

# Marktbericht 2008

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes

☎ 036628 956160

☎ 036628 956199

[gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thuringen.de](mailto:gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thuringen.de)

## Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Weitere Informationen unter [www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Marktbericht © 2010 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land

[www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)

Zeulenroda-Triebes, Juli 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b> .....	<b>5</b>
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben .....	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse .....	5
2.3	Kaufpreissammlung .....	6
2.4	Bodenrichtwerte .....	6
2.5	Verkehrswertgutachten .....	7
<b>3</b>	<b>Angaben zum Landkreis Altenburger Land</b> .....	<b>8</b>
3.1	Regionaldaten .....	8
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	10
<b>4</b>	<b>Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes</b> .....	<b>11</b>
4.1	Grundstücksverkehr .....	11
4.2	Kaufverträge .....	18
4.3	Zwangsversteigerungen .....	23
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>27</b>
5.1	Baureifes Land .....	29
5.1.1	Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus .....	33
5.1.1.1	Neuerschlossene Baugebiete .....	34
5.1.1.2	Dorfgebiete .....	36
5.1.2	Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro) .....	38
5.1.3	Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	39
5.2	Werdendes Bauland .....	43
5.2.1	Bauerwartungsland .....	45
5.2.2	Rohbauland .....	46
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	47
5.3.1	Ackerland .....	53
5.3.2	Grünland .....	55
5.3.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	56
5.4	Sonstige Flächen .....	57
5.4.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich .....	57
5.4.2	Gärten im Außenbereich .....	59
5.4.3	Unland, Ödland .....	60
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>61</b>
6.1	Individueller Wohnungsbau .....	67
6.1.1	Einfamilienhäuser (freistehend) .....	68
6.1.2	Villen (Baujahre bis 1949) .....	69
6.2	Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro) .....	69
6.3	Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre) .....	71
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>72</b>
7.1	Erstverkauf aus Neubau .....	76
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung .....	76
7.3	Weiterverkauf .....	76

## 1 Vorbemerkung

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt 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.

Im Rahmen der Verbesserung der Markttransparenz geben die Gutachterausschüsse in Thüringen künftig [Berichte zum Grundstücksmarkt](#) mit ausgewählten Daten der Wertermittlung in Form von Heften heraus, diese stehen im Internet auch kostenfrei zum Download bereit.

Der bereits 2008 herausgegebene „Grundstücksmarktbericht 2008“ mit den Auswertungen für die Jahre 2005 bis 2007 wird nochmals als **Heft 1** der Berichte zum Grundstücksmarkt unter dem Titel „**Marktbericht 2008**“ als PDF-Datei zum kostenlosen Download bereitgestellt.

Das **Heft 2** der Berichte zum Grundstücksmarkt „**Umsätze 2008/2009**“ gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt für die Jahre 2008 und 2009. Es werden die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt und ausgewählten Teilmärkten dargestellt.

In Vorbereitung ist das **Heft 3** der Berichte zum Grundstücksmarkt „**Marktanalysen 2008/2009**“ mit Analysen des Grundstücksmarktes der Jahre 2008 und 2009, der Ableitung von Indexreihen und detaillierten Untersuchungen in ausgewählten Teilmärkten.

Die Berichte zum Grundstücksmarkt enthalten 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.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

## 2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises und jeder kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

### 2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde 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 sowie 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 gemäß § 2 Absatz 2 der Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses

<b>Vorsitz</b>	Herr Bruno Dietel, OVR/ TLVermGeo
<b>Stellvertreter</b>	Herr Lutz Barthel, OVR/ TLVermGeo Herr Thomas Niebisch, VR/ TLVermGeo
<b>Ehrenamtlicher Gutachter</b>	22 Gutachter
<b>Vertreter der Finanzämter</b>	2 Gutachter

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### 2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Mehrere Gutachterausschüsse können sich der gleichen Geschäftsstelle bedienen. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der oberen Katasterbehörde wahrgenommen. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

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

### **2.3 Kaufpreissammlung**

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 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.

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 zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

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 dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

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

Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

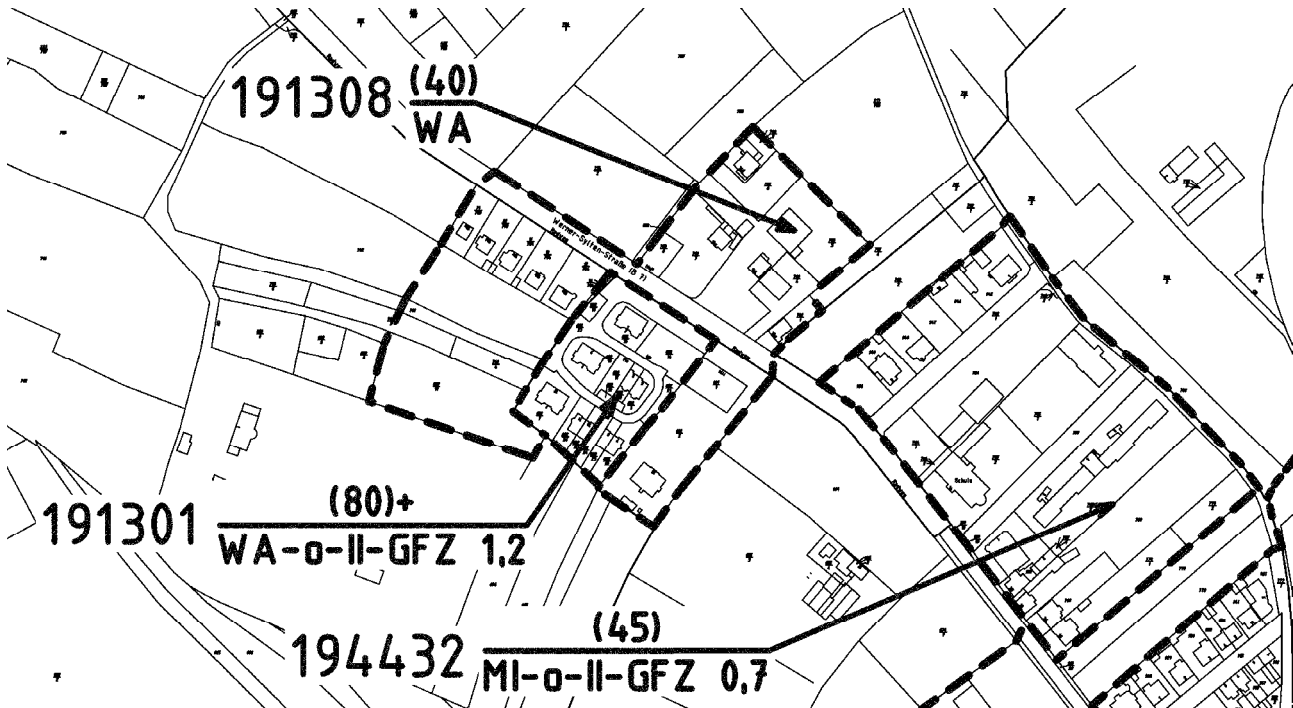
### **2.4 Bodenrichtwerte**

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken in der Regel Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Absatz 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertkarten.



Auskünfte über die Bodenrichtwerte sind für jedermann bei der Geschäftsstelle erhältlich. Sie werden als mündliche oder schriftliche Auskunft bzw. als Auszug aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

## 2.5 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse 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.

### 3 Angaben zum Landkreis Altenburger Land

#### 3.1 Regionaldaten

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land.

Der Landkreis Altenburger Land befindet sich im Osten Thüringens. Das gesamte Gebiet des Landkreises liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region.

Die Höhenlagen des Landkreises bewegen sich zwischen ca. 150 und 300 m ü. NN.

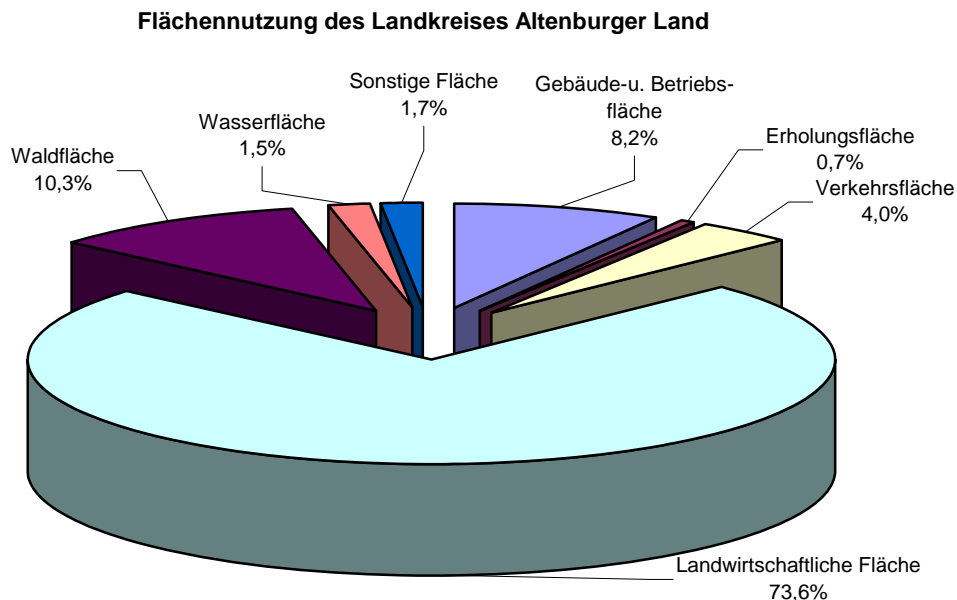
Im Landkreis Altenburger Land befinden sich die Städte Altenburg, Schmöln, Meuselwitz, Lucka und Gößnitz.

Im Norden, Osten und Süden grenzt der Landkreis Altenburger Land an Sachsen, im Norden auch tlw. an Sachsen-Anhalt. Westlicher Nachbarkreis ist der Landkreis Greiz.

Der Landkreis Altenburger Land wird hauptsächlich durch intensive, landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Waldanteil ist relativ gering.

Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen machen ebenfalls einen geringen Anteil aus.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises.



(Quelle, TLVermGeo – Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2007, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Der Landkreis Altenburger Land hat 103.313 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Stand 31.07.2007). Mit einem Kreisgebiet von ca. 569 km<sup>2</sup> ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 182 Einwohner /km<sup>2</sup>. Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Altenburger Land gegenüber dem Vorjahr 2006 einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der Rückgang für den Landkreis beträgt 1,34 %.

Einwohnerzahlen des Landkreises ((Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2005	2006	2007
Bevölkerungsbestand insgesamt	106 365	104 721	103 313



## Beschäftigungszahlen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2005	2006	2007
Beschäftigte	37.300	37.000	k.A.
Arbeitslose	11.532	10.801	9.677
Arbeitslosenquote (%)	22,7	22,0	19,9

## Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2005	2006	2007
Beschäftigte insges. (Sozialpflichtvers.)	25.938	26.238	26.252
Dienstleistung	15.626	16.027	15.795
Prod. Gewerbe	9.476	9.425	9.666
Land- u. Forstwirtschaft	836	783	788

Weitere Informationen zur Einwohnerentwicklung, zu Arbeitslosenzahlen und zu Regionaldaten bzw. Wirtschaftsdaten sind auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik unter [www.tls.thueringen.de/datenbank](http://www.tls.thueringen.de/datenbank) zu finden.

Der Landkreis Altenburger Land hat ein gut ausgebautes Bundes-, Landes- und Kreisstraßennetz. Damit ist eine gute verkehrstechnische Anbindung in alle Richtungen, auch an die Bundesautobahnen A 4 und A 9, garantiert.

Der Landkreis Hauptstrecken Leipzig-Zwickau und Erfurt-Chemnitz ist an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen, wodurch weitgehende regionale und überregionale Anbindung vorhanden ist.

Landschaftlich ist der Süden des Landkreises durch die dem Vogtland vorgelagerte Hügellandschaft mit ausgeweiteten Fluss- und Bachniederungen der Pleiße, Sprotte, Wiera und Schnauder geprägt. Nach Norden geht dieses Hügelland in die ebene Leipziger Tieflandsbucht über. Dort befinden sich einige, für Erholungszwecke nutzbare, renaturierte Braunkohleabbaugebiete (Badeseen und Waldflächen).

Die durch Schrifttum nachgewiesene Erstbesiedelung des Landkreises begann im 9. und 10. Jahrhundert, hauptsächlich in Altenburg und Umgebung. Neuerliche Bodenfunde weisen jedoch eine wesentlich weiter zurückliegende Besiedelung nach.

Regiert wurden die neu besiedelten Gebiete durch die Burggrafschaft Altenburg, die Jahrhunderte lang unter dem Einfluss der Wettiner (Friedrich der I. usw.) standen. Nur die Schmöllner Region stand unter der Herrschaft der Reußischen Vögte (aus Weide).

Sehr fördernd für die weitere Entwicklung war der Anfang des 17. Jh. erlangte Status eines fürstlichen Amtes in Altenburg. Durch Erbschaftsteilung entwickelte sich daraus Anfang des 19. Jh. das Herzogtum Sachsen Altenburg. Ein Großteil der heute vorhandenen, historischen Gebäude hatte seine Hauptnutzung und bauliche Aus- oder Umgestaltung in dieser Zeit, u.a. die Schlösser in Altenburg, Löbichau, Tannenfeld und Ronneburg.

Mit Gründung des Deutschen Reichs verlor das Herzogtum seine politische Bedeutung. Durch die sehr günstige Verkehrsanbindung an das sächsische Eisenbahndreieck entwickelte sich das Altenburger Land während der industriellen Revolution sehr rasch zum wirtschaftlich starken Standort. Vor allen die Städte Altenburg, Gößnitz und Schmölln wuchsen zu bedeutenden Produktionsstandorten für Maschinenbau, Textilverarbeitung und Knopfherstellung. Gerade in Altenburg zeugen die vielen und mittlerweile auch in großer Anzahl sanierten Gründerzeitvillen, Verwaltungs- und Produktionsgebäude von der wirtschaftlichen Stärke um 1900.

Mit der im Jahre 1920 erfolgten Gründung des Landes Thüringen und einhergehender Gebietsreform entstand der Landkreis Altenburg, der in seiner Ausdehnung in etwa dem heutigen Landkreis Altenburger Land entsprach.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Länder mit ihren Landkreisen aufgelöst und die Gebiete neu geordnet. Unter der Bezirksverwaltung Leipzig (hauptsächlich sächsisches Gebiet) entstanden aus dem Kreis Altenburg die Kreise Altenburg und Schmölln.

Mit der Länderbildung im Jahre 1990 gehörten die Kreise Altenburg und Schmölln, die sich mit der Gebietsreform 1994 zum Landkreis Altenburger Land vereinten, zu Thüringen.

### Sehenswürdigkeiten sind u.a.

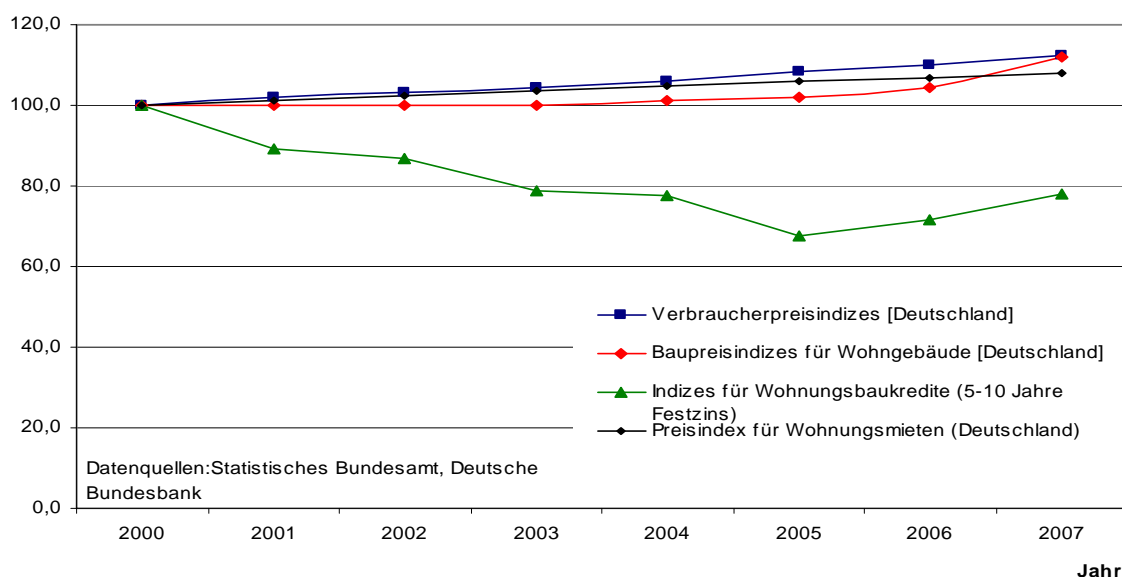
- Altenburg mit Schloss, Theater, Lindenaumuseum und Altstadt
- Schloss Ponitz mit Kirche und Silbermannorgel
- Posterstein mit Burg und Kirche
- Orangerie in Meuselwitz
- Kohlebahn und Ausstellungsgelände
- Schmölln mit seinen reizvoll gestalteten Plätzen und Straßen
- Erholungsgebiete mit Seen nahe Pahne, Windischleuba, Prößdorf und Haselbach.

### 3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen. In diesem Plan ist die Stadt Altenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen. Schmölln und Gößnitz besitzen Mittelzentrumsstatus. Der gesamte Landkreis ist als Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben ausgewiesen, wodurch vor allem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch staatliche Förderung verbessert werden sollen.

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.

Indizes für Deutschland - Basisjahr 2000



## 4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 1.169 ha insgesamt um 24 % gestiegen und die Geldumsätze mit 110,3 Mio. EUR um 115 % gestiegen sind. Diese Steigerung resultiert zum Großteil aus Transaktionen überregional agierender Immobilienunternehmen, vor allem im Teilmarkt *bebaute Grundstücke*. Ein solches Marktverhalten kann als Ausnahmeerscheinung innerhalb des Untersuchungszeitraums (1998 bis 2007) angesehen werden (siehe Zeitreihe S. 17 und Abb. S. 64 oben).

Bei den **unbebauten Baugrundstücken in neuerschlossenen Baugebieten** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr relativ konstant geblieben. Hier wurden ähnliche Geld- und Flächenumsätze erzielt. Bei diesem Teilmarkt wurden gegenüber dem Vorjahr nur gering höhere Kaufpreise erzielt.

Die Anzahl der veräußerten **Einfamilienhäuser (freistehend)** in der Baujahresklasse 1990 bis 2007 ist gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben, wobei die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser (freistehend) in den Baujahresklassen vor 1990 leicht gestiegen ist..

Beim **Gewerbebauland** sind die Geld- und Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, jedoch das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr aber gestiegen.

**Der land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt weiterhin die schon in den letzten Jahren erkennbare kontinuierliche Steigerung der Flächenumsätze. Das absolute Preisniveau blieb im Durchschnitt relativ stabil.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass die **Eigentumswohnungen** einen geringen Anteil des Immobilienverkehrs ausmachen, der Verkauf von Eigentumswohnungen ist rückläufig. In diesem Marktsektor scheint sich das Preisniveau (€/ m<sup>2</sup> Wohnfläche) stabilisiert zu haben.

### 4.1 Grundstücksverkehr

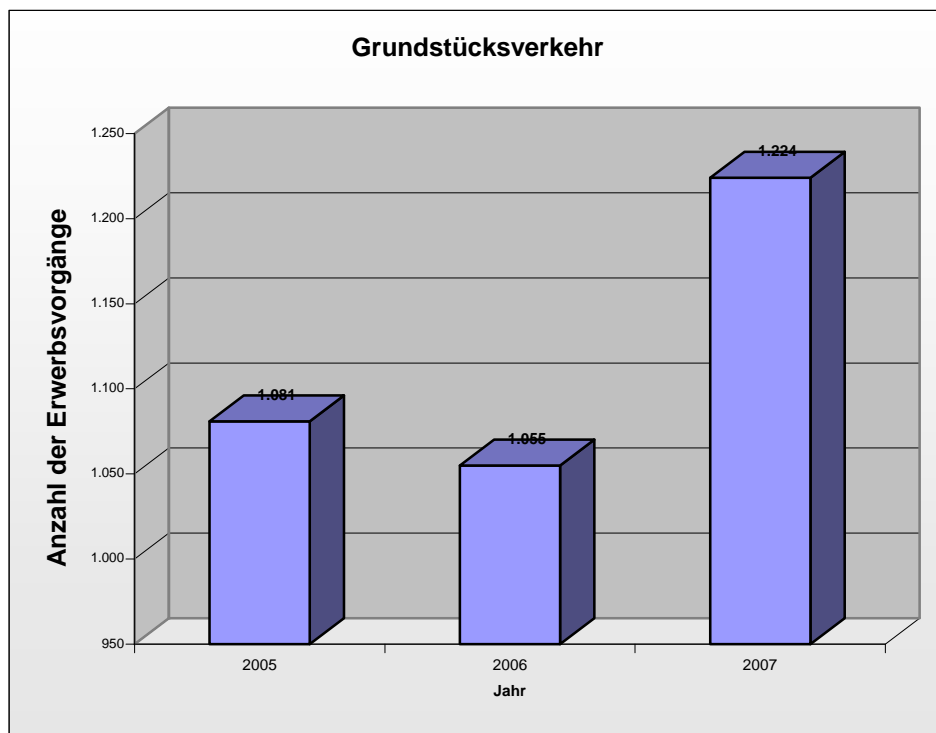


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

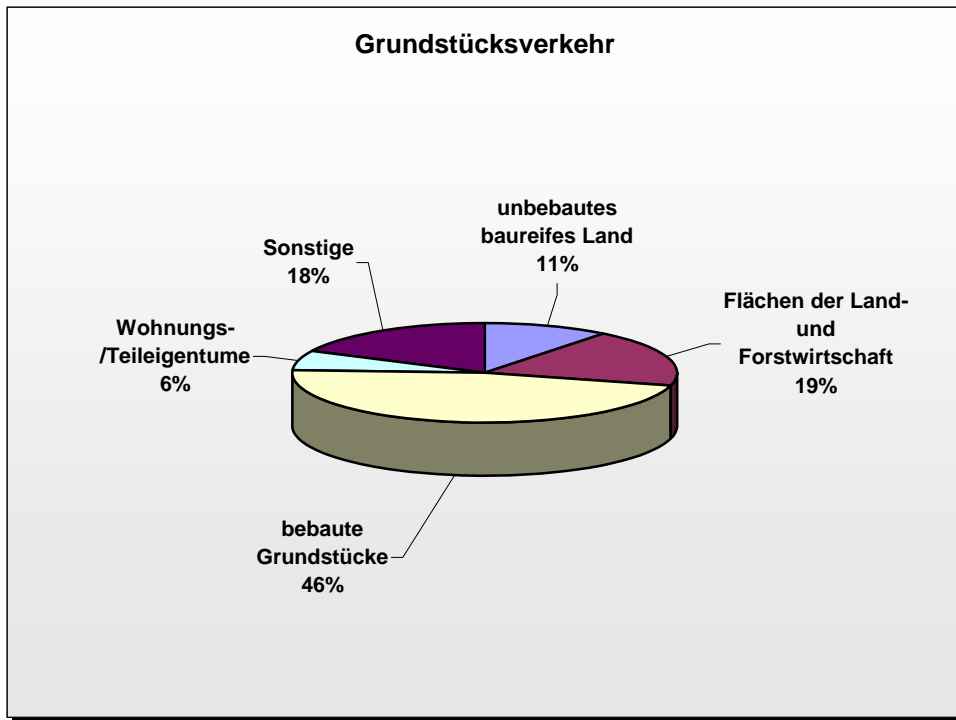


Abb 12.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

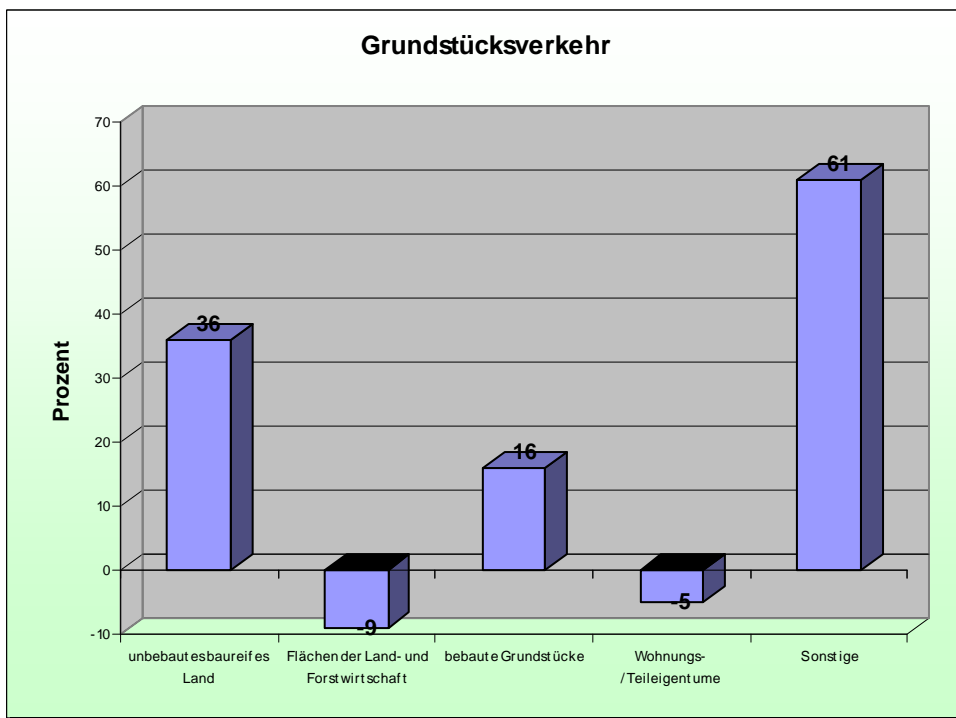


Abb.: Anzahl, Änderung zum Vorjahr in Prozent

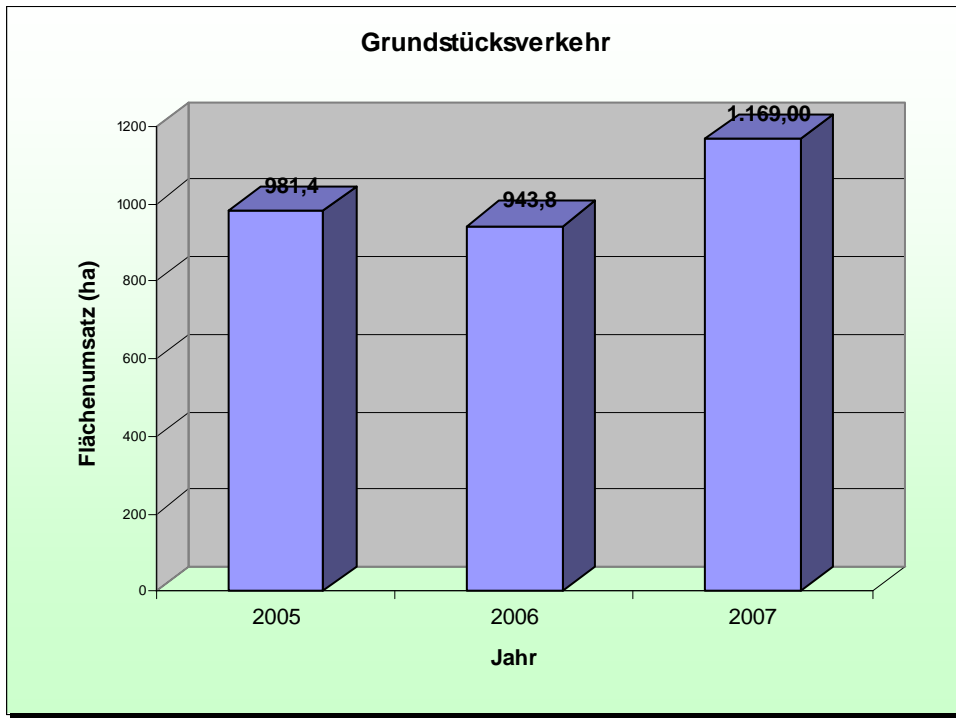


Abb.: Flächenumsatz

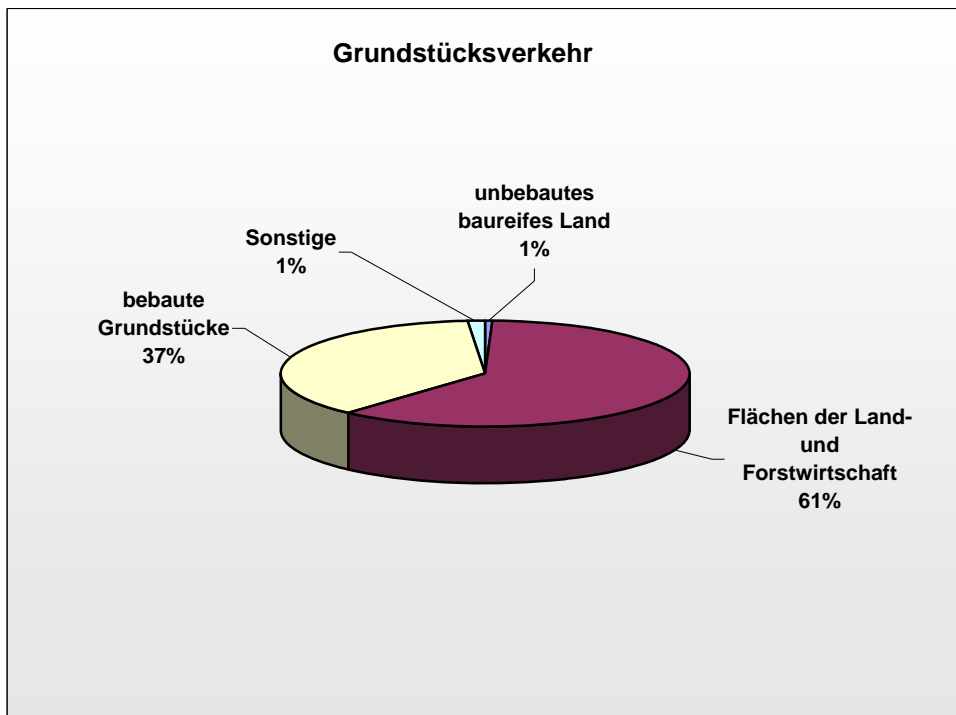


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

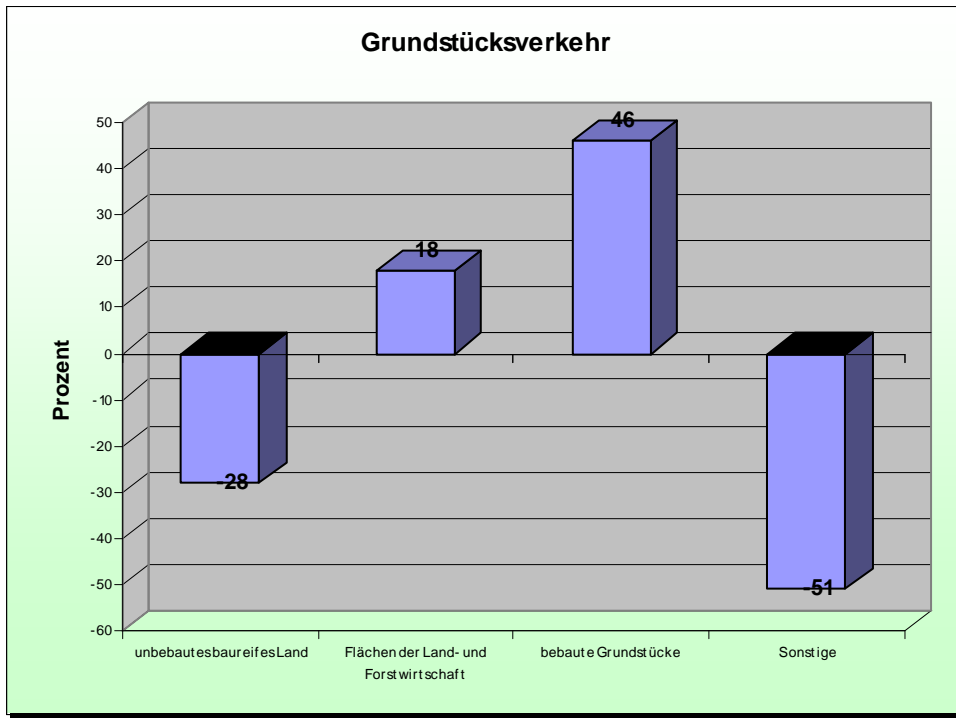


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

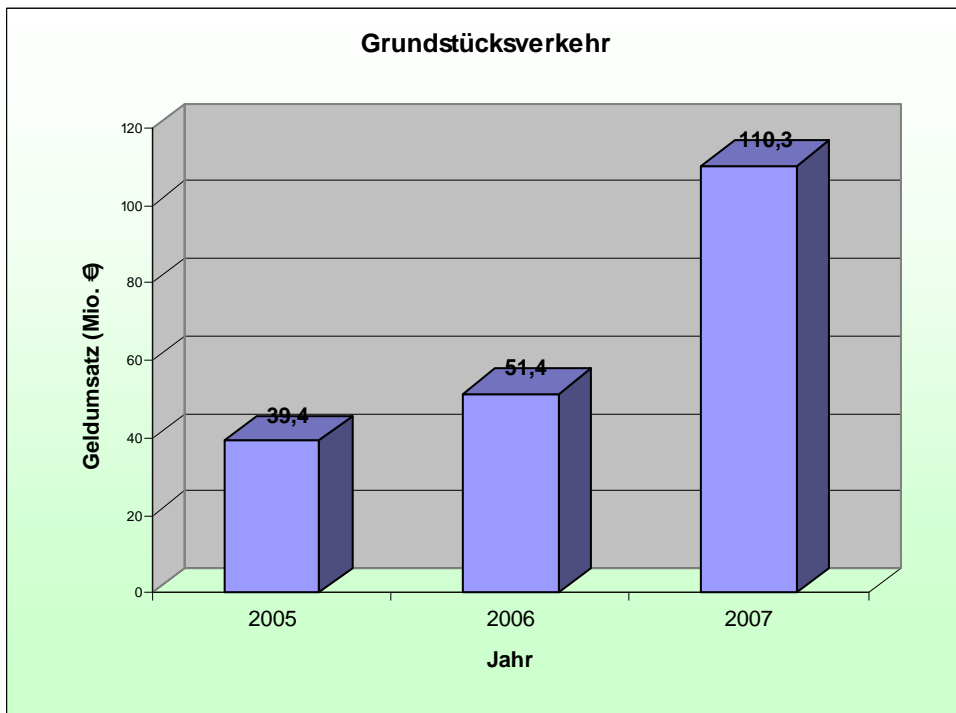


Abb.: Geldumsatz

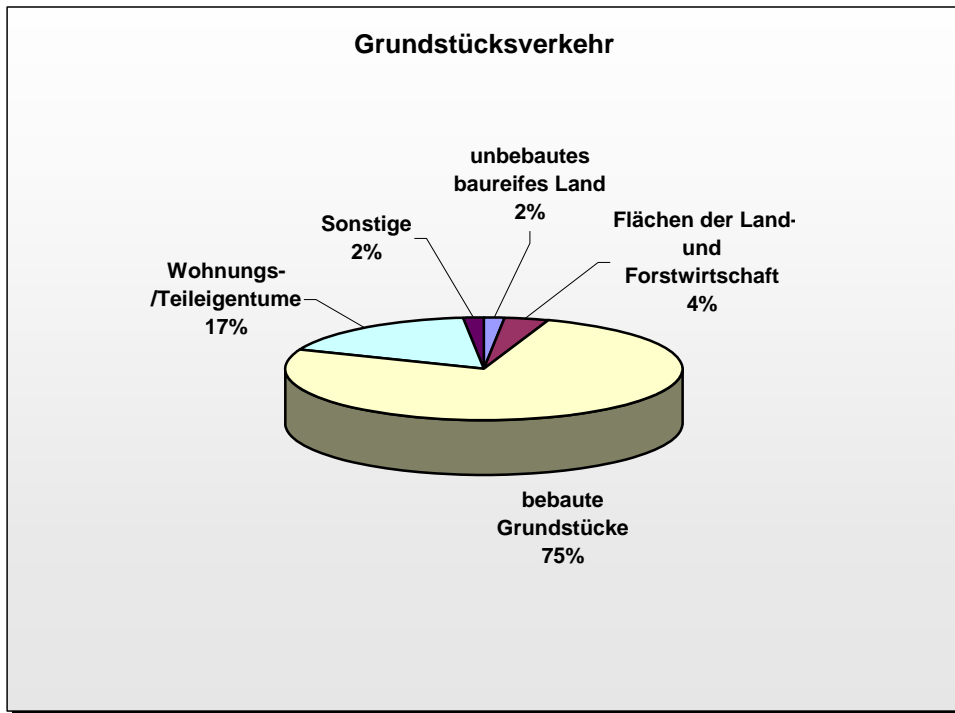


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

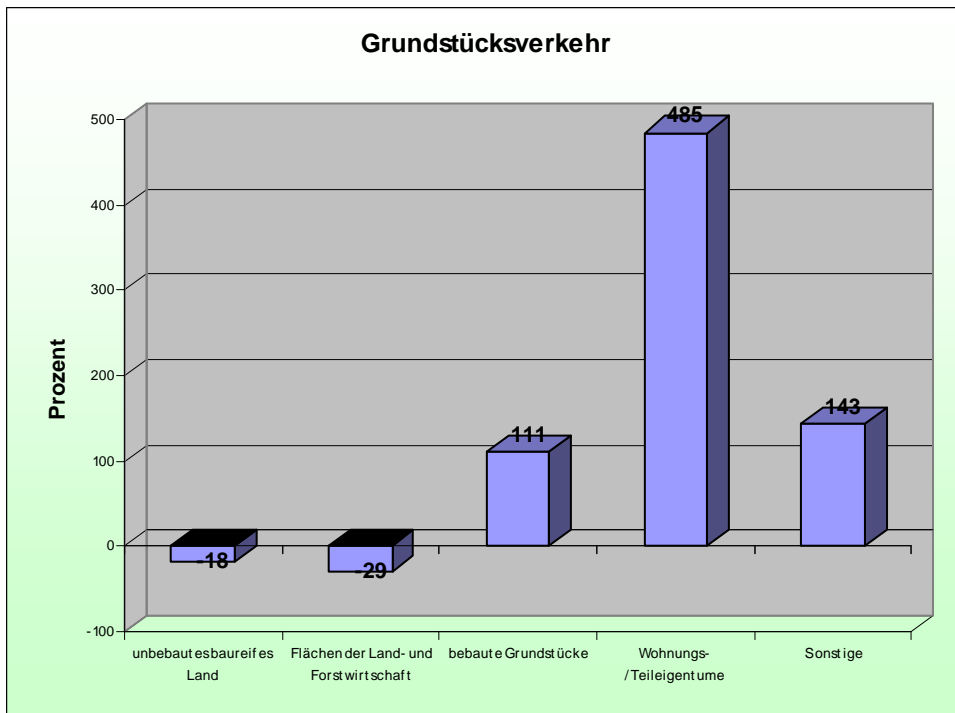
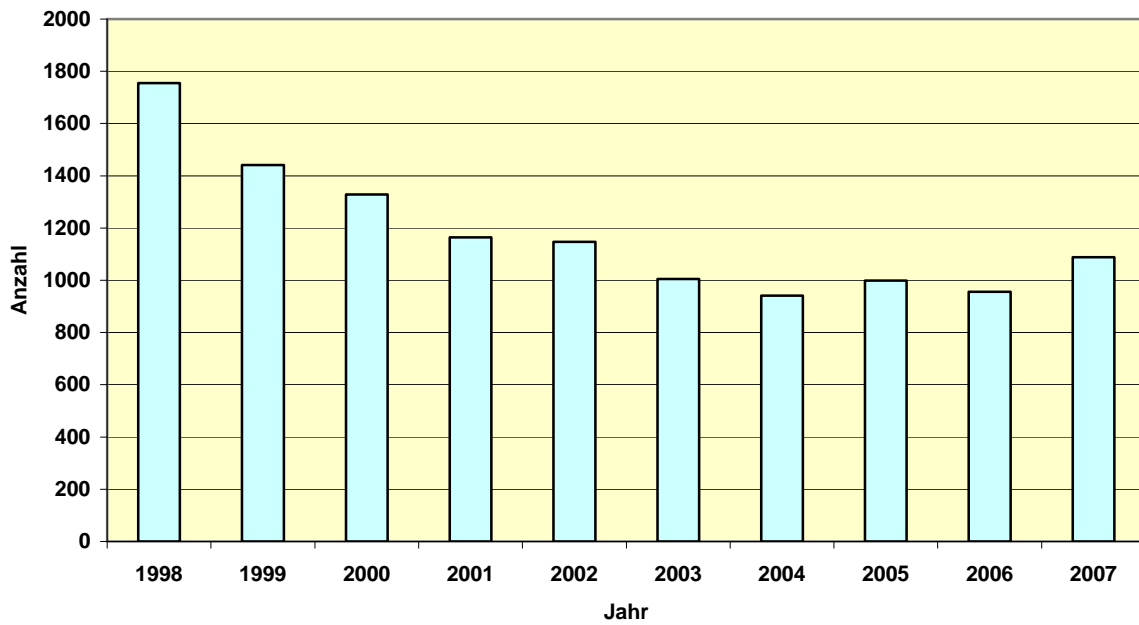
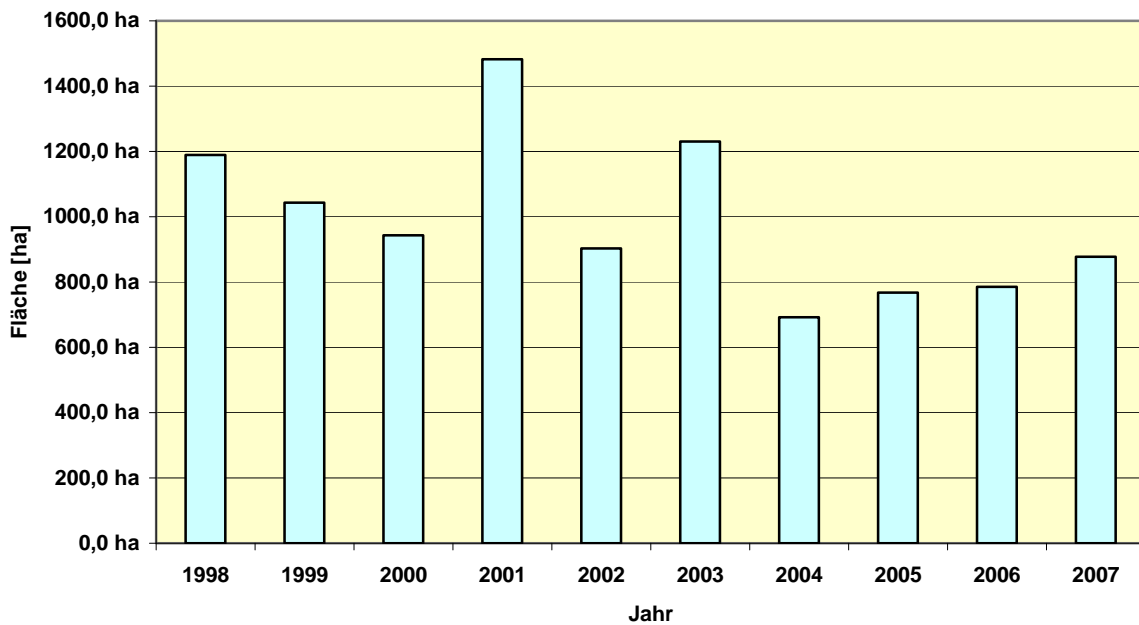


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

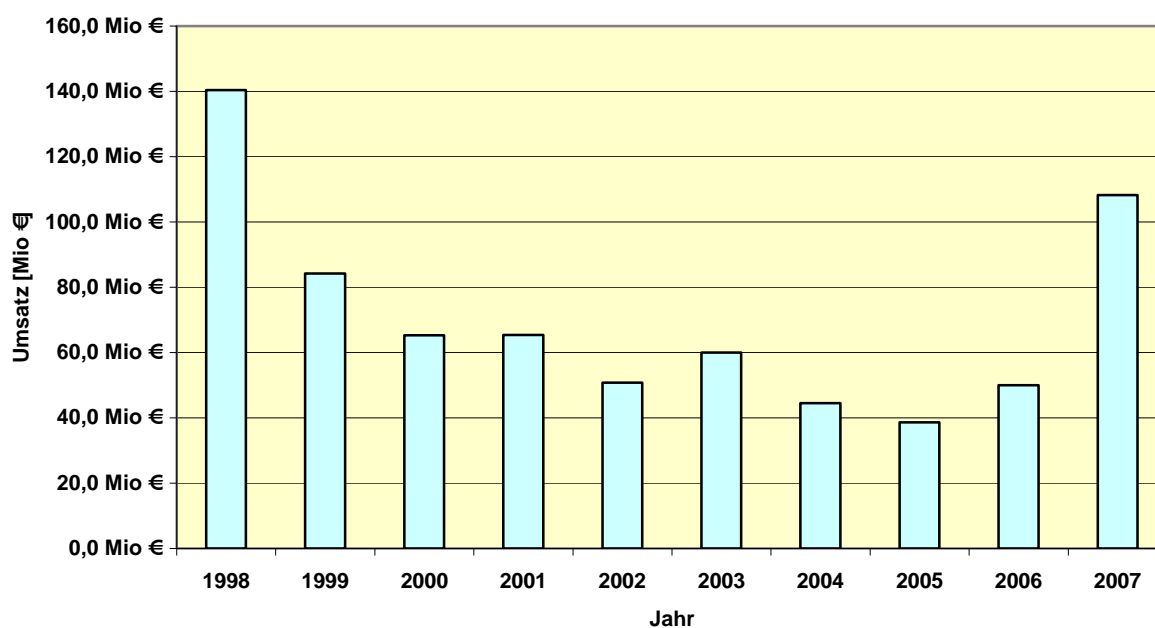


**Zeitreihe Anzahl Notarverträge Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



**Zeitreihe Flächenumsätze Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**





### Zeitreihe Geldumsatz Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkten untergliedert:

- **unbebaute Grundstücke** mit Untersuchungen zu den Teilmärkten
  - Baureifes Land,
  - werdendes Bauland,
  - land- und forstwirtschaftliche Flächen
  - und sonstige Flächen
- **bebaute Grundstücke** mit Untersuchungen zu den Teilmärkten
  - individueller Wohnungsbau,
  - Ertragsobjekte und
  - Gewerbe- und Industriegebäude
- **Wohnungs- und Teileigentum.**

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburg wurden im Jahr 2007 1.224 **Erwerbsvorgänge** (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, Überlassung, Schenkung,...) in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg um 16 % zu verzeichnen.

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

Bezogen auf die gesamten Erwerbsvorgänge wurde im Jahr 2007 insgesamt 1.169,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 225,2 ha bzw. um 23,8% zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 110,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 115 %.

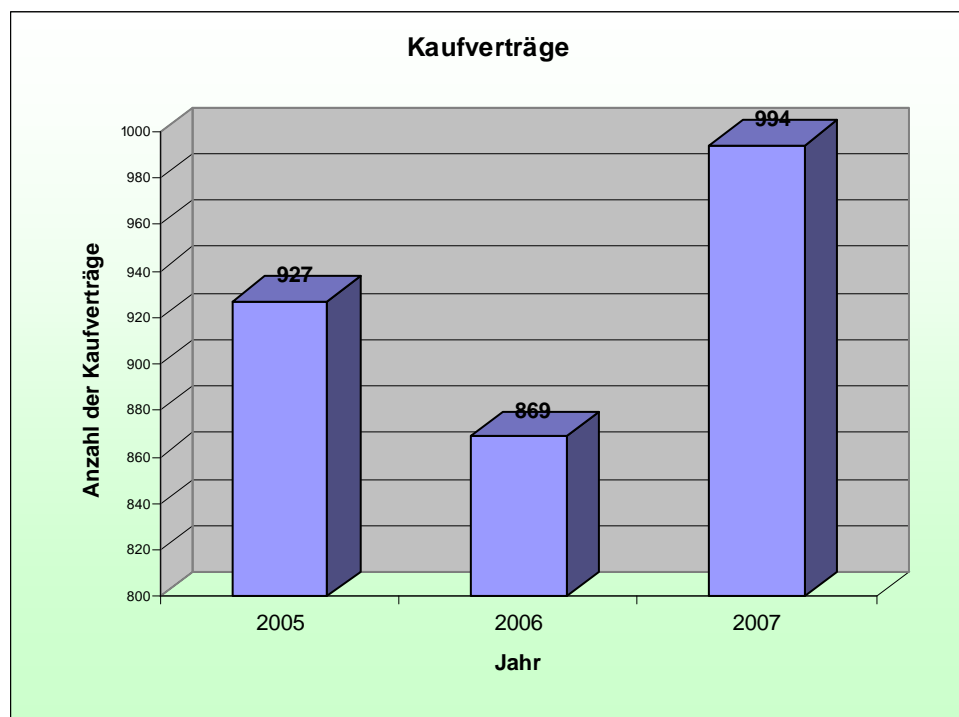
Neben den Kaufverträgen gibt es weitere Formen des Eigentumsübergangs an Grundstücken wie Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren, Grenzregelungsbeschlüsse, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches, Begründung von Erbbaurechten, Einigung vor der Enteignungsbehörde bzw. Enteignungsbeschluss sowie Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren bzw. über die Aufstellung eines Umlegungsverfahrens sowie über vereinfachte Umlegungen.

**Grundlage für alle nachfolgenden Auswertungen sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge. Bei der Ermittlung der ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie auf dem Grundstücksrecht Ost basierende Kauffälle (z.B. Sachenrechtbereinigungsgesetz) ausgeschlossen.**

Hinweis zur Darstellungsweise in den Diagrammen:

**Ist der Anteil eines Teilmarktes im Verhältnis zur Gesamtmenge des jeweiligen Gesamtmarktes sehr gering, werden diese geringen Anteile in verschiedenen Diagrammen durch die gewählte Darstellungsweise mit Null Prozent ausgewiesen.**

## 4.2 Kaufverträge



**Abb.: Anzahl der Kaufverträge**

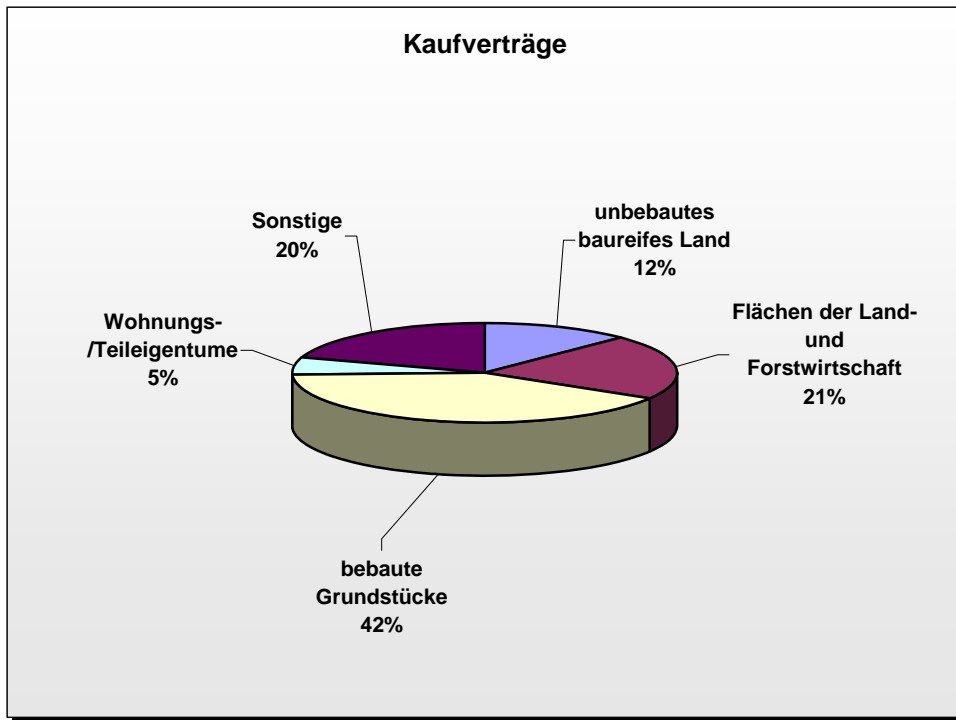


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

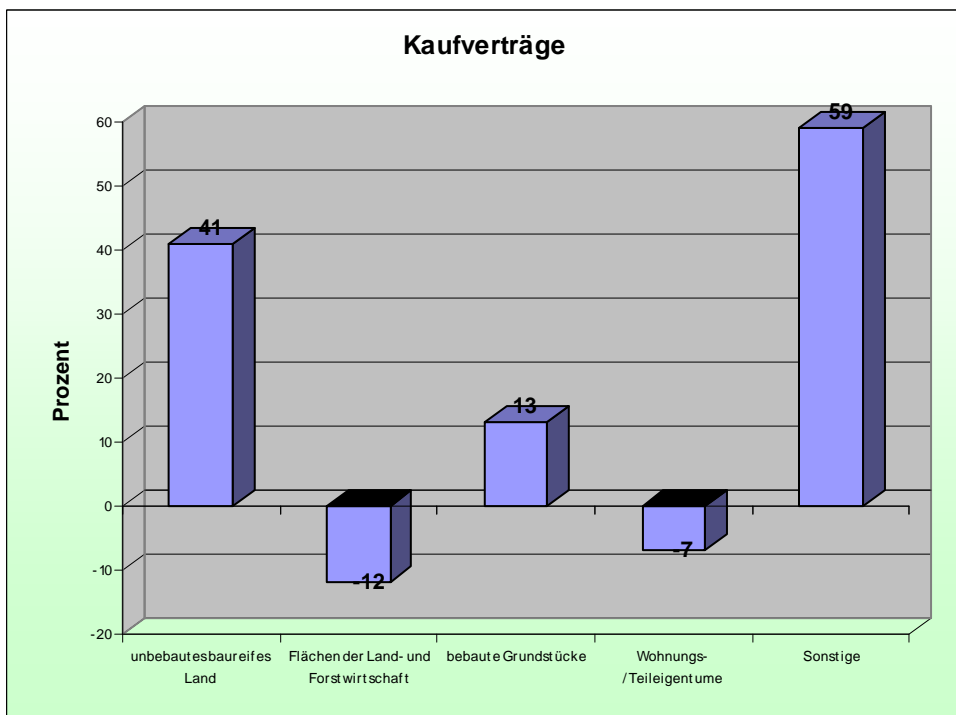


Abb.: Anzahl, Änderung zum Vorjahr in Prozent

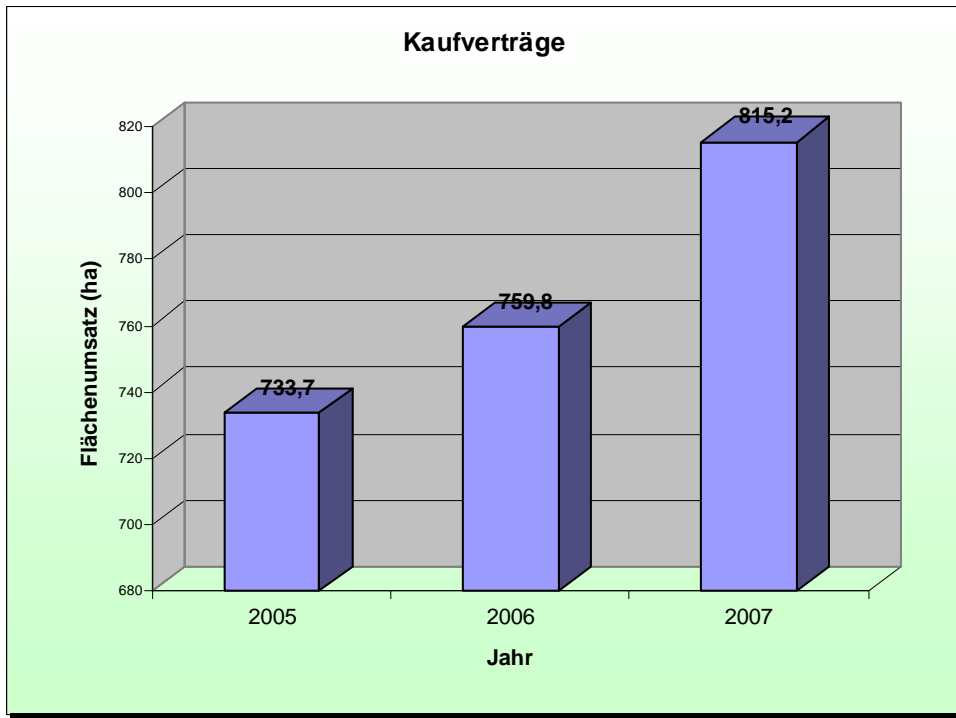


Abb.: Flächenumsatz

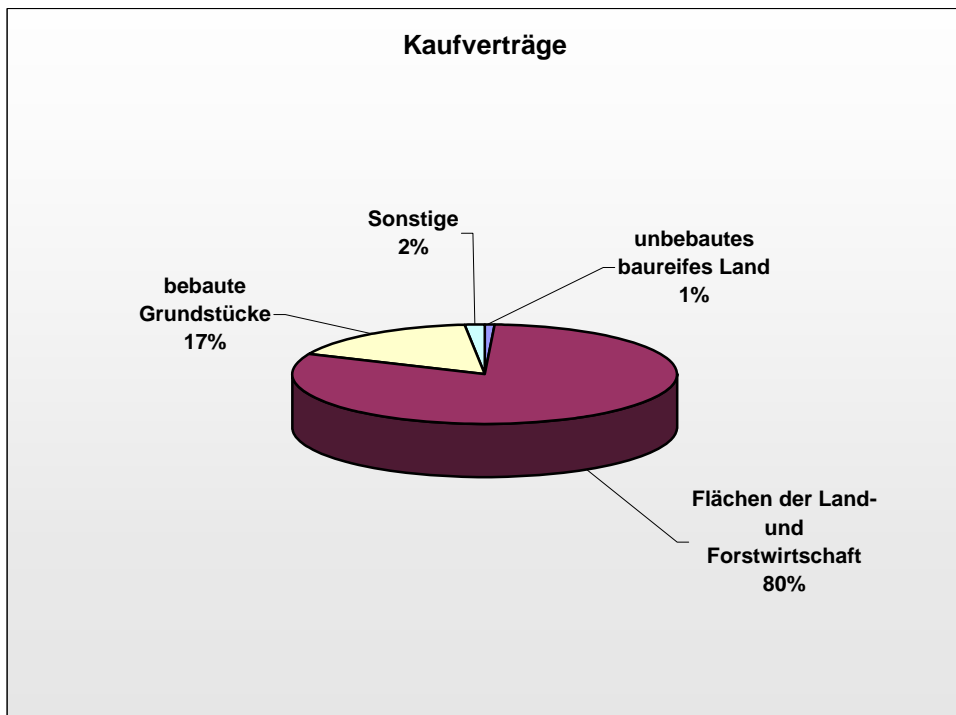


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

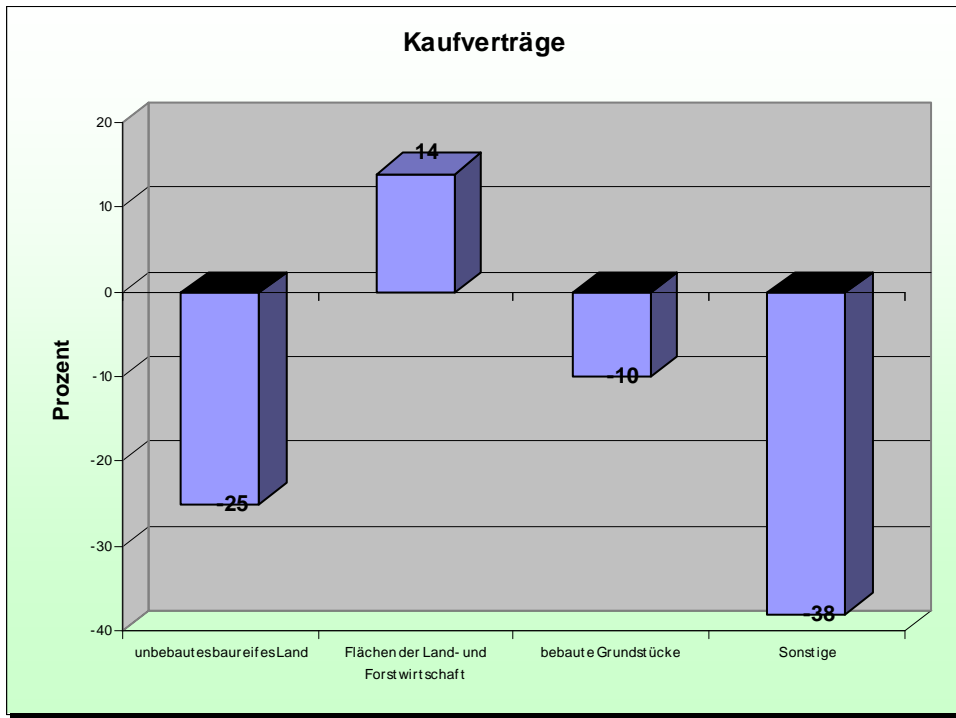


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

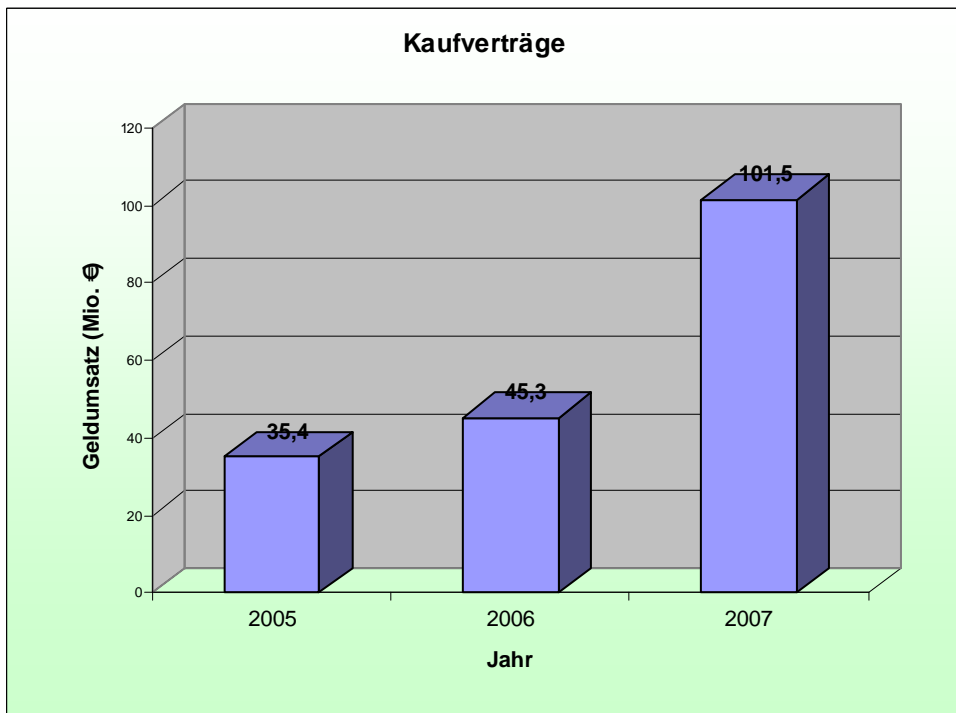


Abb.: Geldumsatz

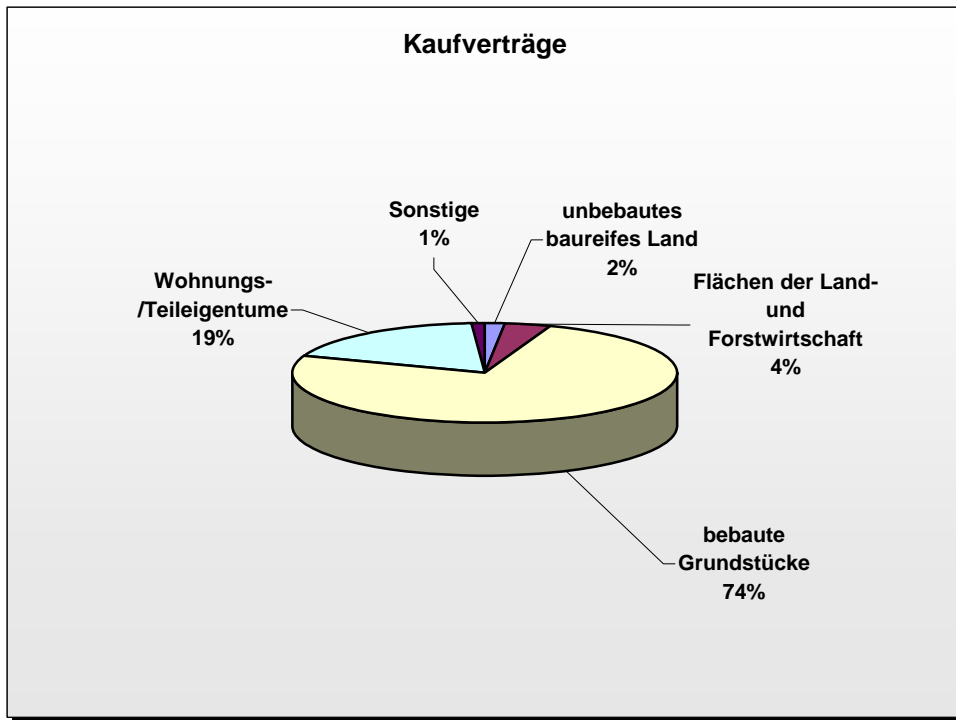


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

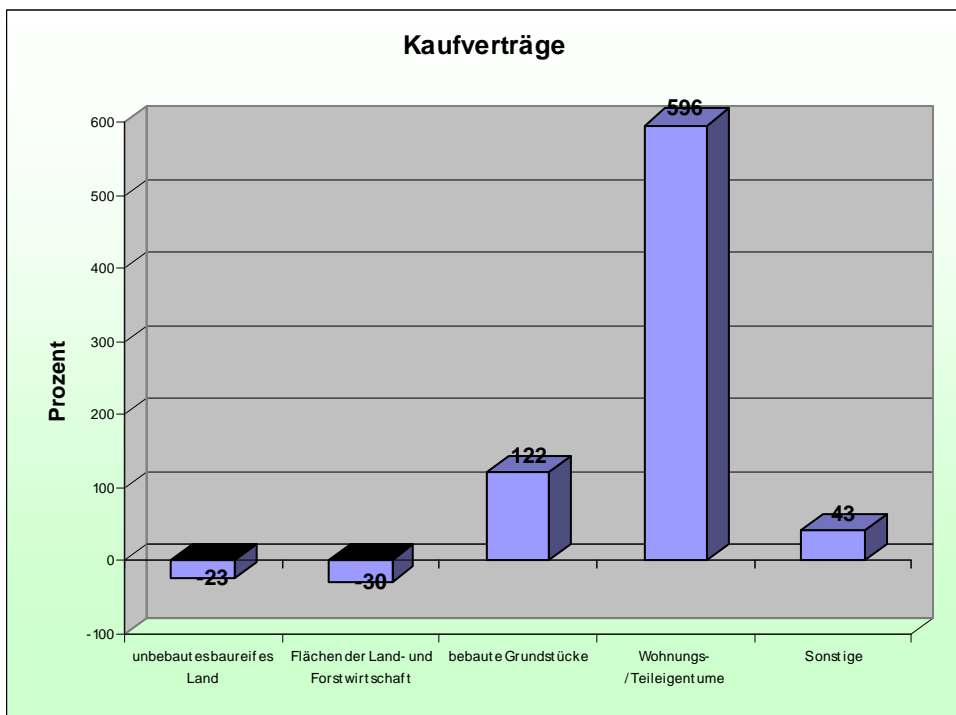


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Für das Berichtsjahr 2007 wurden 994 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Bezogen auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge wurden im Jahr 2007 insgesamt 815,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 55,4 ha bzw. um ca. 7,3 % zu.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 101,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 125 % (siehe Grafiken Punkt 4.2).

### 4.3 Zwangsversteigerungen

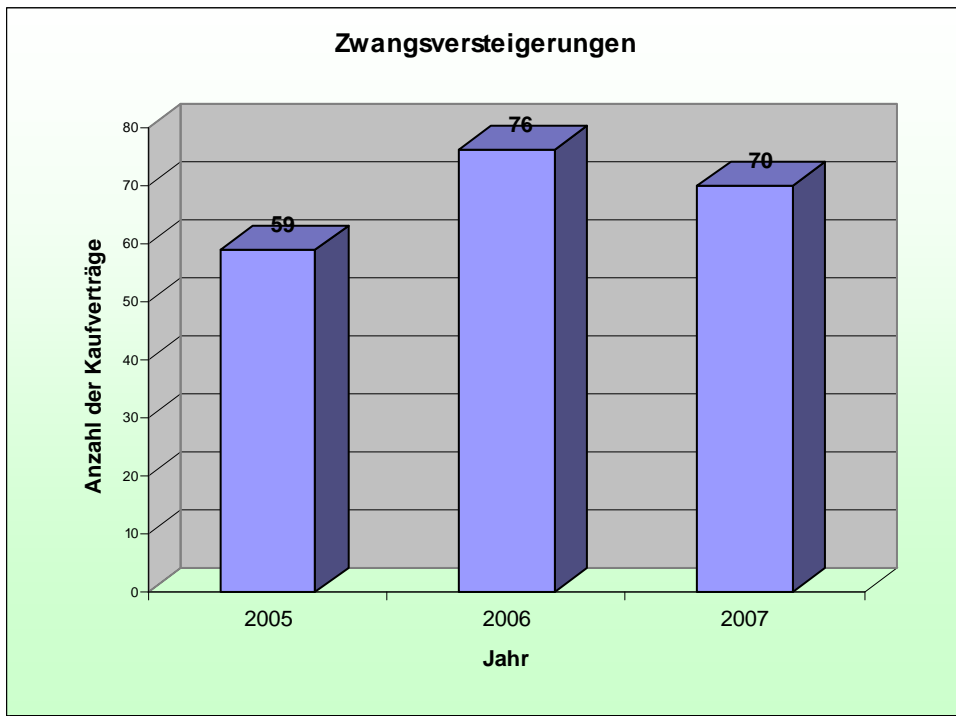


Abb.: Anzahl der Verträge

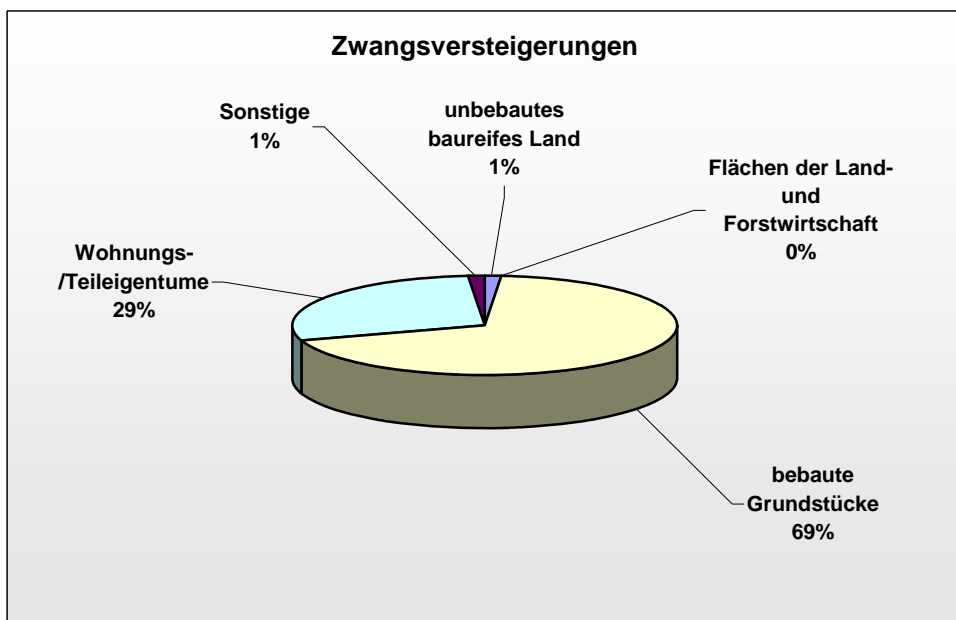


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

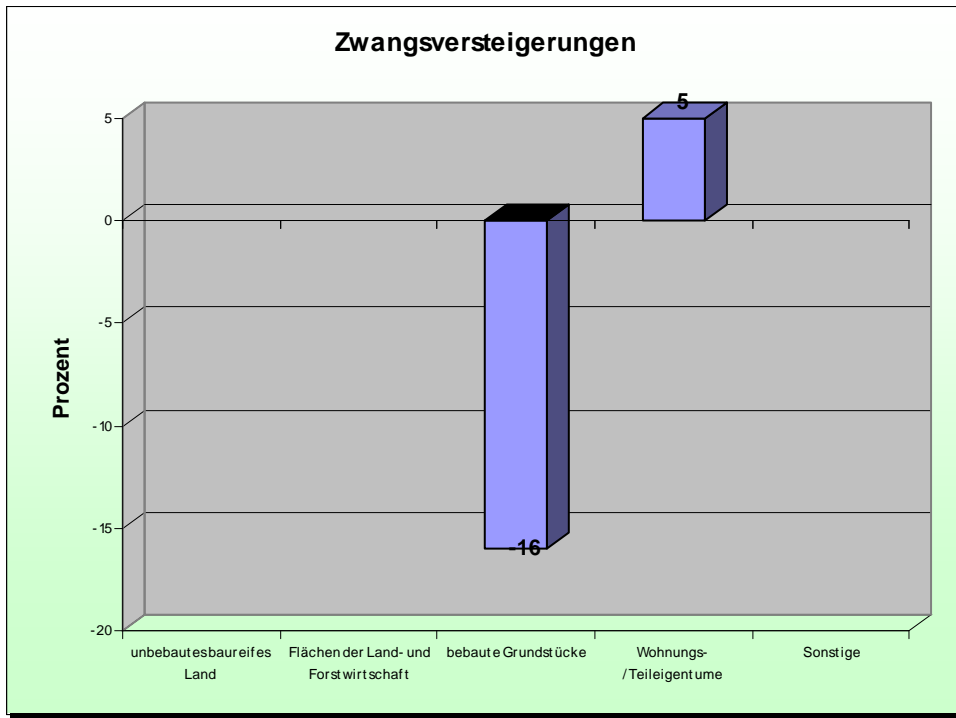


Abb.: Anzahl, Änderung zum Vorjahr in Prozent

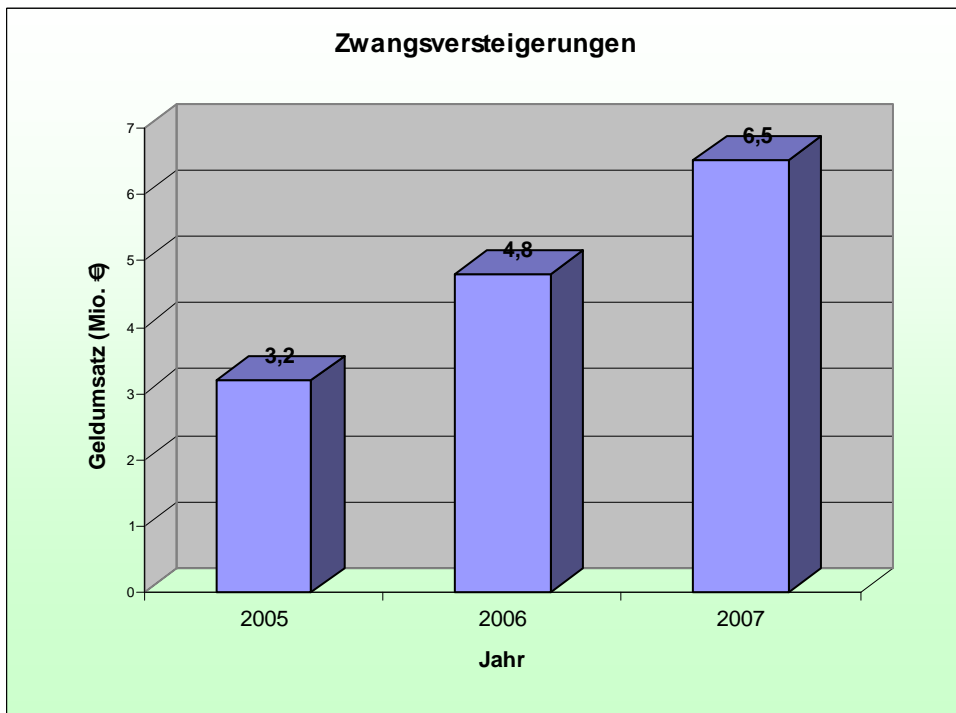


Abb.: Geldumsatz



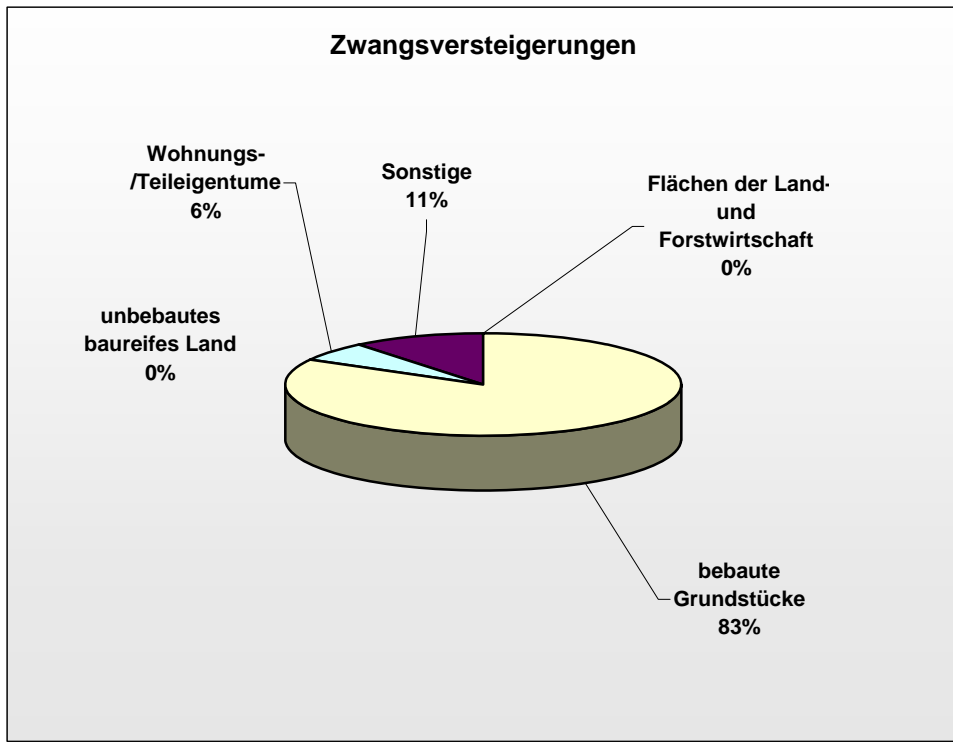


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

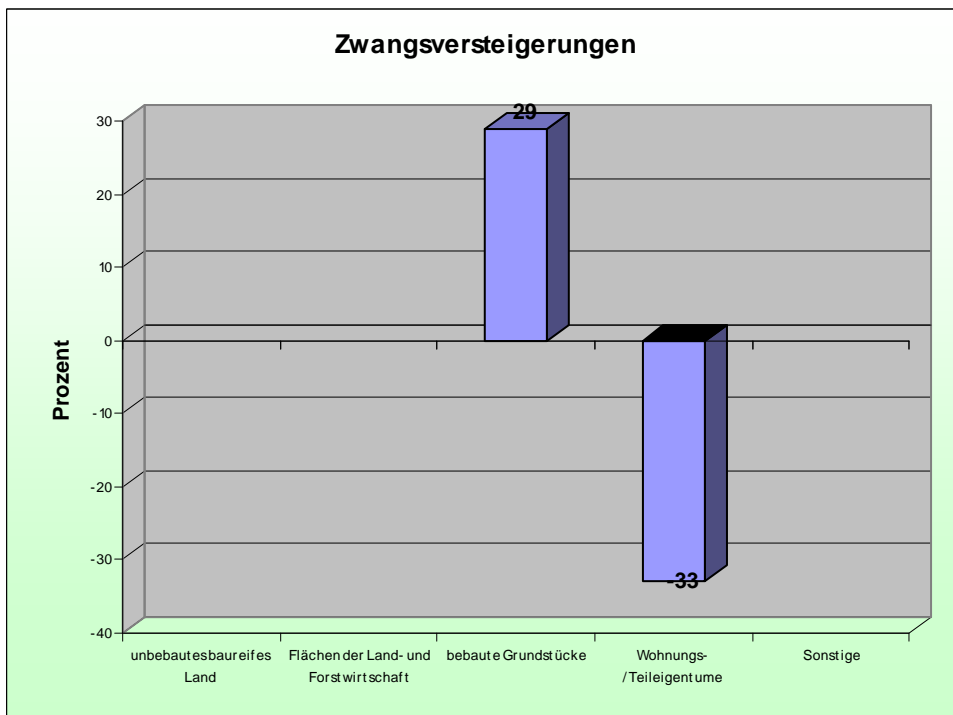
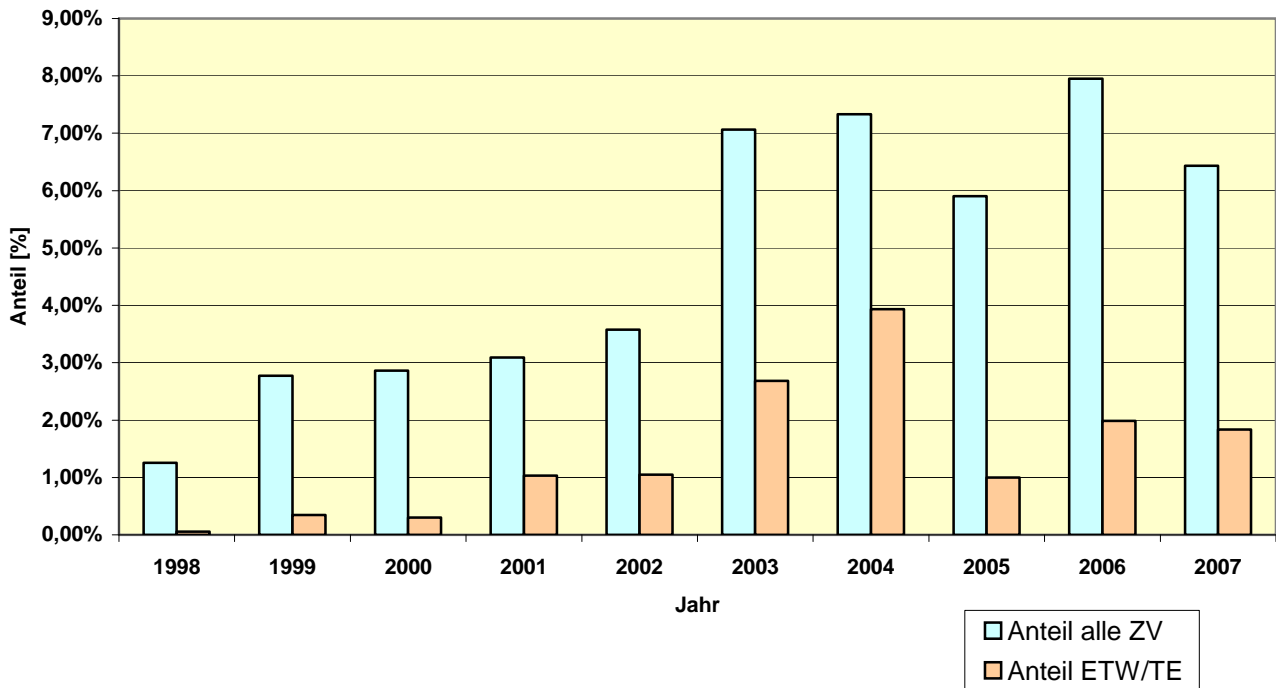


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Im Landkreis Altenburger Land wurden im Berichtsjahr 2007 70 Zwangsversteigerungen registriert. Der Hauptanteil liegt dabei mit einem Anteil von ca. 2/3 bei dem Teilmarkt bebaute Grundstücke und zu 1/3 bei dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

Gegenüber dem Vorjahr ist jedoch ein Rückgang der Zwangsversteigerungen von ca. 8 % zu verzeichnen.

Der Geldumsatz bei Zwangsversteigerungen ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 35 % gestiegen.



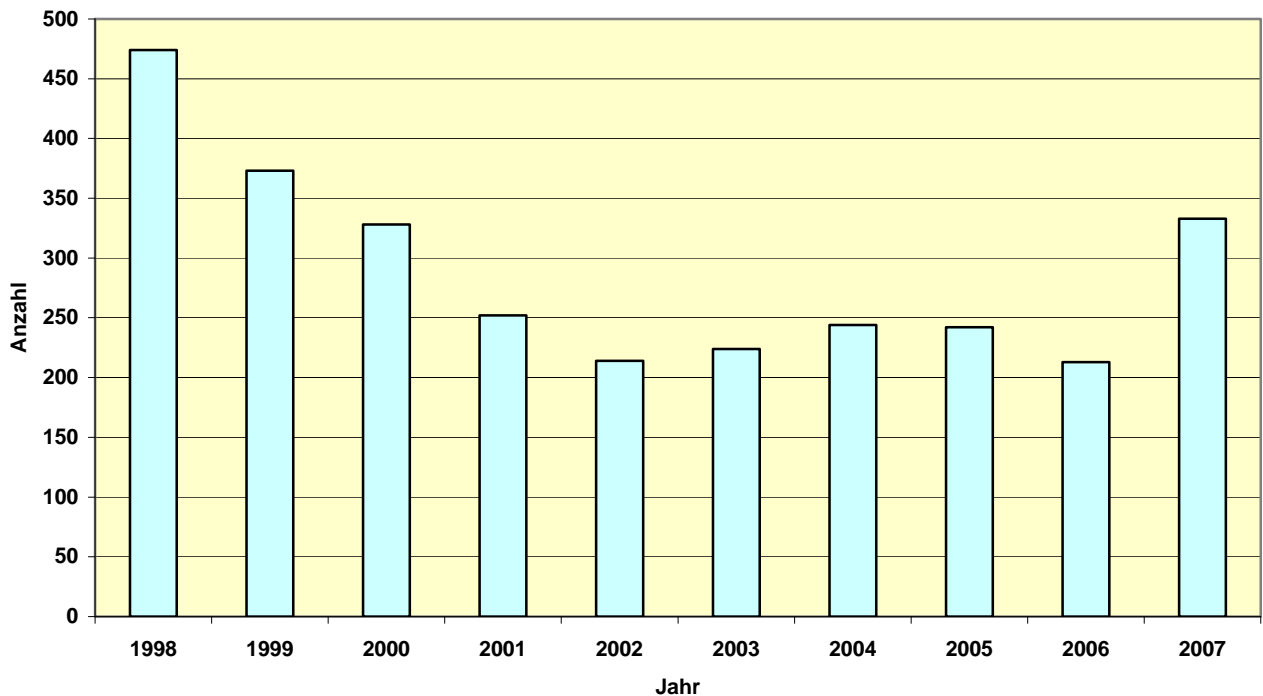
### Zeitreihe Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, ZV)

## 5 Unbebaute Grundstücke

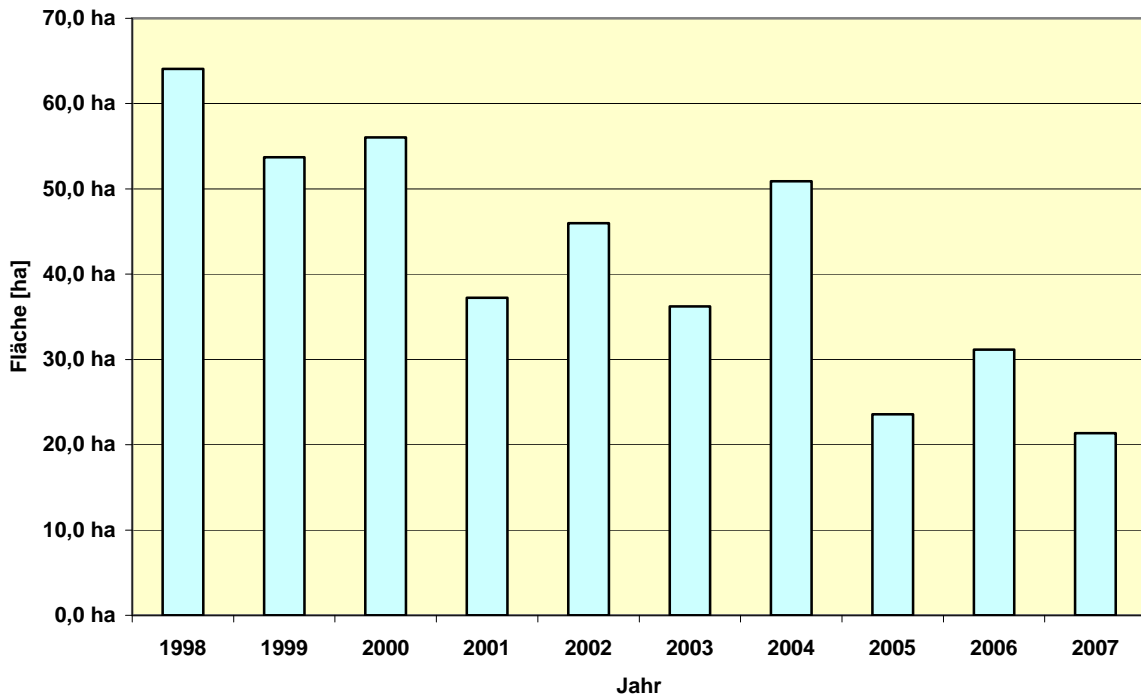
In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke(ub)* abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Baureifes Land
- Werdendes Bauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (If)
- Sonstige Flächen

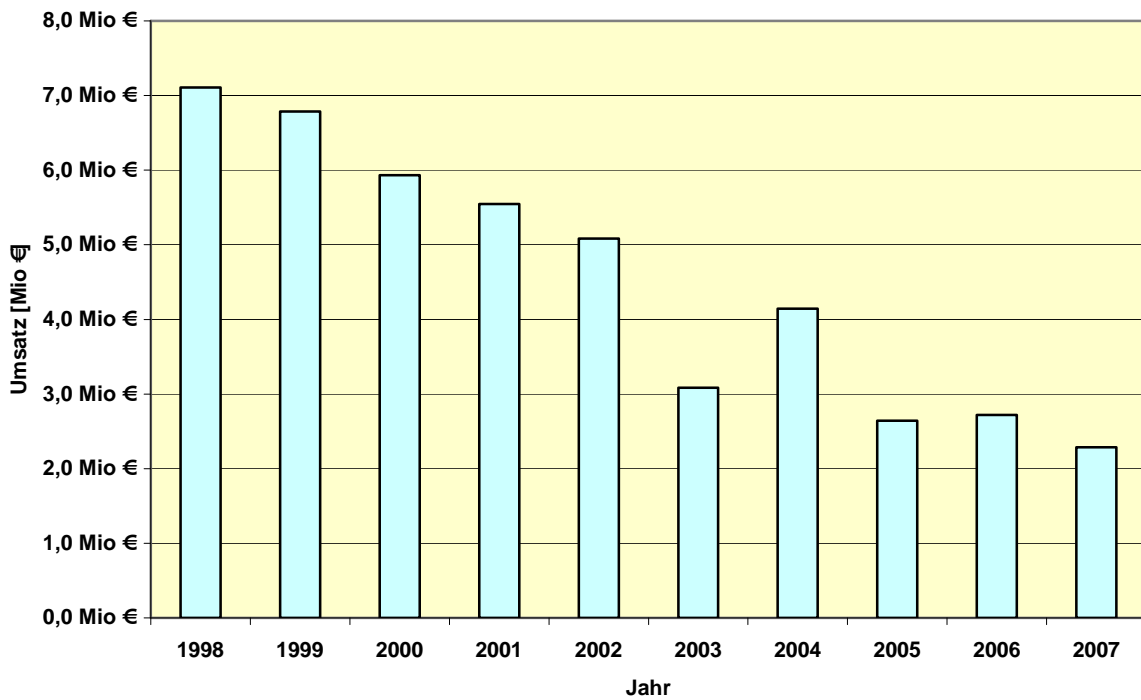
Die dargestellten Preisentwicklungen (Indexreihen) wurden aus den Entwicklungen in den einzelnen Bodenrichtwertzonen abgeleitet, d.h. die Indexreihen verstehen sich als Mittel der Entwicklungen aller Bodenrichtwertzonen, in denen eine Auswertung möglich war und die Grundstücksnutzung der angegebenen entspricht.



**Zeitreihe Anzahl Notarverträge ub-Flächen (alle ub ohne If; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



**Zeitreihe Flächenumsätze ub-Flächen (alle ub ohne lf; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



**Zeitreihe Geldumsätze ub-Flächen (alle ub ohne lf; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**

5.1 Baureifes Land

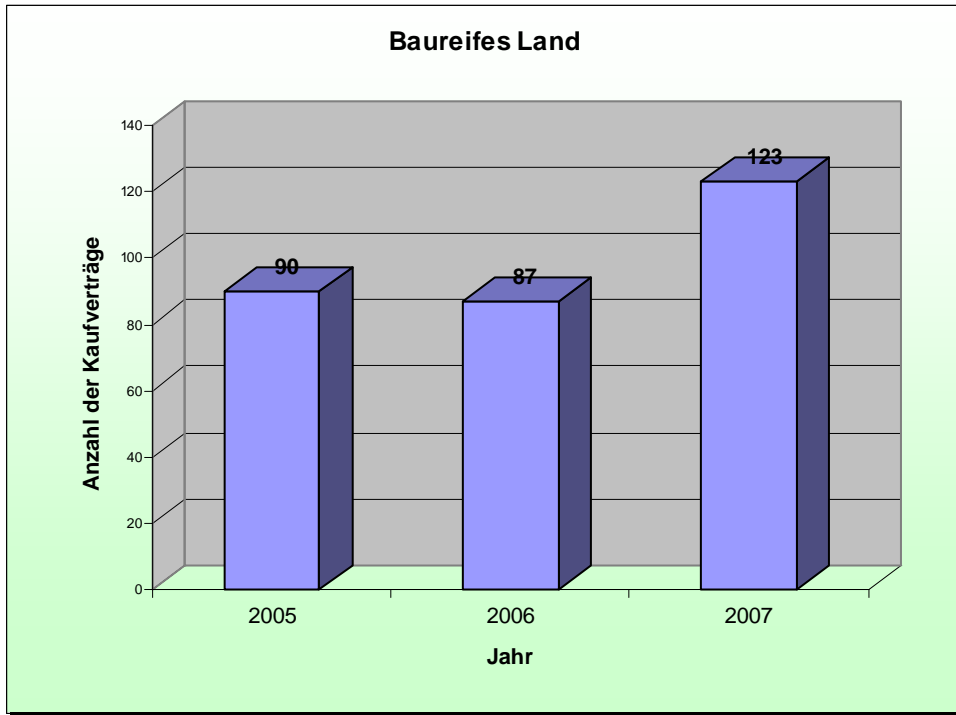


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

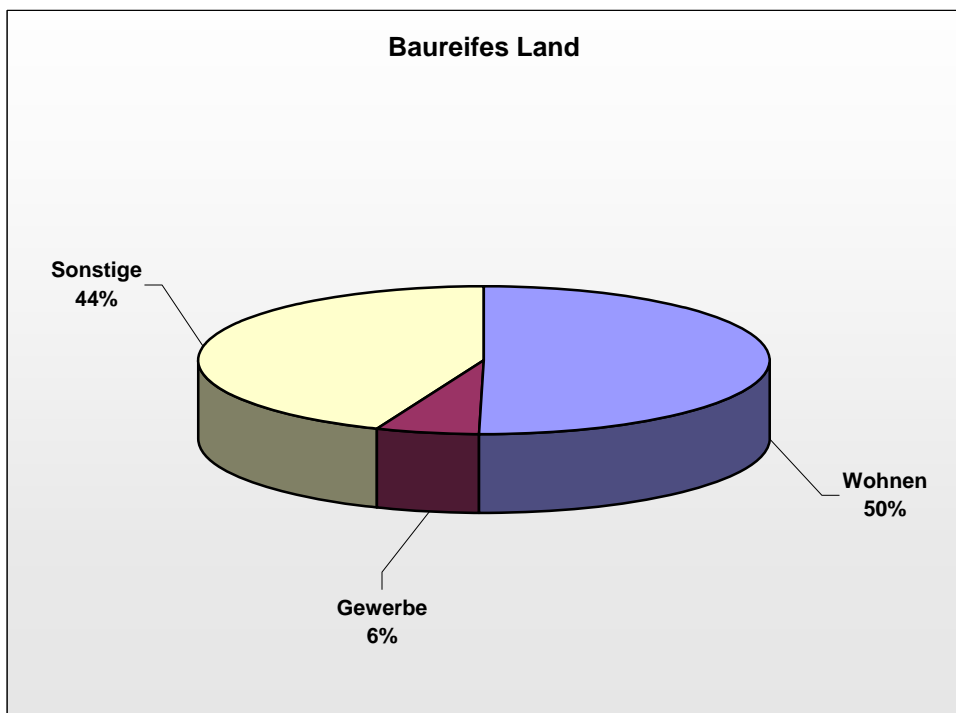


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

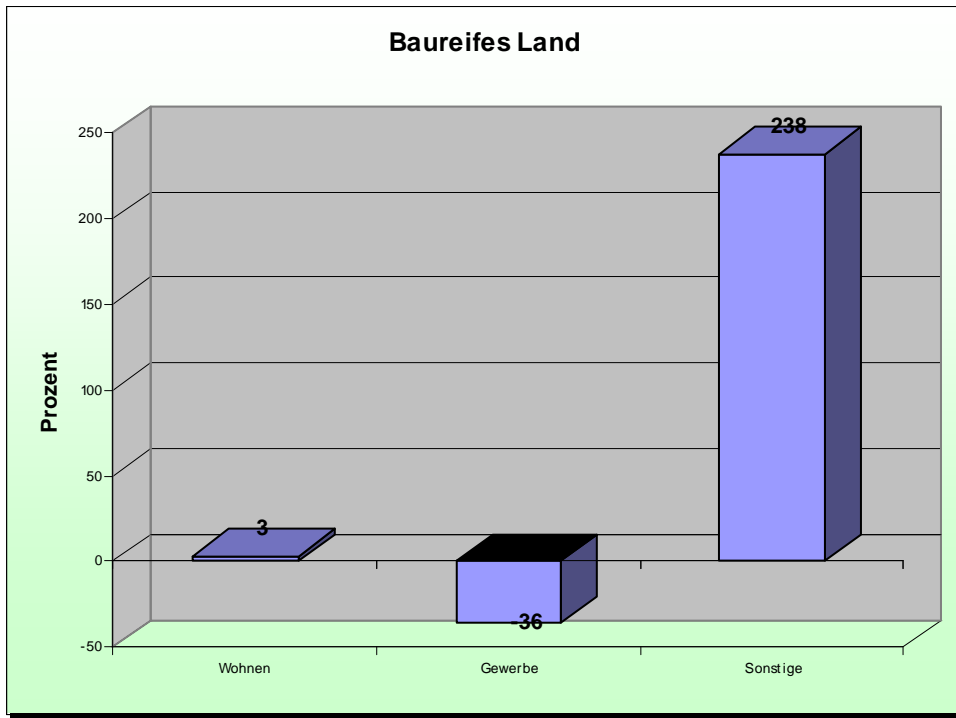


Abb.: Anzahl, Änderung zum Vorjahr in Prozent

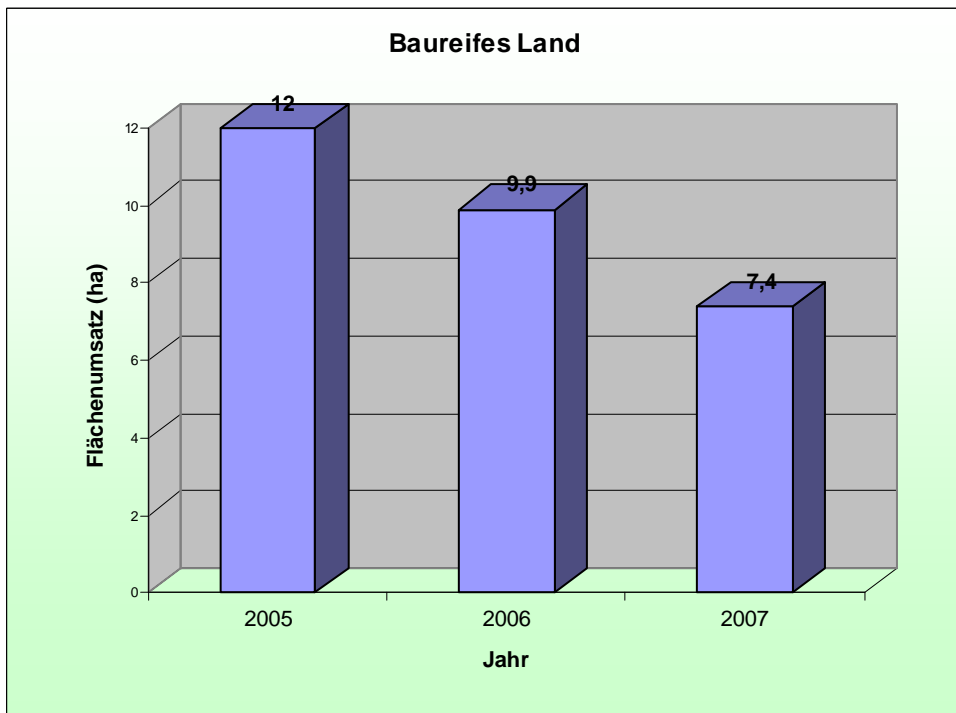


Abb.: Flächenumsatz

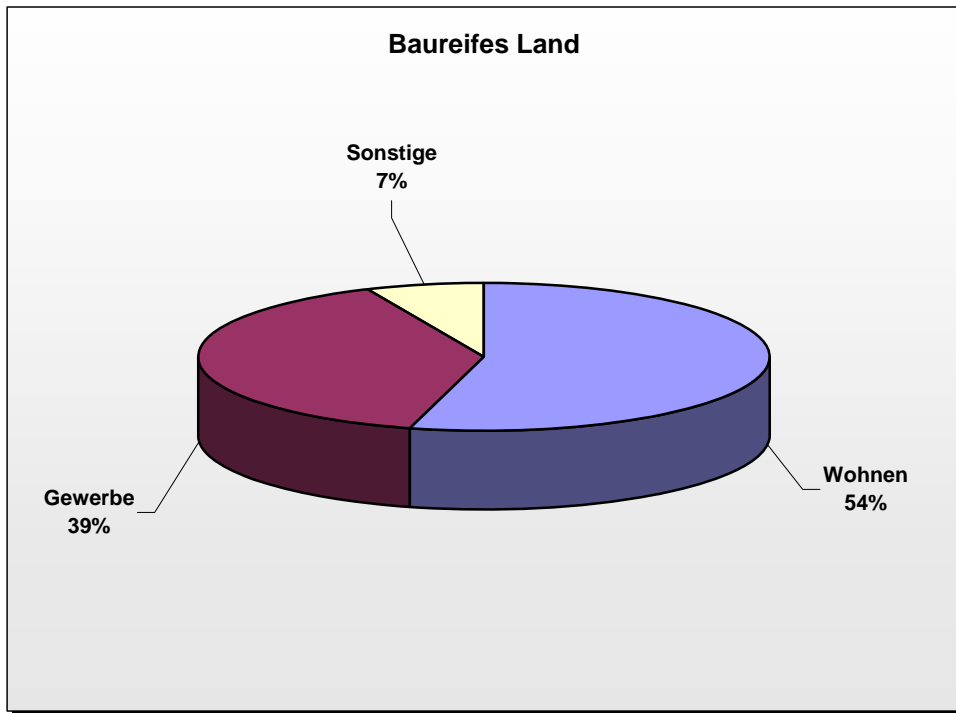


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

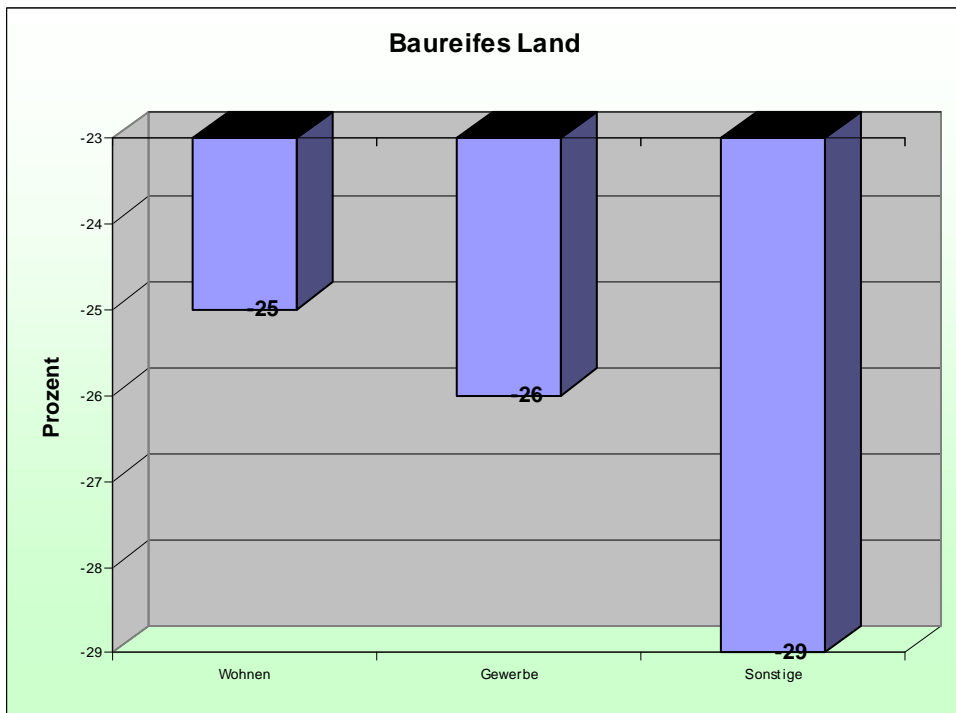


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

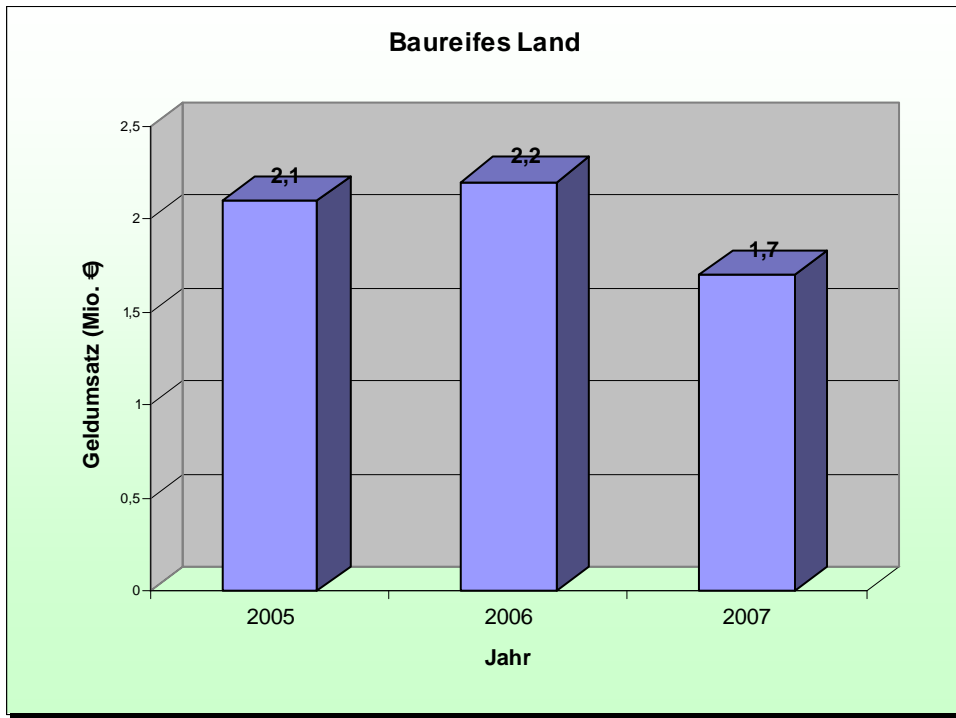


Abb.: Geldumsatz

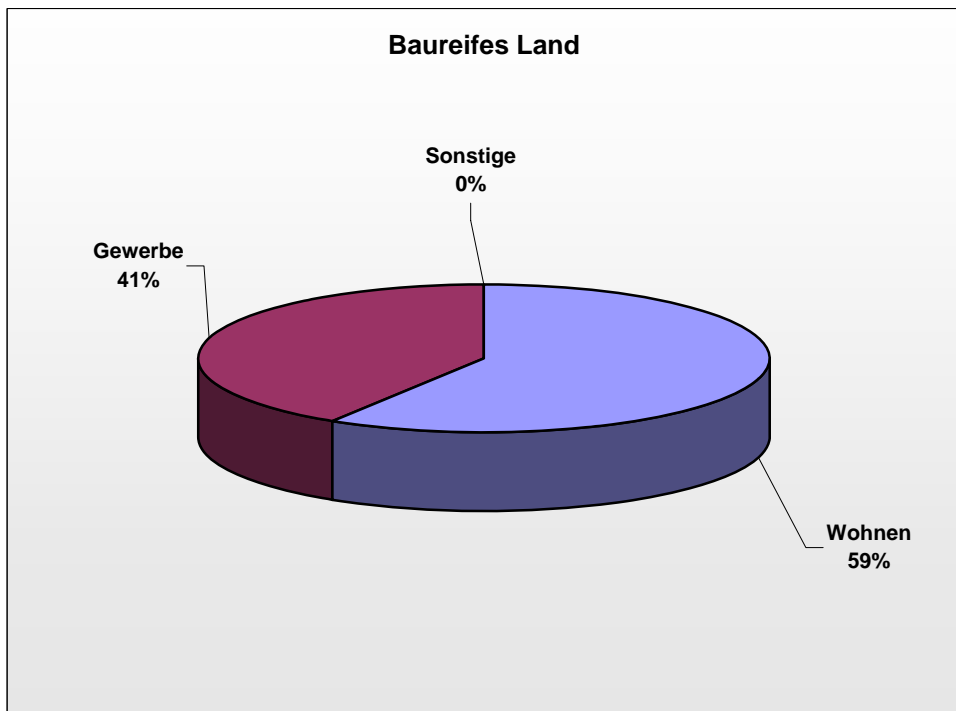
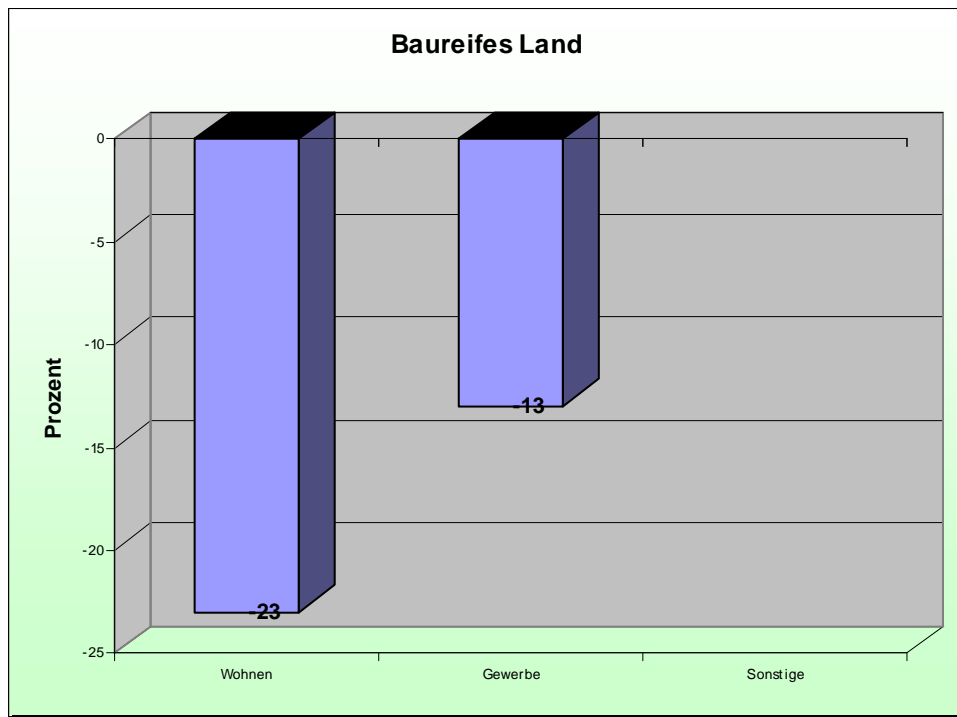


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte





**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke stieg von 87 im Jahr 2006 auf 123 im Jahr 2007. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebautes baureifes Land insgesamt verringerte sich im Auswertzeitraum um 2,5 ha von 9,9 ha auf 7,4 ha. Den höchsten Marktanteil nehmen hier die Wohnbauflächen mit ca. der Hälfte des gesamten Flächenumsatzes ein.

Der Geldumsatz war - wie der Flächenumsatz – rückläufig (von 2,2 Mio. Euro auf 1,7 Mio). Euro.

### 5.1.1 Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten baureifen Grundstücke* abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Neuerschlossene Baugebiete und
- Dorfgebiete

5.1.1.1 Neuerschlossene Baugebiete

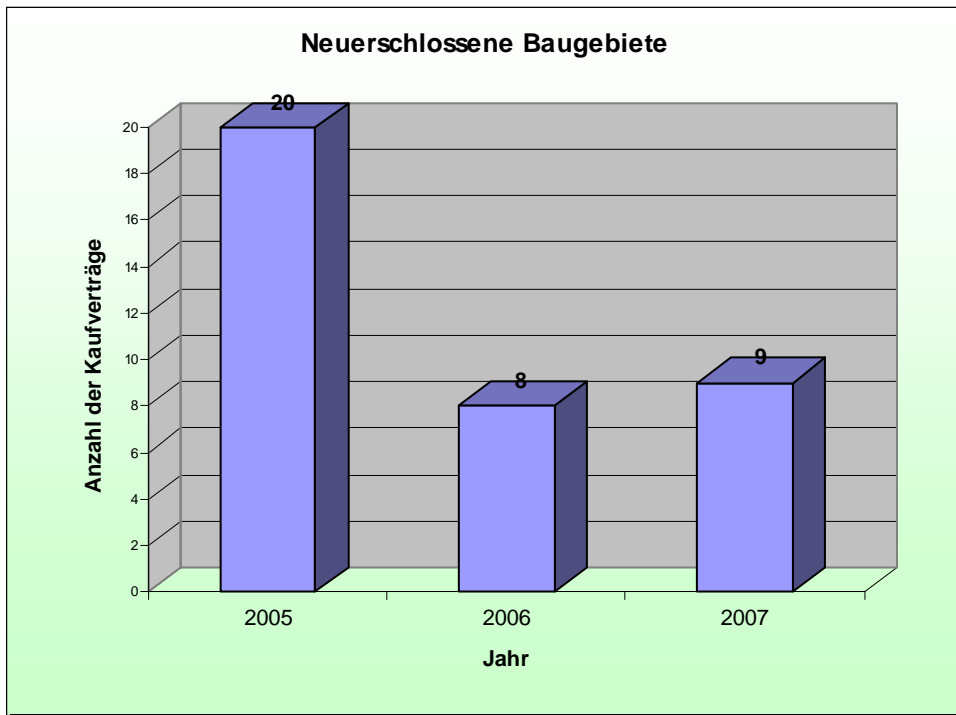


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

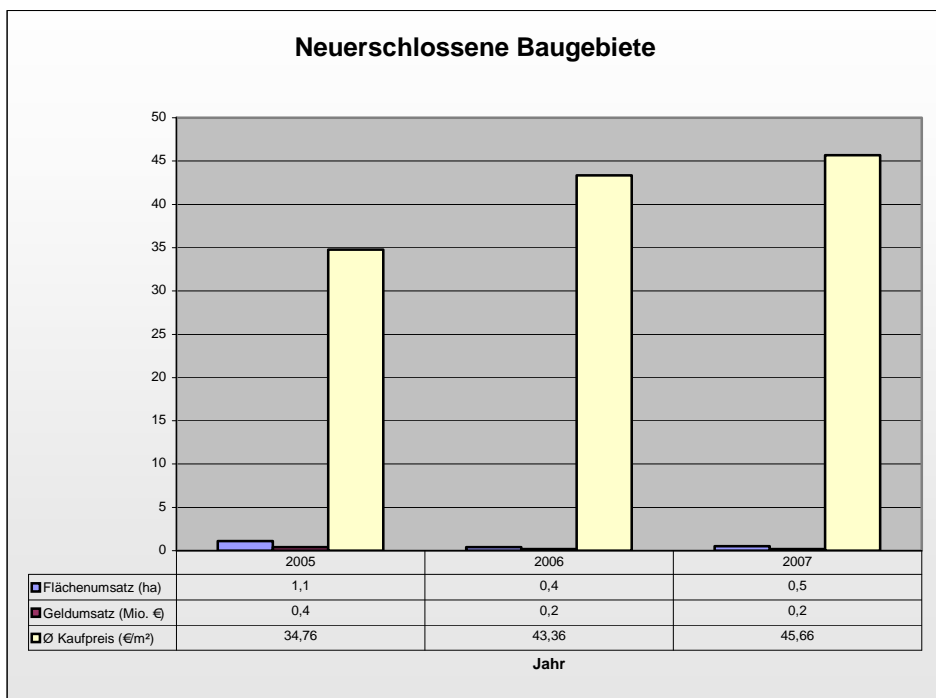


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

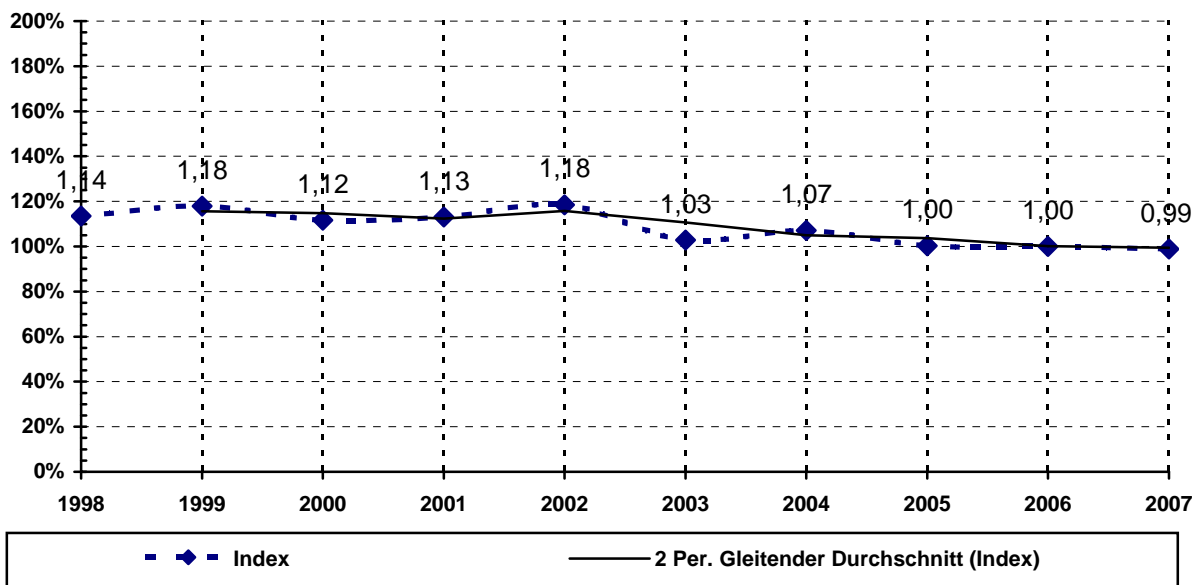
Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte mit neuer Erschließung (ab 1990) in Stadt- und Dorfgebieten mit in der Regel zulässiger Nutzung WA, WR oder WB (B-Planvorgabe) berücksichtigt. Bei der Selektion wurde eine **Grundstücksgröße von 150 bis 800 m²** vorgegeben.

Im Gebiet des Landkreises Altenburger Land ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben, d.h. die Anzahl der Kaufverträge hat sich nur um einen Kauffall erhöht. Insgesamt gesehen ist in den letzten Jahren die Anzahl der neuerschlossenen Baugebiete stets zurückgegangen.

Die Geld- und die Flächenumsätze sind im Berichtsjahr 2007 relativ konstant geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis (einfaches Mittel aller Kaufpreise) bei neuerschlossenen Baugebieten liegt bei ca. 46,00 €/m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2006 wieder leicht gestiegen.

Der Index der Preisentwicklung in den Bodenrichtwertzonen zeigt für das Jahr 2007 praktisch keine Veränderung.



**Index der Preisentwicklung in neuerschlossenen Baugebieten (Wohnbauland, Erschließung ab 1990)**

5.1.1.2 Dorfgebiete

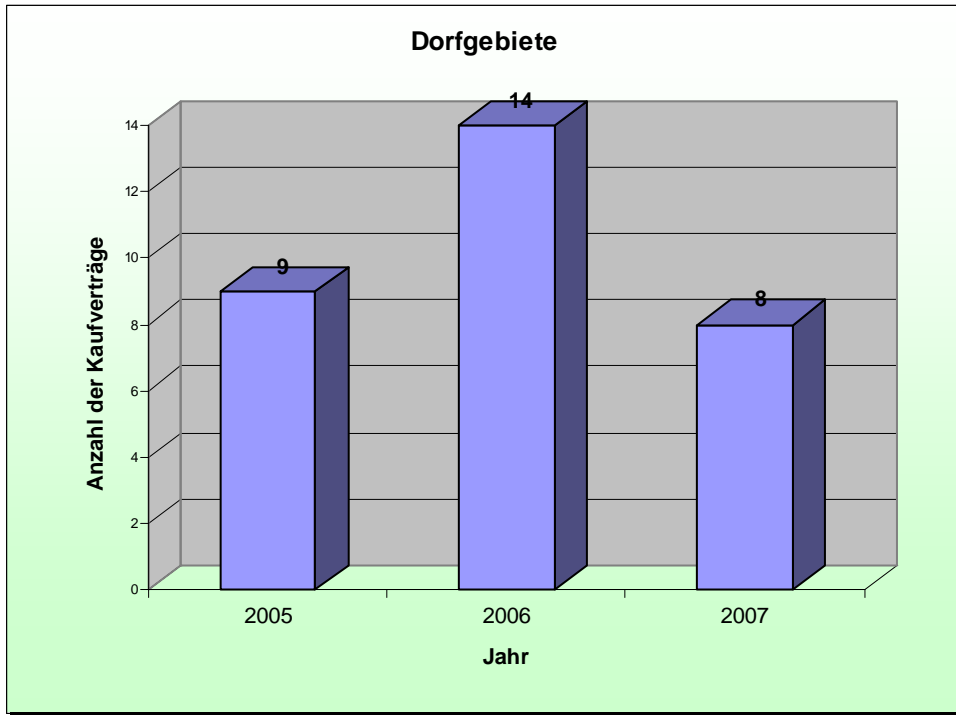


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

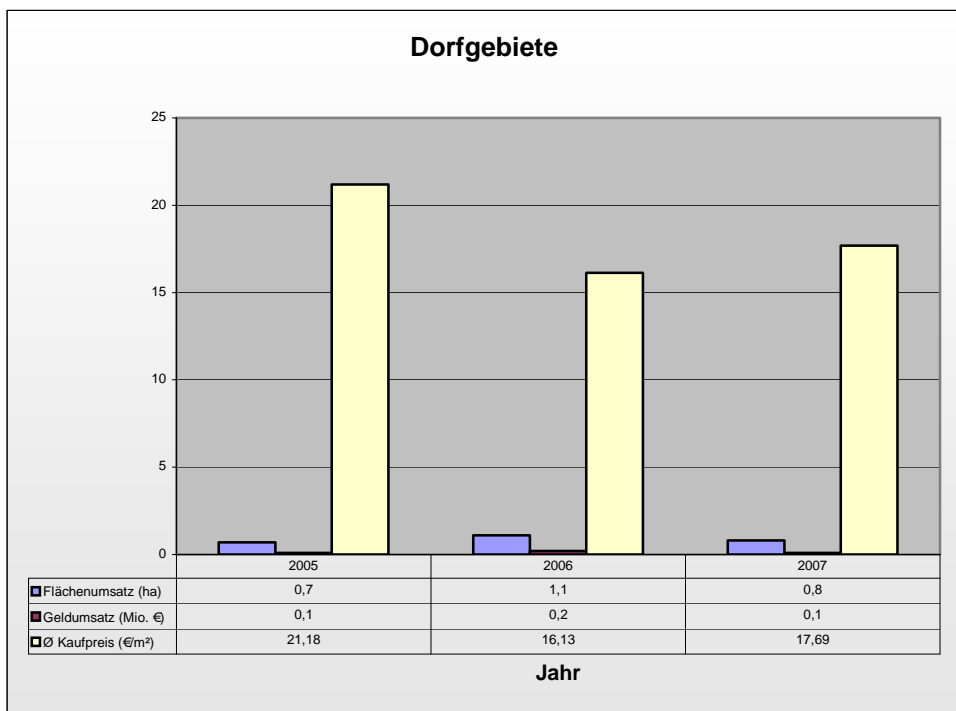


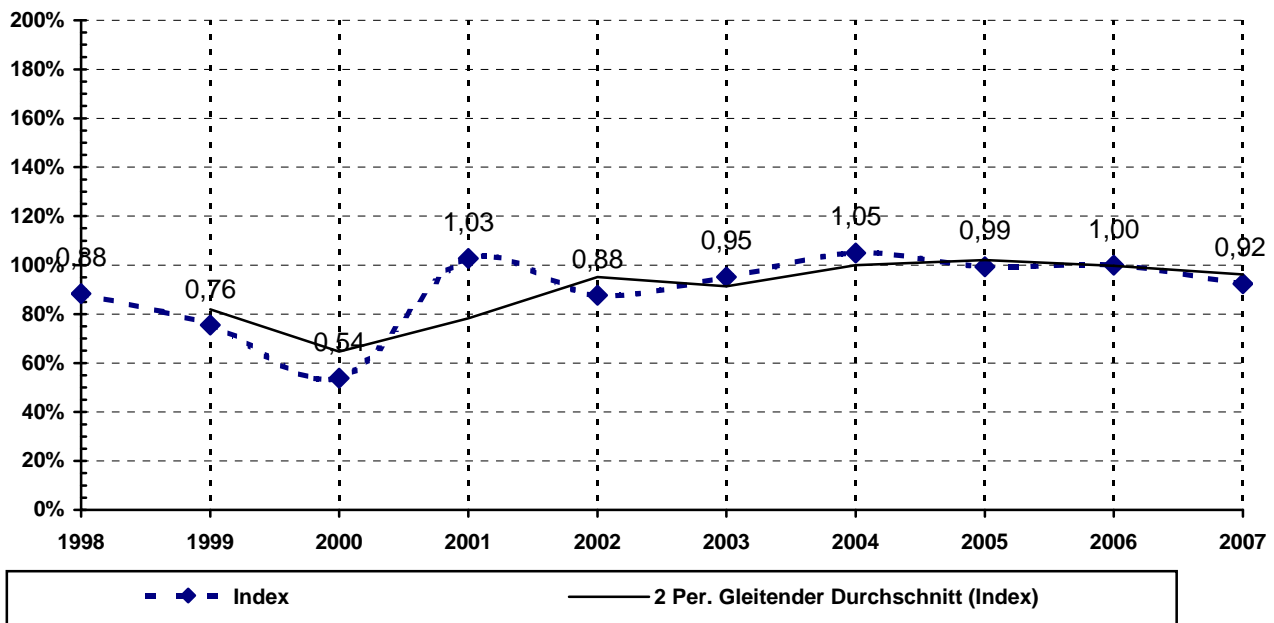
Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei der Untersuchung unbebauter baureifer Grundstücke in Dorfgebieten wurden Standorte mit historischer Erschließung in kleineren und größeren Orten (sog. Baulücken) ausgewählt. Bei der Selektion wurde eine Grundstücksgröße von 150 bis 1500 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Im Gebiet des Landkreises Altenburger Land ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten im Berichtsjahr 2007 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, ebenso die Flächenumsätze.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten liegt bei ca. 18,00 €/m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2006 wieder leicht gestiegen

Der Index der Preisentwicklung in den Bodenrichtwertzonen zeigt im Berichtsjahr eine fallende Tendenz, mittelfristig aber relative Konstanz.



**Index der Preisentwicklung in Dorfgebieten**

5.1.2 Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

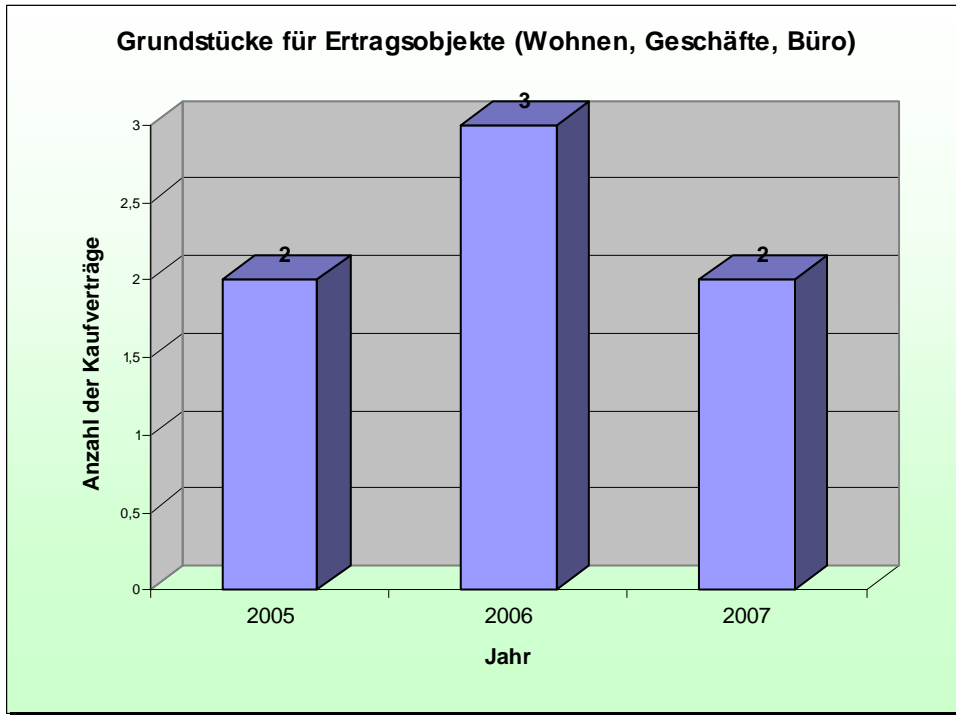


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

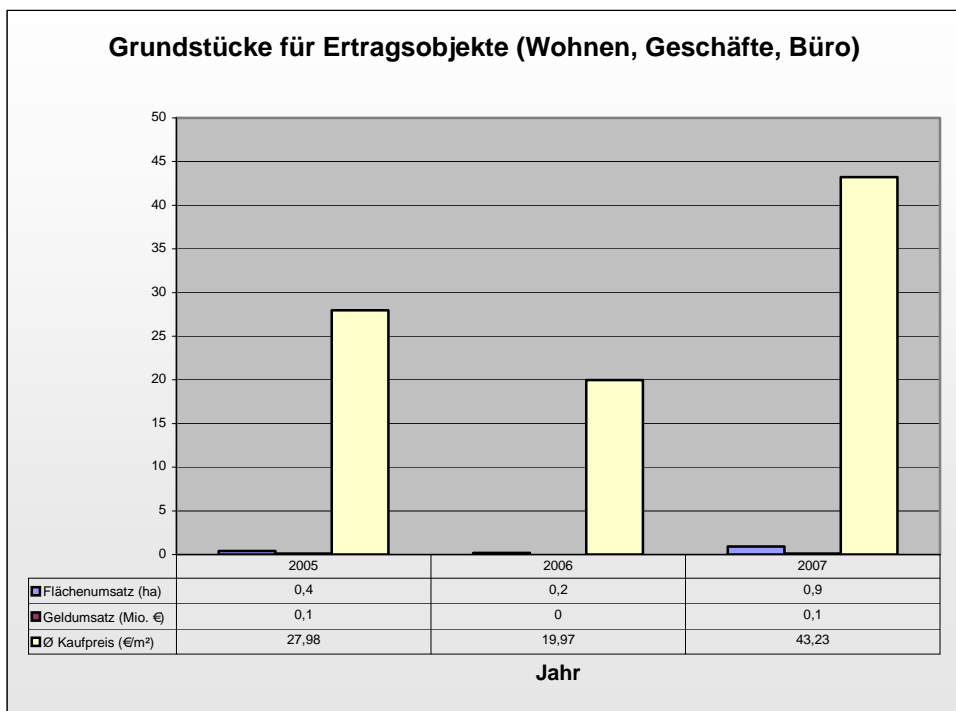


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Zur Auswertung des Teilmarktes *Grundstücke für Ertragsobjekte* wurden zur Erhöhung der Datenmenge die Teilmärkte Handel, Wohn-, und Büronutzung zusammengefasst. Trotzdem ist die Datenausbeute sehr gering, so dass die Auswertung unter Vorbehalt einer geringen, statistischen Sicherheit zu betrachten ist.

In der Kaufpreissammlung wurden unter Ertragsobjekten Kauffälle mit folgender Nutzungsart gespeichert:

Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), Geschosswohnungsbau (Miethäuser), Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Grundstücke (überwiegend Gewerbe), gemischt genutzte Grundstücke (überwiegend Wohnen), Dreifamilienhäuser, Büro/Verwaltung oder Handel. Eine Differenzierung wurde an dieser Stelle nicht durchgeführt.

Im Berichtsjahr 2007 ging die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kauffälle zurück. In der Tabelle sind der Flächenumsatz, der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis von Grundstücken für Ertragsobjekte der Vorjahre und des Berichtsjahres 2007 dargestellt.

### 5.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

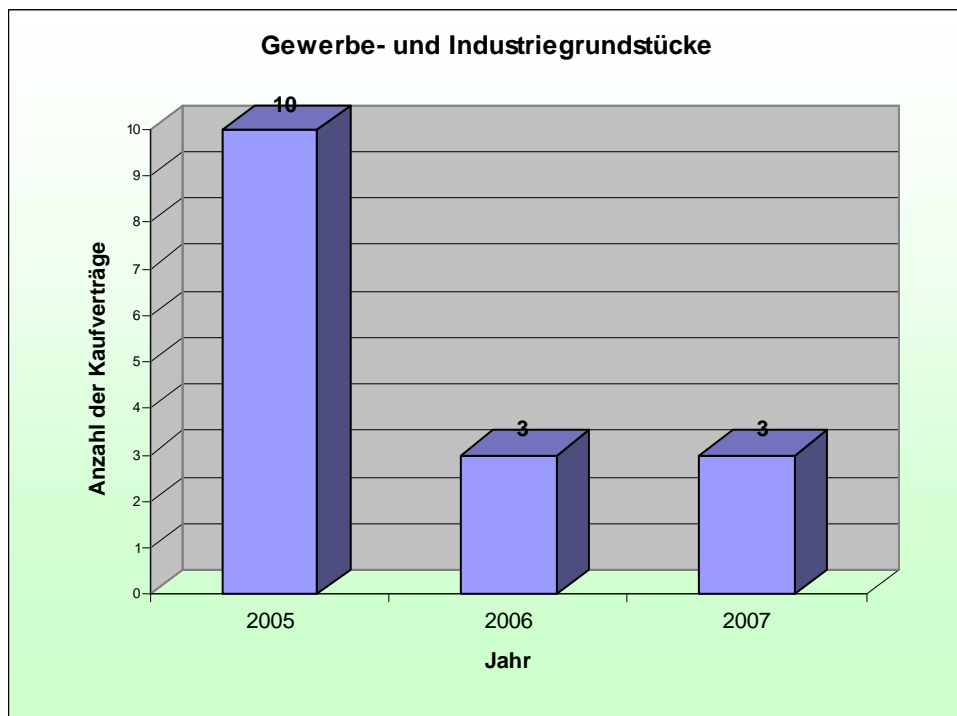
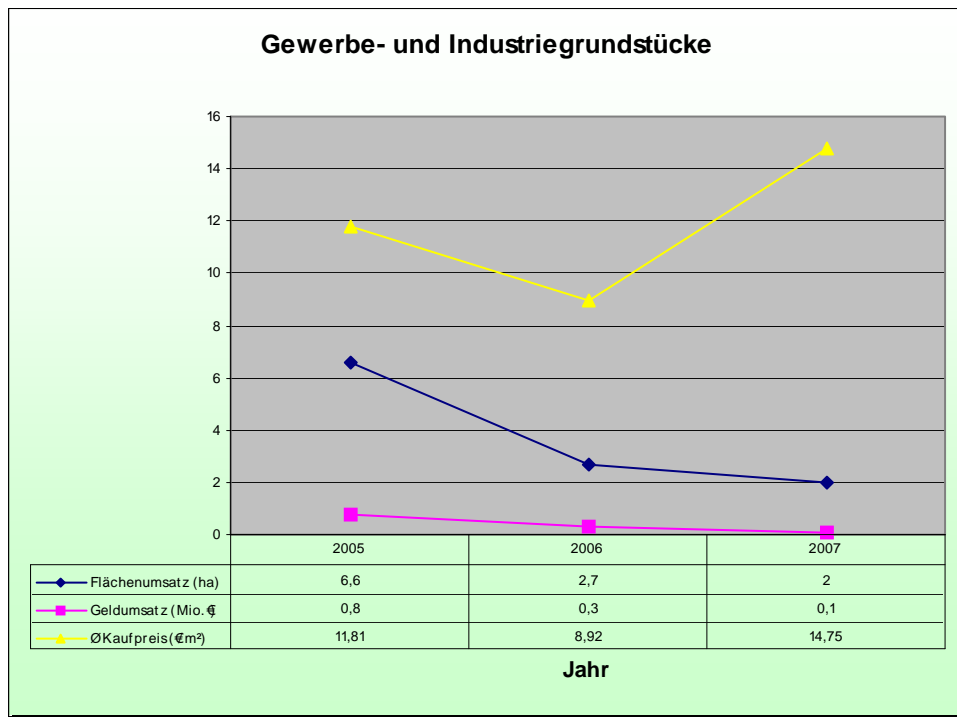


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



**Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz**

Bei der Auswertung der *Gewerbe- und Industriegrundstücke* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung (produzierendes Gewerbe) zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden zusammengefasst.

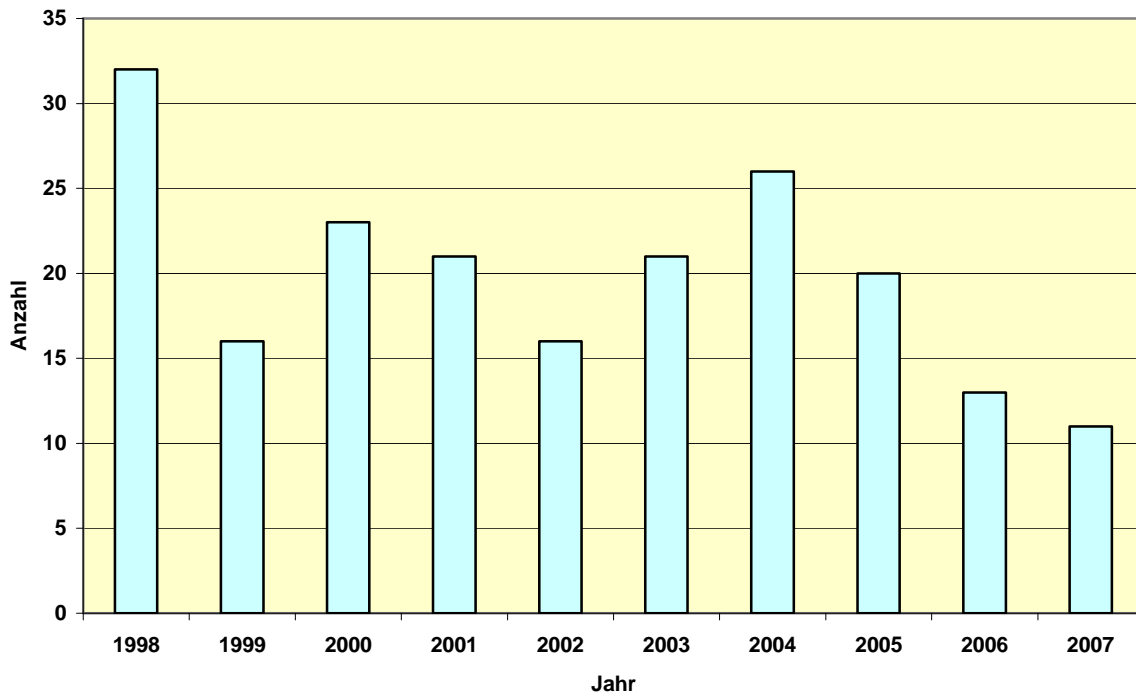
Dieser Teilmarkt spielt wegen der geringen Umsätze eine untergeordnete Rolle.

Die Anzahl der Kaufverträge der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. Insgesamt wurden 2,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm gegenüber dem Vorjahr der Flächenumsatz um ca. 35 % und der Geldumsatz um ca. 0,2 ha ab.

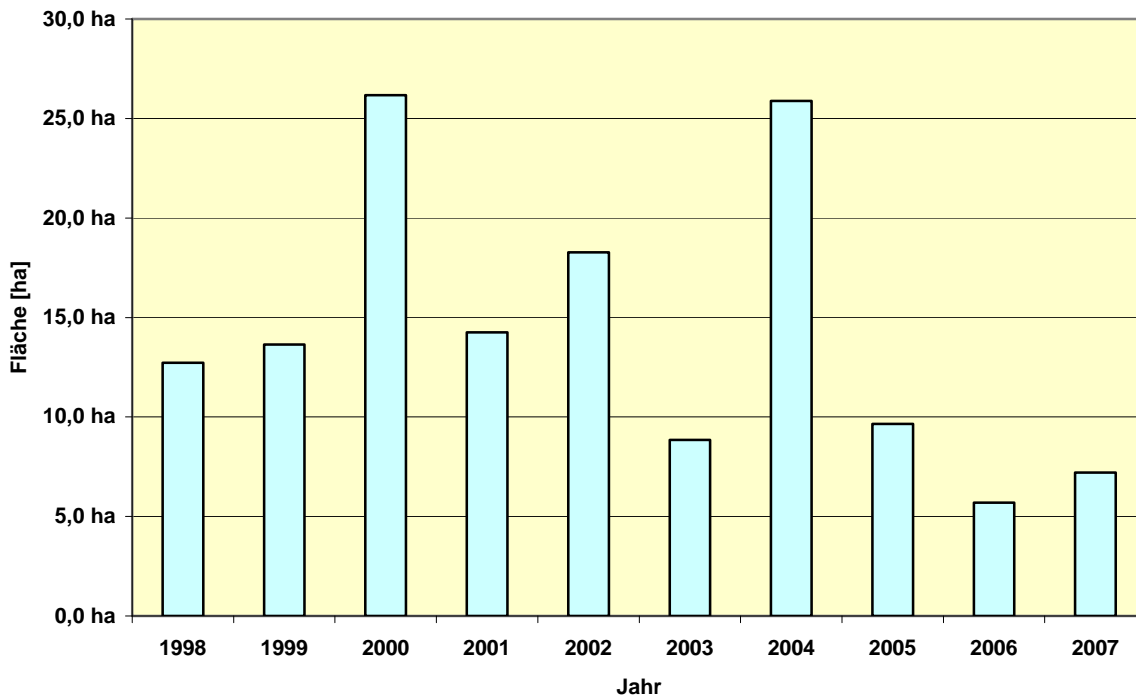
Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt im Berichtsjahr bei ca. 15,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Abweichungen von Umsatz oder Anzahl in den Zeitreihen und den o.a. Grafiken begründen sich in den unterschiedlichen Selektionsansätzen.

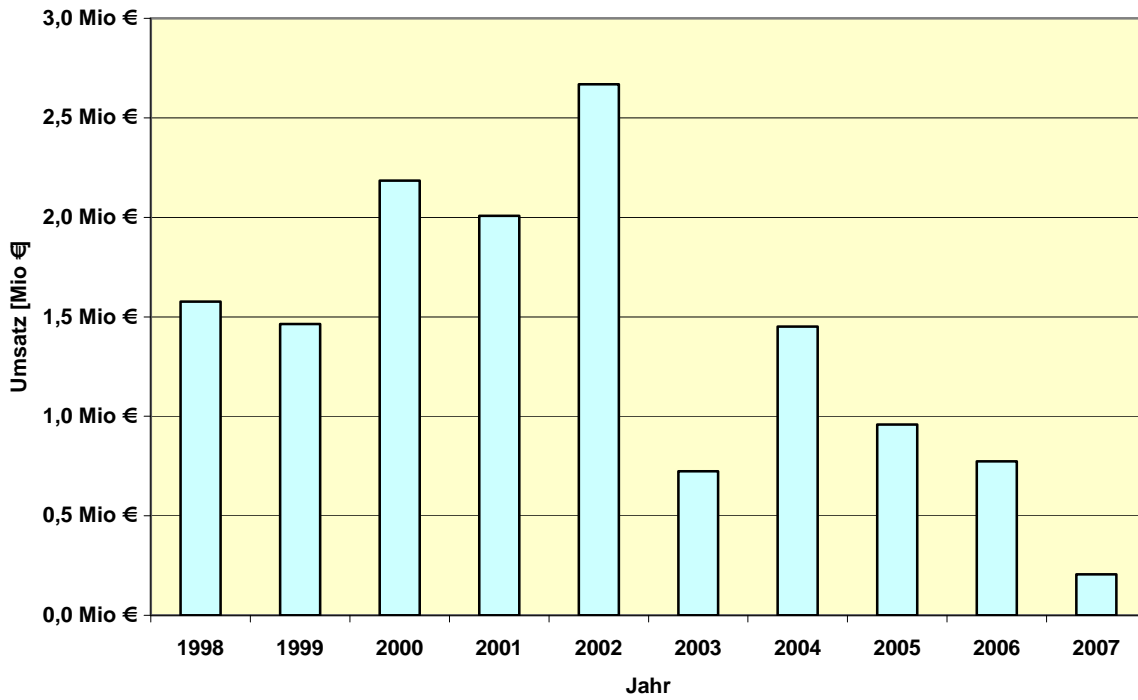




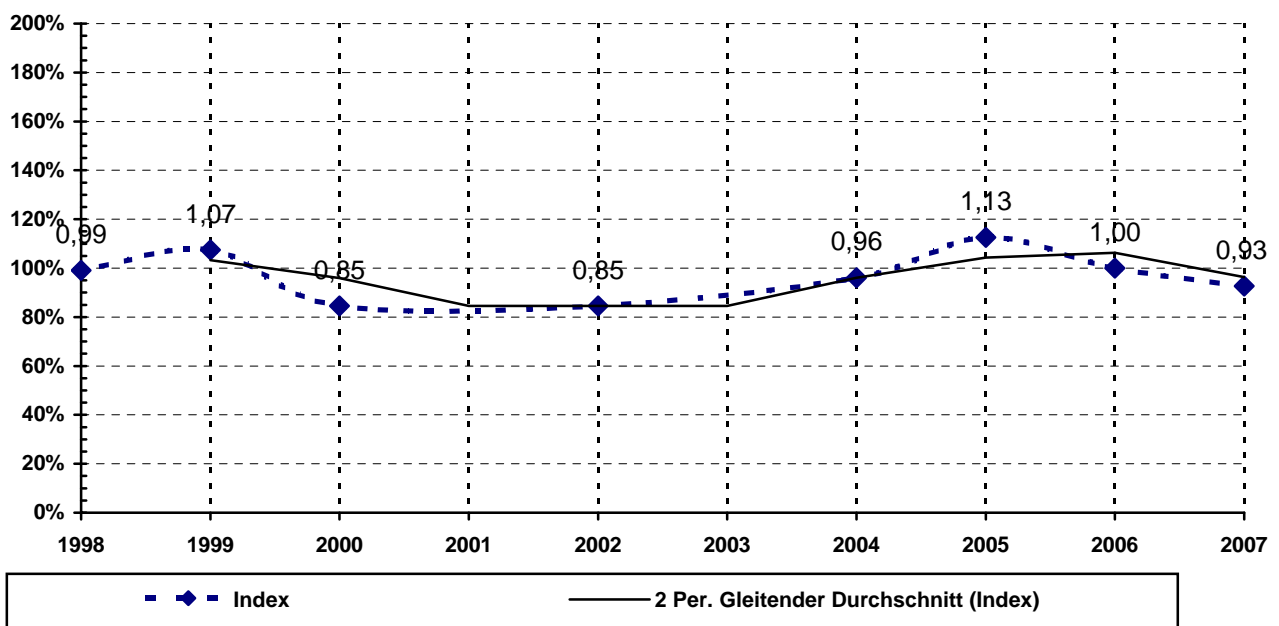
**Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, unbebaute Grundstücke)**



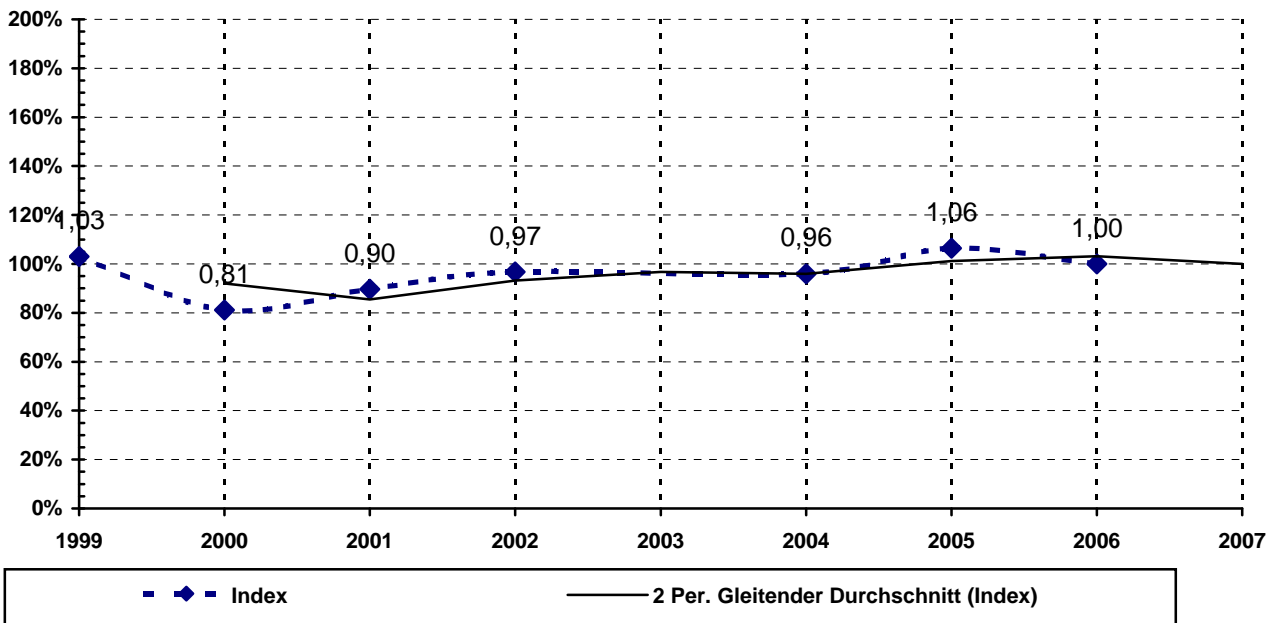
**Zeitreihe Flächenumsatz mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, unbebaute Grundstücke)**



**Zeitreihe Geldumsatz mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, unbebaute Grundstücke)**



**Index der Preisentwicklung von Gewerbestandorten (Erschließung vor 1990)**



Index der Preisentwicklung von Gewerbestandorten (Erschließung nach 1990)

### 5.2 Werdendes Bauland

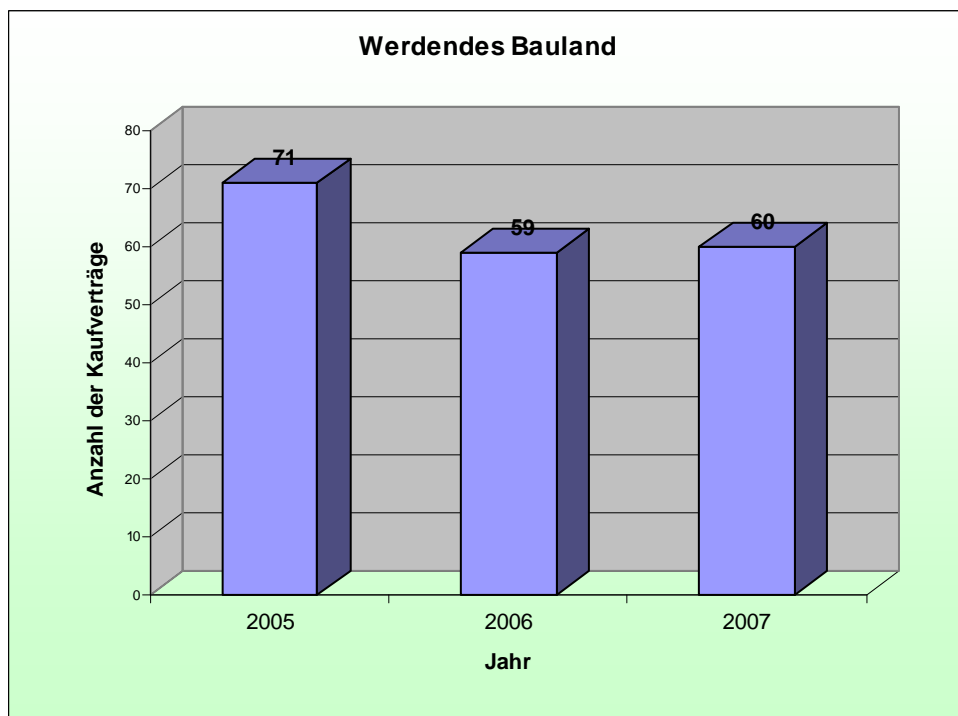
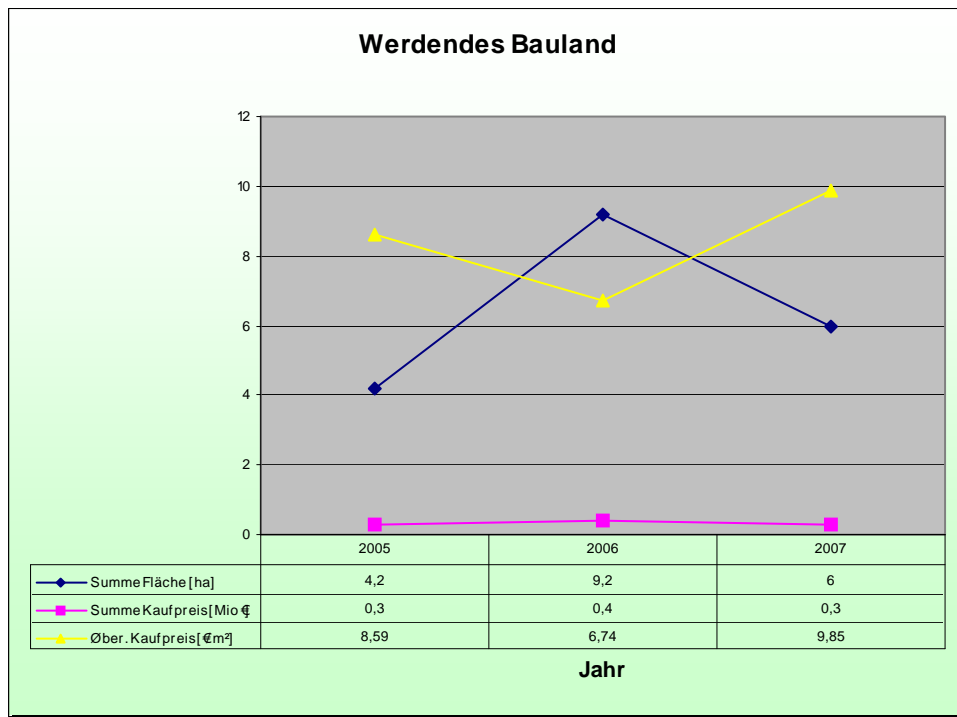


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



**Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz**

Der Teilmarkt *Werdendes Bauland* umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen *Bauerwartungsland* oder *Rohbauland* zuzuordnen sind.

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um 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 der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Bei *Rohbauland* handelt es sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

Im Berichtsjahr wurden ca. 6,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leichten Rückgang.

### 5.2.1 Bauerwartungsland

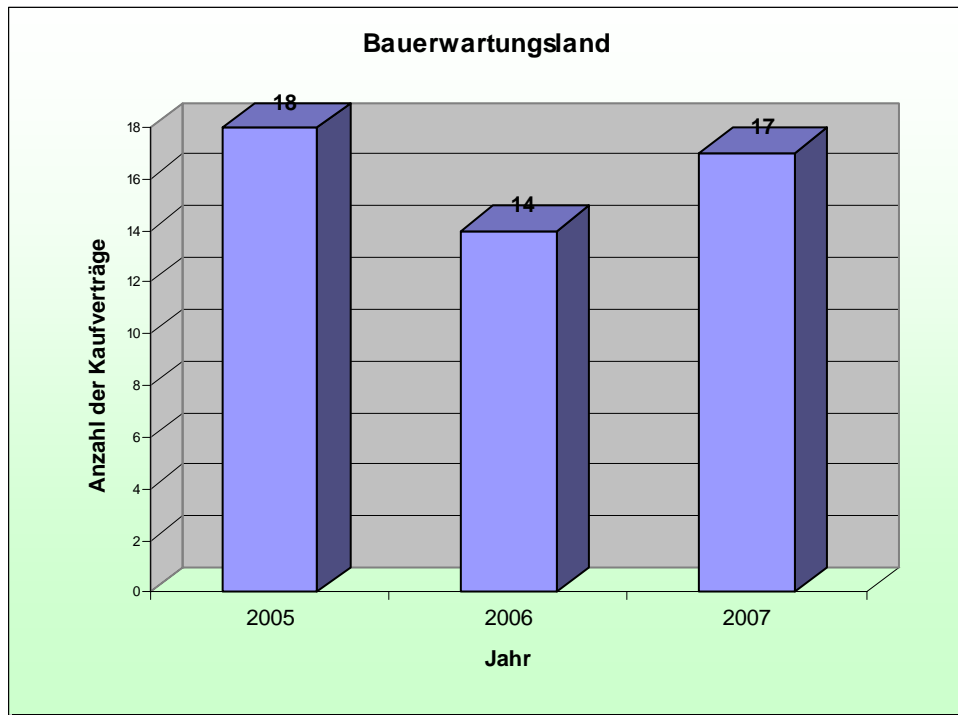


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

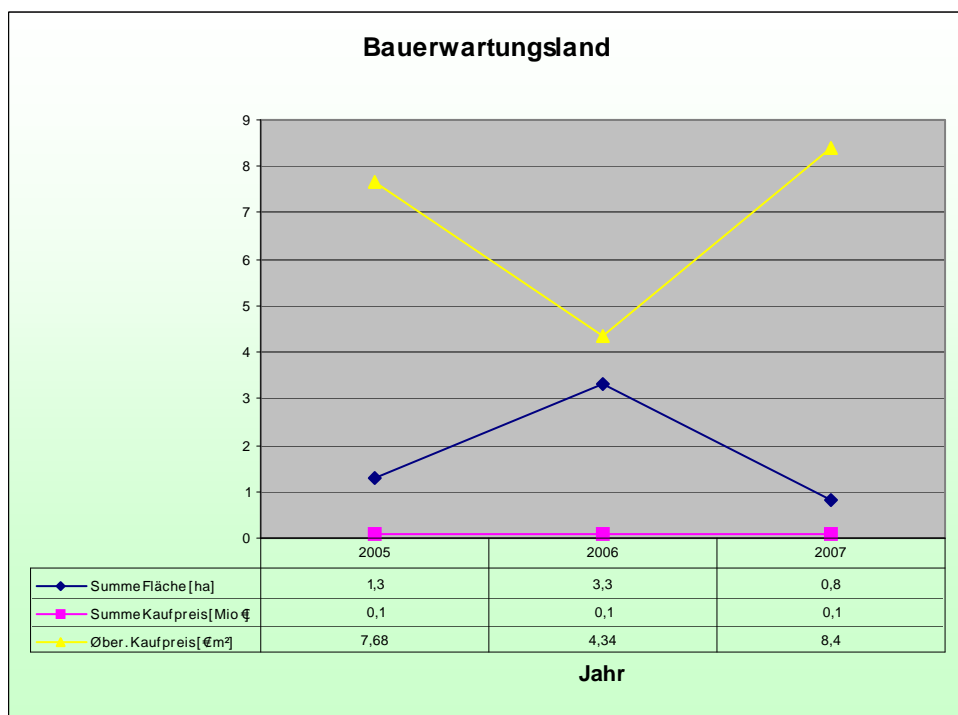


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei einer registrierten Kauffallanzahl von 17 im Berichtsjahr, wurden im Teilmarkt Bauerwartungsland im Berichtsjahr 0,8 ha Fläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz bei konstantem Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr ab.

5.2.2 Rohbauland

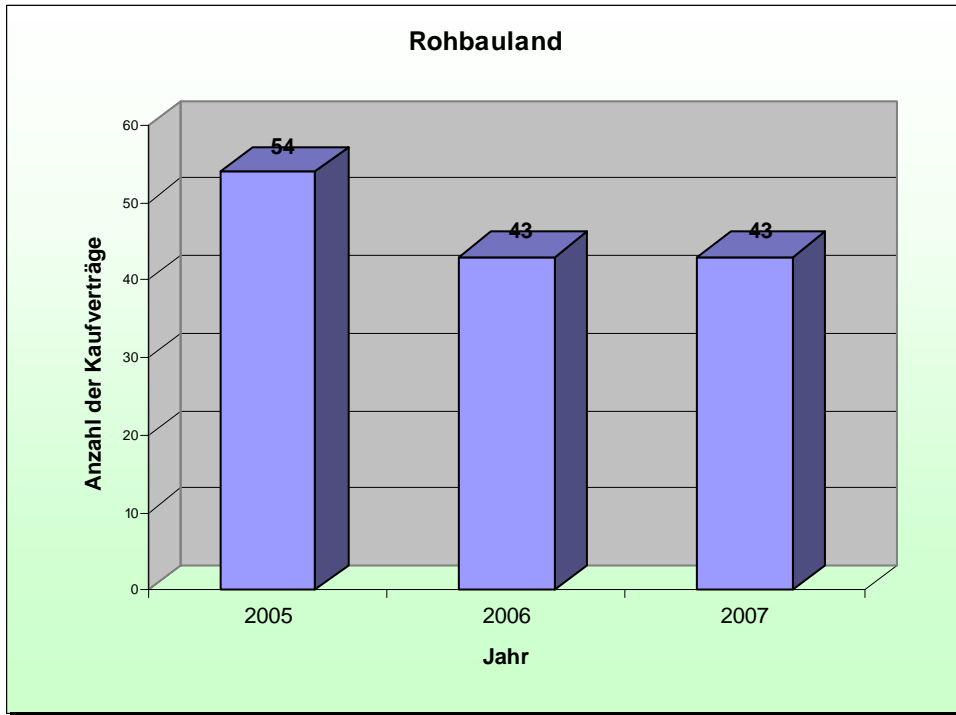


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

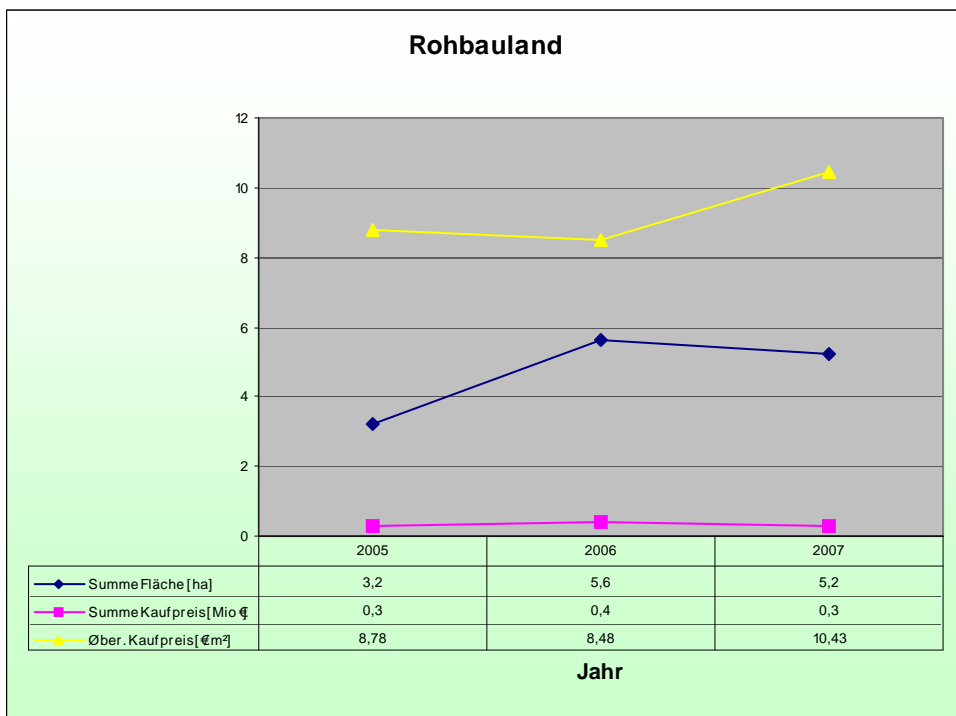


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Im Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 43 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 5,2 ha Grundstücksfläche registriert.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,3 Mio EUR und ist – wie der Flächenumsatz - im Vergleich zum Vorjahr gering gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Er stieg von 8,48 EUR/m<sup>2</sup> auf 10,43 EUR/m<sup>2</sup>.

### 5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

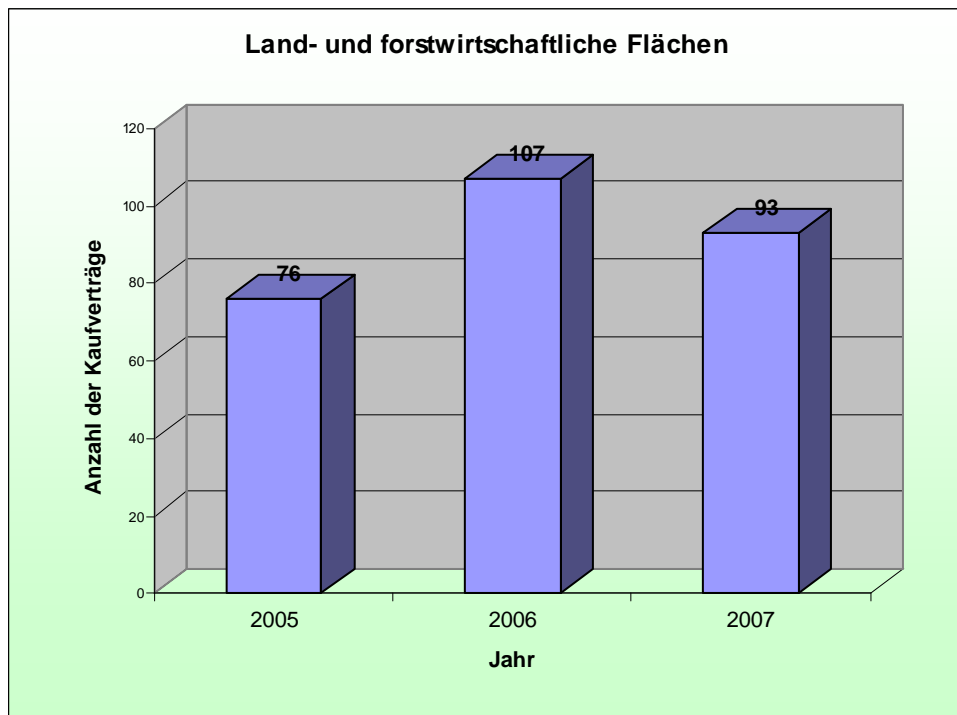


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

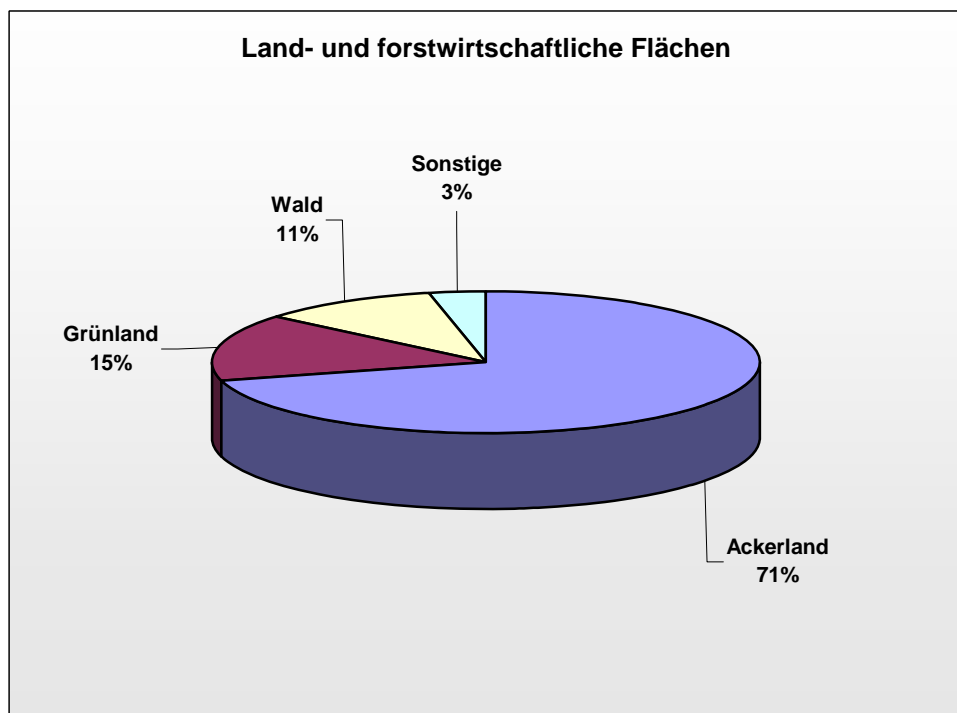


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

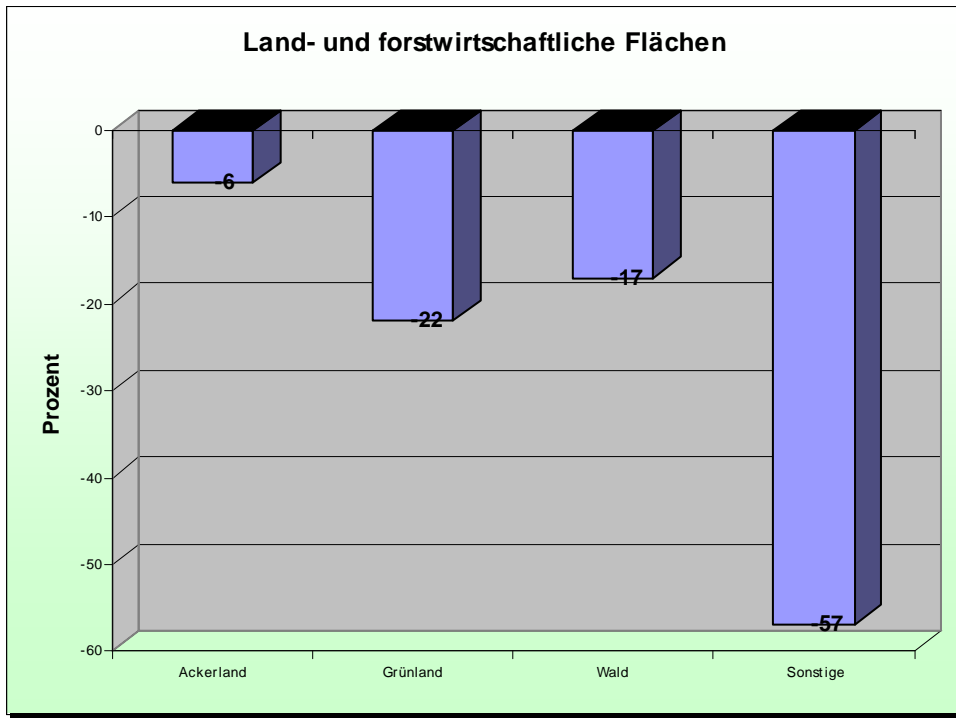


Abb.: Anzahl, Änderung zum Vorjahr in Prozent

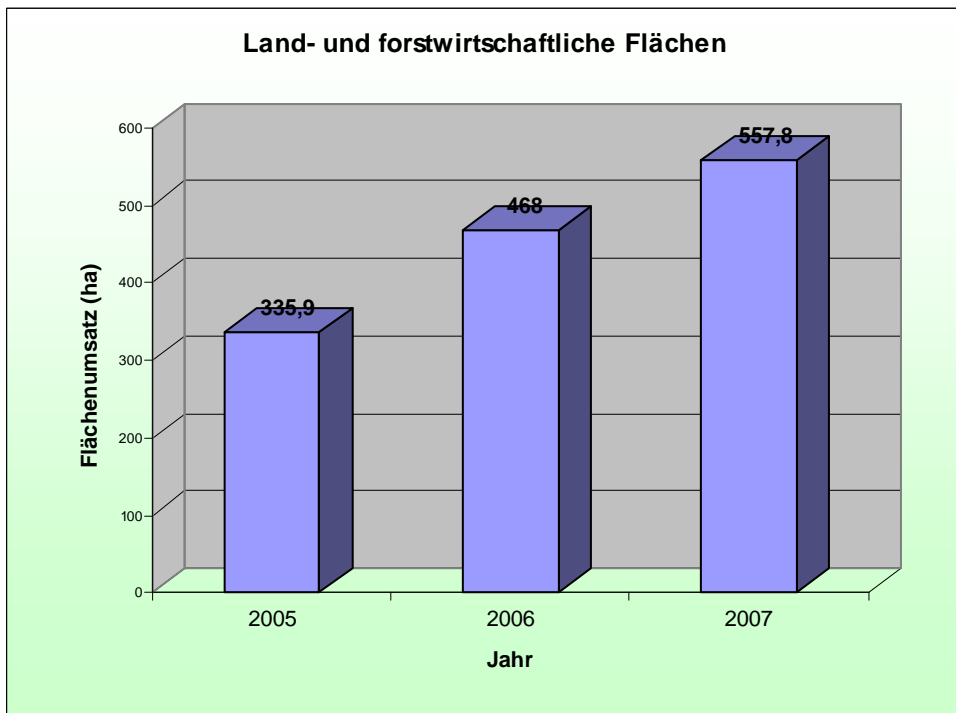


Abb.: Flächenumsatz



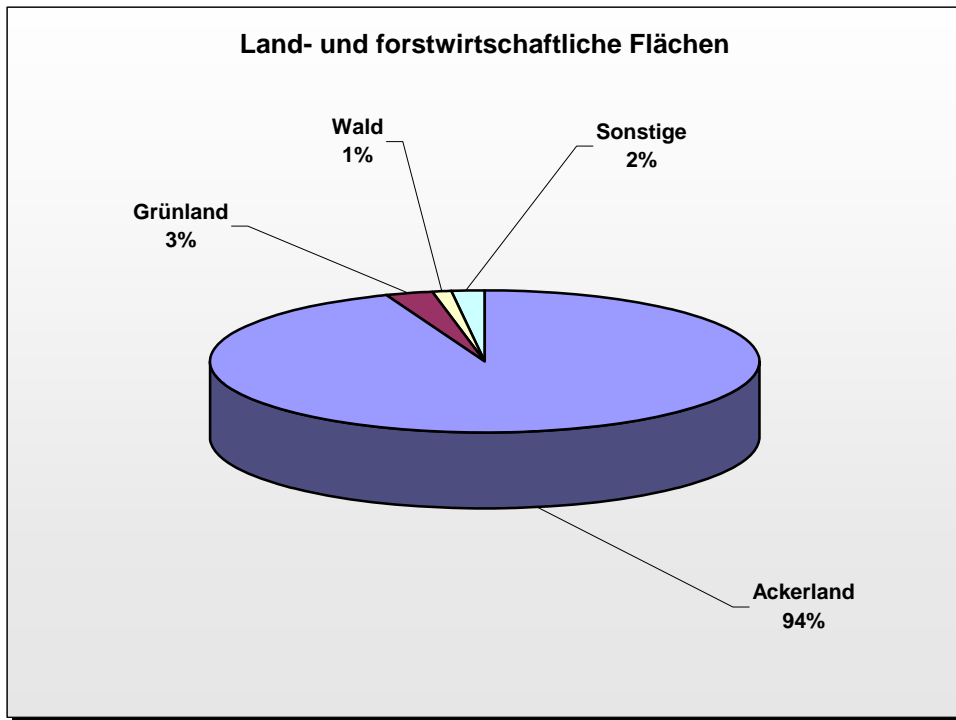


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

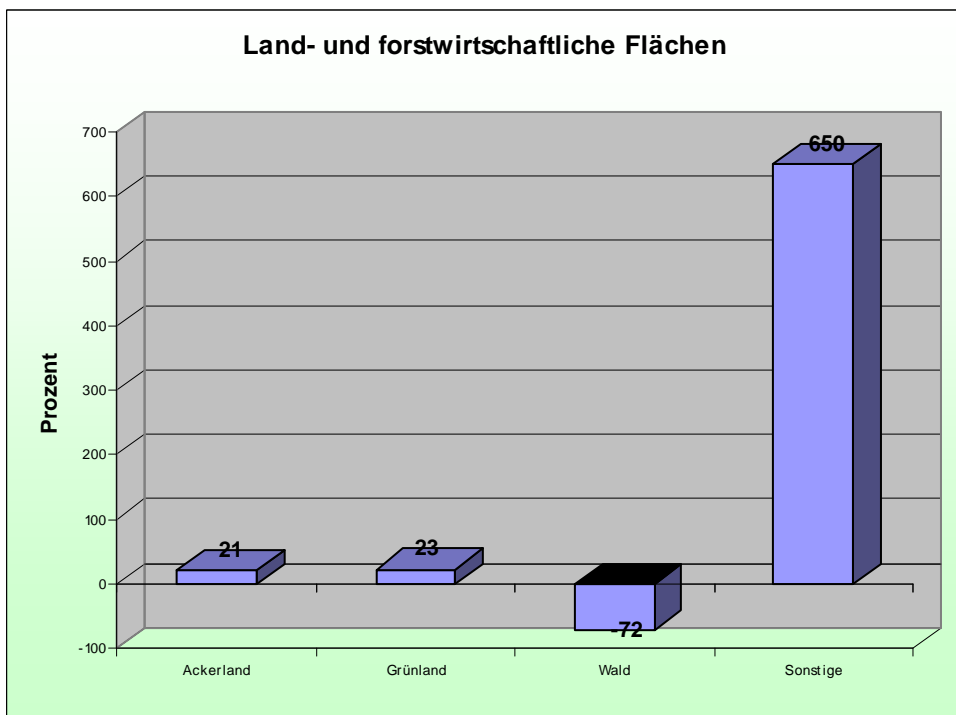


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

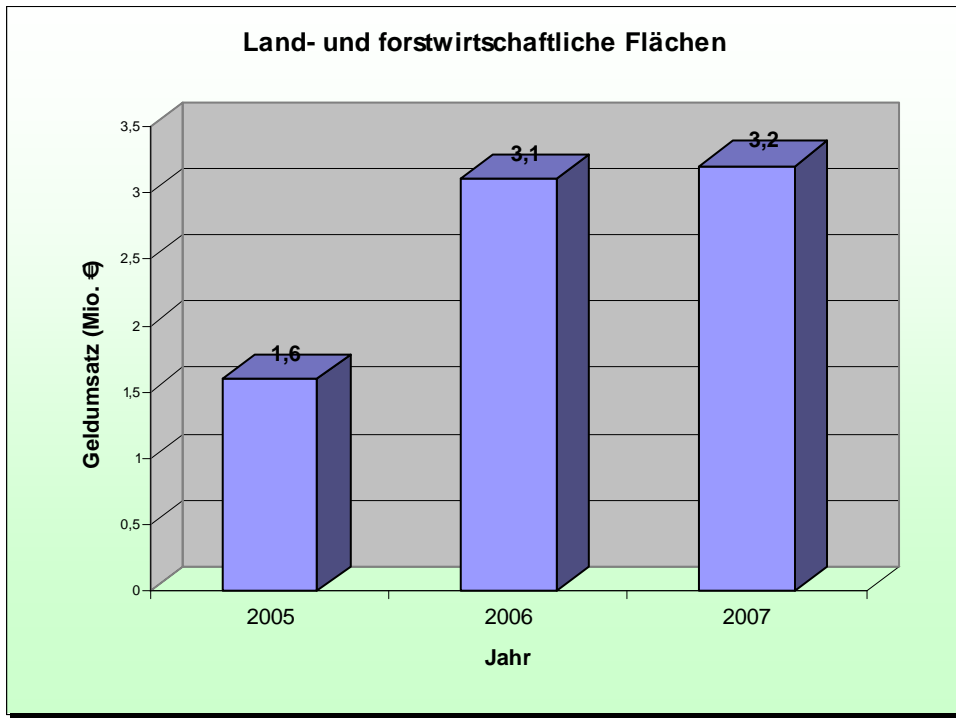


Abb.: Geldumsatz

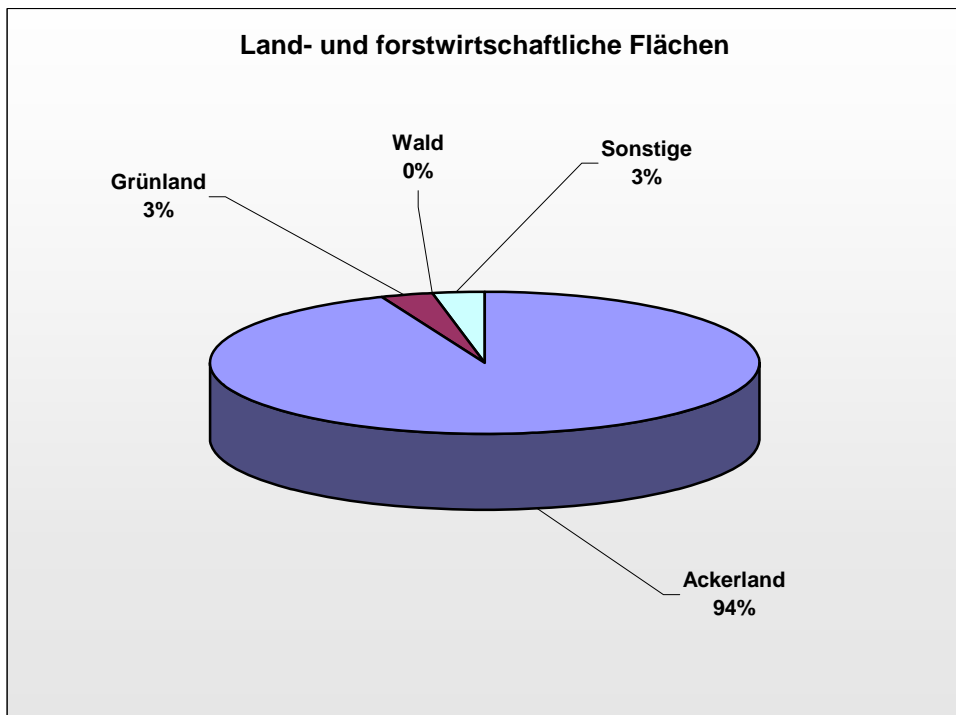
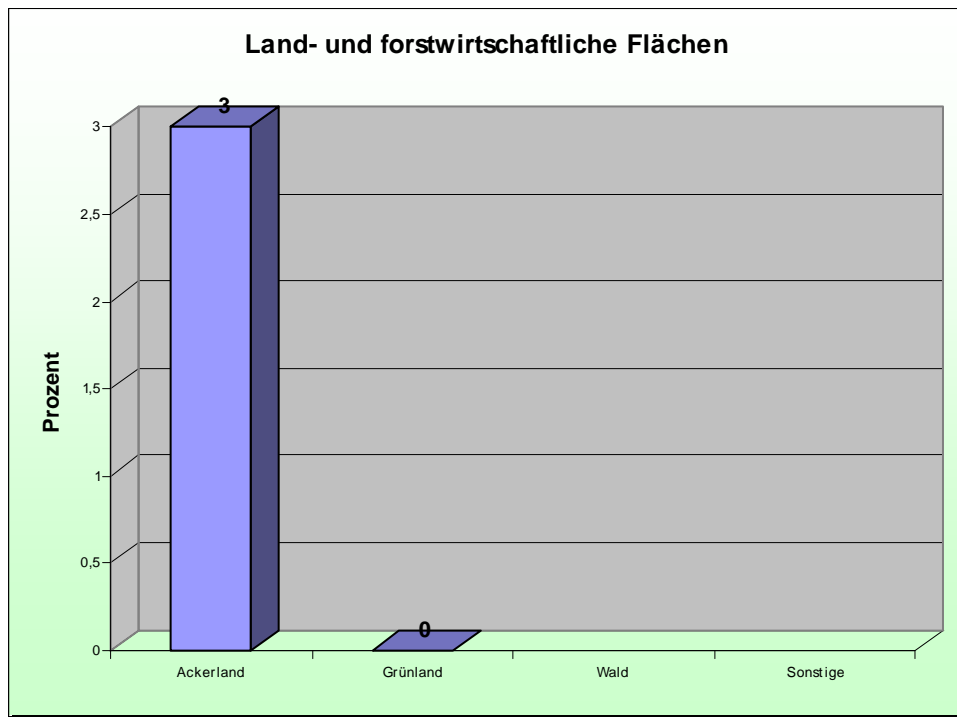


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

Im Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Besondere Flächen der Land - und Forstwirtschaft

Diese Teilmärkte werden in den Punkten 5.3.1 bis 5.3.3 gesondert untersucht.

Die aufgezeigten Diagramme der Land- und Forstwirtschaft beinhalten die gesamten Kaufverträge sämtlicher Kauffälle mit folgenden überwiegenden Nutzungsarten:

Acker- und Grünland, Ackerland, Anbau von Sonderkulturen, Baumschulen, Erwerbsgärten, Forstbaumschule, Grünland, Land- oder Forstwirtschaft, Obstplantage, Spargelkulturen, Streuobstwiese, Wald, Waldgrundstück, Wald ohne Bestand, Wasserfläche, Wasserfläche-Fischzucht, Weide, Weihnachtsbaumkultur, Weingarten oder Wiese.

Sie stellen die Anzahl der Kaufverträge einschließlich der Änderungen zum Vorjahr sowie den Flächen- und Geldumsatz der *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dar.

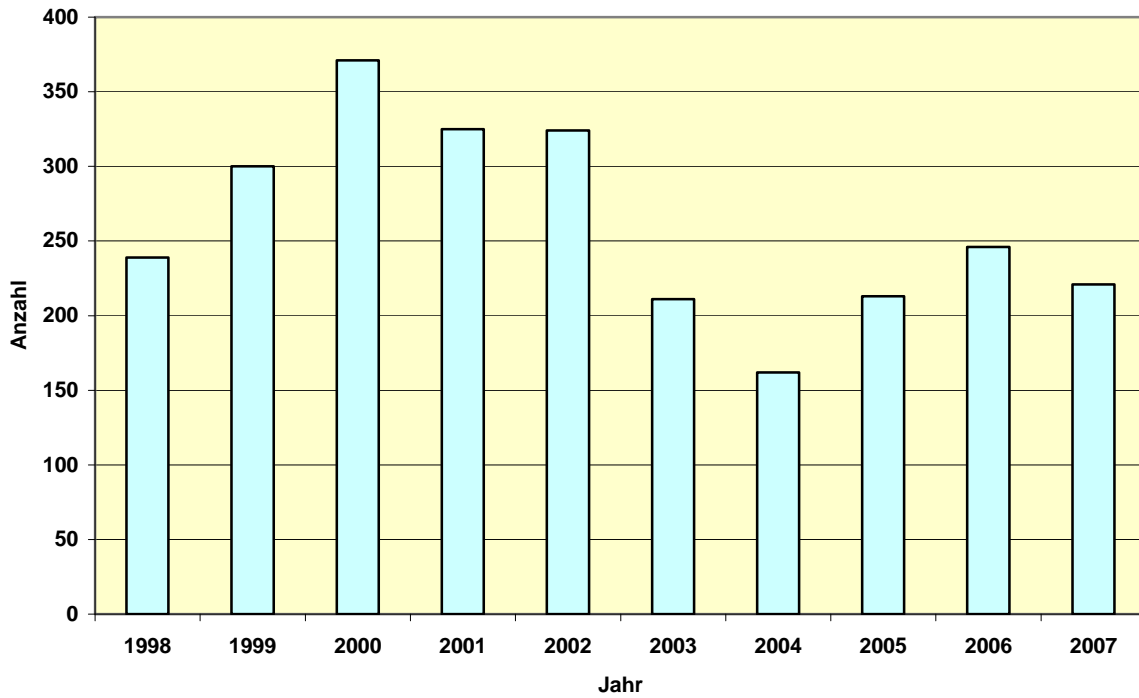
Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank um ca. 13 % von 107 im Vorjahr auf 93 im Berichtsjahr 2007.

Zwei Drittel aller verkauften Flächen der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sind Ackerland.

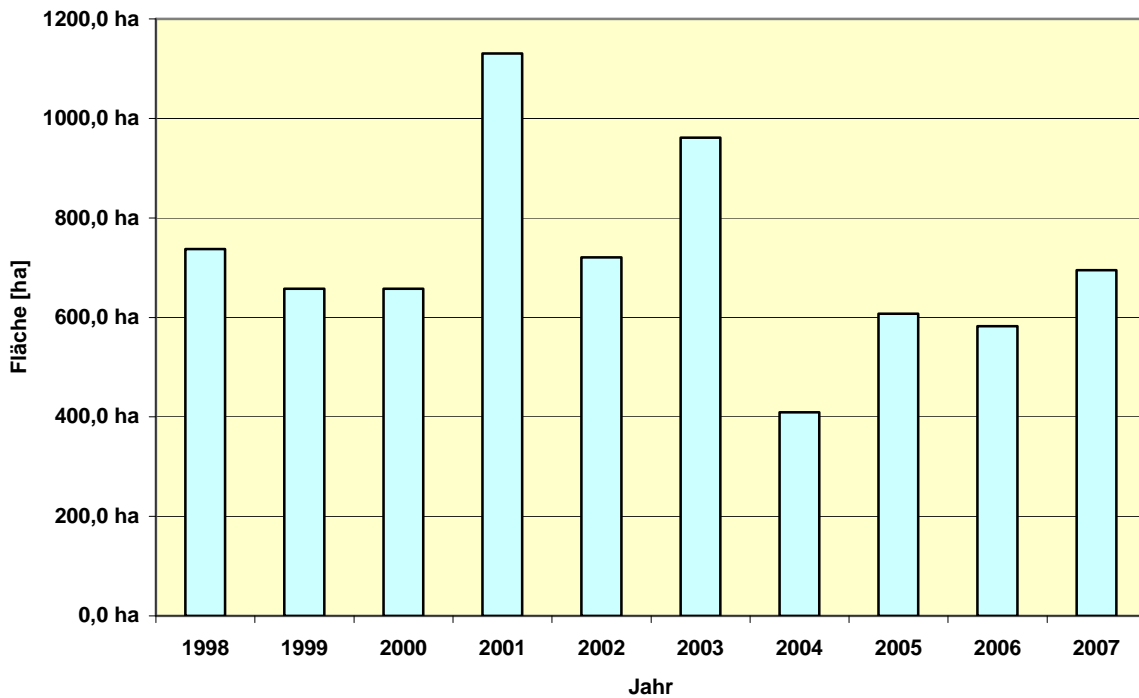
Der Flächenumsatz des Teilmarktes *land- und forstwirtschaftliche Flächen* hat sich im Auswertzeitraum insgesamt um 19 % von 468 ha auf 558 ha erhöht, wobei der Geldumsatz relativ stabil geblieben ist. Er beträgt im Berichtsjahr 3,2 Mio. EUR.

**Im Teilmarkt „forstwirtschaftliche Flächen“ wird wegen ungenügender Anzahl von Kaufverträgen keine gesonderte Auswertung vorgenommen.**

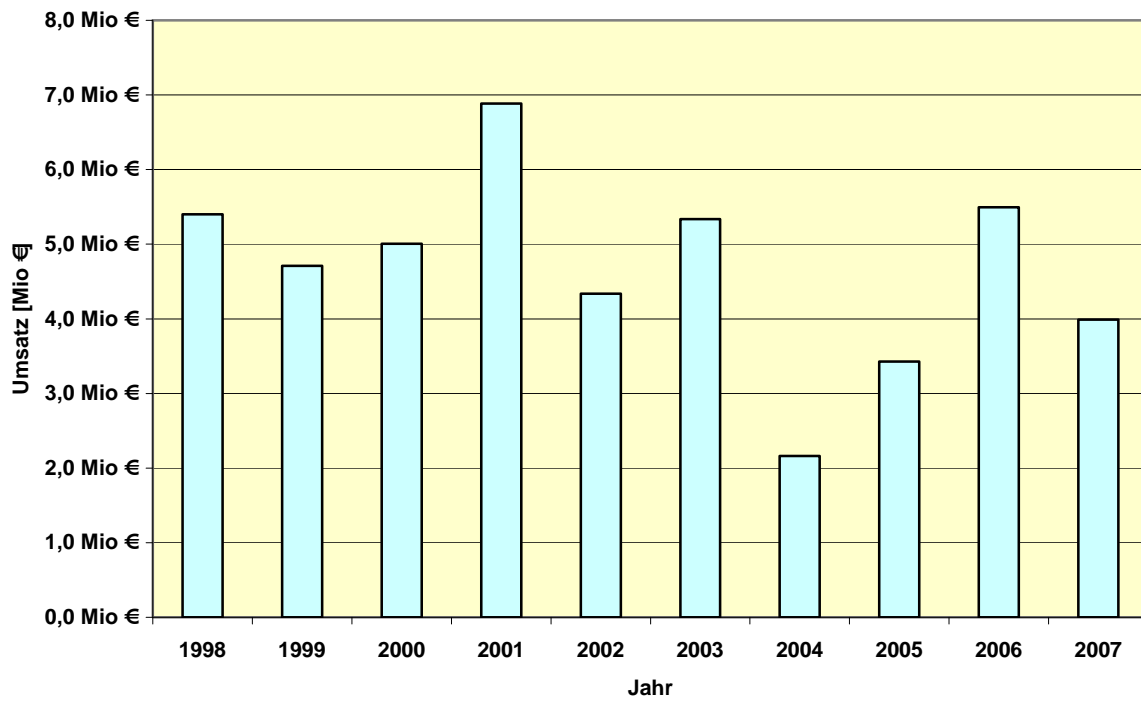
Die folgenden Zeitreihen berücksichtigen neben den Kaufverträgen auch alle anderen Erwerbsvorgänge.



**Zeitreihe Anzahl Notarverträge If-Flächen (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**

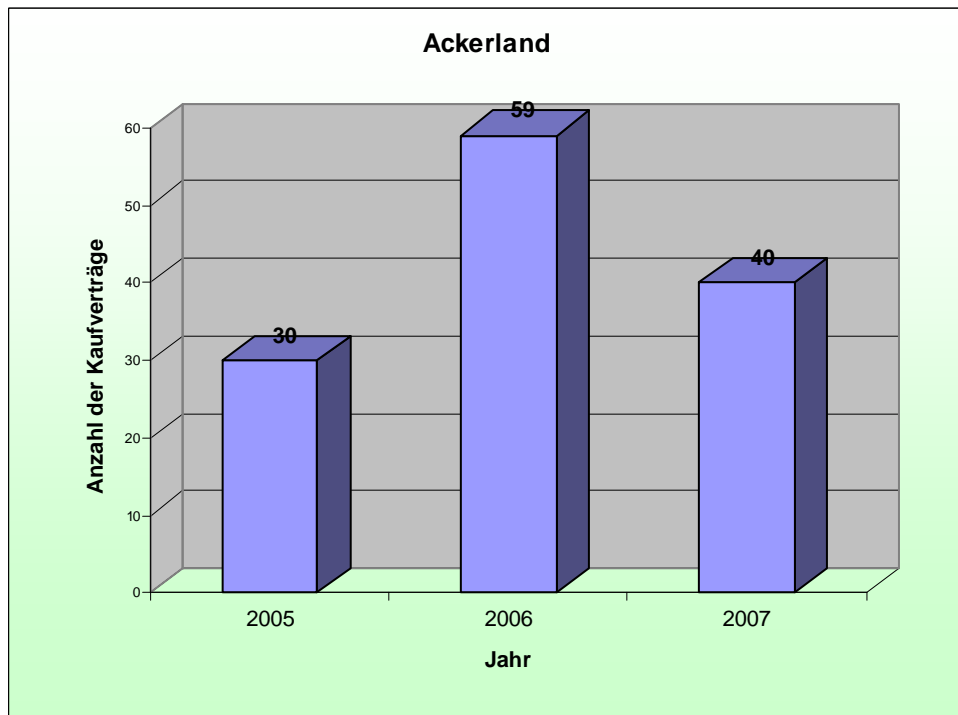


**Zeitreihe Flächenumsätze If-Flächen (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**

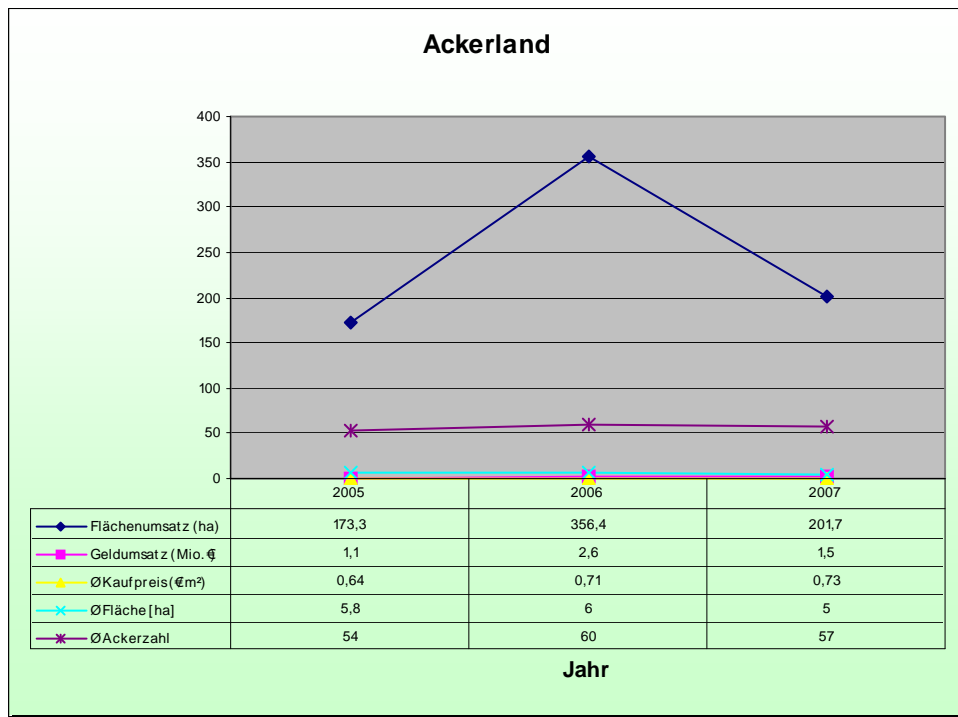


**Zeitreihe Geldumsätze If-Flächen (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**

**5.3.1 Ackerland**



**Abb.: Anzahl der Kaufverträge**

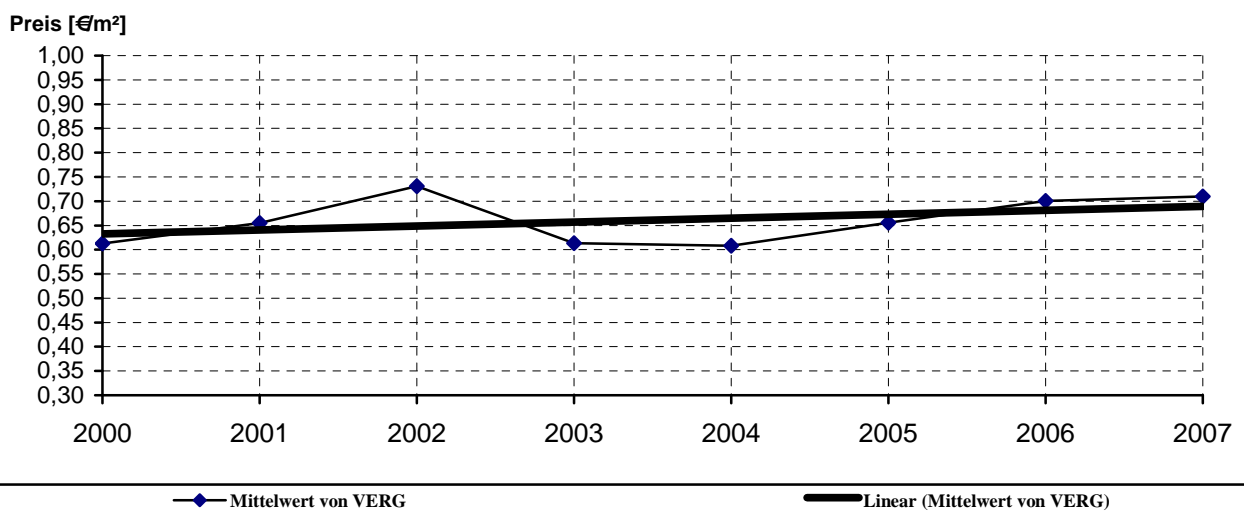


**Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz**

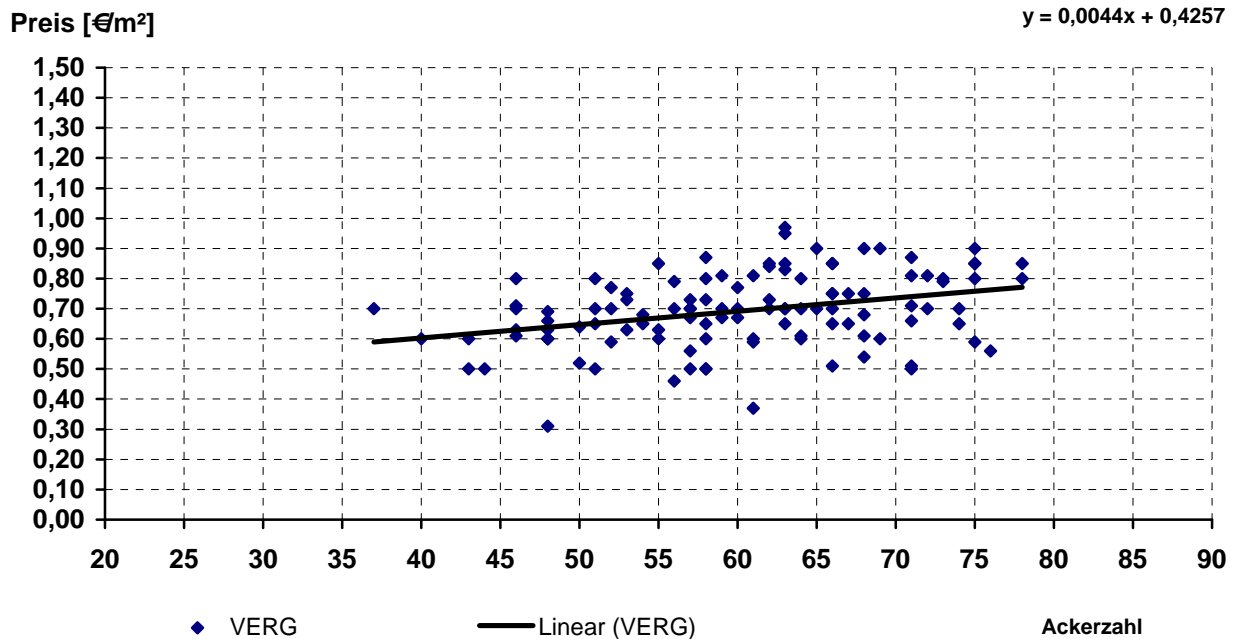
Die vorstehenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und die durchschnittliche Ackerzahl des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge von *Ackerland* sank von 59 im Jahr 2006 auf 40 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit rd. 200 ha ist wie der Geldumsatz um ca. 43 % gesunken. Beide liegen im mittelfristigen Durchschnitt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei 0,73 €/m². Damit wird der Aufwärtstrend des Preisniveaus der letzten Jahre bestätigt.



**Index der Preisentwicklung von Ackerflächen**



### Darstellung der Abhängigkeit der relativen Kaufpreise von der Ackerzahl

Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl und die allgemeine Preisentwicklung (Ackerland) sind in den oben dargestellten Grafiken erkennbar. In der angegebenen linearen Funktion ist die Preissteigerung pro Bodenpunkt angegeben (0,44 Cent pro Bodenpunkt). Der durchschnittliche Kaufpreis entsprechend der Bodengüte ist das Ergebnis der Funktion (y).

Eine Abhängigkeit des relativen Kaufpreises von der Flächengröße (pro Kauffall) konnte mit den vorhandenen Daten nicht nachgewiesen werden.

### 5.3.2 Grünland

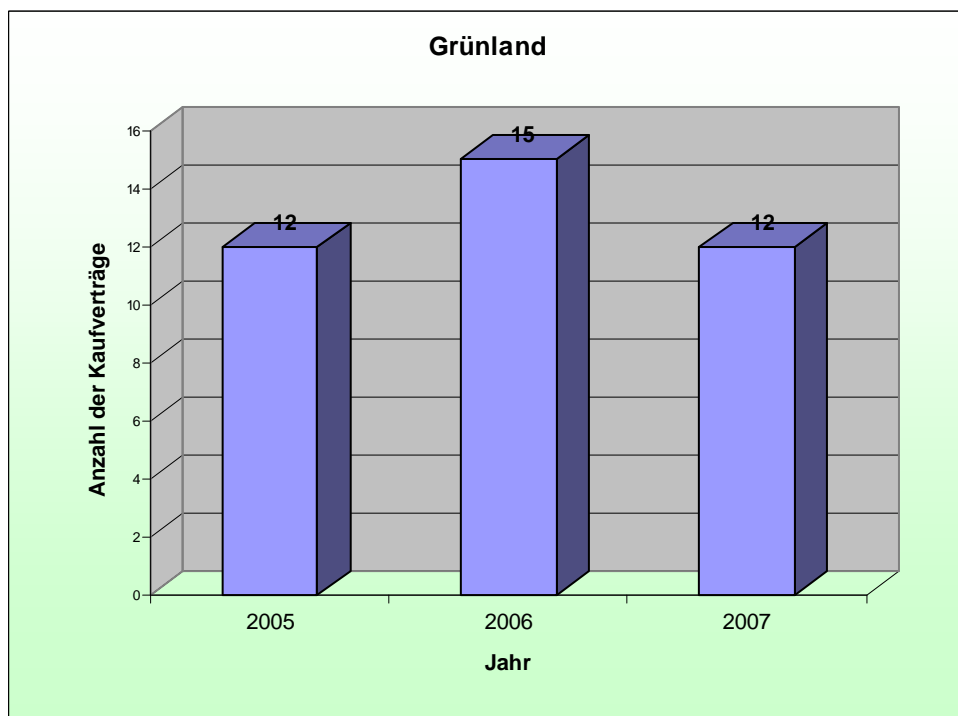
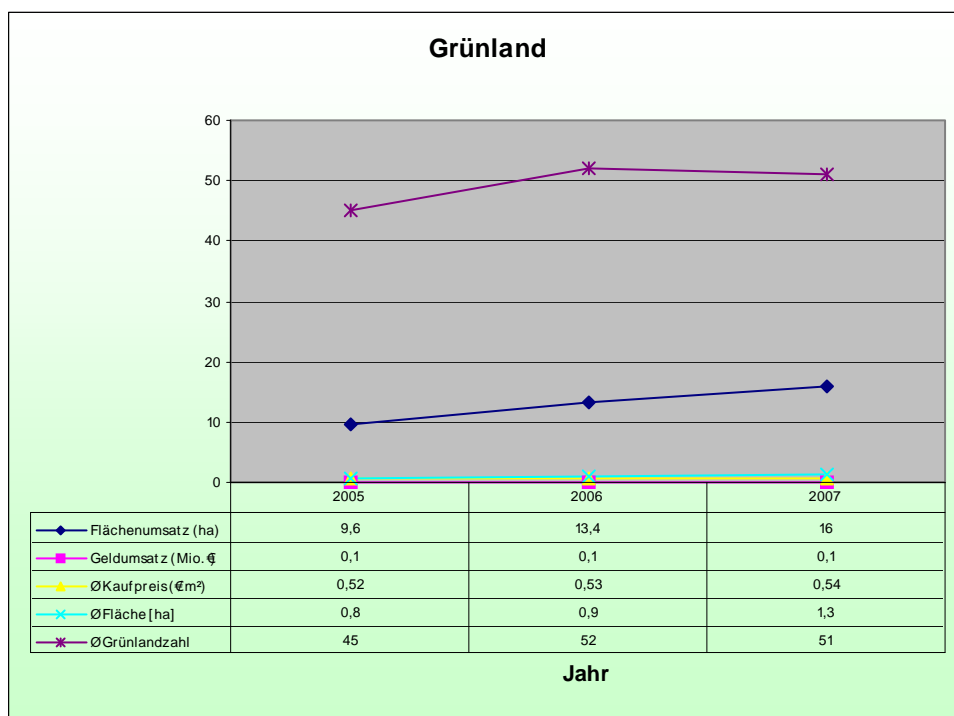


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



**Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz**

Die obenstehende Tabelle einschließlich Diagramm stellt den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und die durchschnittliche Grünlandzahl des Berichtsjahres und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* sank von 15 im Jahr 2006 auf 12 im Jahr 2007, wogegen der Flächenumsatz mit 16 ha um 19 % gestiegen und der Geldumsatz mit 0,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben ist.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei 0,54 EUR/m<sup>2</sup> ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

### 5.3.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

*Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft* sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

Unter besonderen Flächen der Landwirtschaft werden in der Kaufpreissammlung Kaufverträge registriert, die mit besonderen Nutzungen wie Abbauflächen für Kies, Sand usw. vorgesehen sind oder Freihalteflächen für Windenergieanlagen oder Funkmastanlagen, Lagerplätze, Golfplätze u.ä. ausgewiesen sind.



Da im Berichtszeitraum für den Bereich des Landkreises Altenburger Land nur eine geringe Anzahl von Kauffällen vorliegt, kann für besondere Flächen der Landwirtschaft keine Auswertung vorgenommen werden kann.

## 5.4 Sonstige Flächen

In diesem Abschnitt wird auf Umsatzzahlen des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke in den Bereichen

- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Unland, Ödland

näher eingegangen.

### 5.4.1 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

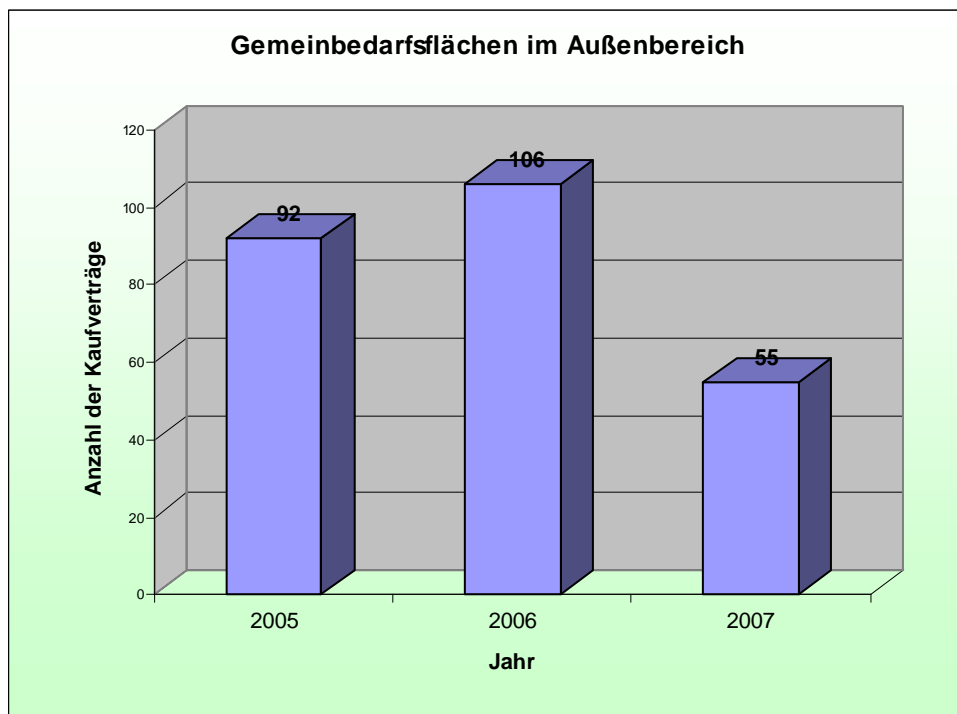
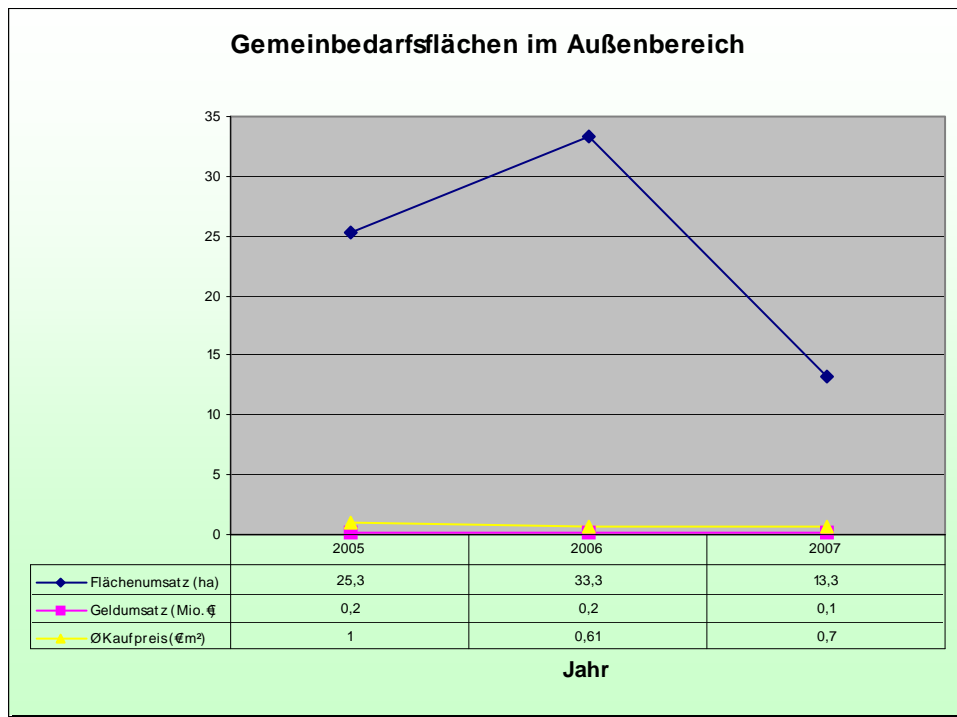


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



**Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz**

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend künftige Straßenflächen.

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 106 auf 55 gesunken. Das begründet auch die Senkung des Flächenumsatzes von 33,3 auf 13,3 ha im Berichtsjahr 2007. Der Geldumsatz ist jedoch annähernd gleich geblieben.

Der Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr 2007 0,70 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 0,61 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

5.4.2 Gärten im Außenbereich

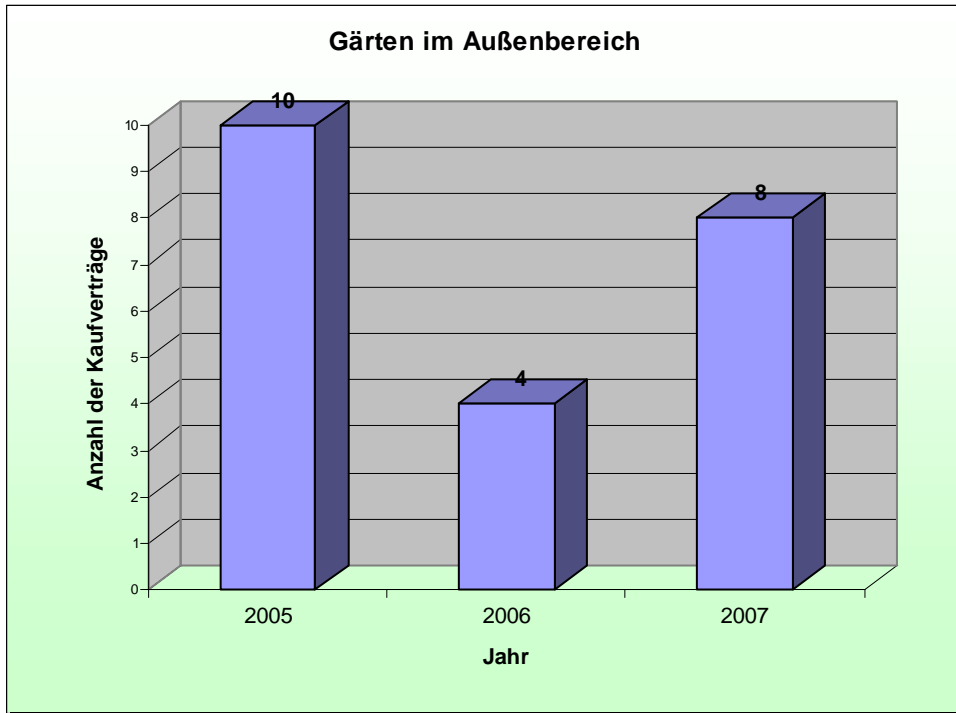


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

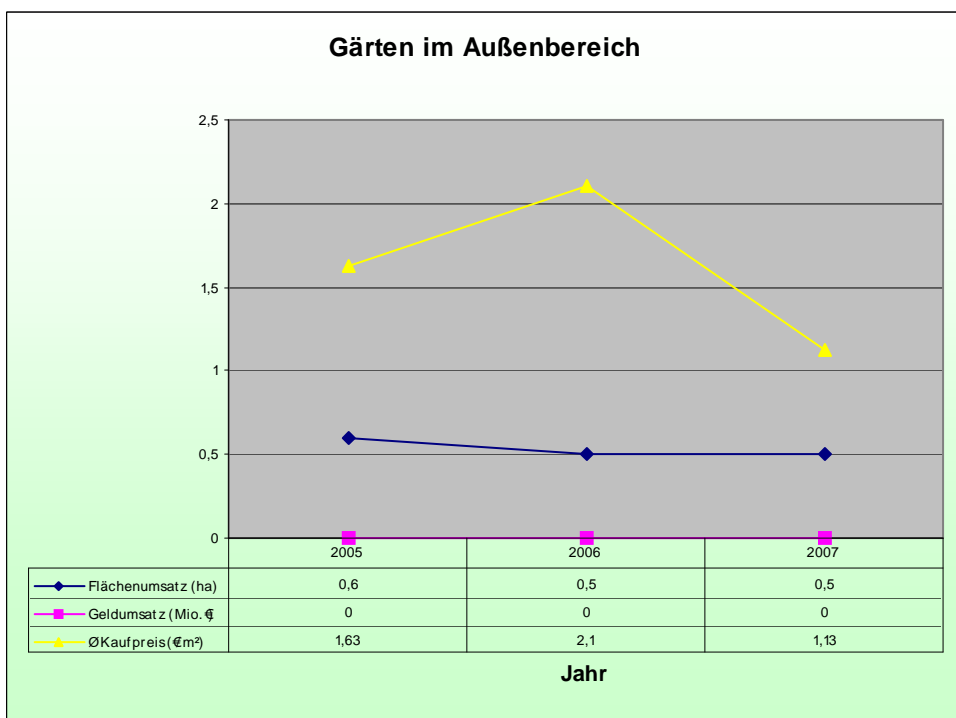


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

---

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 4 auf 8 gestiegen. Der Flächenumsatz ist im Vorjahr 2006 und im Berichtsjahr 2007 konstant geblieben.

Der Geldumsatz ist gering und es wird deshalb nicht näher darauf eingegangen.

Der Kaufpreis für Gärten im Außenbereich des Landkreises Altenburger Land beträgt im Berichtsjahr 2007 1,13 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, im Vorjahr lag er bei 2,10 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### **5.4.3 Unland, Ödland**

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kaufverträge mit der überwiegenden Nutzungsart ausgebeutetes Abbauland oder Unland/Geringstland. Wegen der ungenügenden Anzahl der Kauffälle ist eine jahresweise Auswertung nicht möglich.

Der durchschnittliche Kaufpreis in diesem Teilmarkt beträgt im in den Jahren 2005 bis 2007 0,16 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## 6 Bebaute Grundstücke

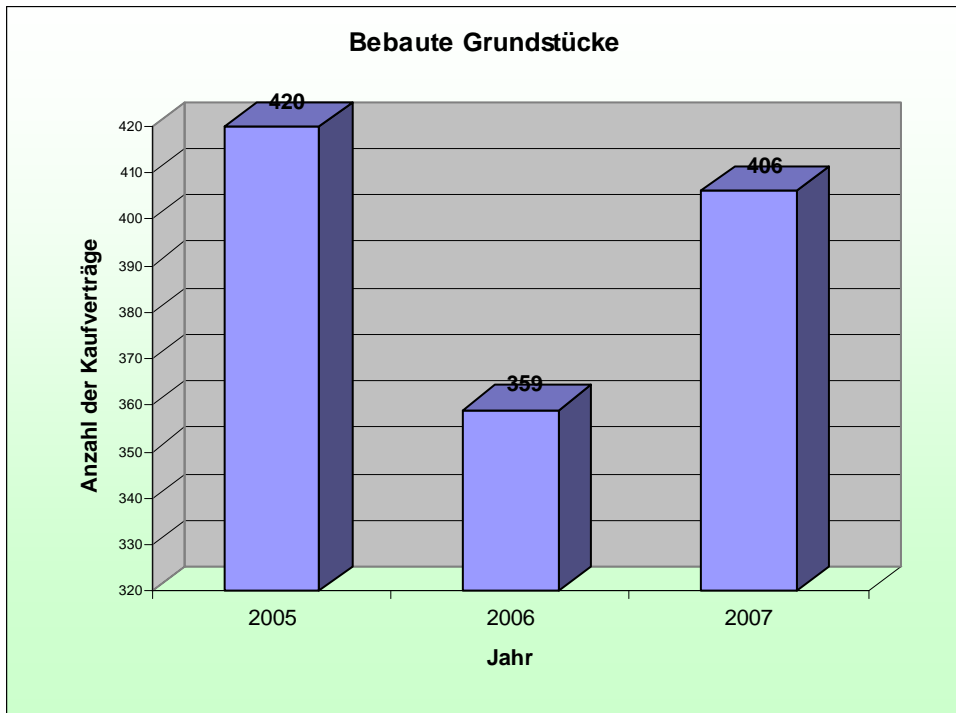


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

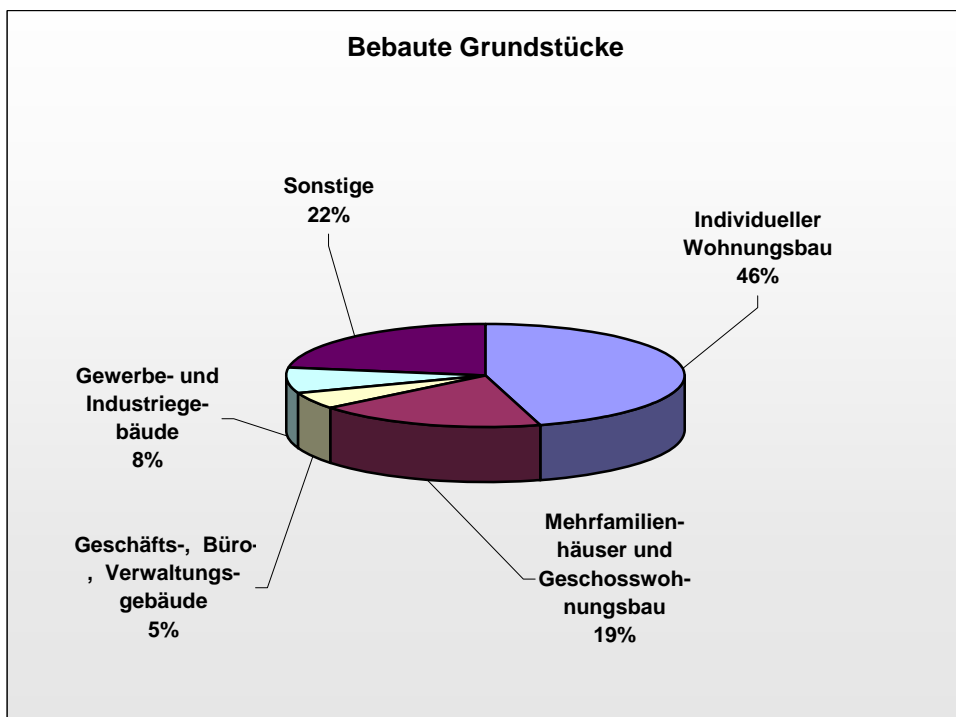


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

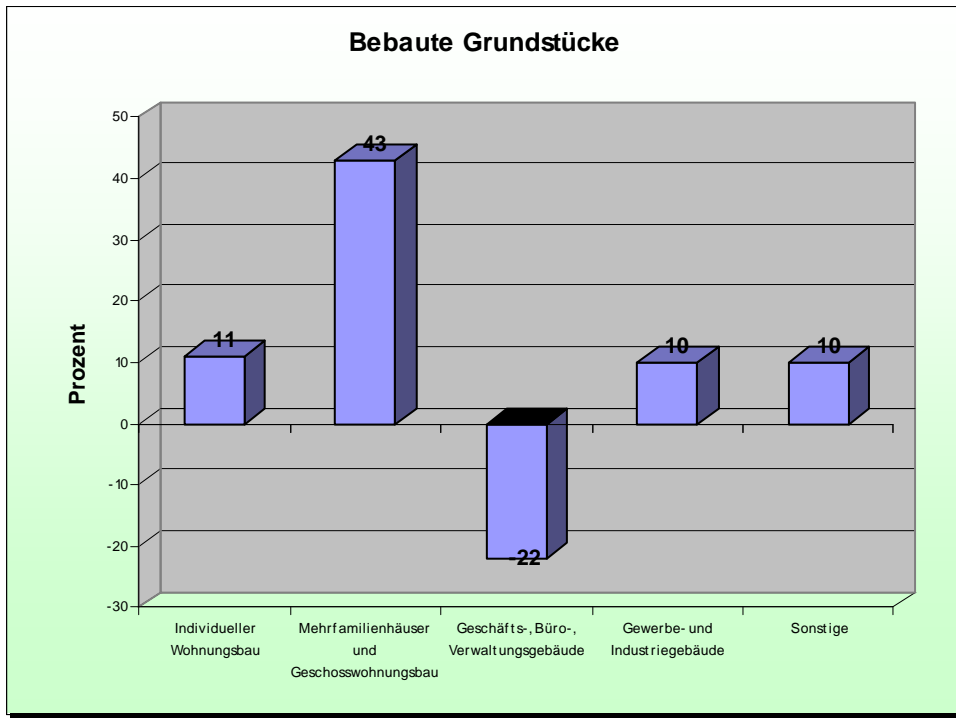


Abb.: Anzahl, Änderung zum Vorjahr in Prozent

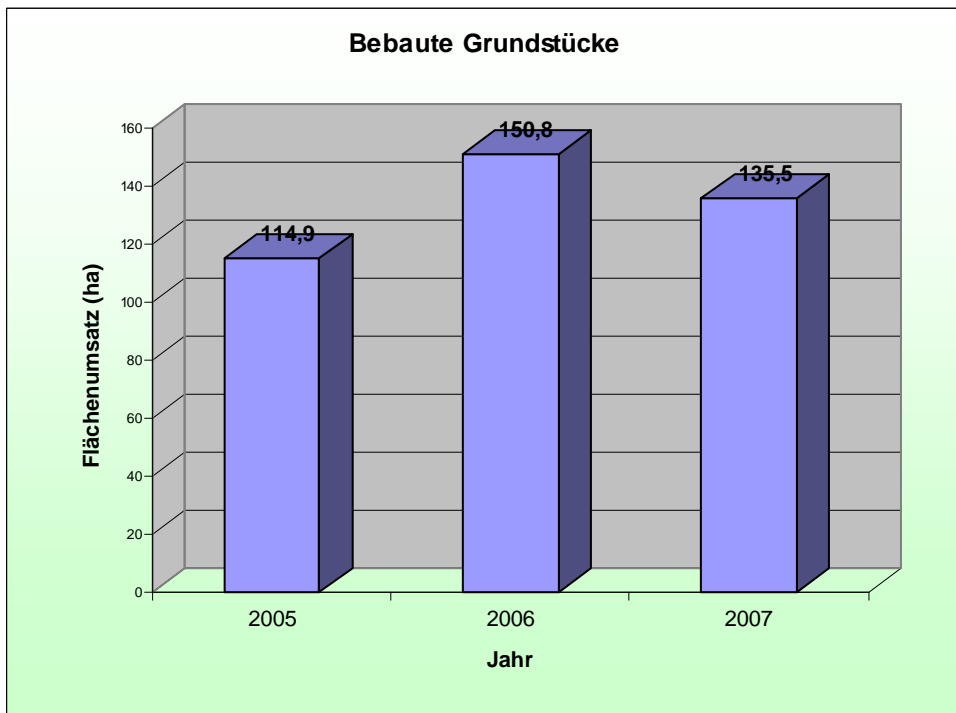


Abb.: Flächenumsatz

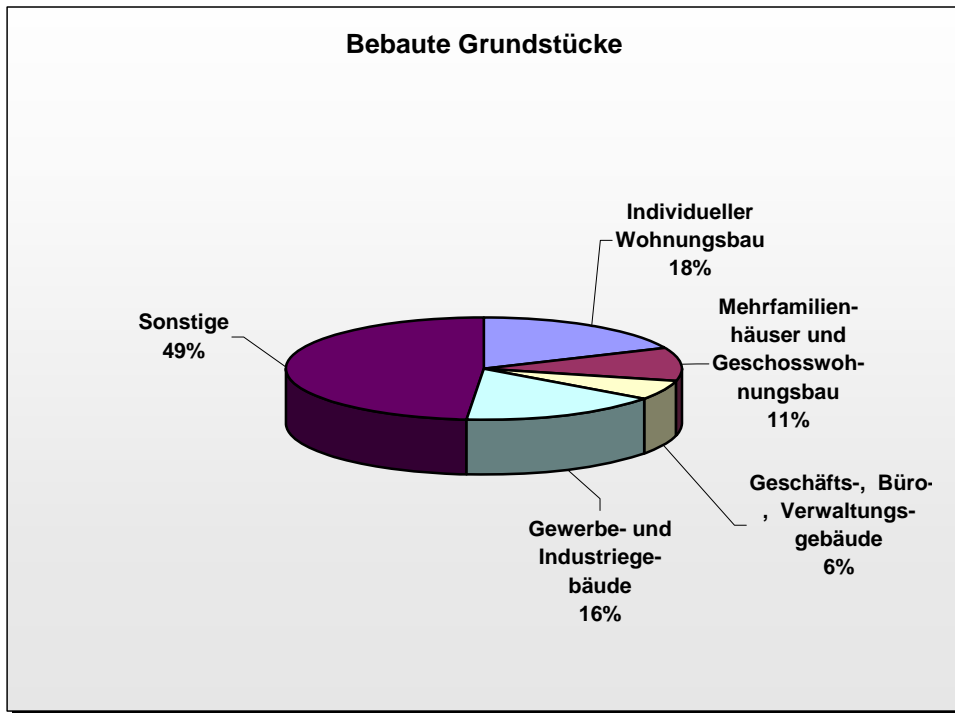


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

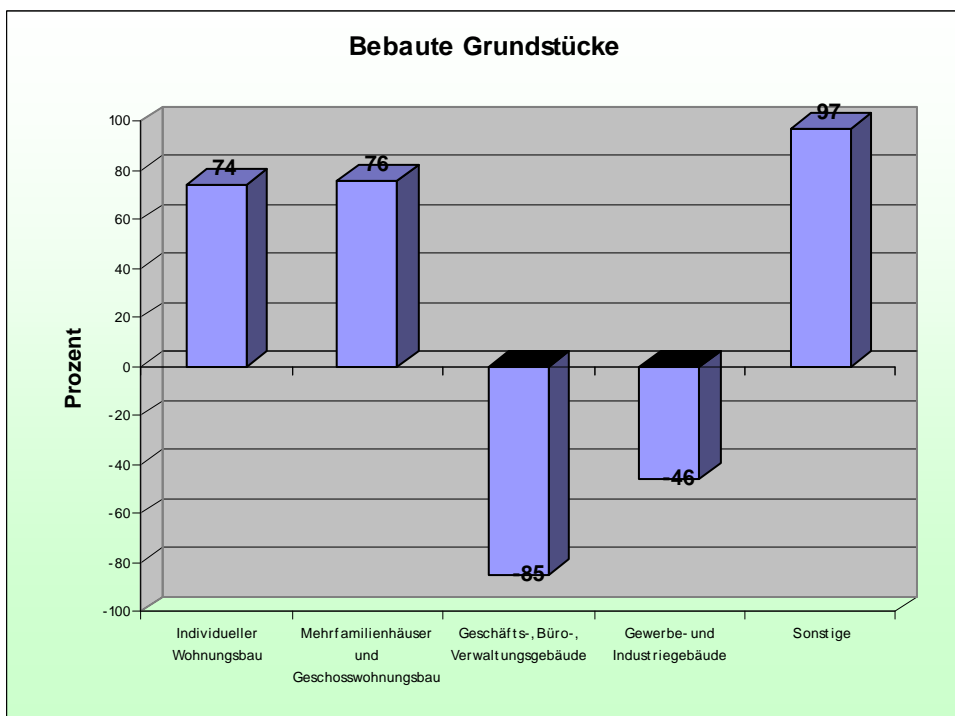


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

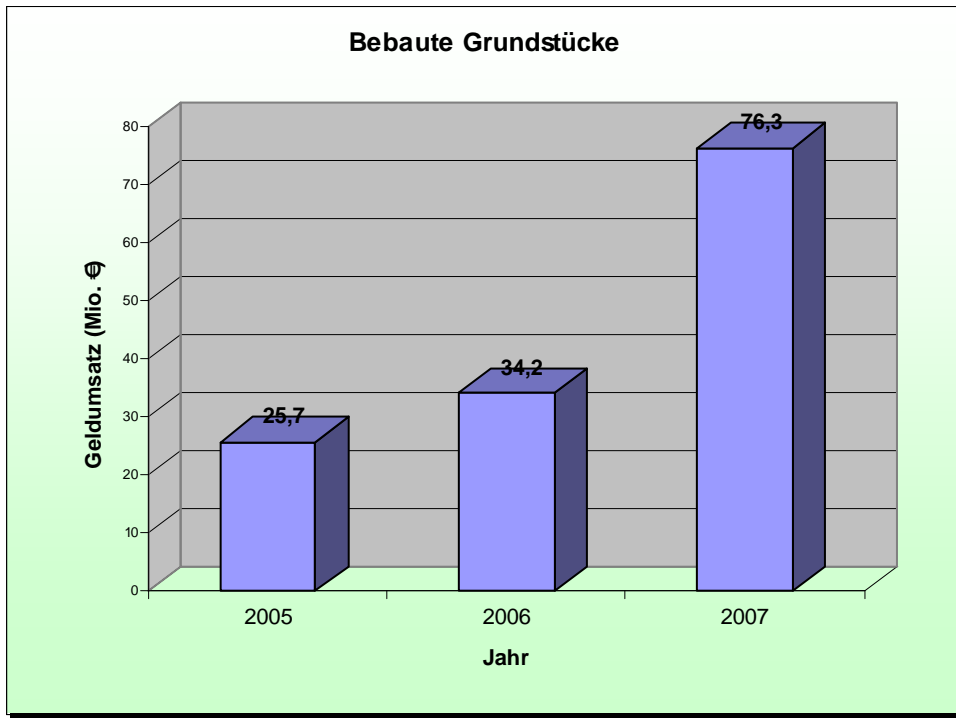


Abb.: Geldumsatz

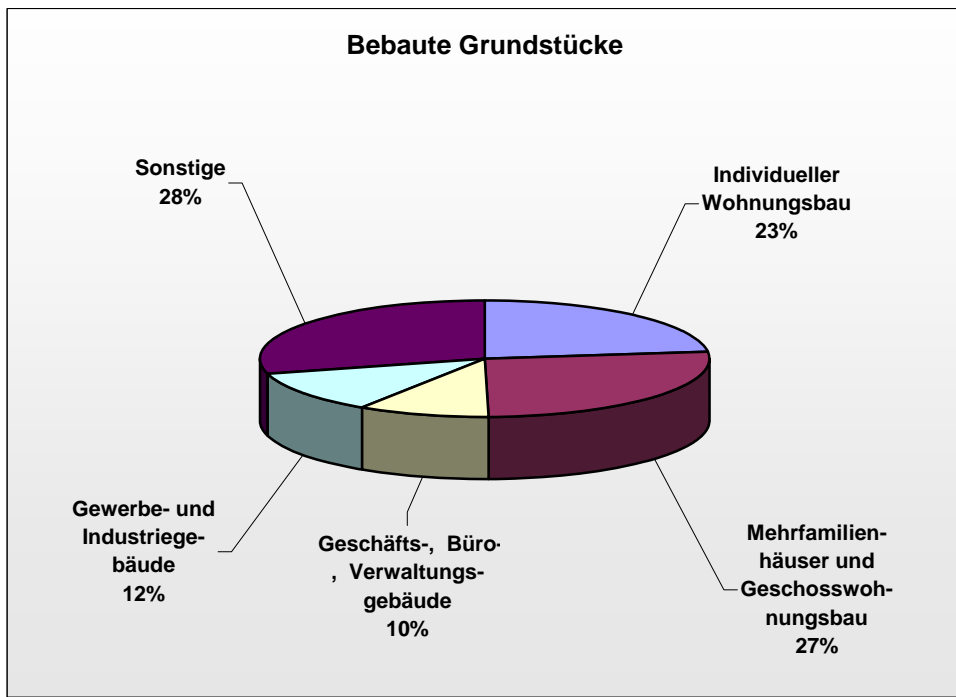
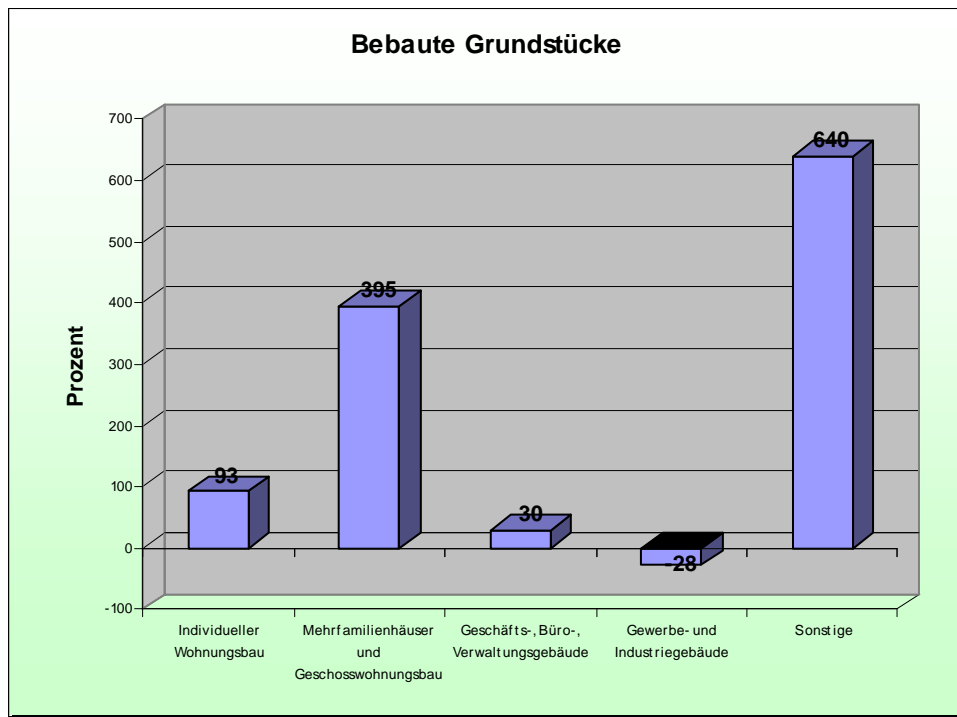


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte





**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

Der Bereich der *bebauten Grundstücke* (bb) untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Einfamilienhäuser-freistehend, Villen, sonstiger individueller Wohnungsbau)
- Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte Büro)
- Gewerbe- und Industriegebäude

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch die Teilmärkte individueller Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau zu je gleichen Teilen dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar.

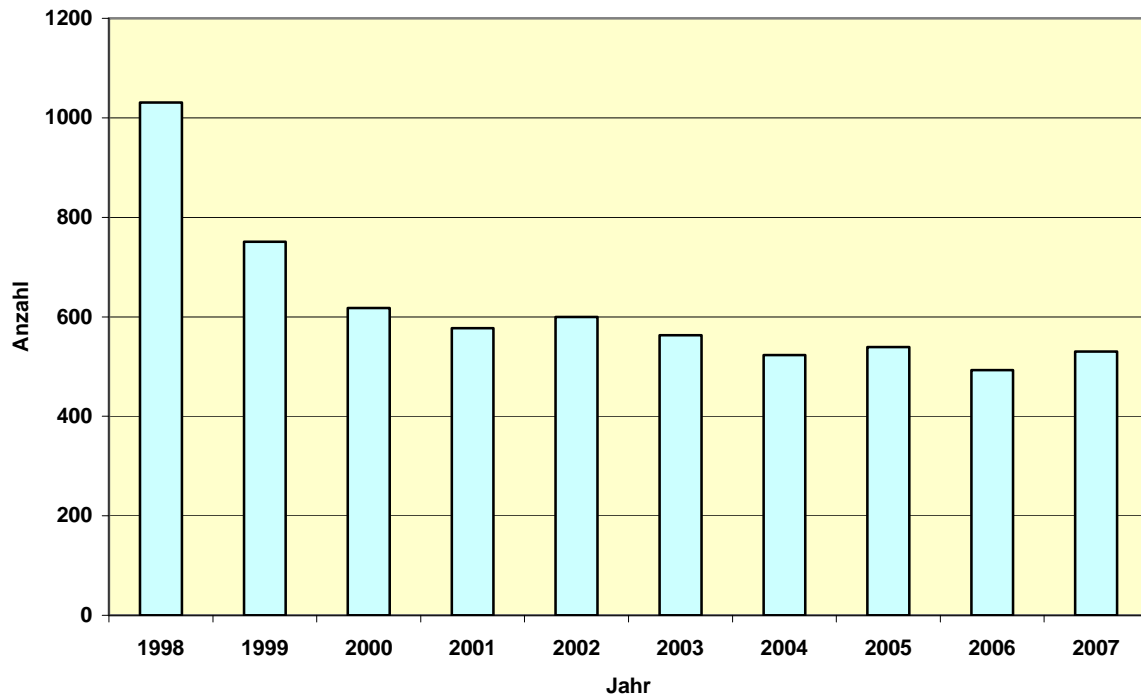
Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Kaufverträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zu den Vorjahren dargestellt.

Hinsichtlich der Kaufverträge ist eine geringe Zunahme von 47 Kaufverträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 13 %.

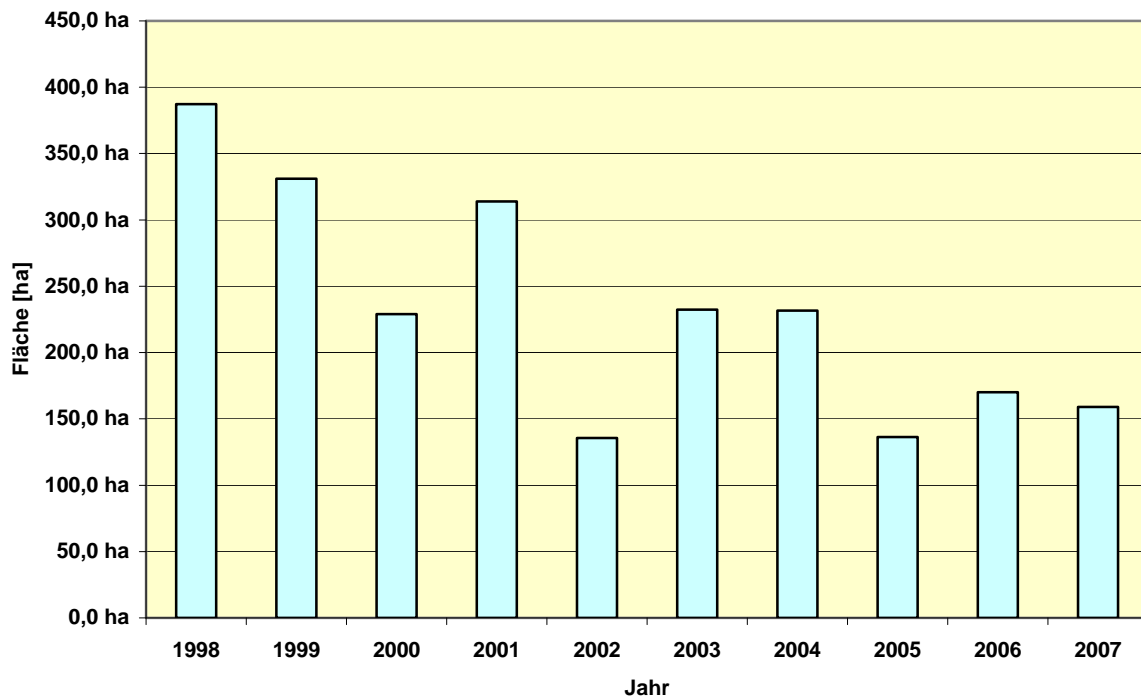
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäuden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 122% gestiegen.

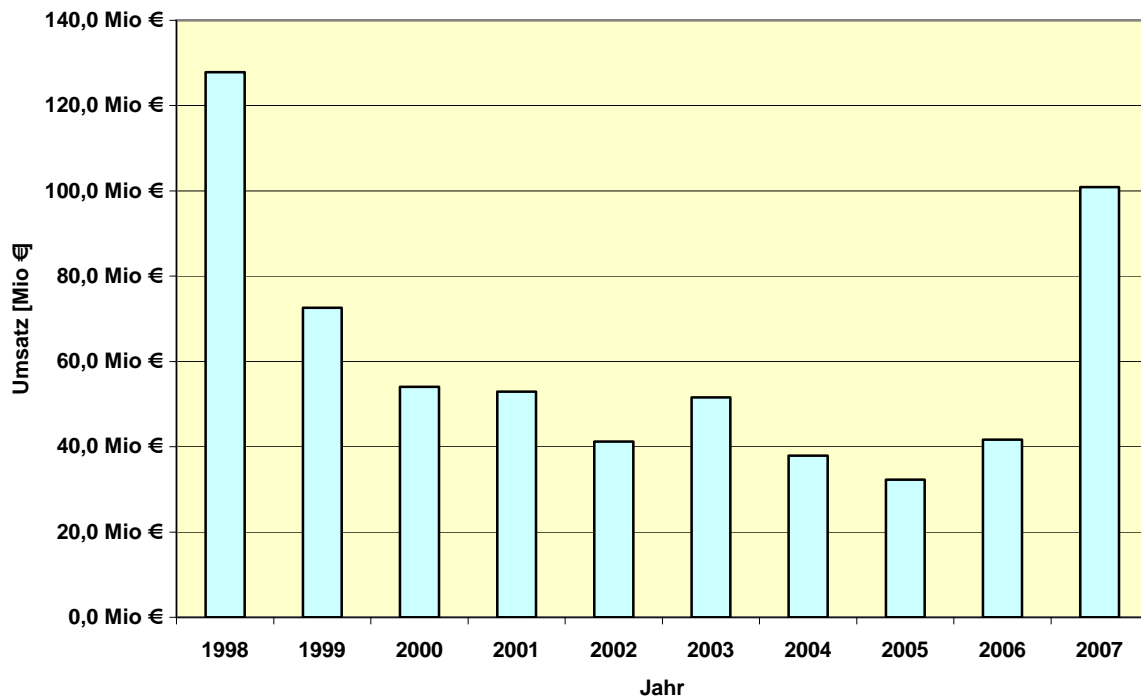
In die Auswertung der folgenden Zeitreihen wurden alle Erwerbsvorgänge im Bereich der bebauten Grundstücke einbezogen, hier kann ein Anstieg bei Anzahl, Flächen- und Geldumsatz seit 2005 verzeichnet werden.



**Zeitreihe Anzahl Notarverträge bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



**Zeitreihe Flächenumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



## Zeitreihe Geldumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)

### 6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten die Betrachtungen hinsichtlich

- der freistehenden Einfamilienhäuser
- Villen und
- sonstiger individueller Wohnungsbau.

Dabei wurde die Auswertung in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Bei den Einfamilienhäusern
  - Baujahre ab 1975 bis 1989
  - Baujahre ab 1990-2007

Bei den Villen wurde nur die Baujahresklasse bis 1945 betrachtet.

Kauffälle, bei denen die Nutz- bzw. Wohnflächen bekannt waren, liegen nur in sehr geringem Umfang vor, so dass keine Auswertung bezüglich der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei dem Teilmarkt Einfamilienhäuser erfolgen konnte.

**6.1.1 Einfamilienhäuser (freistehend)****Baujahre 1975 bis 1989**

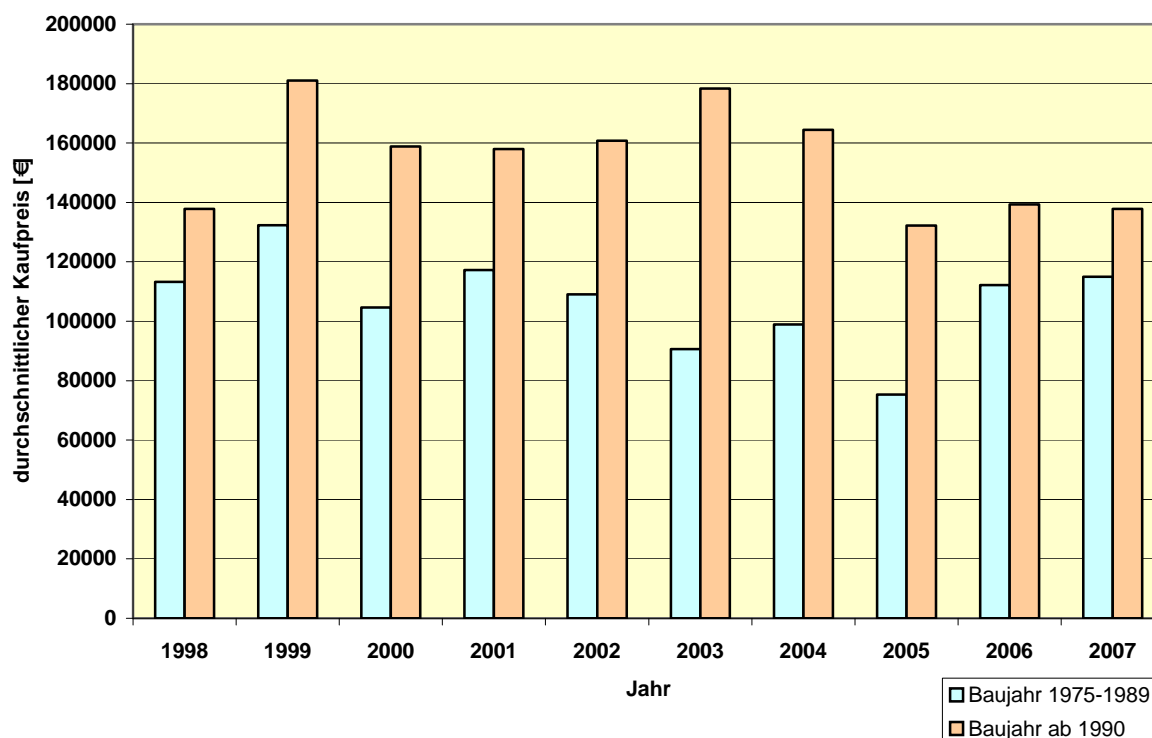
	Anzahl Kauf- fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	8		<b>104.000</b>		<b>822</b>	
	min	max	46.000	160.000	480	1.387
<b>2006</b>	5		<b>122.600</b>		<b>796</b>	
	min	max	75.000	160.000	657	910
<b>2005</b>	4		<b>69.500</b>		<b>522</b>	
	min	max	50.000	90.000	398	718

**Baujahre 1990 bis 2007**

	Anzahl Kauf- fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	8		<b>146.125</b>		<b>791</b>	
	min	max	70.000	240.000	395	1.148
<b>2006</b>	8		<b>142.863</b>		<b>651</b>	
	min	max	120.000	200.000	419	870
<b>2005</b>	10		<b>133.700</b>		<b>796</b>	
	min	max	113.000	160.000	353	1.444

In den vorstehenden Tabellen werden zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die Kaufpreise von *freistehenden Einfamilienhäusern weisen* für die beiden Baujahresklassen der Baujahre 1975 bis 1989 und 1990 bis 2007 eine steigende Tendenz auf. Die Anzahl der Kaufverträge bei der Baujahresklasse 1975 bis 1989 ist gestiegen.



### Zeitreihe Durchschnittspreise für EFH nach Baujahrsgruppen

Die Kaufpreise von *freistehenden Einfamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen Baujahre 1990 bis 2007 über die Dauer der gesamten Zeitreihe einen leichten Rückgang auf.

#### 6.1.2 Villen (Baujahre bis 1949)

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	2		<b>35.000</b>		<b>774</b>	
	min	max	25.000	45.000	481	1.067
<b>2006</b>	1		<b>60.100</b>		<b>1.047</b>	
	min	max	60.100	60.100	1.047	1.047
<b>2005</b>	2		<b>64.750</b>		<b>566</b>	
	min	max	52.500	77.000	391	740

Insgesamt liegen für den Landkreis Altenburger Land für diesen Teilmarkt sehr wenig Kauffälle in der Kaufpreissammlung vor. Deshalb kann eine weitere Einschätzung zu den Kaufpreisen nicht gegeben werden. Die ist Auswertung unter Vorbehalt einer geringen, statistischen Sicherheit zu betrachten.

### 6.2 Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

Bei den Ertragsobjekten wurde der Teilmarkt an Grundstücken untersucht der mit Objekten, wie Büro/Verwaltungs- oder Handelsobjekten, mit Geschößwohnungsbau (ETW oder Mieten) oder Dreifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern (ETW oder Miete) oder mit gemischt genutzten Objekten mit überwiegender Wohnnutzung bebaut sind. Dabei wurde die Auswertung in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Baujahre bis 1949

- Baujahre 1950 - 1989
- Baujahre 1990 - 2007

### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	61		<b>100.402</b>		<b>1.082</b>	
	min	max	7.500	600.000	159	6.652
<b>2006</b>	58		<b>73.991</b>		<b>1.156</b>	
	min	max	5.000	510.000	150	27.628
<b>2005</b>	64		<b>50.719</b>		<b>905</b>	
	min	max	5.000	1.203.448	154	26.574

### Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	18		<b>853.042</b>		<b>3.904</b>	
	min	max	16.000	4.000.000	156	27.339
<b>2006</b>	8		<b>379.813</b>		<b>2.766</b>	
	min	max	9.500	2.064.000	935	6.766
<b>2005</b>	6		<b>186.528</b>		<b>1.840</b>	
	min	max	16.170	815.000	735	3.022

### Baujahre 1990 bis 2007

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	3		<b>1.251.945</b>		<b>9.867</b>	
	min	max	650.000	1.655.835	3.348	13.946
<b>2006</b>	2		<b>573.497</b>		<b>23.574</b>	
	min	max	19.210	1.127.784	4.362	42.785
<b>2005</b>	2		<b>770.265</b>		<b>3.983</b>	
	min	max	697.500	843.030	3.603	4.362

Die Tabellen lassen erkennen, dass in den Baujahresklassen 1990 bis 2007 die Gesamtkaufpreise wesentlich höher liegen als in den Baujahresklassen 1950 bis 1989 und vor 1949.

Die vorhandene Kaufpreissammlung zeigt auf, dass in den letzten Jahren große Objekte von Handelseinrichtungen und des Geschosswohnungsbaues veräußert wurden.

Dabei ist die Anzahl der Kaufverträge in den Baujahresklassen 1990 bis 2007 und Baujahre bis 1949 relativ konstant geblieben, nur in der Baujahresklasse Baujahre 1950 bis 1989 ist die Anzahl der Kaufverträge stark gestiegen, um ca. 125 %.

Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (saniert, teilsaniert, ohne Geschosswohnungsbau) lag der aus den vorhandenen Daten ermittelte Durchschnittspreis im Berichtszeitraum (2005 bis 2007) bei **rund 550,- €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einer Kaufpreisspanne von knapp 300,- €/m<sup>2</sup> bis etwas über 900,- €/m<sup>2</sup>.

### 6.3 Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	19		<b>390.187</b>		<b>5.376</b>	
	min	max	500	3.546.000	156	22.803
<b>2006</b>	18		<b>85.461</b>		<b>14.654</b>	
	min	max	696	376.000	370	62.337
<b>2005</b>	22		<b>95.707</b>		<b>3.656</b>	
	min	max	875	785.293	123	140.613

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2007 gegenüber den Vorjahren fast konstant geblieben ist. Die Gesamtkaufpreise weisen dabei eine steigende Tendenz auf.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

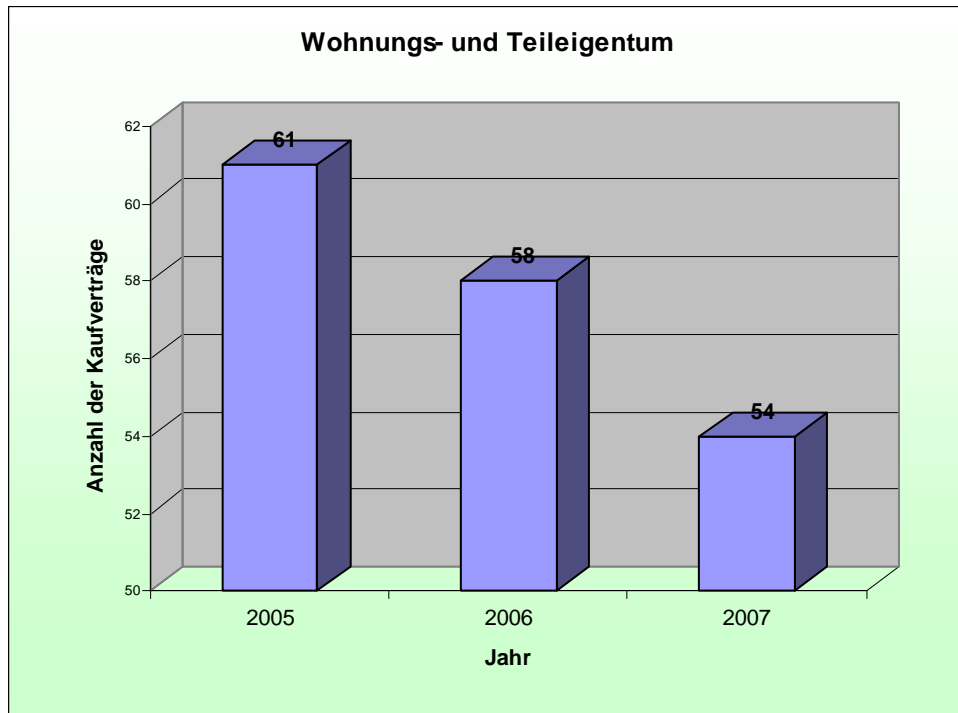


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

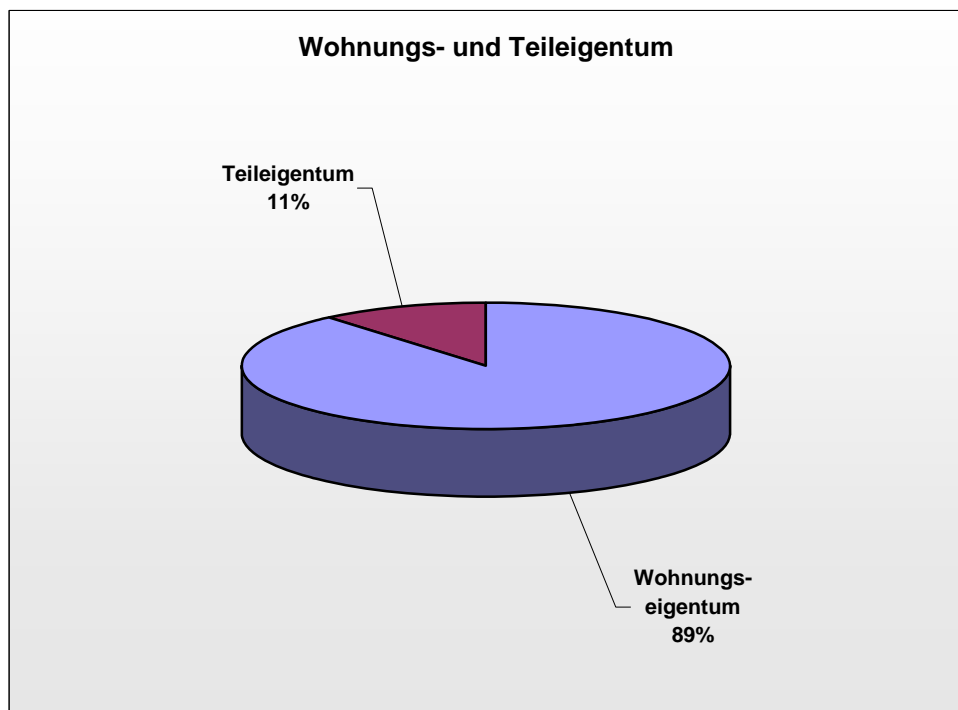


Abb.: Anzahl, Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



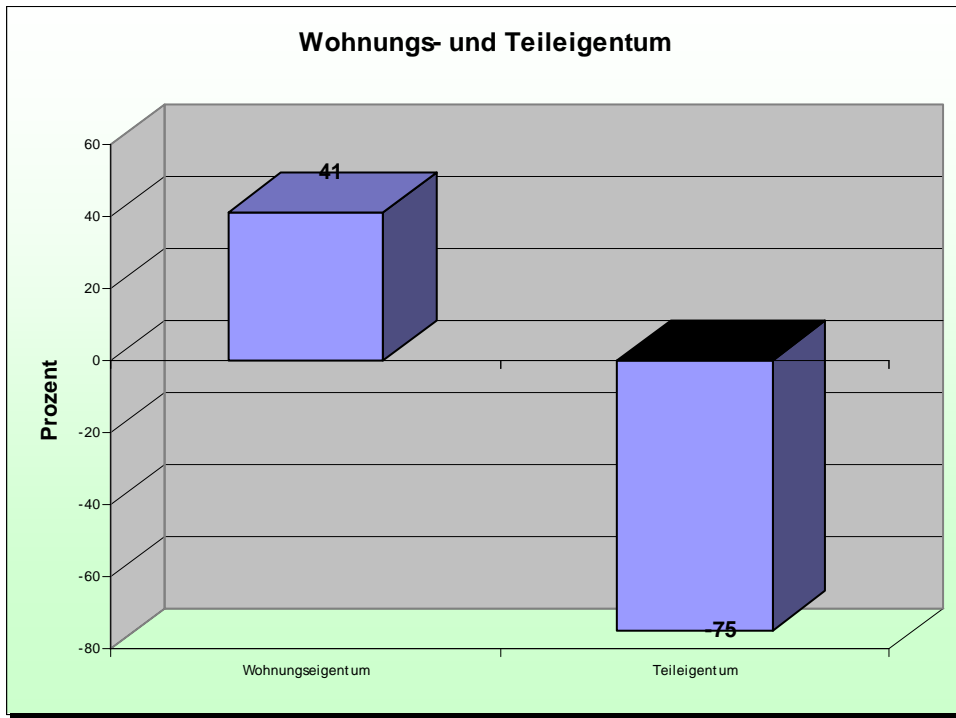


Abb.: Anzahl, Änderung zum Vorjahr in Prozent

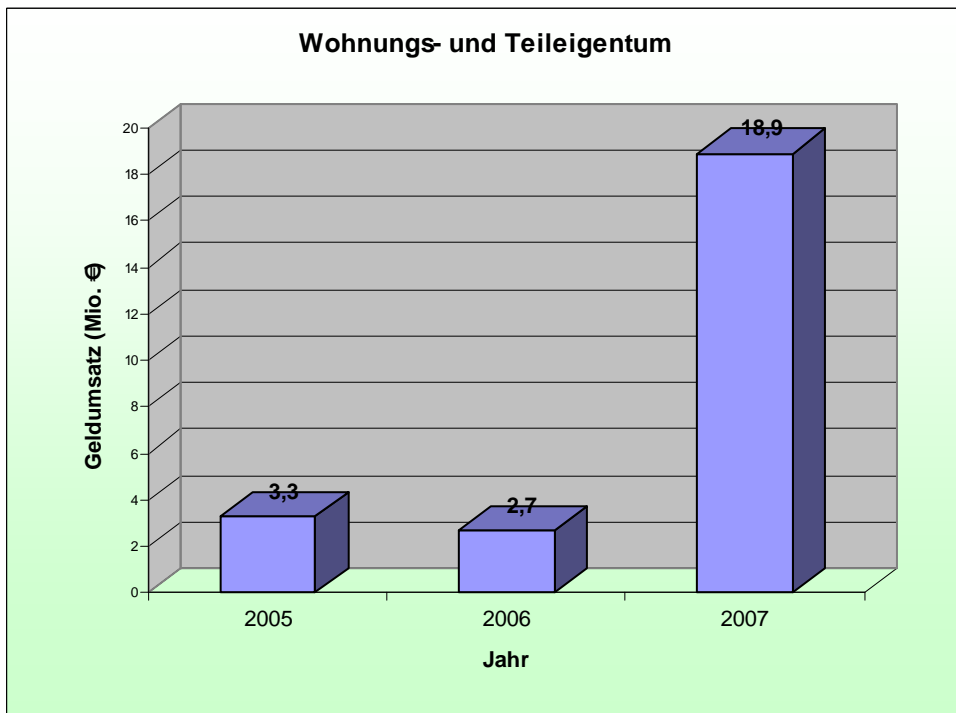


Abb.: Geldumsatz

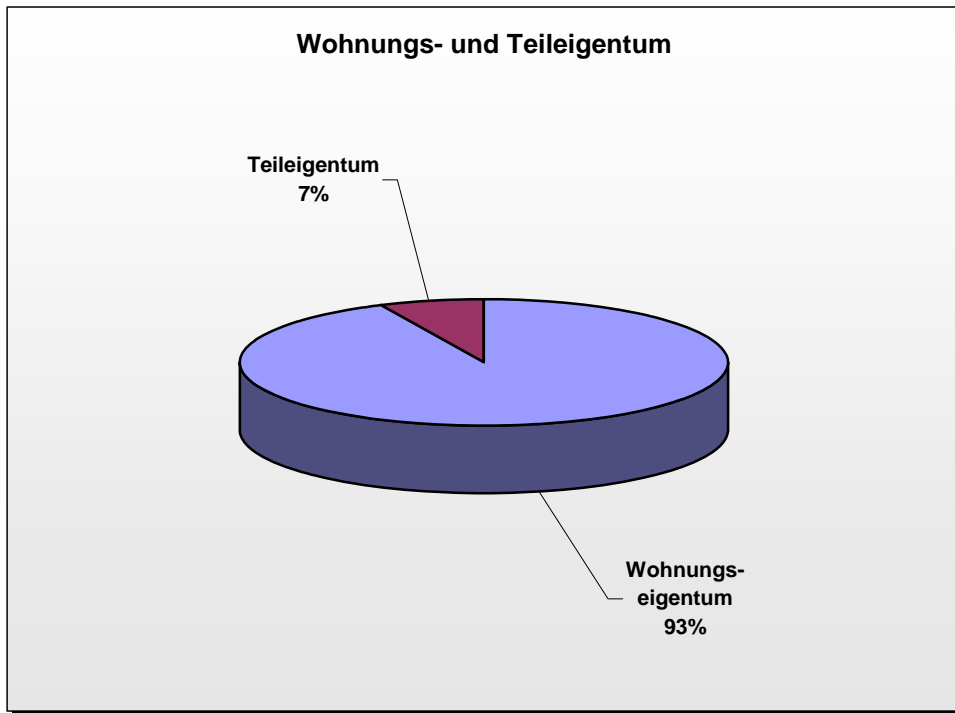


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

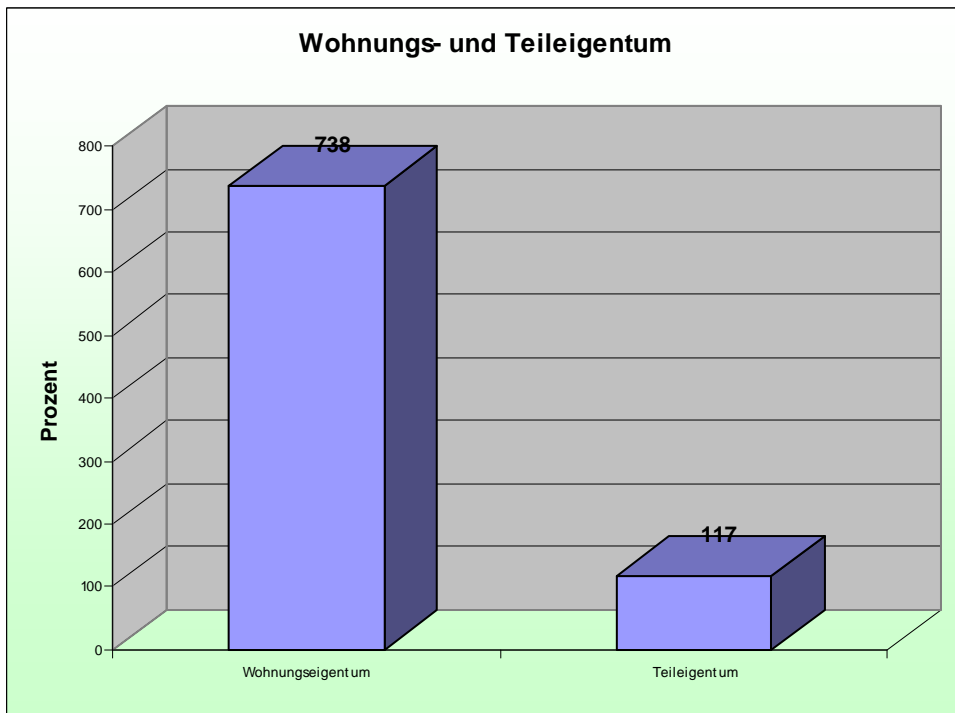
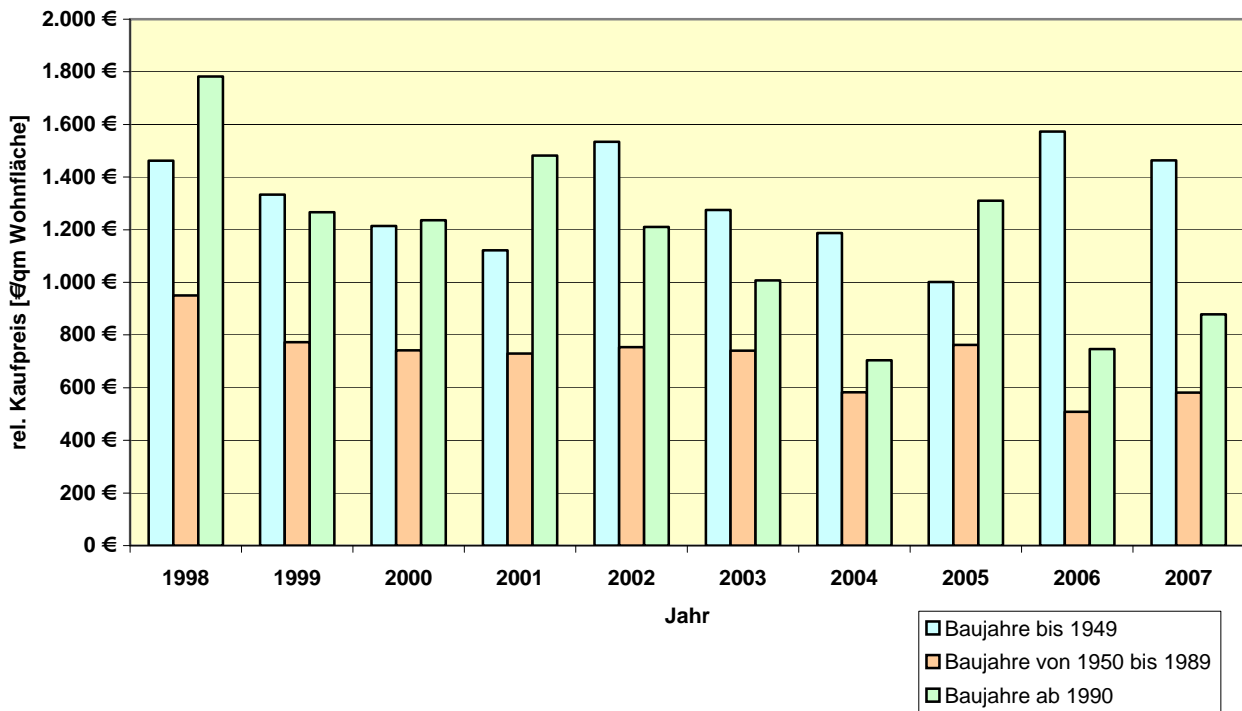
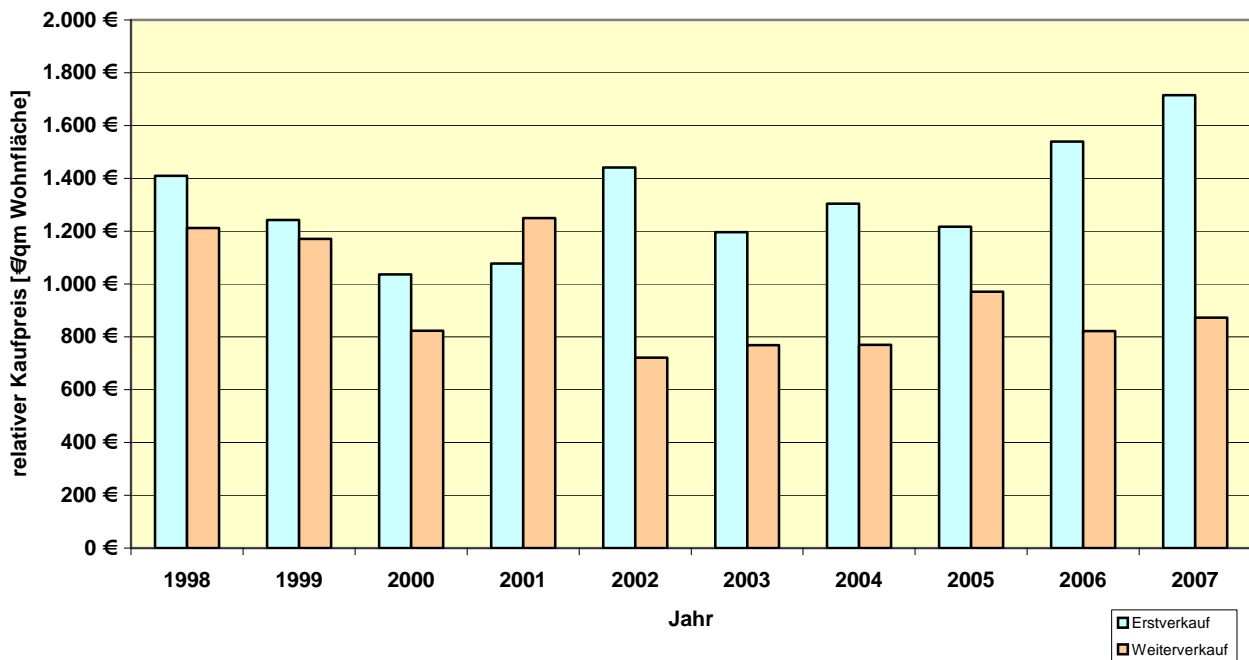


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



**Zeitreihe relative Kaufpreise ETW nach Baujahrsgruppen (Erst- und Weiterverkauf, ohne Geschosswohnungsbau)**



**Zeitreihe relative Kaufpreise von ETW, getrennt nach Erst- und Weiterverkauf (alle Baujahre, ohne Geschosswohnungsbau, tlw. Keine Daten)**

Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* 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.

Beim Wohnungseigentum ist ein leichter Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % bei einem Geldumsatz von 18,9 Mio. EUR zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Wiederverkäufe des Wohneigentums.

### 7.1 Erstverkauf aus Neubau

Für eine Auswertung sind nicht genügend Kauffälle vorhanden.

### 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

#### Baujahre bis 1949

Für eine Auswertung in dieser Baujahrsklasse sind nicht genügend geeignete Kauffälle vorhanden.

#### Baujahre 1950 bis 1989

Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	-		-			
	min	max	-	-		
<b>2006</b>	2		617		66	
	min	max	497	738	61	70
<b>2005</b>	2		851		79	
	min	max	585	1116	77	81

Eine Auswertung für 2007 ist auf Grund der geringen Datenmenge in dieser Baujahresklasse nicht möglich.

### 7.3 Weiterverkauf

#### Baujahre bis 1949

Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	4		1087		58	
	min	max	959	1228	48	73
<b>2006</b>	3		1415		68	
	min	max	944	2143	42	108
<b>2005</b>	3		791		71	
	min	max	465	1261	56	92

**Baujahre 1950 bis 1989**

Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	6		<b>507</b>		<b>68</b>	
	min	max	312	923	47	99
<b>2006</b>	4		<b>452</b>		<b>81</b>	
	min	max	403	552	65	114
<b>2005</b>	3		<b>610</b>		<b>62</b>	
	min	max	447	916	47	91

**Baujahre ab 1990**

Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	4		<b>878</b>		<b>43</b>	
	min	max	436	1321	39	48
<b>2006</b>	4		<b>747</b>		<b>83</b>	
	min	max	381	1076	71	106
<b>2005</b>	10		<b>1032</b>		<b>72</b>	
	min	max	577	1501	43	137

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.





- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes  
Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes  
☎ 036628 956160 📠 036628 956199

[gutachter.zeulenroda@tvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.zeulenroda@tvermgeo.thueringen.de)  
[www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)  
[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)