



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Artern und Sondershausen

Grundstücks- marktbericht

2001

**für den Bereich des Landkreises
Kyffhäuserkreis**

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
4 ZUSAMMENFASSUNG	44

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
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
T€.....	Tausend Euro

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

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

Bis zur Wende wurde der Grund und Boden infolge staatlicher Einflussnahme 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 der 90er Jahre 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 geboten, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jedem 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 wesentliche Aufgabe 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 2001. Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. 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). 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 2002 in der Kaufpreissammlung erfasst werden konnten.

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 bzw. €/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 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 25 564,59 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65 €
über 25 564,59 € bis zu 127 822,97 €	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 €.

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

bis zu 127 822,97 €	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 306,78 €
über 127 822,97 € bis zu 255 645,94 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 370,69 €.

1.4 Angaben zum Landkreis Kyffhäuserkreis

1.4.1 Regionaldaten

Der Kyffhäuserkreis ist im Ergebnis der Gebietsreform vom 01. Juli 1994 überwiegend 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 interessanten Territorium des Südharzes. Landschaftlich geprägt wird der Landkreis zum einen durch das Kyffhäusergebirge - dem der Landkreis seinen Namen verdankt - und die Höhenzüge „Hainleite“, „Hohe Schrecke“, „Dün“ sowie die Flüsse „Unstrut“ und „Wipper“. Zum Teil 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.

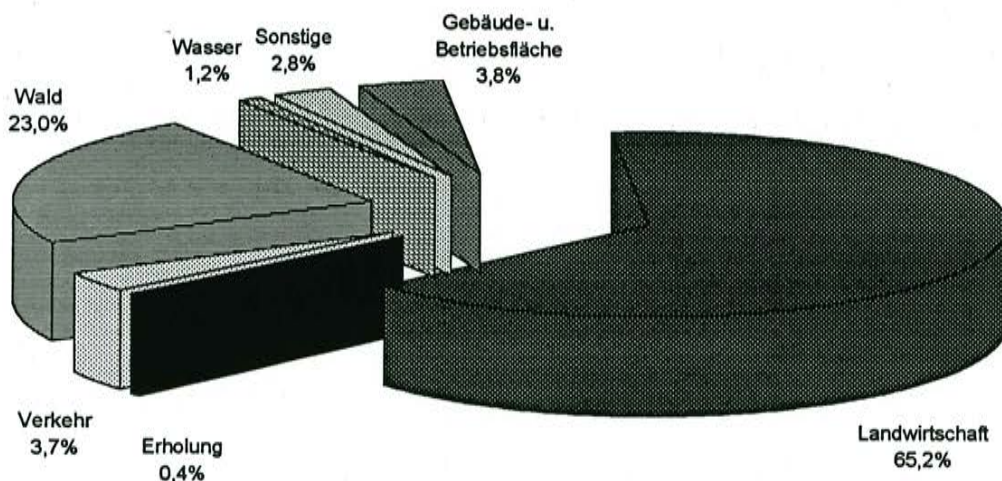
Als überregionales Schienennetz führen in Nord-Süd-Richtung die Fernverbindungsstrecken Erfurt - Magdeburg und Erfurt - Nordhausen durch den Landkreis. Die regionalen Eisenbahnverbindungen bestehen in den Hauptverbindungsstrecken zwischen Sondershausen - Artern und Artern - Naumburg. Die überregionalen Flughäfen Erfurt und Halle/Leipzig sind mit einer Entfernung von 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 dem Unstrut-Hainich-Kreis sowie von den Sachsen-Anhaltinischen Landkreisen Sangerhausen, Merseburg-Querfurt und Burgenlandkreis begrenzt.

Der Landkreis Kyffhäuserkreis hat 93.755¹ Einwohner (Stand per 30.06.2001). Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.035² 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 den letzten beiden Jahren etwa 1,15 %.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Kyffhäuserkreises.

1.4-1 Flächennutzung des Kyffhäuserkreises



¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

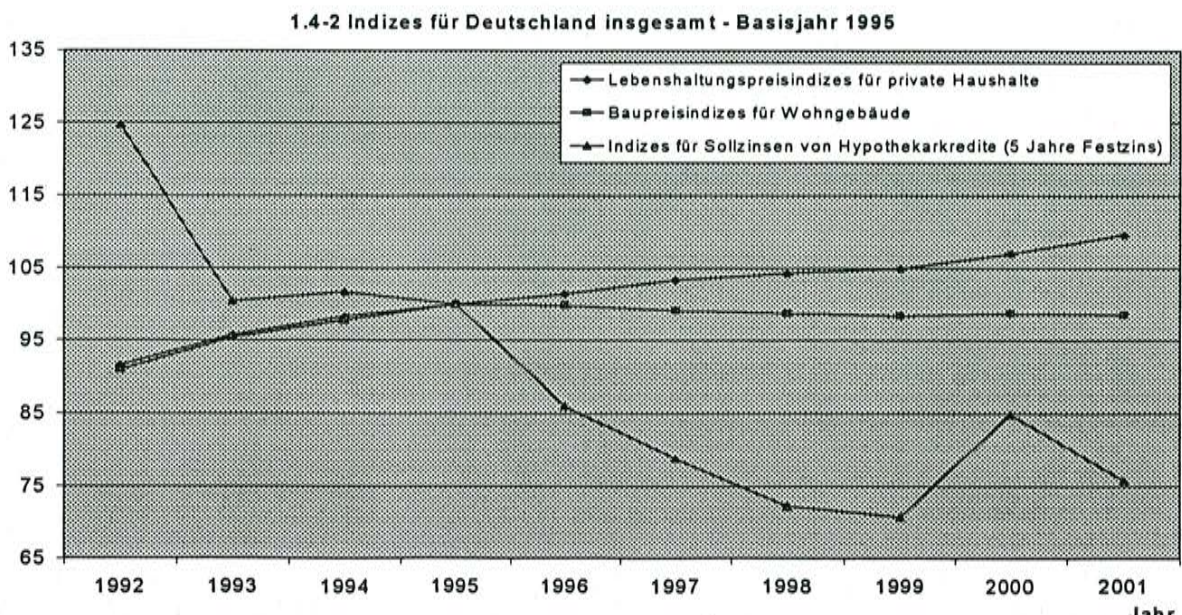
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Seit dem 01.01.2002 gilt ein neues Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485). Das Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 1993 ist derzeit noch gültig, wird aber zur Zeit fortgeschrieben. Es 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.

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



Die wirtschaftliche Struktur des Kyffhäuserkreises 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 Elektronikindustrie, 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 500¹⁾ 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 Industrieflächen 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 1996-2002) eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote von knapp über 20 % auf und liegt dabei regelmäßig über dem Landesdurchschnitt von Thüringen, so z.B. im Januar 2001 mit 23,5 % und im Januar 2002 mit 24,9 %. Für die gleichen Zeitangaben lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote für den Freistaat bei 16,7 % und 17,2 %.

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 der Jahre 2000 und 2001. 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, 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 Artern und Sondershausen wurden im Jahr 2001 für das Gebiet des Landkreises

1 926 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein Zugang um 8,6 % zu verzeichnen.

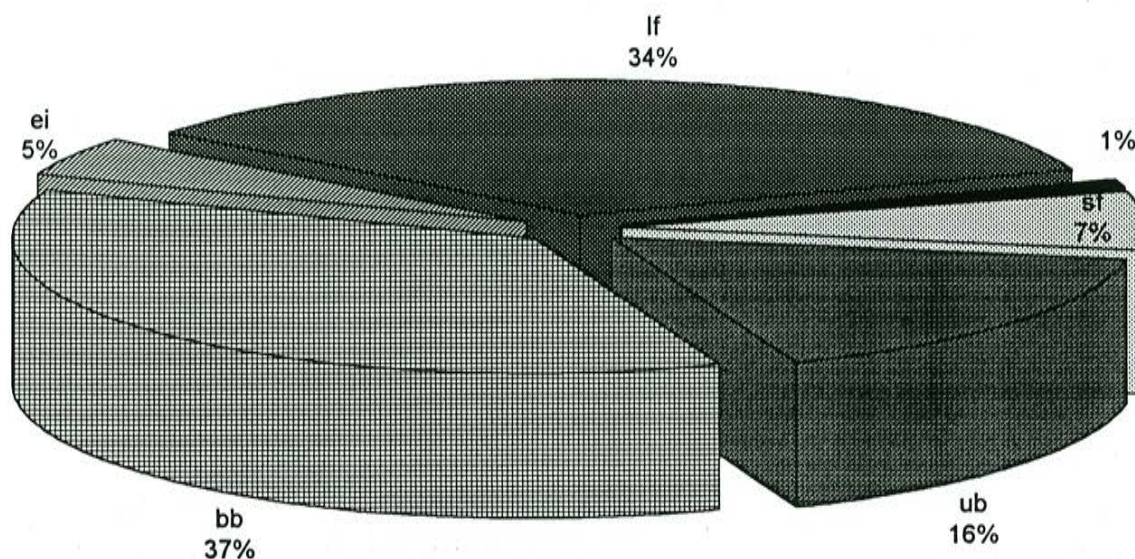
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung des Berichtsjahres zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	317	16,5	317	0,0	→
Bebaute Grundstücke	707	36,7	674	4,9	↗
Eigentumswohnungen	91	4,7	93	-2,2	↘
Land- und Forstwirtschaft	656	34,1	556	18,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	22	1,1	23	-4,3	↘
Sonstige Flächen	133	6,9	110	20,9	↗
Summe / Veränderung	1.926	100	1.773	8,6	↗

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2001 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Die wie in den letzten Jahren schon dominierenden Teilmärkte *bebaute Grundstücke* und *Land- und Forstwirtschaft* sind auch im Berichtsjahr 2001 diese wieder mit jeweils über 30 % der Anteile der Erwerbsvorgänge des Gesamtmarktes am stärksten vertreten.

Ein leichter Rückgang gegenüber der Anzahl des Vorjahres ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* und *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *unbebaute Grundstücke* blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Bei den Teilmärkten *Land- und Forstwirtschaft* und *sonstige Flächen* kann ein im Vergleich zu den anderen Teilmärkten recht deutlicher Anstieg des Kaufgeschehens festgestellt werden. Dagegen ist bei dem Teilmarkt *bebaute Grundstücke* nur ein leichter Anstieg um 4,9 % zu verzeichnen.

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.

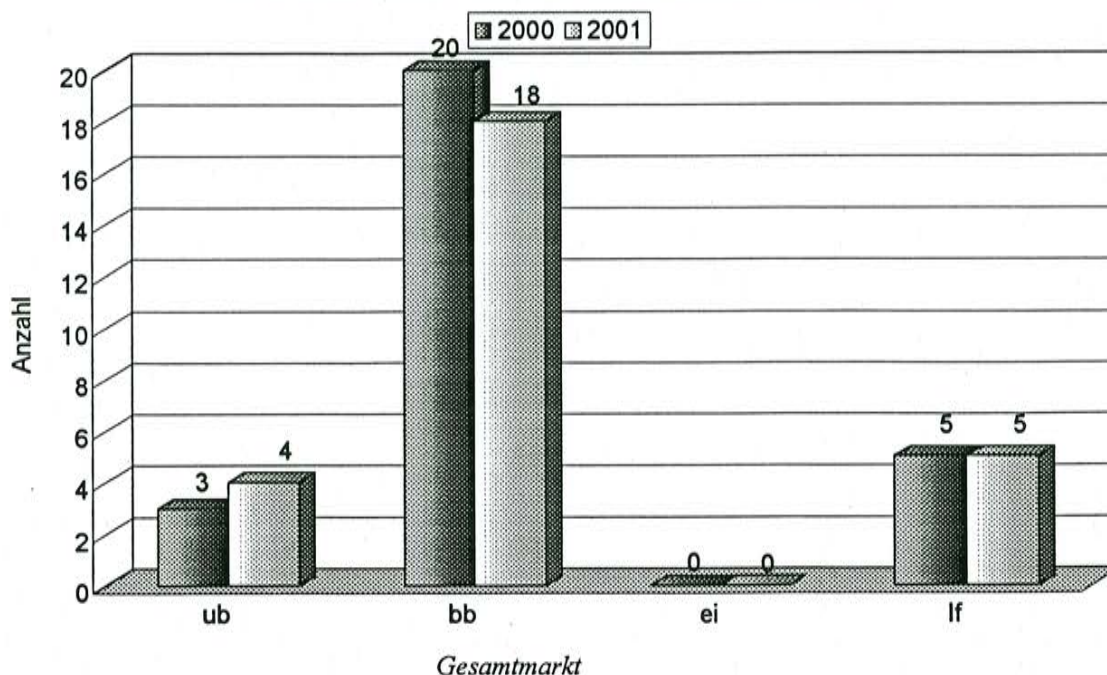
2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	291	18,8	299	-2,7	↘
Bebaute Grundstücke	457	29,6	533	-14,3	↘
Eigentumswohnungen	85	5,5	89	-4,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	577	37,4	499	15,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	19	1,2	21	-9,5	↘
Sonstige Flächen	115	7,4	103	11,7	↗
Summe / Veränderung	1.544	100	1.544	0,0	→

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2000 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

Die Differenz zwischen den Erwerbsvorgängen und notariellen Kaufverträgen entstehen durch die Einbeziehung von z.B. Übergabeverträgen, Schenkungen und Zwangsversteigerungen in den Gesamtmarkt der Erwerbsvorgänge.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr in seiner Gesamtheit annähernd unverändert geblieben. In beiden Zeiträumen wurden am häufigsten *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, allein im Jahr 2001 18 mal. In den Teilmärkten *unbebaute Flächen* und *Flächen der Landwirtschaft* ist keine wesentliche Veränderung bei den Zwangsversteigerungen festzustellen.

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	4	2	100,0	↗
Bebaute Grundstücke	4	3	33,3	↗
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	8	5	60,0	↗

In Bezug auf den Gesamtmarkt des Bereiches für Erbbauverträge wurde in den Teilmärkten für *unbebaute Grundstücke* und *bebaute Grundstücke* ein Anstieg in der Anzahl der Erbbauverträge verzeichnet.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von

2 308,8 ha Grundstücksfläche.

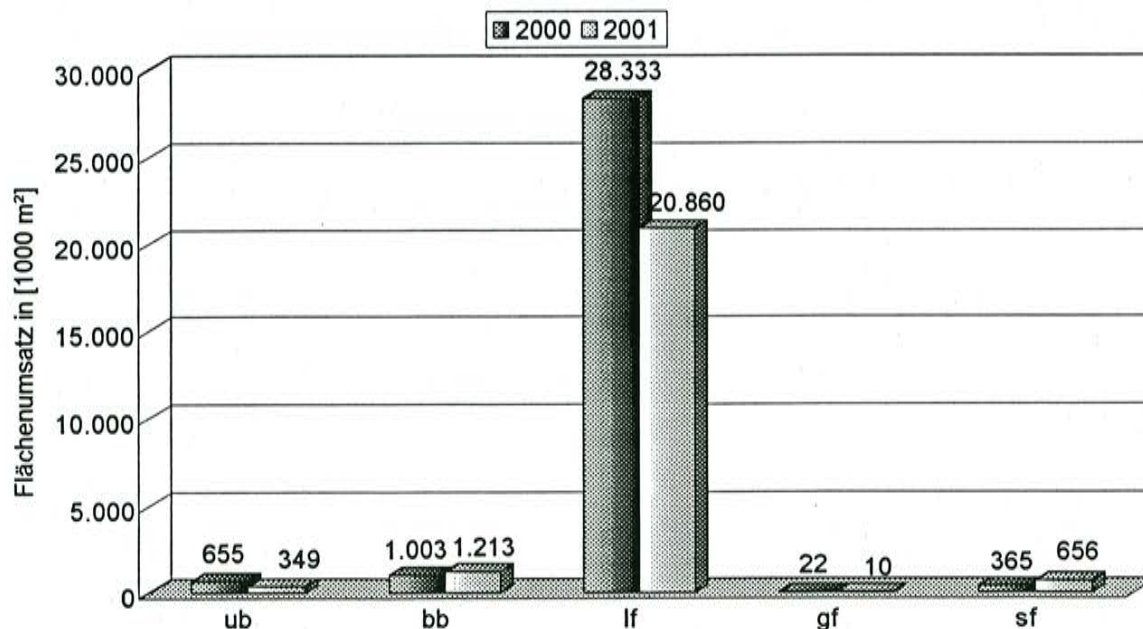
Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies einen Rückgang um 24,0 %.

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	349,0	1,5	655,3	-46,7	↘
Bebaute Grundstücke	1.212,6	5,3	1.002,8	20,9	↗
Land- und Forstwirtschaft	20.860,2	90,4	28.332,8	-26,4	↘
Gemeinbedarfsflächen	10,1	0,0	22,4	-54,9	↘
Sonstige Flächen	655,8	2,8	365,1	79,6	↗
Summe / Veränderung	23.087,8	100	30.378,4	-24,0	↘

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



Der Rückgang des Flächenumsatzes in seiner Gesamtheit wird durch die recht deutliche Abnahme des Teilmarktes *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* beeinflusst, wobei seine Dominanz mit über 90 % bestehen bleibt. In den Teilmärkten *bebaute Grundstücke* und *sonstige Flächen* kann dagegen eine Steigerung festgestellt werden.

Flächenumsatzrückgänge um ca. 50 % sind bei den Kauffällen für *unbebaute Grundstücke* und *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2001 mit

67,5 Millionen €

den Wert des Vorjahrs um 4,4 Millionen € übertroffen. Dies bedeutet eine Steigerung des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 um 7,1 %.

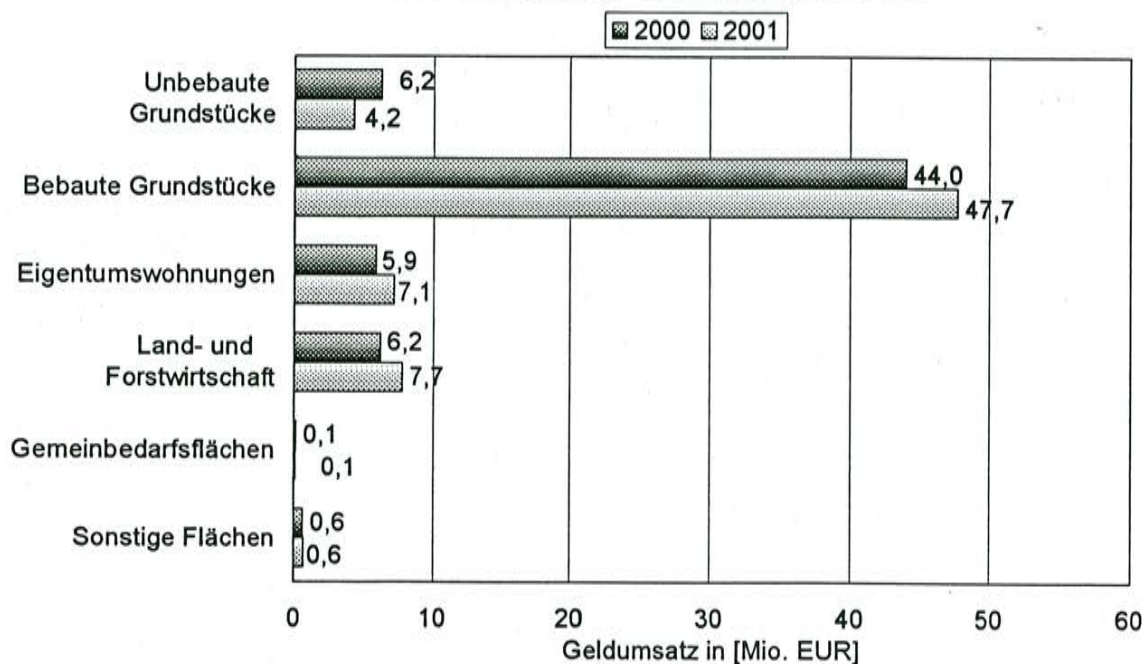
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	4,23	6,3	6,24	-32,2	↘
Bebaute Grundstücke	47,72	70,6	44,01	8,4	↗
Eigentumswohnungen	7,12	10,5	5,86	21,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	7,75	11,5	6,17	25,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,09	0,1	0,14	-39,4	↘
Sonstige Flächen	0,65	1,0	0,64	1,2	↗
Summe / Veränderung	67,54	100	63,06	7,1	↗

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2001 dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



Der größte Geldumsatz wurde wie schon im Jahr 2000 so auch 2001 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht, wobei hier noch ein leichter Umsatzanstieg um 8,4 % zu verzeichnen ist. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt 70,6 %.

Mit einem Anteil von jeweils etwa 10 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2001 kommt den Teilmärkten *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* und *Eigentumswohnungen* eine relativ geringe Bedeutung zu. In beiden Teilmärkten hat es im Geldumsatz einen leichten Zuwachs gegeben.

Eine fallende Tendenz im Geldumsatz ist jedoch im Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke*, der jedoch nicht einmal 1/10 des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen.

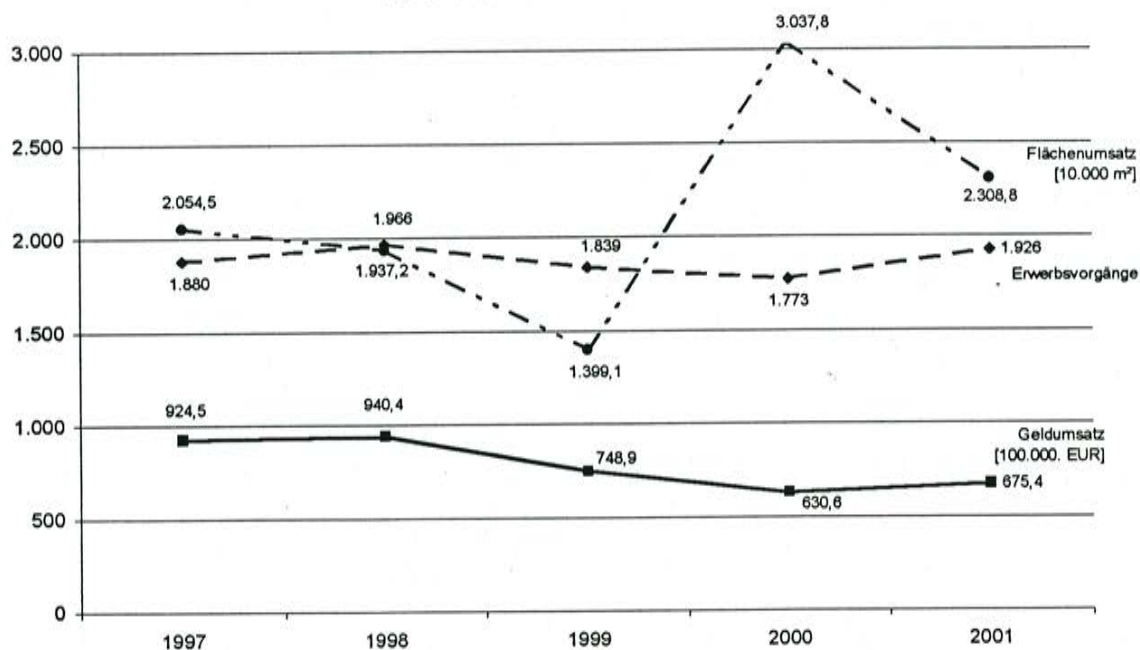
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.880	1.966	1.839	1.773	1.926
Veränderung zum Vorjahr [%]		4,6	-6,5	-3,6	8,6
Flächenumsatz [10.000 m²]	2.054,5	1.937,2	1.399,1	3.037,8	2.308,8
Veränderung zum Vorjahr [%]		-5,7	-27,8	117,1	-24,0
Geldumsatz [Mio. EUR]	92,4	94,0	74,9	63,1	67,5
Veränderung zum Vorjahr [%]		1,7	-20,4	-15,8	7,1

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die zeitliche Entwicklung des gesamten Grundstücksmarktes für den Kyffhäuserkreis im Zeitraum der Jahre 1997 bis 2001 bietet einen Überblick über das allgemeine Kaufverhalten und entsprechende Umsätze im Landkreis. Die in der Zeitreihe für Flächenumsätze sind bei den angeführten Werten die Eigentumswohnungen nicht mit enthalten.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in ihrer Gesamtheit bewegt sich über den aufgezeigten Zeitraum auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau, wohingegen der Flächenumsatz starke Schwankungen aufweist. Diese resultieren, wie teilweise aus den vorangegangenen 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 scheinbar sättigen. Unter anderem können sich auch die eingeschränkten Förderprogramme und sinkende Abschreibungsmöglichkeiten dämpfend auswirken. Dies kann bei den häufig finanzschwächeren Bauinteressenten im Osten Deutschlands und den Investoren der alten Bundesländer zu einem gewissen Nachfragerückgang geführt haben. Des Weiteren ist anzunehmen, dass die überdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Landkreis auf die allgemeine Kaufkraft und somit auch auf das relativ niedrige Niveau des gesamten Geldumsatzes im hiesigen Grundstücksmarkt Auswirkungen hat.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Die Auswertung der Teilmärkte beinhaltet allgemeine Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze. Es schließen sich Analysen zum Preisniveau der nach Grundstücks- bzw. Gebäudearten differenzierten Grundstücke an.

3.1 Unbebaute Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *unbebaute Grundstücke* wurden entsprechend ihrer geplanten künftigen baulichen Nutzung 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.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer unter Berücksichtigung der verschiedenen Grundstücksarten.

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	40	1	15	28	84
Geschäftliche Nutzung	1	1	3	1	6
Gewerbliche Nutzung	27	1	12	16	56
Sonstige Nutzung	70	4	70	27	171
Summe	138	7	100	72	317
Anteil [%]	43,5	2,2	31,5	22,7	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	70	1	6	7	84
Geschäftliche Nutzung	6	0	0	0	6
Gewerbliche Nutzung	28	10	1	17	56
Sonstige Nutzung	156	0	8	7	171
Summe	260	11	15	31	317
Anteil [%]	82,0	3,5	4,7	9,8	100

Als Veräußerer prägten im Jahr 2001 die natürlichen Personen mit einem Anteil von 43,5 % und als Haupterwerber mit 82,0 % das Marktgeschehen im Kyffhäuserkreis wesentlich. Daneben bilden die Städte und Gemeinden mit 31,5 % den zweitstärksten Marktteilnehmerbereich der Veräußerer. Im Bereich der Erwerber nehmen diese jedoch nur einen Anteil von 4,7 % ein. Der Bund, das Land und die Landkreise bilden als Erwerber eine geringe Rolle im Marktgeschehen.

Mit einem Anteil von 82,0 % der Erwerber stellen natürliche Personen den Hauptteil der Erwerber und weisen so auf einen gut funktionierenden und sich frei regulierenden Grundstücksmarkt hin.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	76	2	0	0	6	84	26,5
Geschäftliche Nutzung	5	0	0	0	1	6	1,9
Gewerbliche Nutzung	52	1	0	1	2	56	17,7
Sonstige Nutzung	158	4	0	3	6	171	53,9
Summe	291	7	0	4	15	317	100
Anteil [%]	91,8	2,2	0,0	1,3	4,7	100	

Mit einem Anteil von 91,8 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Unter sonstigem Anlass sind hier überwiegend Übergabeverträge für Grundstücke erfasst, die innerhalb der Familien bzw. anderer Verwandtschaftsverhältnisse erfolgten.

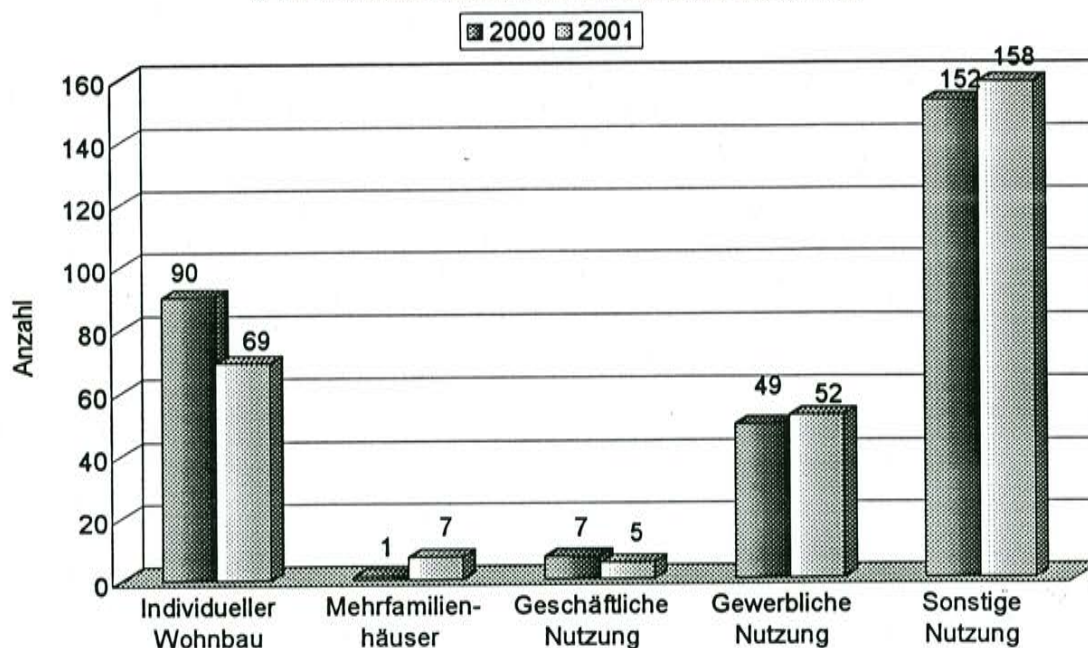
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	69	23,7	90	-23,3	↘
Mehrfamilienhäuser	7	2,4	1	600,0	↗
Geschäftliche Nutzung	5	1,7	7	-28,6	↘
Gewerbliche Nutzung	52	17,9	49	6,1	↗
Sonstige Nutzung	158	54,3	152	3,9	↗
Summe / Veränderung	291	100	299	-2,7	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebaute Grundstücke 2000/2001



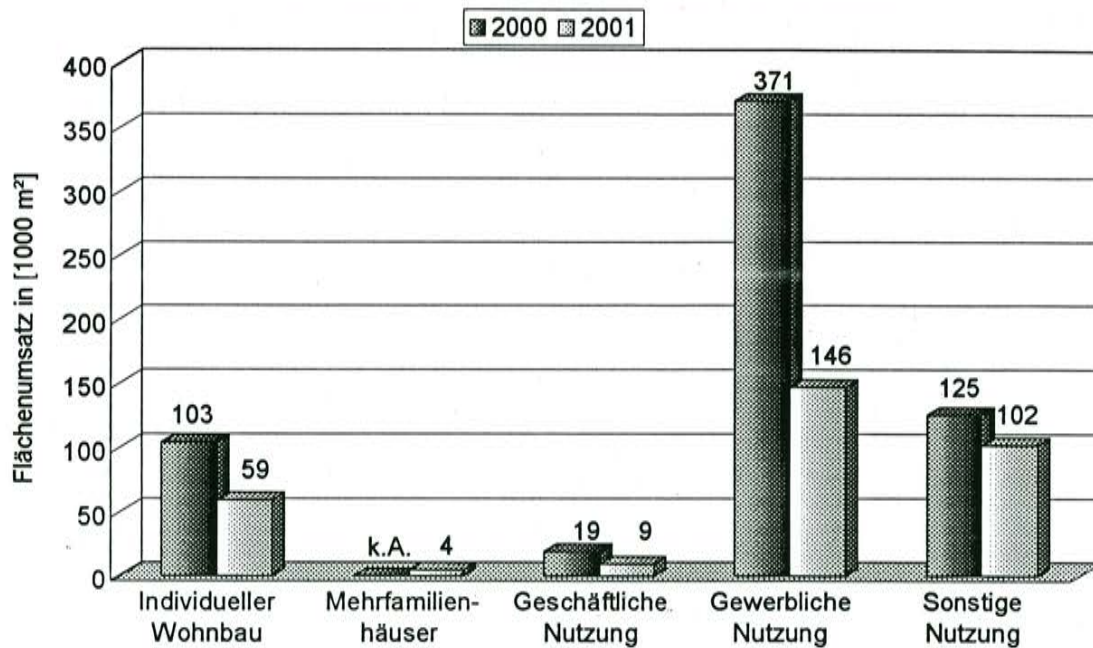
Im Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* kann bei Anzahl der Kauffälle im Bereich der gewerblichen und sonstigen Nutzung sowie im Bereich der Mehrfamilienhäuser ein leichter Anstieg verzeichnet werden. Hingegen besteht im Bereich für des individuellen Wohnbaus ein deutlicher Rückgang. Mit Ausnahme des individuellen Wohnbaues ist der Markt für *unbebaute Grundstücke* leicht zunehmend, wobei von der Anzahl her sich die sonstige Nutzung (z.B. Wohngrundstück, 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 „Wohngrundstück“ definiert 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	58,6	18,3	103,4	-43,3	↘
Mehrfamilienhäuser	4,4	1,4	k.A.	k.A.	○
Geschäftliche Nutzung	8,6	2,7	18,9	-54,2	↘
Gewerbliche Nutzung	146,5	45,8	370,8	-60,5	↘
Sonstige Nutzung	101,6	31,8	125,2	-18,9	↘
Summe / Veränderung	319,7	100	618,3	-48,3	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbeauteter Grundstücke 2000/2001



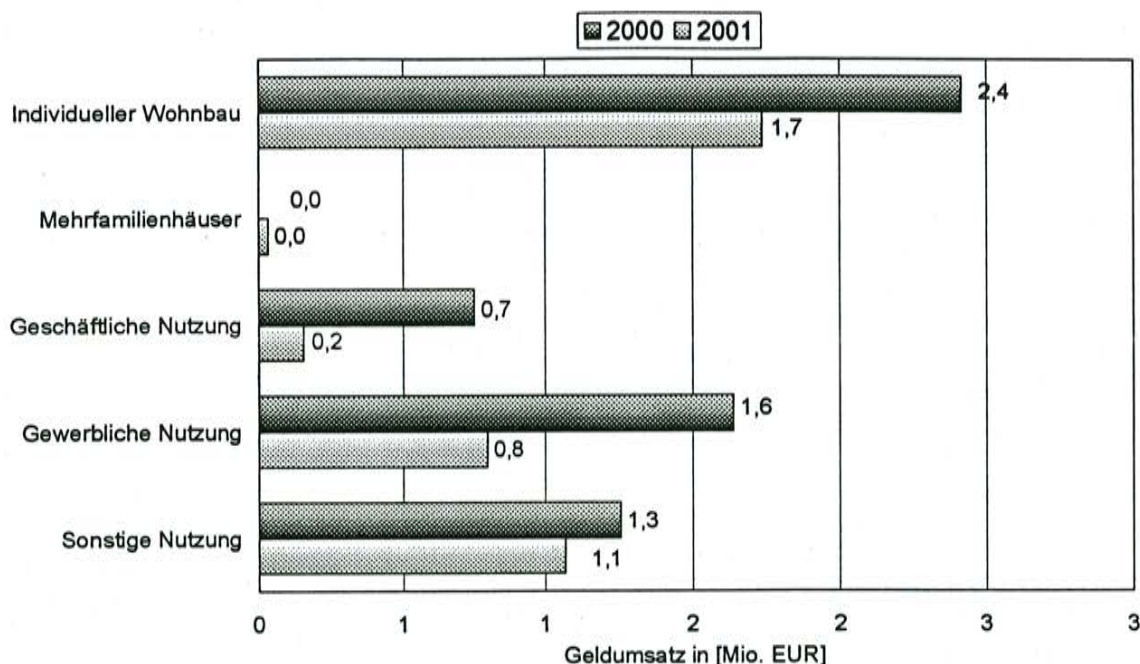
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke im Jahr 2001 um 48,3 % stark zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Flächenumsatz bei gewerblicher Nutzung sank im Berichtsjahr um 60,5 % bei einem Anteil von 45,8 % am Gesamtumsatz. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau sank ebenfalls beträchtlich, konkret um 43,3 % und erreicht einen Anteil von 18,3 % am gesamten Flächenumsatz. Auch der Flächenumsatz der sonstigen Nutzung war um 18,9 % geringer als im Vorjahr jedoch noch mit einem Anteil am gesamten Flächenumsatz von 31,8 % beteiligt. 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. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	1,74	45,9	2,42	-28,0	↘
Mehrfamilienhäuser	0,03	0,9	k.A.	k.A.	○
Geschäftliche Nutzung	0,15	4,0	0,75	-79,6	↘
Gewerbliche Nutzung	0,80	21,0	1,64	-51,5	↘
Sonstige Nutzung	1,07	28,2	1,26	-14,9	↘
Summe / Veränderung	3,79	100	6,06	-37,5	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



Die Geldumsätze sind in allen Bereichen - ähnlich der Flächenumsätze - zurückgegangen. Insbesondere bei den anteilsstarken Grundstücksarten für den individuellen Wohnbau und die gewerbliche Nutzung wurden Umsatzrückgänge festgestellt. Zur Zeit stellt im Kyffhäuserkreis der individuelle Wohnbau mit 45,9 % den stärksten Bereich am Geldumsatz dar. Die Grundstücksarten gewerbliche Nutzung und sonstige Nutzung nehmen mit 21,0 % und 28,2 % ebenfalls einen erheblichen Anteil am Gesamtumsatz ein.

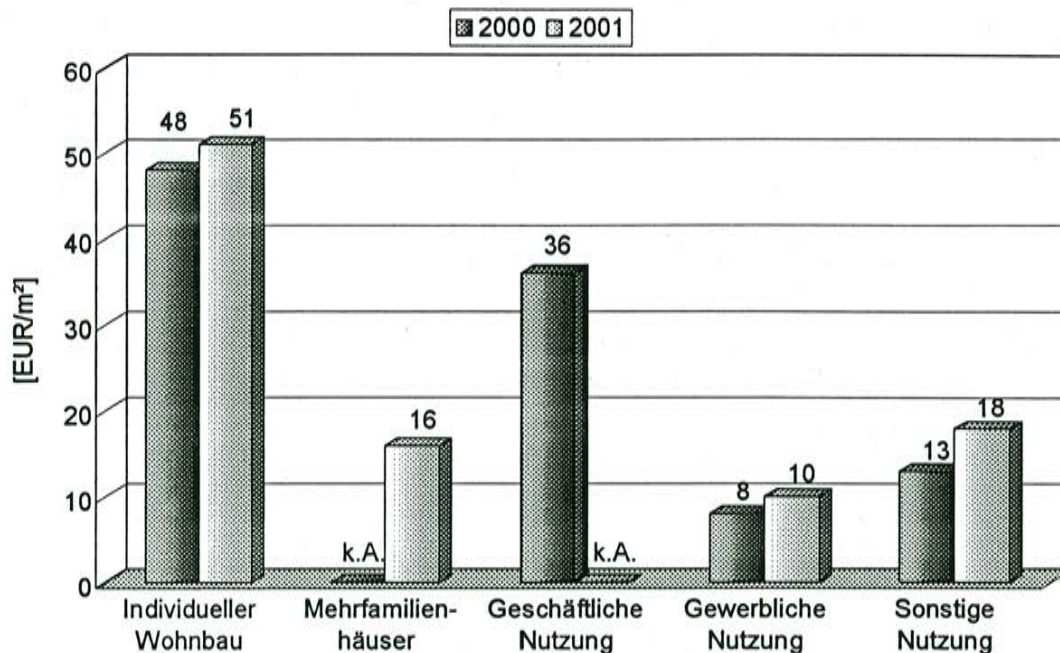
Die rückläufige Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau, auf das im Folgenden noch eingegangen wird.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen blieben unberücksichtigt. 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 [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	39	46	-15,2	699	590	18,5	51	48	6,3
Mehrfamilienhäuser	3	1	200,0	486	k.A.	k.A.	16	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	1	3	-66,7	k.A.	4.966	k.A.	k.A.	36	k.A.
Gewerbliche Nutzung	18	27	-33,3	2.823	5.530	-48,9	10	8	25,0
Sonstige Nutzung	49	58	-15,5	717	1.227	-41,6	18	13	38,5
Summe / Änderung	110	135	-18,5						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2000/2001



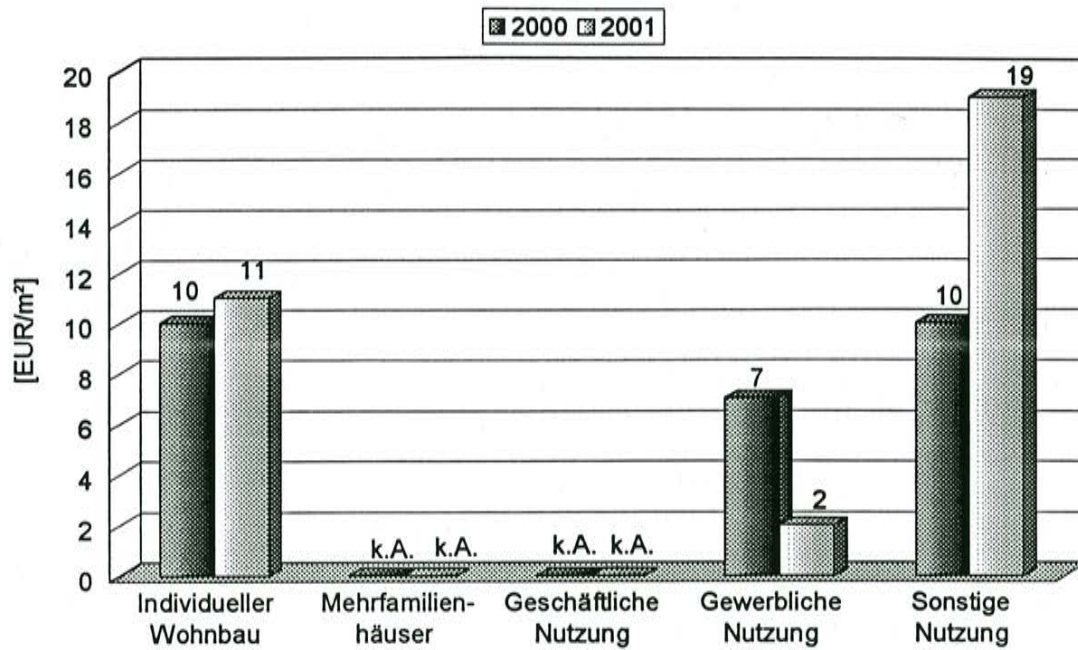
Im Bereich des Wohnbaues ist im Kyffhäuserkreis eine steigende Tendenz des Baulandpreises zu verzeichnen. Der Preis für erschließungsbeitragsfreies Bauland im individuellen Wohnbau wird hauptsächlich durch die neu entstandenen Wohngebiete bestimmt. Im Bereich des erschließungsbeitragsfreien Baulandes für gewerbliche Nutzung ist eine leichte Steigerung des Preisniveaus erkennbar. Hier spiegelt sich eine noch anhaltend zurückhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland wieder.

3.1-12 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebpf. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	3	6	-50,0	641	1.369	-53,1	11	10	10,0
Mehrfamilienhäuser	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	4	4	0,0	1.619	14.151	-88,6	2	7	-71,4
Sonstige Nutzung	8	20	-60,0	872	967	-9,9	19	10	90,0
Summe / Veränderung	16	30	-46,7						

Die Anzahl, der für die Auswertung geeigneten Kauffälle für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lässt erkennen, dass im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt baureifes Land, bei dem noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, veräußert wird. Das Preisniveau für baureifes erschließungspflichtiges Bauland der Grundstücksart *Individuellen Wohnbau* entspricht dem allgemeinen Marktgeschehen. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen ist eine Verallgemeinerung der Aussage nur bedingt möglich.

3.1-13 Preise [EUR/m²] für ebpf. Bauland 2000/2001



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	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	196	2	0	5	138	341	61,1
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	29	0	0	0	13	42	7,5
Mehrfamilienhäuser	17	1	0	1	0	19	3,4
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	1	2	0,4
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	0	0	0	4	15	2,7
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	33	0	0	4	3	40	7,2
Sonstige	88	0	0	4	7	99	17,7
Summe	375	3	0	14	166	558	100
Anteil [%]	67,2	0,5	0,0	2,5	29,7	100	

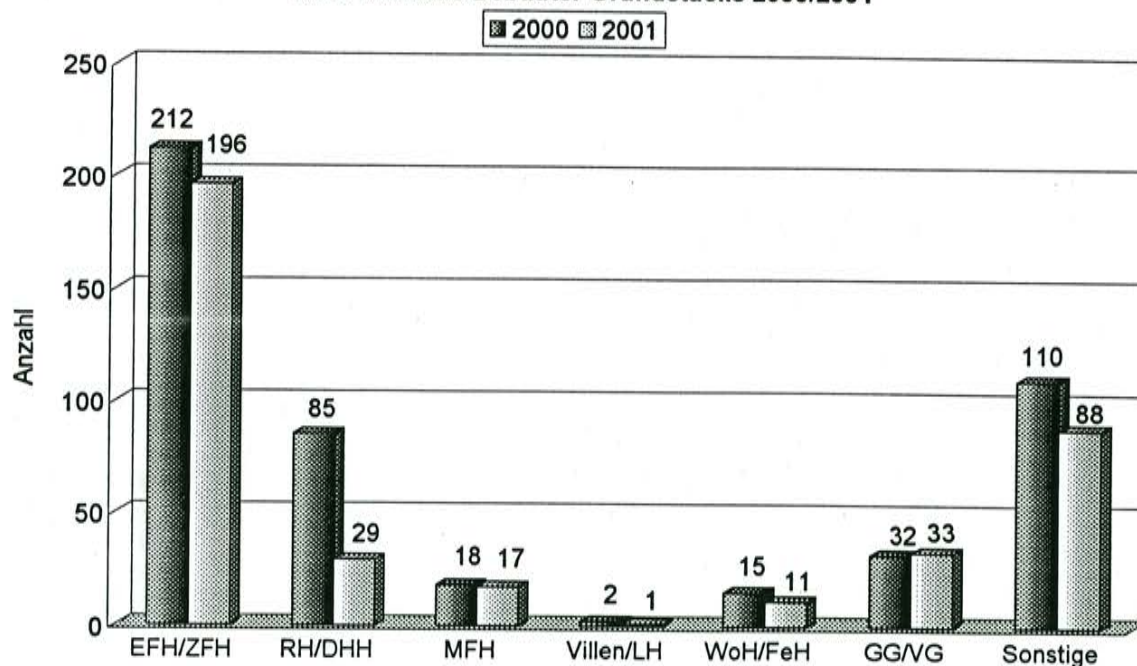
Mit einem prozentualen Anteil von 67,2 % aller Eigentumsübergänge erfolgten im Jahre 2001 im Kyffhäuserkreis durch Kauf. Zu 29,7 % der Eigentumsübergänge wurden im Berichtsjahr durch sonstige Anlässe (i.d.R. Übergabeverträge, Schenkungen) getätigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge nach Gebäudearten.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	196	52,3	212	-7,5	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	29	7,7	85	-65,9	↘
Mehrfamilienhäuser	17	4,5	18	-5,6	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,3	2	-50,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	2,9	15	-26,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	33	8,8	32	3,1	↗
Sonstige	88	23,5	110	-20,0	↘
Summe / Veränderung	375	100	474	-20,9	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2000/2001



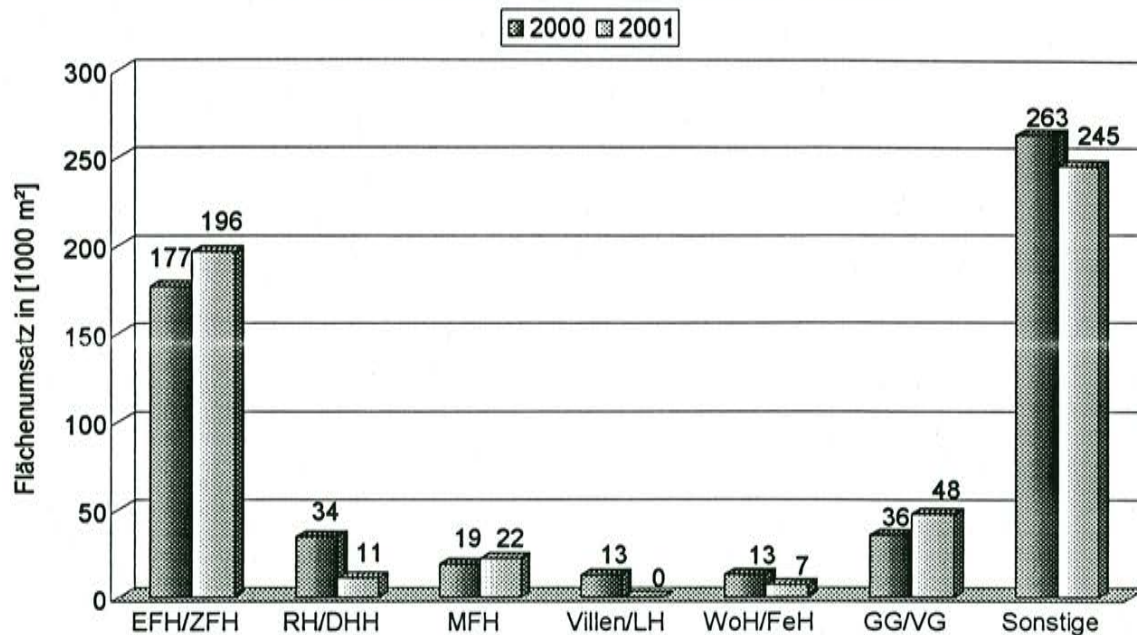
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Jahre 2001 habe eine zum Vorjahr leichte Steigerung erfahren. Dagegen sind die Anzahl der Verkäufe bei allen anderen Gebäudearten leicht und zum teil sogar recht kräftig (z.B. für Reihen- und Doppelhaushälften um rd. 66 %) zurückgegangen. Die unter der Gebäudeart **Sonstige** angegebene Anzahl werden alle übrigen Gebäude erfasst (z.B. Wirtschaftsgebäude, Garagen, Scheunen u.a.), die nicht in den vorstehenden Gebäudearten einordenbar sind.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen die meisten Gebäudearten teilweise recht bedeutende Umsatzrückgänge und andere leichte Umsatzsteigerungen auf. Insgesamt ist jedoch zu bemerken, dass der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2001 für *bebaute Grundstücke* (um 4,5 % bzw. 14,6 %) zurückgegangen ist.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	196,4	37,1	176,7	11,1	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	10,8	2,0	34,3	-68,5	↘
Mehrfamilienhäuser	21,9	4,1	18,7	17,0	↗
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	12,7	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	7,1	1,3	12,9	-45,3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47,7	9,0	35,7	33,7	↗
Sonstige	245,1	46,3	263,1	-6,8	↘
Summe / Veränderung	528,9	100	554,1	-4,5	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001

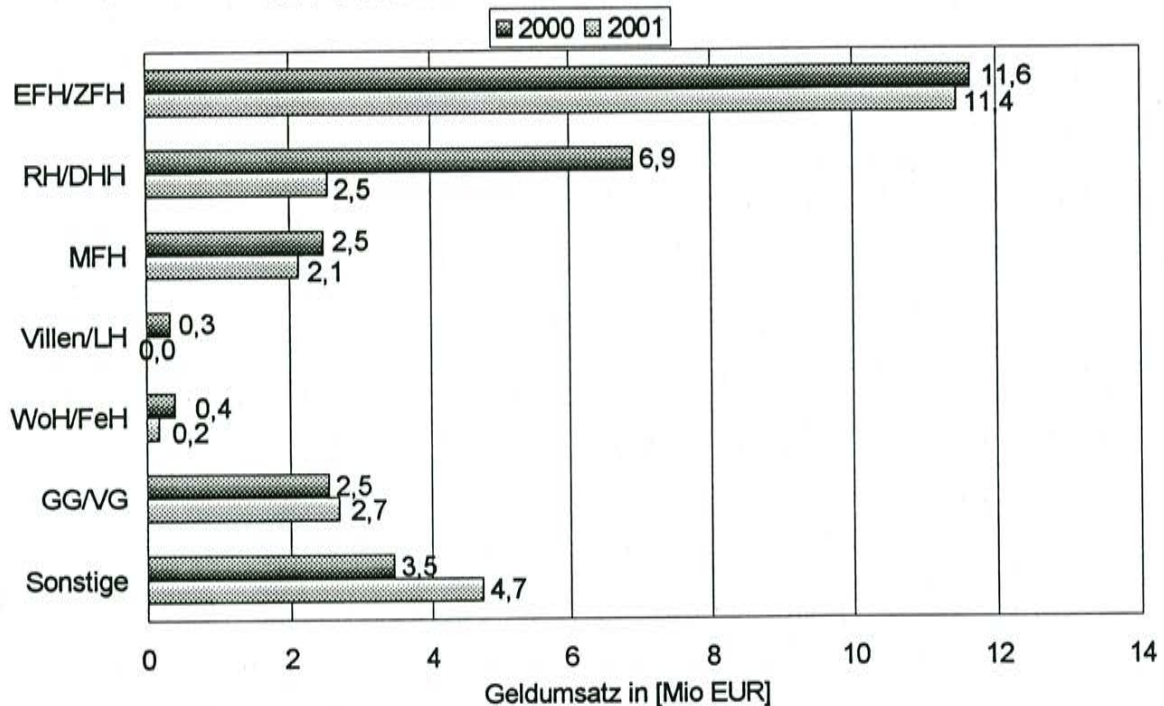


Ein Rückgang in den Flächenumsätzen ist bei fast der Hälfte der Gebäudearten zu verzeichnen. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelte sich im Berichtsjahr ein spürbarer Anstieg.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	11,45	48,3	11,64	-1,7	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	2,54	10,7	6,90	-63,1	↘
Mehrfamilienhäuser	2,13	9,0	2,48	-14,3	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	0,33	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,17	0,7	0,40	-57,2	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	2,69	11,3	2,54	5,6	↗
Sonstige	4,74	20,0	3,46	36,9	↗
Summe / Veränderung	23,72	100	27,76	-14,6	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



In den Gebäudearten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude wurden Steigerungen im Geldumsatz festgestellt. Bei den anderen Gebäudearten waren die Umsätze zum Vorjahr rückläufig. Der Bereich der Reihen- und Doppelhaushälften hat sowohl im Flächenumsatz mit 68,5 %, wie auch im Geldumsatz mit 63,1 % einen sehr starken Rückgang erfahren. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht eine konträre Entwicklung. Während bei dem Geldumsatz ein Rückgang von 1,7 % festzustellen ist, kann eine Flächenumsatzsteigerung von 11,1 % nachgewiesen werden.

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

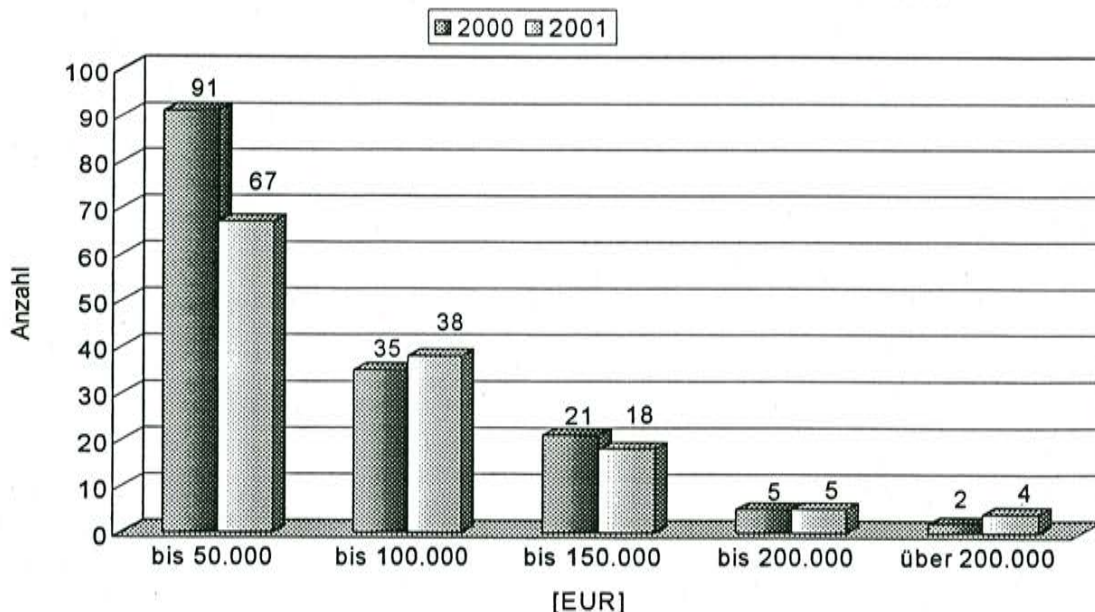
Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	97	73,5	115	603	48.129	28,0 ↗
1950 - 1990	24	18,2	31	653	71.527	-20,2 ↘
nach 1990	11	8,3	8	675	164.983	7,4 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	132	100	154	618	62.121	14,8 ↗

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	67	50,8	91	555	26.442	19,0 ↗
bis 100.000 EUR	38	28,8	35	660	68.462	-2,4 ↘
bis 150.000 EUR	18	13,6	21	676	116.517	-4,9 ↘
bis 200.000 EUR	5	3,8	5	893	164.592	-1,4 ↘
über 200.000 EUR	4	3,0	2	667	226.617	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	132	100	154	618	62.121	14,8 ↗

Der Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit 50,8 % (67 Kauffälle) von Objekten bis 50 T€ geprägt. Sowohl im Berichtsjahr, als auch in den letzten Jahren ging die Anzahl der Kauffälle mit wachsender Preisklasse recht deutlich zurück. Der Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Baujahrsklasse vor 1950 mit 73,5 % realisiert, d.h. der Teilmarkt besteht im Kyffhäuserkreis überwiegend aus älteren Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, wobei hier ein leicht steigender Kaufpreis registriert werden kann.

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2000/2001



Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

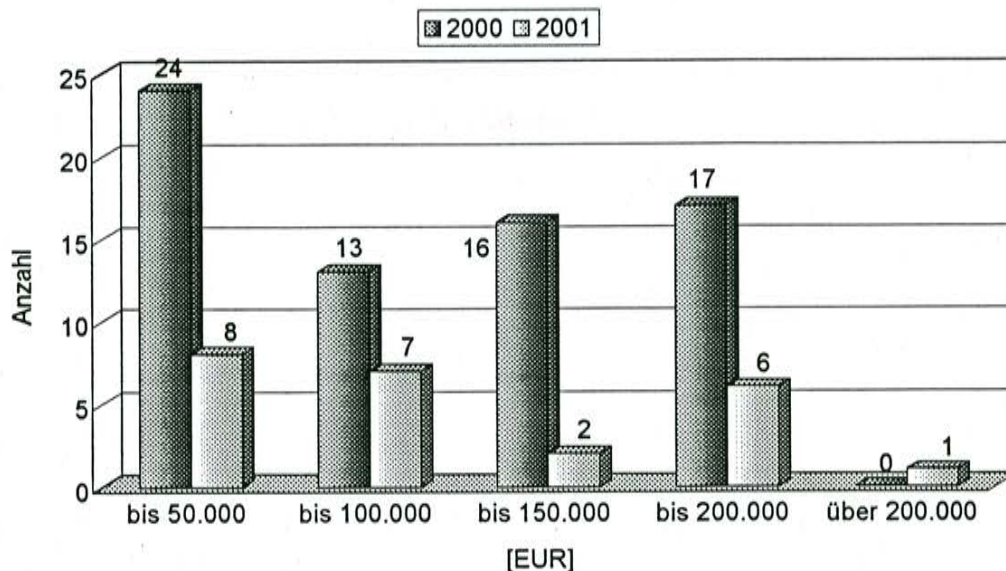
3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	8	33,3	24	405	26.778	34,1	↗
bis 100.000 EUR	7	29,2	13	506	70.485	-5,9	↘
bis 150.000 EUR	2	8,3	16	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 200.000 EUR	6	25,0	17	318	175.113	6,5	↗
über 200.000 EUR	1	4,2	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	24	100	70	408	95.418	6,9	↗

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich, werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften über 100 T € wenig gehandelt. Dagegen machen Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften bis 100 T € mit 62,5 % den Hauptanteil an der Gesamtheit der Kauffälle dieser Gebäudetypen aus. In allen Preisklassen sind im Vergleich zum Vorjahr in der Anzahl recht spürbare Rückgänge festzustellen.

Auffallend ist, dass auch Reihen- und Doppelhaushälften in der Preisklasse bis 50 T € für diese Gebäudeart den häufigsten Kaufgegenstand darstellen.

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2000/2001

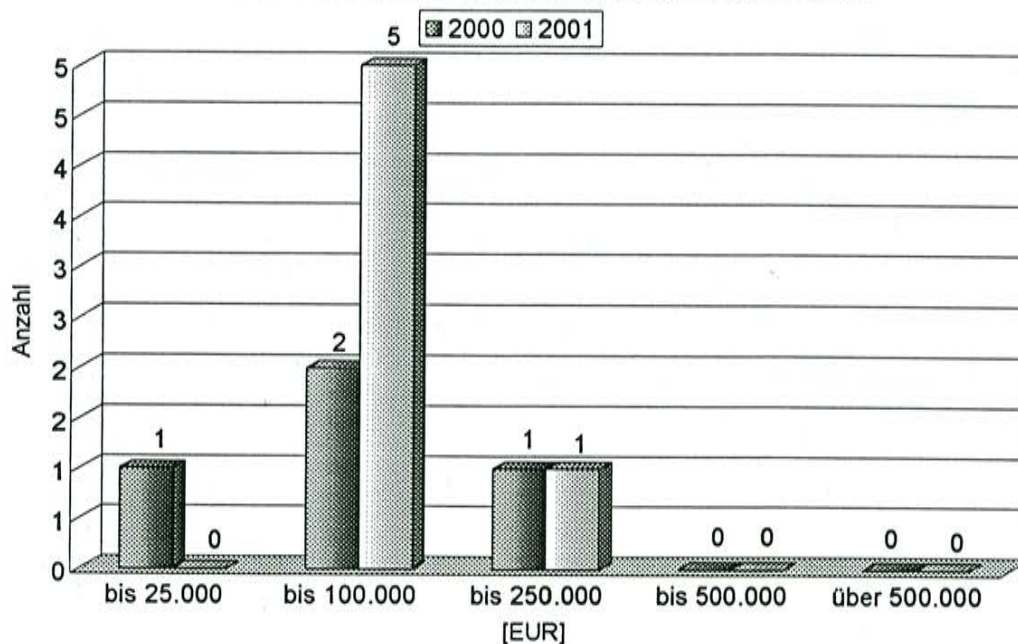


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	5	83,3	2	553	47.550	k.A.	○
bis 250.000 EUR	1	16,7	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 500.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 500.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	6	100	4	508	71.155	-7,1	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



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 [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	1	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	9	14	724	18.008	-28,3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	24	22	1.799	90.072	5,9	↗

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 91 Kauffällen im Berichtsjahr 2001 (im Jahr 2000 waren es 93 Kauffälle) ist der Teilmarkt durch einen leichter 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.

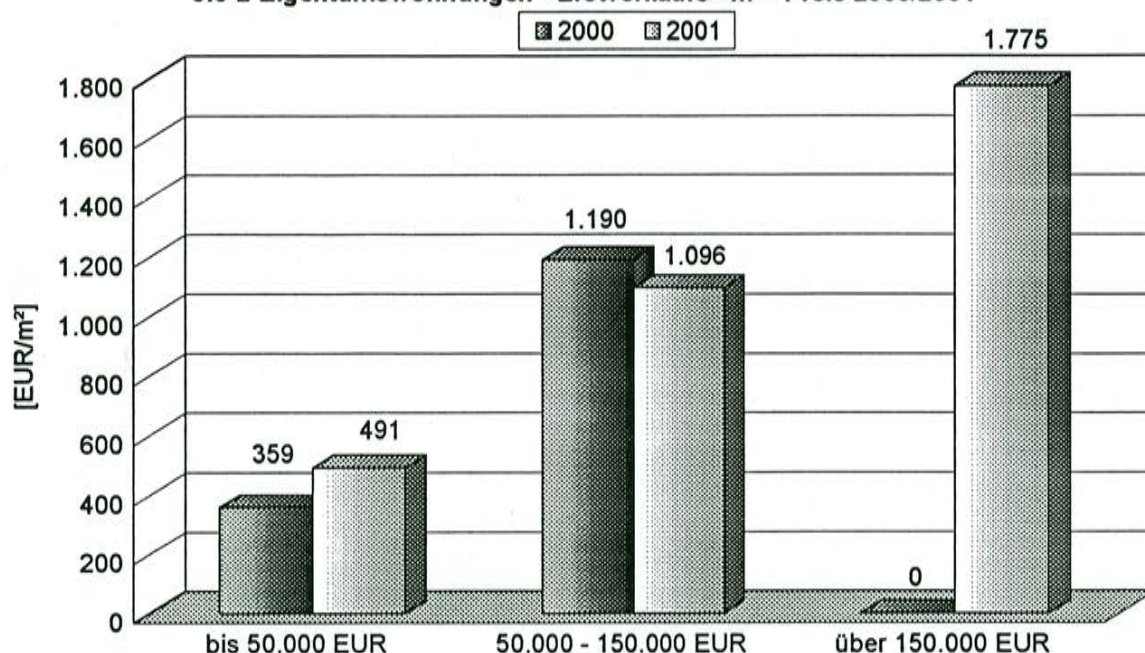
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wurde.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	10	32	-68,8 ↘	92	62	48,4 ↗	491	359	36,8 ↗
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	35	38	-7,9 ↘	84	77	9,1 ↗	1.096	1.190	-7,9 ↘
Weiterverkäufe	3	1	200,0 ↗	80	k.A.	k.A. ○	1.194	k.A.	k.A. ○
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	4	1	300,0 ↗	106	k.A.	k.A. ○	1.775	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	49	71	-31,0 ↘	88	70	25,7 ↗	1.028	820	25,4 ↗
Weiterverkäufe	4	1	300,0 ↗	75	k.A.	k.A. ○	915	k.A.	k.A. ○

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

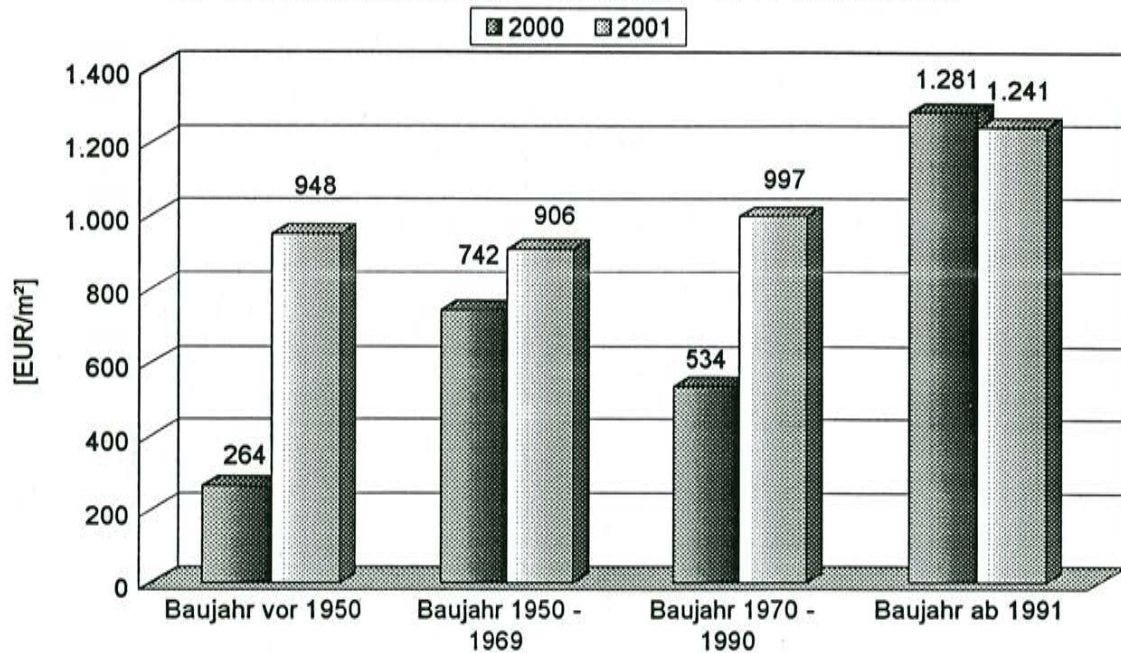
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	14	4	250,0 ↗	103	96	7,3 ↗	948	264	259,1 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	16	6	166,7 ↗	79	57	38,6 ↗	906	742	22,1 ↗
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	4	34	k.A. ↗	58	58	0,0 →	997	534	86,7 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	15	27	-44,4 ↘	91	85	7,1 ↗	1.241	1.281	-3,1 ↘
Weiterverkäufe	3	1	200,0 ↗	80	k.A.	k.A. ○	1.194	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	49	71	-31,0 ↘	88	70	25,7 ↗	1.028	820	25,4 ↗
Weiterverkäufe	4	1	300,0 ↗	75	k.A.	k.A. ○	915	k.A.	k.A. ○

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



Deutlich ausgeprägtes Kaufverhalten besteht bei Eigentumswohnungen der Baujahre 1950-1969. Hierbei handelt es sich überwiegend um Privatisierung von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das sichtbare höhere Preisniveau ab dem Baujahr 1991 resultiert aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, die durch Neubau entstanden sind.

Der Rückgang in der Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt *Eigentumswohnungen* ab Baujahr 1991 könnte aus den veränderten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten resultieren. Allgemein lässt sich in den älteren Baujahresklassen ein leichter Preisanstieg bei steigender Anzahl der Kauffälle im Kyffhäuserkreis feststellen. Der Markt für Eigentumswohnungen in der Baujahrsklasse 1950 – 1969 reagiert hier also positiv auf den noch relativ günstigen Kaufpreis.

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.

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	483	7	0	4	0	52	546	83,2
Grünland	33	1	0	1	0	3	38	5,8
Landwirtschaftlicher Betrieb	6	0	0	0	0	0	6	0,9
Forstwirtschaft	26	0	0	0	0	5	31	4,7
Sonstige	29	0	0	0	0	6	35	5,3
Summe	577	8	0	5	0	66	656	100
Anteil [%]	88,0	1,2	0,0	0,8	0,0	10,1	100	

Mit einem Anteil von 88,0 % wechselte die weitaus größte 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 2001 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.

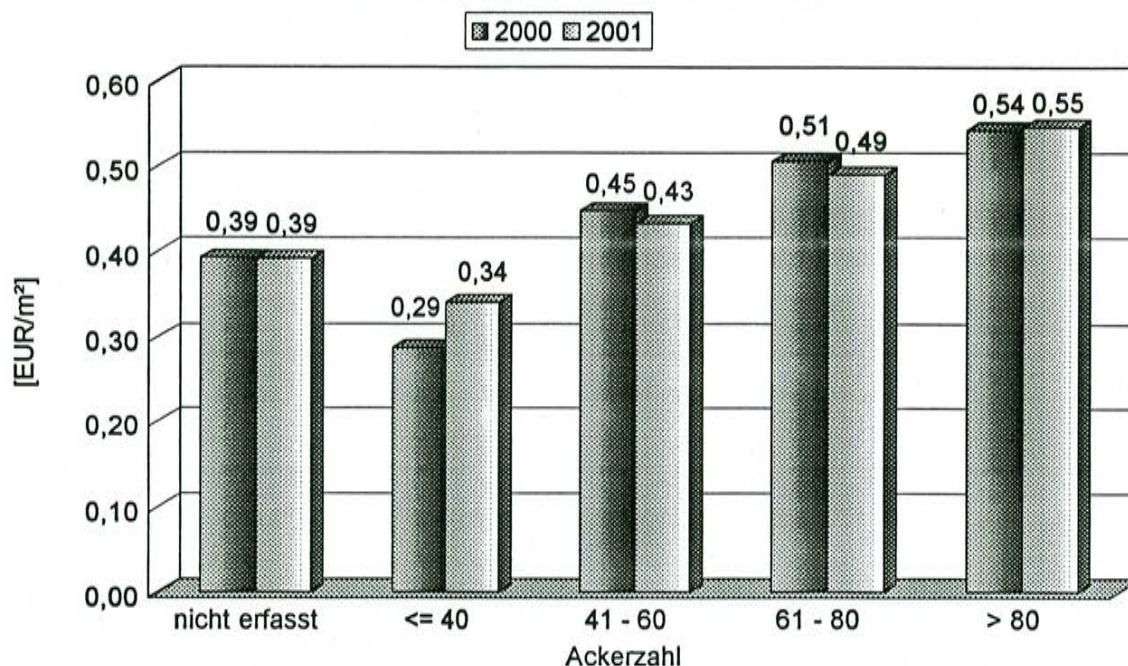
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	5	8	-37,5 ↘	3,06	2,69	13,8 ↗	0,39	0,39	-0,2 ↘
≤ 40	61	38	60,5 ↗	2,34	2,18	7,7 ↗	0,34	0,29	18,6 ↗
41 - 60	143	114	25,4 ↗	3,29	2,54	29,3 ↗	0,43	0,45	-3,5 ↘
61 - 80	147	150	-2,0 ↘	2,54	2,05	24,1 ↗	0,49	0,51	-3,1 ↘
> 80	22	17	29,4 ↗	2,16	1,29	66,5 ↗	0,55	0,54	0,6 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	378	327	15,6 ↗	2,77	2,21	25,5 ↗	0,45	0,46	-2,9 ↘

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

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

3.4-3 Ackerflächen - m² - Preis 2000/2001



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 bei Acker mit einer 61-80 Ackerzahl einen höheren Kaufpreis zu zahlen, so z.B. durchschnittlich 0,49 €/m². Die Aussagen werden durch eine doch recht hohe Anzahl von Kauffällen hinreichend gestützt. Insgesamt ging das Preisniveau bei reinem Ackerland gegenüber dem Vorjahr in den repräsentativen Bereichen leicht zurück und lag im Berichtsjahr bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,45 €/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 [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	4	-50,0 ⬇	k.A.	2,11	k.A. ○	k.A.	0,48	k.A. ○
≤ 40	7	16	-56,3 ⬇	0,83	1,12	-25,6 ⬇	0,36	0,28	29,2 ⬆
> 40	8	19	-57,9 ⬇	1,64	0,75	120,6 ⬆	0,52	0,49	7,9 ⬆
Summe / Mittelwert Veränderung	17	39	-56,4 ⬇	1,30	1,04	25,6 ⬆	0,41	0,40	3,7 ⬆

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

Im Berichtsjahr haben sich die Anzahl der Kauffälle und die Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr zwar verringert, der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland aber erhöht.

Auch hier kann wie bei den Ackerflächen eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität festgestellt werden.

Ein eher zurückhaltender aber von der Anzahl her gleichbleibender Grundstücksmarkt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildet sich auch im Berichtsjahr 2001 für das Gebiet des Landkreises heraus. Auch im Berichtsjahr wurde nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von selbstständig nutzbaren Waldflächen veräußert, wie die nachfolgende Tabelle belegt. Hierzu ist festzustellen, dass sich nicht nur der durchschnittliche Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erhöht hat, sondern auch das Preisniveau.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert-beinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	13	32,39	0,30
Vorjahr	14	0,98	0,25
Veränderung zum Vorjahr [%]	-7 ↓	3.193 ↗	21,44 ↗

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 folgenden Grundstücksarten:

- **Verkehrsflächen**

Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, 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 [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	6	7	-14,3 ↘	30	363	212	4
Öffentliche Grünflächen	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	5	2	150,0 ↗	123	1.457	747	9
Sonstige	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	13	11	18,2 ↗	30	1.457	466	6

Anhand der Tabelle ist ein Anstieg (18,2 %) der Veräußerung von Gemeinbedarfsflächen zu erkennen. Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten dabei, wie schon im Vorjahr, die Verkehrsflächen. Eine Zunahme konnte auch im Bereich der *Flächen für Ver- und Entsorgung* registriert werden.

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt, wie auch dem Teilmarkt *sonstige Flächen*, nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte nehmen zusammen nur mit 2,8 % am Gesamtflächenumsatz teil und nehmen mit 8,6 % Anteil aller 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:

- **Abbauf Flächen**
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 [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauf Flächen	6	12	-50,0 ↘	887	93.503	32.363	1
Wasserflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	75	56	33,9 ↗	77	5.763	1.290	2
Sonstige	10	6	66,7 ↗	264	163.836	26.712	2
Summe / Mittelwert Veränderung	91	74	23,0 ↗	77	163.836	6.132	2

Der Teilmarkt für *sonstige Flächen* verzeichnet in seiner Gesamtheit einen Zuwachs um 23,0 %. Die höchste Anzahl von Verkäufen (mit 75 im Berichtsjahr 2001) weist hier die Grundstücksart *private Grünflächen* auf. Es handelt sich dabei um Hausgärten bzw. Grabeland.

4 Zusammenfassung

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über das Marktgeschehen im gesamten Kyffhäuserkreis und soll helfen, den Grundstücksmarkt für jedermann überschaubar darzustellen.

Zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse alle abgeschlossenen Verträge zur Übertragung von Grundstückseigentum ausgewertet und die anonymisierten Daten in der Automatisierten Kaufpreissammlung erfasst.

Im Grundstücksmarktbericht wird die Entwicklung in verschiedenen Teilmärkten (u.a. bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Flächen der Land- und Forstwirtschaft) betrachtet. Durch statistische Gegenüberstellungen und Vergleiche (z.B. Anzahl der Erwerbsvorgänge, Flächenumsätze, Geldumsätze) und Analysedaten (z.B. zeitliche Entwicklungen, durchschnittliche Preise) wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis (Kyffhäuserkreis) anschaulich dargestellt.

So ist festzustellen, dass mit steigender Anzahl von Erwerbsvorgängen (+ 8,6 % zum Vorjahr), der Geldumsatz für Grundstücke im Kyffhäuserkreis ebenfalls eine steigende Tendenz (+ 7,1%) gegenüber dem Vorjahr aufweist. Im Berichtsjahr 2001 wurde ein Umsatz von 67,5 Mio € verzeichnet bei einer Gesamtanzahl von 1 926 Erwerbsvorgängen.

Der Flächenumsatz mit 2 308,8 ha ist gegenüber dem Jahr 2000 fallend. Hierbei spielen die gesunkenen land- und forstwirtschaftlichen Flächenumsätze eine wesentliche Rolle.

Die vom Gesetzgeber festgelegte Erfassung und statistische Auswertung aller im Landkreis getätigten Kauffälle durch die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses und die daraus resultierende Ableitung von Bodenrichtwerten und grundstücksmarktrelevanter Daten hat sich sowohl für Verkäufer als auch für Käufer als hilfreich erwiesen.

Es konnten diesbezüglich zahlreiche schriftliche, telephonische und natürlich auch persönliche Auskünfte erteilt werden.

Die Gutachterausschüsse des Kyffhäuserkreises sind mit diesem Beitrag bestrebt, den regionalen Grundstücksmarkt transparenter und für jedermann allgemeinverständlich zu gestalten. Für Anregungen, Kritiken und Hinweise zur Verbesserung ihrer Tätigkeit haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse jederzeit ein offenes Ohr und sind hierfür dankbar.