



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

Grundstücks- marktbericht

2002

**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 Pößneck

Geschäftsstelle beim Katasteramt Pößneck

Gerberstraße 65
07381 Pößneck

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/kataster

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 der Gutachterausschüsse 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	40
3.5 Gemeinbedarfsflächen	43
3.6 Sonstige Flächen	44
4 ZUSAMMENFASSUNG	45

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 2002. 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 08.05.2003 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.

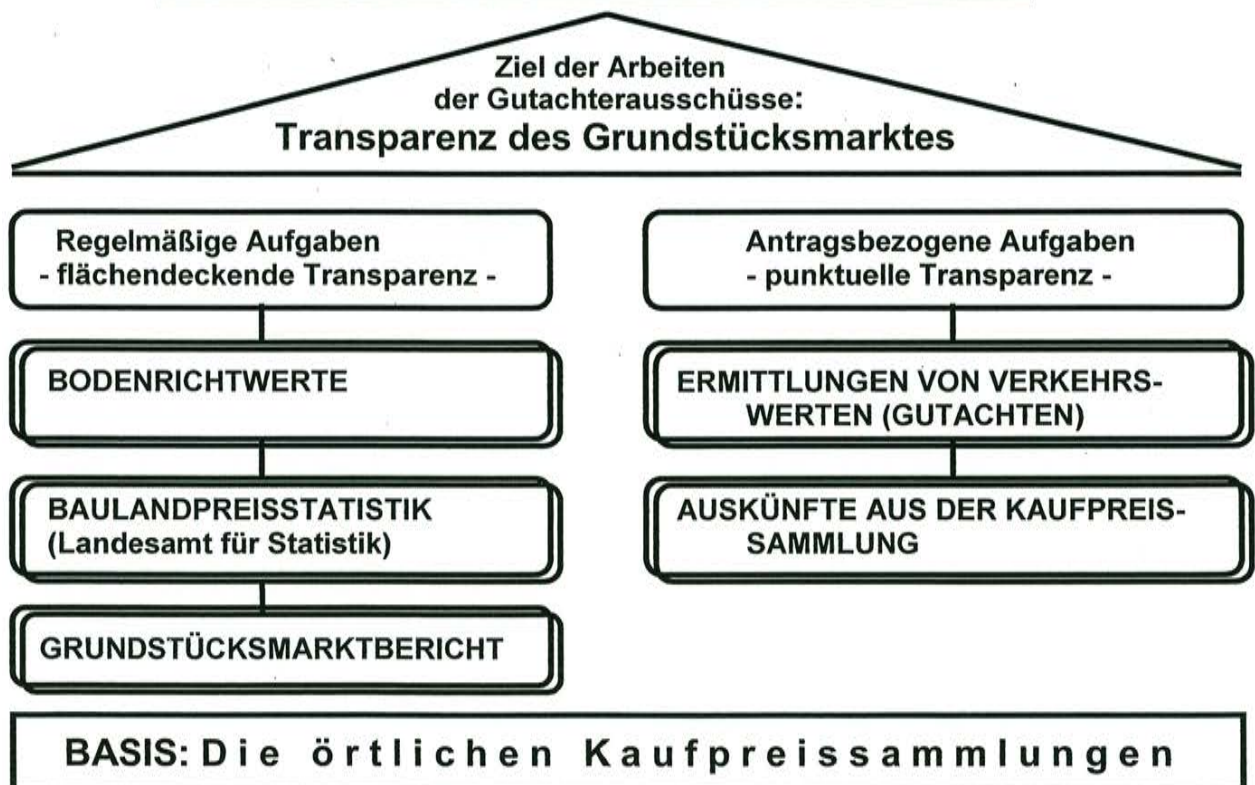
Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft oder anderen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

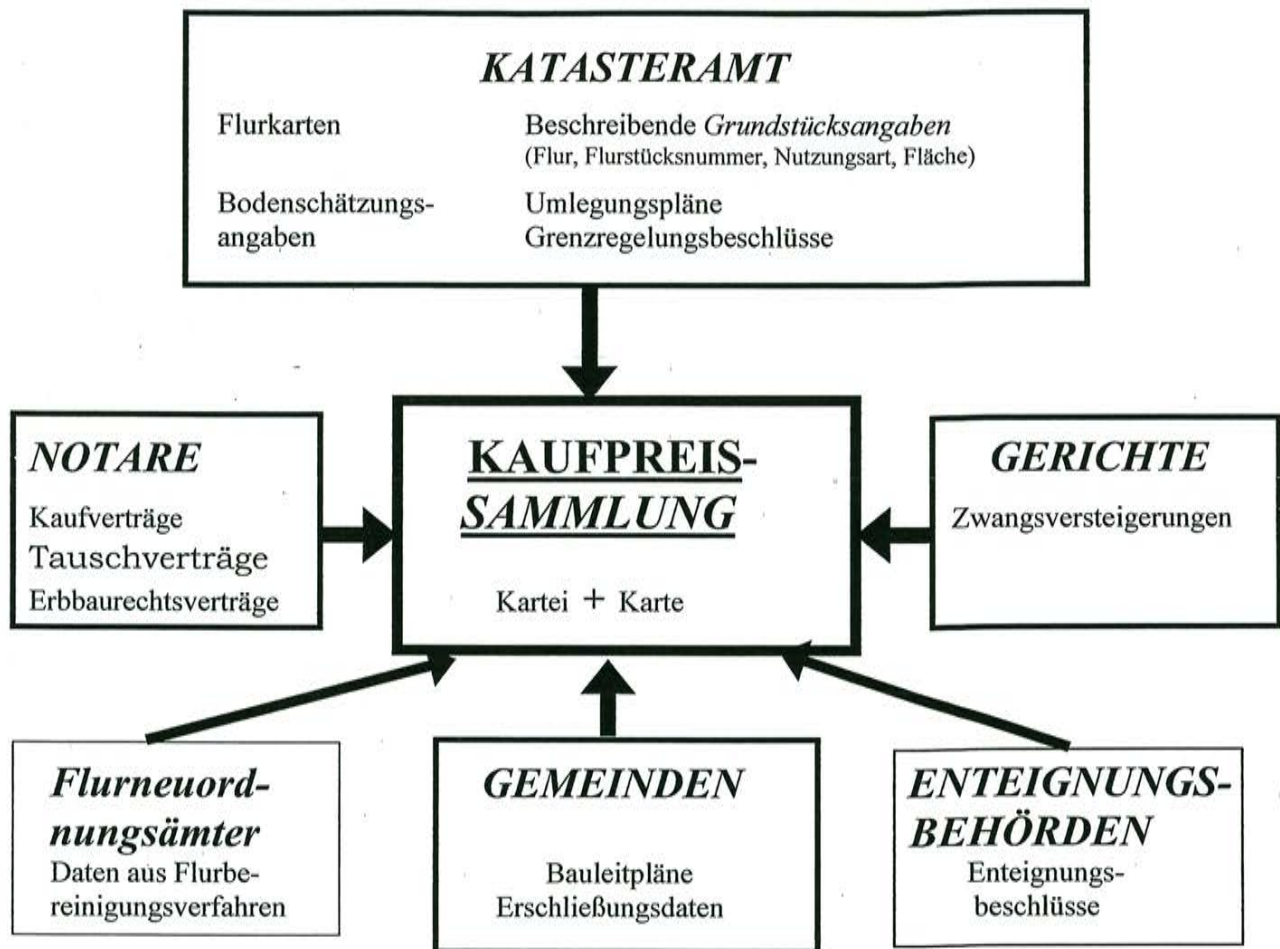
- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren
- Flurbereinigungsbeschluss

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 1:10000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5000 oder 1:2500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in €/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 31.12.2002-

Erläuterungen zur Form der Darstellung

Bodenrichtwert in €/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

B = Baureifes Land

WA = Allgemeines Wohngebiet

WB = Besonderes Wohngebiet

MI = Mischgebiet

(20) = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

20* = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

400 = Grundstücksgröße

II bzw. III = Anzahl der Geschosse

g = geschlossene Bebauung

o = offene Bebauung



Ausgesuchte Bodenrichtwerte für Bauflächen im Landkreis

- Stichtag 31.12.2002 -

Gemeinde	Wohnbauflächen			Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen/
	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	Sonderbau- flächen
Gutachterausschuss beim Katasteramt Lobenstein							
Ebersdorf	(20)				(17)		12 GE
- Friesau		R 8			(10)		R 5,5 GE / 2,5 SOL
- Röppisch					(8)		2,5 SOL / 8 SOE
- Schönbrunn	46				(16)		15 GE / 4 SOL
- Zoppoten					(11)		12 SOE
Lobenstein							
- Stadtkern				A 55	A 45	A 28	
- Stadtlage	(35)	(32)		(40)	(30)		
- nördlicher Stadtrand					(23)		(18)GE / R 13 SOS
- östlicher Stadtrand	70				E 8		(18)GE
- südlicher Stadtrand					(28)		(10) SOS
- westlicher Stadtrand		E 8					10 SOE
Gutachterausschuss beim Katasteramt Pößneck							
Langenorla					(10)		(5) GE
- Kleindembach	55				(12)		
- Langendembach					(10)		
Neustadt							
- Stadtkern (Sanierungsgeb.)	(56)	(41)	(23)	(41)	(28)		
- nördlicher Ring	54	(40)		(20)	(18)	(13)	(6) GE
- südlicher Ring	(33)	(31)		(29)	(23)	(10)	(21) GE
- Molbitz	51	(30)		(36)			16 s GE / 28 SOH
Nimritz	43	43			(13)		15 s GE
Pößneck							
- Stadtkern (Sanierungsgeb.)	A 61	A 47	A 26				
- nördlicher Ring	67	(35)		(38)	(23)	(10)	(15) GE
- östlicher Ring	(30)WS	(33)	(21)WS		(30)		23 s GE / 8 SOL
- südlicher Ring	(36)	(33)					(15) GI
- westlicher Ring	(36)	(26)			(23)	(13)	(15)GE / (30) SOH
Gutachterausschuss beim Katasteramt Schleiz							
Schleiz							
- Stadtkern	(65)	(41)	(41)				
- erweiterter Stadtkern	(34)	(28)	(26)	(38)	(23)		(18) GE
- nördlicher Stadtrand	50	(23)	(18)				(15) GE
- östlicher Stadtrand		(21)			(23)		
- westlicher Stadtrand	50	(23)					
- Dröswein					5,5		
- Gräfenwarth	46				10,5		R 4 GE
- Lössau					8,5		
- Möschlitz		R 7,5			9,5		
- Oberböhmisdorf					13		8,5 GE
- Oschitz		20			13		18 GE

(20) erschließungsbeitragsfrei nach

BauGB

20* erschließungsbeitragspflichtig nach

BauGB und KAG

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.

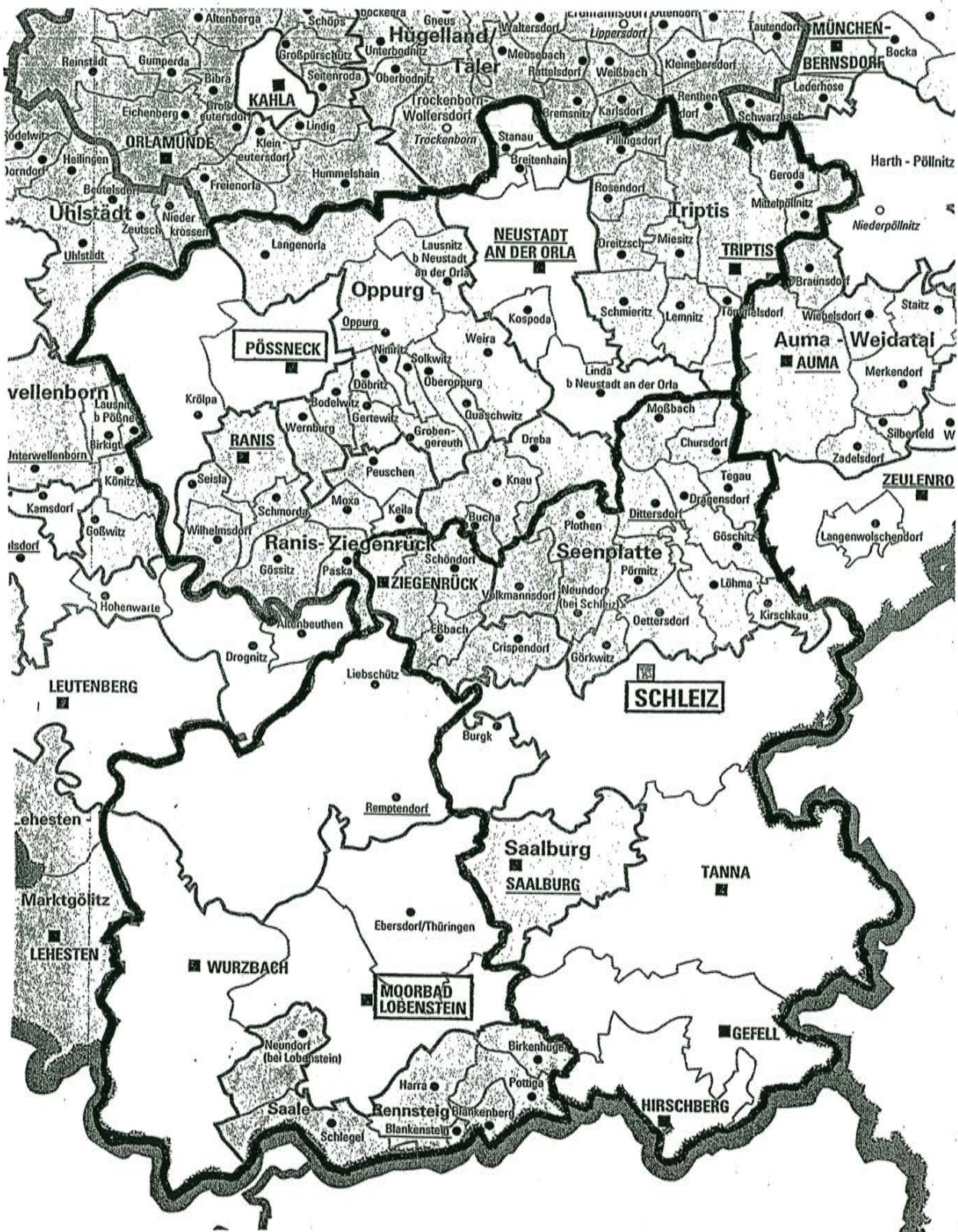
Neben mündlichen und schriftlichen Bodenrichtwertauskünften kann jedermann Auskünfte über die Anfangswerte in den Sanierungsgebieten bei den jeweiligen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhalten.

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



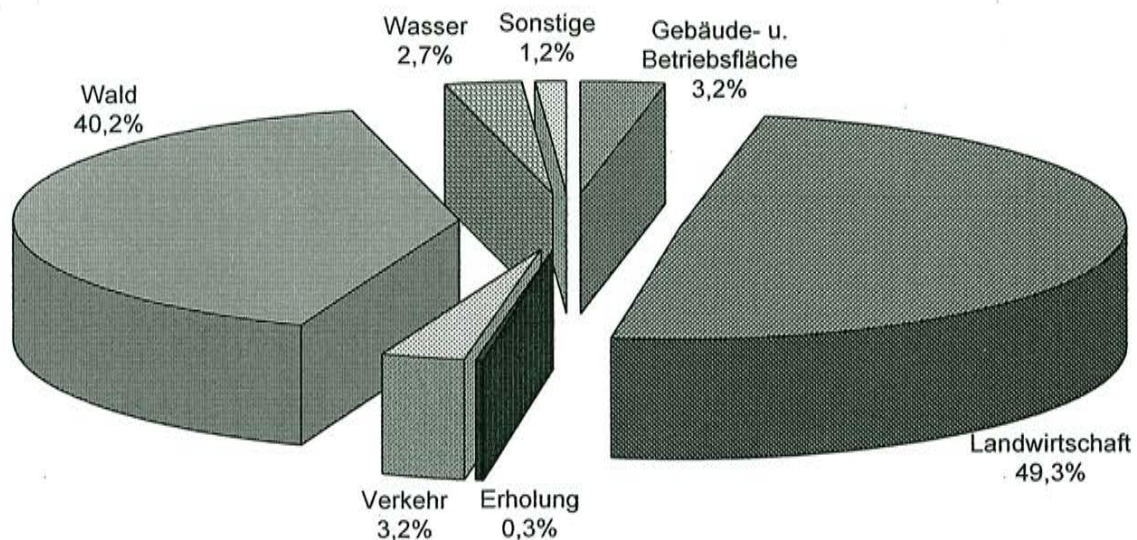
Der Landkreis Saale-Orla hat 97.083 Einwohner (Stand 30.06.2002). Mit einem Kreisgebiet von ca. 1.148 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 85 Einwohnern/km². Der Saale-Orla-Kreis mit seinen 12 Städten und 66 Gemeinden ist ein relativ dünn besiedelter Landkreis. Wie viele andere Landkreise 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 Bleilochstalsperre 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.

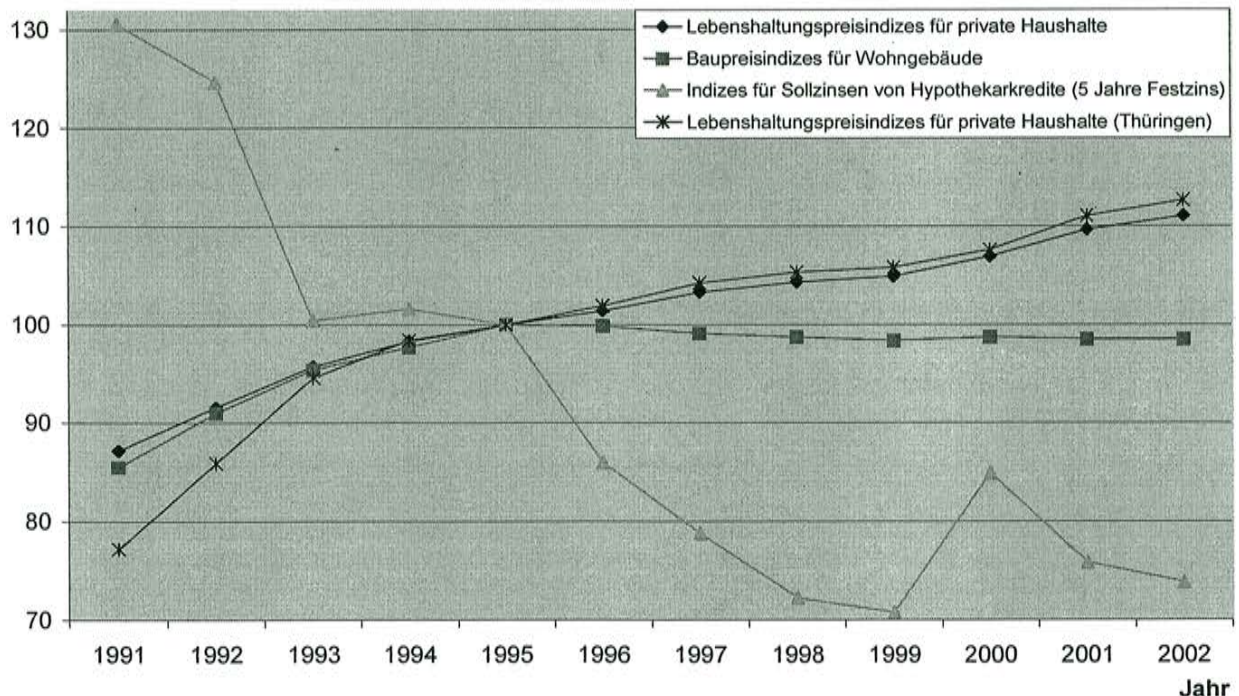
Insgesamt existieren ca. 4.500 Unternehmen für Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistungen und Landwirtschaft im Saale-Orla-Kreis.

Die Arbeitslosenquote (in Bezug auf alle Erwerbspersonen) lag im Januar 2002 im Saale-Orla-Kreis bei 17,4 %. Im Januar 2001 waren es 16,8 % Arbeitslose.

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

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

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



Quellen:

Lebenshaltungspreisindizes für private Haushalte - statistisches Bundesamt Deutschland

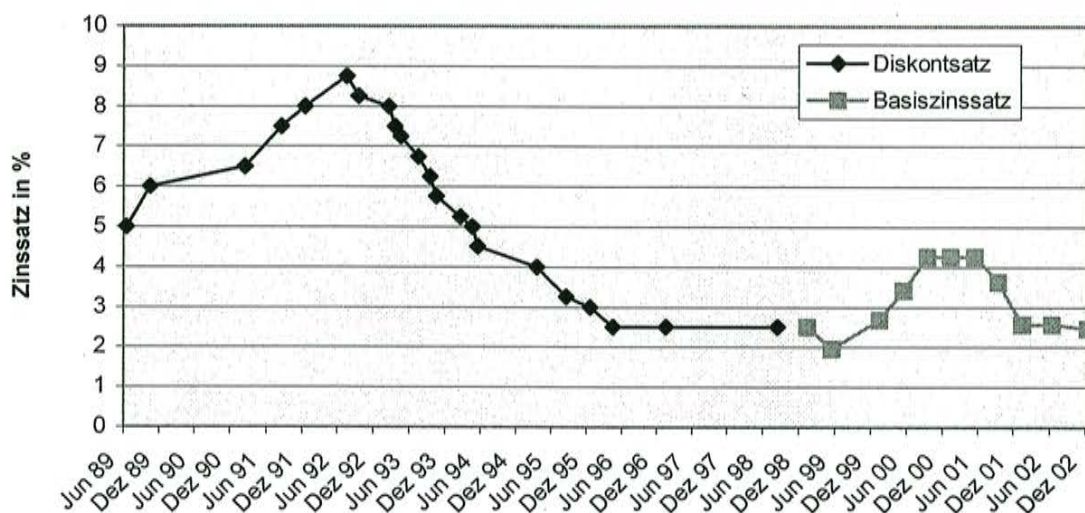
Preisindizes für Wohngebäude - Sprengnetter, Band II

Indizes für Hypothekarkredite für Wohngrundstücke - abgeleitet durch TLVerma aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Neben anderen wirtschaftlichen Daten ist insbesondere der Einfluss der Zinsen auf dem 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 2002. 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, 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 2002 für das Gebiet des Landkreises

1.768 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist eine Zunahme um 2,3 % zu verzeichnen.

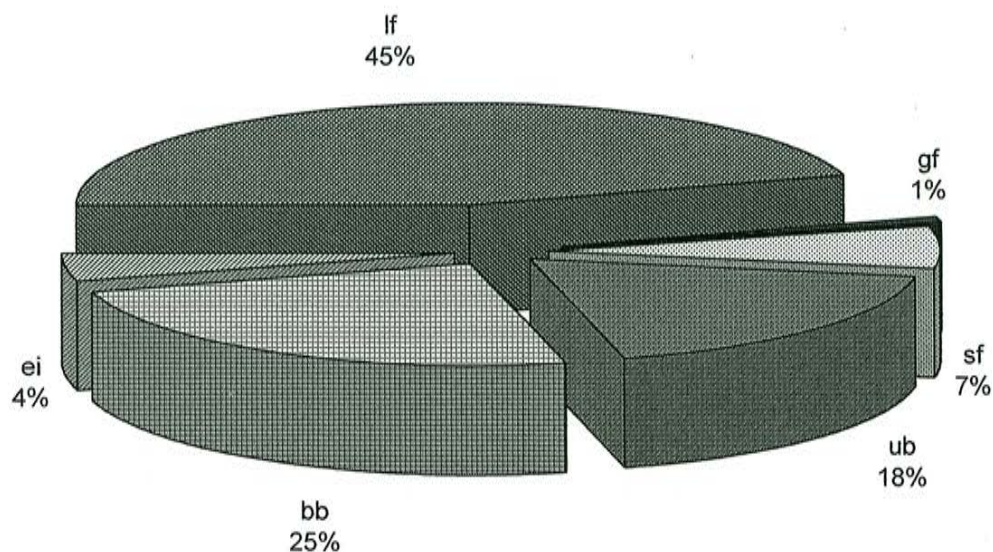
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	324	18,3	415	-21,9	↘
Bebaute Grundstücke	434	24,5	426	1,9	↗
Eigentumswohnungen	76	4,3	68	11,8	↗
Land- und Forstwirtschaft	800	45,2	634	26,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	15	0,8	34	-55,9	↘
Sonstige Flächen	119	6,7	151	-21,2	↘
Summe / Veränderung	1.768	100	1.728	2,3	↗

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2002 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2002



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *unbebaute Grundstücke, Sonstige Flächen und Gemeinbedarfsflächen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die übrigen Grundstücksarten nahm gegenüber dem Vorjahr zu. Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt 2002 weiter stabilisiert.

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

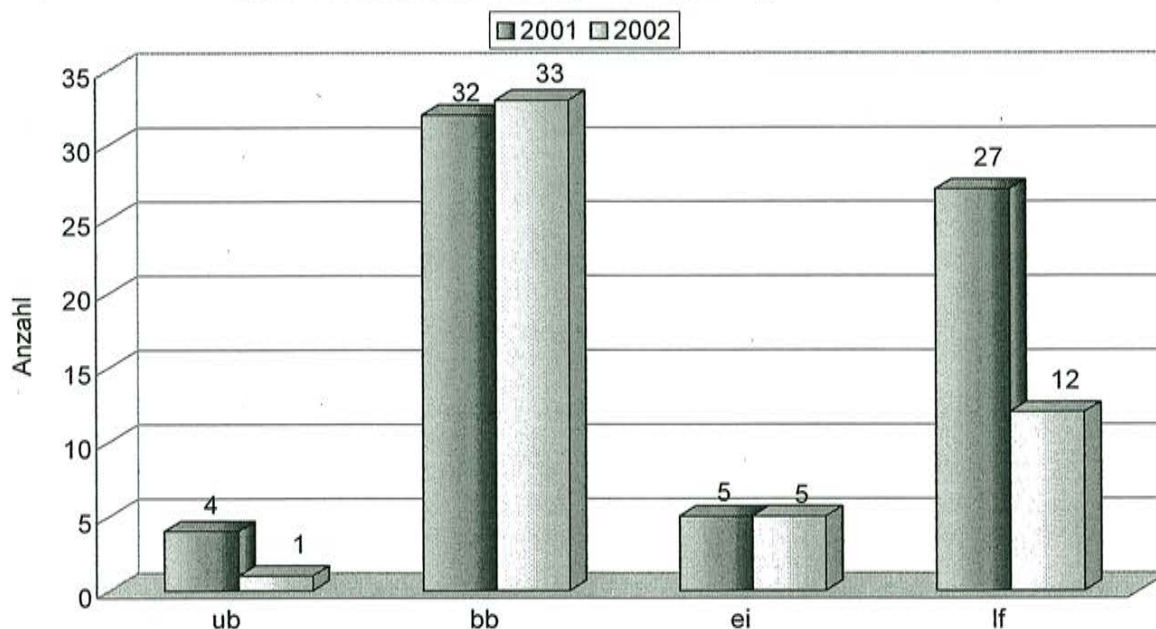
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	292	18,5	383	-23,8	↘
Bebaute Grundstücke	344	21,8	345	-0,3	↘
Eigentumswohnungen	68	4,3	59	15,3	↗
Land- und Forstwirtschaft	752	47,7	582	29,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	14	0,9	34	-58,8	↘
Sonstige Flächen	107	6,8	148	-27,7	↘
Summe / Veränderung	1.577	100	1.551	1,7	↗

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2001 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2001/2002



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr von 68 auf 51 (um 17 %) zurückgegangen. Am häufigsten wurden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2002 33 mal. Besonders bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Rückgang 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	3	1	200,0	↗
Bebaute Grundstücke	5	5	0,0	→
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	8	6	33,3	↗

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist um ein Drittel angestiegen.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2002 ein **Flächenumsatz** von

18.908,1 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies eine Abnahme um 15,2 %.

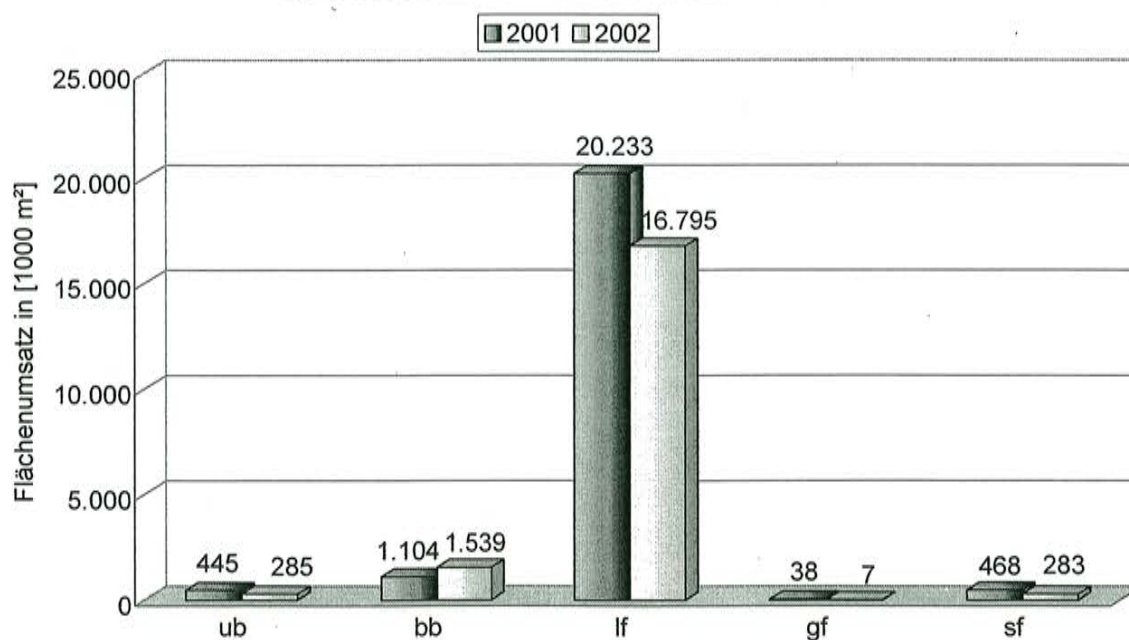
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	285,0	1,5	445,2	-36,0	↘
Bebaute Grundstücke	1.538,6	8,1	1.103,7	39,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	16.794,7	88,8	20.232,9	-17,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	7,2	0,0	38,4	-81,1	↘
Sonstige Flächen	282,5	1,5	467,7	-39,6	↘
Summe / Veränderung	18.908,1	100	22.287,9	-15,2	↘

Der Rückgang des Flächenumsatzes wird durch die deutliche Abnahme bei den Teilmärkten *land- und forstwirtschaftliche Flächen*, *sonstige Flächen*, *Gemeinbedarfsflächen* und *unbebaute Grundstücke* realisiert, welche 91,9 % des Gesamtmarktes ausmachen. Der einzige Umsatzzuwachs mit ca. 39% ist bei den Kauffällen für *bebaute Grundstücke* festzustellen. .

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2002 mit

39,3 Millionen Euro

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet ein Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2001 um 20,6 %.

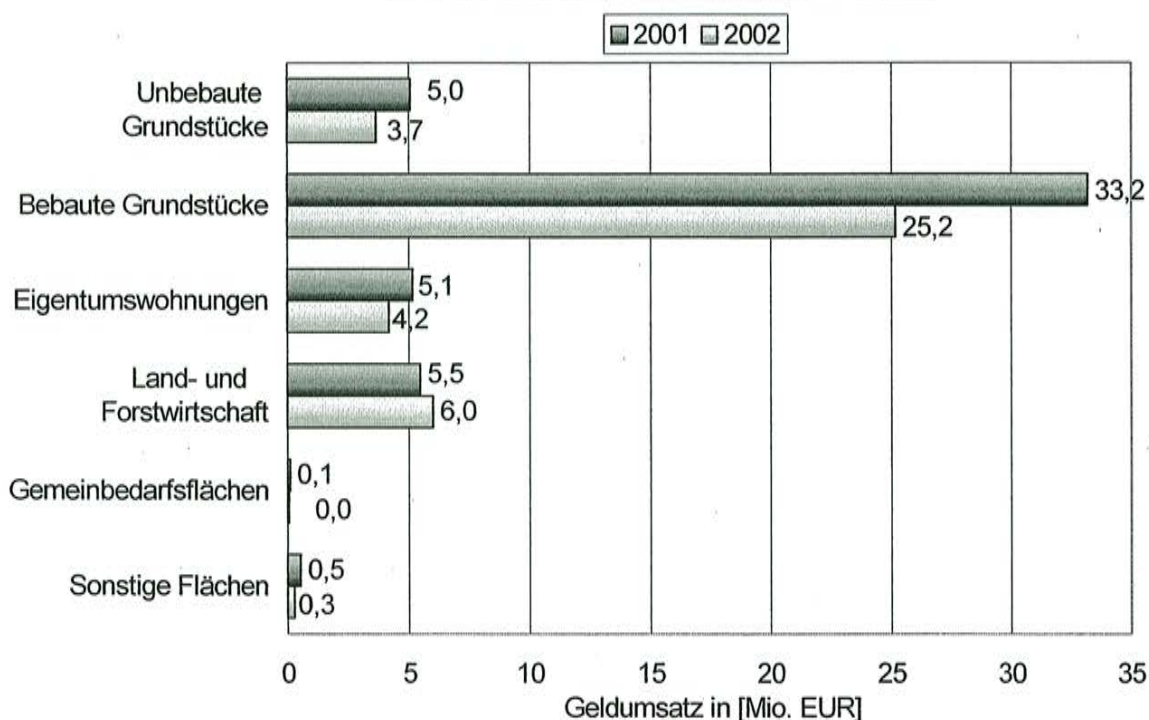
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	3,7	9,3	5,0	-27,5	↘
Bebaute Grundstücke	25,2	64,0	33,2	-24,2	↘
Eigentumswohnungen	4,2	10,6	5,1	-19,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	6,0	15,3	5,5	9,6	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,1	0,1	-54,4	↘
Sonstige Flächen	0,3	0,7	0,5	-46,8	↘
Summe / Veränderung	39,3	100	49,5	-20,6	↘

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2002 dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001/2002



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2001 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach noch ca. 64 %. Ein Umsatzrückgang ist bei allen Teilmärkten außer bei den Flächen der *Land- und Forstwirtschaft* zu verzeichnen. Dieser Teilmarkt hat eine leicht steigende Tendenz, der ca. 15,3 % des Gesamtmarktes ausmacht.

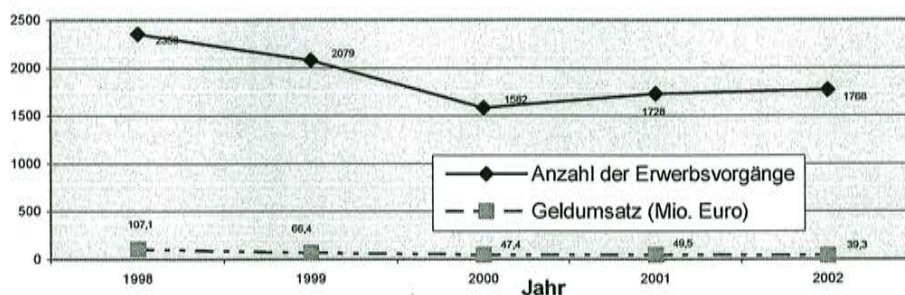
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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

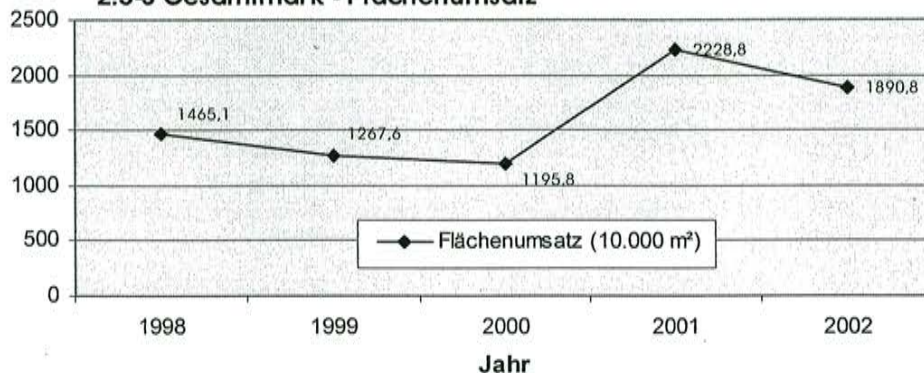
2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Erwerbsvorgänge	2.353	2.079	1.582	1.728	1.768
Veränderung zum Vorjahr [%]		-11,6	-23,9	9,2	2,3
Flächenumsatz [10.000 m ²]	1.465,1	1.267,6	1.195,8	2.228,8	1.890,8
Veränderung zum Vorjahr [%]		-13,5	-5,7	86,4	-15,2
Geldumsatz [Mio. EUR]	107,1	66,4	47,5	49,5	39,3
Veränderung zum Vorjahr [%]		-38,0	-28,5	4,3	-20,6

2.5-2 Gesamtmarkt - Anzahl der Erwerbsvorgänge und Geldumsatz



2.5-3 Gesamtmarkt - Flächenumsatz



In Jahr 2002 ist bei den Erwerbsvorgängen eine leichte Steigerung zu verzeichnen. Bei den weiteren Zeitreihen zeigt sich ein deutlicher Umsatzrückgang im Vergleich zum Vorjahr.

Der Flächenumsatz liegt 29 % über dem Umsatz des Jahres 1998. Dies ist auf den erhöhten Umsatz bei den *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* zurückzuführen. Die Anzahl der Kaufverträge liegen bei ca. 73 % und der Geldumsatz bei ca. 37 % im Vergleich zum Jahr 1998. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gesunken, dies begründet sich dadurch, dass der größte Flächenanteil des Gesamtmarktes durch *land- und forstwirtschaftliche Flächen* und damit zu relativ niedrigen Preisen umgesetzt wurde.

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	91	4	72	46	213
Geschäftliche Nutzung	1	0	1	0	2
Gewerbliche Nutzung	23	0	11	9	43
Sonstige Nutzung	42	1	18	5	66
Summe	157	5	102	80	324
Anteil [%]	48,5	1,5	31,5	18,5	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	169	3	31	10	213
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	1	2
Gewerbliche Nutzung	8	4	0	31	43
Sonstige Nutzung	56	0	10	0	66
Summe	234	7	41	42	324
Anteil [%]	72,2	2,2	12,7	13,0	100

Im Jahr 2002 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 48,5 % und als Haupterwerber (72,2 %) das Marktgeschehen wesentlich.

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

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

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsüberganges für das Jahr 2002 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	188	13	0	1	11	213	65,7
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	0,6
Gewerbliche Nutzung	40	0	0	0	3	43	13,3
Sonstige Nutzung	62	2	0	0	2	66	20,4
Summe	292	15	0	1	1	324	100
Anteil [%]	90,1	4,6	0,0	0,3	4,9	100	

Mit einem Anteil von 90,1 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

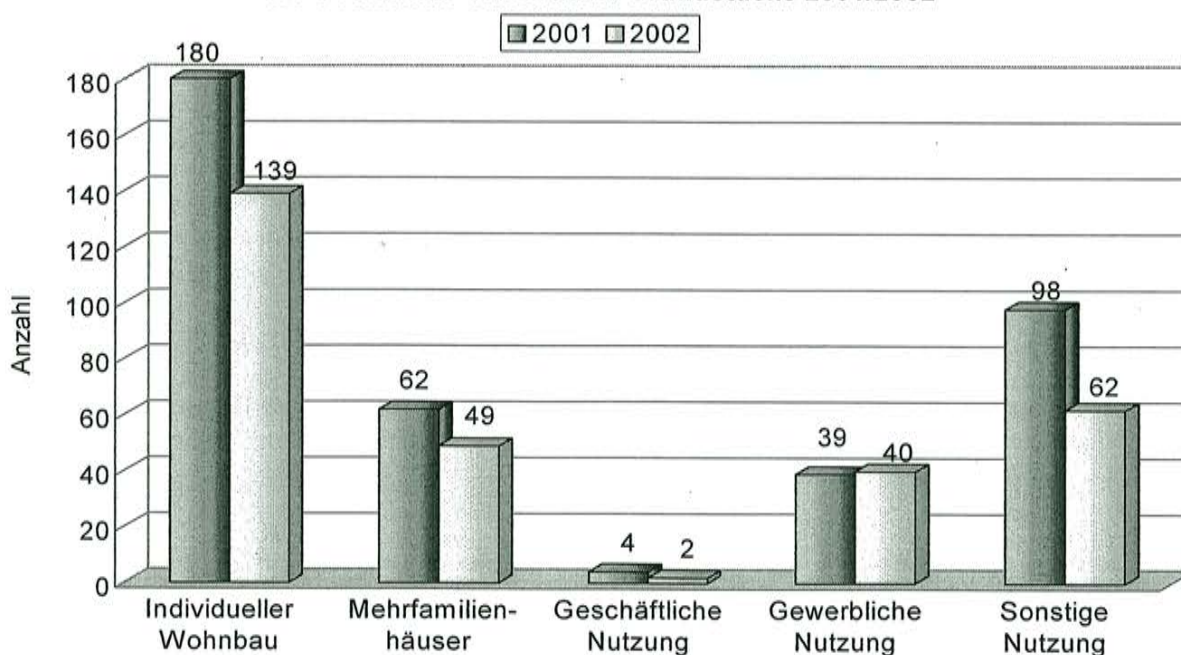
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	139	47,6	180	-22,8	↘
Mehrfamilienhäuser	49	16,8	62	-21,0	↘
Geschäftliche Nutzung	2	0,7	4	-50,0	↘
Gewerbliche Nutzung	40	13,7	39	2,6	↗
Sonstige Nutzung	62	21,2	98	-36,7	↘
Summe / Veränderung	292	100	383	-23,8	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 2001/2002



Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke ist überwiegend zurückgegangen. Die Marktanteile haben sich gegenüber 2001 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den unbebauten Grundstücken behauptet.

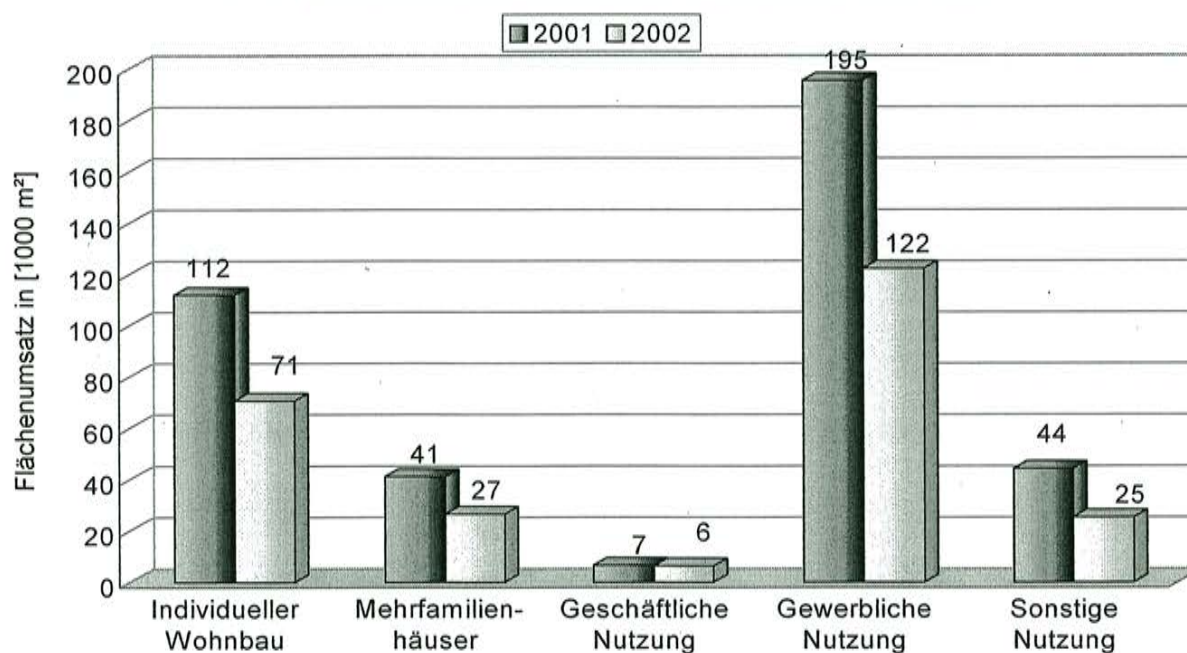
Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsatz

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	70,7	28,2	112,0	-36,8	↘
Mehrfamilienhäuser	26,6	10,6	41,1	-35,5	↘
Geschäftliche Nutzung	6,4	2,5	6,5	-1,8	↘
Gewerbliche Nutzung	122,2	48,7	195,5	-37,5	↘
Sonstige Nutzung	25,3	10,1	44,2	-42,8	↘
Summe / Veränderung	251,1	100	399,3	-37,1	↘

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2002 um 37 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei *gewerblicher Nutzung* (48,7 % des Gesamtumsatzes) und *sonstiger Nutzung* sank um 37,5 % bzw. um 42,8 %.

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002

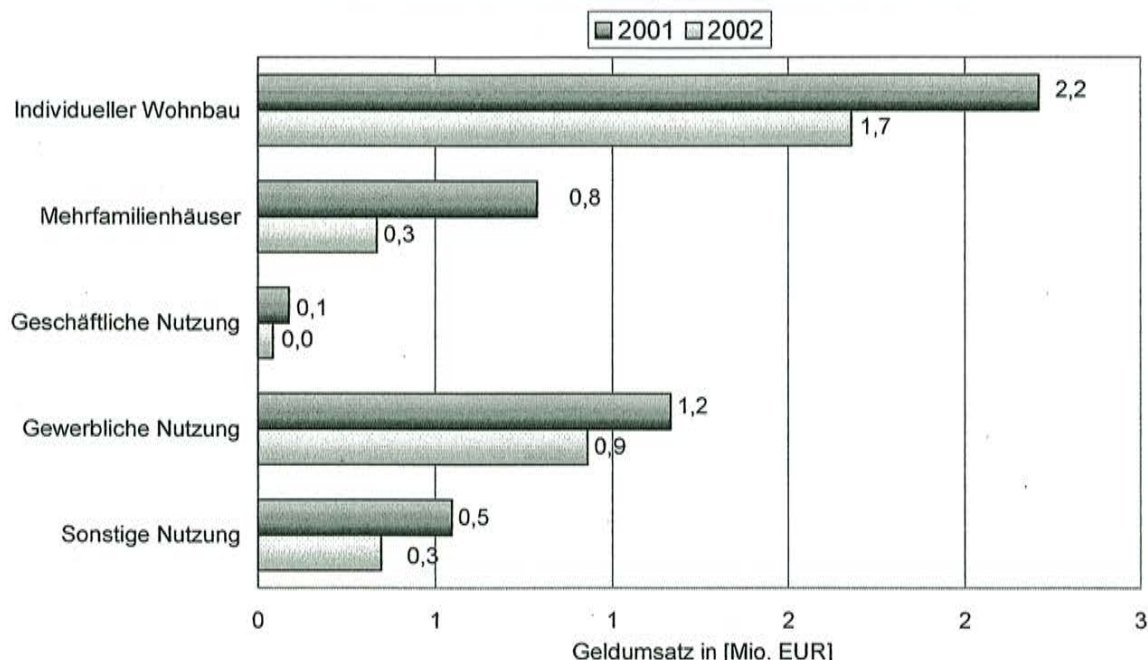


Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Baugrundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	1,68	50,4	2,21	-24,1	↘
Mehrfamilienhäuser	0,34	10,1	0,79	-57,4	↘
Geschäftliche Nutzung	0,04	1,3	0,09	-51,4	↘
Gewerbliche Nutzung	0,93	27,9	1,16	-20,1	↘
Sonstige Nutzung	0,35	10,4	0,55	-36,3	↘
Summe / Veränderung	3,33	100	4,79	-30,5	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



Der Geldumsatz ist wie der Flächenumsatz deutlich gesunken. Insbesondere bei Grundstücken für geschäftliche Nutzung und Mehrfamilienhäusern wurden erhebliche Umsatzreduzierungen festgestellt.

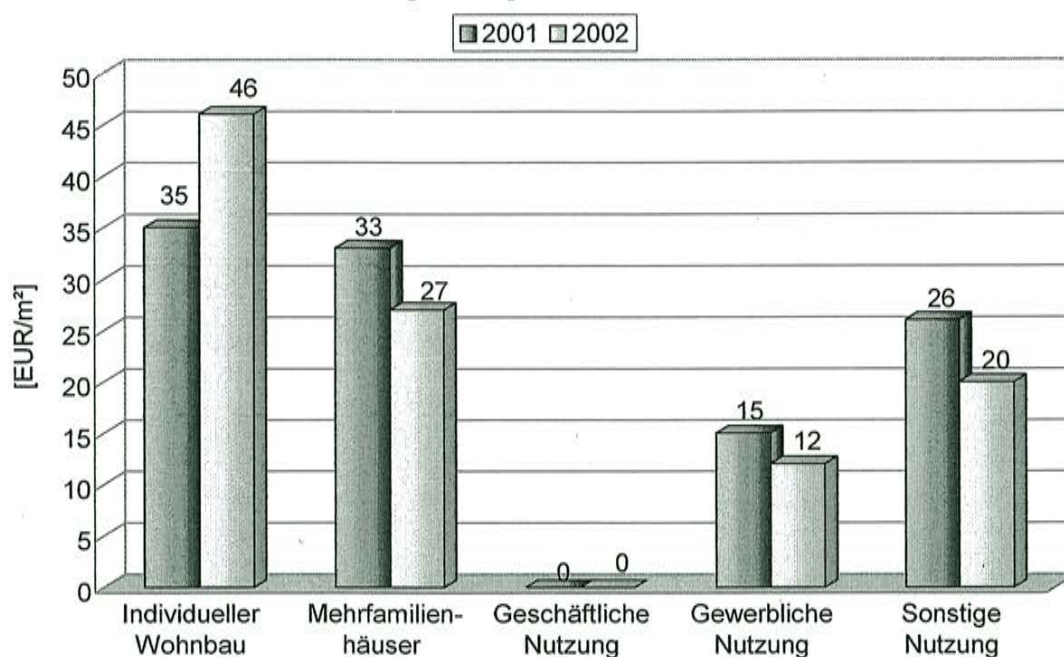
Im Saale-Orla-Kreis stellt im Jahr 2002 der individuelle Wohnungsbau den stärksten Bereich am Geldumsatz bei den *unbebauten Baugrundstücken* dar, sowie die Grundstücksart gewerbliche Nutzung, die den zweitgrößten Anteil hat.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2002 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	44	62	-29,0	602	626	-3,7	46	35	31,4
Mehrfamilienhäuser	11	12	-8,3	485	418	16,0	27	33	-18,2
Geschäftliche Nutzung	0	2	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	6	14	-57,1	3.546	4.870	-27,2	12	15	-20,0
Sonstige Nutzung	18	19	-5,3	589	740	-20,4	20	26	-23,1
Summe / Änderung	79	109	-27,5						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2001/2002



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

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	2	4	-50,0	k.A.	460	k.A.	k.A.	19	k.A.
Mehrfamilienhäuser	2	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Geschäftliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige Nutzung	0	1	-100,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Veränderung	4	5	-20,0						

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	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	126	0	0	14	31	171	47,6
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	58	1	0	2	2	63	17,5
Mehrfamilienhäuser	9	0	0	2	2	13	3,6
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	23	0	0	0	3	26	7,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	25	0	0	4	3	32	8,9
Sonstige	43	0	0	5	5	53	14,8
Summe	285	1	0	27	46	359	100
Anteil [%]	79,4	0,3	0,0	7,5	12,8	100	

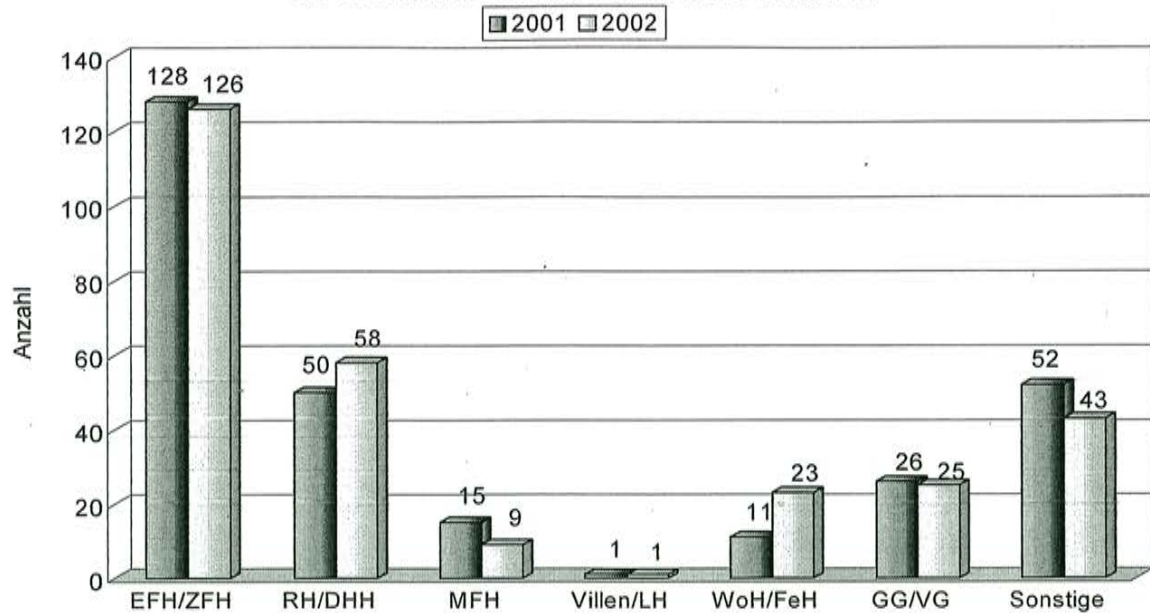
Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarkts *bebaute Grundstücke* wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

Im Jahr 2002 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der sonstigen Anlässe (Erbauseinandersetzungen, Überlassungen, Schenkungen u.a.) hat sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 31 Eigentumsübergängen im Berichtsjahr gegenüber 16 im Jahr 2001 fast verdoppelt.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	126	44,2	128	-1,6	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	58	20,4	50	16,0	↗
Mehrfamilienhäuser	9	3,2	15	-40,0	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,4	1	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	23	8,1	11	109,1	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	25	8,8	26	-3,8	↘
Sonstige	43	15,1	52	-17,3	↘
Summe / Veränderung	285	100	283	0,7	↗

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2001/2002



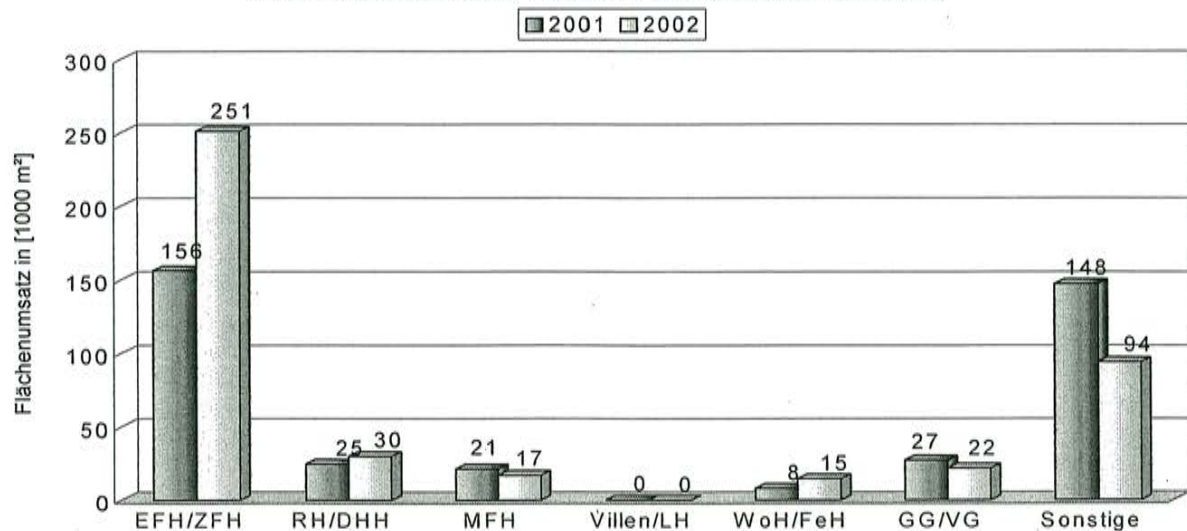
Bei drei Gebäudearten wurde ein Rückgang der Kauffälle registriert. Eine Zunahme der Kauf-fälle ist bei den Reihen- und Doppelhäusern sowie Wochenend- und Ferienhäusern zu ver-zeichnen. Fast gleichbleibend sind die Verkäufe bei den freistehenden Ein- und Zweifamili- enhäusern.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten Umsatzrückgänge andere Umsatzsteigerungen auf. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Jahr 2002 an *bebauten Grundstücken* um ca. 11,3 % leicht angewachsen und der Geldumsatz um ca. 33 % wesent- lich zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	251,2	58,5	156,4	60,6	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	29,9	7,0	24,8	20,9	↗
Mehrfamilienhäuser	17,0	4,0	21,5	-20,8	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	14,7	3,4	8,1	81,7	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21,9	5,1	27,3	-19,9	↘
Sonstige	94,4	22,0	147,5	-36,0	↘
Summe / Veränderung	429,1	100	385,5	11,3	↗

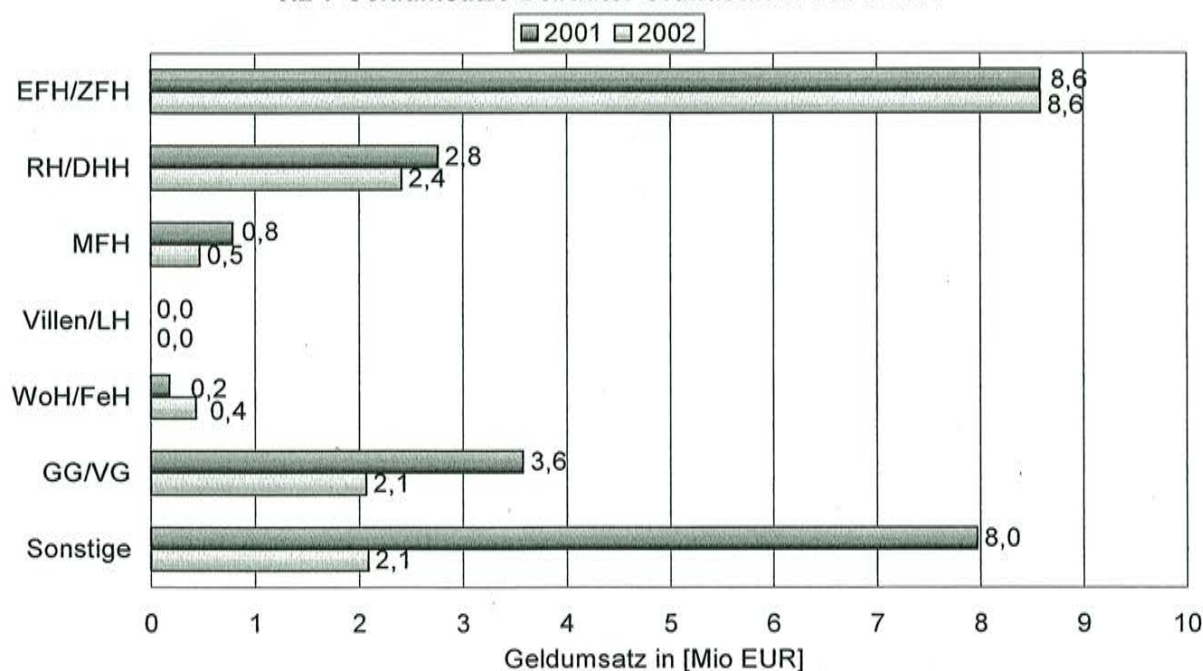
3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	8,59	53,5	8,58	0,1	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	2,41	15,0	2,76	-12,6	↘
Mehrfamilienhäuser	0,47	2,9	0,78	-40,3	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,43	2,7	0,18	142,1	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	2,07	12,9	3,58	-42,2	↘
Sonstige	2,09	13,0	7,96	-73,8	↘
Summe / Veränderung	16,05	100	23,84	-32,7	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebaute Grundstücke 2001/2002



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 stark zurückgegangen.

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.

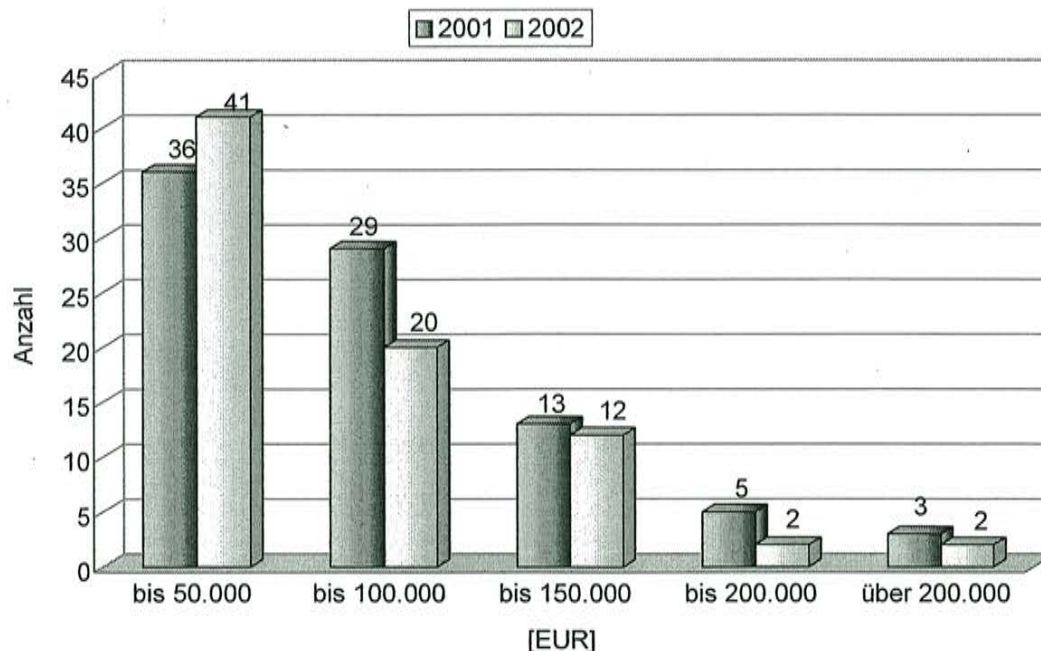
3.2-8 Käufälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	56	72,7	66	690	44.323	-15,9	↘
1950 - 1990	17	22,1	18	792	99.024	-12,5	↘
nach 1990	4	5,2	2	677	163.300	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	77	100	86	712	62.580	-9,5	↘

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	41	53,2	36	625	24.636	4,0	↗
bis 100.000 EUR	20	26,0	29	829	75.993	7,2	↗
bis 150.000 EUR	12	15,6	13	752	125.965	9,6	↗
bis 200.000 EUR	2	2,6	5	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 200.000 EUR	2	2,6	3	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	77	100	86	712	62.580	-9,5	↘

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2001/2002



Die Anzahl der Verkäufe hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert, ebenso ist der durchschnittliche Kaufpreis um 9,5 % auf ca. 62.580 Euro zurückgegangen. 73 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser wurden vor 1950 gebaut. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 712 m².

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2002 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

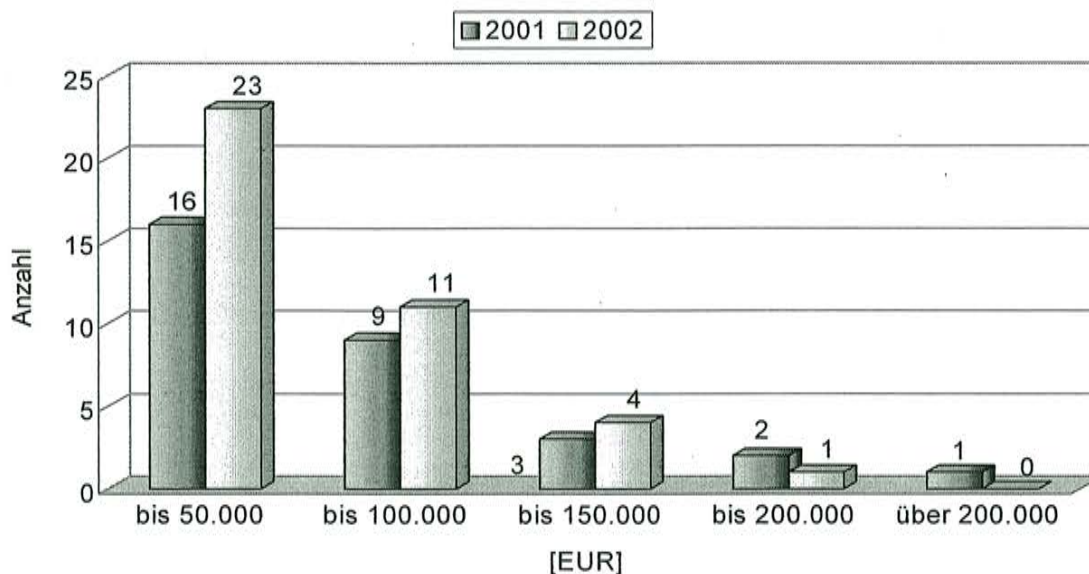
3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	23	59,0	16	298	19.229	-27,2	↘
bis 100.000 EUR	11	28,2	9	609	78.835	-2,8	↘
bis 150.000 EUR	4	10,3	3	451	107.304	-5,0	↘
bis 200.000 EUR	1	2,6	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 200.000 EUR	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	39	100	31	403	49.453	-24,5	↘

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt der Kaufpreis im Mittel bei 49.453 Euro bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 403 m².

Der Hauptanteil (59,0 %) der Kauffälle befindet sich in der Preisklasse unter 50.000 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr um 24,5 % zurückgegangen.

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2001/2002



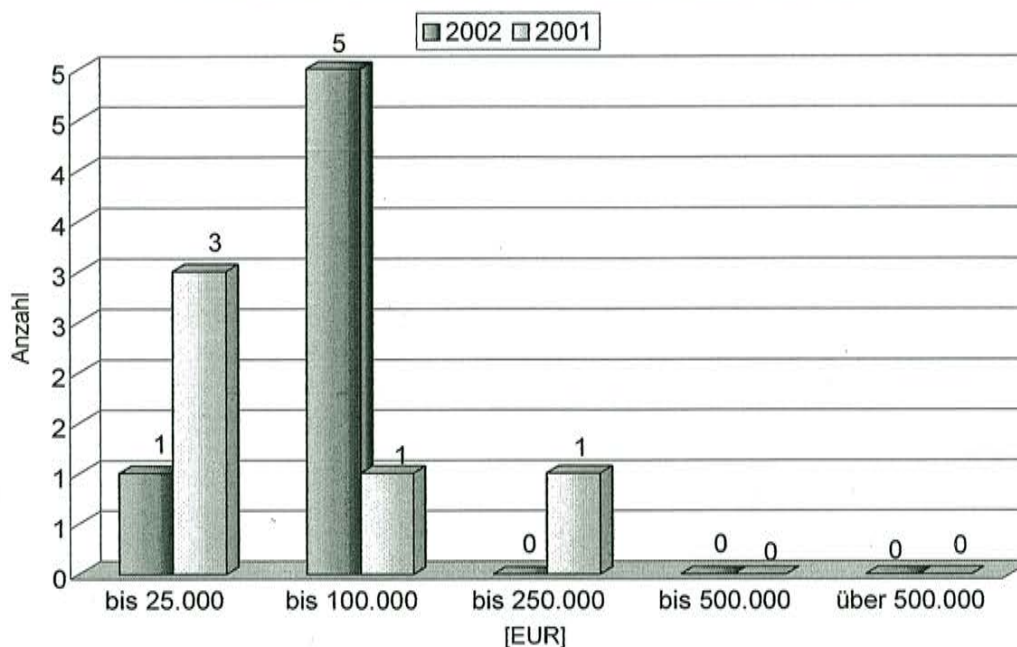
3.2.3 Mehrfamilienhäuser und besondere Gebäudearten

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	3	60,0	1	468	18.815	k.A.	○
bis 100.000 EUR	1	20,0	5	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 250.000 EUR	1	20,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 500.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
über 500.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	5	100	6	420	43.224	-25,8	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2001/2002



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	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	7	653	19.489	-9,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	20	16	798	85.100	-34,0	↘

Die Statistiken zeigen, dass bei den bebauten Grundstücken in einigen Bereichen ein Umsatzzuwachs zu verzeichnen ist. Bei fast gleicher Anzahl der Kauffälle ist der Flächenumsatz um 11,3 % gestiegen und der Geldumsatz um 32,7 % zurückgegangen. Mit 25,2 Mio. Euro beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 64 % aller Geldumsätze und 8 % 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 68 Kauffällen im Berichtsjahr 2002 (im Jahr 2001 waren es 59 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch eine leichte Steigerung aus. Der Rückgang des Geldumsatzes um 19,1 % verdeutlicht, dass sich der durchschnittliche Kaufpreis verringert 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 entstandenen Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

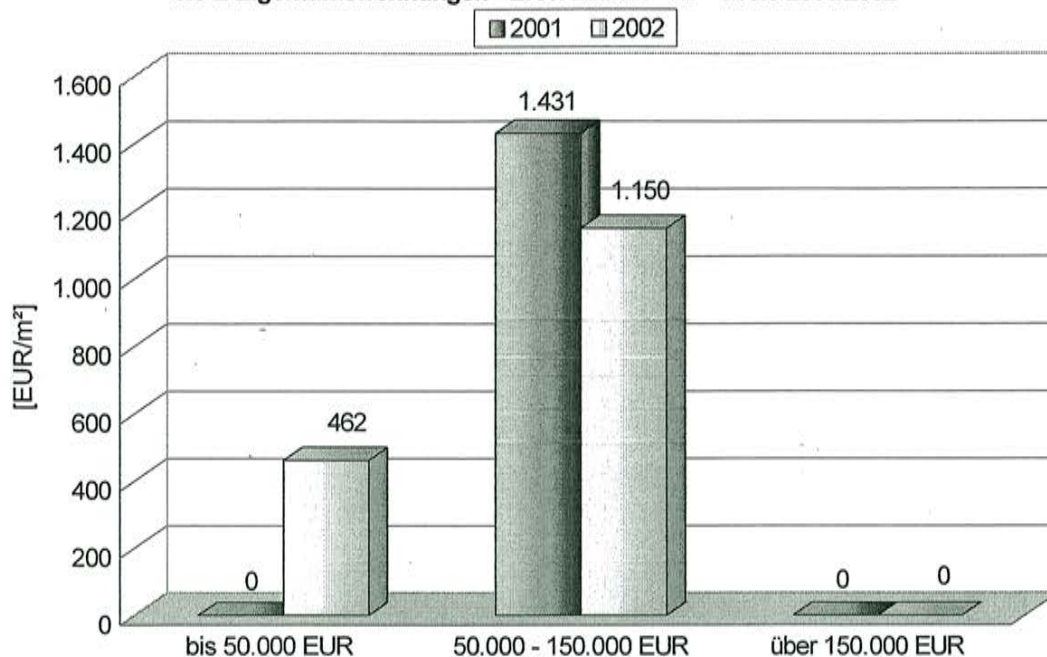
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird. Im Jahr 2002 fanden 11 Weiterverkäufe statt, womit sie sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt haben.

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

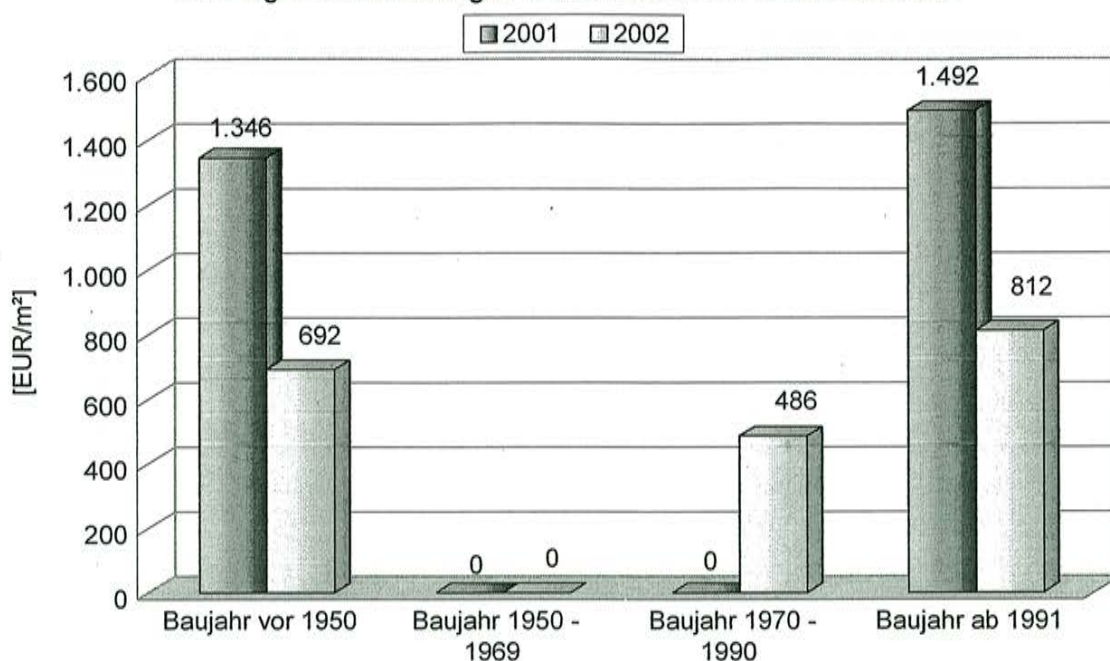
Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	14	2	600,0 ↗	59	k.A.	k.A. ○	462	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	8	4	100,0 ↗	60	56	7,1 ↗	513	430	19,3 ↗
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	6	19	-68,4 ↘	101	76	32,9 ↗	1.150	1.431	-19,6 ↘
Weiterverkäufe	3	1	200,0 ↗	76	k.A.	k.A. ○	1.049	k.A.	k.A. ○
über 150.000 EUR									
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. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	20	23	-13,0 ↘	72	77	-6,5 ↘	669	1.362	-50,9 ↘
Weiterverkäufe	11	5	120,0 ↗	64	62	3,2 ↗	660	633	4,3 ↗

3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	13	15	-13,3 ↘	63	78	-19,2 ↘	692	1.346	-48,6 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	4	1	k.A. ↗	100	k.A.	k.A. ○	486	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	5	2	150,0 ↗	62	k.A.	k.A. ○	416	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	3	6	-50,0 ↘	70	70	0,0 →	812	1.492	-45,6 ↘
Weiterverkäufe	4	2	100,0 ↗	63	k.A.	k.A. ○	782	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	20	23	-13,0 ↘	72	77	-6,5 ↘	669	1.362	-50,9 ↘
Weiterverkäufe	11	5	120,0 ↗	64	62	3,2 ↗	660	633	4,3 ↗

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002

Bei dem Baujahr bis 1950 ist der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche um ca. 48 % zurückgegangen. Eine rückläufige Tendenz ist auch bei dem Baujahr ab 1991 mit ca. 46 % zu verzeichnen.

3.3-5 Kauffälle von Teileigentum

Teileigentum	Anzahl			Ø Nutzfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Erstverkäufe	1	1	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↘	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Summe Veränderung	1	2	-50,0 ↘						

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 10,6 % beteiligt. Im Jahr 1998 betrug der Anteil 13 %. Seit 1998 ist der Geldumsatz bei Wohn- und Sondereigentum auf 30 % gesunken. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge lag im Jahr 1998 bei 200 Verträgen. Im Berichtsjahr sind es noch 76 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	283	1	0	3	0	8	295	36,9
Grünland	177	4	0	1	0	7	189	23,6
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	1	1	0,1
Forstwirtschaft	203	2	0	5	0	9	219	27,4
Sonstige	89	3	0	3	0	1	96	12,0
Summe	752	10	0	12	0	26	800	100
Anteil [%]	94,0	1,3	0,0	1,5	0,0	3,3	100	

Mit einem Anteil von 94,0 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 12 gegenüber dem Vorjahr (27 Zwangsversteigerungen) deutlich zurückgegangen.

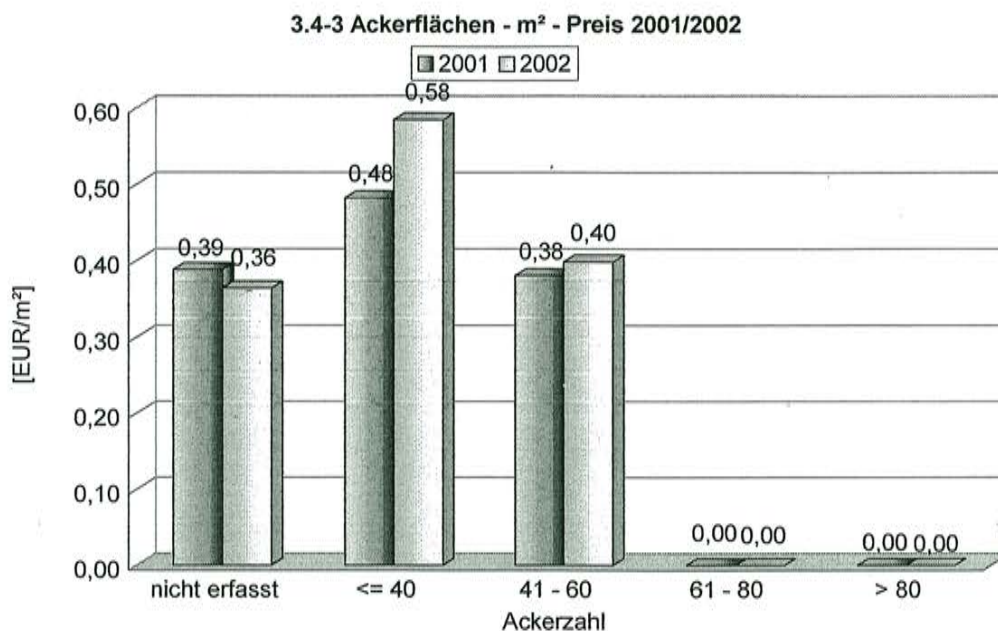
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2002 veräußert wurde, ergibt sich aus den folgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen 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	18	18	0,0 →	3,54	3,80	-6,8 ↘	0,36	0,39	-6,3 ↘
≤ 40	58	65	-10,8 ↘	1,87	1,64	13,9 ↗	0,58	0,48	21,2 ↗
41 - 60	13	14	-7,1 ↘	1,13	1,94	-41,6 ↘	0,40	0,38	4,7 ↗
61 - 80	1	0	k.A. ↗	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	90	97	-7,2 ↘	2,08	2,08	-0,2 ↘	0,51	0,45	13,3 ↗

Bei einer Abnahme von 7,2 % der Kauffälle für Ackerland sind die Bodenpreise im Durchschnitt um 13,3 % gestiegen. 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 Aussage über die Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl ist durch die geringe Kauffallanzahl nicht ableitbar. Insgesamt stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 13,3 % und lag im Berichtsjahr bei 0,51 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/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	13	9	44,4 ↗	2,40	0,76	218,3 ↗	0,27	0,47	-43,4 ↘
≤ 40	38	37	2,7 ↗	0,77	0,80	-4,3 ↘	0,43	0,48	-10,6 ↘
> 40	4	4	0,0 →	0,24	0,26	-7,5 ↘	0,57	0,43	33,2 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	55	50	10,0 ↗	1,12	0,76	47,8 ↗	0,40	0,47	-14,9 ↘

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert-beinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m ²]
Berichtsjahr	48	4,91	0,34
Vorjahr	67	3,22	0,28
Veränderung zum Vorjahr [%]	-28 ↘	52 ↗	19,35 ↗

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 (0,34 Euro/m²) liegt mit 19,35 % über dem Vorjahreswert.

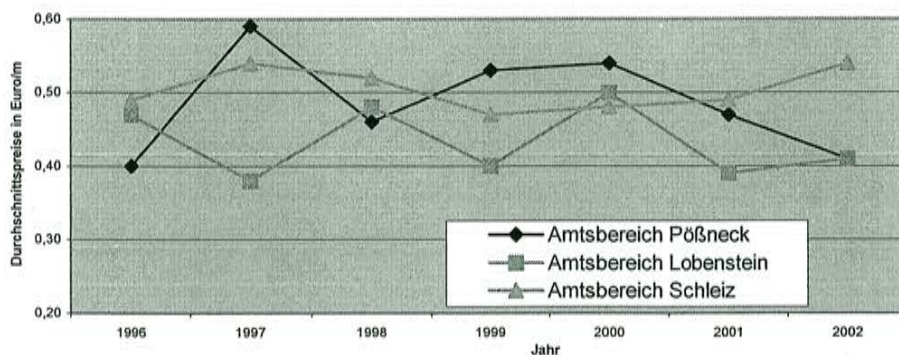
Die Statistiken zeigen, dass bei den *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* ein Umsatzzuwachs zu verzeichnen ist. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 45,2 % aller ausgewerteten Kaufverträge und 88,8 % des Flächenumsatzes am Gesamtmarkt. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist um 26,2 % gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 17,0 % zurückgegangen.

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 13 des Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

3.4-6 Durchschnittspreise für Ackerland in Euro/m²

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Amtsbereich Pößneck	0,40	0,59	0,46	0,53	0,54	0,47	0,41
Amtsbereich Lobenstein	0,47	0,38	0,48	0,40	0,50	0,39	0,41
Amtsbereich Schleiz	0,49	0,54	0,52	0,47	0,48	0,49	0,54

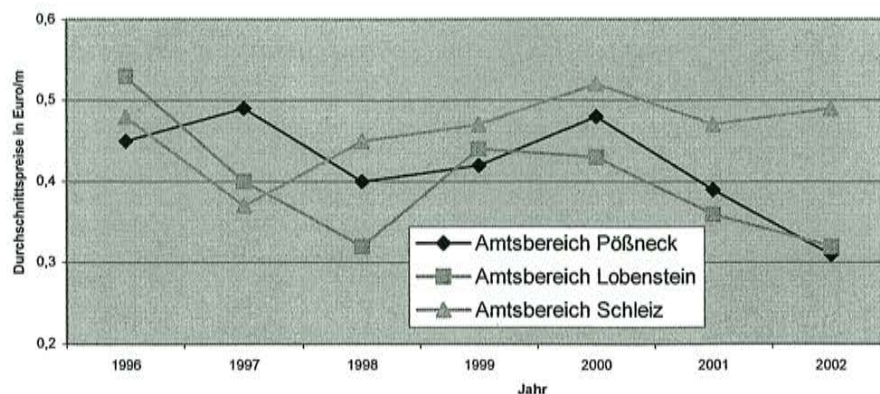
3.4-7 Durchschnittspreise für Ackerland



3.4-8 Durchschnittspreise für Grünland in Euro/m²

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Amtsbereich Pößneck	0,45	0,49	0,4	0,42	0,48	0,39	0,31
Amtsbereich Lobenstein	0,53	0,4	0,32	0,44	0,43	0,36	0,32
Amtsbereich Schleiz	0,48	0,37	0,45	0,47	0,52	0,47	0,49

3.4-9 Durchschnittspreise für Grünland



Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise liegen für Grünland in allen Amtsbereichen unter denen von Ackerland. Im Vergleich zum Vorjahr ist im Amtsbereich Schleiz der Ackerlandpreis um ca. 10 % und der Grünlandpreis um ca. 4 % gestiegen. Eine leichte Steigerung bei Ackerflächen ist auch im Amtsbereich Lobenstein vorhanden. Alle anderen Bodenpreise weisen eine fallende Tendenz auf.

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	5	18	-72,2 ↘	29	1.016	449	2
Öffentliche Grünflächen	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	3	9	-66,7 ↘	156	807	419	2
Sonstige	0	3	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	11	30	-63,3 ↘	29	1.410	515	2

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 1,5 % am Gesamtflächenumsatz und mit 0,3 % 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	0	1	-100,0 ▼	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	10	19	-47,4 ▼	7	22.092	5.283	1
Private Grünflächen	43	59	-27,1 ▼	58	68.789	3.856	3
Sonstige	19	36	-47,2 ▼	28	3.014	881	2
Summe / Mittelwert Veränderung	72	115	-37,4 ▼	7	68.789	3.269	3

Den Hauptanteil (60%) bei den sonstigen Flächen bilden wie schon im Vorjahr die privaten Grünflächen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist von ca. 4,00 Euro/m² auf 3,00 Euro/m² zurückgegangen.

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 Abnahme in der Umsatzentwicklung gekennzeichnet. Bei rund 1.800 Vertragsabschlüssen wurde ein Flächenumsatz von ca. 19 km² und ein Geldumsatz von ca. 39 Mio. Euro registriert. Bei einer minimalen Steigerung von ca. 2 % bei den Erwerbsvorgängen ist eine Abnahme von 15 % beim Flächenumsatz und von 21 % bei dem Geldumsatz zu verzeichnen. Der Umsatzrückgang, von welchem mehr oder weniger alle Teilmärkte betroffen sind, ist eine Widerspiegelung des schwachen Wirtschaftswachstums, der steigenden Arbeitslosigkeit und dem Bevölkerungsrückgang.

Beim Teilmarkt der *unbebauten Bauflächen* ist eine leichte Steigerung der Kaufpreise bei der Grundstücksart individueller Wohnungsbau zu verzeichnen. Bei den übrigen Grundstücksarten sinken die Kaufpreise um ca. 20 %. Die Quadratmeterpreise für baureife selbständige, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke liegen je nach Grundstücksart zwischen 12 und 46 Euro/m².

Der Grundstücksmarkt der *bebauten Grundstücke* hat mit 285 Kauffällen einen Anteil von ca. 25 % an allen Vertragsabschlüssen. Mit 25,2 Mio. Euro beträgt der Anteil dieses Teilmarktes rund 64 % am Geldumsatz. Den größten Anteil (44 %) dazu leisten die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der durchschnittliche Kaufpreis bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Saale-Orla-Kreis um ca. 10 % gesunken. 53 % aller verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser wurden vor 1950 errichtet.

Bei einer leicht gestiegenen Anzahl von verkauften Eigentumswohnungen ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 19 % zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis (Erstverkäufe) bei Wohnungen mit einem Baujahr ab 1991 beträgt 812 Euro/m² Wohnfläche und hat damit einen Rückgang mit ca. 50 % gegenüber der letzten Jahre zu verzeichnen. Dies ist unter anderem auf die eingetretene Marktsättigung und des Wegfalls der besonderen steuerlichen Förderung zurückzuführen.

Die *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* haben mit ca. 89 % den größten Anteil am Flächenumsatz im Saale-Orla-Kreis. Ein Umsatzrückgang von 17 % ist auch hier zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Bodenpreise sind bei Ackerland um 13 % und bei Waldflächen um 19 % gestiegen. Bei Grünland ist er um 15 % gesunken.

Den Teilmärkten *Gemeinbedarfsflächen* und *sonstige Flächen* kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen mit 1,5 % am Gesamtflächenumsatz und mit 0,3 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.