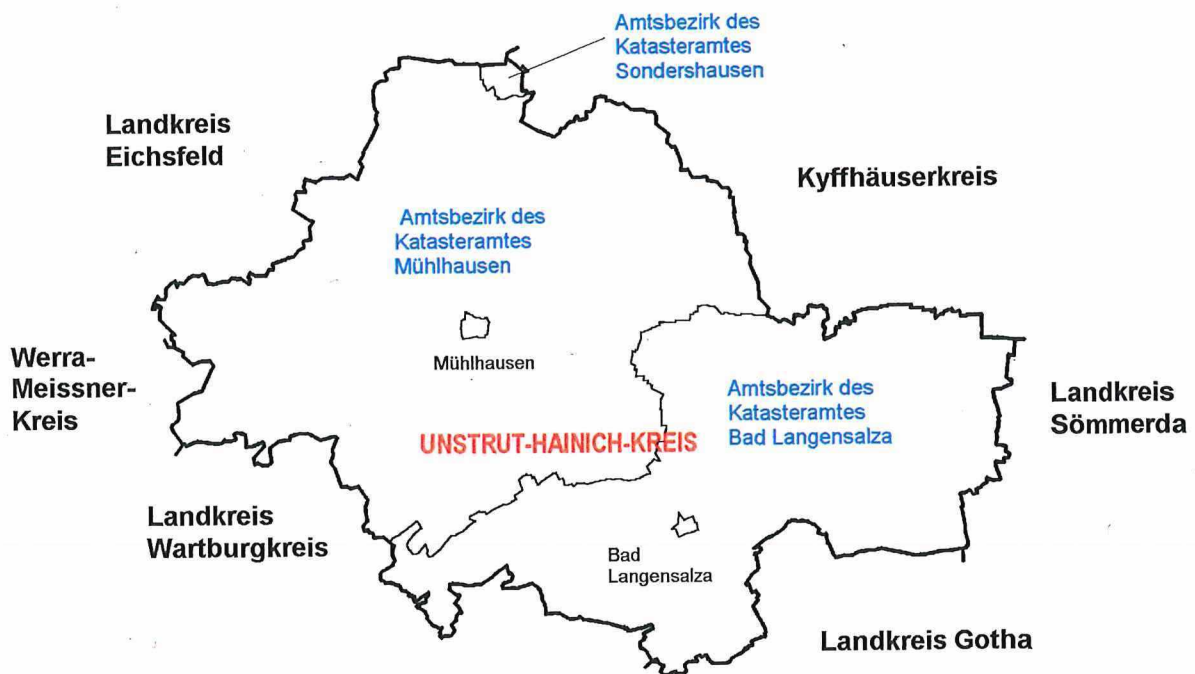


# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

für den

## Unstrut-Hainich-Kreis



# 2000

## Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Bad Langensalza**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Bad Langensalza  
Gothaer Landstraße 2  
99947 Bad Langensalza  
Telefon: 03603/81 31 10  
Fax: 03603/81 31 09  
E-Mail: langensalza@kataster.thueringen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Mühlhausen**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Mühlhausen  
Johannesstraße 44  
99974 Mühlhausen  
Telefon: 03601/83 70 23  
Fax: 03601/83 70 50  
E-Mail: muehlhausen@kataster.thueringen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Sondershausen**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Sondershausen  
Erfurter Straße 25  
99706 Sondershausen  
Telefon: 03632/71 41 14  
Fax: 03632/71 41 44  
E-Mail: sondershausen@kataster.thueringen.de

Internet: [www.thueringen.de/vermessung](http://www.thueringen.de/vermessung)

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr  
Mo, Mi, Do 13.00 – 15.00 Uhr  
Di 13.00 – 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1 ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte</b>	<b>6</b>
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
<b>1.4 Angaben zum Landkreis Unstrut-Hainich</b>	<b>10</b>
1.4.1 Regionaldaten	10
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
<b>2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Vorbemerkungen</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge</b>	<b>15</b>
<b>2.3 Flächenumsatz</b>	<b>18</b>
<b>2.4 Geldumsatz</b>	<b>19</b>
<b>2.5 Zeitliche Entwicklungen</b>	<b>21</b>
<b>3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN</b>	<b>22</b>
<b>3.1 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>
<b>3.2 Bebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
<b>3.3 Eigentumswohnungen</b>	<b>35</b>
<b>3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>38</b>
<b>3.5 Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>40</b>
<b>3.6 Sonstige Flächen</b>	<b>41</b>

### 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
evtl.	.....	eventuell
gf	.....	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG	.....	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	.....	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.	.....	keine Angabe
LEP	.....	Landesentwicklungsprogramm
If	.....	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH	.....	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	.....	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert	.....	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
RROP NT	.....	Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen
sf	.....	sonstige Flächen
Thür.	.....	Thüringen
ThürVwKostOGaa	.....	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	.....	unbebaute Grundstücke
v.T.	.....	von Tausend
Villen/LH	.....	Villen und Landhäuser
WEG	.....	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	.....	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH	.....	Wochenend- und Ferienhäuser

# 1 Allgemeines

## 1.1 Vorbemerkung

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

Bis zur Wende wurde der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn dieser Entwicklung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen ist es notwendig, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, 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 durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2000. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Bad Langensalza, Mühlhausen und Sondershausen erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge mit Vertragsabschluss im Jahr 2000 in die Auswertung einbezogen, die bis zum 30.09.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Aufgrund dieser Rechtsvorschriften ist im Freistaat Thüringen für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“ führt. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus diesen gesetzlichen Normen.

## 1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

### 1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 Abs. 3 der Gutachterausschußverordnung der Leiter des Katasteramtes, bei welchem die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet ist.

Als gesetzliche Aufgaben nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### 1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Die Katasterämter stellen der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung.

Die Einrichtung der Geschäftsstelle beim Katasteramt hat den Vorteil, dass die Unterlagen des Liegenschaftskatasters für die Wertermittlung und den Nachweis der wertermittlungsrelevanten Daten unmittelbar zur Verfügung stehen. Das Liegenschaftskataster weist sämtliche Flurstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude nach.

Der Bürger erhält somit an einer zentralen Stelle Auskunft über grundstücksbezogene Daten verschiedener Art.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

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

### 1.3.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Dies gilt entsprechend für:

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z.B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Die Kaufpreissammlung wurde im Freistaat Thüringen im Jahr 1991 eingeführt und stellt ein sehr wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Die digitale Erfassung der Verträge wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* seit 1996 gewährleistet.

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

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

### 1.3.4 Bodenrichtwerte

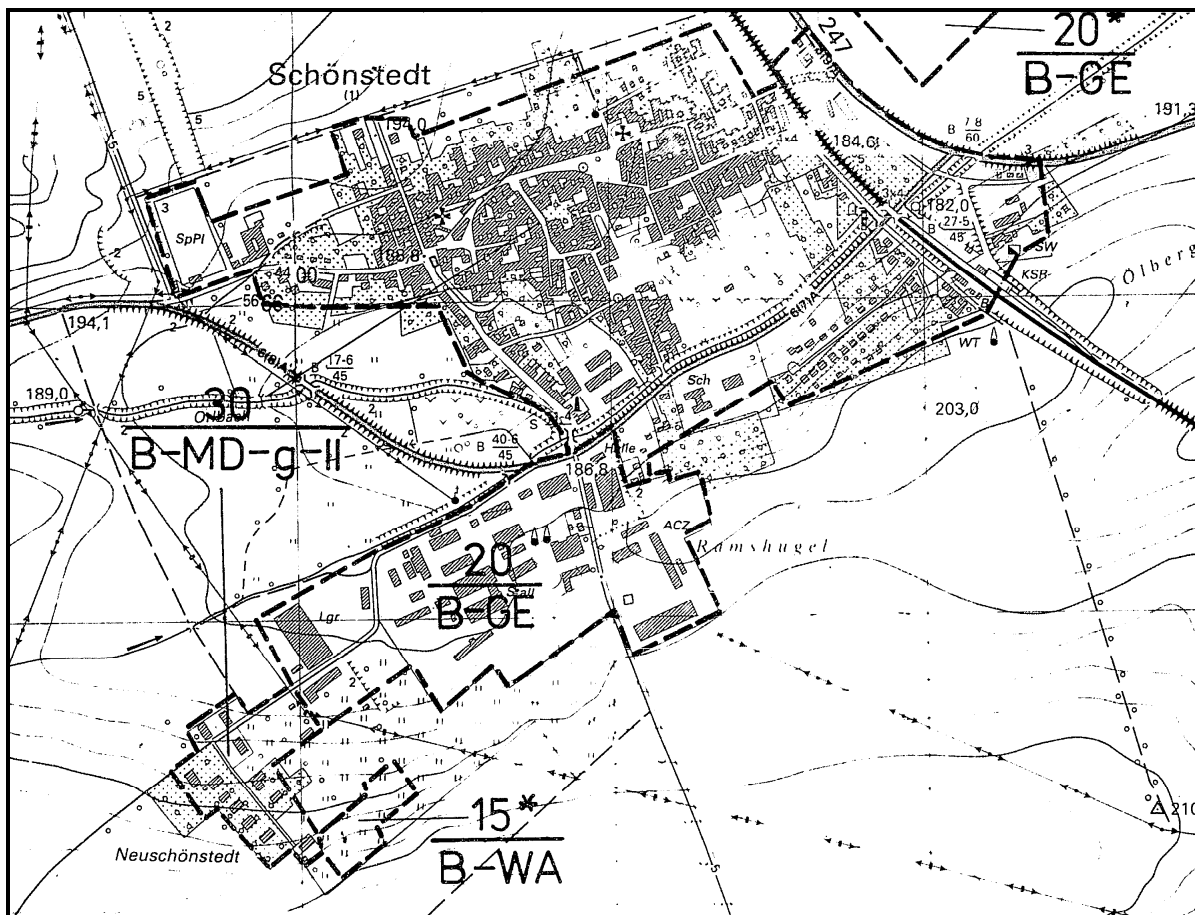
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben, zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

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

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



Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m<sup>2</sup>) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.



*beispielhafter Ausschnitt einer BRW-Karte von Schönstedt zum Stichtag 31.12.1998*

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

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

### 1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über unbebaute Grundstücke betragen nach Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa in der zur Zeit geltenden Fassung) 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.

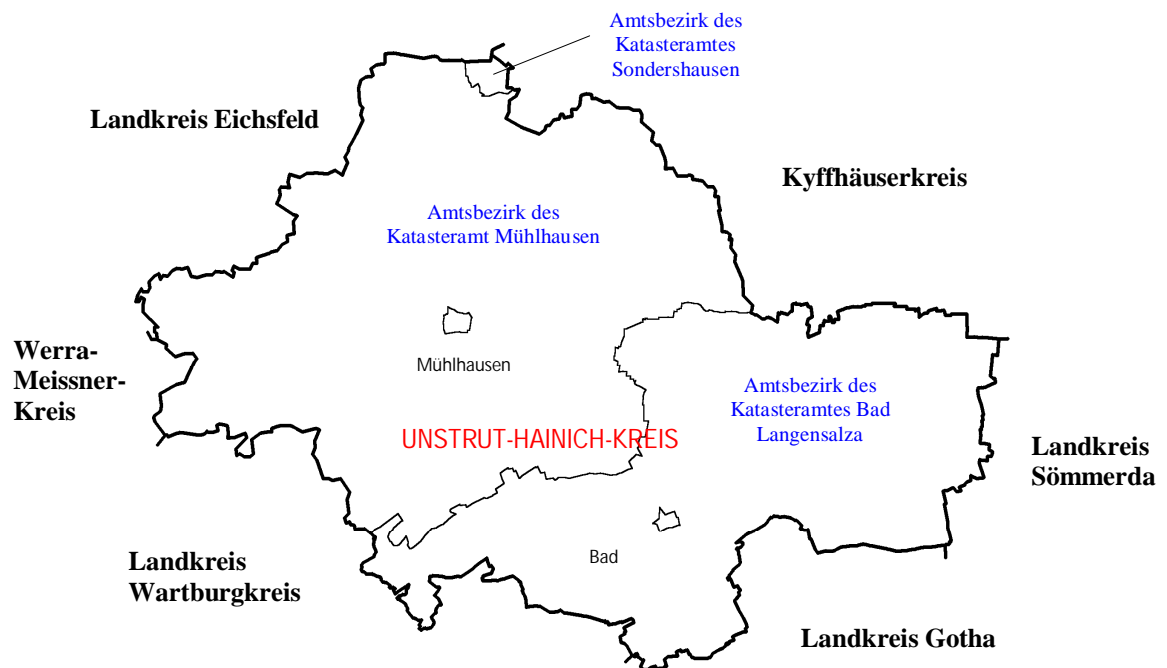
## 1.4 Angaben zum Landkreis Unstrut-Hainich

### 1.4.1 Regionaldaten

Der Fluss, die Unstrut, und der Nationalpark Hainich geben dem Kreis seinen Namen. Aus den zwei ehemals selbständigen Landkreisen Mühlhausen und Bad Langensalza ist als Ergebnis der Gebietsreform am 1. Juli 1994 der Unstrut-Hainich-Kreis hervorgegangen. Er liegt im Nordwesten des Bundeslandes Thüringen.

<b>Angrenzend die Kreise</b>	im Norden:	Landkreis Eichsfeld/Thür.
	im Nordosten:	Landkreis Kyffhäuserkreis/Thür.
	im Osten:	Landkreis Sömmerda/Thür.
	im Südosten:	Landkreis Gotha/Thür.
	im Südwesten:	Landkreis Wartburgkreis/Thür.
	im Westen:	Werra-Meißner-Kreis/Hessen

Das Gebiet des Landkreises Unstrut-Hainich fällt in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Mühlhausen und Teilbereichen der Amtsbezirke der Katasterämter Bad Langensalza und Sondershausen.



### Verkehrsanbindung

#### Straßennetz

- B249 > Sondershausen – Schlotheim – Mühlhausen – Eschwege
- B247 > Gotha – Bad Langensalza – Mühlhausen – Leinefelde
- B176 > Bad Langensalza – Bad Tennstedt – Sömmerda
- B 84 > Eisenach – Bad Langensalza – Sondershausen

### Schienennetz

Mit der Bahnstrecke Erfurt – Gotha – Bad Langensalza – Mühlhausen – Leinefelde – Kassel und dem Containerumschlagplatz Mühlhausen steht dem Unstrut-Hainich-Kreis ein gut ausgebautenes Schienennetz zur Verfügung.

### Luftverkehr

Mit der Inbetriebnahme der 1.450 m langen Landebahn auf dem ehemaligen Militärflughafen Obermehler/Schlotheim ist Nordthüringen seit Juli 1997 in das Luftverkehrsnetz eingebunden.

Auf dem Flugplatz können zweimotorige Maschinen bis zu einer Nutzlast von 14 Tonnen landen.

Dieser Verkehrslandeplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe der beiden Gewerbegebiete Obermehler und Schlotheim.

Der Landkreis Unstrut-Hainich hat 120.336<sup>1</sup> Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 975<sup>2</sup> km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 124 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Vier Städte und 43 Gemeinden prägen das Gesicht der Region.

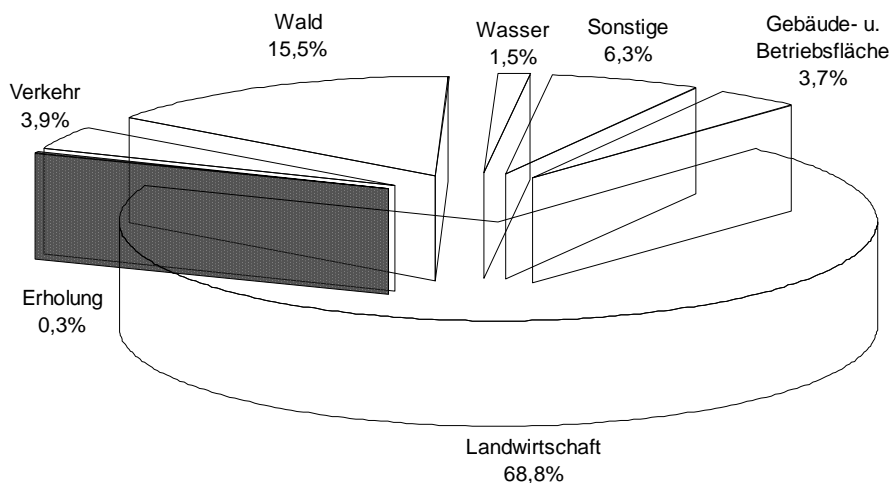
Die Kreisstadt Mühlhausen ist aufgrund ihrer weiträumig erhaltenen mittelalterlichen Innenstadt sehenswert. Die Kurstädte Bad Langensalza und Bad Tennstedt verfügen über moderne Kureinrichtungen. Außerdem gibt es nordöstlich von Mühlhausen die Stadt Schlotheim.

Im westlichen Teil des Unstrut-Hainich-Kreises befindet sich der Nationalpark „Hainich“. Er ist ein einmaliges Waldgebiet, in dem die Rotbuche die dominierende Baumart ist und bietet hervorragende Voraussetzungen zur Erholung.

Wie viele andere Landkreise hat der Unstrut-Hainich-Kreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2000 betrug dieser Rückgang 0,25%.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung<sup>2</sup> der Fläche des Landkreises Unstrut-Hainich.

1.4-1 Flächennutzung des Unstrut-Hainich-Kreises



<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt

<sup>2</sup> Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

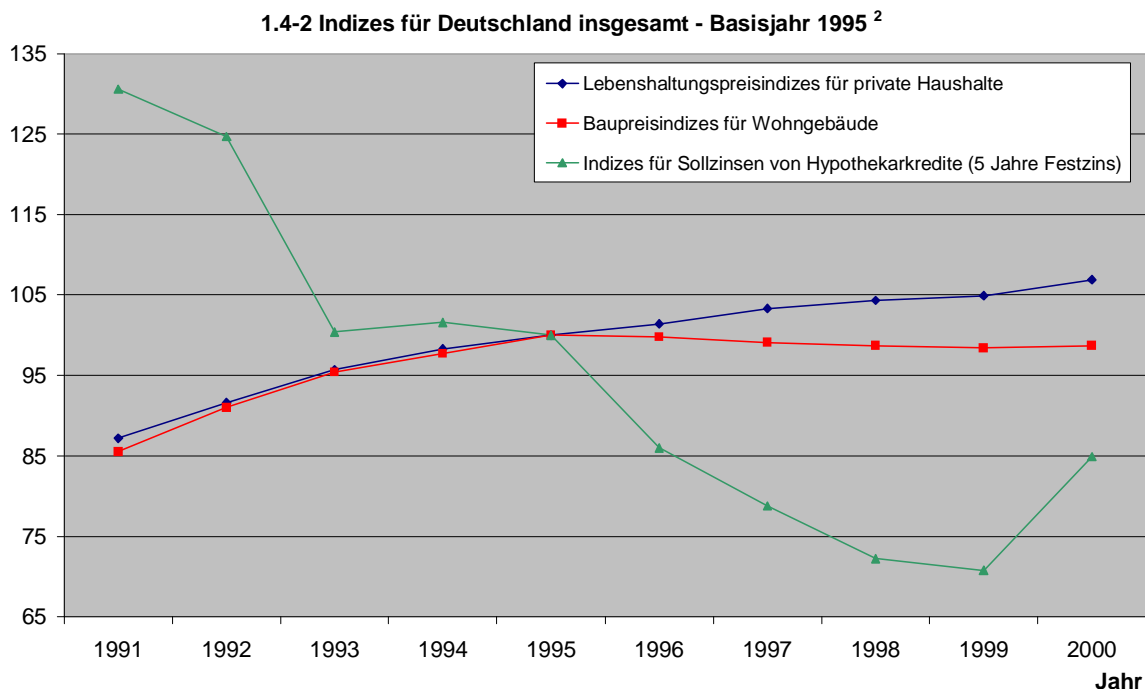
### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

In diesem Landesentwicklungsprogramm ist die Kreisstadt Mühlhausen als Mittelzentrum und Bad Langensalza als teilfunktionales Mittelzentrum eingegliedert.

Die Städte Bad Tennstedt und Schlotheim sind nach der Festlegung im *Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen* als Unterzentren eingestuft und die Gemeinden Großgotttern sowie Heyerode als Kleinzentren.<sup>1</sup>

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes dargestellt.



Weitere Informationen zum wirtschaftlichen Geschehen im Landkreis:

#### Wirtschaft

Die wirtschaftliche Situation spiegelt sich in einem breiten und leistungsstarken Mittelstand wieder. Neben den traditionellen Branchen *Holz- und Möbelindustrie, Elektronik, Dachziegelproduktion, Kammgarnherstellung und Textilindustrie* sind Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich hinzugekommen. In den Städten und Gemeinden sind zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen in unterschiedlichen Größenordnungen ausgewiesen.

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

<sup>2</sup> Quelle: Karte 2 – Raumstruktur des RROP NT

### Landwirtschaft

Aufgrund der agrarstrukturellen Gegebenheit des Landkreises sind eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben der Pflanzen- und Tierproduktion ansässig. Der Unstrut-Hainich-Kreis verfügt über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 670 km<sup>2</sup>. Der fruchtbare Boden ermöglicht neben Futter und Getreide auch den Anbau von Feldgemüse, dessen Produkte über die Region hinaus einen guten Ruf haben.

Die Renaturierung der Unstrutauen, ein Vorhaben, nach dem die Unstrut wieder in den alten Läufen fließen soll, befindet sich gegenwärtig in der Aufbauphase.

### Arbeitslosenzahlen

Der Unstrut-Hainich-Kreis hatte im Berichtsjahr 10.620 Arbeitslose. Das entspricht 17,9%. Die meisten Arbeitslosen im Thüringen gab es im Kreis Altenburger Land mit 22,7% und die wenigsten mit 13,1% im Kreis Sonneberg. Somit liegt der Unstrut-Hainich-Kreis im Mittelfeld und knapp über dem Thüringer Durchschnitt, der 17,3% betrug.

### Wohnungswirtschaftliche Situation

Da die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet nahezu durchgängig abgenommen hat, wirkte sich diese Tendenz auch negativ auf die Situation am Wohnungsmarkt aus. Die steuerbegünstigte Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger Wohnungen, der Eigenheimbau sowie ein umfangreicher Bestand an Block- und Plattenbauten bewirkten ein Überangebot an Wohnraum. Daraus resultierend kann gesagt werden, dass sich der Mietpreis in den letzten Jahren stagnierend darstellt. Ein hoher Leerstand ist vor allem in den Plattenbauten zu verzeichnen. Ein Rückbau und Abriss von Plattenbauten ist in manchen Orten schon angekündigt worden.

## 2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Diese 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 aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, erscheint in den entsprechenden Zellen der Tabellen der Vermerk „k.A.“ (keine Angabe).

## 2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Bad Langensalza, Mühlhausen und Sondershausen wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises

### 1.519 Erwerbsvorgänge

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

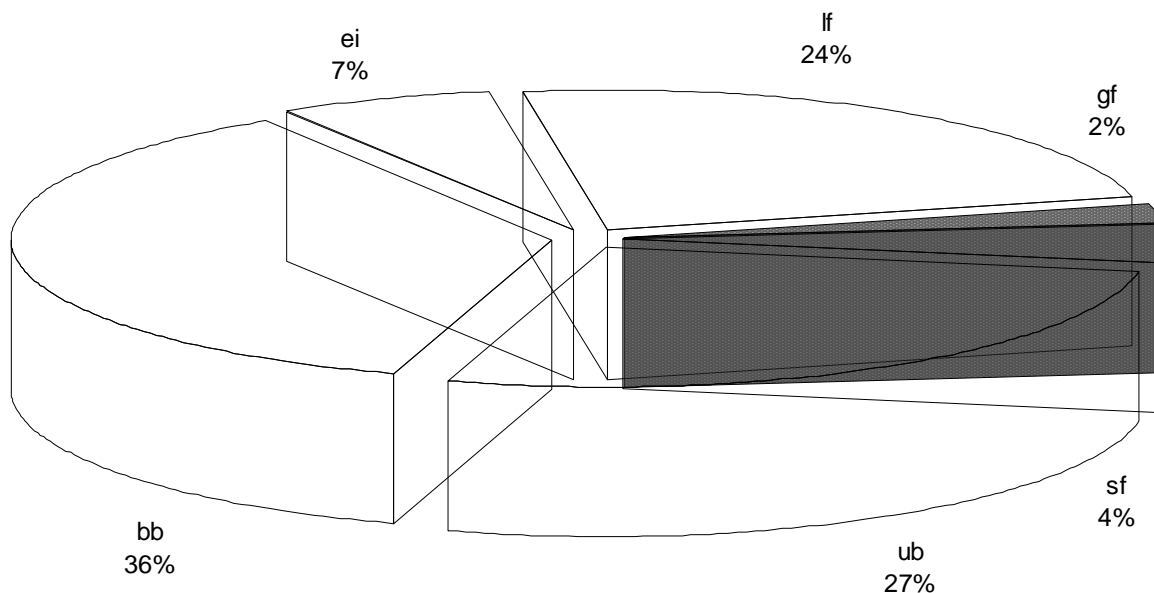
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

#### 2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	409	26,9	470	-13,0	↘
Bebaute Grundstücke	551	36,3	590	-6,6	↘
Eigentumswohnungen	100	6,6	57	75,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	358	23,6	327	9,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	34	2,2	49	-30,6	↘
Sonstige Flächen	67	4,4	85	-21,2	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.519</b>	<b>100</b>	<b>1.578</b>	<b>-3,7</b>	<b>↘</b>

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000





Ein deutlicher Anstieg ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *unbebaute* und *bebaute Grundstücke* sowie *Gemeinbedarfs-* und *sonstige Flächen* nahm gegenüber dem Vorjahr ab. Eine Zunahme wird dagegen 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.

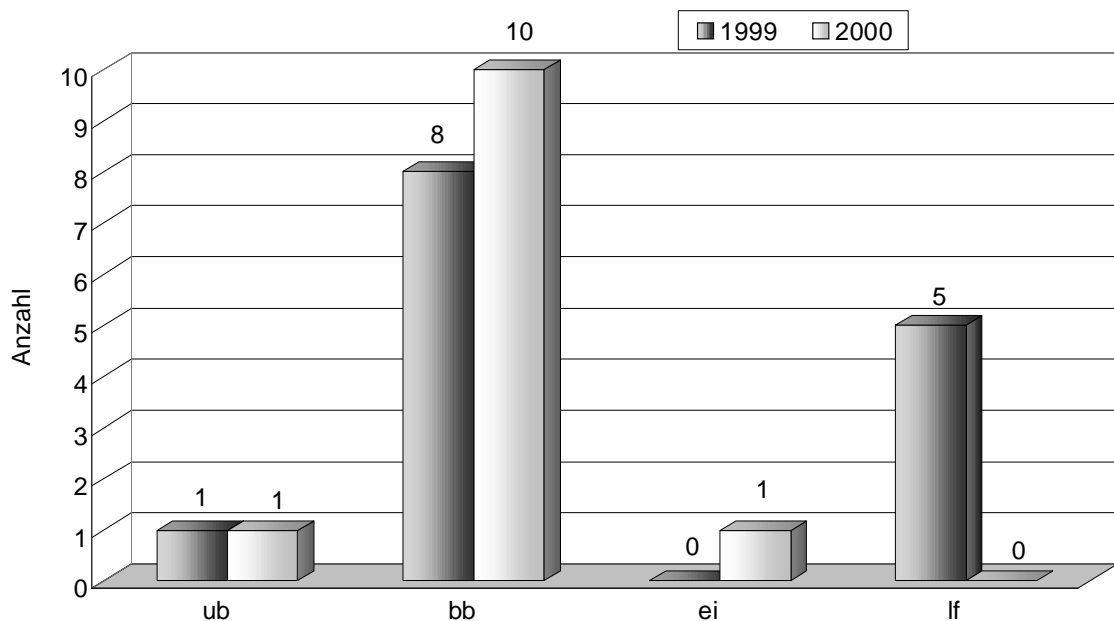
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

**2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge**

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	406	28,0	457	-11,2	↘
Bebaute Grundstücke	513	35,4	518	-1,0	↘
Eigentumswohnungen	99	6,8	53	86,8	↗
Land- und Forstwirtschaft	335	23,1	271	23,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	34	2,3	48	-29,2	↘
Sonstige Flächen	64	4,4	77	-16,9	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.451</b>	<b>100</b>	<b>1.424</b>	<b>1,9</b>	<b>↗</b>

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

**2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000**



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Am häufigsten werden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2000 zehn mal.

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

**2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbauverträge**

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	1	2	-50,0	↘
Bebaute Grundstücke	4	8	-50,0	↘
Eigentumswohnungen	1	0	k.A.	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>-40,0</b>	<b>↘</b>

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist insgesamt gesunken. Dies resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der Kauffälle für *bebaute Grundstücke*.

### 2.3 Flächenumsatz

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

**10.549.100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.**

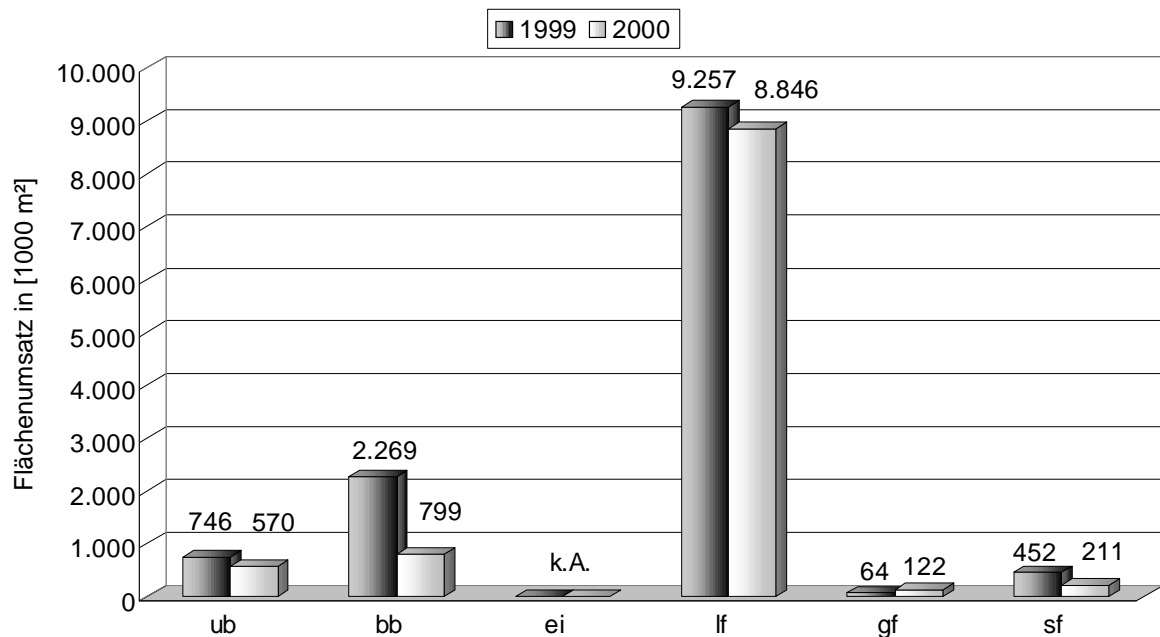
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies ein Umsatzrückgang von 17,5 %.

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

**2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze**

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	570,4	5,4	746,1	-23,5	↘
Bebaute Grundstücke	798,9	7,6	2.268,9	-64,8	↘
Eigentumswohnungen	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
Land- und Forstwirtschaft	8.846,1	83,9	9.257,2	-4,4	↘
Gemeinbedarfsflächen	122,4	1,2	64,0	91,3	↗
Sonstige Flächen	211,3	2,0	452,2	-53,3	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>10.549,1</b>	<b>100</b>	<b>12.788,5</b>	<b>-17,5</b>	<b>↘</b>

**2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000**



Der Rückgang des Flächenumsatzes wird durch die erhebliche Abnahme bei den Teilmärkten *sonstige Flächen* und *bebaute Flächen* realisiert. Deutliche Umsatzsteigerungen mit 91,3 % sind bei den Kauffällen für *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen, die sicherlich mit dem rückständigen Landerwerb von zu DDR-Zeiten in Besitz genommenen Flächen zusammenhängen.

## 2.4 Geldumsatz

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

**115,6 Millionen DM**

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 14,3 %.

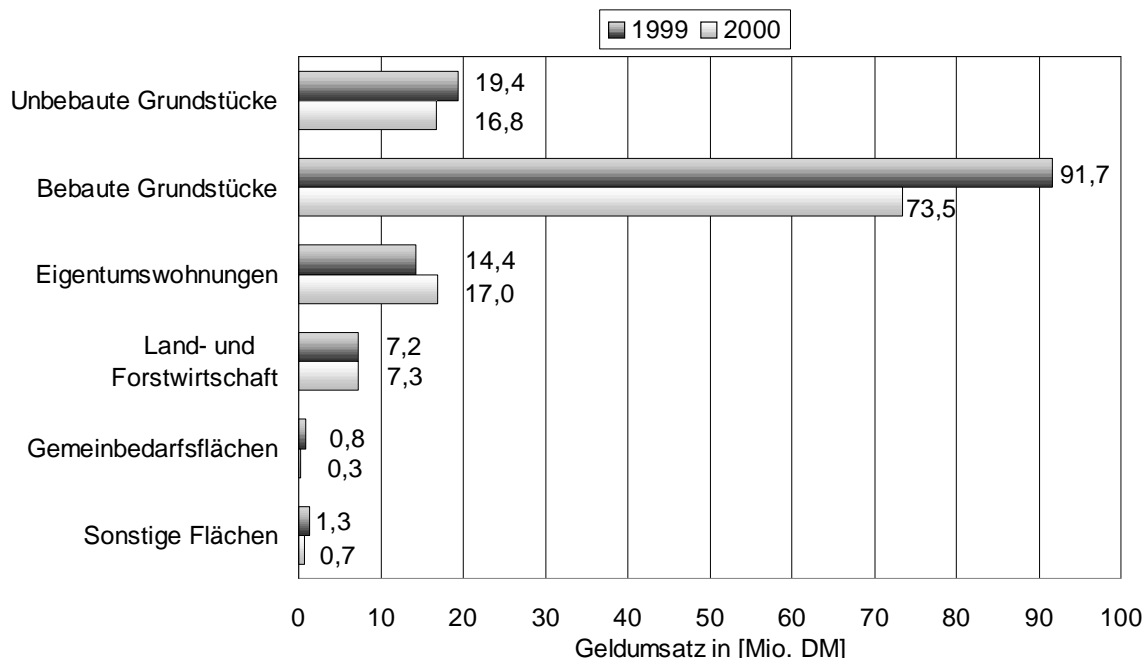
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

### 2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	16,8	14,6	19,4	-13,4	↘
Bebaute Grundstücke	73,5	63,5	91,7	-19,9	↘
Eigentumswohnungen	17,0	14,7	14,4	18,1	↗
Land- und Forstwirtschaft	7,3	6,3	7,2	0,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,3	0,3	0,8	-60,2	↘
Sonstige Flächen	0,7	0,6	1,3	-42,6	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>115,6</b>	<b>100</b>	<b>134,9</b>	<b>-14,3</b>	<b>↘</b>

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

### 2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde ein deutlicher Umsatzrückgang um 19,9 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 63,5 %. Eine Umsatzzunahme wurde im Berichtsjahr bei den *Eigentumswohnungen* festgestellt. Diesem

Teilmarkt kommt aber dennoch mit unter 15 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu. Eine fallende Tendenz ist bei dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke*, der 14,6% des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen.

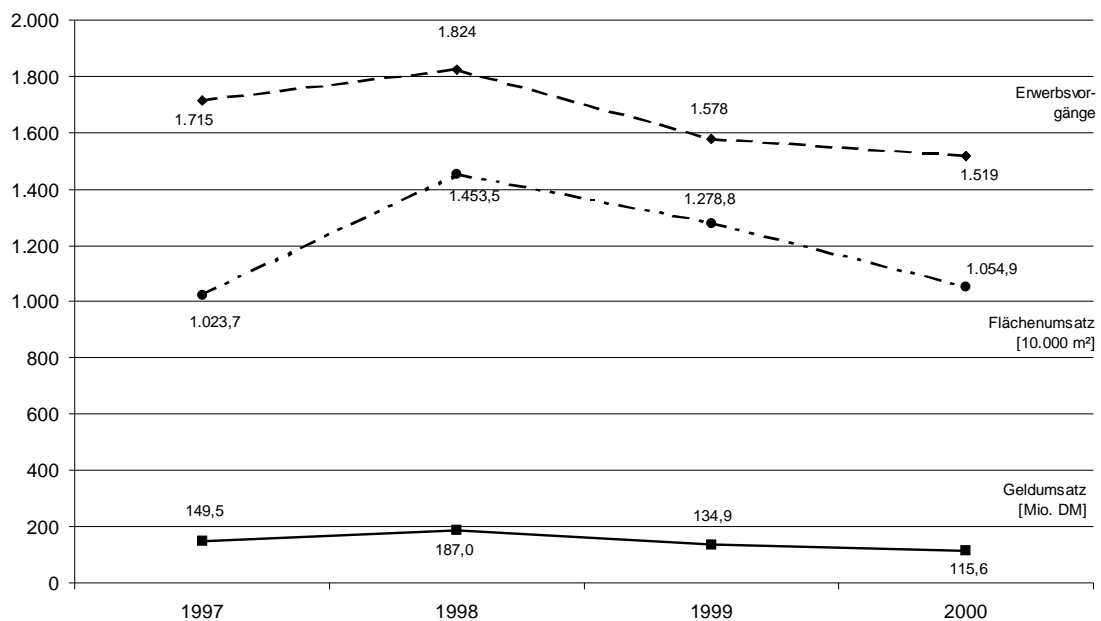
## 2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 4 Jahren.

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

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000
<b>Anzahl der Erwerbsvorgänge</b>	1.715	1.824	1.578	<b>1.519</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		6,4	-13,5	<b>-3,7</b>
<b>Flächenumsatz [10.000 m<sup>2</sup>]</b>	1.023,7	1.453,5	1.278,8	<b>1.054,9</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		42,0	-12,0	<b>-17,5</b>
<b>Geldumsatz [Mio. DM]</b>	149,5	187,0	134,9	<b>115,6</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		25,1	-27,9	<b>-14,3</b>

**2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen**



Wie aus den dargestellten Grafiken zu erkennen ist, haben die Erwerbsvorgänge und die Geld- und Flächenumsätze bis 1998 einen Höhepunkt erreicht und sind bis zum Berichtsjahr wieder leicht gesunken.

Als Tendenz ist zu erkennen, dass sich der Markt auf einem leicht sinkenden Niveau einpegelt. Dies resultiert aus dem erreichten Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage.

### 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	168	11	81	74	<b>334</b>
Geschäftliche Nutzung	0	1	0	1	<b>2</b>
Gewerbliche Nutzung	35	11	14	12	<b>72</b>
Sonstige Nutzung	0	0	1	0	<b>1</b>
<b>Summe</b>	<b>203</b>	<b>23</b>	<b>96</b>	<b>87</b>	<b>409</b>
<b>Anteil [%]</b>	49,6	5,6	23,5	21,3	100

##### 3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	297	0	19	18	<b>334</b>
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	<b>2</b>
Gewerbliche Nutzung	30	0	8	34	<b>72</b>
Sonstige Nutzung	0	0	0	1	<b>1</b>
<b>Summe</b>	<b>329</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>53</b>	<b>409</b>
<b>Anteil [%]</b>	80,4	0,0	6,6	13,0	100

Im Jahr 2000 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 49,6 % und als Haupterwerber (80,4 %) das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem zweitgrößten Veräußerer (23,5 %), der von den Gemeinden gebildet wird, traten auch die Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) mit einem Anteil von 21,3 % am Markt mit bestimmender Position auf. Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam 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	331	1	0	1	1	<b>334</b>	81,7
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	<b>2</b>	0,5
Gewerbliche Nutzung	72	0	0	0	0	<b>72</b>	17,6
Sonstige Nutzung	1	0	0	0	0	<b>1</b>	0,2
<b>Summe</b>	<b>406</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>409</b>	100
<b>Anteil [%]</b>	99,3	0,2	0,0	0,2	0,2	100	

Mit einem Anteil von 99,3 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

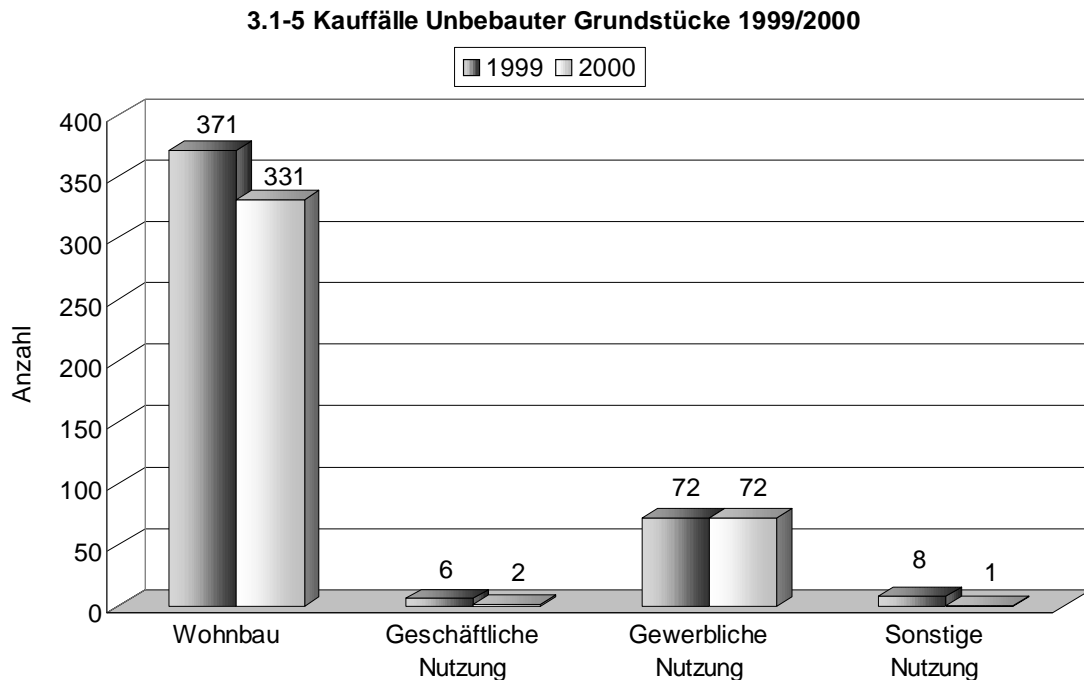
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

### 3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Wohnbau	<b>331</b>	81,5	<b>371</b>	-10,8	↘
Geschäftliche Nutzung	<b>2</b>	0,5	<b>6</b>	-66,7	↘
Gewerbliche Nutzung	<b>72</b>	17,7	<b>72</b>	0,0	→
Sonstige Nutzung	<b>1</b>	0,2	<b>8</b>	-87,5	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>406</b>	<b>100</b>	<b>457</b>	<b>-11,2</b>	↘



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



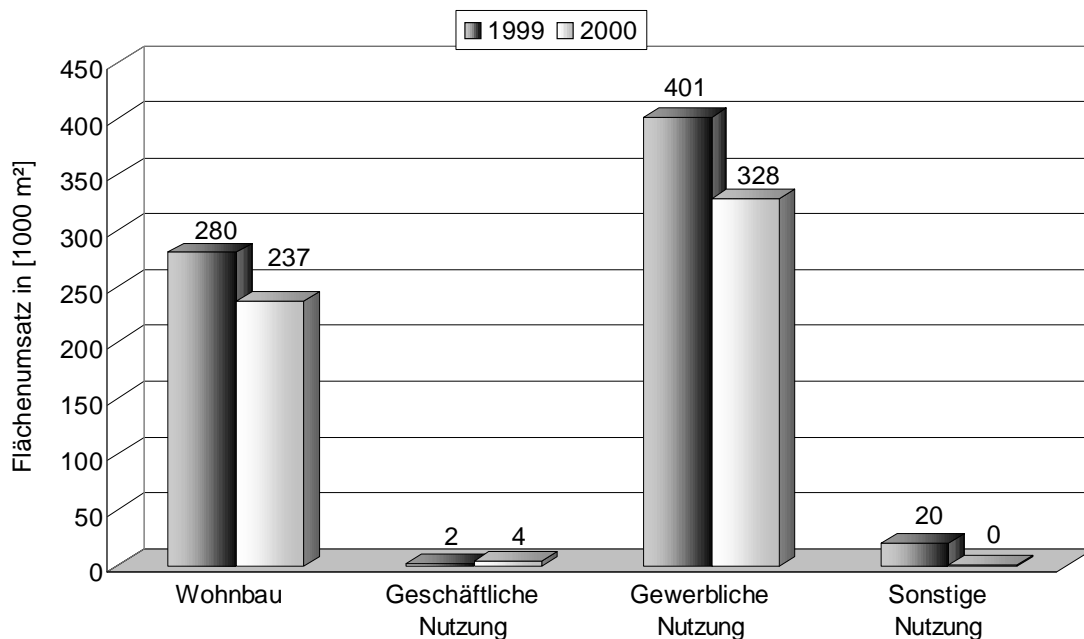
Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den Wohnungsbau ist leicht zurückgegangen. Der Marktanteil hat sich gegenüber 1999 verändert, dennoch hat sich der Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

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 m <sup>2</sup> ]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Wohnbau	237,0	41,6	280,3	-15,4	↘
Geschäftliche Nutzung	4,3	0,8	1,8	140,2	↗
Gewerbliche Nutzung	328,2	57,6	400,7	-18,1	↘
Sonstige Nutzung	0,3	0,1	20,1	-98,4	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>569,8</b>	<b>100</b>	<b>702,8</b>	<b>-18,9</b>	<b>↘</b>

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



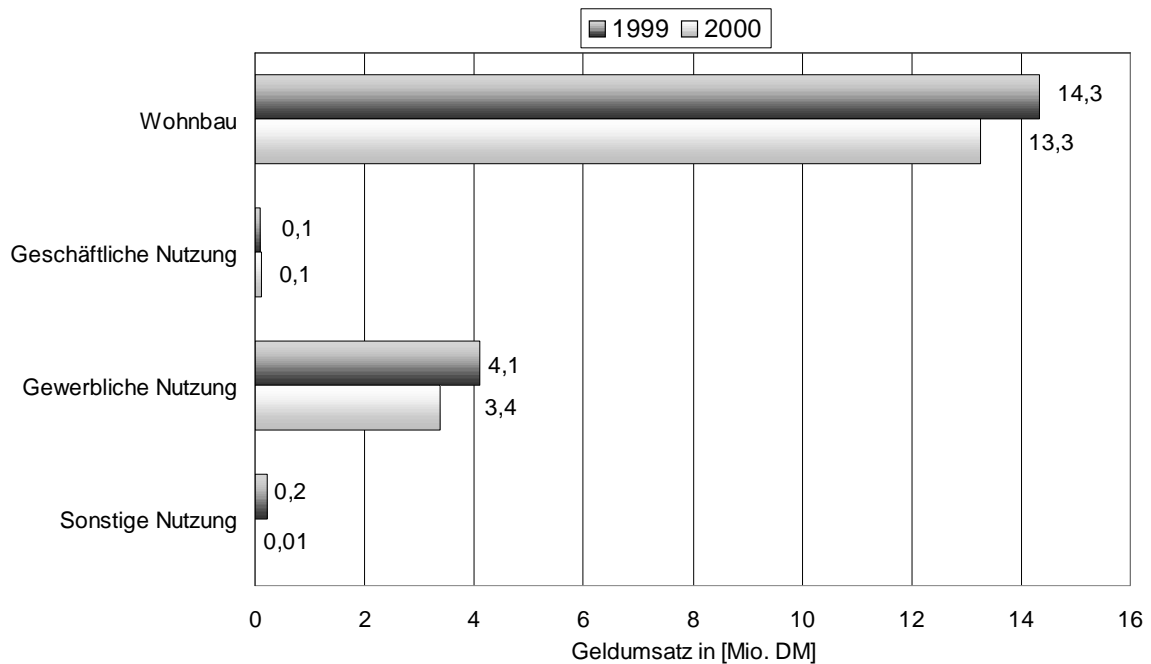
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 um 18,9 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei den Flächen für sonstige Nutzung verringerte sich um 98,4 %. Der Flächenumsatz beim Wohnbau und bei gewerblicher Nutzung sank um 15,4 % bzw. 18,1% und erreicht einen Anteil von 41,6 % bzw. 57,6% 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 [%]	
Wohnbau	13,26	79,0	14,34	-7,5	↘
Geschäftliche Nutzung	0,11	0,7	0,09	26,3	↗
Gewerbliche Nutzung	3,39	20,2	4,11	-17,4	↘
Sonstige Nutzung	0,01	0,1	0,23	-93,4	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>16,77</b>	<b>100</b>	<b>18,76</b>	<b>-10,6</b>	<b>↘</b>

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



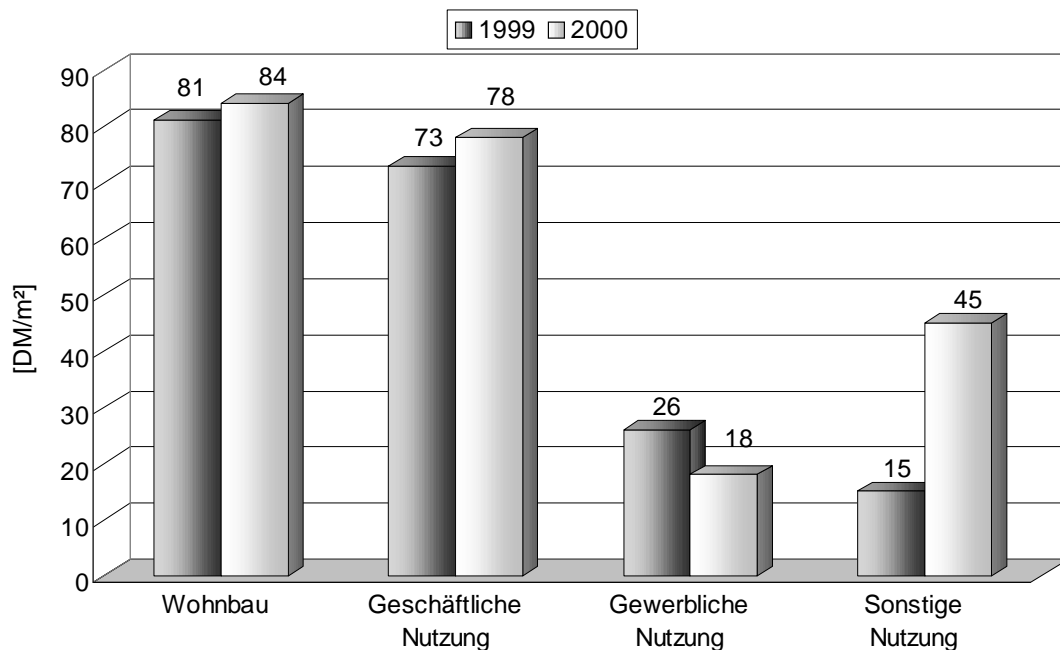
Der Geldumsatz ist, wie der Flächenumsatz leicht zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken für die gewerbliche Nutzung wurde ein Umsatzrückgang festgestellt. Im Landkreis Unstrut-Hainich stellt der Wohnbau den stärksten Bereich am Geldumsatz dar. Die Abnahme des Wohnungsbaus spiegelt sich in den Grundstückskäufen wider.

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

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Preis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]
Wohnbau	144	135	6,7	869	700	24,2	84	81	3,7
Geschäftliche Nutzung	1	2	-50,0	128	567	-77,4	78	73	6,8
Gewerbliche Nutzung	10	19	-47,4	4.003	6.353	-37,0	18	26	-30,8
Sonstige Nutzung	1	2	-50,0	330	360	-8,3	45	15	200,0
<b>Summe / Änderung</b>	<b>156</b>	<b>158</b>	<b>-1,3</b>						

3.1-11 Preise [DM/m<sup>2</sup>] für ebfr. Bauland 1999/2000



Die Preise der Flächen für Wohnungsbau und geschäftliche Nutzung sind leicht gestiegen, wogegen die Preise für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung gesunken sind.

3.1-12 Baureife, selbständige, ebpf. Grundstücke

Die geringe Anzahl, der für die Auswertung geeigneten Kauffälle (im Berichtsjahr 5 und im Vorjahr 25) lässt erkennen, dass im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt baureifes Land, bei dem noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, veräußert wird. Diese Kauffälle kommen fast ausschließlich im Bereich Wohnbaugrundstücke vor.

Die Kaufpreise für ebpf. Bauland sind um ca. 20% gesunken, wogegen die für ebfr. Bauland überwiegend gestiegen sind. das lässt erkennen, dass die Erschließungskosten angestiegen sind.

### 3.2 Bebaute Grundstücke

*Bebaute Grundstücke* werden durch die Gebäude, die sich auf ihnen befinden, geprägt. Als Gebäudearten werden in diesem Teilmarkt unterschieden:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Villen und Landhäuser (Villen/LH)
- Wochenend- und Ferienhäuser (WoH/FeH)
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (GG/VG)
- Sonstige (z.B. Lagergebäude, Hotel, Sporthalle)

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

#### 3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	122	1	0	4	8	135	24,6
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	165	0	0	4	9	178	32,5
Mehrfamilienhäuser	39	0	0	0	0	39	7,1
Villen u. Landhäuser	4	0	0	0	0	4	0,7
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	0	0	0	0	15	2,7
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	61	0	0	0	3	64	11,7
Sonstige	105	2	0	2	4	113	20,6
<b>Summe</b>	<b>511</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>548</b>	100
<b>Anteil [%]</b>	93,2	0,5	0,0	1,8	4,4	100	

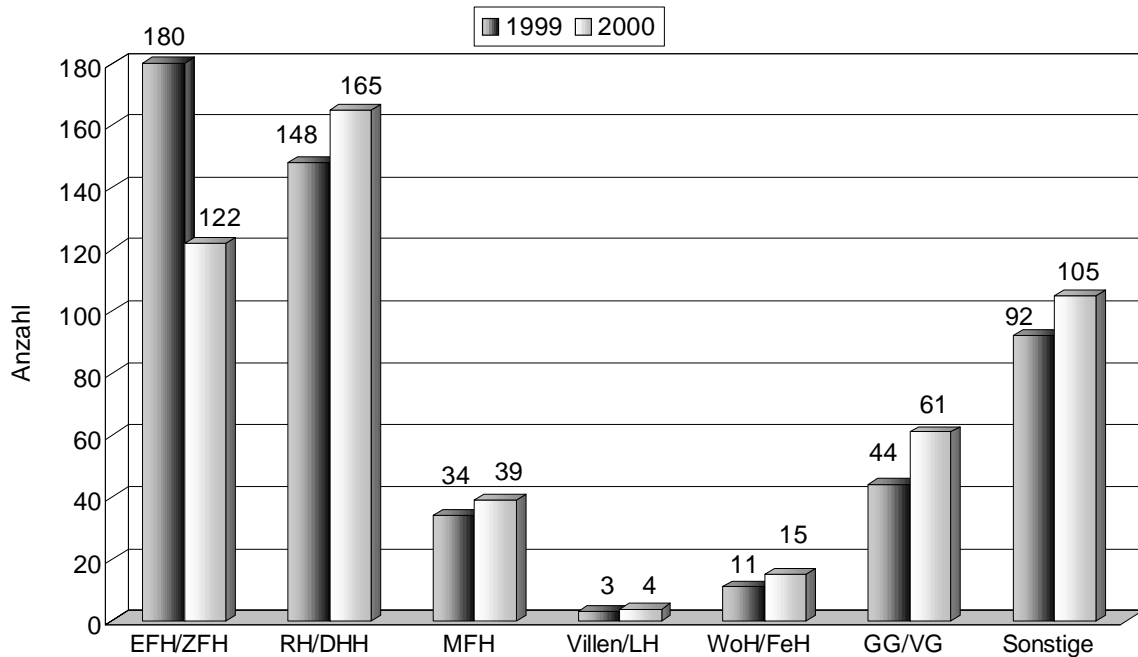
Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Reihenhäusern u. Doppelhaushälften mit jeweils 4 im Berichtsjahr gegenüber 2 bzw. 1 im Jahr 1999 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	122	23,9	180	-32,2	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	165	32,3	148	11,5	↗
Mehrfamilienhäuser	39	7,6	34	14,7	↗
Villen u. Landhäuser	4	0,8	3	33,3	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	2,9	11	36,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	61	11,9	44	38,6	↗
Sonstige	105	20,5	92	14,1	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>511</b>	<b>100</b>	<b>512</b>	<b>-0,2</b>	<b>↘</b>

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000



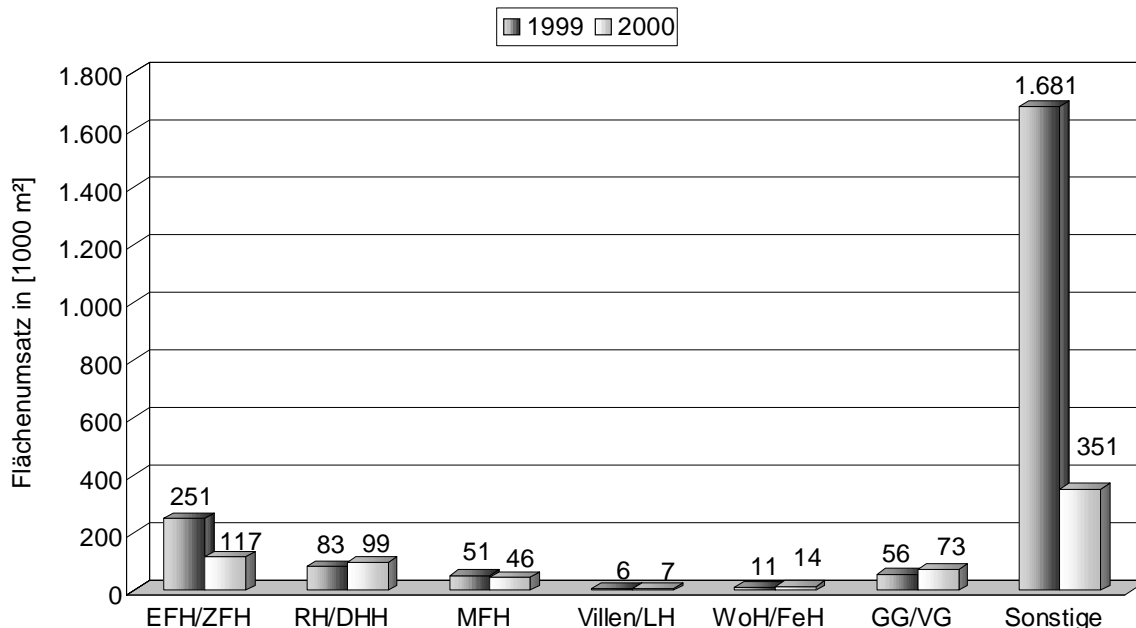
Während bei den Gebäudearten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ein Rückgang der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe bei allen anderen Gebäudearten zugenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, wiesen einige Gebäudearten Umsatzrückgänge auf. Insgesamt ist der Flächenumsatz bei 3 von 7 Gebäudearten und Geldumsatz bei 4 von 7 Gebäudearten im Jahr 2000 an bebauten Grundstücken zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	116,6	16,5	250,8	-53,5	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	98,8	14,0	83,4	18,4	↗
Mehrfamilienhäuser	46,3	6,5	51,0	-9,3	↘
Villen u. Landhäuser	6,9	1,0	5,6	24,6	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	14,1	2,0	10,5	34,2	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	73,5	10,4	56,1	30,9	↗
Sonstige	351,3	49,7	1.681,0	-79,1	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>707,5</b>	<b>100</b>	<b>2.138,5</b>	<b>-66,9</b>	<b>↘</b>

3.2-5 Flächenumsätze Bebaueter Grundstücke 1999/2000

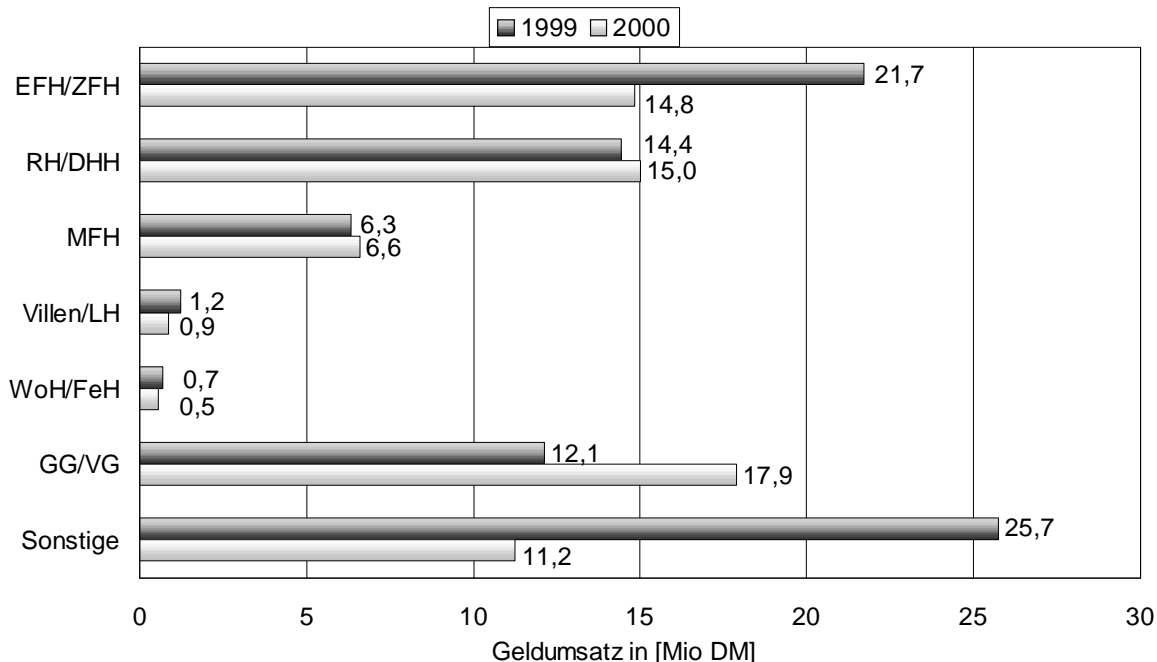


Der Flächenumsatz von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern hat sich mehr als halbiert, während der Umsatz von Grundstücken mit sonstigen Gebäuden sogar nur noch ein Fünftel beträgt.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	14,84	22,2	21,73	-31,7	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	15,03	22,4	14,43	4,1	↗
Mehrfamilienhäuser	6,57	9,8	6,34	3,7	↗
Villen u. Landhäuser	0,86	1,3	1,23	-30,5	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,54	0,8	0,69	-21,9	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	17,91	26,7	12,13	47,6	↗
Sonstige	11,25	16,8	25,75	-56,3	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>66,99</b>	<b>100</b>	<b>82,30</b>	<b>-18,6</b>	<b>↘</b>

3.2-7 Geldumsätze Bebaueter Grundstücke 1999/2000



Sowohl der Geld-, als auch der Flächenumsatz für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden ist gesunken. Dagegen sind die Umsätze für Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden erheblich angestiegen.

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 aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

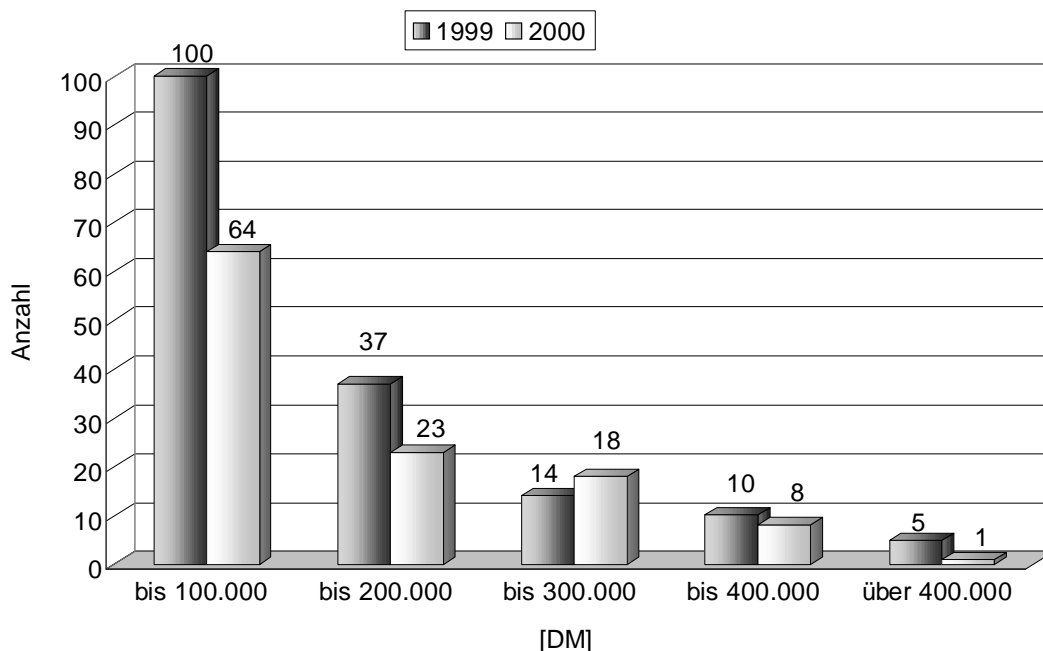
**3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	65	57,0	89	748	87.428	18,9	↗
1950 - 1990	39	34,2	65	1.399	137.362	-7,6	↘
nach 1990	10	8,8	11	703	281.875	-10,0	↘
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>114</b>	<b>100</b>	<b>165</b>	<b>967</b>	<b>121.567</b>	<b>2,1</b>	<b>↗</b>

**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	64	56,1	100	1.183	42.476	-3,9	↘
bis 200.000 DM	23	20,2	37	533	156.062	6,1	↗
bis 300.000 DM	18	15,8	14	751	248.944	-2,6	↘
bis 400.000 DM	8	7,0	10	897	331.406	-3,0	↘
über 400.000 DM	1	0,9	5	1.548	418.550	-25,5	↘
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>114</b>	<b>100</b>	<b>166</b>	<b>967</b>	<b>121.567</b>	<b>2,6</b>	<b>↗</b>

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





Die Anzahl der Kauffälle hat sich in fast allen Preisklassen verringert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße bei Häusern >400.000,- DM am größten ist. Am meisten wurden ältere Häuser mit Baujahr vor 1950 verkauft, nur wenig Neubauten nach 1990. Der hohe Anteil an älteren verkauften Häusern der untersten Preisklasse begründet sich darin, dass diese Häuser unsaniert meist an Investoren verkauft wurden.

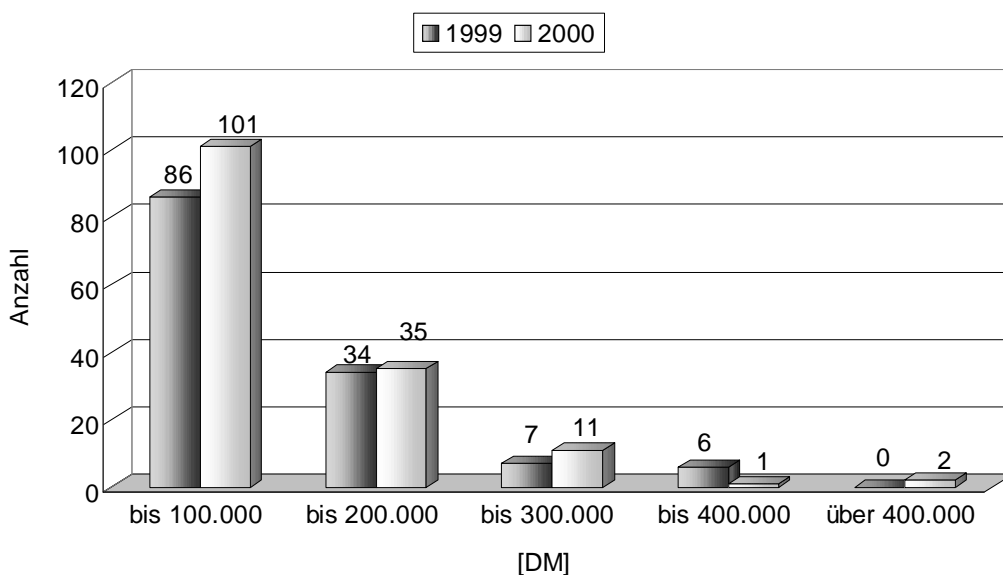
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

**3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	101	67,8	86	473	37.753	-13,9	↘
bis 200.000 DM	35	23,5	34	528	151.235	-0,8	↘
bis 300.000 DM	11	7,4	7	347	244.545	-1,6	↘
bis 400.000 DM	1	0,7	6	k.A.	350.000	k.A.	○
über 400.000 DM	1	0,7	0	k.A.	440.000	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>149</b>	<b>100</b>	<b>133</b>	<b>474</b>	<b>84.472</b>	<b>-12,0</b>	<b>↘</b>

Die Anzahl der Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist in fast allen Preisklassen gestiegen, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße bei Häusern >400.000,- DM ebenso, wie bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern am größten ist.

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

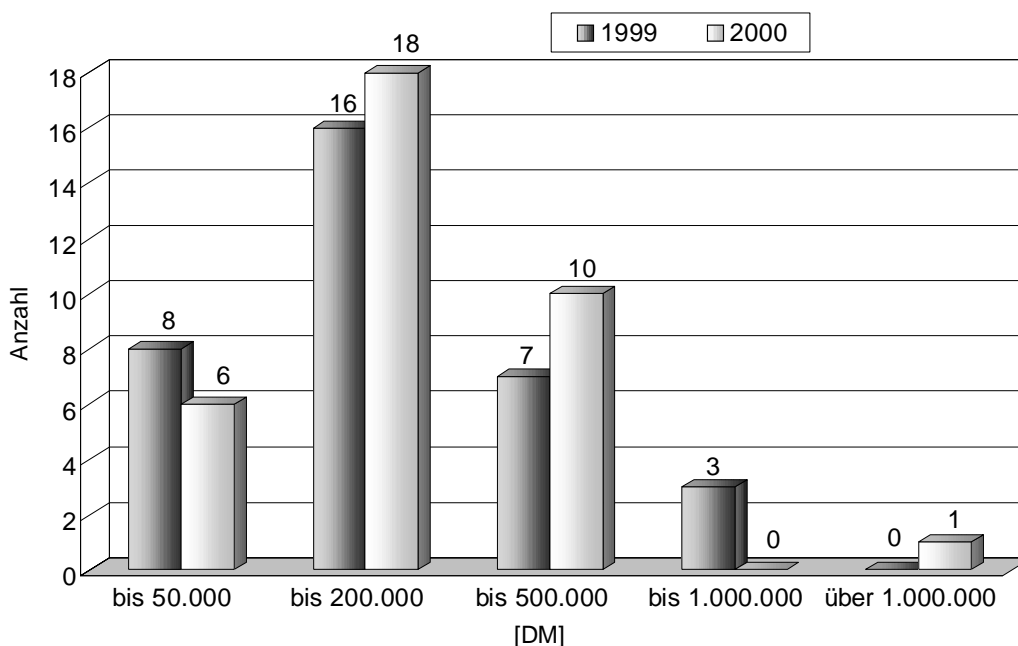


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

**3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern**

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	6	17,1	8	694	21.166	-14,7	↘
bis 200.000 DM	18	51,4	16	1.507	111.922	0,2	↗
bis 500.000 DM	10	28,6	7	1.120	315.000	10,0	↗
bis 1.000.000 DM	0	0,0	3	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 1.000.000 DM	1	2,9	0	2.207	1.027.000	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>1.277</b>	<b>180.531</b>	<b>-3,2</b>	<b>↘</b>

**3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000**



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

**3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten**

Gebäudeart	Anzahl Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	4	3	1.737	213.750	-47,9	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	11	942	35.697	-42,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	58	44	1.096	301.676	9,4	↗

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der überwiegende Teil des Flächenumsatzes mit 50% von den sonstigen Gebäuden realisiert wird. Der größte Teil des Geldumsatzes kommt mit 27% aus dem Bereich der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

### 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 100 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 -im Jahr 1999 waren es 57 Kauffälle - (Tab. 2.2-1) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen starken Anstieg aus. Die Erhöhung des Geldumsatzes um 18,1 % (Tab. 2.4-1) verdeutlichen den Anstieg.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten Verkäufe von 38 im Berichtsjahr und 15 im Vorjahr sind die Verkäufe, von denen eine Wohnflächenabgabe vorlag, sodass ein Wohnflächenpreis abgeleitet werden konnte.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.

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

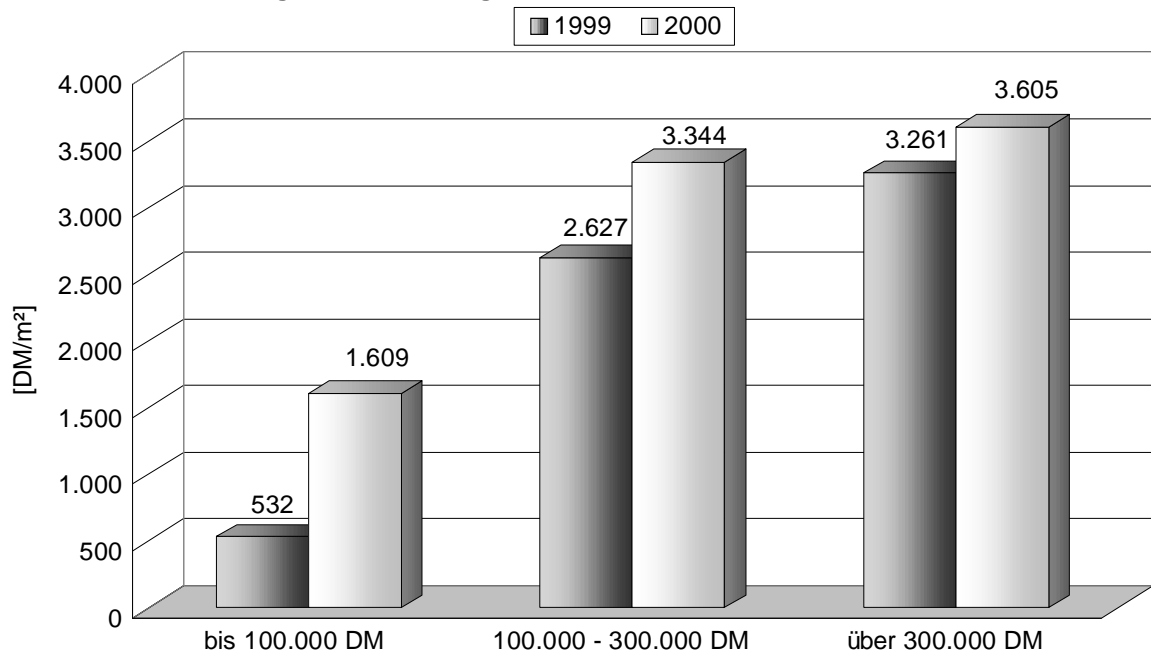
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nicht auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>bis 100.000 DM</b>									
Erstverkäufe	5	2	150,0 ↗	60	78	-23,1 ↘	1.609	532	202,4 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>100.000 - 300.000 DM</b>									
Erstverkäufe	28	11	154,5 ↗	67	112	-40,2 ↘	3.344	2.627	27,3 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>über 300.000 DM</b>									
Erstverkäufe	5	2	150,0 ↗	99	105	-5,7 ↘	3.605	3.261	10,5 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	38	15	153,3 ↗	70	106	-34,0 ↘	3.150	2.432	29,5 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○

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

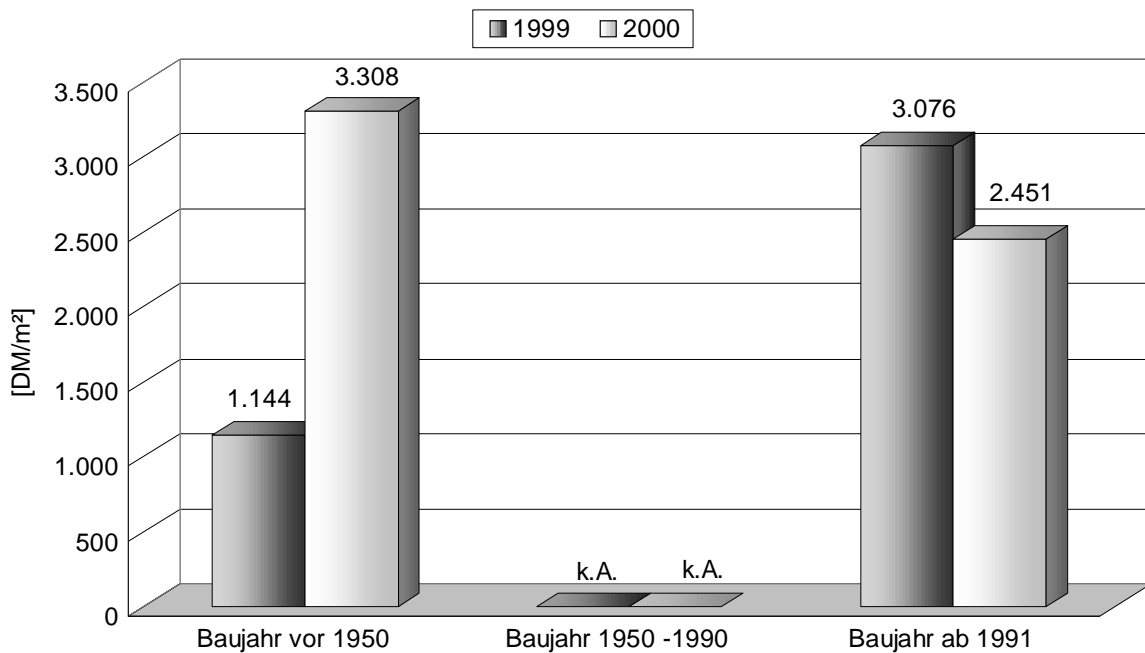
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m<sup>2</sup> - Preis 1999/2000



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>Baujahr vor 1950</b>									
Erstverkäufe	31	5	520,0 ↗	67	152	-55,9 ↘	3.308	1.144	189,2 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Baujahr 1950 -1990</b>									
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. ○
<b>Baujahr ab 1991</b>									
Erstverkäufe	7	10	-30,0 ↘	84	83	1,2 ↗	2.451	3.076	-20,3 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	38	15	153,3 ↗	70	106	-34,0 ↘	3.150	2.432	29,5 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○

**3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m<sup>2</sup> - Preis 1999/2000**



Die Anzahl der Kauffälle und der Kaufpreis/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen mit Baujahr ab 1991 haben abgenommen.

Man kann sagen, dass die Fläche der verkauften Wohnungen abgenommen und der Kaufpreis/m<sup>2</sup> gestiegen ist, sodass Eigentumswohnungen allgemein teurer geworden sind.

**3.3-5 Kauffälle von Teileigentum**

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	2	1	100,0 ↗	75	59	27,1 ↗	2.712	4.573	-40,7 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe Veränderung</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>100,0 ↗</b>						

Verkäufe von Teileigentum fanden nur in einem geringen Maße statt und sollen hier nur nachrichtlich wiedergegeben werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass relativ wenig Verkäufe stattgefunden haben, sodass eine Ableitung der Entwicklung des Teilmarktes *Eigentumswohnungen* schlecht möglich ist.

### 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	291	10	0	0	0	11	<b>312</b>	87,2
Grünland	12	0	0	0	0	1	<b>13</b>	3,6
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0,0
Forstwirtschaft	16	0	0	0	0	1	<b>17</b>	4,7
Sonstige	16	0	0	0	0	0	<b>16</b>	4,5
<b>Summe</b>	<b>335</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>358</b>	100
Anteil [%]	93,6	2,8	0,0	0,0	0,0	3,6	100	

Mit einem Anteil von 93,6 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

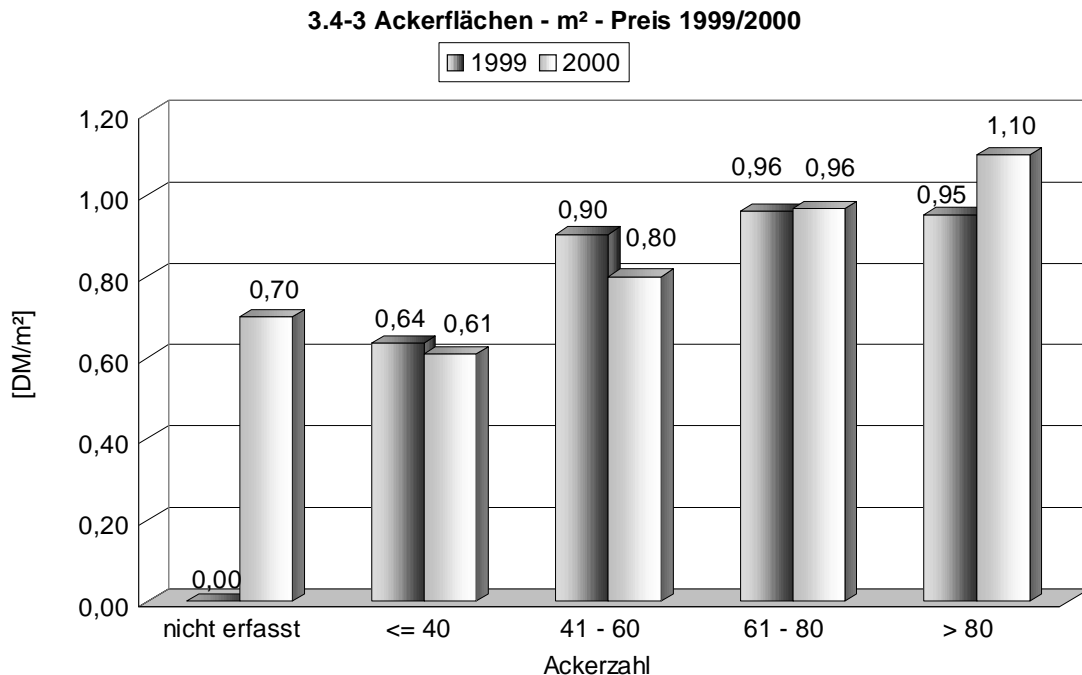
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2000 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer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

#### 3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	<b>2</b>	0	k.A. ↗	<b>102,8</b>	k.A.	k.A. ○	<b>0,70</b>	k.A.	k.A. ○
<= 40	<b>35</b>	17	105,9 ↗	<b>32,0</b>	18,9	69,1 ↗	<b>0,61</b>	0,64	-4,3 ↘
41 - 60	<b>75</b>	77	-2,6 ↘	<b>34,7</b>	27,0	28,5 ↗	<b>0,80</b>	0,90	-11,5 ↘
61 - 80	<b>126</b>	94	34,0 ↗	<b>22,9</b>	21,7	5,3 ↗	<b>0,96</b>	0,96	0,4 ↗
> 80	<b>38</b>	45	-15,6 ↘	<b>19,0</b>	15,7	21,3 ↗	<b>1,10</b>	0,95	15,5 ↗
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>276</b>	233	18,5 ↗	<b>27,3</b>	22,1	23,5 ↗	<b>0,89</b>	0,92	-2,7 ↘

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 m<sup>2</sup> Ackerfläche in Bezug zur Ackerzahl.



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist ableitbar. Bei Kauffällen von Grundstücken mit AZ <60 fiel der Kaufpreis, gestiegen ist er bei Kauffällen mit AZ >60. Insgesamt fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr leicht um 2,7 % und lag im Berichtsjahr bei 0,89 DM/m<sup>2</sup>.

### 3.4-4 Grünlandflächen

Die Kauffallanzahl betrug 8 im Berichtsjahr und 1 im Vorjahr.

Eine Aussage über die Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl oder die Entwicklung des Preisniveaus gegenüber dem Vorjahr lässt sich durch die geringe Kauffallzahl nicht ableiten..

### 3.4-5 Waldflächen

Auch selbstständig nutzbare Waldflächen wurden im Berichtsjahr nur 3 Mal und im Vorjahr 1 Mal veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 2,- DM/m<sup>2</sup> bzw. 1,- DM/m<sup>2</sup>.



### 3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

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

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	23	22	4,5 ↗	11	10.220	1.226	7
Öffentliche Grünflächen	4	3	33,3 ↗	70	4.120	2.456	3
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	3	3	0,0 →	207	73.655	26.361	1
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>-3,2 ↘</b>	<b>11</b>	<b>73.655</b>	<b>3.903</b>	<b>6</b>

Die Kauffalldaten dieses Teilmarktes sind relativ konstant geblieben.

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten, 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 3,2 % am Gesamtflächenumsatz beteiligt und mit 0,9 % am Gesamtgeldumsatz.

### 3.6 Sonstige Flächen

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

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**  
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**  
Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal
- **Private Grünflächen**  
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen
- **Sonstige Flächen**  
Beinhaltet alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

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

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	6	9	-33,3 ↓	2.720	18.987	9.609	3
Wasserflächen	1	3	-66,7 ↓	650	650	650	5
Private Grünflächen	46	53	-13,2 ↓	140	48.500	2.282	8
Sonstige	3	3	0,0 →	1.327	5.468	3.595	2
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>56</b>	<b>68</b>	<b>-17,6 ↓</b>	<b>140</b>	<b>48.500</b>	<b>3.107</b>	<b>7</b>

Die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr ist um 17,6% gesunken.

Den Hauptanteil bei den *sonstigen Flächen* bildeten, wie schon im Vorjahr, die privaten Grünflächen.

Im Jahr 2000 betrug der durchschnittliche Kaufpreis für private Grünflächen 8,- DM/m².