

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

Grundstücks- marktbericht

2001

**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
07907 Schleiz

Öffnungszeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr

Do auch 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
07356 Lobenstein

Öffnungszeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr

Do auch 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
07381 Pöbneck

Öffnungszeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr

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 Verkehrswert; Einflüsse auf den Grundstückswert	11
1.4 Sanierungsgebiete; Anfangswerte	12
1.5 Angaben zum Landkreis Saale-Orla	13
1.4.1 Regionaldaten	13
1.4.2 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	42
3.6 Sonstige Flächen	43
4 ZUSAMMENFASSUNG	44

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 Schleiz, Lobenstein und Pößneck erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 25.03.2002 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.

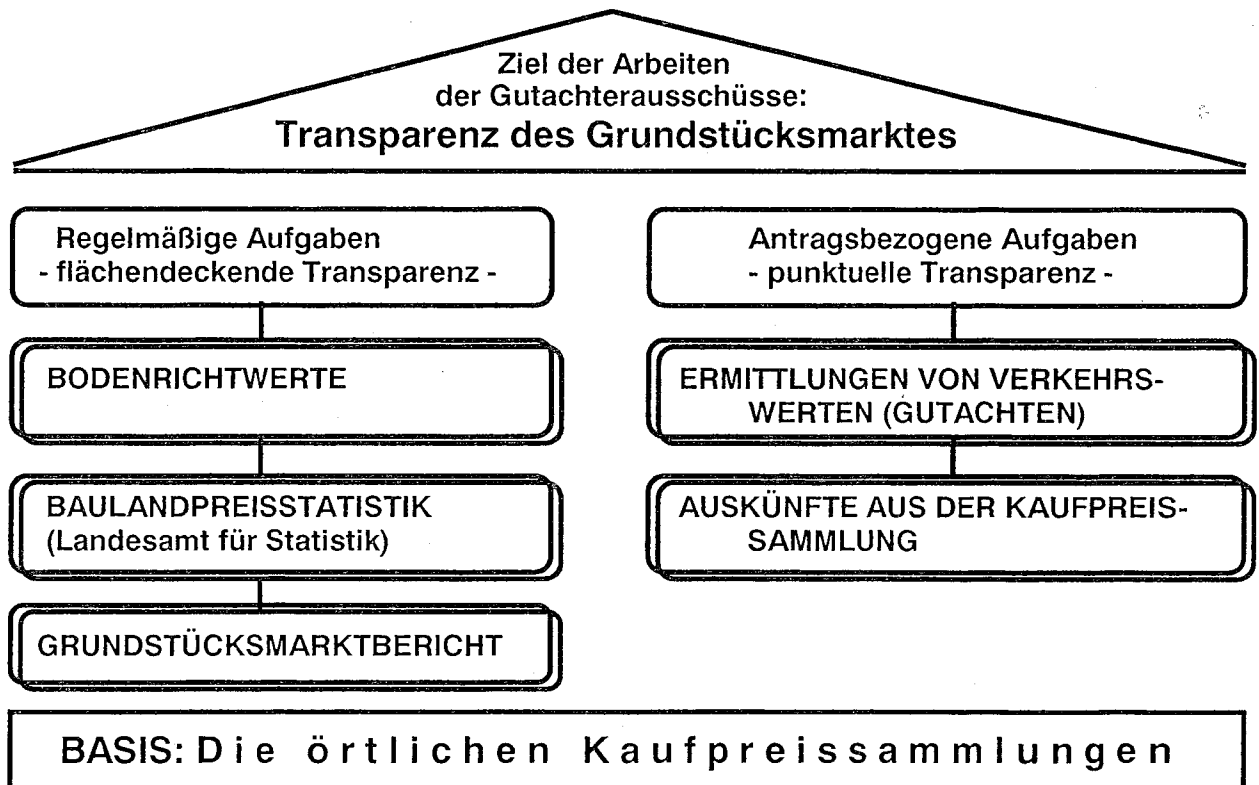
Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen 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:

- 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:

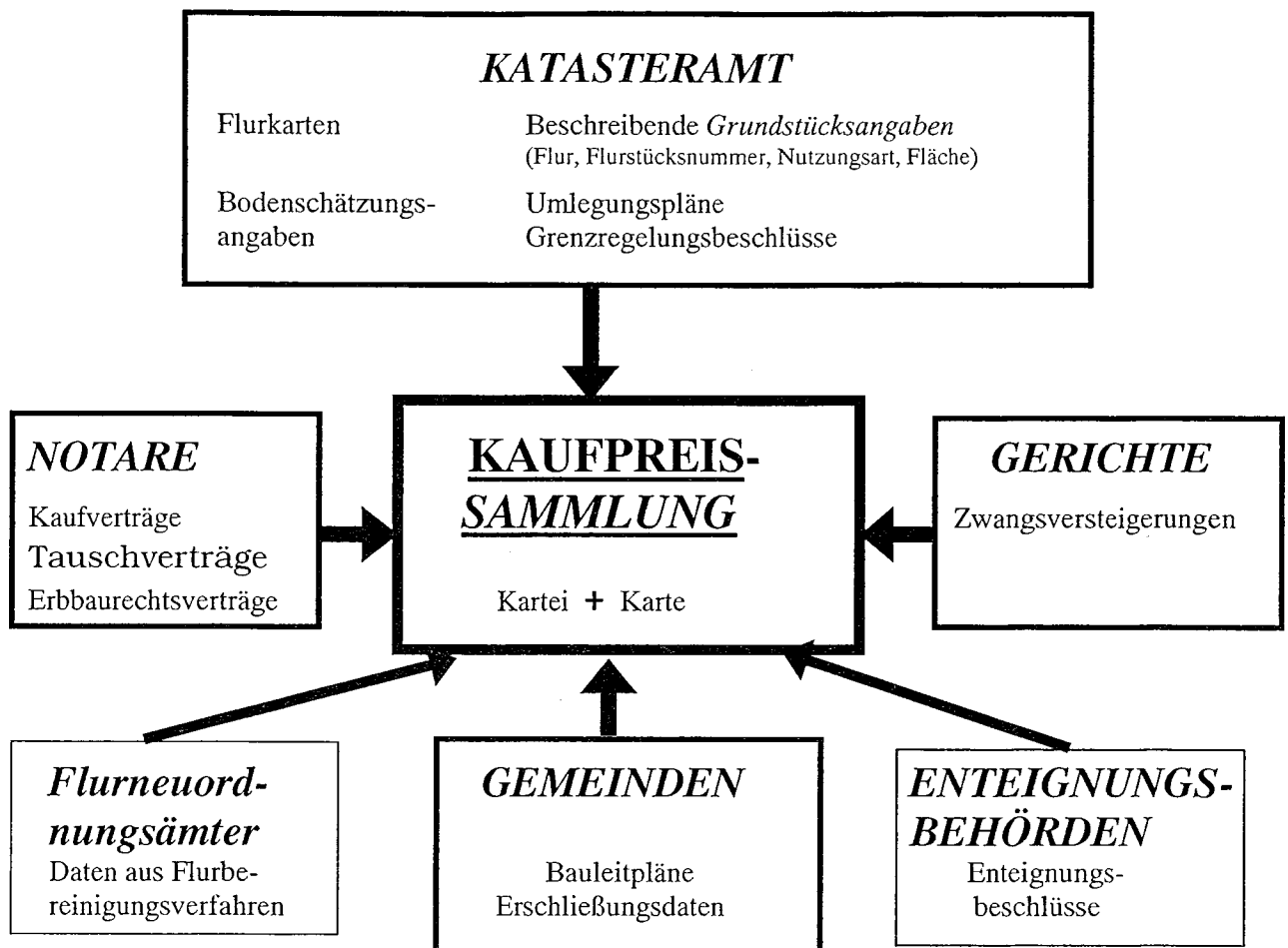
- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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.

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 Darstellung

Bodenrichtwert in DM/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

B = Baureifes Land

WA = Allgemeines Wohngebiet

WB = Besonderes Wohngebiet

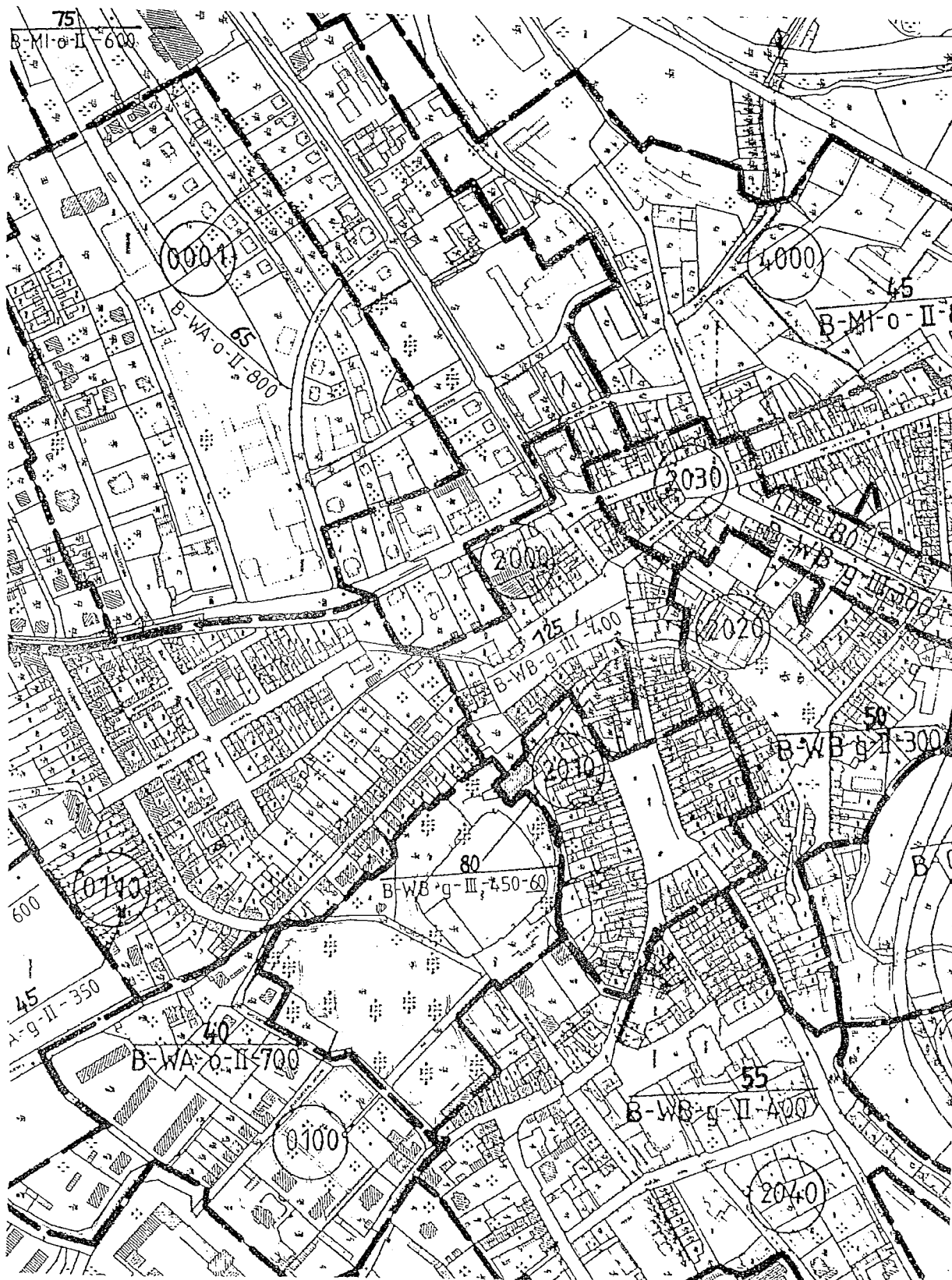
MI = Mischgebiet

400 = Grundstücksgröße

II bzw. III = Anzahl der Geschosse

g = geschlossene Bebauung

0 = 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		
- Oberböhmisdorf					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 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.

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 u. 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.

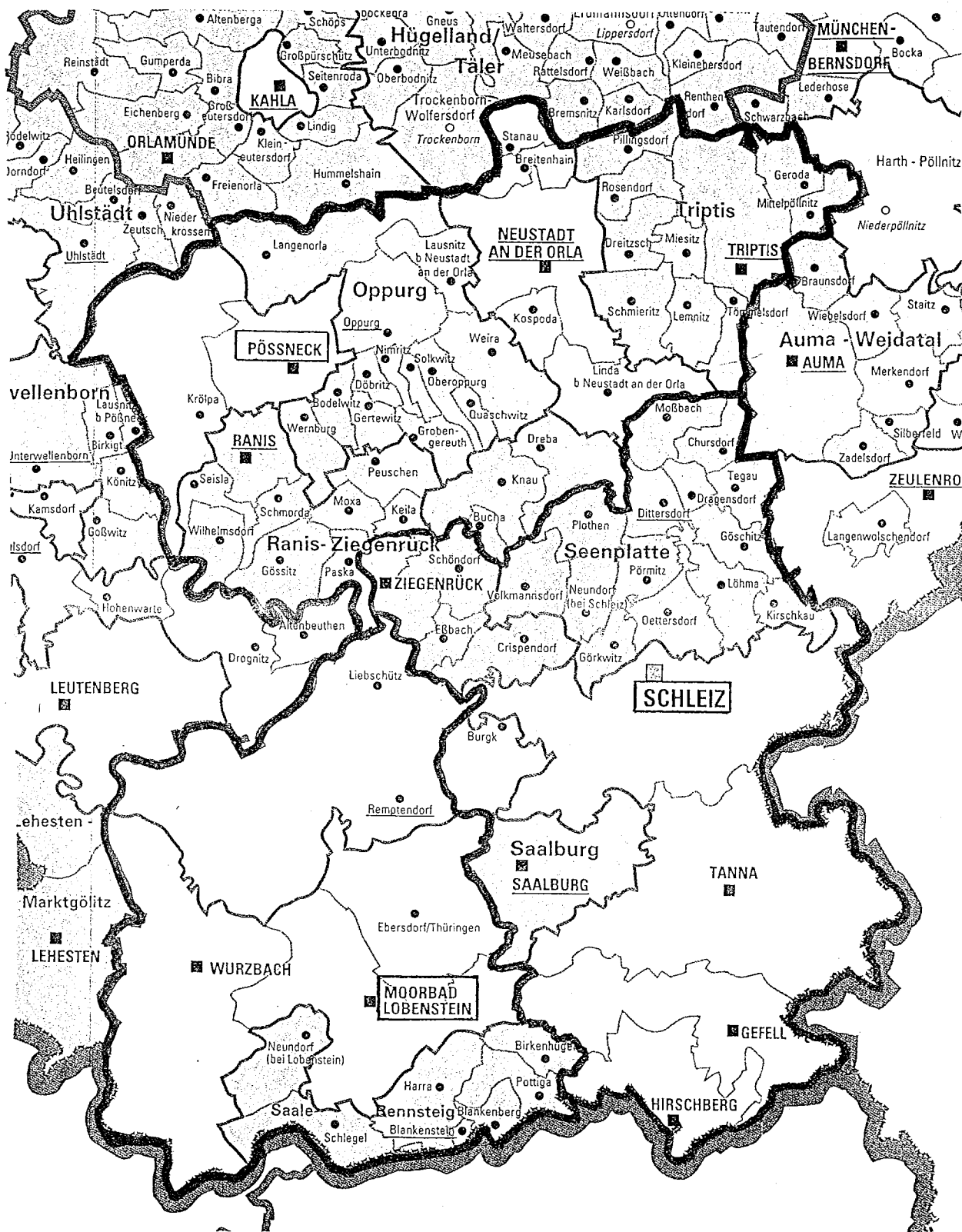
Neben mündlichen und schriftlichen Bodenrichtwertauskünften kann jedermann Auskünfte über die Anfangswerte in den Sanierungsgebieten bei den jeweiligen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhalten.

1.5 Angaben zum Landkreis Saale-Orla

1.4.1 Regionaldaten

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

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



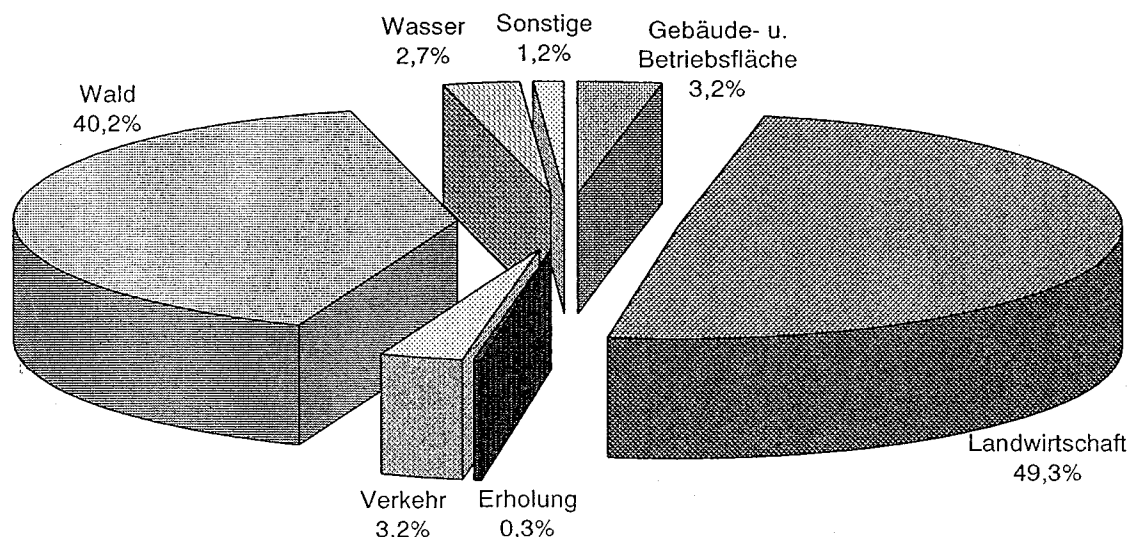
Der Landkreis Saale-Orla hat 98.133 Einwohner (Stand 30.06.2001). Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.148 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 86 Einwohnern/km². Der Saale-Orla-Kreis mit seinen 12 Städten und 66 Gemeinden ist ein relativ dünn besiedelter Landkreis. Wie viele andere Landkreise hat der Saale-Orla-Kreis seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang (seit 30.06.1996 um 3,7 %) 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 Bleilochtalsperre ist die Landschaft um einen Anziehungspunkt reicher geworden. Auf diese natürlichen Voraussetzungen gründet sich die Bedeutung des Fremdenverkehrs und die Attraktivität als Naherholungsgebiet.

Weitere überregionale kulturelle Einrichtungen sind zum Beispiel:

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

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes.

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

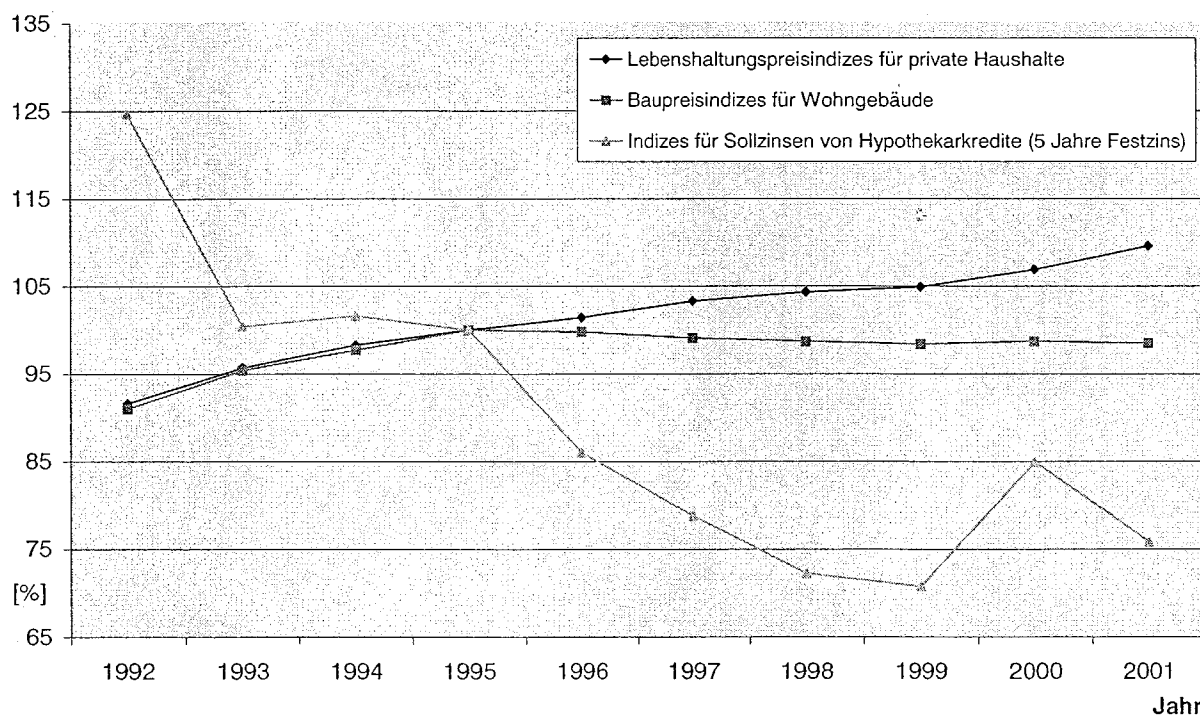
Insgesamt existieren ca. 3.500 Unternehmen für Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistungen und Landwirtschaft im Saale-Orla-Kreis.

Die Arbeitslosenquote (in Bezug auf alle Erwerbspersonen) lag im Januar 2001 im Saale-Orla-Kreis bei 16,8 %. Im Januar 2000 waren es 16,6 % 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 Unterezentren 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.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



Quellen:

Lebenshaltungspreisindizes für private Haushalte - statistisches Bundesamt Deutschland

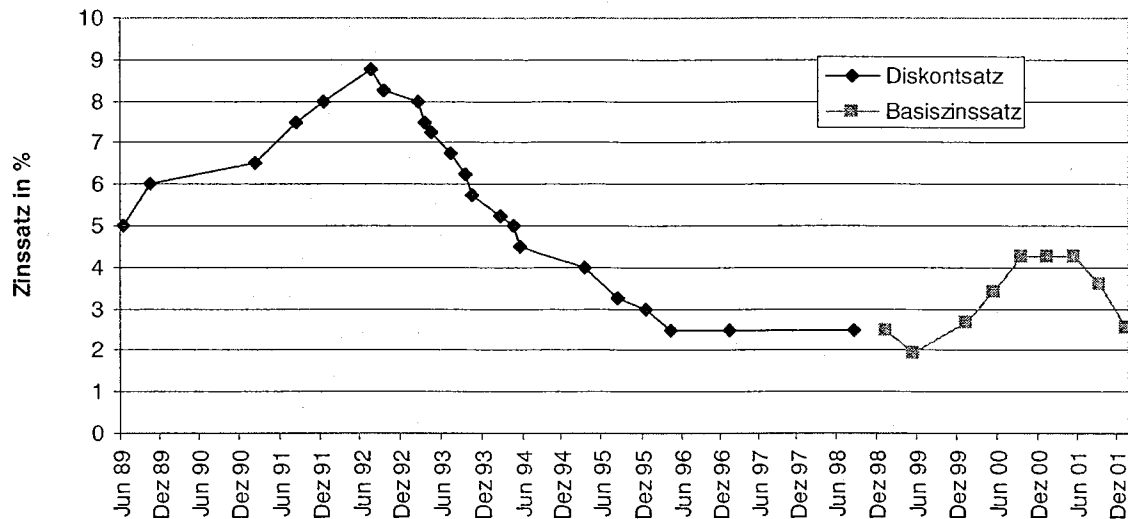
Preisindizes für Wohngebäude – Sprengnetter, Band II

Indizes für Hypothekarkredite für Wohngrundstücke – abgeleitet durch TLVermA aus Angaben der Deutschen Bundesbank

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 bz. Basiszinssatzes



2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2001. 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 Abbauflächen, Gärten, 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 Schleiz, Lobenstein und Pößneck wurden im Jahr 2001 für das Gebiet des Landkreises

1.713 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist eine Zunahme um 8,5 % zu verzeichnen.

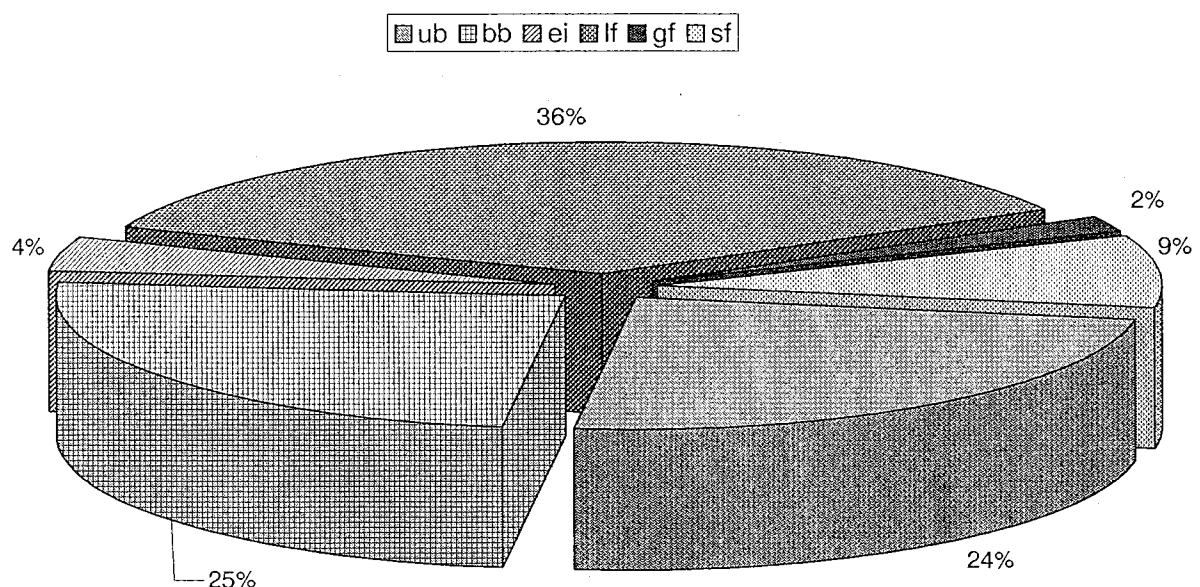
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	415	24,2	414	0,2	↗
Bebaute Grundstücke	424	24,8	394	7,6	↗
Eigentumswohnungen	68	4,0	59	15,3	↗
Land- und Forstwirtschaft	621	36,2	479	29,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	34	2,0	54	-37,0	↘
Sonstige Flächen	151	8,8	179	-15,6	↘
Summe / Veränderung	1.713	100	1.579	8,5	↗

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *Sonstige Flächen und Gemeinbedarfsflächen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die übrigen Grundstücksarten nahm gegenüber dem Vorjahr zu. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 2001 weiter stabilisiert.

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

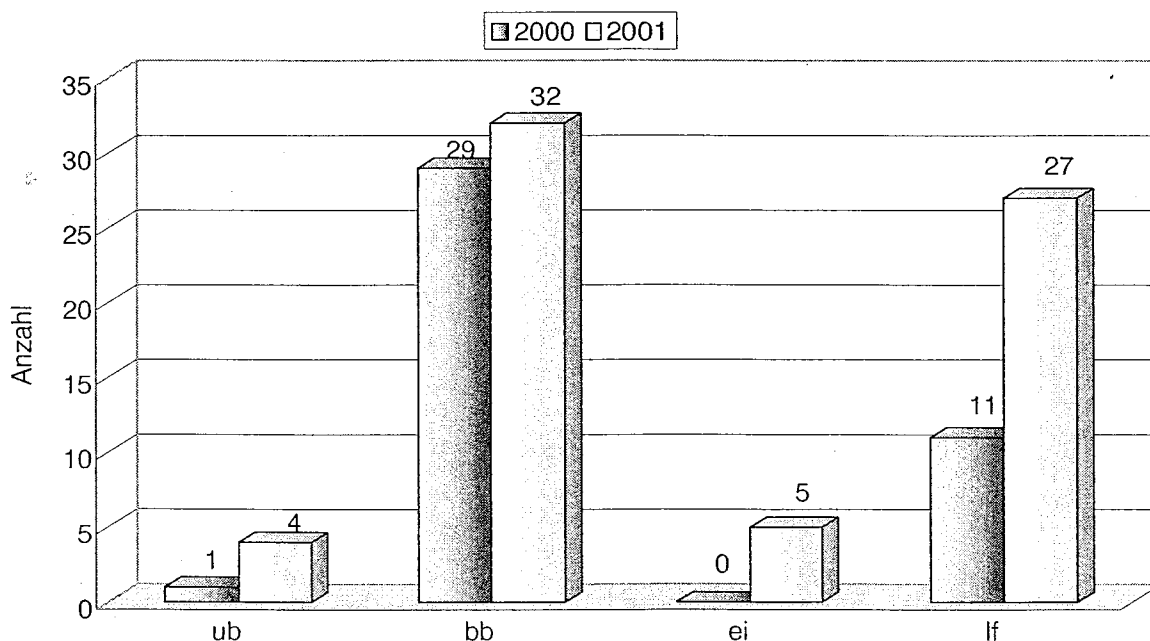
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	384	24,8	379	1,3	↗
Bebaute Grundstücke	344	22,2	358	-3,9	↘
Eigentumswohnungen	59	3,8	59	0,0	→
Land- und Forstwirtschaft	578	37,4	461	25,4	↗
Gemeinbedarfsflächen	34	2,2	52	-34,6	↘
Sonstige Flächen	148	9,6	177	-16,4	↘
Summe / Veränderung	1.547	100	1.486	4,1	↗

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 von 41 auf 68 (um 66 %) gestiegen. Am häufigsten wurden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2001 32 mal. Besonders bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist eine deutliche Zunahme der Zwangsversteigerungen zu verzeichnen.

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

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	1	2	-50,0	↘
Bebaute Grundstücke	5	1	k.A.	↗
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	6	3	100,0	↗

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen hat sich verdoppelt.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von

22.880,1 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies eine Zunahme um 91,4 %.

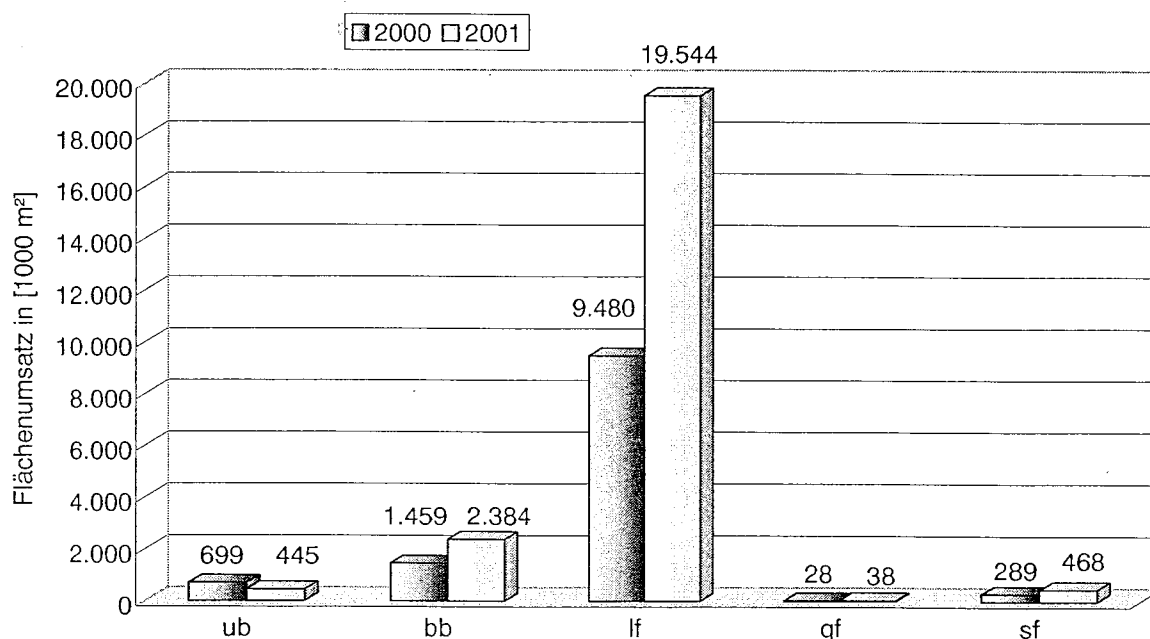
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	445,1	1,9	699,0	-36,3	↘
Bebaute Grundstücke	2.384,5	10,4	1.458,7	63,5	↗
Land- und Forstwirtschaft	19.544,5	85,4	9.479,7	106,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	38,4	0,2	28,4	35,1	↗
Sonstige Flächen	467,7	2,0	289,0	61,8	↗
Summe / Veränderung	22.880,1	100	11.954,9	91,4	↗

Die Steigerung des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Zunahme bei den Teilmärkten *land- und forstwirtschaftliche Flächen*, *sonstige Flächen* und *bebaute Grundstücke* realisiert, welche 97,8 % des Gesamtmarktes ausmachen. Der deutlichste Umsatzzuwachs mit ca. 106 % sind bei den Kauffällen für *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* festzustellen. Ein Rückgang des Flächenumsatzes ist nur bei den *unbebauten Grundstücken* zu verzeichnen.

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



2.4 Geldumsatz

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

49,7 Millionen Euro

den Wert des Vorjahrs erreichen können. Dies bedeutet eine Steigerung des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 um 4,8 %.

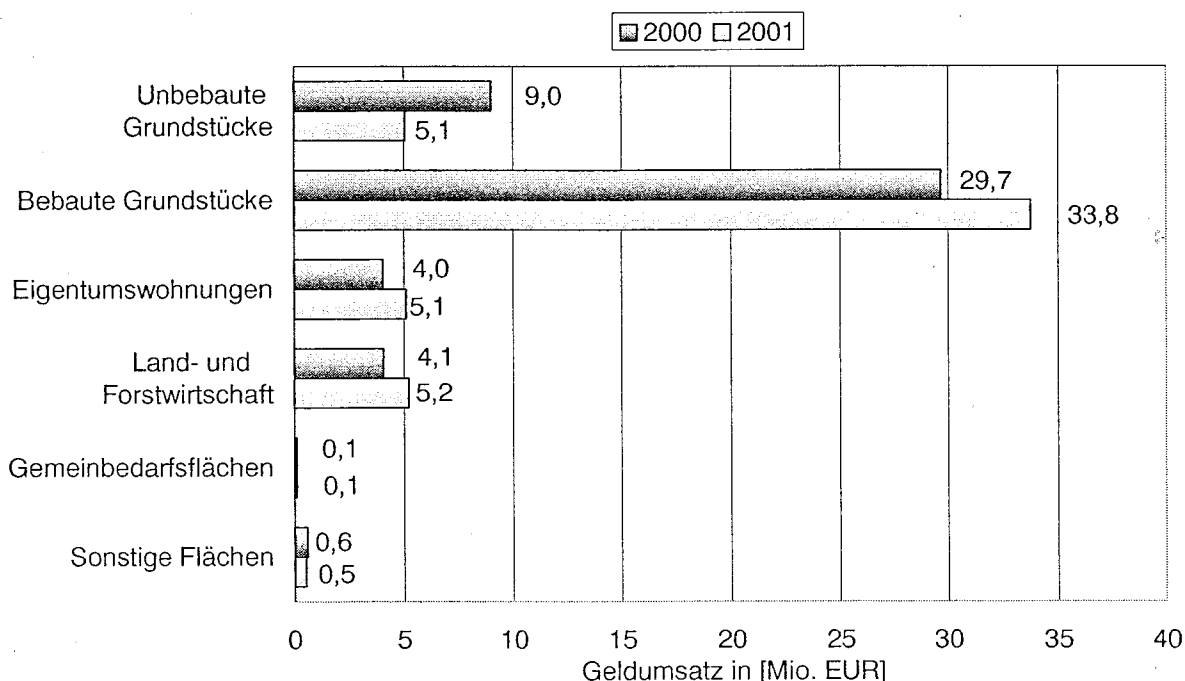
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	5,1	10,2	9,0	-43,7	↘
Bebaute Grundstücke	33,8	67,9	29,7	13,8	↗
Eigentumswohnungen	5,1	10,2	4,0	26,3	↗
Land- und Forstwirtschaft	5,2	10,5	4,1	26,1	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,2	0,1	-6,4	↘
Sonstige Flächen	0,5	1,1	0,6	-8,6	↘
Summe / Veränderung	49,7	100	47,4	4,8	↗

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde eine deutliche Umsatzsteigerung um ca. 13,8 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach noch ca. 68 %. Eine steigende Tendenz ist bei den Teilmärkten der *Eigentumswohnungen* und den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft*, die ca. 21 % des Gesamtumsatzes ausmachen, zu verzeichnen. Wie schon beim Flächenumsatz ist bei den *unbebauten Grundstücken* auch beim Geldumsatz ein deutlicher Rückgang (ca. 44 %) zu verzeichnen.

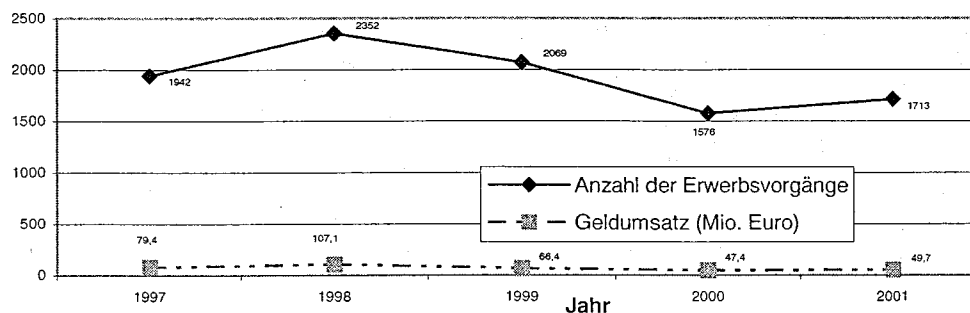
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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

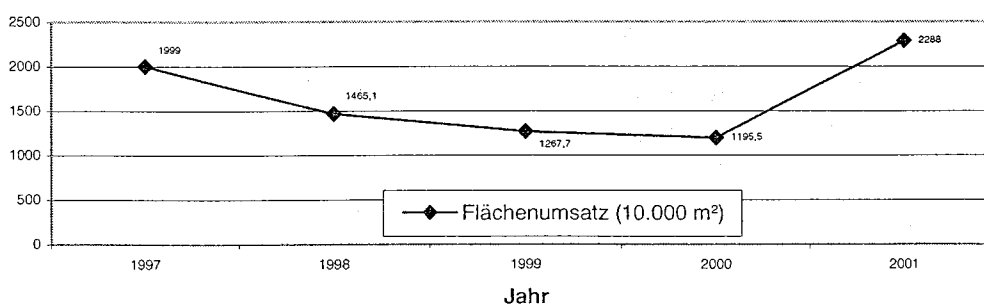
2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.942	2.353	2.070	1.579	1.713
Veränderung zum Vorjahr [%]		21,2	-12,0	-23,7	8,5
Flächenumsatz [10.000 m ²]	1.999,0	1.465,1	1.267,7	1.195,5	2.288,0
Veränderung zum Vorjahr [%]		-26,7	-13,5	-5,7	91,4
Geldumsatz [Mio. EUR]	79,4	107,1	66,4	47,4	49,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		34,9	-38,0	-28,6	4,8

2.5-2 Gesamtmarkt - Anzahl der Erwerbsvorgänge und Geldumsatz



2.5-3 Gesamtmarkt - Flächenumsatz



Bei allen Zeitreihen ist im Jahr 2001 ein deutlicher Umsatzzuwachs im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Der Flächenumsatz liegt 14 % über dem Umsatz des Jahres 1997. Dies ist auf den erhöhten Umsatz bei den *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* zurückzuführen. Die Anzahl der Kaufverträge liegen bei ca. 88 % und der Geldumsatz bei ca. 63 % im Vergleich zum Jahr 1997. 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 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.

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	114	5	87	52	258
Geschäftliche Nutzung	0	0	2	2	4
Gewerbliche Nutzung	21	3	11	12	47
Sonstige Nutzung	65	4	29	8	106
Summe	200	12	129	74	415
Anteil [%]	48,2	2,9	31,1	17,8	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	222	6	19	11	258
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	2	4
Gewerbliche Nutzung	10	8	6	23	47
Sonstige Nutzung	73	15	18	0	106
Summe	307	29	43	36	415
Anteil [%]	74,0	7,0	10,4	8,7	100

Im Jahr 2001 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 48,2 % und als Haufterwerber (74 %) das Marktgeschehen wesentlich.

Neben den natürlichen Personen als dem Hauptveräußerer (45,3 %), traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 31,1 % am Markt mit bestimmender Position auf.

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

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsüberganges 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	241	9	0	4	4	258	62,2
Geschäftliche Nutzung	4	0	0	0	0	4	1,0
Gewerbliche Nutzung	39	3	0	0	5	47	11,3
Sonstige Nutzung	100	4	0	0	2	106	25,5
Summe	384	16	0	4	11	415	100
Anteil [%]	92,5	3,9	0,0	1,0	2,7	100	

Mit einem Anteil von 92,5 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

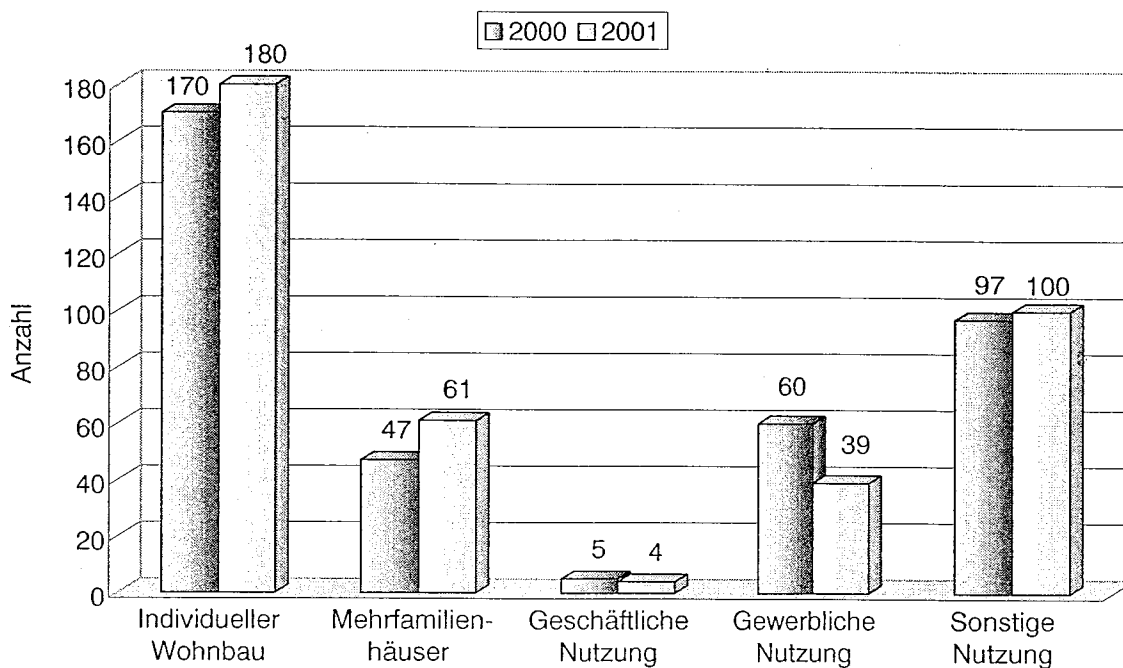
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	180	46,9	170	5,9	↗
Mehrfamilienhäuser	61	15,9	47	29,8	↗
Geschäftliche Nutzung	4	1,0	5	-20,0	↘
Gewerbliche Nutzung	39	10,2	60	-35,0	↘
Sonstige Nutzung	100	26,0	97	3,1	↗
Summe / Veränderung	384	100	379	1,3	↗

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

3.1-5 Kauffälle unbebauter Baugrundstücke 2000/2001



Die Zahl der Kauffälle *unbebauter Grundstücke* ist sowohl für die gewerbliche und für die geschäftliche Nutzung etwas zurückgegangen. Die Marktanteile haben sich gegenüber 2000 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

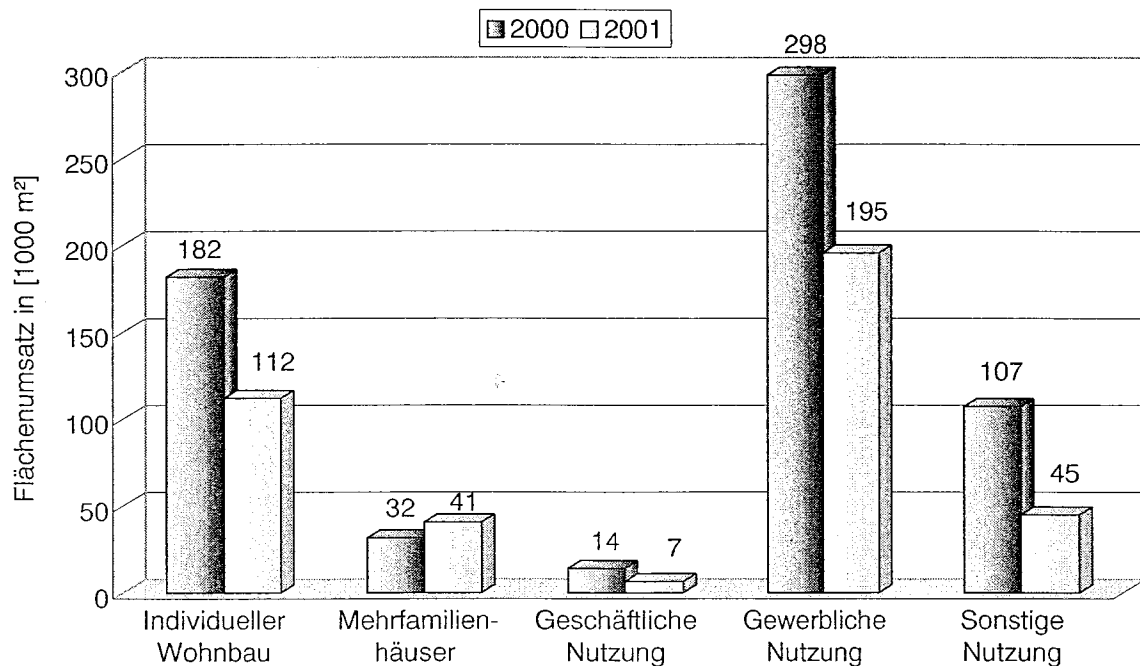
Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	112,0	28,0	181,8	-38,4	↘
Mehrfamilienhäuser	40,6	10,2	31,6	28,4	↗
Geschäftliche Nutzung	6,5	1,6	14,1	-53,7	↘
Gewerbliche Nutzung	195,5	48,9	298,0	-34,4	↘
Sonstige Nutzung	44,8	11,2	107,2	-58,2	↘
Summe / Veränderung	399,3	100	632,7	-36,9	↘

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2001 um fast 37 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei geschäftlicher Nutzung und sonstiger Nutzung sank um 53,7 % bzw. um 58,2 %. Der Flächenumsatz bei Mehrfamilienhäusern wuchs um 28,4 % und erreicht einen Anteil von 10,2 % am Gesamtumsatz.

3.1-7 Flächenumsätze unbebauter Baugrundstücke 2000/2001

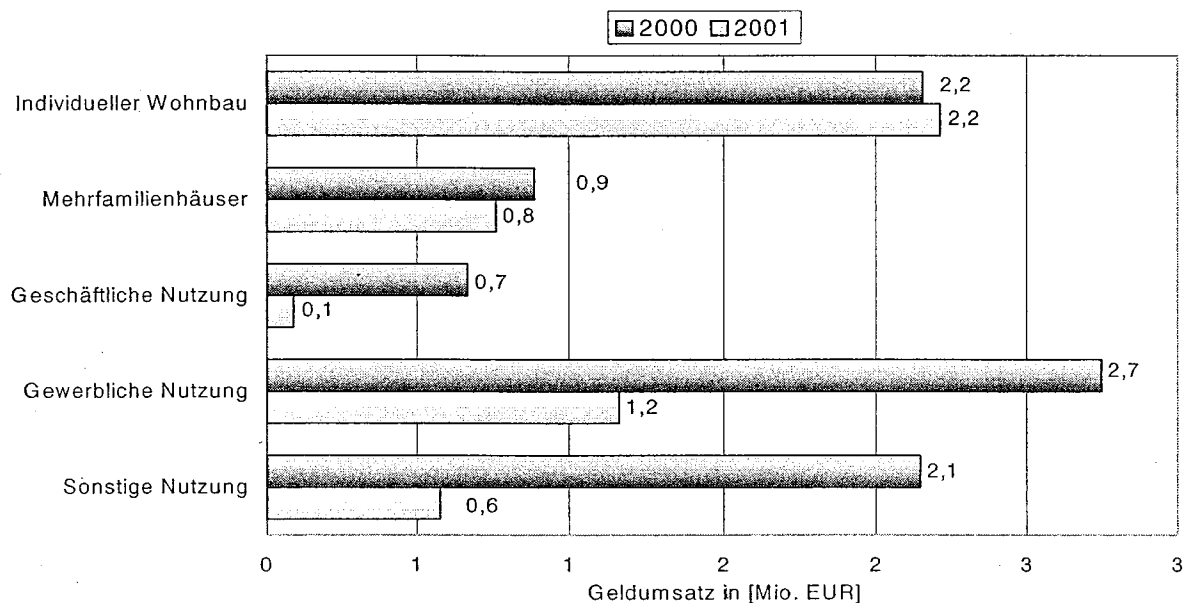


Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Baugrundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	2,21	46,1	2,15	2,6	↗
Mehrfamilienhäuser	0,76	15,9	0,89	-14,1	↘
Geschäftliche Nutzung	0,09	1,8	0,67	-86,9	↘
Gewerbliche Nutzung	1,16	24,2	2,75	-57,7	↘
Sonstige Nutzung	0,58	12,0	2,15	-73,2	↘
Summe / Veränderung	4,80	100	8,60	-44,2	↘

3.1-9 Geldumsätze unbebauter Baugrundstücke 2000/2001



Der Geldumsatz ist trotz gestiegenen Flächenumsatzes deutlich gesunken. Insbesondere bei Grundstücken für die geschäftliche und sonstige Nutzung wurden erhebliche Umsatzreduzierungen festgestellt. Im Saale-Orla-Kreis stellt im Jahr 2001 der individuelle Wohnungsbau den stärksten Bereich am Geldumsatz bei den *unbebauten Baugrundstücken* dar, sowie die Grundstücksart sonstige Nutzung, die 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.

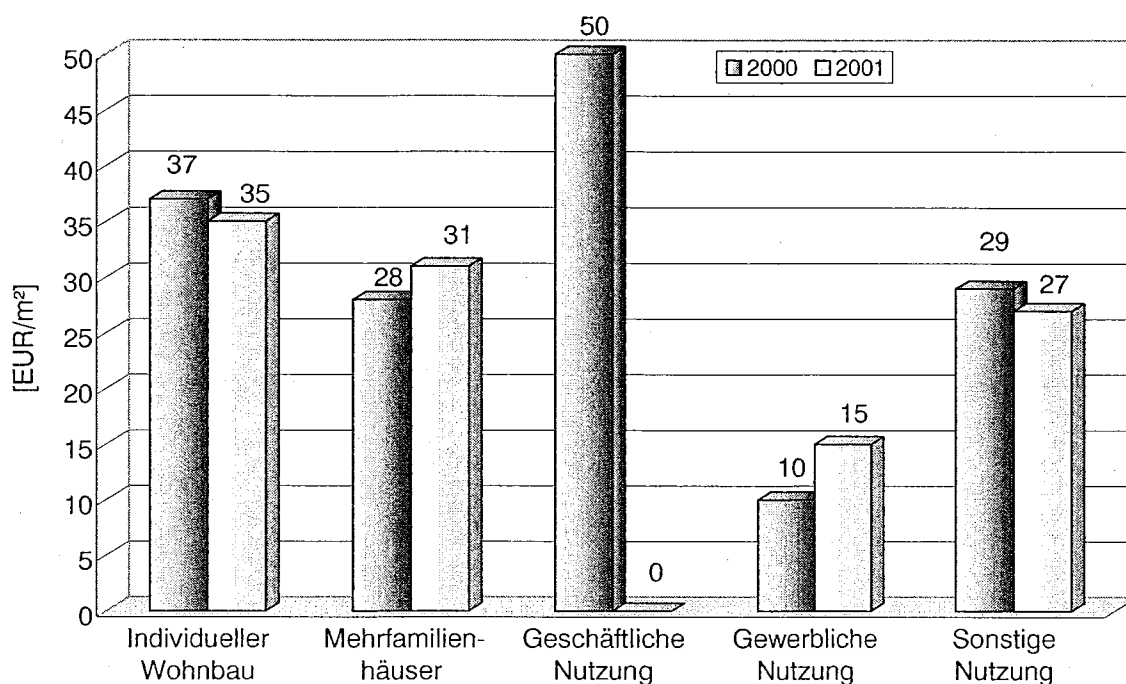
Vor allem wird in den Grundstückskäufen eine Zunahme des Wohnungsbaus (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) wiedergespiegelt.

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	62	52	19,2	626	669	-6,5	35	37	-5,4
Mehrfamilienhäuser	11	8	37,5	409	410	-0,4	31	28	10,7
Geschäftliche Nutzung	2	3	-33,3	k.A.	4.269	k.A.	k.A.	50	k.A.
Gewerbliche Nutzung	14	18	-22,2	4.870	5.743	-15,2	15	10	50,0
Sonstige Nutzung	20	24	-16,7	734	564	30,3	27	29	-6,9
Summe / Änderung	109	105	3,8						

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



Die Quadratmeterpreise für Baugrundstücke (ebfr.) für Mehrfamilienhäuser und für gewerbliche Nutzung sind gestiegen. Dagegen ist ein Rückgang der Bodenpreise bei unbebauten Baugrundstücken im individuellen Wohnungsbau und bei den sonstigen Baugrundstücken zu verzeichnen.

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

Grundstücksart	Anzahl		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	4	3	33,3
Mehrfamilienhäuser	0	0	0,0
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0
Gewerbliche Nutzung	0	3	k.A.
Sonstige Nutzung	1	2	-50,0
Summe / Veränderung	5	8	-37,5

Die Anzahl, der für die Auswertung geeigneten Kauffälle lässt erkennen, dass im Gebiet des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes 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)

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ert-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	103	1	0	8	16	128	42,1
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	49	0	0	3	4	56	18,4
Mehrfamilienhäuser	14	0	0	0	2	16	5,3
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	8	0	0	0	3	11	3,6
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	25	0	0	8	2	35	11,5
Sonstige	51	0	0	5	1	57	18,8
Summe	251	1	0	24	28	304	100
Anteil [%]	82,6	0,3	0,0	7,9	9,2	100	

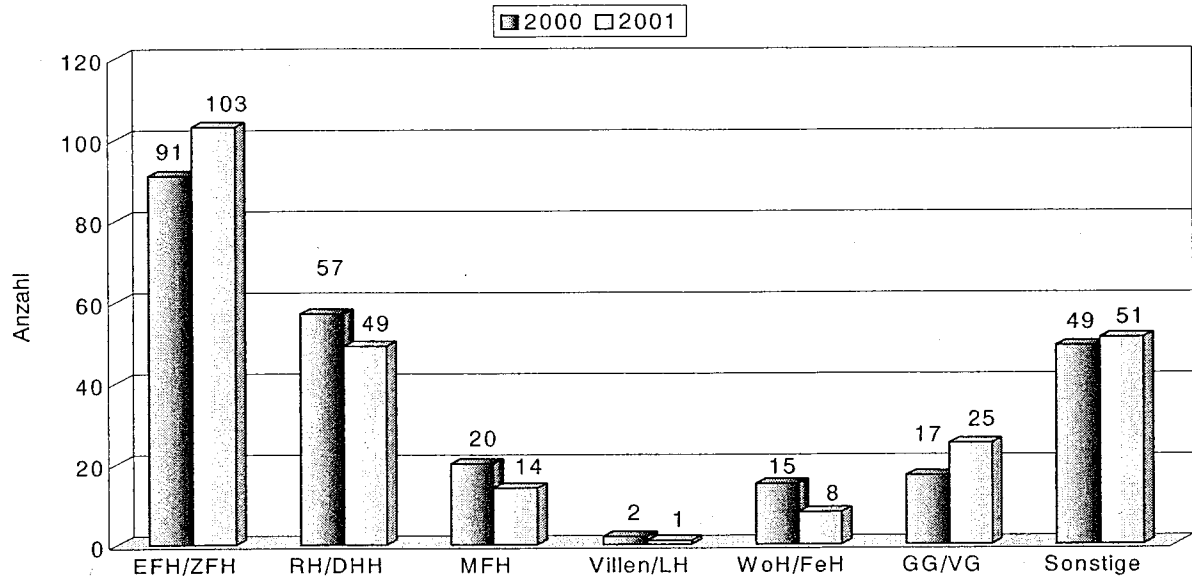
Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarkts *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat sich bei den Verwaltungs- und Geschäftsgebäuden mit 8 Eigentumsübergängen im Berichtsjahr gegenüber 4 Zwangsversteigerungen im Jahr 2000 verdoppelt.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	103	41,0	91	13,2	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	49	19,5	57	-14,0	↘
Mehrfamilienhäuser	14	5,6	20	-30,0	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,4	2	-50,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	8	3,2	15	-46,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	25	10,0	17	47,1	↗
Sonstige	51	20,3	49	4,1	↗
Summe / Veränderung	251	100	251	0,0	→

3.2-3 Kauffälle bebauter Grundstücke 2000/2001



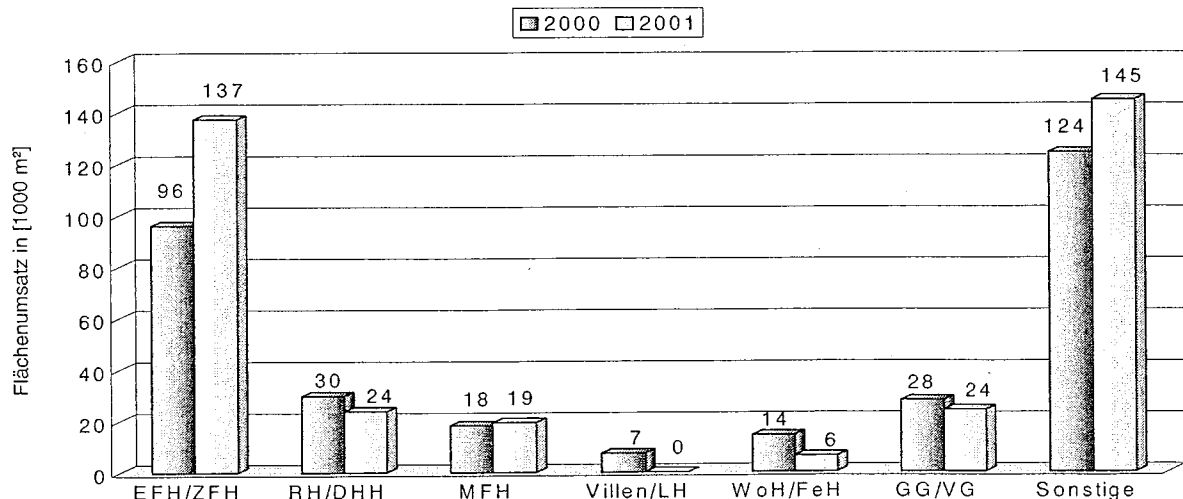
Bei vier Gebäudearten wurde ein Rückgang der Kauffälle registriert wurde. Am meisten hat die Anzahl der Verkäufe von Wochenend- und Ferienhäusern abgenommen. Eine Zunahme der Kauffälle ist bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, sind Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Insgesamt ist der Flächenumsatz um ca. 12 % und der Geldumsatz um ca. 49 % im Jahr 2001 an bebauten Grundstücken gestiegen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	137,3	38,6	96,0	43,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	23,7	6,7	29,8	-20,2	↘
Mehrfamilienhäuser	19,5	5,5	18,2	6,7	↗
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	7,3	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	6,2	1,7	14,3	-56,6	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	24,0	6,8	27,8	-13,5	↘
Sonstige	144,5	40,7	124,0	16,5	↗
Summe / Veränderung	355,2	100	317,4	11,9	↗

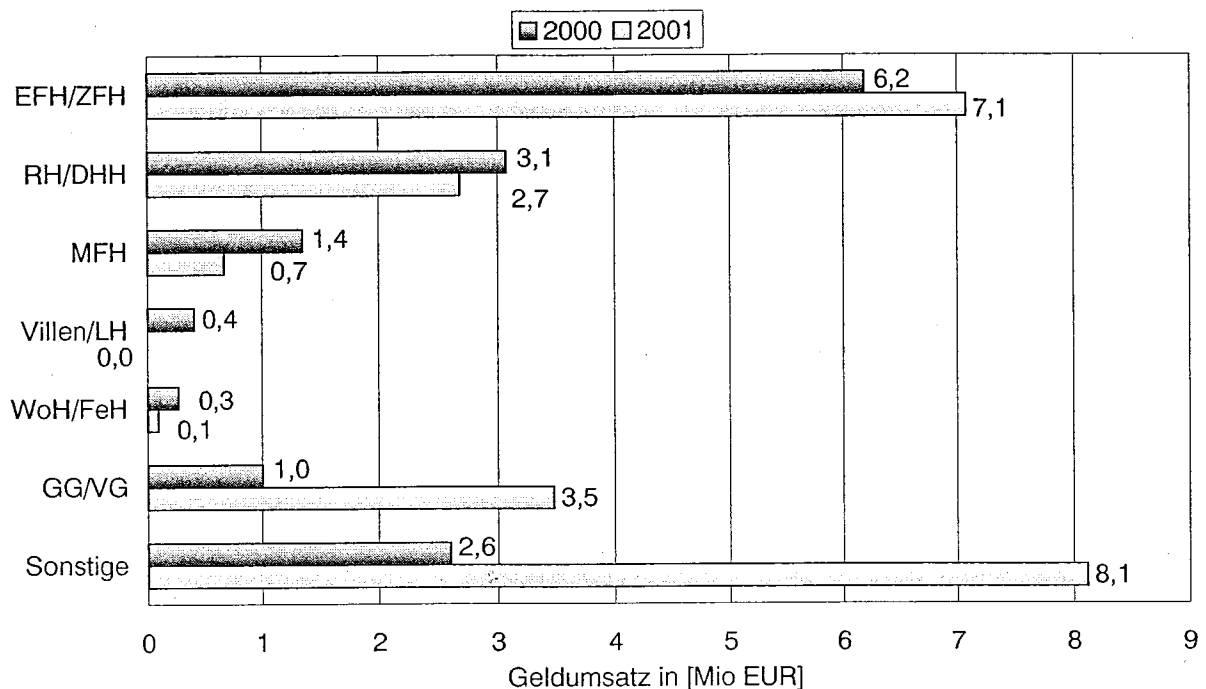
3.2-5 Flächenumsätze bebauter Grundstücke 2000/2001



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	7,08	32,0	6,19	14,4	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	2,68	12,1	3,07	-12,8	↘
Mehrfamilienhäuser	0,67	3,0	1,35	-50,1	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	0,41	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,09	0,4	0,27	-65,3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	3,47	15,7	1,00	246,6	↗
Sonstige	8,12	36,7	2,60	212,5	↗
Summe / Veränderung	22,11	100	14,88	48,6	↗

3.2-7 Geldumsätze bebauter Grundstücke 2000/2001



Die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die sonstigen Grundstücke bilden die wichtigsten Teilmärkte bei den *bebauten Grundstücken*. Der Geldumsatz ist besonders bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie bei den sonstigen Gebäuden im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

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.

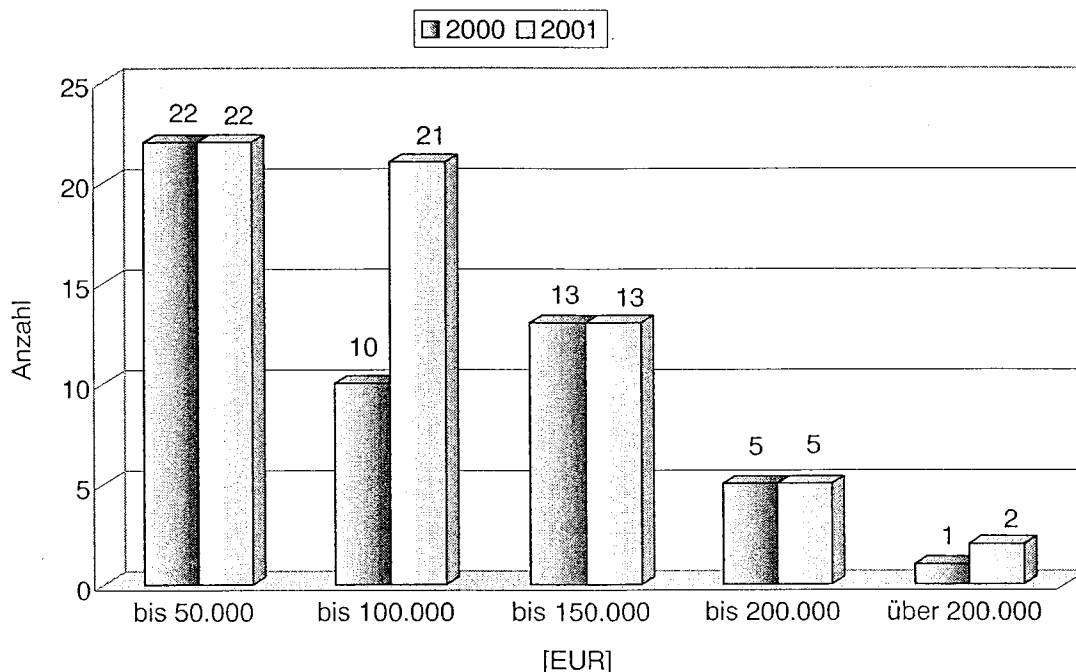
3.2-8 Käufälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	46	73,0	31	746	57.660	10,5 ↗
1950 - 1990	15	23,8	17	659	110.373	13,1 ↗
nach 1990	2	3,2	3	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	63	100	51	723	75.278	0,2 ↗

3.2-9 Käufälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	22	34,9	22	627	22.911	-1,9 ↘
bis 100.000 EUR	21	33,3	10	818	69.530	-6,0 ↘
bis 150.000 EUR	13	20,6	13	722	114.962	-1,1 ↘
bis 200.000 EUR	5	7,9	5	770	169.851	5,1 ↗
über 200.000 EUR	2	3,2	1	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	63	100	51	723	75.278	0,2 ↗

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



Die Anzahl der Verkäufe hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht, ebenso ist der durchschnittliche Kaufpreis geringfügig um 0,2 % auf ca. 75.278 Euro gestiegen. 73 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser wurden vor 1950 gebaut. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 723 m².

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

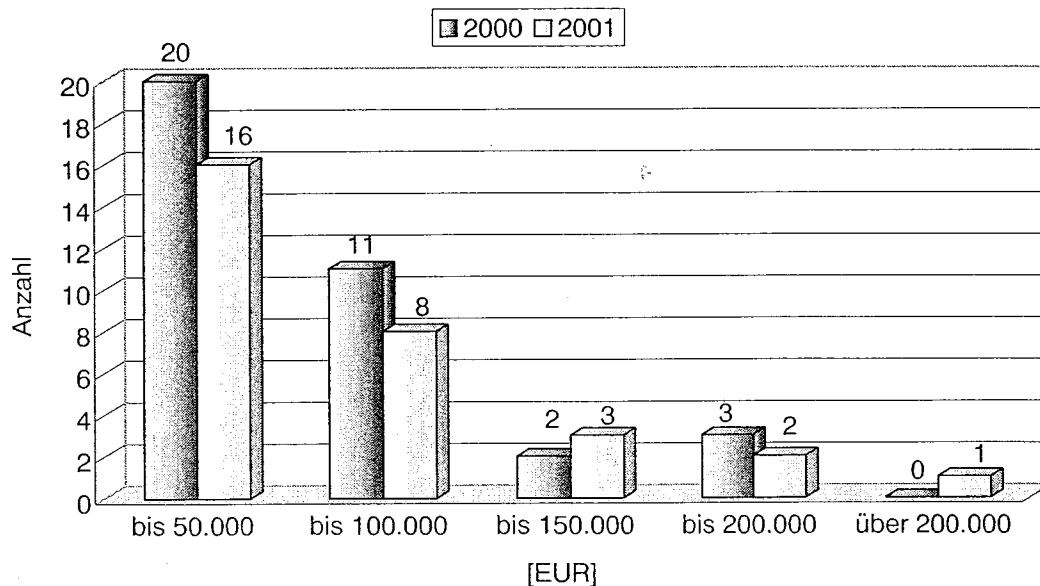
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauf-fälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	16	53,3	20	293	26.427	29,7	↗
bis 100.000 EUR	8	26,7	11	438	81.742	10,7	↗
bis 150.000 EUR	3	10,0	2	407	112.910	k.A.	○
bis 200.000 EUR	2	6,7	3	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 200.000 EUR	1	3,3	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	30	100	36	341	65.130	17,7	↗

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt der Kaufpreis im Mittel bei 65.130 Euro bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 341 m². Der Hauptanteil (53,3 %) der Kauffälle befindet sich in der Preisklasse unter 50.000 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr um 17,7 % gestiegen.

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



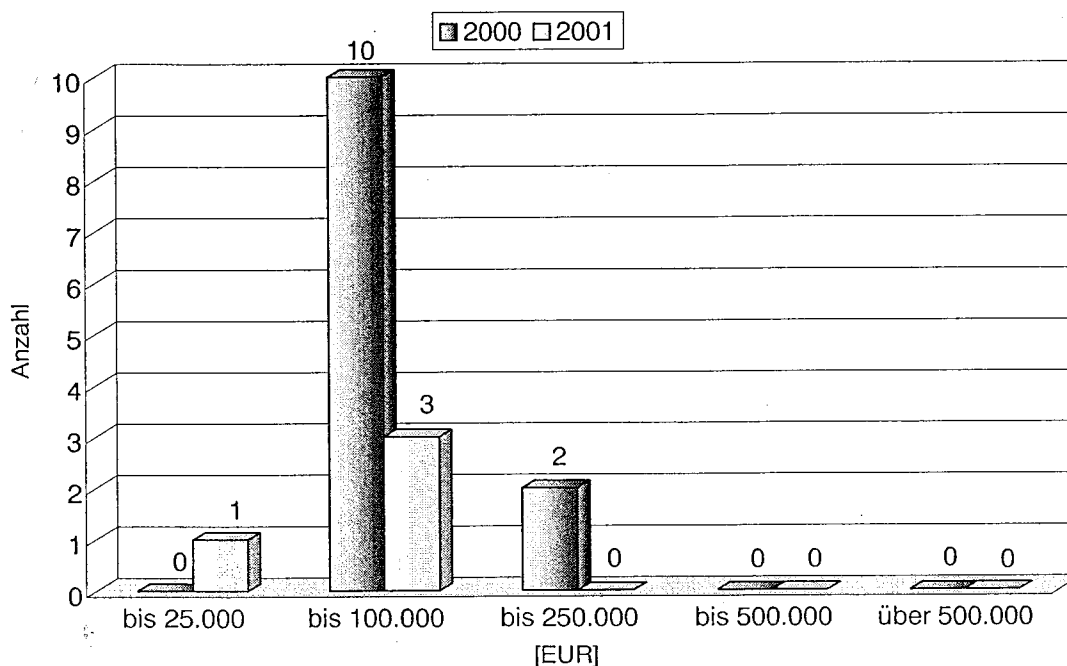
3.2.3 Mehrfamilienhäuser und besondere Gebäudearten

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

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	1	25,0	0	258	7.669	k.A.	○
bis 100.000 EUR	3	75,0	10	417	73.285	47,2	↗
bis 250.000 EUR	0	0,0	2	0	0	k.A.	○
bis 500.000 EUR	0	0,0	0	0	0	k.A.	○
über 500.000 EUR	0	0,0	0	0	0	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	4	100	12	377	56.881	-17,8	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



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

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts- jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	4	7	659	16.310	2,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	14	886	128.957	108,3	↗

Die Statistiken zeigen, dass bei den bebauten Grundstücken in vielen Bereichen ein Umsatzzuwachs zu verzeichnen ist. Bei gleicher Anzahl der Kauffälle ist der Flächenumsatz um 11,9 % und der Geldumsatz um 48,6 % gestiegen. Mit 33,8 Mio. Euro beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 68 % aller Geldumsätze und 10 % der Flächenumsätze 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 2001 (im Jahr 2000 waren es ebenfalls 59 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch Kontinuität aus. Die Steigerung des Geldumsatzes um 26,3 % verdeutlicht, dass sich der durchschnittliche Kaufpreis erhöht hat.

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.

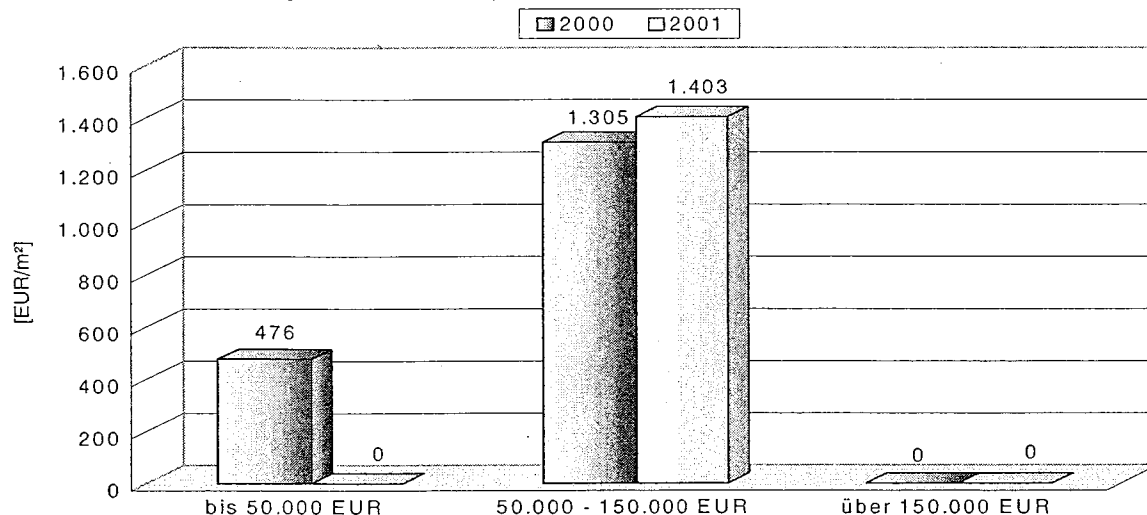
Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

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 2001 fanden 5 Weiterverkäufe statt. Auf dies wird hier nicht näher eingegangen. Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vor-jahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vor-jahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vor-jahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	2	3	-33,3 ↓	k.A.	41	k.A. ○	k.A.	476	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	15	18	-16,7 ↓	79	67	17,9 ↑	1.403	1.305	7,5 ↑
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	2	0	k.A. ↑	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	19	21	-9,5 ↓	79	63	25,4 ↑	1.325	1.187	11,6 ↑

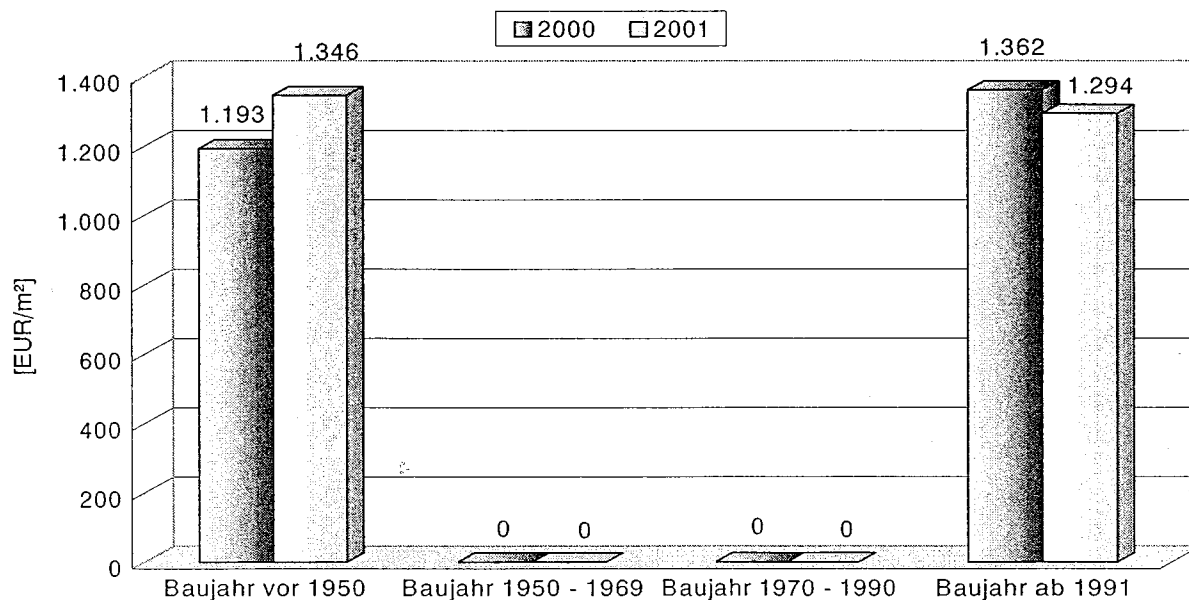
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts- jahr	Vor- jahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vor- jahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vor- jahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	15	10	50,0 ↗	78	54	44,4 ↗	1.346	1.193	12,8 ↗
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	1	1	k.A. →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	0	2	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	3	8	-62,5 ↘	74	77	-3,9 ↘	1.294	1.362	-5,0 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	19	21	-9,5 ↘	79	63	25,4 ↗	1.325	1.187	11,6 ↗

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



Bei dem Baujahr bis 1950 ist der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche um 12,8 % gestiegen. Eine rückläufige Tendenz ist bei dem Baujahr ab 1991 zu verzeichnen.

3.3-5 Kauffälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts- jahr	Vor- jahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vor- jahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vor- jahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	1	4	-75,0 ↘	k.A.	122	k.A. ○	k.A.	437	k.A. ○

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

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr am Gesamtgeldumsatz mit 10,2 % beteiligt. Im Jahr 1997 betrug der Anteil 17 %. Seit 1997 ist der Geldumsatz bei Wohn- und Sondereigentum auf 38 % gesunken. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge lag im Jahr 1997 bei 175 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)

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	216	2	0	3	0	3	224	36,1
Grünland	112	2	0	4	0	2	120	19,3
Landwirtschaftlicher Betrieb	4	0	0	0	0	1	5	0,8
Forstwirtschaft	164	1	0	12	0	3	180	29,0
Sonstige	82	0	0	8	1	1	92	14,8
Summe	578	5	0	27	1	10	621	100
Anteil [%]	93,1	0,8	0,0	4,3	0,2	1,6	100	

Mit einem Anteil von 93,1 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 27 gegenüber dem Vorjahr (11 Zwangsversteigerungen) deutlich gestiegen.

Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2001 veräußert wurde, ergibt sich aus den folgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen stehen. Die Aufkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für den Ausbau der A 9 sind in den folgenden Tabellen nicht mit berücksichtigt.

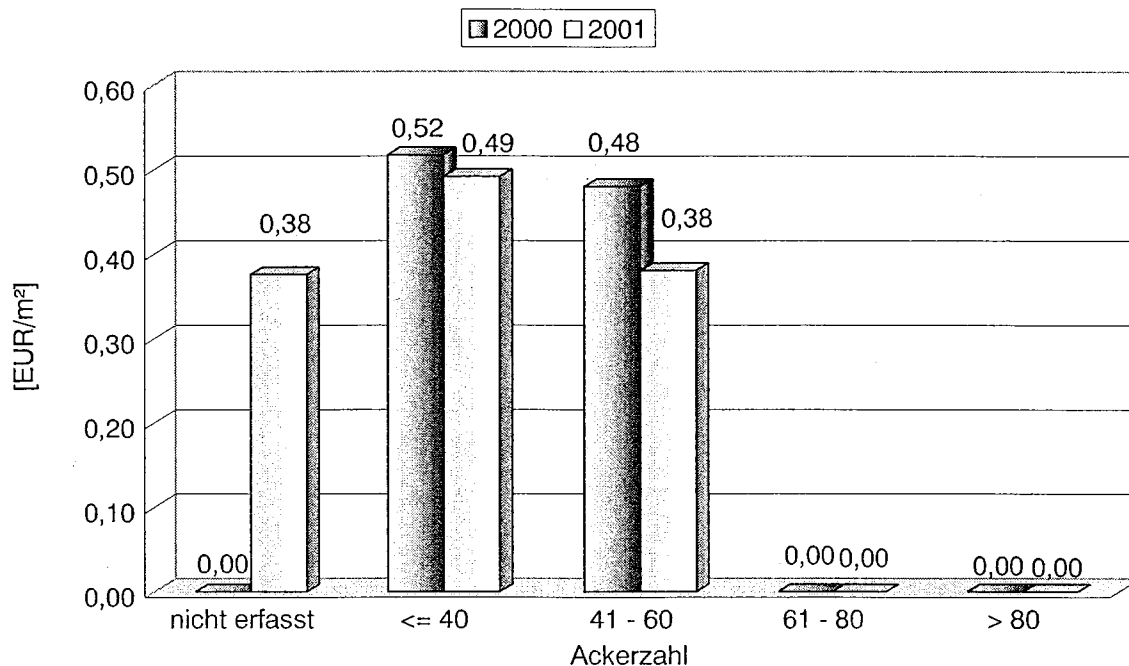
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	21	2	950,0 ↗	3,25	k.A.	k.A. ○	0,38	k.A.	k.A. ○
≤ 40	61	56	8,9 ↗	1,70	1,24	36,7 ↗	0,49	0,52	-4,9 ↘
41 - 60	14	8	75,0 ↗	1,94	0,94	106,4 ↗	0,38	0,48	-20,7 ↘
61 - 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
> 80	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung	96	66	45,5 ↗	2,07	1,38	50,5 ↗	0,45	0,51	-12,1 ↘

Bei einer Zunahme von 45,5 % der Kauffälle für Ackerland sind die Bodenpreise im Durchschnitt um 12,1 % gesunken. Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung durch die Acker- bzw. Grünlandzahl quantifiziert.

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

3.4-3 Ackerflächen - m² - Preis 2000/2001



Eine Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist durch die geringe Kauffallanzahl nicht ableitbar. Insgesamt fiel das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 12,1% und lag im Berichtsjahr bei 0,45 Euro/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	9	3	200,0 ↗	0,76	0,60	26,0 ↗	0,47	0,48	-1,6 ↘
≤ 40	37	36	2,8 ↗	0,80	0,81	-0,9 ↘	0,48	0,49	-2,4 ↘
> 40	4	3	33,3 ↗	0,26	0,26	-1,9 ↘	0,43	0,56	-23,6 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	50	42	19,0 ↗	0,76	0,76	-0,1 ↘	0,47	0,50	-4,9 ↘

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert-beeinflussendem Bestand	Anzahl		ø Fläche [ha]		ø Kaufpreis [EUR/m²]	
Berichtsjahr	68		3,19		0,28	
Vorjahr	57		2,41		0,34	
Veränderung zum Vorjahr [%]	19	↗	32	↗	- 18	↘

Bei den Kaufpreisen für Waldflächen ist der Bestand mit enthalten. Der Anteil des Baumbestandes kann sehr unterschiedlich sein, je nach Alter, Baumart und Bestockungsgrad usw.. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis blieb mit 0,28 Euro/m² unter dem Vorjahreswert.

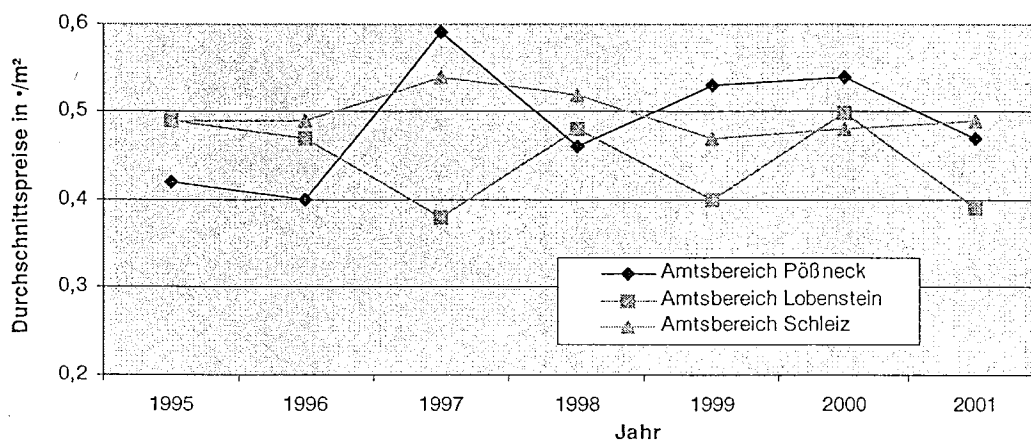
Die Statistiken zeigen, dass bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* ein Umsatzzuwachs zu verzeichnen ist. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 37,5 % aller ausgewerteten Kaufverträge und 85,4 % des Flächenumsatzes am Gesamtmarkt. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist um 29,6 % und des Flächenumsatzes um 106,2 % gestiegen.

Die Bodenpreise sind in den einzelnen Katasteramtsbezirken sehr unterschiedlich und werden in den folgenden Tabellen und Diagrammen getrennt ausgewiesen. Die jeweiligen Katasteramtsbezirke sind in der Karte auf Seite 12 des Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

3.4-6 Durchschnittspreise für Ackerland in Euro/m²

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Amtsbereich Pößneck	0,42	0,40	0,59	0,46	0,53	0,54	0,47
Amtsbereich Lobenstein	0,49	0,47	0,38	0,48	0,40	0,50	0,39
Amtsbereich Schleiz	0,49	0,49	0,54	0,52	0,47	0,48	0,49

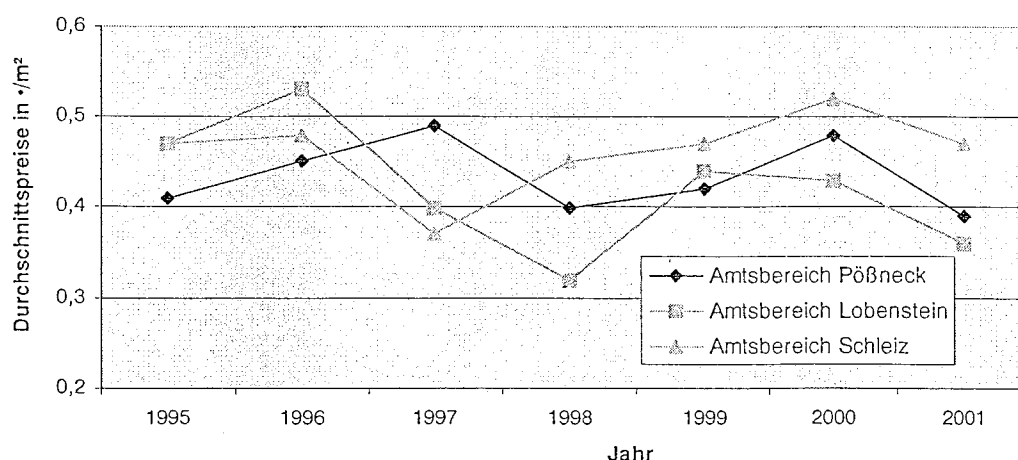
3.4-7 Durchschnittspreise für Ackerland



3.4-8 Durchschnittspreise für Grünland in Euro/m²

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Amtsbereich Pößneck	0,41	0,45	0,49	0,40	0,42	0,48	0,39
Amtsbereich Lobenstein	0,47	0,53	0,40	0,32	0,44	0,43	0,36
Amtsbereich Schleiz	0,47	0,48	0,37	0,45	0,47	0,52	0,47

3.4-9 Durchschnittspreise für Grünland



Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise liegen für Grünland in allen Amtsbereichen unter denen von Ackerland. Es ist zu erkennen, dass alle Bodenpreise im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind. Die einzige Ausnahme bildet der Ackerlandpreis des Amtsbereiches Schleiz. Hier ist eine geringfügige Steigerung um 2 % zu verzeichnen.

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	18	45	-60,0 ↘	1	4.680	928	6
Öffentliche Grünflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	9	2	350,0 ↗	22	1.800	452	3
Sonstige	3	2	50,0 ↗	150	13.360	4.846	7
Summe / Mittelwert Veränderung	30	50	-40,0 ↘	1	13.360	1.177	5

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten schon wie 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 2,2 % am Gesamtflächenumsatz und mit 1,3 % 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
- **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	1	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	19	11	72,7 ↗	40	61.843	10.717	1
Private Grünflächen	59	80	-26,3 ↘	1	13.773	1.709	4
Sonstige	36	32	12,5 ↗	8	61.026	2.521	6
Summe / Mittelwert Veränderung	115	124	-7,3 ↘	1	61.843	3.554	4

Den Hauptanteil (80%) bei den sonstigen Flächen bilden wie schon im Vorjahr die privaten Grünflächen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist von ca. 2,50 Euro/m² auf 4 Euro/m² gestiegen.

4 Zusammenfassung

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten Jahren stabilisiert. Im Gegensatz zum überhitzten Immobilienmarkt bis Mitte der 90er Jahre hat sich das Niveau jetzt auf einen ortsüblichen Stand eingepegelt. Durch ein breites Angebot (teilweise Überangebot) an Grundstücken bzw. eine geringere Nachfrage wurde das Verhältnis von Preis zu Leistung und Qualität einer kritischen Bewertung unterzogen. Wirtschaftliche Überlegungen bestimmen vorrangig die Entscheidungsfindung.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Saale-Orla-Kreis wurde im Berichtsjahr durch eine Zunahme in der Umsatzentwicklung gekennzeichnet. Bei rund 1.700 Vertragsabschlüssen wurde ein Flächenumsatz von ca. 23 km² und ein Geldumsatz von ca. 50 Mio. Euro registriert. Dies bedeutet bei den Erwerbsvorgängen eine Zunahme von 8 %, beim Flächenumsatz um 91 % und bei Geldumsatz eine Zunahme um fast 5 %. Diese Steigerungen sind hauptsächlich auf sehr starke Zunahmen der Umsätze (Erwerbsvorgänge 30 %; Flächenumsatz 106 %, Geldumsatz 28 %) bei den *Flächen der Landwirtschaft* zurückzuführen. Grundstücke bzw. Teilflächen, welche für den dreispurigen Ausbau der Autobahn A9 erworben werden, gehören ebenfalls zum Teilmarkt *Flächen der Landwirtschaft*.

Beim Teilmarkt der *unbebauten Bauflächen* sinken die Kaufpreise bei den Grundstücksarten individueller Wohnungsbau und sonstige Nutzung. Die Quadratmeterpreise für baureife selbstständige, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke liegen je nach Grundstücksart zwischen 15 und 35 Euro/m².

Der Grundstücksmarkt der *bebauten Grundstücke* hat mit 251 Kauffällen einen Anteil ca. 25 % an allen Vertragsabschlüssen. Mit 33,8 Mio. Euro beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 68 % am Geldumsatz. Den größten Anteil (41 %) dazu leisten die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der durchschnittliche Kaufpreis bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Saale-Orla-Kreis geringfügig gestiegen. 73 % aller verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser wurde vor 1950 errichtet.

Bei gleicher Anzahl von verkauften Eigentumswohnungen ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 26,3 % gestiegen. Die durchschnittlichen Kaufpreise (Erstverkäufe) bei Wohnungen mit einem Baujahr ab 1991 ist von 1.610 Euro/m² Wohnfläche im Jahr 1996 auf 1.294 Euro/m² im Jahr 2001 um 20 % gesunken. Dies ist unter anderem auf die eingetretene Marktsättigung und des Wegfalls der besonderen steuerlichen Förderung zurückzuführen.

Bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* ist ein Umsatzzuwachs zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Bodenpreise sind sowohl bei Ackerland (12,1 %) als auch bei Grünland (4,9 %) und bei Waldflächen (18%) gesunken.

Den Teilmärkten *Gemeinbedarfsflächen* und *sonstige Flächen* kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen mit 2,2 % am Gesamtflächenumsatz und mit 1,3 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.