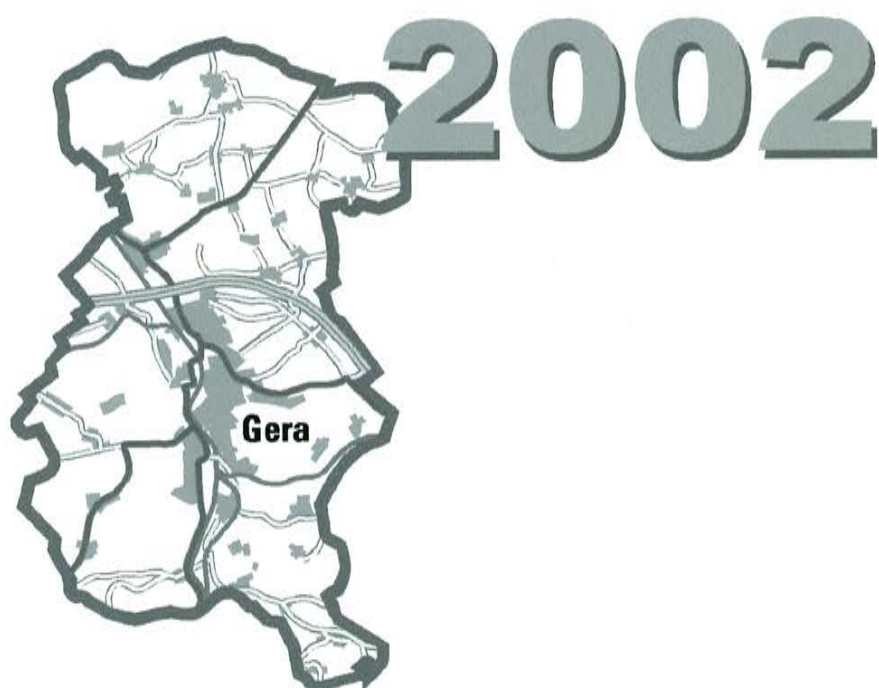




GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

Grundstücks- marktbericht



**für den Bereich der Kreisfreien Stadt
Gera**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

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

Telefon: 0365-824290

Fax: 0365-8242991

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

Sprechzeiten: Mo bis Do	8.00 – 12.00 Uhr
	13.30 – 15.30 Uhr
Di	8.00 – 12.00 Uhr
	13.30 – 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	26
3.3 Eigentumswohnungen	33
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
3.5 Gemeinbedarfsflächen	37
3.6 Sonstige Flächen	38
4. ZUSAMMENFASSUNG	39

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB.....	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei.....	Eigentumswohnungen
gf	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.....	keine Angabe
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 2002. 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 31.12.2002 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 €/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

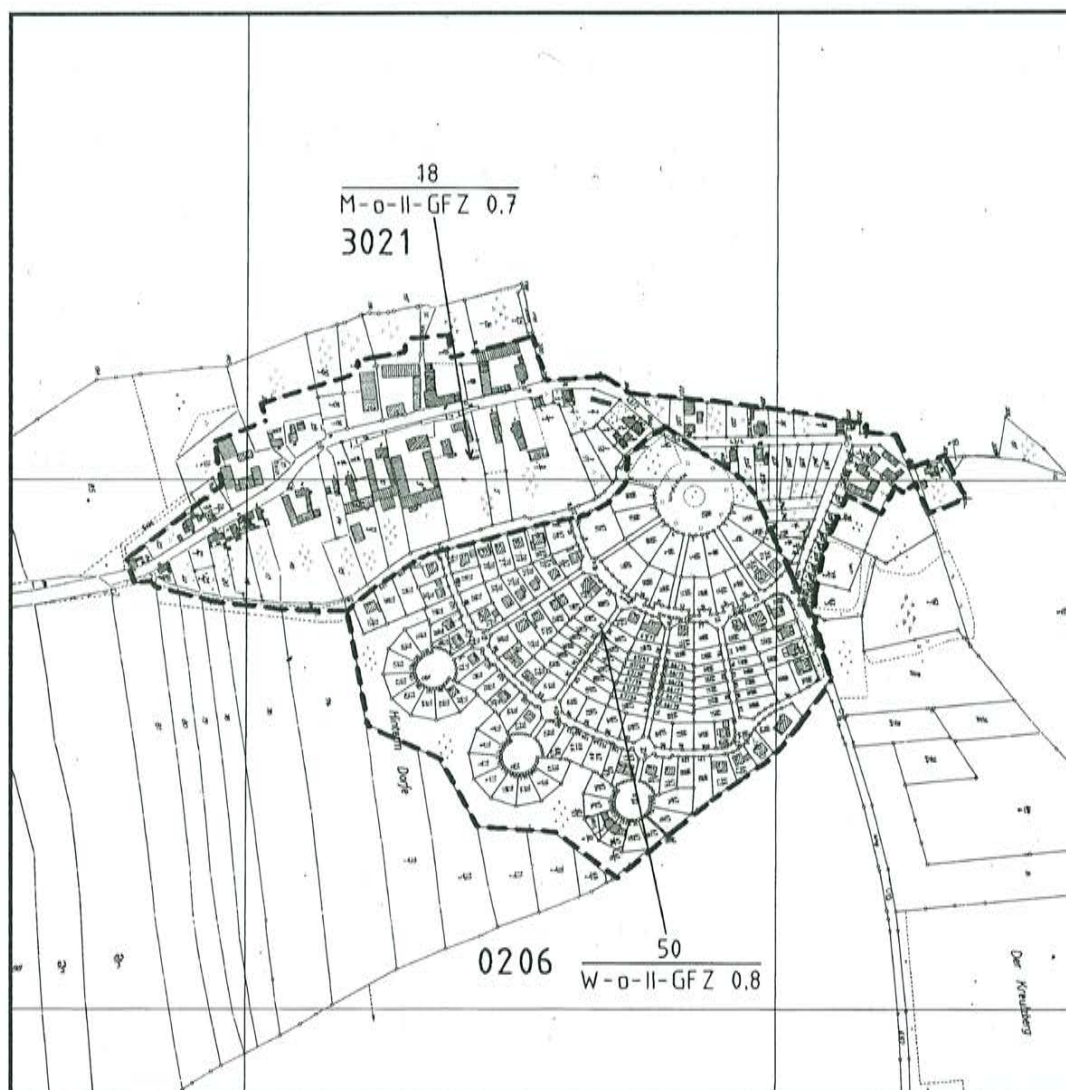
Bodenrichtwertkarte

Katasteramt Zeulenroda -Dienststelle Gera - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte für den Bereich der Kreisfreien Stadt Gera

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

Gemarkung Hermsdorf

Stichtag: 31.12.2002



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.

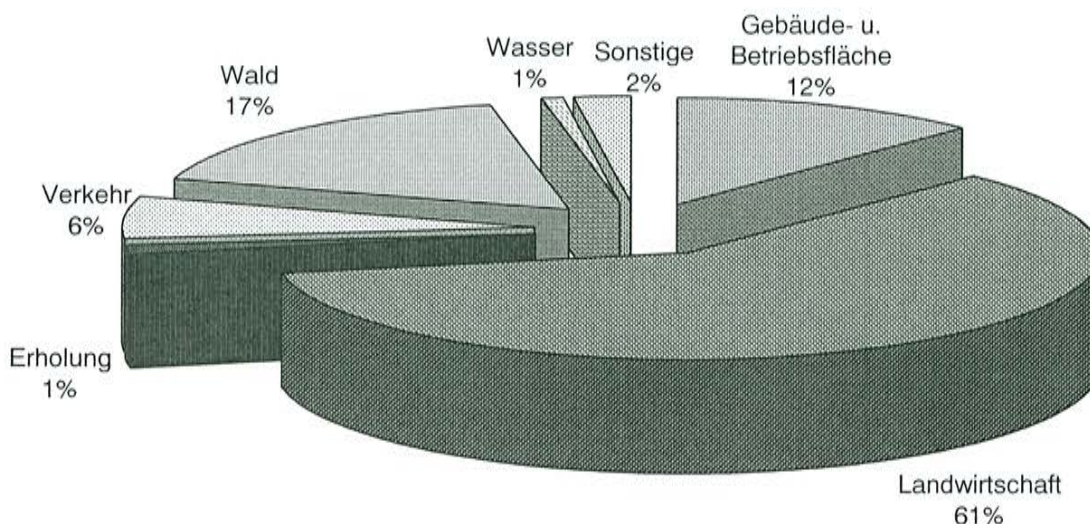
Die kreisfreie Stadt Gera ist die zweitgrößte Stadt Thüringens und regionales Oberzentrum Ostthüringens. Gera liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region. Die kreisfreie Stadt Gera wird hauptsächlich durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen 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 108.999¹ Einwohner (Stand 30.6.2002). Mit einem Kreisgebiet von ca. 151,9 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 718 Einwohnern/km². Wie viele andere kreisfreie Städte hat die kreisfreie Stadt Gera seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 2,41 % jährlich zu verzeichnen.

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

1.4-1 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Gera



¹ Quelle: Statistisches Landesamt

Gera kann auf eine mehr als 1000-jährige Geschichte zurückblicken, es 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.

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

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 kreisfreien 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.

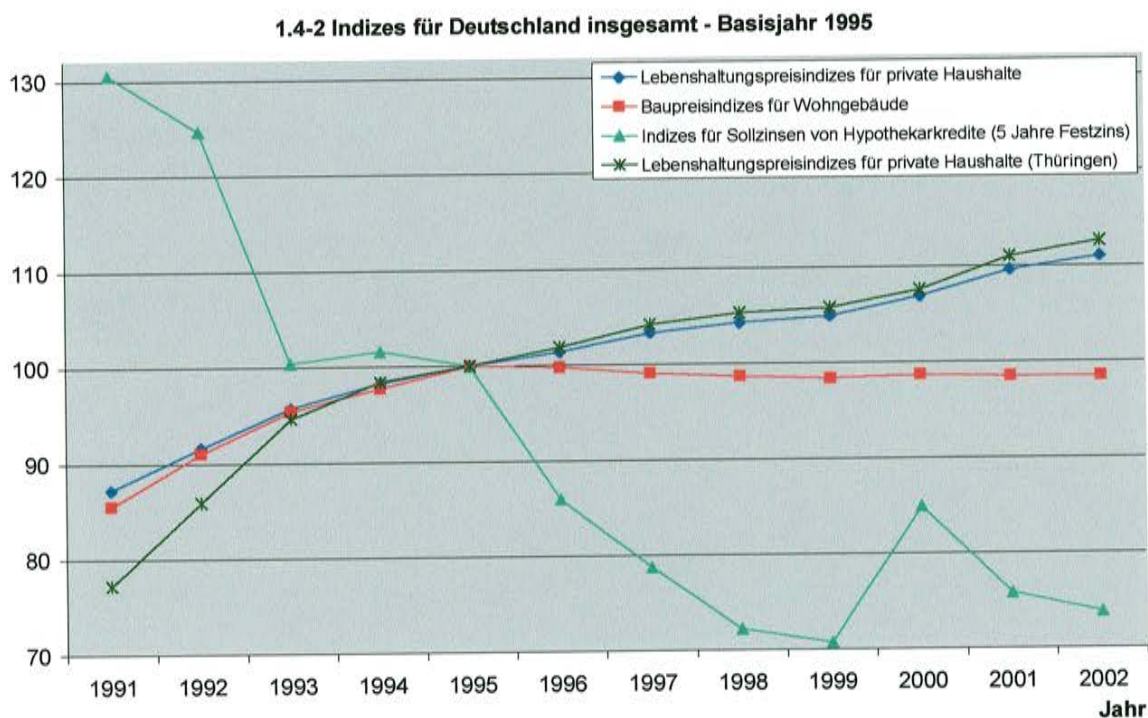
Es wurden 5 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete beschlossen, davon 2 im klassischen und 3 im einfachen Verfahren. Ziel der Sanierung ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Im Hinblick auf die geplante Bundesgartenschau 2007 in Gera und Ronneburg erwartet die Region einen Aufschwung für Wirtschaft 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 2002 bis Januar 2003 von 18,8 auf 18,9 % 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 2002. 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 zuordnenbar sind, wie Abbauflächen, Kiesgruben und Sportplätze

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

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Gera wurden im Jahr 2002 für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera

715 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist ein Rückgang um 17,9 % zu verzeichnen.

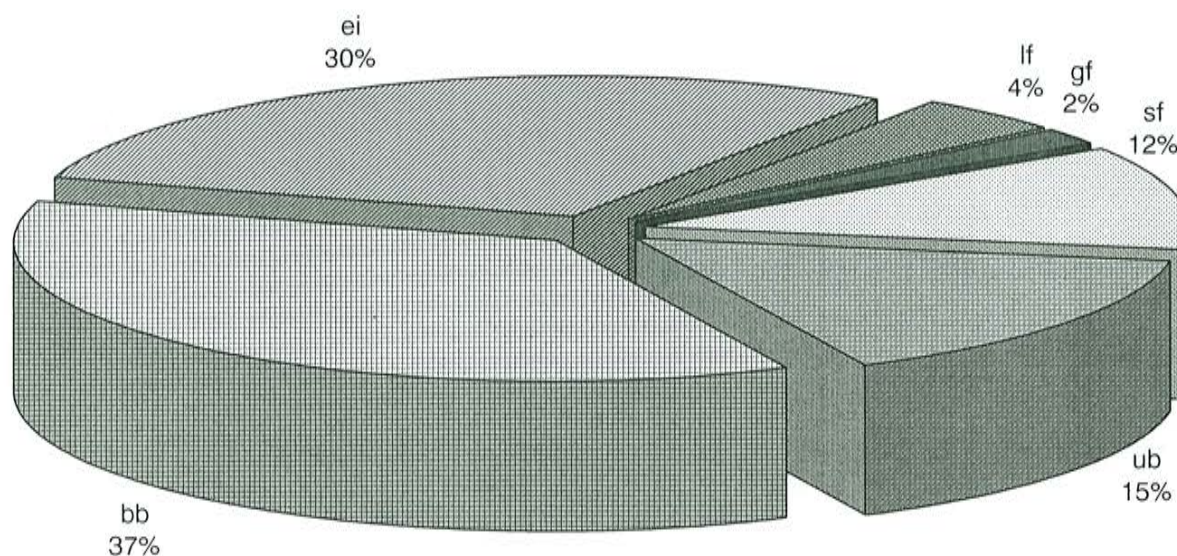
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	110	15,4	128	-14,1	↘
Bebaute Grundstücke	262	36,6	298	-12,1	↘
Eigentumswohnungen	212	29,7	293	-27,6	↘
Land- und Forstwirtschaft	32	4,5	36	-11,1	↘
Gemeinbedarfsflächen	14	2,0	23	-39,1	↘
Sonstige Flächen	85	11,9	93	-8,6	↘
Summe / Veränderung	715	100	871	-17,9	↘

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2002 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2002



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.

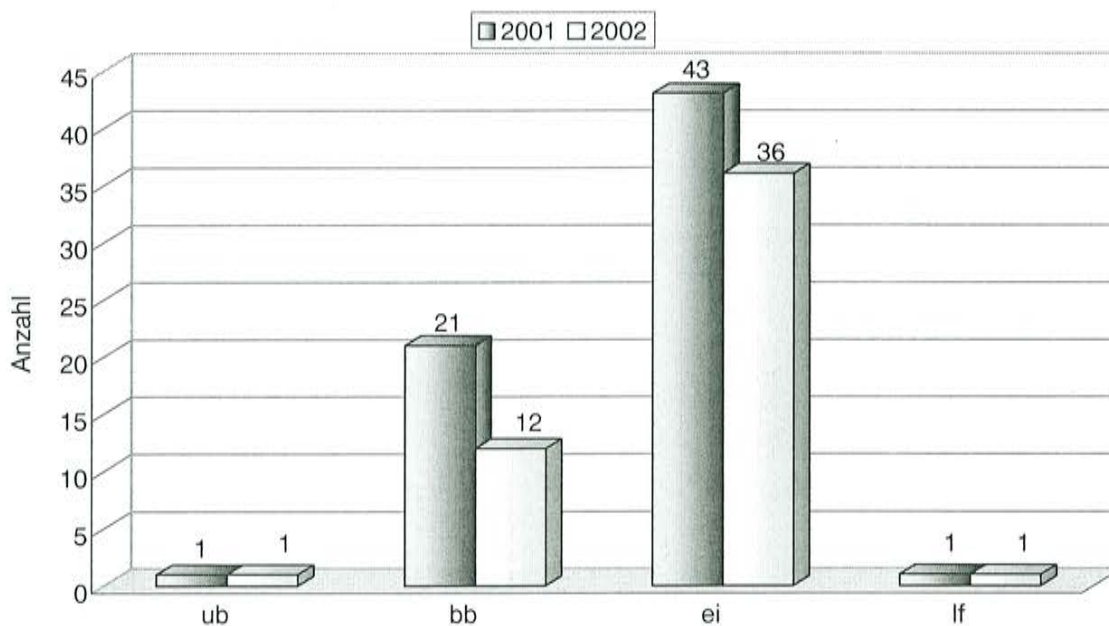
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2.3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	107	16,4	126	-15,1	↘
Bebaute Grundstücke	247	37,8	274	-9,9	↘
Eigentumswohnungen	173	26,5	249	-30,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	31	4,7	33	-6,1	↘
Gemeinbedarfsflächen	14	2,1	19	-26,3	↘
Sonstige Flächen	81	12,4	89	-9,0	↘
Summe/Veränderung	653	100	790	-17,3	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2001 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2.4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2001/2002



Die Zahl der Zwangsversteigerungen für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr deutlich von 43 auf 36 gesunken.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ergibt sich im Berichtsjahr 2002 ein **Flächenumsatz** von

1.632.400 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung um 12,9 %.

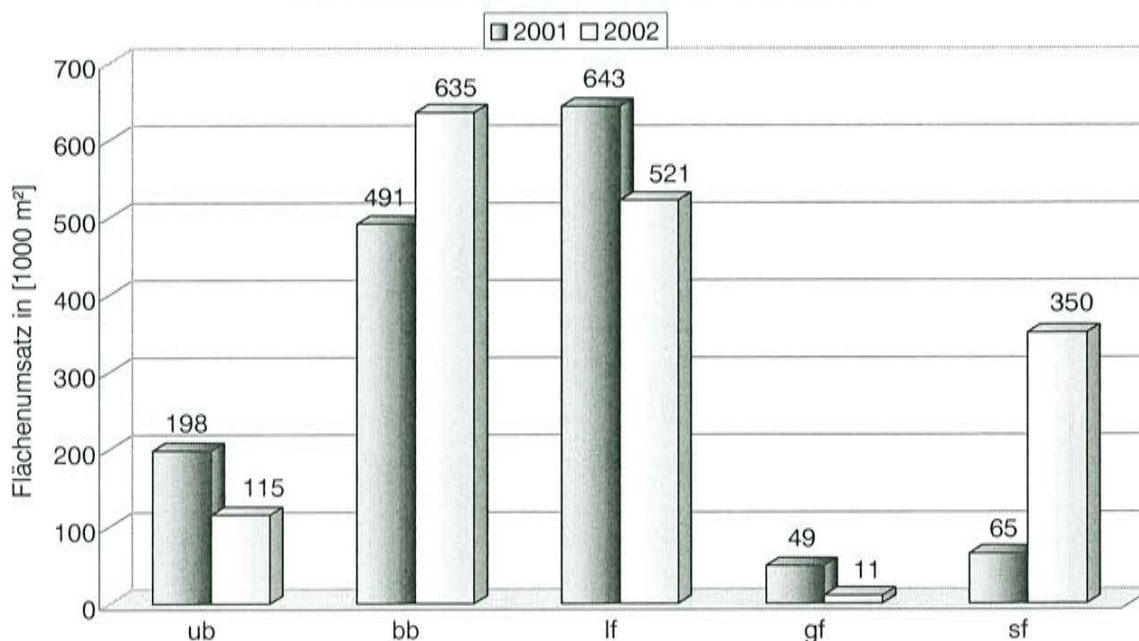
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	115,1	7,0	198,1	-41,9	↘
Bebaute Grundstücke	635,3	38,9	491,3	29,3	↗
Land- und Forstwirtschaft	521,4	31,9	642,9	-18,9	↘
Gemeinbedarfsflächen	10,6	0,6	48,7	-78,3	↘
Sonstige Flächen	350,1	21,4	64,7	440,9	↗
Summe / Veränderung	1.632,4	100	1.445,7	12,9	↗

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

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2002 mit

53,9 Millionen EUR

den Wert des Vorjahres nicht erreichen können. Das bedeutet einen Rückgang des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr um 28,3%.

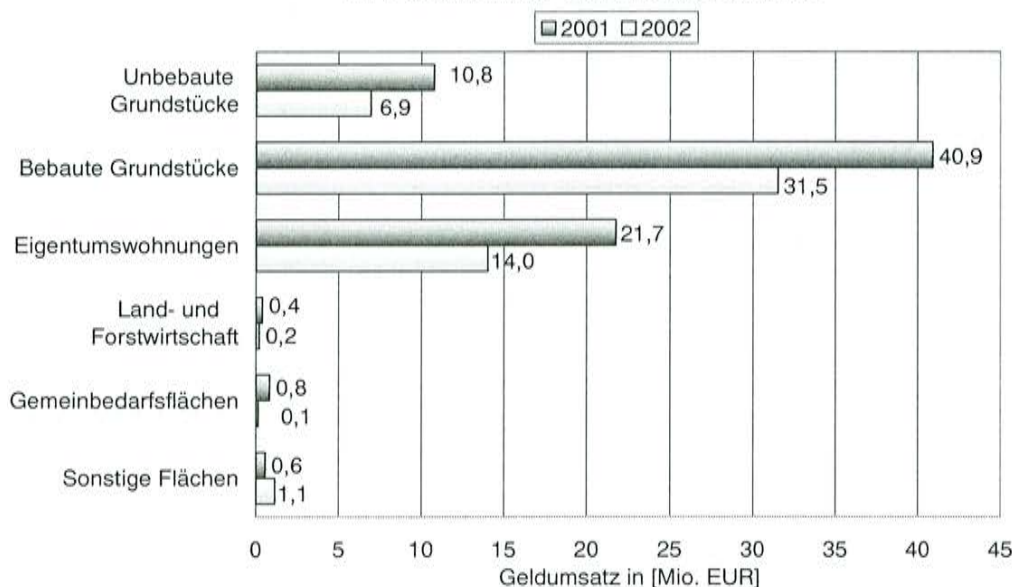
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	6,9	12,8	10,8	-35,8	↘
Bebaute Grundstücke	31,5	58,5	40,9	-23,0	↘
Eigentumswohnungen	14,0	26,0	21,7	-35,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	0,2	0,4	0,4	-49,5	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,2	0,8	-83,5	↘
Sonstige Flächen	1,1	2,1	0,6	101,2	↗
Summe / Veränderung	53,9	100	75,2	-28,3	↘

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2002 dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001/2002



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2001 bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken erreicht. Hier wurde ein Umsatzrückgang um ca. 23% registriert.

Eine fallende Tendenz ist bei allen anderen Teilmärkten zu verzeichnen.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat einen Anteil am Gesamtgeldumsatz von 58,5%.

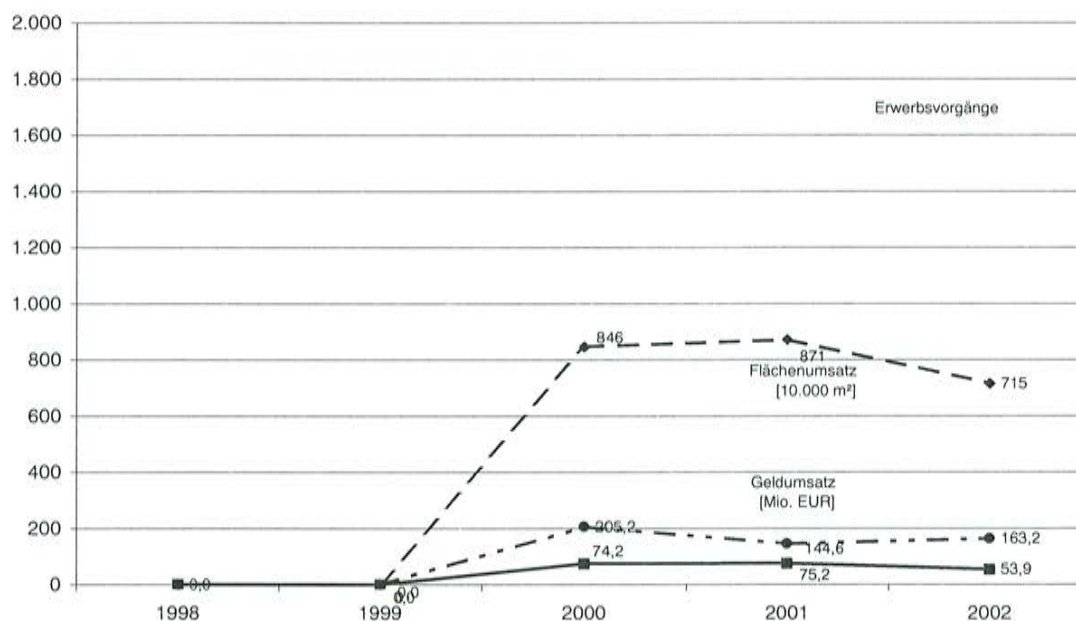
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Erwerbsvorgänge	0	0	846	871	715
Veränderung zum Vorjahr [%]		0,0	k.A.	3,0	-17,9
Flächenumsatz [10.000 m²]	0,0	0,0	205,2	144,6	163,2
Veränderung zum Vorjahr [%]		0,0	k.A.	-29,5	12,9
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,0	0,0	74,2	75,2	53,9
Veränderung zum Vorjahr [%]		0,0	k.A.	1,3	-28,3

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Bei den Zeitreihen ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge und Geldumsätze von 2001 zu 2002 gefallen

Eine steigende Tendenz von 12,9 % 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	44	3	7	47	101
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	3	1	2	3	9
Sonstige Nutzung	0	0	0	0	0
Summe	47	4	9	50	110
Anteil [%]	42,7	3,6	8,2	45,5	100

Im Jahr 2002 prägten die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 42,7 % und als Haupterwerber 77,3 % das Marktgeschehen wesentlich.

Neben dem Hauptveräußerer 45,5 %, der von der Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) gebildet wird, traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 8,2 % 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 2002 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	82	0	1	18	101
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	3	1	0	5	9
Sonstige Nutzung	0	0	0	0	0
Summe	85	1	1	23	110
Anteil [%]	77,3	0,9	0,9	20,9	100

Mit einem Anteil von 97,3 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

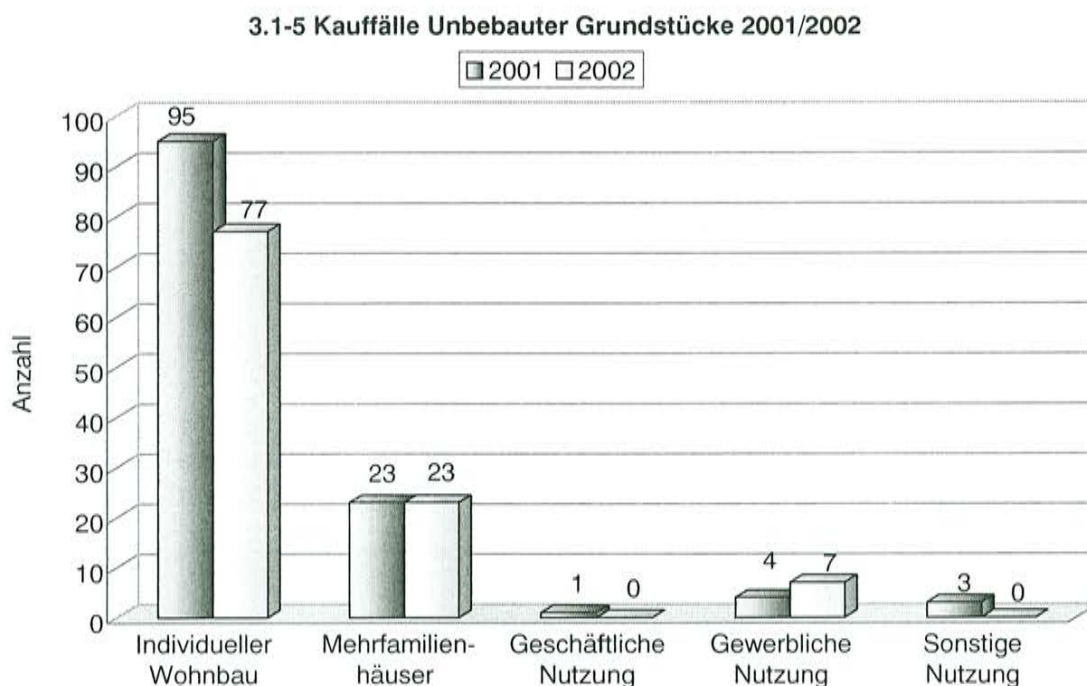
Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	100	0	0	1	0	101	91,8
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0	0,0
Gewerbliche Nutzung	7	2	0	0	0	9	8,2
Sonstige Nutzung	0	0	0	0	0	0	0,0
Summe	107	2	0	1	0	110	100
Anteil [%]	97,3	1,8	0,0	0,9	0,0	100	

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	77	72,0	95	-18,9	↘
Mehrfamilienhäuser	23	21,5	23	0,0	→
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	1	-100,0	↘
Gewerbliche Nutzung	7	6,5	4	75,0	↗
Sonstige Nutzung	0	0,0	3	-100,0	↘
Summe / Veränderung	107	100	126	-15,1	↘

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



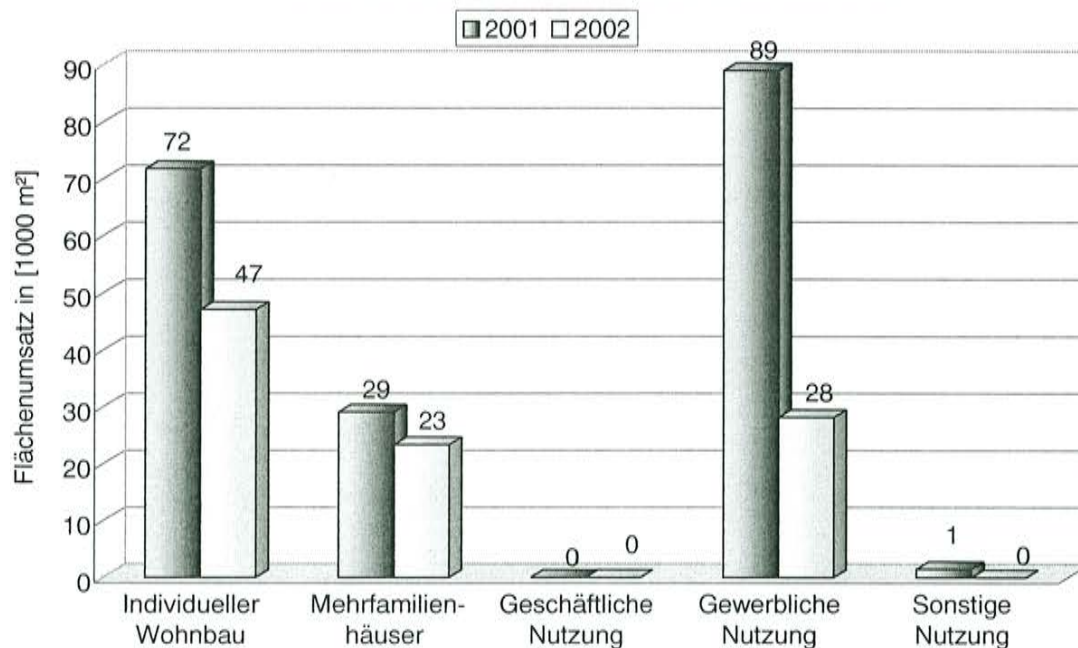
Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist um 18,9% zurückgegangen. Der Marktanteil hat sich gegenüber 2001 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den unbebauten Grundstücken behauptet.

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 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	47,1	47,7	71,7	-34,4	↘
Mehrfamilienhäuser	23,4	23,7	29,1	-19,6	↘
Geschäftliche Nutzung	0,0	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	28,2	28,6	88,9	-68,3	↘
Sonstige Nutzung	0,0	0,0	1,5	-100,0	↘
Summe / Veränderung	98,6	100	191,2	-48,4	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



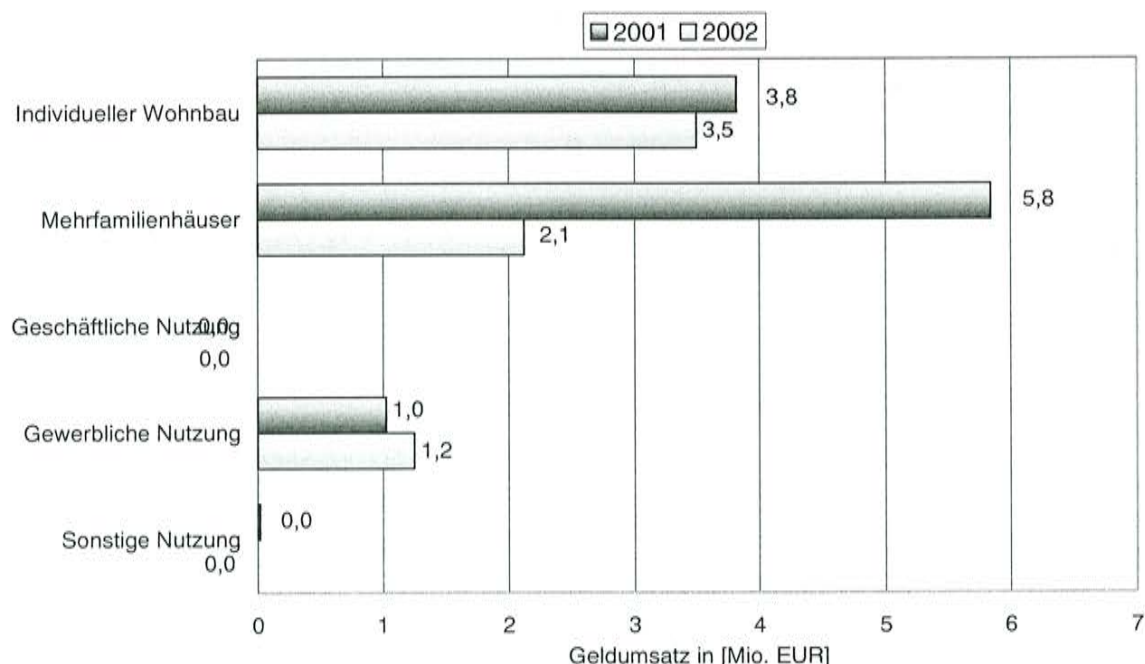
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2002 um 48,4 % gefallen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei gewerblich nutzbaren Flächen fiel um 68,3 %. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau fiel um 34,4 % und erreicht einen Anteil von 47,7 % am Gesamtumsatz.

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	3,50	50,9	3,82	-8,4	↘
Mehrfamilienhäuser	2,12	30,9	5,84	-63,7	↘
Geschäftliche Nutzung	0,00	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	1,25	18,2	1,02	22,1	↗
Sonstige Nutzung	0,00	0,0	0,02	-100,0	↘
Summe / Veränderung	6,87	100	10,70	-35,8	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



Der Geldumsatz ist ebenfalls wie der Flächenumsatz um 35,8 % gefallen. Insbesondere bei Grundstücken für Mehrfamilienwohnhäuser wurde ein Umsatzrückgang von 63,7 % festgestellt. In der kreisfreien Stadt Gera stellen Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser, individueller Wohnbau und Grundstücke mit gewerblicher Nutzung den stärksten Bereich am Geldumsatz dar.

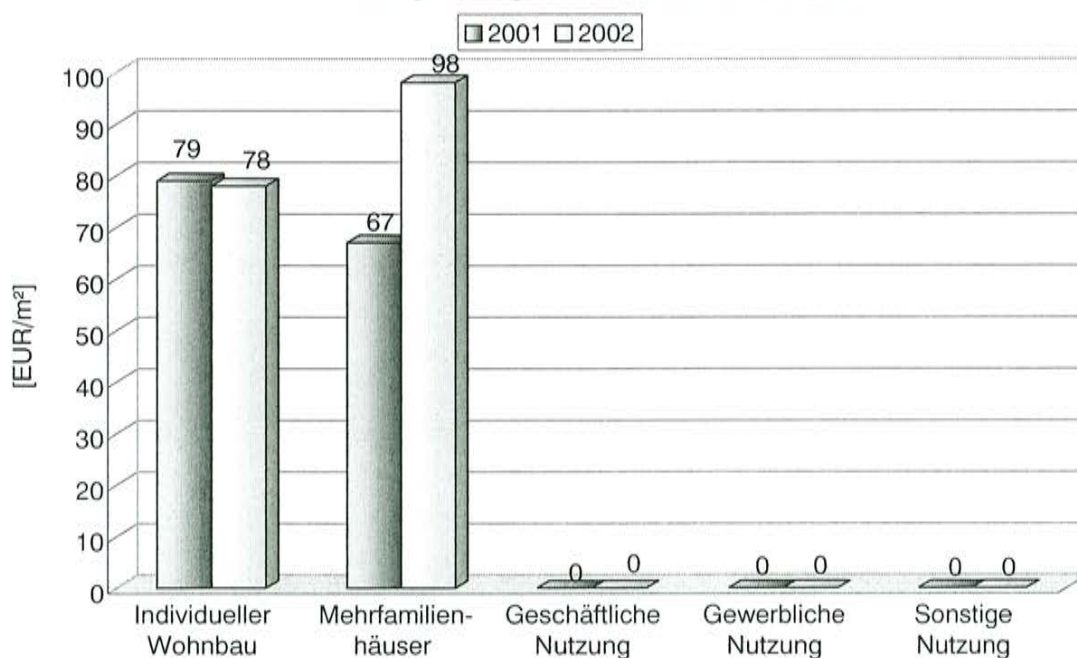
Die Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau, auf das im Folgenden noch eingegangen wird.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2002 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	58	57	1,8	576	527	9,2	78	79	-1,3
Mehrfamilienhäuser	8	10	-20,0	461	575	-19,9	98	67	46,3
Geschäftliche Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	2	1	100,0	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 / Änderung	68	69	-1,4						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2001/2002



Im individuellen Wohnungsbau sind die Preise 2002 gegenüber 2001 geringfügig gefallen und bei Grundstücken für Mehrfamilienwohnhäuser gestiegen.

Für Flächen des individuellen Wohnungsbau macht das eine Veränderung von 1,3% aus. Dagegen stieg der Preis für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser um 46,3%.

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	2	1	100,0	kA	kA	kA	kA	kA	kA
Mehrfamilienhäuser	0	1	-100,0	kA	kA	kA	kA	kA	kA
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	kA	kA	kA	kA	kA	kA
Gewerbliche Nutzung	0	0	0,0	kA	kA	kA	kA	kA	kA
Sonstige Nutzung	0	0	0,0	kA	kA	kA	kA	kA	kA
Summe/ Veränderung	2	2	0,0						

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	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	56	0	0	3	0	59	25,9
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	38	0	0	0	0	38	16,7
Mehrfamilienhäuser	68	0	0	4	1	73	32,0
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,4
Wochenend- u. Ferienhäuser	13	0	0	0	0	13	5,7
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	17	0	0	1	0	18	7,9
Sonstige	22	0	0	2	2	26	11,4
Summe	215	0	0	10	3	228	100
Anteil [%]	94,3	0,0	0,0	4,4	1,3	100	

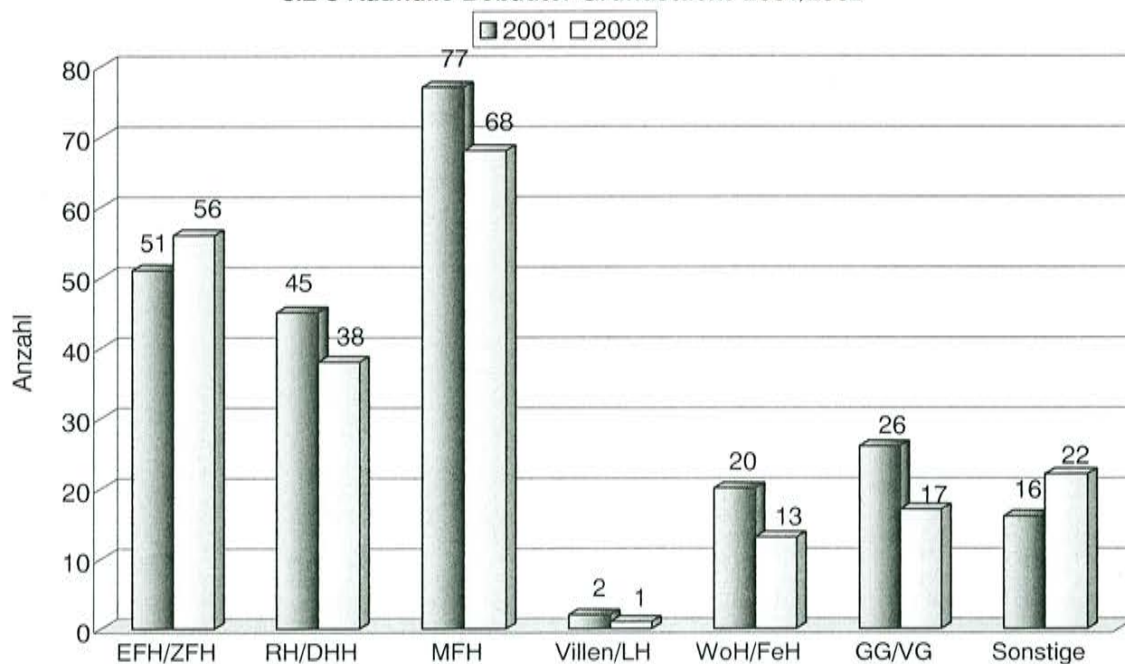
Im Jahr 2002 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei Mehrfamilienwohnhäusern im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr zu.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2001 zu 2002) 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	56	26,0	52	7,7	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	38	17,7	45	-15,6	↘
Mehrfamilienhäuser	68	31,6	78	-12,8	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,5	2	-50,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	13	6,0	22	-40,9	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	17	7,9	28	-39,3	↘
Sonstige	22	10,2	16	37,5	↗
Summe / Veränderung	215	100	243	-11,5	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2001/2002



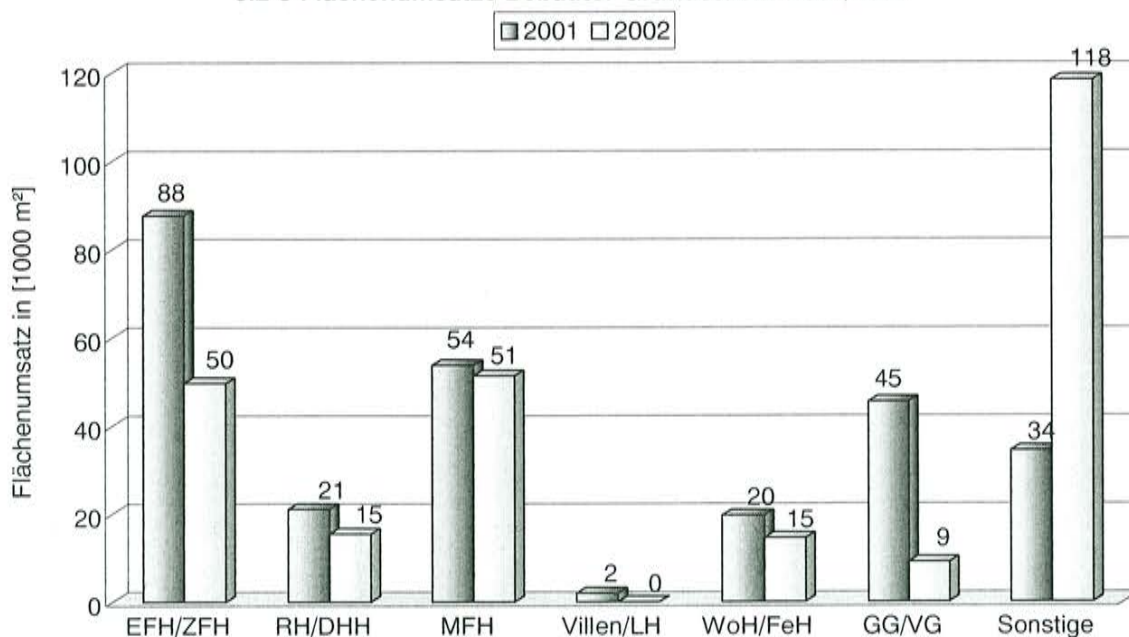
Während bei den Gebäudearten Einfamilienwohnhäuser/Zweifamilienwohnhäuser und Sonstige eine Zunahme der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe der anderen Gebäudearten abgenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten drastische Umsatzrückgänge, andere Umsatzsteigerungen auf. Insgesamt ist bei bebauten Grundstücken der Flächenumsatz im Jahr 2002 um 2,1% und der Geldumsatz um 22,1% zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	49,7	19,2	87,6	-43,3	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	15,5	6,0	21,1	-26,6	↘
Mehrfamilienhäuser	51,4	19,9	53,7	-4,4	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	2,0	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	14,5	5,6	19,6	-25,9	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	9,0	3,5	45,4	-80,1	↘
Sonstige	118,3	45,8	34,4	244,2	↗
Summe / Veränderung	258,3	100	263,8	-2,1	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002

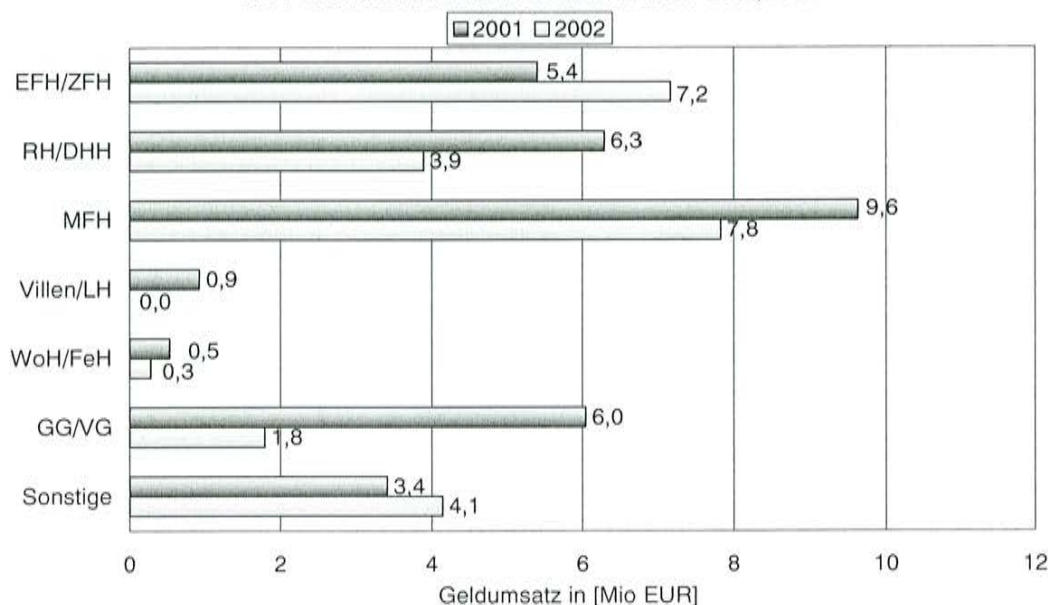


Der Flächenumsatz für sonstige Gebäudearten ist um 244,2 % angestiegen. Ein Rückgang ist bei allen anderen Gebäudearten zu verzeichnen.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mo. EUR]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mo. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	7,17	28,6	5,40	32,8	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3,89	15,5	6,29	-38,2	↘
Mehrfamilienhäuser	7,83	31,2	9,63	-18,7	↘
Villen u. Landhäuser	kA	0,0	0,92	kA	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,28	1,1	0,53	-47,3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	1,79	7,1	6,04	-70,3	↘
Sonstige	4,14	16,5	3,41	21,5	↗
Summe / Veränderung	25,10	100	32,22	-22,1	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 22,1% zurückgegangen. Dabei bilden die Mehrfamilienhäuser und die Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser den Hauptanteil. Im Vergleich zwischen Flächenumsatz und Geldumsatz kommt man zu dem Ergebnis, dass bei einem gesunkenen Flächenumsatz und einem gesunkenen Geldumsatz die Preise für bebaute Grundstücke gestiegen 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.

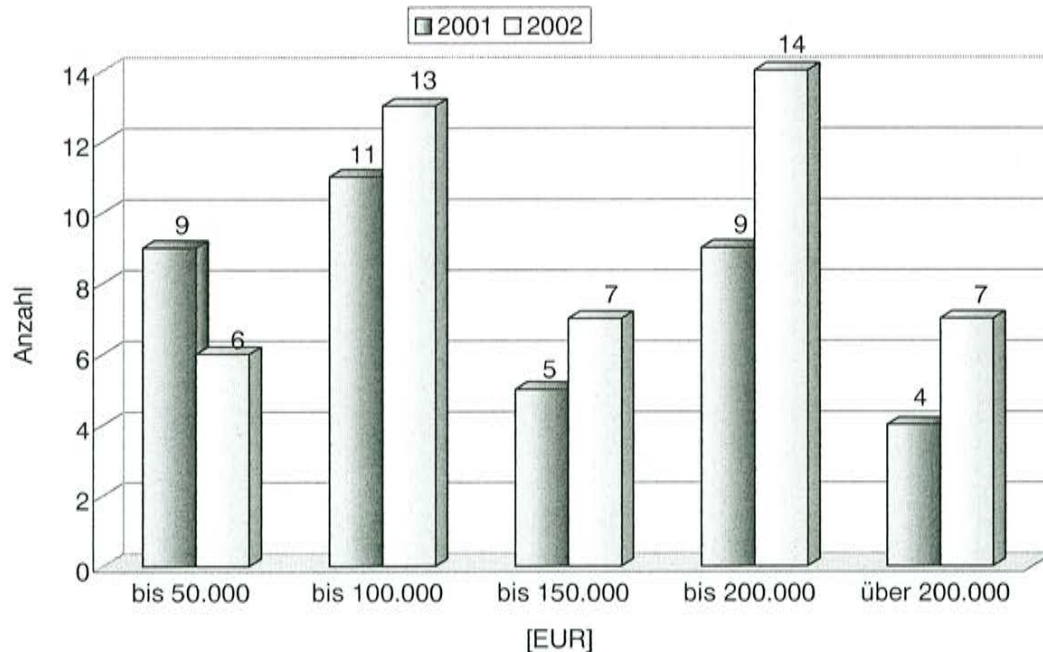
328 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts- jahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	11	23,4	15	806	68.190	17,9 ↗
1950 - 1990	13	27,7	12	774	95.651	-21,1 ↘
nach 1990	23	48,9	11	597	187.034	11,6 ↗
Summe/Mittelwert Veränderung	47	100	38	695	133.943	22,2 ↗

329 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	6	12,8	9	728	30.083	26,9 ↗
bis 100.000 EUR	13	27,7	11	813	72.607	-7,5 ↘
bis 150.000 EUR	7	14,9	5	572	136.126	5,3 ↗
bis 200.000 EUR	14	29,8	9	654	181.896	3,0 ↗
über 200.000 EUR	7	14,9	4	652	238.789	12,2 ↗
Summe/Mittelwert Veränderung	47	100	38	695	133.943	22,2 ↗

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2001/2002



Ein- und Zweifamilienhäuser bis 200.000,00 EUR Kaufpreis werden auf dem Grundstücksmarkt am häufigsten veräußert. Dabei stehen Gebäude, welche nach 1990 gebaut wurden an erster Stelle. Für diese Gebäude wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 190.000,00 EUR gezahlt. Hier ist ein Zuwachs der Kauffälle zu verzeichnen.

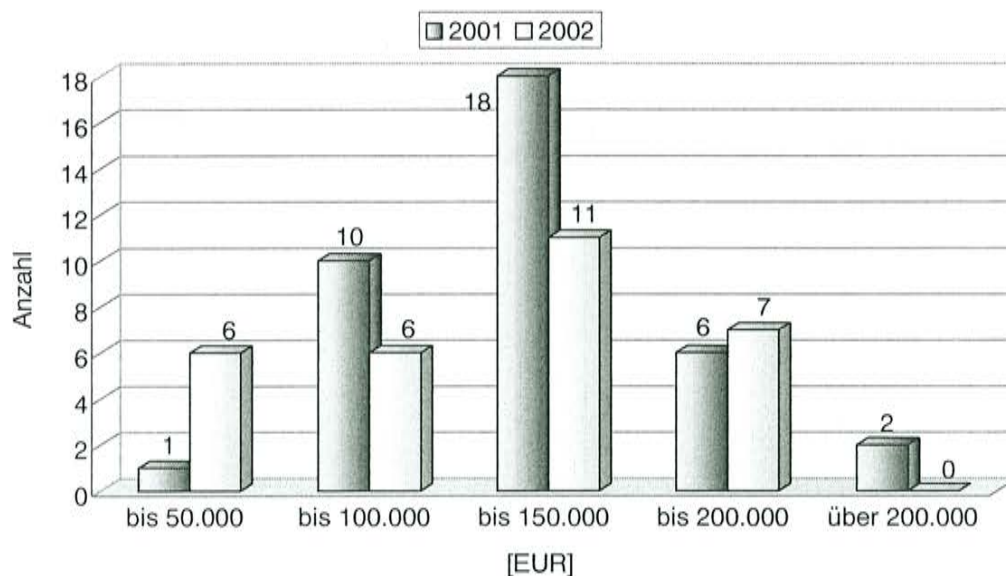
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2002 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	%- Anteil Berichts- jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	6	20,0	1	305	24.777	kA	○
bis 100.000 EUR	6	20,0	10	491	82.545	-0,3	↘
bis 150.000 EUR	11	36,7	18	361	129.652	-2,7	↘
bis 200.000 EUR	7	23,3	6	413	169.284	2,2	↗
über 200.000 EUR	0	0,0	2	kA	kA	kA	○
Summe/ Mittelwert Veränderung	30	100	37	368	108.503	-23,3	↘

Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 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 23,3 % gesunken. Die Anzahl der Kaufhandlungen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind ebenfalls gesunken.

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2001/2002



3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

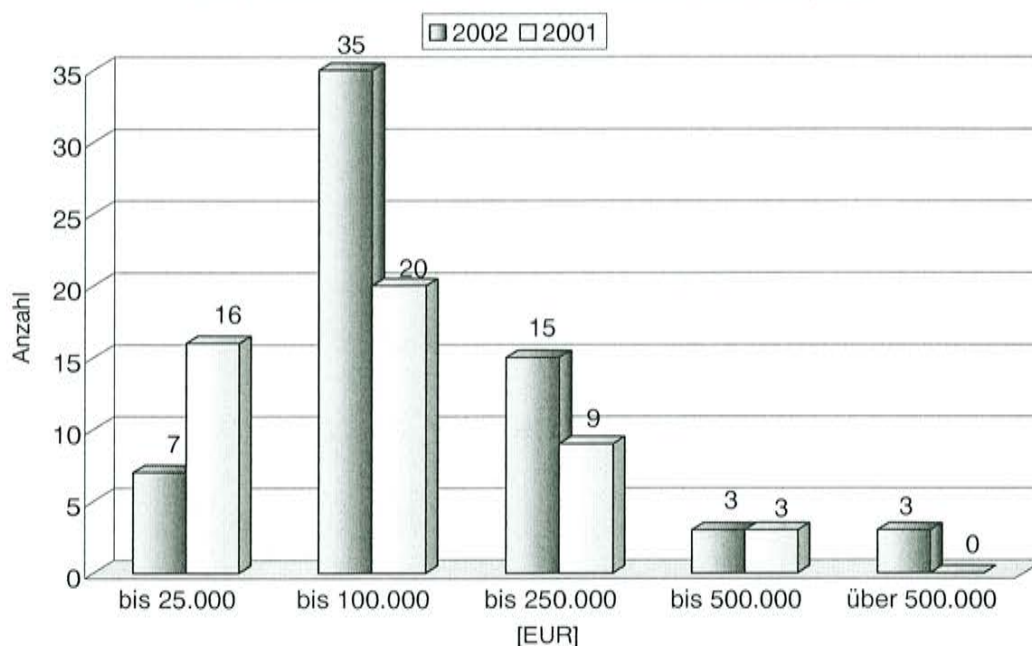
Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	16	33,3	7	291	14.478	16,6	↗
bis 100.000 EUR	20	41,7	35	463	63.333	19,3	↗
bis 250.000 EUR	9	18,8	15	474	171.341	18,3	↗
bis 500.000 EUR	3	6,3	3	499	292.074	-21,2	↘
über 500.000 EUR	0	0,0	3	kA	kA	kA	○
Summe/Mittelwert Veränderung	48	100	63	410	81.596	-29,5	↘

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.

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

Die Statistiken zeigen, dass bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 11,5% gesunken sind. Der Geldumsatz ist um 22,1% und der Flächenumsatz um 2,1% gesunken. Mit 31,5 Mio EUR beträgt der Anteil des Teilmarktes für bebaute Grundstücke 58,5% aller Geldumsätze und 38,9% des Flächenumsatzes des Gesamtmarktes.

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2001/2002



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	1	2	kA	kA	kA	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	17	1.219	24.432	13,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	14	24	545	103.643	-15,6	↘

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 173 Kauffällen im Berichtsjahr 2002 (im Jahr 2001 waren es 249 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen Rückgang 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.

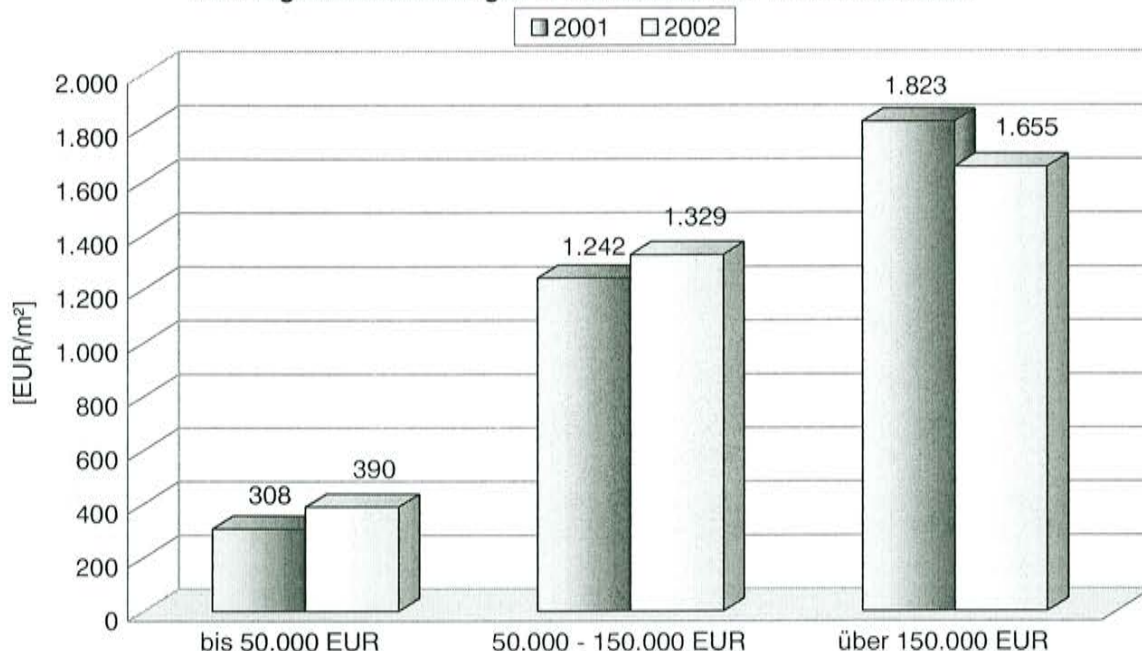
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			o Wohnfläche [m ²]			o Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	24	46	-47,8 ⬇	79	64	23,4 ⬆	390	308	26,6 ⬆
Weiterverkäufe	15	9	66,7 ⬆	55	54	1,9 ⬆	516	601	-14,1 ⬇
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	68	117	-41,9 ⬇	83	78	6,4 ⬆	1.329	1.242	7,0 ⬆
Weiterverkäufe	14	20	-30,0 ⬇	80	74	8,1 ⬆	1.114	1.074	3,7 ⬆
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	13	27	-51,9 ⬇	111	98	13,3 ⬆	1.655	1.823	-9,2 ⬇
Weiterverkäufe	1	2	-50,0 ⬇	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	105	190	-44,7 ⬇	86	78	10,3 ⬆	1.155	1.098	5,2 ⬆
Weiterverkäufe	30	31	-3,2 ⬇	69	70	-1,4 ⬇	819	977	-16,2 ⬇

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

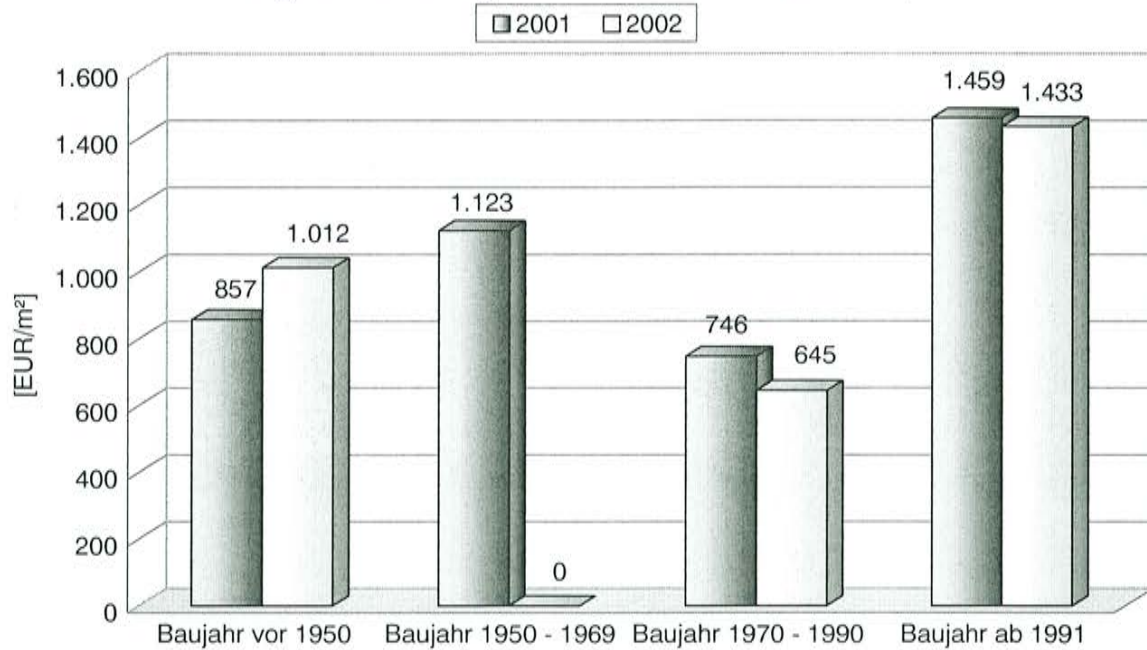
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-3 Käufälle 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	38	87	-56,3 ⬇	89	75	18,7 ⬆	1.012	857	18,1 ⬆
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	2	29	-93,1 ⬇	k.A.	63	k.A. ○	k.A.	1.123	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	16	9	k.A. ⬆	77	81	-4,9 ⬇	645	746	-13,5 ⬇
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	49	65	-24,6 ⬇	86	88	-2,3 ⬇	1.433	1.459	-1,8 ⬇
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	105	190	-44,7 ⬇	86	78	10,3 ⬆	1.155	1.098	5,2 ⬆
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	69	70	-1,4 ⬇	819	977	-16,2 ⬇

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



Bei dem Baujahr 1950 sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche gestiegen. Bei allen anderen Baujahren sind die Kaufpreise gesunken.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei Erstverkäufen stiegen durchschnittlich um 5,2 % gegenüber 2001.

Bei den Weiterverkäufen sank der Kaufpreis um durchschnittlich 16,2% gegenüber zum Vorjahr.

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	14	0	0	0	0	0	14	43,8
Grünland	8	0	0	1	0	0	9	28,1
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	4	0	0	0	0	0	4	12,5
Sonstige	5	0	0	0	0	0	5	15,6
Summe	31	0	0	1	0	0	32	100
Anteil [%]	96,9	0,0	0,0	3,1	0,0	0,0	100	

Mit einem Anteil von 96,9 % wechselte die gesamte Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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 wertbeeinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	4	3,80	0,19
Vorjahr	4	4,32	0,14
Veränderung zum Vorjahr [%]	0 →	-12 ↘	35,43 ↗

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	7	11	-36,4 ↘	80	4.020	1.120	11
Öffentliche Grünflächen	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	2	5	-60,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	5	1	400,0 ↗	236	762	482	1
Summe / Mittelwert Veränderung	14	19	-26,3 ↘	70	4.020	754	7

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

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Dieser Teilmarkt ist mit 0,6 % am Gesamtflächenumsatz beteiligt und mit 0,2 % 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]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Mn	Max	Ø	
Abbauflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	1	2	-50,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	31	38	-18,4 ↘	35	30.241	1.905	7
Sonstige	28	30	-6,7 ↘	10	19.600	1.599	9
Summe / Mittelwert Veränderung	60	70	-14,3 ↘	10	30.241	1.789	8

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

Die Anzahl der Kauffälle für sonstige Flächen fielen gegenüber 2001 im Berichtsjahr 2002 um 14,3%. Für eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 1.789 m² wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 8,00 EUR/m² erzielt.

4. Zusammenfassung

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ist im Berichtsjahr durch einen Rückgang am Geldumsatz und bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge gekennzeichnet. Bei 653 Vertragsabschlüssen wurde ein Flächenumsatz von 1.632.400 m² und ein Geldumsatz von ca. 53,90 Millionen EURO registriert.

Beim Teilmarkt der unbebauten Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau fielen die Kaufpreise geringfügig. Die Bodenpreise für erschlossenes Bauland liegen in den Neubaugebieten im Durchschnitt bei 60,00 bis 100,00 €/m². Das ist darauf zurückzuführen, dass die Erschließungskosten einen sehr hohen Anteil ausmachen.

Die Kauffälle aller anderen Grundstücksarten – außer gewerbliche Nutzung - der unbebauten Bauflächen sind rückläufig.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat mit 247 notariellen Kaufverträgen einen Anteil von 37,8 % an allen Vertragsabschlüssen. Mit 31,5 Mio EURO beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 58,5 % am Geldumsatz. Einen entscheidenden Beitrag dazu leisten die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken in der kreisfreien Stadt Gera ist zum Vorjahr – außer Ein- und Zweifamilienhäuser – gesunken.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit 14,00 Mio EURO bei einem Anteil von 26,0 % im Vergleich zum Vorjahr um 35,5 % niedriger.

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