



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Gera, Greiz und Zeulenroda

Grundstücks- marktbericht

2000

**für den Bereich des Landkreises
Greiz**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Greiz**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Greiz
Friedhofstraße 3 Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
07973 Greiz Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Telefon: 03661-618127
Fax: 03661-618130
E-Mail: Greiz.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Gera
Geschäftsstelle beim Katasteramt Gera
De-Smit-Straße 6 Sprechzeiten: Mo, Mi, Do 8.00 – 15.30 Uhr
07545 Gera Di 8.00 – 18.00 Uhr
Fr 8.00 – 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Telefon: 0365-824290
Fax: 0365-8242991
E-Mail: Gera.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Zeulenroda
Geschäftsstelle beim Katasteramt Zeulenroda
Ernst-Thälmann-Allee 3a Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
07937 Zeulenroda Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Telefon: 036628-98860
Fax: 036628-98819
E-Mail: Zeulenroda.Gutachter@Kataster.thueringen.de

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 zum Landkreis Greiz	10
1.4.1 Regionaldaten	10
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	14
2.1 Vorbemerkungen	14
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.3 Flächenumsatz	18
2.4 Geldumsatz	19
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	21
3.1 Unbebaute Grundstücke	21
3.2 Bebaute Grundstücke	27
3.3 Eigentumswohnungen	34
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
3.5 Gemeinbedarfsflächen	40
3.6 Sonstige Flächen	41
4 ZUSAMMENFASSUNG	42

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB.....	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei.....	Eigentumswohnungen
gf.....	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG.....	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.....	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.....	keine Angabe
LEP	Landesentwicklungsprogramm
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 2000. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Greiz, Gera und Zeulenroda erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 20.05.2001 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 und 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.

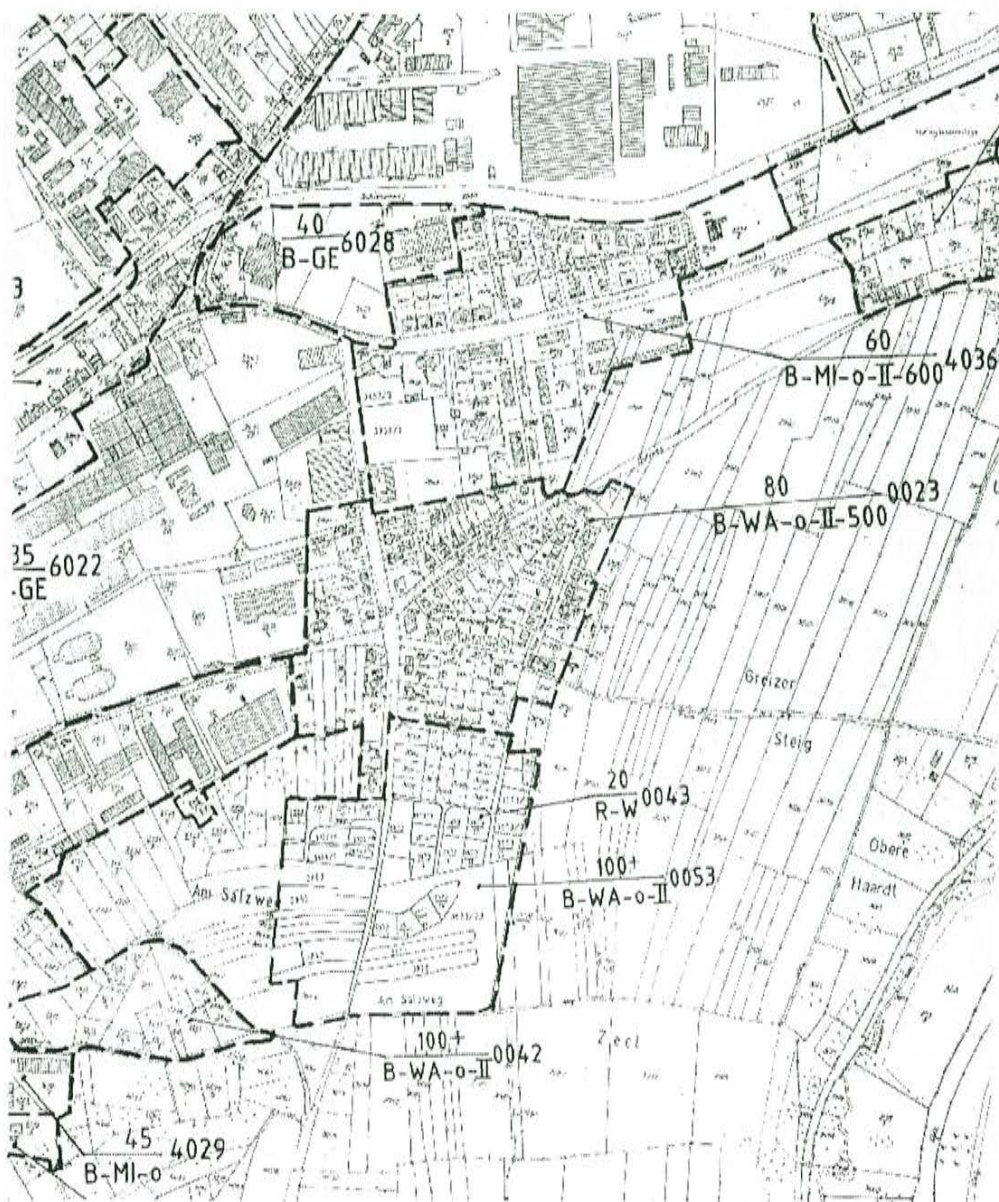
Bodenrichtwertkarte **für Bauflächen**

-Gemarkung Zeulenroda

Stichtag : 31.12.2000

Katasteramt Zeulenroda
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte für den Bereich des
Katasteramtsbezirkes Zeulenroda

Ernst-Thälmann-Allee 3a
07937 Zeulenroda



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

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

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

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

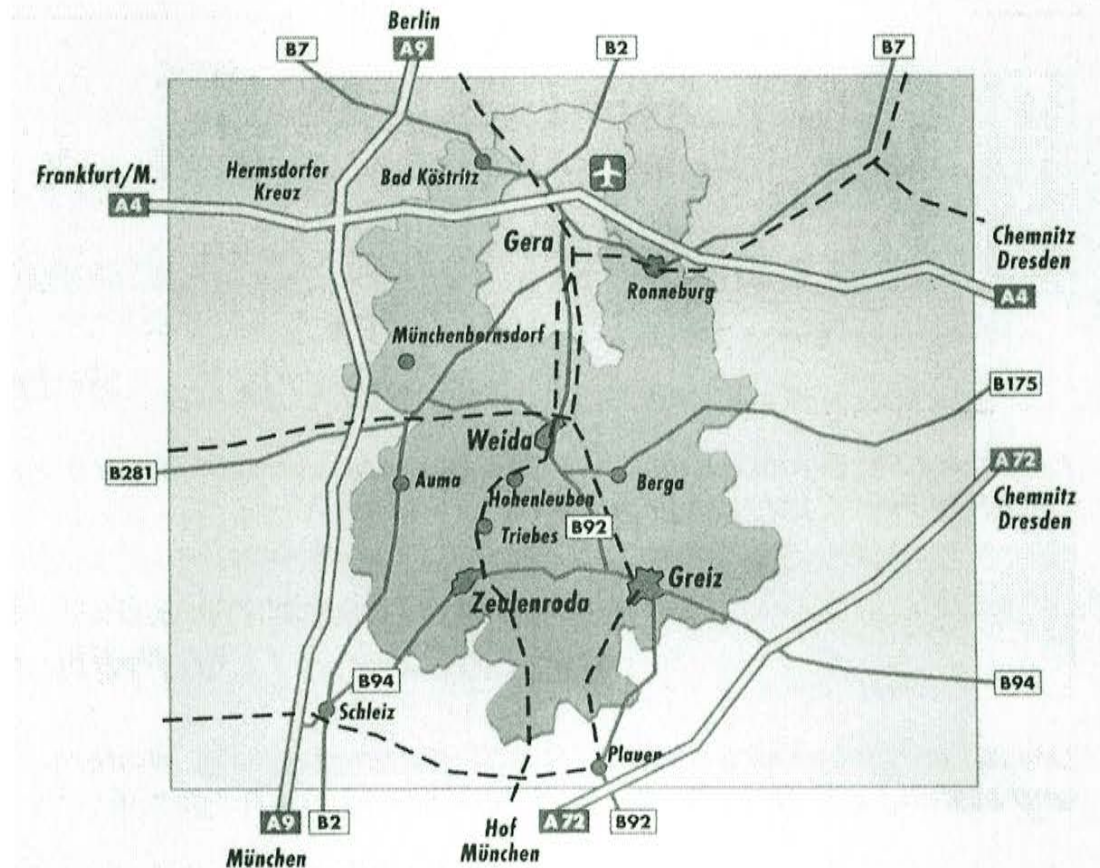
Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über bebaute Grundstücke betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

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

1.4 Angaben zum Landkreis Greiz

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Landkreises Greiz fällt in die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Greiz, für den Amtsbezirk des Katasteramtes Gera und für den Amtsbezirk des Katasteramtes Zeulenroda.



Der Landkreis Greiz befindet sich im Zentrum von Ostthüringen. Das gesamte Gebiet des Landkreises liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region.

Im Landkreis Greiz befinden sich u.a. die größeren Städte Greiz, Zeulenroda, Ronneburg, Berga und Weida.

Der Landkreis Greiz wird hauptsächlich durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen machen hingegen einen geringen Anteil aus.

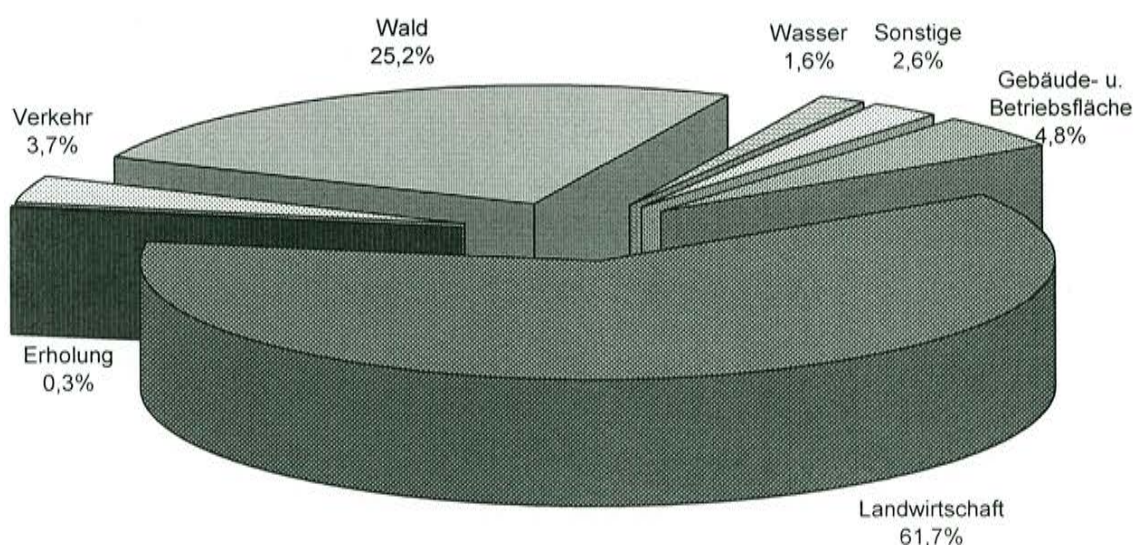
Angrenzend an den Landkreis Greiz befinden sich in nordöstlicher Richtung der Landkreis Altenburger Land, in westlicher Richtung der Saale-Orla-Kreis sowie der Saale-Holzlandkreis. Südlich bzw. südöstlich schließt sich an den Landkreis Greiz das Land Sachsen mit dem Vogtlandkreis und dem Landkreis Zwickauer Land an.

In nördlicher Richtung befindet sich das Land Sachsen-Anhalt mit dem Burgenlandkreis. Die Stadt Gera als kreisfreie Stadt wird fast vollständig vom Landkreis Greiz umschlossen.

Der Landkreis Greiz hat 124 591¹ Einwohner (Stand 30.06.2000). Mit einem Kreisgebiet von ca. 843 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 148 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Greiz seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,5 % jährlich zu verzeichnen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Landkreises Greiz.

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Greiz



Sanft ansteigende Hügel, Talsperren, Flußtäler und Teiche sowie teilweise dichte Wälder prägen die abwechslungsreiche Landschaft des Landkreises Greiz.

Fast 800 Jahre lang wurde die Geschichte der Region von den Weidaer Vögten und ihren Nachfahren, den Reußen geprägt. Dieser Zeit verdanken wir eine Vielzahl von Burgen, Schlössern und Parkanlagen auf engstem Raum. Sehenswürdigkeiten sind u.a.

- Osterburg bei Weida
- Oberes und unteres Schloß in Greiz
- Burgruine Reichenfels bei Hohenleuben
- Klosterruine Mildenfurth

sowie verschiedene Kirchen.

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.

Innerhalb des Landkreises Greiz wurde die Stadt Greiz als Mittelzentrum und die Stadt Zeulenroda als teilfunktionales Mittelzentrum erklärt. Die Städte Ronneburg und Weida wurden als Unterzentrum eingestuft. Als Kleinzentrum wurden die Städte bzw. Orte Bad Köstritz, Münchenbernsdorf, Auma, Triebes, Hohenleuben, Berga und Wünschendorf erklärt.

Im Landkreis Greiz befinden sich ca. 35 Industrie- und Gewerbestandorte, die neu erschlossen wurden bzw. noch erschlossen werden. Das entspricht einer Nettofläche von ca. 470 ha. Weitere Möglichkeiten der Ansiedelung von Industrie und Gewerbe bieten auch zahlreiche Altindustriestandorte.

Im Landkreis Greiz wurden attraktive Wohnungsbaustandorte im Grünen zu erschwinglichen Preisen erschlossen. Die Städte und Gemeinden stellten dazu großzügig Flächen zur Verfügung. Über 140 genehmigte Wohnungsbaustandorte wurden registriert.

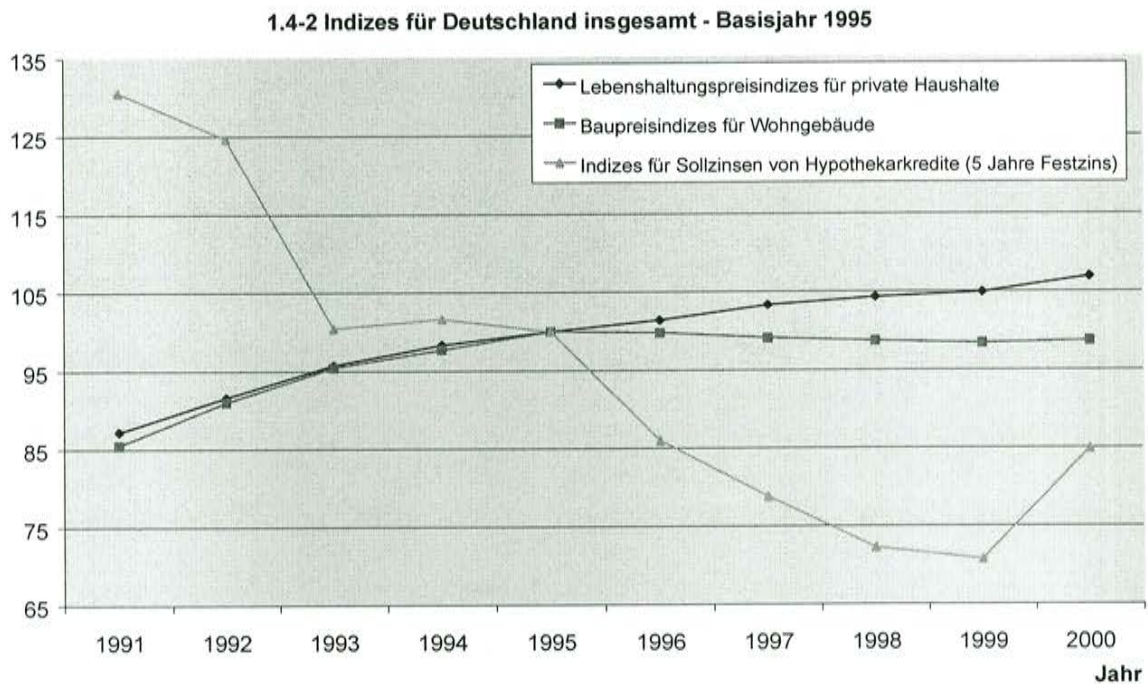
Eine großflächige Sanierung des Uranerzbergbaubereiches Ronneburg, die ein Fünftel der Fläche des Landkreises Greiz betrifft, bildet einen wesentlichen Bestandteil der Revitalisierung. Mit der Teilnahme an dem Projekt EXPO 2000 und im Hinblick auf die zu erwartende Bundesgartenschau 2007 in Gera und Ronneburg erwartet die Region einen entscheidenden Aufschwung für Wirtschaft und Tourismus.

Die Wirtschaft des Landkreises wird heute vorwiegend durch den Mittelstand geprägt.

Insgesamt haben sich ca. 7.000 Unternehmen einschließlich Handwerksbetrieben im Landkreis Greiz angesiedelt. Das sind insbesondere die chemische Industrie, der Maschinenbau, die Textilindustrie, die Lebens- und Genussmittelindustrie sowie die Papierindustrie und die Holzverarbeitung. Aufstrebende Branchen sind die Umwelttechnik und Elektrotechnik/Elektronik. Eine dynamische Entwicklung vollzog sich in den Bereichen Bau und Dienstleistungen. Einrichtungen wie z.B. das Textilforschungsinstitut Thüringen- Vogtland e.V. Greiz setzen wichtige Impulse auf dem Gebiet von Forschung und Innovation.

Die Arbeitslosenquote ist von Januar 2000 zu Januar 2001 von 19,5 auf 17,8 % gesunken.

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 Bd. II

Indizes für Sollzinsen von Hypothekarkrediten – Deutsche Bundesbank

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 1999 bis 2000. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Eigentumswohnungen (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **sonstige Flächen (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuordnenbar 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 die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Greiz, Gera und Zeulenroda wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises

1939 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Rückgang um 7,4 % zu verzeichnen.

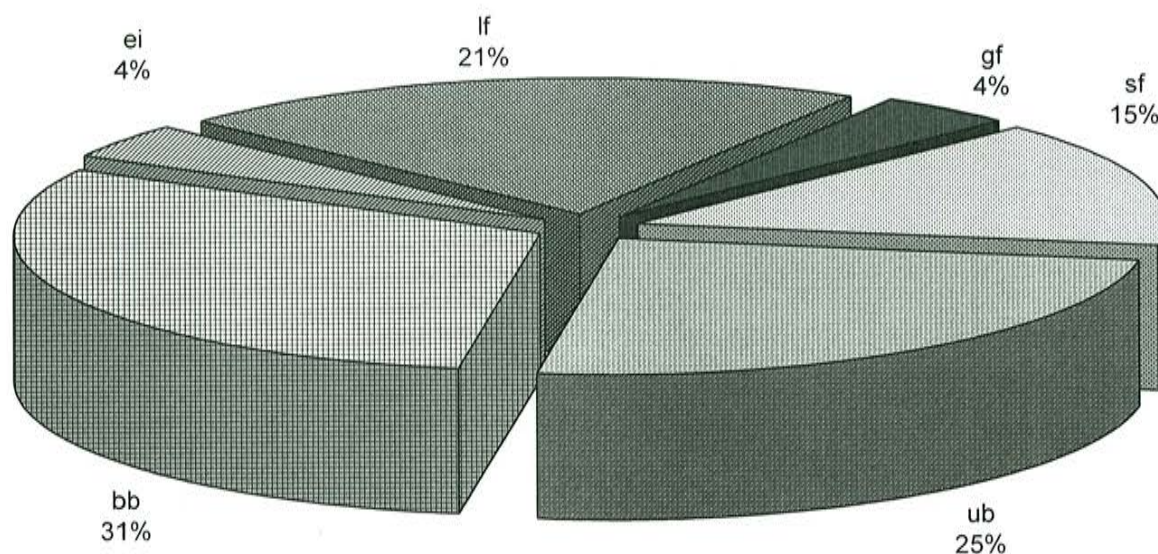
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	478	24,7	605	-21,0	↘
Bebaute Grundstücke	595	30,7	619	-3,9	↘
Eigentumswohnungen	79	4,1	123	-35,8	↘
Land- und Forstwirtschaft	413	21,3	374	10,4	↗
Gemeinbedarfsflächen	84	4,3	125	-32,8	↘
Sonstige Flächen	290	15,0	249	16,5	↗
Summe / Veränderung	1.939	100	2.095	-7,4	↘

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



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

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

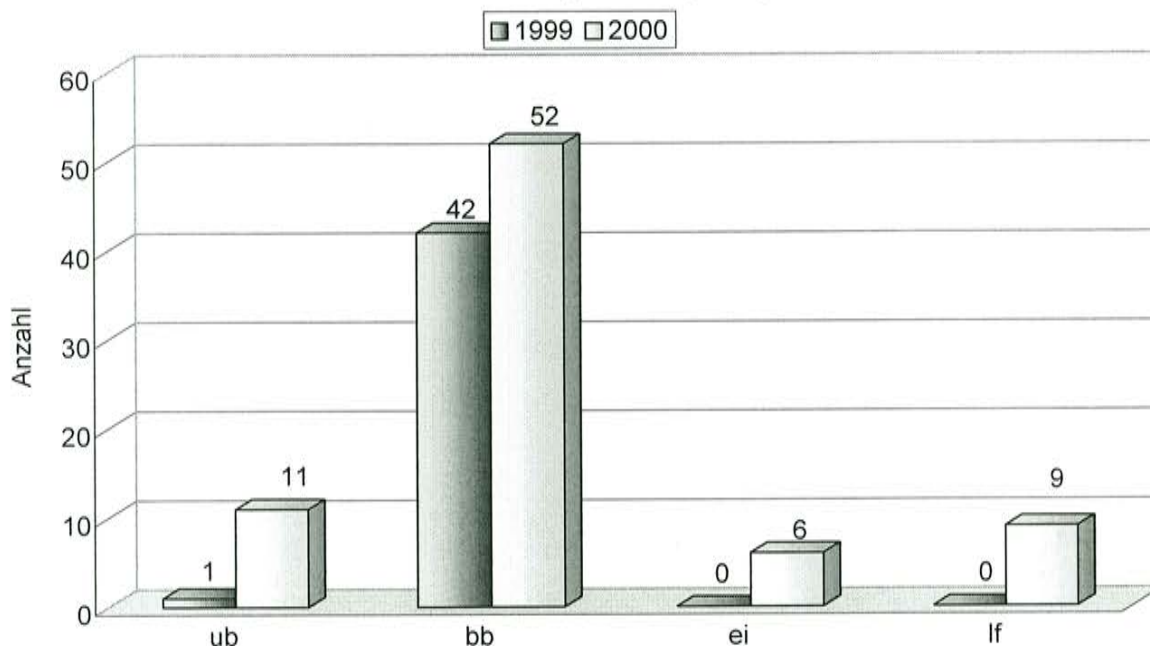
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	451	25,1	574	-21,4	↘
Bebaute Grundstücke	521	29,0	558	-6,6	↘
Eigentumswohnungen	71	3,9	120	-40,8	↘
Land- und Forstwirtschaft	397	22,1	362	9,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	79	4,4	120	-34,2	↘
Sonstige Flächen	279	15,5	237	17,7	↗
Summe / Veränderung	1.798	100	1.971	-8,8	↘

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

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Am häufigsten werden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2000 war es 52 Zwangsversteigerungen.

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

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	11	10	10,0	↗
Bebaute Grundstücke	2	6	-66,7	↘
Eigentumswohnungen	13	30	-56,7	↘
Summe / Veränderung	26	46	-43,5	↘

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist insgesamt gesunken.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von
10.904.300 m² Grundstücksfläche.

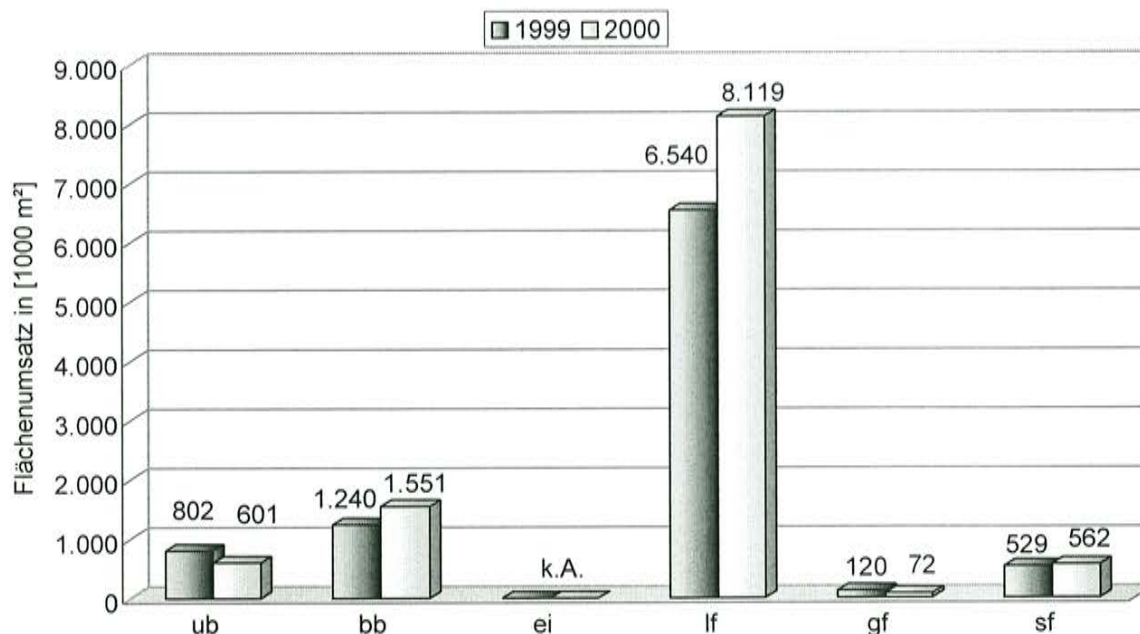
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung um 18,1 %.

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	600,7	5,5	801,6	-25,1	↘
Bebaute Grundstücke	1.550,6	14,2	1.239,6	25,1	↗
Eigentumswohnungen	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
Land- und Forstwirtschaft	8.119,2	74,5	6.539,6	24,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	72,0	0,7	119,9	-40,0	↘
Sonstige Flächen	561,8	5,2	528,6	6,3	↗
Summe / Veränderung	10.904,3	100	9.229,3	18,1	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Zunahme bei den Teilmärkten der *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* und der Flächen für *bebaute Grundstücke* realisiert. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke um ca. 300.000 m² gestiegen. Es wurden relativ große Flächen von ca. 1 bis 16 ha veräußert. Deutliche Umsatzrückgänge mit ca. 25 % sind bei den Kauffällen für *unbebaute Grundstücke* und mit 40 % bei *Gemeinbedarfsflächen* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

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

134,8 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 16,6 %.

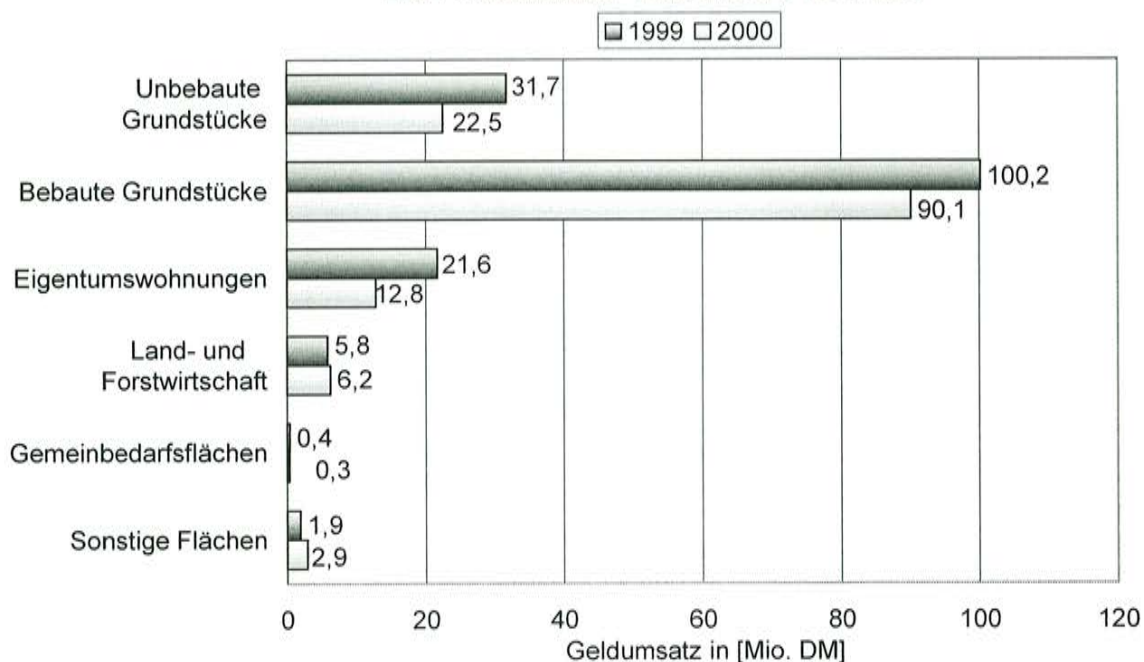
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	22,5	16,7	31,7	-29,0	↘
Bebaute Grundstücke	90,1	66,8	100,2	-10,1	↘
Eigentumswohnungen	12,8	9,5	21,6	-41,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	6,2	4,6	5,8	6,8	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,3	0,2	0,4	-5,3	↘
Sonstige Flächen	2,9	2,2	1,9	52,8	↗
Summe / Veränderung	134,8	100	161,6	-16,6	↘

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde ein Umsatzrückgang um ca. 10 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 66,8 %. Eine Umsatzzunahme wurde im Berichtsjahr bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* sowie *sonstigen Flächen* festgestellt. Diesen Teilmärkten kommt aber dennoch mit unter 7 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu. Eine ebenfalls fallende Tendenz ist bei dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke*, der knapp 1/5 des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen.

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	78	1	52	88	219
Geschäftliche Nutzung	1	0	1	0	2
Gewerbliche Nutzung	36	1	7	27	71
Sonstige Nutzung	116	2	44	24	186
Summe	231	4	104	139	478
Anteil [%]	48,3	0,8	21,8	29,1	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	195	1	6	17	219
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	2
Gewerbliche Nutzung	29	6	2	34	71
Sonstige Nutzung	135	1	23	27	186
Summe	361	8	31	78	478
Anteil [%]	75,5	1,7	6,5	16,3	100

Im Jahr 2000 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 48,3 % und als Haupterwerber mit 75,5 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer, der von der Gruppe der natürlichen Personen gebildet wird, trat auch die Gruppe der sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) mit einem Anteil von 29,1 % am Markt mit bestimmender Position auf. Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

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

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	212	0	0	5	2	219	45,8
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	0,4
Gewerbliche Nutzung	66	1	0	3	1	71	14,9
Sonstige Nutzung	171	4	0	3	8	186	38,9
Summe	451	5	0	11	11	478	100
Anteil [%]	94,4	1,0	0,0	2,3	2,3	100	

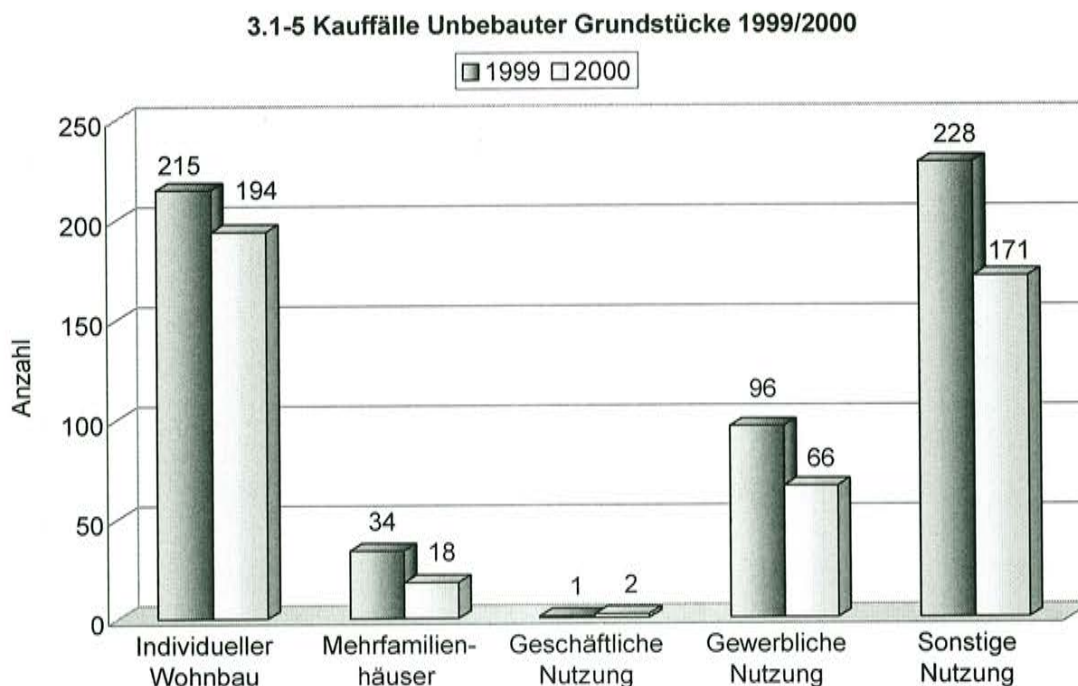
Mit einem Anteil von 94,4 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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	194	43,0	215	-9,8	↘
Mehrfamilienhäuser	18	4,0	34	-47,1	↘
Geschäftliche Nutzung	2	0,4	1	100,0	↗
Gewerbliche Nutzung	66	14,6	96	-31,3	↘
Sonstige Nutzung	171	37,9	228	-25,0	↘
Summe / Veränderung	451	100	574	-21,4	↘

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



Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den Wohnungsbau ist sowohl für den individuellen Wohnbau als auch für Mehrfamilienhäuser stark zurückgegangen.

Bei Kauffällen für gewerbliche Nutzung und sonstige Nutzung ist ebenfalls ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen.

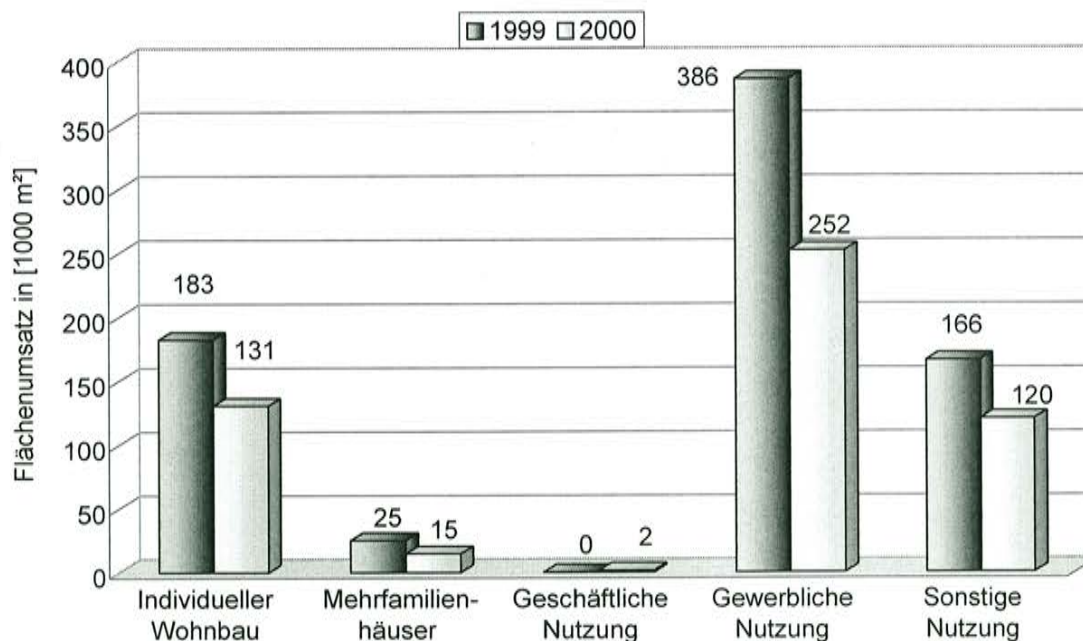
Der Marktanteil hat sich gegenüber 1999 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau sowie der Teilmarkt für sonstige Nutzung als wichtigster Teilmarkt bei den unbebauten Grundstücken behauptet.

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	130,8	25,2	182,6	-28,4	↘
Mehrfamilienhäuser	14,8	2,9	25,3	-41,4	↘
Geschäftliche Nutzung	1,5	0,3	0,3	354,5	↗
Gewerbliche Nutzung	252,0	48,5	386,0	-34,7	↘
Sonstige Nutzung	120,2	23,1	166,0	-27,6	↘
Summe / Veränderung	519,3	100	760,2	-31,7	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 um 31,7 % zurückgegangen. Insbesondere sank der erzielte Umsatz bei gewerblich nutzbaren Flächen um 34,7 % und bei Mehrfamilienhäusern um 41,4 %. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau sank um 28,4 % und erreicht damit einen Anteil von 25,2 % am Gesamtumsatz.

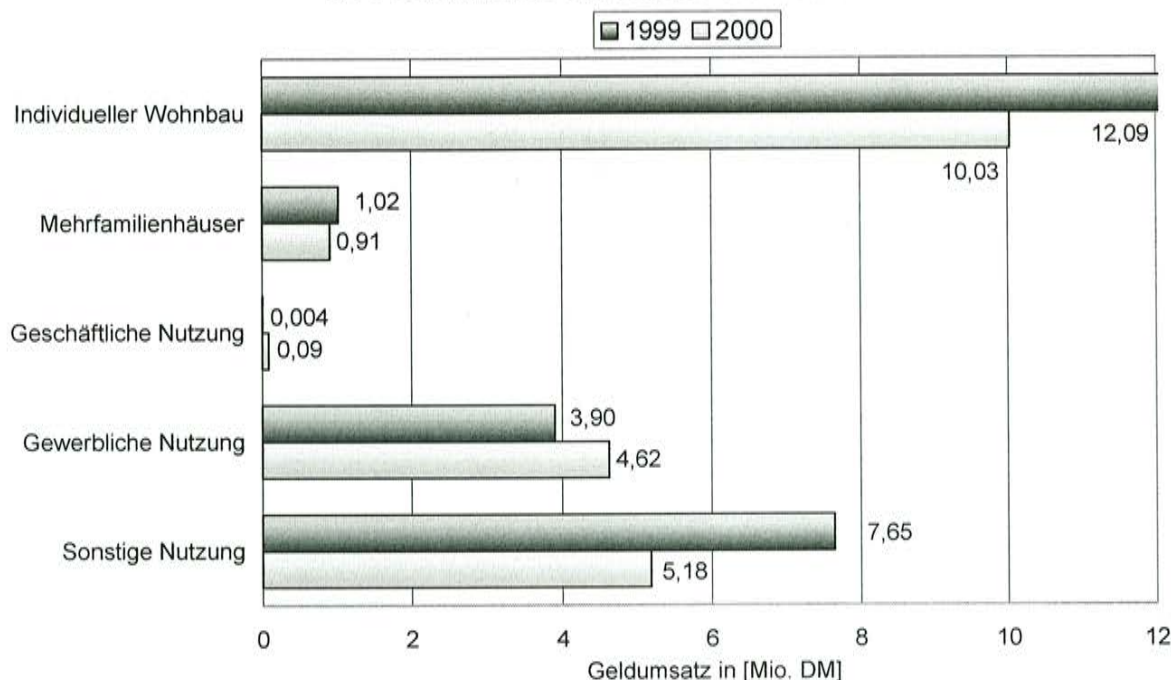
Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Grundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	10,03	48,2	12,09	-17,0	↘
Mehrfamilienhäuser	0,91	4,4	1,02	-11,1	↘
Geschäftliche Nutzung	0,09	0,4	0,004	1.881,4	↗
Gewerbliche Nutzung	4,62	22,2	3,90	18,4	↗
Sonstige Nutzung	5,18	24,9	7,65	-32,3	↘
Summe / Veränderung	20,82	100	24,66	-15,6	↘

Hierbei wird deutlich, dass gewerbliche Flächen im Berichtsjahr 2000 einen Preisanstieg zu verzeichnen haben.

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000

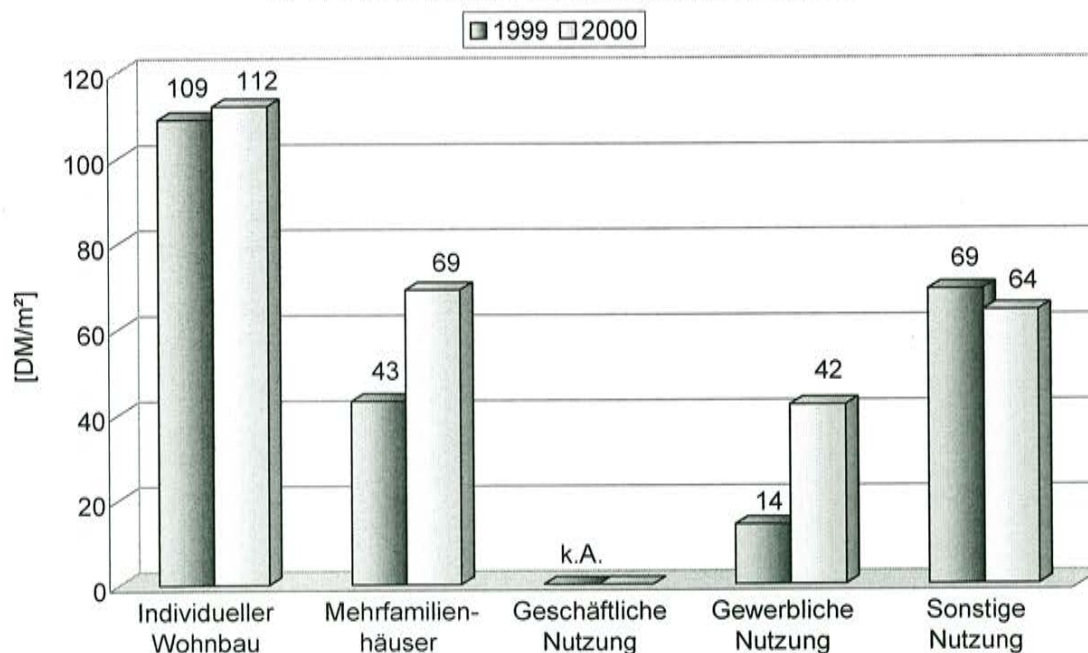


Der Geldumsatz ist wie der Flächenumsatz deutlich zurückgegangen, wobei ein wesentlich höherer Rückgang beim Flächenumsatz zu verzeichnen ist. Insbesondere bei Grundstücken für den Wohnbau wurde ein Umsatzrückgang festgestellt. Im Landkreis Greiz stellt der individuelle Wohnbau den stärksten Bereich am Geldumsatz dar wobei die Grundstücksart sonstige Nutzung den zweitgrößten Anteil hat.

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

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	130	137	-5,1	589	616	-4,3	112	109	2,8
Mehrfamilienhäuser	5	11	-54,5	2.109	593	255,9	69	43	60,5
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	35	42	-16,7	2.209	4.326	-48,9	42	14	200,0
Sonstige Nutzung	84	104	-19,2	801	820	-2,2	64	69	-7,2
Summe / Änderung	254	294	-13,6						

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

Im individuellen Wohnbau, für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Grundstücke sind die Preise 2000 gegenüber 1999 gestiegen.

Für Flächen des individuellen Wohnbaus macht das eine Veränderung von 2,8 % aus, wogegen für Mehrfamilienhausgrundstücke die Veränderung 60,5 % und bei gewerblichen Grundstücken sogar 200 % beträgt. Dagegen sank der Preis für Grundstücke sonstiger Nutzung um 7,2 %.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke (ebpf.)

Die geringe 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. Daher kann hierzu auch keine weitere Aussage getroffen werden.

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	198	1	0	16	8	223	37,5
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	70	1	0	2	2	75	12,6
Mehrfamilienhäuser	82	0	0	9	7	98	16,5
Villen u. Landhäuser	5	0	0	1	0	6	1,0
Wochenend- u. Ferienhäuser	22	0	0	0	0	22	3,7
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	50	0	0	11	2	63	10,6
Sonstige	94	0	0	12	1	107	18,0
Summe	521	2	0	51	20	594	100
Anteil [%]	87,7	0,3	0,0	8,6	3,4	100	

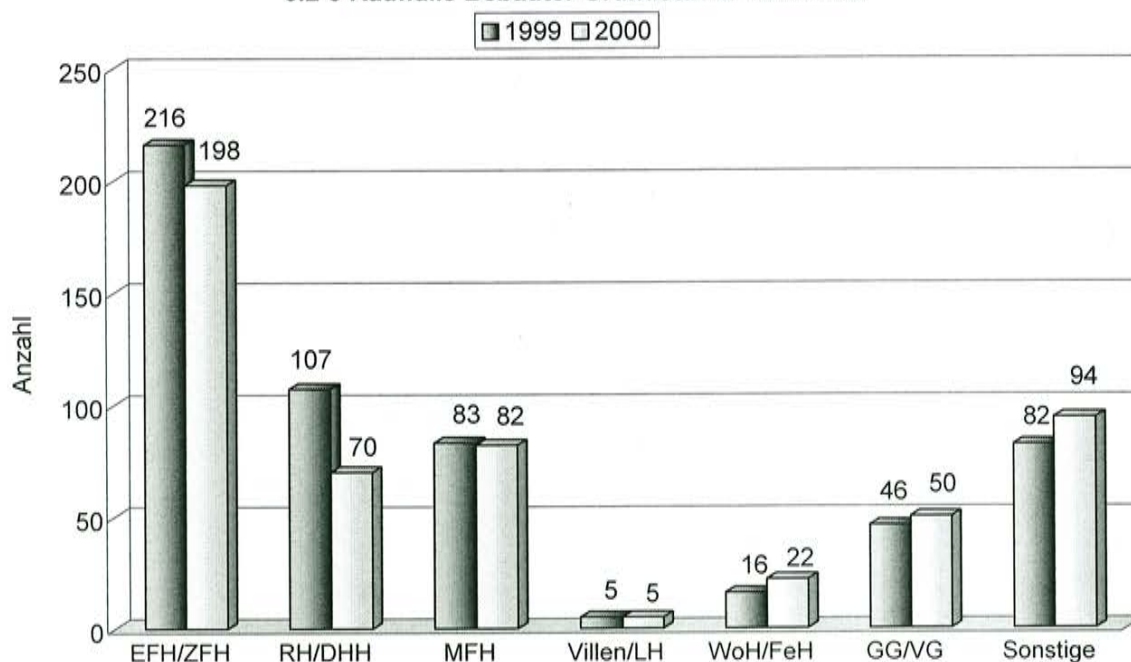
Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 16 im Berichtsjahr gegenüber 10 im Jahr 1999 zu.

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

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	198	38,0	216	-8,3	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	70	13,4	107	-34,6	↘
Mehrfamilienhäuser	82	15,7	83	-1,2	↘
Villen u. Landhäuser	5	1,0	5	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	22	4,2	16	37,5	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	50	9,6	46	8,7	↗
Sonstige	94	18,0	82	14,6	↗
Summe / Veränderung	521	100	555	-6,1	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000



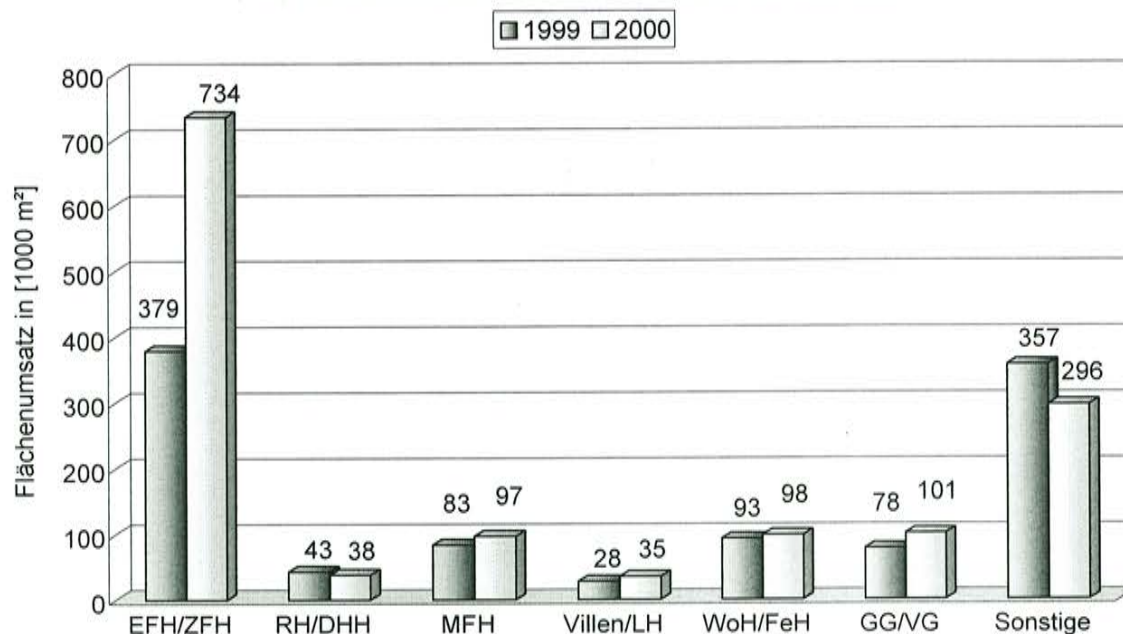
Während bei den Gebäudearten Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein Rückgang der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von Wochenend- und Ferienhäusern, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden und sonstigen Gebäudearten zugenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten Umsatzrückgänge/ andere Umsatzsteigerungen auf. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 an *bebauten Grundstücken* angewachsen wobei der Geldumsatz um 15,0 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist.

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	734,1	52,5	378,5	93,9	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	38,4	2,7	43,0	-10,6	↘
Mehrfamilienhäuser	96,7	6,9	83,4	16,0	↗
Villen u. Landhäuser	35,4	2,5	28,0	26,4	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	98,1	7,0	92,7	5,8	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	100,6	7,2	77,6	29,6	↗
Sonstige	296,0	21,2	356,7	-17,0	↘
Summe / Veränderung	1.399,3	100	1.060,0	32,0	↗

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000

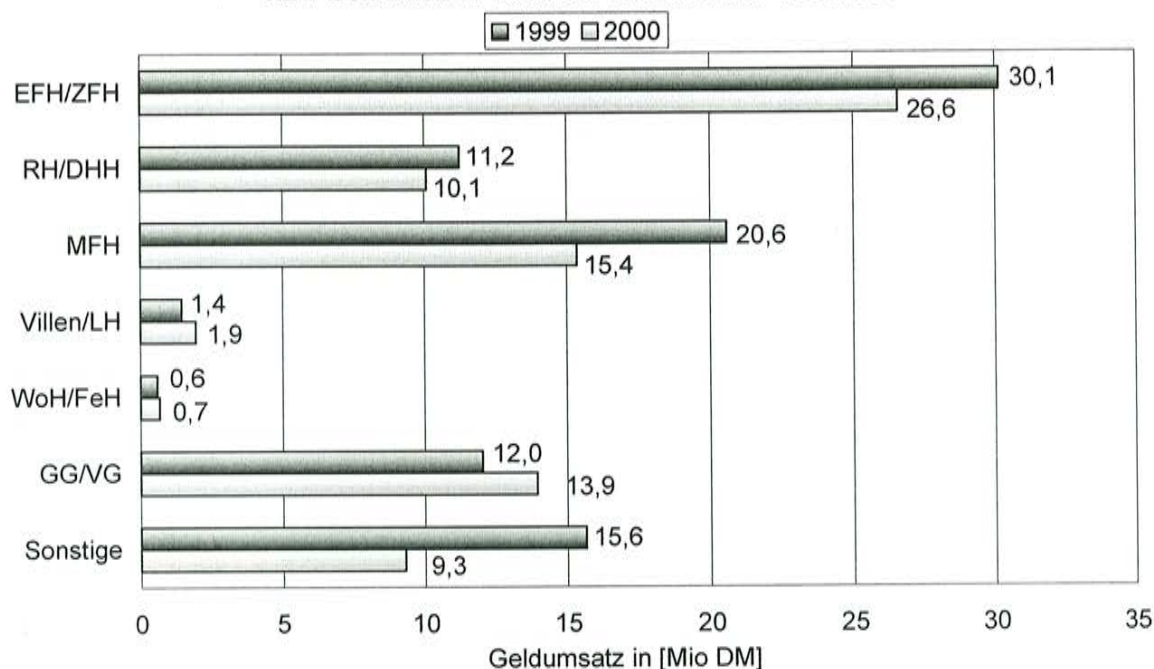


Der Flächenumsatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist um 93,9 % angestiegen. Diese Gebäudeart stellt mit 52,5 % den Hauptanteil des Flächenumsatzes dar. Ebenfalls gestiegen ist der Flächenumsatz bei Mehrfamilienhäusern, Villen und Landhäusern, Wochenend- und Ferienhäusern sowie bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden. Ein Rückgang ist hier nur bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie sonstigen Gebäuden zu verzeichnen.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	26,58	34,1	30,14	-11,8	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	10,08	13,0	11,24	-10,3	↘
Mehrfamilienhäuser	15,36	19,7	20,56	-25,3	↘
Villen u. Landhäuser	1,93	2,5	1,44	34,0	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,66	0,8	0,59	12,6	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	13,93	17,9	12,01	15,9	↗
Sonstige	9,31	12,0	15,64	-40,5	↘
Summe / Veränderung	77,85	100	91,62	-15,0	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 15 % zurückgegangen. Dabei bildeten die Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäude den Hauptanteil.

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.

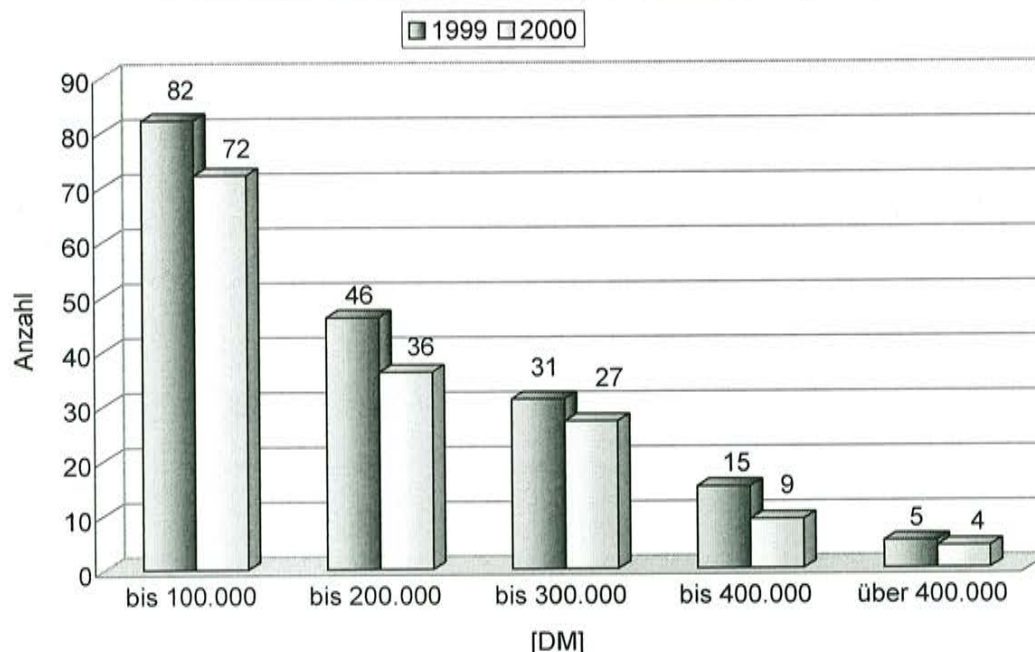
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	56	57,1	70	1.744	103.549	-1,9 ↘
1950 - 1990	33	33,7	46	704	183.451	-10,3 ↘
nach 1990	9	9,2	9	494	299.944	-14,1 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	98	100	125	1.279	148.491	-6,9 ↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	59	47,6	75	1.556	49.570	-10,3 ↘
bis 200.000 DM	30	24,2	43	1.171	147.794	-5,2 ↘
bis 300.000 DM	25	20,2	29	980	255.320	3,3 ↗
bis 400.000 DM	8	6,5	14	633	359.687	4,6 ↗
über 400.000 DM	2	1,6	4	3.058	490.000	11,0 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	124	100	165	1.311	141.927	-4,8 ↘

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



Ein- und Zweifamilienhäuser bis 100.000 DM Kaufpreis werden mit Abstand 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 DM gezahlt. Den Hauptanteil bilden hierbei unsanierte Gebäude. Aber auch hier ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen.

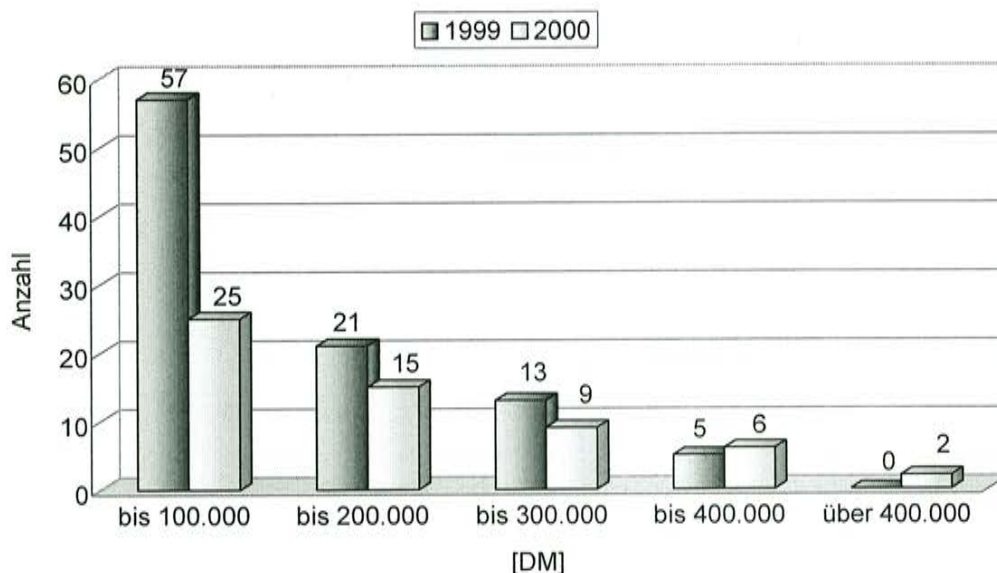
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	25	43,9	57	418	41.653	0,3	↗
bis 200.000 DM	15	26,3	21	637	164.603	17,5	↗
bis 300.000 DM	9	15,8	13	558	233.888	-11,5	↘
bis 400.000 DM	6	10,5	5	691	331.170	-1,0	↘
über 400.000 DM	2	3,5	0	986	482.500	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	57	100	96	546	150.305	38,5	↗

Kauffälle bis 200.000 DM sind von der Anzahl her relativ häufig. Bei der Preisklasse bis 300.000 DM und darüber sind die Kaufhandlungen gering. Die Kaufpreise sind durchschnittlich gegenüber dem Vorjahr um 38,5 % angestiegen. Die Anzahl der Kaufhandlungen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist rückläufig.

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

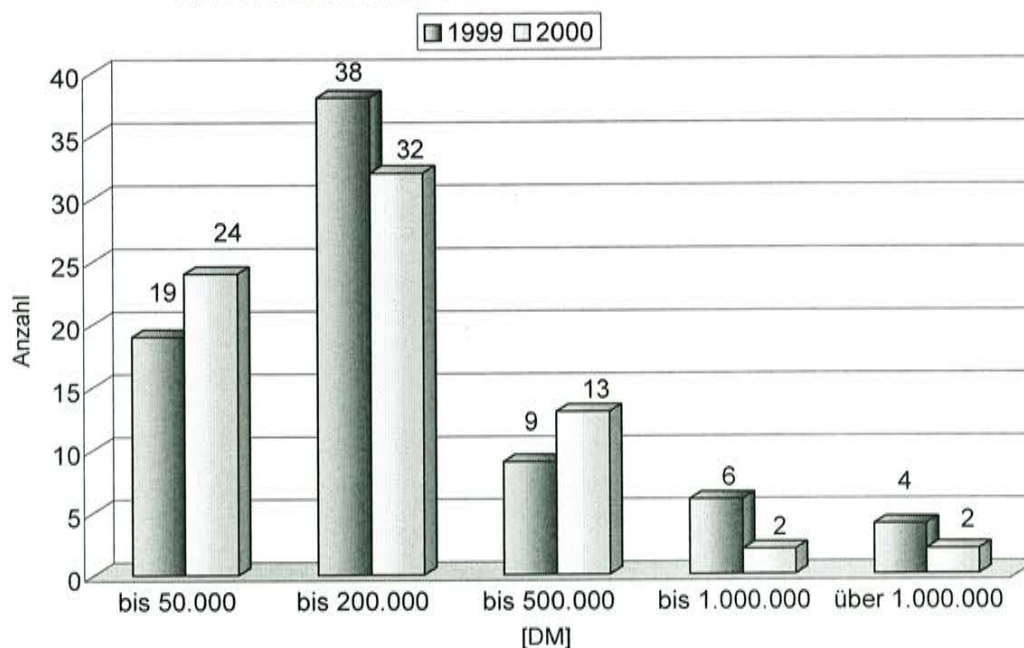


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstückgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da 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 [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	24	32,9	19	591	32.103	16,7	↗
bis 200.000 DM	32	43,8	38	769	109.746	-4,3	↘
bis 500.000 DM	13	17,8	9	2.383	306.461	10,6	↗
bis 1.000.000 DM	2	2,7	6	3.775	592.993	-1,8	↘
über 1.000.000 DM	2	2,7	4	4.595	2.713.726	20,2	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	73	100	76	1.185	203.832	-22,6	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000



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 [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	5	5	7.080	385.800	34,0	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	14	899	26.058	-32,8	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	41	36	1.716	290.185	31,7	↗

Die Statistiken zeigen, dass bei den bebauten Grundstücken zum überwiegenden Teil ein Umsatzrückgang zu verzeichnen ist. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 6,1 % zurückgegangen. Ebenso ist der Geldumsatz um 15 % gesunken, wogegen der Flächenumsatz um 32 % gestiegen ist. Mit 90,1 Mio DM beträgt der Anteil des Teilmarktes für bebaute Grundstücke rund 66,8 % aller Geldumsätze und ca. 14,2 % 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 79 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahr 1999 waren es 123 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen starken 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.

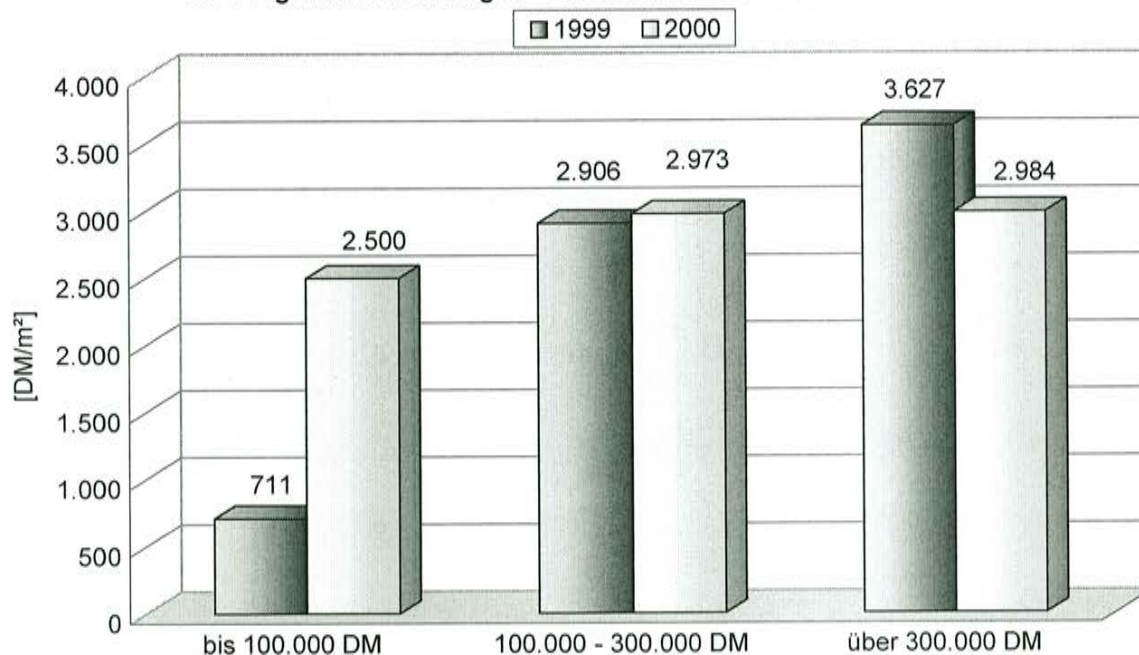
3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	1	6	-83,3 ⬇	36	80	-55,0 ⬇	2.500	711	251,6 ⬆
Weiterverkäufe	2	1	100,0 ⬆	67	61	9,8 ⬆	824	1.639	-49,7 ⬇
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	24	65	-63,1 ⬇	73	73	0,0 ➡	2.973	2.906	2,3 ⬆
Weiterverkäufe	4	4	0,0 ➡	65	69	-5,8 ⬇	3.636	2.076	75,1 ⬆
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	2	4	-50,0 ⬇	114	100	14,0 ⬆	2.984	3.627	-17,7 ⬇
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	27	75	-64,0 ⬇	75	75	0,0 ➡	2.956	2.769	6,8 ⬆
Weiterverkäufe	6	5	20,0 ⬆	65	67	-3,0 ⬇	2.699	1.989	35,7 ⬆

Aus der geringen Anzahl der Kauffälle lässt sich keine repräsentative Aussage ableiten.

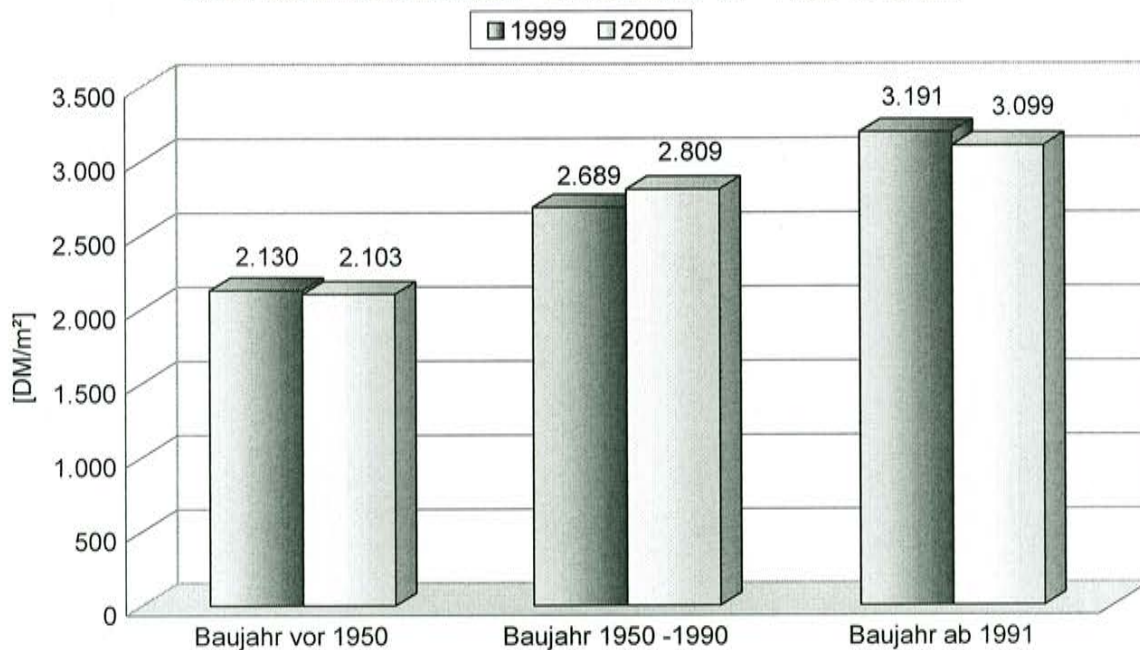
Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

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



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	3	27	-88,9 ↘	99	83	19,3 ↗	2.103	2.130	-1,3 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	3	6	-50,0 ↘	56	63	-11,1 ↘	2.809	2.689	4,5 ↗
Weiterverkäufe	2	3	-33,3 ↘	67	62	8,1 ↗	824	1.754	-53,0 ↘
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	21	42	-50,0 ↘	74	71	4,2 ↗	3.099	3.191	-2,9 ↘
Weiterverkäufe	4	2	100,0 ↗	65	75	-13,3 ↘	3.636	2.340	55,4 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	27	75	-64,0 ↘	75	75	0,0 →	2.956	2.769	6,8 ↗
Weiterverkäufe	6	5	20,0 ↗	65	67	-3,0 ↘	2.699	1.989	35,7 ↗

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

Die Anzahl der Kauffälle der Baujahre vor 1950 und 1950 bis 1990 sind sehr gering. Daher kann nur eine Aussage für Eigentumswohnungen ab dem Baujahr 1991 getroffen werden. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche sind hier gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

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	205	0	0	2	0	1	208	50,4
Grünland	79	0	0	2	0	1	82	19,9
Landwirtschaftlicher Betrieb	6	1	0	0	0	0	7	1,7
Forstwirtschaft	51	0	0	1	0	2	54	13,1
Sonstige	56	1	0	4	0	1	62	15,0
Summe	397	2	0	9	0	5	413	100
Anteil [%]	96,1	0,5	0,0	2,2	0,0	1,2	100	

Mit einem Anteil von 96,1 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit einer Anzahl von 9 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

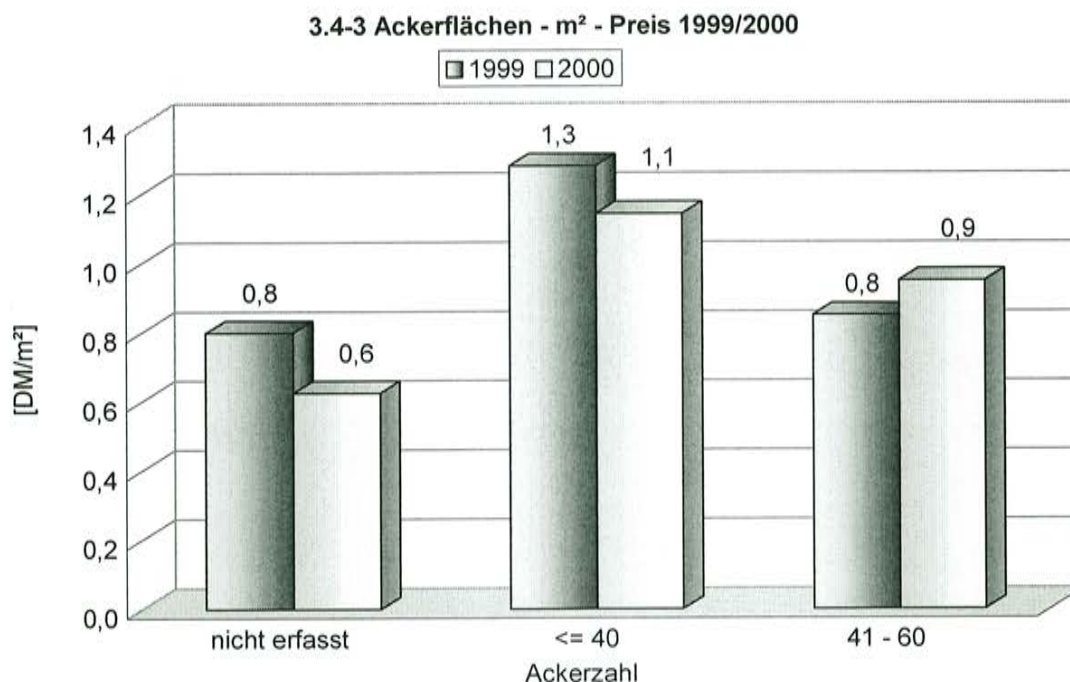
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2000 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer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

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	1	100,0 ↗	41,7	38,9	7,2 ↗	0,6	0,8	-21,8 ↘
<= 40	43	41	4,9 ↗	10,9	21,4	-49,0 ↘	1,1	1,3	-10,8 ↘
41 - 60	33	44	-25,0 ↘	57,4	36,4	57,7 ↗	0,9	0,8	11,8 ↗
61 - 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
> 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	78	86	-9,3 ↘	31,4	29,2	7,2 ↗	1,0	1,1	-0,7 ↘

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 Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl besteht nicht. Insgesamt fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 0,7 % und lag im Berichtsjahr bei 1 DM/m².

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

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	3	2	50,0 ↗	1,4	1,7	-19,2 ↘	1,1	0,8	51,1 ↗
<= 40	41	48	-14,6 ↘	8,0	7,6	4,8 ↗	1,1	1,3	-19,2 ↘
> 40	3	5	-40,0 ↘	8,2	22,4	-63,6 ↘	0,4	0,9	-52,1 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	47	55	-14,5 ↘	7,6	8,7	-13,4 ↘	1,0	1,3	-18,3 ↘

Eine Aussage über die Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl ist durch die geringe Kauffallzahl auch hier nicht ableitbar. Insgesamt fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 18,3 % und lag im Berichtsjahr bei durchschnittlich 1 DM/m². Es ist eine ähnliche Entwicklung wie bei Ackerflächen zu verzeichnen.

Ein Markt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet des Landkreises nicht heraus. Im Berichtsjahr wurde nur eine geringe Anzahl von selbstständig nutzbaren Waldflächen veräußert, wie die nachfolgende Tabelle belegt.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	ø Fläche [1.000 m²]	ø Kaufpreis [DM/m²]
Berichtsjahr	5	10	1
Vorjahr	0	k.A.	k.A.
Veränderung zum Vorjahr [%]	k.A. ↗	k.A. ○	k.A. ○

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 1 DM/m².

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 [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	52	97	-46,4 ↘	9	5.673	620	9
Öffentliche Grünflächen	3	1	200,0 ↗	313	633	442	7
Baugrundstück für Gemeinbedarf	1	3	-66,7 ↘	1.663	1.663	1.663	6
Flächen für Ver- u. Entsorgung	6	7	-14,3 ↘	130	502	272	15
Sonstige	10	3	233,3 ↗	82	13.385	3.094	6
Summe / Mittelwert Veränderung	72	111	-35,1 ↘	9	13.385	942	9

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

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt *sonstige Flächen* nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 5,9 % am Gesamtflächenumsatz beteiligt und mit 2,4 % 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 [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	6	1	500,0 ↗	3.506	38.880	18.764	2,9
Wasserflächen	7	8	-12,5 ↘	457	26.851	7.189	5,1
Private Grünflächen	164	113	45,1 ↗	60	11.099	751	7,0
Sonstige	36	28	28,6 ↗	5	61.614	3.078	8,9
Summe / Mittelwert Veränderung	213	150	42,0 ↗	5	61.614	1.863	7,4

Den Hauptanteil (ca. 80 %) bei den sonstigen Flächen bilden schon wie im Vorjahr die privaten Grünflächen. Hier wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 7,0 DM/m² gezahlt.

Die Anzahl der Kauffälle für sonstige Flächen stiegen gegenüber 1999 im Berichtsjahr 2000 mit 42 % erheblich an. Für eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 1863 m² war ein durchschnittlicher Kaufpreis von 7,40 DM/m² zu zahlen.

4 Zusammenfassung

In Auswertung des Berichtsjahres 2000 gegenüber dem Vorjahr wird festgestellt, daß die Anzahl der notariellen Kaufverträge um ca. 9 % zurückgegangen sind, was wiederum auf eine weitere Beruhigung des Grundstücksmarktes schließen läßt.

Bei den Flächen- und Geldumsätzen läßt sich eine gegenläufige Entwicklung erkennen. Das läßt daraus schließen, daß bei einem steigendem Flächenumsatz und einem sinkendem Geldumsatz die Preise auf dem Grundstücksmarkt fallen.

Damit wird deutlich, dass das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Greiz im Berichtsjahr 2000 durch einen Rückgang in der Umsatzentwicklung gekennzeichnet ist.