



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

Grundstücks- marktbericht

2002

**für den Bereich des Landkreises
Greiz**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Zeulenroda – Dienststelle Greiz
Friedhofstraße 3 Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
07973 Greiz Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr
Telefon: 03661-618127 Do 13.00 – 18.00 Uhr
Fax: 03661-618130 und nach Vereinbarung
E-Mail: Greiz.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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
Telefon: 036628-98860 Do 13.00 – 18.00 Uhr
Fax: 036628-98819 und nach Vereinbarung
E-Mail: Zeulenroda.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/kataster

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	35
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	38
3.5 Gemeinbedarfsflächen	41
3.6 Sonstige Flächen	42
4 ZUSAMMENFASSUNG	43

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB.....	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei.....	Eigentumswohnungen
gf.....	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG.....	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.....	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.....	keine Angabe
LEP	Landesentwicklungsprogramm
If.....	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH.....	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert.....	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf.....	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	unbebaute Grundstücke
v.T.....	von Tausend
Villen/LH	Villen und Landhäuser
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV.....	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH.....	Wochenend- und Ferienhäuser

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 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 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.

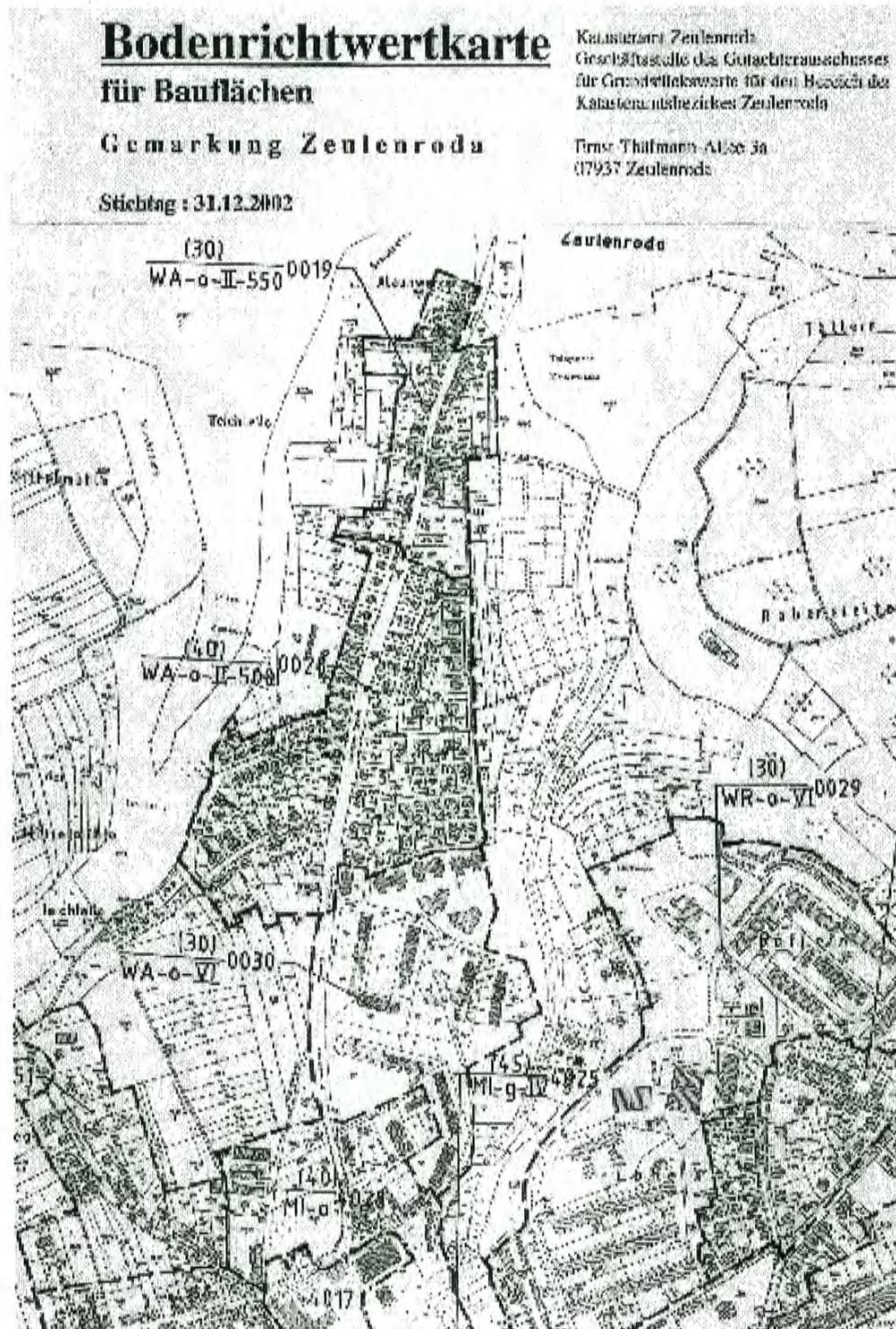
1.3.4 Bodenrichtwerte

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



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

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

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

bis zu 25.564,59 EUR	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 225,65 EUR
----------------------	---

über 25.564,59 EUR bis zu 127.822,97 EUR	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 EUR
--	---

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

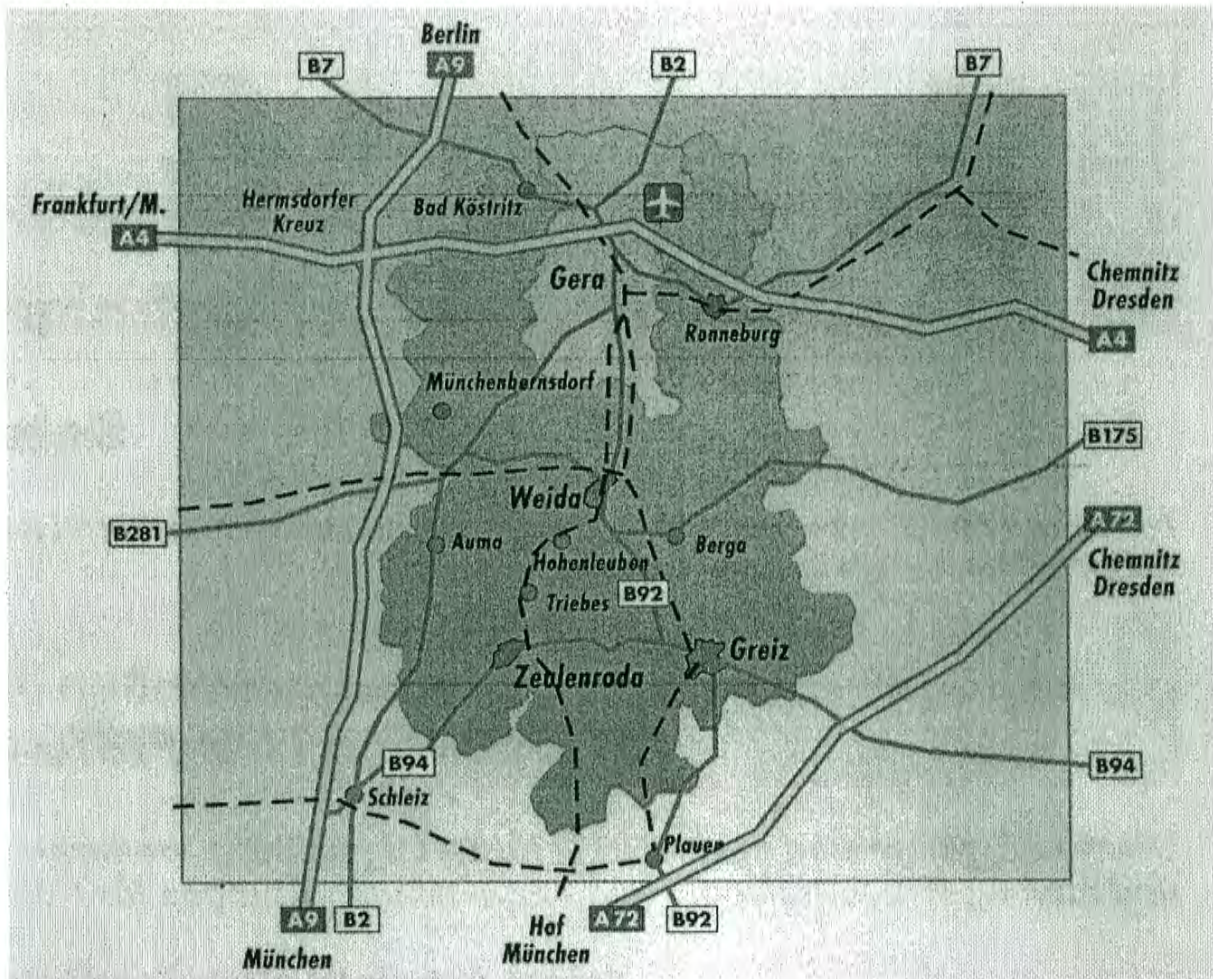
bis zu 127.822,97 EUR	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 306,78 EUR
-----------------------	---

über 127.822,97 EUR bis zu 255.645,94 EUR	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 370,69 EUR
---	---

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.

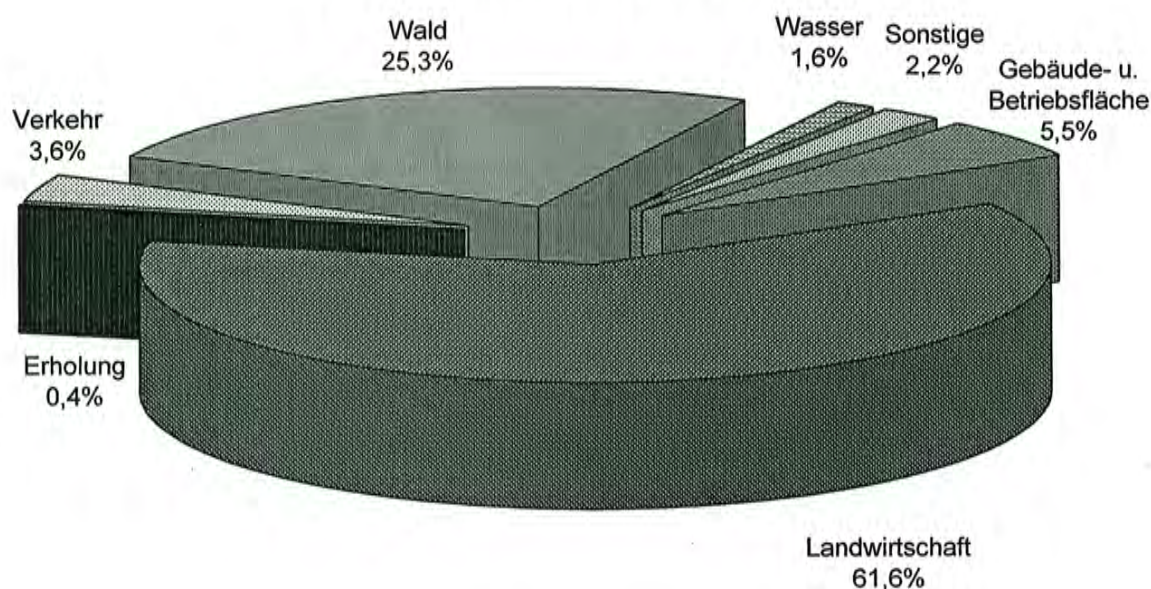
Angrenzend an den Landkreis Greiz befinden sich in nordöstlicher Richtung der Landkreis Altenburger Land, in westlicher Richtung der Saale-Orla-Kreis sowie der Saale-Holzlandkreis. Südlich bzw. südöstlich schließt sich an den Landkreis Greiz das Land Sachsen mit dem Vogtlandkreis und dem Landkreis Zwickauer 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 121.849¹ Einwohner (Stand 30.06.2002). Mit einem Kreisgebiet von ca. 843 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 144 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Greiz gegenüber dem Vorjahr einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,09 % 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 Quelle: Stistisches Landesamt

² Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

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.

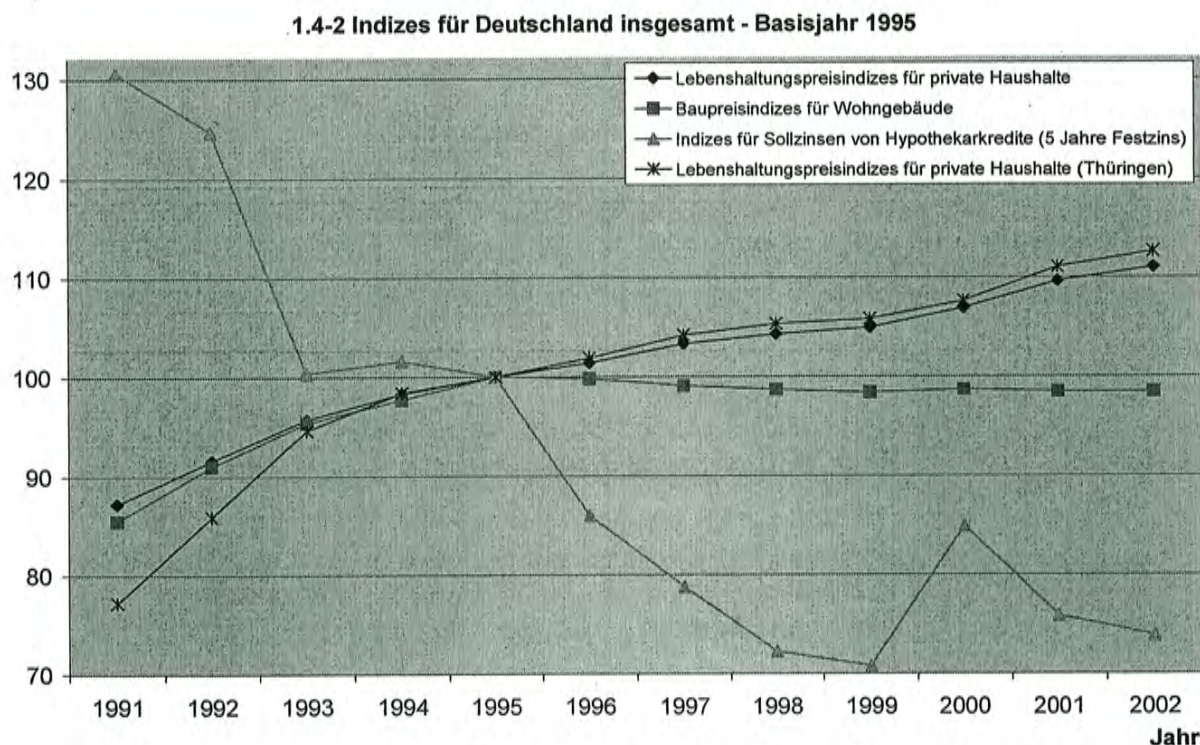
Eine großflächige Sanierung des Uranerzbergbaugebietes Ronneburg, die ein Fünftel der Fläche des Landkreises Greiz betrifft, bildet einen wesentlichen Bestandteil der Revitalisierung. Im Hinblick auf die zu erwartende Bundesgartenschau 2007 in Gera und Ronneburg erwartet die Region einen entscheidenden Aufschwung für Wirtschaft und Tourismus. Mit der Umsetzung der BUGA-Vorhaben soll es gelingen, die Landschaft zwischen Gera und Ronneburg als „Neue Landschaft“ erblühen zu lassen. Eine Erholungslandschaft soll entstehen, die Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie neue Produktionsflächen intelligent verbindet.

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 2002 zu Januar 2003 von 18,7 auf 18,8 % gestiegen.

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



Quellen:

Lebenshaltungspreisindizes für private Haushalte – Statistisches Bundesamt Deutschland

Preisindizes für Wohngebäude – Sprengnetter 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 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 die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Greiz, Gera und Zeulenroda wurden im Jahr 2002 für das Gebiet des Landkreises

1354 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist ein Rückgang um 30,8 % zu verzeichnen.

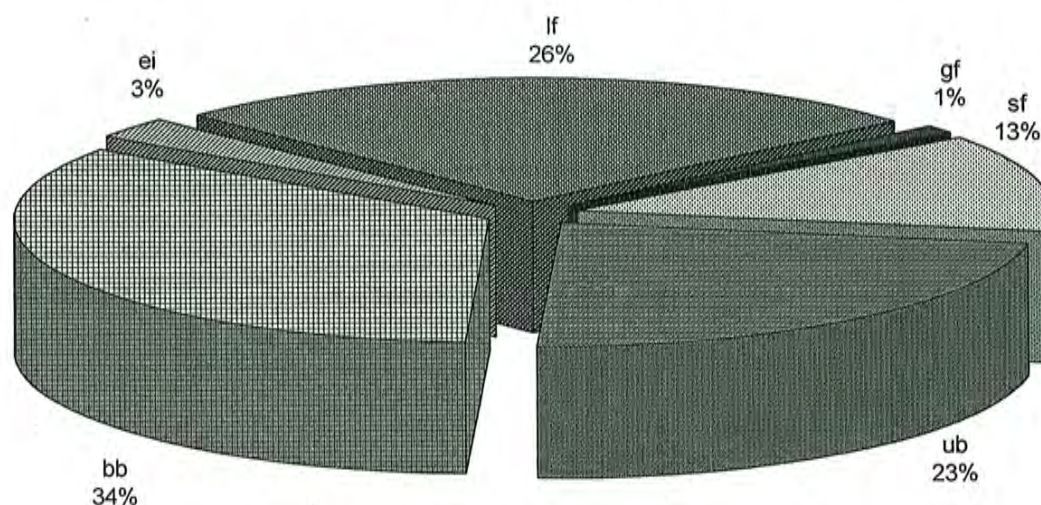
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung vom Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	313	23,1	439	-28,7	↘
Bebaute Grundstücke	457	33,8	655	-30,2	↘
Eigentumswohnungen	40	3,0	100	-60,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	357	26,4	484	-26,2	↘
Gemeinbedarfsflächen	13	1,0	40	-67,5	↘
Sonstige Flächen	174	12,9	239	-27,2	↘
Summe / Veränderung	1.354	100	1.957	-30,8	↘

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2002



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für Gemeinbedarfsflächen sowie bei Eigentumswohnungen festzustellen. Die Erwerbsvorgänge für unbebaute Grundstücke für bebauten Grundstücken, sonstige Flächen und Flächen der Land- und Forstwirtschaft nahmen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Der Rückgang bei allen Teilmärkten spiegelt die Stagnation der wirtschaftlichen Situation wieder.

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

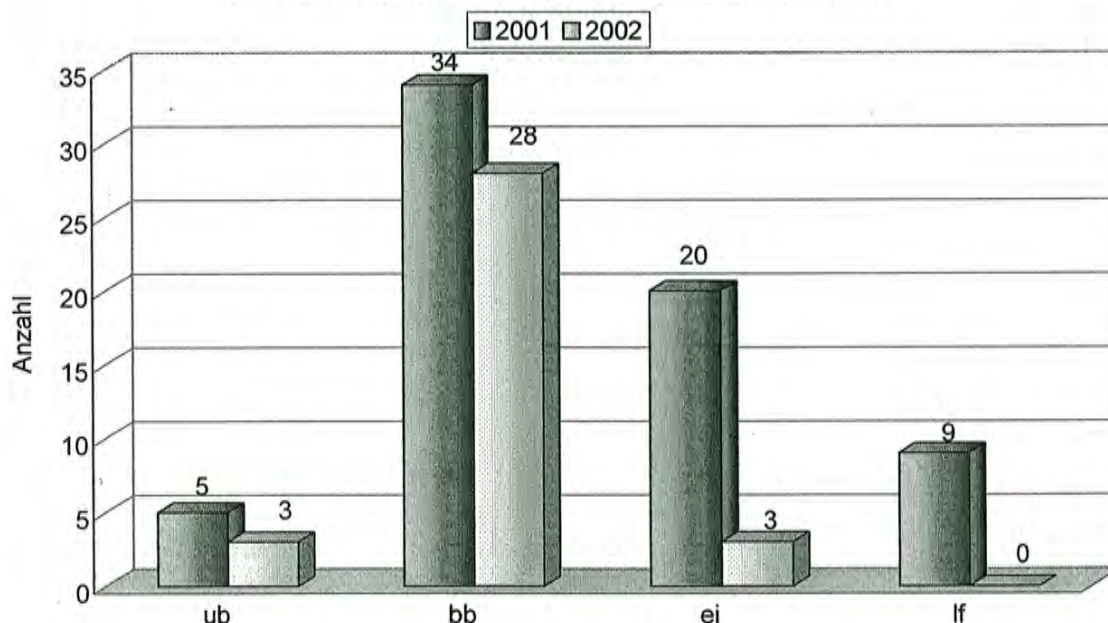
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	303	24,3	416	-27,2	↘
Bebaute Grundstücke	389	31,1	542	-28,2	↘
Eigentumswohnungen	30	2,4	77	-61,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	347	27,8	465	-25,4	↘
Gemeinbedarfsflächen	12	1,0	38	-68,4	↘
Sonstige Flächen	168	13,5	227	-26,0	↘
Summe / Veränderung	1.249	100	1.765	-29,2	↘

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 ist bei allen Teilmärkten zurückgegangen.

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	0	3	-100,0	↘
Bebaute Grundstücke	1	3	-66,7	↘
Eigentumswohnungen	0	9	-100,0	↘
Summe / Veränderung	1	15	-93,3	↘

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

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2002 ein **Flächenumsatz** von

11.472.200 m² Grundstücksfläche.

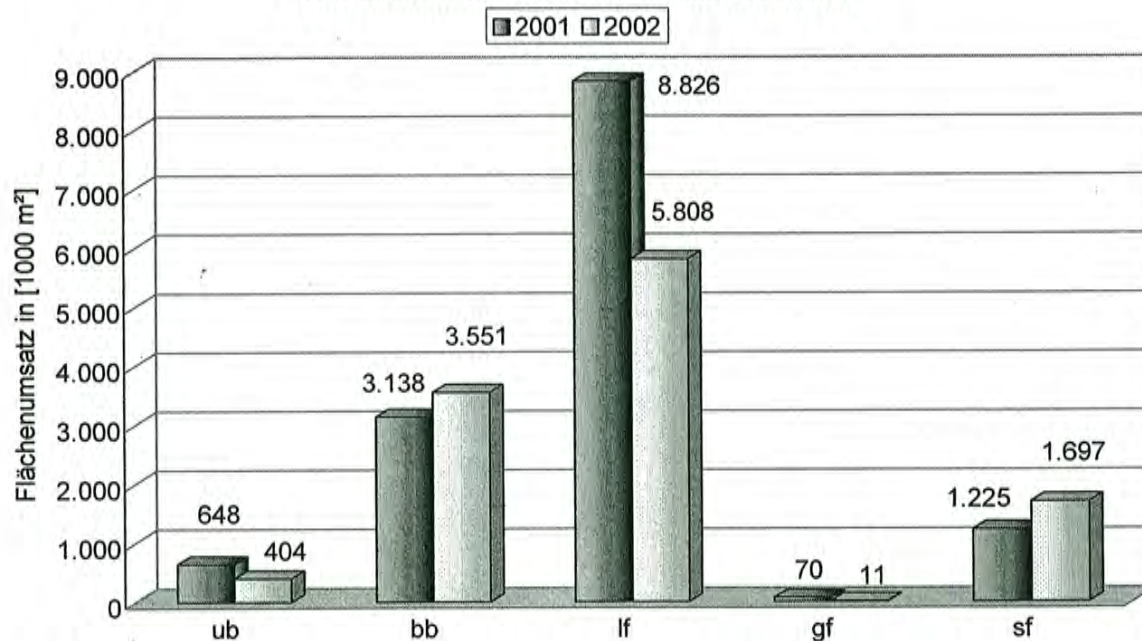
Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies eine Umsatzrückgang von 17,5 %.

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

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	404,0	3,5	647,6	-37,6	↘
Bebaute Grundstücke	3.551,4	31,0	3.137,6	13,2	↗
Land- und Forstwirtschaft	5.808,2	50,6	8.826,0	-34,2	↘
Gemeinbedarfsflächen	11,0	0,1	70,5	-84,3	↘
Sonstige Flächen	1.697,5	14,8	1.224,8	38,6	↗
Summe / Veränderung	11.472,2	100	13.906,5	-17,5	↘

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



Der Rückgang des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Abnahme bei dem Teilmarkt der *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* bewirkt. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz für *bebaute Grundstücke* und *sonstige Flächen* gestiegen.

2.4 Geldumsatz

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

39,9 Millionen EUR

der Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Jahr 2001 stark gesunken.

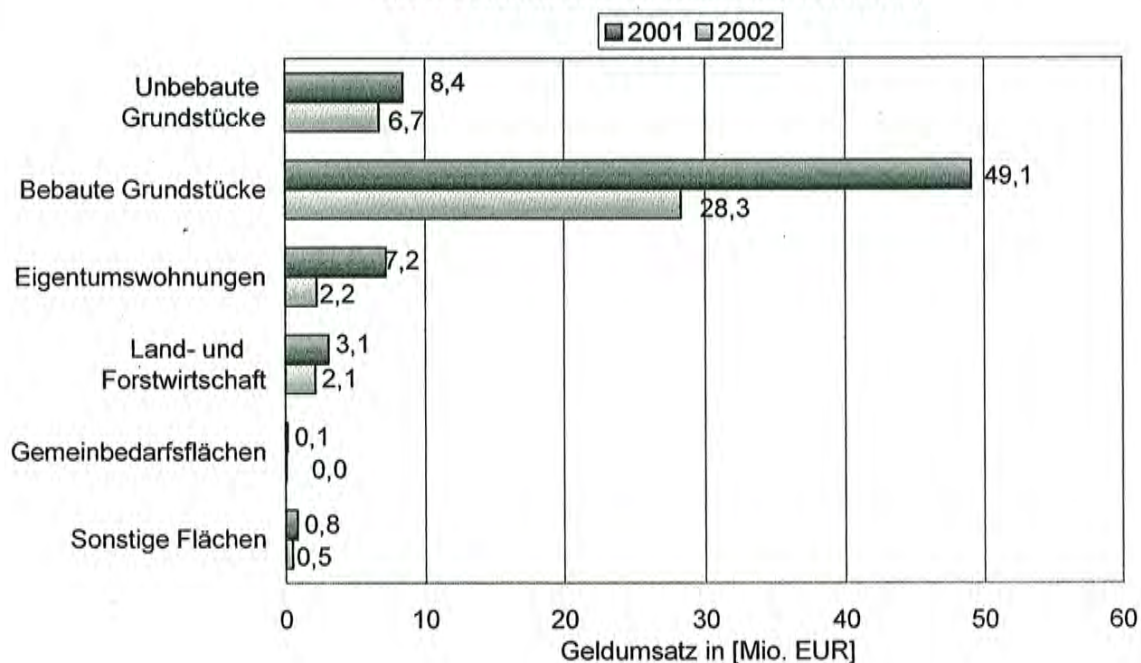
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	6,7	16,8	8,4	-20,3	↘
Bebaute Grundstücke	28,3	70,9	49,1	-42,4	↘
Eigentumswohnungen	2,2	5,6	7,2	-69,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	2,1	5,3	3,1	-31,1	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,1	0,1	-65,3	↘
Sonstige Flächen	0,5	1,2	0,8	-41,4	↘
Summe / Veränderung	39,9	100	68,7	-42,0	↘

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. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt 70,9 %. Bei allen Teilmarkten ist im Jahr 2002 eine Rückgang der Geldumsätze zu verzeichnen, wobei der größte Rückgang bei dem Teilmarkt *Eigentumswohnungen* zu bemerken ist.

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	143	2	42	40	227
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	22	3	12	14	51
Sonstige Nutzung	18	0	11	6	35
Summe	183	5	65	60	313
Anteil [%]	58,5	1,6	20,8	19,2	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	143	14	61	9	227
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	21	12	3	15	51
Sonstige Nutzung	31	1	1	2	35
Summe	195	27	65	26	313
Anteil [%]	62,3	8,6	20,8	8,3	100

Im Jahr 2002 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 58,5 % und als Haupterwerber 62,3 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer, der von der Gruppe der natürlichen Personen gebildet wird, traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 20,8 % am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land, dem Landkreis sowie sonstigen Marktteilnehmern 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.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	219	3	2	2	1	227	72,5
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0	0,0
Gewerbliche Nutzung	50	0	0	1	0	51	16,3
Sonstige Nutzung	34	0	0	0	1	35	11,2
Summe	303	3	2	3	2	313	100
Anteil [%]	96,8	1,0	0,6	1,0	0,6	100	

Mit einem Anteil von 96,8 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

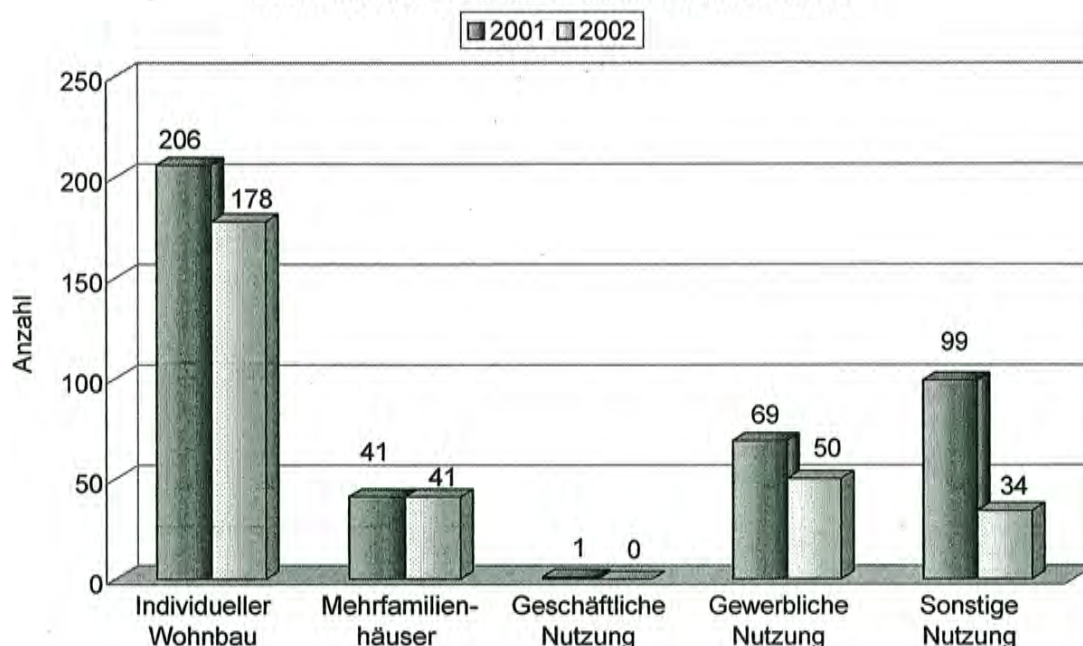
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	178	58,7	206	-13,6	↘
Mehrfamilienhäuser	41	13,5	41	0,0	→
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	1	-100,0	↘
Gewerbliche Nutzung	50	16,5	69	-27,5	↘
Sonstige Nutzung	34	11,2	99	-65,7	↘
Summe / Veränderung	303	100	416	-27,2	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebaute Grundstücke 2001/2002



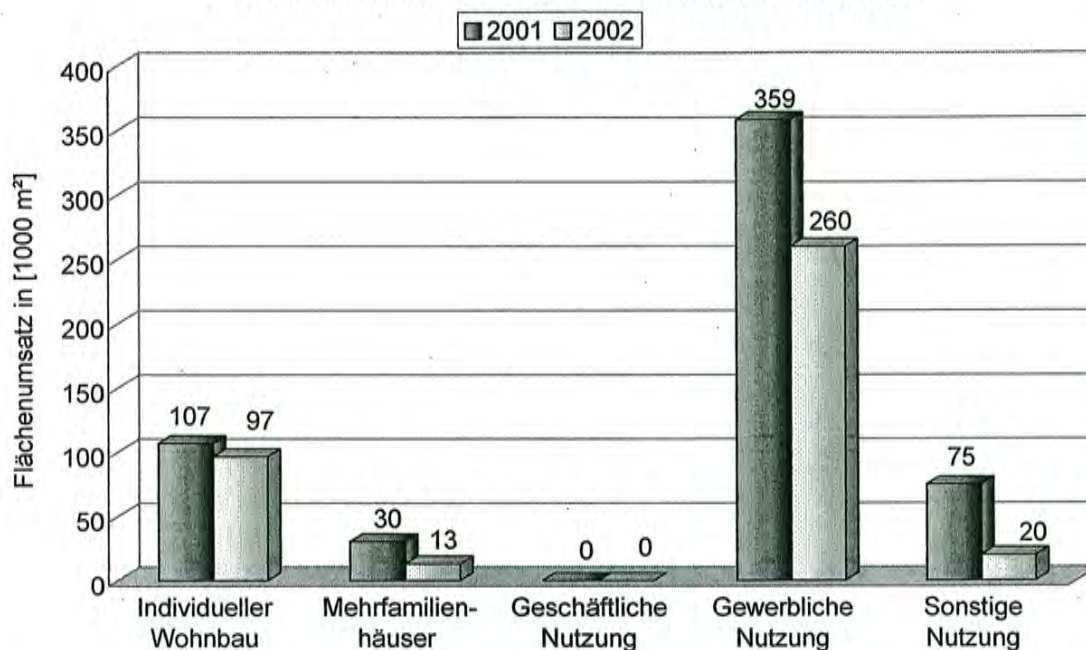
Die Zahl der Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau ist leicht zurückgegangen. Die Zahl der Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke ist sich gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben. Grundstücke mit gewerblicher Nutzung und sonstige Grundstücke haben einen Rückgang erfahren.

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	96,8	24,8	107,2	-9,7	↘
Mehrfamilienhäuser	13,1	3,4	30,5	-56,9	↘
Geschäftliche Nutzung	0,0	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	260,5	66,7	358,6	-27,4	↘
Sonstige Nutzung	19,9	5,1	74,9	-73,4	↘
Summe / Veränderung	390,3	100	571,1	-31,7	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



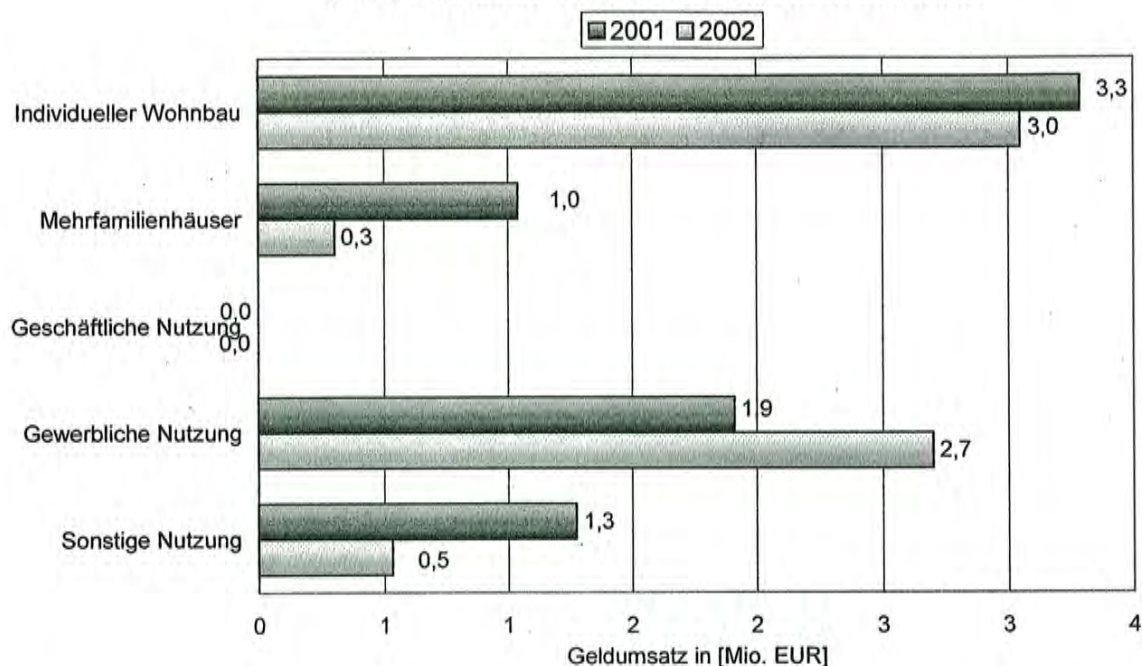
Bei allen Grundstücksarten ist im Vergleich zum Vorjahr der Flächenumsatz im Jahr 2002 gesunken, insgesamt um 31,7 %. Der größte Umsatzrückgang ist bei der Grundstücksart sonstige Nutzung und bei Mehrfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen.

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	3,05	46,3	3,28	-7,2	↘
Mehrfamilienhäuser	0,30	4,6	1,04	-70,9	↘
Geschäftliche Nutzung	0,00	0,0	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	2,70	41,0	1,91	41,3	↗
Sonstige Nutzung	0,53	8,1	1,28	-58,3	↘
Summe / Veränderung	6,58	100	7,51	-12,4	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



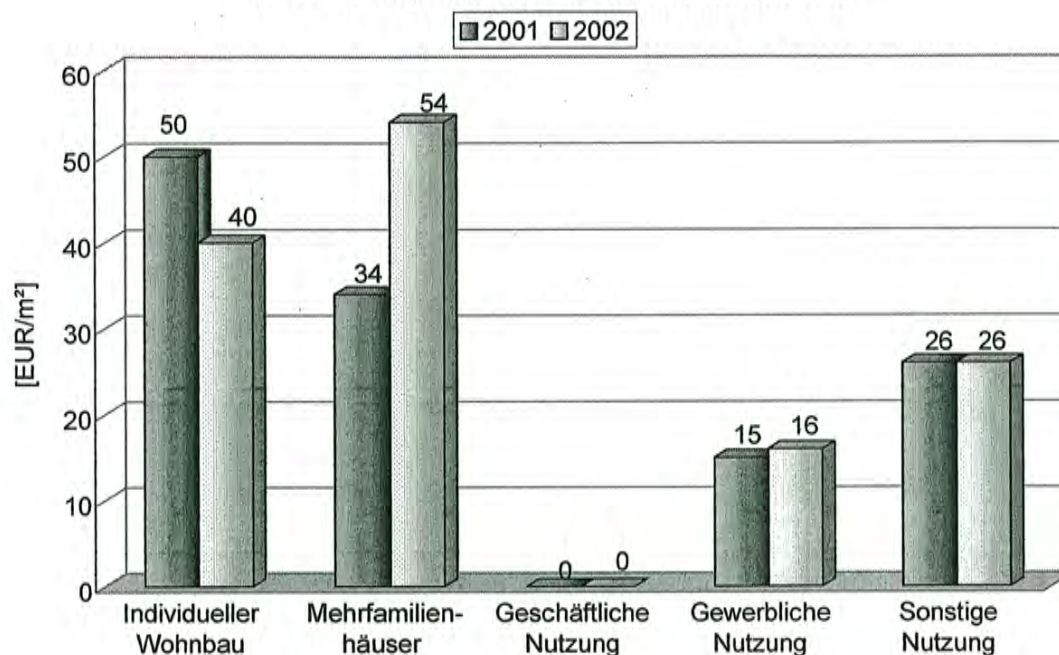
Der Geldumsatz ist bei den Grundstücken für den individuellen Wohnbau, bei Mehrfamilienhäusern und sonstig genutzten Grundstücken zurückgegangen. Nur bei gewerblich genutzten Grundstücken ist ein gesteigerter Geldumsatz zu verzeichnen. Im Landkreis Greiz stellt der individuelle Wohnbau den stärksten Bereich am Geldumsatz dar.

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	71	87	-18,4	678	590	15,0	40	50	-20,0
Mehrfamilienhäuser	4	4	0,0	444	669	-33,7	54	34	58,8
Geschäftliche Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	15	17	-11,8	9.089	2.916	211,7	16	15	6,7
Sonstige Nutzung	14	32	-56,3	717	745	-3,8	26	26	0,0
Summe / Änderung	104	141	-26,2						

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



Wie vorstehendes Diagramm zeigt ist im Berichtsjahr 2002 gegenüber 2001 bei Mehrfamilienhäusern leicht gestiegen, wobei beim individuellen Wohnbau die Preise gefallen sind. Bei den anderen Grundstücksarten ist ein Gleichbleiben der Preise zu erkennen.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke (ebpf.)

Die geringe Anzahl, der für die Auswertung geeigneten Kauffälle bei erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken lässt keine weitere Auswertung zu.

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	115	0	0	12	15	142	39,3
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	36	0	0	2	9	47	13,0
Mehrfamilienhäuser	48	0	0	6	6	60	16,6
Villen u. Landhäuser	0	0	0	0	0	0	0,0
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	0	0	0	0	15	4,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	0	0	2	0	23	6,4
Sonstige	69	0	0	4	1	74	20,5
Summe	304	0	0	26	31	361	100
Anteil [%]	84,2	0,0	0,0	7,2	8,6	100	

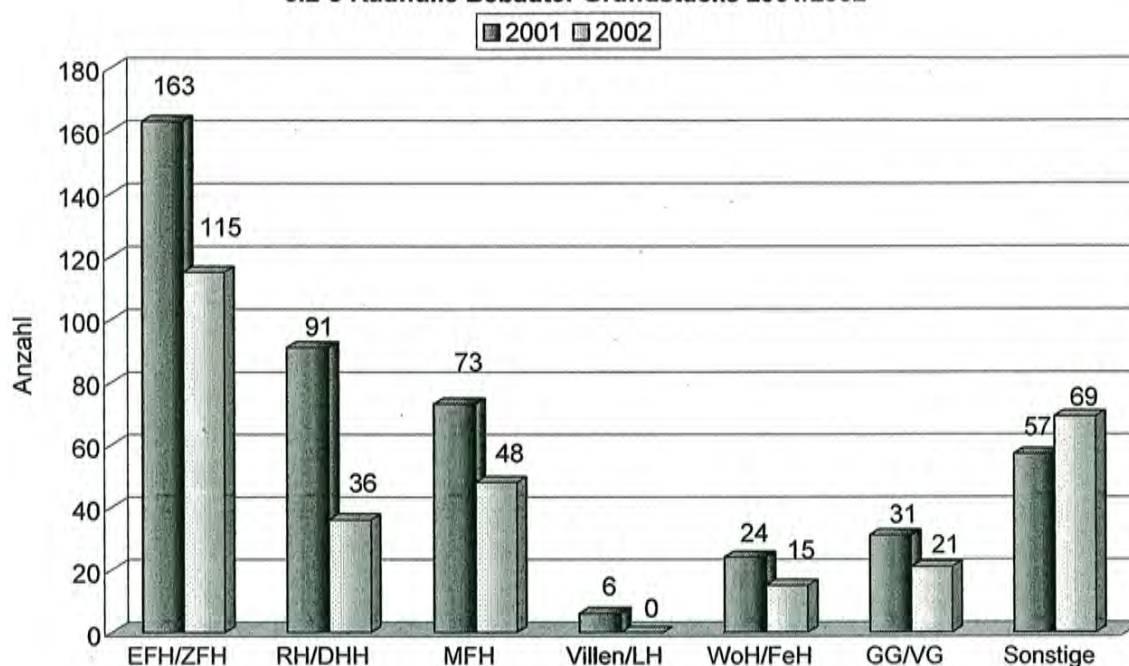
Im Jahr 2002 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm gegenüber dem Jahr 2001 ab.

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	115	37,8	163	-29,4	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	36	11,8	91	-60,4	↘
Mehrfamilienhäuser	48	15,8	73	-34,2	↘
Villen u. Landhäuser	0	0,0	6	-100,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	4,9	24	-37,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	6,9	31	-32,3	↘
Sonstige	69	22,7	57	21,1	↗
Summe / Veränderung	304	100	445	-31,7	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2001/2002

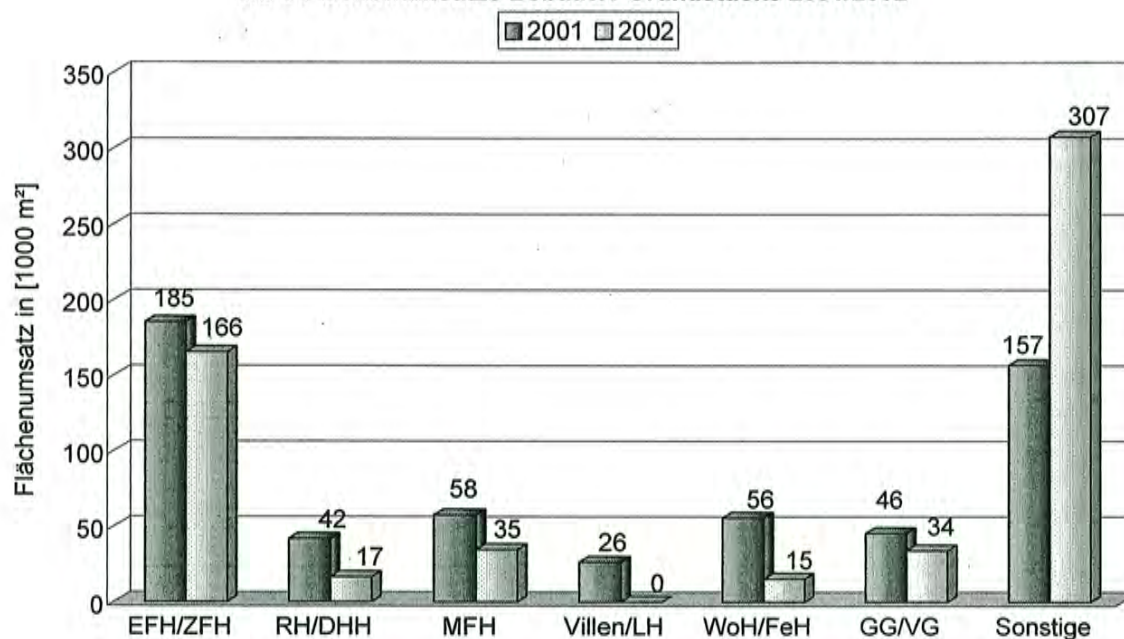


Bei allen Gebäudearten wie Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern, Villen- und Landhäusern, Wochenend- und Ferienhäusern und bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden wurde ein Rückgang der Kauffälle verzeichnet. Lediglich bei sonstigen Gebäudearten wurde ein leichter Anstieg der Kauffälle registriert.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	165,5	28,8	185,3	-10,7	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	16,8	2,9	41,9	-60,0	↘
Mehrfamilienhäuser	34,7	6,0	57,7	-39,9	↘
Villen u. Landhäuser	0,0	0,0	26,4	-100,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	15,5	2,7	55,8	-72,2	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	34,2	6,0	45,6	-25,0	↘
Sonstige	307,5	53,6	156,7	96,2	↗
Summe / Veränderung	574,1	100	569,5	0,8	↗

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002

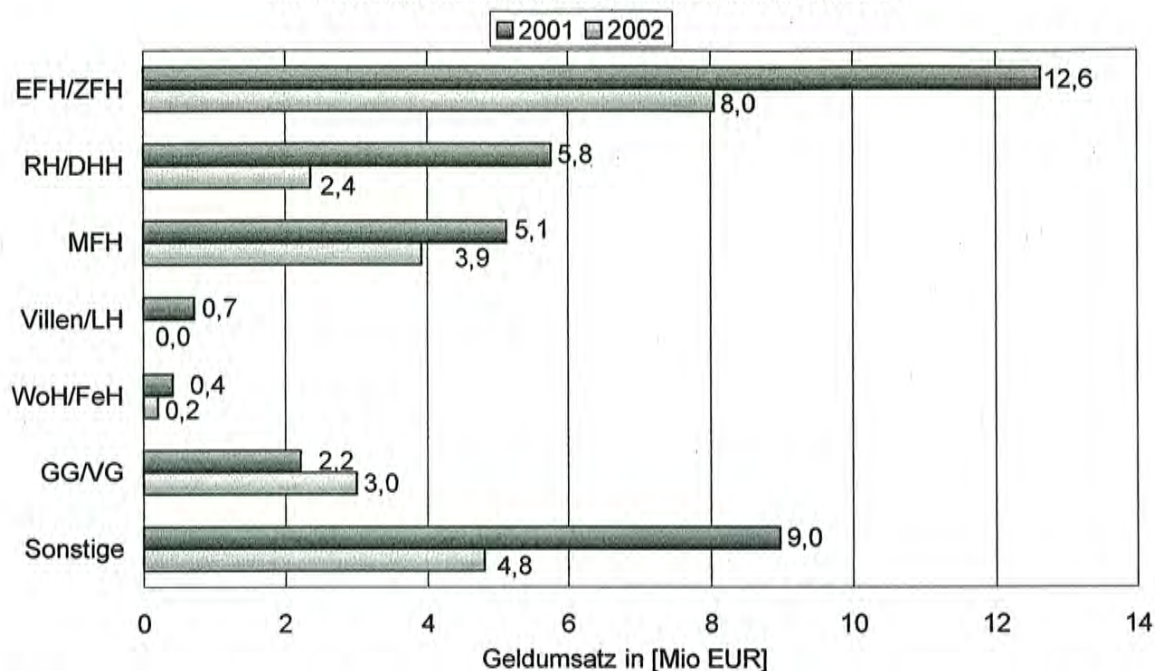


Während bei der Gebäudeart Sonstige Gebäude (z.B. Bauernhöfe, Tankstellen, Krankenhäuser usw.) eine große Zunahme des Flächenumsatzes zu verzeichnen ist, hat der Flächenumsatz der anderen Gebäudearten abgenommen.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	8,05	36,1	12,63	-36,3	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	2,36	10,6	5,76	-59,0	↘
Mehrfamilienhäuser	3,91	17,5	5,12	-23,5	↘
Villen u. Landhäuser	0,00	0,0	0,72	-100,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,20	0,9	0,41	-51,6	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	3,00	13,4	2,21	35,6	↗
Sonstige	4,80	21,5	8,96	-46,4	↘
Summe / Veränderung	22,32	100	35,81	-37,7	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebaute Grundstücke 2001/2002



Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 37,7 % gefallen. Dieser hohe Wert kommt dadurch zustande, dass bei der Gebäudeart Villen- und Landhäuser kein Flächen- und Geldumsatz im Berichtszeitraum vorhanden war. Bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden war hingegen sogar ein Anstieg zu verzeichnen.

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

Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

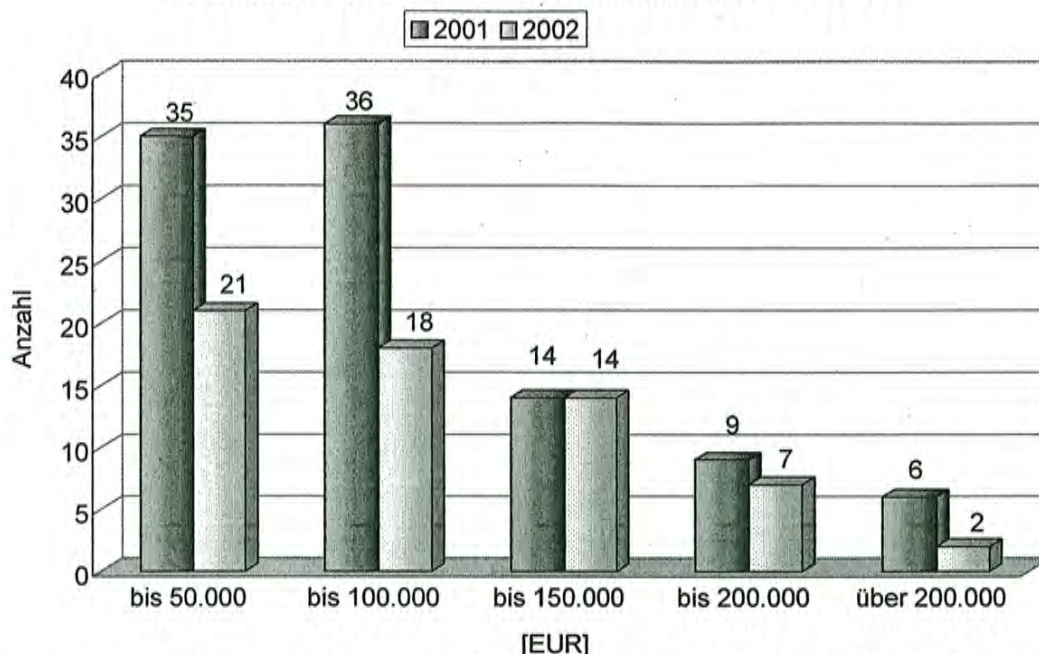
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	33	53,2	45	789	54.189	0,3	↗
1950 - 1990	16	25,8	42	671	100.211	10,4	↗
nach 1990	13	21,0	11	662	142.914	-19,9	↘
Summe / Mittelwert Veränderung	62	100	98	732	84.669	1,1	↗

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	21	33,9	35	731	26.383	-6,9	↘
bis 100.000 EUR	18	29,0	36	763	70.496	-1,1	↘
bis 150.000 EUR	14	22,6	14	709	124.539	0,4	↗
bis 200.000 EUR	7	11,3	9	672	174.692	-1,2	↘
über 200.000 EUR	2	3,2	6	kA	kA	kA	○
Summe / Mittelwert Veränderung	62	100	100	732	84.669	1,6	↗

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



Ein- und Zweifamilienhäuser bis 100.000 EUR Kaufpreis werden auf dem Grundstücksmarkt am häufigsten veräußert. Dabei stehen Gebäude, welche vor 1950 erbaut wurden an erster Stelle. Für diese Gebäude wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 54.000 EUR gezahlt. Aber auch hier ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen.

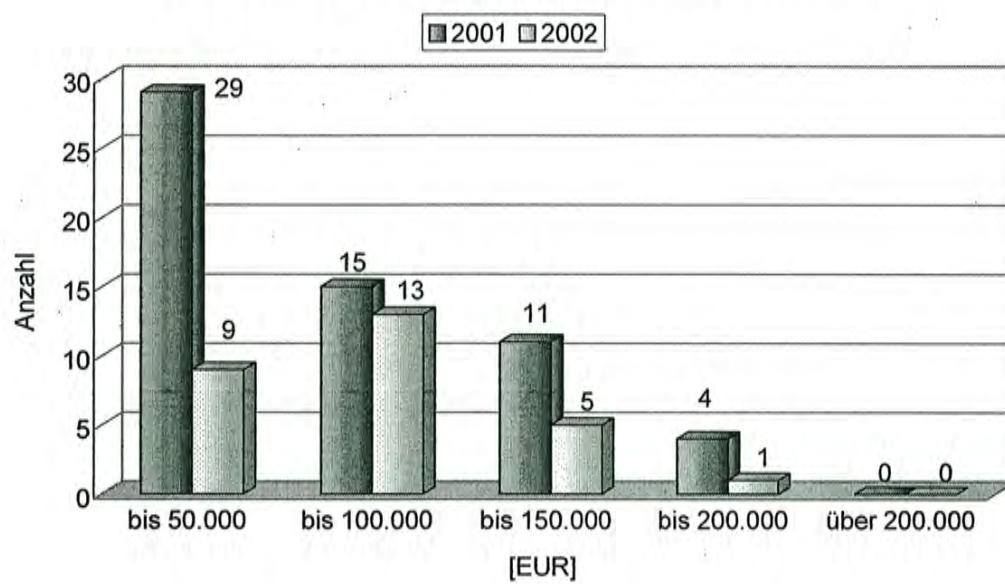
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2002 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	9	32,1	29	465	28.003	64,5 ↗
bis 100.000 EUR	13	46,4	15	473	76.206	7,3 ↗
bis 150.000 EUR	5	17,9	11	590	116.351	-7,7 ↘
bis 200.000 EUR	1	3,6	4	kA	kA	kA ○
über 200.000 EUR	0	0,0	0	kA	kA	kA ○
Summe / Mittelwert Veränderung	28	100	59	490	71.550	15,7 ↗

Kauffälle bis 100.000 EUR sind von der Anzahl her relativ häufig. Bei der Preisklasse von 150.000 EUR bis 200.000 EUR sind die Kaufhandlungen gering. Darüberhinaus sind keine Kaufhandlungen mehr zu verzeichnen. Die Kaufpreise insgesamt sind durchschnittlich gegenüber dem Vorjahr um 15,7 % gestiegen. Die Kauffälle bei Grundstücken bis 100.000 EUR sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

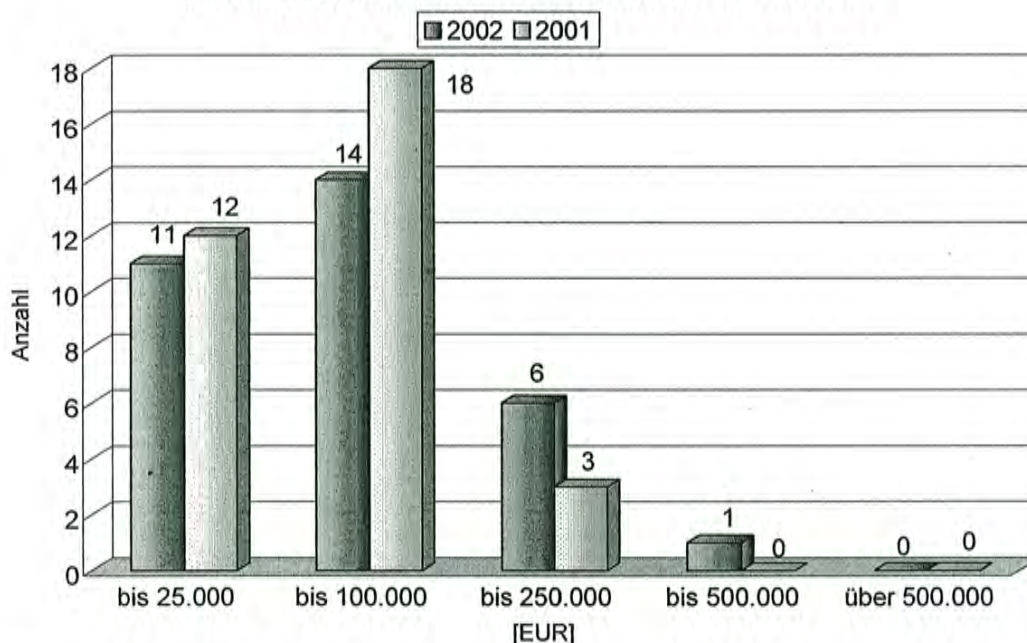


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	12	36,4	11	248	9.233	-23,7	↘
bis 100.000 EUR	18	54,5	14	428	47.946	3,6	↗
bis 250.000 EUR	3	9,1	6	348	102.258	-37,2	↘
bis 500.000 EUR	0	0,0	1	kA	kA	kA	○
über 500.000 EUR	0	0,0	0	kA	kA	kA	○
Summe/Mittelwert Veränderung	33	100	32	355	38.806	-41,9	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2001/2002



Kauffälle bis 100.000 EUR sind von der Anzahl her relativ häufig. Insgesamt sind die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr um 41,9 % gesunken.

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

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts- jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	0	2	kA	kA	kA	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	3	10	735	16.166	42,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	17	1.361	182.906	134,4	↗

In der Zusammenfassung zeigt die Statistik für *bebaute Grundstücke* einen Rückgang des Umsatzes. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 31,7 % gesunken. Ebenso ist der Geldumsatz um 37,7 % gesunken, wobei der Flächenumsatz leicht um 0,8 % gestiegen ist. Mit 28,3 Mio EUR beträgt der Anteil des Teilmarktes für bebaute Grundstücke rund 70,9 % aller Geldumsätze und ca. 31 % 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 30 Kauffällen im Berichtsjahr 2002 zeichnet sich der Teilmarkt gegenüber 2001 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.

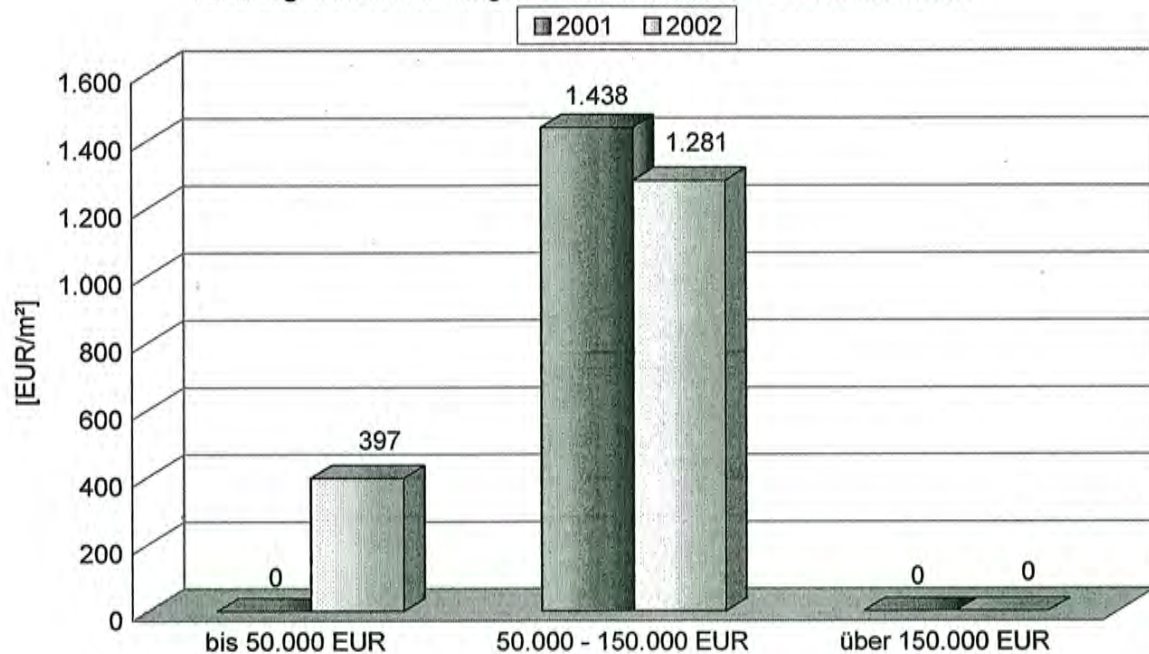
3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	5	1	400,0 ↗	65	kA	kA ○	397	kA	kA ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	7	26	-73,1 ↘	88	75	17,3 ↗	1.281	1.438	-10,9 ↘
Weiterverkäufe	1	4	-75,0 ↘	kA	67	kA ○	kA	1.445	kA ○
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	12	27	-55,6 ↘	78	76	2,6 ↗	912	1.388	-34,3 ↘
Weiterverkäufe	1	4	-75,0 ↘	kA	67	kA ○	kA	1.445	kA ○

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

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

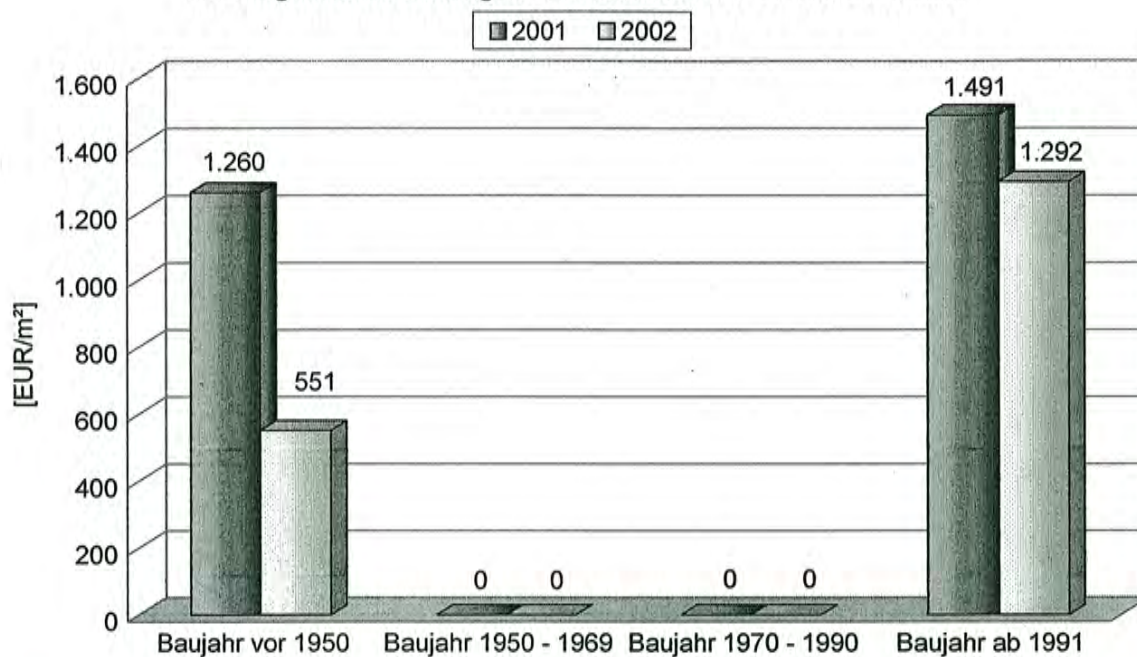
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3.3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	5	12	-58,3 ↓	75	72	4,2 ↑	551	1.260	-56,3 ↓
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↓	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	1	0	kA ↑	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	6	15	-60,0 ↓	85	79	7,6 ↑	1.292	1.491	-13,3 ↓
Weiterverkäufe	1	3	-66,7 ↓	kA	67	kA ○	kA	1.425	kA ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	12	27	-55,6 ↓	78	76	2,6 ↑	912	1.388	-34,3 ↓
Weiterverkäufe	1	4	-75,0 ↓	kA	67	kA ○	kA	1.445	kA ○

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



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 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Erstverkäufen liegt bei 1.292 EUR/m² Wohnfläche.

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	185	3	0	0	0	0	188	52,7
Grünland	72	1	0	0	0	1	74	20,7
Landwirtschaftlicher Betrieb	1	0	0	0	0	0	1	0,3
Forstwirtschaft	45	0	0	0	0	1	46	12,9
Sonstige	44	0	0	0	0	4	48	13,4
Summe	347	4	0	0	0	6	357	100
Anteil [%]	97,2	1,1	0,0	0,0	0,0	1,7	100	

Mit einem Anteil von 97,2 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

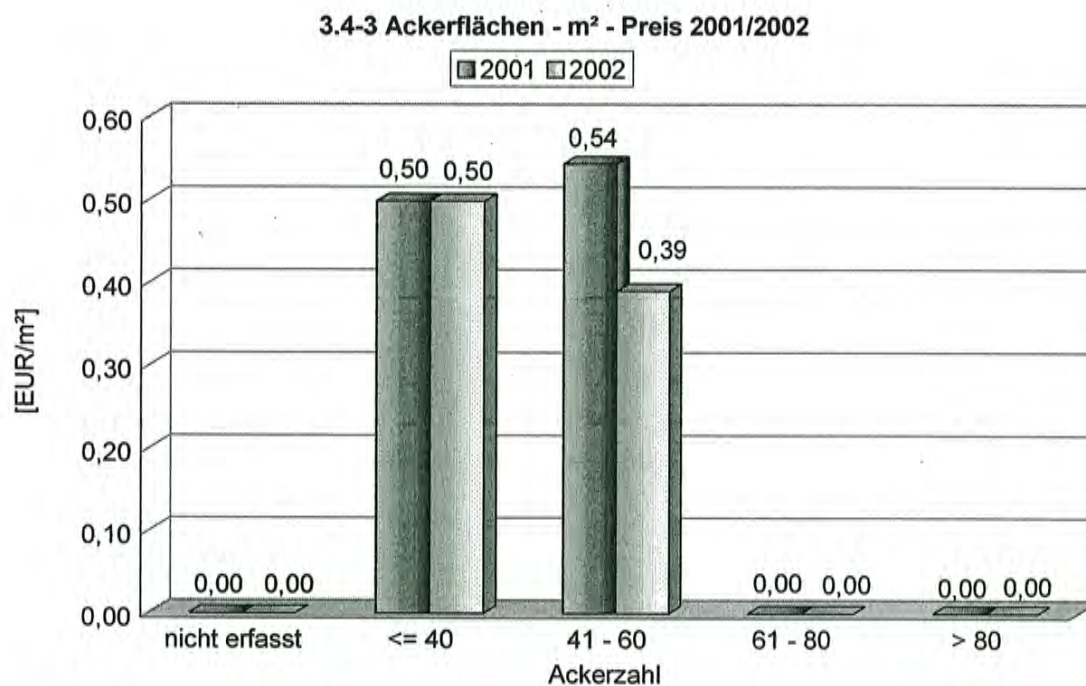
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2002 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	1	1	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
≤ 40	27	36	-25,0 ↘	1,51	2,35	-36,0 ↘	0,50	0,50	0,0 ↗
41 - 60	13	25	-48,0 ↘	4,42	3,29	34,4 ↗	0,39	0,54	-28,3 ↘
61 - 80	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
> 80	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Summe / Mittelwert Veränderung	41	62	-33,9 ↘	2,55	2,73	-6,8 ↘	0,46	0,51	-10,3 ↘

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

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



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist durch die geringe Kauffallanzahl nicht ableitbar. Insgesamt sank das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 10,3 % und lag im Berichtsjahr bei 0,46 EUR/m².

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

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	25	42	-40,5 ↘	0,71	0,88	-19,8 ↘	0,41	0,54	-24,8 ↘
> 40	4	5	-20,0 ↘	1,87	0,77	140,9 ↗	1,03	0,57	80,3 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	31	48	-35,4 ↘	0,89	0,86	2,9 ↗	0,50	0,54	-7,2 ↘

Insgesamt fiel das Preisniveau bei Grünland gegenüber dem Vorjahr um 7,2 % und lag im Berichtsjahr bei 0,50 EUR/m².

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

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	14	5,76	0,24
Vorjahr	25	7,79	0,30
Veränderung zum Vorjahr [%]	-44 ↘	-26 ↘	-19,02 ↘

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis blieb mit 0,24 EUR/m² unter dem Vorjahreswert.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**

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

- **Öffentliche Grünflächen**

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

- **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	2	19	-89,5 ⬇	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Öffentliche Grünflächen	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	4	4	0,0 →	62	466	188	3
Sonstige	0	7	-100,0 ⬇	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	9	31	-71,0 ⬇	62	3.410	748	3

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten im Berichtsjahr die Flächen der Ver- und Entsorgung.

Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen stark zurückgegangen. Der Anteil am Teilmarkt – Gemeinbedarfsflächen hat mit 0,1 % eine untergeordnete Bedeutung am Gesamtmarkt. Ebenso verhält es sich bei Geldumsatz.

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 [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	10	5	100,0 ↗	56	3.407	866	5
Private Grünflächen	73	122	-40,2 ↘	11	11.882	892	3
Sonstige	36	31	16,1 ↗	30	115.605	5.763	2
Summe / Mittelwert Veränderung	121	159	-23,9 ↘	11	115.605	2.909	3

Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffälle um 23,9 % gesunken. Den Hauptanteil bei den sonstigen Flächen bilden die privaten Grünflächen. Hier wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3,00 EUR/m² gezahlt. Die Anzahl der Kauffälle für private Grünflächen sank gegenüber 2001 im Berichtsjahr 2002 um 40,2 %.

4. Zusammenfassung

In Auswertung des Berichtsjahres 2002 gegenüber dem Vorjahr wird festgestellt, dass die Anzahl der notariellen Kaufverträge mit 29,2 % erheblich zurückgegangen ist.

Wie aus den statistischen Erhebungen hervorgeht ist im Berichtszeitraum festzustellen, dass die Flächenumsätze und Geldumsätze erheblich gefallen sind.

Mit Blick auf die v.g. Zahlen im Grundstücksmarktbericht wird deutlich, dass das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Greiz im Berichtsjahr 2002 durch eine rückläufige Umsatzentwicklung gekennzeichnet ist.