



Umsätze 2008/2009

Herausgeber

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

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes

☎ 036628 956160

☎ 036628 956199

gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.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: Umsätze © 2010 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land

www.gutachterausschuss-th.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben.....	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Kaufpreissammlung.....	6
2.4	Bodenrichtwerte.....	7
2.5	Verkehrswertgutachten.....	8
3	Angaben zum Landkreis Altenburger Land	9
3.1	Regionaldaten	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes	13
4.1	Grundstücksverkehr	14
4.2	Kaufverträge	24
4.3	Zwangsversteigerungen	29
5	Unbebaute Grundstücke	35
5.1	Baureifes Land	40
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	45
5.1.1.1	Neuerschlossene Baugebiete	45
5.1.1.2	Dorfgebiete.....	47
5.1.2	Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)	48
5.1.3	Gewerbe- und Industriegrundstücke	49
5.2	Werdendes Bauland	51
5.2.1	Bauerwartungsland	52
5.2.2	Rohbauland.....	53
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	55
5.3.1	Ackerland	61
5.3.2	Grünland.....	63
5.3.3	Forst.....	64
5.4	Sonstige Flächen.....	65
5.4.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	66
5.4.2	Gärten im Außenbereich	67
5.4.3	Unland, Ödland	68
6	Bebaute Grundstücke	69
6.1	Individueller Wohnungsbau	77
6.1.1	Einfamilienhäuser.....	77
6.1.2	Villen	78
6.2	Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro).....	79
6.3	Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre).....	80
7	Wohnungs- und Teileigentum	82
7.1	Erstverkauf aus Neubau	87
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	87
7.3	Weiterverkauf	88

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 Berichten zum Grundstücksmarkt erreicht.

Der vorliegende Bericht „**Umsätze 2008/2009**“ (**Heft 2** der Berichte zum Grundstücksmarkt) gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt für die Jahre 2008 und 2009. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt und ausgewählten Teilmärkten dar.

Der Grundstücksmarktbericht 2008 mit den Auswertungen für die Jahre 2005 bis 2007 wird nochmals im **Heft 1** der Berichte zum Grundstücksmarkt als „**Marktbericht 2008**“ bereitgestellt.

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 sind die Daten der bei den Gutachterausschüssen geführten 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 Bruno Dietel, OVR/ TLVermGeo
Stellvertreter	Herr Lutz Barthel, OVR/ TLVermGeo Herr Thomas Niebisch, VR/ TLVermGeo Herr Ulrich Lischewski, VR/ TLVermGeo
ehrenamtlicher Gutachter	14 Gutachter
Vertreter der Finanzämter	4 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 § 7 ImmoWertV 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 § 10 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 flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

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 für Bauflächen sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen werden veröffentlicht.

Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

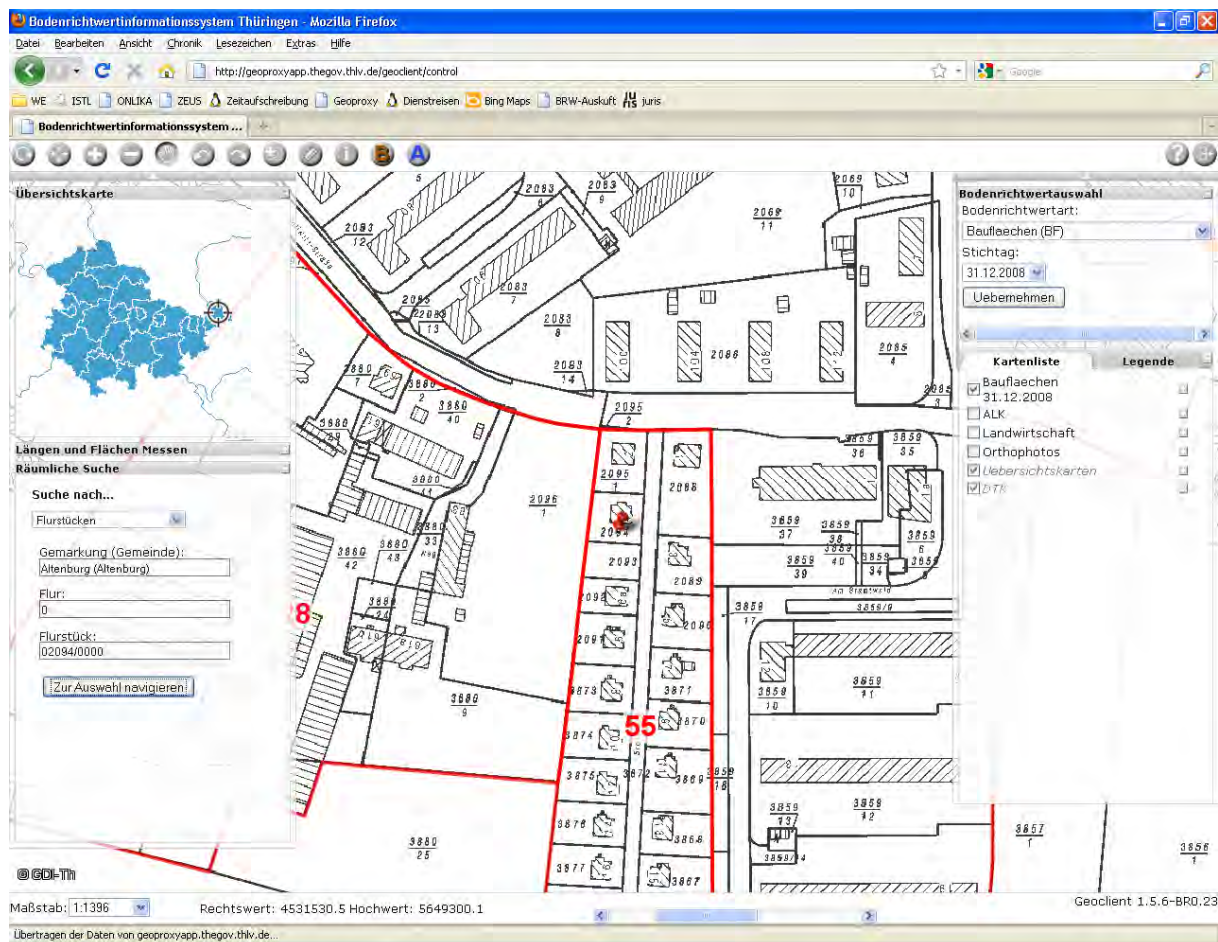
Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in der Regel auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

Alle Bodenrichtwerte werden mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen ([BORIS-TH](#)) präsentiert.

Die Einsicht am Bildschirm sowie die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation sind für jedermann kostenfrei unter der Internet-Adresse www.bodenrichtwerte-th.de möglich. Ebenso kann über diese Adresse eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft beantragt werden.

Alle Informationen über die Bodenrichtwerte können jederzeit ebenfalls bei der [Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse](#) eingeholt werden.

Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte in BORIS-TH



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 zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

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

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

3 Angaben zum Landkreis Altenburger Land

3.1 Regionaldaten

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land.

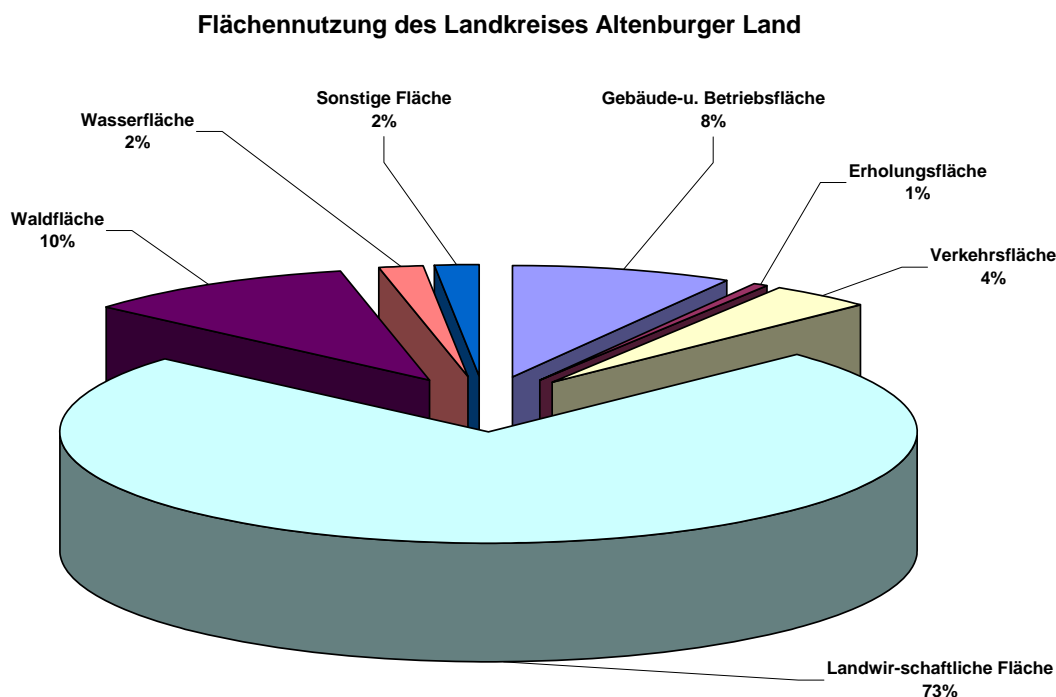
Der Landkreis Altenburger Land befindet sich im Osten Thüringens. Das gesamte Gebiet des Landkreises liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region. Die Höhenlagen des Landkreises bewegen sich zwischen ca. 150 und 300 m ü. NN.

Im Landkreis Altenburger Land befinden sich die Städte Altenburg, Schmöln, Meuselwitz, Lucka und Gößnitz. Im Norden, Osten und Süden grenzt der Landkreis Altenburger Land an Sachsen, im Norden auch tlw. an Sachsen-Anhalt. Westlicher Nachbarkreis ist der Landkreis Greiz.

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

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

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



(Quelle, TLVermGeo - Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2009, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Der Landkreis Altenburger Land hat 100.965 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Stand 30.06.2009). Mit einem Kreisgebiet von ca. 569 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 177 Einwohner /km². Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Altenburger Land gegenüber dem Vorjahr 2008 einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der Rückgang für den Landkreis beträgt ca. 1,00 %.

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

	2008	2009
Bevölkerungsbestand insgesamt	101 705	100 965

Beschäftigungszahlen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	2008	2009
Beschäftigte (sozialvers.pfl. per 30.9.)	26.739	27.305
Arbeitslose	7.825	7.556
Arbeitslosenquote (%)	14,8	14,4

Weitere Informationen zur Einwohnerentwicklung, zu Arbeitslosenzahlen und zu Regionaldaten bzw. Wirtschaftsdaten sind auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik unter www.tls.thueringen.de bzw. der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de zu finden.

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

Durch den Landkreis Altenburger Land führen die Hauptstrecken Leipzig-Zwickau und Erfurt-Chemnitz der Deutschen Bahn, wodurch weitgehend eine regionale und überregionale Anbindung vorhanden ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sehenswürdigkeiten sind u.a.

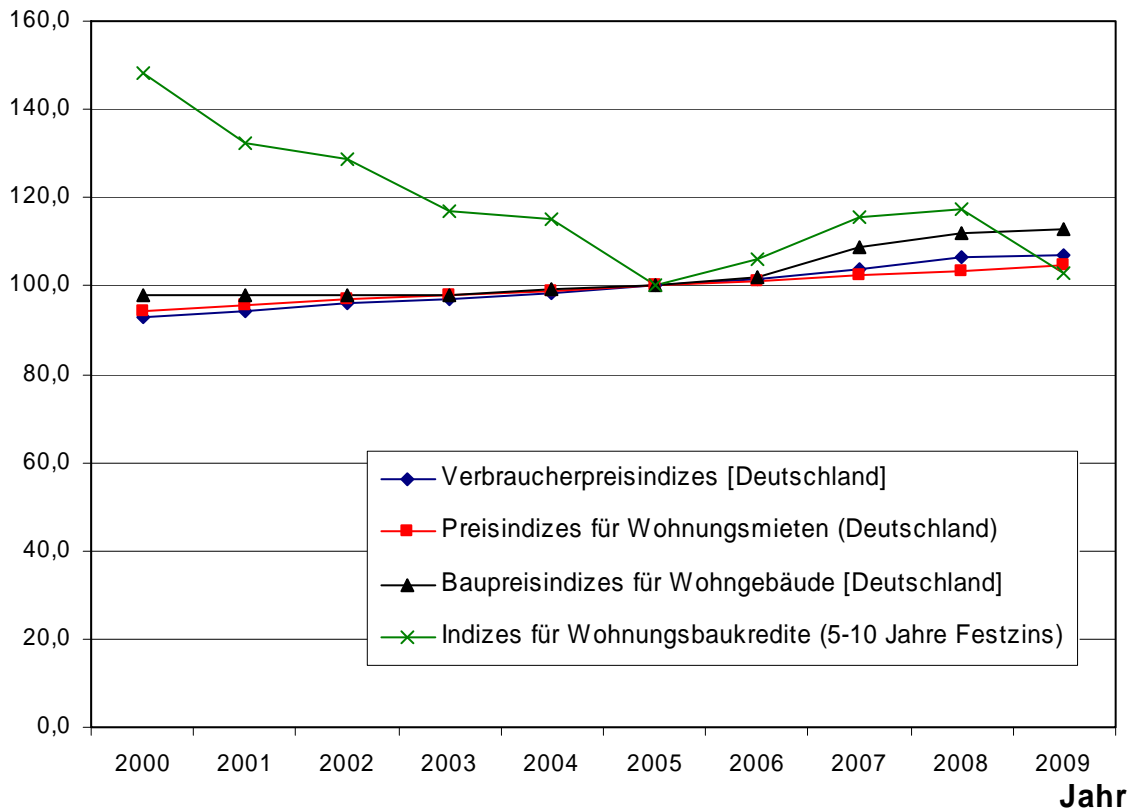
- Altenburg mit Schloss, Theater, Lindenaumuseum und Altstadt
- Schloss Ponitz mit Kirche und Silbermannorgel
- Posterstein mit Burg und Kirche
- Orangerie in Meuselwitz
- Kohlebahn und Ausstellungsgelände
- Schmölln mit seinen reizvoll gestalteten Plätzen und Straßen
- Erholungsgebiete mit Seen nahe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

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen in der Bundesrepublik Deutschland auf der Basis 2005



Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

Die Auswertungen der Immobilienumsätze des letzten Jahres zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr die Flächenumsätze mit 819,8 ha insgesamt um 41 % gefallen, die Geldumsätze jedoch mit 58,6 Mio. EUR um ca. 31 % gestiegen sind.

Bei den **unbebauten Baugrundstücken in neuerschlossenen Baugebieten** sind die Anzahl der getätigten Verkäufe, der Geld- und der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In diesem Teilmarkt lagen die relativen Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr etwas niedriger.

Die Anzahl der veräußerten **Einfamilienhäuser** in der Baujahresklasse 1990 bis 2009 ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, wobei die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser in den Baujahrsklassen vor 1990 annähernd gleich geblieben ist.

Beim **Gewerbebauland** sind die Geld- und Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, ebenso auch das Preisniveau. Insgesamt befinden sich die Umsatzzahlen aber auf relativ niedrigem Niveau.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt einen leichten Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge. Demzufolge ist auch ein Rückgang des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zu verzeichnen. Das absolute Preisniveau blieb im Durchschnitt relativ stabil.

Bei den bebauten Grundstücken geht die Entwicklung immer weiter dahin, dass die **Eigentumswohnungen** einen geringeren Anteil des Immobilienverkehrs ausmachen. Der Verkauf von Eigentumswohnungen blieb trotz Umsatzsteigerung im Berichtsjahr 2009 weiterhin auf niedrigem Niveau, wobei sich der Anteil der Verkäufe hauptsächlich auf den Marktsektor der Weiterverkäufe aller Baujahresklassen bezieht. Im Berichtszeitraum 2009 und dem Vorjahr liegen im Marktsektor Erstverkauf aus Neubau so wenige Kauffalldaten vor, so dass sich keine marktrelevanten Daten ableiten lassen.

4.1 Grundstücksverkehr

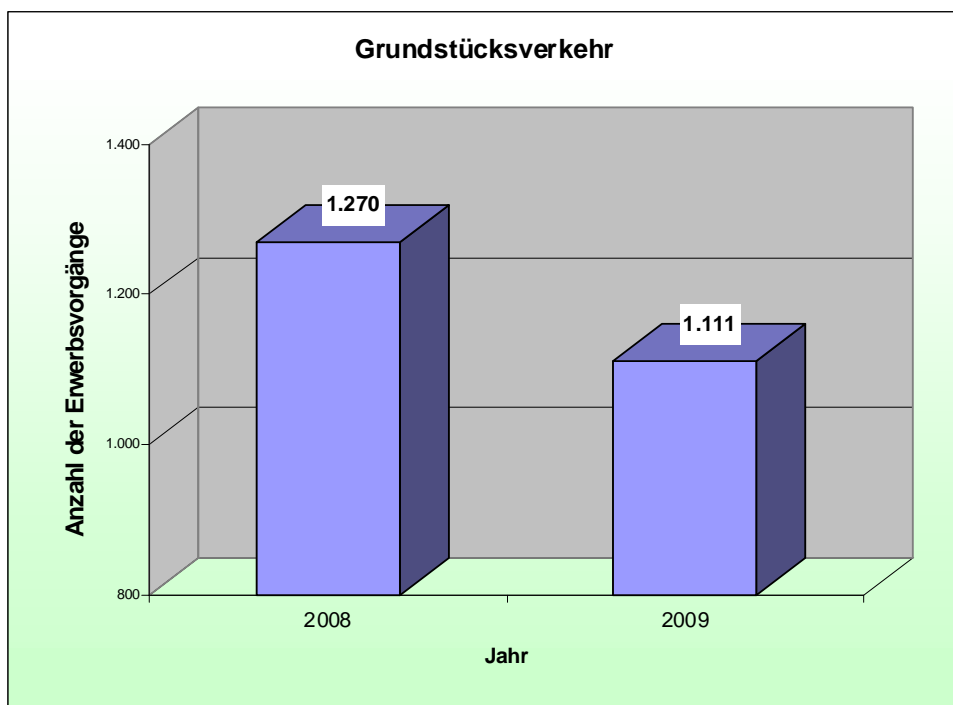


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

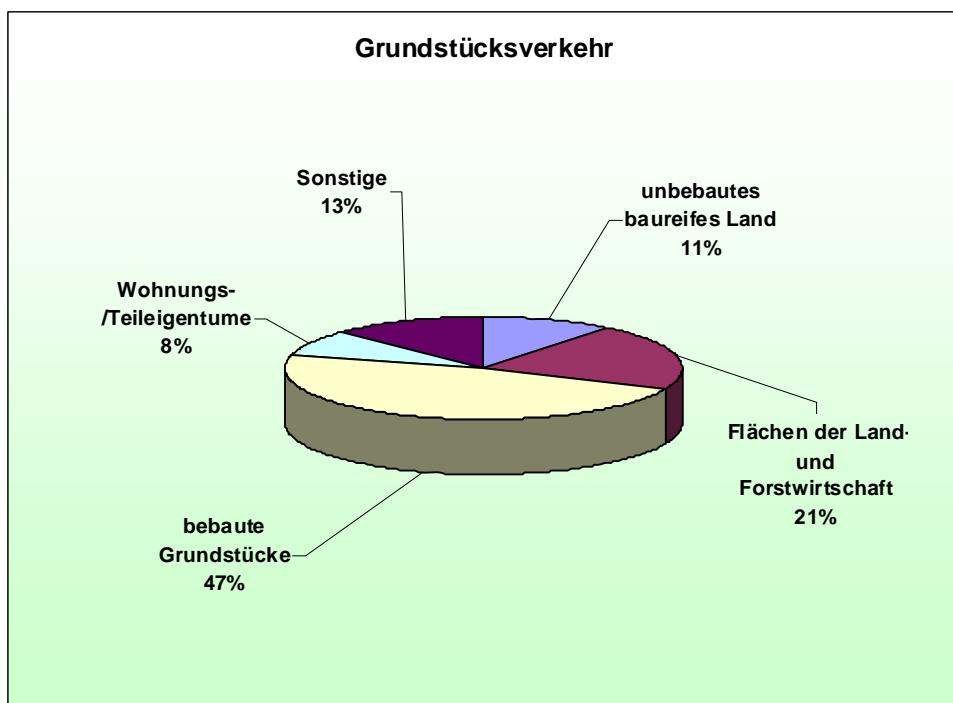


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

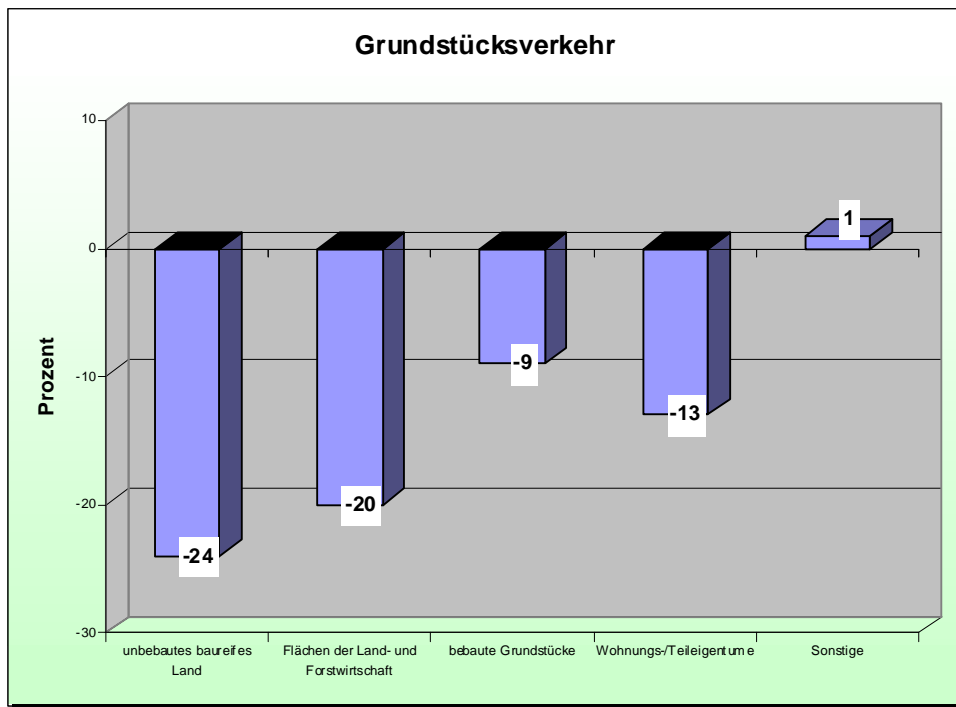


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

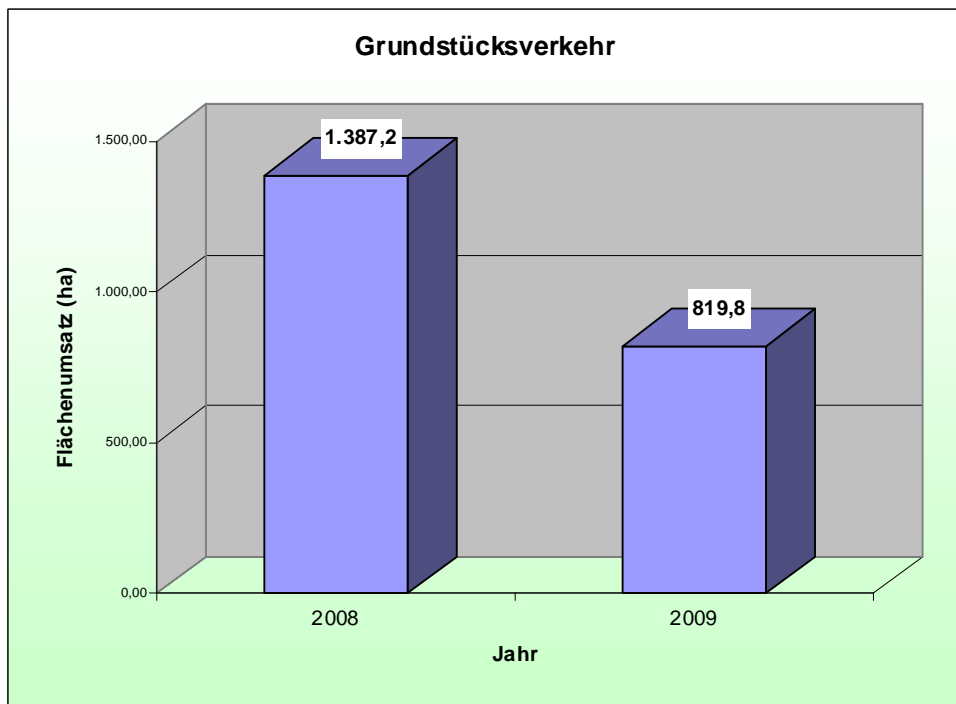


Abb.: Flächenumsatz

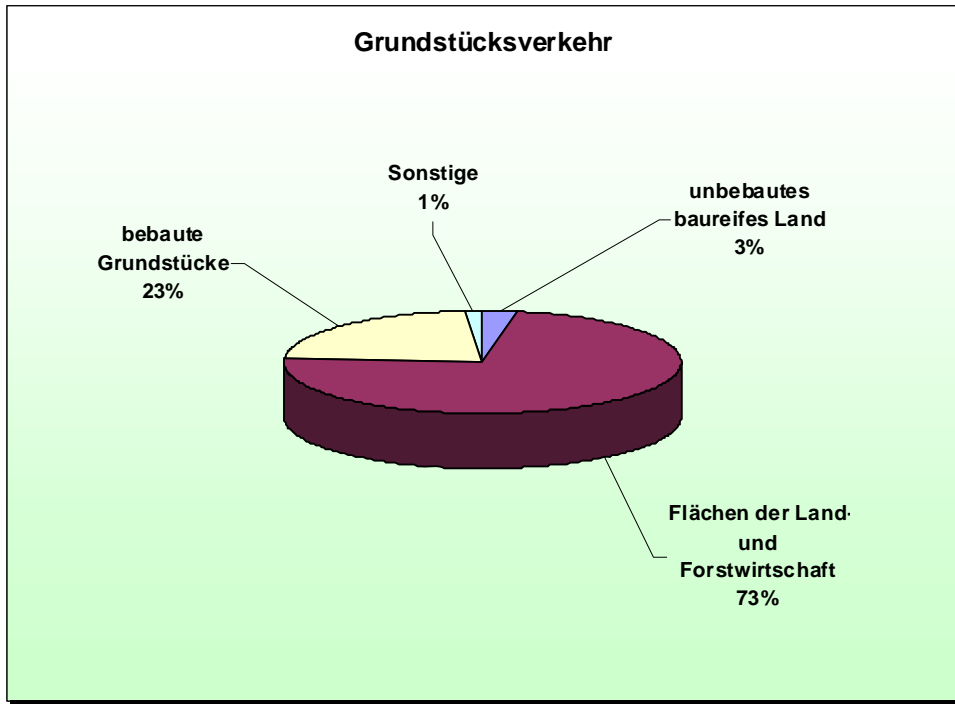


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

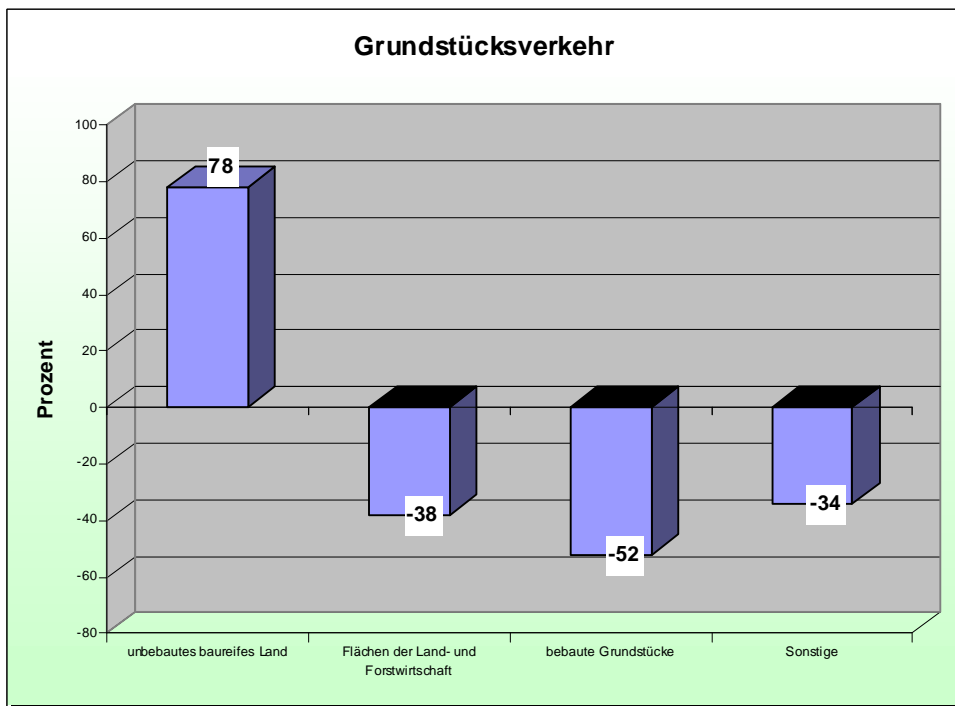


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

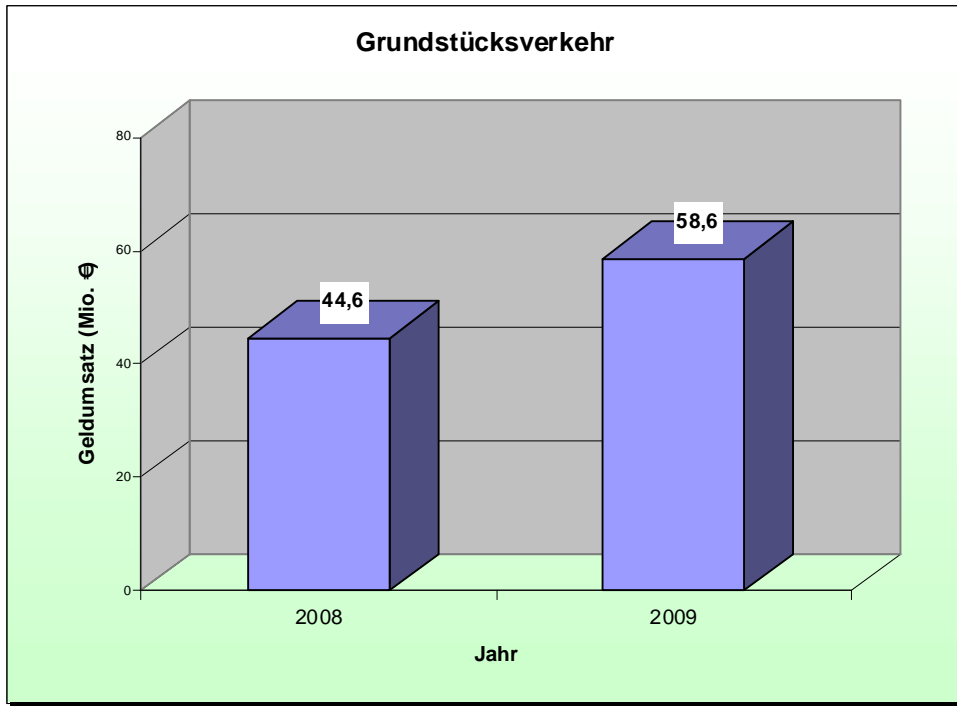


Abb.: Geldumsatz

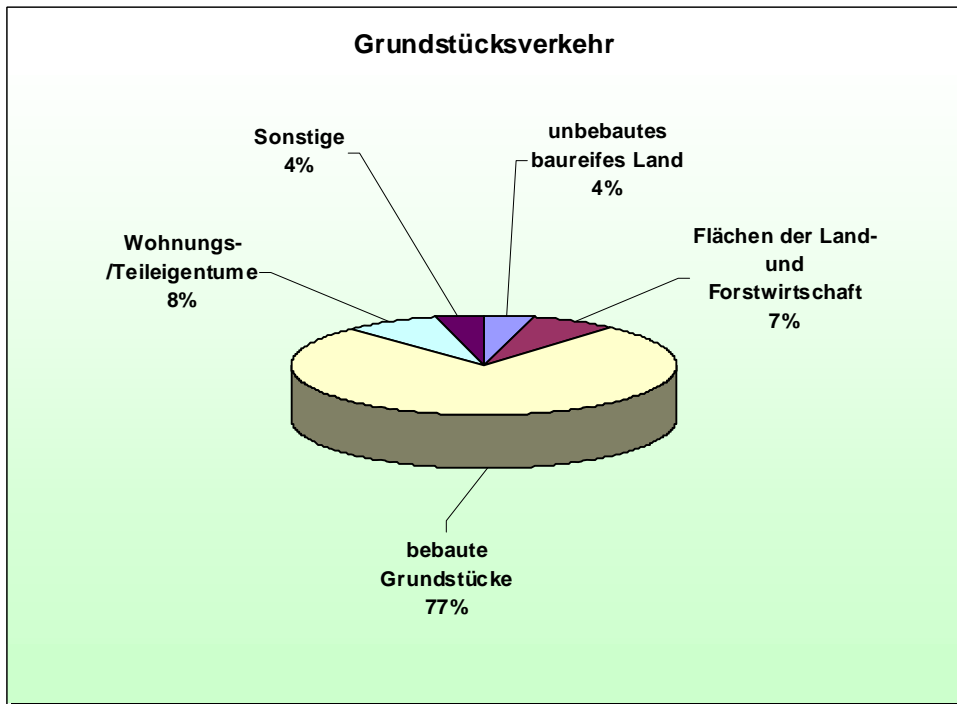


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

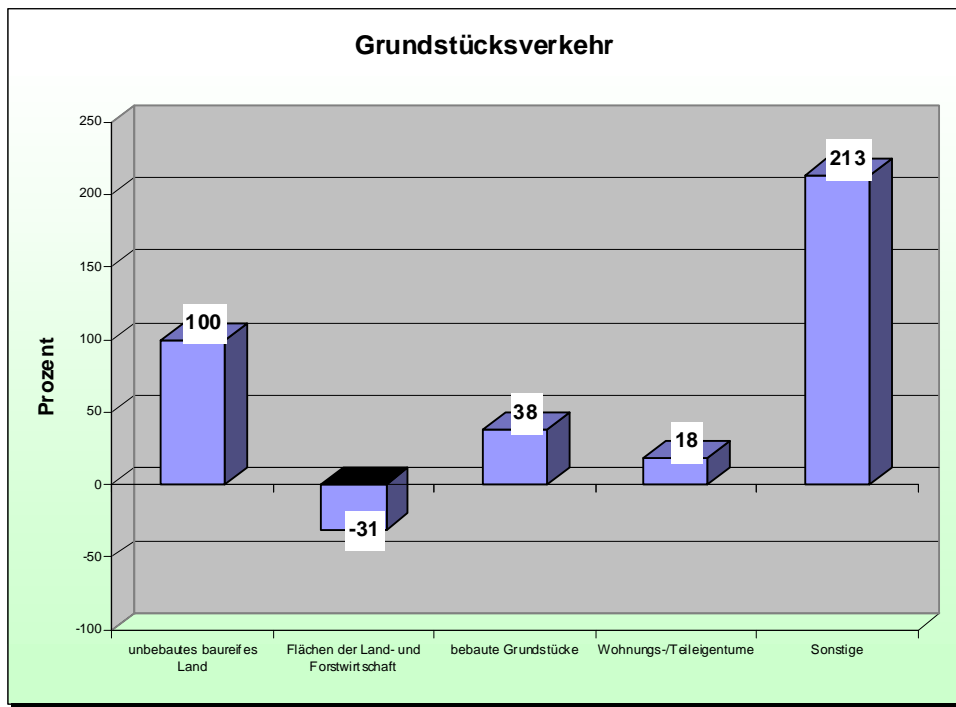
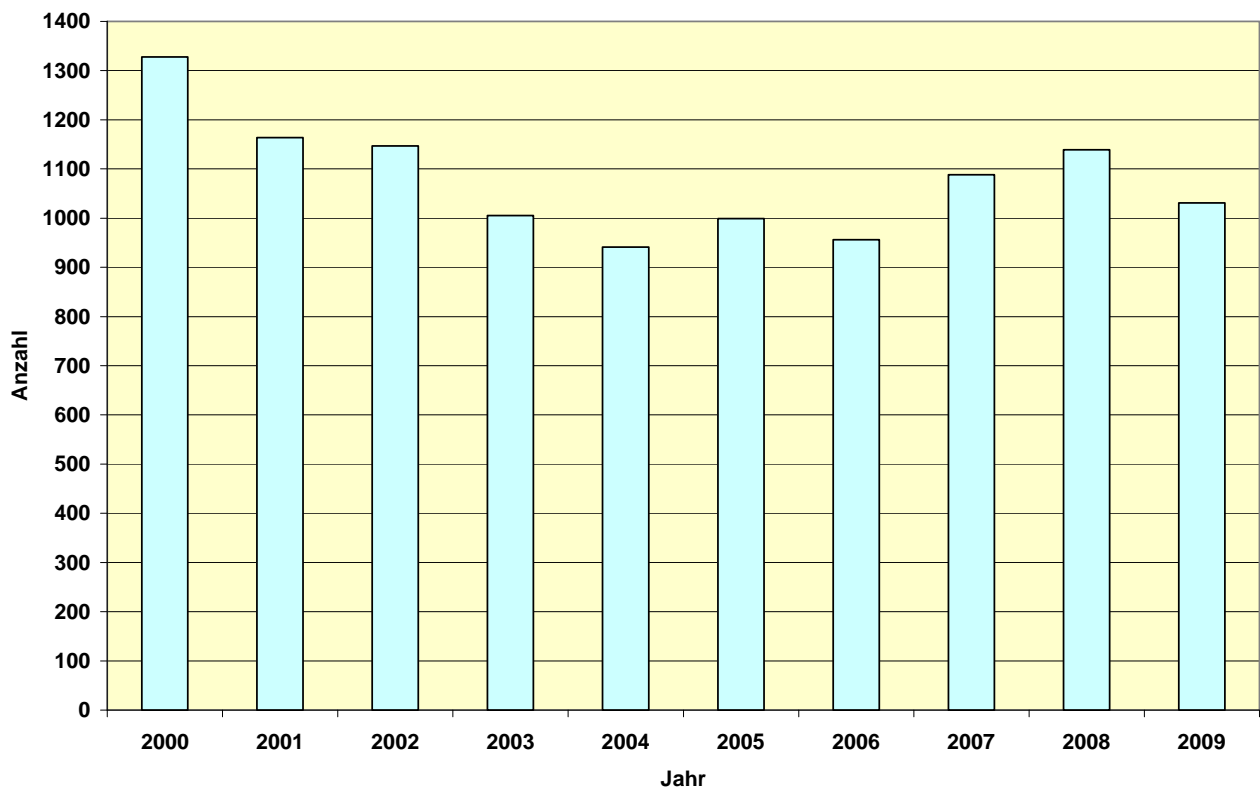
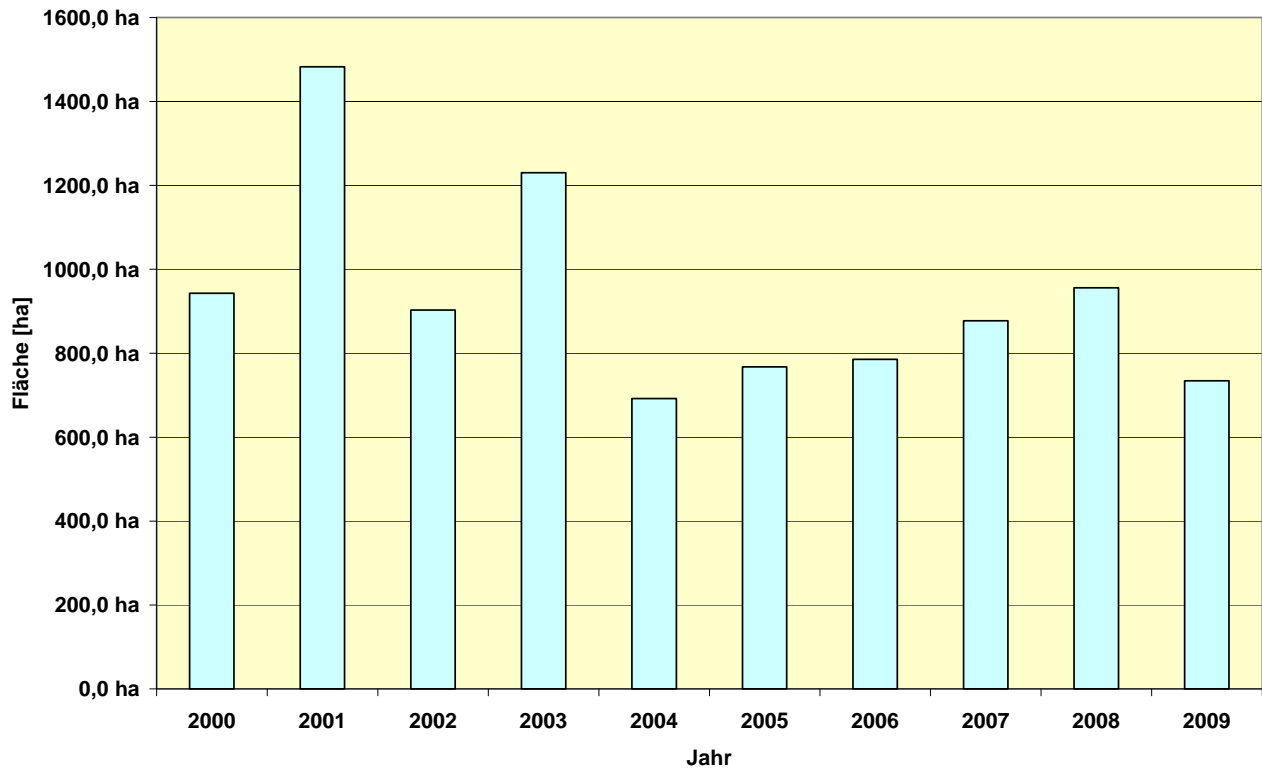


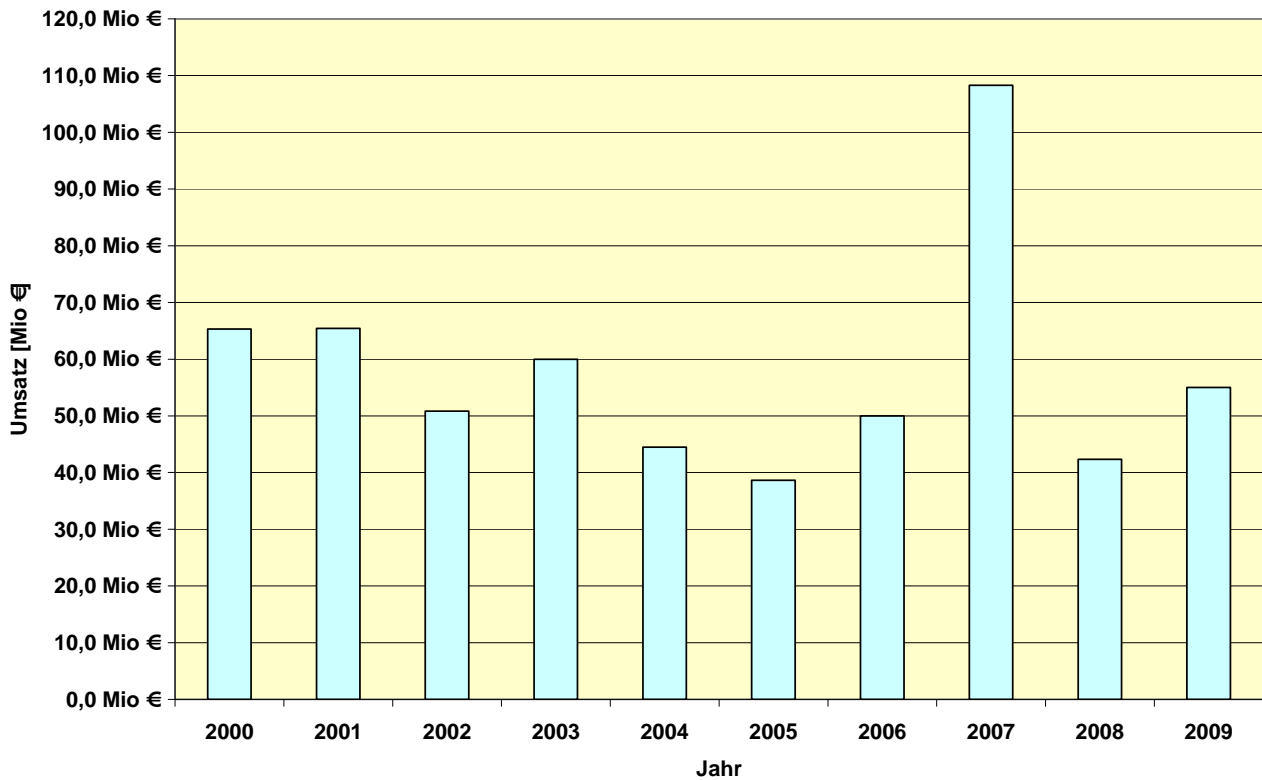
Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



Zeitreihe Anzahl Notarverträge Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



Zeitreihe Flächenumsätze Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)

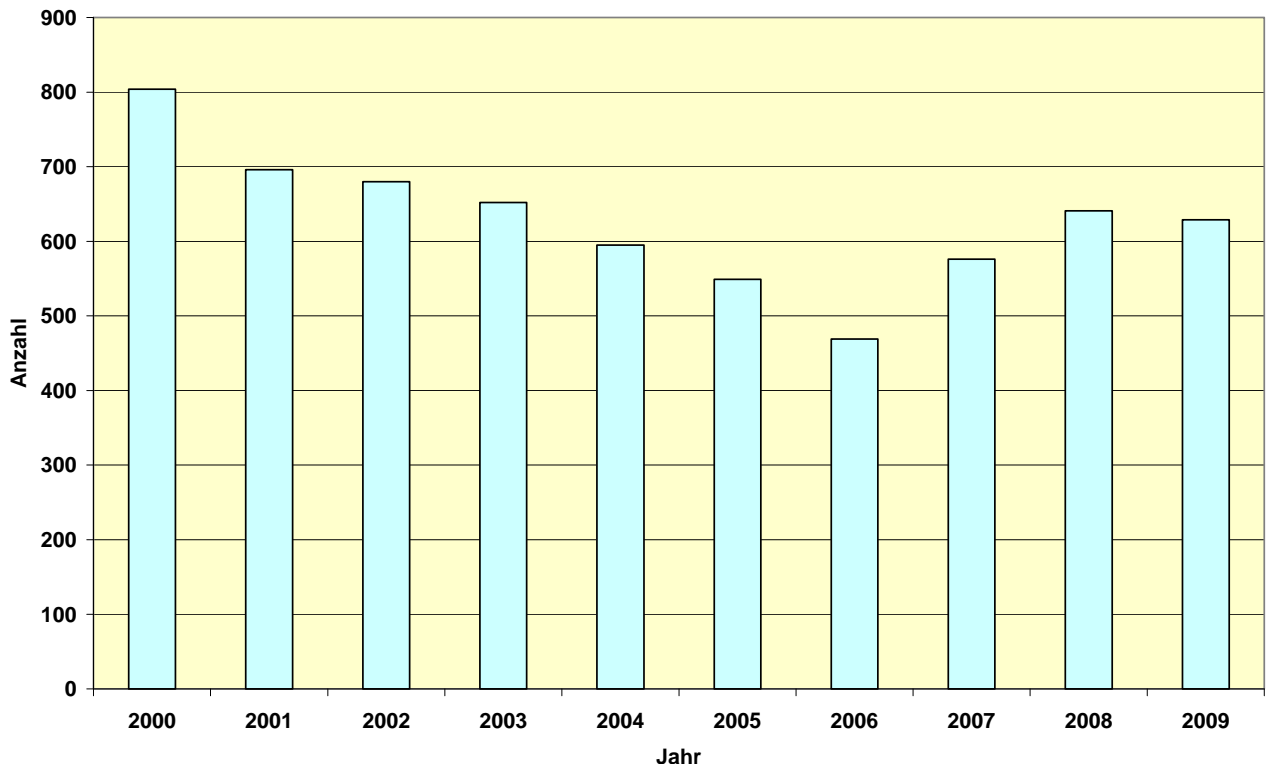


Zeitreihe Geldumsätze Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)

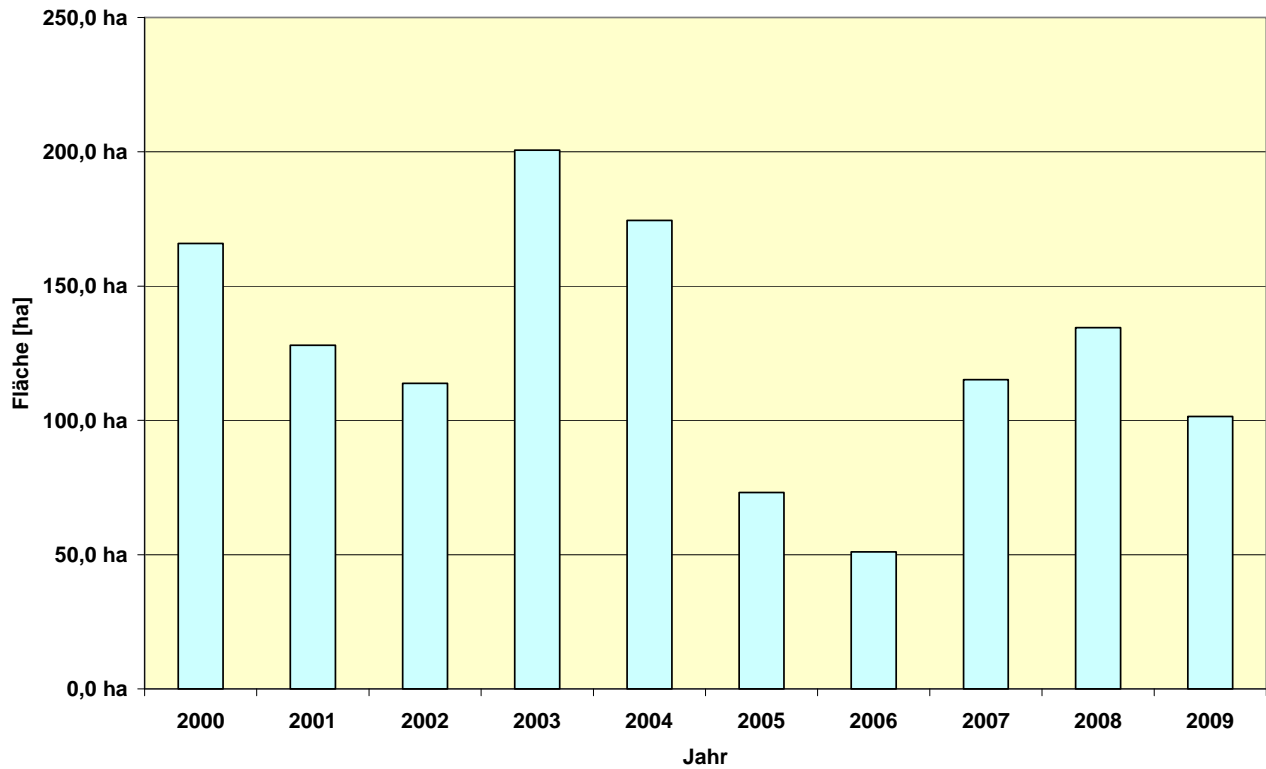
Die Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Bericht zum Grundstücksmarkt wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **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.**

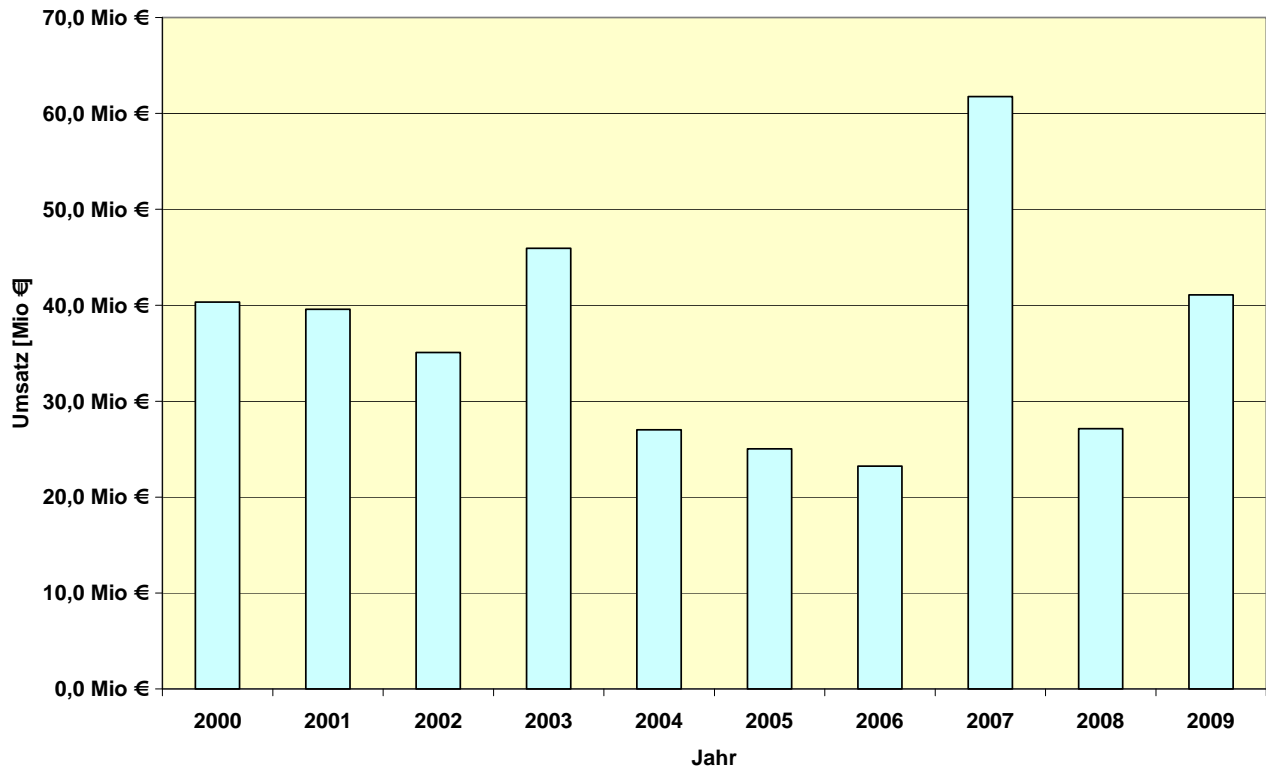
Die die Teilmärkte übergreifende Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt, getrennt nach Wohnnutzung und Nutzung für Gewerbe, Industrie und Handel (GE/GI/Handel) ist in den nachfolgenden Zeitreihen dargestellt.



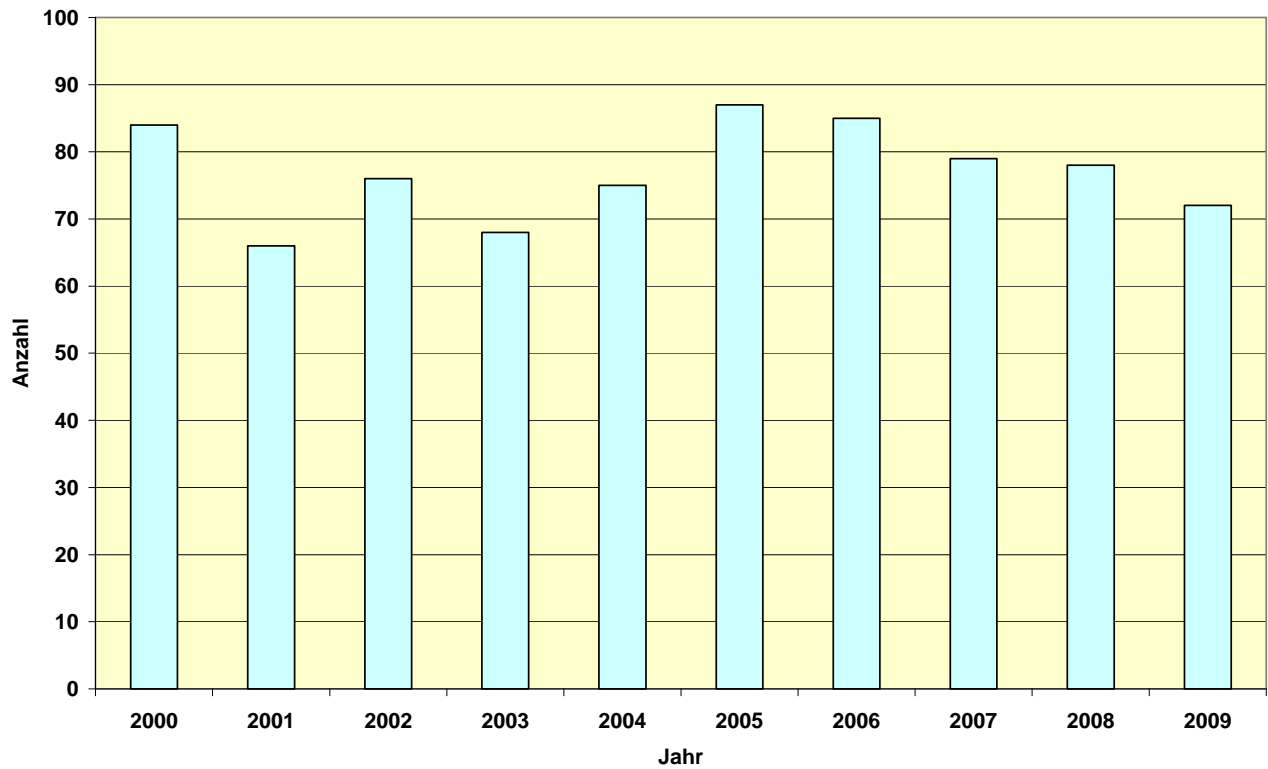
Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



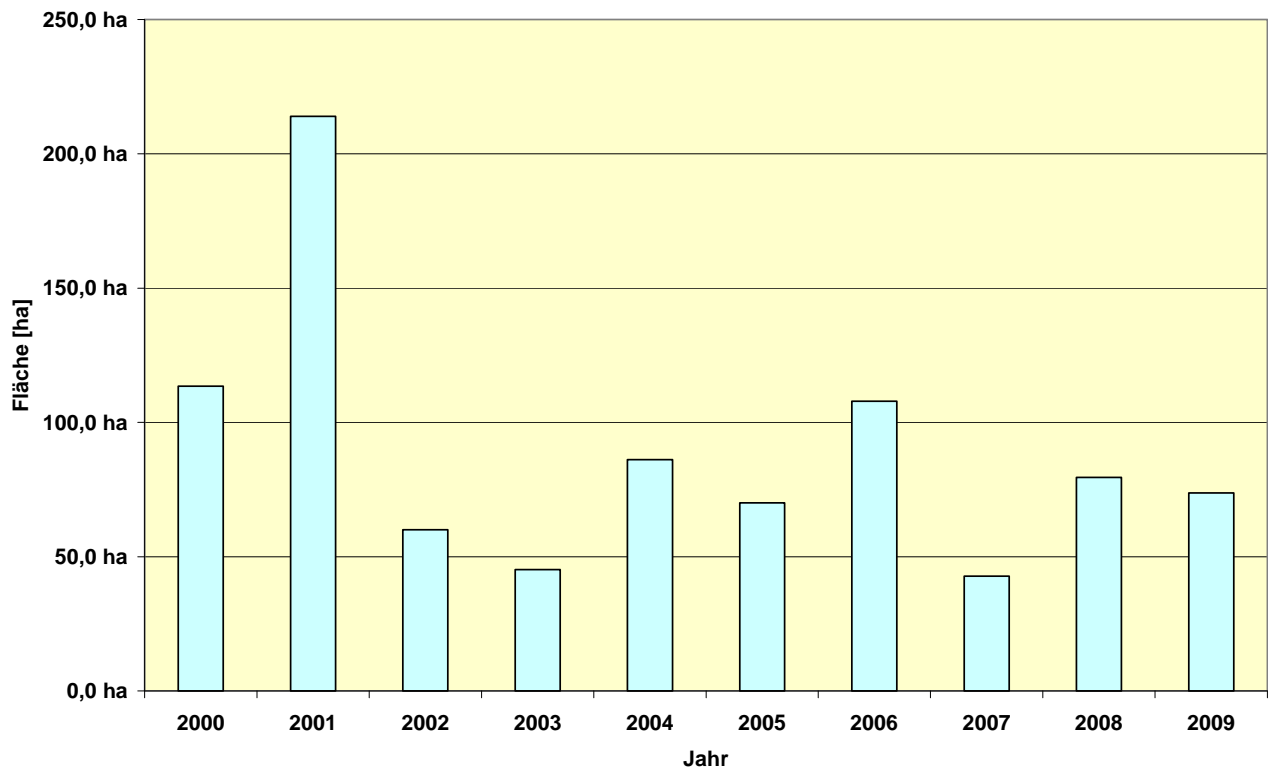
Zeitreihe Flächenumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



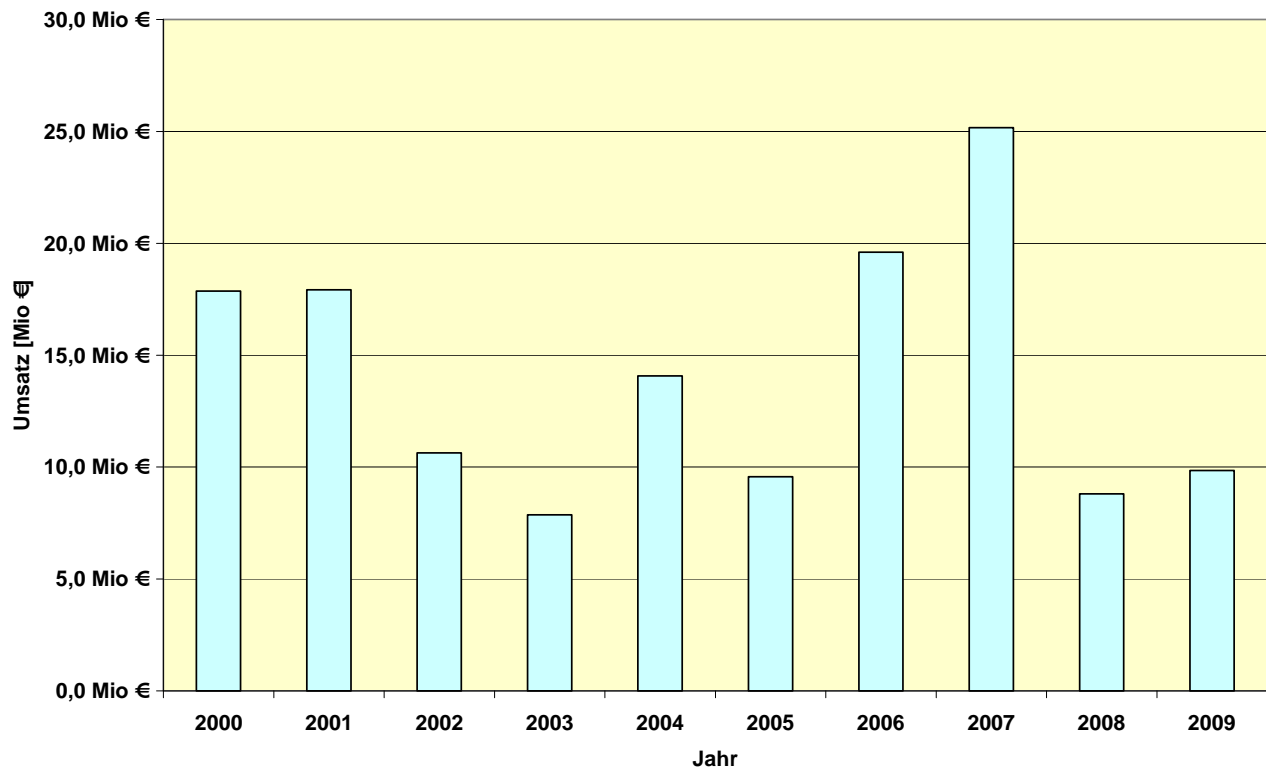
Zeitreihe Geldumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



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



Zeitreihe Flächenumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



Zeitreihe Geldumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburg wurden im Jahr 2009 1.111 **Erwerbsvorgänge** (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, Überlassung, Schenkung,...) in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Rückgang um ca. 8 % zu verzeichnen.

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

Bezogen auf die gesamten Erwerbsvorgänge wurde im Jahr 2009 insgesamt 819,8 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 567,4 ha bzw. um ca.41% ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 58,6 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 31 %.

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 - soweit nicht anders angegeben - 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

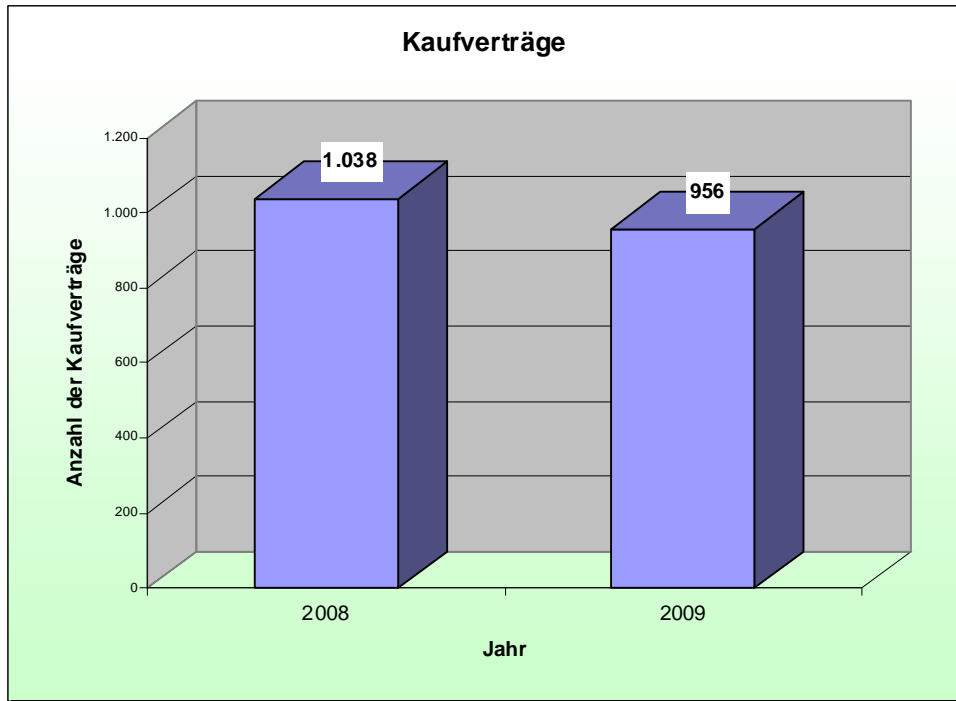


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

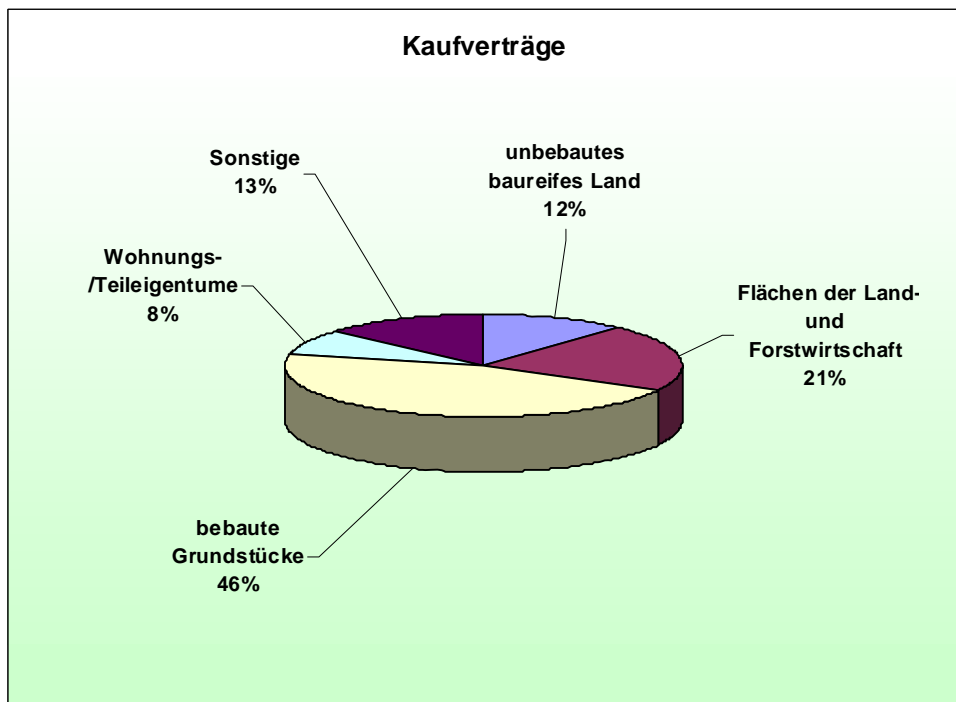


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

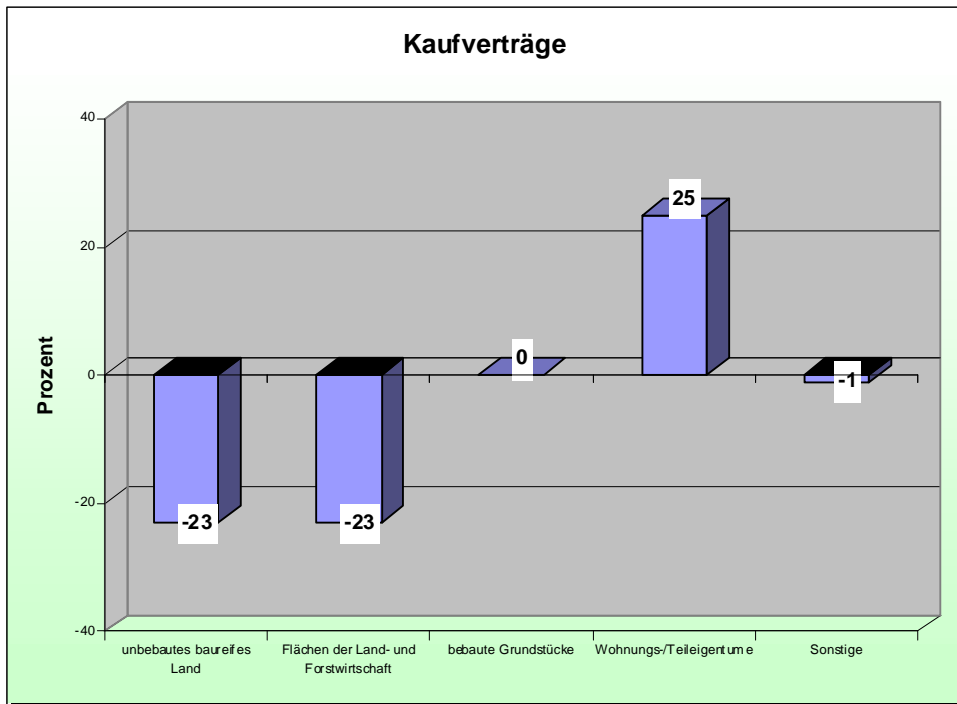


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

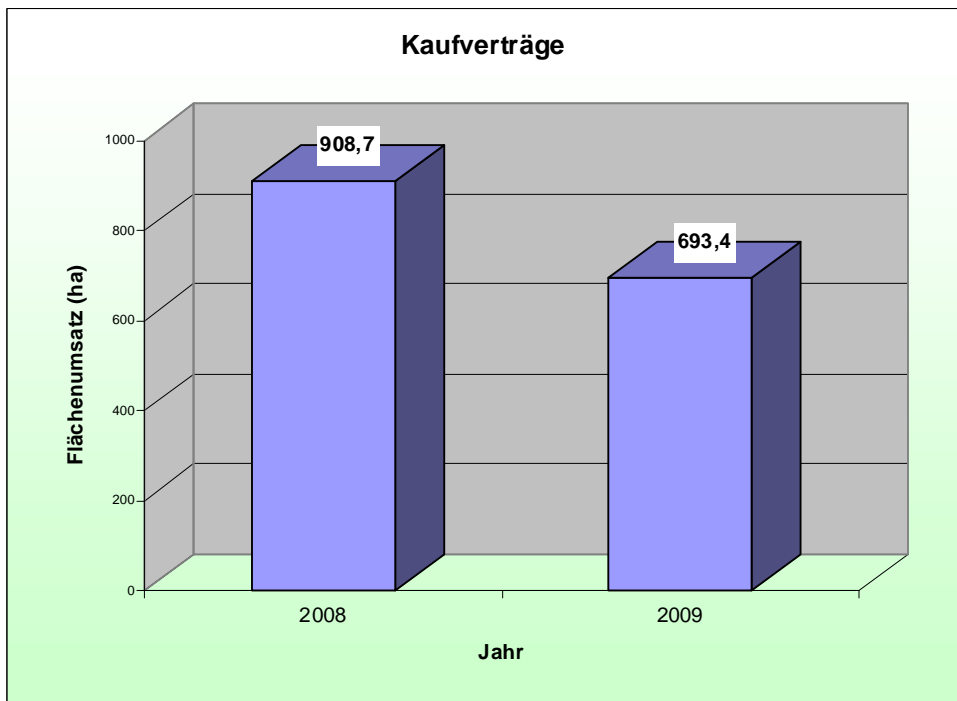


Abb.: Flächenumsatz

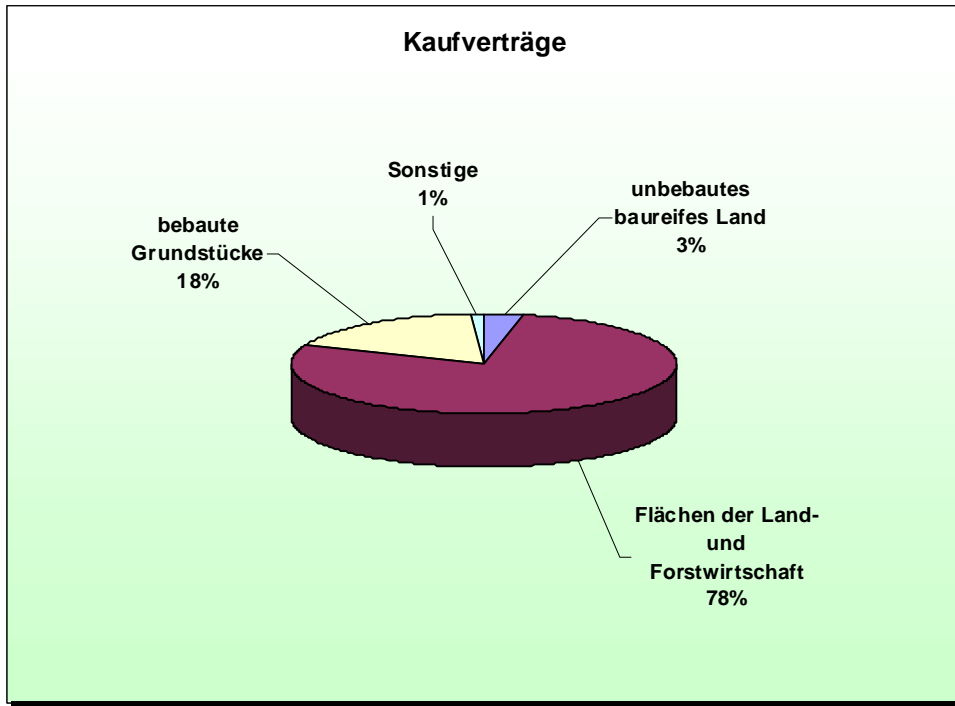


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

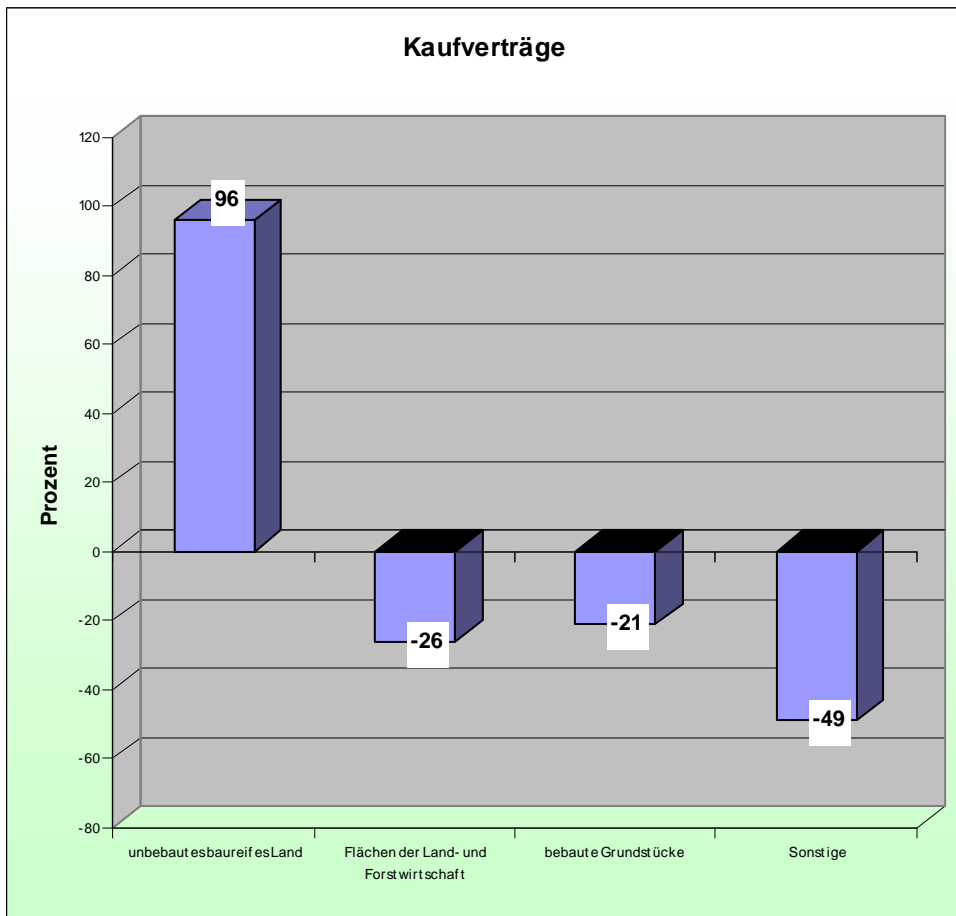


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

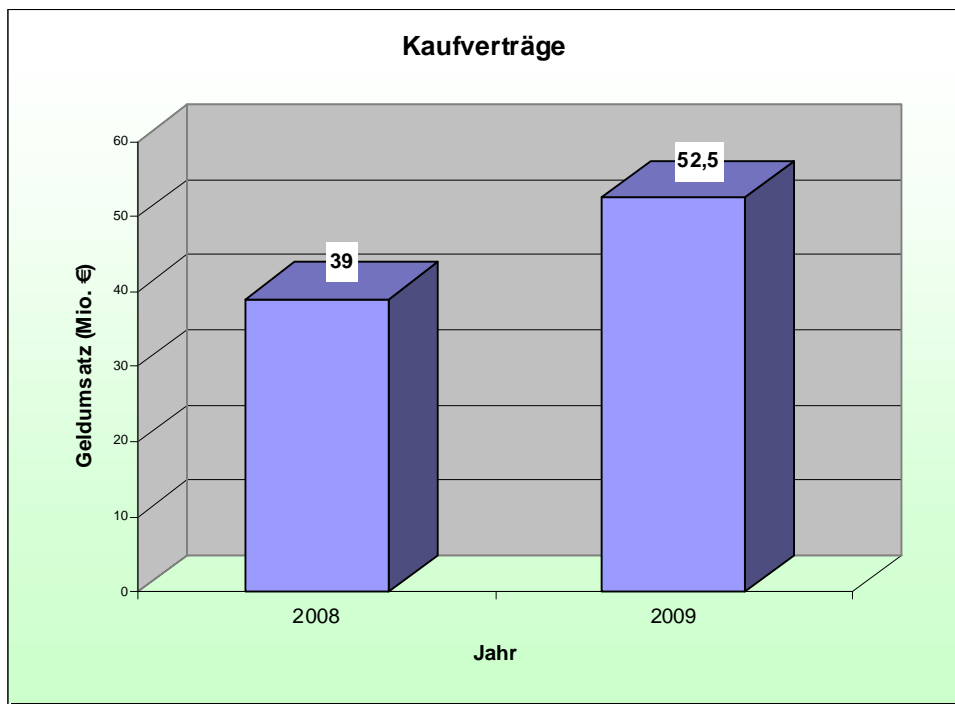


Abb.: Geldumsatz

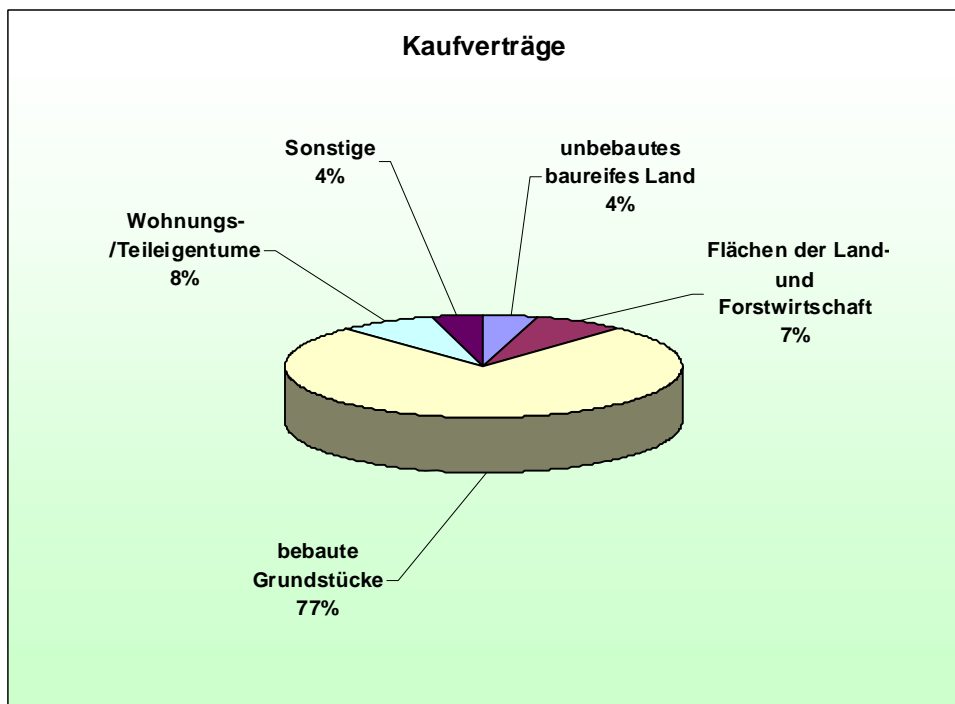


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

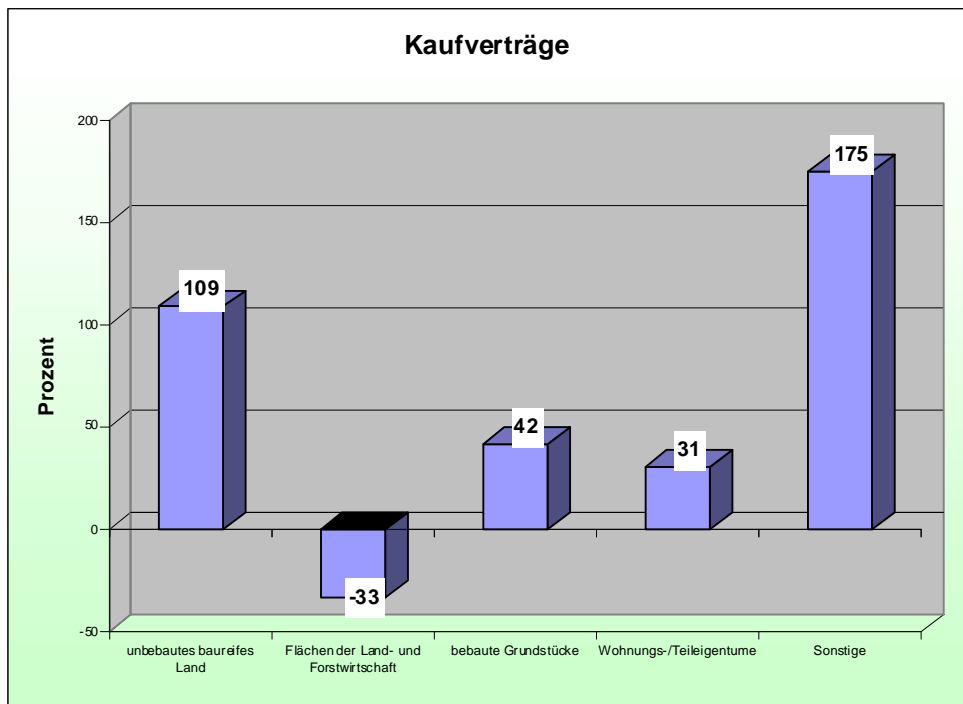


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Für das Berichtsjahr 2009 wurden 956 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Bezogen auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge wurden im Jahr 2009 insgesamt 693,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 215,3 ha bzw. um ca. 24 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 52,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um ca. 35 % (siehe Grafiken Punkt 4.2).

4.3 Zwangsversteigerungen

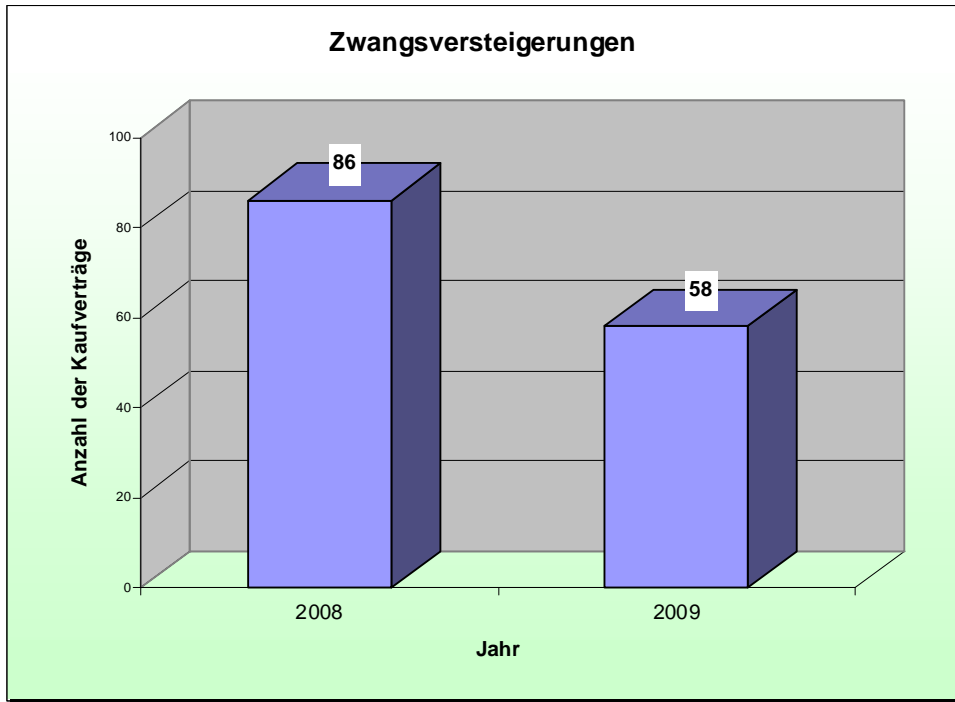


Abb.: Anzahl der Zuschlagbeschlüsse

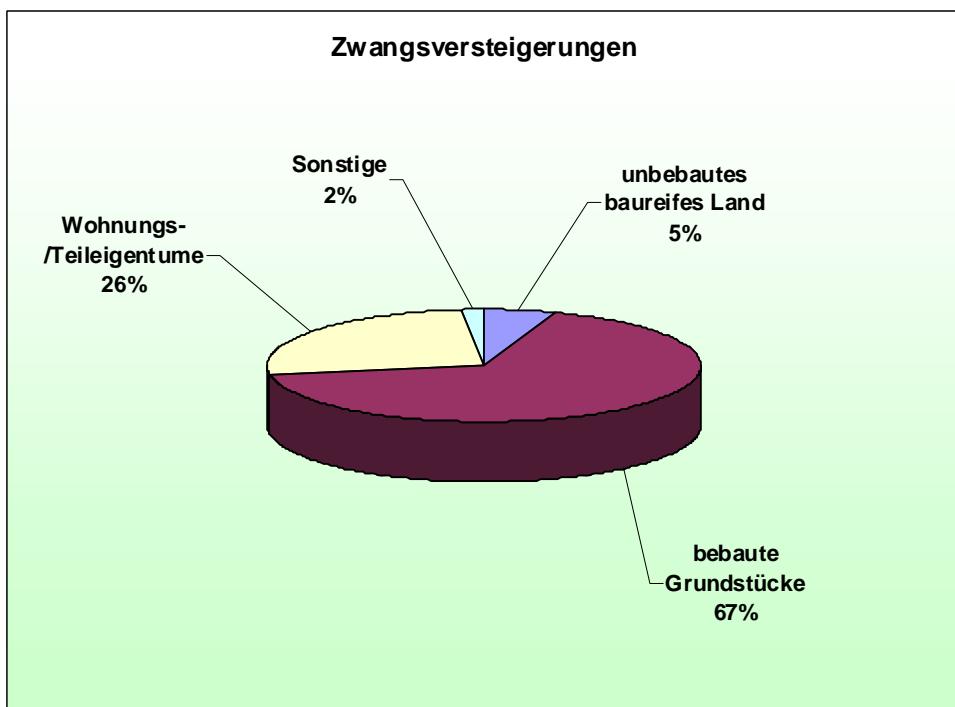


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

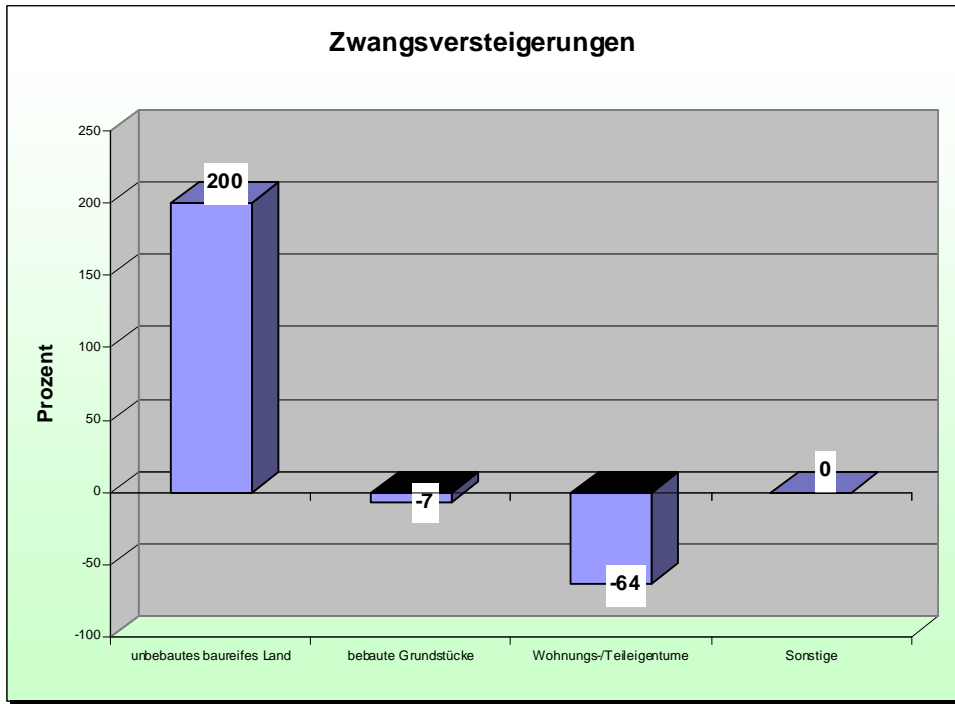


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

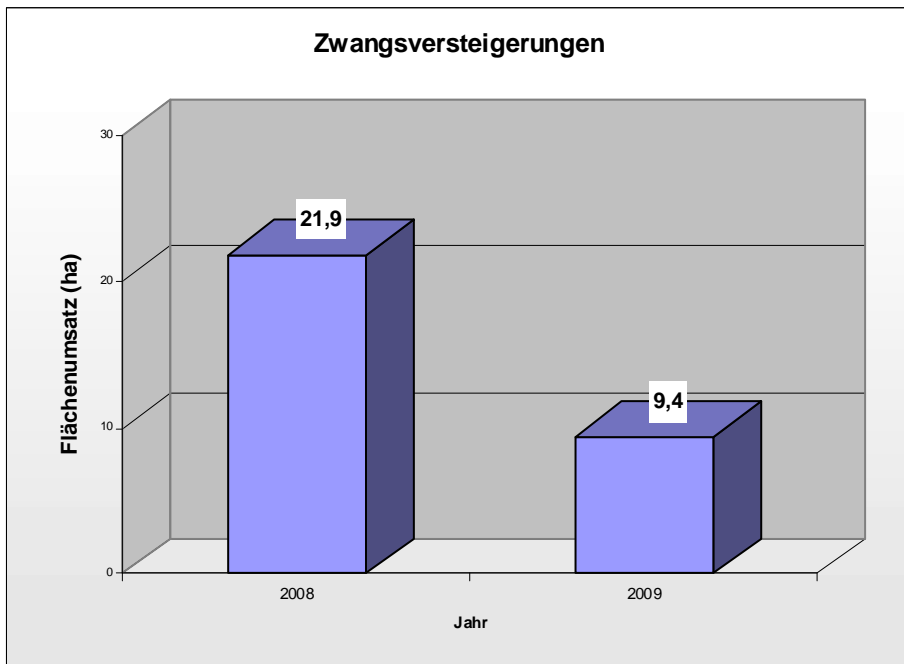


Abb.: Flächenumsatz

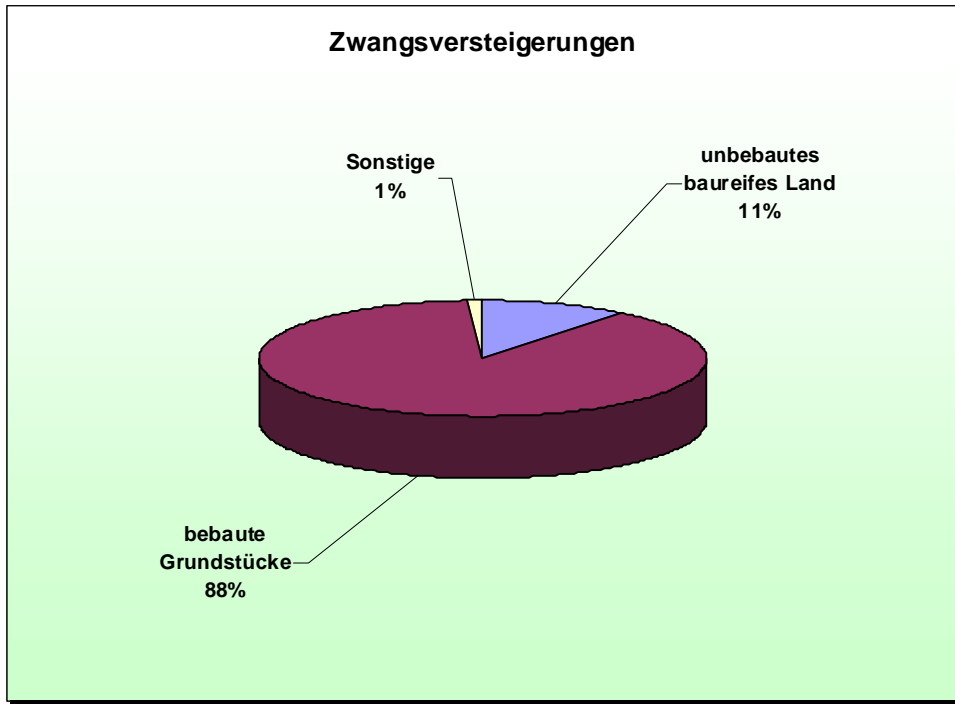


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

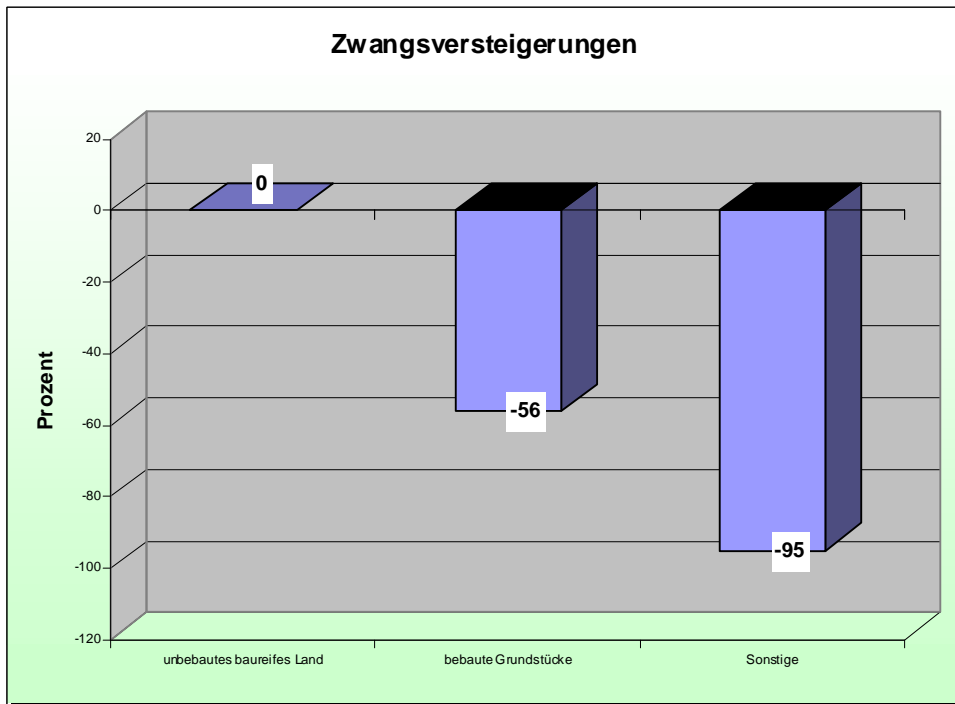


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

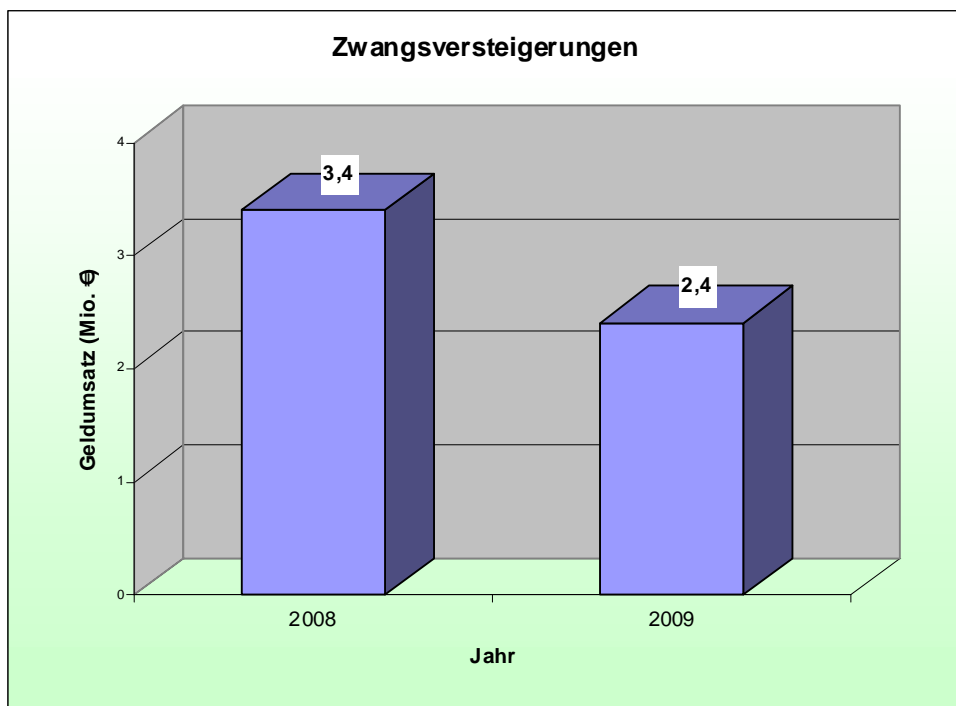


Abb.: Geldumsatz

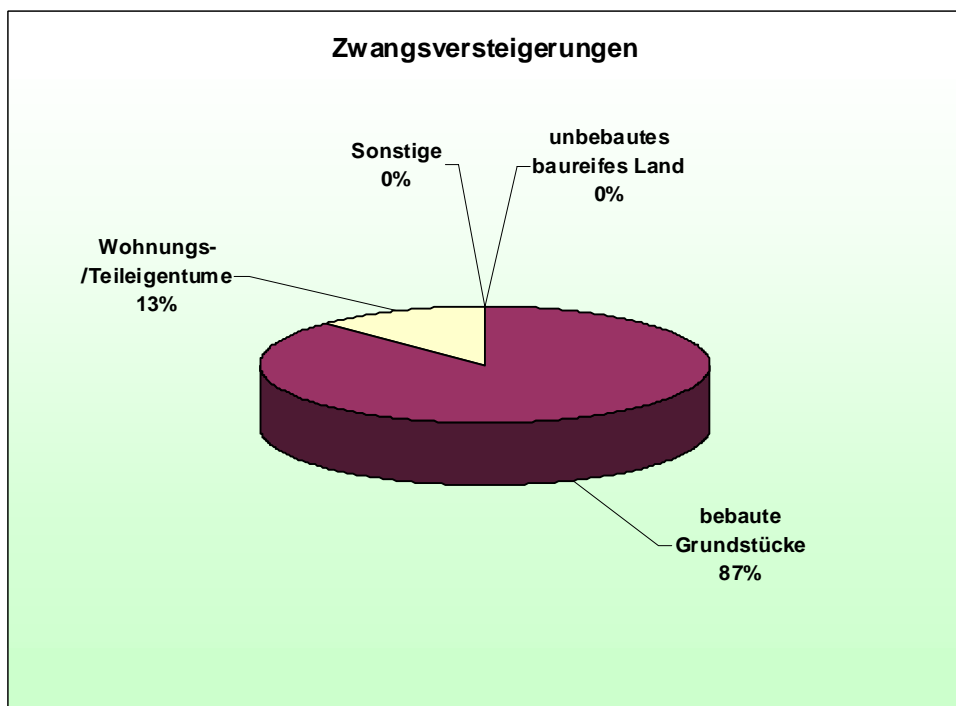


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

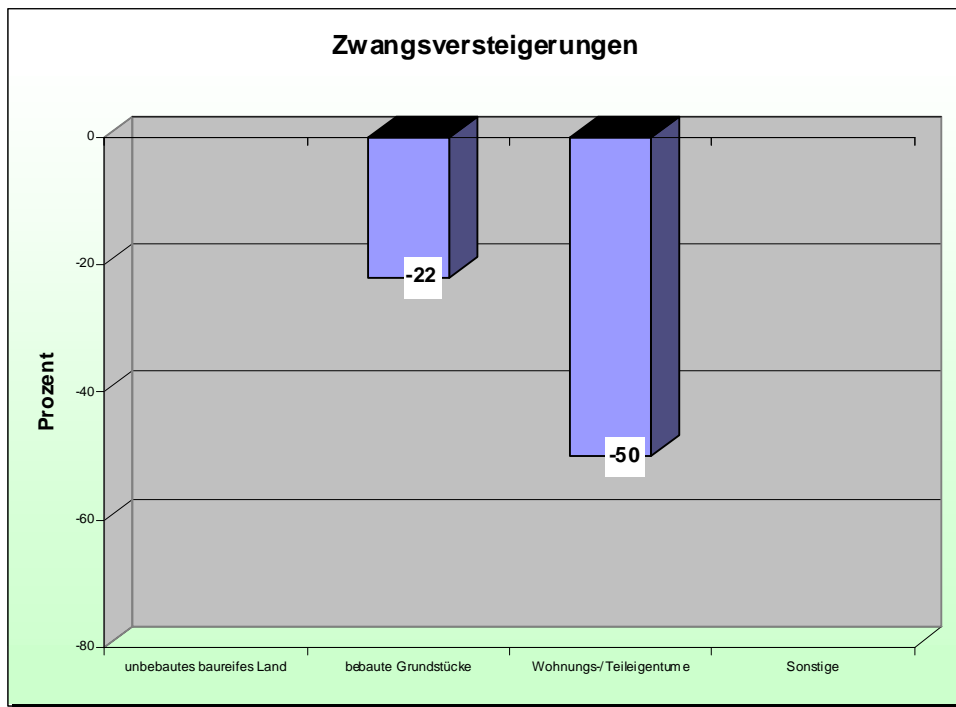
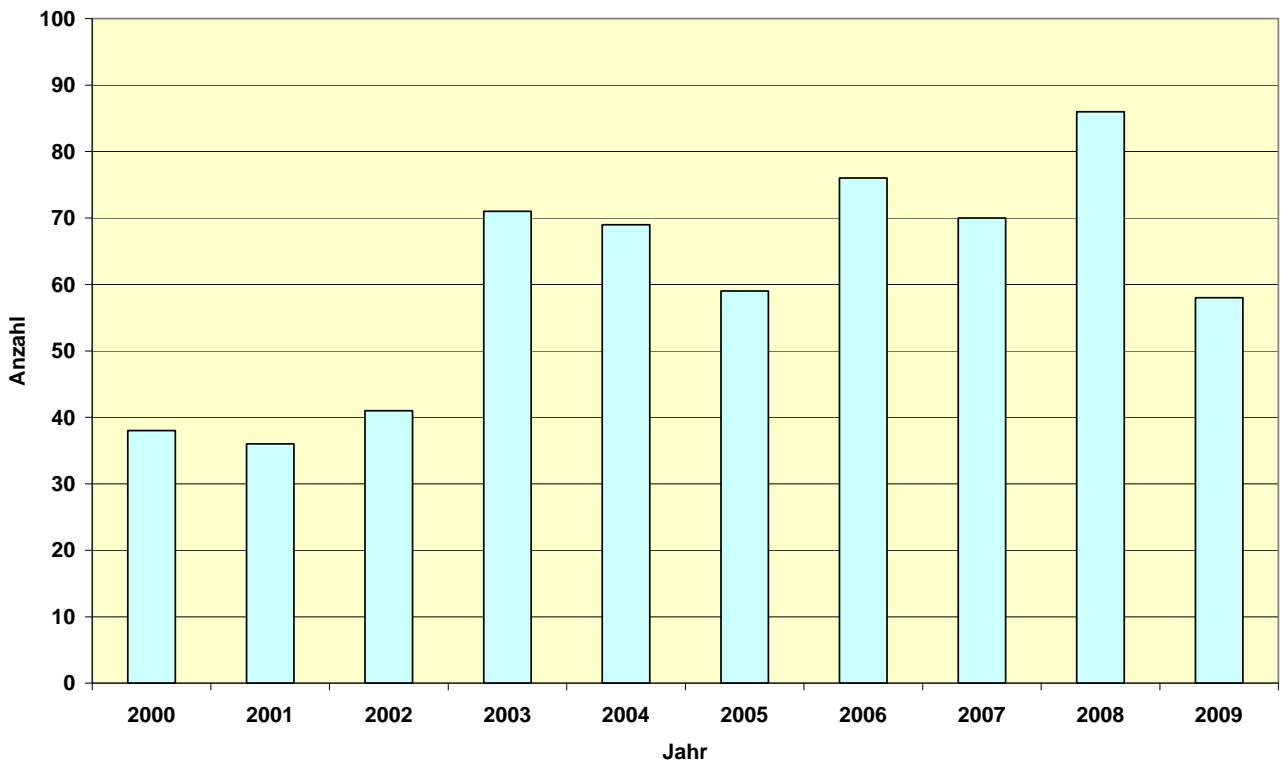


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

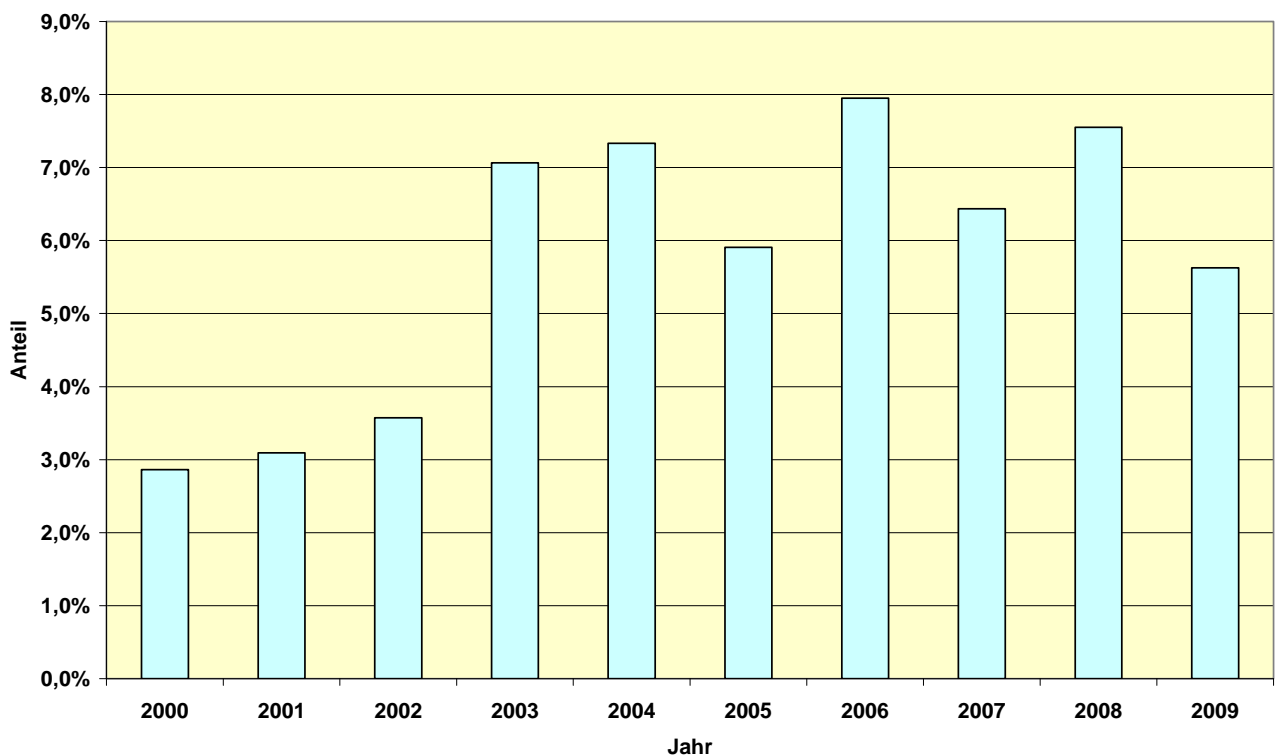
Im Landkreis Altenburger Land wurden im Berichtsjahr 2009 58 Zwangsversteigerungen registriert. Der Hauptanteil liegt dabei mit einem Anteil von ca. 2/3 bei dem Teilmarkt bebaute Grundstücke und zu 1/4 bei dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

Gegenüber dem Vorjahr ist jedoch ein Rückgang der Zwangsversteigerungen von ca. 33% zu verzeichnen.

Der Geldumsatz bei Zwangsversteigerungen ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 30 % gefallen.



Zeitreihe Anzahl Zwangsversteigerungen Gesamtmarkt

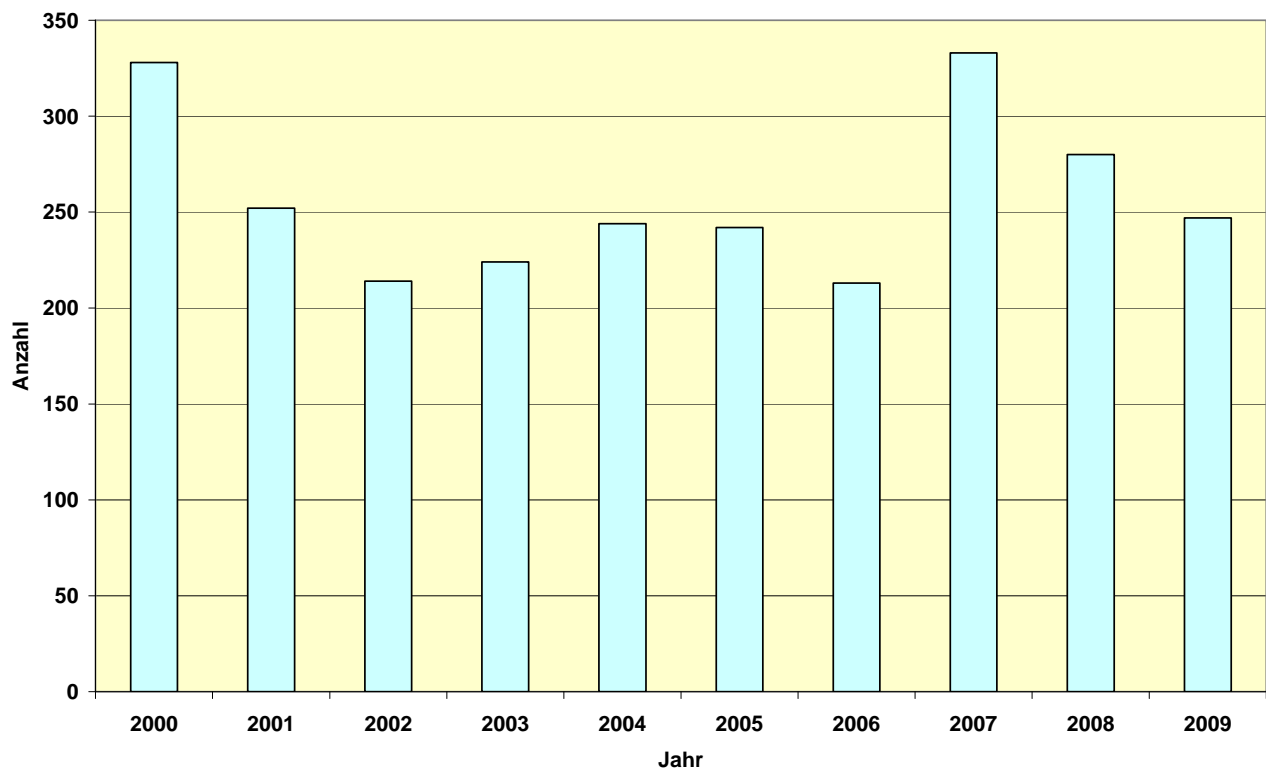


Zeitreihe Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, ZV)

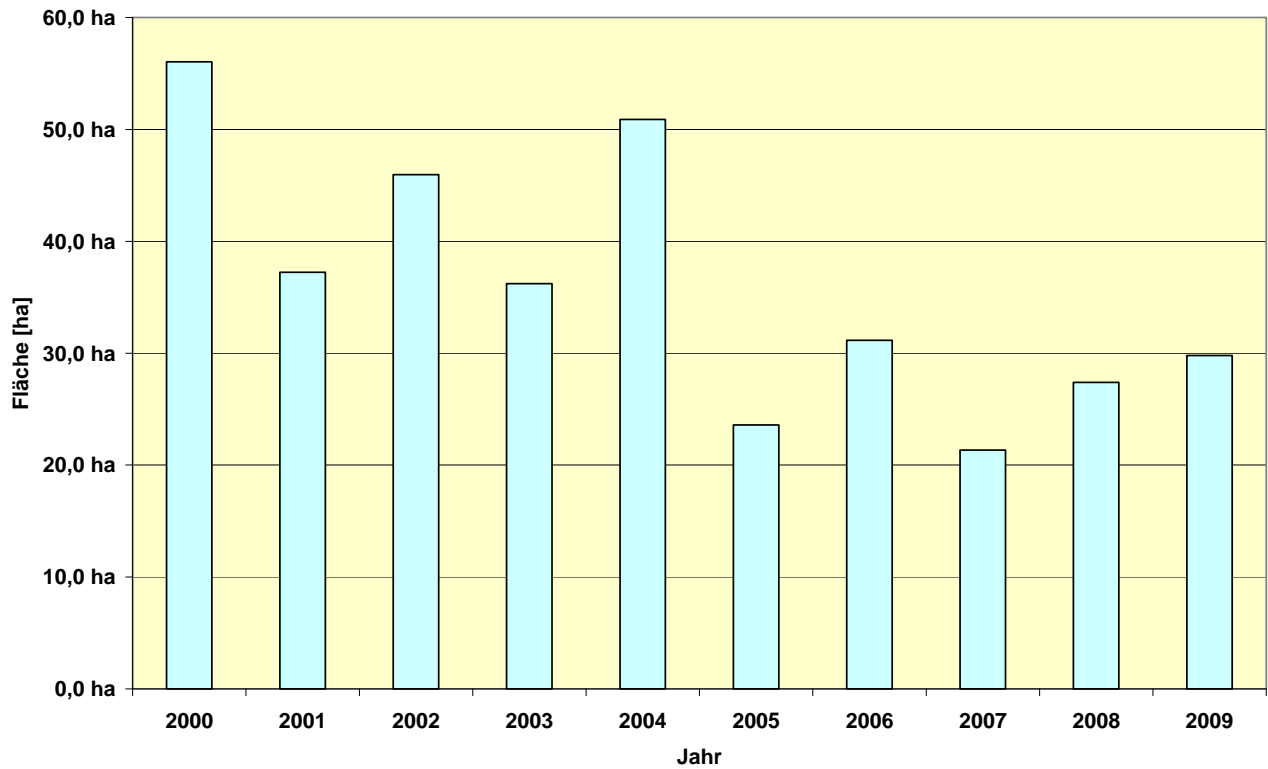
5 Unbebaute Grundstücke

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

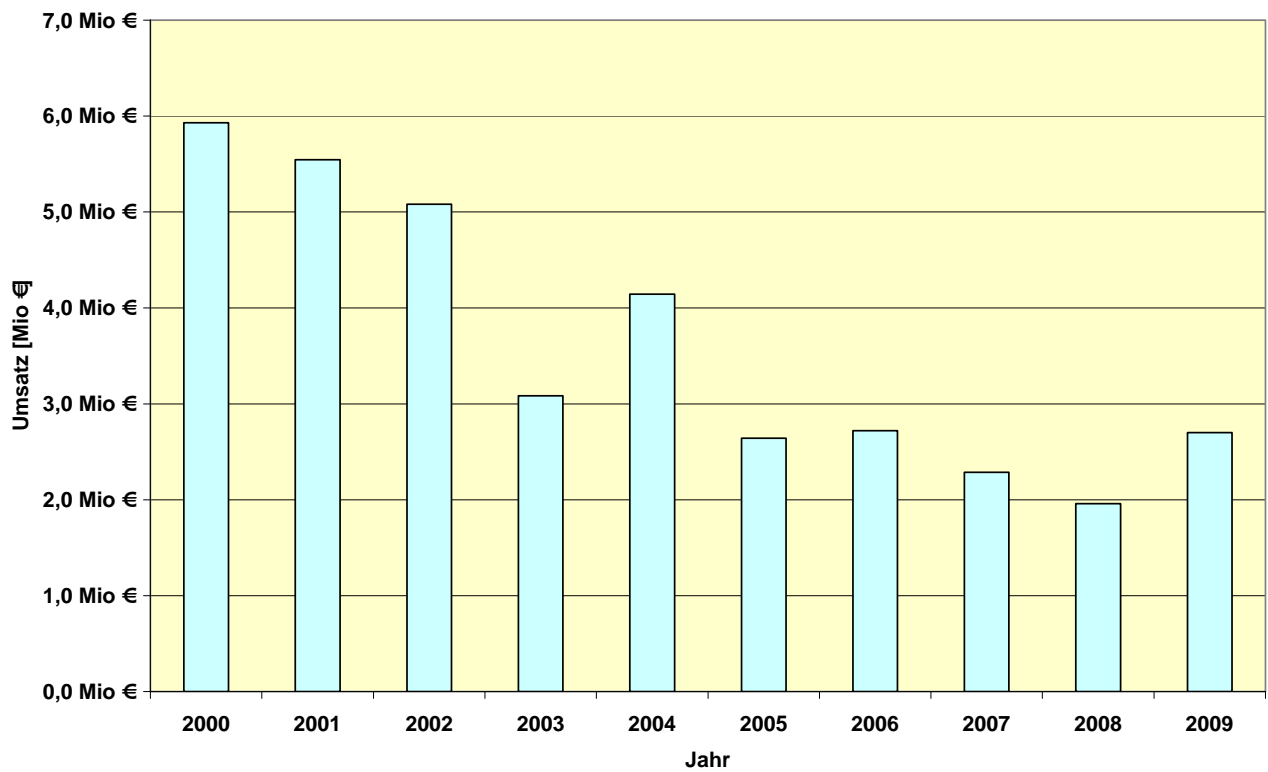
- Baureifes Land
- Werdendes Bauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)
- Sonstige Flächen



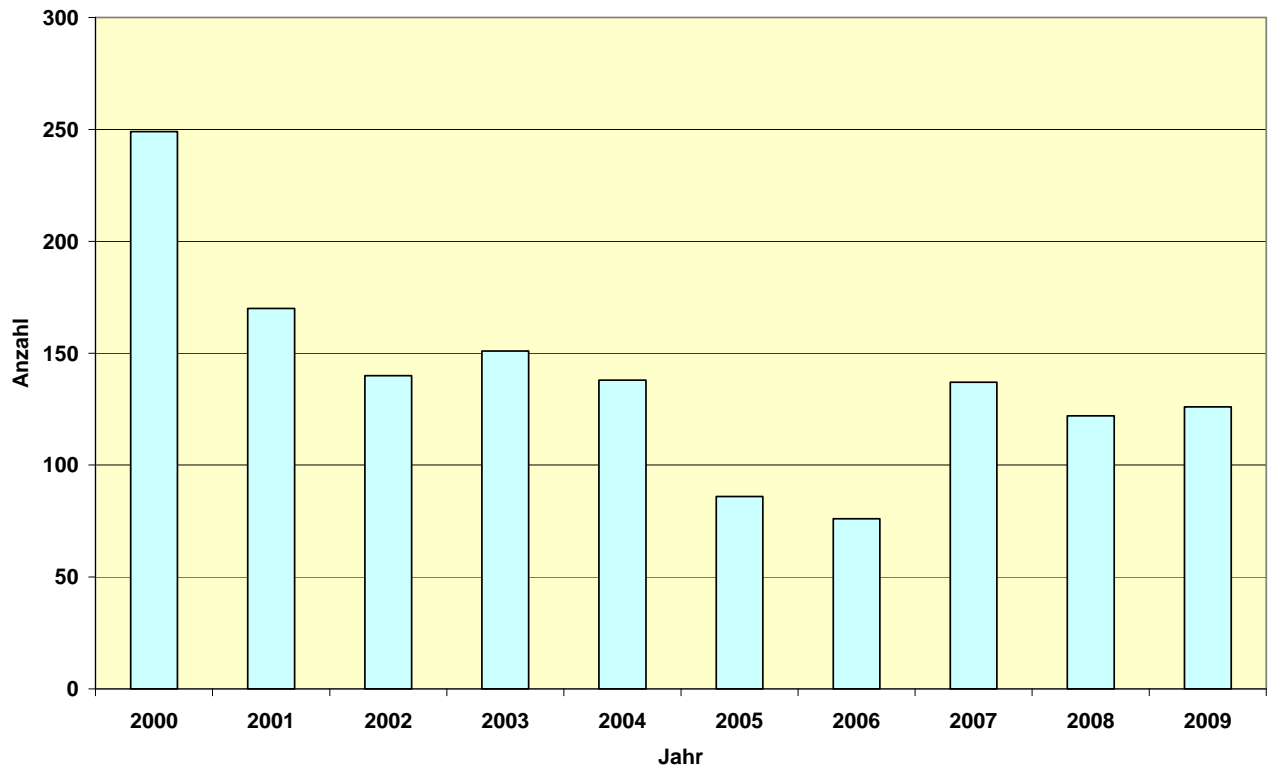
Zeitreihe Anzahl Notarverträge ub-Flächen (alle ub ohne lf; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



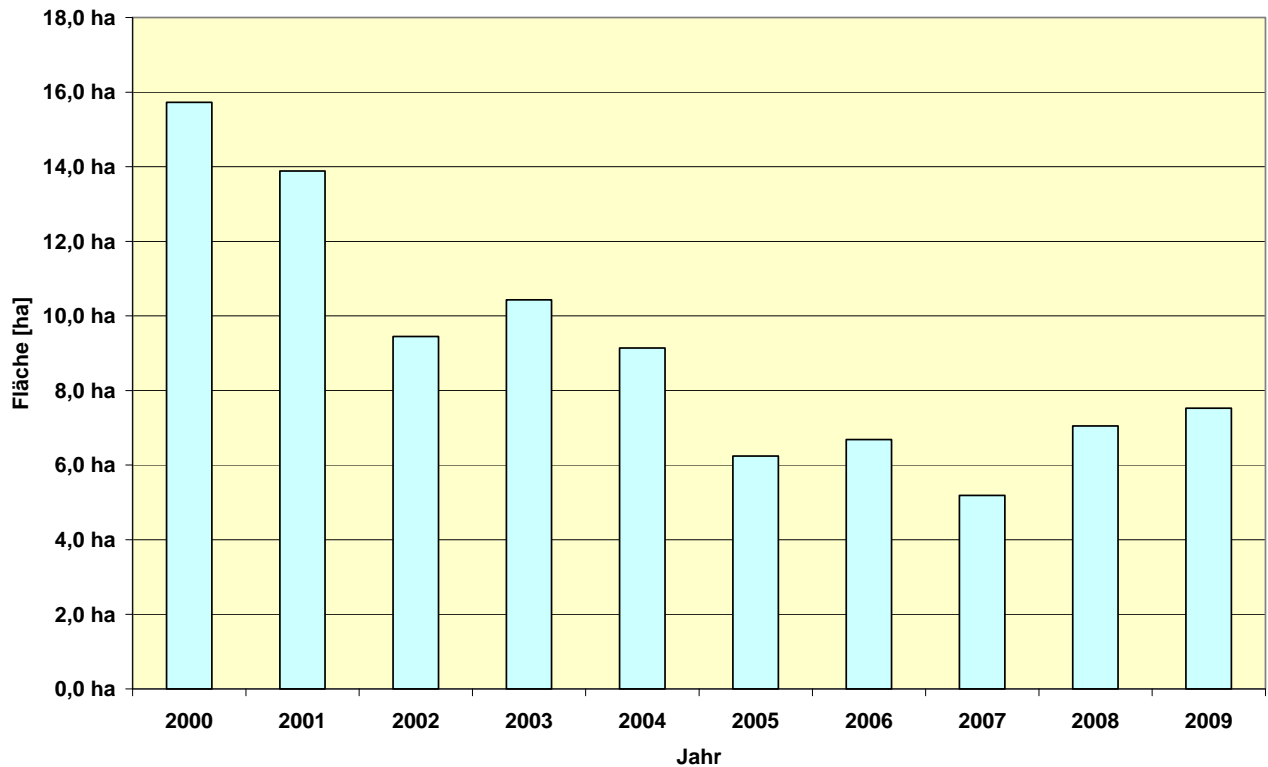
Zeitreihe Flächenumsätze ub-Flächen (alle ub ohne If; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



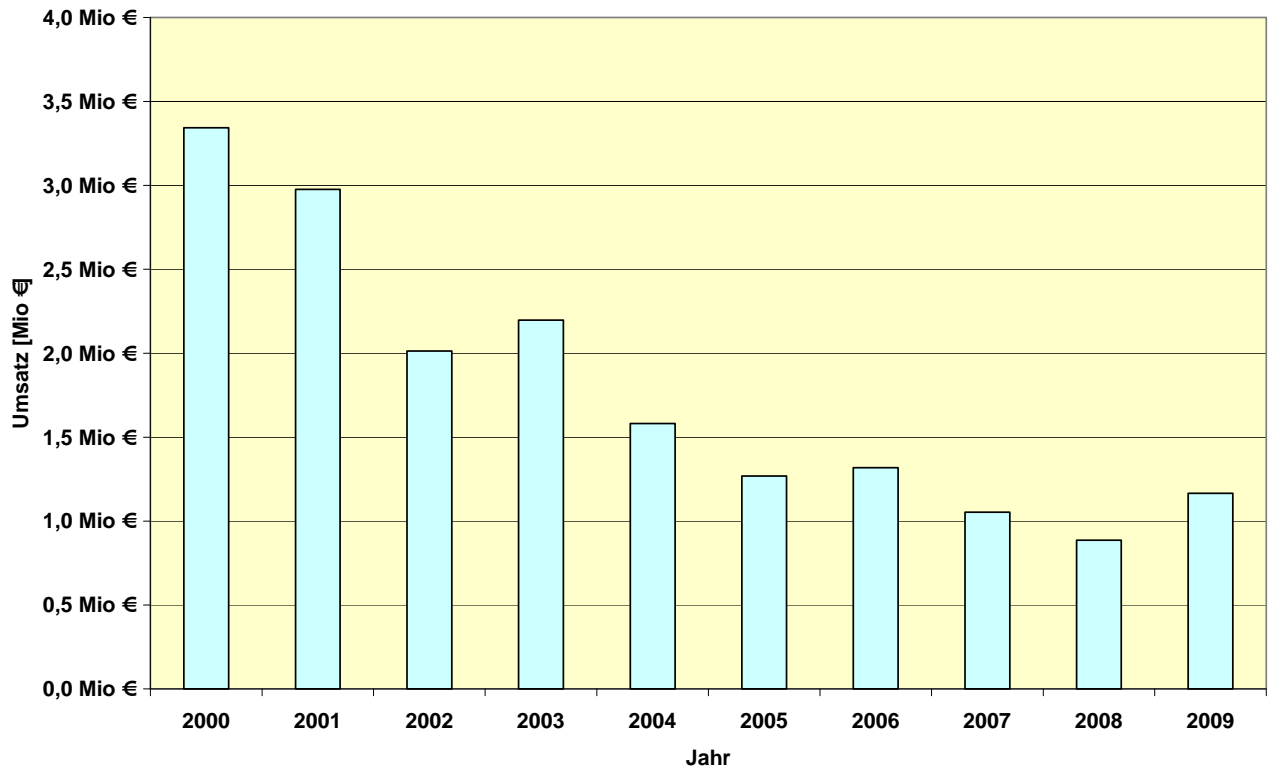
Zeitreihe Geldumsätze ub-Flächen (alle ub ohne If; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



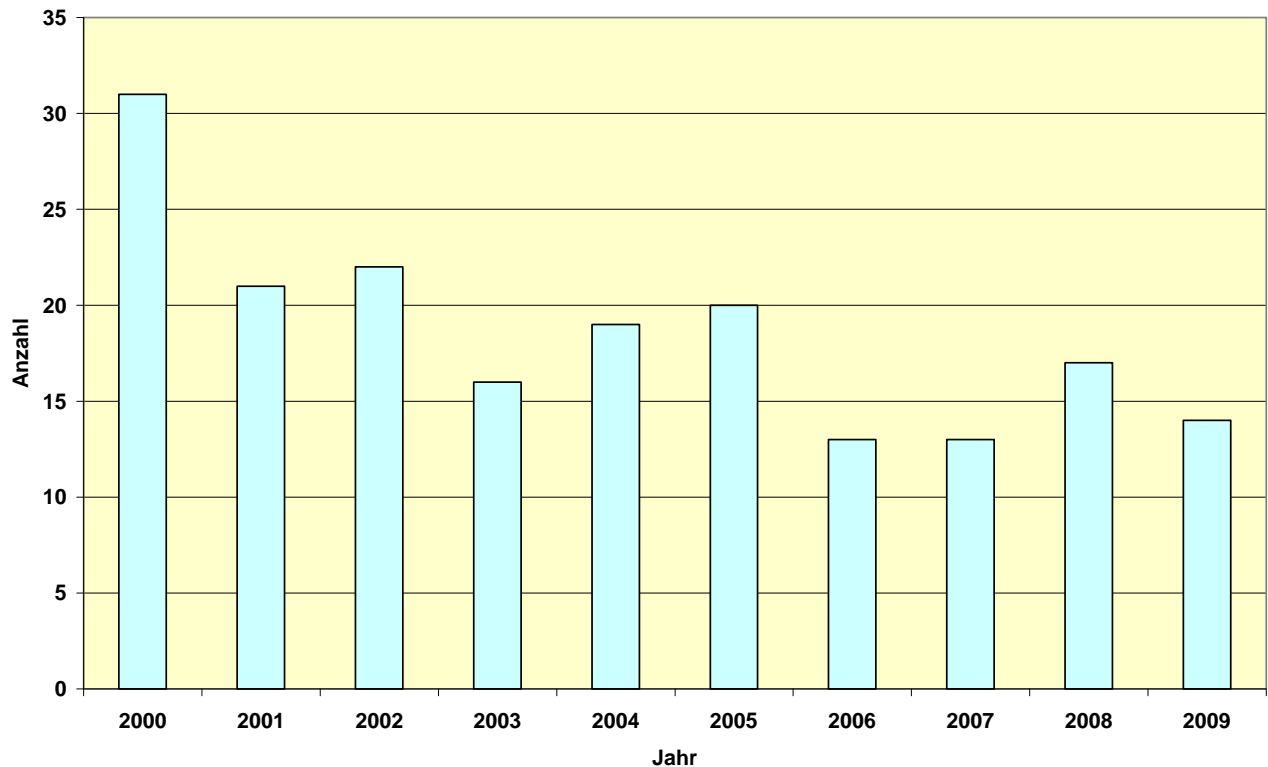
Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke



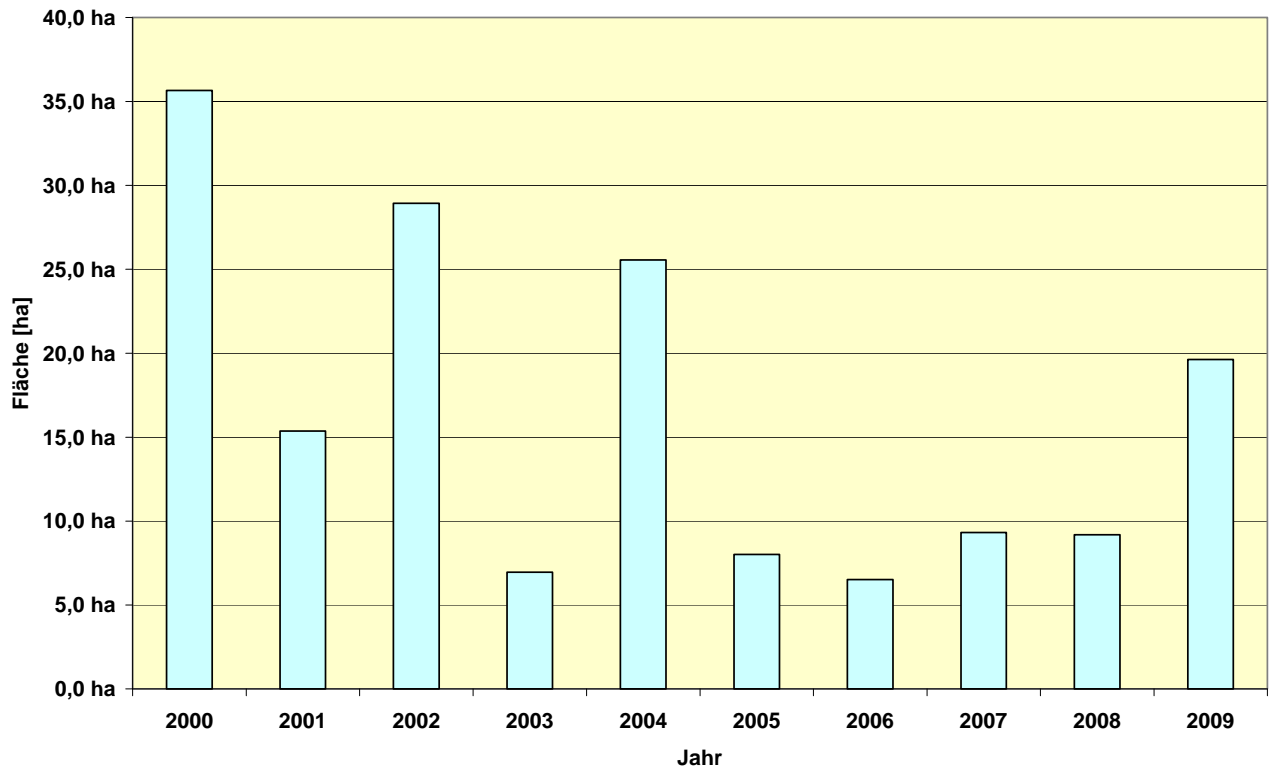
Zeitreihe Flächenumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke



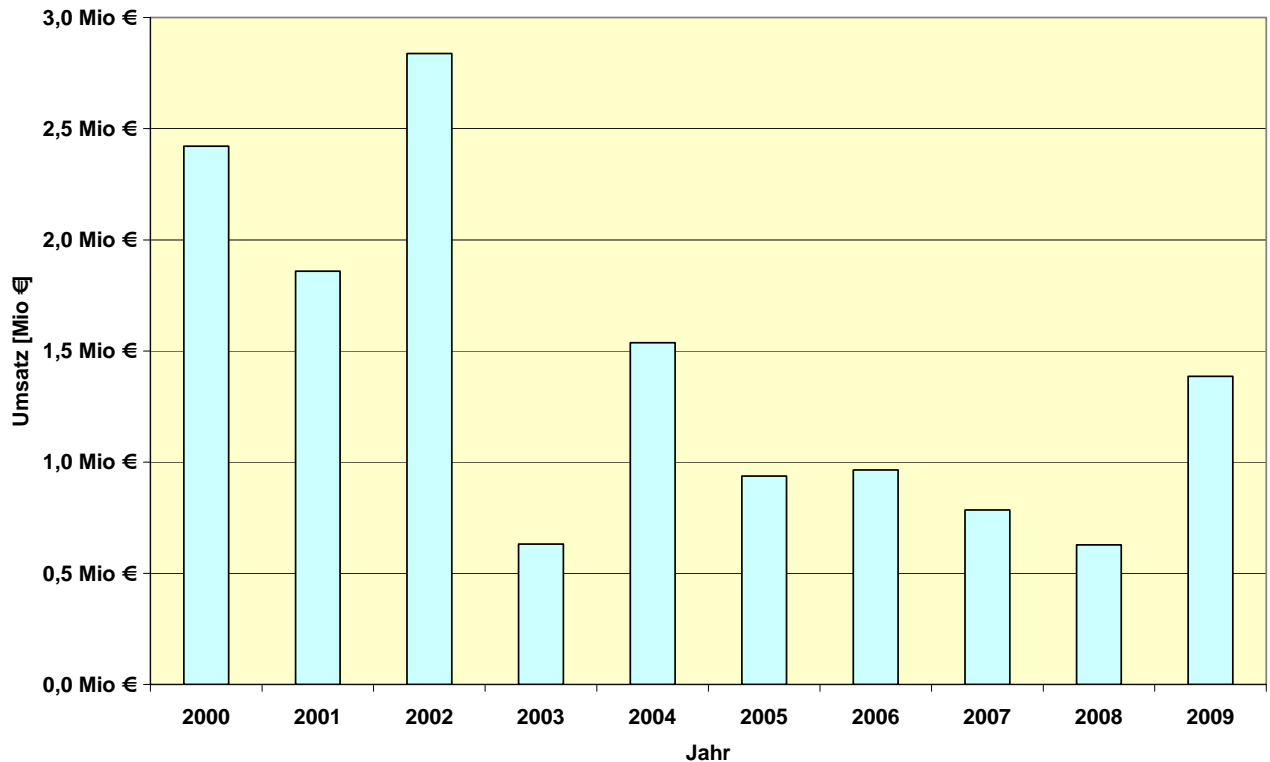
Zeitreihe Geldumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke



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



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



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

5.1 Baureifes Land

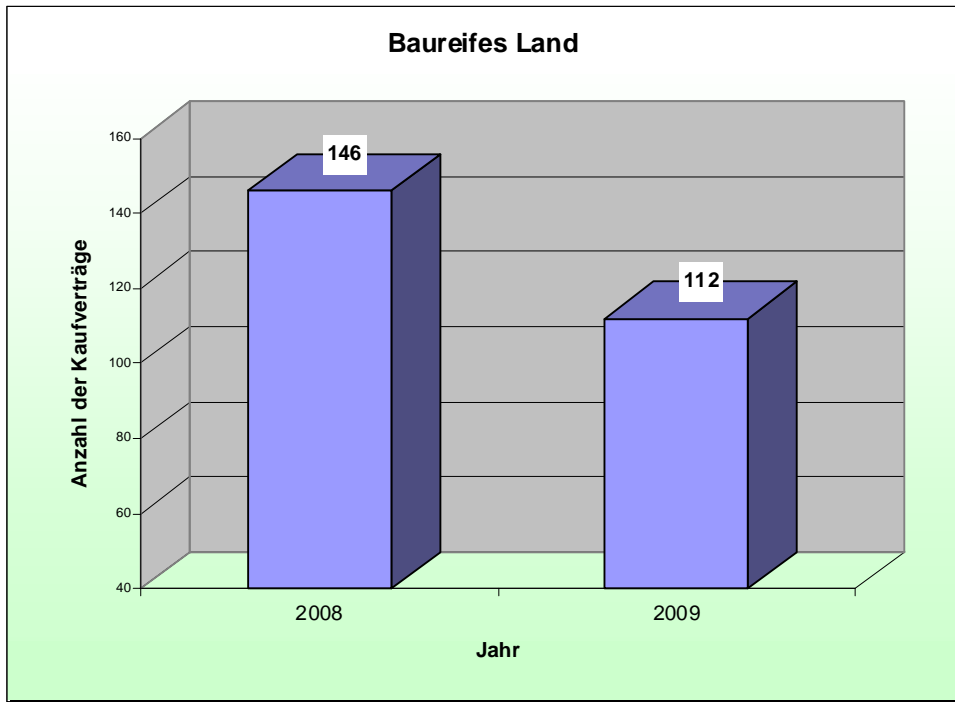


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

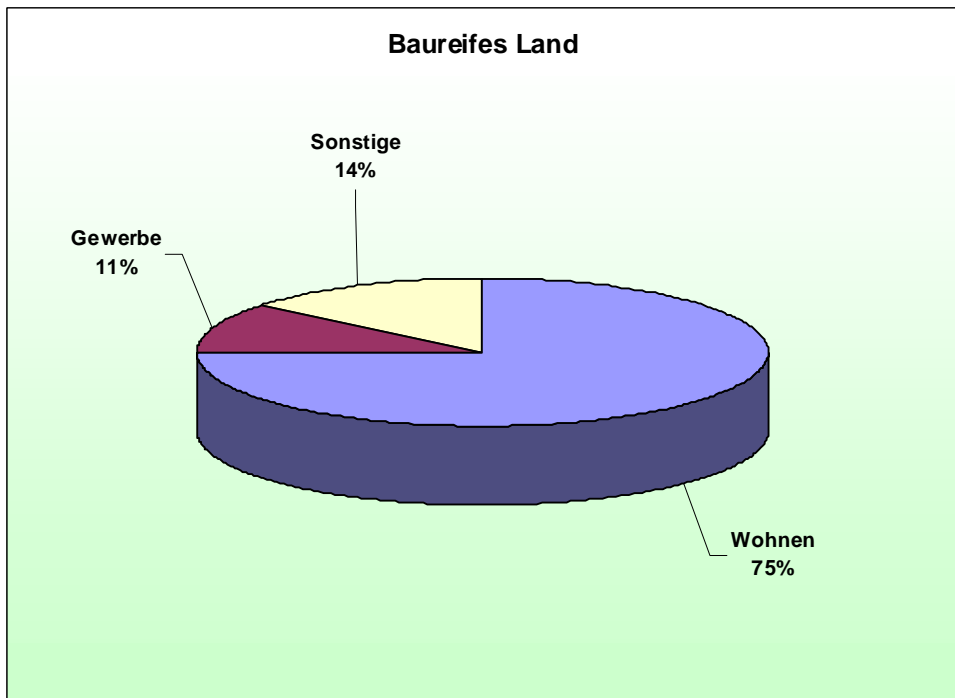


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

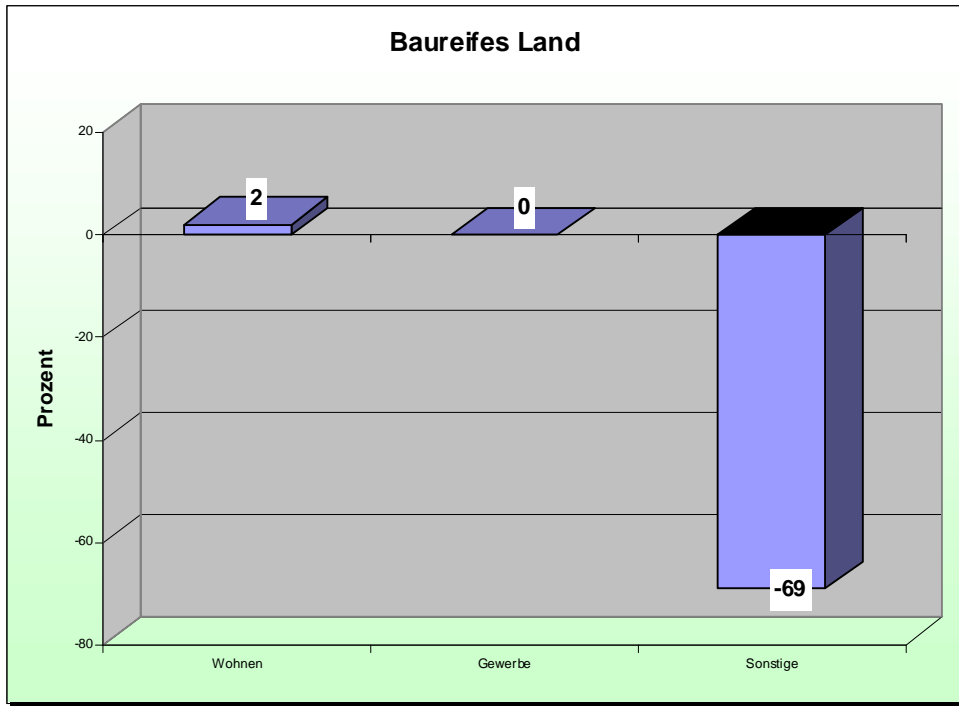


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

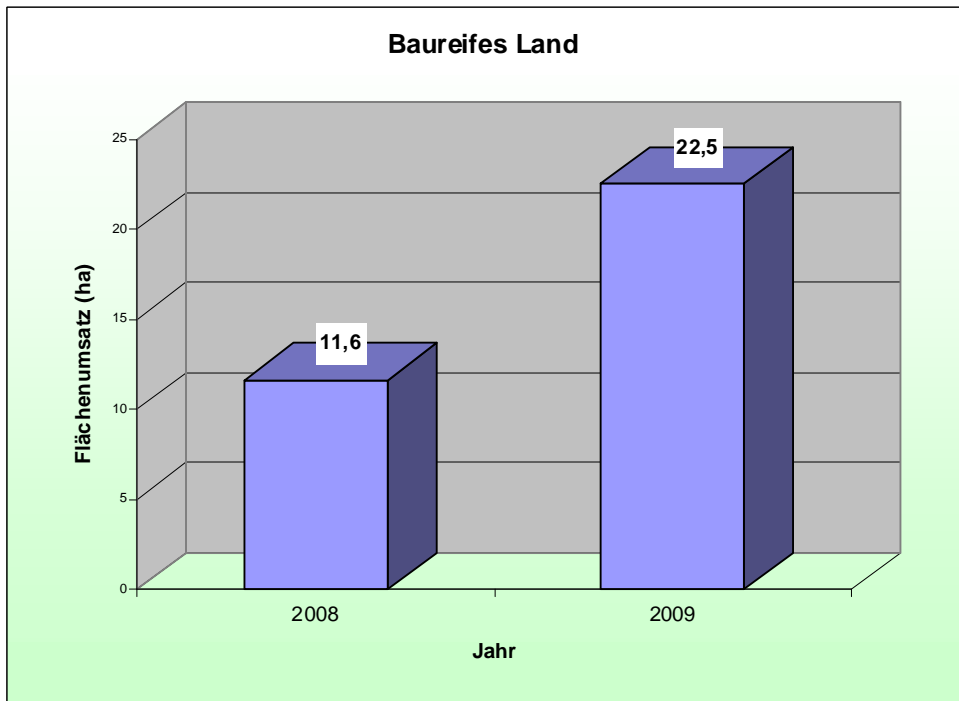


Abb.: Flächenumsatz

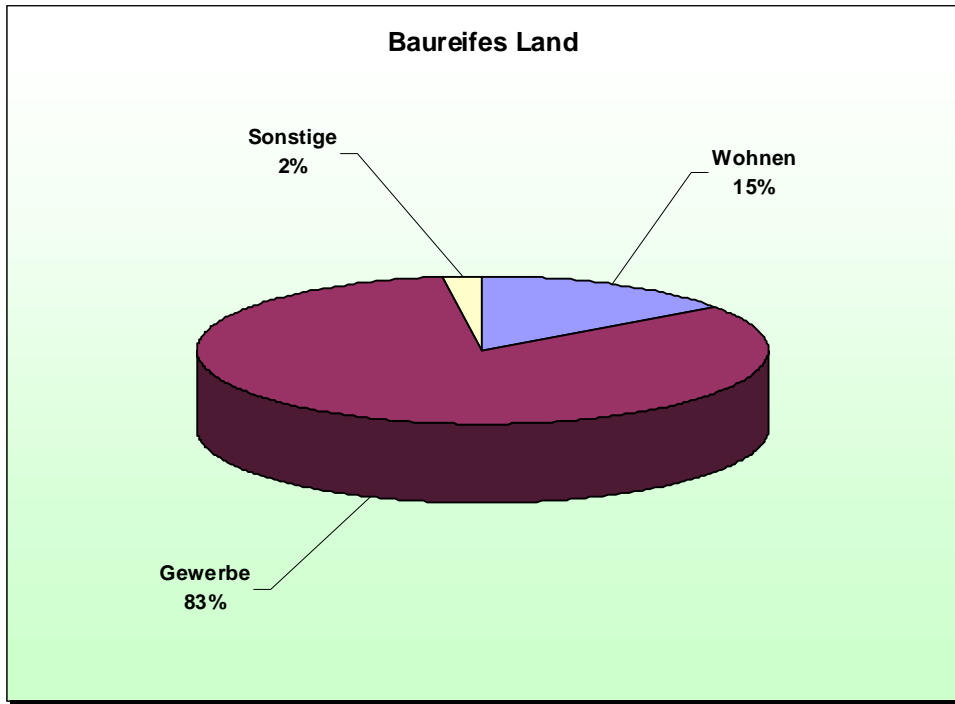


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

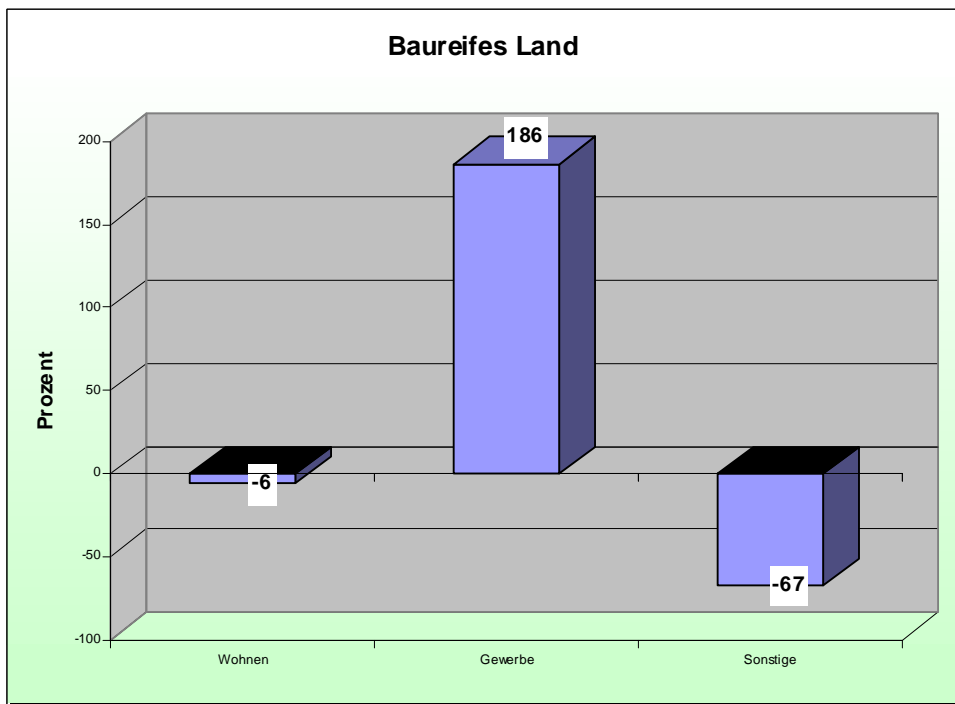


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

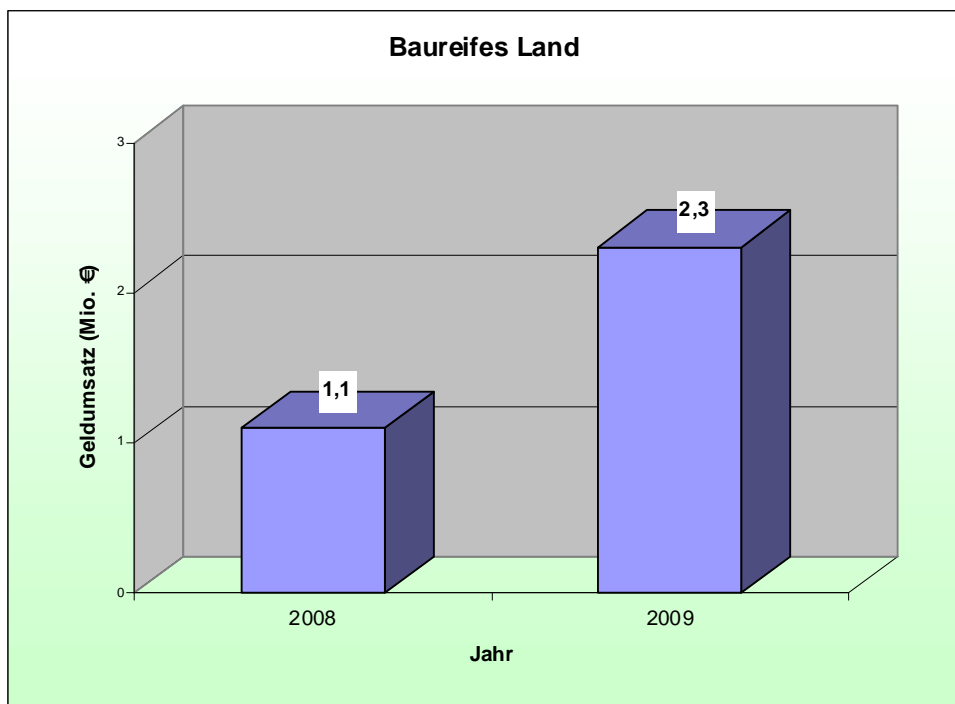


Abb.: Geldumsatz

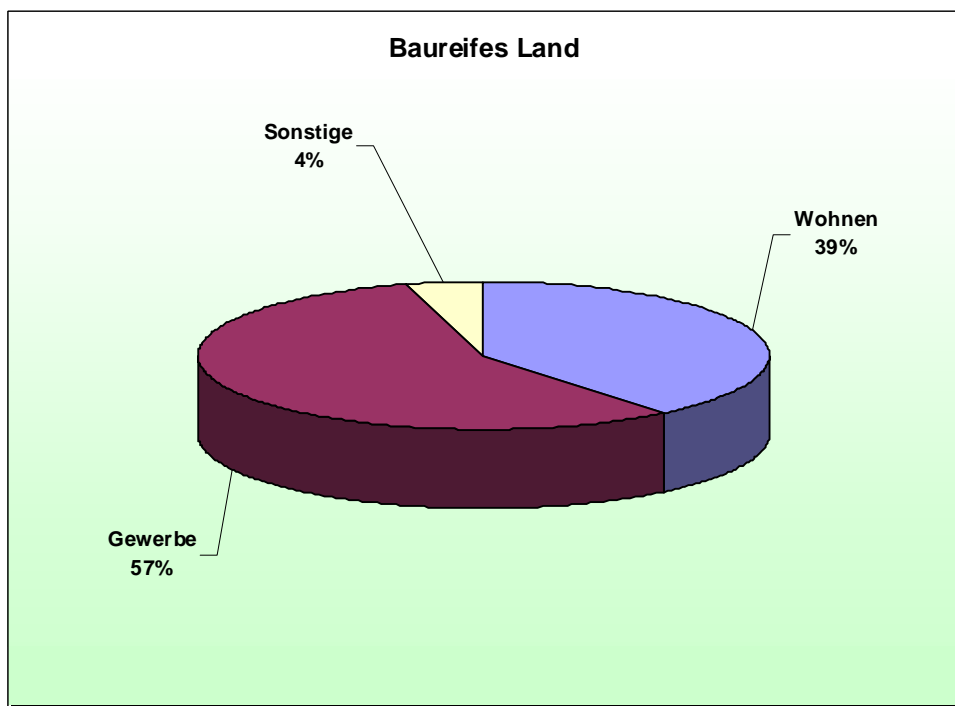


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

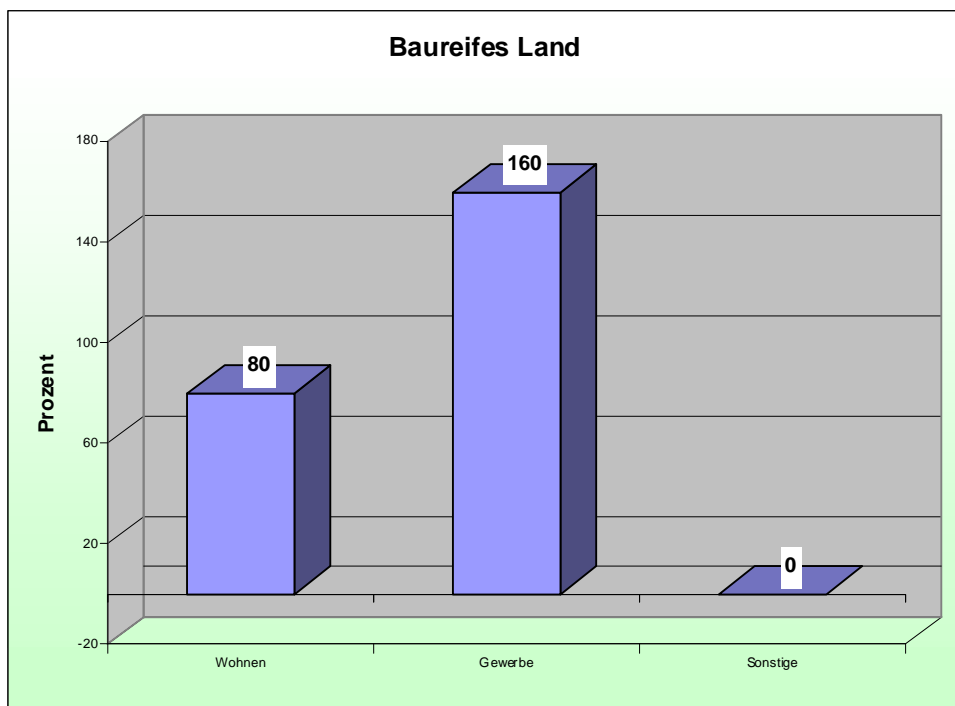


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke fiel von 146 im Jahr 2008 auf 112 im Jahr 2009. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebautes baureifes Land insgesamt stieg im Auswertzeitraum um 10,9 ha von 11,6 ha auf 22,5 ha. Den höchsten Marktanteil nehmen hier die gewerblich genutzten Flächen mit ca. 83 % des gesamten Flächenumsatzes ein.

Der Geldumsatz war - wie der Flächenumsatz – gestiegen (von 1,1 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro).

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

- Neuerschlossene Baugebiete und
- Dorfgebiete

5.1.1.1 Neuerschlossene Baugebiete

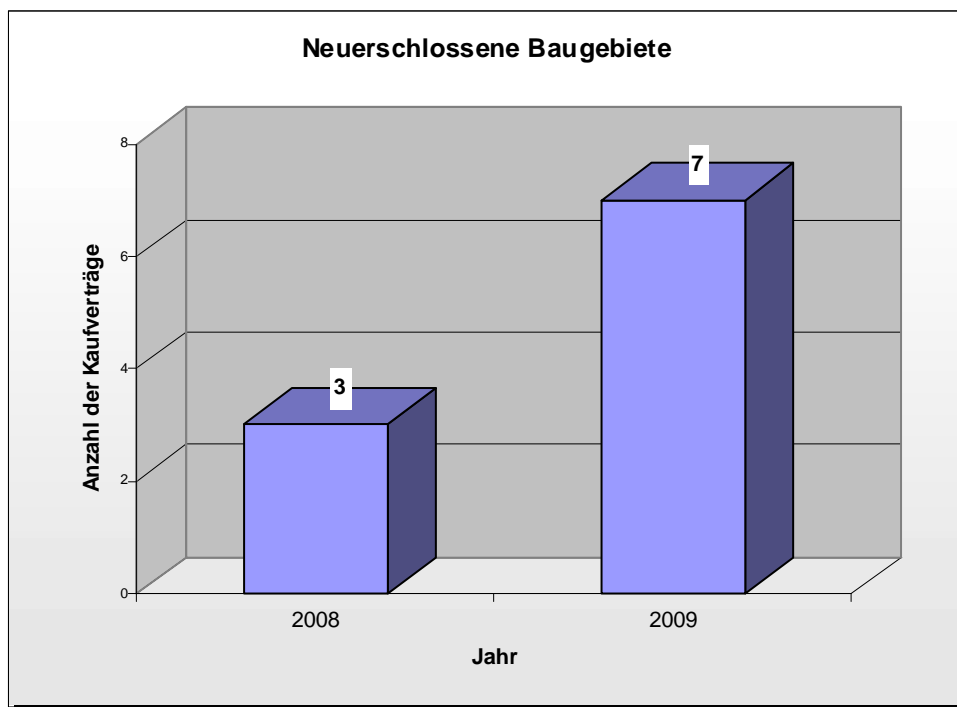


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

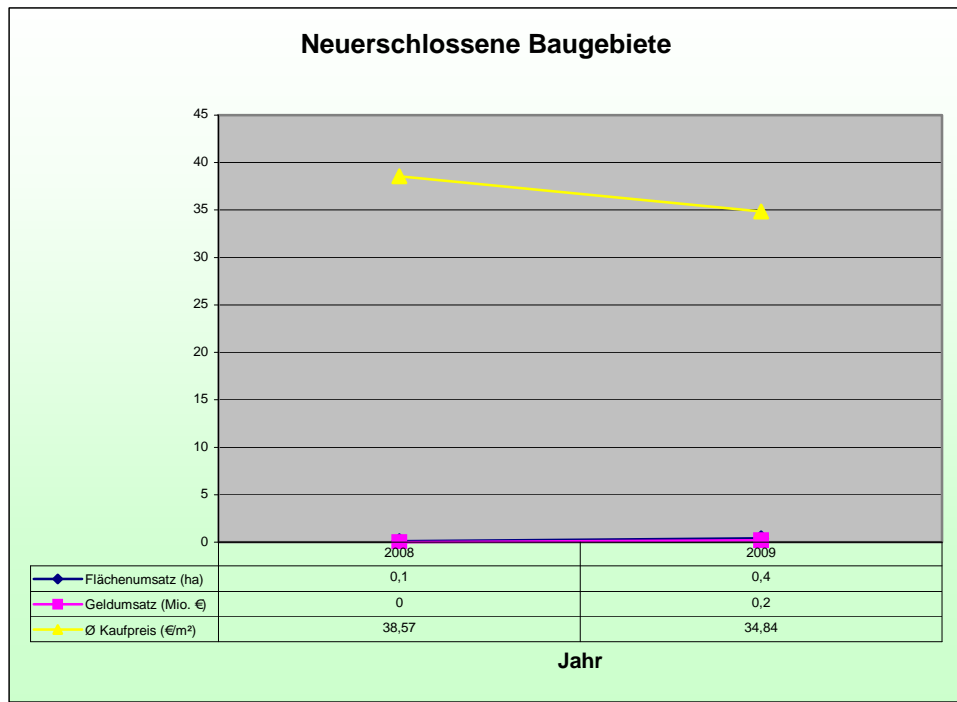


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte mit neuer Erschließung (ab 1990) in Stadt- und Dorfgebieten, die für den individuellen Wohnungsbau bestimmt sind, berücksichtigt. Bei der Selektion wurde eine **Grundstücksgröße von 150 bis 800 m²** vorgegeben.

Im Gebiet des Landkreises Altenburger Land ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gestiegen, d.h. die Anzahl der Kaufverträge hat sich von 3 Kauffällen auf 7 Kauffälle im Berichtsjahr erhöht.

Die Geld- und die Flächenumsätze sind im Berichtsjahr 2009 gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis (einfaches Mittel aller Kaufpreise) bei neuerschlossenen Baugebieten liegt bei ca. 35,00 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2008 leicht gefallen.

5.1.1.2 Dorfgebiete

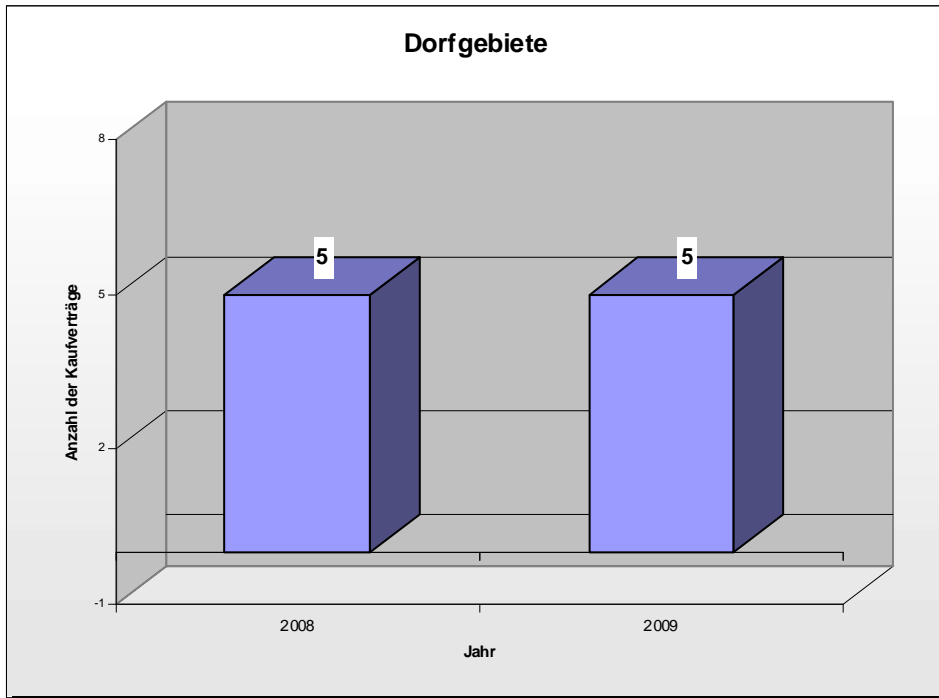


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

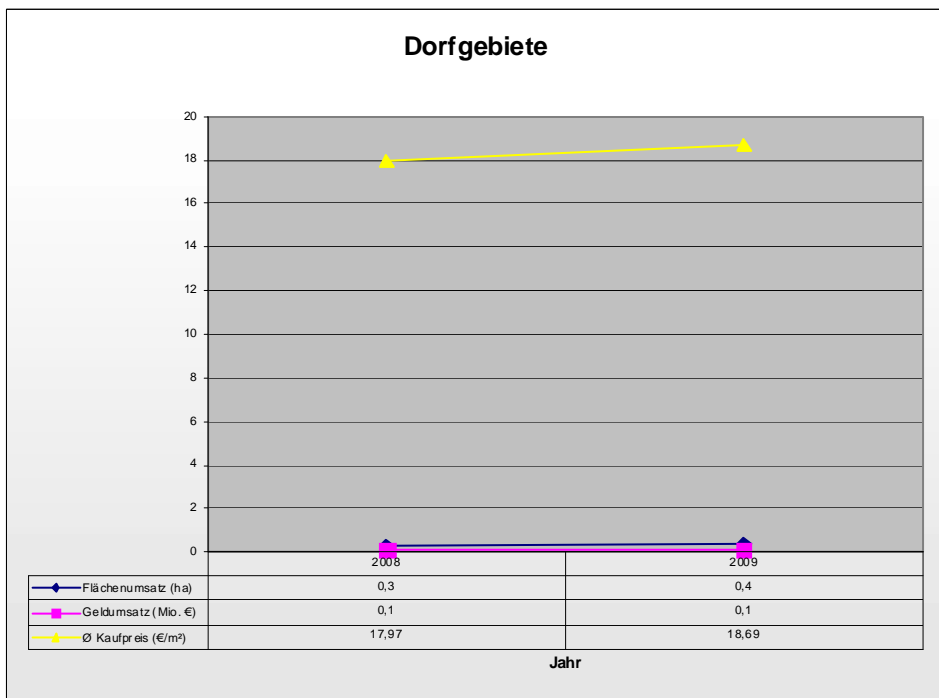


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 Altenburger Land sind Geld- und Flächenumsatz bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten im Berichtsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr etwa gleich geblieben.

Der durchschnittliche relative Kaufpreis bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten liegt bei ca. 18,00 €/m² im Berichts- und Vorjahr.

5.1.2 Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

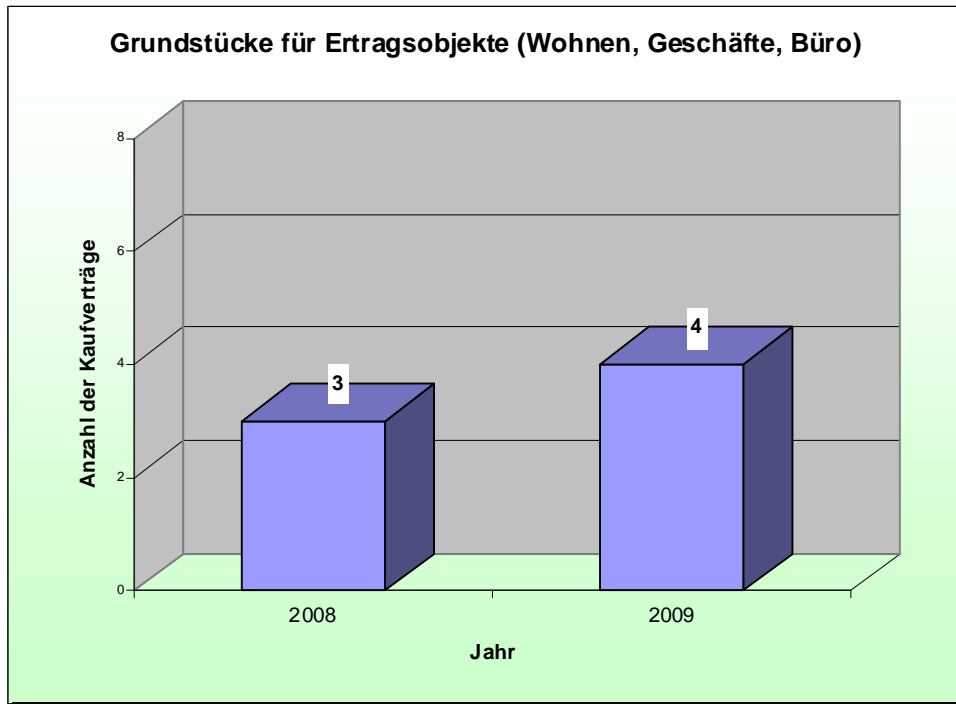


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

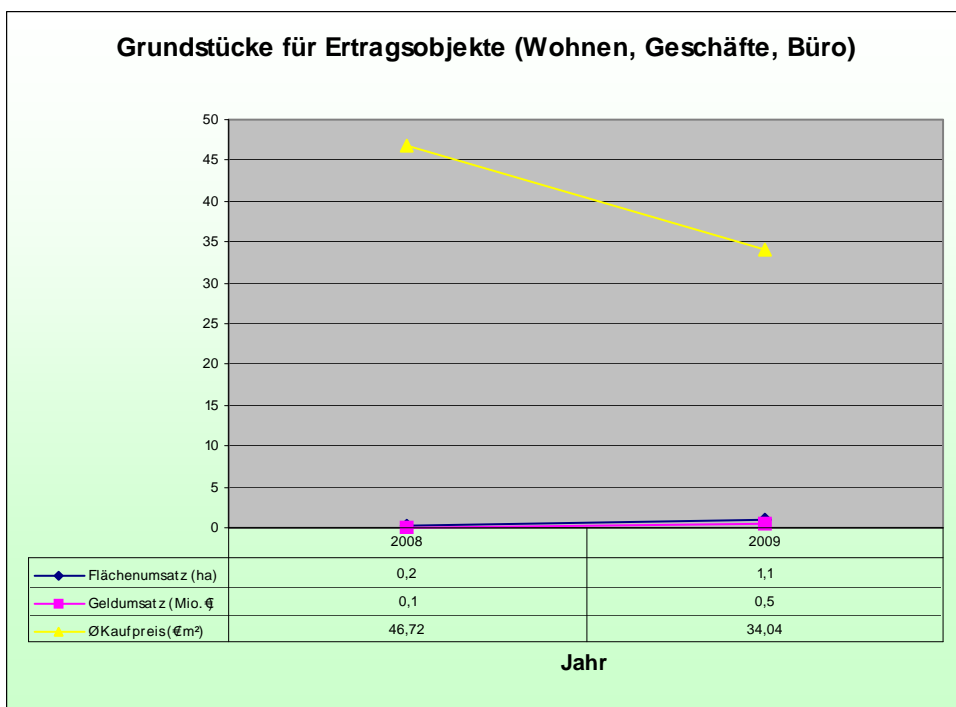


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

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

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

Im Berichtsjahr 2009 ist die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kauffälle nahezu konstant geblieben. In der Tabelle sind der Flächenumsatz, der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis von Grundstücken für Ertragsobjekte des Vorjahres und des Berichtsjahres 2009 dargestellt.

5.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

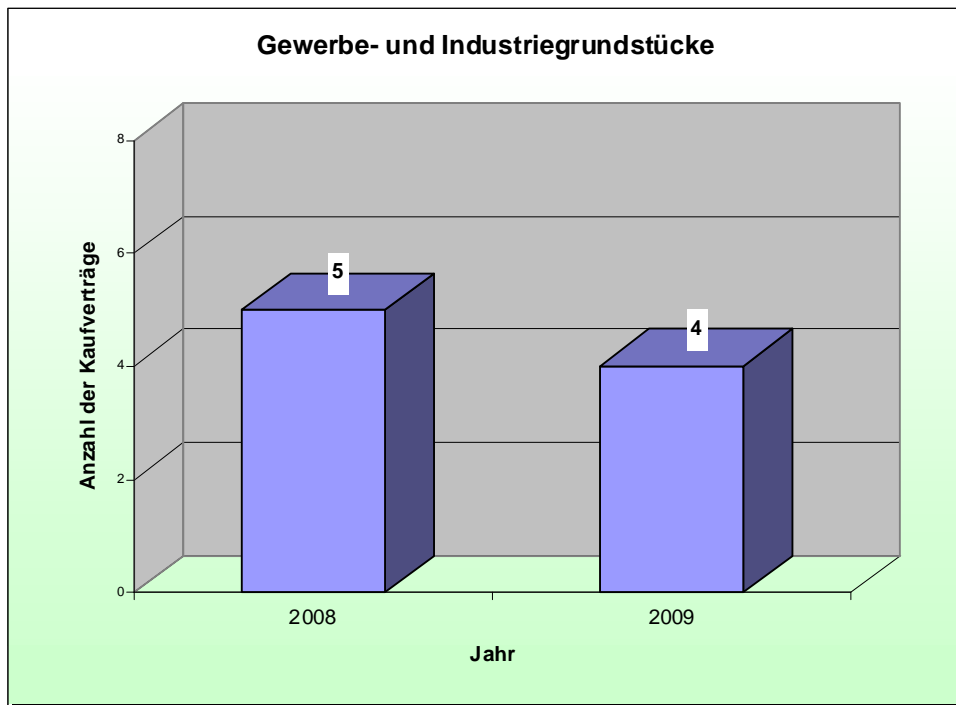


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

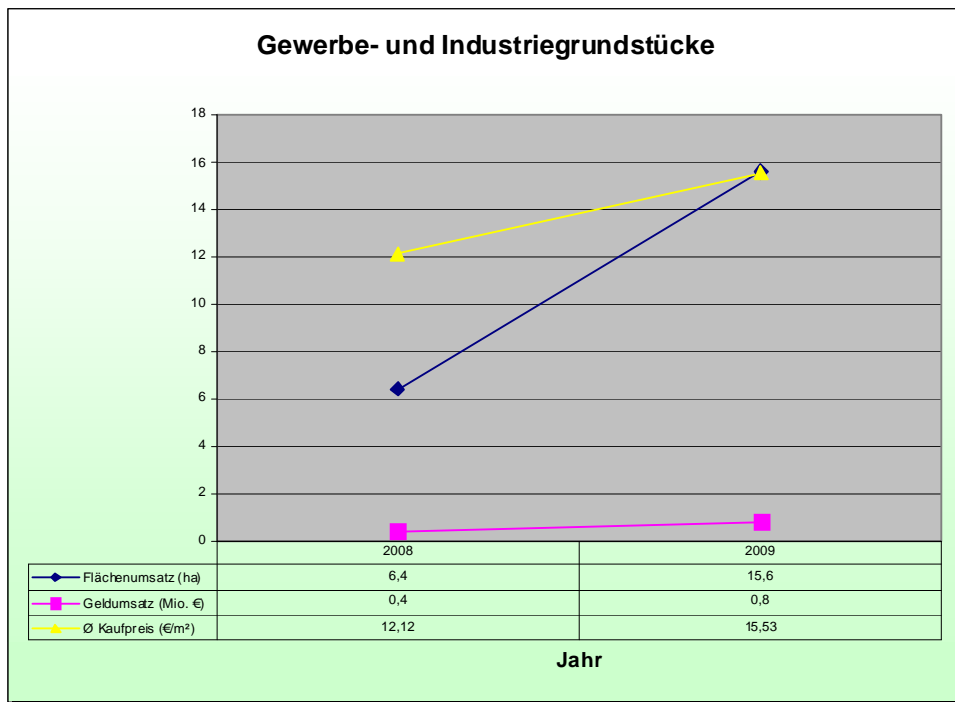


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Dieser Teilmarkt spielt wegen der geringen Umsätze eine untergeordnete Rolle.

Die Anzahl der Kaufverträge der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben. Insgesamt wurden 15,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg gegenüber dem Vorjahr der Flächenumsatz etwa um das 2,5fache und der Geldumsatz etwa auf das Doppelte.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt im Berichtsjahr bei ca. 16,00 €/m².

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

5.2 Werdendes Bauland

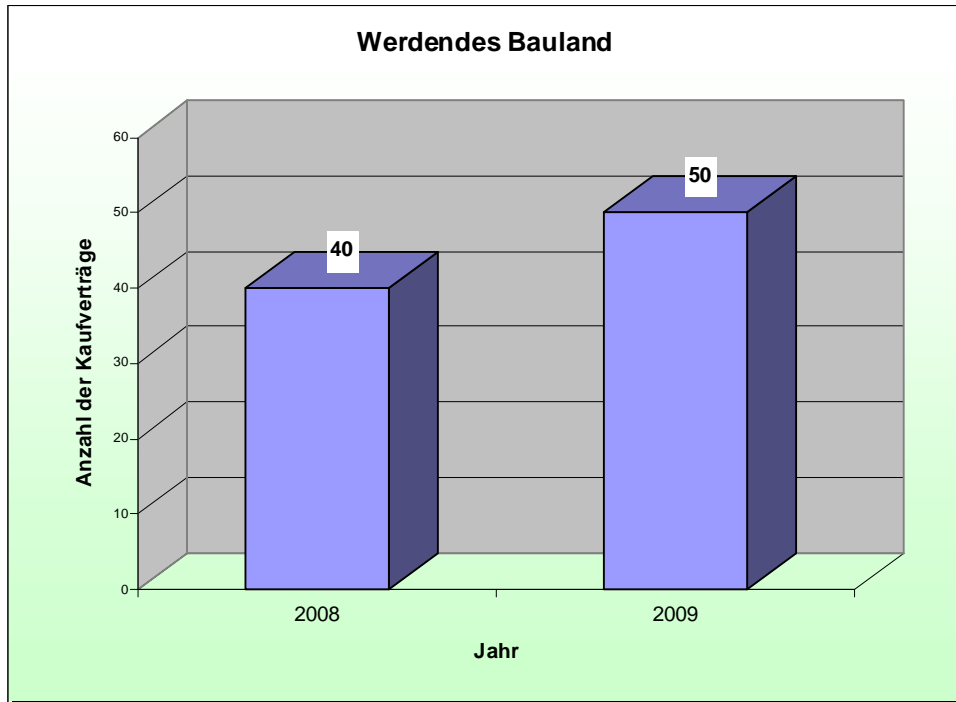


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

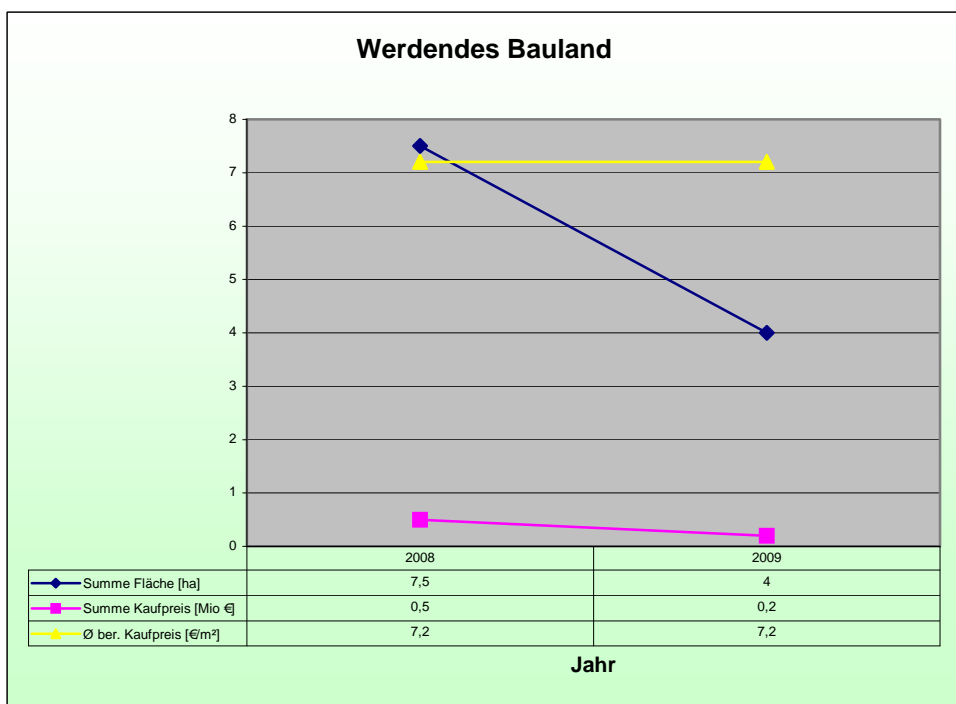


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr wurden ca. 4,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr von 0,5 Mio Euro.

5.2.1 Bauerwartungsland

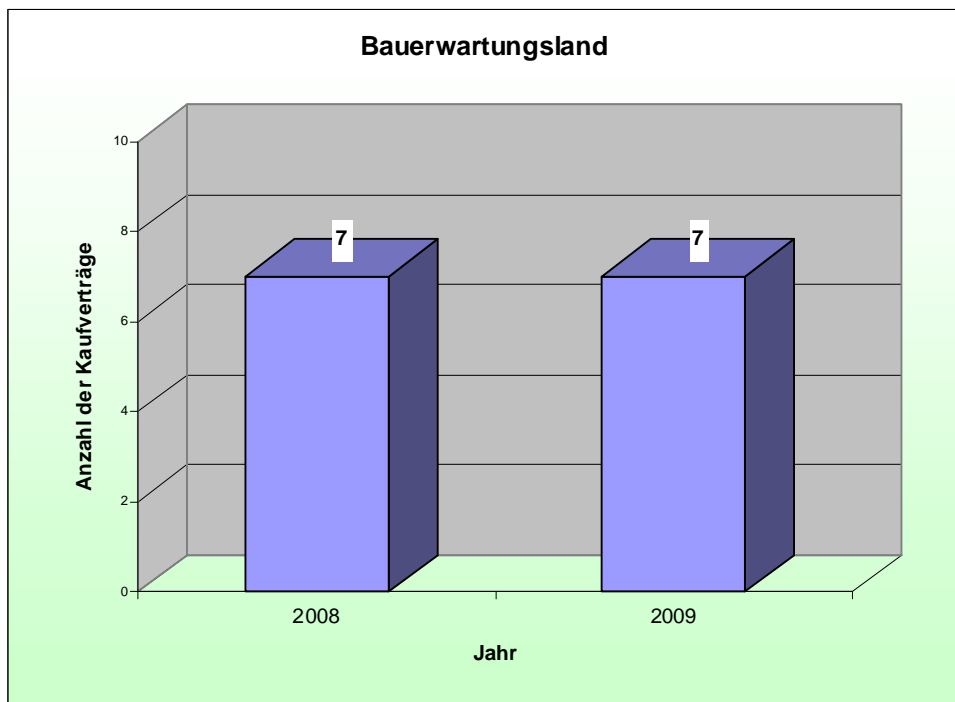


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

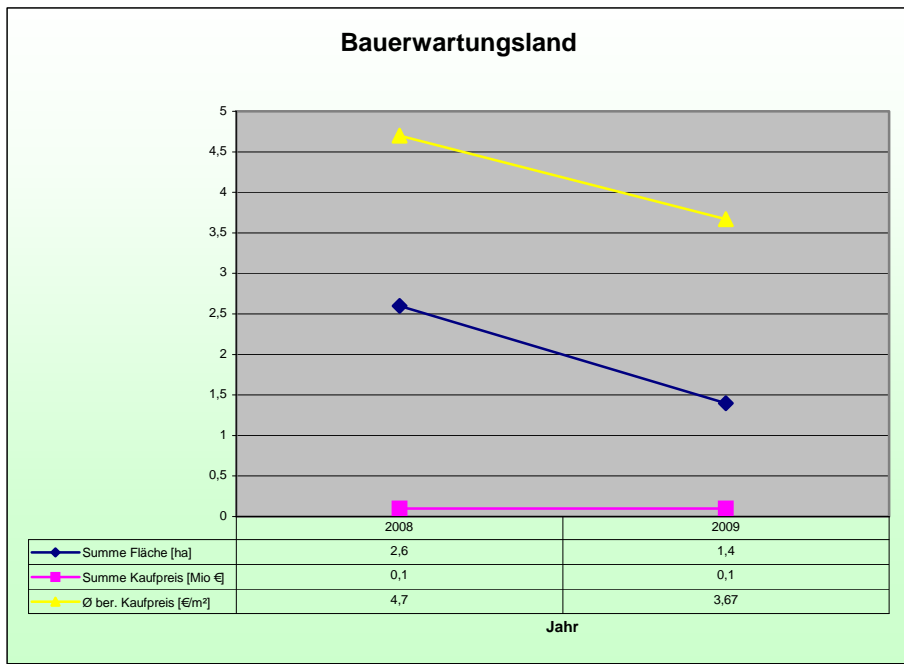


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei einer registrierten Kauffallanzahl von 7 im Berichtsjahr, wurden im Teilmarkt Bauerwartungsland im Berichtsjahr 1,4 ha Fläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz bei konstantem Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr ab.

5.2.2 Rohbauland

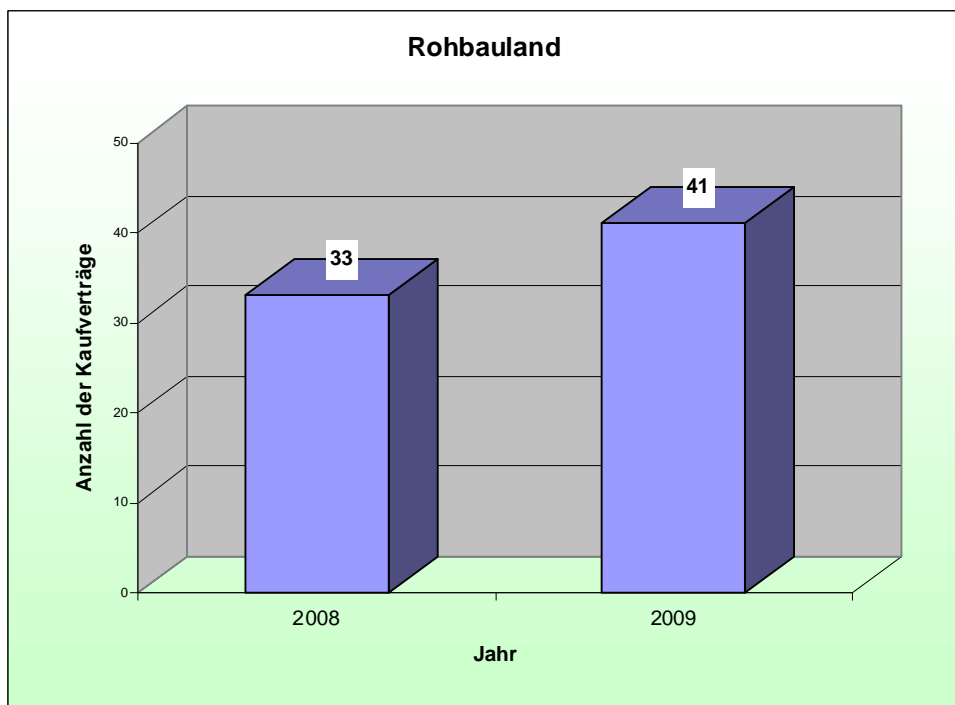


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

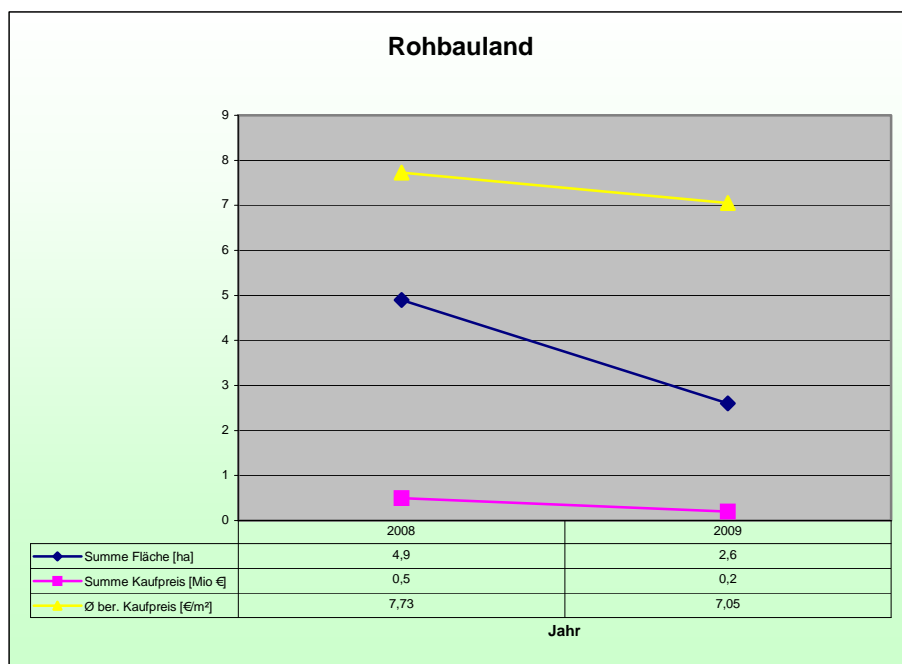


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Im Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 41 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2,6 ha Grundstücksfläche registriert.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 0,2 Mio. Euro und ist - wie der Flächenumsatz - im Vergleich zum Vorjahr um etwa die Hälfte gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Vorjahr (7,73 €/m²) mit 7,05 €/m² relativ konstant geblieben.

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

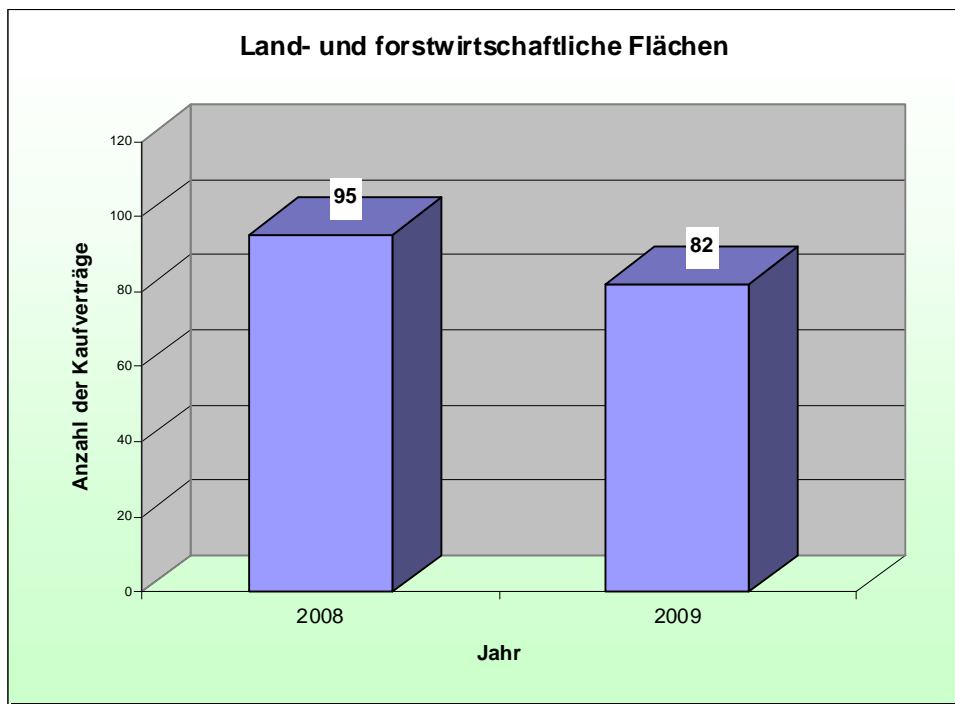


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

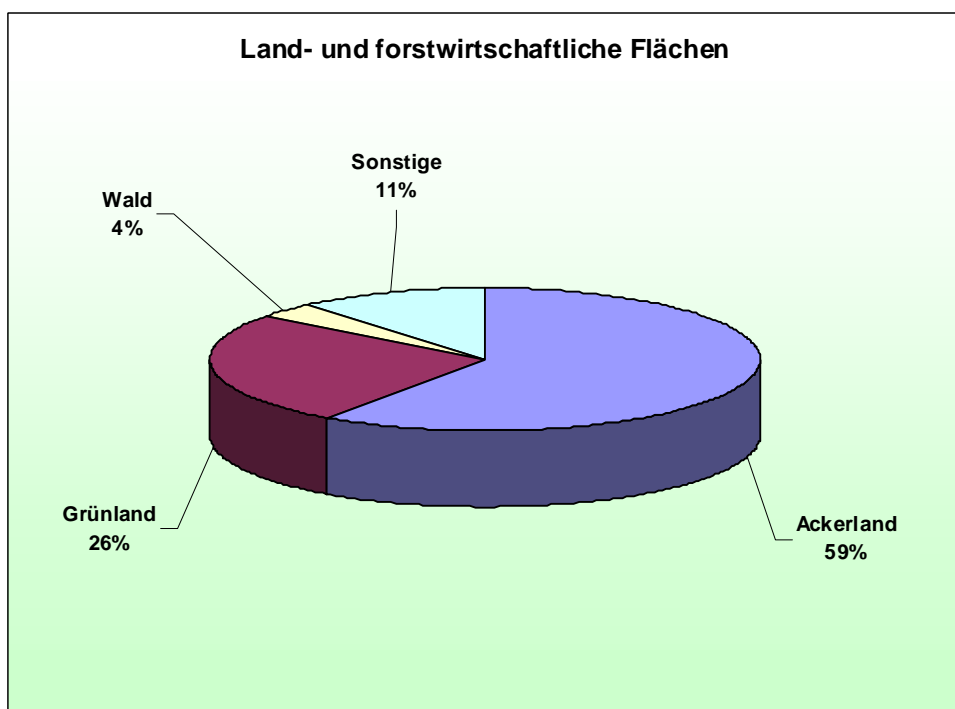


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

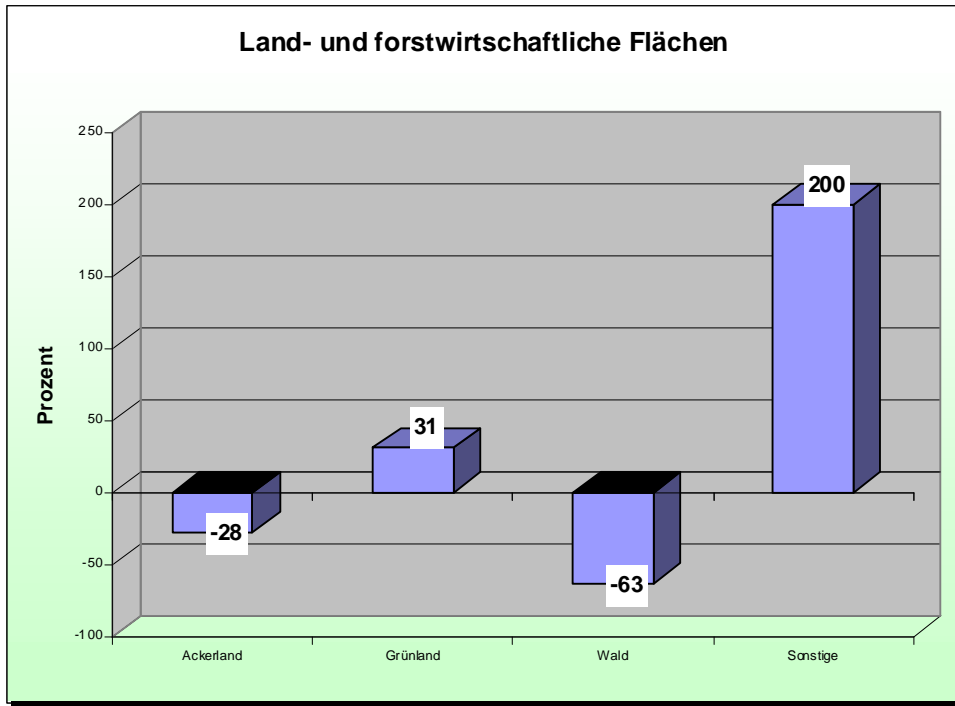


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

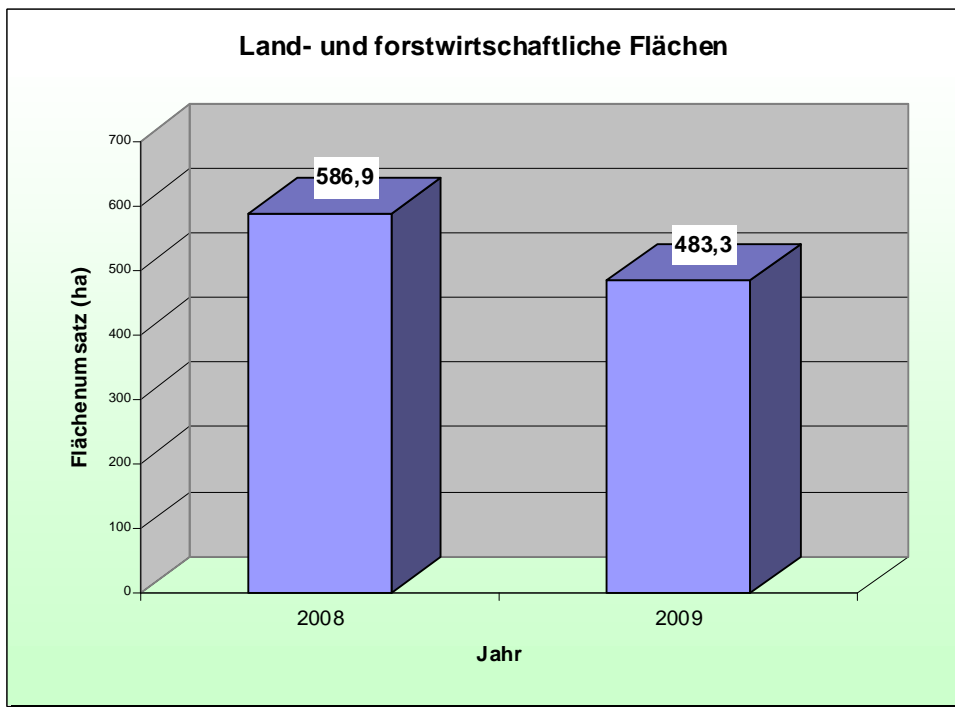


Abb.: Flächenumsatz

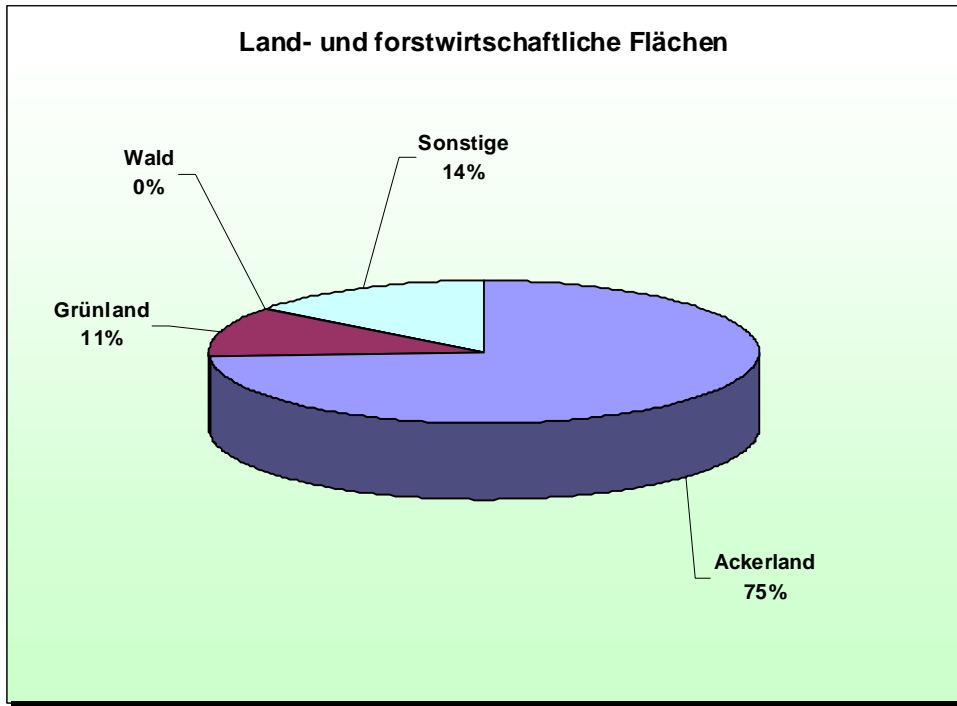


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

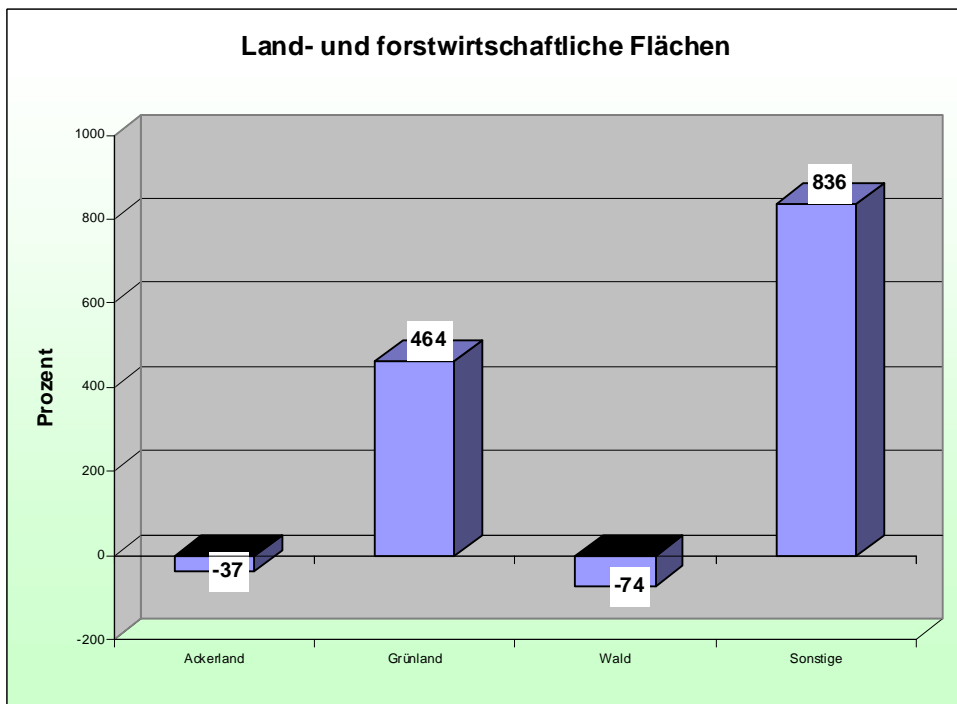


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

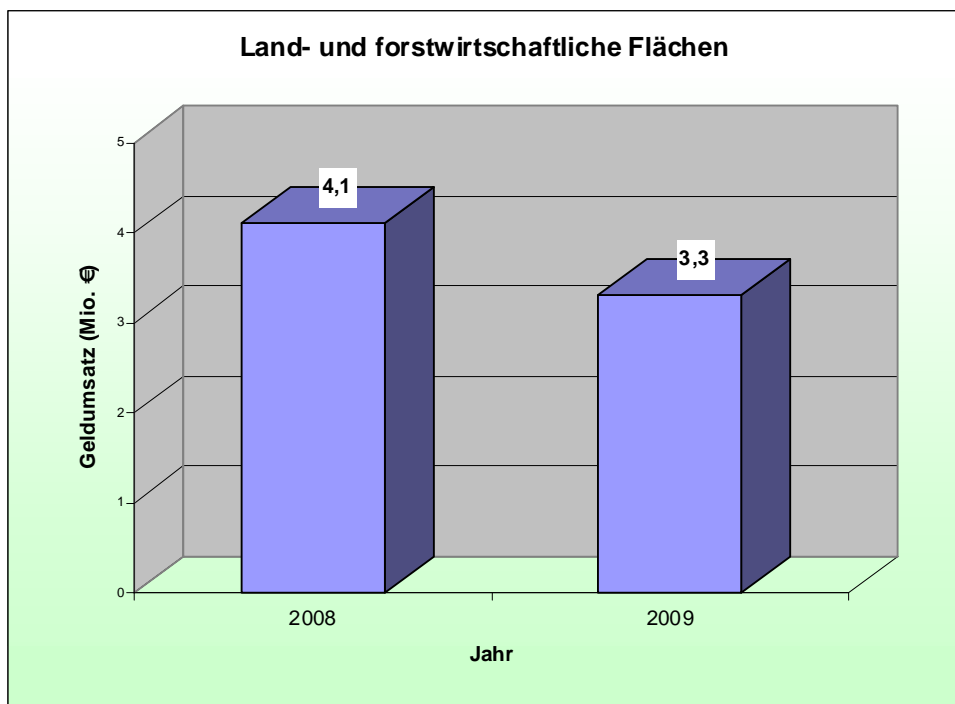


Abb.: Geldumsatz

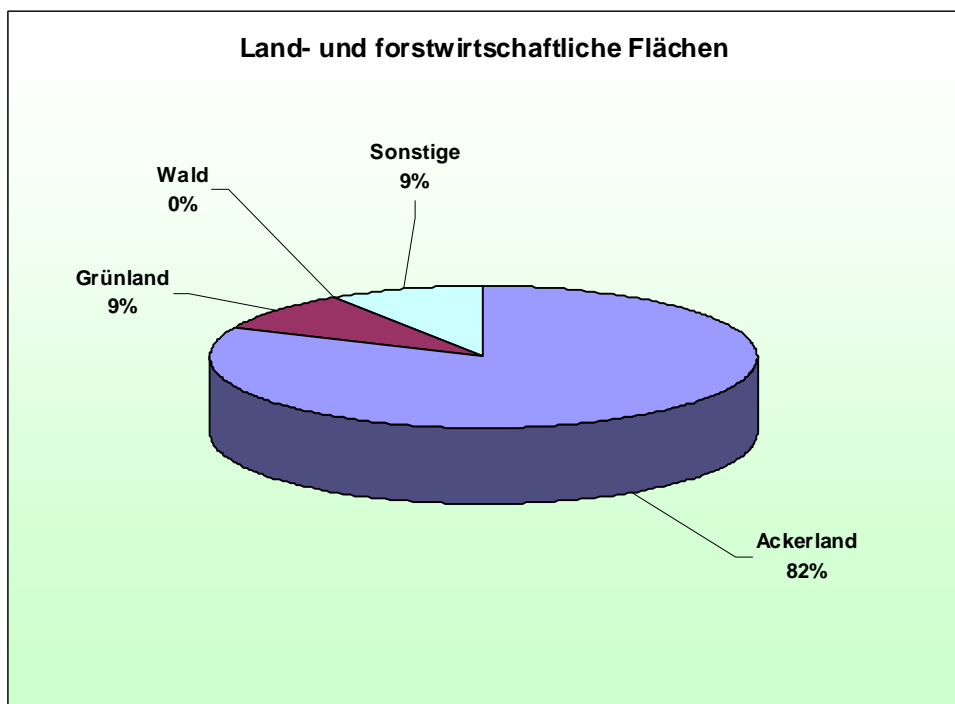


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

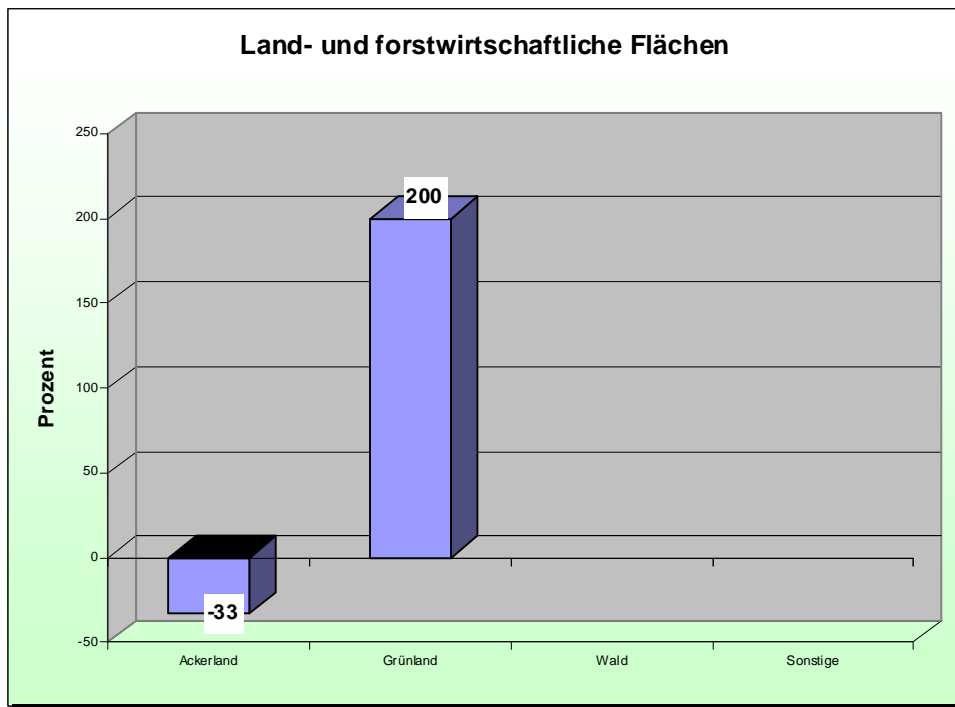


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

- Ackerland
- Grünland
- Forst

Die Teilmärkte werden jeweils in den Punkten 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 untersucht.

Die vorangegangenen Diagramme der Land- und Forstwirtschaft beinhalten Kaufverträge mit folgenden überwiegenden Nutzungsarten:

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

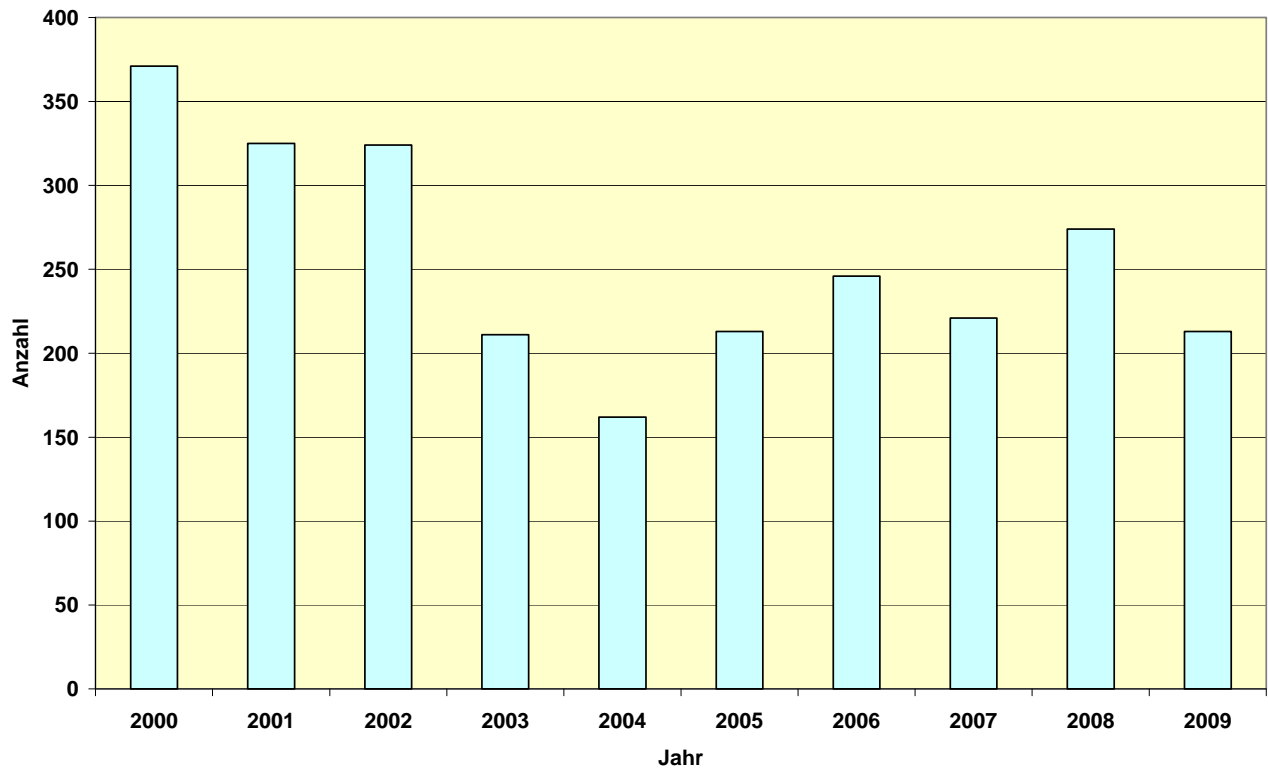
Sie stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Änderungen zum Vorjahr sowie den Flächen- und Geldumsatz der *land- und forstwirtschaftlichen Flächen* dar.

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank um ca. 14 % von 95 im Vorjahr auf 82 im Berichtsjahr 2009.

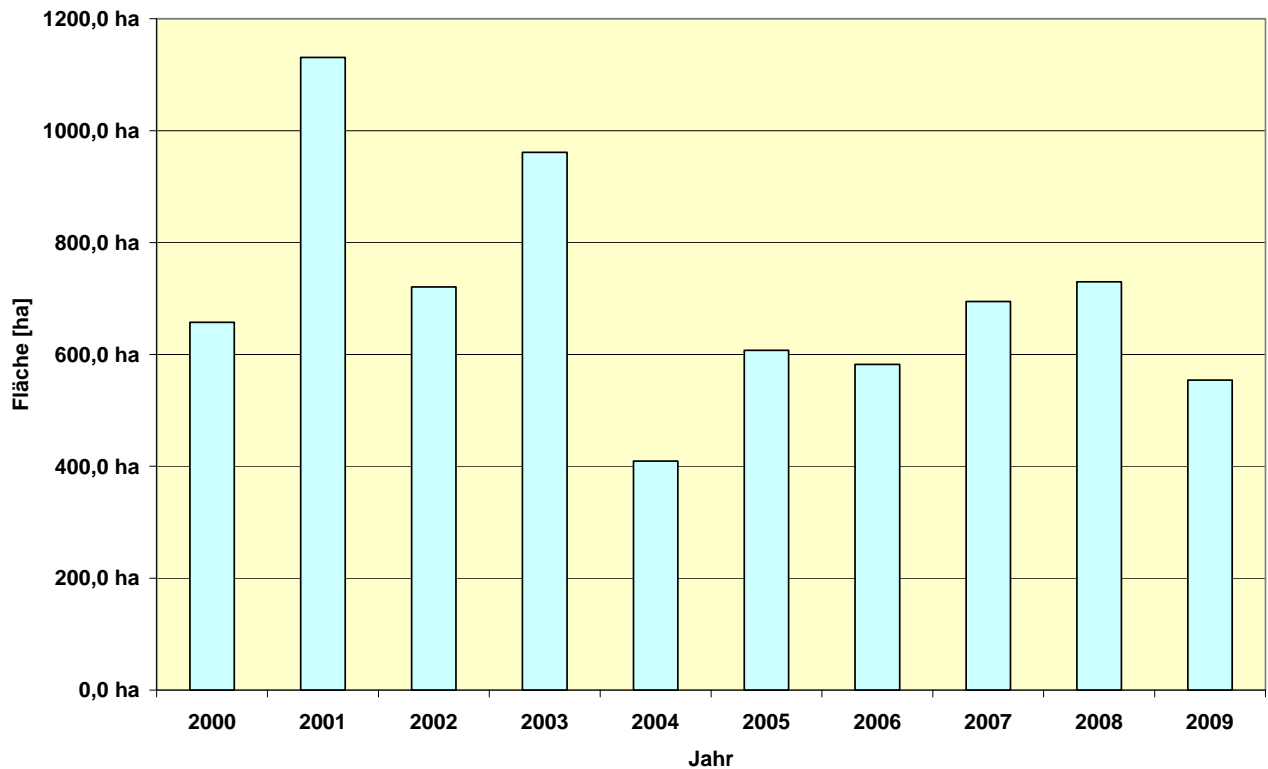
75 % aller verkauften Flächen der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sind Ackerland.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes *land- und forstwirtschaftliche Flächen* ist im Auswertzeitraum insgesamt um 18 % von 586,9 ha auf 483,3ha gesunken, wobei der Geldumsatz ebenfalls leicht gefallen ist. Er beträgt im Berichtsjahr 3,3 Mio. Euro.

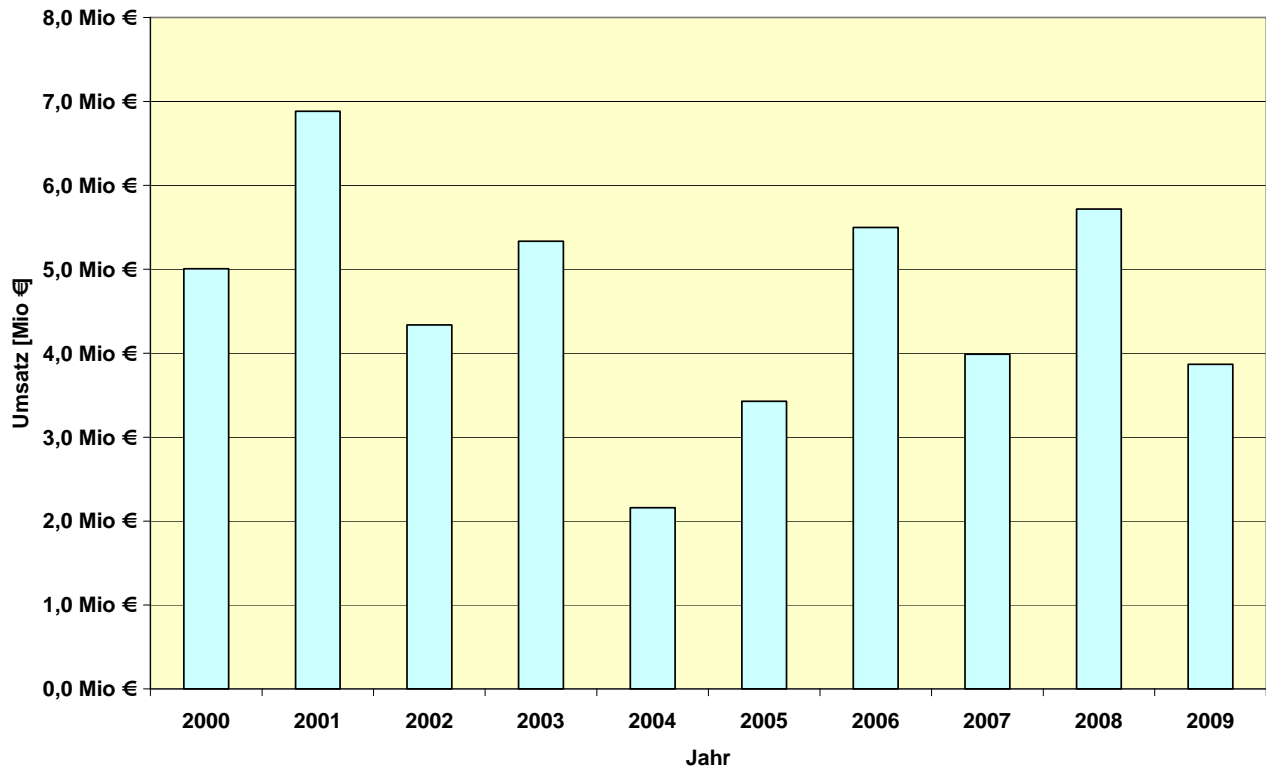
Die folgenden Zeitreihen berücksichtigen neben den Kaufverträgen auch alle anderen Erwerbsvorgänge



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



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



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

5.3.1 Ackerland

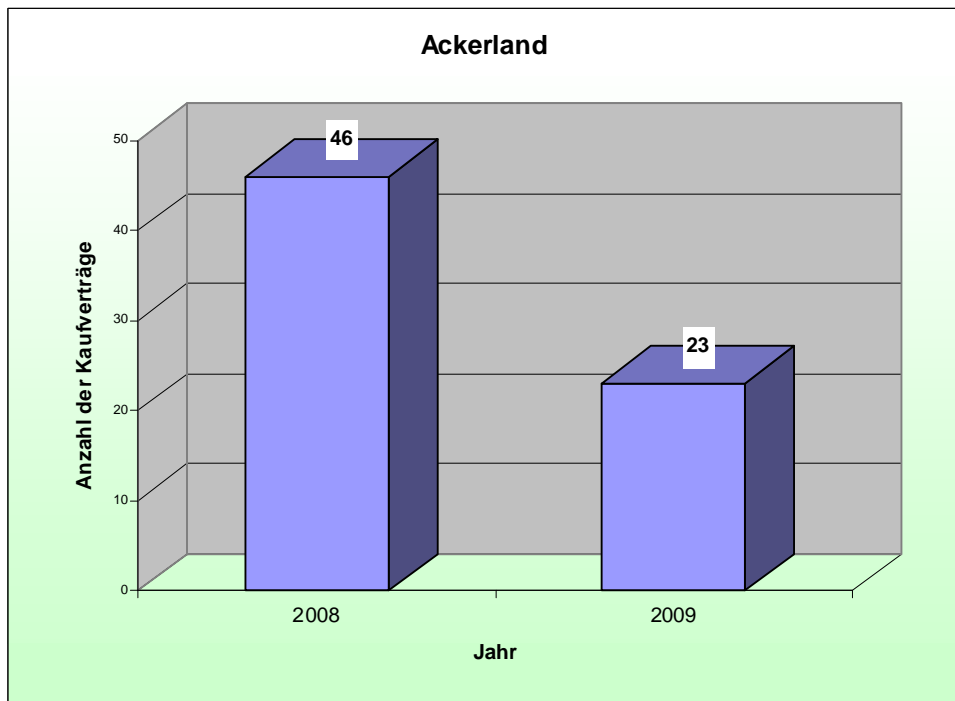


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

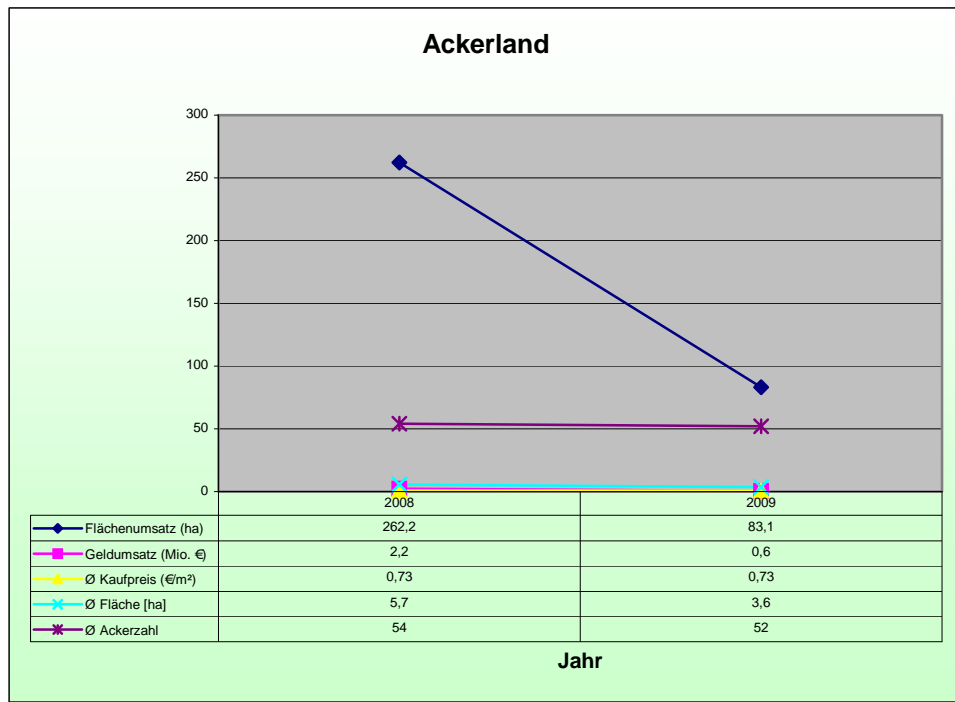


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge von *Ackerland* sank von 46 im Jahr 2008 auf 23 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit rd. 83 ha ist zum Vorjahr 2008 um rund 70 % gesunken, ebenso der Geldumsatz.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei 0,73 €/m². Damit hat sich das Preisniveau der letzten Jahre bestätigt.

5.3.2 Grünland

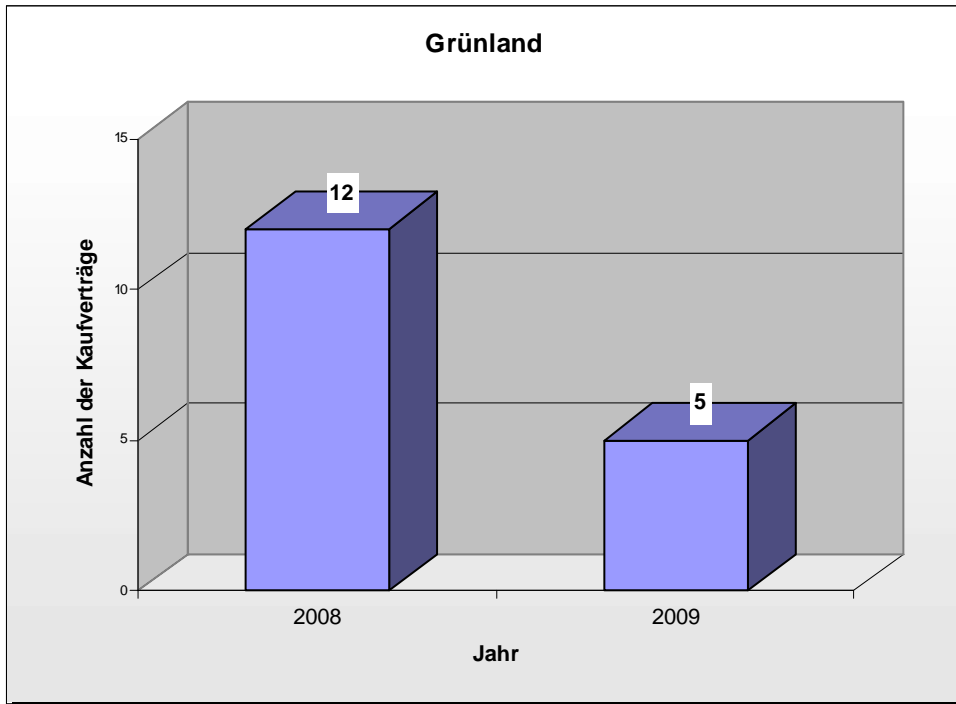


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

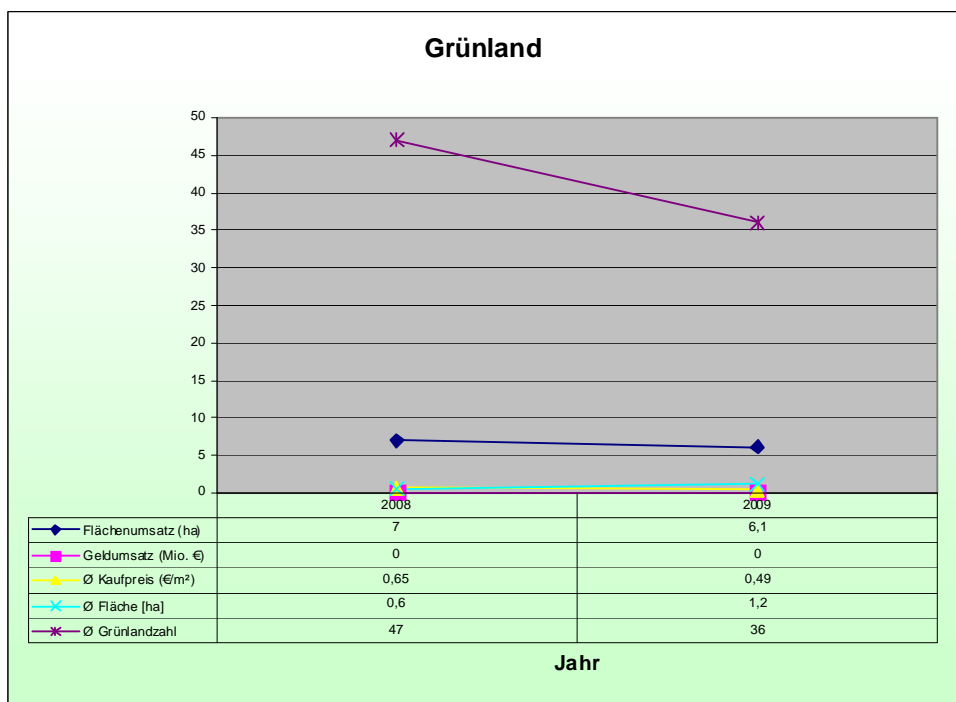


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* sank von 12 im Jahr 2008 auf 5 im Jahr 2009, wogegen der Flächenumsatz mit 6,1 ha gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen ist. Der Geldumsatz ist dabei gleich geblieben.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei 0,49 €/m² ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen.

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

5.3.3 Forst

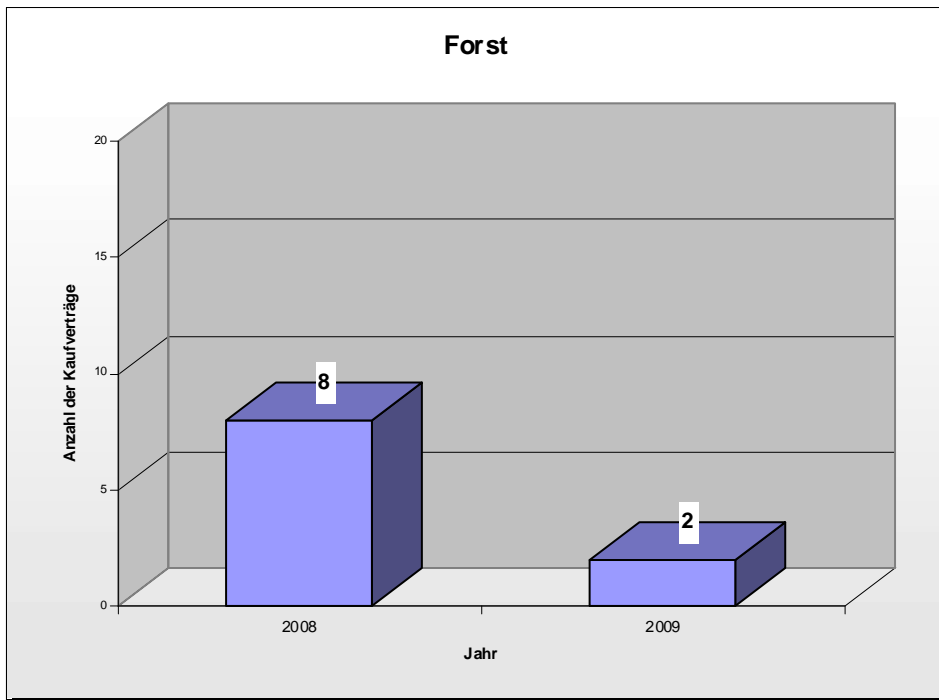


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

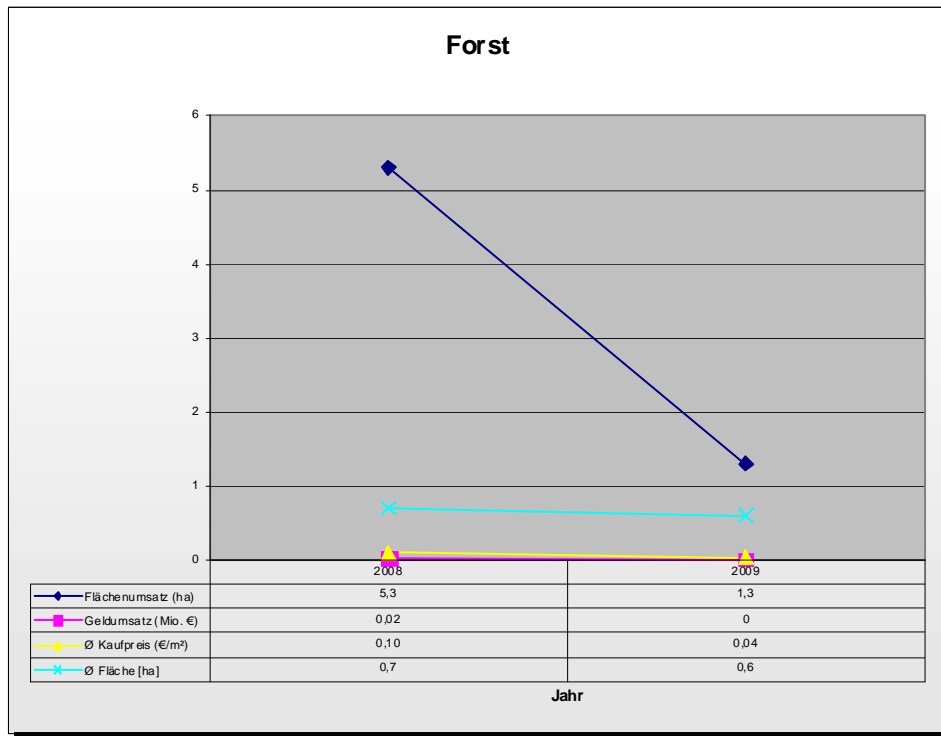


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die vorstehende Tabelle einschließlich Diagramm stellt den Flächen- und Geldumsatz, den durchschnittlichen Kaufpreis und die durchschnittliche Fläche pro Kauffall des Berichtsjahres 2009 und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Verkäufe von Waldflächen ist im Landkreis Altenburger Land relativ gering. Bei dem angegebenen, **durchschnittlichen Kaufpreis** (€/m²) ist der Anteil für den Waldbestand nicht enthalten (**Bodenwert ohne Aufwuchs**).

5.4 Sonstige Flächen

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

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

näher eingegangen.

5.4.1 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

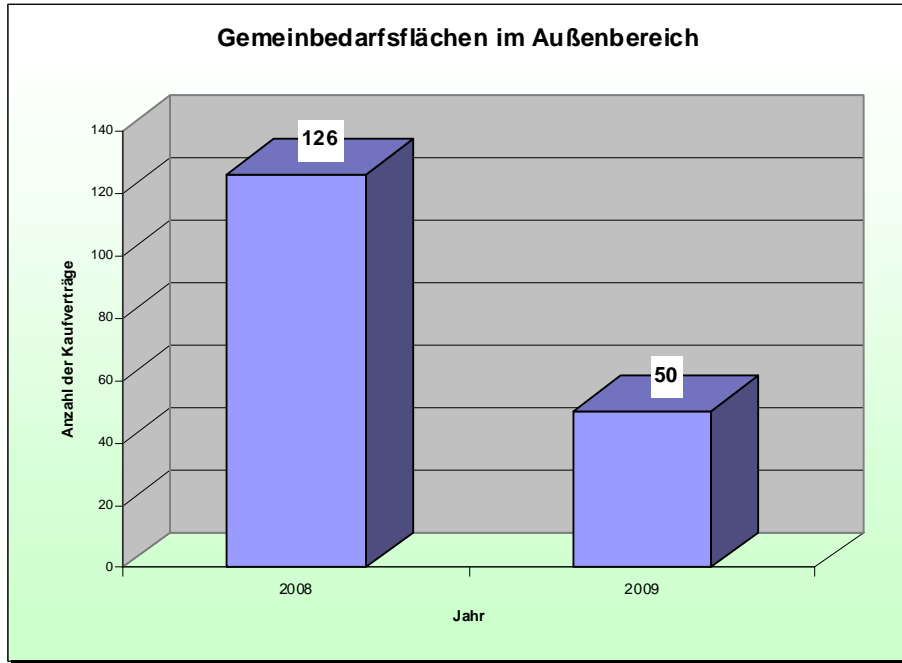


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

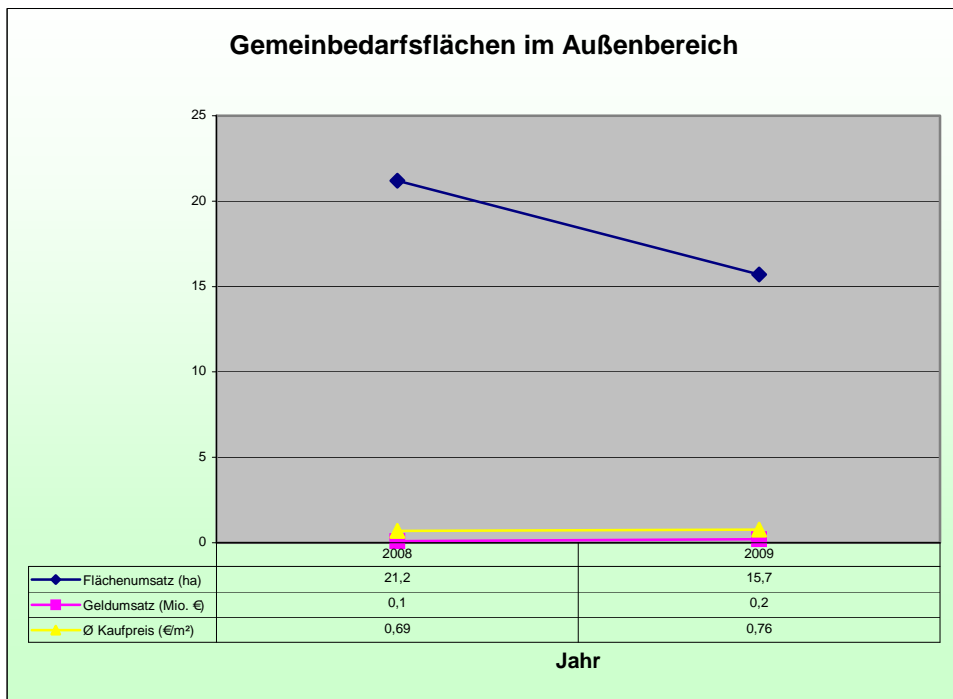


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend künftige Straßenflächen, die bis zur öffentlichen Zweckbindung landwirtschaftliche Nutzung haben oder hatten.

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 126 auf 50 gesunken. Das begründet auch die Senkung des Flächenumsatzes von 21,2 auf 15,7 ha im Berichtsjahr 2009. Der Geldumsatz ist jedoch annähernd gleich geblieben.

Der Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr 2009 0,76 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 0,69 €/m² Grundstücksfläche.

5.4.2 Gärten im Außenbereich

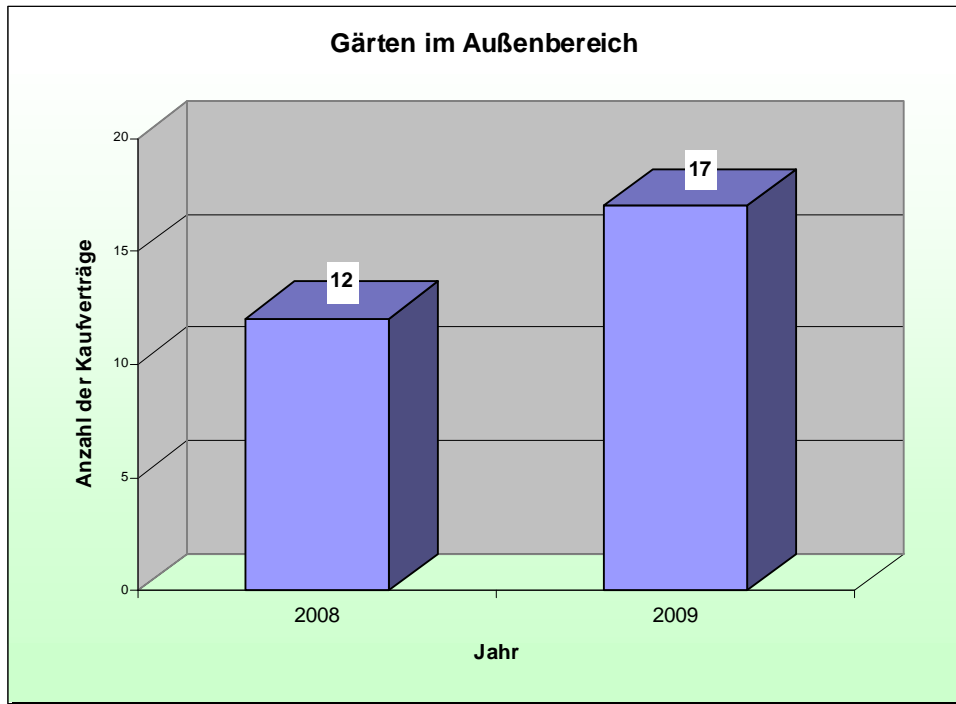


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

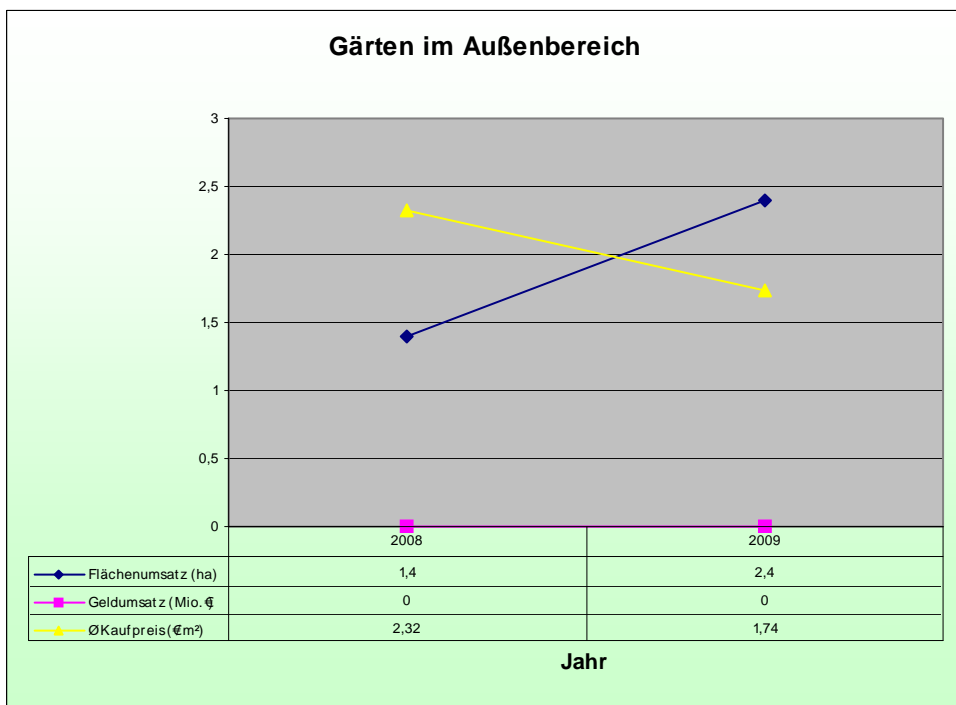


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 12 auf 17 gestiegen. Der Flächenumsatz ist von 1,4 ha im Vorjahr 2008 auf 2,4 ha im Berichtsjahr 2009 gestiegen.

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

Der Kaufpreis für Gärten im Außenbereich des Landkreises Altenburger Land beträgt im Berichtsjahr 2009 1,74 €/m² Grundstücksfläche, im Vorjahr lag er bei 2,32 €/m² Grundstücksfläche.

5.4.3 Unland, Ödland

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

Der durchschnittliche Kaufpreis in diesem Teilmarkt beträgt im Berichtsjahr 2009 0,09 €/m² Grundstücksfläche.

6 Bebaute Grundstücke

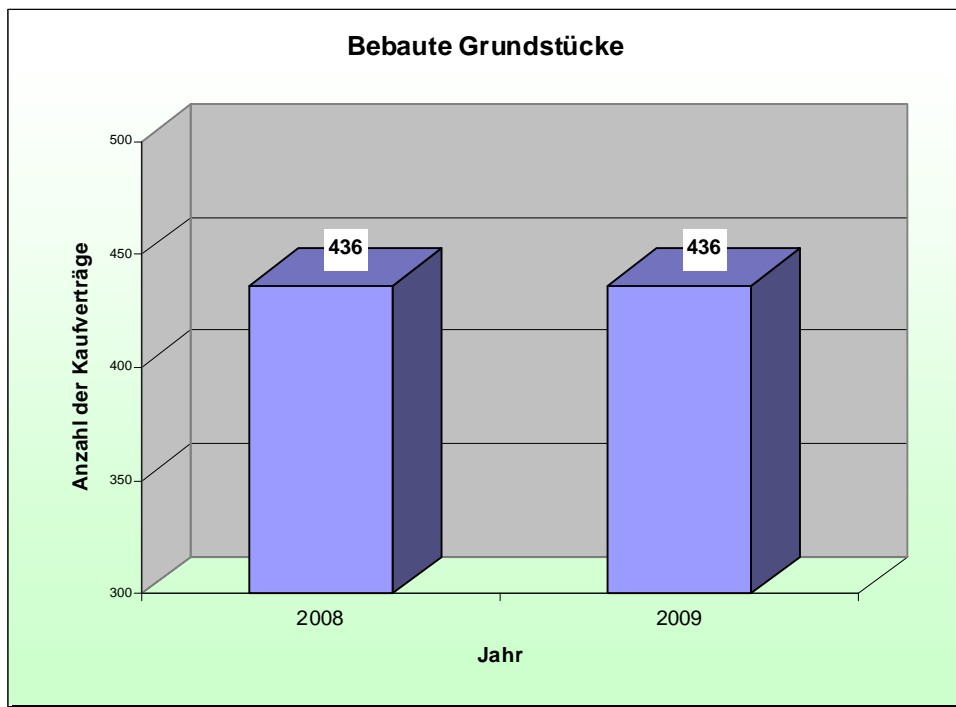


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

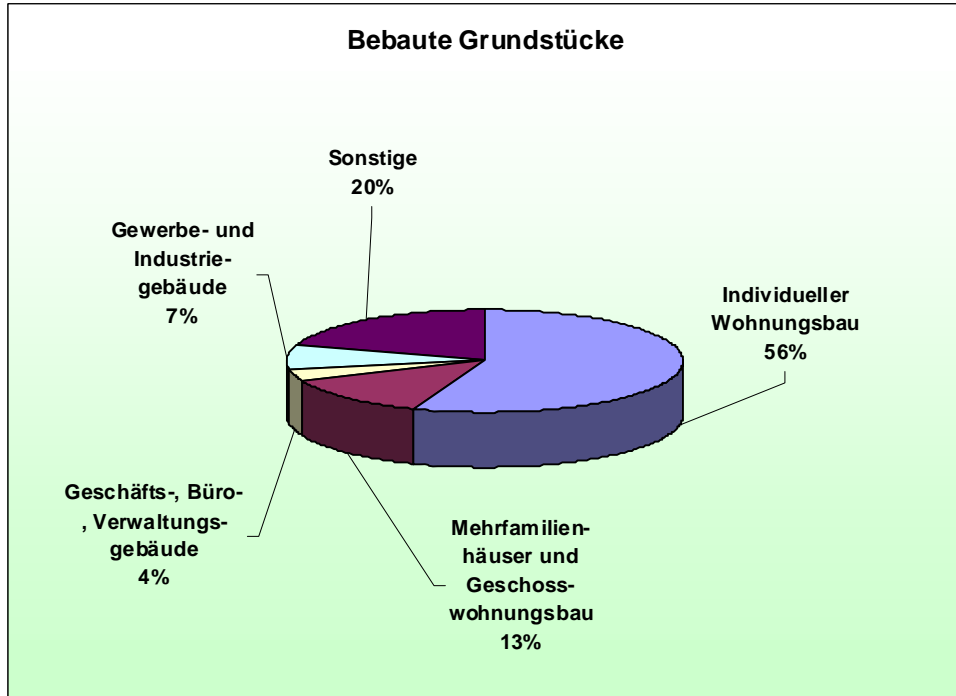


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

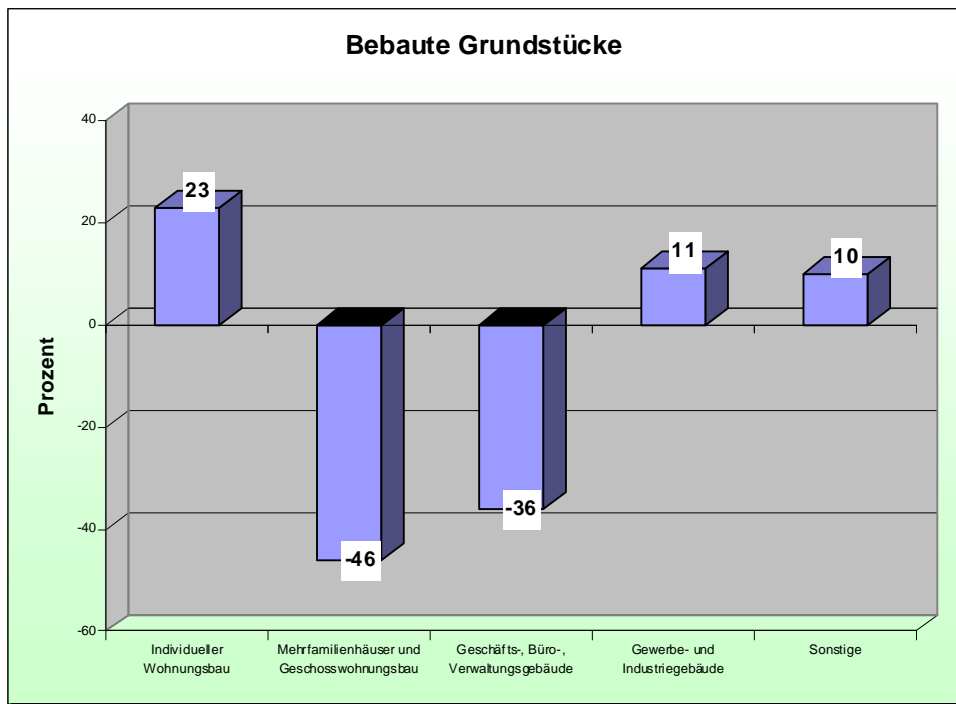


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

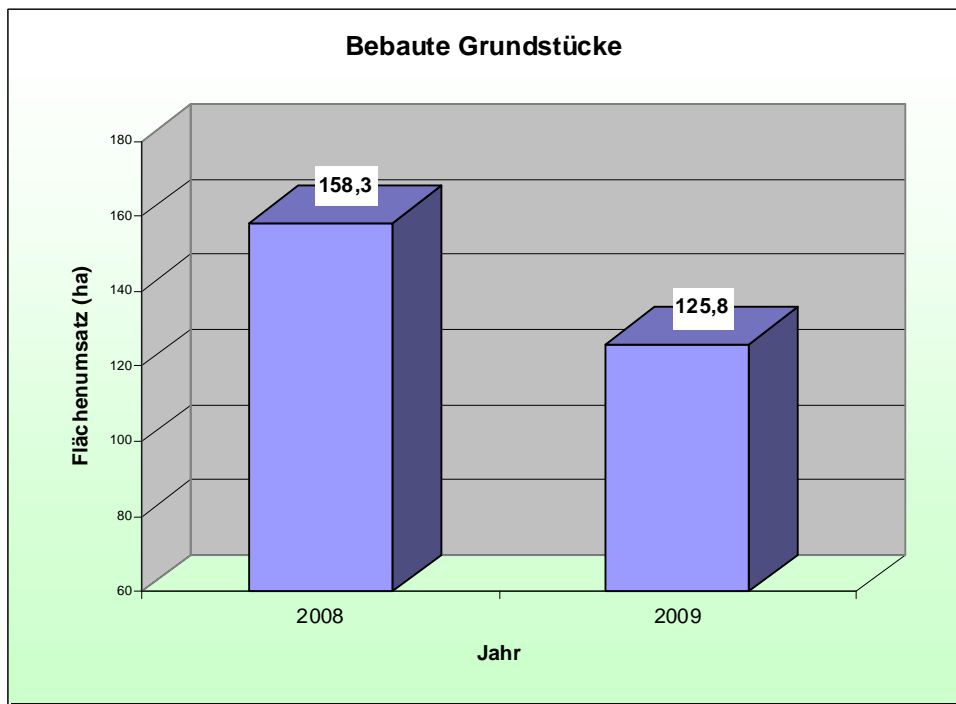


Abb.: Flächenumsatz

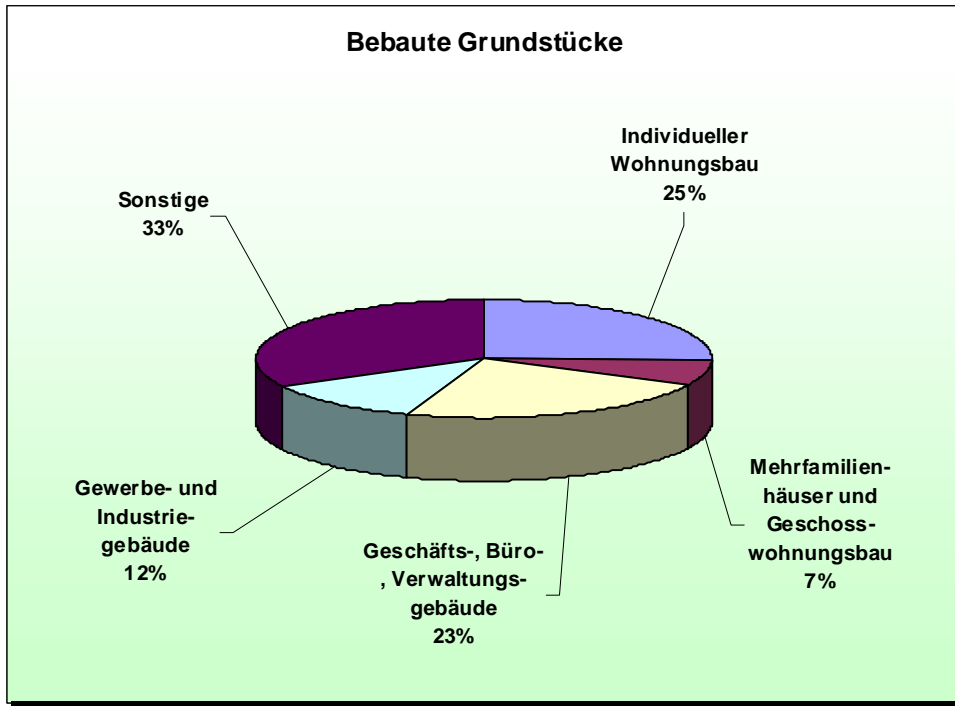


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

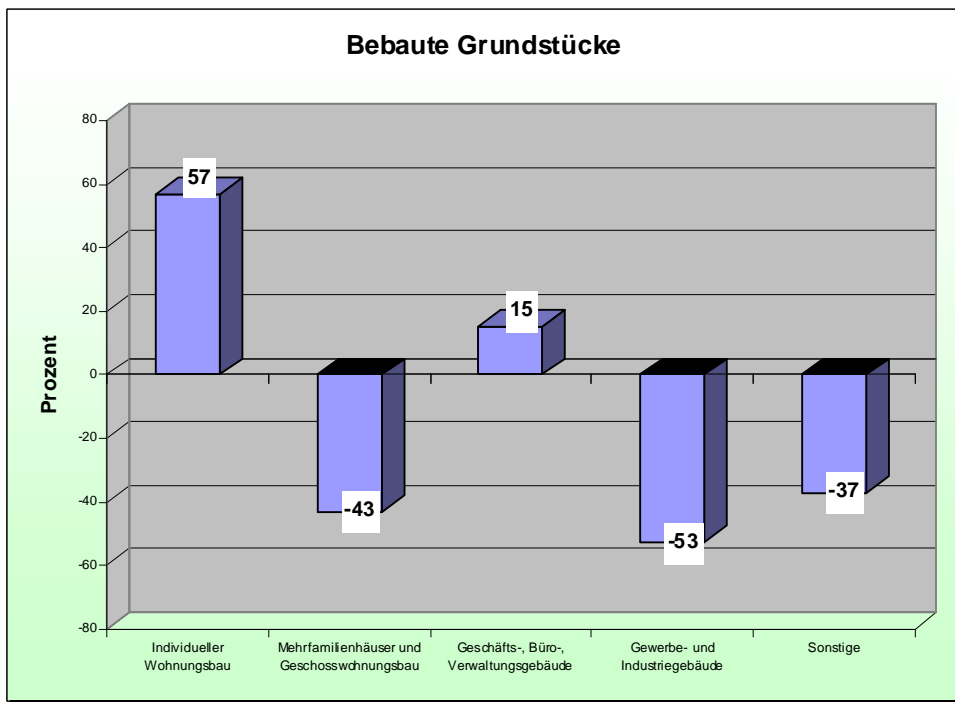


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

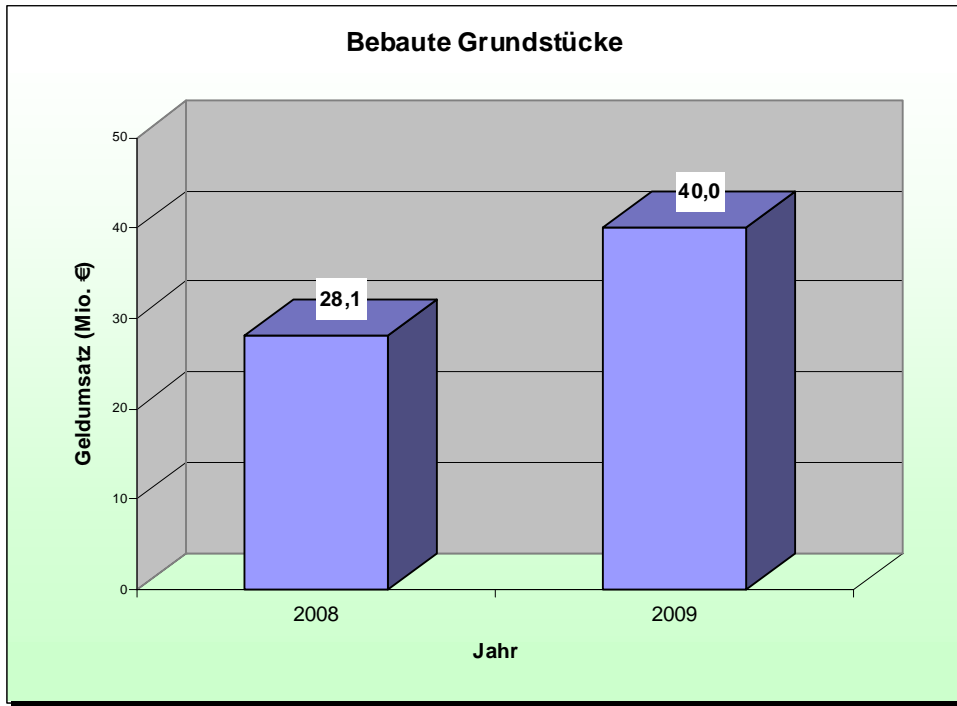


Abb.: Geldumsatz

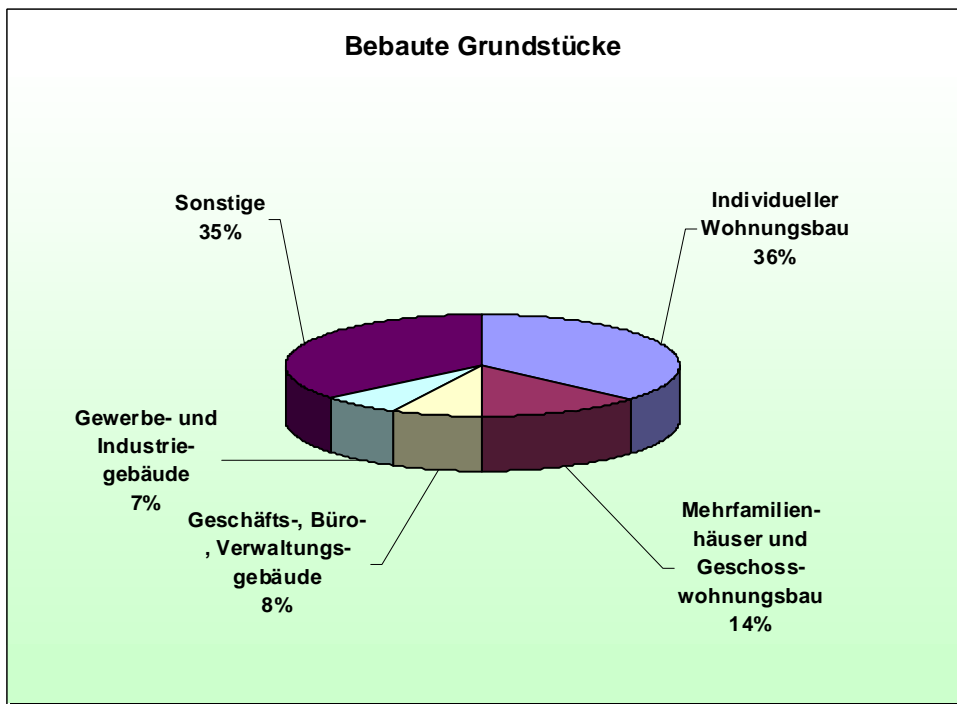


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

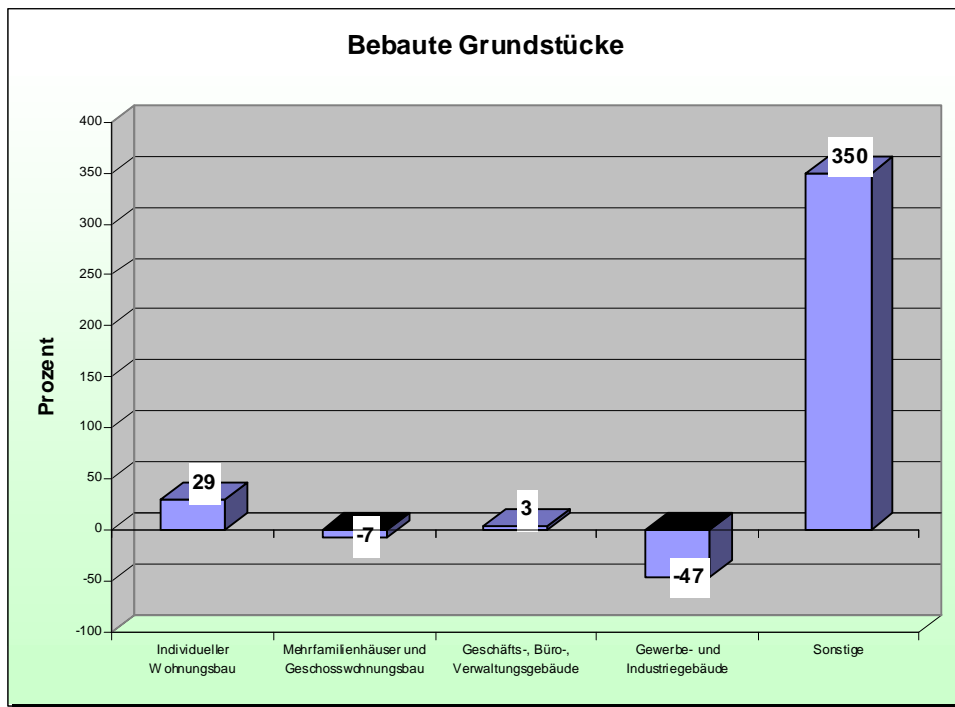


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

- Individueller Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, 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 sowie Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau dominiert. Dieser Anteil bestimmt mehr als 2/3 des Grundstücksmarktes für bebaute Grundstücke (Anzahl der Kauffälle).

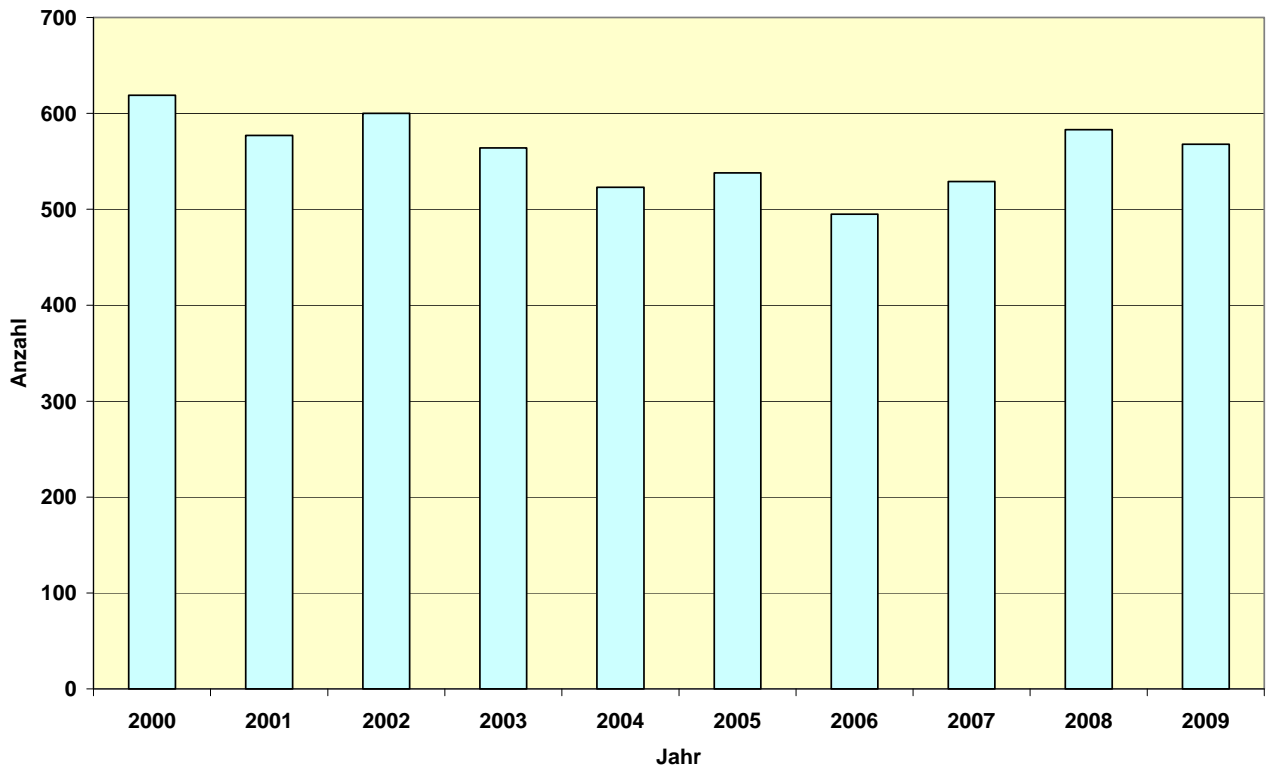
Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Betrachtung der Anzahl der Kaufverträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zu den Vorjahren dargestellt.

Hinsichtlich der Kaufverträge ist die Anzahl im Vergleichszeitraum gleich geblieben.

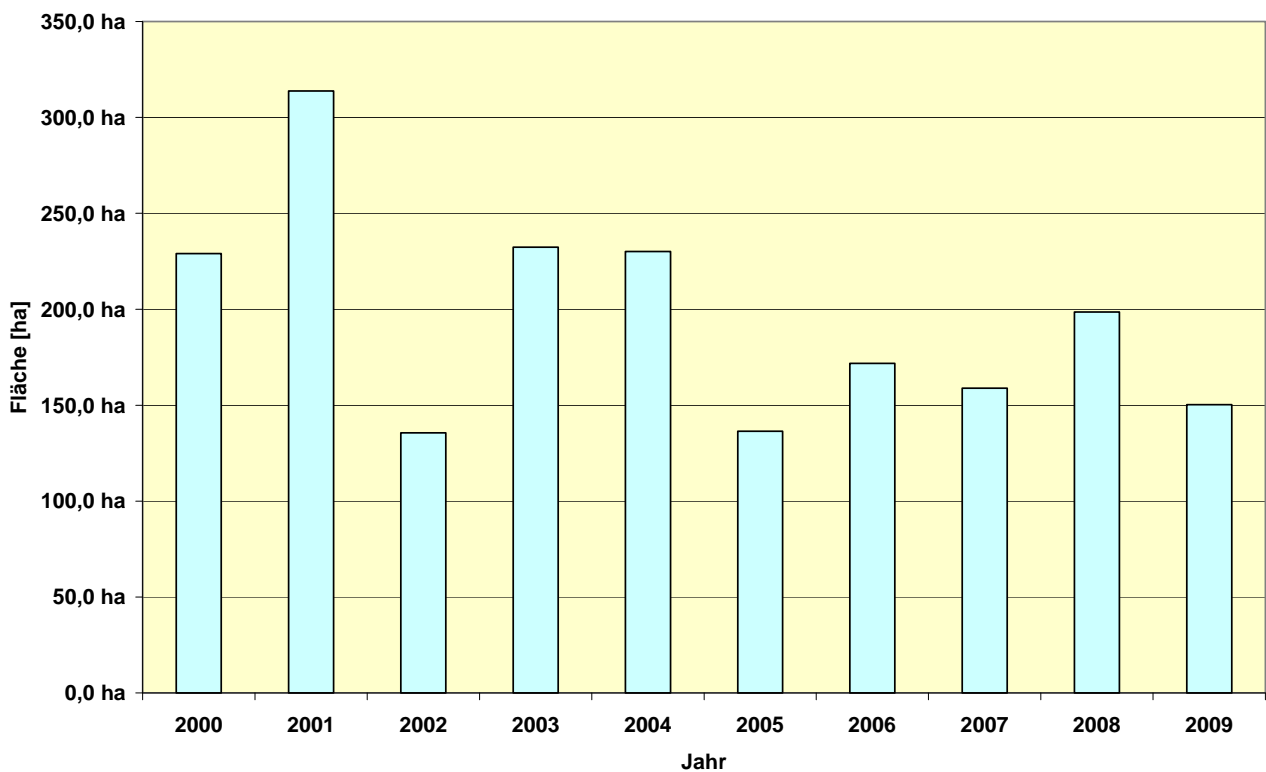
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Gewerbe- und Industriegebäuden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um über 40 % gestiegen.

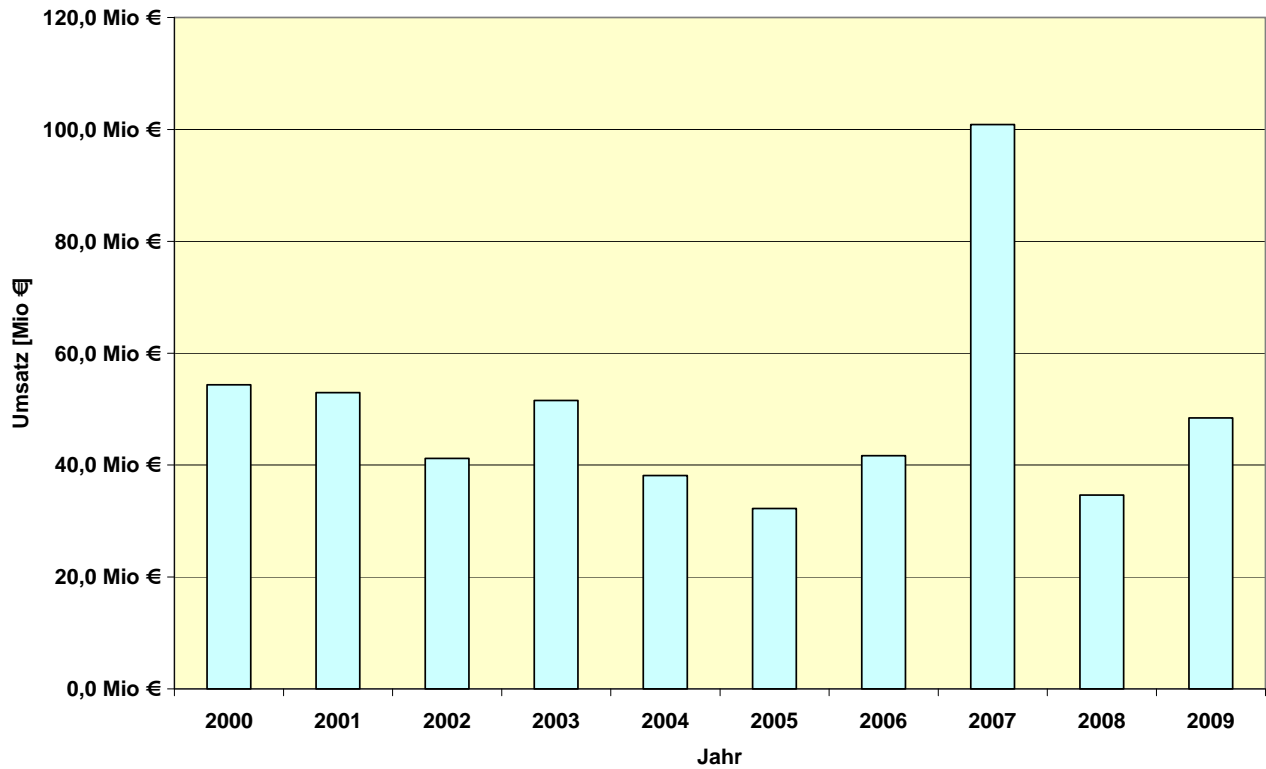
In die Auswertung der folgenden Zeitreihen wurden alle Erwerbsvorgänge im Bereich der bebauten Grundstücke einbezogen, hier kann bei gleichbleibender Anzahl der Verträge ein Rückgang des Flächenumsatzes, aber eine Erhöhung des Geldumsatz im Vergleichszeitraum 2008/2009 verzeichnet werden.



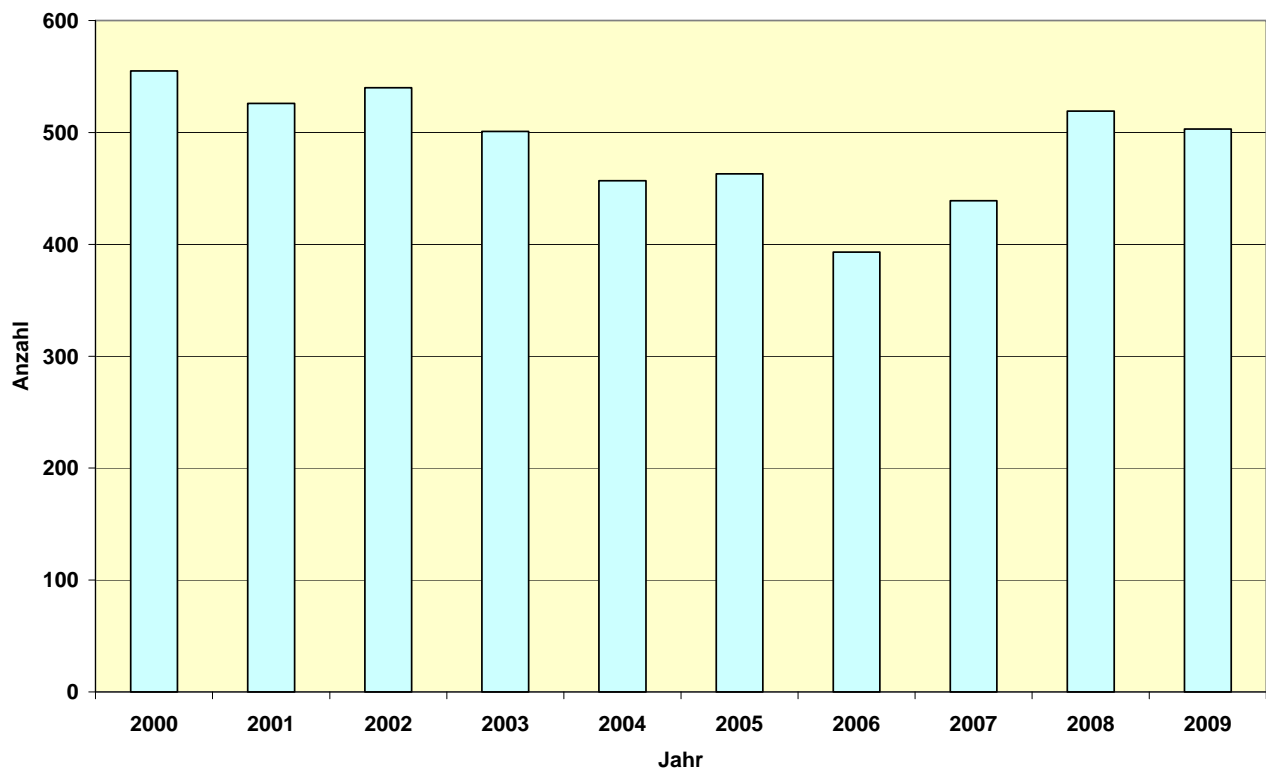
Zeitreihe Anzahl Notarverträge bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



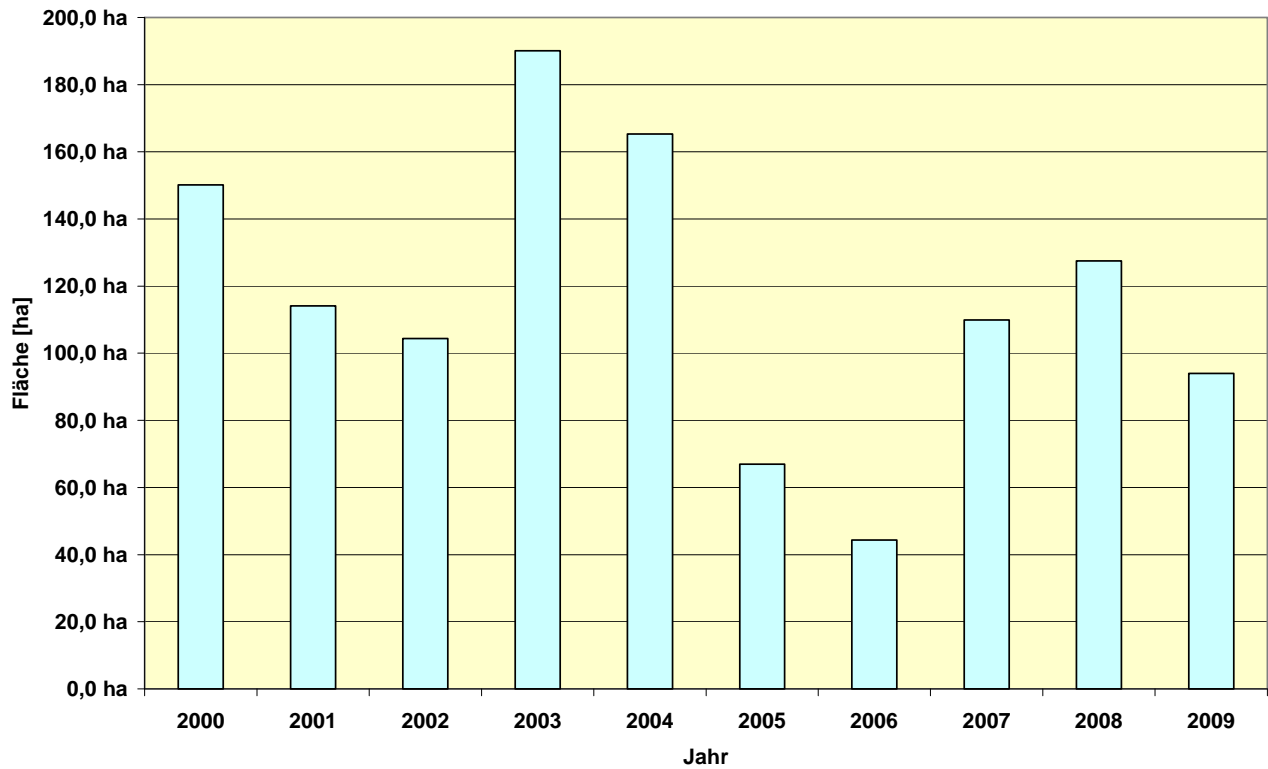
Zeitreihe Flächenumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



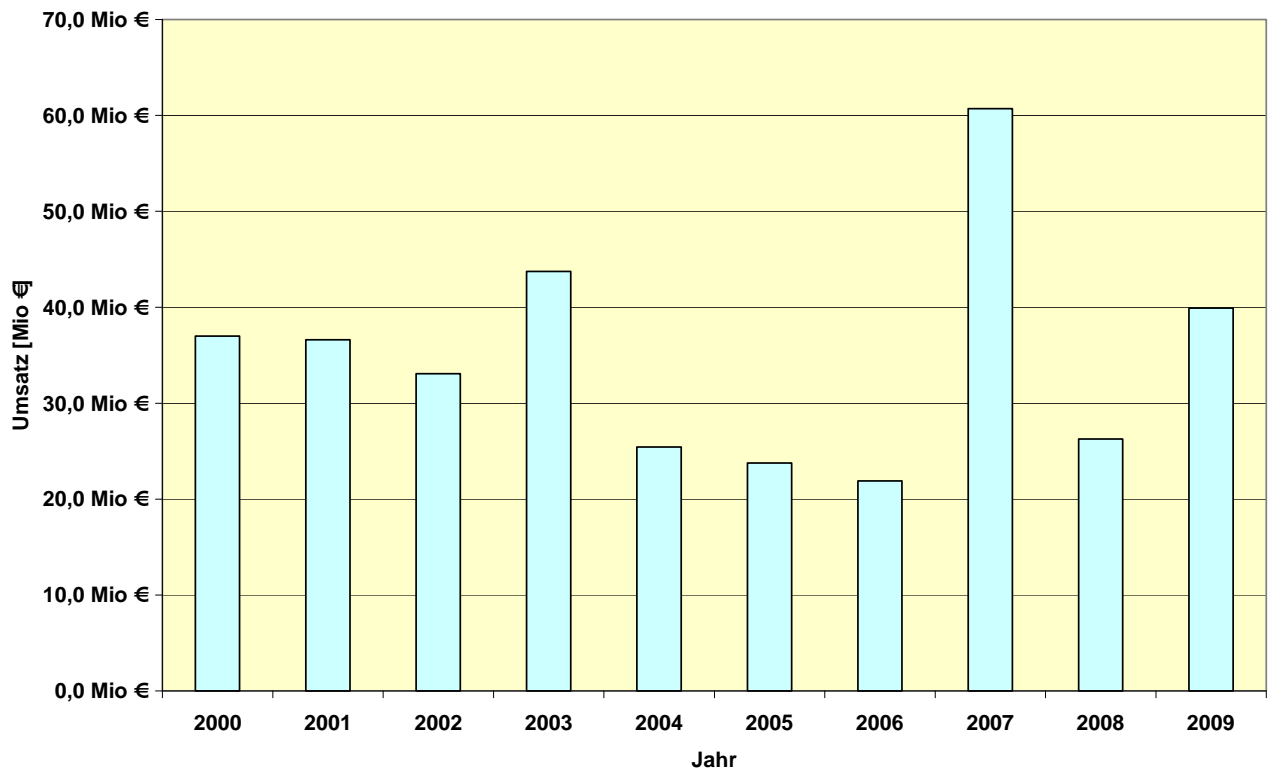
Zeitreihe Geldumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), bebaute Grundstücke



Zeitreihe Flächenumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), bebaute Grundstücke



Zeitreihe Geldumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), bebaute Grundstücke

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

- der Einfamilienhäuser
- Villen und
- sonstiger individueller Wohnungsbau.

Dabei wurde die Auswertung in folgende Baujahresklassen untergliedert:

Bei den Einfamilienhäusern

- Baujahre bis 1949
- Baujahre ab 1950 bis 1989
- Baujahre ab 1990 bis 2009

Bei den Villen wurde nur die Baujahresklasse bis 1945 betrachtet.

Detaillierte Auswertungen zu Einfamilienhäusern werden im Heft 3 (siehe Vorbemerkungen) veröffentlicht.

6.1.1 Einfamilienhäuser

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2008	49	63.700	837
2009	50	80.000	1.234

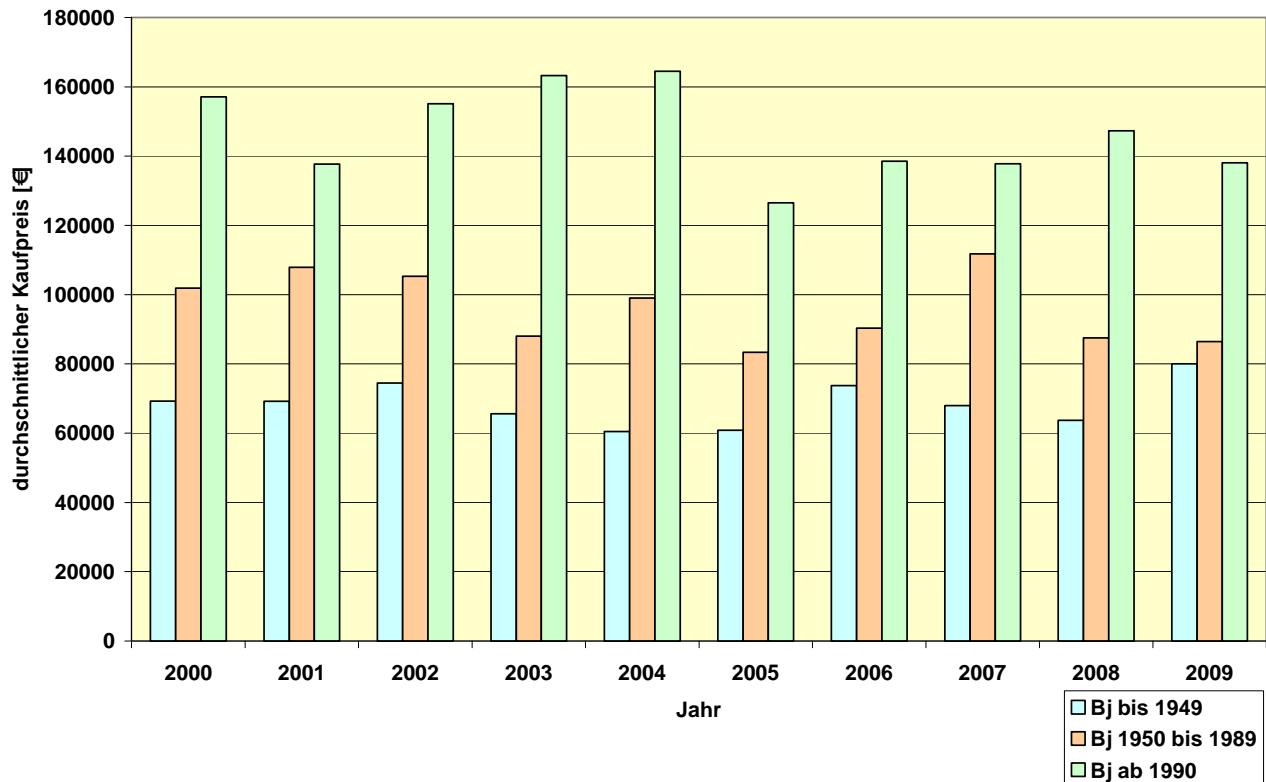
Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2008	24	87.500	1.106
2009	22	86.500	990

Baujahre 1990 bis 2009

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2008	20	147.300	802
2009	26	138.100	943

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 (saniert, teilsaniert) nach Baujahrsgruppen

Die durchschnittlichen Kaufpreise von *Einfamilienhäusern* weisen für alle Baujahresklassen innerhalb des Betrachtungszeitraums große Wertstabilität nach. Die Anzahl der Kaufverträge bei der Baujahresklasse bis 1949 liegt deutlich höher als in den Baujahresklassen ab 1950.

6.1.2 Villen

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2008	1	75.000	1.400
2009	6	83.800	1.032

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

6.2 Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2008	68	68.600	922
2009	67	82.000	1.051

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2008	14	108.100	1.784
2009	12	190.300	3.756

Baujahre 1990 bis 2009

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2008	3	328.300	1.648
2009	4	2.591.800	7.922

Bei den Ertragsobjekten wurde der Grundstücksteilmarkt mit der baulichen Nutzung Büro-, Verwaltungs- oder Handelsobjekte, Geschoßwohnungsbau (ETW oder Miete), Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (ETW oder Miete) und gemischt genutzte Objekte mit überwiegender Wohnnutzung untersucht. Dabei wurde die Auswertung in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Baujahre bis 1949
- Baujahre 1950 - 1989
- Baujahre 1990 - 2009

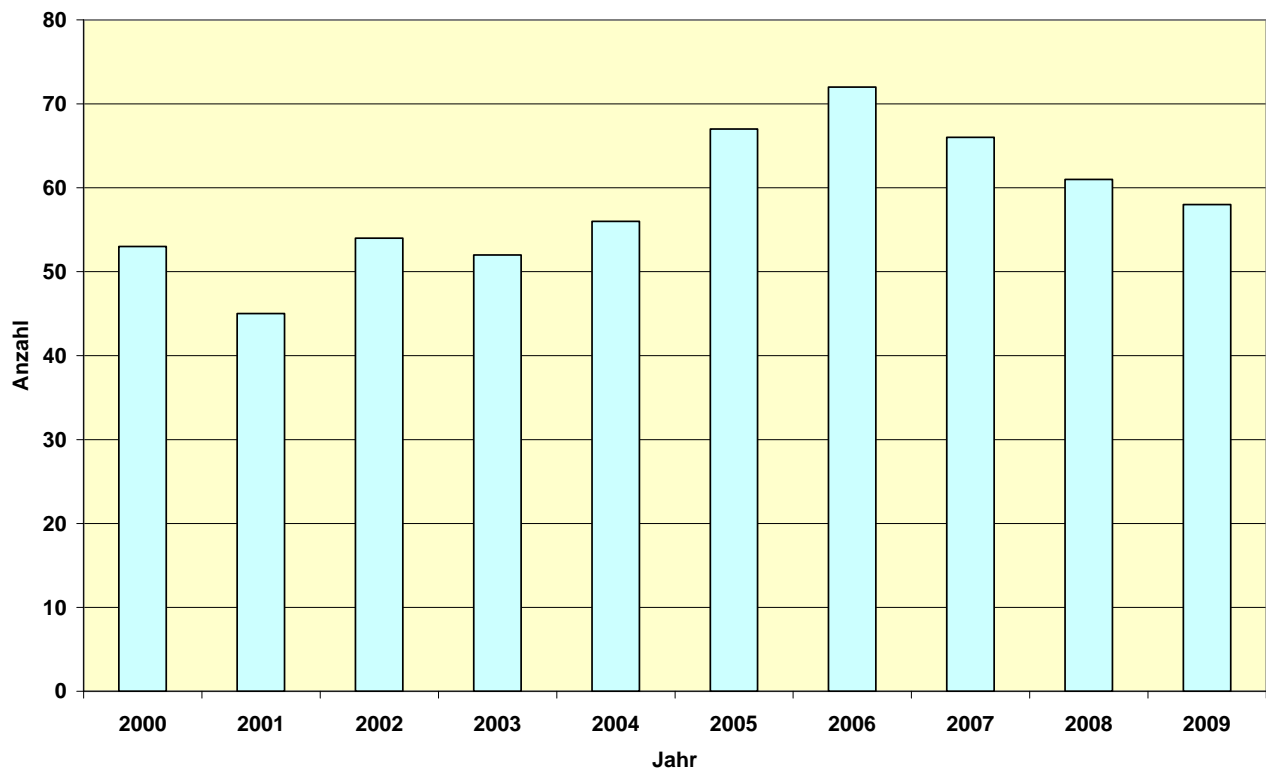
Die Tabellen lassen erkennen, dass in den Baujahresklassen 1990 bis 2009 die Gesamtpreise wesentlich höher liegen als in den Baujahresklassen 1950 bis 1989 und bis 1949.

Dabei ist die Anzahl der Kaufverträge in allen Baujahresklassen relativ konstant geblieben.

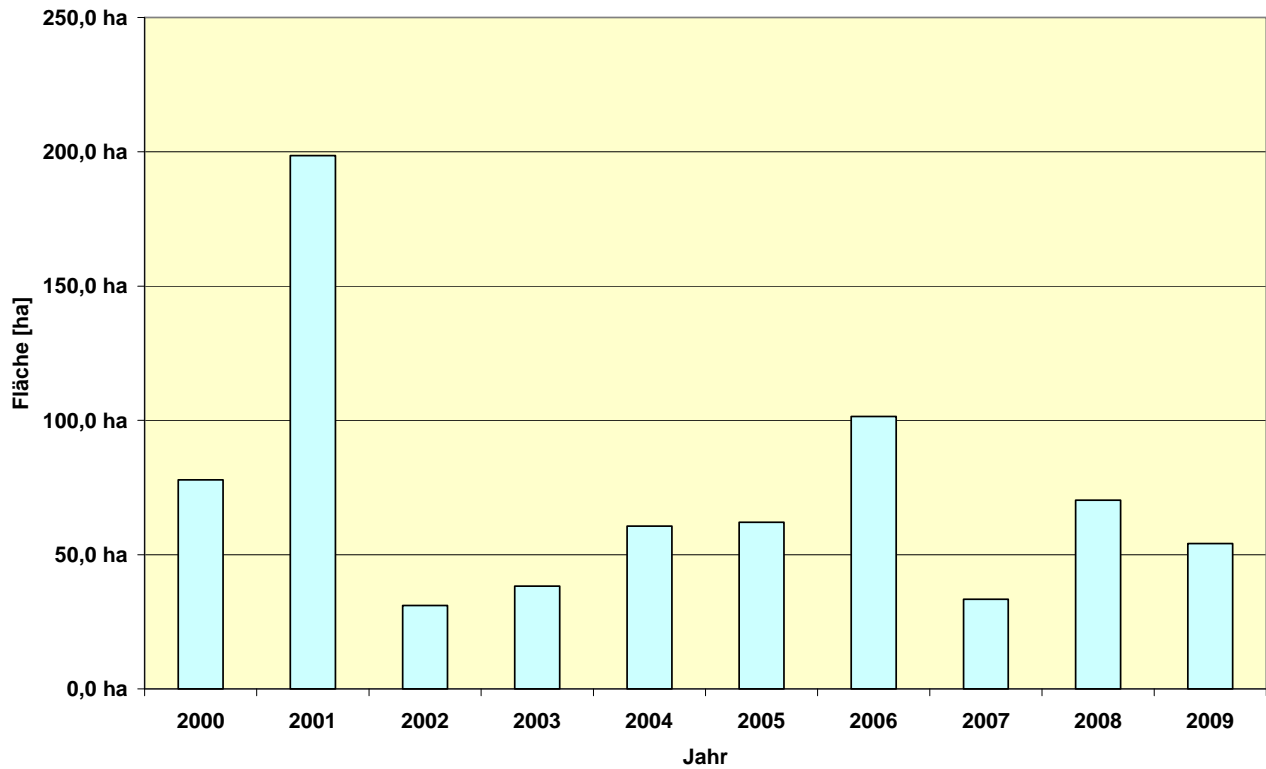
6.3 Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
2008	15	240.000	12.405
2009	25	96.700	3.321

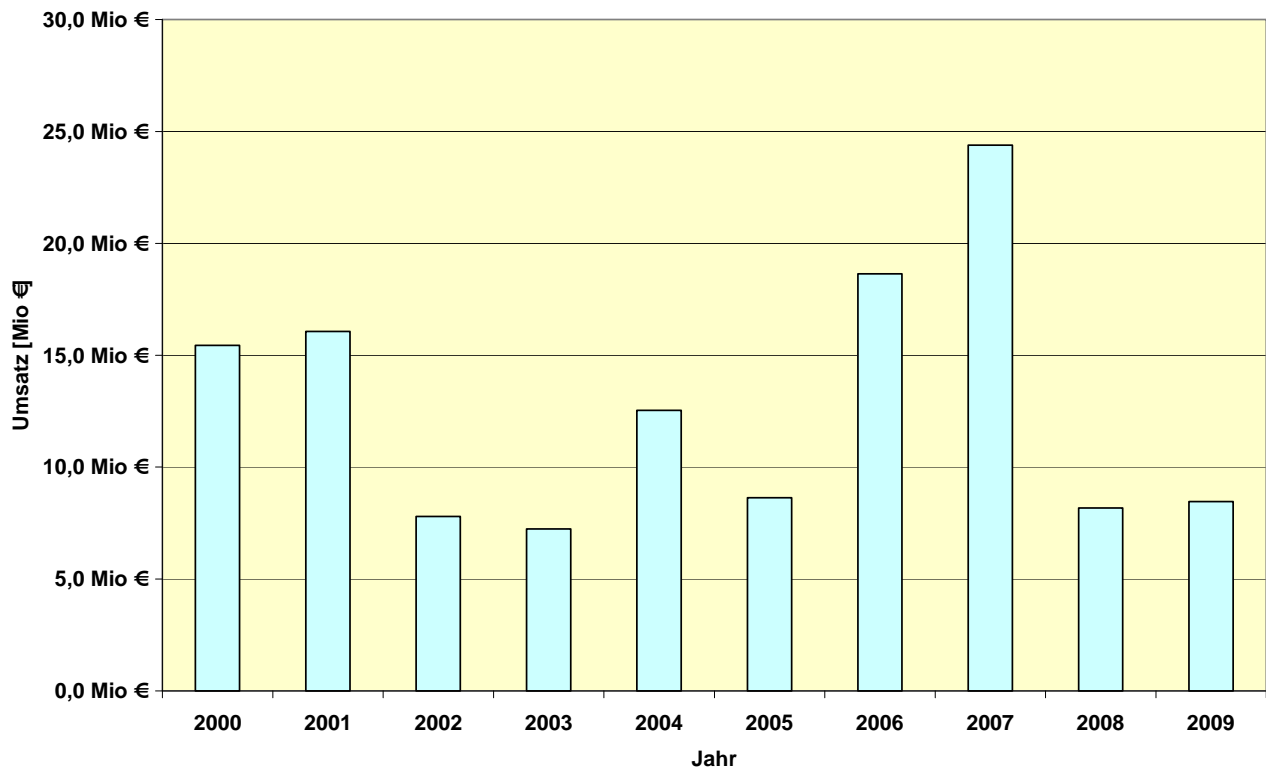
Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr fast doppelt so hoch ist, wobei aber der durchschnittliche Gesamtkaufpreis stark zurückgegangen ist.



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



Zeitreihe Flächenumsätze mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), bebaute Grundstücke



Zeitreihe Geldumsätze mit zuordenbarer Nutzung GE/GI/Handel (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), bebaute Grundstücke

7 Wohnungs- und Teileigentum

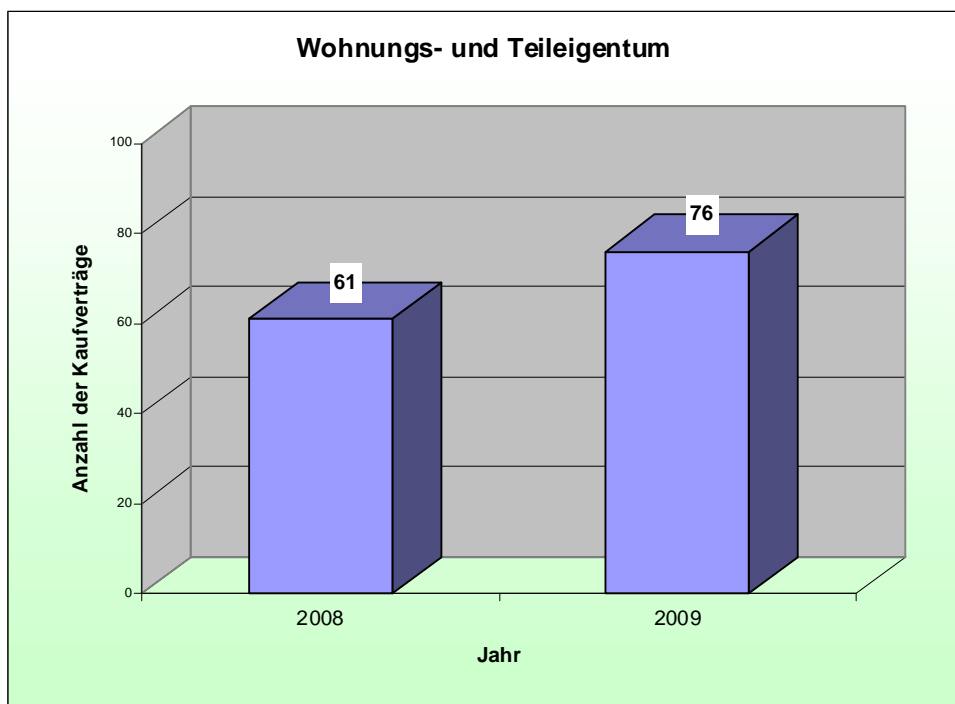


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

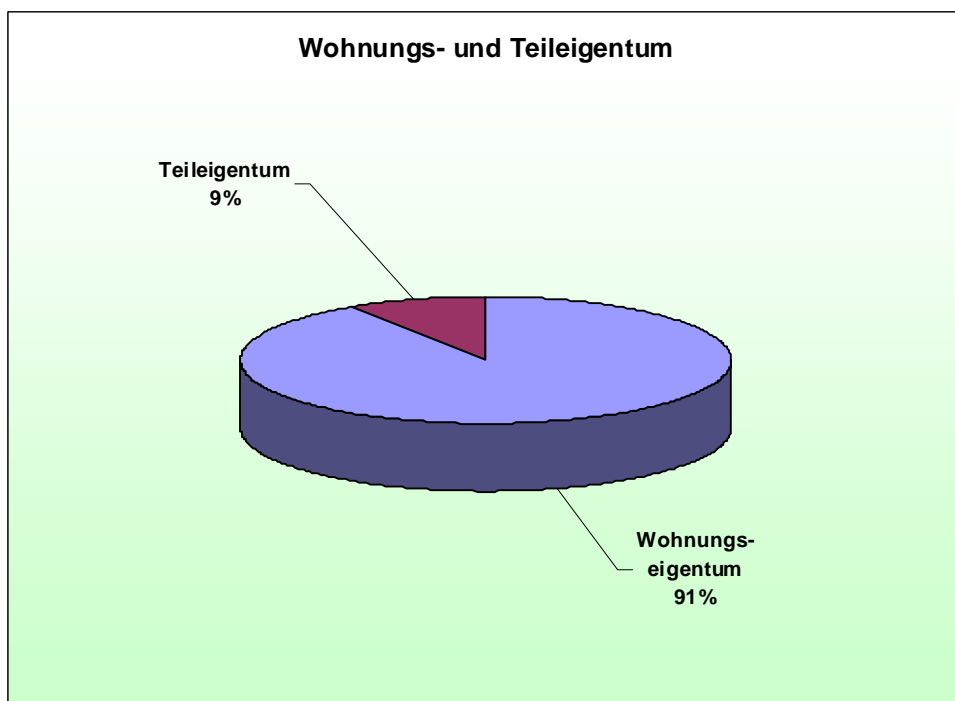


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

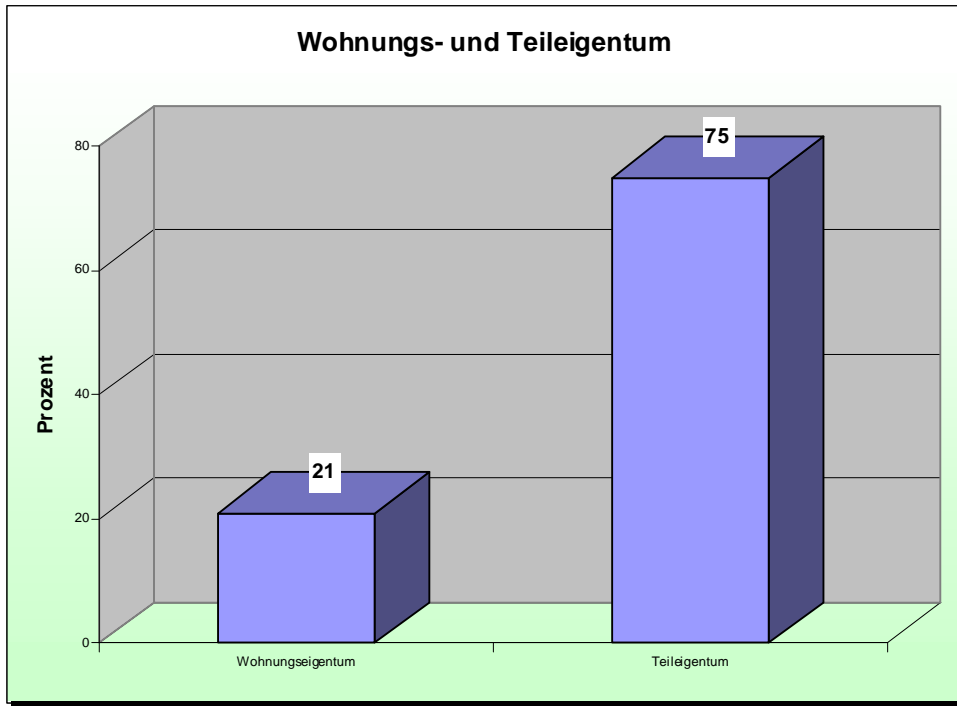


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

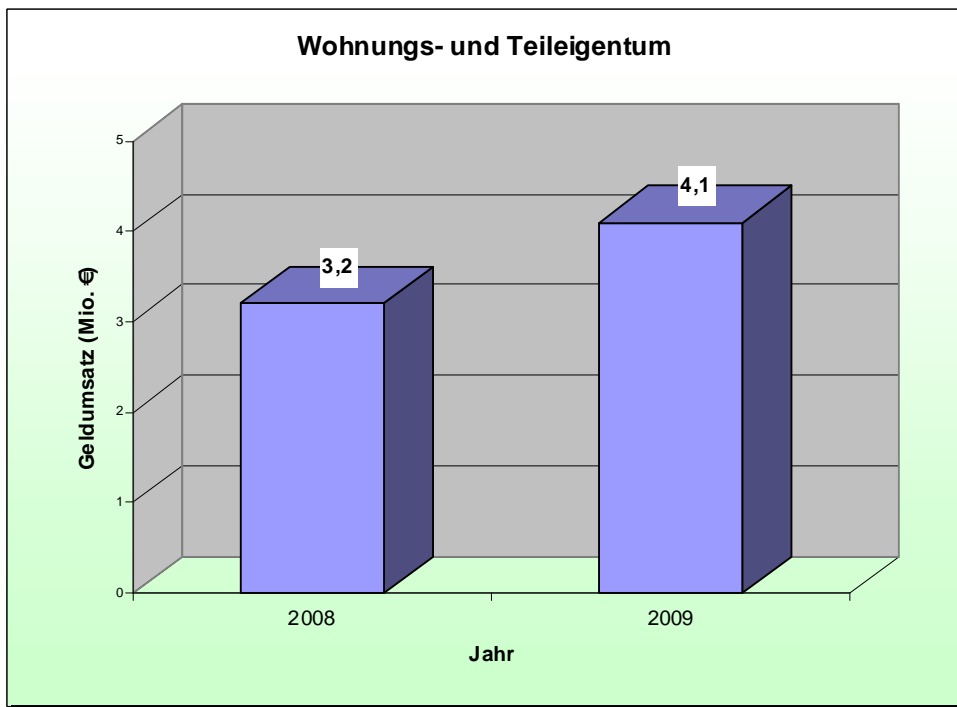


Abb.: Geldumsatz

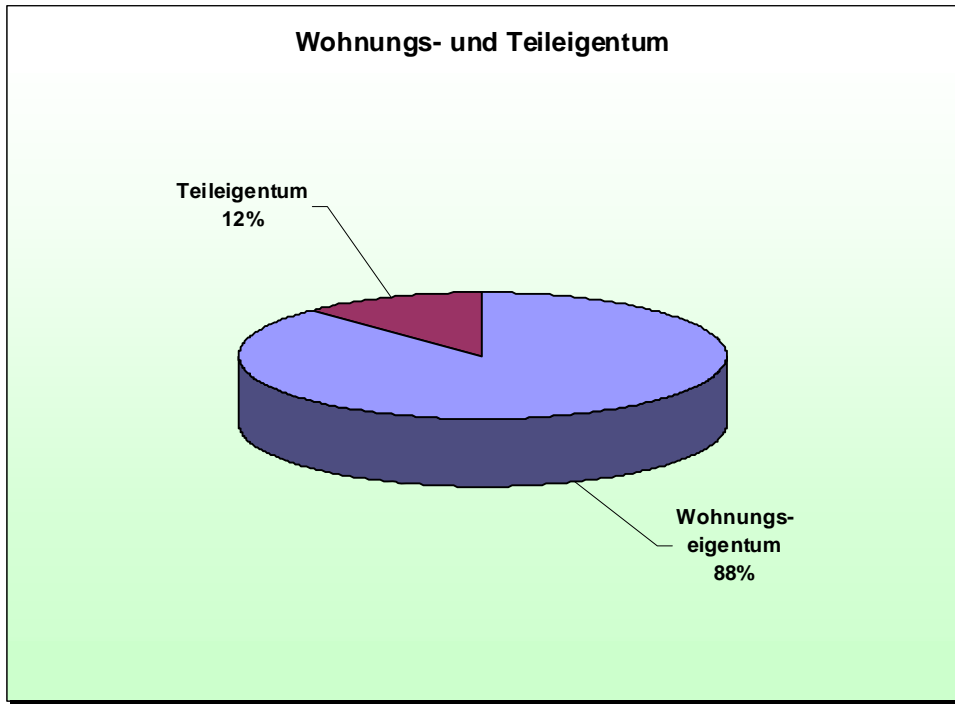


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

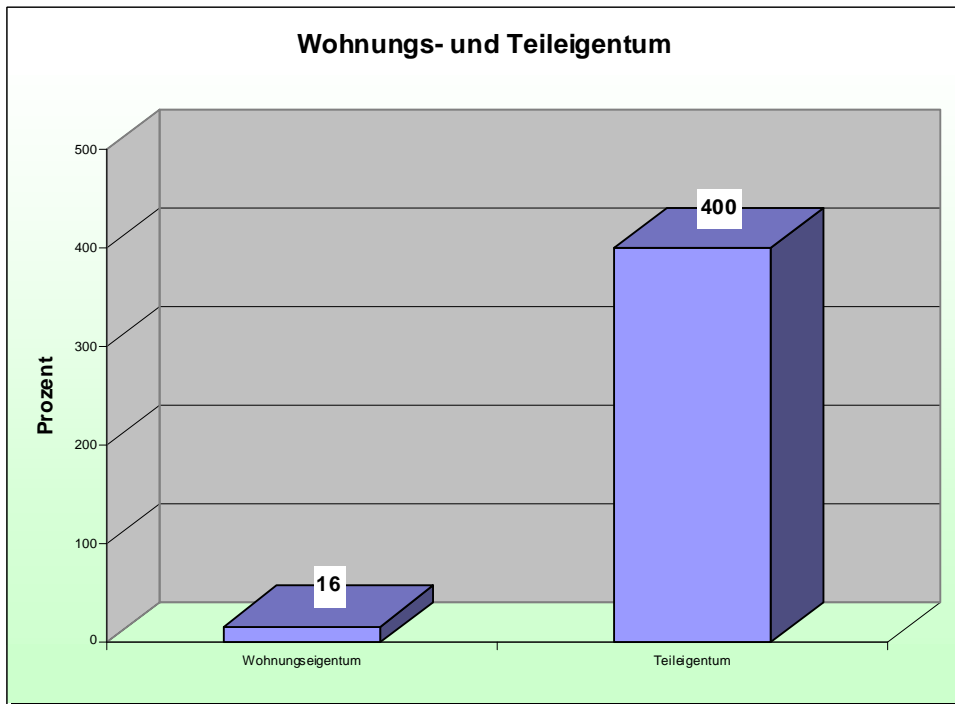
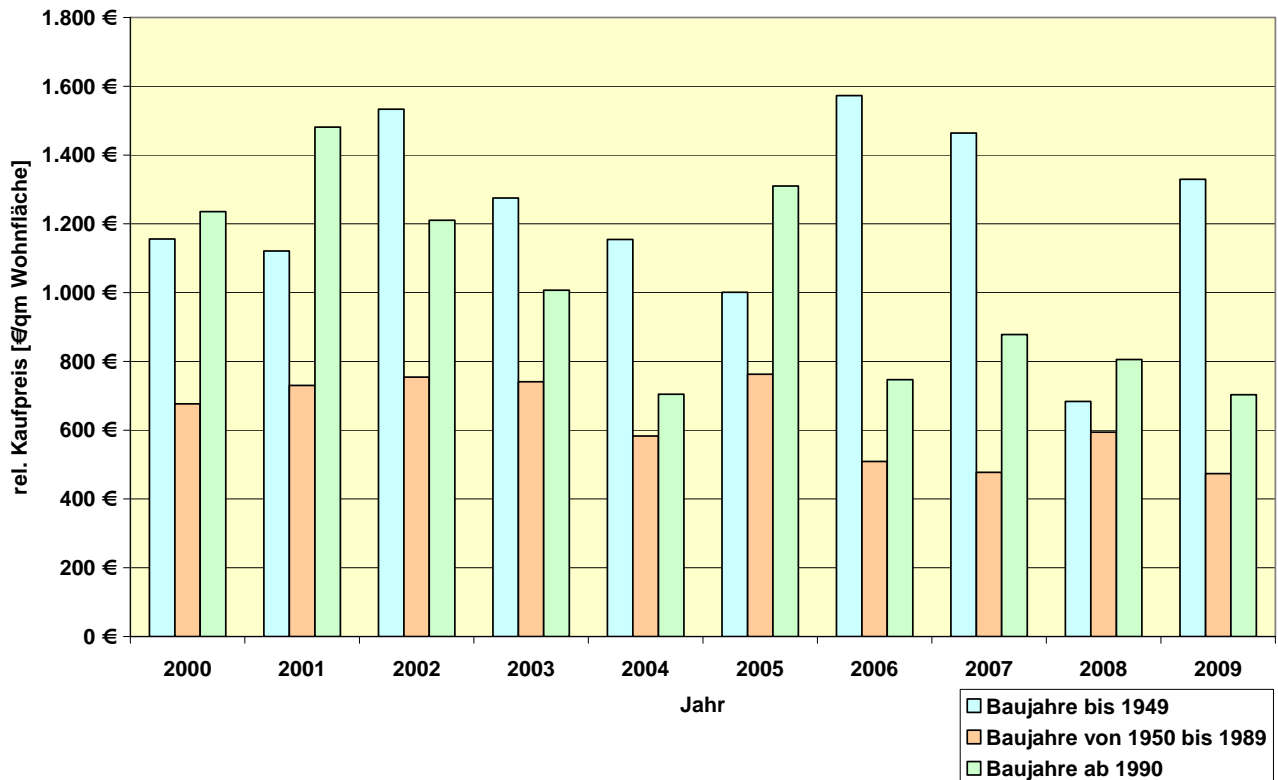
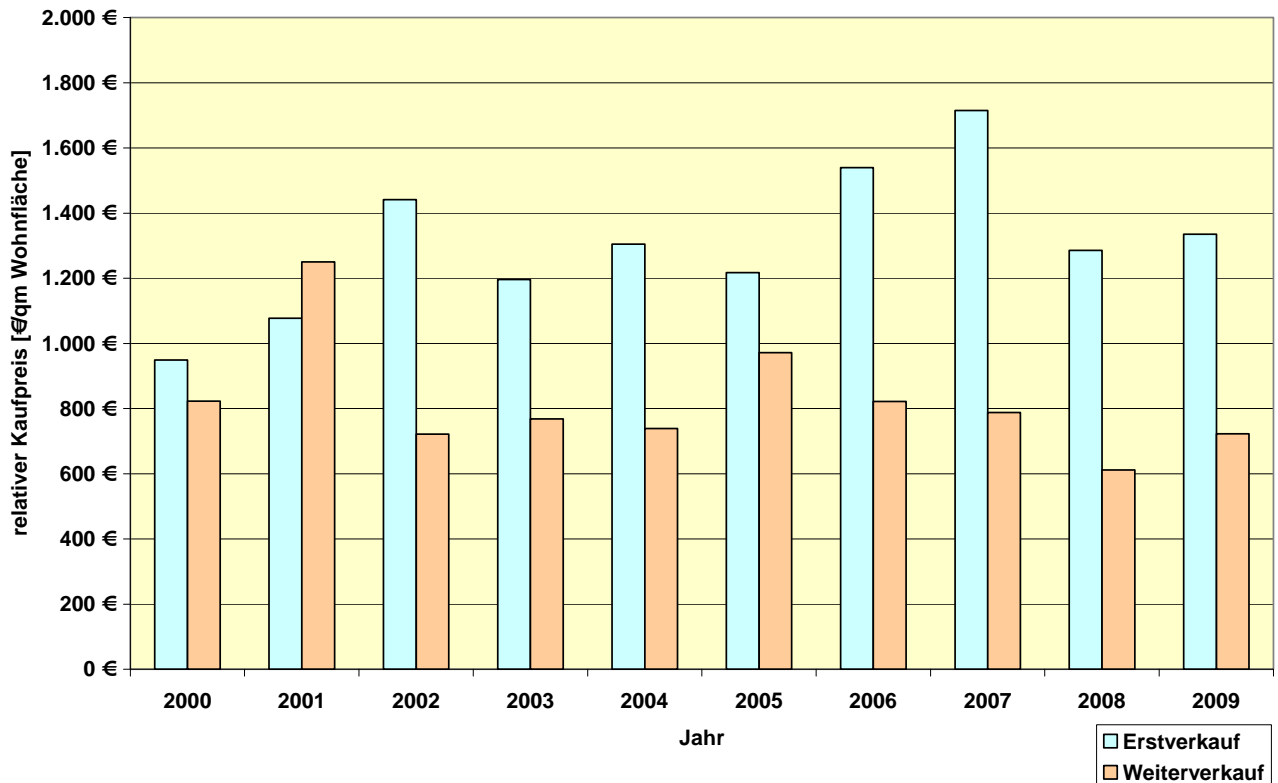


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



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



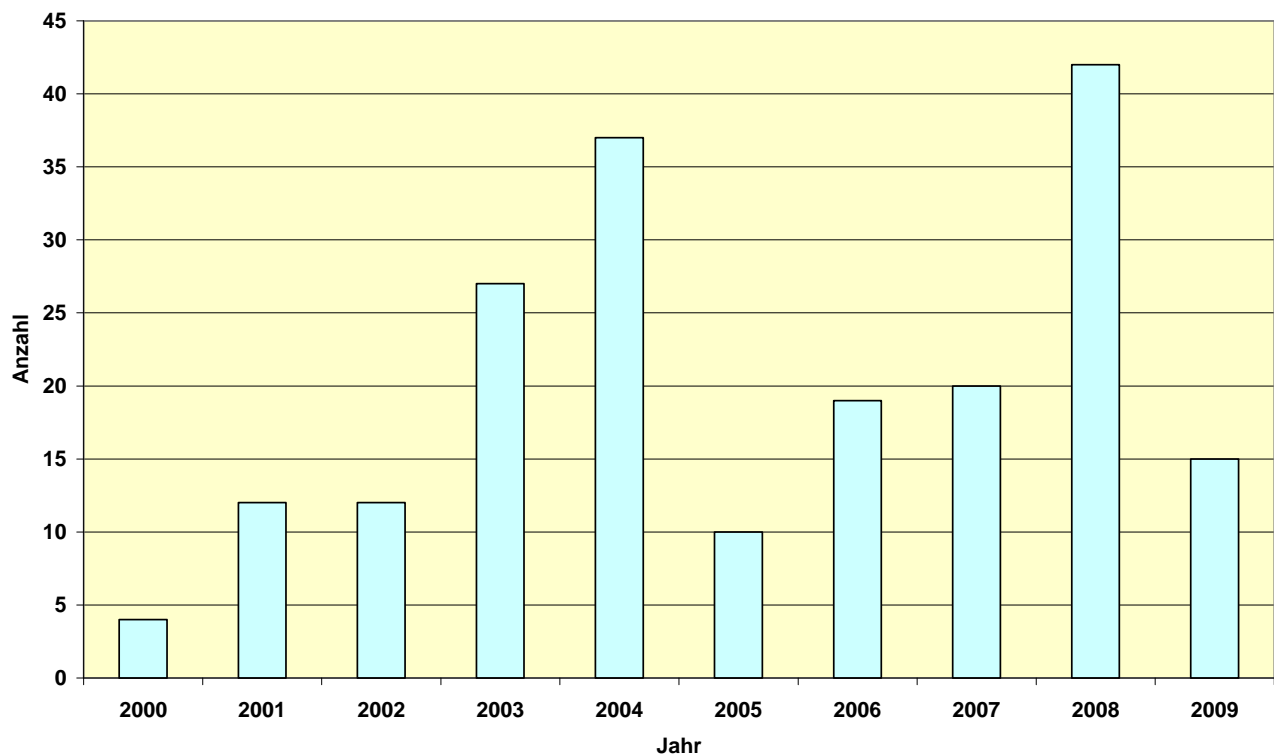
Zeitreihe relative Kaufpreise von ETW, getrennt nach Erst- und Weiterverkauf (alle Baujahre, ohne Geschosswohnungsbau)

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 Nutzungseinheiten. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

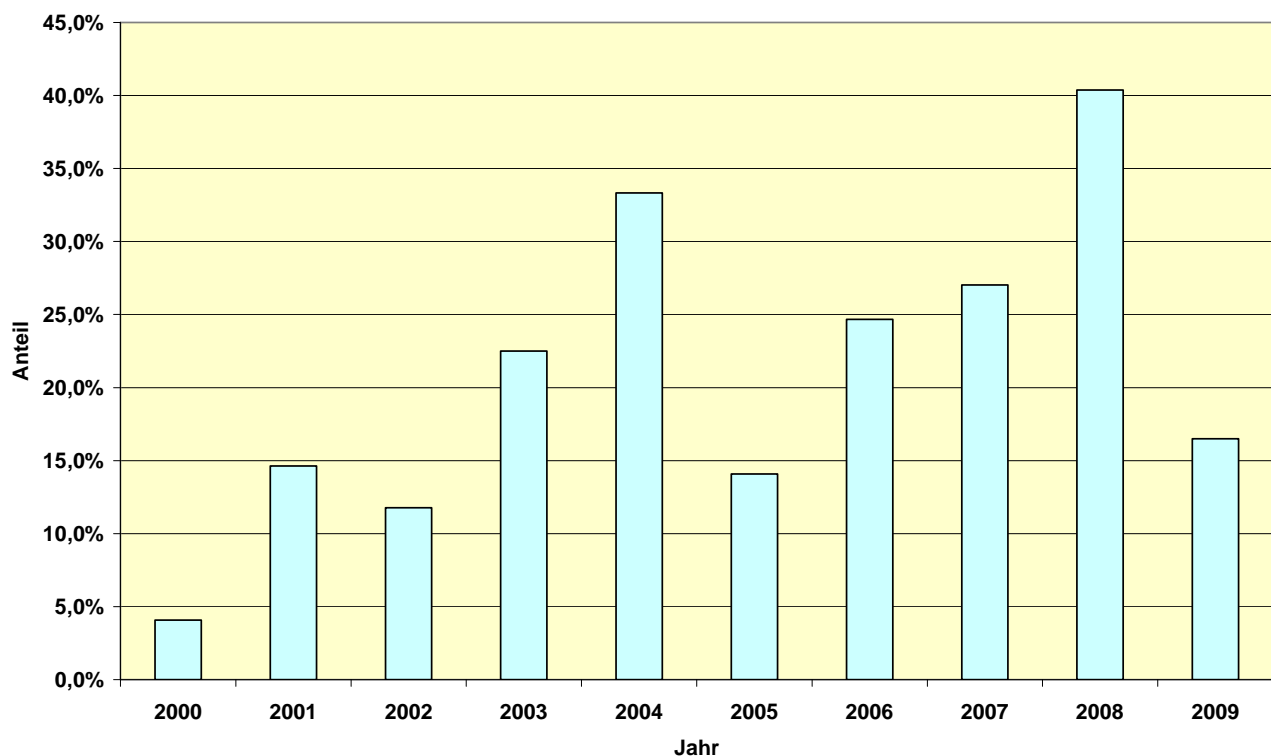
Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist von 61 im Vorjahr auf 76 im Berichtsjahr 2009 gestiegen, wobei sich insgesamt hauptsächlich die Verkäufe auf Wohnungseigentum beziehen. Ebenso ist auch der Geldumsatz im Berichtszeitraum um 28 % gestiegen.

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

Auch die Zwangsversteigerungen haben einen erheblichen Anteil in diesem Marktsegment, wie die folgenden Zeitreihen belegen.



Zeitreihe Anzahl der Zwangsversteigerungen im Teilmarkt ETW / TE



Zeitreihe prozentualer Anteil der Zwangsversteigerungen im Teilmarkt ETW / TE

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Für eine Auswertung sind nicht genügend, geeignete Kauffälle vorhanden.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2008	3	1286	59
2009	6	1486	78

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2008	6	1902	70
2009	2	1174	58

Baujahre 1990 bis 2009

Für eine Auswertung sind nicht genügend, geeignete Kauffälle vorhanden.

7.3 Weiterverkauf**Baujahre bis 1949**

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2008	10	377	59
2009	5	709	56

Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2008	5	459	58
2009	3	486	76

Baujahre 1990 bis 2009

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2008	7	805	93
2009	9	703	85



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

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Marktbericht 2008

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

gutachter.zeulenroda@tvermgeo.thueringen.de
www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de