

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der
Katasterämter Lobenstein, Neuhaus a. Rwg., Pößneck, Rudolstadt
und Saalfeld

Grundstücks- marktbericht

2000

**für den Bereich des Landkreises
Saalfeld-Rudolstadt**

Impressum

Herausgeber: **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Rudolstadt**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Rudolstadt

Anschrift: Schwarzburger Chaussee 76
07407 Rudolstadt

Telefon: (03672) 42 63 14 Fax: (03672) 42 63 20

E-Mail: rudolstadt@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Saalfeld

Geschäftsstelle beim Katasteramt Saalfeld

Anschrift: Brudergasse 18
07318 Saalfeld

Telefon: (03671) 46 10 60 Fax: (03671) 46 10 19

E-Mail: saalfeld@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Neuhaus

Geschäftsstelle beim Katasteramt Neuhaus

Anschrift: Eisfelder Straße 16
98724 Neuhaus

Telefon: (03679) 72 55 30 Fax: (03679) 72 56 60

E-Mail: neuhaus@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Lobenstein

Geschäftsstelle beim Katasteramt Lobenstein

Anschrift: Bayrische Straße 12/ 13
07356 Lobenstein

Telefon: (036651) 3 35 41 Fax: (036651) 3 35 61

E-Mail: lobenstein@kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Pößneck

Geschäftsstelle beim Katasteramt Pößneck

Anschrift: Gerberstraße 65
07381 Pößneck

Telefon: (03647) 44 67 00 Fax: (03647) 44 67 81

E-Mail: poessneck@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr
zusätzl. Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung.

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 ALLGEMEINES	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	8
1.4 Angaben zum Landkreis Saalfeld - Rudolstadt	10
1.4.1 Regionaldaten	10
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	15
2.1 Vorbemerkungen	15
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	16
2.3 Flächenumsatz	19
2.4 Geldumsatz	21
2.5 Zeitliche Entwicklungen	23
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	24
3.1 Unbebaute Grundstücke	24
3.2 Bebaute Grundstücke	30
3.3 Eigentumswohnungen	37
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	40
3.5 Gemeinbedarfsflächen	43
3.6 Sonstige Flächen	44
ANLAGEN	45
Anlage 1 – Gemeindeübersicht Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	45
Anlage 2 - Quellenverzeichnis	50

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
NN	Normal Null
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 Rudolstadt, Saalfeld, Neuhaus, Lobenstein und Pößneck erstellt. Dabei wurden alle Erwerbsvorgänge bis 31.12.2000 berücksichtigt.

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 selbständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung der Leiter des Katasteramtes, bei welchem die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet ist.

Als gesetzliche Aufgaben nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Die Katasterämter stellen der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung.

Die Einrichtung der Geschäftsstelle beim Katasteramt hat den Vorteil, dass die Unterlagen des Liegenschaftskatasters für die Wertermittlung und den Nachweis der wertermittlungsrelevanten Daten unmittelbar zur Verfügung stehen. Das Liegenschaftskataster weist sämtliche Flurstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude nach.

Der Bürger erhält somit an einer zentralen Stelle Auskunft über grundstücksbezogene Daten verschiedener Art.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.3.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Dies gilt entsprechend für:

- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z.B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Die Kaufpreissammlung wurde im Freistaat Thüringen im Jahr 1991 eingeführt und stellt ein sehr wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Die digitale Erfassung der Verträge wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* seit 1996 gewährleistet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z.B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange werden die Daten in anonymisierter oder in einer solchen Form gegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

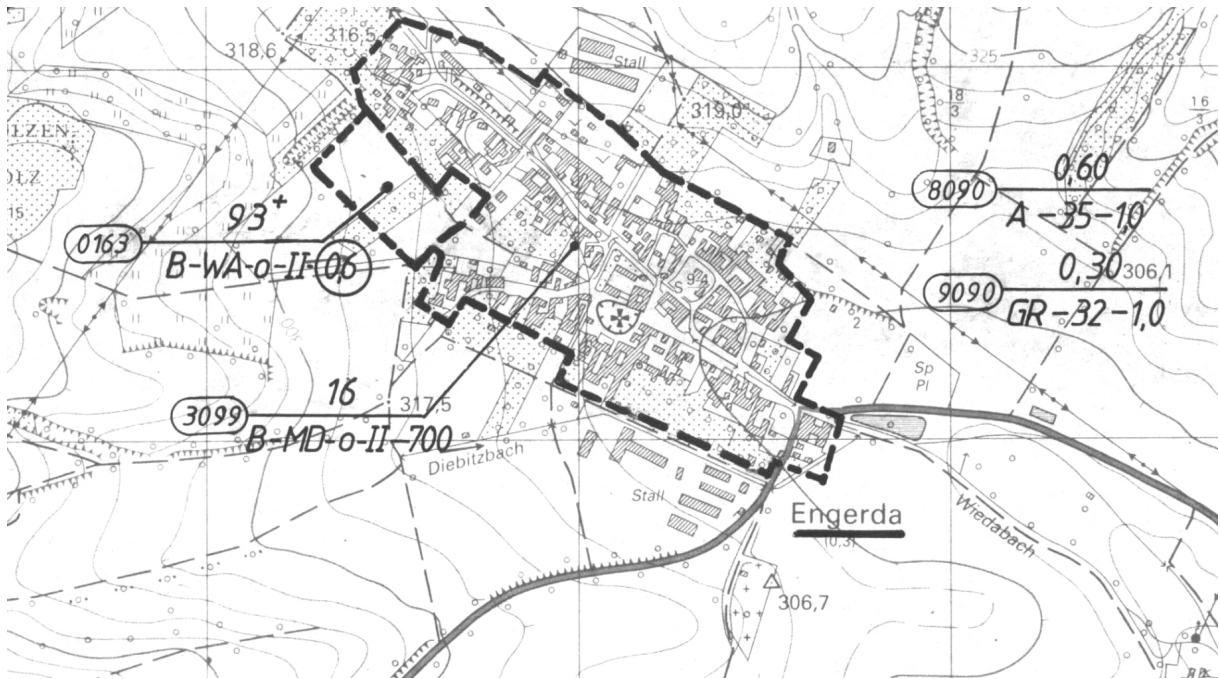
1.3.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

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

- bebautes Land,
- baureifes Land,
- Rohbauland,
- Bauerwartungsland sowie für
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.



Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2000

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

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

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

Kostenbeispiel:

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

bis zu 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.

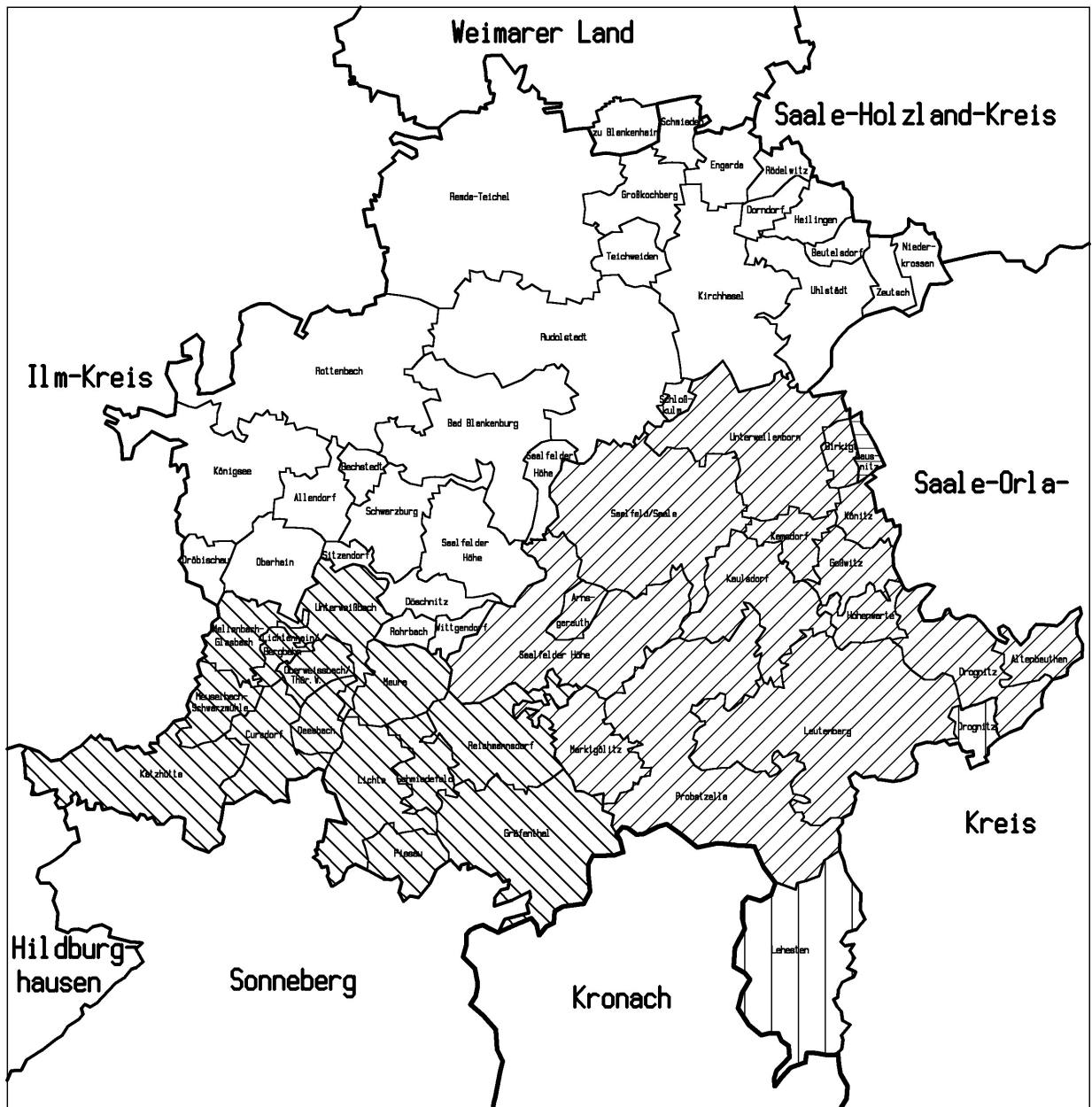
Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über bebaute Grundstücke betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

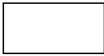
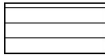
bis zu 250 000 DM	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM
über 250 000 DM bis zu 500 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 725 DM.

1.4 Angaben zum Landkreis Saalfeld - Rudolstadt

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt fällt vorrangig in die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter Rudolstadt, Saalfeld und Neuhaus; geringfügig in die von Lobenstein und Pößneck. An den Landkreis grenzen der Saale-Orla-Kreis, der Saale-Holzland-Kreis, der Kreis Weimarer Land, der Ilm-Kreis, die Landkreise Sonneberg und Hildburghausen (alle Thüringen) sowie der Landkreis Kronach (Bayern).



	KA Rudolstadt		KA Pößneck
	KA Saalfeld		KA Lobenstein
	KA Neuhaus a. Rennweg		

Der Landkreis Saalfeld – Rudolstadt mit der Kreisstadt Saalfeld gehört zur Region Ostthüringen. Er ist in 58 Gemeinden gegliedert, darunter befinden sich 9 Städte. Als dominierende zentrale Orte der Region sind die Städte Saalfeld und Rudolstadt zu sehen.

Der Landkreis hat zum 31.12.1999 134.307 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.035 km² Fläche² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 130 Einwohnern/km². Zum 30.06.2000 wurden im Landkreis 133.682 Einwohner¹ gezählt. Somit ist zwischen 1999 und 2000 ein leichter Bevölkerungsrückgang (0,47 %) zu verzeichnen.

Der höchste Punkt im Landkreis ist der „Hohe Schuß“ in der Gemarkung Piesau mit 827 m ü. NN, der tiefste Punkt befindet sich auf dem Saaleacker in Nähe der Gemeinde Niederkrossen mit 169 m ü. NN.

Als wichtigste überregionale Verkehrsadern durchqueren die Bundesstraßen B 85, B 88, B 90 und B 281 sowie die Landstraße L 1048 das Wirtschaftsgebiet und stellen die Verbindungen zu den Autobahnen A 4, A 9 und A 71 her. Begünstigend für die Region ist ihre Anbindung an den überregionalen Eisenbahnverkehr durch die Bahnhauptstrecke Berlin – München mit Halt des ICE am Verkehrsknotenpunkt Saalfeld.

Im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt vereinen sich leistungsstarker Wirtschaftsraum und reizvolle Erholungslandschaft zu einer attraktiven Symbiose. Der Landkreis ist als traditioneller Industriestandort durch über 100 bedeutende Industriebetriebe der Branchen Stahlerzeugung, chemische Industrie, Elektrotechnik/Elektronik, Medizintechnik, Maschinen- und Werkzeugbau, Porzellanindustrie, Holz- und Glasverarbeitung, Kunststofftechnik und Nahrungsgüterproduktion geprägt und zählt zu den umsatz- und exportstärksten Regionen in Thüringen. Um gemeinsame Kräfte zu bündeln, haben sich die Städte Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg im „Städteverbund Saalebogen“ zusammengefunden. Der Wirtschaftsraum um das Städtedreieck soll insbesondere durch die bessere Anbindung an benachbarte Wirtschaftsräume weiterentwickelt werden. Ziel ist es dabei u. a., die durchschnittliche Arbeitslosenquote von 16,9 % im Jahr 2000 zu senken und gleichzeitig einen hohen Beschäftigungsgrad zu bewirken.

Eine lange und bewegte Geschichte hat im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt eine traditionsreiche und vielgestaltige Kulturlandschaft entstehen lassen. Zu den bedeutendsten Bau- und Kulturdenkmälern gehören die Heidecksburg und die Ludwigsburg in Rudolstadt. Bedeutende steinerne Zeugen wie der hohe Schwarm und das Franziskanerkloster haben der Stadt Saalfeld die Bezeichnung „Steinerne Chronik Thüringens“ eingebracht. Kulturelle Höhepunkte sind u. a. alljährlich das Tanz- und Folkfest, das Rudolstädter Vogelschießen und die Saalfelder Jazztage.

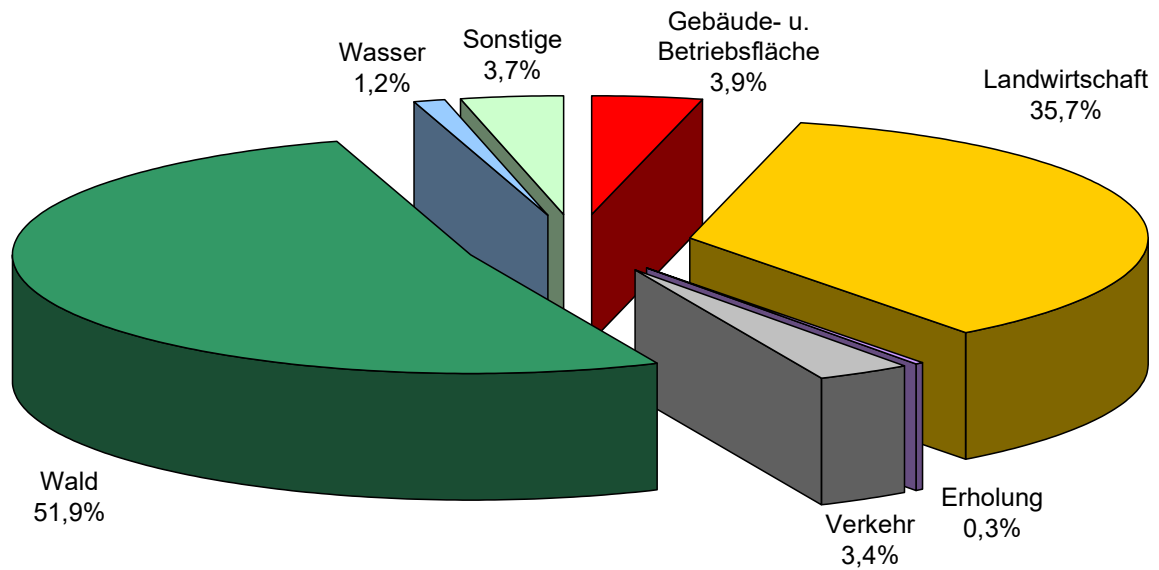
Der Landkreis, in dem Thüringer Wald und Thüringer Schiefergebirge nahtlos ineinander übergehen und die obere Saale ihre reizvollsten Abschnitte hat, zählt zu den frequentiertesten Tourismusgebieten in Thüringen.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung² der Fläche des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt



² Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch, Stand 31.12.2000

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.

Die Städte Saalfeld und Rudolstadt sind innerhalb Thüringens als ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Sie sollen u. a. auf Grund ihrer räumlichen Lage sowie spezifischen Voraussetzungen ausgewählte oberzentrale Aufgaben wahrnehmen und als räumliche Leistungsträger das Netz der Oberzentren ergänzen.

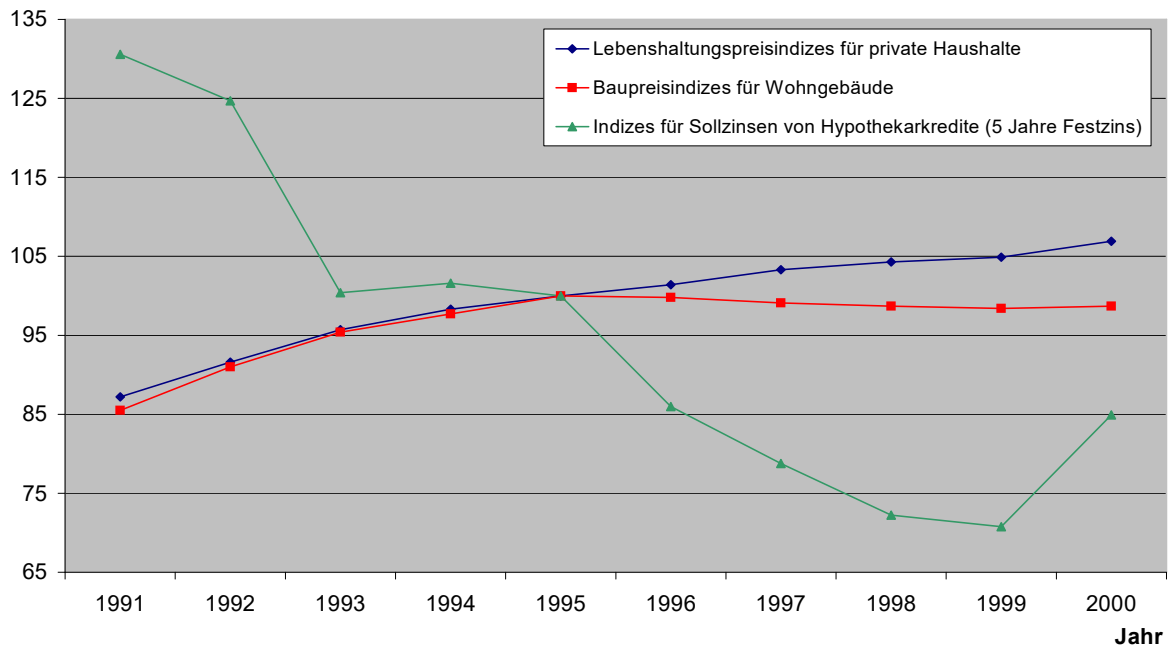
Als Unterzentren sind die Städte Bad Blankenburg und Königsee sowie die Gemeinde Probstzella zu sehen. Die Unterzentren sollen u. a. eine komplexe Grundversorgung sichern, ein in Qualität und Quantität ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen sichern sowie die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeigneter Größe schaffen.

Als Kleinzentren im Landkreis wurden Gräfenthal, Kamsdorf, Katzhütte, Lehesten, Leutenberg, Oberweißbach, Remda, Sitzendorf, Uhlstädt und Lichte ausgewiesen. Diese Orte sollen so ausgebaut werden, dass sie u.a. eine Grundversorgung sichern, eine medizinische und soziale Mindestversorgung gewährleisten, allgemeinbildende Schulen, Kindertagesstätten und Sportanlagen vorhanden sind.

Im Raum um Saalfeld/ Rudolstadt soll die wirtschaftliche Leistungskraft u. a. durch Nutzung bestehender bedeutsamer Industrieflächen u. a. in Saalfeld, Unterwellenborn, Rudolstadt-Schwarza und Bad Blankenburg weiterentwickelt werden. Dazu sind die vielseitigen funktionellen Verflechtungen in diesem Raum, vor allem zwischen den Städten Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg zu verbessern.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes¹ dargestellt.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



¹ Quellen: Statistisches Bundesamt, Sprengnetter Bd. II, Deutsche Bundesbank

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 1999 und 2000.

Eine Ausnahme bilden im Marktbericht die Eigentumswohnungen. Aufgrund der Konsolidierung der Kaufpreissammlung zu Eigentumswohnungen konnte keine vollständige Auswertung der Kaufverträge erfolgen. Deshalb sind in diesem Teilbereich nur eingeschränkt Aussagen zur Marktentwicklung möglich.

Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbständigen 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 statistischen Auswertungen möglich 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 Rudolstadt, Saalfeld, Neuhaus, Lobenstein und Pößneck wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises

1.708 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Rückgang um ~~über Anzahl Kauffälle, d.h.~~ 14,3 % zu verzeichnen.

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

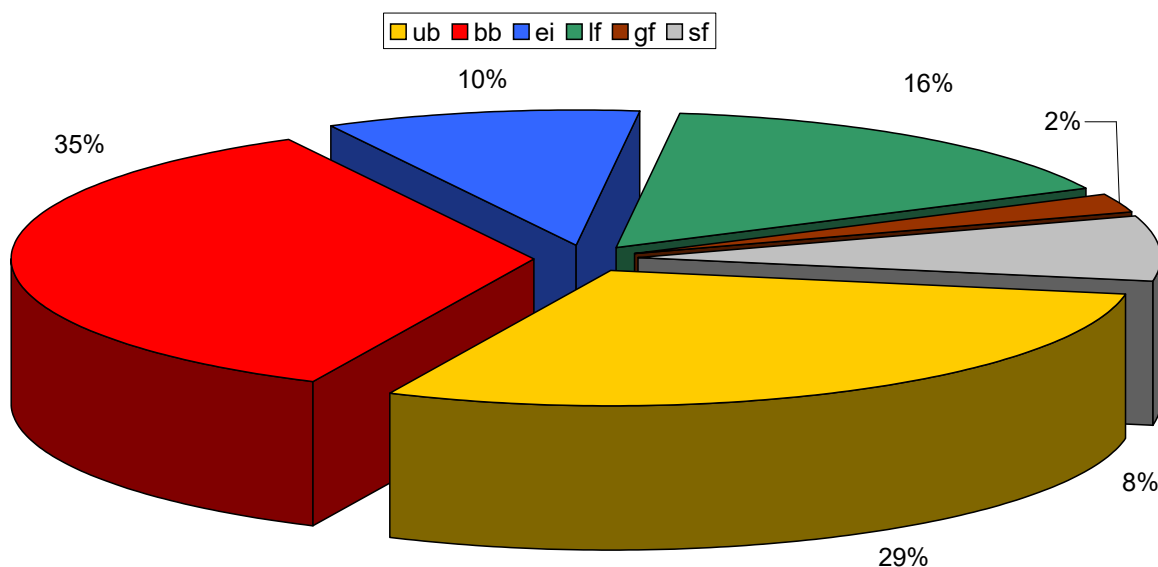
2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	500	29,3	647	-22,7	↘
Bebaute Grundstücke	602	35,2	661	-8,9	↘
Eigentumswohnungen	165	9,7	221	-25,3	↘
Land- und Forstwirtschaft	269	15,7	271	-0,7	↘
Gemeinbedarfsflächen	38	2,2	51	-25,5	↘
Sonstige Flächen	134	7,8	141	-5,0	↘
Summe / Veränderung	1.708	100	1.992	-14,3	↘

In dieser Tabelle sind auch die nicht vollständig bearbeiteten Kaufverträge des Teilmarktes Eigentumswohnungen enthalten.

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



Der Rückgang der Häufigkeit von Erwerbsvorgängen erstreckt sich auf alle Teilmärkte, wobei eine deutliche Abnahme vor allem bei den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gemeinbedarfsflächen deutlich wird.

Wie aus der Grafik ersichtlich, prägen vor allem die Segmente bb (bebaute Grundstücke) und ub (unbebaute Grundstücke) das Marktgeschehen im Landkreis.

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

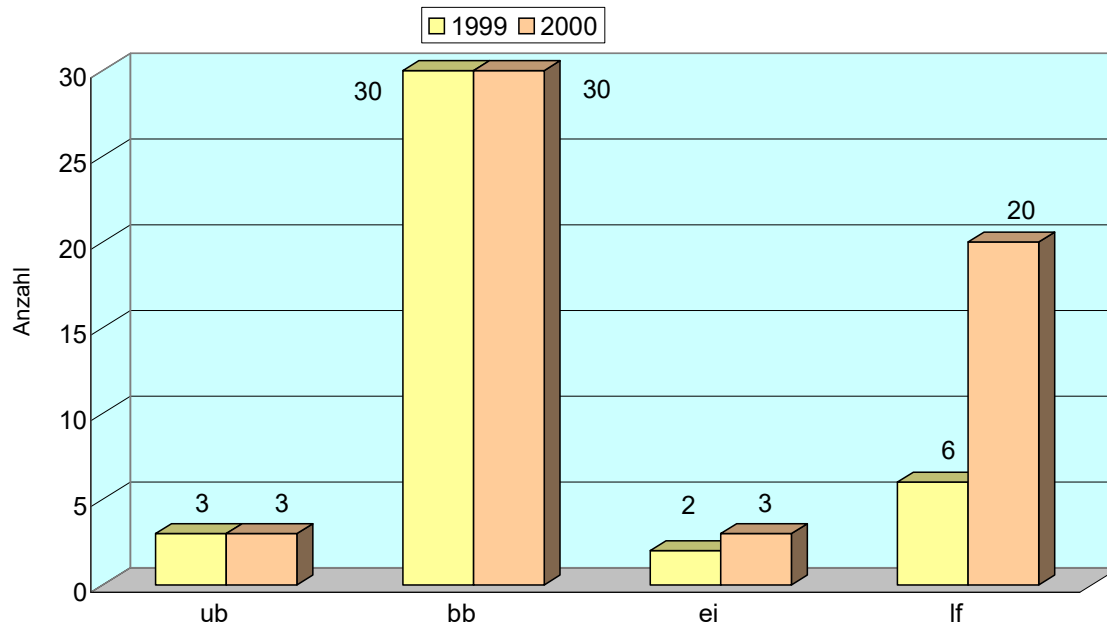
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	490	30,5	621	-21,1	↘
Bebaute Grundstücke	549	34,2	606	-9,4	↘
Eigentumswohnungen	162	10,1	219	-26,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	239	14,9	256	-6,6	↘
Gemeinbedarfsflächen	38	2,4	45	-15,6	↘
Sonstige Flächen	129	8,0	137	-5,8	↘
Summe / Veränderung	1.607	100	1.884	-14,7	↘

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 bis auf den Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft (lf) gleichgeblieben. Hier hat sich die Anzahl der Zwangsversteigerungen mehr als verdreifacht.

Am häufigsten werden jedoch bebaute Grundstücke zwangsversteigert, in den Jahren 1999 und 2000 je 30 mal. Insgesamt spielt dieser Teilbereich nur eine untergeordnete Rolle im Marktgeschehen.

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	1	-100,0	↘
Bebaute Grundstücke	5	2	150,0	↗
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	5	3	66,7	↗

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle können keine gesicherten Aussagen zu Erbbaurechtsverträgen abgeleitet werden.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von

9.298.600 m² Grundstücksfläche.

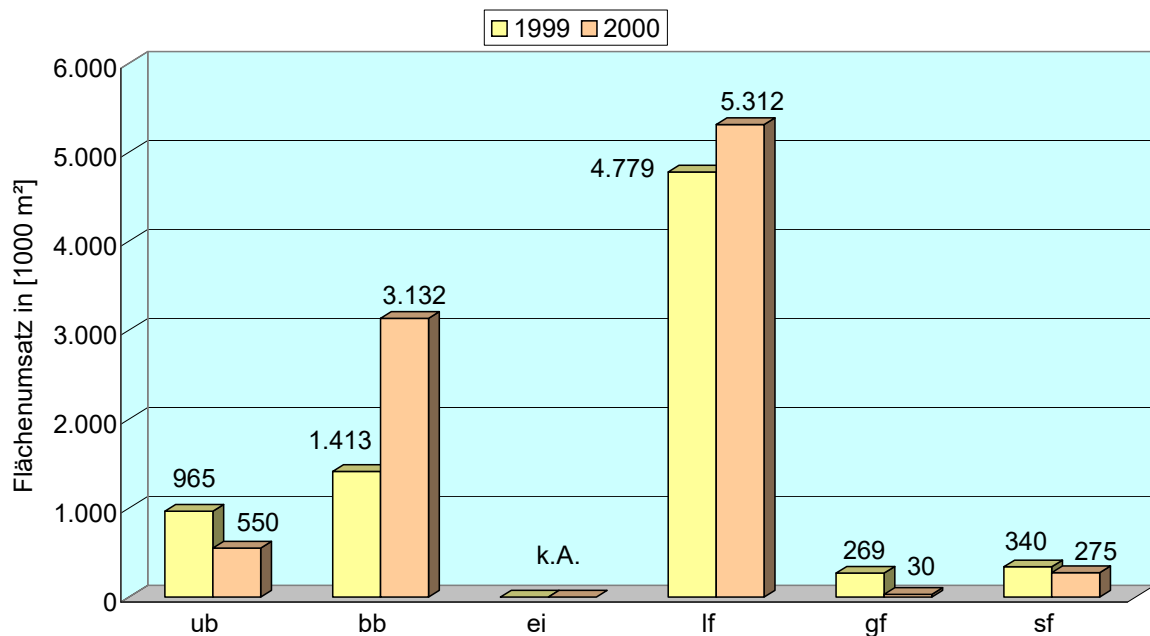
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies eine Umsatzzunahme um 19,8 %.

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	549,6	5,9	964,6	-43,0	↘
Bebaute Grundstücke	3.132,2	33,7	1.412,5	121,7	↗
Eigentumswohnungen	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
Land- und Forstwirtschaft	5.312,1	57,1	4.778,9	11,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	30,2	0,3	268,6	-88,7	↘
Sonstige Flächen	274,5	3,0	339,7	-19,2	↘
Summe / Veränderung	9.298,6	100	7.764,3	19,8	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



Die Steigerung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr um 19,8 % wird hauptsächlich durch die deutliche Zunahme bei dem Teilmarkt bebaute Grundstücke realisiert. Hier beträgt die Veränderung gegenüber dem Vorjahr 121,7 %. Der Grund hierfür ist darin zu suchen, dass im benannten Teilmarkt im Jahr 2000 Grundstücke veräußert wurden, die übergroße Flächen aufweisen (z. B. Schieferpark Lehesten).

Eine weitere Zunahme ist bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verzeichnen. Deutliche Umsatzrückgänge mit 88,7 % sind bei den Kauffällen für Gemeinbedarfsflächen und bei unbebauten Grundstücken (43 %) festzustellen. Insgesamt stellen land- und forstwirtschaftliche Flächen flächenmäßig das größte Marktsegment dar.

2.4 Geldumsatz

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

109,2 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 39,7 %.

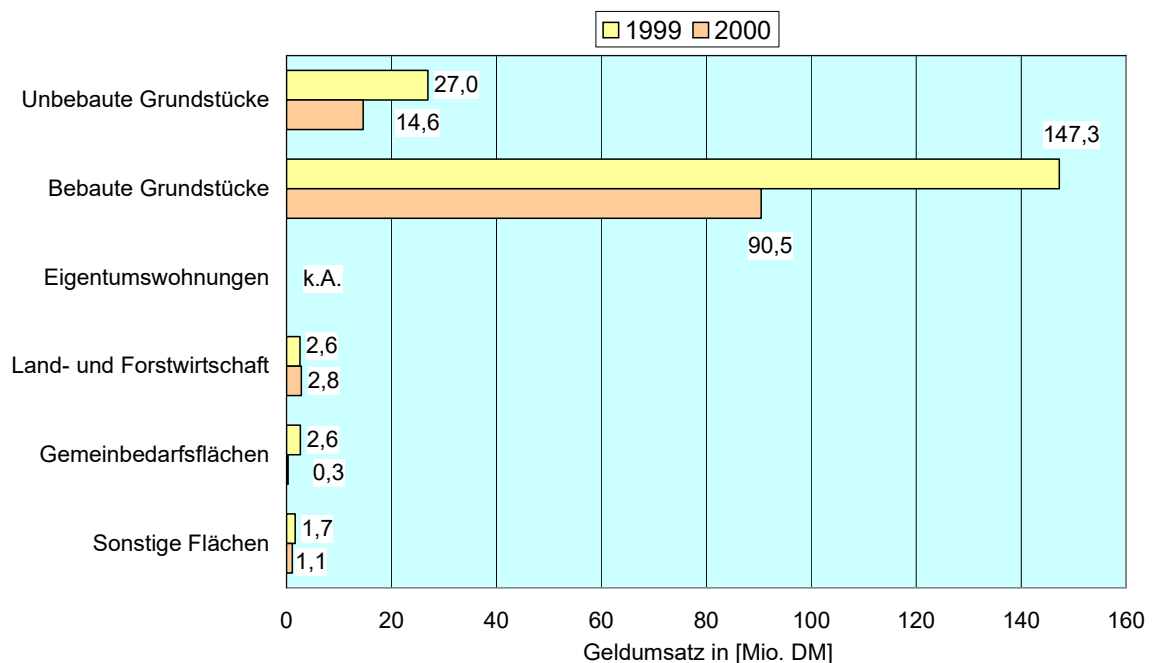
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	14,6	13,4	27,0	-45,8	↘
Bebaute Grundstücke	90,5	82,8	147,3	-38,6	↘
Eigentumswohnungen	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
Land- und Forstwirtschaft	2,8	2,6	2,6	9,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,3	0,3	2,6	-89,4	↘
Sonstige Flächen	1,1	1,0	1,7	-34,7	↘
Summe / Veränderung	109,2	100	181,1	-39,7	↘

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. Allerdings wurde hier ein deutlicher Umsatzrückgang um 38,6 % registriert. Eine ebenfalls fallende Tendenz ist bei dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, der im Jahr 2000 rd. 13 % des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen.

Ein Umsatzanstieg wurde im Berichtsjahr bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft festgestellt. Diesem Teilmarkt kommt aber wie auch den Teilmärkten Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen mit nur 2,6 % bzw. 1,7 % am Gesamtgeldumsatz eine geringe Bedeutung zu.

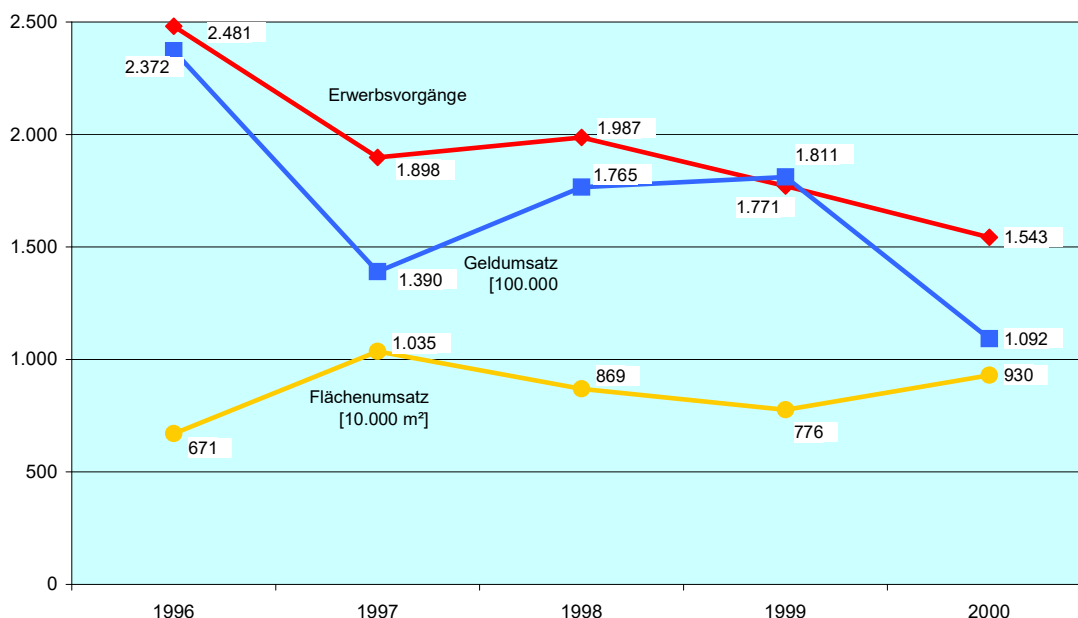
2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze (ohne den Teilmarkt Eigentumswohnungen) in den letzten 5 Jahren.

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

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Erwerbsvorgänge	2.481	1.898	1.987	1.771	1.543
Veränderung zum Vorjahr [%]		-23,5	4,7	-10,9	-12,9
Flächenumsatz [10.000 m²]	671	1.035	869	776	930
Veränderung zum Vorjahr [%]		54,4	-16,1	-10,6	19,8
Geldumsatz [100.000 DM]	2.372	1.390	1.765	1.811	1.092
Veränderung zum Vorjahr [%]		-41,4	27,0	2,6	-39,7

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Nach der Wiedervereinigung war der Grundstücksmarkt großen Schwankungen unterworfen. Ab 1996 hat sich der Markt durch Wandel vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt weitestgehend den tatsächlichen Marktbedingungen angepasst. Es wirkten auch besondere Bedingungen auf den Grundstücksmarkt ein, wie z. B. steuerliche Subventionen, Sonderabschreibungen, Fördermittel, Zinssätze. Wie aus den Zeitreihen ersichtlich, ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Geldumsatz zwischen 1996 und 2000 zurückgegangen. Die Gründe dafür sind u. a. darin zu suchen, dass die Marktteilnehmer insgesamt ein kritischeres Verhalten bei Grundstückskäufen an den Tag legen; sei es bei der Standortauswahl und bei Preisverhandlungen. So liegt das Preisniveau in den vorwiegend nach 1996 in dörflichen Bereichen entstandenen Wohngebieten bis zu 30 % unter dem in städtischen Gebieten. Auch bei Gewerbeflächen ist das Preisniveau durch ein relativ großes Angebot und eine geringere Nachfrage zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist ab 1997 ebenfalls gesunken; der zum Jahr 2000 hin stattgefundene Anstieg dagegen ist, wie unter Diagramm 2.3.2. beschrieben, durch den Verkauf von übergroßen Flächen begründet.

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. Hier werden auch alle Baugrundstücke erfasst, die keiner konkreten Planung zuordenbar sind.

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	149	12	71	86	318
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	2	2
Gewerbliche Nutzung	27	5	9	24	65
Sonstige Nutzung	72	9	17	17	115
Summe	248	26	97	129	500
Anteil [%]	49,6	5,2	19,4	25,8	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	265	5	27	21	318
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	2
Gewerbliche Nutzung	20	4	4	37	65
Sonstige Nutzung	95	2	4	14	115
Summe	382	11	35	72	500
Anteil [%]	76,4	2,2	7,0	14,4	100

Im Jahr 2000 prägten die natürlichen Personen als Hauptveräußerer mit einem Anteil von 49,6 % und als Haupterwerber mit 76,4 % das Marktgeschehen wesentlich.

Neben dem Hauptveräußerer traten auch sonstige Marktteilnehmer (z. B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) sowie auch die Gemeinden mit einem Anteil von 25,8 % bzw. 19,4 % 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	312	3	0	3	0	318	63,6
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	0,4
Gewerbliche Nutzung	64	1	0	0	0	65	13,0
Sonstige Nutzung	112	2	0	0	1	115	23,0
Summe	490	6	0	3	1	500	100
Anteil [%]	98,0	1,2	0,0	0,6	0,2	100	

Mit einem Anteil von 98,0 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer, so dass die notariellen Kaufverträge die Grundlage für die nachfolgenden Betrachtungen bilden.

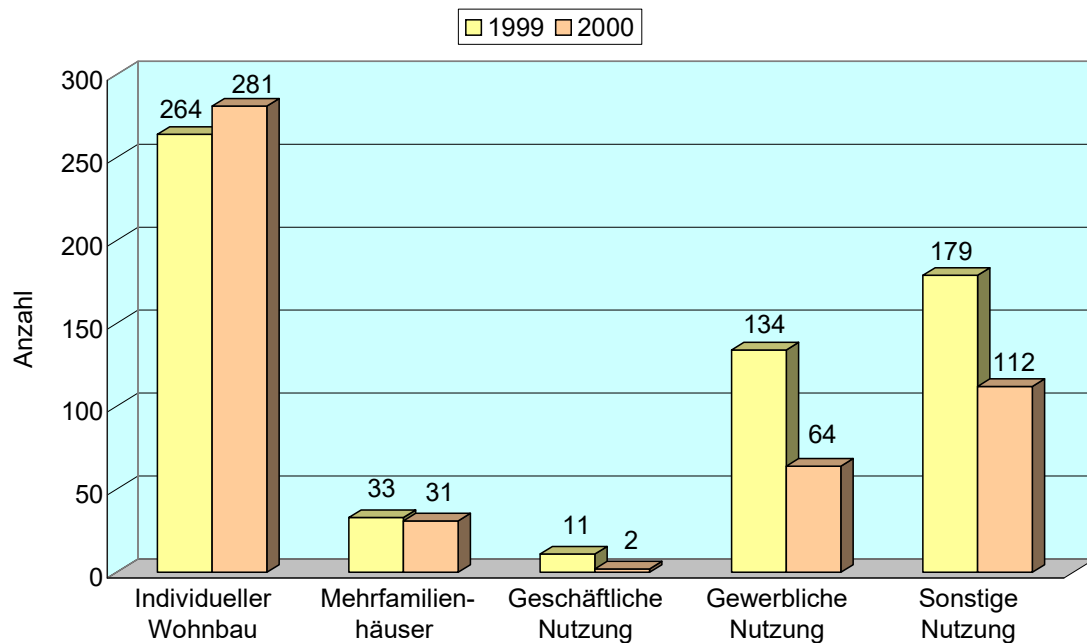
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	281	57,3	264	6,4	↗
Mehrfamilienhäuser	31	6,3	33	-6,1	↘
Geschäftliche Nutzung	2	0,4	11	-81,8	↘
Gewerbliche Nutzung	64	13,1	134	-52,2	↘
Sonstige Nutzung	112	22,9	179	-37,4	↘
Summe / Veränderung	490	100	621	-21,1	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 1999/2000



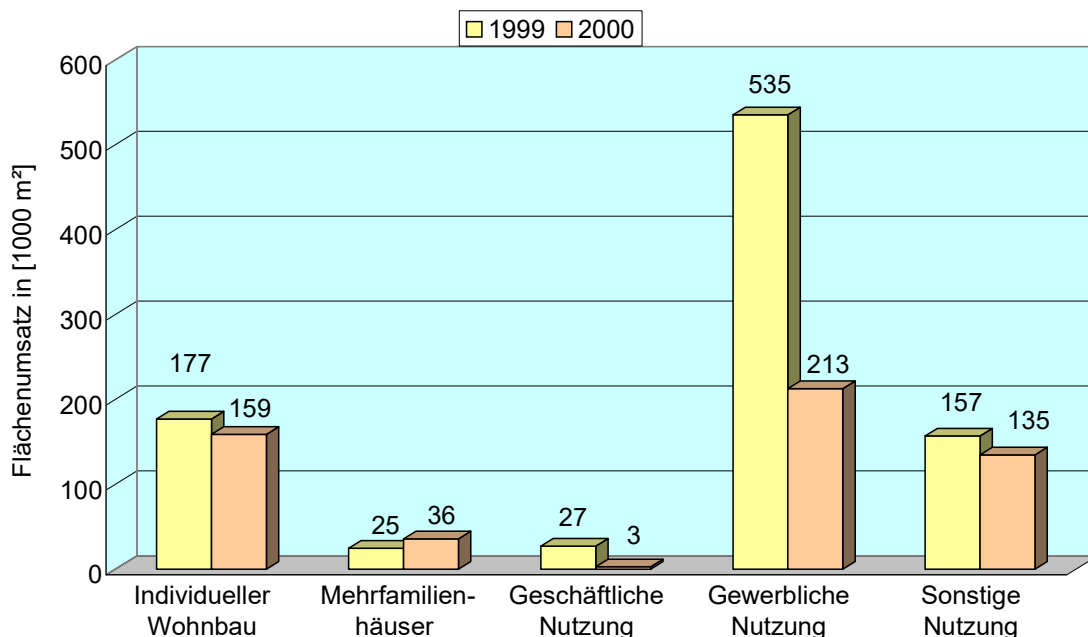
Der individuelle Wohnbau nimmt den größten Marktanteil ein. Die Zahl der Kauffälle *unbeauter Grundstücke* ist bei den Grundstücksarten gewerbliche und sonstige Nutzung im Berichtsjahr stark zurückgegangen.

Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	158,8	29,1	176,8	-10,2	↘
Mehrfamilienhäuser	35,8	6,6	24,6	45,7	↗
Geschäftliche Nutzung	2,8	0,5	27,1	-89,8	↘
Gewerbliche Nutzung	212,7	39,0	535,2	-60,3	↘
Sonstige Nutzung	134,7	24,7	156,9	-14,2	↘
Summe / Veränderung	544,7	100	920,6	-40,8	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 um 40,8 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei gewerblich nutzbaren Flächen sank um 60,3 %. Trotz dieses Rückgangs nehmen die gewerblich nutzbaren Flächen im Berichtsjahr noch den größten Marktanteil ein. Das ergibt sich aus der naturgemäß größeren Grundstücksgröße für Gewerbegrundstücke.

Dem starken Rückgang bei geschäftlich nutzbaren Flächen (89,8 %) kommt aufgrund des geringen Marktanteils keine große Bedeutung zu. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau sank um 10,2 % und erreichte einen Anteil von 29,1 % am Gesamtumsatz.

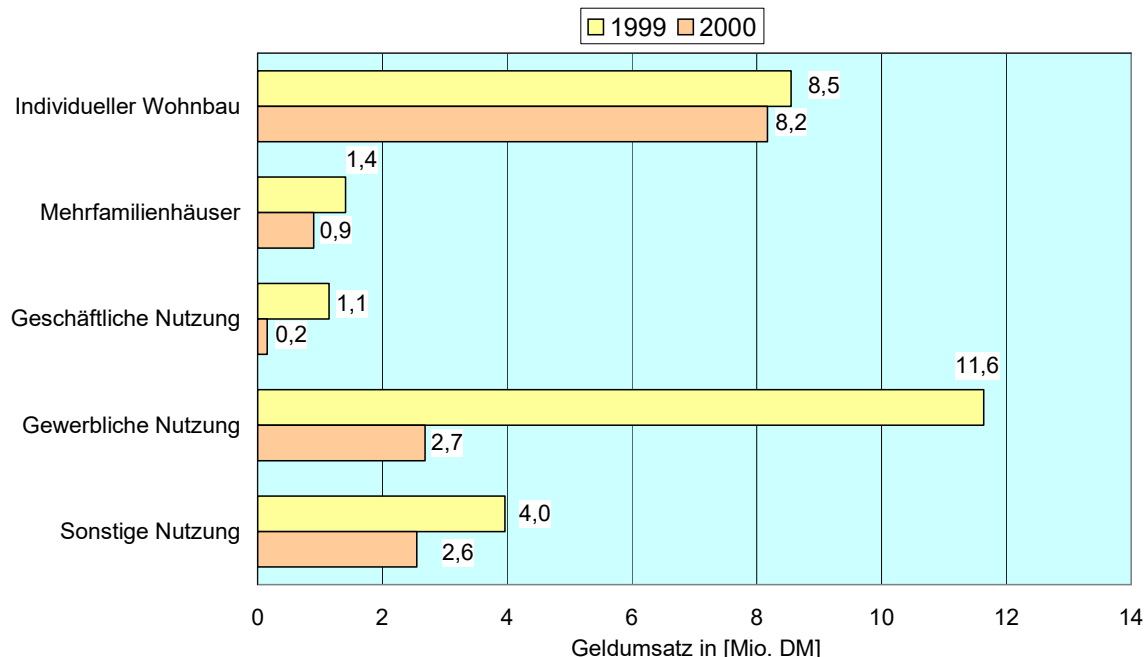
Bemerkenswert erscheint der relativ hohe Anteil bei Flächen für sonstige Nutzung. Hierzu wird jedoch auf die Erläuterung unter Pkt. 3.1 - sonstige Nutzung - verwiesen.

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	8,17	56,5	8,55	-4,4	↘
Mehrfamilienhäuser	0,90	6,2	1,41	-36,2	↘
Geschäftliche Nutzung	0,15	1,1	1,15	-86,7	↘
Gewerbliche Nutzung	2,68	18,6	11,64	-76,9	↘
Sonstige Nutzung	2,55	17,7	3,96	-35,6	↘
Summe / Veränderung	14,46	100	26,70	-45,9	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



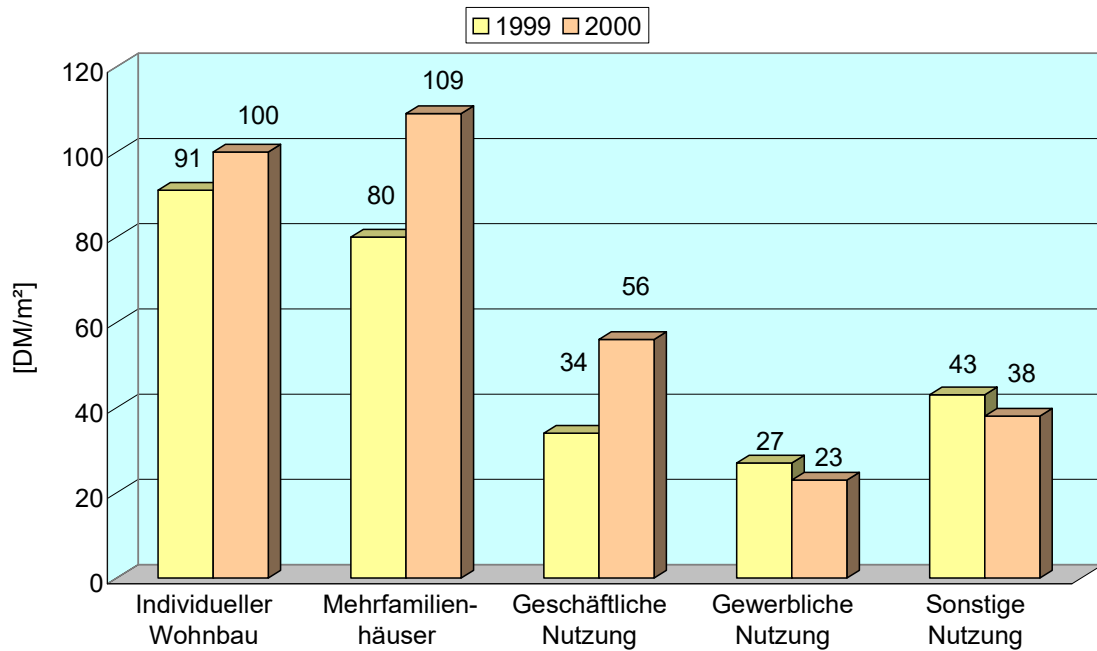
Der Geldumsatz ist mit 45,9 % wie der Flächenumsatz mit 40,8 % deutlich zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken mit gewerblicher Nutzung wurde ein deutlicher Umsatzrückgang (76,9 %) verzeichnet. Beim individuellen Wohnbau dagegen ist nur ein geringfügiges Absinken (4,4 %) erkennbar. Insgesamt stellt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt der individuelle Wohnbau im Berichtsjahr den stärksten Bereich am Geldumsatz dar; er hat damit die Flächen mit gewerblicher Nutzung vom Vorjahr abgelöst. Der relativ hohe Geldumsatz bei der Grundstücksart sonstige Nutzung wird unter Pkt. 3.1 - sonstige Nutzung - erläutert. Die rückläufige Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau; im Folgenden wird darauf noch eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle und Grafik 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	108	90	20,0	631	748	-15,6	100	91	9,9
Mehrfamilienhäuser	5	13	-61,5	5.390	1.473	265,9	109	80	36,3
Geschäftliche Nutzung	1	7	-85,7	2.650	2.784	-4,8	56	34	64,7
Gewerbliche Nutzung	13	25	-48,0	3.935	8.009	-50,9	23	27	-14,8
Sonstige Nutzung	38	51	-25,5	779	1.025	-24,0	38	43	-11,6
Summe / Änderung	165	186	-11,3						

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



Bei Wohnbauflächen (individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser) sowie bei Flächen für geschäftliche Nutzung ist insgesamt ein Anstieg der durchschnittlichen Preise für erschließungsbeitragsfreies Bauland zu verzeichnen; besonders bei geschäftlicher Nutzung und bei Mehrfamilienwohnhäusern erhöhten sich die Preise um 64,7 % bzw. 36,3 %. Insgesamt liegen die Preise für Wohnbauflächen weit über denen der restlichen Flächen.

Bei Gewerbeflächen und sonstig genutzten Flächen fielen die Preise um 14,8 % bzw. 11,6 %. Der Grund für das Absinken der Preise speziell bei Gewerbeflächen liegt vorrangig an dem Überangebot an gewerblichen Flächen im Landkreis.

Im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts wurde nur vereinzelt baureifes Land, bei dem noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, veräußert. Vorrangig sind Baulandumlegungsgebiete davon betroffen. Die Anzahl ist so gering, dass nicht weiter auf diesen Teilmarkt eingegangen wird.

3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	136	1	0	6	11	154	25,5
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	55	0	0	2	3	60	10,0
Mehrfamilienhäuser	50	0	0	1	3	54	9,0
Villen u. Landhäuser	5	0	0	1	0	6	1,0
Wochenend- u. Ferienhäuser	51	1	0	0	0	52	8,6
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	52	0	0	6	1	59	9,8
Sonstige	201	0	0	14	3	218	36,2
Summe	550	2	0	30	21	603	100
Anteil [%]	91,2	0,3	0,0	5,0	3,5	100	

Durch Selektion stimmt die Gesamtanzahl der einzelnen Gebäudearten in Tabelle 3.2-1 nicht mit den Angaben in den Tabellen und Grafiken 3.2-8 bis 3.2-14 überein; es blieben nur die Kauffälle erhalten, die für die Auswertung von Bedeutung sind.

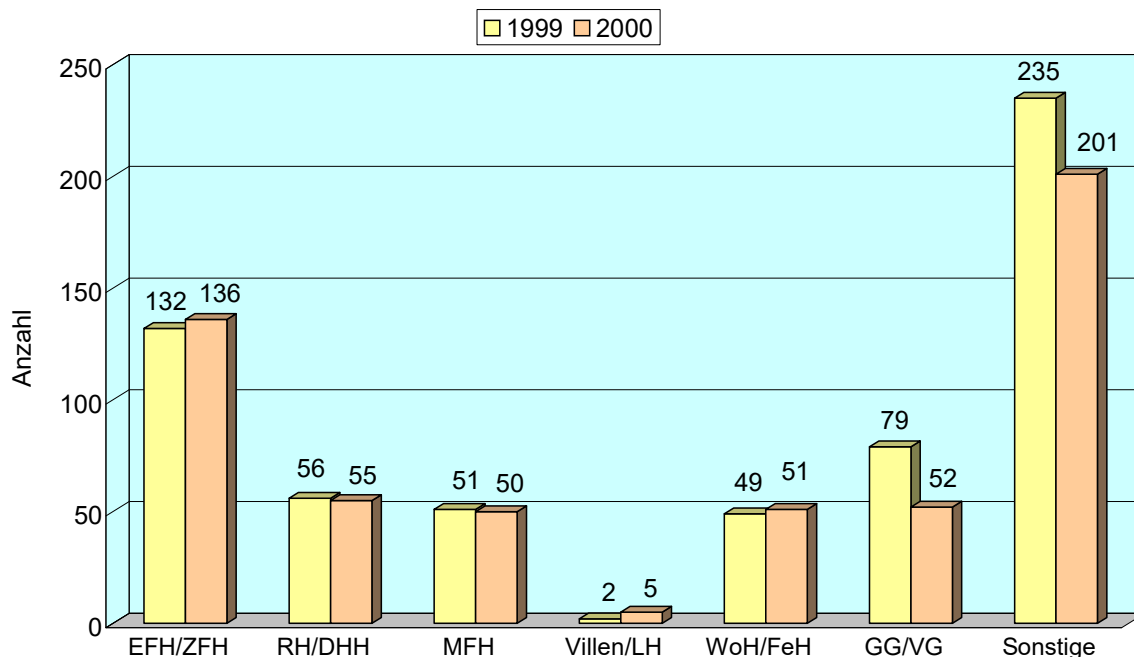
Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarkts *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt. Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer, so dass dieser Anlass des Eigentumswechsels repräsentativ für den Grundstücksmarkt im Landkreis ist. Tausch, Enteignung, Zwangsversteigerung und sonstige Anlässe spielen nur eine untergeordnete Bedeutung.

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	136	24,7	132	3,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	55	10,0	56	-1,8	↘
Mehrfamilienhäuser	50	9,1	51	-2,0	↘
Villen u. Landhäuser	5	0,9	2	150,0	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	51	9,3	49	4,1	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	52	9,5	79	-34,2	↘
Sonstige	201	36,5	235	-14,5	↘
Summe / Veränderung	550	100	604	-8,9	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000



Zwischen 1999 und 2000 hat sich die Anzahl der Verkäufe bis auf die Gebäudearten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude kaum verändert. Bei den Gebäudearten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Die insgesamt hohe Anzahl an Kauffällen von sonstigen Gebäuden ist auf die nicht differenzierbare Auswertung der Gebäudearten zurückzuführen. Villen- und Landhäuser spielen bei den Verträgen nur eine untergeordnete Rolle.

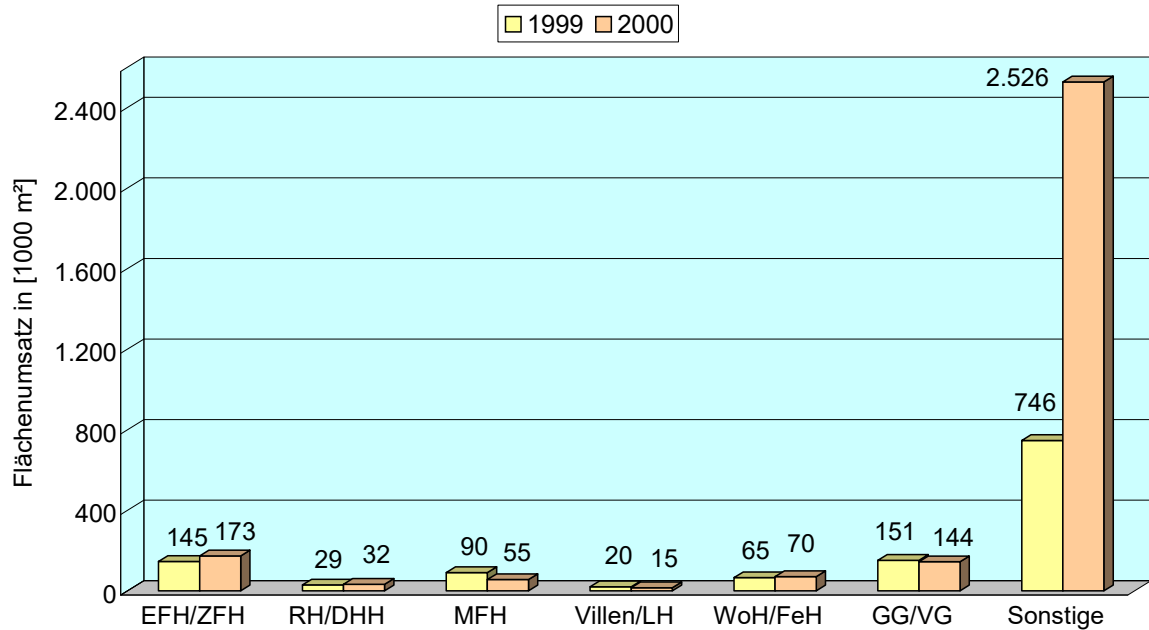
Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten drastische Umsatzsteigerungen, andere Umsatzrückgänge auf. Insgesamt verhalten sich Flächen- und Geldumsatz gegenläufig; d. h., der Flächenumsatz im Jahr 2000 an *bebauten Grundstücken* ist durch übergroße Flächen angestiegen, der Geldumsatz zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	173,4	5,7	145,2	19,4	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	31,8	1,1	28,7	10,6	↗
Mehrfamilienhäuser	55,4	1,8	90,0	-38,4	↘
Villen u. Landhäuser	15,2	0,5	19,6	-22,3	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	70,4	2,3	65,0	8,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	144,0	4,8	150,8	-4,5	↘
Sonstige	2.526,1	83,7	746,1	238,6	↗
Summe / Veränderung	3.016,3	100	1.245,4	142,2	↗

Der hohe Flächenumsatz bei sonstigen Gebäudearten resultiert ebenfalls aus der nicht differenzierbaren Auswertung der Gebäudearten.

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



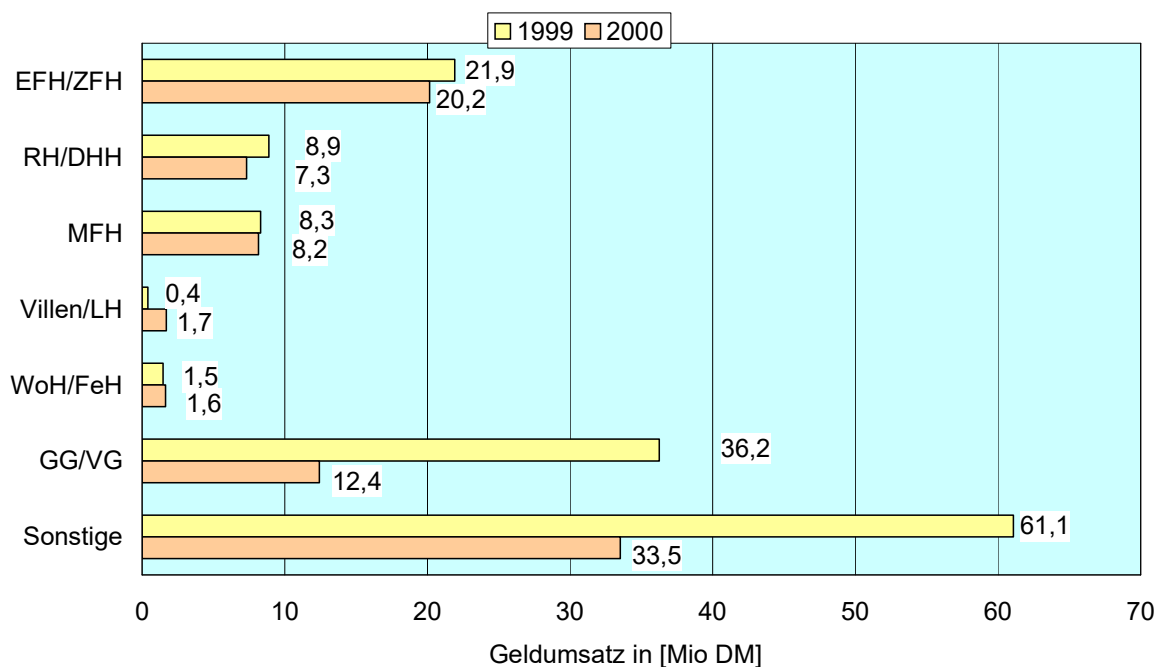
Die nach Gebäudearten differenzierten Flächenumsätze weisen ein uneinheitliches Bild auf. Insgesamt ist der Flächenumsatz gestiegen. Der Trend zu individuellem Eigentum ist nach wie vor vorhanden, wobei innerhalb dieser Gruppe vor allem Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude gefragt sind.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	20,15	23,7	21,92	-8,1	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	7,32	8,6	8,88	-17,6	↘
Mehrfamilienhäuser	8,16	9,6	8,30	-1,7	↘
Villen u. Landhäuser	1,70	2,0	0,40	324,5	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	1,64	1,9	1,47	11,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	12,43	14,6	36,25	-65,7	↘
Sonstige	33,51	39,5	61,08	-45,1	↘
Summe / Veränderung	84,91	100	138,30	-38,6	↘

Der hohe Geldumsatz bei sonstigen Gebäudearten resultiert aus der nicht differenzierbaren Auswertung der Gebäudearten.

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



Der Geldumsatz bei notariellen Kaufverträgen zeigt insgesamt eine rückläufige Tendenz. Ein besonderer Rückgang des Geldumsatzes ist bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie bei sonstigen Gebäuden erkennbar.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gibt die folgende Tabelle durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen.

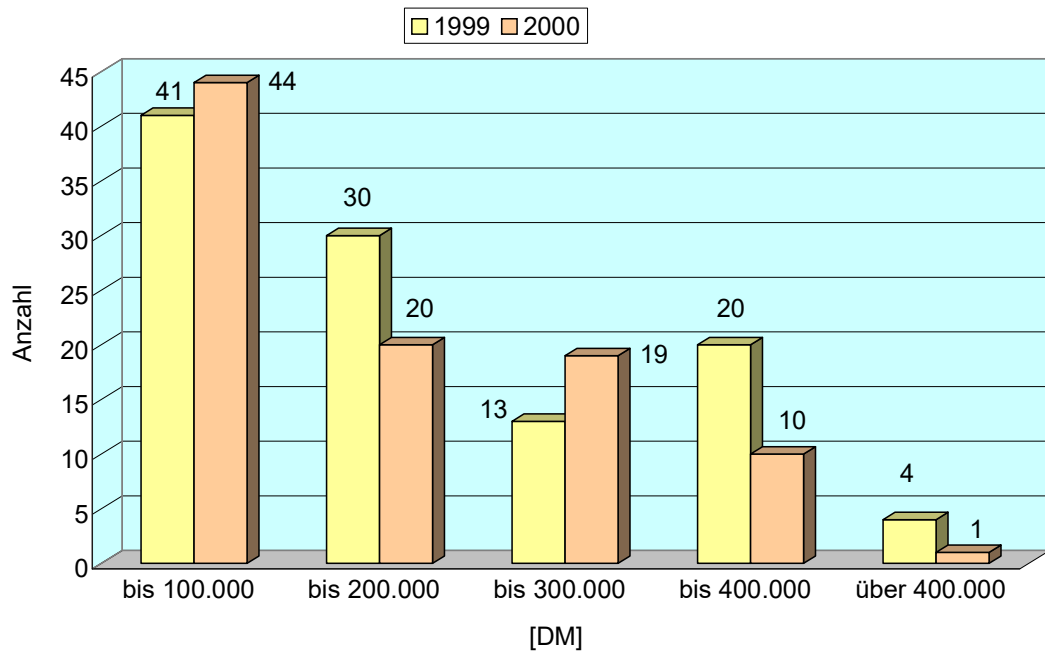
Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	44	46,8	41	1.123	49.945	-0,3	↘
bis 200.000 DM	20	21,3	30	928	150.400	1,9	↗
bis 300.000 DM	19	20,2	13	711	254.177	-3,2	↘
bis 400.000 DM	10	10,6	20	688	361.327	5,2	↗
über 400.000 DM	1	1,1	4	505	445.000	-21,1	↘
Summe / Mittelwert Veränderung	94	100	108	945	149.928	-14,9	↘

Im Berichtsjahr sind gegenüber 1999 nur geringe Veränderungen der Kaufpreise erkennbar. Insgesamt zeigt sich, dass eine relativ große Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den unteren Preisklassen besteht. Vorrangig handelt es sich hier um sanierungsbedürftige Gebäude; der Käufer kann über Umfang und Zeitpunkt der Investition selbst entscheiden. Die Grundstücksgrößen in den unteren Preisklassen entstanden vorrangig durch Ankauf von dörflichen Objekten mit relativ großen Flächen. Insgesamt wird festgestellt, dass sich mit zunehmendem Preisniveau die Anzahl der Kaufverträge und die Grundstücksgröße verringert.

3.2-9 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1999/2000



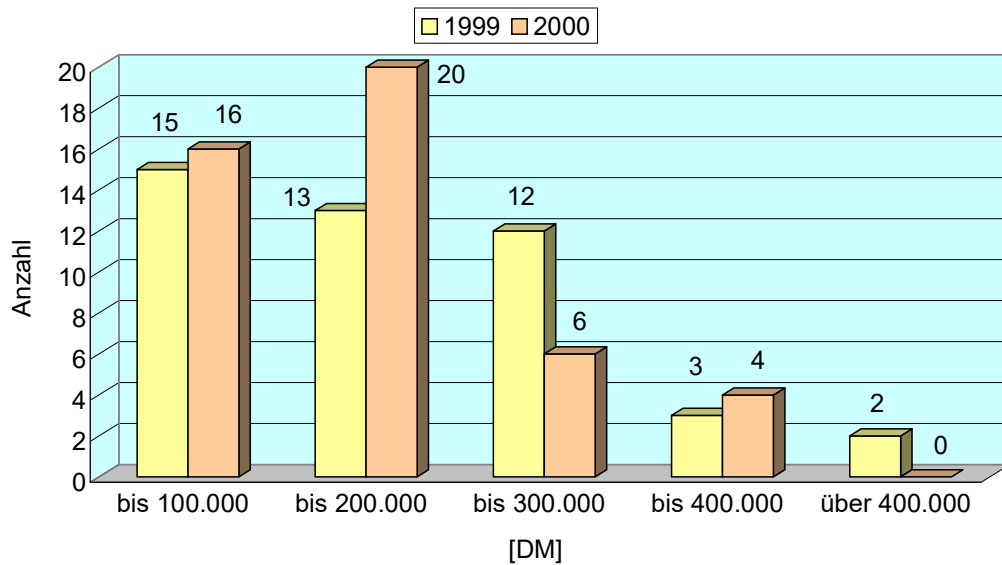
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

3.2-10 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	16	34,8	15	519	58.561	24,6	↗
bis 200.000 DM	20	43,5	13	488	156.613	6,6	↗
bis 300.000 DM	6	13,0	12	474	227.500	-9,7	↘
bis 400.000 DM	4	8,7	3	414	327.218	-0,8	↘
über 400.000 DM	0	0,0	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	46	100	45	491	146.589	-12,2	↘

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Preisklassen bis 200.000 DM mit Grundstücksgrößen um 500 m² am gefragtsten. Der Kaufpreis innerhalb dieser Spanne hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

3.2-11 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 1999/2000

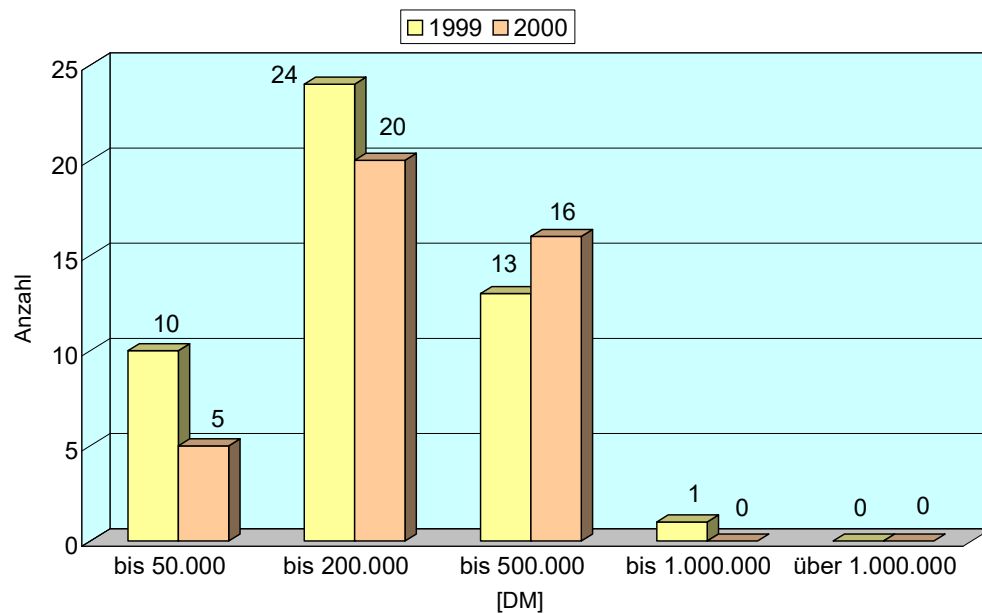


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle.

3.2-12 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	5	12,2	10	1.396	29.304	-0,5	↘
bis 200.000 DM	20	48,8	24	750	112.999	-2,9	↘
bis 500.000 DM	16	39,0	13	1.130	259.250	-7,6	↘
bis 1.000.000 DM	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 1.000.000 DM	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	41	100	48	977	159.866	0,0	↘

3.2-13 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000



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.

In nachfolgender Tabelle ist die Veräußerung von besonderen Gebäudearten im Berichtsjahr ersichtlich.

3.2-14 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	4	1	1.141	399.500	99,8	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	45	44	1.408	31.895	2,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	41	61	3.160	243.400	-53,1	↘

Wie die Entwicklung zeigt, ist die Nachfrage nach Wochenend- und Ferienhäusern 1999 wie auch 2000 gleichbleibend. Die Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser liegen bei rd. 32.000 DM. Bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 243.000 DM ist die Nachfrage deutlich zurückgegangen. Villen und Landhäusern haben nur einen geringfügigen Marktanteil.

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 165 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahr 1999 waren es 221 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen Rückgang aus.

Die durchschnittliche Wohnfläche aller Preisklassen hat sich gegenüber dem Vorjahr bei Erst- und Weiterverkäufen kaum verändert. Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen von Erstverkäufen ist im Jahr 2000 noch ein Anstieg von 17,9 % zu verzeichnen, bei Weiterverkäufen wird eine Rückläufigkeit von 19,5 % deutlich. Verkäufe über 300.000 DM spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Nicht vollständig ausgewertete Kaufverträge, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Kaufverträge ohne Angaben zu Wohnflächen sind nicht in nachfolgende statistische Betrachtungen 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. In diesen Teilmarkt fallen auch die privatisierten Plattenbauwohnungen, die die durchschnittlichen Kaufpreise beeinflussen.

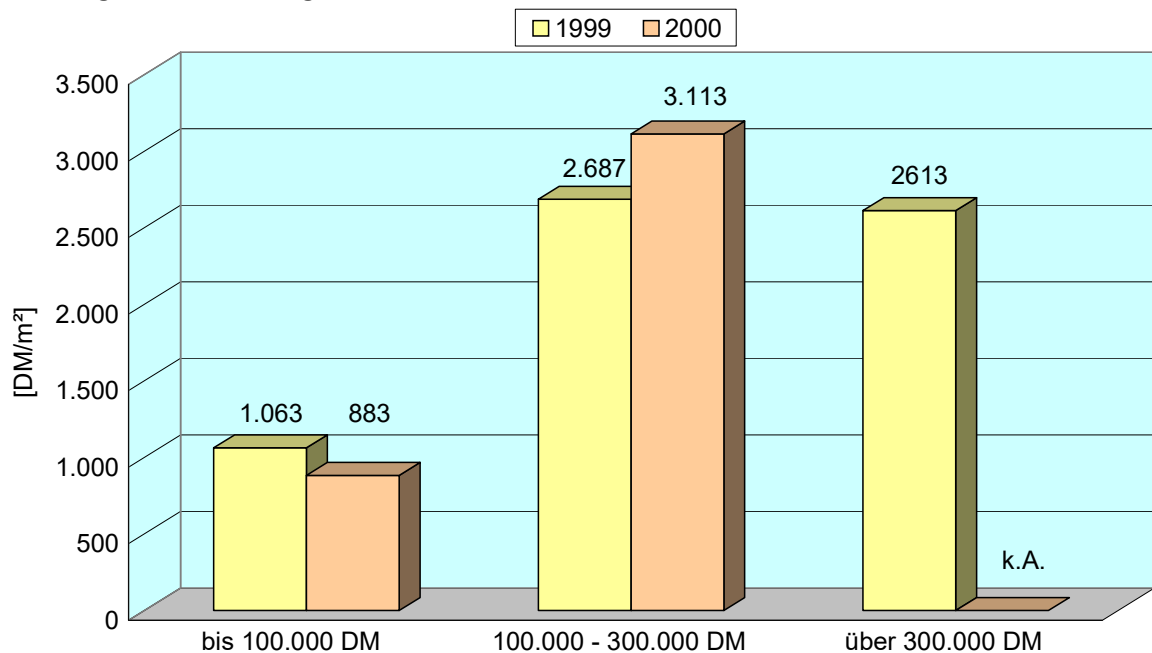
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits *Eigentumswohnungen* darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf.

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	8	20	-60,0 ⬇	62	59	5,1 ↗	883	1.063	-16,9 ⬇
Weiterverkäufe	3	2	50,0 ↗	57	59	-3,4 ⬇	1.300	1.385	-6,1 ⬇
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	22	38	-42,1 ⬇	67	70	-4,3 ⬇	3.113	2.687	15,9 ↗
Weiterverkäufe	5	5	0,0 →	69	61	13,1 ↗	1.979	2.445	-19,1 ⬇
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	0	1	-100,0 ⬇	k.A.	139	k.A. ○	k.A.	2.613	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	30	59	-49,2 ⬇	65	67	-3,0 ⬇	2.518	2.136	17,9 ↗
Weiterverkäufe	8	7	14,3 ↗	64	61	4,9 ↗	1.724	2.142	-19,5 ⬇

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

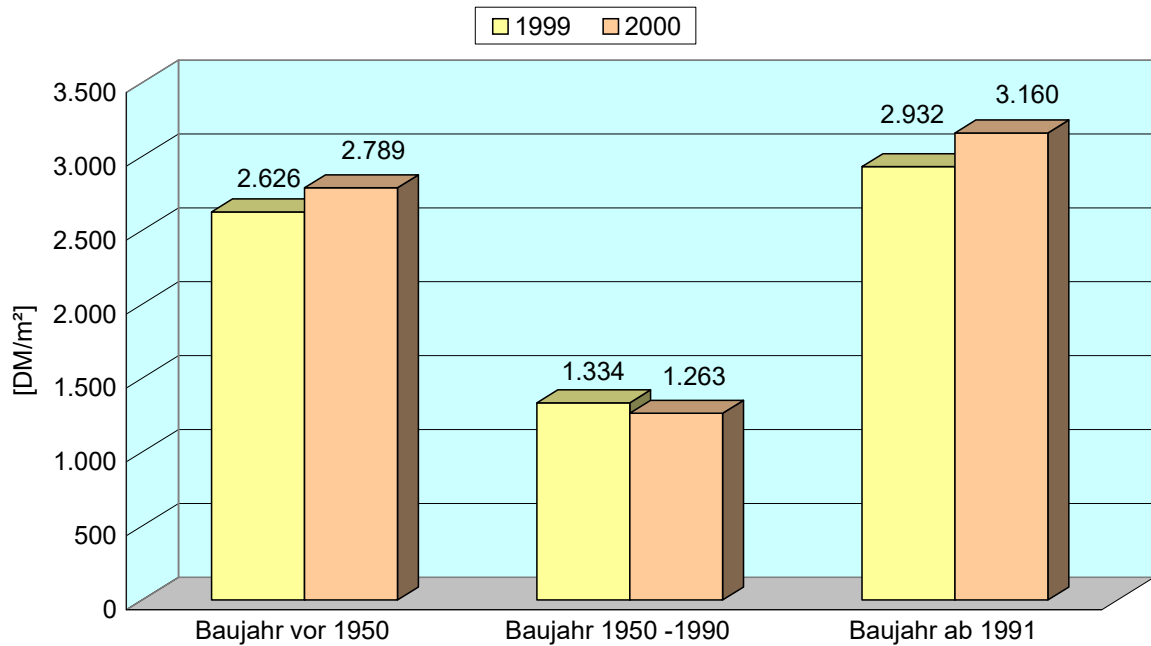
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	11	23	-52,2 ⬇	67	69	-2,9 ⬇	2.789	2.626	6,2 ⬆
Weiterverkäufe	1	2	-50,0 ⬇	65	53	22,6 ⬆	2.269	3.278	-30,8 ⬇
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	8	25	-68,0 ⬇	64	62	3,2 ⬆	1.263	1.334	-5,3 ⬇
Weiterverkäufe	6	5	20,0 ⬆	60	64	-6,3 ⬇	1.537	1.688	-8,9 ⬇
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	11	11	0,0 ➡	65	76	-14,5 ⬇	3.160	2.932	7,8 ⬆
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ⬆	91	k.A.	k.A. ○	2.307	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	30	59	-49,2 ⬇	65	67	-3,0 ⬇	2.518	2.136	17,9 ⬆
Weiterverkäufe	8	7	14,3 ⬆	64	61	4,9 ⬆	1.724	2.142	-19,5 ⬇

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



Bei einer Klassifizierung nach Baujahrsklassen sind die gleichen Ergebnisse wie bei der Auswertung nach Preisklassen zu verzeichnen; d. h. Rückgang der durchschnittlichen Anzahl der Verträge bei Erstverkäufen und eine Steigerung bei Weiterverkäufen, sich gegenläufig verändernde durchschnittliche Wohnflächen bei Erst- und Weiterverkäufen und ein Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise bei Erstverkäufen und ein Rückgang der Kaufpreise bei Weiterverkäufen.

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

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	49	1	0	4	0	2	56	20,8
Grünland	59	1	0	3	0	1	64	23,8
Landwirtschaftlicher Betrieb	1	0	0	0	0	0	1	0,4
Forstwirtschaft	45	0	0	10	0	3	58	21,6
Sonstige	85	1	0	3	0	1	90	33,5
Summe	239	3	0	20	0	7	269	100
Anteil [%]	88,8	1,1	0,0	7,4	0,0	2,6	100	

Mit einem Anteil von 88,8 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 20 gegenüber dem Vorjahr (6) gestiegen.

Zu welchen durchschnittlichen Quadratmeterpreisen Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2000 veräußert wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen und Erläuterungen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, für die eine andere Nutzung geplant ist.

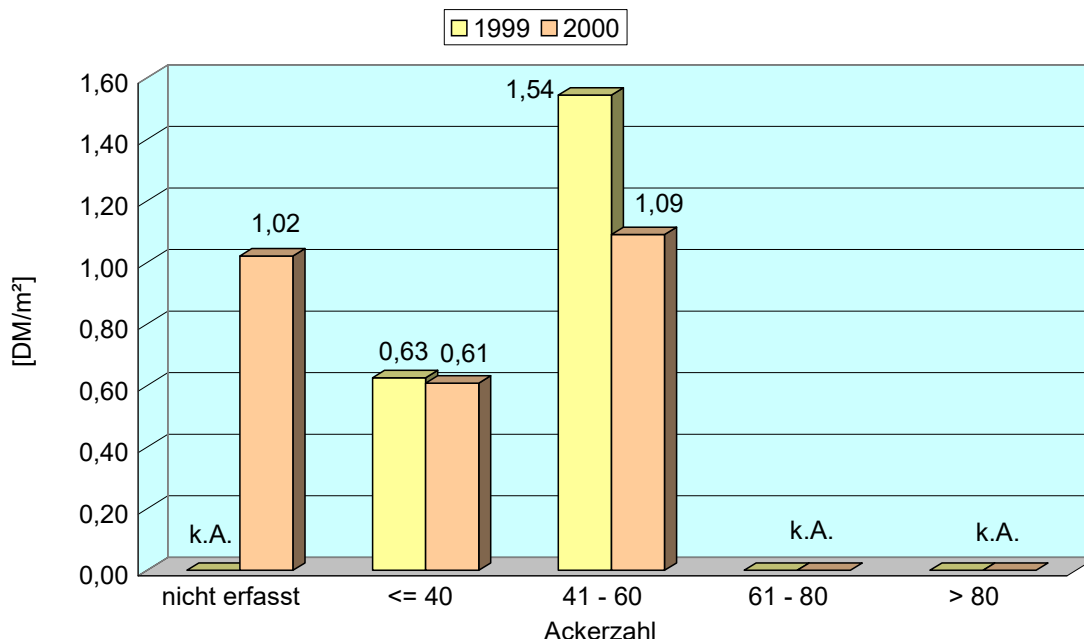
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	1	0	k.A. ↗	17,1	k.A.	k.A. ○	1,02	k.A.	k.A. ○
<= 40	35	29	20,7 ↗	15,6	14,6	6,7 ↗	0,61	0,63	-2,8 ↘
41 - 60	2	3	-33,3 ↘	10,2	4,2	143,1 ↗	1,09	1,54	-29,4 ↘
61 - 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
> 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	38	32	18,8 ↗	15,3	13,6	12,6 ↗	0,64	0,71	-9,5 ↘

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

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

3.4-3 Ackerflächen - m² - Preis 1999/2000



Aussagen über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl können durch die geringe Kauffallanzahl bei den meisten der Kauffälle nicht getroffen werden. Eine Ausnahme dabei bilden die Kauffälle mit einer Ackerzahl ≤ 40 , wo relativ viele Kaufverträge vorliegen. Hier hat sich ein weitgehend stabiler Markt herausgebildet; d. h., bei einer Ackerzahl ≤ 40 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 0,61 DM/m². Insgesamt fiel das Preisniveau bei den Ackerflächen gegenüber dem Vorjahr um 9,5 %.

Aufgrund der Konsolidierung der Kaufpreissammlung zu Grünlandflächen konnte keine vollständige Auswertung der Kaufverträge erfolgen. Insgesamt liegen die Kaufpreise für Grünlandflächen zwischen 0,25 und 1,00 DM/m² in Abhängigkeit von u. a. Lage und Grünlandzahl. Dabei wurden im Katasteramtsbezirk Neuhaus die höchsten Kaufpreise mit rd. 1,00 DM/m² erzielt. Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Der Preisrückgang bei Acker und Grünland lässt sich u. a. mit vergünstigten Verkäufen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz erklären.

Wald dient als Rohstoffquelle, Arbeitsplatz, Erholungsraum sowie als ökologischer Schutz-, Ausgleichs- und Regenerationsraum. Er nimmt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt mehr als 50 % der Gesamtfläche ein.

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert-beinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [1.000 m ²]	Ø Kaufpreis [DM/m ²]
Berichtsjahr	7	8	1,3
Vorjahr	4	17	0,9
Veränderung zum Vorjahr [%]	75 ↗	-50 ↘	44 ↗

Die Waldbestände unterscheiden sich zum Einen nach hiebsreifen und nicht hiebsreifen Beständen, des Weiteren nach der Qualität der Jungwuchspflege, der Durchforstung, nach dem Bestockungsgrad und vor allem nach der Holzart. Für die Ermittlung der Werte für den Waldboden finden solche Faktoren wie die Erschließung (Wegezuführung), Lage, Größe, Oberflächenbeschaffenheit und forstliche Standortsformen der einzelnen Waldgrundstücke Berücksichtigung.

Ein Markt für selbständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet des Landkreises nicht heraus. Der Grund dafür ist u. a. darin zu suchen, dass nur in wenigen Kaufverträgen eine Trennung von Waldboden und Aufwuchs erfolgte.

Des Weiteren wurden kaum reine Waldflächen veräußert, in meisten Fällen handelte es sich um gemischte Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Waldflächen ohne oder mit geringfügigem Aufwuchs werden zwischen 0,15 und 0,70 DM/m² gehandelt; speziell im Amtsbezirk Neuhaus liegen die Preise im oberen Bereich.

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.

Für *Gemeinbedarfsflächen* liegen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt keine geeigneten Kauffälle vor.

3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *sonstige Flächen* wird durch die selbständig 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 [DM/m²]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	4	4	0,0 →	2.500	42.286	16.165	3
Wasserflächen	1	5	-80,0 ↘	635	635	635	k.A.
Private Grünflächen	53	50	6,0 ↗	13	19.164	2.147	6
Sonstige	19	37	-48,6 ↘	8	18.145	2.125	10
Summe / Mittelwert Veränderung	77	96	-19,8 ↘	8	42.286	2.850	6

Bei den *sonstigen Flächen* nehmen die privaten Grünflächen anzahlmäßig den größten Marktanteil ein, der Kaufpreis liegt bei durchschnittlich 6 DM/m². Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Anlage 1 - Gemeindeübersicht Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Katasteramt	Gemeinde	Gemarkung	Verwaltungsgemein.
Lobenstein	Drognitz	Lothra	
	Lehesten	Lehesten	Probstz.-Leh.-Markt.
		Brennersgrün	
		Röttersdorf	
		Schmiedebach	
Neuhaus	Cursdorf	Cursdorf	Bergbahnreg./Schw.tal
	Deesbach	Deesbach	Bergbahnreg./Schw.tal
	Gräfenthal	Gräfenthal	
		Buchbach	
		Creunitz	
		Gebersdorf	
		Großneundorf	
		Lichtenhain b. Gräfent.	
		Lippelsdorf	
		Meernach	
		Sommersdorf	
	Katzhütte	Katzhütte	Bergbahnreg./Schw.tal
		Oberhammer	
		Oelze	
	Lichte	Lichte	Lichte/Piesau/Schm.f.d.
		Bock und Teich	
		Geiersthal	
		Wallendorf	
	Lichtenhain/Bergbahn	Lichtenhain/Bergbahn	Bergbahnreg./Schw.tal
	Mellenbach-Glasbach	Blumenau	Mittleres Schwarzatal
		Glasbach	
		Mellenbach	
		Obstfelderschmiede	
	Meura	Meura	Mittleres Schwarzatal
	Meuselbach-Schwarzmühle	Meuselbach	Bergbahnreg./Schw.tal
		Schwarzmühle	
	Oberweißbach	Oberweißbach	Bergbahnreg./Schw.tal
	Piesau	Piesau	Lichte/Piesau/Schm.f.d.
	Reichmannsdorf	Reichmannsdorf	Lichte/Piesau/Schm.f.d.
		Gösselsdorf	
	Schmiedefeld	Schmiedefeld	Lichte/Piesau/Schm.f.d.
		Taubenbach	
	Unterweißbach	Unterweißbach	Mittleres Schwarzatal
		Leibis	
		Quelitz	
Pößneck	Lausnitz b. Pößneck	Lausnitz b. Pößneck	Unterwillenborn
Rudolstadt	Allendorf	Allendorf	Mittleres Schwarzatal
		Aschau	
	Bad Blankenburg	Bad Blankenburg	
		Böhlscheiben	
		Cordobang	

Katasteramt	Gemeinde	Gemarkung	Verwaltungsgemein.
Rudolstadt	Bad Blankenburg	Fröbitz	
		Großgölitz	
		Kleingölitz	
		Oberwirbach	
		Watzdorf	
		WBZ Hainberg	
		Zeigerheim	
	Bechstedt	Bechstedt	Mittleres Schwarzatal
	Beutelsdorf	Beutelsdorf	Uhlstädt
	Döschnitz	Döschnitz	Mittleres Schwarzatal
	Dorndorf	Dorndorf	Uhlstädt
	Dröbischau	Dröbischau	Mittleres Schwarzatal
		Egelsdorf	
	Engerda	Engerda	Uhlstädt
	Großkochberg	Großkochberg	Uhlstädt
		Kleinkochberg	
	Heilingen	Heilingen	Uhlstädt
		Röbschütz	
	Kirchhasel	Kirchhasel	
		Catharinau	
		Etzelbach	
		Kolkwitz	
		Kuhfraß	
		Mötzelbach	
		Naundorf	
		Neusitz	
		Oberhasel	
		WBZ Benndorf	
	Königsee	Königsee	
		Dörnfeld a.H.	
		Garsitz	
		Horba	
		Lichta	
		Oberköditz	
		Oberschöbling	
		Unterköditz	
		Unterschöbling	
		WBZ Wolftal	
	Niederkrossen	Niederkrossen	Uhlstädt
	Oberhain	Oberhain	Mittleres Schwarzatal
		Barigau	
		Mankenbach	
		Tanndorf	
		Unterhain	
	Remda-Teichel	Altremda	
		Ammelstädt	
		Breitenheerda	
		Eschdorf	
		Geitersdorf	
		Haufeld	

Katasteramt	Gemeinde	Gemarkung	Verwaltungsgemein.
Rudolstadt	Remda-Teichel	Heilsberg	
		Kirchremda	
		Milbitz b. Teichel	
		Remda	
		Sundremda	
		Tännich	
		Teichel	
		Teichröda	
		Treppendorf	
		WBZ fr. weim. Staatsf.	
	Rödelwitz	Rödelwitz	Uhlstädt
	Rohrbach	Rohrbach	Mittleres Schwarzatal
	Rottenbach	Rottenbach	
		Hengelbach	
		Leutnitz	
		Milbitz b. Rottenbach	
		Paulinzella	
		Quittelsdorf	
		Solsdorf	
		Storchsdorf	
		Thälendorf	
		WBZ Paulinzella I	
		WBZ Paulinzella II	
		WBZ Paulinzella III	
	Rudolstadt	Rudolstadt	
		Cumbach	
		Eichfeld	
		Keilhau	
		Lichstedt	
		Mörla	
		Oberpreilipp	
		Pflanzwirbach	
		Schaala	
		Schwarza	
		Unterpreilipp	
		Volkstedt	
		WBZ Hain	
	Saalfelder Höhe	Birkenheide	
		Braunsdorf	
		Burkersdorf	
		Dittersdorf	
		Dittrichshütte	
		Unterwirbach	
		WBZ Eisenberg	
	Schloßkulm	Schloßkulm	Uhlstädt
	Schmieden	Schmieden	Uhlstädt
		Spaal	
	Schwarzburg	Schwarzburg	Mittleres Schwarzatal
		WBZ Schwarzburg I	
		WBZ Schwarzburg II	

Katasteramt	Gemeinde	Gemarkung	Verwaltungsgemein.
Rudolstadt	Sitzendorf	Sitzendorf	Mittleres Schwarzatal
	Teichweiden	Teichweiden	Uhlstädt
		WBZ Hohefahrt	
	Uhlstädt	Uhlstädt	Uhlstädt
		Ober- und Kleinkrossen	
		Partschefeld	
		Rückersdorf	
		Weißbach	
		Weißen	
		WBZ Reichenbach-Fr.	
	Wittgendorf	Wittgendorf	Mittleres Schwarzatal
	Zeutsch	Zeutsch	Uhlstädt
Saalfeld	Altenbeuthen	Altenbeuthen	
	Arnsgereth	Arnsgereth	
	Birkigt	Birkigt	Unterwellenborn
	Drognitz	Drognitz	
		Neidenberga	
		Neuenbeuthen	
		Reitzengeschwenda	
	Goßwitz	Goßwitz	Unterwellenborn
		Bucha	
	Hohenwarte	Hohenwarte	
	Kamsdorf	Großkamsdorf	
		Kleinkamsdorf	
	Kaulsdorf	Kaulsdorf	
		Breternitz	
		Eichicht	
		Fischersdorf	
		Hockeroda	
		Tauschwitz	
		Weischwitz	
	Könitz	Könitz	Unterwellenborn
	Leutenberg	Leutenberg	
		Dorfilm	
		Hersdorf	
		Hirzbach	
		Kleingeschwenda b. L.	
		Landsendorf	
		Munchwitz	
		Rosenthal	
		Schweinbach	
		Steinsdorf	
	Marktöhlitz	Marktöhlitz	Probstz.-Leh.-Markt.
		Königsthal	
		Limbach	
		Pippelsdorf	
	Probstzella	Probstzella	Probstz.-Leh.-Markt.
		Arnsbach	
		Döhlen	

Katasteramt	Gemeinde	Gemarkung	Verwaltungsgemein.
Saalfeld	Probstzella	Großgeschwenda	Probstz.-Leh.-Markt.
		Kleinneundorf	
		Laasen	
		Lichtentanne	
		Oberloquitz	
		Reichenbach b. Unterl.	
		Roda	
		Schaderthal	
		Schlaga	
		Unterloquitz	
		Zopten	
	Saalfeld	Saalfeld	
		Aue am Berg	
		Beulwitz	
		Crösten	
		Gorndorf	
		Köditz	
		Obernitz	
		Remschütz	
		Wöhlsdorf	
	Saalfelder Höhe (teilw.)	Bernsdorf	
		Eyba	
		Jehmichen	
		Kleingeschwenda b. A.	
		Knobelsdorf	
		Lositz	
		Reschwitz	
		Volkmannsdorf	
		Wickersdorf	
		Wittmannsgereuth	
		Witzendorf	
	Unterwellenborn	Unterwellenborn	Unterwellenborn
		Dorfkulm	
		Langenschade	
		Oberwellenborn	
		Reichenbach b. Lang.	
		Röblitz	

Anlage 2 - Quellenverzeichnis

- Angaben Statistisches Landesamt
- Angaben Deutsche Bundesbank
- Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch (ALB), Stand 31.12.2000
- Behördenführer Landkreis Saalfeld-Rudolstadt
- Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen
- Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bd. II