

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

Grundstücks- marktbericht

2002

**für den Bereich des Landkreises
Sömmerda**

Impressum

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

Geschäftsstelle beim Katasteramt Sömmerda

Bahnhofstraße 21a, 99610 Sömmerda

Telefon: 03634/ 693560, 693561

Fax: 03634/ 693519

E-Mail: Sömmerda.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 08.00 – 12.00 Uhr

Mo, Do 13.00 – 15.30 Uhr

Di 13.00 – 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
1.4 Angaben zum Landkreis Sömmerda	10
1.4.1 Regionaldaten	10
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	14
2.1 Vorbemerkungen	14
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.3 Flächenumsatz	18
2.4 Geldumsatz	19
2.5 Zeitliche Entwicklungen	21
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	22
3.1 Unbebaute Grundstücke	22
3.2 Bebaute Grundstücke	28
3.3 Eigentumswohnungen	34
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
3.5 Gemeinbedarfsflächen	40
3.6 Sonstige Flächen	41

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 nach dem zweiten Weltkrieg der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden in den Neuen Bundesländern 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 nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Erschwerend kam hinzu, dass viele Bürger den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen nicht einschätzen konnten.

Aus den genannten Gründen sowie in deren Folge zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen war und 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 2002 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 und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Sömmerda, Erfurt und Artern erstellt. Ab dem 1. Januar 2004 gibt es nur einen Gutachterausschuss für den Landkreis Sömmerda. Im vorliegenden Marktbericht konnten nur die Erwerbsvorgänge aus den Vorjahren in die Auswertung einbezogen werden, die bis zum 19.05.2003 in der Kaufpreissammlung erfasst worden sind.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- das 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
- die 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 5 Jahren bestellt. Sie verfügen auf Grund 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 für die Erfüllung ihrer Aufgaben 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 und sonstigen Wertermittlungen
- 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 (beispielsweise den Notaren) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Dies gilt entsprechend für:

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

Dieses gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die vorliegenden 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 wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Seit 1996 wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* die digitale Erfassung der Verträge gewährleistet.

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

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

1.3.4 Bodenrichtwerte

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

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

- bebauten Land,

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

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des zuständigen 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 topografischen 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 in EUR/m² und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z. B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Buttstädt

Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jeder Bürger 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 einzelnen 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 erstat-

ten. 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.

Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und anderer Vermögensnachteile auch Gutachten nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sowie Gutachten über Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB erstellen.

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 bebaute und unbebaute Grundstücke betragen nach Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVw-KostOGaa) nach der letzten Änderung bei einem Verkehrswert

für unbebaute Grundstücke:

bis zu 25.000 EUR	3,4 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 250 EUR
über 25.000 bis zu 125.000 EUR	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 260 EUR.

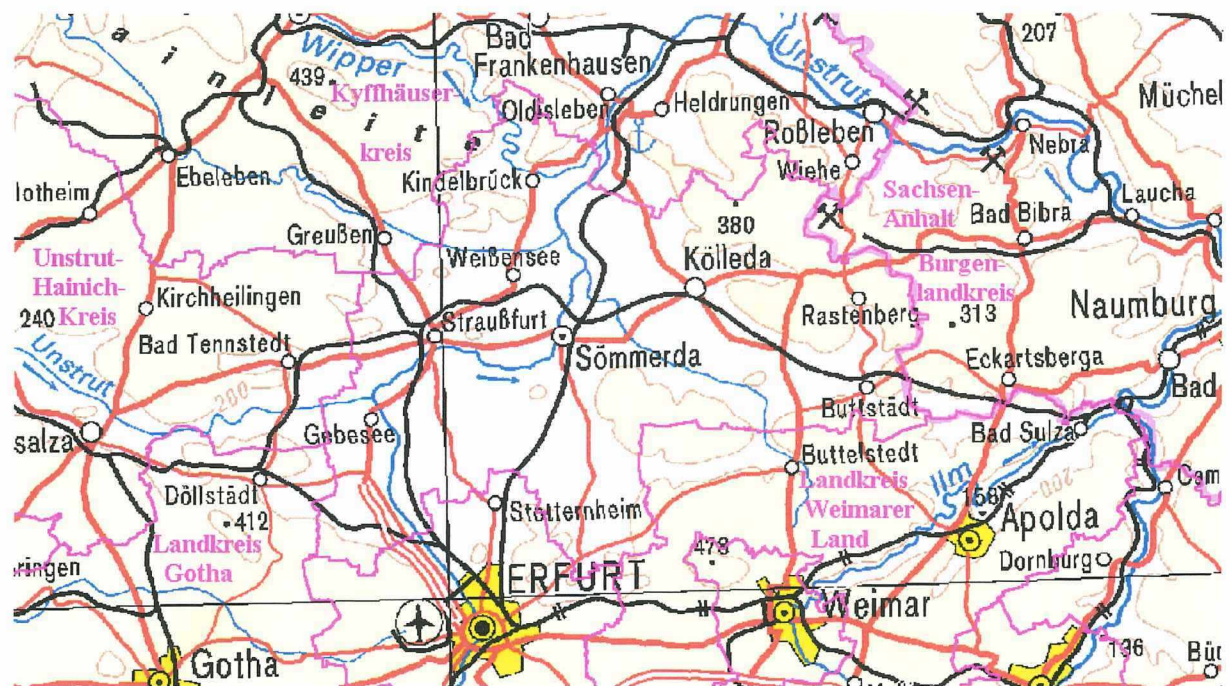
für bebaute Grundstücke:

bis zu 125.000 EUR	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 300 EUR
über 125.000 bis zu 250.000 EUR	3,4 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 375 EUR.

1.4 Angaben zum Landkreis Sömmerda

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Landkreises Sömmerda fällt zum großen Teil in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Sömmerda, darüber hinaus auch in den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt und zum geringen Teil (für die Gemarkungen Kannawurf und Bilzingsleben) in den Amtsbezirk des Katasteramtes Artern.



Ausschnitt aus der topografischen Übersichtskarte 1 : 250 000

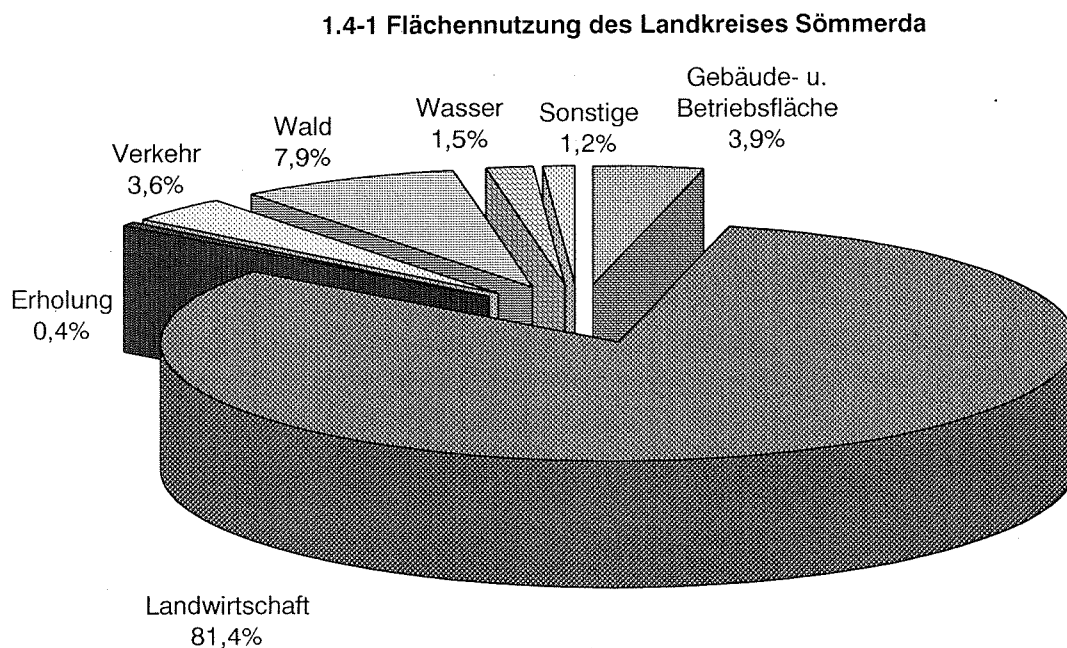
Das Territorium des Landkreises Sömmerda liegt im Gebiet der mittleren Unstrut im nordöstlichen Teil des Thüringer Beckens und erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der Finne bis zum Unstrutstau bei Straußfurt und in Nord-Süd-Richtung von den Ausläufern der Hainleite bei Bilzingsleben bis zur Landeshauptstadt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

Die Verkehrsanschließung hat sich mit der teilweisen Fertigstellung der Autobahn A 71 von Schweinfurt nach Sangerhausen – Obereröblingen 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 Nord-Süd-Verbindung von Erfurt nach Bad Langensalza, Nordhausen und Sangerhausen/Magdeburg sowie die Ost-West-Verbindung von Naumburg nach Bad Langensalza. Für den Luftverkehr besteht der Verkehrslandeplatz Sömmerda/Dermsdorf sowie eine gute Verbindung zum Erfurter Flughafen, die sich mit der in diesem Jahr geplanten 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 80.041 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 804 km² Fläche² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 100 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise muss auch Sömmerda seit Jahren einen spürbaren Bevölkerungsrückgang vor allem in dem Altersbereich von 25 bis 30 Jahren - vom 30.06.2001 bis zum 30.06.2002 von 0,77 % - verzeichnen.

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



¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf Grund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) - geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) - 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 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 **Unterzentrum** 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.

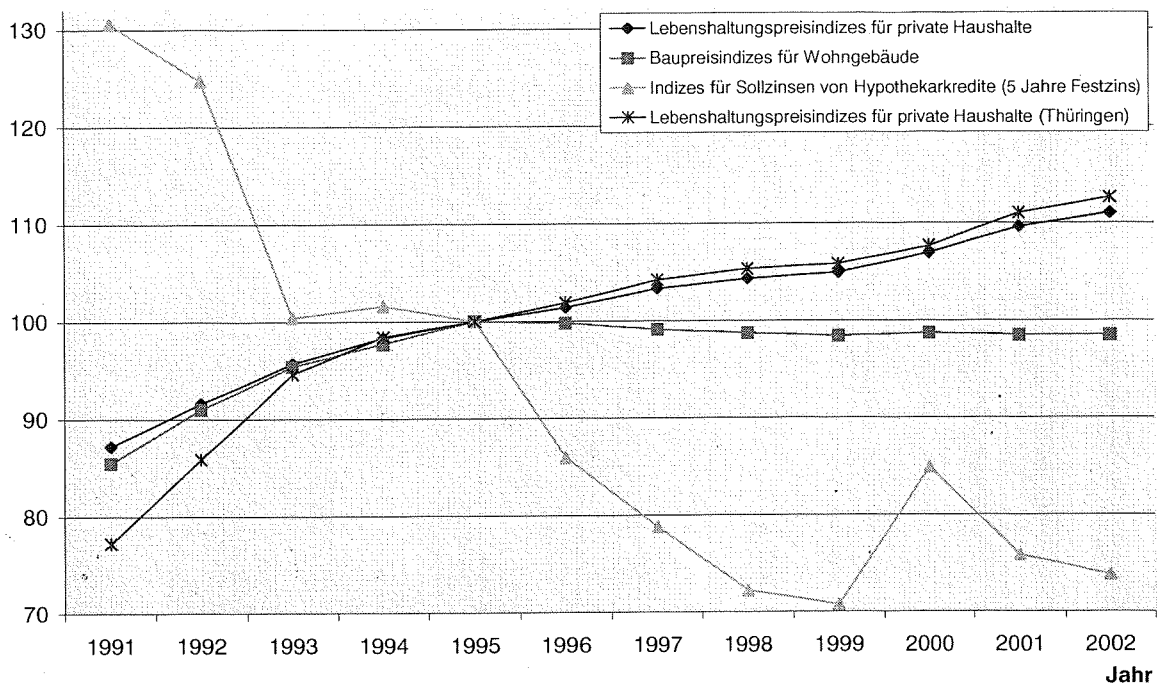
Als **Kleinzentren** im Landkreis Sömmerda sind nach diesem Raumordnungsplan die Kernorte Gebesee, Kindelbrück, Straußfurt und Weißensee ausgewiesen. In ihnen muss die Grundversorgung der Einwohner des Verflechtungsbereiches bzw. die medizinische und soziale Mindestversorgung gewährleistet sein. Des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

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringens ist die Stadt Rastenberg einschließlich der Gebiete Finneck und Haselberg als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort eingestuft. Die Stadt Weißensee ohne Ortsteile und die Gemeinde Beichlingen werden nach diesem Plan als Fremdenverkehrsorte geführt.

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.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



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

Im Landkreis Sömmerda besteht derzeit eine Vielzahl von Gewerbegebieten mit insgesamt 442 ha Fläche, von denen zurzeit ca. zwei Drittel belegt sind.

Der Wirtschaftsstandort Sömmerda weist im Wesentlichen eine Struktur auf, die durch Unternehmen der Computertechnik und Softwareentwicklung, Kommunikationstechnik, Elektrotechnik/Elektronik aber auch Metallbe- und Metallverarbeitungsbetriebe sowie ein industrienahe Dienstleistungsbereich geprägt wird. Insbesondere auch die Nähe zum Opel-Werk in Eisenach bzw. zum derzeit entstehenden Motorenwerk MDC Power in Kölleda führt zu günstigen Bedingungen für Zulieferbetriebe der Autoindustrie.

Nach der letzten Veröffentlichung in der Tageszeitung – die „Thüringer Allgemeine“ vom 04.06.2003 – ist der Landkreis Sömmerda neben der Opel-Stadt Eisenach mit einem absoluten Umsatz von 436 Millionen EUR die produktivste Region im Freistaat Thüringen.

Demgegenüber bewegen sich die Arbeitslosenzahlen auch in den letzten beiden Jahren weiterhin auf einem hohem Niveau (z. B. Januar 2002 = 19,6 % und Januar 2003 = 21,1 %).

Der Landkreis Sömmerda hat sich auch auf Grund der örtlichen Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt und zur Kulturstadt Weimar als ein interessanter Wohnbaustandort entwickelt und verfügt über 43 genehmigte Wohnbaugebiete. 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 2000 (Vorjahr) und 2001 (Berichtsjahr). 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 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 für den Landkreis Sömmerda zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Sömmerda, Erfurt bzw. Artern wurden im Jahr 2002 für das Gebiet des Landkreises

1.214 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist wiederum ein Rückgang um 4,3 % zu verzeichnen.

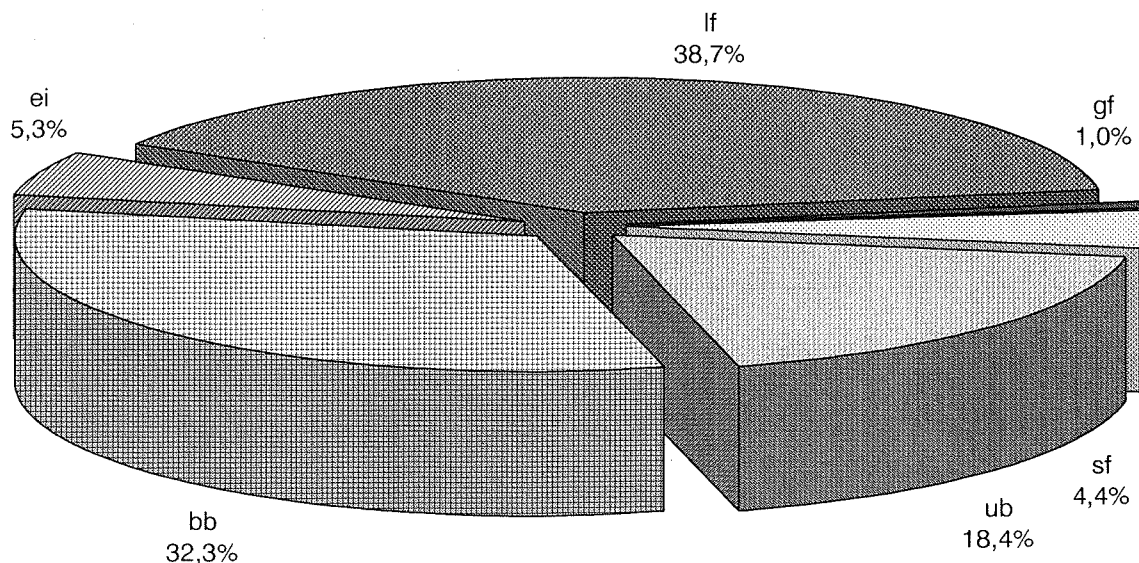
2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	223	18,4	243	-8,2	↘
Bebaute Grundstücke	392	32,3	443	-11,5	↘
Eigentumswohnungen	64	5,3	58	10,3	↗
Land- und Forstwirtschaft	470	38,7	443	6,1	↗
Gemeinbedarfsflächen	12	1,0	20	-40,0	↘
Sonstige Flächen	53	4,4	62	-14,5	↘
Summe / Veränderung	1.214	100	1.269	-4,3	↘

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr 2002 zum Vorjahr.

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2002



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *bebaute Grundstücke* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *sonstige Flächen* nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Eine Zunahme wird dagegen bei den Teilmärkten *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* sowie *Eigentumswohnungen* verzeichnet. Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Grundstücksmarkt 2002 weiter beruhigt hat.

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

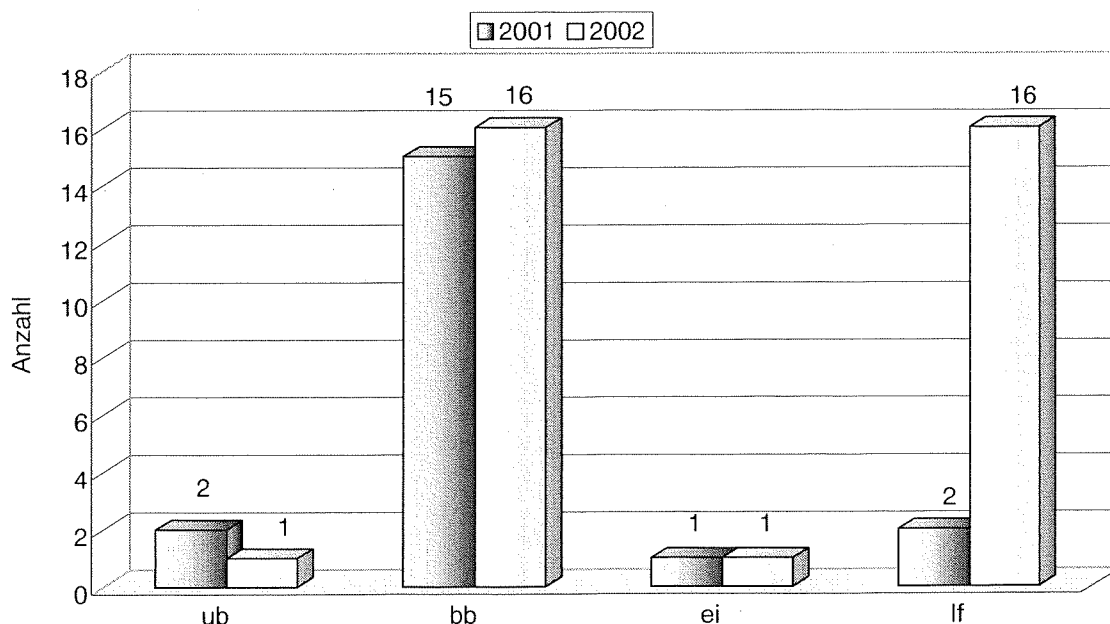
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	217	19,5	235	-7,7	↘
Bebaute Grundstücke	335	30,1	388	-13,7	↘
Eigentumswohnungen	60	5,4	54	11,1	↗
Land- und Forstwirtschaft	439	39,4	409	7,3	↗
Gemeinbedarfsflächen	12	1,1	17	-29,4	↘
Sonstige Flächen	50	4,5	54	-7,4	↘
Summe / Veränderung	1.113	100	1.157	-3,8	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer **Zwangsversteigerung** gegenüber 2001 kann im Berichtsjahr 2002 dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2001/2002



Wie aus diesem Diagramm zu entnehmen ist, hat sich die Zahl der Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr bei *landwirtschaftlich genutzten Grundstücken* und bei *bebauten Grundstücken* erhöht, im Jahr 2002 jeweils 16 mal.

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	0	k.A.	↗
Bebaute Grundstücke	1	2	-50,0	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	3	2	50,0	↗

Im Berichtsjahr 2002 lassen die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbauverträgen auf Grund ihrer geringen Zahl keine nachweisbare Tendenz erkennen.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2002 für die einzelnen Teilmärkte ein **Gesamtflächenumsatz** von

14.357.200 m² Grundstücksfläche.

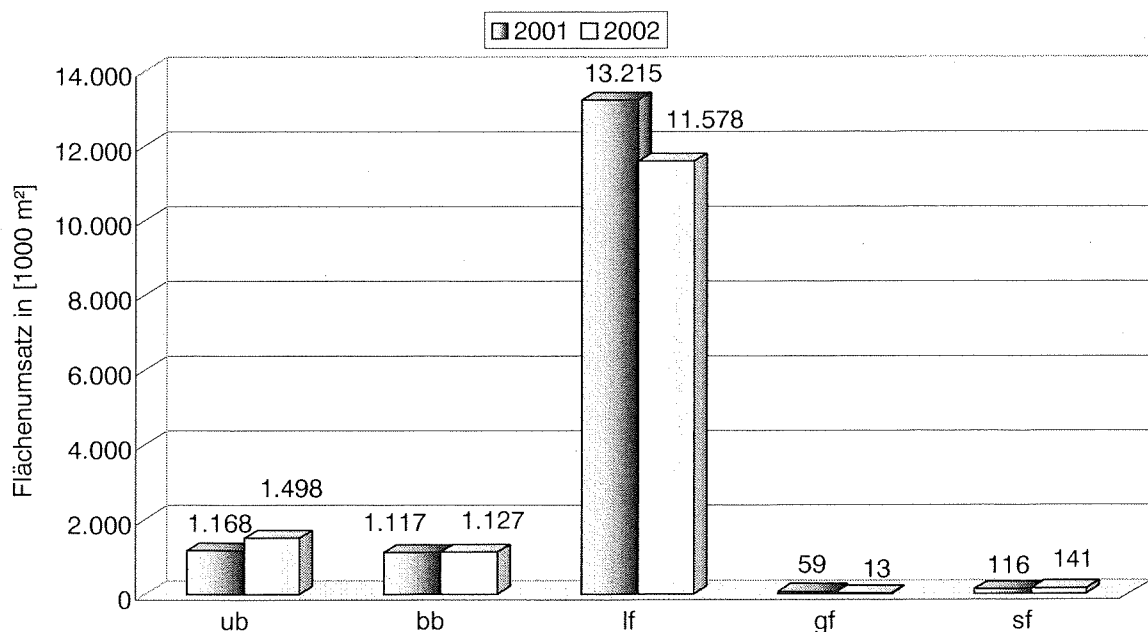
Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies einen Umsatzverlust von 8,4 %.

Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr 2002 (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	1.497,6	10,4	1.167,6	28,3	↗
Bebaute Grundstücke	1.127,2	7,9	1.116,6	1,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	11.578,1	80,6	13.214,5	-12,4	↘
Gemeinbedarfsflächen	13,2	0,1	58,6	-77,4	↘
Sonstige Flächen	141,1	1,0	116,2	21,4	↗
Summe / Veränderung	14.357,2	100	15.673,6	-8,4	↘

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



Ein deutlicher Umsatzrückgang mit ca. 12,4 % sind bei den Kauffällen *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* festzustellen. Eine Steigerung des Flächenumsatzes dagegen wird durch die Zunahme bei den Teilmärkten *unbebaute Grundstücke* und *sonstige Flächen* realisiert.

2.4 Geldumsatz

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

47,7 Millionen EUR

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können und bleibt damit gegenüber dem Vorjahr 2001 mit 10,5 % zurück.

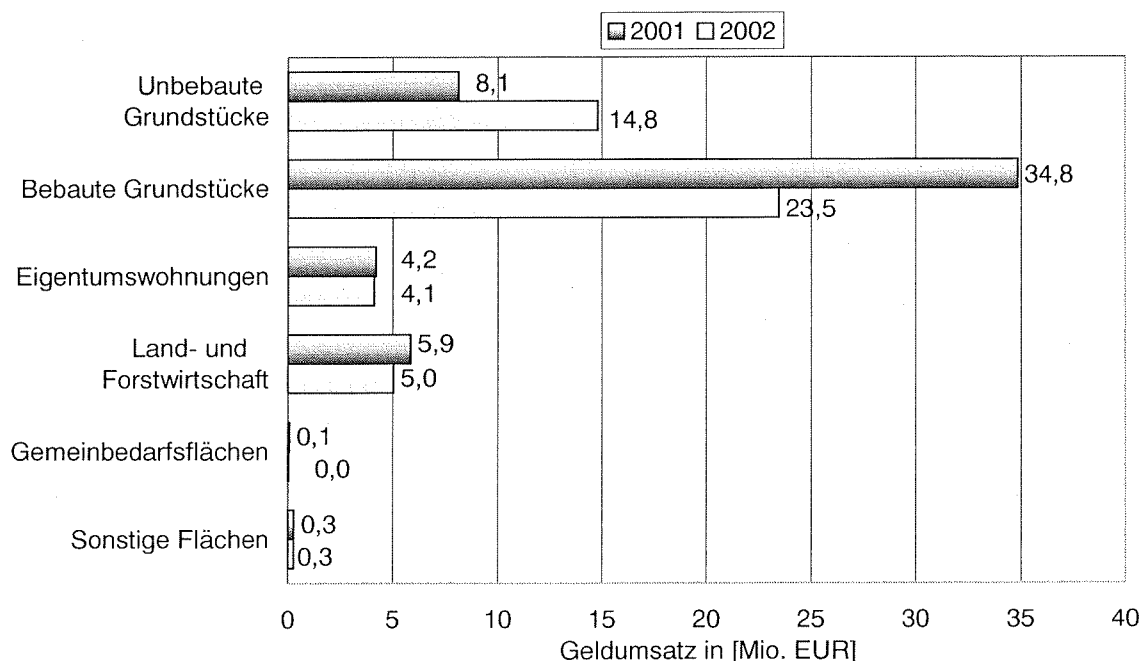
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	14,8	31,0	8,1	82,7	↗
Bebaute Grundstücke	23,5	49,2	34,8	-32,6	↘
Eigentumswohnungen	4,1	8,6	4,2	-1,6	↘
Land- und Forstwirtschaft	5,0	10,6	5,9	-13,8	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,1	0,1	-58,4	↘
Sonstige Flächen	0,3	0,6	0,3	0,5	↗
Summe / Veränderung	47,7	100	53,3	-10,5	↘

Zur besseren Veranschaulichung sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2002 in der folgenden Grafik nochmals dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001/2002



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2001 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Dennoch musste auch hier ein deutlicher Umsatzrückgang von ca. 32,6 % gegenüber dem Vorjahr registriert werden. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 49,2 %.

Dagegen wurde im Berichtsjahr eine deutliche Umsatzzunahme bei den *unbebauten Grundstücken* festgestellt. Dieser Teilmarkt gewinnt mit 31,0 % am Gesamtgeldumsatz eine stärkere Bedeutung.

Bei den Teilmärkten der *Land- und Forstwirtschaft* und der *Eigentumswohnungen*, die 10,6 bzw. 8,6 % des Gesamtumsatzes ausmachen, ist ebenfalls eine fallende Tendenz zu verzeichnen.

Insgesamt kann man einschätzen, dass sich die allgemeine unsichere wirtschaftliche Lage und insbesondere auch die Fluktuation der Arbeitskräfte auf den Grundstücksmarkt nicht belebend auswirken.

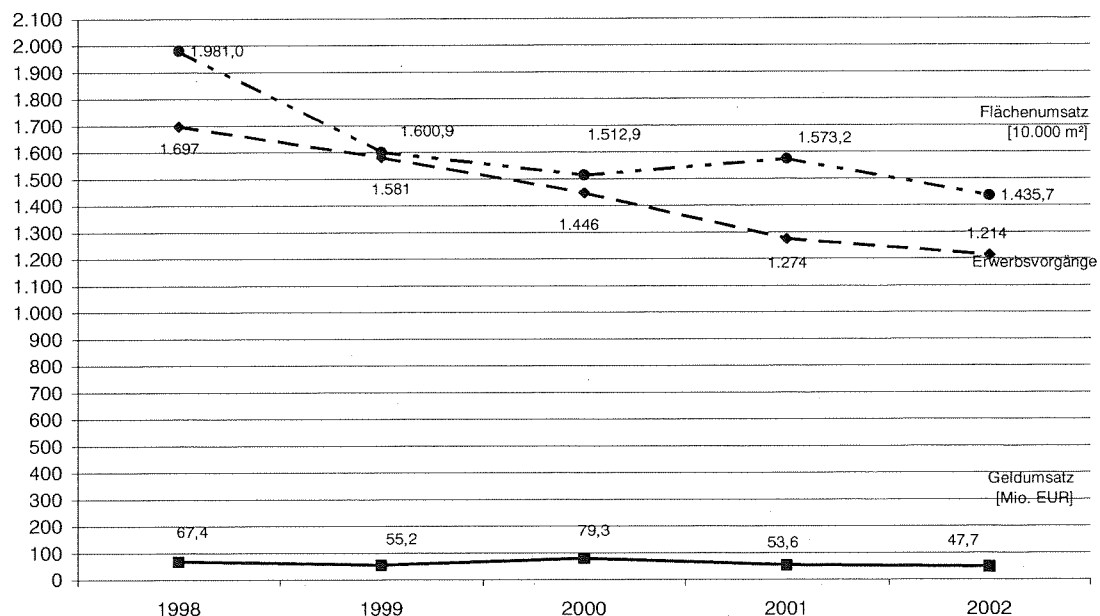
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.697	1.581	1.446	1.274	1.214
Veränderung zum Vorjahr [%]		-6,8	-8,5	-11,9	-4,7
Flächenumsatz [10.000 m²]	1.981,0	1.600,9	1.512,9	1.573,2	1.435,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-19,2	-5,5	4,0	-8,7
Geldumsatz [Mio. EUR]	67,4	55,2	79,3	53,6	47,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-18,1	43,6	-32,4	-11,0

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die zeitliche Entwicklung des Gesamtmarktes in dem Zeitraum der Jahre 1998 bis 2002 bietet einen Überblick über das konstante 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. Außerdem wirken sich auch die zurückgeführten Förderprogramme weiter dämpfend aus, die vor allem bei den häufig finanzschwächeren Bauinteressenten im Freistaat Thüringen 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 speziellen 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	49	3	55	47	154
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	1	1
Gewerbliche Nutzung	24	1	19	6	50
Sonstige Nutzung	3	0	1	14	18
Summe	76	4	75	68	223
Anteil [%]	34,1	1,8	33,6	30,5	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	133	2	8	11	154
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	1
Gewerbliche Nutzung	10	0	1	39	50
Sonstige Nutzung	18	0	0	0	18
Summe	162	2	9	50	223
Anteil [%]	72,6	0,9	4,0	22,4	100

Im Jahr 2002 prägen die natürlichen Personen mit 34,1 % und die Gemeinden mit 33,6 % sowie die sonstigen Marktteilnehmer (z. B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) mit einem Anteil von 30,5 % als Veräußerer das Marktgeschehen wesentlich.

Mit 72,6 % trat die Gruppe der natürlichen Personen sowie die sonstigen Marktteilnehmer (z. B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) mit einem Anteil von 22,4 % als Erwerber auf dem 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 2002 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	150	1	0	1	2	154	69,1
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	0	1	0,4
Gewerbliche Nutzung	48	0	0	0	2	50	22,4
Sonstige Nutzung	18	0	0	0	0	18	8,1
Summe	217	1	0	1	4	223	100
Anteil [%]	97,3	0,4	0,0	0,4	1,8	100	

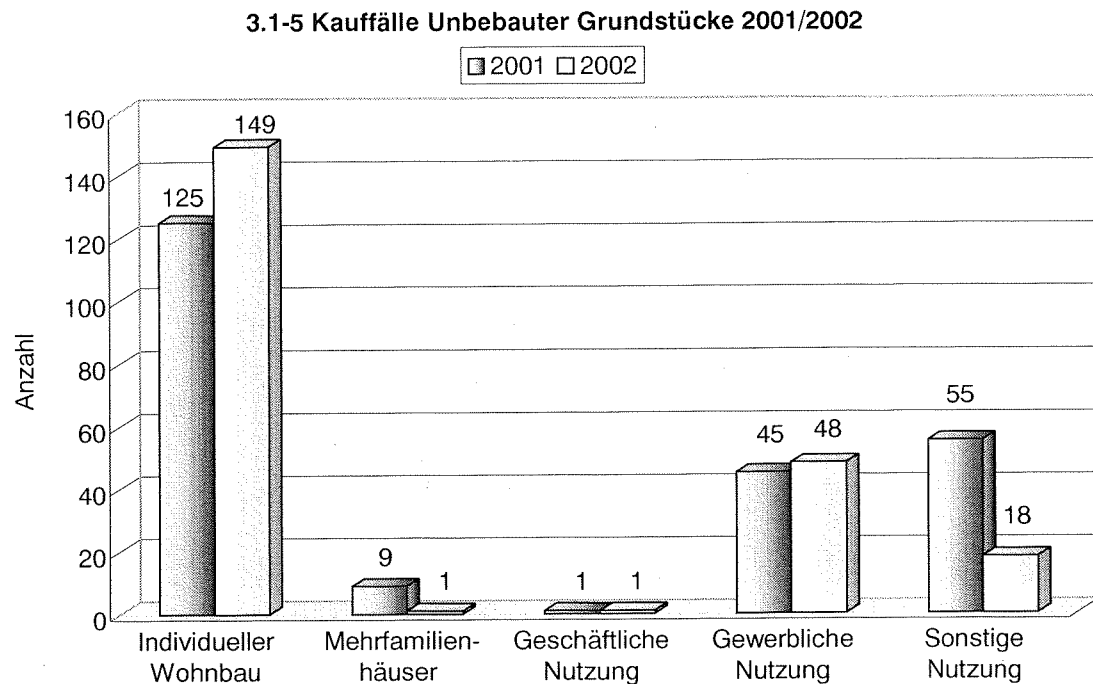
Die überwiegende Anzahl der Grundstücke wechselte durch Kauf - mit einem Anteil von 97,3 % - den Eigentümer.

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

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	149	68,7	125	19,2	↗
Mehrfamilienhäuser	1	0,5	9	-88,9	↘
Geschäftliche Nutzung	1	0,5	1	0,0	→
Gewerbliche Nutzung	48	22,1	45	6,7	↗
Sonstige Nutzung	18	8,3	55	-67,3	↘
Summe / Veränderung	217	100	235	-7,7	↘

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



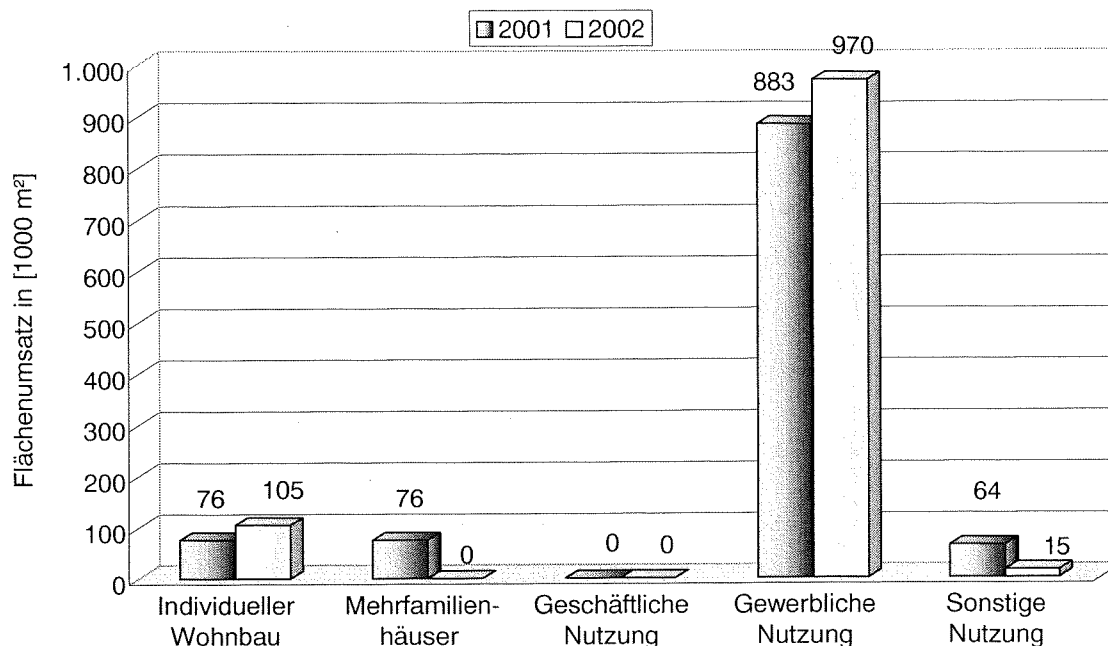
Die Zahl der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau ist sowohl für den individuellen Wohnbau als auch für die gewerbliche Nutzung gestiegen. Der Marktanteil hat sich gegenüber 2001 nicht wesentlich verändert. Als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* hat sich der individuelle Wohnbau wie auch im Vorjahr behauptet.

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	105,0	9,6	75,9	38,4	↗
Mehrfamilienhäuser	k.A.	0,0	75,6	k.A.	○
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	970,4	89,0	882,8	9,9	↗
Sonstige Nutzung	15,4	1,4	63,5	-75,8	↘
Summe / Veränderung	1.090,8	100	1.097,8	-0,6	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



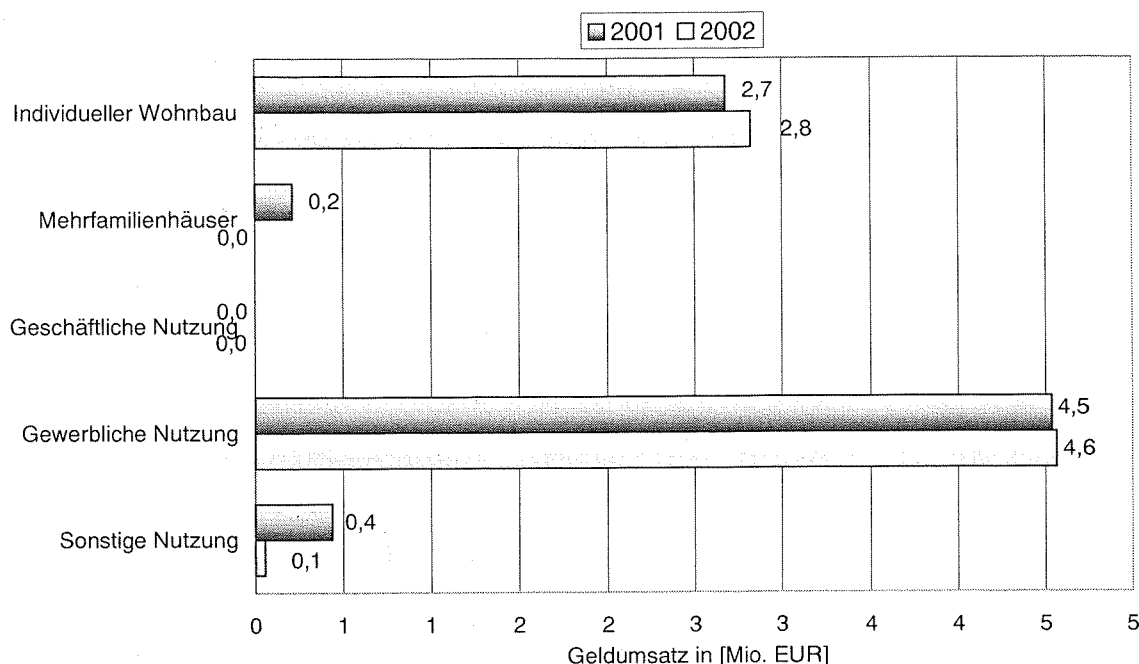
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2002 um 0,6 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei der sonstigen Nutzung sank um 75,8 %. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau stieg um 38,4 % und erreicht aber nur einen Anteil von 9,6 % am Gesamtumsatz. Die gewerbliche Nutzung dagegen verzeichnet einen Zuwachs von 9,9 % und damit einen Anteil von 89,0 % am Gesamtumsatz.

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	2,82	37,9	2,68	5,4	↗
Mehrfamilienhäuser	k.A.	0,0	0,21	k.A.	○
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	4,57	61,3	4,54	0,7	↗
Sonstige Nutzung	0,05	0,7	0,44	-87,4	↘
Summe / Veränderung	7,44	100	7,86	-5,3	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



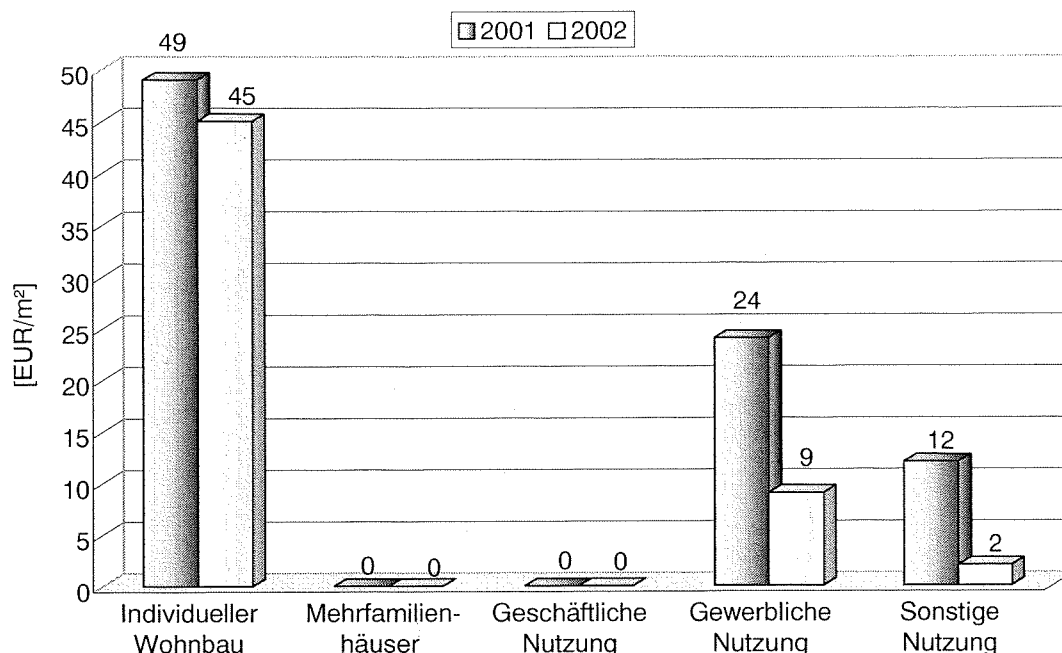
Der Geldumsatz ist wie der Flächenumsatz geringfügig zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser und der sonstige Nutzung wurde ein Umsatzrückgang festgestellt. Im Landkreis Sömmerda stellt die gewerbliche Nutzung den stärksten Bereich am Geldumsatz dar gefolgt von der Grundstücksart individueller Wohnbau.

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

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	74	69	7,2	613	703	-12,8	45	49	-8,2
Mehrfamilienhäuser	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	7	11	-36,4	5.060	3.215	57,4	9	24	-62,5
Sonstige Nutzung	13	12	8,3	1.007	621	62,3	2	12	-83,3
Summe / Änderung	95	92	3,3						

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



Im Berichtsjahr wurde beim individuellen Wohnbau ein erschließungsbeitragsfreier Bodenpreis von 45 EUR/m² bei einer Grundstücksfläche von 613 m² erzielt. Eine Preisveränderung von 8,2 % - im Vorjahr waren es 49 EUR/m² bei einer Grundstücksfläche von 703 m² - liegt darin begründet, dass auch Flächen für den individuellen Wohnbau innerhalb der bebauten Ortslage als Lückenbebauung veräußert wurden. Das Preisniveau in den neuerschlossenen Wohnbaugebieten ist gleichbleibend.

Der Preisabfall von 24 EUR/m² auf 9 EUR/m² bei der gewerblichen Nutzung ist vorwiegend durch die Struktur der Gewerbegebiete begründet. Im Berichtsjahr wurden überwiegend Altstandorte mit geringem Preisniveau veräußert. Auch hier ist ein gleichbleibendes Preisniveau in Bezug auf das Vorjahr zu verzeichnen.

Bei der sonstigen Nutzung - Wochenend- und Ferienhausgebiete, Garagen und Stellplatznutzung - wurden im Berichtsjahr vorrangig Kauffälle in einem Wochenendhausgebiet erfasst. In diesen Fällen lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2 Euro/m², wodurch sich der Rückgang der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr begründet.

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	1	2	-50,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
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	9	0	k.A.	4.980	k.A.	k.A.	5	k.A.	k.A.
Sonstige Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Veränderung	10	4	150,0						

Wie aus der Tabelle 3.1-12 ersichtlich, befindet sich im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts nur noch vereinzelt baureifes Land, bei dem neben dem Kaufpreis noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

3.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke werden vor allem durch die sich auf ihnen befindlichen Gebäude, geprägt. Als Gebäudearten werden in diesem Teilmarkt dabei 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	127	0	0	7	19	153	39,8
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	114	0	0	5	11	130	33,9
Mehrfamilienhäuser	2	0	0	0	1	3	0,8
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	0	0	0	0	11	2,9
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	0	0	1	5	27	7,0
Sonstige	51	2	0	3	3	59	15,4
Summe	327	2	0	16	39	384	100
Anteil [%]	85,2	0,5	0,0	4,2	10,2	100	

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

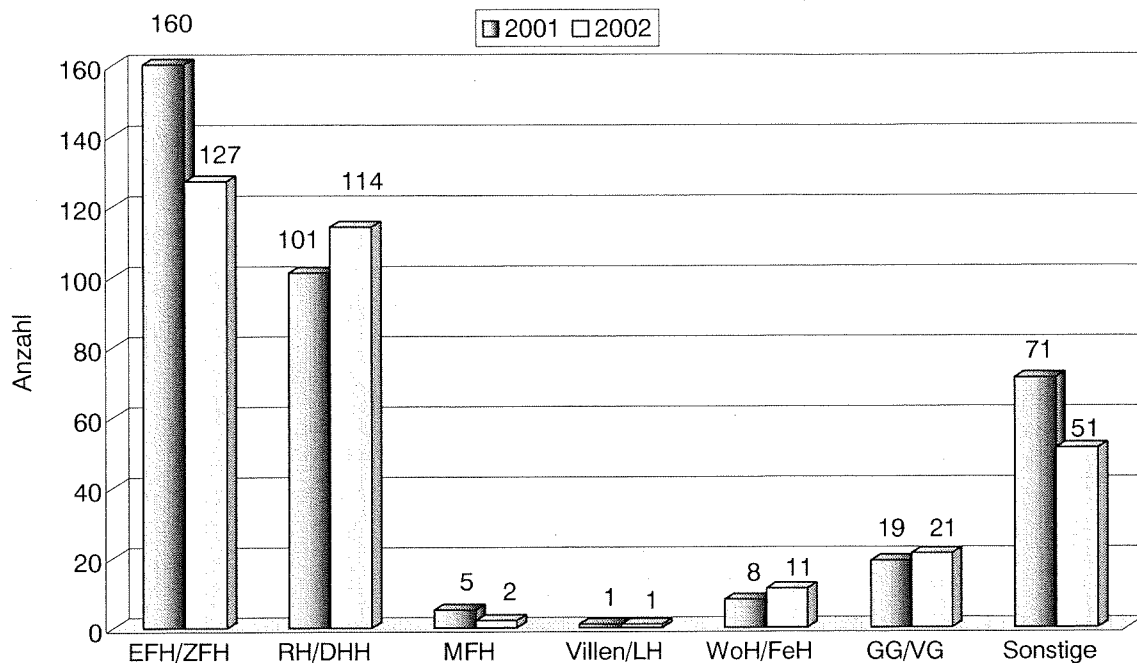
Im Jahr 2002 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit sieben im Berichtsjahr 2002 gegenüber drei im Jahr 2001 zu.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2001 zu 2002) 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	127	38,8	160	-20,6	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	114	34,9	101	12,9	↗
Mehrfamilienhäuser	2	0,6	5	-60,0	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,3	1	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	3,4	8	37,5	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	6,4	19	10,5	↗
Sonstige	51	15,6	71	-28,2	↘
Summe / Veränderung	327	100	365	-10,4	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2001/2002



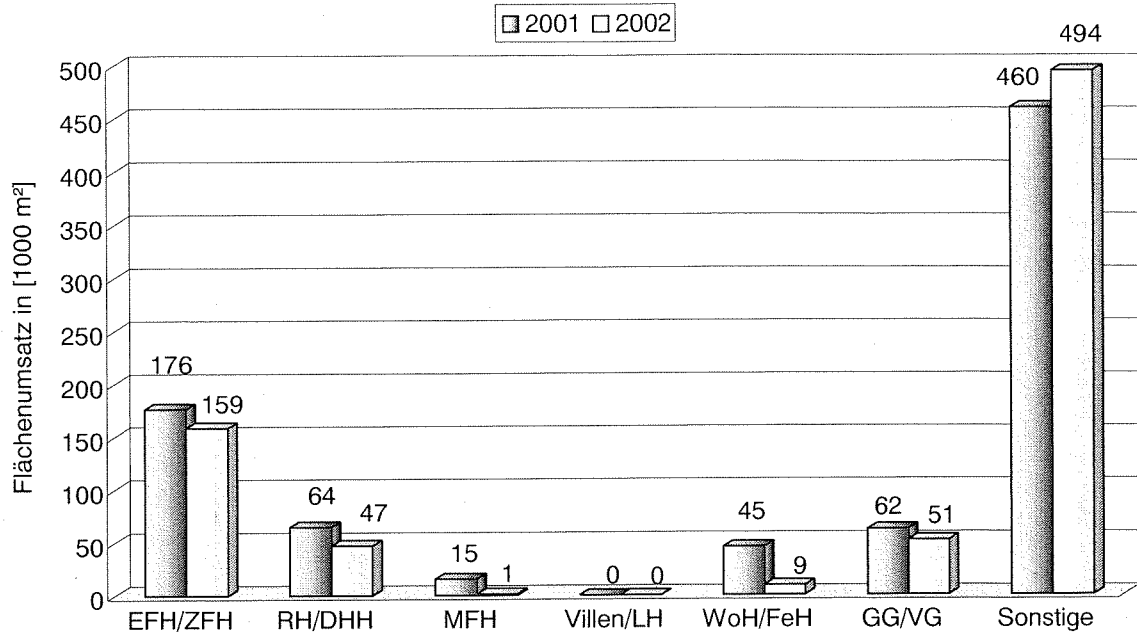
Während bei den Gebäudearten Reihenhäuser und Doppelhaushälften eine Zunahme der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern am meisten abgenommen.

Aus den weiteren Tabellen ist ersichtlich, dass bei fast allen Gebäudearten Umsatzrückgänge zu verzeichnen sind. Insgesamt ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2002 bei *bebauten Grundstücken* um 7,5 % bzw. 25,0 % zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	158,6	20,8	176,5	-10,1	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	46,9	6,2	64,5	-27,3	↘
Mehrfamilienhäuser	1,0	0,1	15,2	-93,2	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	9,2	1,2	45,3	-79,8	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	51,2	6,7	62,0	-17,3	↘
Sonstige	494,4	64,9	460,0	7,5	↗
Summe / Veränderung	761,4	100	823,4	-7,5	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002

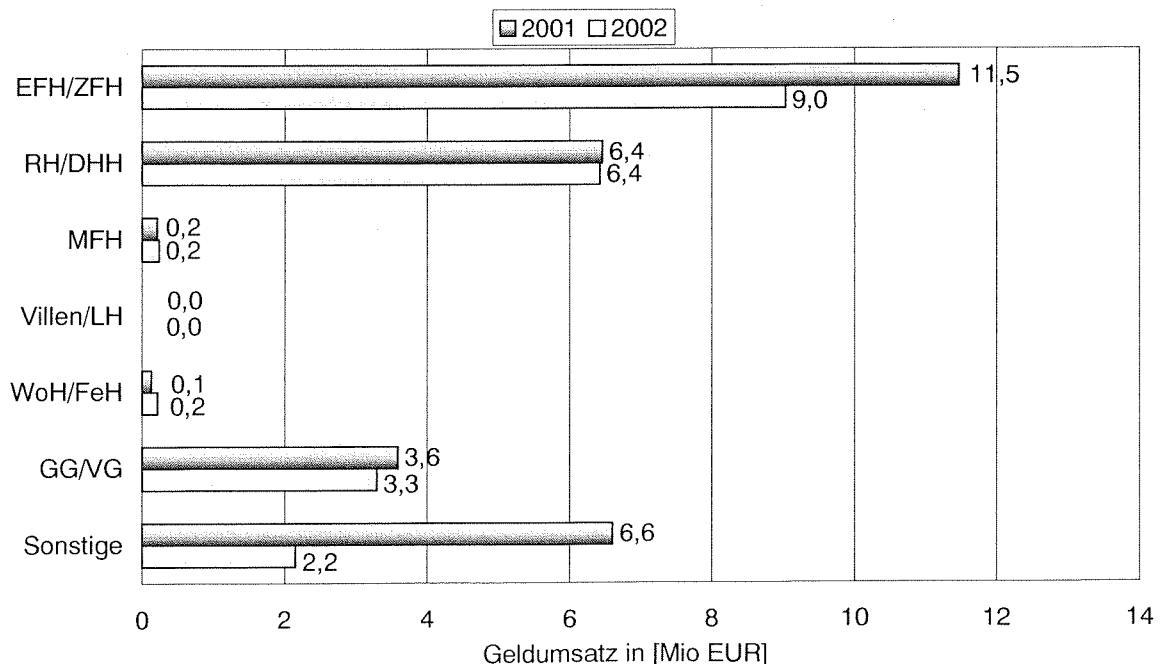


Neben der sonstigen Gebäudeart - z. B. Lagergebäude, Hotel, Sporthallen - die mit einem Flächenumsatz von 64,9 % marktführend ist, sind auch die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit 20,8 % Flächenumsatz marktbestimmend.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	9,03	42,3	11,48	-21,3	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	6,41	30,0	6,45	-0,6	↘
Mehrfamilienhäuser	0,24	1,1	0,22	11,3	↗
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,22	1,0	0,14	62,2	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	3,29	15,4	3,59	-8,2	↘
Sonstige	2,16	10,1	6,60	-67,3	↘
Summe / Veränderung	21,35	100	28,46	-25,0	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



Den größten Geldumsatz mit 9,03 Millionen Euro brachten im Berichtsjahr 2002 die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser und dagegen die sonstige Gebäudeart wie z. B. Lagergebäude, Hotel, Sporthallen den größten Flächenumsatz.

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.

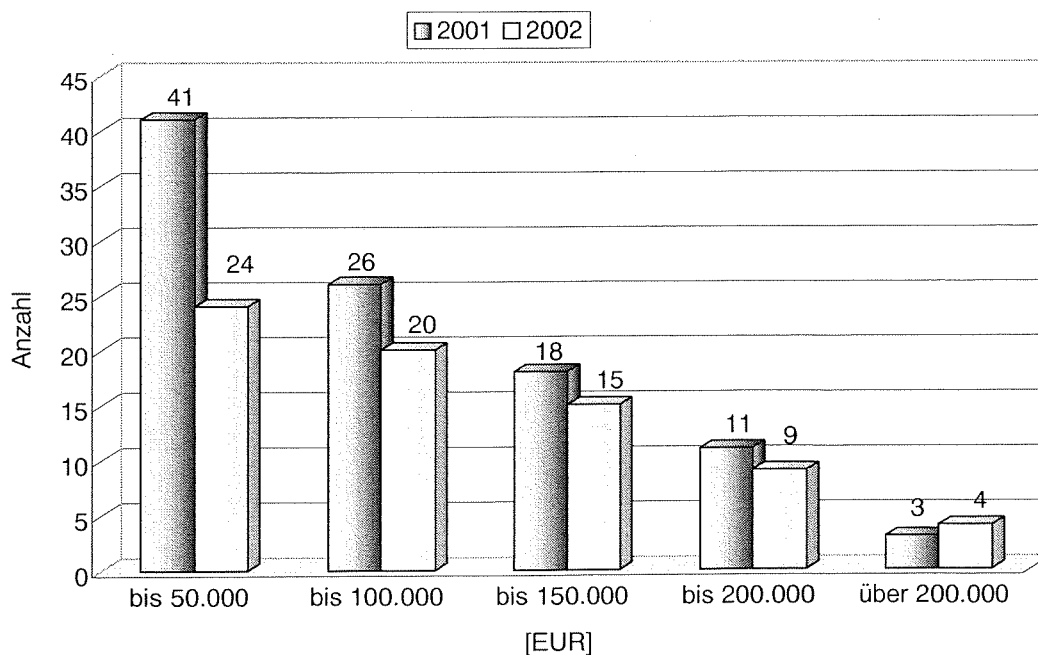
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	24	42,1	43	613	63.304	46,6 ↗
1950 - 1990	21	36,8	17	772	98.911	1,9 ↗
nach 1990	12	21,1	15	673	176.937	4,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	57	100	75	684	100.345	24,5 ↗

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	24	33,3	41	576	22.734	-10,7 ↘
bis 100.000 EUR	20	27,8	26	714	74.970	2,2 ↗
bis 150.000 EUR	15	20,8	18	706	122.873	-0,8 ↘
bis 200.000 EUR	9	12,5	11	745	169.274	3,6 ↗
über 200.000 EUR	4	5,6	3	661	230.574	-5,7 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	72	100	99	667	87.970	12,9 ↗

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2001/2002



Der Tabelle 3.2-8 ist zu entnehmen, dass wie im Vorjahr auch 2002 überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke der Baujahre vor 1950 verkauft wurden, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße im Berichtsjahr 2002 mit 613 m² - Vorjahr 618 m² - auf gleichem Niveau lagen. Vorzugsweise wurden Verkäufe in den Preisklassen bis 150.000 EUR getätigt.

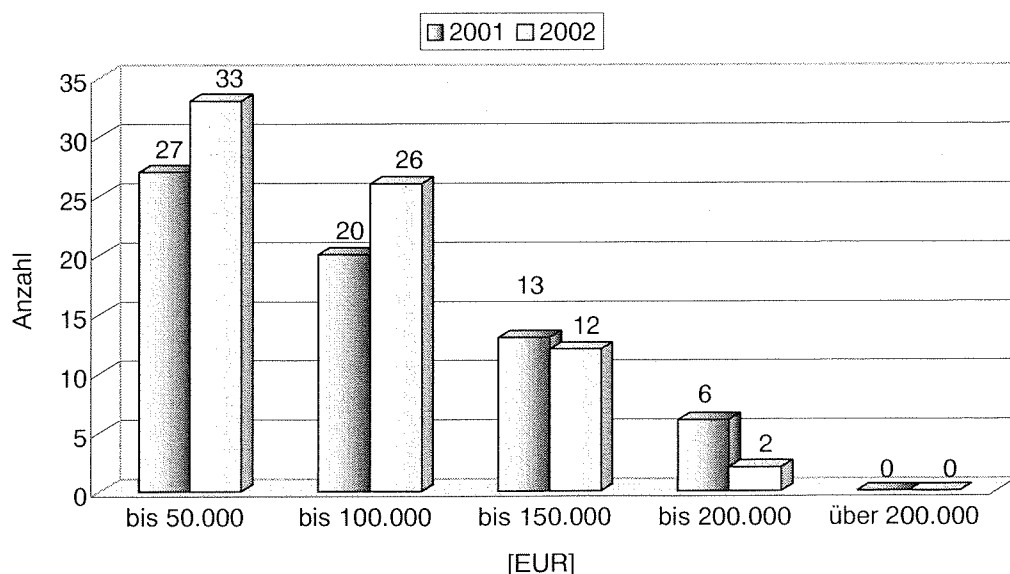
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2002 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht mit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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	33	45,2	27	348	25.910	18,4 ↗
bis 100.000 EUR	26	35,6	20	520	76.525	0,6 ↗
bis 150.000 EUR	12	16,4	13	397	127.206	1,9 ↗
bis 200.000 EUR	2	2,7	6	k.A.	k.A.	k.A. ○
über 200.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	73	100	66	420	64.782	-9,1 ↘

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich, werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften über 150.000 EUR kaum gehandelt. Dagegen machen Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften „bis 50.000 EUR“ mit 45,2 % den Hauptanteil an der Gesamtheit der Kauffälle aus. Ansonsten sind bis auf einzelne temporäre Entwicklungen kaum Bewegungen am Markt festzustellen.

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 genügende Anzahl von Daten zur Auswertung von Wohnflächenpreisen vorhanden sind, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass im Berichtszeitraum kaum Mehrfamilienhäuser veräußert worden sind, so dass eine detaillierte Aussage nicht möglich ist

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	1	100,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 250.000 EUR	0	0,0	0	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	1	100	1	k.A.	k.A.	k.A.	○

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 Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhä	5	1	926	16.101	k.A.	○
Geschäfts- u. Verwaltung	16	12	2.911	170.679	-18,0	↘

Im Berichtsjahr 2002 wurden insgesamt bedeutend weniger Gebäude veräußert als im Vorjahr, was sich auch im gesunkenen Flächen- und Geldumsatz ausdrückt.

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 22 Kauffällen im Berichtsjahr 2002 (im Jahr 2001 waren es 16 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen leichten Anstieg aus. Der Geldumsatz hat sich geringfügig um 0,4 % verringert, dagegen ist der Flächenumsatz leicht um 2,5 % gestiegen.

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.

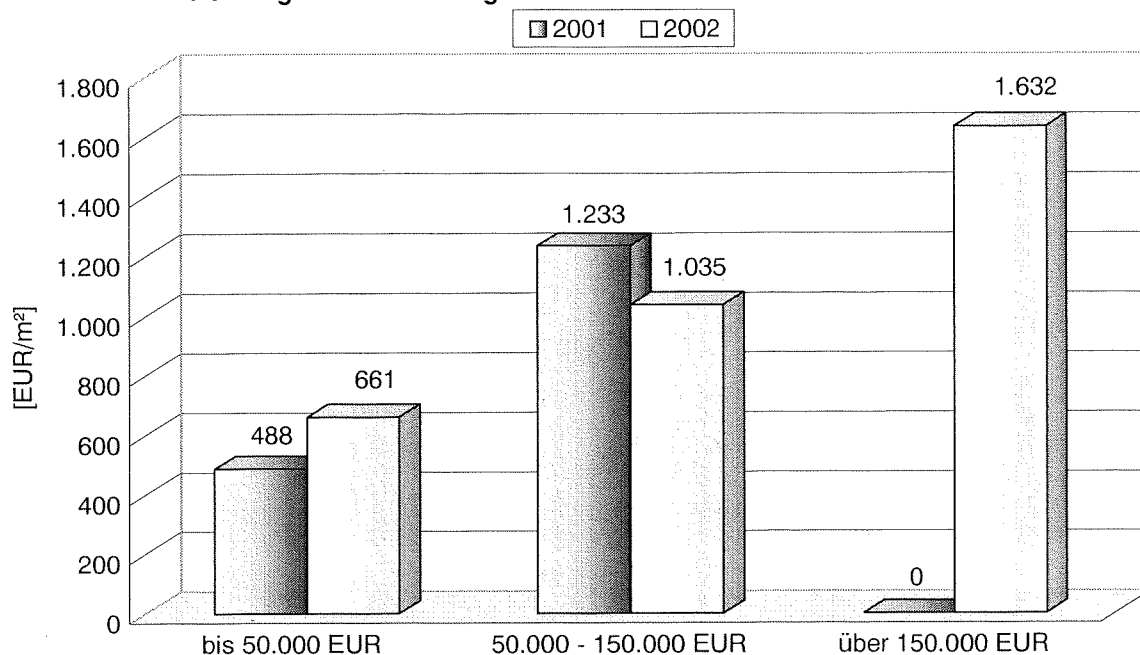
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	7	5	40,0 ↗	64	58	10,3 ↗	661	488	35,5 ↗
Weiterverkäufe	4	3	33,3 ↗	44	45	-2,2 ↘	826	457	80,7 ↗
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	12	11	9,1 ↗	86	91	-5,5 ↘	1.035	1.233	-16,1 ↘
Weiterverkäufe	5	4	25,0 ↗	78	92	-15,2 ↘	941	896	5,0 ↗
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	3	0	k.A. ↗	113	k.A.	k.A. ○	1.632	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	22	16	37,5 ↗	83	81	2,5 ↗	997	1.001	-0,4 ↘
Weiterverkäufe	10	7	42,9 ↗	75	72	4,2 ↗	914	708	29,1 ↗

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

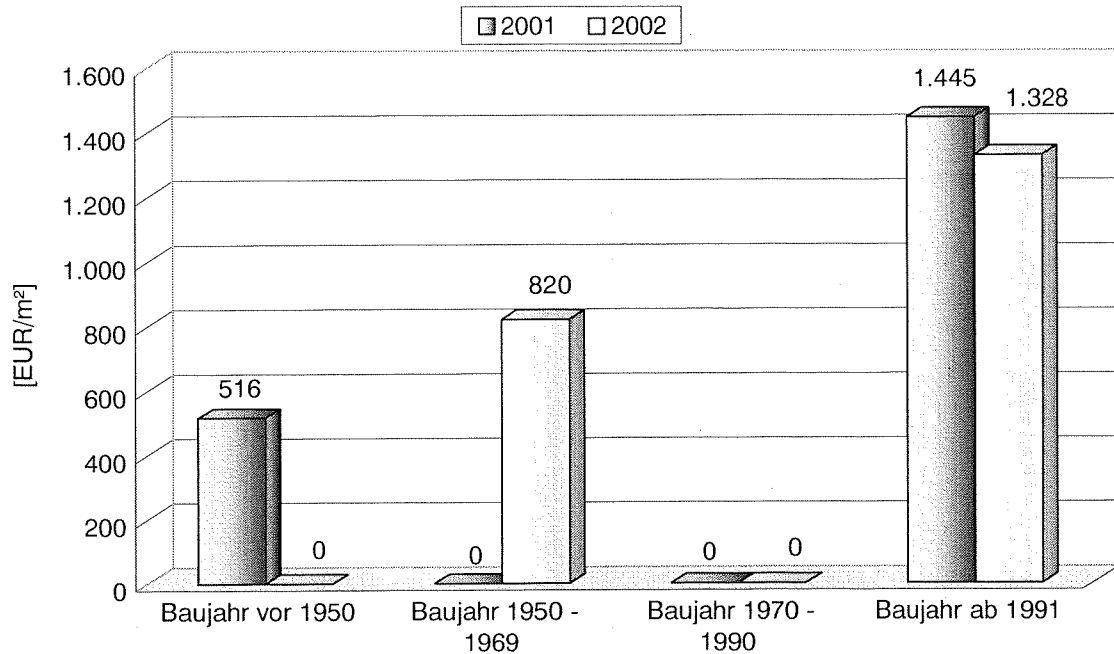
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	1	4	-75,0 ↘	k.A.	60	k.A. ○	k.A.	516	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	11	1	1.000,0 ↗	76	k.A.	k.A. ○	820	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	1	1	k.A. ↗	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. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	9	5	80,0 ↗	96	81	18,5 ↗	1.328	1.445	-8,1 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	22	11	100,0 ↗	83	70	18,6 ↗	997	963	3,5 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	73	63	15,9 ↗	946	703	34,6 ↗

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



Im Berichtsjahr 2002 wurden 22 Eigentumswohnungen verkauft, wobei die durchschnittliche Wohnfläche bei 83 m² (Vorjahr 81 m²) lag. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug dabei 997 EUR/m² (Vorjahr 1.001 EUR/m²).

Weiterverkauft wurden zehn Eigentumswohnungen (Vorjahr sieben), wobei die durchschnittliche Wohnfläche mit 75 m² (Vorjahr 72 m²) und der durchschnittliche Kaufpreis mit 914 EUR/m² (Vorjahr 708 EUR/m²) angegeben wird.

Eigentumswohnungen in der Baujahrsklasse vor 1950 und 1970 bis 1990 werden kaum gehandelt. In der Baujahrsklasse 1950 bis 1969 wurden 11 Käufe getätigt, wobei die Wohnfläche 76 m² beträgt und ein Kaufpreis von 820 EUR/m² gezahlt wurde.

In der Baujahrsklasse ab 1991 beträgt die Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 81 m² und der Kaufpreis 1.328 EUR/m².

Verkäufe von Teileigentum sind im Berichtszeitraum nicht erfasst worden.

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	333	3	0	16	0	7	359	76,4
Grünland	23	1	0	0	0	0	24	5,1
Landwirtschaftlicher Betrieb	1	0	0	0	0	0	1	0,2
Forstwirtschaft	20	1	0	0	0	0	21	4,5
Sonstige	62	2	0	0	0	1	65	13,8
Summe	439	7	0	16	0	8	470	100
Anteil [%]	93,4	1,5	0,0	3,4	0,0	1,7	100	

Mit einem Anteil von 93,4 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 16 gegenüber dem Vorjahr erheblich gestiegen.

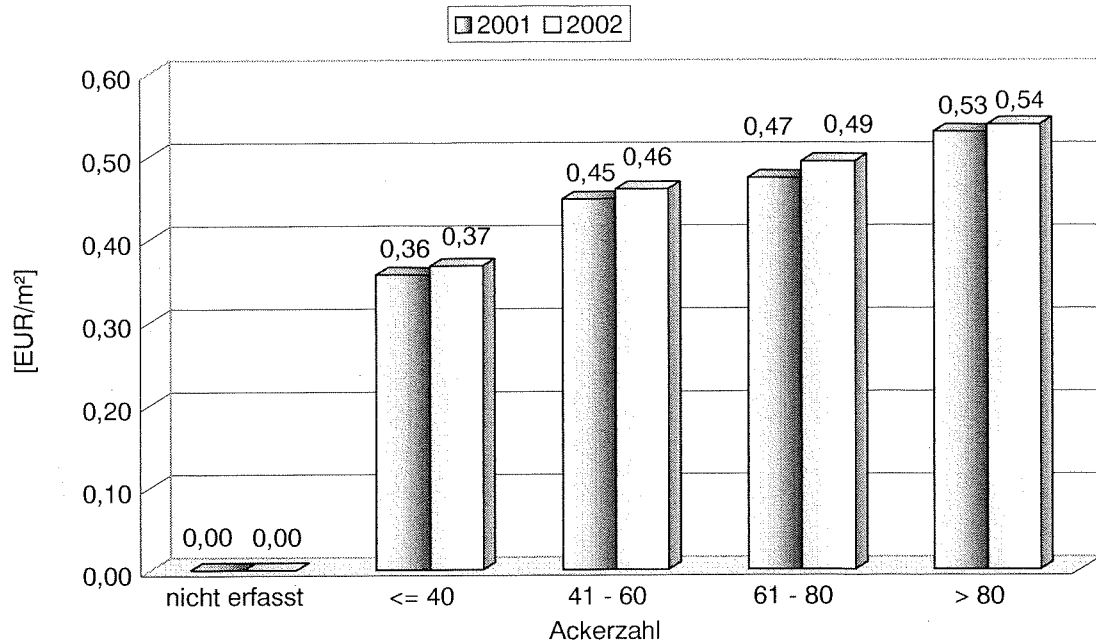
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2002 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer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

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	10	10	0,0 →	1,82	1,60	13,8 ↗	0,37	0,36	2,9 ↗
41 - 60	109	101	7,9 ↗	2,14	2,53	-15,6 ↘	0,46	0,45	2,7 ↗
61 - 80	90	117	-23,1 ↘	2,65	3,46	-23,3 ↘	0,49	0,47	4,2 ↗
> 80	25	29	-13,8 ↘	1,60	2,35	-31,9 ↘	0,54	0,53	1,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	234	257	-8,9 ↘	2,26	2,89	-21,8 ↘	0,48	0,46	2,6 ↗

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

3.4-3 Ackerflächen - m² - Preis 2001/2002



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

Wie aus dem Diagramm ersichtlich, steigt mit zunehmender Ackerzahl der gezahlte Ackerlandpreis. Das Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und liegt bei 0,48 EUR/m².

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

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
> 40	11	10	10,0 ↗	0,89	1,06	-15,8 ↘	0,44	0,41	6,5 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	13	12	8,3 ↗	0,92	1,01	-8,9 ↘	0,45	0,41	9,4 ↗

Das Preisniveau für Grünland lag im Berichtsjahr 2002 bei 0,45 EUR/m² und damit geringfügig höher als im Vergleich zum Vorjahr.

Da der Anteil an Waldflächen im überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landkreis Sömmerda lediglich 7,9 % beträgt, ist die Anzahl der entsprechenden Kauffälle im Berichtsjahr – wie auch in den Vorjahren – äußerst gering.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	ø Fläche [ha]	ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	10	0,89	0,23
Vorjahr	4	2,56	0,20
Veränderung zum Vorjahr [%]	150 ↗	-65 ↘	12,91 ↗

Wie aus der obigen Tabelle ersichtlich, ist der Markt im Wesentlichen konstant.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**

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

- **Öffentliche Grünflächen**

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

- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**

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

- **Flächen für Ver- und Entsorgung**

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

- **Sonstige**

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

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	8	6	33,3 ↗	18	5.461	1.063	7
Öffentliche Grünflächen	0	2	-100,0 ↘	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	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	9	9	0,0 →	18	5.461	1.436	7

Mit einem Flächenumsatz von 13.200 m² hat sich der Marktanteil zum Vorjahr um 77,4 % verringert, wobei sich der Geldumsatz zum Vorjahr um 58,4 % verringerte (Tabelle 2.3-1 Gesamtmarkt-Flächenumsätze und Tabelle 2.4-1 Gesamtmarkt-Geldumsätze).

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 1,1 % am Gesamtflächenumsatz sowie mit 0,7 % 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 für diesen Teilmarkt 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 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 [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	7	4	75,0 ↗	1.343	15.220	8.012	3
Wasserflächen	0	4	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	32	28	14,3 ↗	130	3.250	1.112	2
Sonstige	4	2	100,0 ↗	527	34.637	9.777	7
Summe / Mittelwert Veränderung	43	38	13,2 ↗	130	34.637	3.041	3

Im Berichtsjahr 2002 wurden überwiegend private Grünflächen veräußert. Im großen Abstand folgen Abbauflächen und sonstige Flächen. Bei den privaten Grünflächen wurden im Landkreis Sömmerda überwiegend Gärten veräußert, bei denen regelmäßig ein Kaufpreis von 2 EUR/m² erzielt wurde.