



Umsätze 2008/2009

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: Umsätze © 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 | 6 |
| 2.3 | Kaufpreissammlung..... | 6 |
| 2.4 | Bodenrichtwerte..... | 7 |
| 2.5 | Verkehrswertgutachten..... | 8 |
| 3 | Angaben zum Landkreis Greiz | 9 |
| 3.1 | Regionaldaten | 9 |
| 3.2 | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 11 |
| 4 | Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes | 12 |
| 4.1 | Grundstücksverkehr | 12 |
| 4.2 | Kaufverträge | 23 |
| 4.3 | Zwangsversteigerungen | 28 |
| 5 | Unbebaute Grundstücke | 34 |
| 5.1 | Baureifes Land | 39 |
| 5.1.1 | Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus..... | 43 |
| 5.1.1.1 | Neuerschlossene Baugebiete | 44 |
| 5.1.1.2 | Dorfgebiete..... | 45 |
| 5.1.2 | Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro) | 47 |
| 5.1.3 | Gewerbe- und Industriegrundstücke | 48 |
| 5.2 | Werdendes Bauland | 50 |
| 5.2.1 | Bauerwartungsland | 51 |
| 5.2.2 | Rohbauland..... | 52 |
| 5.3 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 53 |
| 5.3.1 | Ackerland | 60 |
| 5.3.2 | Grünland..... | 62 |
| 5.3.3 | Forst | 63 |
| 5.4 | Sonstige Flächen..... | 64 |
| 5.4.1 | Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich | 65 |
| 5.4.2 | Gärten im Außenbereich | 66 |
| 5.4.3 | Unland, Ödland | 67 |
| 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)..... | 78 |
| 6.3 | Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)..... | 79 |
| 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 Ulrich Lischewski, VR/ TLVermGeo |
| Stellvertreter | Herr Bruno Dietel, OVR /TLVermGeo Herr Frank Stübner, VD/ TLVermGeo Herr Ralf Ott, OVR, TLVermGeo |
| Ehrenamtlicher Gutachter | 15 Gutachter |
| Vertreter der Finanzämter | 6 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.

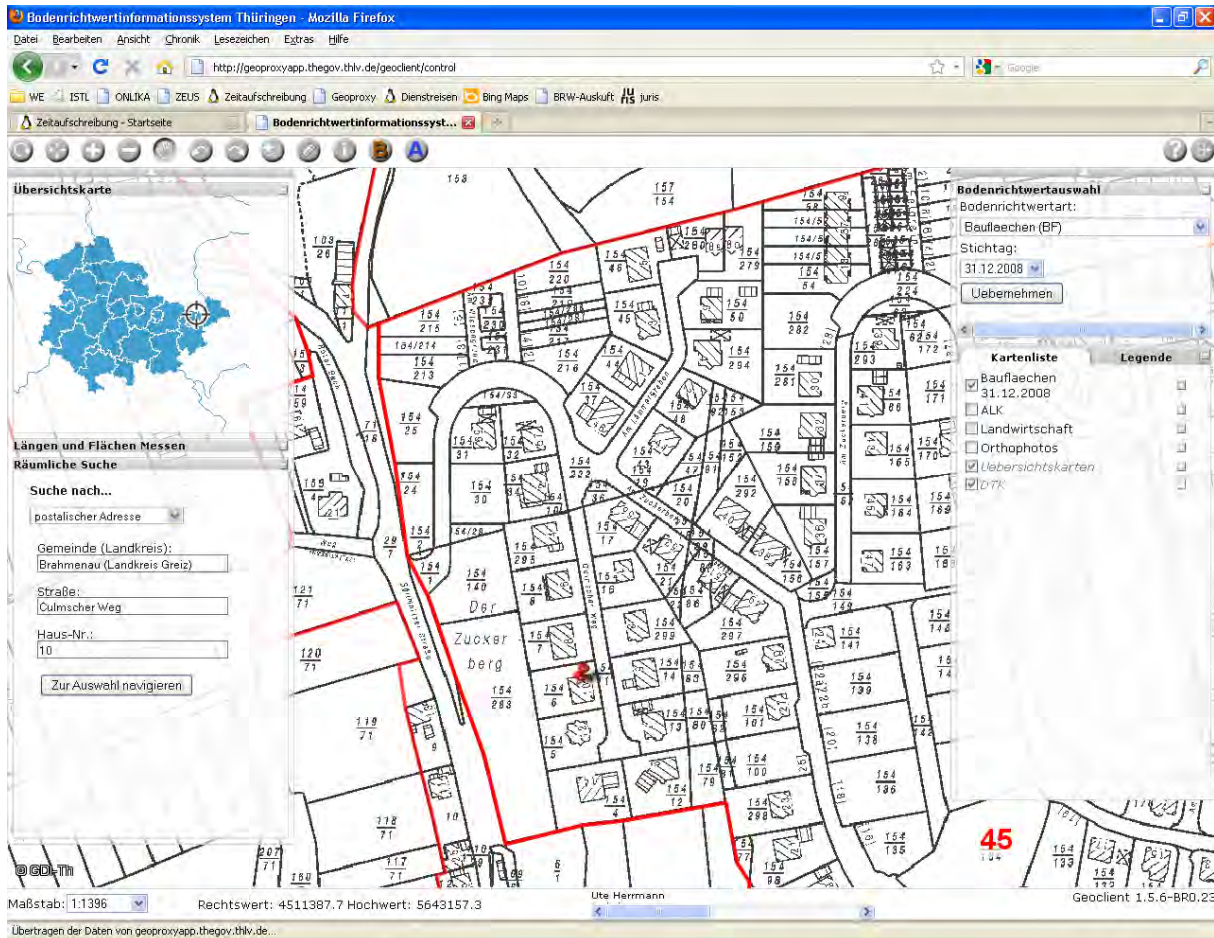
Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in der Regel auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

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 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 Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Gebiet des Landkreises Greiz.

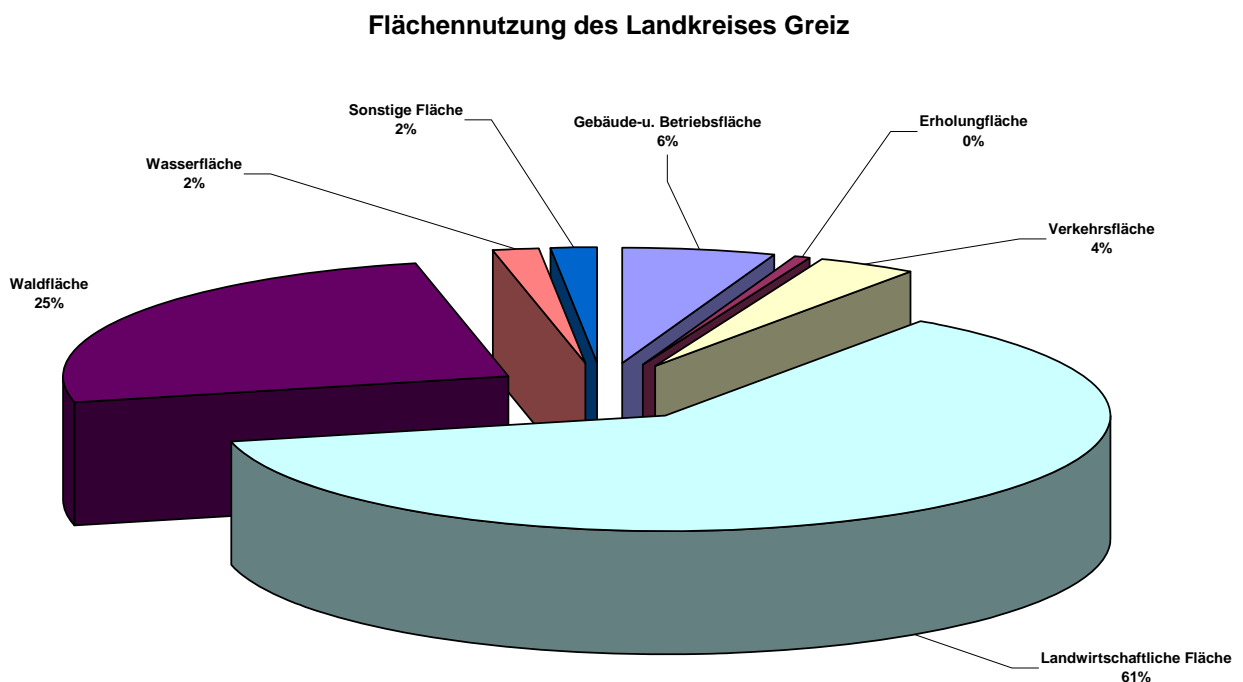
Der Landkreis Greiz befindet sich im Osten Thüringens. Das gesamte Gebiet des Landkreises liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region. Die Höhenlagen des Gebietes des Landkreises Greiz bewegen sich zwischen ca. 250 und 480 m ü. NN.

Im Landkreis Greiz befinden sich u.a. die Städte Greiz, Zeulenroda-Triebes, Ronneburg und Weida, innerhalb des Landkreises wurde die Stadt Greiz als Mittelzentrum und die Stadt Zeulenroda-Triebes als teilfunktionales Mittelzentrum erklärt.

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:



Grafik Flächennutzung des Landkreises Greiz

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

Der Landkreis Greiz hat 109.809 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Stand 30.07.2009). Mit einem Kreisgebiet von ca. 843 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 130 Einwohnern/km². Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Greiz gegenüber dem Vorjahr einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der Rückgang für den Landkreis beträgt ca.1,0 %.

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

| | 2008 | 2009 |
|--|---------|---------|
| Bevölkerungsbestand insgesamt (30.07.) | 111.827 | 109.809 |

Beschäftigungszahlen (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

| | 2008 | 2009 |
|-----------------------|--------|--------|
| Beschäftigte | 28.744 | 28.134 |
| Arbeitslose | 6.284 | 5.802 |
| Arbeitslosenquote (%) | 11,0 | 10,3 |

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.

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

Alle Gemeinden des Landkreises Greiz verfügen durch das gut ausgebaute Bundes- bzw. Landesstraßennetz und die guten Anschlussmöglichkeiten zu den Bundesautobahnen A4, A9 und A72 über eine gute verkehrstechnische Anbindung in alle Richtungen.

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. Des Weiteren 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.

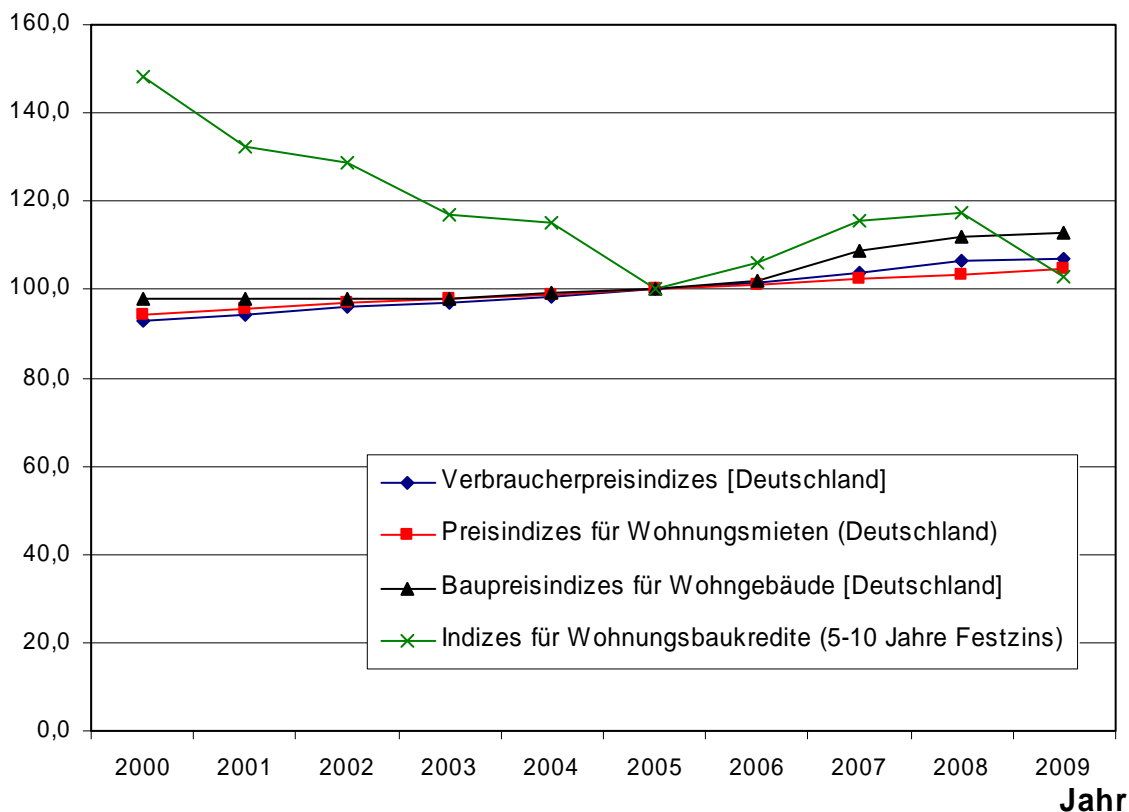
- Oberes und Unteres Schloß in Greiz
- Sommerpalais im Greizer Park
- Osterburg Weida
- das BUGA-Gelände Ronneburg
- Burgruine Reichenfels in Hohenleuben
- Klosterruine Mildenfurth

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 LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes 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.

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 den Vorjahren die Flächenumsätze mit 916,3 ha insgesamt um ca. 27 % gefallen und auch die Geldumsätze mit 45 Mio. EUR um ca. 21 % gefallen sind.

Bei den unbebauten **Baugrundstücken in neuerschlossenen Baugebieten** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant geblieben. Die Flächenumsätze sind geringfügig gestiegen, aber die Geldumsätze sind um 50% gesunken. Dadurch ist bei diesem Teilmarkt ein Kaufpreisrückgang zu verzeichnen.

Die Anzahl der veräußerten **Einfamilienhäuser (freistehend)** in der Baujahresklasse 1990 bis 2009 ist um ca. 30 % gestiegen, wobei die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser (freistehend) in den Baujahresklassen vor 1990 leicht gefallen ist.

Die Kaufverträge für **Villen** sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für derartige Objekte in den Vergleichsjahren relativ stabil geblieben ist.

Beim **Gewerbebauland** ist die Anzahl der Kaufverträge um die Hälfte zurückgegangen, ebenso der Flächenumsatz und der Geldumsatz insgesamt. Jedoch ist das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt gegenüber den Vorjahren eine Senkung des Flächenumsatzes um ca. 25% und des Geldumsatzes um ca. 20 % bei einer geringeren Anzahl an Kaufverträgen im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr 2008.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein deutlicher Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um ca. 82% zu verzeichnen. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Wiederverkäufe des Wohneigentums.

4.1 Grundstücksverkehr

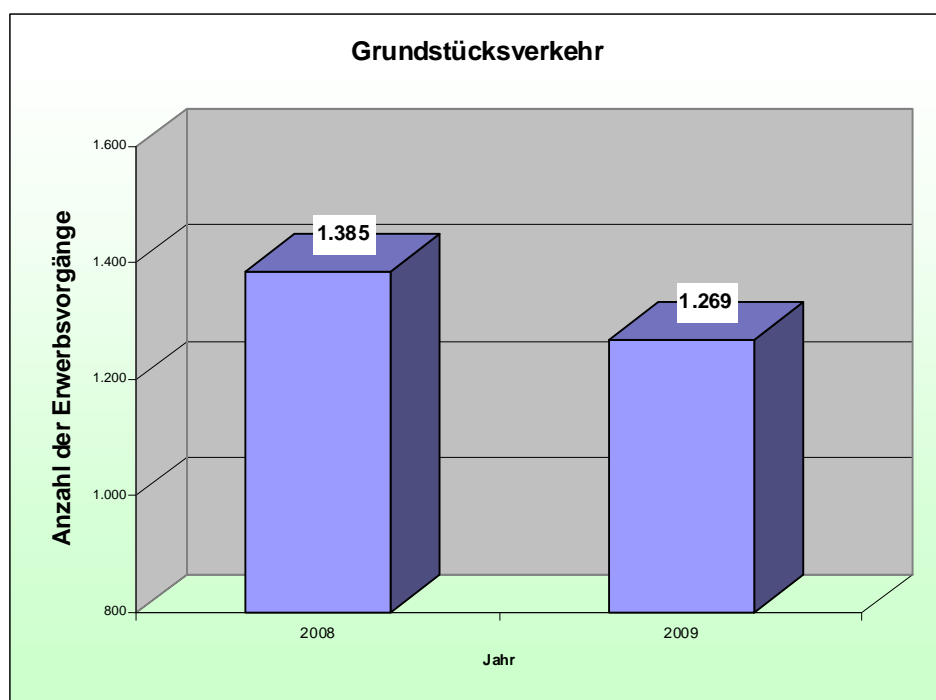


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

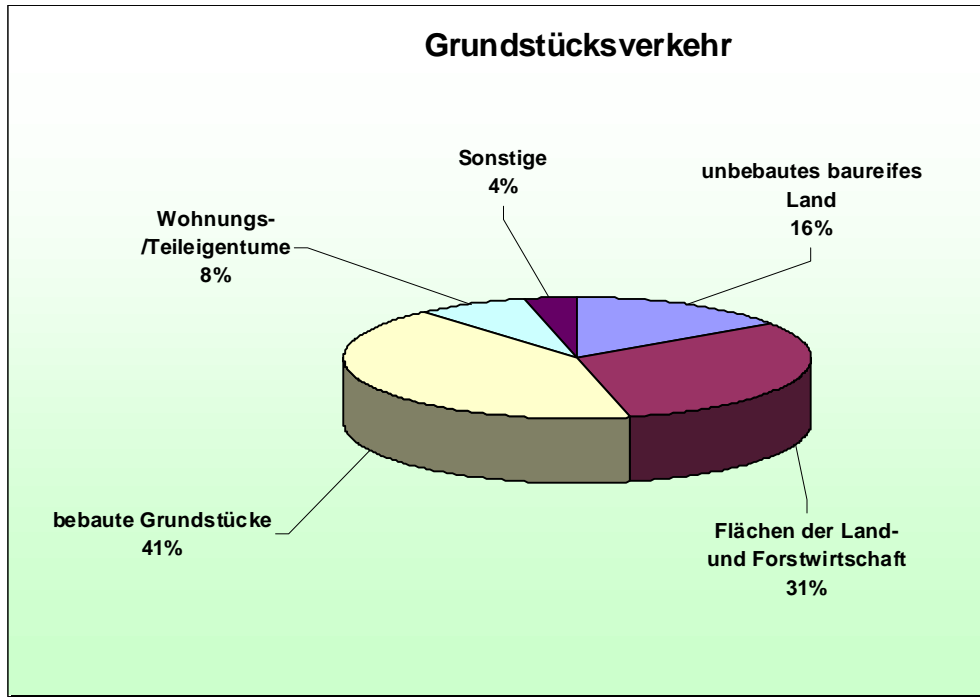


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

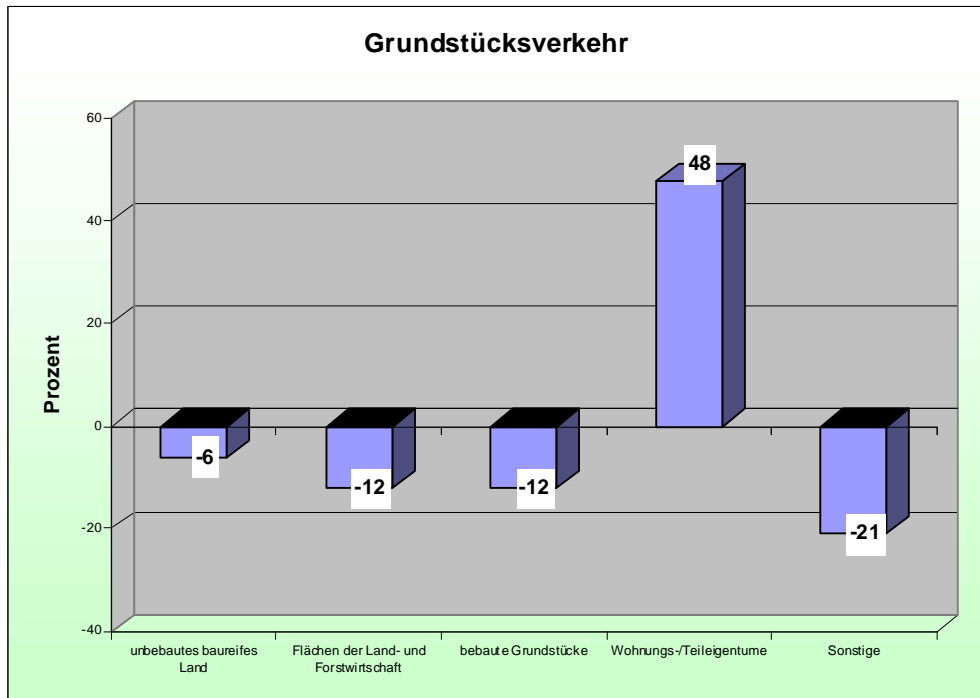


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

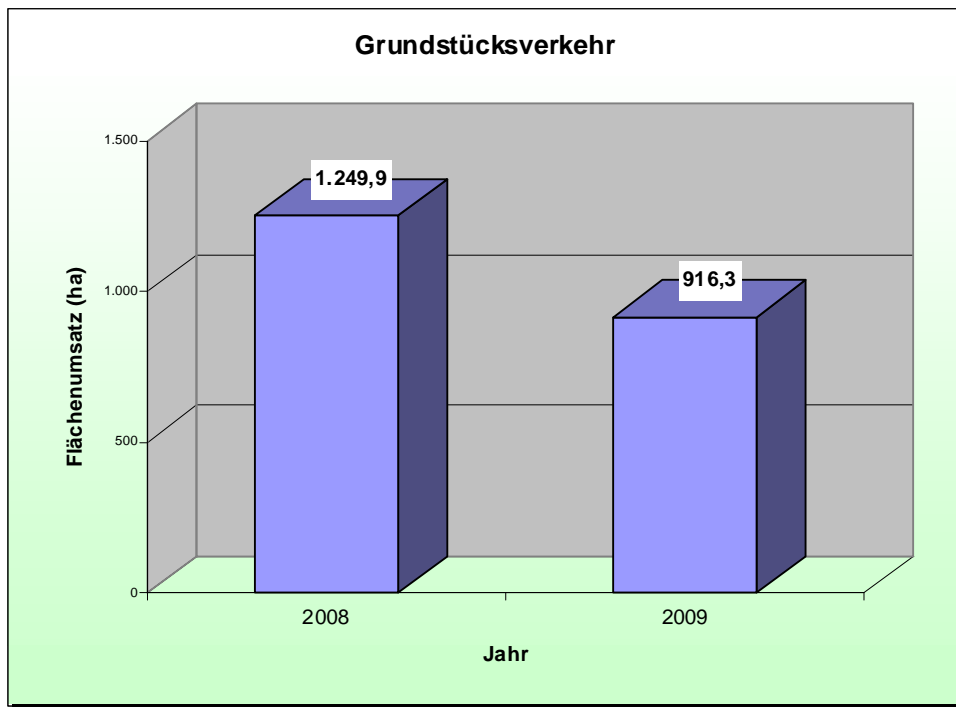


Abb.: Flächenumsatz

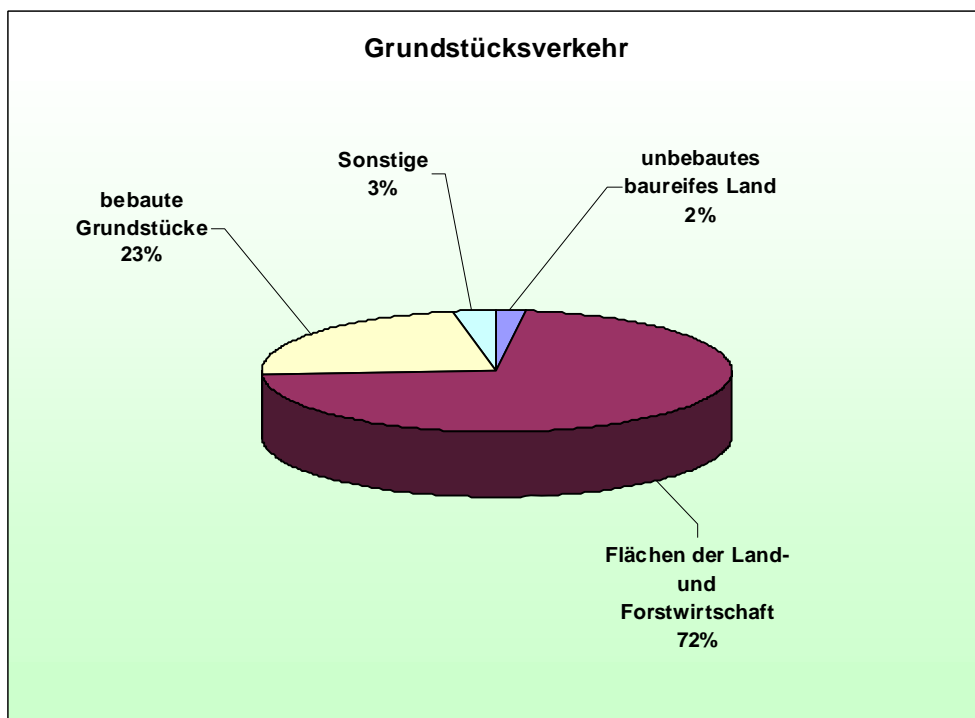


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

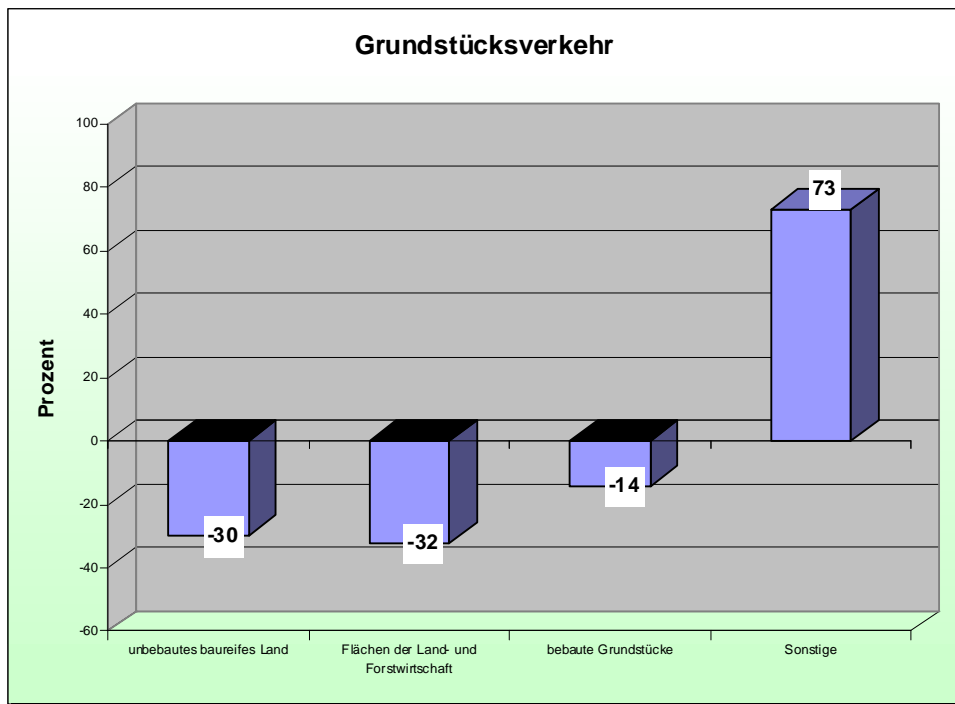


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

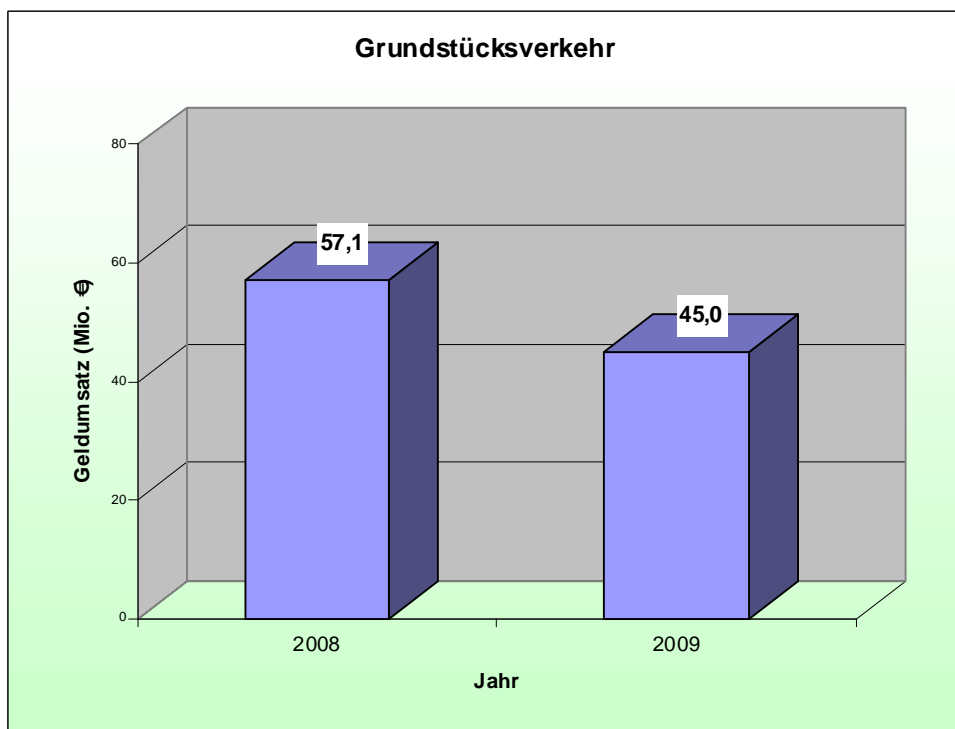


Abb.: Geldumsatz

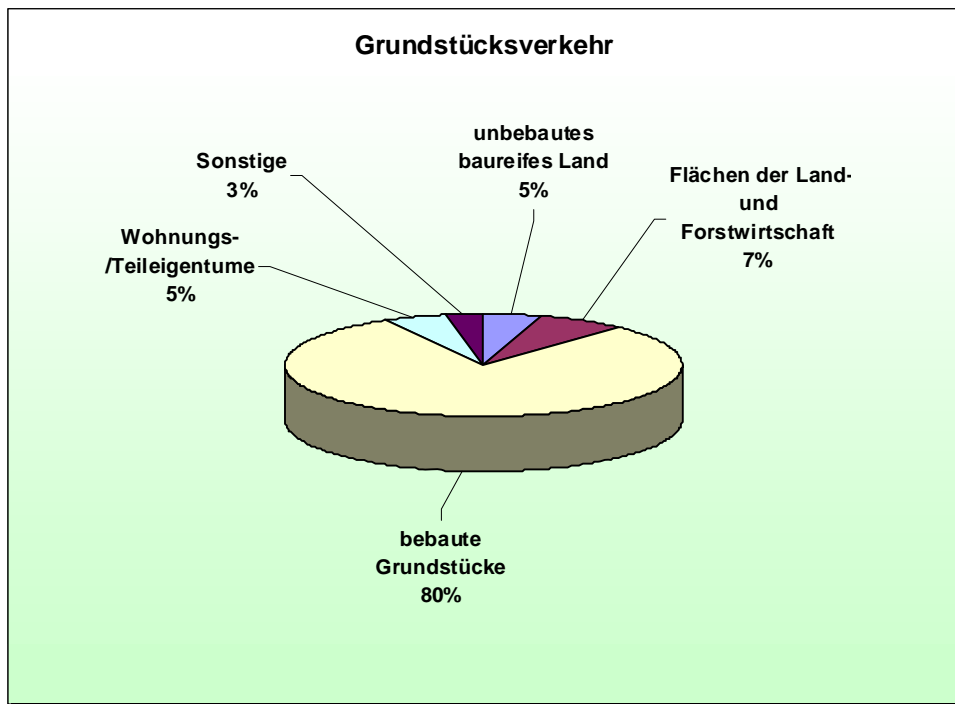


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

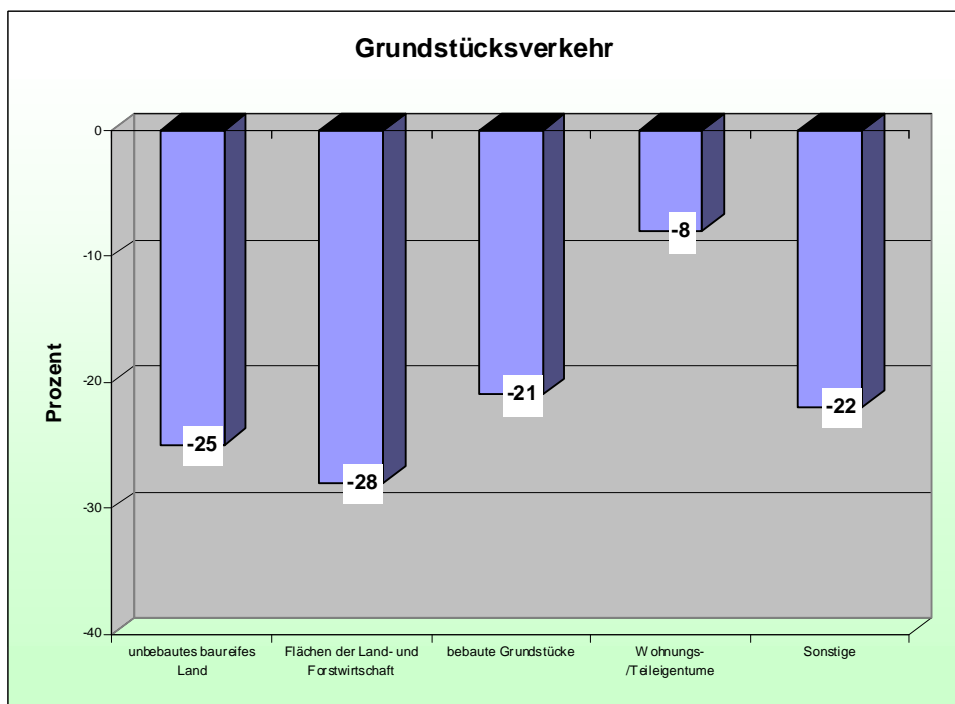
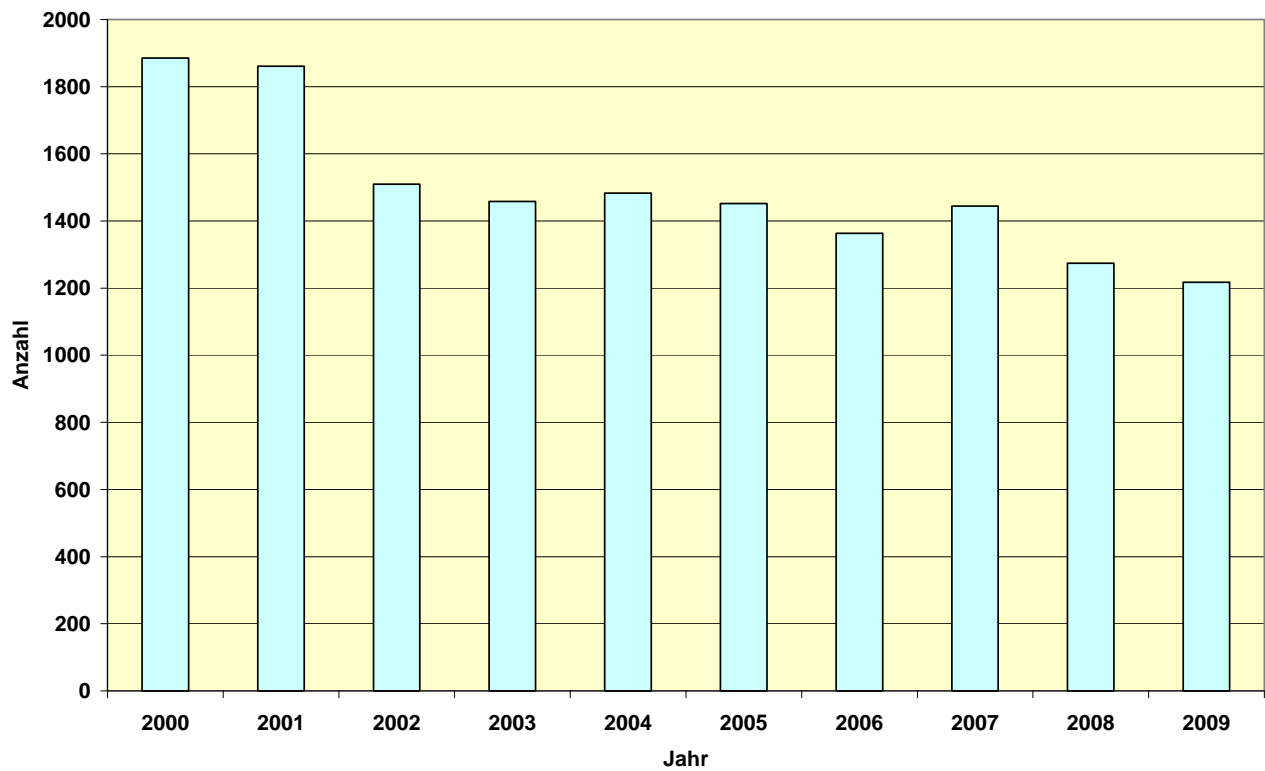
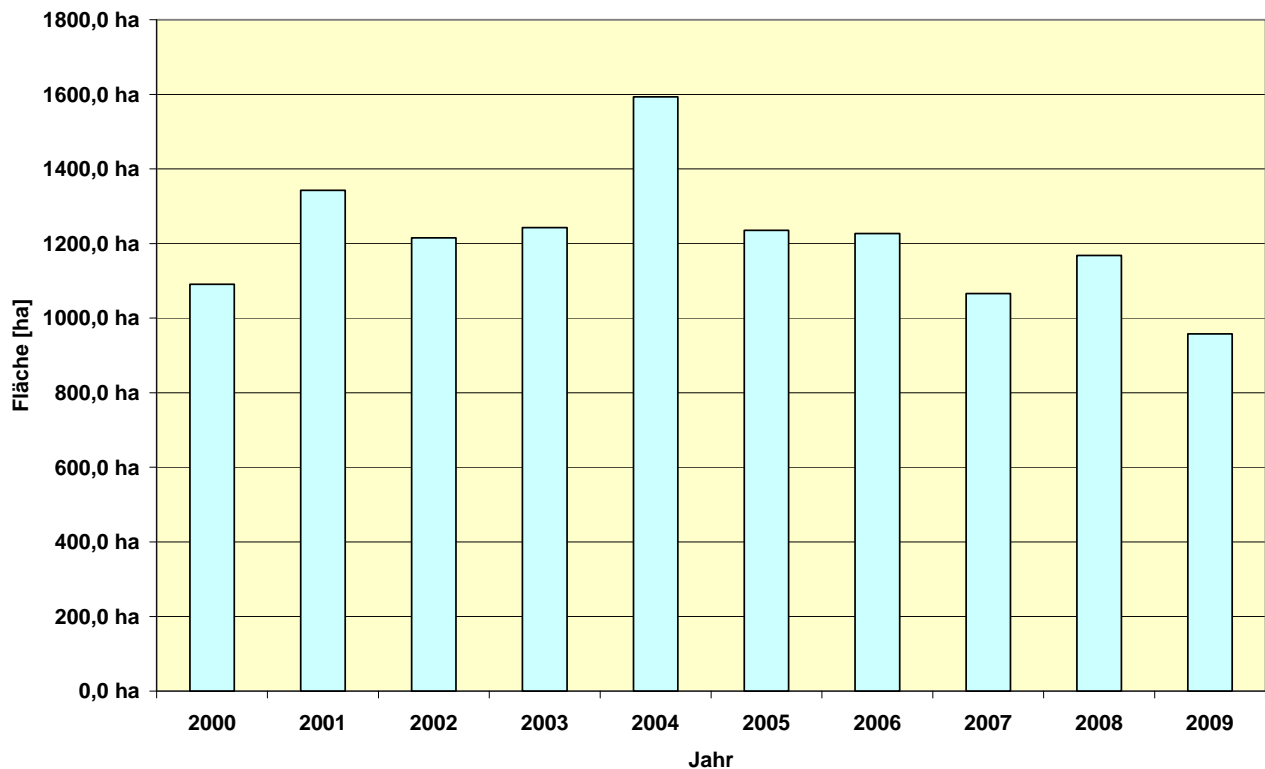


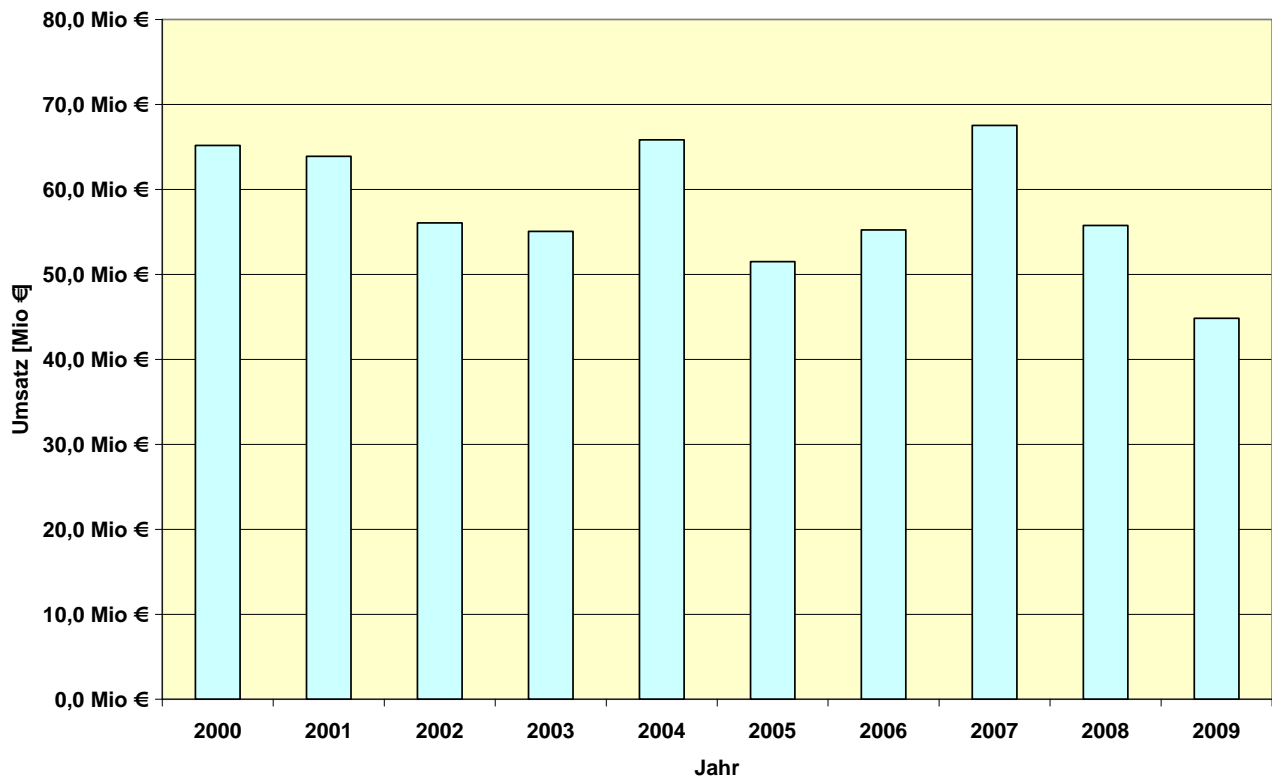
Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



Zeitreihe Anzahl Notarverträge Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



Zeitreihe Flächenumsätze Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)

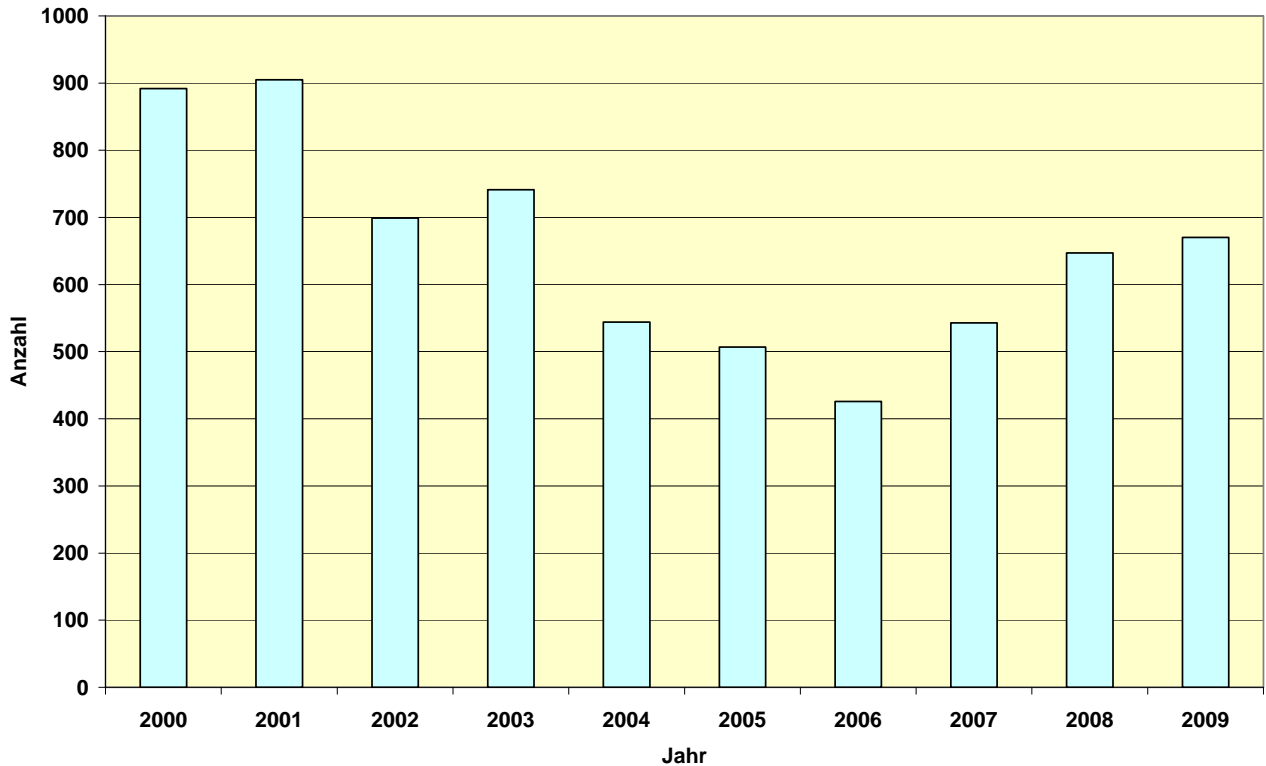


Zeitreihe Geldumsätze Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)

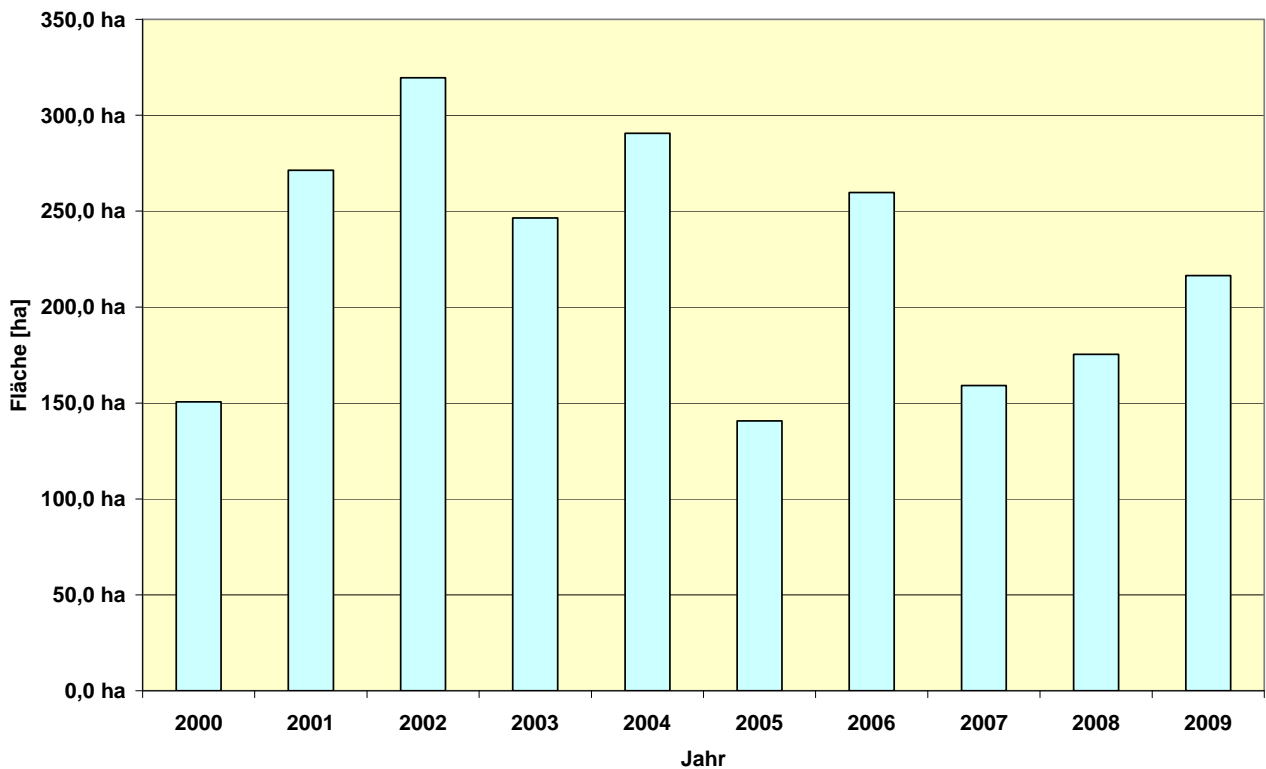
Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Bericht zum Grundstücksmarkt wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **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 Industrieobjekte
- **Wohnungs- und Teileigentum**

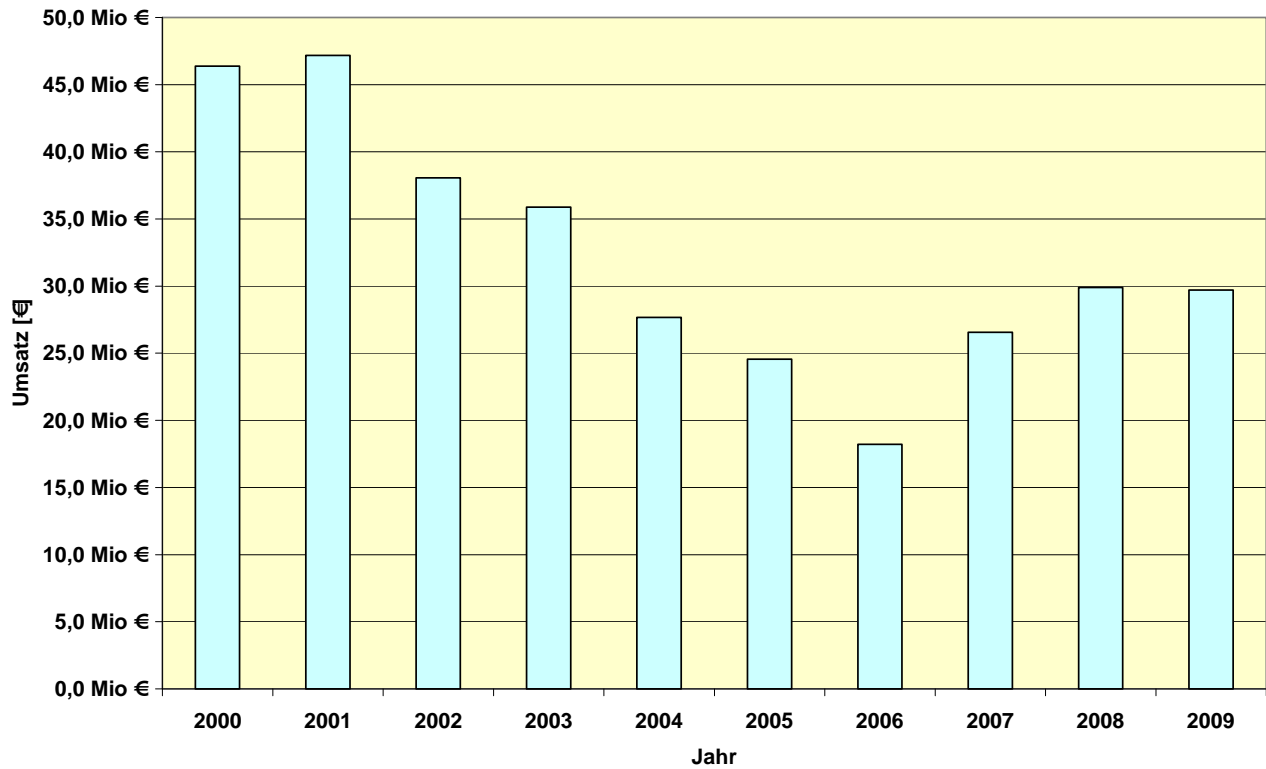
Die übergreifende Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt, getrennt nach Wohnnutzung und Nutzung für Gewerbe, Industrie und Handel (GE/GI/Handel) ist in den nachfolgenden Zeitreihen dargestellt:



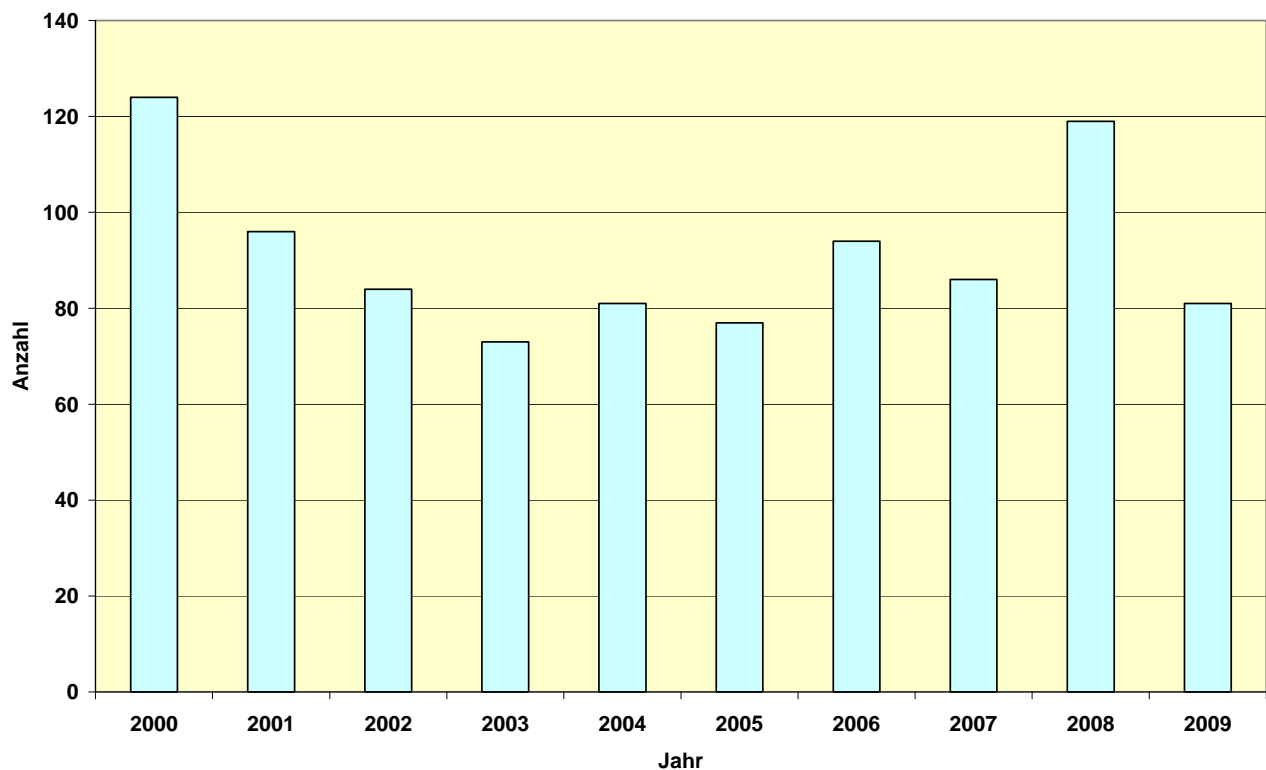
Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



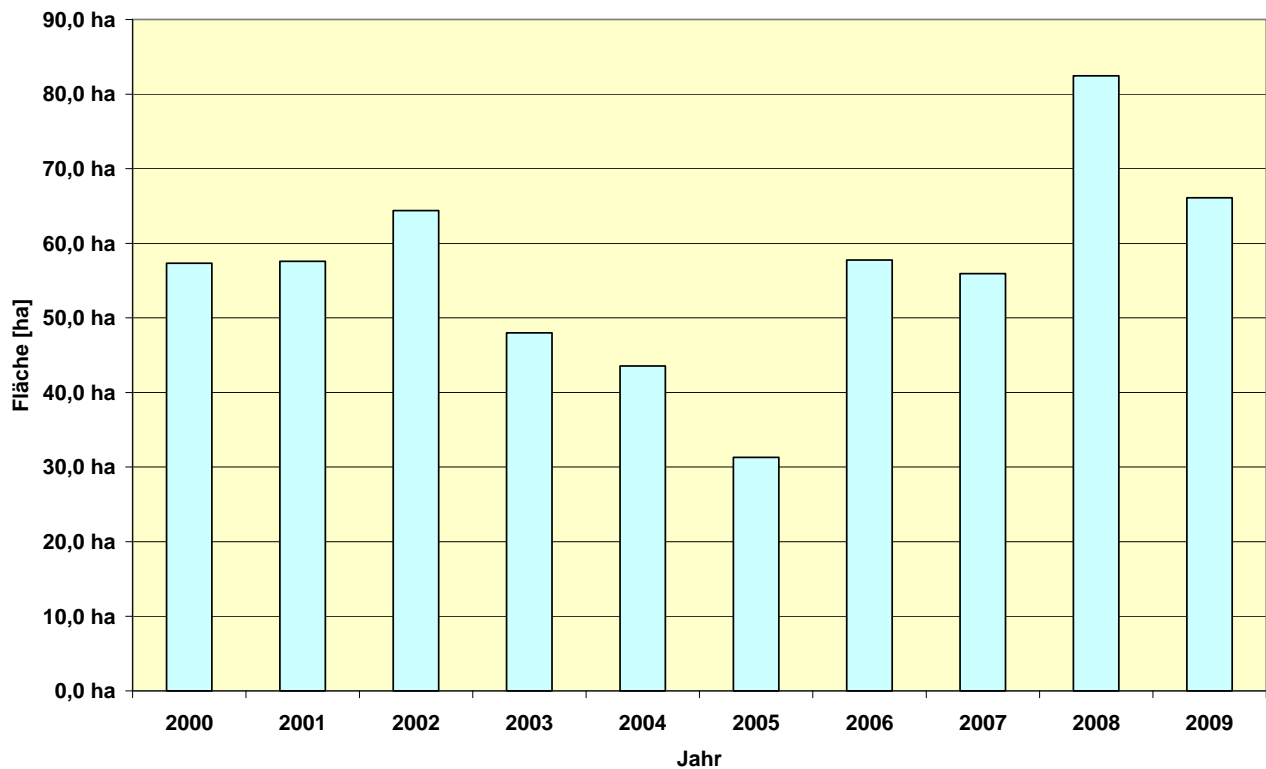
Zeitreihe Flächenumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



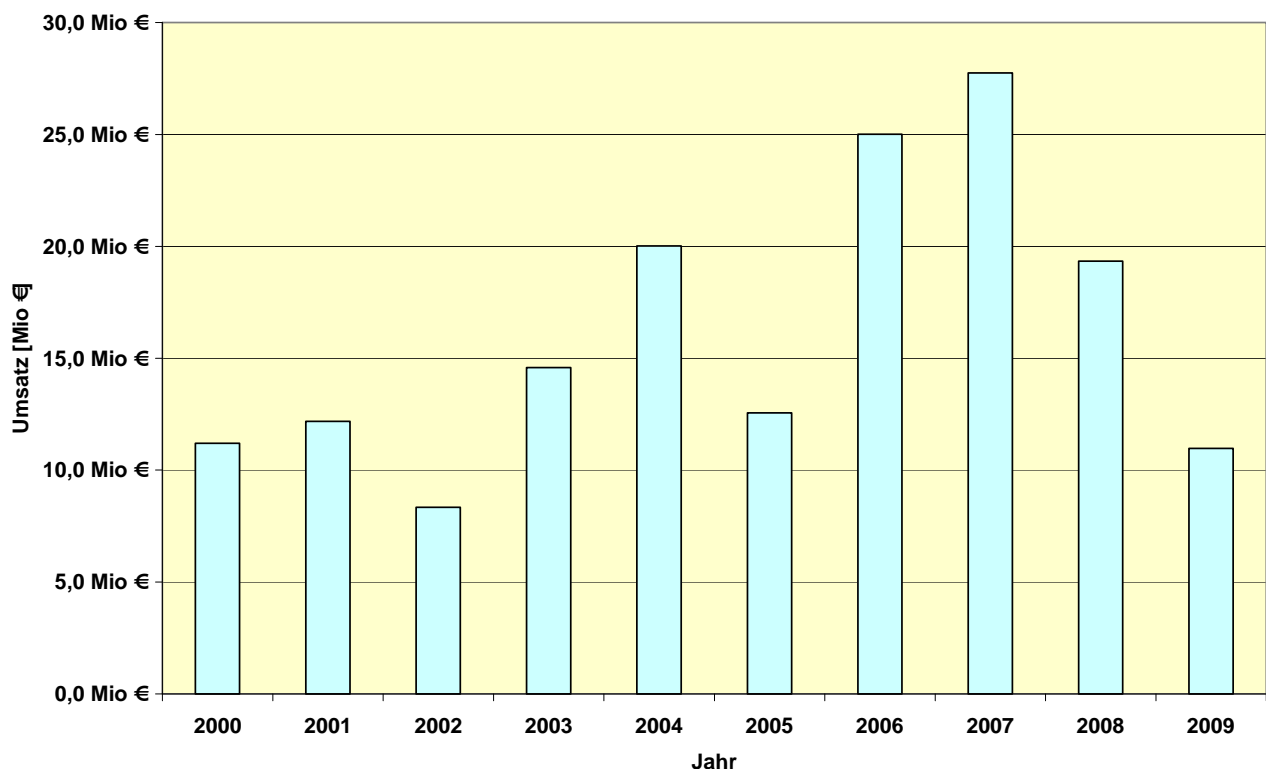
Zeitreihe Geldumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



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 Greiz wurden im Jahr 2009 1.269 **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 916,3 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 333,6 ha bzw. um ca. 27 % 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 2009 45 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme 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 – 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

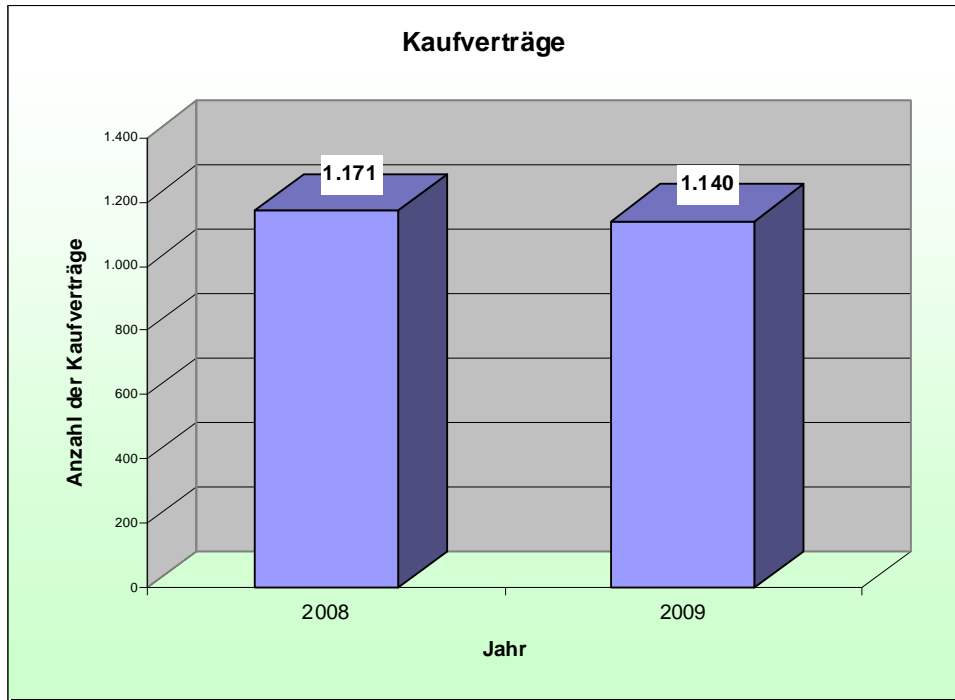


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

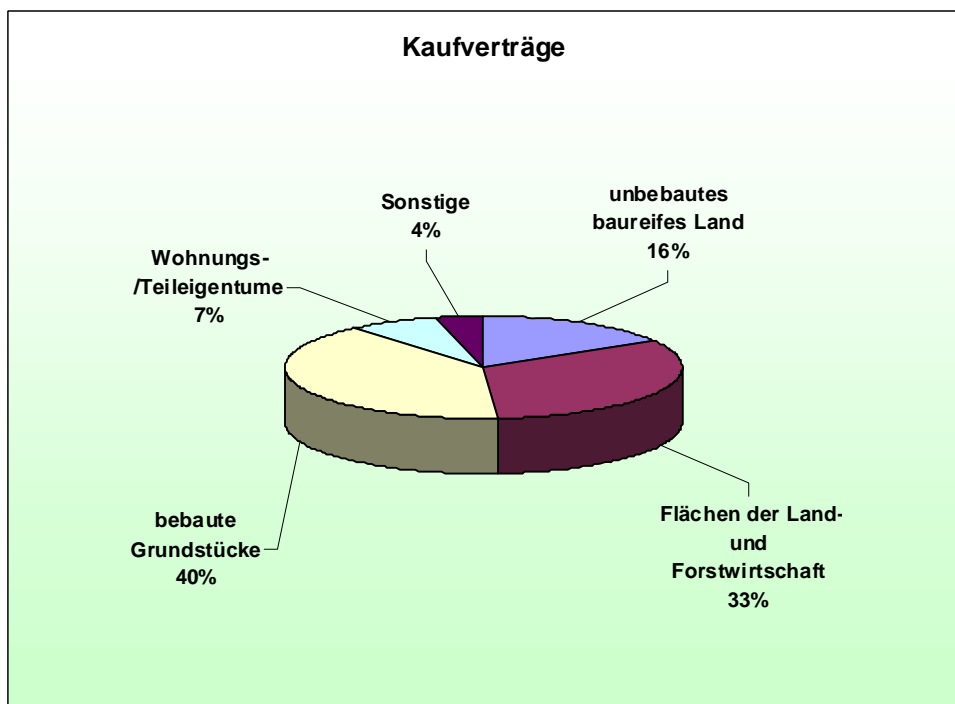


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

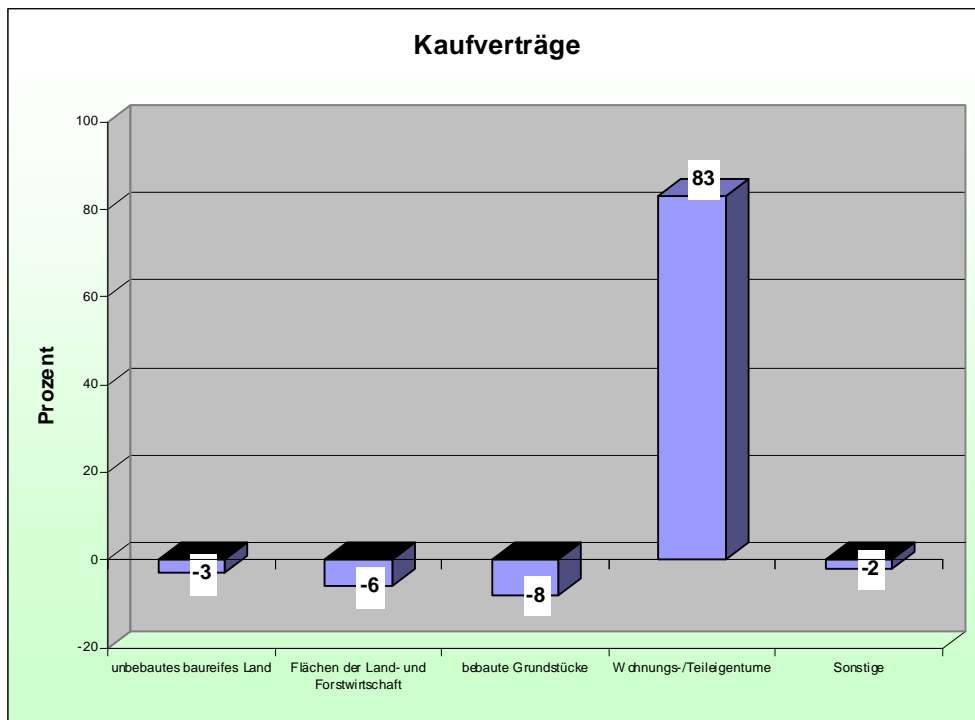


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

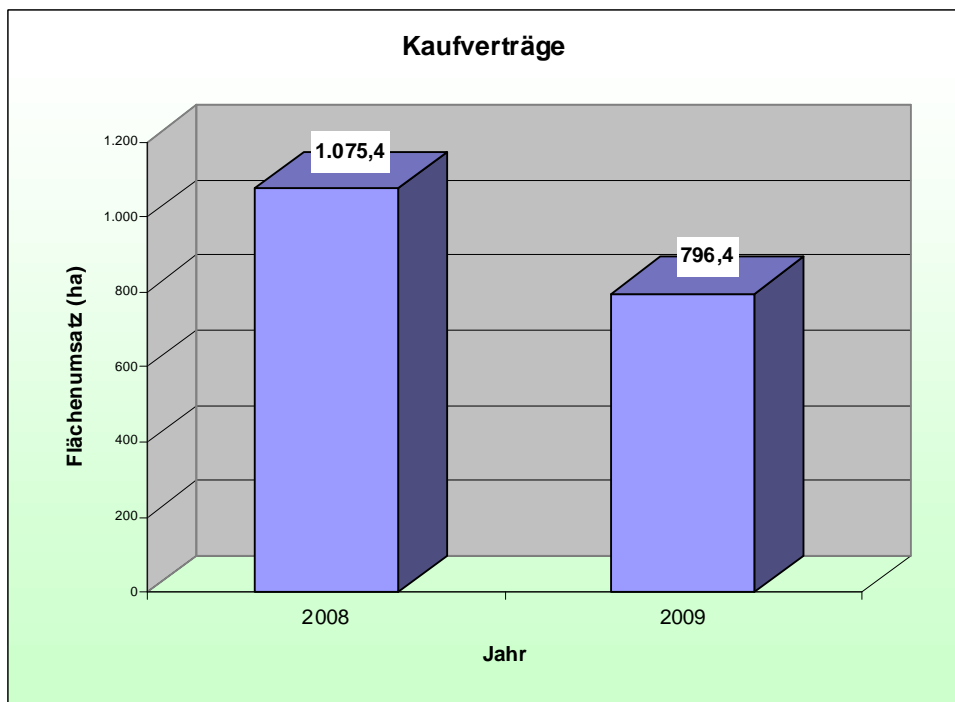


Abb.: Flächenumsatz

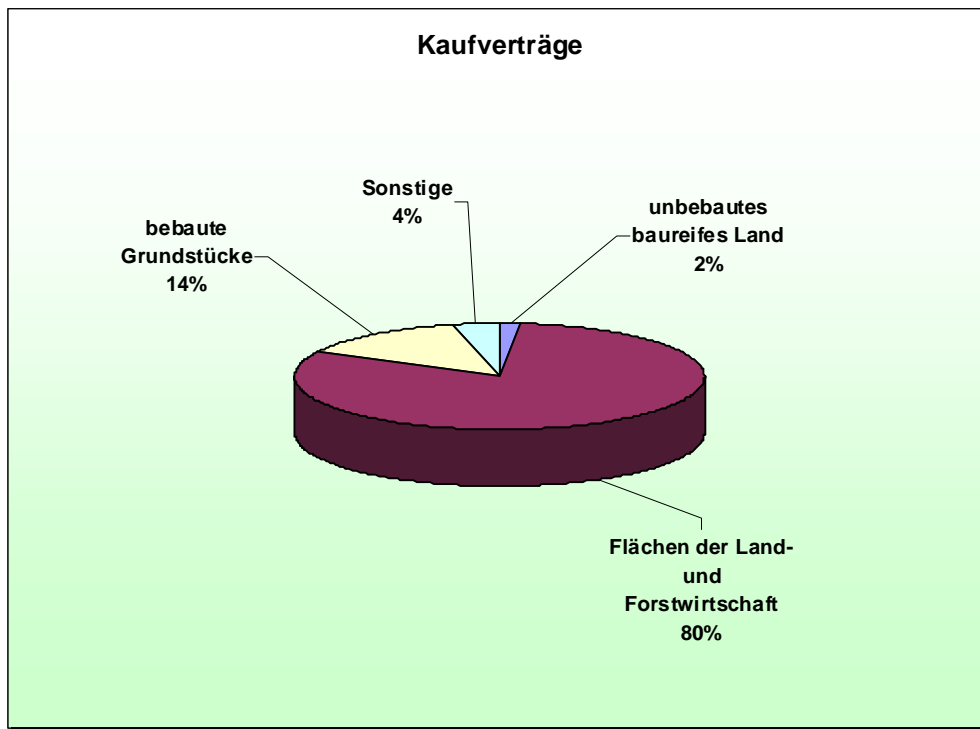


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

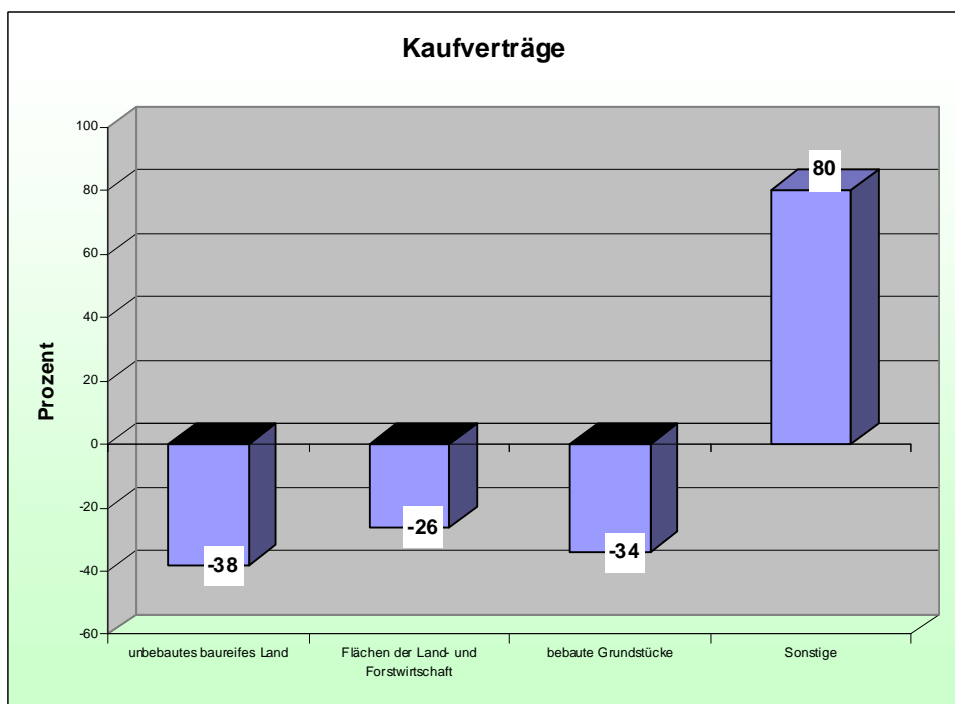


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

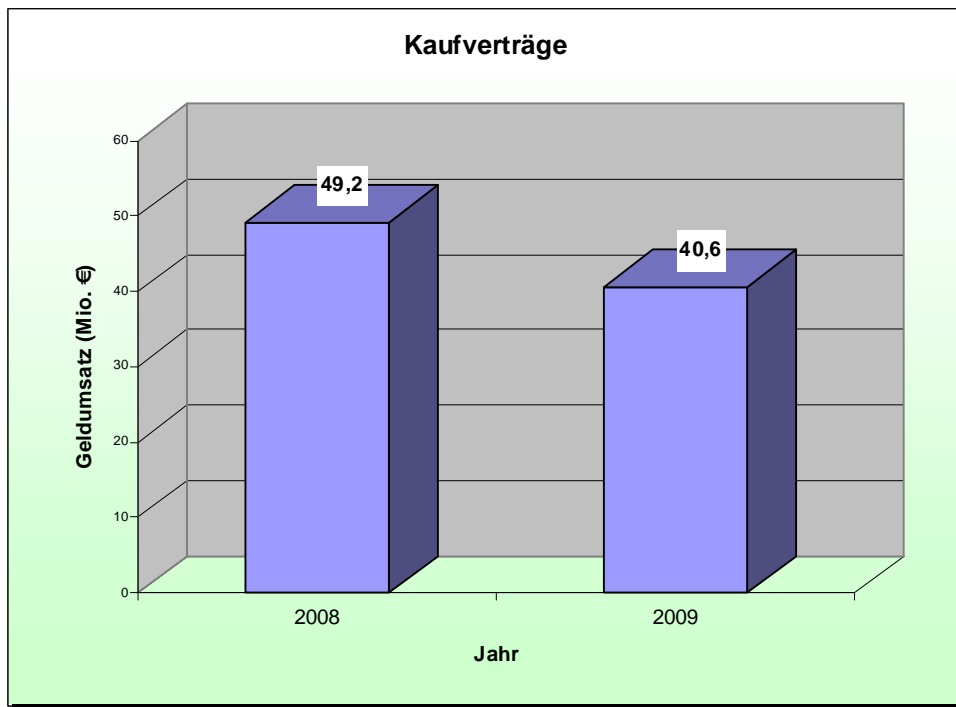


Abb.: Geldumsatz

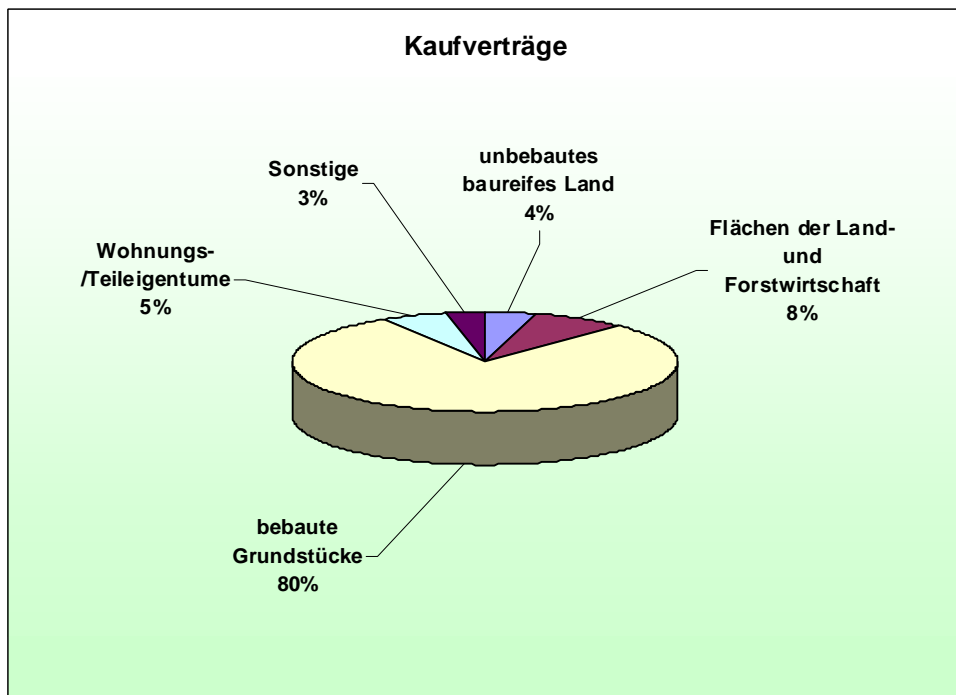


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

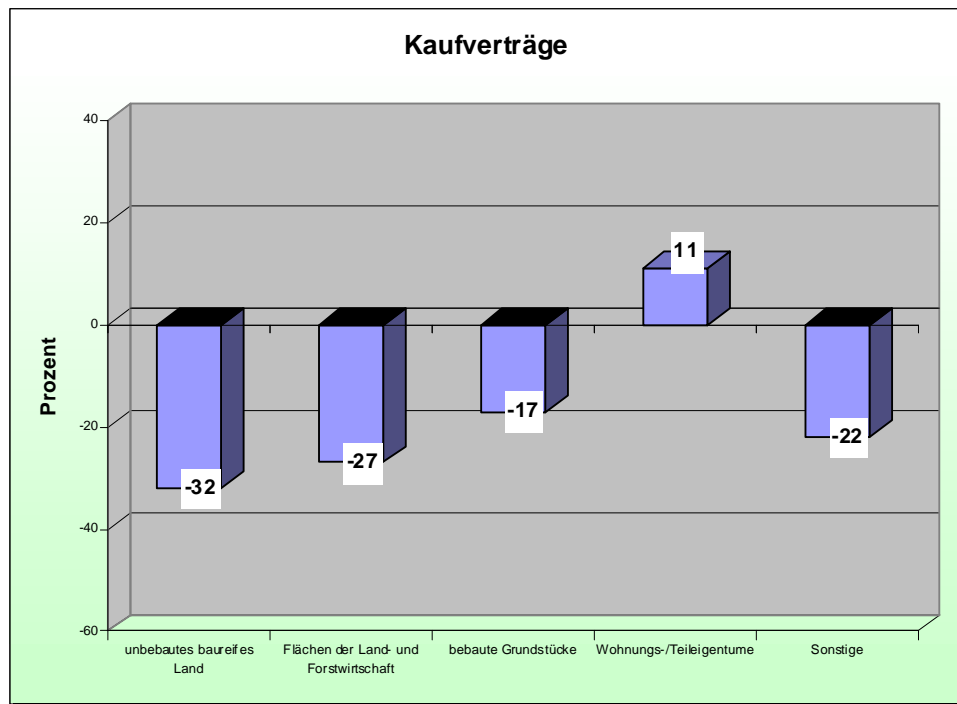


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Für das Berichtsjahr 2009 wurden 1140 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Bezogen auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge wurden im Jahr 2009 insgesamt 796,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 279 ha bzw. um ca.26 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 40,6 Mio. EUR.

4.3 Zwangsversteigerungen

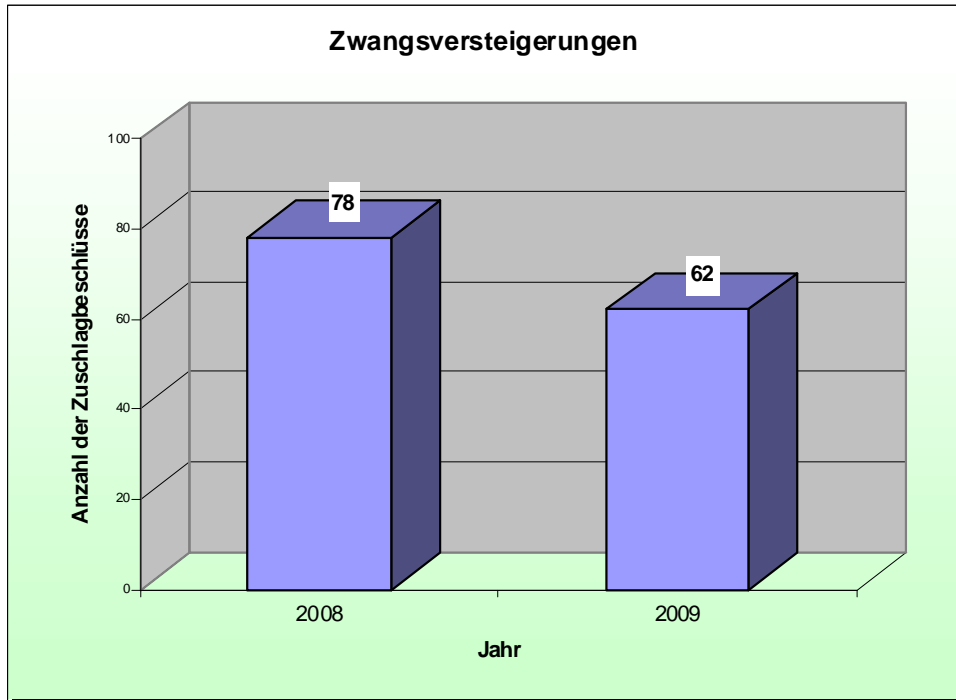


Abb.: Anzahl der Zuschlagbeschlüsse

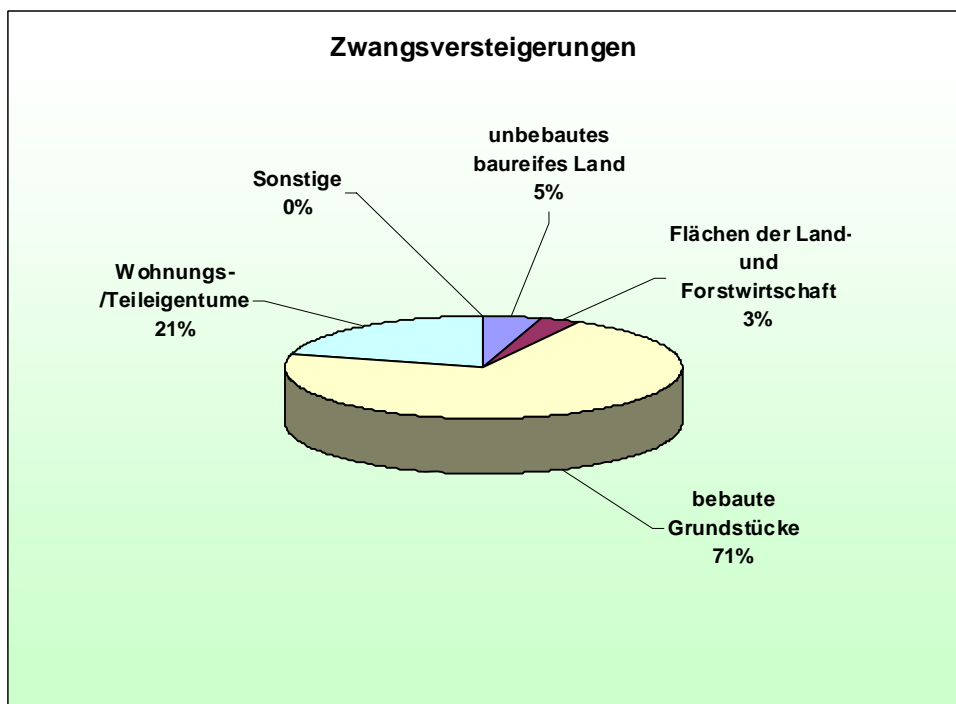


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

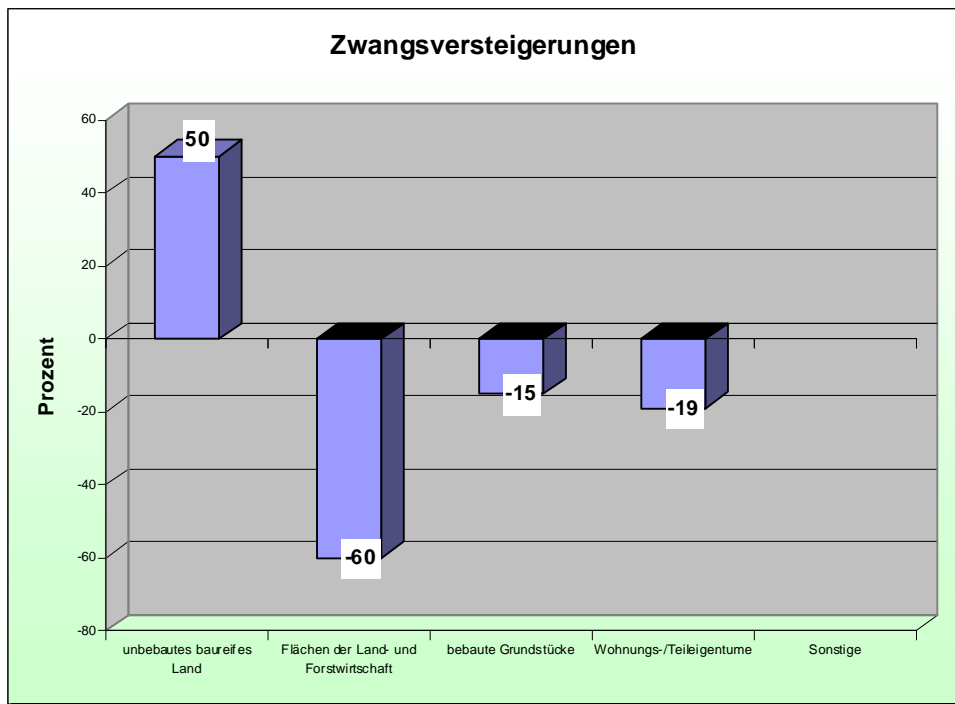


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

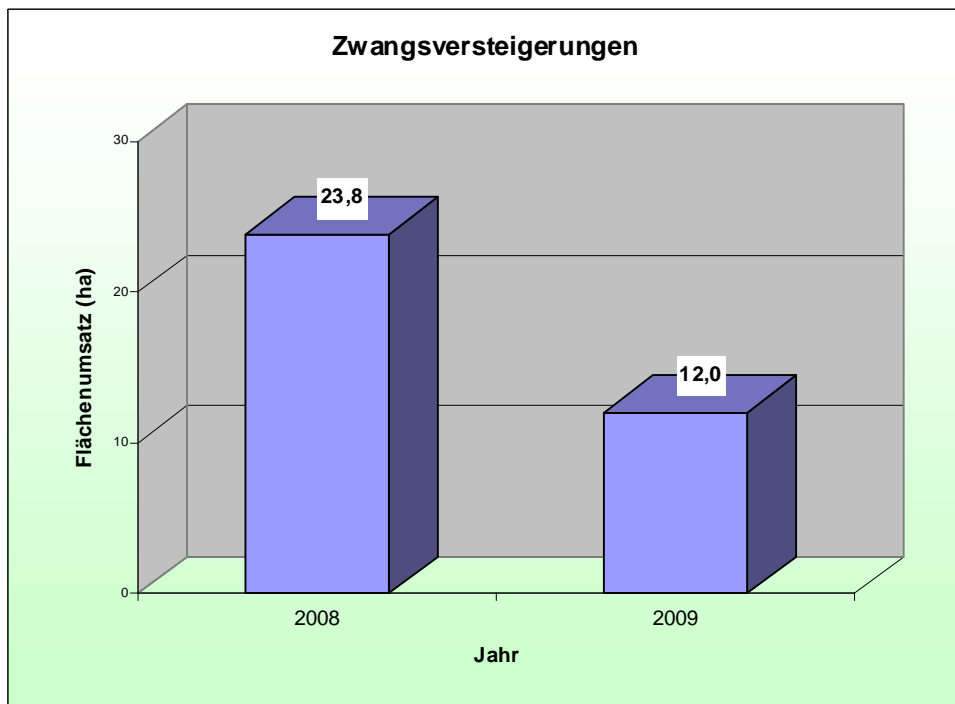


Abb.: Flächenumsatz

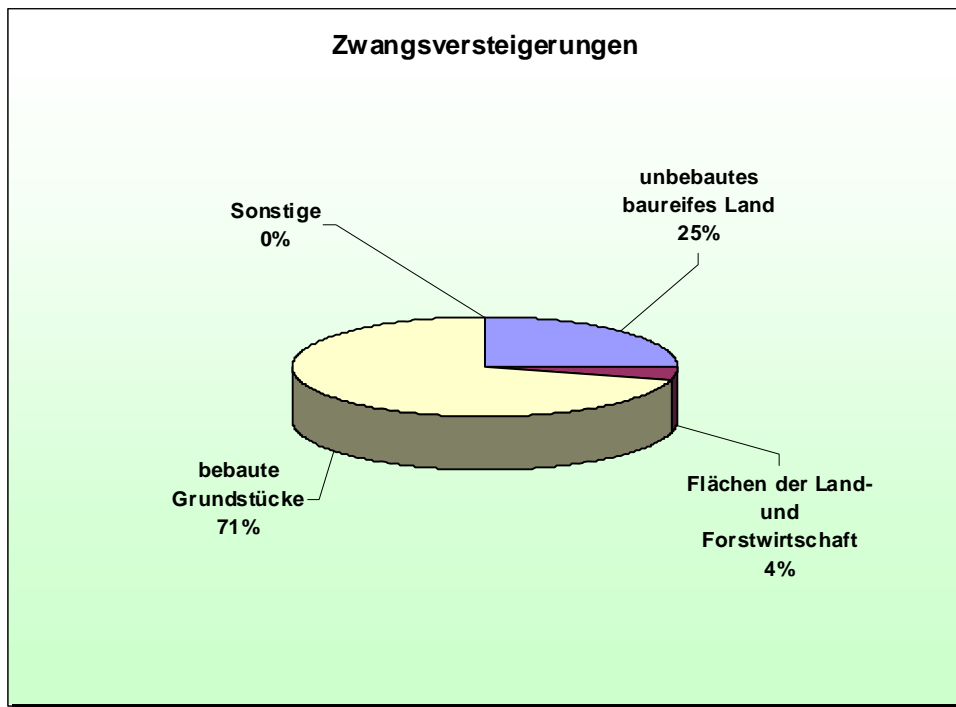


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

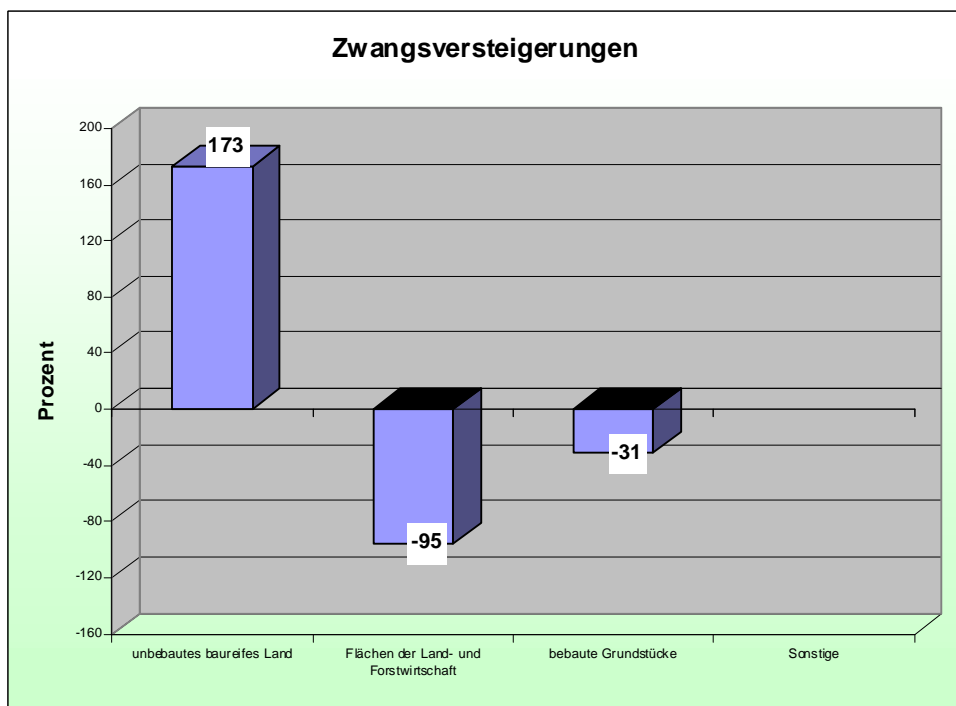


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

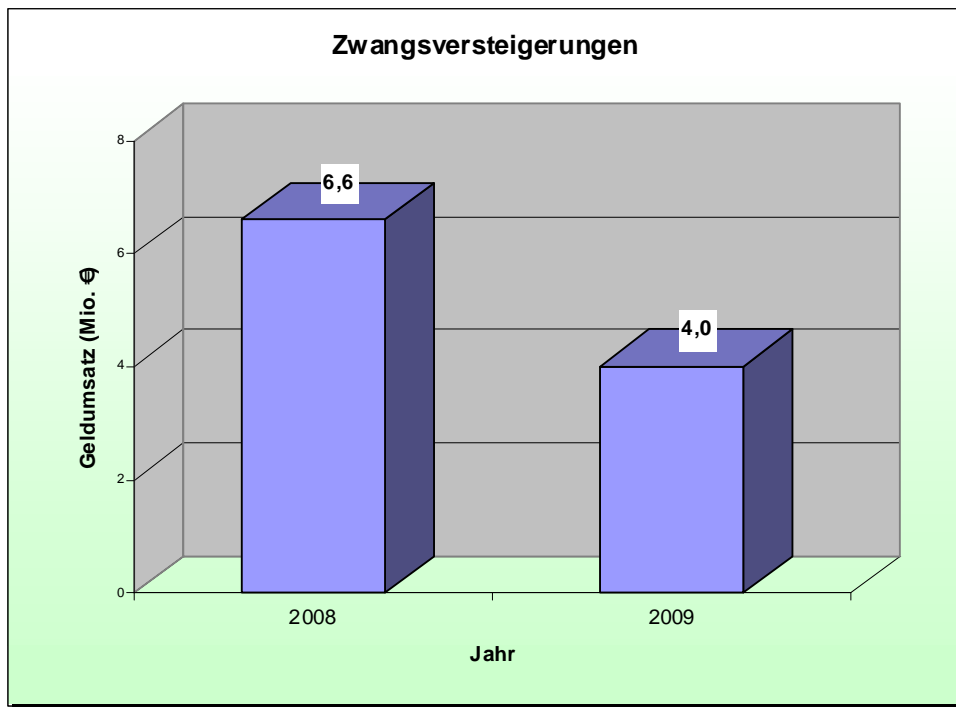


Abb.: Geldumsatz

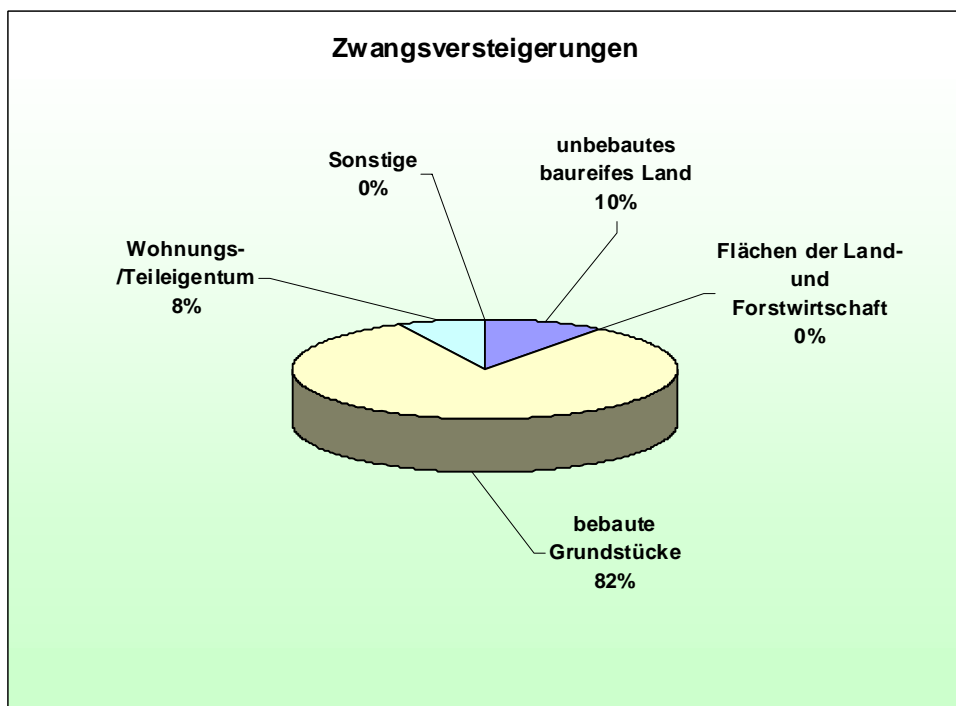


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

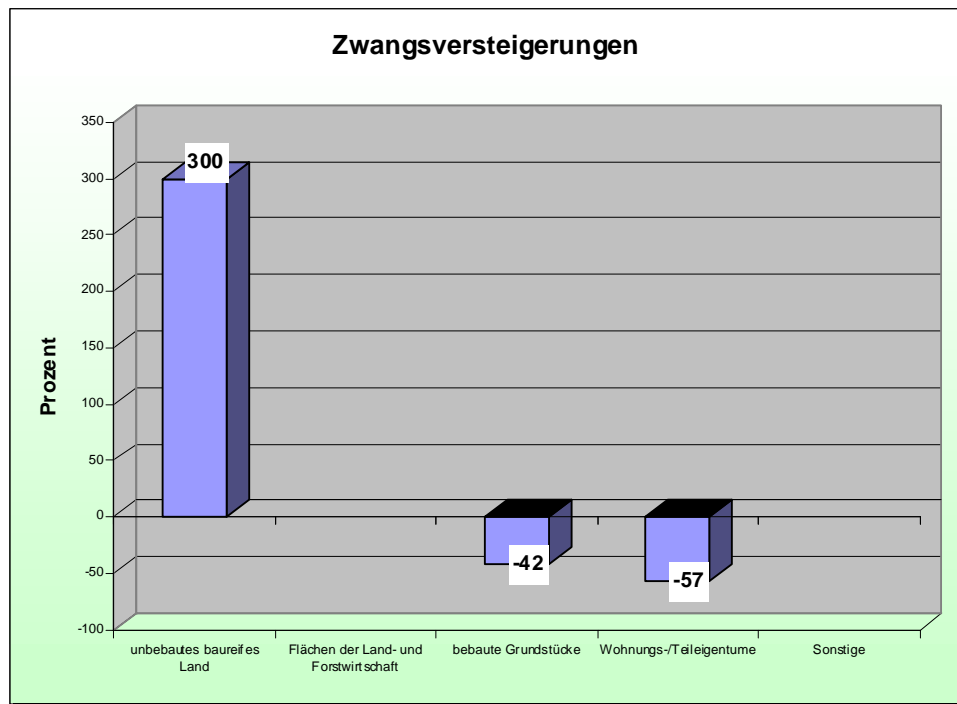


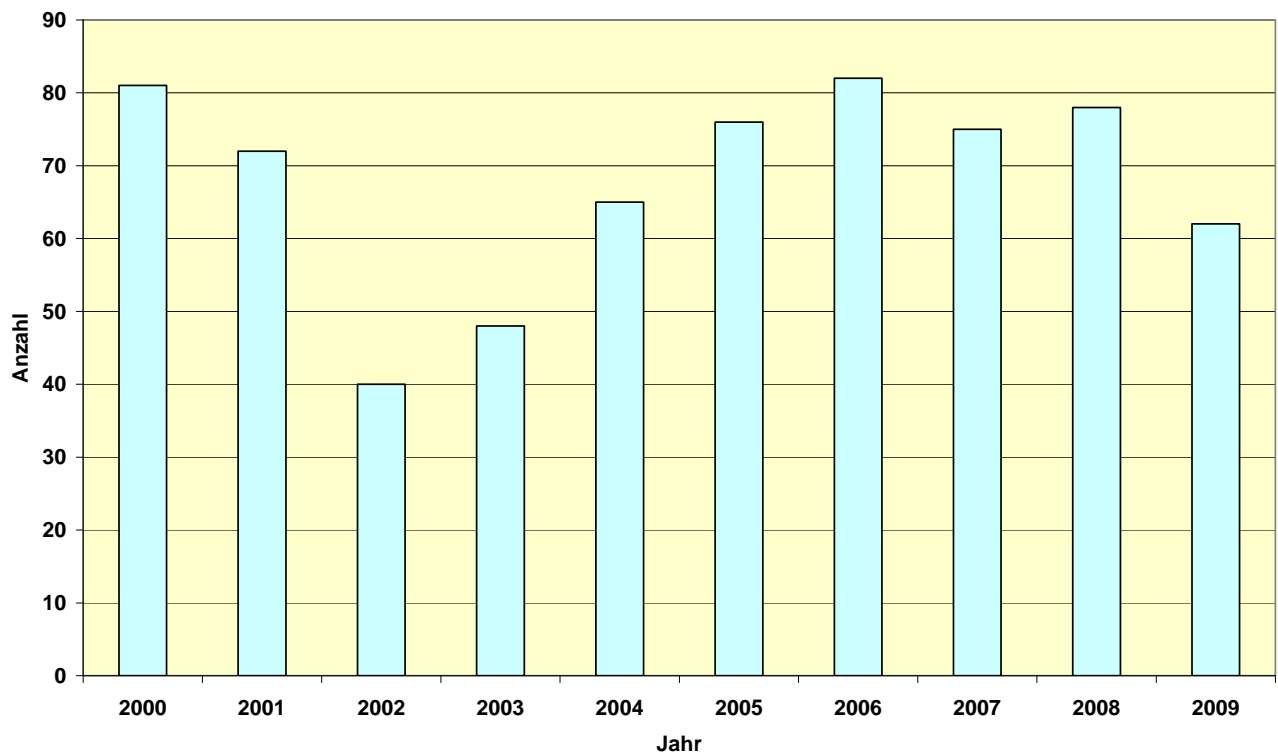
Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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.

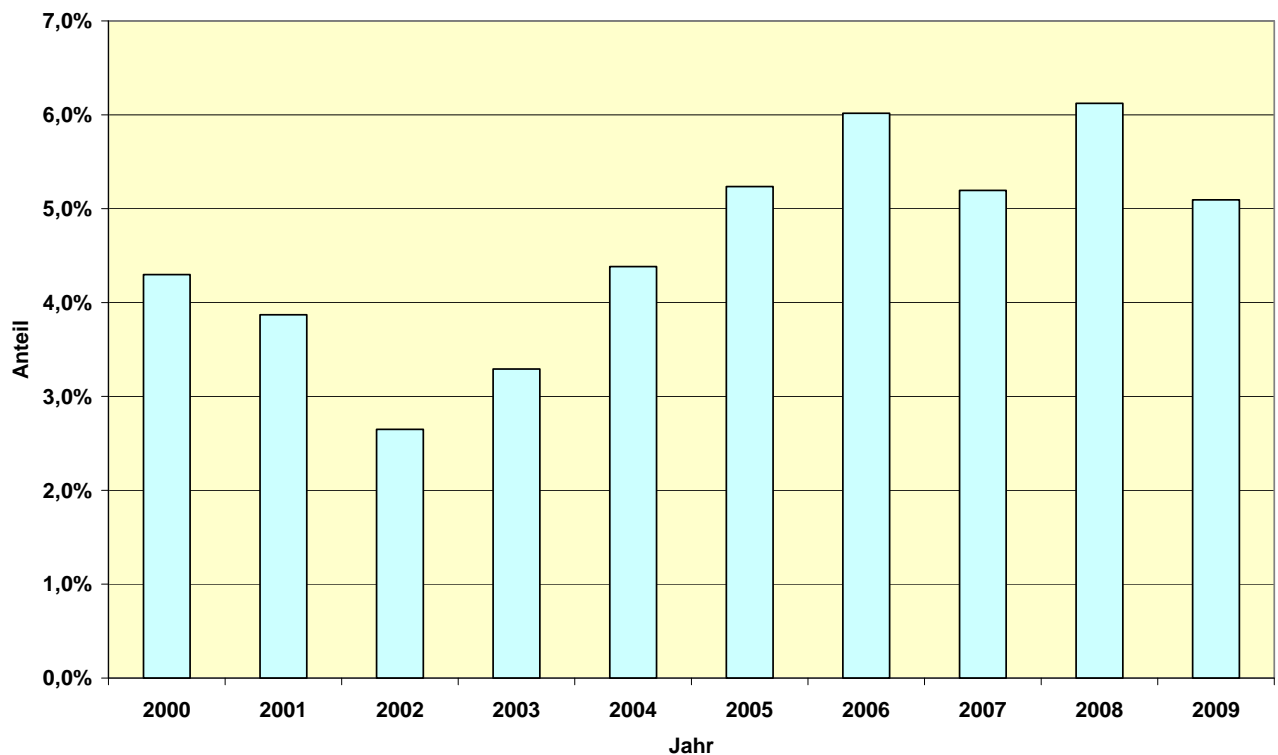
Im Landkreis Greiz wurden im Berichtsjahr 2009 62 Zwangsversteigerungen registriert. Der Hauptanteil liegt dabei bei dem Teilmarkt bebaute Grundstücke mit einem Anteil von ca. 2/3 der gesamten Zwangsversteigerungen.

Beim Teilmarkt Zwangsversteigerungen ist insgesamt ein Rückgang von ca. 21 % 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 Anzahl Zwangsversteigerungen, Gesamtmarkt

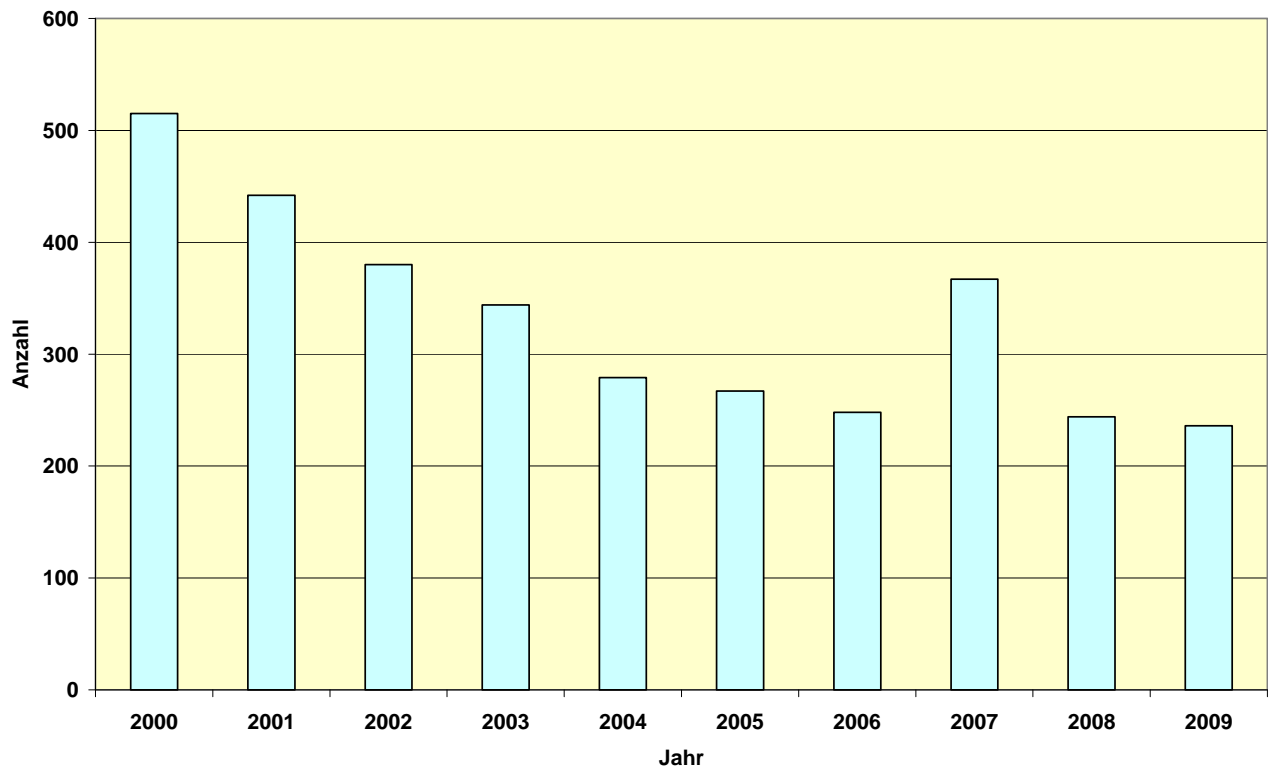


Zeitreihe Anteil der Zwangsversteigerungen, Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, ZV)

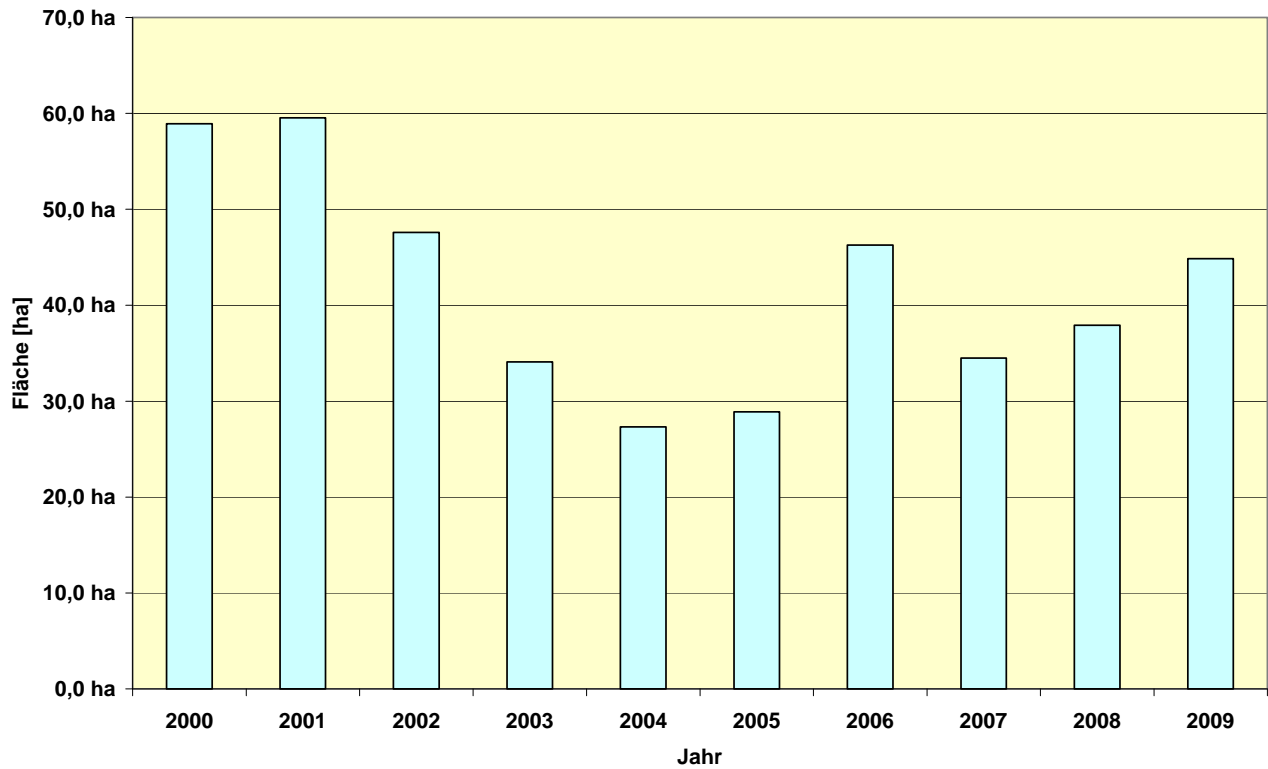
5 Unbebaute Grundstücke

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

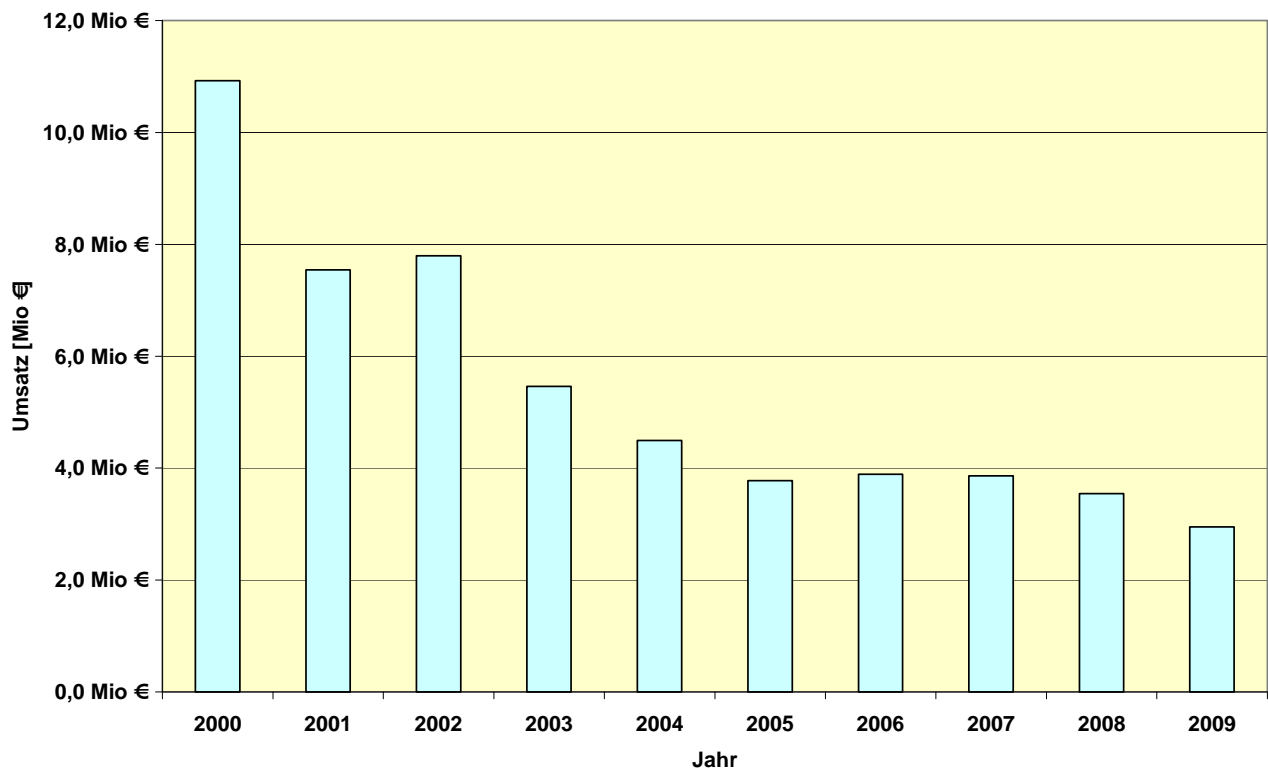
- Baureifes Land
- Werdendes Bauland
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (lf)
- Sonstige Flächen



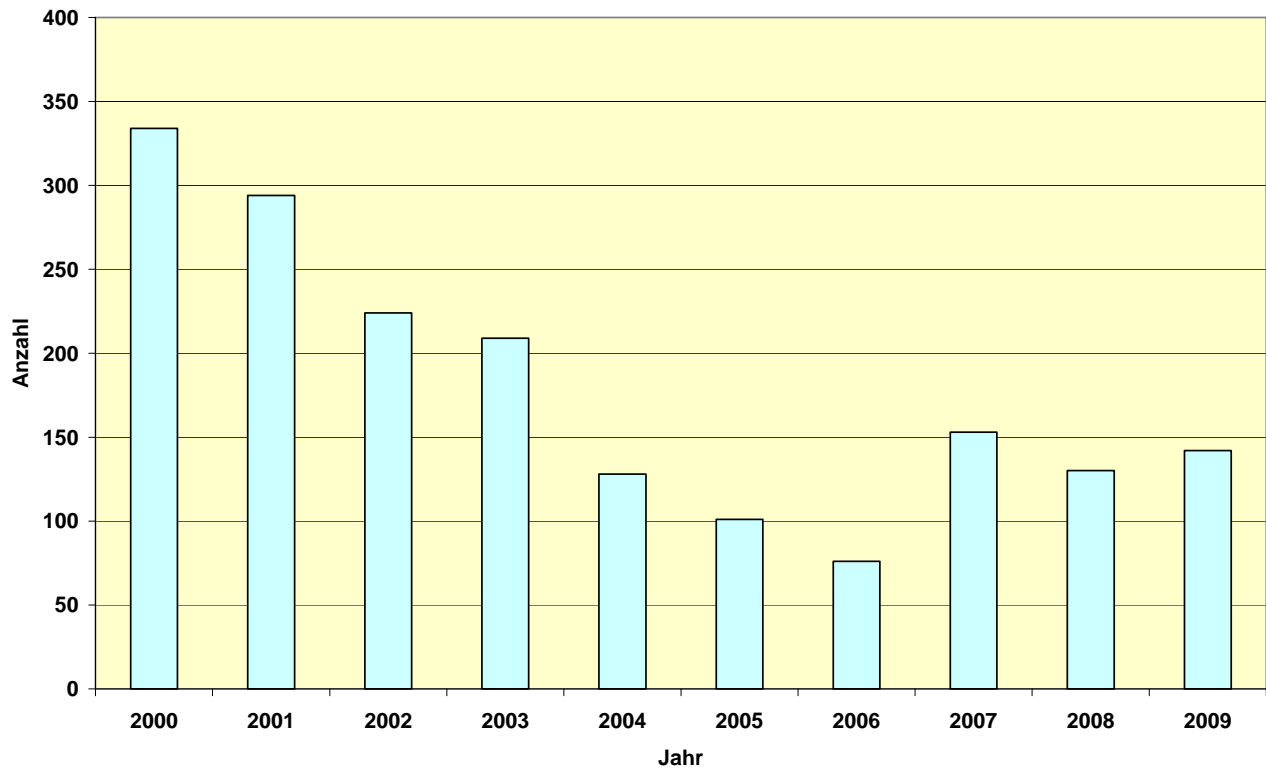
Zeitreihe Anzahl Notarverträge ub-Flächen (alle ub ohne lf; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



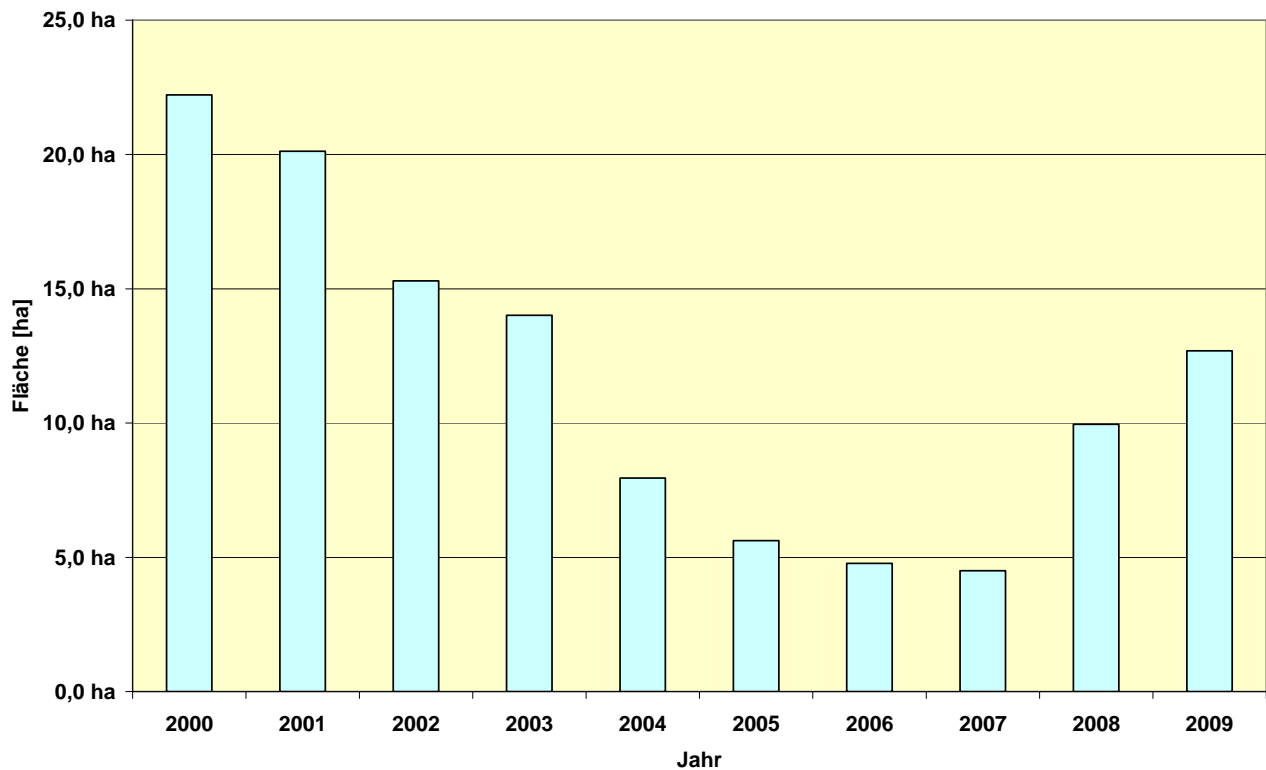
Zeitreihe Flächenumsätze ub-Flächen (alle ub ohne lf; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



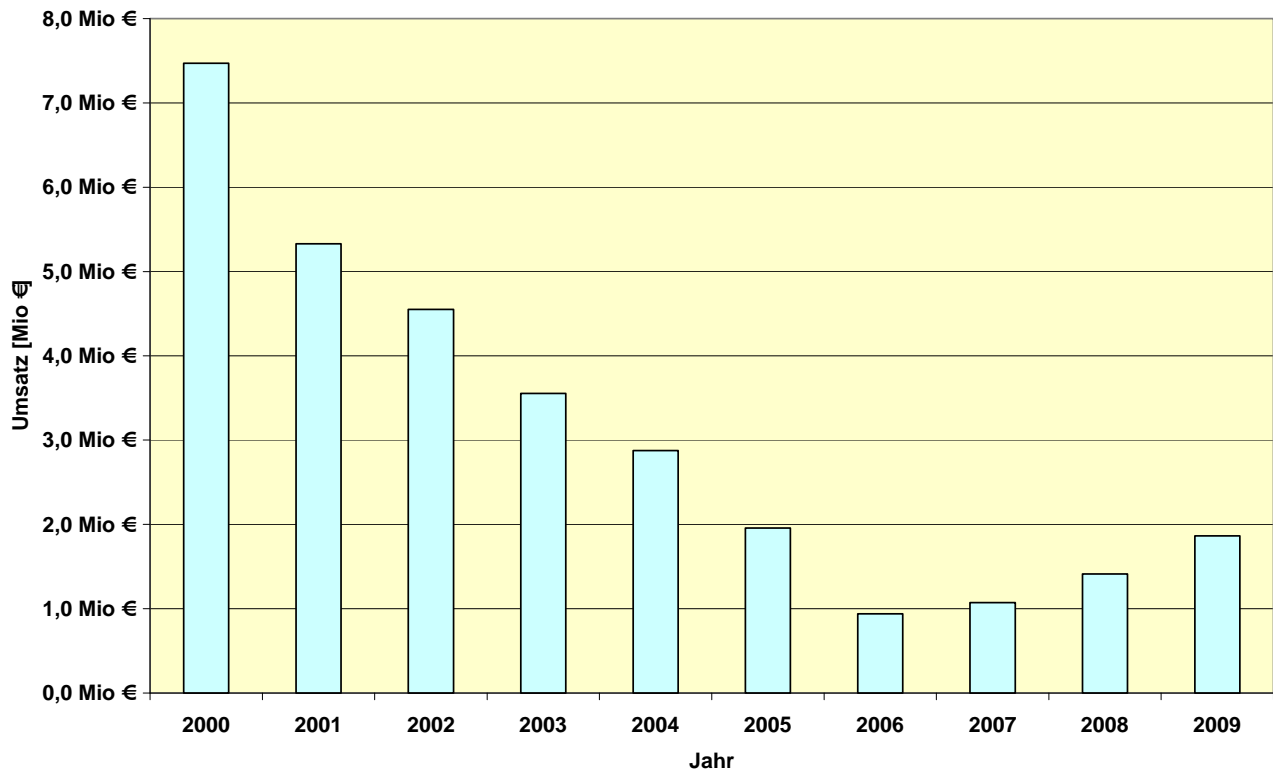
Zeitreihe Geldumsätze ub-Flächen (alle ub ohne lf; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



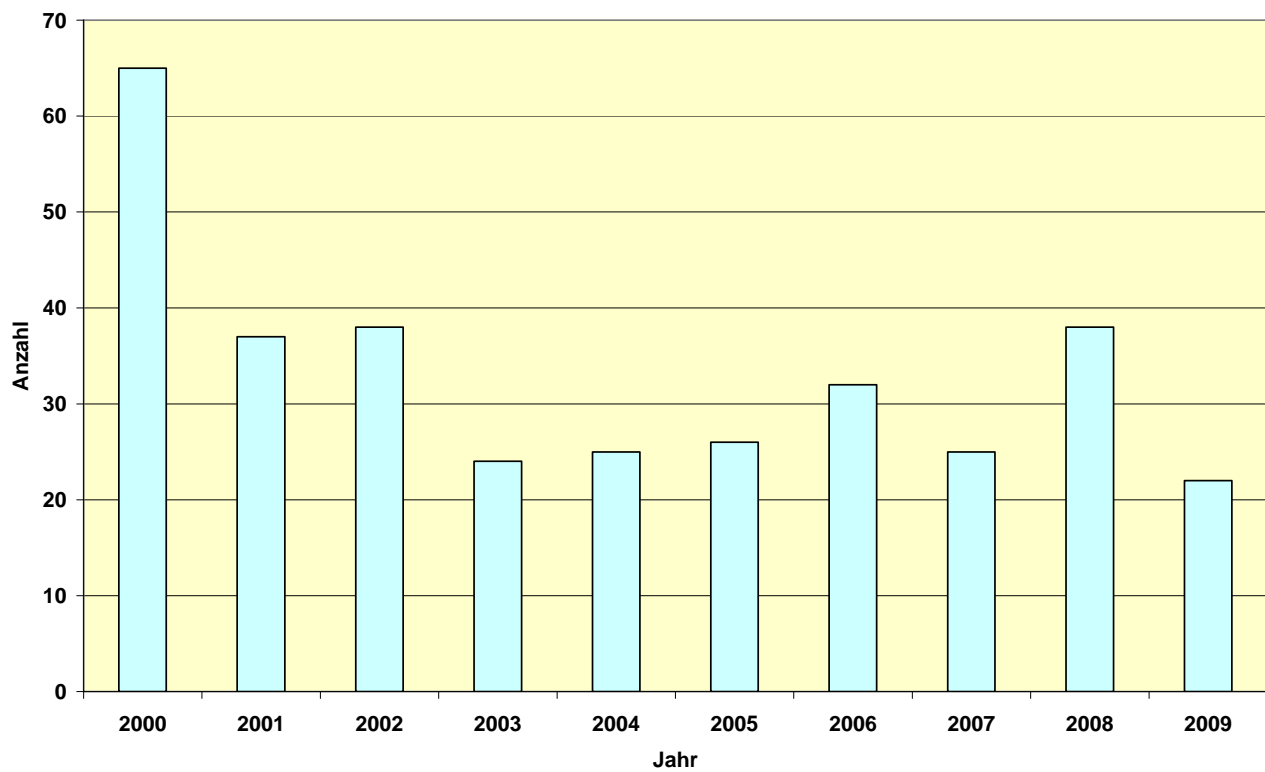
Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke



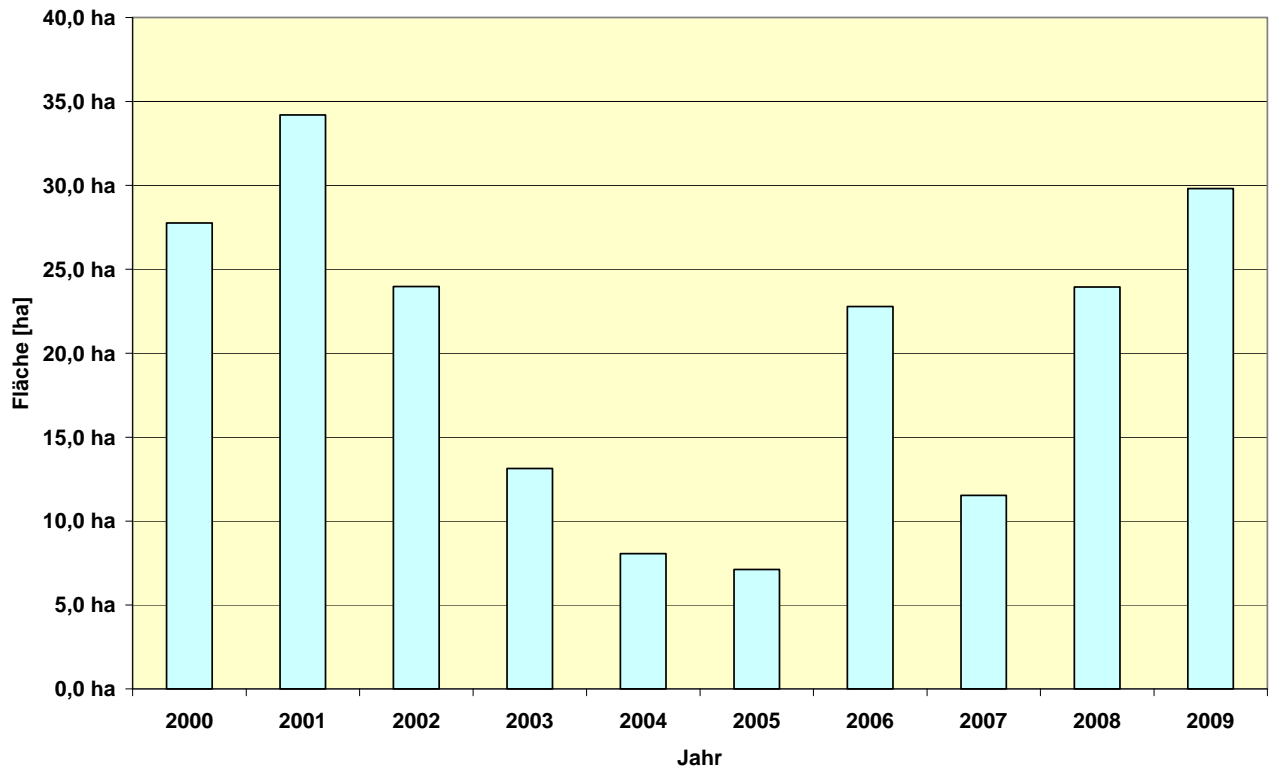
Zeitreihe Flächenumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke



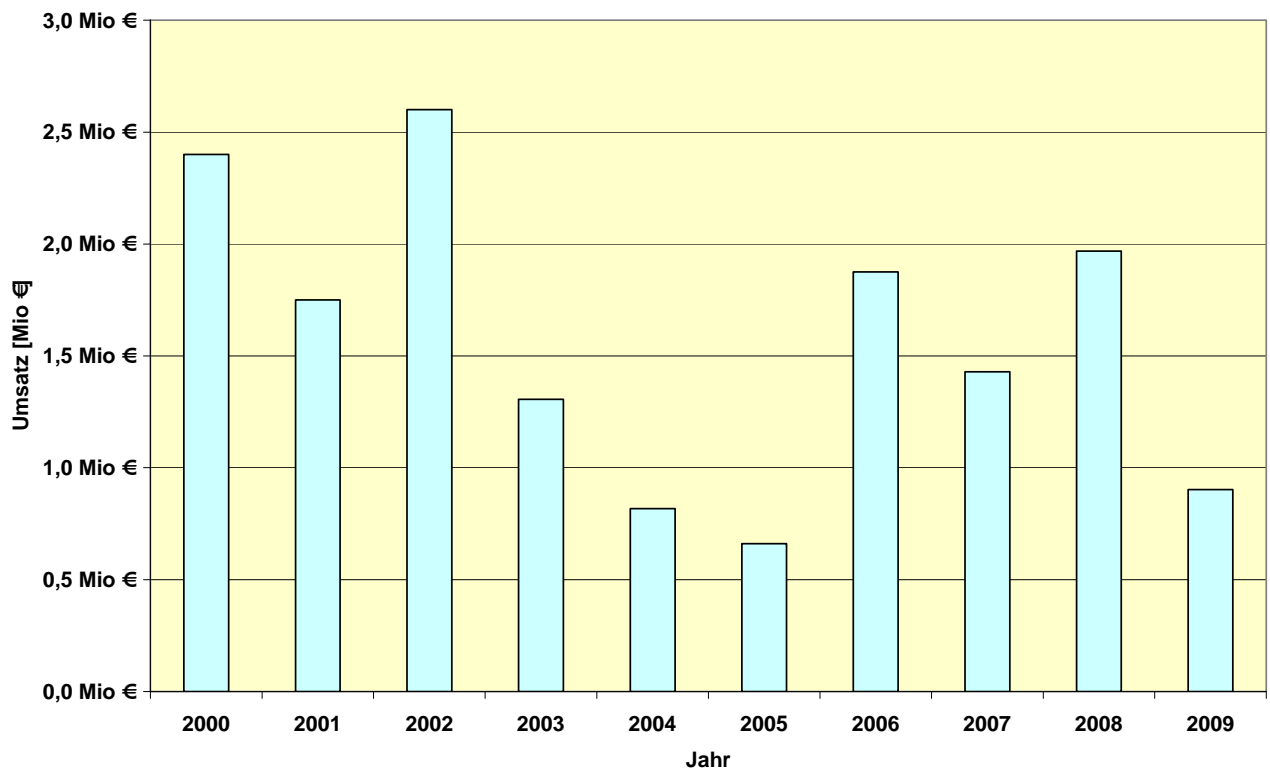
Zeitreihe Geldumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke



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

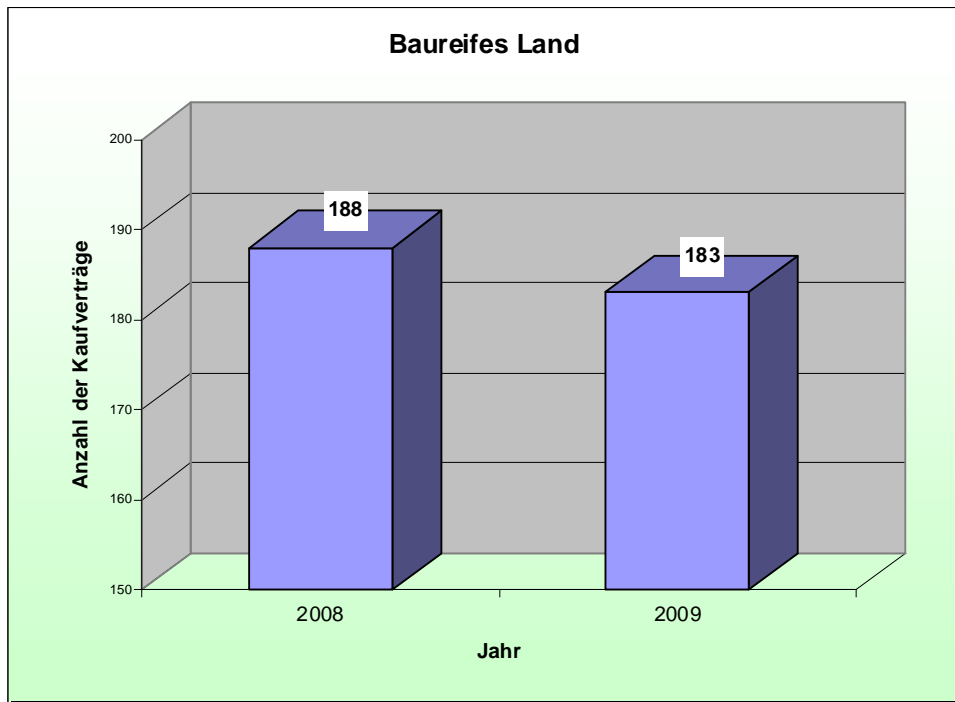


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

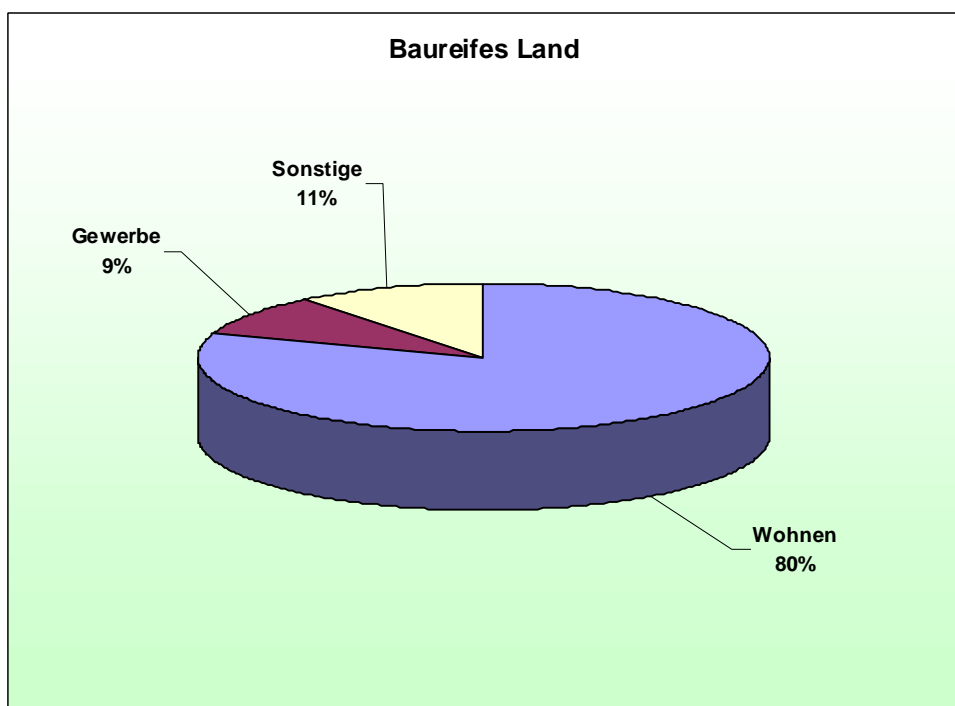


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

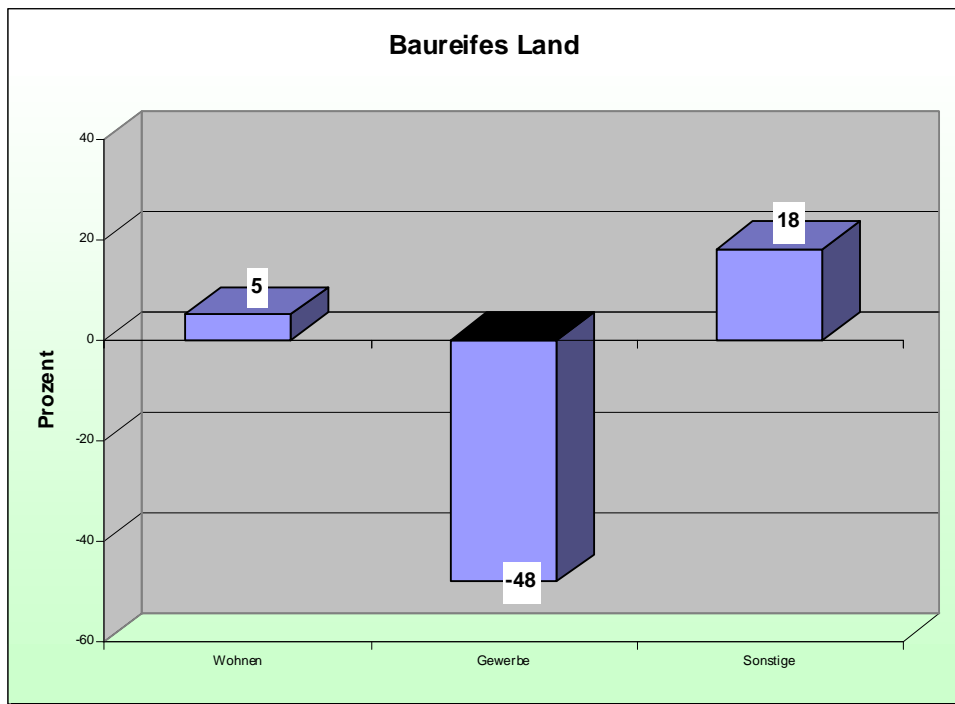


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

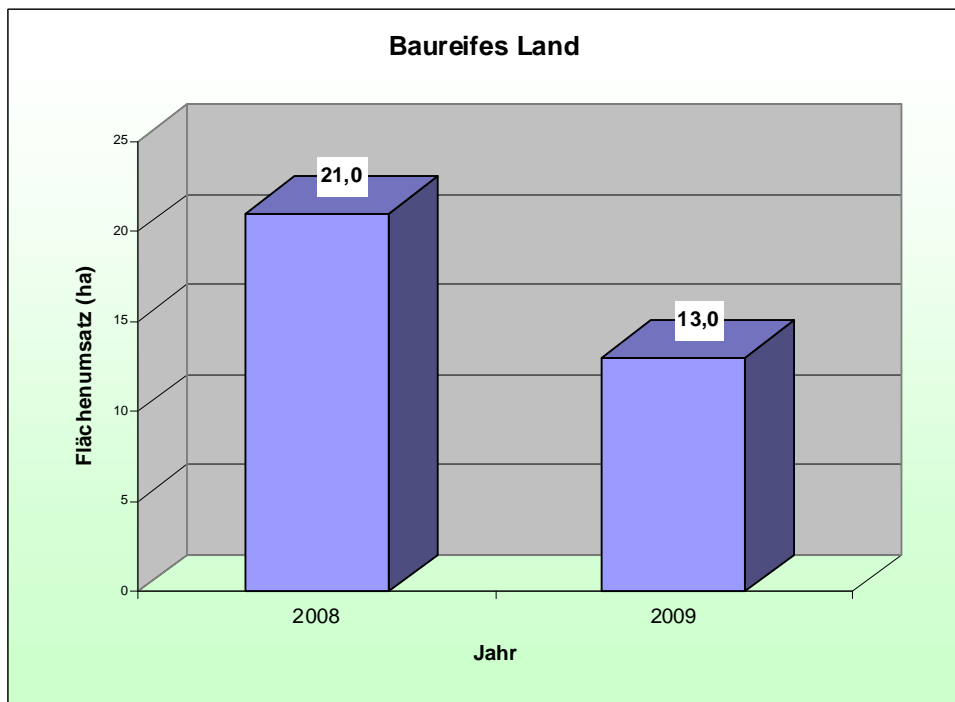


Abb.: Flächenumsatz

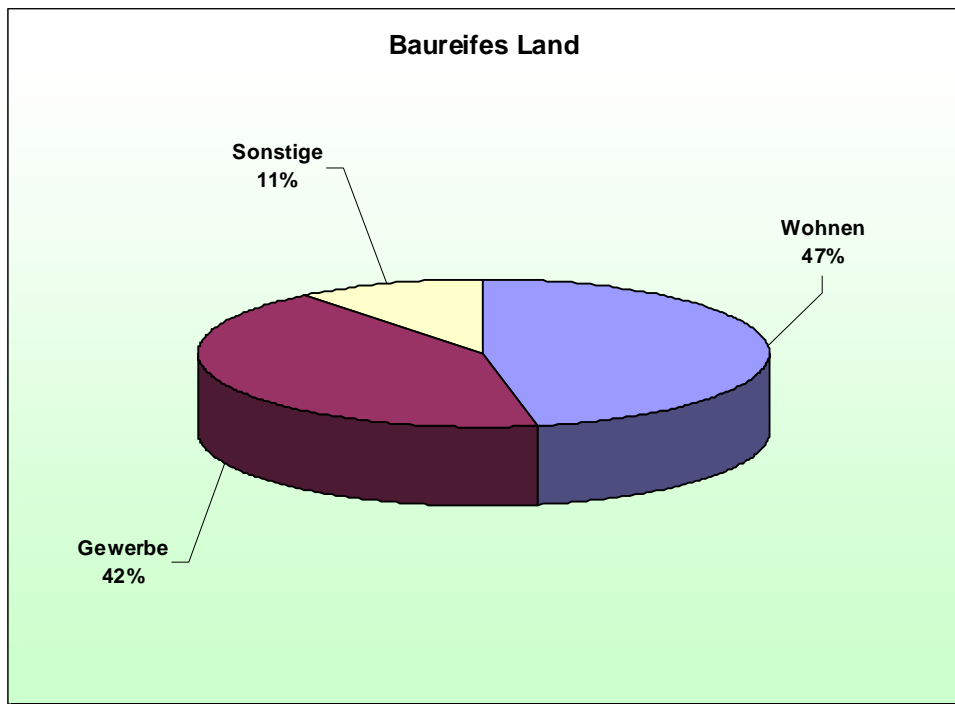


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

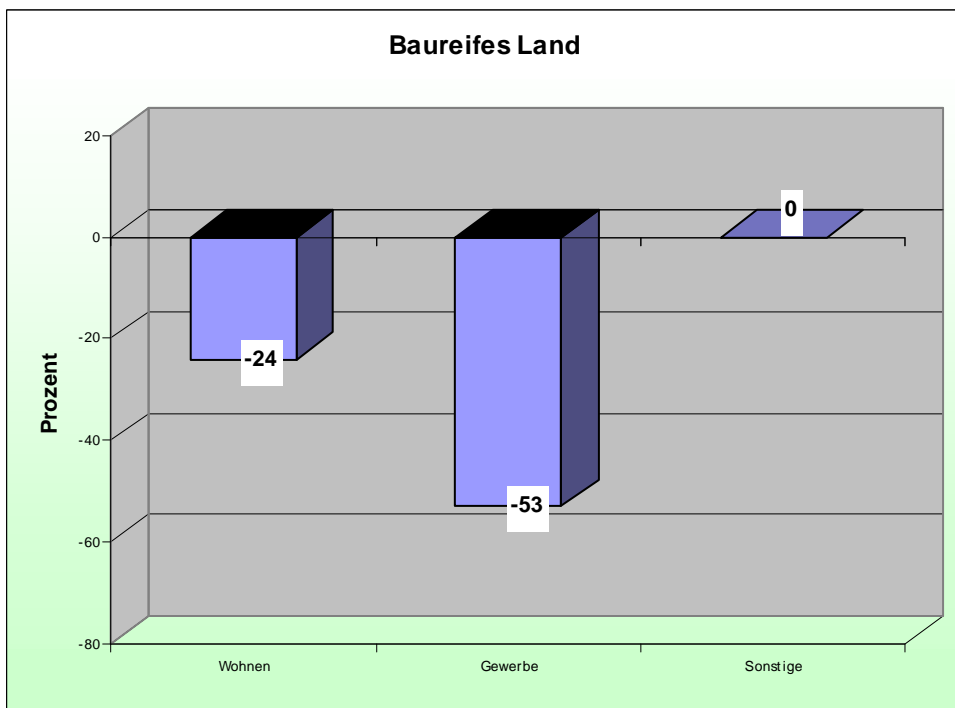


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

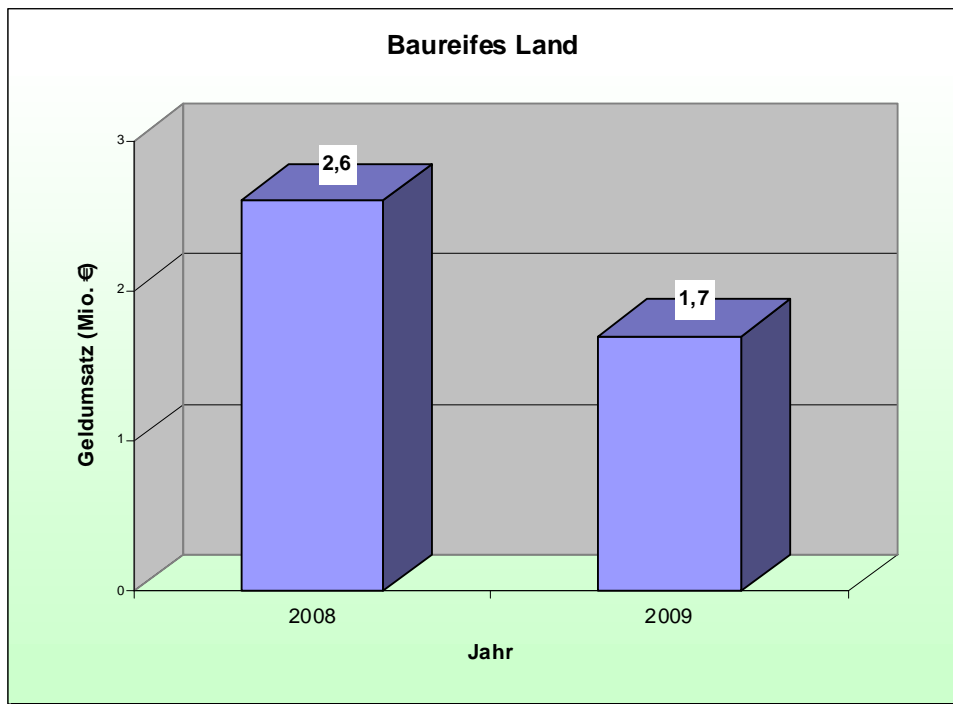


Abb.: Geldumsatz

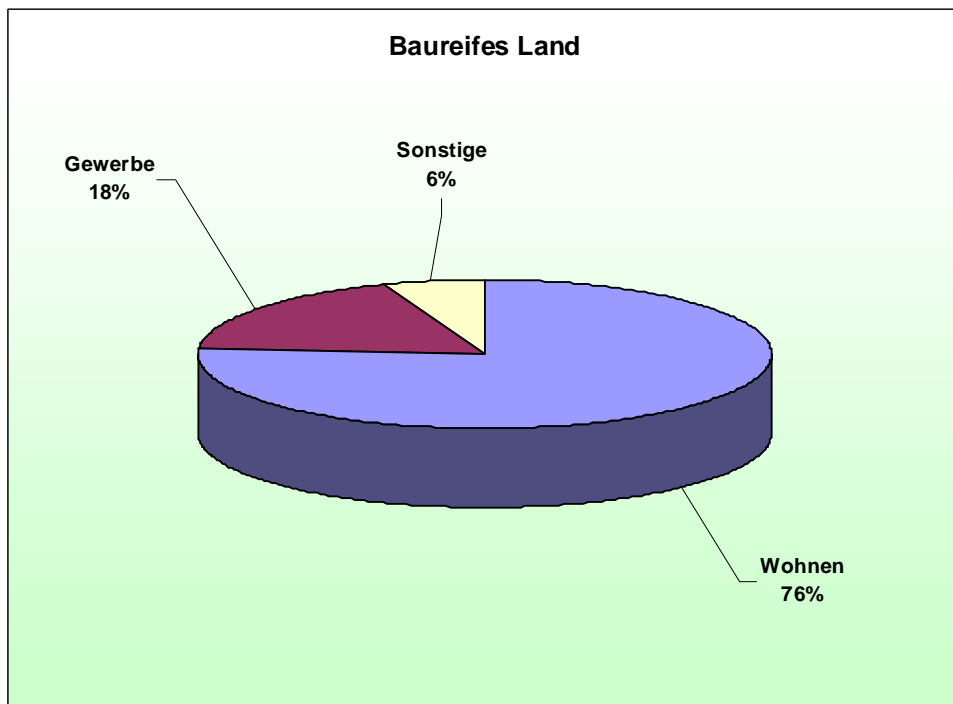


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

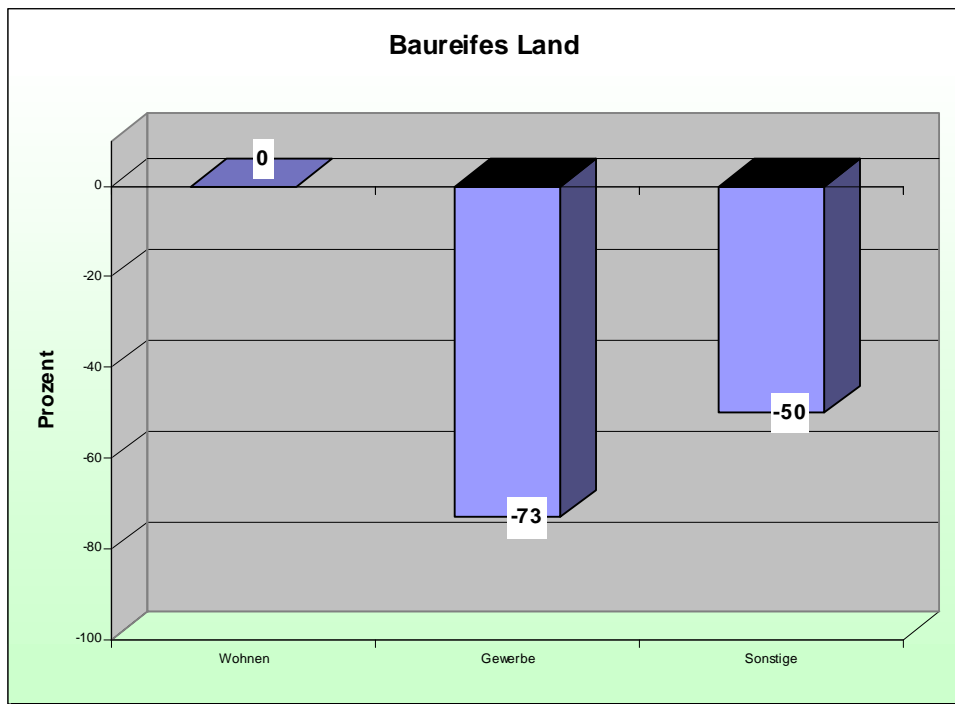


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute Bauflächen fiel von 188 im Jahr 2008 auf 183 im Jahr 2009. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebautes baureifes Land sank ebenfalls im Auswertzeitraum um 8,0 ha von 21,0 ha auf 13,0 ha. Den höchsten Marktanteil nehmen hier die Wohnbauflächen sowie die gewerblich genutzten Flächen ein.

Ebenso sank der Geldumsatz von 2,6 auf 1,7 Mio. EUR.

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

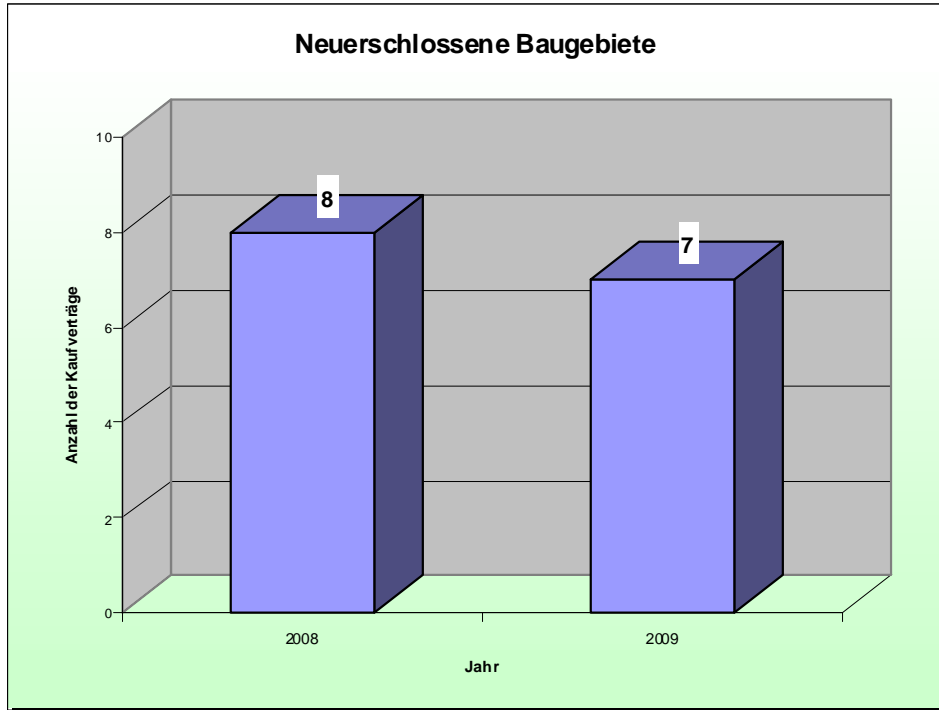


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

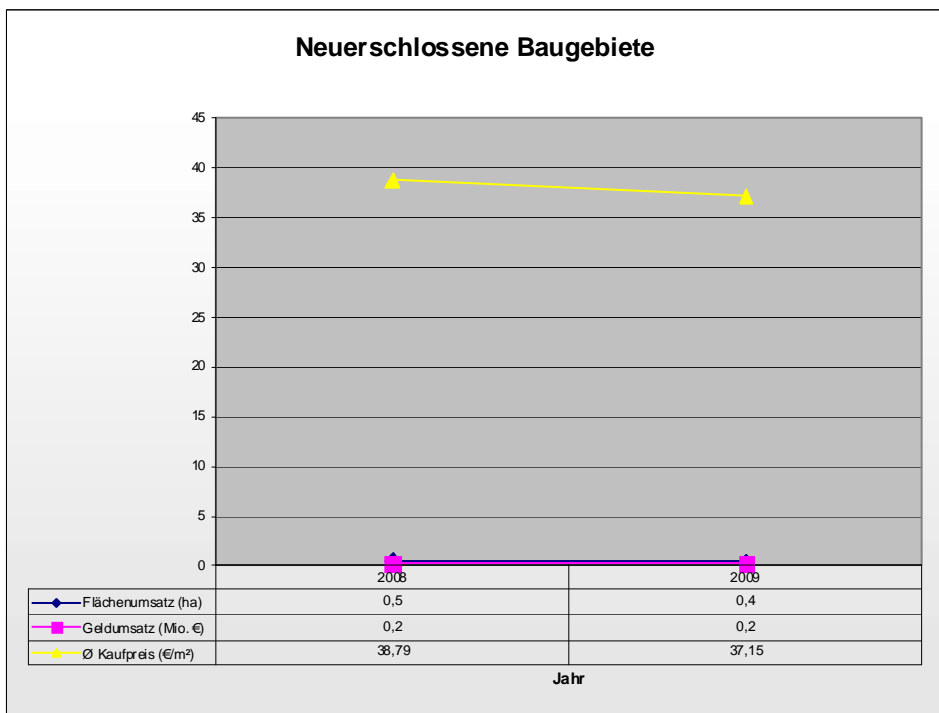


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte mit neuer Erschließung in Stadt- und Dorfgebieten, die für den individuellen Wohnungsbau bestimmt sind, berücksichtigt. Bei der Selektion wurde eine **Grundstücksgröße von 150 bis 1000 m²** vorgegeben.

Im Gebiet des Landkreises Greiz ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten im Berichtszeitraum 2009 etwa gleich gegenüber dem Vorjahr.

Der Flächenumsatz im Berichtsjahr 2009 ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, wobei der Geldumsatz gleich geblieben ist.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei neuerschlossenen Baugebieten liegt bei ca. 37,00 €/m² im Berichtsjahr 2009 und hat sich gegenüber 2008 nicht wesentlich geändert.

5.1.1.2 Dorfgebiete

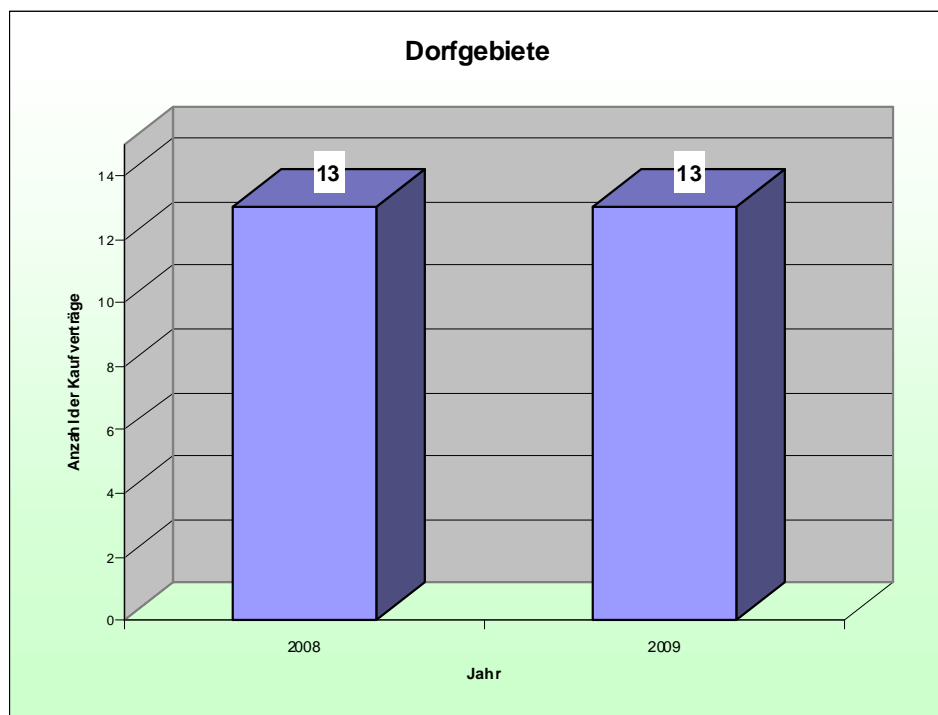


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

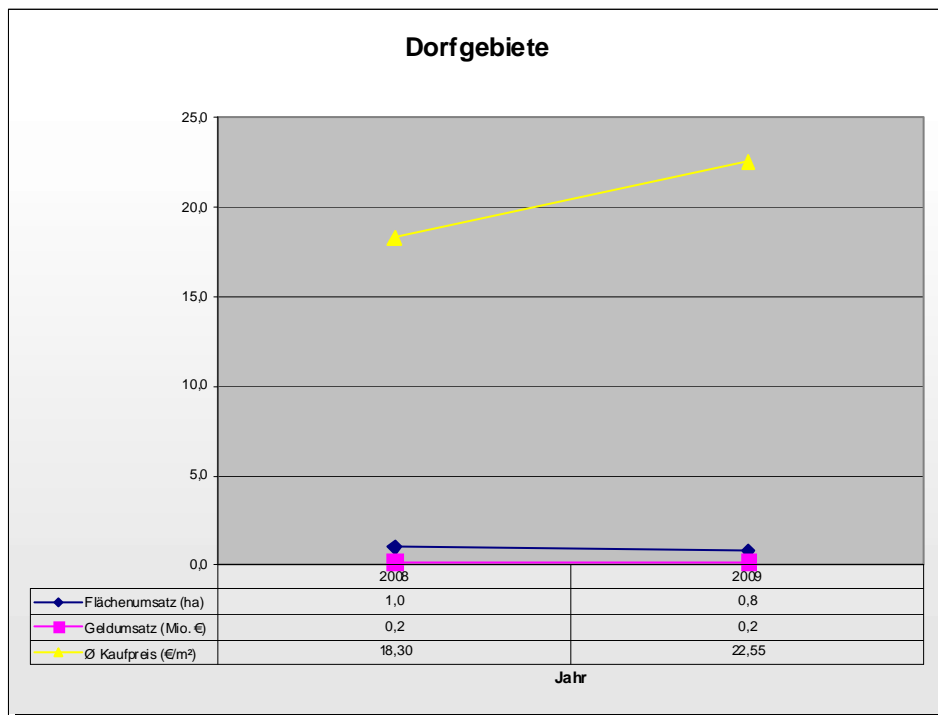


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 2009 gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben, der Flächenumsatz ist dagegen leicht gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei unbebauten, baureifen Grundstücken in Dorfgebieten liegt bei ca. 22,00 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr 2008 gestiegen.

5.1.2 Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

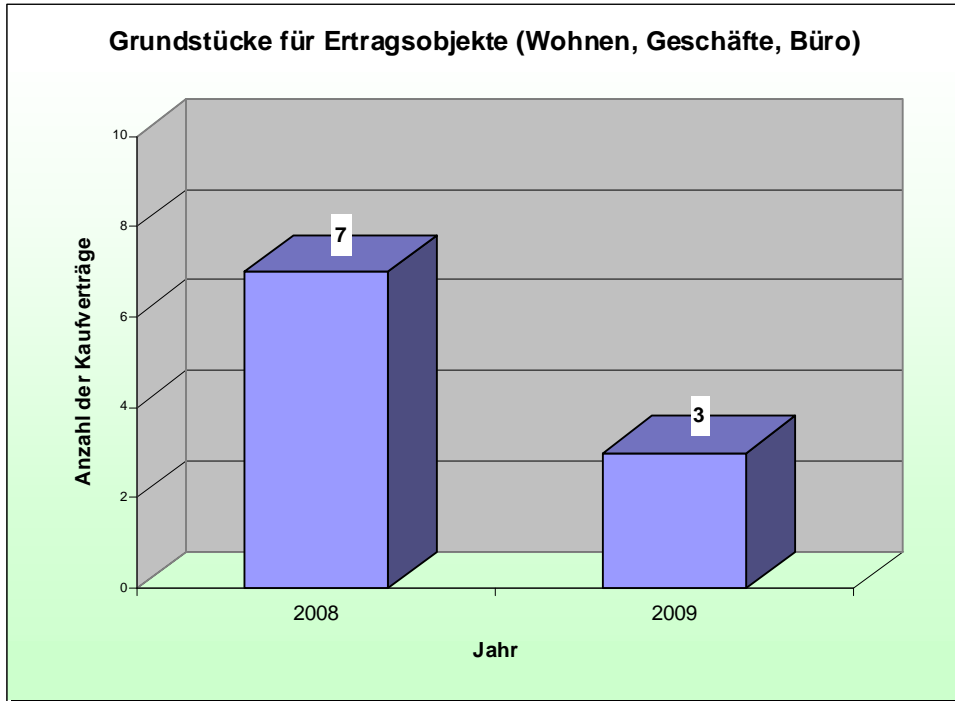


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

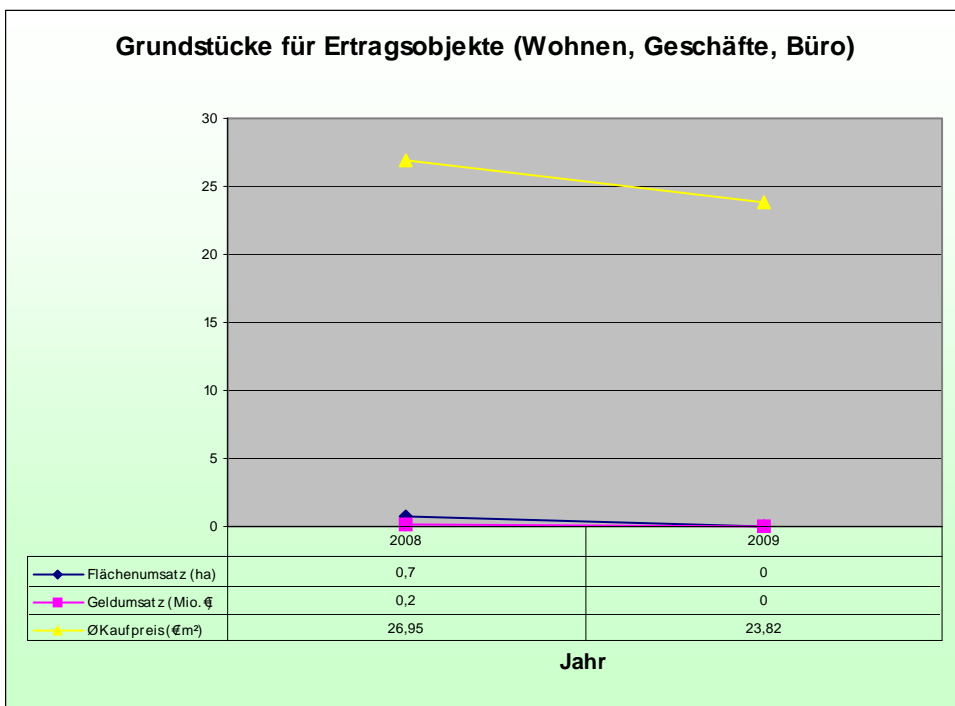


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 2009 ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. 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

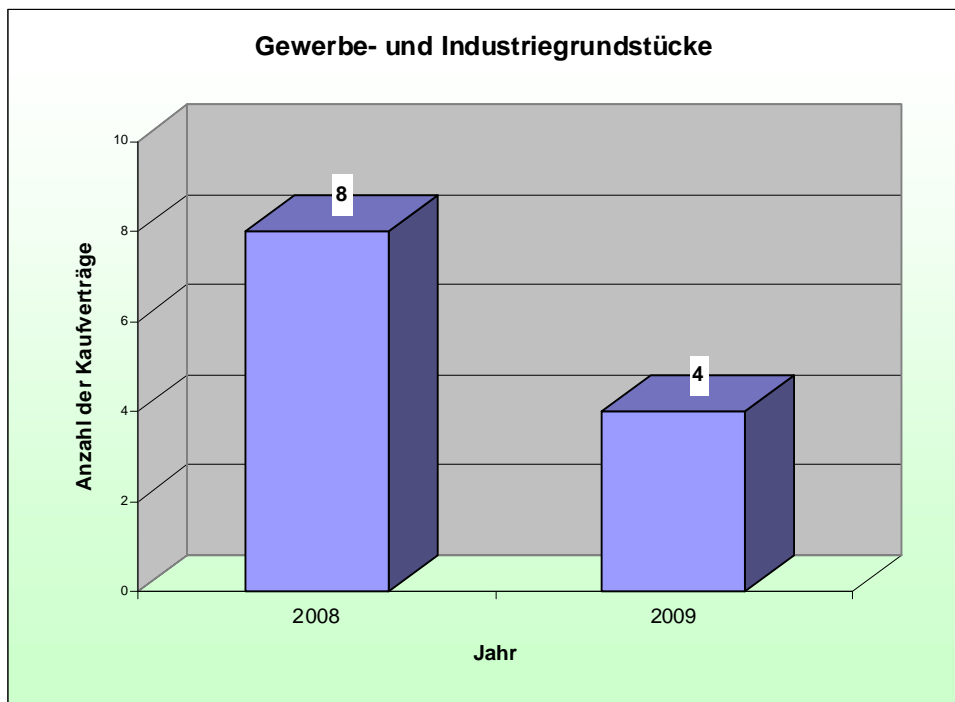


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

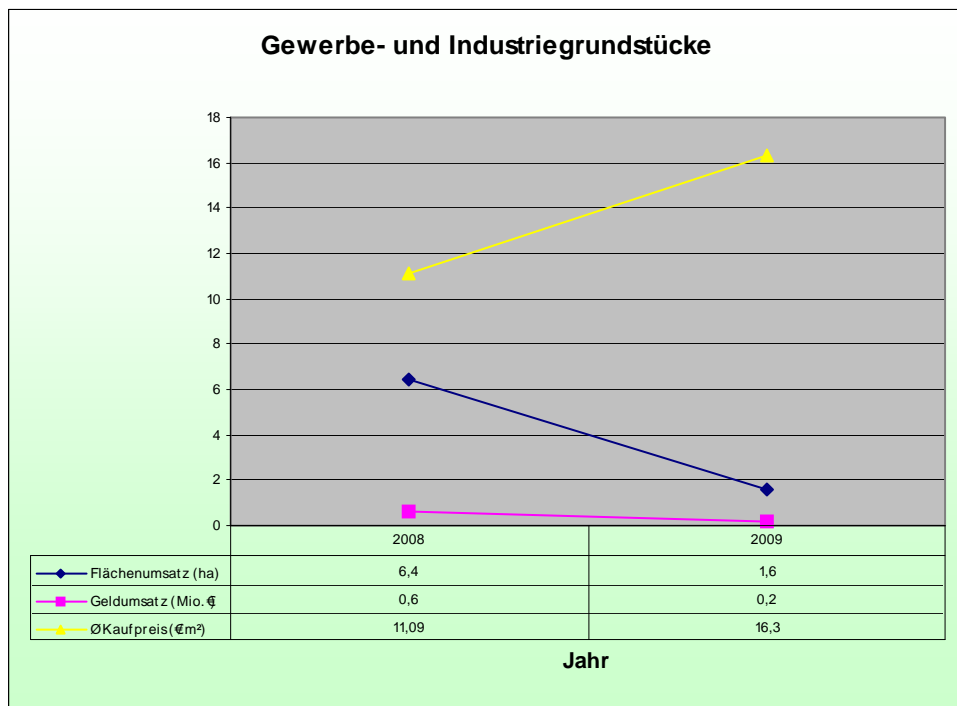


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge bei diesem Teilmarkt ist im Berichtszeitraum um die Hälfte zurückgegangen. Sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr ab.

Jedoch ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche um ca. 46 % von 11,09 EUR/m² auf 16,30 EUR/m² gestiegen. Bei der Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand *frei nach BauGB* berücksichtigt.

5.2 Werdendes Bauland

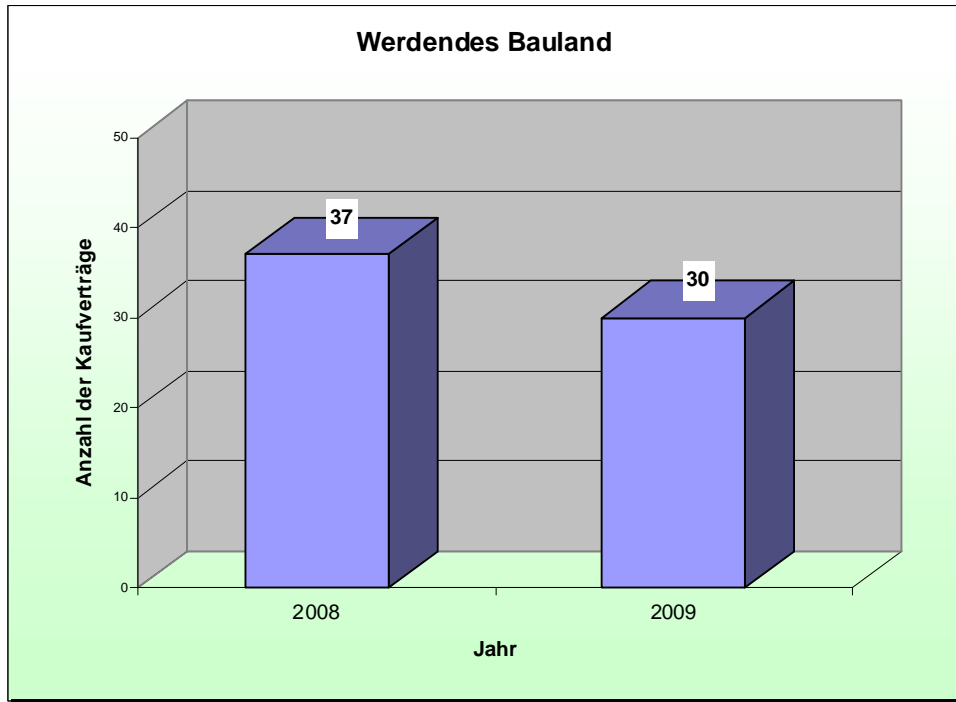


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

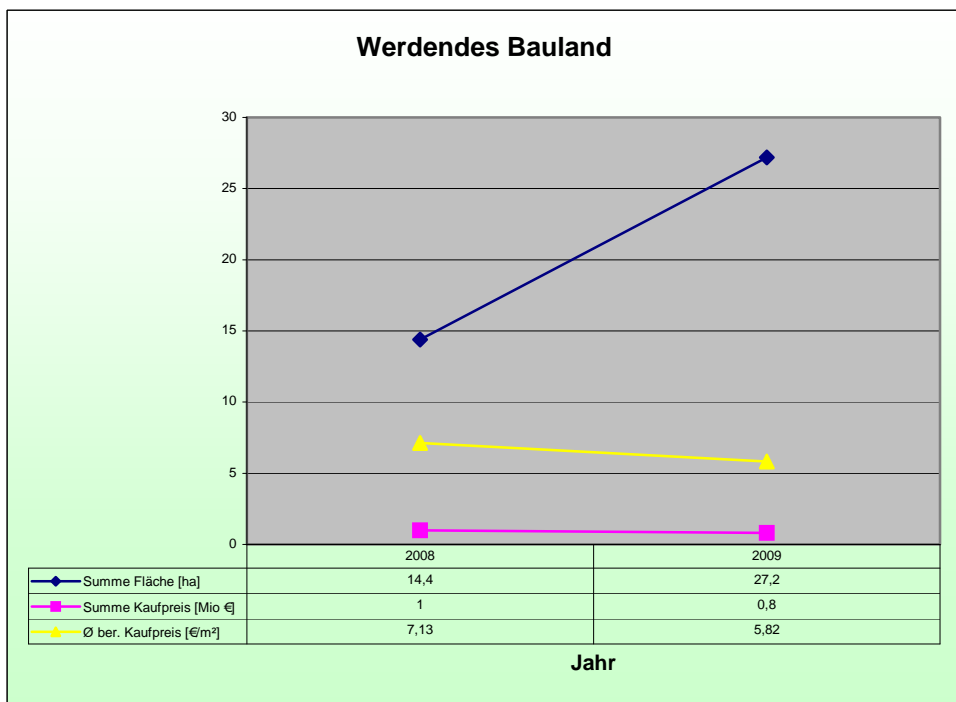


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 2009 wurden 27,2 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit erhöhte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr fast um das Doppelte.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 0,8 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung.

5.2.1 Bauerwartungsland

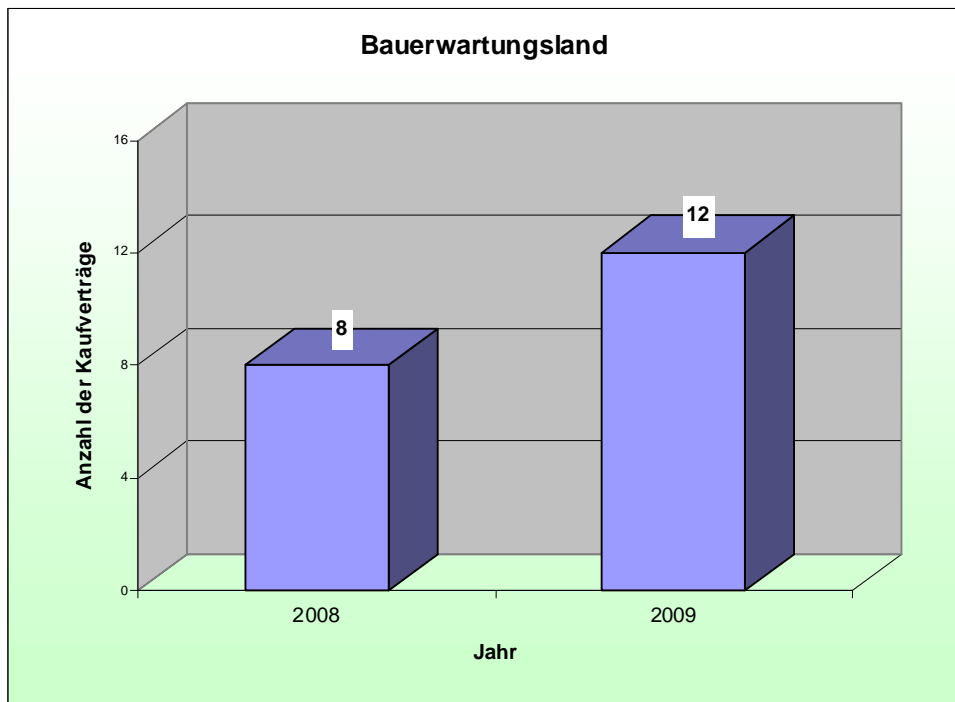


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

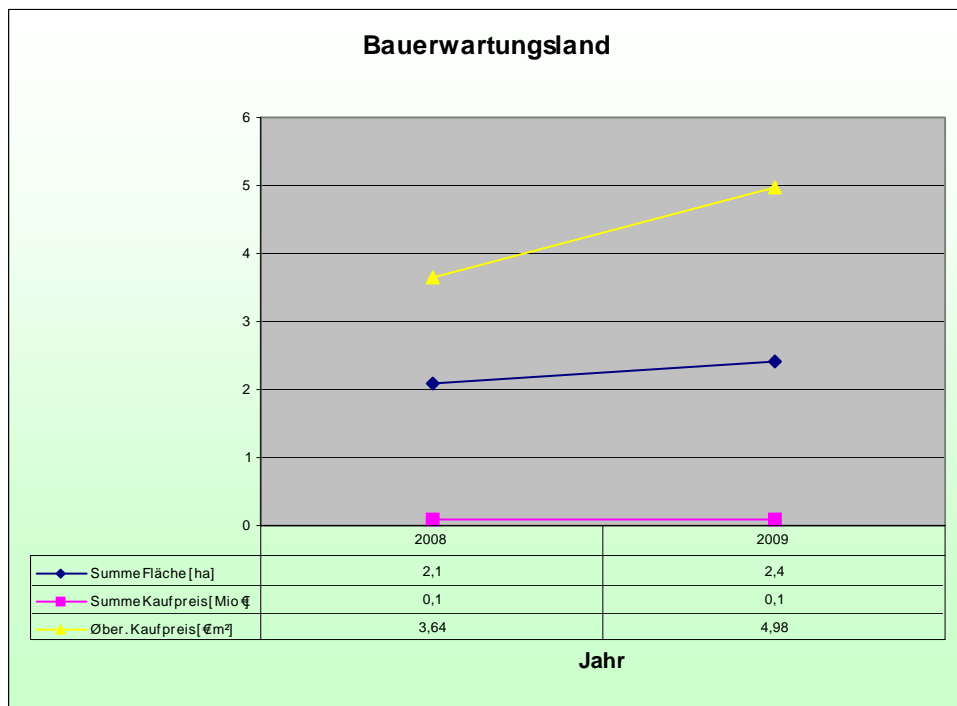


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei einer registrierten Kauffallanzahl von 12 im Berichtsjahr 2009 wurden im Teilmarkt Bauerwartungsland im Berichtsjahr 2009 2,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr geringfügig zu.

5.2.2 Rohbauland

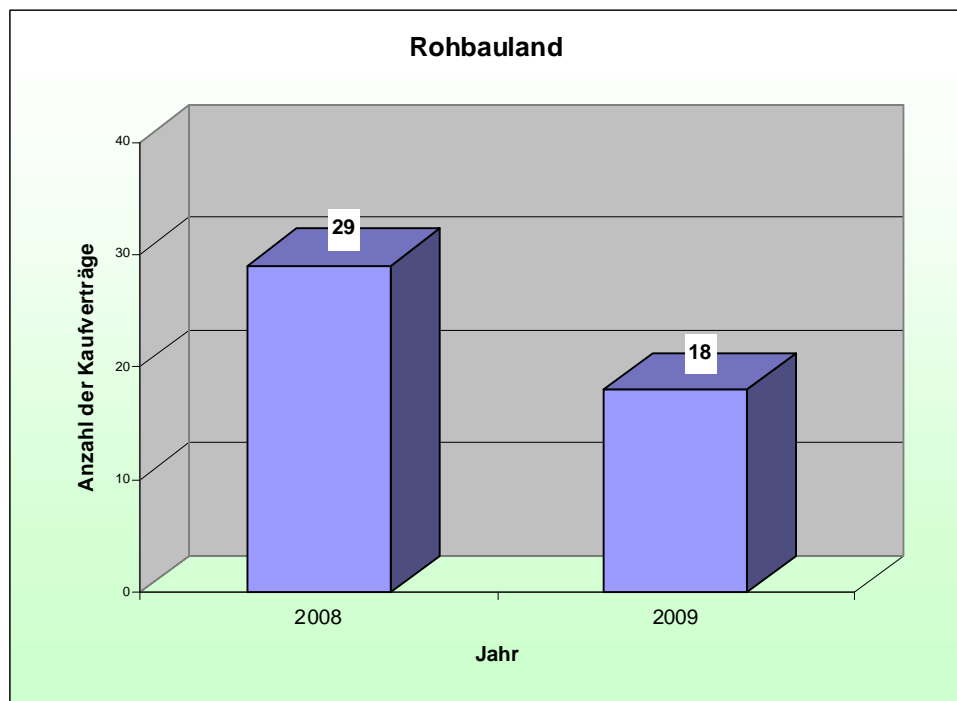


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

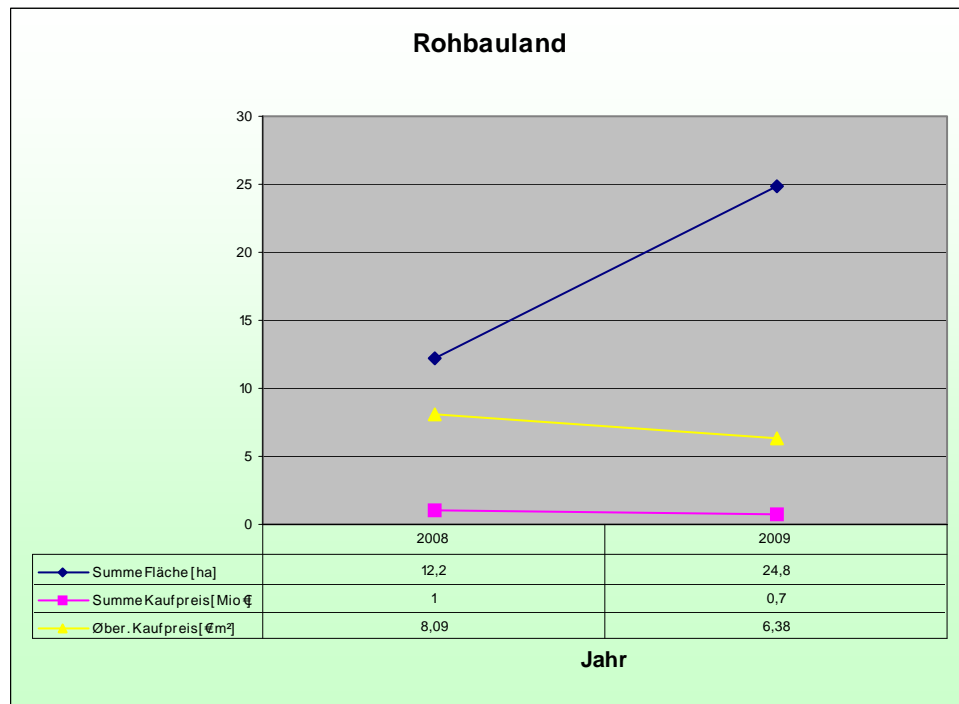


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Im Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 2009 18 Kauffälle registriert mit einem Flächenumsatz von 24,8 ha Grundstücksfläche.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 0,7 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme.

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Ackerland
- Grünland
- Forst

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

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

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

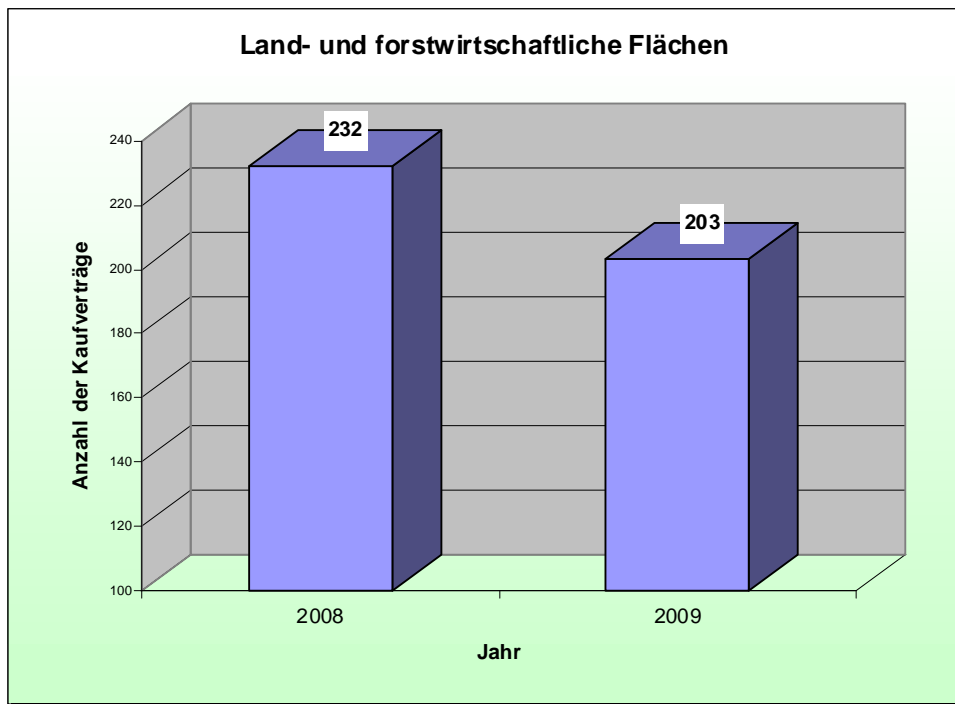


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

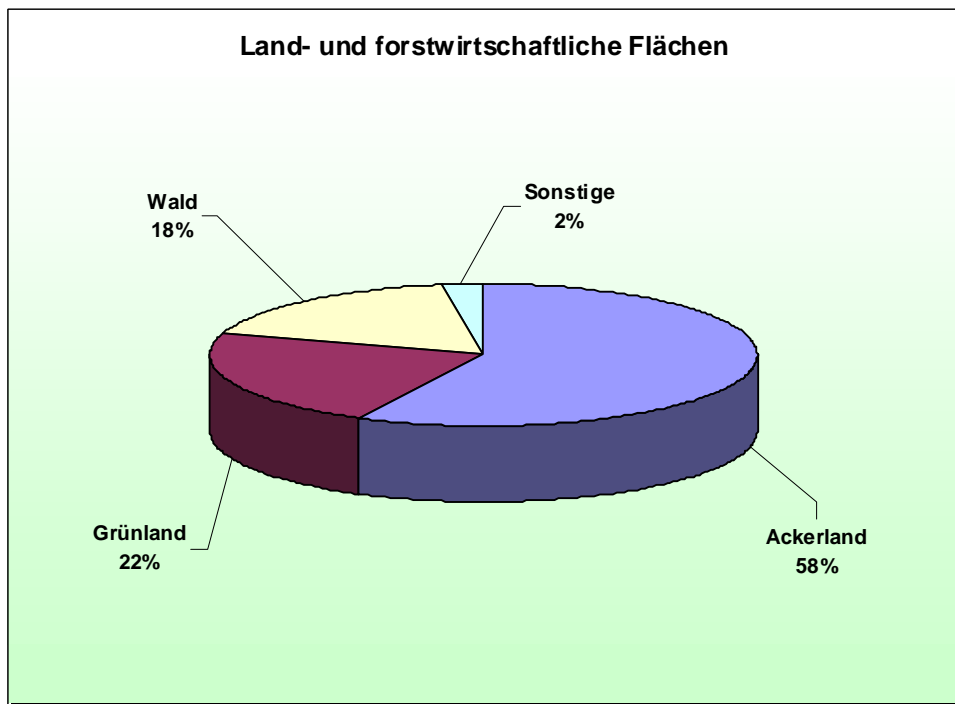


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

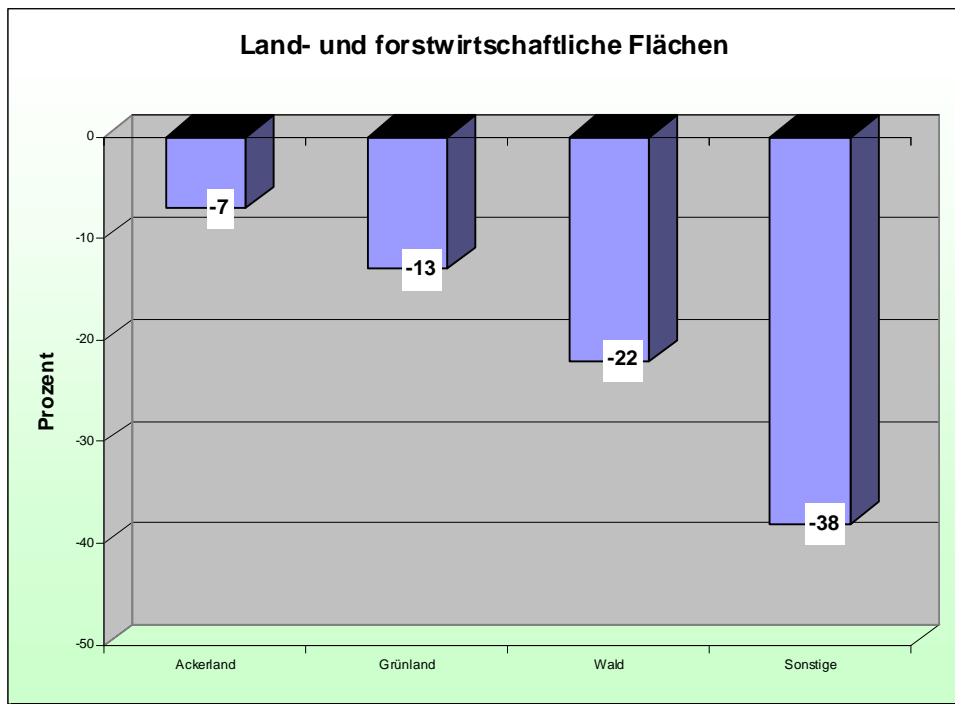


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

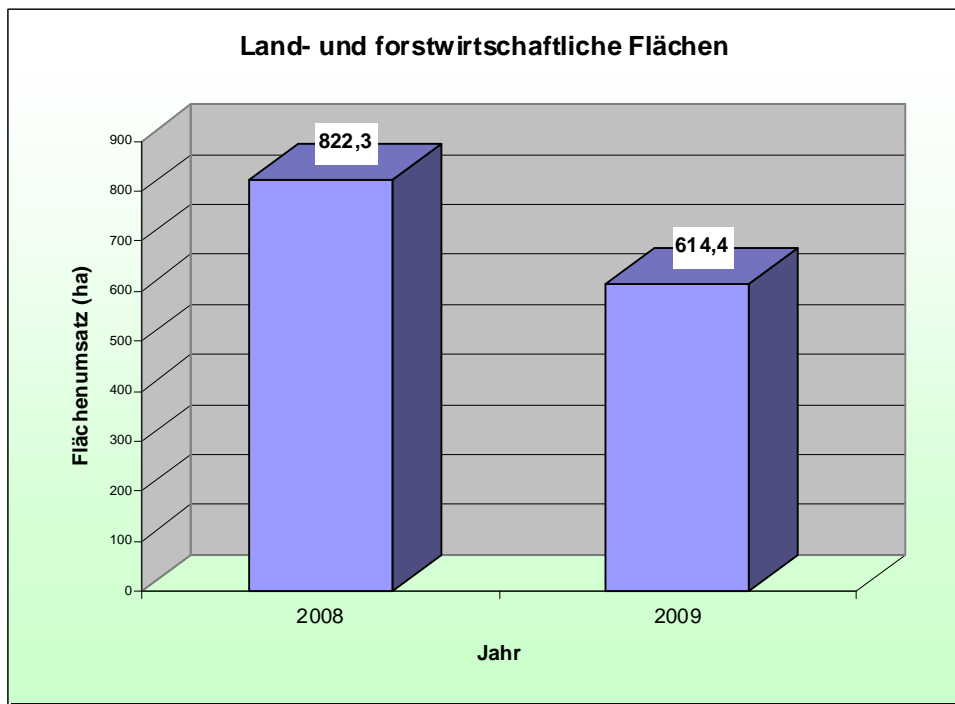


Abb.: Flächenumsatz

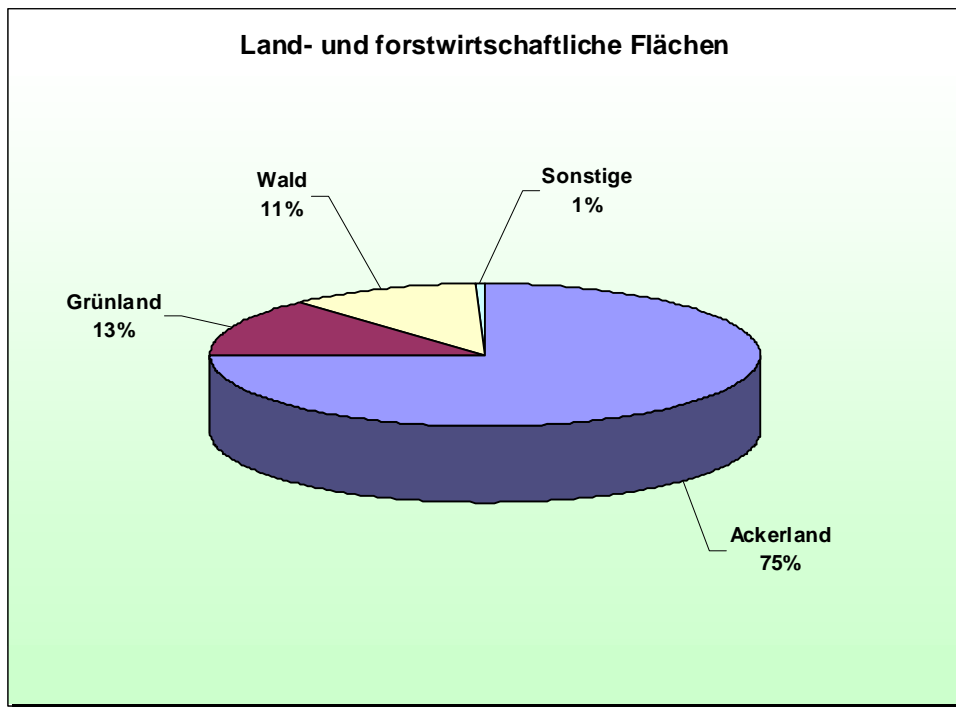


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

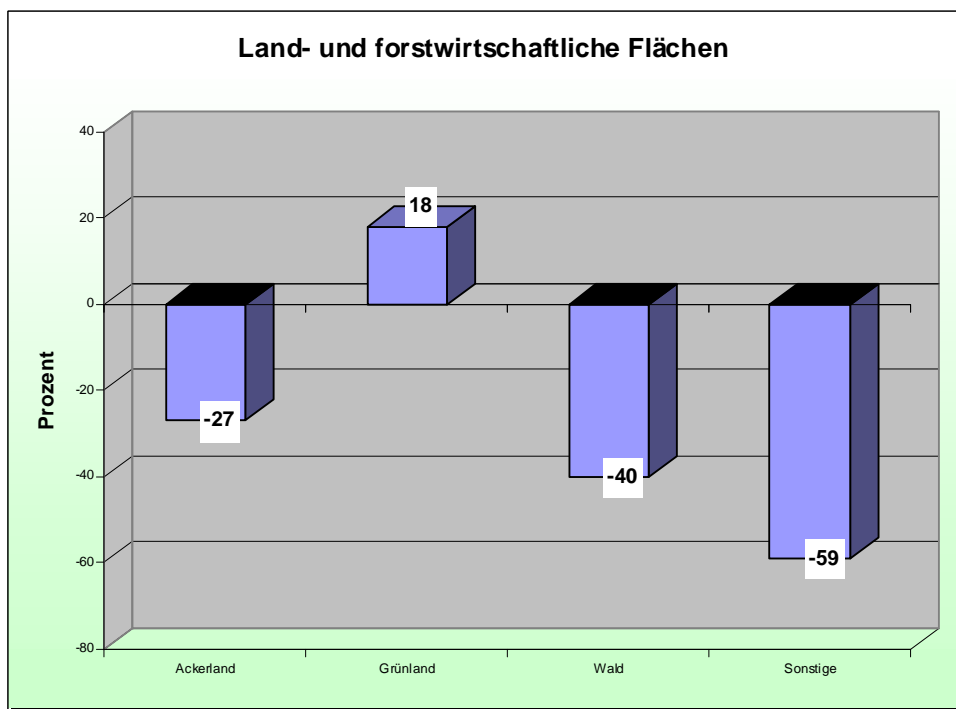


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

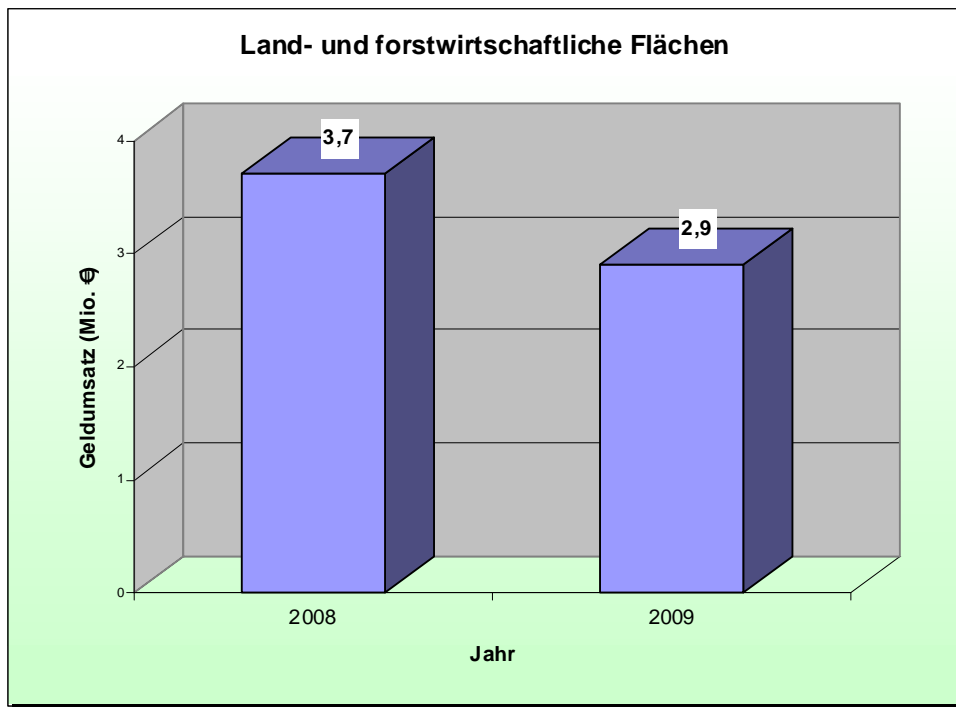


Abb.: Geldumsatz

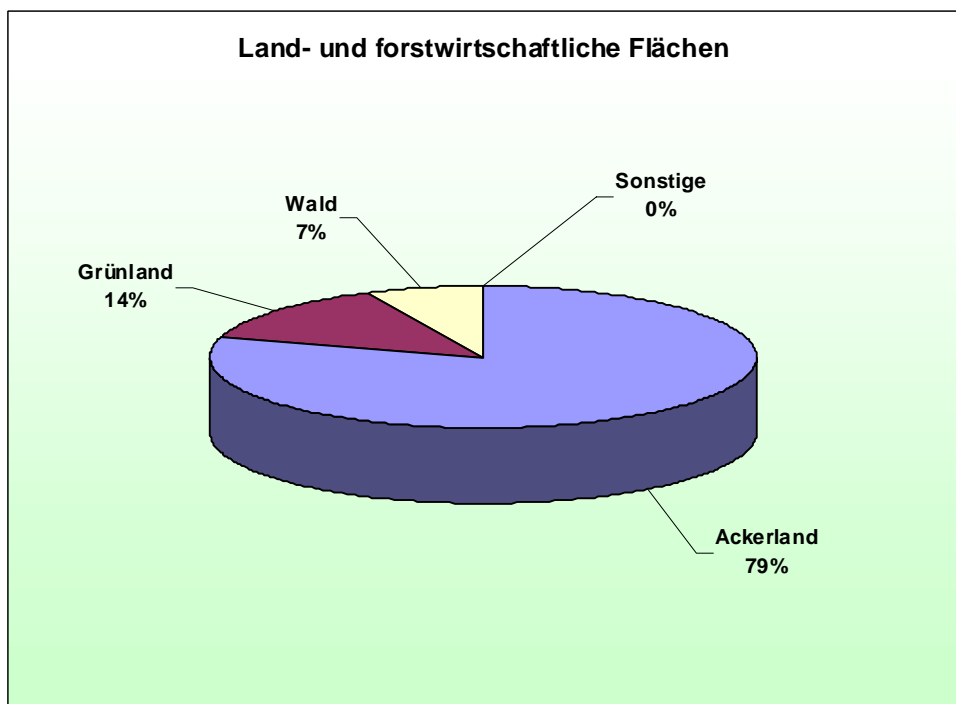


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

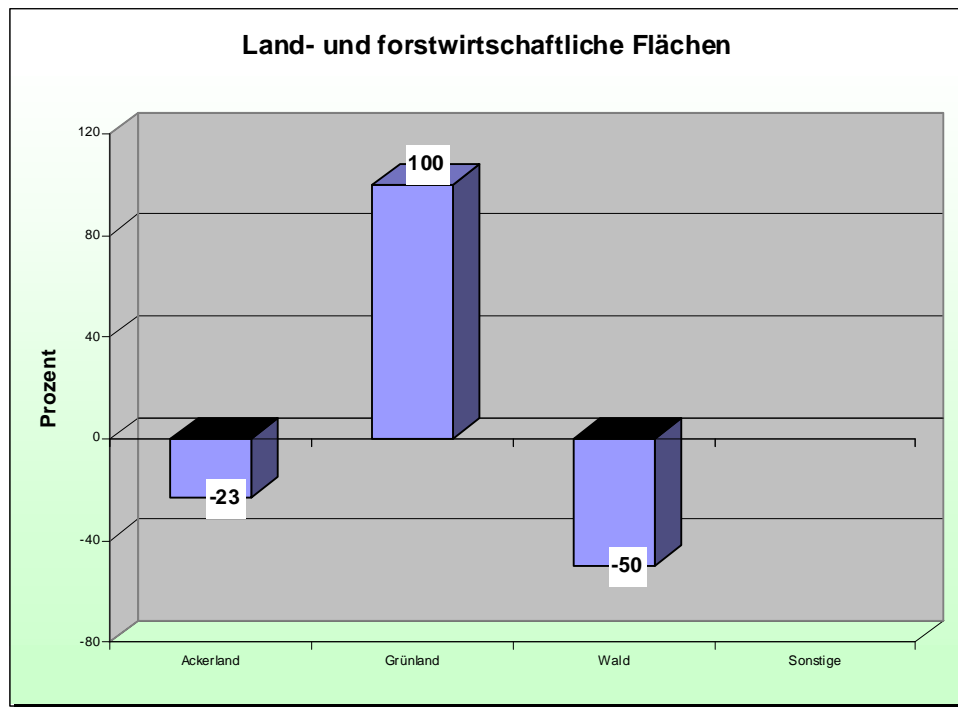


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

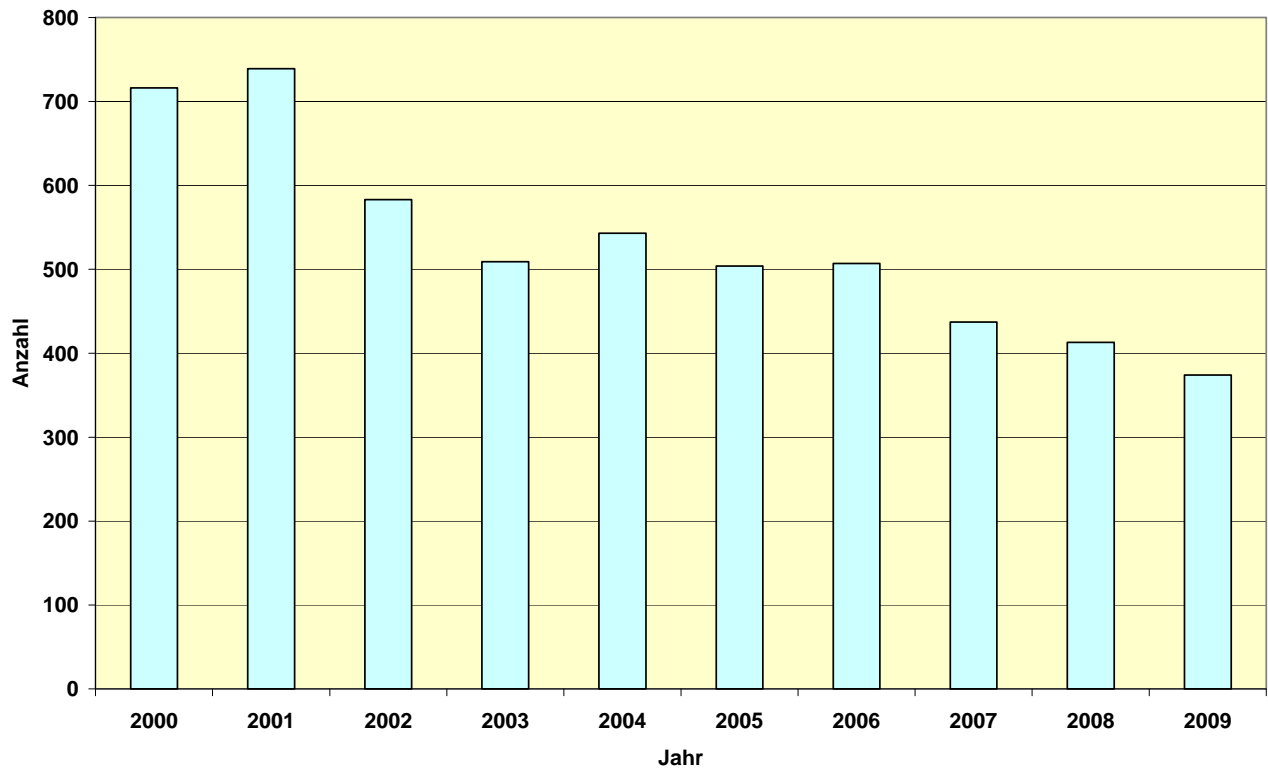
Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank um ca. 14 % von 232 im Vorjahr auf 203 im Berichtsjahr 2009.

Etwas mehr als die Hälfte der Kauffälle liegt im Bereich der Ackerlandflächen und $\frac{1}{4}$ der Kauffälle liegt im Bereich der Grünlandflächen.

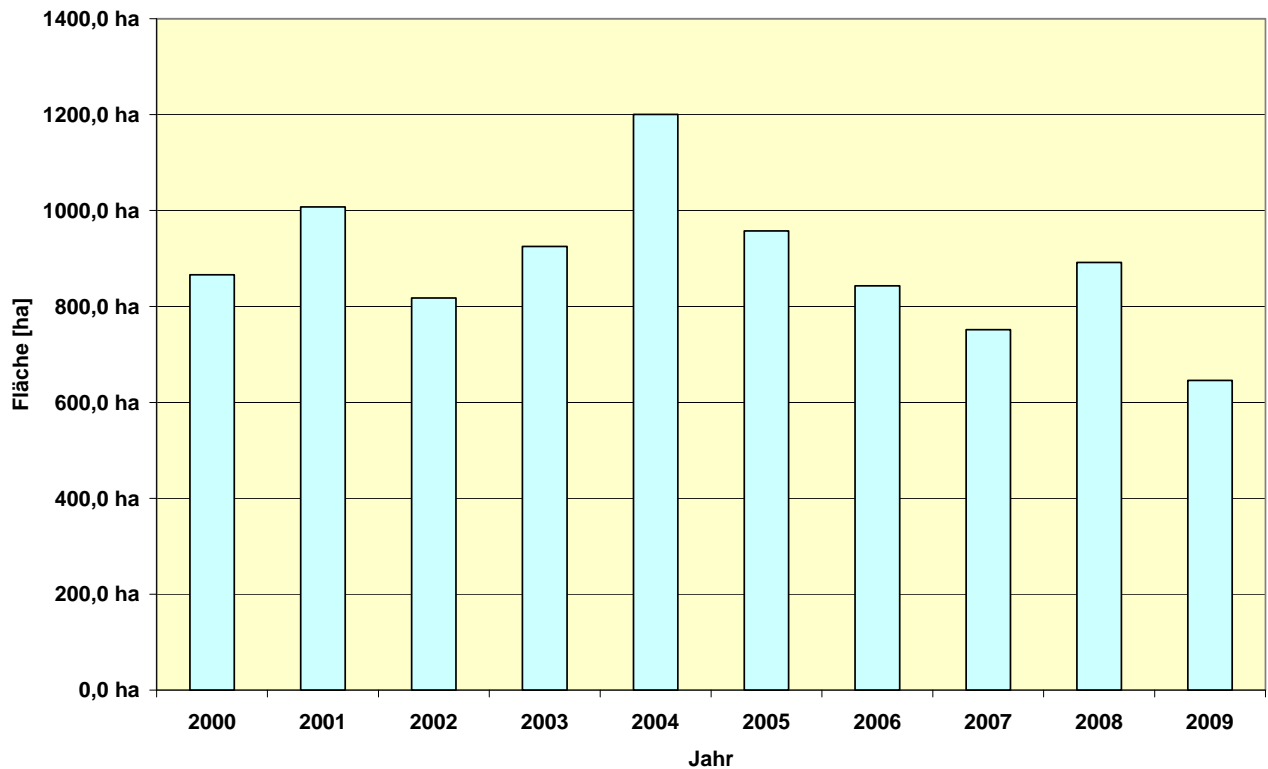
Der Flächenumsatz des Teilmarktes land- und forstwirtschaftliche Flächen verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt um ca. 25 % von 822,3 auf 614,4 ha.

Die Verringerung des Geldumsatzes resultiert u.a. aus der niedrigeren Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr 2009. Der Geldumsatz sank von 3,7 auf 2,9 Mio. EUR.

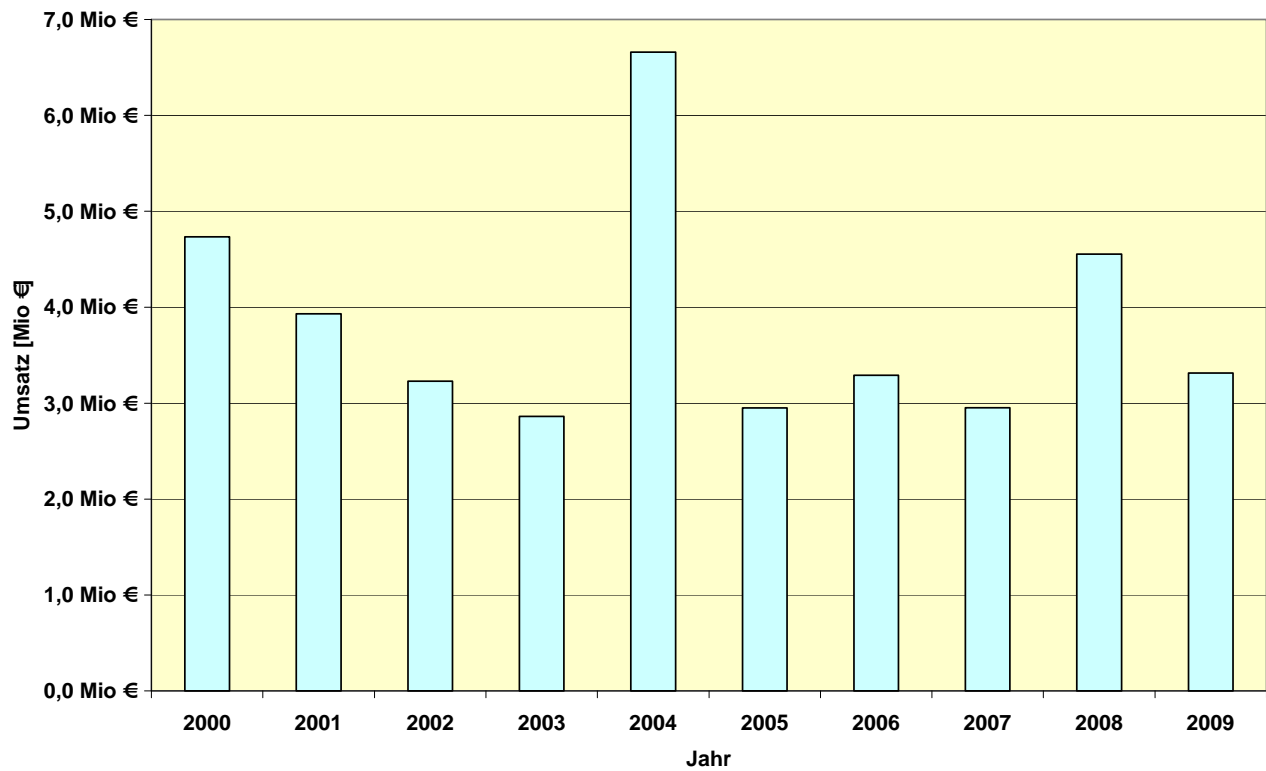
Die folgenden Zeitreihen berücksichtigen neben den Kaufverträgen auch alle anderen Erwerbsvorgänge



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

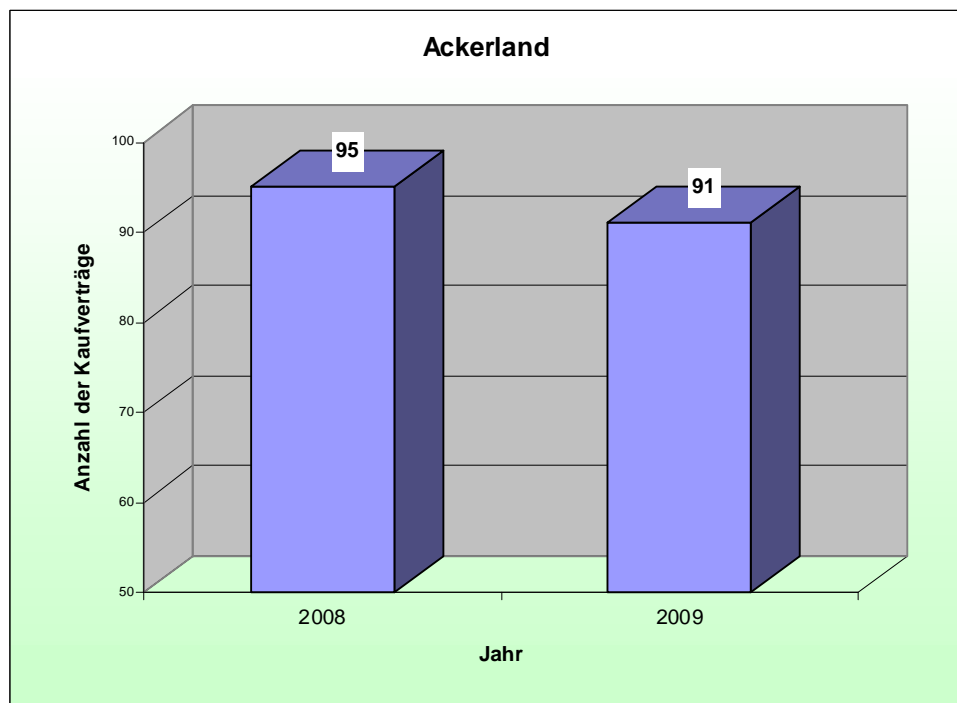


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

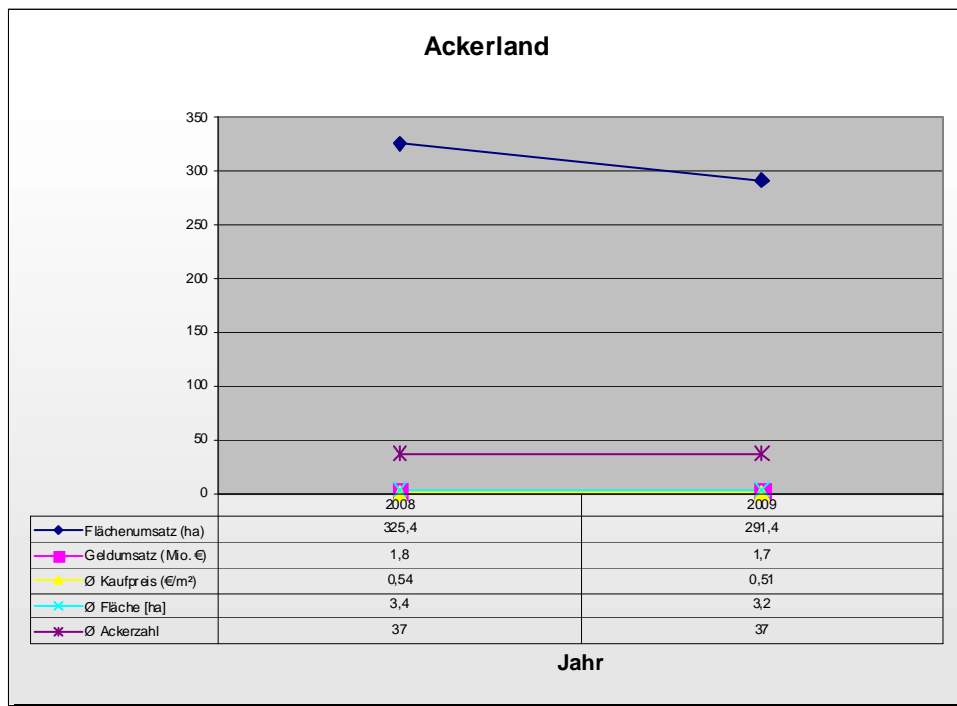


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 2009 und des Vorjahres dar.

Die Anzahl der Kaufverträge von *Ackerland* fiel von 95 im Jahr 2008 auf 91 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 291,4 ha im Berichtszeitraum ist um ca. 11 % gefallen, der Geldumsatz mit 1,7 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gefallen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland liegt bei 0,51 €/m² und ist minimal gefallen gegenüber dem Vorjahr 2008.

5.3.2 Grünland

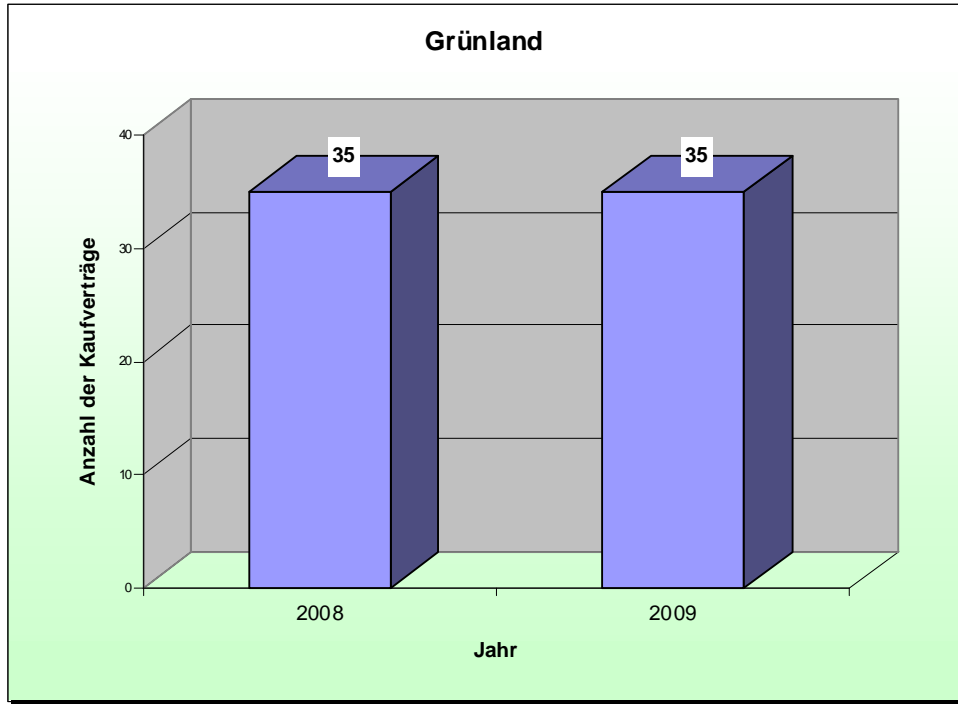


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

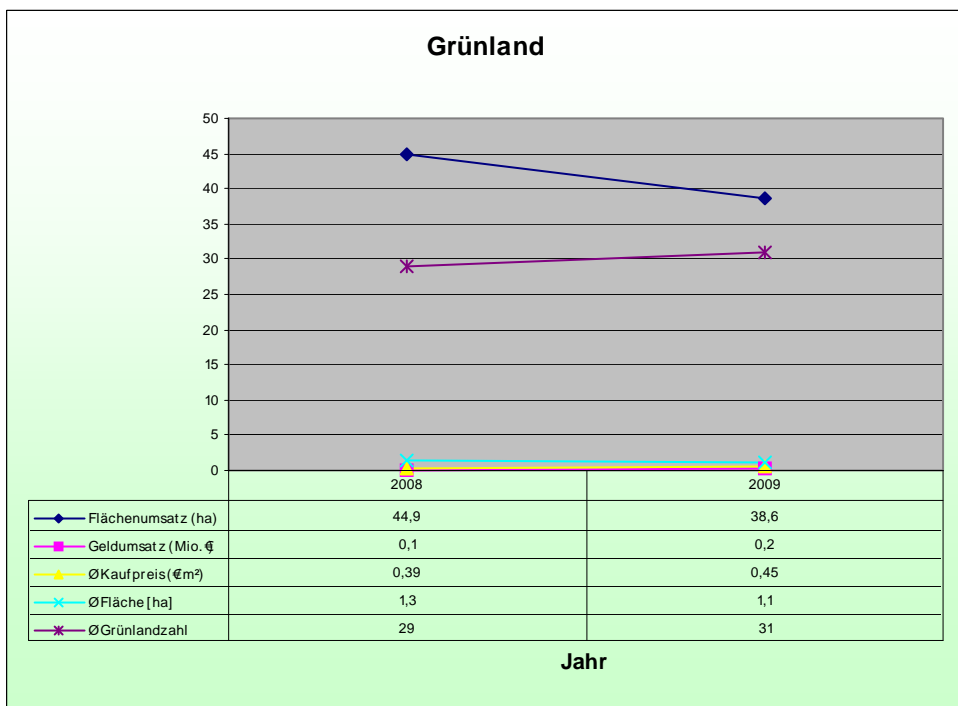


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von *Grünland* ist im Berichtsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr 2008 gleich geblieben. Der Flächenumsatz ist dabei mit 38,6 ha im Berichtsjahr 2009 um ca. 16 % gefallen, der Geldumsatz mit 0,2 Mio. EUR ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

5.3.3 Forst

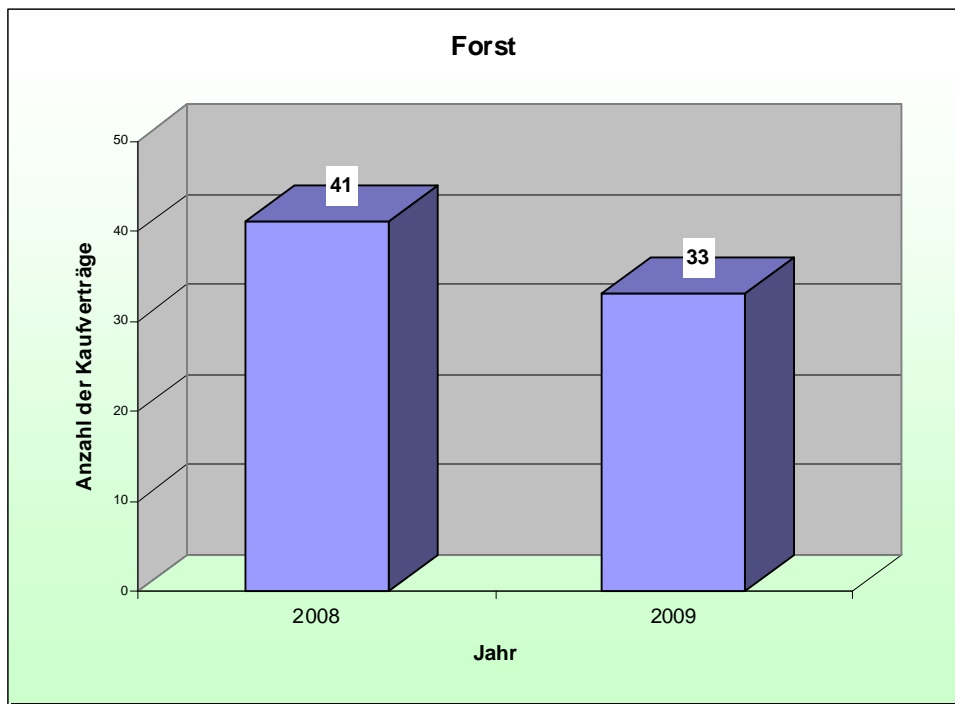


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

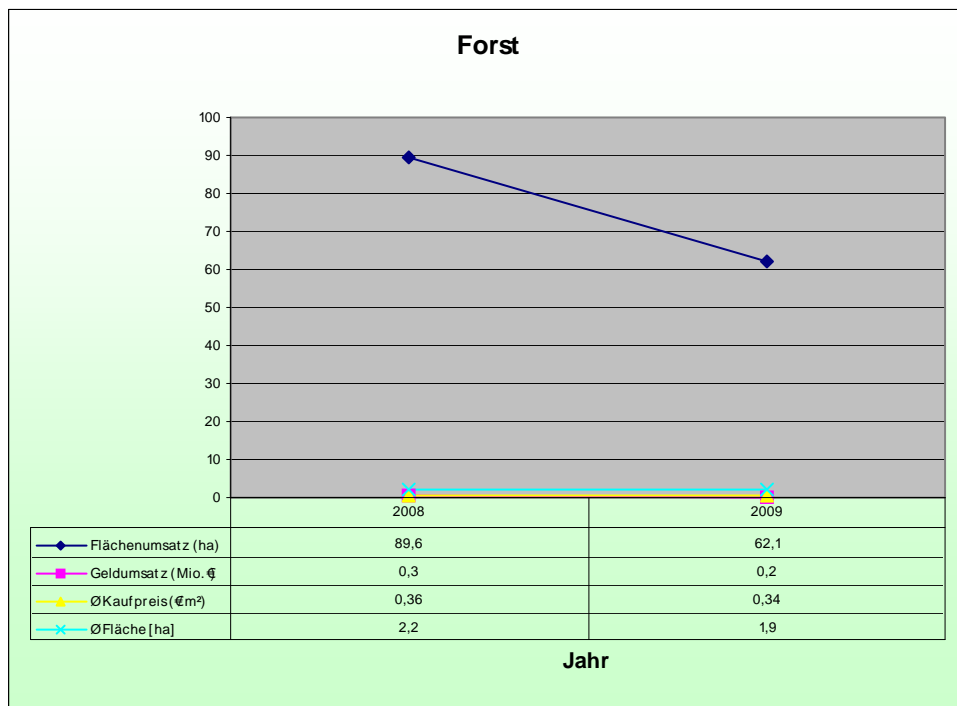


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen im Bereich des Landkreises Greiz ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Berichtsjahr 2009 bei 0,34 €/m² und lag Vorjahr bei 0,36 €/m².

Dabei sind die Quadratmeter-Preise mit Aufwuchs anzusehen.

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

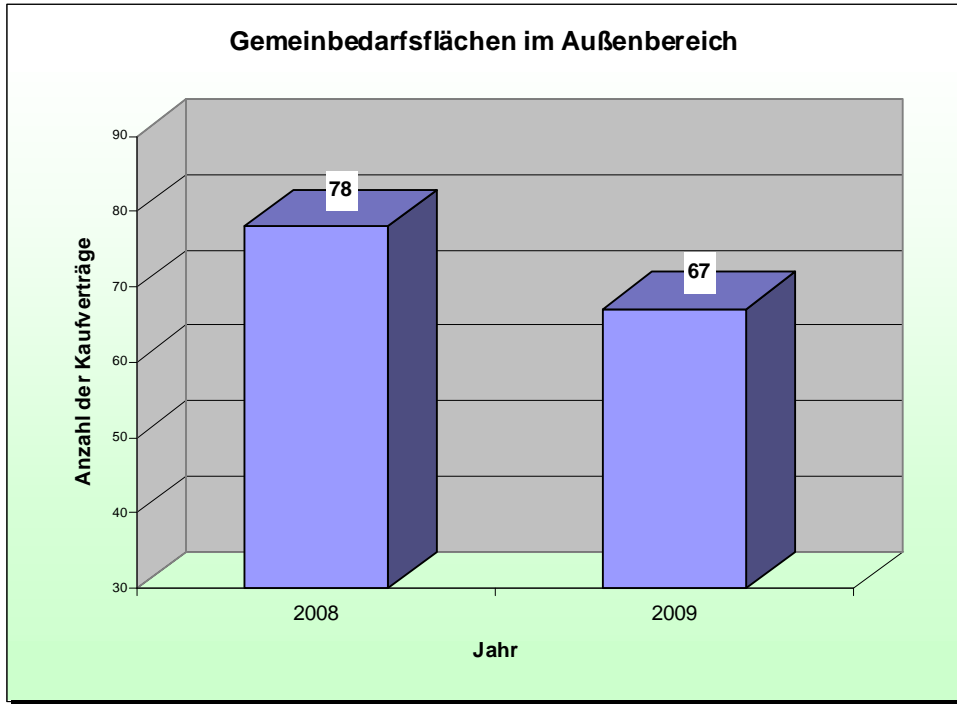


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

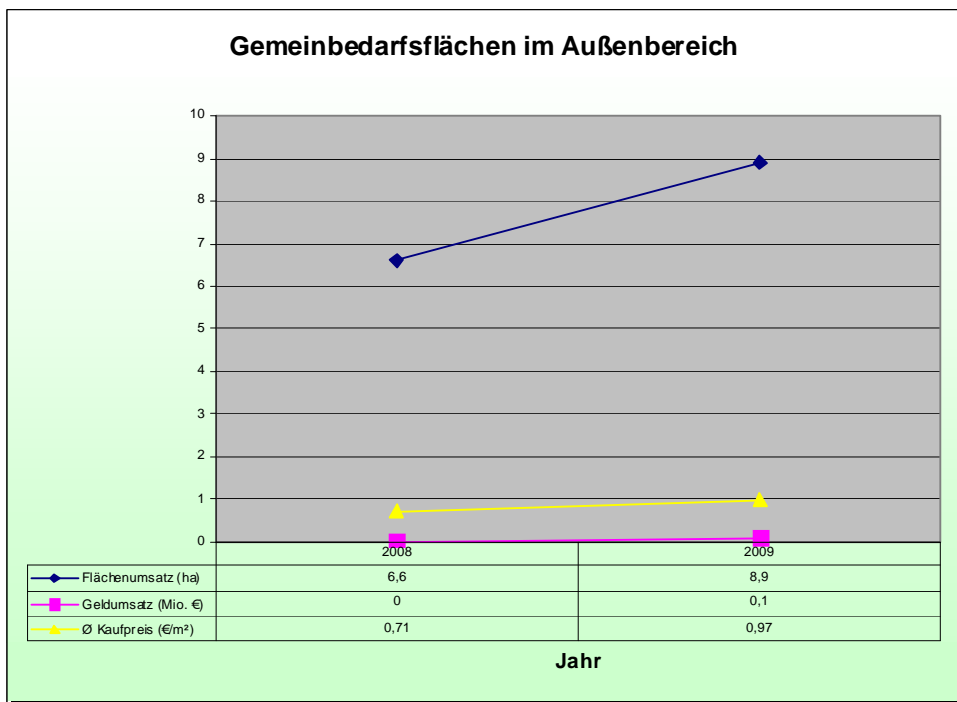


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 78 auf 67 gesunken.

Der Flächenumsatz von 6,6 ha im Vorjahreszeitraum ist auf 8,9 ha im Berichtszeitraum gestiegen, ebenso ist der Geldumsatz leicht gestiegen.

Der Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr 2009 0,97 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 0,71 €/m² Grundstücksfläche.

5.4.2 Gärten im Außenbereich

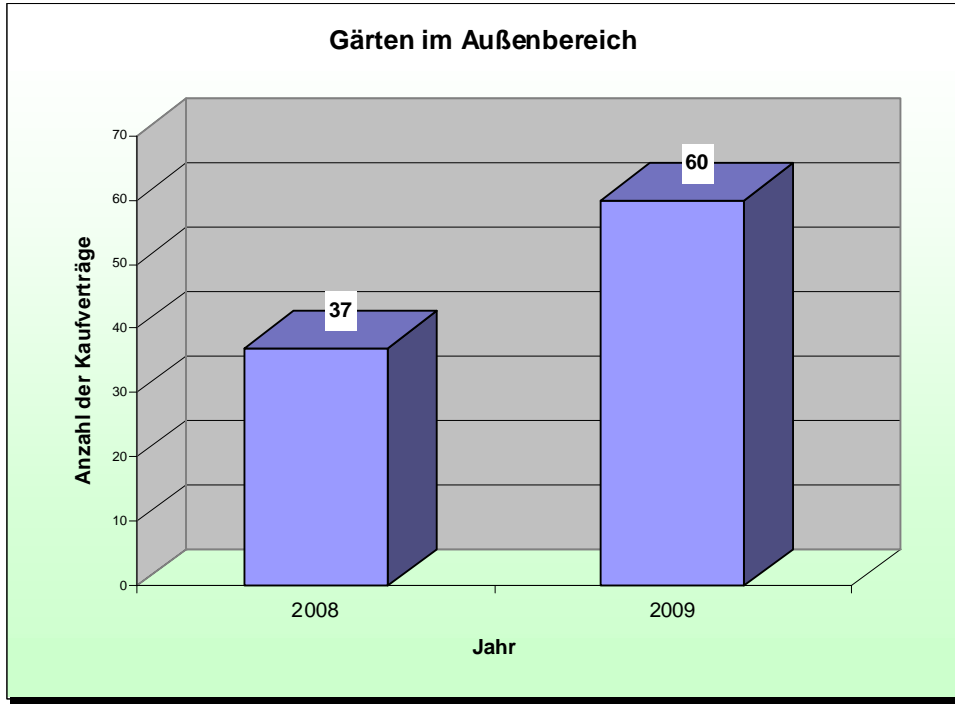


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

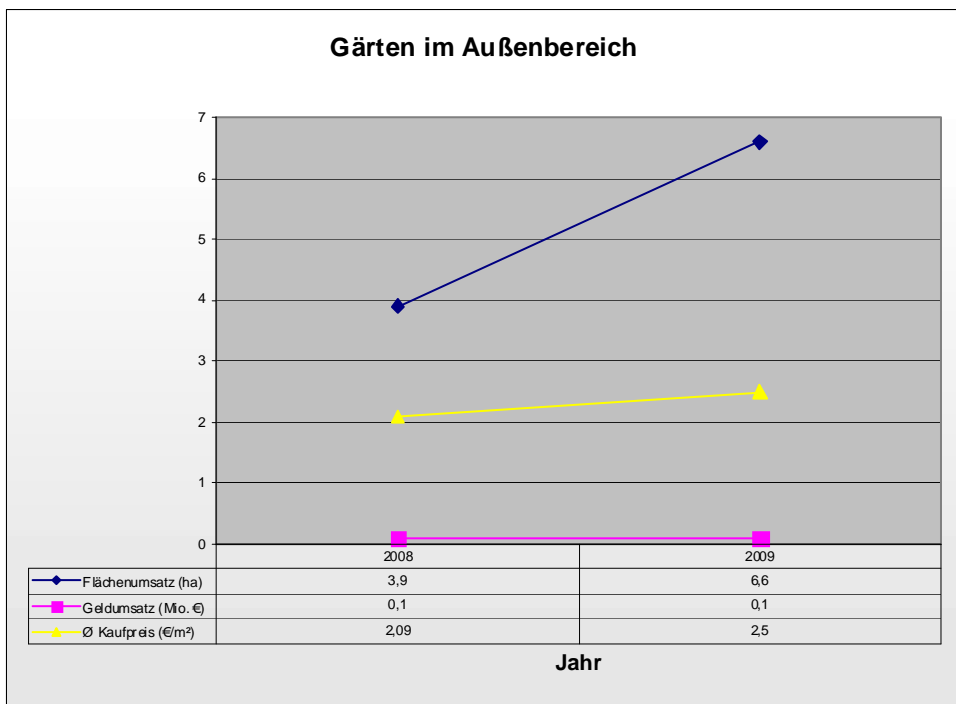


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 37 auf 60 gestiegen. Das begründet auch die Verdoppelung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr 2009. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Der Kaufpreis für Gärten im Außenbereich im Landkreis Greiz beträgt im Berichtsjahr 2009 2,50 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 2,09 €/m² Grundstücksfläche.

5.4.3 Unland, Ödland

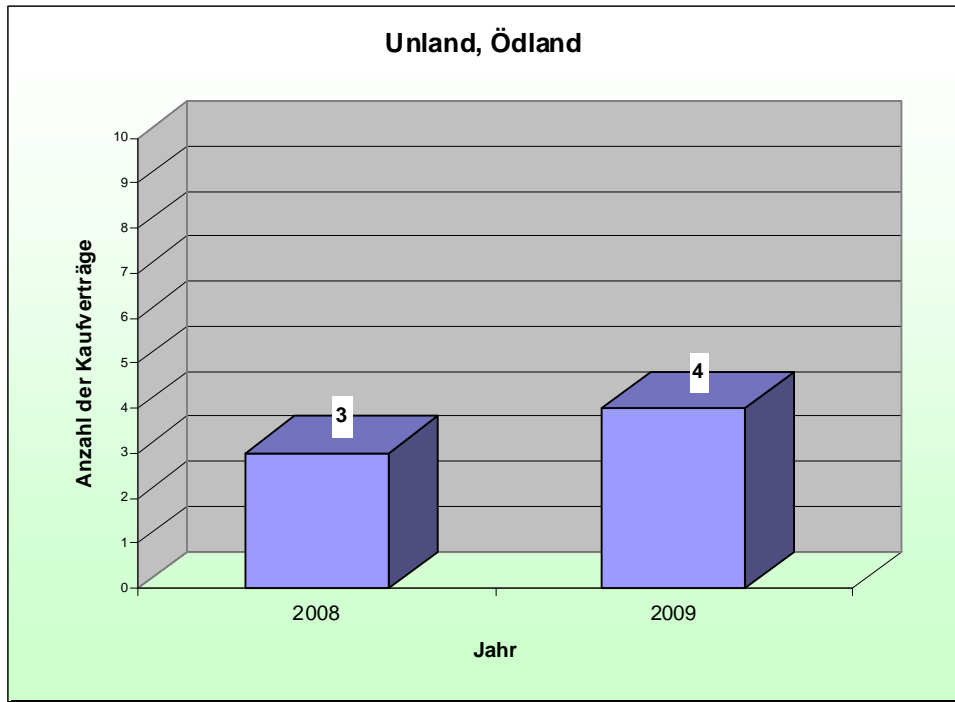


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

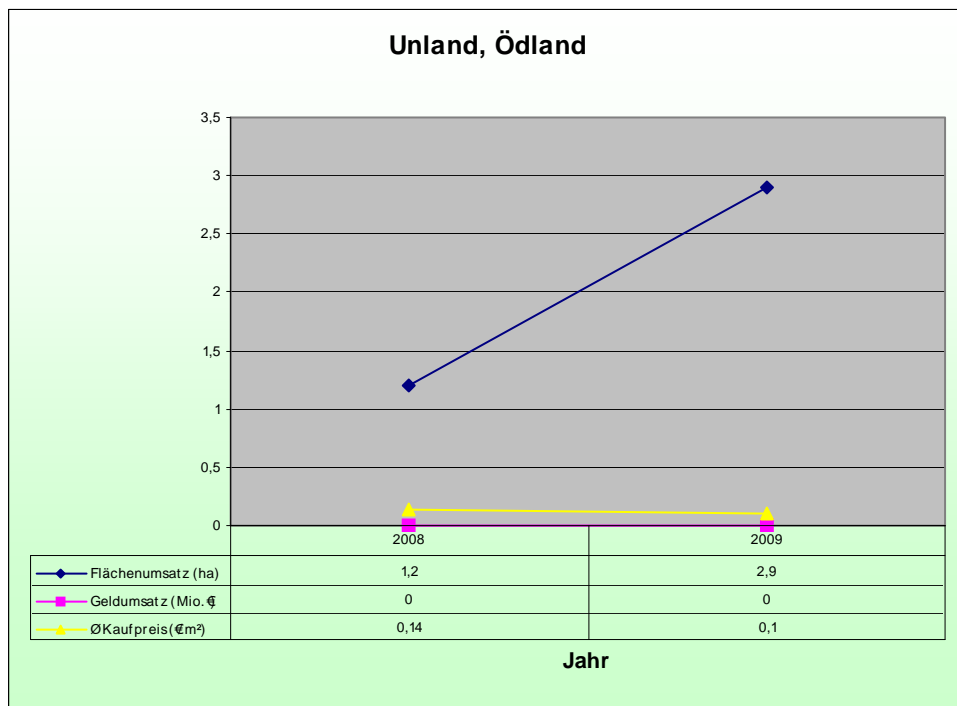


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kaufverträge mit der überwiegenden Nutzungsart ausgebeutetes Abbauland oder Geringstland. Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge nur geringfügig gestiegen, jedoch hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Der Geldumsatz ist dabei gleich geblieben.

Der Kaufpreis Unland, Ödland im Landkreis Greiz beträgt im Berichtsjahr 2009 0,10 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 0,14 €/m² Grundstücksfläche.

6 Bebaute Grundstücke

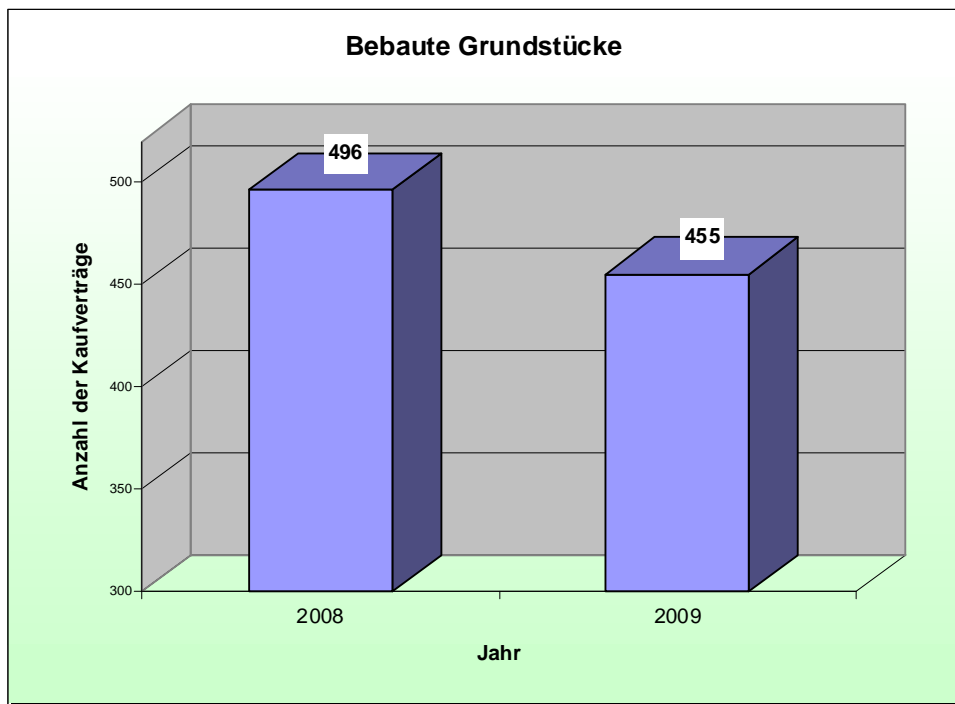


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

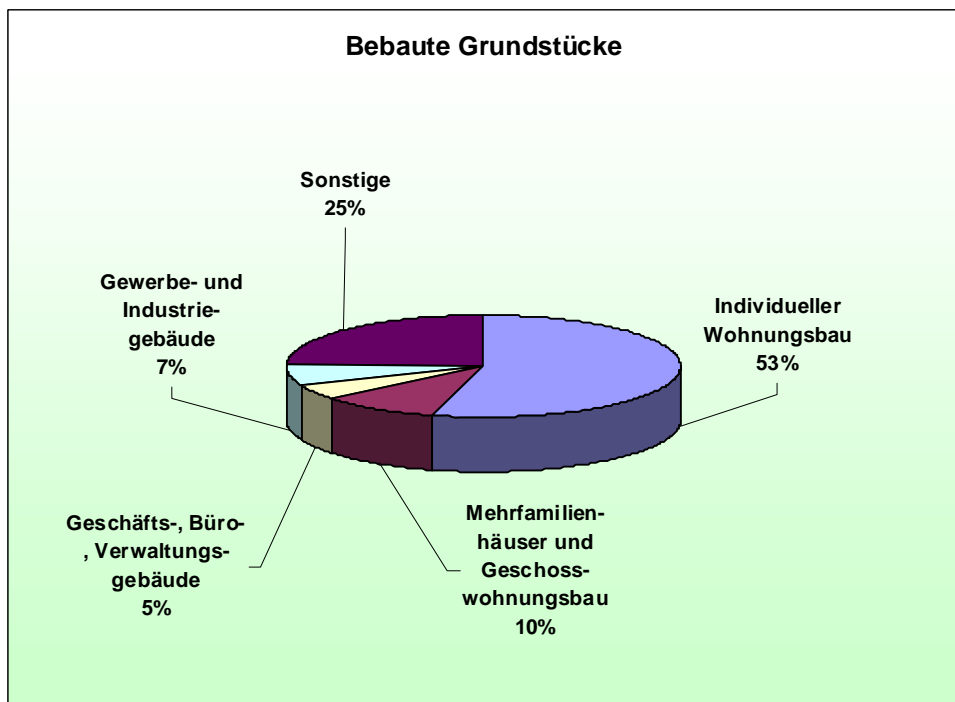


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

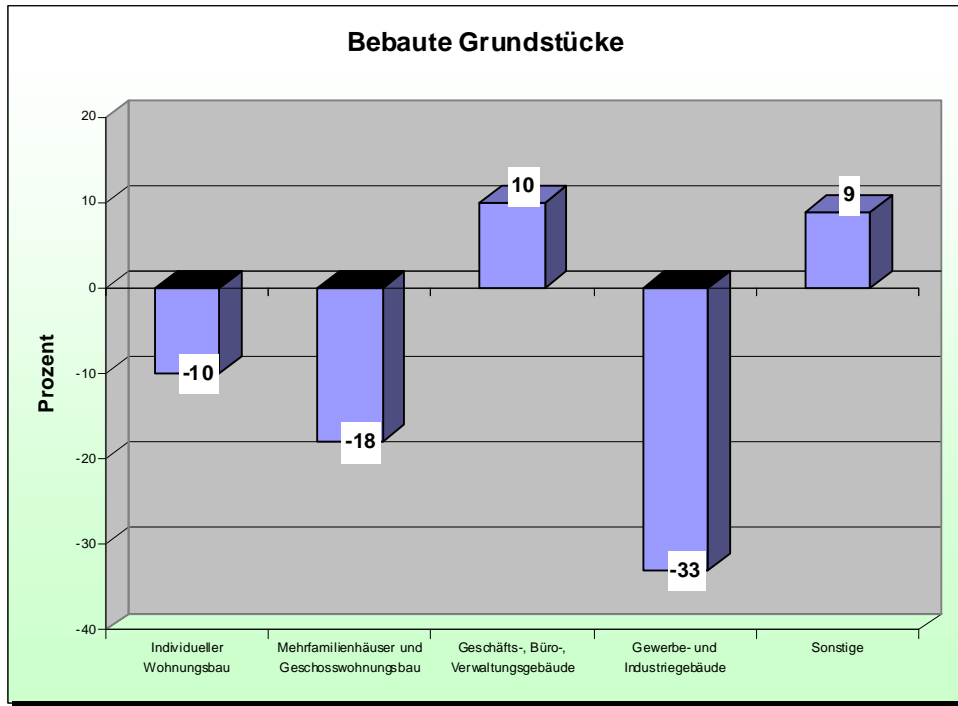


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

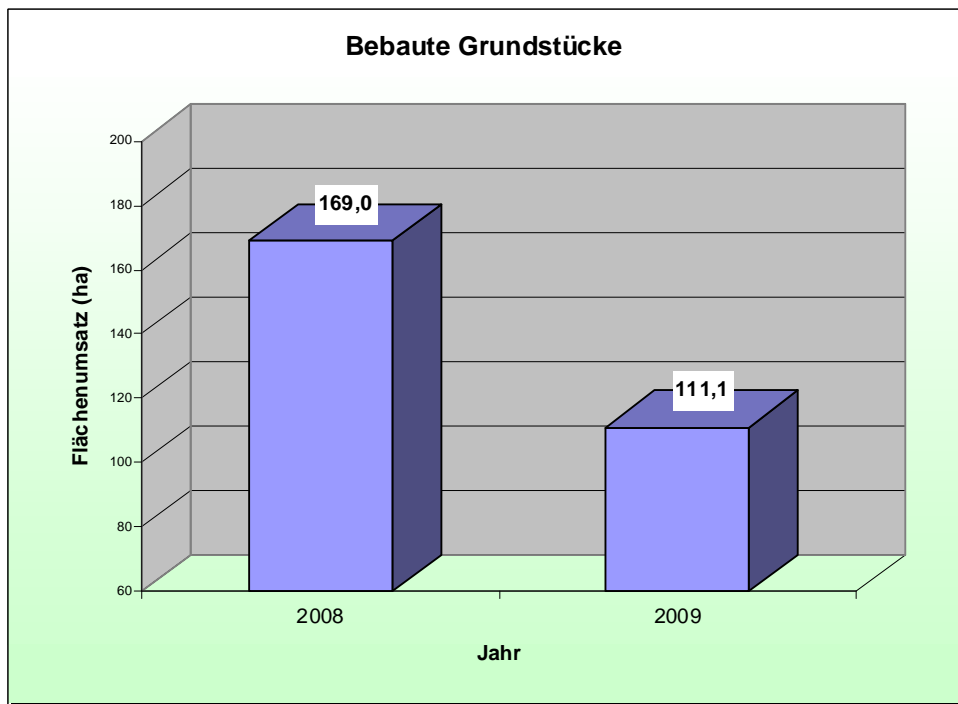


Abb.: Flächenumsatz

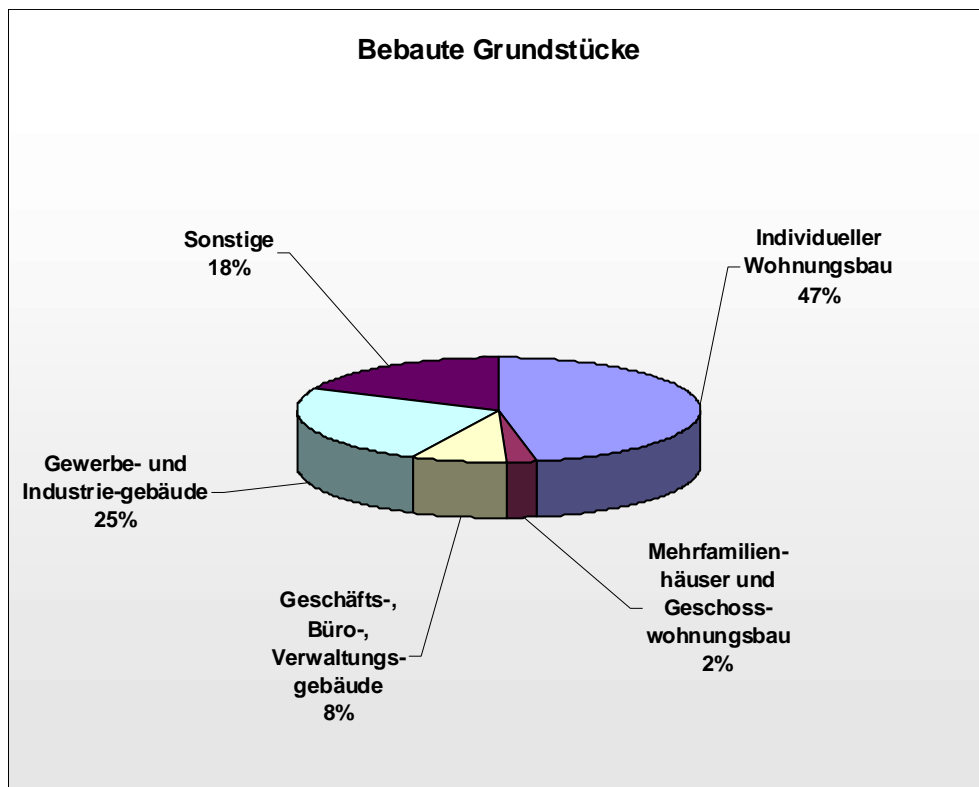


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

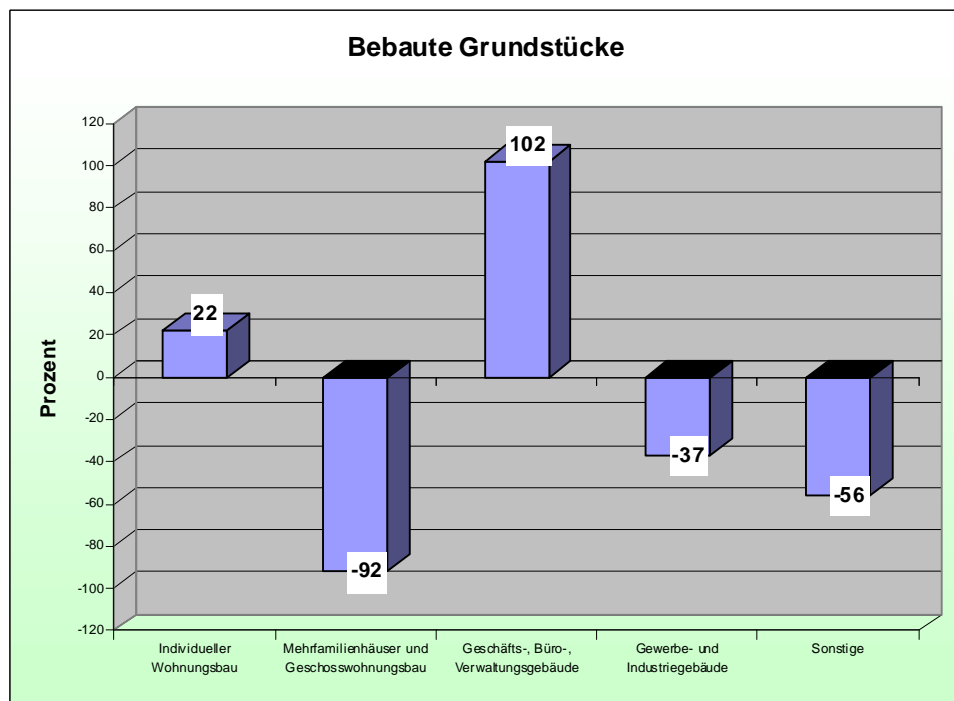


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

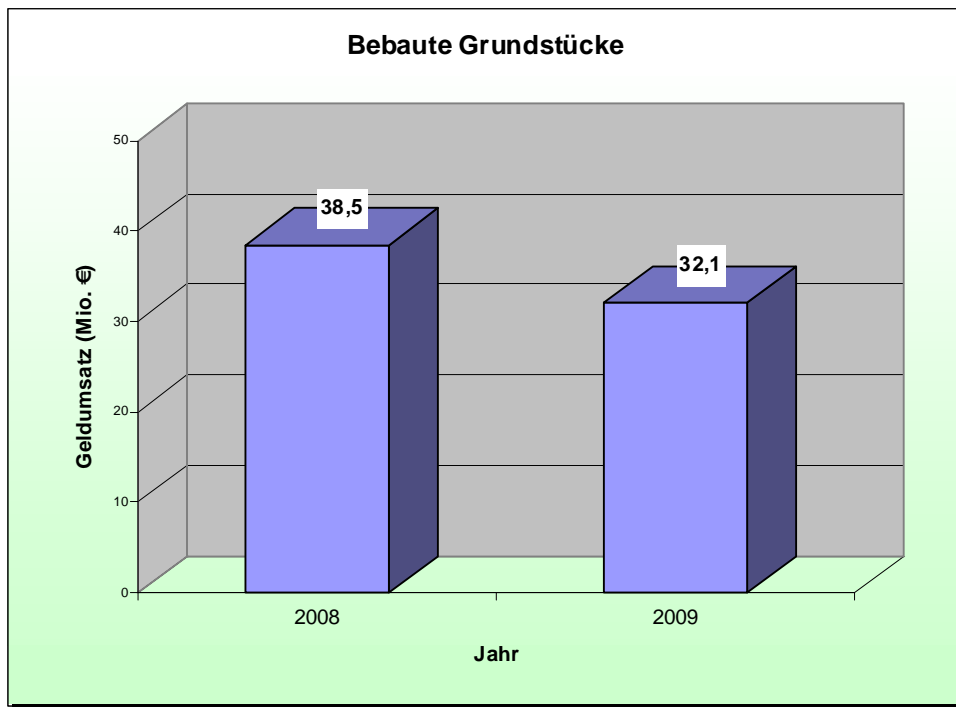


Abb.: Geldumsatz

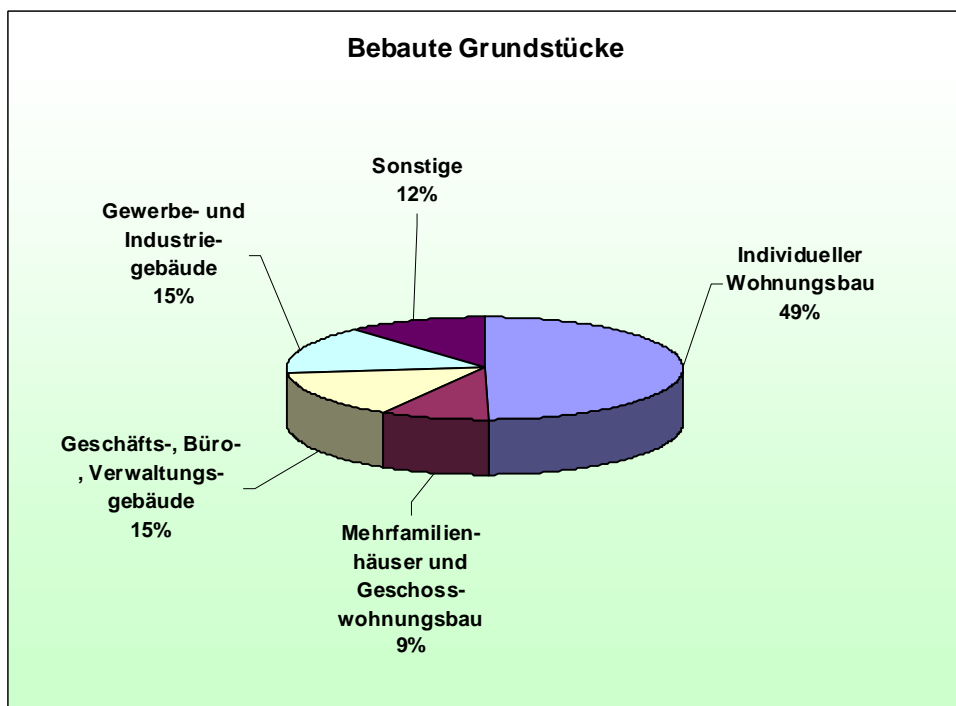


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

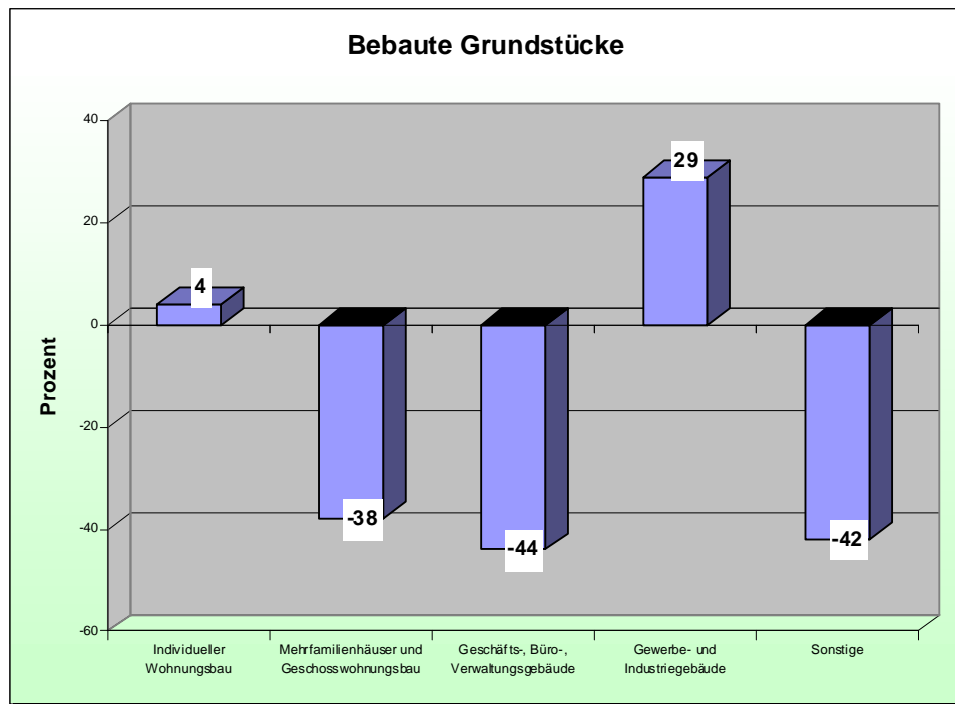


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

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

- Individueller Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, -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.

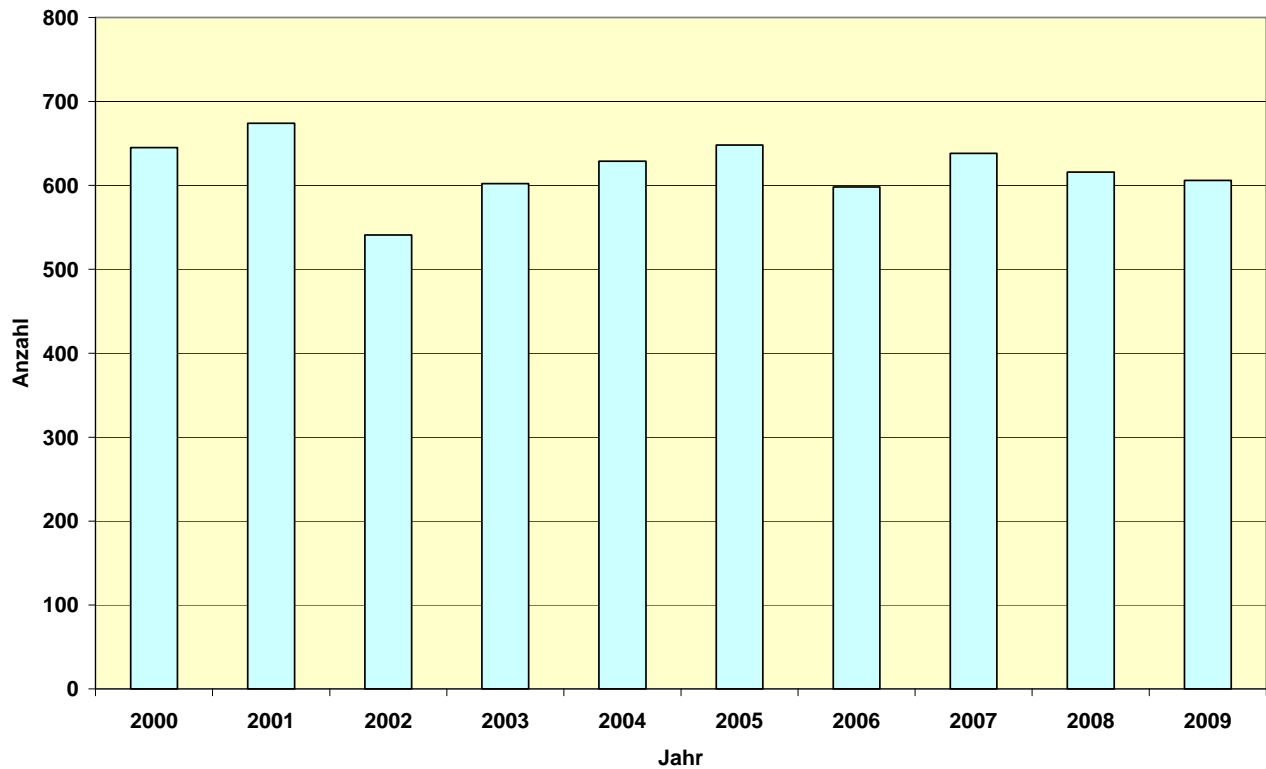
Hinsichtlich der Kaufverträge ist eine geringe Abnahme von 41 Kaufverträgen zu verzeichnen. Dies entspricht einer Abnahme von ca. 9 %.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* durch den Teilmarkt individueller Wohnungsbau dominiert.

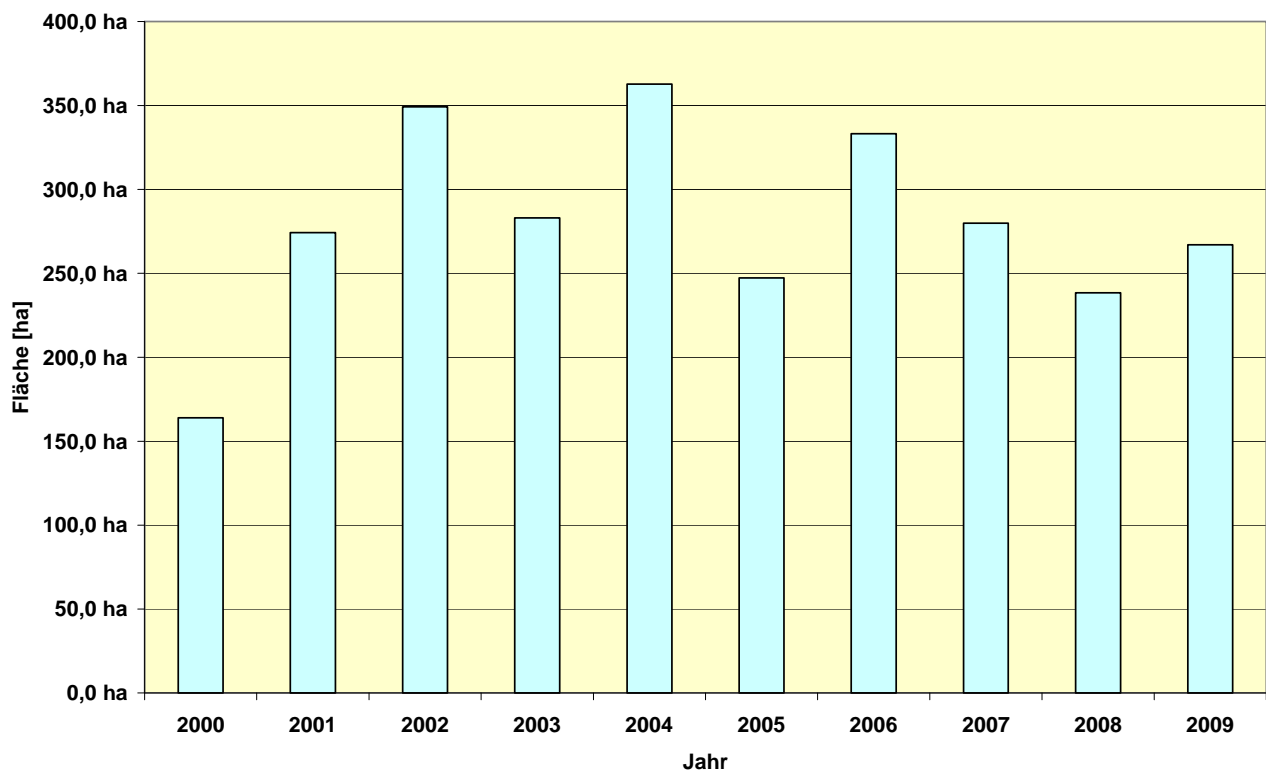
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Gewerbe- und Industriegebäuden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 17 % gefallen.

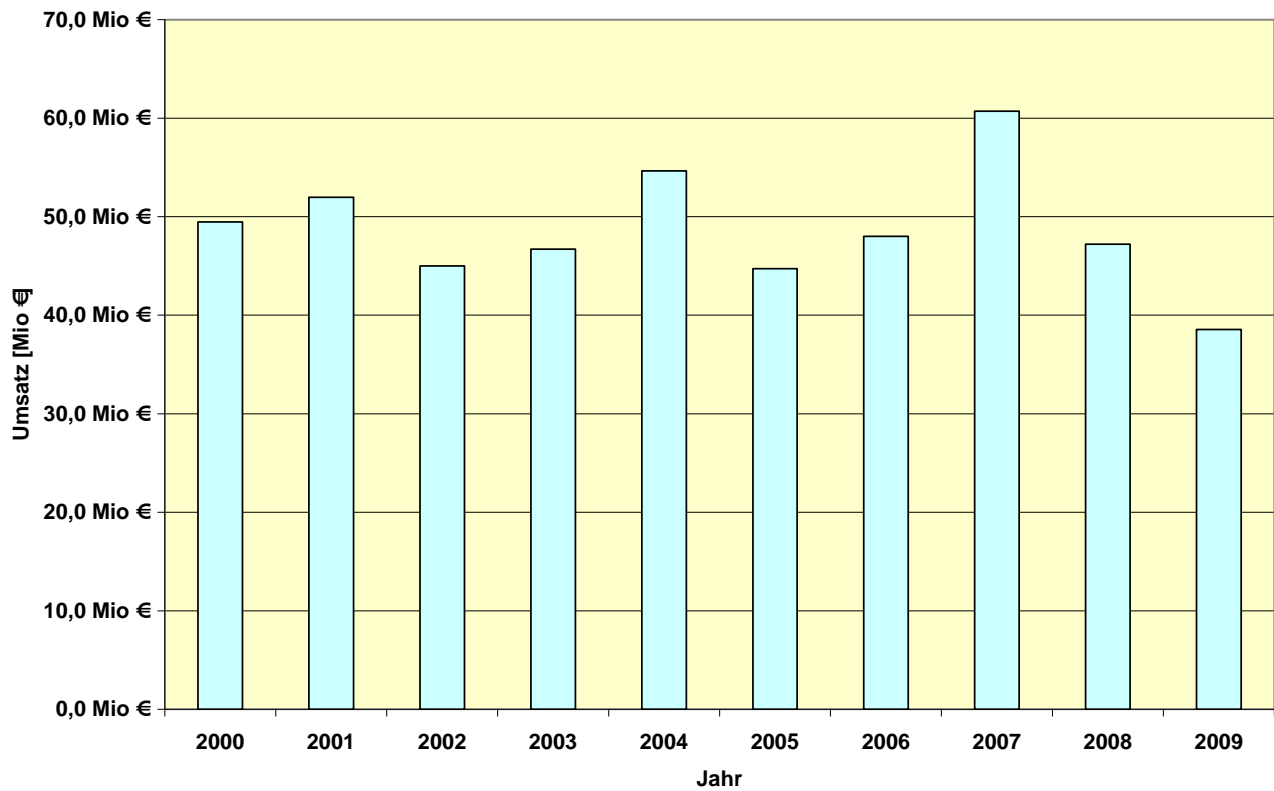
In die Auswertung der folgenden Zeitreihen wurden alle Erwerbsvorgänge im Bereich der bebauten Grundstücke einbezogen.



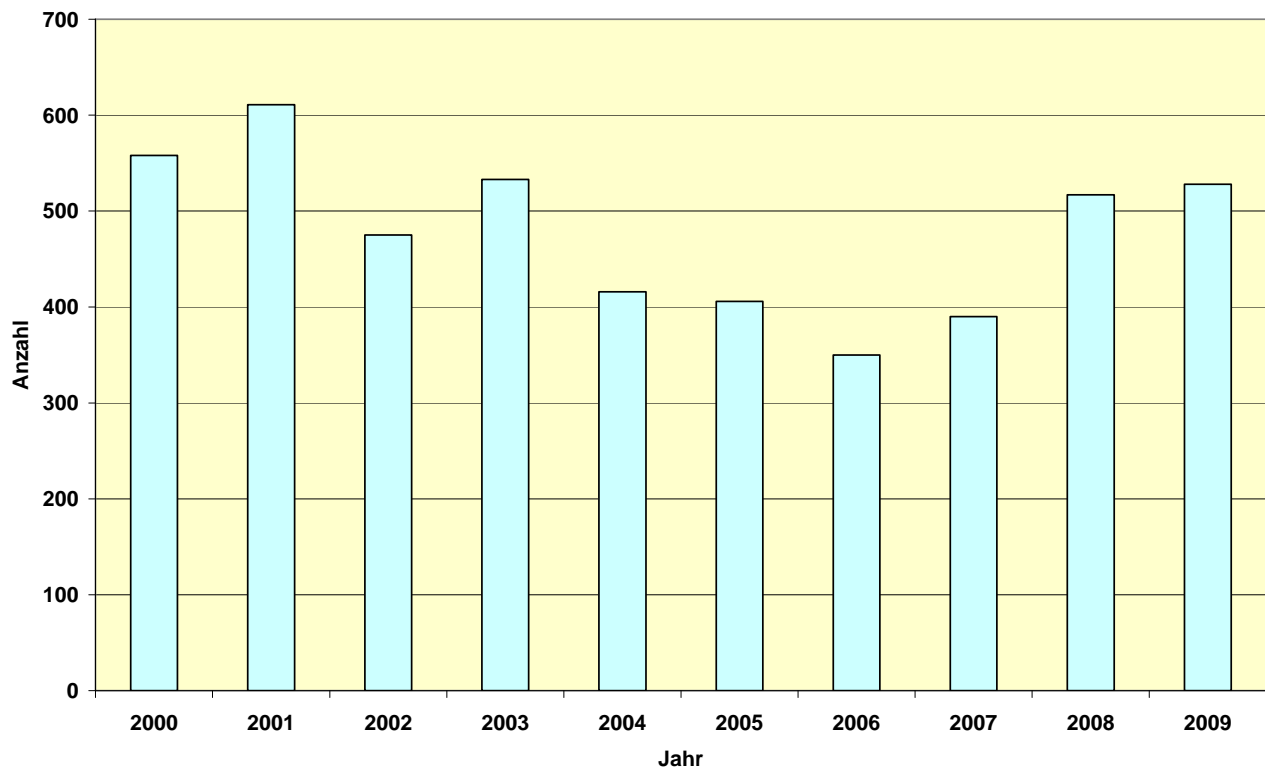
Zeitreihe Anzahl Notarverträge bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



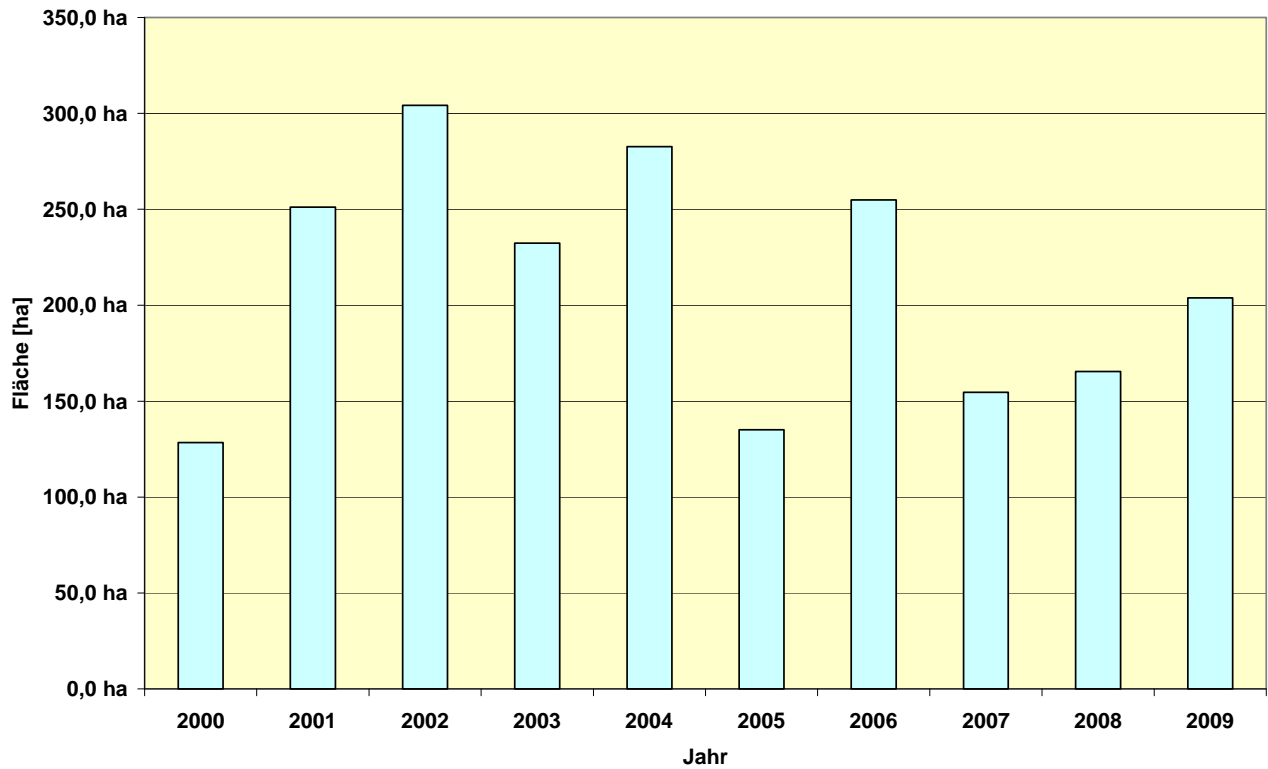
Zeitreihe Flächenumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



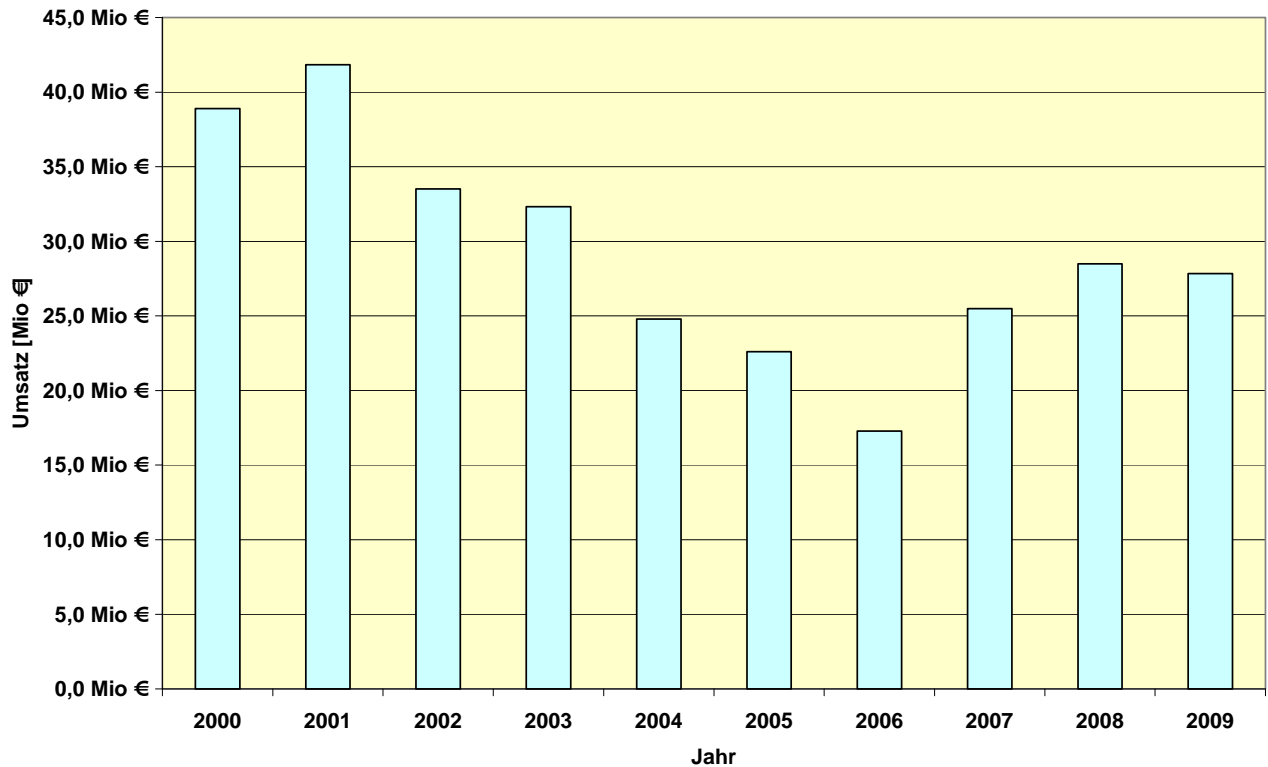
Zeitreihe Geldumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



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 von 1950 – 1989
- Baujahre ab 1990

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

Baujahre bis 1949

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] |
|------|------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 2008 | 57 | 70.300 | 897 |
| 2009 | 51 | 64.100 | 783 |

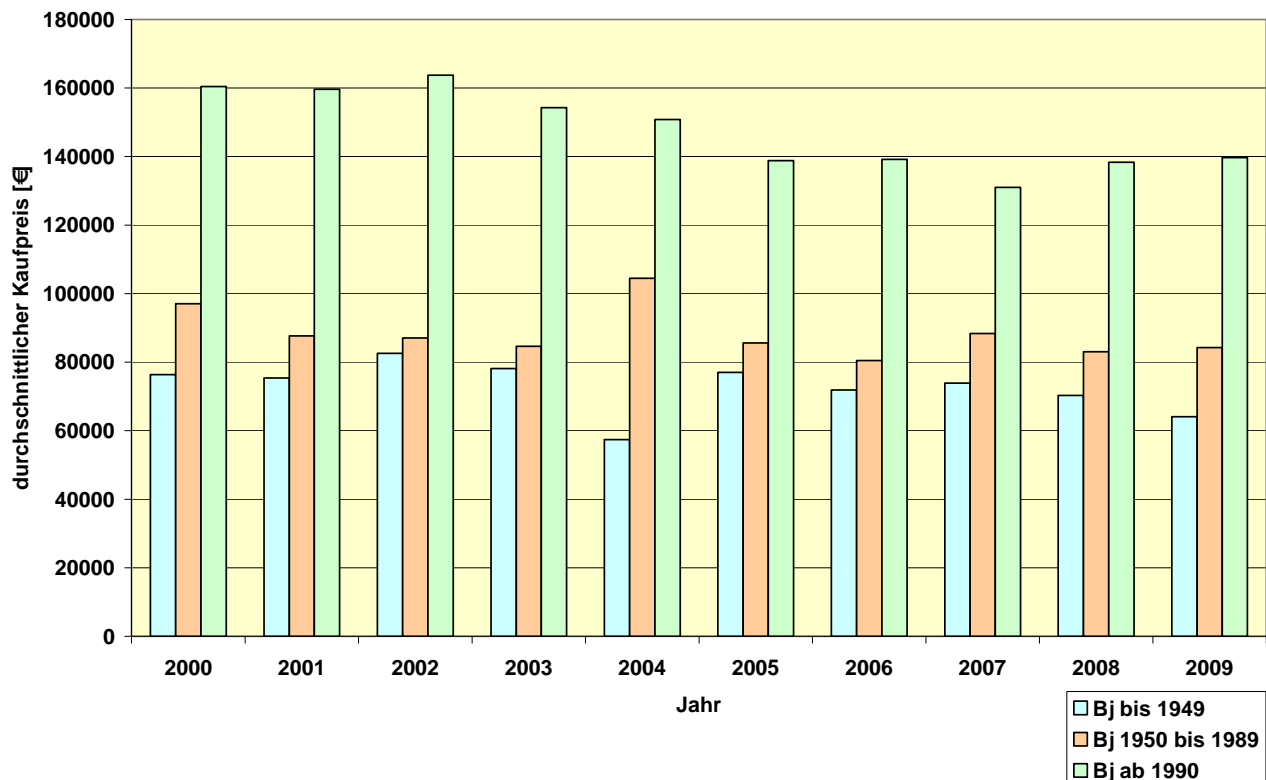
Baujahre 1950 bis 1989

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] |
|------|------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 2008 | 41 | 83.100 | 1101 |
| 2009 | 36 | 84.200 | 964 |

Baujahre 1990 bis 2009

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] |
|------|------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 2008 | 26 | 138.300 | 938 |
| 2009 | 34 | 138.700 | 937 |

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



Zeitreihe Durchschnittspreise für EFH (saniert, teilsaniert) nach Baujahrsgruppen

Die Kaufpreise von *Einfamilienhäusern* weisen für die Baujahresklassen Baujahre 1990 bis 2009 über die Dauer der gesamten Zeitreihe einen leichten Rückgang auf.

6.1.2 Villen

Baujahre bis 1949

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtkaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m²] |
|------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| 2008 | 2 | 94.000 | 1.290 |
| 2009 | 1 | 90.000 | 898 |

Im Berichtsjahr 2009 ist die Anzahl der Verkäufe bei Villen zurückgegangen.

Die Gesamtkaufpreise sind im Berichtszeitraum gleich geblieben.

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

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtkaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] |
|------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 2008 | 63 | 93.600 | 856 |
| 2009 | 58 | 70.400 | 751 |

Baujahre 1950 bis 1989

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtkaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] |
|------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 2008 | 7 | 102.100 | 38.151 |
| 2009 | 9 | 48.900 | 4.449 |

Baujahre 1990 bis 2009

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtkaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] |
|------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 2008 | 9 | 873.900 | 2.332 |
| 2009 | 5 | 460.800 | 3.333 |

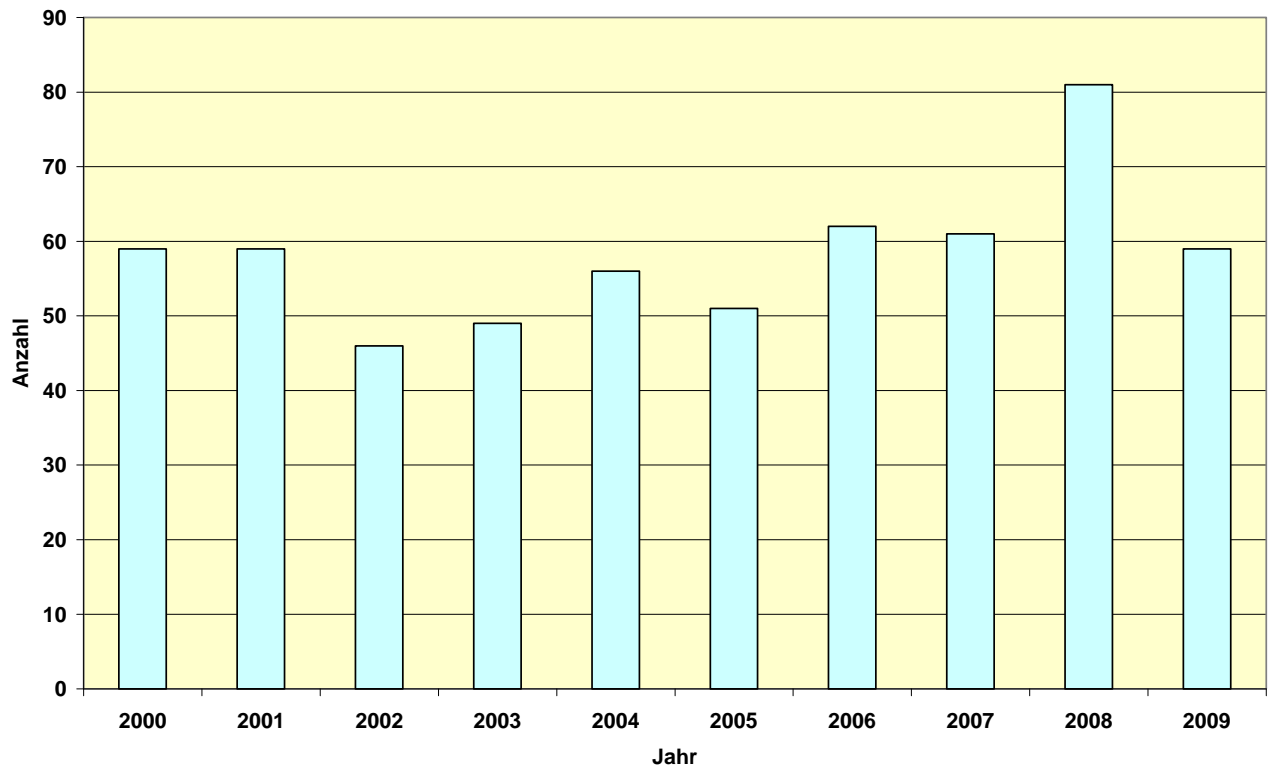
Die Tabellen lassen erkennen, dass in allen Baujahresklassen die Gesamtkaufpreise gefallen sind.

Die Anzahl der Kaufverträge ist in allen Baujahresklassen relativ konstant geblieben.

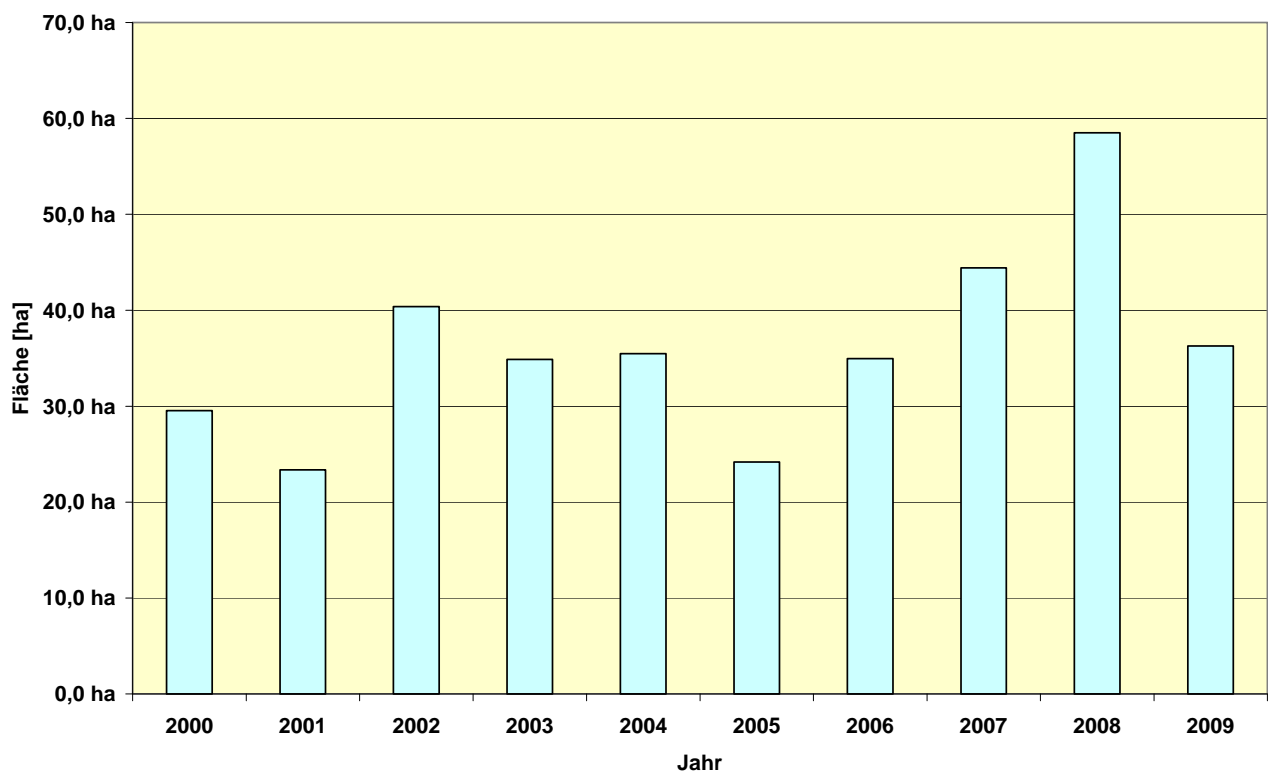
6.3 Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Ø Gesamtkaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] |
|------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 2008 | 27 | 109.300 | 5.608 |
| 2009 | 21 | 62.100 | 7.168 |

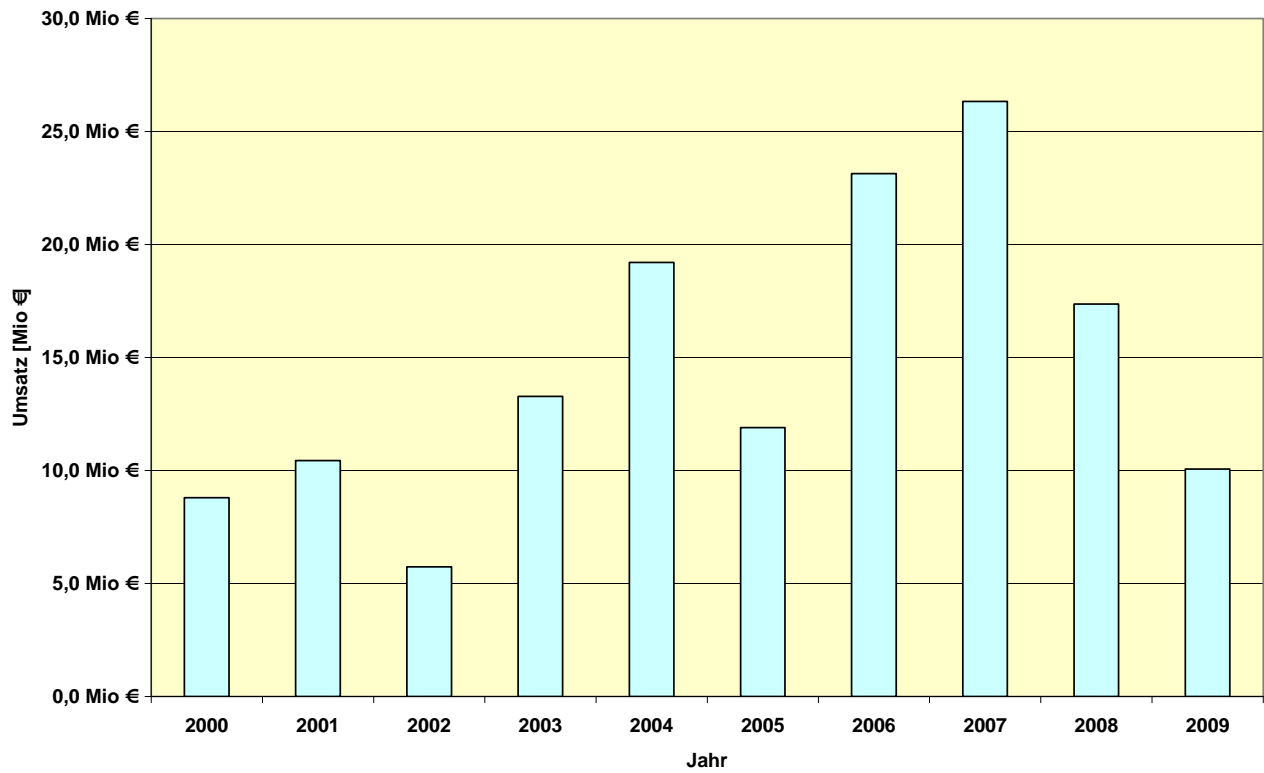
Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2009 gegen über dem Vorjahr leicht gesunken ist, die Gesamtkaufpreise weisen eine fallende Tendenz auf.



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

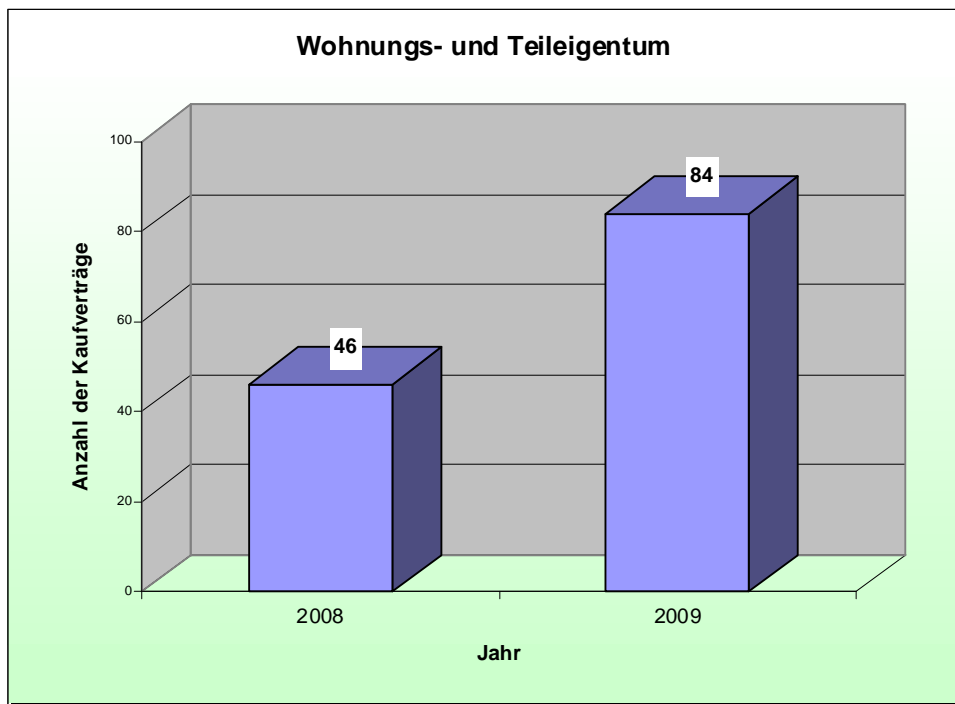


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

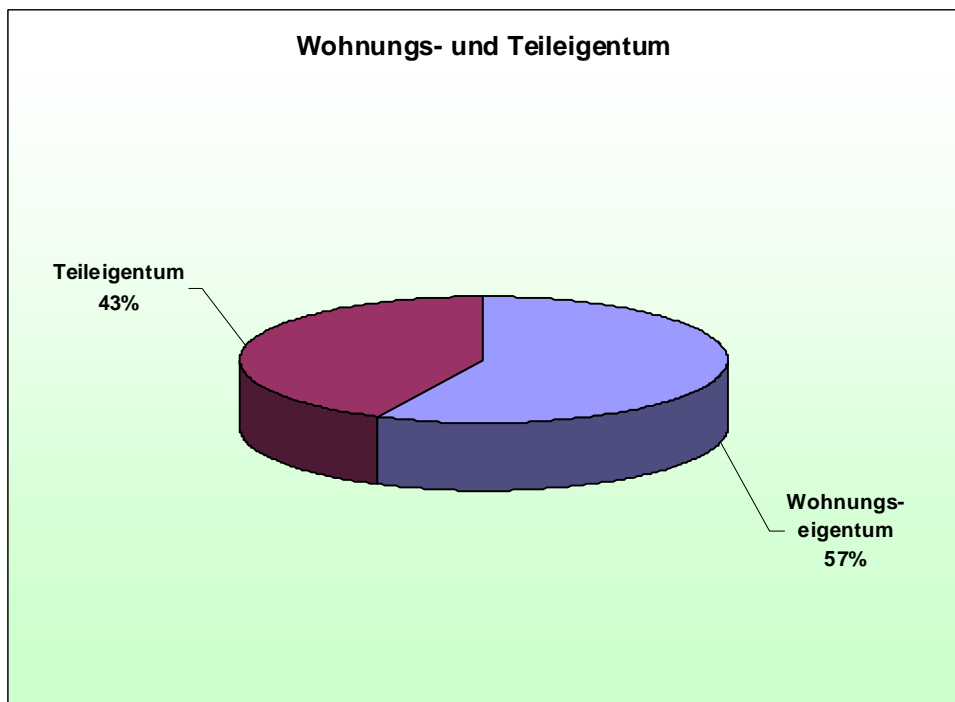


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

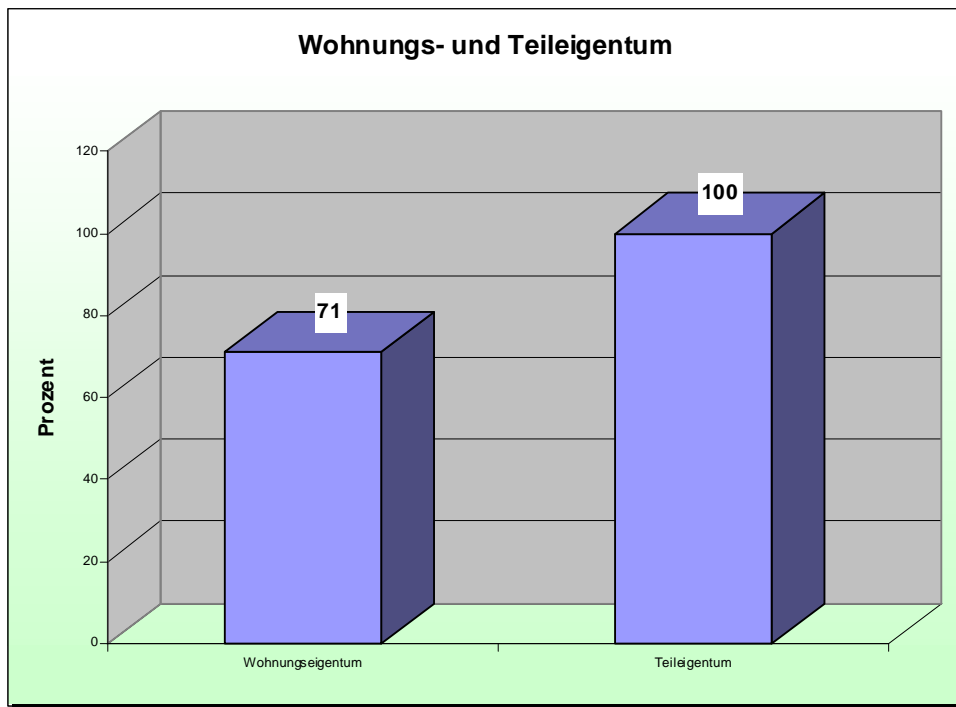


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

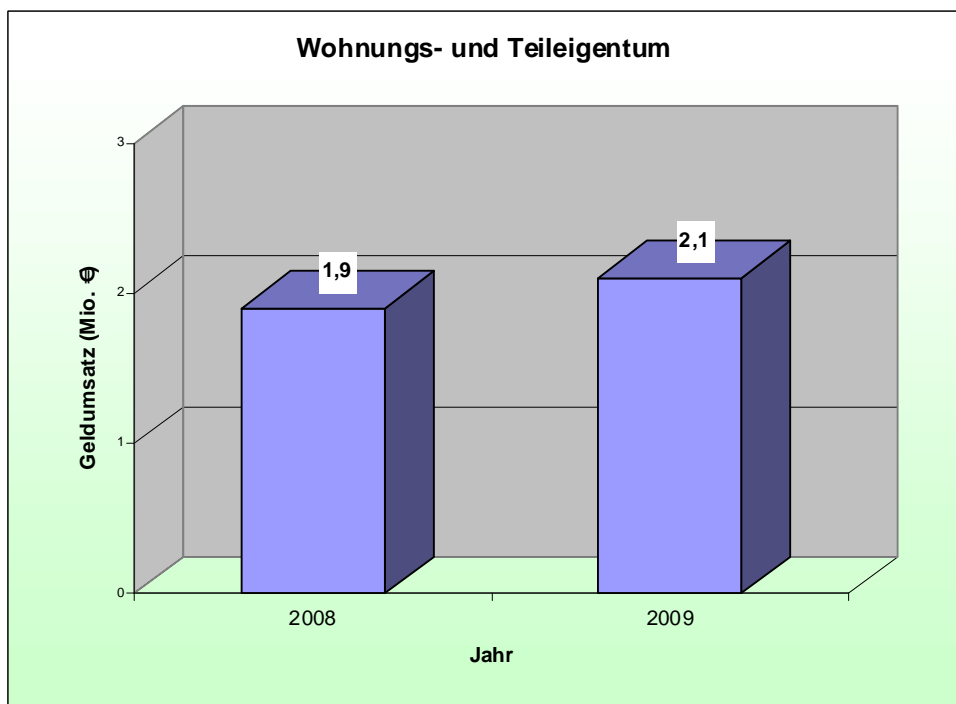


Abb.: Geldumsatz

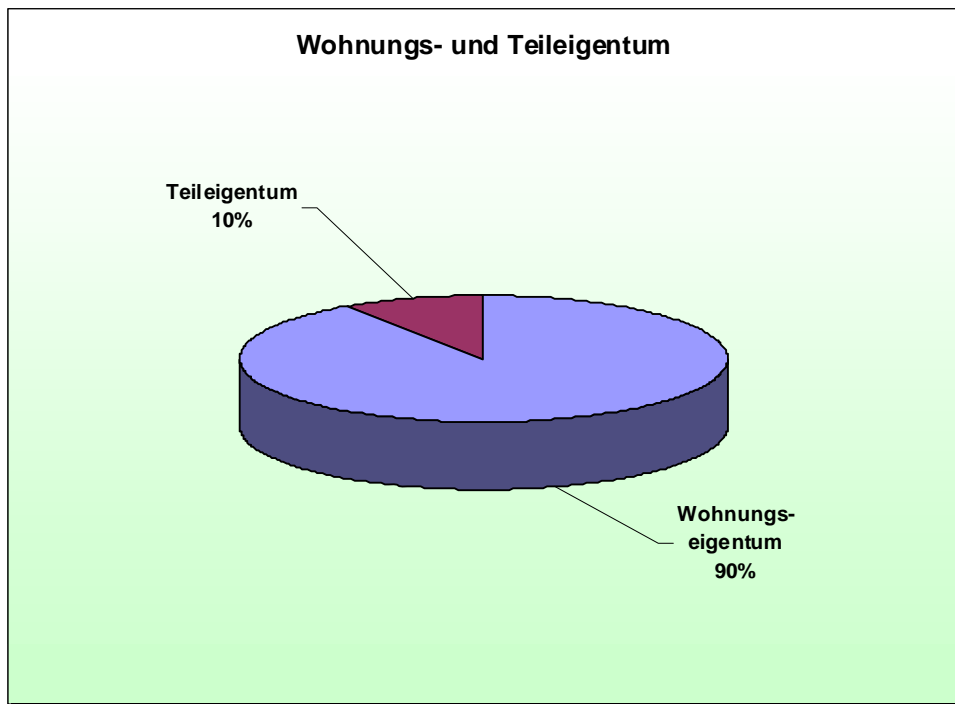


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

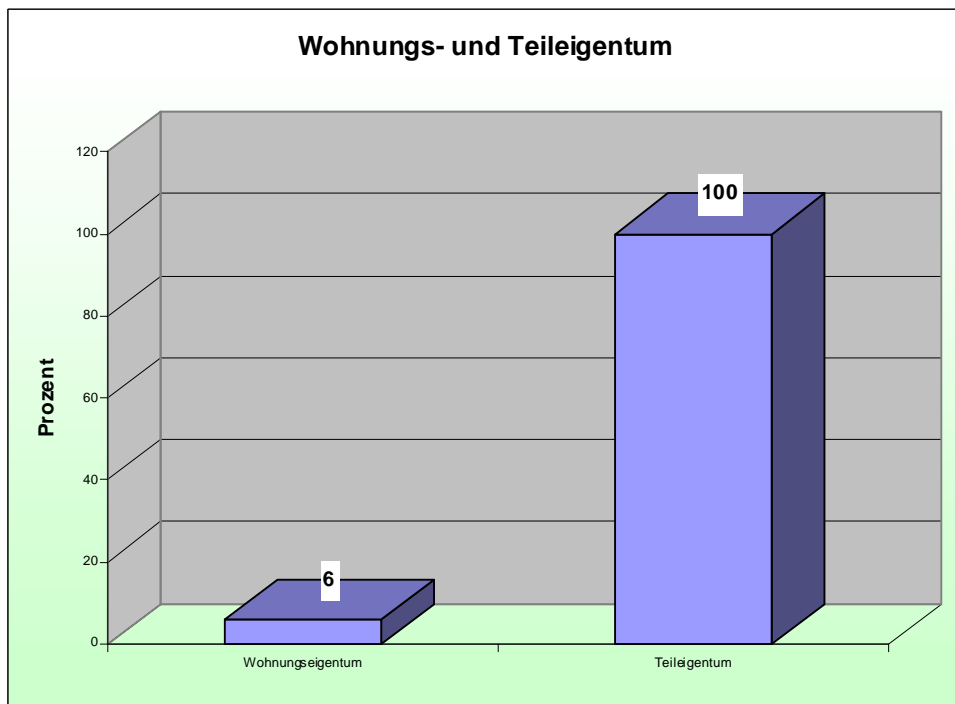
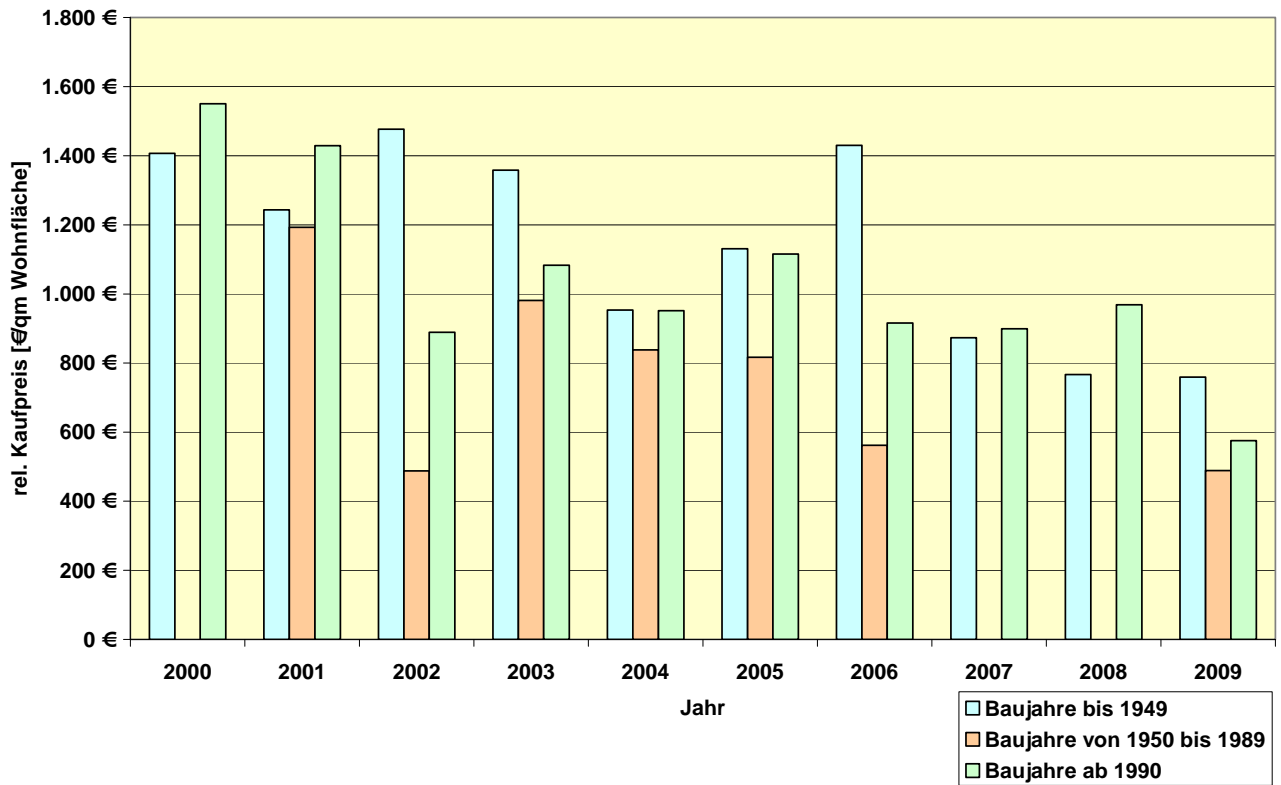
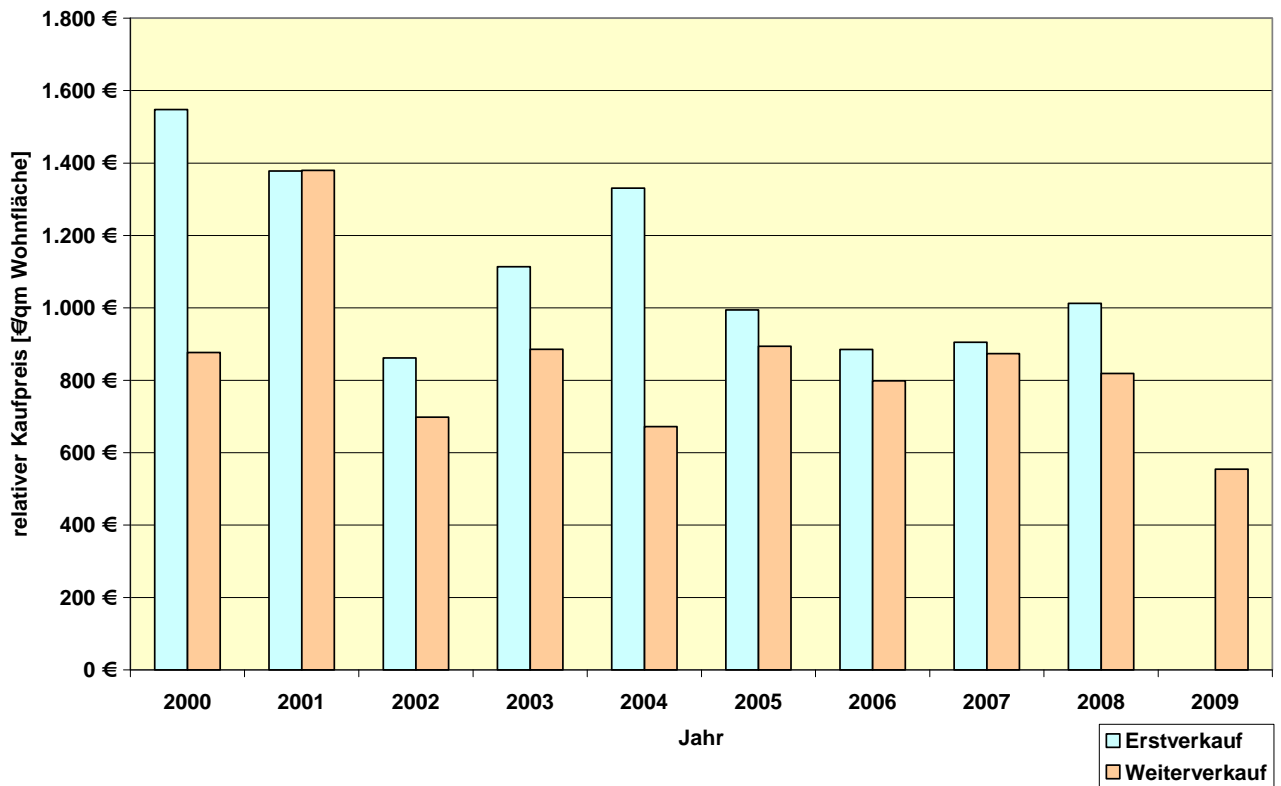


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



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



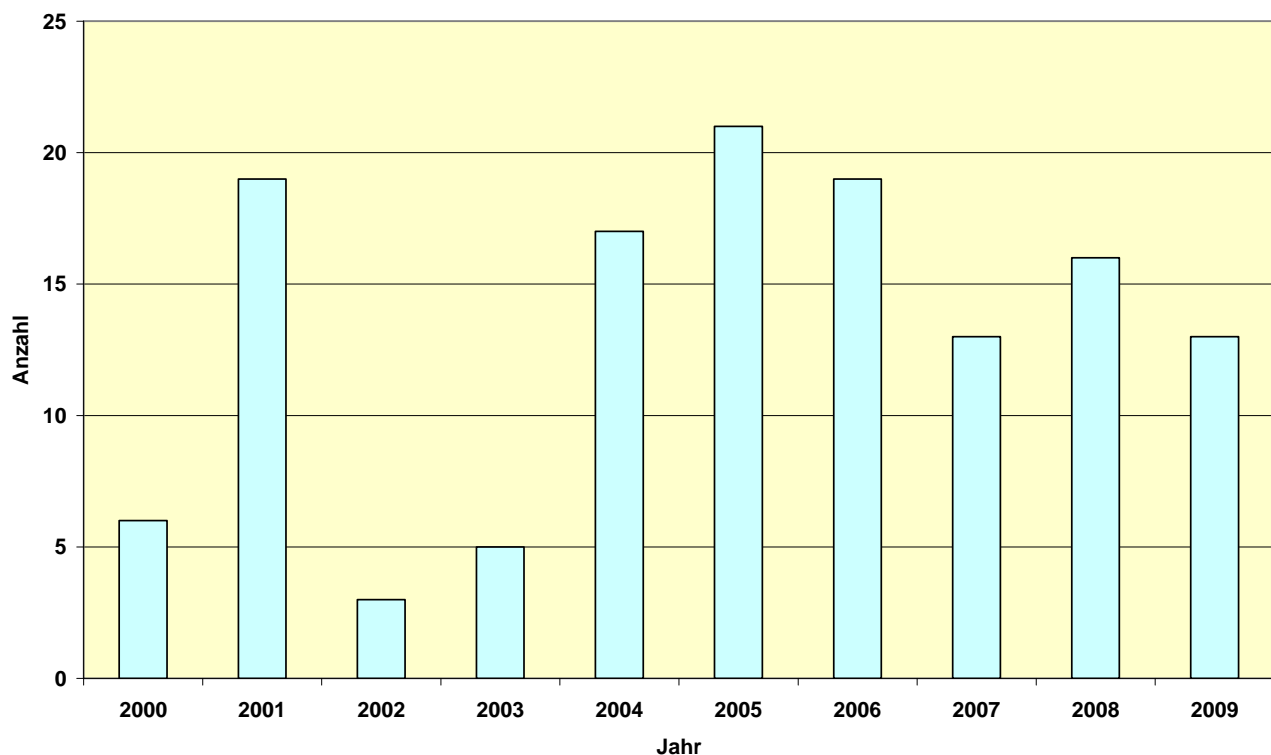
Zeitreihe relative Kaufpreise von ETW, getrennt nach Erst- und Weiterverkauf (alle Baujahre, ohne Geschosswohnungsbau), teilweise keine Daten

Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum (ETW) ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum (TE) das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

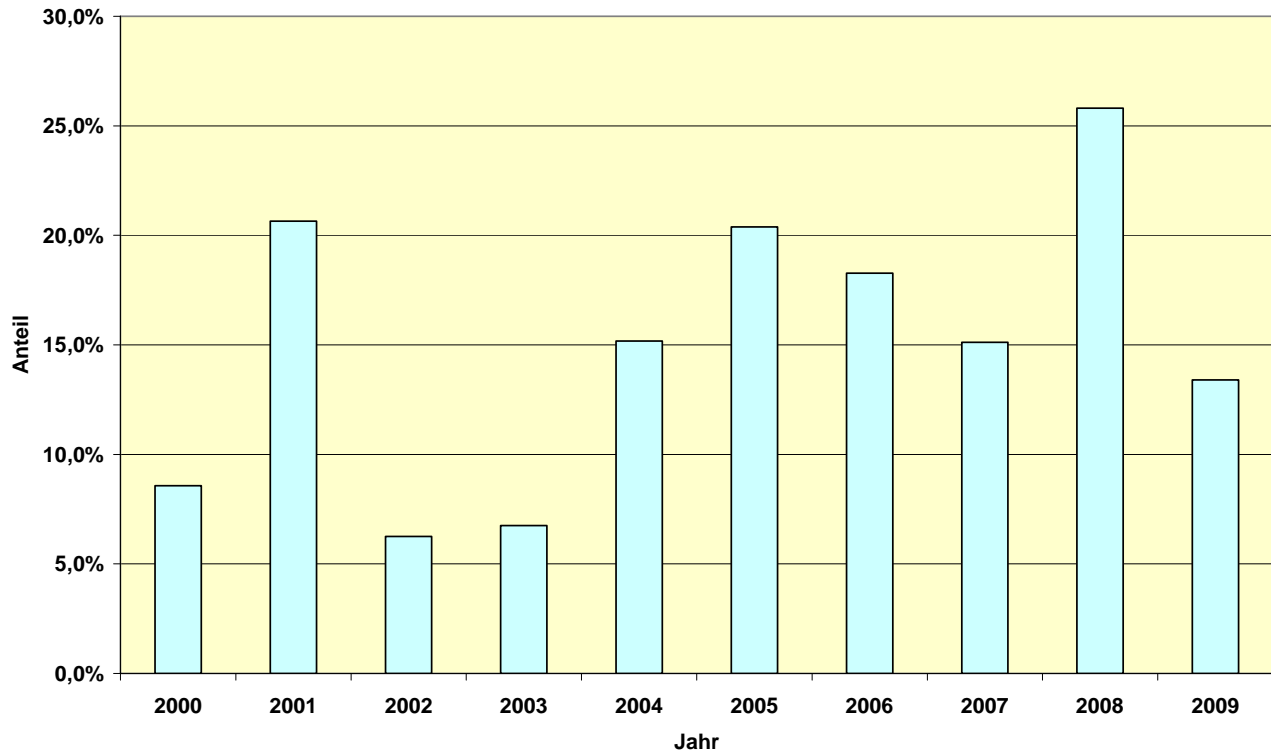
Insgesamt ist bei dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum eine starke Zunahme der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von ca.82% zu verzeichnen, wobei der größere Teil bei dem Wohnungseigentum liegt. Der Geldumsatz liegt bei 2,1 Mio. EUR im Berichtsjahr 2009.

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

Die folgenden Zeitreihen zeigen den Anteil der Zwangsversteigerungen.



Zeitreihe Anzahl der Zwangsversteigerungen im Teilmarkt ETW / TE



Zeitreihe prozentualer Anteil der Zwangsversteigerungen im Teilmarkt ETW / TE

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Als „Neubauten“ fließen alle Baujahre ab 1990 in die Auswertung ein. Es liegen nur Daten aus dem Jahr 2008 vor.

| Jahr | Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche | Ø €/m ² Wohnfläche | Ø Wohnfläche [m ²] |
|------|--|-------------------------------|--------------------------------|
| 2008 | 8 | 1.058 | 102 |
| 2009 | 0 | | |

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Für eine Auswertung sind nicht genügend, geeignete Kauffälle vorhanden.

Im Berichtsjahr 2009 wurden in den einzelnen Baujahresklassen keine Kauffälle registriert, so dass eine Orientierung der durchschnittlichen Wohnfläche nur aus den Kauffällen der Vorjahre erfolgen kann.

7.3 Weiterverkauf**Baujahre bis 1949**

| Jahr | Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche | Ø €/m² Wohnfläche | Ø Wohnfläche [m²] |
|-------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 2008 | 1 | 763 | 114 |
| 2009 | 7 | 466 | 72 |

Baujahre 1950 bis 1989

| Jahr | Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche | Ø €/m² Wohnfläche | Ø Wohnfläche [m²] |
|-------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 2008 | 0 | | |
| 2009 | 4 | 428 | 78 |

Baujahre 1990 bis 2009

| Jahr | Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche | Ø €/m² Wohnfläche | Ø Wohnfläche [m²] |
|-------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 2008 | 4 | 777 | 77 |
| 2009 | 9 | 544 | 110 |

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

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Marktbericht 2008