

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

Grundstücksmarktbericht 2001



Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Hildburghausen**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Hildburghausen
Geschwister-Scholl-Str.17, 98646 Hildburghausen
Telefon: 036 85/40 50 20
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 93/88. 00 860
Fax: 036 93/88.00.890
E-Mail: Meiningen@Kataster.Thueringen.de

Internet: 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

	Seite
1 ALLGEMEINES	5
1.1 Vorbemerkung	5
1.2 Rechtsgrundlagen	6
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	7
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
1.4 Angaben zum Landkreis Hildburghausen	11
1.4.1 Regionaldaten	11
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	16
2.1 Vorbemerkungen	16
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	17
2.3 Flächenumsatz	20
2.4 Geldumsatz	21
2.5 Zeitliche Entwicklungen	22
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	23
3.1 Unbebaute Grundstücke	23
3.2 Bebaute Grundstücke	29
3.3 Eigentumswohnungen	34
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
3.5 Gemeinbedarfsflächen	40
3.6 Sonstige Flächen	41
4 DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG (§§ 7, 8 WERTV)	42
4.1 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren für den Katasteramtsbezirk Hildburghausen	42

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

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

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2001. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Im Grundstücksmarktbericht 2001 werden erstmalig Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke veröffentlicht. Allerdings gelten diese nur für den Katasteramtsbezirk Hildburghausen (Alt – Landkreis Hildburghausen).

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 02.08.2002 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

Die Euro-Umstellung der Kaufpreissammlung erfolgte nach amtlichen Umrechnungs- und Rundungsregeln.

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 des Staatsaufbaues, also außerhalb 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).

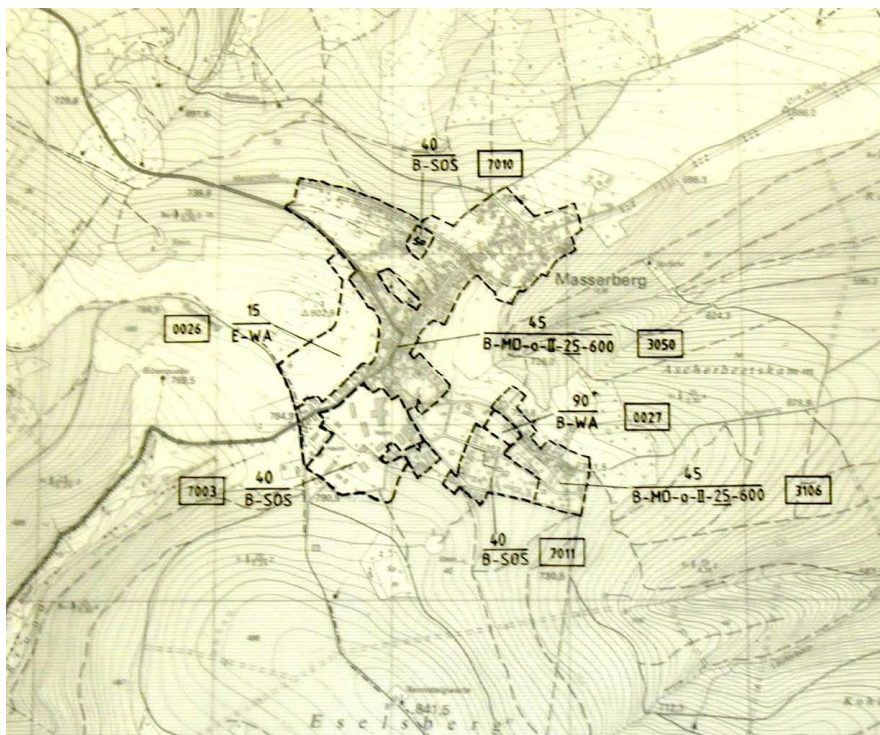
Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

- 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/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Die Bodenrichtwerte in Euro sind erstmalig zum nächsten turnusmäßigen Termin (Stichtag: 31.12.2002) zu ermitteln.

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 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 25 564,59 €	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65 €
über 25 564,59 € bis zu 127 822,97 €	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 €

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

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

1.4 Angaben zum Landkreis 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



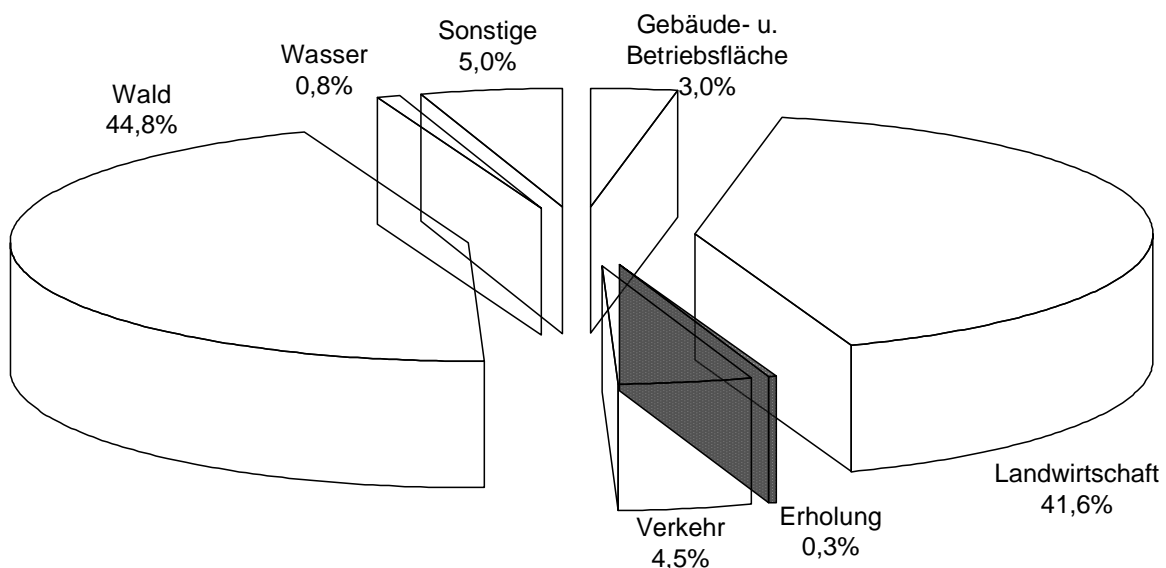
Der Landkreis Hildburghausen ist der südlichste Landkreis des Freistaates Thüringen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freistaat Bayern. Mit seiner ländlich geprägten Struktur reicht er vom Kamm des Thüringer Waldes über die Werra-Niederungen bis zu den sanften Hügeln des Heldburger Unterlandes. Die 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 73.839 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 937 km² Fläche² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 79 Einwohnern/km².

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Landkreises Hildburghausen:

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Hildburghausen



Somit ergeben sich folgende statistische ca. Werte im Landkreis Hildburghausen:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Gesamtfläche in ha</u>	<u>m² / Einwohner</u>
Waldfläche	42.000 ha	5.680 m ²
Agrarfläche	39.000 ha	5.280 m ²
Verkehrsfläche	4.200 ha	570 m ²
Wohn- und Betriebsfläche	2.800 ha	380 m ²
Gewässerfläche	750 ha	100 m ²
Sonstige- und Erholungsfläche	5.000 ha	680 m ²

¹ Quelle: LRA Hildburghausen, Jahrbuch, Stand 31.12. 2000

² Quelle: ALB - Katasteramt

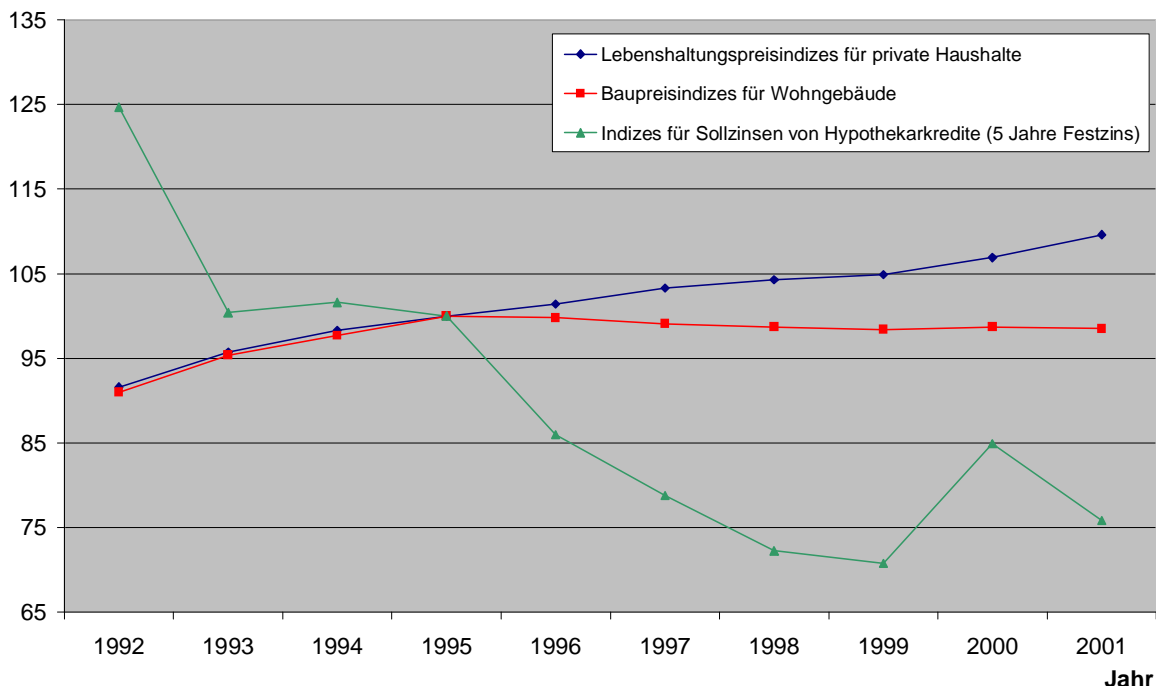
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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 Zentrum „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 Preisindizes¹ dargestellt.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



¹ Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland; Sprennetter ,Band II; Deutsche Bundesbank

Weitere Informationen² zum wirtschaftlichen Geschehen im Landkreis:

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

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 - Sonneberg
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 folgenden Schwerpunktbranchen anzutreffen:

- Bau- und Baustoffindustrie
- Metallbe- und-verarbeitung
- Holzindustrie
- Möbelproduktion
- Gastronomische- und Hoteleinrichtungen
- neue Branchen wie z.B. Kunststoffbe- und –verarbeitung und chemische Industrie

In 25 Gewerbegebieten mit 355,44 ha Bruttofläche sind zudem zahlreiche gut expandierende mittelständische Betriebe angesiedelt. Voll belegt sind zurzeit 6 Gewerbebestandorte. Gewerbegebiete befinden sich in den Städten Hildburghausen, Schleusingen, Eisfeld, Römhild, Themar, Bad Colberg-Heldburg, Ummerstadt, in den Einheitsgemeinden St.Kilian, Gleichamberg, Auengrund, Straufhain, Veilsdorf, Nahetal-Waldau, Schleusegrund sowie in den Gemeinden Milz und Reurieth.

²Quelle: LRA Hildburghausen, Jahresbuch, Stand 31.12.2000

Insgesamt sind ca. 4100 Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handwerk, Dienstleistung und Handel im Landkreis angesiedelt.

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 39 schulische Einrichtungen, zzgl. 19 Schulhorte. Darunter befinden sich 2 staatliche Gymnasien in Hildburghausen und Schleusingen. Hinzu kommen eine Kreisvolkshochschule und eine Kreismusikschule in Hildburghausen, drei Schullandheime in Römhild, Schirnrod und Heubach sowie eine Jugendherberge in Schnett.

Soziales:

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

Kultur, Freizeit, Sport:

Zur Gewährleistung des Standortfaktors – Lebensqualität – stehen im Landkreis ebenso 2 Theater, 1 Theatersaal, 1 Naturtheater, 7 Museen, viele Baudenkmäler sowie 200 Sport- und Freizeiteinrichtungen bereit.

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 2000 (Vorjahr) und 2001 (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 Meiningen wurden im Jahr 2001 für das Gebiet des Landkreises

1.300 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist insoweit kaum eine Veränderung eingetreten (minus 2 %).

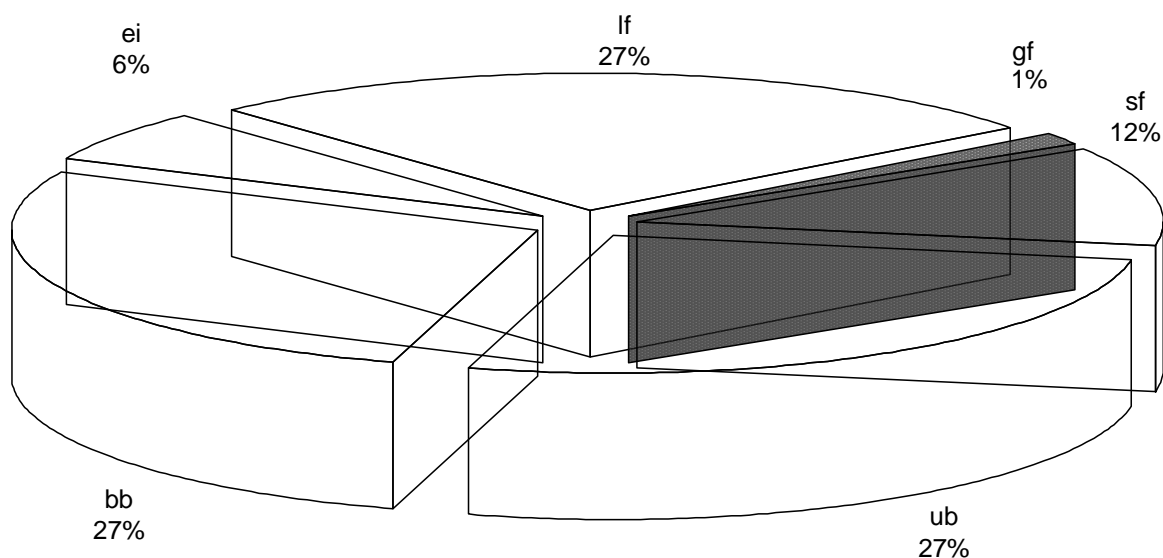
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	348	26,8	475	-26,7	↘
Bebaute Grundstücke	356	27,4	349	2,0	↗
Eigentumswohnungen	81	6,2	58	39,7	↗
Land- und Forstwirtschaft	347	26,7	294	18,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	15	1,2	30	-50,0	↘
Sonstige Flächen	153	11,8	126	21,4	↗
Summe / Veränderung	1.300	100	1.332	-2,4	↘

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *unbebaute Grundstücke* nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Eine Zunahme wird in den Teilmärkten *bebaute Grundstücke* und *sonstige Flächen* verzeichnet. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 2001 weiter beruhigt.

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

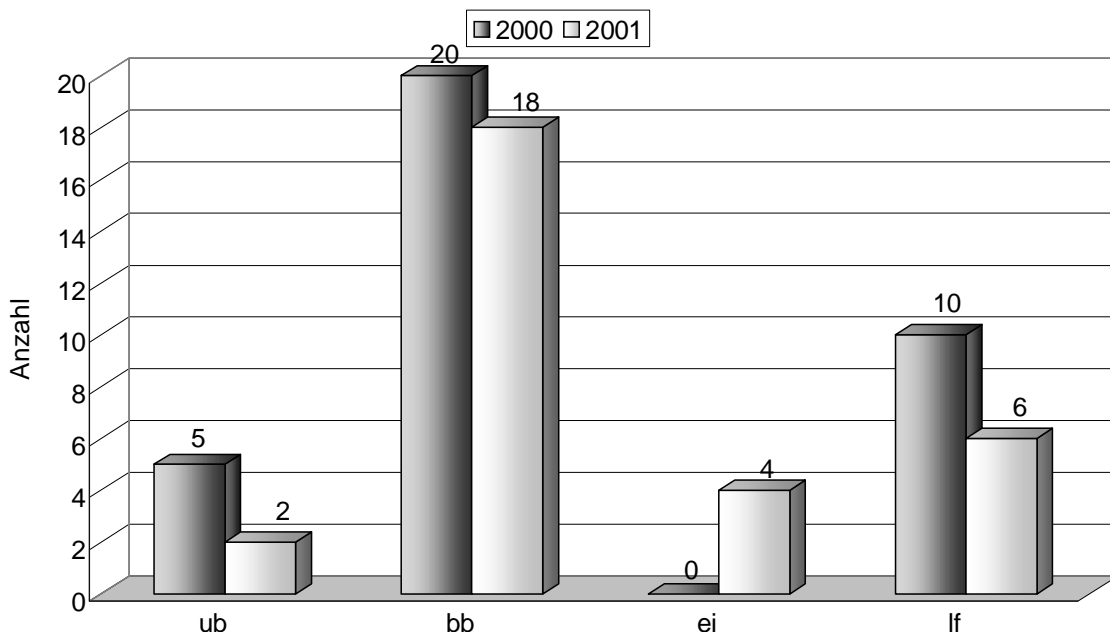
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	322	26,5	442	-27,1	↘
Bebaute Grundstücke	334	27,5	325	2,8	↗
Eigentumswohnungen	75	6,2	57	31,6	↗
Land- und Forstwirtschaft	321	26,4	275	16,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	14	1,2	25	-44,0	↘
Sonstige Flächen	149	12,3	118	26,3	↗
Summe / Veränderung	1.215	100	1.242	-2,2	↘

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

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001



Die Zahl der Zwangsversteigerungen (ub,bb) ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Am häufigsten werden bebaute Grundstücke zwangsversteigert.

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	2	1	100,0	↗
Bebaute Grundstücke	1	2	-50,0	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	3	3	0,0	→

Der Gesamtmarkt für Erbbauverträge ist weiterhin 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 2001 ein **Flächenumsatz** von

6.756.600 m² Grundstücksfläche.

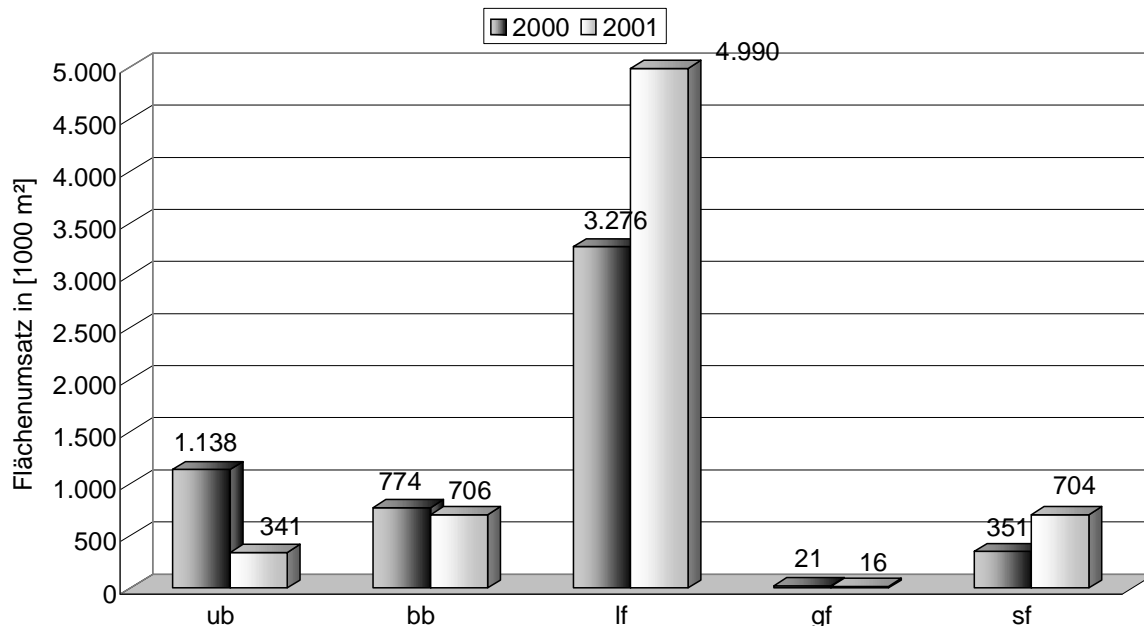
Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung von 21,5 %.

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

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	341,0	5,0	1.138,2	-70,0	↘
Bebaute Grundstücke	705,6	10,4	773,6	-8,8	↘
Land- und Forstwirtschaft	4.989,8	73,9	3.276,0	52,3	↗
Gemeinbedarfsflächen	15,8	0,2	21,3	-25,9	↘
Sonstige Flächen	704,4	10,4	351,3	100,5	↗
Summe / Veränderung	6.756,6	100	5.560,3	21,5	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Zunahme bei den Teilmärkten der Flächen der *Land- und Forstwirtschaft* und *sonstige Flächen* realisiert. Deutliche Umsatzrückgänge mit 70 % sind bei den Kauffällen für *unbebaute Grundstücke* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

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

62,0 Millionen EUR

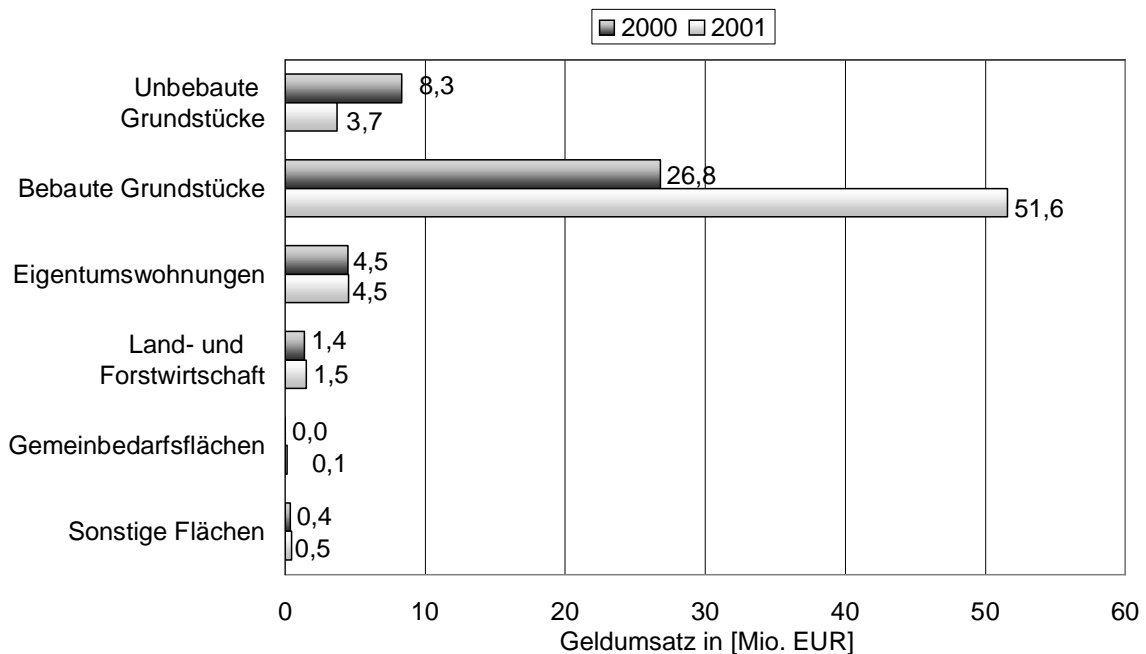
den Wert des Vorjahrs mit nahezu 50 % überschritten.

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

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mo. EUR]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mo. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	3,7	5,9	8,3	-55,8	↘
Bebaute Grundstücke	51,6	83,3	26,8	92,6	↗
Eigentumswohnungen	4,5	7,3	4,5	1,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	1,5	2,5	1,4	9,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,2	0,0	273,6	↗
Sonstige Flächen	0,5	0,8	0,4	36,2	↗
Summe / Veränderung	62,0	100	41,4	49,7	↗

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



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

Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt in 2001 83,3 %.

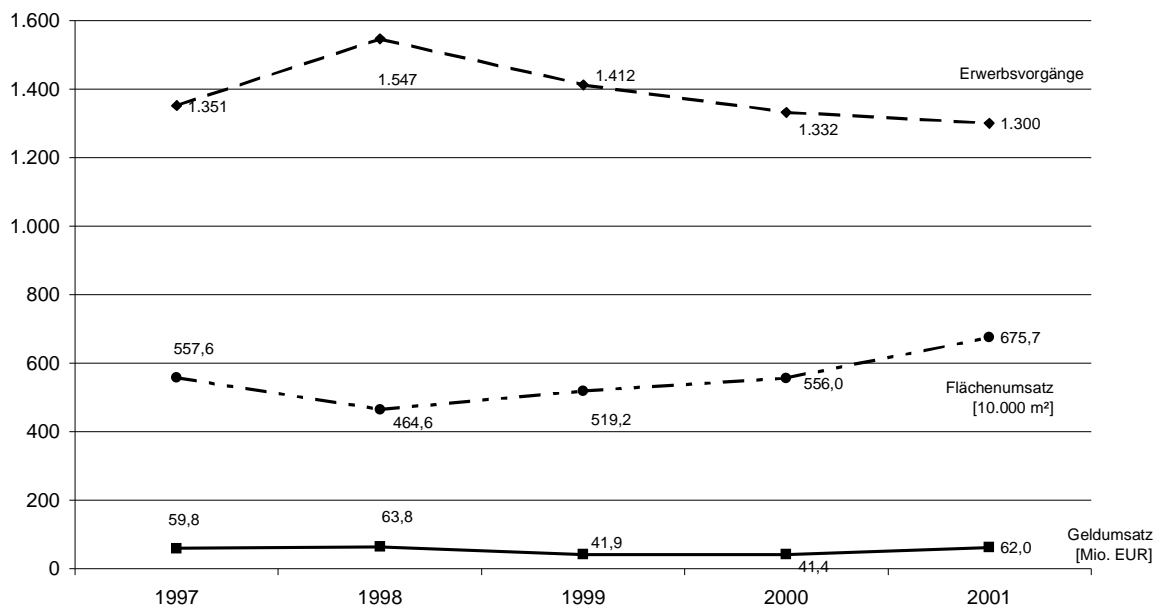
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.351	1.547	1.412	1.332	1.300
Veränderung zum Vorjahr [%]		14,5	-8,7	-5,7	-2,4
Flächenumsatz [10.000 m²]	557,6	464,6	519,2	556,0	675,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-16,7	11,8	7,1	21,5
Geldumsatz [Mio. EUR]	59,8	63,8	41,9	41,4	62,0
Veränderung zum Vorjahr [%]		6,8	-34,4	-1,2	49,7

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Der Flächenumsatz ist nach deutlichem Absinken im Jahre 1998 wieder kontinuierlich gestiegen. Dagegen verzeichnen die Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt nach Auf – und Abschwankungen bis 1998 einen abgebremsten Rückwärtstrend von 1998 – 2001.

Rückläufige Erwerbsvorgänge, steigender Flächenumsatz sowie rückläufiger Geldumsatz lassen erkennen, dass deutlich nach 1998 ein Wendepunkt bis 2000 eingetreten ist, auch unter Berücksichtigung der Veränderungen für steuerliche Subventionen zur Unterstützung des Marktes. Im Jahr 2001 ist der Rückgang der Erwerbsvorgänge wieder deutlicher abgebremst und der Geldumsatz hat mit deutlichem Anstieg wieder die Größenordnung der Jahre 1997/1998 erreicht.

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	116	1	55	46	218
Geschäftliche Nutzung	0	0	1	0	1
Gewerbliche Nutzung	15	0	11	6	32
Sonstige Nutzung	47	0	37	13	97
Summe	178	1	104	65	348
Anteil [%]	51,1	0,3	29,9	18,7	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	171	9	29	9	218
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	1
Gewerbliche Nutzung	8	3	3	18	32
Sonstige Nutzung	93	1	1	2	97
Summe	273	13	33	29	348
Anteil [%]	78,4	3,7	9,5	8,3	100

Im Jahr 2001 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 51,1 % und als Haupterwerber 78,4 % das Marktgeschehen wesentlich. Daneben traten die Gemeinden mit 29,9 % der Veräußerungen und mit 9,5 % 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 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	196	15	0	2	5	218	62,6
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	0	1	0,3
Gewerbliche Nutzung	30	2	0	0	0	32	9,2
Sonstige Nutzung	95	2	0	0	0	97	27,9
Summe	322	19	0	2	5	348	100
Anteil [%]	92,5	5,5	0,0	0,6	1,4	100	

Mit einem Anteil von 92,5 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

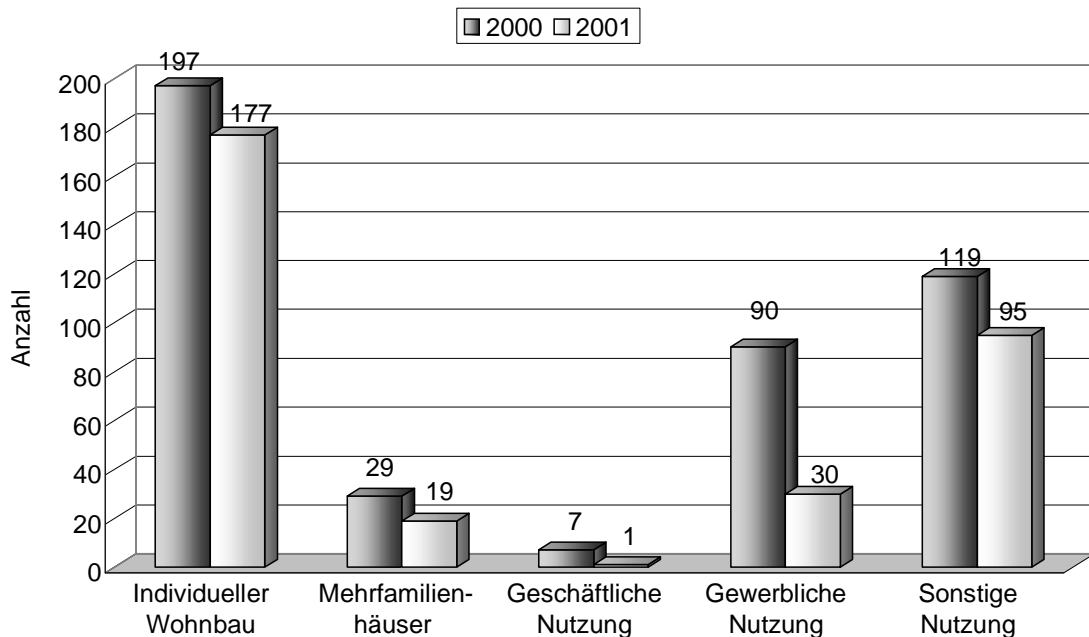
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	177	55,0	197	-10,2	↘
Mehrfamilienhäuser	19	5,9	29	-34,5	↘
Geschäftliche Nutzung	1	0,3	7	-85,7	↘
Gewerbliche Nutzung	30	9,3	90	-66,7	↘
Sonstige Nutzung	95	29,5	119	-20,2	↘
Summe / Veränderung	322	100	442	-27,1	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 2000/2001



Der individuelle Wohnungsbau ist mit ca. 55 % der wichtigste Teilmarkt bei *unbebauten Grundstücken*. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge der Grundstücksart Mehrfamilienhäuser sowie die Anzahl der Kauffälle für die gewerblichen und die sonstige Nutzungen sind zurückgegangen.

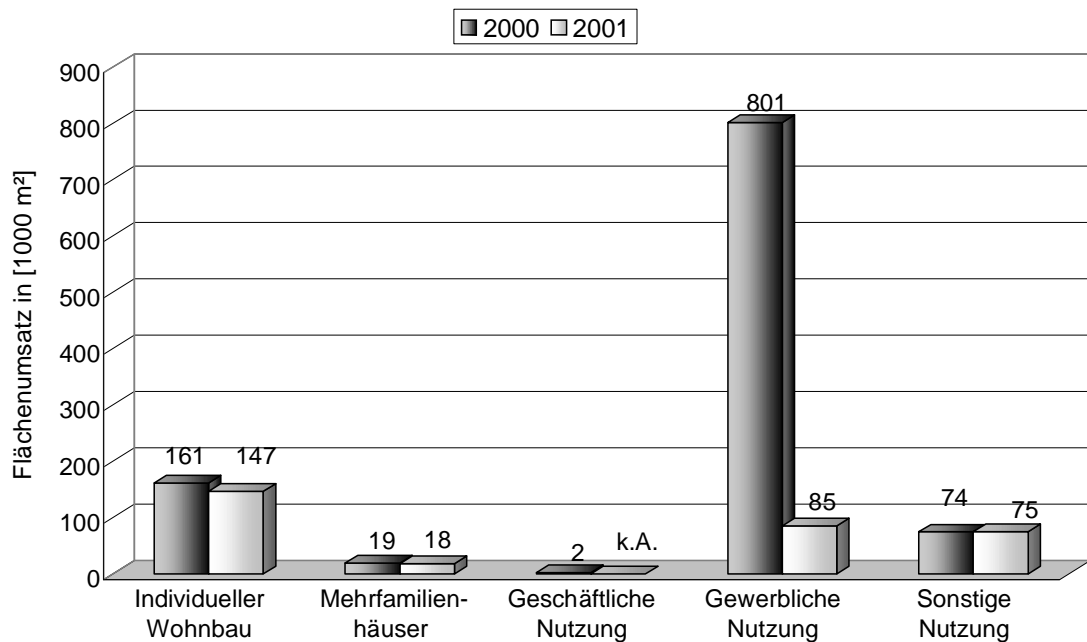
Der Marktanteil hat sich gegenüber 2000 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnungsbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

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 ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	146,6	45,3	160,9	-8,9	↘
Mehrfamilienhäuser	17,6	5,4	18,8	-6,7	↘
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	2,1	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	85,0	26,3	801,4	-89,4	↘
Sonstige Nutzung	74,5	23,0	74,4	0,2	↗
Summe / Veränderung	323,8	100	1.057,6	-69,4	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2001 um 69,4 % gesunken. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau sank um 8,9 % und erreicht einen Anteil von 45,3 % am Gesamtumsatz.

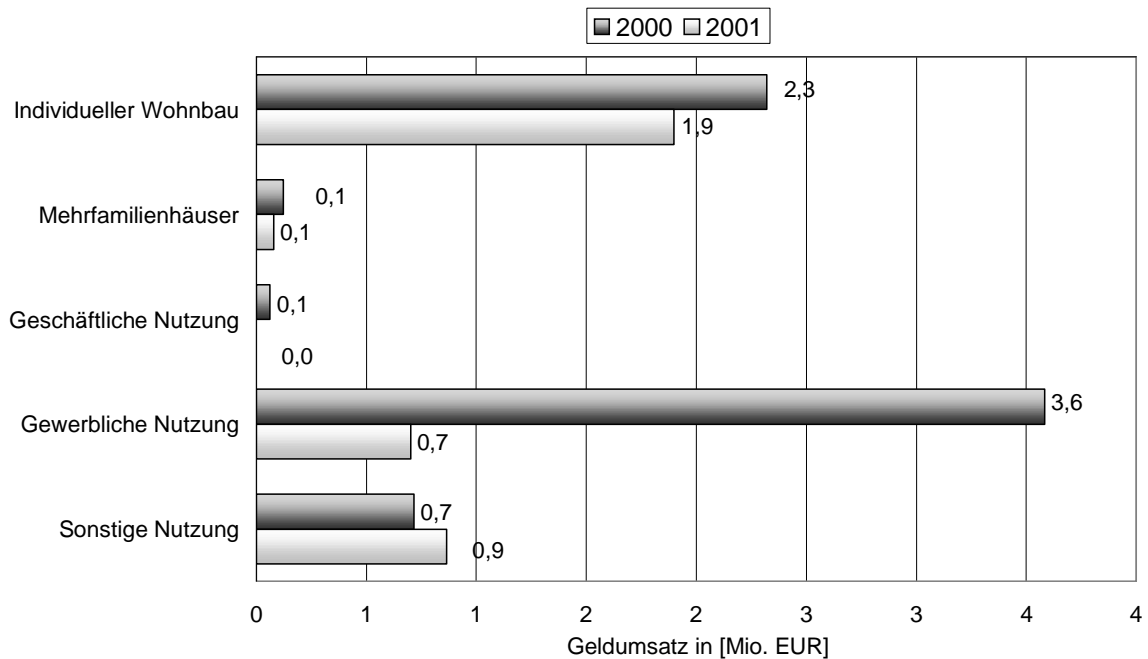
Im Berichtsjahr 2001 ist der Flächenumsatz für den Teilmarkt gewerbliche Nutzung um 90 % drastisch abgesunken. Somit ist für Gewerbeflächen fast eine Stagnation festzustellen, der vorherige Flächenboom ist abgebrochen.

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

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	1,90	53,5	2,32	-18,3	↘
Mehrfamilienhäuser	0,08	2,2	0,12	-35,8	↘
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	0,06	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	0,70	19,8	3,58	-80,4	↘
Sonstige Nutzung	0,87	24,4	0,72	20,7	↗
Summe / Veränderung	3,54	100	6,81	-47,9	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebaute Grundstücke 2000/2001



Der Geldumsatz ist wie der Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken deutlich gesunken. Bei Grundstücken für den Wohnungsbau wurde ein geringer Umsatzrückgang (Geldumsatz) festgestellt.

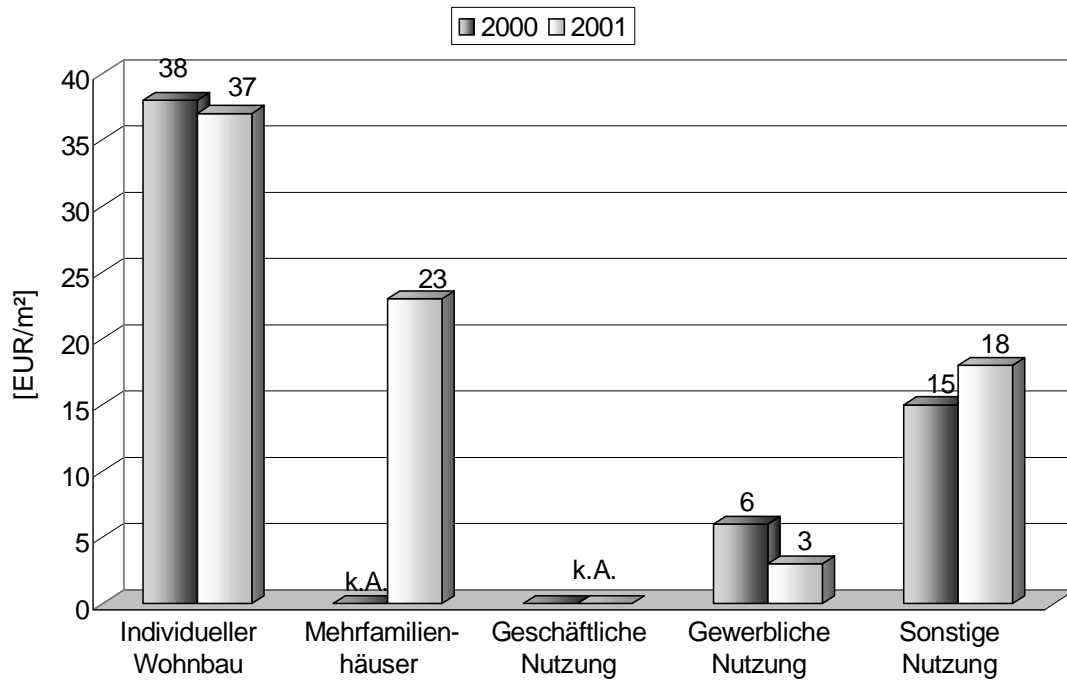
Für die Grundstücksart Gewerbliche Nutzung ist analog der Feststellung beim Flächenumsatz, der drastische Rückgang beim Geldumsatz festzustellen und eine gewisse Stagnation ist auch hier unverkennbar.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten ist.

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]
Individueller Wohnbau	40	40	0,0	666	664	0,3	37	38	-2,6
Mehrfamilienhäuser	3	1	200,0	344	k.A.	k.A.	23	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	3	15	-80,0	1.701	7.056	-75,9	3	6	-50,0
Sonstige Nutzung	18	23	-21,7	1.142	987	15,7	18	15	20,0
Summe / Änderung	65	79	-17,7						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2000/2001



Der Quadratmeterpreis für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ist bei einer gleichbleibenden Anzahl von Verkaufsfällen für den Teilmarkt Individueller Wohnbau leicht um 2,6 % auf 37,- EUR/m² gesunken.

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	102	0	0	4	4	110	44,2
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	17	0	0	1	0	18	7,2
Mehrfamilienhäuser	6	0	0	0	0	6	2,4
Villen u. Landhäuser	0	0	0	0	0	0	0,0
Wochenend- u. Ferienhäuser	18	0	0	0	0	18	7,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	18	0	0	2	0	20	8,0
Sonstige	74	0	0	3	0	77	30,9
Summe	235	0	0	10	4	249	100
Anteil [%]	94,4	0,0	0,0	4,0	1,6	100	

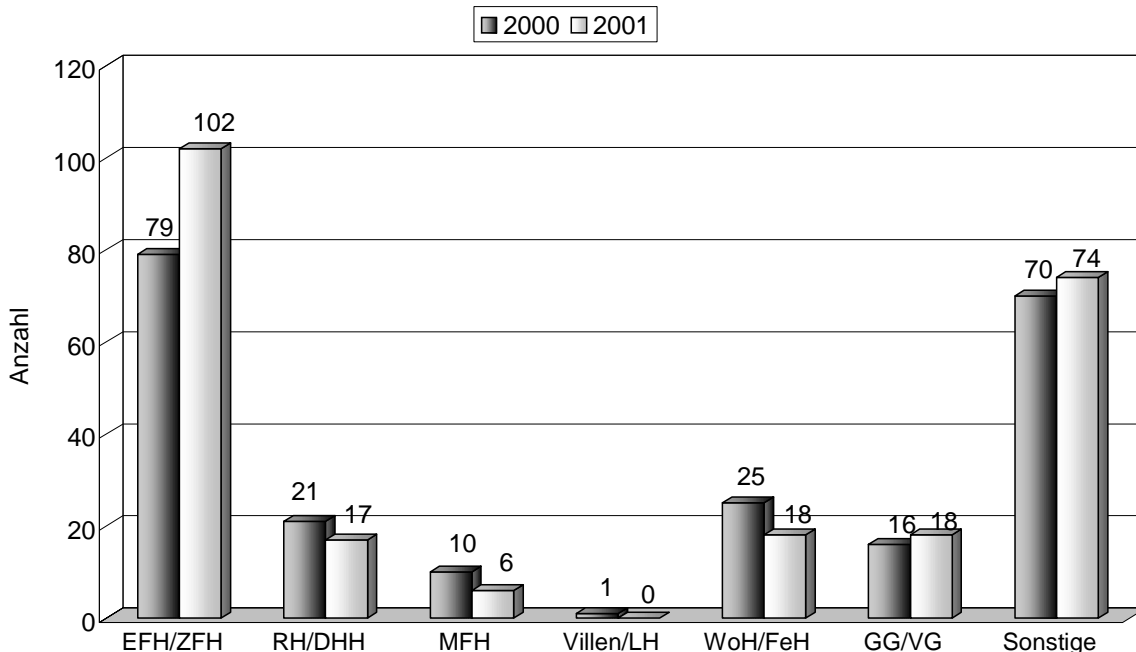
Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2000 zu 2001) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	102	43,4	79	29,1	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	17	7,2	21	-19,0	↘
Mehrfamilienhäuser	6	2,6	10	-40,0	↘
Villen u. Landhäuser	0	0,0	1	-100,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	18	7,7	25	-28,0	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	18	7,7	16	12,5	↗
Sonstige	74	31,5	70	5,7	↗
Summe / Veränderung	235	100	222	5,9	↗

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2000/2001



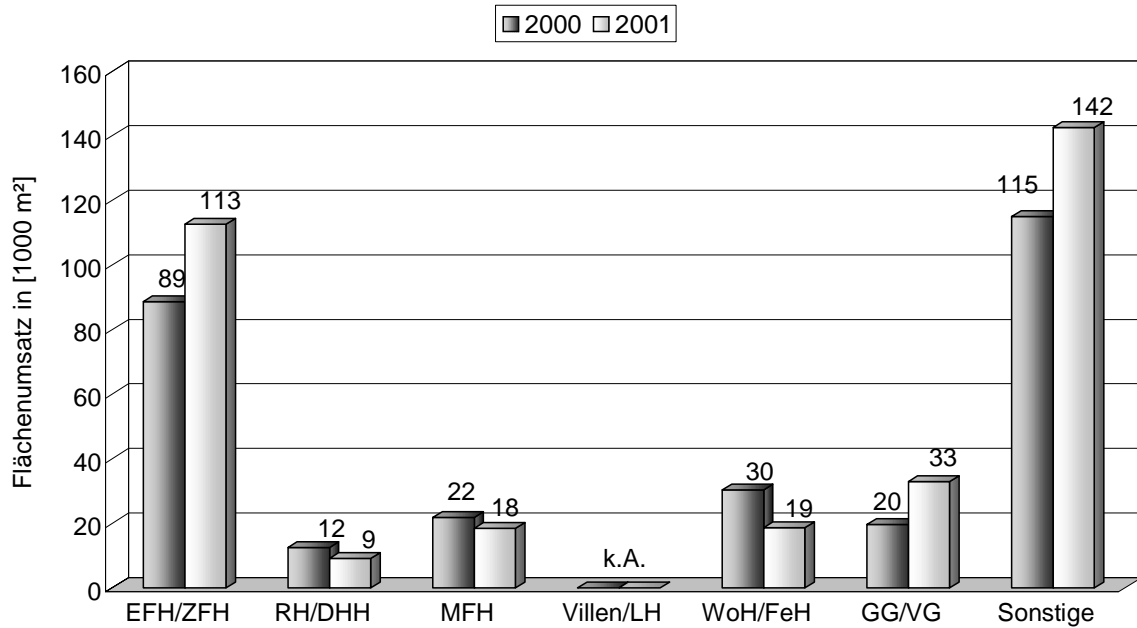
Während bei den Gebäudearten EFH/ZFH und GG/VG eine Zunahme der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von RH/DHH, MFH und WoH/FeH abgenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten Umsatzrückgänge auf. Insgesamt ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2001 an *bebauten Grundstücken* gestiegen.

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	112,5	33,7	88,6	27,1	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	9,0	2,7	12,4	-27,0	↘
Mehrfamilienhäuser	18,5	5,5	21,8	-15,0	↘
Villen u. Landhäuser	0,0	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	18,6	5,6	30,2	-38,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	32,9	9,8	19,7	66,8	↗
Sonstige	142,4	42,7	114,9	24,0	↗
Summe / Veränderung	333,9	100	287,5	16,2	↗

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001

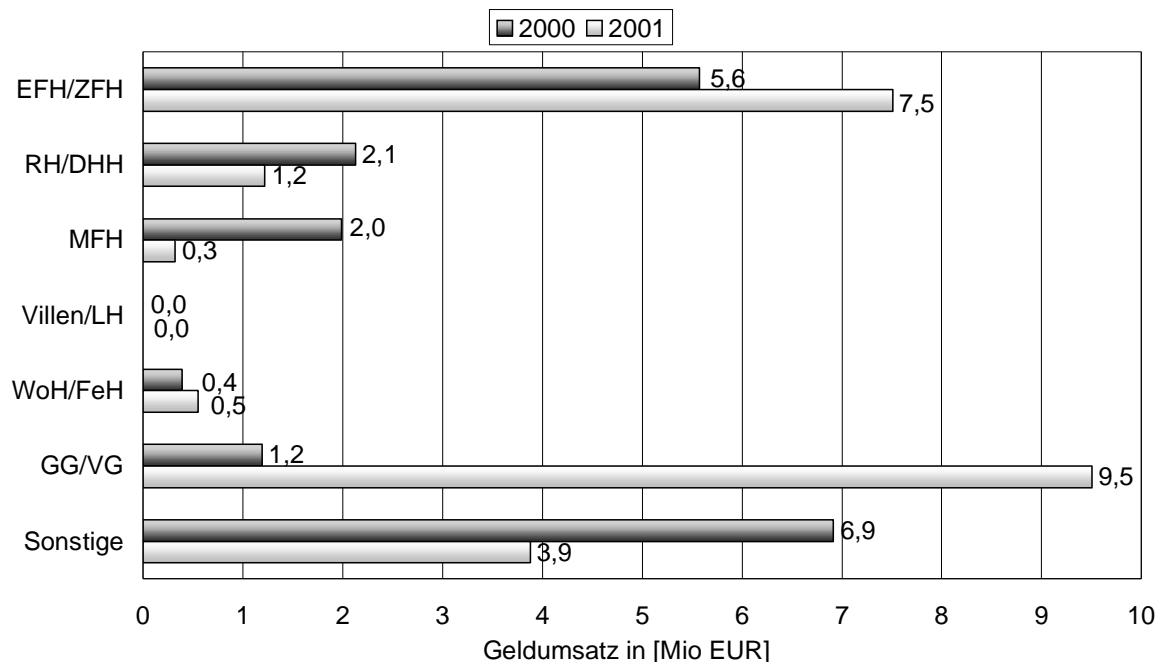


Der Flächenumsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist deutlich gestiegen.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	7,51	32,7	5,57	34,7	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	1,22	5,3	2,13	-42,7	↘
Mehrfamilienhäuser	0,32	1,4	1,99	-83,9	↘
Villen u. Landhäuser	0,00	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,55	2,4	0,39	40,5	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	9,50	41,4	1,19	698,3	↗
Sonstige	3,88	16,9	6,91	-43,9	↘
Summe / Veränderung	22,97	100	18,18	26,3	↗

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



Die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz sind gestiegen. Anders als bei *unbebauten Grundstücken* verzeichnen wir hier einen enorm angestiegenen Geldumsatz für bestehende Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Der Markt orientierte sich also hier deutlich an bereits vorhandener Bausubstanz.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen.

Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

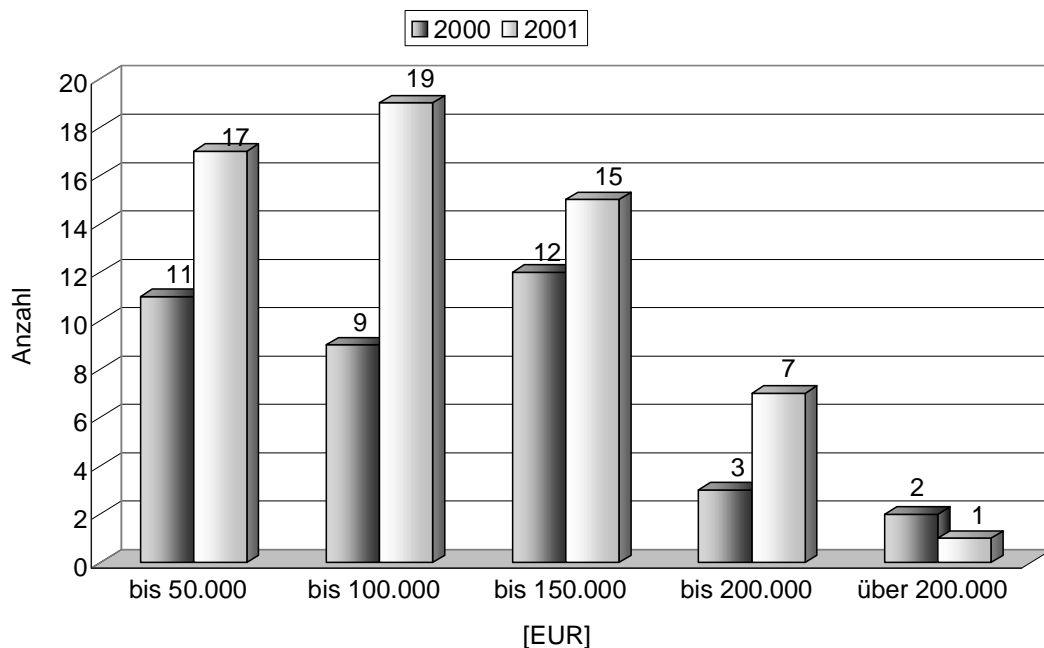
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	40	67,8	20	721	72.200	8,6	↗
1950 - 1990	15	25,4	12	621	98.508	-5,4	↘
nach 1990	4	6,8	5	1.030	183.426	4,8	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	59	100	37	717	86.429	-7,4	↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	17	28,8	11	587	27.796	-18,2	↘
bis 100.000 EUR	19	32,2	9	688	71.984	8,5	↗
bis 150.000 EUR	15	25,4	12	782	122.445	-3,3	↘
bis 200.000 EUR	7	11,9	3	908	171.794	0,0	→
über 200.000 EUR	1	1,7	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	59	100	37	717	86.429	-7,4	↘

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



Der überwiegende Teil aller Kauffälle bewegt sich in den Preisklassen zwischen 50.000 und 200.000 € mit Steigerungsraten gegenüber dem Vorjahr.

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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr 2001 wurden nur 7 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert, 6 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

3.2-12 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

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.

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

3.2-13 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	8	995	24.148	132,2	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	10	5	1.017	108.189	12,7	↗

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.

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.

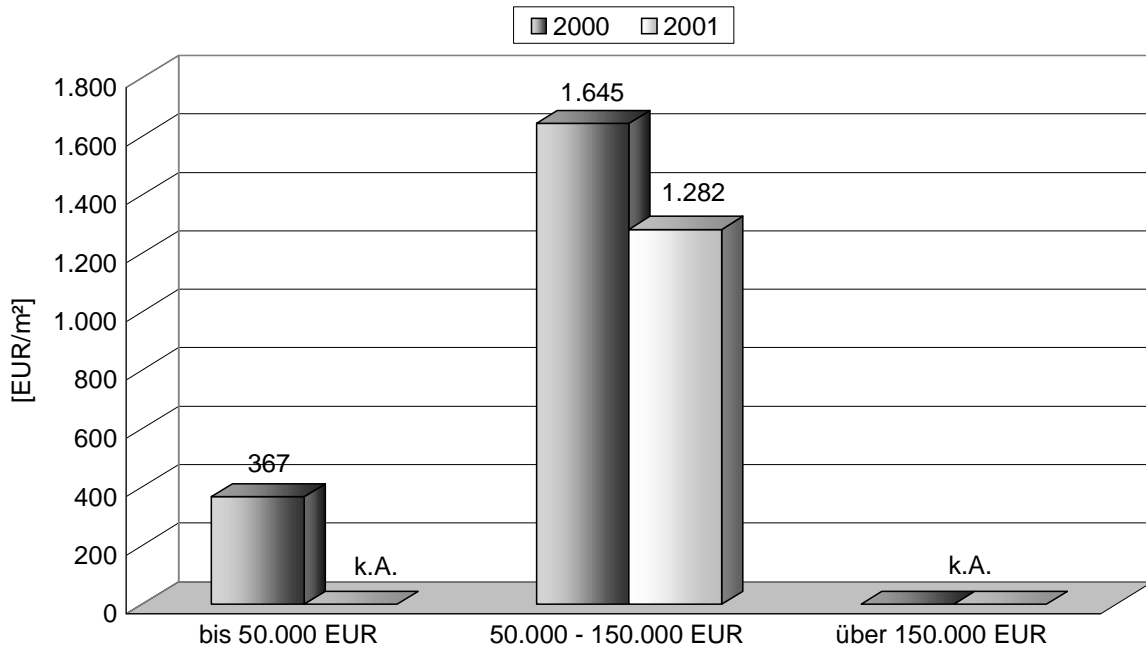
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	1	3	-66,7 ↓	k.A.	71	k.A. ○	k.A.	367	k.A. ○
Weiterverkäufe	3	2	50,0 ↗	65	k.A.	k.A. ○	712	k.A.	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	14	14	0,0 →	74	57	29,8 ↗	1.282	1.645	-22,1 ↓
Weiterverkäufe	4	5	-20,0 ↓	70	72	-2,8 ↓	1.065	1.236	-13,8 ↓
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	1	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	16	18	-11,1 ↓	76	62	22,6 ↗	1.248	1.427	-12,5 ↓
Weiterverkäufe	8	7	14,3 ↗	72	69	4,3 ↗	1.006	1.069	-5,9 ↓

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

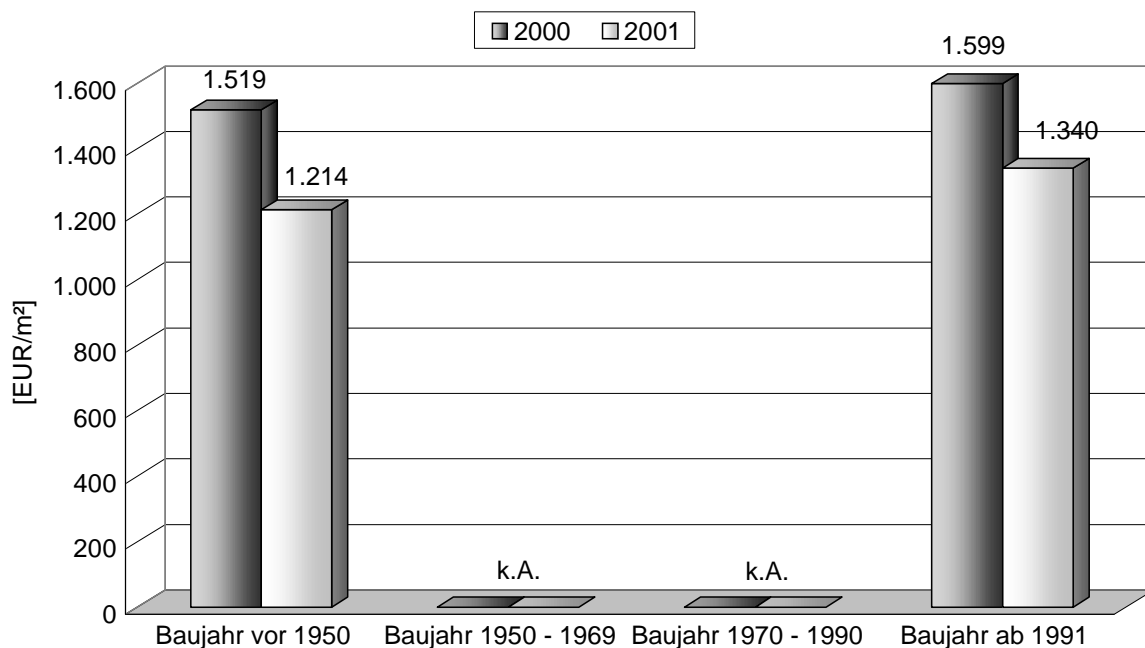
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	6	5	20,0 ↗	75	62	21,0 ↗	1.214	1.519	-20,1 ↘
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	1	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	4	2	100,0 ↗	70	k.A.	k.A. ○	996	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	0	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	2	3	-33,3 ↘	k.A.	60	k.A. ○	k.A.	808	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	9	10	-10,0 ↘	78	60	30,0 ↗	1.340	1.599	-16,2 ↘
Weiterverkäufe	1	2	-50,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	16	17	-5,9 ↘	76	61	24,6 ↗	1.248	1.428	-12,6 ↘
Weiterverkäufe	8	7	14,3 ↗	72	69	4,3 ↗	1.006	1.069	-5,9 ↘

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



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 fast gleichgeblieben. Die Zahl der Weiterverkäufe hat sich ebenfalls auf gleichem Niveau gehalten. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist beim Erstverkauf im Bezugsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um 12,6 % auf 1.248 €/m² gesunken.

Verkäufe von Teileigentum fanden im Berichtsjahr nicht statt.

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	125	2	0	2	3	0	132	38,0
Grünland	105	3	0	0	5	0	113	32,6
Landwirtschaftlicher Betrieb	2	0	0	0	0	0	2	0,6
Forstwirtschaft	51	4	0	1	0	0	56	16,1
Sonstige	38	0	0	3	3	0	44	12,7
Summe	321	9	0	6	11	0	347	100
Anteil [%]	92,5	2,6	0,0	1,7	3,2	0,0	100	

Mit einem Anteil von 92,5 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist um 4 Fälle gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2001 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.

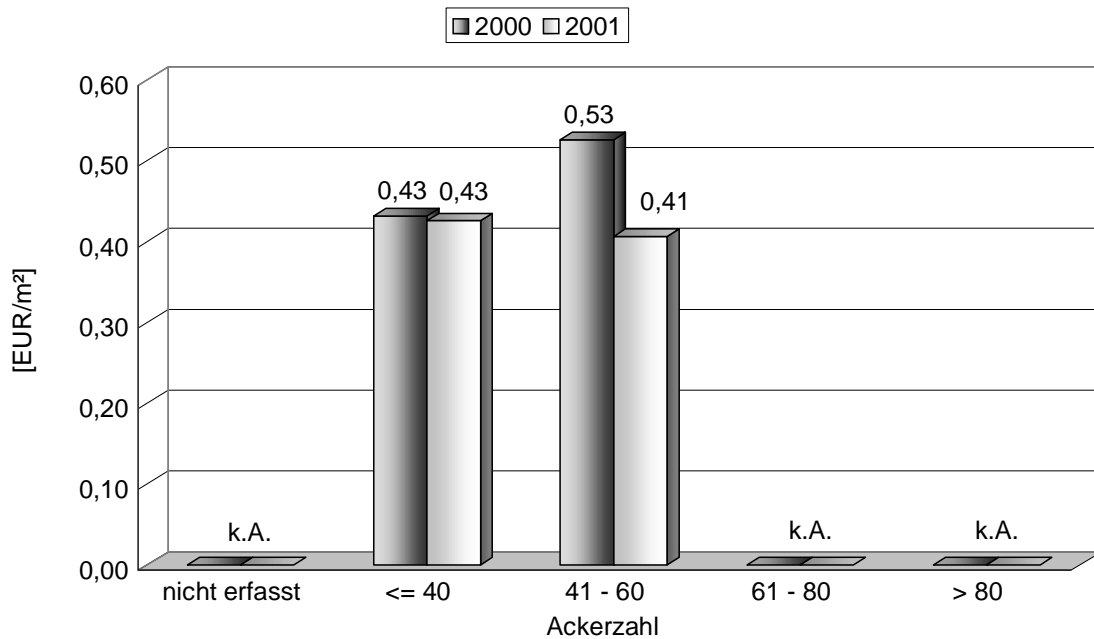
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	71	62	14,5 ↗	1,35	1,02	32,0 ↗	0,43	0,43	-1,4 ↘
41 - 60	11	6	83,3 ↗	1,20	1,43	-15,7 ↘	0,41	0,53	-22,7 ↘
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. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	84	68	23,5 ↗	1,31	1,06	23,1 ↗	0,42	0,44	-4,2 ↘

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 - m² - Preis 2000/2001



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist nicht ableitbar. Insgesamt fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 4,2 % und lag im Berichtsjahr bei 0,42 €/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 [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	28	31	-9,7 ↘	0,55	0,42	31,3 ↗	0,48	0,42	15,2 ↗
> 40	13	11	18,2 ↗	0,86	0,53	61,0 ↗	0,49	0,36	36,4 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	43	42	2,4 ↗	0,64	0,45	43,0 ↗	0,48	0,40	19,6 ↗

Das Preisniveau stieg gegenüber dem Vorjahr um 19,6 % und lag im Berichtsjahr bei 0,48 €/m².

Auch im Berichtsjahr 2001 wurde wie schon in 2000 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 [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	17	1,21	0,36
Vorjahr	20	1,32	0,46
Veränderung zum Vorjahr [%]	-15 ↘	-9 ↘	-22,58 ↘

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis blieb mit 0,36 €/m² unter dem Vorjahreswert.

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 [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	5	4	25,0 ↗	24	2.093	614	3
Öffentliche Grünflächen	2	0	k.A. ↗	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	0	18	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	7	22	-68,2 ↘	24	5.170	1.289	3

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten im Berichtsjahr die Verkehrsflächen mit 5 Kauffällen.

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 [EUR/m ²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	9	4	125,0 ↗	1.998	11.767	6.210	3,4
Wasserflächen	5	1	400,0 ↗	489	5.000	1.539	1,9
Private Grünflächen	43	62	-30,6 ↘	61	2.727	750	3,0
Sonstige	61	25	144,0 ↗	271	231.943	9.536	0,4
Summe / Mittelwert Veränderung	118	92	28,3 ↗	61	231.943	5.742	1,8

4 Daten für die Wertermittlung (§§ 7, 8 WertV)

4.1 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren für den Katasteramtsbezirk Hildburghausen

Die nachfolgenden Ausführungen sind Ausschnitte aus einer Diplomarbeit an der Fachhochschule Kaiserslautern. [FB Bauingenieurwesen, Aufbaustudiengang Grundstücksbewertung, Abschluss als Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)]

Bearbeitung:

Dipl.-Ing.(FH) Jens-Uwe Bandekow
Schalkauer Str.31
98673 Eisfeld

Betreuung:

Dr.-Ing. Wilfried Reinhardt
Dipl.-Ing. (Assessor) Cristof Glock

Das Rechenmodell „Sachwertverfahren“ nach Wertermittlungsverordnung (WertV) liefert in aller Regel nur Werte, die mit geeigneten Zu- oder Abschlägen an die tatsächliche Marktlage angepasst werden müssen.

Im Rahmen der Diplomarbeit wurden in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Katasteramtsbezirkes Hildburghausen erstmals Marktanpassungsfaktoren für die typischen Sachwertobjekte Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Grundstücke abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren wurden durch den vielfachen Vergleich von realisierten Vergleichskaufpreisen mit für diese Vergleichsobjekte berechneten Grundstückssachwerten (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. (Verhältnis Kaufpreis/ Grundstückssachwert)

Folgende Verfahrensweisen und Daten liegen der Auswertung zu Grunde:

- Beobachtungszeitraum: 01.01.2000 bis 21.08.2001
- ausgewertete (auswertbare) Objekte insgesamt 57
- Dabei wurde zwischen zwei Bodenwertniveaus unterschieden:
 - Bodenrichtwertspanne: 7 €/m² <= BW < 16 €/m²
 - Bodenrichtwertspanne: 16 €/m² <= BW < 65 €/m²

(weitere Differenzierungen waren auf Grund der begrenzten Anzahl der zur Verfügung stehenden Vergleichskaufpreise nicht möglich)

- Zur Bildung der Marktanpassungsfaktoren kam eine Formel zur Anwendung, die besondere wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt
- $$k_i = \frac{KP_i \pm bwU_i}{vSW_i}$$

k_i = Marktanpassungsfaktor; i = Kauffall i ; KP_i = Kaufpreis; vSW_i = vorläufiger Sachwert ohne Berücksichtigung von bwU_i ; bwU_i = besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel- und Schäden § 24, sonstige wertbeeinflussende Umstände § 25 WertV, selbstständig nutzbare Grundstücksteile)

- mathematische Verfahren Regressions- und Korrelationsanalyse

Modellbeschreibung:

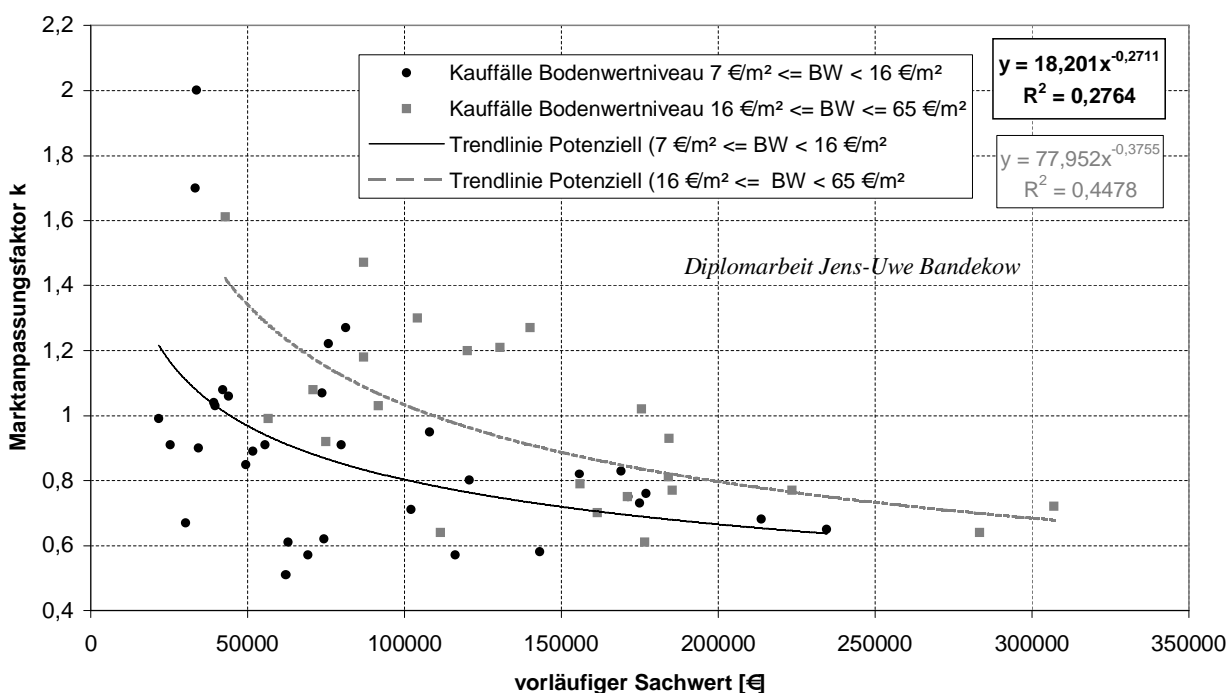
- Normalherstellungskosten: NHK 95 bezogen auf die BGF nach DIN 277 (87)
- Regionalisierung: für Ortsgröße: $UK_{Ortsgröße} = 0,92$; für Bundesland: $UK_{Thüringen} = 1,00$
- Baupreisindex: Landesindex, Wohngebäude allgemein
- Baunebenkosten: auf der Grundlage der NHK 95 – Tabellen
- Alterswertminderung: nach Ross; GND: auf der Grundlage der NHK 95 – Tabellen
 $RND = GND - \text{Gebäudealter}$; bei Modernisierung modifizierte $RND^{1)}$
- besonders zu veranschlagende Bauteile, Betriebseinrichtungen: auf der Grundlage von $NHK^{1)}$
- bauliche Außenanlagen: als prozentualer Anteil vom Gebäudewert¹⁾
- Baumängel, Bauschäden: mit Hilfe von Bauanteilstabellen, Angabe in Prozent vom Herstellungswert und rechnerischer Berücksichtigung in voller Höhe²⁾
- Bodenwertermittlung: mit Hilfe von Bodenrichtwerten (Bodenwert als ob Grundstück unbebaut), ortsübliche UK

1) aus Gerady; Möckel; Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung Stand. Nov. 2001 (Verlag Moderne Industrie)

2) Bauanteilstabellen aus: Simon J., Kleiber W. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Neuwied

Die Beobachtungs- und Untersuchungsergebnisse können nachfolgender Grafik entnommen werden:

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Grundstücke im Katasteramtsbezirk Hildburghausen



Innerhalb des Beobachtungszeitraumes standen keine weiteren Vergleichskaufpreise zur Verfügung.

Auf Grund des beschränkten Stichprobenumfangs und der starken Streuung der Einzelwerte (Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,2764$ bzw. $R^2 = 0,4478$) werden mit dieser Untersuchung nur erste Tendenzen aufgezeigt. Bis zur Einbeziehung weiterer Testgrundstücke können die hier gewonnenen Erkenntnisse nur als erster Anhaltspunkt dienen.

Prinzipielle Vorgehensweise für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren

Die Ermittlung des marktangepassten Sachwertes erfolgt nach folgender Formel:

$$mSW = k \times vSW \pm bwU$$

mSW	marktangepasster Sachwert
k	Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit vom vSW aus Grafik
vSW	vorläufiger Sachwert (Grundstückssachwert) ohne Berücksichtigung von bwU
bwU	Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV); sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV), selbstständig nutzbare Grundstücksteile