

Impressum

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

Geschäftsstelle beim Katasteramt Erfurt
Hohenwindenstr. 14
99086 Erfurt

Telefon: 0361/3783972

Fax: 0361/3783999

E-Mail: erfurt.gutachter@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|--------------|
| 1 ALLGEMEINES | 4 |
| 1.1 Vorbemerkung | 4 |
| 1.2 Rechtsgrundlagen | 5 |
| 1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte | 6 |
| 1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung | 6 |
| 1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse | 6 |
| 1.3.3 Kaufpreissammlung | 7 |
| 1.3.4 Bodenrichtwerte | 7 |
| 1.3.5 Verkehrswertgutachten | 8 |
| 1.4 Angaben zur Kreisfreien Stadt Erfurt | 10 |
| 1.4.1 Regionaldaten | 10 |
| 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 10 |
| 2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT | 13 |
| 2.1 Vorbemerkungen | 13 |
| 2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge | 14 |
| 2.3 Flächenumsatz | 17 |
| 2.4 Geldumsatz | 18 |
| 2.5 Zeitliche Entwicklungen | 19 |
| 3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN | 20 |
| 3.1 Unbebaute Grundstücke | 20 |
| 3.2 Bebaute Grundstücke | 27 |
| 3.3 Eigentumswohnungen | 33 |
| 3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 36 |
| 3.5 Gemeinbedarfsflächen | 38 |
| 3.6 Sonstige Flächen | 39 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------------------|--|
| Abs..... | Absatz |
| AKS | Automatisierte Kaufpreissammlung |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| bb | bebaute Grundstücke |
| BRW | Bodenrichtwert |
| ebfr..... | erschließungsbeitragsfrei |
| ebpf..... | erschließungsbeitragspflichtig |
| BGBI..... | Bundesgesetzblatt |
| EFH/ZFH..... | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |
| ei | Eigentumswohnungen |
| gf..... | Gemeinbedarfsflächen |
| GG/VG..... | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude |
| GVBl..... | Gesetz- und Verordnungsblatt |
| k.A. | keine Angabe |
| KAG..... | Kommunalabgabengesetz |
| LEP | Landesentwicklungsprogramm |
| lf..... | Flächen der Land- und Forstwirtschaft |
| MFH..... | Mehrfamilienhäuser |
| RH/DHH..... | Reihenhäuser und Doppelhaushälften |
| RiWert | Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB |
| sf | sonstige Flächen |
| ThürVwKostOGaa..... | Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse |
| ub | unbebaute Grundstücke |
| v.T..... | von Tausend |
| Villen/LH..... | Villen und Landhäuser |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WertV | Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) |
| WoH/FeH..... | Wochenend- und Ferienhäuser |

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

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

Der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden wurde in der Zeit des Sozialismus kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute wieder 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 tatsächlichen wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Unter anderem aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen, ist es notwendig, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Zur Gewährleistung dieses Ziels ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte verankert. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt somit eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar.

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2000. Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Im Folgenden wird die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dargestellt (Kapitel 2) und, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau aufgezeigt (Kapitel 3). Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 21.05.2001 (Datum der Datenselektion) für das Jahr 2000 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie angesiedelt sind.

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

1.3.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (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 das wichtigste 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 abgegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

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

1.3.4 Bodenrichtwerte

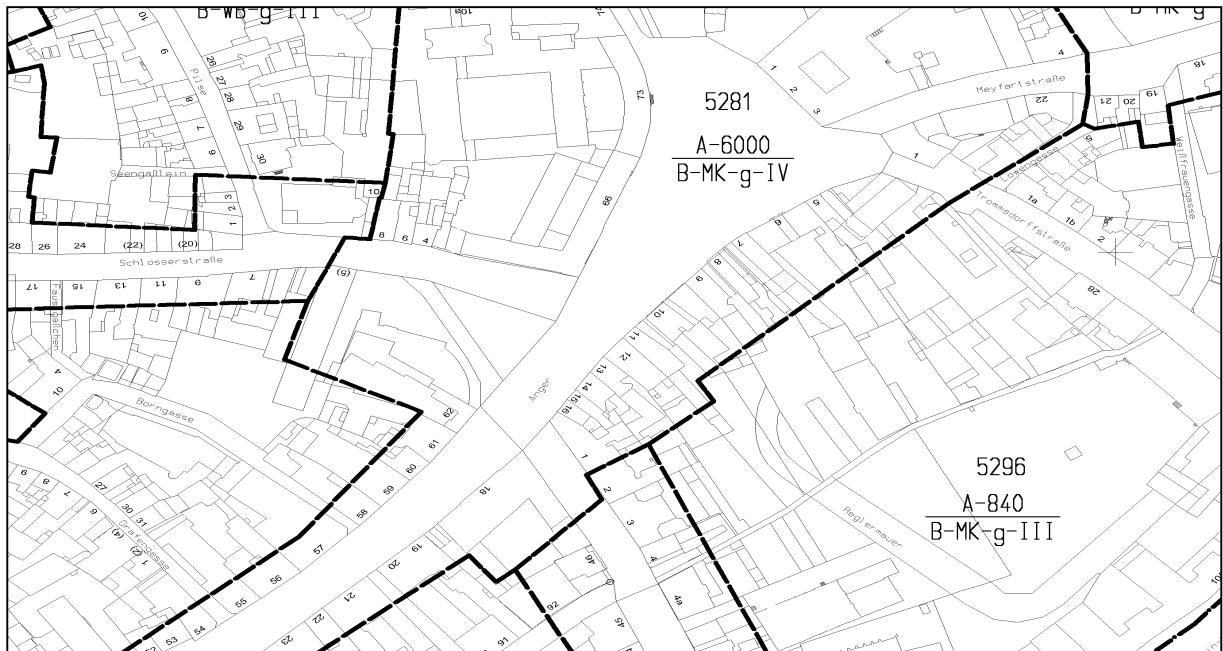
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

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

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

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des 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 : 10000 oder 1 : 5000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1 : 5000 oder 1 : 2500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

1.3.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Erfurt



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 bei den Katasterämtern als auch beim Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes zu beziehen.

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

bis zu 50 000 DM 3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 500 DM

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

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

bis zu 250 000 DM 4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM

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

Die Mehrwertsteuer ist in den angegebenen Kosten enthalten.

1.4 Angaben zur Kreisfreien Stadt Erfurt

1.4.1 Regionaldaten

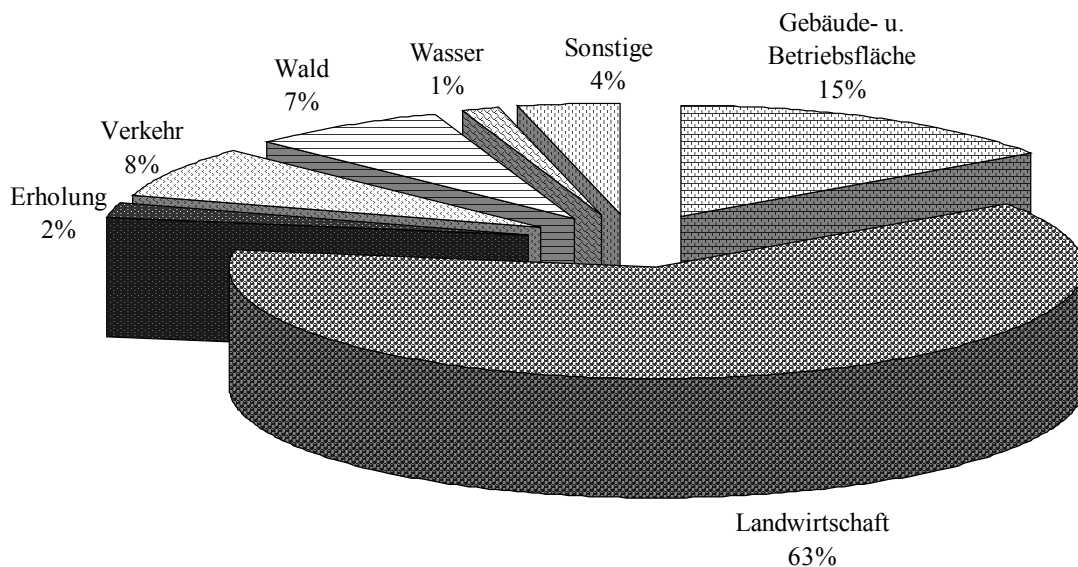
Das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt.

Angrenzend sind die Kreise Gotha, Sömmerda, Weimarer Land und der Ilm-Kreis. Die Kreisfreie Stadt Erfurt hat 200.859 Einwohner ⁽¹⁾. Bei einer Fläche von ca. 269 km² ⁽¹⁾ ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 747 Einwohnern/km² ⁽¹⁾.

Erfurt, Dom- und Blumenstadt, ist von jeher Anziehungspunkt für Besucher. Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen ist zugleich auch die älteste Großstadt dieses Bundeslandes. Wirtschaftlich gesehen 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 Nutzung der Fläche der Kreisfreien Stadt Erfurt.

1.4-1 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Erfurt ⁽²⁾



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 (LEP) Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen. Darin werden die Ziele der künftigen Landesentwicklung benannt. Diese reichen vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz. Die Inhalte dieser Zielsetzungen geben gleichzeitig auch wichtige Hinweise bei der Betrachtung des Grundstücksmarktes.

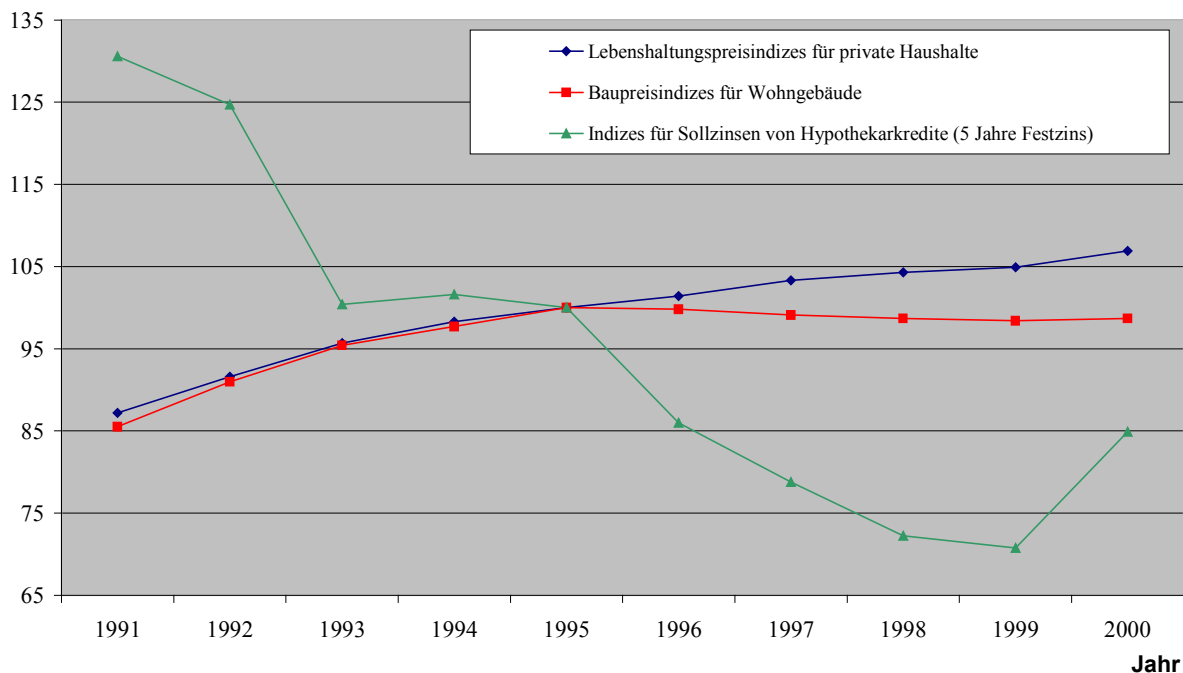
¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)

Dieser Verordnung kann entnommen werden, dass der Stadt Erfurt eine zukünftige Bedeutung als Oberzentrum zukommt. Ein Verflechtungsbereich des Stadtkreises Erfurt mit dem engeren Umland wird angestrebt. Die Schwerpunkte konzentrieren sich dabei auf die Anhebung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens. Entsprechend steigt auch die Bedeutung der Verwaltungsaufgaben.

Da neben den planungsrechtlichen Vorgaben vor allem die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen, soll zu deren Verdeutlichung das nachfolgende Diagramm für ausgewählte Preisindizes dargestellt werden.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995 ⁽³⁾



Für den lokalen Überblick, werden nun weitere Informationen zum wirtschaftlichen Geschehen in der Kreisfreien Stadt Erfurt gemacht.

Zu benennen sind hierbei die Gewerbegebiete wie z.B. das Güterverkehrszentrum (GVZ), die Kalkreife, „Am Fichtenweg“ in Kerspleben sowie die Gewerbebereiche entlang der Weimari-schen und Mittelhäuser Straße, welche deutlich erkennbar den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Kreisfreien Stadt bilden. Diese Bereiche bieten positive Voraussetzungen für ein umfangreiches Dienstleistungsangebot mit sehr guter Verkehrsanbindung und hoher Zentralität.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Erfurt weist ein vergleichsweise heterogenes Branchengefüge auf. Davon ist die heutige Arbeitsmarktsituation gekennzeichnet. Durch die schon immer bestandene überregionale Funktion Erfurts erklärt sich der relativ deutlich über dem Landes-durchschnitt liegende Beschäftigungsanteil im Dienstleistungsbereich. Die Gewerbebereiche am Standort Erfurt bilden die positive Basis für den Umstrukturierungsprozess des Arbeits-marktes. So lag die Arbeitslosenquote im Januar 2000 in Erfurt bei 17,0 % und im Januar 2001 bei 16,4 %⁽⁴⁾.

Erste Ansprechpartner zum Erfragen von weiteren landkreisbezogenen Informationen bzw. entsprechenden Veröffentlichungen können das zuständige Landratsamt und das Thüringer Landesamt für Statistik sein.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

⁴ Quelle: Bundesanstalt für Arbeit

Die Ermittlung lokaler zur Wertermittlung relevanter Daten (beispielsweise Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren) obliegt den Gutachterausschüssen. Der Zeitpunkt ihrer Verfügbarkeit kann gegenwärtig nicht benannt werden.

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2000. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Eigentumswohnungen (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **sonstige Flächen (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuordenbar sind, wie Abbauflächen, Kiesgruben und Sportplätze

Hinweis: Sofern 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 Jahr 2000 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt

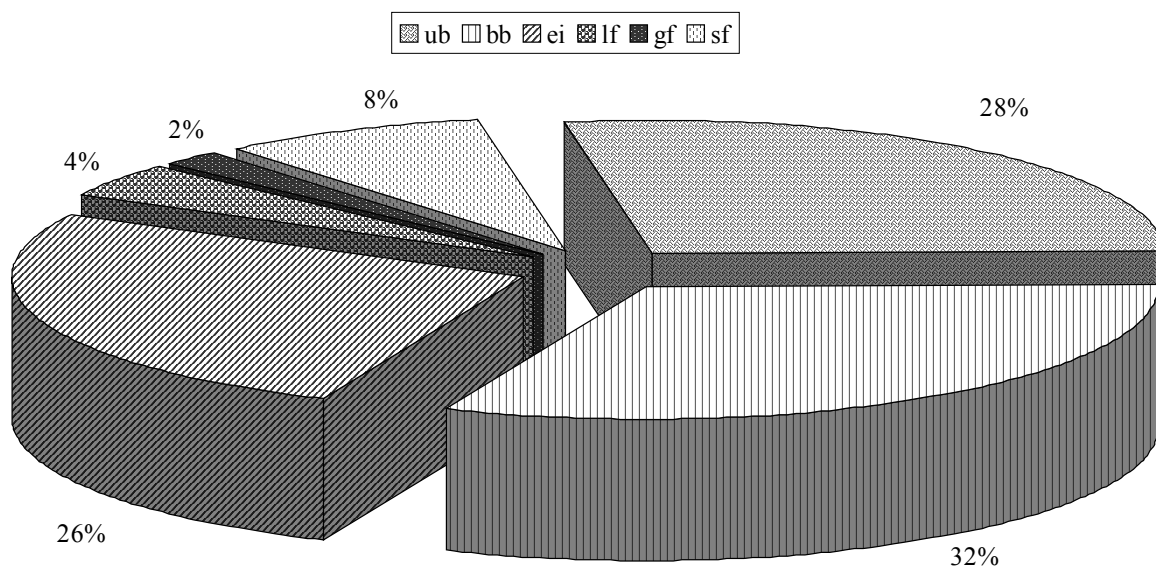
2.128 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Rückgang um 12,9 % zu verzeichnen. In der nachfolgenden Tabelle und Grafik wird der im Berichtsjahr erreichte Stand und die Verteilung von Erwerbsvorgängen, differenziert auf die einzelnen Grundstücksarten, sowie die Veränderungen zum Vorjahr verdeutlicht.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

| Teilmärkte | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| Unbebaute Grundstücke | 588 | 27,6 | 639 | -8,0 | ↘ |
| Bebaute Grundstücke | 672 | 31,6 | 770 | -12,7 | ↘ |
| Eigentumswohnungen | 558 | 26,2 | 710 | -21,4 | ↘ |
| Land- und Forstwirtschaft | 91 | 4,3 | 68 | 33,8 | ↗ |
| Gemeinbedarfsflächen | 43 | 2,0 | 72 | -40,3 | ↘ |
| Sonstige Flächen | 176 | 8,3 | 184 | -4,3 | ↘ |
| Summe / Veränderung | 2.128 | 100 | 2.443 | -12,9 | ↘ |

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* und *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *unbebaute* und *bebaute Grundstücke* nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Eine Zunahme wird dagegen bei dem Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* verzeichnet. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 2000 weiter beruhigt.

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

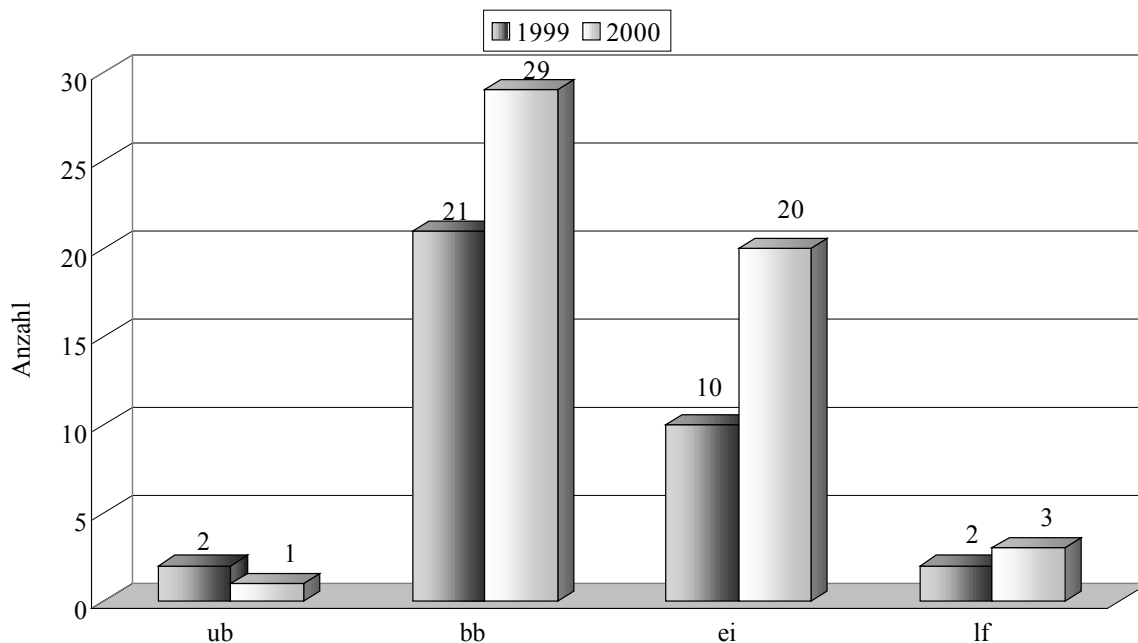
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

| Teilmärkte | Anzahl Berichts-jahr | % - Anteil Berichts-jahr | Anzahl Vorjahr | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| Unbebaute Grundstücke | 569 | 28,4 | 626 | -9,1 | ↘ |
| Bebaute Grundstücke | 611 | 30,5 | 719 | -15,0 | ↘ |
| Eigentumswohnungen | 535 | 26,7 | 688 | -22,2 | ↘ |
| Land- und Forstwirtschaft | 75 | 3,7 | 62 | 21,0 | ↗ |
| Gemeinbedarfsflächen | 40 | 2,0 | 65 | -38,5 | ↘ |
| Sonstige Flächen | 173 | 8,6 | 169 | 2,4 | ↗ |
| Summe / Veränderung | 2.003 | 100 | 2.329 | -14,0 | ↘ |

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

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr um 51,4 % angestiegen. Am häufigsten wurden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert (29 im Jahr 2000).

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

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechte

| Teilmärkte | Anzahl Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------|----------|
| Unbebaute Grundstücke | 59 | 55 | 7,3 | ↗ |
| Bebaute Grundstücke | 44 | 47 | -6,4 | ↘ |
| Eigentumswohnungen | 3 | 10 | -70,0 | ↘ |
| Summe / Veränderung | 106 | 112 | -5,4 | ↘ |

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist insgesamt leicht zurückgegangen. Einerseits ist eine leichte Zunahme für *unbebaute Grundstücke* und andererseits eine gegenläufige Tendenz für *bebaute Grundstücke* sowie *Eigentumswohnungen* zu verzeichnen.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von

5.087.600 m² Grundstücksfläche.

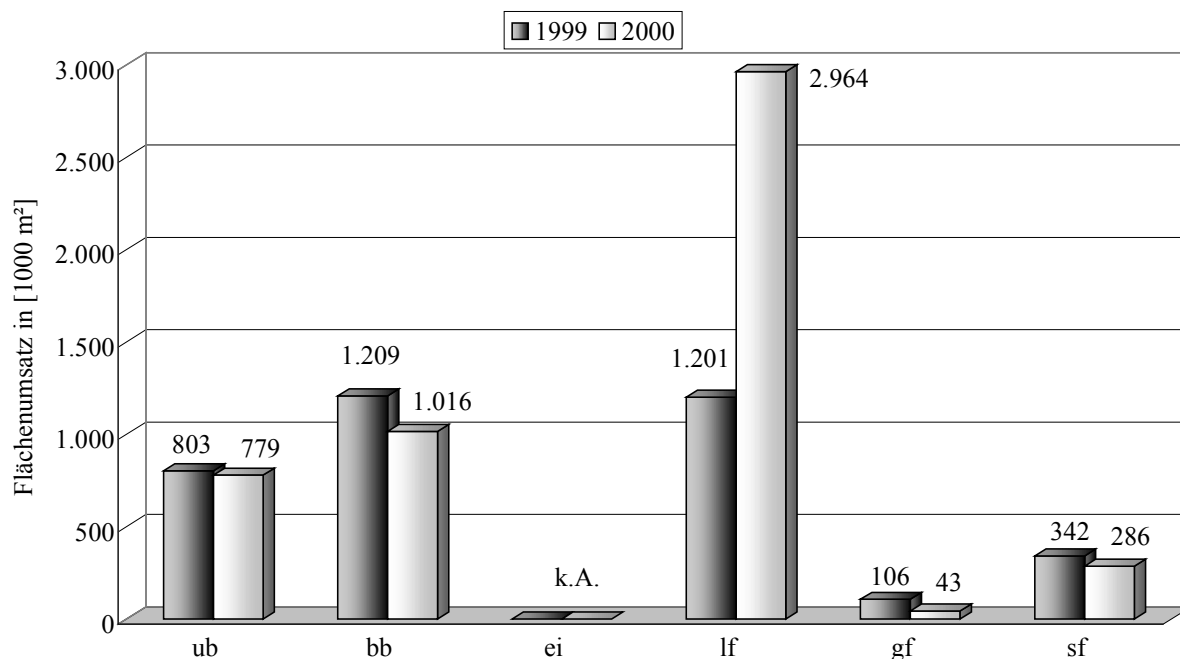
Die gegenüber dem Jahr 1999 erreichte Umsatzsteigerung von 39,0 %, wird ausschließlich durch den Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft, bei welchem i.d.R. große Flächen gehandelt werden, bewirkt.

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. (Die Flächenangaben vom Vorjahr weichen infolge differierender Auswerteparameter von der Ausweisung im Marktbericht 1999 ab. Die jetzigen Angaben können kritikfrei angehalten werden.)

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

| Teilmärkte | Berichtsjahr [1.000 m ²] | % - Anteil Berichtsjahr | Vorjahr [1.000 m ²] | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------|
| Unbebaute Grundstücke | 778,6 | 15,3 | 802,8 | -3,0 | ↘ |
| Bebaute Grundstücke | 1.015,9 | 20,0 | 1.208,8 | -16,0 | ↘ |
| Eigentumswohnungen | k.A. | 0,0 | k.A. | k.A. | |
| Land- und Forstwirtschaft | 2.963,6 | 58,3 | 1.201,1 | 146,7 | ↗ |
| Gemeinbedarfsflächen | 43,3 | 0,9 | 106,2 | -59,3 | ↘ |
| Sonstige Flächen | 286,1 | 5,6 | 341,8 | -16,3 | ↘ |
| Summe / Veränderung | 5.087,6 | 100 | 3.660,7 | 39,0 | ↗ |

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Zunahme des Teilmarktes *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* realisiert. Deutliche Umsatzrückgänge mit ca. 60 % sind bei den Kauffällen für *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

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

496,9 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Der Rückgang des Gesamtumsatzes beträgt gegenüber dem Jahr 1999 25,6 %.

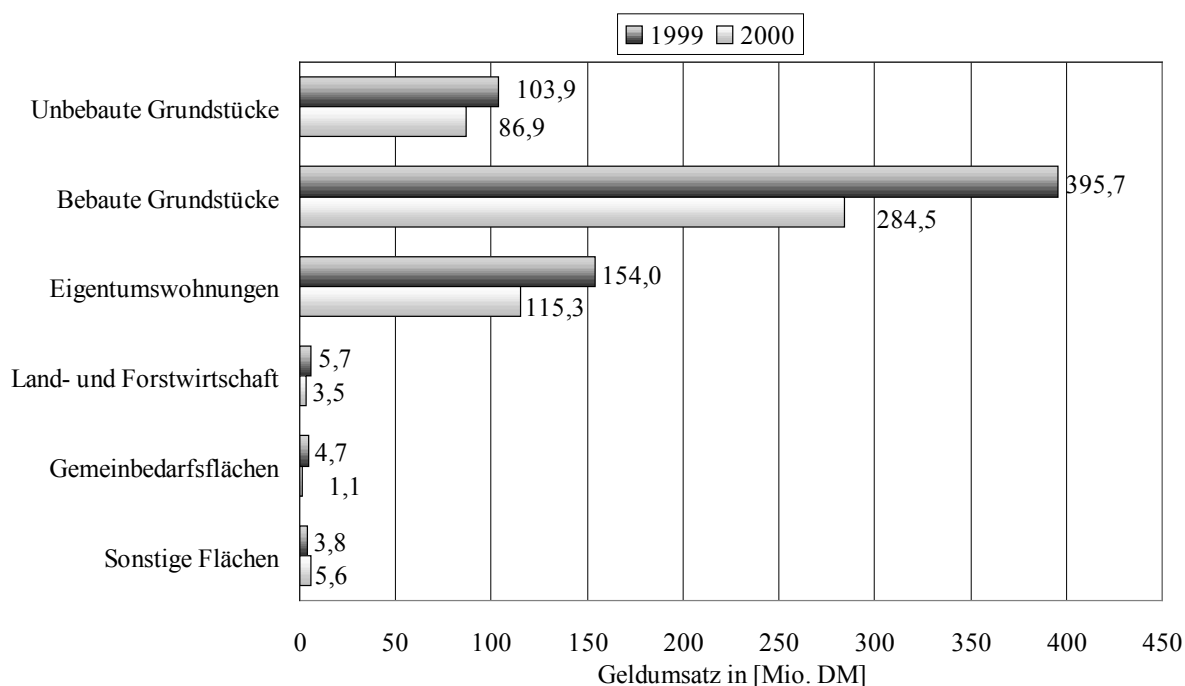
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

| Teilmärkte | Berichtsjahr [Mio. DM] | % - Anteil Berichtsjahr | Vorjahr [Mio. DM] | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Unbebaute Grundstücke | 86,9 | 17,5 | 103,9 | -16,4 | ↘ |
| Bebaute Grundstücke | 284,5 | 57,2 | 395,7 | -28,1 | ↘ |
| Eigentumswohnungen | 115,3 | 23,2 | 154,0 | -25,1 | ↘ |
| Land- und Forstwirtschaft | 3,5 | 0,7 | 5,7 | -38,4 | ↘ |
| Gemeinbedarfsflächen | 1,1 | 0,2 | 4,7 | -76,3 | ↘ |
| Sonstige Flächen | 5,6 | 1,1 | 3,8 | 46,7 | ↗ |
| Summe / Veränderung | 496,9 | 100 | 667,8 | -25,6 | ↘ |

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken erreicht. Dennoch wurde hier ein deutlicher Umsatzrückgang um ca. 28 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach noch 57,2 %.

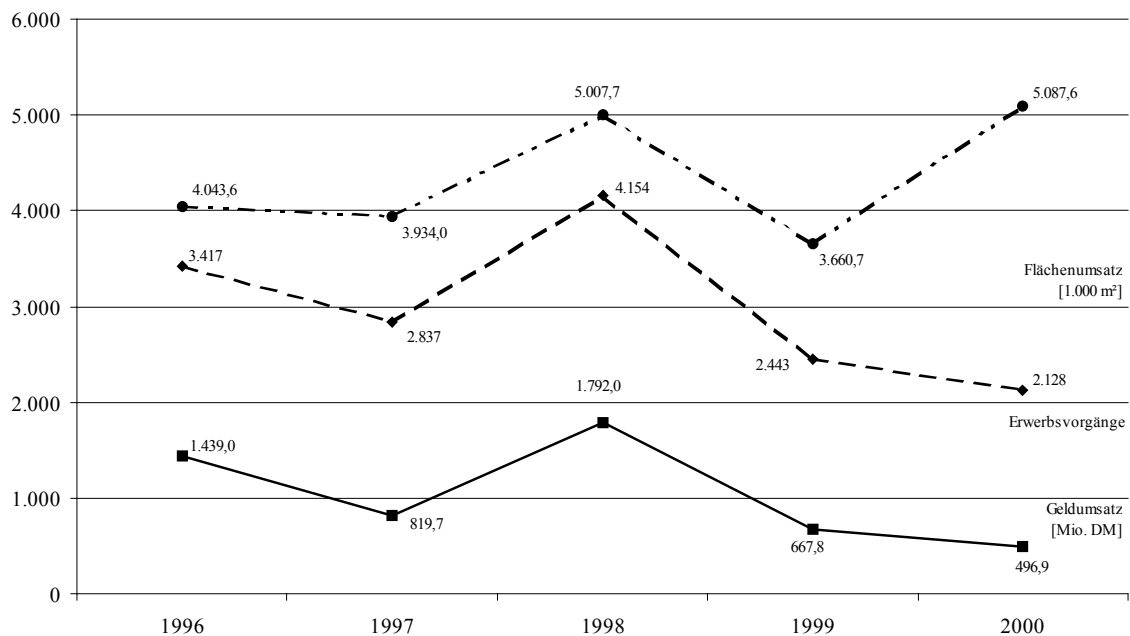
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 3.417 | 2.837 | 4.154 | 2.443 | 2.128 |
| Veränderung zum Vorjahr [%] | | -17,0 | 46,4 | -41,2 | -12,9 |
| Flächenumsatz [1.000 m ²] | 4.043,6 | 3.934,0 | 5.007,7 | 3.660,7 | 5.087,6 |
| Veränderung zum Vorjahr [%] | | -2,7 | 27,3 | -26,9 | 39,0 |
| Geldumsatz [Mio. DM] | 1.439,0 | 819,7 | 1.792,0 | 667,8 | 496,9 |
| Veränderung zum Vorjahr [%] | | -43,0 | 118,6 | -62,7 | -25,6 |

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die Entwicklung des Gesamtmarktes in dem Zeitraum von 1996 bis 2000 bietet einen guten Überblick über das Kaufverhalten in der Kreisfreien Stadt Erfurt. In Bezug auf die Bereiche *Erwerbsvorgänge* und *Geldumsatz* ist eine leicht rückgängige Entwicklung ab dem Jahr 1998 zu verzeichnen. Die Ursache für die Gegenläufigkeit im *Flächenumsatz* ist lediglich mit einer Verlagerung des Kaufgegenstandes zu erklären. Es wurden in den Jahren 1998 bzw. 2000, verstärkt Käufe im landwirtschaftlichen Bereich getätigt, wobei diese in der Regel einen flächenintensiven Charakter tragen.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Im Folgenden werden allgemeine Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze der Teilmärkte getroffen. 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 aufgezeigt.

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

| Grundstücksart | natürliche Personen | Bund, Land, Landkreis | Gemeinden | Sonstige | Gesamt |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| Wohnbau | 158 | 1 | 127 | 194 | 480 |
| Geschäftliche Nutzung | 2 | 0 | 3 | 3 | 8 |
| Gewerbliche Nutzung | 27 | 2 | 6 | 26 | 61 |
| Sonstige Nutzung | 16 | 0 | 10 | 13 | 39 |
| Summe | 203 | 3 | 146 | 236 | 588 |
| Anteil [%] | 34,5 | 0,5 | 24,8 | 40,1 | 100 |

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

| Grundstücksart | natürliche Personen | Bund, Land, Landkreis | Gemeinden | Sonstige | Gesamt |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------|------------|------------|
| Wohnbau | 365 | 9 | 15 | 91 | 480 |
| Geschäftliche Nutzung | 4 | 0 | 2 | 2 | 8 |
| Gewerbliche Nutzung | 18 | 4 | 12 | 27 | 61 |
| Sonstige Nutzung | 29 | 0 | 3 | 7 | 39 |
| Summe | 416 | 13 | 32 | 127 | 588 |
| Anteil [%] | 70,7 | 2,2 | 5,4 | 21,6 | 100 |

Im Jahr 2000 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 34,5 % und als Haupterwerber (70,7 %) das Marktgeschehen wesentlich. Neben der Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger mit 40,1 %) traten als Veräußerer auch die Gemeinden mit einem Anteil von 24,8 % am Markt mit bestimmender Position auf.

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

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

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

| Grundstücksart | Anlass | | | | | Gesamt | Anteil [%] |
|-----------------------|------------|-----------|------------|---------------------|----------|------------|------------|
| | Kauf | Tausch | Enteignung | Zwangsversteigerung | Sonstige | | |
| Wohnbau | 467 | 9 | 0 | 0 | 4 | 480 | 81,6 |
| Geschäftliche Nutzung | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 1,4 |
| Gewerbliche Nutzung | 55 | 4 | 0 | 1 | 1 | 61 | 10,4 |
| Sonstige Nutzung | 39 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39 | 6,6 |
| Summe | 569 | 13 | 0 | 1 | 5 | 588 | 100 |
| Anteil [%] | 96,8 | 2,2 | 0,0 | 0,2 | 0,9 | 100 | |

Mit einem Anteil von 96,8 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

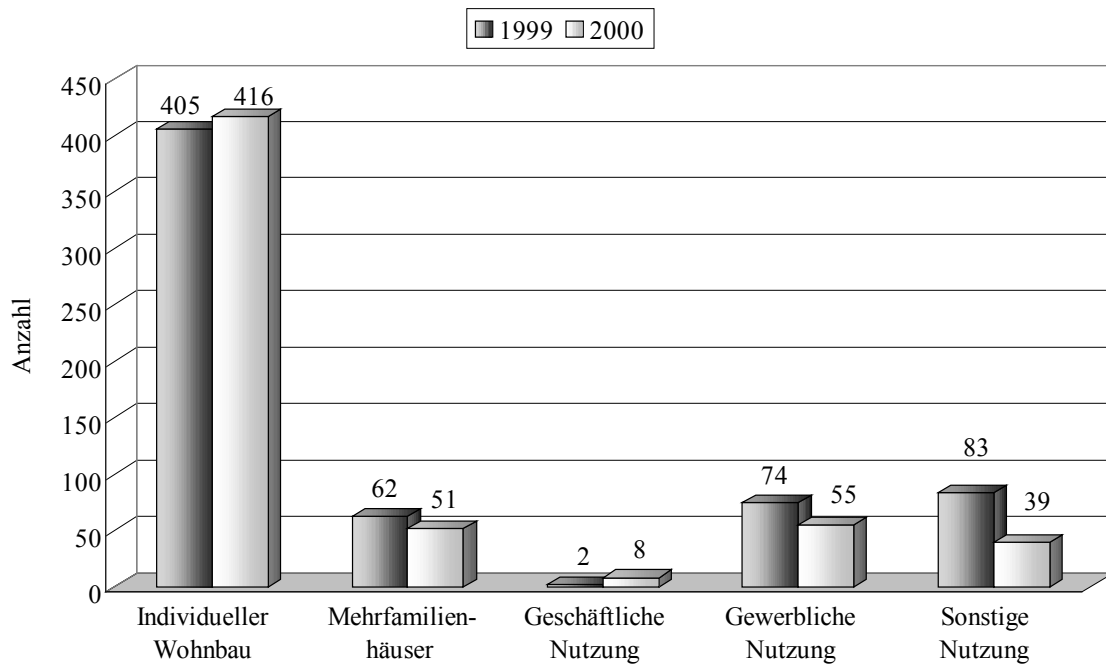
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

| Grundstücksart | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|---|
| Individueller Wohnbau | 416 | 73,1 | 405 | 2,7 | ↗ |
| Mehrfamilienhäuser | 51 | 9,0 | 62 | -17,7 | ↘ |
| Geschäftliche Nutzung | 8 | 1,4 | 2 | 300,0 | ↗ |
| Gewerbliche Nutzung | 55 | 9,7 | 74 | -25,7 | ↘ |
| Sonstige Nutzung | 39 | 6,9 | 83 | -53,0 | ↘ |
| Summe / Veränderung | 569 | 100 | 626 | -9,1 | ↘ |

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 1999/2000



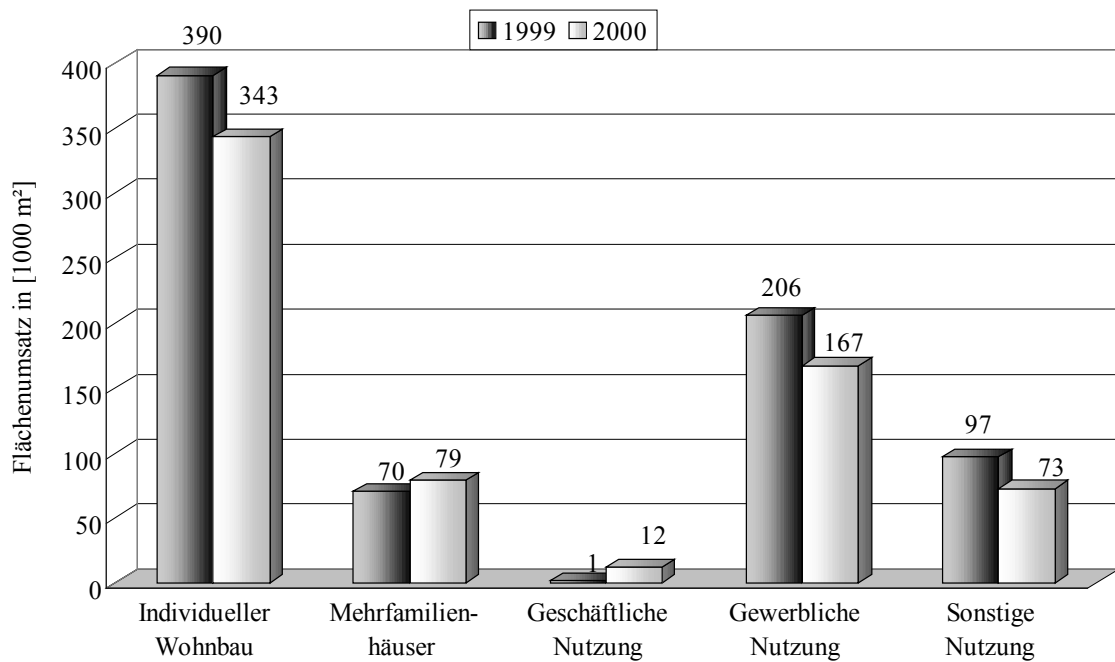
Den höchsten Marktanteil hält der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken*.

Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsätze

| Grundstücksart | Berichtsjahr [1.000 m ²] | % - Anteil Berichtsjahr | Vorjahr [1.000 m ²] | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------|
| Individueller Wohnbau | 343,0 | 50,9 | 390,3 | -12,1 | ↘ |
| Mehrfamilienhäuser | 79,1 | 11,7 | 70,1 | 12,9 | ↗ |
| Geschäftliche Nutzung | 11,9 | 1,8 | 1,5 | 715,9 | ↗ |
| Gewerbliche Nutzung | 167,0 | 24,8 | 205,7 | -18,8 | ↘ |
| Sonstige Nutzung | 72,6 | 10,8 | 97,1 | -25,2 | ↘ |
| Summe / Veränderung | 673,6 | 100 | 764,6 | -11,9 | ↘ |

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000

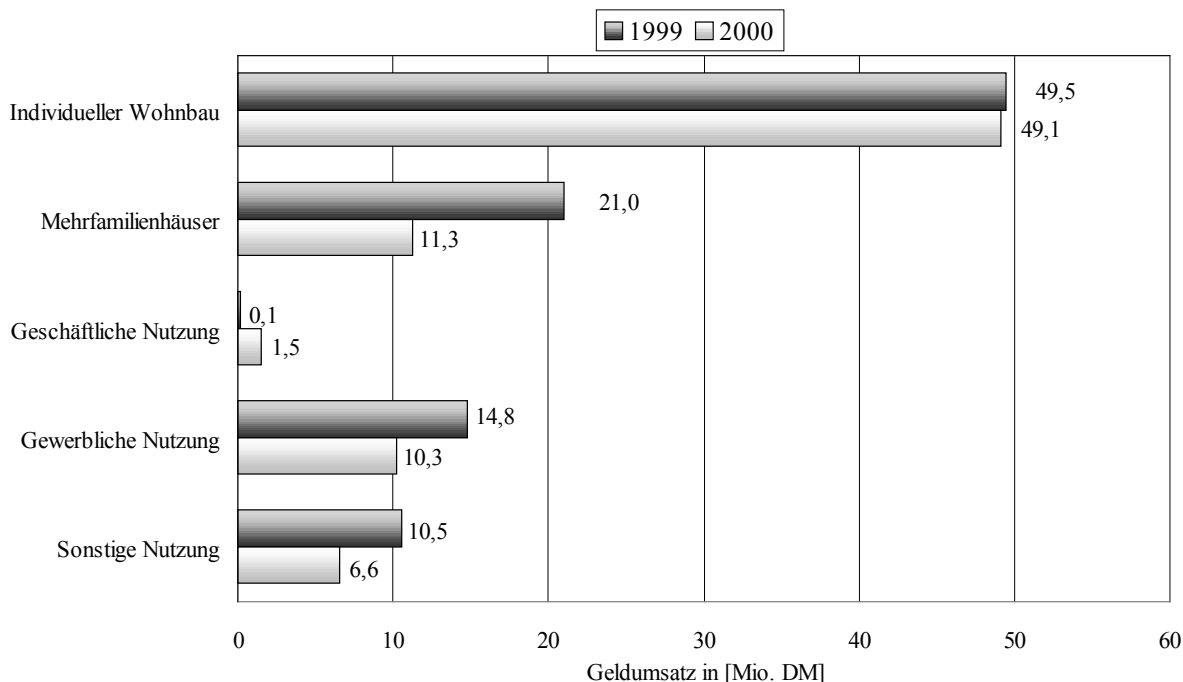


Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Grundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

| Grundstücksart | Berichtsjahr [Mio. DM] | % - Anteil Berichtsjahr | Vorjahr [Mio. DM] | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Individueller Wohnbau | 49,10 | 62,4 | 49,47 | -0,7 | ↘ |
| Mehrfamilienhäuser | 11,26 | 14,3 | 21,01 | -46,4 | ↘ |
| Geschäftliche Nutzung | 1,52 | 1,9 | 0,13 | 1.049,2 | ↗ |
| Gewerbliche Nutzung | 10,25 | 13,0 | 14,75 | -30,5 | ↘ |
| Sonstige Nutzung | 6,58 | 8,4 | 10,52 | -37,4 | ↘ |
| Summe / Veränderung | 78,71 | 100 | 95,88 | -17,9 | ↘ |

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



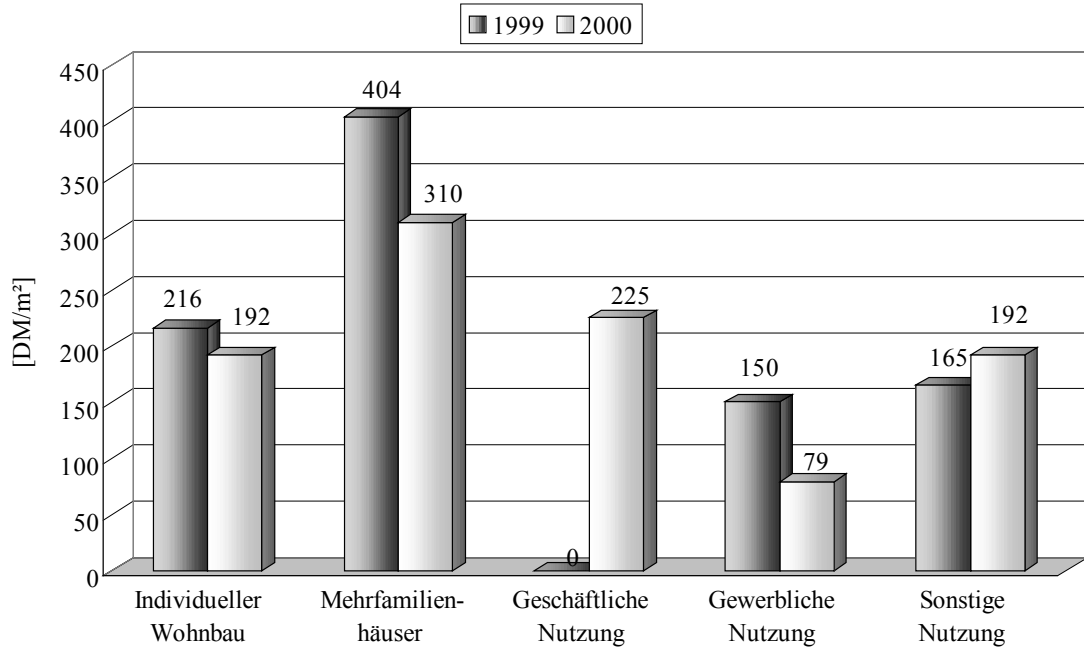
Der Geldumsatz ist ebenso wie der Flächenumsatz zurückgegangen. Speziell bei den Mehrfamilienhäusern wird dieser Trend deutlich bestätigt. Dagegen erreicht der individuelle Wohnbau bei bleibender Kontinuität einen ausgewogenen Geldumsatz, der gleichzeitig den größten Anteil darstellt. Die Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten wirkt sich auf das Preisniveau aus. Darauf soll im Folgenden näher eingegangen werden.

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

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

| Grundstücksart | Anzahl | | | ø Fläche [m²] | | | ø Preis [DM/m²] | | |
|-------------------------|---------------|------------|-----------------|---------------|---------|-----------------|-----------------|---------|-----------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] |
| Individueller Wohnbau | 167 | 146 | 14,4 | 588 | 663 | -11,3 | 192 | 216 | -11,1 |
| Mehrfamilienhäuser | 15 | 21 | -28,6 | 1.094 | 605 | 80,8 | 310 | 404 | -23,3 |
| Geschäftliche Nutzung | 1 | 0 | k.A. | 4.375 | k.A. | k.A. | 225 | k.A. | k.A. |
| Gewerbliche Nutzung | 7 | 13 | -46,2 | 6.291 | 3.358 | 87,4 | 79 | 150 | -47,3 |
| Sonstige Nutzung | 8 | 20 | -60,0 | 978 | 668 | 46,4 | 192 | 165 | 16,4 |
| Summe / Änderung | 198 | 200 | -1,0 | | | | | | |

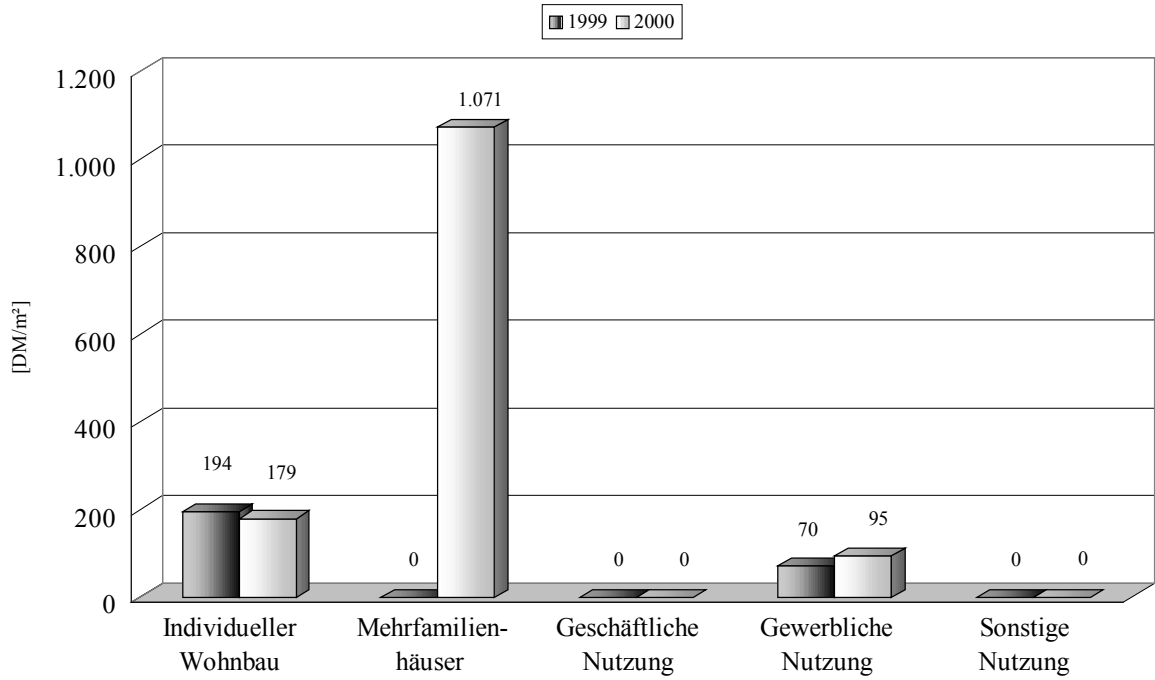
3.1-11 Preise [DM/m²] für ebfr. Bauland 1999/2000



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

| Grundstücksart | Anzahl | | | ø Fläche [m ²] | | | ø Preis [DM/m ²] | | |
|----------------------------|---------------|-----------|-----------------|----------------------------|---------|-----------------|------------------------------|---------|-----------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] |
| Individueller Wohnbau | 18 | 28 | -35,7 | 951 | 1.186 | -19,8 | 179 | 194 | -7,7 |
| Mehrfamilienhäuser | 4 | 0 | k.A. | 596 | k.A. | k.A. | 1.071 | k.A. | k.A. |
| Geschäftliche Nutzung | 0 | 0 | 0,0 | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Gewerbliche Nutzung | 1 | 3 | -66,7 | 4.288 | 3.861 | 11,1 | 95 | 70 | 35,7 |
| Sonstige Nutzung | 0 | 0 | 0,0 | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Summe / Veränderung | 23 | 31 | -25,8 | | | | | | |

3.1-13 Preise [DM/m²] für ebpf. Bauland 1999/2000



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

3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

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

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

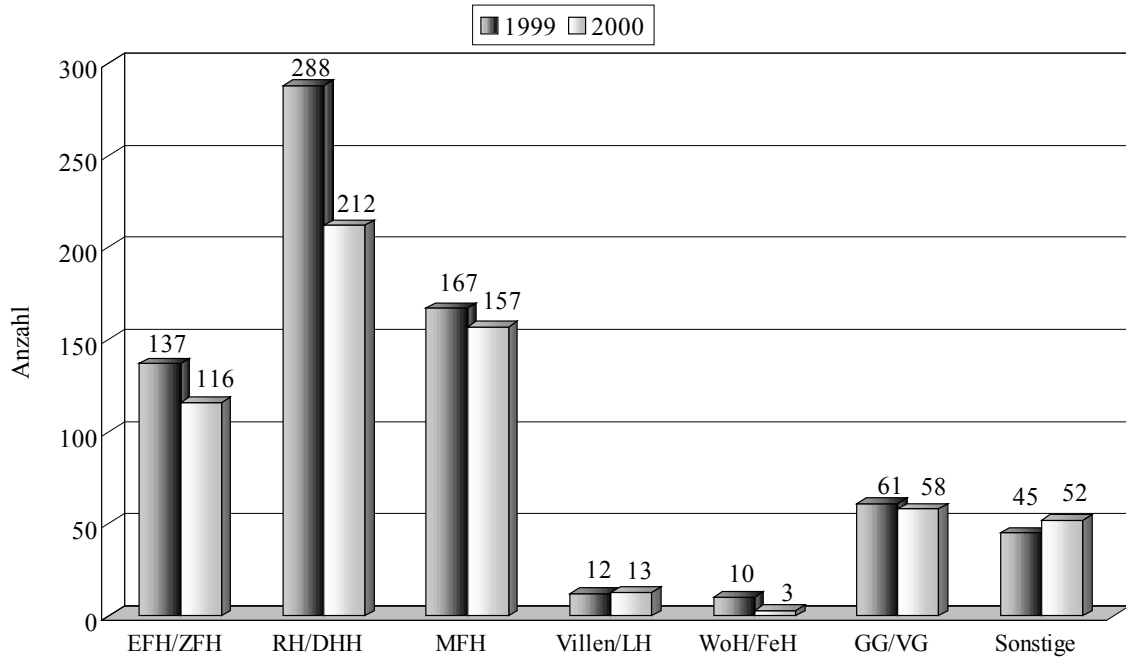
| Gebäudeart | Anlass | | | | | Gesamt | Anteil [%] |
|------------------------------------|------------|----------|-------------|----------------------|-----------|------------|------------|
| | Kauf | Tausch | Ent-eignung | Zwangsver-steigerung | Sonstige | | |
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 116 | 0 | 0 | 4 | 8 | 128 | 19,1 |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften | 212 | 0 | 0 | 4 | 8 | 224 | 33,4 |
| Mehrfamilienhäuser | 157 | 0 | 0 | 14 | 10 | 181 | 27,0 |
| Villen u. Landhäuser | 13 | 0 | 0 | 2 | 1 | 16 | 2,4 |
| Wochenend- u. Ferienhäuser | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0,4 |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude | 58 | 0 | 0 | 3 | 0 | 61 | 9,1 |
| Sonstige | 52 | 2 | 0 | 1 | 2 | 57 | 8,5 |
| Summe | 611 | 2 | 0 | 28 | 29 | 670 | 100 |
| Anteil [%] | 91,2 | 0,3 | 0,0 | 4,2 | 4,3 | 100 | |

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

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

| Gebäudeart | Anzahl Berichts-jahr | % - Anteil Berichts-jahr | Anzahl Vorjahr | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 116 | 19,0 | 137 | -15,3 | ↘ |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften | 212 | 34,7 | 288 | -26,4 | ↘ |
| Mehrfamilienhäuser | 157 | 25,7 | 167 | -6,0 | ↘ |
| Villen u. Landhäuser | 13 | 2,1 | 12 | 8,3 | ↗ |
| Wochenend- u. Ferienhäuser | 3 | 0,5 | 10 | -70,0 | ↘ |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude | 58 | 9,5 | 61 | -4,9 | ↘ |
| Sonstige | 52 | 8,5 | 45 | 15,6 | ↗ |
| Summe / Veränderung | 611 | 100 | 720 | -15,1 | ↘ |

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000

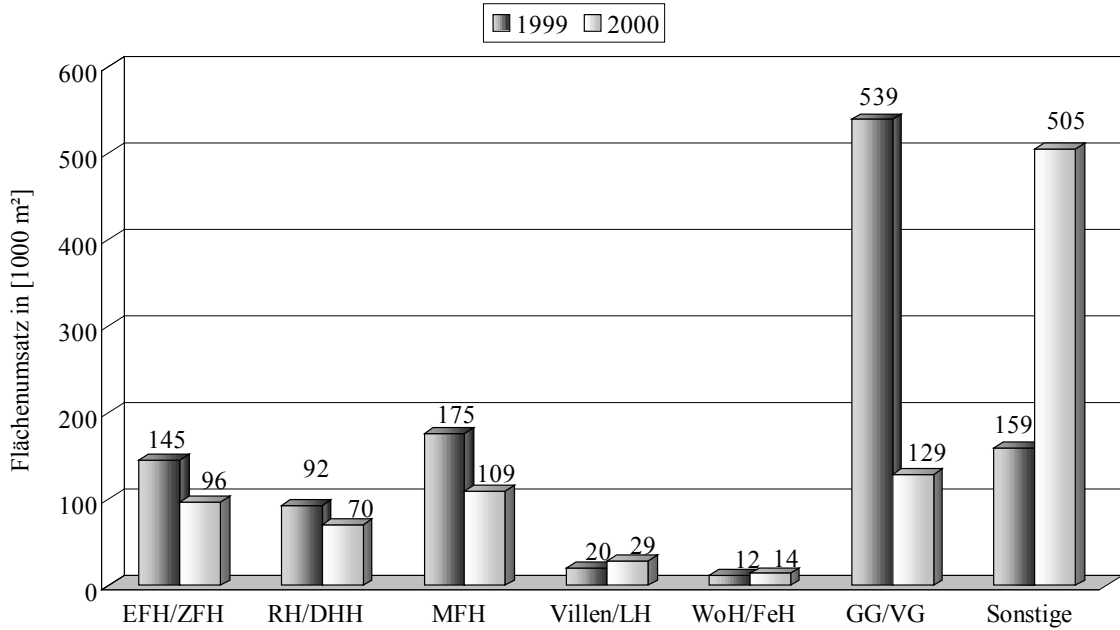


Aus den weiteren Tabellen ist ersichtlich, dass bei einigen Gebäudearten erhebliche Umsatzrückgänge, bei anderen auch Umsatzsteigerungen vorzuweisen sind. Insgesamt ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2000 an bebauten Grundstücken zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

| Gebäudeart | Berichtsjahr [1.000 m ²] | % - Anteil Berichtsjahr | Vorjahr [1.000 m ²] | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|------------------------------------|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------|
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 96,2 | 10,1 | 145,2 | -33,7 | ↘ |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften | 70,1 | 7,4 | 92,3 | -24,0 | ↘ |
| Mehrfamilienhäuser | 109,0 | 11,5 | 175,4 | -37,9 | ↘ |
| Villen u. Landhäuser | 28,6 | 3,0 | 20,4 | 40,2 | ↗ |
| Wochenend- u. Ferienhäuser | 14,2 | 1,5 | 11,5 | 23,1 | ↗ |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude | 128,7 | 13,5 | 538,8 | -76,1 | ↘ |
| Sonstige | 504,9 | 53,1 | 159,0 | 217,5 | ↗ |
| Summe / Veränderung | 951,7 | 100 | 1.142,6 | -16,7 | ↘ |

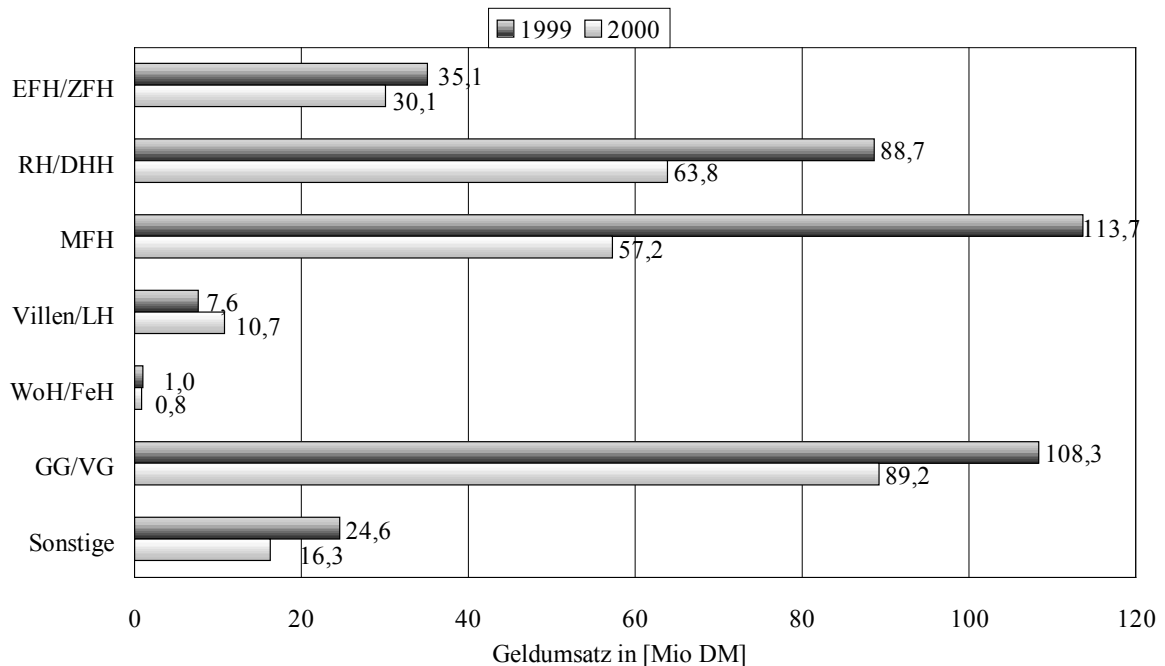
3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

| Gebäudeart | Berichtsjahr [Mio. DM] | % - Anteil Berichtsjahr | Vorjahr [Mio. DM] | Veränderung zum Vorjahr [%] | |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 30,06 | 11,2 | 35,14 | -14,4 | ↘ |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften | 63,82 | 23,8 | 88,69 | -28,0 | ↘ |
| Mehrfamilienhäuser | 57,20 | 21,3 | 113,73 | -49,7 | ↘ |
| Villen u. Landhäuser | 10,74 | 4,0 | 7,63 | 40,7 | ↗ |
| Wochenend- u. Ferienhäuser | 0,83 | 0,3 | 1,03 | -19,3 | ↘ |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude | 89,15 | 33,3 | 108,33 | -17,7 | ↘ |
| Sonstige | 16,27 | 6,1 | 24,64 | -34,0 | ↘ |
| Summe / Veränderung | 268,08 | 100 | 379,19 | -29,3 | ↘ |

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



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

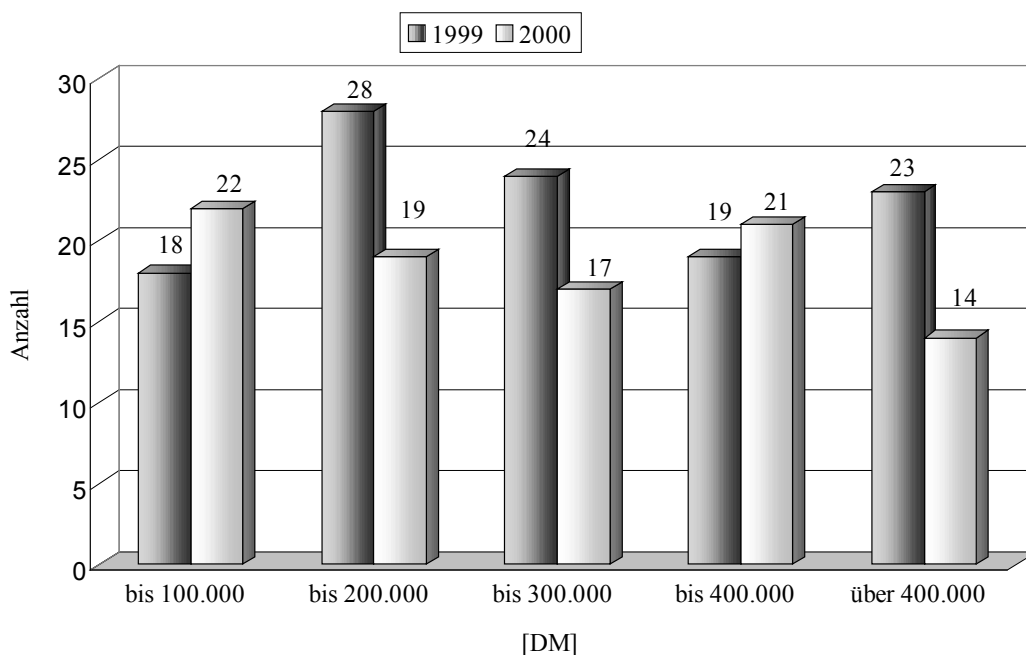
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

| Baujahrsklassen | Anzahl Berichts-jahr | % - Anteil Berichts-jahr | Anzahl Vorjahr | Ø Grund-stücksgröße [m ²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|---|---|
| vor 1950 | 40 | 43,0 | 41 | 762 | 111.606 | -43,8 | ↘ |
| 1950 - 1990 | 27 | 29,0 | 43 | 757 | 371.577 | 39,9 | ↗ |
| nach 1990 | 26 | 28,0 | 28 | 453 | 377.670 | -13,5 | ↘ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 93 | 100 | 112 | 674 | 261.465 | | |

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

| Preisklassen | Anzahl Berichts-jahr | % - Anteil Berichts-jahr | Anzahl Vorjahr | Ø Grund-stücksgröße [m ²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|---|---|
| bis 100.000 DM | 22 | 23,7 | 18 | 637 | 57.011 | 7,7 | ↗ |
| bis 200.000 DM | 19 | 20,4 | 28 | 579 | 143.315 | -8,7 | ↘ |
| bis 300.000 DM | 17 | 18,3 | 24 | 847 | 248.065 | -5,9 | ↘ |
| bis 400.000 DM | 21 | 22,6 | 19 | 585 | 344.363 | -0,7 | ↘ |
| über 400.000 DM | 14 | 15,1 | 23 | 783 | 635.021 | 7,9 | ↗ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 93 | 100 | 112 | 674 | 261.465 | | |

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



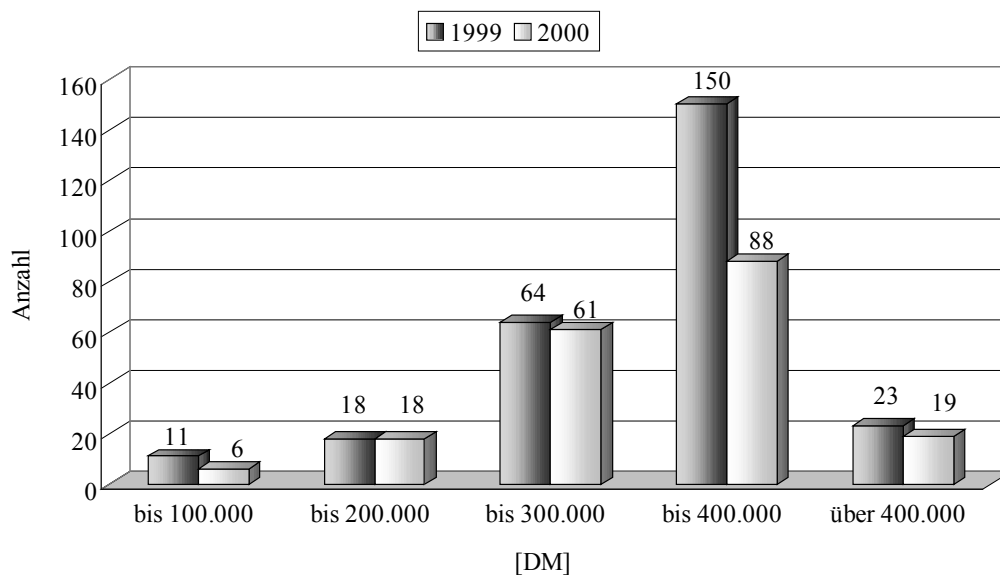
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

| Preisklassen | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Ø Grundstücksgröße [m ²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] | |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------|------------------|---|----------|
| bis 100.000 DM | 6 | 3,1 | 11 | 183 | 58.500 | -14,4 | ↘ |
| bis 200.000 DM | 18 | 9,4 | 18 | 406 | 172.925 | 13,6 | ↗ |
| bis 300.000 DM | 61 | 31,8 | 64 | 266 | 278.438 | 0,4 | ↗ |
| bis 400.000 DM | 88 | 45,8 | 150 | 314 | 338.951 | -1,5 | ↘ |
| über 400.000 DM | 19 | 9,9 | 23 | 445 | 475.729 | -1,9 | ↘ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 192 | 100 | 266 | 317 | 308.932 | -2,2 | ↘ |

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in der Preisklasse „bis 400.000 DM“ machen mit 45,8 % den Hauptanteil an der Gesamtheit der Kauffälle aus. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 314 m² beträgt der durchschnittliche Kaufpreis rd. 339.000 DM.

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

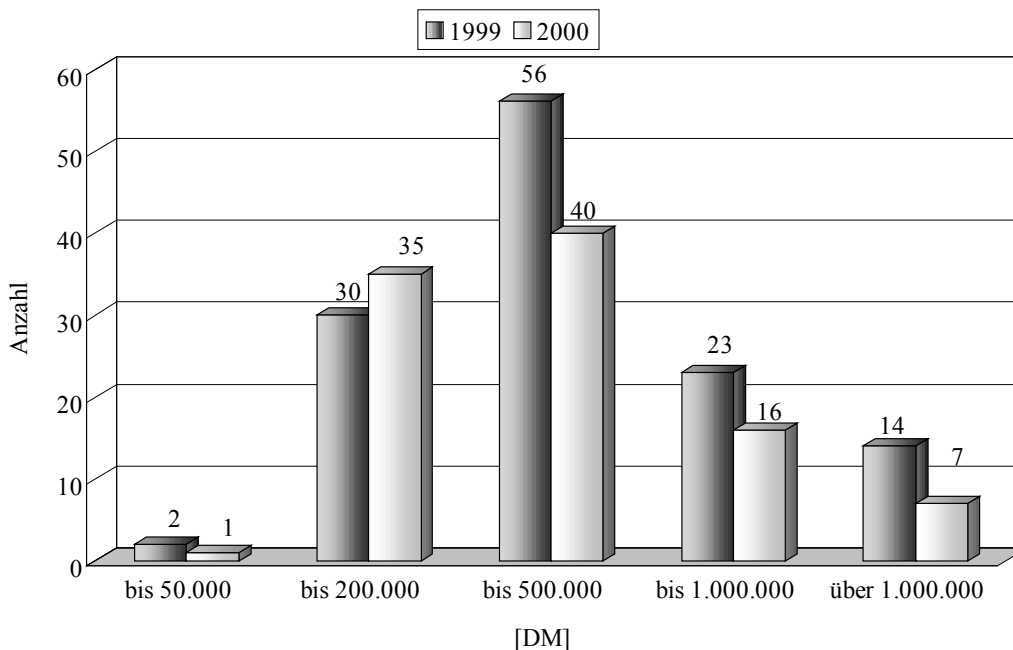


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da keine geeigneten Daten zur Auswertung von

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

| Preisklassen | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Ø Grundstücksgröße [m ²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] | |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------|------------------|---|---|
| bis 50.000 DM | 1 | 1,0 | 2 | 150 | 50.000 | 12,4 | ↗ |
| bis 200.000 DM | 35 | 35,4 | 30 | 323 | 139.285 | -9,5 | ↘ |
| bis 500.000 DM | 40 | 40,4 | 56 | 679 | 319.921 | -5,4 | ↘ |
| bis 1.000.000 DM | 16 | 16,2 | 23 | 672 | 674.937 | -3,7 | ↘ |
| über 1.000.000 DM | 7 | 7,1 | 14 | 2.549 | 1.684.057 | -27,8 | ↘ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 99 | 100 | 125 | 679 | 407.164 | | |

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000



Wohnflächenpreisen vorhanden sind, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden auch im Berichtsjahr 2000 Gebäude veräußert, die zu den besonderen Gebäudearten gehören.

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

| Gebäudeart | Anzahl Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Ø Grundstücksgröße [m ²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] | |
|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------------------|------------------|---|---|
| Villen u. Landhäuser | 10 | 10 | 1.131 | 730.611 | 16,2 | ↗ |
| Wochenend- u. Ferienhäuser | 1 | 9 | 551 | 160.000 | 44,1 | ↗ |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude | 39 | 39 | 1.815 | 1.545.051 | 18,9 | ↗ |

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.

Auf dem angezeigten Segment ist im Berichtsjahr 2000 eine Rückläufigkeit zu verzeichnen.

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

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

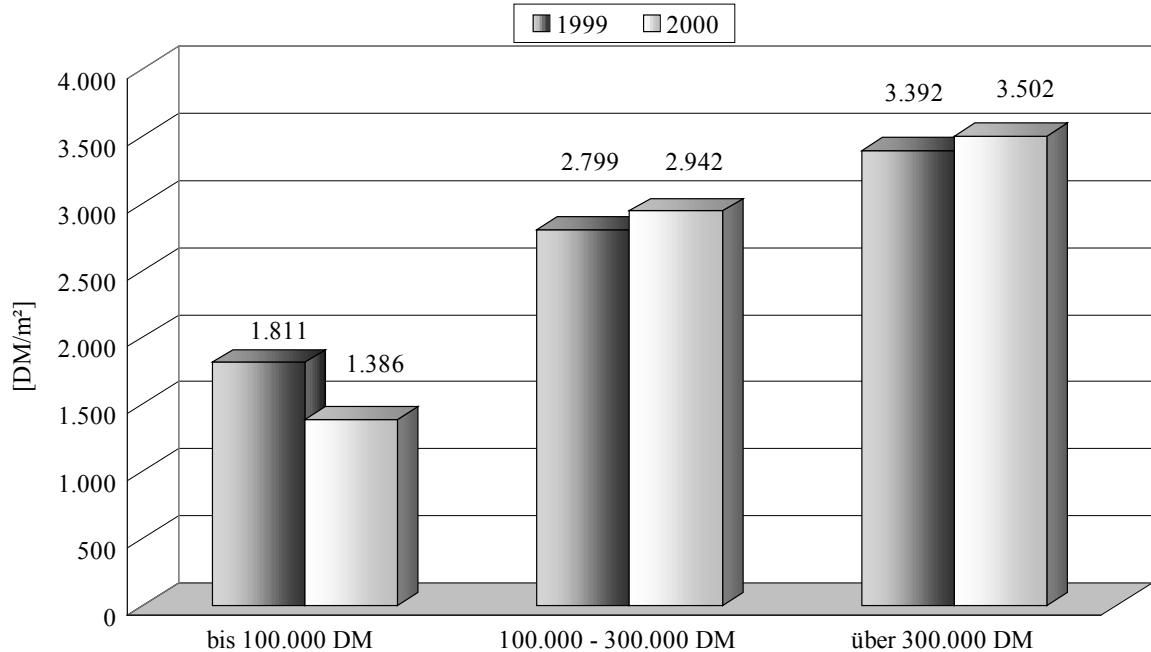
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

| Preisklassen | Anzahl | | | ø Wohnfläche [m ²] | | | ø Kaufpreis [DM/m ²] | | |
|---|-------------------|---------|--------------------|--------------------------------|---------|--------------------|----------------------------------|---------|--------------------|
| | Berichts- jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts- jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts- jahr | Vorjahr | Veränderung [%] |
| bis 100.000 DM | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 25 | 35 | -28,6 ↓ | 60 | 48 | 25,0 ↗ | 1.386 | 1.811 | -23,5 ↓ |
| Weiterverkäufe | 2 | 1 | 100,0 ↗ | 39 | 59 | -33,9 ↓ | 1.841 | 1.355 | 35,9 ↗ |
| 100.000 - 300.000 DM | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 239 | 273 | -12,5 ↓ | 69 | 70 | -1,4 ↓ | 2.942 | 2.799 | 5,1 ↗ |
| Weiterverkäufe | 14 | 13 | 7,7 ↗ | 85 | 80 | 6,3 ↗ | 2.652 | 2.548 | 4,1 ↗ |
| über 300.000 DM | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 54 | 50 | 8,0 ↗ | 112 | 176 | -36,4 ↓ | 3.502 | 3.392 | 3,2 ↗ |
| Weiterverkäufe | 5 | 3 | 66,7 ↗ | 127 | 115 | 10,4 ↗ | 3.256 | 3.356 | -3,0 ↓ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 318 | 358 | -11,2 ↓ | 75 | 83 | -9,6 ↓ | 2.915 | 2.785 | 4,7 ↗ |
| Weiterverkäufe | 21 | 17 | 23,5 ↗ | 90 | 85 | 5,9 ↗ | 2.719 | 2.621 | 3,7 ↗ |

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

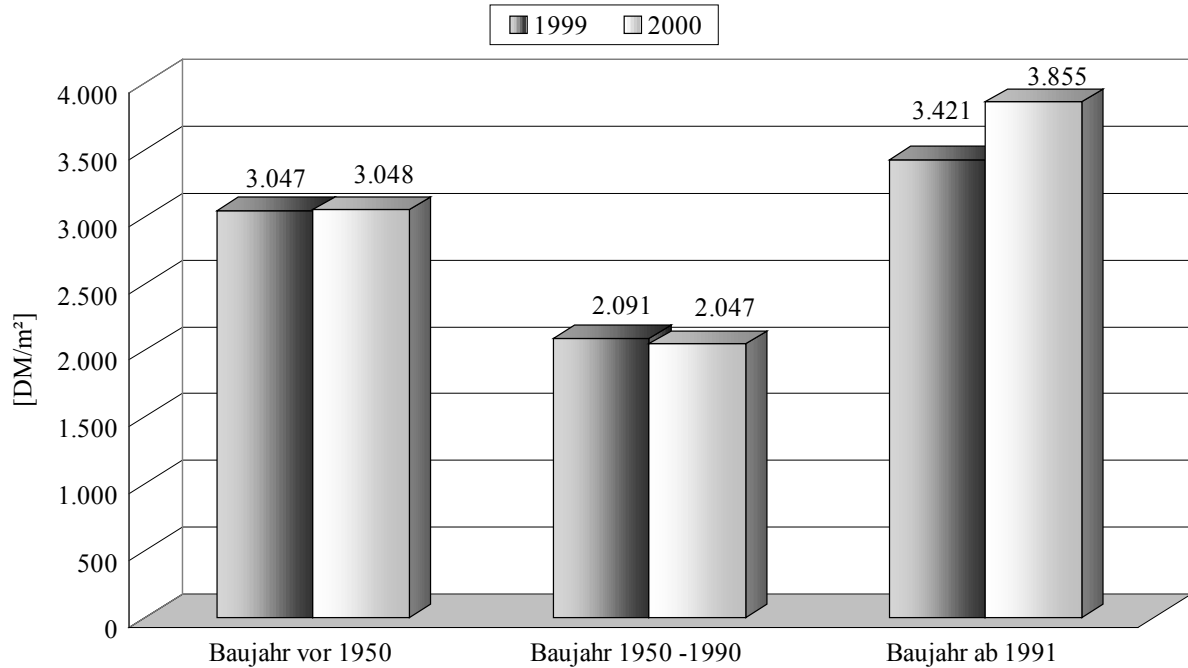
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

| Baujahrsklassen | Anzahl | | | ø Wohnfläche [m ²] | | | ø Kaufpreis [DM/m ²] | | |
|---------------------------------------|---------------|---------|-----------------|--------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------|---------|-----------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] |
| Baujahr vor 1950 | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 216 | 186 | 16,1 ↗ | 79 | 79 | 0,0 → | 3.048 | 3.047 | 0,0 ↗ |
| Weiterverkäufe | 9 | 7 | 28,6 ↗ | 105 | 112 | -6,3 ↘ | 2.739 | 2.844 | -3,7 ↘ |
| Baujahr 1950 -1990 | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 69 | 119 | -42,0 ↘ | 63 | 71 | -11,3 ↘ | 2.047 | 2.091 | -2,1 ↘ |
| Weiterverkäufe | 4 | 4 | 0,0 → | 67 | 70 | -4,3 ↘ | 2.144 | 2.139 | 0,2 ↗ |
| Baujahr ab 1991 | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 33 | 53 | -37,7 ↘ | 74 | 121 | -38,8 ↘ | 3.855 | 3.421 | 12,7 ↗ |
| Weiterverkäufe | 8 | 6 | 33,3 ↗ | 86 | 64 | 34,4 ↗ | 2.984 | 2.681 | 11,3 ↗ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | | | | | | | | | |
| Erstverkäufe | 318 | 358 | -11,2 ↘ | 75 | 83 | -9,6 ↘ | 2.915 | 2.785 | 4,7 ↗ |
| Weiterverkäufe | 21 | 17 | 23,5 ↗ | 90 | 85 | 5,9 ↗ | 2.719 | 2.621 | 3,7 ↗ |

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



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

3.3-5 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 | 9 | 9 | 0,0 → | 69 | 113 | -38,9 ↘ | 4.983 | 3.837 | 29,9 ↗ |
| Weiterverkäufe | 0 | 0 | 0,0 → | k.A. | k.A. | k.A. ○ | k.A. | k.A. | k.A. ○ |
| Summe Veränderung | 9 | 9 | 0,0 → | | | | | | |

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

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 | 64 | 5 | 0 | 3 | 0 | 6 | 78 | 85,7 |
| Grünland | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 5 | 5,5 |
| Landwirtschaftlicher Betrieb | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1,1 |
| Forstwirtschaft | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2,2 |
| Sonstige | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5,5 |
| Summe | 75 | 5 | 0 | 3 | 0 | 8 | 91 | 100 |
| Anteil [%] | 82,4 | 5,5 | 0,0 | 3,3 | 0,0 | 8,8 | 100 | |

Mit einem Anteil von 82,4 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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

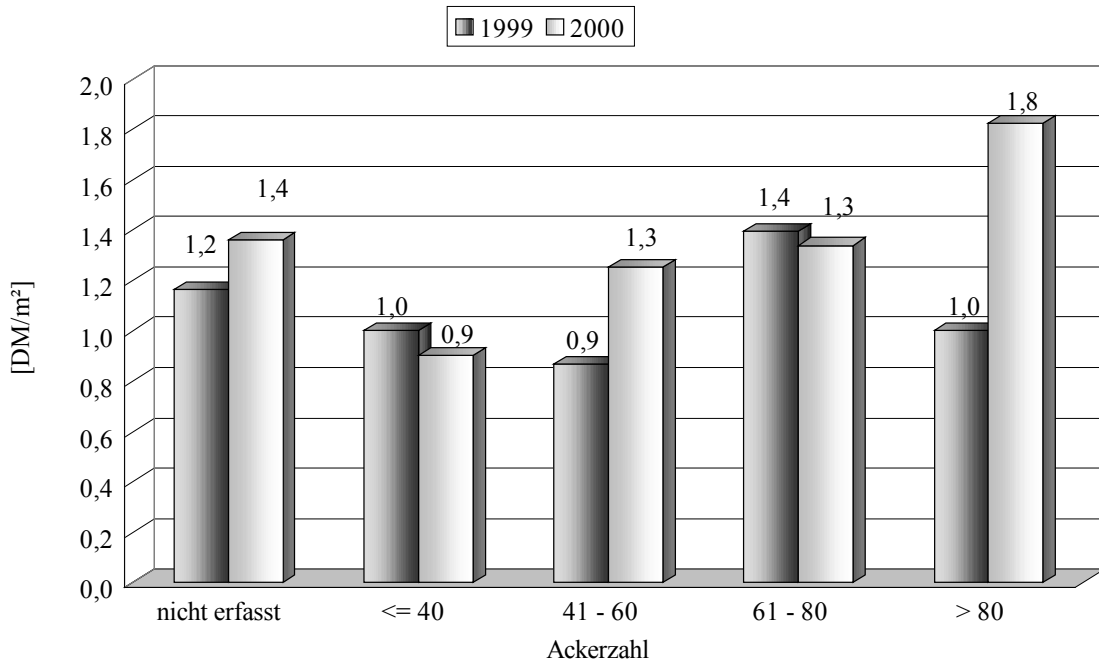
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

| Ackerzahl | Anzahl | | | ø Fläche [1.000 m ²] | | | ø Kaufpreis [DM/m ²] | | |
|---------------------------------------|---------------|-----------|-----------------|----------------------------------|-------------|-----------------|----------------------------------|------------|-----------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] |
| nicht erfasst | 5 | 7 | -28,6 ↘ | 10,9 | 33,7 | -67,6 ↘ | 1,4 | 1,2 | 17,1 ↗ |
| <= 40 | 1 | 1 | 0,0 → | 23,1 | 8,3 | 178,9 ↗ | 0,9 | 1,0 | -10,0 ↘ |
| 41 - 60 | 16 | 12 | 33,3 ↗ | 29,2 | 17,4 | 67,6 ↗ | 1,3 | 0,9 | 43,9 ↗ |
| 61 - 80 | 14 | 8 | 75,0 ↗ | 78,6 | 8,9 | 787,5 ↗ | 1,3 | 1,4 | -4,0 ↘ |
| > 80 | 6 | 3 | 100,0 ↗ | 35,4 | 29,6 | 19,4 ↗ | 1,8 | 1,0 | 82,7 ↗ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 42 | 31 | 35,5 ↗ | 44,2 | 19,8 | 123,6 ↗ | 1,4 | 1,1 | 25,1 ↗ |

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

Das Diagramm verdeutlicht noch einmal die Preise pro m² Ackerfläche in bezug zur Ackerzahl.

3.4-3 Ackerflächen DM/ m² 1999/2000



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist durch die geringe Kauffallanzahl nicht ableitbar. Insgesamt stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 25 % und lag im Berichtsjahr bei 1,40 DM/m².

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

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

| Grünlandzahl | Anzahl | | | ø Fläche [1.000 m ²] | | | ø Kaufpreis [DM/m ²] | | |
|---------------------------------------|---------------|----------|-----------------|----------------------------------|------------|-----------------|----------------------------------|------------|-----------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] |
| nicht erfasst | 2 | 2 | 0,0 → | 1,6 | 2,0 | -18,6 ↘ | 3,3 | 0,6 | 427,4 ↗ |
| <= 40 | 1 | 0 | k.A. ↗ | 3,5 | k.A. | k.A. ○ | 1,5 | k.A. | k.A. ○ |
| > 40 | 0 | 0 | 0,0 → | k.A. | k.A. | k.A. ○ | k.A. | k.A. | k.A. ○ |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 3 | 2 | 50,0 ↗ | 2,2 | 2,0 | 14,1 ↗ | 2,7 | 0,6 | 330,5 ↗ |

Das Preisniveau lag im Berichtsjahr bei 2,70 DM/m². Da die Stichprobe der Kaufpreissammlung so gering ist (Anzahl der Kauffälle: 3), können keine relevanten Schlüsse abgeleitet werden. Die statistische Sicherheit ist nicht gegeben.

Ein Markt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr 2000 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt nicht heraus.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet.
- **Öffentliche Grünflächen**
Alle Grünflächen, die nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt werden. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.
- **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 [m ²] | | | Ø Kaufpreis [DM/m ²] |
|---------------------------------------|---------------|---------|-----------------|--------------------------|-------|-------|----------------------------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Min | Max | Ø | |
| Verkehrsflächen | 5 | 23 | -78,3 ↘ | 17 | 214 | 128 | 18 |
| Öffentliche Grünflächen | 1 | 3 | -66,7 ↘ | 1.051 | 1.051 | 1.051 | 34 |
| Baugrundstück für Gemeinbedarf | 0 | 0 | 0,0 → | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Flächen für Ver- u. Entsorgung | 1 | 2 | -50,0 ↘ | 3.285 | 3.285 | 3.285 | 27 |
| Sonstige | 0 | 2 | -100,0 ↘ | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 7 | 30 | -76,7 ↘ | 17 | 3.285 | 711 | 21 |

Anhand der Tabelle ist eindeutig eine Rückläufigkeit (ca. 77 %) der Veräußerung von Gemeinbedarfsflächen zu erkennen.

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 5,2 % am Gesamtflächenumsatz und mit 1,3 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.

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 ²] | | | Ø Kaufpreis [DM/m ²] |
|---------------------------------------|--------------|------------|-----------------|--------------------------|---------------|--------------|----------------------------------|
| | Berichtsjahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Min | Max | Ø | |
| Abbauflächen | 22 | 7 | 214,3 ↗ | 1.391 | 31.502 | 5.894 | 4 |
| Wasserflächen | 1 | 0 | k.A. ↗ | 1.880 | 1.880 | 1.880 | 25 |
| Private Grünflächen | 70 | 103 | -32,0 ↘ | 216 | 13.651 | 991 | 23 |
| Sonstige | 2 | 2 | 0,0 → | 520 | 1.060 | 790 | 15 |
| Summe / Mittelwert Veränderung | 95 | 112 | -15,2 ↘ | 216 | 31.502 | 2.132 | 18 |