

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der
Katasterämter Eisenberg, Jena und Stadtroda

Grundstücks- marktbericht

2001

**für den Bereich des Landkreises
Saale-Holzland-Kreis**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Stadtroda**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Stadtroda
Waldstraße 2, 07646 Stadtroda
Telefon: 036428/513-0
Fax: 036428/513-19
E-Mail: Stadtroda@Kataster.thuringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Jena
Geschäftsstelle beim Katasteramt Jena
Heinrich-Heine-Straße 1, 07749 Jena
Telefon: 03641/4703-0
Fax: 03641/4703-19
E-Mail: Jena@Kataster.thuringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Eisenberg
Geschäftsstelle beim Katasteramt Eisenberg
Hohe Straße 9, 07607 Eisenberg
Telefon: 036691/8308-0
Fax: 036691/8308-19
E-Mail: Eisenberg@Kataster.thuringen.de

Internet: www.thuringen.de/vermessung

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
1.4 Angaben zum Saale-Holzland-Kreis	9
1.4.1 Regionaldaten	9
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	12
2.1 Vorbemerkungen	12
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	13
2.3 Flächenumsatz	16
2.4 Geldumsatz	17
2.5 Zeitliche Entwicklungen	19
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	20
3.1 Unbebaute Grundstücke	20
3.2 Bebaute Grundstücke	26
3.3 Eigentumswohnungen	34
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
3.5 Gemeinbedarfsflächen	40
3.6 Sonstige Flächen	41

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2001. 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 Stadtroda, Jena und Eisenberg erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 31. 03. 2002 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufgaben der Wertermittlung sind gegeben durch:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in der geltenden Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) in der geltenden Fassung

Ergänzende Regelungen befinden sich in Verordnungen und Erlassen des Bundes sowie in landesrechtlichen Regelungen und Richtlinien der einzelnen Bundesländer. Im Freistaat Thüringen verabschiedete die Landesregierung die Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (**Gutachterausschußverordnung**) vom 5. August 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl. S. 342), geändert durch Verordnung vom 28. September 1995 (GVBl. S. 316). Ergänzend wurden durch das Thüringer Innenministerium die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB (**RiWert**) erlassen (Verwaltungsvorschrift vom 6. Januar 1992).

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

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

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

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

1.3.3 Kaufpreissammlung

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

Dies gilt entsprechend für:

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

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

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

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

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

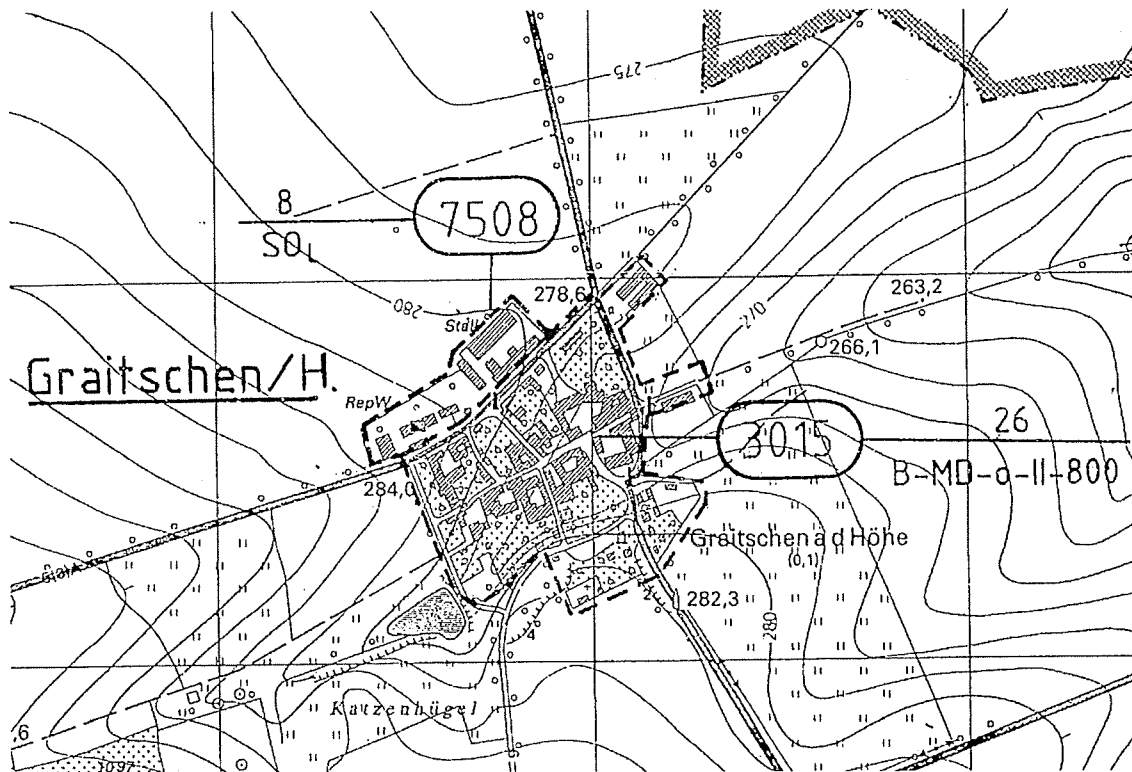
1.3.4 Bodenrichtwerte

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (in der Regel im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5.000 oder 1:10.000). 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.

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

1.4 Angaben zum Saale-Holzland-Kreis

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises fällt in die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Stadtroda, des Katasteramtes Jena und des Katasteramtes Eisenberg.



In unmittelbarer Nähe der Hightech-Region Jena, im Schnittpunkt europäischer Autobahnmagistralen (Hermsdorfer Kreuz, A4 und A9), direkt angrenzend an die Städte Gera und Jena, ist der Saale-Holzland-Kreis ein attraktiver Wirtschaftsstandort.

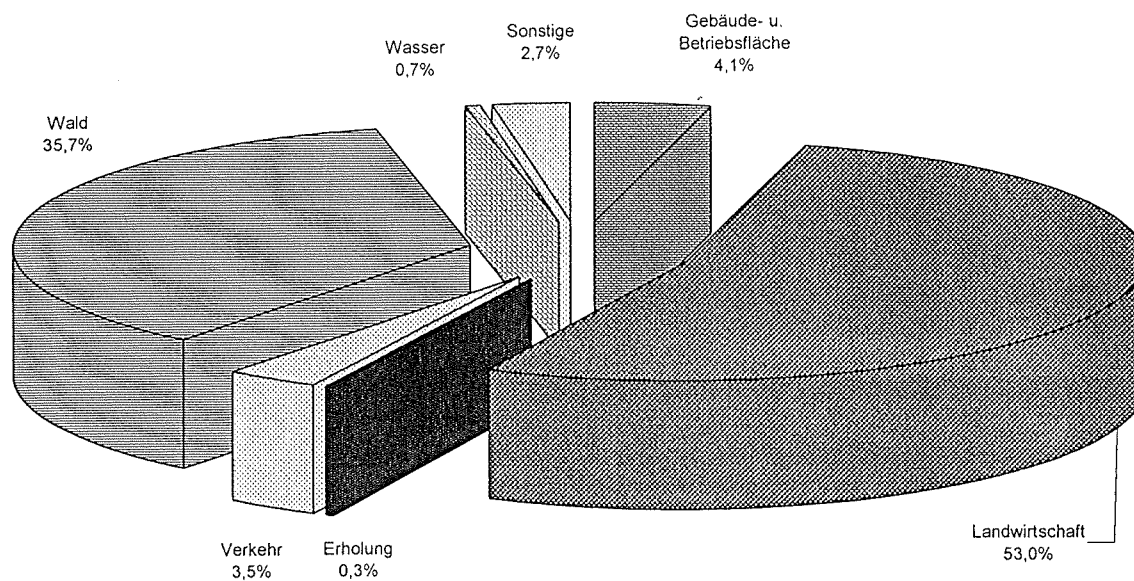
Es schließen sich die Kreise Burgenlandkreis, Saale-Orla-Kreis, Greiz, Weimar-Land und Saalfeld-Rudolstadt an.

Der Landkreis Saale-Holzland-Kreis hat 93.615 Einwohner¹. Mit einem Kreisgebiet von ca. 817,0 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 115 Einwohnern/km². Entgegen dem allgemeinen Trend nahm im Saale-Holzland-Kreis die Anzahl der Bevölkerung im letzten Jahr, wenn auch nur geringfügig (0,01%), zu.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung¹ der Fläche des Saale-Holzland-Kreises.

1.4-1 Flächennutzung im Saale-Holzland-Kreis



¹ Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit dem 01. Januar 2002 gilt ein neues Landesplanungsgesetz [Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485)]. Das bestehende Landesentwicklungsprogramm (LEP) aus dem Jahr 1993 ist noch gültig, wird aber zur Zeit fortgeschrieben.

Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes.

Die zentralen Orte höherer Stufe (hier: Mittelzentrum, teilfunktionale Mittelzentren) sind im Landesentwicklungsprogramm Thüringen bestimmt.

Das Mittelzentrum Eisenberg soll unter anderem den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung seines Verflechtungsbereiches decken, ein in Qualität und Quantität gehobenes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen und die Funktionen von Unter- und Kleinzentren für seinen Nahbereich übernehmen.

Die teilfunktionalen Mittelzentren Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz und Stadtroda sollen auf Grund ihrer historisch gewachsenen Funktion und Ausstattung und unter Berücksichtigung ihrer Lage und Entwicklungspotentiale ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahrnehmen und als räumliche Leistungsträger das Netz der Mittelzentren ergänzen.

(Quelle: www.thueringen.de/rolp)

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Weitere Informationen zum wirtschaftlichen Geschehen im Landkreis

Branchen, die das wirtschaftliche Profil des Saale-Holzland-Kreises bestimmen:

Keramik und Holz, sind die beiden Materialien, die die „Wurzeln“ der wirtschaftlichen Entwicklung der Region repräsentieren. Das mit diesen Materialien verbundene Produktionsvolumen wird von keiner anderen Branche erreicht.

Logistikzentren und Baustoffhersteller fungieren als „Impulsgeber“ in der wirtschaftlichen Neustrukturierung der Region nach der Schaffung der deutschen Einheit, u. a. durch die für Straßengütertransporte so exponierte Lage des Saale-Holzland-Kreises.

- Ernährungsgewerbe (Traditionsbetriebe und Neuansiedlungen)
- Elektrotechnik
- Gießereien
- Armaturenbau

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. 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 zuordenbar 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 Stadtroda, Jena und Eisenberg wurden im Jahr 2001 für das Gebiet des Landkreises

1733 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein Anstieg um 10 % zu verzeichnen.

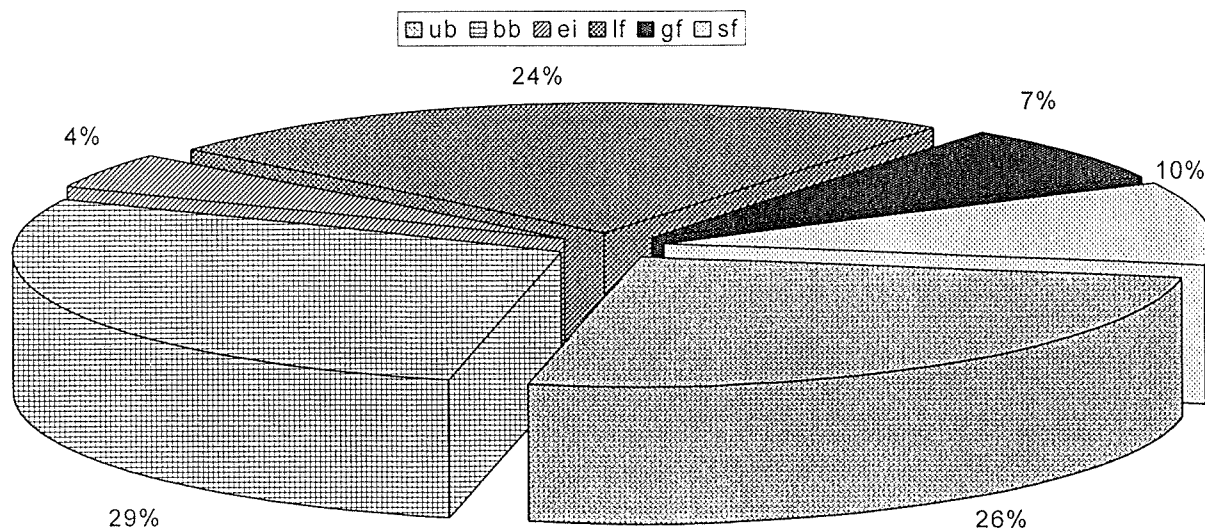
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	443	25,6	393	12,7	↗
Bebaute Grundstücke	494	28,5	484	2,1	↗
Eigentumswohnungen	77	4,4	83	-7,2	↘
Land- und Forstwirtschaft	416	24,0	352	18,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	125	7,2	113	10,6	↗
Sonstige Flächen	178	10,3	150	18,7	↗
Summe / Veränderung	1.733	100	1.575	10,0	↗

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2001 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



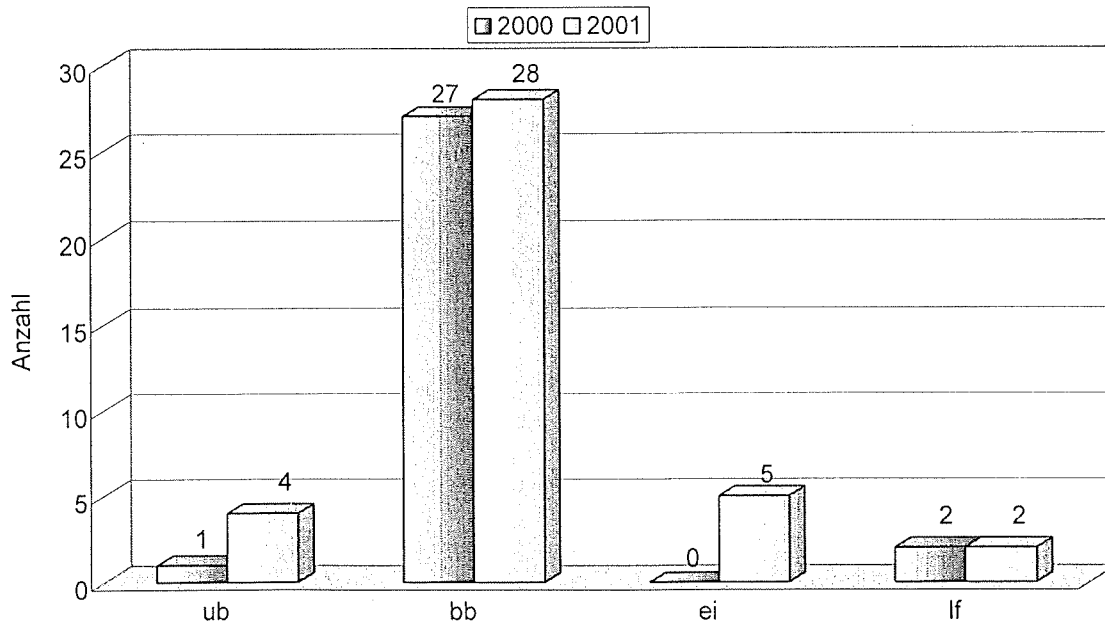
Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	420	27,9	382	9,9	↗
Bebaute Grundstücke	376	25,0	387	-2,8	↘
Eigentumswohnungen	70	4,6	83	-15,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	364	24,2	334	9,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	116	7,7	111	4,5	↗
Sonstige Flächen	161	10,7	140	15,0	↗
Summe / Veränderung	1.507	100	1.437	4,9	↗

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2000 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr im wesentlichen gestiegen. Am häufigsten werden bebaute Grundstücke zwangsversteigert.

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

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbauverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	1	12	-91,7	↘
Bebaute Grundstücke	6	3	100,0	↗
Eigentumswohnungen	2	0	k.A.	↗
Summe / Veränderung	9	15	-40,0	↘

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von
10.032.000 m² Grundstücksfläche.

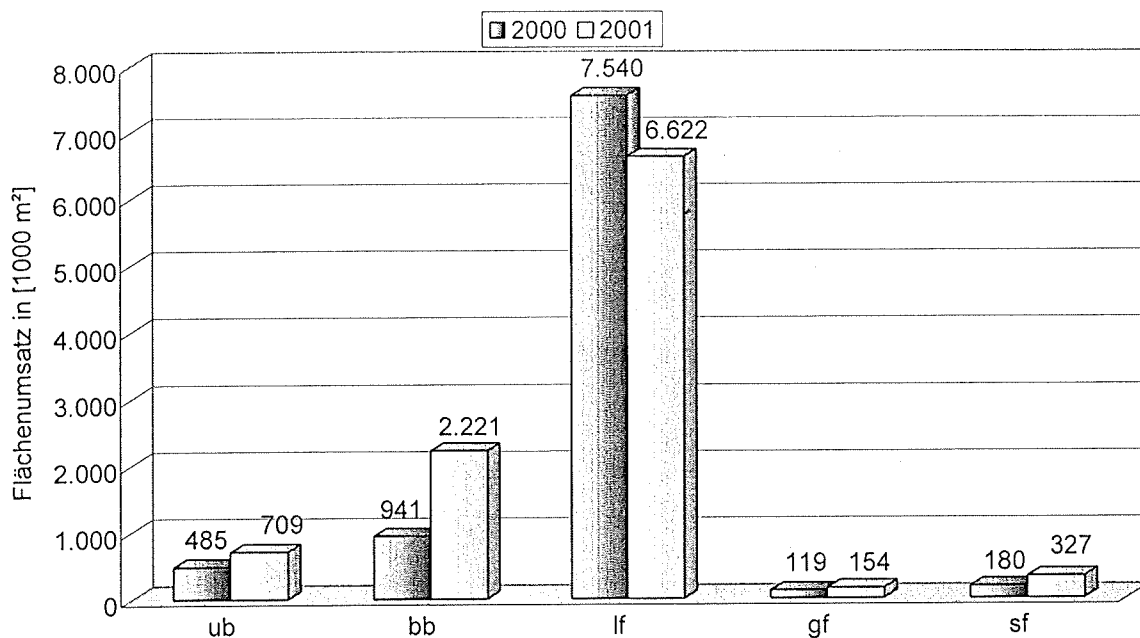
Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung um 8,3 %.

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	709,0	7,1	484,9	46,2	↗
Bebaute Grundstücke	2.220,6	22,1	941,5	135,9	↗
Land- und Forstwirtschaft	6.621,7	66,0	7.539,9	-12,2	↘
Gemeinbedarfsflächen	154,0	1,5	119,3	29,1	↗
Sonstige Flächen	326,6	3,3	179,9	81,5	↗
Summe / Veränderung	10.032,0	100	9.265,5	8,3	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Zunahme bei den Teilmärkten unbebaute und bebaute Flächen sowie sonstige Flächen realisiert. Deutliche Umsatzrückgänge sind bei den Kauffällen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft festzustellen.

2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2001 mit

88,0 Millionen DM

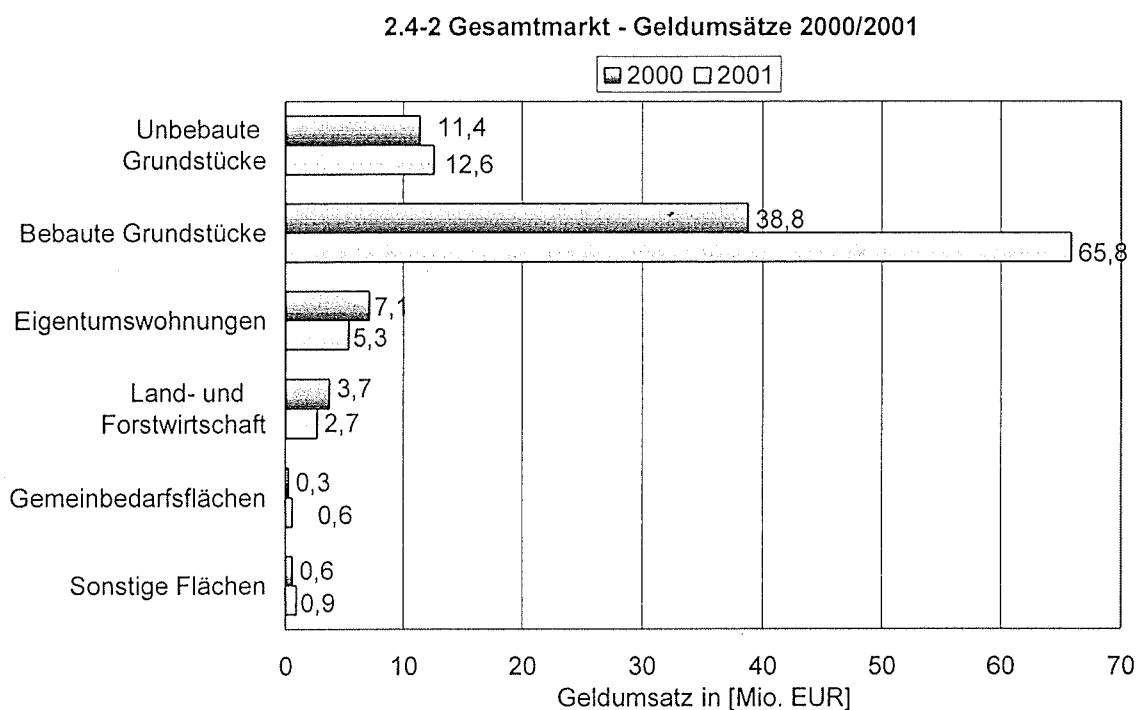
den Wert des Vorjahrs überschritten. Dies bedeutet eine Steigerung des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 um 42,4 %.

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

2.4-1 Gesamtmarkt – Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaute Grundstücke	12,6	14,3	11,4	10,4 ↗
Bebaute Grundstücke	65,8	74,8	38,8	69,9 ↗
Eigentumswohnungen	5,3	6,1	7,1	-24,6 ↘
Land- und Forstwirtschaft	2,7	3,1	3,7	-27,8 ↘
Gemeinbedarfsflächen	0,6	0,7	0,3	137,7 ↗
Sonstige Flächen	0,9	1,1	0,6	61,5 ↗
Summe / Veränderung	88,0	100	61,8	42,4 ↗

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2001 dargestellt.



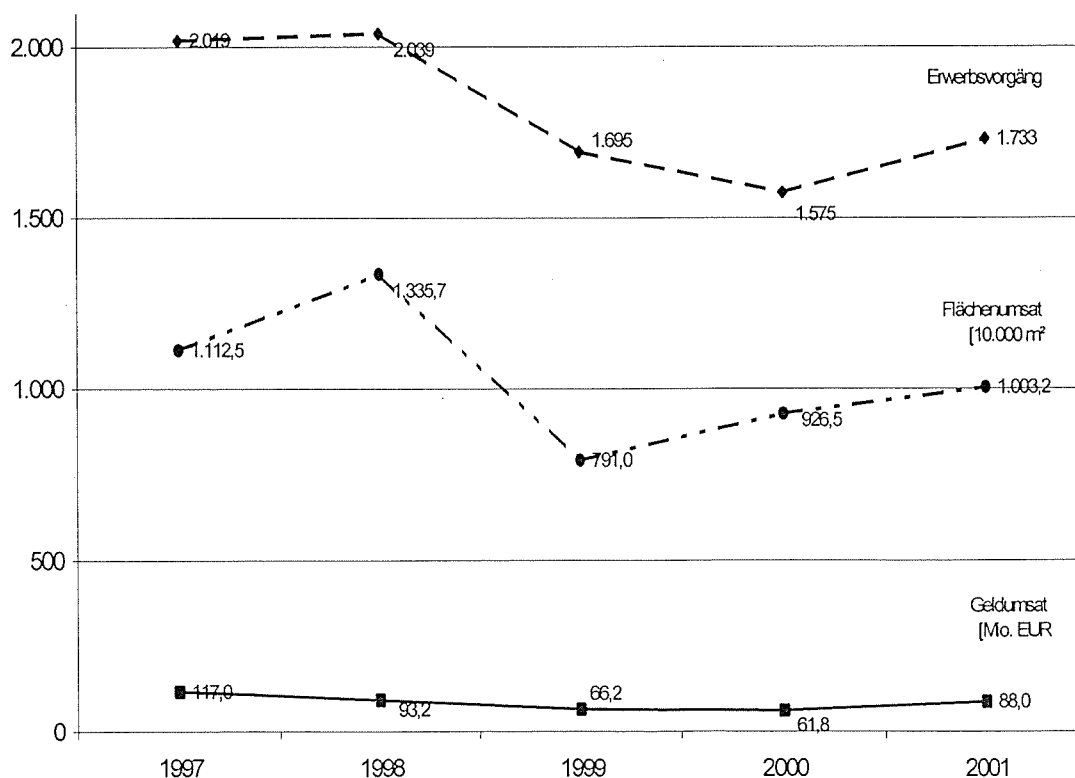
Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken erreicht. Hier wurde ein deutlicher Steigerung des Umsatzes um 69,9 % registriert. Ein Umsatzrückgang wurde im Berichtsjahr bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie bei Eigentumswohnungen festgestellt.

2.5 Zeitliche Entwicklungen

2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze					
Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	2.019	2.039	1.695	1.575	1.733
Veränderung zum Vorjahr [%]		1	-16,9	-7,1	10
Flächenumsatz [10.000 m²]	1.112,50	1.335,70	791	926,5	1.003,20
Veränderung zum Vorjahr [%]		20,1	-40,8	17,1	8,3
Geldumsatz [Mio. EUR]	117	93,2	66,2	61,8	88
Veränderung zum Vorjahr [%]		-20,3	-29	-6,6	42,4

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

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihe



3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Die Darstellungen der Teilmärkte beginnen mit allgemeinen Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze. Es schließen sich Auswertungen zum Preisniveau der nach Grundstücks- bzw. Gebäudearten differenzierten Grundstücke an.

3.1 Unbebaute Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *unbebaute Grundstücke* werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **geschäftliche Nutzung**
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **gewerbliche Nutzung**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **sonstige Nutzung**
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

Zu Beginn wird die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer aufgezeigt. Hierbei wird zwischen den verschiedenen Grundstücksarten unterschieden.

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	117	7	79	92	295
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	15	4	13	14	46
Sonstige Nutzung	12	0	85	5	102
Summe	144	11	177	111	443
Anteil [%]	32,5	2,5	40,0	25,1	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	264	2	11	18	295
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0
Gewerbliche Nutzung	12	0	3	31	46
Sonstige Nutzung	102	0	0	0	102
Summe	378	2	14	49	443
Anteil [%]	85,3	0,5	3,2	11,1	100

Im Jahr 2001 prägten die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 32,5 % und als Haupterwerber mit einem Anteil von 85,3 % das Marktgeschehen wesentlich. Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	278	6	0	3	8	295	66,6
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0	0,0
Gewerbliche Nutzung	44	1	0	0	1	46	10,4
Sonstige Nutzung	98	1	0	1	2	102	23,0
Summe	420	8	0	4	11	443	100
Anteil [%]	94,8	1,8	0,0	0,9	2,5	100	

Mit einem Anteil von 94,8 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

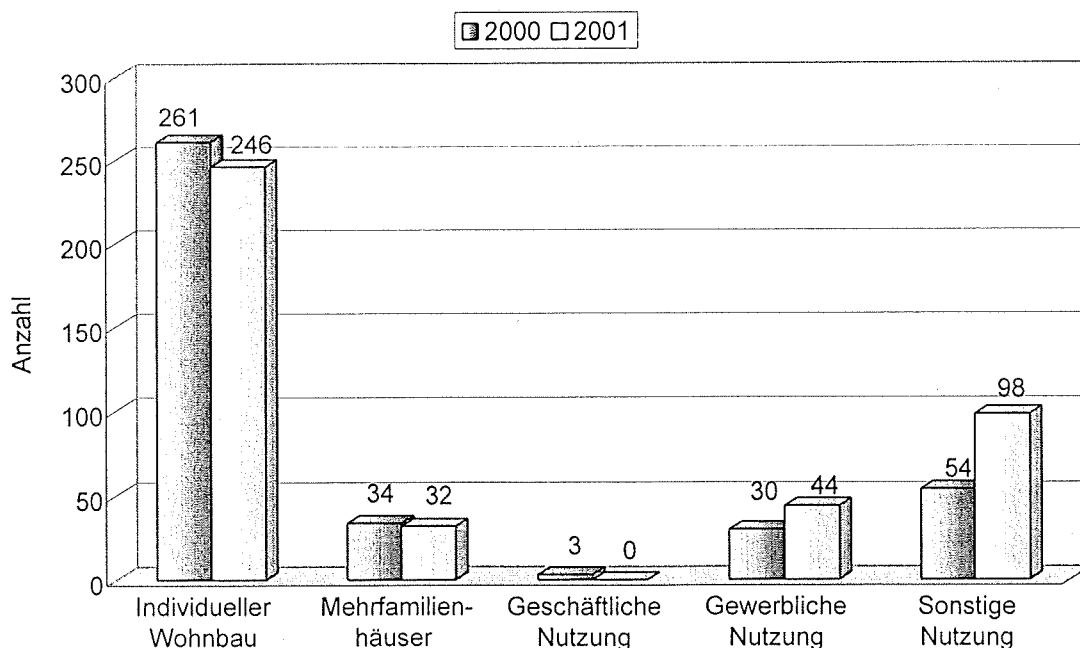
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	246	58,6	261	-5,7	↘
Mehrfamilienhäuser	32	7,6	34	-5,9	↘
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	3	-100,0	↘
Gewerbliche Nutzung	44	10,5	30	46,7	↗
Sonstige Nutzung	98	23,3	54	81,5	↗
Summe / Veränderung	420	100	382	9,9	↗

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 2000/2001



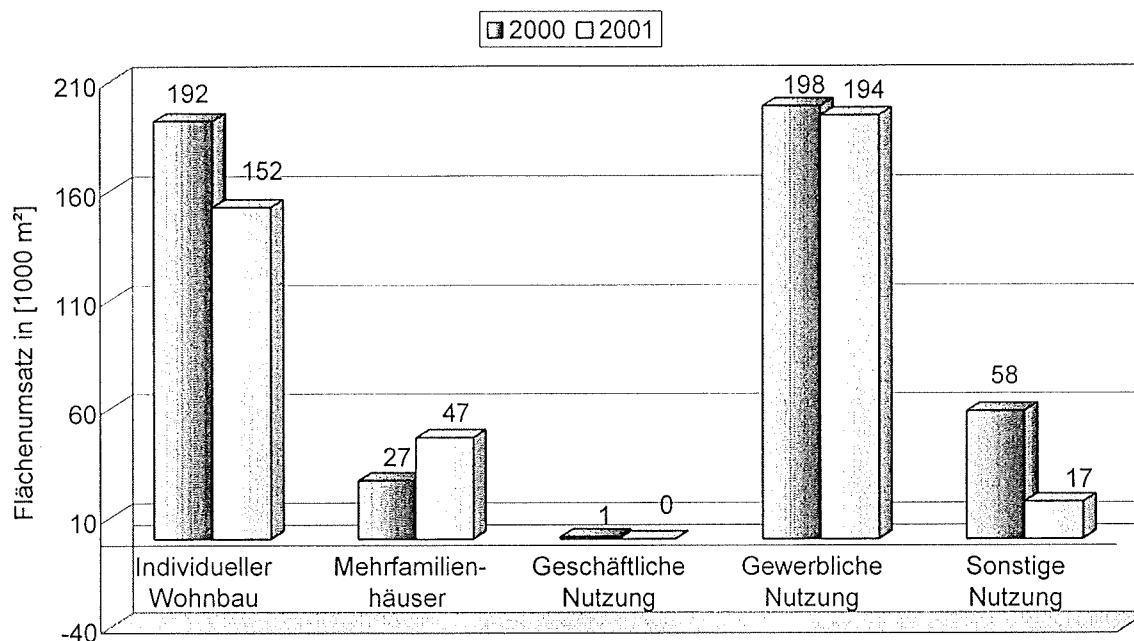
Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den Wohnungsbau ist sowohl für den individuellen Wohnbau als auch für Mehrfamilienhäuser und Grundstücke mit geschäftlicher Nutzung leicht zurückgegangen. Dagegen ist der Anteil der Grundstücke mit gewerblicher und sonstiger Nutzung angestiegen. Der Marktanteil hat sich gegenüber 2000 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	152,4	37,2	191,8	-20,6	↘
Mehrfamilienhäuser	46,6	11,4	26,8	73,6	↗
Geschäftliche Nutzung	0,0	0,0	1,0	-100,0	↘
Gewerbliche Nutzung	194,0	47,3	198,3	-2,2	↘
Sonstige Nutzung	16,9	4,1	58,4	-71,0	↘
Summe / Veränderung	409,9	100	476,4	-14,0	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebaute Grundstücke 2000/2001



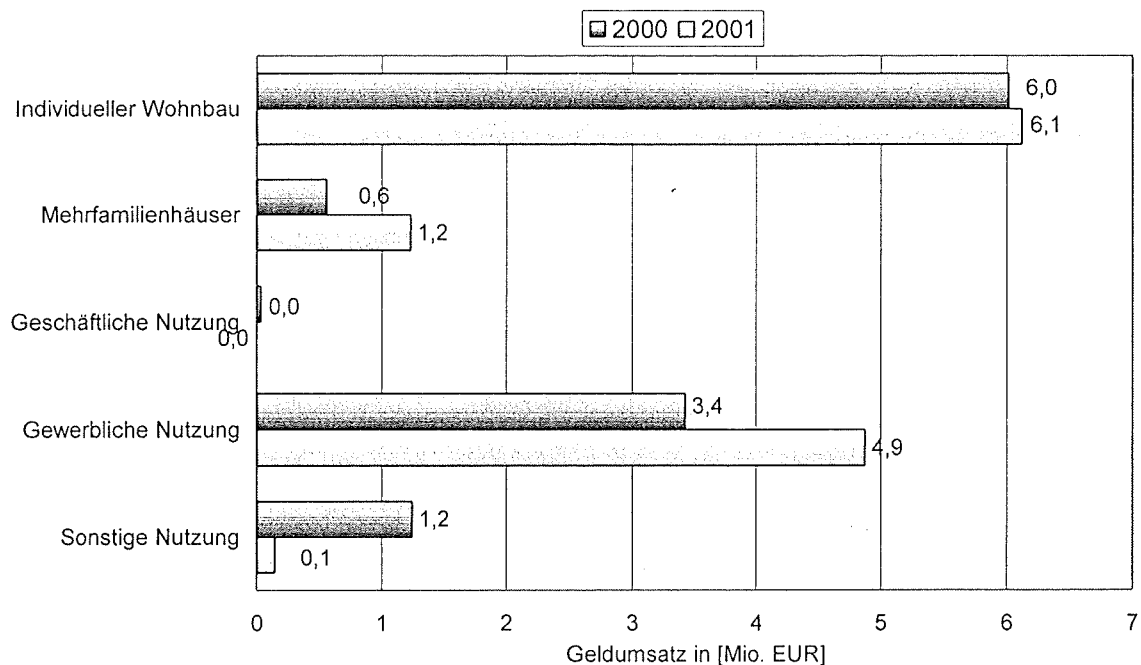
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2001 um 14 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz bei Mehrfamilienhäusern stieg um 73,6 %.

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

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	6,12	49,5	6,01	1,8	↗
Mehrfamilienhäuser	1,23	9,9	0,56	120,6	↗
Geschäftliche Nutzung	0,00	0,0	0,03	-100,0	↘
Gewerbliche Nutzung	4,87	39,4	3,43	42,2	↗
Sonstige Nutzung	0,14	1,2	1,24	-88,5	↘
Summe / Veränderung	12,36	100	11,27	9,7	↗

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



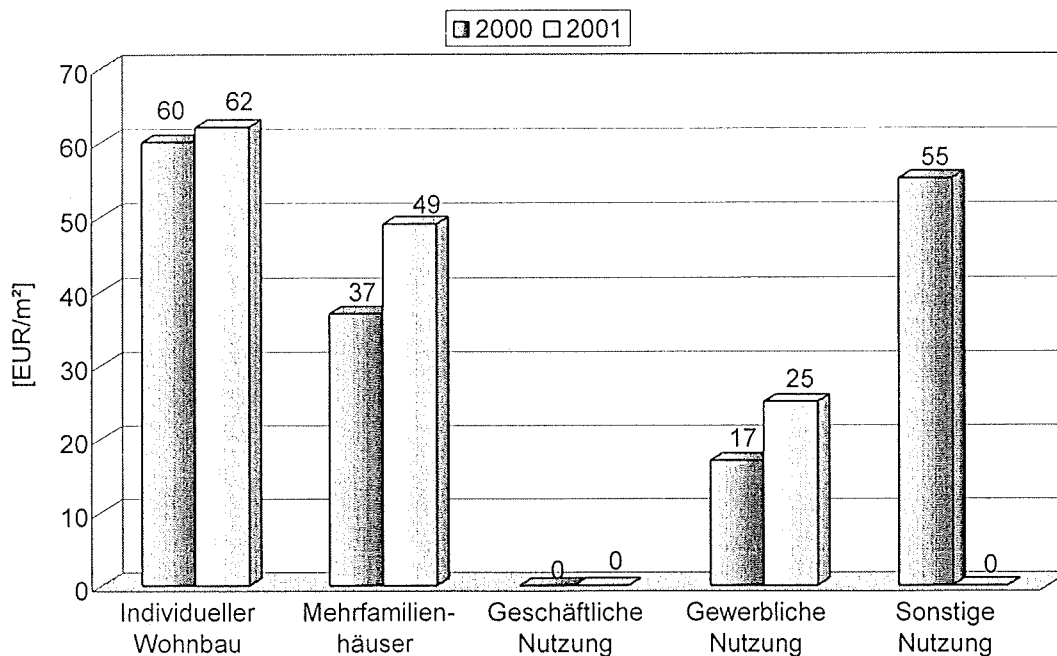
Der Geldumsatz ist trotz zurückgegangenem Flächenumsatzes gestiegen. Insbesondere bei Grundstücken für gewerbliche Nutzung sowie für Mehrfamilienhäuser wurde eine Umsatzsteigerung festgestellt. Im Saale-Holzland-Kreis haben der individuelle Wohnbau sowie die Grundstücksart gewerbliche Nutzung den stärksten Anteil am Geldumsatz.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten ist.

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	97	110	-11,8	596	551	8,1	62	60	3,3
Mehrfamilienhäuser	6	5	20,0	485	404	20,0	49	37	32,4
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	6	4	50,0	7.748	1.752	342,2	25	17	47,1
Sonstige Nutzung	2	11	-81,8	k.A.	786	k.A.	k.A.	55	k.A.
Summe / Änderung	111	130	-14,6						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2000/2001



Die Quadratmeterpreise sind gegenüber dem Jahr 2000 gestiegen. Für geschäftliche Nutzung und sonstige Nutzung liegen keine auswertbaren Angaben vor.

3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	125	0	0	11	55	191	56,3
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	23	0	0	3	1	27	8,0
Mehrfamilienhäuser	9	0	0	2	2	13	3,8
Villen u. Landhäuser	5	0	0	0	0	5	1,5
Wochenend- u. Ferienhäuser	32	0	0	0	0	32	9,4
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	0	0	2	3	26	7,7
Sonstige	37	0	0	4	4	45	13,3
Summe	252	0	0	22	65	339	100
Anteil [%]	74,3	0,0	0,0	6,5	19,2	100	

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

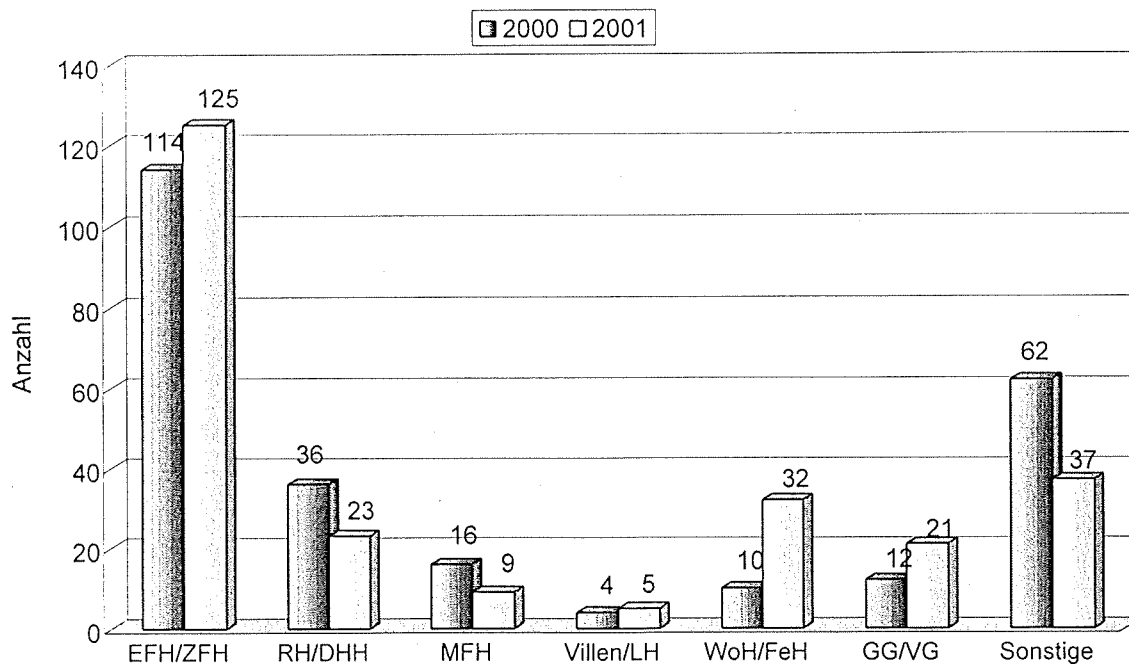
Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2000 zu 2001) 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	125	49,6	114	9,6 ↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	23	9,1	36	-36,1 ↘
Mehrfamilienhäuser	9	3,6	16	-43,8 ↘
Villen u. Landhäuser	5	2,0	4	25,0 ↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	32	12,7	10	220,0 ↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	8,3	12	75,0 ↗
Sonstige	37	14,7	62	-40,3 ↘
Summe / Veränderung	252	100	254	-0,8 ↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2000/2001



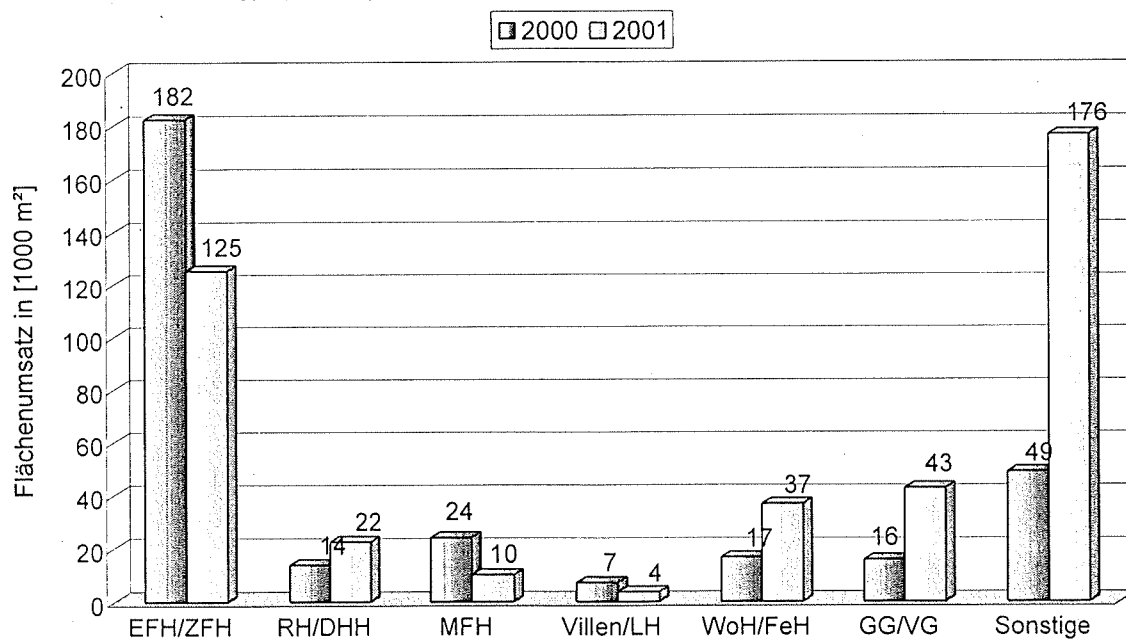
Während bei den Gebäudearten Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Sonstige ein Rückgang der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern, Villen, Wochenend- bzw. Ferienhäusern sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden zugenommen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten drastische Umsatzrückgänge, hingegen andere Umsatzsteigerungen auf. Insgesamt ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2001 an bebauten Grundstücken leicht angewachsen.

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	125,1	30,0	182,4	-31,4 ↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	22,5	5,4	13,9	62,2 ↗
Mehrfamilienhäuser	10,0	2,4	24,1	-58,3 ↘
Villen u. Landhäuser	3,7	0,9	7,2	-48,6 ↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	36,7	8,8	16,6	121,0 ↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	42,6	10,2	15,7	172,1 ↗
Sonstige	176,3	42,3	48,7	262,1 ↗
Summe / Veränderung	417,0	100	308,5	35,2 ↗

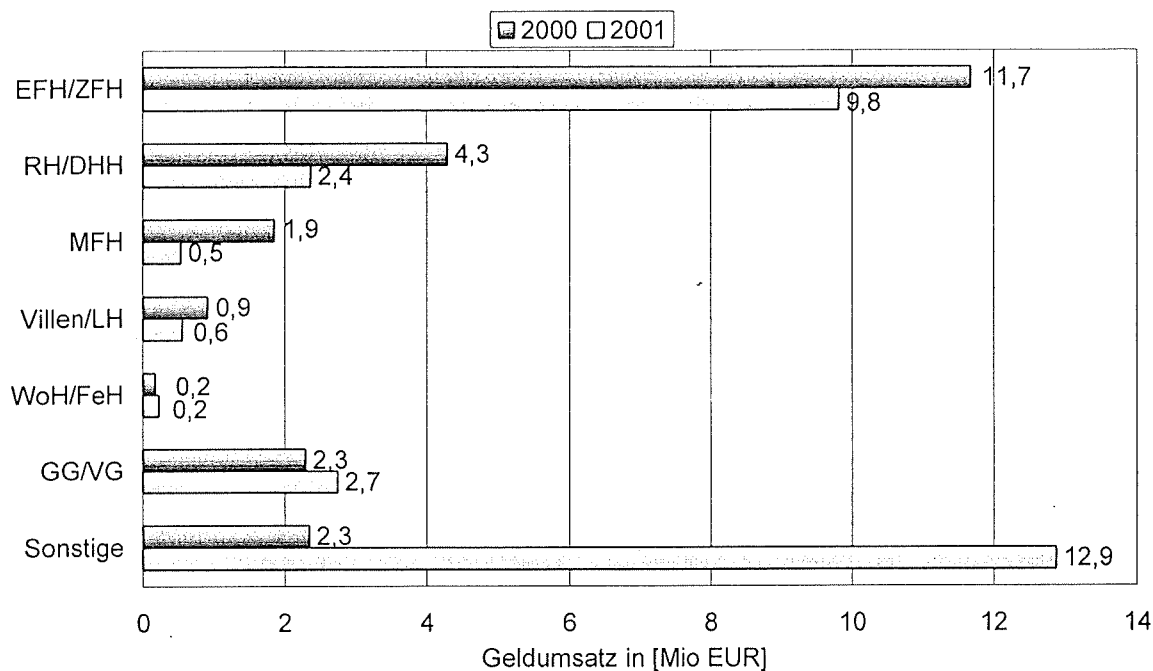
3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



**3.2-6 Geldumsätze nach
Gebäudearten**

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	9,81	33,7	11,67	-16,0	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	2,36	8,1	4,29	-44,9	↘
Mehrfamilienhäuser	0,53	1,8	1,85	-71,3	↘
Villen u. Landhäuser	0,55	1,9	0,91	-39,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,23	0,8	0,17	30,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	2,74	9,4	2,29	19,7	↗
Sonstige	12,87	44,2	2,34	448,8	↗
Summe / Veränderung	29,09	100	23,53	23,6	↗

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



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

Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

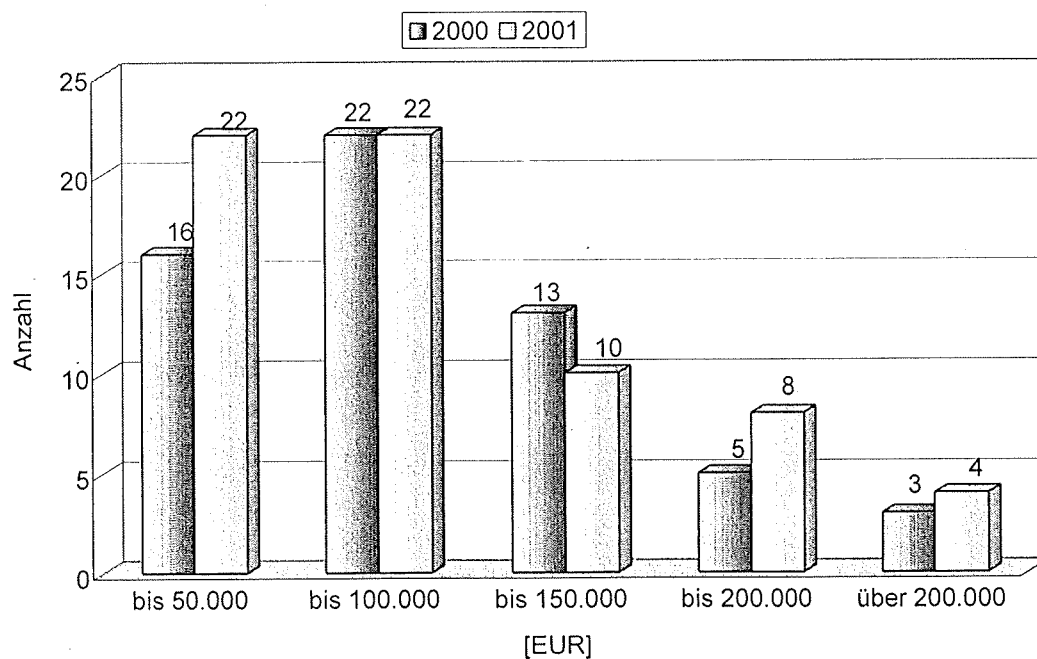
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	36	63,2	31	705	47.984	-25,7	↘
1950 - 1990	8	14,0	10	739	93.758	-11,4	↘
nach 1990	13	22,8	6	575	180.051	-6,0	↘
Summe / Mittelwert Veränderung	57	100	47	680	84.529	-5,6	↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	22	33,3	16	544	21.522	-18,3	↘
bis 100.000 EUR	22	33,3	22	893	71.569	-1,8	↘
bis 150.000 EUR	10	15,2	13	481	119.437	-7,5	↘
bis 200.000 EUR	8	12,1	5	667	176.261	3,1	↗
über 200.000 EUR	4	6,1	3	626	227.147	6,6	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	66	100	59	671	84.259	-4,4	↘

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2000/2001

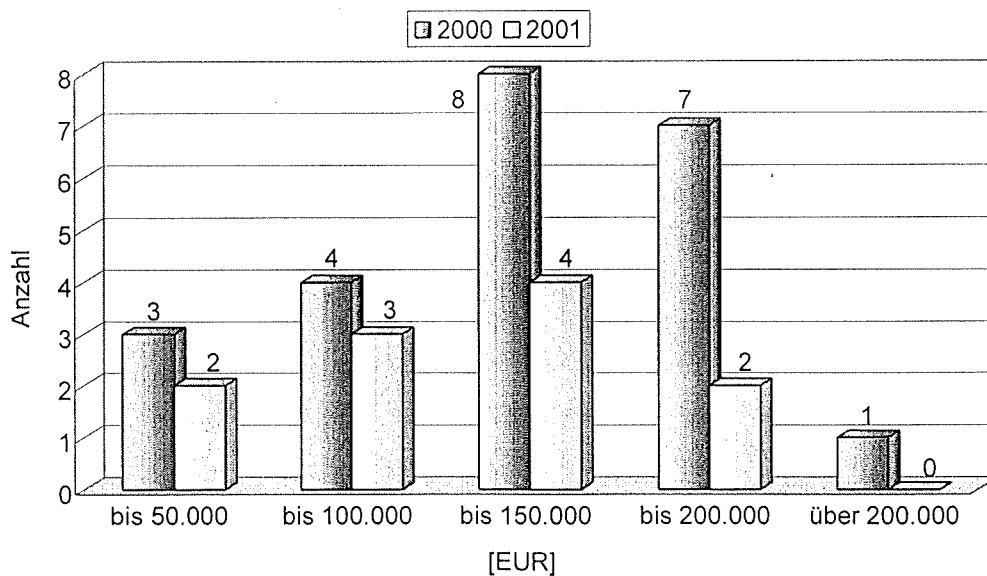


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauf-fälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	2	18,2	3	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	3	27,3	4	596	69.024	-24,5	↘
bis 150.000 EUR	4	36,4	8	367	129.740	-6,6	↘
bis 200.000 EUR	2	18,2	7	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 200.000 EUR	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	11	100	23	414	103.248	-26,6	↘

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2000/2001



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

3.2-13 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts- jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	3	2	802	110.780	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	2	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	10	5	815	93.301	52,1	↗

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der individuelle Wohnraum den größten Marktanteil hat und den Markt für bebaute Grundstücke im Saale-Holzland-Kreis prägt.

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 22 Kauffällen im Berichtsjahr 2001 (im Jahr 2000 waren es 16 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen Anstieg aus. Der Anstieg des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes verdeutlichen den Anstieg.

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

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

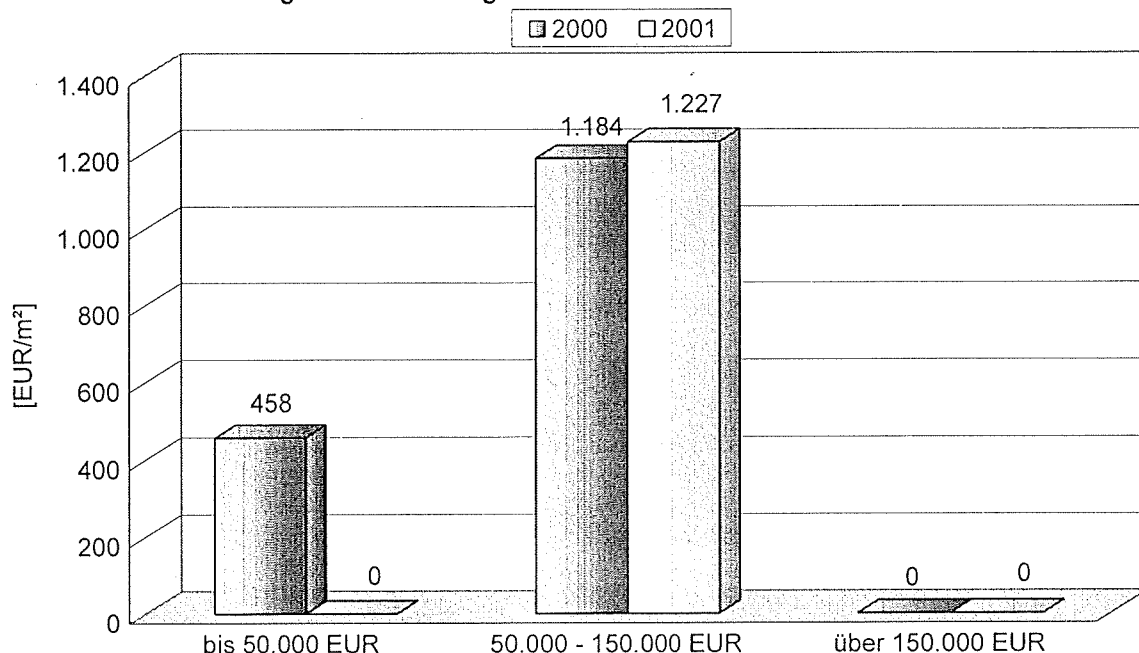
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	0	4	-100,0 ↘	k.A.	64	k.A. ○	k.A.	458	k.A. ○
Weiterverkäufe	2	2	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	15	5	200,0 ↗	90	63	42,9 ↗	1.227	1.184	3,6 ↗
Weiterverkäufe	5	4	25,0 ↗	71	66	7,6 ↗	999	896	11,5 ↗
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	15	10	50,0 ↗	90	68	32,4 ↗	1.227	915	34,1 ↗
Weiterverkäufe	7	6	16,7 ↗	68	66	3,0 ↗	926	720	28,6 ↗

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

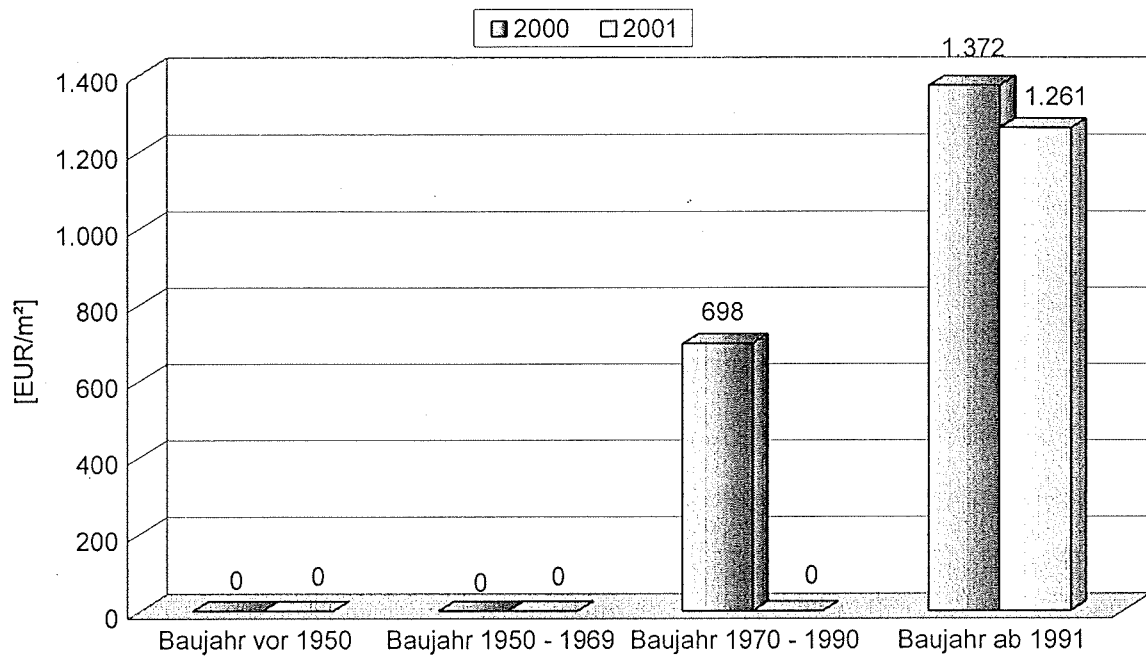
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	3	1	200,0 ↗	66	k.A.	k.A. ○	1.076	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	1	5	k.A. ↗	k.A.	63	k.A. ○	k.A.	698	k.A. ○
Weiterverkäufe	4	5	-20,0 ↘	70	67	4,5 ↗	814	669	21,7 ↗
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	13	3	333,3 ↗	92	73	26,0 ↗	1.261	1.372	-8,1 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	15	10	50,0 ↗	90	68	32,4 ↗	1.227	915	34,1 ↗
Weiterverkäufe	7	6	16,7 ↗	68	66	3,0 ↗	926	720	28,6 ↗

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige (z.B. Sonderkulturen, Unland)

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

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	152	3	0	0	0	15	170	40,9
Grünland	78	4	1	1	0	9	93	22,4
Landwirtschaftlicher Betrieb	9	0	0	0	0	0	9	2,2
Forstwirtschaft	65	1	0	0	0	7	73	17,5
Sonstige	60	2	0	1	0	8	71	17,1
Summe	364	10	1	2	0	39	416	100
Anteil [%]	87,5	2,4	0,2	0,5	0,0	9,4	100	

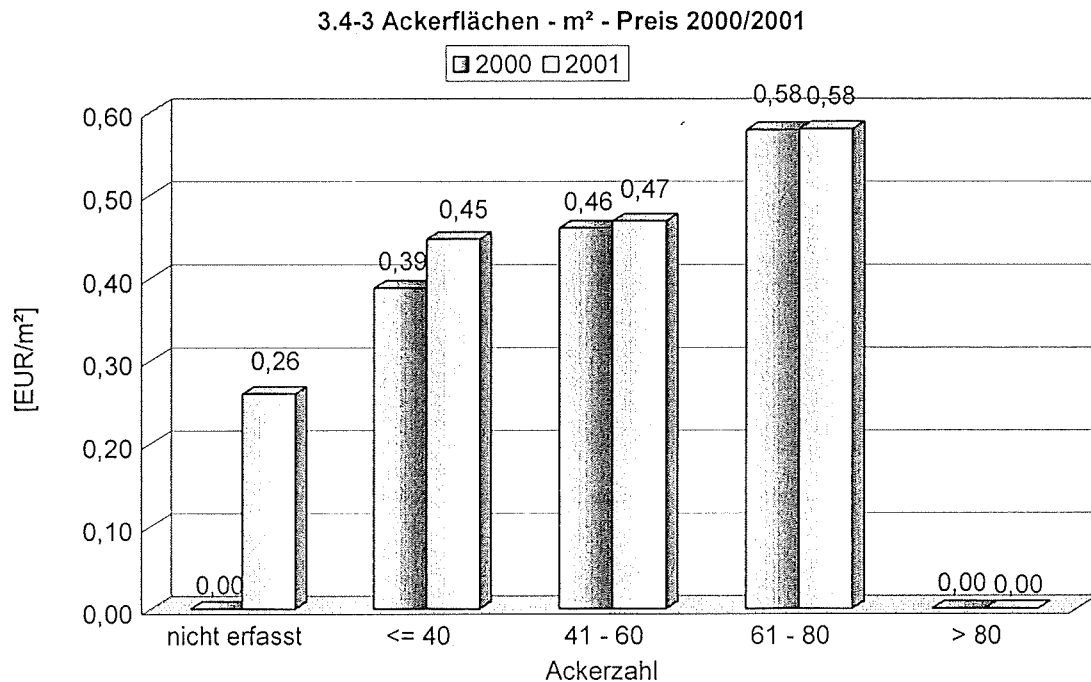
Mit einem Anteil von 87,5 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2001 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	5	1	400,0 ↗	3,97	k.A.	k.A. ○	0,26	k.A.	k.A.
≤ 40	19	16	18,8 ↗	1,29	0,94	36,7 ↗	0,45	0,39	15,0
41 - 60	18	21	-14,3 ↘	3,06	3,85	-20,5 ↘	0,47	0,46	1,8
61 - 80	3	4	-25,0 ↘	2,91	6,25	-53,4 ↘	0,58	0,58	0,2
> 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	45	42	7,1 ↗	2,40	2,89	-16,9 ↘	0,44	0,45	-1,0

Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung durch die Acker- bzw. Grünlandzahl quantifiziert. Das Diagramm verdeutlicht noch einmal die Preise pro m² Ackerfläche in Bezug zur Ackerzahl.



Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist durch die Kauffälle deutlich ableitbar. Insgesamt fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % und lag im Berichtsjahr bei 0,45 DM/m².

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

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	14	25	-44,0 ↘	0,74	0,79	-5,5 ↘	0,44	0,35	26,3 ↗
> 40	1	4	-75,0 ↘	k.A.	0,53	k.A. ○	k.A.	0,37	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	17	29	-41,4 ↘	0,73	0,75	-3,2 ↘	0,42	0,35	21,3 ↗

Insgesamt stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 21,3 % und lag im Berichtsjahr bei 0,42 DM/m².

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kauffallanzahl sowie das Preisniveau bei nutzbaren Waldflächen auf.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert-beinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m ²]
Berichtsjahr	22	2,09	0,31
Vorjahr	21	2,97	0,41
Veränderung zum Vorjahr [%]	5 ↗	-30 ↘	-24,10 ↘

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis blieb mit 0,31 €/m² unter dem Vorjahreswert.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

- **Verkehrsflächen**
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet.
- **Öffentliche Grünflächen**
Alle Grünflächen, die nicht privat (-wirtschaftlich) genutzt werden. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Schutzflächen.
- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**
Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.
- **Flächen für Ver- und Entsorgung**
Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden.
- **Sonstige**
Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	44	36	22,2	7	4.490	554	3
Öffentliche Grünflächen	3	0	k.A.	367	3.486	1.491	4
Baugrundstück für Gemeinbedarf	3	2	50,0	55	3.110	1.928	38
Flächen für Ver- u. Entsorgung	10	7	42,9	7	10.520	3.232	3
Sonstige	3	5	-40,0	15	11.500	3.844	11
Summe / Mittelwert Veränderung	63	50	26,0	7	11.500	1.246	5

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten die Verkehrsflächen, gefolgt von den Flächen für Ver- und Entsorgung.

Insgesamt kommt diesem Teilmarkt wie auch dem Teilmarkt *sonstige Flächen* beim Geldumsatz nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 4,8 % am Gesamtflächenumsatz beteiligt und mit 1,8 % am Gesamtgeldumsatz.

3.6 Sonstige Flächen

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

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- Abbauflächen

Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen

- Wasserflächen

Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal

- Private Grünflächen

Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen

- Sonstige Flächen

Beinhaltet alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

Die Angaben in der folgenden Tabelle geben die wichtigsten Werte, wie Anzahl, durchschnittliche Fläche und durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die Grundstücke dieses Teilmarktes wieder.

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	4	5	-20,0 ↘	1.440	6.886	4.781	0
Private Grünflächen	85	68	25,0 ↗	45	11.160	1.063	5
Sonstige	15	6	150,0 ↗	24	40.960	8.948	4
Summe / Mittelwert Veränderung	104	79	31,6 ↗	24	40.960	2.343	5

Die Anzahl der Kauffälle für sonstige Flächen ist gegenüber dem Vorjahr ansteigend.

BESCHLUSS ZUM MARKTBERICHT 2001 FÜR DAS GEBIET DES SAALE-HOLZLAND-KREISES

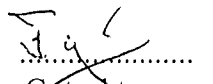
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der betreffenden Katasteramtsbezirke geben mit der in der Folgeseite dieses Beschlussblattes angegebenen Besetzung den Marktbericht 2001 heraus.

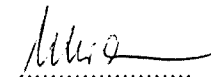
.....
Gutachter

.....
Gutachter

.....
Vorsitzender (KA Jena)

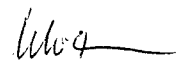

.....
Gutachter


.....
Gutachter


.....
Vorsitzender (KA Stadtroda)

.....
Gutachter

.....
Gutachter

i. V. 
.....
Vorsitzender (KA Eisenberg)