

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Lobenstein, Pößneck und Schleiz

Grundstücks- marktbericht

2000

für den Bereich des Landkreises
Saale-Orla-Kreis

Impressum

Herausgeber: **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Schleiz**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Schleiz
Oettersdorfer Straße 18a Öffnungszeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
07907 Schleiz Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Telefon: 03663/481060
Fax: 03663/481091
E-Mail: Schleiz.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Lobenstein
Geschäftsstelle beim Katasteramt Lobenstein
Bayerische Straße 12/13 Öffnungszeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
07356 Lobenstein Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Telefon: 036651/33541
Fax: 036651/33561
E-Mail: Lobenstein.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Pöbneck
Geschäftsstelle beim Katasteramt Pöbneck
Gerberstraße 65 Öffnungszeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
07381 Pöbneck Mo, Mi, Do 13.00 – 15.00 Uhr
Di 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Telefon: 03647/446700
Fax: 03647/446781
E-Mail: Poessneck.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	7
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	8
1.3.5 Der Verkehrswert; Einflüsse auf den Grundstückswert	11
1.4 Sanierungsgebiete; Anfangswerte	12
1.5 Angaben zum Landkreis Saale-Orla	13
1.5.1 Regionaldaten	13
1.5.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	17
2.1 Vorbemerkungen	17
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	18
2.3 Flächenumsatz	21
2.4 Geldumsatz	22
2.5 Zeitliche Entwicklungen	23
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	24
3.1 Unbebaute Grundstücke	24
3.2 Bebaute Grundstücke	31
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	33
3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	35
3.2.3 Mehrfamilienhäuser und besondere Gebäudearten	35
3.3 Eigentumswohnungen	37
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	39
3.5 Gemeinbedarfsflächen	41
3.6 Sonstige Flächen	42
4 ZUSAMMENFASSUNG	43

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der nicht vermehrbar ist.

Bis zur Wende wurde der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn dieser Entwicklung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen, ist es notwendig, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Zur Gewährleistung dieses Ziels ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte verankert. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt somit eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar.

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 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 Lobenstein, Pößneck und Schleiz erstellt. Dabei konnten nur die Erwerbsvorgänge des Jahres 2000 in die Auswertung einbezogen werden, die bis zum 08.07.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

Für den Grundstücksmarktbericht 2000 wurde die Methodik zur Erfassung der Grunddaten aus der Automatisierten Kaufpreissammlung geändert. Zudem sind nachträglich noch Verträge aus den zurückliegenden Jahren erfasst worden. Daher kann es zu Abweichungen im Vergleich zum Grundstücksmarktbericht 1999 kommen.

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 wurde im Freistaat Thüringen für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“ führt. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus diesen gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

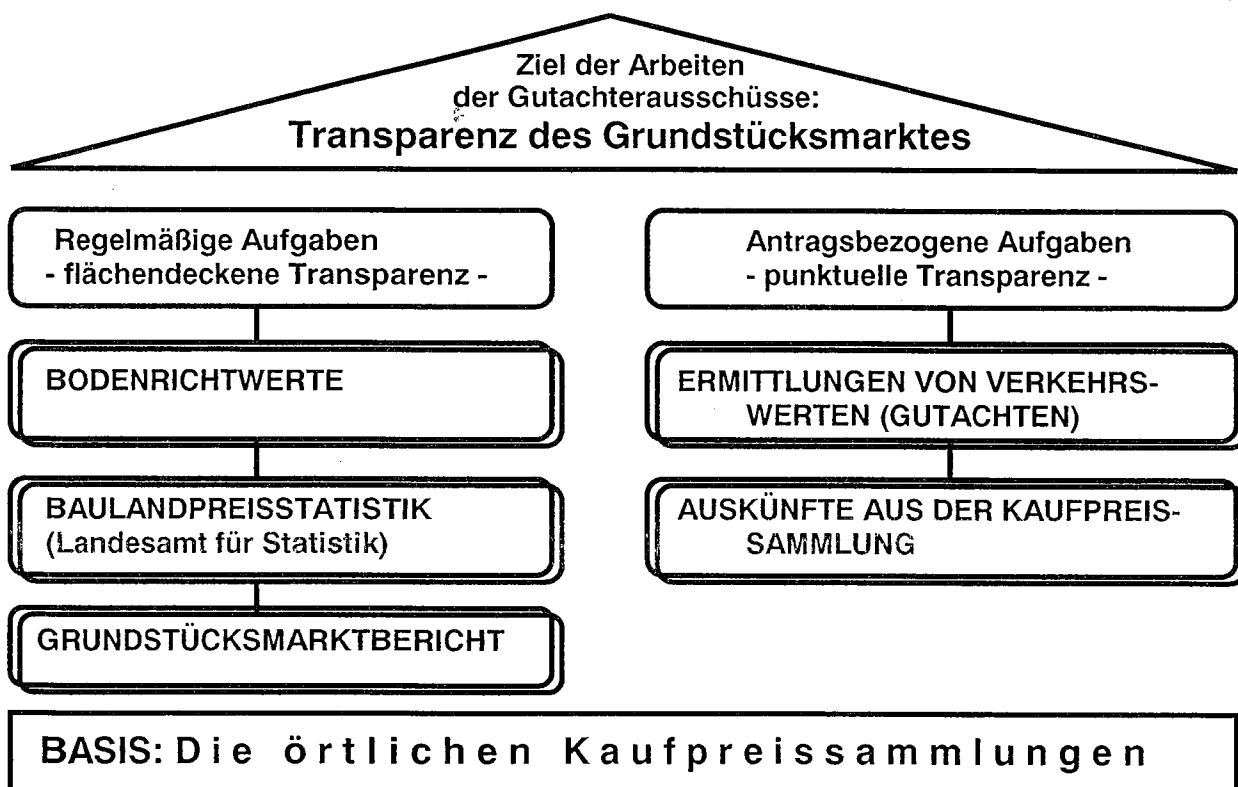
Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen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

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

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

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

DIE PRODUKTPALETTE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE



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:

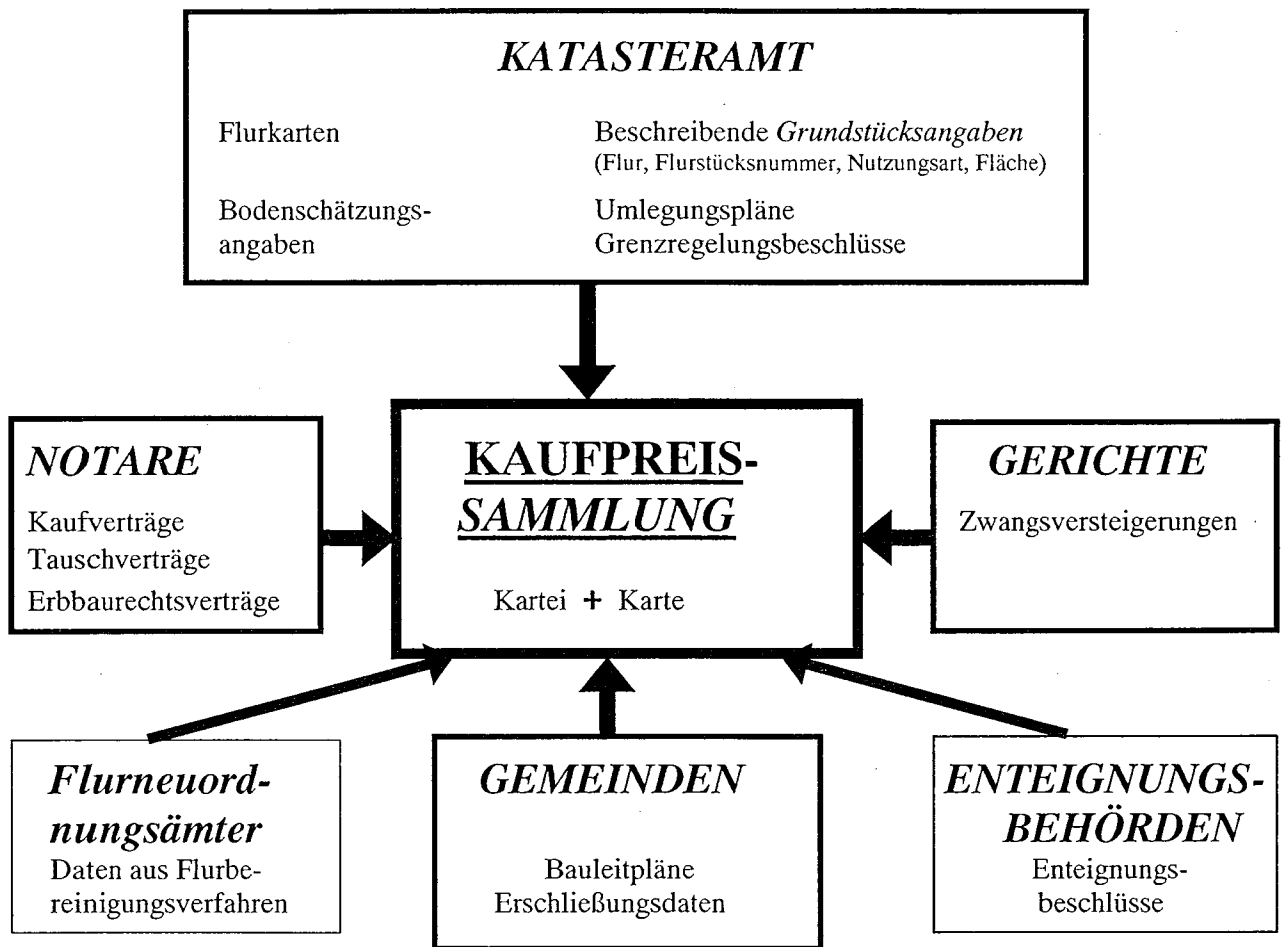
- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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 bzw. 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 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.

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.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Schleiz

-Stichtag 31.12.2000-

Erläuterungen zur Form der DarstellungBodenrichtwert in DM/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

B = Baureifes Land

WA = Allgemeines Wohngebiet

WB = Besonderes Wohngebiet

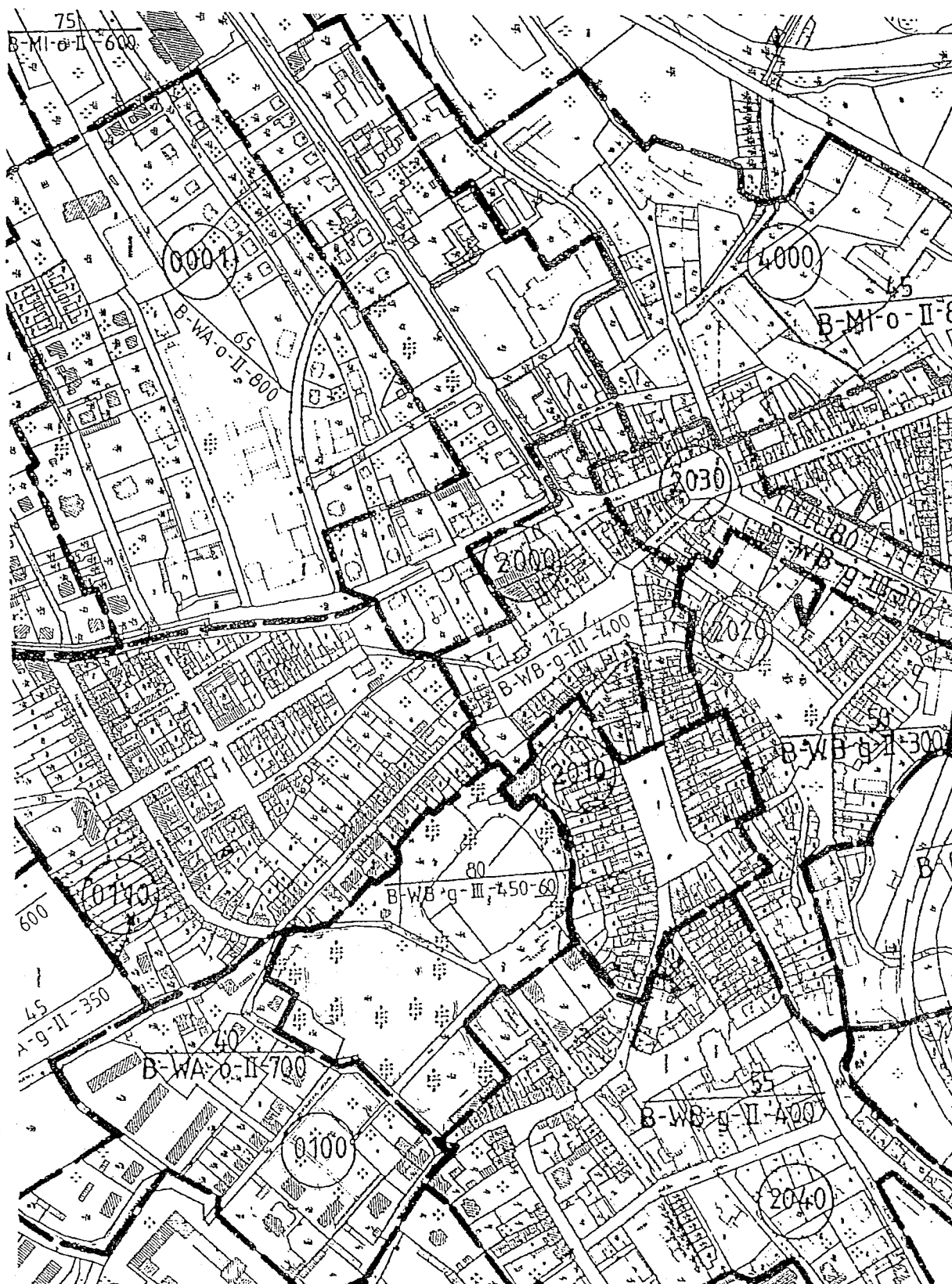
MI = Mischgebiet

400 = Grundstücksgröße

II bzw. III = Anzahl der Geschosse

g = geschlossene Bebauung

o = offene Bebauung



Ausgesuchte Bodenrichtwerte für Bauflächen im Landkreis

- Stichtag 31.12.2000 -

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	33				33		20 GE
- Friesau		R 14			18		10 GE / 5 SOL
- Röppisch					15		5 SOL / 15 SOE
- Schönbrunn	90 +				28		30 GE / 8 SOL
- Zoppoten					20		18 SOE
Lobenstein							
- Stadtkern				A	A 90	A 55	
- Stadtlage	65	60		80	60		
- nördlicher Stadtrand					45		35 GE / R 26 SOS
- östlicher Stadtrand	130 +				E 15		35 GE
- südlicher Stadtrand					55		20 SOS
- westlicher Stadtrand		E 15					20 SOE
Gutachterausschuss beim Katasteramt Pößneck							
Langenorla					15		10 GE
- Kleindembach	90 +				25		
- Langendembach					15		
Neustadt							
- Stadtkern (Sanierungsgeb.)	100	80	55	105	80	55	
- nördlicher Ring	100	70	45	40	25		20 GE
- südlicher Ring	65	60		40	35		30 GE
- Molbitz	145 +	60		70			31 s GE / 55 SOH
Nimritz	85 +	85 +			25		30 s GE
Pößneck							
- Stadtkern (Sanierungsgeb.)	A 125	A 95	A 50				
- nördlicher Ring	125 +	70		75	45		25 GE
- östlicher Ring	70 WS	60	40 WS		60	20	45 s GE / 10 SOL
- südlicher Ring	60	65					30 GI
- westlicher Ring	70	70	45		45		35 GE / 75 SOH
Gutachterausschuss beim Katasteramt Schleiz							
Schleiz							
- Stadtkern	125	80	80				
- erweiterter Stadtkern	65	55	50	75	45		
- nördlicher Stadtrand	105 +	45	35				35 GE
- östlicher Stadtrand		40			45		30 GE
- westlicher Stadtrand	100 +	45					
- Dröswein					10		
- Gräfenwarth	90 +				20		R 8 GE
- Lössau					16		
- Möschlitz		R 15			18		
- Oberböhmendorf					25		17 GE
- Oschitz		40			25		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

1.3.5 Verkehrswert; Einflüsse auf den Grundstückswert

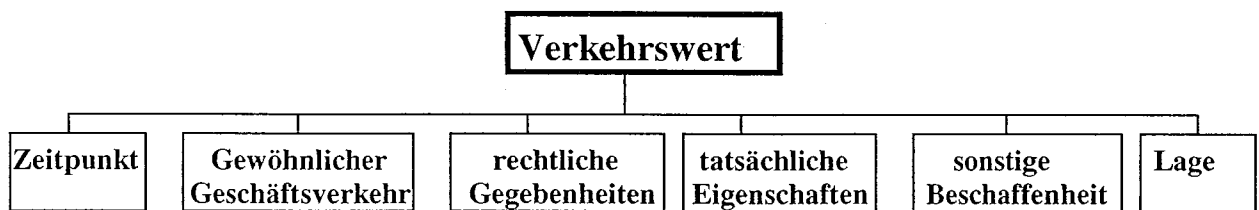
Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstellen. Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt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

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

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

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
- die Entwicklung der Zinsen und Geldentwertung
- die Lage am Arbeitsmarkt sowie die staatliche und kommunale Wohnungspolitik.

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 (z.B. Größe, Zuschnitt)
- 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.

1.4 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**.

$$\text{AUSGLEICHSBETRAG} = \text{ENDWERT} - \text{ANFANGSWERT}$$

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 und Pößneck wurden förmliche Sanierungsgebiete festgelegt. Gemäß §§ 193 und 154 (2) BauGB haben die Gutachterausschüsse für diese Sanierungsgebiete Anfangswerte zu ermitteln.

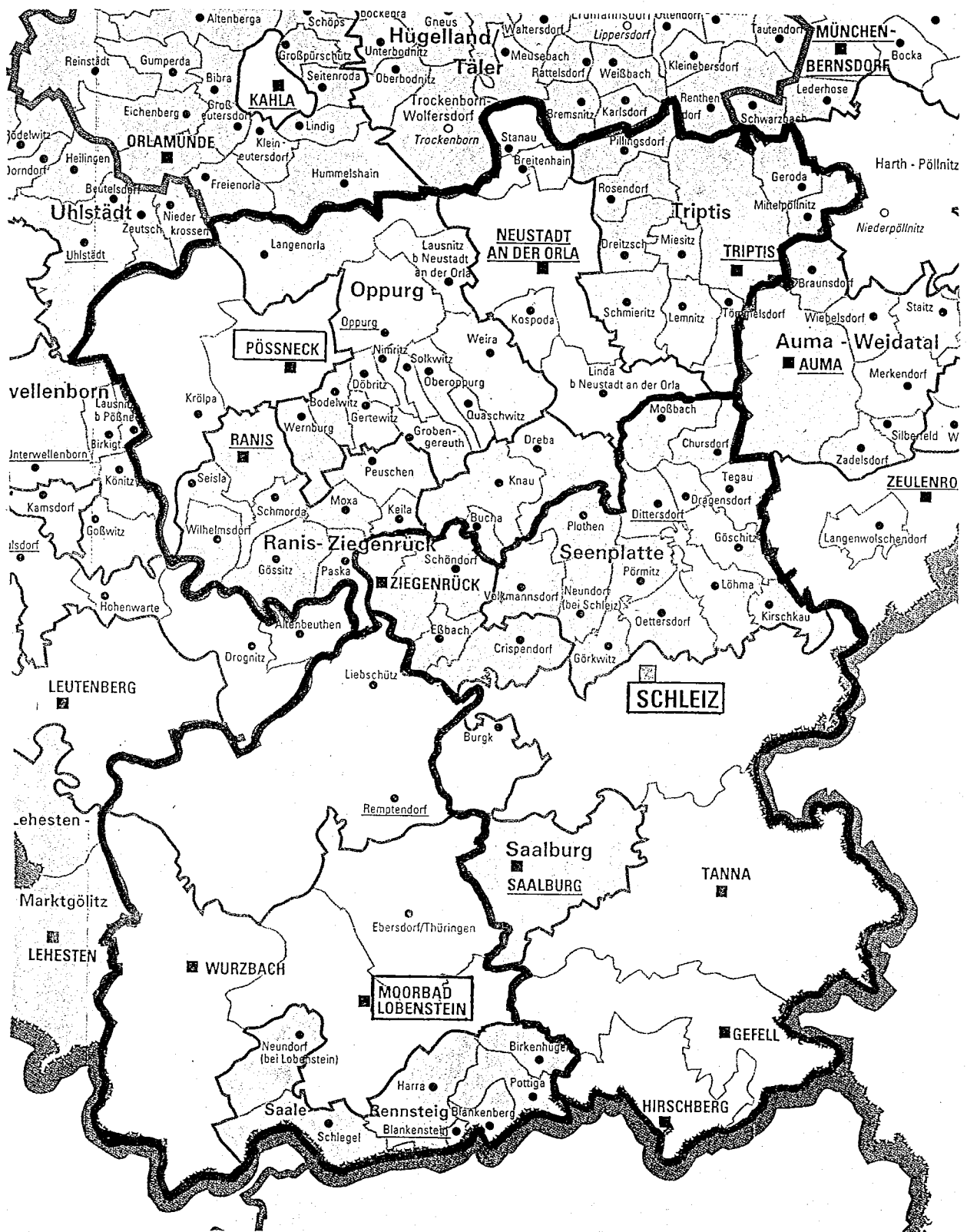
Neben mündlichen und schriftlichen Bodenrichtwertauskünften kann jedermann Auskünfte über die Anfangswerte in den Sanierungsgebieten bei den jeweiligen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhalten.

1.5 Angaben zum Landkreis Saale-Orla

1.5.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Saale-Orla-Kreises fällt in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Pößneck, für den Amtsbezirk des Katasteramtes Lobenstein und den Amtsbezirk des Katasteramtes Schleiz.

Karte des Saale-Orla-Kreises mit Verwaltungsgrenzen sowie den jeweiligen Katasteramtsbezirken im Maßstab 1 : 250 000



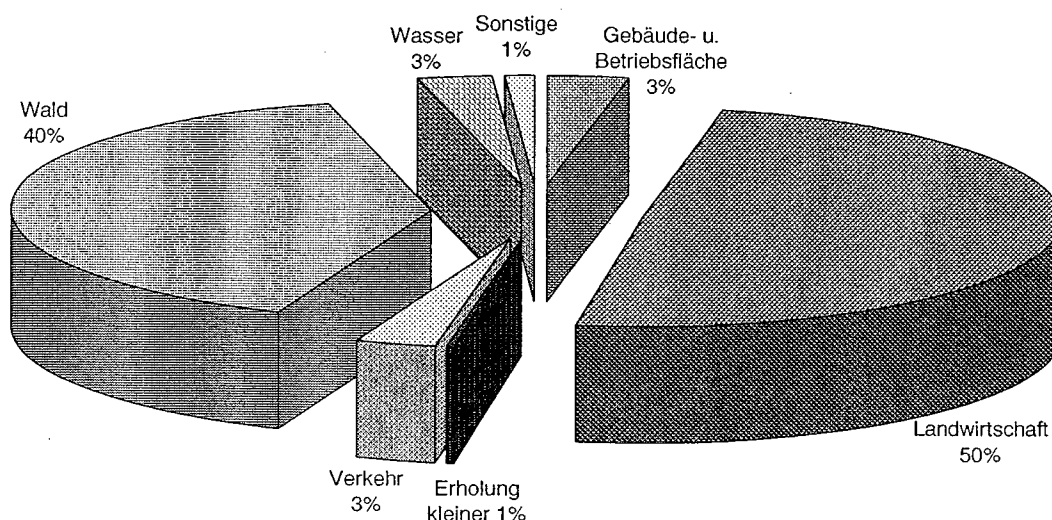
Der Landkreis Saale-Orla hat 99 161 Einwohner (Stand 30.06.2000). Mit einem Kreisgebiet von ca. 1 148 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 86 Einwohnern/km². Der Saale-Orla-Kreis mit seinen 12 Städten und 66 Gemeinden ist ein relativ dünn besiedelter Landkreis. Wie viele andere Landkreise hat der Saale-Orla-Kreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang (seit dem 30.06.1998 – 1 685 Einwohner = 1,7%) zu verzeichnen.

Weitere Zahlen und Fakten:

maximale Ausdehnung :	Ost - West ca. 34 km Nord - Süd ca. 45 km
höchste Erhebung :	Sieglitzberg zwischen Neundorf bei Lobenstein u. Harra mit 732 m ü. NN
tiefster Punkt :	bei der Schimmersburg mit 178,8 m ü. NN
Straßennetz :	Gesamtlänge 1 944,2 km davon 45 km Autobahn und 127 km Bundesstraßen

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Saale-Orla-Kreises.

1.4-1 Flächennutzung des Saale-Orla-Kreises



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. Außerdem grenzt der Hohenwartestausee an den Saale-Orla-Kreis. 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

1.5.2 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.

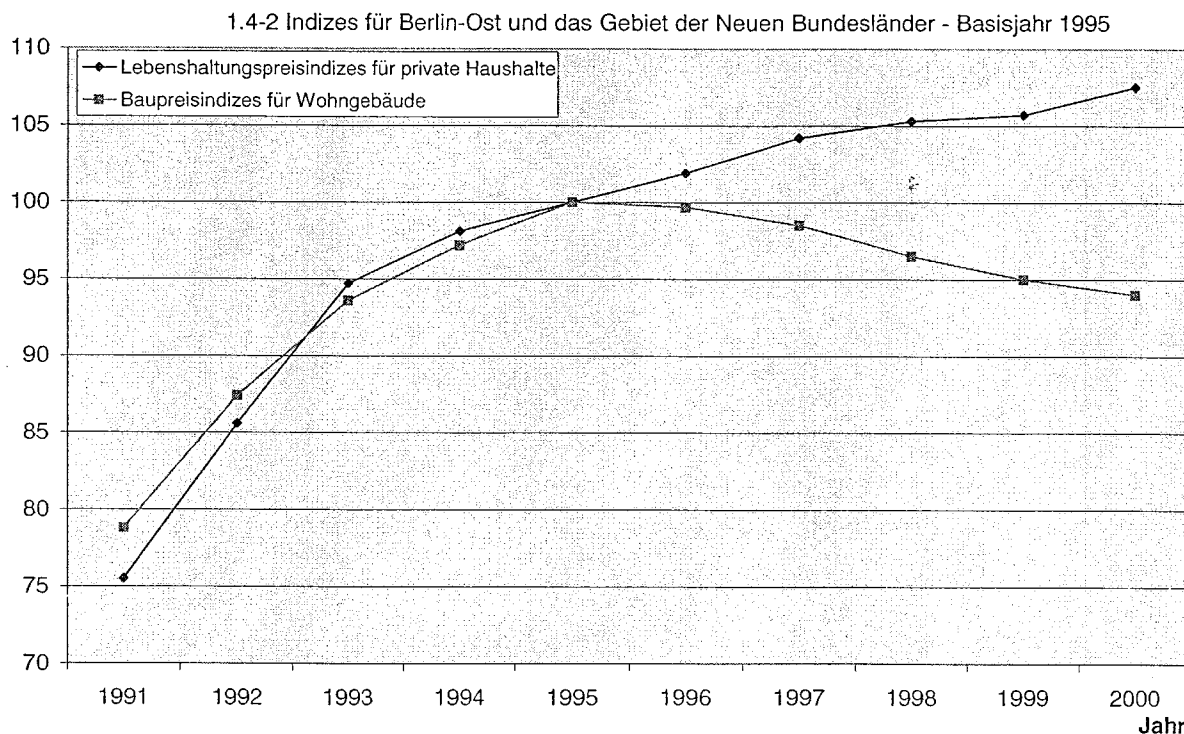
Durch seine geografische Lage zwischen den Industriezentren Ostthüringens, Westsachsens (mit Plauen als Zentrum des Vogtlandes) und dem oberfränkischen Wirtschaftsgebiet um Hof, ist der Saale-Orla-Kreis ein interessanter Unternehmensstandort. Die Autobahn A 9 Berlin – München (45 km) sowie die Bundesstraßen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

Insgesamt existieren ca. 3 500 Unternehmen für Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistungen und Landwirtschaft im Saale-Orla-Kreis.

Die Arbeitslosenquote (in Bezug auf alle Erwerbspersonen) lag im Januar 2000 im Saale-Orla-Kreis bei 16,6 %, im Dezember 2000 bei 15,5 % und im Jahresdurchschnitt bei 15,2 %, das sind 6 772 Arbeitslose.

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.

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



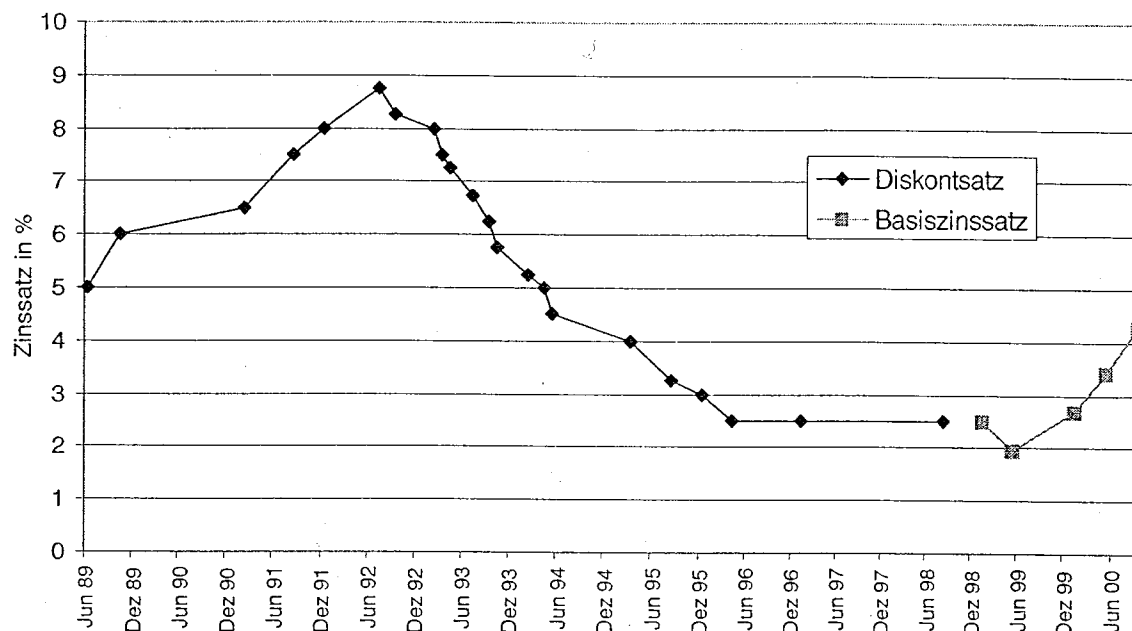
Quellen:

Lebenshaltungspreisindizes für private Haushalte - statistisches Bundesamt Deutschland
Preisindizes für Wohngebäude - Sprengnetter, Band II

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.

1.4-3 Entwicklung des Diskontsatzes bzw. Basiszinses



Quelle: Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen, Band II

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

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

- **unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland.
- **bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke.
- **Eigentumswohnungen (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen.
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird.
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen.
- **sonstige Flächen (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind, wie Abbauf Flächen, Kiesgruben und Sportplätze.

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

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Pößneck, Lobenstein und Schleiz wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises

1 576 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Rückgang um fast 24 % zu verzeichnen.

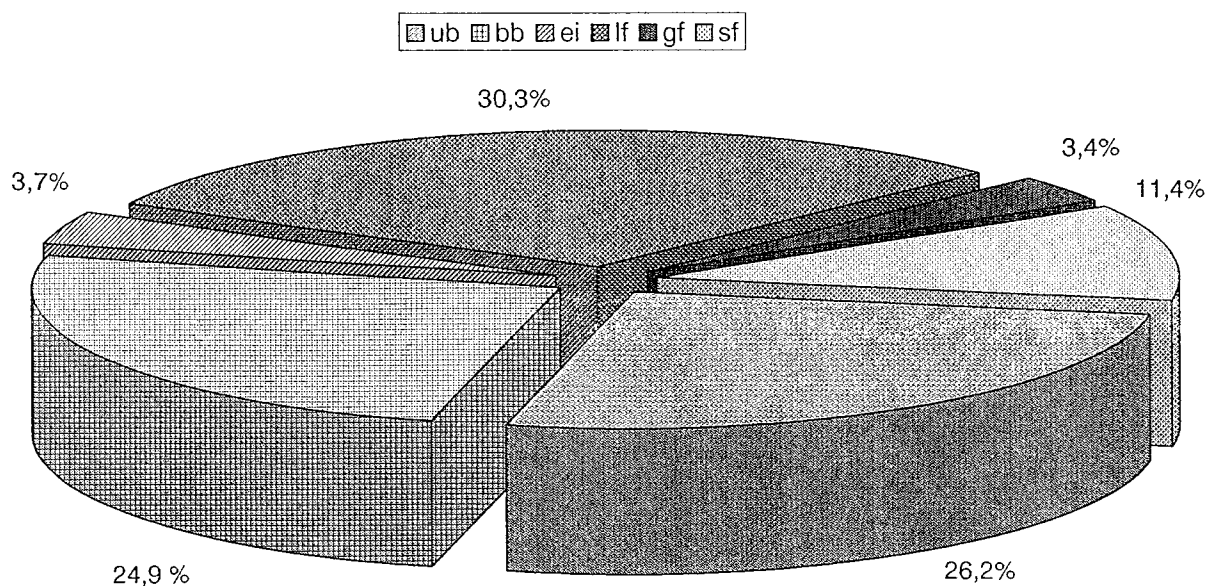
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vertragsabschlüsse auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

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

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	413	26,2	595	-30,6	↘
Bebaute Grundstücke	393	24,9	517	-24,0	↘
Eigentumswohnungen	59	3,7	161	-63,4	↘
Land- und Forstwirtschaft	478	30,3	497	-3,8	↘
Gemeinbedarfsflächen	54	3,4	112	-51,8	↘
Sonstige Flächen	179	11,4	187	-4,3	↘
Summe / Veränderung	1.576	100	2.069	-23,8	↘

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen und Gemeinbedarfsflächen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die übrigen Grundstücksarten nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 2000 weiter beruhigt.

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Weitere Anlässe des Eigentumsüberganges können Tausch, Schenkungen, Erbauseinandersetzungen, Umlegungen, Enteignungen, Zwangsversteigerungen bzw. Flurbereinigungsverfahren sein.

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

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	378	25,5	557	-32,1	↘
Bebaute Grundstücke	357	24,1	479	-25,5	↘
Eigentumswohnungen	59	4,0	158	-62,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	460	31,0	455	1,1	↗
Gemeinbedarfsflächen	52	3,5	101	-48,5	↘
Sonstige Flächen	177	11,9	180	-1,7	↘
Summe / Veränderung	1.483	100	1.930	-23,2	↘

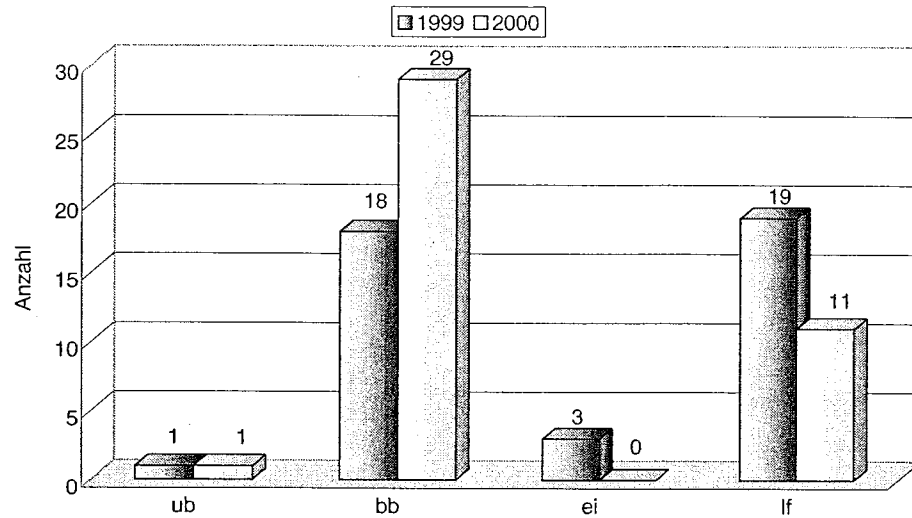
In den folgenden Übersichten ist zu erkennen, wieviel Zwangsversteigerungen bzw. Erbbaurechtsverträge bei den Geschäftsstellen im Jahr 2000 eingegangen sind.

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

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr
Unbebaute Grundstücke	1	1
Bebaute Grundstücke	29	18
Eigentumswohnungen	0	3
Land- und Forstwirtschaft	11	19
Summe / Veränderung	41	41

2.2-5 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben. Am häufigsten werden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2000 war es 29 mal.

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

2.2-6 Gesamtmarkt - Erbbaurechte

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr
Unbebaute Grundstücke	2	3
Bebaute Grundstücke	1	0
Eigentumswohnungen	0	0
Summe / Veränderung	3	3

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist gleich geblieben.

2.3 Flächenumsatz

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

11 961 100 m² Grundstücksfläche.

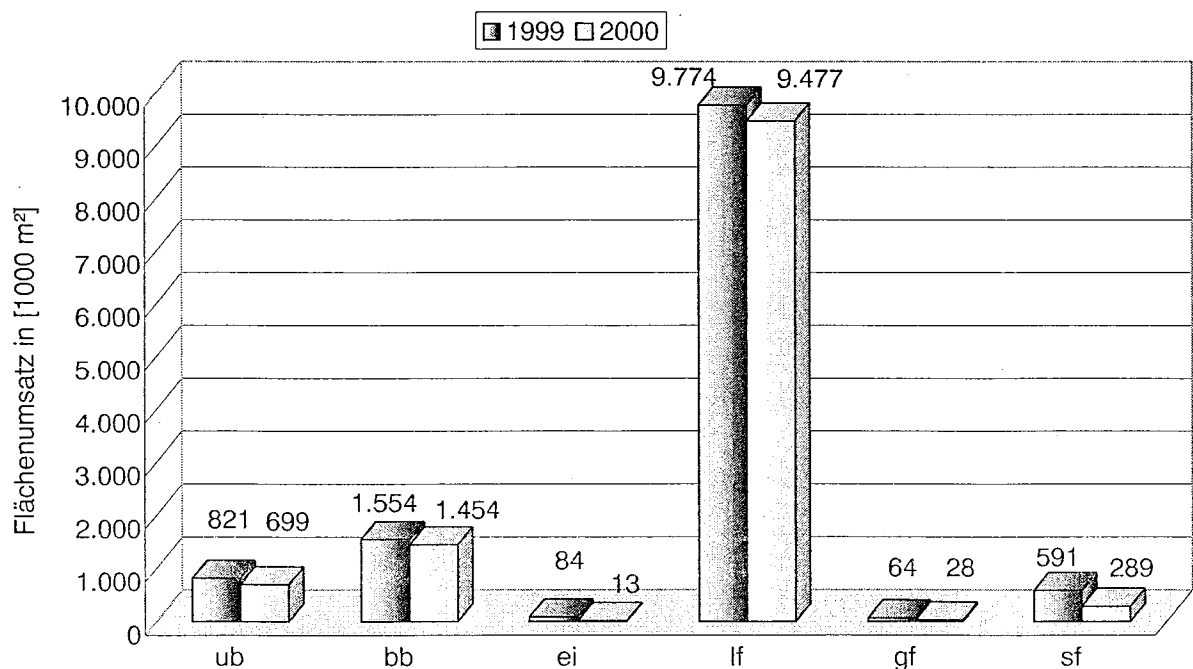
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies einen Rückgang um 7,2 %.

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	698,9	5,8	820,6	-14,8	↘
Bebaute Grundstücke	1.454,0	12,2	1.554,2	-6,4	↘
Eigentumswohnungen	13,3	0,1	84,0	-84,2	↘
Land- und Forstwirtschaft	9.477,5	79,2	9.773,8	-3,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	28,4	0,2	64,2	-55,7	↘
Sonstige Flächen	289,0	2,4	591,3	-51,1	↘
Summe / Veränderung	11.961,1	100	12.888,1	-7,2	↘

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



Die Verringerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Abnahme bei den Teilmärkten *sonstige Flächen*, *Eigentumswohnungen* und *Gemeinbedarfsflächen* realisiert, welche aber nur 2,7 % des Gesamtmarktes ausmachen. Die deutlichsten Umsatzrückgänge mit ca. 84 % sind bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* festzustellen.

2.4 Geldumsatz

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

92,7 Millionen DM

den Wert des Vorjahres nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 28,6 %.

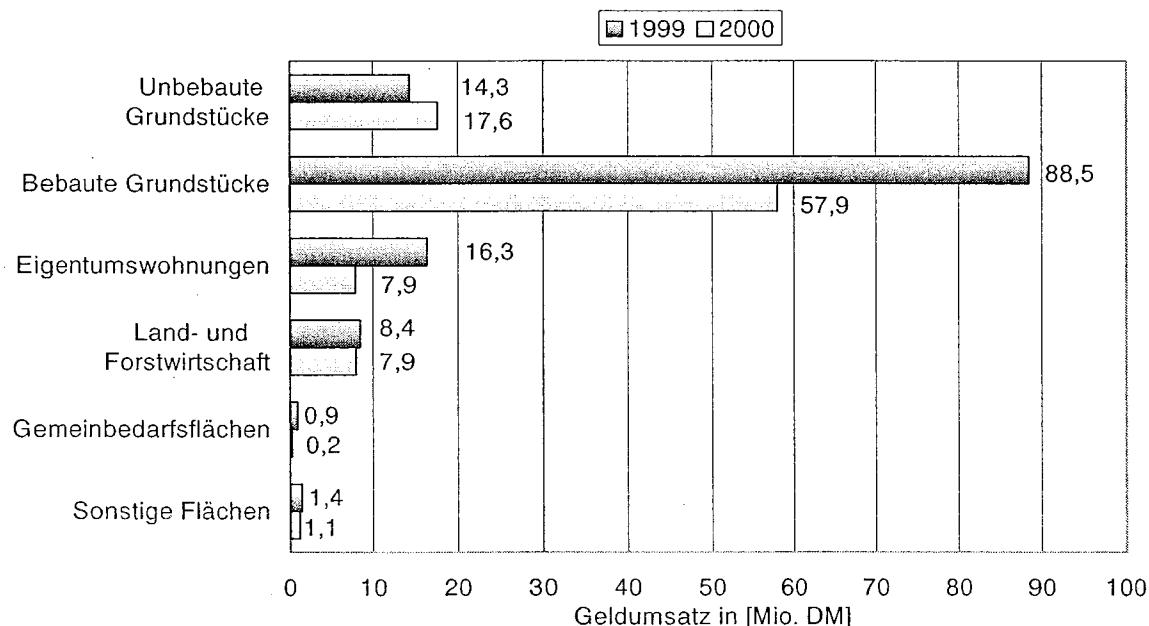
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	17,6	19,0	14,3	22,9	↗
Bebaute Grundstücke	57,9	62,5	88,5	-34,5	↘
Eigentumswohnungen	7,9	8,5	16,3	-51,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	7,9	8,6	8,4	-6,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,2	0,9	-75,7	↘
Sonstige Flächen	1,1	1,2	1,4	-18,7	↘
Summe / Veränderung	92,7	100	129,8	-28,6	↘

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde ein deutlicher Umsatzrückgang um ca. 34,5 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt im Jahr 2000 demnach nur noch ca. 62,5 %. Eine steigende Tendenz ist bei dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke*, der ca. 19 % des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen.

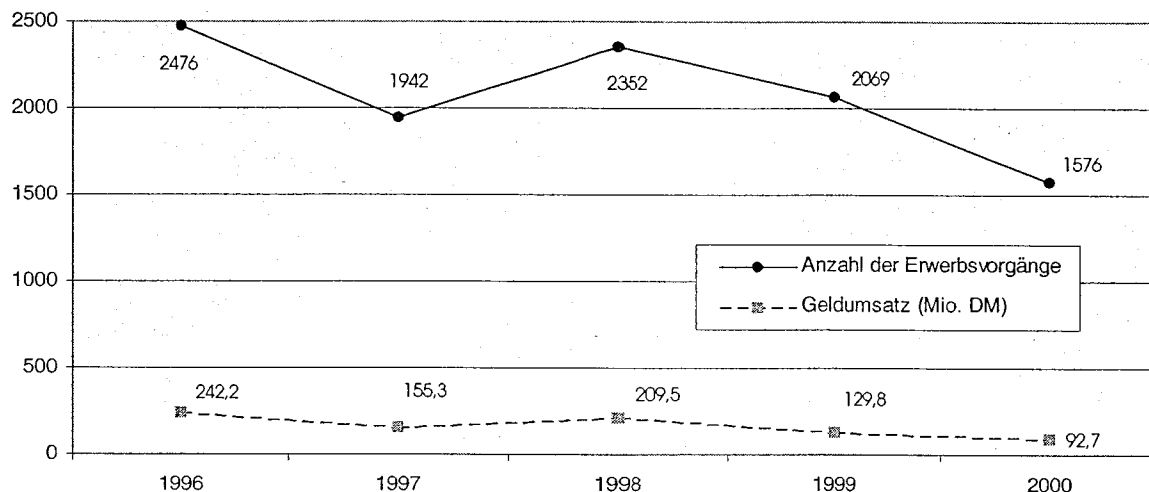
2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 5 Jahren.

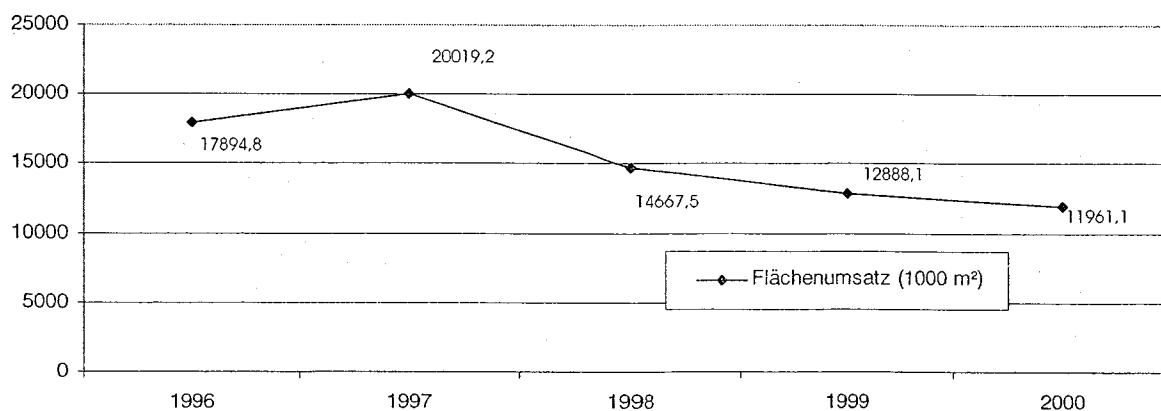
2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Erwerbsvorgänge	2.476	1.942	2.352	2.069	1.576
Veränderung zum Vorjahr [%]		-21,6	21,1	-12,0	-23,8
Flächenumsatz [1.000 m ²]	17.894,8	20.019,2	14.667,5	12.888,1	11.961,1
Veränderung zum Vorjahr [%]		11,9	-26,7	-12,1	-7,2
Geldumsatz [Mio. DM]	242,2	155,3	209,5	129,8	92,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-35,9	34,9	-38,1	-28,6

2.5-2 Gesamtmarkt - Anzahl der Erwerbsvorgänge und Geldumsatz



2.5-3 Gesamtmarkt - Flächenumsatz



Bei allen Zeitreihen ist ein deutlicher Umsatzrückgang zu verzeichnen. Der Geldumsatz beträgt noch ca. 38 % des Umsatzes im Vergleich zum Jahr 1996. Die Anzahl der Kaufverträge liegen noch bei 64 % und der Flächenumsatz bei ca. 65 % im Vergleich zum Jahr 1996. Daraus kann abgeleitet werden, dass die durchschnittlichen Kaufpreise gesunken sind. Es hat sich ein Wandel vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt vollzogen.

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 Baugrundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *unbebaute Baugrundstücke* 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.

ENTWICKLUNGSSTUFEN VON BAUFLÄCHEN

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 Tabelle.

Stufe	Merkmal	v.H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungs- land		
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	Bebauungsplan aufgestellt je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 - 70
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen, Erschließung erforderlich	50 - 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 - 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden Erschließungsbeitragspflichtig*)	100
*) In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt		

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	85	0	83	60	228
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	3	5
Gewerbliche Nutzung	32	1	11	19	63
Sonstige Nutzung	68	0	36	13	117
Summe	187	1	130	95	413
Anteil [%]	45,3	0,2	31,5	23,0	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	187	5	21	15	228
Geschäftliche Nutzung	2	0	1	2	5
Gewerbliche Nutzung	19	4	4	36	63
Sonstige Nutzung	91	7	9	10	117
Summe	299	16	35	63	413
Anteil [%]	72,4	3,9	8,5	15,3	100

Im Jahr 2000 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 45,3 % und als Haupterwerber (72,4 %) das Marktgeschehen wesentlich.

Neben den natürlichen Personen als dem Hauptveräußerer, traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 31,5 % am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu. Unter sonstigen Marktteilnehmern sind Banken, Gesellschaften bürgerlichen Rechtes, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die Treuhandgesellschaft und andere zu verstehen.

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	204	14	0	0	10	228	55,2
Geschäftliche Nutzung	5	0	0	0	0	5	1,2
Gewerbliche Nutzung	60	0	0	0	3	63	15,3
Sonstige Nutzung	109	4	0	1	3	117	28,3
Summe	378	18	0	1	16	413	100
Anteil [%]	91,5	4,4	0,0	0,2	3,9	100	

Mit einem Anteil von 91,5 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Sonstige Anlässe des Eigentumsüberganges sind Schenkungen, Umlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahren bzw. Erbauseinandersetzungen.

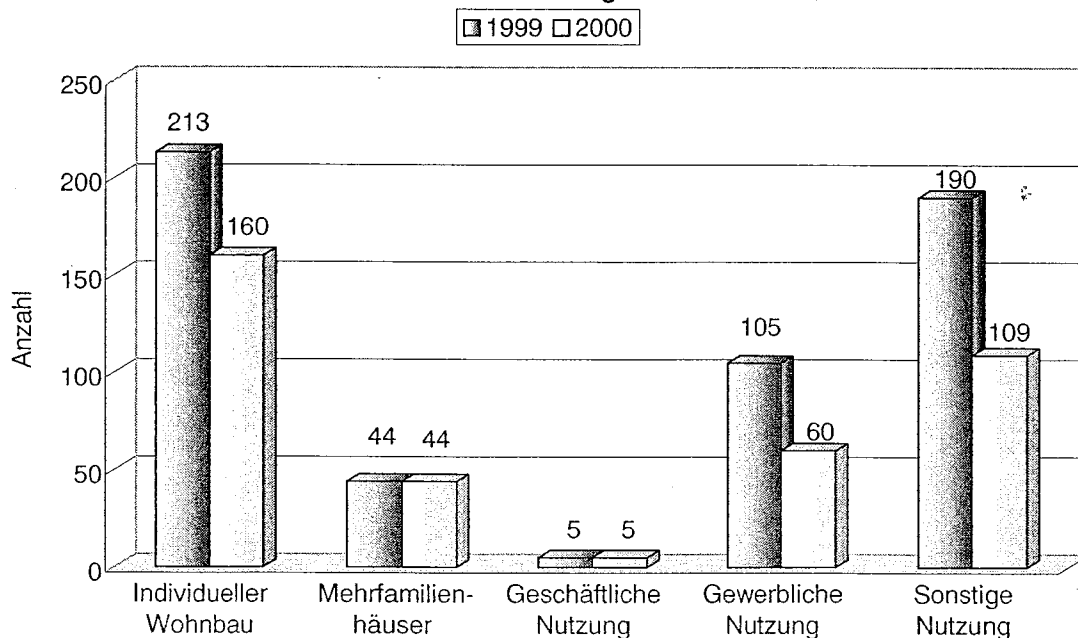
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	160	42,3	213	-24,9	↘
Mehrfamilienhäuser	44	11,6	44	0,0	→
Geschäftliche Nutzung	5	1,3	5	0,0	→
Gewerbliche Nutzung	60	15,9	105	-42,9	↘
Sonstige Nutzung	109	28,8	190	-42,6	↘
Summe / Veränderung	378	100	557	-32,1	↘

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

3.1-5 Kauffälle unbebauter Baugrundstücke 1999/2000



Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke ist für die gewerbliche, die sonstige Nutzung und für den individuellen Wohnungsbau stark zurückgegangen. Die Marktanteile haben sich gegenüber 1999 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

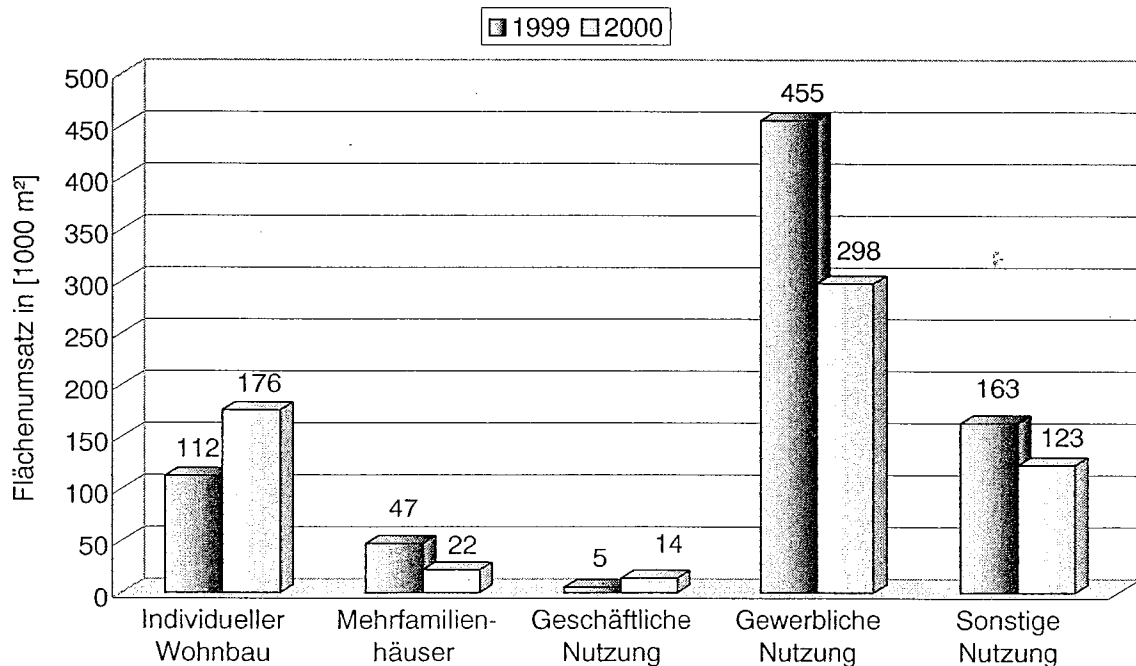
Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	175,7	27,8	112,4	56,3	↗
Mehrfamilienhäuser	21,8	3,4	47,4	-53,9	↘
Geschäftliche Nutzung	14,1	2,2	5,1	176,0	↗
Gewerbliche Nutzung	298,0	47,1	455,0	-34,5	↘
Sonstige Nutzung	123,0	19,4	163,5	-24,8	↘
Summe / Veränderung	632,6	100	783,3	-19,2	↘

Im Vergleich zum Vorjahr ist bei den *unbebauten Baugrundstücken* der Flächenumsatz im Jahr 2000 um 19,2 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei Mehrfamilienhäusern sank um 53,9 %. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau wuchs um 56,3 % und erreicht einen Anteil von 27,8 % am Gesamtumsatz.

3.1-7 Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 1999/2000

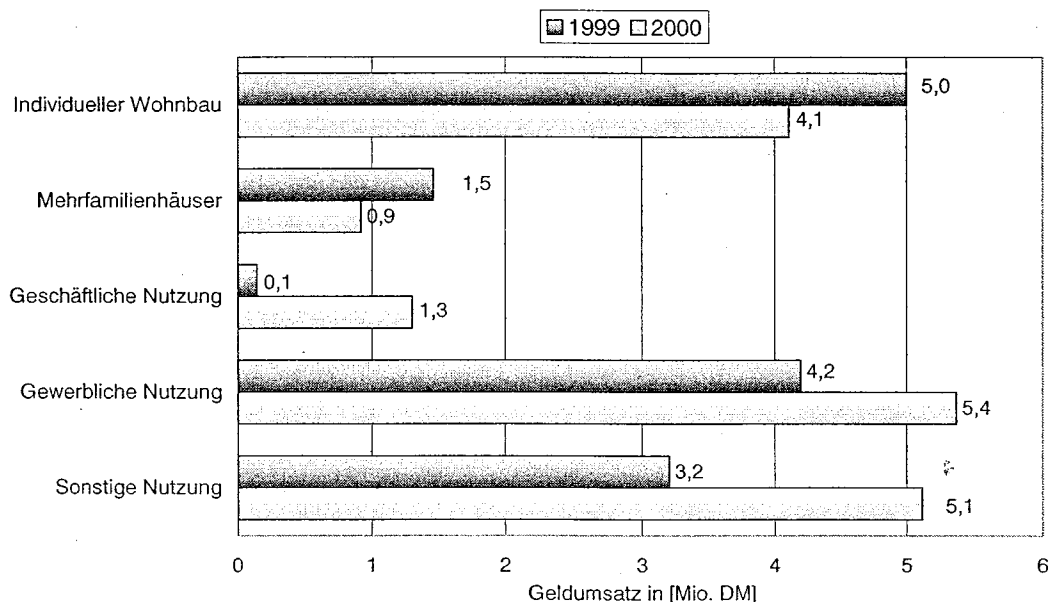


Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Baugrundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	4,11	24,4	5,00	-17,7	↘
Mehrfamilienhäuser	0,92	5,5	1,46	-37,4	↘
Geschäftliche Nutzung	1,31	7,8	0,14	k.A.	↗
Gewerbliche Nutzung	5,37	31,9	4,20	27,9	↗
Sonstige Nutzung	5,11	30,4	3,20	59,7	↗
Summe / Veränderung	16,82	100	14,00	20,1	↗

3.1-9 Geldumsätze unbebauter Grundstücke 1999/2000



Der Geldumsatz ist trotz gesunkenen Flächenumsatzes deutlich gestiegen. Insbesondere bei Grundstücken für die gewerbliche und sonstige Nutzung wurde eine Umsatzsteigerung festgestellt. Im Saale-Orla-Kreis stellt die gewerbliche Nutzung den stärksten Bereich am Geldumsatz dar sowie die Grundstücksart sonstige Nutzung den zweitgrößten Anteil hat. *Sonstige unbebaute Baugrundstücke* sind z. B. Erholungsgrundstücke, Garagengrundstücke bzw. gemischte Nutzungen.

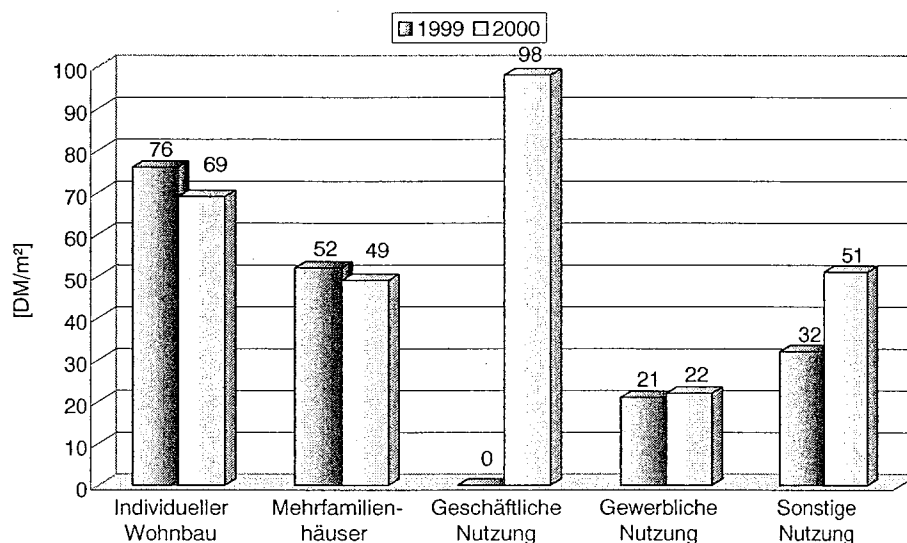
Die zum Teil gegenläufige Entwicklung der Umsatzzahlen bei den verschiedenen Grundstücksarten hat Auswirkungen auf das Preisniveau, auf das im Folgenden noch eingegangen wird. Vor allem wird in den Grundstückskäufen eine deutliche Abnahme des Wohnungsbaus wieder gespiegelt.

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

3.1-10 Kauffälle für baureife, selbstständige, erschließungsbeitragsfreie (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	57	80	-28,8	826	650	27,1	69	76	-9,2
Mehrfamilienhäuser	14	26	-46,2	601	792	-24,2	49	52	-5,8
Geschäftliche Nutzung	3	0	k.A.	4.269	k.A.	k.A.	98	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	20	19	5,3	5.362	5.240	2,3	22	21	4,8
Sonstige Nutzung	33	68	-51,5	923	769	20,1	51	32	59,4
Summe / Änderung	127	193	-34,2						

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



3.1-12 Kauffälle für baureife, selbstständige, ebpf. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	4	3	33,3
Mehrfamilienhäuser	1	0	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0
Gewerbliche Nutzung	3	3	0,0
Sonstige Nutzung	5	15	-66,7
Summe / Veränderung	13	21	-38,1

Die Anzahl, der für die Auswertung geeigneten Kauffälle lässt erkennen, dass im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt baureifes Land, bei dem noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, veräußert wird.

3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	126	1	0	11	0	138	35,6
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	57	0	0	1	1	59	15,2
Mehrfamilienhäuser	29	0	0	2	0	31	8,0
Villen u. Landhäuser	4	0	0	1	0	5	1,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	0	0	1	0	16	4,1
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	24	0	0	5	2	31	8,0
Sonstige	98	0	0	8	2	108	27,8
Summe	353	1	0	29	5	388	100
Anteil [%]	91,0	0,3	0,0	7,5	1,3	100	

Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarkts *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

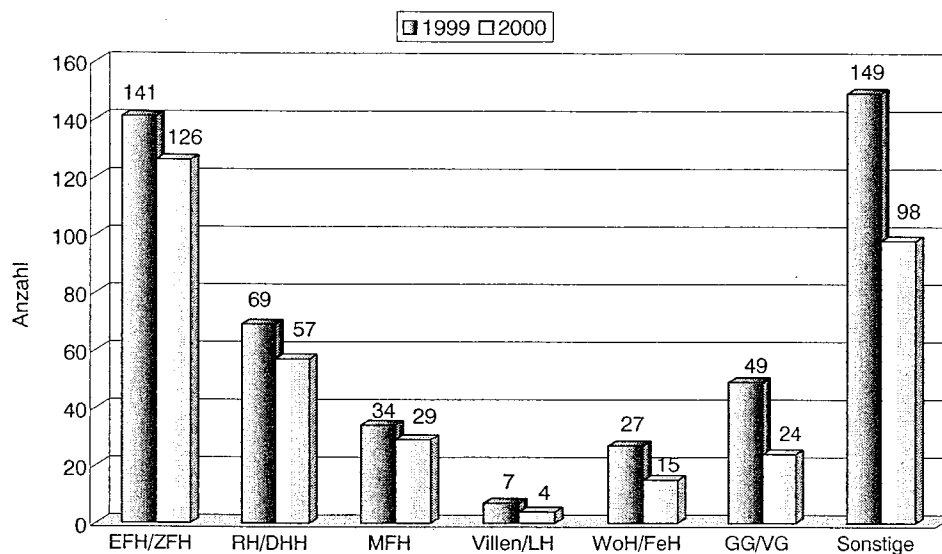
Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei Einfamilienhäusern mit 11 Eigentumsübergängen im Berichtsjahr gegenüber 4 Zwangsversteigerungen im Jahr 1999 zu.

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

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	126	35,7	141	-10,6	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	57	16,1	69	-17,4	↘
Mehrfamilienhäuser	29	8,2	34	-14,7	↘
Villen u. Landhäuser	4	1,1	7	-42,9	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	15	4,2	27	-44,4	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	24	6,8	49	-51,0	↘
Sonstige	98	27,8	149	-34,2	↘
Summe / Veränderung	353	100	476	-25,8	↘

3.2-3 Kauffälle bebauter Grundstücke 1999/2000



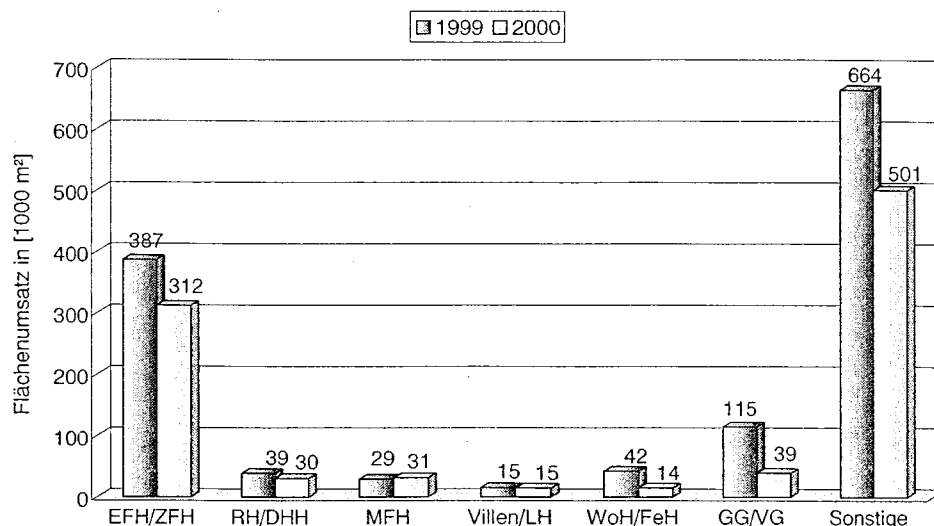
Bei allen Gebäudearten wurde ein Rückgang der Anzahl der Kauffälle registriert. Am meisten (51 % weniger als im Vorjahr) hat die Anzahl der Verkäufe von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden abgenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen alle Gebäudearten drastische Umsatzrückgänge auf. Insgesamt ist der Flächenumsatz (27 %) und der Geldumsatz (43,7 %) im Jahr 2000 an bebauten Grundstücken stark zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	312,2	33,1	386,7	-19,3	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	30,2	3,2	38,5	-21,5	↘
Mehrfamilienhäuser	31,1	3,3	29,0	6,9	↗
Villen u. Landhäuser	14,5	1,5	15,1	-3,5	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	14,3	1,5	42,2	-66,0	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	39,0	4,1	115,2	-66,1	↘
Sonstige	500,7	53,2	664,4	-24,6	↘
Summe / Veränderung	942,0	100	1.291,0	-27,0	↘

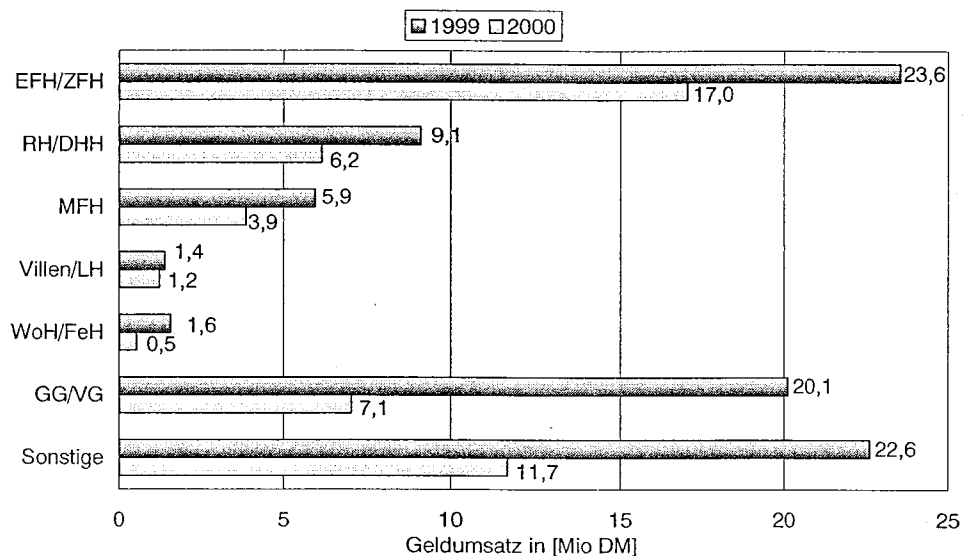
3.2-5 Flächenumsätze bebauter Grundstücke 1999/2000



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	17,04	35,9	23,56	-27,7
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	6,15	13,0	9,12	-32,5
Mehrfamilienhäuser	3,85	8,1	5,94	-35,2
Villen u. Landhäuser	1,22	2,6	1,39	-12,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,52	1,1	1,57	-66,9
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	7,05	14,8	20,10	-64,9
Sonstige	11,66	24,6	22,62	-48,5
Summe / Veränderung	47,49	100	84,31	-43,7

3.2-7 Geldumsätze bebauter Grundstücke 1999/2000



Die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die sonstigen Grundstücke bilden die wichtigsten Teilmärkte bei den *bebauten Grundstücken*. Der Geldumsatz ist bei allen Grundstücksarten stark gesunken. Bei den Wochenend- und Ferienhäusern liegt der Rückgang bei 67 % im Vergleich zum Vorjahr und bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bei 65%.

3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen. Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

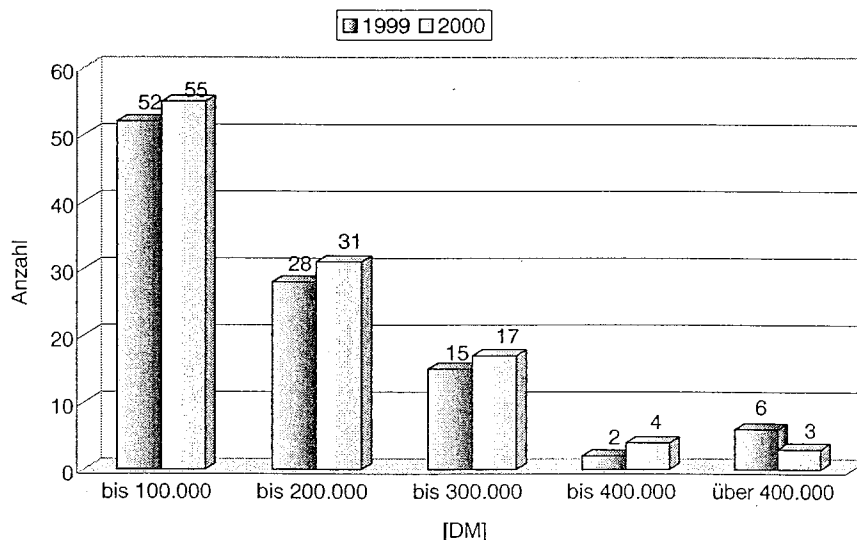
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	80	72,7	74	3.269	97.236	-28,5 ⬇
1950 - 1990	27	24,5	24	1.142	229.021	22,6 ⬆
nach 1990	3	2,7	5	1.118	361.666	-23,0 ⬇
Summe / Mittelwert Veränderung	110	100	103	2.688	136.795	-16,6 ⬇

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	55	50,0	52	1.966	47.670	-25,5 ⬇
bis 200.000 DM	31	28,2	28	4.415	159.728	7,4 ⬆
bis 300.000 DM	17	15,5	15	2.103	249.000	-1,7 ⬇
bis 400.000 DM	4	3,6	2	1.133	352.000	-2,8 ⬇
über 400.000 DM	3	2,7	6	3.461	611.023	-25,0 ⬇
Summe / Mittelwert Veränderung	110	100	103	2.688	136.795	-16,6 ⬇

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



Die Anzahl der Verkäufe sind gestiegen, allerdings ist der durchschnittliche Kaufpreis bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um 16 % auf ca. 136 800 DM gesunken.

Das Baujahr liegt zu 72,7 % vor 1950. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 3 300 m². Es handelt sich hierbei meist um ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte in den ländlichen Gemeinden.

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

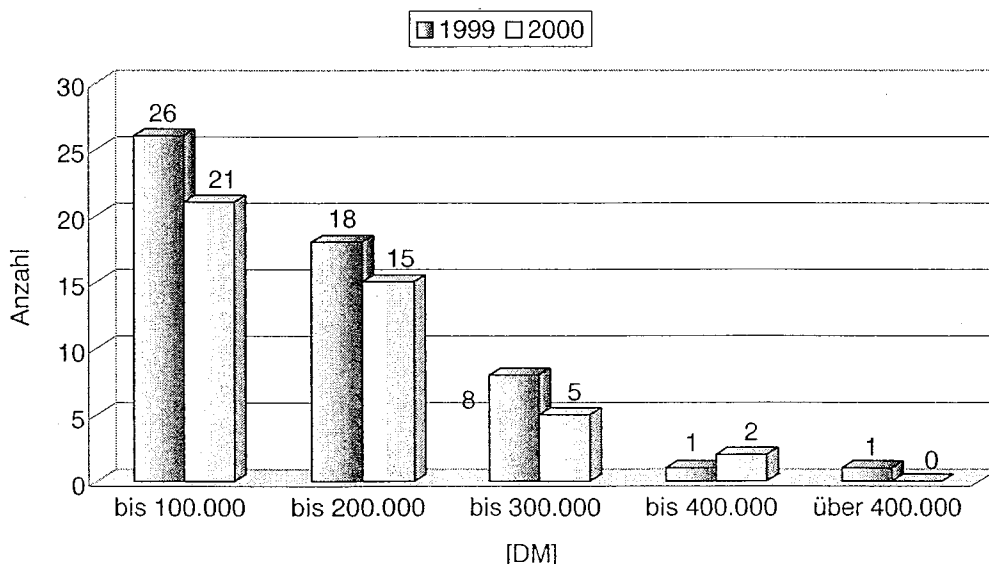
3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	21	48,8	26	261	40.238	-23,0	↘
bis 200.000 DM	15	34,9	18	650	150.733	-1,0	↘
bis 300.000 DM	5	11,6	8	489	260.400	7,9	↗
bis 400.000 DM	2	4,7	1	504	325.000	-15,6	↘
über 400.000 DM	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	43	100	54	434	117.627	-7,4	↘

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt der Kaufpreis im Mittel bei ca. 117 600 DM bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 434 m².

Der Hauptanteil (48,8 %) der Kauffälle von Reihen- und Doppelhaushälften befinden sich in der Preisklasse unter 100 000 DM. Der durchschnittliche Kaufpreis ist in dieser Preisklasse im Vergleich zum Vorjahr um 23 % gesunken.

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



3.2.3 Mehrfamilienhäuser und besondere Gebäudearten

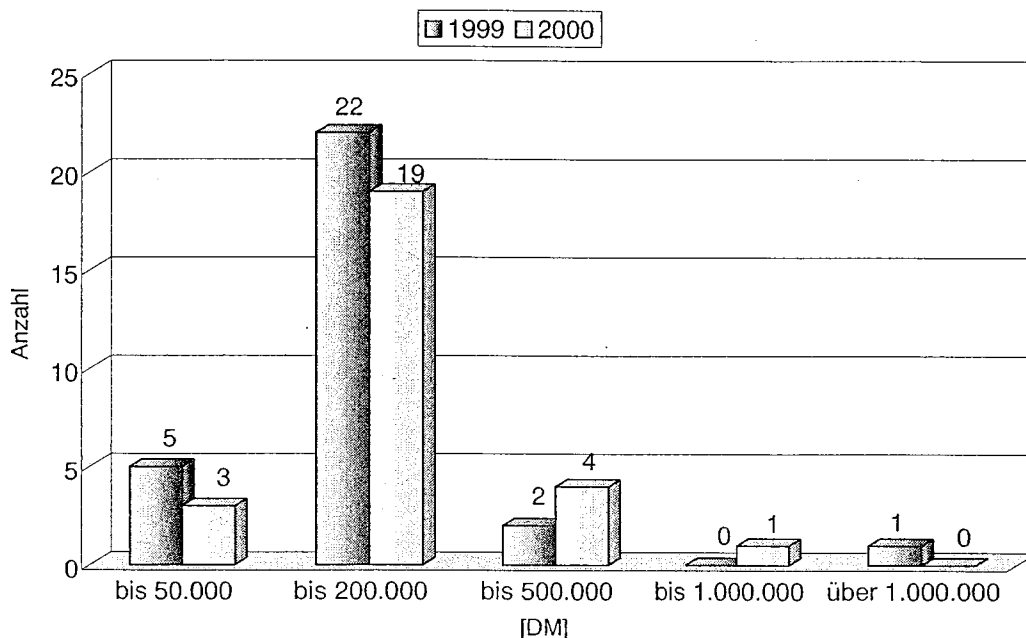
Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da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

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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	3	11,1	5	310	14.500	-57,5	↘
bis 200.000 DM	19	70,4	22	654	101.116	-0,6	↘
bis 500.000 DM	4	14,8	2	1.232	277.500	-18,4	↘
bis 1.000.000 DM	1	3,7	0	8.200	620.000	k.A.	○
über 1.000.000 DM	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	27	100	30	981	136.841	-23,5	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000



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

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	4	6	3.635	305.007	34,5	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	13	24	872	37.352	-38,9	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	42	1.811	288.429	-15,2	↘

Die Statistiken zeigen, dass bei den *bebauten Grundstücken* in allen Bereichen ein Umsatzrückgang zu verzeichnen ist. Die Anzahl der Kauffälle ist um 25,8 %, der Flächenumsatz um 27 % und der Geldumsatz ist um 43,7 % gesunken. Mit 57,9 Mio. DM beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 62,5 % aller Geldumsätze und ca. 25 % des Flächenumsatzes des Gesamtmarktes.

3.3 Eigentumswohnungen

Im Teilmarkt *Eigentumswohnungen* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Mit einer Anzahl von 59 Kauffällen im Berichtsjahr 2000 (im Jahr 1999 waren es 161 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen starken Rückgang (63,4%) aus. Die Verringerung des Flächenumsatzes um 92,2 % und des Geldumsatzes um 51,7 % verdeutlichen die Rückläufigkeit.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

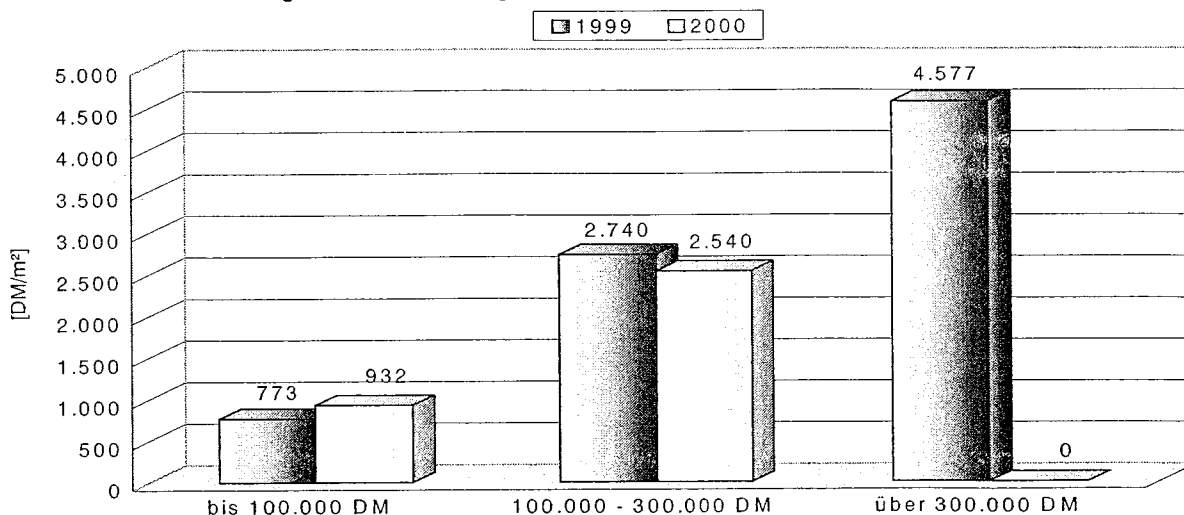
Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird. Im Jahr 2000 fanden 3 Weiterkäufe statt. Auf diese wird hier nicht näher eingegangen.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vor-jahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vor-jahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vor-jahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	3	7	-57,1 ↘	41	61	-32,8 ↘	932	773	20,6 ↗
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	20	28	-28,6 ↘	66	73	-9,6 ↘	2.540	2.740	-7,3 ↘
Über 300.000 DM									
Erstverkäufe	0	3	k.A. ○	k.A.	83	k.A. ○	k.A.	4.577	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	23	38	-39,5 ↘	63	71	-11,3 ↘	2.331	2.523	-7,6 ↘

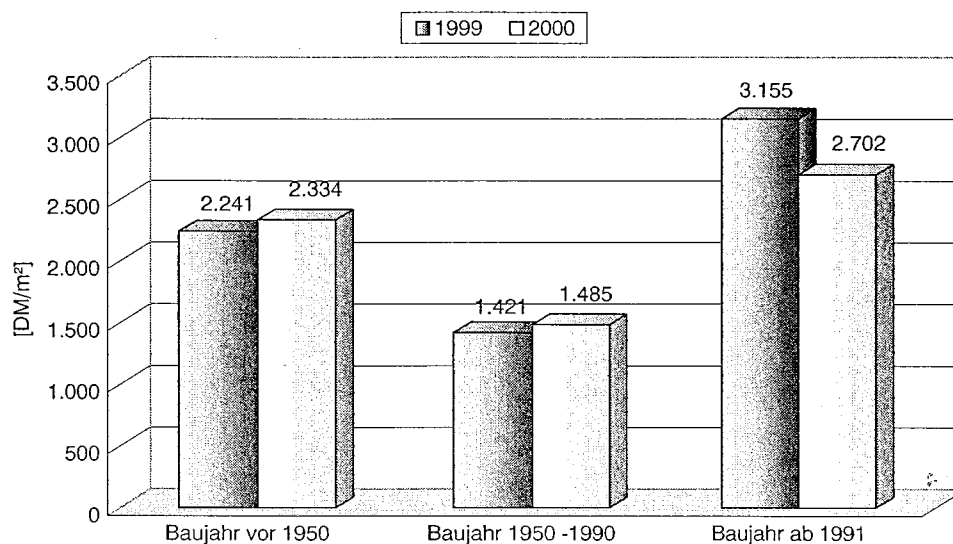
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	10	13	-23,1 ↘	54	72	-25,0 ↘	2.334	2.241	4,1 ↗
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	4	7	-42,9 ↘	57	58	-1,7 ↘	1.485	1.421	4,5 ↗
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	9	18	-50,0 ↘	76	76	0,0 →	2.702	3.155	-14,4 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	23	38	-39,5 ↘	63	71	-11,3 ↘	2.331	2.523	-7,6 ↘

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



Bei den Baujahren bis 1990 sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche gestiegen.

3.3-5 Kauffälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	2	0	k.A. ↗	106	k.A.	k.A. ○	1.262	k.A.	k.A. ○

Verkäufe von Teileigentum fanden im Berichtsjahr nur im geringen Maße statt und sollen hier nur nachrichtlich wiedergegeben werden.

Der Teilmarkt der *Eigentumswohnungen* ist im Berichtsjahr am Gesamtflächenumsatz mit 2,5 % und am Gesamtgeldumsatz mit 8,5 % beteiligt. Beim Flächenumsatz wird nur der verkaufte Mit-eigentumsanteil am Grundstück berücksichtigt.

Im Jahr 1996 betrug der Anteil am Gesamtgeldumsatz noch 30 %. Seit 1996 ist der Geldumsatz bei Wohn- und Sondereigentum auf 12,5 % gesunken. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge lag im Jahr 1996 bei 278 Verträgen. Im Berichtsjahr sind es noch 59 Verträge.

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)

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	161	1	0	2	0	1	165	34,5
Grünland	97	0	0	0	0	1	98	20,5
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	90	0	0	6	0	0	96	20,1
Sonstige	112	1	0	3	1	2	119	24,9
Summe	460	2	0	11	1	4	478	100
Anteil [%]	96,2	0,4	0,0	2,3	0,2	0,8	100	

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die verschiedenen Grundstücksarten und Anlässe der Eigentumsübertragung.

Mit einem Anteil von 96,2 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 11 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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

Die Auswertungen haben ergeben, dass die Acker- bzw. Grünlandzahl keinen Einfluss auf den Kaufpreis hat.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Acker- und Grünlandflächen

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Ackerland	82	67	22,4 ↗	13,9	18,3	23,9 ↘	1,01	0,88	15,3 ↗
Grünland	48	37	29,7 ↘	7,8	7,7	0,9 ↗	0,97	1,0	- 2,7 ↘

3.4-3 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

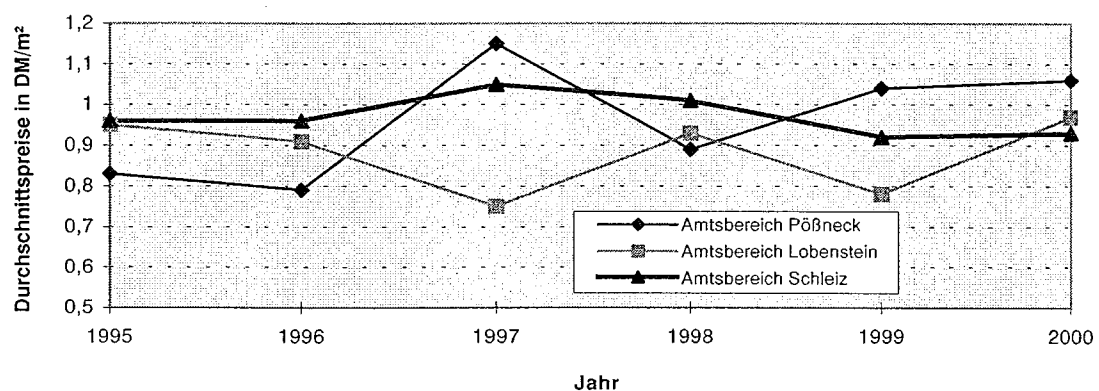
Waldflächen mit wert-beinflussendem Bestand	Anzahl		Ø Fläche [1.000 m²]		Ø Kaufpreis [DM/m²]
Berichtsjahr	61		23		1
Vorjahr	57		30		1
Veränderung zum Vorjahr [%]	7	↗	-23	↘	k.A.

Bei den Kaufpreisen für Waldflächen ist der Bestand mit enthalten. Der Anteil des Baumbestandes kann sehr unterschiedlich sein, je nach Alter, Baumart, Bestockungsgrad usw. Die Bodenpreise sind in den einzelnen Katasteramtsbezirken sehr unterschiedlich und werden in den folgenden Tabellen und Diagrammen getrennt ausgewiesen. Die jeweiligen Katasteramtsbezirke sind der Karte auf S. 12 des Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

3.4-4 Durchschnittspreise für Ackerland in DM/m²

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Amtsbereich Pößneck	0,83	0,79	1,15	0,89	1,04	1,06
Amtsbereich Lobenstein	0,95	0,91	0,75	0,93	0,78	0,97
Amtsbereich Schleiz	0,96	0,96	1,05	1,01	0,92	0,93

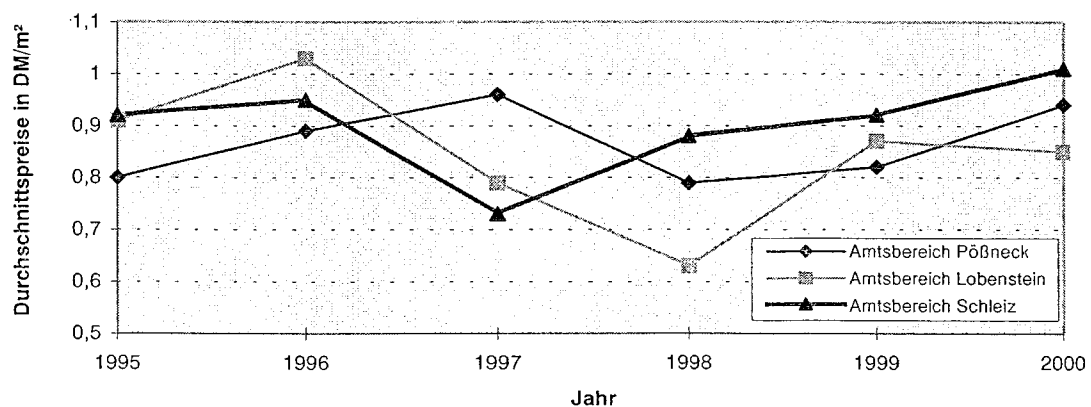
3.4-5 Durchschnittspreise für Ackerland



3.4-6 Durchschnittspreise für Grünland in DM/m²

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Amtsbereich Pößneck	0,80	0,89	0,96	0,79	0,82	0,94
Amtsbereich Lobenstein	0,91	1,03	0,79	0,63	0,87	0,85
Amtsbereich Schleiz	0,92	0,95	0,73	0,88	0,92	1,01

3.4-7 Durchschnittspreise für Grünland



Im Katasteramtsbezirk Schleiz liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Grünland (1,01 DM/m²) über den Preisen für Ackerland (0,93 DM/m²). Das ist darauf zurückzuführen, dass die Verkäufe von Grünland meist in Nähe von Ortschaften stattfanden. Es besteht eine Abhängigkeit der Kaufwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen von der Entfernung zwischen dem Kaufobjekt und der nächsten Ortschaft.

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, Trinkwasserversorgungseinrichtungen (Hochbehälter), Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden.
- **Sonstige**
Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vor-jahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	45	81	-44,4 ▼	3	3.102	319	8
Öffentliche Grünflächen	0	2	k.A. ▼	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	1	2	k.A. ▼	7.018	7.018	7.018	4
Flächen für Ver- u. Entsorgung	2	7	k.A. ▼	312	1.058	685	4
Sonstige	2	5	k.A. ▼	1.147	3.293	2.220	6
Summe / Mittelwert Veränderung	50	97	-48,5 ▼	3	7.018	544	7

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

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt *sonstige Flächen* nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 2,6 % am Gesamtflächenumsatz und mit 1,4 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.

3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *sonstige Flächen* wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden können. Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**
Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal
- **Private Grünflächen**
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen, Hausgärten
- **Sonstige**
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]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	1	5	k.A. ↘	k.A.	k. A	k.A.	1
Wasserflächen	11	5	k.A. ↗	123	7.569	2.594	k.A.
Private Grünflächen	80	70	14,3 ↗	94	15.889	1.365	5
Sonstige	32	35	-8,6 ↘	16	9.427	1.632	4
Summe / Mittelwert Veränderung	124	115	7,8 ↗	16	15.889	1.605	5

Den Hauptanteil (70%) bei den *sonstigen Flächen* bilden wie schon im Vorjahr die privaten Grünflächen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist allerdings von 9 DM/m² auf 5 DM/m² (um 45 %) gesunken.

4 Zusammenfassung

Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt war in den letzten 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 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 1 600 Vertragsabschlüssen wurde ein Flächenumsatz von ca. 12 km² und ein Geldumsatz von ca. 93 Mio. DM registriert. Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 1999 ist bei den Erwerbsvorgängen ein Rückgang von 24 % , beim Flächenumsatz ein Rückgang von 7 % und beim Geldumsatz ein Rückgang von fast 29 %.

Beim Teilmarkt der *unbebauten Bauflächen* sinken die Kaufpreise bei den Grundstücksarten individueller Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser. Die Quadratmeterpreise für baureife selbstständige, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke liegen je nach Grundstücksart zwischen 50 und 100 DM/m². Für erschlossenes Bauland (Wohnungsbau) in Neubaugebieten werden im Durchschnitt 100 bis 120 DM/m² gezahlt . Das ist darauf zurückzuführen, dass die Erschließungskosten einen sehr hohen Anteil, ca. 60 bis 80 DM/m², ausmachen.

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 Grundstücke* hat mit 393 Kauffällen einen Anteil von 25 % an allen Vertragsabschlüssen. Mit 58 Mio DM beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 62 % am Geldumsatz. Einen entscheidenden Beitrag dazu leisten die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der durchschnittliche Kaufpreis bei den verschiedenen Gebäudearten im Saale-Orla-Kreis ist deutlich gesunken.

Die Anzahl der veräußerten *Eigentumswohnungen* ist gegenüber dem Jahr 1996 deutlich zurückgegangen. Der Geldumsatz liegt 2000 noch bei ca. 12,5 % im Vergleich zu 1996. Die durchschnittlichen Kaufpreise (Erstverkäufe) bei Wohnungen mit einem Baujahr ab 1991 ist von 3 150 DM/m² Wohnfläche auf ca. 2700 DM/m² um ca.14 % gesunken. Dies ist unter anderem auf die eingetretene Marktsättigung und des Wegfalls der besonderen steuerlichen Förderung zurückzuführen.

Trotz der schwierigen Gesamtsituation der Landwirtschaft ist eine durchschnittliche Bodenpreissteigerung von 15 % bei Ackerland zu verzeichnen.

Den Teilmärkten *Gemeinbedarfsflächen* und *sonstige Flächen* kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen mit 2,6 % am Gesamtflächenumsatz und mit 1,4 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.