



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Artern und Sondershausen

Grundstücks- marktbericht

2002

**für den Bereich des Landkreises
Kyffhäuserkreis**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kyffhäuserkreises für
den Amtsbezirk 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 des Kyffhäuserkreises für
den Amtsbezirk Sondershausen**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Artern
Dienststelle 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 Erstellung von Verkehrswertgutachten entgegen.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

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



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Katasteramt Artern
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
An der Promenade 13/14 • 06556 Artern

Thüringer Landesvermessungsamt
Derzernat 23
Hohenwindenstraße 13 a

99096 Erfurt

Landesvermessungsamt	
Tagebuch Nr.:	894/03
Eing.:	27. OKT. 2003
Datum	
Signum	
weitergeg. an:	

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
GMB 9427.40 1/2002

Telefon, Bearbeiter
31 281, App. 15; Herr Rische

Datum
23.10.2003

Grundstücksmarktbericht 2002

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen den Grundstücksmarktbericht 2002 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

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 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 2002. 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 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 der 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 abgegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

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

1.3.4 Bodenrichtwerte

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

Die örtlich 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 €/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) vom 24.06.2003 (GVBl.S.378) bei einem Verkehrswert

bis zu 25 000,00 €	3,4 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 250,00 €
über 25 000,00 € bis zu 125 000,00 €	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 260,00 €.

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

bis zu 125 000,00 €	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 300,00 €
über 125 000,00 € bis zu 250 000,00 €	3,4 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 375,00 €.

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.

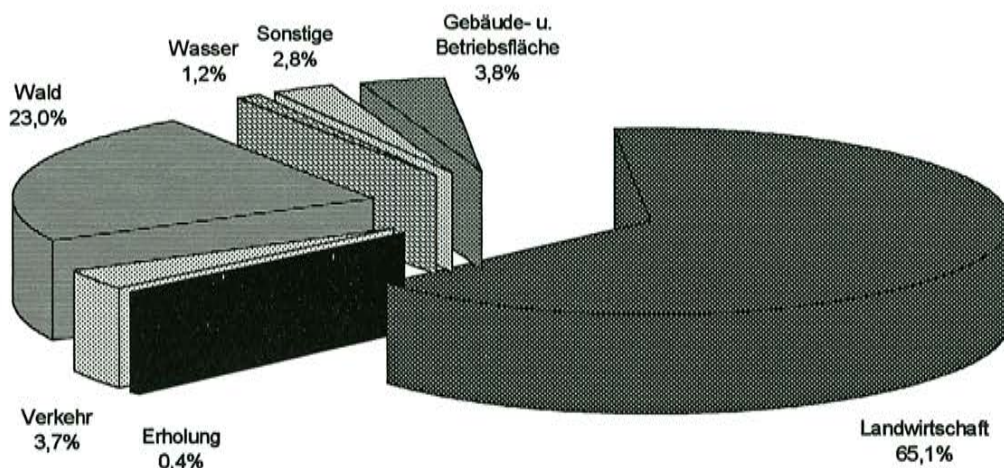
Als überregionales Schienennetz führen in Nord-Süd-Richtung die Fernverbindungsstrecken Erfurt - Magdeburg und Erfurt - Nordhausen durch den Landkreis. Die regionalen Eisenbahnverbindungen bestehen in den Hauptverbindungsstrecken zwischen Sondershausen - Artern und Artern - Naumburg. Die überregionalen 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 92.122¹ Einwohner (Stand per 30.09.2002). Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.035² km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 89 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat der Kyffhäuserkreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser entspricht in den letzten beiden Jahren etwa 1,74 %.

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

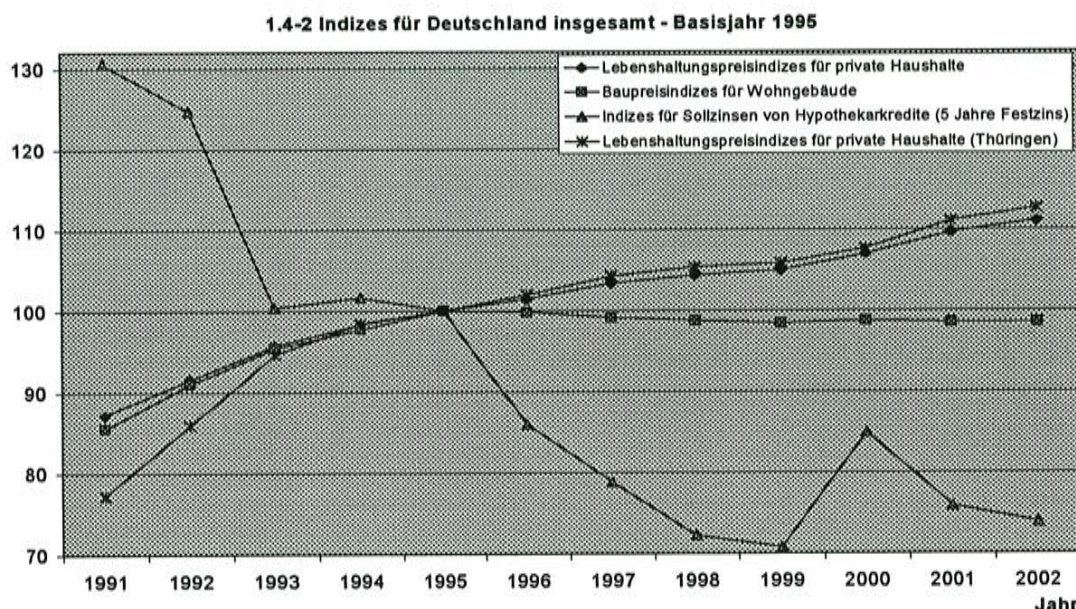
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Seit dem 01.01.2002 gilt ein 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 (RRÖP) 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 RRÖP 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 600¹⁾ Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen, wie der Elektronik, Elektrotechnik, Feinmechanik, Metallbearbeitung, Holz-, Papier- und Druckgewerbe, 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. 214 ha Nettofläche an 12 Standorten neu erschlossen. Weiterhin werden bzw. wurden an 7 Altstandorten ca. 244 ha Gewerbe- und Industriegebiet saniert. Die Auslastungsquote der bestehenden Gewerbegebiete im Kreisgebiet liegt durchschnittlich zwischen ca. 40 % und 80 %.

Der Kyffhäuserkreis weist seit mehreren Jahren (Zeitraum 1996-2003) eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote von knapp über 20 % auf und liegt dabei regelmäßig über dem Landesdurchschnitt von Thüringen, so z.B. im Januar 2002 mit 24,9 % - das sind 11 711 Erwerbslose - und im Januar 2003 mit 24,3 % - 11 516 Erwerbslose. Für die gleichen Zeitangaben lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote für den Freistaat bei 17,2 % und 17,8 % und die bundesweite Arbeitslosenquote bei 10,4 % und 11,1 %.

¹⁾ Quelle: Landratsamt Kyffhäuserkreis – Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kreisentwicklung – Stand 31.12.2002

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 2001 und 2002. 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 Artern und Sondershausen wurden im Jahr 2002 für das Gebiet des Landkreises

1 630 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist ein Rückgang um 15,4 % zu verzeichnen.

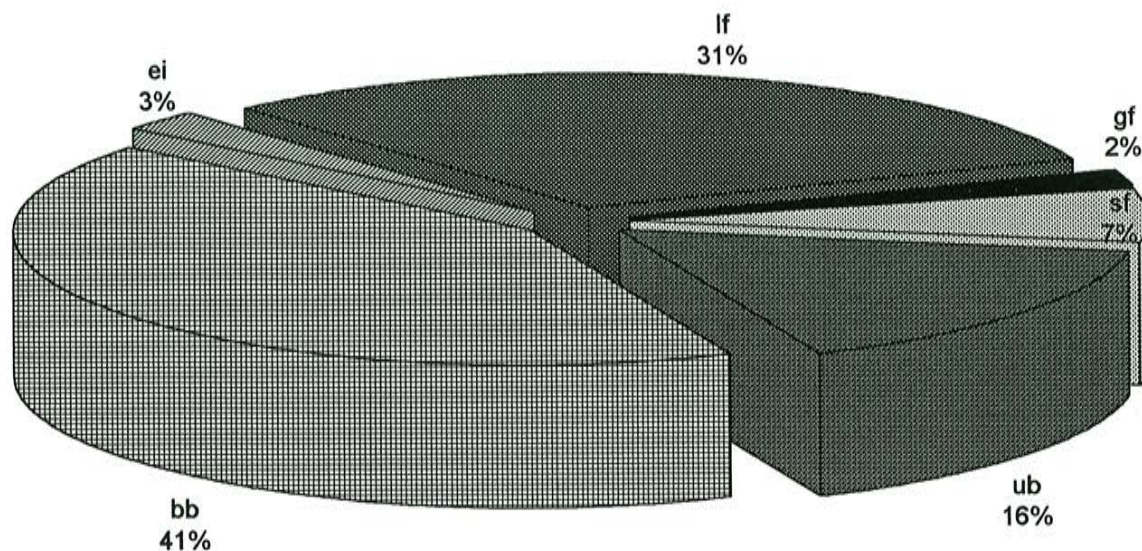
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung des Berichtsjahres zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	256	15,7	317	-19,2	↘
Bebaute Grundstücke	690	42,3	707	-2,4	↘
Eigentumswohnungen	43	2,6	91	-52,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	505	31,0	656	-23,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	30	1,8	22	36,4	↗
Sonstige Flächen	106	6,5	133	-20,3	↘
Summe / Veränderung	1.630	100	1.926	-15,4	↘

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2002 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2002



Die wie in den letzten Jahren schon dominierenden Teilmärkte *bebaute Grundstücke* und *Land- und Forstwirtschaft* sind auch im Berichtsjahr 2002 wieder mit jeweils über 30 % - beim Teilmarkt *Bebaute Grundstücke* sogar über 40 % - der Anteile der Erwerbsvorgänge des Gesamtmarktes am Stärksten vertreten.

Außer beim Teilmarkt *Gemeinbedarfsflächen* kann bei allen Teilmärkten ein zum Teil recht kräftiger Rückgang gegenüber der Anzahl des Vorjahres festgestellt werden. Am Kräftigsten ist dieser Rückgang in der Anzahl der Erwerbsvorgänge bei *Eigentumswohnungen* zu sehen. Hier hat sich ein Rückgang von über 50 % im Vergleich zum Vorjahr eingestellt.

Der leichte Anstieg im Bereich der *Gemeinbedarfsflächen* - im Berichtsjahr 2002 der einzige Teilmarkt mit einem Anstieg - hat für die Gesamtentwicklung des Grundstücksmarktes keine Bedeutung.

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.

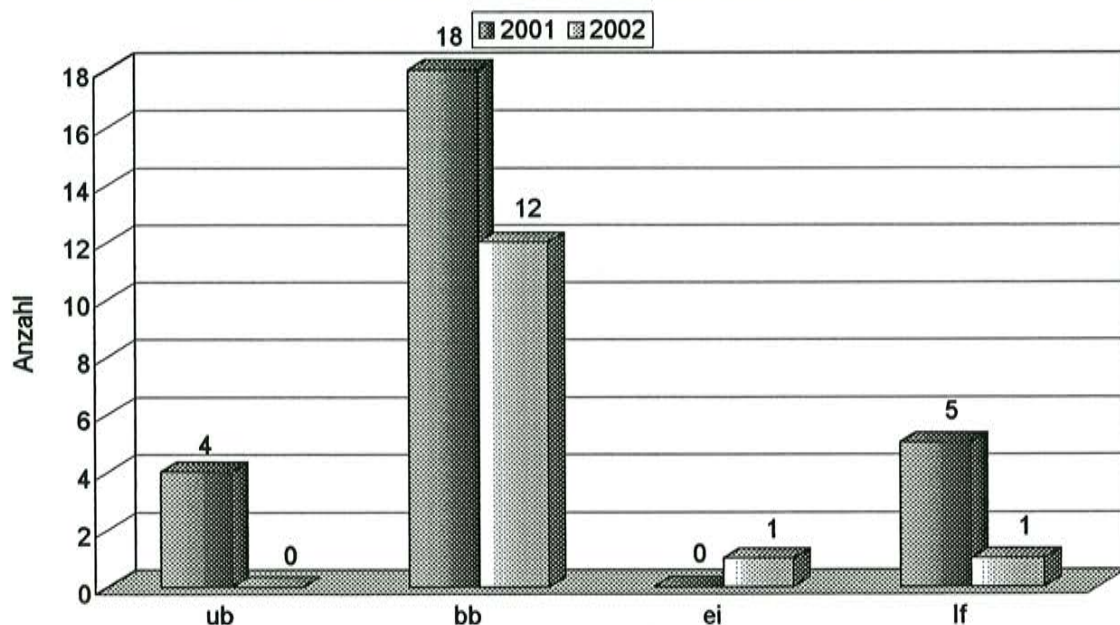
2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	241	17,9	291	-17,2	↘
Bebaute Grundstücke	480	35,7	457	5,0	↗
Eigentumswohnungen	38	2,8	85	-55,3	↘
Land- und Forstwirtschaft	458	34,1	577	-20,6	↘
Gemeinbedarfsflächen	28	2,1	19	47,4	↗
Sonstige Flächen	100	7,4	115	-13,0	↘
Summe / Veränderung	1.345	100	1.544	-12,9	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2001 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

Die Differenz zwischen Erwerbsvorgängen und notariellen Kaufverträgen entsteht unter anderem durch die Einbeziehung von Übergabeverträgen, Schenkungen und Zwangsversteigerungen in den Gesamtmarkt der Erwerbsvorgänge.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2001/2002



Bei der Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr in seiner Gesamtheit ein Rückgang zu verzeichnen. In beiden Zeiträumen wurden am Häufigsten *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, allein im Jahr 2002 12 Vorgänge. In den Teilmärkten *unbebaute Flächen* und *Flächen der Landwirtschaft* sind dagegen keine bzw. nur eine sehr geringe Anzahl von Versteigerungsfällen festzustellen.

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

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	2	4	-50,0	↘
Bebaute Grundstücke	4	4	0,0	→
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	6	8	-25,0	↘

In Bezug auf den Gesamtmarkt des Bereiches für Erbbauverträge wurde nur in den Teilmärkten für *unbebaute Grundstücke* und *bebaute Grundstücke* Verträge registriert, wobei in der Summe ein Rückgang der Erbbauverträge zu verzeichnen ist.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2002 ein **Flächenumsatz** von

1 405,7 ha Grundstücksfläche.

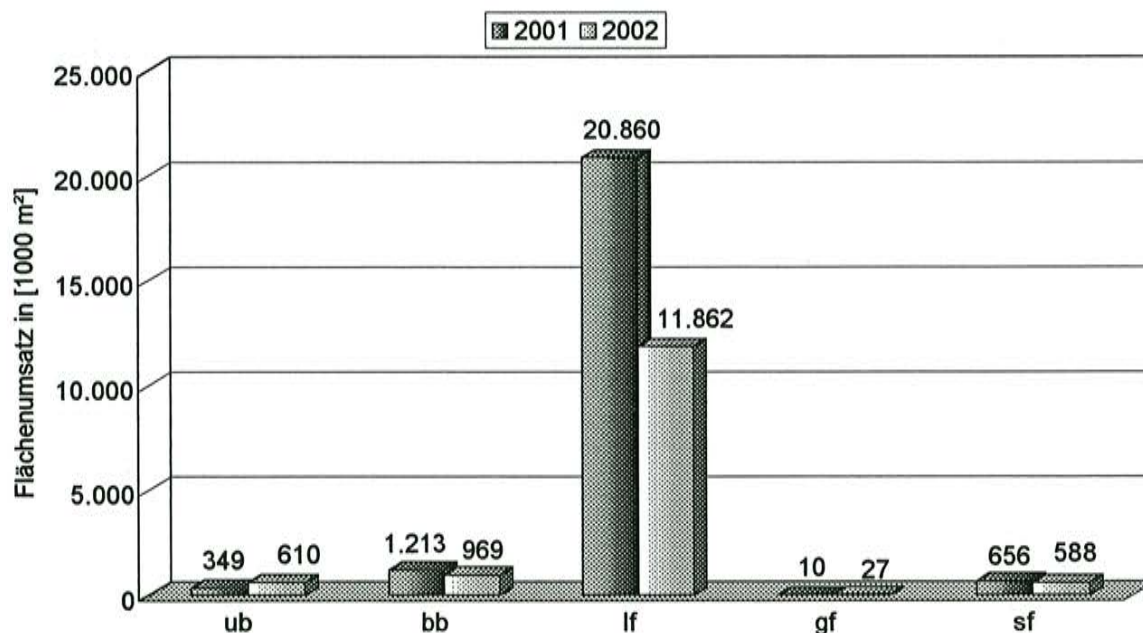
Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies einen Rückgang um 39,1 %.

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	610,1	4,3	349,0	74,8	↗
Bebaute Grundstücke	969,5	6,9	1.212,6	-20,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	11.862,5	84,4	20.860,2	-43,1	↘
Gemeinbedarfsflächen	27,2	0,2	10,1	169,8	↗
Sonstige Flächen	588,1	4,2	655,8	-10,3	↘
Summe / Veränderung	14.057,4	100	23.087,8	-39,1	↘

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



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 80 % bestehen bleibt. In den Teilmärkten *unbebaute Grundstücke* und *Gemeinbedarfsflächen* kann dagegen eine Steigerung festgestellt werden.

Flächenumsatzrückgänge um ca. 10 % und 20 % sind bei den Kauffällen für *bebaute Grundstücke* und *sonstige Flächen* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2002 mit

54,7 Millionen €

den Wert des Vorjahrs um 12,8 Millionen € unterschritten. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2001 um 19,0 %.

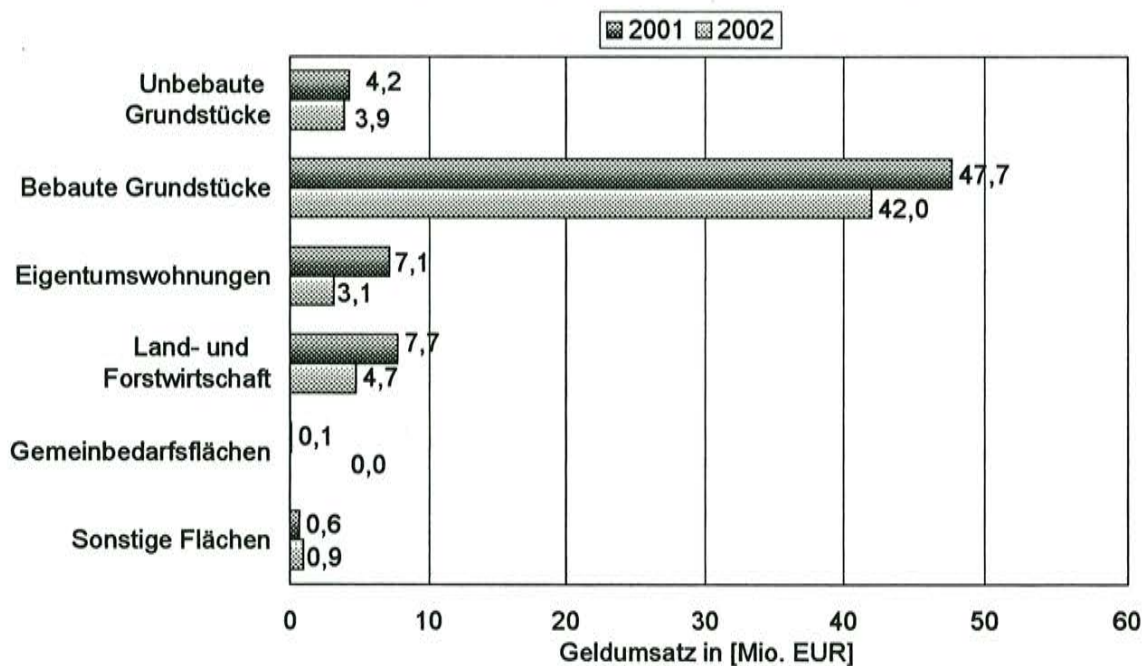
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	3,9	7,1	4,2	-8,1	↘
Bebaute Grundstücke	42,0	76,8	47,7	-11,9	↘
Eigentumswohnungen	3,1	5,7	7,1	-56,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	4,7	8,6	7,7	-39,4	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,1	0,1	-60,7	↘
Sonstige Flächen	0,9	1,7	0,6	44,2	↗
Summe / Veränderung	54,7	100	67,5	-19,0	↘

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2002 dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001/2002



Der größte Geldumsatz wurde wie schon im Jahr 2001, so auch 2002 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht, wobei hier ein leichter Umsatzrückgang um 11,9 % zu verzeichnen ist. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt 76,8 %.

Mit einem Anteil von etwa 7 % bzw. 9 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2002 kommt den Teilmärkten *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* und *unbebaute Grundstücke* eine relativ geringe Bedeutung zu. In beiden Teilmärkten hat es im Geldumsatz ebenfalls Umsatzrückgänge gegeben.

Auch im Teilmarkt über *Eigentumswohnungen* ist eine fallende Tendenz im Geldumsatz zu verzeichnen, der nur noch etwa 1/5 des Gesamtumsatzes ausmacht.

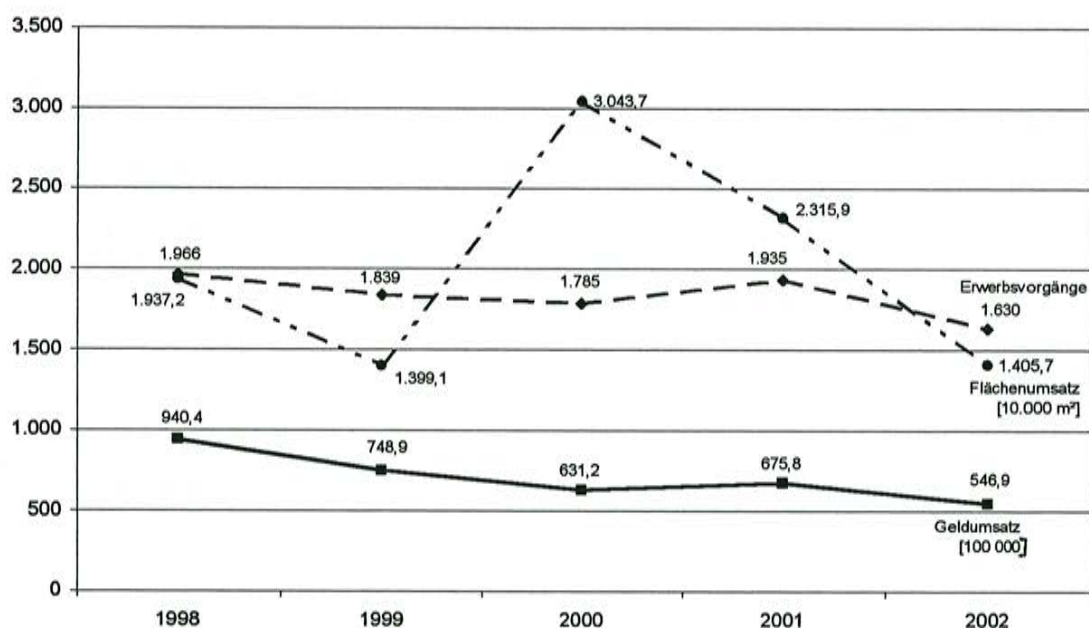
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.966	1.839	1.785	1.935	1.630
Veränderung zum Vorjahr [%]		-6,5	-2,9	8,4	-15,8
Flächenumsatz [10.000 m²]	1.937,2	1.399,1	3.043,7	2.315,9	1.405,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-27,8	117,5	-23,9	-39,3
Geldumsatz [Mio. EUR]	94,0	74,9	63,1	67,6	54,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-20,4	-15,7	7,1	-19,1

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die zeitliche Entwicklung des gesamten Grundstücksmarktes für den Kyffhäuserkreis im Zeitraum der Jahre 1998 bis 2002 bietet einen Überblick über das allgemeine Kaufverhalten und entsprechender Umsätze im Landkreis. Die Eigentumswohnungen sind in den aufgeführten Werten der Zeitreihe nicht mit enthalten.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in ihrer Gesamtheit bewegt sich über den aufgezeigten Zeitraum auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau, wobei im Jahr 2002 der seit 1998 niedrigste Stand erreicht wurde. Der Flächenumsatz hingegen weist zum Teil starke Schwankungen auf. 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*. Der Flächenumsatz im Berichtsjahr 2002 hingegen hat das Niveau von 1999 erreicht.

Die bestehende Situation bezüglich der 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 steuerlichen 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. Dies zieht im Zuge des bundesweit zu verzeichneten Rückgangs von Investitionen in der Baubranche, um so mehr im regionalen Bereich, bedeutende Konsequenzen nach sich.

Folglich geht die Nachfrage nach Bauland für den individuellen Hausbau (EFH, RH, DHH) und auch der Kauf von bestehenden sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern zurück. Geringere Nachfragen bzw. geringer Bedarf beleben den lokalen Grundstücksmarkt nicht sonderlich, sondern lassen die Preisentwicklung stagnieren oder sogar sinken.

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	59	3	25	25	112
Geschäftliche Nutzung	0	0	2	0	2
Gewerbliche Nutzung	29	1	8	17	55
Sonstige Nutzung	48	1	32	6	87
Summe	136	5	67	48	256
Anteil [%]	53,1	2,0	26,2	18,8	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	89	1	12	10	112
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	2
Gewerbliche Nutzung	14	0	2	39	55
Sonstige Nutzung	78	0	7	2	87
Summe	183	1	21	51	256
Anteil [%]	71,5	0,4	8,2	19,9	100

Als Veräußerer prägten im Jahr 2002 die natürlichen Personen mit einem Anteil von 53,1 % und als Haupterwerber mit 71,5 % das Marktgeschehen im Kyffhäuserkreis wesentlich.

Daneben bilden die Städte und Gemeinden mit 26,2 % den zweitstärksten Marktteilnehmerbereich der Veräußerer. Im Bereich der Erwerber nehmen diese jedoch nur einen Anteil von 8,2 % ein. Der Bund, das Land und die Landkreise bilden als Veräußerer und als Erwerber eine geringe Rolle im Marktgeschehen.

Mit einem Anteil von 71,5 % der Erwerber stellen natürliche Personen den Hauptteil der Erwerber und weisen so auf einen gut funktionierenden und sich unabhängig regulierenden freien Grundstücksmarkt hin.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2002 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	106	1	0	0	5	112	43,8
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	0,8
Gewerbliche Nutzung	50	2	0	0	3	55	21,5
Sonstige Nutzung	83	0	0	0	4	87	34,0
Summe	241	3	0	0	12	256	100
Anteil [%]	94,1	1,2	0,0	0,0	4,7	100	

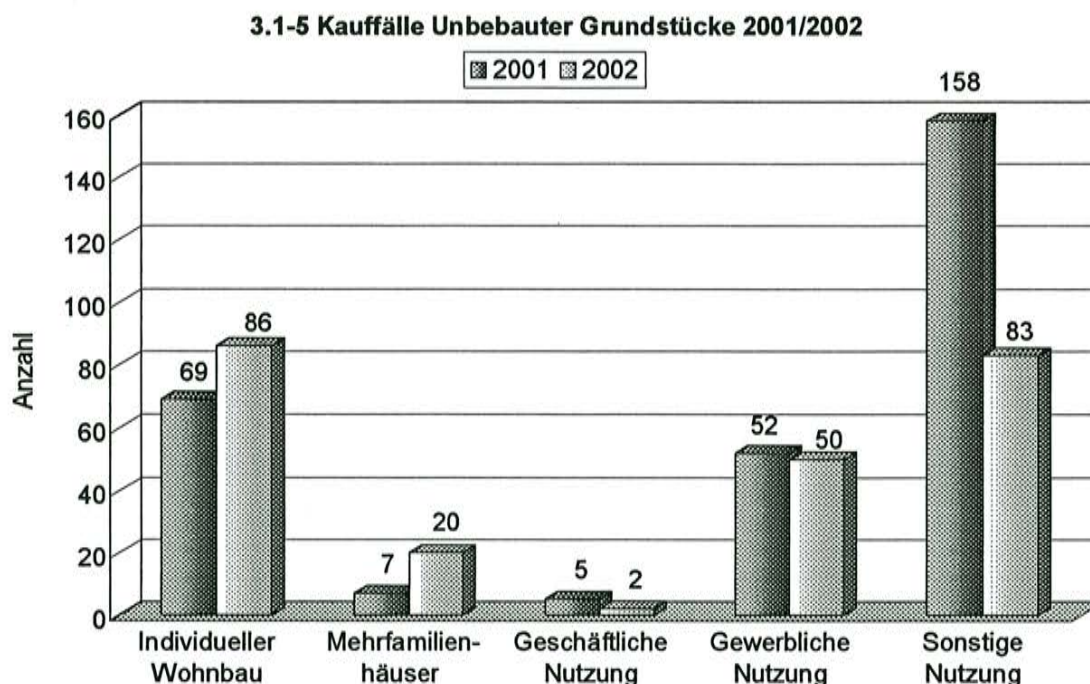
Mit einem Anteil von 94,1 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Unter sonstigem Anlass sind hier überwiegend Übergabeverträge für Grundstücke erfasst, die innerhalb der Familien bzw. anderer Verwandtschaftsverhältnisse erfolgten.

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	86	35,7	69	24,6	↗
Mehrfamilienhäuser	20	8,3	7	185,7	↗
Geschäftliche Nutzung	2	0,8	5	-60,0	↘
Gewerbliche Nutzung	50	20,7	52	-3,8	↘
Sonstige Nutzung	83	34,4	158	-47,5	↘
Summe / Veränderung	241	100	291	-17,2	↘

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



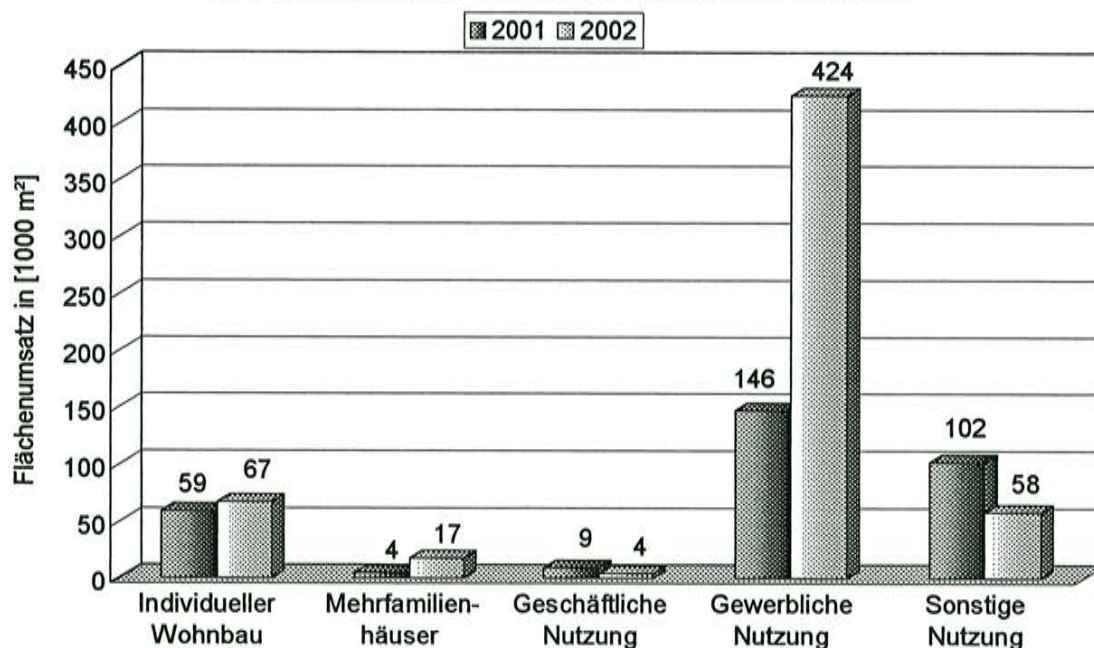
Im Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* kann bei der Anzahl der Kauffälle im Bereich des individuellen Wohnbaues und der Mehrfamilienhäuser (MFH) ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden. Hingegen besteht im Bereich für die geschäftliche und gewerbliche Nutzung ein leichter Rückgang und im Bereich der sonstigen Nutzung ein recht kräftiger Rückgang. Aus der Anzahl im Vorjahr wie im Berichtsjahr im Bereich des individuellen Wohnbaues und der sonstigen Nutzung ist ersichtlich, dass diese beiden den Markt für *unbebaute Grundstücke* am stärksten beeinflussen, 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	66,8	11,7	58,6	13,9	↗
Mehrfamilienhäuser	17,1	3,0	4,4	290,7	↗
Geschäftliche Nutzung	3,9	0,7	8,6	-54,6	↘
Gewerbliche Nutzung	424,1	74,5	146,5	189,5	↗
Sonstige Nutzung	57,6	10,1	101,6	-43,3	↘
Summe / Veränderung	569,5	100	319,7	78,1	↗

3.1-7 Flächenumsätze Unbebaute Grundstücke 2001/2002



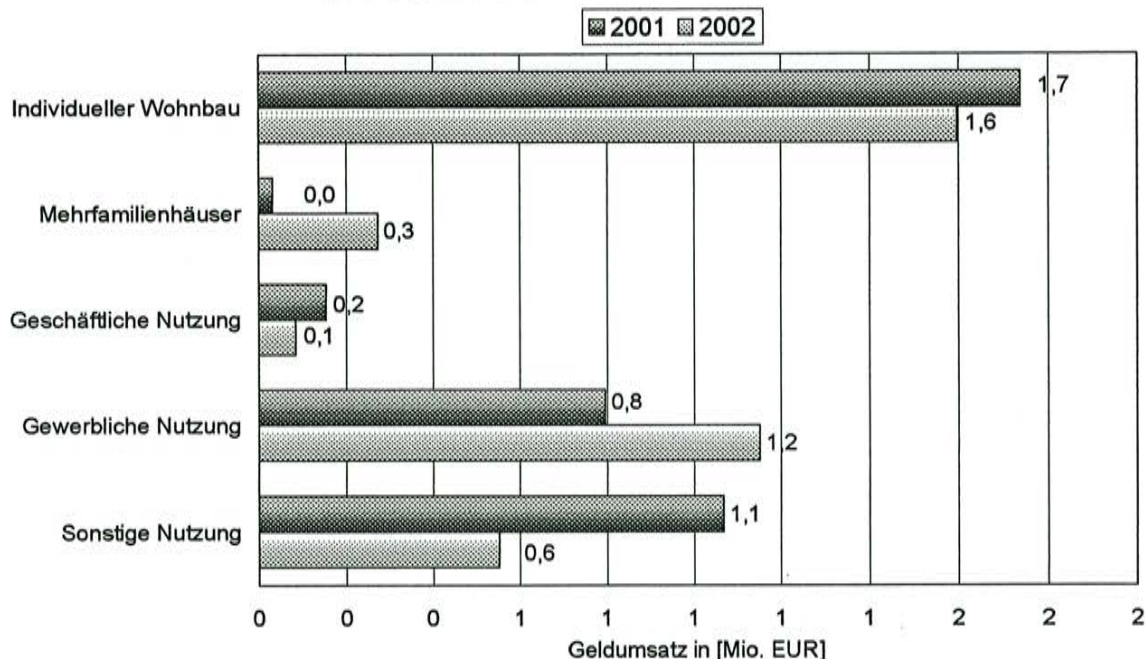
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke im Jahr 2002 um 78,1 % deutlich angestiegen. Insbesondere der erzielte Flächenumsatz bei gewerblicher Nutzung stieg im Berichtsjahr überproportional um 189,5 % bei einem Anteil von 74,5 % am Gesamtumsatz. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau stieg ebenfalls, jedoch etwas verhaltener, konkret um 13,9 % und erreicht einen Anteil von 11,7 % am gesamten Flächenumsatz. Mit einem Anteil am gesamten Flächenumsatz der *unbebauten Grundstücke* von 10,1 % ist der Flächenumsatz der sonstigen Nutzung um 43,3 % geringer als im Vorjahr 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	1,60	43,6	1,74	-8,2	↘
Mehrfamilienhäuser	0,27	7,5	0,03	733,4	↗
Geschäftliche Nutzung	0,08	2,3	0,15	-44,8	↘
Gewerbliche Nutzung	1,15	31,5	0,80	44,7	↗
Sonstige Nutzung	0,55	15,1	1,07	-48,4	↘
Summe / Veränderung	3,66	100	3,79	-3,5	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebaute Grundstücke 2001/2002



Die Geldumsätze haben in ihrer Gesamtheit der Grundstücksarten einen Rückgang um 3,5 % erfahren. Insbesondere bei der anteilsstarken Grundstücksart für den individuellen Wohnbau ist ein Rückgang um 8,2 % eingetreten, obwohl die Anzahl zum Vorjahr gestiegen ist. Zur Zeit stellt im Kyffhäuserkreis der individuelle Wohnbau mit 43,6 % den stärksten Anteil am Geldumsatz dar. Die Grundstücksarten gewerbliche Nutzung und sonstige Nutzung nehmen mit 31,5 % und 15,1 % ebenfalls einen erheblichen Anteil am Gesamtumsatz ein. Eine relevante Steigerung der Geldumsätze kann nur in der gewerblichen Nutzung registriert werden.

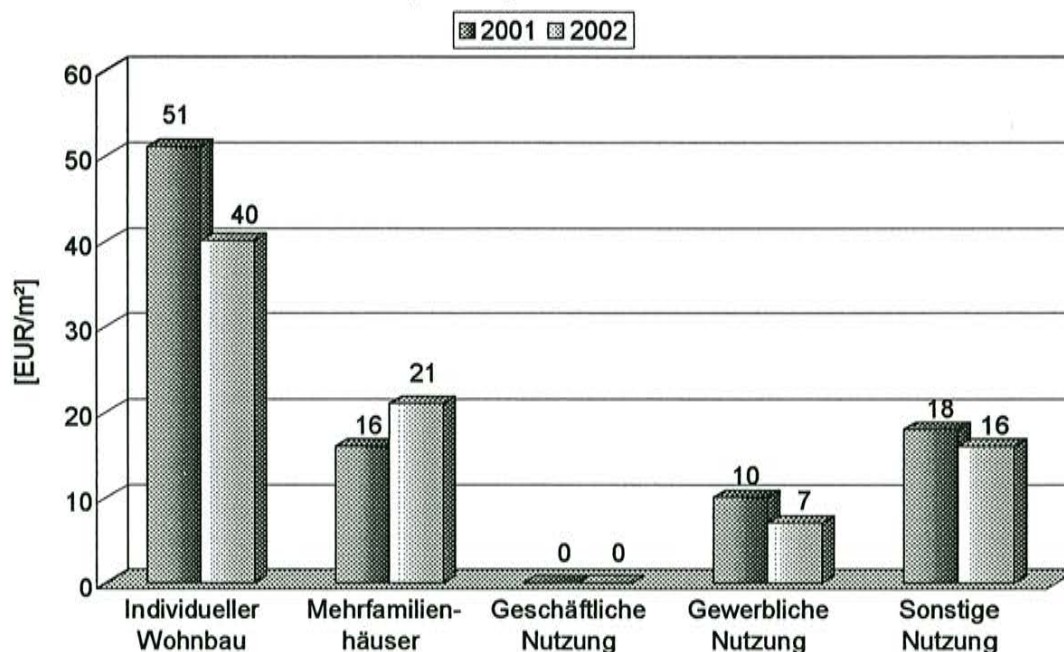
Die rückläufige Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau, auf das im Folgenden noch eingegangen wird.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2002 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	43	39	10,3	680	699	-2,8	40	51	-21,6
Mehrfamilienhäuser	4	3	33,3	716	486	47,3	21	16	31,3
Geschäftliche Nutzung	1	1	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	8	18	-55,6	2.074	2.823	-26,5	7	10	-30,0
Sonstige Nutzung	26	49	-46,9	685	717	-4,4	16	18	-11,1
Summe / Änderung	82	110	-25,5						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2001/2002



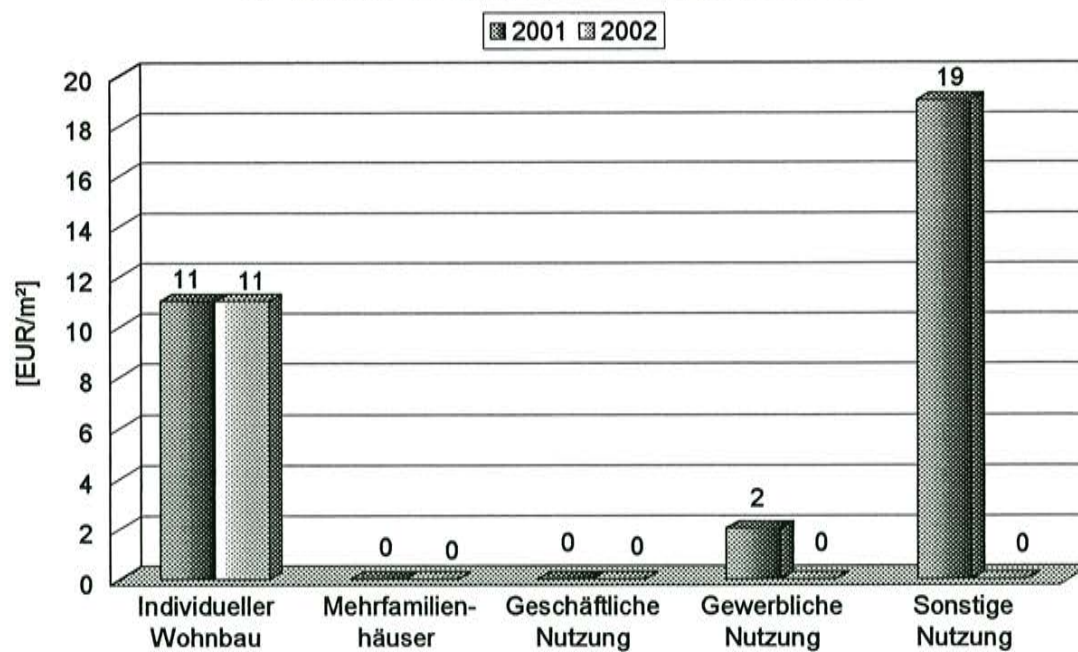
Im Bereich des individuellen Wohnbaues ist im Kyffhäuserkreis eine sinkende Tendenz des Baulandpreises bei einer schon in der Vergangenheit tendenziell anhaltenden Verringerung der Grundstücksfläche, jedoch mit steigender Anzahl, zu verzeichnen. Der Preis für erschließungsbeitragsfreies Bauland im individuellen Wohnbau wird hauptsächlich durch die neu entstandenen Wohngebiete bestimmt. Im Bereich des erschließungsbeitragsfreien Baulandes für gewerbliche Nutzung ist nicht nur ein leichter Rückgang des Preisniveaus erkennbar, sondern auch eine rückläufige durchschnittliche Flächengröße und Anzahl festzustellen. Hier spiegelt sich immer noch eine 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	4	3	33,3	1.220	641	90,3	11	11	0,0
Mehrfamilienhäuser	0	1	-100,0	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	2	4	-50,0	k.A.	1.619	k.A.	k.A.	2	k.A.
Sonstige Nutzung	1	8	-87,5	k.A.	872	k.A.	k.A.	19	k.A.
Summe / Veränderung	7	16	-56,3						

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 *Individueller 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 2001/2002



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	166	0	0	3	91	260	59,6
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	24	0	0	0	13	37	8,5
Mehrfamilienhäuser	17	0	0	0	1	18	4,1
Villen u. Landhäuser	0	0	0	0	0	0	0,0
Wochenend- u. Ferienhäuser	7	0	0	1	5	13	3,0
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	17	0	0	2	3	22	5,0
Sonstige	76	0	0	3	7	86	19,7
Summe	307	0	0	9	120	436	100
Anteil [%]	70,4	0,0	0,0	2,1	27,5	100	

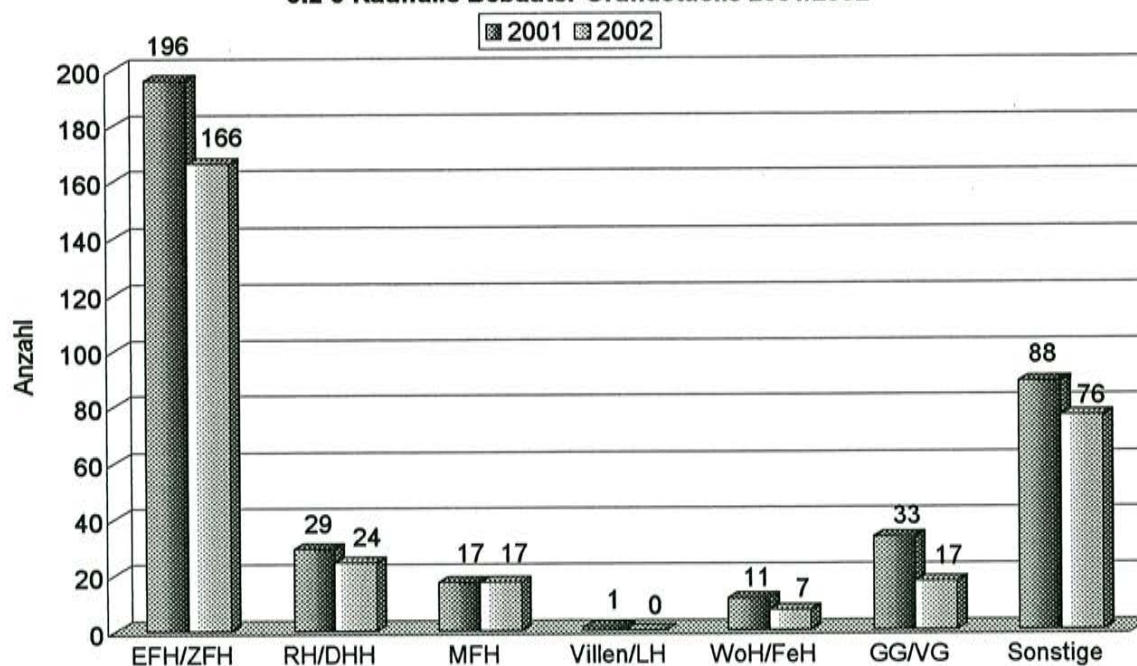
Ein Anteil von 70,4 % aller Eigentumsübergänge erfolgte im Jahre 2002 im Kyffhäuserkreis durch Kauf. 27,5 % der Eigentumsübergänge wurden im Berichtsjahr durch sonstige Anlässe (i.d.R. Übergabeverträge, Schenkungen) getätigt.

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	166	54,1	196	-15,3	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	24	7,8	29	-17,2	↘
Mehrfamilienhäuser	17	5,5	17	0,0	→
Villen u. Landhäuser	0	0,0	1	-100,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	7	2,3	11	-36,4	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	17	5,5	33	-48,5	↘
Sonstige	76	24,8	88	-13,6	↘
Summe / Veränderung	307	100	375	-18,1	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2001/2002



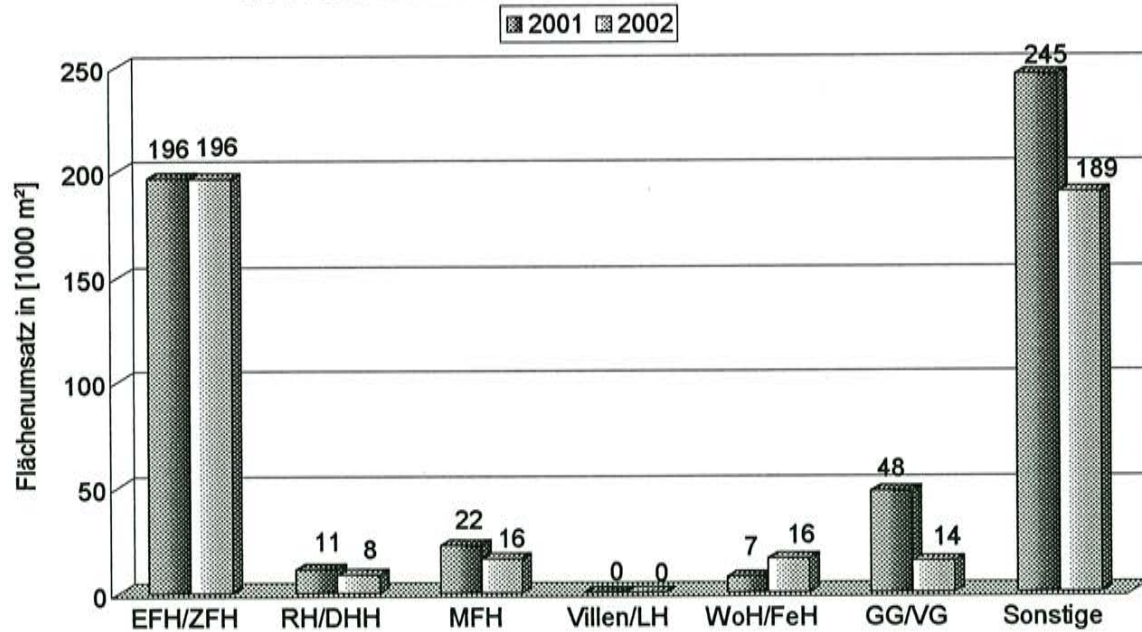
Bei allen Gebäudearten ist die Anzahl im Berichtsjahr rückläufig. Lediglich die Mehrfamilienhäuser weisen ein gleichbleibendes Niveau auf. Bei den anteilsstarken Gebäudearten *freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser* sowie *Sonstige* hat der lokale Grundstücksmarkt mit Rückgängen um 15,3 % bzw. 13,6 % reagiert. Unter der Gebäudeart *Sonstige* werden alle übrigen Gebäude erfasst (z.B. Wirtschaftsgebäude, Garagen, Werkstätten, Scheunen u.a.), die nicht in den vorstehenden Gebäudearten einzuordnen sind.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen fast alle Gebäudearten teilweise recht bedeutende Umsatzrückgänge auf. Bei der Gebäudeart Reihenhäuser und Doppelhaushälften reagiert der Grundstücksmarkt als einziger Bereich mit Steigerungen im Geldumsatz. Insgesamt ist jedoch zu bemerken, dass der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2002 für *bebaute Grundstücke* (um 16,9 % bzw. 25,5 %) 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	196,0	44,6	196,4	-0,2	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	8,3	1,9	10,8	-22,9	↘
Mehrfamilienhäuser	15,7	3,6	21,9	-28,3	↘
Villen u. Landhäuser	0,0	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	15,8	3,6	7,1	124,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	14,3	3,3	47,7	-69,9	↘
Sonstige	189,2	43,1	245,1	-22,8	↘
Summe / Veränderung	439,4	100	528,9	-16,9	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



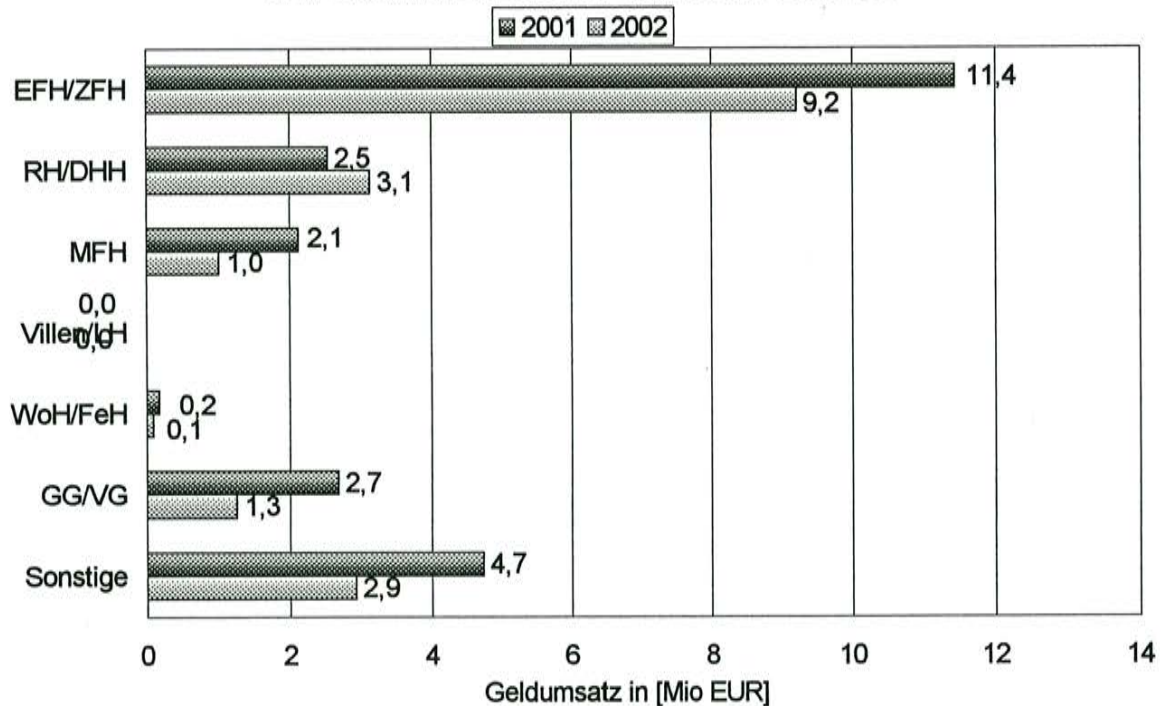
Ein Rückgang in den Flächenumsätzen ist bei der überwiegenden Mehrheit der Gebäudearten zu verzeichnen. Lediglich bei Wochenend- und Ferienhäusern entwickelte sich im Berichtsjahr ein Anstieg.

Der Grundstücksmarkt für den Kyffhäuserkreis weist für bebaute Grundstücke sowohl in der Anzahl als auch im Flächen- und Geldumsatz im Berichtsjahr 2002 einen Rückgang auf, der sich auf alle Gebäudearten relativ gleichmäßig auswirkt.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	9,21	52,2	11,45	-19,5	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3,15	17,8	2,54	23,8	↗
Mehrfamilienhäuser	1,01	5,7	2,13	-52,5	↘
Villen u. Landhäuser	0,00	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,09	0,5	0,17	-47,1	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	1,25	7,1	2,69	-53,5	↘
Sonstige	2,94	16,7	4,74	-37,9	↘
Summe / Veränderung	17,66	100	23,72	-25,5	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



Mit einem Anteil von 54,1 % am Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke kommt der Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die größte Bedeutung zu. Hier steht ein Rückgang von 15,3 % in der Anzahl einem Rückgang um nur 0,2 % im Flächenumsatz und im Geldumsatz von 19,5 % gegenüber.

In der Gebäudeart Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde eine Steigerung um 23,8 % im Geldumsatz festgestellt bei gleichzeitigem Rückgang um 17,2 % in der Anzahl der Kauffälle und einem Rückgang um 22,9 % im Flächenumsatz. Bei den Mehrfamilienhäusern konnte zwar eine gleichbleibende Anzahl der Kauffälle registriert werden, aber in den Flächen- und Geldumsätzen mit 28,3 % bzw. 52,5 % einen Rückgang erfahren. Der Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser hat sowohl in der Anzahl mit 36,4 %, wie auch im Geldumsatz mit 47,1 % einen sehr starken Rückgang erfahren, in den Flächenumsätzen jedoch eine beträchtliche Steigerung. Diese Änderungen spielen bei einem Anteil von gerade einmal 2,3 % an bebauten Grundstücken keine entscheidende Rolle.

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

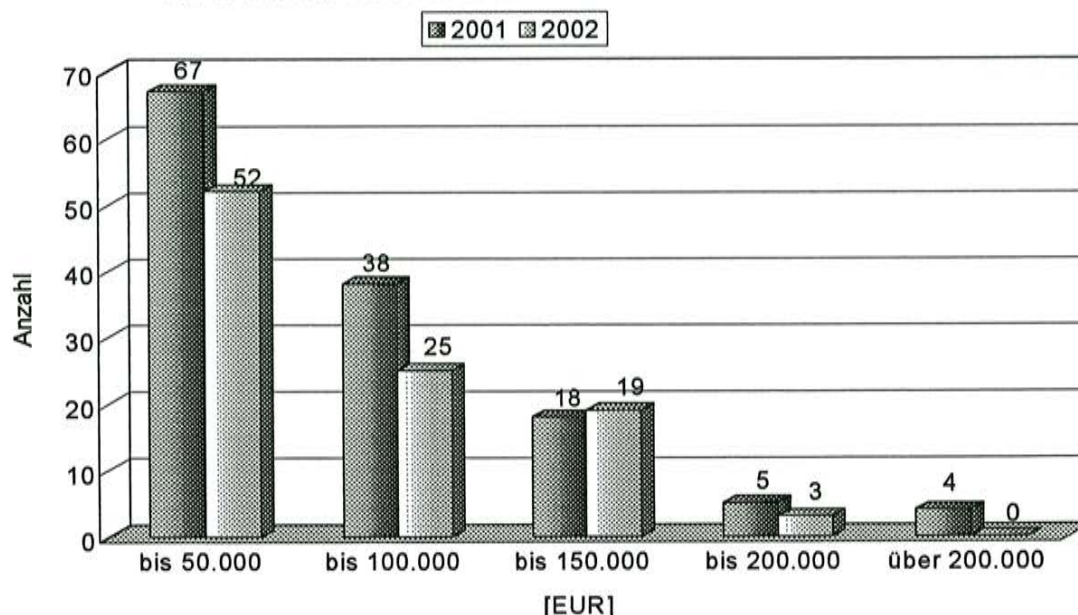
Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	73	73,7	97	587	49.169	2,2 ↗
1950 - 1990	20	20,2	24	906	76.127	6,4 ↗
nach 1990	6	6,1	11	593	143.947	-12,8 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	99	100	132	652	60.359	-2,8 ↘

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	52	52,5	67	585	24.623	-6,9 ↘
bis 100.000 EUR	25	25,3	38	725	73.430	7,3 ↗
bis 150.000 EUR	19	19,2	18	708	121.942	4,7 ↗
bis 200.000 EUR	3	3,0	5	856	180.833	9,9 ↗
über 200.000 EUR	0	0,0	4	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	99	100	132	652	60.359	-2,8 ↘

Der Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit 52,5 % (52 Kauffälle) von Objekten bis 50 T€ geprägt. Sowohl im Berichtsjahr als auch in den vergangenen letzten Jahren geht die Anzahl der Kauffälle mit wachsender Preisklasse recht deutlich zurück. Der Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Baujahrsklasse vor 1950 mit 73,7 % 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 2001/2002



Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2002 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

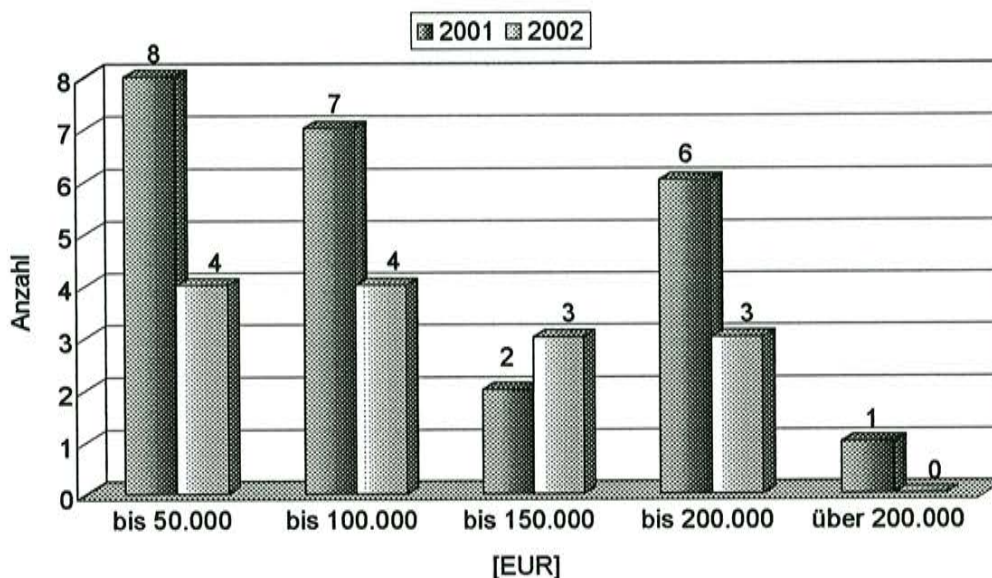
3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	4	28,6	8	530	24.031	-10,3	↘
bis 100.000 EUR	4	28,6	7	419	64.328	-8,7	↘
bis 150.000 EUR	3	21,4	2	346	137.440	k.A.	○
bis 200.000 EUR	3	21,4	6	290	165.977	-5,2	↘
über 200.000 EUR	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	14	100	24	407	90.263	-5,4	↘

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich, werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Preisklasse über 100 T€ in einem geringem Umfang auf dem Grundstücksmarkt gehandelt. Dagegen machen Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 100 T€ mit 57,2 % den Hauptanteil der Gesamtheit für diesen Gebäudetyp aus. Im Berichtsjahr selbst verteilt sich durchschnittlich die Anzahl der registrierten Kauffälle in allen Preisklassen recht gleichmäßig bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der durchschnittliche Kaufpreis hat in allen Preisklassen ebenfalls einen gleichbleibenden Rückgang erfahren.

Auffallend ist im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, dass Reihen- und Doppelhaushälften in der Preisklasse bis 100 T€ für diese Gebäudeart den häufigsten Kaufgegenstand darstellen.

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2001/2002

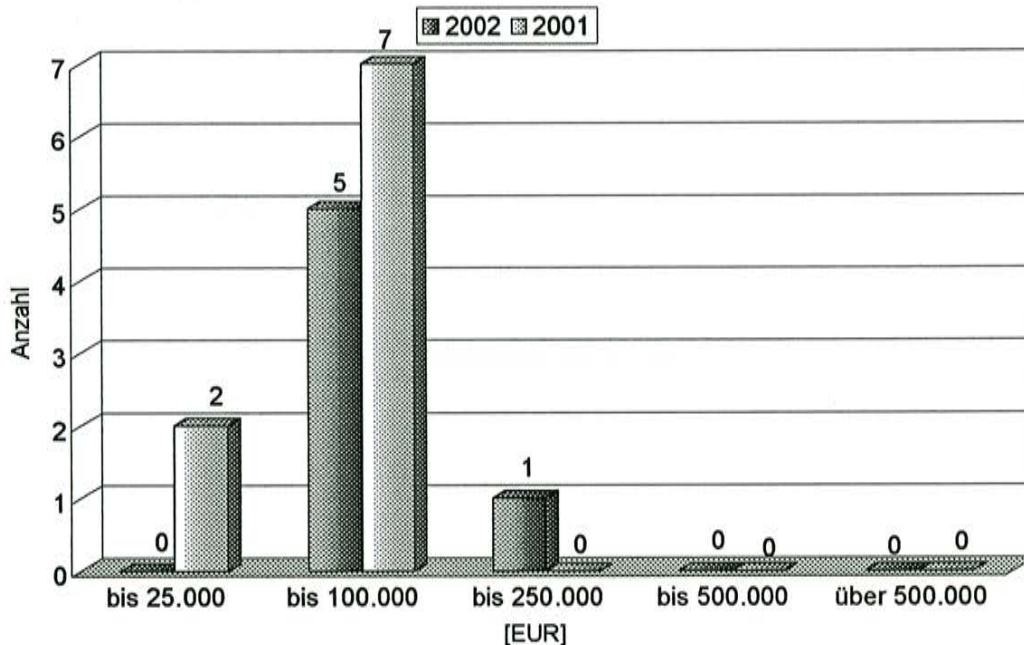


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 25.000 EUR	2	22,2	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 100.000 EUR	7	77,8	5	466	50.242	5,7
bis 250.000 EUR	0	0,0	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	9	100	6	443	42.730	-39,9

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2001/2002



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	0	1	k.A.	k.A.	k.A.
Wochenend- u. Ferienhäuser	4	9	495	11.250	-37,5
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	6	24	500	44.476	-50,6

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 43 Kauffällen im Berichtsjahr 2002 (im Jahr 2001 waren es 91 Kauffälle) ist der Teilmarkt durch einen recht kräftigen Rückgang gekennzeichnet. Die Rückläufigkeit kann in allen Preisklassen in gleich hohem Maße 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 mit 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.

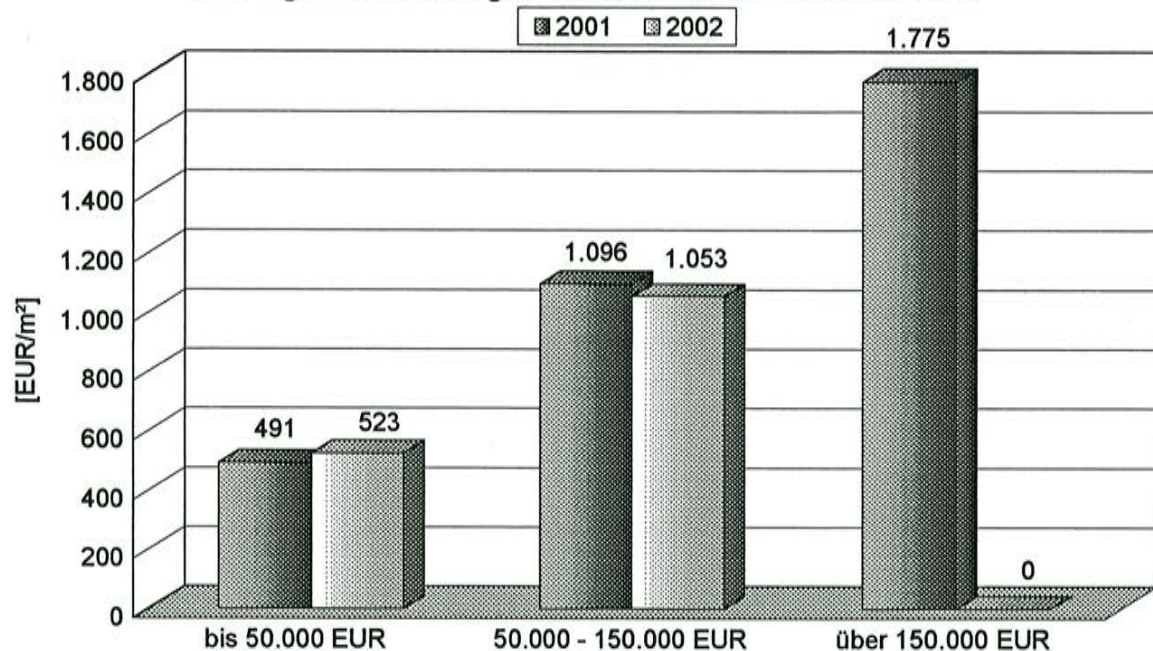
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wurde.

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	5	10	-50,0 ↘	66	92	-28,3 ↘	523	491	6,5 ↗
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	17	35	-51,4 ↘	86	84	2,4 ↗	1.053	1.096	-3,9 ↘
Weiterverkäufe	5	3	66,7 ↗	83	80	3,8 ↗	1.011	1.194	-15,3 ↘
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	0	4	-100,0 ↘	k.A.	106	k.A. ○	k.A.	1.775	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	22	49	-55,1 ↘	81	88	-8,0 ↘	933	1.028	-9,2 ↘
Weiterverkäufe	5	4	25,0 ↗	83	75	10,7 ↗	1.011	915	10,5 ↗

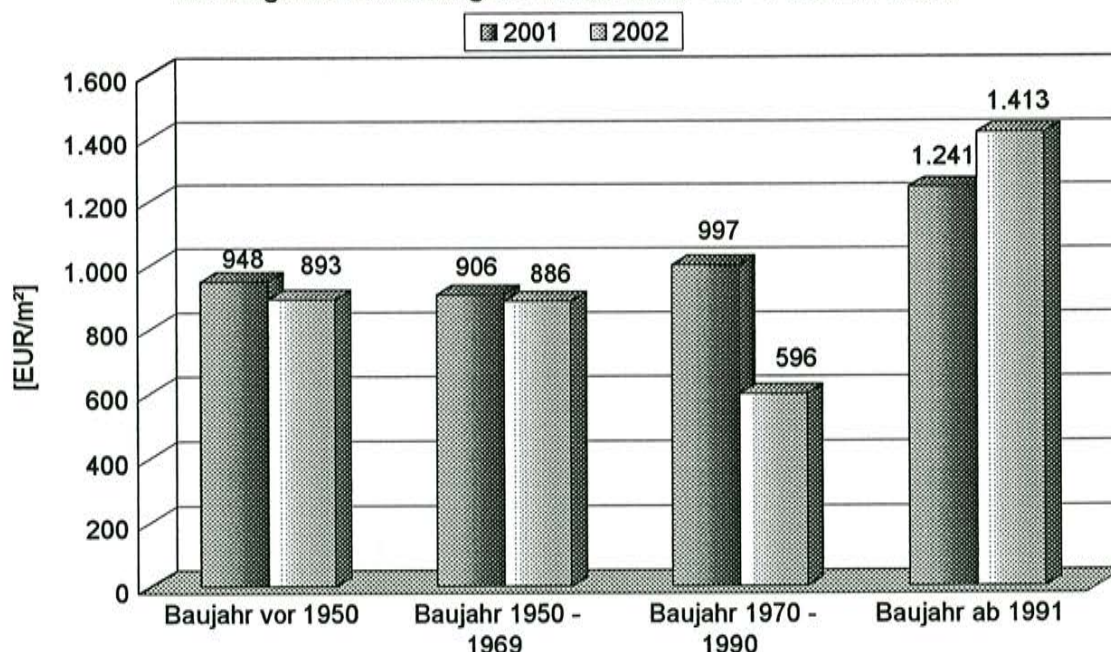
Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			ø Wohnfläche [m²]			ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	11	14	-21,4 ↘	90	103	-12,6 ↘	893	948	-5,8 ↘
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	3	16	-81,3 ↘	66	79	-16,5 ↘	886	906	-2,2 ↘
Weiterverkäufe	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	4	4	k.A. ↗	65	58	12,1 ↗	596	997	-40,2 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	4	15	-73,3 ↘	85	91	-6,6 ↘	1.413	1.241	13,9 ↗
Weiterverkäufe	2	3	-33,3 ↘	k.A.	80	k.A. ○	k.A.	1.194	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	22	49	-55,1 ↘	81	88	-8,0 ↘	933	1.028	-9,2 ↘
Weiterverkäufe	5	4	25,0 ↗	83	75	10,7 ↗	1.011	915	10,5 ↗

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002

Deutlich ausgeprägtes Kaufverhalten besteht bei Eigentumswohnungen im Bereich der Baujahre vor 1950. Hierbei handelt es sich überwiegend um Privatisierung von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das spürbar 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* in allen Baujahrsklassen könnte aus den veränderten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und der teilweise abgeschlossenen Wohnungsprivatisierung resultieren.

Allgemein lässt sich in den älteren Baujahresklassen eine leichte Preissenkung bei gleichzeitig sinkender Anzahl der Kauffälle im Kyffhäuserkreis feststellen. Nur Eigentumswohnungen ab dem Baujahr 1991 weisen einen durchschnittlichen Anstieg um 13,9 % des Kaufpreises auf, wobei dieser Anstieg unter dem Aspekt der sehr geringen Anzahl von Kaufverträgen gesehen werden muss. Der seit 2000 rückläufige Markt für Eigentumswohnungen in den einzelnen Baujahrsklassen hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt und hat sich auf eine relativ niedrige Anzahl eingestellt. Eine Ursache hierfür liegt vermutlich in der nun auslaufenden Privatisierung von Eigentumswohnungen der einzelnen Wohnungsunternehmen, der sinkenden Kaufkraft sowie der überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit und des daraus resultierenden fehlenden Investitionsvermögens und der teilweisen Abwanderung von normalerweise einkommensstarken Bevölkerungsschichten.

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	342	8	1	1	0	36	388	76,8
Grünland	41	0	0	0	0	0	41	8,1
Landwirtschaftlicher Betrieb	8	0	0	0	0	0	8	1,6
Forstwirtschaft	44	0	0	0	0	0	44	8,7
Sonstige	23	1	0	0	0	0	24	4,8
Summe	458	9	1	1	0	36	505	100
Anteil [%]	90,7	1,8	0,2	0,2	0,0	7,1	100	

Mit einem Anteil von 90,7 % 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 nur eine geringe Bedeutung.

Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland und Grünland im Berichtsjahr 2002 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

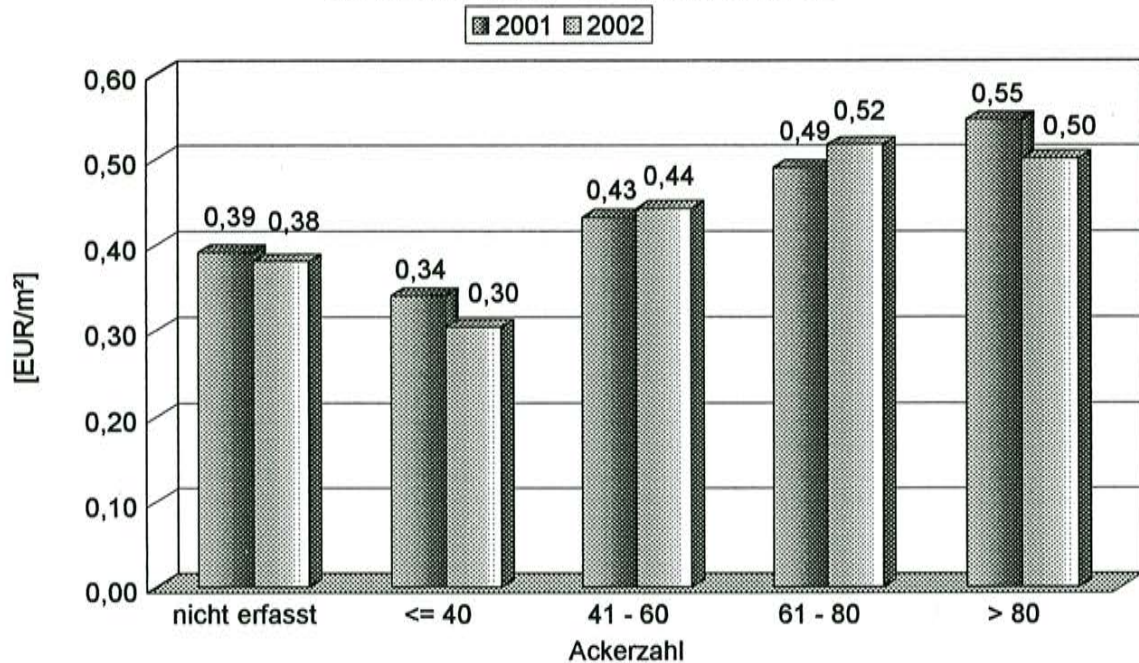
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	5	5	0,0 →	1,98	3,06	-35,0 ↘	0,38	0,39	-2,9 ↘
≤ 40	23	61	-62,3 ↘	5,48	2,34	133,8 ↗	0,30	0,34	-10,8 ↘
41 - 60	86	143	-39,9 ↘	2,60	3,29	-21,0 ↘	0,44	0,43	2,4 ↗
61 - 80	132	147	-10,2 ↘	2,17	2,54	-14,6 ↘	0,52	0,49	5,4 ↗
> 80	24	22	9,1 ↗	0,95	2,16	-55,8 ↘	0,50	0,55	-8,4 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	270	378	-28,6 ↘	2,48	2,77	-10,8 ↘	0,47	0,45	5,6 ↗

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 2001/2002



Aus der Tabelle 3.4-2 und dem oben angeführten Diagramm lässt sich eine Kausalität im Verhältnis der Bodenqualität (Ackerzahl) und dem Kaufpreis erkennen. Die Käufer sind i.d.R. bereit, für eine gute Bodenqualität, z.B. im Berichtsjahr bei Acker mit einer Ackerzahl von 61-80 einen höheren Kaufpreis zu zahlen, (so durchschnittlich 0,52 €/m²). Die Aussagen werden durch eine doch recht hohe Anzahl von Kauffällen hinreichend gestützt. Im Bereich der höchsten Bonität wurden im Berichtsjahr für Acker – entgegen den bisherigen Erfahrungen und der Erwartungen - nicht der höchste durchschnittliche Kaufpreis erzielt. Insgesamt stieg das Preisniveau bei reinem Ackerland gegenüber dem Vorjahr in den repräsentativen Bereichen leicht an und lag im Mittelwert für den gesamten Teilmarkt *Acker* im Berichtsjahr bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,47 €/m². Dies bedeutet eine Steigerung im Teilmarkt von 5,6 % zum Vorjahr.

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	3	2	50,0 ↗	2,07	k.A.	k.A. ○	0,50	k.A.	k.A. ○
≤ 40	10	7	42,9 ↗	0,93	0,83	12,0 ↗	0,83	0,36	130,7 ↗
> 40	14	8	75,0 ↗	0,50	1,64	-69,6 ↘	0,47	0,52	-10,7 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	27	17	58,8 ↗	0,83	1,30	-36,0 ↘	0,61	0,41	46,2 ↗

Der Grundstücksmarkt für Grünland bleibt in der Anzahl und dem Flächenumsatz erheblich hinter dem für Ackerland zurück. Im Preisniveau ist ein überdurchschnittlicher Anstieg festzustellen.

Im Berichtsjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle und der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht, die Flächenumsätze für Grünland dagegen verringert. Im Bereich der mittleren Bodenqualität ist ein ungewöhnlich hoher Anstieg des Kaufpreises festzustellen. In der Regel bestehen bei Grünland die gleichen Zusammenhänge bezüglich der Abhängigkeit vom Kaufpreis zur Bodenqualität wie im Bereich für Acker.

Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielt der Grundstücksmarkt für selbstständig nutzbare Waldflächen im Rahmen des gesamten Grundstücksmarktgeschehens eine eher zurückhaltende Rolle im Verhältnis zum Grundstücksmarkt für Acker- und Grünland. Auch im Berichtsjahr 2002 wurde nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von selbstständig nutzbaren Waldflächen veräußert, wie die nachfolgende Tabelle belegt.

Für den Teilmarkt selbst konnte zwar eine wachsende Anzahl der Kaufverträge zum Vorjahr registriert werden, indes ist ein erheblicher Rückgang im Flächenumsatz zu verzeichnen. Insgesamt stieg das Preisniveau für Waldflächen gegenüber dem Vorjahr leicht an und lag im Mittelwert im Berichtsjahr bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,31 €/m². Dies bedeutet eine Steigerung von 4,08 %. Das allgemeine Preisniveau für Waldgrundstücke zeigt im Vergleich der beiden Jahren eine relative Stabilität an.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert-beinflussendem Bestand	Anzahl	ø Fläche [ha]	ø Kaufpreis [EUR/m ²]
Berichtsjahr	25	3,41	0,31
Vorjahr	13	32,39	0,30
Veränderung zum Vorjahr [%]	92 ↗	-89 ↘	4,08 ↗

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	7	6	16,7 ↗	66	13.879	2.482	4
Öffentliche Grünflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	1	5	-80,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	2	2	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	10	13	-23,1 ↘	66	13.879	1.956	5

Anhand der Tabelle ist ein Rückgang (23,1 %) der Veräußerung von Gemeinbedarfsflächen zu erkennen. Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildete dabei, wie schon im Vorjahr, die Grundstücksart *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 4,2 % am Gesamtflächenumsatz teil und entsprechen einem Anteil von 9,5 % aller ausgewerteten notariellen Kaufverträge.

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, Erde 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	
Abbauflächen	5	6	-16,7 ↓	9.271	244.067	73.082	1
Wasserflächen	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	77	75	2,7 ↗	42	21.143	1.497	2
Sonstige	3	10	-70,0 ↓	1.355	8.296	5.718	1
Summe / Mittelwert Veränderung	86	91	-5,5 ↓	42	244.067	6.638	2

Der Teilmarkt für *sonstige Flächen* verzeichnet in seiner Gesamtheit einen Rückgang um 5,5 %. Die höchste Anzahl von Verkäufen (mit 77 im Berichtsjahr 2002) weist hier die Grundstücksart *private Grünflächen* auf. Es handelt sich dabei oft um Hausgärten bzw. Garten- und Grabeland (privat bewirtschaftete ortsrandnahe landwirtschaftliche Nutzflächen).

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, 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 im Gesamtmarkt festzustellen, dass mit sinkender Anzahl von Erwerbsvorgängen (- 15,4 % zum Vorjahr), der Geldumsatz für Grundstücke im Kyffhäuserkreis ebenfalls eine sinkende Tendenz (- 12,9 %) gegenüber dem Vorjahr aufweist. Im Berichtsjahr 2002 wurde ein Umsatz von 54,7 Mio € verzeichnet bei einer Gesamtanzahl von 1 630 Erwerbsvorgängen, wobei beide Bereiche ebenfalls rückläufig sind.

Der Flächenumsatz mit 1 405,7 ha ist gegenüber dem Jahr 2001 fallend. Hierbei spielen die erheblich gesunkenen land- und forstwirtschaftlichen Flächenumsätze eine wesentliche Rolle.

Die vom Gesetzgeber festgelegte Erfassung und statistische Auswertung aller im Landkreis getätigten Kauffälle durch die Geschäftsstelle 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, telefonische 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.