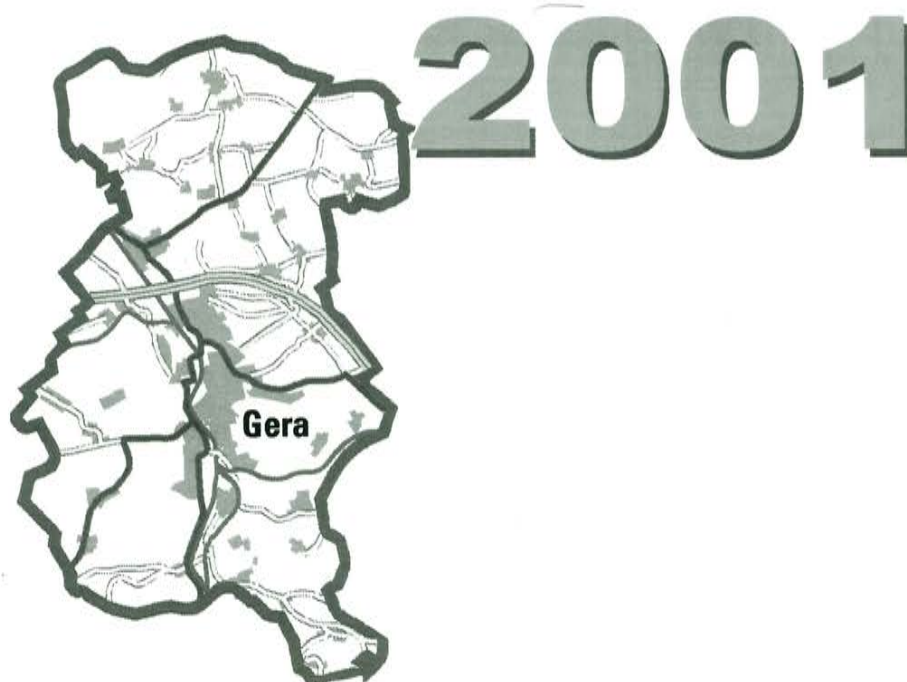




GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
FÜR DEN AMTSBEZIRK DES KATASTERAMTES GERA

Grundstücks- marktbericht



für den Bereich der Kreisfreien Stadt
Gera

Impressum

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

Geschäftsstelle beim Katasteramt Gera
De-Smit-Straße 6
07545 Gera

Telefon: 0365-824290

Fax: 0365-8242991

E-Mail: Gera.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Sprechzeiten: Mo,Mi,Do 8.00 – 15.30 Uhr
Di 8.00 – 18.00 Uhr
Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

Internet: www.thueringen.de/vermessung

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	9
1.4 Angaben zur kreisfreien Stadt Gera	10
1.4.1 Regionaldaten	10
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	13
2.1 Vorbemerkungen	13
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.3 Flächenumsatz	16
2.4 Geldumsatz	17
2.5 Zeitliche Entwicklungen	18
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	19
3.1 Unbebaute Grundstücke	19
3.2 Bebaute Grundstücke	25
3.3 Eigentumswohnungen	33
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
3.5 Gemeinbedarfsflächen	39
3.6 Sonstige Flächen	40
4. ZUSAMMENFASSUNG	41

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
lf	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert.	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf.	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	unbebaute Grundstücke
v.T.	von Tausend
Villen/LH	Villen und Landhäuser
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/Feh	Wochenend- und Ferienhäuser

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Amtsbezirk des Katasteramtes Gera erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 31.12.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

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

Bodenrichtwertkarte

Für Bauflächen

Katasteramt Gera

Gemarkung Gera

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stichtag: 31.12.2001

für Grundstückswerte für den Bereich des

Katasteramtes Gera



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

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2000 in der Währung DM (Deutsche Mark) ermittelt und beschlossen. Sie sind entsprechend des unwiderruflichen Umrechnungskurses von 1 EURO (EUR) = 1,95583 Deutsche Mark (DM) umzurechnen.

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 50 000 DM (25.564,59 EUR)	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 500 DM (225,65 EUR)
über 50 000 DM bis zu 250 000 DM (25.564,59 EUR bis 127.822,97 EUR)	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 525 DM (268,43 EUR).

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

bis zu 250 000 DM (127.822,97 EUR)	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM (306,78 EUR)
über 250 000 DM bis zu 500 000 DM (127.822,97 EUR bis 255.645,94 EUR)	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 725 DM (370,69 EUR).

1.4 Angaben zur kreisfreien Stadt Gera

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera fällt in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Gera.

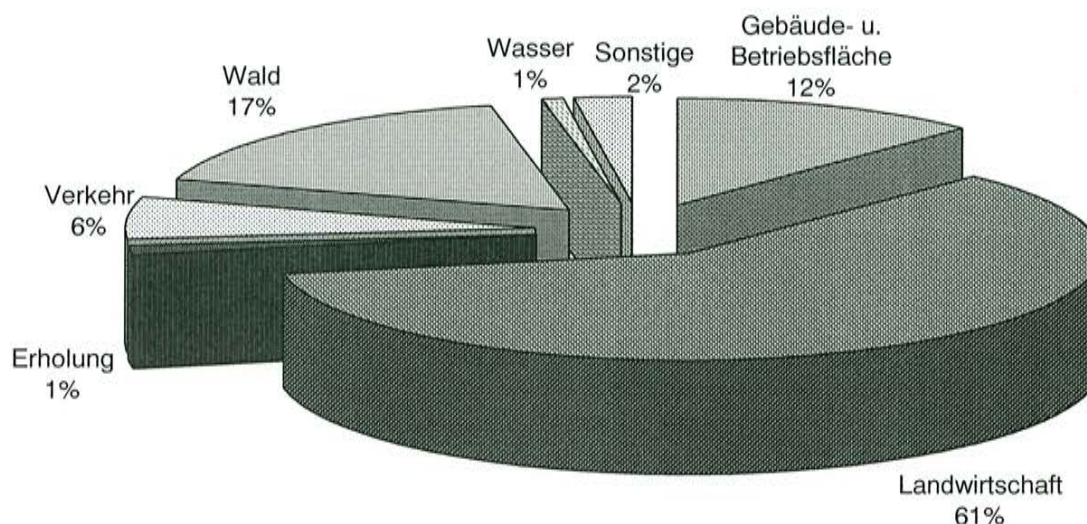
Die kreisfreie Stadt Gera ist die zweitgrößte Stadt Thüringens und regionales Oberzentrum Ostthüringens. Gera liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region. Die kreisfreie Stadt Gera wird hauptsächlich durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen machen hingegen einen geringen Anteil aus.

Angrenzend an die kreisfreie Stadt Gera befinden sich in östlicher, südlicher und westlicher Richtung der Landkreis Greiz. In nördlicher Richtung befindet sich das Land Sachsen-Anhalt mit dem Burgenlandkreis.

Die kreisfreie Stadt Gera hat 111.694¹ Einwohner (Stand 30.6.2001). Mit einem Kreisgebiet von ca. 151,9 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 735 Einwohnern/km². Wie viele andere kreisfreie Städte hat die kreisfreie Stadt Gera seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 2,05 % jährlich zu verzeichnen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche der kreisfreien Stadt Gera:

1.4-1 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Gera



¹ Quelle: Statistisches Landesamt

Ein stark mit Bäumen und Büschen bewachsenes Areal umschließt die Stadt, die sich im Elstertal befindet. Wahrzeichen sind der Zoitzberg und der Heeresberg, welche ein geologisches Flächennaturdenkmal darstellen. Zahlreiche Felder und Wiesen prägen die Randgebiete der Stadt.

Gera kann auf eine 1000-jährige Geschichte zurückblicken und wurde 995 erstmals urkundlich erwähnt.

Unter der Herrschaft des Fürstenhauses Reuß jüngere Linie, das ab 1564 auf Schloss Osterstein residierte, entstand eine Vielzahl historischer Gebäude.

Sehenswürdigkeiten sind u.a.

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Rathaus | - Ferbersches Haus |
| - Markplatz | - Salvatorkirche |
| - Schreibersches Haus | - Orangerie |
| - Geraer Höhle | - Theater |
| - Naturkundemuseum | - Ferberturm |

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes.

In der kreisfreie Stadt Gera befinden sich ca. 14 Industrie- und Gewerbestandorte, die neu erschlossen wurden bzw. erschlossen werden. Das gesamte Areal entspricht einer Nettofläche von ca. 246,3 ha.

Es wurden 5 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete beschlossen, davon 2 im klassischen und 3 im einfachen Verfahren. Ziel ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände.

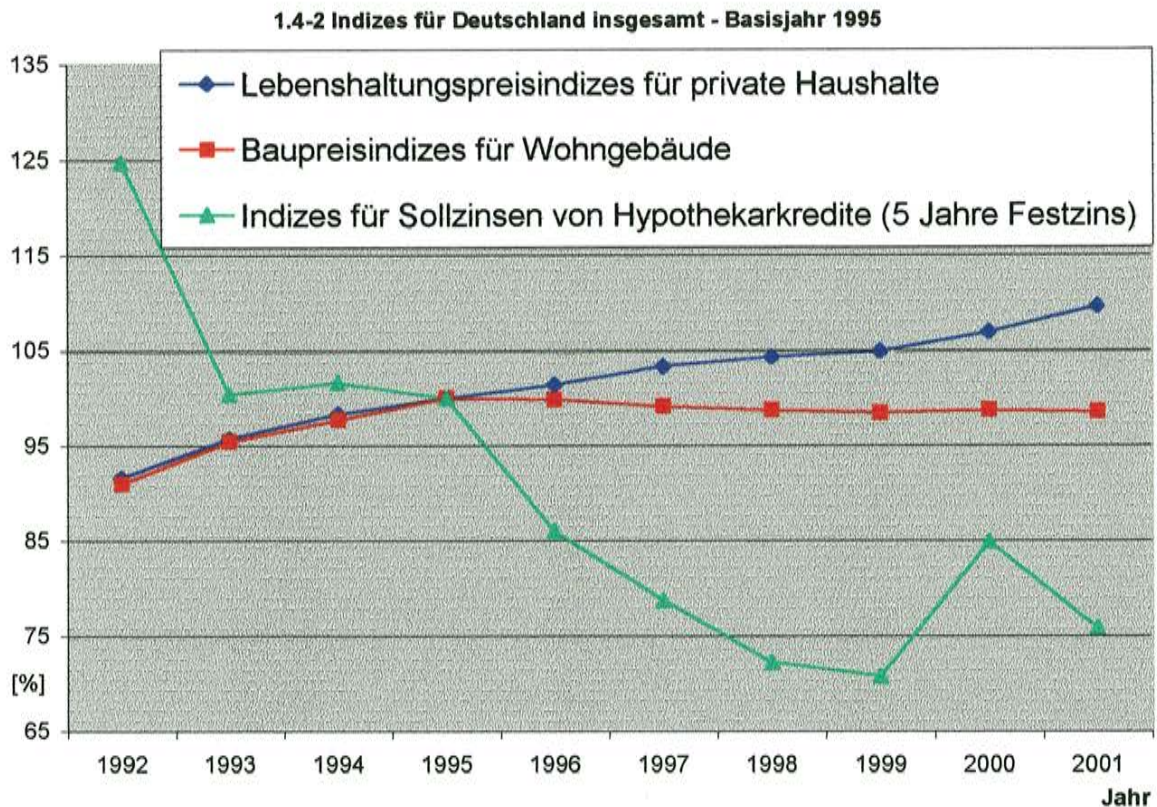
Im Hinblick auf die geplante Bundesgartenschau 2007 in Gera und Ronneburg erwartet die Region einen Aufschwung für Wirtschaft und Tourismus.

Die Wirtschaft in der kreisfreien Stadt Gera wird heute vorwiegend durch den Mittelstand geprägt.

Insgesamt haben sich ca. 7 700 Unternehmen einschließlich Handwerksbetriebe in der kreisfreien Stadt Gera angesiedelt. Das sind insbesondere der Maschinenbau, die Fahrzeuginnenausstattung, die Elektrotechnik/Elektronik, die Bauindustrie, die Lebensmittelindustrie, der Einzelhandel sowie vielfältige Bereiche von Dienstleistungen.

Die Arbeitslosenquote ist vom Januar 2001 zu Januar 2002 von 17,9 auf 18,8 % gestiegen.

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.



Quellen:

Lebenshaltungspreisindizes für private Haushalte – Statistisches Bundesamt Deutschland

Preisindizes für Wohngebäude – Sprengnetter Band. II

Indizes für Sollzinsen von Hypothekarkrediten – Deutsche Bundesbank

In der kreisfreien Stadt Gera wurden attraktive Wohnungsbaustandorte im Grünen erschlossen. Über 49 genehmigte Wohnungsbaustandorte wurden registriert.

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2001. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

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

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

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Gera wurden im Jahr 2001 für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera

856 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein Anstieg um 1,2 % zu verzeichnen.

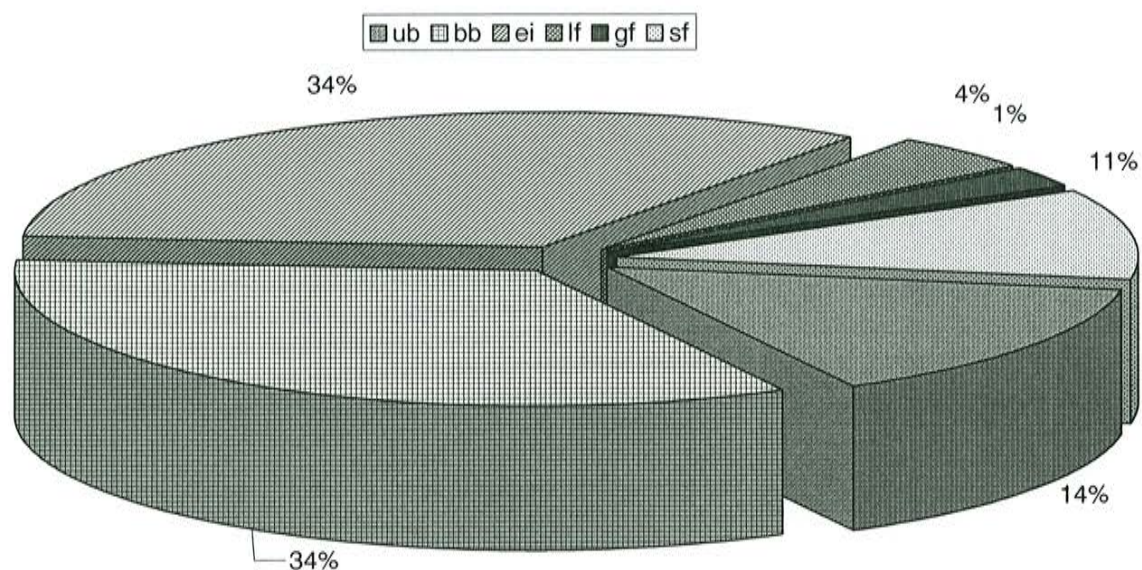
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	124	14,5	161	-23,0	↘
Bebaute Grundstücke	292	34,1	311	-6,1	↘
Eigentumswohnungen	289	33,8	244	18,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	36	4,2	22	63,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	22	2,6	43	-48,8	↘
Sonstige Flächen	93	10,9	65	43,1	↗
Summe / Veränderung	856	100	846	1,2	↗

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Ein Rückgang ist bei den Kauffällen für unbebaute und bebaute Grundstücke, sowie bei Gemeinbedarfsflächen festzustellen. Eine Zunahme wird dagegen bei den Teilmärkten der Flächen für Land- und Forstwirtschaft, Eigentumswohnungen sowie für sonstigen Flächen verzeichnet.

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

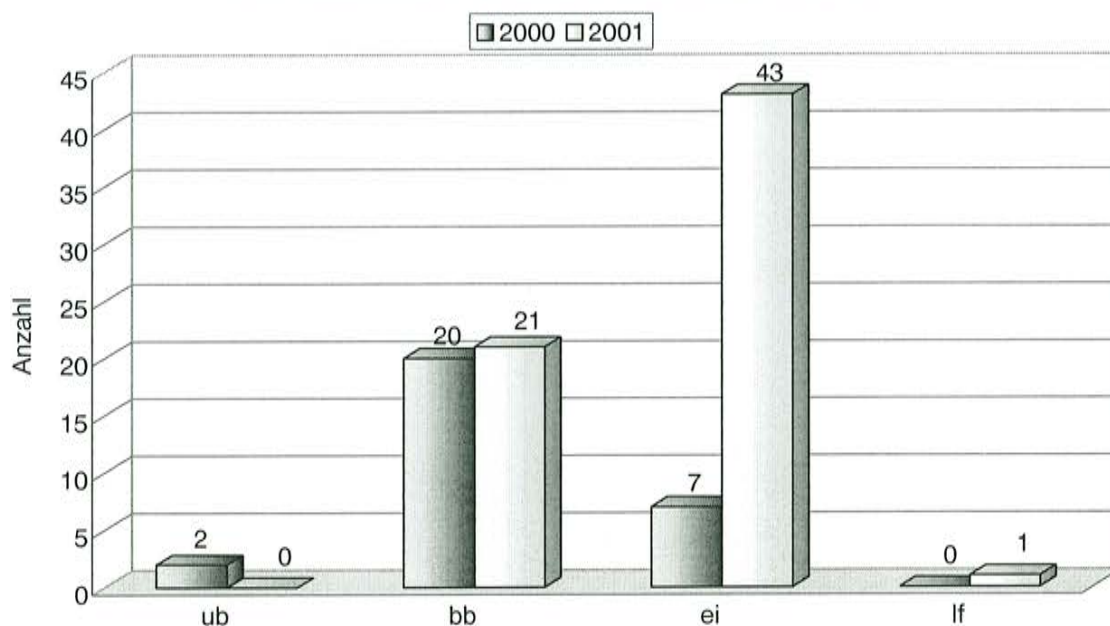
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	123	15,9	159	-22,6	↘
Bebaute Grundstücke	268	34,5	287	-6,6	↘
Eigentumswohnungen	245	31,6	237	3,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	33	4,3	22	50,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	18	2,3	42	-57,1	↘
Sonstige Flächen	89	11,5	63	41,3	↗
Summe / Veränderung	776	100	810	-4,2	↘

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 für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen.

2.3 Flächenumsatz

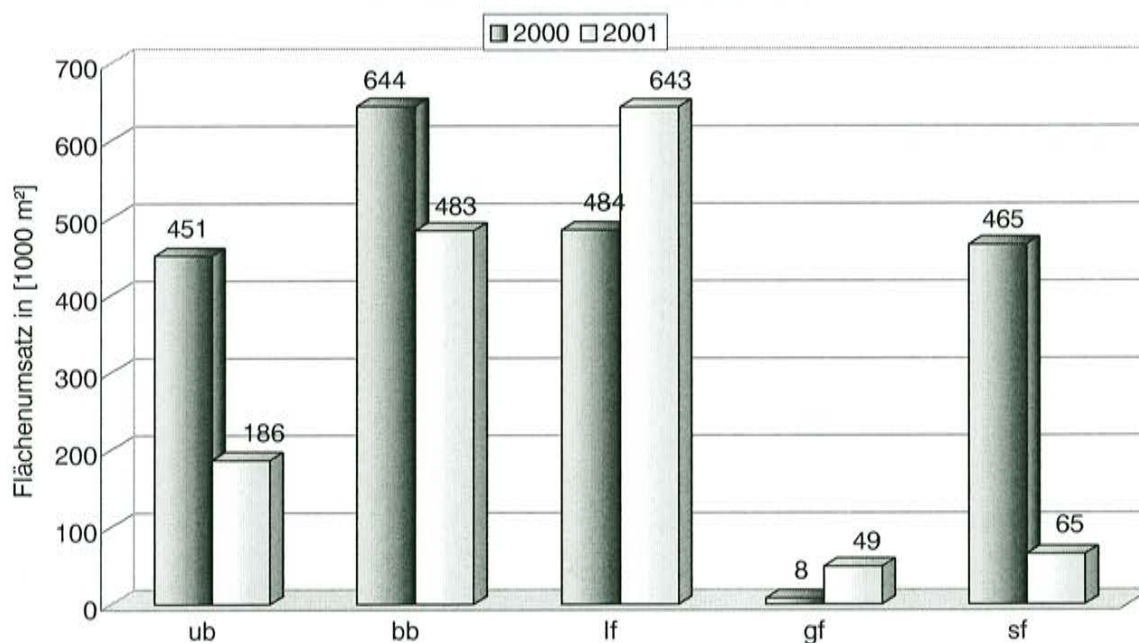
Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von

1.425.900 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies einen Umsatzrückgang um 30,5 %.

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.

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	186,4	13,1	450,6	-58,6	↘
Bebaute Grundstücke	483,1	33,9	643,8	-25,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	642,9	45,1	484,0	32,8	↗
Gemeinbedarfsflächen	48,7	3,4	8,0	512,8	↗
Sonstige Flächen	64,7	4,5	465,2	-86,1	↘
Summe / Veränderung	1.425,9	100	2.051,5	-30,5	↘

Eine Steigerung des Flächenumsatzes wird bei den Teilmärkten der landwirtschaftlichen Flächen und Gemeinbedarfsflächen festgestellt. Bei allen anderen Teilmärkten ist ein Rückgang zu verzeichnen.

2.4 Geldumsatz

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

74,6 Millionen EUR

den Wert des Vorjahres um 0,5 % steigern können.

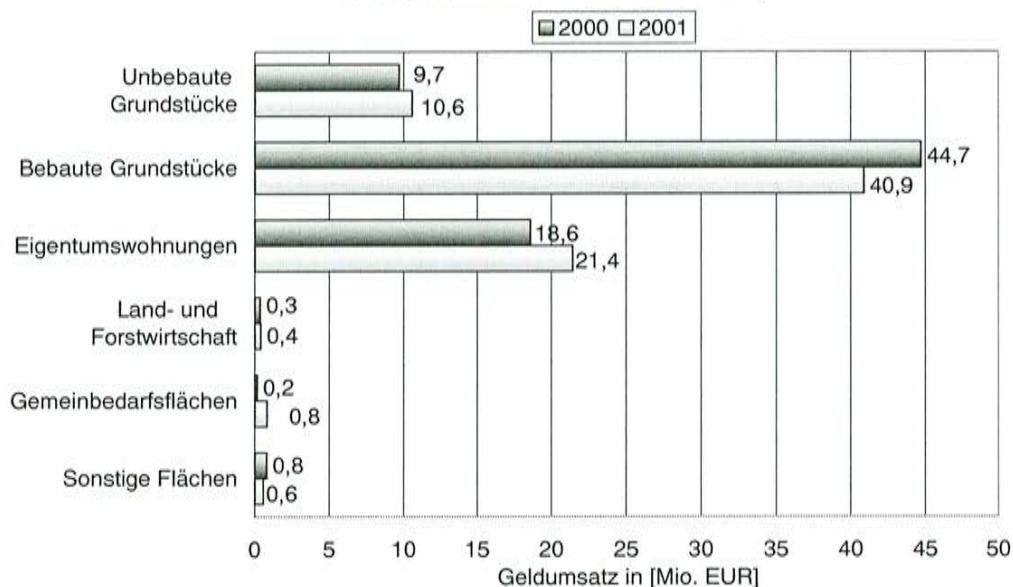
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	10,6	14,2	9,7	9,3	↗
Bebaute Grundstücke	40,9	54,8	44,7	-8,6	↘
Eigentumswohnungen	21,4	28,7	18,6	15,2	↗
Land- und Forstwirtschaft	0,4	0,5	0,3	12,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,8	1,1	0,2	428,5	↗
Sonstige Flächen	0,6	0,7	0,8	-29,9	↘
Summe / Veränderung	74,6	100	74,2	0,5	↗

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken erreicht. Hier wurde ein Umsatzrückgang um ca. 8,6% registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 54,8 %. Eine steigende Tendenz ist bei dem Teilmärkten der unbebauten Grundstücke und der Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

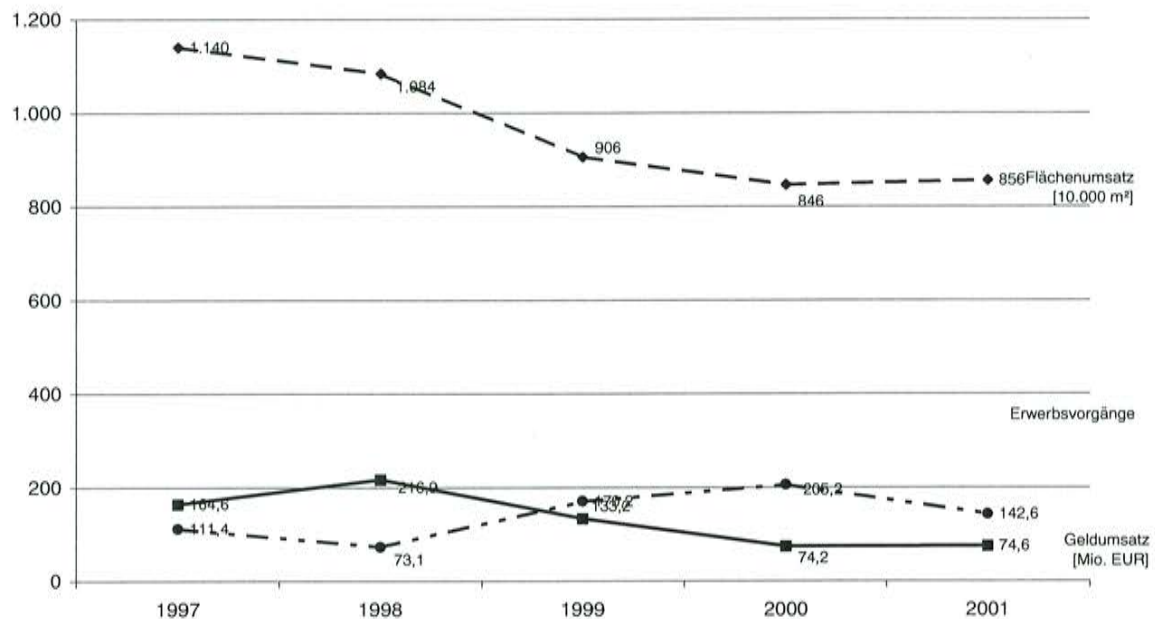
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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

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

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.140	1.084	906	846	856
Veränderung zum Vorjahr [%]		-4,9	-16,4	-6,6	1,2
Flächenumsatz [10.000 m²]	111,4	73,1	170,2	205,2	142,6
Veränderung zum Vorjahr [%]		-34,4	132,7	20,6	-30,5
Geldumsatz [Mio. EUR]	164,6	216,9	133,2	74,2	74,6
Veränderung zum Vorjahr [%]		31,8	-38,6	-44,2	0,5

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Bei den Zeitreihen Anzahl der Erwerbsvorgänge und Geldumsätze ist von 2000 zu 2001 fast keine Veränderung zu verzeichnen. Ein Rückgang von 30,5 % wird bei den Flächenumsätzen festgestellt.

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	76	3	5	33	117
Geschäftliche Nutzung	0	0	1	0	1
Gewerbliche Nutzung	0	1	1	1	3
Sonstige Nutzung	2	0	0	1	3
Summe	78	4	7	35	124
Anteil [%]	62,9	3,2	5,6	28,2	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	101	1	2	13	117
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	1
Gewerbliche Nutzung	1	0	0	2	3
Sonstige Nutzung	3	0	0	0	3
Summe	106	1	2	15	124
Anteil [%]	85,5	0,8	1,6	12,1	100

Im Jahr 2001 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 62,9 % und als Haupterwerber 85,5 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer 62,9 %, der von der Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) gebildet wird, traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 5,6 % 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	116	0	0	0	1	117	94,4
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	0	1	0,8
Gewerbliche Nutzung	3	0	0	0	0	3	2,4
Sonstige Nutzung	3	0	0	0	0	3	2,4
Summe	123	0	0	0	1	124	100
Anteil [%]	99,2	0,0	0,0	0,0	0,8	100	

Mit einem Anteil von 99,2 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

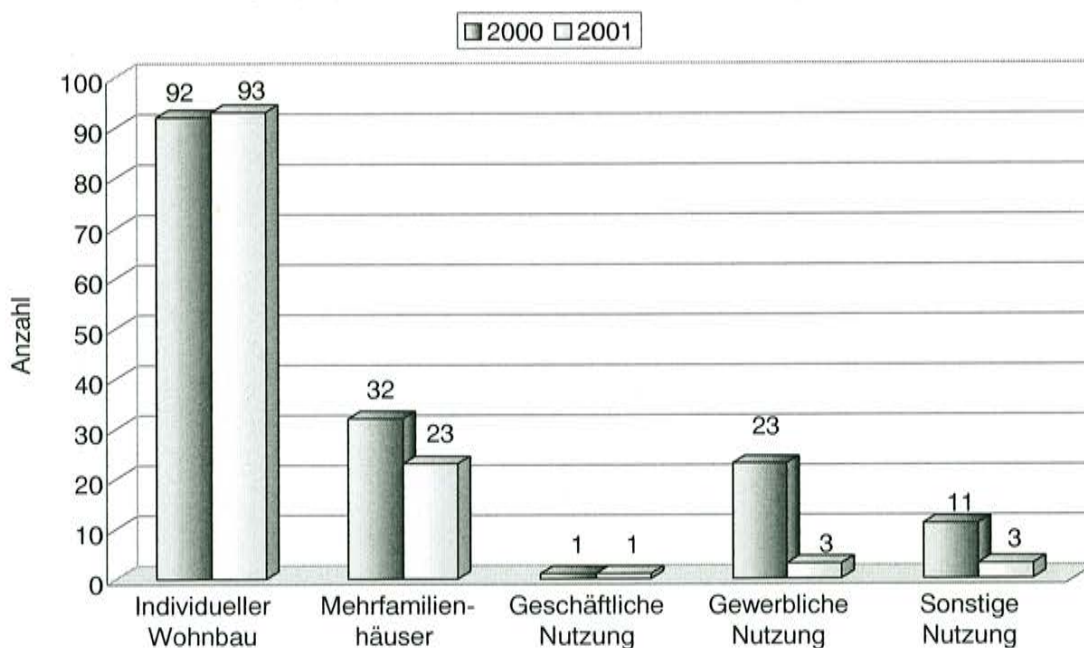
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	93	75,6	92	1,1	↗
Mehrfamilienhäuser	23	18,7	32	-28,1	↘
Geschäftliche Nutzung	1	0,8	1	0,0	→
Gewerbliche Nutzung	3	2,4	23	-87,0	↘
Sonstige Nutzung	3	2,4	11	-72,7	↘
Summe / Veränderung	123	100	159	-22,6	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebaute Grundstücke 2000/2001



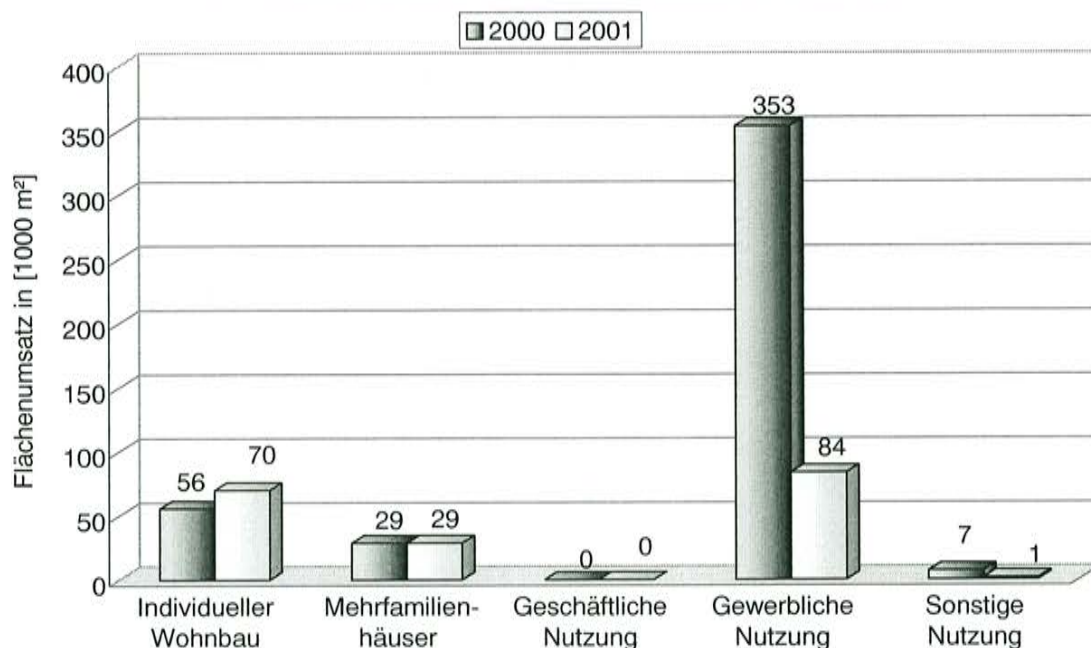
Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist geringfügig angestiegen. Der Marktanteil hat sich gegenüber 2000 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den unbebauten Grundstücken behauptet.

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 ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	70,3	38,0	56,0	25,5	↗
Mehrfamilienhäuser	29,1	15,7	29,1	0,0	↗
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	83,9	45,4	353,4	-76,3	↘
Sonstige Nutzung	1,5	0,8	7,3	-79,7	↘
Summe / Veränderung	184,7	100	445,8	-58,6	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



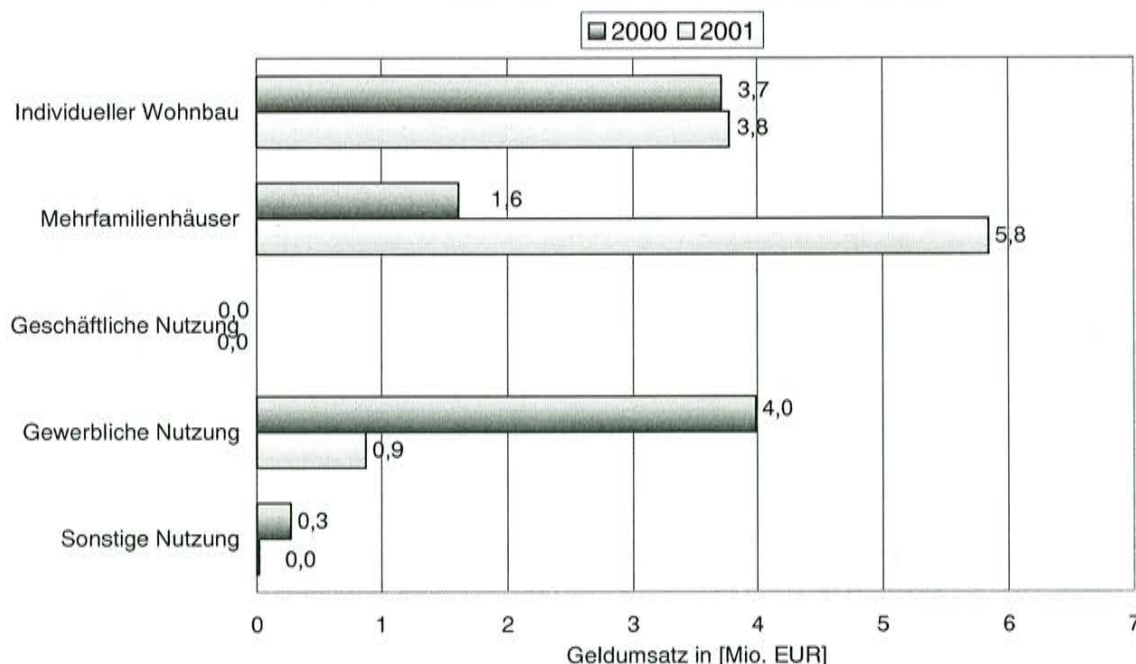
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2001 um 58,6 % gefallen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei gewerblich nutzbaren Flächen fiel um 76,3 %. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau stieg um 25,5 % und erreicht einen Anteil von 38 % am Gesamtumsatz.

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	3,78	35,9	3,71	1,7	↗
Mehrfamilienhäuser	5,84	55,6	1,61	261,9	↗
Geschäftliche Nutzung	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	0,87	8,3	3,99	-78,1	↘
Sonstige Nutzung	0,02	0,2	0,27	-93,9	↘
Summe / Veränderung	10,51	100	9,58	9,7	↗

3.1-9 Geldumsätze Unbeauteter Grundstücke 2000/2001



Der Geldumsatz ist im Gegensatz zum Flächenumsatz um 9,7 % gestiegen. Insbesondere bei Grundstücken für Mehrfamilienwohnhäuser wurde eine Umsatzsteigerung von 261,9 % festgestellt. In der kreisfreien Stadt Gera stellen Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser, individueller Wohnbau und Grundstücke mit gewerblicher Nutzung den stärksten Bereich am Geldumsatz dar.

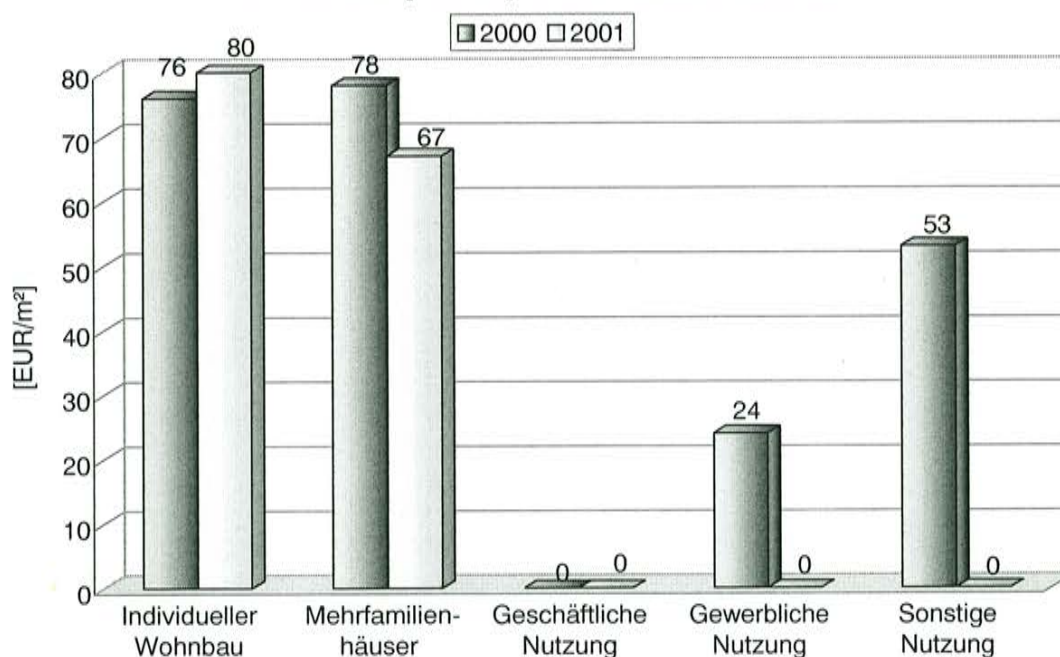
Die Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau, auf das im Folgenden noch eingegangen wird.

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	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	55	73	-24,7	520	575	-9,7	80	76	5,3
Mehrfamilienhäuser	10	17	-41,2	575	474	21,5	67	78	-14,1
Geschäftliche Nutzung	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	1	6	-83,3	k.A.	6.079	k.A.	k.A.	24	k.A.
Sonstige Nutzung	0	6	-100,0	k.A.	762	k.A.	k.A.	53	k.A.
Summe / Änderung	67	102	-34,3						

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



Im individuellen Wohnungsbau sind die Preise 2001 gegenüber 2000 gestiegen und bei Grundstücken für Mehrfamilienwohnhäuser gefallen.

Für Flächen des individuellen Wohnungsbaus macht das eine Veränderung von 5,3% aus. Dagegen sank der Preis für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser um 14,1%.

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

Grundstücksart	Anzahl			ø Fläche [m²]			ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	1	1	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Mehrfamilienhäuser	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Veränderung	2	1	100,0						

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

3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

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

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	51	0	0	4	1	56	21,8
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	45	0	0	3	1	49	19,1
Mehrfamilienhäuser	77	0	0	9	1	87	33,9
Villen u. Landhäuser	2	0	0	0	0	2	0,8
Wochenend- u. Ferienhäuser	20	0	0	0	0	20	7,8
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	26	0	0	1	0	27	10,5
Sonstige	16	0	0	0	0	16	6,2
Summe	237	0	0	17	3	257	100
Anteil [%]	92,2	0,0	0,0	6,6	1,2	100	

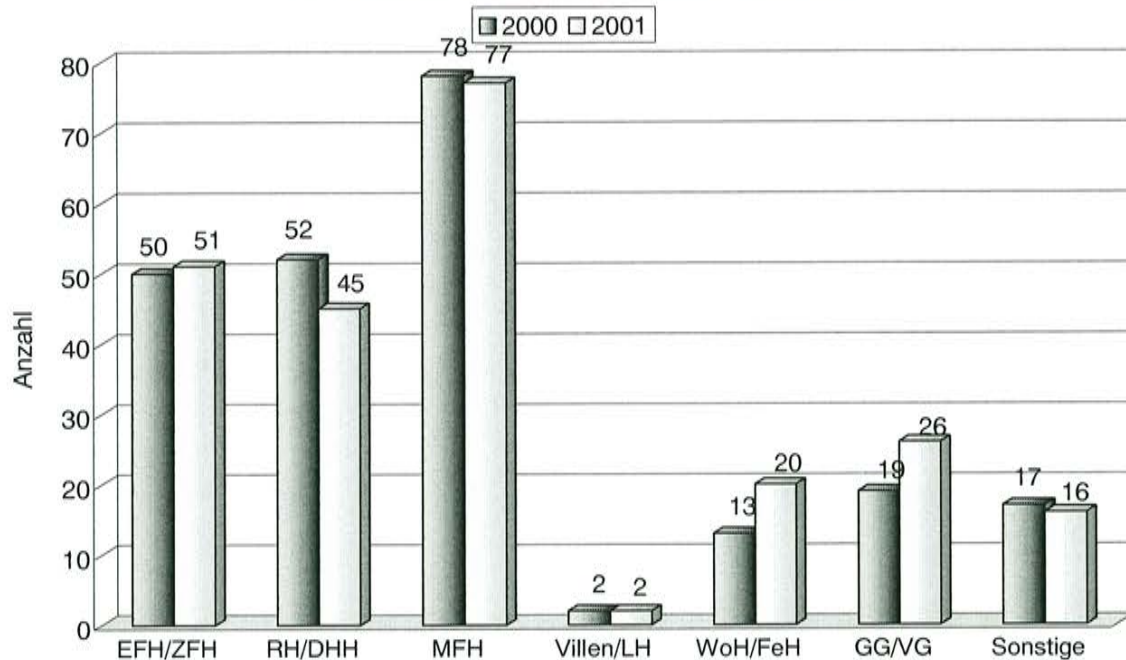
Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei Mehrfamilienwohnhäusern mit 9 im Berichtsjahr gegenüber 7 im Jahr 2000 zu.

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	51	21,5	50	2,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	45	19,0	52	-13,5	↘
Mehrfamilienhäuser	77	32,5	78	-1,3	↘
Villen u. Landhäuser	2	0,8	2	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	20	8,4	13	53,8	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	26	11,0	19	36,8	↗
Sonstige	16	6,8	17	-5,9	↘
Summe / Veränderung	237	100	231	2,6	↗

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2000/2001



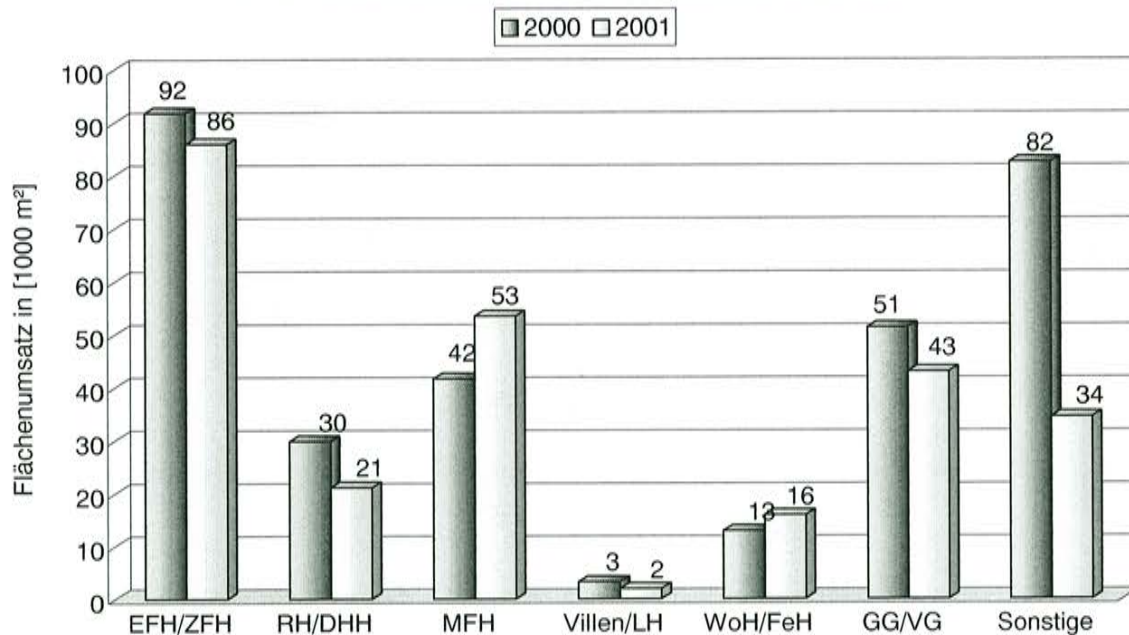
Während bei den Gebäudearten Einfamilienwohnhäuser/Zweifamilienwohnhäuser, Wochenend- und Ferienhäuser sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude eine Zunahme der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von allen anderen Gebäudearten abgenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten drastische Umsatzrückgänge, andere Umsatzsteigerungen auf. Insgesamt ist bei bebauten Grundstücken der Flächenumsatz im Jahr 2001 um 18,3% und der Geldumsatz um 0,2% zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	85,9	33,6	91,7	-6,3	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	21,1	8,2	29,8	-29,3	↘
Mehrfamilienhäuser	53,5	20,9	41,6	28,4	↗
Villen u. Landhäuser	2,0	0,8	3,2	-38,9	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	15,9	6,2	12,9	23,1	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	43,0	16,8	51,3	-16,2	↘
Sonstige	34,4	13,4	82,5	-58,3	↘
Summe / Veränderung	255,7	100	313,1	-18,3	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001

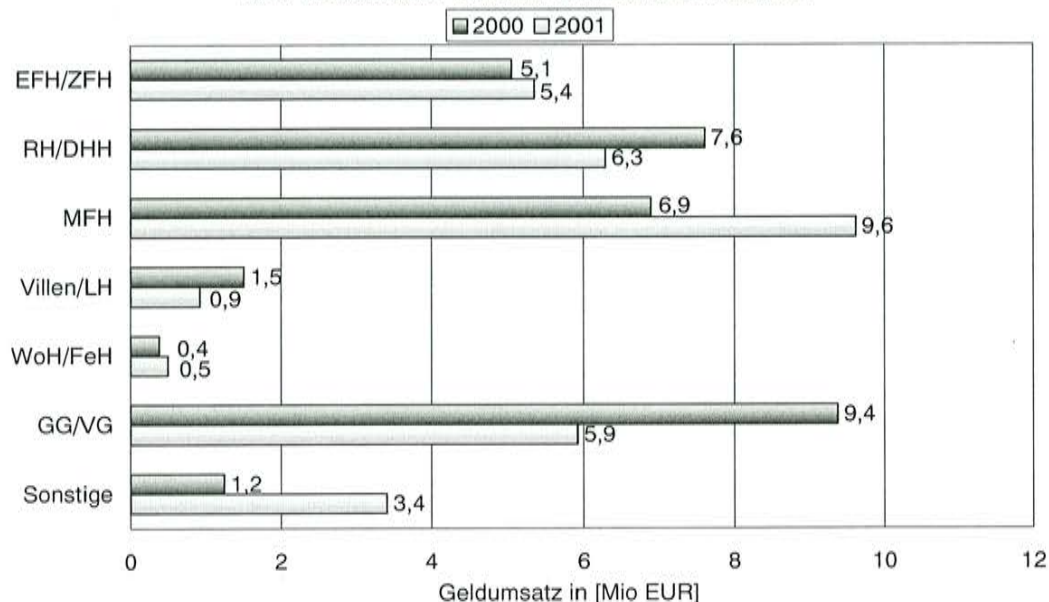


Der Flächenumsatz für Mehrfamilienhäuser ist um 28,4% und für Wochenend- und Ferienhäuser um 23,1 % angestiegen. Die Gebäudeart freist. Ein- und Zweifamilienhäuser stellt mit 33,6 % den Hauptanteil des Flächenumsatzes dar. Ein Rückgang ist bei allen anderen Gebäudearten zu verzeichnen.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	5,36	16,8	5,06	6,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	6,29	19,6	7,61	-17,4	↘
Mehrfamilienhäuser	9,62	30,0	6,89	39,5	↗
Villen u. Landhäuser	0,92	2,9	1,50	-38,8	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,50	1,5	0,38	30,8	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	5,92	18,5	9,38	-36,8	↘
Sonstige	3,41	10,6	1,25	173,4	↗
Summe / Veränderung	32,01	100	32,07	-0,2	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2% zurückgegangen. Dabei bilden die Mehrfamilienhäuser sowie die Reihen- und Doppelhaushälften den Hauptanteil. Im Vergleich zwischen Flächenumsatz und Geldumsatz kommt man zu dem Ergebnis, dass bei einem gesunkenen Flächenumsatz und einem geringfügig gesunkenen Geldumsatz die Preise für bebaute Grundstücke weiter gefallen sind.

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

Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

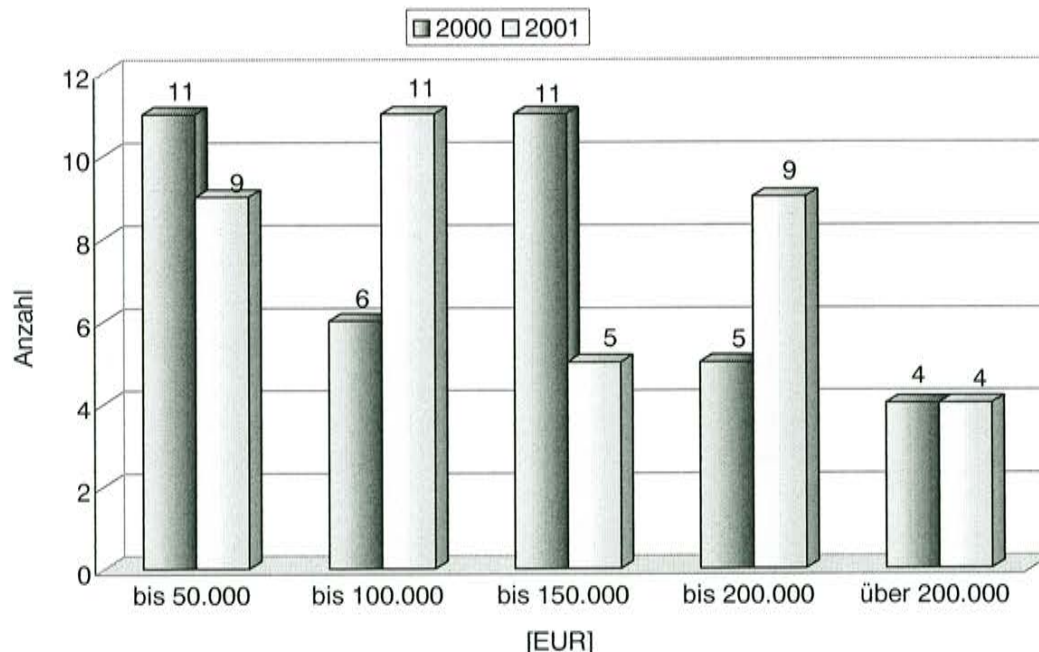
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	15	39,5	11	875	57.824	29,6 ↗
1950 - 1990	12	31,6	9	747	121.176	35,4 ↗
nach 1990	11	28,9	17	433	167.544	6,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	38	100	37	707	109.591	2,2 ↗

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	9	23,7	11	759	23.713	-17,0 ↘
bis 100.000 EUR	11	28,9	6	882	78.506	4,4 ↗
bis 150.000 EUR	5	13,2	11	685	129.310	-1,0 ↘
bis 200.000 EUR	9	23,7	5	519	176.622	-3,8 ↘
über 200.000 EUR	4	10,5	4	555	212.826	0,6 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	38	100	37	707	109.591	2,2 ↗

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



Ein- und Zweifamilienhäuser bis 100.000,00 EUR Kaufpreis werden auf dem Grundstücksmarkt am häufigsten veräußert. Dabei stehen Gebäude, welche vor 1950 gebaut wurden an erster Stelle. Für diese Gebäude wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 100.000,00 EUR gezahlt. Hier ist ein Zuwachs der Kauffälle zu verzeichnen.

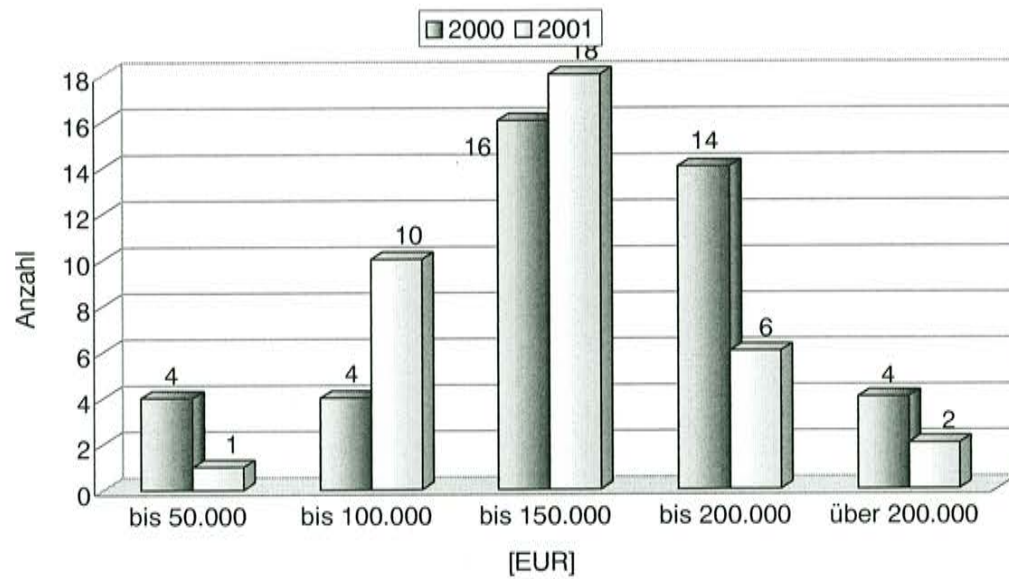
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	1	2,7	4	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	10	27,0	4	590	82.778	5,5	↗
bis 150.000 EUR	18	48,6	16	392	133.211	4,9	↗
bis 200.000 EUR	6	16,2	14	335	165.573	-2,7	↘
über 200.000 EUR	2	5,4	4	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	37	100	42	434	141.385	-4,8	↘

Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 100.000,00 EUR und 150.000,00 EUR sind von der Anzahl her am häufigsten. Bei den anderen Preisklassen sind die Kaufhandlungen relativ gering. Die durchschnittlichen Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr sind um 4,8 % gesunken. Die Anzahl der Kaufhandlungen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind ebenfalls gesunken.

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

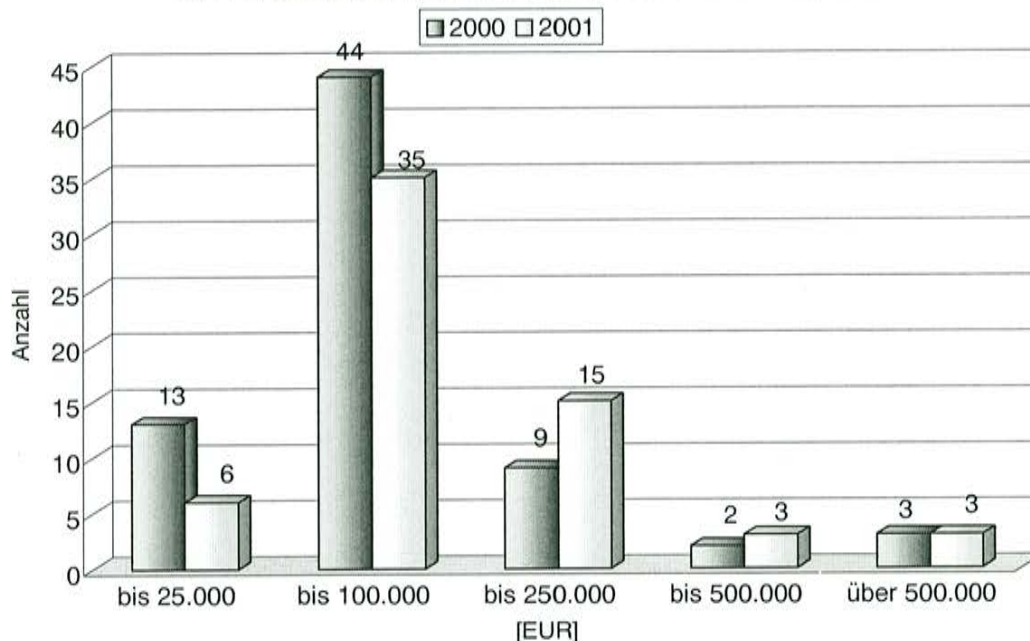


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	6	9,7	13	359	11.924	-10,5	↘
bis 100.000 EUR	35	56,5	44	384	53.076	3,2	↗
bis 250.000 EUR	15	24,2	9	388	144.893	14,7	↗
bis 500.000 EUR	3	4,8	2	359	370.457	k.A.	○
über 500.000 EUR	3	4,8	3	280	686.835	15,1	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	62	100	71	377	117.331	36,9	↗

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



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

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	2	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	10	715	21.615	-29,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	22	17	1.519	128.554	-69,2	↘

Die Statistiken zeigen, dass bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 2,6% gestiegen sind, wogegen der Geldumsatz um 0,2% und der Flächenumsatz um 18,3% gesunken ist. Mit 40,9 Mio EUR beträgt der Anteil des Teilmarktes für bebaute Grundstücke 54,8% aller Geldumsätze und 33,9% des Flächenumsatzes des Gesamtmarktes.

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 289 Kauffällen im Berichtsjahr 2001 (im Jahr 2000 waren es 141 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen starken Zuwachs aus.

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.

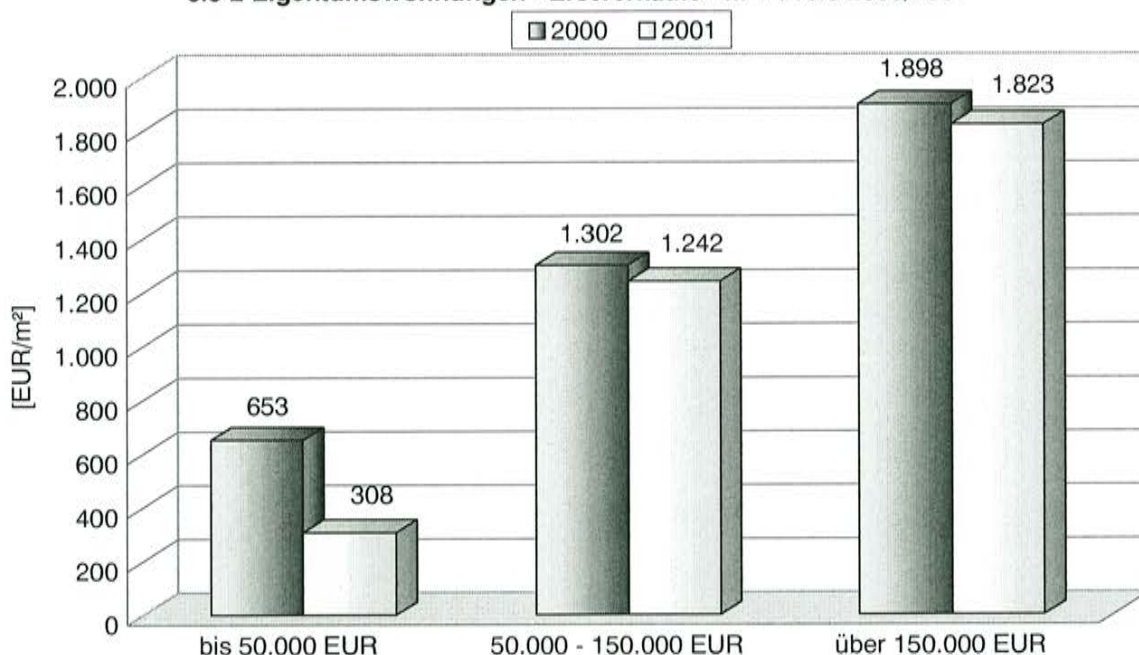
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

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	46	69	-33,3 ↘	64	57	12,3 ↗	308	653	-52,8 ↘
Weiterverkäufe	9	9	0,0 →	54	43	25,6 ↗	601	714	-15,8 ↘
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	116	57	103,5 ↗	78	75	4,0 ↗	1.242	1.302	-4,6 ↘
Weiterverkäufe	18	21	-14,3 ↘	72	70	2,9 ↗	1.059	1.009	5,0 ↗
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	27	15	80,0 ↗	98	94	4,3 ↗	1.823	1.898	-4,0 ↘
Weiterverkäufe	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	189	141	34,0 ↗	78	69	13,0 ↗	1.098	1.048	4,8 ↗
Weiterverkäufe	29	30	-3,3 ↘	69	62	11,3 ↗	961	921	4,3 ↗

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

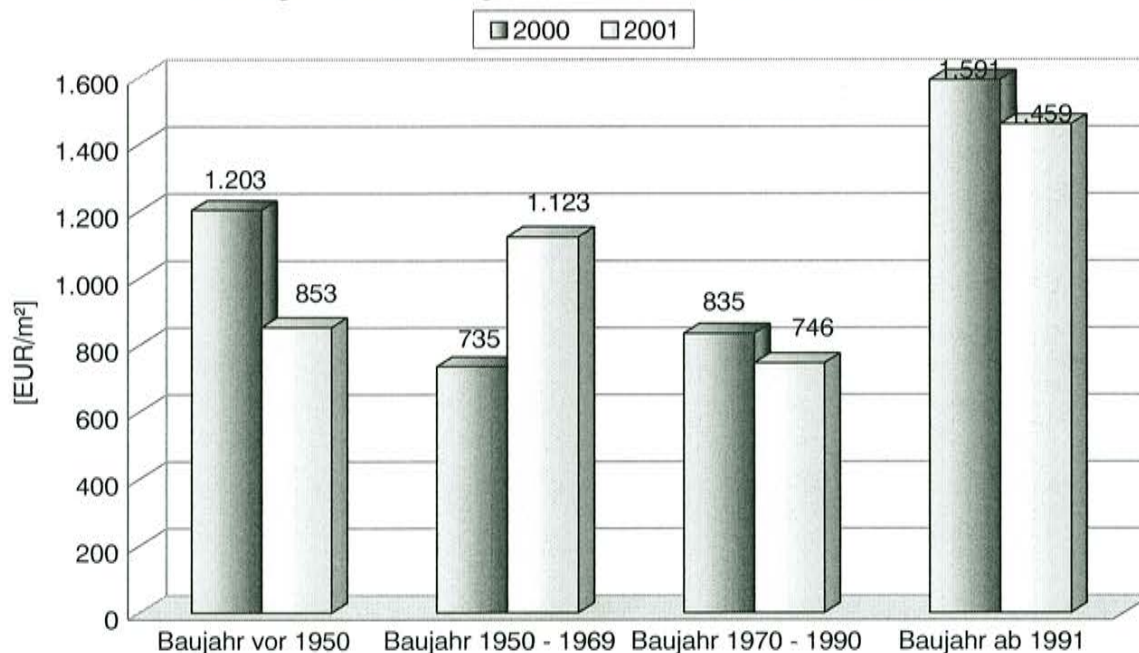
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



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	86	35	145,7 ↗	75	73	2,7 ↗	853	1.203	-29,1 ↘
Weiterverkäufe	13	4	225,0 ↗	63	68	-7,4 ↘	846	1.374	-38,4 ↘
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	29	63	-54,0 ↘	63	59	6,8 ↗	1.123	735	52,8 ↗
Weiterverkäufe	4	8	-50,0 ↘	55	58	-5,2 ↘	1.259	923	36,4 ↗
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	9	12	k.A. ↗	81	64	26,6 ↗	746	835	-10,7 ↘
Weiterverkäufe	7	18	-61,1 ↘	73	62	17,7 ↗	829	819	1,2 ↗
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	65	31	109,7 ↗	88	85	3,5 ↗	1.459	1.591	-8,3 ↘
Weiterverkäufe	5	0	k.A. ↗	90	k.A.	k.A. ○	1.208	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	189	141	34,0 ↗	78	69	13,0 ↗	1.098	1.048	4,8 ↗
Weiterverkäufe	29	30	-3,3 ↘	69	62	11,3 ↗	961	921	4,3 ↗

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



Bei den Baujahren 1950 – 1969 sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche gestiegen. Bei allen anderen Baujahren sind die Kaufpreise gesunken.

3.3-5 Kauffälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	1	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe Veränderung	1	1	0,0 →						

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

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei Erstverkäufen stiegen durchschnittlich um 4,8 % gegenüber 2000.

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	21	0	0	1	0	0	22	61,1
Grünland	8	2	0	0	0	0	10	27,8
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	4	0	0	0	0	0	4	11,1
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Summe	33	2	0	1	0	0	36	100
Anteil [%]	91,7	5,6	0,0	2,8	0,0	0,0	100	

Mit einem Anteil von 100 % wechselte die gesamte Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

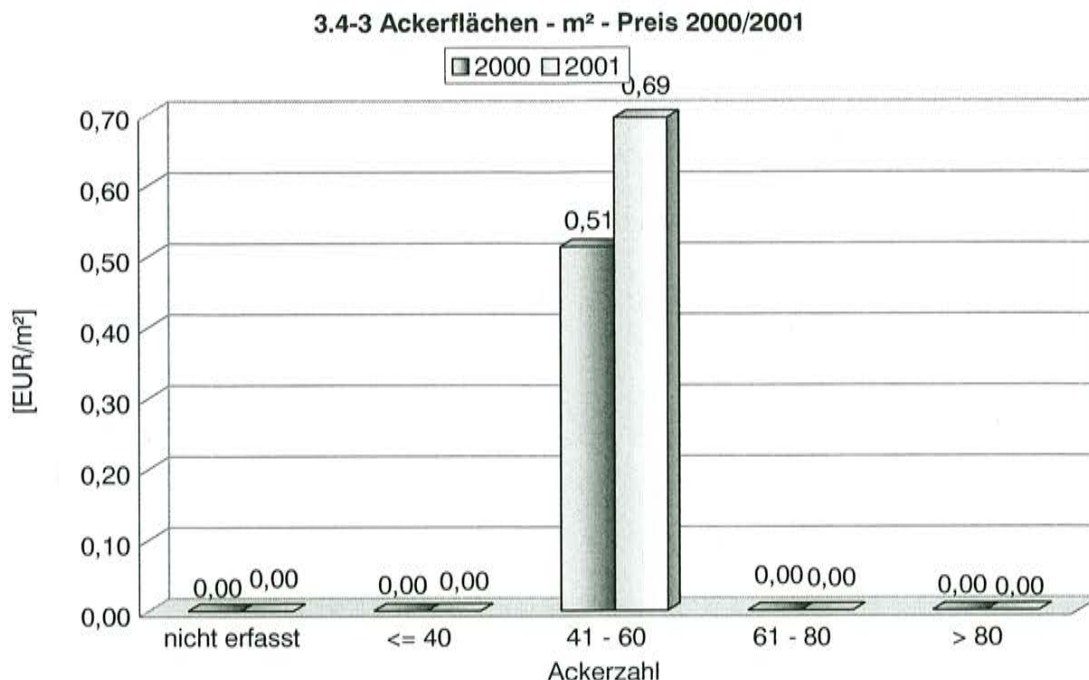
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2001 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer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

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
41 - 60	8	6	33,3 ↗	3,41	1,90	79,2 ↗	0,69	0,51	35,4 ↗
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	10	7	42,9 ↗	2,83	1,84	53,8 ↗	0,64	0,59	8,8 ↗

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

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



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist durch die geringe Kauffallanzahl nicht ableitbar. Insgesamt stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 8,8 % und lag im Berichtsjahr bei 0,64 EUR/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/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	4	1	300,0 ↗	1,06	k.A.	k.A. ○	0,42	k.A.	k.A. ○
> 40	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	6	2	200,0 ↗	1,43	k.A.	k.A. ○	0,61	k.A.	k.A. ○

Eine Aussage über die Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl ist durch die geringe Kauffallzahl auch hier nicht ableitbar. Insgesamt lag das Preisniveau im Berichtsjahr bei 0,61 EUR/m².

Ein Markt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera nicht heraus. Es 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 [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	4	4,32	0,14
Vorjahr	3	1,03	1,35
Veränderung zum Vorjahr [%]	33 ↗	318 ↗	-89,50 ↘

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**

Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet.

- **Öffentliche Grünflächen**

Alle Grünflächen, die nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt werden. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.

- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**

Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.

- **Flächen für Ver- und Entsorgung**

Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden.

- **Sonstige**

Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	10	40	-75,0 ⬇	12	3.500	845	65
Öffentliche Grünflächen	1	2	-50,0 ⬇	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	5	0	k.A. ↗	100	4.515	1.917	5
Sonstige	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	18	42	-57,1 ⬇	12	29.837	2.673	40

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bilden wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen.

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt sonstige Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen mit 7,9 % am Gesamtflächenumsatz beteiligt und mit 1,8 % am Gesamtgeldumsatz.

3.6 Sonstige Flächen

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

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

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

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

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	2	2	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	38	28	35,7 ↗	18	7.021	1.228	8
Sonstige	30	18	66,7 ↗	6	4.470	396	42
Summe / Mittelwert Veränderung	70	49	42,9 ↗	6	7.021	870	23

Den Hauptanteil bei den sonstigen Flächen bilden schon wie im Vorjahr die privaten Grünflächen.

Die Anzahl der Kauffälle für sonstige Flächen stiegen gegenüber 2000 im Berichtsjahr 2001 um 42,9% an. Für eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 870 m² wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 23,00 EUR/m² erzielt.

4. Zusammenfassung

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wurde im Berichtsjahr durch einen geringfügigen Anstieg in der Geldumsatzentwicklung und der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge gekennzeichnet. Bei 776 Vertragsabschlüssen wurde ein Flächenumsatz von 1.425.900 m² und ein Geldumsatz von ca. 74,60 EURO registriert.

Beim Teilmarkt der unbebauten Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau steigen die Kaufpreise weiter leicht an. Die Bodenpreise für erschlossenes Bauland liegen in den Neubaugebieten im Durchschnitt bei 60,00 bis 100,00 EURO. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Erschließungskosten einen sehr hohen Anteil ausmachen.

Die Kauffälle aller anderen Grundstücksarten der unbebauten Bauflächen sind rückläufig.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat mit 268 notariellen Kaufverträgen einen Anteil von 34,5 % an allen Vertragsabschlüssen. Mit 4,9 Mio EURO beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 54,8 % am Geldumsatz. Einen entscheidenden Beitrag dazu leisten die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken in der kreisfreien Stadt Gera ist zum Vorjahr fast stabil geblieben.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit 21,40 Mio EURO bei einem Anteil von 28,7 % im Vergleich zum Vorjahr um 15,2 % höher.

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird von der schwierigen Situation der Landwirtschaft geprägt. Es konnten nur wenige Kaufhandlungen registriert werden.