



## Marktbericht 2008

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Gera  
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 der Kreisfreien Stadt Gera

[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 zur kreisfreien Stadt Gera .....</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>28</b>
5.1	Baureifes Land.....	30
5.1.1	Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus .....	34
5.1.1.1	Neuerschlossene Baugebiete .....	35
5.1.1.2	Dorfgebiete .....	37
5.1.2	Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro).....	39
5.1.3	Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	40
5.2	Werdendes Bauland .....	44
5.2.1	Bauerwartungsland .....	46
5.2.2	Rohbauland.....	47
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	48
5.3.1	Ackerland .....	54
5.3.2	Grünland .....	55
5.3.3	Forst.....	56
5.3.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	57
5.4	Sonstige Flächen .....	57
5.4.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	58
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) .....	70
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>72</b>
7.1	Erstverkauf aus Neubau .....	77
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung .....	77
7.3	Weiterverkauf.....	78

## 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 Ulrich Lischewski, VR/ TLVermGeo
<b>Ehrenamtlicher Gutachter</b>	11 Gutachter
<b>Vertreter der Finanzämter</b>	3 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.

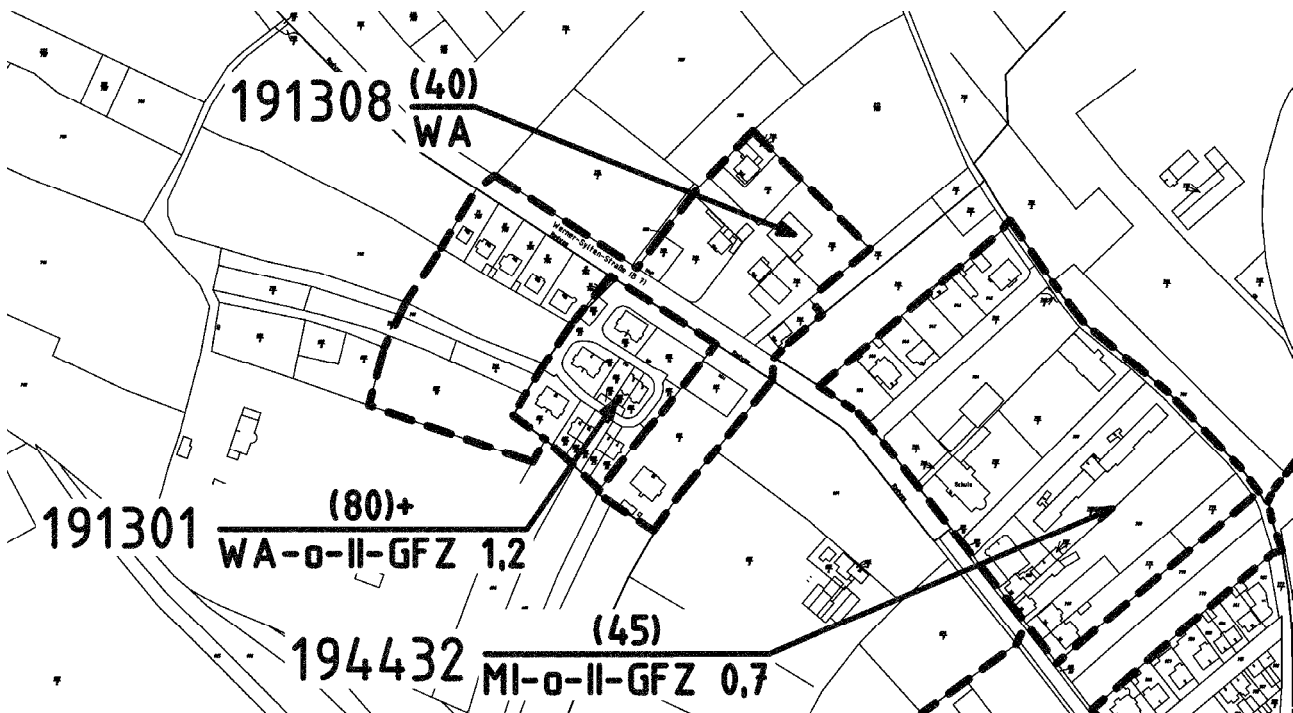
### **2.4 Bodenrichtwerte**

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 (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich 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 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 zur kreisfreien Stadt Gera

#### 3.1 Regionaldaten

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera.

Die kreisfreie Stadt Gera liegt im östlichen Zipfel des Freistaates Thüringen, im Tal des Flusses der Weißen Elster. Die mittlere Ortshöhenlage beträgt 205 m ü. NN.

Gera ist die zweitgrößte Stadt in Thüringen und eines der drei regionalen Oberzentren in Thüringen und liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region.

Die kreisfreie Stadt Gera hat eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A4. Damit ist auch die Anbindung an die Bundesautobahn A9 gegeben. Die Bundesstraßen B7, B92 und B2 gewährleisten eine gute verkehrstechnische Anbindung in alle Richtungen.

Die Stadt Gera ist an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Regionalexpress-Linien führen bis München und Göttingen sowie in die nahegelegenen ICE-Knotenpunkte Leipzig, Weimar, Jena und Saalfeld. Es besteht mit der Vogtlandbahn eine Anbindung über Plauen bis nach Tschechien.

Innerstädtisch ist die Stadt Gera durch ein Bus- und Straßenbahnnetz verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Weiterhin verfügt die Stadt Gera über einen Verkehrslandeplatz in Gera-Leumnitz.

Gera hat 101.928 Einwohner (Stand 30.09.2007; Quelle: Statistisches Landesamt). Mit einem Kreisgebiet von 151,9 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 671 Einwohner/km<sup>2</sup>. Auch im Jahre 2007 hat die kreisfreie Stadt Gera einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,0 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

#### Einwohnerzahlen in der Stadt Gera

	2005	2006	2007
mit Wohnberechtigung (Haupt- u. Nebenwohnsitz) (Quelle: Einwohnerdatenspeicher der Stadtverwaltung Gera)	108 185	107 153	105 689
Bevölkerungsbestand insgesamt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	103 948	102 733	101 928

#### Beschäftigungszahlen (Quelle: Agentur für Arbeit Gera)

	2005	2006	2007
Beschäftigte	35.640	36.554	36.948
Arbeitslose	9 432	8 777	7 894
Arbeitslosenquote (%)	19	18,3	16,5

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

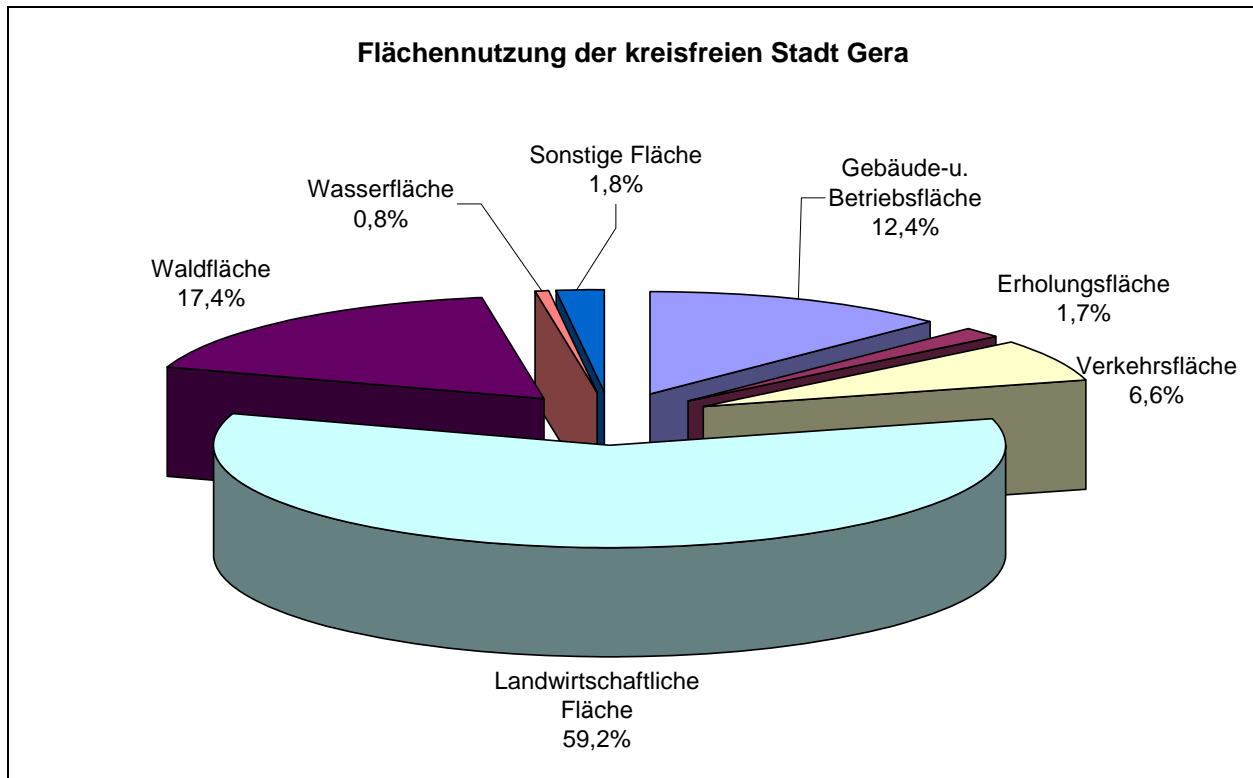
	2005	2006	2007
Dienstleistung	21.520	22.334	22.633
Handel	4.803	4.662	4.687
Industrie	5.990	6.236	6.200
Landwirtschaft	170	189	208



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

Angrenzend an die kreisfreie Stadt Gera befindet sich in östlicher, südlicher und westlicher Richtung der Landkreis Greiz. In nördlicher Richtung grenzt das Land Sachsen-Anhalt mit dem Burgenlandkreis an die kreisfreie Stadt Gera.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche der kreisfreien Stadt Gera.



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

Gera kann auf eine mehr als 1000-jährige Geschichte zurückblicken, es wurde 995 erstmals urkundlich erwähnt.

Unter der Herrschaft des Fürstenhauses Reuß jüngere Linie, das ab 1564 auf Schloss Osterstein residierte, entstand eine Vielzahl historischer Gebäude.

Ein stark mit Bäumen und Büschen bewachsenes Areal umschließt die Stadt. Wahrzeichen sind der Zoitzberg und der Heeresberg, welche geologische Flächennaturdenkmale darstellen. Zahlreiche Felder und Wiesen prägen die Randgebiete der Stadt.

#### Sehenswürdigkeiten sind u.a.

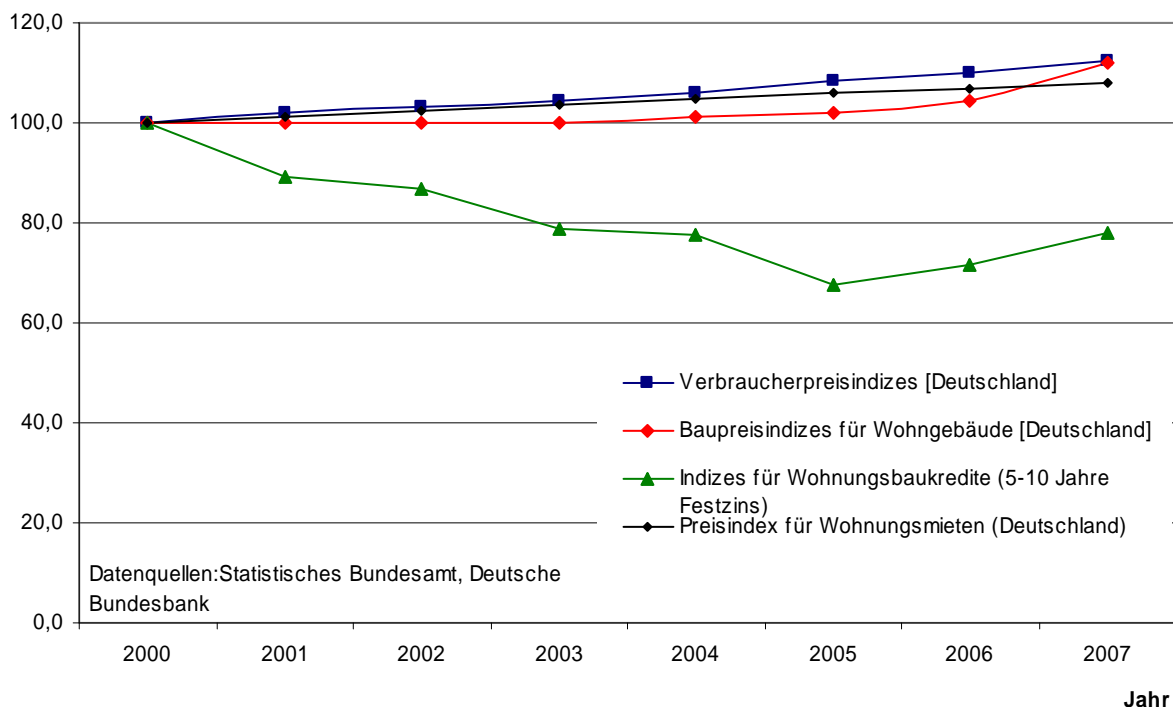
- Rathaus
- Marktplatz
- Salvatorkirche
- Orangerie
- Theater
- Ferberturm
- Ferbersches Haus
- Otto-Dix-Haus
- Schreibersches Haus
- Geraer Höhlen
- Naturkundemuseum

### 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 LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates des Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

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 244,1ha insgesamt um ca. 22 % gefallen und die Geldumsätze mit 123,4 Mio. EUR um ca. 10 % gestiegen sind.

Bei den **unbebauten Baugrundstücken in neuerschlossenen Baugebieten** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um ca. 35 % gesunken. Hier wurden niedrigere Geldumsätze erzielt. Die Flächenumsätze sind ca. um die Hälfte gesunken. Bei diesem Teilmarkt gibt es einen Kaufpreisanstieg von durchschnittlich ca. 10 % zum Vorjahr. Im Vergleich zu 2005 ist allerdings ein Kaufpreistrückgang von 10 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Einfamilienhäuser (freistehend)** in der Baujahresklasse 1990 bis 2007 ist um ca. 35 % zurückgegangen, wobei die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser (freistehend) in den Baujahresklassen vor 1990 leicht gestiegen ist.

Die Umsatzzahlen für **Villen** sind im Vergleich der letzten Jahre relativ konstant. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für derartige Objekte sanken gegenüber den Vorjahren erheblich.

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

**Der land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Senkung des Flächenumsatzes. Das absolute Preisniveau blieb im Durchschnitt relativ stabil.

Der Anteil an Kaufverträgen von **Eigentumswohnungen** am gesamten Grundstücksverkehr macht ungefähr ein Viertel aller registrierten Kauffälle aus. Die Anzahl der Kaufverträge bei Wohn- und Teileigentum stieg um ca. 23 % gegenüber dem Vorjahr. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei etwa konstant gegenüber dem Vorjahr geblieben, wobei große Unterschiede zwischen Erstverkauf und Wiederverkauf vorliegen.

### 4.1 Grundstücksverkehr

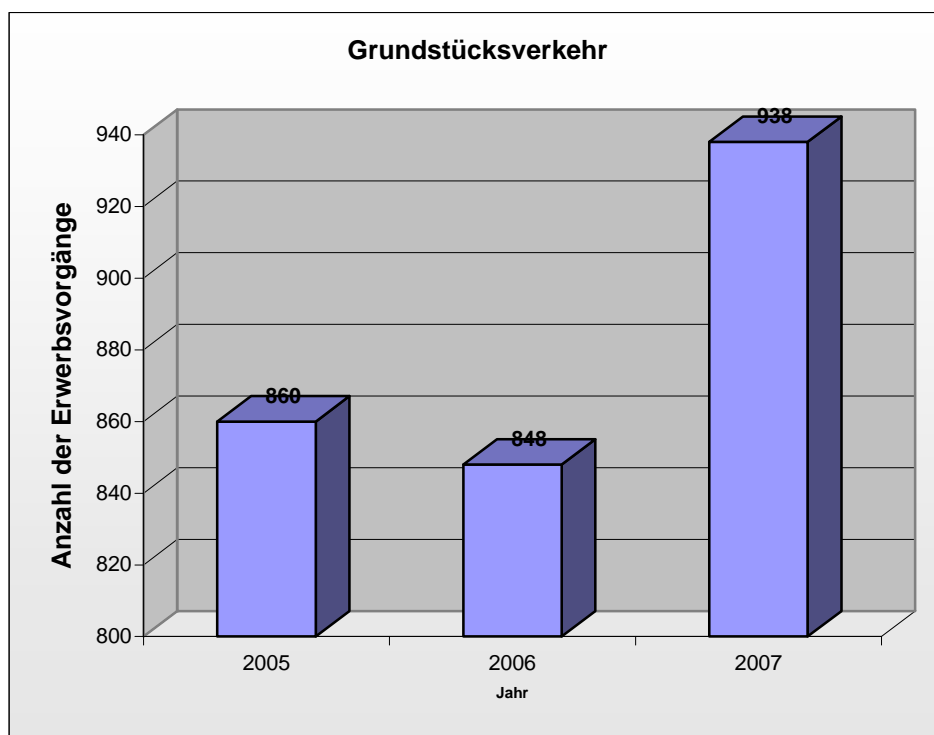


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

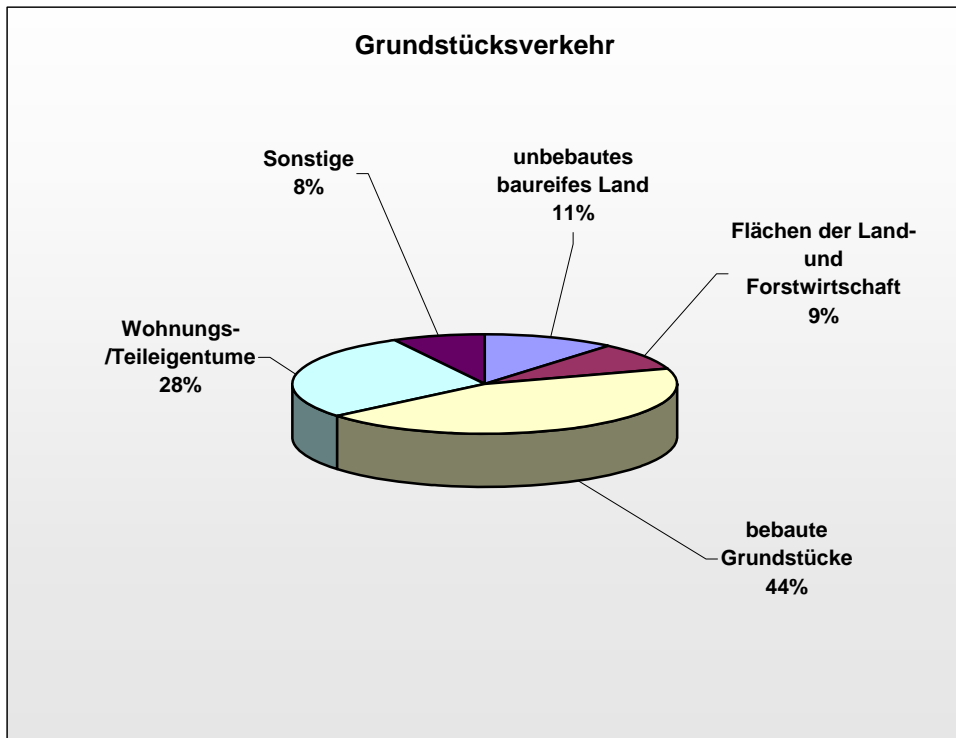


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

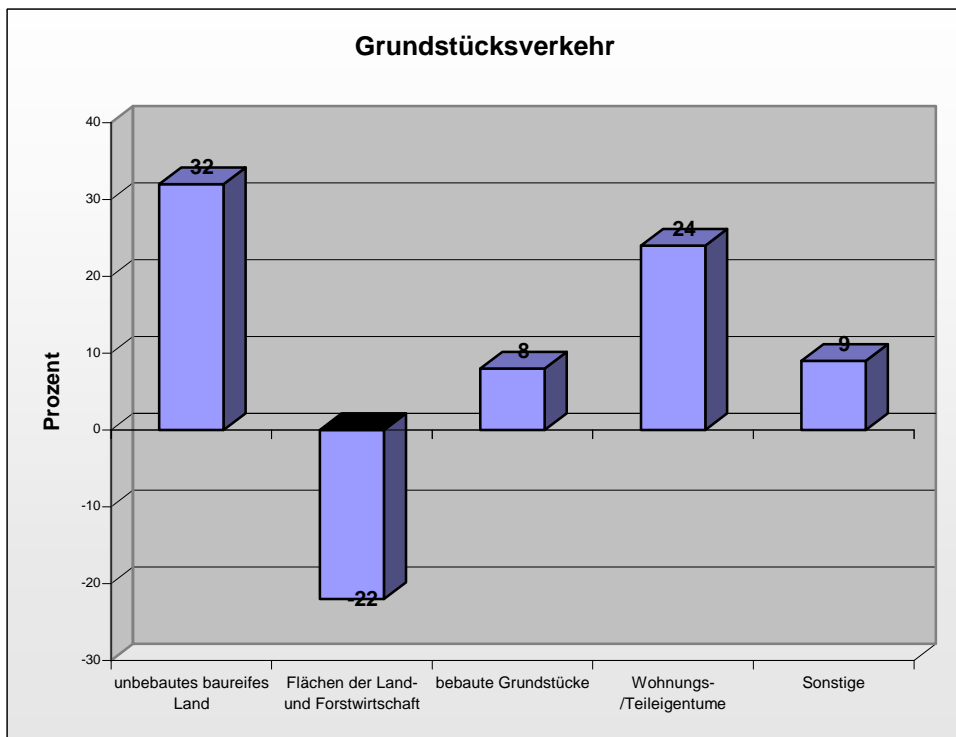


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

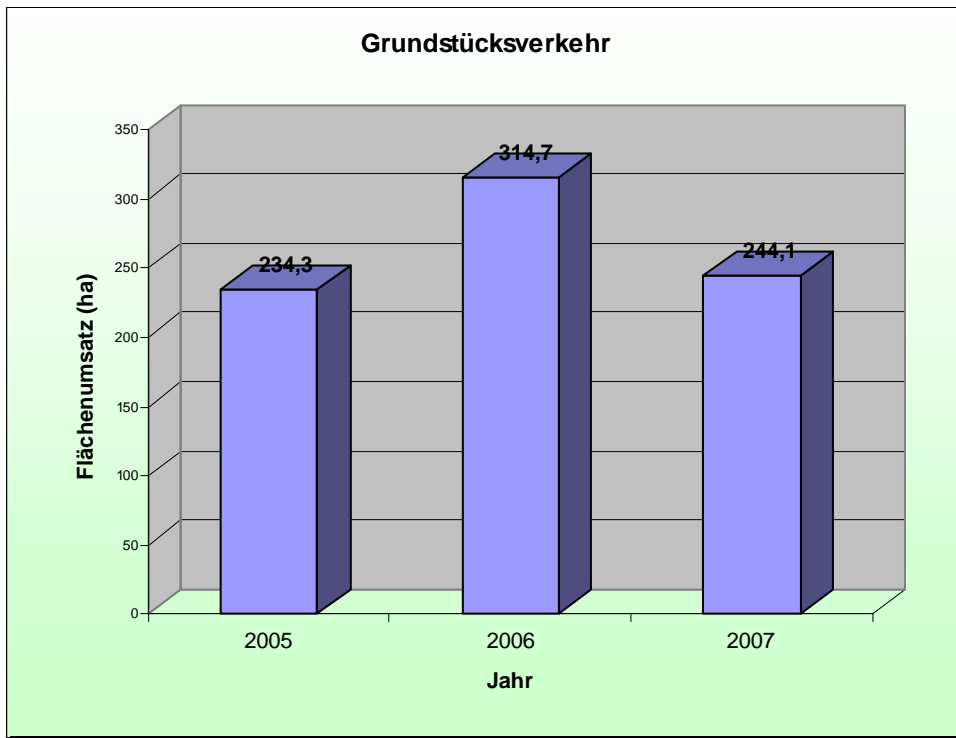


Abb.: Flächenumsatz

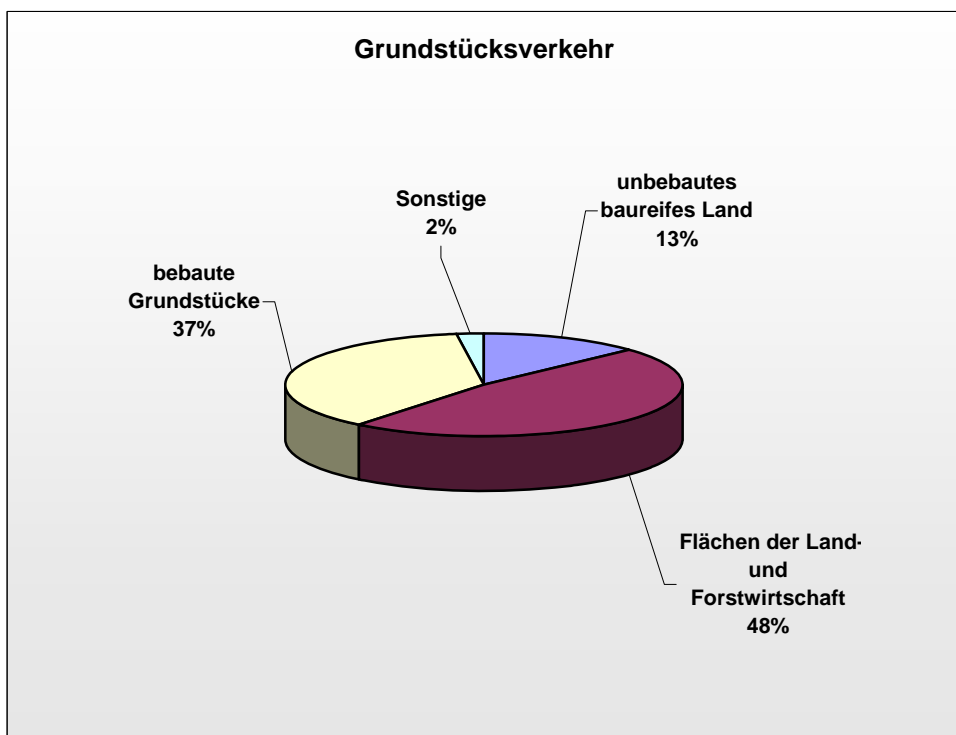


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

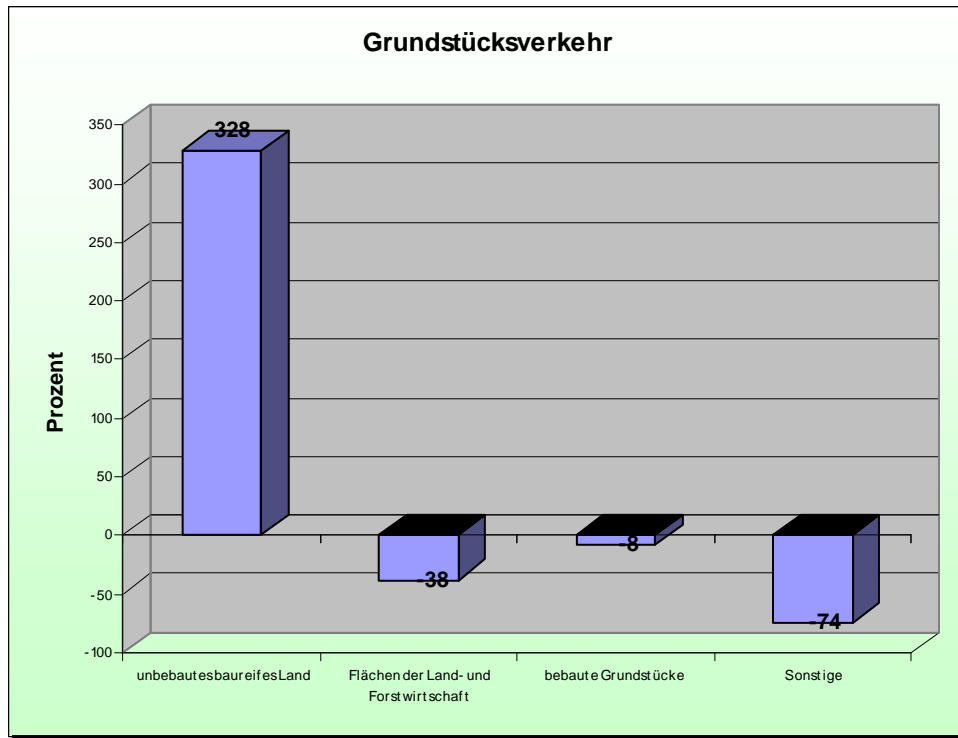


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

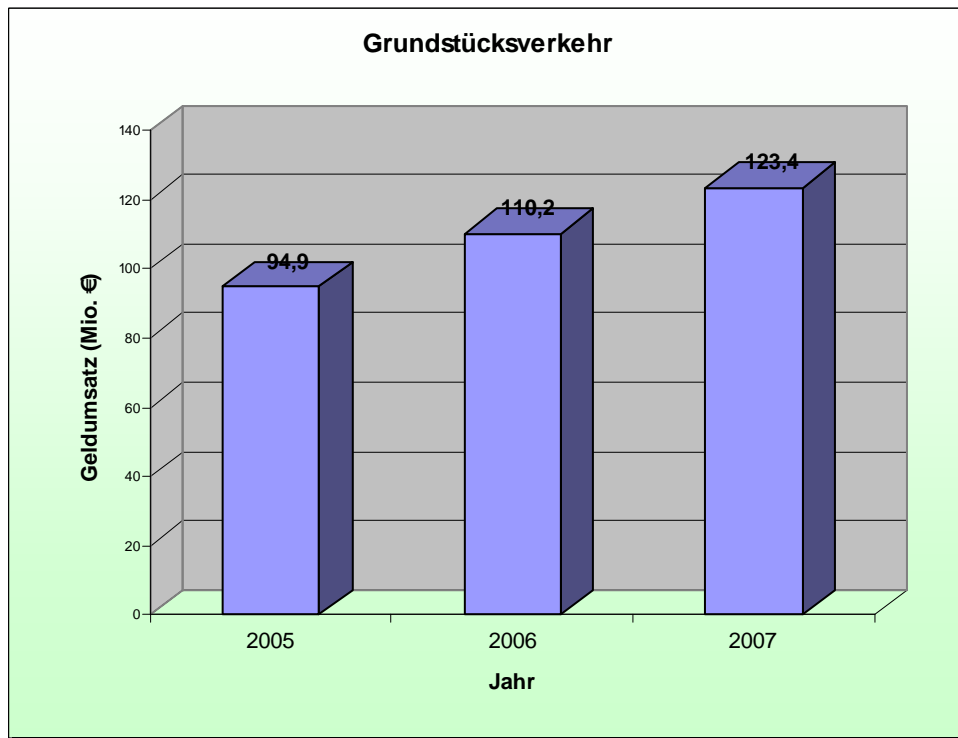
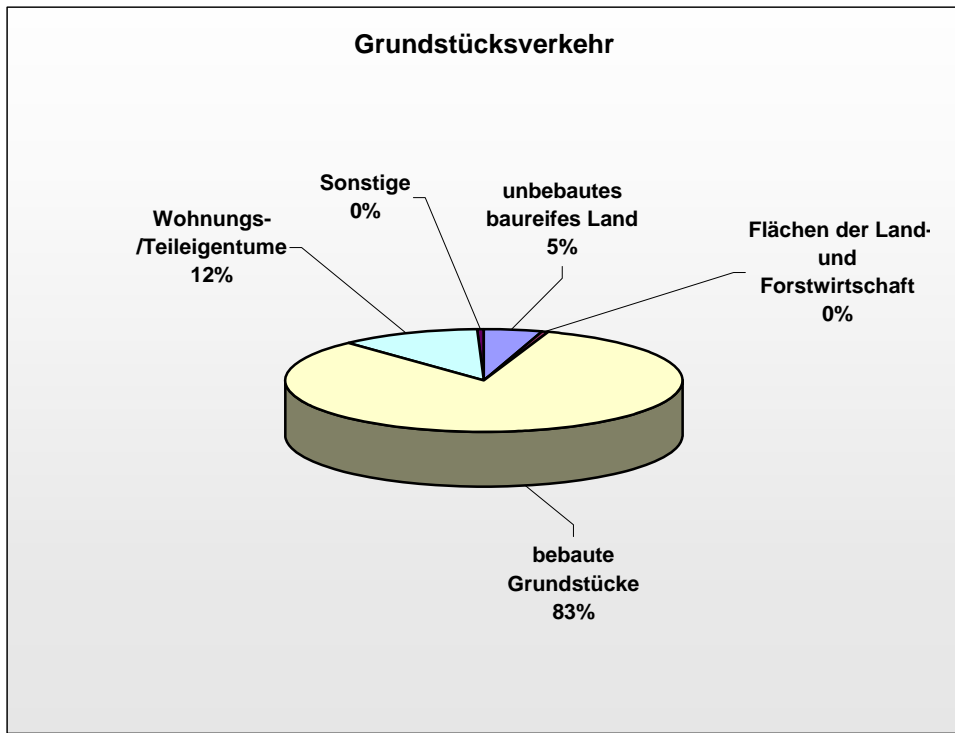
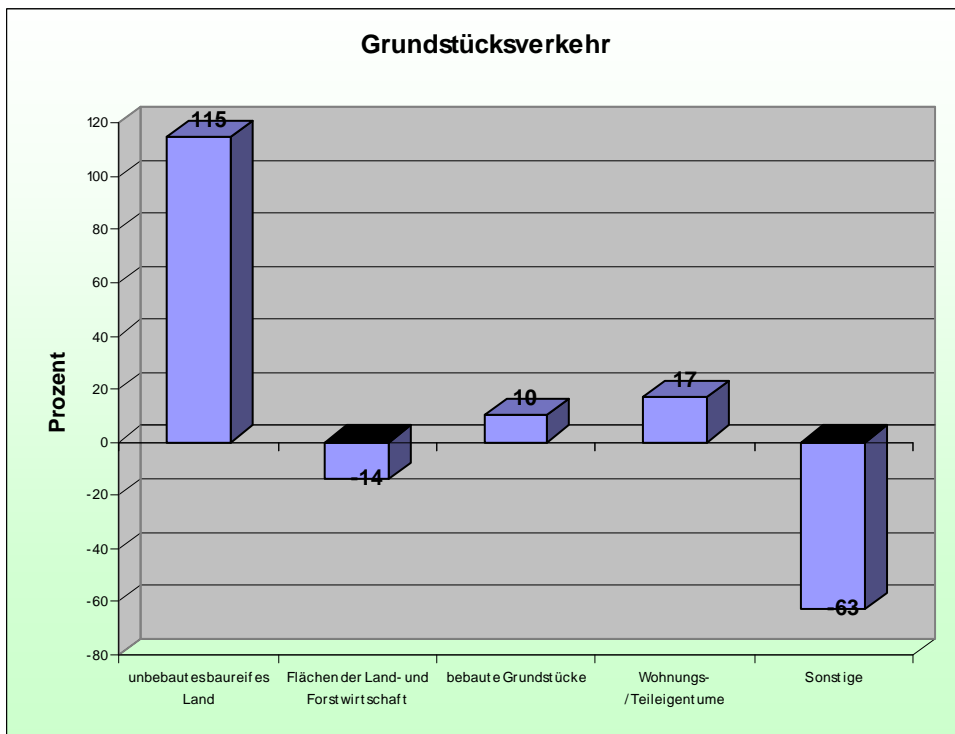


Abb.: Geldumsatz

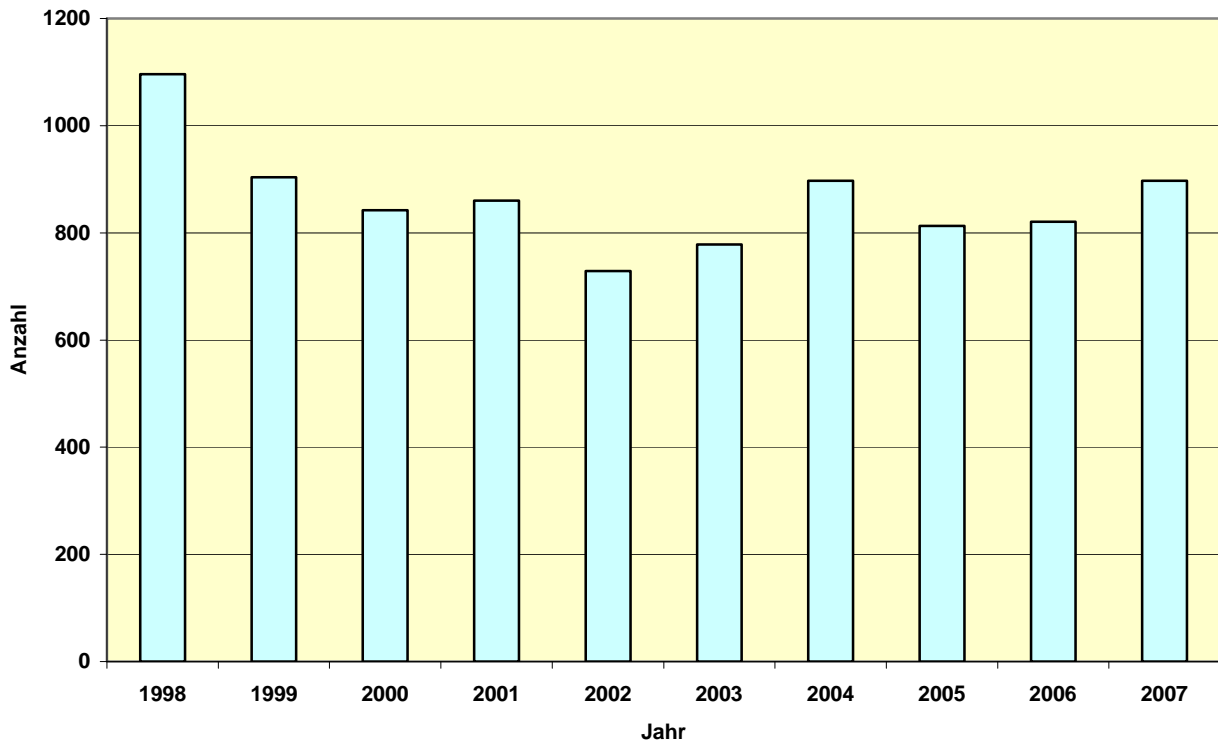


**Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte**

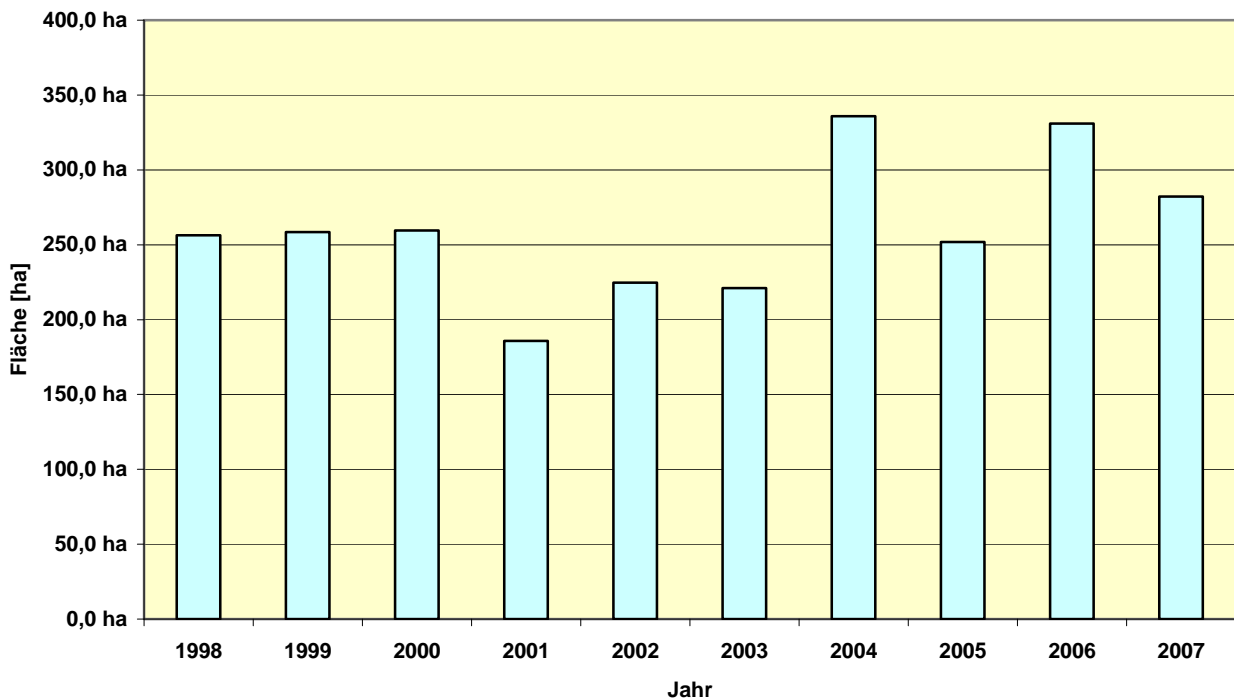
Hinweis: Der Geldumsatz bei dem Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist gegenüber den anderen Teilmärkten so gering, dass in der vorstehenden Grafik kein Wert angegeben wird.



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

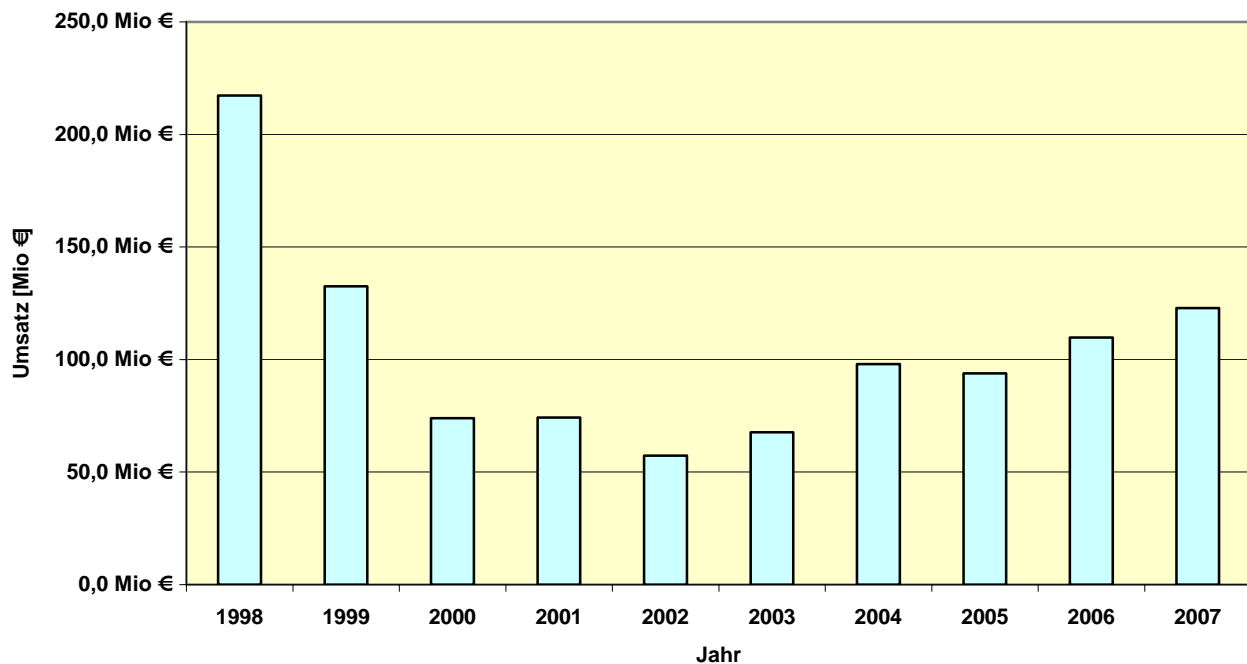


**Zeitreihe Anzahl Notarverträge Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



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





### Zeitreihe Geldumsätze 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 der kreisfreien Stadt Gera wurden im Jahr 2007 938 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg um ca. 10 % 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 wurden im Jahr 2007 insgesamt 244,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 70.6 ha bzw. um ca. 22 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 123,4 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 10 %.

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

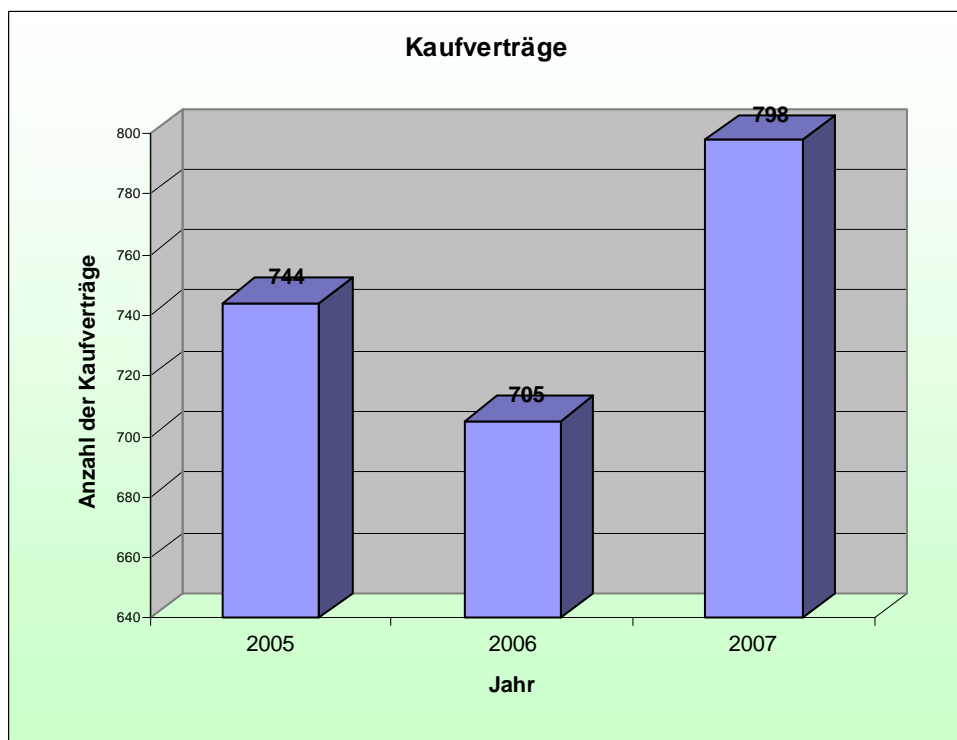


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

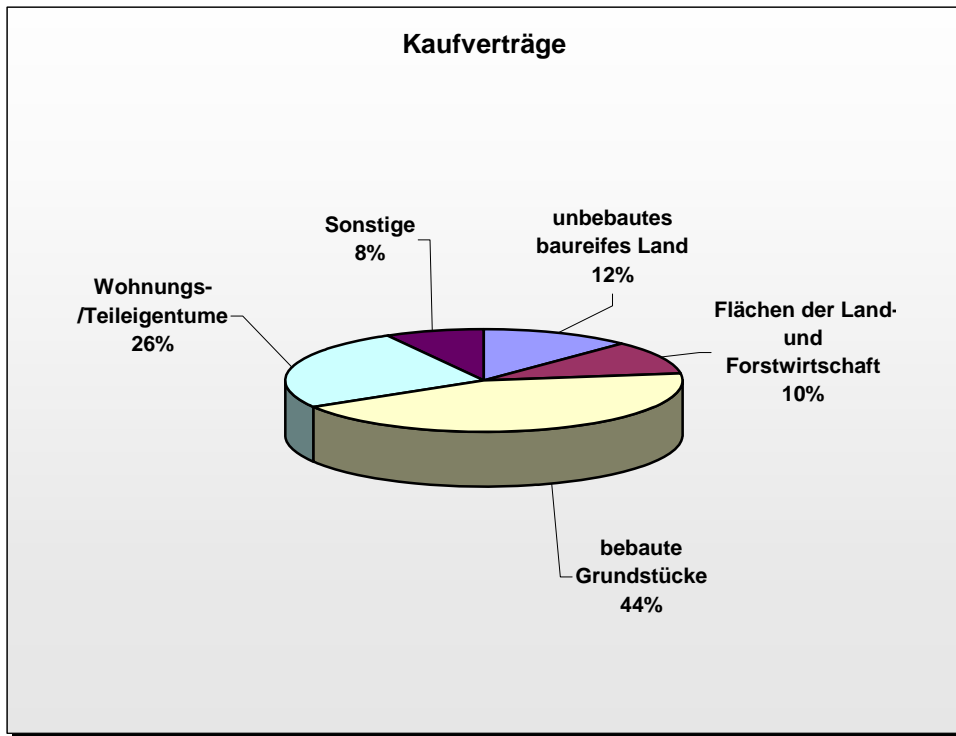


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

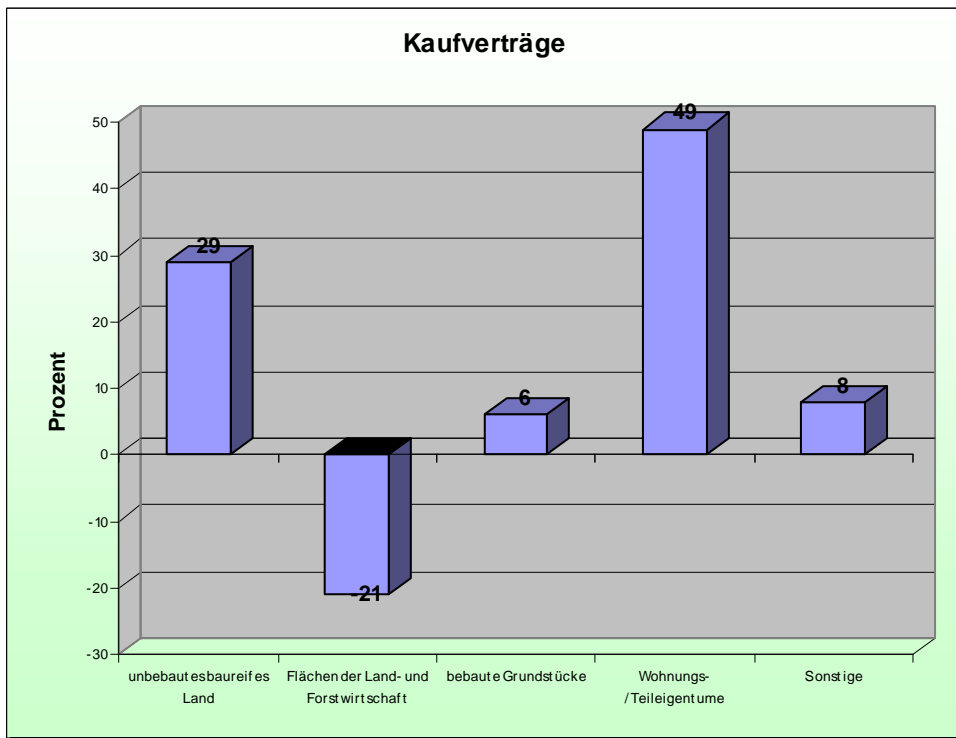


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

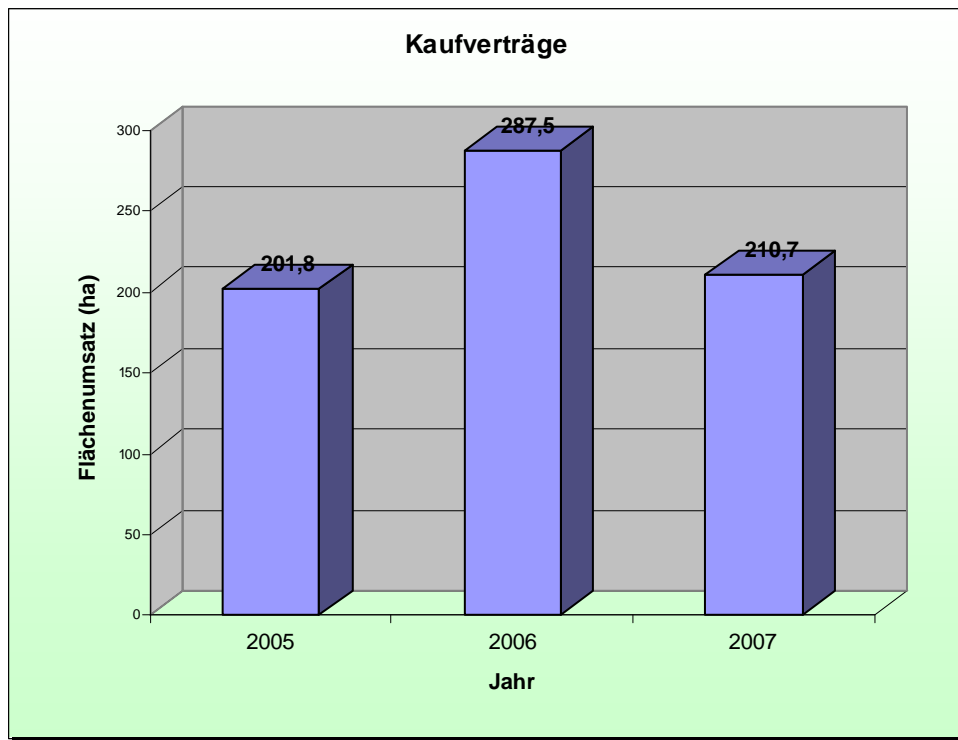


Abb.: Flächenumsatz

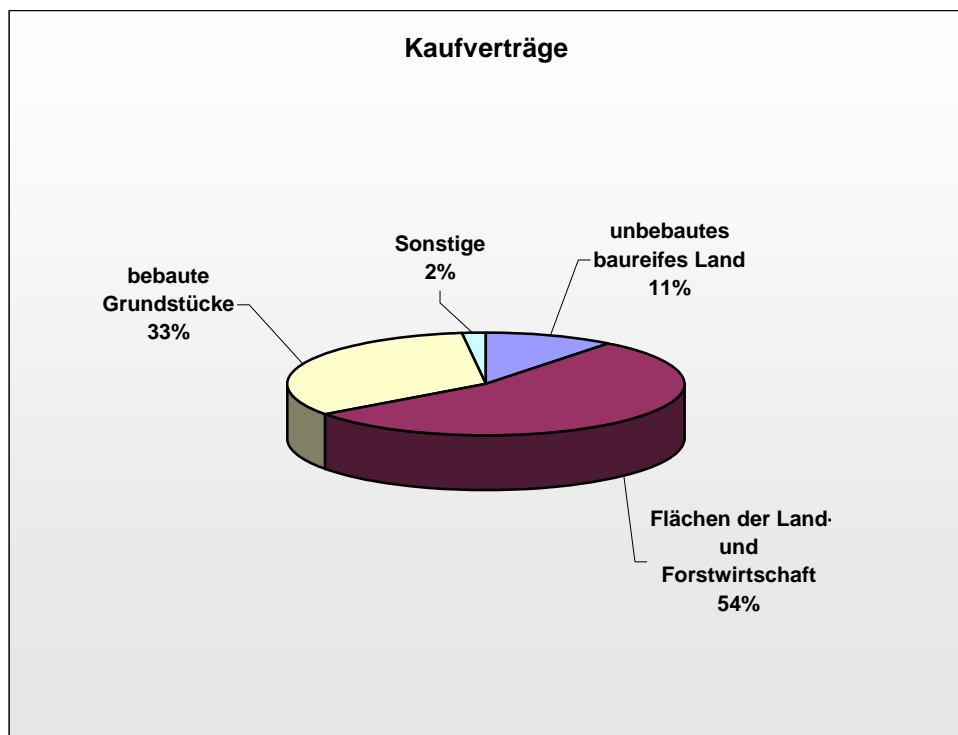


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

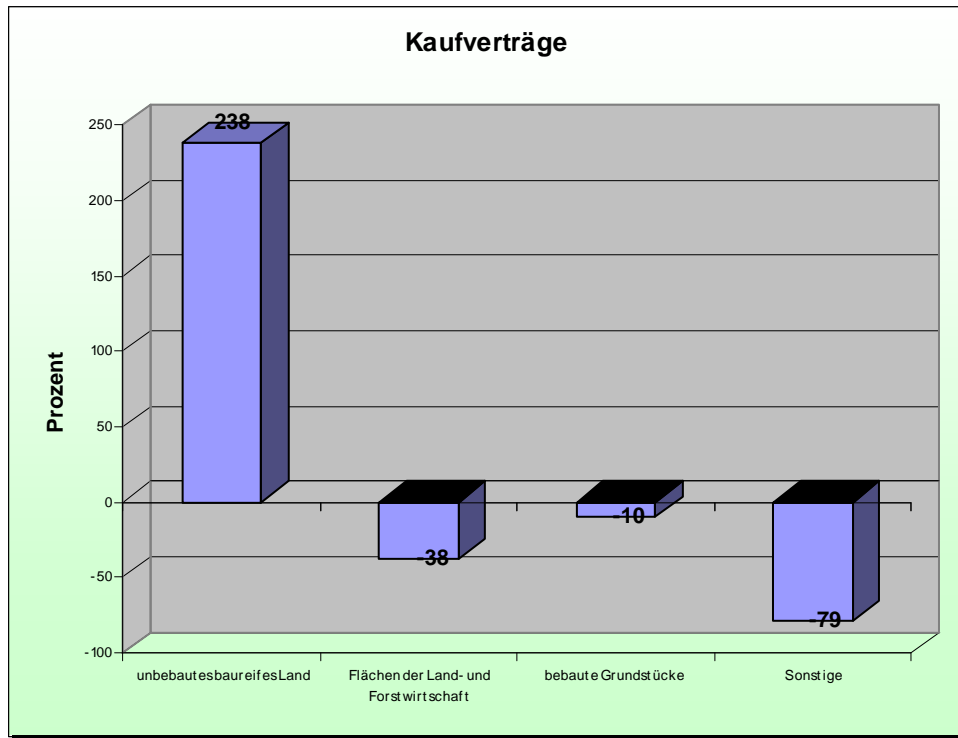


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

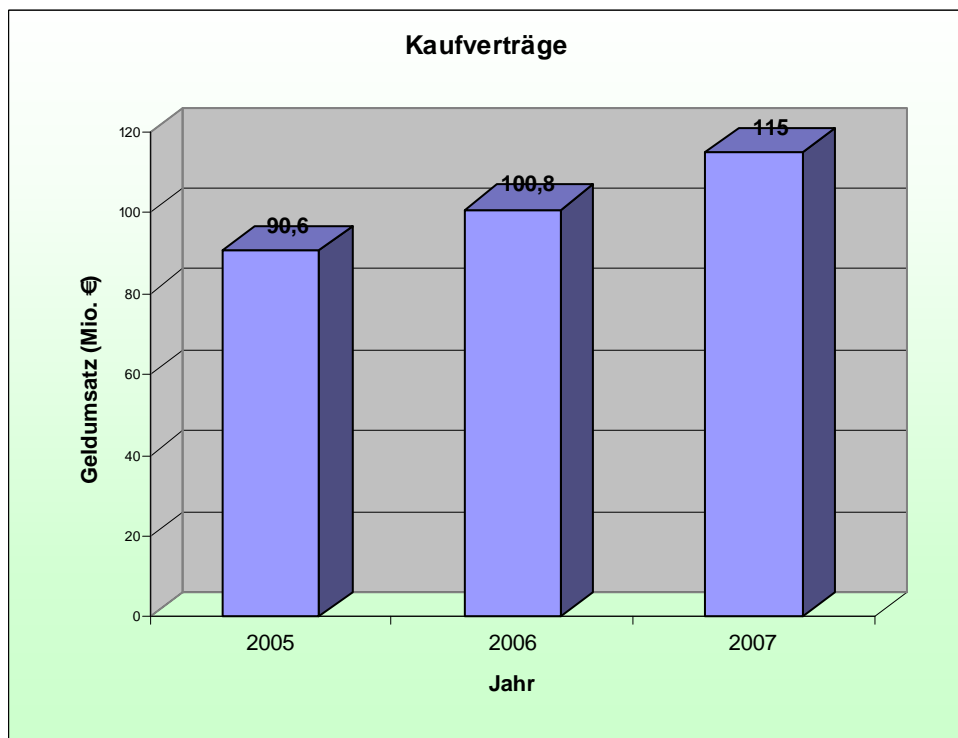


Abb.: Geldumsatz

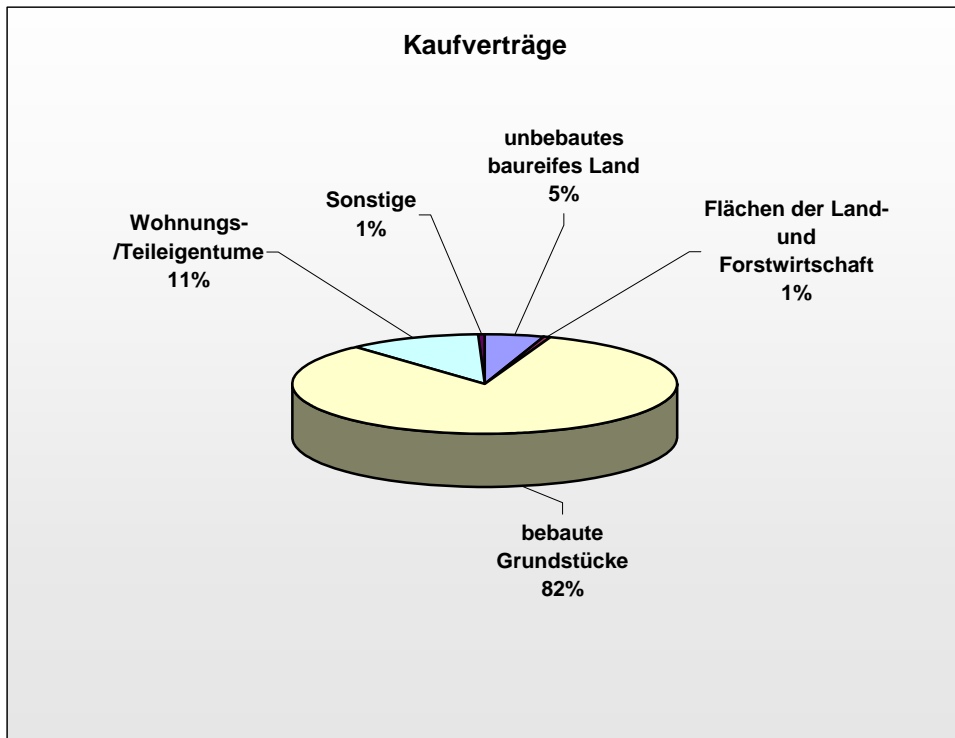


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

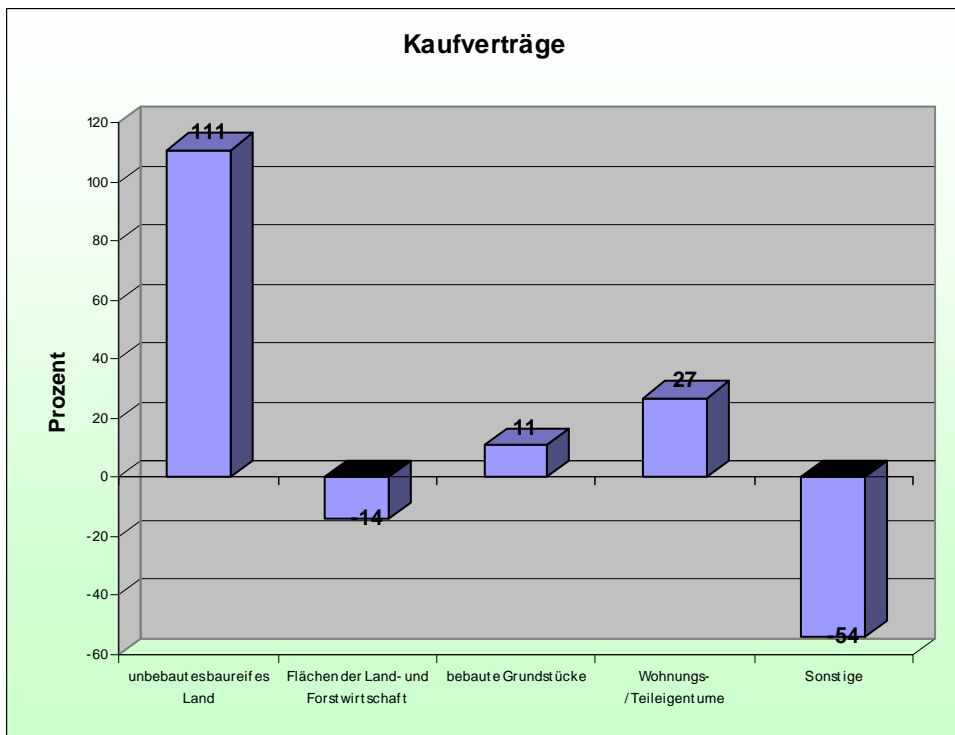


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Für das Berichtsjahr 2007 wurden 798 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Bezogen auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge wurden im Jahr 2007 insgesamt 210,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 76,8 ha bzw. um ca. 27 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 115 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 14 % (siehe Grafiken Punkt 4.2)

### 4.3 Zwangsversteigerungen

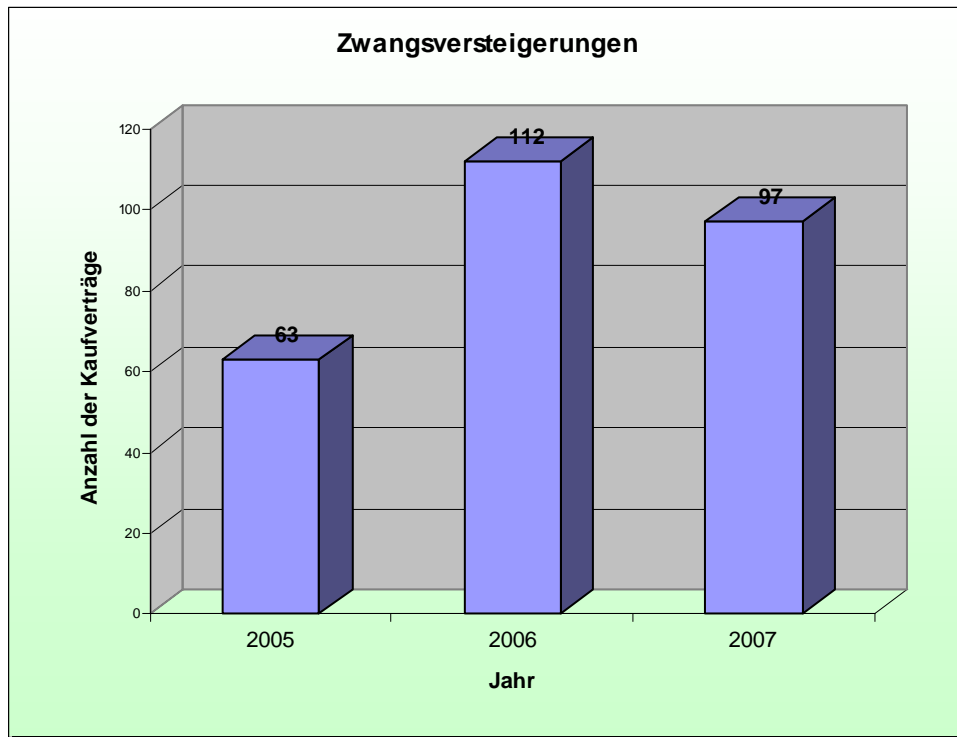


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

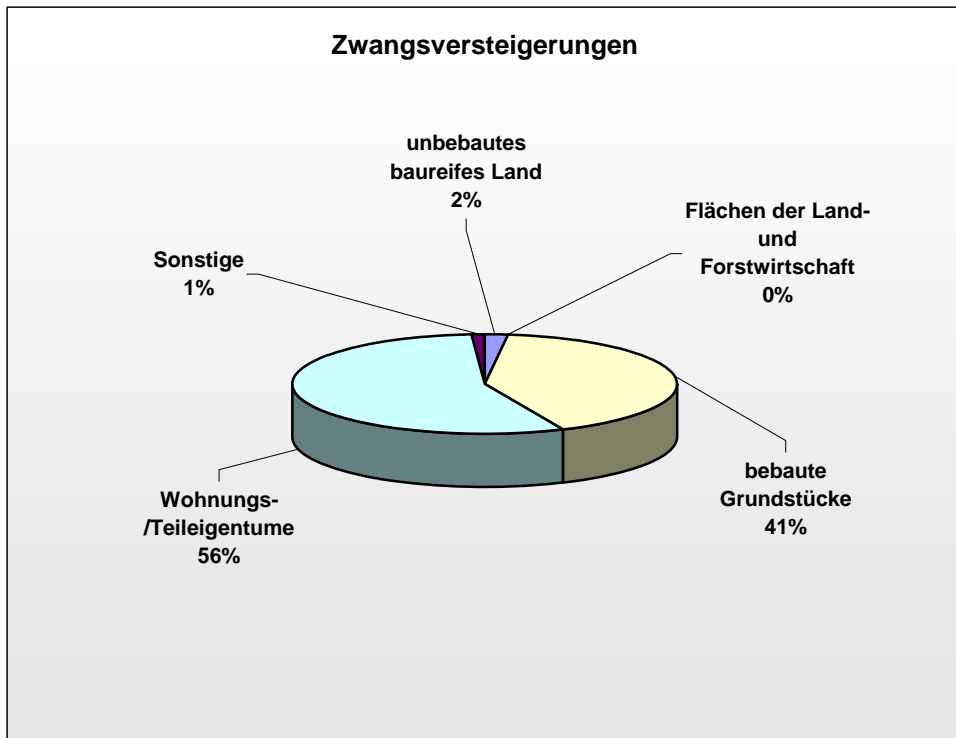


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

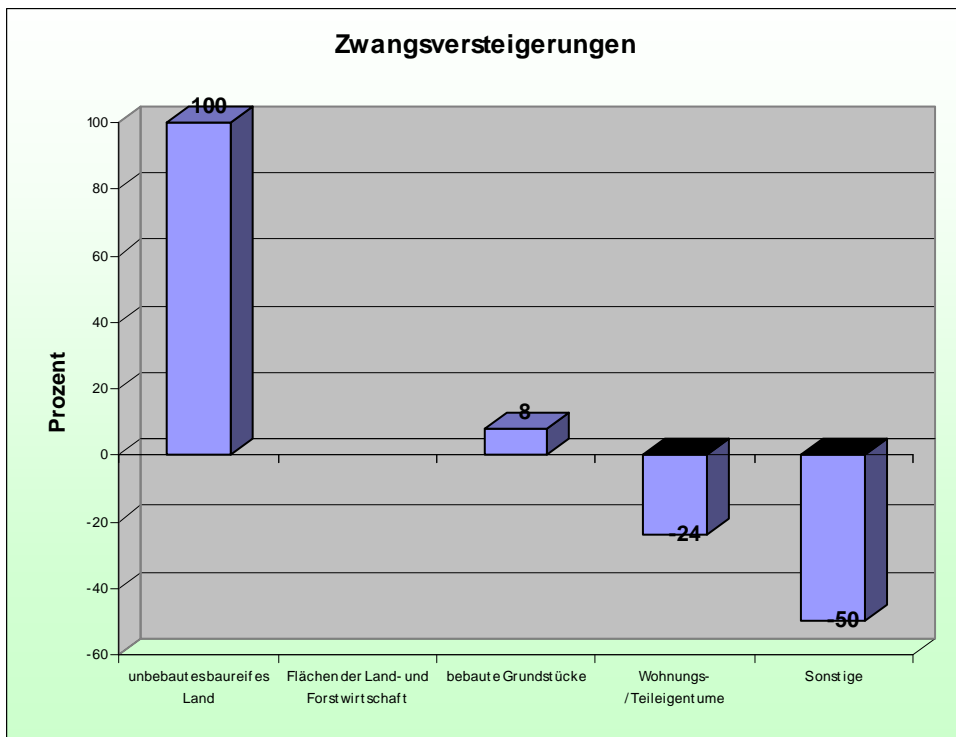


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent



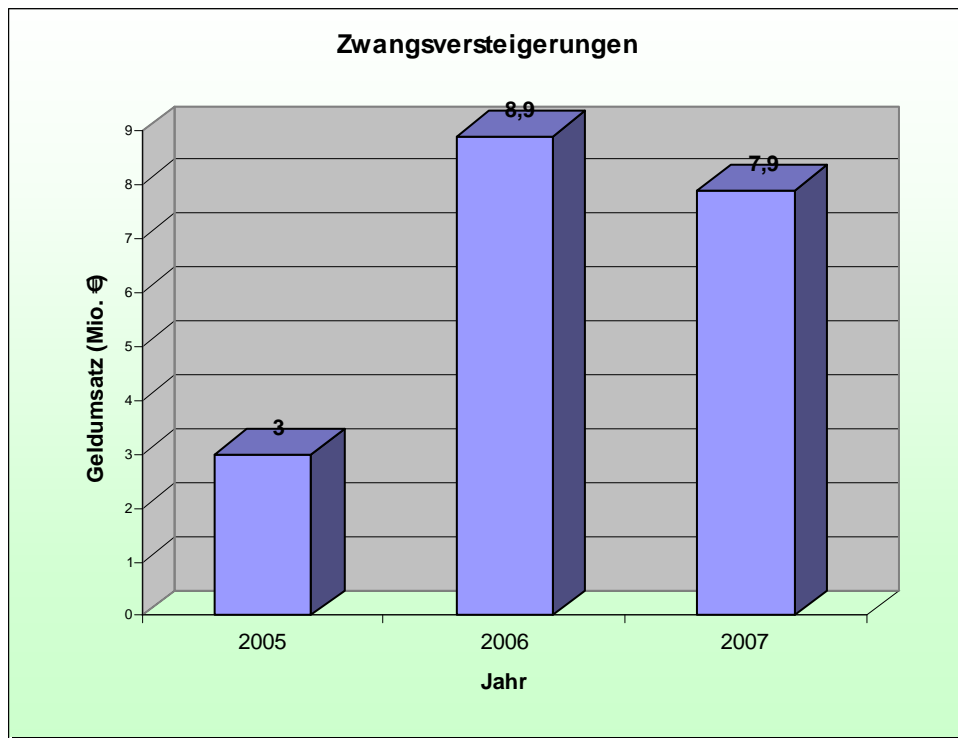


Abb.: Geldumsatz

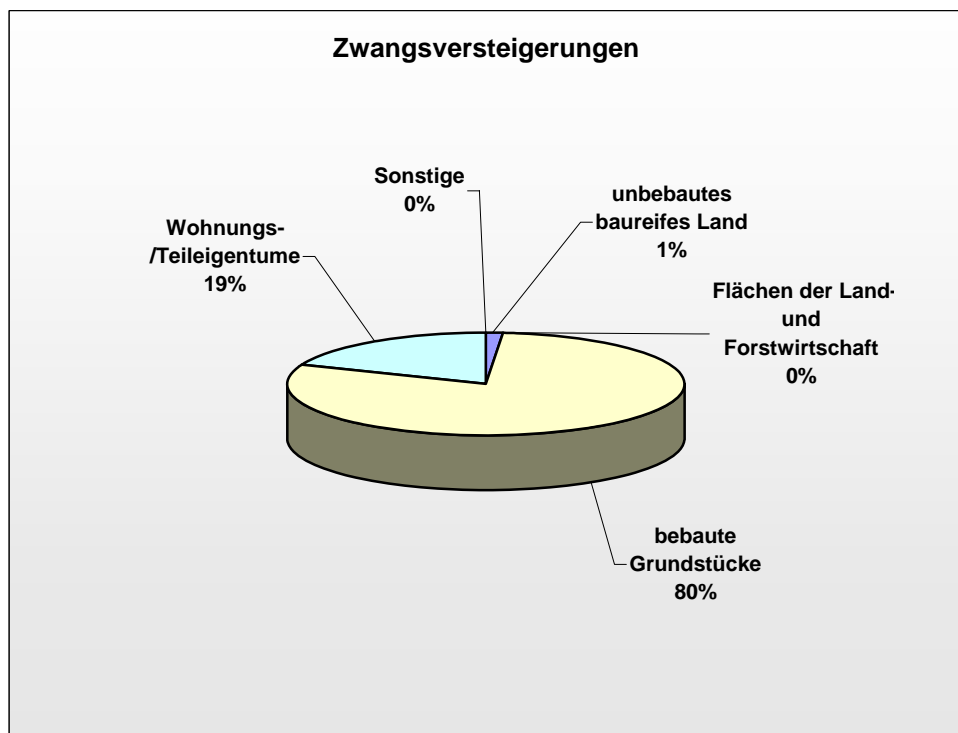
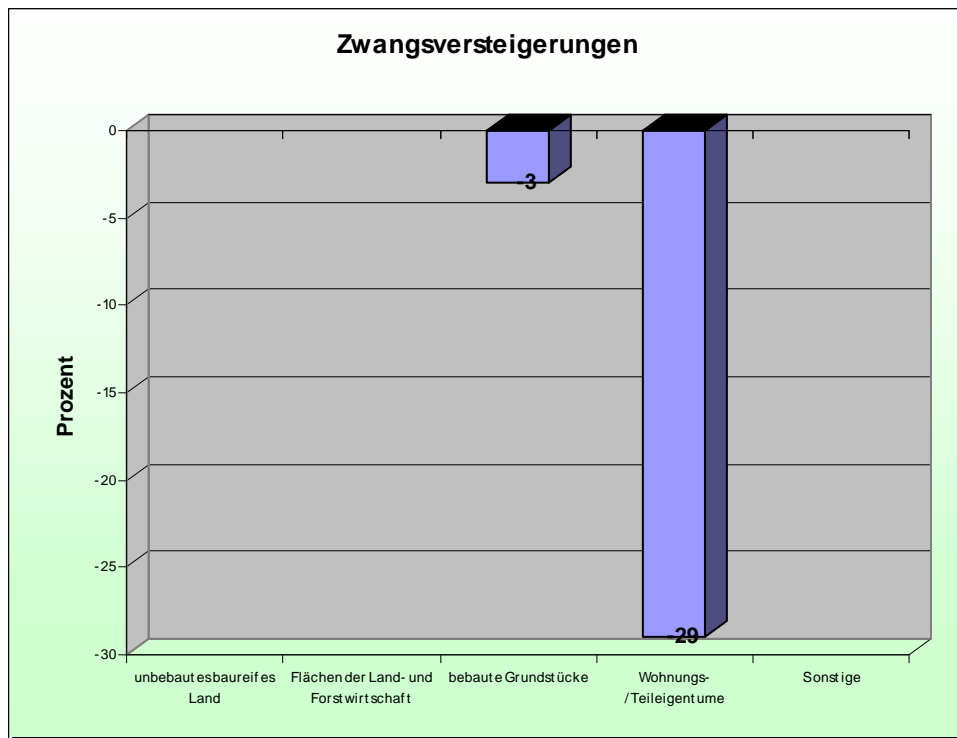


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Hinweis: Der Geldumsatz bei dem Teilmarkt Sonstige ist gegenüber den anderen Teilmärkten so gering, dass in der vorstehenden Grafik kein Wert angegeben wird.

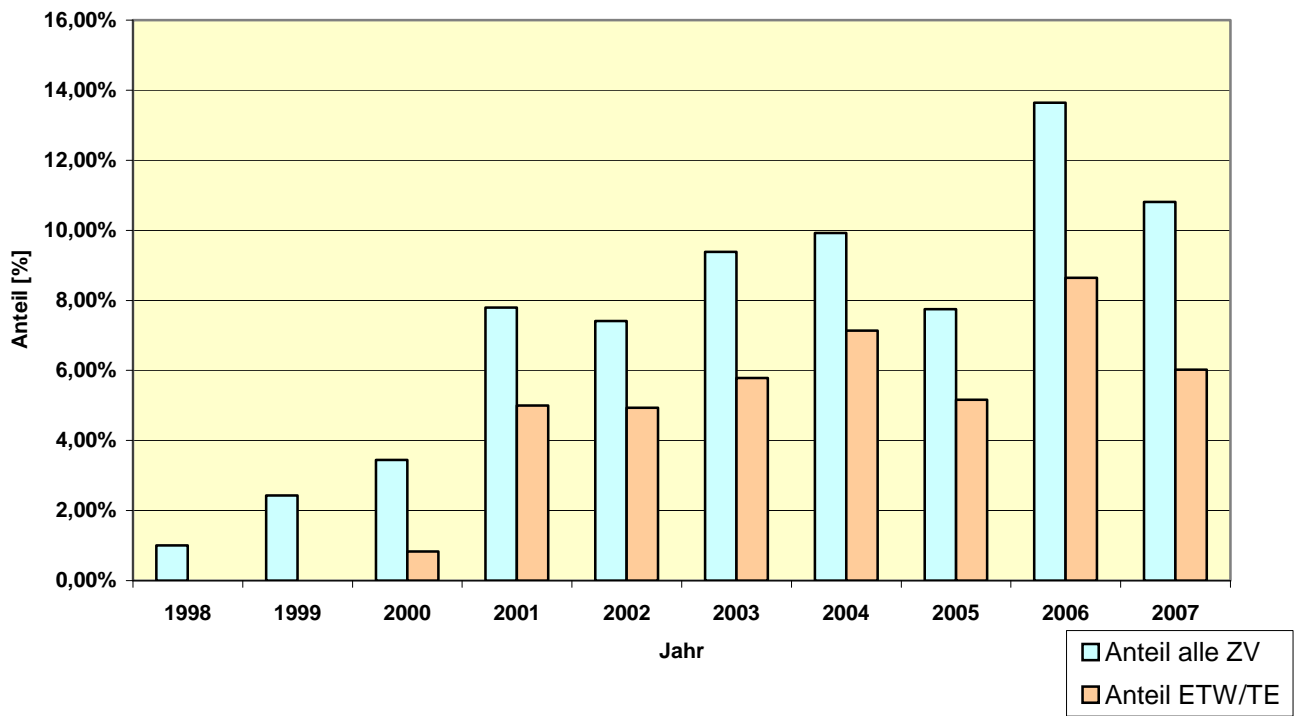


**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

In der kreisfreien Stadt Gera wurden im Berichtsjahr 2007 97 Zwangsversteigerungen registriert. Der Hauptanteil liegt dabei bei Wohnungs- und Teileigentum sowie bei bebauten Grundstücken.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang von ca. 15% zu verzeichnen.

Resultierend aus der geringeren Anzahl der in der Kaufpreissammlung registrierten Zwangsversteigerungen ist auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zurückgegangen.

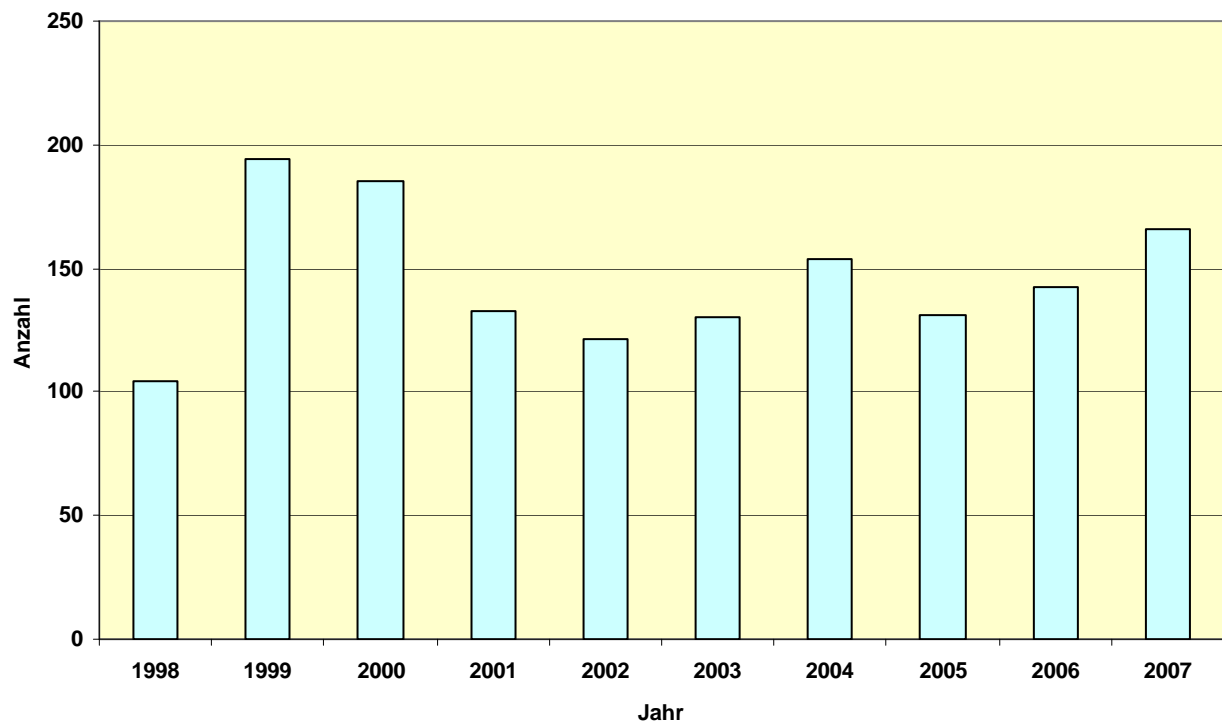


**Zeitreihe Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, ZV)**

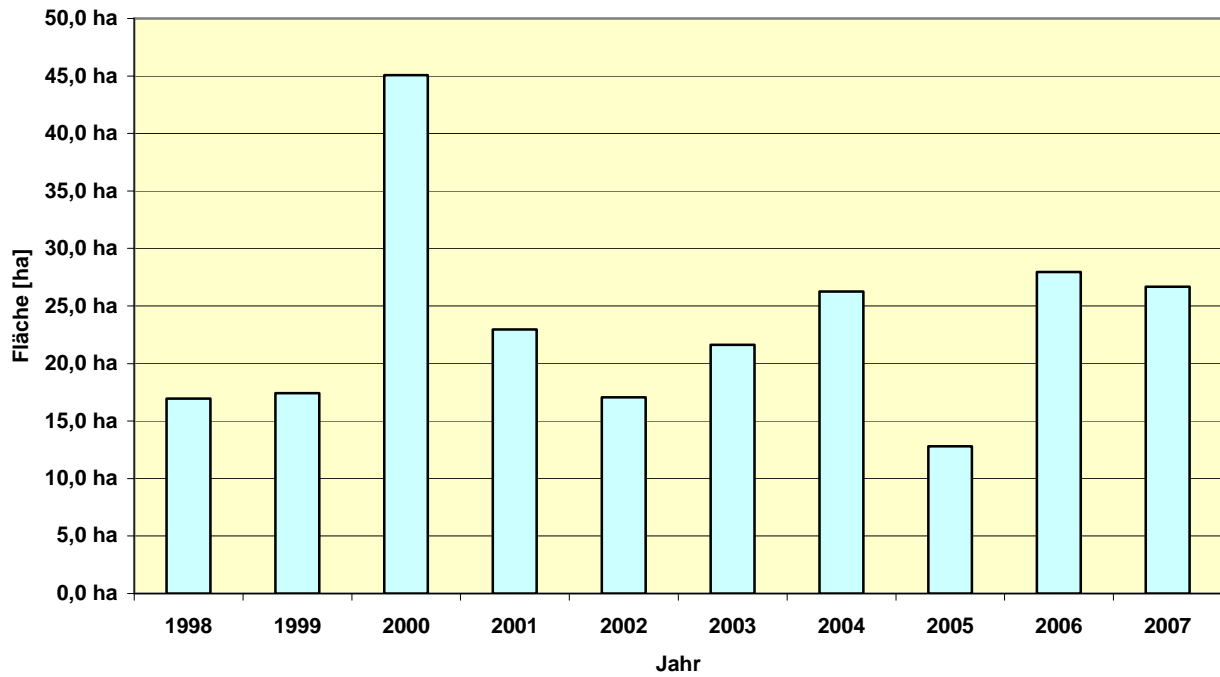
## 5 Unbebaute Grundstücke

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

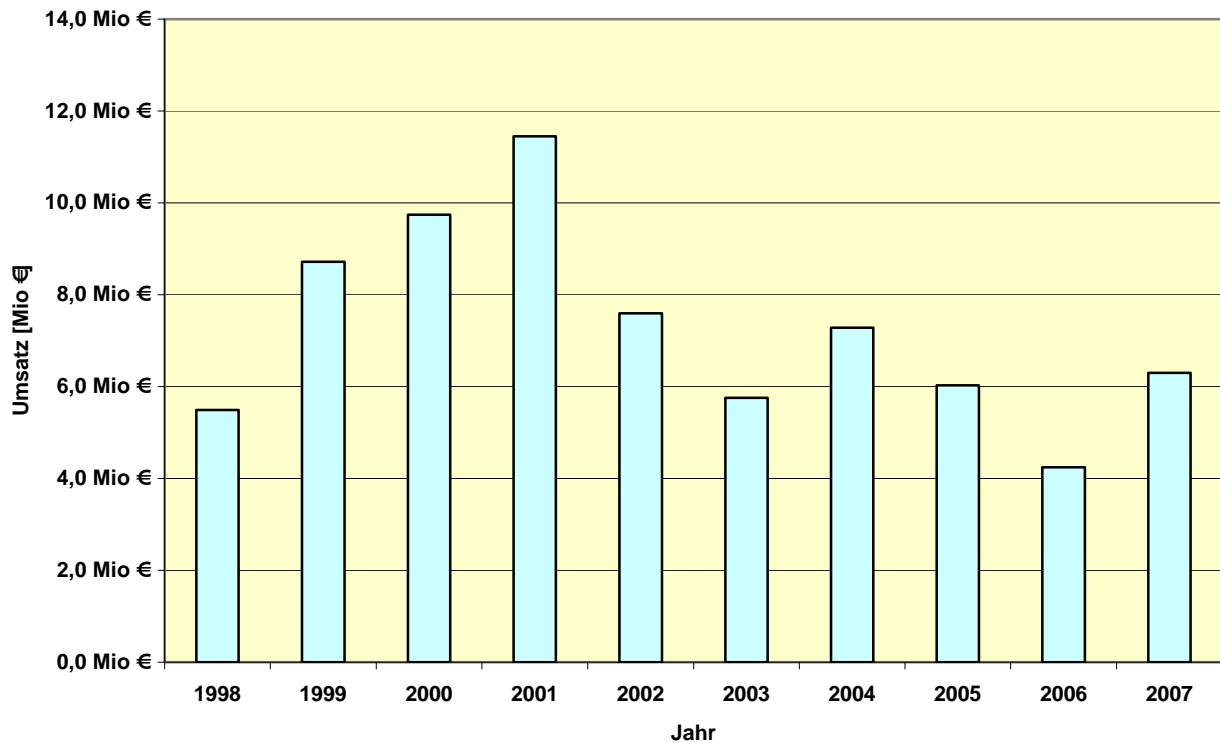
- Baureifes Land
- Werdendes Bauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)
- Sonstige Flächen



**Zeitreihe Anzahl Notarverträge ub-Flächen (alle ub ohne lf; 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

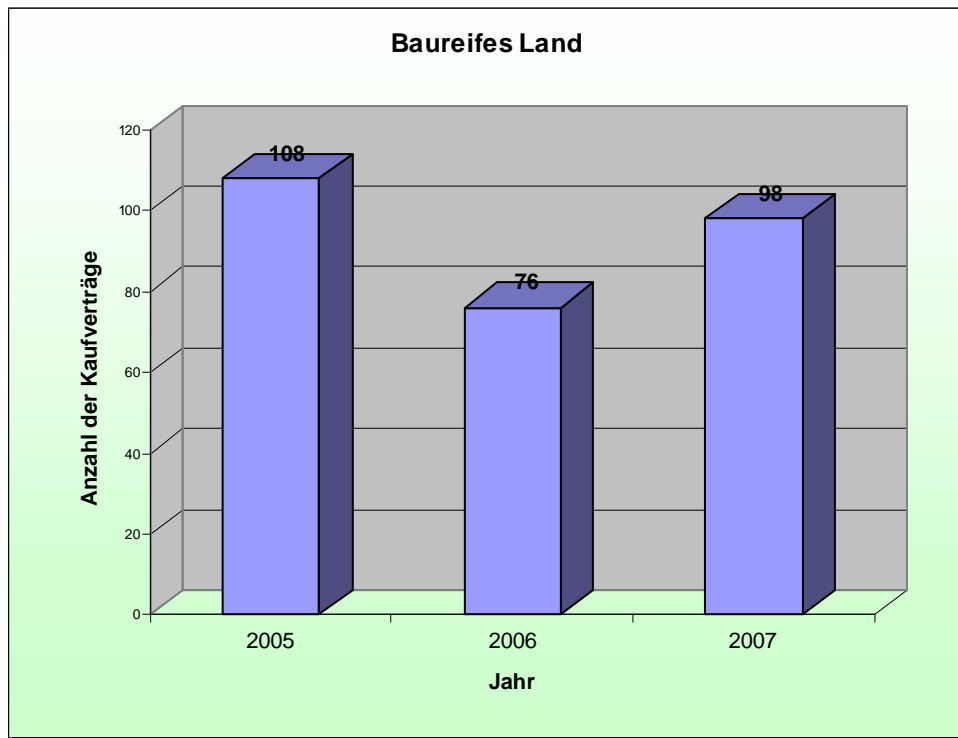


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

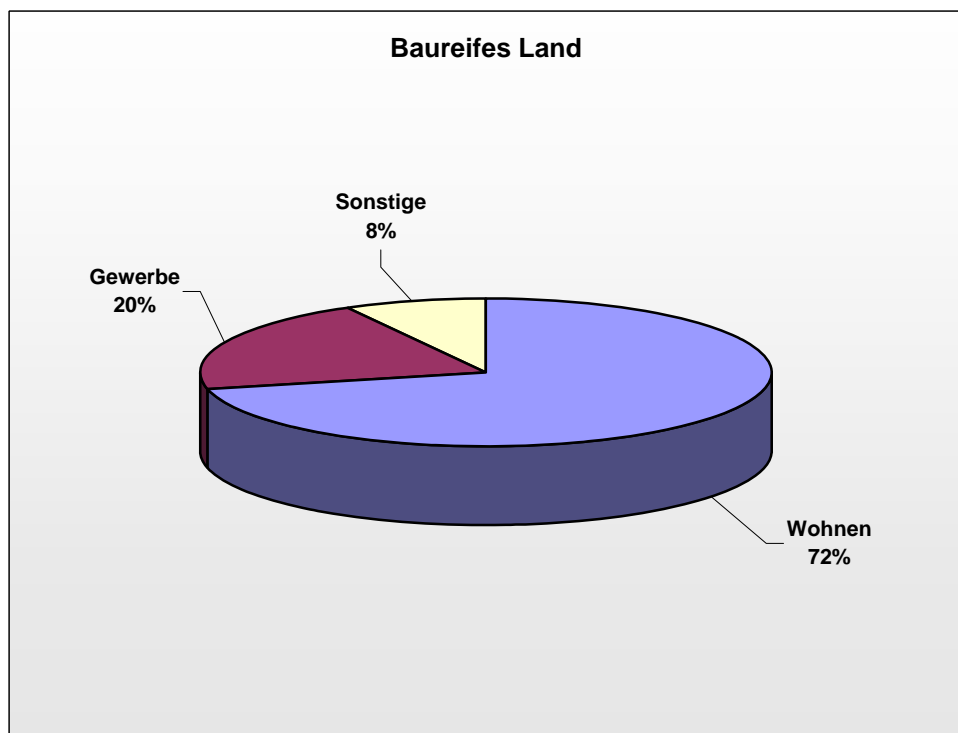


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

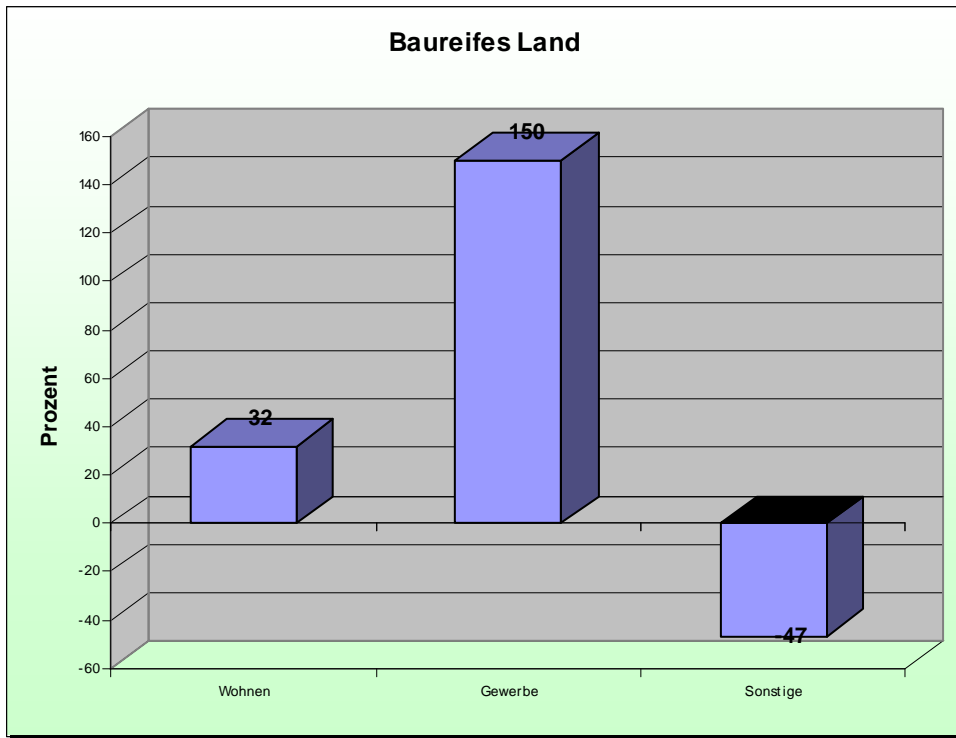


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

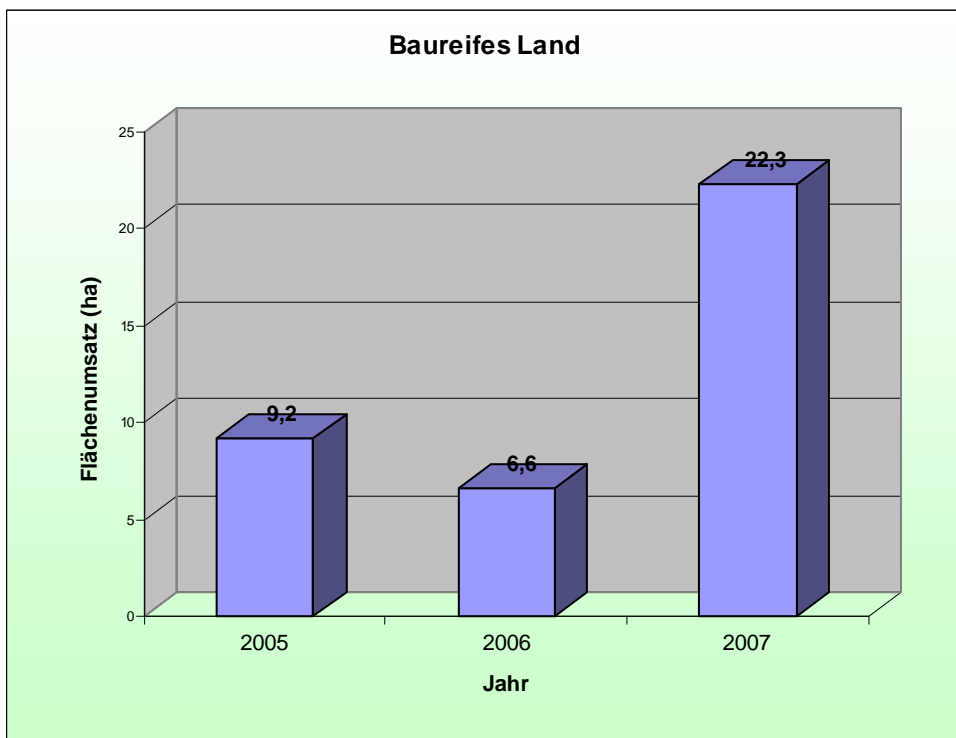


Abb.: Flächenumsatz

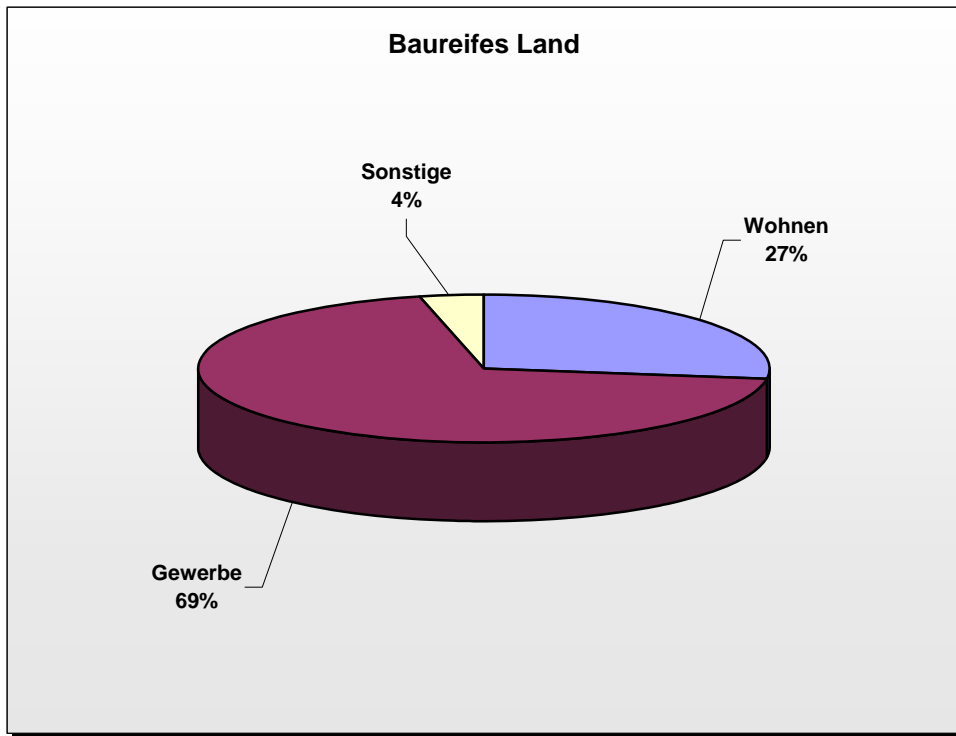


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

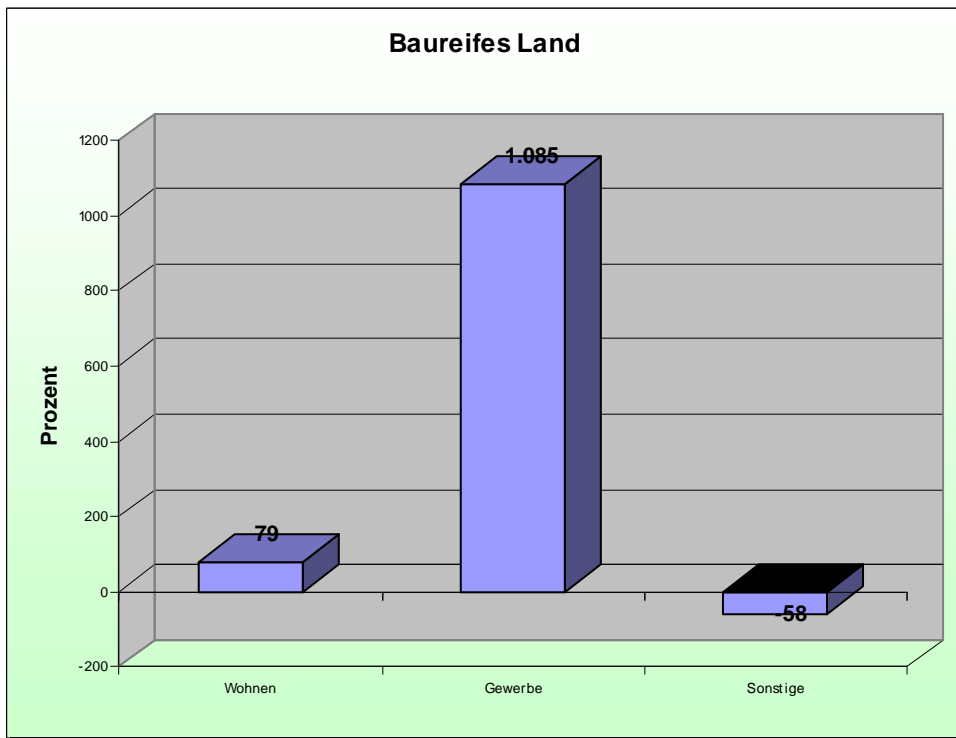


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



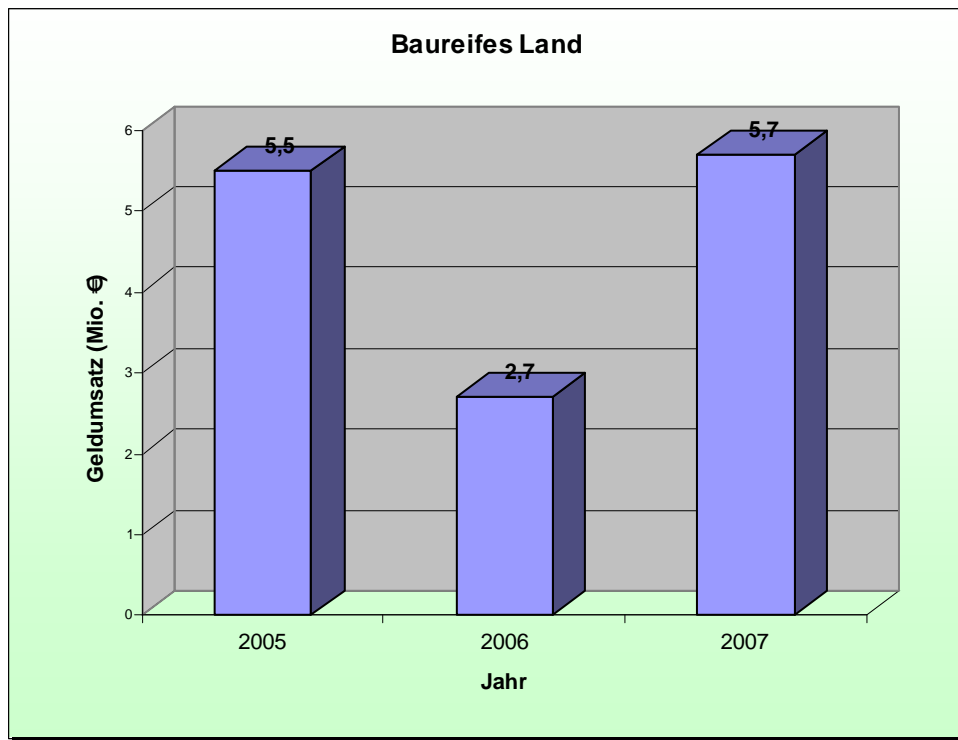


Abb.: Geldumsatz

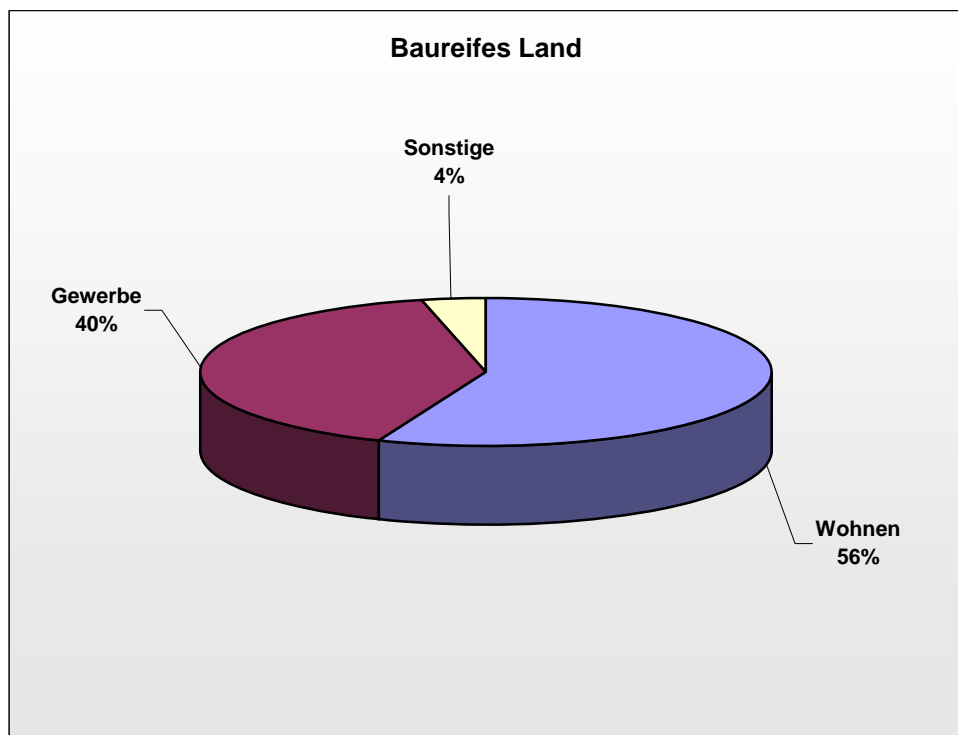
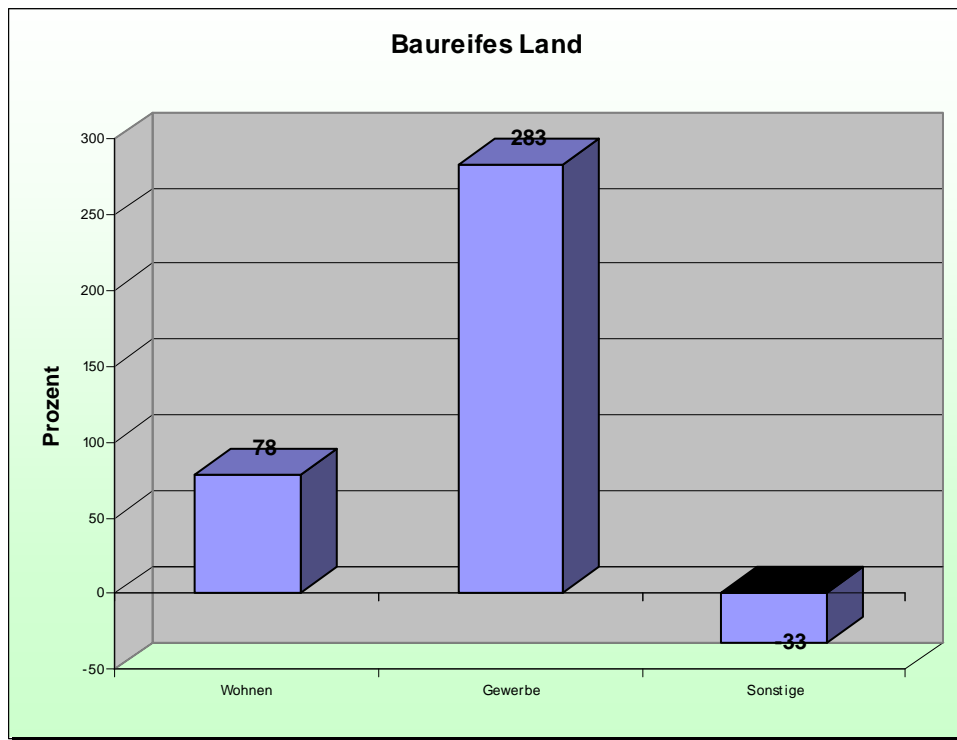


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



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

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke stieg von 76 im Jahr 2006 auf 98 im Jahr 2007. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebautes baureifes Land insgesamt erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,7 ha von 6,6 ha auf 22,3 ha. Den höchsten Marktanteil nehmen hier die gewerblichen Bauflächen mit ca. 2/3 des gesamten Flächenumsatzes ein.

Der Geldumsatz stieg von 2,7 auf 5,7 Mio. EUR. Die Vergrößerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der höheren Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2007.

### 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

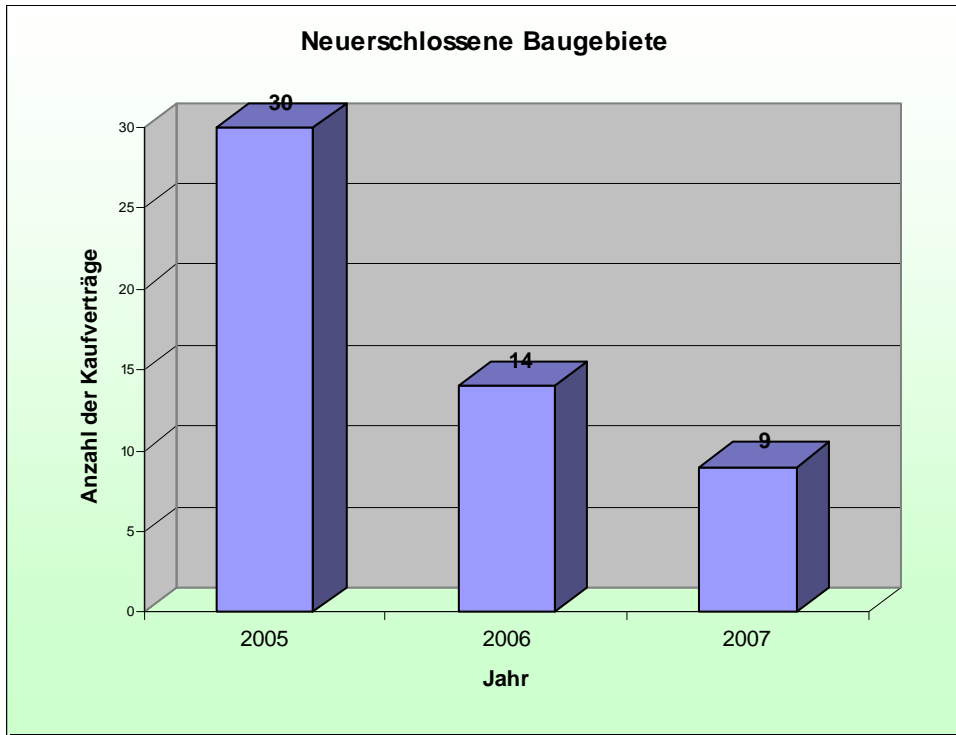


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

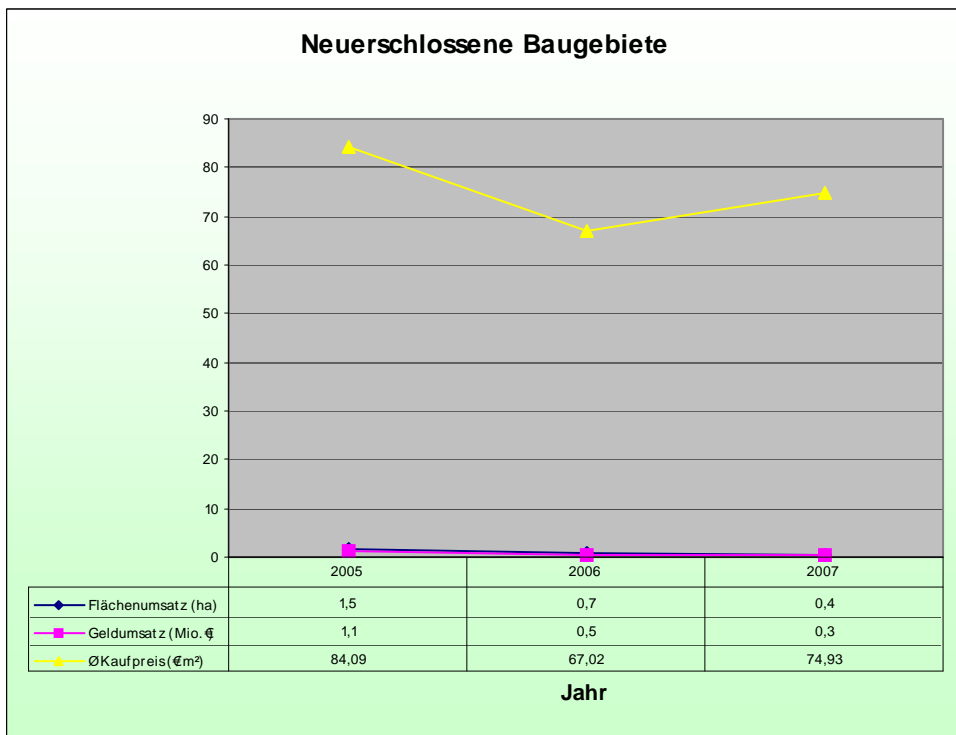


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte mit neuer Erschließung in Stadt- und Dorfgebieten, die bei der Auswertung der Kaufverträge die Nutzungsart Allgemeines

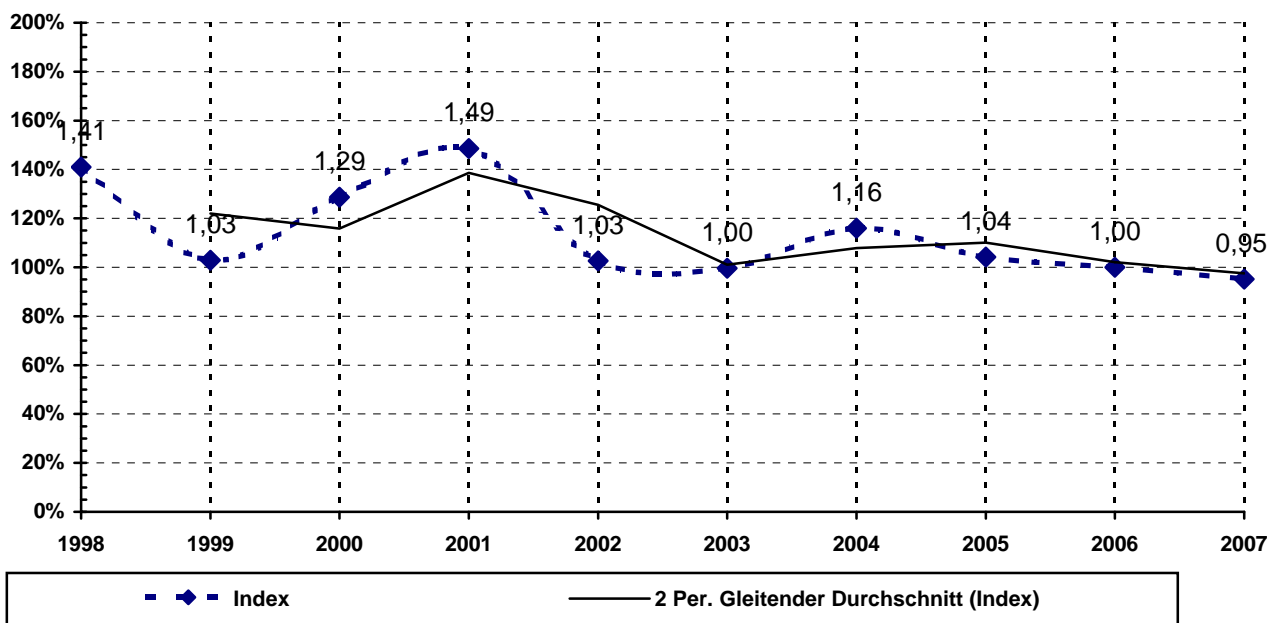
Wohngebiet (**WA-Gebiete**) aufweisen, berücksichtigt. Bei der Selektion wurde eine **Grundstücksgröße von 150 bis 800 m<sup>2</sup>** vorgegeben.

Im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten in den letzten Jahren stets zurückgegangen, im Berichtsjahr 2007 um ca. 35 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Geld- und die Flächenumsätze sind ebenfalls im Berichtsjahr 2007 im Vergleich zu den Vorjahren zurückgegangen.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei neuerschlossenen Baugebieten liegt bei ca. 75,00 €/m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2006 wieder leicht gestiegen.

Der Index der Preisentwicklung ergibt jedoch auch für 2007 eine fallende Tendenz.



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

5.1.1.2 Dorfgebiete

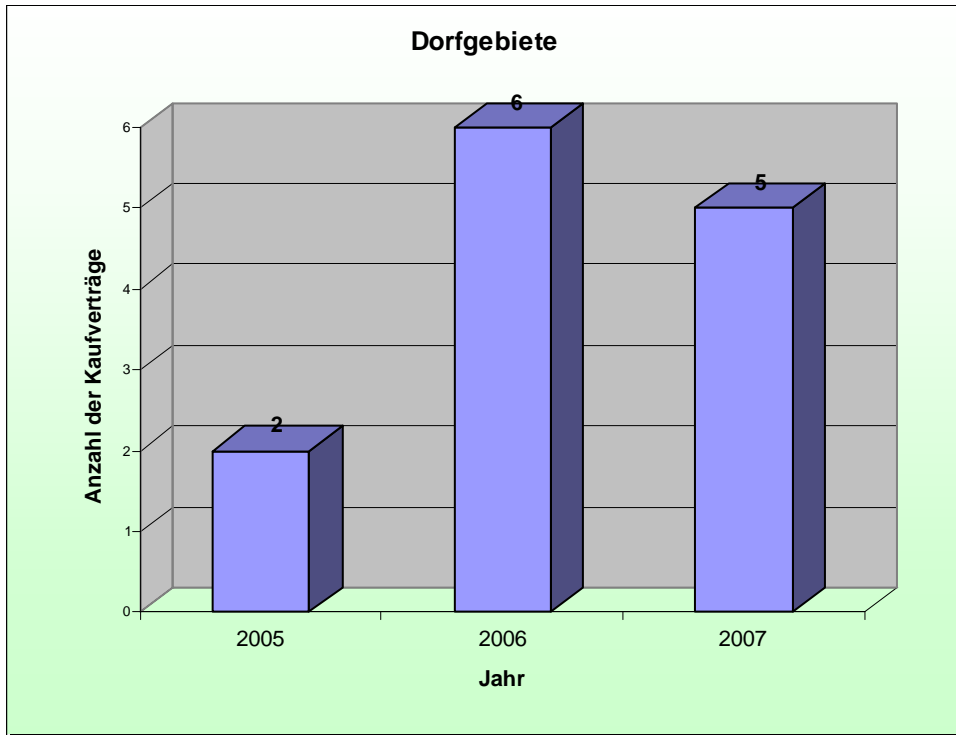


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

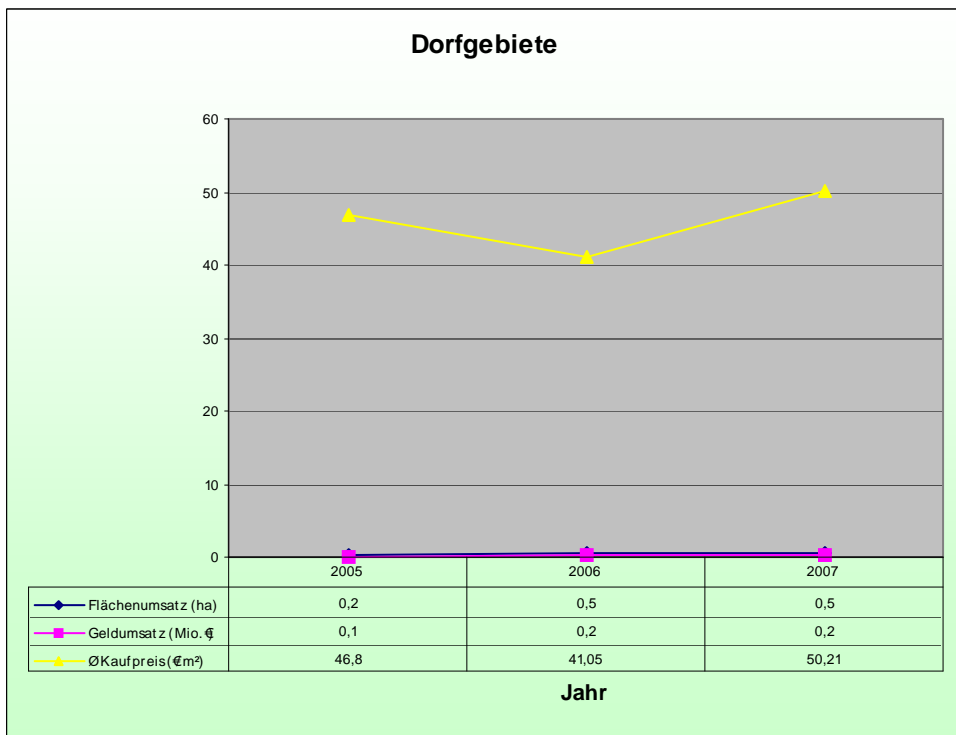
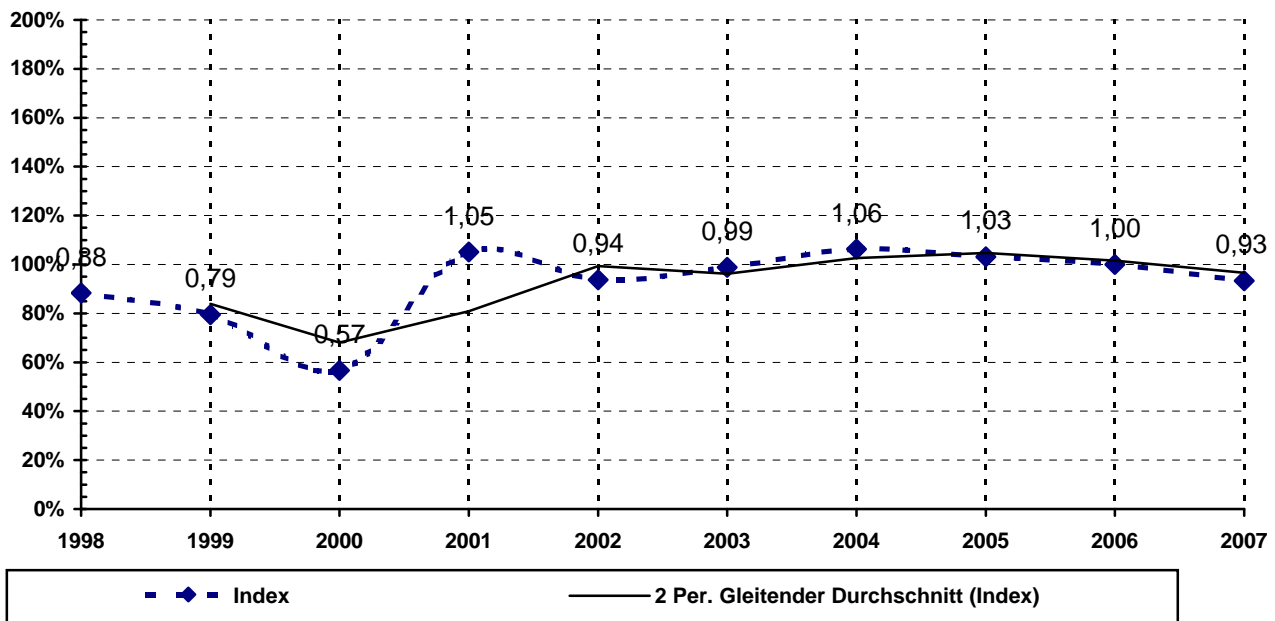


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei der Untersuchung unbebauter baureifer Grundstücke in Dorfgebieten wurden Standorte mit historischer Erschließung in kleineren und größeren Orten (sog. Baulücken) ausgewählt, wobei auch Grundstücke in Stadtrandnähe in die Selektion eingeflossen sind. Desweiteren wurde bei der Selektion eine Grundstücksgröße von 150 bis 1500 m<sup>2</sup> vorgegeben.

Im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten baureifen Grundstücken in Dorfgebieten im Berichtsjahr 2007 gegenüber den Vorjahren annähernd gleich geblieben, ebenso die Geld- und die Flächenumsätze.

Um eine aussagefähige Datenmenge bei der Auswertung für die Zeitreihe des Index zu erhalten wurde die Auswertung auf die Landkreise Altenburger Land und Greiz erweitert. Hierbei zeigt der Index der Preisentwicklung eine fallende Tendenz.



**Index der Preisentwicklung in Dorfgebieten**

5.1.2 Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

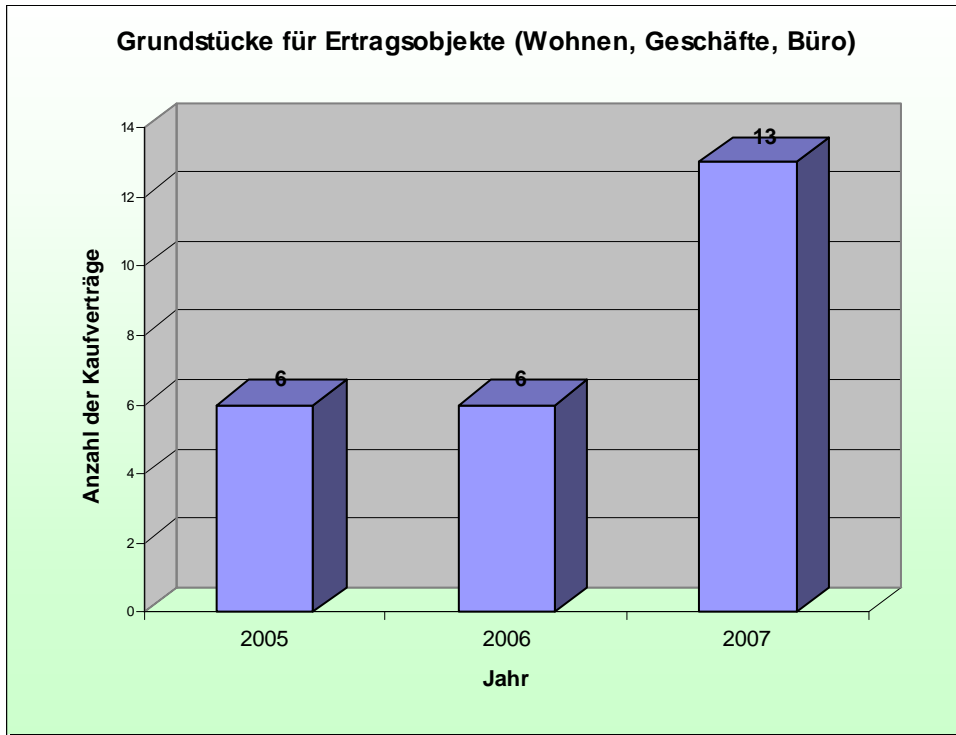


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

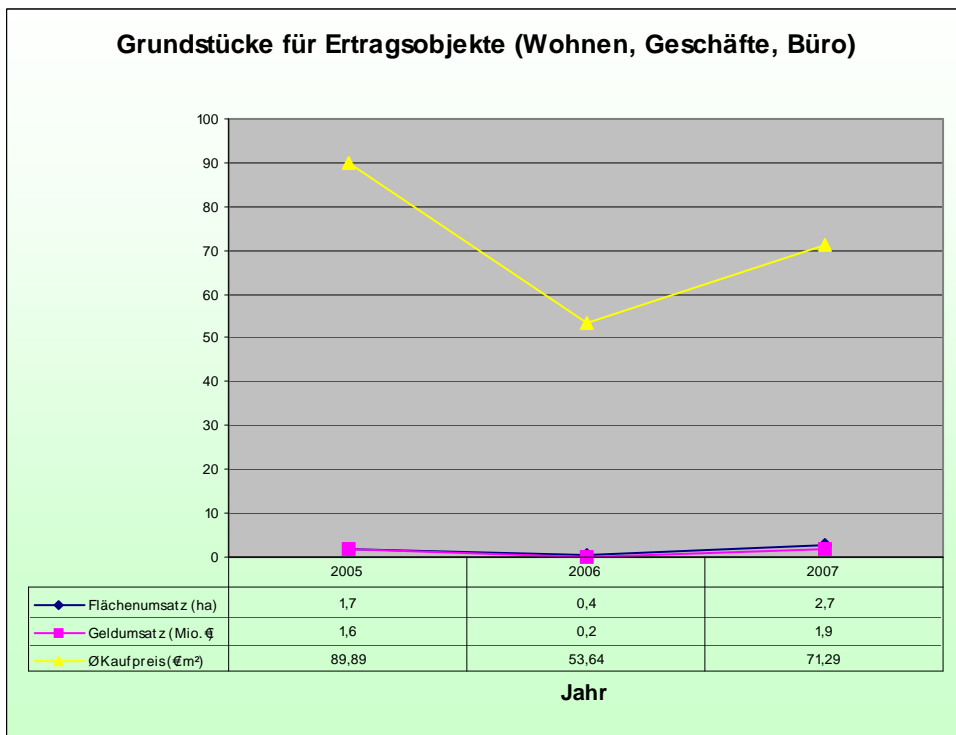


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei der Untersuchung des Teilmarktes *Grundstücke für Ertragsobjekte* wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht.

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

Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), Geschosswohnungsbau (Miethäuser), Mehrfamilienhäuser (Miethäuser) oder Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen), 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 ist ein Anstieg der Kauffälle von ca. 100 % zu verzeichnen. In der Tabelle sind der Flächenumsatz, der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis von Grundstücken für Ertragsobjekte der Vorjahre und des Berichtsjahres 2007 dargestellt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 32 % auf ca. 71,00 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

### 5.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

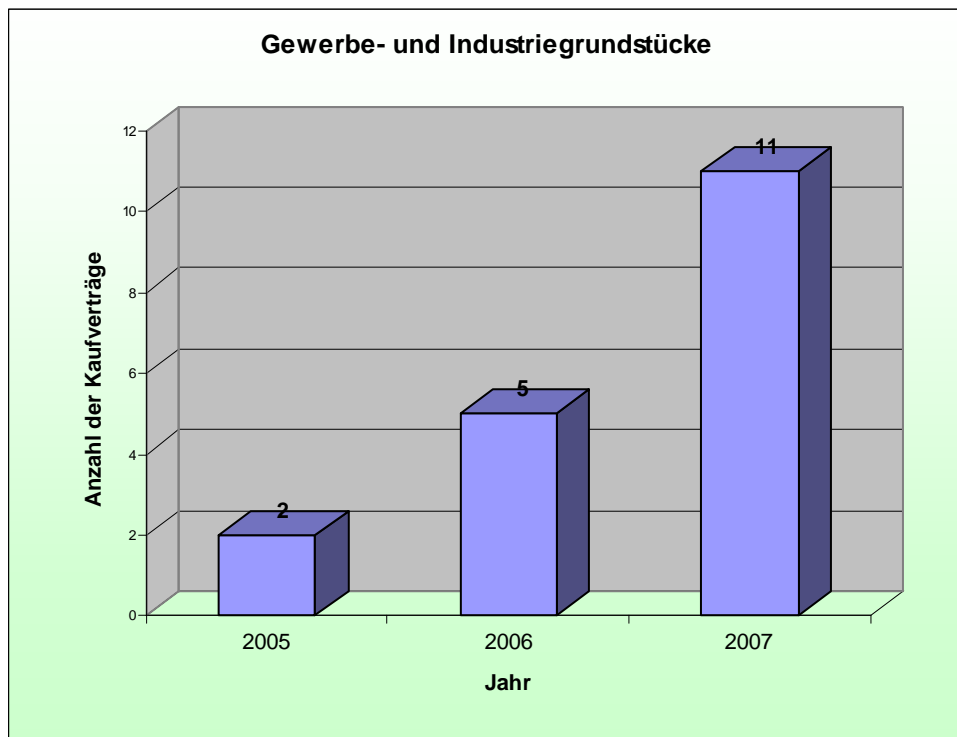


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



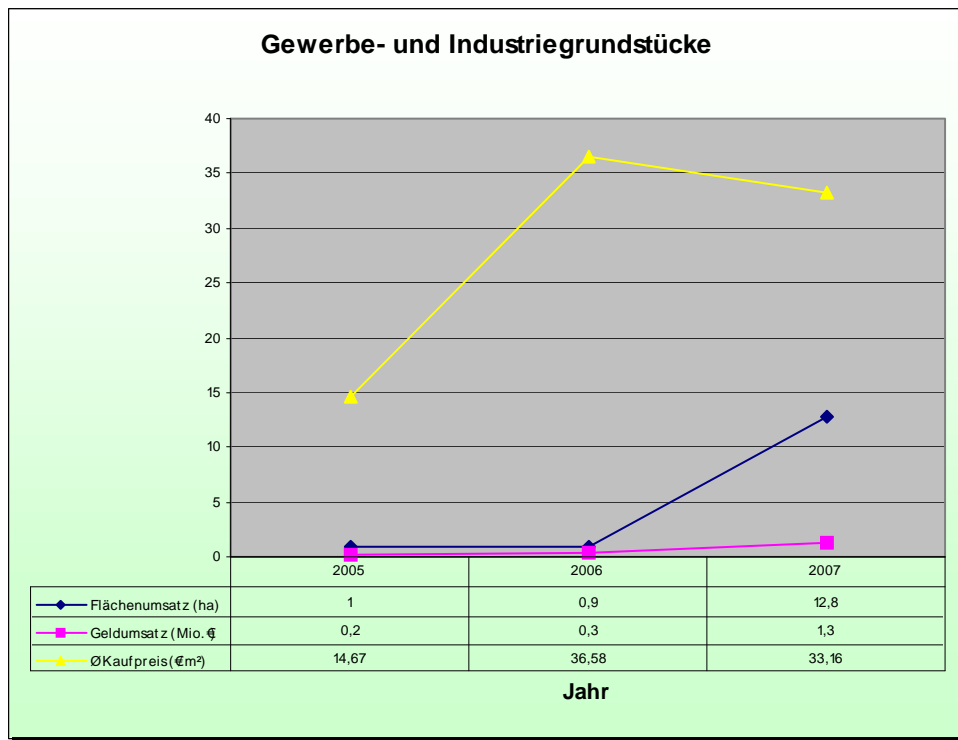
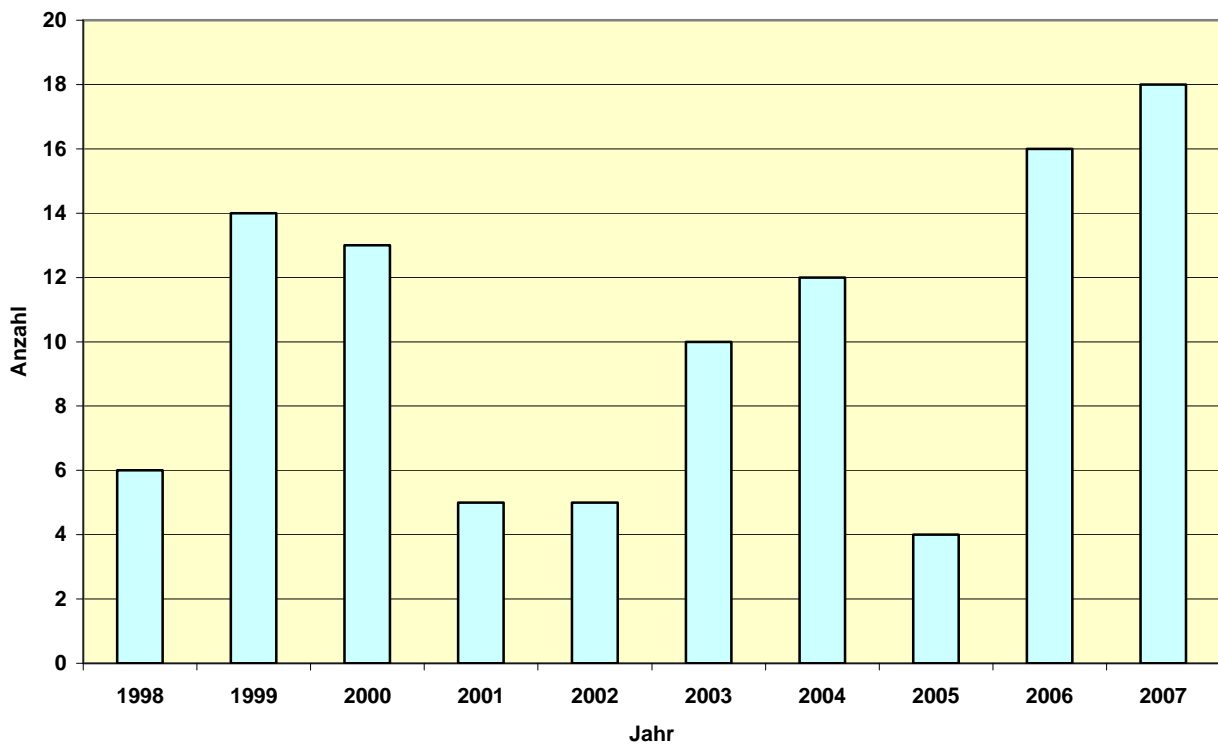
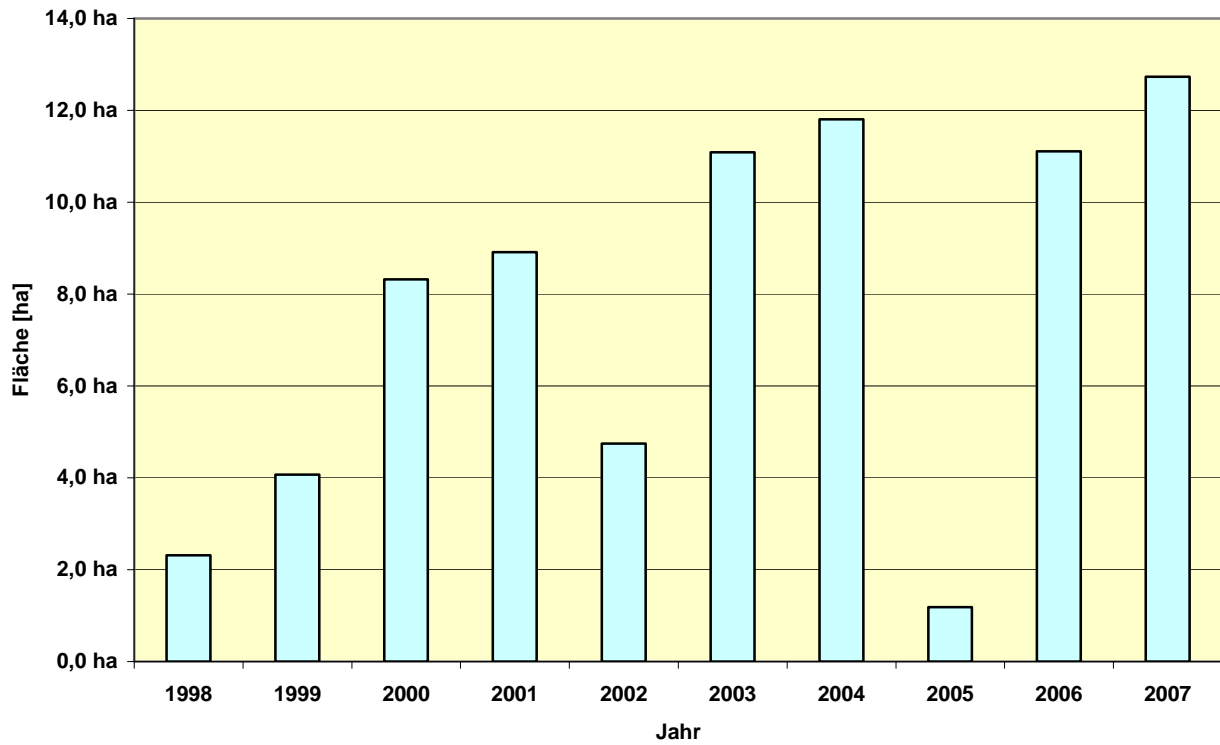


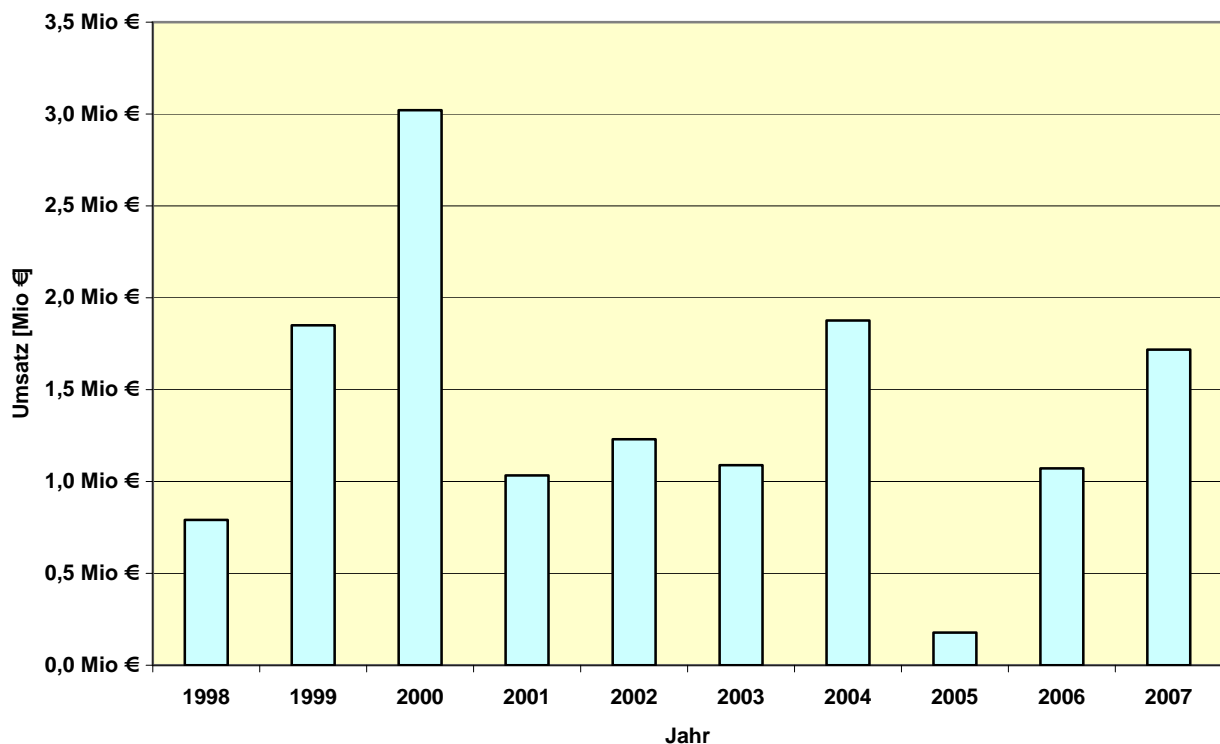
Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



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



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

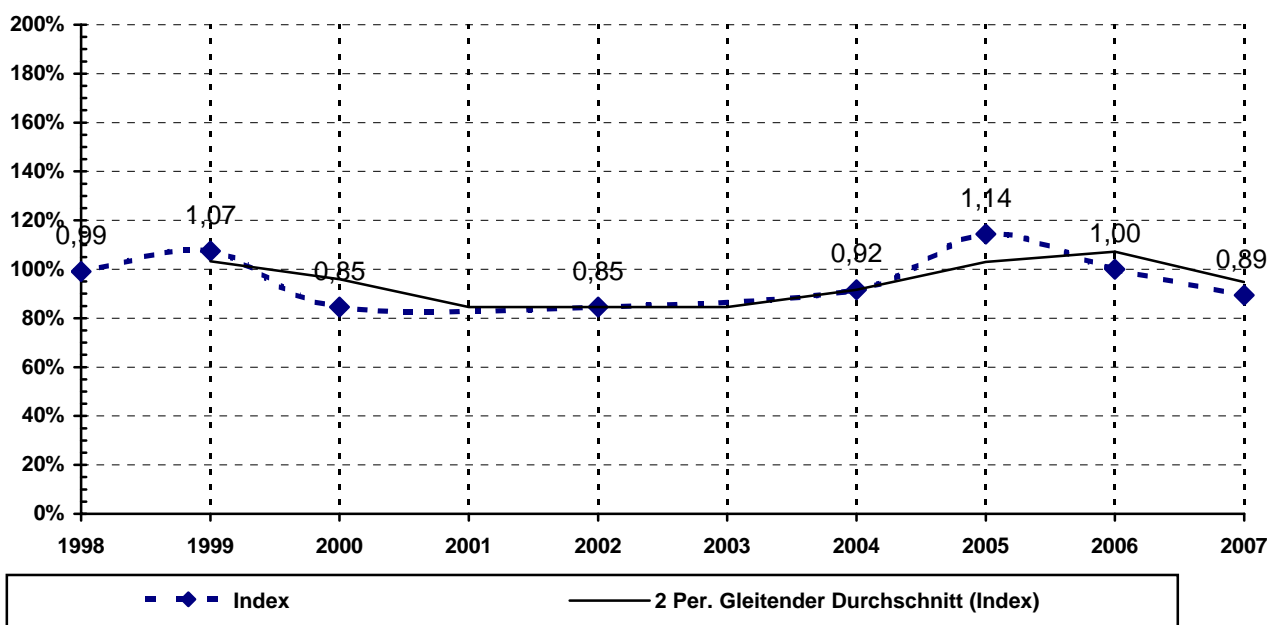


**Zeitreihe Geldumsatz mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**

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

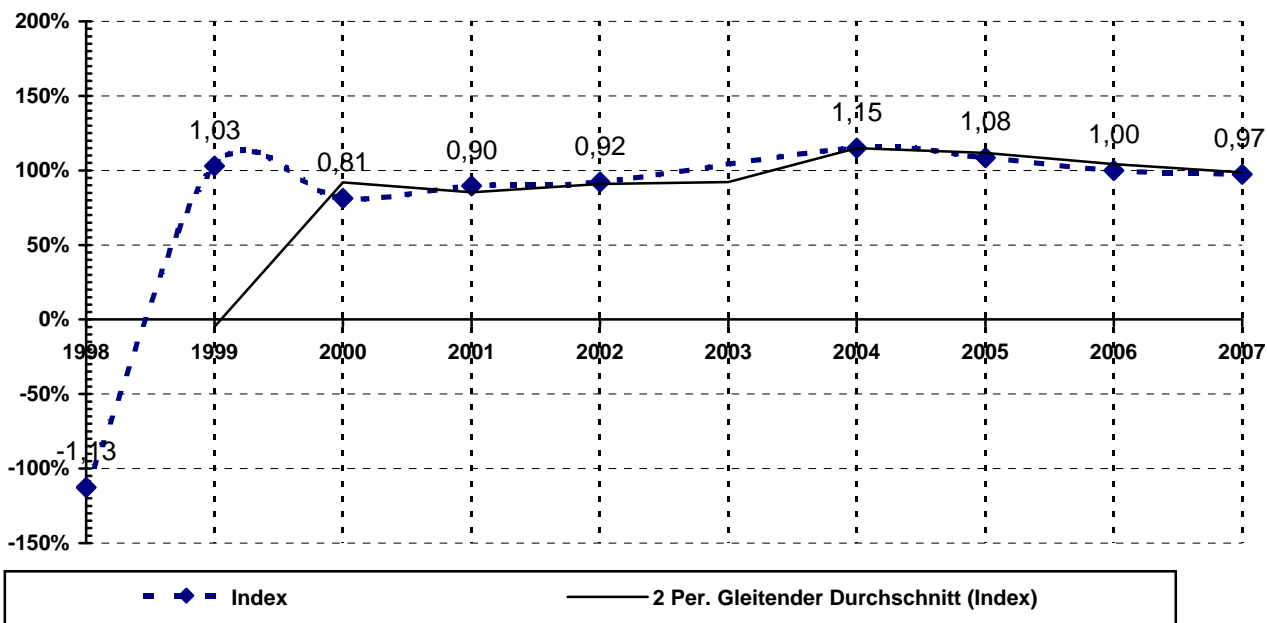
Die Anzahl der Kaufverträge stieg von 5 im Vorjahr auf 11 im Berichtsjahr 2007. Bei den *Gewerbe- und Industriegrundstücken* ist ein starker Anstieg von ca. 110 % der Kaufverträge zu verzeichnen. Insgesamt wurden 2007 12,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich an. Der Geldumsatz stieg demzufolge ebenfalls erheblich und erreichte im Berichtsjahr 2007 1,3 Mio. EUR.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist geringfügig gefallen. Er sank um 10 % von 36,58 EUR/m<sup>2</sup> auf 33,16 EUR/m<sup>2</sup>. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.



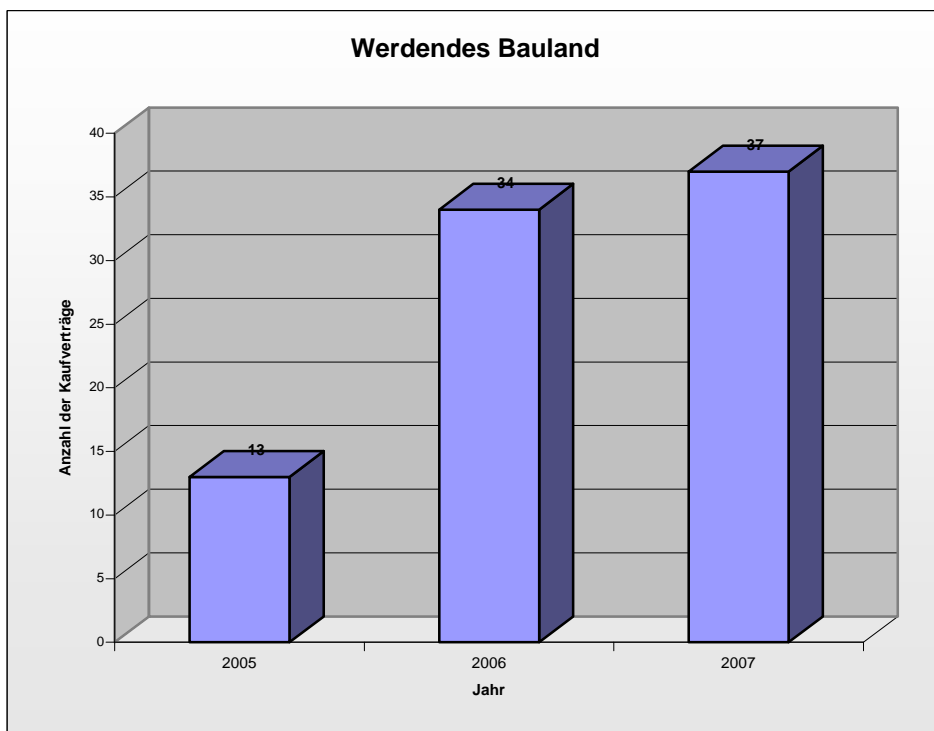
### Index der Preisentwicklung von Gewerbestandorten (Erschließung vor 1990)

(Wegen der nicht ausreichenden Datenmenge in der kreisfreien Stadt Gera wurde die Auswertung auf die Landkreise Altenburger Land und Greiz erweitert.)

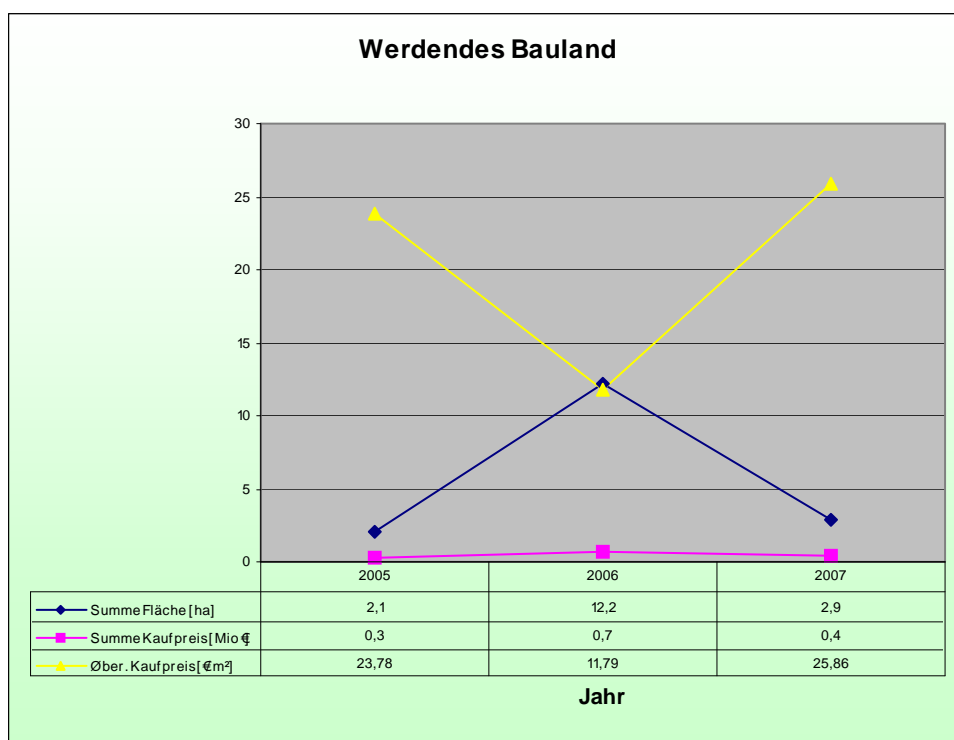


**Index der Preisentwicklung von Gewerbestandorten (Erschließung ab 1990)**  
 (Wegen der nicht ausreichenden Datenmenge in der kreisfreien Stadt Gera wurde die Auswertung auf die Landkreise Altenburger Land und Greiz erweitert.)

**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 2007 wurden 2,9 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 0,4 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung.

5.2.1 Bauerwartungsland

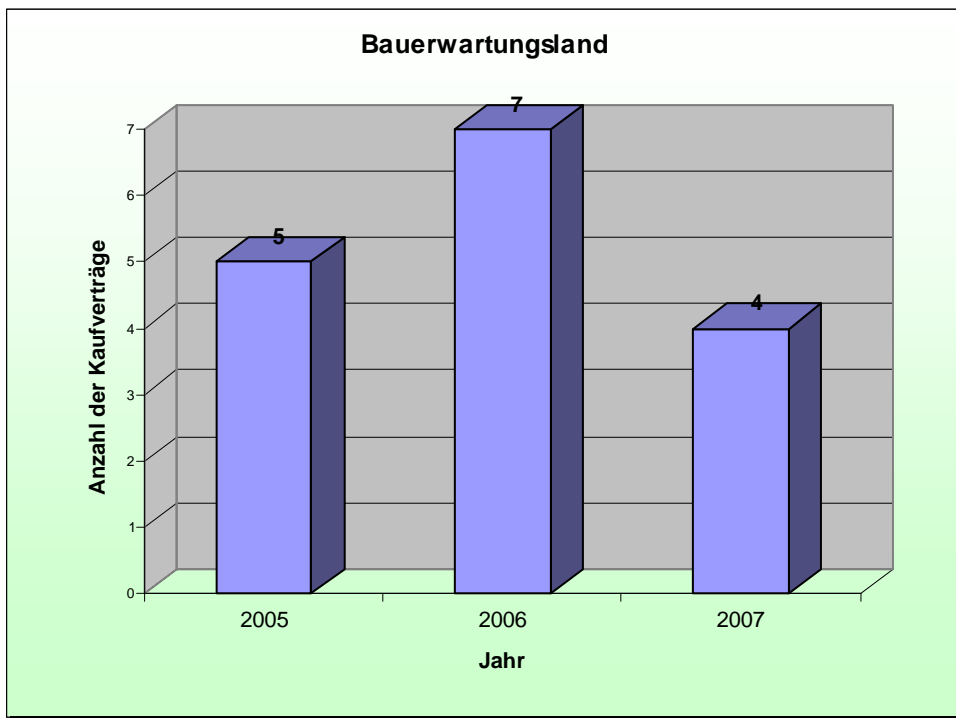


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

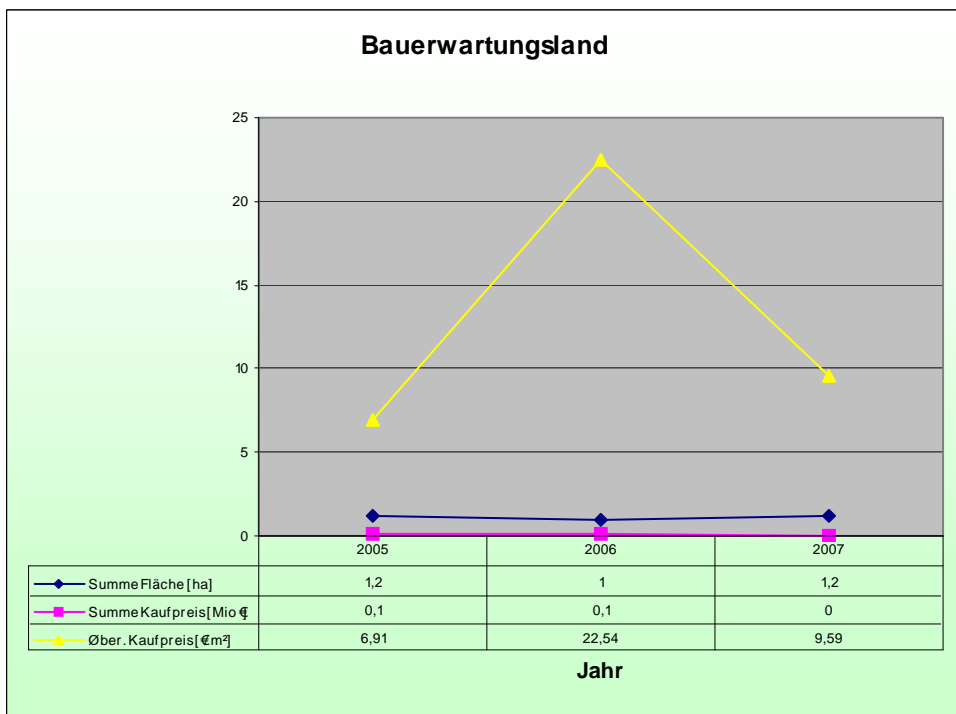


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei einer registrierten Kauffallanzahl von 4 im Berichtsjahr 2007 wurden im Teilmarkt Bau-  
erwartungsland im Berichtsjahr 1,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

**5.2.2 Rohbauland**

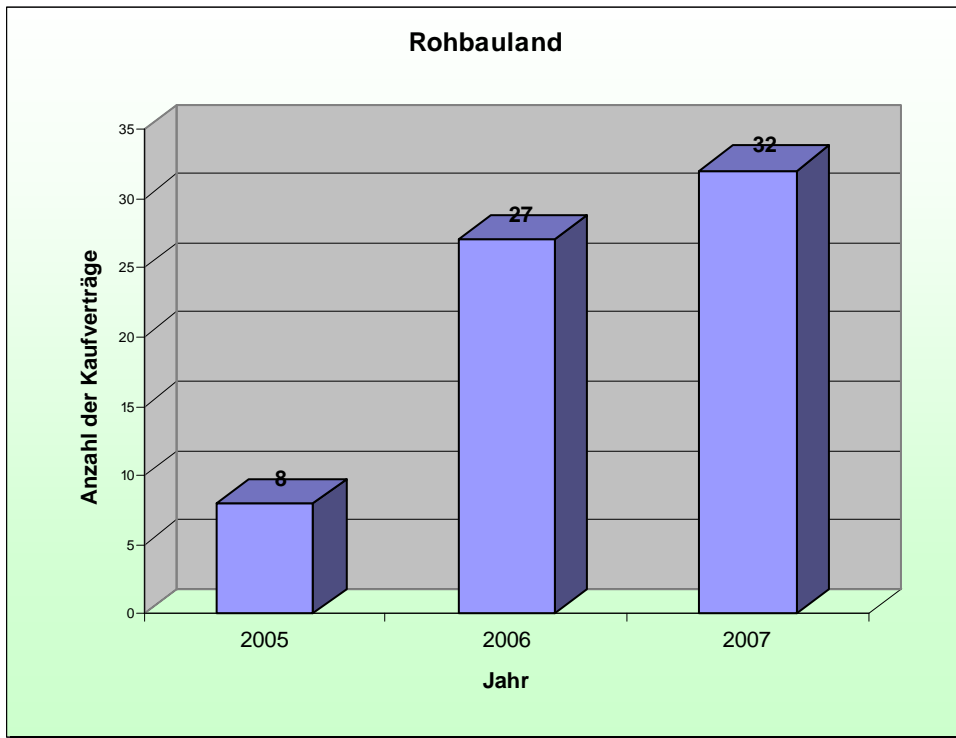


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

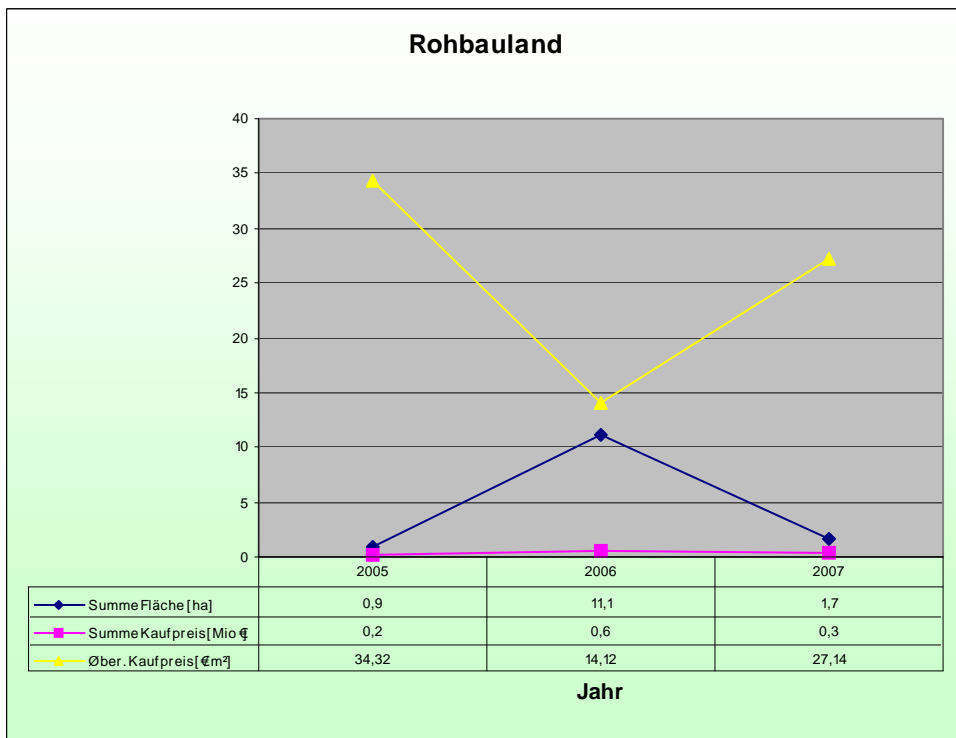


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Im Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 2007 32 Kauffälle registriert mit einem Flächenumsatz von 1,7 ha Grundstücksfläche.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 0,3 Mio. EUR

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist tendenziell im Vergleich zu den Vorjahren leicht gesunken.

### 5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

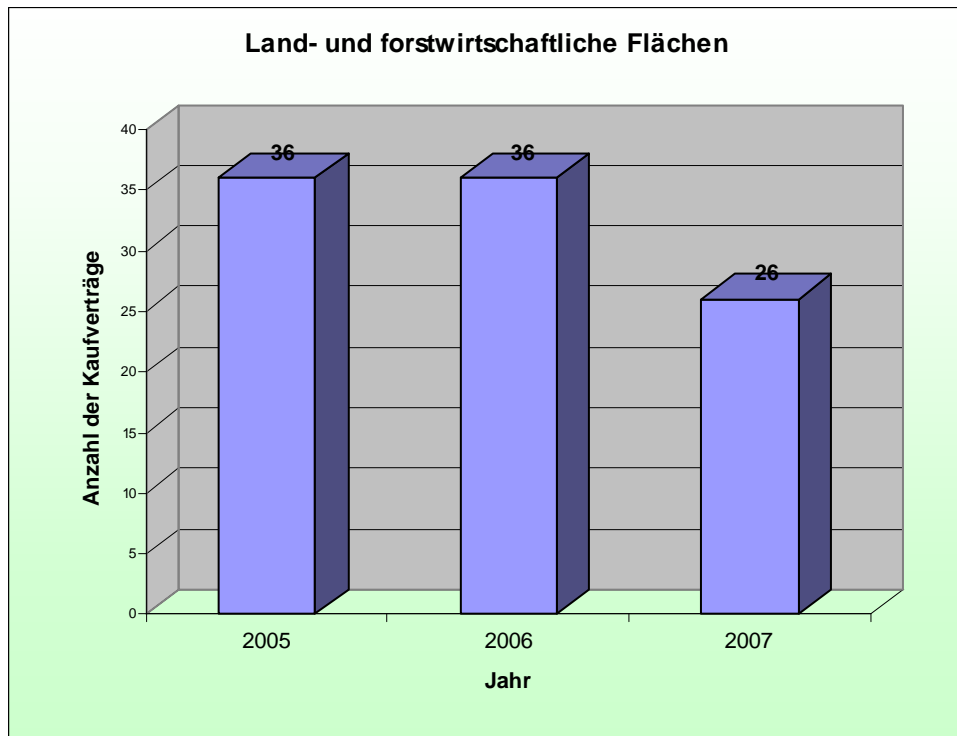


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

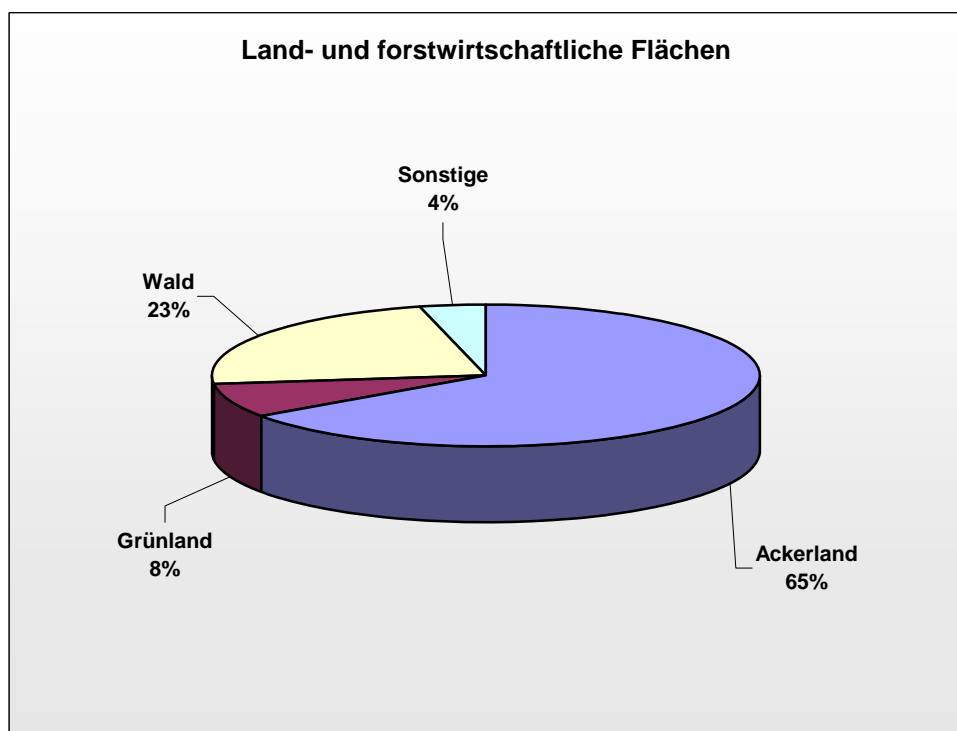




Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

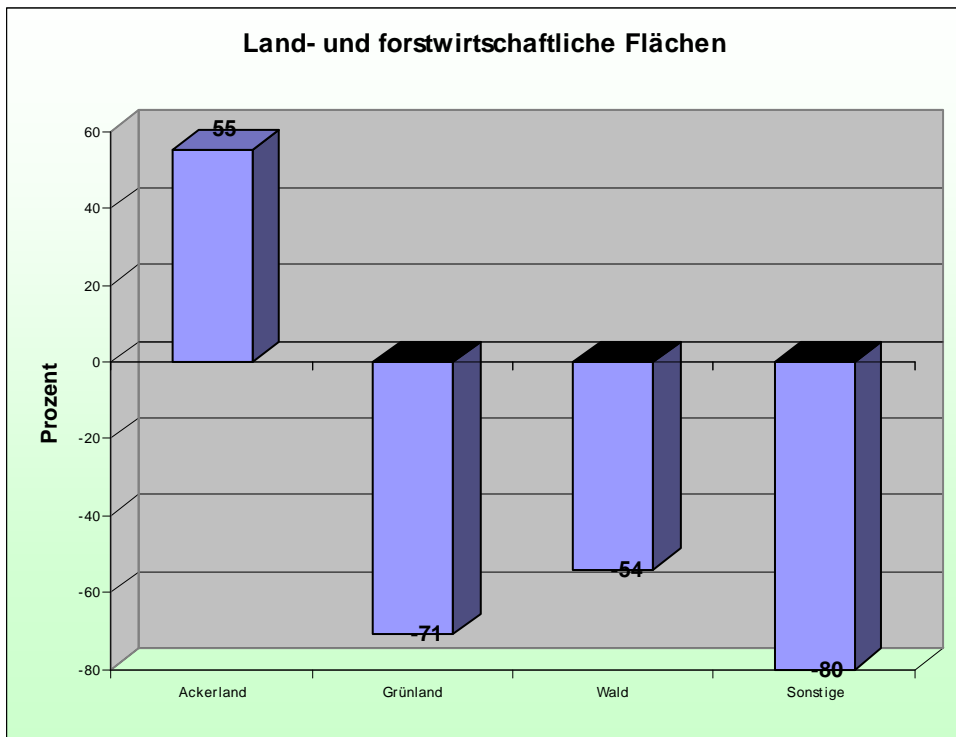


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

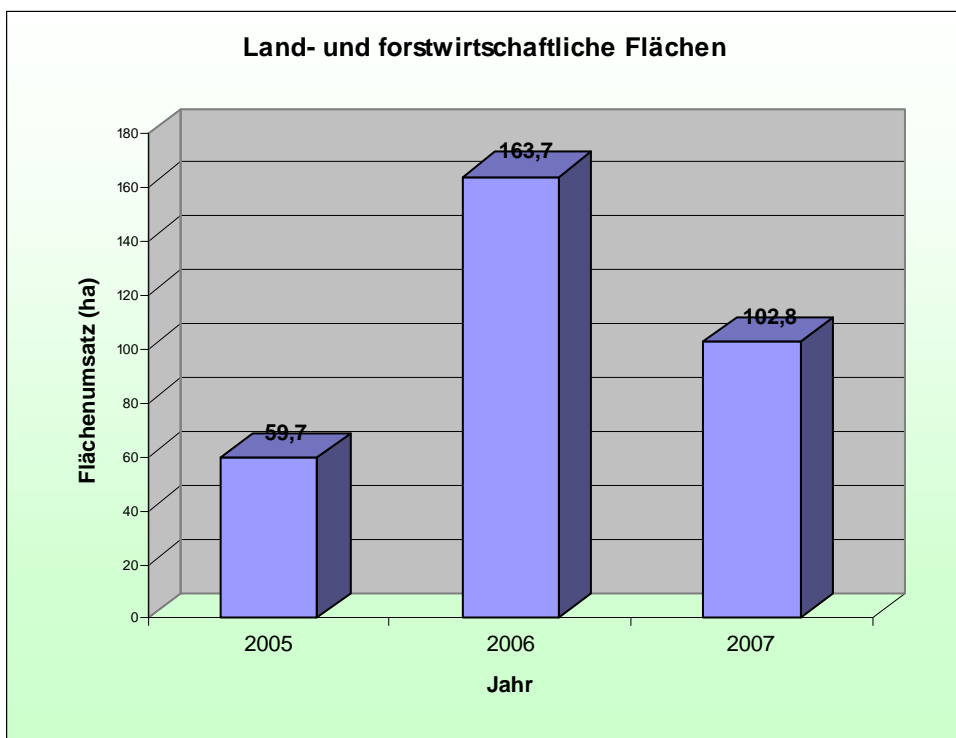


Abb.: Flächenumsatz

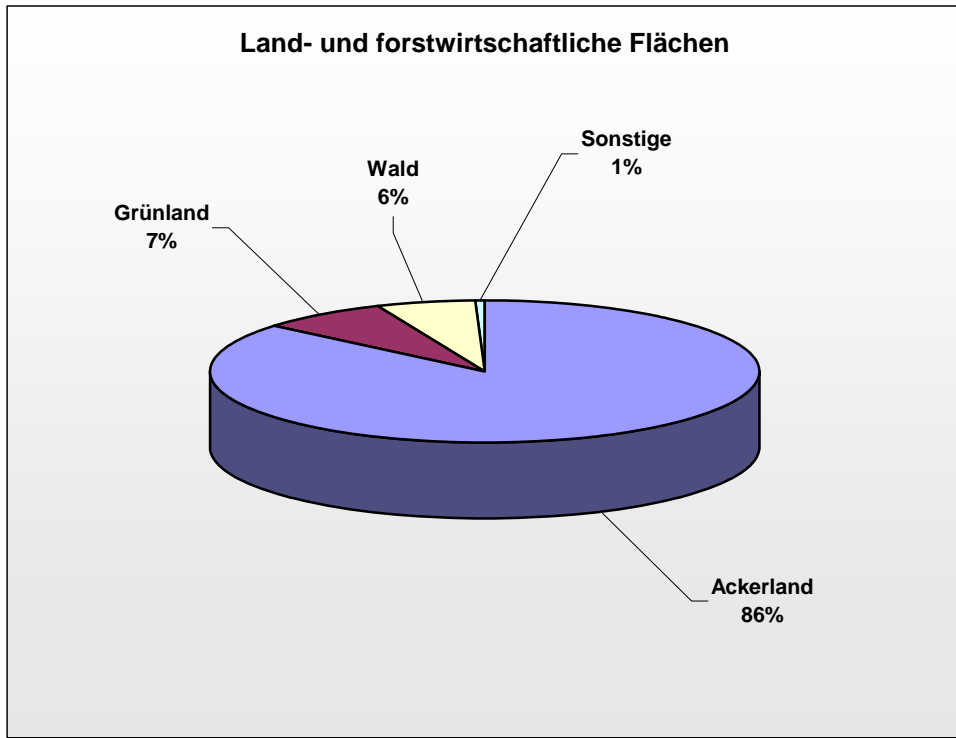


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

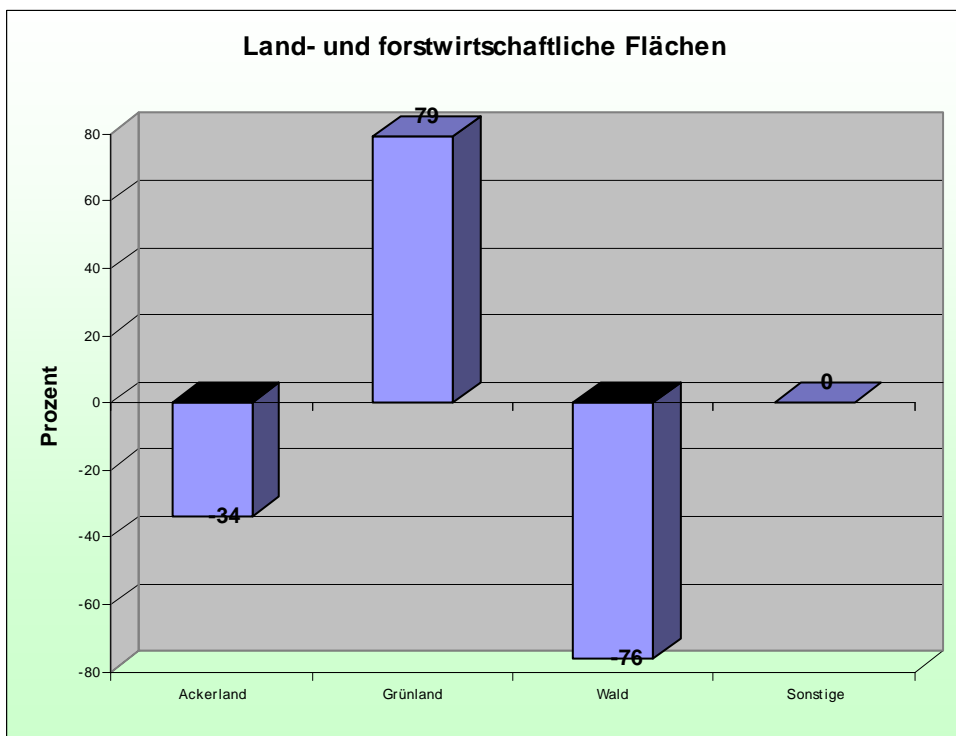


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

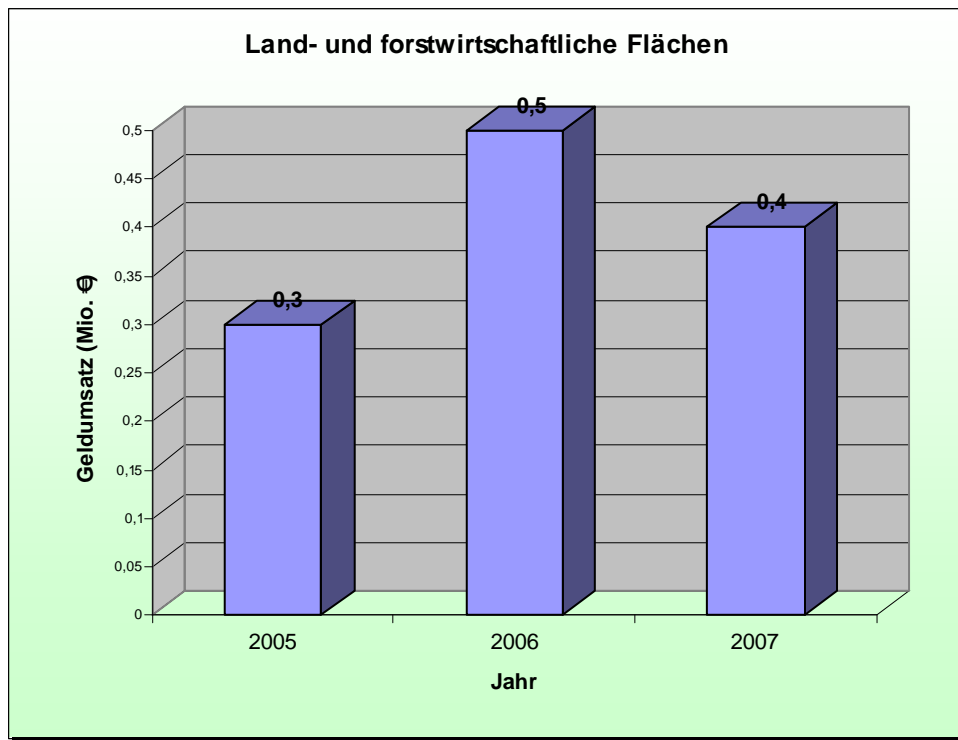


Abb.: Geldumsatz

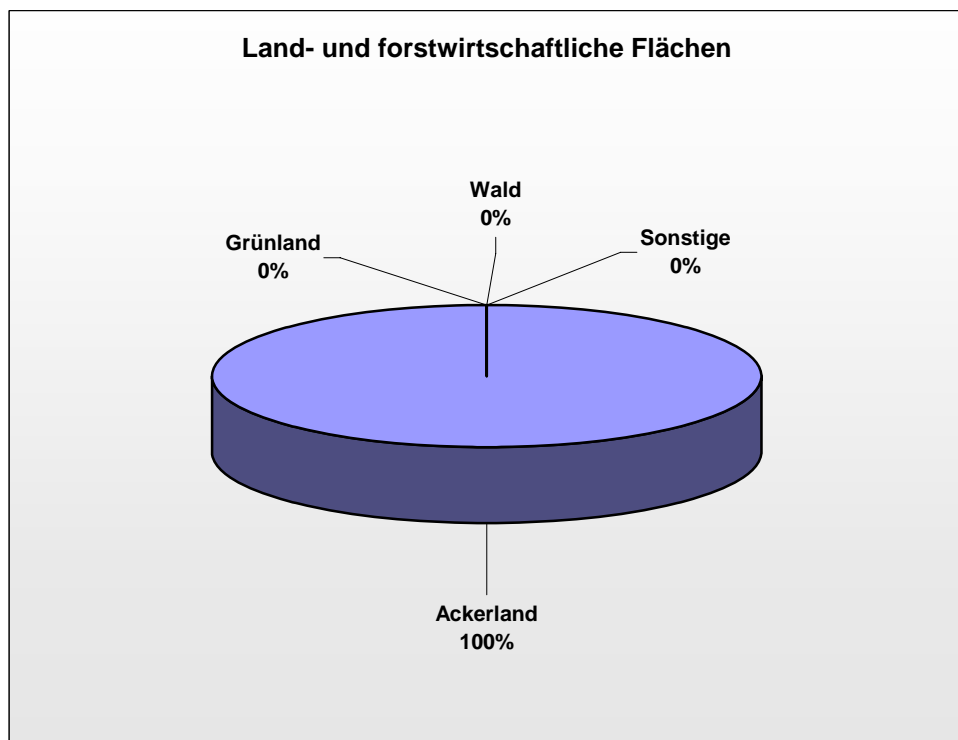


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

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

Diese Teilmärkte werden in den Punkten 5.3.1 bis 5.3.4 gesondert untersucht.

Die aufgezeigten Diagramme der Land- und Forstwirtschaft beinhalten sämtliche Kauffälle mit folgenden überwiegenden Nutzungsarten:

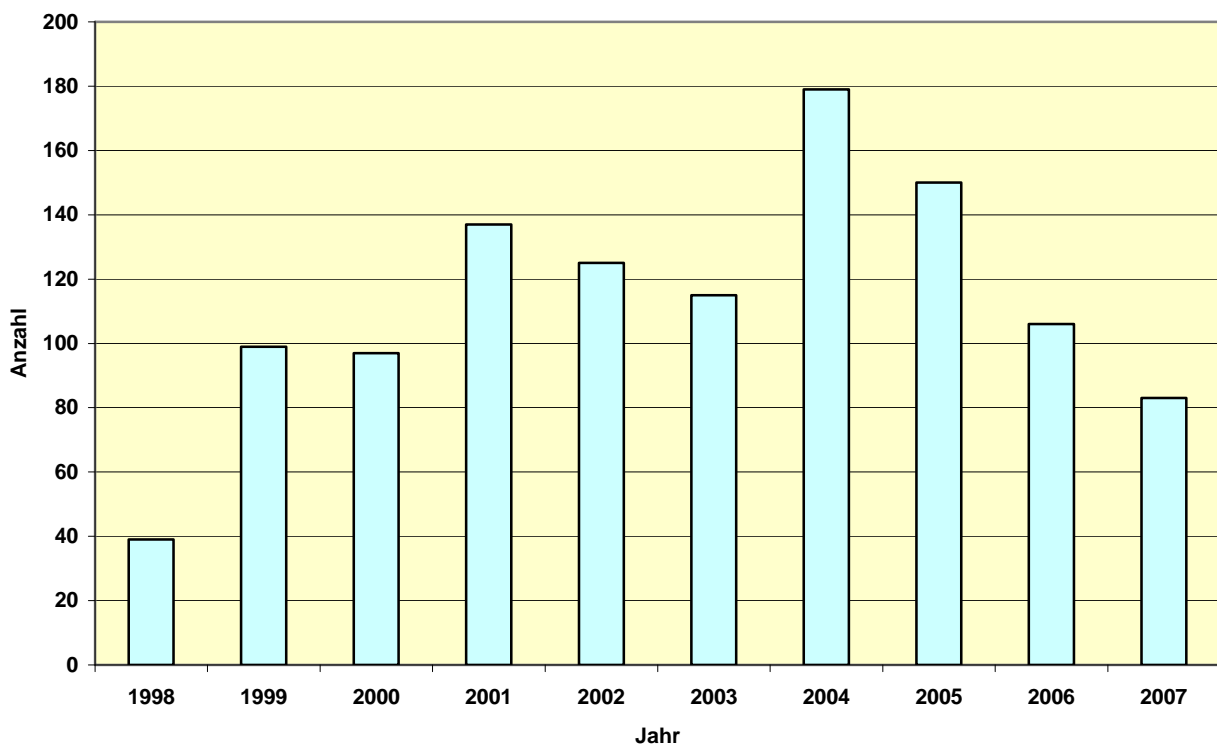
Acker- und Grünland, Ackerland, Anbau von Sonderkulturen, Baumschulen, Erwerbsgärten, Forstbaumschule, Grünland, Land- oder Forstwirtschaft, Obstplantage, Spargelkulturen, Streuobstwiese, Wald, Waldgrundstück, Wald ohne Bestand, Wasserfläche, Wasserfläche-Fischzucht, Weide, Weihnachtsbaumkultur, Weingarten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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank um ca. 28 % von 36 im Vorjahr auf 26 im Berichtsjahr 2007.

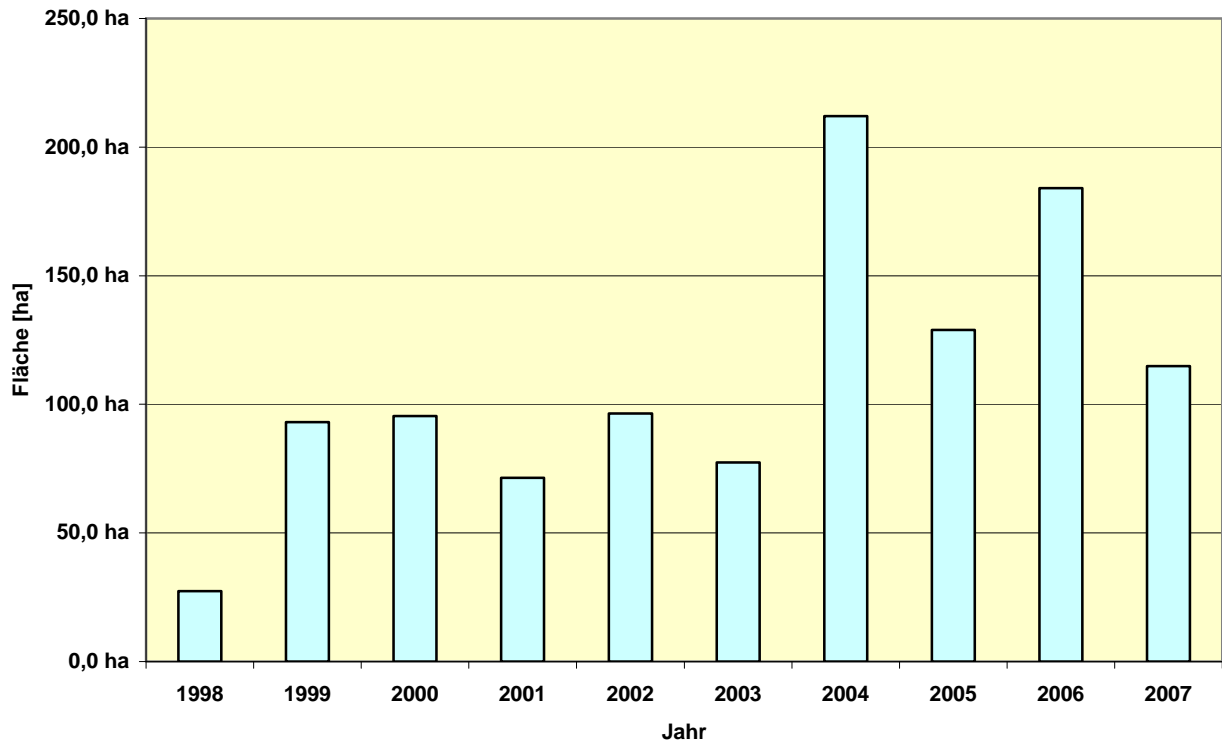
Der größte Anteil der Kauffälle liegt im Bereich der Ackerlandflächen.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes land- und forstwirtschaftliche Flächen verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt um 37 % von 163,7 auf 102,8 ha. Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr 2007. Der Geldumsatz sank von 0,5 auf 0,4 Mio. EUR.

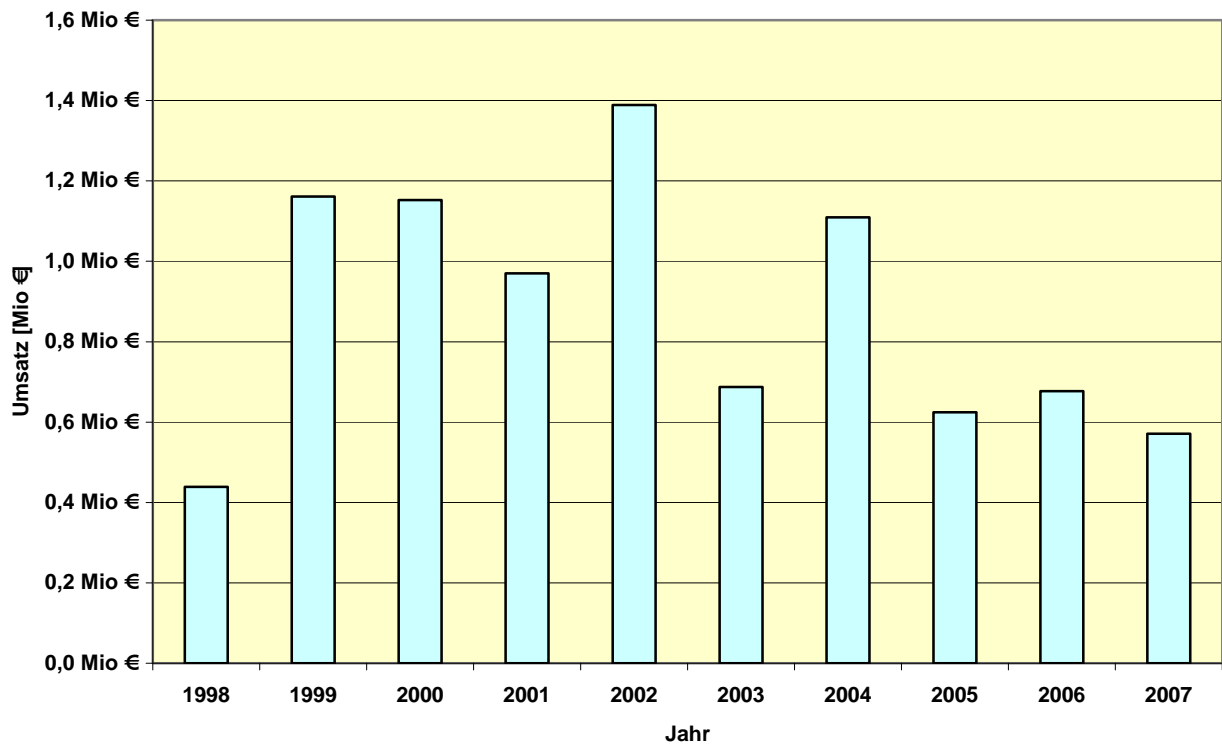
Die folgenden Zeitreihen berücksichtigen neben den Kaufverträgen auch alle anderen Erwerbsvorgänge



#### 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

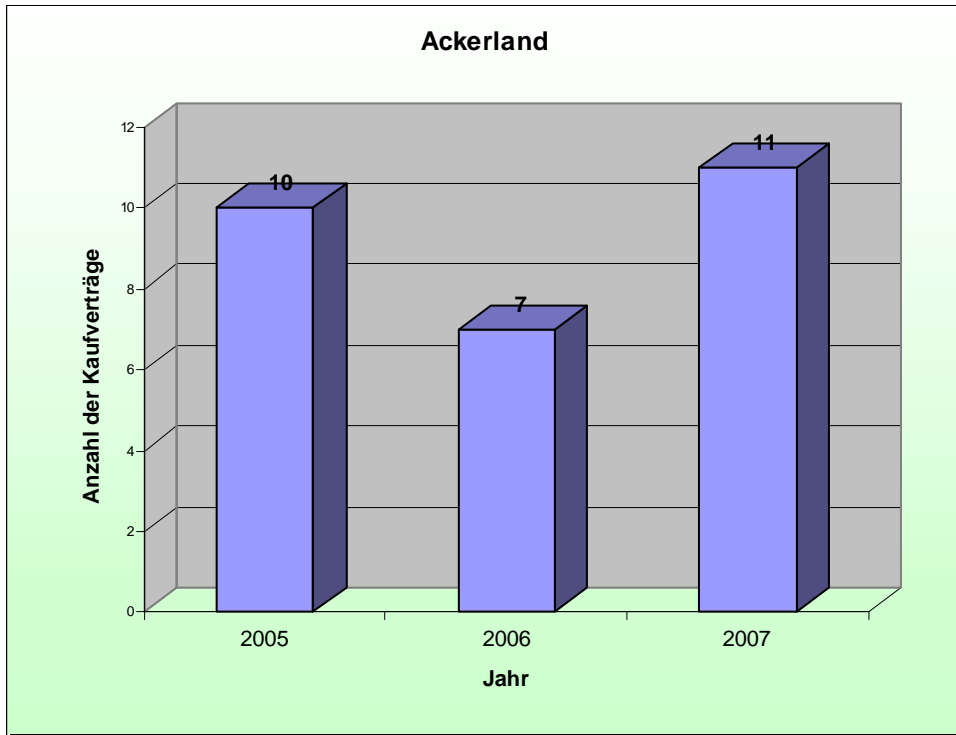


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

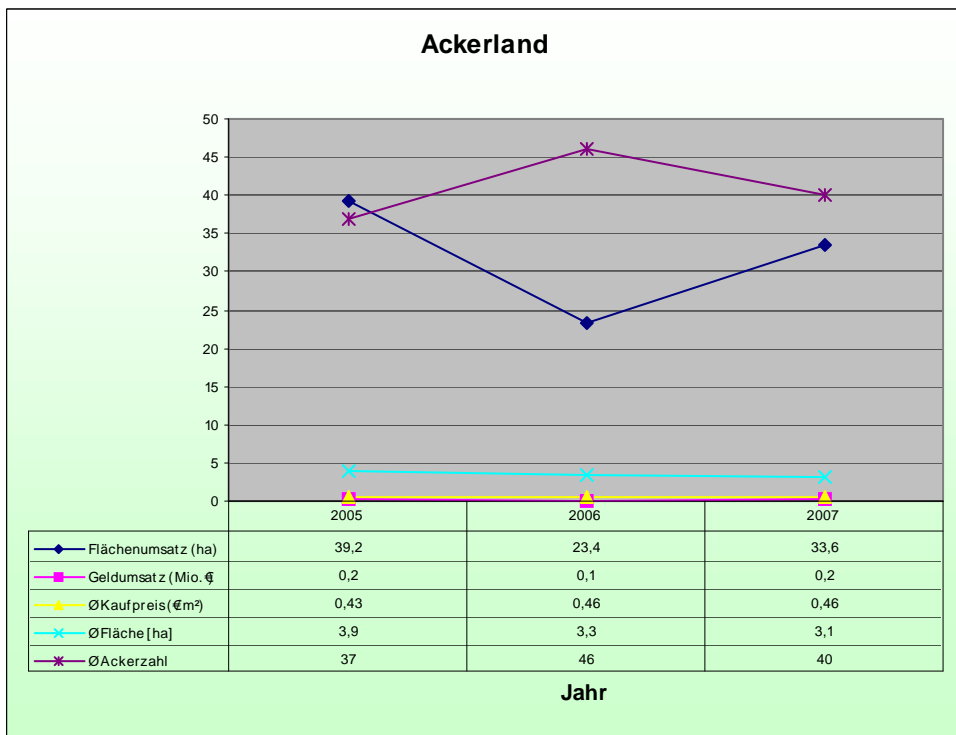
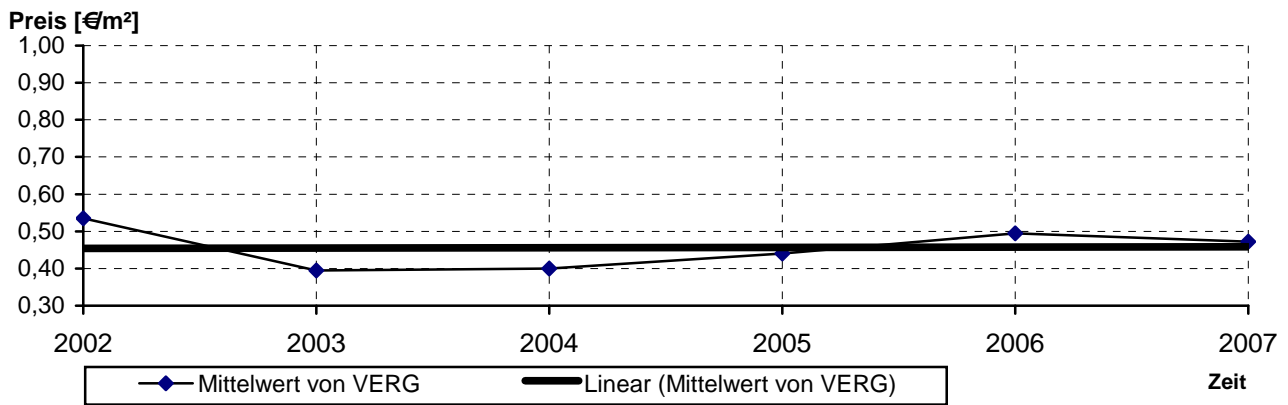
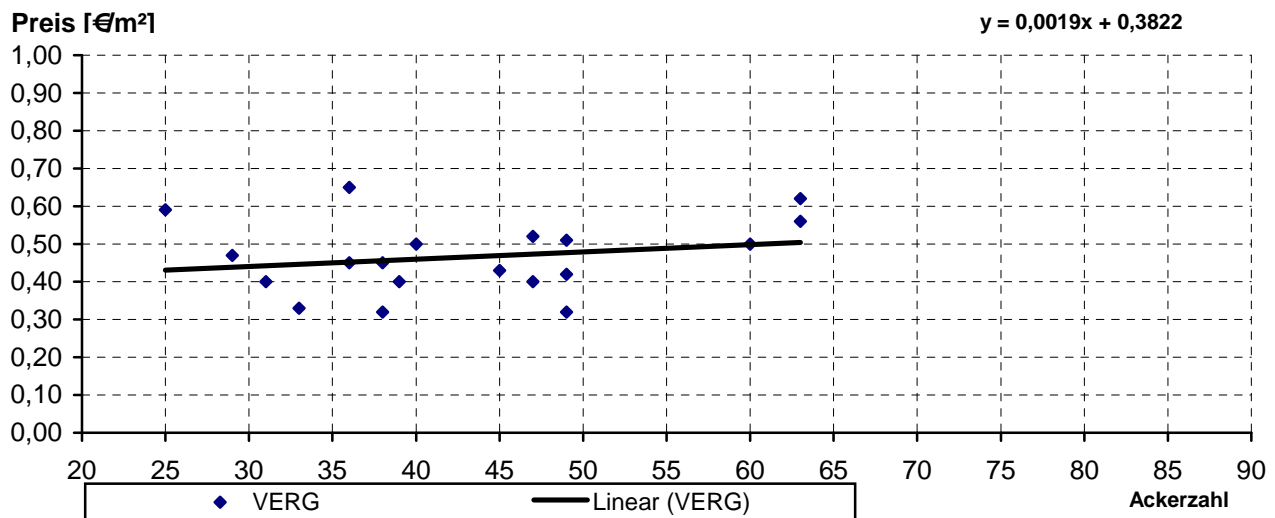


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



### 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) ist in der oben dargestellten Grafik erkennbar.

Die obenstehenden Abbildungen stellen den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis, die durchschnittliche Fläche und die durchschnittliche Ackerzahl des Berichtsjahres 2007 und der Vorjahre dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* stieg von 7 im Jahr 2006 auf 11 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit 33,6 ha ist um ca. 44 % gestiegen der Geldumsatz mit 0,2 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei 0,46 €/m² und ist gegenüber dem Vorjahr 2006 konstant geblieben.

### 5.3.2 Grünland

Zum Teilmarkt Grünland können auf Grund der geringen Datenmengen keine Aussagen getroffen werden.

5.3.3 Forst

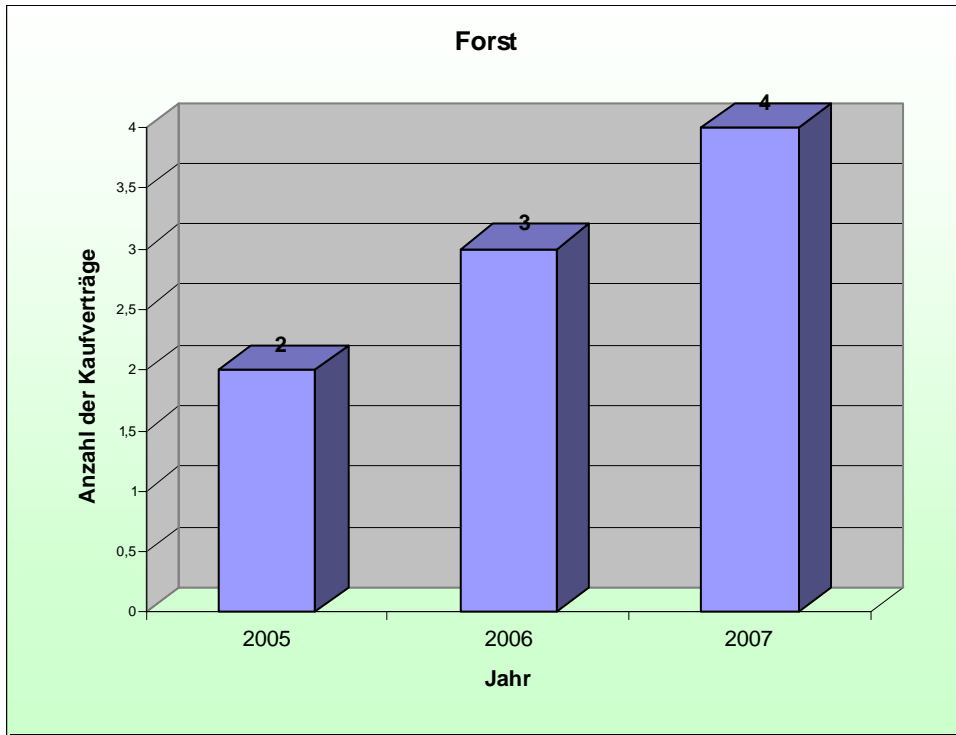


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

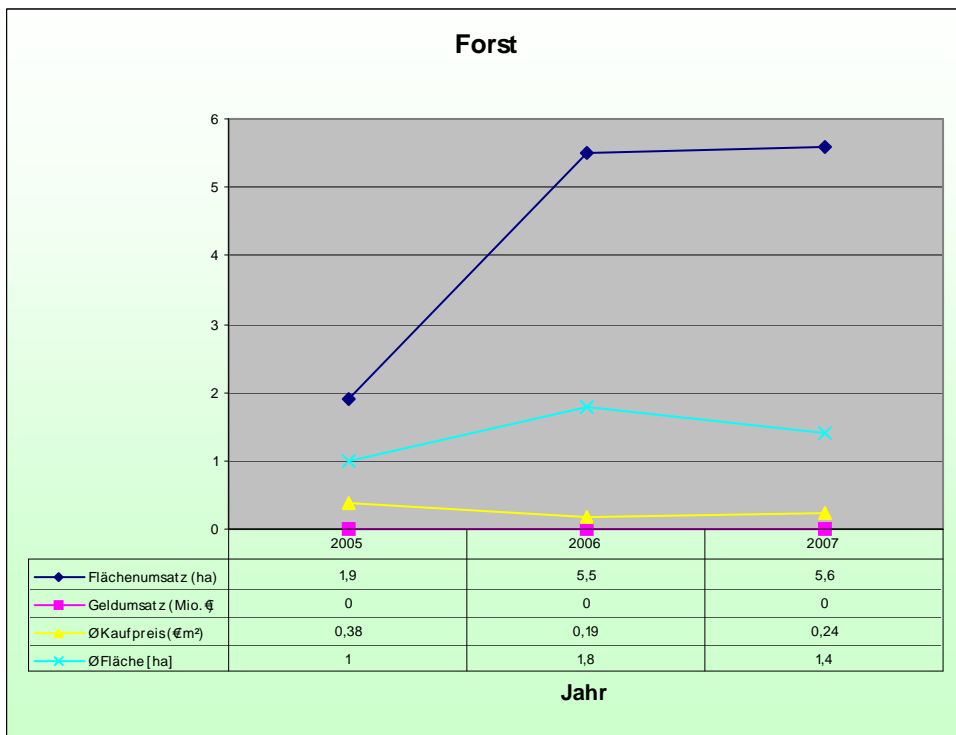


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



Die vorstehende Tabelle einschließlich Diagramm stellt den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche des Berichtsjahres 2007 und der Vorjahre dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen im Bereich der kreisfreien Stadt Gera ist relativ gering und im Vergleich zu den Vorjahren relativ stabil.

#### **5.3.4 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 der kreisfreien Stadt Gera 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

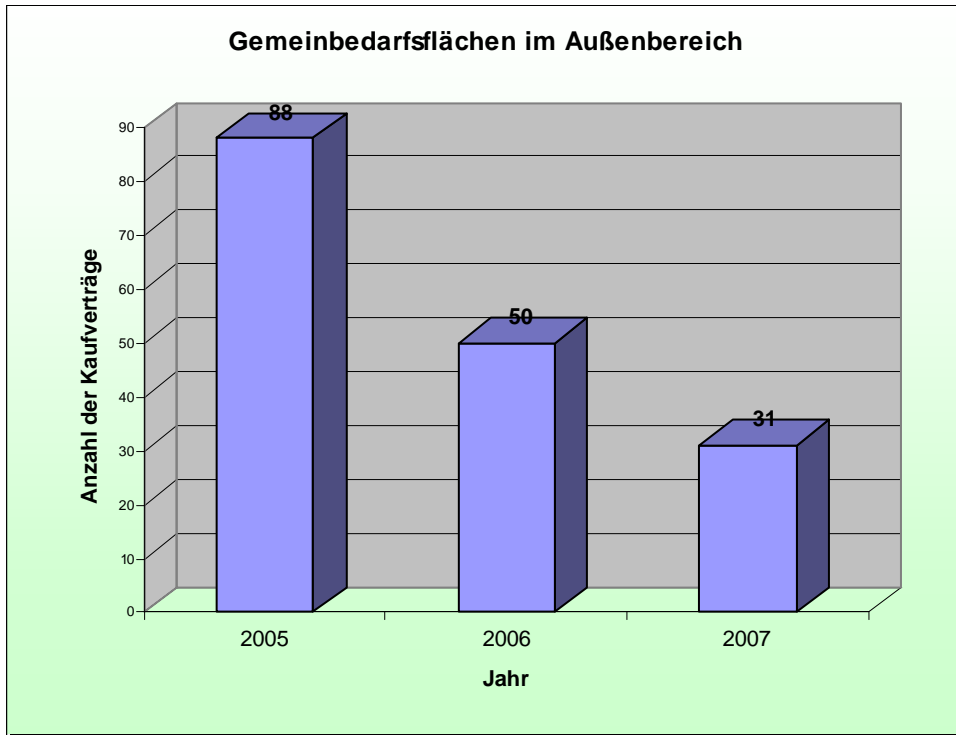


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

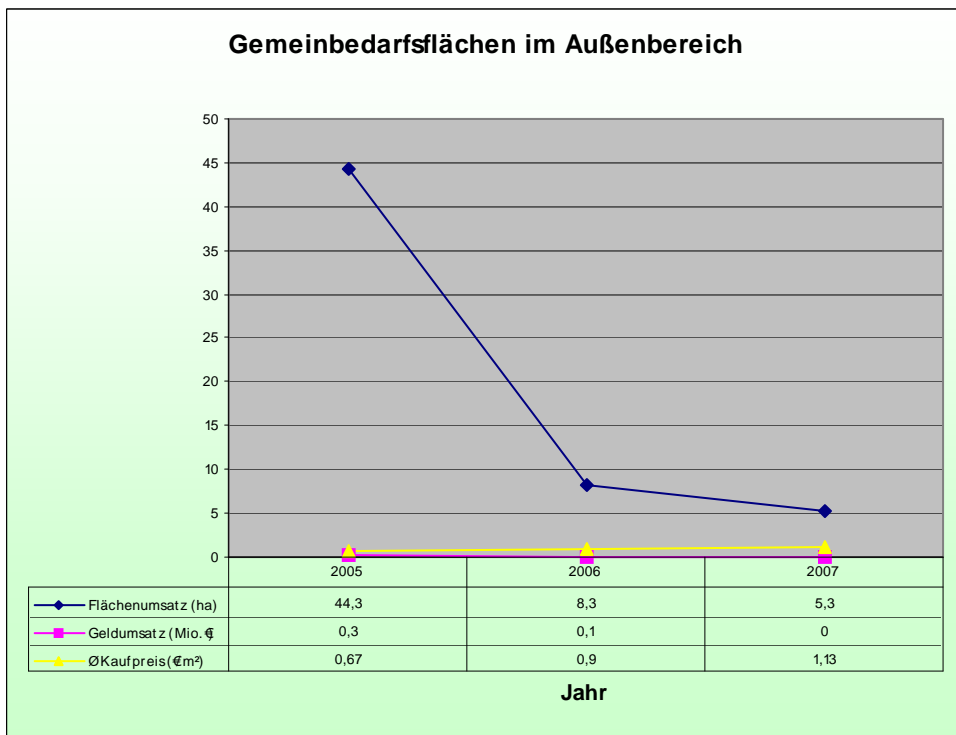


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 50 auf 31 gesunken. Das begründet auch die Senkung des Flächenumsatzes von 8,3 auf 5,3 ha im Berichtsjahr 2007. Der Geldumsatz ist jedoch annähernd gleich geblieben.

Der Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr 2007 1,13 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 0,90 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### 5.4.2 Gärten im Außenbereich

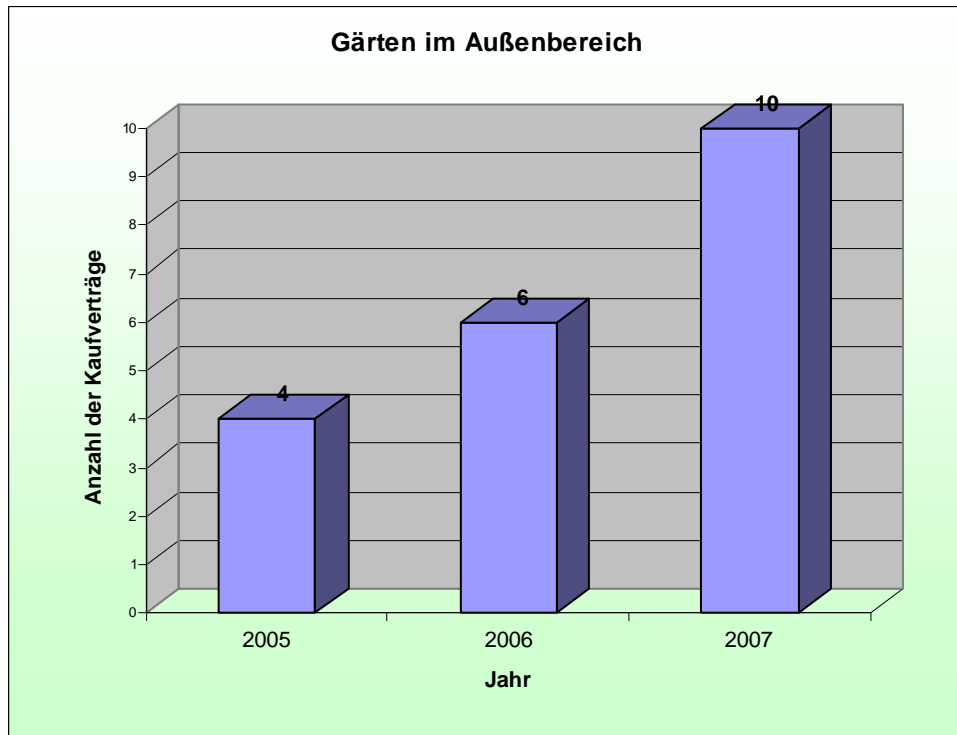
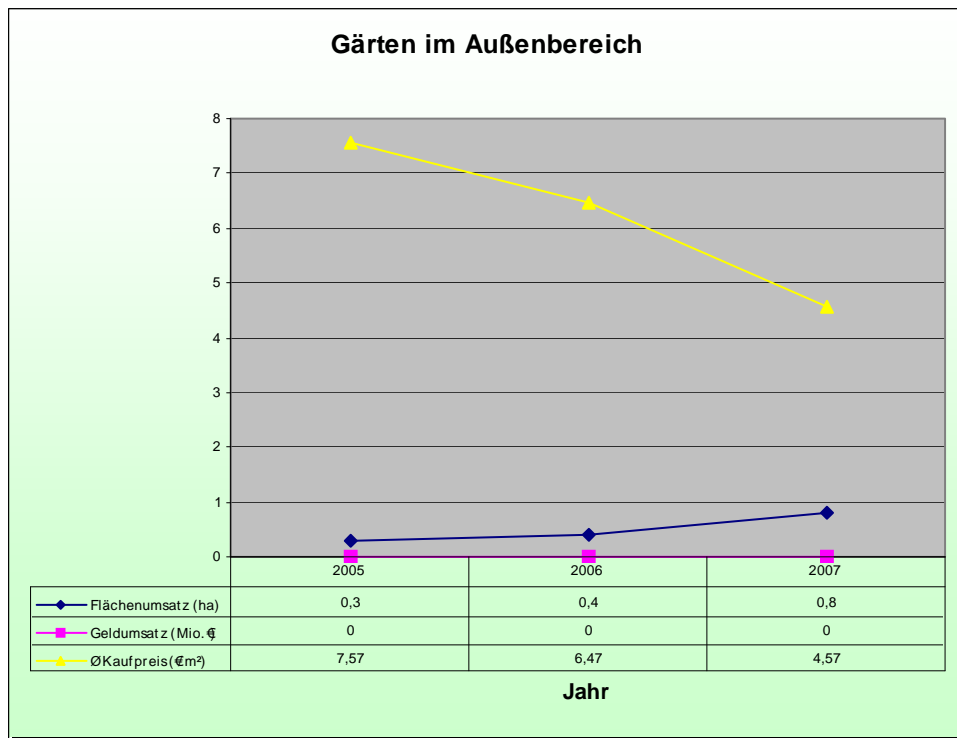


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



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

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 4 auf 10 gestiegen. Das begründet auch die geringfügige Steigerung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr 2007. Der Geldumsatz ist annähernd gleich geblieben.

Der Kaufpreis für Gärten im Außenbereich der kreisfreien Stadt Gera beträgt im Berichtsjahr 2007 4,57 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, im Vorjahr lag er bei 6,47 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### 5.4.3 Unland, Ödland

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kaufverträge mit der überwiegenden Nutzungsart ausgebeutetes Abbauland oder Geringstland.

Im Bereich der kreisfreien Stadt Gera liegen hier keine Kauffälle vor und es kann deshalb keine Auswertung getroffen werden.

## 6 Bebaute Grundstücke

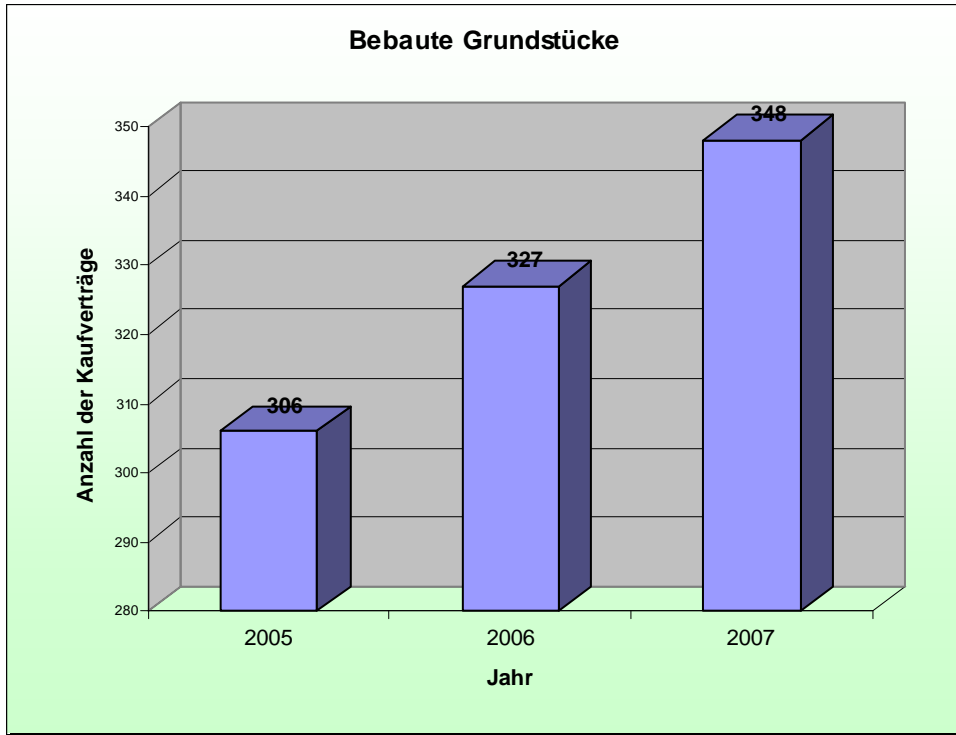


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

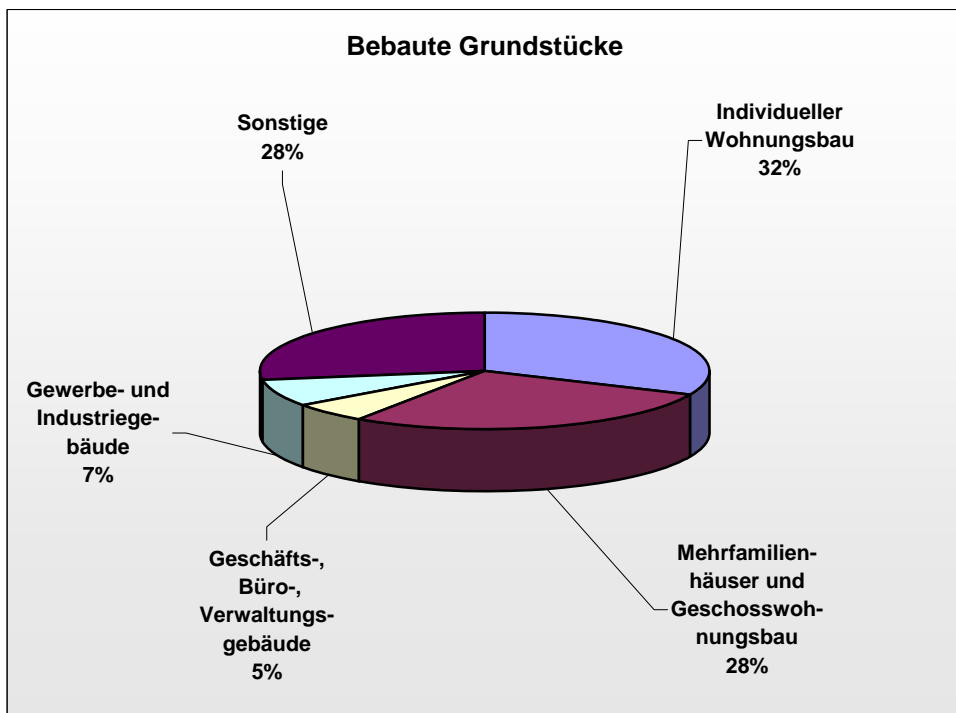


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

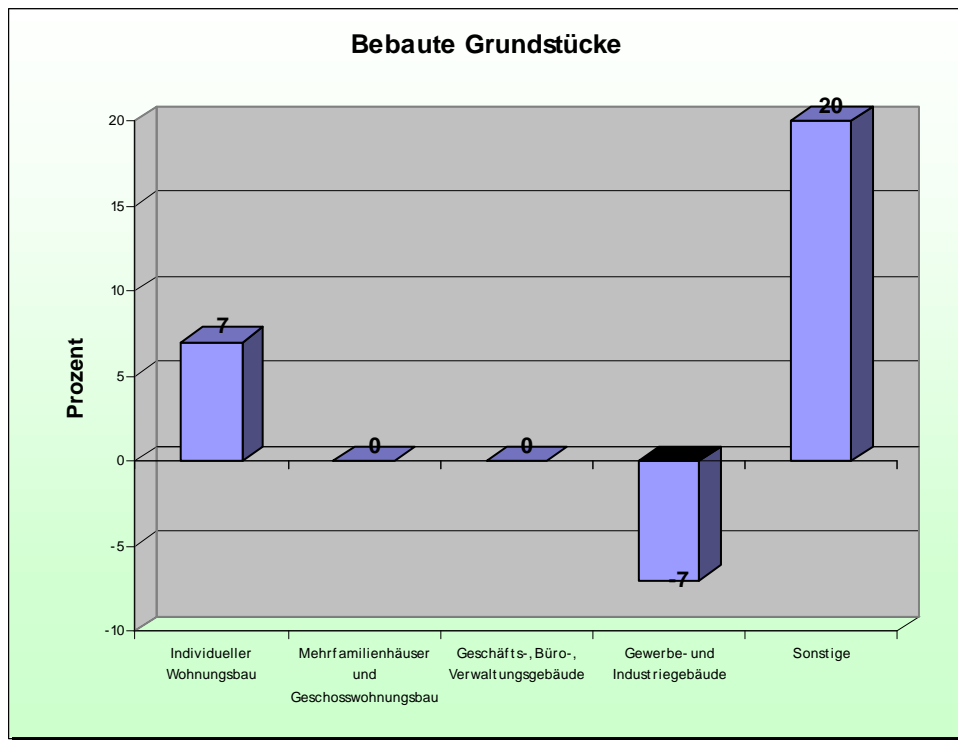


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

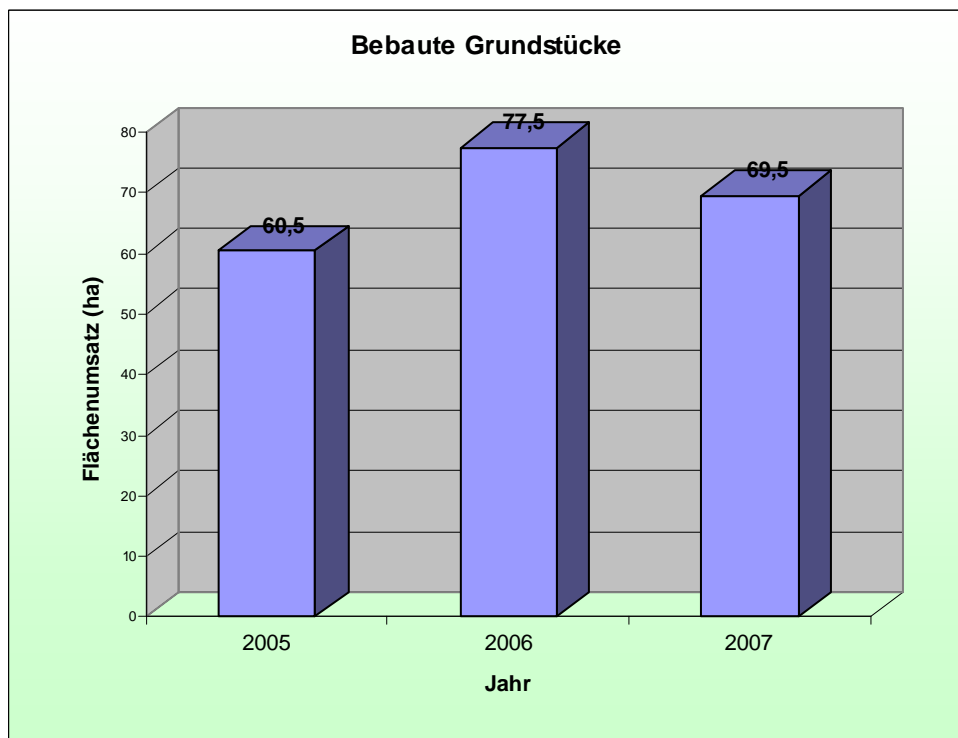


Abb.: Flächenumsatz

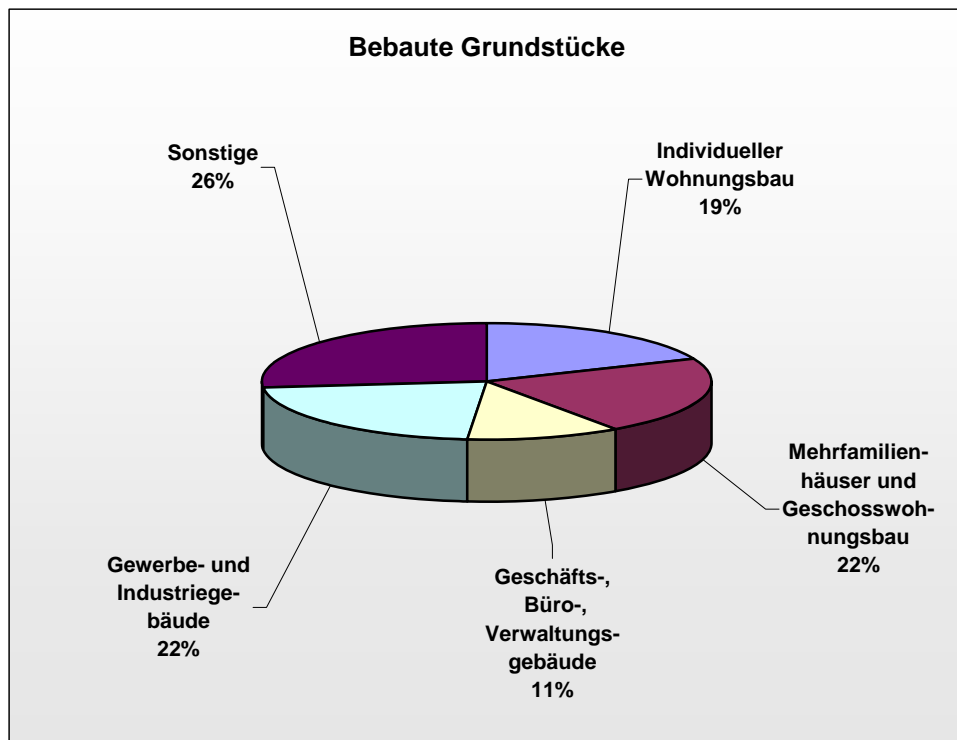


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

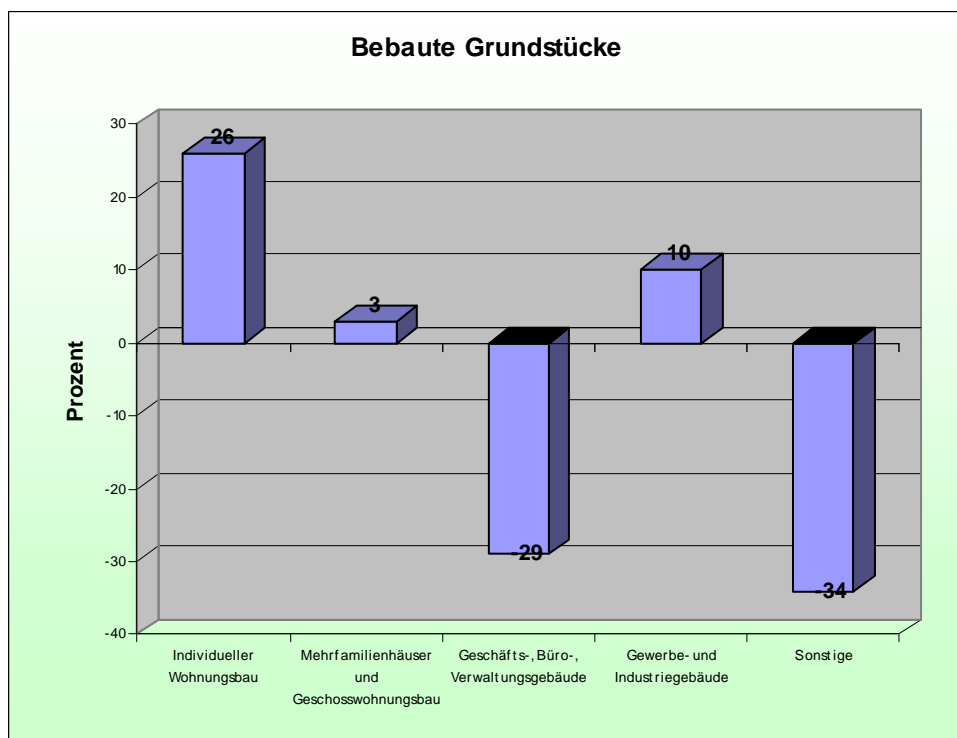


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

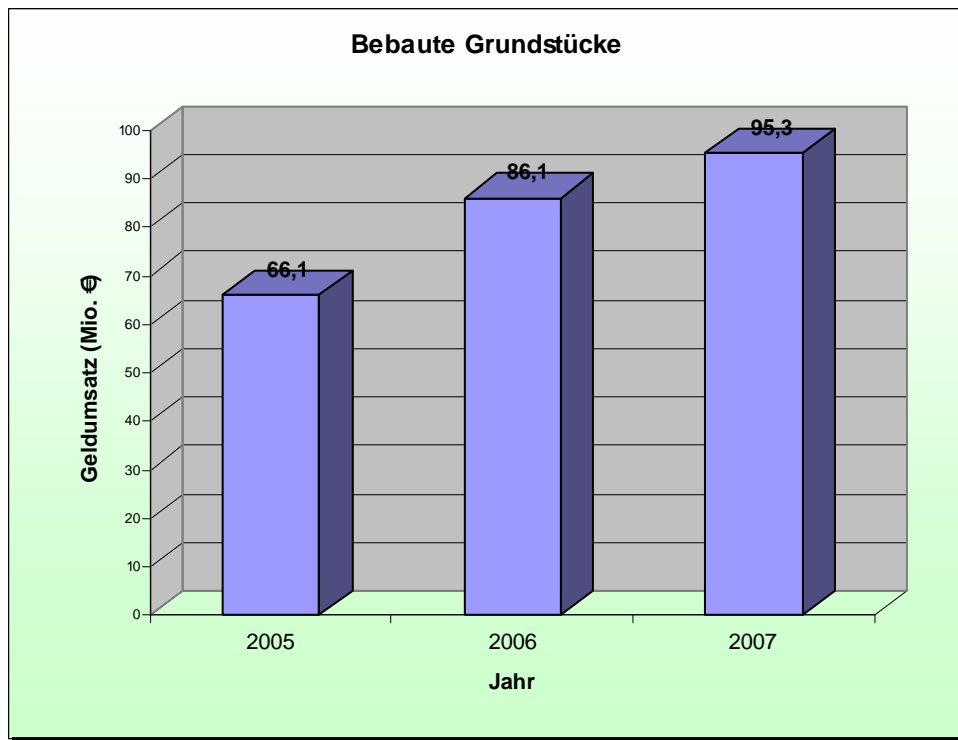


Abb.: Geldumsatz

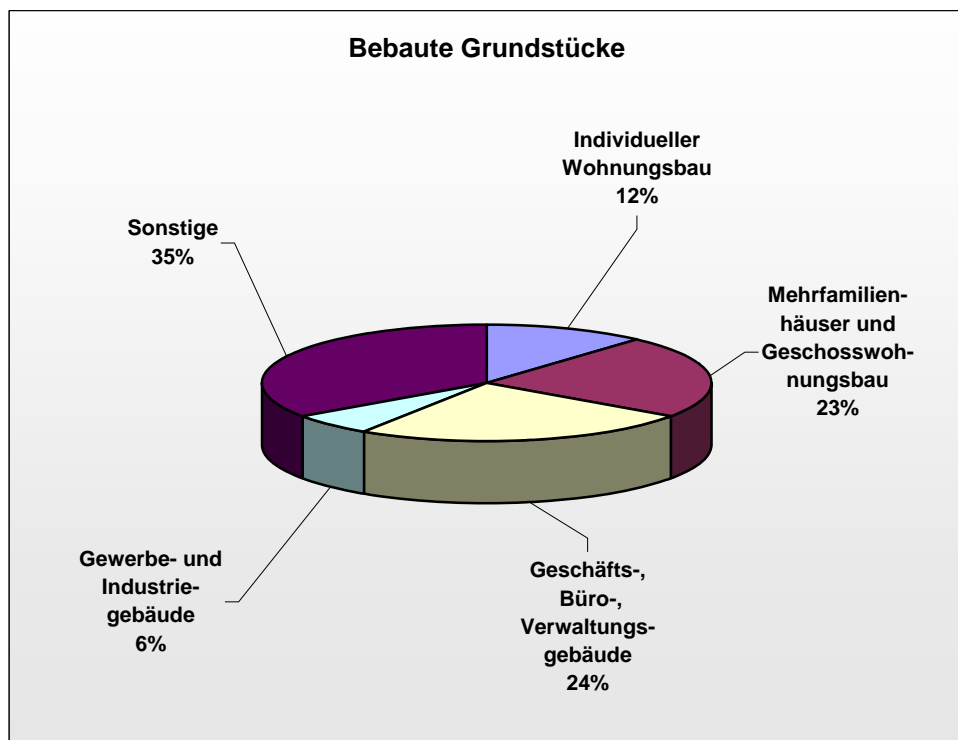
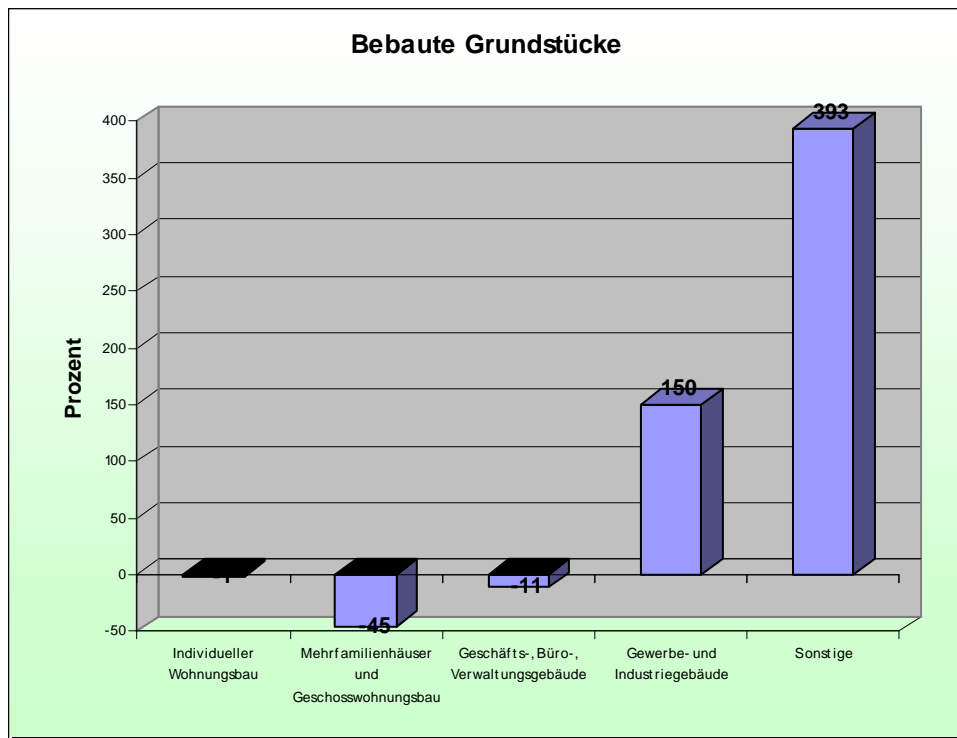


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte





**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.

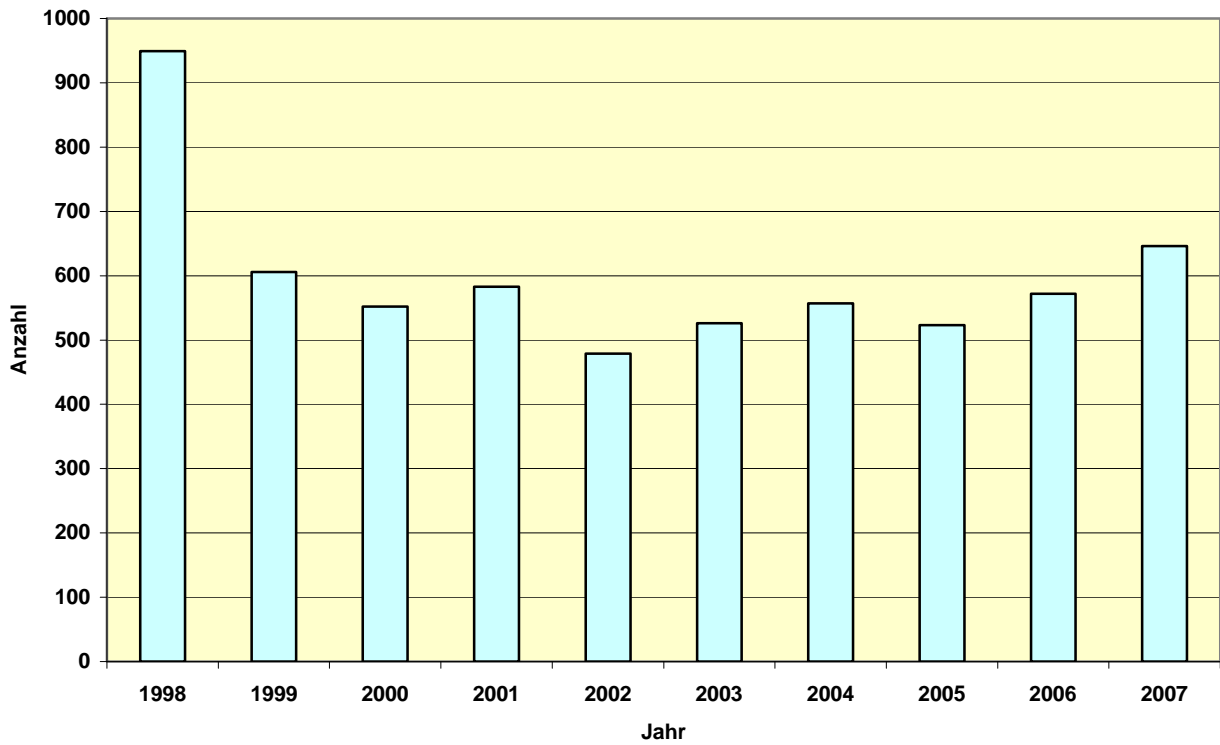
Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Kaufverträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zu den Vorjahren dargestellt.

Hinsichtlich der Kaufverträge ist eine geringe Zunahme von 21 Verträgen zum Vorjahr zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 7 %.

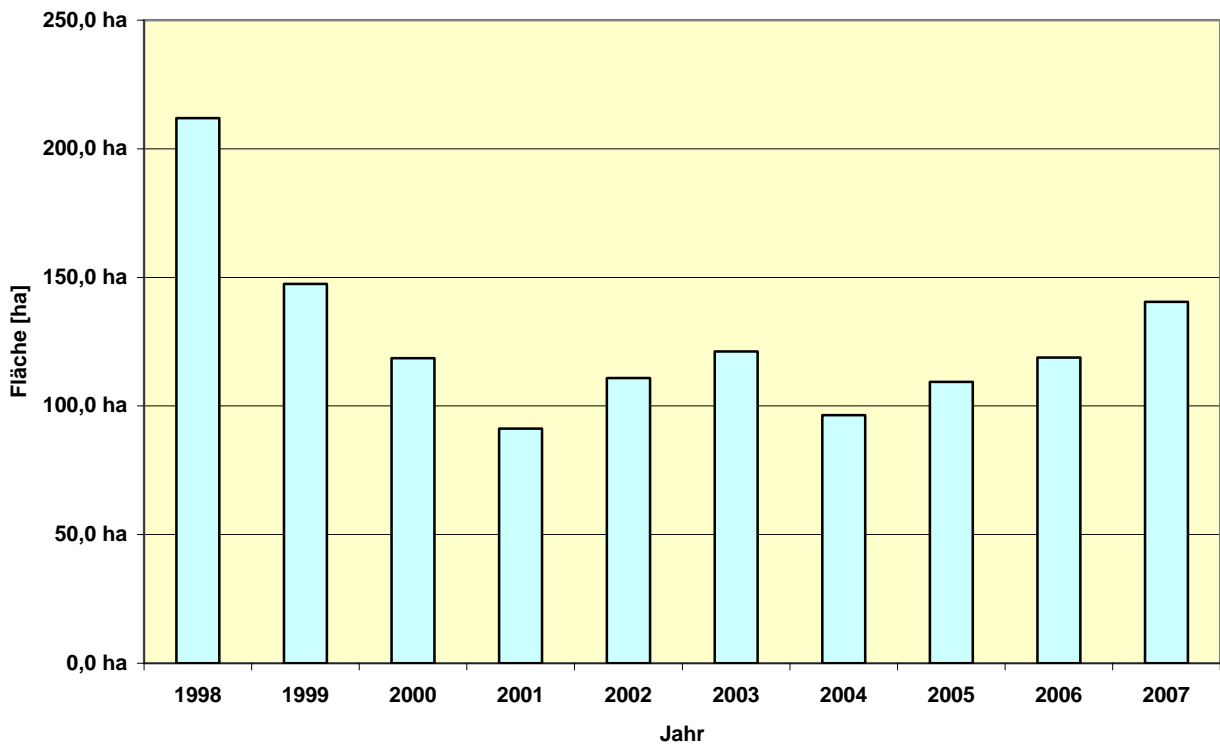
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäuden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % leicht gestiegen.

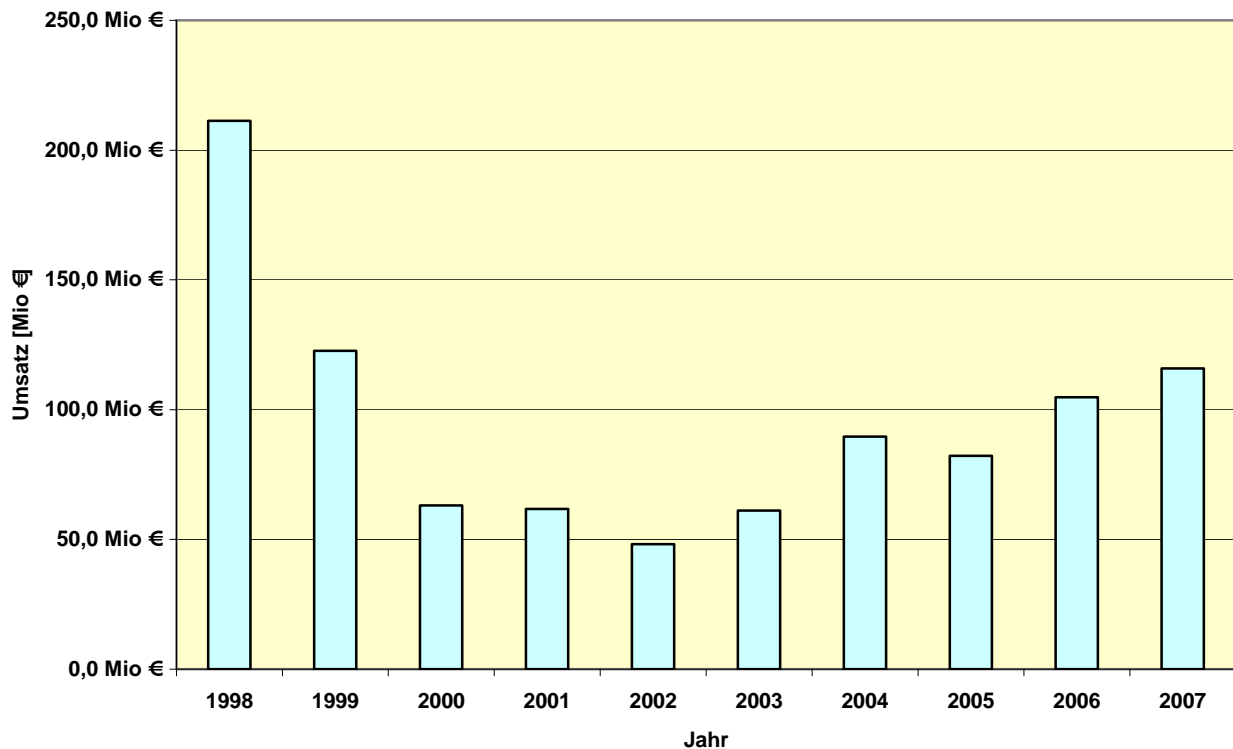
In die Auswertung der folgenden Zeitreihen wurden alle Erwerbsvorgänge im Bereich der bebauten Grundstücke einbezogen, hier kann ein Anstieg bei Anzahl, Flächen- und Geldumsatz seit 2005 verzeichnet werden.



**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 1949 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**

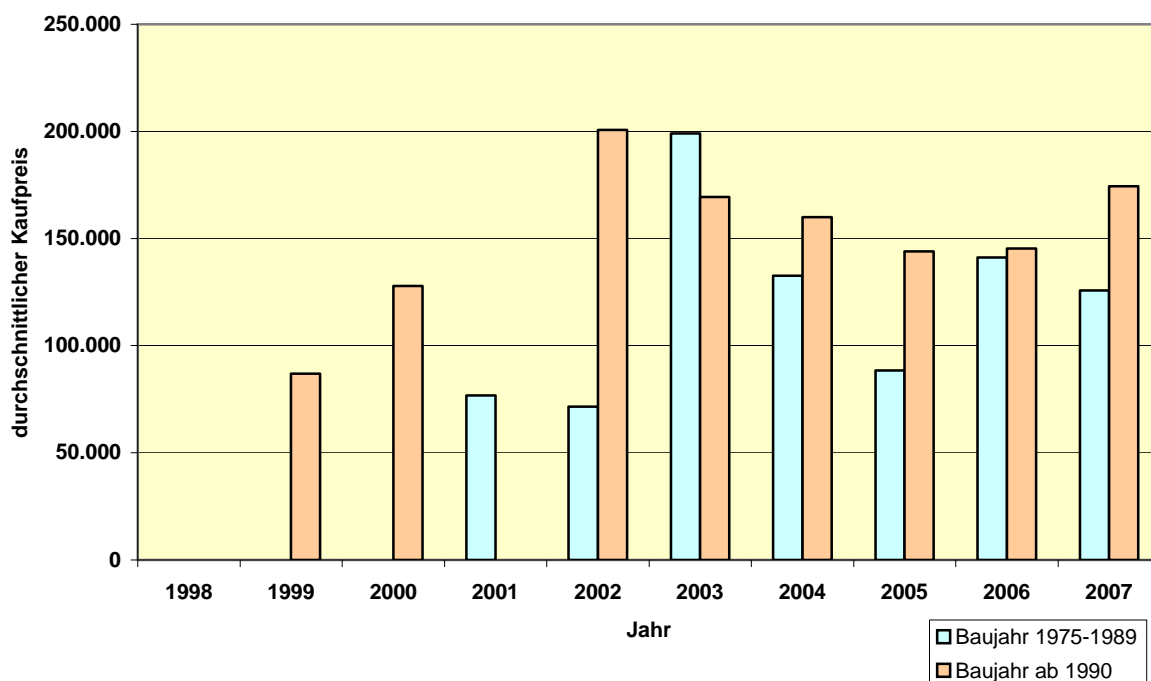
	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	5		<b>139.000</b>		<b>798</b>	
	min	max	120.000	165.000	499	1.026
<b>2006</b>	4		<b>116.750</b>		<b>503</b>	
	min	max	90.000	145.000	362	577
<b>2005</b>	1		<b>71.900</b>		<b>200</b>	
	min	max	71.900	71.900	200	200

**Baujahre 1990 bis 2007**

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	6		<b>196.000</b>		<b>822</b>	
	min	max	140.000	390.000	539	1.167
<b>2006</b>	9		<b>137.944</b>		<b>705</b>	
	min	max	29.000	165.000	364	1.328
<b>2005</b>	16		<b>151.130</b>		<b>617</b>	
	min	max	85.000	230.000	200	1.247

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* sind für die Baujahresklassen der Baujahre 1990 bis 2007 gestiegen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gesunken.



## Zeitreihe Durchschnittspreise für EFH nach Baujahrsgruppen (tlw. ohne Werte)

### 6.1.2 Villen (Baujahre bis 1949)

#### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	3		<b>226.667</b>		<b>1.337</b>	
	min	max	180.000	250.000	912	1.550
<b>2006</b>	3		<b>423.333</b>		<b>895</b>	
	min	max	250.000	660.000	712	1.199
<b>2005</b>	2		<b>326.900</b>		<b>1.414</b>	
	min	max	250.000	403.800	965	1.863

Im Berichtsjahr 2007 ist die Anzahl der Verkäufe bei Villen gleichgeblieben.

Eine Einschätzung zu den Kaufpreisen wird auf Grund der wenigen Kaufpreise nicht gegeben.

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

Bei den Ertragsobjekten wurde der Teilmarkt an Grundstücken untersucht der mit Objekten, wie Büro/Verwaltungs- oder Handelsobjekten, mit Geschoßwohnungsbau (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>	81		<b>208.291</b>		<b>710</b>	
	min	max	10.000	1.733.391	151	75.155
<b>2006</b>	72		<b>164.683</b>		<b>630</b>	
	min	max	10.000	1.300.000	160	8.417
<b>2005</b>	69		<b>110.911</b>		<b>666</b>	
	min	max	10.000	924.000	174	15.000

### Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	13		<b>806.672</b>		<b>2.325</b>	
	min	max	13.000	4.965.000	182	9.618
<b>2006</b>	13		<b>198.923</b>		<b>3.296</b>	
	min	max	22.000	1.100.000	250	11.576
<b>2005</b>	6		<b>75.980</b>		<b>2.155</b>	
	min	max	10.000	210.000	218	4.316

### Baujahre 1990 bis 2007

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	5		<b>3.919.323</b>		<b>8.110</b>	
	min	max	80.000	14.383.000	1.626	18.254
<b>2006</b>	6		<b>4.200.767</b>		<b>9.905</b>	
	min	max	123.000	13.500.000	2.351	24.485
<b>2005</b>	1		<b>25.352.000</b>		<b>6.257</b>	
	min	max	25.352.000	25.352.000	6.257	6.257

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 relativ konstant geblieben.

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

	Anzahl Kauf- fälle		Ø Gesamtpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	13		<b>267.221</b>		<b>3.436</b>	
	min	max	5.370	1.622.500	350	13.600
<b>2006</b>	17		<b>69.064</b>		<b>5.129</b>	
	min	max	5.500	195.000	110	22.532
<b>2005</b>	17		<b>184.637</b>		<b>3.421</b>	
	min	max	10.000	1.003.390	157	13.704

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2007 gegenüber den Vorjahren um ca. 20 % gesunken ist. Die Gesamtpreise weisen dabei eine Tendenz nach oben auf.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

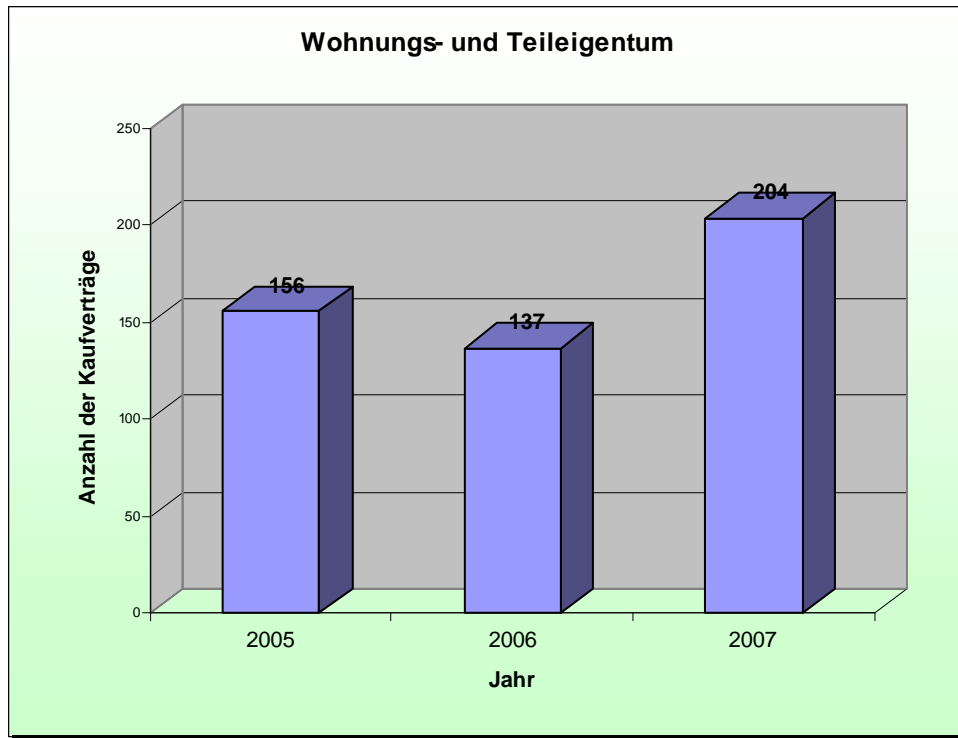


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

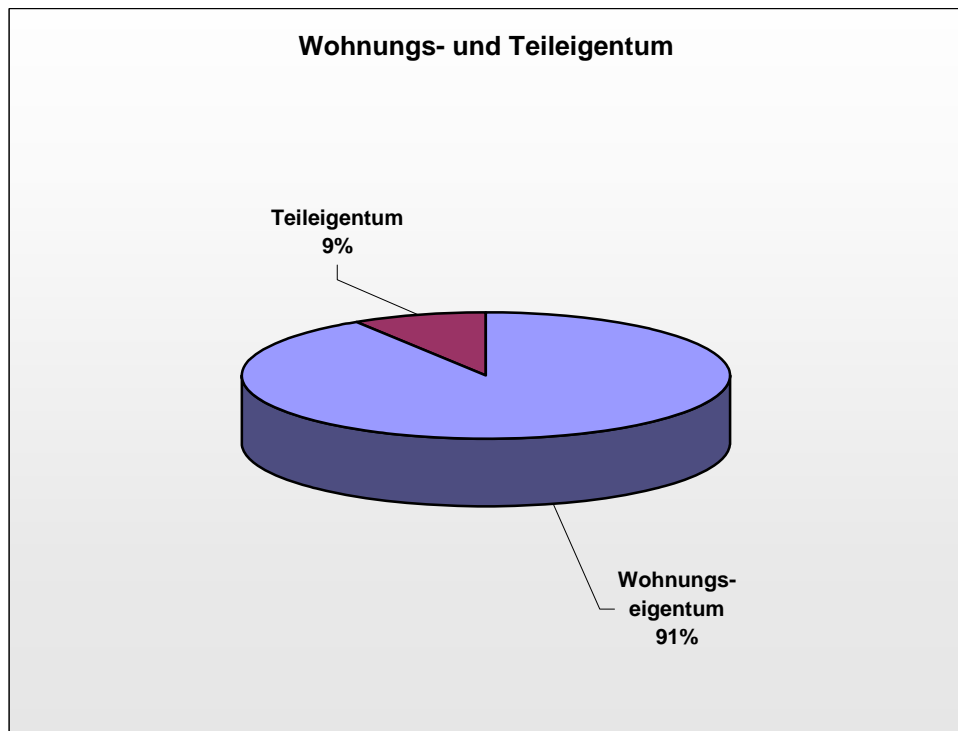


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



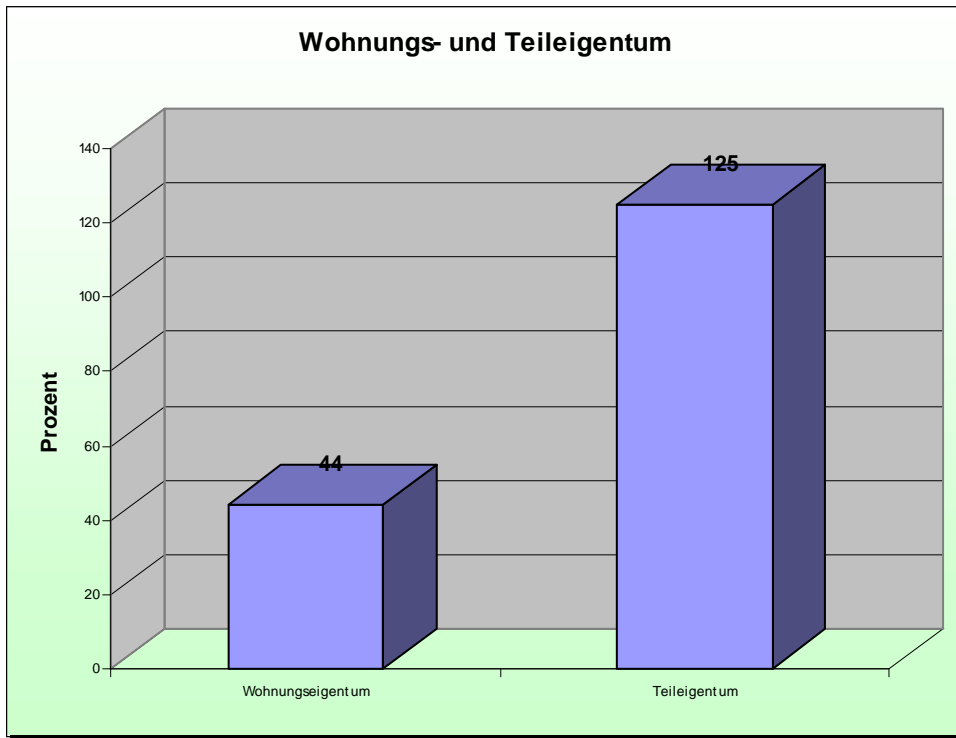


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

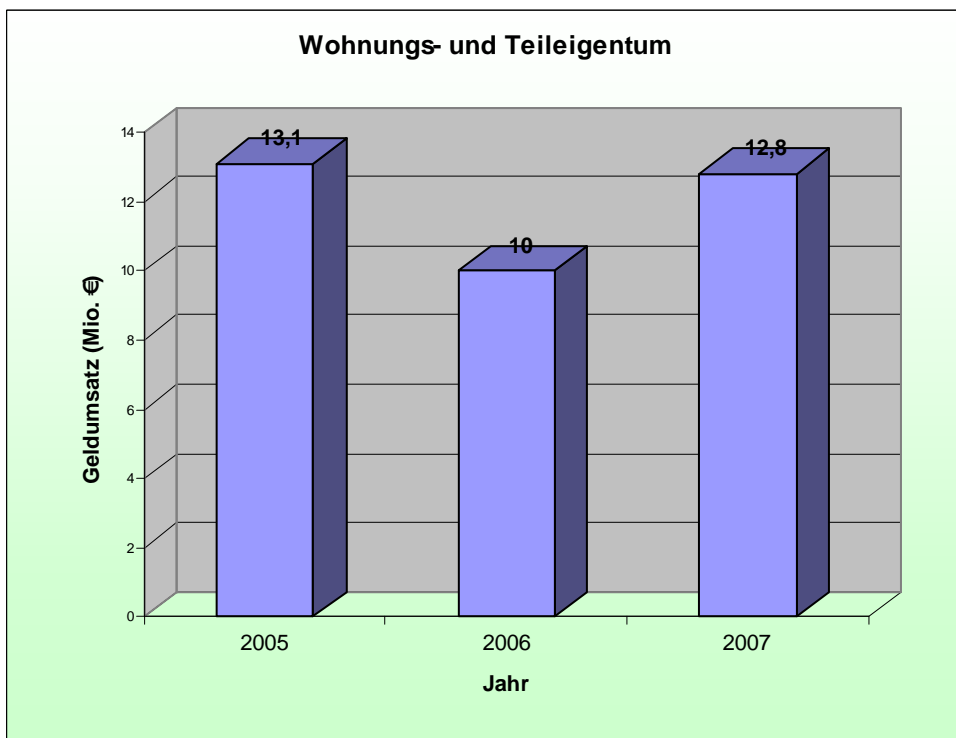


Abb.: Geldumsatz

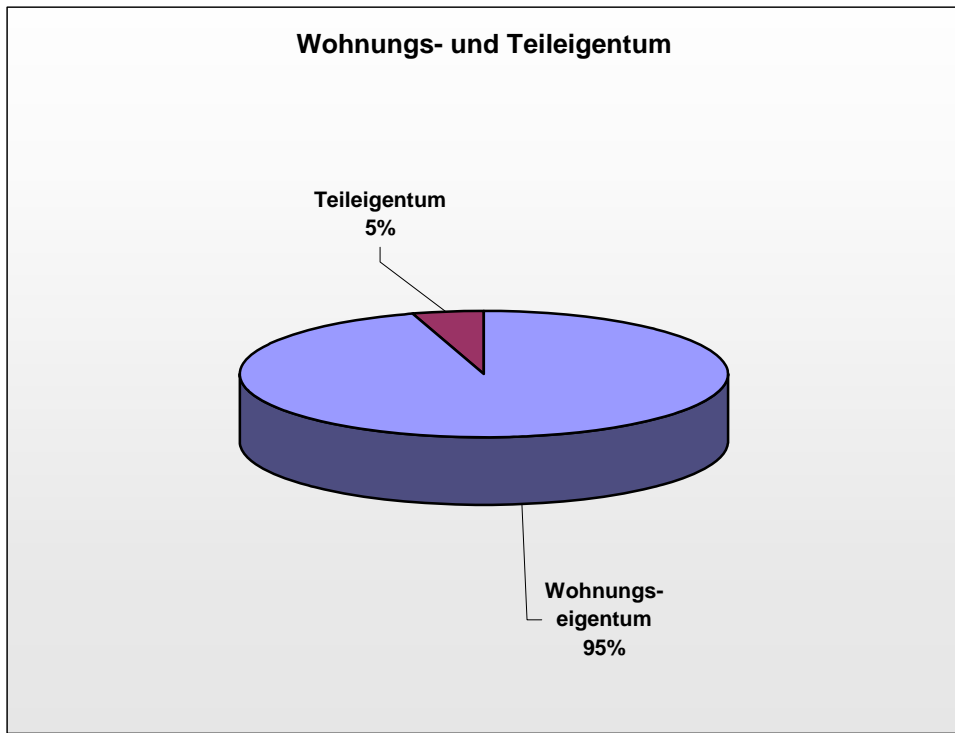


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

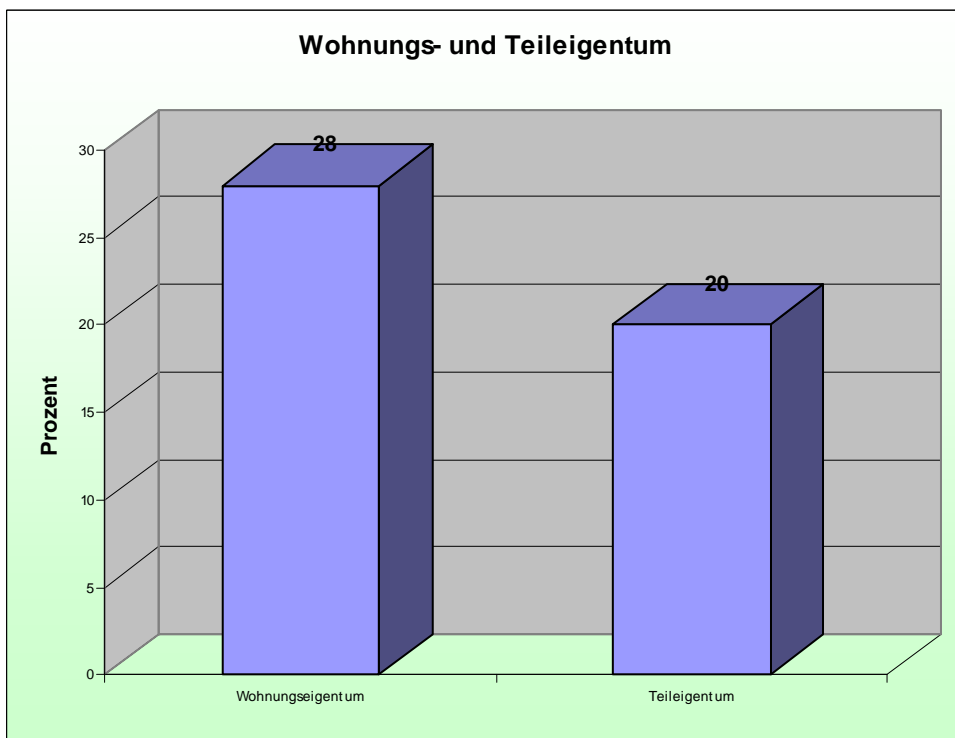
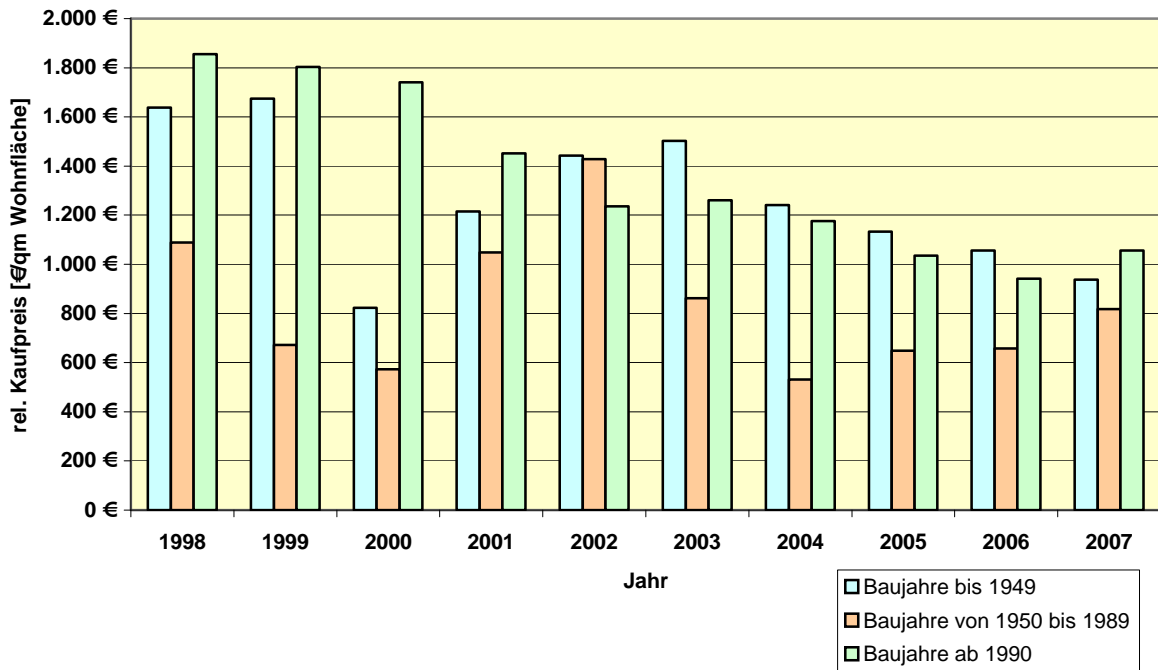
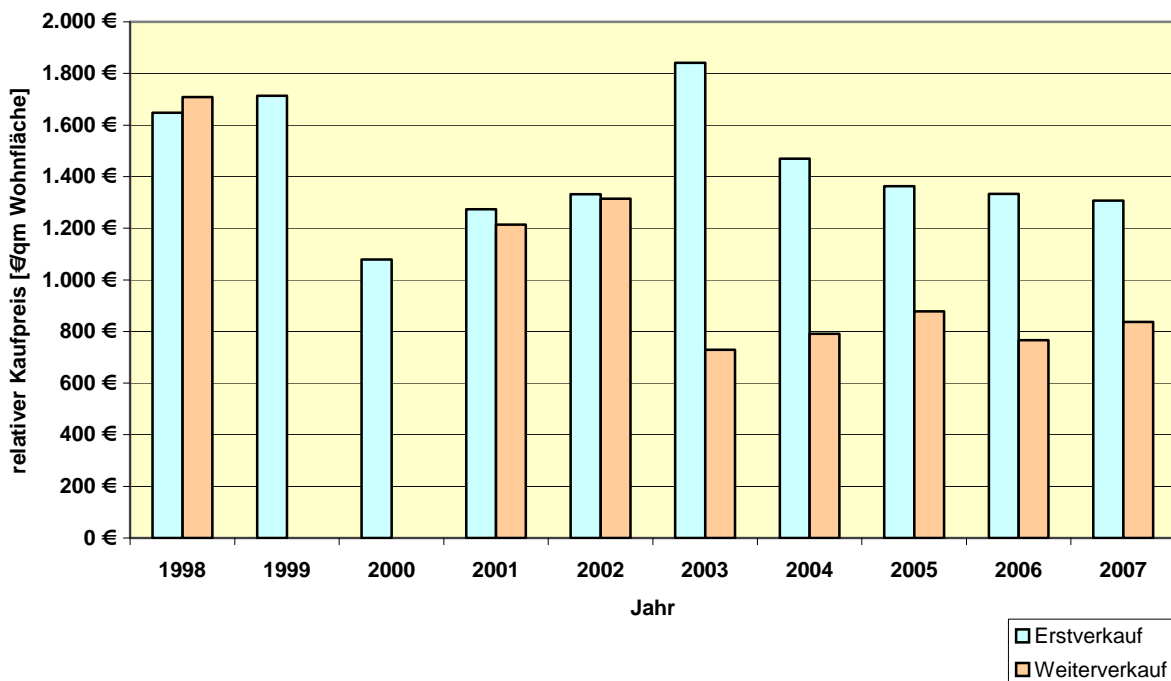


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



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

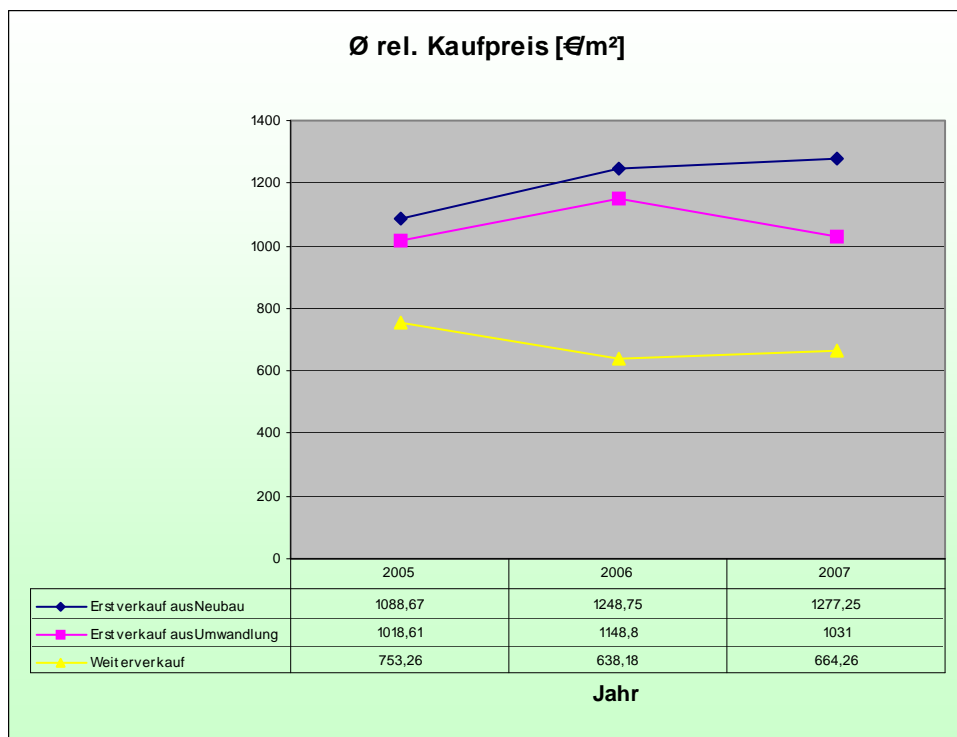


**Zeitreihe relative Kaufpreise von ETW, getrennt nach Erst- und Weiterverkauf (alle Baujahre, ohne Geschosswohnungsbau, tlw. keine Daten)**

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 deutlicher Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 48 % bei einem Geldumsatz von 2,8 Mio. EUR zu verzeichnen.

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



**Abb.: Ø rel. Kaufpreise (Baujahre ab 1975)**

## 7.1 Erstverkauf aus Neubau

Als „Neubauten“ fließen alle Baujahre ab 1990 in die Auswertung ein.

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei den Erstverkäufen von *Wohnungseigentum* bei der Anzahl der Kauffälle ein Rückgang zu verzeichnen ist. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, für Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben und liegt im Berichtsjahr 2007 bei ca. 1.280,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	2	2		<b>1.277,25</b>		<b>81</b>	
		min	max	995,00	1.559,50	78	84
<b>2006</b>	4	4		<b>1.248,75</b>		<b>83</b>	
		min	max	966,00	1.442,50	62	98
<b>2005</b>	12	12		<b>1.088,67</b>		<b>88</b>	
		min	max	716,00	1.582,50	63	140

## 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	11	11		<b>1312</b>		<b>71</b>	
		min	max	528	3196	53	102
<b>2006</b>	16	16		<b>1320</b>		<b>80</b>	
		min	max	219	2096	32	153
<b>2005</b>	21	21		<b>1517</b>		<b>87</b>	
		min	max	523	3196	46	135

### Baujahre 1950 bis 1989

Eine Auswertung 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	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	43	43		711		70	
		min	max	252	1903	30	135
<b>2006</b>	18	18		711		61	
		min	max	208	1464	39	94
<b>2005</b>	28	28		764		83	
		min	max	304	2500	44	203

## Baujahre 1950 bis 1989

	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	25	25		615		57	
		min	max	260	1320	32	120
<b>2006</b>	10	10		496		55	
		min	max	268	658	32	82
<b>2005</b>	17	17		626		63	
		min	max	273	1074	30	120

## Baujahre ab 1990

	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2007</b>	7	7		923		81	
		min	max	535	1379	65	103
<b>2006</b>	8	8		756		73	
		min	max	480	1299	49	130
<b>2005</b>	19	19		949		81	
		min	max	364	1506	50	167

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr 2007 gegenüber den Vorjahren 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 der Kreisfreien Stadt Gera  
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)