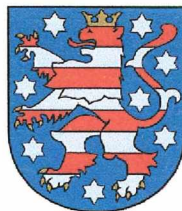


**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
für den Bereich des Saale-Orla-Kreises**

Geschäftsstellen bei den Katasterämtern
Pößneck, Lobenstein und Schleiz

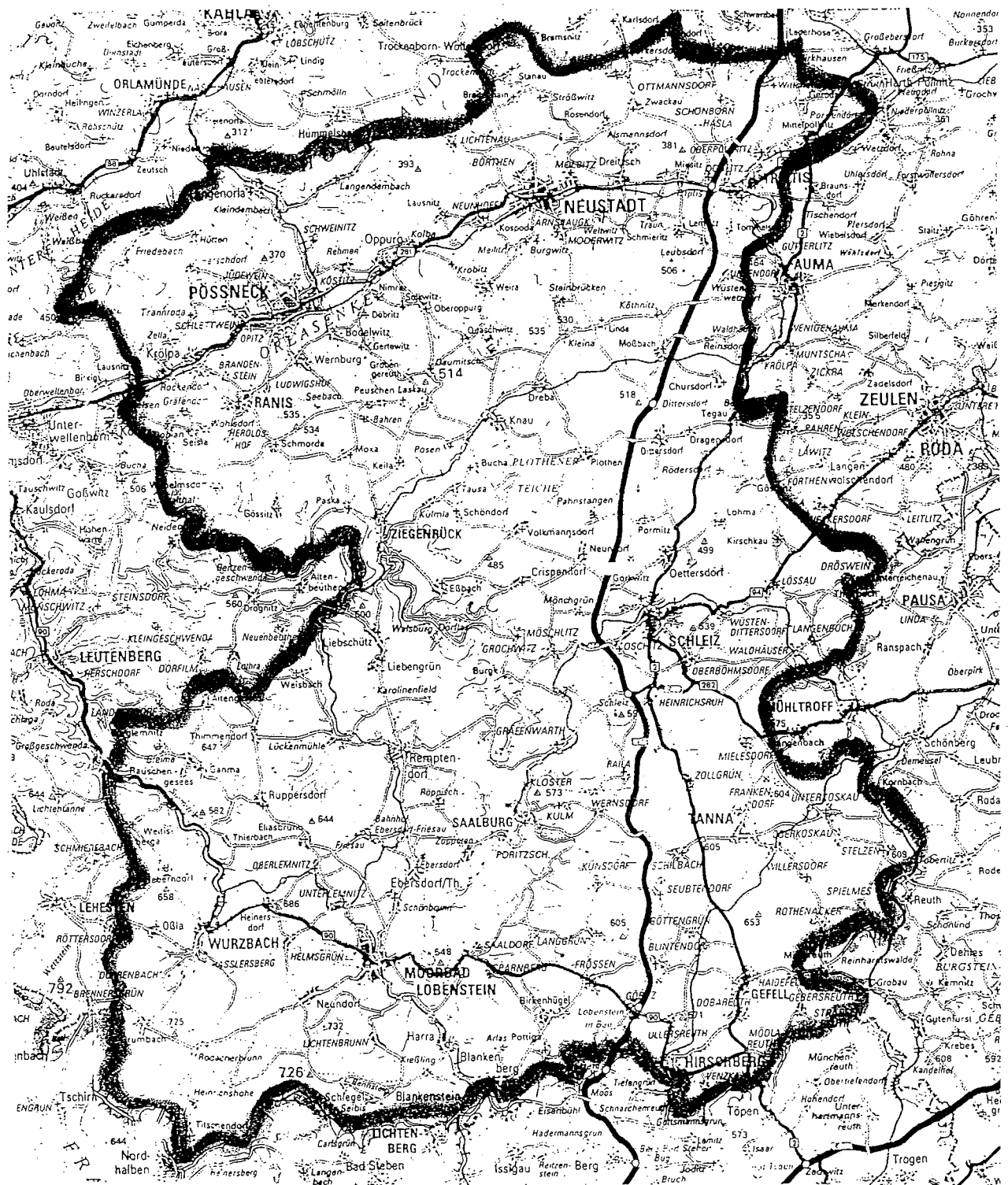
**GRUNDSTÜCKS-
MARKTBERICHT
1999**

für den Bereich des Saale-Orla-Kreises



THÜRINGEN

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis



Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
für den Bereich des Saale-Orla-Kreises
Geschäftsstellen bei den Katasterämtern
Lobenstein, Pößneck und Schleiz

Nachdruck und Vervielfältigungen oder Wiedergabe sind nur mit Quellenangabe und Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Verkaufspreis: 15,00 DM pro Exemplar

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	5
1.2.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	5
1.2.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
1.2.3	Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.2.4	Die Kaufpreissammlung	7
1.3	Der Verkehrswert; Einflüsse auf den Grundstückswert	8
1.4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
1.5	Statistische Grunddaten zum Saale-Orla-Kreis	11
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	14
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.2	Flächenumsatz	16
2.3	Geldumsatz	18
3	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	20
3.1	Unbebaute Bauflächen	20
3.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
3.3	Wohnungs- und Sondereigentum	24
3.4	Bebaute Grundstücke	26
3.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
4	Bodenrichtwerte; Übersicht über die Bodenrichtwerte	30
4.1	Bodenrichtwerte	30
4.2	Ausgesuchte Bodenrichtwerte für Bauflächen im Landkreis	31
4.3	Bodenrichtwertkarte „Pößneck (Auszug)“	32
5	Sanierungsgebiete; Anfangswerte	33
6	Zusammenfassung	34
	Quellenangaben	
	Weitere Informationen und Anschriften	

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Von jedem notariellen Vertrag, bei dem jemand Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches überträgt oder ein Erbbaurecht begründet, wird eine Kopie den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den zuständigen Katasterämtern zugesandt. Aufgabe der Geschäftsstellen ist es, die Kaufverträge unter Einhaltung der strengen Datenschutzbestimmungen auszuwerten. In der automatisierten Kaufpreissammlung werden die Daten aus den Verträgen gespeichert, die Aussagen über den Grundstücksmarkt beinhalten.

In dem Grundstücksmarktbericht sollen die Ergebnisse der Auswertung veröffentlicht werden, um sowohl Vertretern aus der Politik und Wirtschaft, aber auch Privatpersonen einen Überblick über das Marktgeschehen zu geben und Entwicklungstendenzen aufzuzeigen.

Der Bodenmarkt nimmt aufgrund seiner speziellen Merkmale in zunehmendem Maße eine exponierte Stellung in der Marktwirtschaft ein. Informationen über den Grundstücksmarkt sind wichtige Voraussetzungen für viele Stellen, um sach- und fachgerechte Investitionsentscheidungen zu treffen.

Im Bericht wird zunächst allgemein auf die Aufgaben und die Organisation der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen eingegangen. Nach einigen allgemeinen Daten zum Landkreis und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird im Hauptteil die Entwicklung des Grundstücksmarktes analysiert. Ausführungen über Bodenrichtwerte, Sanierungsgebiete und die gesetzlichen Grundlagen können im letzten Teil nachgelesen werden.

Ziel dieses Berichtes ist, die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erhöhen. Der Leser sollte nun nicht davon ausgehen, dass er jetzt mit den nachfolgenden Daten den Verkehrswert eines Grundstückes genau bestimmen kann. Dazu ist der Markt zu feingliedrig, langjährige Erfahrungen und detaillierte Übersichten sind dafür notwendig. Dieser Grundstücksmarktbericht soll einen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Er soll Entwicklungstendenzen erkennen lassen, Vergleiche aufzeigen sowie eine Orientierung ermöglichen.

Der Grundstücksmarktbericht soll jährlich fortgeschrieben werden.
Weitere Anregungen sind stets willkommen.

1.2 Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

1.2.1 Zusammensetzung der Gutachterausschüsse

Der Saale-Orla-Kreis ist in drei Katasteramtsbereiche

- Katasteramtsbereich Lobenstein
- Kasteramtsbereich Pößneck und
- Katasteramtsbereich Schleiz

gegliedert.

Für jeden Katasteramtsbereich ist ein Gutachterausschuss gebildet worden.

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium, das sich aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammensetzt.

Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden vom Thüringer Landesvermessungsamt auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind. Unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereiches der Gutachterausschüsse befinden.

Die Gutachterausschüsse sind nicht an Weisungen gebunden und beraten in nicht öffentlichen Sitzungen. Die Gutachten werden mit Stimmenmehrheit beschlossen.

In den drei Gutachterausschüssen des Saale-Orla-Kreises sind Bauingenieure, Sachverständige für Wertermittlungen, Landwirte mit Bewertungserfahrung, Gutachter mit betriebs- und kreditwirtschaftlichen Kenntnissen sowie Mitarbeiter des Finanzamtes vertreten. Vorsitzende sind die jeweiligen Leiter der Katasterämter.

1.2.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

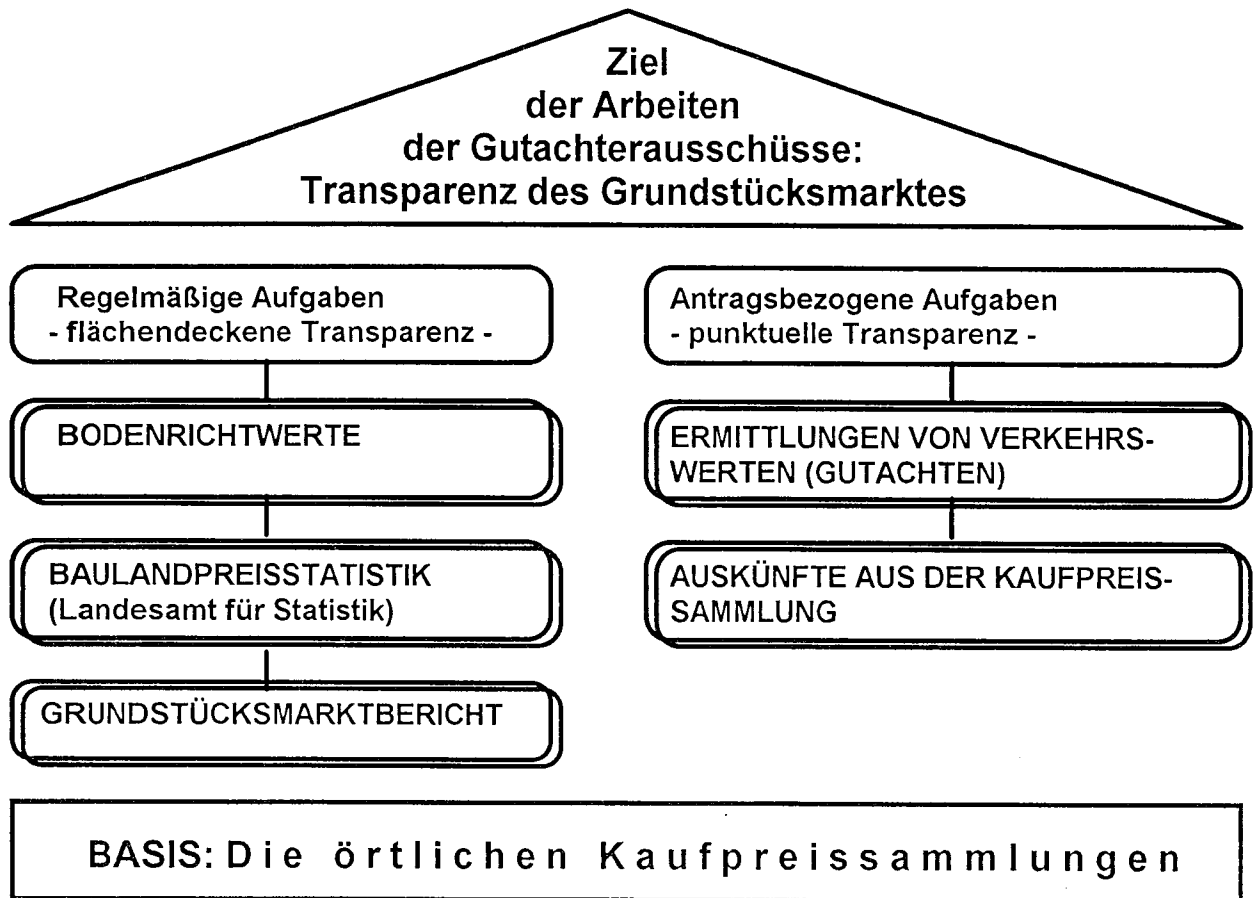
Den Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen gem. § 193 BauGB folgende Aufgaben:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Wertes von Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch, Wohnrecht, Leitungsrecht)
- Ermittlung der Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung der Höhe der Entschädigung bei Enteignungen.

Des Weiteren führen die Gutachterausschüsse eine Kaufpreissammlung, ermitteln Bodenrichtwerte und leiten die erforderlichen Daten zur Wertermittlung ab.

Um diese Aufgaben zu erfüllen, bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle.

DIE PRODUKTPALETTE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE



1.2.3 Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

In Thüringen sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse den jeweiligen Katasterämtern zugeordnet.

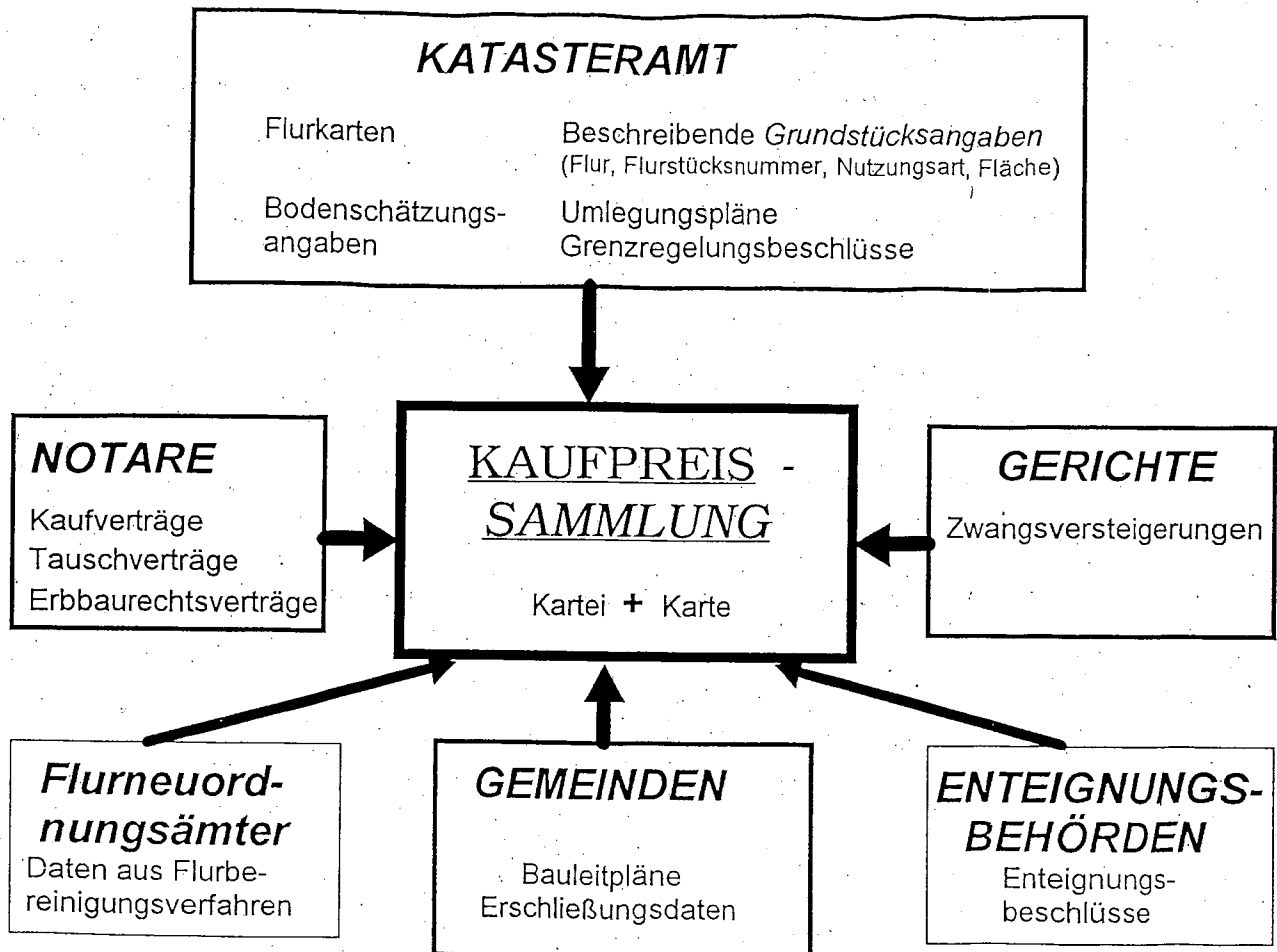
Im Saale-Orla-Kreis sind die Geschäftsstellen seit 1991 bei den Katasterämtern in Lobenstein, Pößneck und Schleiz eingerichtet. Die Geschäftsstellen handeln auf Weisung der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse.

Die Aufgaben der Geschäftsstellen sind:

- Führen der Kaufpreissammlung
- Vorbereiten von Wertermittlungen und Zustandsfeststellungen
- Veröffentlichungen von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten
Gewähren von Einsichten in diese Unterlagen
- Erteilen von Auskünften und Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichten
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Festsetzen der Entschädigung für die ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse
- Ausfertigung der Gutachten
- Ableitung und Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

1.2.4 Die Kaufpreissammlung

Die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführten Kaufpreissammlungen bilden für den Gutachterausschuss die Grundlage für die Erfüllung der ihm durch Gesetz übertragenen Aufgaben.



Nach § 195 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 in Abschrift an den Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Aufgabe der Geschäftsstelle ist es, diese Urkunden auszuwerten und die Daten in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Die Kaufpreissammlung besteht aus den Kaufpreiskarten als kartenmäßiger Nachweis und der Kaufpreiskartei als beschreibenden Nachweis.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

Die Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den strengen Vorschriften des Datenschutzgesetzes und sind daher nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung werden die für die Wertermittlung wesentlichen Daten abgeleitet. Die Gutachterausschüsse sind durch die Kaufpreissammlungen jederzeit über die Lage auf dem Grundstücksmarkt informiert und greifen auf sie auch zur Erstattung von Einzelgutachten zurück.

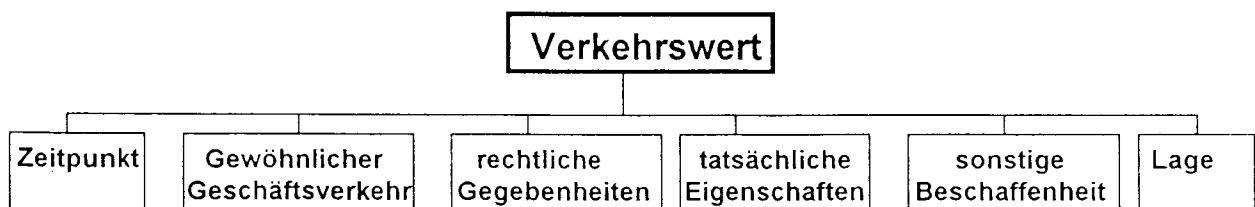
Jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, erhält Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Die Auskünfte erfolgen anonymisiert.

Die übrigen Ergebnisse der Wertermittlung (z.B. Bodenrichtwerte, wesentliche Daten der Wertermittlung) unterliegen nicht dem Datenschutz, da sich diese Werte immer auf eine größere Zahl von Grundstücken beziehen. Eine Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück oder zu einer bestimmbar Person ist ausgeschlossen. Deshalb sieht das BauGB auch eine Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinsen bzw. Marktanpassungsfaktoren vor.

1.3 Der Verkehrswert: Einflüsse auf den Grundstückswert

Der Verkehrswert ist im § 194 des Baugesetzbuches definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“



a) Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

Hierunter sind Faktoren zu verstehen, die in der gesamten Bundesrepublik Deutschland das Wertniveau von Grundstücken beeinflussen, wie zum Beispiel:

- die augenblickliche Entwicklung und künftige Sicherheit des Grundeigentums
- mögliche Entwicklung in der steuerlichen Belastung von Grundstücken
- die Entwicklung der Baukosten und Mieten (siehe Pkt. 1.4)
- die Entwicklung der Zinsen und Geldentwertung (siehe Pkt. 1.4)
- die Lage am Arbeitsmarkt
- die staatliche und kommunale Wohnungspolitik.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis
--

b) individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

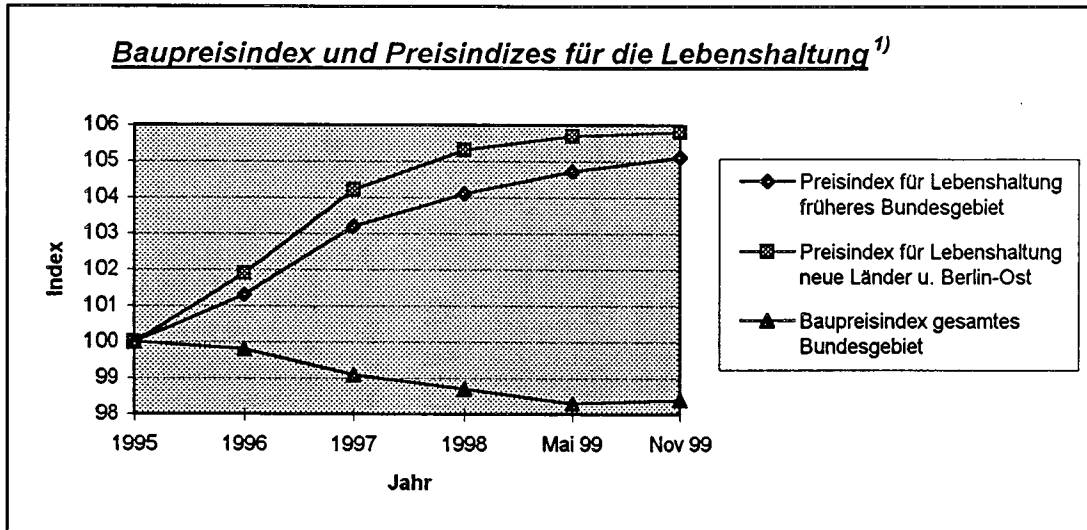
- Entwicklungszustand des Grundstückes (nur landwirtschaftlich nutzbar, bebaubar usw.)
- besondere Lage des Grundstückes (Güte der Wohnlage, innere und äußere Verkehrslage usw.)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, Wohngebiet usw.)
- Rechte und Belastungen (Erbbaurecht, Leitungsrecht, Wegerecht usw.)
- beitragsrechtlicher Zustand (Erschließungskosten usw.)
- Wartezeit bis zur Baureifmachung
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes (Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Hanglage usw.)
- Vorhandensein von Bodenschätzen (Kies, Sand usw.)
- Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.)
- Alter und Bauweise der baulichen Anlagen
- Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude
- Ertragsverhältnisse (Mieteinnahmen, Verpachtungen usw.)
- sonstige Beeinflussungen und Beschränkungen wie: denkmalgeschützte Gebäude, Altablagerungen, Natur- und Landschaftsschutz u.ä.

Die Lage und die verkehrsmäßige Erschließung, die Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten sowie Nutzungsverteilungen haben oft einen starken Einfluss auf den Verkehrswert bzw. geben Hinweise auf gebietsspezifische Werte. Deshalb werden im Abschnitt 1.4 Aussagen zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffen. Der Abschnitt 1.5 enthält statistische Grunddaten zum Saale-Orla-Kreis.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

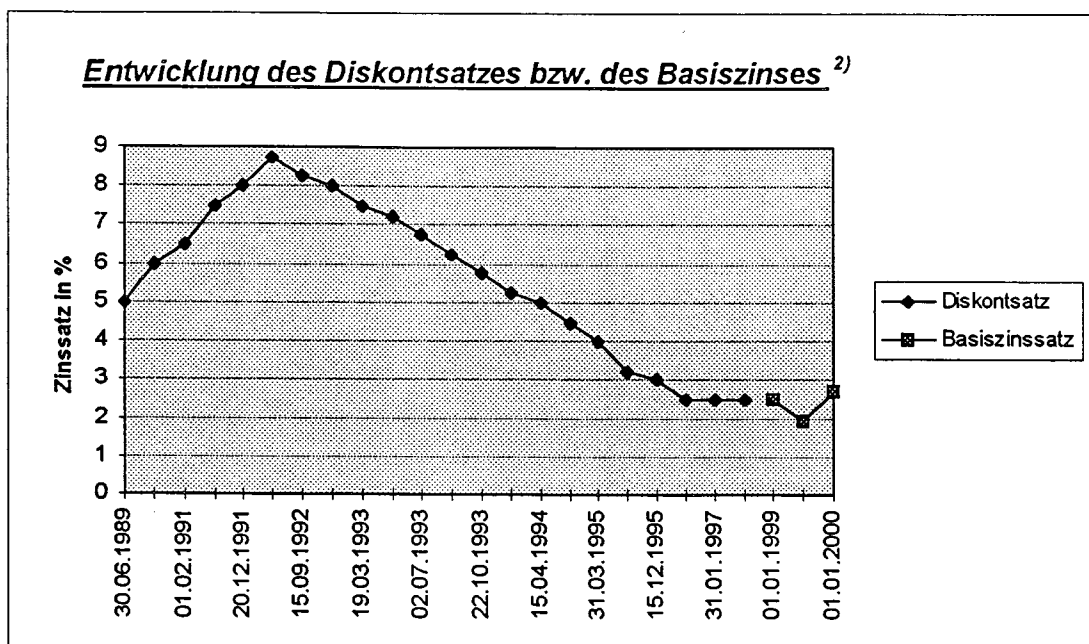
Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird auch durch allgemeine wirtschafts- und finanzpolitische Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Darstellung eines übersichtlichen Gesamtbildes der wirtschaftlichen Situation werden im Folgenden ausgewählte Preisindizes mit Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt. Die Preisindizes für die Lebenshaltung beziehen sich auf alle privaten Haushalte (Basisjahr 1995).



Neben anderen wirtschaftlichen Daten ist insbesondere der Einfluss der Zinsen auf den Grundstücksmarkt unbestritten.

Der Diskontsatz bildet die Untergrenze des Geldmarktzinses. Seit der Euro-Einführung am 01.01.1999 gelten neue Leitzinsen. Dem Diskontsatz entspricht als Untergrenze der Basiszins.

Die folgende Grafik zeigt die Zinsentwicklung anhand der Monatsberichte der Deutschen Bundesbank seit 1989.



¹⁾ und ²⁾ Quellen: Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. sonstige Wertermittlungen, Band II

1.5 Statistische Grunddaten zum Saale-Orla-Kreis

Der Grundstücksverkehr einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Hierzu einige kennzeichnende Angaben.

Der Saale-Orla-Kreis mit seinen 12 Städten und 82 Gemeinden ist mit einer Bevölkerungsdichte von *88 Einwohnern pro km²* ein relativ dünn besiedelter Landkreis.

Weitere Zahlen und Fakten:

maximale Ausdehnung	:	Ost - West ca. 34 km Nord - Süd ca. 45 km
höchste Erhebung	:	Sieglitzberg zwischen Neundorf bei Lobenstein und Harra mit 732 m ü. NN
tiefster Punkt	:	bei der Schimmersburg mit 178,8 m ü. NN
Einwohner	:	100 846 (Stand 30.6.1998)
Fläche	:	1 148 km ²
Straßennetz	:	Gesamtlänge 1944,2 km davon 45 km Autobahn und 127 km Bundesstraßen

Der Landkreis liegt im Thüringer Schiefergebirge und ist durch verschiedenartige Landschaften geprägt, die vom Orlatal im Norden über das Plothener Teichgebiet bis hin zu den Bergen und Wäldern entlang der Oberen Saale im Süden und Südwesten reichen.

Mit dem Anstau der Saale (Deutschlands größter Stausee) an der 1924-1932 errichteten Bleilochtalesperre ist die Landschaft um einen Anziehungspunkt reicher geworden. Auf diese natürlichen Voraussetzungen gründet sich die Bedeutung des Fremdenverkehrs und die Attraktivität als Naherholungsgebiet.

Weitere überregionale kulturelle Einrichtungen sind zum Beispiel:

- Technisches Schaudenkmal „Gießerei Heinrichshütte“
- Museum Schloss Burgk
- Deutsch-Deutsches Museum Mödlareuth
- Bergkirche Schleiz
- Schloss Oppurg
- Museum Burg Ranis
- Wasserkraftmuseum Ziegenrück

In diesem Jahr ist die Landesgartenschau in Pößneck mit vielen kulturellen Ereignissen ein weiterer Anziehungspunkt für viele Besucher aus ganz Thüringen.

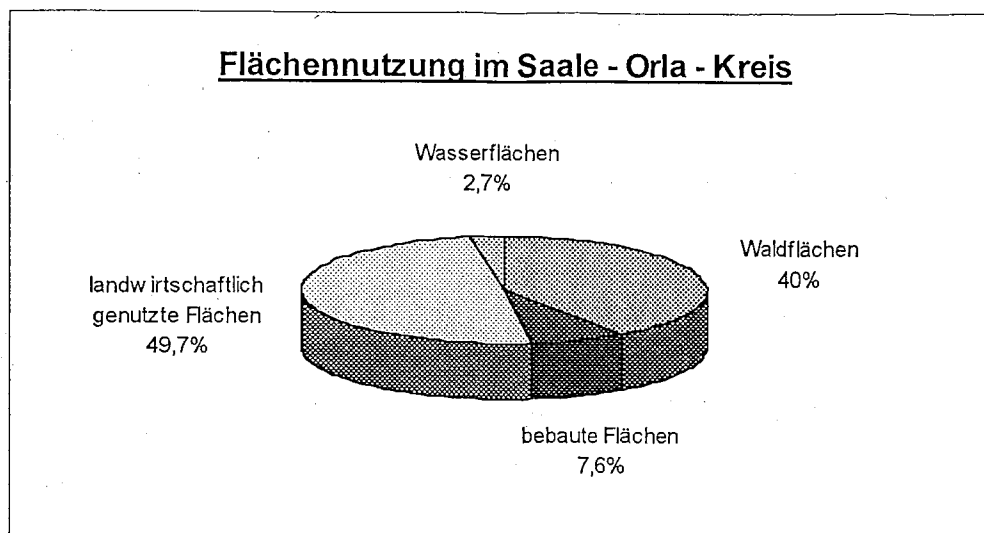
Durch seine geographische Lage zwischen den Industriezentren Ostthüringens, Westsachsens (mit Plauen als Zentrum des Vogtlandes) und dem oberfränkischen Wirtschaftsgebiet um Hof, ist der Saale-Orla-Kreis ein interessanter Unternehmensstandort. Die Autobahn A 9 Berlin - München (45 km) sowie die Bundesstraßen B 2 und B 281 als Hauptachsen für den Landkreis geben weitere günstige Voraussetzungen für Investoren.

Insgesamt existieren ca. 3500 Unternehmen für Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistungen und Landwirtschaft im Saale-Orla-Kreis.

Innerhalb des Kreisgebietes sind die Städte Pößneck und Schleiz als Mittelzentren, die Stadt Lobenstein als teilfunktionales Mittelzentrum sowie die Städte Neustadt und Triptis als Unterzentren eingestuft.

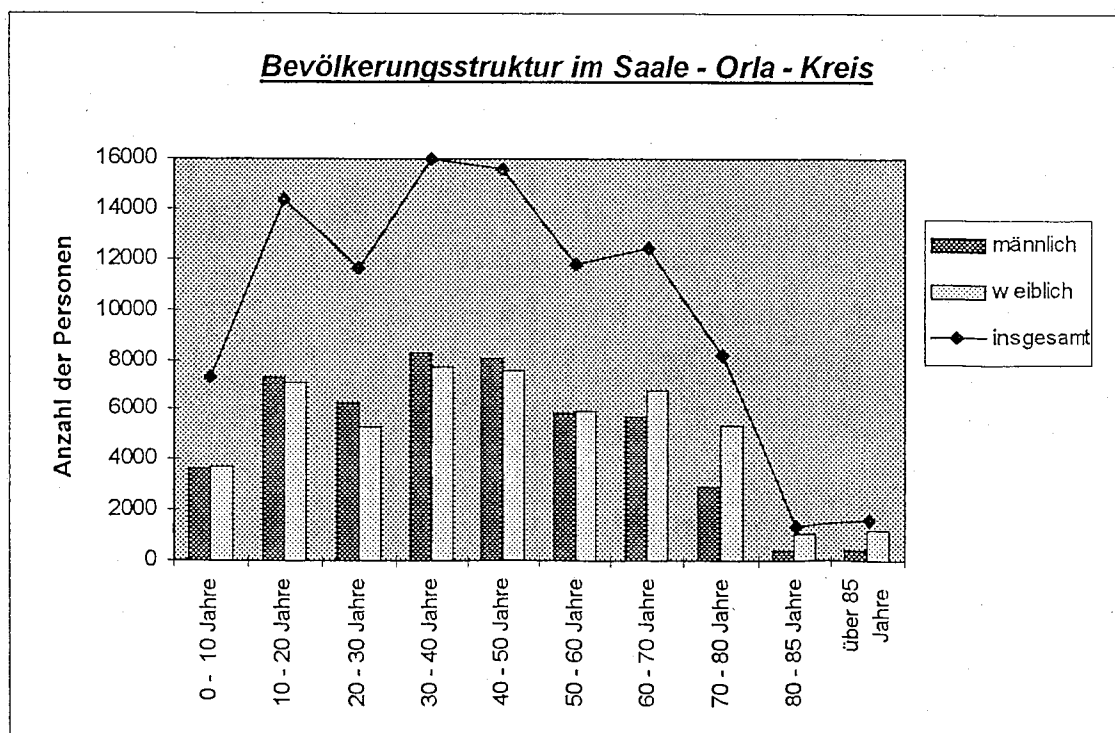
Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

Die Gesamtfläche des Landkreises umfasst 114 825 ha. Hiervon sind 56 986 ha (ca. 50 %) landwirtschaftliche Nutzflächen, 46 032 ha (ca. 40%) Waldflächen, 3 059 ha (ca. 3%) Wasserflächen sowie 8748 ha bebaute Flächen.



Altersstruktur der Bevölkerung im Saale-Orla-Kreis (Stand 31.12.1998):

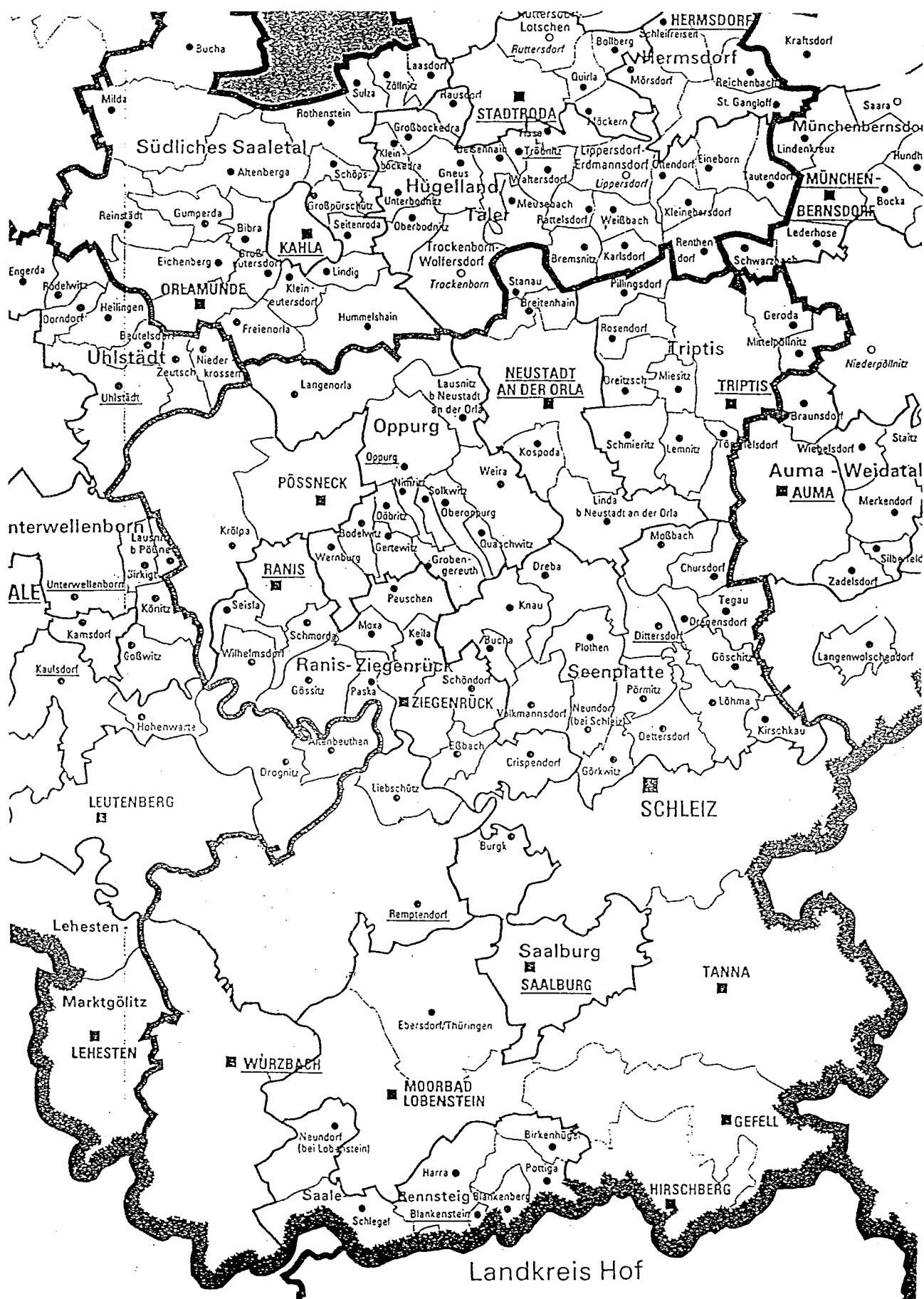
Im Saale-Orla-Kreis leben 100 472 Personen, davon sind 48 826 Männer und 51 646 Frauen.



Die Daten wurden den statistischen Informationen des Amtes für Kreisentwicklung des Landratsamtes Saale-Orla sowie dem Landesamt für Statistik des Freistaates Thüringen entnommen.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

Karte des Saale-Orla-Kreises mit Verwaltungsgrenzen im Maßstab 1: 250 000



2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Jahre 1999 und im Vergleich zu den Vorjahren wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge, über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Zur Interpretation der einzelnen Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichsten Grundstücksarten vorgenommen.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

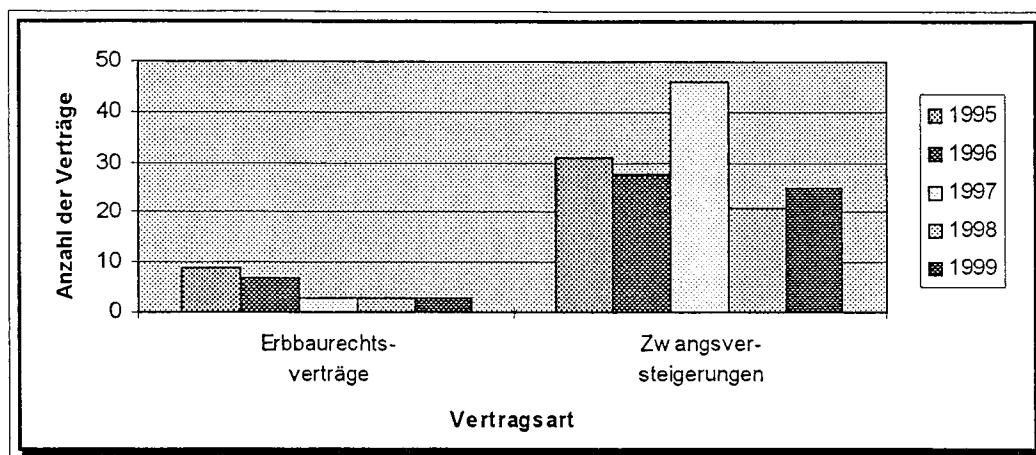
Den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse wurden 1999 insgesamt 2017 auswertbare Verträge übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verträge um rund 12 % gesunken. Die Vertragsabschlüsse verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart	1995	1996	1997	1998	1999
unbebaute Bauflächen	734	764	552	697	513
bebaute Bauflächen	658	960	596	561	512
Wohnungs- und Teileigentum	278	374	188	195	180
land- und forstwirtschaftliche Flächen	184	224	248	373	345
Gemeinbedarf und sonstige Flächen ¹⁾	355	501	413	465	467
Gesamtsumme	2209	2823	1997	2291	2017

1) Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen werden im nächsten Grundstücksmarktbericht getrennt ausgewiesen

In der folgenden Übersicht ist zu erkennen, wieviel Zwangsversteigerungen und Erbbaurechtsverträge bei den Geschäftsstellen eingegangen sind.

	1995	1996	1997	1998	1999
Erbbaurechtsverträge	9	7	3	2	3
Zwangsversteigerungen	31	28	46	21	25

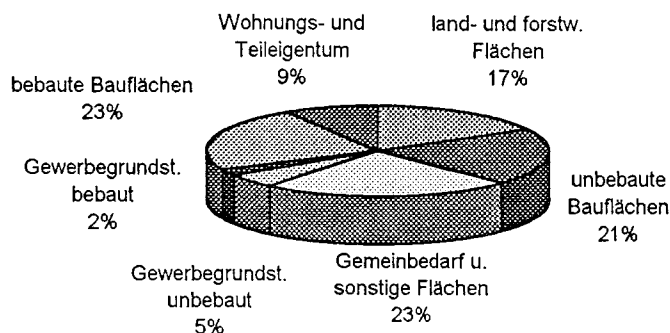


Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

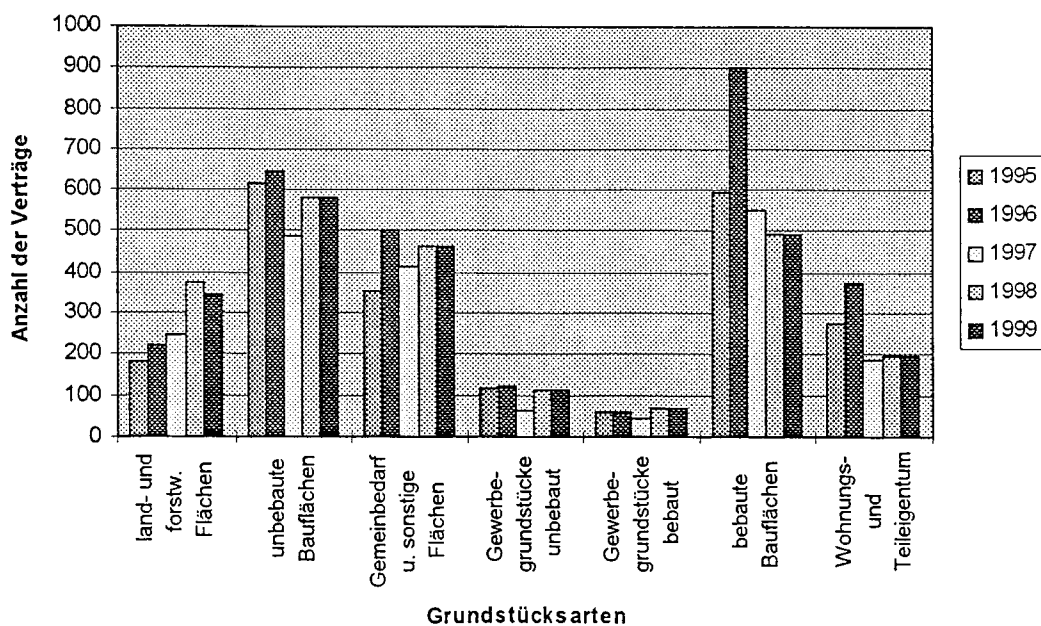
In der folgenden Tabelle werden die bebauten und die unbebauten Grundstücksarten nach Gewerbeflächen und nach Wohn- und Mischbauflächen unterschieden.

Grundstücksart	1995		1996		1997		1998		1999	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
land- u. forstw. Flächen	184	8	224	8	248	12	373	17	345	17
unbebaute Wohnbaufl.	616	28	643	23	487	24	582	25	410	21
sonstige unbeb. Flächen	355	16	501	18	413	21	465	20	467	23
Gewerbegrundst. unbebaut	118	5	121	4	65	3	115	5	103	5
Gewerbegrundst. bebaut	60	3	59	2	43	2	69	3	45	2
bebaute Bauflächen	598	27	901	32	553	28	492	21	467	23
Wohnungs- u. Teileigentum	278	13	374	13	188	10	195	9	180	9
Gesamtsumme	2209	100	2823	100	1997	100	2291	100	2017	100

Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 1999



Aufgliederung der Kaufverträge nach der Grundstücksart von 1995-1999



Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr betrug der Flächenumsatz rund 1 200 Hektar. Die Summe der umgesetzten Fläche betrug 1999 rund 1 % der Gesamtfläche des Landkreises. In der folgenden Zusammenstellung sind die Flächenumsätze in Hektar (ha) seit 1995 dargestellt. Flächen aus Wohn- und Sondereigentumsverkäufen wurden bei den Auswertungen nicht mit berücksichtigt.

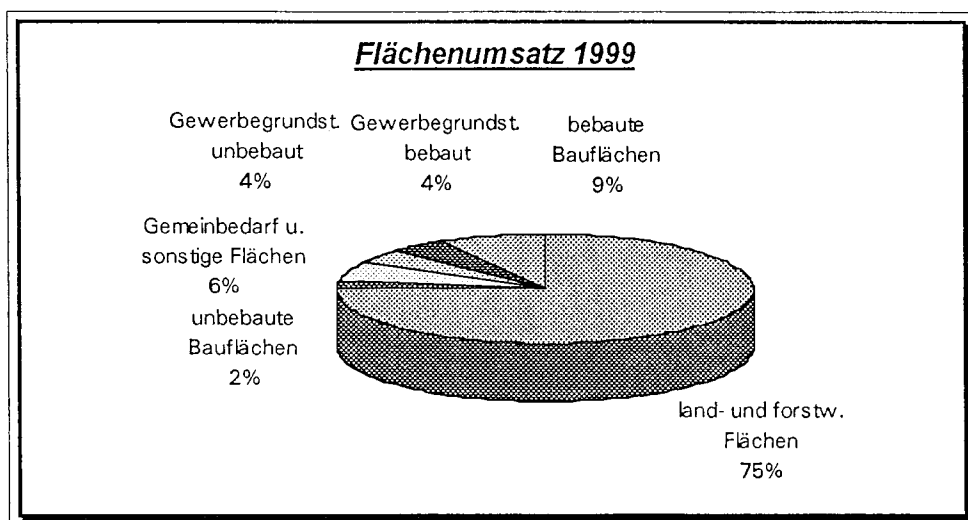
Flächenumsatz in ha von 1995 - 1999 - Aufgliederung nach Grundstücksarten

Grundstücksart	1995	1996	1997	1998	1999
unbebaute Bauflächen	126,5	126,8	82,4	124,2	77,6
bebaute Bauflächen	133,1	135,3	124,8	132,2	152,1
land- und forstwirtschaftliche Flächen	506,7	2100,8	1877,3	985,0	899,9
Gemeinbedarf und sonstige Flächen ¹⁾	185,8	82,7	70,3	64,1	66,8
Gesamtsumme	952,1	2445,6	2154,8	1305,5	1196,4

¹⁾ Gemeinbedarfsflächen u. sonstige Flächen werden im nächsten Grundstücksmarktbericht getrennt ausgewiesen

In der folgenden Tabelle werden die bebauten und die unbebauten Grundstücksarten nach Gewerbeflächen und nach Wohn- und Mischbauflächen unterschieden.

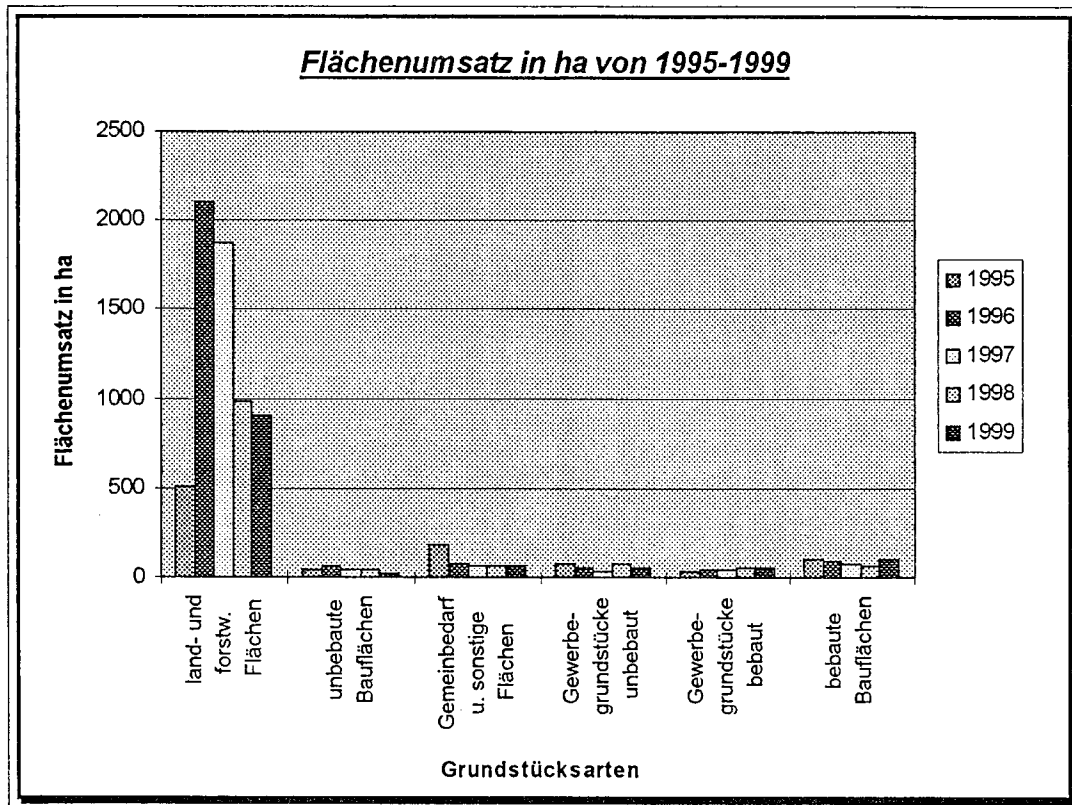
Grundstücksart	1995		1996		1997		1998		1999	
	Um-satz in ha	An-teil in %	Um-satz in ha	An-teil in %	Um-satz in ha	An-teil in %	Um-satz in ha	An-teil in %	Um-satz in ha	An-teil in %
land- u. forstw. Flächen	506,7	53	2100,8	86	1877,3	87	985,0	75	899,9	75
unbebaute Bauflächen	50,3	5	65,2	3	49,9	2	41,3	3	25,7	2
Gemeinbed. u. sonst. unbeb. Fl.	185,8	20	82,7	3	70,3	3	64,1	5	66,8	6
Gewerbegrundstücke unbebaut	76,2	8	61,6	3	32,5	2	82,9	6	51,9	4
Gewerbegrundstücke bebaut	31,2	3	46,0	2	44,8	2	62,1	5	51,5	4
bebaute Bauflächen	101,9	11	89,3	3	80,0	4	70,1	6	100,6	9
Gesamtsumme	952,1	100	2445,6	100	2154,8	100	1305,5	100	1196,4	100



Mit 75 % ist der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Gesamtflächenumsatz wegen der Größe der Einzelflächen erwartungsgemäß außerordentlich hoch.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

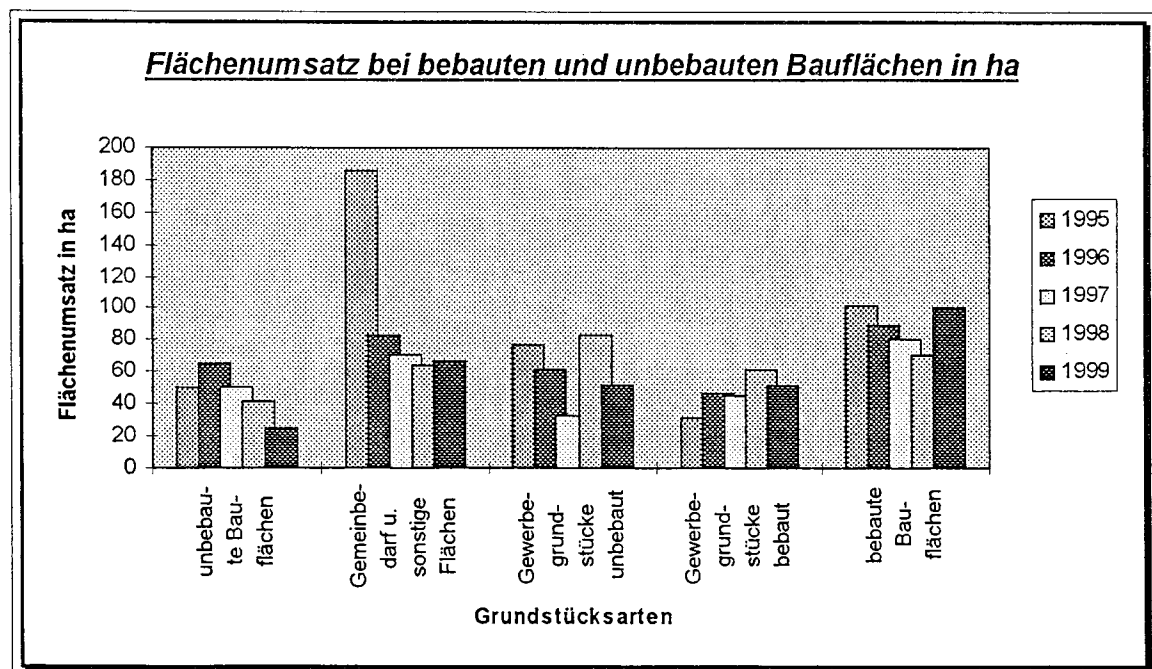
Auf die einzelnen Grundstücksarten verteilt sich der Umsatz folgendermaßen:



Vergleich, Bemerkungen

Der Flächenumsatz ist von 1998 zu 1999 um 8 % gesunken. Ursache hierfür ist der Rückgang des Flächenumsatzes von 9 % bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Der hohe Flächenumsatz 1996 und 1997 ist auf einige wenige Verträge zurückzuführen, bei denen große Waldflächen veräußert wurden.

Bei den bebauten Bauflächen ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 15 % gestiegen und bei den unbebauten Bauflächen um ca. 40 % gefallen.



Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

2.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für die getätigten und registrierten Grundstücksverträge betrug im Jahre 1999 ca. 118 Mio. DM, was einen Rückgang um 29 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

In der folgenden Übersicht wird die Entwicklung der Geldumsätze seit 1995 dargestellt:

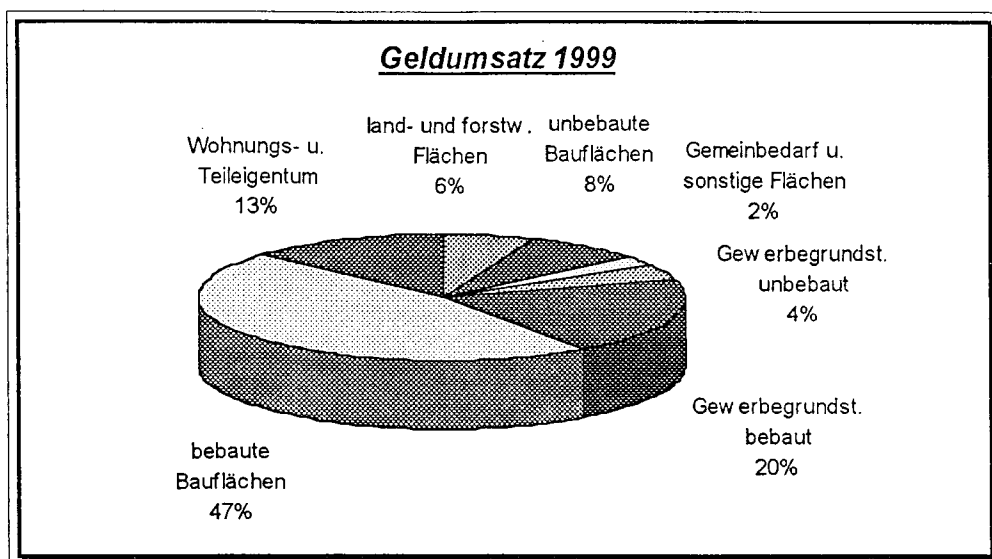
Geldumsatz in Mio. DM von 1995 - 1999 - Aufgliederung nach Grundstücksarten

Grundstücksart	1995	1996	1997	1998	1999
unbebaute Bauflächen	28,4	24,1	13,7	23,7	14,0
bebaute Bauflächen	97,1	112,5	96,2	105,7	78,3
land- und forstwirtschaftliche Flächen	5,1	12,3	8,5	6,7	7,2
Gemeinbedarf und sonstige Flächen ¹⁾	6,6	6,2	7,4	2,4	2,7
Wohnungs- und Teileigentum	51,6	68,1	24,5	26,9	15,7
Gesamtsumme	188,8	223,2	150,3	165,4	117,9

¹⁾ Gemeinbedarfsflächen u. sonstige Flächen werden im nächsten Grundstücksmarktbericht getrennt ausgewiesen

In der folgenden Tabelle werden die bebauten und die unbebauten Grundstücksarten nach Gewerbeflächen und nach Wohn- und Mischbauflächen unterschieden.

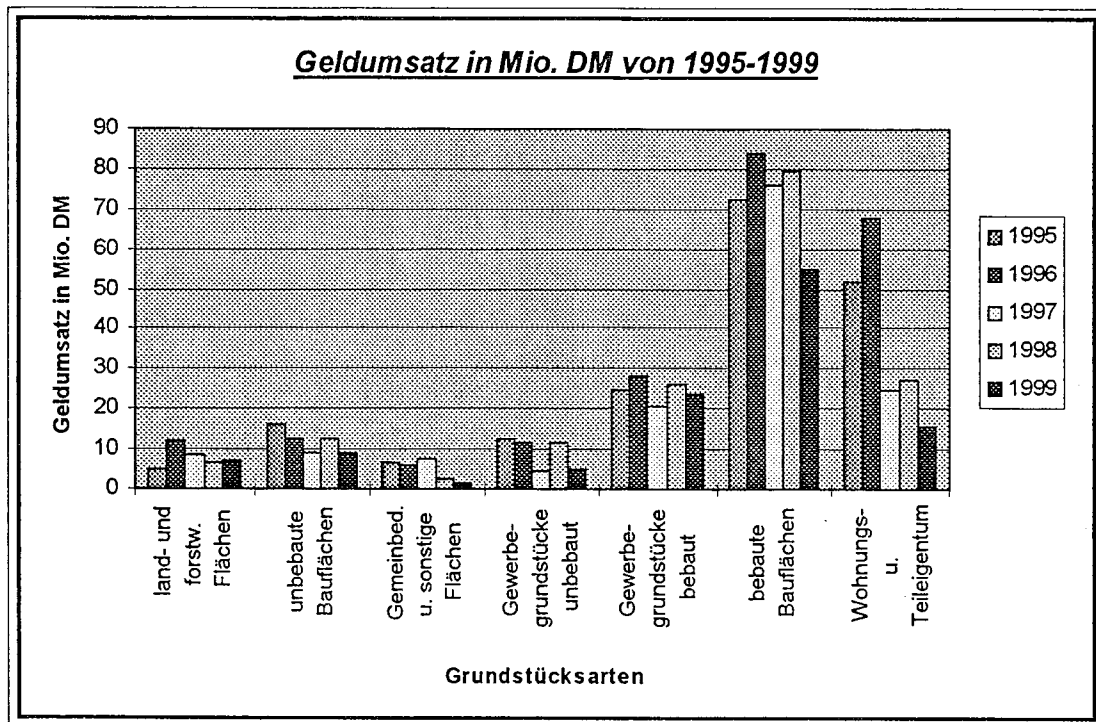
	1995		1996		1997		1998		1999	
	Um-satz Mio. DM	An- teil in %	Um-satz Mio. DM	An- teil in %	Um-satz Mio. DM	An- teil in %	Um-satz Mio. DM	An- teil in %	Um-satz Mio. DM	An- teil in %
land- und forstw. Flächen	5,1	3	12,3	5	8,5	6	6,7	4	7,2	6
unbebaute Wohnbauflächen	16,0	8	12,6	6	9,2	6	12,4	8	9,2	8
Gemeinbed. u. sonstige Fl.	6,6	4	6,2	3	7,4	5	2,4	1	2,7	2
Gewerbegrundstücke unbebaut	12,4	7	11,5	5	4,5	3	11,3	7	4,8	4
Gewerbegrundstücke bebaut	24,5	13	28,3	13	20,4	14	26,2	16	23,6	20
bebaute Bauflächen	72,6	38	84,2	38	75,8	50	79,5	48	54,7	47
Wohnungs- u. Teileigentum	51,6	27	68,1	30	24,5	16	26,9	16	15,7	13
Gesamtsumme	188,8	100	223,2	100	150,3	100	165,4	100	117,9	100



Der Anteil der bebauten Grundstücke liegt bei 80 % des Geldumsatzes des Jahres 1999.

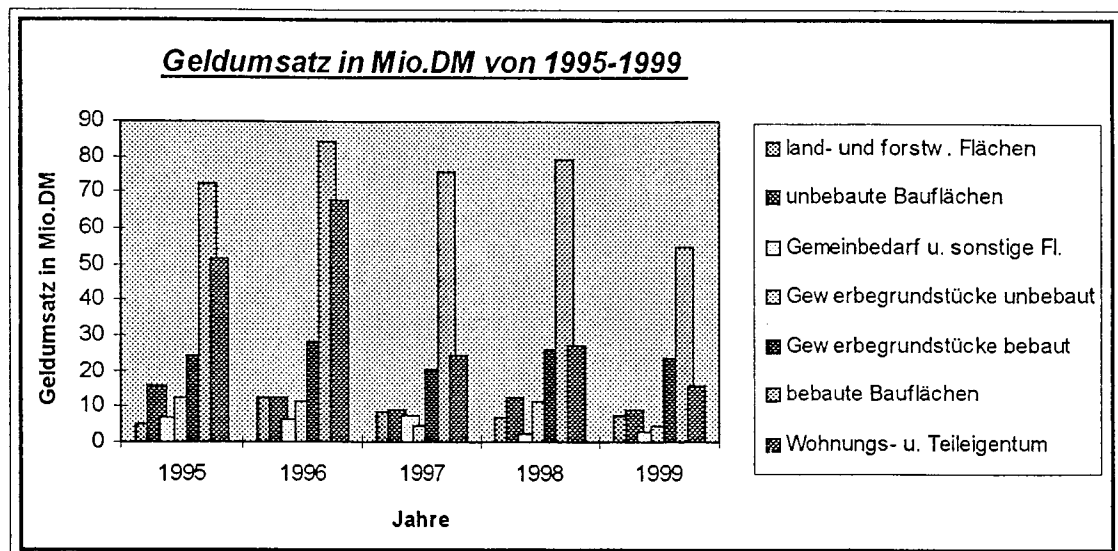
Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

Auf die einzelnen Grundstücksarten verteilt sich der Umsatz folgendermaßen:



Vergleich, Bemerkungen

Der Geldumsatz ist von 1998 zu 1999 um 29 % gesunken. Bei den bebauten Grundstücken insgesamt ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 29 % gesunken. Eine Steigerung von 7 % im Vergleich zu 1998 ist nur bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verzeichnen.



3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 1999 wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge, über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt und mit den Vorjahren verglichen. Zur Interpretation der einzelnen Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichsten Grundstücksarten vorgenommen.

3.1 Unbebaute Bauflächen

a) ENTWICKLUNGSSTUFEN

Der Entwicklungszustand bezeichnet den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstückes. **Bauflächen werden im Wesentlichen in folgende Entwicklungszustände eingeteilt:**

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes stützen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe „Bauland“ setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

Die wertmäßige Einstufung dieser Flächen, bezogen auf den Wert vergleichbaren baureifen Landes, zeigt die folgende von Gerady entwickelte Grafik.

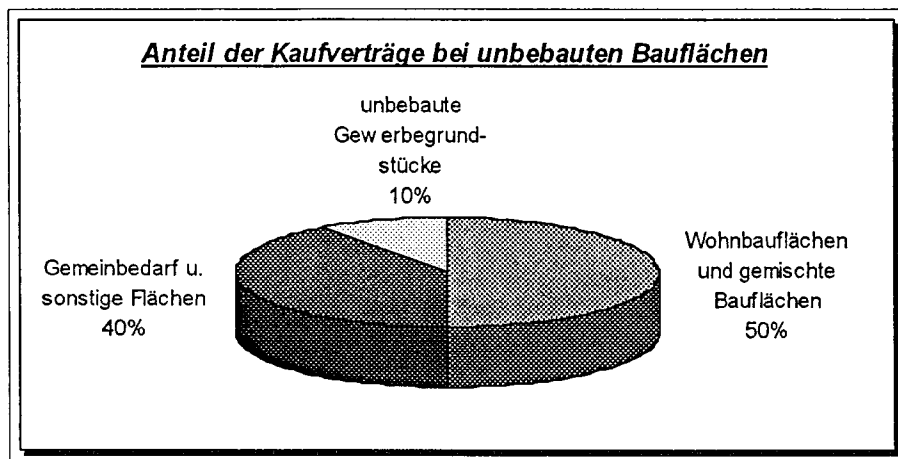
Stufe	Merkmal	v.H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 - 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 - 60
4	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen	50 - 70
5	Bebauungsplan aufgestellt je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 - 70
Rohbauland		
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Erschließung gesichert	85 - 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

b) KURZE WERTUNG DER UMSATZZAHLEN

Die im Jahre 1999 ausgewerteten 814 Eigentumsübergänge unbebauter Bauflächen verteilen sich folgendermaßen auf die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten:

- 410 Verträge Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
- 103 Verträge gewerbliche Bauflächen
- 301 Verträge Gemeinbedarfsflächen



Mit ca. 50 % nehmen die Wohnbau- und gemischten Bauflächen den wesentlichen Anteil der unbebauten Bauflächen ein.

Unter gewerblichen Bauflächen werden Grundstücke zusammengefasst, für die hauptsächlich die Nutzung mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie mit Gewerbebetrieben zugelassen ist.

Bei den unbebauten Bauflächen wurde nicht unterschieden, ob es sich um unerschlossene oder erschlossene Flächen handelt.

Der Flächenumsatz hat sich um 23 % und der Geldumsatz um 36 % im Vergleich zum Vorjahr verringert.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei den unbebauten Bauflächen im Jahre 1998 bei 13,86 DM/m² und 1999 bei 11,56 DM/m².

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

3.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Unter den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zusammengefasst:

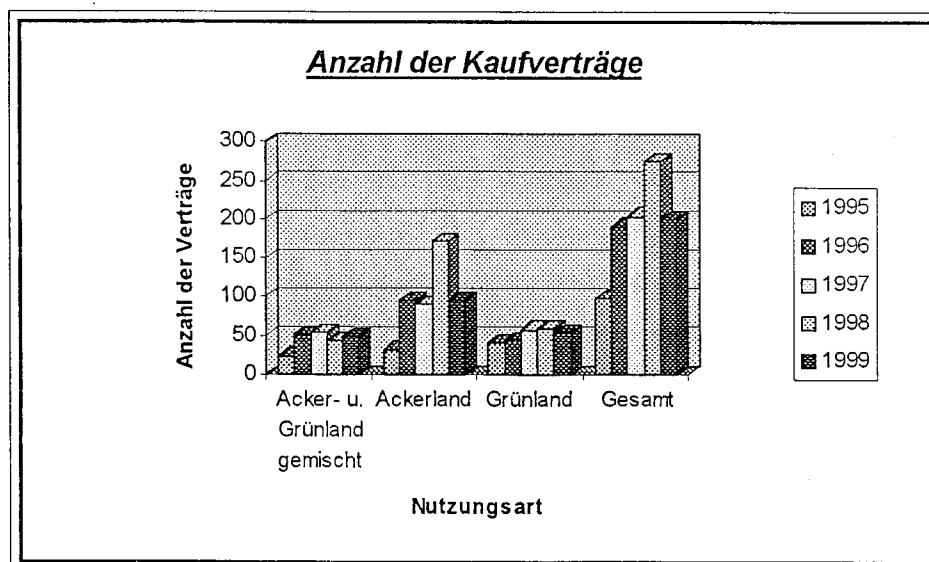
- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Wasserflächen.

Der Flächenumsatz liegt bei 91 % und der Geldumsatz bei 107 % des Vorjahres. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sind gestiegen.

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Anzahl der Kaufverträge landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Landkreis

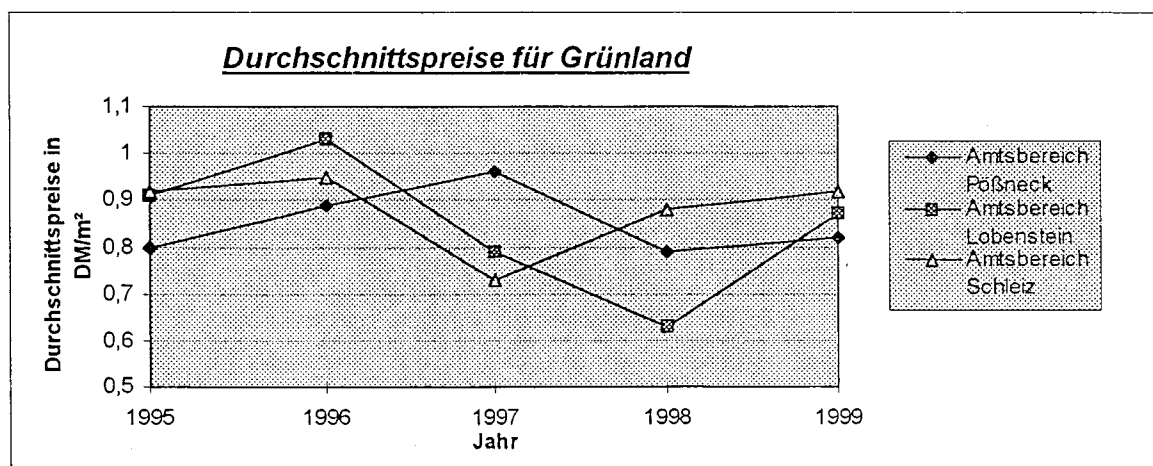
Nutzungsart	1995	1996	1997	1998	1999
Acker- u. Grünland gemischt	24	51	54	43	48
Ackerland	32	96	91	171	96
Grünland	42	43	58	60	55
Gesamt	98	190	203	274	199



This is a detailed black and white map of the Thuringian Forest region in Germany. The map shows a network of roads connecting various towns and villages. Key locations labeled include:

- DREAMÜNDE**, **KAHLA**, **NEUSTADT AN DER ORLA**, **TRIPTIS**, **AUMA**, **SEENPLATTE**, **SCHLEIZ**, **SAALBURG**, **TANNA**, **WÜRZBACH**, **MOORBAD LOBENSTEIN**, and **HIRSCHBERG**.
- Other smaller towns shown include Eichenberg, Lössnitz, Klein-Zschoitzsch, Hummelshain, Langenlois, Oppurg, Pößneck, Ranis, Ziegenrück, Schöndorf, Ebersdorf-Thonungen, Saale, Hennstedt, Blankenstein, Schleier, Birkenhöpf, Panitzsch, and Bismarck.
- The map also depicts the Thuringian Forest (Thüringer Wald) and several rivers, including the Elbe (Elbe) and the Unstrut.

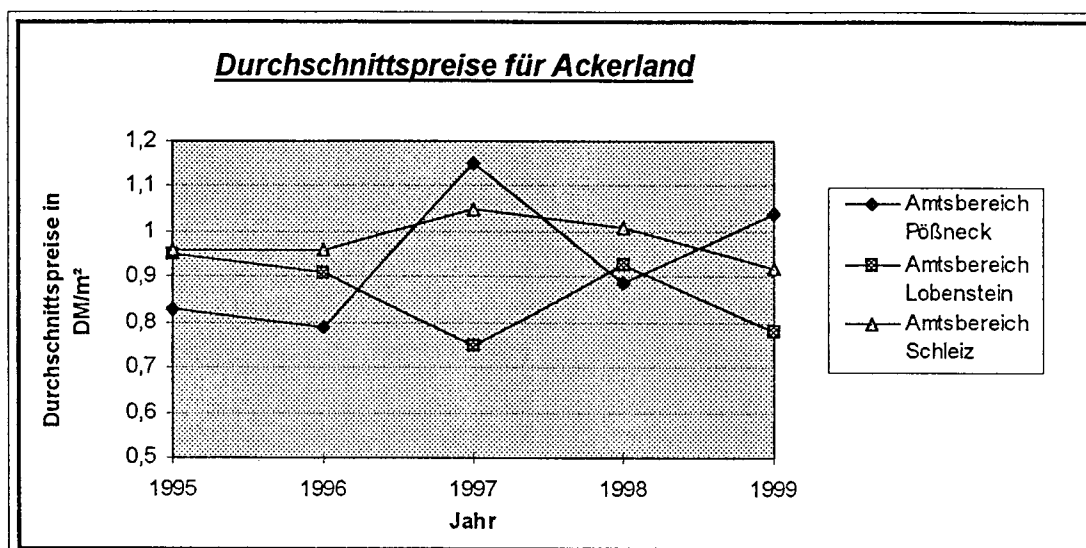
	1995	1996	1997	1998	1999
Amtsbereich Pößneck	0,80	0,89	0,96	0,79	0,82
Amtsbereich Lobenstein	0,91	1,03	0,79	0,63	0,87
Amtsbereich Schleiz	0,92	0,95	0,73	0,87	0,92



Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

Durchschnittspreise für Ackerland in DM/m²

	1995	1996	1997	1998	1999
Amtsbereich Pößneck	0,83	0,79	1,15	0,89	1,04
Amtsbereich Lobenstein	0,95	0,91	0,75	0,93	0,78
Amtsbereich Schleiz	0,96	0,96	1,05	1,01	0,95



3.3 Wohnungs- und Sondereigentum

Im Jahr 1999 wurden 180 Verträge über Eigentumswohnungen bzw. Sondereigentum ausgewertet. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Umsatzentwicklung in den letzten 5 Jahren.

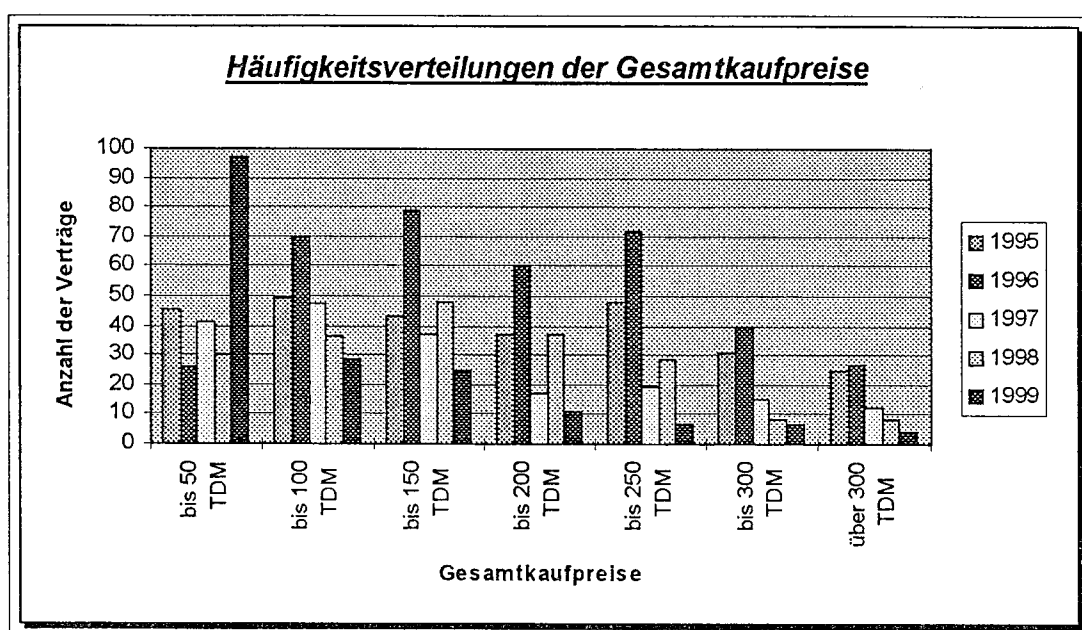
Eigentumswohnungen/Sondereigentum	1995	1996	1997	1998	1999
Anzahl	278	374	188	196	180
Geldumsatz (Mio DM)	51,6	68,1	24,5	26,9	15,7

In der Mehrzahl der Fälle beinhaltet der Verkauf von Wohn- und Sondereigentum auch einen Nebenraum sowie einen Stellplatz oder eine Garage. Der Geldumsatz im Jahre 1999 liegt noch bei ca. 30 % im Vergleich zu 1995. In den folgenden Diagrammen ist zu sehen, dass die Anzahl der Kaufpreise über 300 000 DM bzw. über 3 000 DM/m² Wohn- bzw. Nutzfläche deutlich gesunken ist.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

Häufigkeitsverteilungen der Gesamtkaufpreise bei Wohnungs- u. Sondereigentum

	1995	1996	1997	1998	1999
bis 50 000 DM	45	26	41	30	97
bis 100 000 DM	49	70	47	36	29
bis 150 000 DM	43	79	37	48	25
bis 200 000 DM	37	60	17	37	11
bis 250 000 DM	48	72	19	29	7
bis 300 000 DM	31	40	15	8	7
über 300 000 DM	25	27	12	8	4
Gesamtsumme	278	374	188	196	180



Häufigkeitsverteilungen der Kaufpreise in DM/m² Wohn- bzw. Nutzfläche bei Erstverkäufen

DM/m²	1995		1996		1997		1998		1999	
	Neu- bau	Umwand- lung	Neu- bau	Umwand- lung	Neu- bau	Umwand- lung	Neu- bau	Umwand- lung	Neu- bau	Umwand- lung
bis 1 500	0	69	1	59	3	48	2	23	3	80
bis 2 000	5	38	8	61	7	29	2	28	8	35
bis 2 500	1	3	9	11	1	10	14	37	2	4
bis 3 000	11	8	21	10	11	18	17	15	3	3
über 3 000	119	2	145	4	35	0	32	0	15	3
Gesamt	136	120	184	145	57	105	67	103	31	125

Neubau: Wohnungs- bzw. Sondereigentum wurde neu errichtet und erstmalig verkauft

Umwandlung: Mietwohnungen wurden zu Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmals verkauft

Bei dieser Aufstellung konnten nur die Verkäufe berücksichtigt werden, bei denen die Wohn- bzw. Nutzfläche im Kaufvertrag ausgewiesen war bzw. die durch Befragungen ermittelt wurden. Die Zahl der Weiterverkäufe von Wohn- und Sondereigentum ist so gering, dass hier nicht näher darauf eingegangen wird.

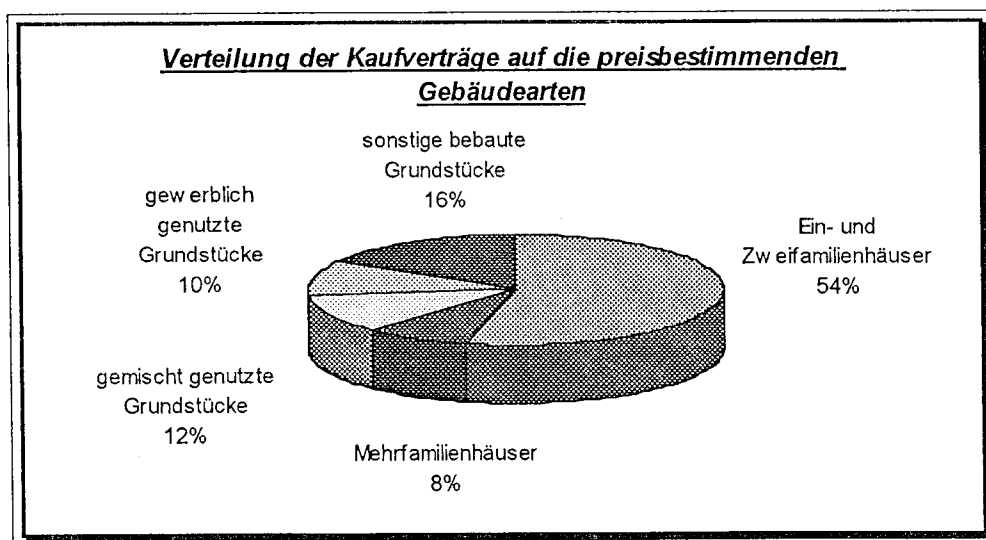
3.4 Bebaute Grundstücke

Zu den bebauten Bauflächen werden alle Grundstücke gezählt, auf denen sich bauliche Anlagen befinden. Das Spektrum reicht von Wohngebäuden über Produktions-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bis zu Lagergebäuden, Hotel- oder Garagengrundstücken. Im Vordergrund der bebauten Bauflächen stehen Wohngrundstücke.

Bei den Auswertungen wurden die Grundstücke mit Wohn- oder Sondereigentum nicht mit berücksichtigt.

Die im Berichtsjahr registrierten 514 Kauffälle von bebauten Bauflächen verteilen sich folgendermaßen auf die preisbestimmenden Gebäudearten:

Ein- und Zweifamilienhäuser	- 278 Verträge
Mehrfamilienhäuser	- 42 Verträge
gemischt genutzte Gebäude	- 59 Verträge
gewerblich genutzte Grundstücke	- 50 Verträge
sonstige bebaute Grundstücke	- 85 Verträge



Die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stellen mit 54 % den größten Anteil dar. Unter den sonstigen Gebäuden sind Objekte zusammengefasst, die jeweils nur einen geringen Umsatz aufweisen, wie z.B. Wochenendhäuser oder Garagen.

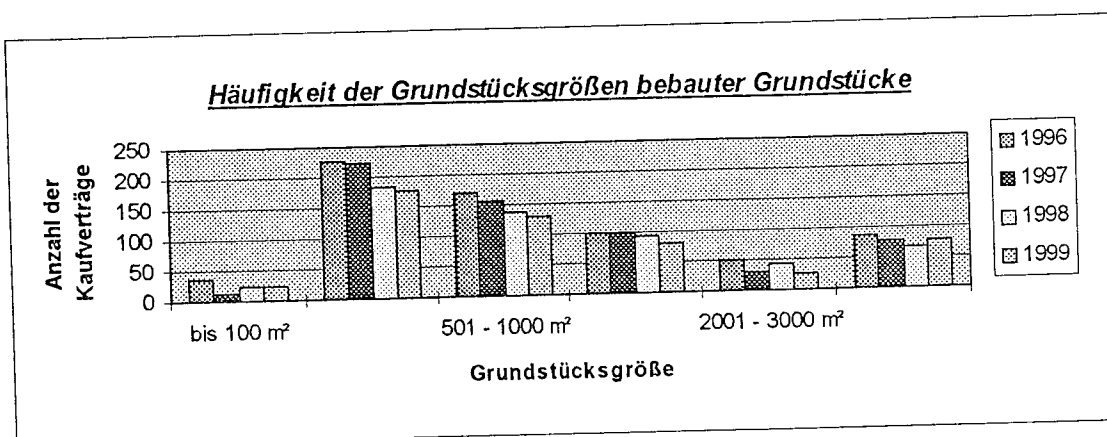
Im Weiteren werden noch die Häufigkeitsverteilungen der Grundstücksgrößen und der Kaufpreise bei bebauten Grundstücken betrachtet.

Im Jahre 1996 lagen die Kaufpreise bis 100 000 DM ebenso wie im Berichtsjahr 1999 bei 55 % aller Verträge und 39 % aller Grundstücke sind 1996 und auch 1999 bis 500 m² groß. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge ist im Vergleich zum Jahre 1996 um 24 % gesunken.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

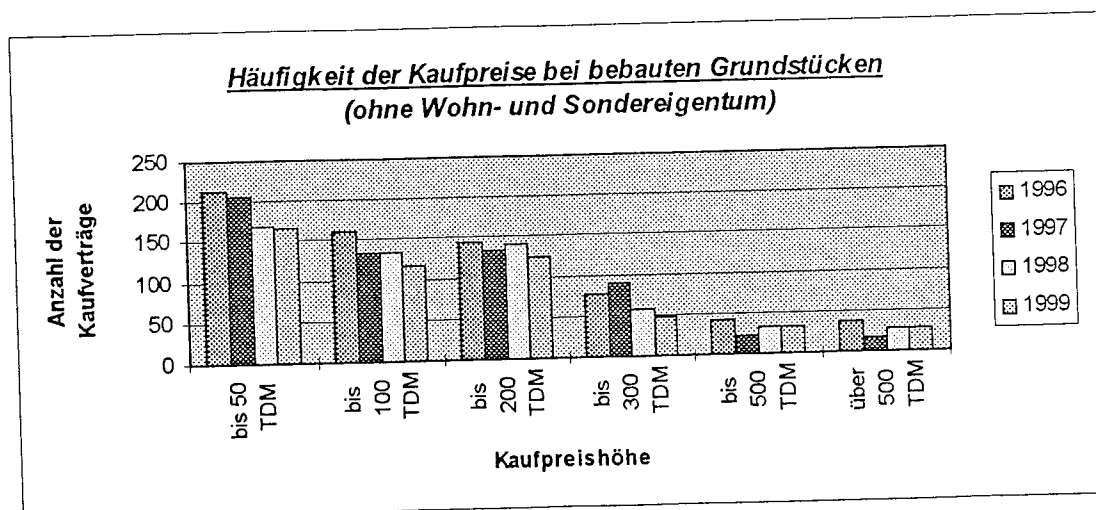
Häufigkeit der Grundstücksgrößen bei bebauten Grundstücken

Grundstücksgröße	1996	1997	1998	1999
bis 100 m ²	37	15	22	22
bis 500 m ²	227	223	185	177
bis 1000 m ²	171	158	137	129
bis 2000 m ²	100	99	93	80
bis 3000 m ²	49	31	45	28
über 3000 m ²	87	76	68	76
Gesamtsumme	671	602	550	512



Häufigkeit der Kaufpreise bei bebauten Grundstücken

Kaufpreise	1996	1997	1998	1999
bis 50 000 DM	212	206	168	165
bis 100 000 DM	160	133	134	117
bis 200 000 DM	144	134	141	125
bis 300 000 DM	77	89	58	46
bis 500 000 DM	41	23	32	31
über 500 000 DM	37	17	27	28
Gesamtsumme	671	602	560	512



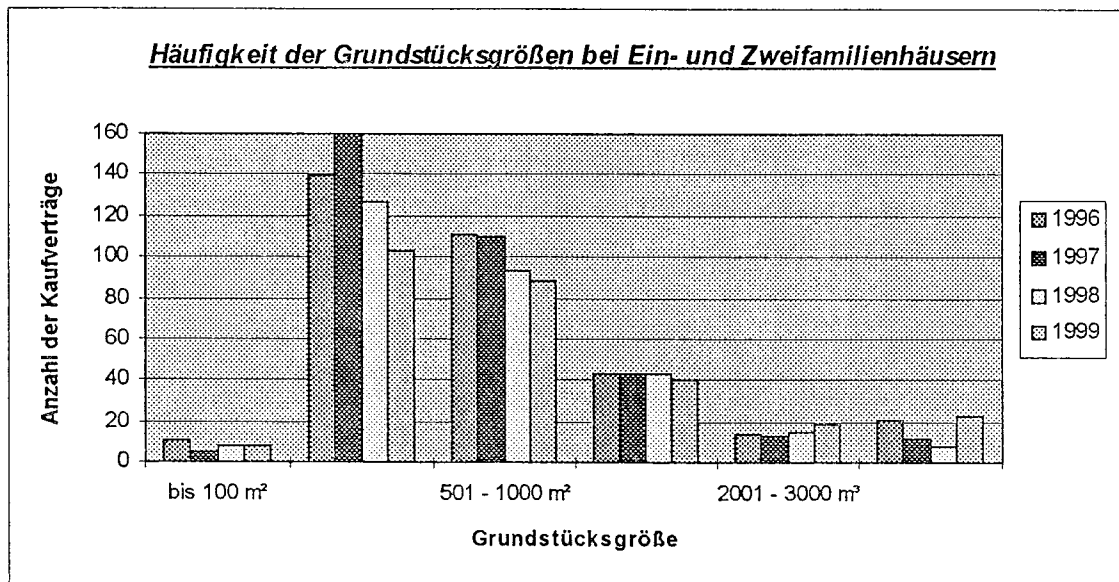
Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

3.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Preisniveau für Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern wird für die Jahre 1996 - 1999 anhand von Häufigkeitsverteilungen dargestellt.

Häufigkeit der Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße	1996	1997	1998	1999
bis 100 m ²	11	5	8	8
101 - 500 m ²	139	160	127	103
501 - 1000 m ²	111	110	93	85
1001 - 2000 m ²	43	43	43	40
2001 - 3000 m ²	14	13	15	19
über 3000 m ²	21	12	8	23
Gesamtsumme	339	343	294	278



Die Durchschnittswerte berücksichtigen nicht die im Einzelfall wertbildenden Qualitätsmerkmale eines Objektes. Insbesondere durch Bauart, Ausstattung und Baujahr der Gebäude sowie durch die Lage des Objektes sind im Einzelfall wesentlich höhere oder niedrigere Preise zu erzielen.

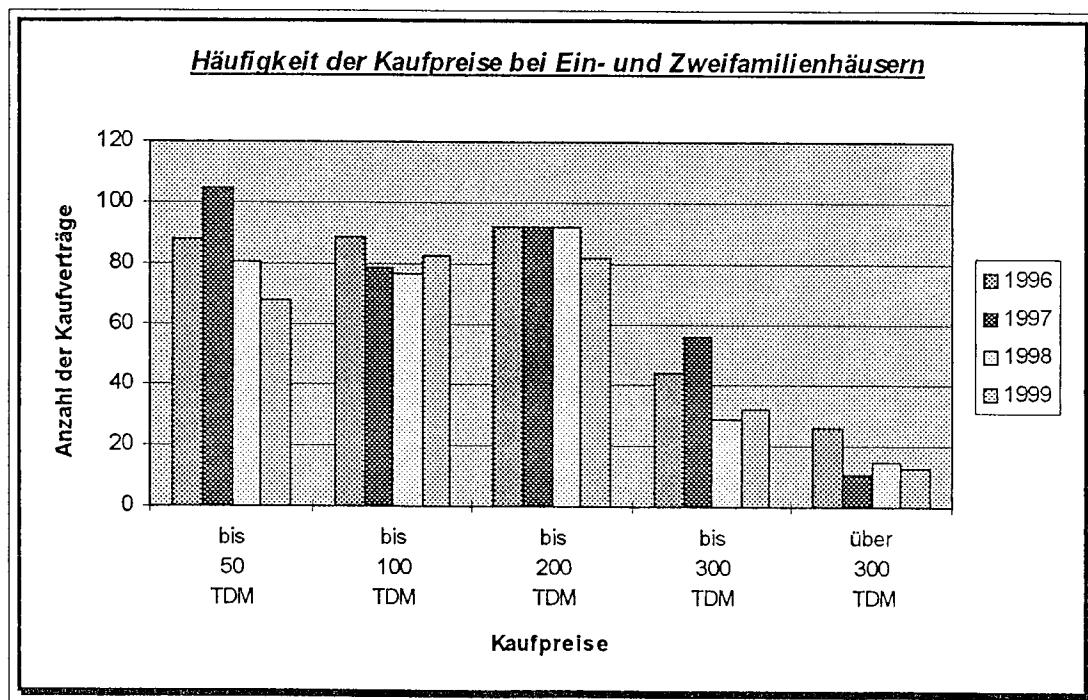
Die Spanne der Gesamtkaufpreise reicht von 30 000 DM für sehr stark reparaturbedürftige, kleine Objekte bis hin zu 300 000 DM für aufwendig ausgestattete Wohnhäuser in guter Lage. 1996 lagen 8 % aller Kaufpreise über 300 000 DM. Im Jahre 1999 waren es nur noch 5 %. Aus den Diagrammen lässt sich eine Zunahme bei den Grundstücksgrößen und eine Abnahme bei den Verkäufen von höherwertigeren Objekten ablesen. Bei 15 % der Verträge liegt 1999 die Grundstücksgröße über 2000 m². Im Jahre 1996 waren es 10 % der Verträge.

Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge ist im Vergleich zum Jahre 1996 um 18 % gesunken.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

Häufigkeit der Kaufpreise

Kaufpreise	1996	1997	1998	1999
bis 50 000 DM	88	105	81	68
bis 100 000 DM	89	79	77	83
bis 200 000 DM	92	92	92	82
bis 300 000 DM	44	56	29	32
über 300 000 DM	26	11	15	13
Gesamtsumme	339	343	294	278



4 Bodenrichtwerte; Übersicht über die Bodenrichtwerte

4.1 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB ermitteln die Gutachterausschüsse jeweils zum 31.12. jeden zweiten Kalenderjahres Bodenrichtwerte. Im Saale-Orla-Kreis liegen erstmals zum Stichtag 31.12.1992 Bodenrichtwerte vor.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen planungsrechtlichen Entwicklungszustände, die für jede Gemeinde aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt) bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte sollen dienen, der

- Transparenz der Grundstücksmärkte
- steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter
- Planung und Durchführung gesetzlicher Verfahren durch staatliche und kommunale Stellen
- Prüfung der Grundstücksverkehrsgenehmigung
- Erstellung von Gutachten sowie der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Den Grundstückspreis gestalten letztendlich der Käufer und der Verkäufer ganz allein.

Im Saale-Orla-Kreis liegen Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vor. Sie sind abgeleitet für

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- einzelne Sondergebiete
- Ackerland und
- Grünland.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse eingesehen werden können. Dort kann jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten.

Die nächsten Bodenrichtwertsitzungen, bei denen die Bodenrichtwerte aktualisiert werden, finden Anfang 2001 statt. Die neuen Bodenrichtwerte werden dann in jeder Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft öffentlich ausgelegt. Über die öffentliche Auslegung der Bodenrichtwertkarten wird rechtzeitig in der Presse informiert.

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

4.2 Ausgesuchte Bodenrichtwerte für Bauflächen im Landkreis - Stichtag 31.12.1998 -

Gemeinde	Wohnbauflächen			Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen/ Sonderbau- flächen
	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	
Gutachterausschuss beim Katasteramt Lobenstein							
Ebersdorf	30				30		20 GE
- Friesau					15		8 GE / 5 SOL
- Röppisch					14		5 SOL / 15 SOE
- Schönbrunn	90 +				25		30 GE / 8 SOL
- Zoppoten					18		15 SOE
Lobenstein							
- Stadtkern				A 100	A 85	A 65	
- Stadtlage	60	55		75	50		
- nördlicher Stadtrand					45		35 GE
- östlicher Stadtrand	130 +				E 12		30 GE
- südlicher Stadtrand					50		10 SOS
- westlicher Stadtrand		E 12					20 SOE
Gutachterausschuss beim Katasteramt Pößneck							
Langenorla					15		10 GE
- Kleindembach	120 +				21		
- Langendembach					15		
Neustadt							
- Stadtkern (Sanierungsgeb.)	A 100	A 75	A 55	A 100	A 55		
- nördlicher Ring	80	40	30	35	25		20 GE
- südlicher Ring	50	40		40	35		30 GE
- Molbitz	145 +	20		70	70		31 GE / 55 SOH
Nimritz	85 + WS	85 + WS			20		30 s GE
Pößneck							
- Stadtkern (Sanierungsgeb.)	A 130	A 95	A 50				
- nördlicher Ring	80	50		50	45		25 GE
- östlicher Ring	65	60	40 WS		20		45 s GE / 10 SOL
- südlicher Ring	60	65			25		30 GI
- westlicher Ring	80	75			45		35 GE
Gutachterausschuss beim Katasteramt Schleiz							
Schleiz							
- Stadtkern	135	90	80				
- erweiterter Stadtkern	65	55	50	75	40		
- nördlicher Stadtrand	105 +	45	30				35 GE
- östlicher Stadtrand		40			50		40 GE
- westlicher Stadtrand	100 +	44					
- Dröswein					10		
- Gräfenwarth	100 +				20		R 8 GE
- Lössau					16		
- Möschlitz		R 20			20		
- Oberböhmisdorf					25		17 GE
- Oschitz		37			25		45 GI / 35 GE

+ gute Erschließungsverhältnisse
A Anfangswert der Sanierung
s subventionierte Preise

SOE Sondergebiet Erholung
SOL Sondergebiet Landwirtschaft
SOS sonstiges Sondergebiet
SOH Sondergebiet Handel

E Bauerwartungsland
R Rohbauland
WS Kleinsiedlungsgebiet

GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis

4.3 Bodenrichtwertkarte „Pößneck (Auszug)“ - Stichtag 31.12.1998 -

Erläuterungen zur Form der Darstellung

Bodenrichtwert in DM/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

A = Anfangswert der Sanierung

300 = Grundstücksfläche

B = Baureifes Land

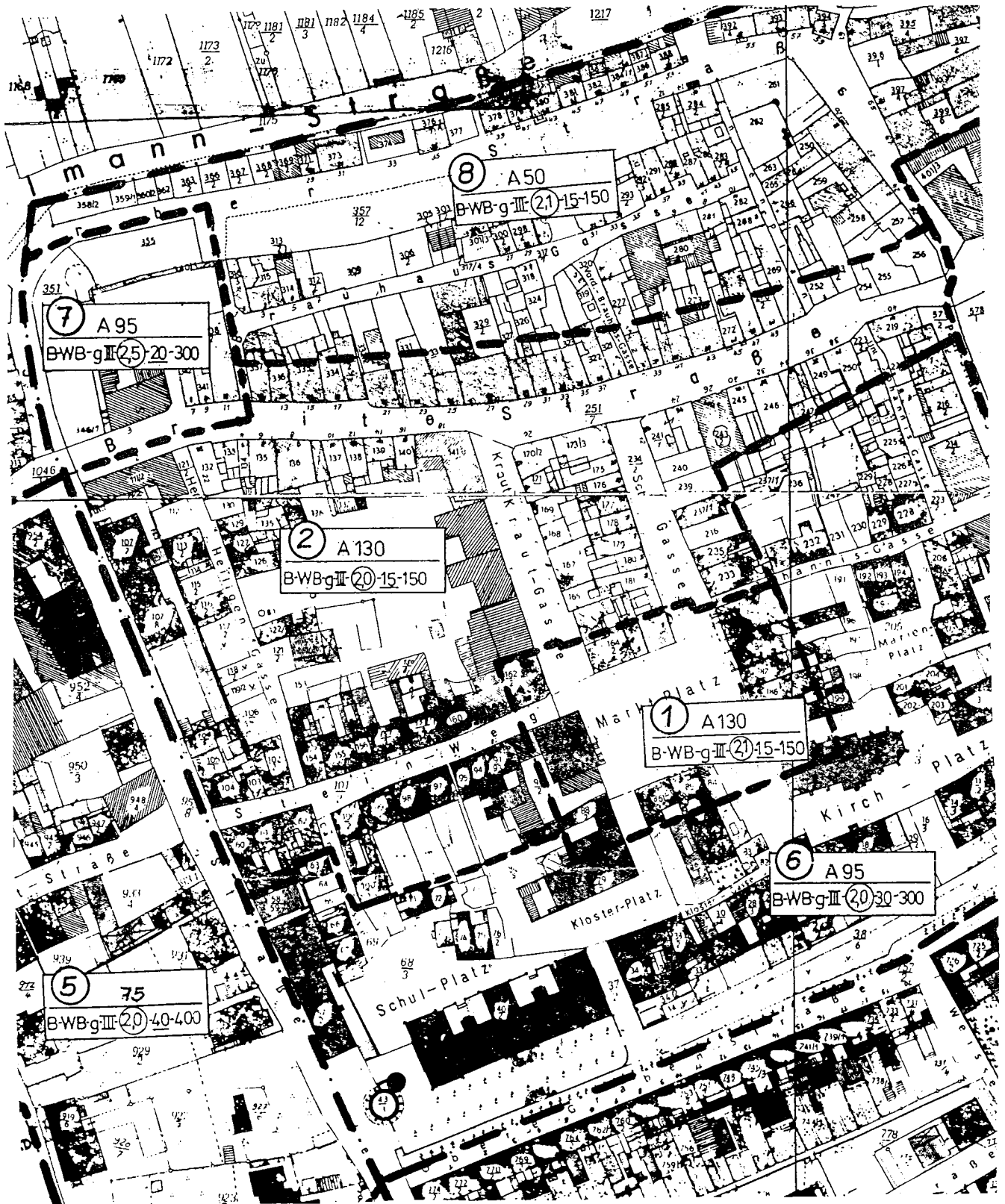
III = dreigeschossige Bebauung

WB = Besonderes Wohngebiet

2,1 = Geschossflächenzahl

g = geschlossene Bauweise

15 = Grundstückstiefe



5 Sanierungsgebiete; Anfangswerte

Sanierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Zielstellung solche **Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände**, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, **wesentlich verbessert oder umgestaltet wird**.

Meist werden förmliche Sanierungsverfahren in solchen Bereichen durchgeführt, in denen die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch die Initiative der privaten Eigentümer nicht gewährleistet ist.

Ziele der Sanierungsmaßnahmen sind:

- Bewahrung des baulichen Erbes
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen (unter Beachtung des Umweltschutzes)
- Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, unter Beachtung der Erfordernisse des Denkmalschutzes
- Begleitung des Strukturwandels in der Wirtschaft

Die Vorteile, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden, sollen den Eigentümern nicht ohne Gegenleistung zukommen. Der **Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten**, der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht (§ 154 (1) BauGB).

Diese durch die Sanierung bedingte **Erhöhung des Bodenwertes** des Grundstückes besteht aus der **Differenz zwischen dem Endwert und dem Anfangswert**.

AUSGLEICHSBETRAG = ENDWERT - ANFANGSWERT

ANFANGSWERT: Wert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert).

ENDWERT: Wert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt (sanierungsbeeinflusster Bodenwert).

In den Städten Lobenstein, Pößneck und Neustadt an der Orla wurden förmliche Sanierungsgebiete festgelegt. Gemäß §§ 193 und 154 (2) BauGB haben die Gutachterausschüsse für diese Sanierungsgebiete Anfangswerte zu ermitteln.

Neben mündlichen und schriftlichen Bodenrichtwertauskünften kann jedermann Auskünfte über die Anfangswerte in den Sanierungsgebieten bei den jeweiligen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhalten.

6 Zusammenfassung

Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt war in den letzten zwei Jahren durch eine Anpassung der Preise geprägt. Durch ein breiteres Angebot (teilweise Überangebot) an Grundstücken bzw. eine geringere Nachfrage wurde das Verhältnis von Preis zu Leistung und Qualität einer kritischen Bewertung unterzogen. Hierbei wirken verstärkt die Einsicht der Investoren zur besseren Bewertung der tatsächlich vorhandenen Vermarktungschancen, aber auch die wachsende Kompetenz der Bürger. Wirtschaftliche Überlegungen bestimmen vorrangig die Entscheidungsfindung.

Eine umfassendere wirtschaftliche Entwicklung war angenommen und erwartet worden und im Ergebnis dessen, sind die Immobilienpreise aus heutiger Sicht in ungerechtfertigte Höhen angestiegen. Die prognostizierte Entwicklung trat so nicht ein. Die selbstregulierenden Kräfte des Marktes, d.h. die Entwicklung von Angebot und Nachfrage, haben in den letzten beiden Jahren dazu geführt, dass sich die Preise nunmehr den tatsächlichen Marktbedingungen angepasst haben.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Saale-Orla-Kreis wurde im Berichtsjahr durch einen Rückgang in der Umsatzentwicklung gekennzeichnet. Bei rund 2000 Vertragsabschlüssen wurde ein Flächenumsatz von 12 km² und ein Geldumsatz von ca. 118 Mio. DM registriert.

Beim Teilmarkt der unbebauten Bauflächen für den Wohnungsbau steigen die Kaufpreise weiter an. Die Bodenpreise für erschlossenes Bauland liegen in den Neubaugebieten im Durchschnitt bei 100 bis 120 DM/m². Das ist darauf zurückzuführen, dass die Erschließungskosten einen sehr hohen Anteil, ca. 60 bis 80 DM/m², ausmachen.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besonders außerhalb neu erschlossener Wohngebiete, führte zu Kaufpreisen oberhalb des Bodenrichtwertniveaus.

Bei den gewerblichen Bauflächen übersteigt das Angebot die Nachfrage. Viele ausgewiesene Gewerbegebiete sind nur zum Teil belegt. Das Preisniveau ist fallend.

Der Grundstücksmarkt der bebauten Objekte hat mit 692 Kauffällen den Anteil von 34 % an allen Vertragsabschlüssen. Mit 94 Mio DM beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 80 % am Geldumsatz. Einen entscheidenden Beitrag dazu leisten die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das mittlere Preisniveau von bebauten Grundstücken im Saale-Orla-Kreis ist deutlich gesunken.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen ist gegenüber den Jahren 1995/1996 deutlich zurückgegangen. Der Geldumsatz liegt 1998 noch bei ca. 30 % im Vergleich zu 1995.

Trotz der schwierigen Gesamtsituation der Landwirtschaft ist eine durchschnittliche Bodenpreissteigerung von 17 % bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.

Quellenangaben

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 15.12.1997, BGBl. I S. 2902)
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV88) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209)
3. Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung) vom 15.08.1991 (GVBl. S. 342)
4. Hans Otto Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Band I - VIII, Eigenverlag Dr. Sprengnetter, Sinzig
5. Statistische Angaben des Amtes für Kreisentwicklung des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises
6. Kleiber/Simon/Weyers: WertV88 - Wertermittlungsverordnung 1988, Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken nach neuem Recht; 2. geänderte Auflage; Bundesanzeiger Verlags-GmbH Köln

Grundstücksmarktbericht 1999 - Saale-Orla-Kreis
--

Weitere Informationen und Anschriften

Die *Geschäftsstellen sind bei den jeweils zuständigen Katasterämtern eingerichtet*. Von dort sind auch die jeweiligen Grundstücksmarktberichte zu beziehen.

Anschriften und Öffnungszeiten der Geschäftsstellen

Anschriften:

Katasteramt Schleiz
Oettersdorfer Straße 18a
07907 Schleiz

Tel.: 03663/4810-60
Fax.: 03663/4810-91

Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Frau Heidrich

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag	8.00 - 12.00 Uhr
Montag - Mittwoch	13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	13.00 - 18.00 Uhr

Katasteramt Pößneck
Gerberstraße 65
07381 Pößneck

Tel.: 03647/446700
Fax.: 03647/446781

Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Frau Franke

Montag - Freitag	8.00 - 12.00 Uhr
Montag, Mittwoch, Donnerstag	13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	13.00 - 18.00 Uhr

Katasteramt Lobenstein
Bayerische-Straße 12/13
07356 Lobenstein

Tel.: 036651/33541
Fax.: 036651/33561

Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Frau Söllner

Montag - Freitag	8.00 - 12.00 Uhr
Montag - Mittwoch	13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	13.00 - 18.00 Uhr

Anschrift des Thüringer Landesvermessungsamtes:

Thüringer Landesvermessungsamt
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

Tel.: 0361/3783777
Fax.: 0361/3783799