

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen**

# Grundstücksmarktbericht 2000



## Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Hildburghausen**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Hildburghausen  
Geschwister-Scholl-Str.17, 98646 Hildburghausen  
Telefon: 036 85/70 14 96  
Fax: 036 85/40 37 04  
E-Mail: Hildburghausen@Kataster.Thueringen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Suhl**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Suhl  
Hölderlinstr.1, 98527 Suhl  
Telefon: 036 81/73 41 01  
Fax: 036 81/73 41 99  
E-Mail: Suhl@Kataster.Thueringen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Meiningen**  
Geschäftsstelle beim Katasteramt Meiningen  
Walkmühlenweg 11, 98617 Meiningen  
Telefon: 036 93/43 301  
Fax: 036 93/43 321  
E-Mail: Meiningen@Kataster.Thueringen.de

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

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

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1 ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Vorbemerkung</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte</b>	<b>7</b>
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	7
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	7
1.3.3 Kaufpreissammlung	8
1.3.4 Bodenrichtwerte	8
1.3.5 Verkehrswertgutachten	9
<b>1.4 Angaben zum Landkreis Hildburghausen</b>	<b>11</b>
1.4.1 Regionaldaten	11
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
<b>2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>16</b>
<b>2.1 Vorbemerkungen</b>	<b>16</b>
<b>2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge</b>	<b>17</b>
<b>2.3 Flächenumsatz</b>	<b>20</b>
<b>2.4 Geldumsatz</b>	<b>21</b>
<b>2.5 Zeitliche Entwicklungen</b>	<b>22</b>
<b>3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>
<b>3.2 Bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
<b>3.3 Eigentumswohnungen</b>	<b>35</b>
<b>3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>38</b>
<b>3.5 Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>41</b>
<b>3.6 Sonstige Flächen</b>	<b>42</b>

### Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei.	Eigentumswohnungen
gf	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.	keine Angabe
LEP	Landesentwicklungsprogramm
If	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
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
OT	Ortsteil
LRA	Landratsamt

# 1 Allgemeines

## 1.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Hildburghausen, Suhl und Meiningen erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 17.07.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

.....

Jansch

Vorsitzender des Gutachterausschusses Hildburghausen

## 1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

## 1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

### 1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

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

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### 1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

### 1.3.3 Kaufpreissammlung

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

Dies gilt entsprechend für:

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

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

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

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

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

### 1.3.4 Bodenrichtwerte

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

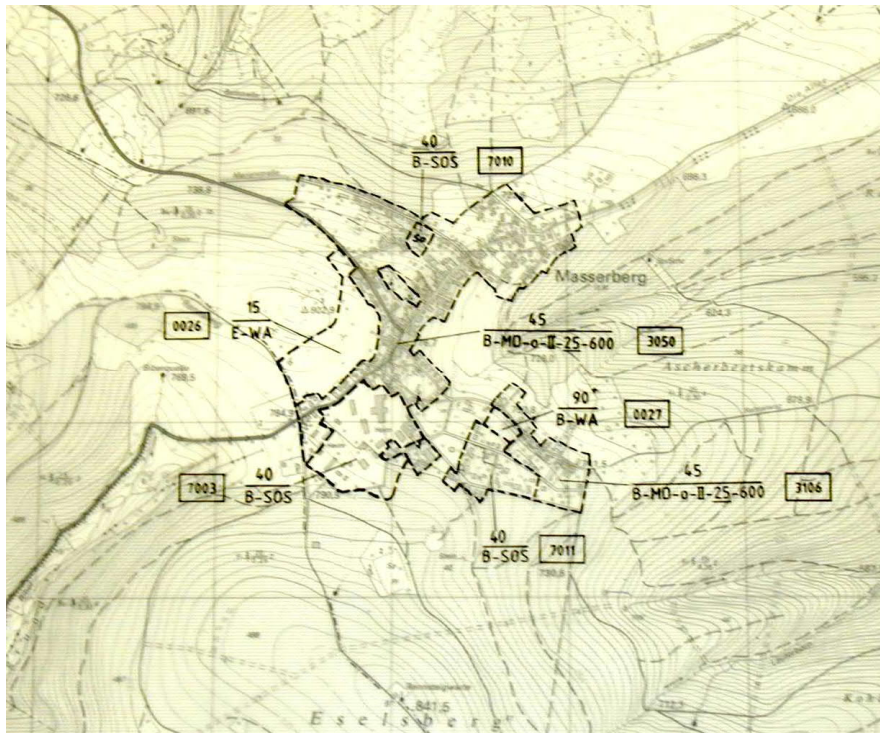
Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

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



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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte der Ortslage Masserberg



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

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

### 1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

bis zu 50 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 500 DM
über 50 000 DM bis zu 250 000 DM	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 525 DM.

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

bis zu 250 000 DM	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM
über 250 000 DM bis zu 500 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 725 DM.

## 1.4 Angaben zum Landkreis Hildburghausen

### 1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Landkreises fällt in die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter Hildburghausen, Suhl und Meiningen.

Danach teilen sich die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse über ihre Geschäftsstellen in den Katasterämtern wie folgt:

a) im Katasteramt Hildburghausen

für die Städte und Gemeinden Hildburghausen, Eisfeld, Themar, Bad Colberg-Heldburg, Ummerstadt, Auengrund, Beinerstadt, Bockstadt, Brünn, Dingsleben, Ehrenberg, Gleichamberg, Gompertshausen, Grimmelshausen, Hellingen, Henfstädt, Kloster Veßra, Lengfeld, Masserberg, Nahetal-Waldau OT Waldau, Reurieth, Sachsenbrunn, Schlechtsart, Schleusegrund, Schweickershausen, St. Bernhard, Straufhain, Veilsdorf, Westhausen;

b) im Katasteramt Suhl

für die Stadt Schleusingen und Gemeinden Ahlstädt, Bischofrod, Eichenberg, Grub, Marisfeld, Nahetal-Waldau OT Hinternah u. OT Schleusingerneundorf, Oberstadt, Schmeheim, St. Kilian;

c) im Katasteramt Meiningen

für die Stadt Römhild und Gemeinden Haina, Mendhausen, Milz, Westenfeld.

### Übersichtskarte über den Landkreis Hildburghausen



Der Landkreis Hildburghausen ist der südlichste Landkreis des Freistaates Thüringen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freistaat Bayern. Mit seiner ländlich geprägten Struktur reicht er vom Kamm des Thüringer Waldes über die Werra-Niederungen bis zu den sanften Hügeln des Heldburger Unterlandes. Die Geländehöhen liegen hierzu bei ca. 800 m über NN im Norden und bei ca. 300 m über NN im Süden.

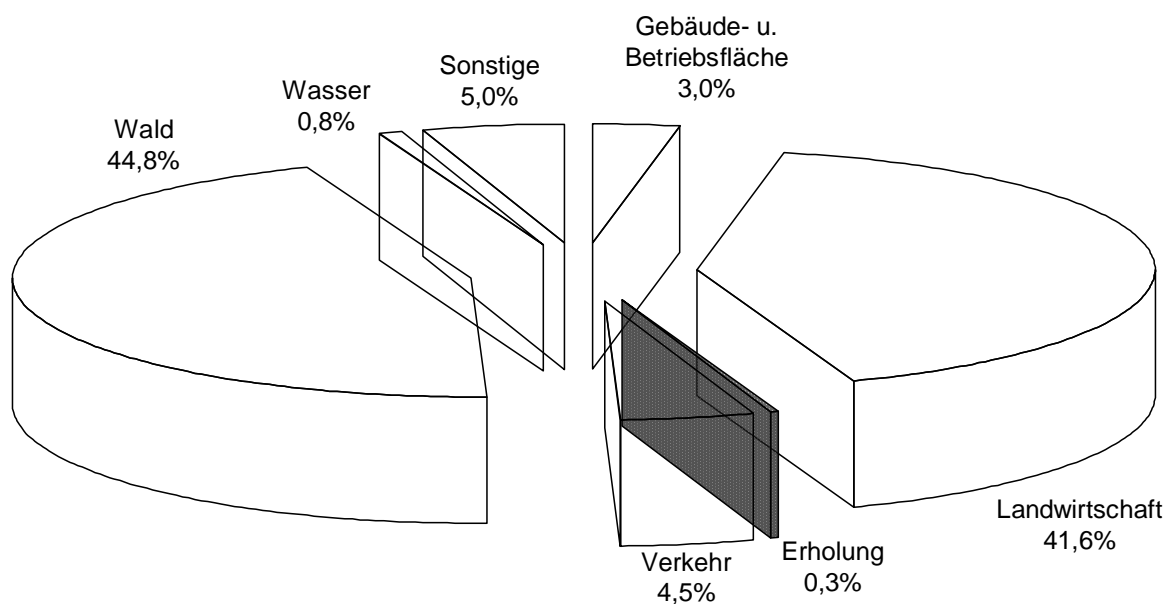
Angrenzend an den Landkreis Hildburghausen sind

im Norden: Kreisfreie Stadt Suhl, Landkreis Ilmkreis;  
 im Westen: Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Rhön-Grabfeld (Bayern);  
 im Osten: Landkreis Sonneberg, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt;  
 im Süden: Landkreis Coburg (Bayern), Landkreis Hassberge (Bayern).

Der Landkreis Hildburghausen hat 74.167 Einwohner<sup>1</sup>. Mit einem Kreisgebiet von ca. 937 km<sup>2</sup> Fläche<sup>2</sup> ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 79 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Hildburghausen seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Von 1993 bis 1999 sank die Bevölkerungszahl um ca. 2 %.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung<sup>2</sup> der Fläche des Landkreises Hildburghausen:

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Hildburghausen



<sup>1</sup> Quelle: LRA Hildburghausen, Strukturdaten, Stand: 31.12.99

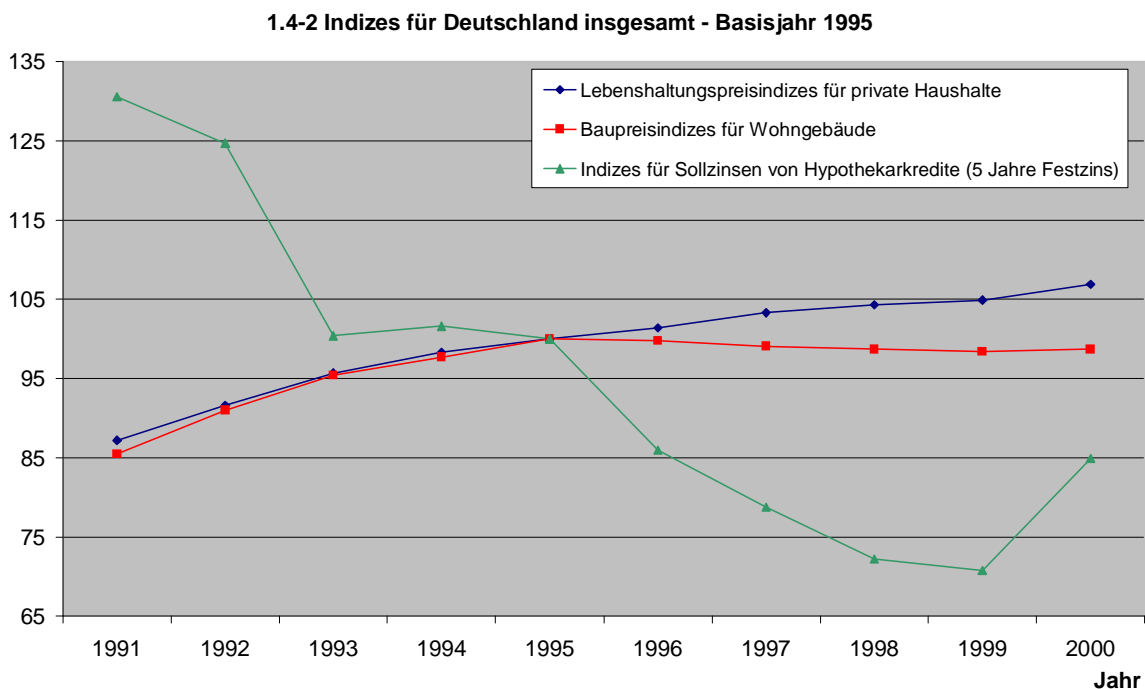
<sup>2</sup> Quelle: ALB - Katasteramt

### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes. Durch diese Verordnung wird die Stadt Hildburghausen in ihrer zukünftigen Bedeutung als Mittelzentrum festgelegt. Sie stellt somit für den Verflechtungsbereich Landkreis Hildburghausen einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar. Entsprechend ihrer Bedeutung nimmt sie Verwaltungsaufgaben wahr.

Darüber hinaus werden mit der regionalplanerischen Einordnung der Stadt Hildburghausen in das neu zu formierende Oberzentrum „Städteverbund“ in Südthüringen für die kommenden Jahre die Grundlagen auch für eine konstruktivere Entwicklung der Wirtschaft geschaffen.

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



Weitere Informationen<sup>1</sup> zum wirtschaftlichen Geschehen im Landkreis:

Der Landkreis Hildburghausen befindet sich in zentraler Lage des Wirtschaftsstandortes Deutschland.

<sup>1</sup> Quelle: LRA Hildburghausen, Strukturdaten, Stand 31.12.99

## **Verkehrsanbindung: Über- und regionale Verkehrsachsen**

### - Zentrale Nord-Süd-Achse

Schiene: Berlin – Leipzig – Erfurt – Nürnberg (Erfurt – Ilmenau z.Zt. im Bau)

Straße: Magdeburg – Erfurt – Suhl – Bamberg/Schweinfurt (A 73, A 71)  
(z.Zt. im Bau)

### - Eisenach-Werratal-Achse

Schiene: Eisenach – Meiningen – Hildburghausen – Eisfeld

Straße: B 89, Meiningen – Hildburghausen – Sonneberg – Kronach

### - Bundesstraßen

B 4, Eisfeld – Schleusingen – Ilmenau / A 71

B 247, Schleusingen – Suhl – Gotha / A 4

B 281, Eisfeld – Neuhaus – Saalfeld

B 281 A, Brünn – Crock – Sachsenbrunn / 281

Weitere 95 Landes- und Kreisstraßen im Landkreis Hildburghausen sorgen für eine komfortable Anbindung aller Kommunen des Landkreises im regionalen und überregionalen Verkehrsnetz.

## **Gewerbesituation:**

Im Landkreis Hildburghausen ist weiterhin ein traditionell starkes Handwerk in den Schwerpunktbranchen

- Bau- und Baustoffindustrie
- Metallindustrie
- Holzindustrie
- Möbelproduktion
- Feinmechanik
- Gastronomische- und Hoteleinrichtungen

anzutreffen.

In 26 Gewerbegebieten sind zudem zahlreiche gut expandierende mittelständische Betriebe angesiedelt. Voll belegt sind zurzeit 5 Gewerbebestände (1 x in Stadt Schleusingen, 1 x in Gemeinde Straufhain, 1 x in Gemeinde Auengrund, in Stadt Ummerstadt 1 x in Gemeinde St.Kilian).

Weiterhin sind noch Gewerbebestände in den Gewerbegebieten der Städte Hildburghausen, Schleusingen, Eisfeld, Römhild, Themar, Bad Colberg-Heldburg sowie in den Gemeinden St.Kilian, Gleichamberg, Auengrund, Straufhain, Veilsdorf, Nahetal-Waldau, Milz und Reurieth verfügbar.

Der Auslastungsgrad der Gewerbegebiete insgesamt liegt derzeit bei 78,7 %.

**Branchenübersicht (Oktober 2000):**

- Industrie-----11 %
- Groß- und Einzelhandel-----37 %
- Verkehr ----- 7 %
- Gastgewerbe-----13 %
- Banken ----- 9 %
- Vermittlungsgewerbe----- 8 %
- sonstige Dienstleistungen-----15 %

**Beschäftigungsstruktur (Oktober 2000):**

- Dienstleistung -----37 %
- Handel, Verkehr, Nachrichten-12 %
- Bau -----10 %
- Verarbeitendes Gewerbe-----35 %
- Energie, Bergbau ----- 1 %
- Land-, Forstwirtschaft----- 5 %

**Wohnungsbau:**

Nahezu in allen Städten, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften des Landkreises sind Bauleitplanungen für Wohngebiete oder Mischgebiete ( incl. Ortsabrundungen ) vorhanden und /oder im Entstehen, wodurch viele Neubaustandorte möglich sind.

**Bildung:**

Im Landkreis Hildburghausen befinden sich 45 schulische Einrichtungen, zzgl. 21 Schulhorte. Darunter befinden sich 2 staatliche Gymnasien.

**Soziales:**

Für die Gesundheitsversorgung stehen im Landkreis 2 Kliniken, 3 Kurkliniken mit offenen Badekuren, 1 Mutter und Kind- Kurheim, 6 Alten- und Pflegeheime, 1 Wohnheim für Behinderte sowie 1 Dialyse- Zentrum zur Verfügung.

**Kultur, Freizeit, Sport:**

Zur Gewährleistung des Standortfaktors – Lebensqualität – stehen im Landkreis ebenso 2 Theater, 1 Theatersaal, 7 Museen, viele Baudenkmäler sowie 230 Sport- und Freizeiteinrichtung bereit.

## 2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 1999 (Vorjahr ) und 2000 ( Berichtsjahr ). Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

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

**Hinweis:** Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, erscheint in den entsprechenden Zellen der Tabellen der Vermerk „k.A.“ (keine Angabe).



## 2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Hildburghausen, Suhl und Meinigen wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises

### 1.326 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Rückgang um 6 % zu verzeichnen.

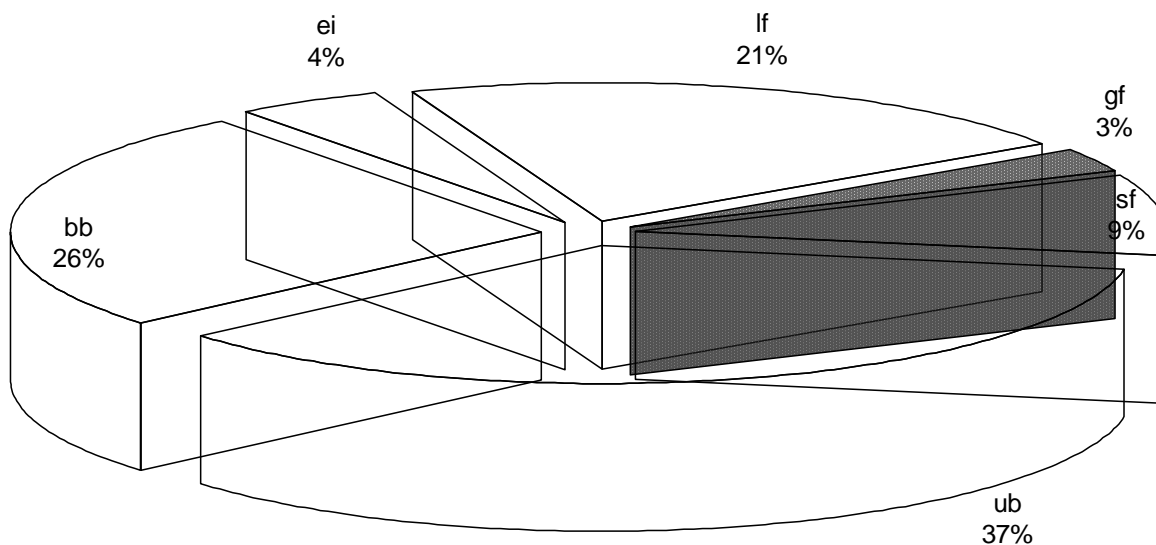
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

#### 2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	474	35,7	507	-6,5	↘
Bebaute Grundstücke	347	26,2	373	-7,0	↘
Eigentumswohnungen	58	4,4	57	1,8	↗
Land- und Forstwirtschaft	284	21,4	337	-15,7	↘
Gemeinbedarfsflächen	38	2,9	58	-34,5	↘
Sonstige Flächen	125	9,4	78	60,3	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.326</b>	<b>100</b>	<b>1.410</b>	<b>-6,0</b>	<b>↘</b>

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

#### 2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



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

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe ( z.B. Tausch, Enteignung, Zwangsversteigerung ) zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert.

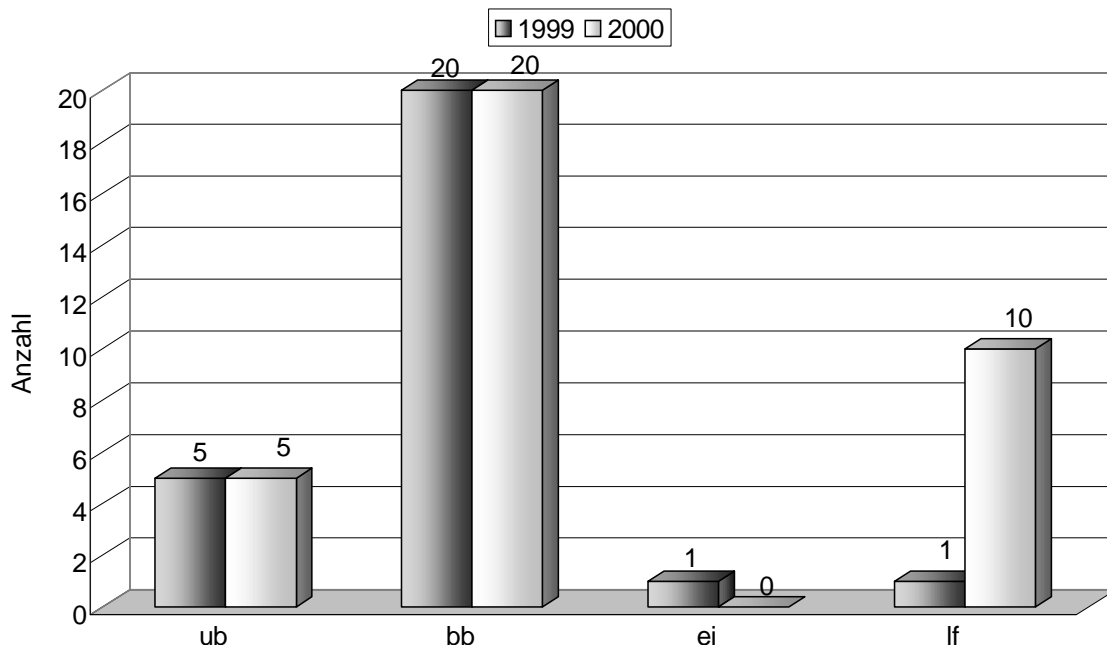
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

**2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge**

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	441	35,7	454	-2,9	↘
Bebaute Grundstücke	323	26,1	350	-7,7	↘
Eigentumswohnungen	57	4,6	55	3,6	↗
Land- und Forstwirtschaft	265	21,4	288	-8,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	33	2,7	58	-43,1	↘
Sonstige Flächen	117	9,5	70	67,1	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.236</b>	<b>100</b>	<b>1.275</b>	<b>-3,1</b>	<b>↘</b>

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

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



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ( ub,bb ) ist gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben. Am häufigsten werden bebaute Grundstücke zwangsversteigert. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein starker Zuwachs festzustellen.

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

**2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbauverträge**

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	1	0	k.A.	↗
Bebaute Grundstücke	2	6	-66,7	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>-50,0</b>	<b>↘</b>

Der Gesamtmarkt für Erbbauverträge ist nur schwach ausgeprägt, wie man an der geringen Zahl der Verträge erkennen kann. Somit sind keine Rückschlüsse auf die Entwicklung möglich.

## 2.3 Flächenumsatz

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

**5.535.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.**  
( rd. 0,6 % der Landkreisfläche )

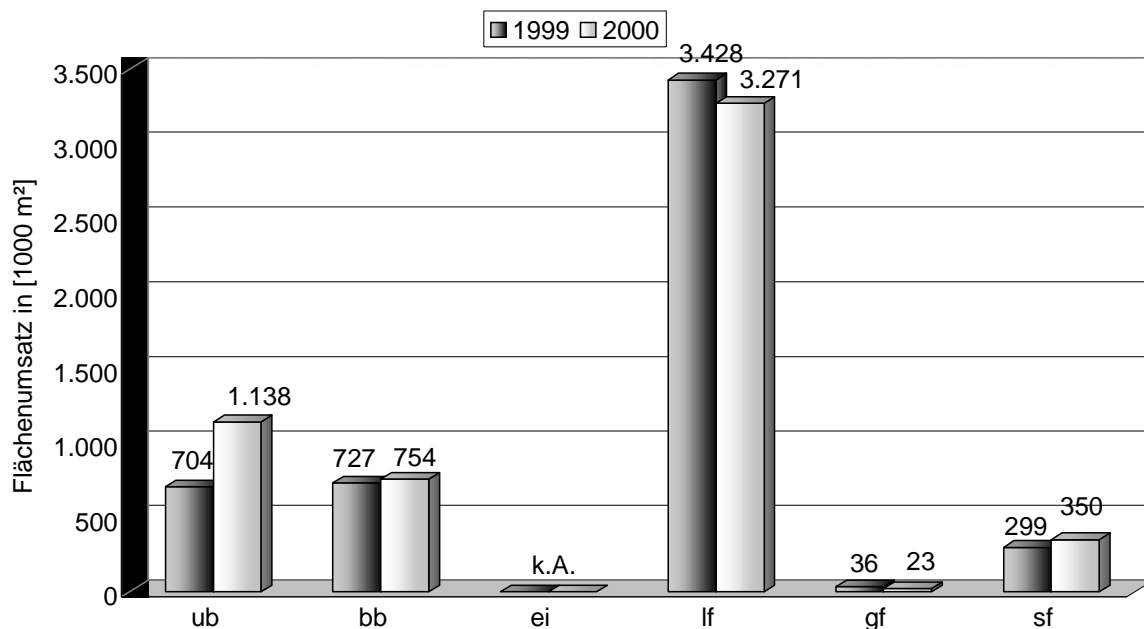
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung von 6,6 %.

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. Beim Teilmarkt *Eigentumswohnungen* werden keine Angaben getroffen.

### 2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	1.138,1	20,6	704,1	61,6	↗
Bebaute Grundstücke	753,8	13,6	727,2	3,7	↗
Eigentumswohnungen	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
Land- und Forstwirtschaft	3.271,2	59,1	3.428,5	-4,6	↘
Gemeinbedarfsflächen	22,6	0,4	36,1	-37,4	↘
Sonstige Flächen	349,7	6,3	299,3	16,8	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>5.535,5</b>	<b>100</b>	<b>5.195,2</b>	<b>6,6</b>	<b>↗</b>

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



Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Zunahme bei den Teilmärkten *unbebaute Grundstücke* und *sonstige Flächen* realisiert. Deutliche Umsatzrückgänge mit ca. 37 % sind bei den Kauffällen für *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen.

Trotz eines leichten Rückgangs des Flächenumsatzes für Flächen der *Land- und Forstwirtschaft* verzeichnet dieser Teilmarkt mit Abstand den höchsten Anteil am Grunderwerb.

## 2.4 Geldumsatz

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

**80,7 Millionen DM**

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 1,4 %.

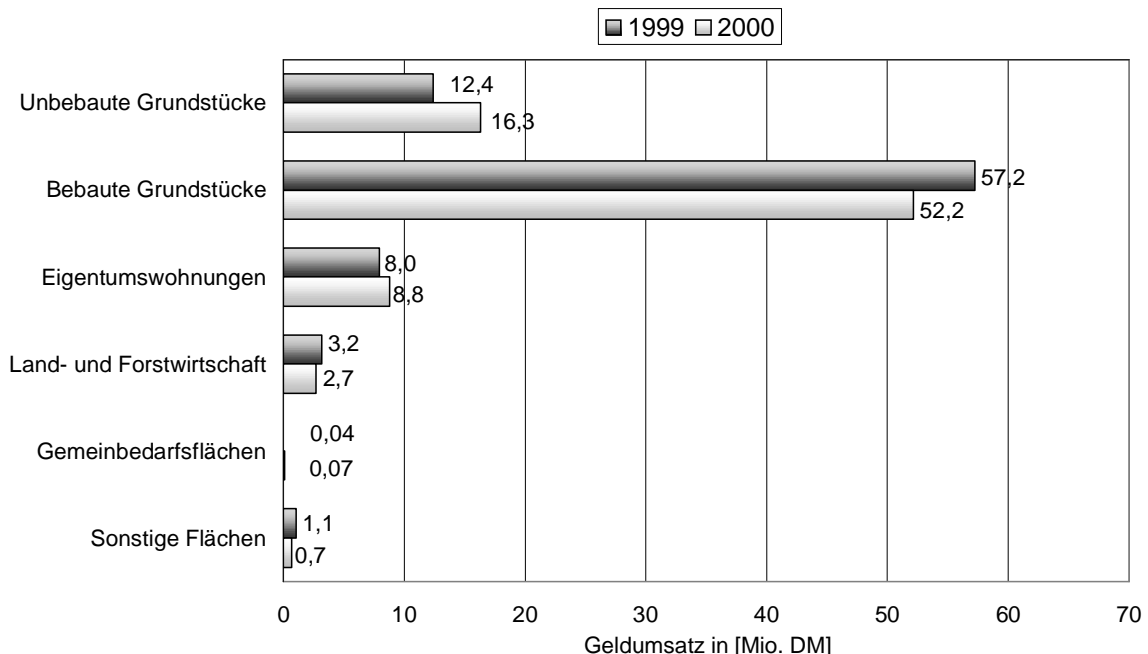
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

### 2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	16,3	20,2	12,4	31,5	↗
Bebaute Grundstücke	52,2	64,6	57,2	-8,9	↘
Eigentumswohnungen	8,8	10,9	8,0	10,2	↗
Land- und Forstwirtschaft	2,7	3,4	3,2	-14,1	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,07	0,1	0,04	66,9	↗
Sonstige Flächen	0,7	0,8	1,1	-37,2	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>80,7</b>	<b>100</b>	<b>81,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>↘</b>

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

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



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Allerdings wurde hier ein Umsatzrückgang von 8,9 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 64,6 %. Eine deutliche Umsatzzunahme wurde im Berichtsjahr bei den *unbebauten Grundstücken* und *Gemeinbedarfsflächen* festgestellt. Die Geldumsätze im Teilmarkt *Eigentumswohnungen* sind zum Vorjahr um 10,2 % gestiegen. Eine leicht fallende Tendenz ist bei dem Teilmarkt der *Land- und Forstwirtschaft* zu verzeichnen.

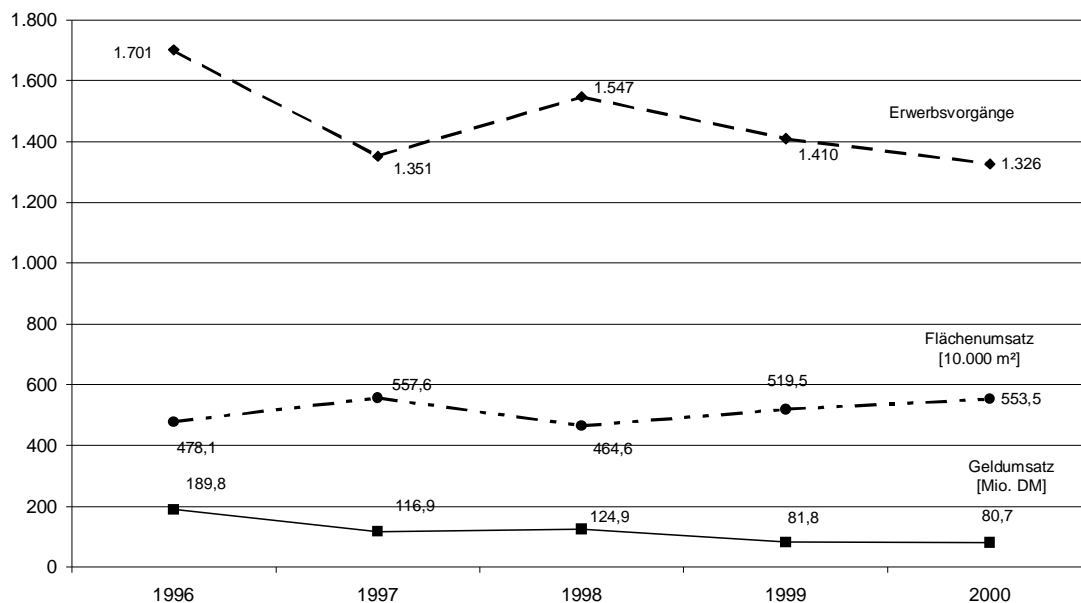
## 2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 5 Jahren. In der Zeitreihe Flächenumsatz ist der Teilmarkt *Eigentumswohnungen* nicht enthalten.

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

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Anzahl der Erwerbsvorgänge</b>	1.701	1.351	1.547	1.410	<b>1.326</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		-20,6	14,5	-8,9	<b>-6,0</b>
<b>Flächenumsatz [10.000 m²]</b>	478,1	557,6	464,6	519,5	<b>553,5</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		16,6	-16,7	11,8	<b>6,6</b>
<b>Geldumsatz [Mio. DM]</b>	189,8	116,9	124,9	81,8	<b>80,7</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		-38,4	6,8	-34,4	<b>-1,4</b>

**2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen**



Der Flächenumsatz ist nach deutlichem Absinken im Jahre 1998 wieder kontinuierlich gestiegen und liegt im Jahr 2000 mit 7 % über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre. Dagegen verzeichnen die Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt nach Auf – und Abschwankungen bis 1998 einen gleichmäßigen Rückwärtstrend von 1998 – 2000 und liegen in 2000 um ca. 10 % unter dem Durchschnittswert der letzten 5 Jahre. Der Gesamtgeldumsatz ist insgesamt rückläufig, wobei 1999 der stärkste Rückgang zu erkennen ist. Im Jahr 2000 ist ein Rückgang von 32 % zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre festzustellen.

Rückläufige Erwerbsvorgänge, steigender Flächenumsatz sowie rückläufiger Geldumsatz lassen erkennen, dass deutlich nach 1998 ein Wendepunkt eingetreten ist, auch unter Berücksichtigung der Veränderungen für steuerliche Subventionen zur Unterstützung des Marktes.

### 3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Die Darstellungen der Teilmärkte beginnen mit allgemeinen Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze. Es schließen sich Auswertungen zum Preisniveau der nach Grundstücks- bzw. Gebäudearten differenzierten Grundstücke an.

#### 3.1 Unbebaute Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *unbebaute Grundstücke* werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**  
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **geschäftliche Nutzung**  
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **gewerbliche Nutzung**  
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **sonstige Nutzung**  
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

Zu Beginn wird die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer aufgezeigt. Hierbei wird zwischen den verschiedenen Grundstücksarten unterschieden.

##### 3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	135	10	67	32	<b>244</b>
Geschäftliche Nutzung	4	0	3	2	<b>9</b>
Gewerbliche Nutzung	52	4	23	14	<b>93</b>
Sonstige Nutzung	62	3	48	15	<b>128</b>
<b>Summe</b>	<b>253</b>	<b>17</b>	<b>141</b>	<b>63</b>	<b>474</b>
<b>Anteil [%]</b>	53,4	3,6	29,7	13,3	100

##### 3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	159	16	56	13	<b>244</b>
Geschäftliche Nutzung	3	1	2	3	<b>9</b>
Gewerbliche Nutzung	18	3	11	61	<b>93</b>
Sonstige Nutzung	109	5	6	8	<b>128</b>
<b>Summe</b>	<b>289</b>	<b>25</b>	<b>75</b>	<b>85</b>	<b>474</b>
<b>Anteil [%]</b>	61,0	5,3	15,8	17,9	100

Im Jahr 2000 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 53,4 % und als Haupterwerber 61,0 % das Marktgeschehen wesentlich. Daneben traten die Gemeinden mit 29,7 % der Veräußerungen und mit 15,8 % Erwerbungen 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	225	7	0	1	11	<b>244</b>	51,5
Geschäftliche Nutzung	8	1	0	0	0	<b>9</b>	1,9
Gewerbliche Nutzung	87	5	0	1	0	<b>93</b>	19,6
Sonstige Nutzung	121	2	0	3	2	<b>128</b>	27,0
<b>Summe</b>	<b>441</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>474</b>	100
<b>Anteil [%]</b>	93,0	3,2	0,0	1,1	2,7	100	

Mit einem Anteil von 93 % 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.

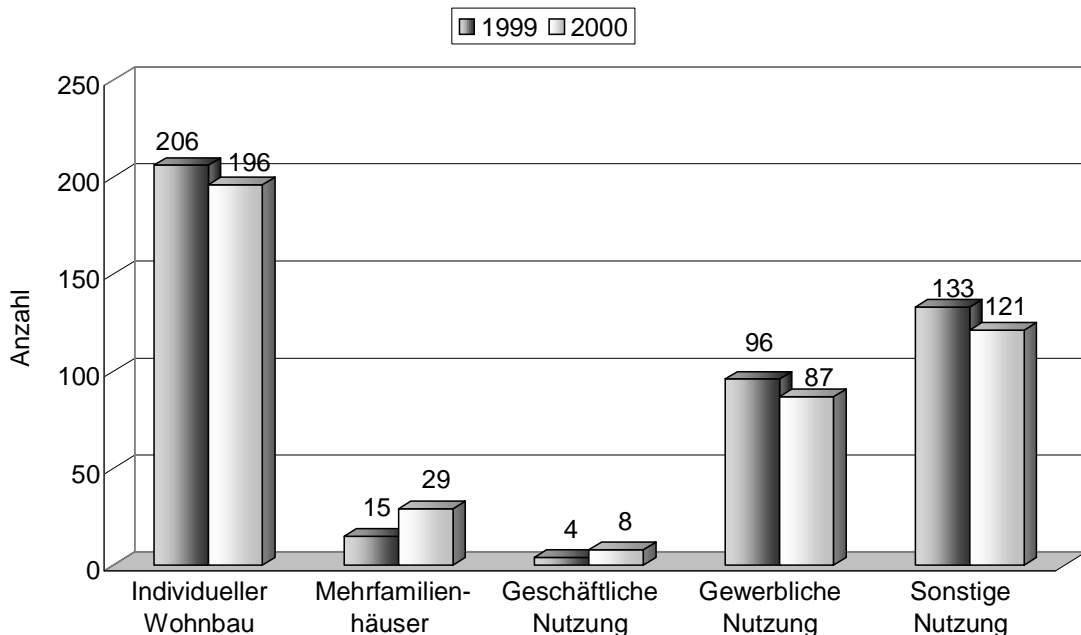
### 3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	<b>196</b>	44,4	<b>206</b>	-4,9	↘
Mehrfamilienhäuser	<b>29</b>	6,6	<b>15</b>	93,3	↗
Geschäftliche Nutzung	<b>8</b>	1,8	<b>4</b>	100,0	↗
Gewerbliche Nutzung	<b>87</b>	19,7	<b>96</b>	-9,4	↘
Sonstige Nutzung	<b>121</b>	27,4	<b>133</b>	-9,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>441</b>	<b>100</b>	<b>454</b>	<b>-2,9</b>	↘



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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Der individuelle Wohnungsbau ist mit ca. 44 % der wichtigste Teilmarkt bei *unbebauten Grundstücken*. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge der Grundstücksart *Mehrfamilienhäuser* hat sich verdoppelt. Die Anzahl der Kauffälle für die gewerblichen und die sonstige Nutzungen sind leicht zurückgegangen.

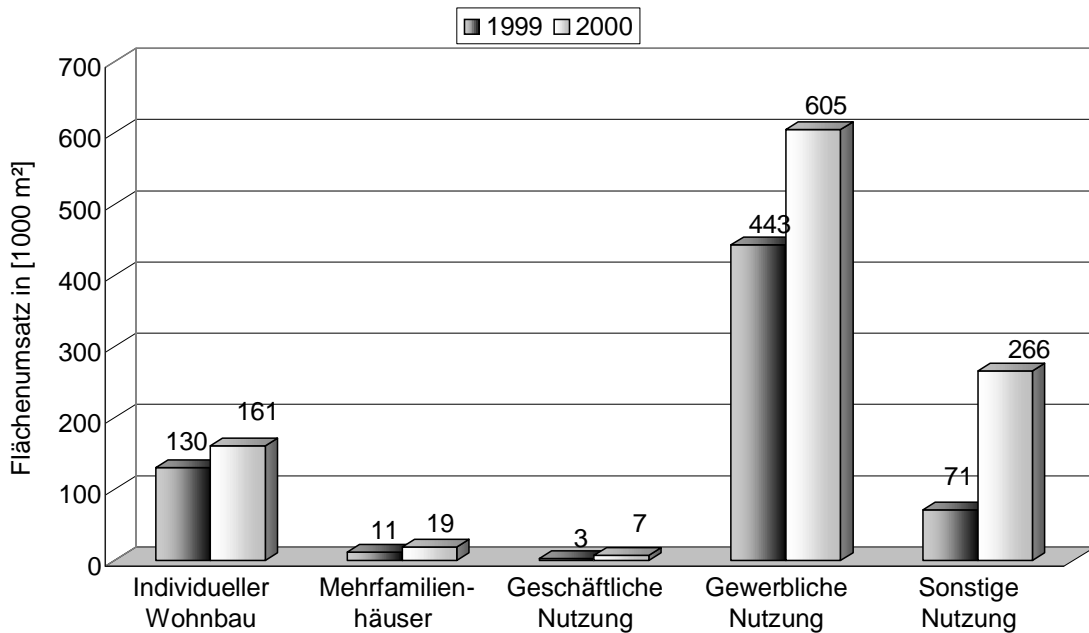
Der Marktanteil hat sich gegenüber 1999 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

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

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individualer Wohnbau	160,9	15,2	130,1	23,7	↗
Mehrfamilienhäuser	18,8	1,8	11,2	68,2	↗
Geschäftliche Nutzung	7,2	0,7	2,7	165,8	↗
Gewerbliche Nutzung	796,3	75,3	443,2	79,7	↗
Sonstige Nutzung	74,4	7,0	70,7	5,2	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.057,6</b>	<b>100</b>	<b>657,8</b>	<b>60,8</b>	<b>↗</b>

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 um 60,8 % gestiegen. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau stieg um 23,7 % und erreicht einen Anteil von 15,2 % am Gesamtumsatz.

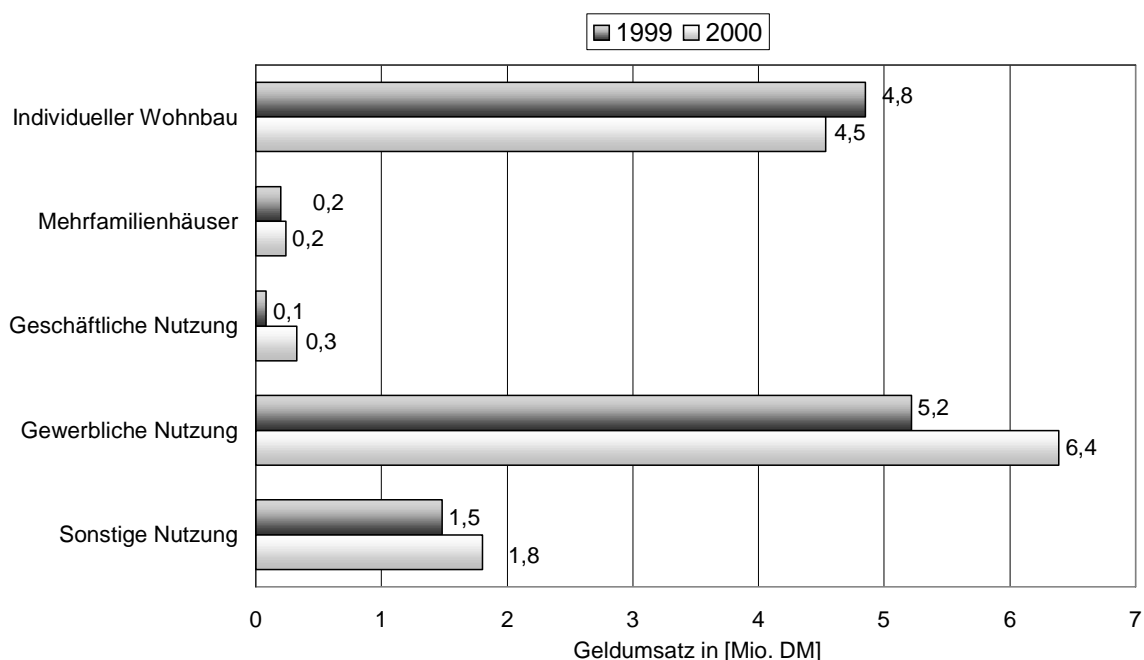
Außerdem hat der Teilmarkt für gewerbliche Nutzung eine starke Steigerung erfahren.

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	4,54	34,1	4,85	-6,4	↘
Mehrfamilienhäuser	0,24	1,8	0,20	19,1	↗
Geschäftliche Nutzung	0,33	2,5	0,08	306,4	↗
Gewerbliche Nutzung	6,39	48,0	5,22	22,6	↗
Sonstige Nutzung	1,81	13,6	1,48	21,7	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>13,31</b>	<b>100</b>	<b>11,83</b>	<b>12,5</b>	<b>↗</b>

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Der Geldumsatz ist wie der Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken deutlich gestiegen. Bei Grundstücken für den Wohnungsbau wurde ein geringer Umsatzrückgang (Geldumsatz) festgestellt. Im Landkreis Hildburghausen stellt die Grundstücksart Gewerbliche Nutzung den stärksten Bereich am Geldumsatz dar. Dies ist insbesondere auf die Flächenvermarktung der Gewerbegebiete zurückzuführen.

In Ergänzung ( auch zur Zeitreihe 2.5-2 ) wird hier deutlich aufgezeigt, dass bei einer Erhöhung des Flächenumsatzes um 36 % bei der gewerblichen Nutzung ein gleichmäßiger Rückgang von ca. 60 % im Geldumsatz bei der gewerblichen Nutzung ersichtlich ist.

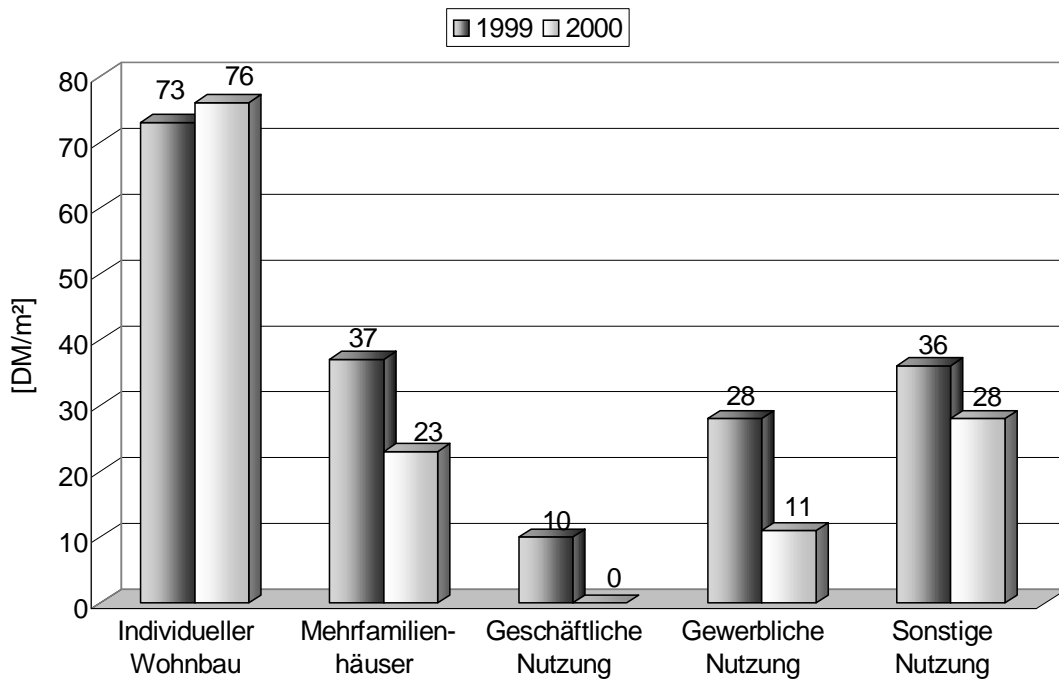
Der Markt für Gewerbegrundstücke ist bezüglich des Flächenumfang sprunghaft gestiegen mit oder gerade wegen eines stark fallenden Preisniveaus im Jahr 2000.

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

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	45	65	-30,8	723	690	4,8	76	73	4,1
Mehrfamilienhäuser	2	2	0,0	875	503	74,1	23	37	-37,8
Geschäftliche Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	153	k.A.	k.A.	10	k.A.
Gewerbliche Nutzung	16	17	-5,9	6.589	3.322	98,4	11	28	-60,7
Sonstige Nutzung	26	27	-3,7	957	713	34,2	28	36	-22,2
<b>Summe / Änderung</b>	<b>89</b>	<b>112</b>	<b>-20,5</b>						

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



Der Quadratmeterpreis für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ist bei einer sinkenden Anzahl von Verkaufsfällen für den Teilmarkt Individueller Wohnbau leicht um 4,1 % auf 76,- DM/m<sup>2</sup> gestiegen.

Im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts wird nur vereinzelt baureifes erschließungsbeitragspflichtiges Land veräußert. Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus wurde im Berichtsjahr ein durchschnittlicher Preis von 33,- DM/m<sup>2</sup> erzielt bei einer durchschnittlichen Fläche von 800 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

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

#### 3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	121	1	0	7	2	131	37,8
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	26	0	0	1	0	27	7,8
Mehrfamilienhäuser	16	1	0	0	0	17	4,9
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	26	0	0	1	0	27	7,8
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	24	0	0	5	0	29	8,4
Sonstige	109	0	0	6	0	115	33,1
<b>Summe</b>	<b>323</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>347</b>	<b>100</b>
<b>Anteil [%]</b>	93,1	0,6	0,0	5,8	0,6	100	

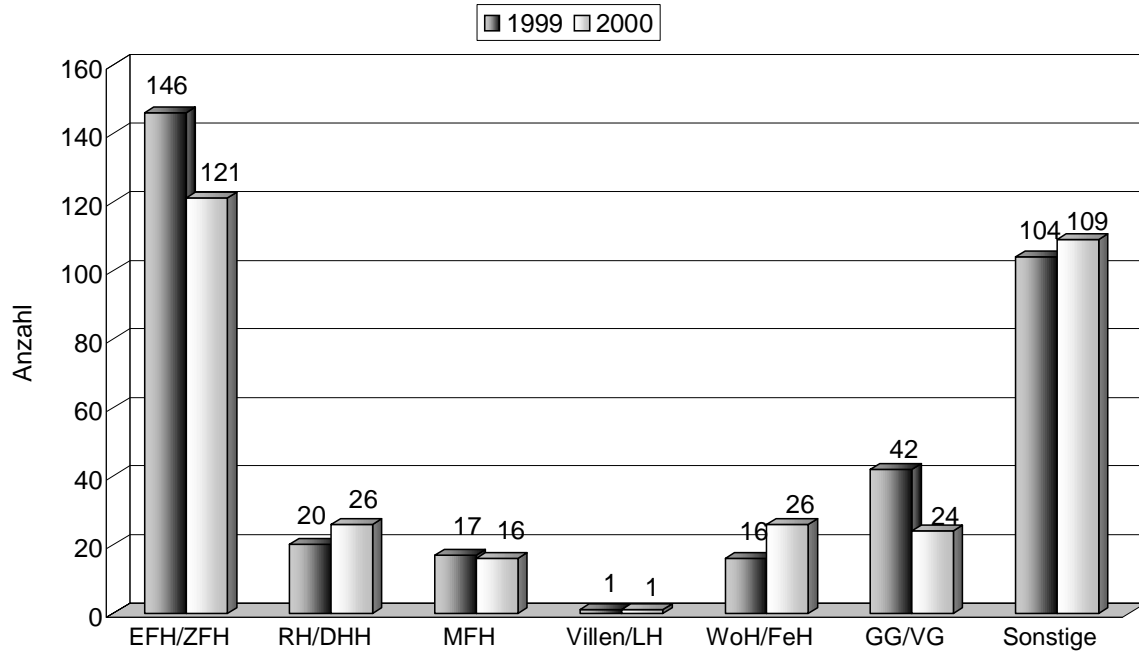
Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben.

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

#### 3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	121	37,5	146	-17,1	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	26	8,0	20	30,0	↗
Mehrfamilienhäuser	16	5,0	17	-5,9	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,3	1	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	26	8,0	16	62,5	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	24	7,4	42	-42,9	↘
Sonstige	109	33,7	104	4,8	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>323</b>	<b>100</b>	<b>346</b>	<b>-6,6</b>	<b>↘</b>

3.2-3 Kauffälle bebauter Grundstücke 1999/2000



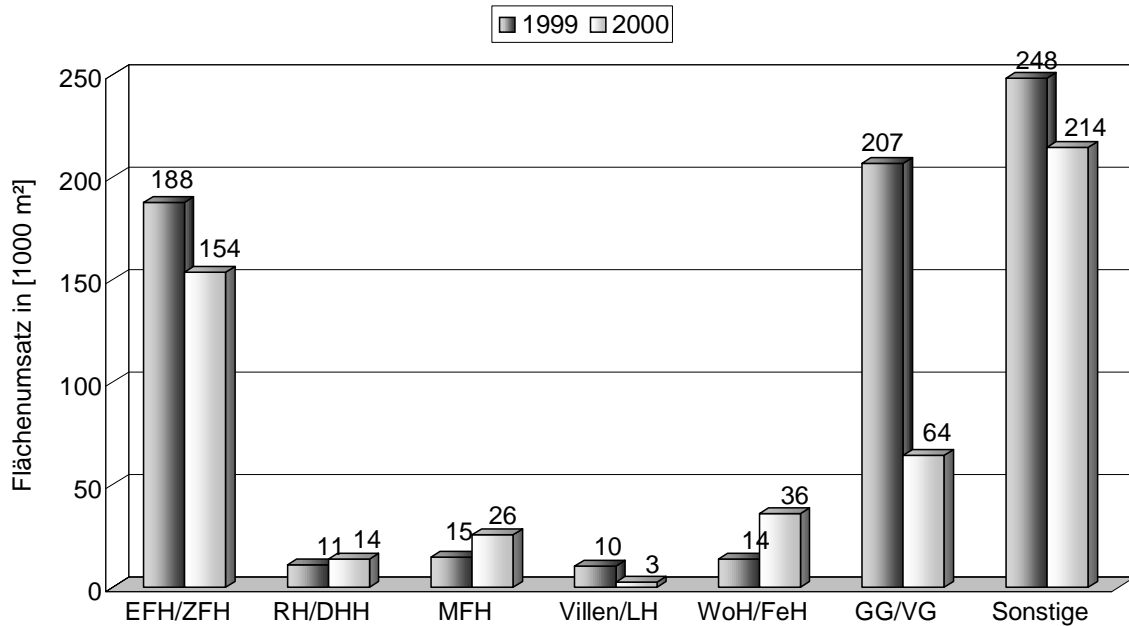
Während bei den Gebäudearten RH/DHH und WoH/FeH eine Zunahme der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von GG/VG deutlich abgenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten drastische Umsatzrückgänge auf. Insgesamt ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2000 an *bebauten Grundstücken* zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	153,6	30,1	187,7	-18,2	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	14,0	2,7	11,0	26,9	↗
Mehrfamilienhäuser	25,5	5,0	14,7	73,4	↗
Villen u. Landhäuser	2,7	0,5	10,3	-74,2	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	36,0	7,1	13,8	161,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	64,2	12,6	206,5	-68,9	↘
Sonstige	214,3	42,0	248,1	-13,6	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>510,3</b>	<b>100</b>	<b>692,2</b>	<b>-26,3</b>	<b>↘</b>

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000

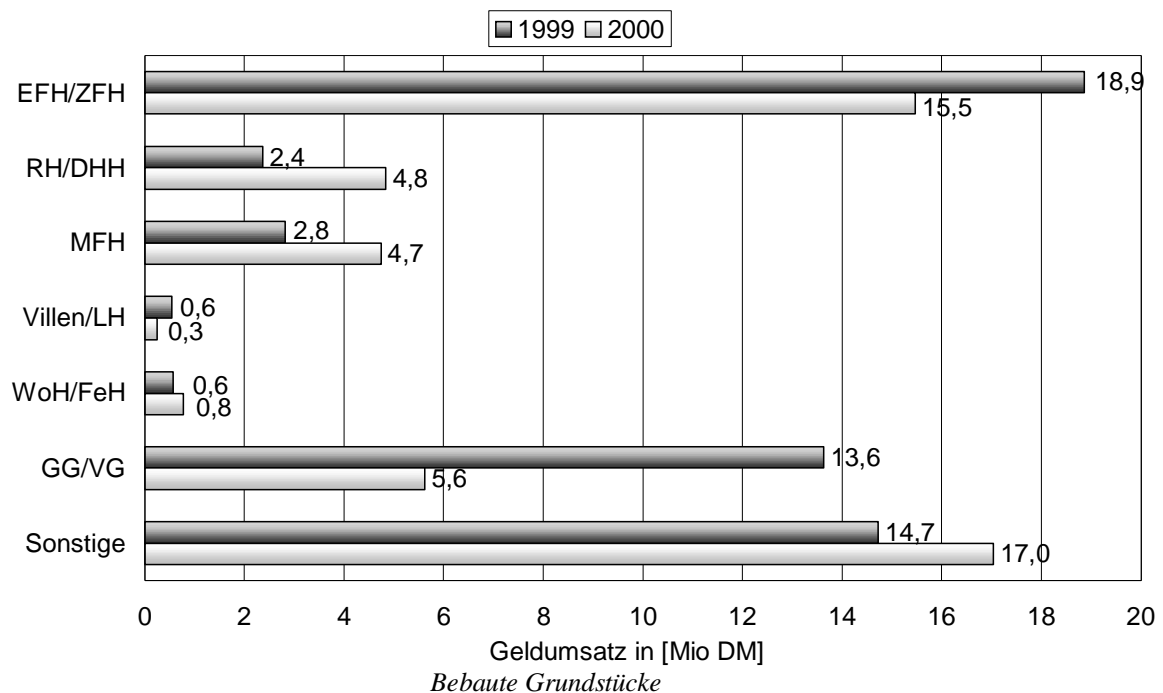


Der Flächenumsatz bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist stark zurückgegangen.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,47	31,7	18,86	-18,0	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	4,83	9,9	2,37	104,3	↗
Mehrfamilienhäuser	4,74	9,7	2,81	68,8	↗
Villen u. Landhäuser	0,25	0,5	0,55	-54,5	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,77	1,6	0,56	37,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	5,62	11,5	13,63	-58,8	↘
Sonstige	17,04	35,0	14,73	15,7	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>48,72</b>	<b>100</b>	<b>53,51</b>	<b>-8,9</b>	<b>↘</b>

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



Die Steigung der Anzahl der Kauffälle für die Gebäudearten Reihenhaus und Doppelhaushälften setzt sich bei den Gesamtflächen- und Geldumsätzen fort. Der Gesamtflächenumsatz und Gesamtgeldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern ist ansteigend. Die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz gingen insgesamt zurück. Der Rückgang beim Geldumsatz ist mit 9 % wesentlich geringer, als der Rückgang des Flächenumsatzes mit 26 %.

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.

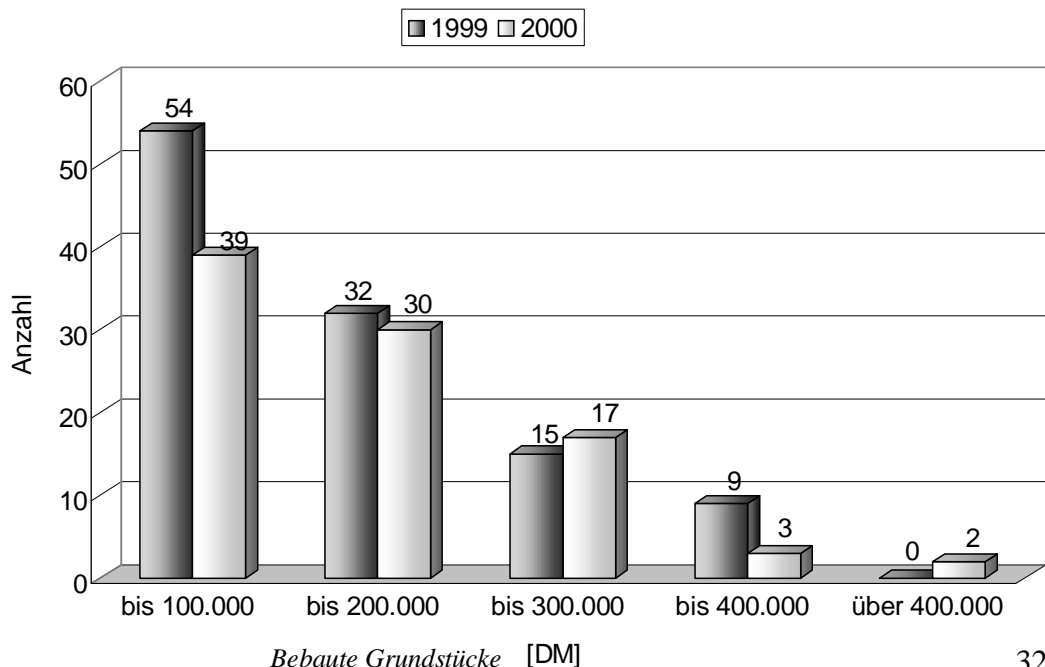
**3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	∅ Grund-stücksgröße [m²]	∅ Kaufpreis [DM]	Veränderung ∅ Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	64	71,1	81	1.013	116.500	12,6	↗
1950 - 1990	15	16,7	24	811	168.333	-18,9	↘
nach 1990	11	12,2	5	892	254.718	-21,5	↘
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>964</b>	<b>142.032</b>	<b>4,2</b>	<b>↗</b>

**3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	∅ Grund-stücksgröße [m²]	∅ Kaufpreis [DM]	Veränderung ∅ Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	39	42,9	54	998	59.809	2,1	↗
bis 200.000 DM	30	33,0	32	965	146.496	-2,9	↘
bis 300.000 DM	17	18,7	15	1.256	247.529	-3,1	↘
bis 400.000 DM	3	3,3	9	516	336.000	-4,5	↘
über 400.000 DM	2	2,2	0	887	439.500	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>91</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>1.017</b>	<b>140.906</b>	<b>3,4</b>	<b>↗</b>

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





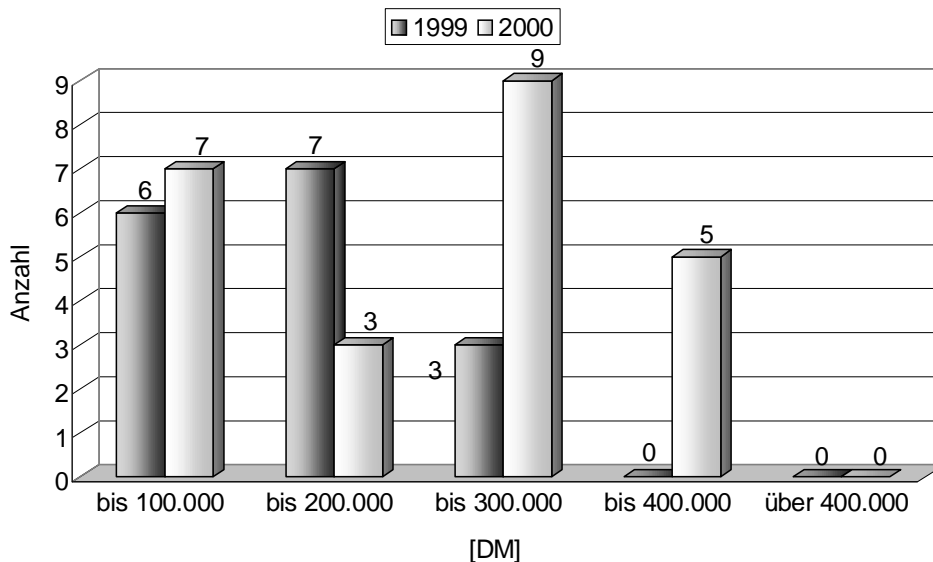
Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach 1990 gebaut worden sind, beträgt 255.000 DM. Der überwiegende Teil aller Kauffälle bewegt sich in den Preisklassen zwischen 100.000 und 300.000 DM.

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

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

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	7	29,2	6	621	46.714	0,1	↗
bis 200.000 DM	3	12,5	7	317	119.333	-17,9	↘
bis 300.000 DM	9	37,5	3	681	263.841	0,9	↗
bis 400.000 DM	5	20,8	0	327	321.000	k.A.	○
über 400.000 DM	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>544</b>	<b>194.357</b>	<b>49,3</b>	<b>↗</b>

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

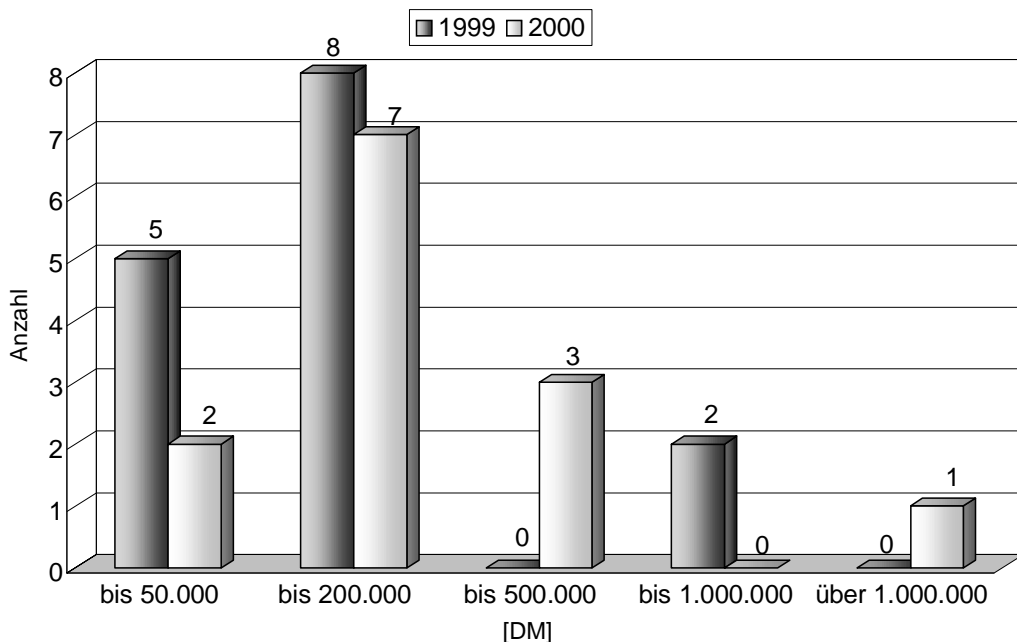


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

**3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern**

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	2	16,7	5	306	32.308	-10,8	↘
bis 200.000 DM	7	58,3	8	944	109.771	7,8	↗
bis 500.000 DM	3	25,0	0	1.033	246.666	k.A.	○
bis 1.000.000 DM	0	0,0	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 1.000.000 DM	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>1.746</b>	<b>321.001</b>	<b>86,2</b>	<b>↗</b>

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



Im Berichtsjahr wurden weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. In der Preisklasse bis 200.000 DM wurden im Vorjahr die Hauptzahl der Kauffälle realisiert.

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

**3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten**

Gebäudeart	Anzahl Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	1	1	2.667	250.000	-54,5	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	22	16	1.418	33.407	-4,9	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	18	38	3.308	267.154	-20,9	↘

### 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.

Mit einer Anzahl von 58 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahr 1999 waren es 57 Kauffälle) blieb der Teilmarkt bei leicht steigenden Geldumsatz stabil.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.

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

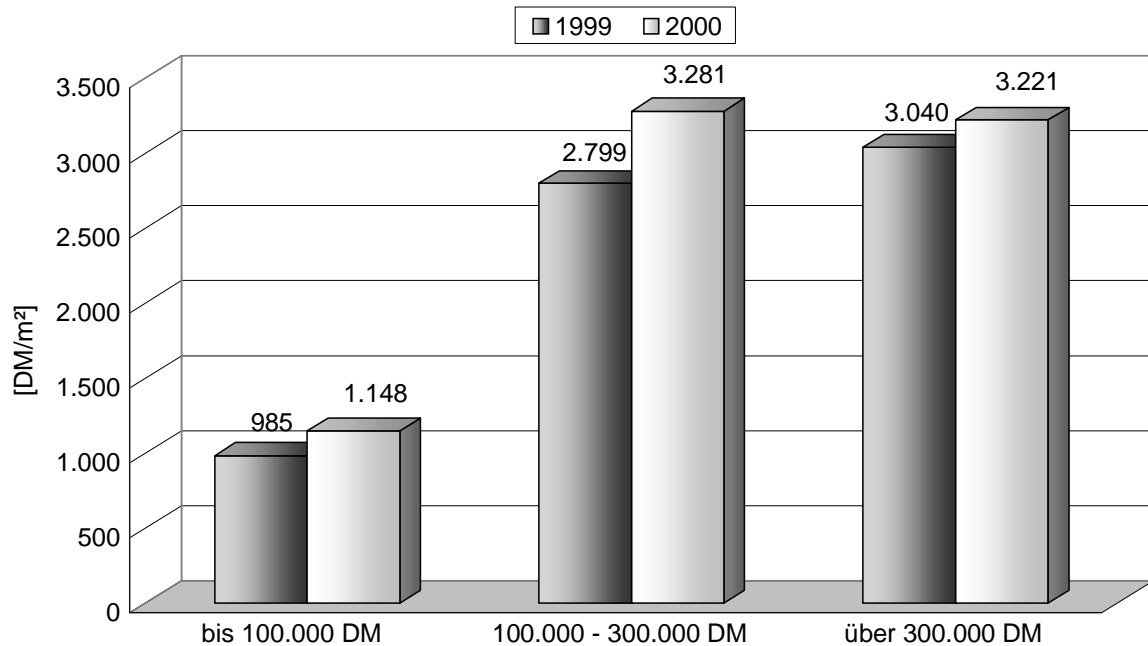
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

#### 3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>bis 100.000 DM</b>									
Erstverkäufe	4	2	100,0 ↗	64	79	-19,0 ↘	1.148	985	16,5 ↗
Weiterverkäufe	3	5	-40,0 ↘	63	50	26,0 ↗	1.335	1.358	-1,7 ↘
<b>100.000 - 300.000 DM</b>									
Erstverkäufe	23	14	64,3 ↗	55	68	-19,1 ↘	3.281	2.799	17,2 ↗
Weiterverkäufe	4	1	300,0 ↗	73	96	-24,0 ↘	2.660	1.562	70,3 ↗
<b>über 300.000 DM</b>									
Erstverkäufe	1	1	0,0 →	104	100	4,0 ↗	3.221	3.040	6,0 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	28	17	64,7 ↗	58	71	-18,3 ↘	2.974	2.600	14,4 ↗
Weiterverkäufe	7	6	16,7 ↗	69	58	19,0 ↗	2.092	1.392	50,3 ↗

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

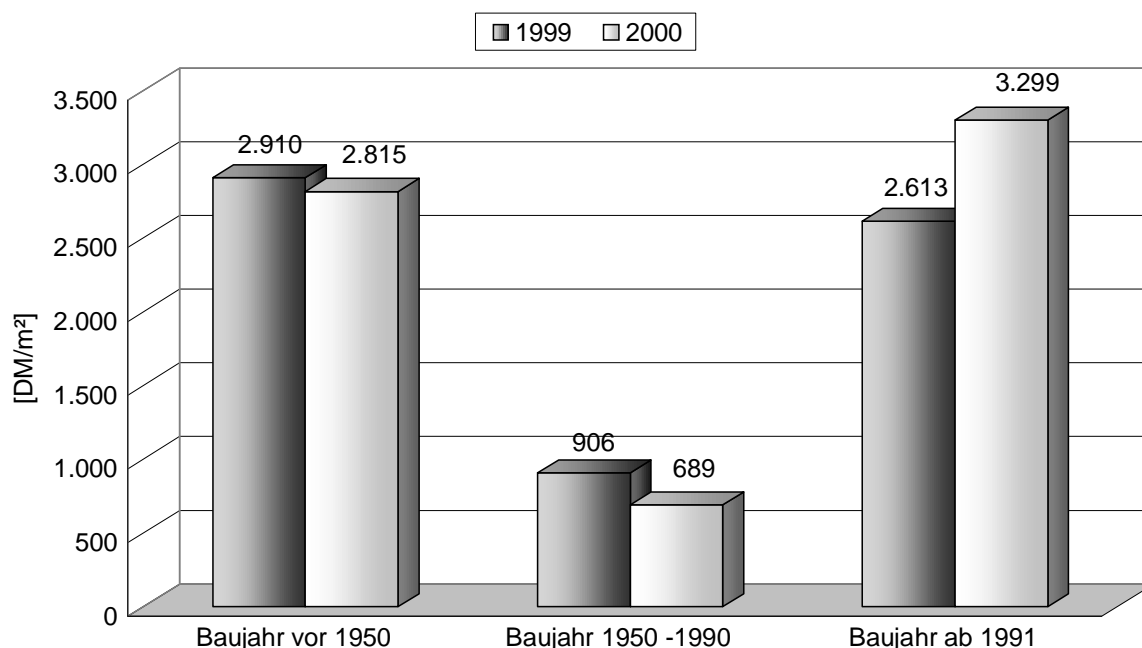
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m<sup>2</sup> - Preis 1999/2000



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>Baujahr vor 1950</b>									
Erstverkäufe	8	5	60,0 ↗	61	62	-1,6 ↘	2815	2.910	-3,3 ↘
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↘	k.A.	96	k.A. ○	k.A.	1.562	k.A. ○
<b>Baujahr 1950-1990</b>									
Erstverkäufe	2	1	100,0 ↗	62	64	-3,1 ↘	689	906	-24,0 ↘
Weiterverkäufe	5	5	0,0 →	63	50	26,0 ↗	1.709	1.358	25,8 ↗
<b>Baujahr ab 1991</b>									
Erstverkäufe	18	11	63,6 ↗	56	76	-26,3 ↘	3.299	2.613	26,3 ↗
Weiterverkäufe	2	0	k.A. ↗	84	k.A.	k.A. ○	3.051	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	28	17	64,7 ↗	58	71	-18,3 ↘	2.974	2.600	14,4 ↗
Weiterverkäufe	7	6	16,7 ↗	69	58	19,0 ↗	2.092	1.392	50,3 ↗

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



Bei den Kauffällen in der Baujahrsklasse 1950-1990 handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen, die in Wohneigentum umgewandelt wurden und bei der Baujahrsklasse ab 1991 dagegen um Neubauten.

Die Erstverkäufe im Berichtsjahr sind zum Vorjahr um 64,7 % auf 28 Kauffälle gestiegen. Die Zahl der Weiterverkäufe hat sich auf niedrigem Niveau gehalten. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist beim Erstverkauf im Bezugsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um 14,4 % auf 2.974 DM/m<sup>2</sup> gestiegen. Dies resultiert aus den gestiegenen Kaufpreisen bei Verkäufen der Baujahrsklassen ab 1991.

**3.3-5 Kauffälle von Teileigentum**

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	1	2	-50,0 ↓	124	174	-28,7 ↓	2.588	1.669	55,1 ↗
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↓	k.A.	97	k.A. ○	k.A.	1.288	k.A. ○
<b>Summe Veränderung</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-66,7 ↓</b>						

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	105	0	0	2	4	0	111	39,1
Grünland	79	1	0	5	3	0	88	31,0
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	28	0	0	0	0	0	28	9,9
Sonstige	53	0	0	3	1	0	57	20,1
<b>Summe</b>	<b>265</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>284</b>	<b>100</b>
Anteil [%]	93,3	0,4	0,0	3,5	2,8	0,0	100	

Mit einem Anteil von 93,3 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist um 9 Fälle gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen 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.

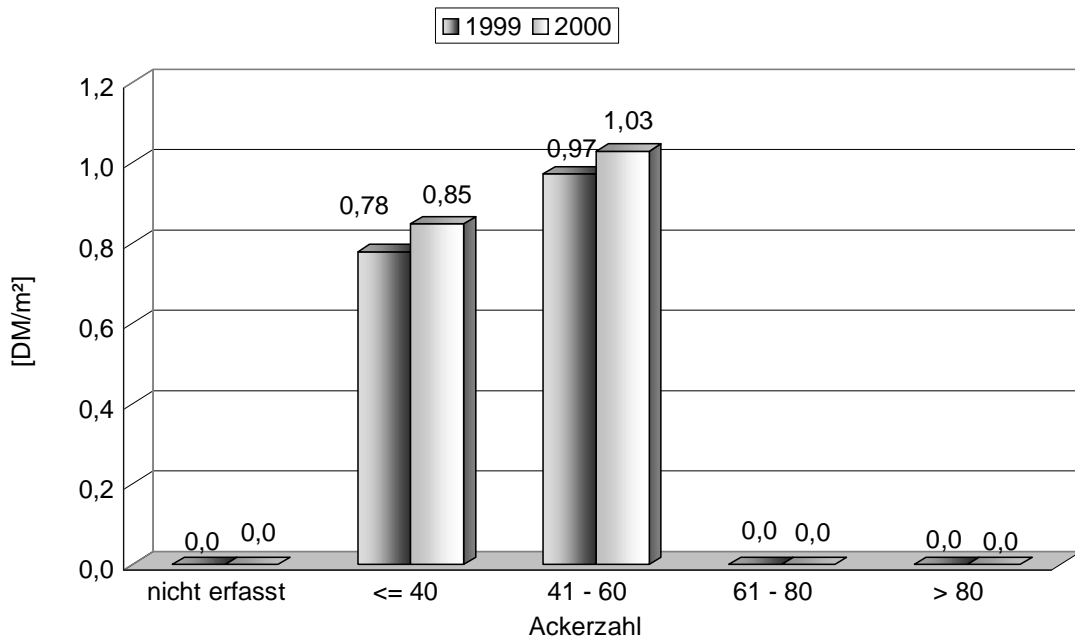
#### 3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<= 40	66	56	17,9 ↗	9,9	11,7	-15,2 ↘	0,85	0,78	8,9 ↗
41 - 60	6	6	0,0 →	14,3	4,4	226,8 ↗	1,03	0,97	5,8 ↗
61 - 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
> 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>72</b>	<b>62</b>	<b>16,1 ↗</b>	<b>10,2</b>	<b>11,0</b>	<b>-6,5 ↘</b>	<b>0,86</b>	<b>0,80</b>	<b>8,2 ↗</b>

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

Das Diagramm verdeutlicht noch einmal die Preise pro m<sup>2</sup> Ackerfläche in Bezug zur Ackerzahl.

**3.4-3 Ackerflächen - m<sup>2</sup> - Preis 1999/2000**



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist nicht ableitbar. Insgesamt stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 8,2 % und lag im Berichtsjahr bei 0,86 DM/m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<= 40	34	25	36,0 ↗	3,9	6,1	-35,9 ↘	0,88	0,88	-0,1 ↘
> 40	12	15	-20,0 ↘	4,9	4,0	24,1 ↗	0,68	0,84	-18,8 ↘
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>46</b>	<b>40</b>	<b>15,0 ↗</b>	<b>4,2</b>	<b>5,3</b>	<b>-21,3 ↘</b>	<b>0,83</b>	<b>0,86</b>	<b>-4,4 ↘</b>

Das Preisniveau fiel gegenüber dem Vorjahr um 4,4 % und lag im Berichtsjahr bei 0,83 DM/m<sup>2</sup>.

Auch im Berichtsjahr wurde nur eine geringe Anzahl von selbstständig nutzbaren Waldflächen veräußert, wie die nachfolgende Tabelle belegt.

**3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen**

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [1.000 m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]
Berichtsjahr	17	10	0,80
Vorjahr	13	49	0,84
Veränderung zum Vorjahr [%]	31 ↗	-79 ↘	-5 ↘

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis blieb in etwa unverändert.



### 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.
- **Baugrundstücke für Gemeinbedarf**  
Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.
- **Flächen für Ver- und Entsorgung**  
Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden.
- **Sonstige**  
Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

#### 3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	11	40	-72,5 ↘	21	2.699	395	2
Öffentliche Grünflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	18	1	1.700,0 ↗	40	2.026	767	1
Sonstige	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>29</b>	<b>42</b>	<b>-31,0 ↘</b>	<b>21</b>	<b>2.699</b>	<b>626</b>	<b>1</b>

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten im Berichtsjahr die Flächen für Ver- und Entsorgung mit 18 Kauffällen.

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt sonstige Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

### 3.6 Sonstige Flächen

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

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

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

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

#### 3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	4	1	300,0 ↗	2.154	5.377	3.027	2
Wasserflächen	1	3	-66,7 ↘	4.360	4.360	4.360	3
Private Grünflächen	61	43	41,9 ↗	15	3.942	604	10
Sonstige	23	6	283,3 ↗	9	61.085	8.150	7
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>89</b>	<b>53</b>	<b>67,9 ↗</b>	<b>9</b>	<b>61.085</b>	<b>2.705</b>	<b>8</b>

Der Hauptteil mit 61 Kauffällen im Teilmarkt Sonstige Flächen ist bei Privaten Grünflächen zu verzeichnen. Der Kaufpreis liegt im Durchschnitt bei 10,00 DM/m<sup>2</sup>.