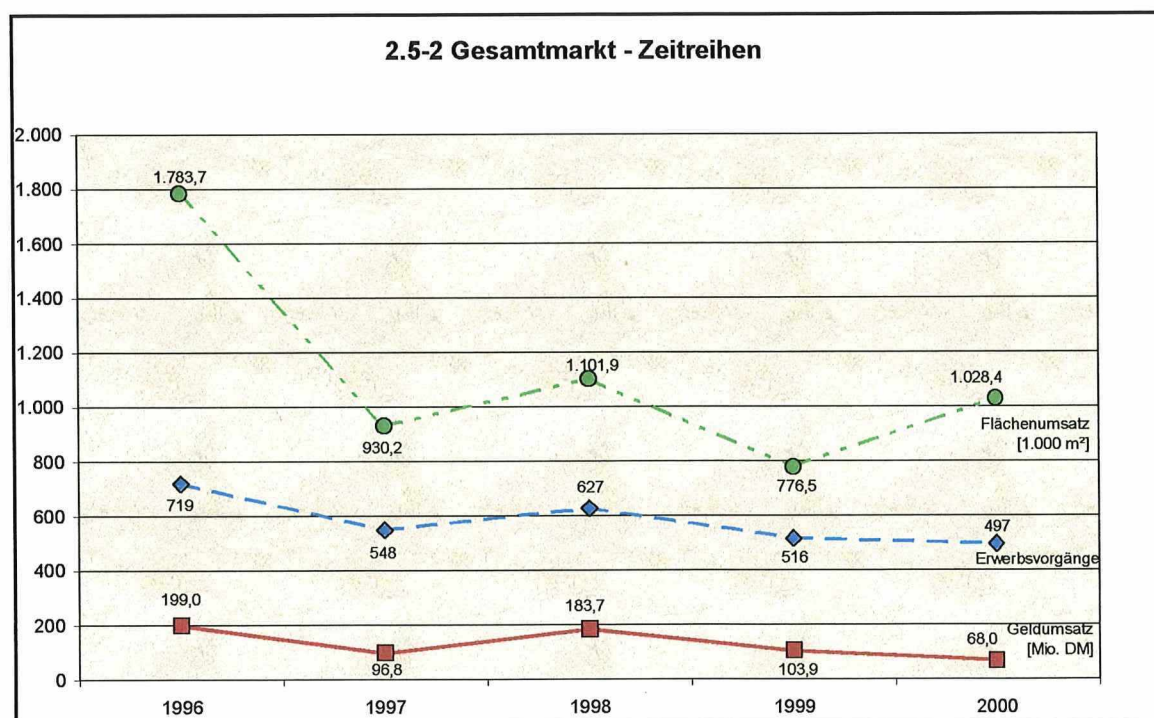
Ist der Rückgang der Geldumsätze des wichtigen Teilmarktes Bebaute Grundstücke, mit einem Anteil von 64 %, im Jahre 1999 noch mit ungewöhnlichen Immobilienverkäufen mit hohen Umsätzen begründet gewesen, so ist der Rückgang im Berichtsjahr mit ca. 40 % ohne besonderen Grund sehr stark ausgefallen. Der Rückgang in dem Teilmarkt Unbebaute Grundstücke ist mit 28 % auf 9,4 Mio. DM wesentlich stärker ausgefallen als im Vorjahr. Der Teilmarkt Eigentumswohnungen erfährt im Berichtsjahr wiederum einen Rückgang um 24 % auf 13,7 Mio. DM. Die Steigerungen bei den Kauffällen und bei den Flächenumsätzen in den Teilmärkten Land- und Forstwirtschaft und sonstigen Flächen fallen prozentual zum Vorjahr sehr hoch aus, haben aber auf Grund der geringen Bodenpreise als absolute Zahlen keine große Auswirkungen auf den Geldumsatz.

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	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Erwerbsvorgänge	719	548	627	516	497
Veränderung zum Vorjahr [%]		-23,8	14,4	-17,7	-3,7
Flächenumsatz [1.000 m²]	1.783,7	930,2	1.101,9	776,5	1.028,4
Veränderung zum Vorjahr [%]		-47,9	18,5	-29,5	32,4
Geldumsatz [Mio. DM]	199,0	96,8	183,7	103,9	68,0
Veränderung zum Vorjahr [%]		-51,3	89,7	-43,4	-34,6



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. Des weiteren wirkt sich die rückläufige Bevölkerungsentwicklung (siehe Abschnitt 1.4.1) negativ auf den Grundstücksmarkt aus. Nach einer leichten Erholung im Jahr 1998 sind die Umsatzzahlen 1999 teilweise unter denen von 1997 zurückgegangen. Die deutliche Zunahme der Geldumsätze im Jahr 1998 ist durch Immobilienverkäufe mit hohem Marktwert zu begründen. Das Berichtsjahr 2000 weist eine uneinheitliche Entwicklung in den einzelnen Kenngrößen aus. Die deutliche Zunahme des Flächenumsatzes, die sich auf eine Steigerung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten Land- und Forstwirtschaft und Sonstigen Flächen stützt, wirkt sich nicht positiv auf die Kenngrößen Geldumsatz und Erwerbsvorgänge aus. Die teilweise starken Rückgänge in den Teilmärkten Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen lassen den Geldumsatz und die Erwerbsvorgänge weiter zurückgehen und erreichen mit 68 Mio. DM und 497 Kauffällen einen Tiefststand.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

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

3.1 Unbebaute Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes Unbebaute Grundstücke werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **geschäftliche Nutzung**
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **gewerbliche Nutzung**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **sonstige Nutzung**
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

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

3.1-1 Unbebaute Grundstücke-Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land	Stadt	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	40	4	10	21	75
Geschäftliche Nutzung	1	0	1	0	2
Gewerbliche Nutzung	4	0	12	3	19
Sonstige Nutzung	21	2	14	8	45
Summe	66	6	37	32	141
Anteil [%]	46,8	4,3	26,2	22,7	100

3.1-2 Unbebaute Grundstücke-Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land	Stadt	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	55	0	10	10	75
Geschäftliche Nutzung	1	0	1	0	2
Gewerbliche Nutzung	13	0	2	4	19
Sonstige Nutzung	34	0	7	4	45
Summe	103	0	20	18	141
Anteil [%]	73,0	0,0	14,2	12,8	100

Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 47 % und als Haupterwerber mit einem Anteil von 73 % das Marktgeschehen wesentlich. Die Stadt Suhl hat sich mit 26 % bei den Veräußerungen und mit 14 % bei den Erwerbungen am Markt, gegenüber dem Vorjahr, deutlich stärker engagiert. Die Bedeutung der sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) ist mit 23 % der Veräußerungen und mit 13 % der Erwerbungen am Markt zurückgegangen. Der Bund und das Land spielen in diesem Teilmarkt keine wesentliche Rolle.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2000 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Unbebaute Grundstücke-Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	71	2	0	0	2	75	53,2
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	1,4
Gewerbliche Nutzung	17	2	0	0	0	19	13,5
Sonstige Nutzung	43	2	0	0	0	45	31,9
Summe	133	6	0	0	2	141	100
Anteil [%]	94,3	4,3	0,0	0,0	1,4	100	

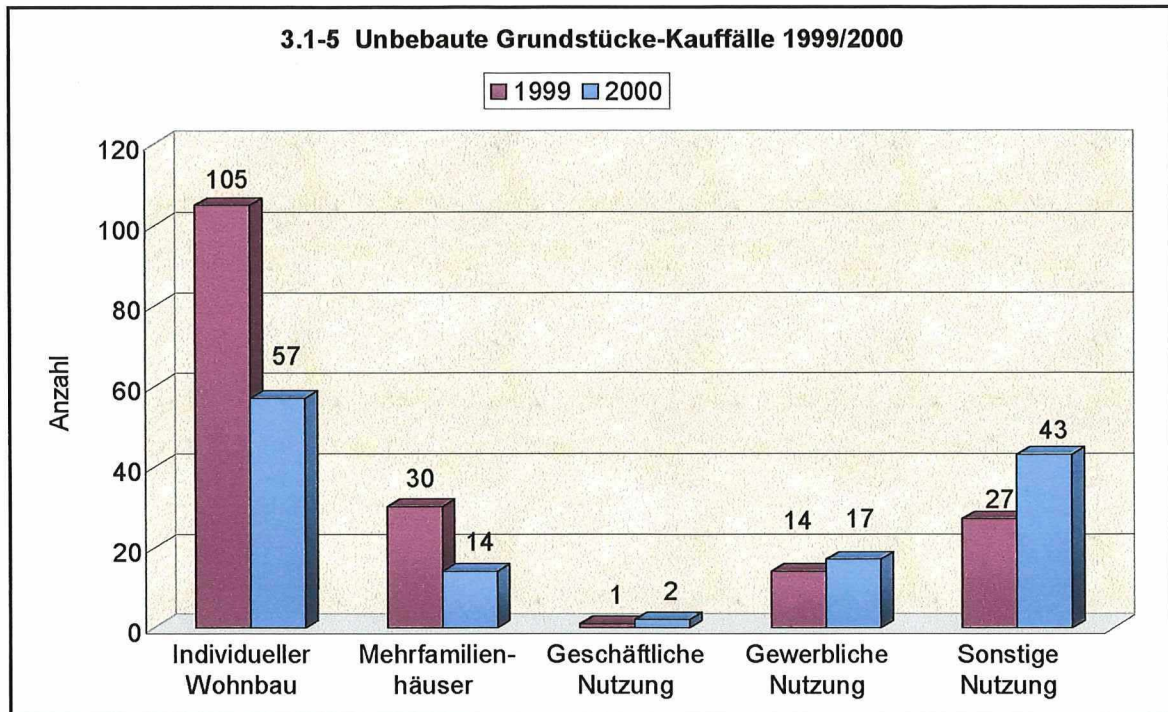
Mit einem Anteil von 94 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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

3.1-4 Unbebaute Grundstücke-Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	57	42,9	105	-45,7	↘
Mehrfamilienhäuser	14	10,5	30	-53,3	↘
Geschäftliche Nutzung	2	1,5	1	100,0	↗
Gewerbliche Nutzung	17	12,8	14	21,4	↗
Sonstige Nutzung	43	32,3	27	59,3	↗
Summe / Veränderung	133	100	177	-24,9	↘

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

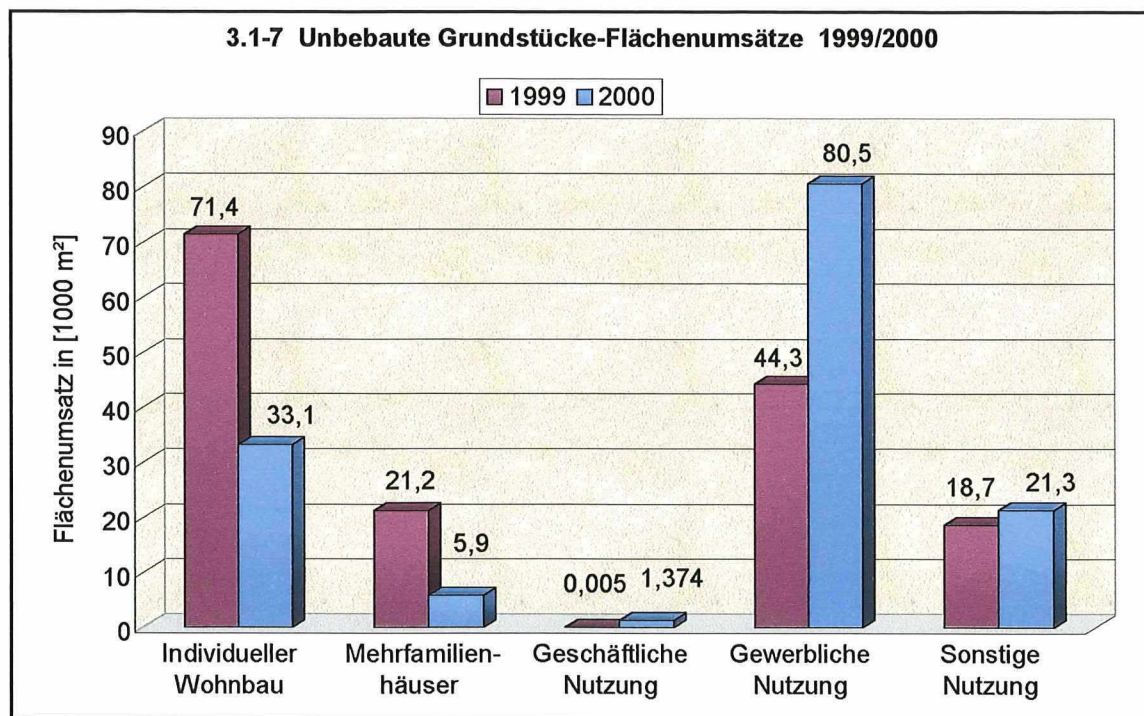


Wie schon im Gesamtmarkt angedeutet, ist die Zahl der Kauffälle der Unbebauten Grundstücke um 25 % gesunken. Dabei hat der Markt sehr unterschiedlich reagiert. Die Teilmärkte Individueller Wohnbau und Mehrfamilienhäuser haben sehr starke Einbrüche erlitten. Sie sind um 46 % bzw. um 53 % zurückgegangen. Dagegen ist die Zahl der Kauffälle im Teilmarkt Gewerbliche Nutzung um 21 % auf 17 und im Teilmarkt Sonstige Nutzung um 59 % auf 43 gestiegen. Im Grundstücksmarktbericht 1999 waren die Veränderungen genau gegenläufig (somit ist kein Trend zu erkennen). Der Teilmarkt Geschäftliche Nutzung spielt derzeit keine Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Unbebaute Grundstücke- Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	33,1	23,3	71,4	-53,6	↘
Mehrfamilienhäuser	5,9	4,1	21,2	-72,3	↘
Geschäftliche Nutzung	1,374	1,0	0,005	27.380,0	↗
Gewerbliche Nutzung	80,5	56,6	44,3	82,0	↗
Sonstige Nutzung	21,3	15,0	18,7	14,1	↗
Summe / Veränderung	142,2	100	155,6	-8,6	↘

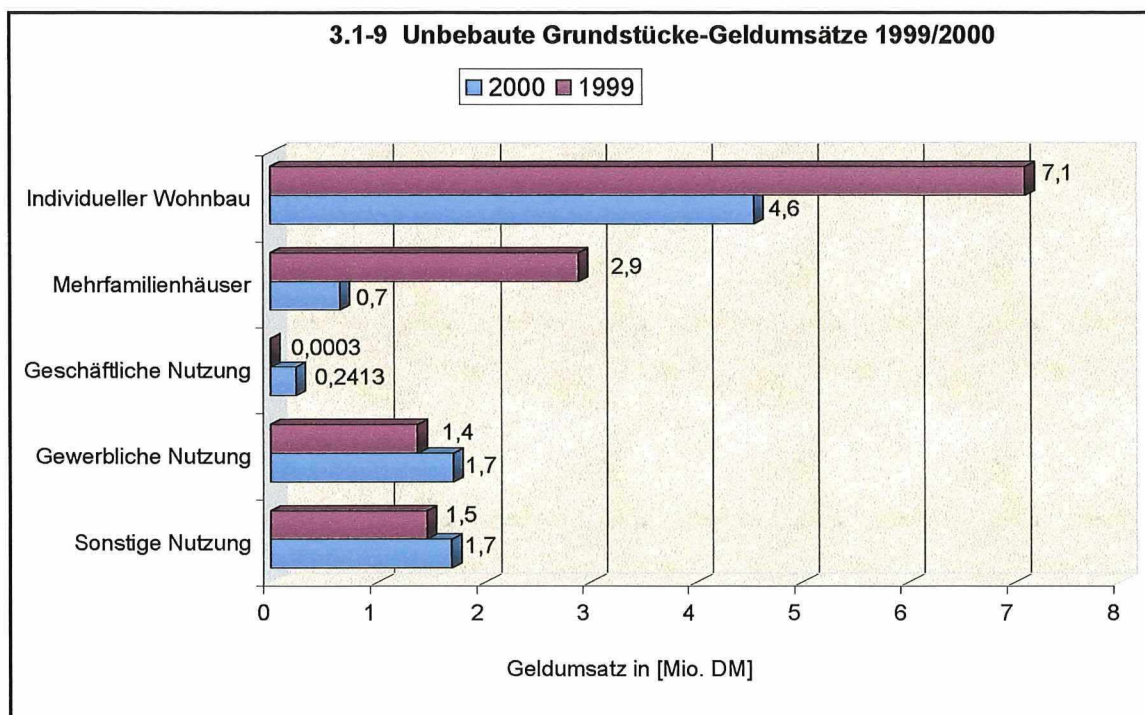


Der Hauptflächenumsatz wurde im Berichtsjahr im Teilmarkt Gewerbliche Nutzung mit 57 % erzielt. Der Flächenumsatz im Individuellen Wohnbau sank über die Hälfte auf 33.100 m². Drastisch brach auch der Flächenumsatz im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser um mehr als 2/3 auf 5.900 m² ein. Dagegen verdoppelte sich der Flächenumsatz im Teilmarkt Gewerbliche Nutzung auf 80.500 m². Der Flächenumsatz im Teilmarkt Sonstige Nutzung stieg leicht an.

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

3.1-8 Unbebaute Grundstücke-Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	4,55	51,4	7,11	-35,9	↘
Mehrfamilienhäuser	0,65	7,4	2,89	-77,4	↘
Geschäftliche Nutzung	0,24	2,7	0,0003	76.494,3	↗
Gewerbliche Nutzung	1,71	19,3	1,38	24,1	↗
Sonstige Nutzung	1,70	19,2	1,46	15,9	↗
Summe / Veränderung	8,86	100	12,85	-31,0	↘



Der Rückgang beim Geldumsatz ist mit 31 % wesentlich stärker ausgefallen als der Rückgang beim Flächenumsatz mit 9 %. Wesentlich dazu beigetragen haben die Teilmärkte Individueller Wohnbau mit einem Rückgang von 36 % und Mehrfamilienhäuser mit einem Rückgang von 77 %. Die Steigerungen in den Teilmärkten Gewerbliche Nutzung um 24 % und Sonstige Nutzung um 16 % konnten den Rückgang nicht ausgleichen.

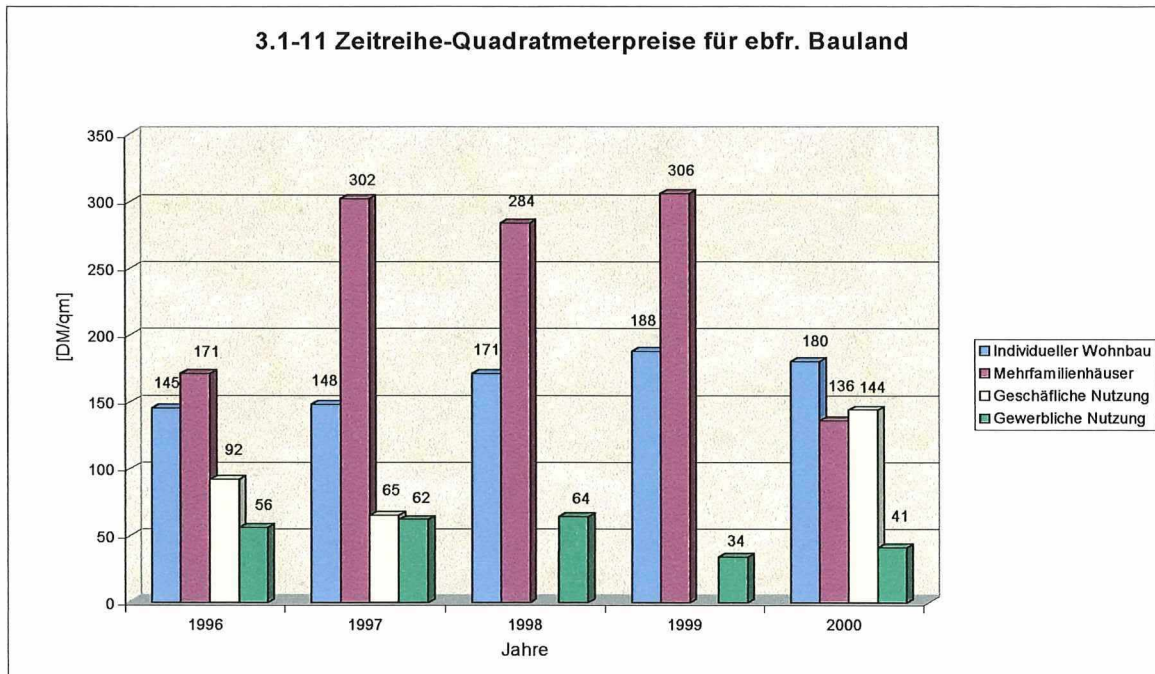
In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2000 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge (nach BauGB und Kommunalabgabengesetz) bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn die Erschließungsbeiträge noch zu entrichten sind.

Die Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten ist in der Stadt Suhl weiter rückläufig. Im Berichtsjahr wurde im Marktsegment der erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücke je ein Kauffall im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser und im Teilmarkt Sonstige Nutzung verzeichnet. Somit ist eine statistische Aussage für das Berichtsjahr über dieses Marktsegment nicht möglich. Aus den wenigen auswertbaren Daten lässt sich für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ein Kaufpreis von 75 DM/m², für den Teilmarkt Sonstige Nutzung ein Kaufpreis von 43 DM/m² angeben. Für den Teilmarkt Individueller Wohnbau kann ein Kaufpreis von 68 DM/m² nur aus Kauffällen der letzten Jahre abgeleitet werden. Bei den anderen Teilmärkten wurden keine Veräußerungen in den letzten Jahren verzeichnet.

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [DM/m²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rung [%]
Individueller Wohnbau	36	44	-18,2	649	554	17,0	180	188	-4,3
Mehrfamilienhäuser	3	6	-50,0	300	1.033	-71,0	136	306	-55,6
Geschäftliche Nutzung	2	0	k.A.	687	k.A.	k.A.	144	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	6	5	20,0	1.276	1.498	-14,9	41	34	20,6
Sonstige Nutzung	10	16	-37,5	811	577	40,6	159	119	33,6
Summe / Änderung	57	71	-19,7						

3.1-11 Zeitreihe-Quadratmeterpreise für ebfr. Bauland



Der Markt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ist deutlicher ausgeprägt als für die erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücke. Aber auch in diesem Marktsegment ist ein Rückgang um 18 % auf 57 Verkaufsfälle im Berichtsjahr zu verzeichnen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis eines erschließungsbeitragsfreien und baureifen Grundstückes im Teilmarkt Individueller Wohnbau hat, nachdem er in den letzten Jahre stetig angestiegen ist, einen leichten Rückgang um 4 % auf 180 DM/m² hinzunehmen. Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ist der Quadratmeterpreis im Berichtsjahr im Vergleich zu den Vorjahren, wo er sich um die 300 DM/m² bewegt hat, deutlich zurückgegangen. Er unterschreitet mit 136 DM/m² den Quadratmeterpreis des Teilmarktes Individueller Wohnbau doch deutlich. Wobei sich aus der geringen Anzahl von 3 Verkäufen gegenüber den 36 Verkäufen im Teilmarkt Individueller Wohnbau eine Tendenz nicht ableiten lässt. Auch im Teilmarkt Geschäftliche Nutzung sind über mehrere Jahre nur wenige Verkaufsfälle (7 Stück) und in den Jahren 1998 und 1999 keine Verkaufsfälle registriert und ausgewertet worden. Eine statistische Aussage lässt sich deshalb über diesen Teilmarkt nicht treffen. Im Berichtsjahr betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 144 DM/m².

Der Teilmarkt Gewerbliche Nutzung ist über den Auswertzeitraum mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 41 DM relativ konstant geblieben. Im Teilmarkt Sonstige Grundstücke, zu denen Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Garagen, Stellplätze und die nicht in die verschiedenen preisbestimmenden Grundstücksarten einteilbaren Baugrundstücke gehören, hat sich in dem oben betrachteten Zeitraum ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von ca. 53 DM/m² etabliert.

3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

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

3.2-1 Bebaute Grundstücke-Anlass des Eigentumsübergangs

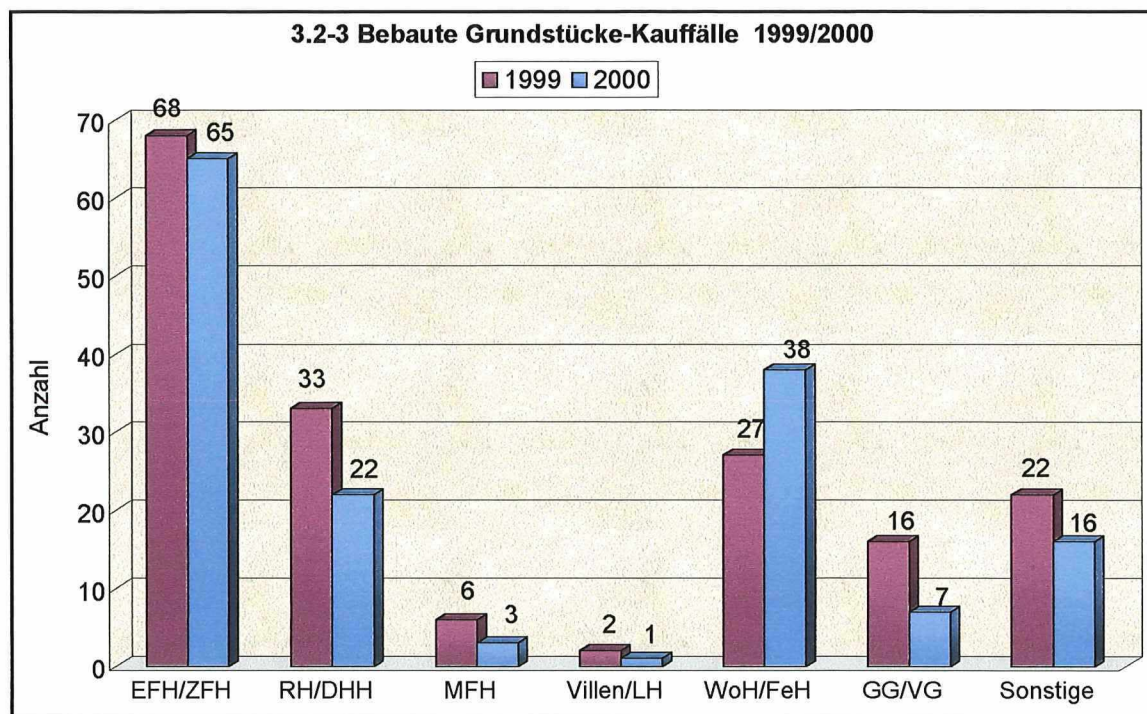
Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	65	0	0	3	1	69	42,3
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	22	0	0	1	2	25	15,3
Mehrfamilienhäuser	3	0	0	0	0	3	1,8
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,6
Wochenend- u. Ferienhäuser	38	0	0	0	0	38	23,3
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	7	0	0	0	0	7	4,3
Sonstige	16	0	0	4	0	20	12,3
Summe	152	0	0	8	3	163	100
Anteil [%]	93,3	0,0	0,0	4,9	1,8	100	

Im Berichtsjahr wechselte der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke durch Kauf, mit einem Anteil von 93 %, den Eigentümer. Dabei ging die Zahl der auswertbaren Kauffälle um 12 % von 173 im Vorjahr auf 152 im Berichtsjahr zurück. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ging im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr von 13 auf 8 zurück. Jedes fünfte Gebäude bei den Sonstigen Gebäudearten hat den Eigentümer durch Zwangsversteigerung gewechselt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (1999 zu 2000) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.

3.2-2 Bebaute Grundstücke-Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	65	42,8	68	-4,4	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	22	14,5	33	-33,3	↘
Mehrfamilienhäuser	3	2,0	6	-50,0	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,7	2	-50,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	38	25,0	27	40,7	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	7	4,6	16	-56,3	↘
Sonstige	16	10,5	22	-27,3	↘
Summe / Veränderung	152	100	174	-12,6	↘

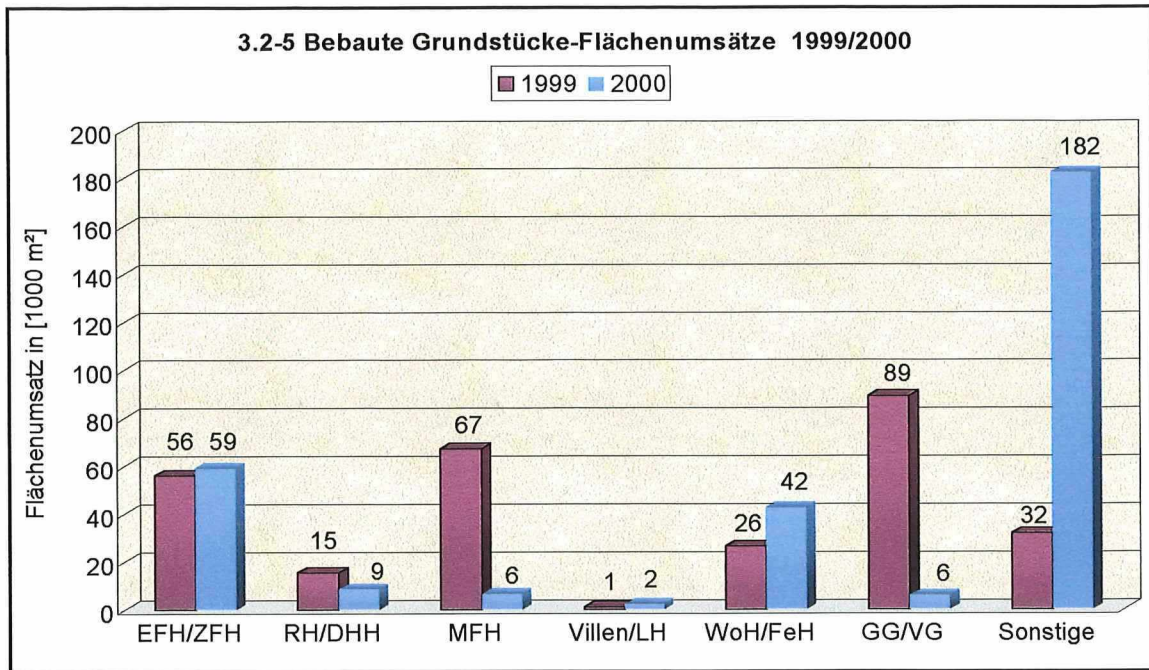


Die Anzahl der Kauffälle nahm bei allen Gebäudearten, außer bei den Wochenend- und Ferienhäuser, die einen Zuwachs von 41 % erfuhren, ab. Der größte Rückgang mit 56 % ist bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, gefolgt von den Mehrfamilienhäusern mit 50 % und den Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit 33 % zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 4 % nur leicht zurückgegangen. Insgesamt gingen die Kauffälle um 13 % auf 152 zurück.

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

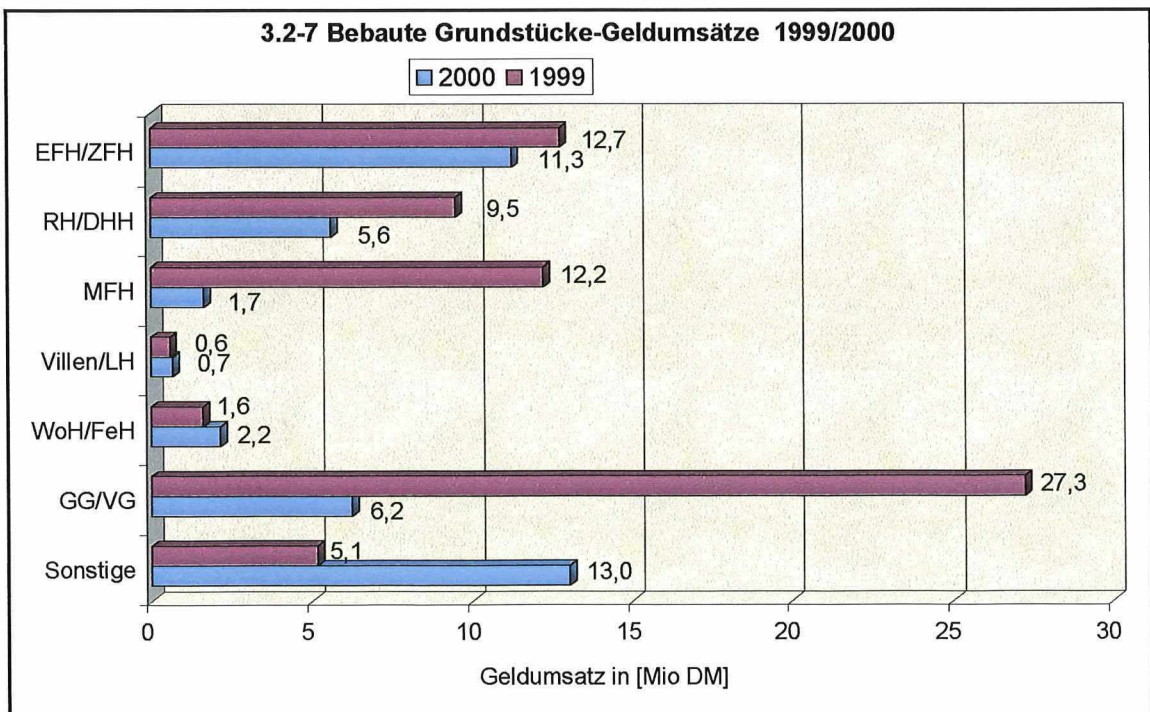
3.2-4 Bebaute Grundstücke-Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	58,7	19,2	56,0	4,8	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	8,5	2,8	15,4	-44,4	↘
Mehrfamilienhäuser	6,4	2,1	67,0	-90,5	↘
Villen u. Landhäuser	2,2	0,7	1,2	91,7	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	42,2	13,8	26,4	59,9	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	5,8	1,9	89,0	-93,5	↘
Sonstige	182,0	59,5	31,7	474,6	↗
Summe / Veränderung	305,9	100	286,6	6,7	↗



3.2-6 Bebaute Grundstücke-Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	11,25	27,7	12,74	-11,7
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	5,59	13,8	9,48	-41,0
Mehrfamilienhäuser	1,65	4,1	12,21	-86,5
Villen u. Landhäuser	0,67	1,7	0,58	14,6
Wochenend- u. Ferienhäuser	2,15	5,3	1,61	33,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	6,24	15,4	27,26	-77,1
Sonstige	13,02	32,1	5,15	152,8
Summe / Veränderung	40,57	100	69,03	-41,2



Die leichte Steigerung des Flächenumsatzes um 5 % bei der Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser setzt sich im Geldumsatz, der ein Rückgang um 12 % zu verzeichnen hat, nicht fort. Der Markt ist bei den Gebäudearten Mehrfamilienhäuser und Geschäfts- und Verwaltungsgebäude stark eingebrochen. Bei geringen Verkaufszahlen ging der Flächenumsatz um 91 % bzw. um 94 % und der Geldumsatz um 87 % bzw. 77 % zurück. Dagegen ist bei der Gebäudeart Wochenend- und Ferienhäuser im Berichtsjahr ein Aufschwung beim Flächenumsatz um 60 % und beim Geldumsatz um 33 % zu verzeichnen. Bei den Sonstigen Gebäuden wurde bei einer rückläufigen Anzahl der Kauffälle ein starker Anstieg im Flächenumsatz und Geldumsatz registriert.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen.

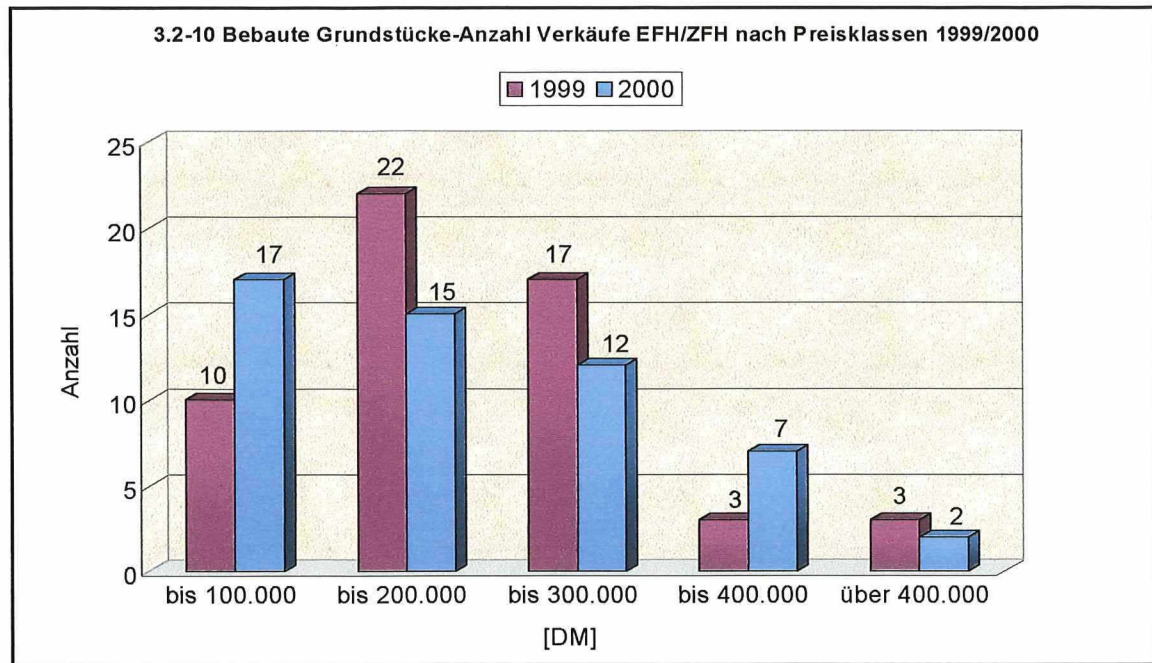
Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

3.2-8 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	46	86,8	43	790	155.155	-6,8	↘
1950 - 1990	2	3,8	9	868	218.500	-21,5	↘
nach 1990	5	9,4	3	856	435.561	23,1	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	53	100	55	799	183.999	-5,6	↘

3.2-9 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	17	32,1	10	742	49.723	16,2	↗
bis 200.000 DM	15	28,3	22	813	150.511	-1,2	↘
bis 300.000 DM	12	22,6	17	872	250.183	-1,1	↘
bis 400.000 DM	7	13,2	3	712	353.829	-1,3	↘
über 400.000 DM	2	3,8	3	1.046	585.000	12,1	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	53	100	55	799	183.999	-5,6	↘



Bei der Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Preisklassen hat sich im Berichtsjahr eine deutliche Verschiebung ergeben. Waren im Vorjahr noch 71 % aller Kauffälle in den Preissegmenten 200.000 DM-300.000 DM zu finden, so sind es in diesem Jahr nur noch 50%. Dagegen hat das Preissegment bis 100.000 DM eine Steigerung von 10 Kauffällen im Vorjahr auf 17 im Berichtsjahr erfahren.

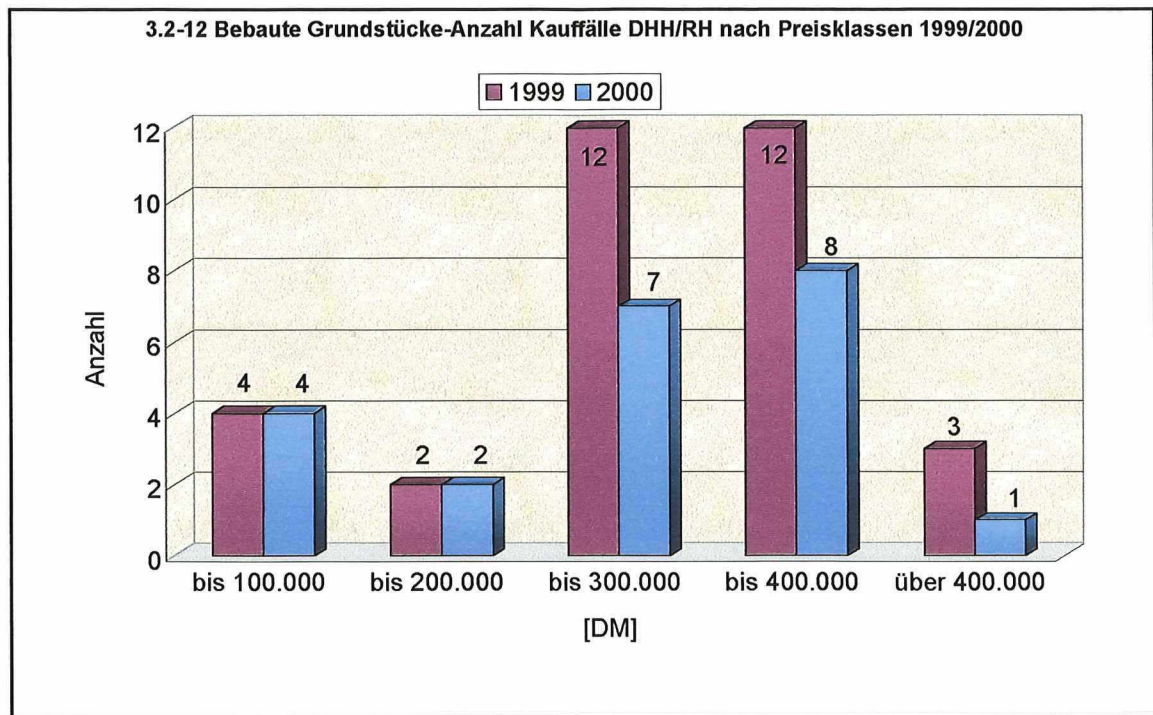
In der Baujahrsklasse vor 1950, in der mit 87 % die meisten Kauffälle registriert wurden, ist der durchschnittliche Kaufpreis um 7 % auf 155.000 DM gefallen. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle in der Baujahrsklasse 1950-1990, die einen Rückgang um 90 % zum Vorjahr zu verzeichnen hat, und in der Baujahrsklasse nach 1990, bei der schon im letzten Jahr nur 2 Kauffälle registriert wurden, kann eine verlässliche statistische Aussage über den durchschnittlichen Kaufpreis nicht getroffen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus beträgt in der Baujahrsklasse 1950-1990 218.000 DM und in der Baujahrsklasse ab 1990 435.000 DM.

Für das Berichtsjahr beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 184.000 DM. Damit ist der Kaufpreis um 5,6 % zum Vorjahr gefallen.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 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 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	4	18,2	4	568	55.000	-19,5 ↘
bis 200.000 DM	2	9,1	2	459	147.000	-18,6 ↘
bis 300.000 DM	7	31,8	12	421	273.285	9,7 ↗
bis 400.000 DM	8	36,4	12	265	344.000	-1,5 ↘
über 400.000 DM	1	4,5	3	275	410.000	-25,9 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	22	100	33	388	254.045	-11,5 ↘



Die Anzahl der Kauffälle bei der Gebäudeart Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist im Vergleich zum Vorjahr um 33 % auf 22 gesunken. Die Rückgänge sind nur in den Preissegmenten ab 300.000 DM zu verzeichnen. Der Durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhäuser oder einer Doppelhaushälfte liegt bei 254.000 DM. Dies sind knapp 12 % weniger als im Vorjahr.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- oder Zweifamilienhauses liegt um ca. 70.000 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.

Die Anzahl der Kauffälle bei der Gebäudeart Mehrfamilienhäusern ist im Berichtsjahr weiter zurückgegangen. Für die Auswertung liegen nur 3 Verkaufsfälle vor. Eine statistische Auswertung dieser wenigen Kauffälle ist nicht möglich. Der aus den Kauffällen gebildete Mittelwert liegt bei 550.000 DM.

In der folgenden Tabelle sind die besonderen Gebäudearten aufgezeigt.

3.2-13 Bebaute Grundstücke-Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts- jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	1	2	2.220	670.000	129,2	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	34	26	1.097	54.769	-11,4	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	6	14	860	906.666	-52,7	↘

3.3 Eigentumswohnungen

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

Mit einer Anzahl von 63 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahr 1999 waren es 88 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen weiteren Rückgang aus. Die Verringerung des Flächenumsatzes um 23 % und des Geldumsatzes um 24 % verdeutlichen die Rückläufigkeit (siehe auch Gesamtmarkt).

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.

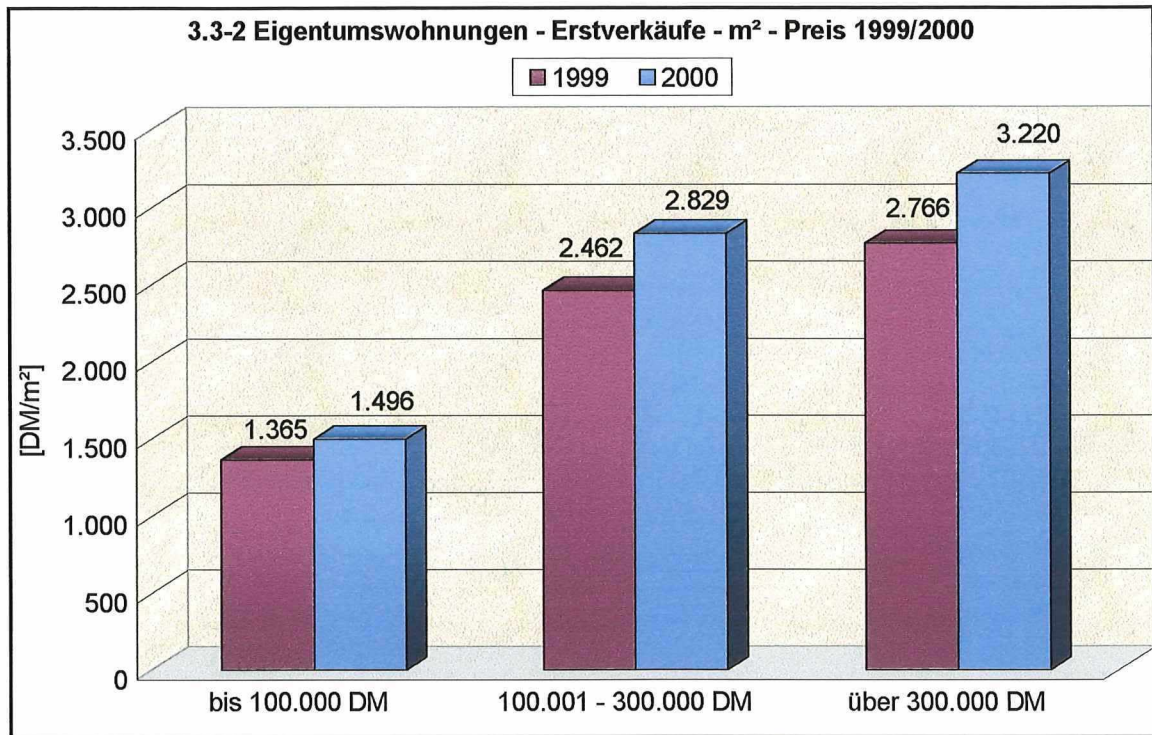
Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Eigentumswohnungen-Kauffälle nach Preisklassen

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	1	11	-90,9 ⬇	35	55	-36,4 ⬇	1.496	1.365	9,6 ⬆
Weiterverkäufe	2	1	100,0 ⬆	41	35	17,1 ⬆	1.423	1.071	32,9 ⬆
100.001 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	36	50	-28,0 ⬇	76	85	-10,6 ⬇	2.829	2.462	14,9 ⬆
Weiterverkäufe	11	8	37,5 ⬆	86	66	30,3 ⬆	2.282	2.899	-21,3 ⬇
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	9	10	-10,0 ⬇	120	134	-10,4 ⬇	3.220	2.766	16,4 ⬆
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	46	71	-35,2 ⬇	84	87	-3,4 ⬇	2.877	2.335	23,2 ⬆
Weiterverkäufe	13	9	44,4 ⬆	79	62	27,4 ⬆	2.150	2.696	-20,3 ⬇

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.



3.3-3 Eigentumswohnungen-Kauffälle nach Baujahrsklassen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	8	14	-42,9 ↘	84	90	-6,7 ↘	2.569	2.825	-9,1 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	7	24	-70,8 ↘	61	68	-10,3 ↘	2.033	1.712	18,8 ↗
Weiterverkäufe	5	5	0,0 →	71	62	14,5 ↗	1.868	2.036	-8,3 ↘
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	31	33	-6,1 ↘	89	101	-11,9 ↘	3.147	2.580	22,0 ↗
Weiterverkäufe	8	4	100,0 ↗	83	62	33,9 ↗	2.326	3.521	-33,9 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	46	71	-35,2 ↘	84	87	-3,4 ↘	2.877	2.335	23,2 ↗
Weiterverkäufe	13	9	44,4 ↗	79	62	27,4 ↗	2.150	2.696	-20,3 ↘

3.3 Eigentumswohnungen

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

Mit einer Anzahl von 63 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahr 1999 waren es 88 Kauf-fälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen weiteren Rückgang aus. Die Verringerung des Flächenumsatzes um 23 % und des Geldumsatzes um 24 % verdeutlichen die Rückläufigkeit (siehe auch Gesamtmarkt).

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.

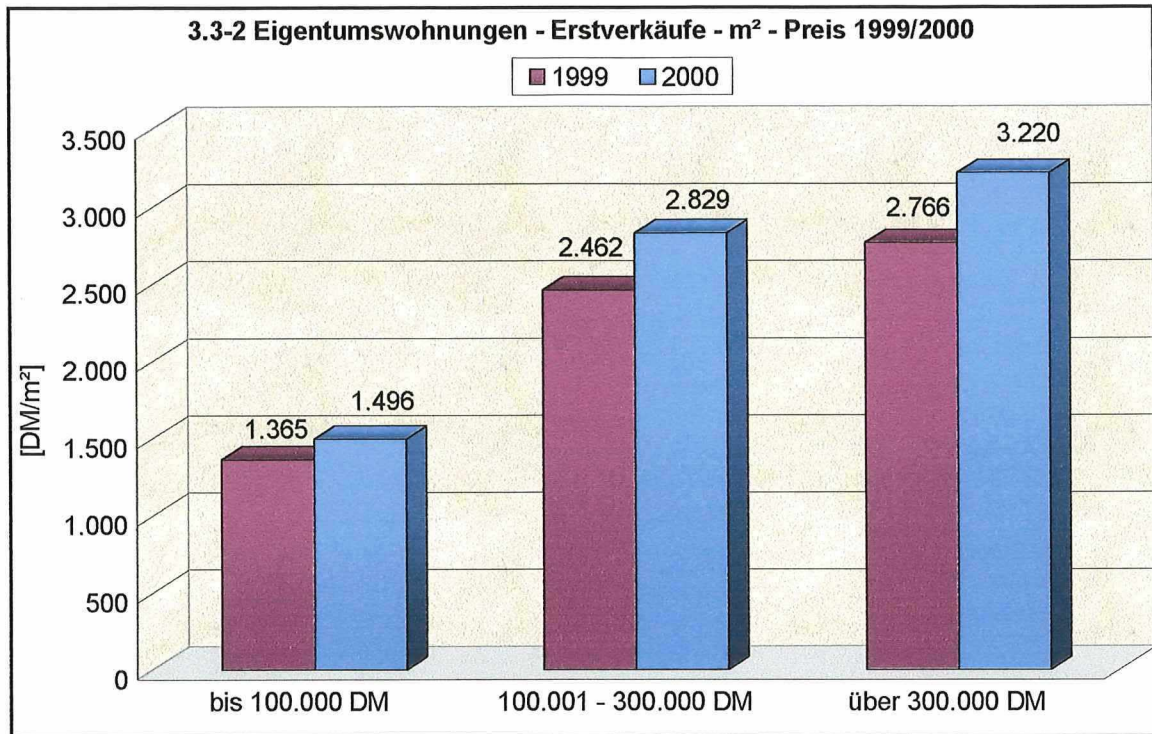
Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Eigentumswohnungen-Kauffälle nach Preisklassen

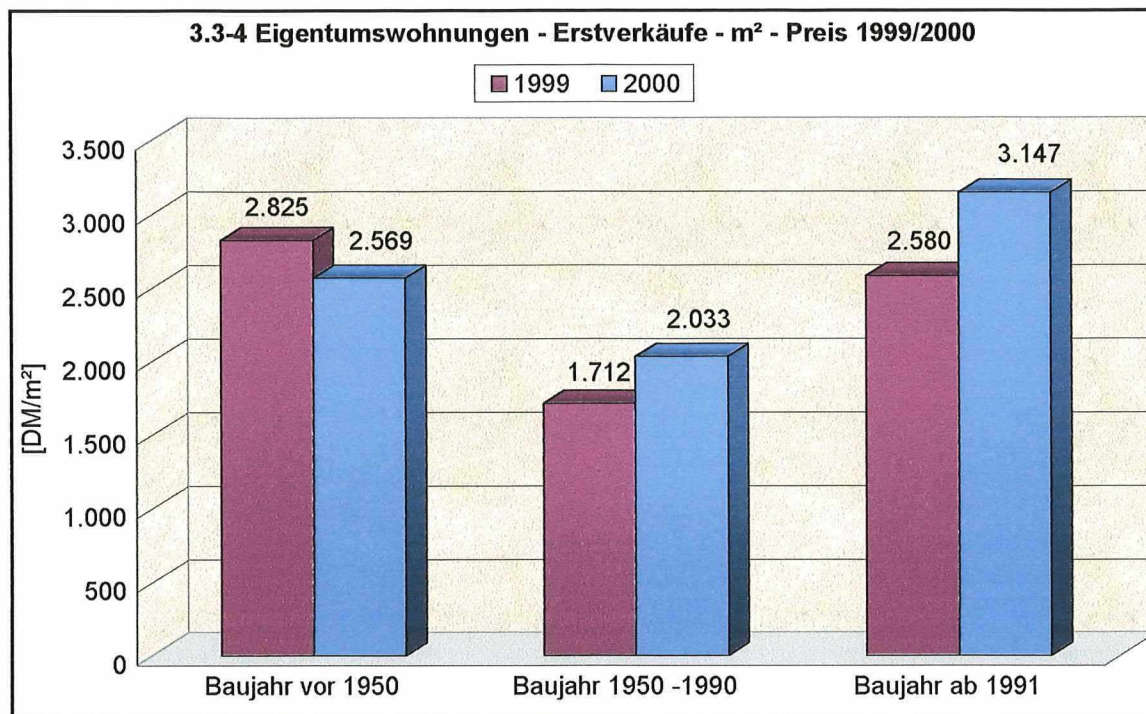
Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	1	11	-90,9 ↘	35	55	-36,4 ↘	1.496	1.365	9,6 ↗
Weiterverkäufe	2	1	100,0 ↗	41	35	17,1 ↗	1.423	1.071	32,9 ↗
100.001 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	36	50	-28,0 ↘	76	85	-10,6 ↘	2.829	2.462	14,9 ↗
Weiterverkäufe	11	8	37,5 ↗	86	66	30,3 ↗	2.282	2.899	-21,3 ↘
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	9	10	-10,0 ↘	120	134	-10,4 ↘	3.220	2.766	16,4 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	46	71	-35,2 ↘	84	87	-3,4 ↘	2.877	2.335	23,2 ↗
Weiterverkäufe	13	9	44,4 ↗	79	62	27,4 ↗	2.150	2.696	-20,3 ↘

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.



3.3-3 Eigentumswohnungen-Kauffälle nach Baujahrsklassen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	8	14	-42,9 ↘	84	90	-6,7 ↘	2.569	2.825	-9,1 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	7	24	-70,8 ↘	61	68	-10,3 ↘	2.033	1.712	18,8 ↗
Weiterverkäufe	5	5	0,0 →	71	62	14,5 ↗	1.868	2.036	-8,3 ↘
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	31	33	-6,1 ↘	89	101	-11,9 ↘	3.147	2.580	22,0 ↗
Weiterverkäufe	8	4	100,0 ↗	83	62	33,9 ↗	2.326	3.521	-33,9 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	46	71	-35,2 ↘	84	87	-3,4 ↘	2.877	2.335	23,2 ↗
Weiterverkäufe	13	9	44,4 ↗	79	62	27,4 ↗	2.150	2.696	-20,3 ↘



Der Teilmarkt Eigentumswohnungen hat sich im Berichtsjahr 2000 unterschiedlich entwickelt. Die Anzahl der Kauffälle beim Erstverkauf ist um 35 % auf 46 gefallen und die Anzahl der Kauffälle beim Weiterverkauf ist um 44 % auf 13 gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist beim Erstverkauf für eine Eigentumswohnung um 23 % auf 2.877 DM/m², bei einer mittleren Wohnfläche von 84 m², gestiegen. Wogegen der durchschnittliche Kaufpreis beim Weiterverkauf um 20 % auf 2.150 DM/m², bei einer mittleren Wohnfläche von 79 m², gefallen ist.

Die Preisklasse 100.001 bis 300.000 DM hat ihre Bedeutung als wichtigstes Preissegment mit 78 % aller Erstverkäufe und 85 % aller Weiterverkäufe gefestigt. Im Preissegment bis 100.000 DM sind die Kauffälle soweit zurückgegangen, dass eine statistische Auswertung nicht mehr sinnvoll ist. Eine Festigung des durchschnittlichen Kaufpreises hat es im Preissegment ab 300.000 DM gegeben. Dieser ist, nachdem er im Vorjahr stark gesunken ist, wieder um 16 % auf 3.220 DM gestiegen.

In den Baujahrsklassen zeichnet sich der Trend ab, dass die überwiegende Anzahl der Erst- und Weiterverkäufe in der Baujahrsklasse ab 1991 stattfindet.

Eine Eigentumswohnung, die nach 1991 gebaut wurde, wird im Erstverkauf mit einem durchschnittlichen Preis von 3.147 DM/m² gehandelt. Dies entspricht einer Steigerung von 22 % zum Vorjahr.

Die folgenden Tabellen geben den Minimal- und Maximalpreis für Eigentumswohnungen unterteilt in Erst- und Weiterverkauf im Vergleich zum Vorjahr wieder. Eine Untergliederung wird in den Baujahrsklassen vorgenommen. Im weiteren wird in der Baujahrsklasse von 1950 bis 1990 beim Erstverkauf zwischen sanierten und unsanierten (4 Kauffälle) Eigentumswohnungen differenziert. In den anderen Baujahrsklassen liegen für diese Auswertung keine oder zuwenig Kauffälle vor.

Eine weitere Untergliederung erfolgte nach der Gebäudeart. Neben Eigentumswohnungen in Zwei - oder Mehrfamilienhaus wurden Eigentumswohnungen in Reihenhäusern gesondert betrachtet.

3.3-5 Maximal- und Minimalpreis von Eigentumswohnungen; Erstverkauf

Gebäudeart Mehrfamilienhaus		Erstverkauf DM/m ²					
Baujahrsklassen		1999			2000		
		min.	Durchschnitt	max.	min.	Durchschnitt	max.
Baujahr vor 1950	saniert	1.677	2.825	3.844	2.105	2.688	3.045
Baujahr von 1950 bis 1990	saniert	1.507	1.866	2.619	1.496	2.033	2.289
	unsaniert	767	845	1.043	k.A.	k.A.	k.A.
Baujahr ab 1991		1.754	2.860	4.558	1.972	3.280	4.888

Gebäudeart Reihenhaushaus		Erstverkauf DM/m ²					
Baujahrsklassen		1999			2000		
		min.	Durchschnitt	max.	min.	Durchschnitt	max.
Baujahr von 1950 bis 1990	saniert	1.404	1.931	2.143	k.A.	k.A.	k.A.
Baujahr ab 1991		1.300	1.937	3.674	2.121	2.456	3.260

3.3-6 Maximal- und Minimalpreis von Eigentumswohnungen; Weiterverkauf

		Weiterverkauf DM/m ²					
Baujahrsklassen		1999			2000		
saniert		min.	Durchschnitt	max.	min.	Durchschnitt	max.
Baujahr vor 1950		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baujahr von 1950 bis 1990		1.565	2.036	2.878	1.492	1.868	2.500
Baujahr ab 1991		2.741	3.521	4.464	1.718	2.326	2.767

Die folgenden Tabellen geben unterteilt in Erst- und Weiterverkauf die Minimal- und Maximalwohnfläche für eine Eigentumswohnung im Vergleich zum Vorjahr wieder.

3.3-7 Maximal- und Minimalwohnfläche von Eigentumswohnungen; Erstverkauf

		Erstverkauf m ²					
Baujahrsklassen		1999			2000		
		min.	Durchschnitt	max.	min.	Durchschnitt	max.
Baujahr vor 1950		27	90	165	49	84	114
Baujahr von 1950 bis 1990		56	68	114	35	61	83
Baujahr ab 1991		37	101	165	45	89	165

3.3-8 Maximal- und Minimalwohnfläche von Eigentumswohnungen; Weiterverkauf

		Weiterverkauf m ²					
Baujahrsklassen		1999			2000		
		min.	Durchschnitt	max.	min.	Durchschnitt	max.
Baujahr vor 1950		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baujahr von 1950 bis 1990		35	62	74	38	71	89
Baujahr ab 1991		56	62	73	45	83	100

Verkäufe von Teileigentum fanden im Berichtsjahr nicht statt. Im Vorjahr wurden 2 Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.340 DM/m² bei einer durchschnittlichen Nutzfläche von 139 m² registriert.

3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige (z.B. Sonderkulturen, Unland)

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

3.4-1 Land- und Forstwirtschaft-Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Grünland	4	0	0	0	0	1	5	41,7
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	7	0	0	0	0	0	7	58,3
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Summe	11	0	0	0	0	1	12	100
Anteil [%]	91,7	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	100	

Es ist ersichtlich, dass der Markt für land- und forstwirtschaftlichen Flächen nur schwach ausgeprägt ist. Ein Grund dafür ist, dass nur 16 % der Stadtfläche landwirtschaftlich genutzt werden und eine intensive Acker- und Viehwirtschaft nicht vorhanden ist. Die forstwirtschaftlichen Flächen sind zu ca. 88 % im staatlichen Besitz und werden so gut wie nicht gehandelt.

Im Berichtsjahr wurden gerade 4 Grünlandflächen für durchschnittlich 1,10 DM/m² veräußert. Im Vorjahr wurden zwei Grünlandflächen für durchschnittlich 0,90 DM/m² verkauft. Ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland liegt nur aus dem Jahr 1998 mit 1,00 DM/m² und für Waldgebiete aus dem Jahr 1997 mit 3 DM/m² vor. Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine forstwirtschaftlichen Flächen veräußert.

Die Kauffallanzahl und das Preisniveau von Grünlandflächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

3.4-2 Land- und Forstwirtschaft-Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<= 40	4	2	100,0 ↗	3,7	4,5	-19,4 ↘	1,1	0,9	33,9 ↗
> 40	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	4	2	100,0 ↗	3,7	4,5	-19,4 ↘	1,1	0,9	33,9 ↗

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**

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

- **Öffentliche Grünflächen**

Alle Grünflächen, die nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt werden. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.

- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**

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

- **Flächen für Ver- und Entsorgung**

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

- **Sonstige**

Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

3.5-1 Gemeinbedarfsflächen-Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Öffentliche Grünflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Für den Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen sind im Berichtsjahr keine Kaufverträge eingegangen. Auch in den vergangenen Jahren sind nur vereinzelt Kaufverträge registriert worden, die aber eine statistische Auswertung nicht zulassen.

3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *sonstige Flächen* wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden können.

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**
Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal
- **Private Grünflächen**
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen
- **Sonstige Flächen**
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.

3.6.1 Sonstige Flächen - Kauffälle

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

3.6-1 Sonstige Flächen-Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	7	2	250,0 ↗	1.261	15.117	6.004	4
Private Grünflächen	90	25	260,0 ↗	19	44.830	2.304	5
Sonstige	3	4	-25,0 ↘	27	3.677	1.489	72
Summe / Mittelwert Veränderung	100	31	222,6 ↗	19	44.830	2.539	7

Der Hauptanteil mit 90 Kauffällen im Teilmarkt Sonstige Flächen ist bei Privaten Grünflächen zu verzeichnen. Diese teilen sich in 58 Kauffälle für den Autobahnbau, die die DEGES getätigt hat, in 30 Kauffälle für private Gärten und in 2 Kauffälle für Dauerkleingärten auf. Der Kaufpreis liegt im Durchschnitt bei 7,00 DM/m².

3.6.2 Pacht- und Mietflächen

In der Stadt Suhl wird eine Großzahl der Grünfläche über Pachtverträge als Erholungs- oder Kleingärten genutzt. Die überwiegende Zahl der Erholungsgärten unterliegt dabei den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) und der Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (NutzEV).

Auf Grund der fehlenden Anzeigepflicht für Pachtverträge ist die Erhebung von Auskünften überwiegend auf die öffentlichen Eigentümer (Stadt, Gemeinde, Bund und Gebietskörperschaften) beschränkt. Für das Jahr 2000 wurden nachfolgende Nutzungsentgelte erhoben:

Erholungsgärten	Jahr 2000	
	Fläche in 1000m ²	Pacht in DM/m ² /Jahr
unbebaut	2	0,18
	2	0,23
	83	0,30
bebaut	14	0,36
	81	0,45
	234	0,60

3.6-2 Pachtverträge von Erholungs- und Kleingärten

Für Garagen beträgt das Nutzungsentgelt für Grund und Boden 60,00 DM/Jahr. Eine Differenzierung nach Standorten erfolgt bei den kommunal verpachteten Flächen nicht. Für Stellplätze wurden im Jahr 2000 in Abhängigkeit der Nutzung und Lage folgende Mieten erhoben:

Wohngebiet	Anzahl	Miete in DM pro Monat
Aue II	32	30,00
Ilmenauer- Straße	94	30,00 - 35,00
Döllberg	62	35,00
Lautenberg	93	30,00
Suhl- Nord	72	30,00
Schleusinger-Straße	17	40,00
Gewerbegebiet		
Simson Gewerbepark	200	20,00
Innenstadt	300	25,00

3.6-3 Mietverträge für Stellplätze