Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter Artern und Sondershausen

Grundstücks-marktbericht

2000

für den Bereich des Landkreises

Kyffhäuserkreis

Katasteramt Artern
Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
An der Promenade 13/14
Postfach 16
06551 Artern
Tel. 3 12 82, Fax 3 12 84

KATASTERAMT ARTERN

Landesvermessungsamt
Landesvermessungsamt
Tagebuch Nr.: 183/02
Eing.: 02. APR. 2002
Datum:
Signum:
weitergegeben an: D23
2. APR. 2002
weitergeg. an

Katasteramt Artern • An der Promenade 13/14 • 06556 Artern

Thüringer Landesvermessungsamt
Dezernat 23
z. H. der Frau Noll
Hohenwindenstraße 13 a

99096 E r f u r t

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Telefon, Bearbeiter	Datum
		31 281, App. 15; Herr Rische	28.03.02

Grundstücksmarktbericht 2000

Sehr geehrte Frau Noll,

anbei übersenden wir Ihnen den Grundstücksmarktbericht 2000 für den Bereich des Landkreises Kyffhäuserkreis zu Ihrer weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

R i s c h e
Leiter der Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses für
den Katasteramtsbezirk Artern

Anschrift: Katasteramt Artern
An der Promenade 13/14
06556 Artern

Telefon: 0 34 66 / 31 281
0 34 66 / 31 282
Telefax: 0 34 66 / 31 284
e-mail artern.gutachter @ kataster.thueringen.de

Sprechzeiten: Mo - Fr 08.00 - 12.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr
Di auch 13.00 – 18.00 Uhr
Außerhalb der Sprechzeiten nach Vereinbarung

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Artern**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Artern
An der Promenade 13/14
06556 Artern
Telefon: 03466/ 31282 od. 31281
Fax: 03466/31284
E-Mail: artern.gutachter@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Sondershausen
Geschäftsstelle beim Katasteramt Sondershausen
Erfurter Straße 25
99706 Sondershausen
Telefon: 03632/ 714114
Fax: 03632/ 714144
E-Mail: sondershausen.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

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.
Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	ALLGEMEINES	4
	1.1 Vorbemerkung	4
	1.2 Rechtsgrundlagen	5
	1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
	1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
	1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
	1.3.3 Kaufpreissammlung	7
	1.3.4 Bodenrichtwerte	7
	1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
	1.4 Angaben zum Landkreis Kyffhäuserkreis	9
	1.4.1 Regionaldaten	9
	1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2	UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	13
	2.1 Vorbemerkungen	13
	2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
	2.3 Flächenumsatz	17
	2.4 Geldumsatz	18
	2.5 Zeitliche Entwicklungen	20
3	ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	22
	3.1 Unbebaute Grundstücke	22
	3.2 Bebaute Grundstücke	29
	3.3 Eigentumswohnungen	36
	3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	39
	3.5 Gemeinbedarfsflächen	42
	3.6 Sonstige Flächen	43

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

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

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 gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Grundstücke.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen, ist es dienlich, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit eröffnet werden, 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 Gewährleistung 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, für die einzelnen Teilmärkte differenziert, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Artern und Sondershausen erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum April 2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

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, 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.

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:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.3.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 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 gegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

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

1.3.4 Bodenrichtwerte

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

Die 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.

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 zu 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 Gründstücke 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 zum Landkreis Kyffhäuserkreis

1.4.1 Regionaldaten

Der Kyffhäuserkreis ist im Ergebnis der Gebietsreform am 01. Juli 1994 durch Zusammenschluss der ehemaligen Landkreise Artern und Sondershausen entstanden. Das Gebiet des Landkreises Kyffhäuserkreis fällt heute in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Artern und den Amtsbezirk des Katasteramtes Sondershausen.

Der Kyffhäuserkreis liegt im Norden des Freistaates Thüringen in einem landschaftlich reizvollen und topographisch interressanten Territorium des Südharzes. Landschaftlich geprägt wird der Landkreis zum einen durch das Kyffhäusergebirge - dem der Landkreis seinen Namen verdankt - sowie der Höhenzüge „Hainleite", „Hohe Schrecke", „Dün" und zum anderen durch die Flüsse „Unstrut" und „Wipper". Teilweise reicht der Landkreis in den nördlichen Rand des „Thüringer Beckens" hinein.
Aufgrund der zum Teil sehr fruchtbaren Talauen ist der Kyffhäuserkreis zum größten Teil land- und forstwirtschaftlich geprägt. Dies wird auch im folgenden Diagramm 1.4-1 über die Flächenverteilung des Kyffhäuserkreises anschaulich dargestellt.

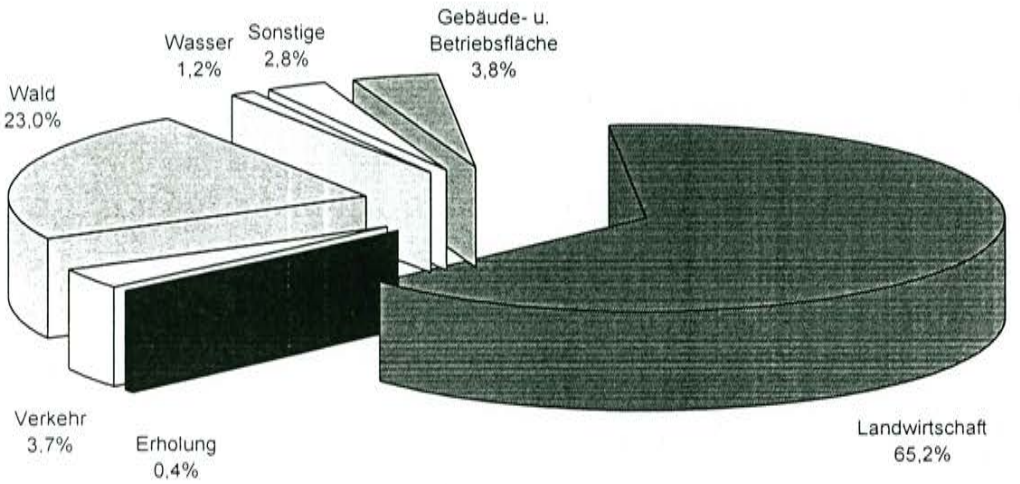
Gegenwärtig verfügt der Landkreis über ein gut ausgebautes Straßennetz mit den Bundesstraßen B 4, B 84, B 85, B 86 und B 249. Die Infrastruktur des Kyffhäuserkreises wird sich durch den Abschluss des Autobahnbaues der Bundesautobahn A 38 sowie der in Planung befindlichen Bundesautobahn A 71 wesentlich verbessern.
Als überregionales Schienennetz führen in Nord-Süd-Richtung die Fernverbindungsstrecken Erfurt - Magdeburg und Erfurt - Nordhausen durch den Landkreis. Die regionalen Eisenbahnverbindungen bestehen in den Hauptverbindungsstrecken zwischen Sondershausen - Artern und Artern - Naumburg. Die überregionalen Flughäfen Erfurt und Halle/Leipzig sind mit einer Entfernung ca. 60 km bzw. 80 km gut erreichbar. Ein Verkehrslandeplatz für Kleinflugzeuge steht in Udersleben - Ortsteil von Bad Frankenhausen - zur Verfügung.

Der Kyffhäuserkreis wird von den Thüringer Landkreisen Sömmerda, Eichsfeld, Nordhausen und den Unstrut-Hainich-Kreis sowie von den Sachsen-anhaltinischen Landkreisen Sangerhausen, Merseburg-Querfurt und Burgenlandkreis begrenzt.

Der Landkreis Kyffhäuserkreis hat 95.290[1] Einwohner (Stand per 31.12.1999). Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.035[2] km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 92 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat der Kyffhäuserkreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser entspricht in in den beiden Jahren etwa 0,5 % .

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung[2] der Fläche des Landkreises Kyffhäuserkreis.

1.4-1 Flächennutzung des Kyffhäuserkreises



[1] Quelle: Statistisches Landesamt
[2] Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

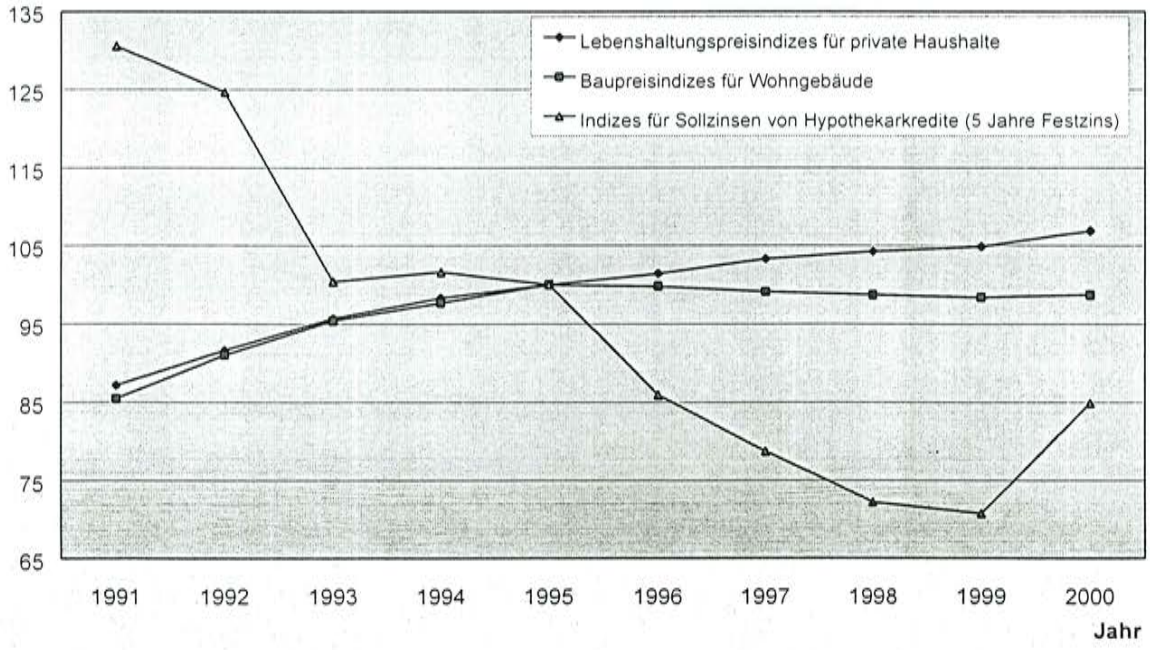
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm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

Der Landkreis gliedert sich in 10 Städte und 42 Gemeinden. Die Kreisstadt Sondershausen mit ca. 23.300 Einwohnern bildet neben der Stadt Artern, beide als Mittelzentrum im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP) ausgewiesen, das politische, wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Zentrum des Kyffhäuserkreises. Neben dem Landratsamt befinden sich in Sondershausen unter anderem das Finanzamt, das staatliche Umweltamt, das Arbeitsamt, das Katasteramt und das Amtsgericht. In der Stadt Artern bestehen neben einer Außenstelle des Landratsamtes die zentrale Bußgeldstelle, das Versorgungsamt, das Arbeitsamt, das Schulamt, das Katasteramt sowie das Amtsgericht. Ferner verfügen beide Städte über Banken und Kreditinstitute sowie über soziale, schulische, sportliche und kulturelle Einrichtungen.

Die Städte Greußen und Bad Frankenhausen werden als Unterzentren im RROP ausgewiesen. Als Unterzentren mit gegenseitigen Funktionsergänzungen stehen die Städte Roßleben und Wiehe sowie die Stadt Heldrungen mit der Gemeinde Oldisleben in enger Verbindung. Die Unterzentren sollen unter anderem eine komplexe Grundversorgung der Bevölkerung sichern, sind bevorzugter Sitz von Verwaltung, gewährleisten die medizinische Versorgung und soziale Betreuung, besitzen Schul- und Kindereinrichtungen sowie verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Sie ermöglichen zum Teil auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Als Kleinzentren werden die Ortschaften Ebeleben und Helbedündorf ausgewiesen.

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.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



Quellen: Statistisches Bundesamt Deutschland, Sprengnetter Bad II, Deutsche Bundesbank, Ableitungen durch das Thüringer Landesvermessungsamt aus Angaben der Deutschen Bank

Die wirtschaftliche Struktur des Landkreises ist geprägt durch traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe, aber auch durch nach der Wiedervereinigung neu entstandene Unternehmen.

Stillgelegte Produktionsstätten der Kaliindustrie in Sondershausen und Roßleben sind heute revitalisierte Industriebrachen, auf denen vor allem Unternehmen der Recyclingbranche angesiedelt wurden. Aber auch durch den Wegfall von Arbeitsplätzen in der Maschinenbauindustrie, in der Elektronindustrie, der Lebensmittelindustrie und der Landwirtschaft entstanden Industriebrachen, die zum Teil neu erschlossen und durch neu angesiedelte Unternehmen belegt wurden. Durch die erfolgte Umstrukturierung des Produktionsprofils ist inzwischen eine gesunde Mittelstands- und Handwerksstruktur entstanden. Die weitere Festigung und Herausbildung eines innovationsfreudigen und flexiblen Mittelstandes ist das Hauptziel der wirtschaftlichen Entwicklung. Hierbei bilden die beiden Mittelzentren sowie die schon genannten Unterzentren die wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte.

Im Kyffhäuserkreis bestehen derzeit mehr als 4 500[1)] Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen, wie der Elektronik, Elektrotechnik, Feinmechanik, Metallbearbeitung, Holz-, Papier- und Druckgewerbe sowie Stahl-, Maschinen- und Fahrzeugbau, Bauwirtschaft, Handel, Dienstleistungen u.a. Des Weiteren stehen Gewerbe- und Industriegebiete ausreichend und auch flächendeckend zur Verfügung. Insgesamt wurden im Kyffhäuserkreis ca. 219 ha Nettofläche an 13 Standorten neu erschlossen. Weiterhin werden bzw. wurden an 5 Altstandorten ca. 154 ha Gewerbe- und Industriegebiet saniert. Die bestehenden Gewerbegebiete schwanken in der Auslastungsquote zwischen durchschnittlich ca. 40 % und 80 %.

Der Kyffhäuserkreis weist seit mehreren Jahren (Zeitraum 1995-2001) eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote von knapp über 20 % auf und liegt dabei regelmäßig über dem Landesdurchschnitt von Thüringen, so z.B. Januar 2000 = 22,2 % und Januar 2001 = 23,5 %. Für die gleichen Zeitangaben lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote für den Freistaat bei 17,3 % bzw. 16,7 %.

[1)] Quelle: Landratsamt Kyffhäuserkreis – Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kreisentwicklung

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2000. 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 Abbauflächen, Kiesgruben, Hausgärten 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).

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Sondershausen und Artern wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises

1 771 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Rückgang um 3,7 % zu verzeichnen.

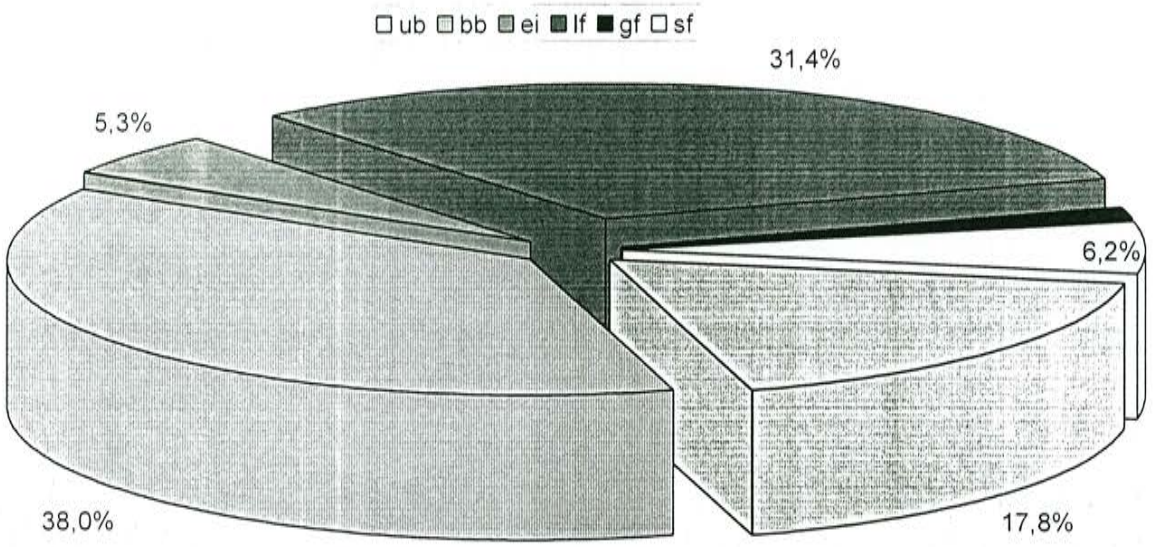
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung des Berichtsjahres zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	316	17,8	347	-8,9	↘
Bebaute Grundstücke	673	38,0	662	1,7	↗
Eigentumswohnungen	93	5,3	140	-33,6	↘
Land- und Forstwirtschaft	556	31,4	509	9,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	23	1,3	44	-47,7	↘
Sonstige Flächen	110	6,2	137	-19,7	↘
Summe / Veränderung	**1.771**	**100**	**1.839**	**-3,7**	↘

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



Ein deutlicher Rückgang von über 1/3 gegenüber der Anzahl des Vorjahres ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *unbebaute Grundstücke* nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab, jedoch in einem geringerem Maß. Bei den Teilmärkten *Gemeinbedarfsflächen* und *sonstige Flächen* kann ebenfalls ein zum Teil kräftiger Rückgang des Kaufgeschehens festgestellt werden. Eine Zunahme ist dagegen bei dem Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* zu verzeichnen.
In den dominierenden Teilmärkten *bebaute* und *unbebaute Grundstücke* sowie für *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* blieb der Grundstücksmarkt 2000 annähernd konstant.

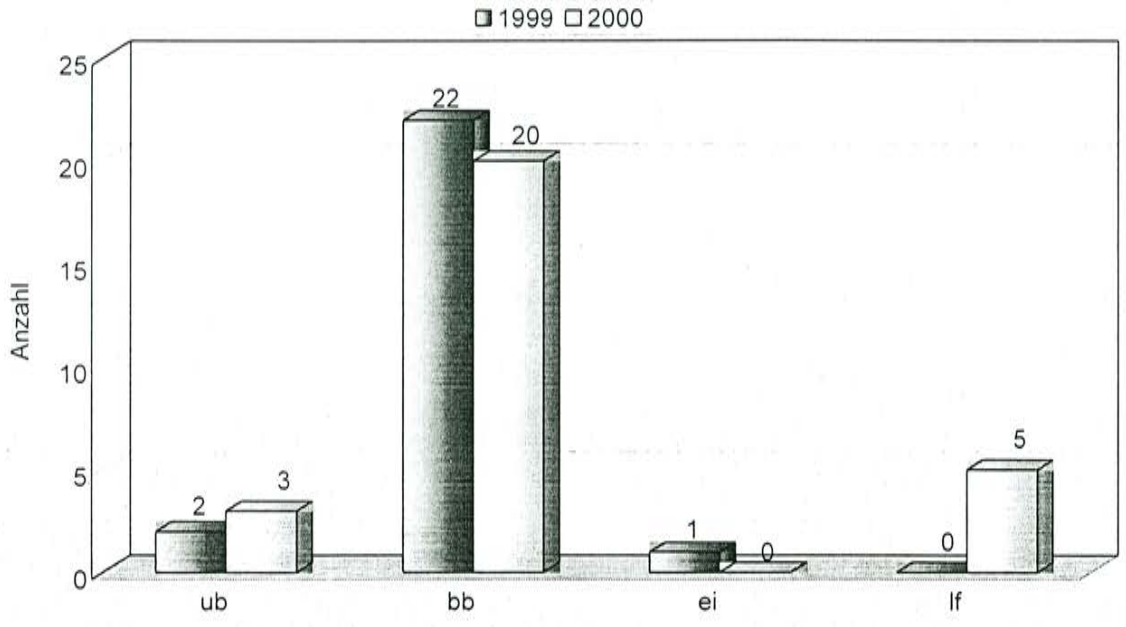
Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert.
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	**298**	19,3	**321**	-7,2	↘
Bebaute Grundstücke	**532**	34,5	**524**	1,5	↗
Eigentumswohnungen	**89**	5,8	**134**	-33,6	↘
Land- und Forstwirtschaft	**499**	32,4	**455**	9,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	**21**	1,4	**37**	-43,2	↘
Sonstige Flächen	**103**	6,7	**131**	-21,4	↘
Summe / Veränderung	**1.542**	**100**	**1.602**	**-3,7**	↘

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

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr in seiner Gesamtheit annähernd gleichgeblieben. In beiden Zeiträumen wurden am häufigsten *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2000 20 mal. In den Teilmärkten *unbebaute Flächen* und *Flächen der Landwirtschaft* kann ein leichter Anstieg bei Zwangsversteigerungen festgestellt werden.

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

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbauverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	2	1	100,0	↗
Bebaute Grundstücke	3	11	-72,7	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	**5**	**12**	**-58,3**	↘

Bei den Kauffällen von *bebauten Grundstücken* mit Erbbaurechtsverträgen ist ein stark Rückgang zu verzeichnen.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von

3 056 ha Grundstücksfläche.

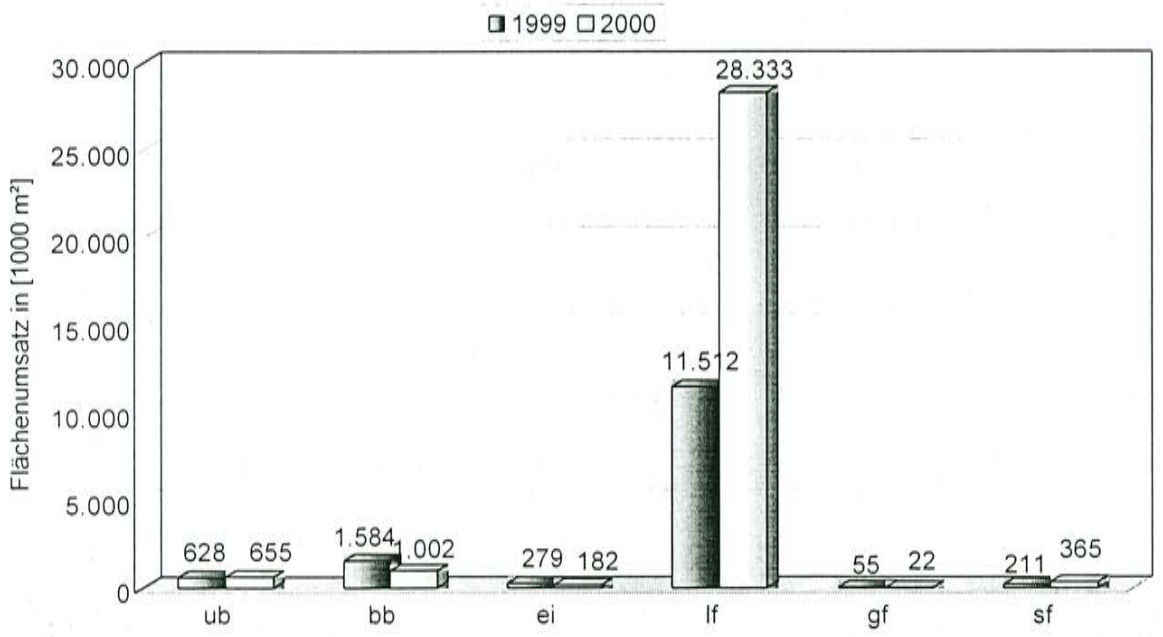
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies eine Steigerung um 114,2 %.

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 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	**655,1**	2,2	628,4	4,3	↗
Bebaute Grundstücke	**1.002,3**	3,3	1.584,5	-36,7	↘
Eigentumswohnungen	**k.A.**	0,0	k.A.	k.A.	
Land- und Forstwirtschaft	**28.332,8**	93,3	11.512,3	146,1	↗
Gemeinbedarfsflächen	**22,4**	0,1	55,5	-59,7	↘
Sonstige Flächen	**365,1**	1,2	210,8	73,2	↗
Summe / Veränderung	**30.377,7**	**100**	**13.991,5**	**117,1**	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die außerordentliche Zunahme bei dem Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* beeinflusst. Umsatzrückgänge mit ca. 35 % zum Vorjahr sind bei den Kauffällen für *bebaute Grundstücke* und *Eigentumswohnungen* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

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

123,3 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 15,8 %.

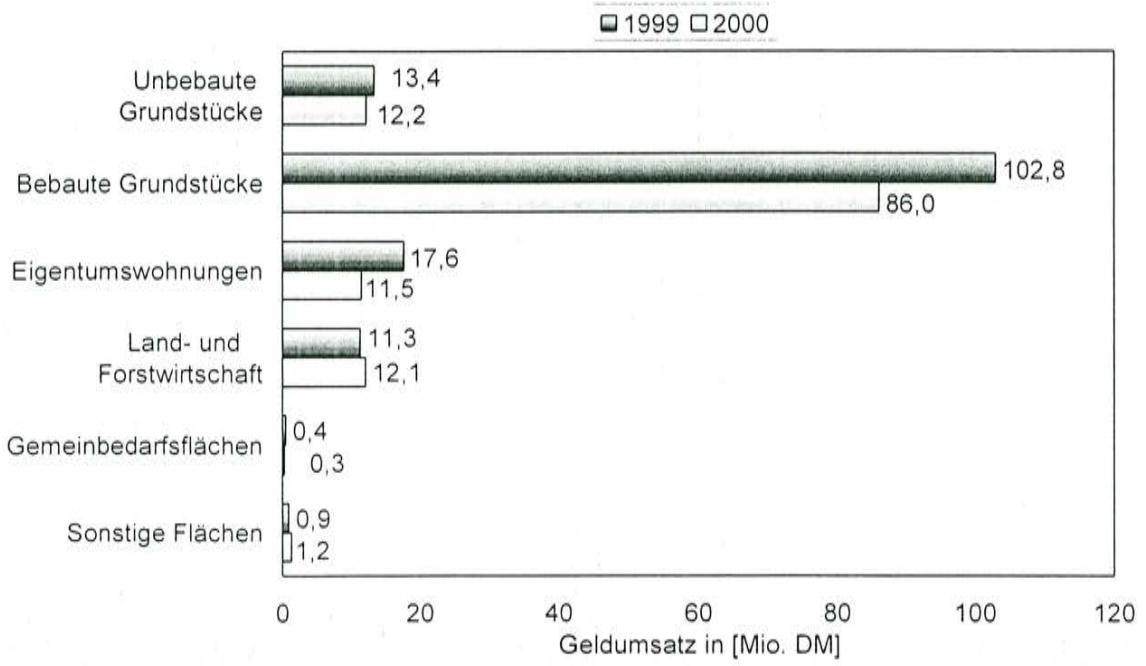
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	**12,2**	9,9	13,4	-8,8	↘
Bebaute Grundstücke	**86,0**	69,8	102,8	-16,3	↘
Eigentumswohnungen	**11,5**	9,3	17,6	-34,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	**12,1**	9,8	11,3	6,9	↗
Gemeinbedarfsflächen	**0,3**	0,2	0,4	-37,1	↘
Sonstige Flächen	**1,2**	1,0	0,9	41,5	↗
Summe / Veränderung	**123,3**	**100**	**146,5**	**-15,8**	↘

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde jedoch ein spürbarer Umsatzrückgang um ca. 16,3 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 69,7 %. Eine geringe Umsatzzunahme wurde im Berichtsjahr bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* festgestellt. Diesem Teilmarkt kommt aber jedoch mit einem Anteil von unter 10 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu. Eine ebenfalls fallende Tendenz ist bei dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke*, der ca. 1/10 des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen.

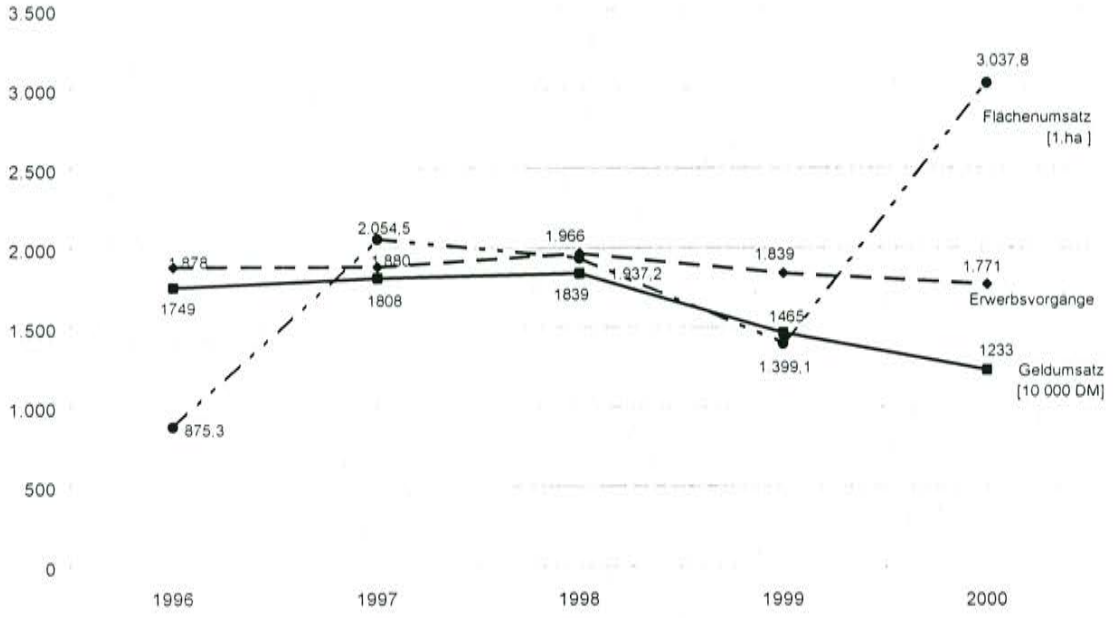
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1.878	1.880	1.966	1.839	**1.771**
Veränderung zum Vorjahr [%]		0,1	4,6	-6,5	**-3,7**
Flächenumsatz [1 ha]	875,3	2.054,5	1.937,2	1.399,1	**3.037,8**
Veränderung zum Vorjahr [%]		134,7	-5,7	-27,8	**117,1**
Geldumsatz [Mio. DM]	174,9	180,8	183,9	146,5	**123,3**
Veränderung zum Vorjahr [%]		3,4	1,7	-20,4	**-15,8**

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die zeitliche Entwicklung des gesamten Grundstücksmarktes für den Kyffhäuserkreis im Zeitraum der Jahre 1996 bis 2000 bietet einen Überblick über das allgemeine Kaufverhalten und entsprechende Umsätze im Landkreis. Die in den Zeitreihen angeführten Werte sind die Eigentumswohnungen nicht enthalten.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in ihrer Gesamtheit bewegen sich über den aufgezeigten Zeitraum auf einem fast gleichbleibenden Niveau, wohimgegen der Flächenumsatz starke Schwankungen aufweist. Diese resultieren, wie teilweise aus den vorrangegangenen Diagrammen schon deutlich wurde, aus dem im Jahre 2000 zu verzeichnenden sprunghaften Anstieg des Teilmarktes *Flächen der Land- und Forstwirtschaft.*

Die bestehende Situation bezüglich die Leerstände im Mietwohnbereich bei gleichzeitiger Anzeige über perspektivische Bevölkerungsprognosen beeinflussen die Nachfrage im Bereich Geschosswohnungsbau. Die derzeit bestehenden Ausweisungen von Baugebieten und die

Baulandmobilisierung in den gewachsenen Ortsbereichen konnten den Markt im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser sättigen. Unter anderem wirken sich auch die begrenzten Förderprogramme dämpfend aus, die bei den häufig finanzschwächeren Bauinteressenten im Osten Deutschlands zu einem gewissen Nachfragerückgang geführt haben. Es ist anzunehmen, dass die überdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Landkreis auf die allgemeine Kaufkraft und somit auch auf zurückgehende Geldumsätze im hiesigen Grundstücksmarkt Auswirkungen hat.

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 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	41	1	18	35	**95**
Geschäftliche Nutzung	1	1	5	0	**7**
Gewerbliche Nutzung	21	7	9	16	**53**
Sonstige Nutzung	60	3	73	25	**161**
Summe	**123**	**12**	**105**	**76**	**316**
Anteil [%]	38,9	3,8	33,2	24,1	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	69	0	5	21	**95**
Geschäftliche Nutzung	3	1	0	3	**7**
Gewerbliche Nutzung	19	0	7	27	**53**
Sonstige Nutzung	151	0	3	7	**161**
Summe	**242**	**1**	**15**	**58**	**316**
Anteil [%]	76,6	0,3	4,7	18,4	100

Im Jahr 2000 prägten die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 38,9 % und als Haupterwerber (76,6 %) das Marktgeschehen wesentlich.
Neben dem Hauptveräußerer, die hier von den natürlichen Personen mit einem Anteil von 38,9 % getragen werden, bilden die Städte und Gemeinden mit 33,2 % den zweitstärksten Marktteilnehmerbereich der Veräußerer.
Mit einem Anteil von 76,6 % der Erwerber treten die natürlichen Personen als stärkste Marktteilnehmergruppe am Grundstücksmarkt auf.
Der Bund, das Land und die Landkreise bilden als Erwerber, im Verhältnis hierzu, eine geringe Rolle im Marktgeschehen.

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

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	91	1	0	0	3	**95**	30,1
Geschäftliche Nutzung	7	0	0	0	0	**7**	2,2
Gewerbliche Nutzung	48	1	0	2	2	**53**	16,8
Sonstige Nutzung	152	2	0	1	6	**161**	50,9
Summe	**298**	**4**	**0**	**3**	**11**	**316**	100
Anteil [%]	94,3	1,3	0,0	0,9	3,5	100	

Mit einem Anteil von 94,3 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Unter sonstigem Anlass wurden hier überwiegend Übergabeverträge für Grundstücke erfasst, die innerhalb der Familien bzw. anderer Verwandschaftsverhältnisse erfolgten.

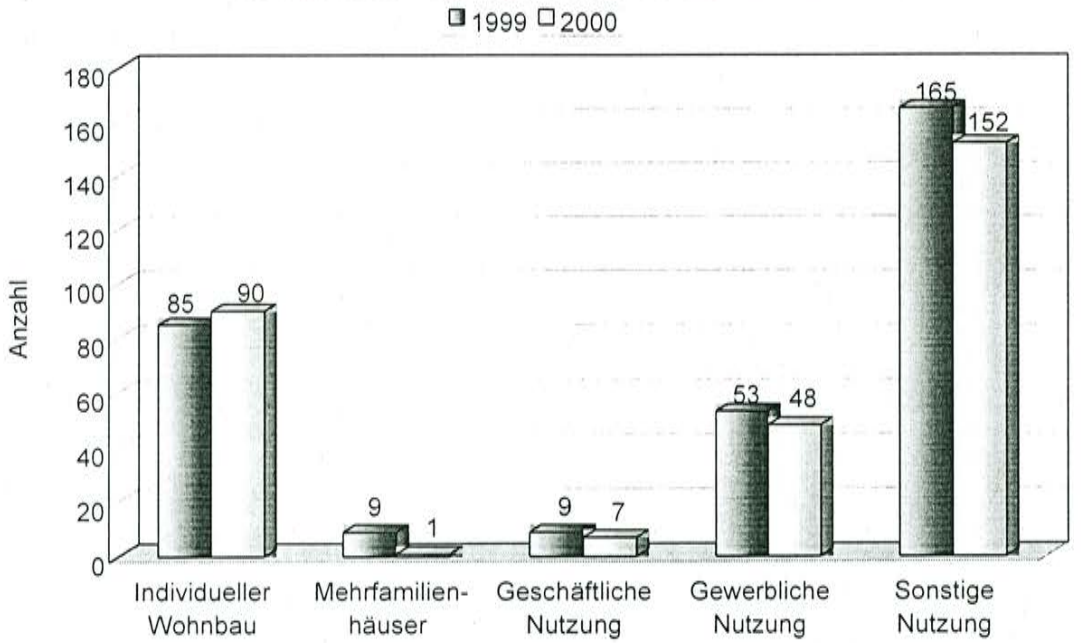
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	**90**	30,2	**85**	5,9	↗
Mehrfamilienhäuser	**1**	0,3	**9**	-88,9	↘
Geschäftliche Nutzung	**7**	2,3	**9**	-22,2	↘
Gewerbliche Nutzung	**48**	16,1	**53**	-9,4	↘
Sonstige Nutzung	**152**	51,0	**165**	-7,9	↘
Summe / Veränderung	**298**	**100**	**321**	**-7,2**	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 1999/2000



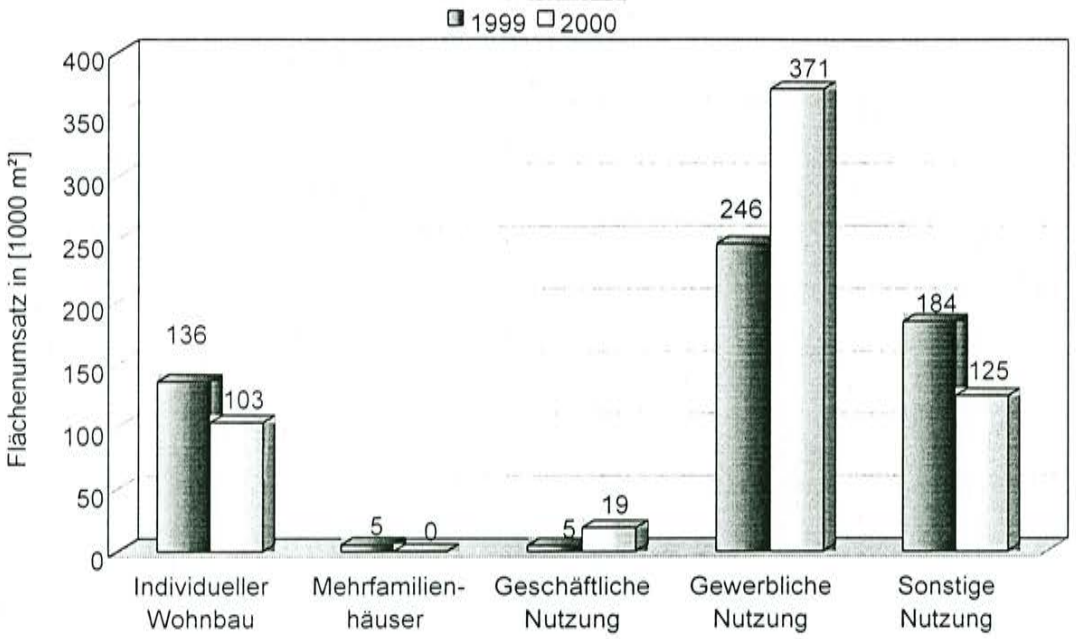
Im Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* kann in der Anzahl der Kauffälle nur im Bereich des individuellen Wohnbaus ein leichter Anstieg verzeichnet werden. Hingegen besteht im Bereich für Mehrfamilienhäuser ein deutlicher Rückgang. Mit Ausnahme des individuellen Wohnbaues ist der Markt für *unbebaute Grundstücke* rückläufig, wobei von der Anzahl her sich die sonstige Nutzung (z.B. Wohnbaugrundstück, Wochenendhausgebiet, u.a.) als zahlenmäßig stärkster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet. Dies resultiert aus der Aufbereitung der Kaufpreisdaten, die bei der preisbestimmenden Grundstücksart als „Baugrundstück" und „Wohnbaugrundstück" deffiniert wurden und so durch die programmtechnische Selektierung der sonstigen Nutzung zugeordnet werden.

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

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	**103,4**	16,7	136,4	-24,2	↘
Mehrfamilienhäuser	**0,1**	0,0	5,5	-98,0	↘
Geschäftliche Nutzung	**18,9**	3,1	4,9	288,4	↗
Gewerbliche Nutzung	**370,7**	60,0	246,4	50,4	↗
Sonstige Nutzung	**125,2**	20,2	184,3	-32,1	↘
Summe / Veränderung	**618,2**	**100**	**577,4**	**7,1**	↗

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



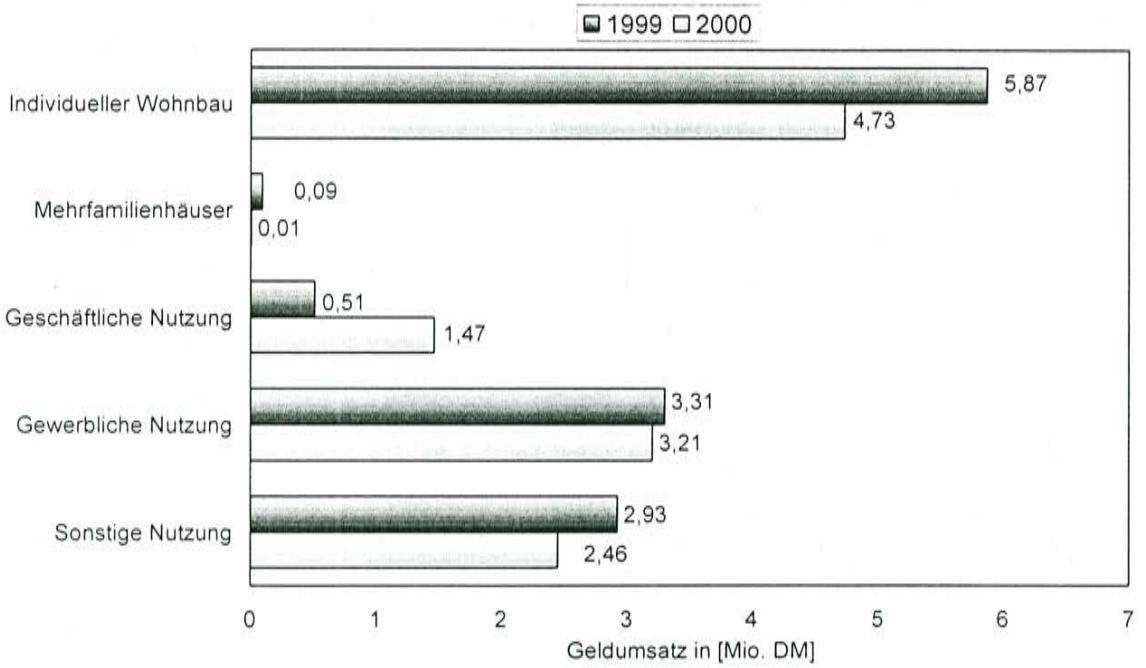
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke im Jahr 2000 um 7,1 % leicht gestiegen. Insbesondere der erzielte Flächenumsatz bei gewerblicher Nutzung wuchs um 50,4 % bei einem Anteil von 60,0 % am Gesamtumsatzes im Berichtsjahr. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau sank um 24,2 % und erreicht einen Anteil von 16,7 % am gesamten Flächenumsatz. Die geschäftliche Nutzung und Mehrfamilienhäuser liegen mit ihren Anteilen am Teilmarkt für unbebaute Grundstücke in einem unbedeutenden Bereich, sodass die Veränderungen zum Vorjahr keiner Diskussion bedürfen.

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

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	**4,73**	39,8	5,87	-19,5	↘
Mehrfamilienhäuser	**0,01**	0,1	0,09	-93,0	↘
Geschäftliche Nutzung	**1,47**	12,4	0,51	186,3	↗
Gewerbliche Nutzung	**3,21**	27,0	3,31	-3,0	↘
Sonstige Nutzung	**2,46**	20,7	2,93	-16,0	↘
Summe / Veränderung	**11,87**	**100**	**12,71**	**-6,7**	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



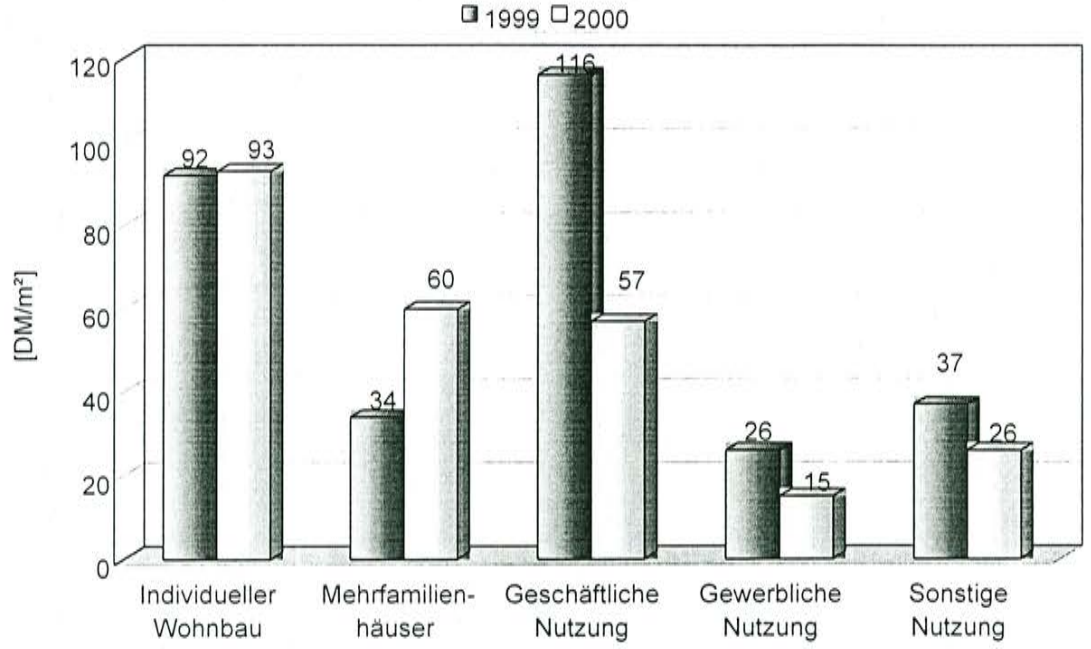
Der Geldumsatz ist trotz gestiegenen Flächenumsatzes zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken für den Wohnbau wurde ein Umsatzrückgang festgestellt. Im Kyffhäuserkreis stellt der individuelle Wohnbau mit 39,8 % den stärksten Bereich am Geldumsatz dar. Die Grundstücksarten gewerbliche Nutzung und sonstige Nutzung nehmen ebenfalls einen bedeutenden Anteil am Gesamtumsatz ein.
Die zum Teil gegenläufige Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau, auf das im Folgenden noch eingegangen wird.

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 entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt. so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten ist.

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

Grundstücksart	Anzahl			ø Fläche [m²]			ø Preis [DM/m²]		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	**48**	53	-9,4	**592**	808	-26,7	**93**	92	1,1
Mehrfamilienhäuser	**1**	4	-75,0	**108**	496	-78,2	**60**	34	76,5
Geschäftliche Nutzung	**5**	5	0,0	**3.113**	855	264,3	**57**	116	-50,9
Gewerbliche Nutzung	**31**	23	34,8	**8.704**	2.951	194,9	**15**	26	-42,3
Sonstige Nutzung	**65**	63	3,2	**1.128**	803	40,5	**26**	37	-29,7
Summe / Änderung	**150**	**148**	**1,4**						

3.1-11 Preise [DM/m²] für ebfr. Bauland 1999/2000



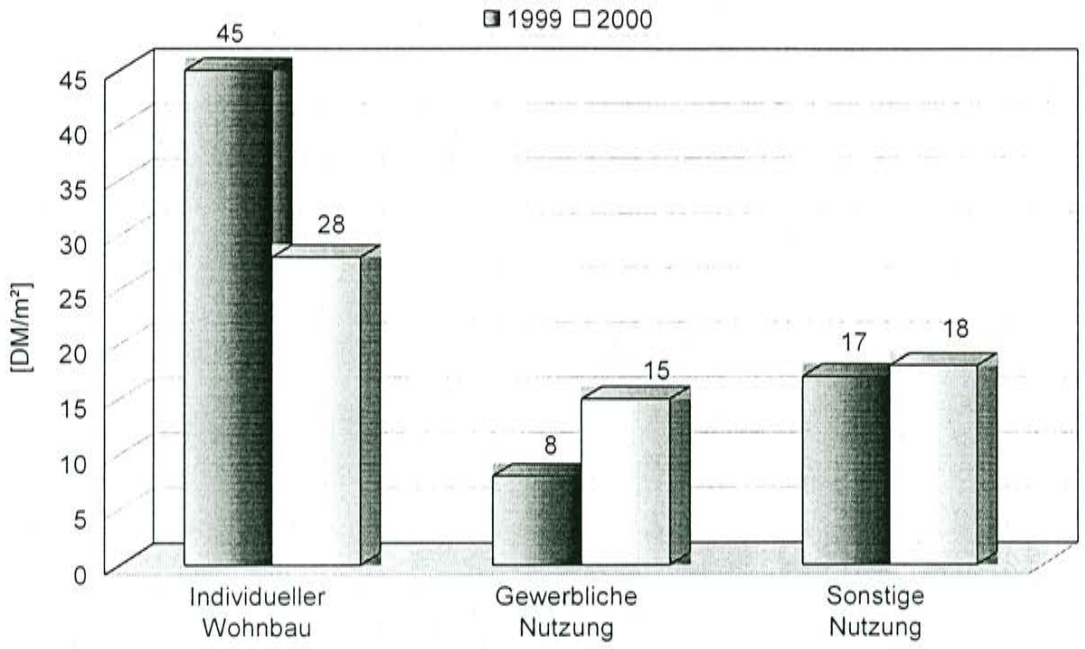
Im Bereich des Wohnungsbaues ist im Kyffhäuserkreis eine leicht steigende Tendenz des Baulandpreises zu verzeichnen. Der Preis für erschließungsbeitragsfreies Bauland im individuellen Wohnungsbau wird hauptsächlich durch die neu entstandenen Wohngebiete bestimmt. Bei der gewerblichen Nutzung ist ein rückläufiges Preisniveau für Bauland erkennbar. Hier spiegelt sich die zurückhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland wieder.

3.1-12 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebpf. 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	**16**	6	166,7	**3.046**	4.374	-30,4	**28**	45	-37,8
Gewerbliche Nutzung	**4**	10	-60,0	**14.151**	9.237	53,2	**15**	8	87,5
Sonstige Nutzung	**23**	12	91,7	**1.050**	1.227	-14,4	**18**	17	5,9
Summe / Veränderung	**43**	**28**	**53,6**						

Die Anzahl, der für die Auswertung geeigneten Kauffälle lässt erkennen, dass im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt baureifes Land, bei dem noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, veräußert wird.
Das Preisniveau für baureifen erschließungspflichtiges Bauland für gewerbliche Nutzung liegt mit 15.- DM/qm in einem relativ hohem Bereich. Hier sind teilweise Grundstückskäufe enthalten, die den durchschnittlichen Markt nicht real wiederspiegeln, weil diese unter besonderen Bedingungen entstanden sind.

3.1-13 Preise [DM/m²] für ebpf. Bauland 1999/2000



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 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	243	0	0	16	81	**340**	50,7
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	87	0	0	0	21	**108**	16,1
Mehrfamilienhäuser	24	0	0	0	2	**26**	3,9
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	2	**3**	0,4
Wochenend- u. Ferienhäuser	16	0	0	0	1	**17**	2,5
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	37	0	0	1	3	**41**	6,1
Sonstige	122	0	0	3	10	**135**	20,1
Summe	**530**	**0**	**0**	**20**	**120**	**670**	100
Anteil [%]	79,1	0,0	0,0	3,0	17,9	100	

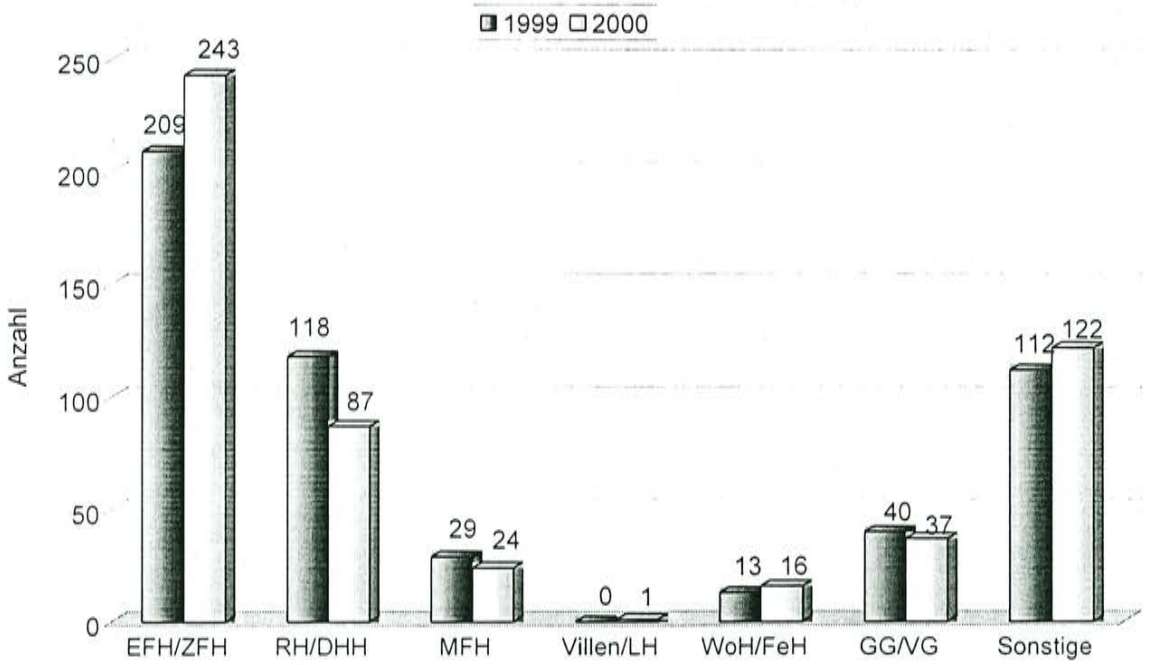
79,1 % des gesamten Grundstücksmarktes von bebauten Grundstücken wurden im Jahr 2000 durch Kauf im Kyffhäuserkreis realisiert. Mit 17,9 % erfolgte im Berichtsjahr der Eigentumsübergang durch sonstige Anlässe (i.d.R. Übergabeverträge).

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 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	**243**	45,8	209	16,3	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	**87**	16,4	118	-26,3	↘
Mehrfamilienhäuser	**24**	4,5	29	-17,2	↘
Villen u. Landhäuser	**1**	0,2	0	k.A.	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	**16**	3,0	13	23,1	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	**37**	7,0	40	-7,5	↘
Sonstige	**122**	23,0	112	8,9	↗
Summe / Veränderung	**530**	**100**	**521**	**1,7**	↗

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000



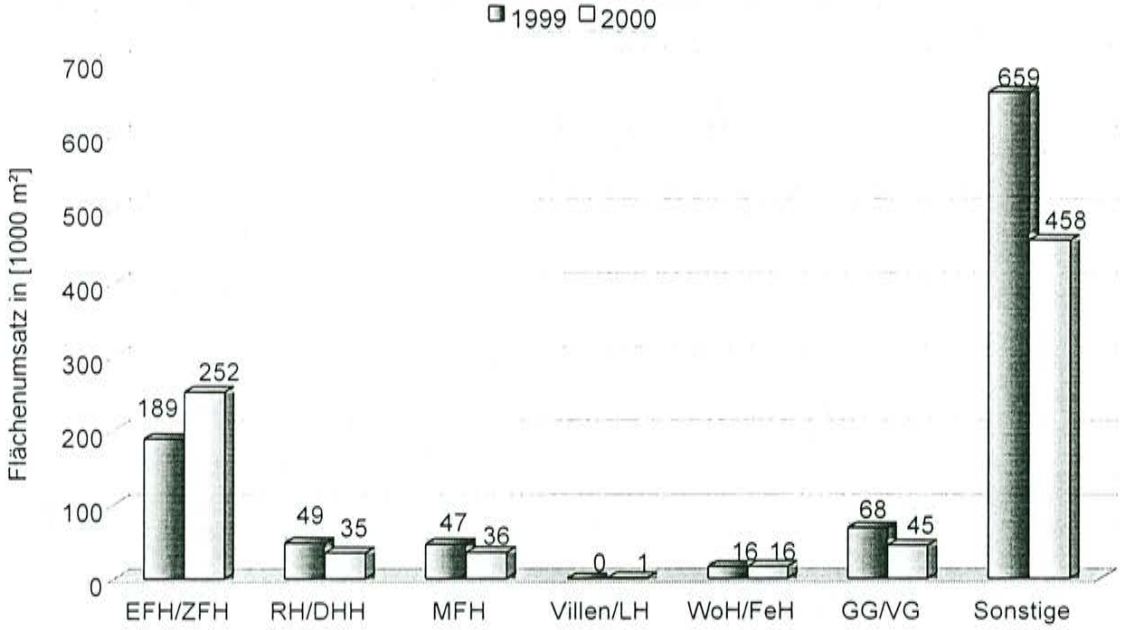
Während bei den Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern eine Zunahme der Kauffälle registriert werden konnte, hat die Anzahl der Verkäufe von Reihen- und Doppelhaushälften recht deutlich abgenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten teilweise recht bedeutende Umsatzrückgänge und andere Umsatzsteigerungen auf. Insgesamt ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2000 an *bebauten Grundstücken* (um 17,9 % bzw. 16,3 %) leicht zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	**252,5**	29,9	188,6	33,9	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	**35,1**	4,2	48,7	-27,9	↘
Mehrfamilienhäuser	**35,7**	4,2	46,8	-23,8	↘
Villen u. Landhäuser	**1,3**	0,2	0,0	k.A.	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	**16,3**	1,9	16,2	0,8	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	**45,0**	5,3	68,5	-34,3	↘
Sonstige	**457,9**	54,3	658,9	-30,5	↘
Summe / Veränderung	**843,8**	**100**	**1.027,7**	**-17,9**	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000

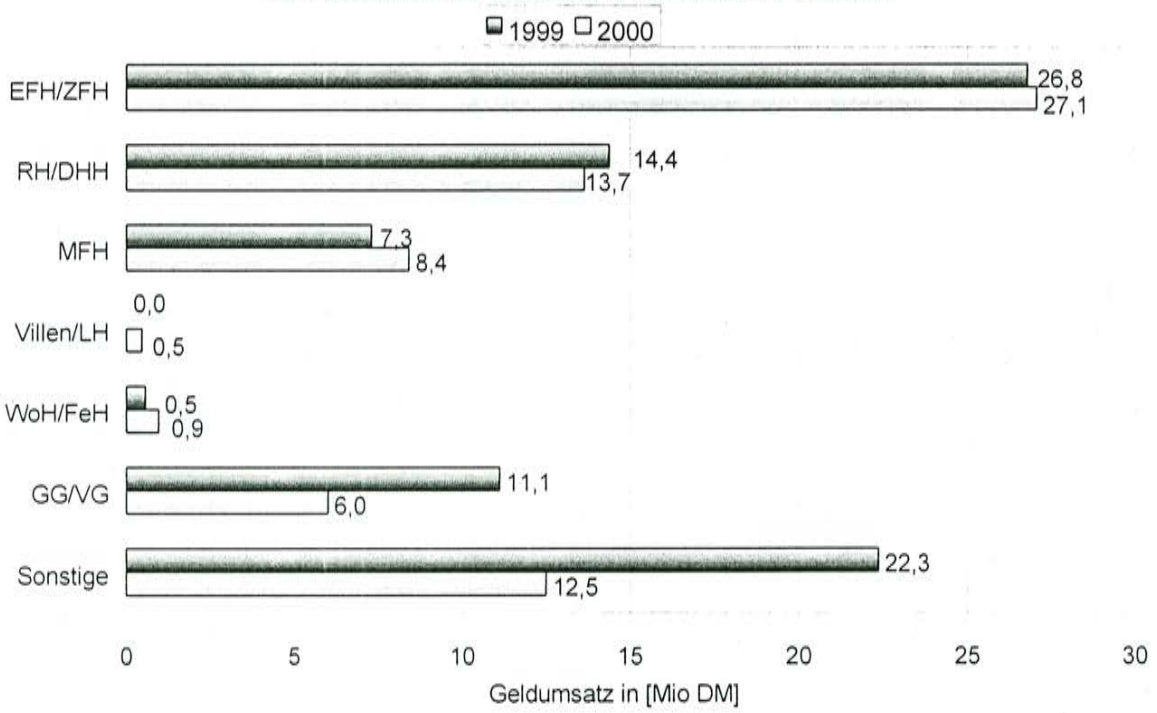


Der Rückgang in den Flächenumsätzen ist in fast allen Gebäudearten der bebauten Grundstücke zu verzeichnen. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelte sich im Berichtsjahr eine spürbarer Anstieg.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	**27,08**	39,2	26,80	1,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	**13,65**	19,8	14,38	-5,0	↘
Mehrfamilienhäuser	**8,40**	12,2	7,29	15,2	↗
Villen u. Landhäuser	**0,45**	0,7	0,00	k.A.	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	**0,95**	1,4	0,55	73,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	**5,99**	8,7	11,11	-46,1	↘
Sonstige	**12,52**	18,1	22,32	-43,9	↘
Summe / Veränderung	**69,04**	**100**	**82,46**	**-16,3**	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



In den Gebäudearten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude wurden drastische Rückgänge im Geldumsatz festgestellt. Bei den anderen Gebäudearten waren die Umsätze zum Vorjahr annähernd gleichbleibend. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser weisen im Gegensatz zum Geldumsatz mit nur 1,0 % Steigerung eine relativ starke Flächenumsatzsteigerung von 33,9 % auf. Bei den Mehrfamilienhäusern besteht eine konträre Entwicklung der entsprechenden Umsätze mit 23,8 % Rückgang der Flächenumsätze zu 15,2 % Geldumsatzsteigerung.

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

3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

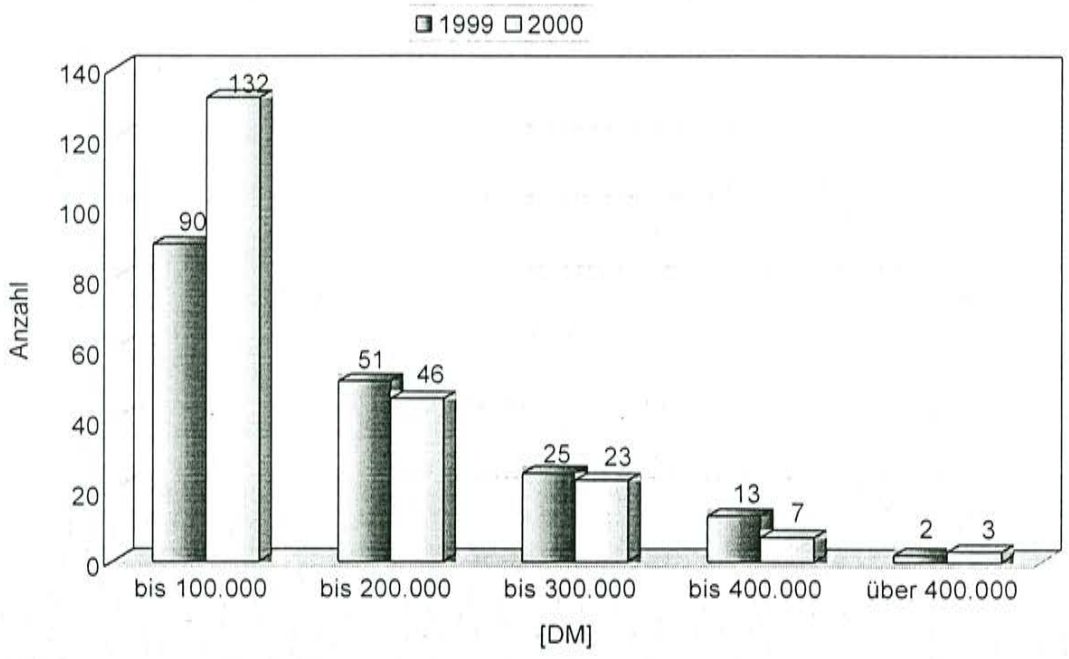
Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	ø Grund-stücksgröße [m²]	ø Kaufpreis [DM]	Veränderung ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	158	74,9	119	1.091	82.524	-10,7	↘
1950 - 1990	43	20,4	50	873	167.386	-2,1	↘
nach 1990	10	4,7	12	557	314.891	-9,0	↘
Summe / Mittelwert Veränderung	211	100	181	1.021	110.830	-15,4	↘

3.2-9 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	132	62,6	90	785	49.587	-3,3	↘
bis 200.000 DM	46	21,8	51	1.243	154.931	3,6	↗
bis 300.000 DM	23	10,9	25	1.869	255.303	3,6	↗
bis 400.000 DM	7	3,3	13	1.097	341.847	0,1	↗
über 400.000 DM	3	1,4	2	1.336	482.666	12,6	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	211	100	181	1.021	110.830	-15,4	↘

Der Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit 62,6 % (132 Kauffälle) von Objekten bis 100 TDM geprägt.

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1999/2000



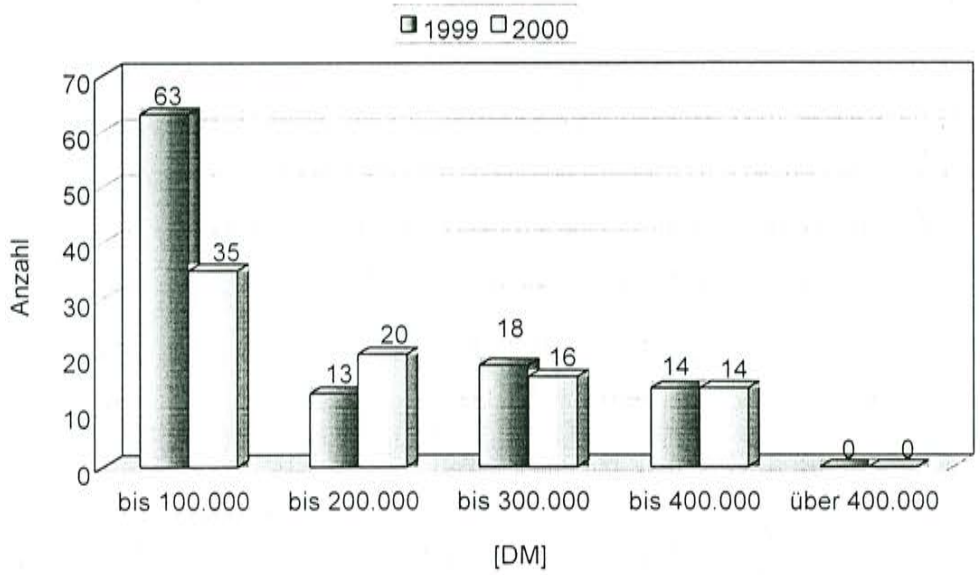
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	ø Grund-stücksgröße [m²]	ø Kaufpreis [DM]	Veränderung ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	**35**	41,2	63	377	**41.472**	-11,3	↘
bis 200.000 DM	**20**	23,5	13	540	**153.693**	0,1	↗
bis 300.000 DM	**16**	18,8	18	400	**262.562**	1,8	↗
bis 400.000 DM	**14**	16,5	14	263	**326.950**	2,9	↗
über 400.000 DM	**0**	0,0	0	k.A.	**k.A.**	k.A.	o
Summe / Mittelwert Veränderung	**85**	**100**	**108**	**401**	**156.514**	**20,5**	↗

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich, werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften über 300 T DM kaum gehandelt. Dagegen machen Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften „bis 100 TDM" mit 41,2 % den Hauptanteil an der Gesamtheit der Kauffälle dieser Gebäudetypen aus. Ansonsten sind nur geringe Veränderungen im Kaupreisniveau für Reihenhäuser und Doppelhausshälften festzustellen. Ausnahme bildet hier die Preisklasse von 100 TDM, bei der ein Rückgang zum Vorjahr um 11,3 % eingetreten ist.

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 1999/2000

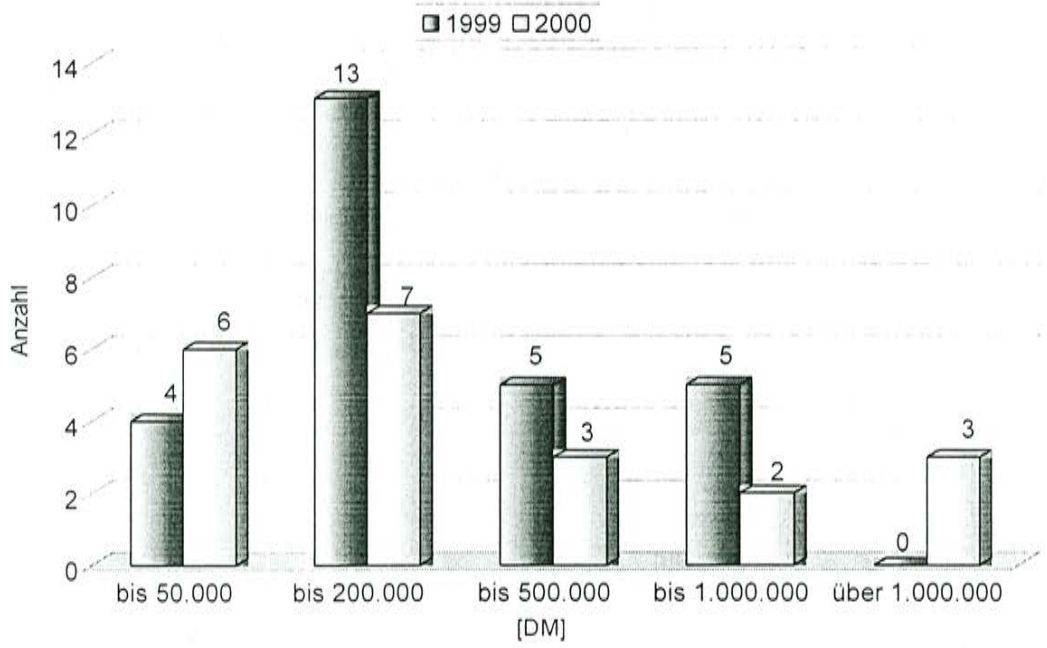


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	ø Grund-stücksgröße [m²]	ø Kaufpreis [DM]	Veränderung ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	6	28,6	4	1.103	**16.000**	-65,2	↘
bis 200.000 DM	7	33,3	13	900	**149.857**	26,1	↗
bis 500.000 DM	3	14,3	5	1.531	**358.666**	21,8	↗
bis 1.000.000 DM	2	9,5	5	1.353	**750.000**	-8,3	↘
über 1.000.000 DM	3	14,3	0	3.856	**1.483.333**	k.A.	o
Summe / Mittelwert Veränderung	**21**	**100**	**27**	**1.513**	**389.095**	**44,1**	↗

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000



Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden auch im Berichtsjahr Gebäude veräußert, die zu den besonderen Gebäudearten gehören.

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	ø Grund-stücksgröße [m²]	ø Kaufpreis [DM]	Veränderung ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	**1**	0	1.328	**450.000**	k.A.	o
Wochenend- u. Ferienhäuser	**16**	13	1.020	**59.338**	40,8	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	**31**	39	1.235	**163.918**	-21,2	↘

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 und Nutzungsflächen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Mit einer Anzahl von 93 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahr 1999 waren es 140 Kauffälle) ist der Teilmarkt durch einen spürbaren Rückgang gekennzeichnet. Die Rückläufigkeit kann in allen Preisklassen festgestellt werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum muss eine Beurteilung der Entwicklungen hier unberücksichtigt bleiben.

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.

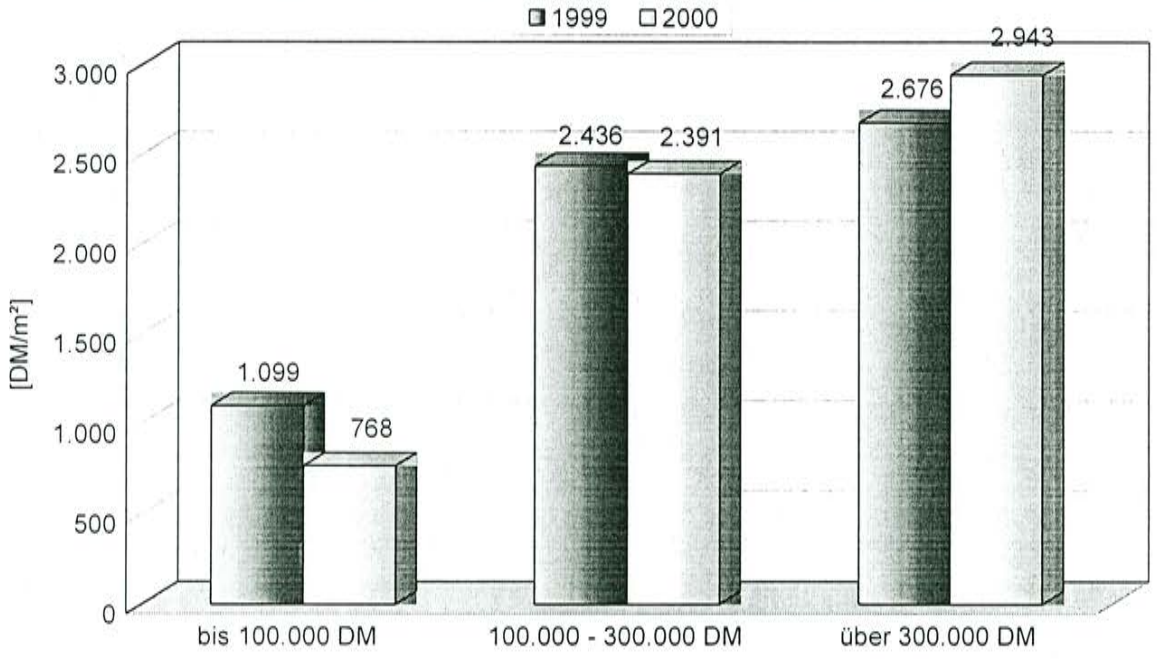
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wurde.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			ø Wohnfläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	**34**	58	-41,4 ↘	**62**	62	0,0 →	**768**	1.099	-30,1 ↘
Weiterverkäufe	**1**	6	-83,3 ↘	**59**	57	3,5 ↗	**1.508**	1.355	11,3 ↗
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	**47**	57	-17,5 ↘	**86**	73	17,8 ↗	**2.391**	2.436	-1,8 ↘
Weiterverkäufe	**1**	3	-66,7 ↘	**70**	64	9,4 ↗	**2.571**	2.584	-0,5 ↘
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	**1**	4	-75,0 ↘	**107**	130	-17,7 ↘	**2.943**	2.676	10,0 ↗
Weiterverkäufe	**0**	0	0,0 →	**k.A.**	k.A.	k.A. O	**k.A.**	k.A.	k.A. O
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	**82**	**119**	**-31,1** ↘	**76**	**70**	**8,6** ↗	**1.725**	**1.792**	**-3,7** ↘
Weiterverkäufe	**2**	**9**	**-77,8** ↘	**64**	**59**	**8,5** ↗	**2.039**	**1.764**	**15,6** ↗

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

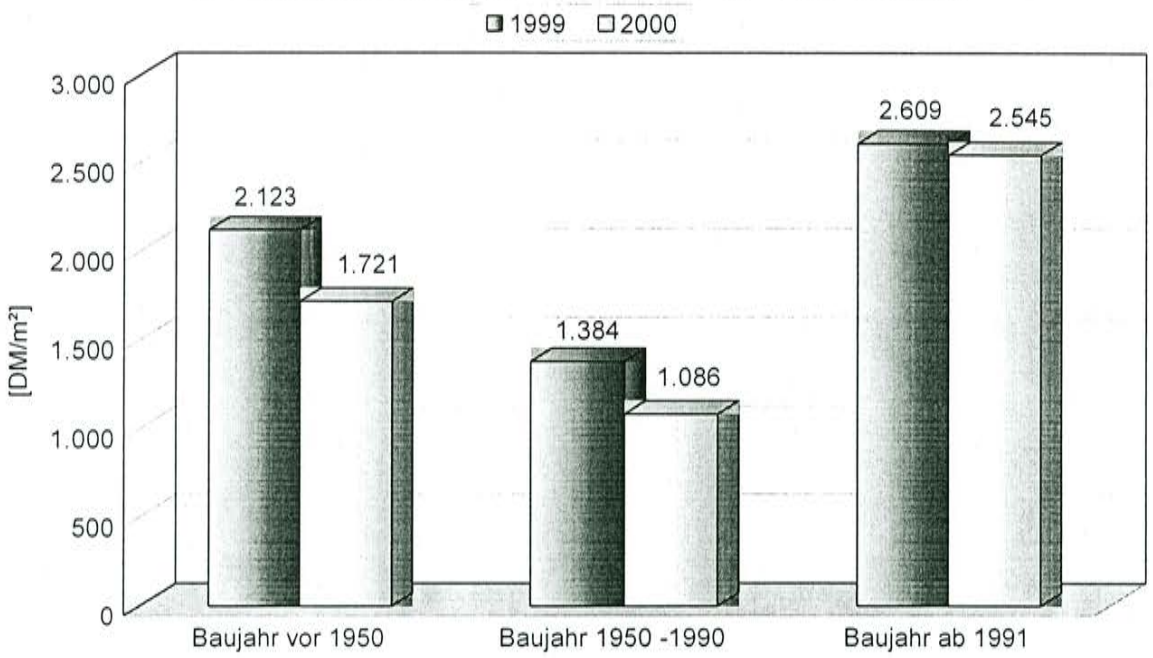
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			ø Wohnfläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	**9**	11	-18,2 ↘	**74**	84	-11,9 ↘	**1.721**	2.123	-18,9 ↘
Weiterverkäufe	**0**	0	0,0 →	**k.A.**	k.A.	k.A. o	**k.A.**	k.A.	k.A. o
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	**41**	75	-45,3 ↘	**71**	62	14,5 ↗	**1.086**	1.384	-21,5 ↘
Weiterverkäufe	**1**	7	-85,7 ↘	**59**	58	1,7 ↗	**1.508**	1.507	0,1 ↗
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	**32**	33	-3,0 ↘	**83**	83	0,0 →	**2.545**	2.609	-2,5 ↘
Weiterverkäufe	**1**	2	-50,0 ↘	**70**	65	7,7 ↗	**2.571**	2.666	-3,6 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	**82**	**119**	**-31,1** ↘	**76**	**70**	**8,6** ↗	**1.725**	**1.792**	**-3,7** ↘
Weiterverkäufe	**2**	**9**	**-77,8** ↘	**64**	**59**	**8,5** ↗	**2.039**	**1.764**	**15,6** ↗

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000



Deutlich gutes Kaufverhalten besteht bei Eigentumswohnungen der Baujahre 1950-1990. Hierbei handelt es sich überwiegend um Privatisierung von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das sichtbar höhere Preisniveau ab dem Baujahr 1991 resultiert aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, die durch Neubau entstanden sind.
Allgemein lässt sich in allen Baujahresklassen ein leichter Preisnachlass bei Eigentumswohnungen im Kyffhäuserkreis feststellen. Die sich verändernde Kaufkraftsituation, die allgemein schwächelnde wirtschaftliche Lage und rückläufige Bevölkerungszahlen können hierfür teilweise ausschlaggebend sein.
Der Rückgang in der Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt *Eigentumswohnungen* könnte aus den veränderten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten resultieren.

Verkäufe von Teileigentum fanden nicht statt.

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.

3.4-1Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	375	7	1	5	0	36	**424**	76,3
Grünland	57	1	0	0	0	4	**62**	11,2
Landwirtschaftlicher Betrieb	7	0	0	0	0	0	**7**	1,3
Forstwirtschaft	38	0	0	0	0	0	**38**	6,8
Sonstige	22	0	0	0	0	3	**25**	4,5
Summe	**499**	**8**	**1**	**5**	**0**	**43**	**556**	100
Anteil [%]	89,7	1,4	0,2	0,9	0,0	7,7	100	

Mit einem Anteil von 89,7 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der anderen Anlässe haben aufgrund der geringen Anteile am Gesamtmarkt eine geringe Bedeutung.

Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland und Grünland im Berichtsjahr 2000 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

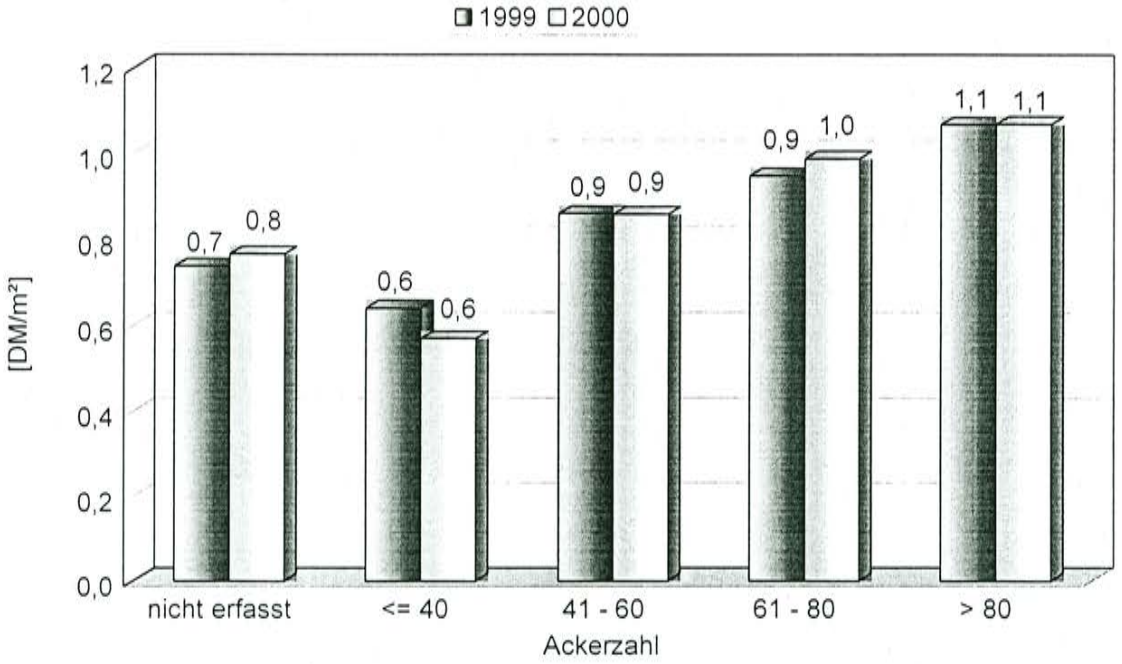
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			ø Fläche [1.000 m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	**8**	5	60,0 ↗	**26,9**	47,4	-43,3 ↘	**0,77**	0,74	3,7 ↗
<= 40	**45**	37	21,6 ↗	**33,7**	19,4	73,9 ↗	**0,57**	0,64	-11,1 ↘
41 - 60	**126**	102	23,5 ↗	**26,4**	18,2	45,0 ↗	**0,86**	0,86	-0,2 ↘
61 - 80	**160**	147	8,8 ↗	**20,9**	35,0	-40,3 ↘	**0,99**	0,95	4,1 ↗
> 80	**21**	25	-16,0 ↘	**11,3**	17,4	-34,8 ↘	**1,07**	1,07	0,0 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	**360**	316	13,9 ↗	**24,0**	26,6	-9,6 ↘	**0,89**	0,89	0,0 ↗

Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung durch die Acker- bzw. Gründlandzahl quantifiziert.

Das Diagramm verdeutlich noch einmal die Preise pro m² Ackerfläche in Bezug zur Ackerzahl.

3.4-3 Ackerflächen - m² - Preis 1999/2000



Aus der Tabelle 3.4-2 und dem oben angeführten Diagramm lässt sich eine Kausalität zwischen der Bodenqualität (Ackerzahl) zum Kaufpreis erkennen. Die Käufer sind i.d.R. bereit für eine gute Bodenqualität z.B. im Berichtsjahr Acker mit einer 61-80 Ackerzahl einen höheren Kaufpreis zu zahlen, so z.B. durchschnittlich 1 DM/m². Die Aussagen werden durch eine doch recht hohe Anzahl von Kauffällen hinreichend gestützt. Insgesamt blieb das Preisniveau bei reinen Ackerland gegenüber dem Vorjahr konstant und lag auch im Berichtsjahr bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,9 DM/m².

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

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			ø Fläche [1.000 m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	7	4	75,0 ↗	19,3	7,1	174,2 ↗	0,8	0,4	119,6 ↗
<= 40	20	6	233,3 ↗	9,7	9,4	3,7 ↗	0,5	0,7	-30,9 ↘
> 40	29	13	123,1 ↗	6,8	6,3	7,9 ↗	0,9	1,0	-16,9 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	56	23	143,5 ↗	9,4	7,2	30,2 ↗	0,7	0,8	-13,4 ↘

Der Grundstücksmarkt für Grünland bleibt in der Anzahl, dem Flächenumsatz und dem Preisniveau deutlich hinter den für Ackerland.

Im Berichtsjahr haben sich die Anzahl der Kauffälle und die Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr zwar erhöht, wobei aber der durchschnittliche Kaufpreis nachgegeben hat. Auch

Im Berichtsjahr haben sich die Anzahl der Kauffälle und die Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr zwar erhöht, wobei aber der durchschnittliche Kaufpreis nachgegeben hat. Auch hier kann wie bei den Ackerflächen eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität festgestellt werden.

Ein eher zurückhaldender Grundstücksmarkt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildet sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet des Landkreises heraus. Auch im Berichtsjahr wurde nur eine verhältnissmäßig geringe Anzahl von selbstständig nutzbaren Waldflächen veräußert, wie die nachfolgende Tabelle belegt. Es ist zu erkennen, dass sich nicht nur der durchschnittliche Flächenumsatz zurückgegangen ist, sondern auch das Preisniveau.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wertbeinflussendem Bestand	Anzahl	ø Fläche [1ha]	ø Kaufpreis [DM/m²]
Berichtsjahr	31	1,7	0,5
Vorjahr	37	2,6	0,7
Veränderung zum Vorjahr [%]	-16 ↘	-34 ↘	-25 ↘

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**
  Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet.
- **Öffentliche Grünflächen**
  Alle Grünflächen, die nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt werden. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.
- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**
  Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.
- **Flächen für Ver- und Entsorgung**
  Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden.
- **Sonstige**
  Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	ø	
Verkehrsflächen	7	11	-36,4 ↘	18	5.116	**1.448**	8
Öffentliche Grünflächen	1	1	0,0 →	407	407	**407**	13
Baugrundstück für Gemeinbedarf	1	2	-50,0 ↘	2.252	2.252	**2.252**	23
Flächen für Ver- u. Entsorgung	2	8	-75,0 ↘	360	403	**381**	7
Sonstige	0	4	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	**k.A.**	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	**11**	**26**	**-57,7 ↘**	**18**	**5.116**	**1.232**	**9**

Anhand der Tabelle ist ein Rückgang (57,7 %) der Veräußerung von Gemeinbedarfsflächen zu erkennen. Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten dabei, wie schon im Vorjahr, die Verkehrsflächen.
Insgesamt kommt diesem Teilmarkt, wie auch dem Teilmarkt *sonstige Flächen*, nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 1,3 % am Gesamtflächenumsatz beteiligt und nehmen mit 8,1 % Anteil der gesamten Kaufverträge in Anspruch.

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.

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

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	ø	
Abbauflächen	**12**	7	71,4 ↗	2.527	37.709	**12.373**	5
Wasserflächen	**0**	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	**k.A.**	k.A.
Private Grünflächen	**56**	94	-40,4 ↘	150	21.152	**1.427**	5
Sonstige	**6**	3	100,0 ↗	660	45.668	**11.898**	4
Summe / Mittelwert Veränderung	**74**	**106**	**-30,2 ↘**	**150**	**45.668**	**4.051**	**5**

Der Teilmarkt für *sonstige Flächen* verzeichnet in seiner Gesamtheit einen Rückgang um 30,2 %. Die höchste Anzahl der Verkäufe mit 56 im Berichtsjahr weist hier die Grundstücksart *private Grünflächen* auf.