



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der  
Katasterämter Bad Langensalza, Mühlhausen und Sondershausen

# **Grundstücks- marktbericht**

# **2001**

**für den Bereich des Landkreises  
Unstrut-Hainich-Kreis**

## Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Bad Langensalza**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Bad Langensalza  
Gothaer Landstraße 2  
99947 Bad Langensalza  
Telefon: 03603/89 16 11  
Fax: 03603/81 31 09  
E-Mail: langensalza@kataster.thueringen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Mühlhausen**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Mühlhausen  
Johannisstraße 44  
99974 Mühlhausen  
Telefon: 03601/83 70 23  
Fax: 03601/83 70 50  
E-Mail: muehlhausen@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	9
<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 2001. 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 und Mühlhausen erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge mit Vertragsabschluss im Jahr 2001 in die Auswertung einbezogen, die bis zum 15.04.2002 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

Auf eine Einbeziehung des Ortes Zaunröden im Katasteramtsbezirk Sondershausen wurde verzichtet, da durch die geringe Größe des Ortes nur einzelne Kauffälle pro Jahr registriert werden konnten. Die daraus ermittelte Datenmenge ist vernachlässigbar klein und hat somit keinen Einfluss auf den Grundstücksmarkt des Unstrut-Hainich-Kreises.

## 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 und den bisher erfassten Bestand der Gebäude nach. Informativ lässt das Liegenschaftskataster auch Rückschlüsse auf grundstücksgleiche Rechte zu.

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).

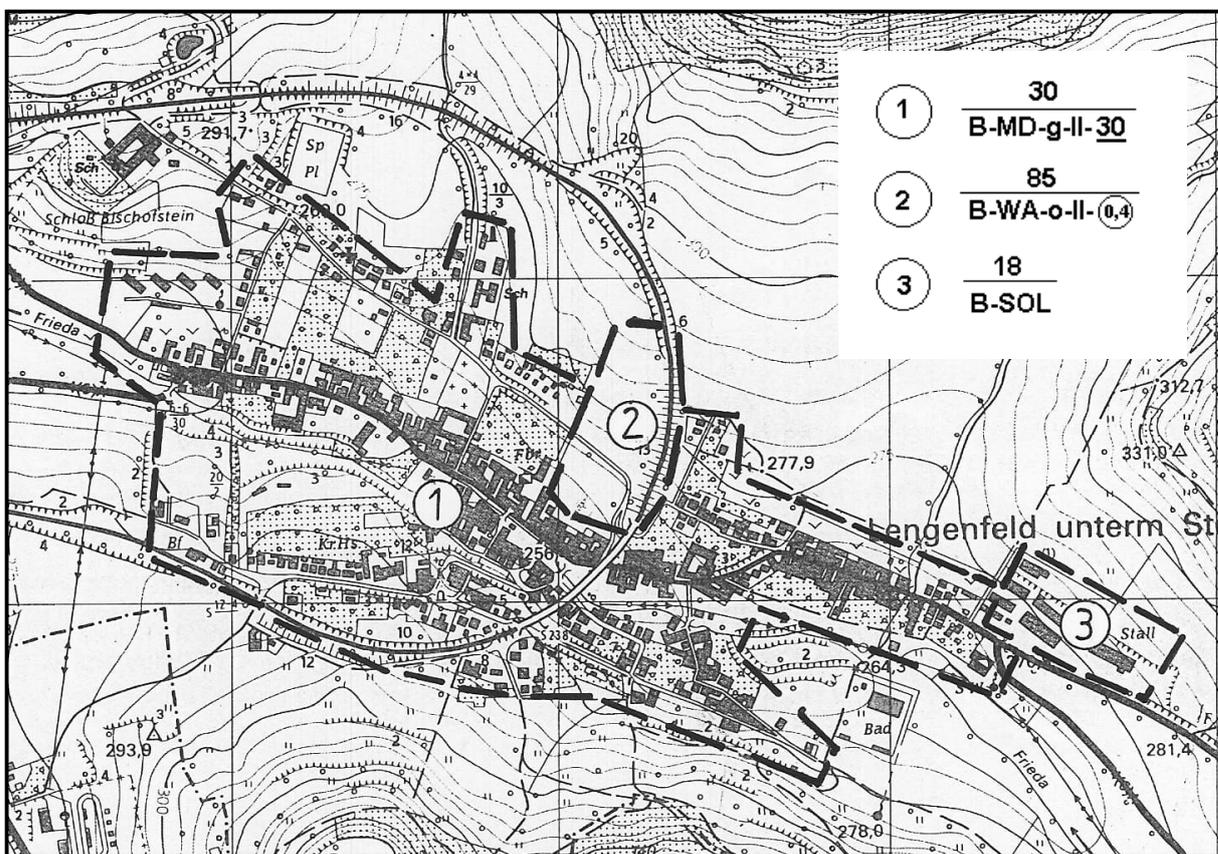
Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

- 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> bzw. zukünftig in €/m<sup>2</sup>) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

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

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



beispielhafter Ausschnitt einer BRW-Karte von Lengsfeld/Stein zum Stichtag 31.12.2000

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2000 noch in DM beschlossen und sind auf der BRW-Karte in DM/m<sup>2</sup> angegeben.

Zur Umrechnung in Euro: 1,00 € = 1,95583 DM

Zum Stichtag 31.12.2002 werden die Bodenrichtwerte dann auch in Euro ermittelt und auf den Bodenrichtwertkarten in €/m<sup>2</sup> dargestellt.

### 1.3.5 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf 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 25 564,59 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65 €
über 25 564,59 € bis zu 127 822,97 €	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 €

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

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

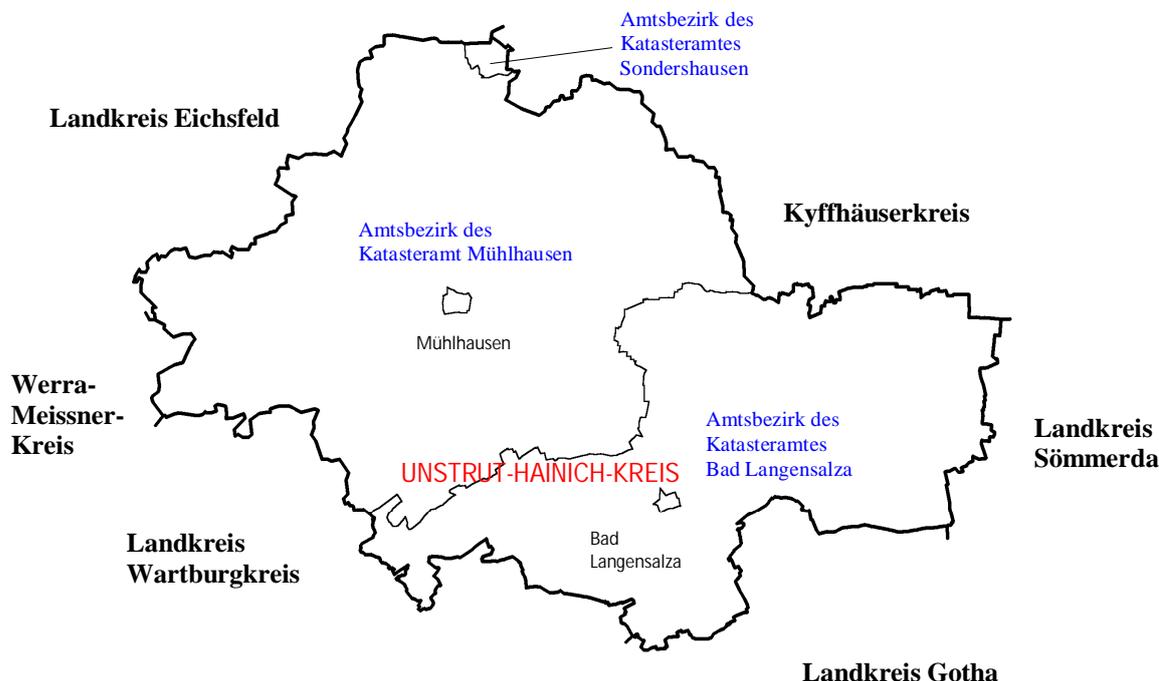
## 1.4 Angaben zum Landkreis Unstrut-Hainich

### 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 vom 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 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter Mühlhausen und Bad Langensalza. Der kleine Ort Zaunröden im Norden des Unstrut-Hainich-Kreises liegt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes 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 steht dem Unstrut-Hainich-Kreis ein gut ausgebautes Schienennetz zur Verfügung. Die Züge fahren in beide Richtungen im Stundentakt. Die Strecke wird teilweise auch von dem privaten Unternehmen „Erfurter Bahn“ betrieben.

### 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 119.030<sup>1</sup> Einwohner. Mit einem Kreisgebiet von ca. 975<sup>2</sup> km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 123 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Vier Städte und 43 Gemeinden prägen das Gesicht der Region.

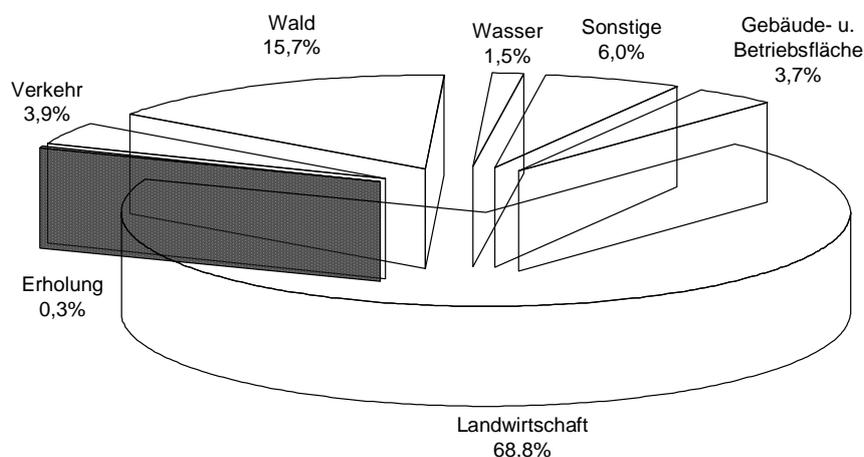
Die Kreisstadt Mühlhausen ist aufgrund ihrer weiträumig erhaltenen mittelalterlichen Innenstadt sehenswert. Die Kurstädte Bad Langensalza und Bad Tennstedt verfügen über moderne Kureinrichtungen. Außerdem gibt es nordöstlich von Mühlhausen die Stadt Schlotheim.

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 2001 betrug dieser Rückgang 1,09%.

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

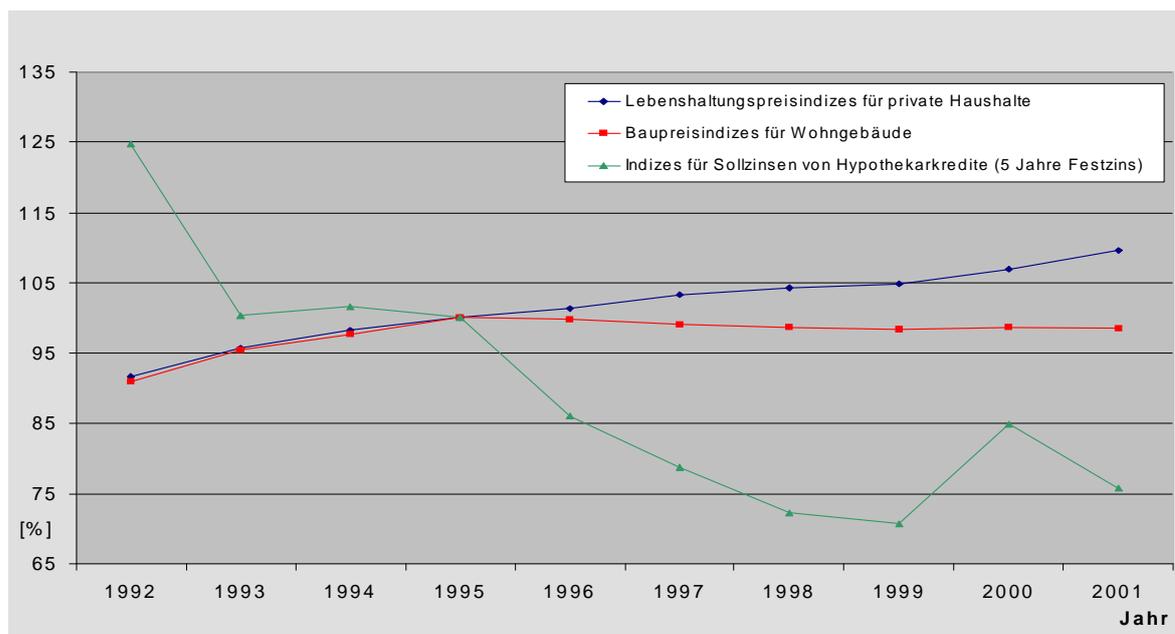
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm 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.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt – Basisjahr 1995<sup>2</sup>



Weitere Informationen zum wirtschaftlichen Geschehen im Landkreis:

#### Wirtschaft

Die Wirtschaft im Unstrut-Hainich-Kreis wird vorrangig durch den Mittelstand getragen. Nach der Vereinigung sind die Großbetriebe mit tausenden Beschäftigten der Branchen Textil, Leder, Elektronik, Holz, Metall, Lebens- und Genussmittel sowie Kali nach und nach aufgelöst worden. Einige der traditionellen Branchen sind in mittelständischen Unternehmen aber noch anzutreffen bzw. kamen wieder neu hinzu. Das sind zum Beispiel die

<sup>1</sup> Quelle: Karte 2 Raumstruktur des RRÖP NT

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Textilindustrie, die Automobilzulieferindustrie und auch Teilbereiche der Lebens- und Genussmittelindustrie sowie die Naturstein- und Bauzulieferindustrie. Ausgebaut wurde durch das Vorkommen von hochwertigem Ton die Ziegelindustrie.

In den Städten und Gemeinden sind zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen in unterschiedlichen Größenordnungen ausgewiesen, die aber nur zum Teil genutzt werden.

Wünschenwert wäre, auch in Bezug auf die hohen Arbeitslosenzahlen, eine weitere Ansiedlung von Unternehmen.

#### 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 zum Januar 2002 10.801 Arbeitslose. Das entspricht 17,9%. Die meisten Arbeitslosen in Thüringen gab es im Kyffhäuserkreis mit 24,9 % und die wenigsten mit 12,1% im Kreis Sonneberg. Somit liegt der Unstrut-Hainich-Kreis im Mittelfeld und etwas über dem Thüringer Durchschnitt, der 17,2% 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, auf niedrigem Niveau 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 und Mühlhausen wurden im Jahr 2001 für das Gebiet des Landkreises

### 1.367 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein Rückgang um 10,2 % zu verzeichnen.

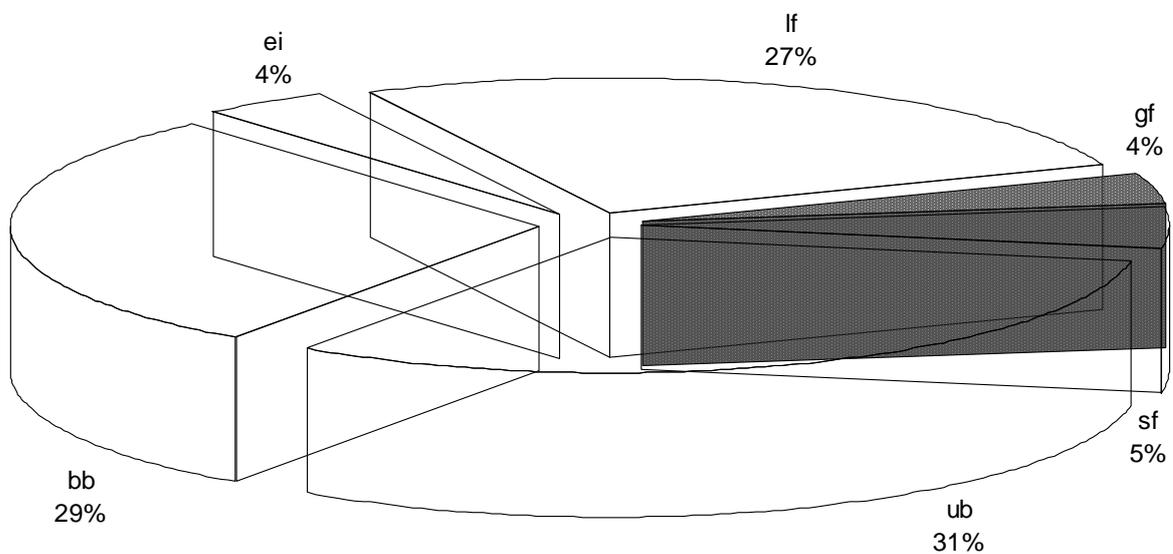
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

#### 2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	437	32,0	410	6,6	↗
Bebaute Grundstücke	396	29,0	549	-27,9	↘
Eigentumswohnungen	50	3,7	100	-50,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	367	26,8	361	1,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	48	3,5	35	37,1	↗
Sonstige Flächen	69	5,0	67	3,0	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.367</b>	<b>100</b>	<b>1.522</b>	<b>-10,2</b>	<b>↘</b>

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

#### 2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Ein Anstieg ist bei den Kauffällen für die *Land- und Forstwirtschaft*, bei den *Gemeinbedarfsflächen* sowie den *unbebauten Grundstücken* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *bebaute Grundstücke* sowie *Eigentumswohnungen* nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Der Teilmarkt *Sonstige Flächen* erreichte etwa das Niveau vom Vorjahr bzw. übertraf es leicht.

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

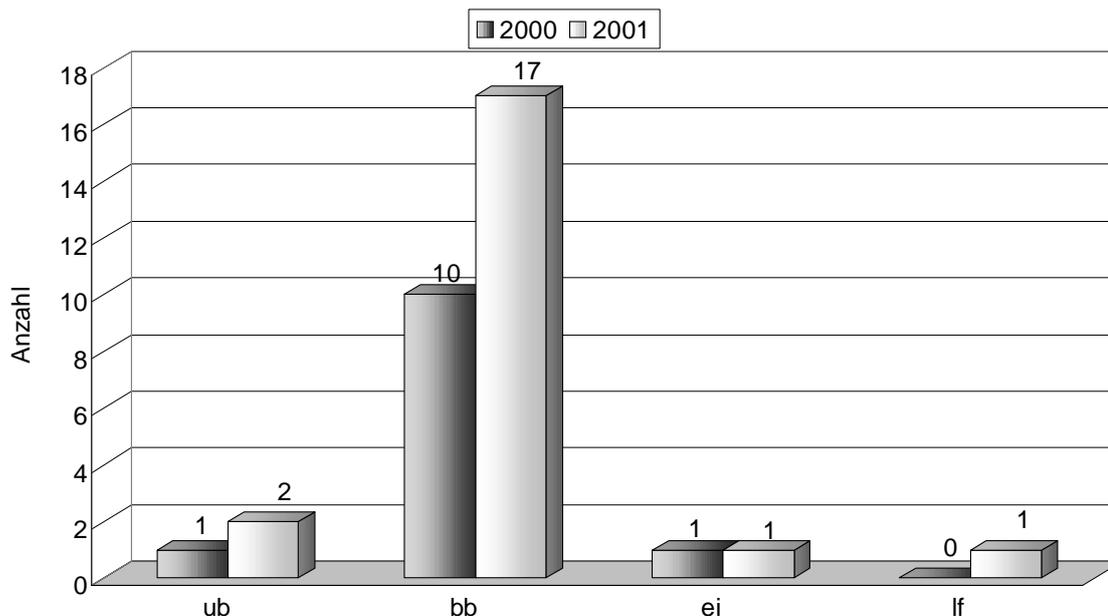
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

**2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge**

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	421	32,1	407	3,4	↗
Bebaute Grundstücke	370	28,2	511	-27,6	↘
Eigentumswohnungen	49	3,7	99	-50,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	357	27,3	338	5,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	47	3,6	35	34,3	↗
Sonstige Flächen	66	5,0	64	3,1	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.310</b>	<b>100</b>	<b>1.454</b>	<b>-9,9</b>	<b>↘</b>

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

**2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001**



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Am häufigsten werden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2001 siebzehn mal.

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

**2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbauverträge**

<b>Teilmärkte</b>	<b>Anzahl Berichtsjahr</b>	<b>Anzahl Vorjahr</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr [%]</b>	
Unbebaute Grundstücke	3	2	50,0	↗
Bebaute Grundstücke	2	4	-50,0	↘
Eigentumswohnungen	0	1	-100,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>-28,6</b>	<b>↘</b>

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist insgesamt gesunken. Anzumerken ist, dass die Datenbasis mit 5 Kauffällen im Berichtsjahr sehr gering ist, und nur aus dem Grund der vollständigen Darstellung hier angegeben wird.

### 2.3 Flächenumsatz

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

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

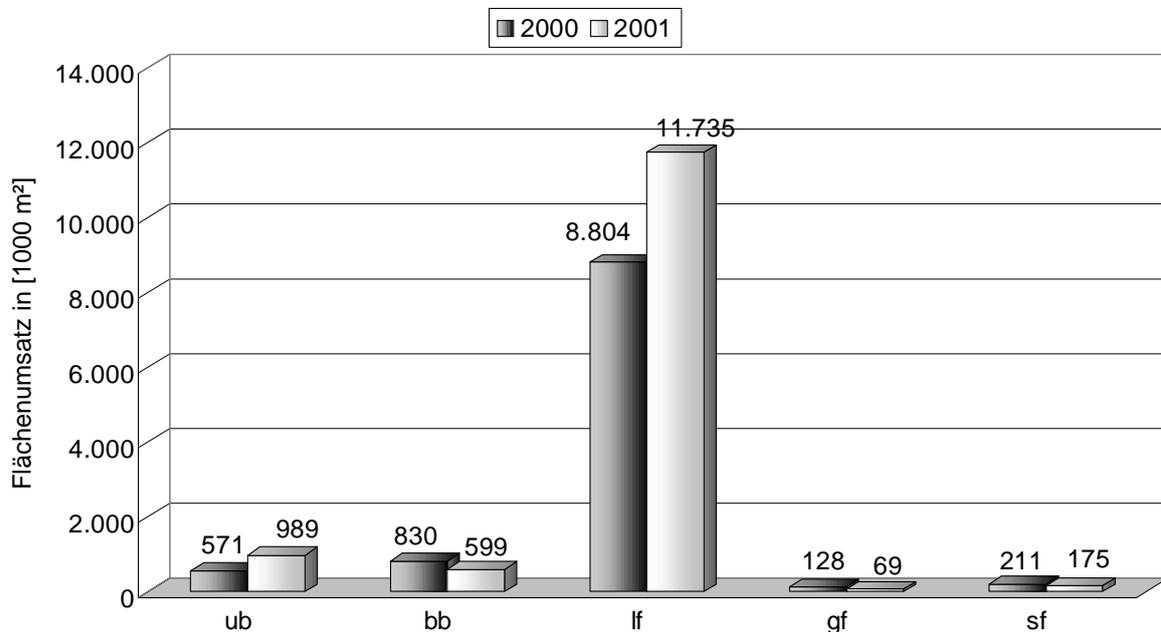
Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung von 28,7 %.

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	988,9	7,3	571,1	73,1	↗
Bebaute Grundstücke	598,8	4,4	830,4	-27,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	11.735,2	86,5	8.803,9	33,3	↗
Gemeinbedarfsflächen	69,1	0,5	128,4	-46,2	↘
Sonstige Flächen	174,8	1,3	211,3	-17,3	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>13.566,9</b>	<b>100</b>	<b>10.545,2</b>	<b>28,7</b>	<b>↗</b>

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



Die Zunahme des Flächenumsatzes wird vorrangig durch den Teilmarkt der *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* bewirkt. Eine prozentual deutliche Zunahme ist bei *unbebauten Flächen* mit 73,1 % zu verzeichnen. Eine deutliche Abnahme gegenüber dem Vorjahr konnte bei den Teilmärkten der *Gemeinbedarfsflächen* (-46,2 %), bei den *bebauten Flächen* (-27,9 %) und bei den sonstigen *Flächen* (-17,3 %) registriert werden.

## 2.4 Geldumsatz

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

**54,5 Millionen €**

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 um 7,3 %.

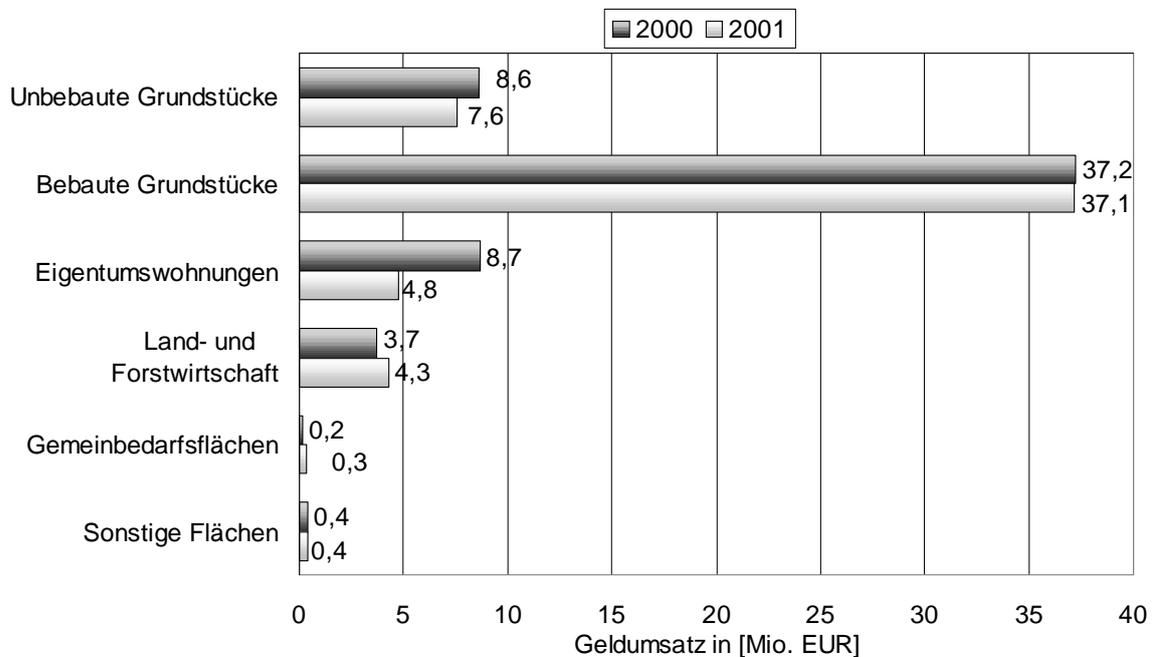
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

### 2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	7,6	14,0	8,6	-11,7	↘
Bebaute Grundstücke	37,1	68,1	37,2	-0,2	↘
Eigentumswohnungen	4,8	8,7	8,7	-45,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	4,3	7,9	3,7	15,4	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,3	0,6	0,2	83,9	↗
Sonstige Flächen	0,4	0,7	0,4	0,8	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>54,5</b>	<b>100</b>	<b>58,8</b>	<b>-7,3</b>	<b>↘</b>

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

### 2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde annähernd das Vorjahresniveau erreicht. Dieser Teilmarkt ist beim Gesamtmarkt der Geldumsätze mit 68 % vertreten. Ein deutlicher Umsatzrückgang

von 45,1 % gegenüber dem Vorjahr wurde bei den *Eigentumswohnungen* festgestellt. Dieser Teilmarkt ist nur noch mit 8,7 % am Gesamtgeldumsatz vertreten.

Eine fallende Tendenz ist bei dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke*, der 14,0 % des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen. Mit einem Zuwachs von 83,9 % konnte der Teilmarkt der *Gemeinbedarfsflächen* registriert werden. Diesem Teilmarkt kommt jedoch mit einem Anteil von 0,6 % am Gesamtgeldumsatz nur geringe Bedeutung zu.

Der Geldumsatz bei den *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* stieg gegenüber dem Vorjahr um 15,4 %.

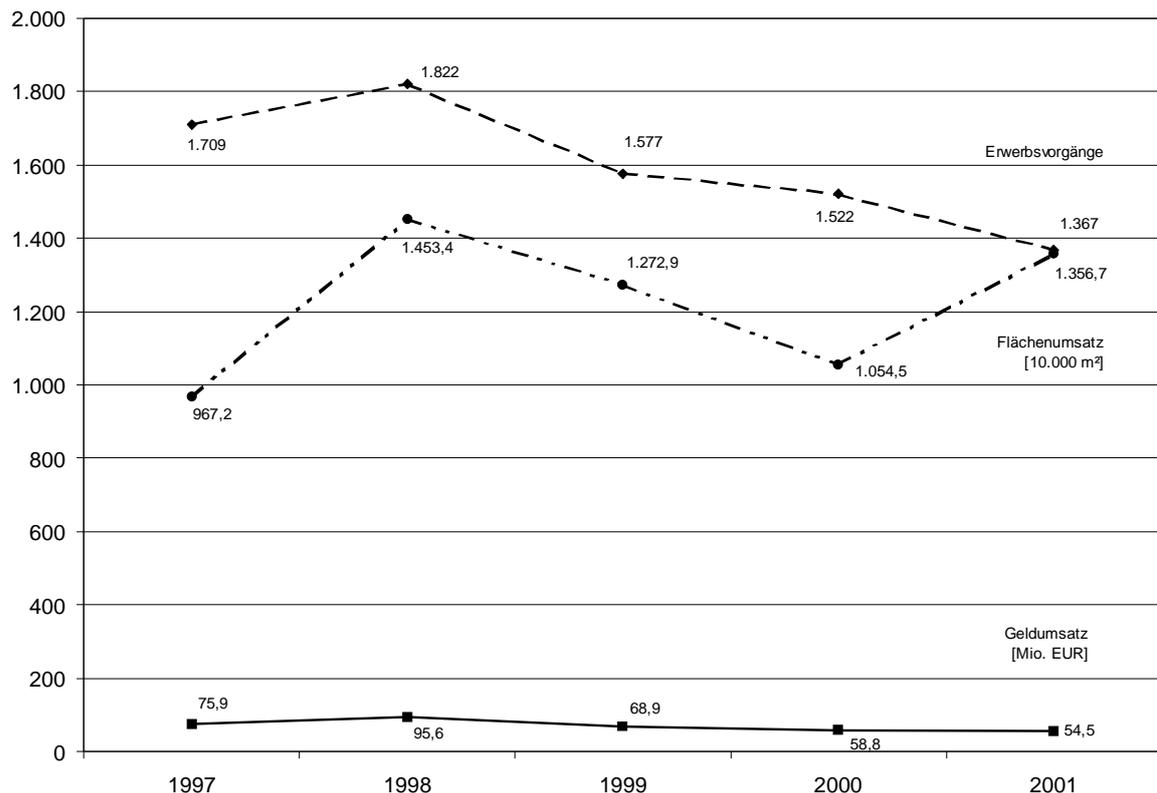
## 2.5 Zeitliche Entwicklungen

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

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

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Anzahl der Erwerbsvorgänge</b>	1.709	1.822	1.577	1.522	<b>1.367</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		6,6	-13,4	-3,5	<b>-10,2</b>
<b>Flächenumsatz [10.000 m<sup>2</sup>]</b>	967,2	1.453,4	1.272,9	1.054,5	<b>1.356,7</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		50,3	-12,4	-17,2	<b>28,7</b>
<b>Geldumsatz [Mio. EUR]</b>	75,9	95,6	68,9	58,8	<b>54,5</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		26,0	-27,9	-14,7	<b>-7,3</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 eingependelt. 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	143	6	90	75	<b>314</b>
Geschäftliche Nutzung	0	0	1	0	<b>1</b>
Gewerbliche Nutzung	60	8	22	22	<b>112</b>
Sonstige Nutzung	3	0	4	3	<b>10</b>
<b>Summe</b>	<b>206</b>	<b>14</b>	<b>117</b>	<b>100</b>	<b>437</b>
<b>Anteil [%]</b>	47,1	3,2	26,8	22,9	100

##### 3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	277	2	16	19	<b>314</b>
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	1	<b>1</b>
Gewerbliche Nutzung	33	1	13	65	<b>112</b>
Sonstige Nutzung	9	0	1	0	<b>10</b>
<b>Summe</b>	<b>319</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>85</b>	<b>437</b>
<b>Anteil [%]</b>	73,0	0,7	6,9	19,5	100

Im Jahr 2001 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 47,1 % und als Haupterwerber (73,0 %) das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem zweitgrößten Veräußerer (26,8 %), der von den Gemeinden gebildet wird, traten auch die Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) mit einem Anteil von 22,9 % 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 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

### 3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	308	4	0	2	0	314	71,9
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	0	1	0,2
Gewerbliche Nutzung	104	8	0	0	0	112	25,6
Sonstige Nutzung	8	0	0	0	2	10	2,3
<b>Summe</b>	<b>421</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>437</b>	100
<b>Anteil [%]</b>	96,3	2,7	0,0	0,5	0,5	100	

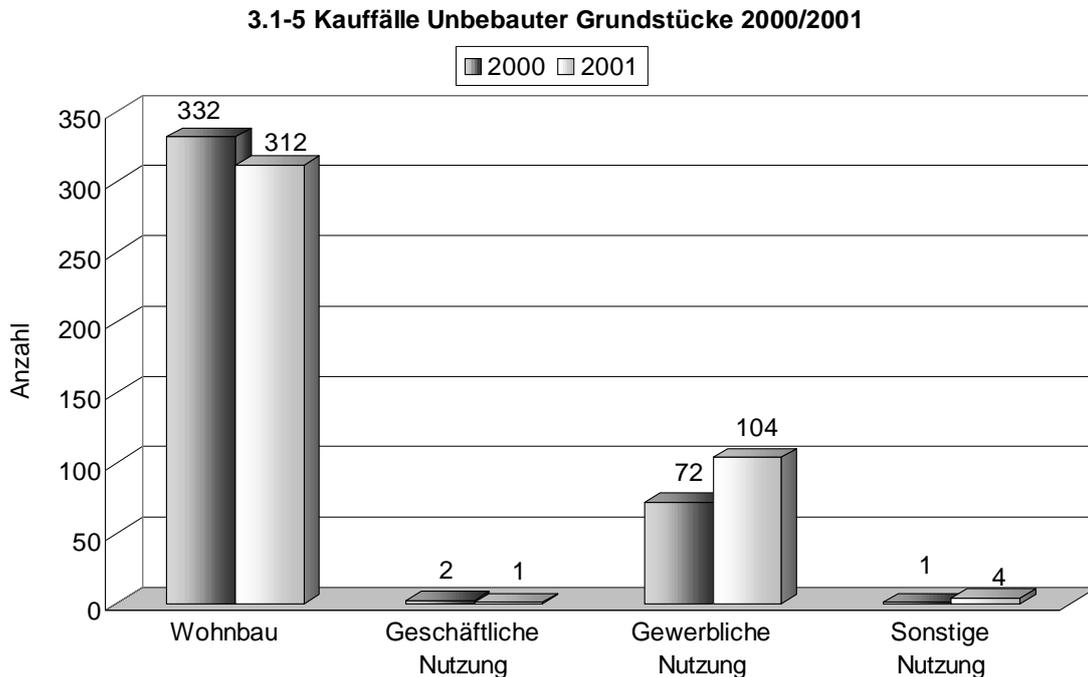
Mit einem Anteil von 96,3 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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	312	74,1	332	-6,0	↘
Geschäftliche Nutzung	1	0,2	2	-50,0	↘
Gewerbliche Nutzung	104	24,7	72	44,4	↗
Sonstige Nutzung	4	1,0	1	300,0	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>421</b>	<b>100</b>	<b>407</b>	<b>3,4</b>	↗

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



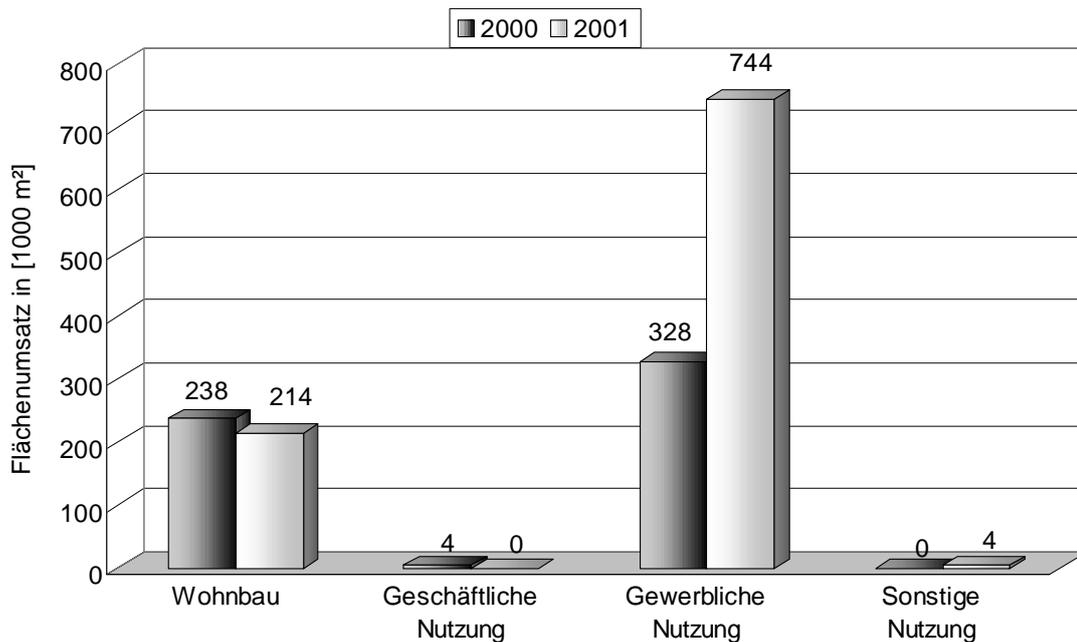
Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den Wohnungsbau ist leicht zurückgegangen. Der Marktanteil hat sich gegenüber 2000 verändert, dennoch hat sich der Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

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	214,0	22,3	237,7	-10,0	↘
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	4,3	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	743,5	77,3	328,2	126,6	↗
Sonstige Nutzung	4,2	0,4	k.A.	k.A.	○
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>961,7</b>	<b>100</b>	<b>570,2</b>	<b>68,7</b>	<b>↗</b>

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



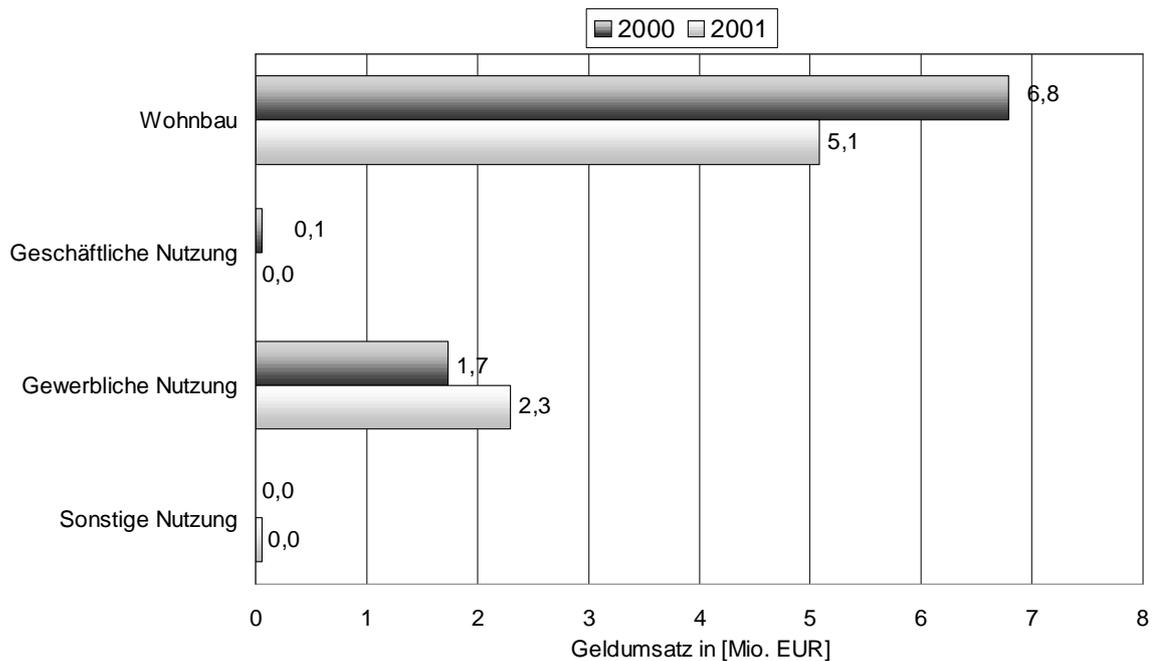
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2001 um 68,7 % gestiegen. Den größten Zuwachs hat dabei die gewerbliche Nutzung mit 126,6 %. Der Anteil am Gesamtmarkt des Flächenumsatzes beträgt 77,3 %. Der Flächenumsatz beim Wohnbau sank um 10,0 % und erreicht einen Anteil von 22,3 % am Gesamtumsatz. Der Umsatz bei der sonstigen Nutzung ist leicht gestiegen. Der Flächenumsatz der geschäftlichen Nutzung sank gegen Null.

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 [%]	
Wohnbau	5,09	68,4	6,79	-25,1	↘
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	0,06	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	2,30	30,9	1,73	32,6	↗
Sonstige Nutzung	0,05	0,7	k.A.	k.A.	○
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>7,43</b>	<b>100</b>	<b>8,58</b>	<b>-13,4</b>	<b>↘</b>

3.1-9 Geldumsätze Unbebaute Grundstücke 2000/2001



Der Geldumsatz ist um 13,4 % zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken für den Wohnbau wurde ein Umsatzrückgang festgestellt. Im Landkreis Unstrut-Hainich stellt der Wohnbau den stärksten Bereich am Geldumsatz dar.

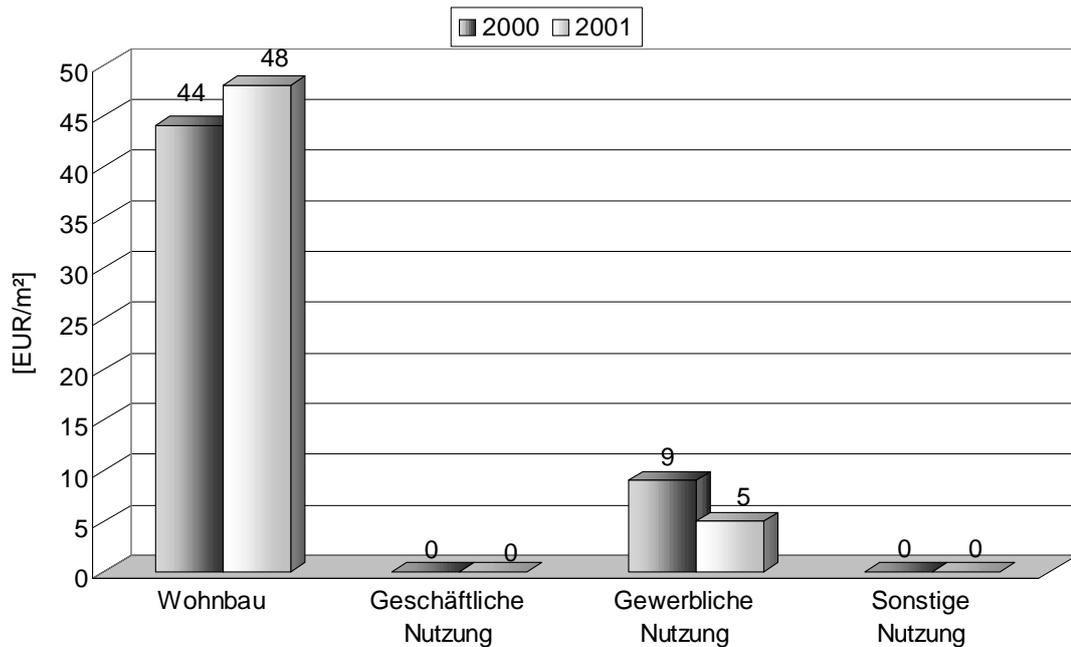
Die Abnahme des Wohnbaus spiegelt sich in den Grundstückskäufen wider.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen 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 [EUR/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]
Wohnbau	111	137	-19,0	580	651	-10,8	48	44	9,1
Geschäftliche Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	32	10	220,0	7.468	4.003	86,6	5	9	-44,4
Sonstige Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>143</b>	<b>149</b>	<b>-4,0</b>						

3.1-11 Preise [EUR/m<sup>2</sup>] für ebfr. Bauland 2000/2001



Die Preise der unbebauten Grundstücke für den Wohnbau sind um 9,1 % gestiegen.  
 Die Preise für unbebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung sind um 44,4 % gesunken.

3.1-12 Baureife, selbständige, ebpf. Grundstücke

Die geringe Anzahl, der für die Auswertung geeigneten Kauffälle (im Berichtsjahr 7 und im Vorjahr 5) 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. 13 % gestiegen.

### 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, Gaststätte, Produktionsgebäude, Garage, Vereins- und Clubhaus, Ausstellungsgebäude, Tankstelle Schloß/Burg, Jagdhütte, Scheune u.a.)

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

#### 3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	133	0	0	4	1	<b>138</b>	36,9
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	95	0	0	3	4	<b>102</b>	27,3
Mehrfamilienhäuser	26	0	0	1	0	<b>27</b>	7,2
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	<b>1</b>	0,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	0	0	1	0	<b>18</b>	4,8
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	31	3	0	1	0	<b>35</b>	9,4
Sonstige	49	0	0	4	0	<b>53</b>	14,2
<b>Summe</b>	<b>352</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>374</b>	100
<b>Anteil [%]</b>	94,1	0,8	0,0	3,7	1,3	100	

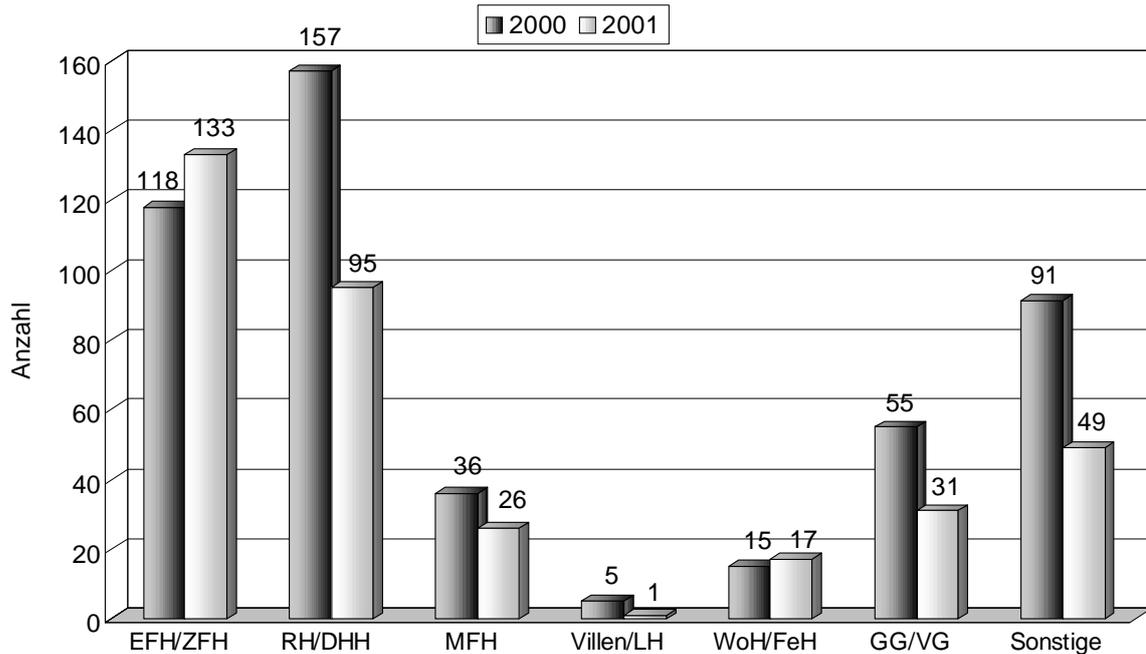
Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen blieb mit 14 im Berichtsjahr gegenüber 12 im Vorjahr in etwa auf dem gleichen Niveau.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2000 zu 2001) 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	<b>133</b>	37,8	118	12,7	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	<b>95</b>	27,0	157	-39,5	↘
Mehrfamilienhäuser	<b>26</b>	7,4	36	-27,8	↘
Villen u. Landhäuser	<b>1</b>	0,3	5	-80,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	<b>17</b>	4,8	15	13,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	<b>31</b>	8,8	55	-43,6	↘
Sonstige	<b>49</b>	13,9	91	-46,2	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>352</b>	<b>100</b>	<b>477</b>	<b>-26,2</b>	↘

3.2-3 Kauffälle bebauter Grundstücke 2000/2001



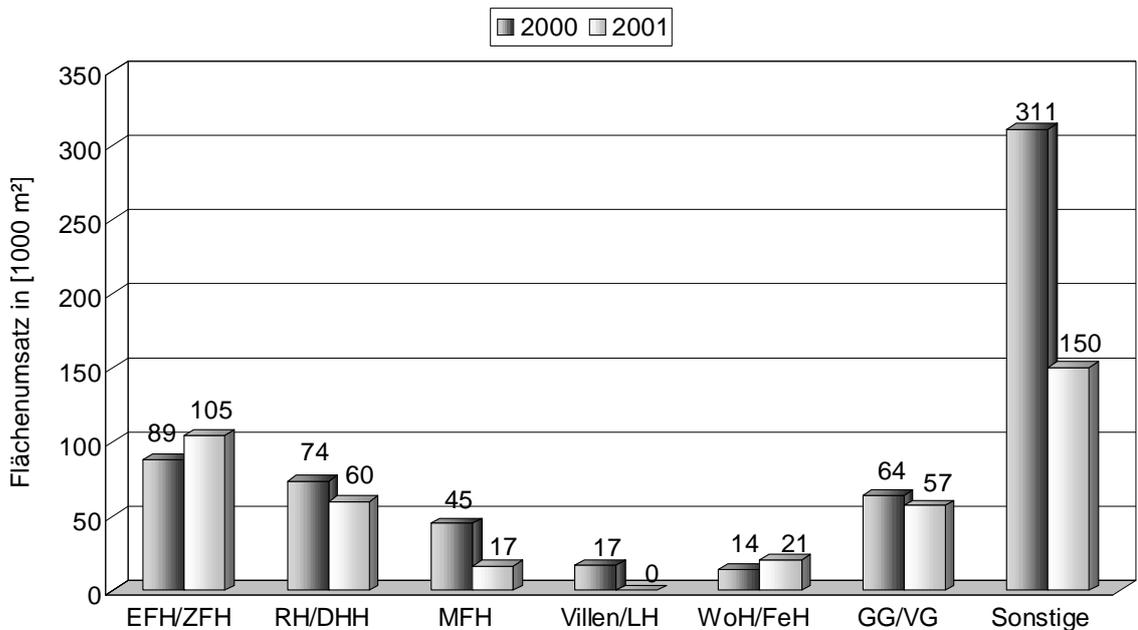
Bei den Gebäudearten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser kann eine Zunahme der Kauffälle registriert werden. Eine deutliche Abnahme der Kauffälle ist bei den Gebäudearten Mehrfamilienhäuser, Villen u. Landhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude zu verzeichnen. Bei den Wochenend- und Ferienhäusern wurden das Niveau vom Vorjahr erreicht bzw. leicht überboten.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, wiesen einige Gebäudearten Umsatzrückgänge auf. Insgesamt ist der Flächenumsatz bei 5 von 7 Gebäudearten und Geldumsatz bei 4 von 7 Gebäudearten im Jahr 2001 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	104,6	25,5	88,5	18,2	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	60,2	14,7	74,1	-18,8	↘
Mehrfamilienhäuser	16,7	4,1	45,2	-63,0	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	17,1	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	20,6	5,0	14,1	46,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	57,4	14,0	64,4	-11,0	↘
Sonstige	150,2	36,7	310,6	-51,7	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>409,7</b>	<b>100</b>	<b>614,1</b>	<b>-33,3</b>	<b>↘</b>

3.2-5 Flächenumsätze Bebaueter Grundstücke 2000/2001

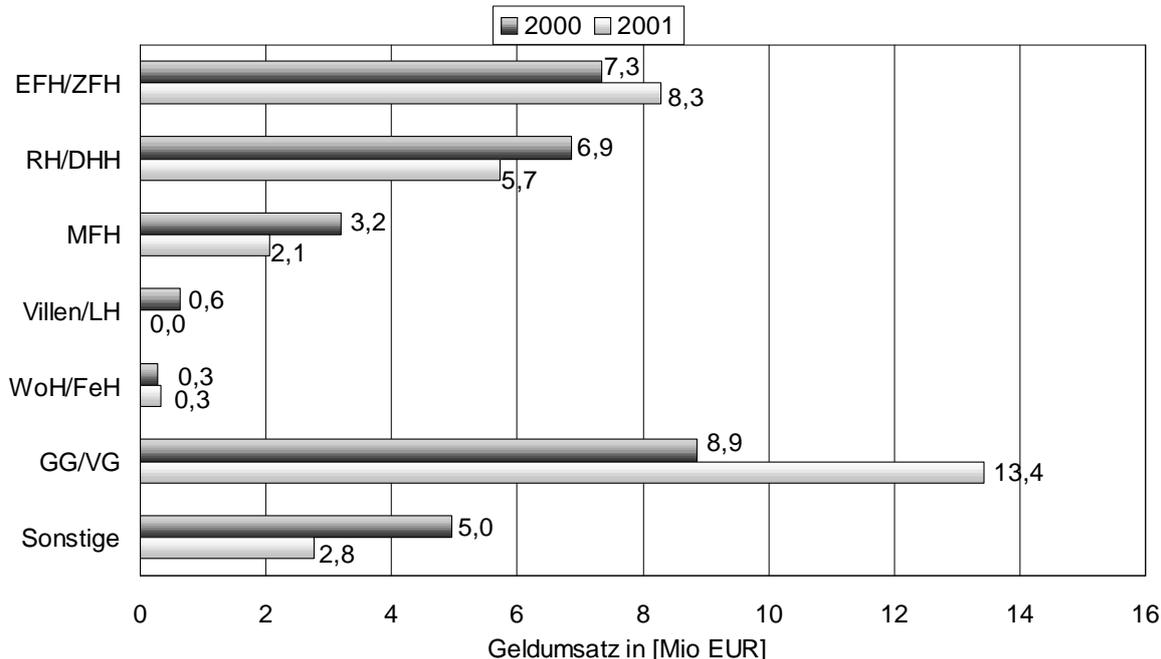


Der Flächenumsatz von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie von Wochenend- und Ferienhäusern ist angestiegen. Der Umsatz der anderen Gebäudearten ist deutlich niedriger ausgefallen.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	8,29	25,4	7,34	12,9	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	5,72	17,5	6,86	-16,6	↘
Mehrfamilienhäuser	2,06	6,3	3,19	-35,4	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	0,64	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,33	1,0	0,27	22,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	13,43	41,2	8,85	51,8	↗
Sonstige	2,77	8,5	4,95	-44,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>32,60</b>	<b>100</b>	<b>32,11</b>	<b>1,5</b>	<b>↗</b>

3.2-7 Geldumsätze Bebaueter Grundstücke 2000/2001



Der Geldumsatz für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist angestiegen. Die Geldumsätze für Wochenend- und Ferienhäuser erreichten das Niveau vom Vorjahr. Dagegen sind die Geldumsätze für Grundstücke aller anderen Gebäudearten deutlich gesunken.

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.

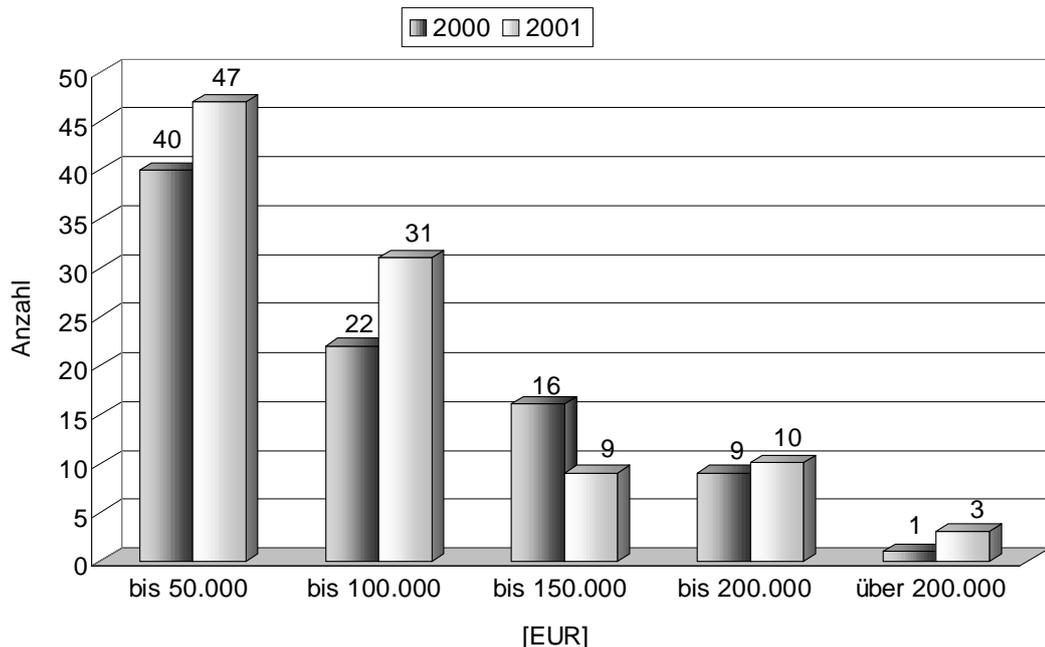
**3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Baujahrsklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	76	76,0	52	533	47.826	2,2	↗
1950 - 1990	18	18,0	28	796	110.084	29,8	↗
nach 1990	6	6,0	8	719	180.227	15,3	↗
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>88</b>	<b>592</b>	<b>66.977</b>	<b>-2,7</b>	<b>↘</b>

**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	47	47,0	40	489	23.016	6,8	↗
bis 100.000 EUR	31	31,0	22	537	71.463	1,5	↗
bis 150.000 EUR	9	9,0	16	773	122.320	-0,1	↘
bis 200.000 EUR	10	10,0	9	1.005	161.967	-1,2	↘
über 200.000 EUR	3	3,0	1	834	226.673	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>88</b>	<b>592</b>	<b>66.977</b>	<b>-2,7</b>	<b>↘</b>

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



Die Anzahl der Kauffälle von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern hat sich bis auf die Preisklasse bis 150.000 € vergrößert. 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 relativ günstig erworben werden können und die Sanierung nach eigenem Ermessen und Zeitrahmen von den neuen Besitzern meist in Eigenleistung erfolgt.

Neubauten bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind in der Statistik der verkauften bebauten Grundstücke selten anzutreffen, da meist nur der Erwerb des unbebauten Grundstücks registriert werden kann. Werkverträge zur Errichtung eines Hauses werden oft gesondert abgeschlossen.

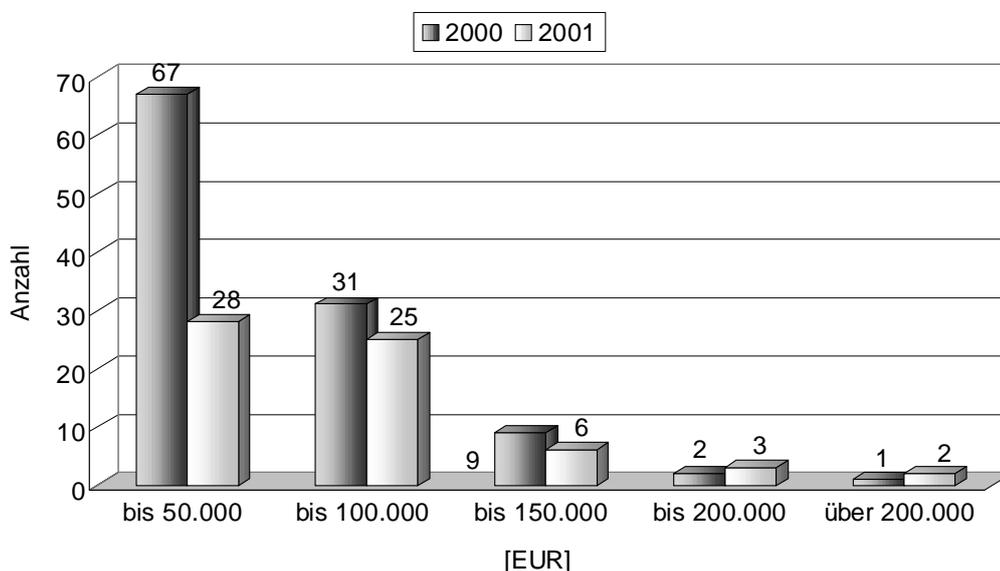
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

### 3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	28	43,8	67	389	29.956	45,2	↗
bis 100.000 EUR	25	39,1	31	532	77.672	4,1	↗
bis 150.000 EUR	6	9,4	9	747	112.910	-4,4	↘
bis 200.000 EUR	3	4,7	2	364	163.320	k.A.	○
über 200.000 EUR	2	3,1	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>477</b>	<b>70.156</b>	<b>45,2</b>	<b>↗</b>

Die Anzahl der Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist in fast allen Preisklassen deutlich zurückgegangen. Eine Erhöhung des durchschnittlichen Kaufpreises um 45,2 % ist bei der Preisklasse bis 50.000 € zu verzeichnen.

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

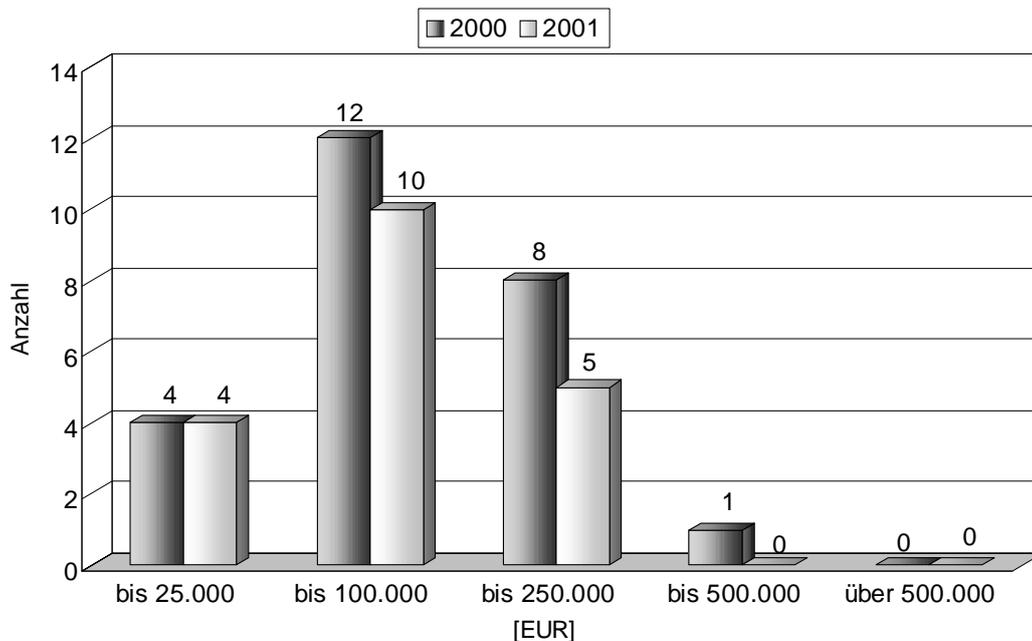


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

**3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern**

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	4	21,1	4	406	15.211	91,9	↗
bis 100.000 EUR	10	52,6	12	498	61.625	13,0	↗
bis 250.000 EUR	5	26,3	8	543	149.604	-1,6	↘
bis 500.000 EUR	0	0,0	1	0	0	k.A.	○
über 500.000 EUR	0	0,0	0	0	0	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>25</b>	<b>490</b>	<b>75.006</b>	<b>-13,1</b>	<b>↘</b>

**3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001**



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

**3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten**

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	1	4	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	2	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	27	48	2.010	493.308	184,5	↗

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Gebäudeart *sonstige Gebäude* den größten Einzelanteil von 36,7 % am Gesamtflächenumsatz stellt. Der größte Einzelanteil des Geldumsatzes kommt mit 41,2 % 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 50 Kauffällen im Berichtsjahr 2001 -im Jahr 2000 waren es 100 Kauf-fälle - (Tab. 2.2-1) ist ein deutlicher Rückgang auf dem Teilmarkt zu verzeichnen. Er bewegt sich aber zum Vergleich wieder auf dem Niveau von 1999 mit 57 Kauffällen.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten Verkäufe von 26 im Berichtsjahr und 38 im Vorjahr sind die Verkäufe, von denen eine Wohnflächenangabe vorlag, so dass ein Wohn-flächenpreis 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 einbezo-gen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kauf-preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.

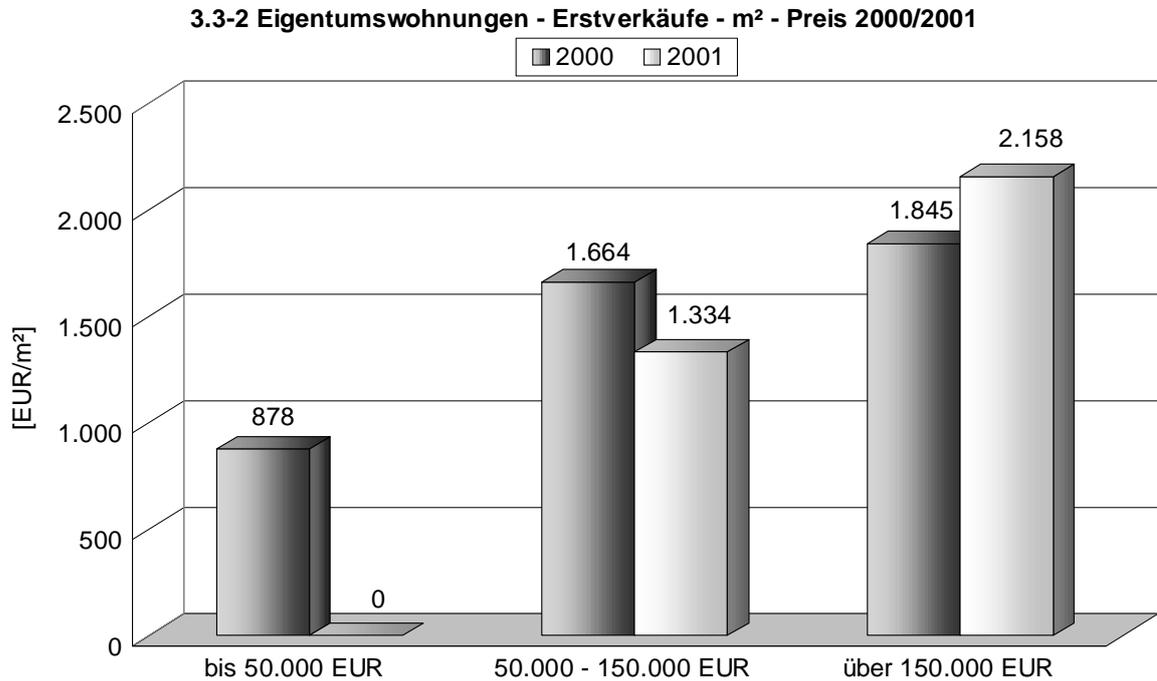
Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

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 [EUR/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>bis 50.000 EUR</b>									
Erstverkäufe	2	4	-50,0 ↓	k.A.	53	k.A. ○	k.A.	878	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>50.000 - 150.000 EUR</b>									
Erstverkäufe	18	28	-35,7 ↓	68	67	1,5 ↗	1.334	1.664	-19,8 ↓
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>über 150.000 EUR</b>									
Erstverkäufe	5	6	-16,7 ↓	109	96	13,5 ↗	2.158	1.845	17,0 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	25	38	-34,2 ↓	76	70	8,6 ↗	1.439	1.610	-10,6 ↓
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○

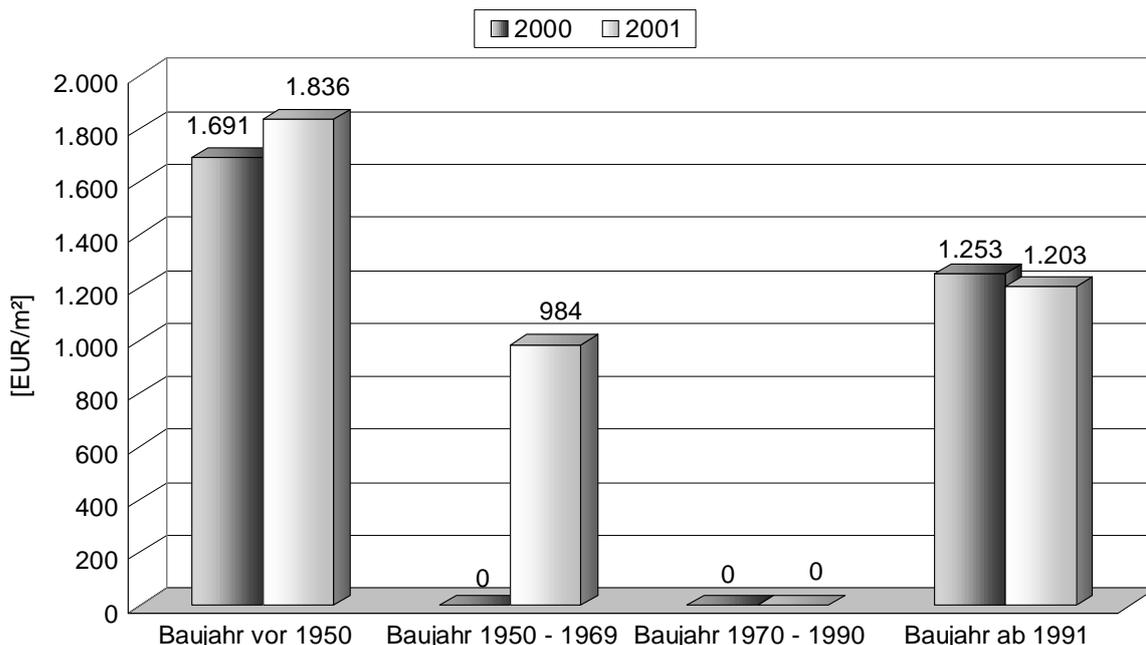
Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.



**3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen**

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>Baujahr vor 1950</b>									
Erstverkäufe	13	31	-58,1 ↓	83	67	23,9 ↑	1.836	1.691	8,6 ↑
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Baujahr 1950 - 1969</b>									
Erstverkäufe	5	0	k.A. ↑	60	k.A.	k.A. ○	984	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↑	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Baujahr 1970 - 1990</b>									
Erstverkäufe	2	0	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. ○
<b>Baujahr ab 1991</b>									
Erstverkäufe	5	7	-28,6 ↓	78	84	-7,1 ↓	1.203	1.253	-4,0 ↓
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	25	38	-34,2 ↓	76	70	8,6 ↑	1.439	1.610	-10,6 ↓
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↑	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○

**3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m<sup>2</sup> - Preis 2000/2001**



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

Ingesamt kann festgestellt werden, dass die Kaufpreise für die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen um 10,6 % gesunken sind.

**3.3-5 Kauffälle von Teileigentum**

Die Anzahl der Verkäufe von Teileigentum die im Berichtsjahr registriert werden konnten ist so gering, dass eine Ableitung der Entwicklung des Teilmarktes nicht 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	308	7	0	1	0	2	<b>318</b>	86,6
Grünland	10	0	0	0	0	0	<b>10</b>	2,7
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0,0
Forstwirtschaft	15	0	0	0	0	0	<b>15</b>	4,1
Sonstige	24	0	0	0	0	0	<b>24</b>	6,5
<b>Summe</b>	<b>357</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>367</b>	100
Anteil [%]	97,3	1,9	0,0	0,3	0,0	0,5	100	

Mit einem Anteil von 97,3 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

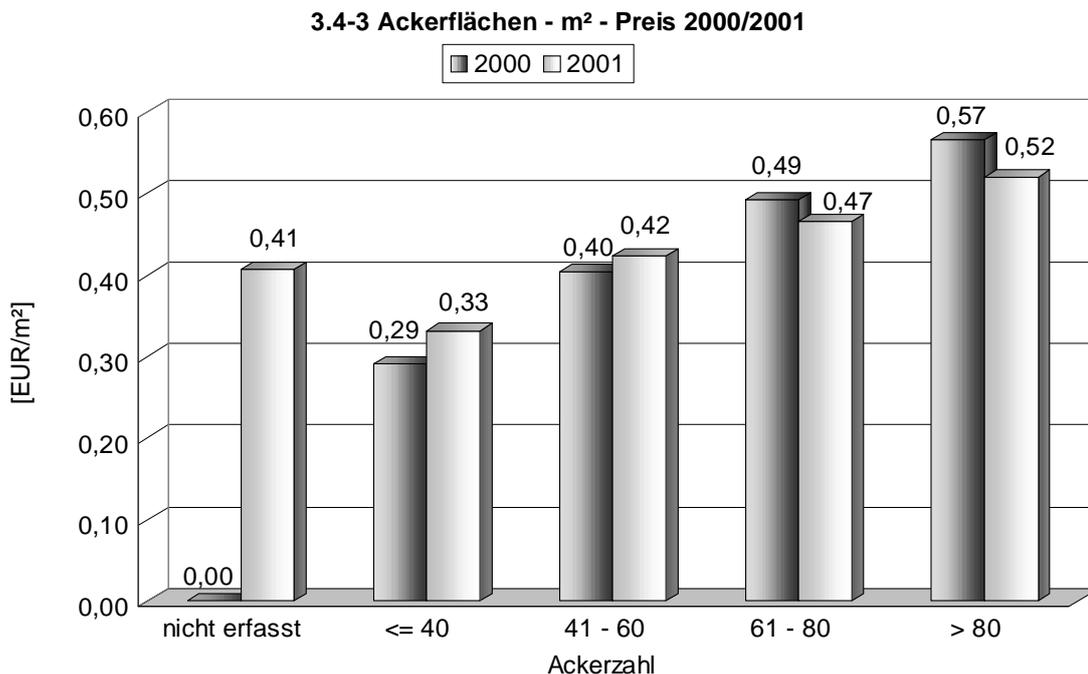
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2001 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

#### 3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	<b>10</b>	2	400,0 ↗	<b>4,41</b>	k.A.	k.A. ○	<b>0,41</b>	k.A.	k.A. ○
≤ 40	<b>32</b>	34	-5,9 ↘	<b>2,48</b>	3,13	-20,7 ↘	<b>0,33</b>	0,29	13,8 ↗
41 - 60	<b>87</b>	73	19,2 ↗	<b>3,16</b>	3,53	-10,6 ↘	<b>0,42</b>	0,40	4,6 ↗
61 - 80	<b>101</b>	119	-15,1 ↘	<b>2,53</b>	2,42	4,5 ↗	<b>0,47</b>	0,49	-5,4 ↘
> 80	<b>28</b>	36	-22,2 ↘	<b>1,54</b>	2,00	-22,9 ↘	<b>0,52</b>	0,57	-8,0 ↘
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>258</b>	264	-2,3 ↘	<b>2,70</b>	2,82	-4,3 ↘	<b>0,44</b>	0,45	-2,8 ↘

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.



Die Grundtendenz, dass die höchsten Kaufpreise bei der Ackerzahl > 80 erzielt wurden und die niedrigsten bei einer Ackerzahl >= 40, ist ableitbar. Im Detail kann es aber vorkommen, dass trotz gleicher Ackerzahl in den verschiedenen Gemarkungen unterschiedliche Preise erzielt werden. .

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 2,8 % und lag im Berichtsjahr bei 0,44 €/m<sup>2</sup>.

### 3.4-4 Grünlandflächen

Die Kaufanzahl betrug 9 im Berichtsjahr und 8 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 Kaufanzahl nicht ableiten..

### 3.4-5 Waldflächen

Waldflächen mit wert-beinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]
Berichtsjahr	13	17,41	0,29
Vorjahr	15	2,62	0,36
Veränderung zum Vorjahr [%]	-13 ↘	565 ↗	-17,86 ↘

Eine konkretere Auswertung für Waldflächen ist durch das Fehlen geeigneter Daten in den Kaufverträgen nicht möglich.

### 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	12	23	-47,8 ↓	22	15.668	1.419	7
Öffentliche Grünflächen	4	4	0,0 →	98	4.856	1.433	3
Baugrundstück für Gemeinbedarf	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	4	0	k.A. ↗	424	4.667	2.165	2
Sonstige	2	3	-33,3 ↓	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>-23,3 ↓</b>	<b>22</b>	<b>15.668</b>	<b>2.027</b>	<b>5</b>

Die Anzahl der Kauffälle bei den Gemeinbedarfsflächen ist rückläufig und verringerte sich um 23,3 %.

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 1,8 % am Gesamtflächenumsatz beteiligt und mit 1,3 % 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 [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	7	6	16,7 ↗	1.513	52.756	10.343	1
Wasserflächen	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	46	46	0,0 →	30	9.975	1.436	3
Sonstige	1	3	-66,7 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>-3,6 ↘</b>	<b>30</b>	<b>52.756</b>	<b>2.644</b>	<b>3</b>

Die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr ist um 3,6% gesunken.

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

Im Jahr 2001 betrug der durchschnittliche Kaufpreis für private Grünflächen 3,- €/m<sup>2</sup>.