

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt

Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt

Telefon: 0361/3783900, Fax: 0361/3783999

Gebühr: 30 DM pro Exemplar

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	5
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	5
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	5
1.3.3 Leistungen	6
1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Erfurt	7
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
2.1 Vorbemerkungen	8
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	9
2.3 Flächenumsatz und Geldumsatz	12
2.4 Zeitliche Entwicklungen	14
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	15
3.1 Unbebaute Grundstücke	15
3.2 Bebaute Grundstücke	21
3.3 Wohnungs- und Teileigentum	28
3.4 Land- und Forstwirtschaft	31
3.5 Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke	33

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der unvermehrbar ist.

Es entsprach den Verhältnissen bis zur Wiedervereinigung, dass dieses als Volkseigentum betrachtete Gut kaum gehandelt wurde, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Heute wird der Grundstücksmarkt durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein kleines Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den tatsächlichen wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen und um Übervorteilungen bzw. Benachteiligungen zu vermeiden, 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 dieses Ziel durch die Grundstücksmarktberichte erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die durch die Gutachterausschüsse geführte Kaufpreissammlung. Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt des Jahres 1999. 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 Veränderung der Preisniveaus auf (Kapitel 3). Den Auswertungen vorangestellt, sind in Kapitel 1 ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und den zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes enthalten. Der Marktbericht zeigt keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen auf. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Im Freistaat Thüringen hat sich die Kaufpreissammlung, die seit 1991 geführt wird, als wichtigstes Informationssystem für den Grundstücksmarkt und die Verkehrswertermittlung herausgebildet. In der Kaufpreissammlung finden alle notariellen Grundstückskaufverträge Berücksichtigung, die in Folge der Verpflichtung nach § 195 BauGB von der beurkundenden Stelle in Abschrift an den Gutachterausschuss übersandt werden. Für behördliche Beschlüsse über Grundstücksvorgänge, wie z.B. Umlegung, Enteignung oder Zwangsversteigerung, gelten analoge Regelungen. Der Gutachterausschuss ist somit in der Lage, die Eigentumsübergänge in seinem Geltungsbereich als Grundlage für fundierte Auswertungen lückenlos in der Kaufpreissammlung abzubilden.

Seit 1994 wird das Datenverarbeitungssystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) zur digitalen Führung der Kaufpreissammlung verwendet. In diese werden alle wertbeeinflussenden Merkmale aus dem notariellen Kaufvertrag übertragen. Diese Angaben werden durch die Daten des Liegenschaftskatasters sowie durch die planungsrelevanten Daten der Bauleitplanungen und Bodenordnungsverfahren der Gemeinden vervollständigt.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in der geltenden Fassung
- die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) in der geltenden Fassung
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991/1998 - **WertR91/98**) in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beilage Bundesanzeiger 182a) geändert durch den Erlass der BM-Bau vom 02.09.1998 (Beilage Bundesanzeiger 170) in der geltenden Fassung (11.09.1998).

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

Auf Grundlage dieser Rechtsvorschriften sind im Freistaat Thüringen die „Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter“ gebildet. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus den gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk gebildet sind.

Der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen 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 worden ist, 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 obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

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

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 fachlich geeignetes Personal und Sachmittel für die Geschäftsstelle 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 die eingemessenen 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
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung von Verkehrswertgutachten

1.3.3 Leistungen

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln alle zwei Jahre **Bodenrichtwerte** für Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Als Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten dienen die Kaufpreissammlung, die das Marktverhalten exakt widerspiegelt, und gegebenenfalls Daten von anderen Stellen. Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10000 oder 1:5000). In diesen Bodenrichtwertkarten sind der Bodenrichtwert [DM/m²] und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung (Wohnbau-, Gewerbefläche u.s.w.) dargestellt. Jeder Bürger kann bei der Geschäftsstelle **Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte** erhalten. Die Karten für den Freistaat Thüringen sind beim Zentralen Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes zu beziehen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung kann auf Antrag bei Darlegung eines berechtigten Interesses unter Beachtung des Datenschutzes¹ durch die Geschäftsstelle gegeben werden. Dem Antragsteller werden für das von ihm benannte und beschriebene Bewertungsobjekt Vergleichskauffälle in anonymisierter Form übermittelt, so dass eine Zuordnung der Kauffälle zu natürlichen Personen nicht möglich ist. Er hat die sachgerechte Verwendung der Daten zu gewährleisten.

Weitere Auskünfte geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse z.B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der Wertermittlungsverordnung, soweit die Geschäftsstellen auf Grund von Auswertungen dazu in der Lage sind.

Gutachten werden von den Gutachterausschüssen auf Antrag erstattet. Antragsberechtigt sind grundsätzlich die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte und Inhaber anderer Rechte sowie Pflichtteilsberechtigte. Darüber hinaus können Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Gutachten in Auftrag geben.

Für in Anspruch genommene Leistungen werden Gebühren und Auslagen nach der Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 10. September 2000 (GVBl. S. 302) erhoben.

¹ Thüringer Datenschutzgesetz vom 29. Oktober 1991 (GVBl. S. 516)

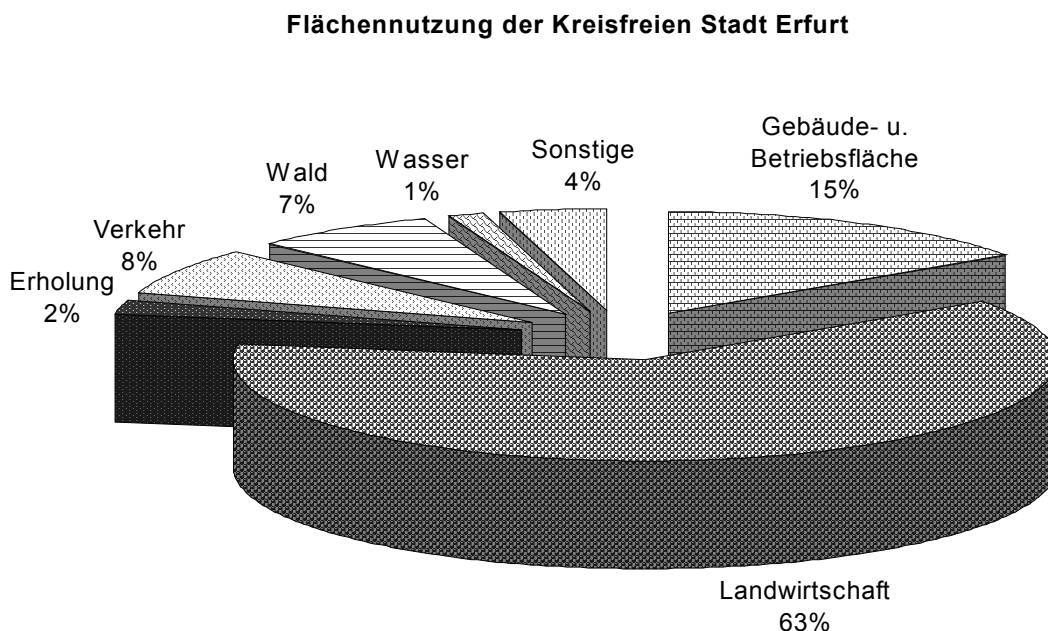
1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Erfurt

Das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt.

Angrenzend sind die Kreise Gotha, Sömmerda, Weimarer Land und der Ilm-Kreis. Die Stadt Erfurt hat 201267⁽²⁾ Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 269⁽²⁾ km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 748⁽²⁾ Einwohnern/km².

Erfurt, Dom- und Blumenstadt, ist von jeher Anziehungspunkt für Besucher. Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen ist zugleich auch die älteste Großstadt dieses Bundeslandes. Strategisch wirtschaftlich hat die Stadt schon immer einen interessanten Standort inne. Entscheidend für diese positive Einschätzung sind die bestehenden und heute im Ausbau befindlichen Knotenpunkte des Autobahn- und Schienennetzes. Die Bundesstraßen B4 und B7 sowie der im südwestlichen Teil von Erfurt befindliche Flughafen, ergänzen die überregionale Anbindung.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Flächennutzung⁽³⁾ der Kreisfreien Stadt Erfurt.



Auf der Grundlage 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 wichtige Hinweise auf die Entwicklung des Grundstücksmarktes.

Durch diese Verordnung wird die Stadt Erfurt in ihrer zukünftigen Bedeutung als Oberzentrum festgelegt. Sie stellt somit für den Verflechtungsbereich Stadtkreis Erfurt und engeres Umland einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar. Entsprechend ihrer Bedeutung nimmt sie Verwaltungsaufgaben wahr.

² Quelle: Statistisches Landesamt

³ Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 1999. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **Unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **Bebaute Grundstücke (bb)**
umfassen die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilien-, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **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 Grundstücke (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 den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Erfurt wurden im Berichtsjahr für das Gebiet der Kreisfreien Stadt

2.428 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein Rückgang um 41,5 % zu verzeichnen.

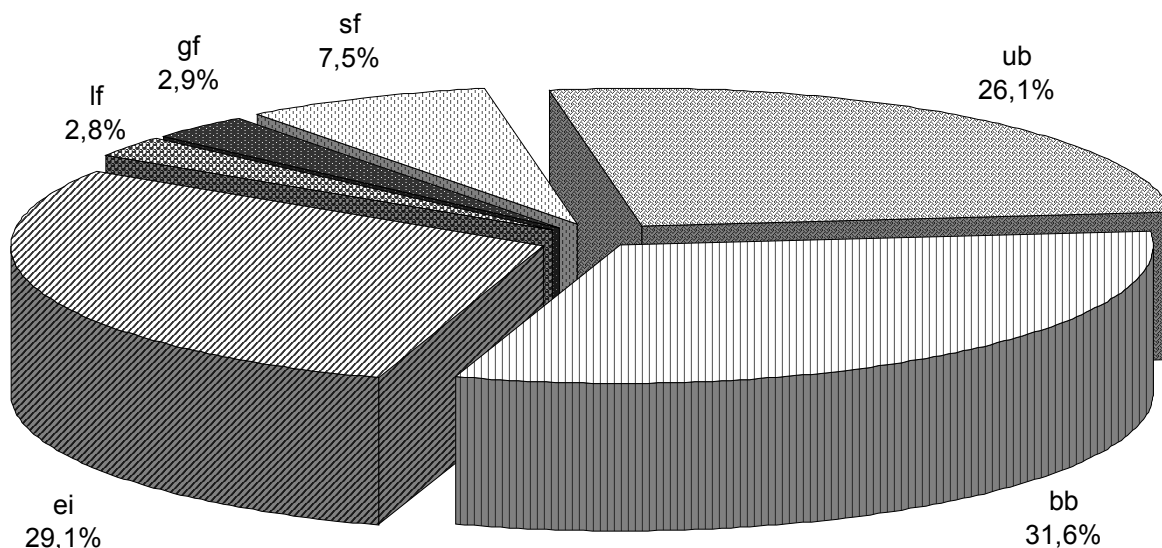
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung zum Vorjahr.

Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	633	26,1	608	4,1	↗
Bebaute Grundstücke	768	31,6	1.166	-34,1	↘
Wohnungs- und Teileigentum	707	29,1	2.099	-66,3	↘
Land- und Forstwirtschaft	67	2,8	82	-18,3	↘
Gemeinbedarfsflächen	70	2,9	59	18,6	↗
Sonstige Grundstücke	183	7,5	135	35,6	↗
Summe	2.428	100	4.149	-41,5	↘

Die Grafik stellt für 1999 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dar.

Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 1999



Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum sowie für bebaute Grundstücke feststellbar.

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

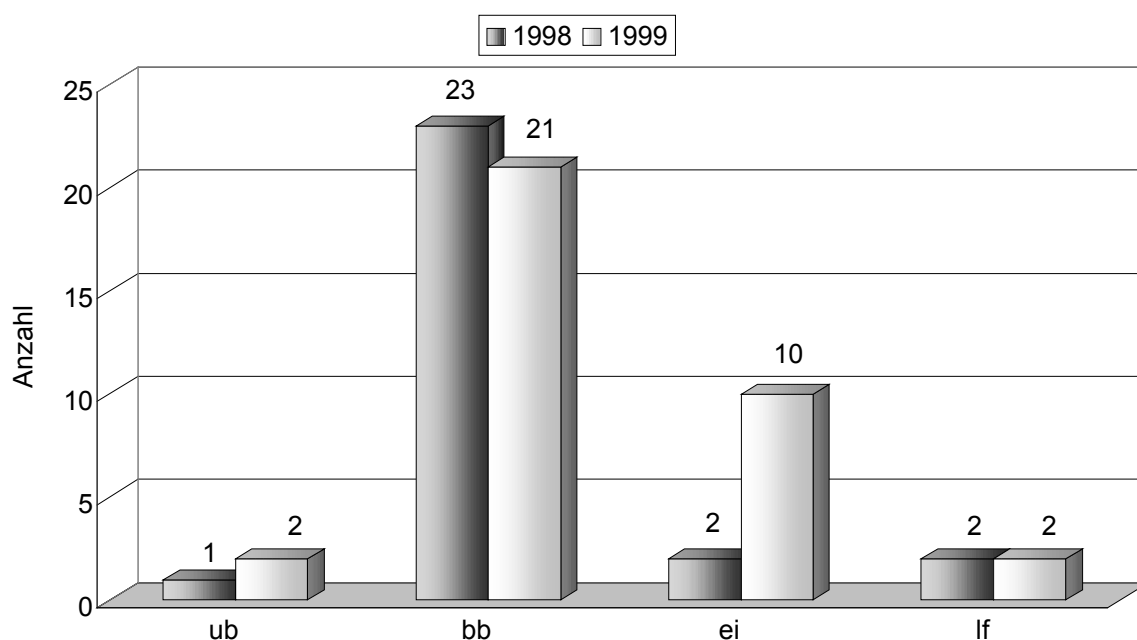
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	620	26,8	587	5,6	↗
Bebaute Grundstücke	717	31,0	1.098	-34,7	↘
Wohnungs- und Teileigentum	685	29,6	2.082	-67,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	61	2,6	73	-16,4	↘
Gemeinbedarfsflächen	63	2,7	49	28,6	↗
Sonstige Grundstücke	168	7,3	128	31,3	↗
Summe	2.314	100	4.017	-42,4	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1998/1999



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dabei wurden bebaute Grundstücke am häufigsten zwangsversteigert.

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

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

Gesamtmarkt - Erbbauverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	54	30	80,0	↗
Bebaute Grundstücke	47	63	-25,4	↘
Wohnungs- und Teileigentum	10	14	-28,6	↘
Summe	111	107	3,7	↗

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist insgesamt leicht angestiegen.

2.3 Flächenumsatz und Geldumsatz

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt ergibt sich im Berichtsjahr ein **Flächenumsatz** von **5.669.100 m² Grundstücksfläche**.

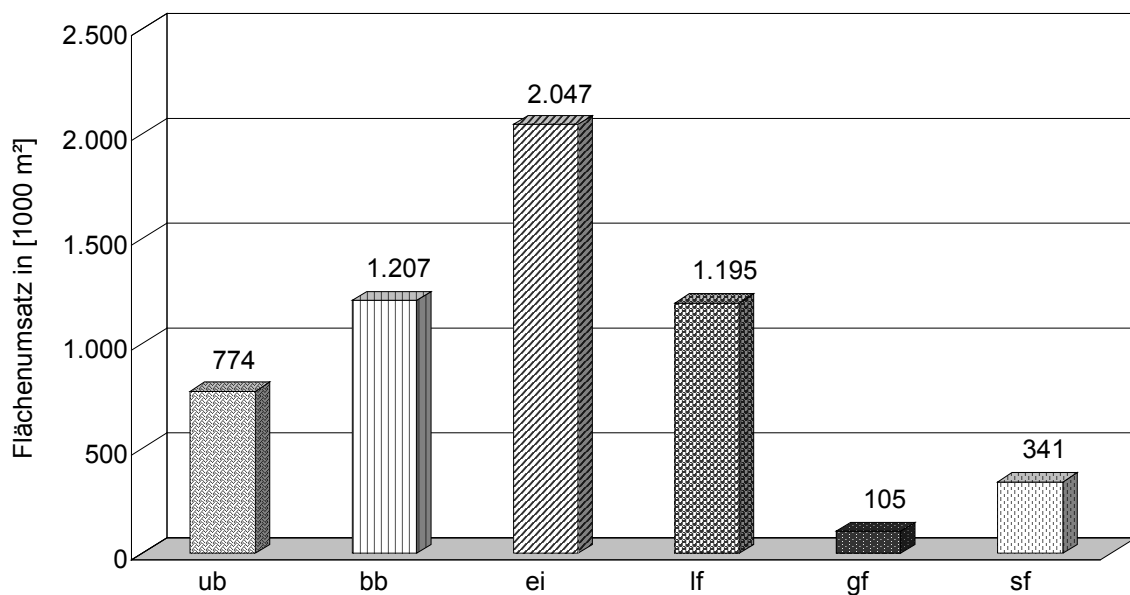
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	773,6	13,6	960,8	-19,5	↘
Bebaute Grundstücke	1.207,3	21,3	2.001,9	-39,7	↘
Wohnungs- und Teileigentum	2.047,2	36,1	4.886,3	-58,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	1.194,9	21,1	948,7	26,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	104,7	1,8	108,8	-3,7	↘
Sonstige Grundstücke	341,2	6,0	998,5	-65,8	↘
Summe	5.669,1	100	9.904,9	-42,8	↘

Gegenüber dem Vorjahr wird ein genereller Umsatzrückgang von 42,8 % angezeigt. Die für den Immobilienmarkt nennenswerten Daten mit entscheidendem Umsatzrückgang sind mit ca. 58,1 % bei den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum sowie mit 39,7 % bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen.

Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1998



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

663,7 Millionen DM

den Wert des Vorjahres nicht erreichen können.

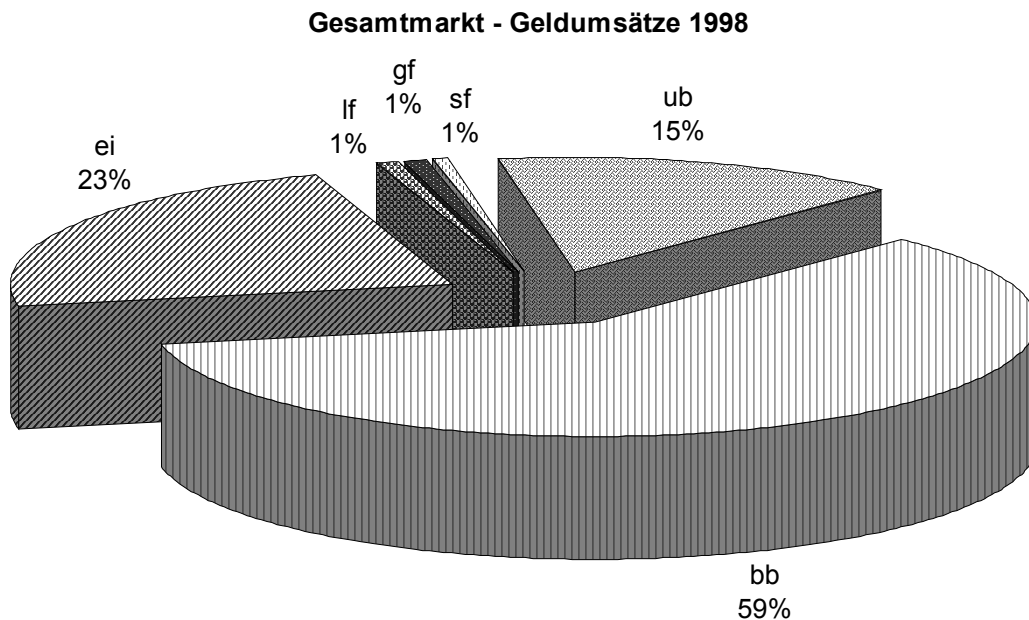
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	99,8	15,0	119,3	-16,4	↘
Bebaute Grundstücke	396,6	59,8	1.147,1	-65,4	↘
Wohnungs- und Teileigentum	153,2	23,1	509,9	-70,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	5,6	0,8	2,3	145,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	4,7	0,7	4,2	11,3	↗
Sonstige Grundstücke	3,8	0,6	9,7	-60,4	↘
Summe	663,7	100	1.792,5	-63,0	↘

Im Vergleich zum Vorjahr ging der Geldumsatz über die Hälfte zurück (63 %). Vordergründig zeichnet sich ein Rückgang beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum sowie von bebauten Grundstücken ab.

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



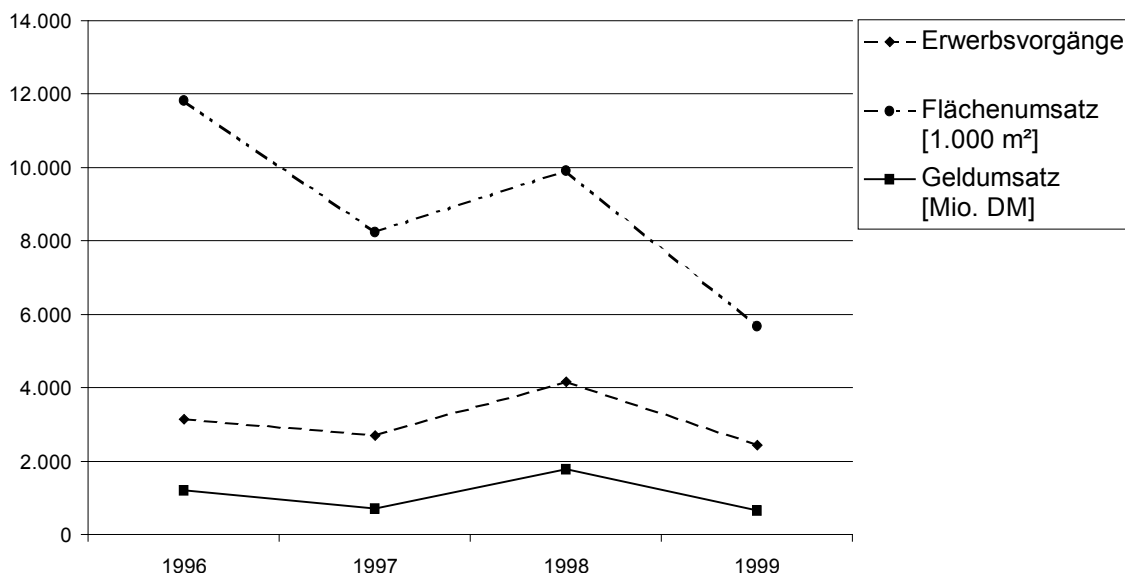
2.4 Zeitliche Entwicklungen

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

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

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999
Anzahl der Erwerbsvorgänge	3.148	2.692	4.149	2.428
Veränderung zum Vorjahr [%]		-14,5	54,1	-41,5
Flächenumsatz [1.000 m²]	11.817,8	8.252,5	9.904,9	5.669,1
Veränderung zum Vorjahr [%]		-30,2	20,0	-42,8
Geldumsatz [Mio. DM]	1.208,4	714,2	1.792,5	663,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-40,9	151,0	-63,0

Gesamtmarkt - Zeitreihen



Situationsgebundene massive Veränderungen bewirkten in 1999 maßgeblich den zu verzeichnenden Rückgang bei den Erwerbsvorgängen, Flächen- und Geldumsätzen. Der Wegfall der AfA-Regelung 1998, eine gewisse negative konjunkturelle Entwicklung und ein sich abzeichnender Sättigungszustand in bestimmten Teilbereichen des Immobilienmarktes überwog dabei. Die Festlegung der Einführung des EURO's, die günstige Kreditsituation angeregt mit der aufkommenden Diskussion einer notwendigen Alterszusatzversorgung konnten diesen zuvor genannten und entscheidenden Faktoren wenig entgegensetzen.

Daraus kann nicht abgeleitet werden, inwieweit diese 1999 eingetretene Situation ein sich auf Dauer einpegelndes standortspezifisches Niveau bleiben wird.

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

Als Erstes wird der Teilmarkt unbebauter Grundstücke betrachtet. Die Erwerbsvorgänge 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 Parkhäusern oder Büro- bzw. Verwaltungsgebäuden vorgesehen ist.
- **Gewerbliche Nutzung**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben, Industriebetrieben bzw. als 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.

Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	150	4	156	159	469
Geschäftliche Nutzung	0	1	1	0	2
Gewerbliche Nutzung	32	7	14	27	80
Sonstige Nutzung	39	1	18	24	82
Summe	221	13	189	210	633
Anteil [%]	34,9	2,1	29,9	33,2	100

Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	364	0	18	87	469
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	1	2
Gewerbliche Nutzung	19	0	15	46	80
Sonstige Nutzung	69	0	4	9	82
Summe	453	0	37	143	633
Anteil [%]	71,6	0,0	5,8	22,6	100

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 34,9 % und als Haupterwerber mit dem Anteil von 71,6 % das Marktgeschehen wesentlich.

Bei Veräußerungen traten neben den natürlichen Personen die Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer mit 33,2 %, sowie die Gemeinden mit einem Anteil von 29,9 % 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 Berichtsjahr erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsvorsteigerung	Sonstige		
Wohnbau	462	2	0	2	3	469	74,1
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	0,3
Gewerbliche Nutzung	74	4	0	0	2	80	12,6
Sonstige Nutzung	82	0	0	0	0	82	13,0
Summe	620	6	0	2	5	633	100
Anteil [%]	97,9	0,9	0,0	0,3	0,8	100	

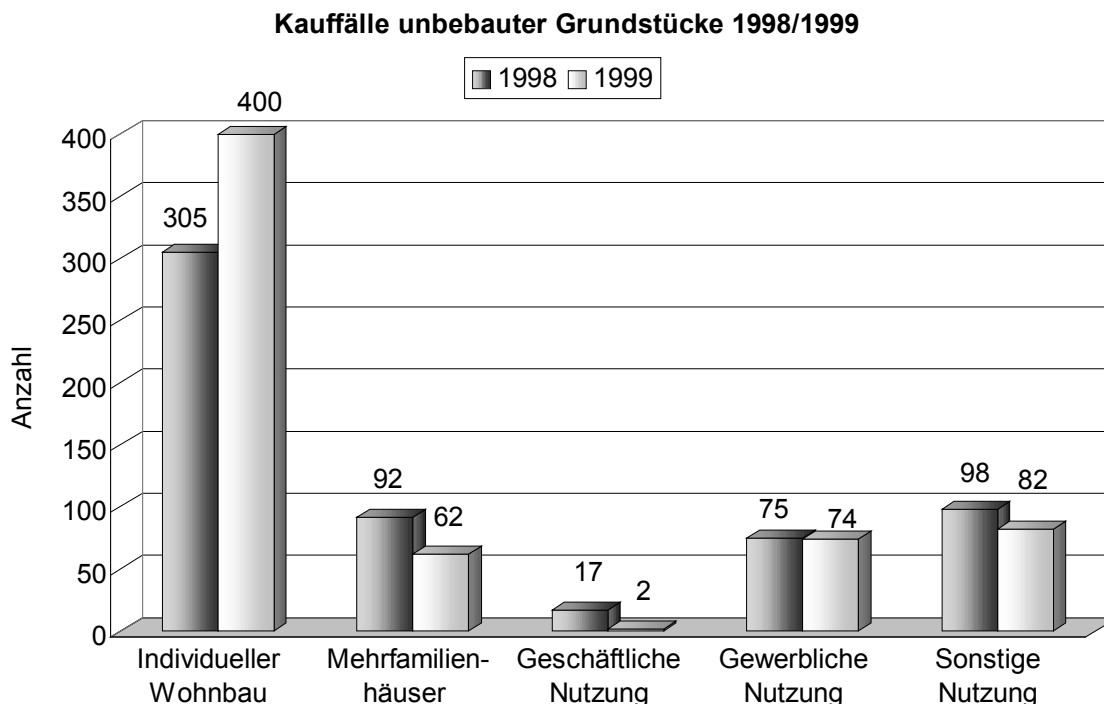
Mit einem Anteil von 97,9 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	400	64,5	305	31,1	↗
Mehrfamilienhäuser	62	10,0	92	-32,6	↘
Geschäftliche Nutzung	2	0,3	17	-88,2	↘
Gewerbliche Nutzung	74	11,9	75	-1,3	↘
Sonstige Nutzung	82	13,2	98	-16,3	↘
Summe	620	100	587	5,6	↗

Die grafische Gegenüberstellung der Kauffallzahlen zeigt die unterschiedlichen Marktentwicklungen für die Grundstücksarten.



Den höchsten Marktanteil hält der individuelle Wohnbau.

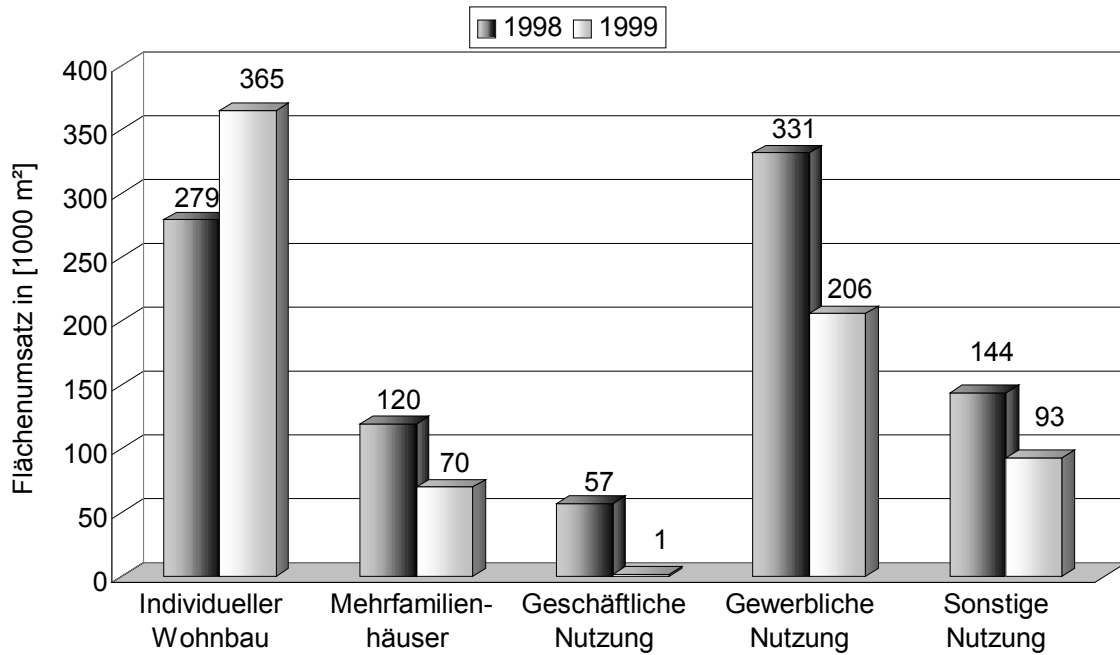
In Bezug auf die Grundstücksarten werden unterschiedliche Entwicklungen in den erzielten Gesamtgeld- und Gesamtflächenumsätzen deutlich:

Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	364,9	49,6	279,2	30,7	↗
Mehrfamilienhäuser	70,1	9,5	119,9	-41,6	↘
Geschäftliche Nutzung	1,5	0,2	57,5	-97,5	↘
Gewerbliche Nutzung	205,9	28,0	331,5	-37,9	↘
Sonstige Nutzung	93,2	12,7	143,9	-35,3	↘
Summe	735,5	100	931,9	-21,1	↘

Insgesamt ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 21,1 % zurückgegangen. Der Rückgang des Umsatzes bei Grundstücken mit geschäftliche, gewerblicher und sonstiger Nutzung kann überwiegend mit der bestehenden Konjunktur erklärt werden. Bei den Mehrfamilienhäusern liegt ein zwischenzeitlich abgeschlossener Prozess vor, der Umsatzrückgang ist zwangsläufig damit verbunden.

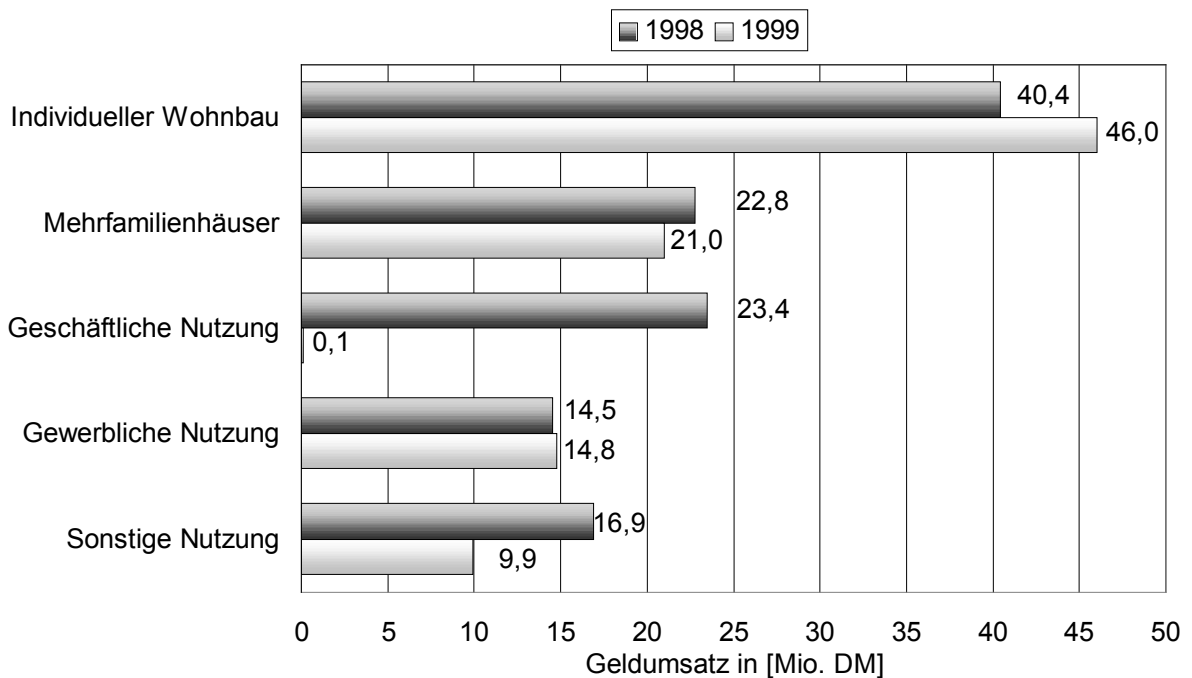
Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 1998/1999



Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	46,01	50,1	40,42	13,8	↗
Mehrfamilienhäuser	21,01	22,9	22,80	-7,9	↘
Geschäftliche Nutzung	0,13	0,1	23,45	-99,4	↘
Gewerbliche Nutzung	14,77	16,1	14,53	1,6	↗
Sonstige Nutzung	9,92	10,8	16,92	-41,4	↘
Summe	91,84	100	118,12	-22,3	↘

Geldumsätze unbebauter Grundstücke 1998/1999



Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

Der Rückgang beim Gesamtflächenumsatz ist bereits mit den vorangegangenen Erläuterungen erklärt. Bei Grundstücken für den individuellen Wohnbau bleibt Kontinuität in der Umsatzsteigerung feststellbar.

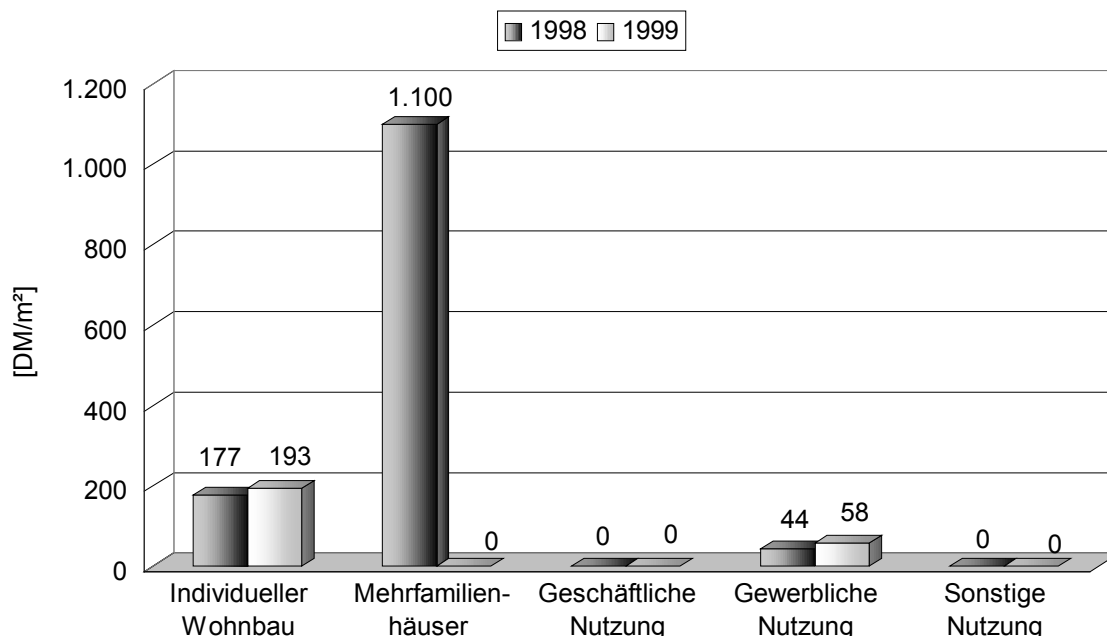
Die zum Teil gegenläufige Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen auswertbaren Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau.

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

Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebpf. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m ²]			Ø Preis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	28	21	33,3	1.030	487	111,6	193	177	9,0
Mehrfamilienhäuser	0	1	-100,0	k.A.	1.395	k.A.	k.A.	1.100	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	2	7	-71,4	4.091	6.331	-35,4	58	44	31,8
Sonstige Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Durchschnitt	30	29	3,4						

Preise [DM/m²] für ebpf. Bauland 1998/1999

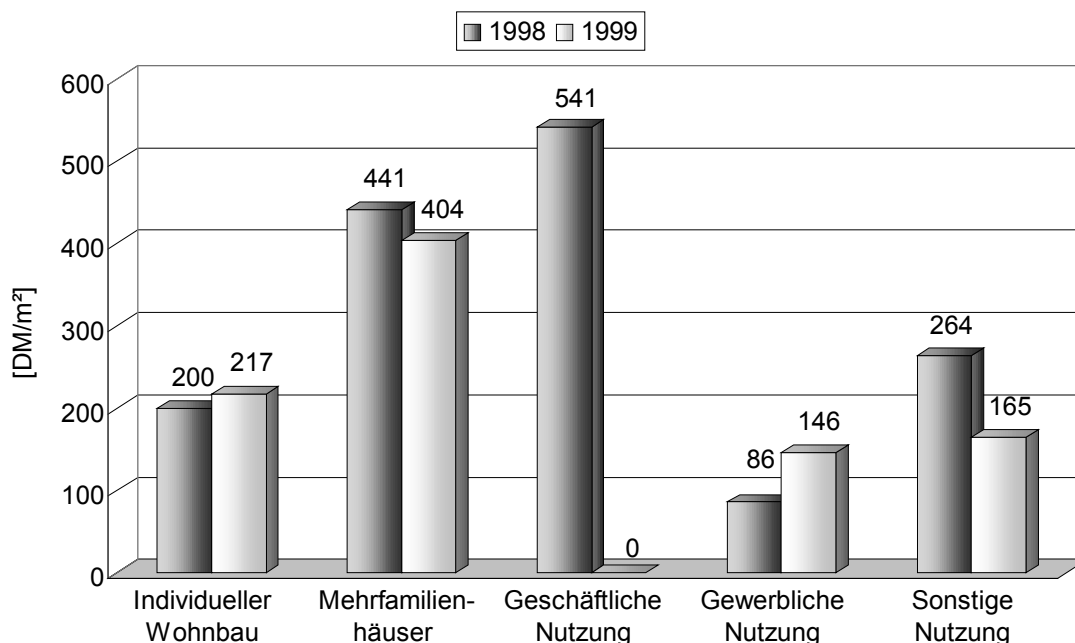


Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m ²]			Ø Preis [DM/m ²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rung [%]
Individueller Wohnbau	145	92	57,6	665	641	3,8	217	200	8,5
Mehrfamilienhäuser	21	37	-43,2	605	574	5,4	404	441	-8,4
Geschäftliche Nutzung	0	6	-100,0	k.A.	2.452	k.A.	k.A.	541	k.A.
Gewerbliche Nutzung	14	20	-30,0	3.361	4.125	-18,5	146	86	69,8
Sonstige Nutzung	19	45	-57,8	496	636	-22,1	165	264	-37,5
Summe/Durchschnitt	199	200	-0,5						

Der teilweise zu verzeichnende Anstieg der Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter z.B. bei den Gewerbeflächen, kann gegenwärtig keine Rückschlüsse auf allgemeine Trends in der hiesigen Entwicklung geben.

Preise [DM/m²] für ebfr. Bauland 1998/1999



Die Anzahl, der für die Auswertung geeigneter Kauffälle lässt erkennen, dass im Gebiet des Grundstücksmarktberichtes überwiegend erschließungsbeitragsfreies Bauland veräußert wurde. Die Veräußerung derartiger Grundstücke erfolgte in Ortslagen bzw. vollständig entwickelten Baugebieten.

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

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

Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangs-ver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	135	0	0	6	9	150	19,5
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	288	0	0	1	10	299	38,9
Mehrfamilienhäuser	168	0	0	7	5	180	23,4
Villen u. Landhäuser	12	0	0	1	0	13	1,7
Wochenend- u. Ferienhäuser	10	0	0	0	0	10	1,3
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	60	0	0	5	0	65	8,5
Sonstige	45	0	0	1	6	52	6,8
Summe	718	0	0	21	30	769	100
Anteil [%]	93,4	0,0	0,0	2,7	3,9	100	

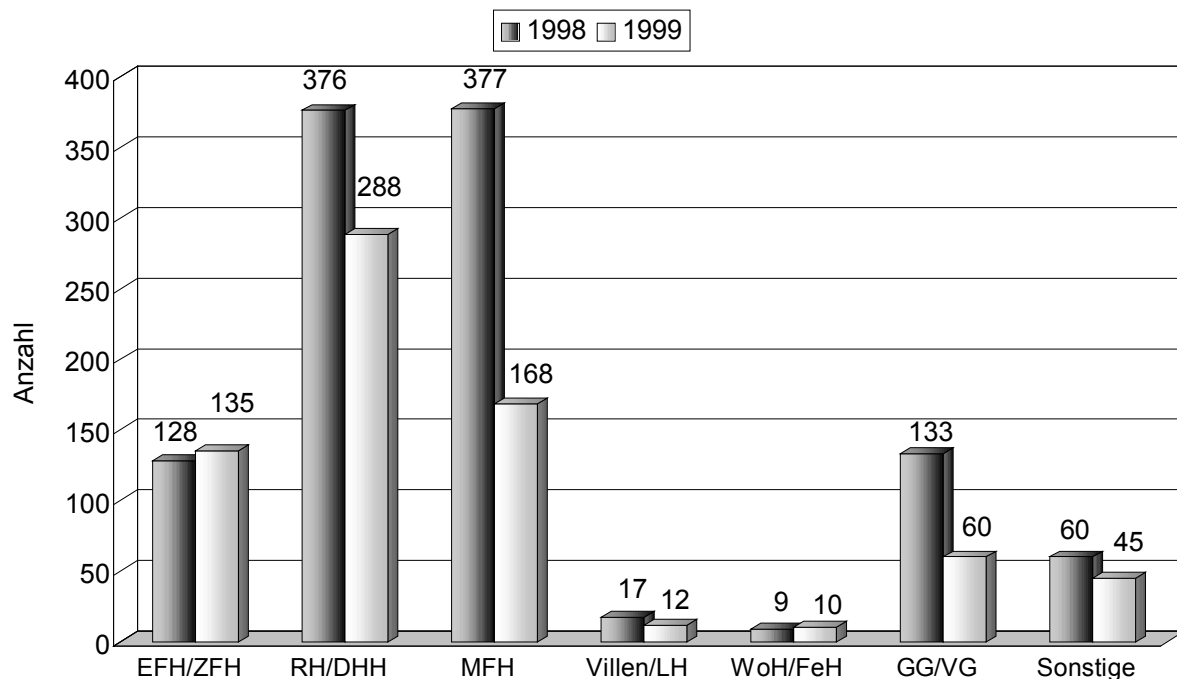
Im Berichtsjahr wechselte die überwiegende Anzahl der bebauten Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Dabei dominierte der Kauf von Reihen- bzw. Doppelhaushälften.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (Vor-, Berichtsjahr) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.

Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	135	18,8	128	5,5	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	288	40,1	376	-23,4	↘
Mehrfamilienhäuser	168	23,4	377	-55,4	↘
Villen u. Landhäuser	12	1,7	17	-29,4	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	10	1,4	9	11,1	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	60	8,4	133	-54,9	↘
Sonstige	45	6,3	60	-25,0	↘
Summe	718	100	1.100	-34,7	↘

Kauffälle bebauter Grundstücke 1998/1999



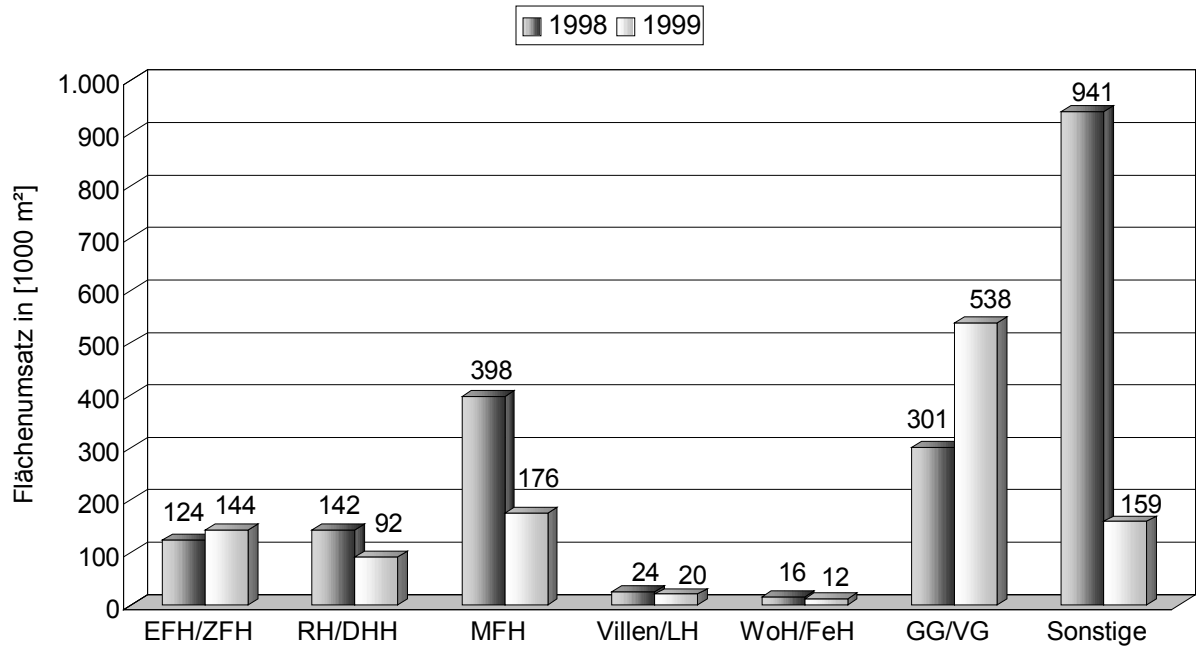
Unter Verweis auf die Erläuterung, gegeben unter Ziffer 2.4 dieses Marktberichtes, kann der hier angezeigte Trend des allgemeinen Rückgangs erklärt werden.

In den weiteren Tabellen werden die Umsatzverhältnisse differenziert auf die Gebäudearten dargestellt.

Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	143,6	12,6	123,5	16,3	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	92,3	8,1	142,3	-35,2	↘
Mehrfamilienhäuser	176,0	15,4	397,6	-55,7	↘
Villen u. Landhäuser	20,4	1,8	24,5	-16,8	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	11,5	1,0	16,1	-28,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	538,3	47,2	300,9	78,9	↗
Sonstige	159,0	13,9	940,8	-83,1	↘
Summe	1.141,1	100	1.945,8	-41,4	↘

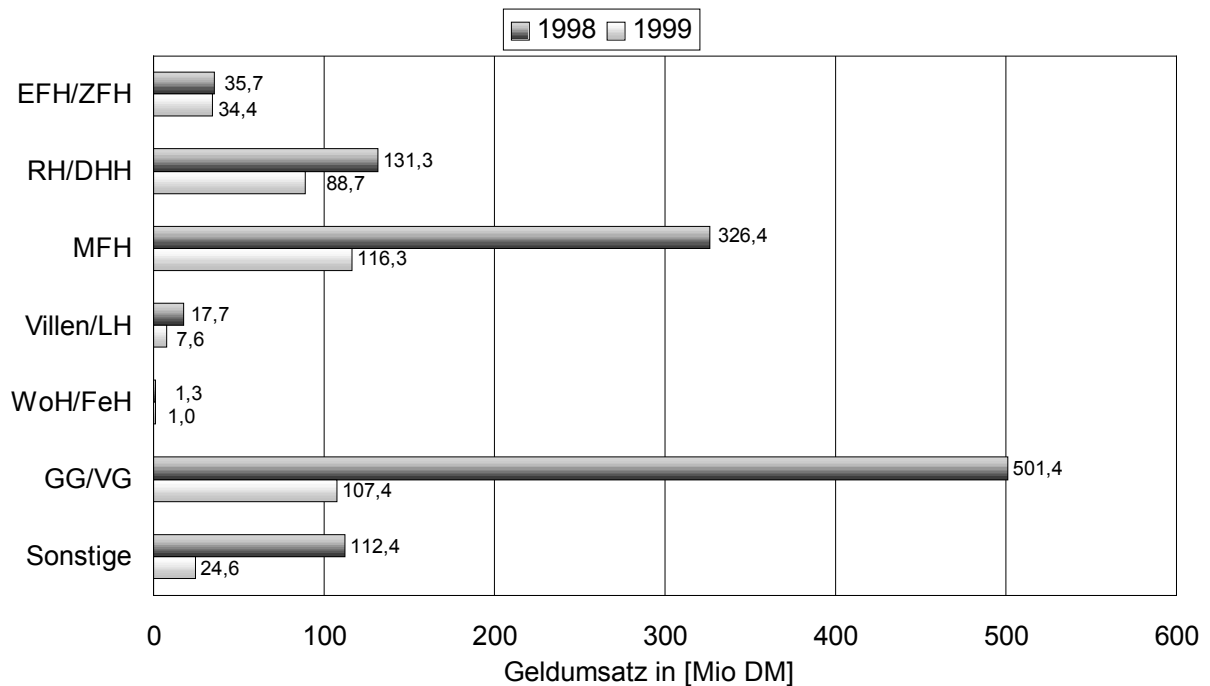
Flächenumsätze bebauter Grundstücke 1998/1999



Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	34,40	9,1	35,66	-3,5	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	88,69	23,3	131,29	-32,4	↘
Mehrfamilienhäuser	116,27	30,6	326,42	-64,4	↘
Villen u. Landhäuser	7,63	2,0	17,68	-56,8	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	1,03	0,3	1,31	-21,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	107,40	28,3	501,36	-78,6	↘
Sonstige	24,64	6,5	112,41	-78,1	↘
Summe	380,07	100	1.126,13	-66,2	↘

Geldumsätze bebauter Grundstücke 1998/1999



Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

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

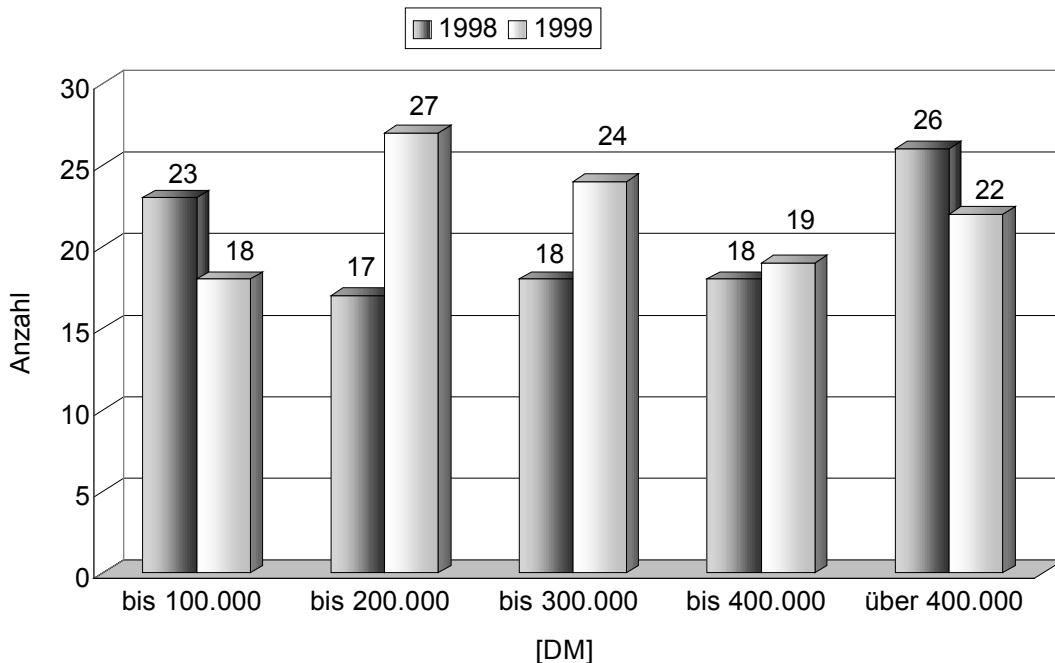
Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	48	41	37,6	1.294	198.743	-4,9	↘
1950 - 1990	26	41	37,6	999	260.492	-10,2	↘
nach 1990	28	27	24,8	550	425.057	-0,1	↘
Summe / Mittelwert	102	109	100	999	278.029	-3,8	↘

Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	23	18	16,4	551	52.916	-12,9	↘
bis 200.000 DM	17	27	24,5	1.185	155.377	-0,7	↘
bis 300.000 DM	18	24	21,8	1.257	263.612	3,0	↗
bis 400.000 DM	18	19	17,3	805	346.870	-6,4	↘
über 400.000 DM	26	22	20,0	1.000	590.469	8,5	↗
Summe / Mittelwert	102	110	100	994	282.320	-2,3	↘

Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1998/1999



Die Anzahl der Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur gering verändert. Die ungebrochene Nachfrage, eine sachwertorientierte Immobilie zu kaufen, bleibt erkennbar. Die zunehmende Bereitschaft, dabei auch relativ hochwertig zu investieren, wird deutlich.

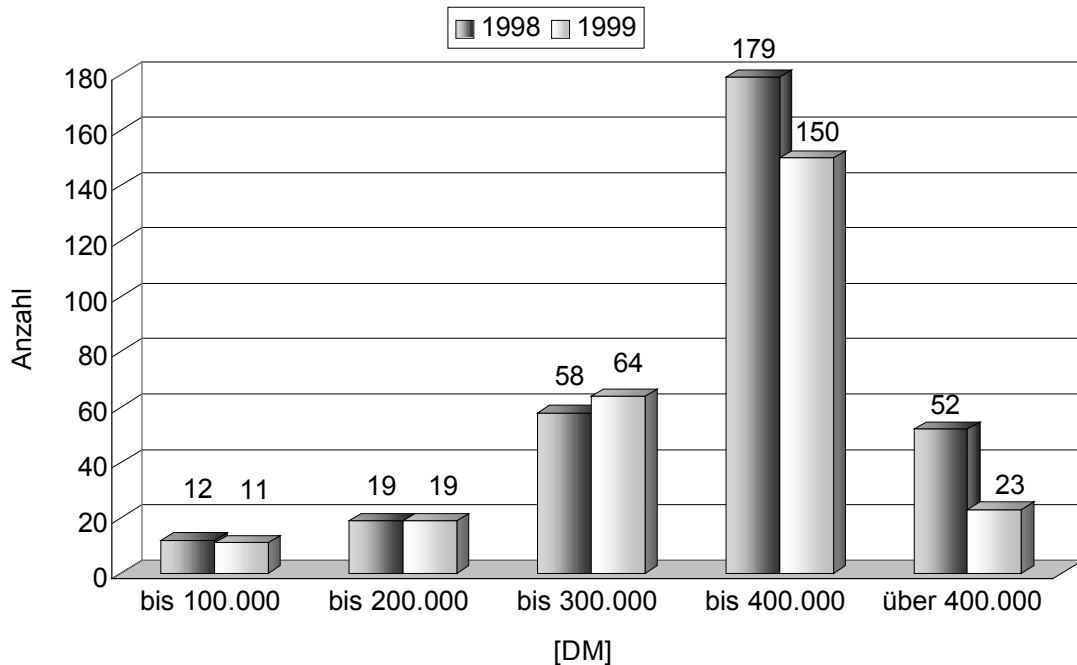
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

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

Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	12	11	4,1	235	68.363	64,4	↗
bis 200.000 DM	19	19	7,1	419	154.605	-4,8	↘
bis 300.000 DM	58	64	24,0	301	277.306	-0,3	↘
bis 400.000 DM	179	150	56,2	285	344.182	-0,3	↘
über 400.000 DM	52	23	8,6	370	484.906	2,2	↗
Summe / Mittelwert	320	267	100	304	315.420	-5,0	↘

Anzahl Verkäufe DHH/RH nach Preisklassen 1998/1999



Im Vergleich ist die Nachfrage und ggf. das Angebot an Reihenhäusern (RH) im Berichtsjahr zurückgegangen. Dabei ist das mittlere Kaufpreisniveau relativ stabil geblieben. Reihenhäuser mit überdurchschnittlicher Standortbeurteilung bei eventuell gleichzeitig hohem Ausstattungsstandard erfahren einen Rückgang. In dieser Entwicklung hat sich das Preisniveau leicht erhöht.

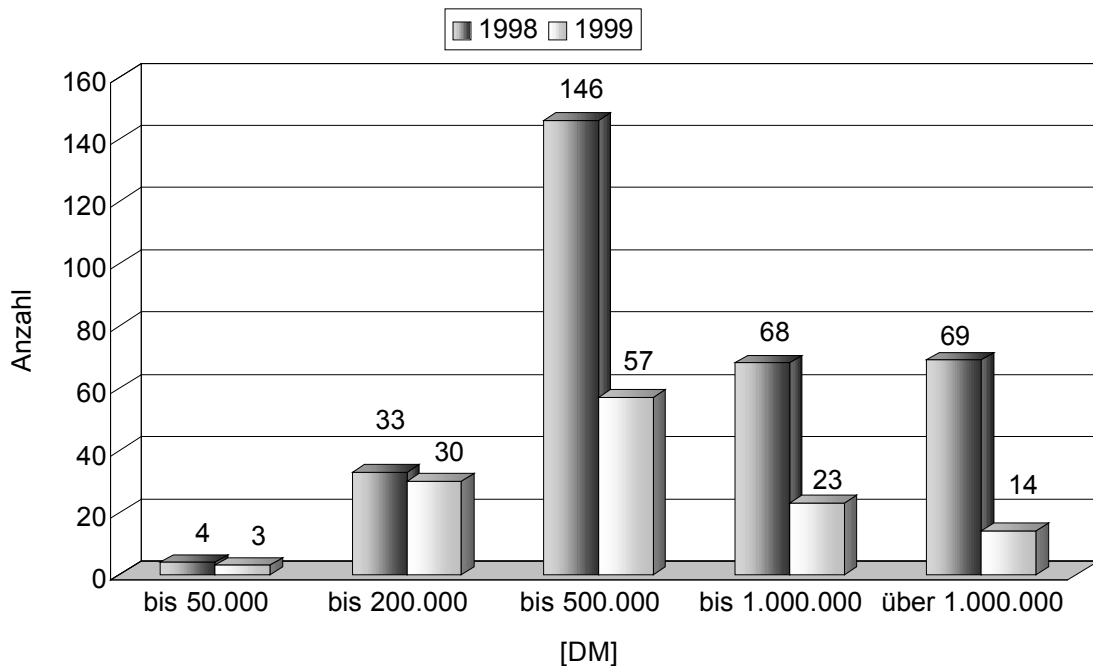
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

Die Verkaufssituation von Mehrfamilienhäusern wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. 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 vorliegen, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	4	3	2,4	127	43.000	1,2	↗
bis 200.000 DM	33	30	23,6	492	153.976	1,0	↗
bis 500.000 DM	146	57	44,9	508	336.519	-0,8	↘
bis 1.000.000 DM	68	23	18,1	630	701.000	-1,8	↘
über 1.000.000 DM	69	14	11,0	2.331	2.446.178	-0,1	↘
Summe / Mittelwert	320	127	100	718	585.034	-31,2	↘

Anzahl Verkäufe MFH nach Preisklassen 1998/1999



Das in den letzten Jahren u. a. durch spezielle Förderungen beeinflusste Kaufinteresse an Mehrfamilienhäusern ist deutlich zurückgegangen. Dadurch entstand Druck auf die Preise, der Faktor Standortwahl gewann entscheidend an Bedeutung.

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

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

Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	15	10	1.713	629.000	-38,3	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	8	9	1.191	111.000	-22,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	95	39	12.476	1.299.809	-71,6	↘

In diesem Teilmarkt spielen alle bereits aufgeführten Faktoren eine Rolle. Speziell bei den Geschäfts- u. Verwaltungsgebäuden ist ein markanter Rückgang zu verzeichnen. Der geringe Bedarf wird hier maßgeblich durch die bestehende Konjunktur und einen längst geschaffenen Überhang geprägt.

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Nachfolgend wird der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum differenzierter betrachtet.

In diesem Teilmarkt 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 Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Mit einer Anzahl von 685 Kauffällen im Berichtsjahr, im Vorjahr waren es demgegenüber 2.082, zeichnet sich der Teilmarkt durch einen starken Rückgang aus. Die Verringerung des Flächenumsatzes um 58,1 % und des Geldumsatzes um 70,0 % verdeutlichen die Rückläufigkeit.

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

Kauffälle von Wohnungseigentum

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	34	73	-53,4 ↘	48	50	-4,0 ↘	1.832	1.812	1,1 ↗
Weiterverkäufe	1	4	-75,0 ↘	59	41	43,9 ↗	1.355	1.662	-18,5 ↘
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	249	855	-70,9 ↘	70	63	11,1 ↗	2.742	3.027	-9,4 ↘
Weiterverkäufe	12	18	-33,3 ↘	79	74	6,8 ↗	2.579	2.548	1,2 ↗
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	40	188	-78,7 ↘	185	138	34,1 ↗	3.421	3.717	-8,0 ↘
Weiterverkäufe	3	1	200,0 ↗	115	70	64,3 ↗	3.356	4.597	-27,0 ↘
Summe / Mittelwert									
Erstverkäufe	323	1.116	-71,1 ↘	82	75	9,3 ↗	2.730	3.064	-10,9 ↘
Weiterverkäufe	16	23	-30,4 ↘	84	68	23,5 ↗	2.648	2.483	6,6 ↗

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

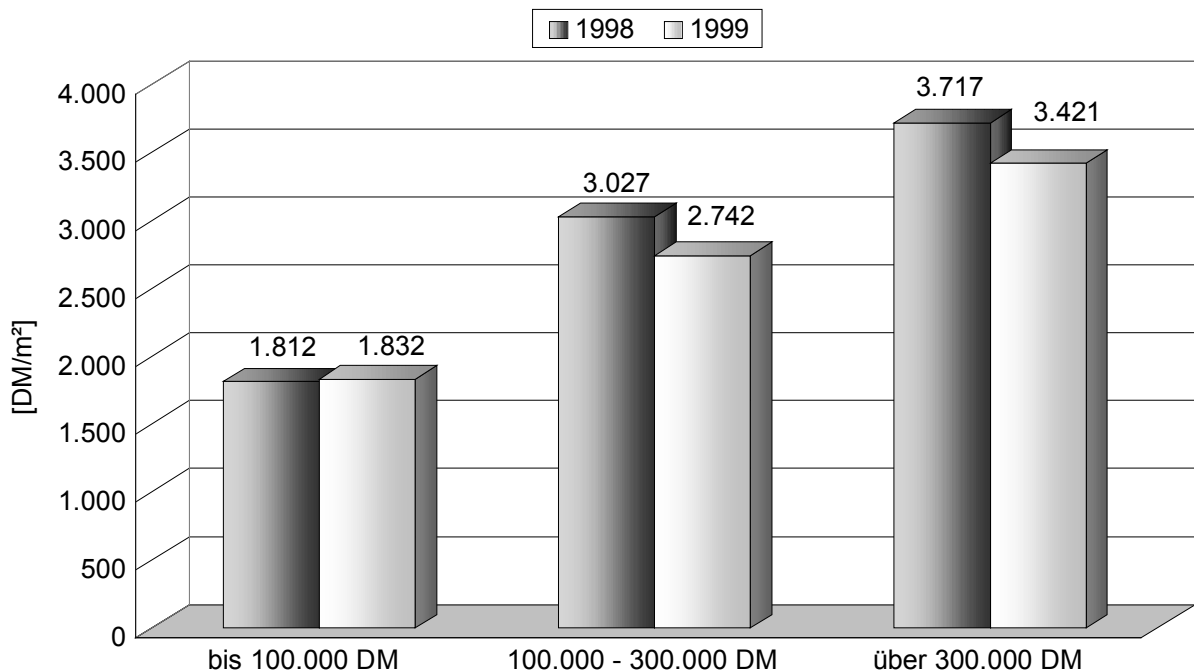
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

Kauffälle von Wohnungseigentum

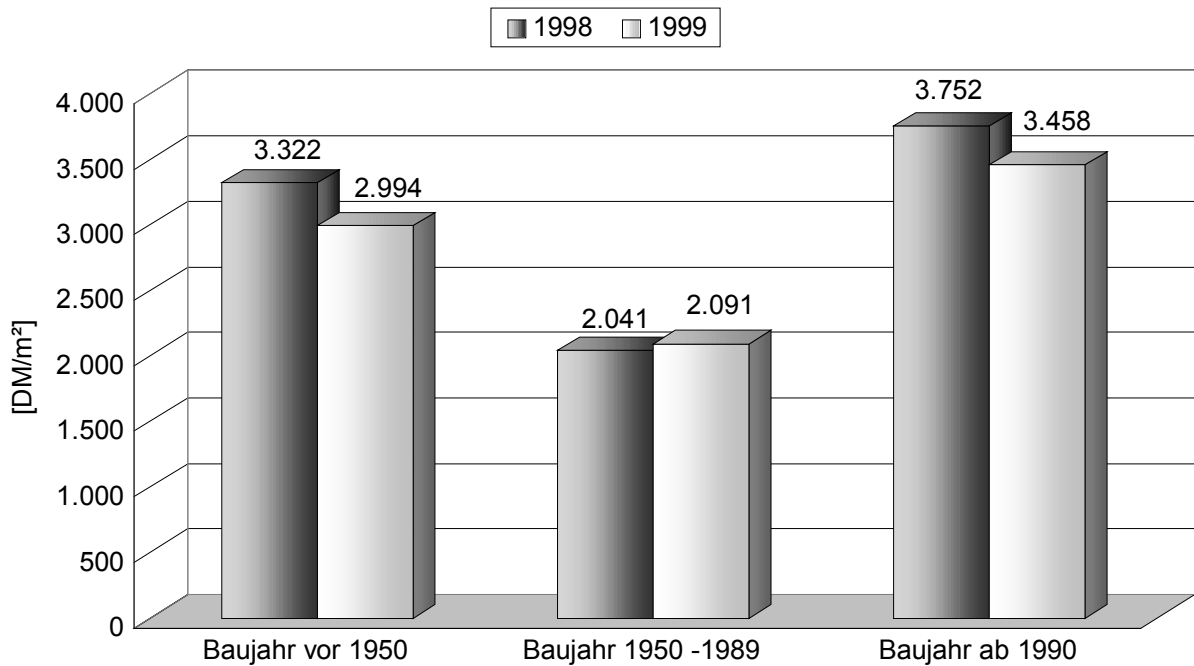
Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	156	735	-78,8 ↘	77	71	8,5 ↗	2.994	3.322	-9,9 ↘
Weiterverkäufe	7	8	-12,5 ↘	112	66	69,7 ↗	2.844	2.322	22,5 ↗
Baujahr 1950 -1989									
Erstverkäufe	119	264	-54,9 ↘	71	75	-5,3 ↘	2.091	2.041	2,4 ↗
Weiterverkäufe	4	13	-69,2 ↘	70	69	1,4 ↗	2.139	2.281	-6,2 ↘
Baujahr ab 1990									
Erstverkäufe	48	117	-59,0 ↘	125	97	28,9 ↗	3.458	3.752	-7,8 ↘
Weiterverkäufe	5	2	150,0 ↗	57	68	-16,2 ↘	2.782	4.444	-37,4 ↘
Summe / Mittelwert									
Erstverkäufe	323	1.116	-71,1 ↘	82	75	9,3 ↗	2.730	3.064	-10,9 ↘
Weiterverkäufe	16	23	-30,4 ↘	84	68	23,5 ↗	2.648	2.483	6,6 ↗

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 1999 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1998/1999



Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1998/1999



Der Teilmarkt Eigentumswohnungen stand unter dem Einfluss der Sonderabschreibung Ost (AfA), welche mit dem 31.12.1998 auslief. Die Vorliebe zum Erwerb von Eigenheimen bleibt davon unberührt.

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

Kauffälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	8	14	-42,9 ↓	117	66	77,3 ↗	3.848	4.158	-7,5 ↓
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe/ Mittelwert	8	14	-42,9 ↓						

3.4 Land- und Forstwirtschaft

Nachfolgend wird der Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft differenzierter beschrieben. Zwischen folgenden Grundstücksarten wird hierbei unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die verschiedenen Grundstücksarten und Anlässe der Eigentumsübertragung.

Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	49	0	0	2	0	4	55	82,1
Grünland	4	0	0	0	0	0	4	6,0
Landwirtschaftlicher Betrieb	2	0	0	0	0	0	2	3,0
Forstwirtschaft	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Sonstige	6	0	0	0	0	0	6	9,0
Summe	61	0	0	2	0	4	67	100
Anteil [%]	91,0	0,0	0,0	3,0	0,0	6,0	100	

Mit einem Anteil von 91,0 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Käufe aus Zwangsversteigerungen ist mit 2 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

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

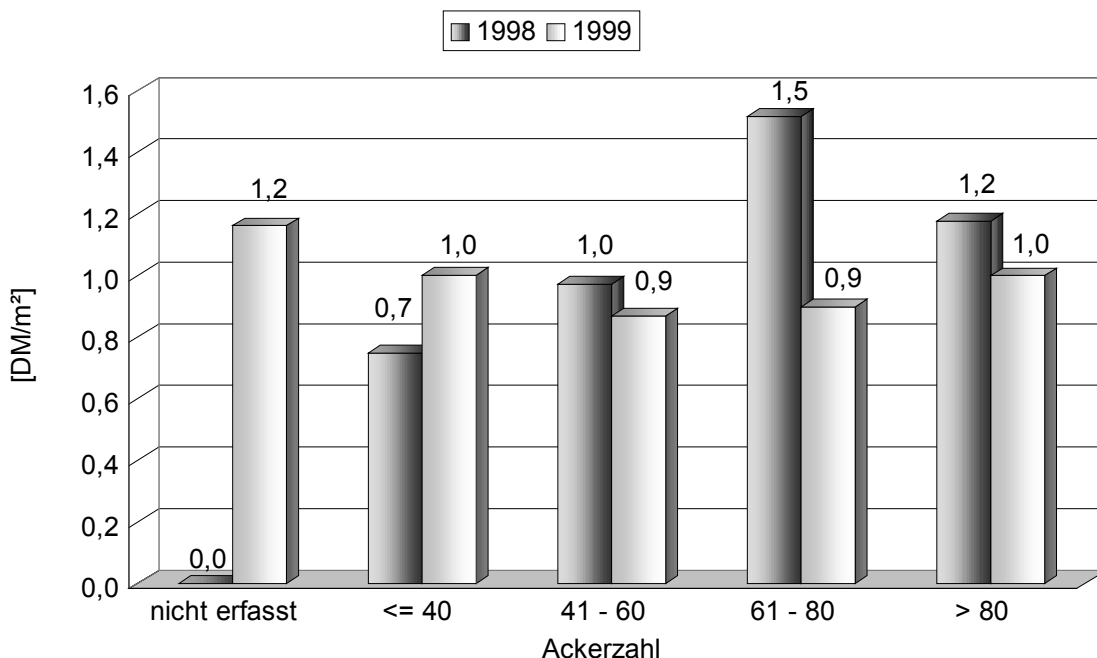
Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird durch die Acker- bzw. Grünlandzahl quantifiziert, die im Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung entsteht.

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	7	0	k.A. ↗	33,7	k.A.	k.A. ○	1,2	k.A.	k.A. ○
<= 40	1	2	-50,0 ↘	8,3	27,4	-69,8 ↘	1,0	0,7	33,8 ↗
41 - 60	12	17	-29,4 ↘	17,4	15,4	12,9 ↗	0,9	1,0	-10,6 ↘
61 - 80	7	10	-30,0 ↘	9,2	10,6	-12,9 ↘	0,9	1,5	-40,8 ↘
> 80	3	4	-25,0 ↘	29,6	12,8	131,1 ↗	1,0	1,2	-15,0 ↘
Summe / Mittel	30	33	-9,1 ↘	20,2	14,4	40,7 ↗	1,0	1,1	-16,3 ↘

Das Diagramm verdeutlicht noch einmal die Preise pro m²Ackerfläche in Bezug zur Ackerzahl.

Ackerflächen - m² - Preis 1998/1999



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist durch die geringe Kauffallanzahl nicht ableitbar. Insgesamt fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 16,3 % und lag im Berichtsjahr bei 1,00 DM/m².

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

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	0	k.A. ↗	2,0	k.A.	k.A. ○	0,6	k.A.	k.A. ○
<= 40	0	1	-100,0 ↘	k.A.	22,5	k.A. ○	k.A.	1,0	k.A. ○
> 40	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittel	2	1	100,0 ↗	2,0	22,5	-91,3 ↘	0,6	1,0	-35,9 ↘

Das Preisniveau fiel insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 35,9 % und lag im Berichtsjahr bei 0,60 DM/m². Da die Stichprobe der Kaufpreissammlung so gering ist (Anzahl der Kauffälle: 2), können keine relevanten Schlüsse abgeleitet werden. Die statistische Sicherheit ist nicht gegeben.

Ein Markt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet der kreisfreien Stadt nicht heraus.

3.5 Gemeinbedarfsflächen und sonstige Grundstücke

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. Solche können unter anderem sein: Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, 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

Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	22	2	1.000,0 ↗	22	1.969	601	12
Öffentliche Grünflächen	3	0	k.A. ↗	71	6.017	2.567	50
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	2	1	100,0 ↗	7.767	10.037	8.902	13
Sonstige	2	2	0,0 →	287	349	318	114
Summe	29	5	480,0 ↗	22	10.037	1.357	23

Den Hauptanteil der Käufe bei den Gemeinbedarfsflächen bildeten Verkehrsflächen.

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

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

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**
Grundstücke mit Wasserflächen 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 Grundstücke**
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 zeigen informativ die wichtigsten Werte, wie Anzahl, durchschnittliche Fläche und durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die Grundstücke dieses Teilmarktes auf.

Kauffälle von Sonstigen Grundstücken

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	7	6	16,7 ↗	5.907	69.161	20.812	5
Wasserflächen	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	102	55	85,5 ↗	84	23.398	1.241	21
Sonstige	2	1	100,0 ↗	795	883	839	13
Summe	111	64	73,4 ↗	84	69.161	2.468	20