



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Artern, Erfurt und Sömmerda

Grundstücks- marktbericht

2000

**für den Bereich des Landkreises
Sömmerda**

KATASTERAMT SÖMMERDA
Bahnhofstraße 21a
99610 Sömmerda

Landesvermessungsamt
Tagebuch Nr.: 204/02
Eing. 08. APR. 2002
Datum
Signum: DL 73

036 34 / 69 35-0
036 34 / 69 35 19
Fax
e-mail Soemmerda@Kataster.thueringen.de

Unser Zeichen , unsere Nachricht vom	Ihr Zeichen , Ihre Nachricht vom	Datum
	9427.40, 27.03.2002	03.04.2002
		Bearbeiter Weibelzahl

Katasteramt Sömmerda - Bahnhofstraße 21a - 99610 Sömmerda

..... Anlagen übersende ich

Thüringer Landesvermessungsamt Erfurt
-Abteilung Katasterdienst-
Dezernat 23
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

- ☒ zum Verbleib ☐ mit Dank zurück
- mit der Bitte um
- ☒ Kenntnisnahme ☐ Erledigung ☐ Stellungnahme
☐ auf Ihre Anforderung ☐ Rückgabe ☐ Zustimmung
☐ weitere Veranlassung ☐ Wiedervorlage zum
☐ Ihren Anruf ☐ Abgabennachricht ist erteilt

Beiliegend eine Ausfertigung des Grundstücksmarktberichtes 2000

Im Auftrag

Weibelzahl

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Sömmerda**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Sömmerda

Bahnhofstraße 21 a, 99610 Sömmerda

Telefon: 03634/ 693560, 693561

Fax: 03634/ 693519

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt

Geschäftsstelle beim Katasteramt Erfurt

Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt

Telefon: 0361/ 3783900

Fax: 0361/ 3783999

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Artern

Geschäftsstelle beim Katasteramt Artern

An der Promenade 13/ 14, 06556 Artern

Telefon: 03466/ 31282

Fax: 03466/31284

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

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Mo, Mi 13.00 – 15.30 Uhr

Di, Do 13.00 – 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	6
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
1.4 Angaben zum Landkreis Sömmerda	10
1.4.1 Regionaldaten	10
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	21
3.1 Unbebaute Grundstücke	21
3.2 Bebaute Grundstücke	27
3.3 Eigentumswohnungen	33
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
3.5 Gemeinbedarfsflächen	38
3.6 Sonstige Flächen	39

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
KAG	Kommunalabgabengesetz
LEP	Landesentwicklungsprogramm
lf	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH.....	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert.....	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf.....	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	unbebaute Grundstücke
v.T.	von Tausend
Villen/LH	Villen und Landhäuser
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV.....	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH.....	Wochenend- und Ferienhäuser

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

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

Bis zu den ökonomischen Veränderungen vor etwa zehn Jahren wurde aus historischen Gründen der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, sodass 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 mussten deshalb erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auftreten, da einer sehr großen Nachfrage ein nur begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Erschwerend kam hinzu, dass viele Bürger den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen nicht einschätzen konnten.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen ist es notwendig, den Grundstücksmarkt auch in Thüringen transparent zu gestalten. Jedem Bürger soll die Möglichkeit gegeben 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 Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt somit eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar.

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz auch durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2000 für den Landkreis Sömmerda. Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Anschließend (Kapitel 2) wird die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dargestellt und differenziert für die einzelnen Teilmärkte die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau aufgezeigt (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 bzw. private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Sömmerda, Erfurt und Artern erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 27.07.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Auf Grund 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 angesiedelt 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 jeweils 5 Jahren bestellt. Sie verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeiten und Erfahrungen 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 auch 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 unbeachtlich sind.

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

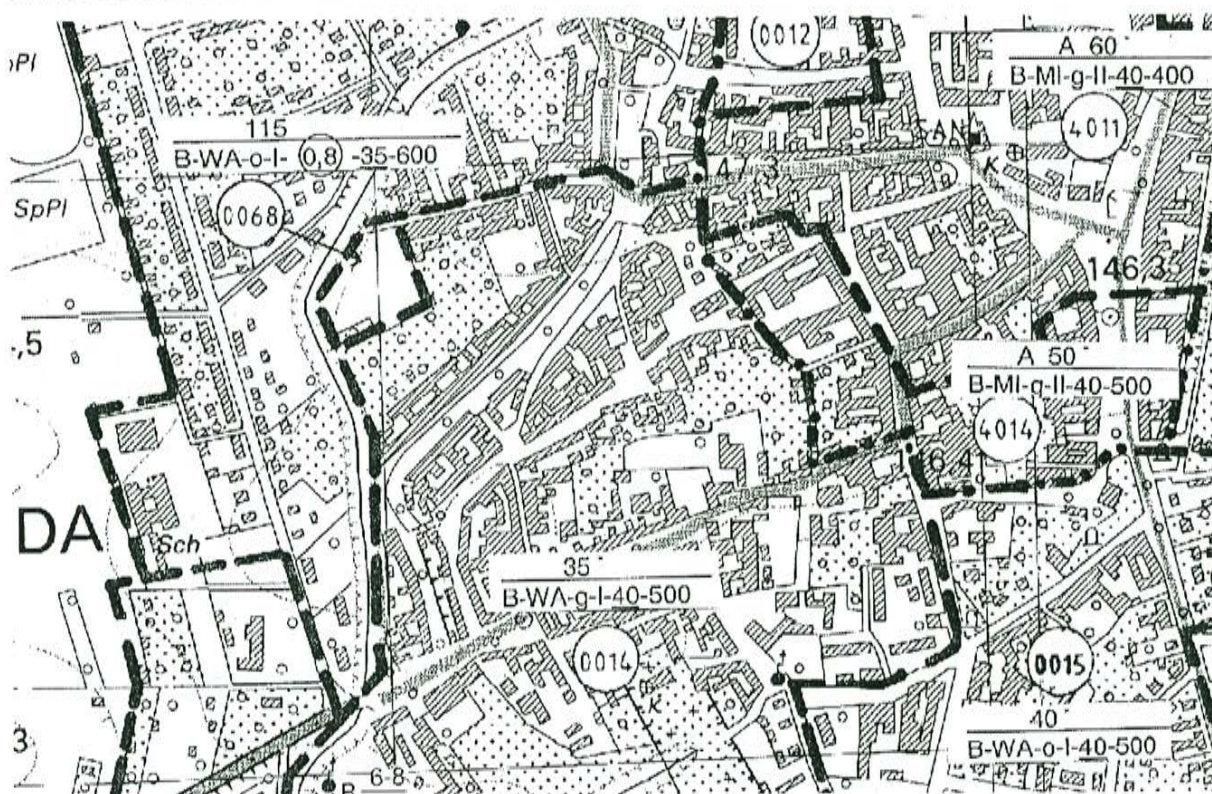
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (in Thüringen 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 verbindliche Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (in der Regel im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder von Verkleinerungen der Liegenschaftskarten (in der Regel im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z. B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Kölleda



Auskunft über die Bodenrichtwerte kann jeder Bürger bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten.

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

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

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

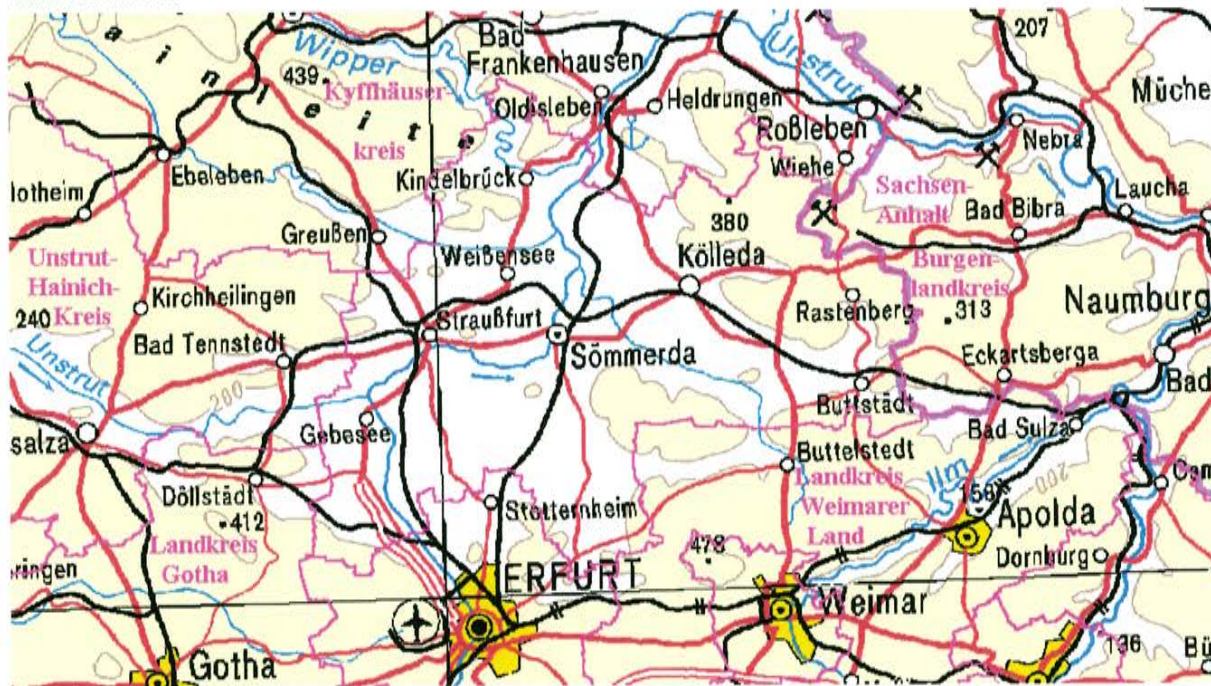
Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über bebaute Grundstücke betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

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

1.4 Angaben zum Landkreis Sömmerda

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Landkreises Sömmerda fällt in die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Sömmerda, teilweise in den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt und zum geringen Teil auch in den Amtsbezirk des Katasteramtes Artern.



Ausschnitt aus der Topographischen Übersichtskarte 1 : 250 000

Das Territorium des Landkreises Sömmerda liegt im Gebiet der mittleren Unstrut im nordöstlichen Teil des Thüringer Beckens und erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der Finne bis zum Unstrutstau bei Straußfurt und in Nord-Süd-Richtung von den Ausläufern der Hainleite bei Bilzingsleben bis zur Landeshauptstadt Erfurt.

Die Verkehrsanschließung wird mit dem inzwischen begonnenen Bau der Autobahn A 71 wesentlich verbessert. Gegenwärtig verfügt der Landkreis über ein Straßennetz mit den Bundesstraßen B 4, B 85, B 86 und B 176. Das Eisenbahnnetz verläuft im Landkreis über die Süd-Nord-Verbindung von Erfurt nach Bad Langensalza, Nordhausen und Sangerhausen/Magdeburg sowie die Ost-West-Verbindung Naumburg - Bad Langensalza. Für den Luftverkehr besteht der Verkehrslandeplatz Sömmerda/Dermsdorf sowie eine gute Verbindung zum Erfurter Flughafen, die sich mit der Fertigstellung der A 71 noch verbessern wird.

An den Landkreis Sömmerda grenzen der Landkreis Weimarer Land, die kreisfreie Stadt Erfurt, der Landkreis Gotha, der Unstrut-Hainich-Kreis und der Kyffhäuserkreis sowie der Burgenlandkreis des Bundeslandes Sachsen - Anhalt.

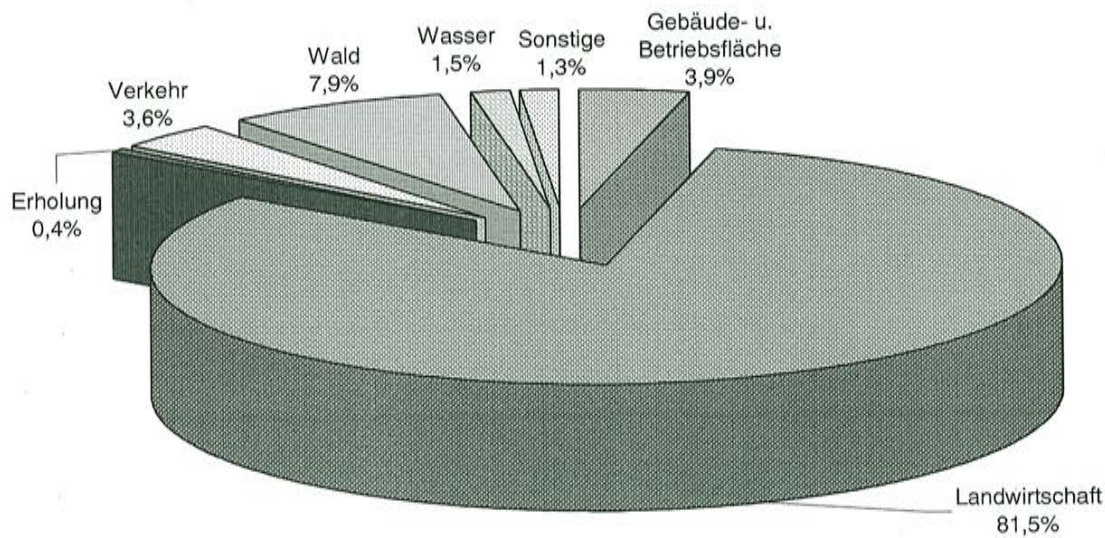
Der Landkreis Sömmerda hat 81.587 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 804 km² Fläche² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 102 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise muss Sömmerda seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang - vom 31.12.1999 bis zum 30.06.2000 von 0,36 % - verzeichnen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Flächen innerhalb des Landkreises Sömmerda.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Sömmerda



1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Die Kreisstadt Sömmerda bildet als **Mittelzentrum** das wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Zentrum des Landkreises. Dieser Funktion wird sie durch die Ansiedlung verschiedener Ämter – wie dem Landratsamt und dem Finanzamt Sömmerda, dem Arbeitsamt, der Polizei, dem Amtsgericht, dem Katasteramt bzw. dem Kreiskrankenhaus sowie Banken und Kreditinstituten gerecht. Ferner verfügt Sömmerda über eine Vielzahl sozialer, schulischer, sportlicher und kultureller Einrichtungen.

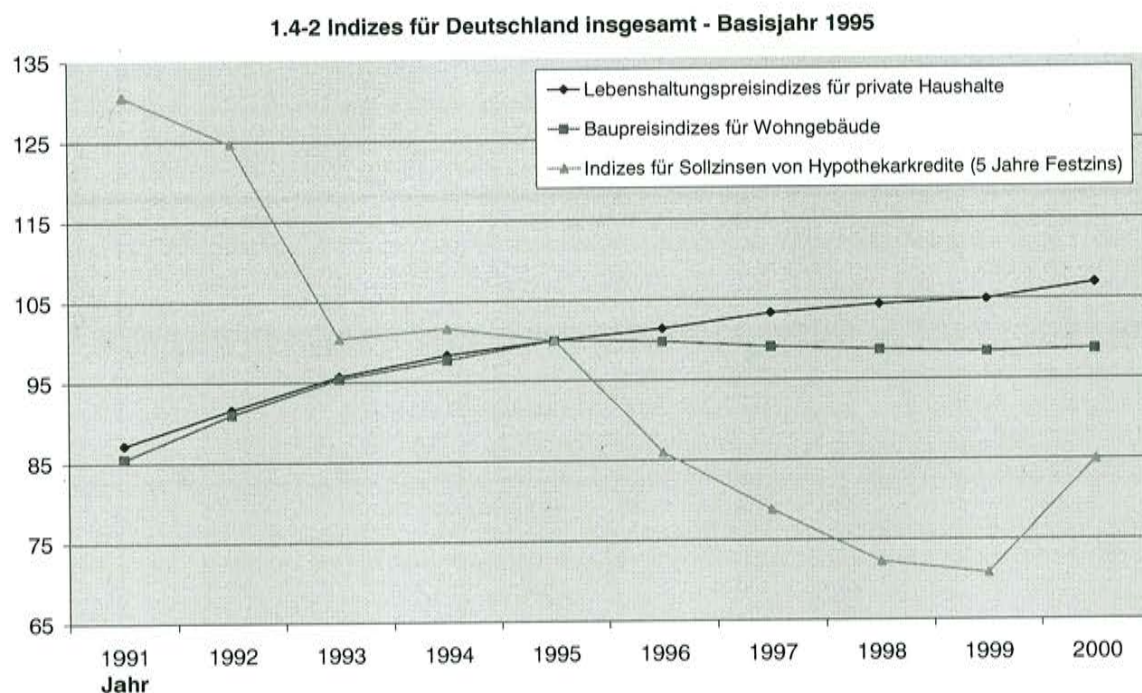
Die Städte Buttstädt und Kölleda sind im regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringens als **Unterzentren** ausgewiesen. Sie sollen unter anderem eine komplexe Grundversorgung sichern, sind bevorzugter Sitz von Verwaltungsgemeinschaften, gewährleisten die medizinische Versorgung und soziale Betreuung, besitzen allgemeinbildende Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sowie verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und sollen die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ermöglichen.

Als **Kleinzentren** im Landkreis Sömmerda sind nach diesem Raumordnungsplan die Kernorte Gebesee, Kindelbrück, Straußfurt und Weißensee ausgewiesen. In ihnen muss die Grundversorgung der Einwohner des Verflechtungsbereiches bzw. die medizinische und soziale Mindestversorgung gewährleistet sein. Desweiteren sollen diese Kleinzentren allgemeinbildende Schulen, Kindergärten sowie Kinderkrippen besitzen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringens sind die Stadt Rastenberg mit dem Ortsteil Rastenberg einschließlich Finneck und dem Haselberg als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort sowie die Stadt Weißensee mit dem Ortsteil Weißensee und die Gemeinde Beichlingen als Fremdenverkehrsort eingestuft.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auch durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden deshalb 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

Im Landkreis Sömmerda bestehen derzeit 22 Gewerbegebiete mit insgesamt 370 ha Fläche, von denen zurzeit ca. 60 % belegt sind.

Der Wirtschaftsstandort Sömmerda weist eine abwechslungsreiche Wirtschaftsstruktur auf. Unternehmen der Computertechnik und Softwareentwicklung, Kommunikationstechnik, Elektrotechnik/ Elektronik aber auch Metallbe- und Metallverarbeitungsbetriebe sowie ein industrienaher Dienstleistungsbereich prägen den Standort und bieten vielfältige Kooperationsmöglichkeiten. Insbesondere die Nähe zum Opel-Werk in Eisenach führt zu günstigen Bedingungen für Zulieferbetriebe der Autoindustrie.

Derzeit ist der Landkreis Sömmerda die produktivste Region im Freistaat Thüringen. Mit einem monatlichen Umsatz von ca. 70.000 DM je Beschäftigten steht die Fujitsu Siemens Computer GmbH nach dieser IHK-Statistik auch vor dem Eisenacher Opel-Standort.

Demgegenüber bewegen sich die Arbeitslosenzahlen auch in den letzten beiden Jahren auf einem relativ hohen Niveau (z. B. Januar 1999 = 19,9 %, Januar 2000 = 20,8 %, Januar 2001 = 20,0 %).

Der Landkreis Sömmerda hat sich auch auf Grund der örtlichen Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt und zur Kulturstadt Weimar als interessanter Wohnbaustandort entwickelt. Er verfügt über 43 genehmigte Wohnbaugebiete auf denen bis 1999 rund 2.200 Wohnungen gebaut wurden bzw. sich noch in Planung befinden. Als Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Erfurt und der Stadt Weimar wird die Region mehr und mehr als Wohnstandort mit günstigen Verkehrsbedingungen genutzt.

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 1999 (Vorjahr) 2000 (Berichtsjahr). Die Erwerbsvorgänge werden dabei 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 und Sportplätze

Hinweis: Sofern auf Grund 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 Sömmerda, Erfurt bzw. Artern wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises Sömmerda

1.433 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Somit ist gegenüber dem Jahr 1999 ein Rückgang um 9,2 % zu verzeichnen.

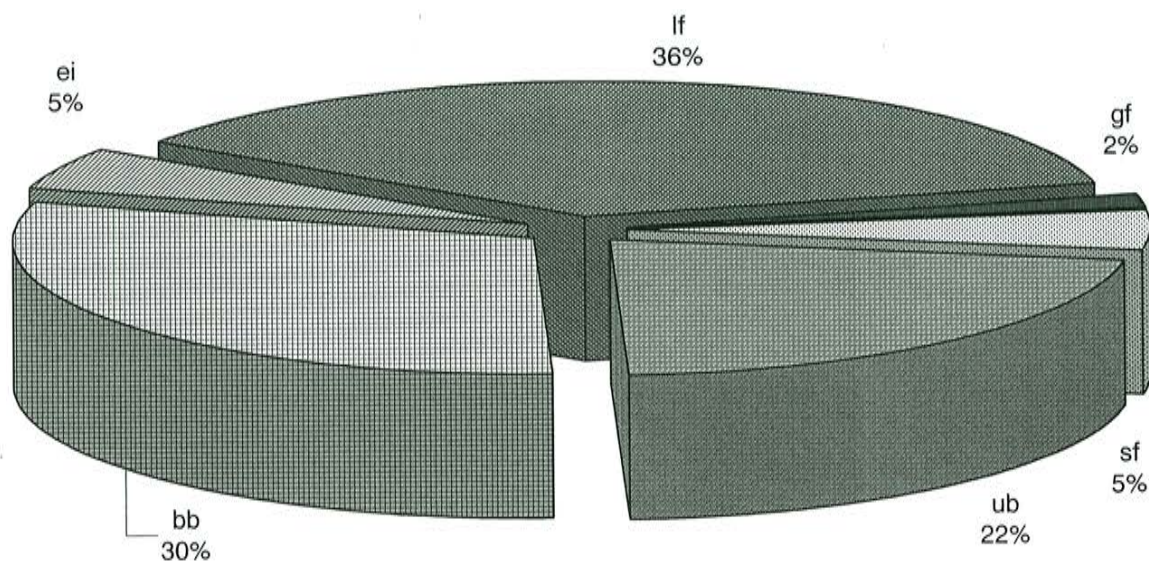
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung im Berichtsjahr 2000 im Vergleich zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	309	21,6	407	-24,1	↘
Bebaute Grundstücke	437	30,5	448	-2,5	↘
Eigentumswohnungen	71	5,0	83	-14,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	525	36,6	520	1,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	22	1,5	23	-4,3	↘
Sonstige Flächen	69	4,8	97	-28,9	↘
Summe / Veränderung	1.433	100	1.578	-9,2	↘

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



Bei den Kauffällen für *sonstige Flächen* und *unbebaute Flächen* ist ein deutlicher Rückgang festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *Eigentumswohnungen*, *Gemeinbedarfsflächen* und *bebaute Grundstücke* nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Eine geringe Zunahme (1%) wird lediglich bei dem Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* verzeichnet. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 2000 weiter beruhigt.

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

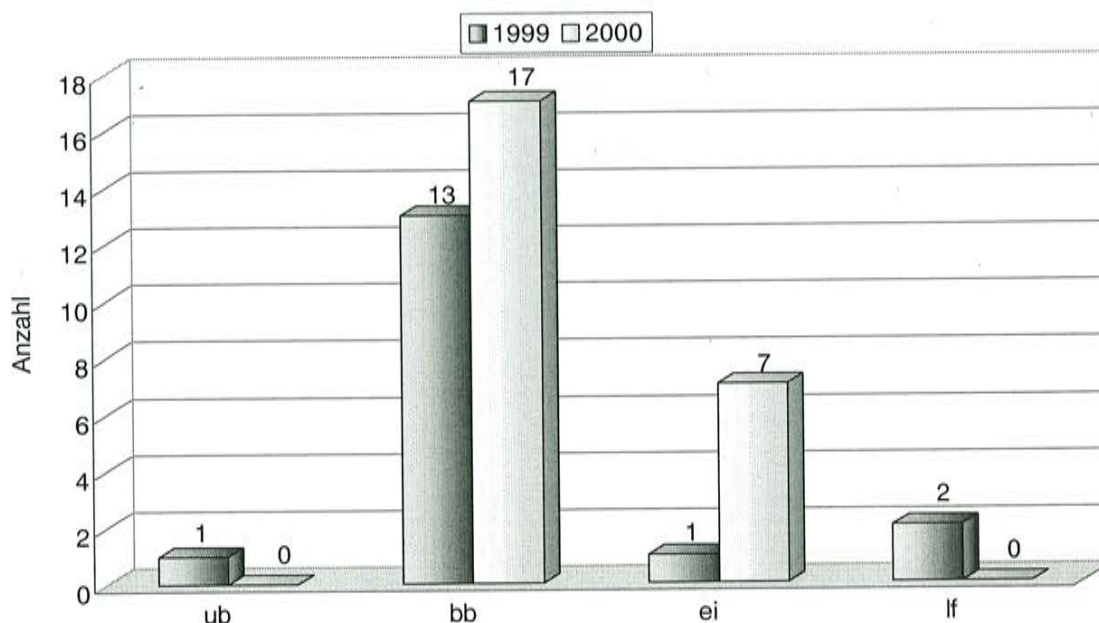
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die nachfolgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	301	22,5	396	-24,0	↘
Bebaute Grundstücke	387	28,9	404	-4,2	↘
Eigentumswohnungen	61	4,6	81	-24,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	503	37,5	500	0,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	22	1,6	22	0,0	→
Sonstige Flächen	66	4,9	93	-29,0	↘
Summe / Veränderung	1.340	100	1.496	-10,4	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung gegenüber 1999 kann im Berichtsjahr 2000 dem folgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000



Wie aus diesem Diagramm zu entnehmen ist, hat sich die Zahl der Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr bei *bebauten Grundstücken* und bei *Eigentumswohnungen* erhöht.

Am häufigsten wurden dabei *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert (im Jahr 2000 immerhin 17 mal).

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist im Vergleich zum Vorjahr bei *bebauten Grundstücken* konstant geblieben.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von **15.112.200 m² Grundstücksfläche**.

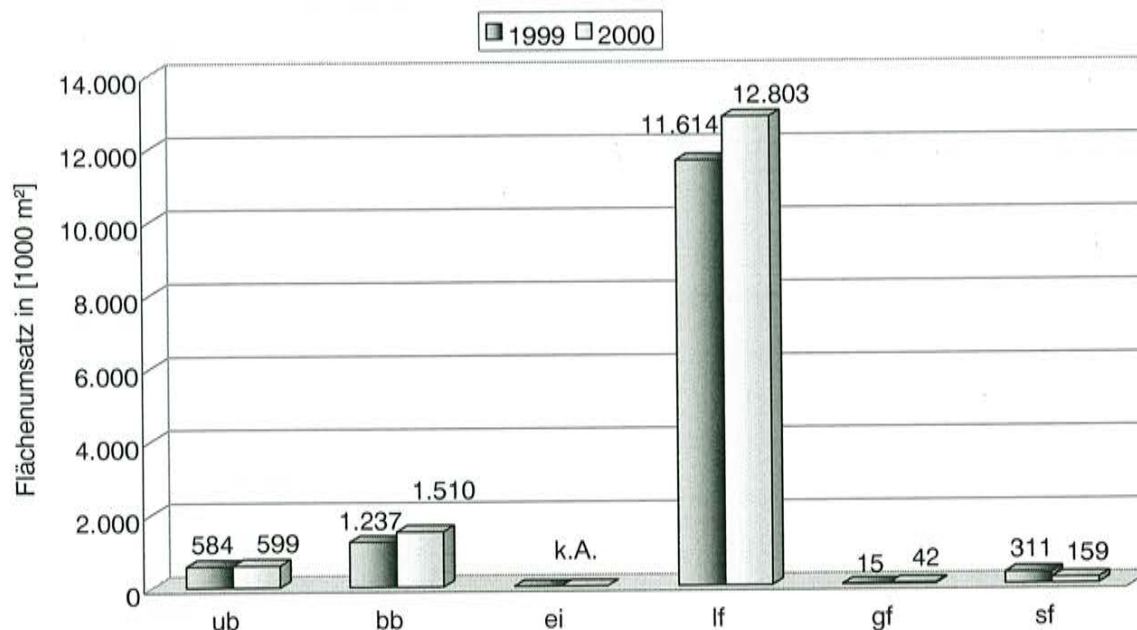
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung von 9,8 %.

Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr 2000 (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die nachfolgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	599,2	4,0	584,2	2,6	↗
Bebaute Grundstücke	1.510,0	10,0	1.236,5	22,1	↗
Eigentumswohnungen	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
Land- und Forstwirtschaft	12.802,7	84,7	11.614,2	10,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	41,6	0,3	15,3	172,3	↗
Sonstige Flächen	158,8	1,1	311,3	-49,0	↘
Summe / Veränderung	15.112,2	100	13.761,4	9,8	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Zunahme bei dem Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* geprägt. Deutliche Umsatzrückgänge mit ca. 49,0 % sind dagegen bei den Kauffällen für *sonstige Flächen* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

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

99,2 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Somit musste ein Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 8,2 % verzeichnet werden.

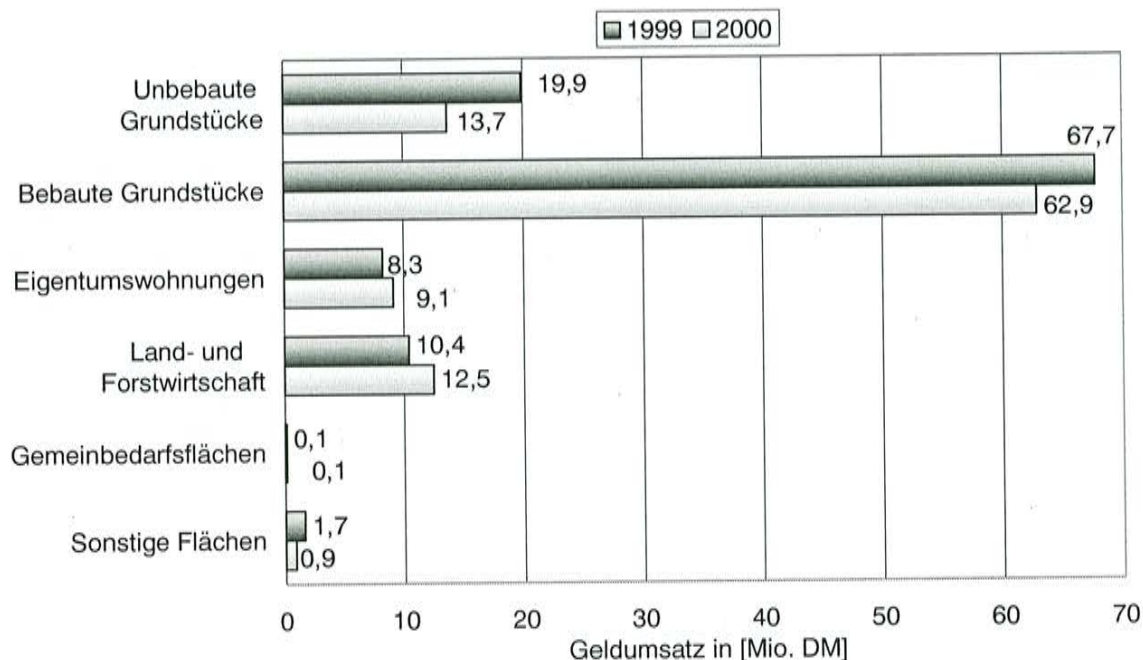
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	13,69	13,8	19,86	-31,1	↘
Bebaute Grundstücke	62,87	63,4	67,70	-7,1	↘
Eigentumswohnungen	9,15	9,2	8,25	10,9	↗
Land- und Forstwirtschaft	12,48	12,6	10,39	20,1	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,13	0,1	0,13	-0,9	↘
Sonstige Flächen	0,88	0,9	1,66	-46,8	↘
Summe / Veränderung	99,20	100	108,01	-8,2	↘

Zur besseren Veranschaulichung sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2000 in der folgenden Grafik nochmals dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 erwartungsgemäß bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Dennoch war ein deutlicher Umsatzrückgang von ca. 7,1 % gegenüber dem Vorjahr zu registrieren. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt deshalb nur noch 63,4 %.

Eine deutliche Umsatzzunahme wurde dagegen im Berichtsjahr 2000 bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* festgestellt. Diesem Teilmarkt kommt aber dennoch mit 12,6 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu.

Bei dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke*, der 13,8 % des Gesamtumsatzes ausmacht, ist ebenfalls eine fallende Tendenz zu verzeichnen.

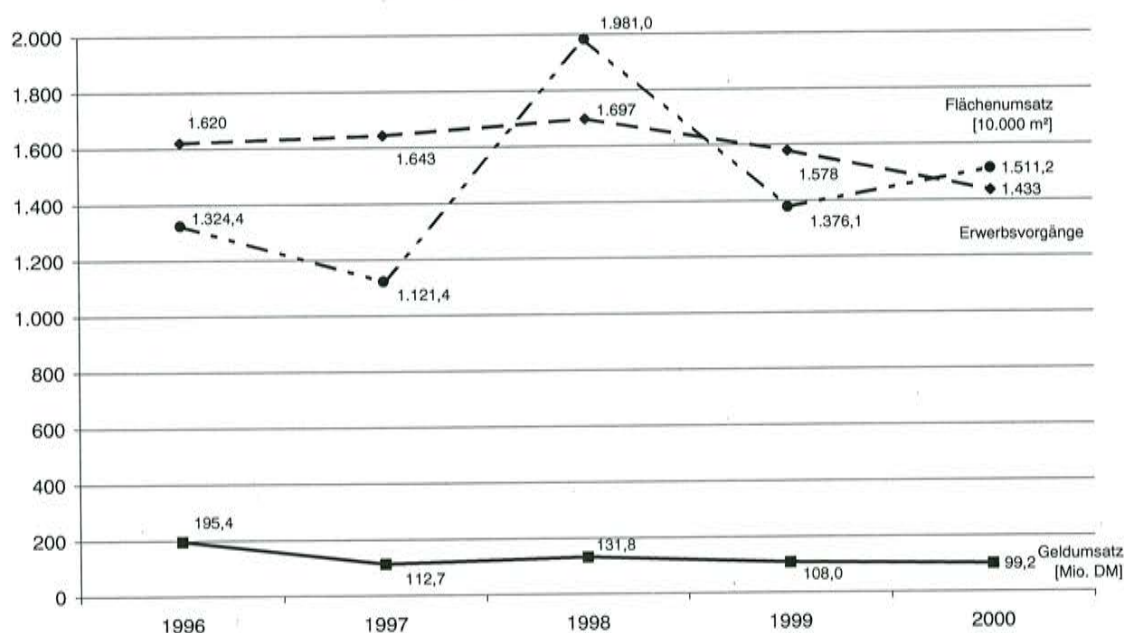
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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

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

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.620	1.643	1.697	1.578	1.433
Veränderung zum Vorjahr [%]		1,4	3,3	-7,0	-9,2
Flächenumsatz [10.000 m²]	1.324,4	1.121,4	1.981,0	1.376,1	1.511,2
Veränderung zum Vorjahr [%]			76,6	-30,5	9,8
Geldumsatz [Mio. DM]	195,4	112,7	131,8	108,0	99,2
Veränderung zum Vorjahr [%]		-42,3	17,0	-18,1	-8,2

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die zeitliche Entwicklung des Gesamtmarktes in dem Zeitraum der Jahre 1996 bis 2000 bietet einen Überblick über das relativ gleichbleibende Kaufverhalten im Landkreis Sömmerda. Ausschlaggebend für die leicht rückläufige Tendenz sind zum einen die anhaltende Diskussion über Leerstände im Mietwohnbereich und zum anderen perspektivische Bevölkerungsprognosen, die die Nachfrage für den Bereich Geschossbau negativ beeinflussen. Durch Baulandmobilisierung und Ausweisung von Baugebieten konnte der Markt im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser gesättigt werden. Unter anderem wirken sich auch die begrenzten Förderprogramme dämpfend aus, die bei den häufig finanzschwächeren Bauinteressenten im Osten Deutschlands zu einem gewissen Nachfragerückgang geführt haben.

Die kurzzeitige Erhöhung des Flächenumsatzes im Jahr 1998 ist auf die temporär erhöhte Zahl von Erbbaurechtsverträgen in Verbindung mit Kirchenland in einem Baugebiet zurückzuführen.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

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

3.1 Unbebaute Grundstücke

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

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

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

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	71	4	51	42	168
Geschäftliche Nutzung	1	0	1	1	3
Gewerbliche Nutzung	13	0	18	13	44
Sonstige Nutzung	14	1	13	66	94
Summe	99	5	83	122	309
Anteil [%]	32,0	1,6	26,9	39,5	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	141	1	9	17	168
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	2	3
Gewerbliche Nutzung	16	0	3	25	44
Sonstige Nutzung	78	0	6	10	94
Summe	236	1	18	54	309
Anteil [%]	76,4	0,3	5,8	17,5	100

Im Jahr 2000 prägten wie schon im Vorjahr die sonstigen Marktteilnehmer (z. B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) als Veräußerer mit einem Anteil von 39,5 % und die natürlichen Personen als Hauptwerber mit 76,4 % das Marktgeschehen wesentlich.

Neben dem Hauptveräußerer - die sonstigen Marktteilnehmer (39,5 %) - sowie der Gruppe der natürlichen Personen (32,0 %), traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 26,9 % am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam danach nur eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

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

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	162	4	0	0	2	168	54,4
Geschäftliche Nutzung	3	0	0	0	0	3	1,0
Gewerbliche Nutzung	44	0	0	0	0	44	14,2
Sonstige Nutzung	92	1	0	0	1	94	30,4
Summe	301	5	0	0	3	309	100
Anteil [%]	97,4	1,6	0,0	0,0	1,0	100	

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke wechselte durch Kauf - mit einem Anteil von 97,4 % - den Eigentümer.

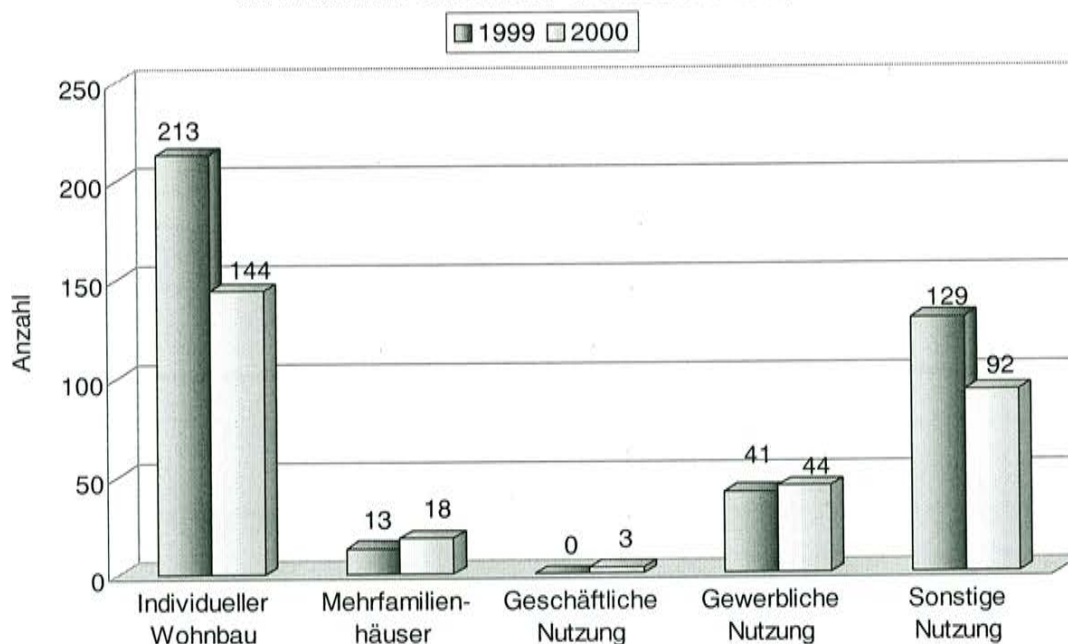
Die Verteilungen und die Veränderungen der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	144	47,8	213	-32,4	↘
Mehrfamilienhäuser	18	6,0	13	38,5	↗
Geschäftliche Nutzung	3	1,0	0	k.A.	↗
Gewerbliche Nutzung	44	14,6	41	7,3	↗
Sonstige Nutzung	92	30,6	129	-28,7	↘
Summe / Veränderung	301	100	396	-24,0	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebaute Grundstücke 1999/2000



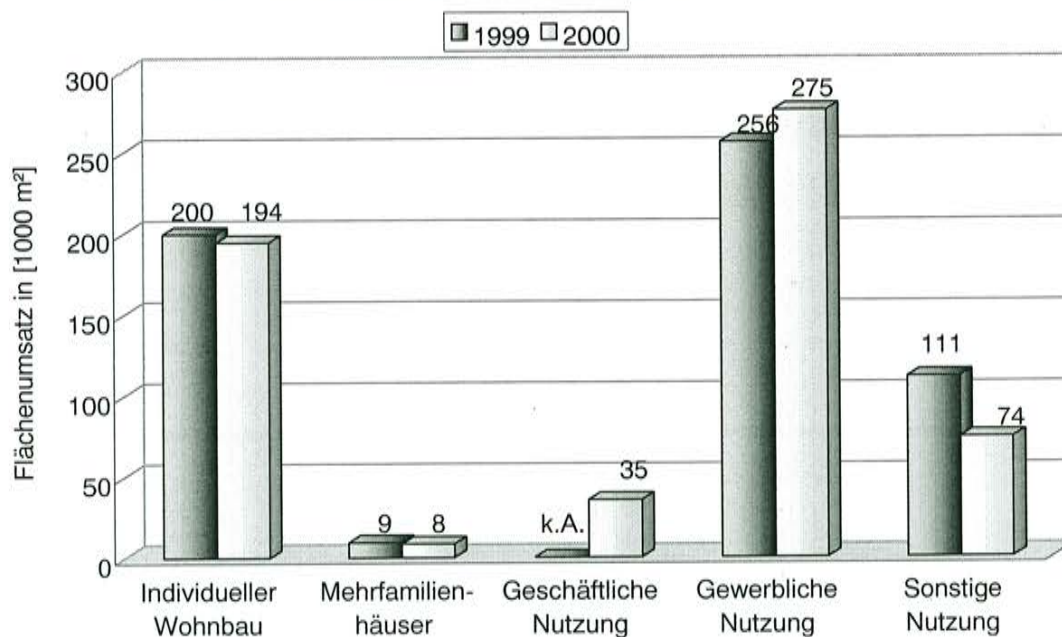
Der Marktanteil bei *unbebauten Grundstücken* hat sich gegenüber 1999 insofern verändert, als dass sich der individuelle Wohnbau zwar als wichtigster Teilmarkt behauptet hat, aber sich die Anzahl der Kauffälle um fast ein Drittel verringert hat. Auch die Zahl der Kauffälle bei *unbebauten Grundstücken* für den Wohnbau ist sowohl für den individuellen Wohnbau als auch für die sonstige Nutzung spürbar zurückgegangen. Dagegen hat sich die Zahl der geplanten Mehrfamilienhäuser sichtbar erhöht.

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 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	194,4	33,1	199,5	-2,6	↘
Mehrfamilienhäuser	8,5	1,4	9,4	-9,9	↘
Geschäftliche Nutzung	35,4	6,0	k.A.	k.A.	
Gewerbliche Nutzung	275,3	46,9	255,8	7,6	↗
Sonstige Nutzung	73,8	12,6	111,1	-33,6	↘
Summe / Veränderung	587,4	100	575,8	2,0	↗

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



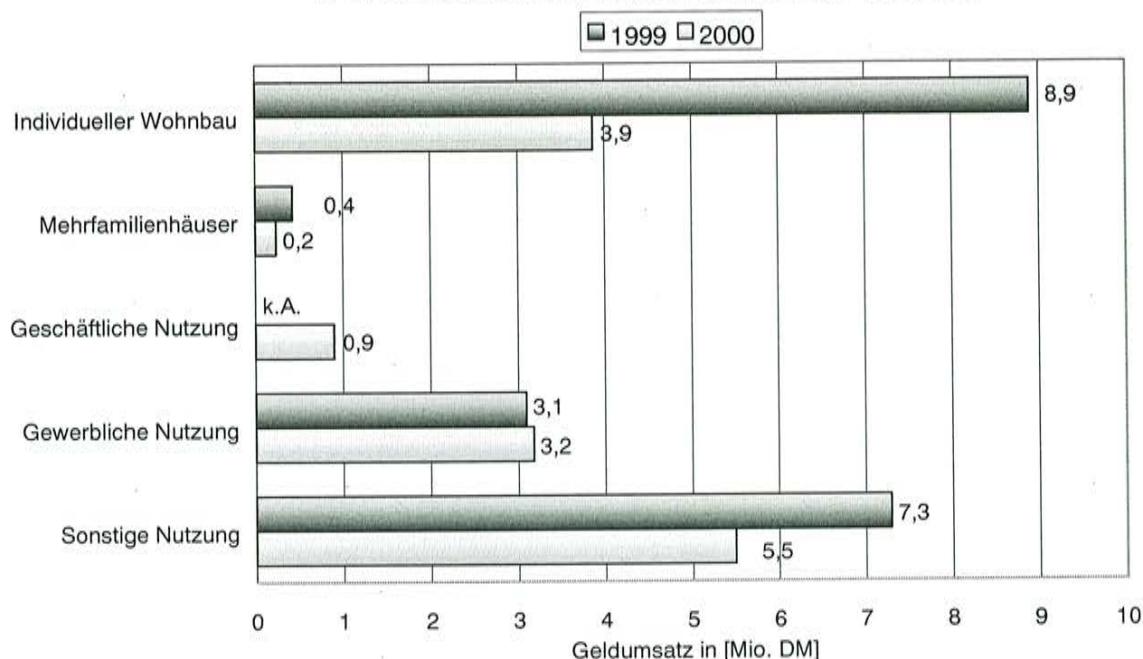
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 um 2 % gestiegen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei gewerblich nutzbaren Flächen wuchs um 7,6 %. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau sank dagegen um 2,6 % und erreichte einen Anteil von 33,1 % am Gesamtumsatz.

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

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	3,87	28,3	8,89	-56,5	↘
Mehrfamilienhäuser	0,24	1,7	0,42	-43,8	↘
Geschäftliche Nutzung	0,90	6,6	k.A.	k.A.	
Gewerbliche Nutzung	3,17	23,2	3,09	2,7	↗
Sonstige Nutzung	5,50	40,2	7,29	-24,6	↘
Summe / Veränderung	13,68	100	19,69	-30,6	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



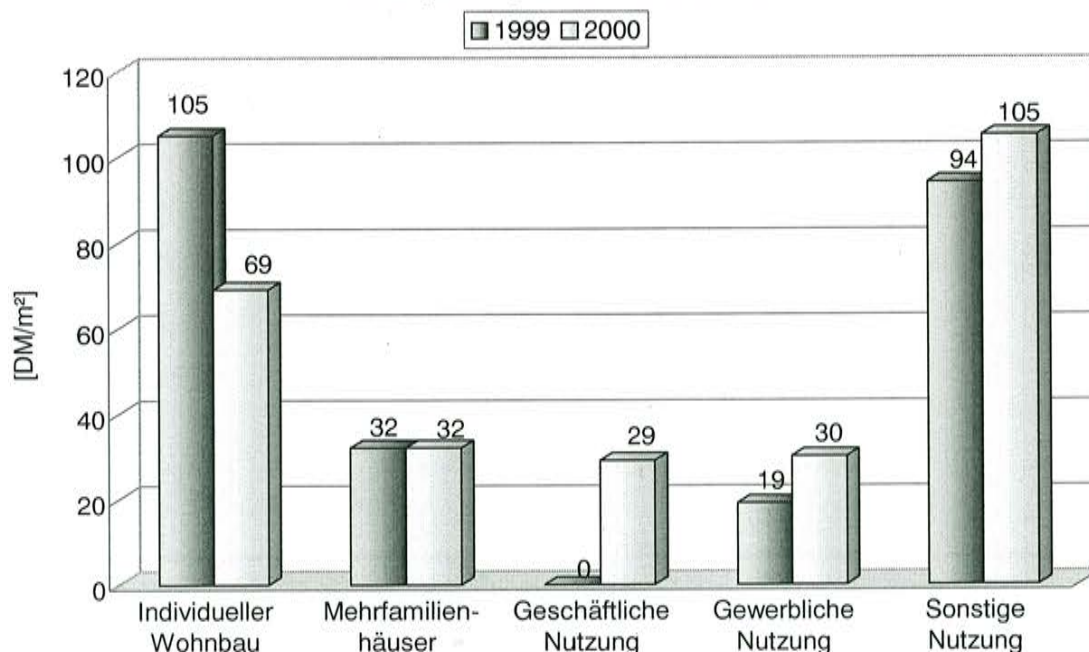
Der Geldumsatz ist trotz des geringfügig gestiegenen Flächenumsatzes deutlich zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken für den Wohnbau musste ein spürbarer Umsatzrückgang festgestellt werden. Im Landkreis Sömmerda stellt dabei die sonstige Nutzung den stärksten Bereich am Geldumsatz neben der Grundstücksart individueller Wohnbau dar. Den drittgrößten Anteil hat die gewerbliche Nutzung. Der relativ hohe Anteil der sonstigen Nutzung ergibt sich aus der Tatsache, dass neben den Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten bzw. der Garagen- und Stellplatznutzung auch Baugrundstücke allgemeiner Art und Wohnbaugrundstücke in dieser Rubrik erfasst werden.

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

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

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	61	105	-41,9	1.051	757	38,8	69	105	-34,3
Mehrfamilienhäuser	6	8	-25,0	620	560	10,7	32	32	0,0
Geschäftliche Nutzung	3	0	k.A.	11.798	k.A.	k.A.	29	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	11	17	-35,3	6.957	4.333	60,6	30	19	57,9
Sonstige Nutzung	69	74	-6,8	750	778	-3,7	105	94	11,7
Summe / Änderung	150	204	-26,5						

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

Das Preisniveau in den neuerschlossenen Wohnbaugebieten ist gleichbleibend aber in der Anzahl stark rückläufig. Da der prozentuale Anteil an der Lückenbebauung in den Ortslagen in Folge dieser Entwicklung zugenommen hat, liegen die Quadratmeterpreise im Berichtsjahr beim individuellen Wohnbau ca. um ein Drittel niedriger als im Vorjahr. Bei der sonstigen Nutzung ist eine Steigerung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m ²]			Ø Preis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	3	9	-66,7	1.138	763	49,1	36	54	-33,3
Mehrfamilienhäuser	0	0	0,0	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	1	4	-75,0	33.072	12.122	172,8	11	8	37,5
Sonstige Nutzung	1	3	-66,7	472	549	-14,0	80	58	37,9
Summe / Veränderung	5	16	-68,8						

Die äußerst geringe Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle lässt erkennen, dass im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts nur noch vereinzelt baureifes Land, bei dem noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, veräußert wird.

Die derzeit komplizierte Situation auf dem Immobilienmarkt dokumentiert einerseits den Rückgang der Kauffälle von neun auf drei und andererseits das Absinken der Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige und erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke im individuellen Wohnbau vom Vorjahr mit 54 DM/m² auf im Berichtsjahr von 36 DM/m² ohne Erschließungsbeiträge.

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)

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	153	0	0	9	18	180	41,3
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	119	0	0	5	6	130	29,8
Mehrfamilienhäuser	7	0	0	0	1	8	1,8
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,2
Wochenend- u. Ferienhäuser	7	0	0	0	0	7	1,6
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	0	0	0	1	17	3,9
Sonstige	83	3	0	3	4	93	21,3
Summe	386	3	0	17	30	436	100
Anteil [%]	88,5	0,7	0,0	3,9	6,9	100	

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

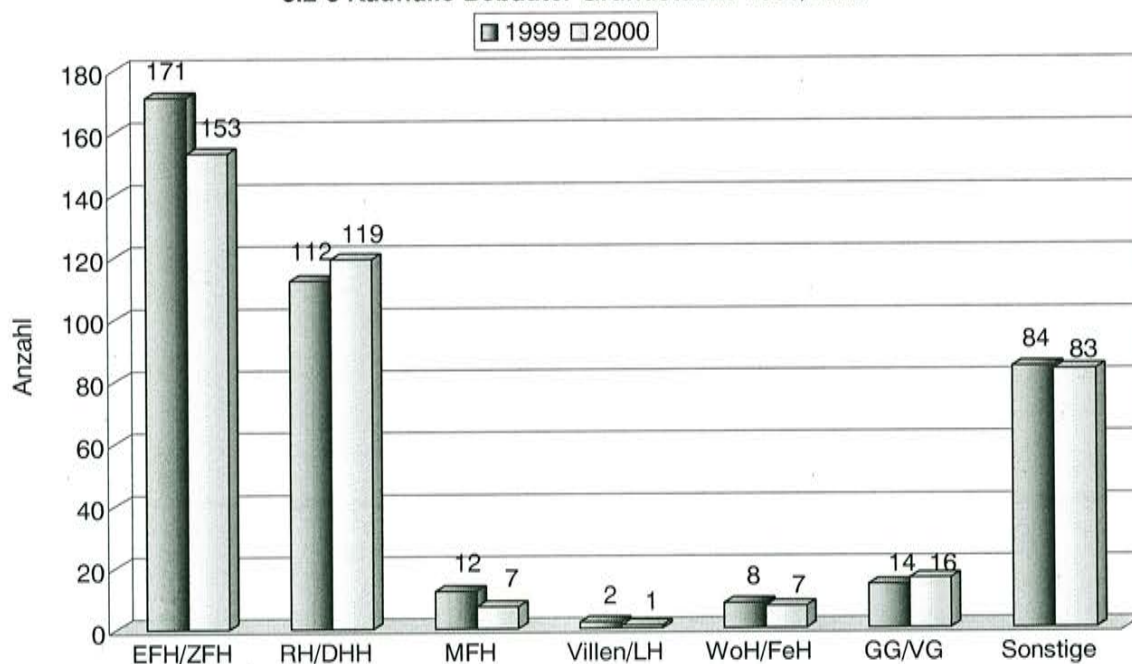
Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit neun im Berichtsjahr 2000 gegenüber vier im Jahr 1999 um mehr als das Doppelte zu.

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

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	153	39,6	171	-10,5	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	119	30,8	112	6,3	↗
Mehrfamilienhäuser	7	1,8	12	-41,7	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,3	2	-50,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	7	1,8	8	-12,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	4,1	14	14,3	↗
Sonstige	83	21,5	84	-1,2	↘
Summe / Veränderung	386	100	403	-4,2	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000



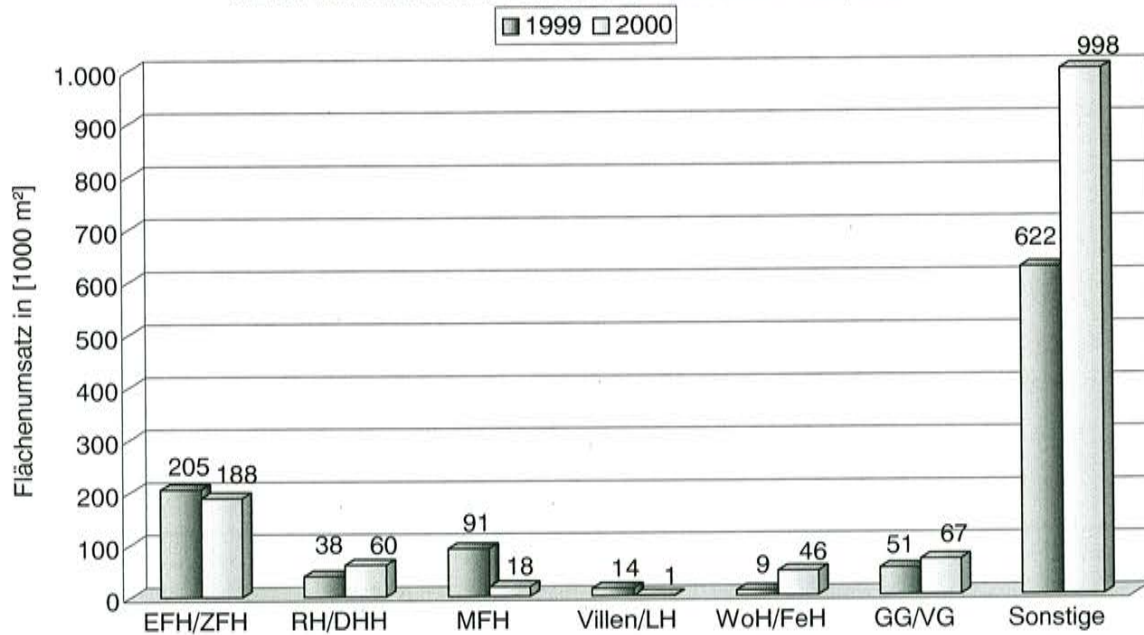
Während bei der Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Rückgang der Kauffälle registriert wurde, hat dagegen die Anzahl der Verkäufe von Reihen- und Doppelhaushälften zugenommen.

Aus den weiteren Tabellen ist ersichtlich, dass bei einigen Gebäudearten Umsatzrückgänge, bei anderen auch Umsatzsteigerungen zu verzeichnen sind. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 bei *bebauten Grundstücken* um 33,6 % spürbar gestiegen, während der Geldumsatz um 9,4 % leicht 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	188,2	13,7	205,2	-8,3 ↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	60,0	4,4	38,4	56,2 ↗
Mehrfamilienhäuser	18,4	1,3	91,1	-79,8 ↘
Villen u. Landhäuser	0,6	0,0	13,7	-95,8 ↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	45,8	3,3	9,2	399,2 ↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	67,3	4,9	51,4	31,0 ↗
Sonstige	997,7	72,4	622,1	60,4 ↗
Summe / Veränderung	1.378,0	100	1.031,1	33,6 ↗

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000

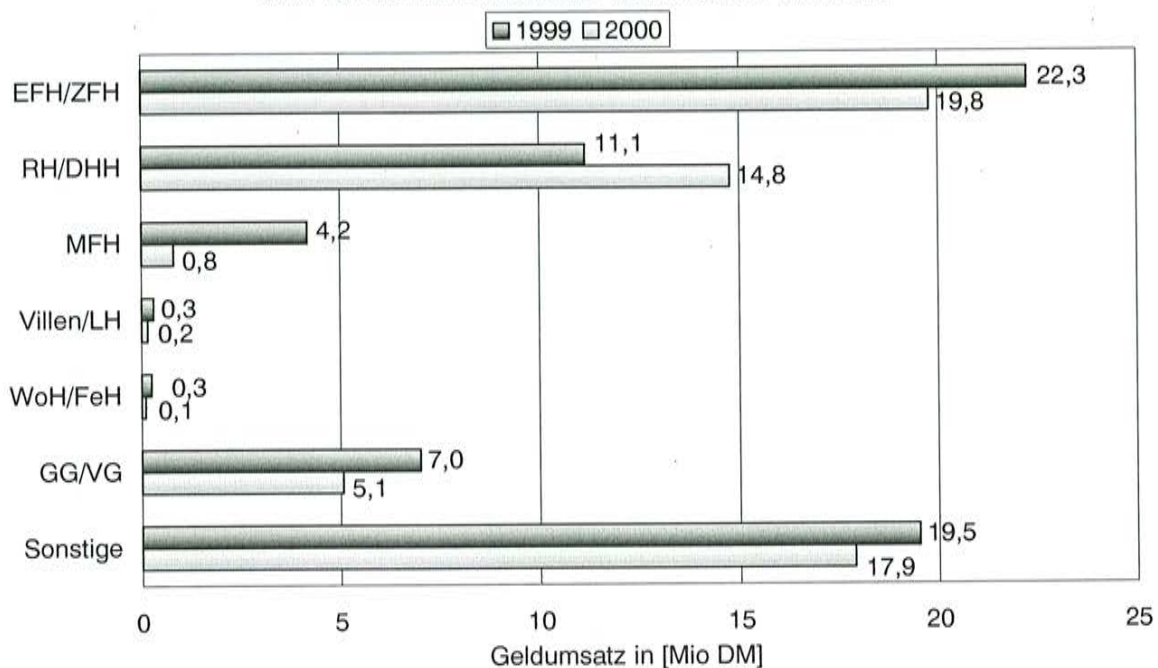


Neben der sonstigen Gebäudeart, die mit einem Flächenumsatz von 72,4 % marktführend ist, sind auch die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit 13,7 % Flächenumsatz marktbestimmend.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	19,78	33,8	22,26	-11,1	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	14,76	25,2	11,14	32,5	↗
Mehrfamilienhäuser	0,82	1,4	4,19	-80,4	↘
Villen u. Landhäuser	0,16	0,3	0,31	-48,7	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,11	0,2	0,26	-58,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	5,07	8,7	7,00	-27,6	↘
Sonstige	17,87	30,5	19,50	-8,4	↘
Summe / Veränderung	58,57	100	64,67	-9,4	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



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

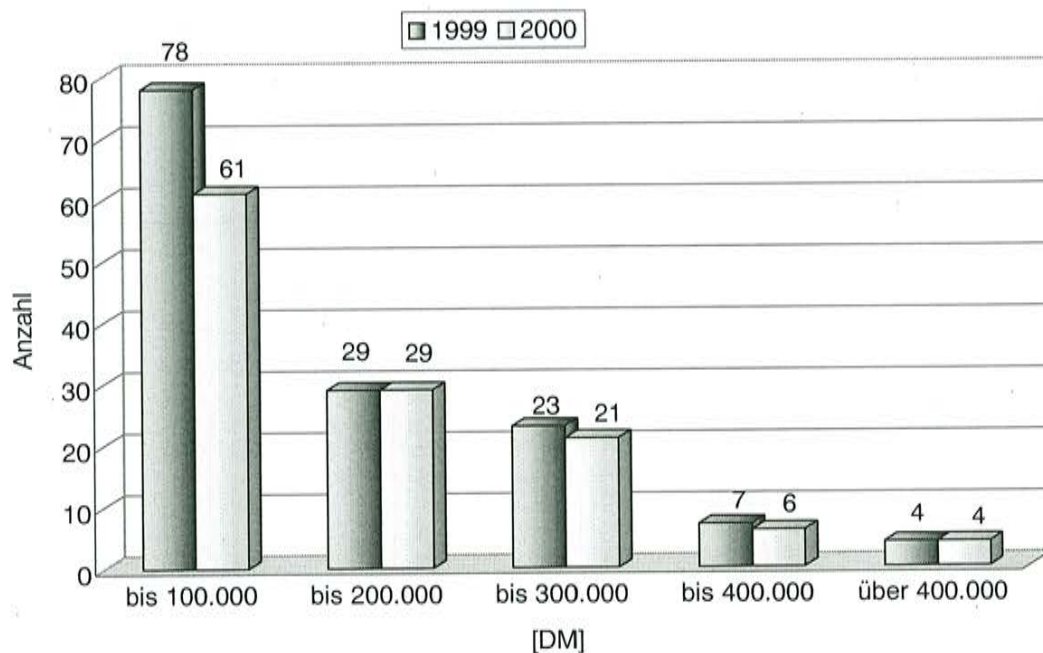
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	32	58,2	46	1.324	113.687	-2,8 ↘
1950 - 1990	17	30,9	17	630	180.694	34,3 ↗
nach 1990	6	10,9	12	777	306.166	-8,6 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	55	100	75	1.050	155.396	-0,3 ↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	61	50,4	78	1.880	47.707	-1,9 ↘
bis 200.000 DM	29	24,0	29	843	151.175	2,8 ↗
bis 300.000 DM	21	17,4	23	794	246.888	-1,6 ↘
bis 400.000 DM	6	5,0	7	691	342.833	4,3 ↗
über 400.000 DM	4	3,3	4	1.261	497.500	-4,2 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	121	100	141	1.364	136.577	5,8 ↗

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



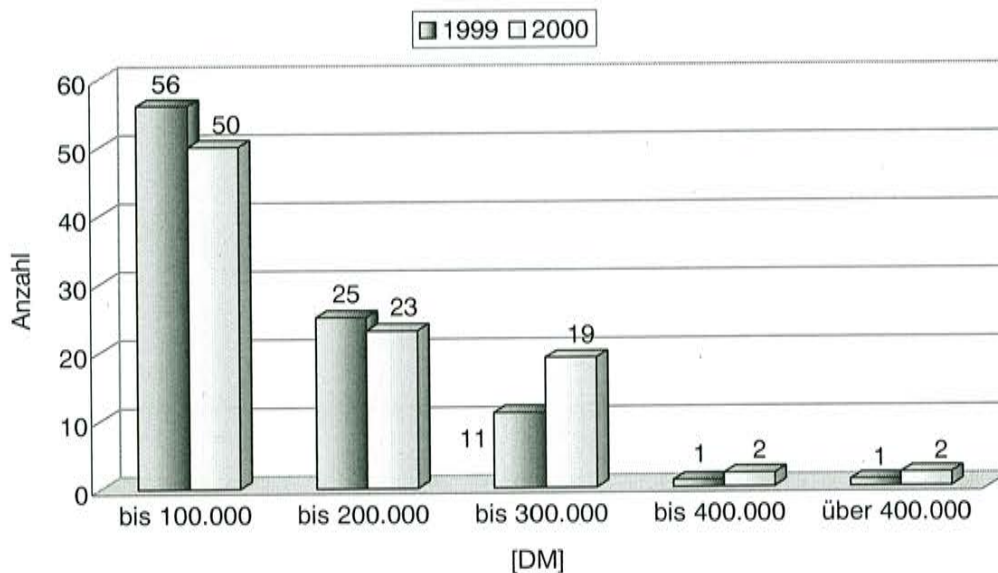
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht mit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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	50	52,1	56	431	47.038	-3,4 ↘
bis 200.000 DM	23	24,0	25	452	146.549	-4,1 ↘
bis 300.000 DM	19	19,8	11	748	255.026	4,2 ↗
bis 400.000 DM	2	2,1	1	338	339.000	-5,8 ↘
über 400.000 DM	2	2,1	1	1.339	611.000	30,0 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	96	100	94	516	129.875	21,2 ↗

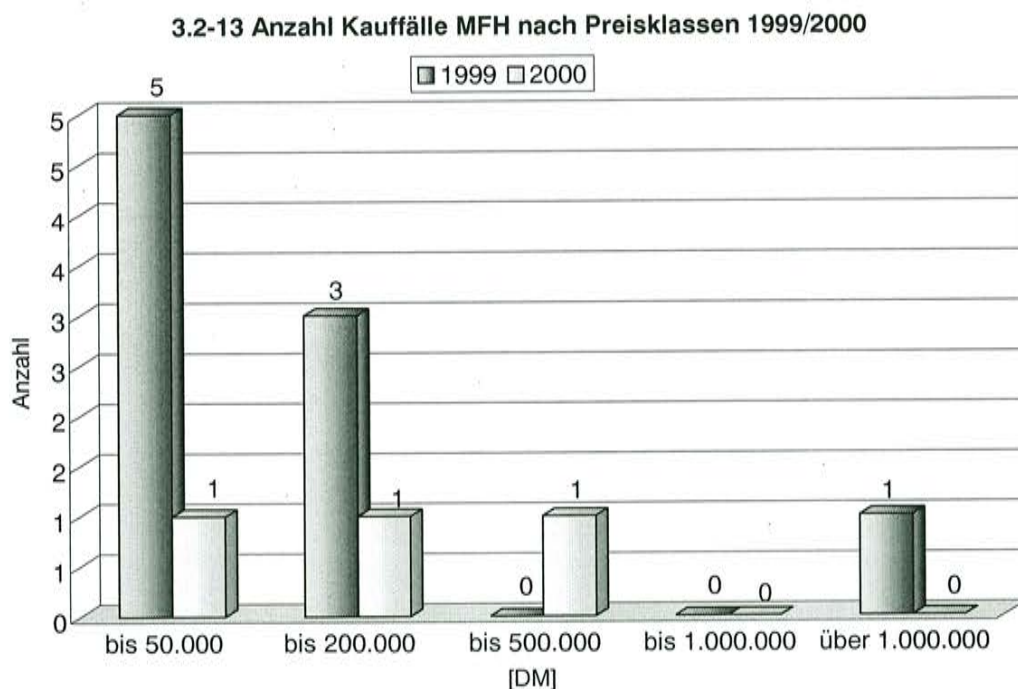
Wie aus obiger Tabelle ersichtlich, werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften über 300.000 DM kaum gehandelt. Dagegen machen Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften „bis 100.000 DM“ mit 52,1 % den Hauptanteil an der Gesamtheit der Kauffälle aus. Ansonsten sind bis auf temporäre Entwicklungen kaum Bewegungen am Markt festzustellen.

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



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

Insgesamt ist einzuschätzen, dass nur eine geringe Anzahl von Mehrfamilienhäusern veräußert wurde.



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

3.2-14 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	1	2	570	160.000	2,7	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	5	8	9.019	14.600	-55,1	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	14	11	2.577	313.674	26,1	↗

3.3 Eigentumswohnungen

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

Mit einer Anzahl von 40 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahre 1999 waren es 60 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen spürbaren Rückgang aus. Die durchschnittliche Wohnfläche erhöhte sich von 68 m² (1999) auf 98 m² im Berichtsjahr 2000. Ebenfalls gestiegen ist der Kaufpreis pro m² Wohnfläche von 1.400 DM/m² auf 1.600 DM/m². Diese Erhöhung der Wohnfläche um 44,1 % und die Erhöhung des Kaufpreises pro m² Wohnfläche um 14,2 % weist darauf hin, dass in zunehmendem Maße vor allem sanierter und flächenmäßig größerer Eigentumswohnraum veräußert wird.

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

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

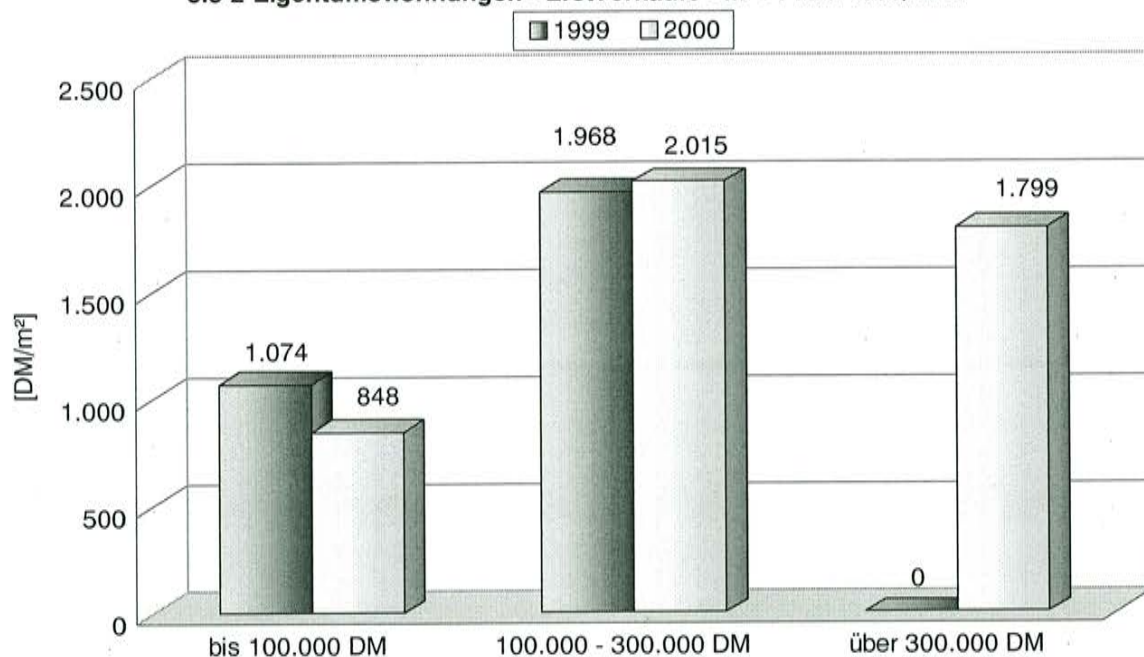
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	15	40	-62,5 ↓	67	61	9,8 ↗	848	1.074	-21,0 ↓
Weiterverkäufe	7	2	250,0 ↗	64	60	6,7 ↗	1.189	1.337	-11,1 ↓
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	23	20	15,0 ↗	96	81	18,5 ↗	2.015	1.337	50,7 ↗
Weiterverkäufe	4	4	0,0 →	81	92	-12,0 ↓	1.574	1.652	-4,7 ↓
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	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	38	60	-36,7 ↓	98	68	44,1 ↗	1.567	1.372	14,2 ↗
Weiterverkäufe	11	6	83,3 ↗	70	81	-13,6 ↓	1.329	1.547	-14,1 ↓

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

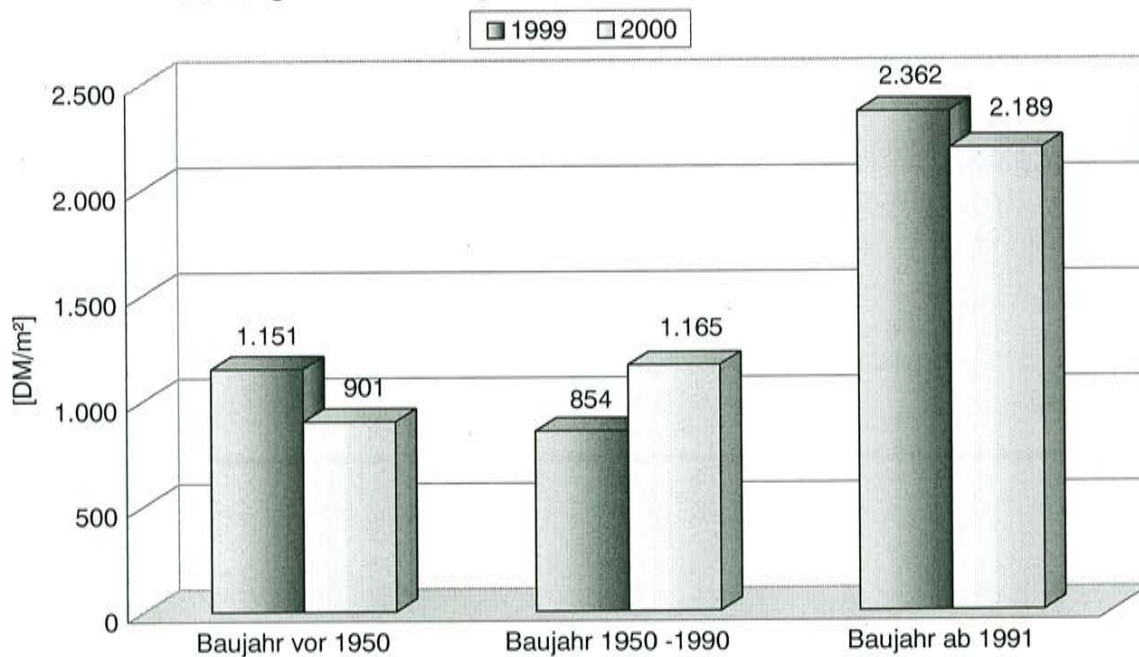
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			ø Wohnfläche [m ²]			ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	4	12	-66,7 ⬇	59	76	-22,4 ⬇	901	1.151	-21,7 ⬇
Weiterverkäufe	4	1	300,0 ⬆	65	49	32,7 ⬆	1.256	1.632	-23,0 ⬇
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	14	22	-36,4 ⬇	75	63	19,0 ⬆	1.165	854	36,4 ⬆
Weiterverkäufe	5	3	66,7 ⬆	66	100	-34,0 ⬇	1.366	1.251	9,2 ⬆
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	7	2	250,0 ⬆	96	70	37,1 ⬆	2.189	2.362	-7,3 ⬇
Weiterverkäufe	1	2	-50,0 ⬇	80	70	14,3 ⬆	1.312	1.948	-32,6 ⬇
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	25	36	-30,6 ⬇	78	68	14,7 ⬆	1.410	1.037	36,0 ⬆
Weiterverkäufe	10	6	66,7 ⬆	67	81	-17,3 ⬇	1.316	1.547	-14,9 ⬇

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



Die vorhergegangenen Tabellen und Diagramme geben eine Aussage über das Kaufverhalten und spiegeln das Preisniveau des Teilmarktes *Eigentumswohnungen* wieder. Im Vergleich zum Jahre 1999 kann man ein relativ gleichbleibendes Niveau des Ø-Kaufpreises erkennen.

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	428	7	0	0	0	11	446	85,0
Grünland	18	1	0	0	0	0	19	3,6
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	8	0	0	0	0	0	8	1,5
Sonstige	49	0	0	0	0	3	52	9,9
Summe	503	8	0	0	0	14	525	100
Anteil [%]	95,8	1,5	0,0	0,0	0,0	2,7	100	

Mit einem Anteil von 95,8 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Wie im Vorjahr fanden auch im Berichtsjahr keine Zwangsversteigerungen von Land- und Forstwirtschaftsflächen statt.

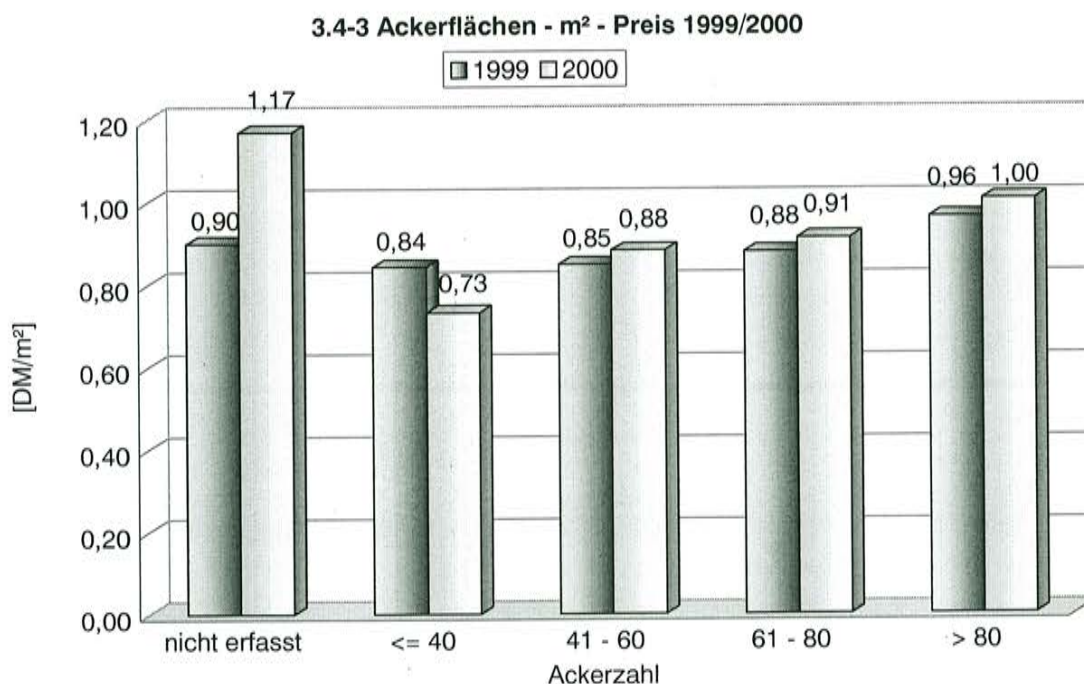
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland oder Waldflächen im Berichtsjahr 2000 veräußert wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer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

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	10	1	900,0 ↗	57,5	4,6	1.161,6 ↗	1,17	0,90	30,0 ↗
<= 40	7	7	0,0 →	16,0	17,5	-8,4 ↘	0,73	0,84	-13,2 ↘
41 - 60	143	124	15,3 ↗	22,3	21,6	2,9 ↗	0,88	0,85	4,0 ↗
61 - 80	161	152	5,9 ↗	32,3	22,9	41,4 ↗	0,91	0,88	3,7 ↗
> 80	39	43	-9,3 ↘	20,6	27,2	-24,0 ↘	1,00	0,96	4,4 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	360	327	10,1 ↗	27,5	22,8	20,4 ↗	0,91	0,88	4,1 ↗

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.



Wie aus dem Diagramm ersichtlich, steigt mit zunehmender Ackerzahl der gezahlte Ackerlandpreis. Insgesamt stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % und lag im Berichtsjahr 2000 durchschnittlich bei 0,91 DM/m².

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

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	1	5	-80,0 ⬇	1,5	9,3	-84,1 ⬇	1,0	0,7	33,5 ↗
<= 40	3	1	200,0 ↗	14,6	5,1	187,6 ↗	0,9	0,8	18,9 ↗
> 40	9	18	-50,0 ⬇	12,1	11,2	7,4 ↗	0,9	1,0	-8,1 ⬇
Summe / Mittelwert Veränderung	13	24	-45,8 ⬇	11,9	10,6	12,1 ↗	0,9	1,0	-1,0 ⬇

Das Preisniveau für Grünland lag im Berichtsjahr 2000 bei 0,90 DM/m² und lag damit geringfügig niedriger im Vergleich zum Vorjahr.

Ein Markt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr 2000 für das Gebiet des Landkreises Sömmerda nicht heraus.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**

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

- **Öffentliche Grünflächen**

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

- **Baugrundstücke 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 als der genannten Grundstücksarten zugeordnet werden können.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	16	15	6,7 ↗	4	1.171	227	14
Öffentliche Grünflächen	1	1	0,0 →	6.341	6.341	6.341	1
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	1	1	0,0 →	3.246	3.246	3.246	1
Sonstige	1	0	k.A. ↗	27.403	27.403	27.403	3
Summe / Mittelwert Veränderung	19	17	11,8 ↗	4	27.403	2.138	12

Anhand der Tabelle ist ein leichter Anstieg (11,8 %) der Veräußerung von Gemeinbedarfsflächen zu erkennen.

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten dabei wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen.

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt *sonstige Flächen* nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 1,4 % am Gesamtflächenumsatz und mit 1,0 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.

3.6 Sonstige Flächen

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

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**
Grundstücke mit Wasserflächen wie z. B. Flüsse, Seen, Teiche, Gräben, Altwasser sowie als Sümpfe und nichtschiffbare Kanäle
- **Private Grünflächen**
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen
- **Sonstige Flächen**
Beinhaltet alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

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

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	8	15	-46,7 ↓	2.720	20.257	11.519	5
Wasserflächen	2	3	-33,3 ↓	170	2.750	1.460	k.A.
Private Grünflächen	32	37	-13,5 ↓	187	9.138	1.189	3
Sonstige	2	1	100,0 ↑	105	1.190	647	26
Summe / Mittelwert Veränderung	44	56	-21,4 ↓	105	20.257	3.054	4