



Marktbericht 2008

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Greiz
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.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Weitere Informationen unter 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 Greiz

www.gutachterausschuss-th.de

Zeulenroda-Triebes, Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse.....	5
2.3	Kaufpreissammlung	6
2.4	Bodenrichtwerte	6
2.5	Verkehrswertgutachten	7
3	Angaben zum Landkreis Greiz.....	8
3.1	Regionaldaten.....	8
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	11
4.1	Grundstücksverkehr.....	11
4.2	Kaufverträge	18
4.3	Zwangsversteigerungen.....	23
5	Unbebaute Grundstücke	27
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	35
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	56
5.3.3	Forst.....	57
5.3.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	58
5.4	Sonstige Flächen	59
5.4.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	60
5.4.2	Gärten im Außenbereich.....	61
5.4.3	Unland, Ödland	62
6	Bebaute Grundstücke.....	63
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	69
6.1.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	70
6.1.2	Villen (Baujahre bis 1949).....	71
6.2	Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)	71
6.3	Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)	72
7	Wohnungs- und Teileigentum.....	73
7.1	Erstverkauf aus Neubau	77
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	78
7.3	Weiterverkauf.....	79

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

Vorsitz	Herr Ulrich Lischewski, VR/ TLVermGeo
Stellvertreter	Herr Bruno Dietel, OVR /TLVermGeo Herr Frank Stübner, VD/ TLVermGeo
Ehrenamtlicher Gutachter	21 Gutachter
Vertreter der Finanzämter	5 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.

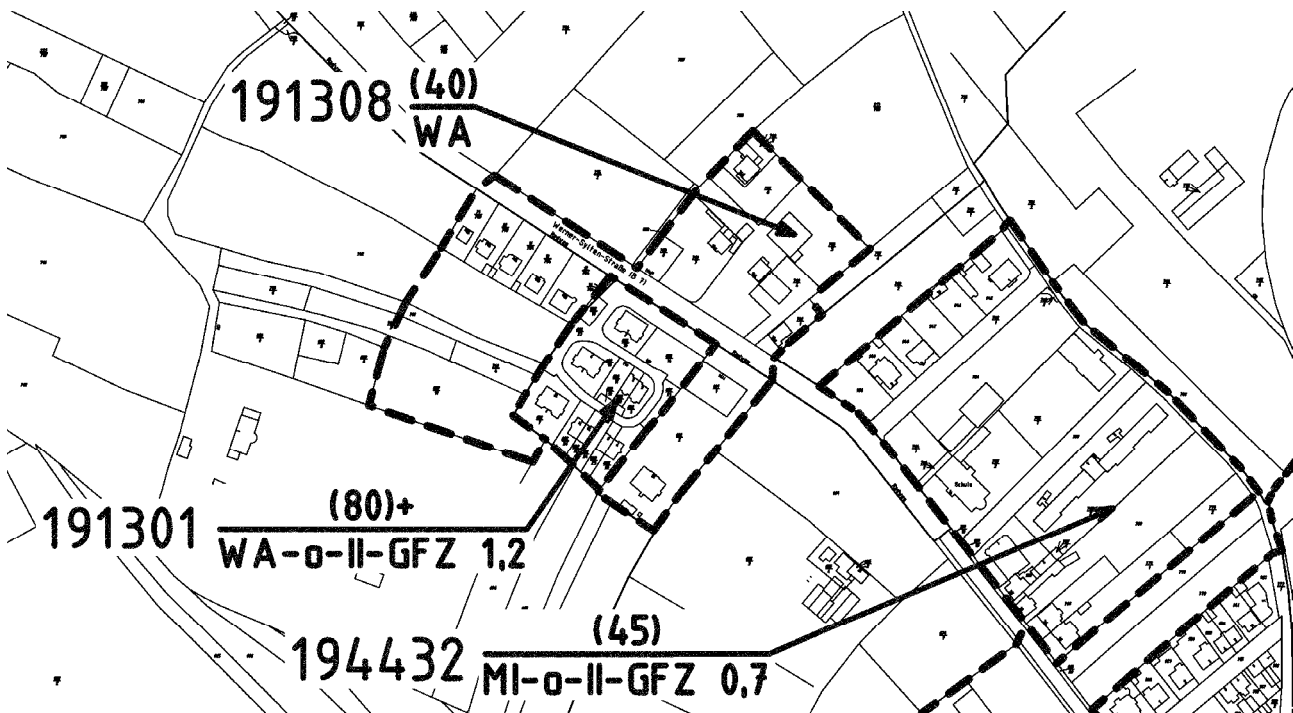
2.4 Bodenrichtwerte

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 örtlichen 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 des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zu Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

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

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

3 Angaben zum Landkreis Greiz

3.1 Regionaldaten

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Gebiet des Landkreises Greiz.

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

Die Höhenlagen des Gebietes des Landkreises Greiz bewegen sich zwischen ca. 250 und 480 m ü. NN.

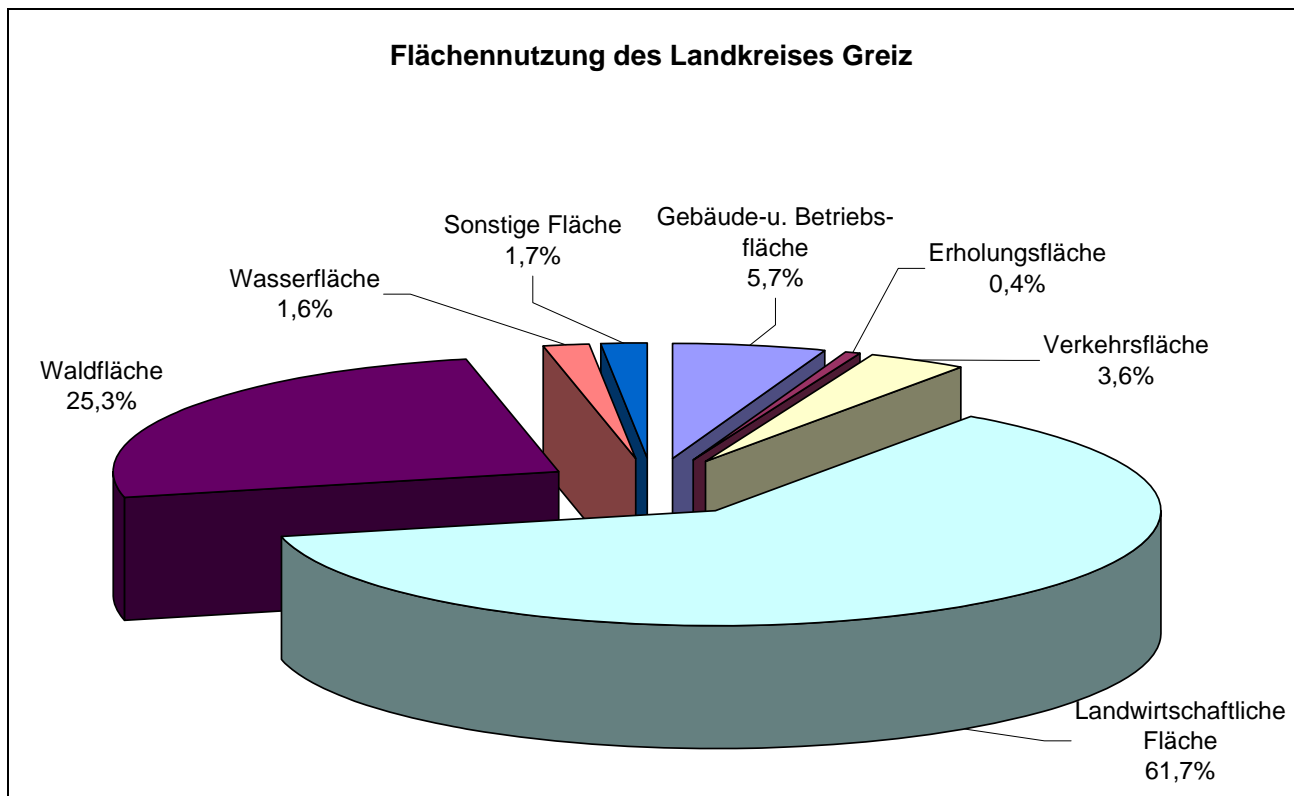
Im Landkreis Greiz befinden sich u.a. die Städte Greiz, Zeulenroda-Triebes, Ronneburg und Weida.

Im Norden umschließt der Landkreis Greiz die kreisfreie Stadt Gera und grenzt an Sachsen-Anhalt mit dem Burgenlandkreis. Im Nordosten liegt der Landkreis Altenburger Land. Im Südosten grenzt er an den Freistaat Sachsen mit dem Vogtlandkreis und dem Landkreis Zwickauer Land. Im Westen bilden der Saale-Orla-Kreis sowie der Saale-Holzlandkreis die Grenze.

Der Landkreis Greiz wird hauptsächlich durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

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

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



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

Der Landkreis Greiz hat 112.682 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Stand 31.12.2007). Mit einem Kreisgebiet von ca. 843 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 134 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis

Greiz gegenüber dem Vorjahr einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der Rückgang für den Landkreis beträgt ca. 1,5 %.

Einwohnerzahlen im Landkreis Greiz (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2005	2006	2007
Bevölkerungsbestand insgesamt	116 320	114 384	112 682

Beschäftigungszahlen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2005	2006	2007
Beschäftigte	39.900	39.500	k.A.
Arbeitslose	10.641	9.269	7.594
Arbeitslosenquote (%)	19,3	17,2	14,4

Weitere Informationen zur Einwohnerentwicklung, zu Arbeitslosenzahlen und zu Regionaldaten bzw. Wirtschaftsdaten sind aus dem Internet des Thüringer Landesamt für Statistik unter www.tls.thueringen.de/datenbank zu finden.

Alle Gemeinden des Landkreises Greiz haben über ein gut ausgebautes Bundes- bzw. Landesstraßennetz gute Anbindungsmöglichkeiten an die Bundesautobahnen A4, A9 und A72 und damit ist eine gute verkehrstechnische Anbindung in alle Richtungen garantiert.

Der Landkreis Greiz 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 eine Anbindung mit der Vogtlandbahn über Plauen bis nach Tschechien.

Eine vogtländische Mittelgebirgslandschaft mit sanft ansteigenden Hügeln, Talsperren, Flusstälern und Teichen sowie dichten Waldgebieten prägt die Region des Landkreises Greiz.

Die Besiedelung des Landkreises Greiz begann im 9. und 10. Jahrhundert durch slawische Stämme.

Fast 800 Jahre lang wurde die Geschichte der Region von den Weidaer Vögten und ihren Nachfahren, den Reußen geprägt. Dieser Zeit verdanken wir eine Vielzahl von Burgen, Schlössern und Parkanlagen auf engstem Raum.

Sehenswürdigkeiten sind u.a.

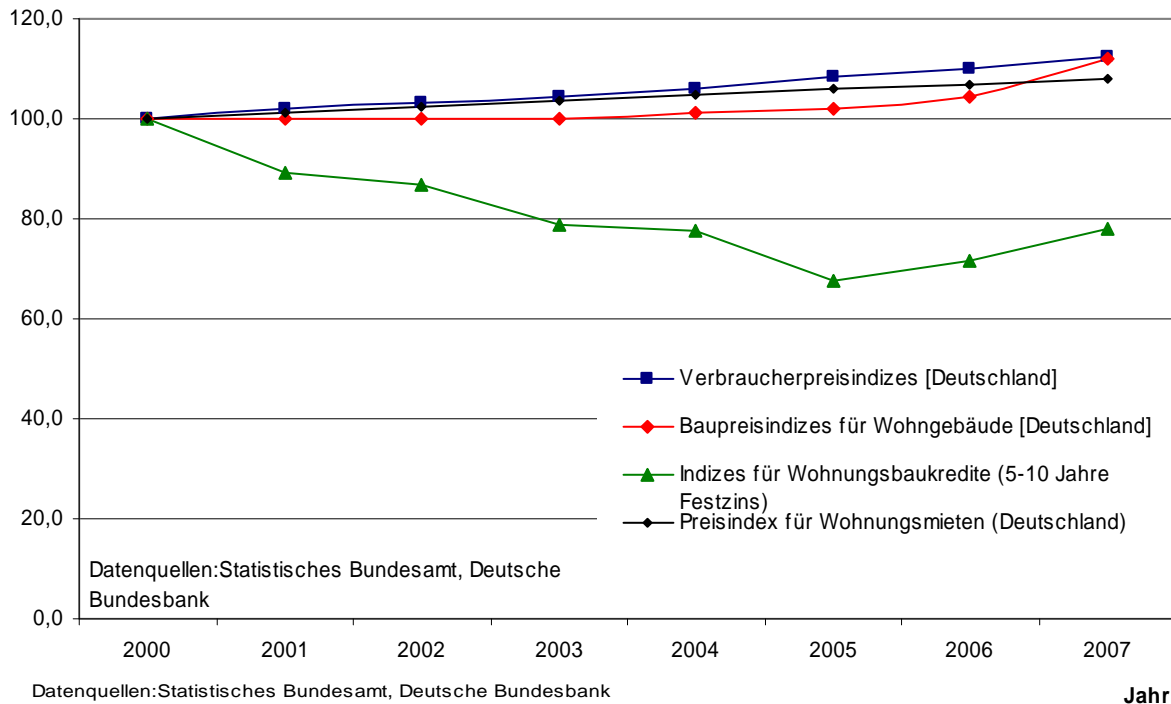
- Oberes und Unteres Schloß in Greiz
- Osterburg Weida
- das BUGA-Gelände Ronneburg
- Burgruine Reichenfels in Hohenleuben
- Klosterruine Mildenfurth

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.

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



Innerhalb des Landkreises Greiz wurde die Stadt Greiz als Mittelzentrum und die Stadt Zeulenroda als teilfunktionales Mittelzentrum erklärt.

Die Wirtschaft des Landkreises Greiz wird heute vorwiegend durch den Mittelstand geprägt.

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber der Vorjahre die Flächenumsätze mit 986,1 ha insgesamt um ca. 7 % gefallen und die Geldumsätze mit 68 Mio. EUR um ca. 20 % gestiegen sind.

Bei den unbebauten **Baugrundstücken in neuerschlossenen Baugebieten** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant geblieben. Die Flächenumsätze sind ebenfalls konstant geblieben, nur die Geldumsätze sind leicht gesunken. Bei diesem Teilmarkt ist ein leichter Kaufpreissrückgang von durchschnittlich ca. 7 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Einfamilienhäuser (freistehend)** in der Baujahresklasse 1990 bis 2007 ist um ca. 58 % zurückgegangen, wobei die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser (freistehend) in den Baujahresklassen vor 1990 leicht gestiegen ist.

Die Umsatzzahlen für **Villen** sind im Vergleich zu den letzten Jahren leicht zurückgegangen, wobei die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für derartige Objekte in den Vergleichsjahren relativ stabil geblieben sind.

Beim **Gewerbebauland** sind die Umsätze leicht gestiegen, jedoch ist das Preisniveau im Vergleich zu den Vorjahren gesunken.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt gegenüber den Vorjahren eine Senkung des Flächenumsatzes. Das absolute Preisniveau ist allerdings gegenüber den Vorjahren leicht angestiegen.

Der Anteil an Kaufverträgen von **Eigentumswohnungen** am gesamten Grundstücksverkehr, d.h. aller registrierten Kauffälle beträgt im Landkreis Greiz nur etwa 5%. Die Anzahl der Kaufverträge bei Wohn- und Teileigentum ist um ca. 13 % zurückgegangen.

Die Preise für Eigentumswohnungen bei dem Teilmarkt Erstverkauf aus Neubau sind gegenüber den Vorjahren leicht zurückgegangen.

4.1 Grundstücksverkehr

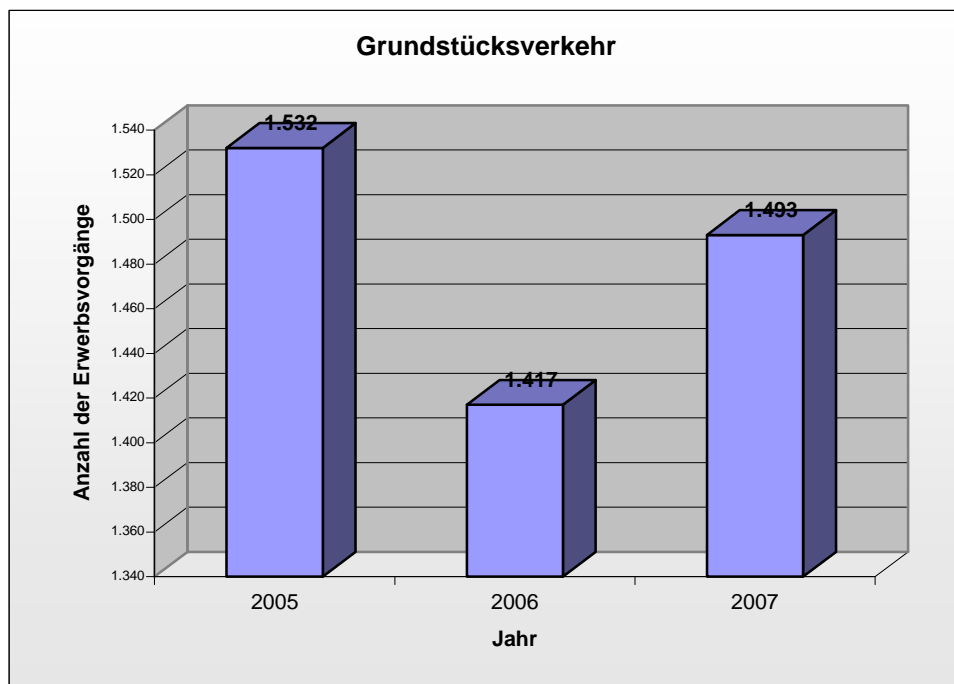


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

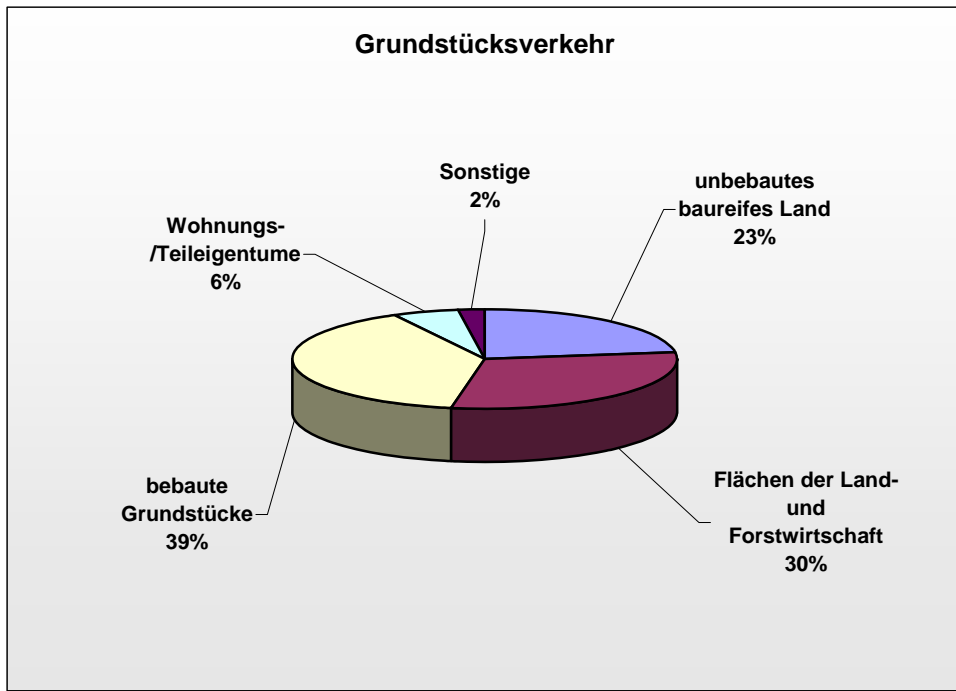


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

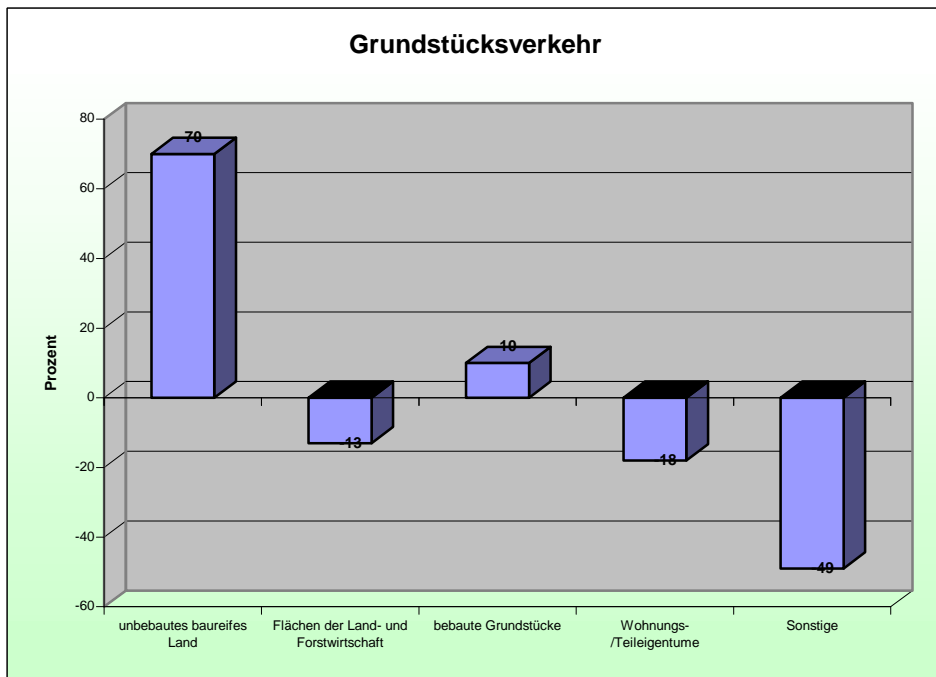


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

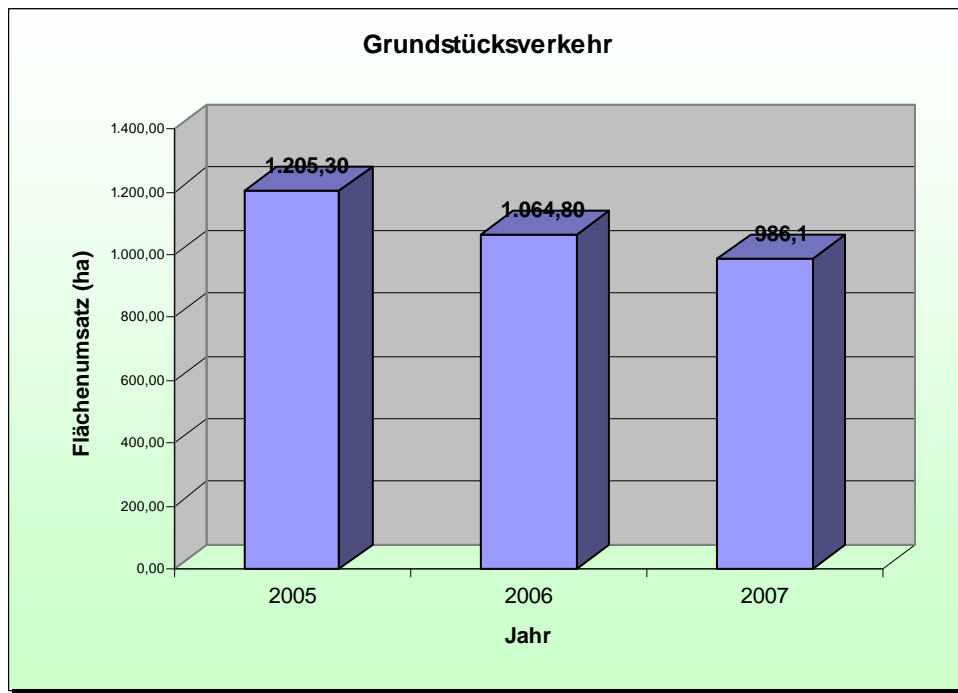


Abb.: Flächenumsatz

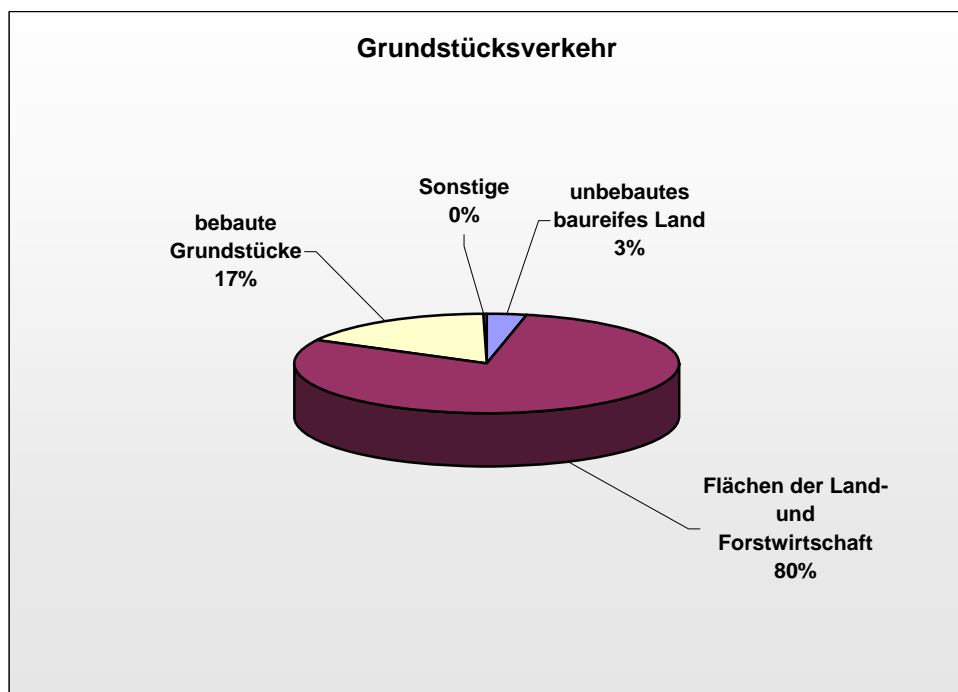


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

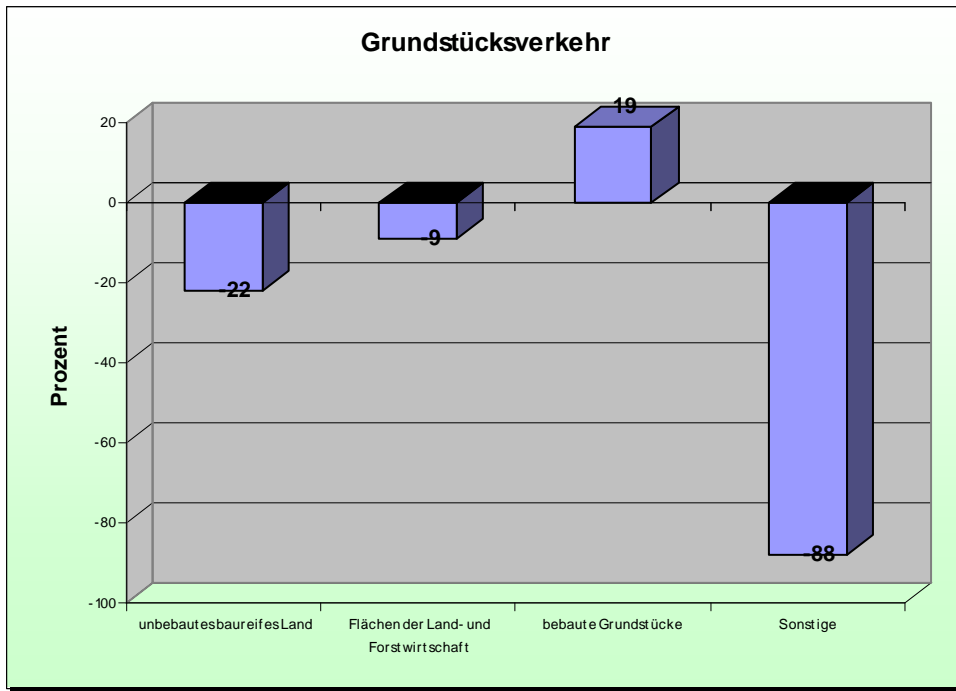


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

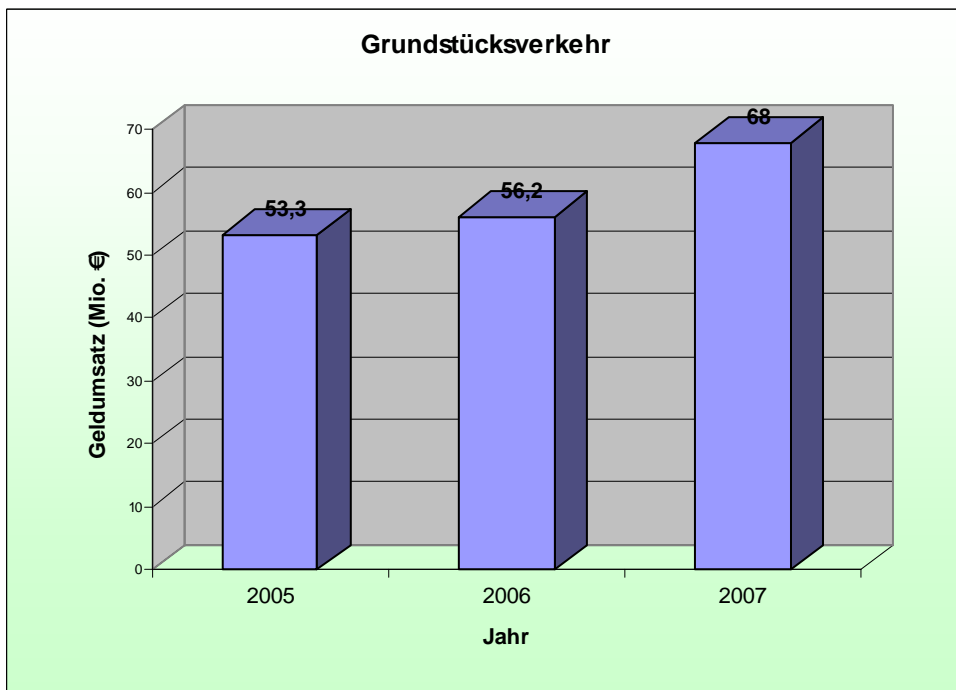


Abb.: Geldumsatz

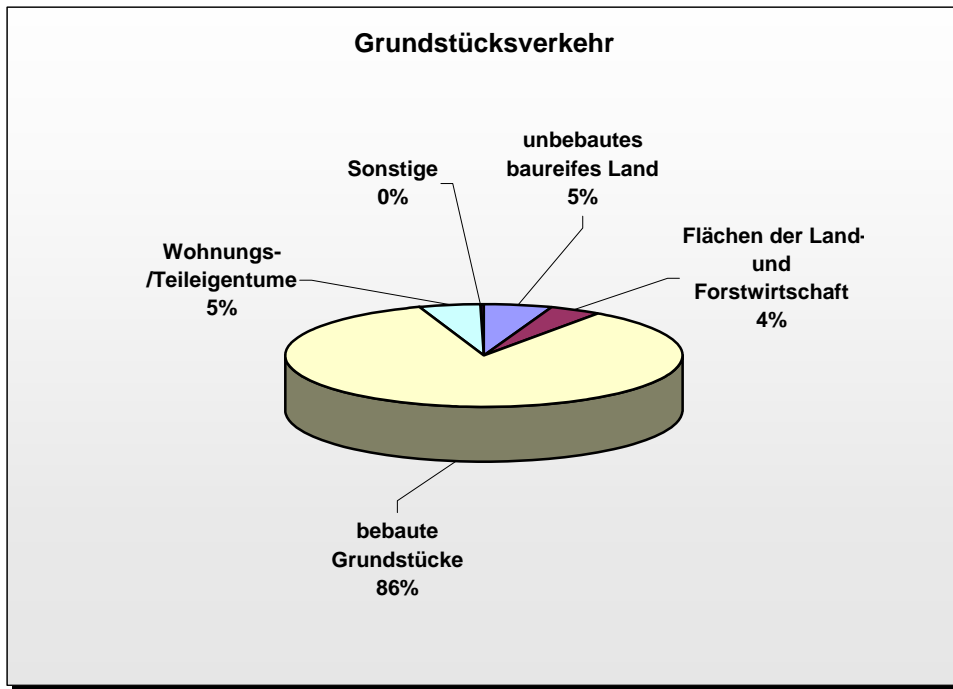


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

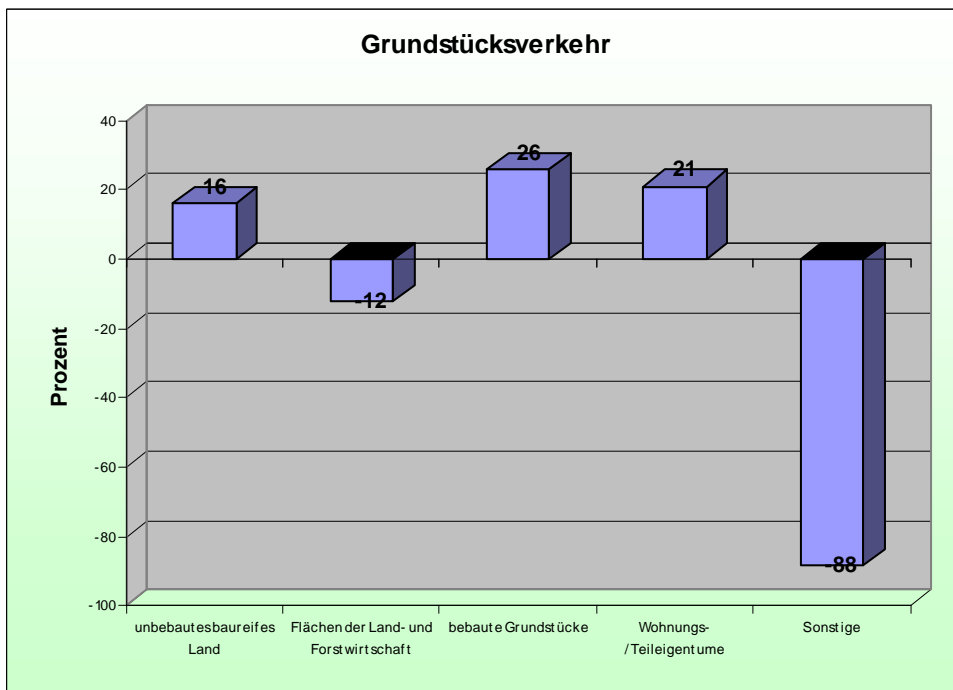
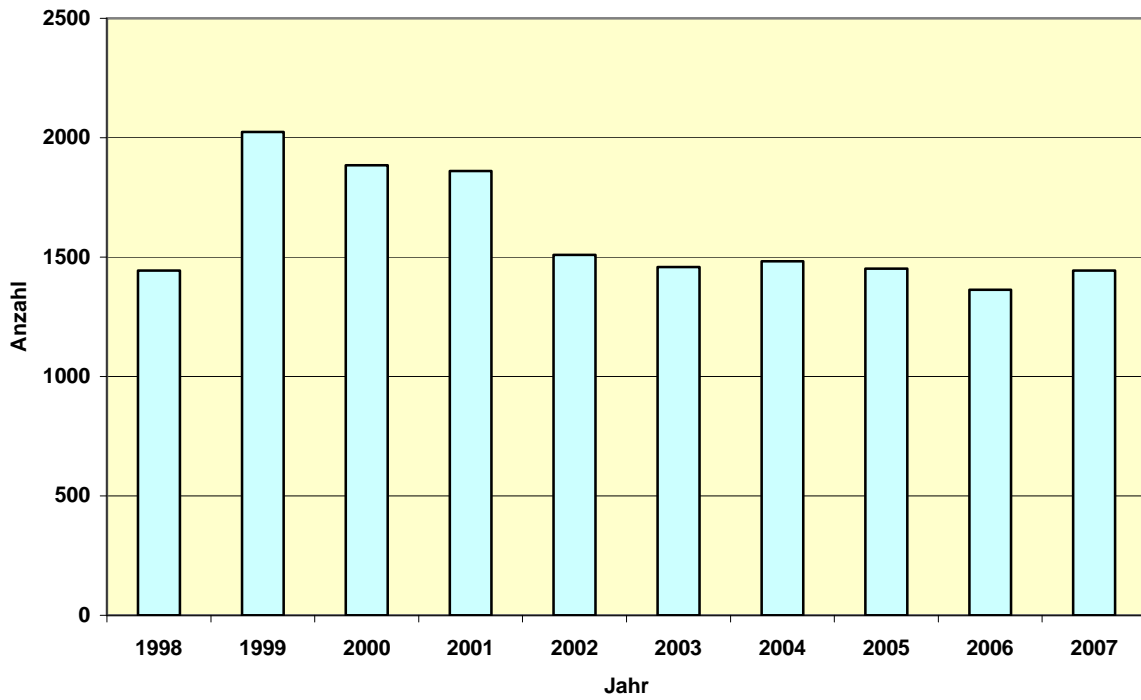
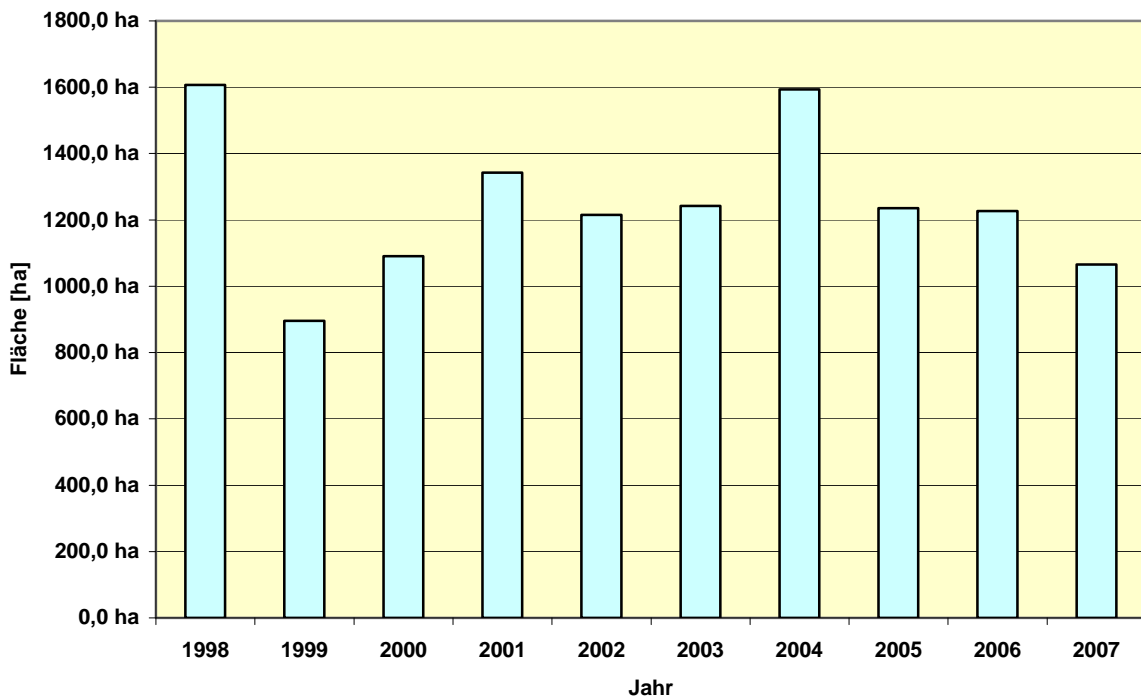


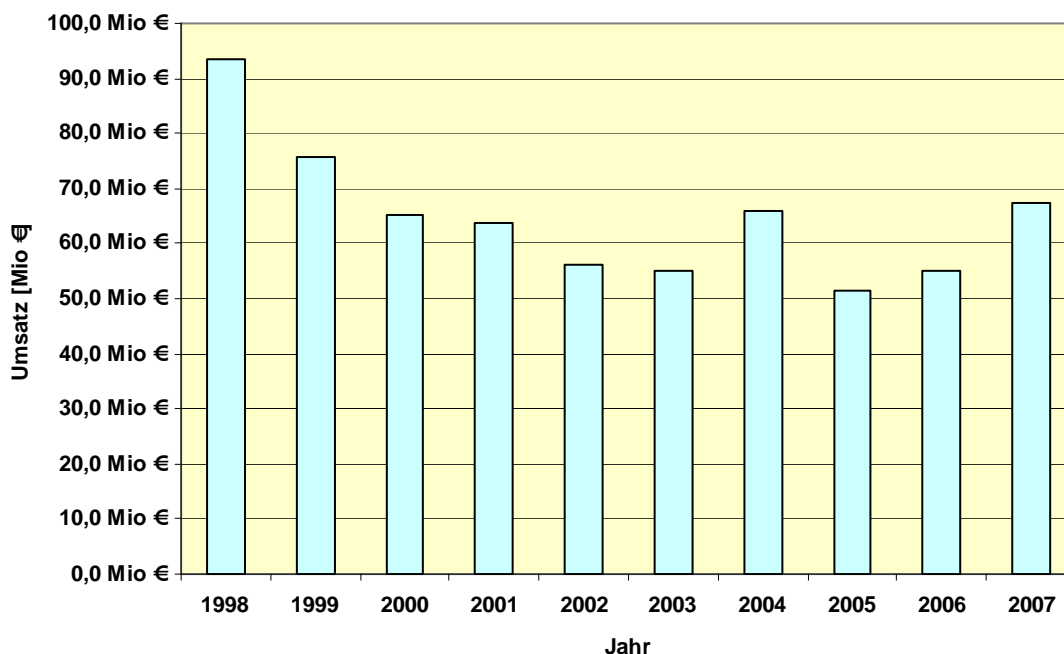
Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



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 Industrieobjekte
- **Wohnungs- und Teileigentum**

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Greiz wurden im Jahr 2007 1493 **Erwerbsvorgänge** (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, Überlassung, Schenkung,...) in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Anstieg um ca. 5 % 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 986,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 78,7 ha bzw. um ca. 7,5 % ab. Anhand der Grafik lässt sich erkennen, dass sich der Anteil am Gesamtflächenumsatz hauptsächlich auf den Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft verteilt.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 68 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 21 %.

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

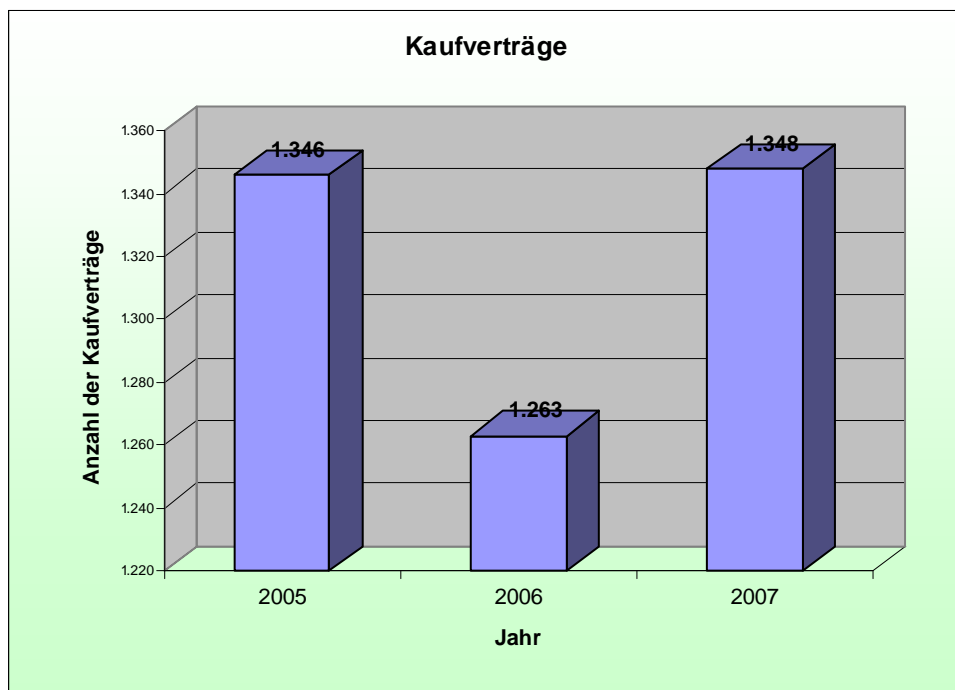


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

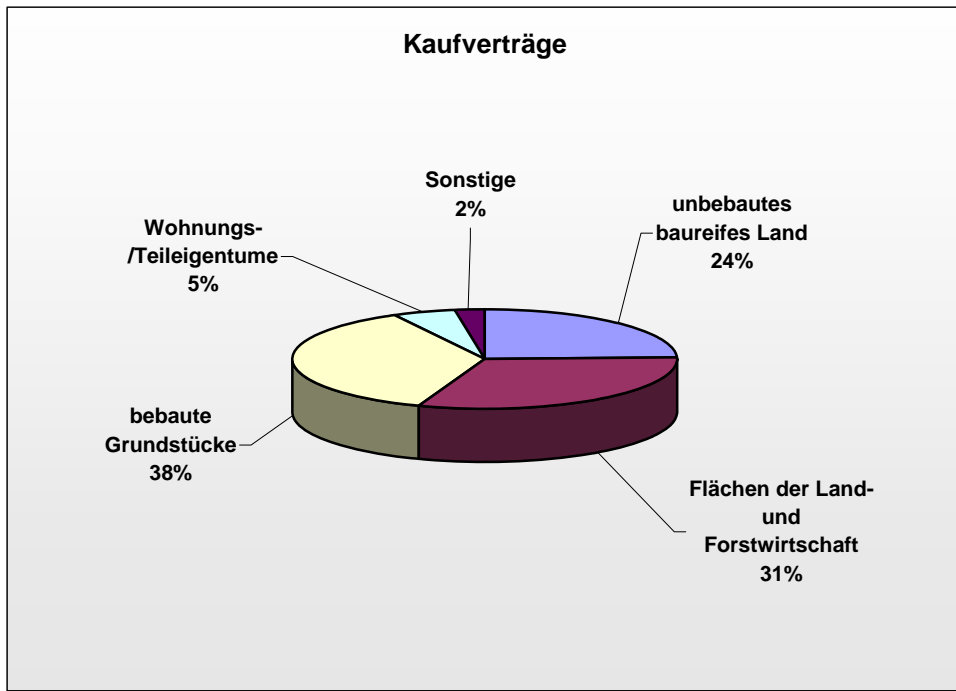


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

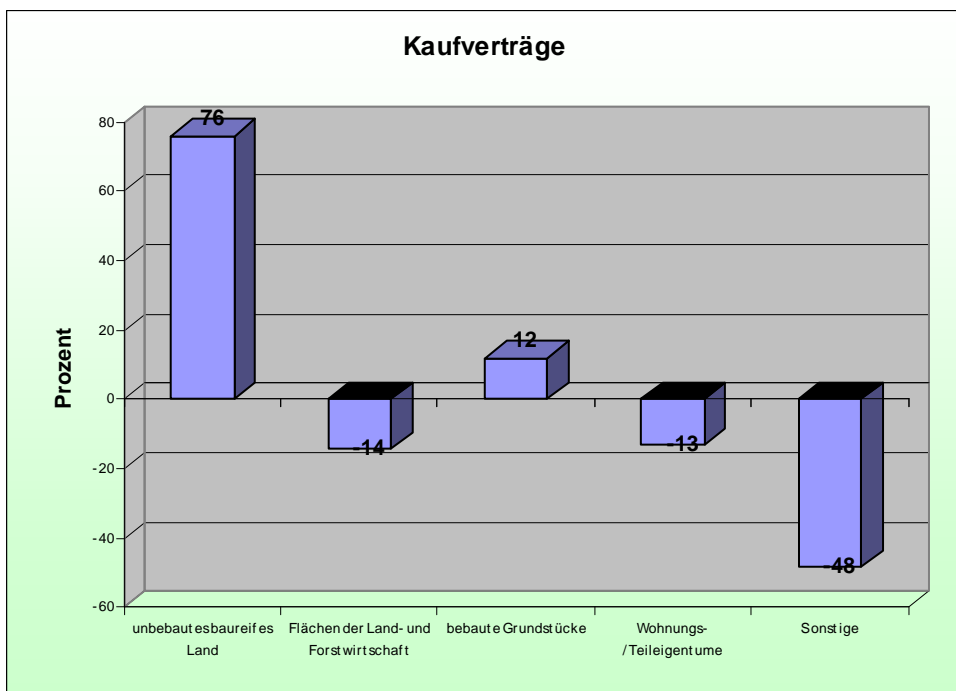


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

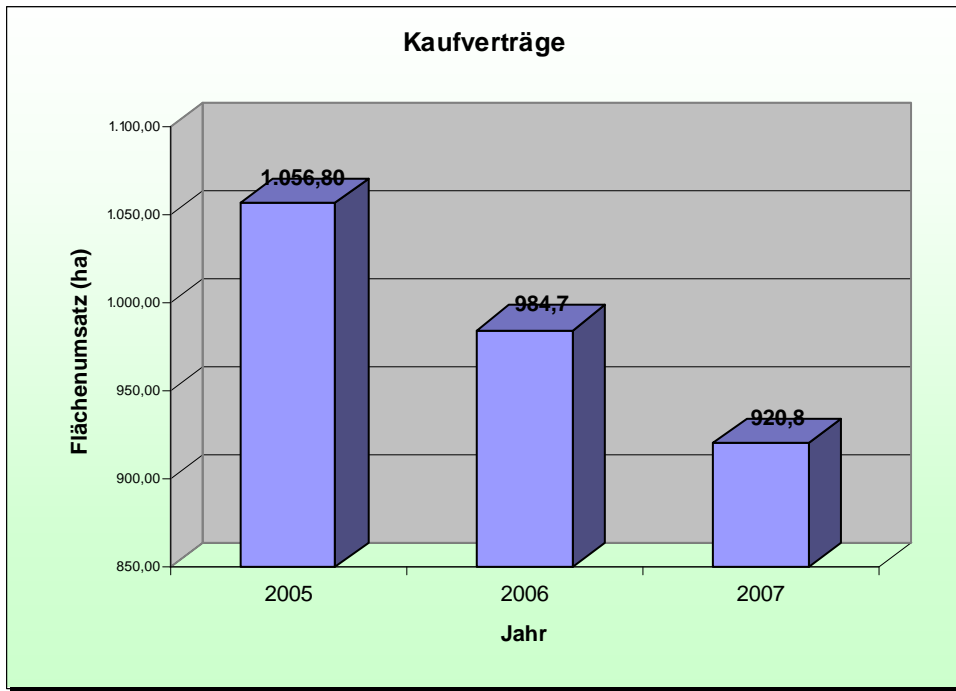


Abb.: Flächenumsatz

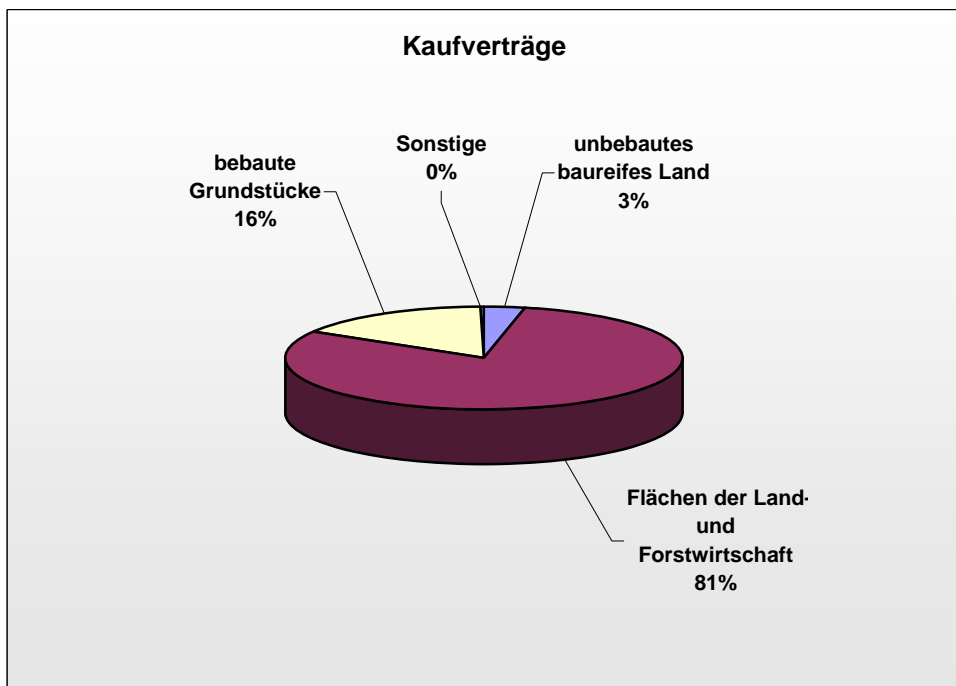


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

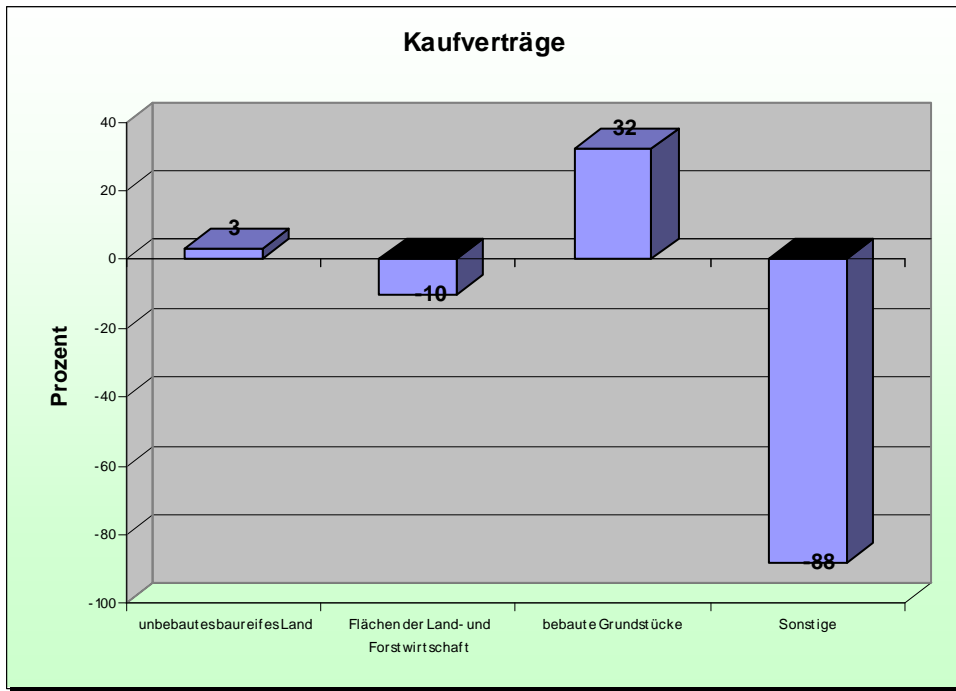


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

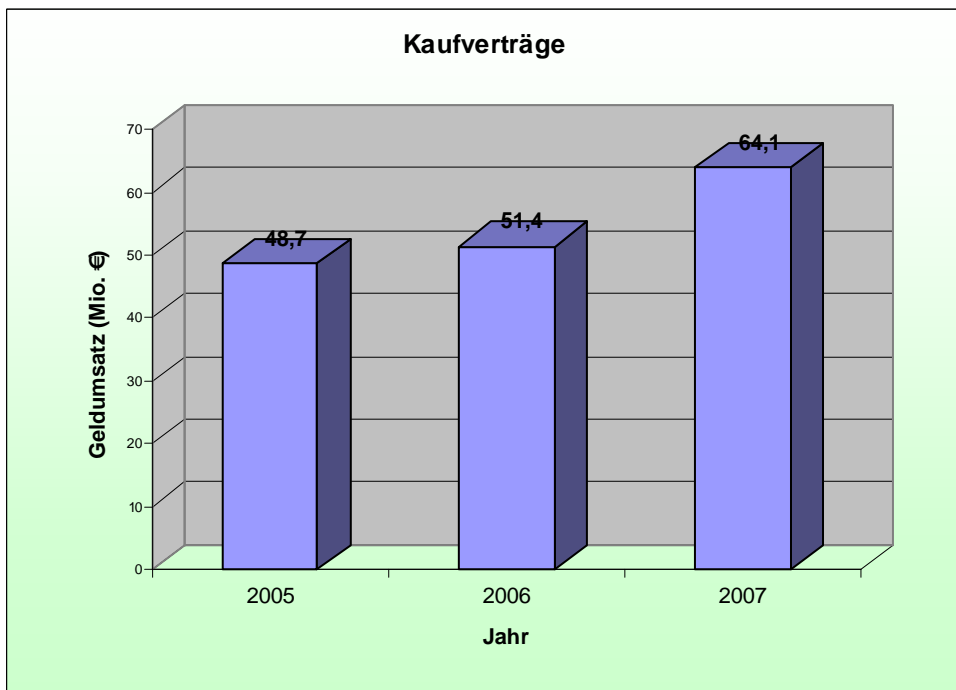


Abb.: Geldumsatz

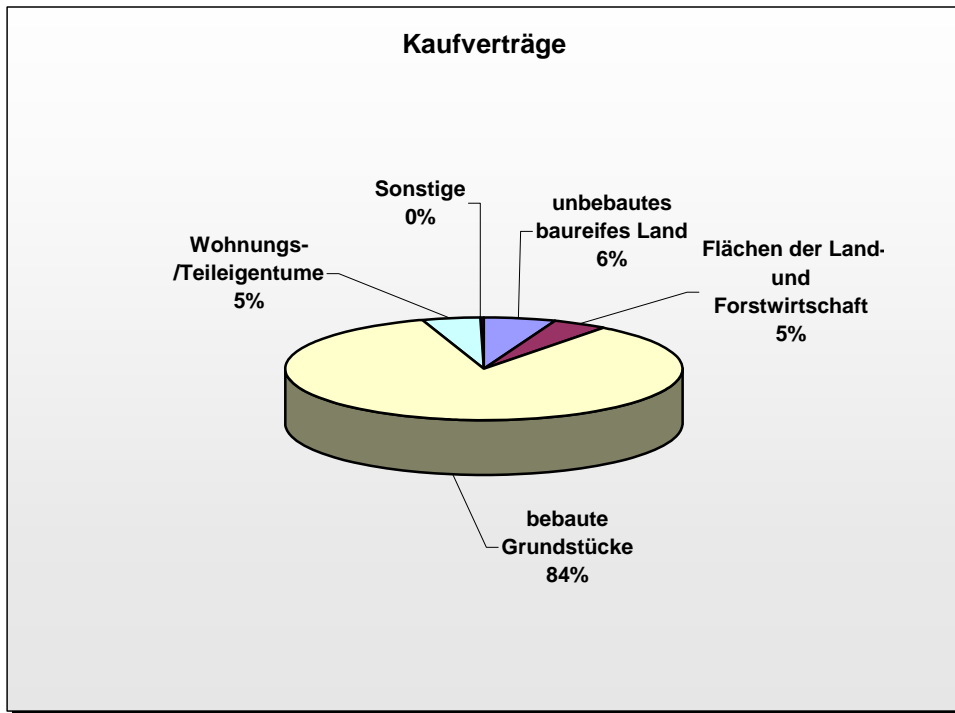


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

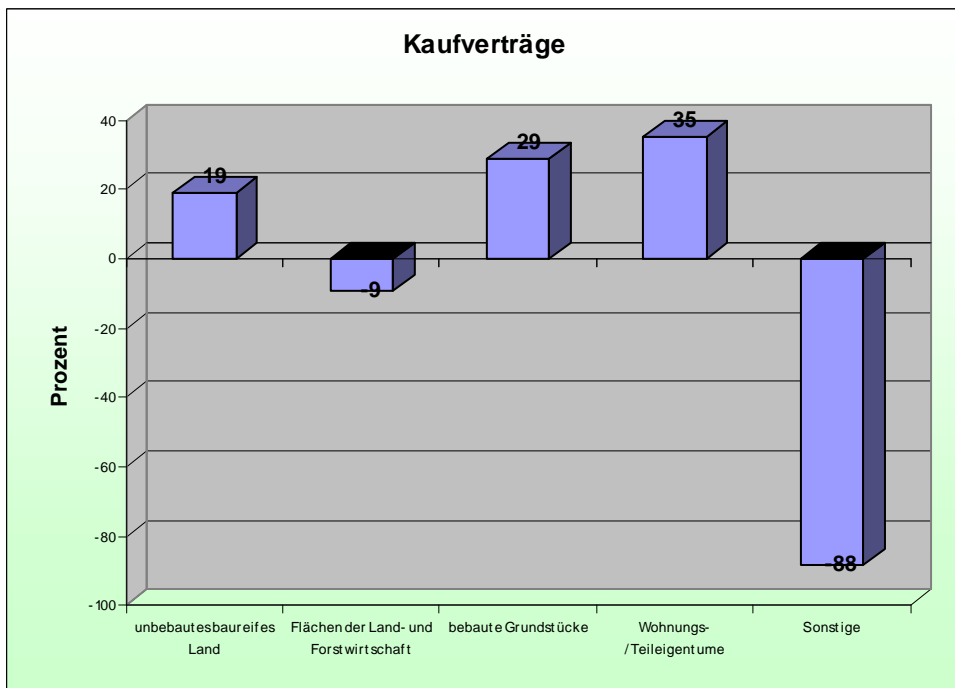


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Für das Berichtsjahr 2007 wurden 1348 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Bezogen auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge wurden im Jahr 2007 insgesamt 920,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 63,9 ha bzw. um ca.6,5 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 64,1 Mio. EUR.

4.3 Zwangsversteigerungen

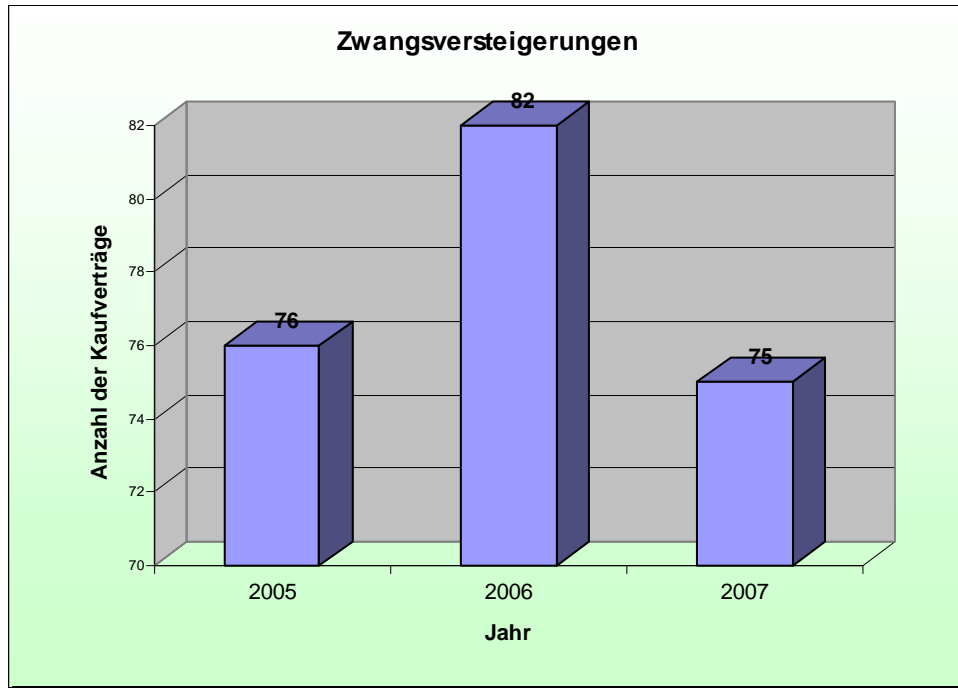


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

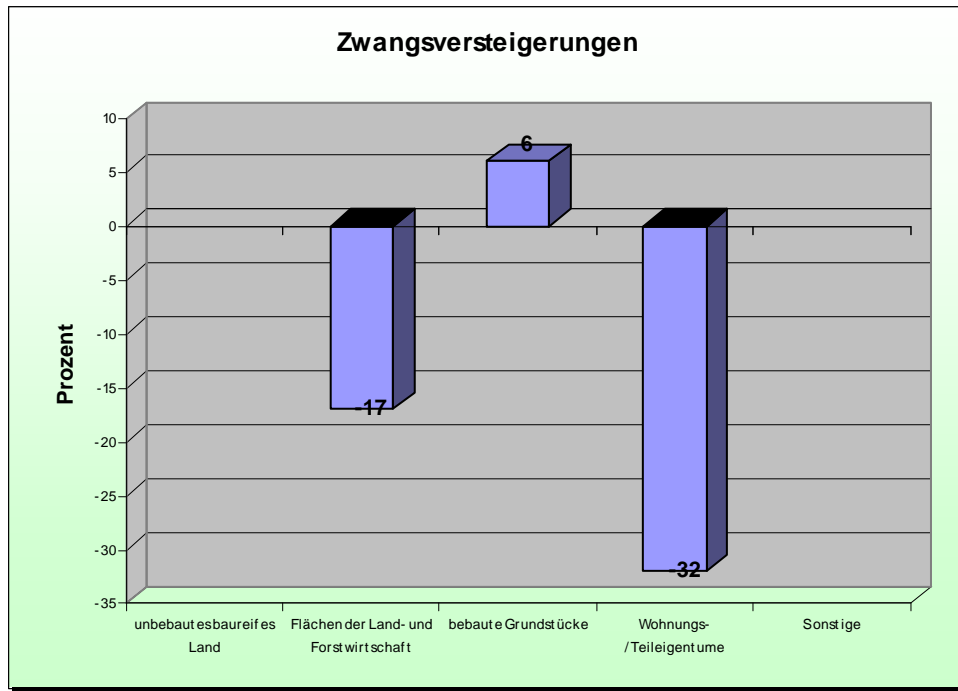


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

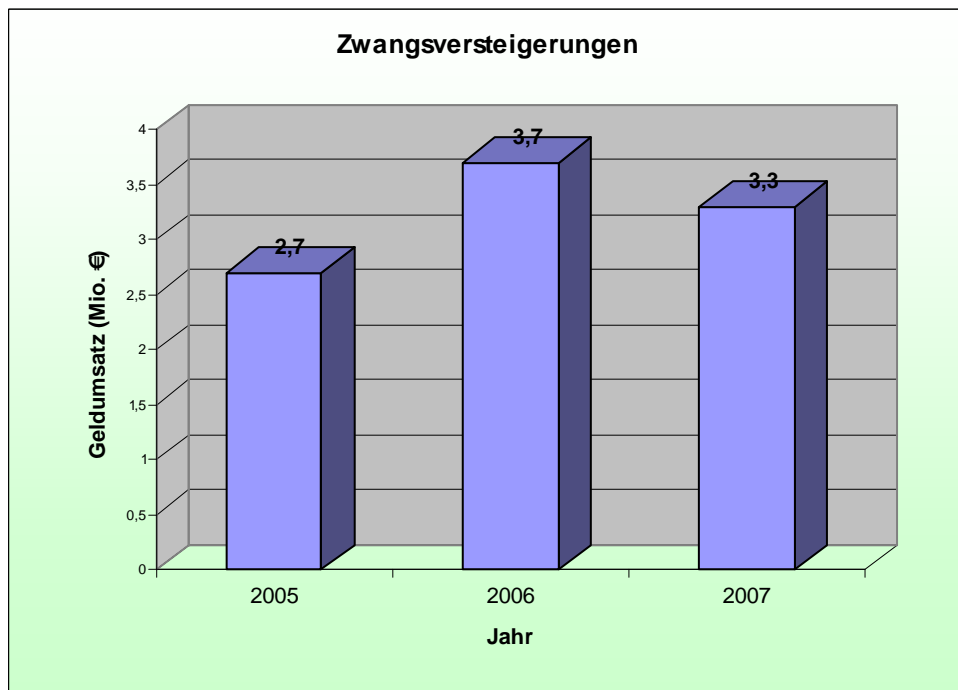


Abb.: Geldumsatz

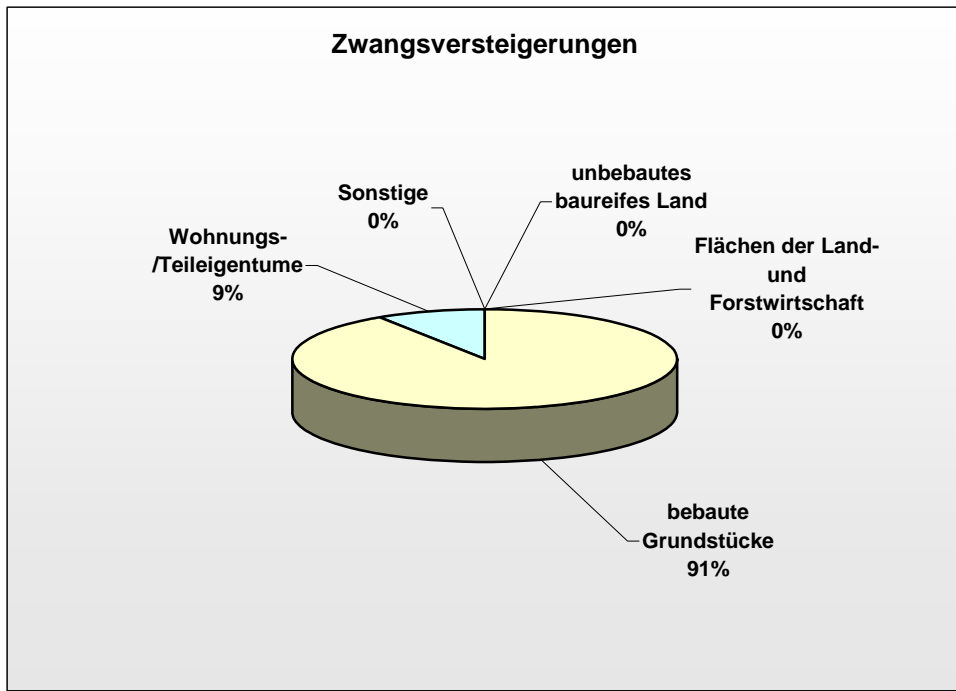


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

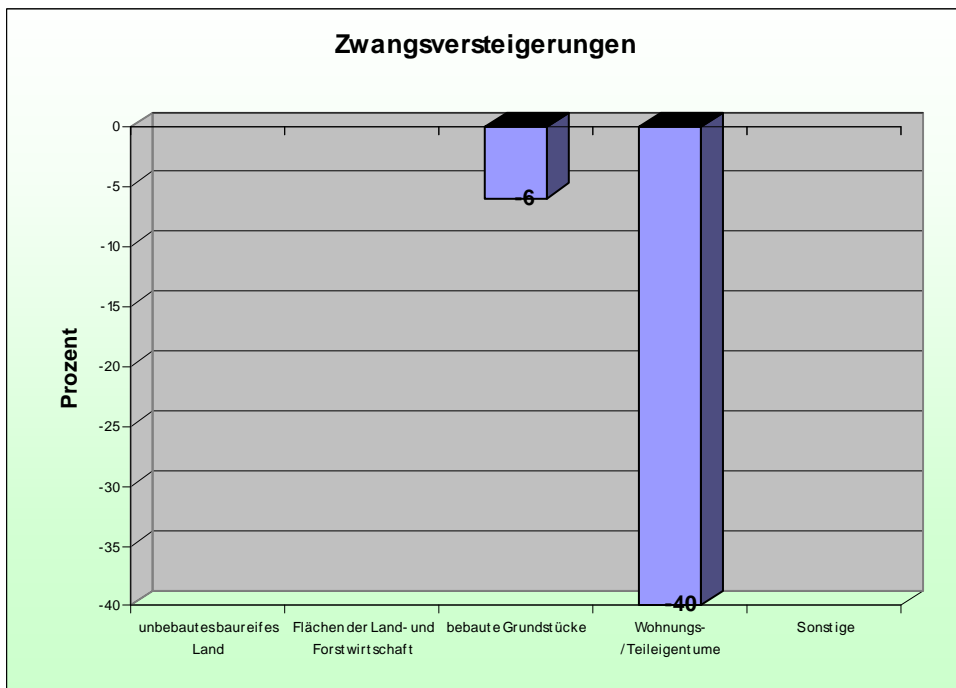
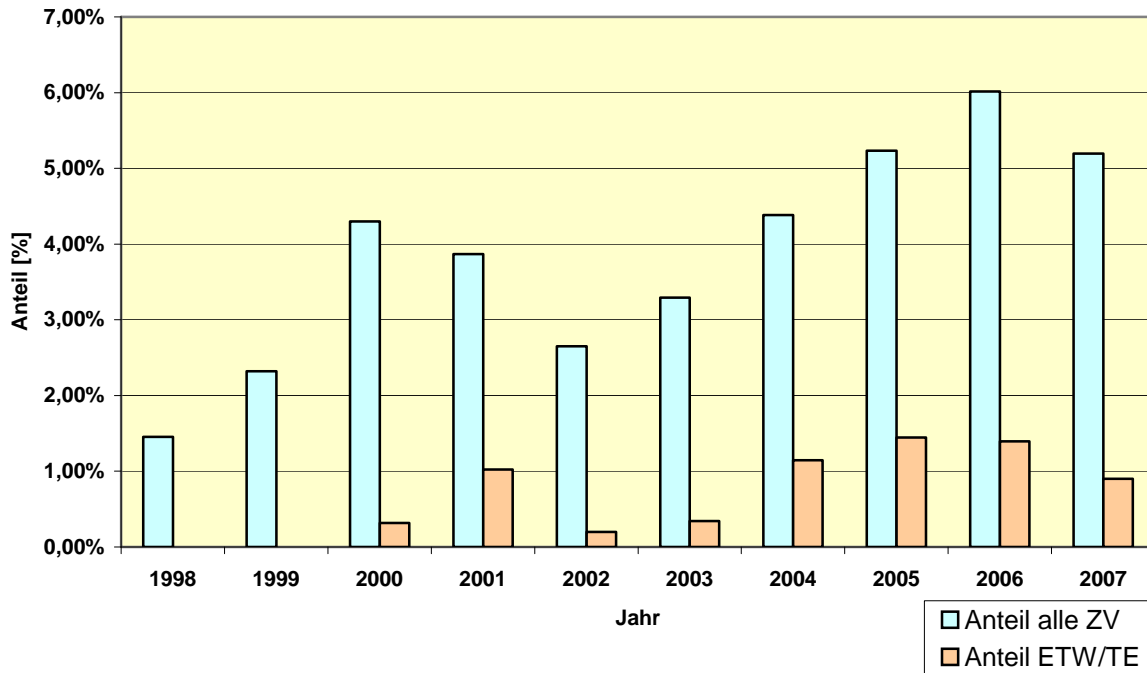


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Im Landkreis Greiz wurden im Berichtsjahr 2007 75 Zwangsversteigerungen registriert. Der Hauptanteil liegt dabei bei dem Teilmarkt bebaute Grundstücke mit einem Anteil von ca. 2/3 der gesamten Zwangsversteigerungen.

Insgesamt ist ein Rückgang von ca. 10 % gegenüber des Vorjahres zu verzeichnen.

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

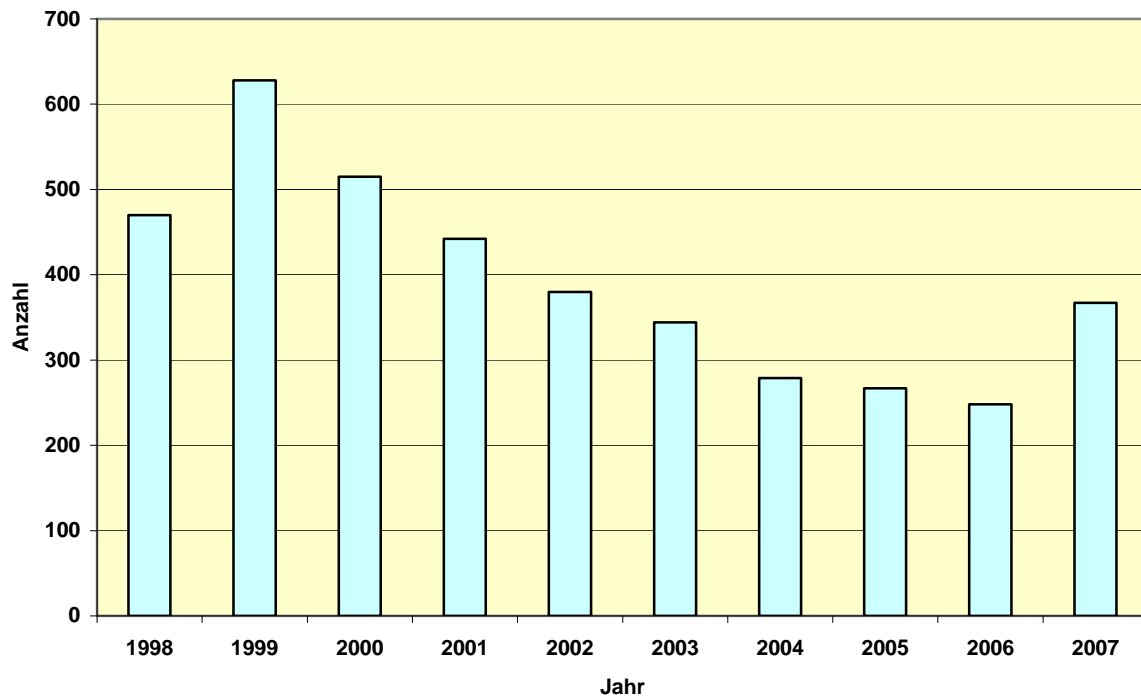


Zeitreihe Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, ZV)

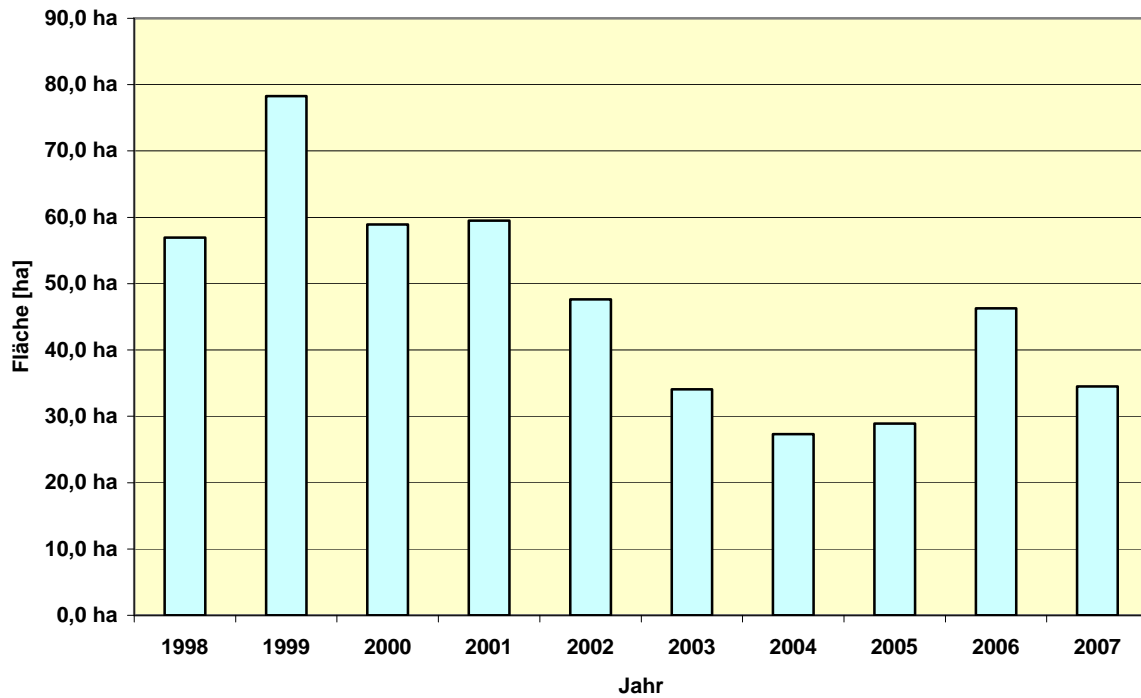
5 Unbebaute Grundstücke

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

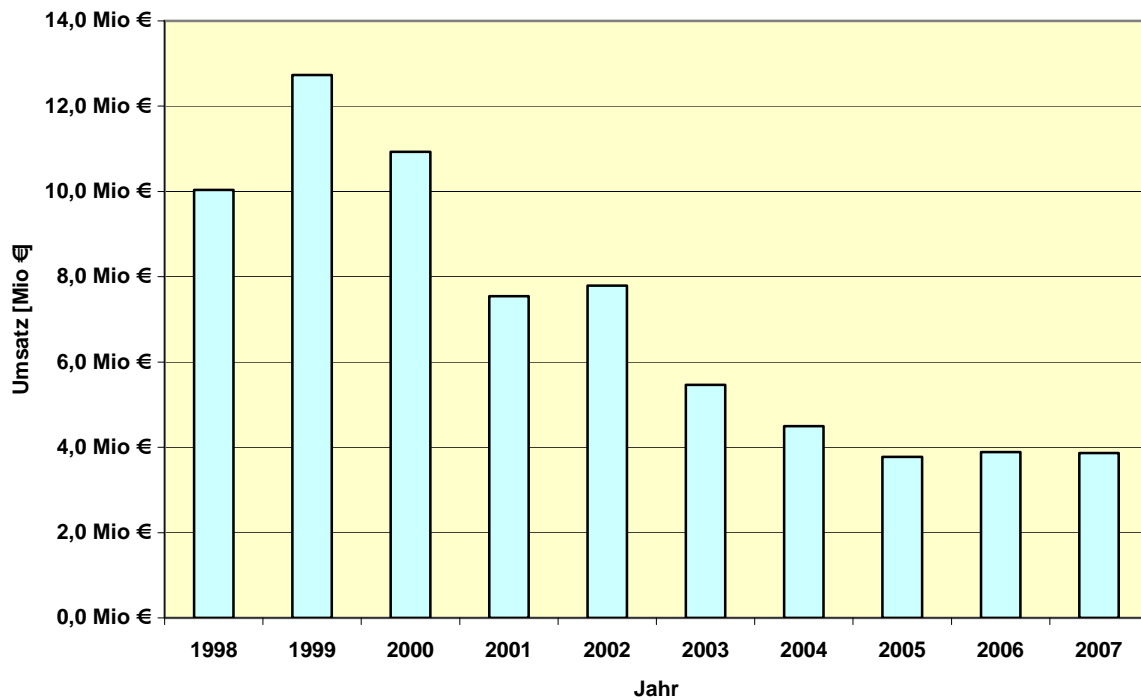
- Baureifes Land
- Werdendes Bauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen



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

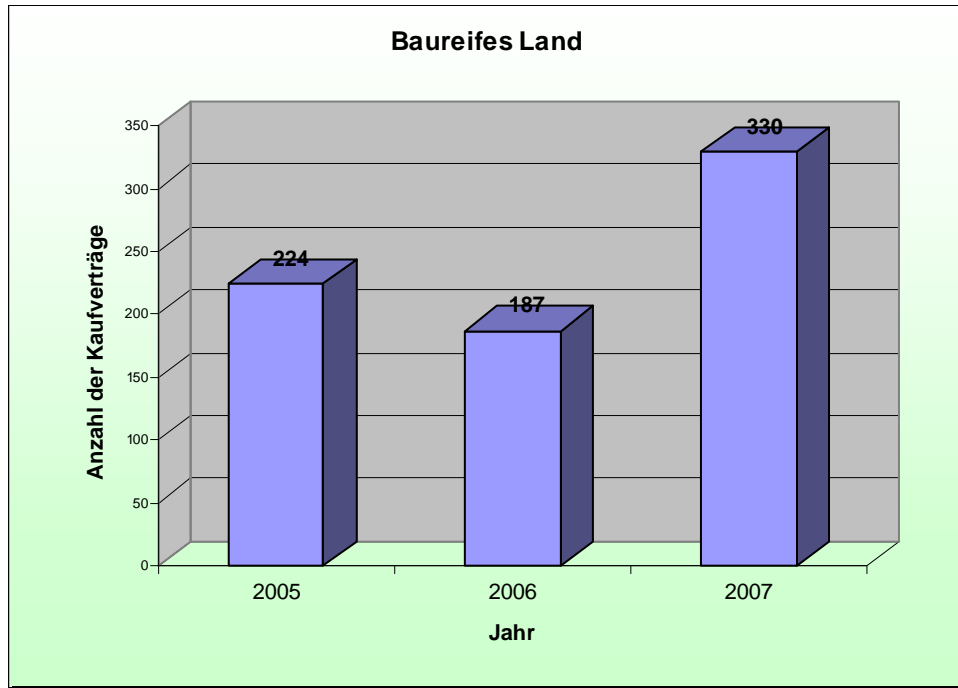


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

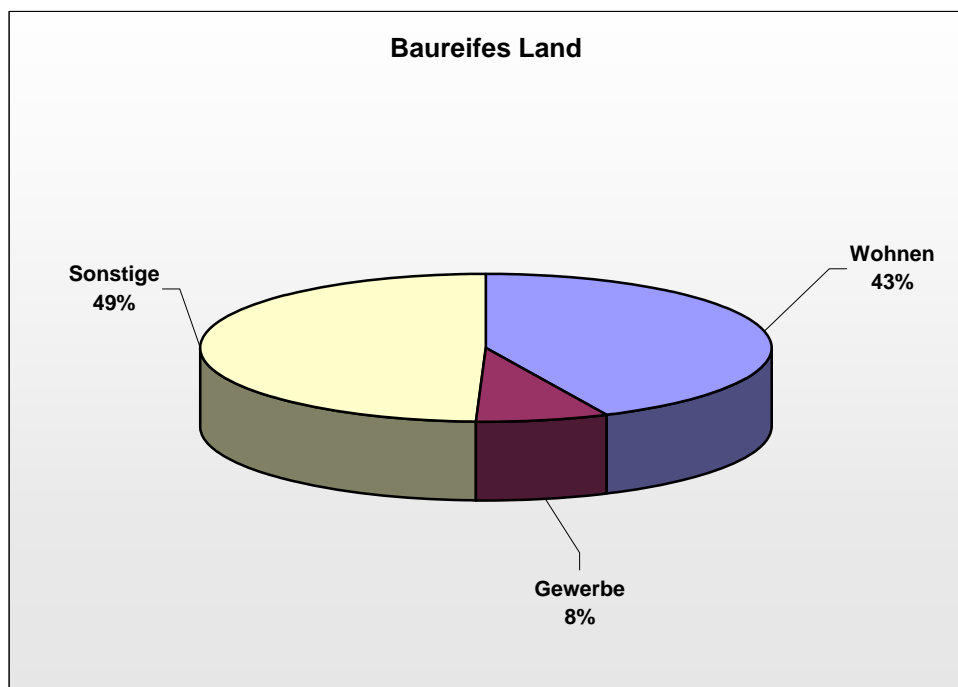


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

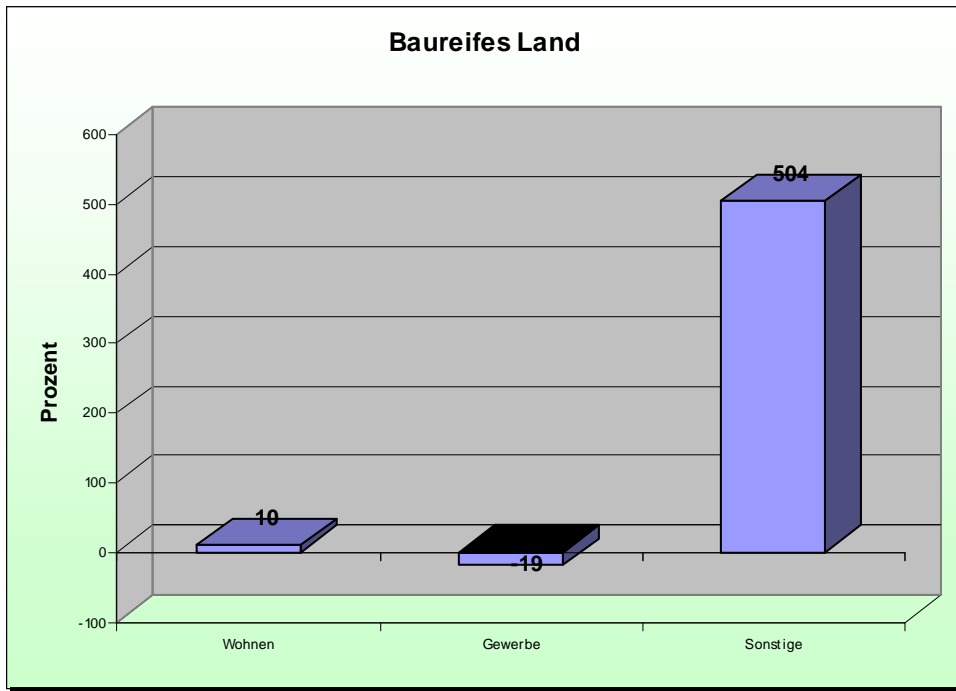


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

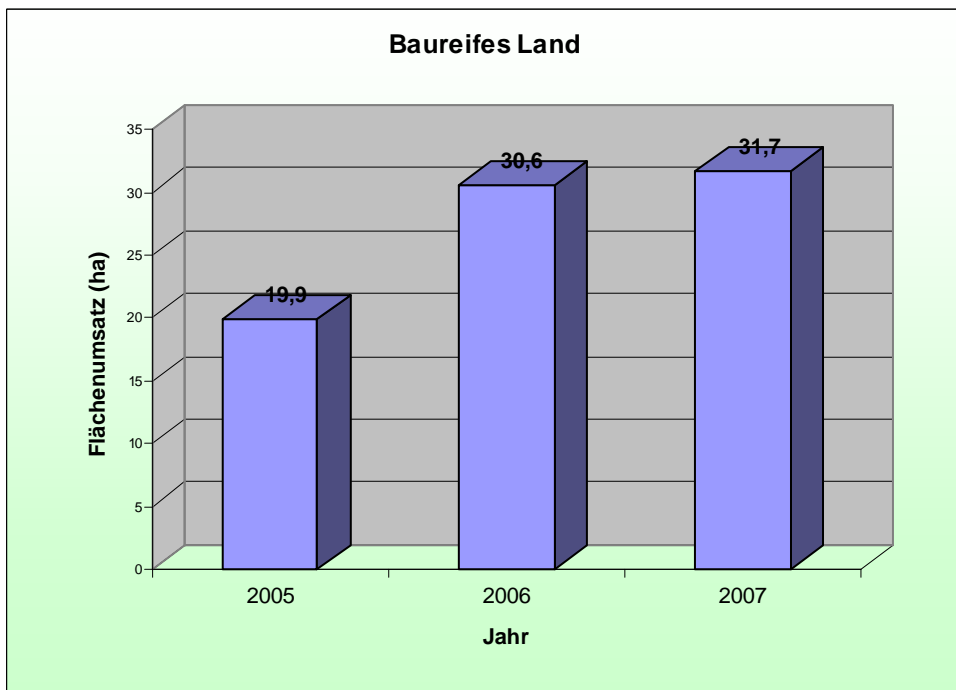


Abb.: Flächenumsatz

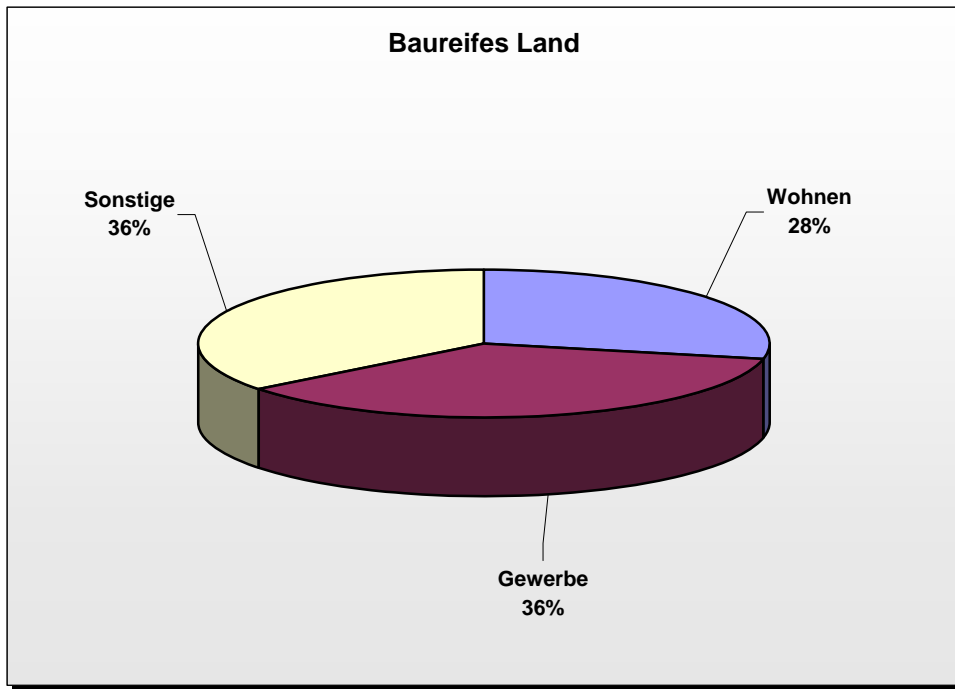


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

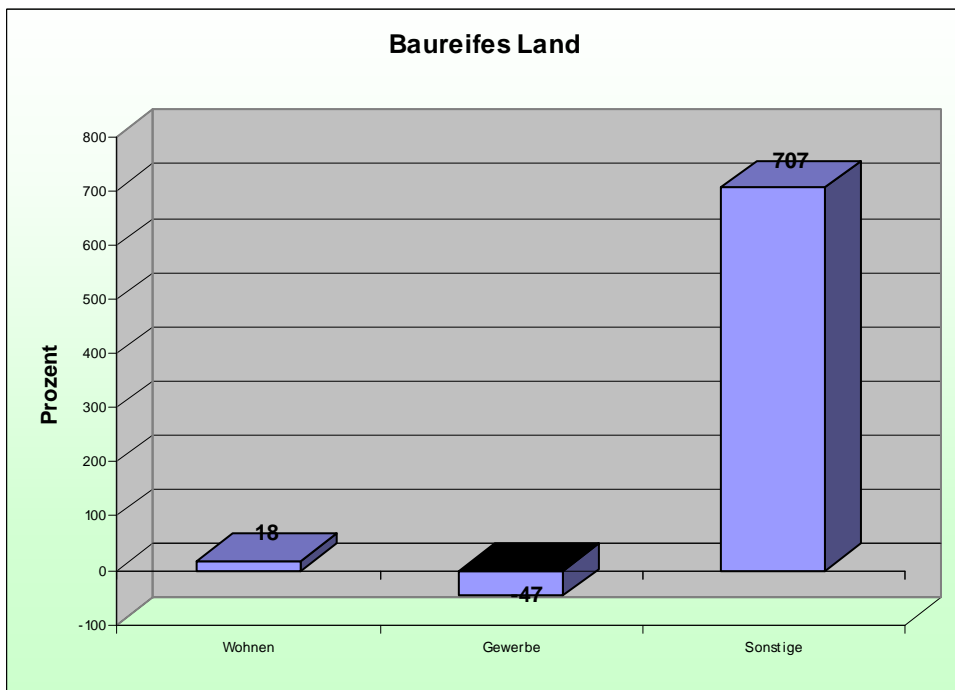


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

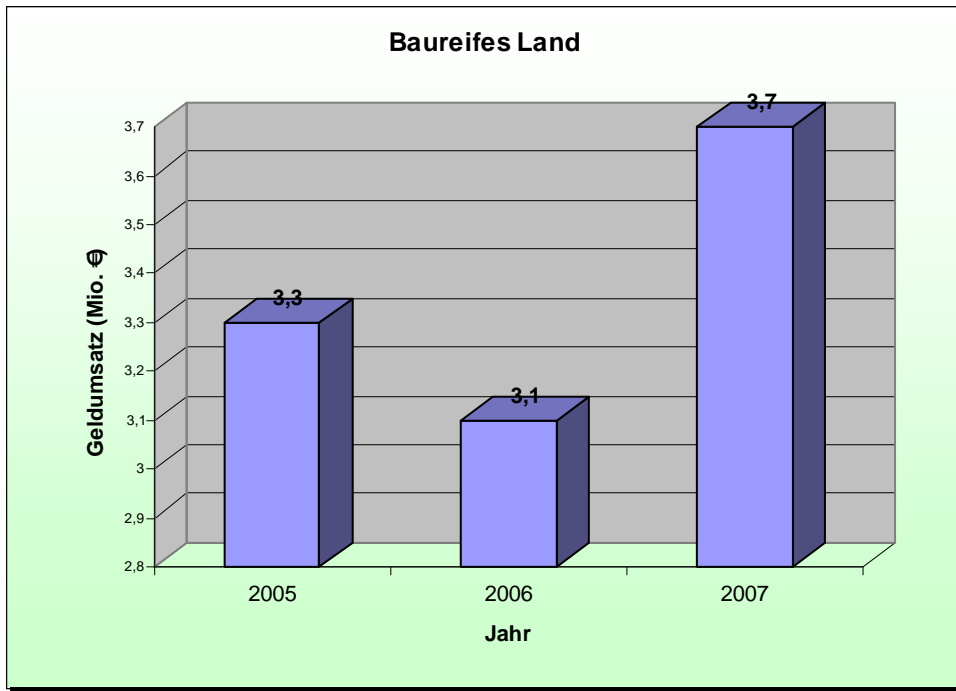


Abb.: Geldumsatz

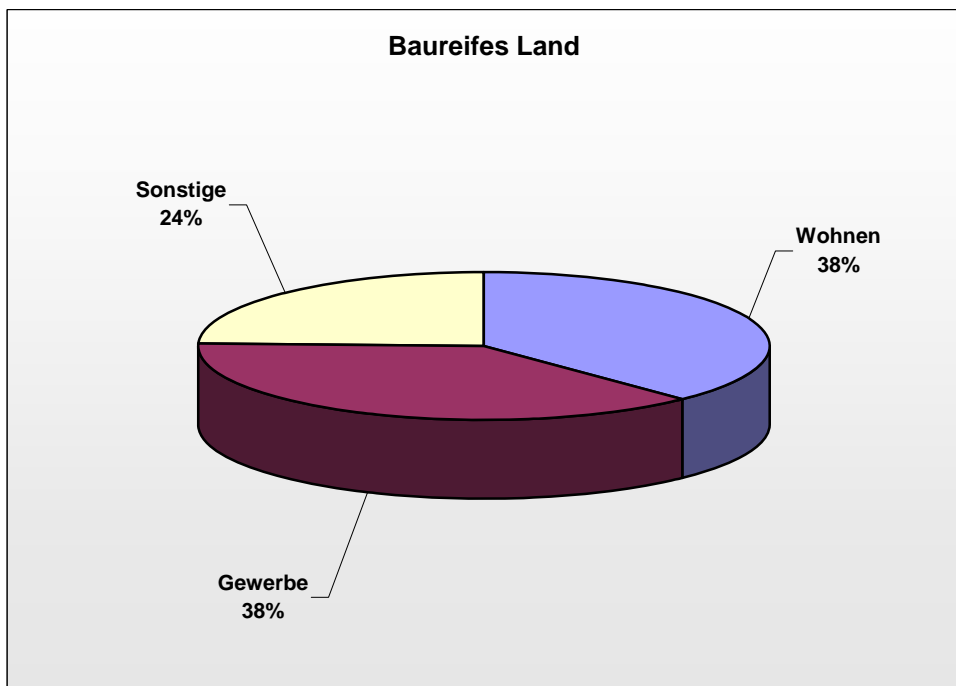


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

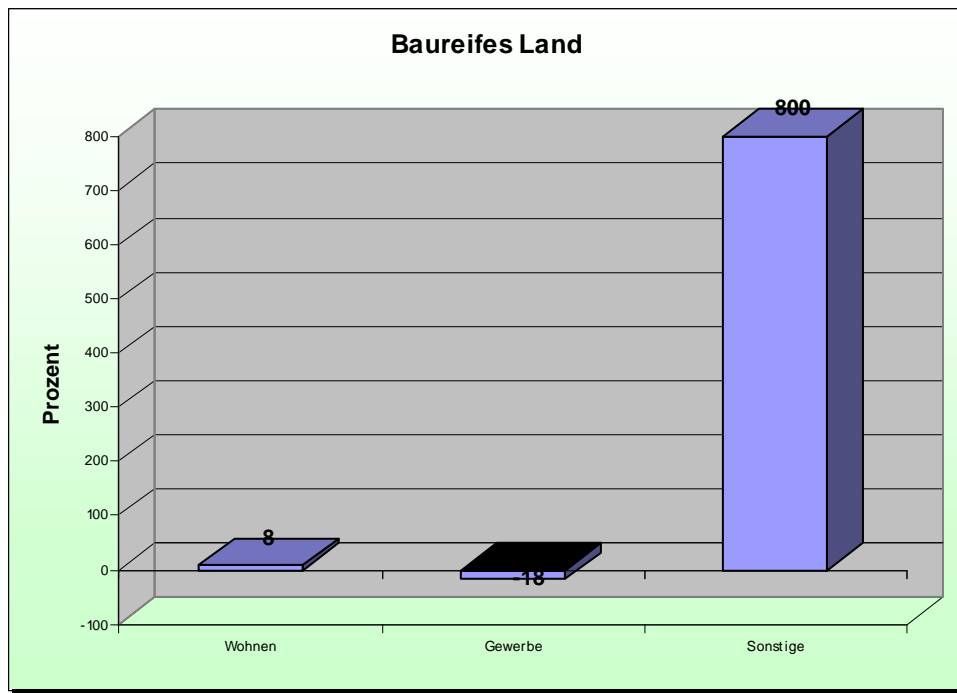


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute Bauflächen stieg von 187 im Jahr 2006 auf 330 im Jahr 2007. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen und Sonstigen unbebauten Flächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebautes baureifes Land erhöhte sich im Auswertzeitraum um 1,1 ha von 30,6 ha auf 31,7 ha. Den höchsten Marktanteil nehmen hier die gewerblichen Bauflächen und die sonstigen Flächen mit je 1/3 des gesamten Flächenumsatzes ein.

Der Geldumsatz stieg von 3,1 auf 3,7 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 Grundstücke* abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Neuerschlossene Baugebiete und
- Dorfgebiete

5.1.1.1 Neuerschlossene Baugebiete

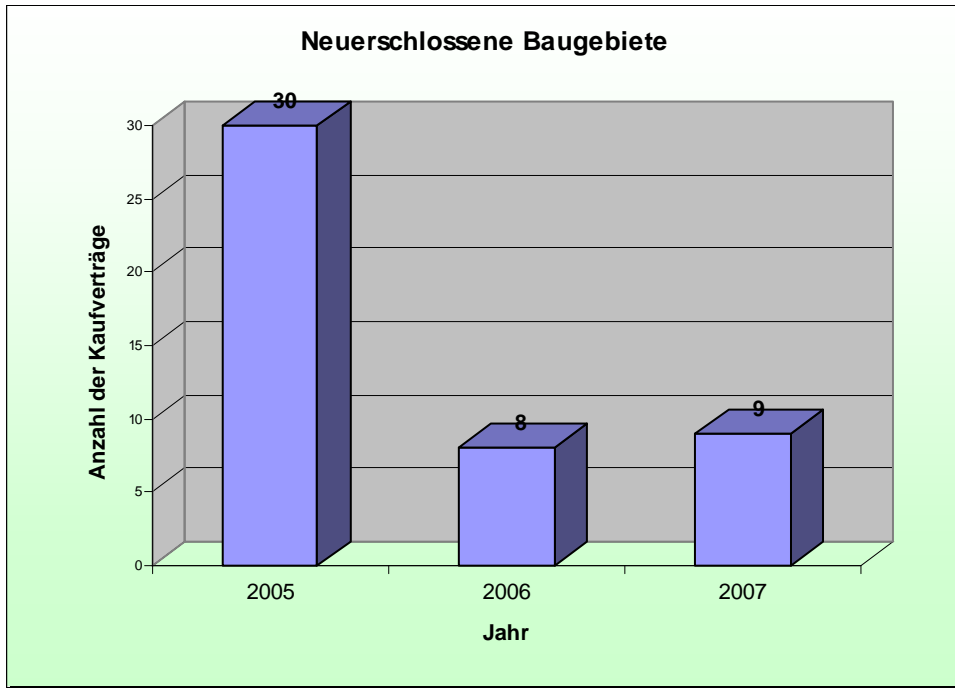


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

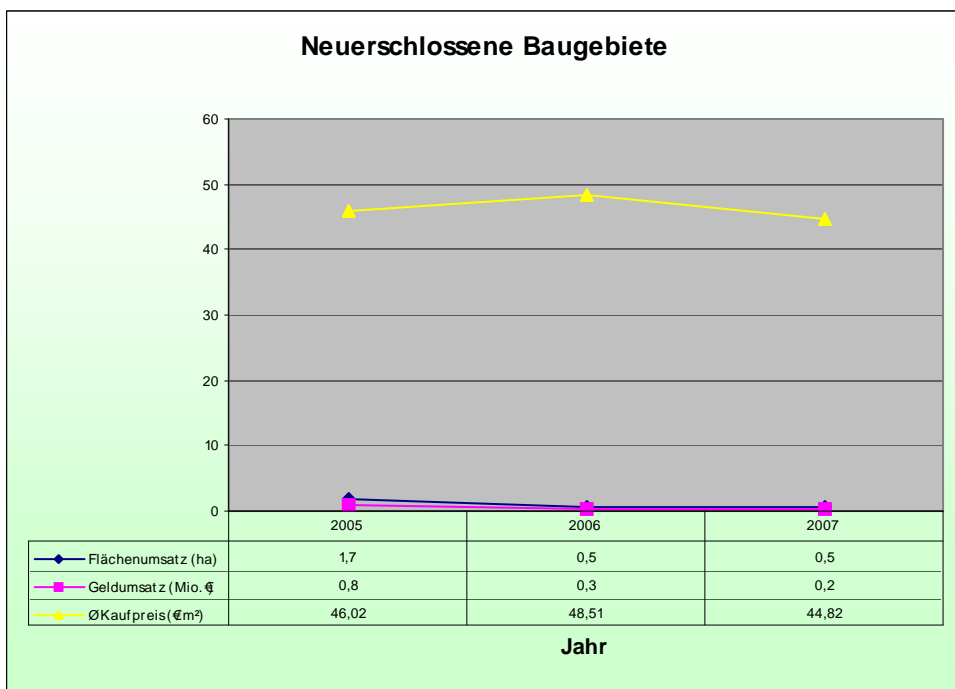


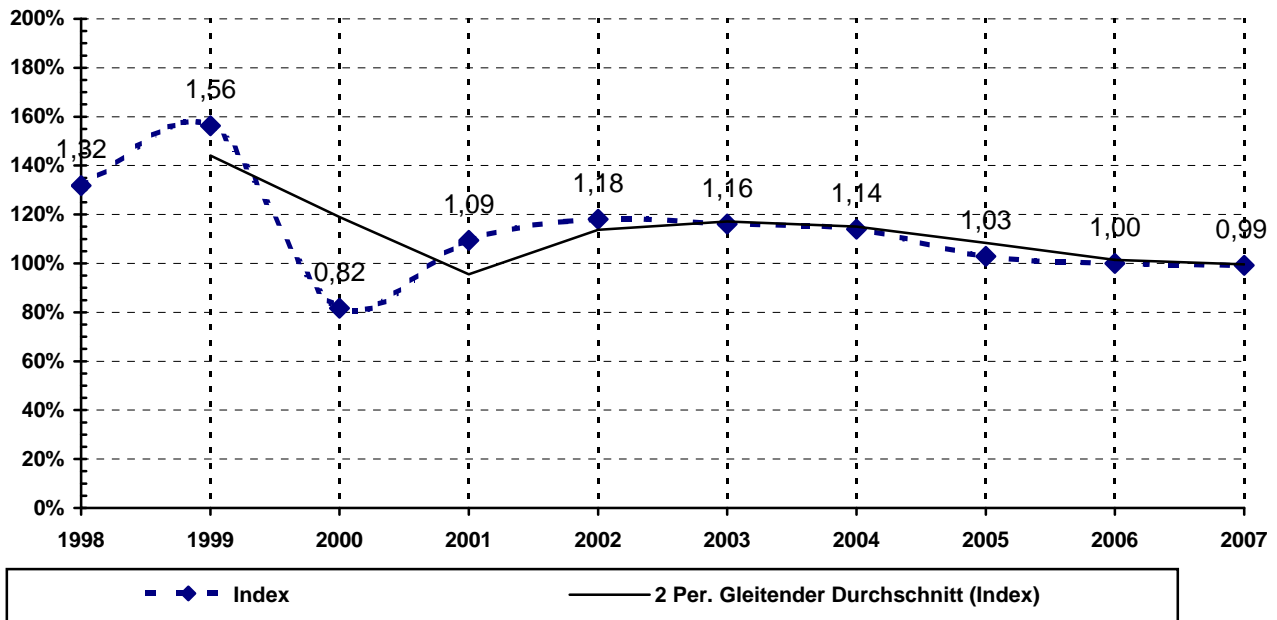
Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte mit neuer Erschließung in Stadt- und Dorfgebieten, die bei der Auswertung der Kaufverträge mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (**WA-Gebiete**) berücksichtigt wurden. Bei der Selektion wurde eine **Grundstücksgröße von 150 bis 800 m²** vorgegeben.

Im Gebiet des Landkreises Greiz ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten stets zurückgegangen, im Berichtsjahr 2007 allerdings fast gleich geblieben gegenüber dem Vorjahr.

Auch die Geld- und die Flächenumsätze sind im Berichtsjahr 2007 im Vergleich zu den Vorjahren fast gleich geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei neuerschlossenen Baugebieten liegt bei ca. 45,00 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2006 um 4,00 €/m² gesunken.



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

5.1.1.2 Dorfgebiete

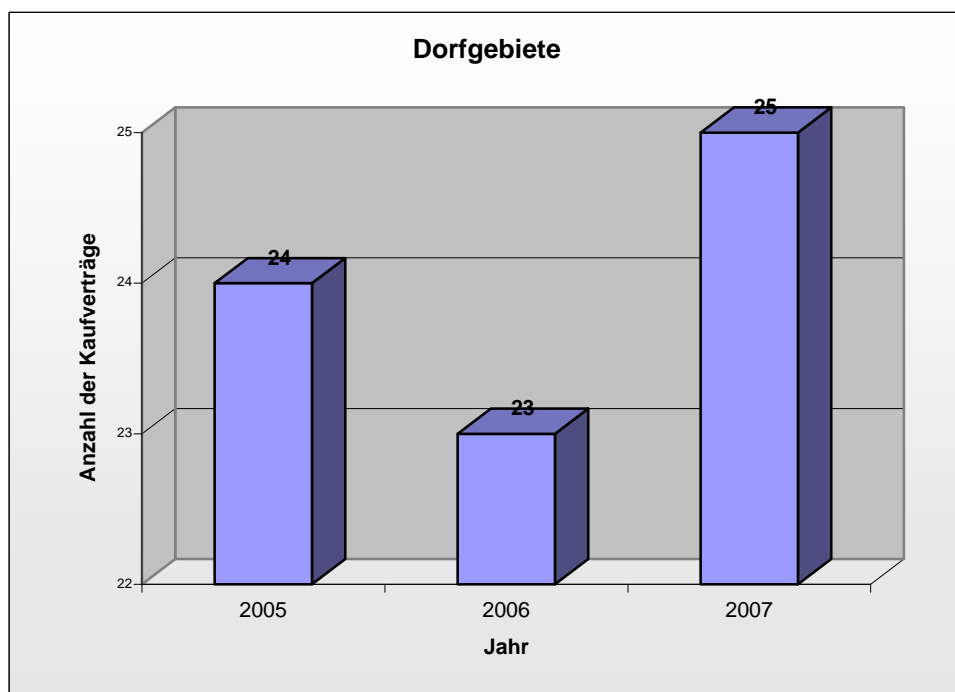


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

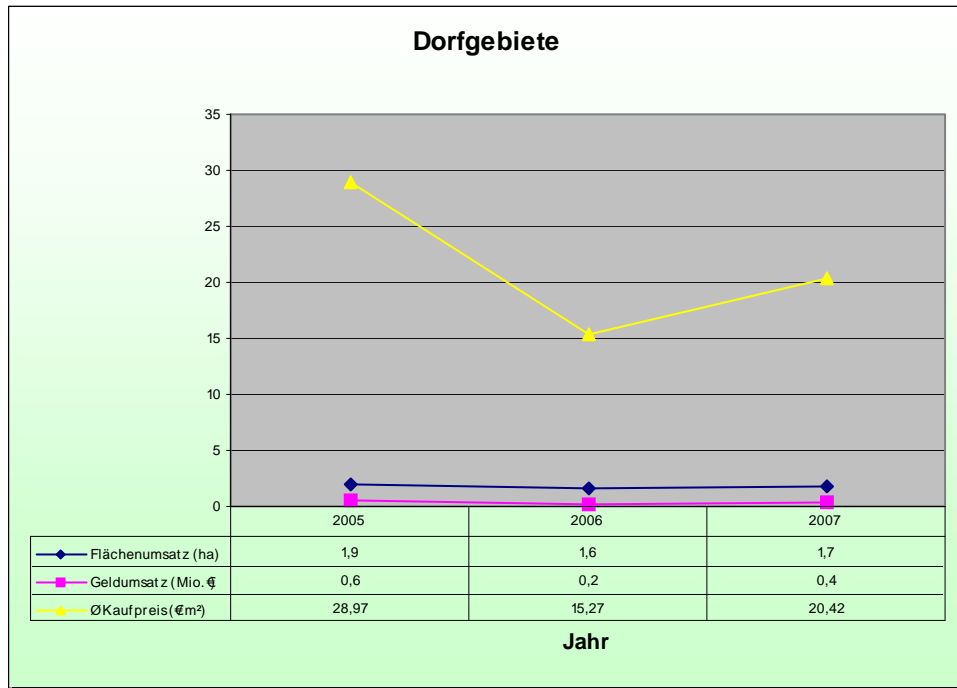


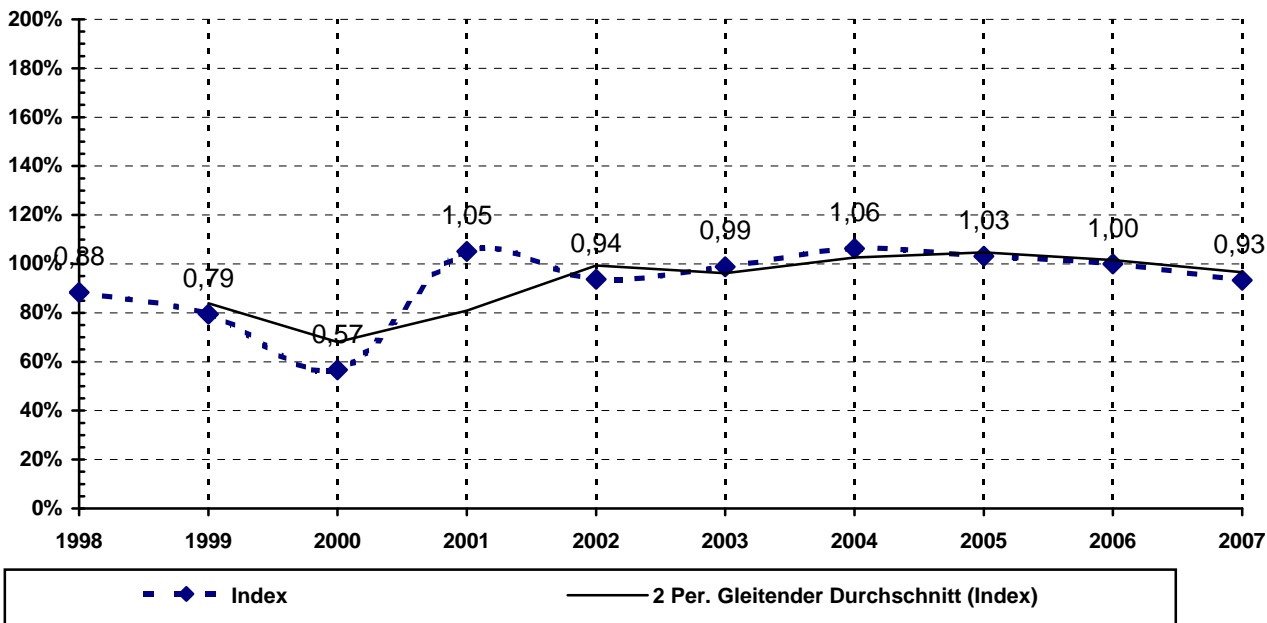
Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 m² berücksichtigt.

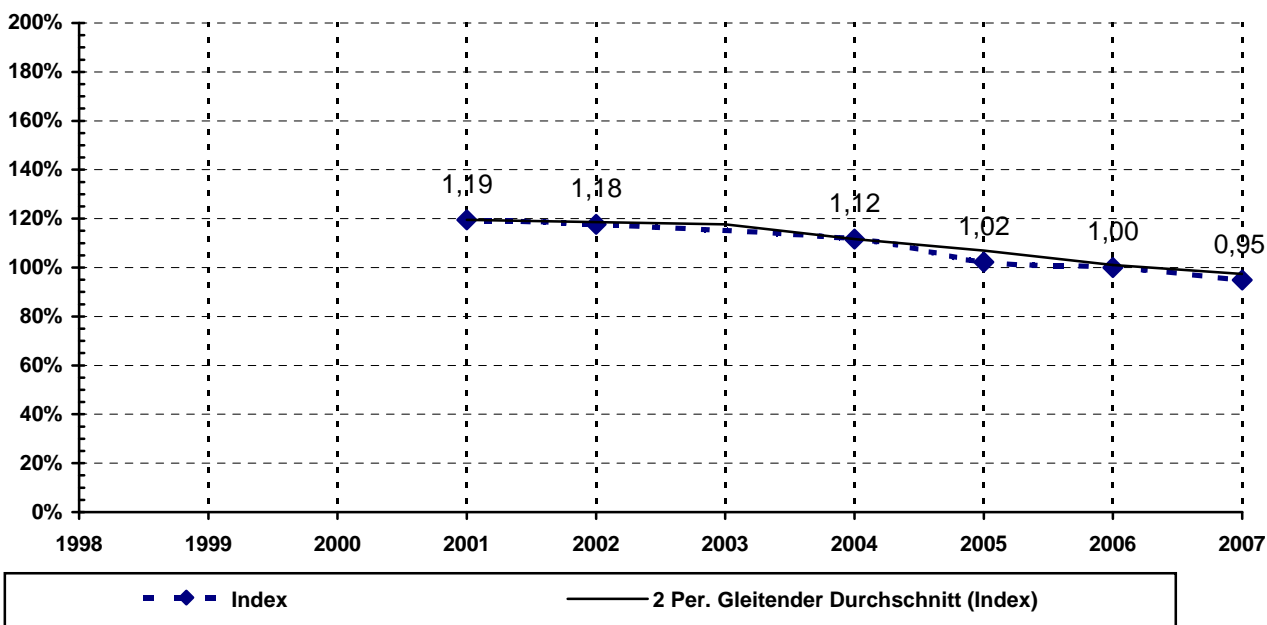
Im Gebiet des Landkreises Greiz ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten im Berichtsjahr 2007 gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich geblieben, ebenso die Flächenumsätze.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten liegt bei ca. 20,00 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2006 wieder leicht gestiegen

Um eine größere Datenmenge bei der Auswertung für die Zeitreihe des Index berücksichtigen zu können, wurde die Auswertung auf den Landkreis Altenburger Land sowie die kreisfreie Stadt Gera erweitert. Hierbei zeigt der Index der Preisentwicklung eine fallende Tendenz.



Index der Preisentwicklung in Dorfgebieten (Daten der Stadt Gera, der Landkreise Greiz und Altenburger Land)



Index der Preisentwicklung in Dorfgebieten (Daten aus dem Landkreis Greiz)

5.1.2 Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

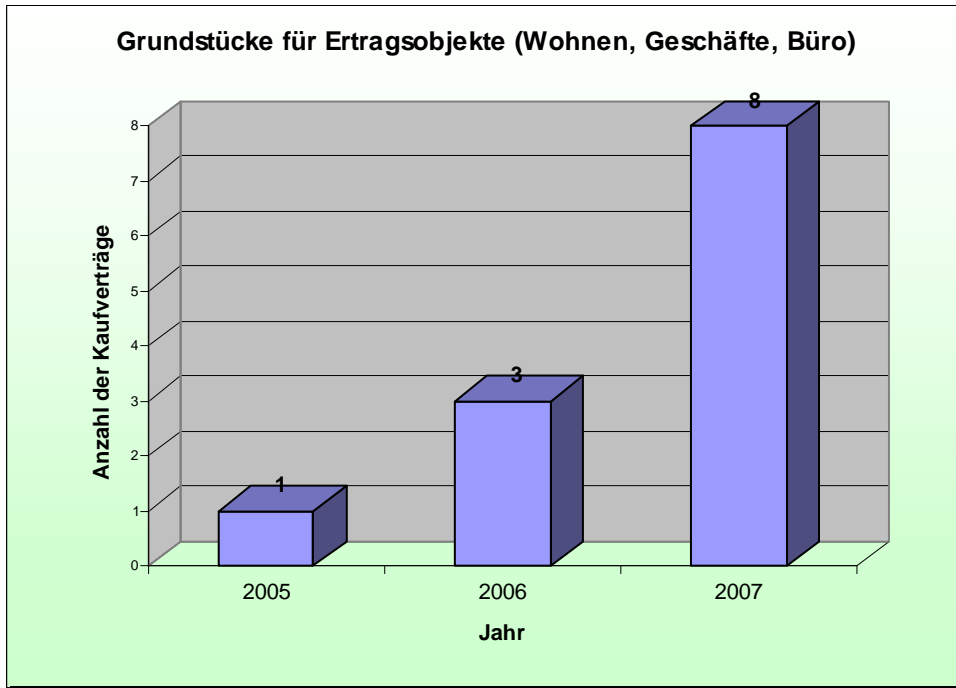


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

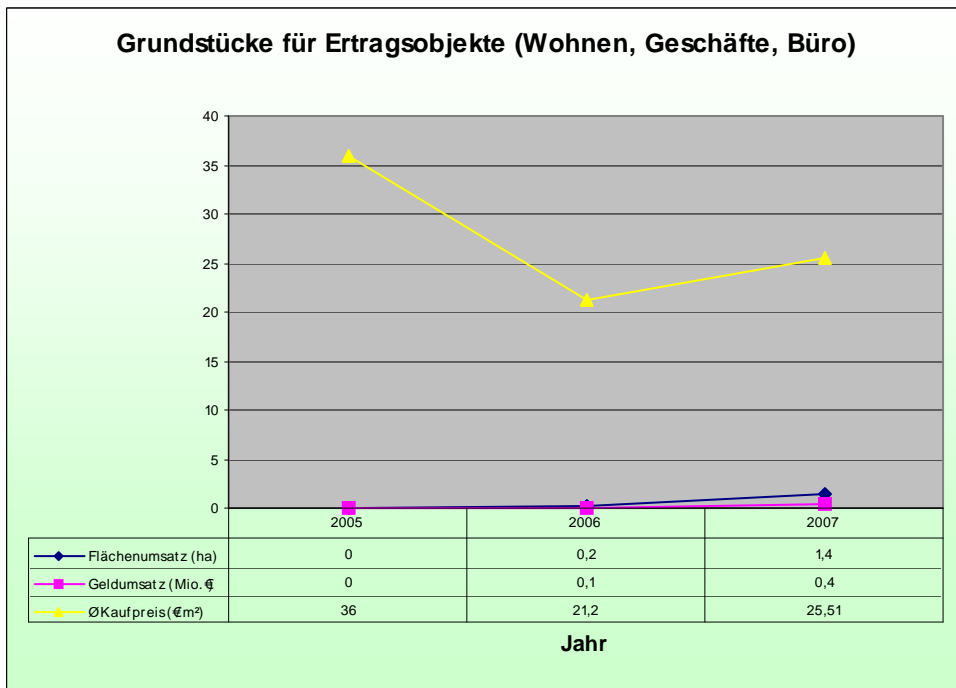


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 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.

5.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

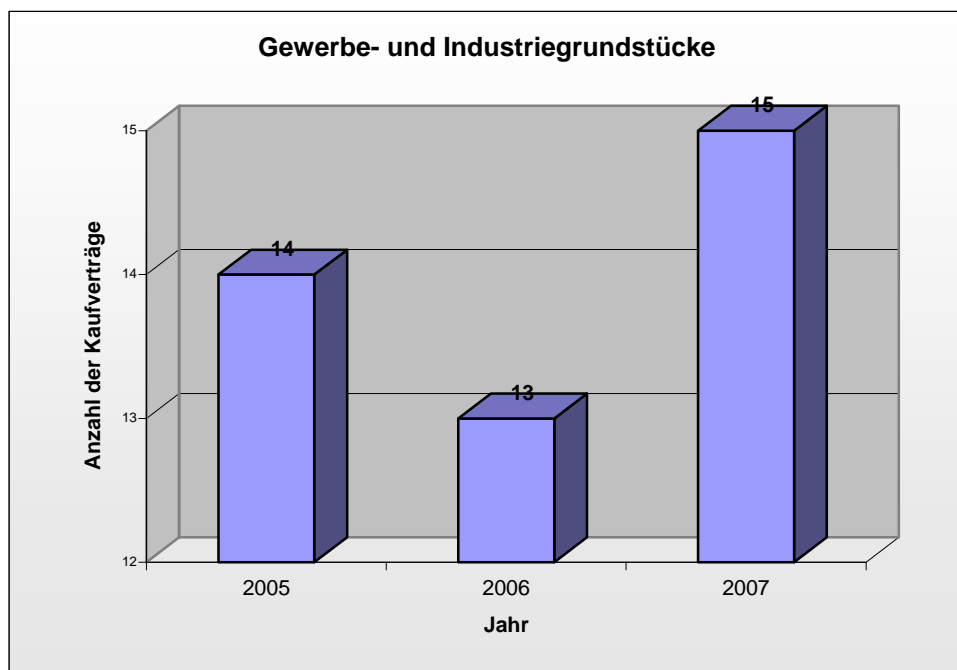


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

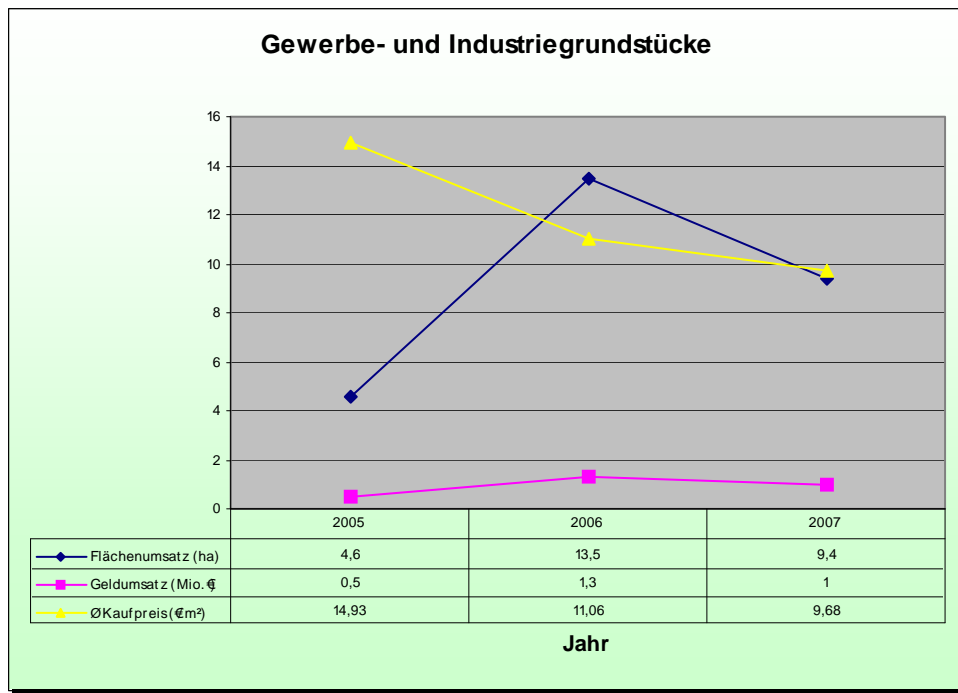
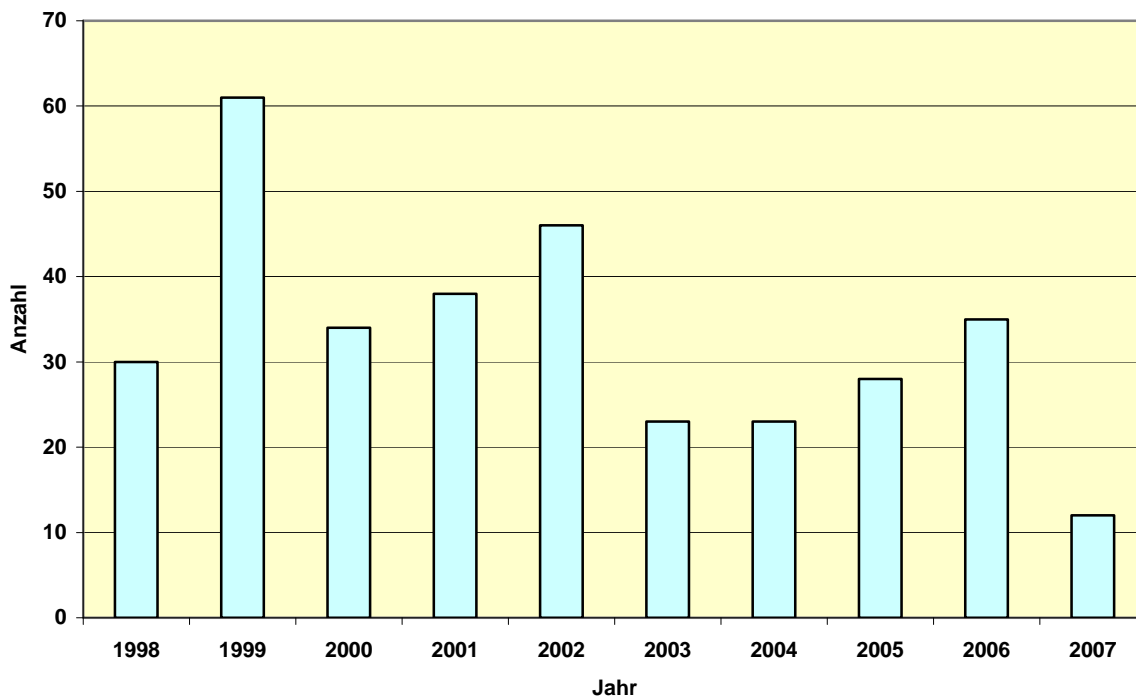
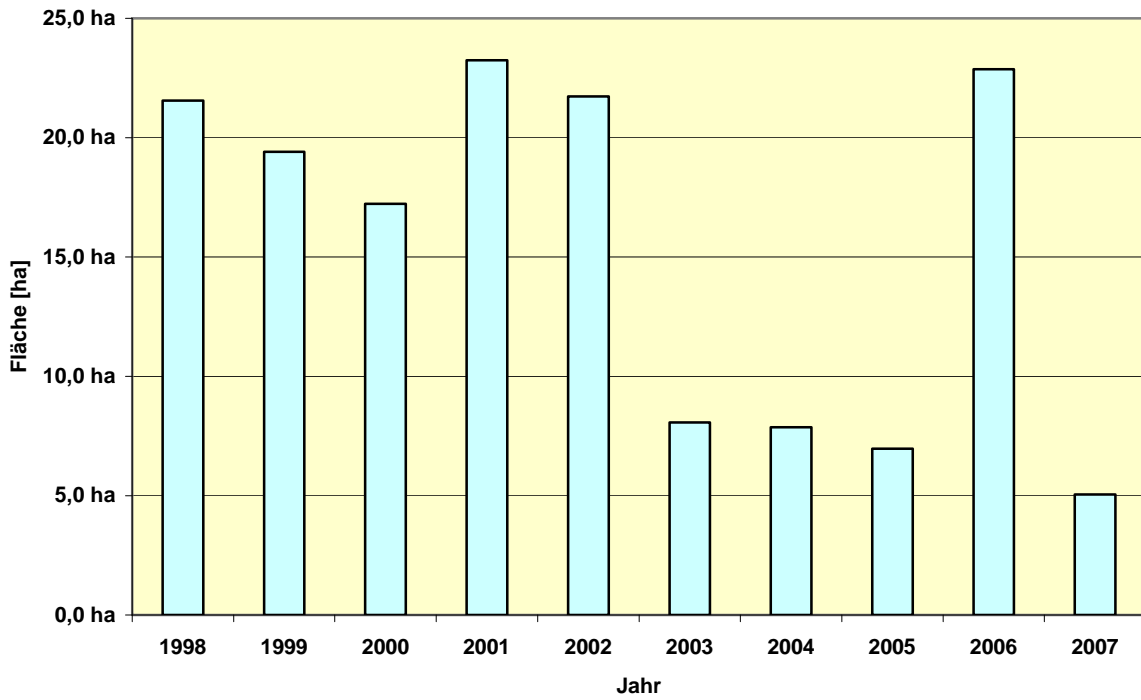


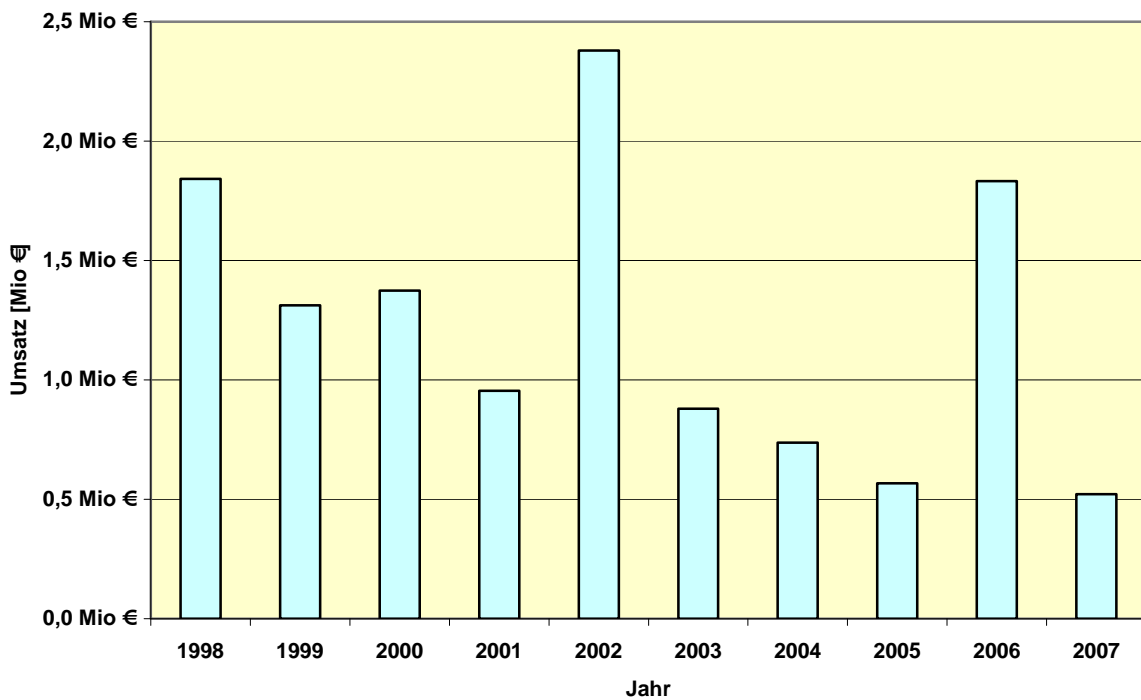
Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



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



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

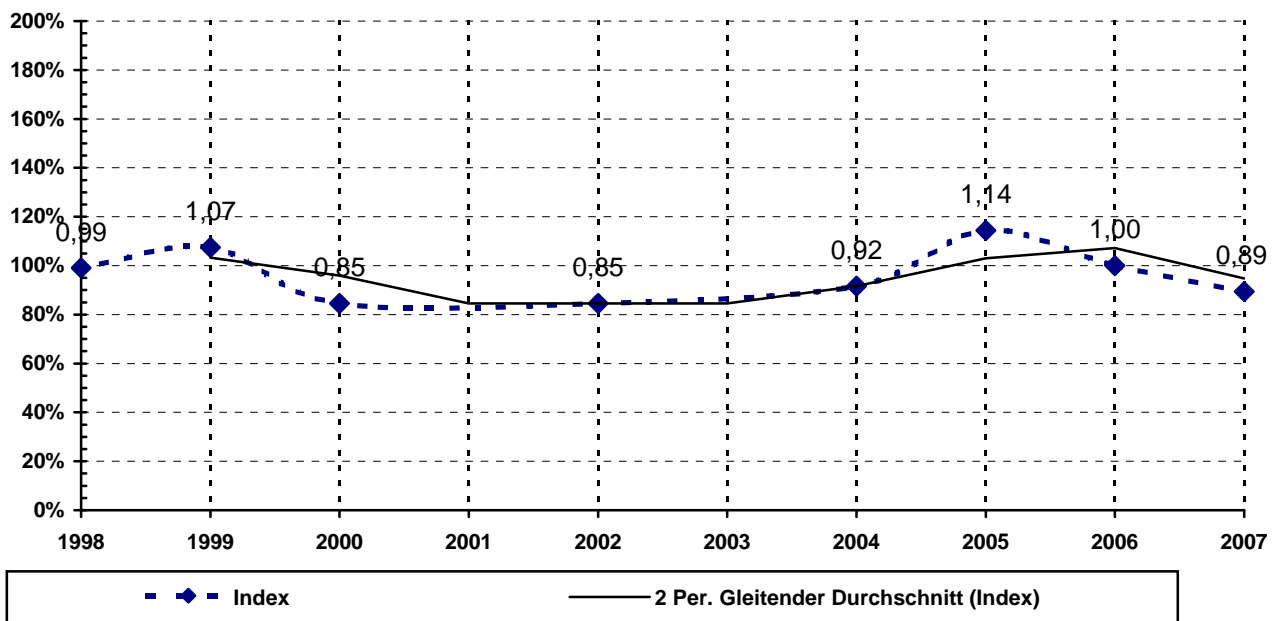


Zeitreihe Geldumsatz mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, unbebaute Grundstücke)

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.

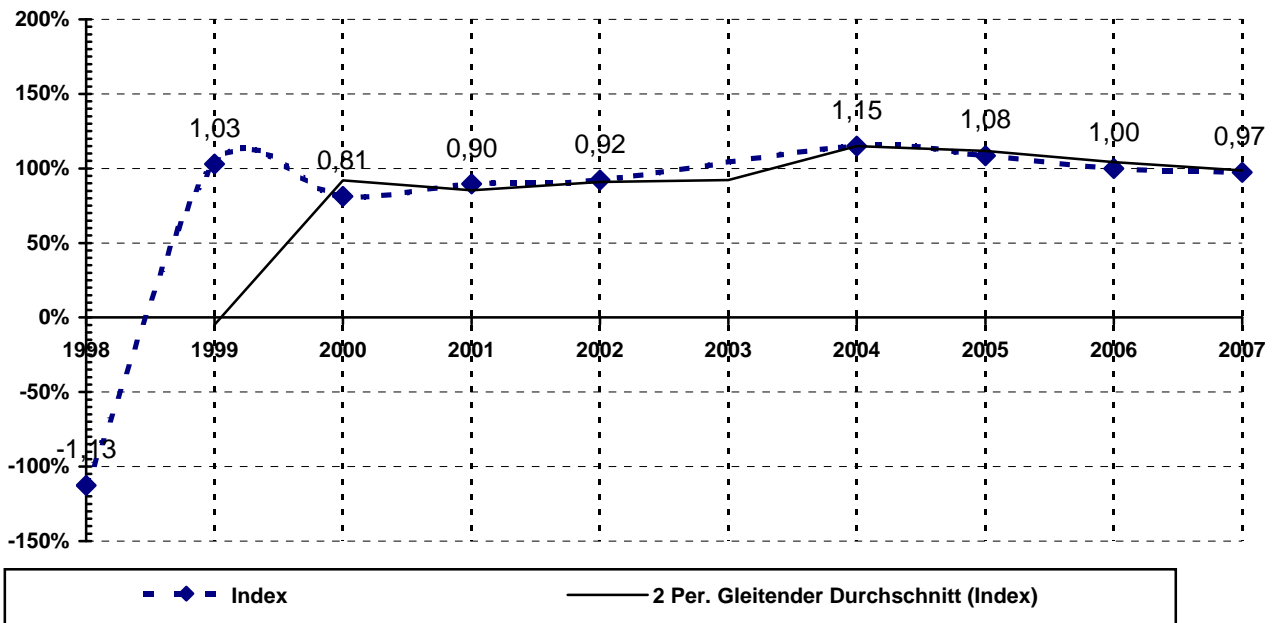
Die Anzahl der Kaufverträge schwankt im Gegensatz zu allen Erwerbsvorgängen nur geringfügig. Sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr erheblich ab

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist gefallen. Er sank um ca. 12 % von 11,06 EUR/m² auf 9,68 EUR/m². Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.



Index der Preisentwicklung von Gewerbebeständen (Erschließung vor 1990)

Wegen der nicht ausreichenden Datenmenge im Landkreis Greiz wurde die Auswertung auf den Landkreis Altenburger Land und die kreisfreie Stadt Gera erweitert.



Index der Preisentwicklung von Gewerbestandorten (Erschließung ab 1990)

Wegen der nicht ausreichenden Datenmenge im Landkreis Greiz wurde die Auswertung auf den Landkreis Altenburger Land und die kreisfreie Stadt Gera erweitert.

5.2 Werdendes Bauland

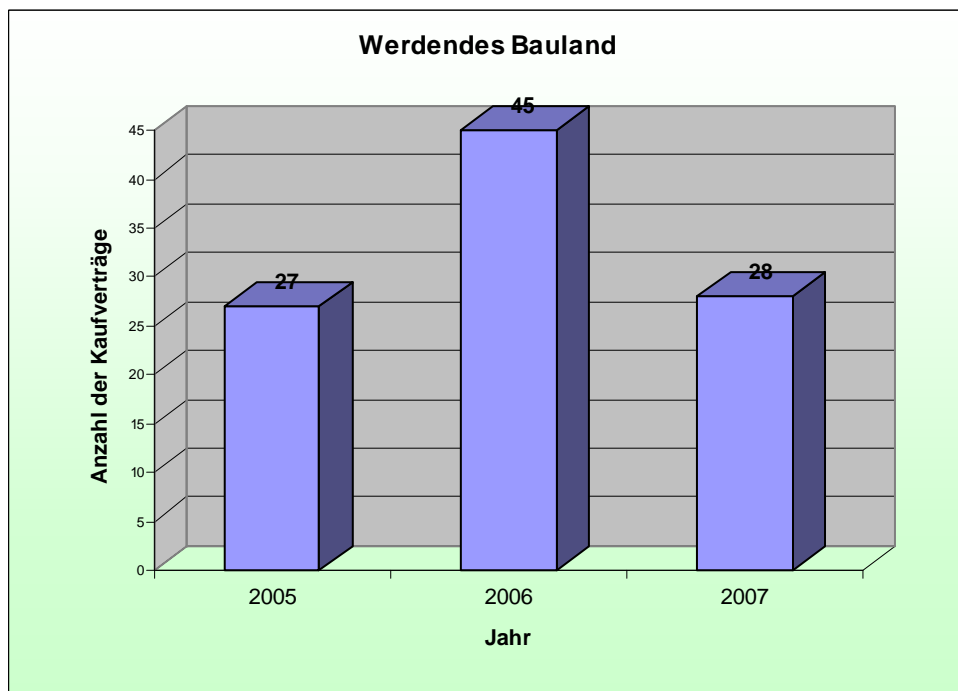


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

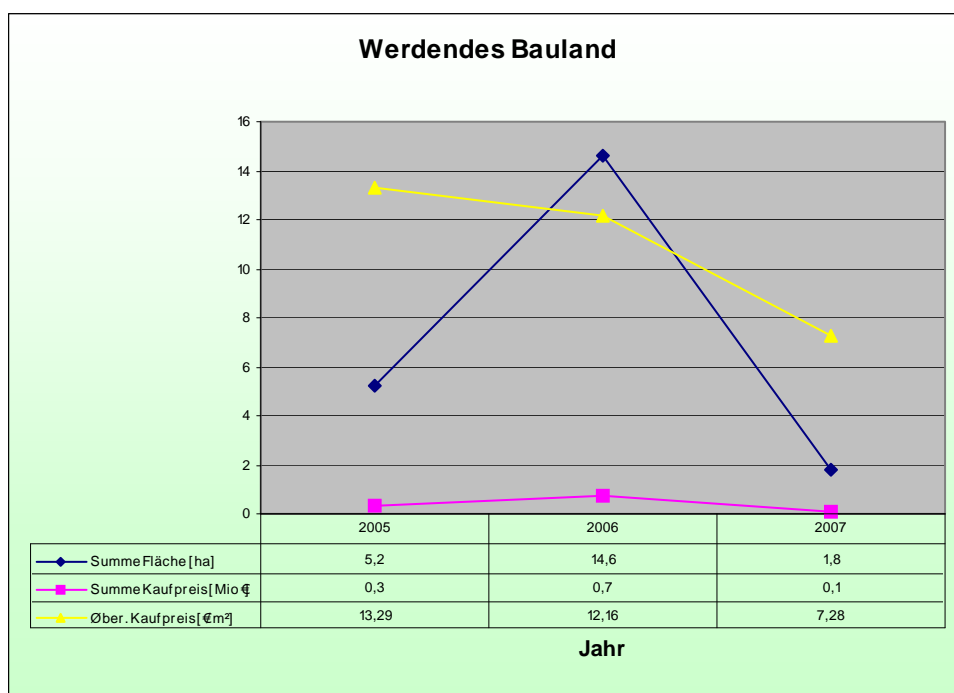


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 1,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 0,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung.

5.2.1 Bauerwartungsland

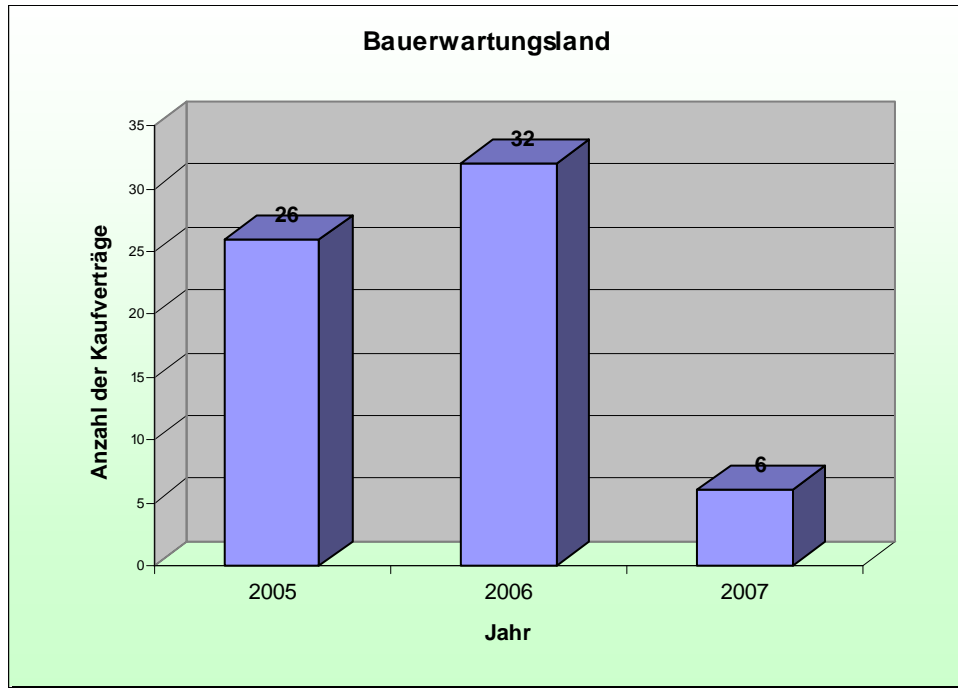


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

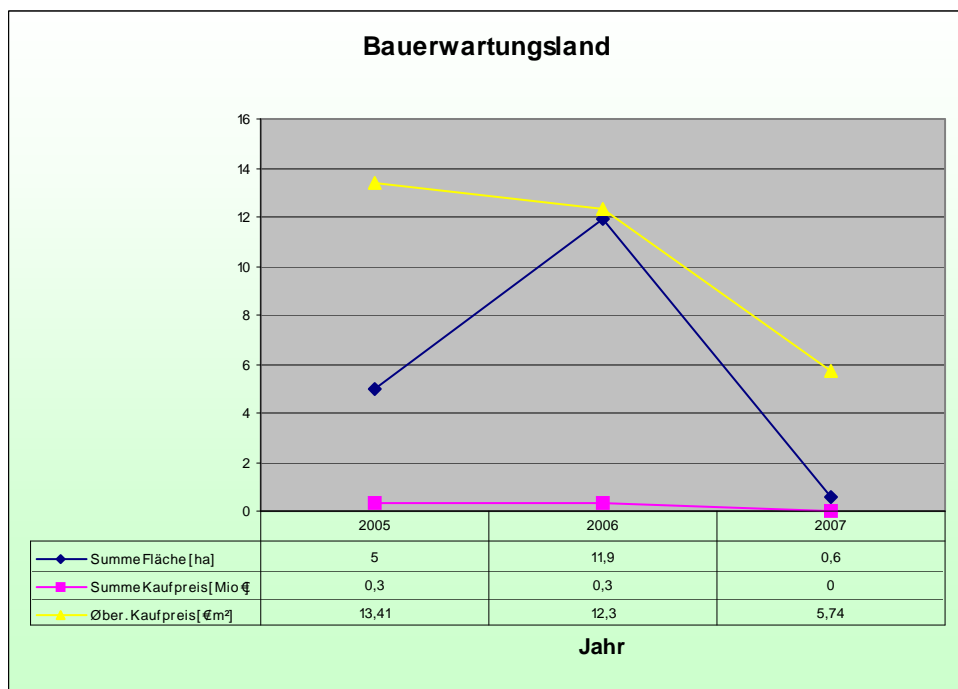


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei einer registrierten Kauffallanzahl von 6 im Berichtsjahr 2007 wurden im Teilmarkt Bauerwartungsland im Berichtsjahr 2007 0,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr von 11,9 ha deutlich ab.

5.2.2 Rohbauland

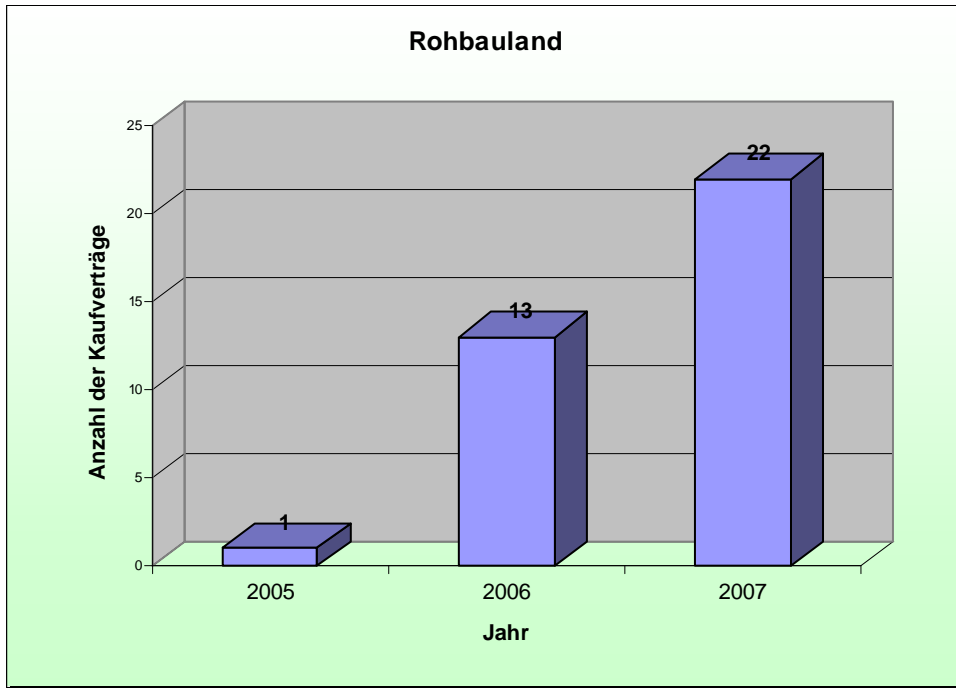


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

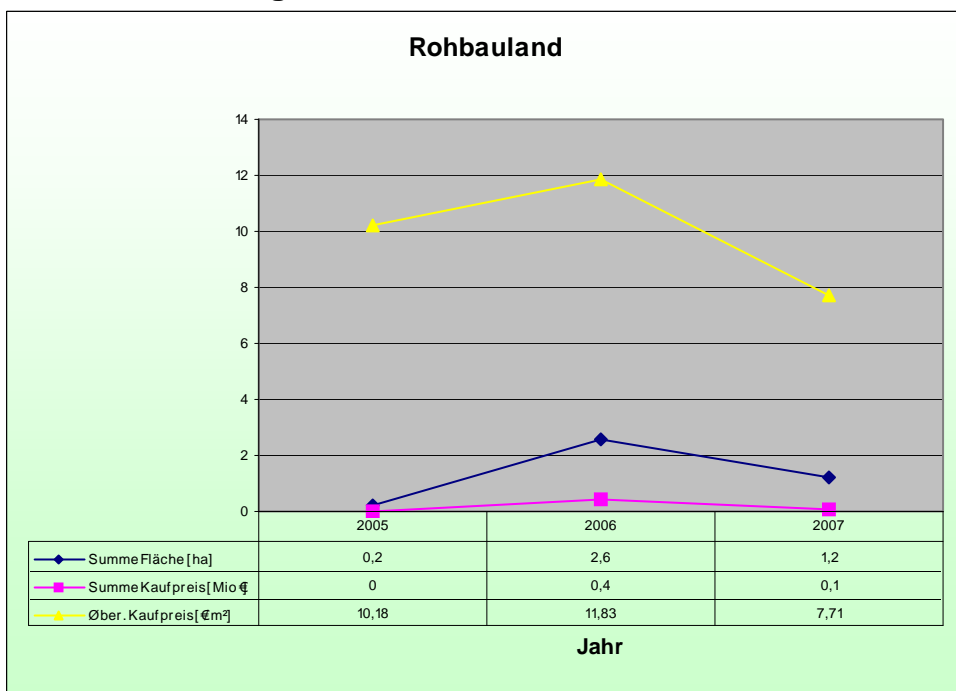


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Im Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 2007 22 Kauffälle registriert mit einem Flächenumsatz von 1,2 ha Grundstücksfläche.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2007 0,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme.

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

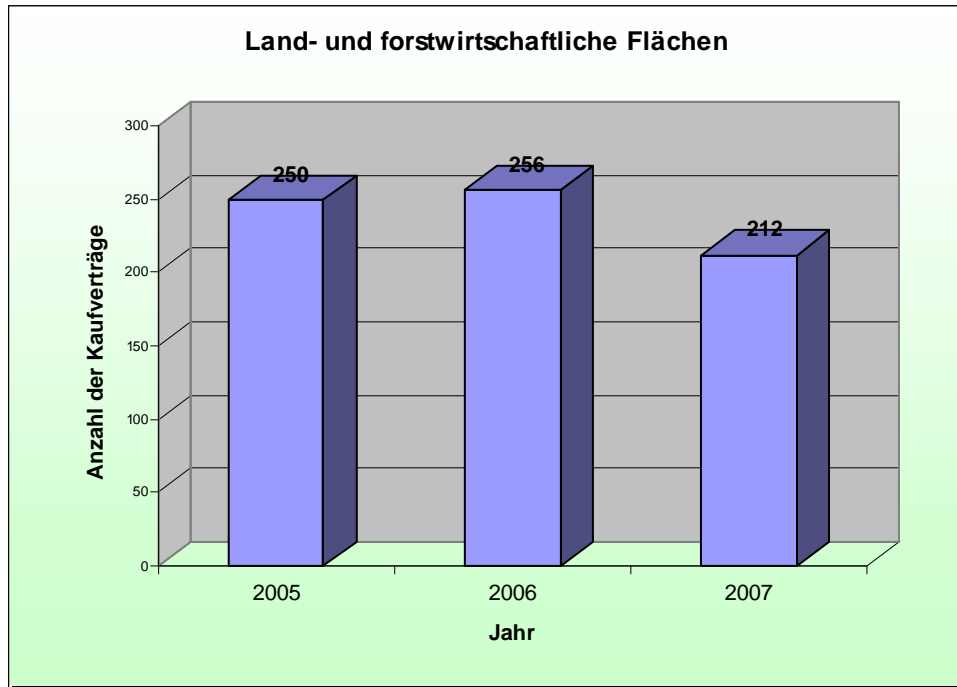


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

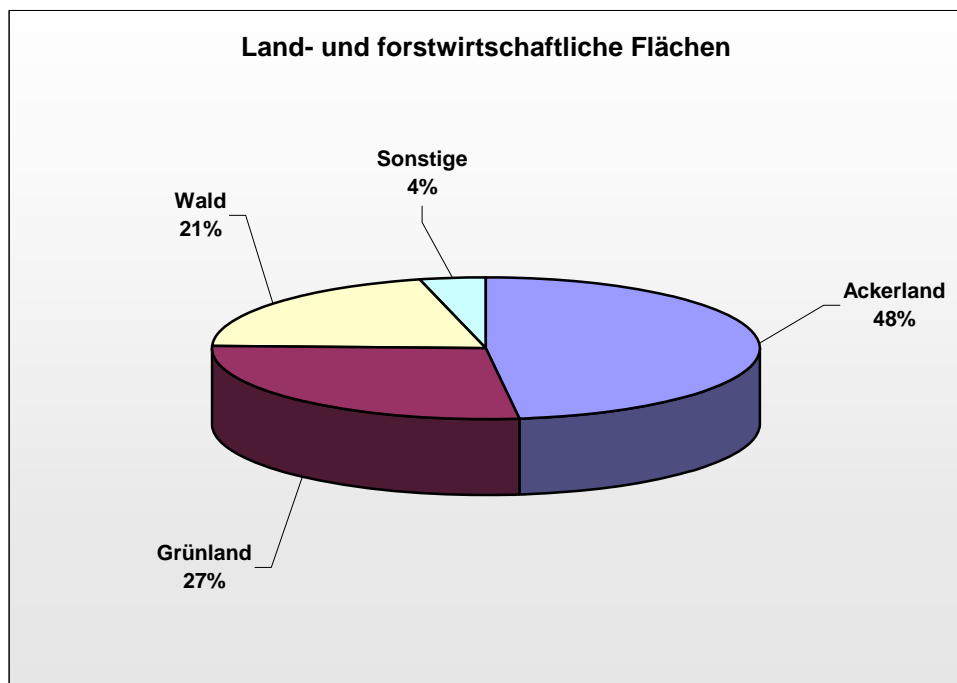


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

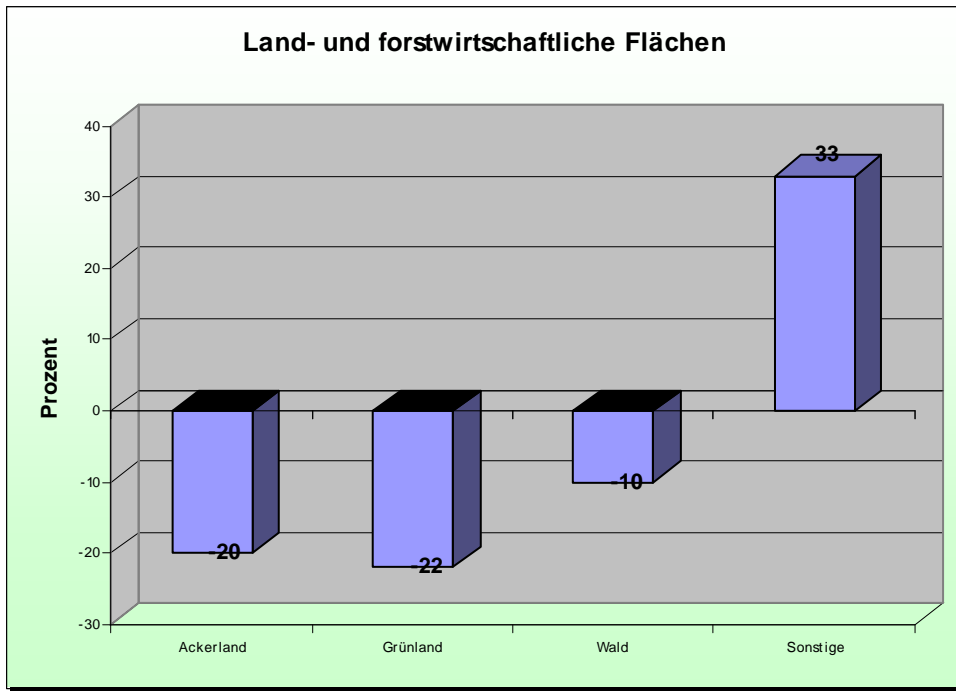


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

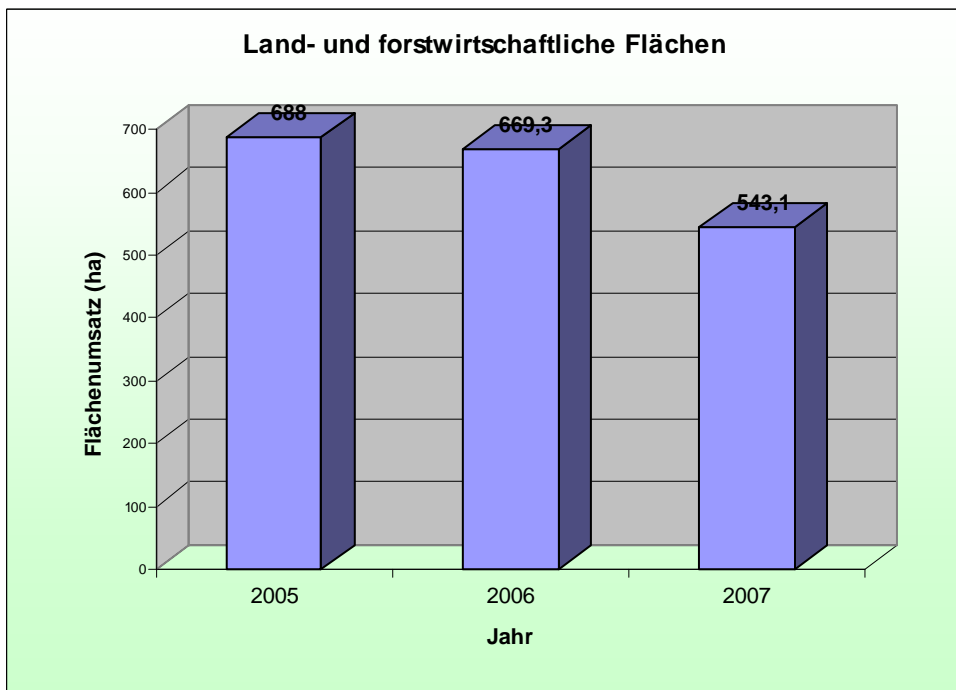


Abb.: Flächenumsatz

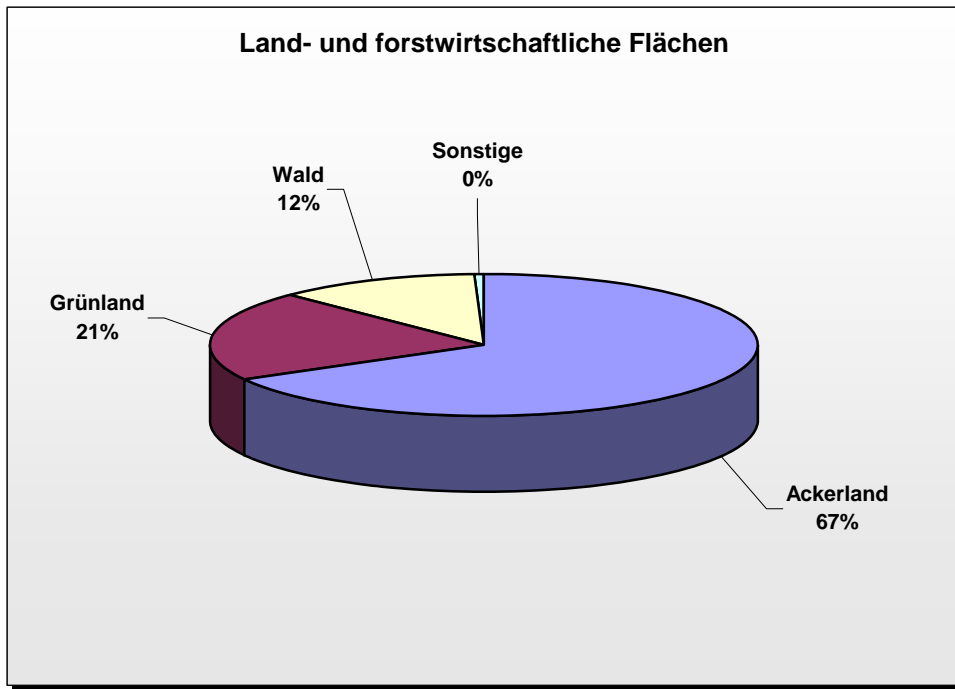


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

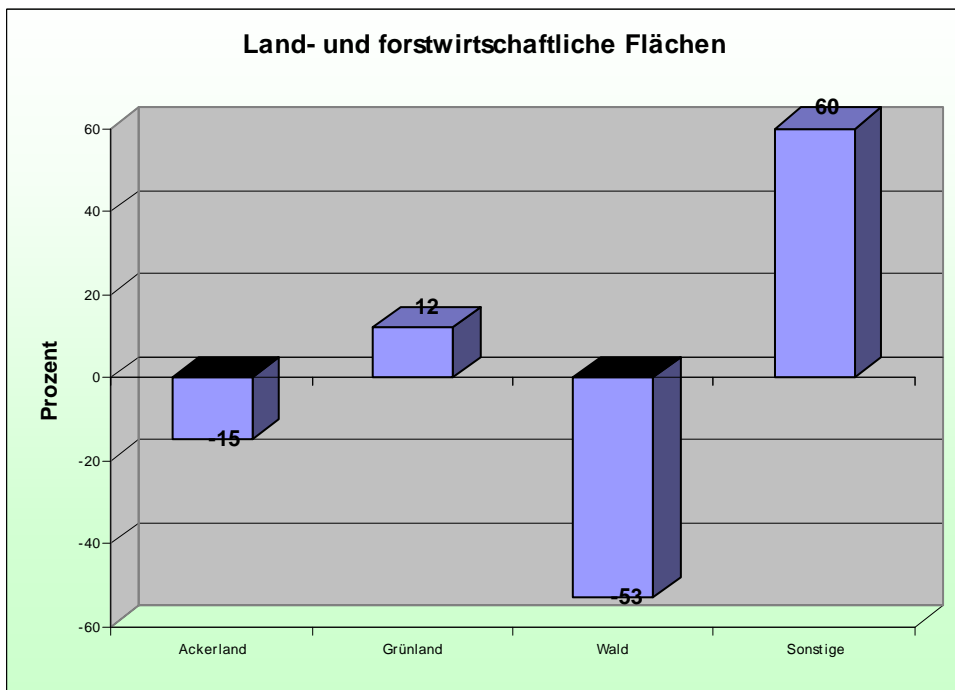


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

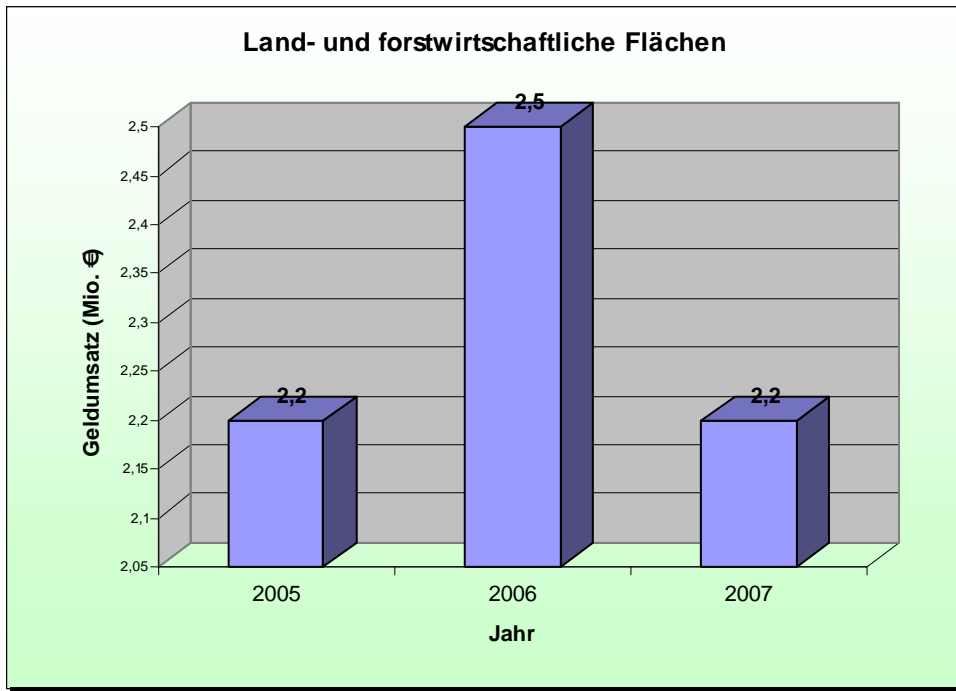


Abb.: Geldumsatz

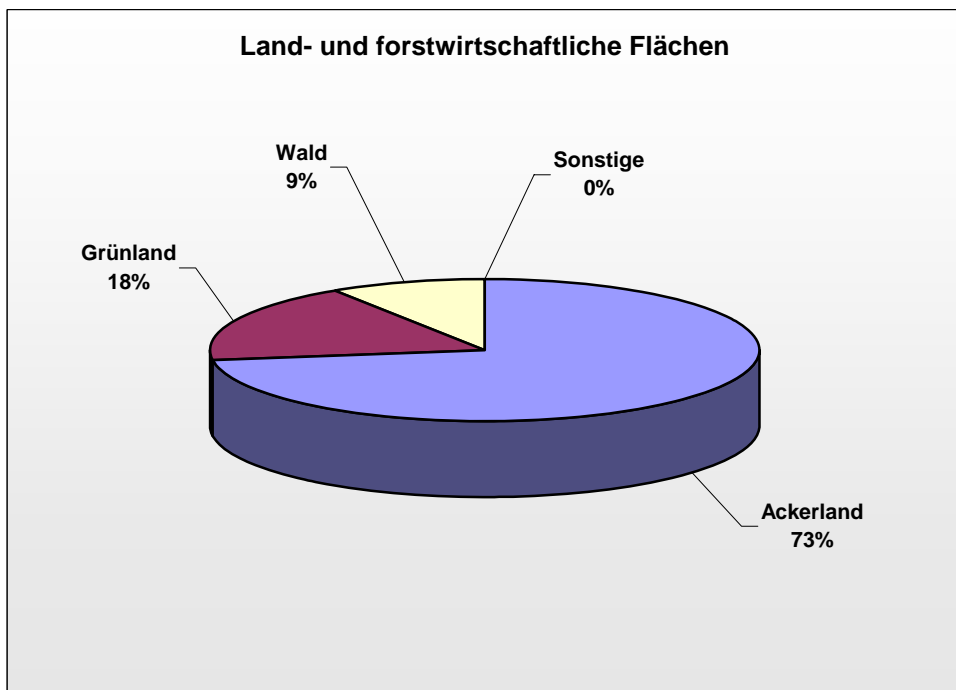


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

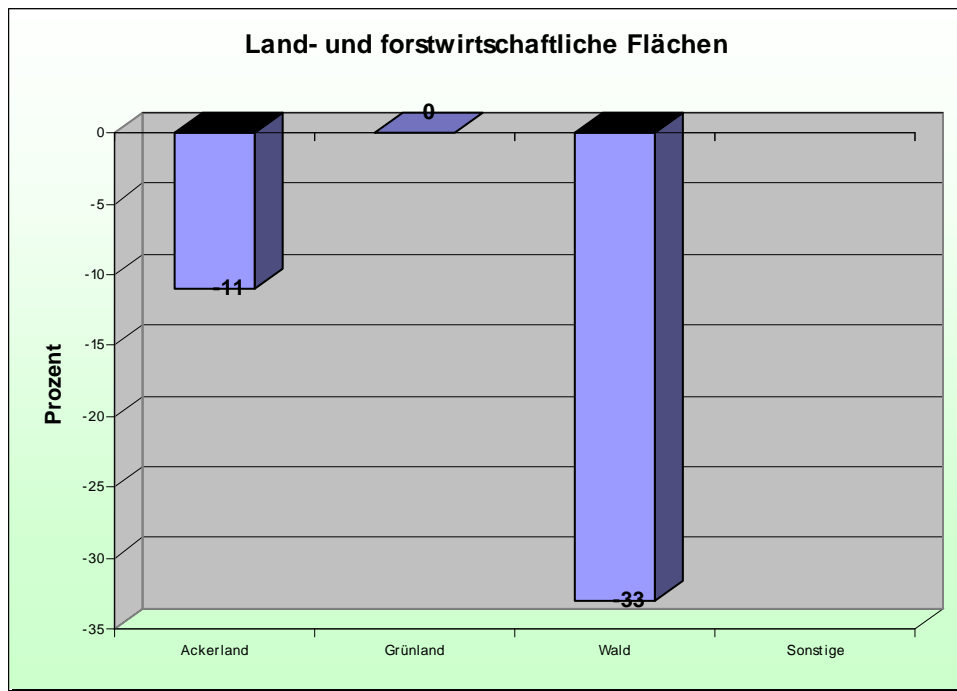


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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 die gesamten Kaufverträge sämtlicher Kauffälle mit folgenden überwiegenden Nutzungsarten:

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

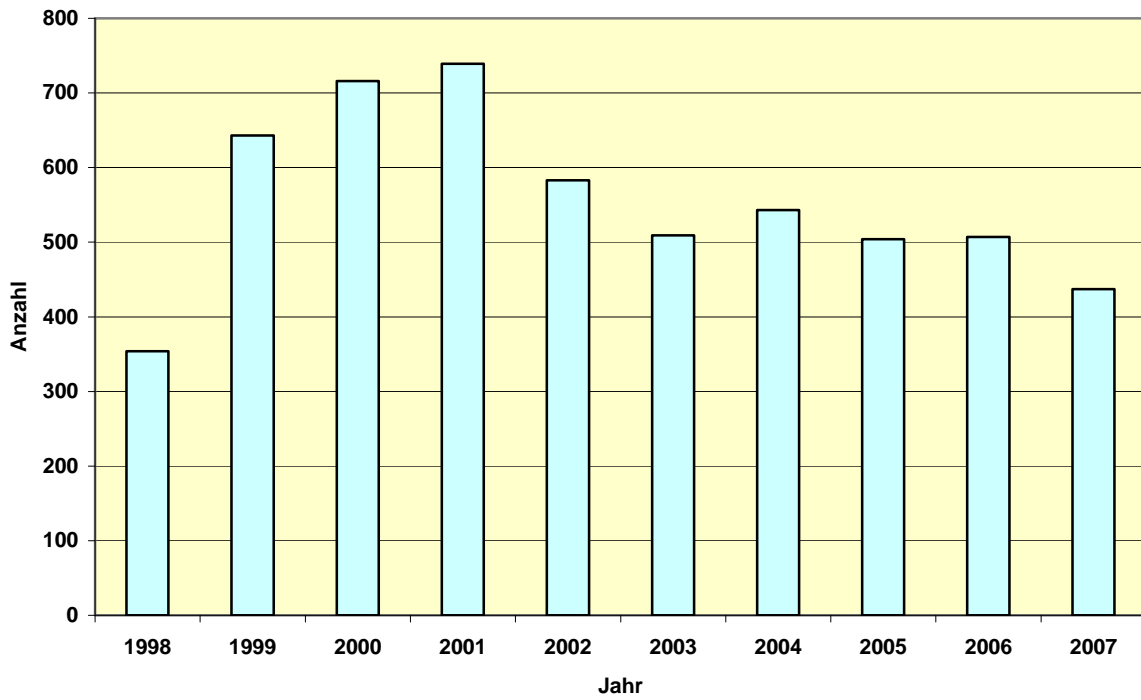
Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank um ca. 17 % von 256 im Vorjahr auf 212 im Berichtsjahr 2007.

Die Hälfte der Kauffälle liegt im Bereich der Ackerlandflächen und $\frac{1}{4}$ der Kauffälle liegt im Bereich der Grünlandflächen.

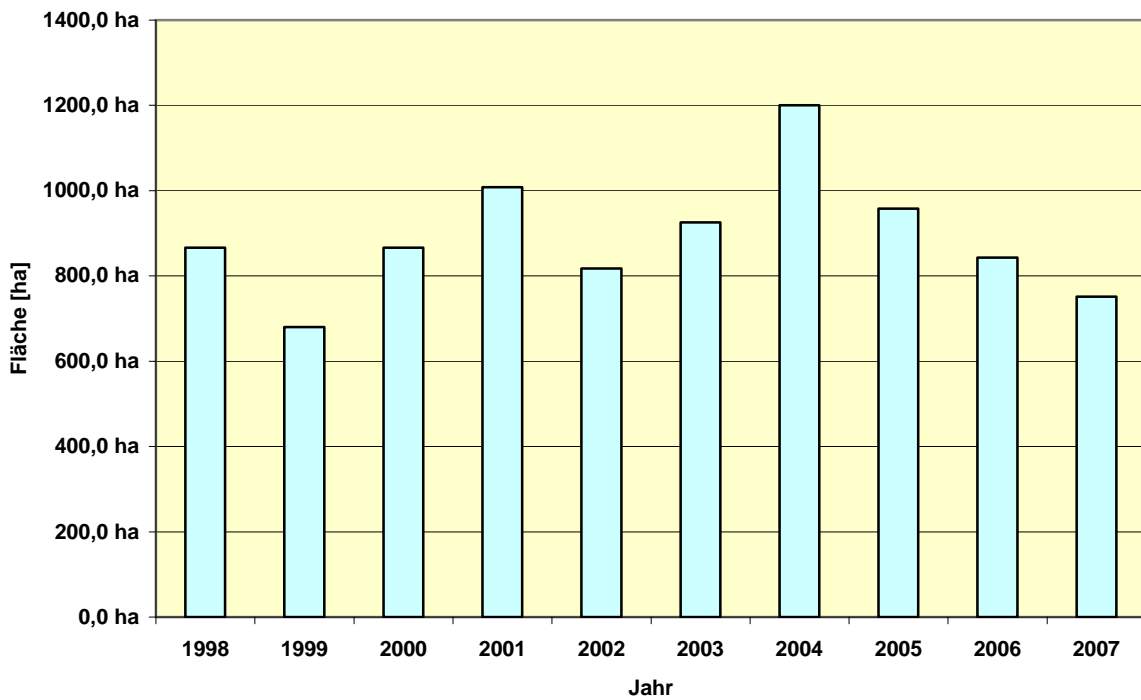
Der Flächenumsatz des Teilmarktes land- und forstwirtschaftliche Flächen verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt um 19 % von 669,3 auf 543,1 ha.

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr 2007. Der Geldumsatz sank von 2,5 auf 2,2 Mio. EUR.

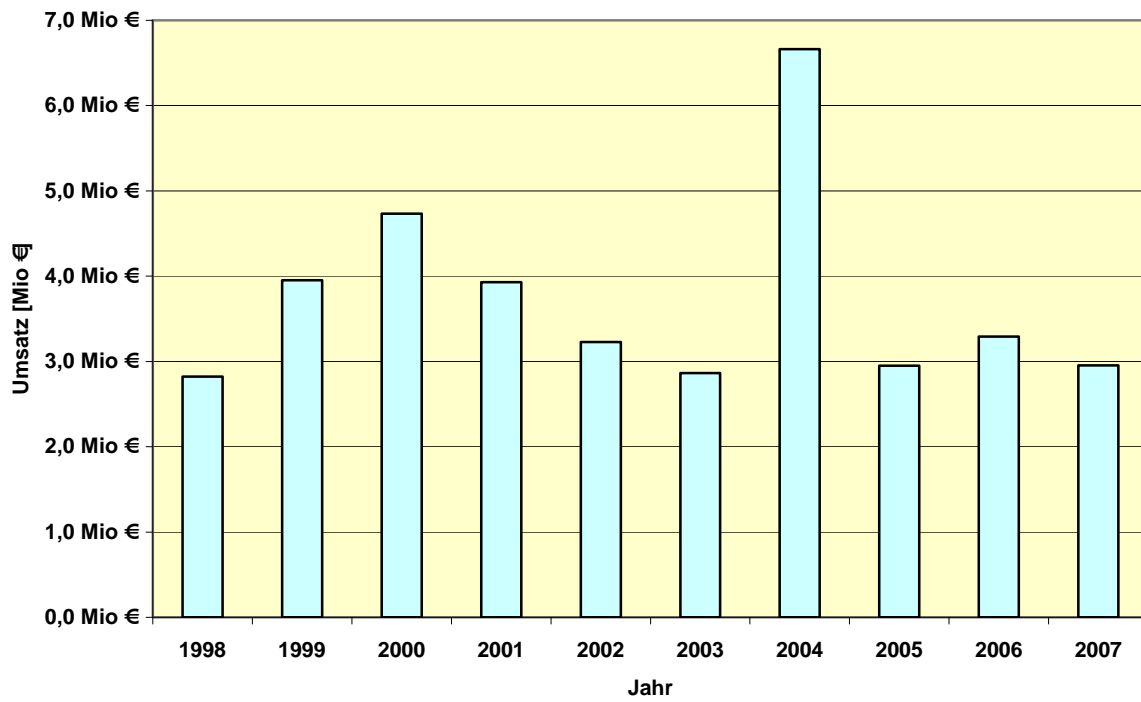
Die folgenden Zeitreihen berücksichtigen neben den Kaufverträgen auch alle anderen Erwerbsvorgänge



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

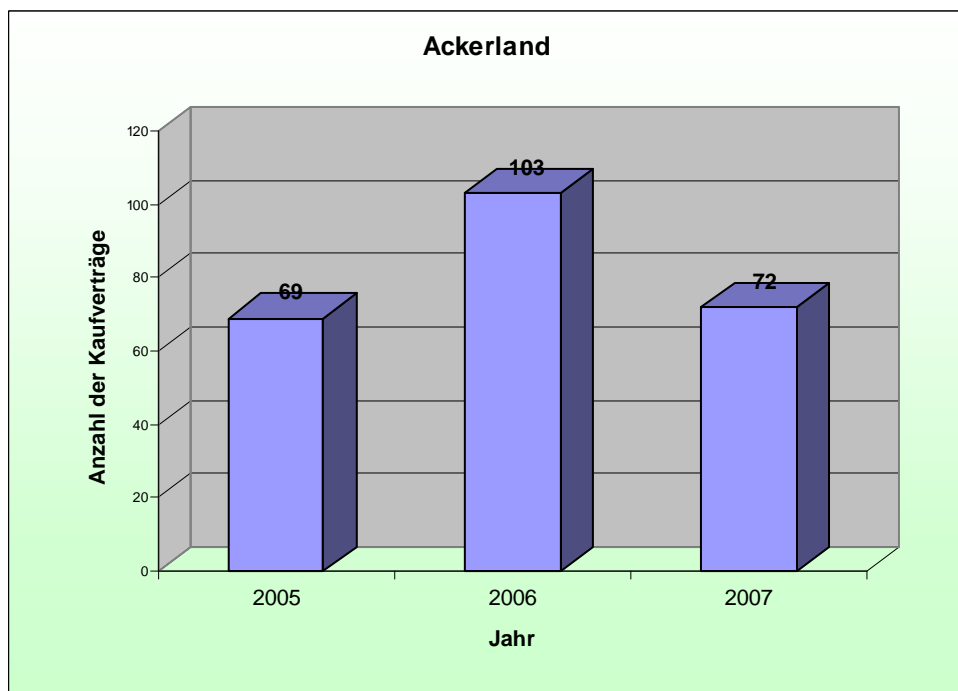


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

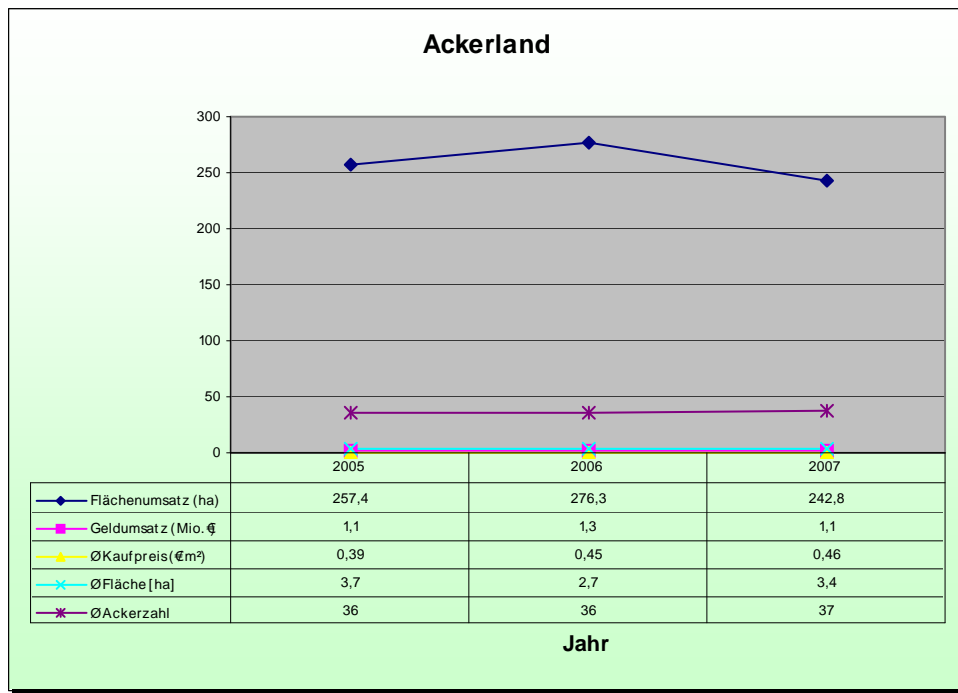
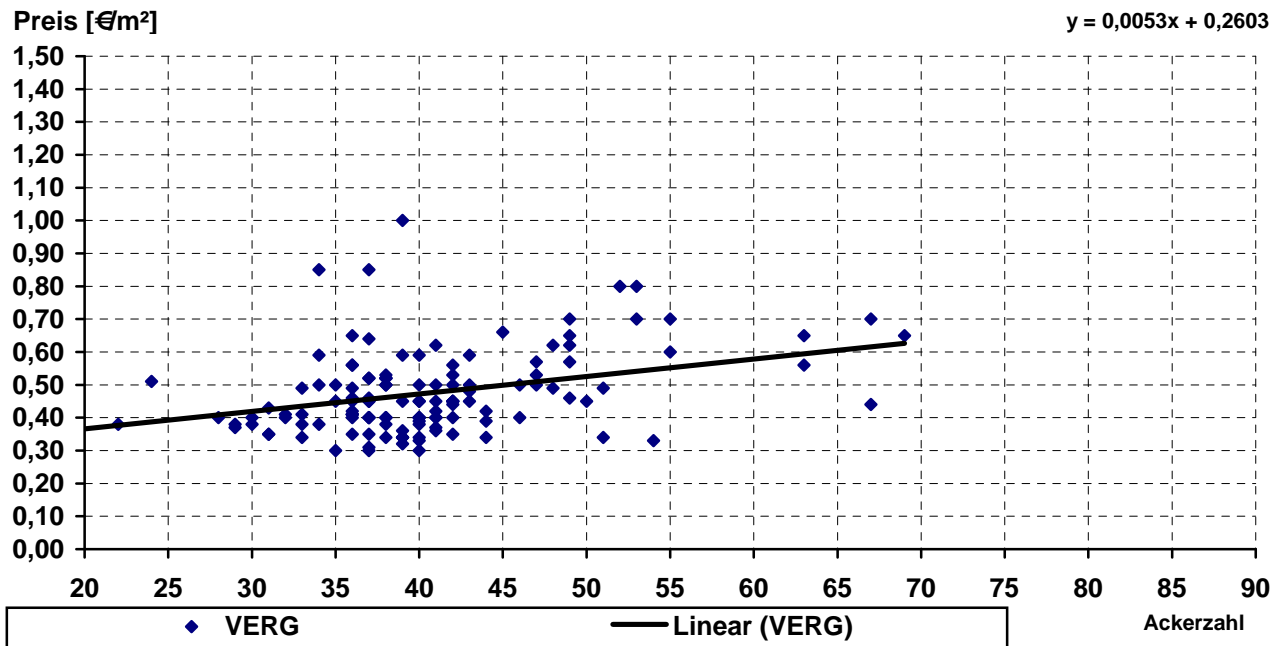
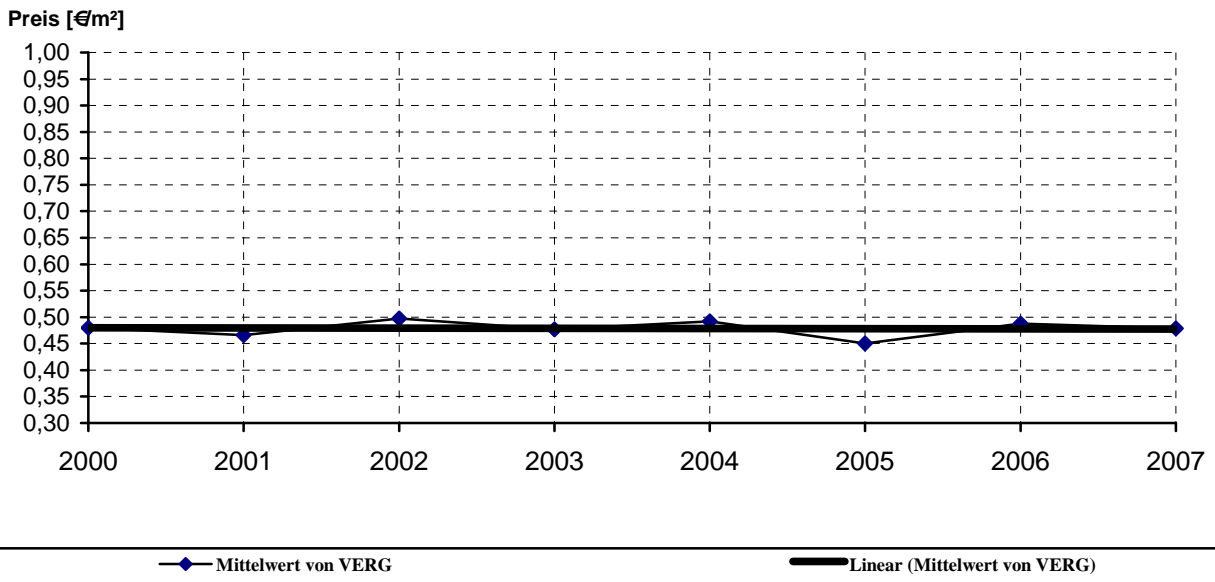


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz



Darstellung der Abhängigkeit der relativen Kaufpreise von der Ackerzahl



Index der Preisentwicklung von Ackerflächen

Eine Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl und die allgemeine Preisentwicklung (Ackerland) sind in den oben dargestellten Grafiken erkennbar.

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* fiel von 103 im Jahr 2006 auf 72 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz mit 242,8 ha im Berichtszeitraum ist um ca. 12 % gefallen, der Geldumsatz mit 1,1 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland liegt bei 0,46 €/m² und ist minimal gestiegen gegenüber dem Vorjahr 2006.

5.3.2 Grünland

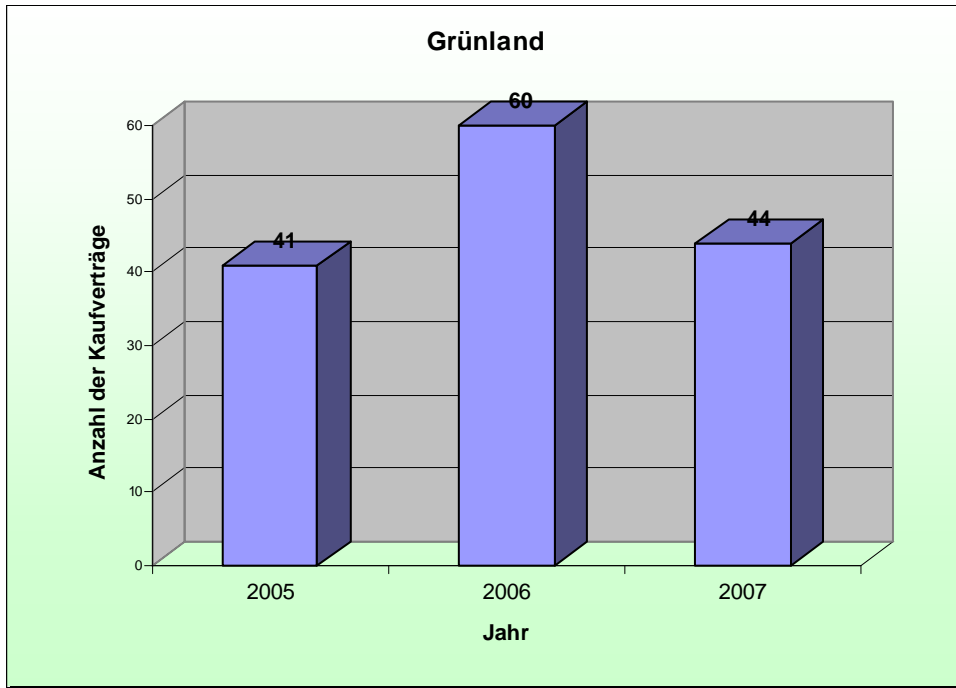


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

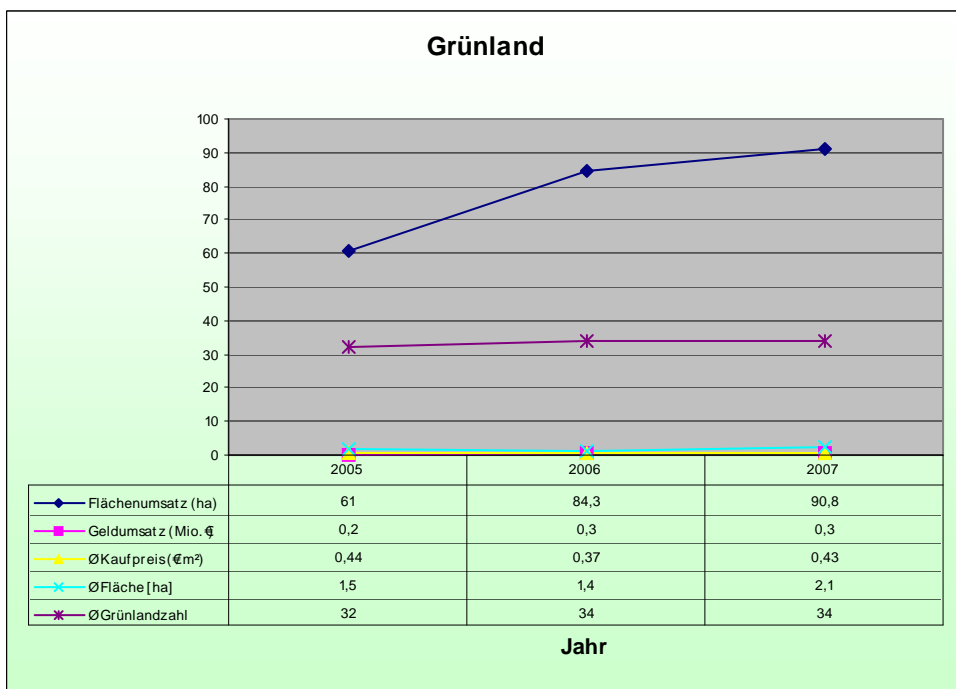


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* sank von 60 im Jahr 2006 auf 44 im Jahr 2007. Der Flächenumsatz ist dabei mit 90,8 ha im Berichtsjahr 2007 um ca. 8 % gestiegen; der Geldumsatz mit 0,3 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

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

5.3.3 Forst

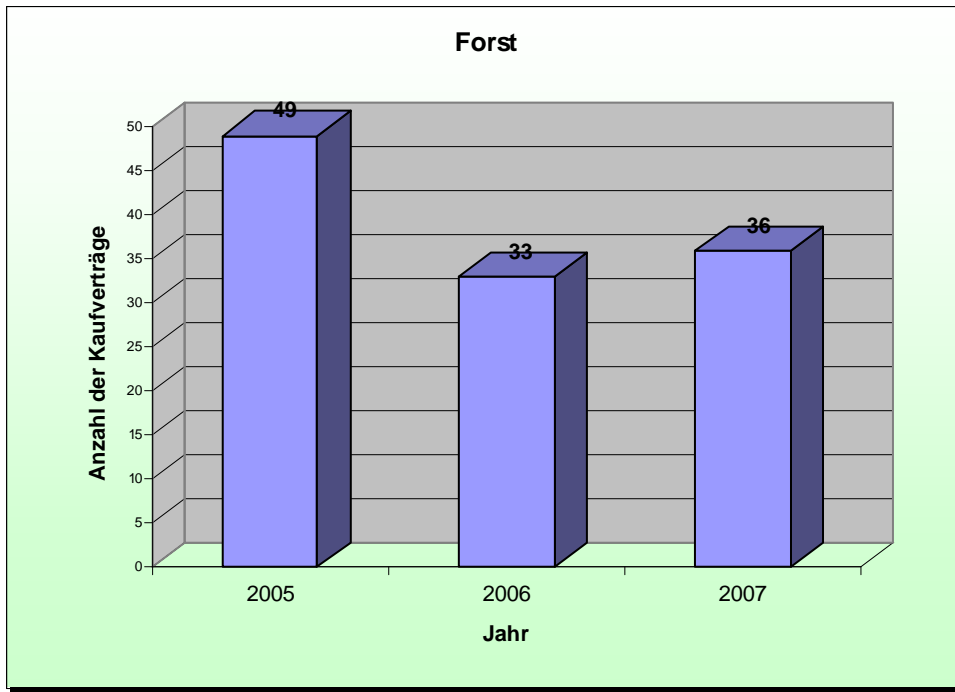


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

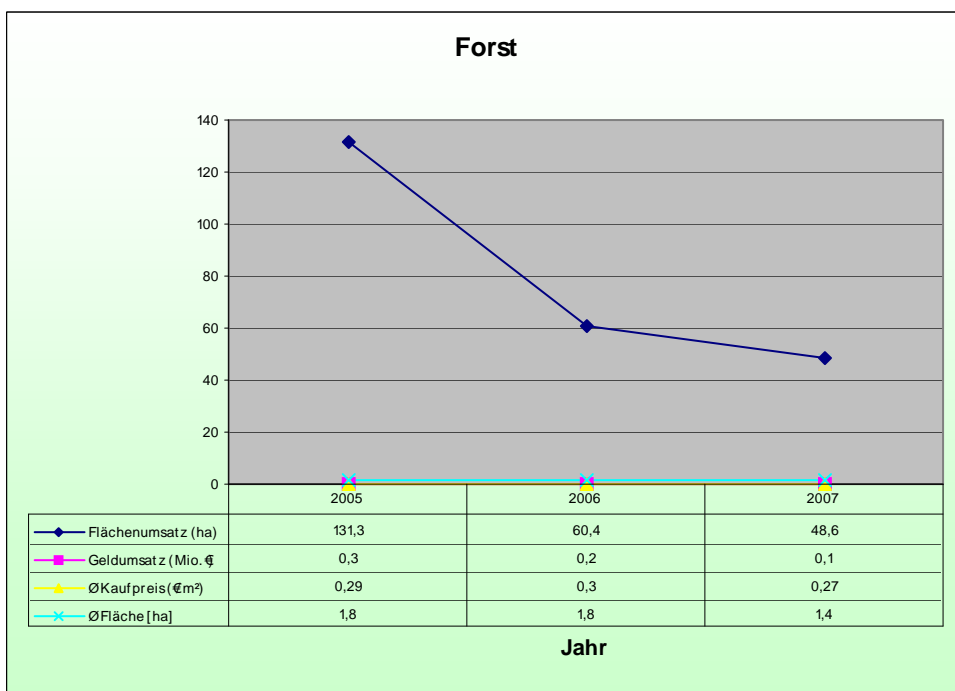


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehende 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 des Landkreises Greiz ist im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Berichtsjahr 2007 bei 0,27 €/m² und lag Vorjahr bei 0,30 €/m².

Dabei sind die Quadratmeter-Preise mit Aufwuchs anzusehen.

5.3.4 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

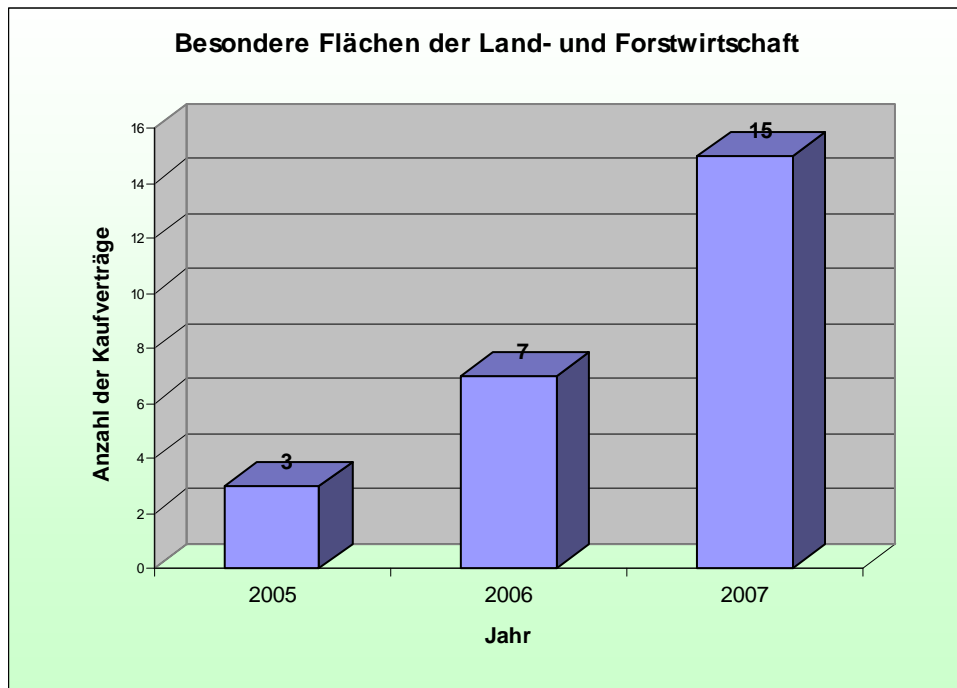


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

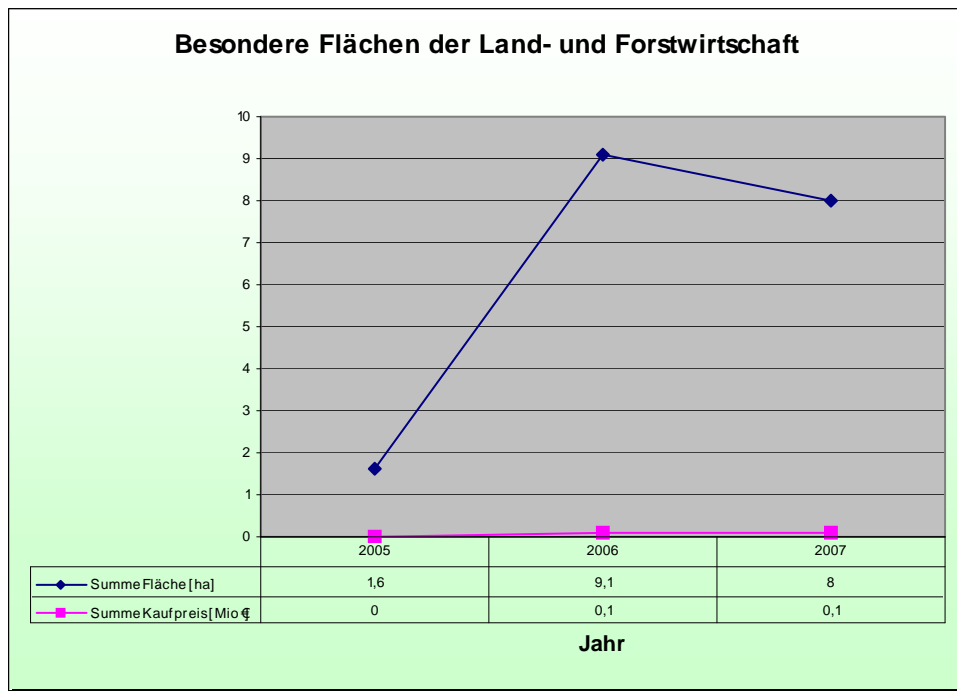


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 Freihaltflächen für Windenergieanlagen oder Funkmastanlagen, Lagerplätze, Golfplätze u.ä. ausgewiesen sind.

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

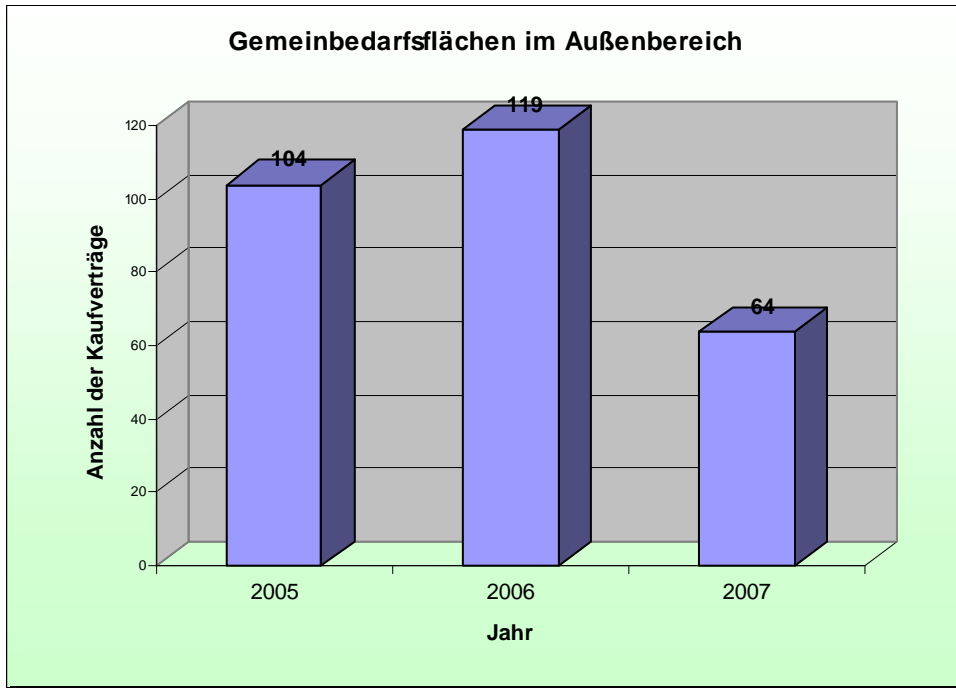


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

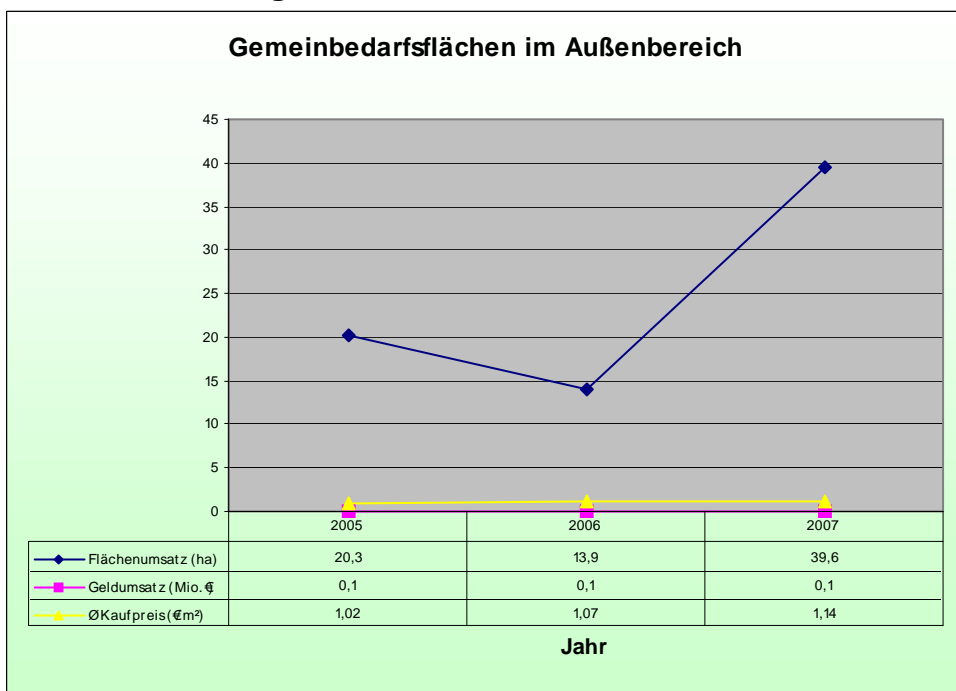


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 119 auf 64 gesunken. Der Flächenumsatz von 13,9 ha im Vorjahreszeitraum ist auf 39,6 ha im Berichtszeitraum gestiegen, wobei der Geldumsatz gleich geblieben ist.

Der Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr 2007 1,14 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 1,07 €/m² Grundstücksfläche.

5.4.2 Gärten im Außenbereich

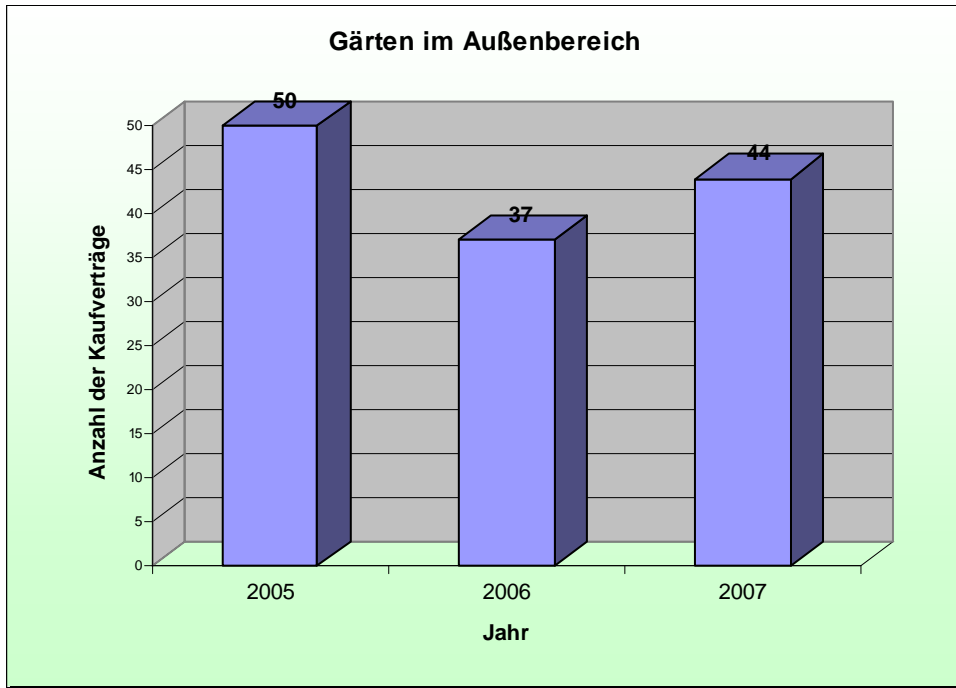


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

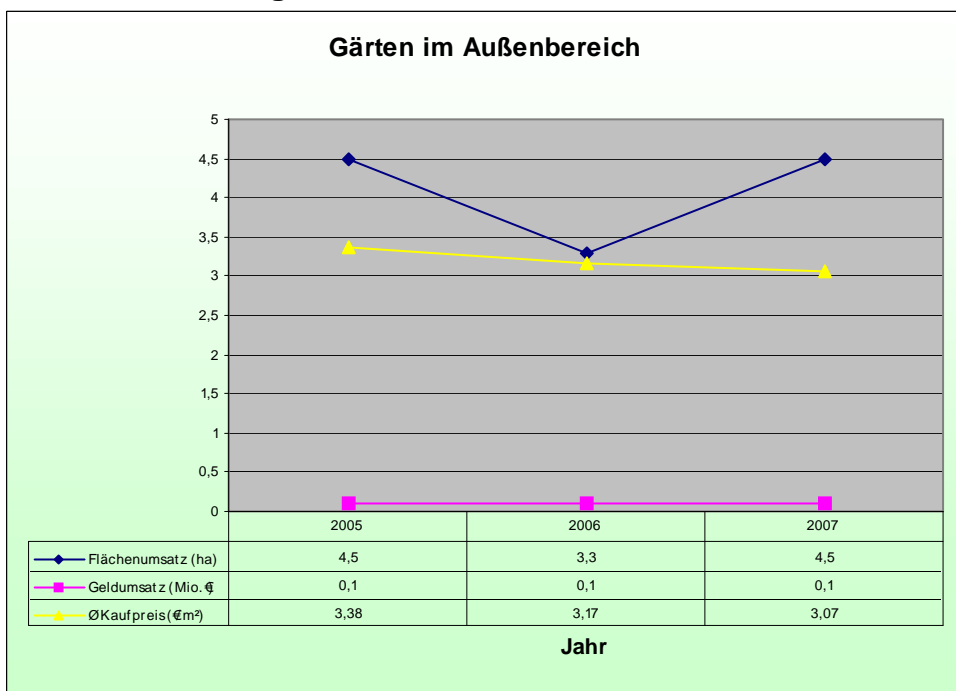


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 37 auf 44 gestiegen. Das begründet auch die Steigerung des Flächenumsatzes von ca. 36% im Berichtsjahr 2007. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Der Kaufpreis für Gärten im Außenbereich im Landkreis Greiz beträgt im Berichtsjahr 2007 3,07 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 3,17 €/m² Grundstücksfläche.

5.4.3 Unland, Ödland

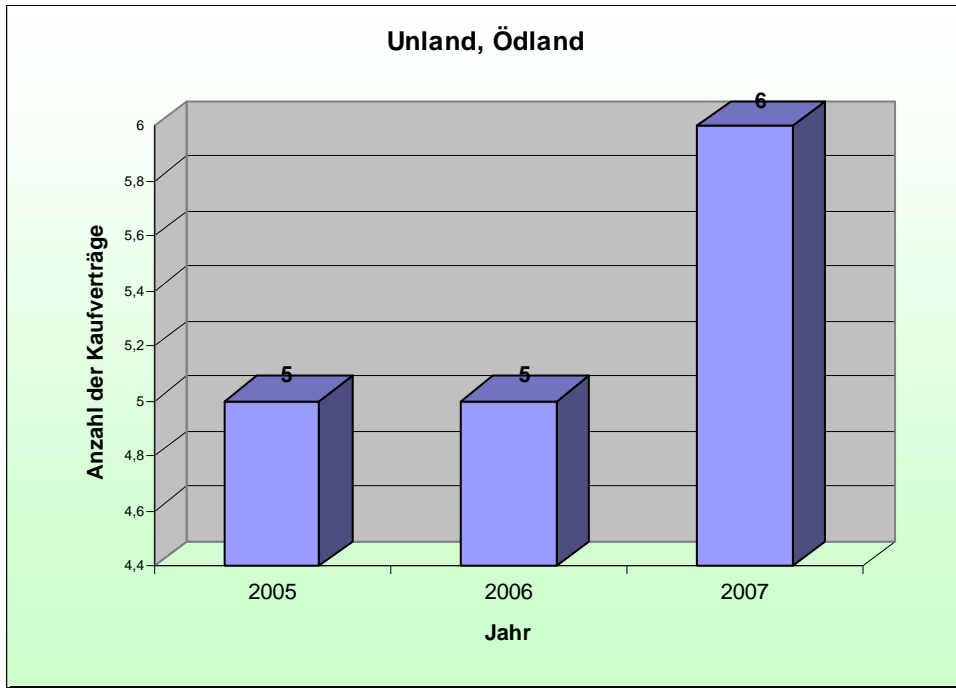


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

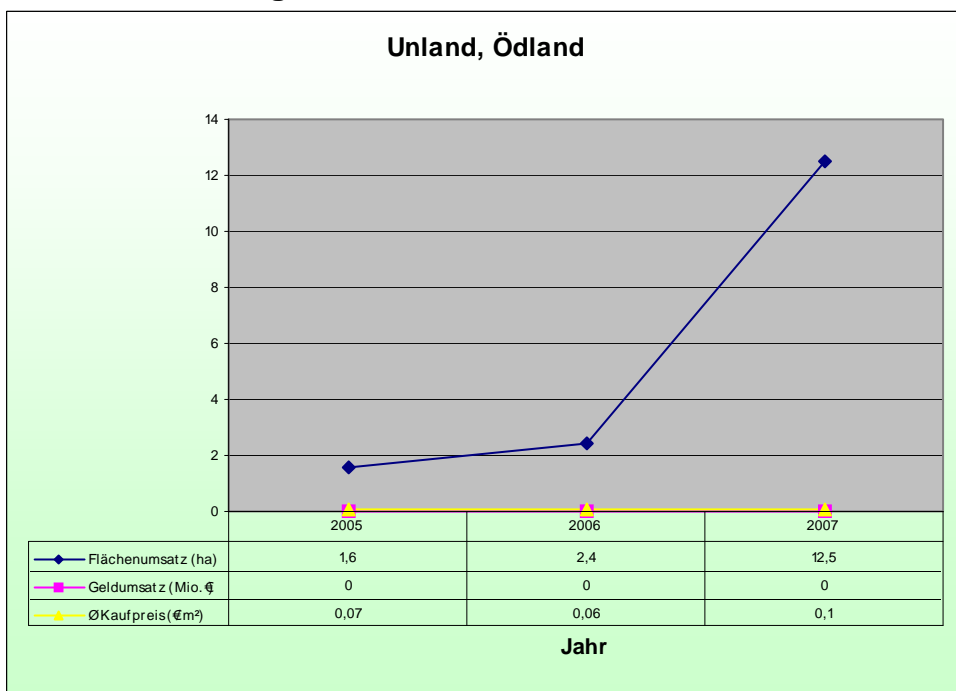


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kaufverträge mit der überwiegenden Nutzungsart ausgebeutetes Abbauland oder Geringstland. Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge nur geringfügig gestiegen, jedoch ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. das Fünffache gestiegen. Der Geldumsatz ist dabei gleich geblieben.

Der Kaufpreis Unland, Ödland im Landkreis Greiz beträgt im Berichtsjahr 2007 0,10 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 0,06 €/m² Grundstücksfläche.

6 Bebaute Grundstücke

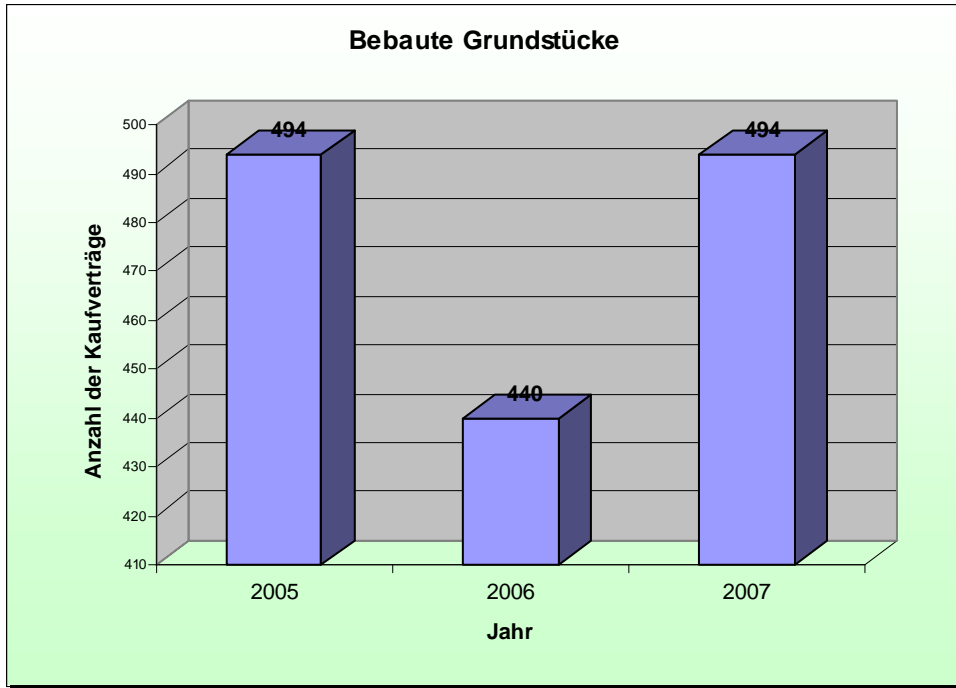


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

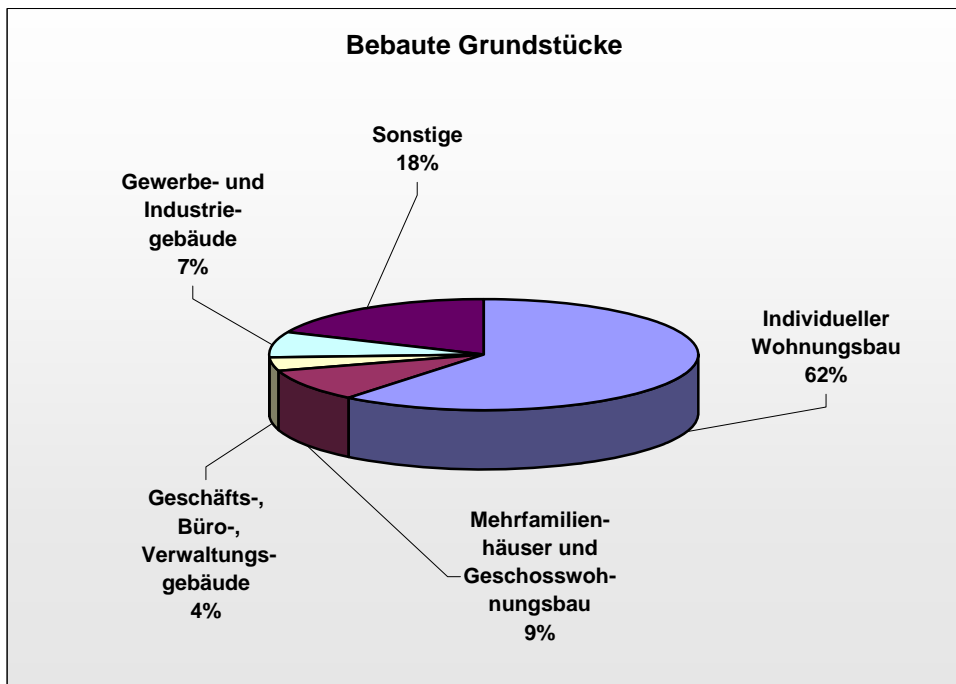


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

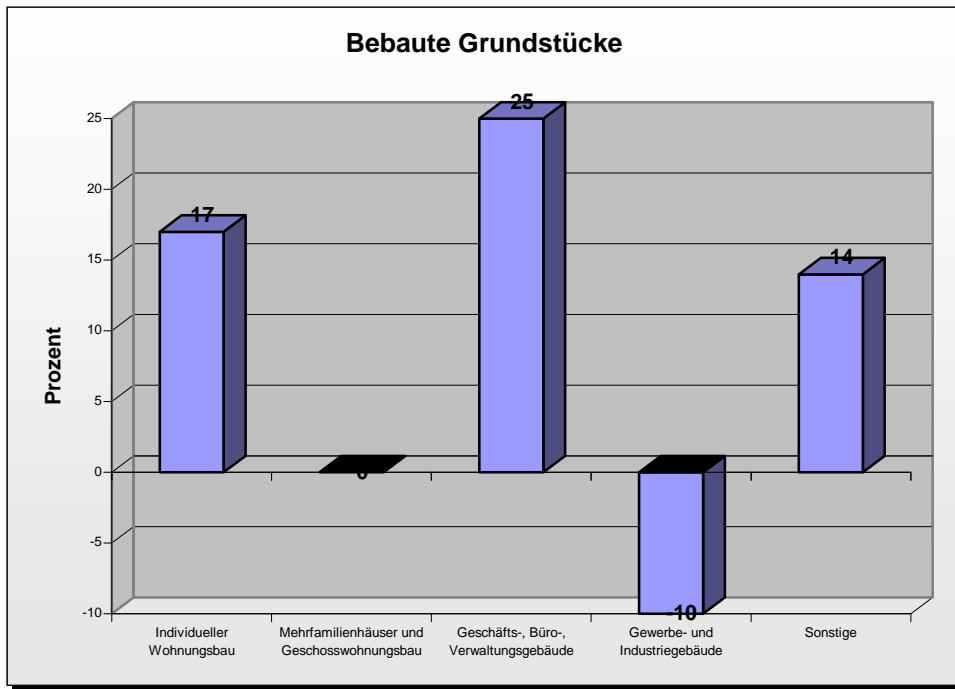


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

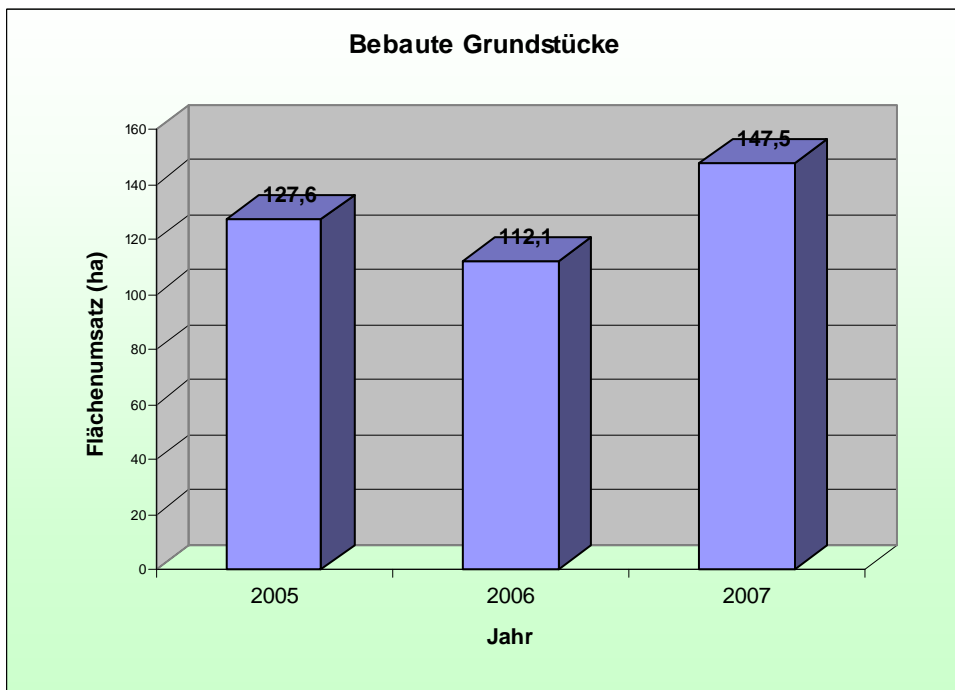


Abb.: Flächenumsatz

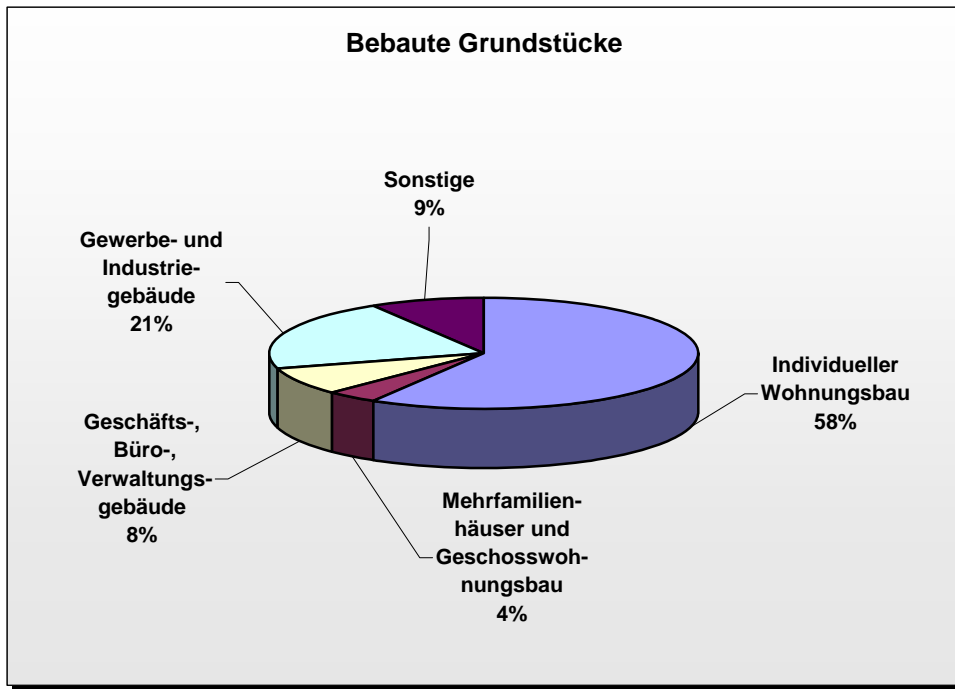


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

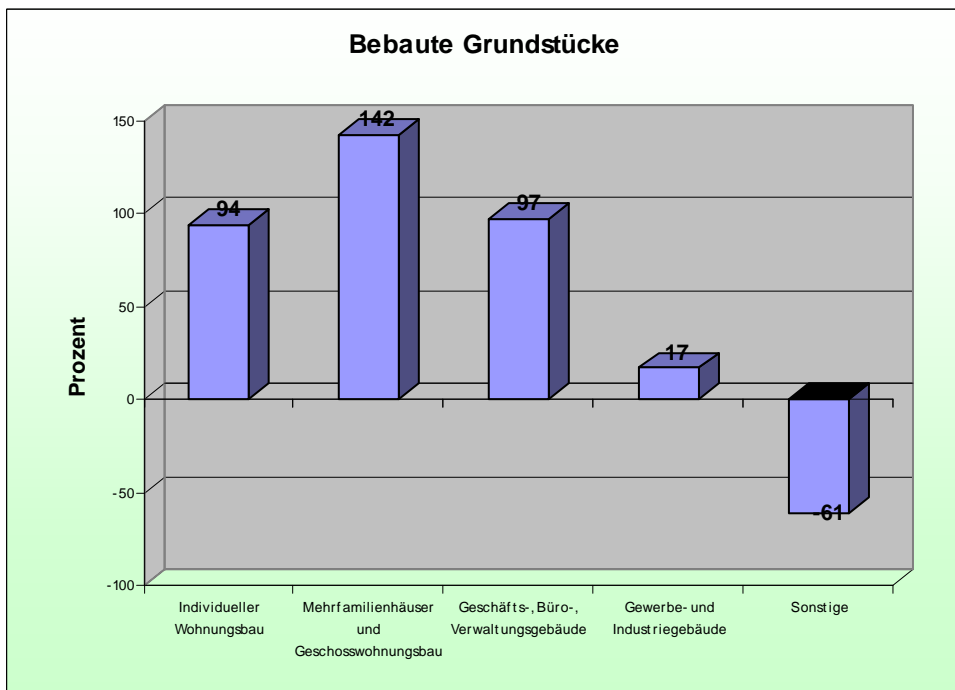


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

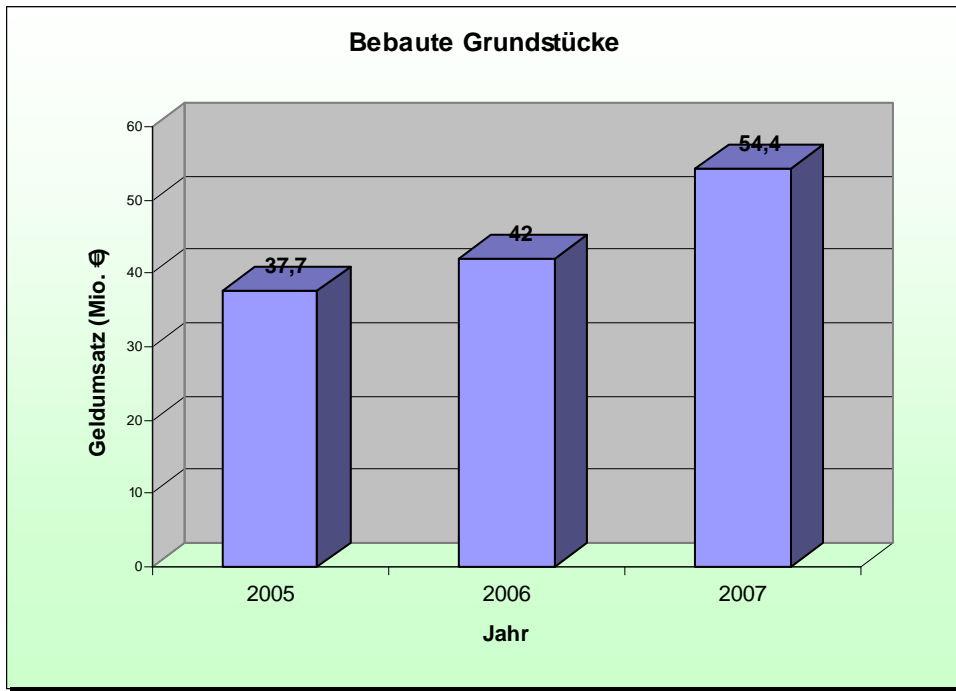


Abb.: Geldumsatz

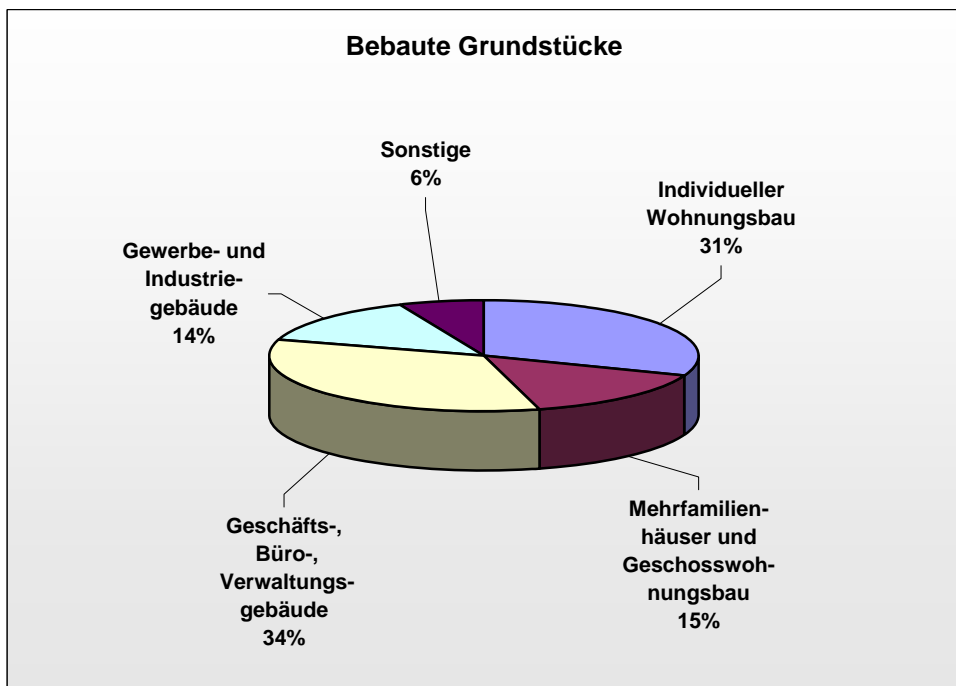


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

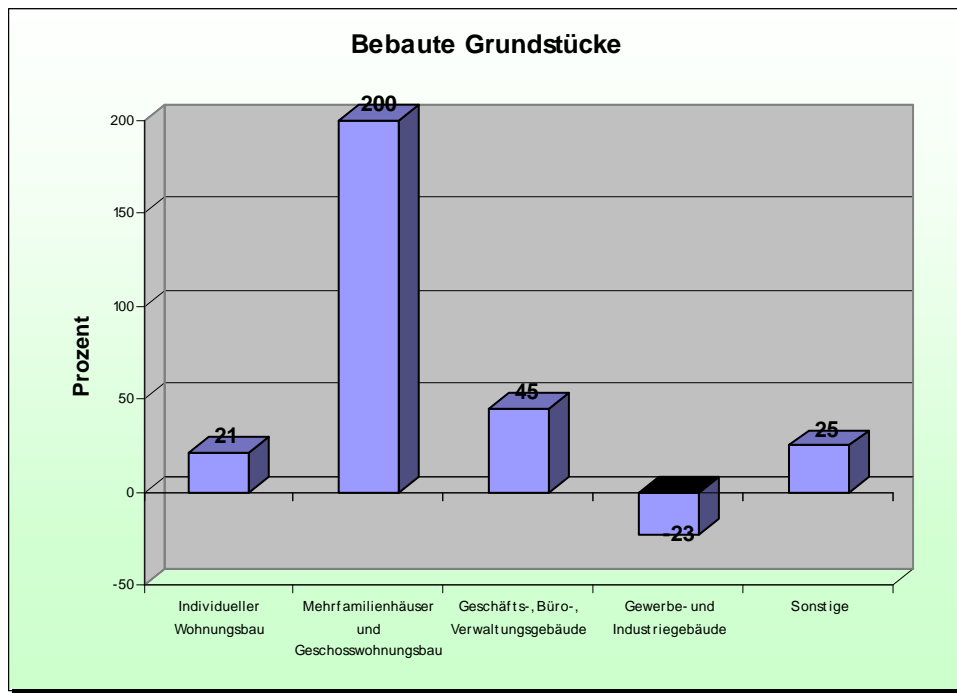


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

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

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

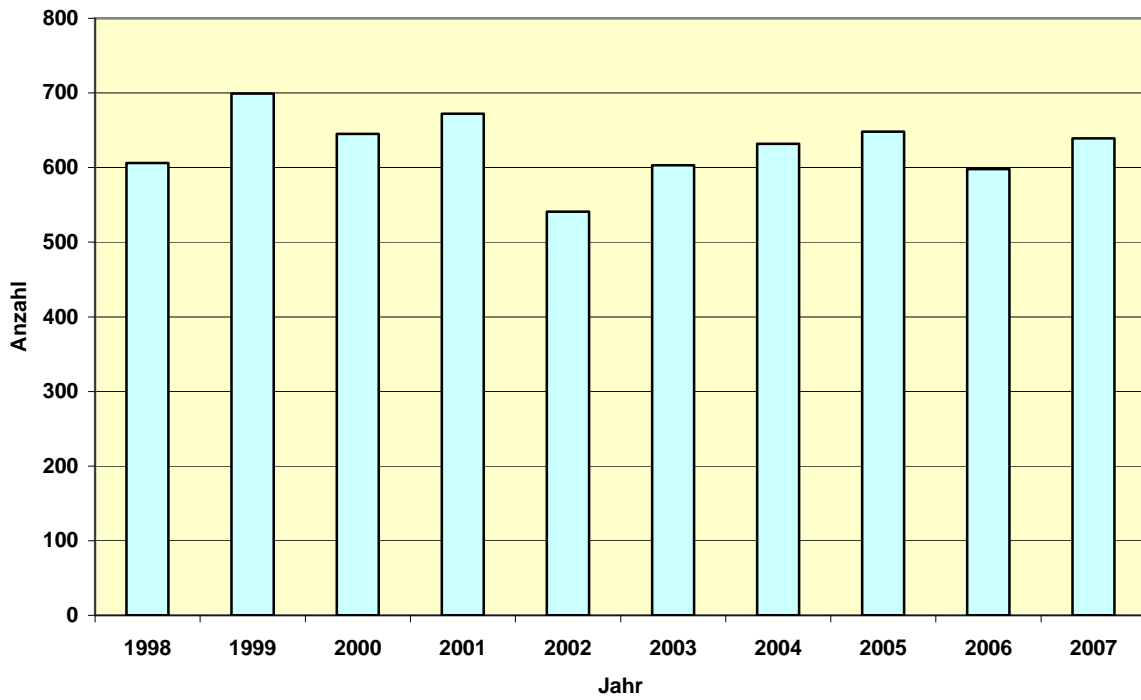
Hinsichtlich der Kaufverträge ist eine geringe Zunahme von 54 Kaufverträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von 12 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar.

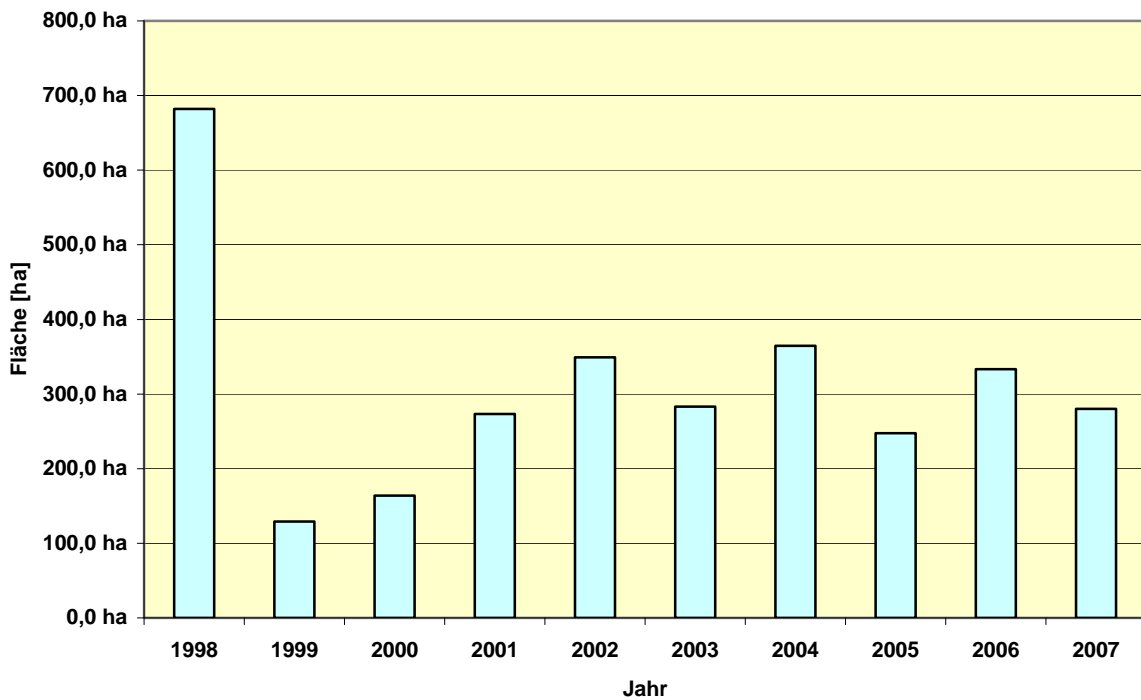
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäuden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 29% gestiegen.

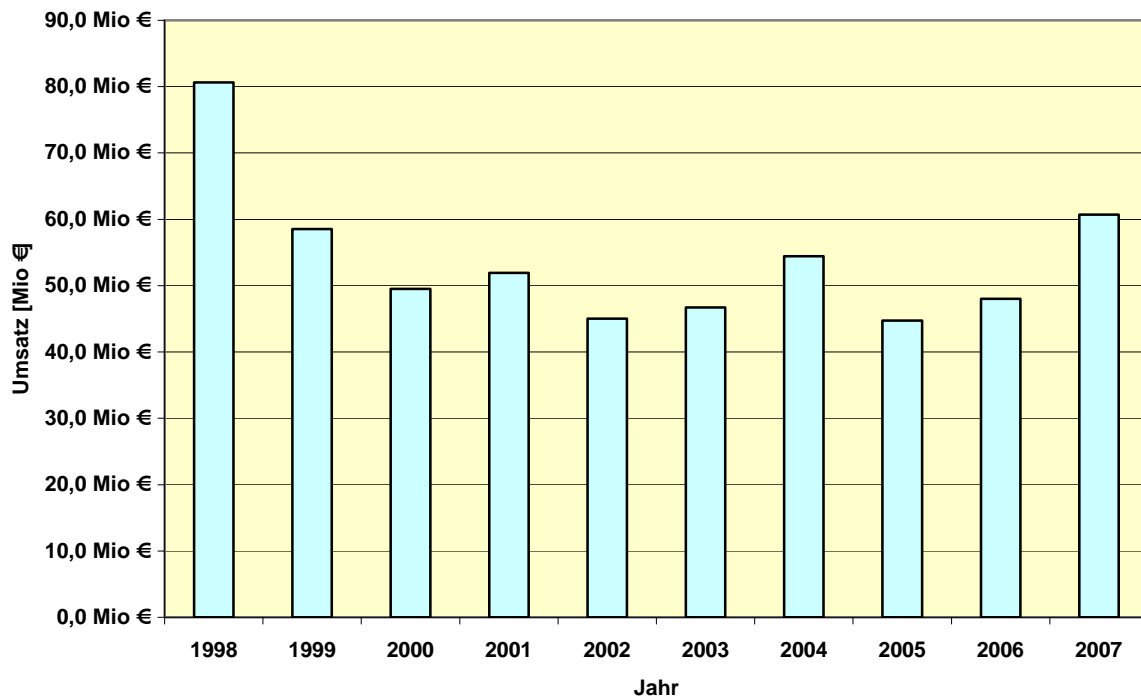
In die Auswertung der folgenden Zeitreihen wurden alle Erwerbsvorgänge im Bereich der bebauten Grundstücke einbezogen, hier kann ein Anstieg beim Geldumsatz seit 2005 verzeichnet werden.



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)

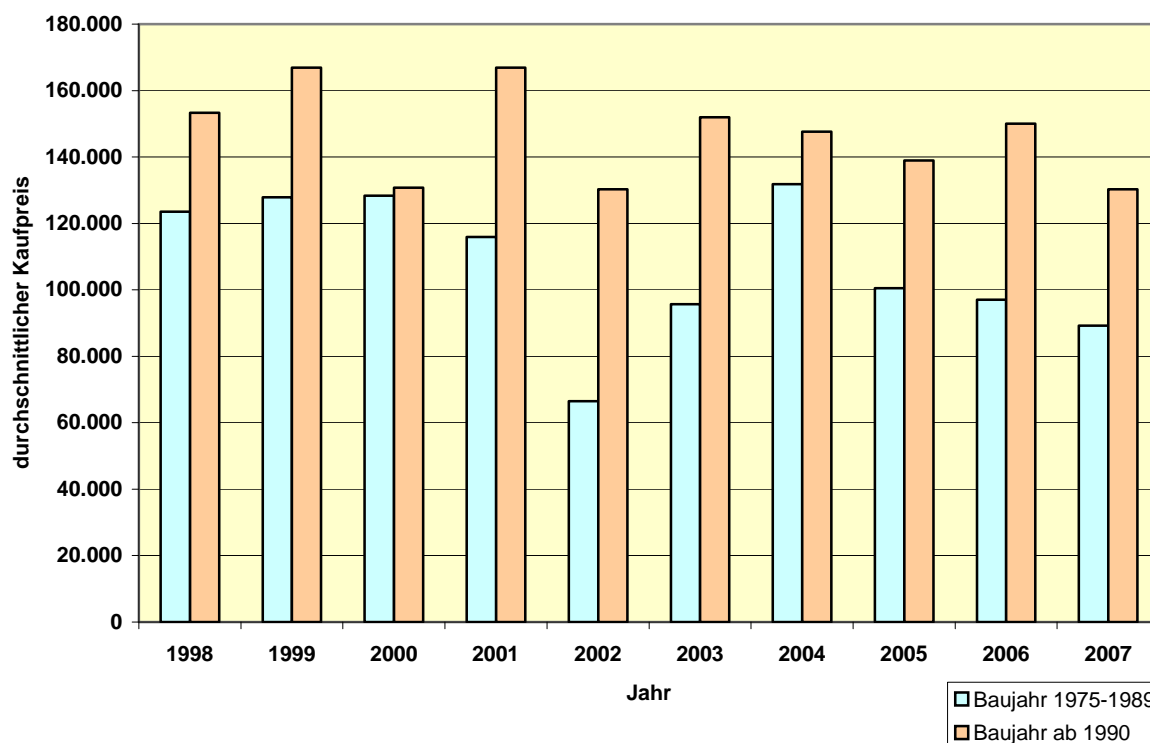
Baujahre 1975 bis 1989

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2007	8		86.900		614	
	min	max	35.000	136.200	220	1.164
2006	5		110.800		768	
	min	max	75.000	165.000	476	1.197
2005	6		90.000		485	
	min	max	60.000	129.000	375	596

Baujahre 1990 bis 2007

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2007	12		126.084		651	
	min	max	64.010	168.000	248	1.212
2006	19		134.000		576	
	min	max	75.000	225.000	376	820
2005	7		122.643		827	
	min	max	65.000	195.000	560	1.273

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



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 ²]	
2007	3		98.267		1.202	
	min	max	60.000	135.000	1.114	1.283
2006	6		83.000		1.184	
	min	max	17.000	600.000	920	1.689
2005	8		100.000		1.223	
	min	max	25.000	175.000	727	1.965

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

Da die minimalen und die maximalen Kaufpreise sehr weit auseinandergehen und insgesamt für den Landkreis Greiz für diesen Teilmarkt sehr wenig Kauffälle in der Kaufpreissammlung vorliegen, kann eine weitere Einschätzung zu den Kaufpreisen nicht gegeben werden.

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 ²]	
2007	36		78.640		578	
	min	max	9.916	472.000	209	14.510
2006	33		100.729		817	
	min	max	12.000	2.300.000	194	7.657
2005	39		60.458		774	
	min	max	10.000	220.000	169	2.855

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2007	15		415.588		3.006	
	min	max	25.000	1.204.402	554	6.943
2006	5		140.145		1.406	
	min	max	7.723	500.000	767	2.351
2005	5		57.840		824	
	min	max	10.000	136.198	465	1.822

Baujahre 1990 bis 2007

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2007	9		1.745.810		8.815	
	min	max	100.000	5.654.700	1.005	19.618
2006	4		1.248.218		8.185	
	min	max	170.000	3.550.000	3.773	10.651
2005	8		1.265.789		3.666	
	min	max	150.000	2.071.371	911	5.090

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.

Allerdings ist die Anzahl der Kaufverträge relativ konstant geblieben.

6.3 Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	
2007	29		127.593		9.094	
	min	max	3.500	730.000	146	83.877
2006	29		319.368		6.308	
	min	max	3.000	3.330.000	432	29.117
2005	23		81.274		6.433	
	min	max	700	463.500	230	40.334

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2007 gegen über dem Vorjahr konstant geblieben ist, wobei die Gesamtkaufpreise eine fallende Tendenz aufweisen.

7 Wohnungs- und Teileigentum

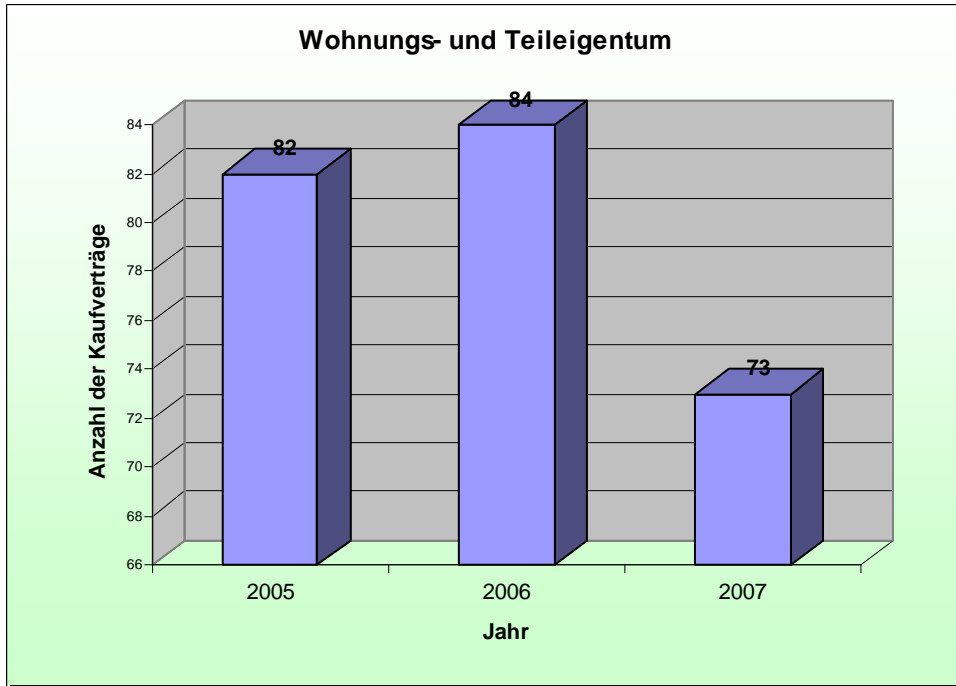


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

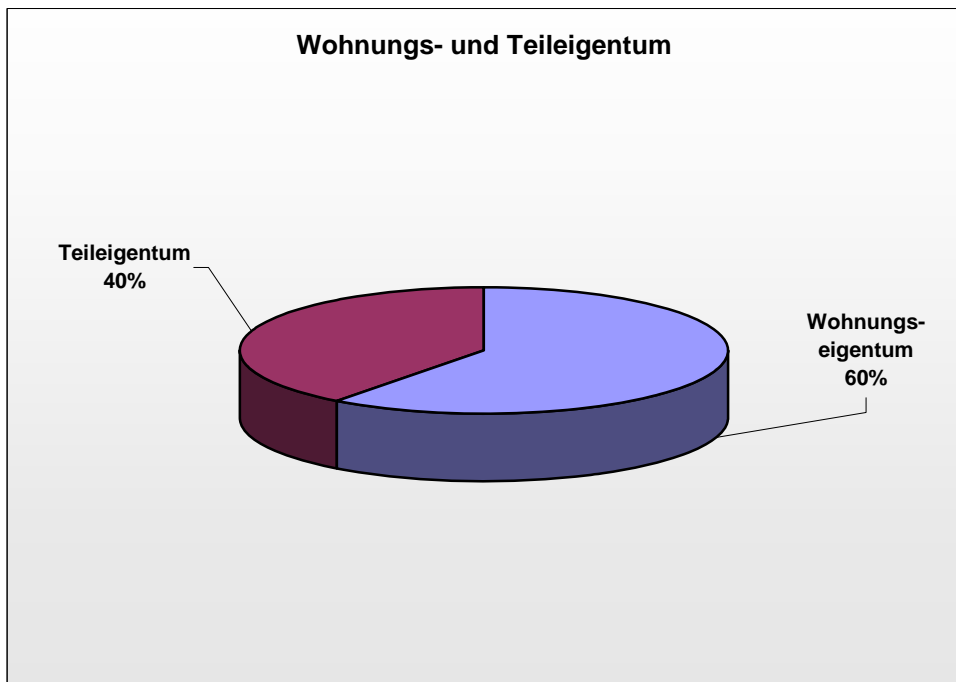


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

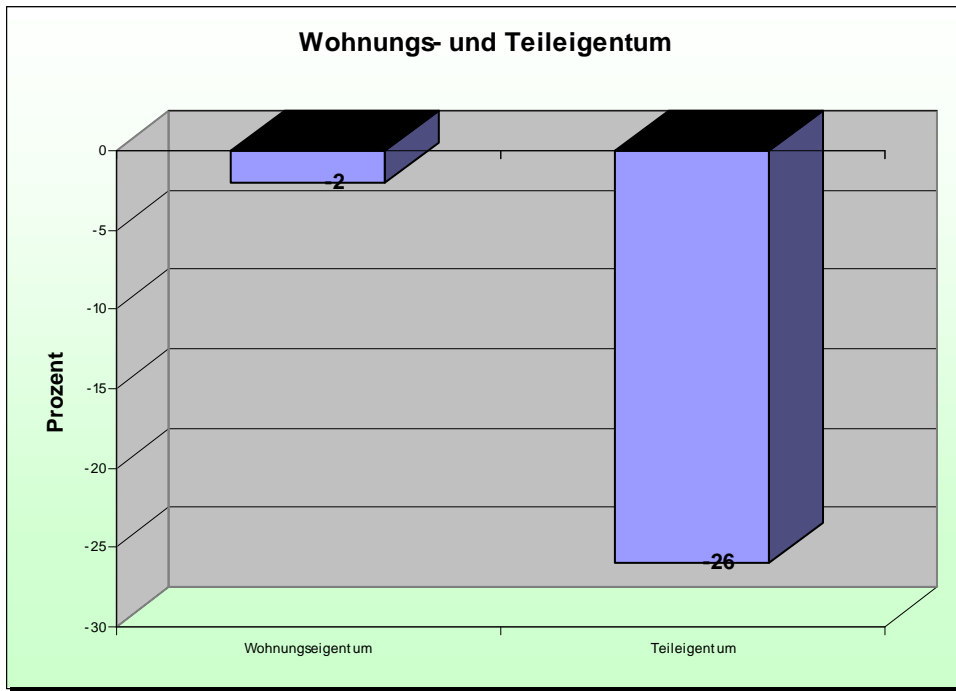


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

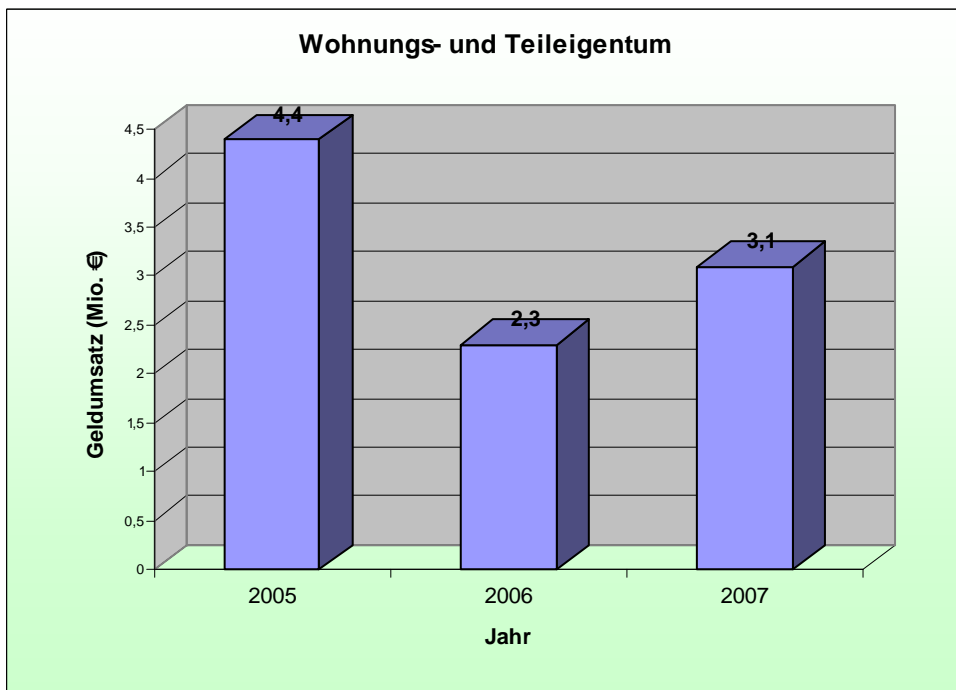


Abb.: Geldumsatz

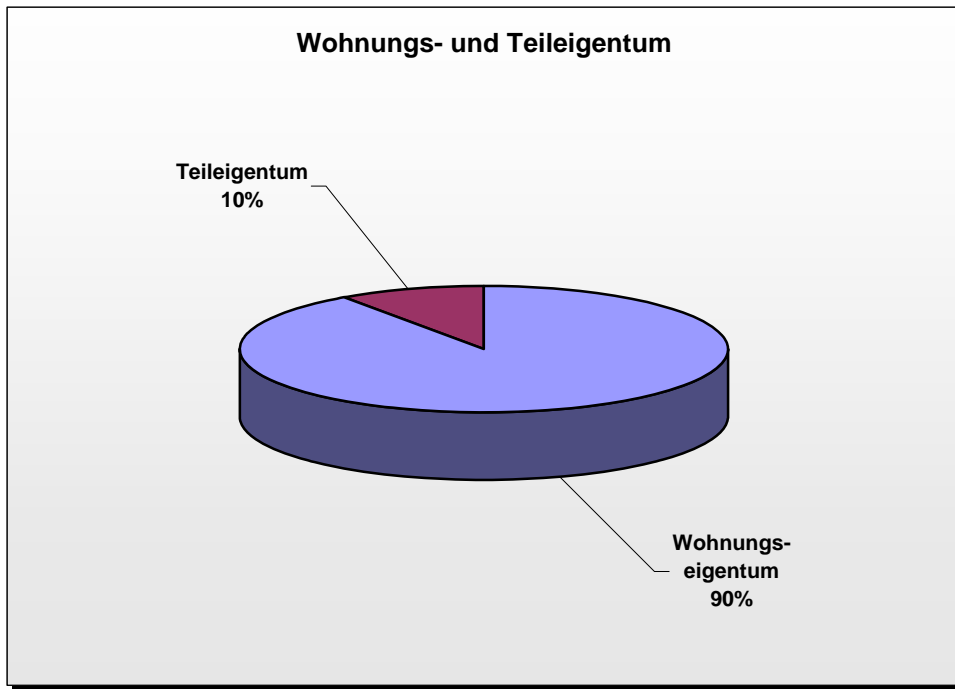


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

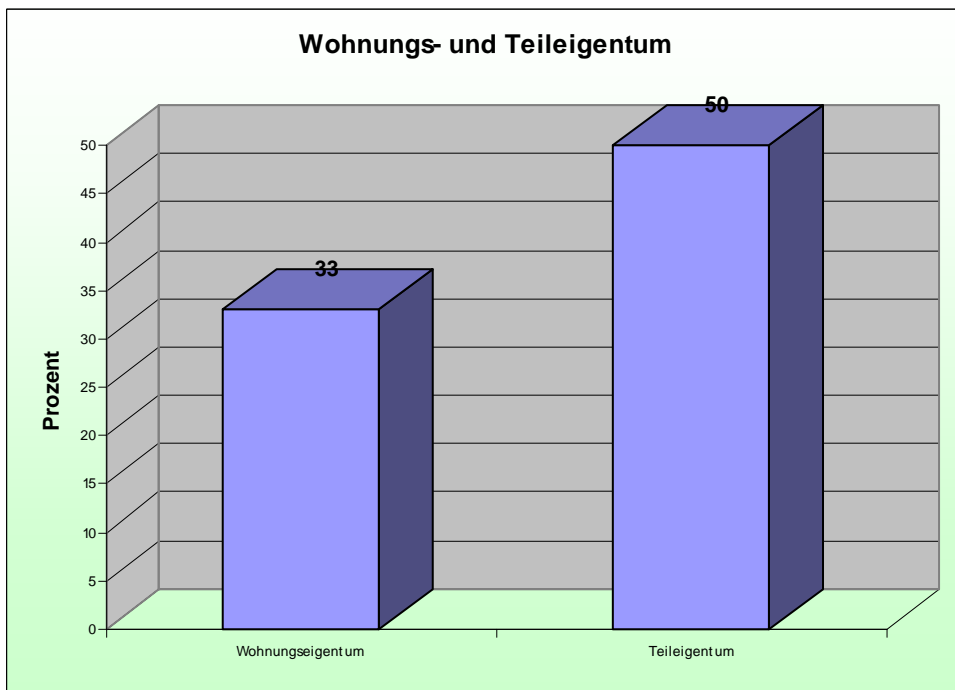
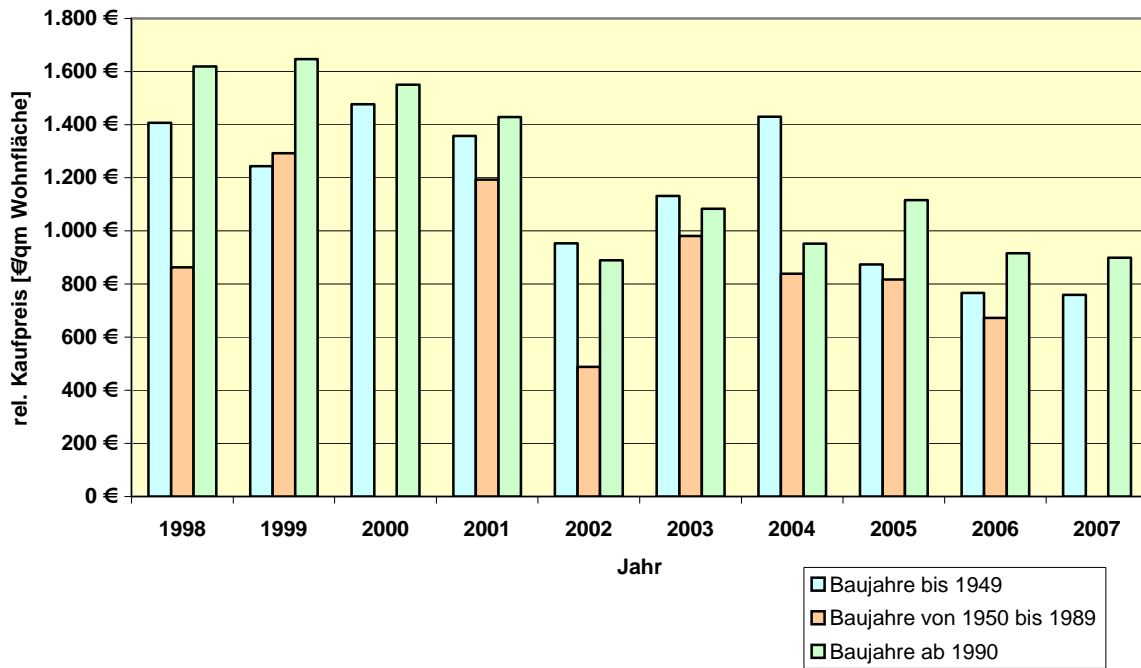
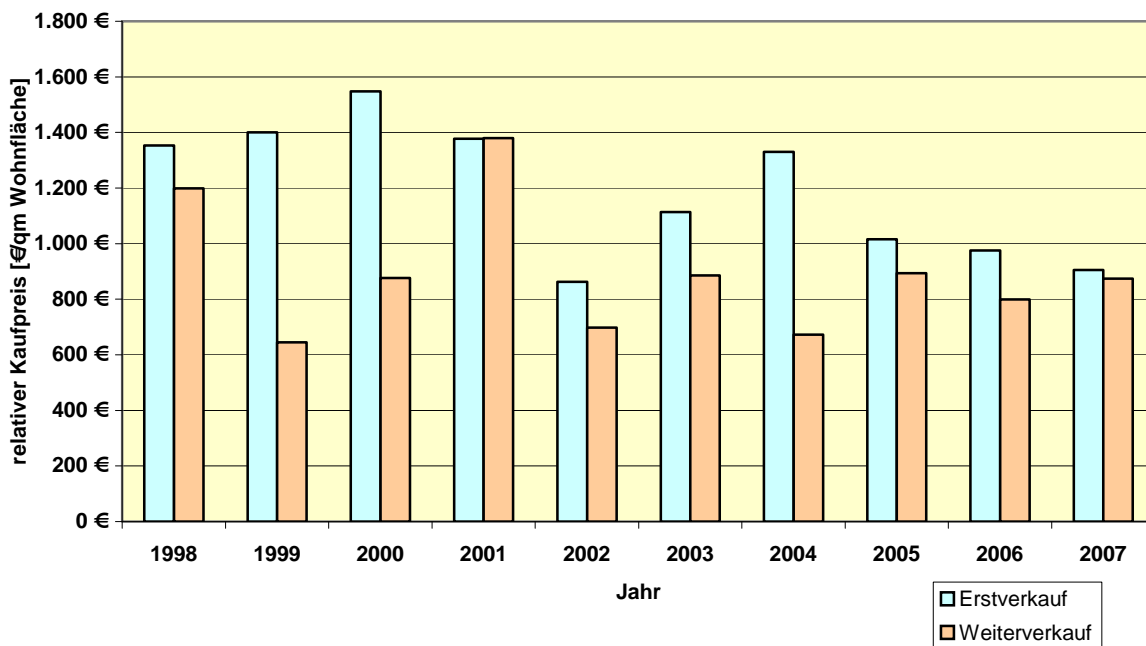


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



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)

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 von ca.13 % bei einem Geldumsatz von 3,1 Mio. EUR im Berichtsjahr 2007 zu verzeichnen.

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

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* die bei der Anzahl der Kauffälle eine leichte Zunahme zu verzeichnen ist. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, für Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gefallen und liegt im Berichtsjahr 2007 bei ca. 905,00 €/m² Wohnfläche.

	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	9		905,17		86	
	min	max	719,00	1.078,50	72	120
2006	4		1.011,38		82	
	min	max	807,00	1.141,00	59	120
2005	17		1.139,00		87	
	min	max	754,00	1.670,00	65	125

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Im Berichtsjahr 2007 wurden in den einzelnen Baujahresklassen keine Kauffälle registriert, so dass eine Orientierung der durchschnittlichen Wohnfläche nur aus den Kauffällen der Vorjahre erfolgen kann.

Baujahre bis 1949

	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	/					
	min	max				
2006	1		1124		92	
	min	max	1124	1124	92	92
2005	12		804		106	
	min	max	305	1459	29	159

Baujahre 1950 bis 1989

	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	/					
	min	max				
2006	3		551		86	
	min	max	342	684	59	102
2005	3		973		55	
	min	max	827	1122	52	57

7.3 Weiterverkauf

Baujahre bis 1949

Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	2		760		84	
	min	max	691	829	54	113
2006	3		307		74	
	min	max	255	407	60	93
2005	/					
	min	max				

Baujahre 1950 bis 1989

Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	2		563		64	
	min	max	452	674	60	69
2006	2		485		49	
	min	max	310	661	42	56
2005	2		391		47	
	min	max	269	513	34	60

Baujahre ab 1990

Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	12		846		88	
	min	max	314	1359	55	180
2006	9		858		63	
	min	max	362	1645	47	77
2005	3		841		110	
	min	max	354	1177	85	157

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr 2007 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.



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

