



## Umsätze 2008/2009

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Gera  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes

☎ 036628 956160

☎ 036628 956199

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

## Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

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

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

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

Zeulenroda-Triebes, Juli 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte .....</b>	<b>5</b>
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben.....	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse .....	6
2.3	Kaufpreissammlung.....	6
2.4	Bodenrichtwerte.....	7
2.5	Verkehrswertgutachten.....	8
<b>3</b>	<b>Angaben zur kreisfreien Stadt Gera.....</b>	<b>9</b>
3.1	Regionaldaten .....	9
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	11
<b>4</b>	<b>Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksverkehr .....	13
4.2	Kaufverträge .....	23
4.3	Zwangsversteigerungen .....	28
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>34</b>
5.1	Baureifes Land .....	39
5.1.1	Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus.....	44
5.1.1.1	Neuerschlossene Baugebiete .....	44
5.1.1.2	Dorfgebiete.....	46
5.1.2	Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro) .....	47
5.1.3	Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	49
5.2	Werdendes Bauland .....	50
5.2.1	Bauerwartungsland .....	52
5.2.2	Rohbauland.....	53
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	54
5.3.1	Ackerland .....	60
5.3.2	Grünland.....	61
5.3.3	Forst.....	62
5.4	Sonstige Flächen.....	63
5.4.1	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich .....	64
5.4.2	Gärten im Außenbereich .....	65
5.4.3	Unland, Ödland .....	66
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>67</b>
6.1	Individueller Wohnungsbau .....	75
6.1.1	Einfamilienhäuser.....	75
6.1.2	Villen .....	76
6.2	Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro).....	77
6.3	Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre).....	78
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>80</b>
7.1	Erstverkauf aus Neubau .....	85
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	85
7.3	Weiterverkauf .....	86

## 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

<b>Vorsitz</b>	Herr Bruno Dietel, OVR/ TLVermGeo
<b>Stellvertreter</b>	Herr Lutz Barthel, OVR/ TLVermGeo Herr Ulrich Lischewski, VR/ TLVermGeo
<b>Ehrenamtlicher Gutachter</b>	10 Gutachter
<b>Vertreter der Finanzämter</b>	3 Gutachter

Als gesetzliche Aufgaben nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

## 2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

## 2.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 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.

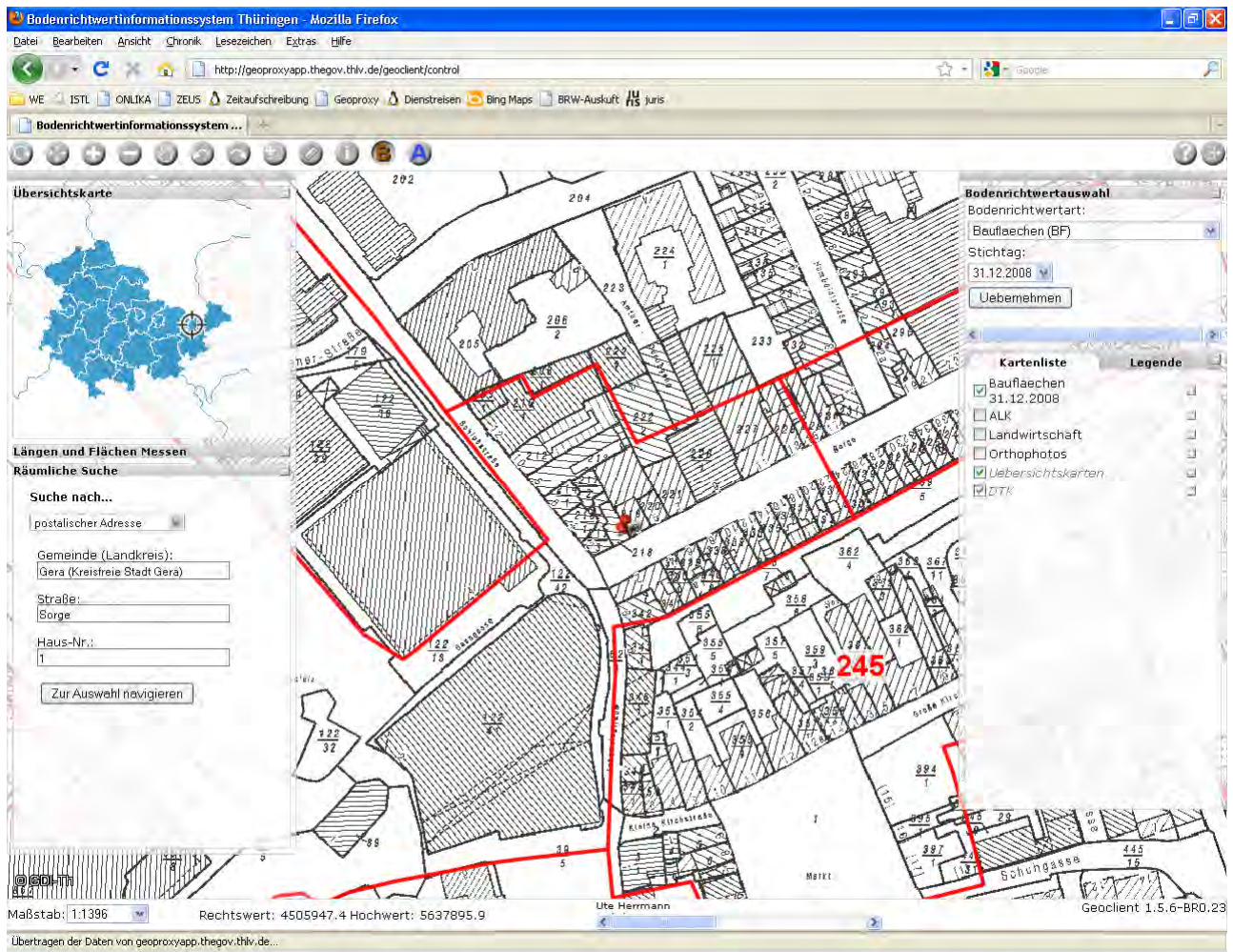
Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in der Regel auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

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](http://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 zur kreisfreien Stadt Gera

#### 3.1 Regionaldaten

Dieser Bericht zum Grundstücksmarkt gilt für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera.

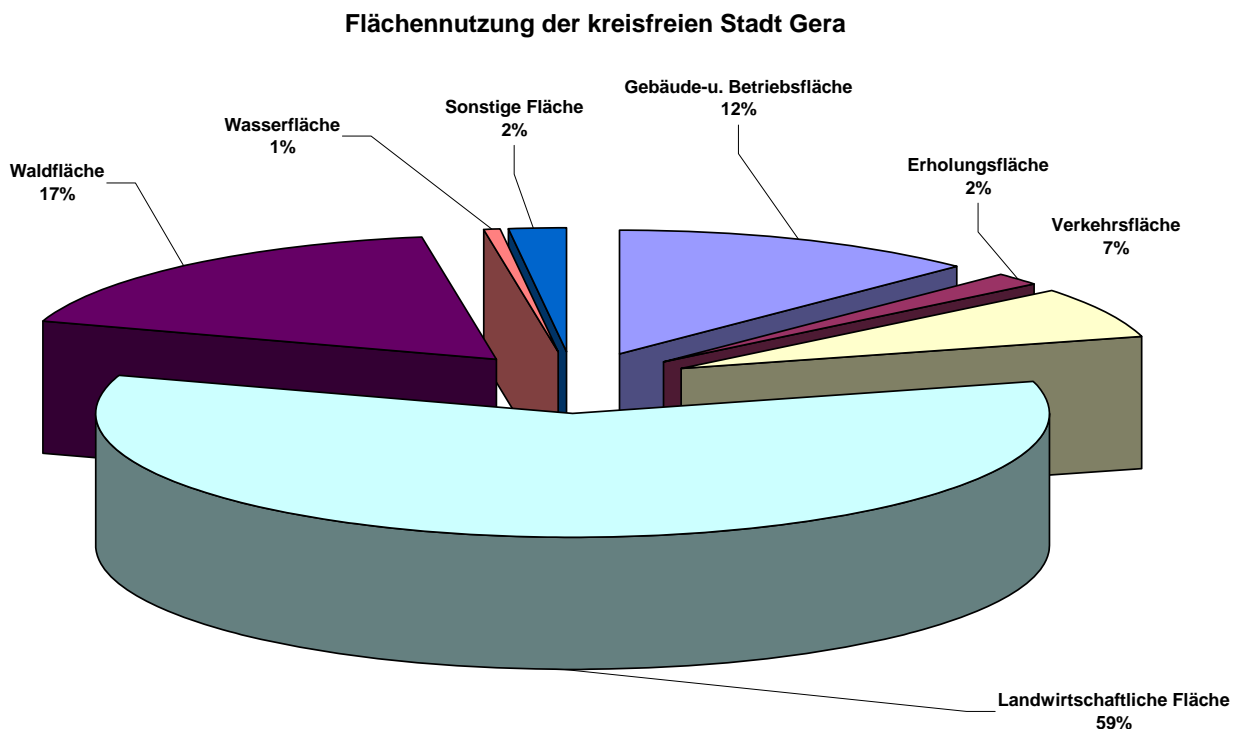
Die kreisfreie Stadt Gera befindet sich im Osten Thüringens im Tal des Flusses „Weiße Elster“. Die Stadt liegt in einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Region. Die mittlere Ortshöhenlage beträgt 205 m ü. NN.

Gera ist die zweitgrößte Stadt in Thüringen und eines der drei regionalen Oberzentren in Thüringen.

Die kreisfreie Stadt Gera grenzt in nördlicher Richtung an das Land Sachsen-Anhalt mit dem Burgenlandkreis, in östlicher, südlicher und westlicher Richtung an den Landkreis Greiz.

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

(Stand 2009)



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

Gera hat 100.205 Einwohner (Stand 30.09.2009; Quelle: Statistisches Landesamt). Mit einem Kreisgebiet von 151,9 km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 660 Einwohner/km<sup>2</sup>. Auch im Jahre 2009 hat die kreisfreie Stadt Gera einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,0 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

## Einwohnerzahlen in der Stadt Gera

	2008	2009
mit Wohnberechtigung (Haupt- u. Nebenwohnsitz) (Quelle: Einwohnerdatenspeicher der Stadtverwaltung Gera)	104 535	103 777
Bevölkerungsbestand insgesamt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	100 963	100 205

## Beschäftigungszahlen (Quelle: Agentur für Arbeit Gera)

	2008	2009
Beschäftigte (Sept. 2008, 2009)	37.175	35.752
Arbeitslose	7.370	7.090
Arbeitslosenquote (%)	14,2	13,7

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](http://www.tls.thueringen.de) bzw. der Bundesagentur für Arbeit unter [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de) zu finden.

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

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

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

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

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

Das 1487 vom Landesherrn neu verliehene Stadtrecht ist wesentliche Voraussetzung für die in der Folge einsetzende Entwicklung Geras zu einem wirtschaftlichen und politischen Mittelpunkt in Ostthüringen.

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

1841 gründet der Mechaniker Moritz Jahr in der Neustadt eine Maschinenbauanstalt. Sie ist Ausgangspunkt für die Entwicklung der Maschinenindustrie in Gera.

Der am 4.4.1919 gegründete Volksstaat Reuß schließt sich 1920 mit sechs thüringischen Einzelstaaten zum Land Thüringen zusammen.

**Sehenswürdigkeiten sind u.a.**

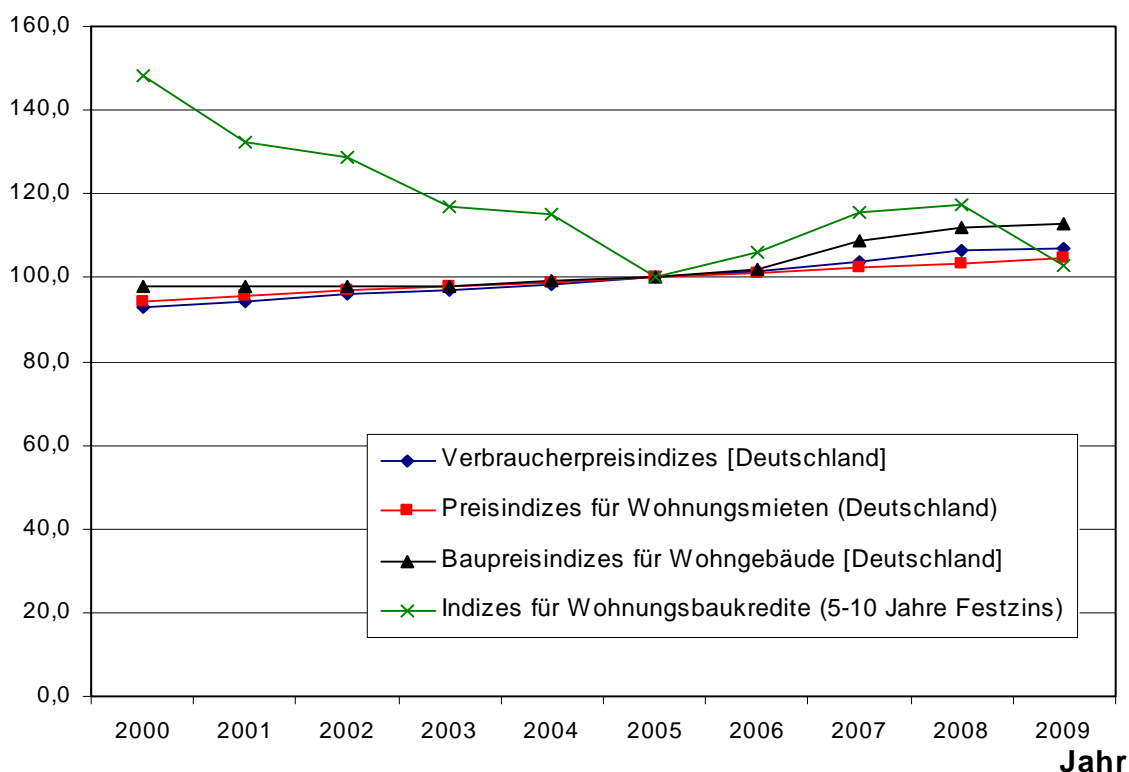
- Rathaus
- Marktplatz
- Salvatorkirche
- Orangerie
- Theater
- Ferberturm
- Ferbersches Haus
- Otto-Dix-Haus
- Schreibersches Haus
- Geraer Höhle
- Naturkundemuseum

**3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Auf der Grundlage von § 10 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) ist die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754) am 30. Oktober 2004 in Kraft getreten. Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates des Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen.

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

**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 2008 die Flächenumsätze mit 224,7ha insgesamt um ca. 16 % und die Geldumsätze mit 52,0 Mio. EUR um ca. 35 % gefallen sind.

Bei den **unbebauten Baugrundstücken in neuerschlossenen Baugebieten** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe in den letzten Jahren stets zurückgegangen für das Berichtsjahr 2009 konnte ein leichter Anstieg auf 13 Kaufverträge verzeichnet werden. Auch die Geld- und die Flächenumsätze sind im Berichtsjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gestiegen.

Die Anzahl der veräußerten **Einfamilienhäuser (freistehend)** in der Baujahresklasse 1990 bis 2009 ist unverändert bei 72 Kauffällen geblieben, wobei die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser (freistehend) in den Baujahresklassen vor 1990 um 16 angestiegen ist, ist die Anzahl in den Baujahresklassen nach 1990 auf 16 Kauffälle gefallen.

Beim **Gewerbebauland** sind die Geld- und Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

**Der land- und forstwirtschaftliche Sektor** zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Senkung des Flächenumsatzes um ca. 10 %, während dessen der Geldumsatz geringfügig von 0,6 auf 0,7 Mio. EUR stieg.

Beim **Wohnungseigentum** ist ein deutlicher Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 % zu verzeichnen. Der Anteil an Kaufverträgen von **Eigentumswohnungen** am gesamten Grundstücksverkehr macht ungefähr ein Drittel aller registrierten Kauffälle aus. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dabei etwa konstant gegenüber dem Vorjahr geblieben, wobei große Unterschiede zwischen Erstverkauf und Wiederverkauf vorliegen. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Wiederverkäufe des Wohneigentums.

4.1 Grundstücksverkehr

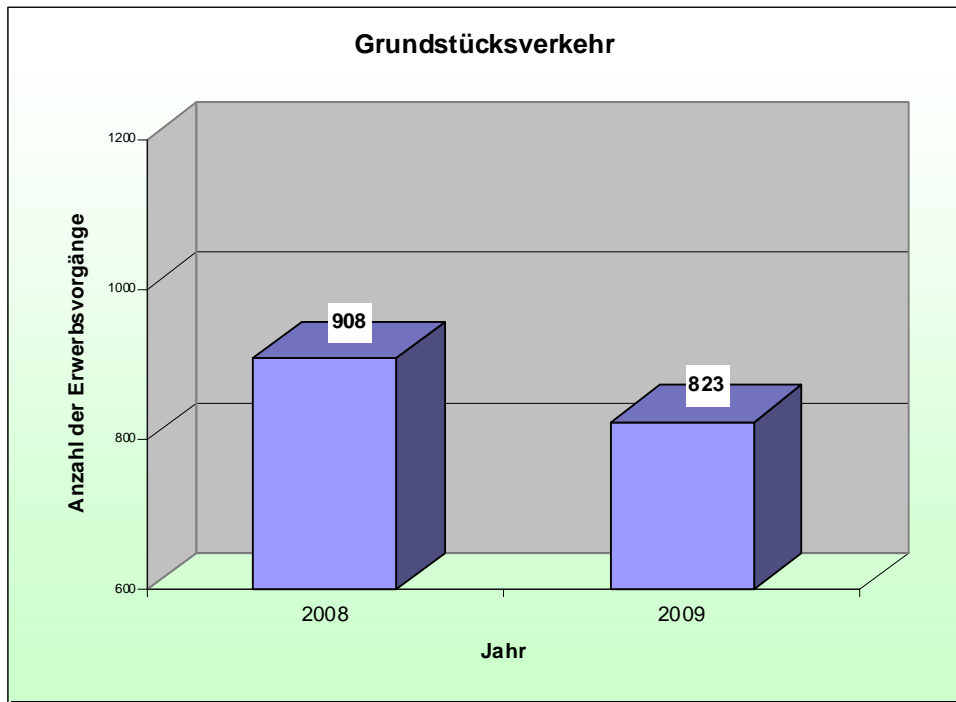


Abb.: Anzahl der Erwerbsvorgänge

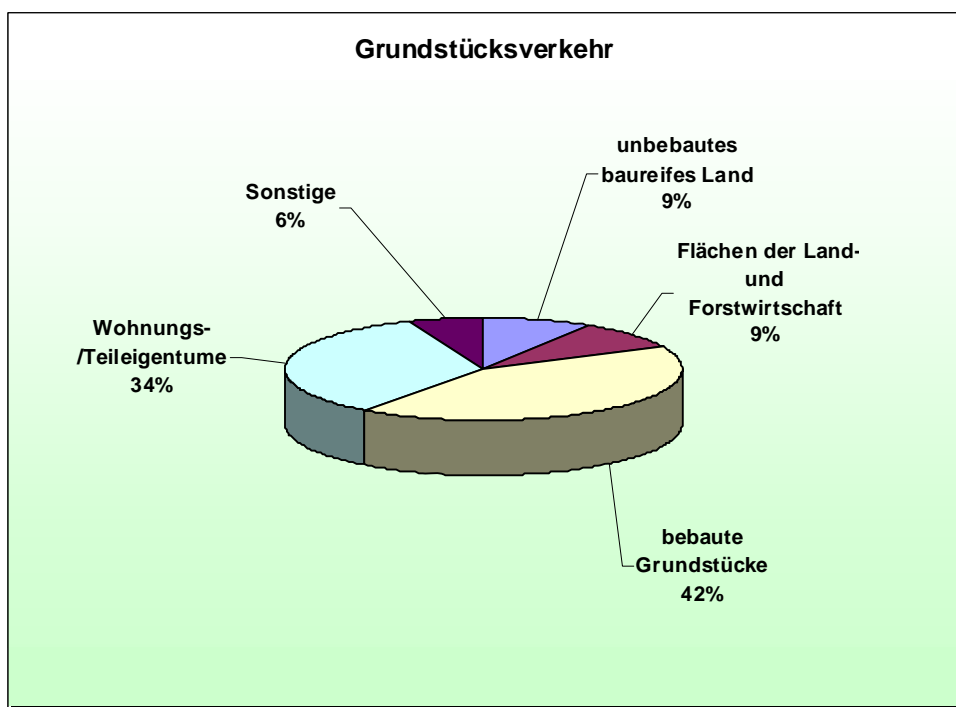


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

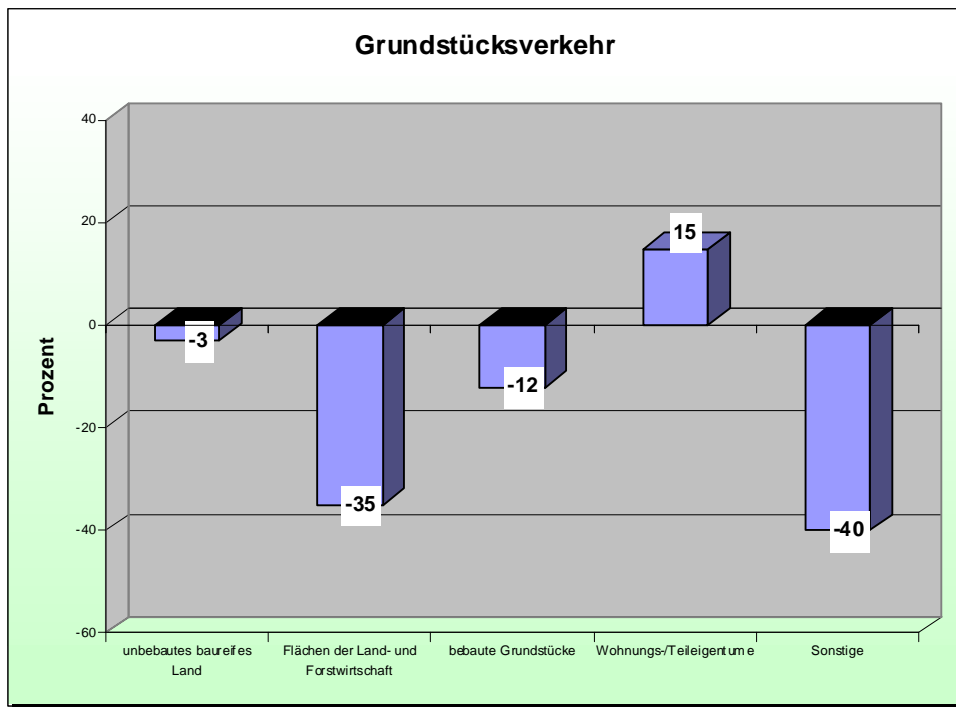


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

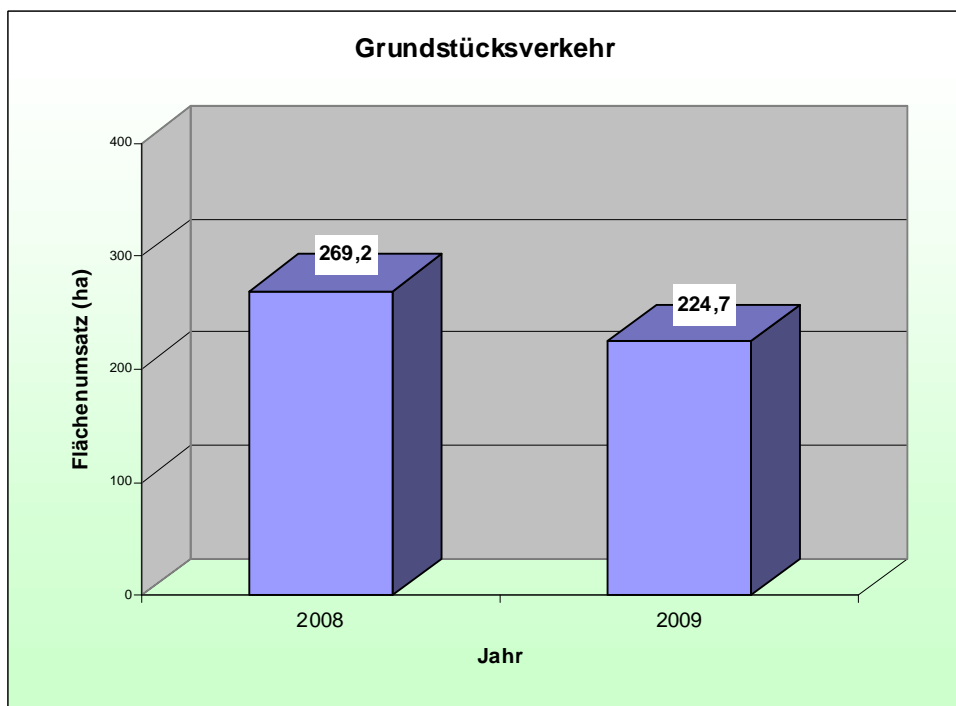


Abb.: Flächenumsatz

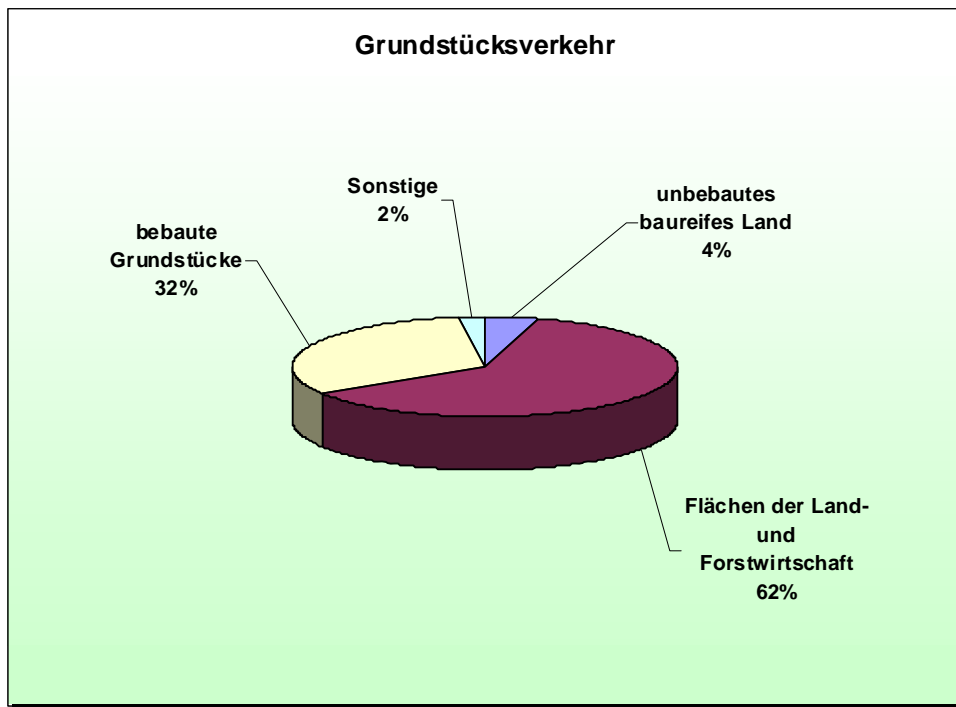


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

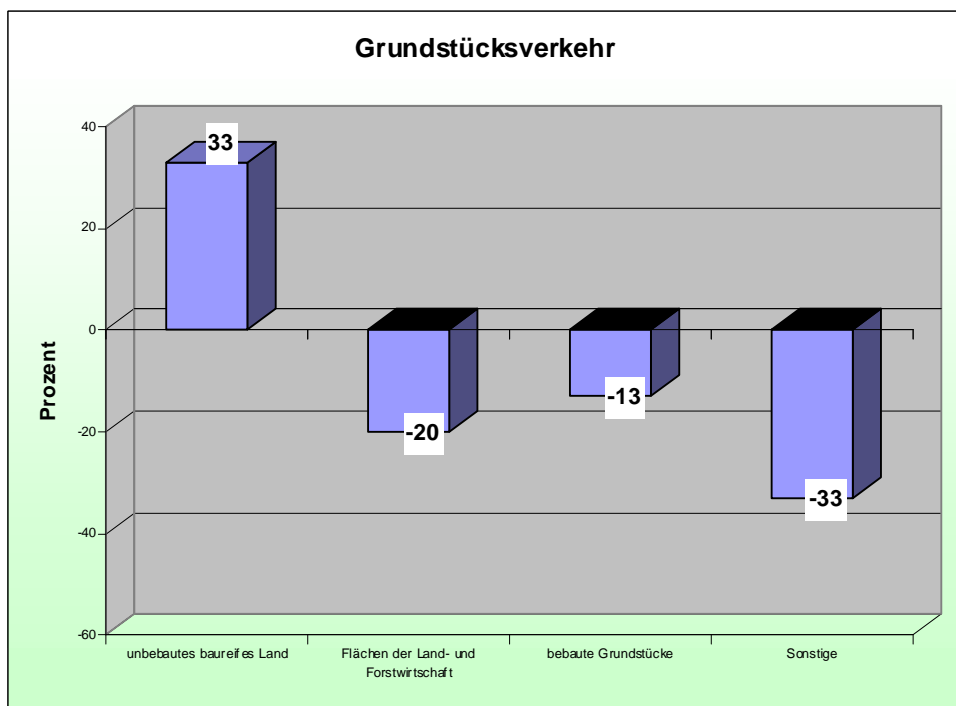


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

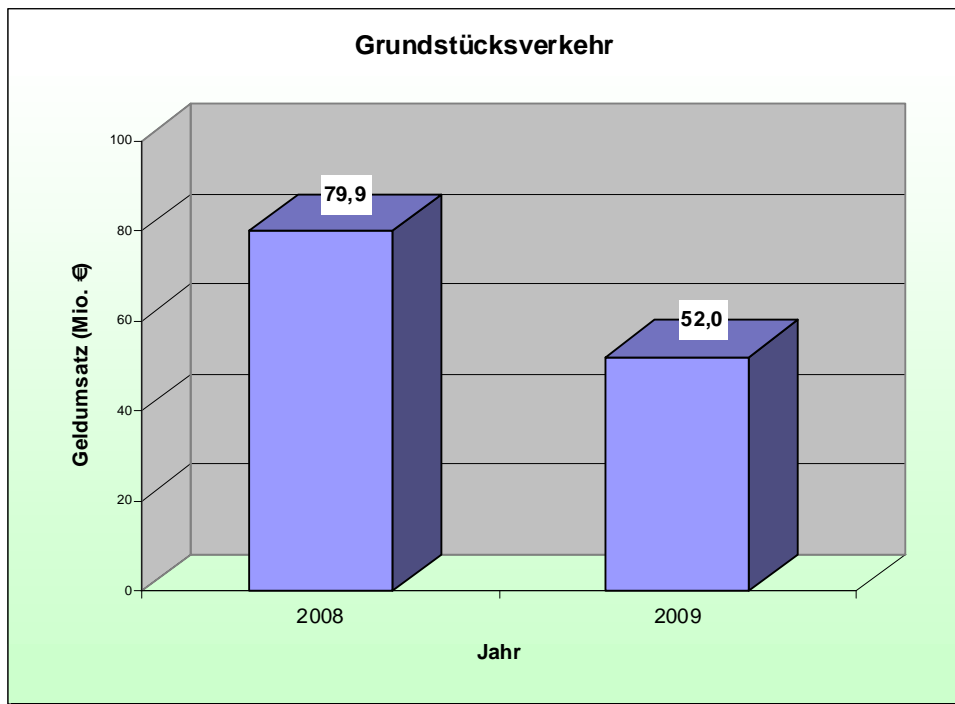


Abb.: Geldumsatz

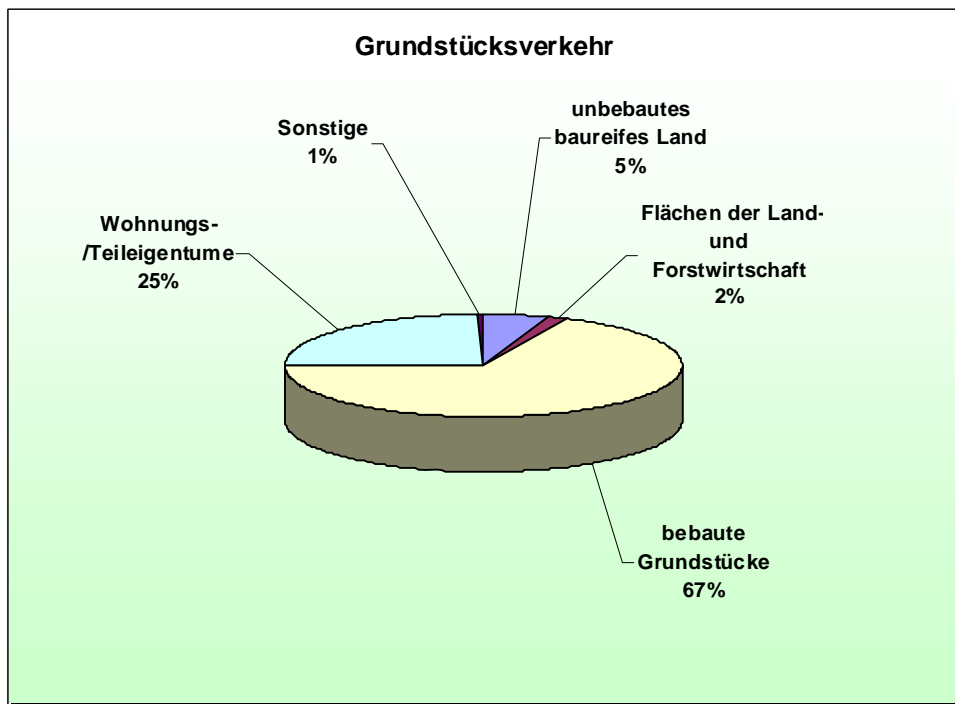


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

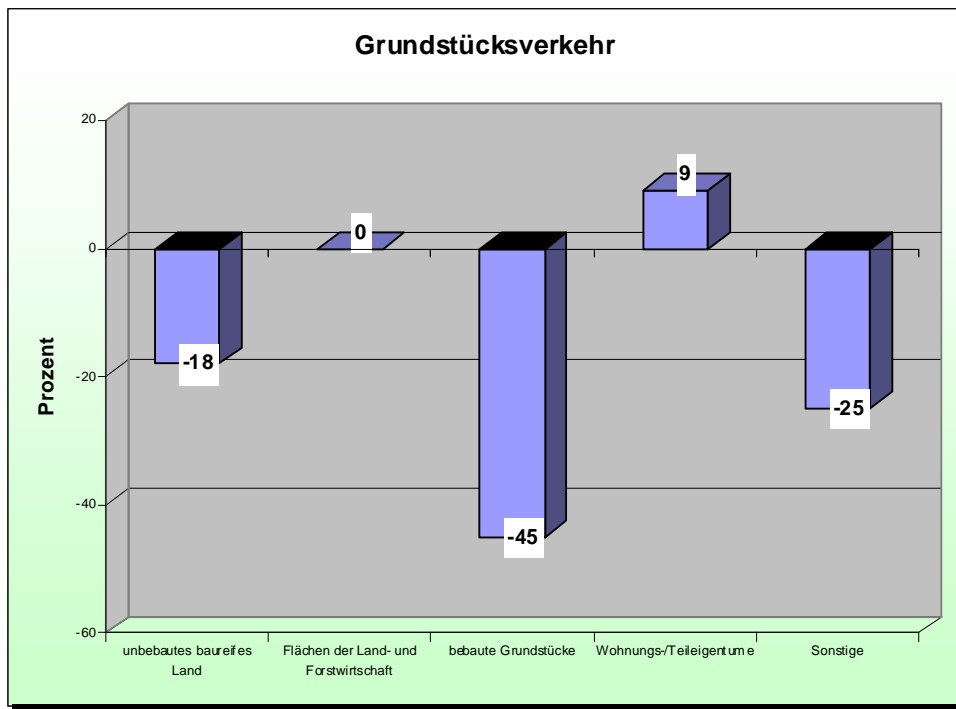
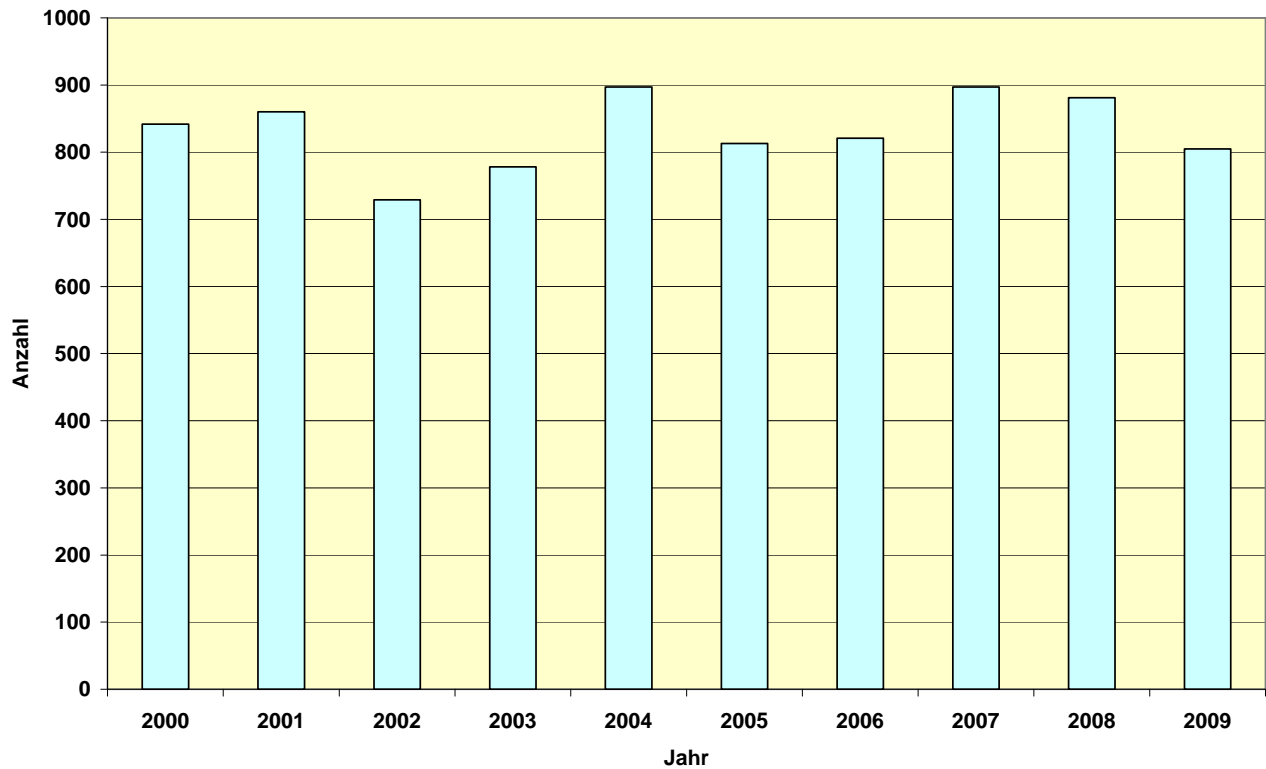
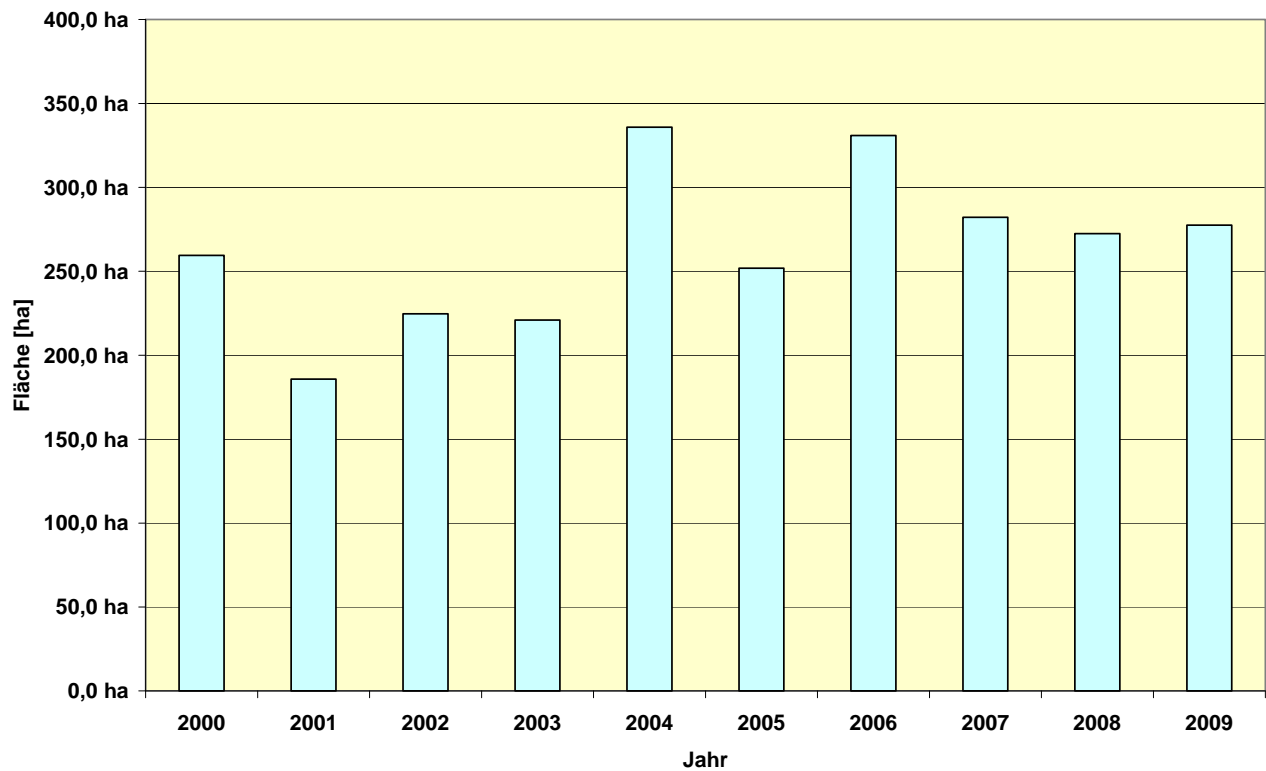


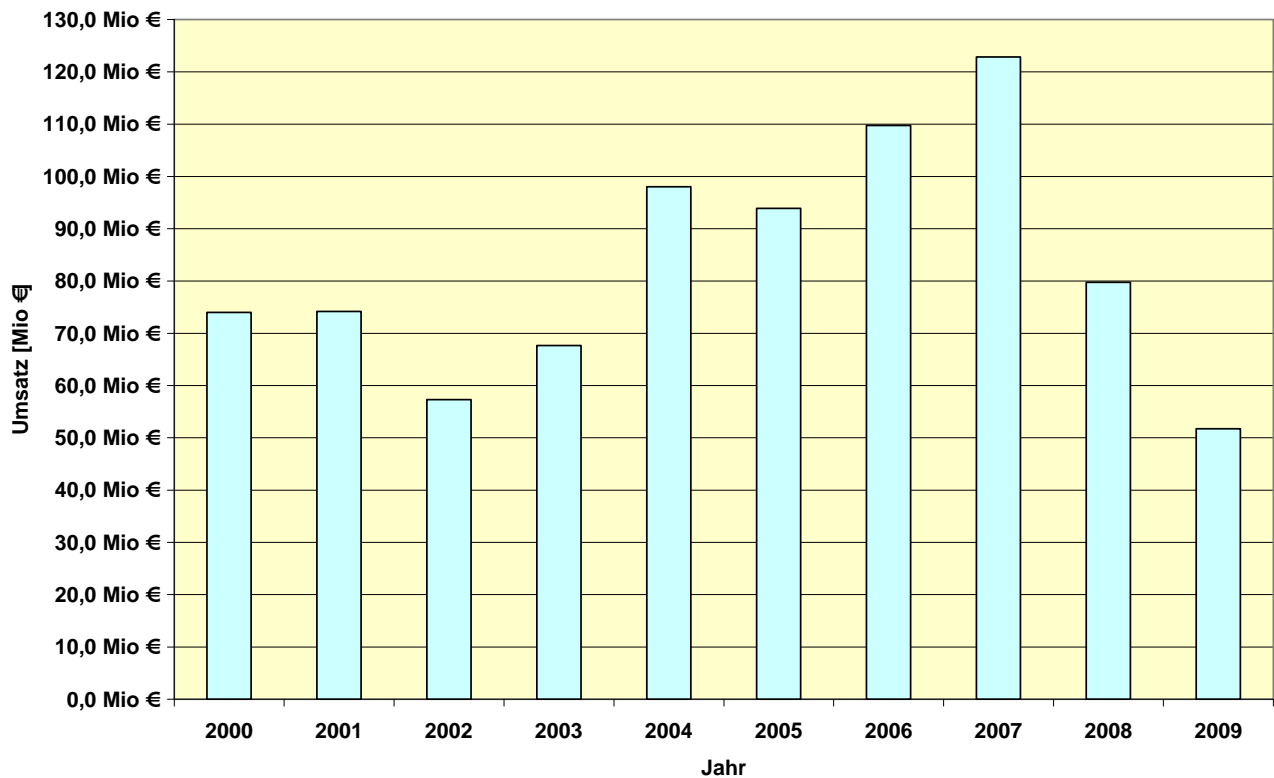
Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



Zeitreihe Anzahl Notarverträge Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



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

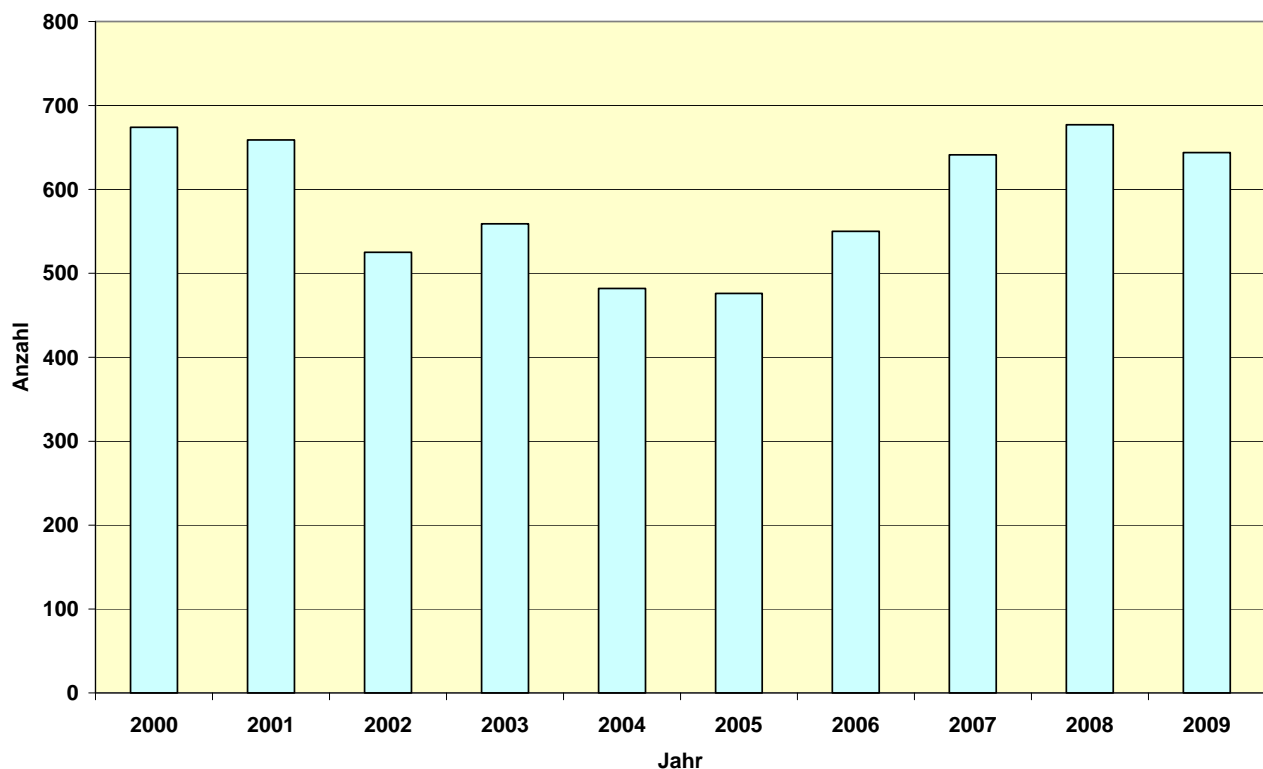


**Zeitreihe Geldumsätze Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**

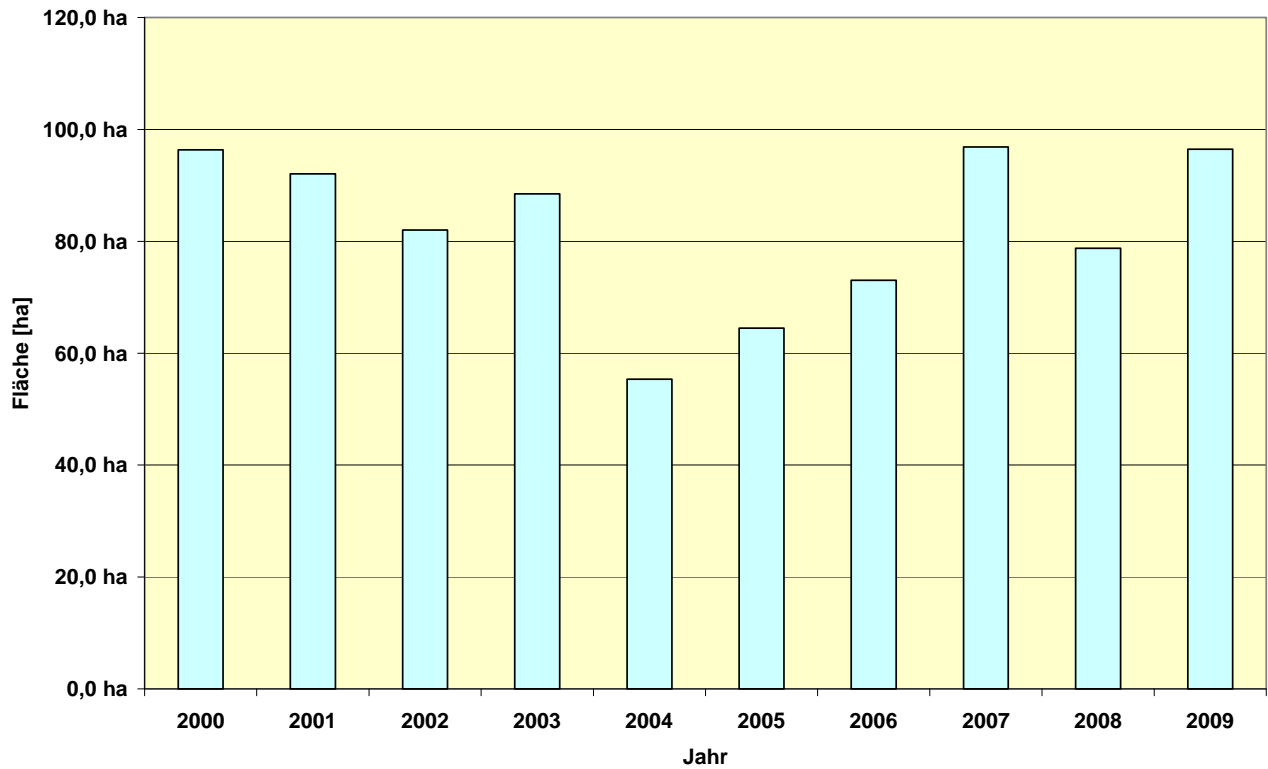
Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Bericht zum Grundstücksmarkt wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **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 Industriegebäude
- **Wohnungs- und Teileigentum.**

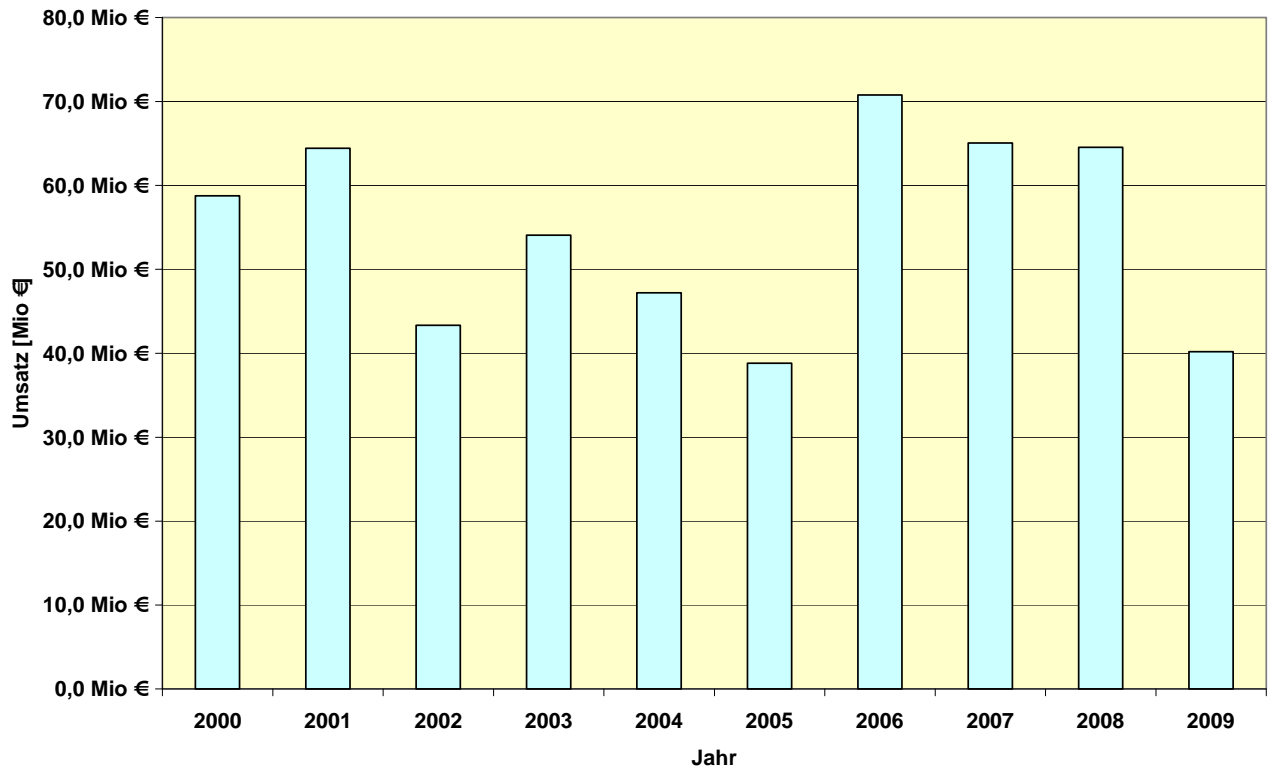
Die die Teilmärkte übergreifende Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist in den nachfolgenden Zeitreihen getrennt nach Wohnnutzung und Nutzung für Gewerbe, Industrie und Handel (GE/GI/Handel) dargestellt.



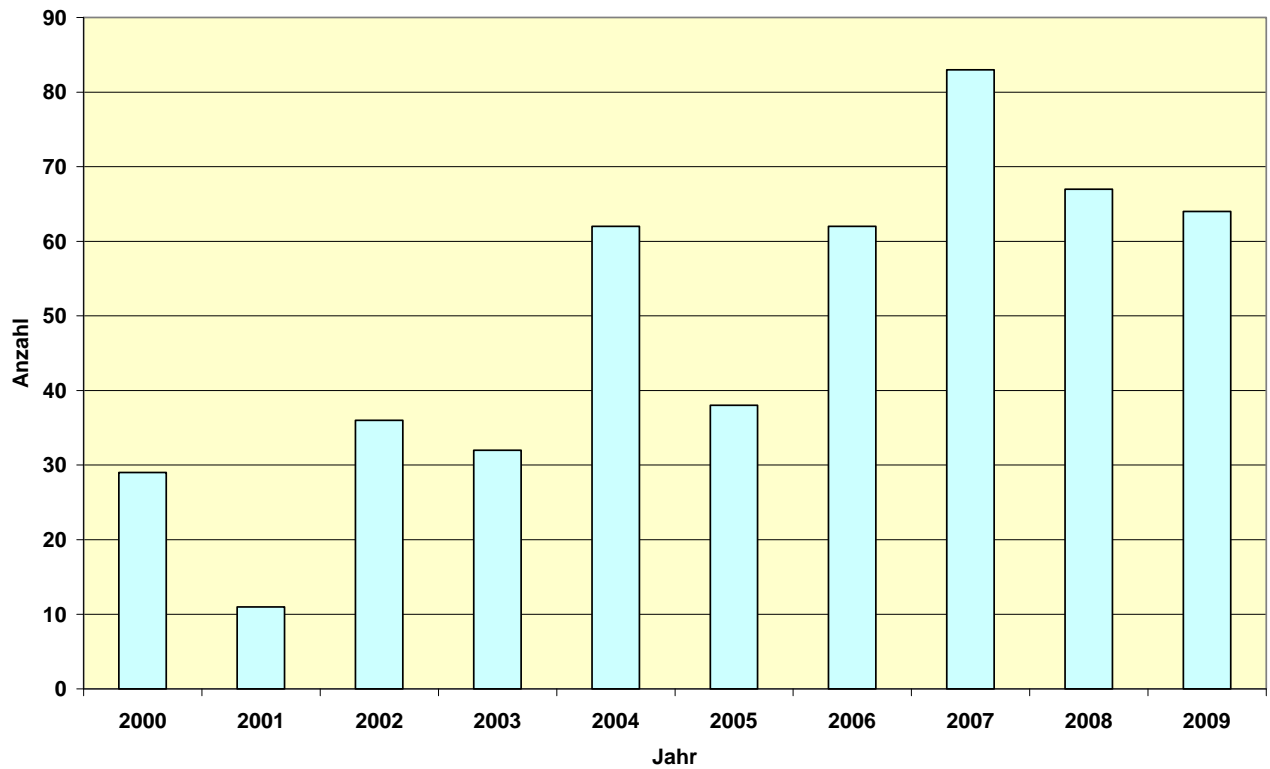
**Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



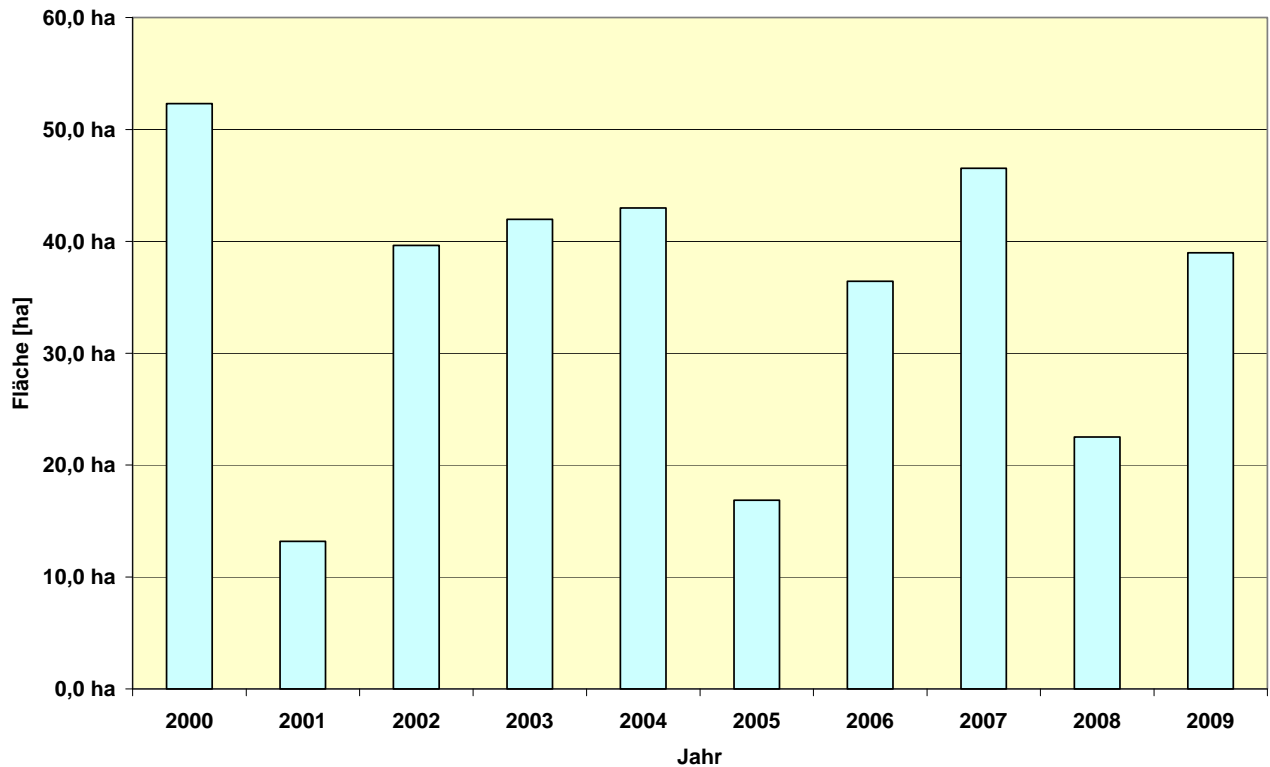
**Zeitreihe Flächenumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



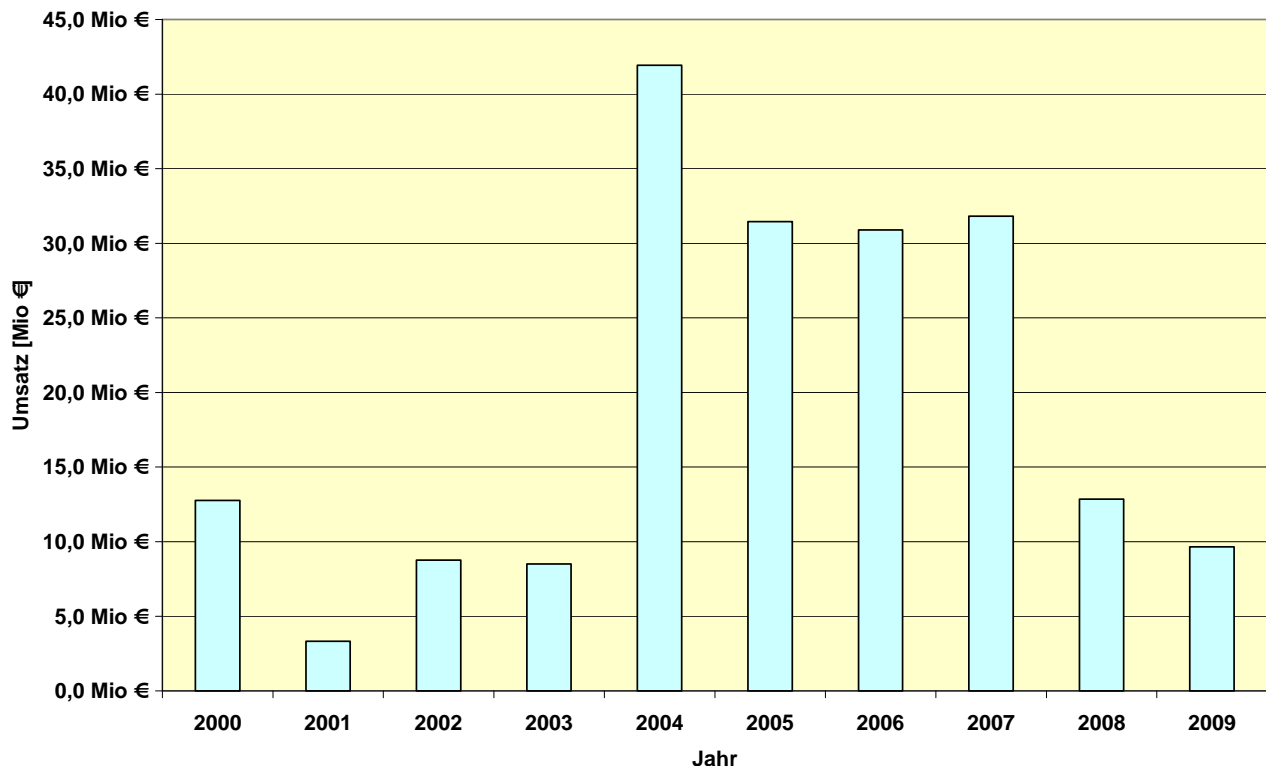
**Zeitreihe Geldumsätze im Gesamtmarkt mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



**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 der kreisfreien Stadt Gera wurden im Jahr 2009 823 **Erwerbsvorgänge** in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein leichter Rückgang um ca. 9 % zu verzeichnen.

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

Bezogen auf die gesamten Erwerbsvorgänge wurden im Jahr 2009 insgesamt 224,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 44,5 ha bzw. um ca. 16 % ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 52,0 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um ca. 35 %.

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

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

Hinweis zur Darstellungsweise in den Diagrammen:

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

#### 4.2 Kaufverträge

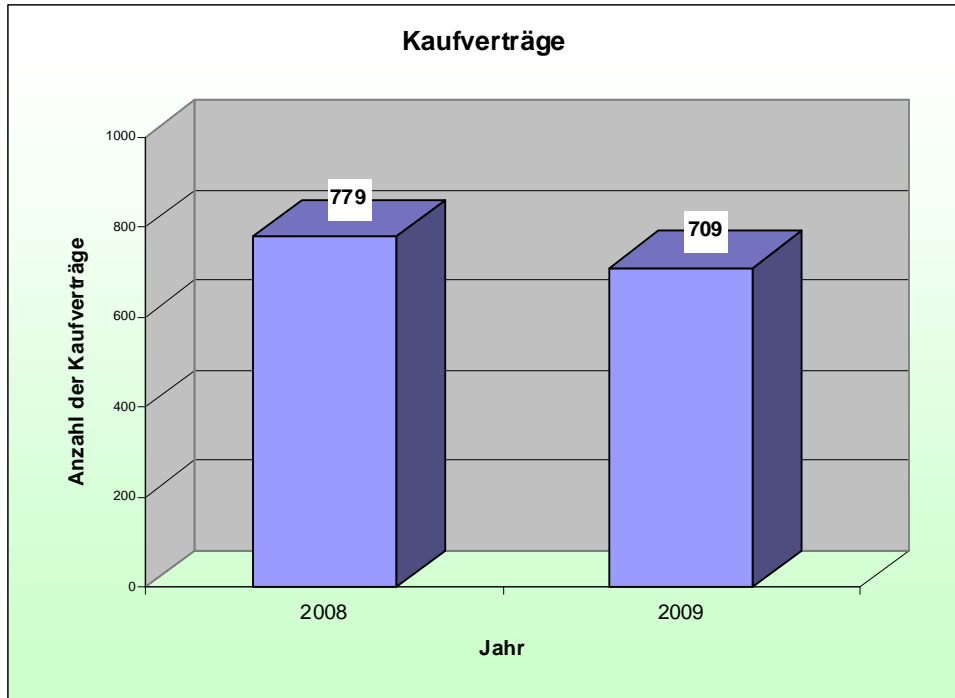


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

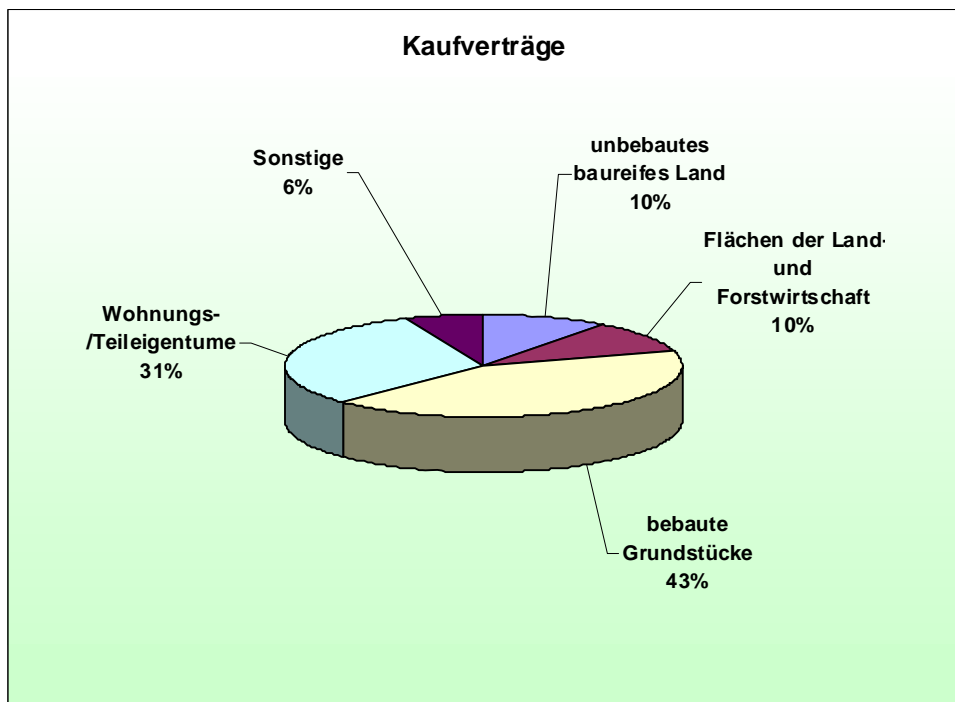


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

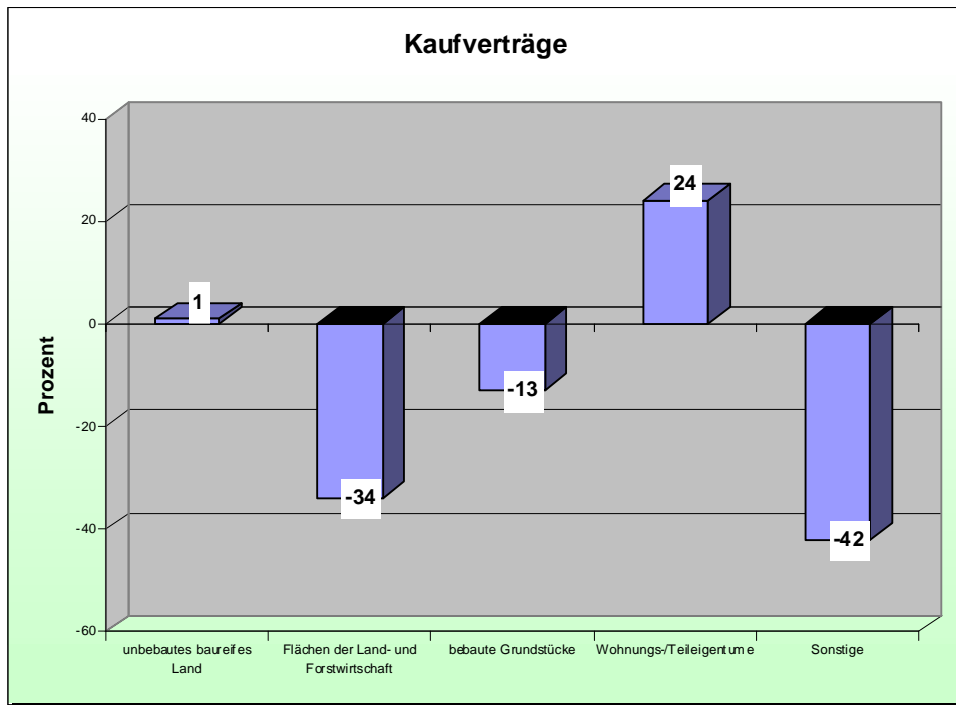


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

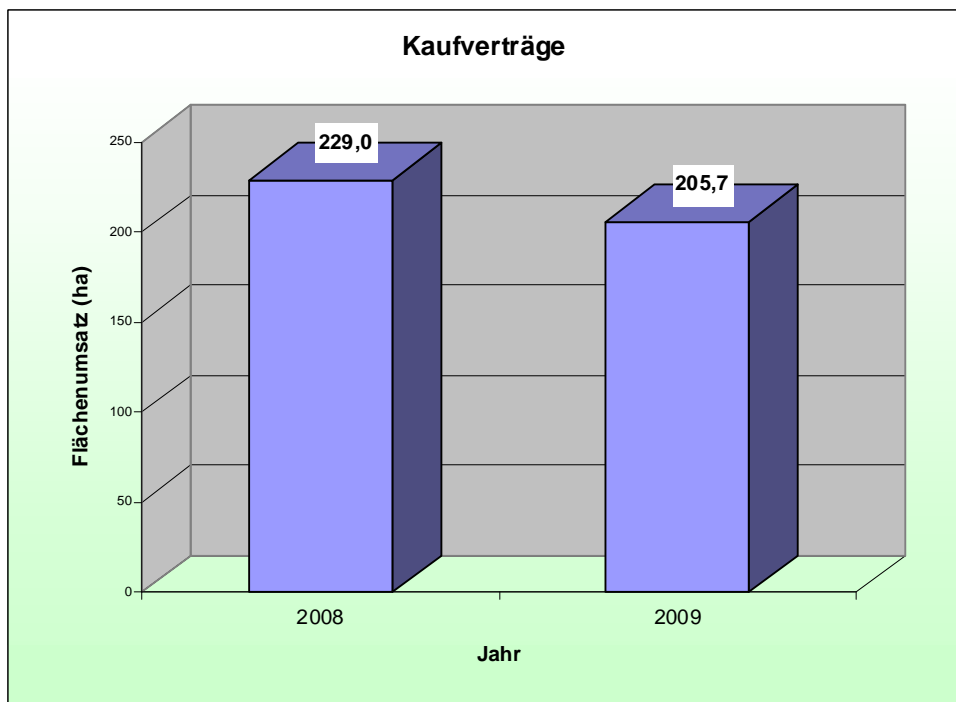


Abb.: Flächenumsatz

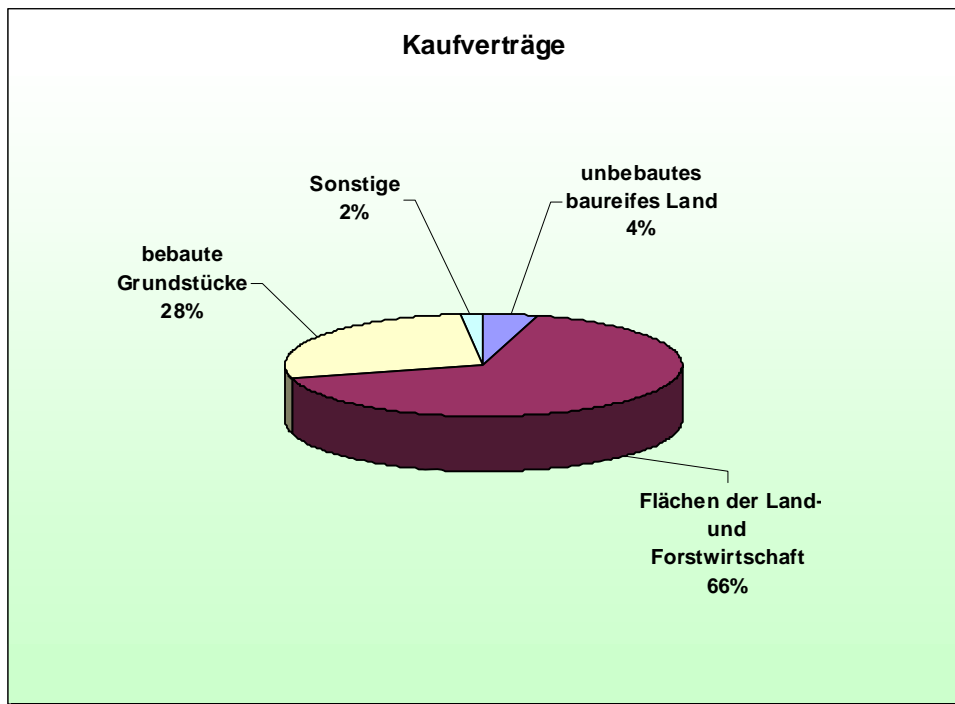


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

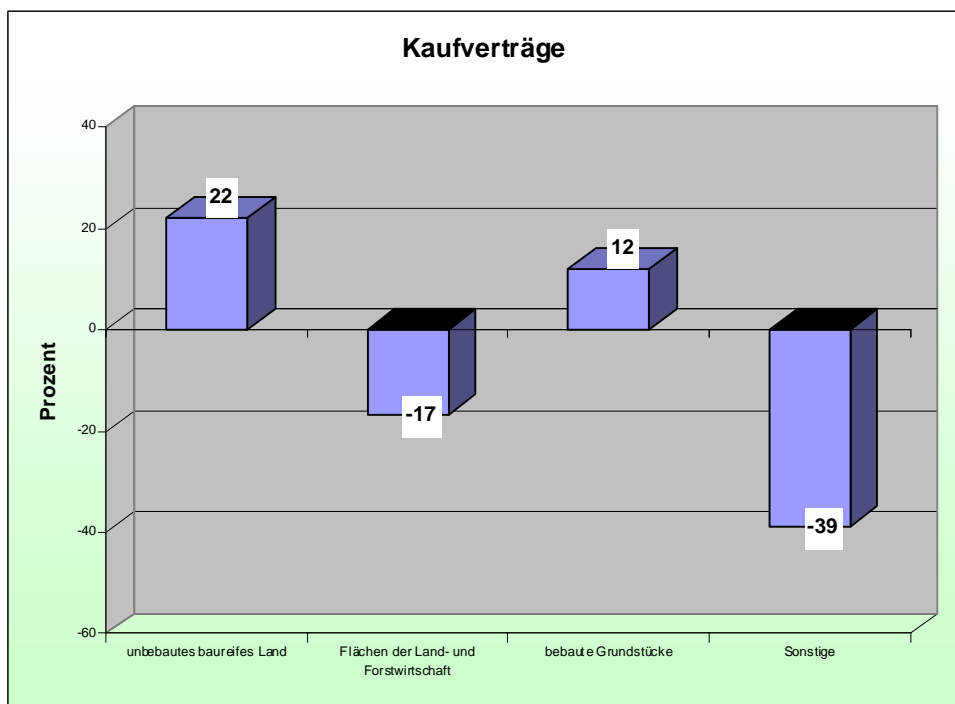


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

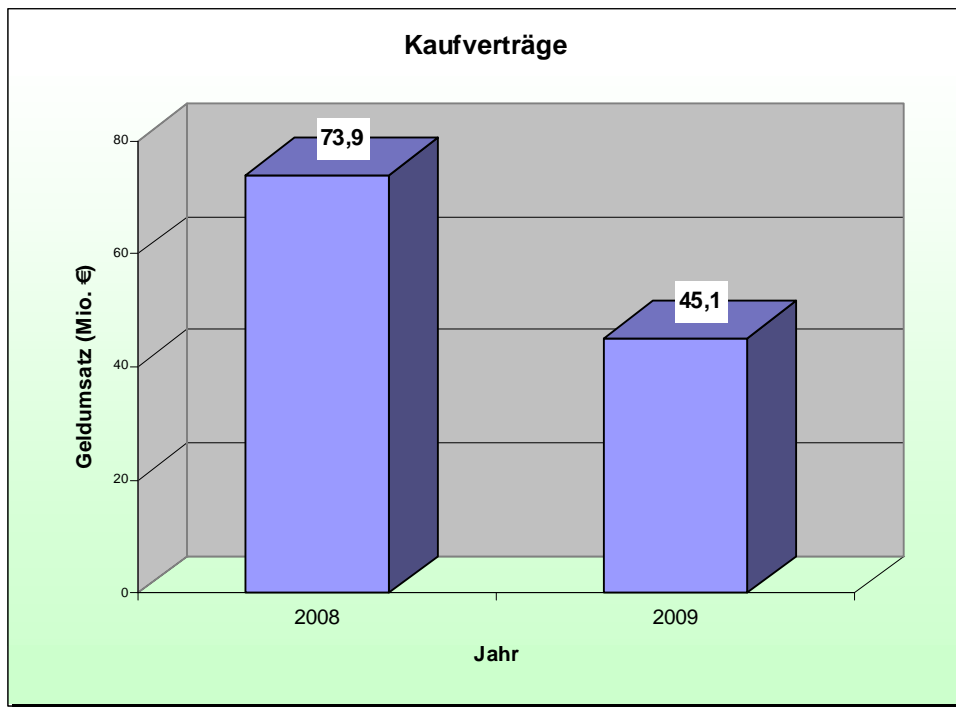


Abb.: Geldumsatz

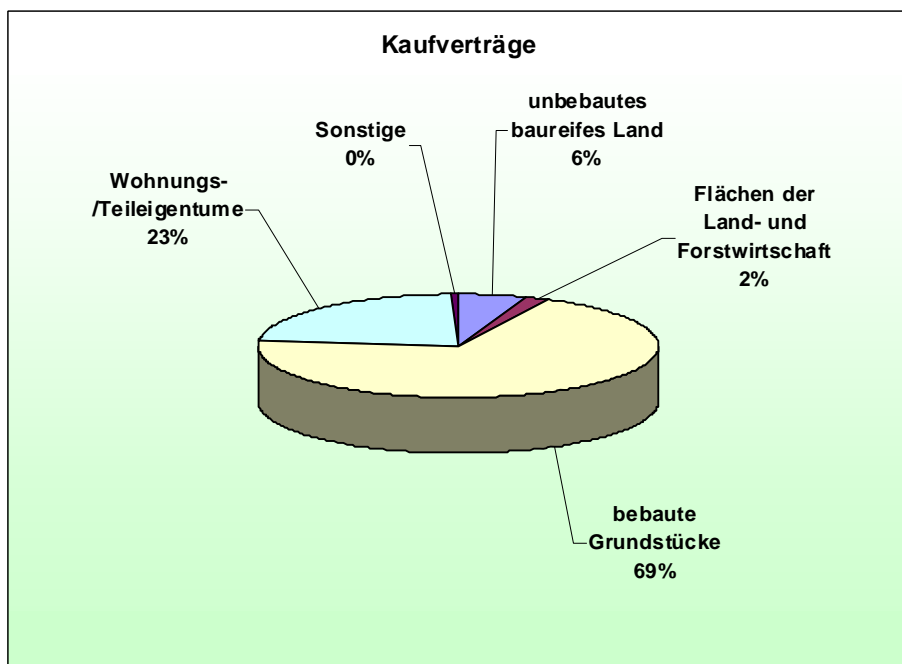
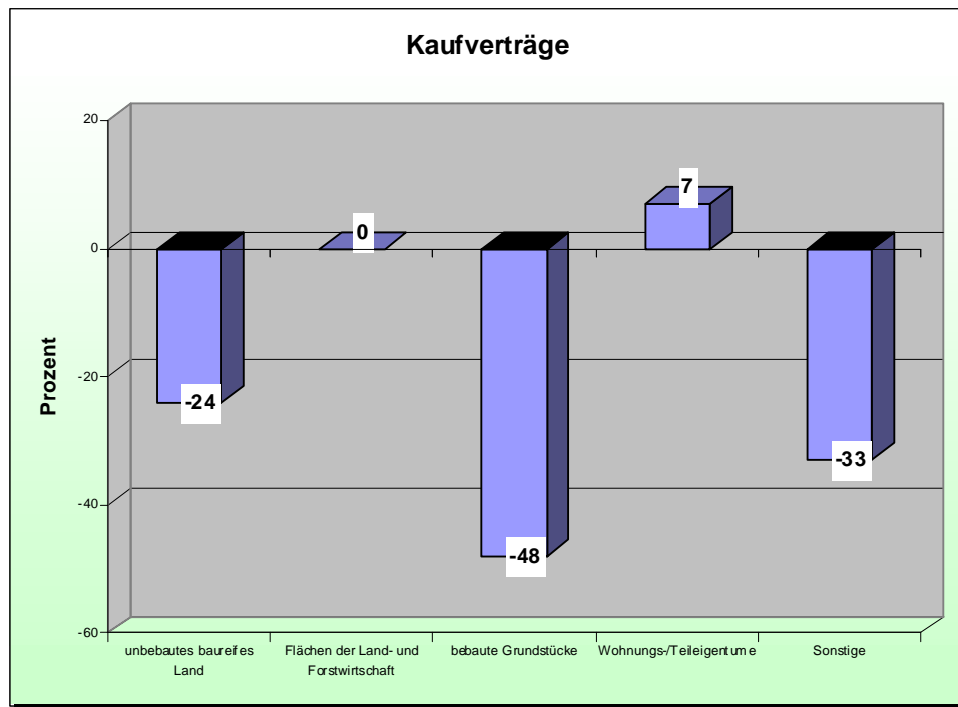


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



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

Für das Berichtsjahr 2009 wurden 709 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Bezogen auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge wurden im Jahr 2009 insgesamt 205,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 23,3 ha bzw. um ca. 10 % ab. Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 45,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um ca. 39 % (siehe Grafiken Punkt 4.2)

### 4.3 Zwangsversteigerungen

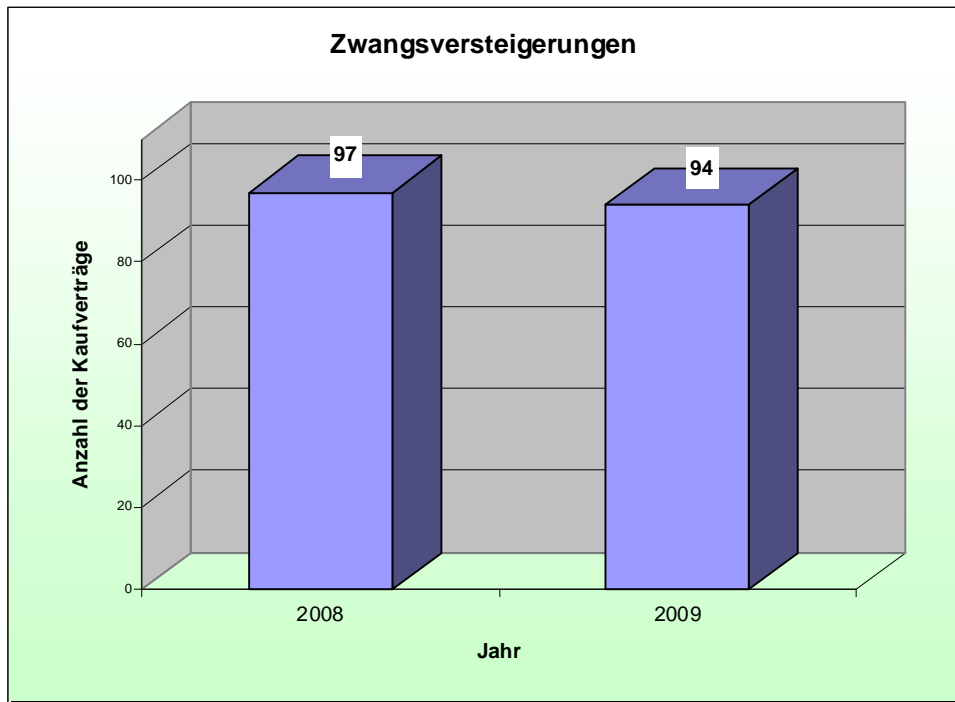


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

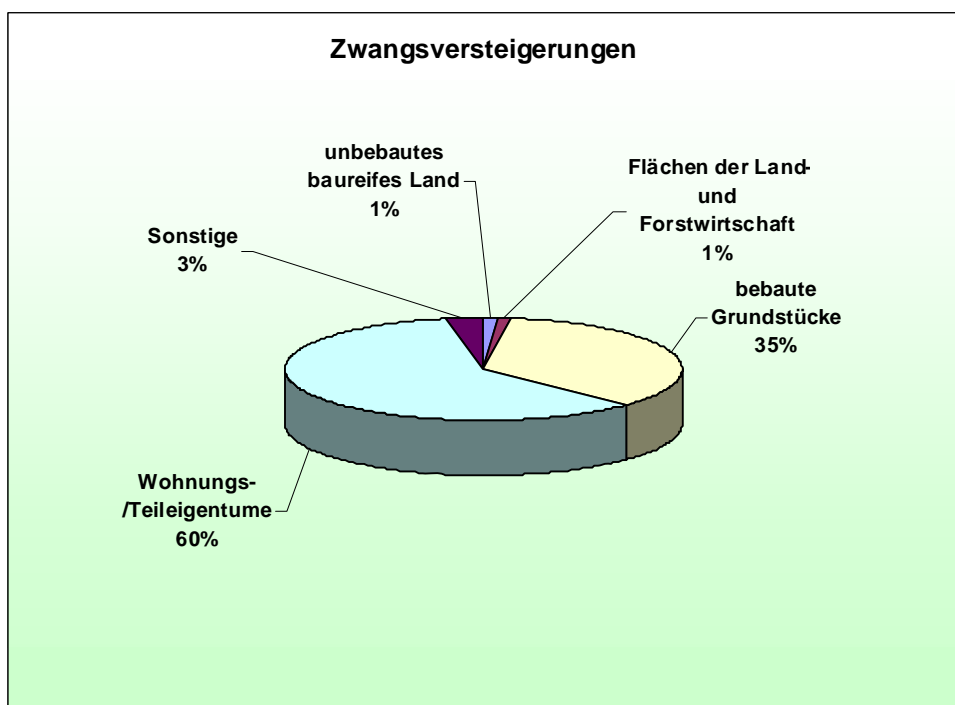


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

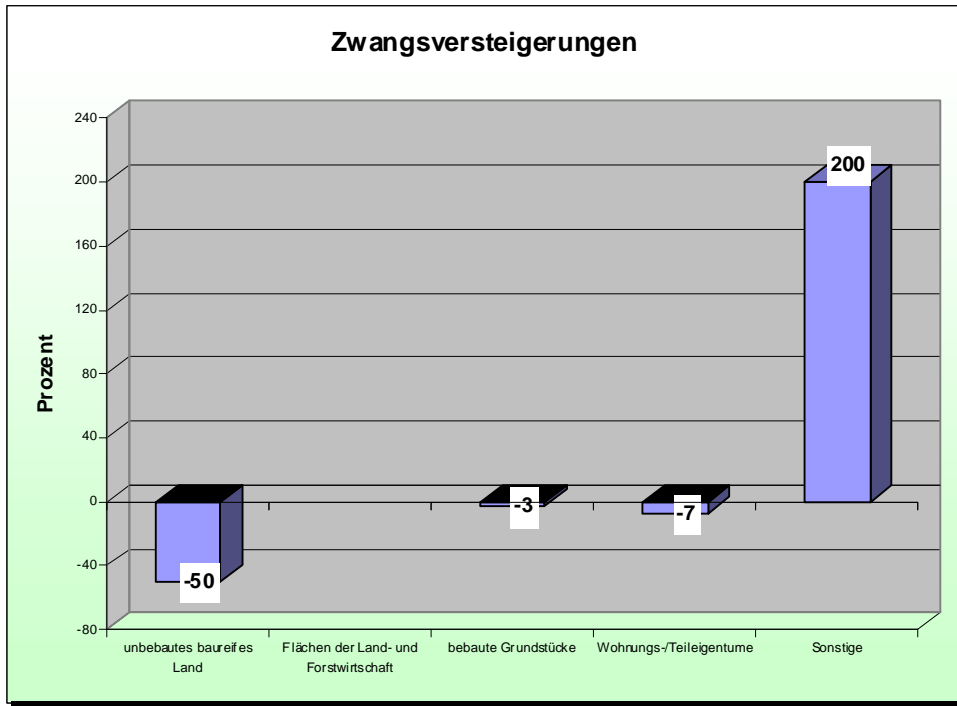


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

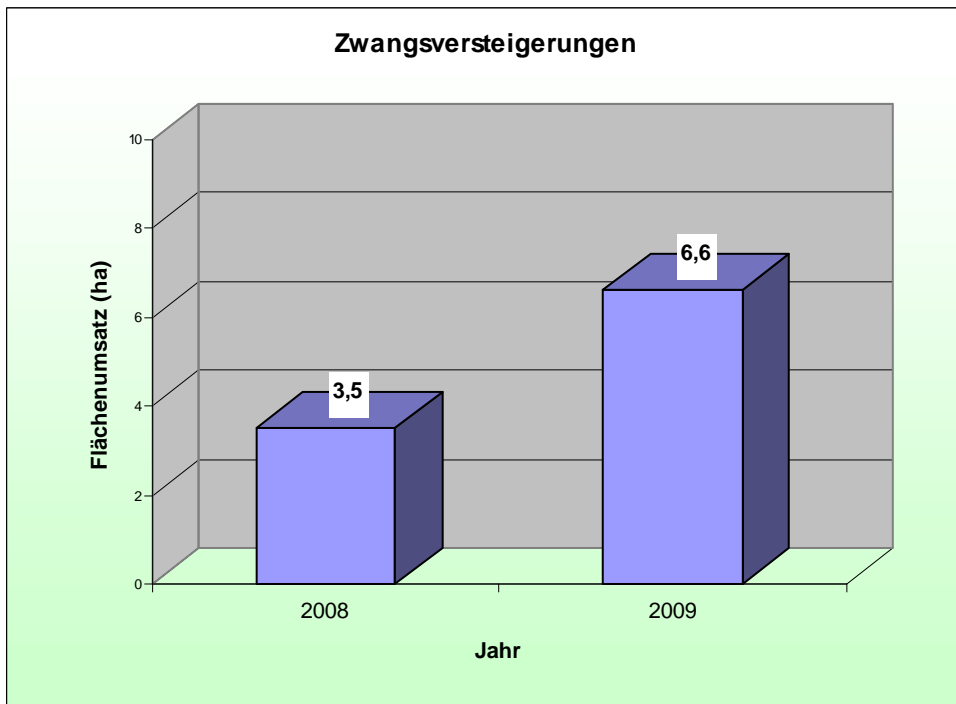


Abb.: Flächenumsatz

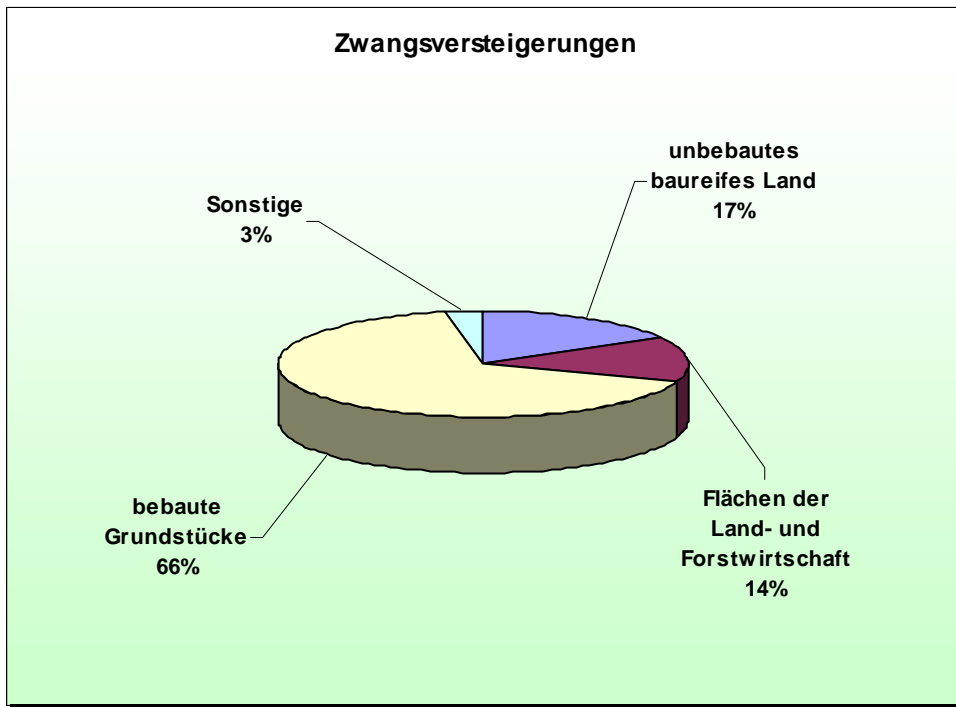


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

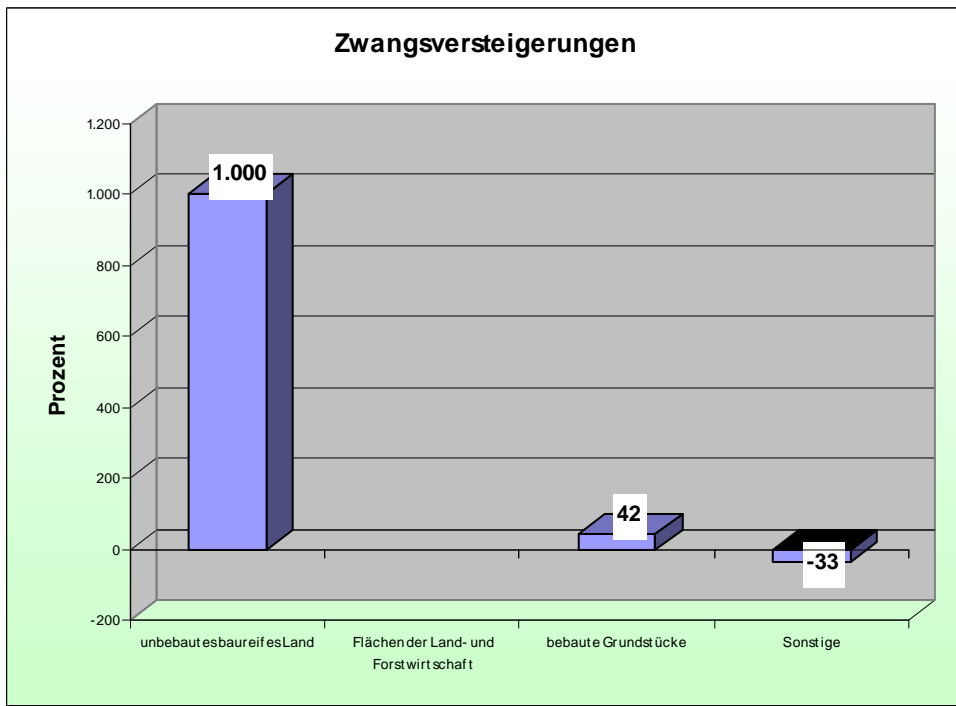


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

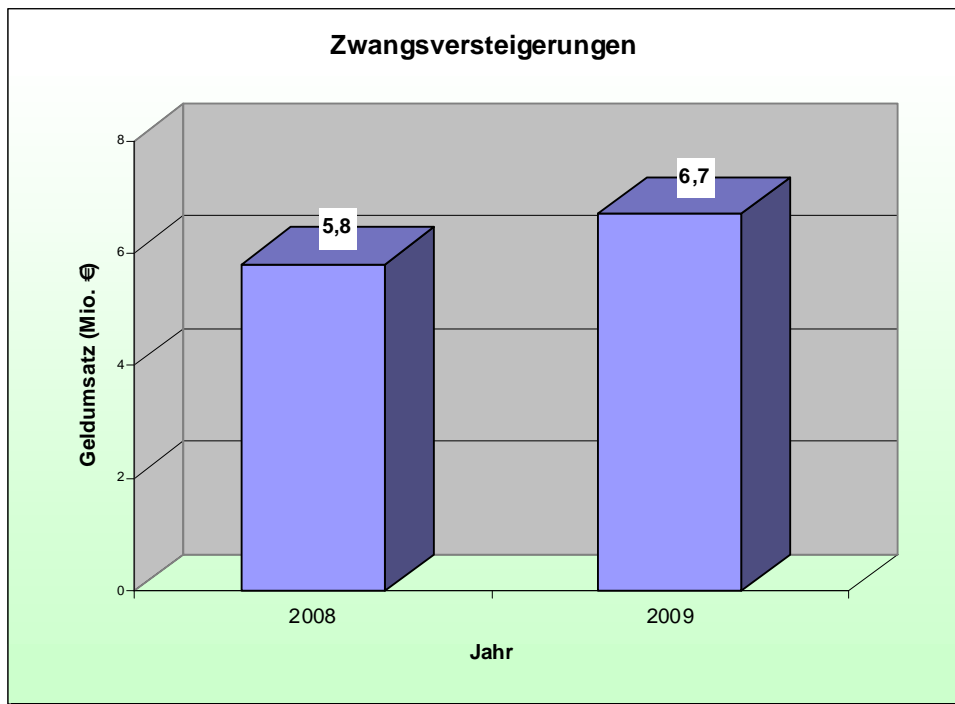


Abb.: Geldumsatz

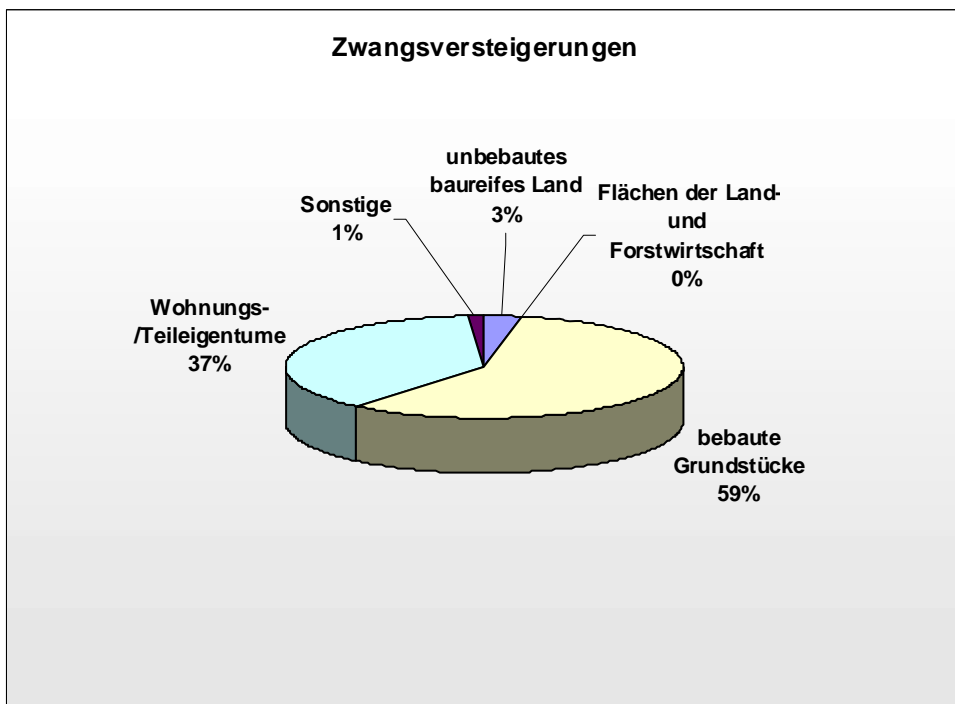
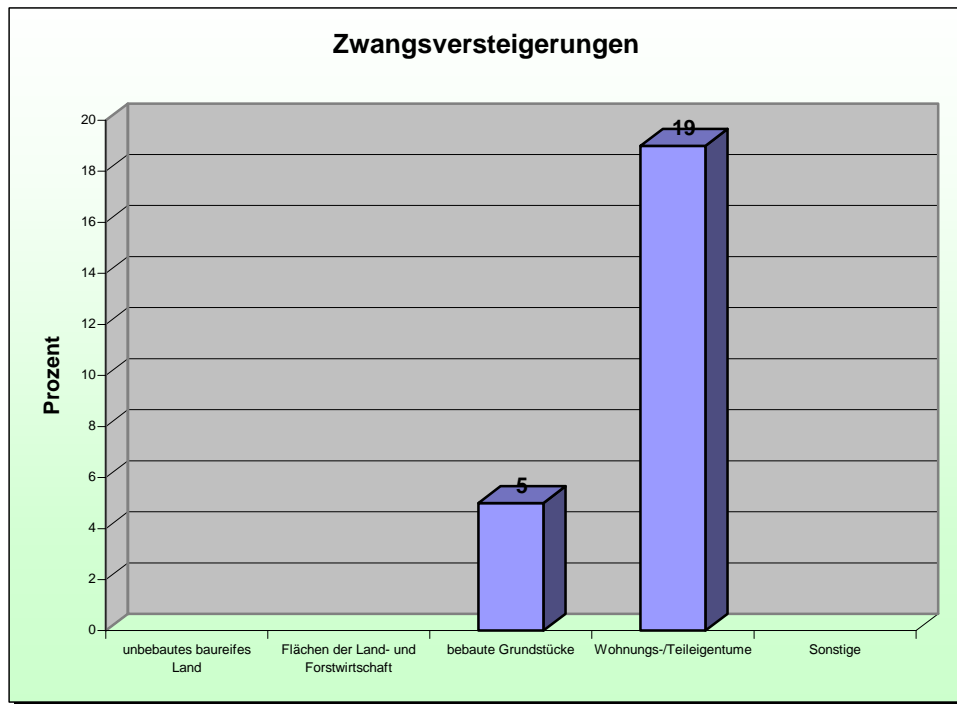


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

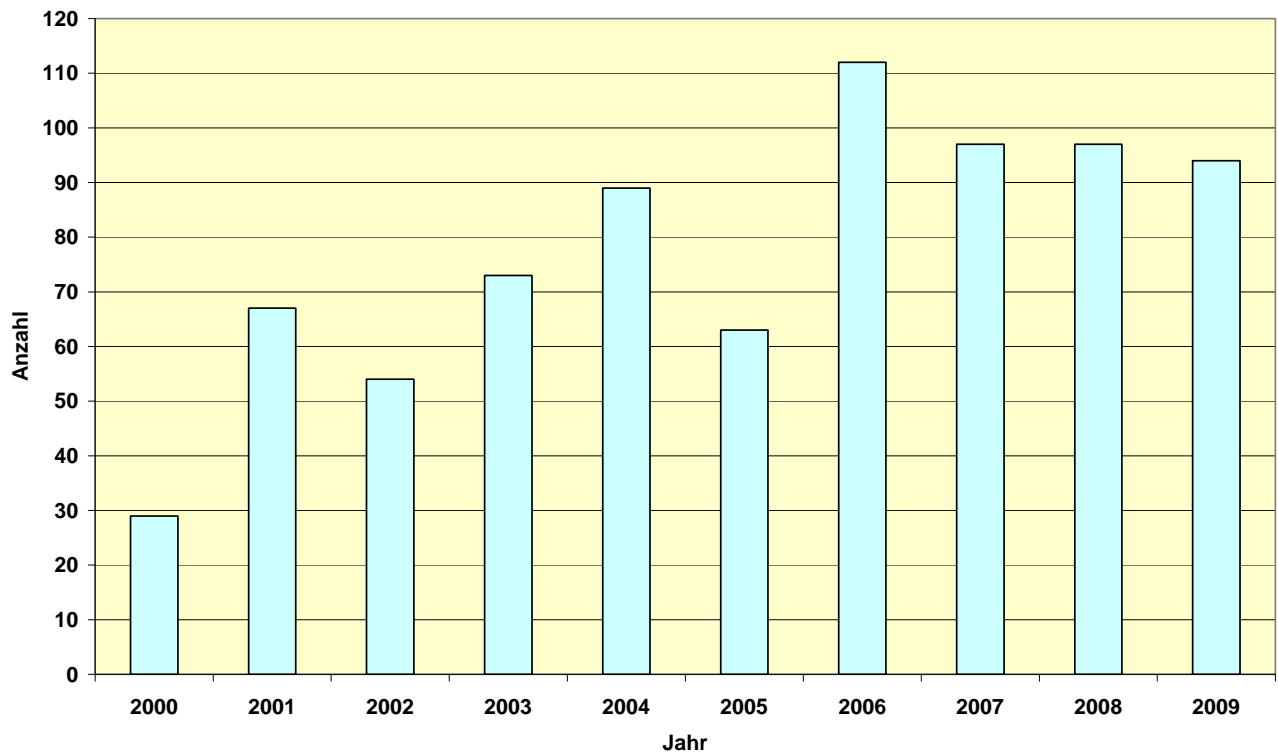


**Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent**

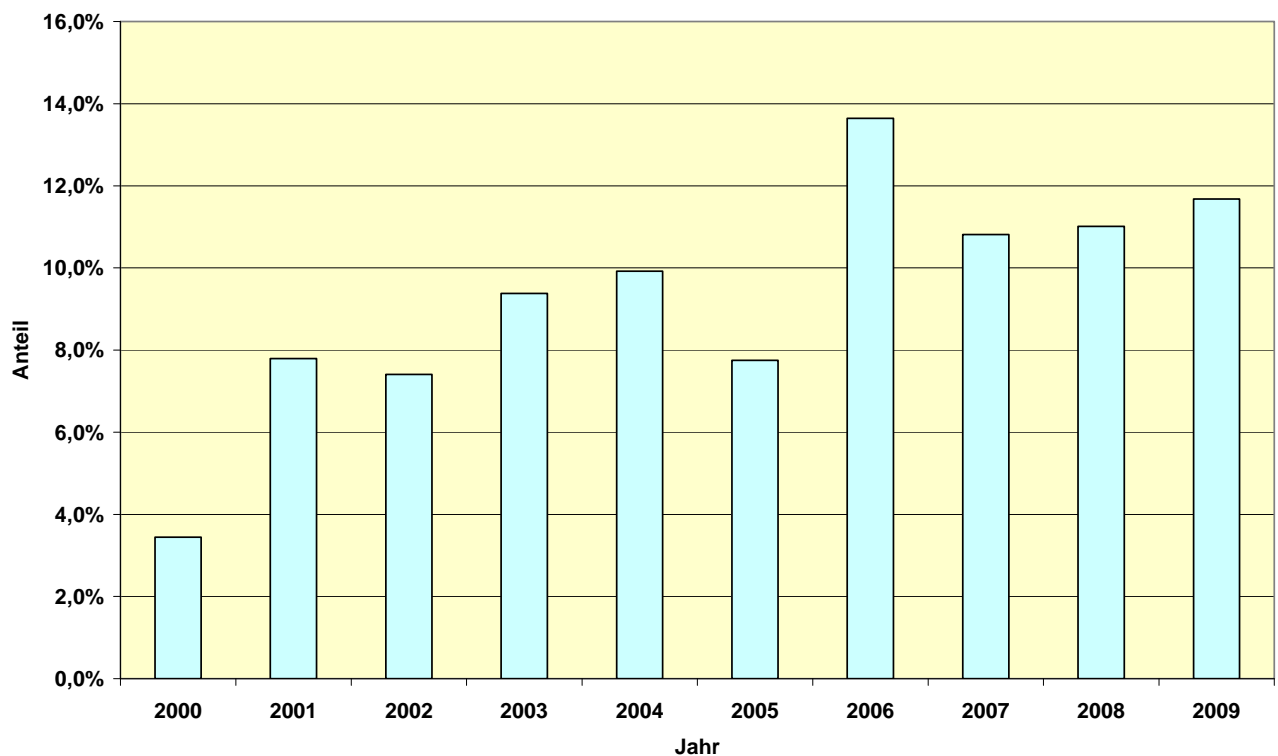
In der kreisfreien Stadt Gera wurden im Berichtsjahr 2009 94 Zwangsversteigerungen registriert. Der Hauptanteil liegt dabei bei Wohnungs- und Teileigentum sowie bei bebauten Grundstücken.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein geringer Rückgang um ca. 3 % zu verzeichnen.

Im Gegensatz dazu sind der Flächenumsatz um ca. 89 % auf 6,6 ha und der Geldumsatz um ca. 16 % auf 6,7 Mio. EUR gestiegen



**Zeitreihe Anzahl Zwangsversteigerungen Gesamtmarkt**

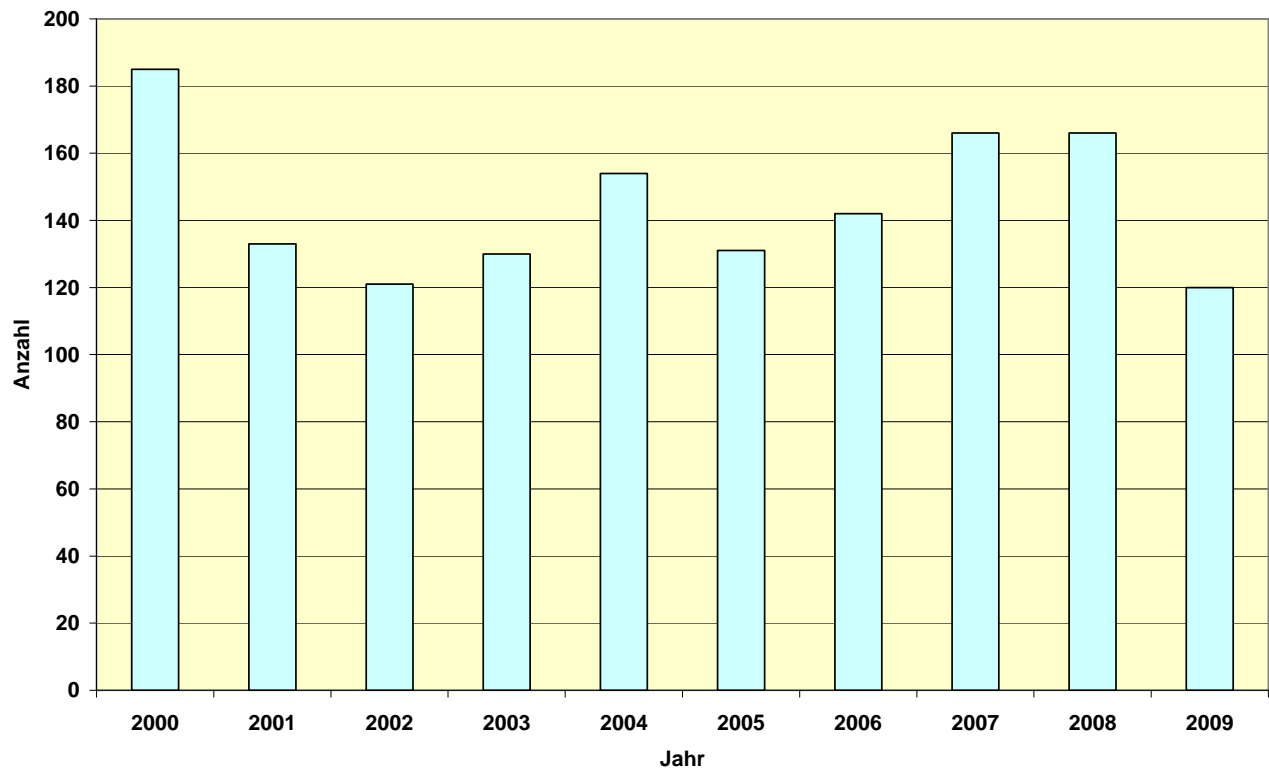


**Zeitreihe Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt (Kauf, Tausch, ZV)**

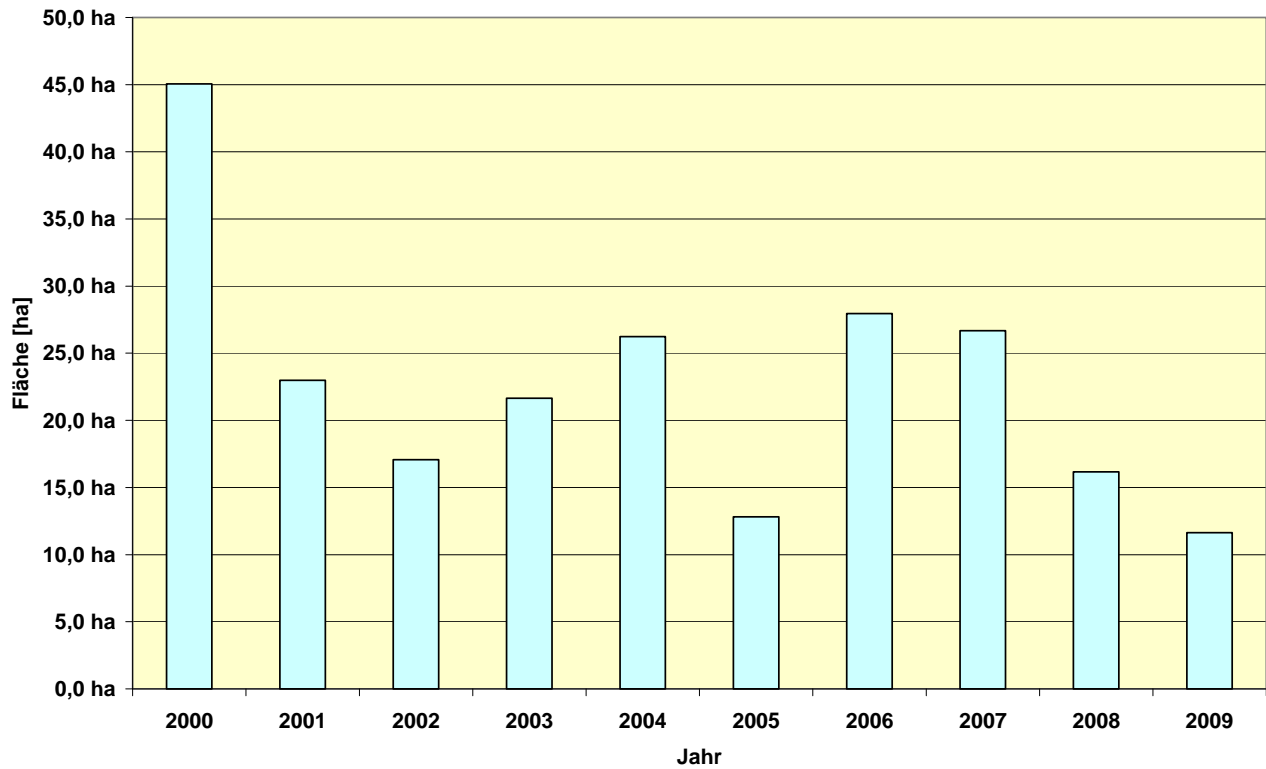
## 5 Unbebaute Grundstücke

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

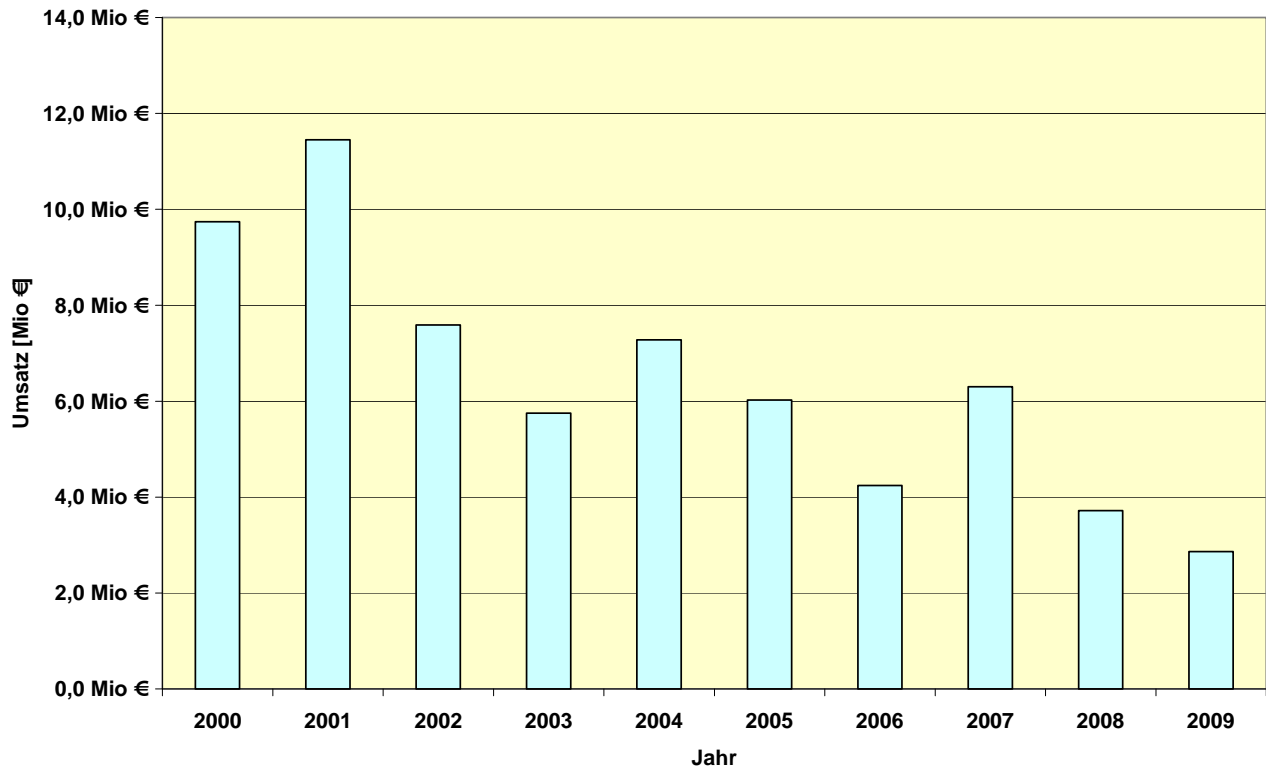
- Baureifes Land
- Werdendes Bauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)
- Sonstige Flächen



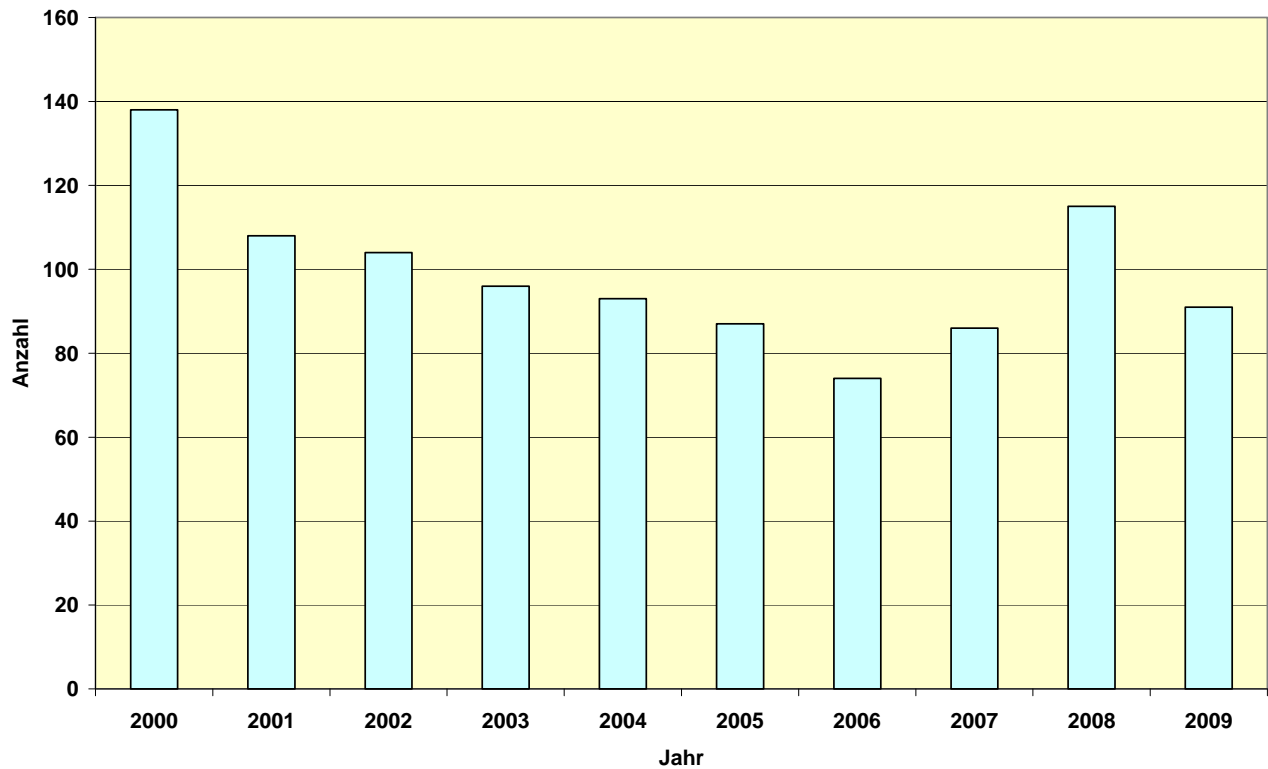
**Zeitreihe Anzahl Notarverträge ub-Flächen (alle ub ohne lf; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



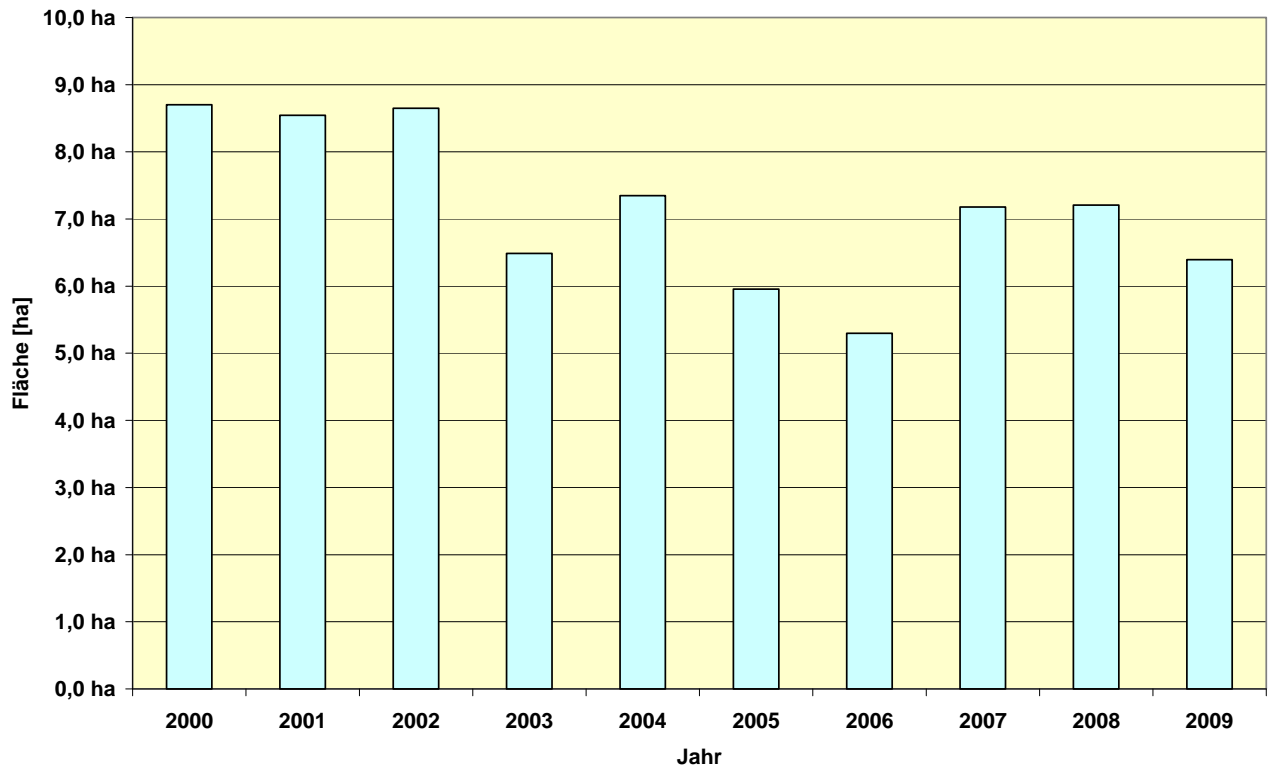
**Zeitreihe Flächenumsätze ub-Flächen (alle ub ohne If; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



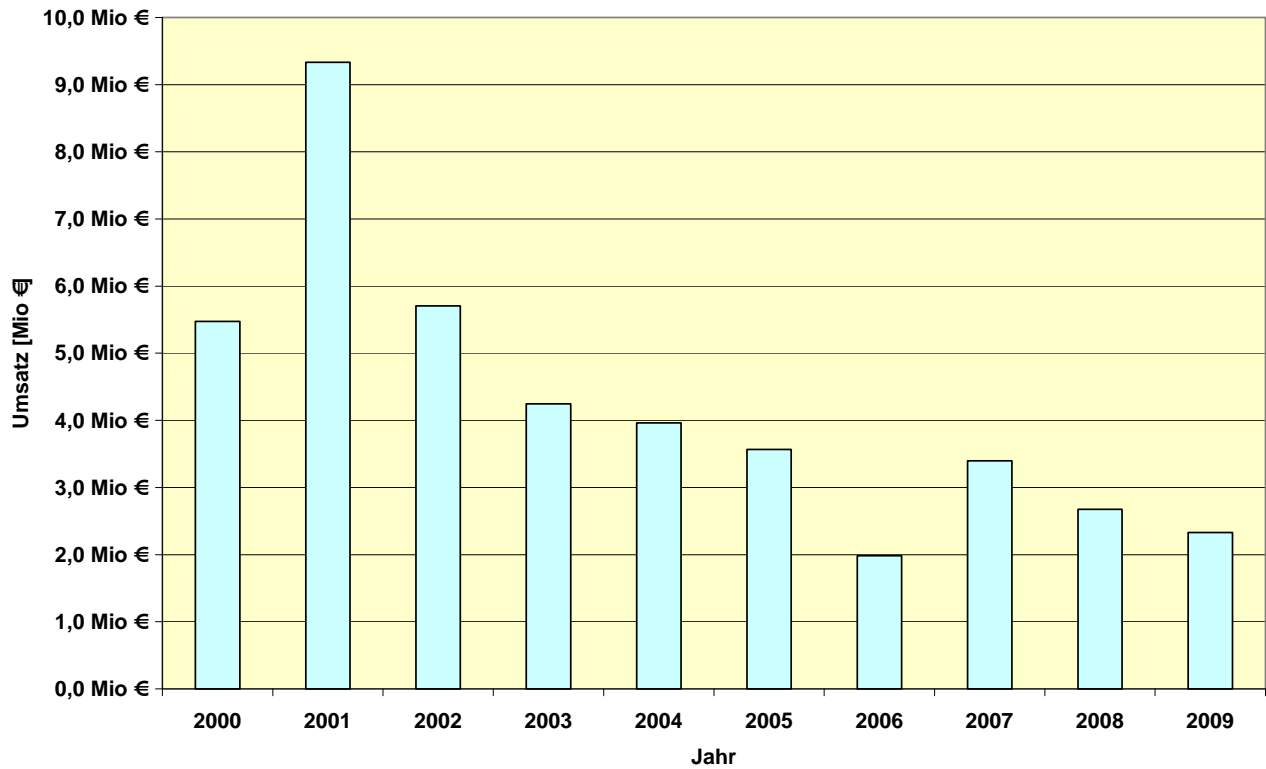
**Zeitreihe Geldumsätze ub-Flächen (alle ub ohne If; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



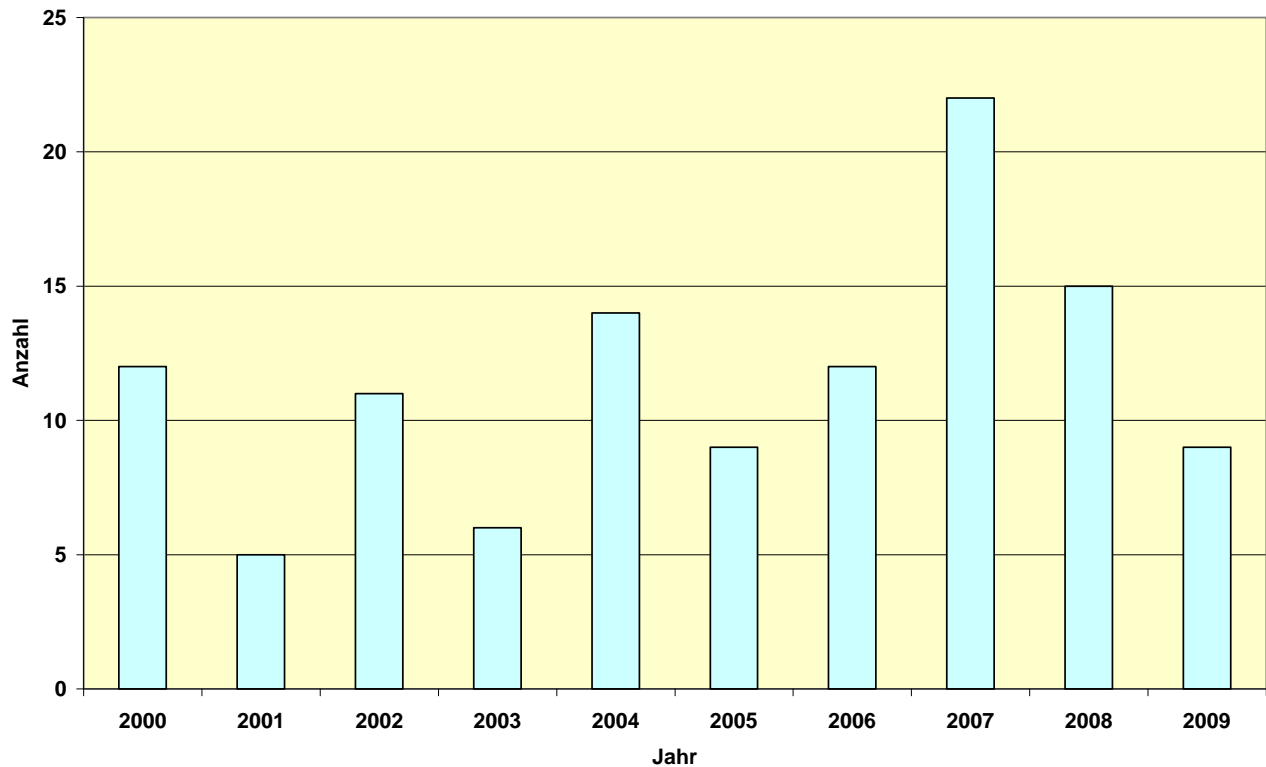
**Zeitreihe Anzahl Erwerbsvorgänge mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke**



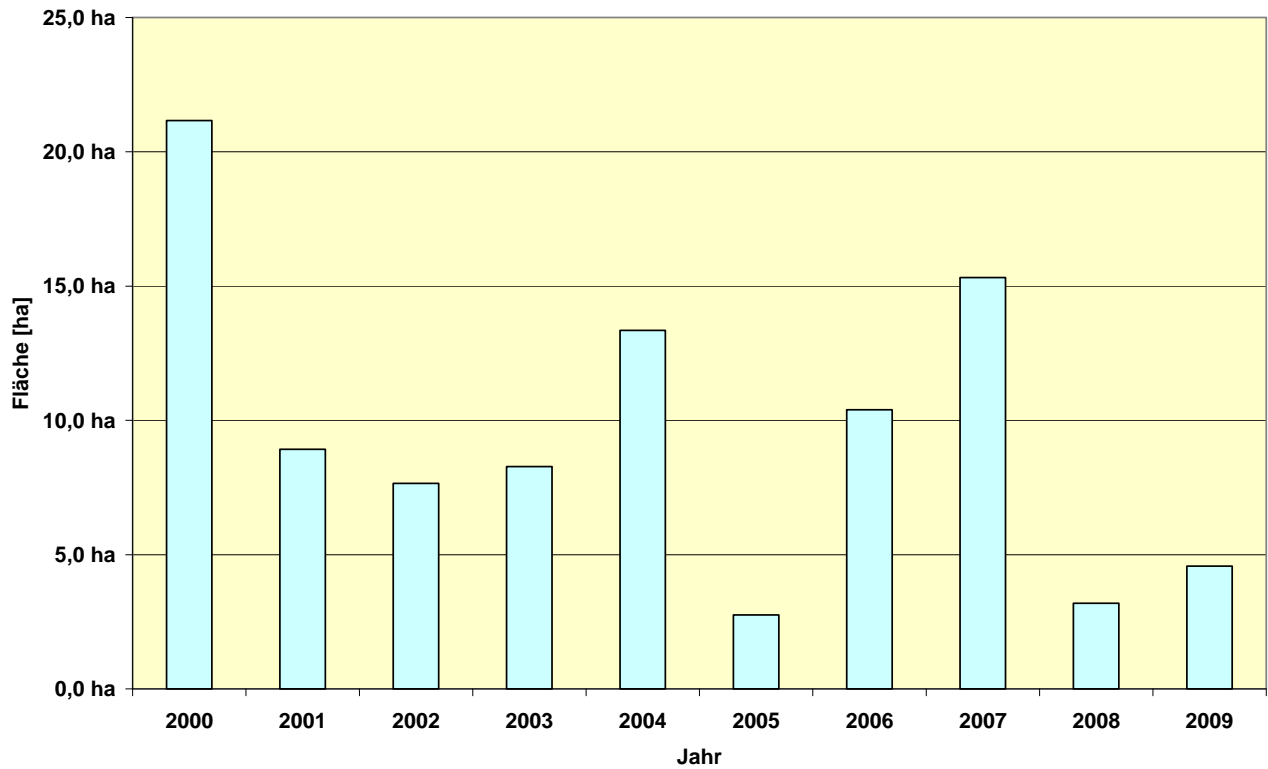
**Zeitreihe Flächenumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke**



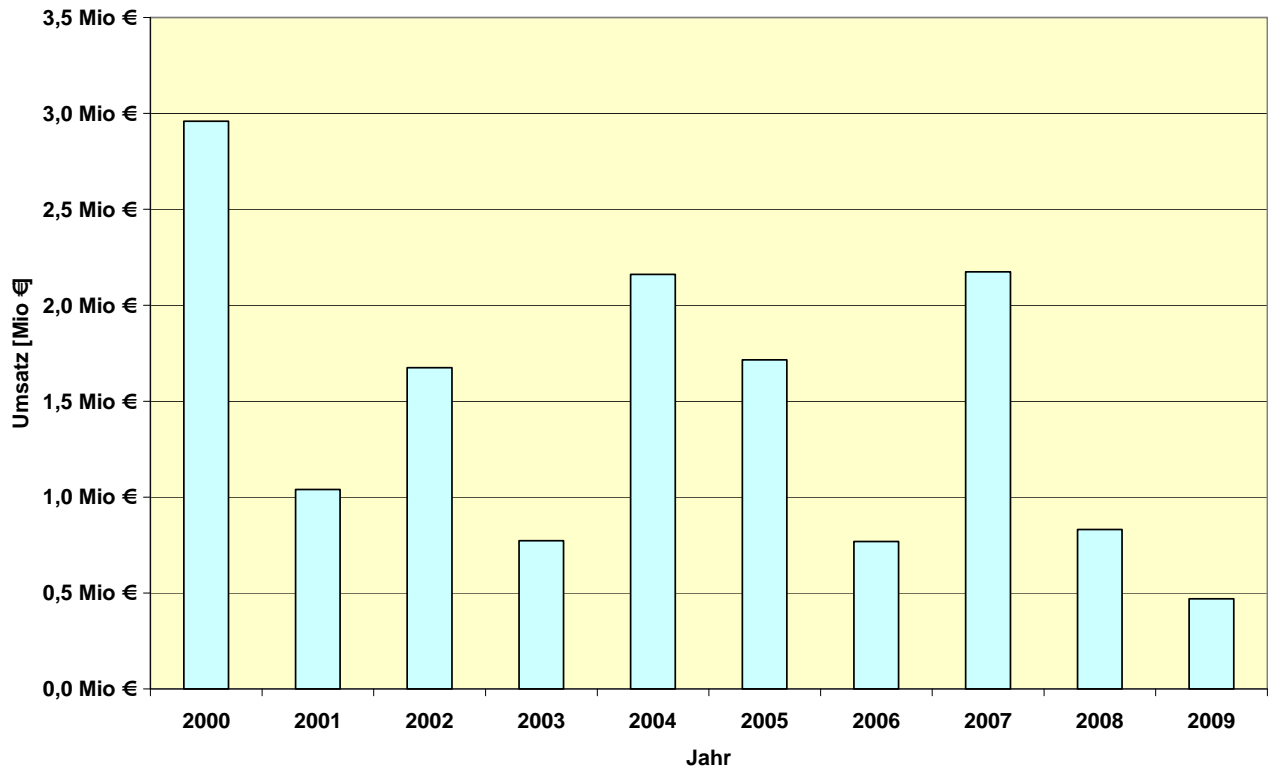
**Zeitreihe Geldumsätze mit zuordenbarer Wohnnutzung (Eigennutzung, Miete, ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung), unbebaute Grundstücke**



**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

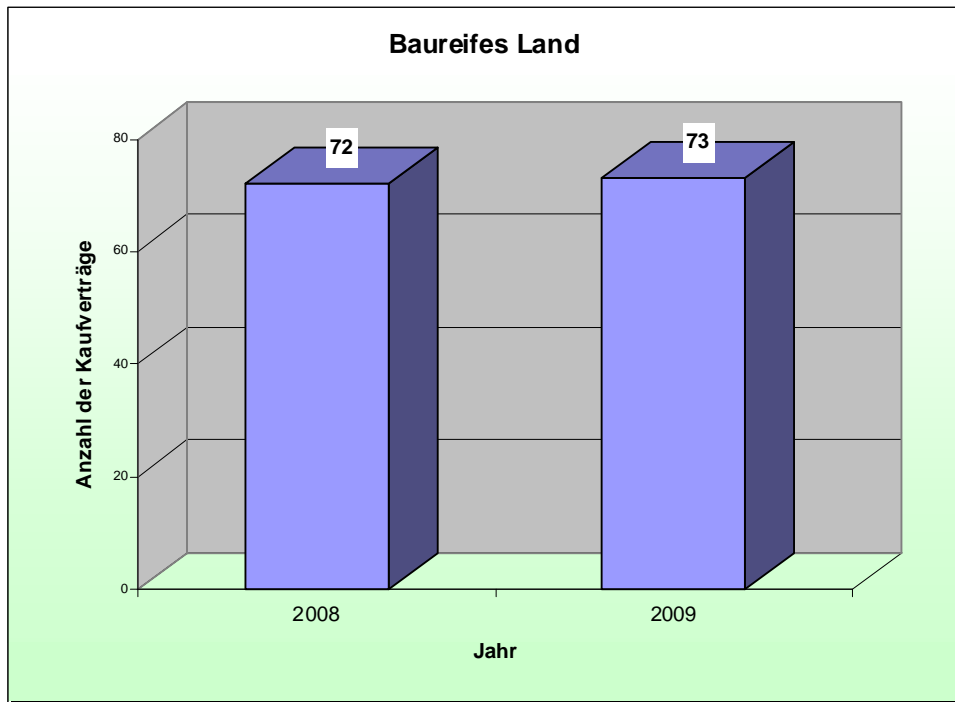


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

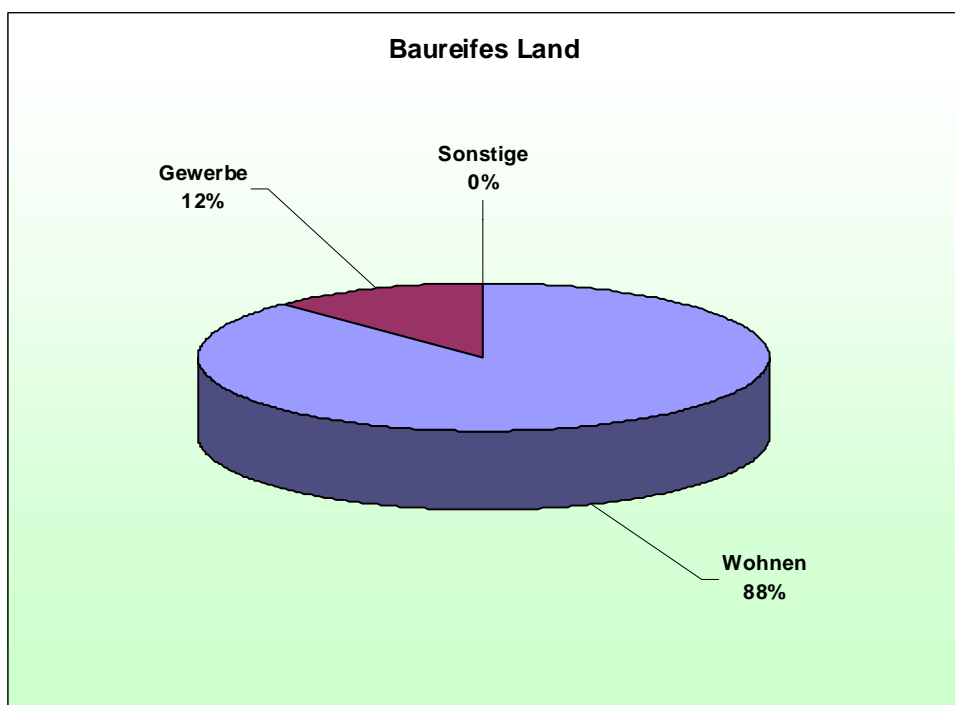


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

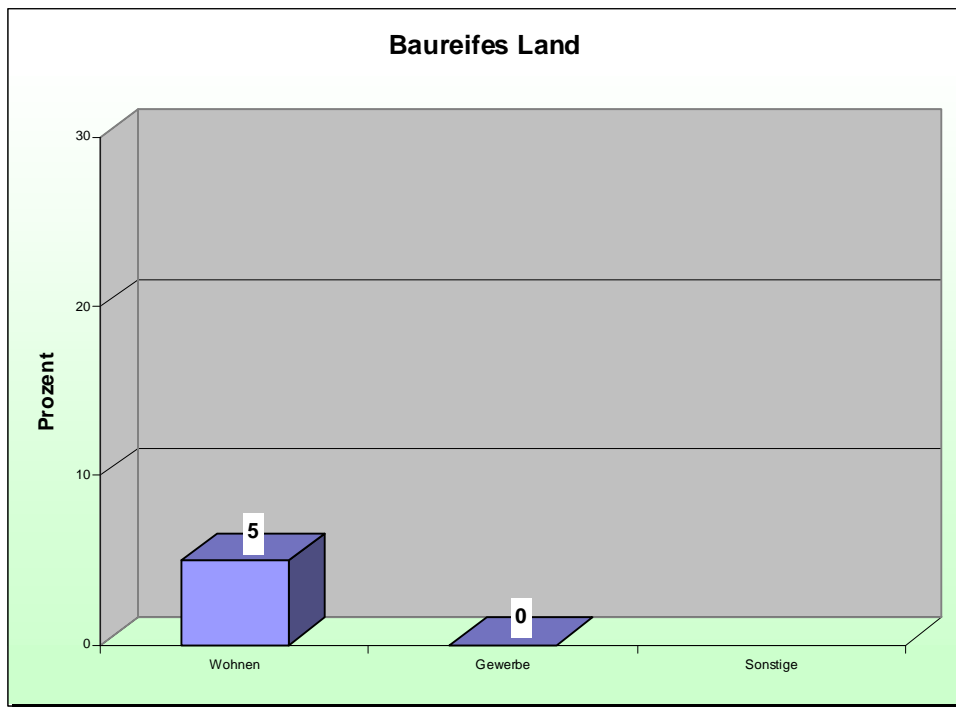


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

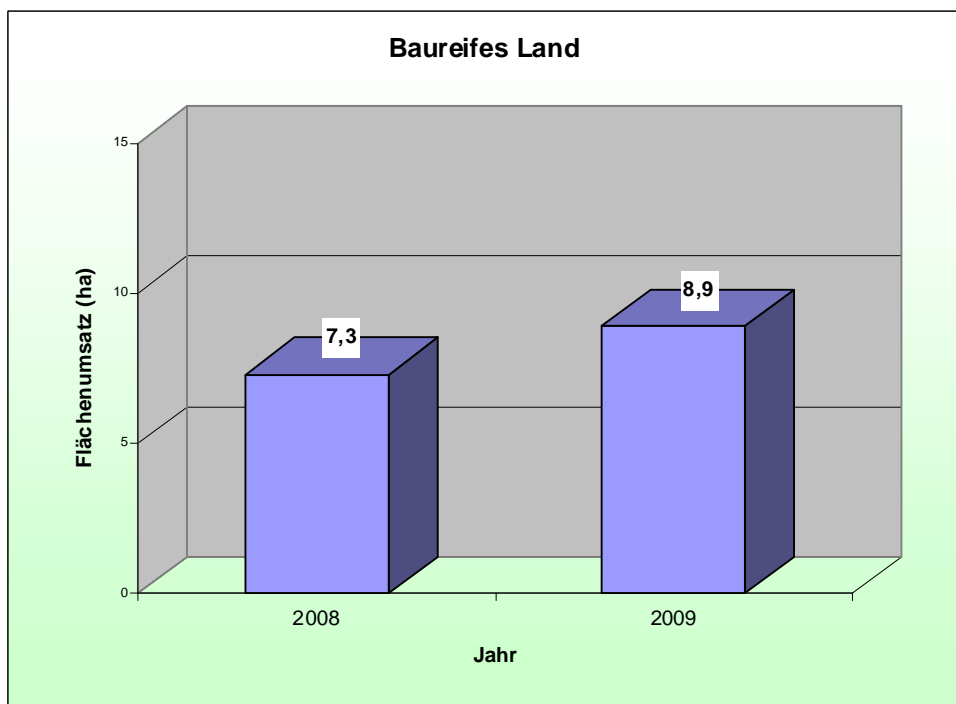


Abb.: Flächenumsatz

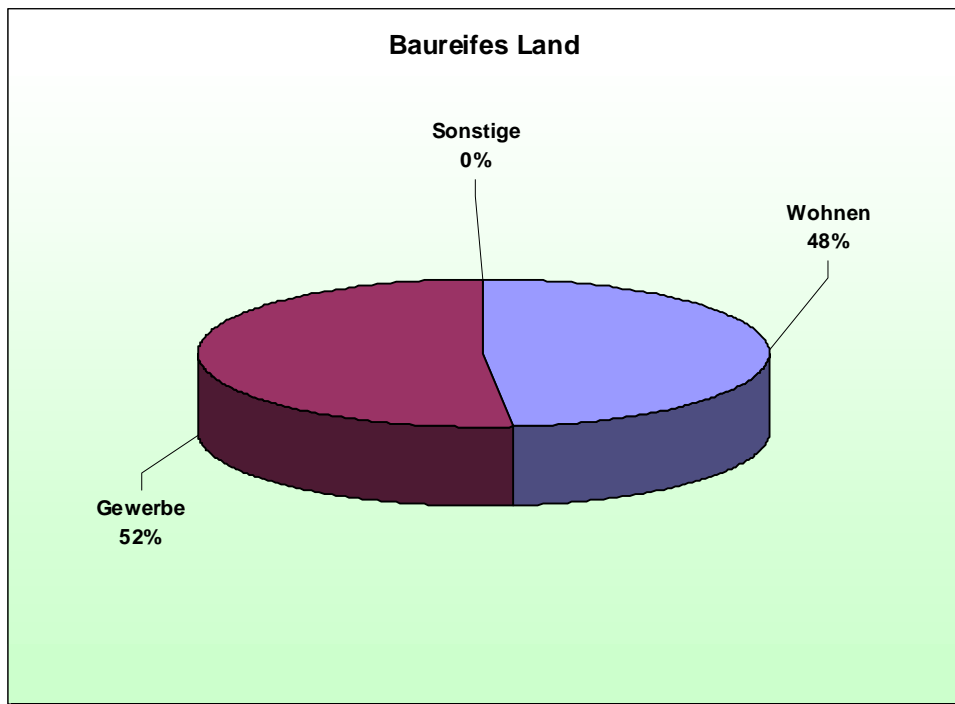


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

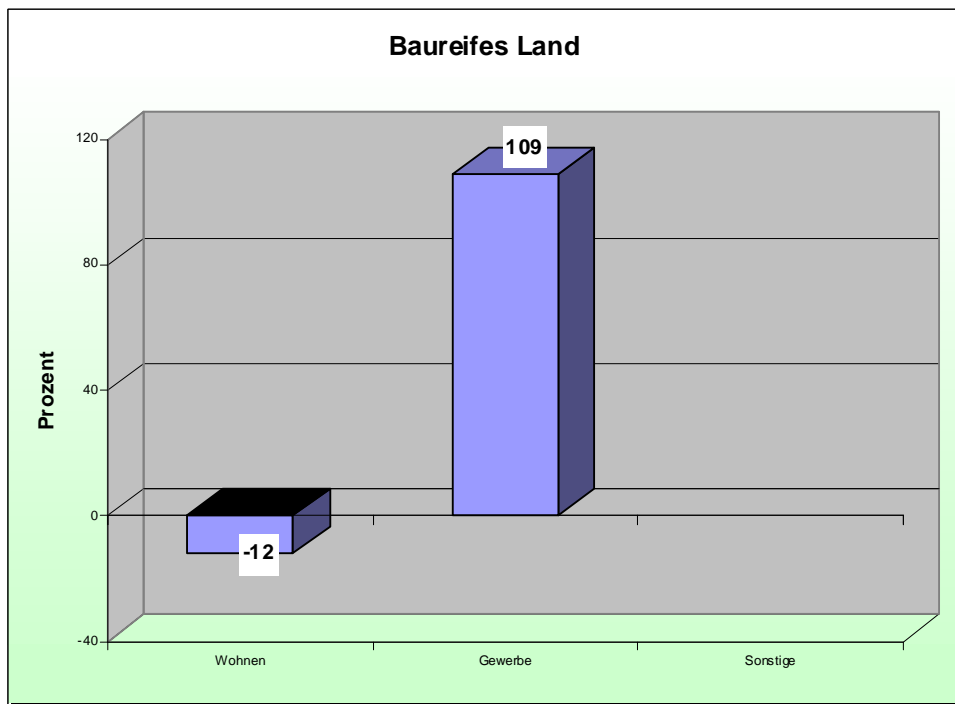


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

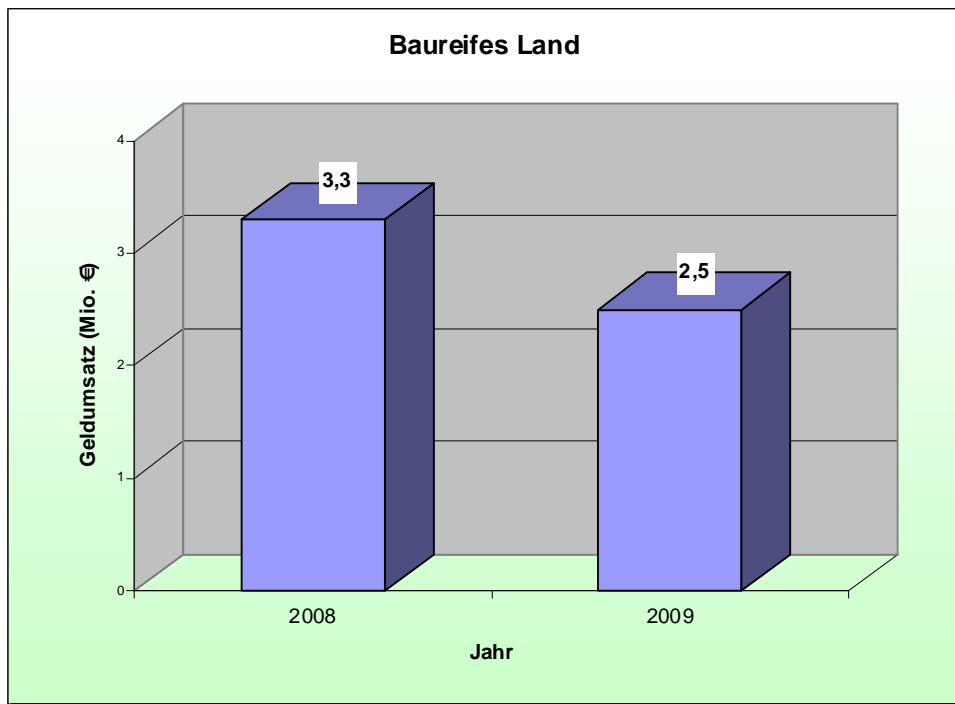


Abb.: Geldumsatz

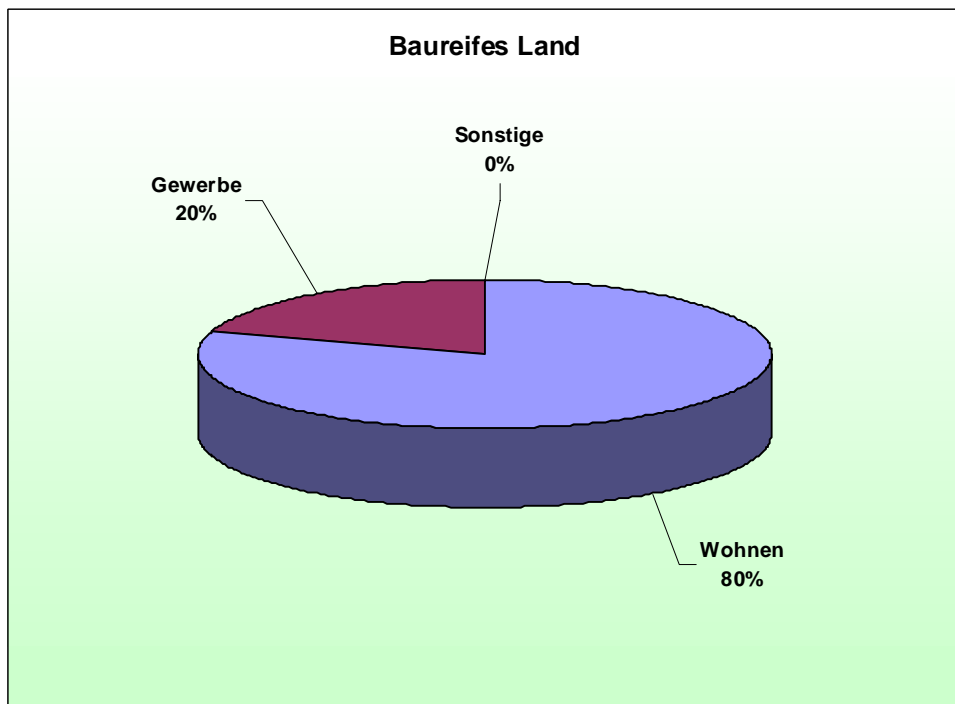
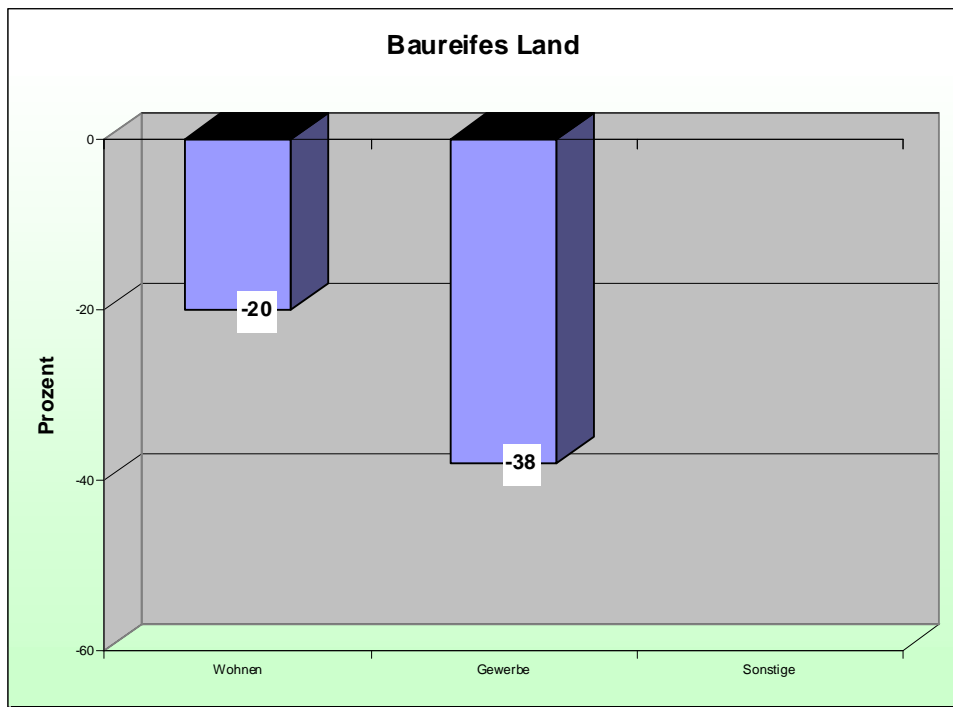


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



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

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke stieg von 72 im Jahr 2008 auf 73 im Jahr 2009. Den höchsten Marktanteil nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes unbebautes baureifes Land insgesamt erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 ha von 7,3 ha auf 8,9 ha. Den größeren Marktanteil nehmen hier die gewerblichen Bauflächen mit ca. 52 % des gesamten Flächenumsatzes ein.

Der Geldumsatz fiel um ca. 24 % von 3,3 auf 2,5 Mio. EUR.

### 5.1.1 Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus

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

- Neuerschlossene Baugebiete und
- Dorfgebiete

#### 5.1.1.1 Neuerschlossene Baugebiete

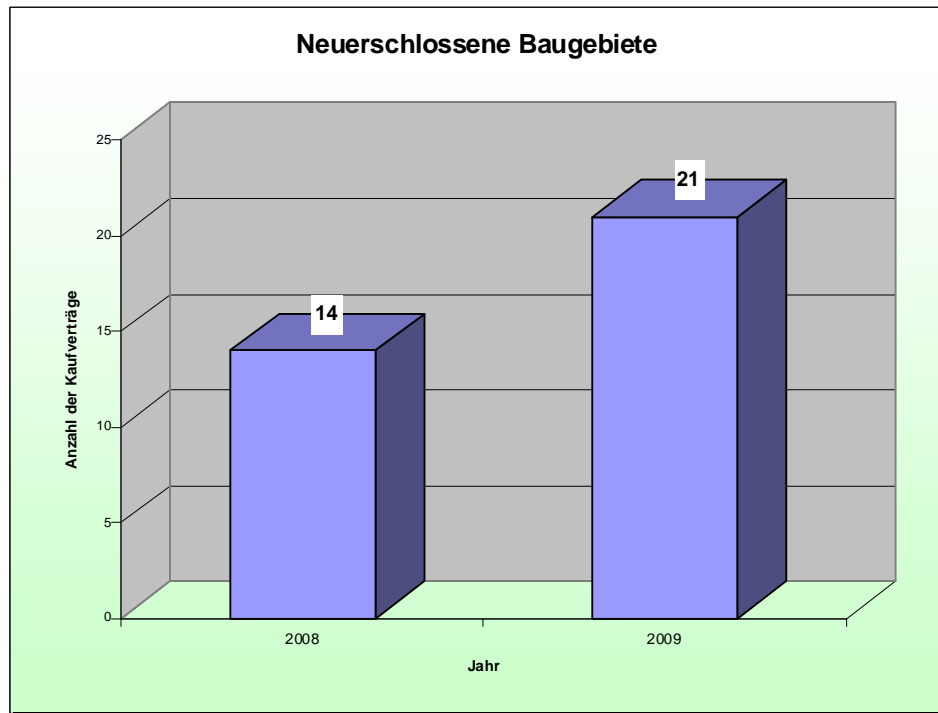
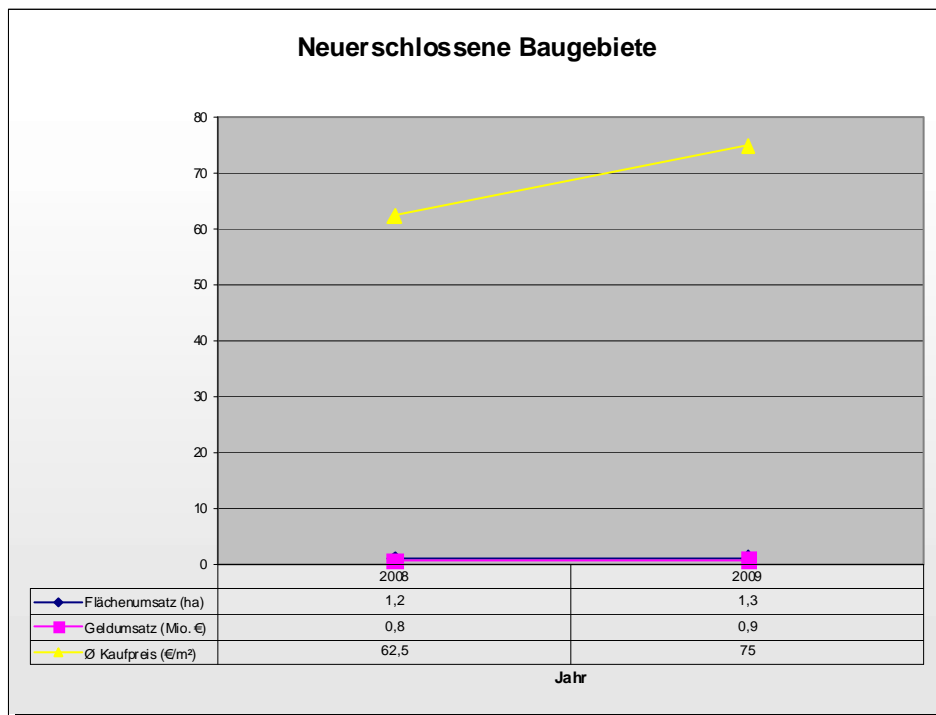


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



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

Bei neuerschlossenen Baugebieten wurden Standorte mit neuer Erschließung in Stadt- und Dorfgebieten, die für den individuellen Wohnungsbau bestimmt sind, berücksichtigt. Bei der Selektion wurde eine **Grundstücksgröße von 150 bis 800 m<sup>2</sup>** vorgegeben.

Im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ist die Anzahl der Kaufverträge bei neuerschlossenen Baugebieten in den letzten Jahren stets zurückgegangen. Für das Berichtsjahr 2009 liegen 21 Kaufverträge vor.

Die Geld- und die Flächenumsätze sind im Berichtsjahr 2009 im Vergleich zu den Vorjahren wieder leicht gestiegen.

5.1.1.2 Dorfgebiete

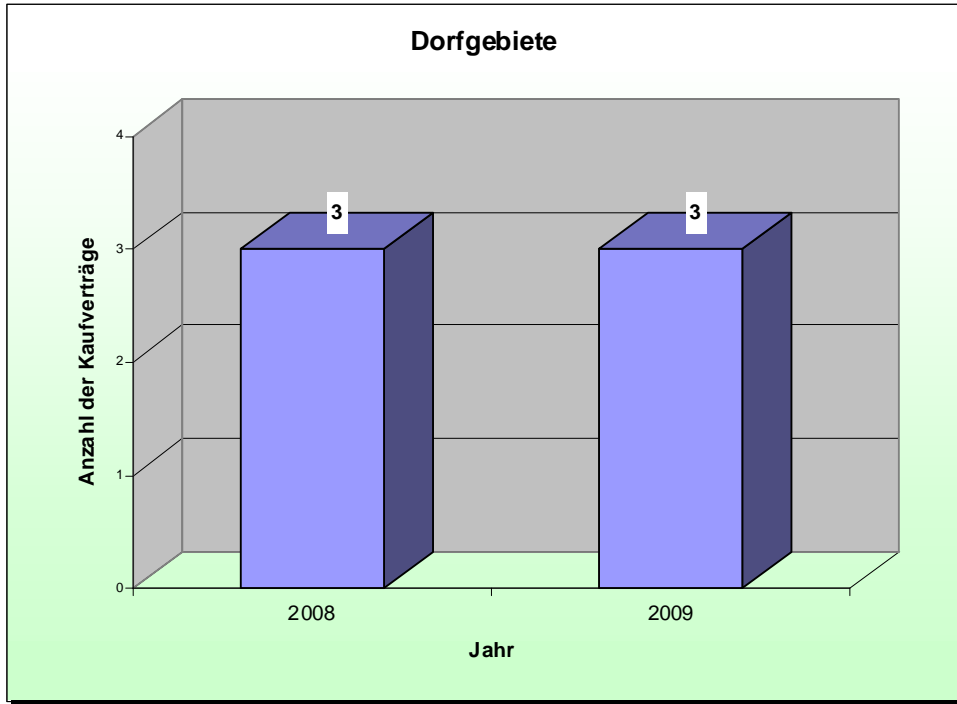


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

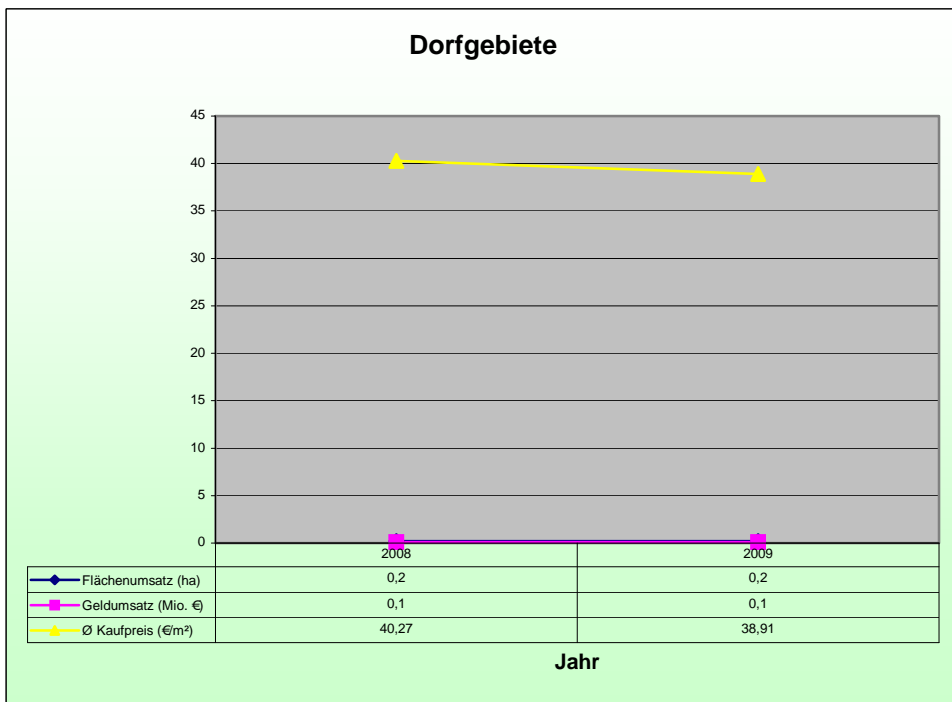


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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

Im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten baureifen Grundstücken in Dorfgebieten im Berichtsjahr 2009 gegenüber den Vorjahren annähernd gleich geblieben, ebenso die Geld- und die Flächenumsätze.

### 5.1.2 Grundstücke für Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)

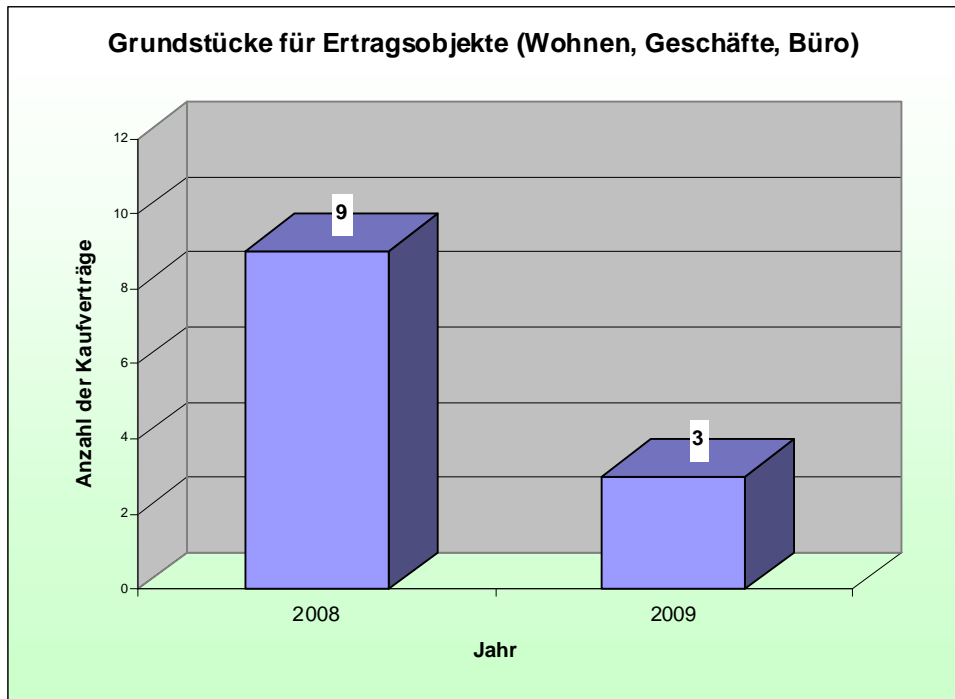
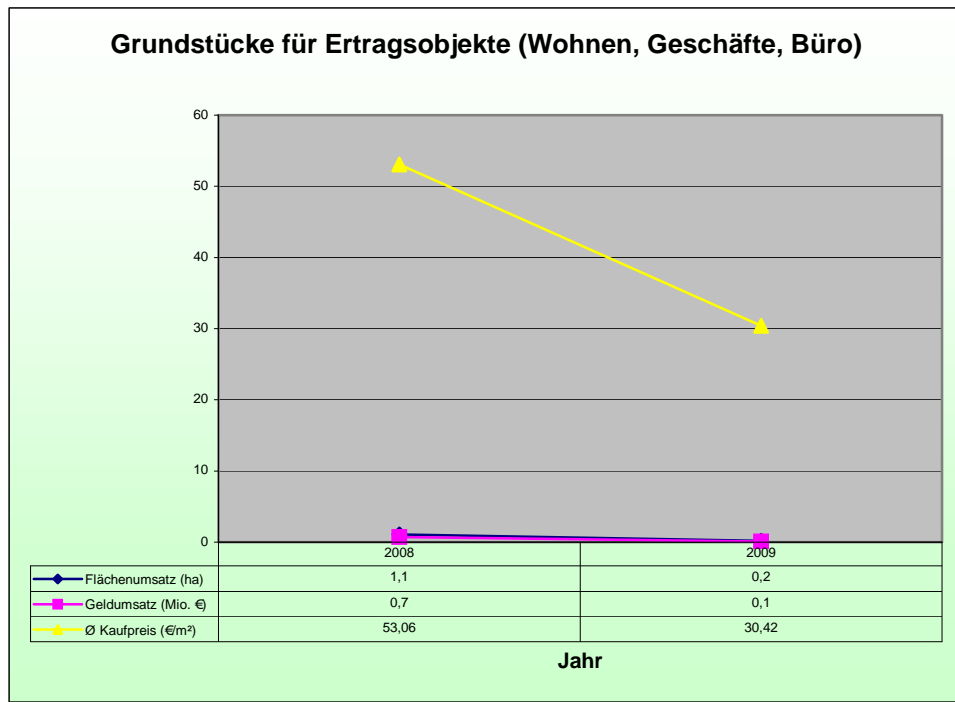


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



**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 hat sich die Anzahl der Kauffälle stark reduziert. In der Tabelle sind der Flächenumsatz, der Geldumsatz und der durchschnittliche Kaufpreis von Grundstücken für Ertragsobjekte des Vorjahres und des Berichtsjahres 2009 dargestellt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle mit Vorbehalt zu bewerten.

### 5.1.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke

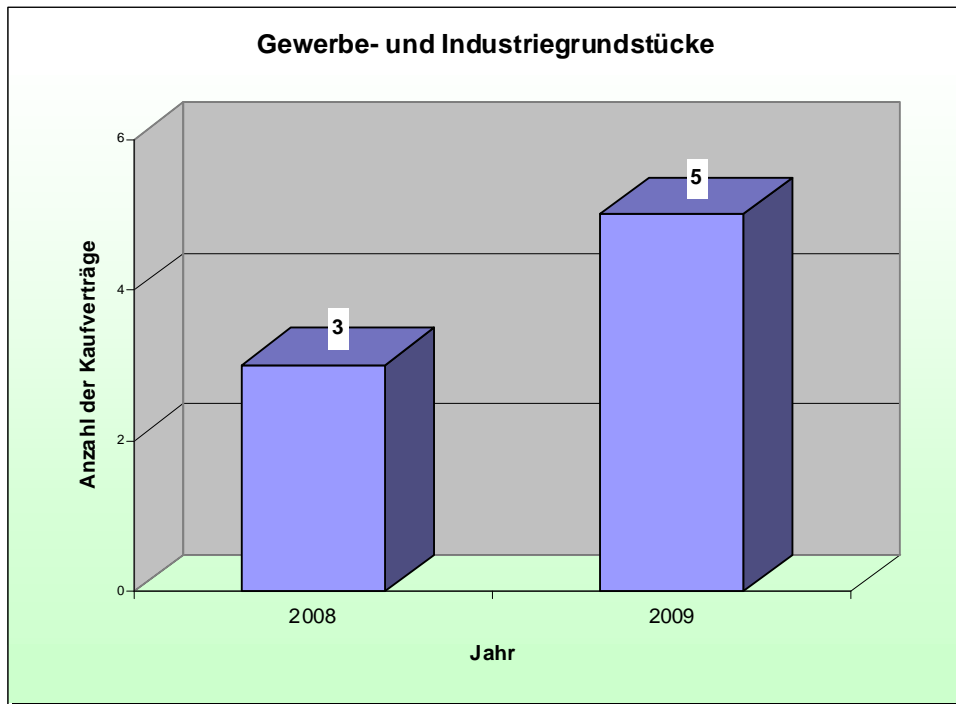


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

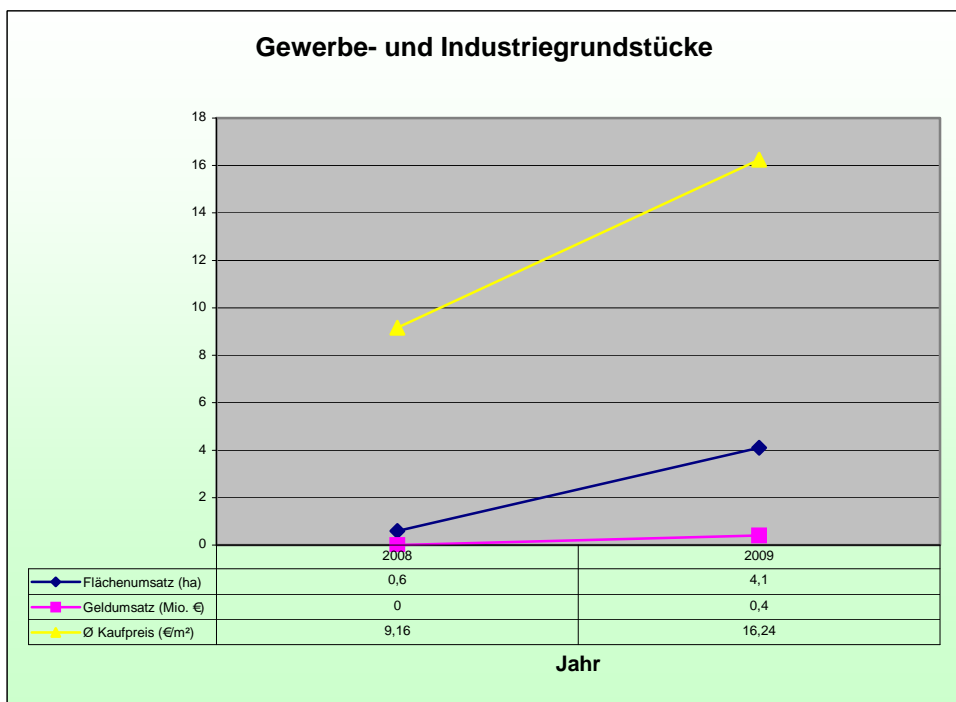


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

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 stieg von 3 im Vorjahr auf 5 im Berichtsjahr 2009. Insgesamt wurden 2009 4,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz erreichte 0,4 Mio. EUR. Damit stieg sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wieder an.

## 5.2 Werdendes Bauland

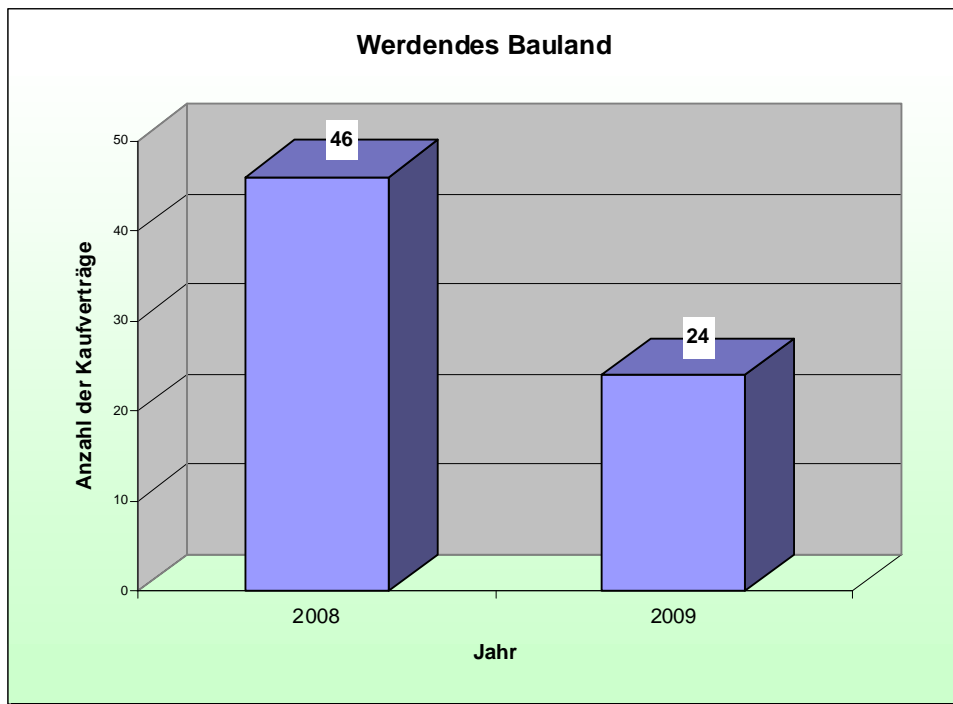
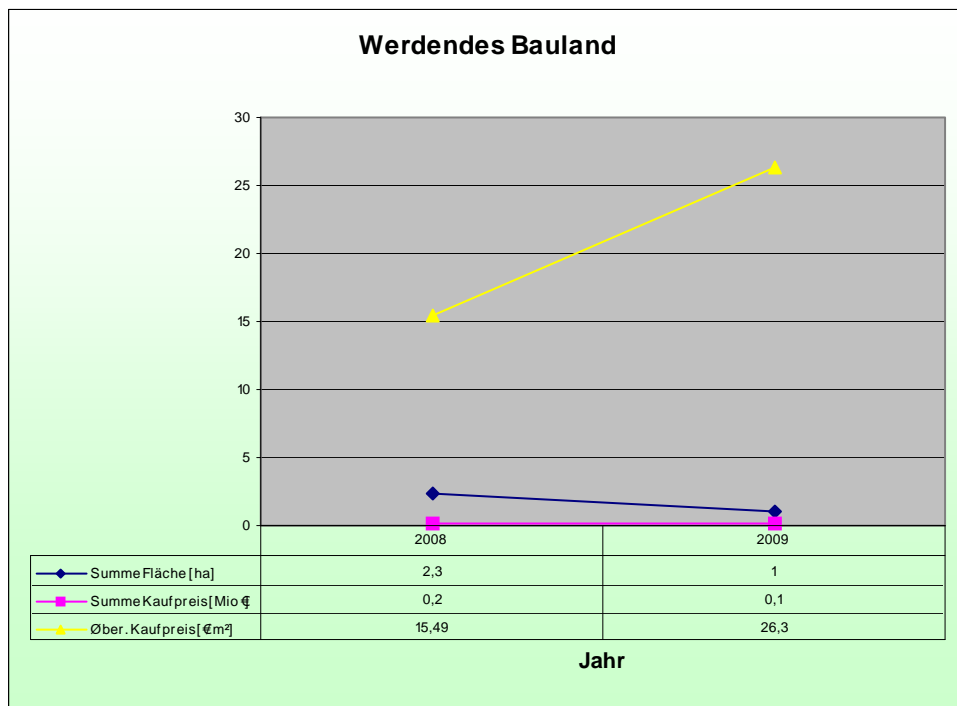


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



**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 1,0 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erheblich ab.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 0,1 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet auch dies eine Reduzierung.

### 5.2.1 Bauerwartungsland

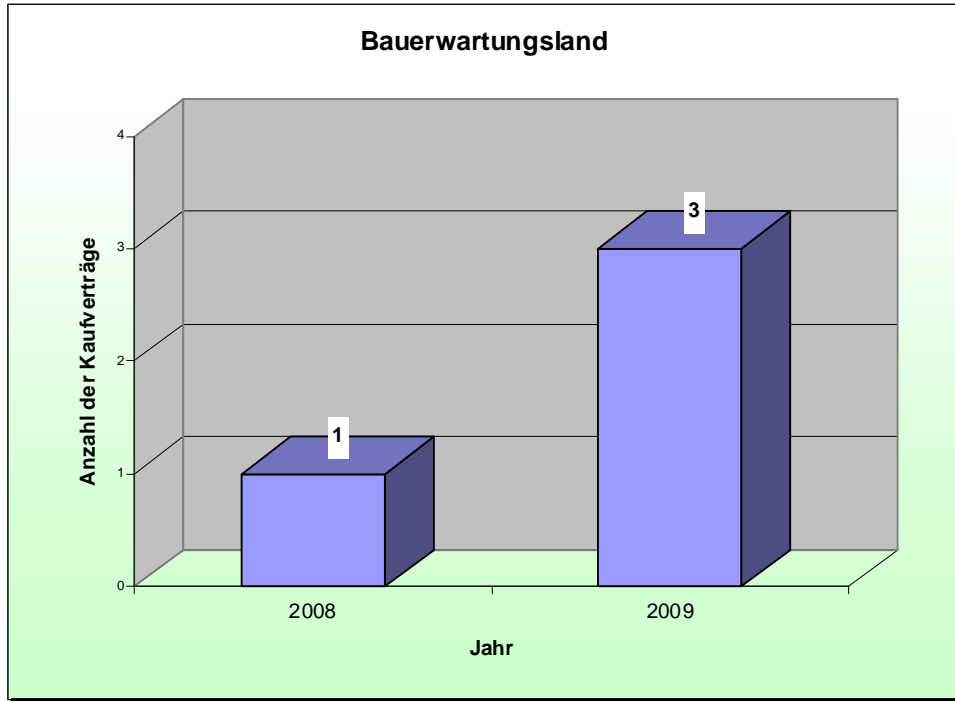


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

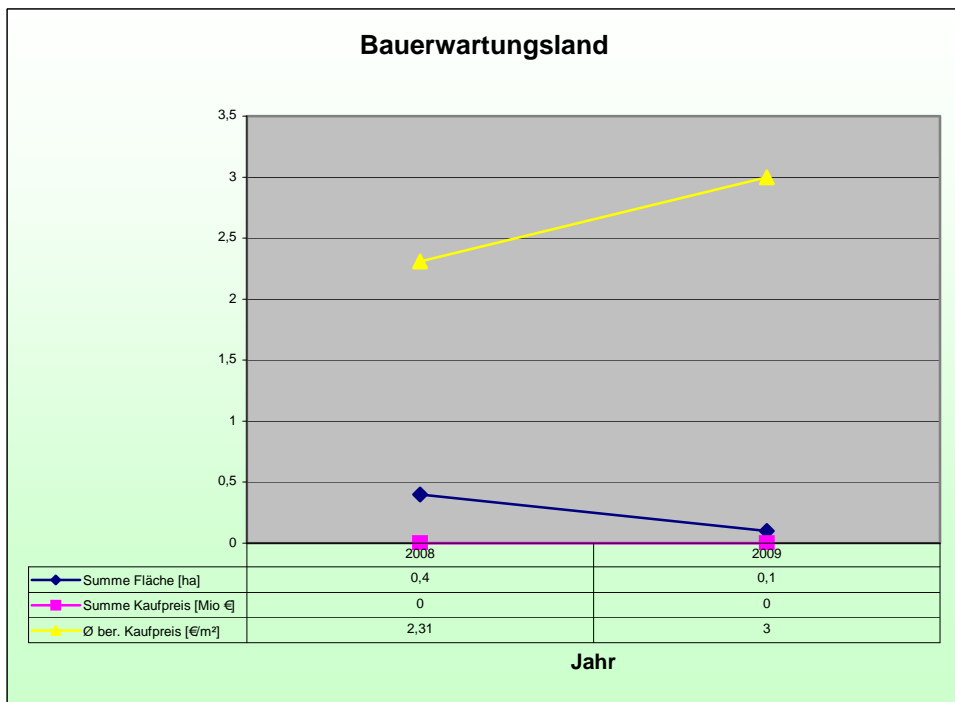


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Bei einer registrierten Kauffallanzahl von 3 im Berichtsjahr 2009 wurden im Teilmarkt Bauerwartungsland im Berichtsjahr 0,1 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

### 5.2.2 Rohbauland

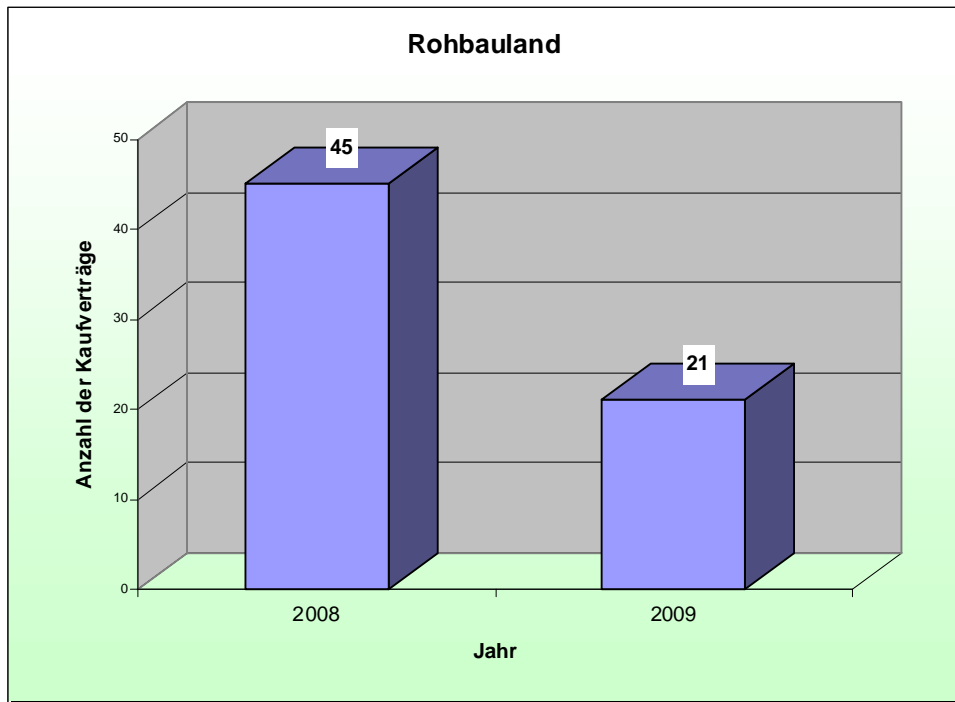


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

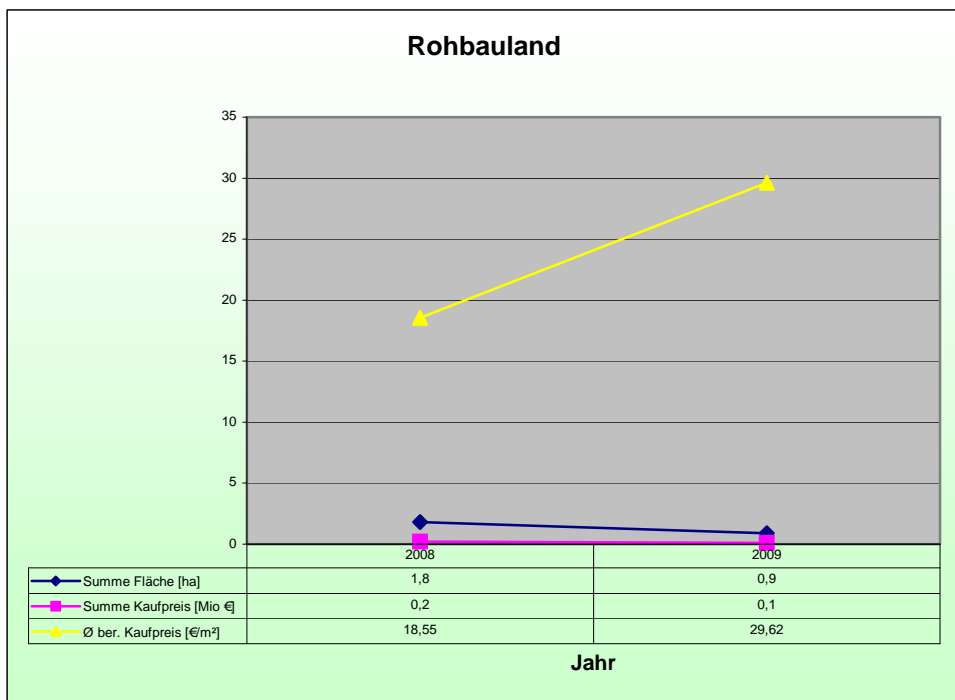


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Im Teilmarkt Rohbauland wurden im Berichtsjahr 2009 21 Kauffälle registriert mit einem Flächenumsatz von 0,9 ha Grundstücksfläche.

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 2009 nur noch 0,1 Mio. EUR

### 5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

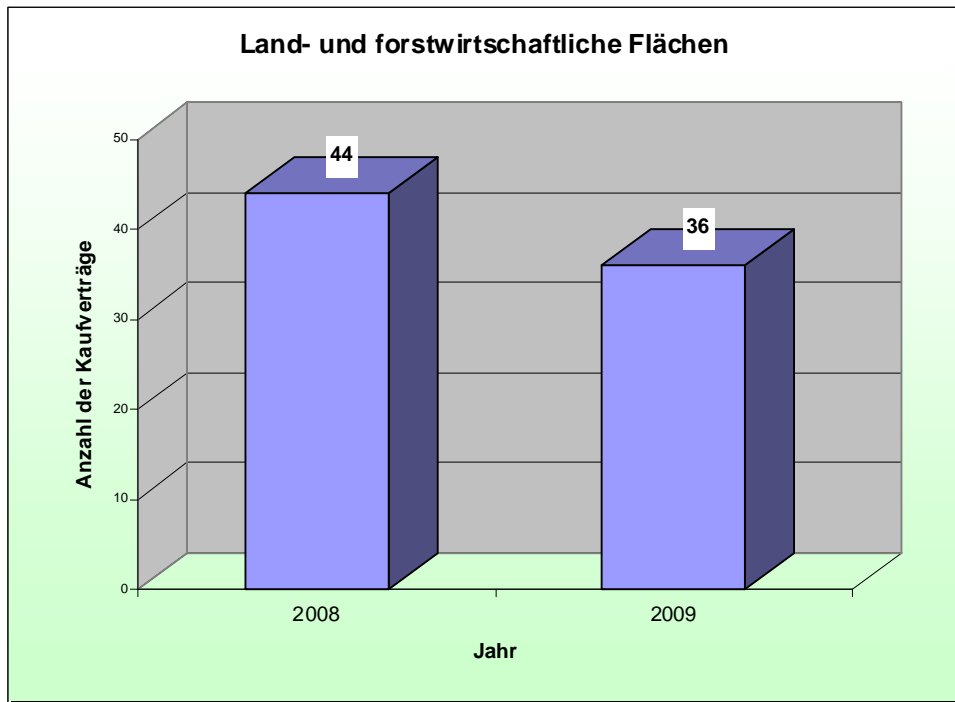


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

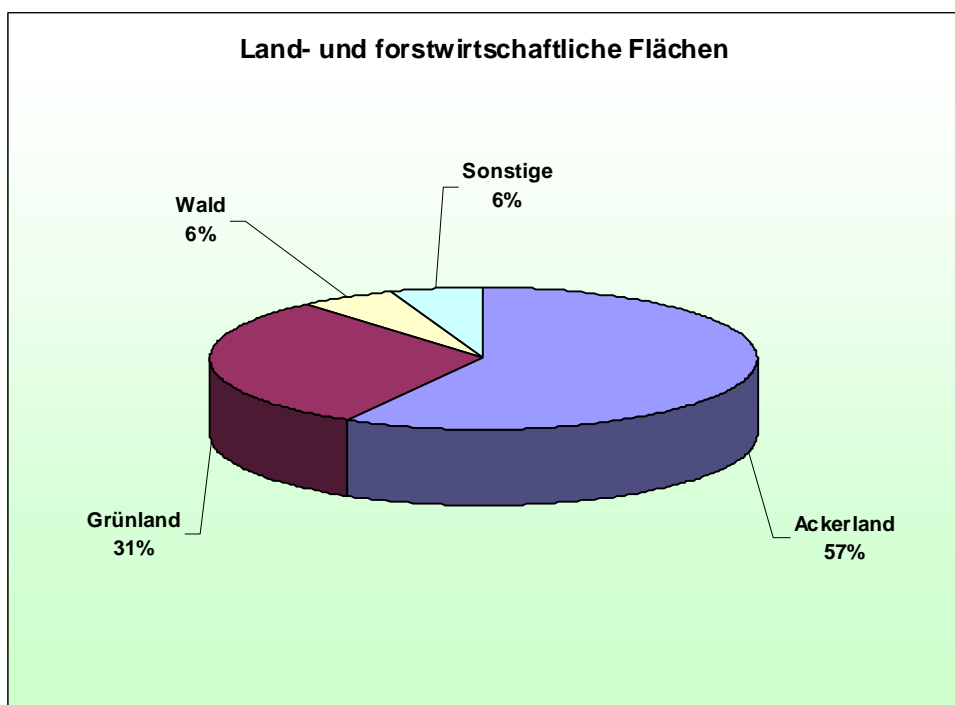


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

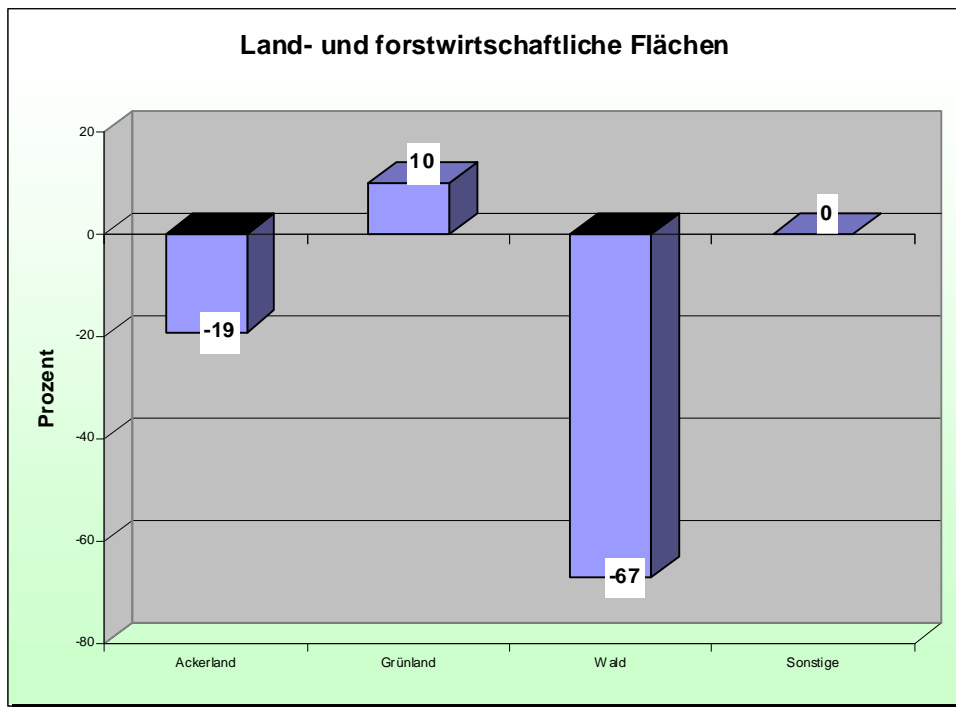


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

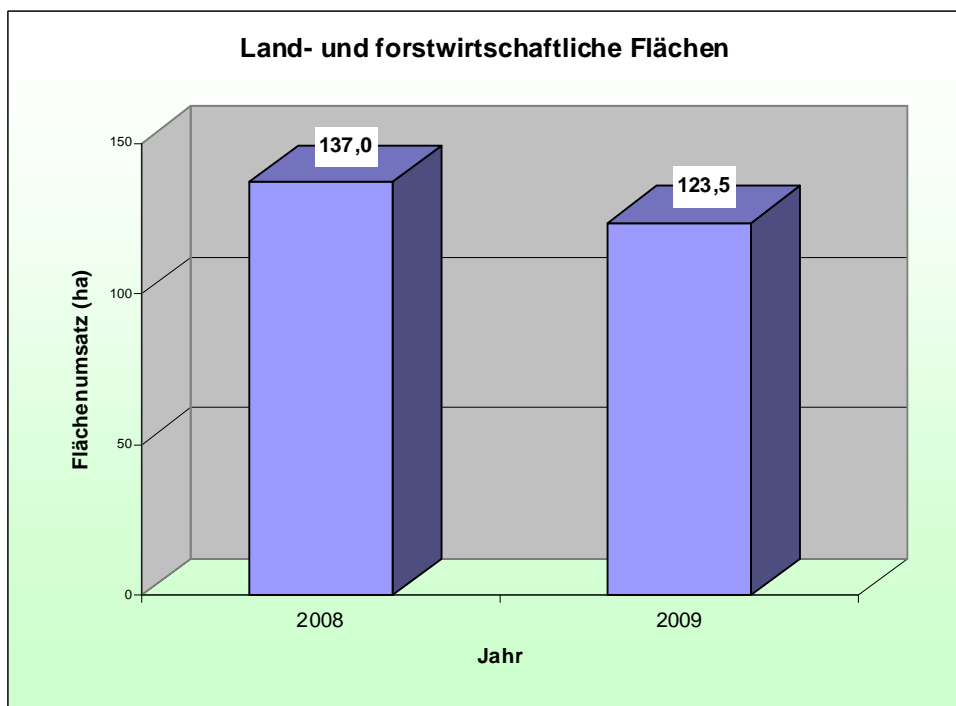


Abb.: Flächenumsatz

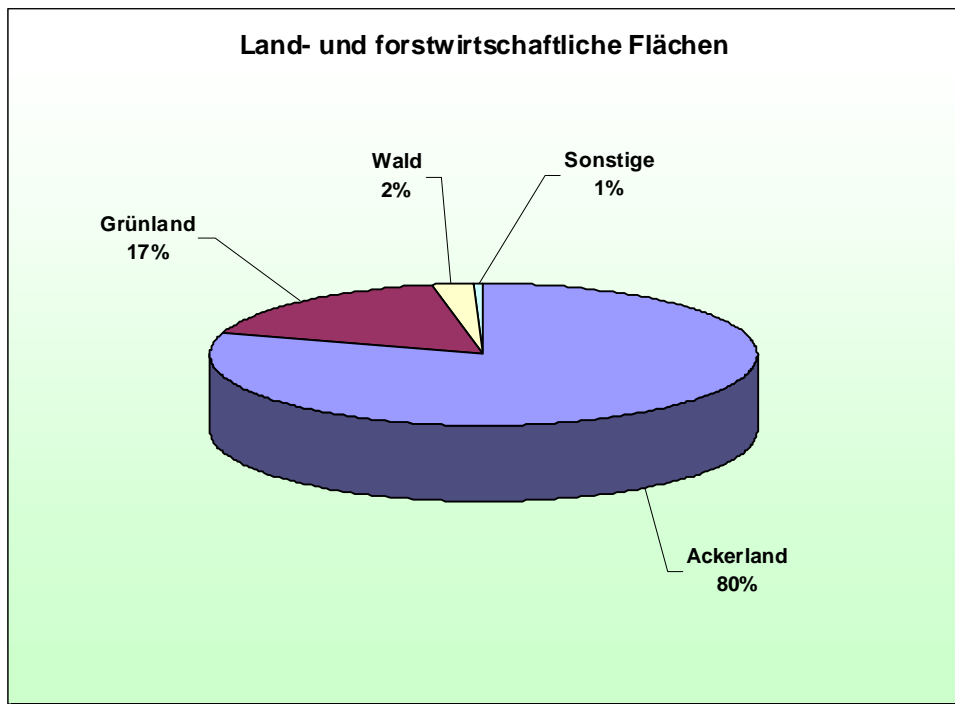


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

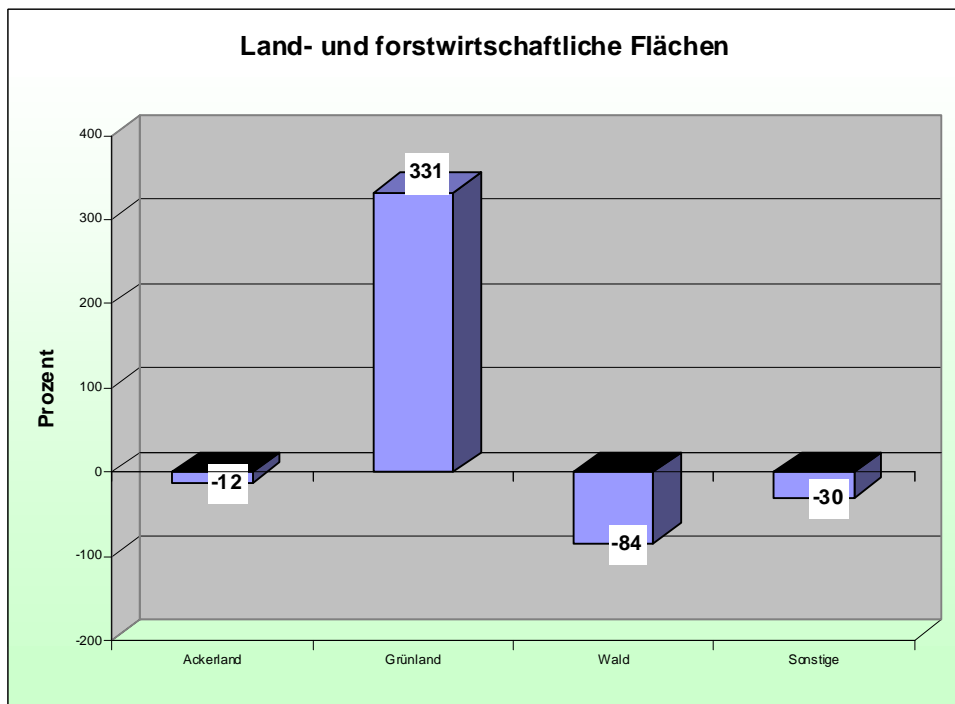


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

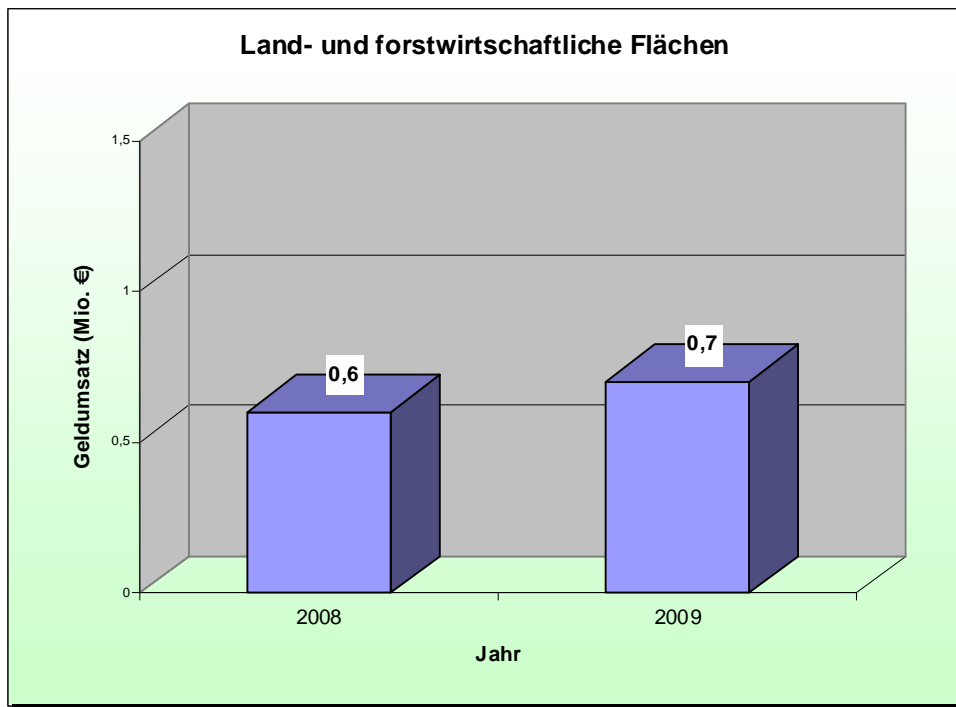


Abb.: Geldumsatz

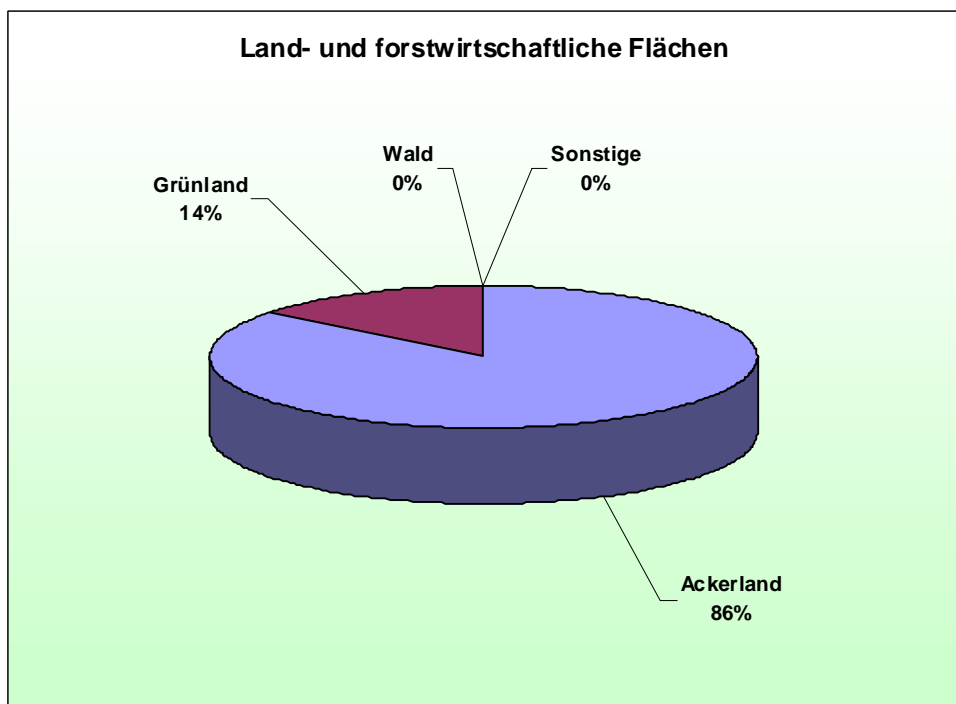


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

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

- Ackerland
- Grünland
- Forst

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

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

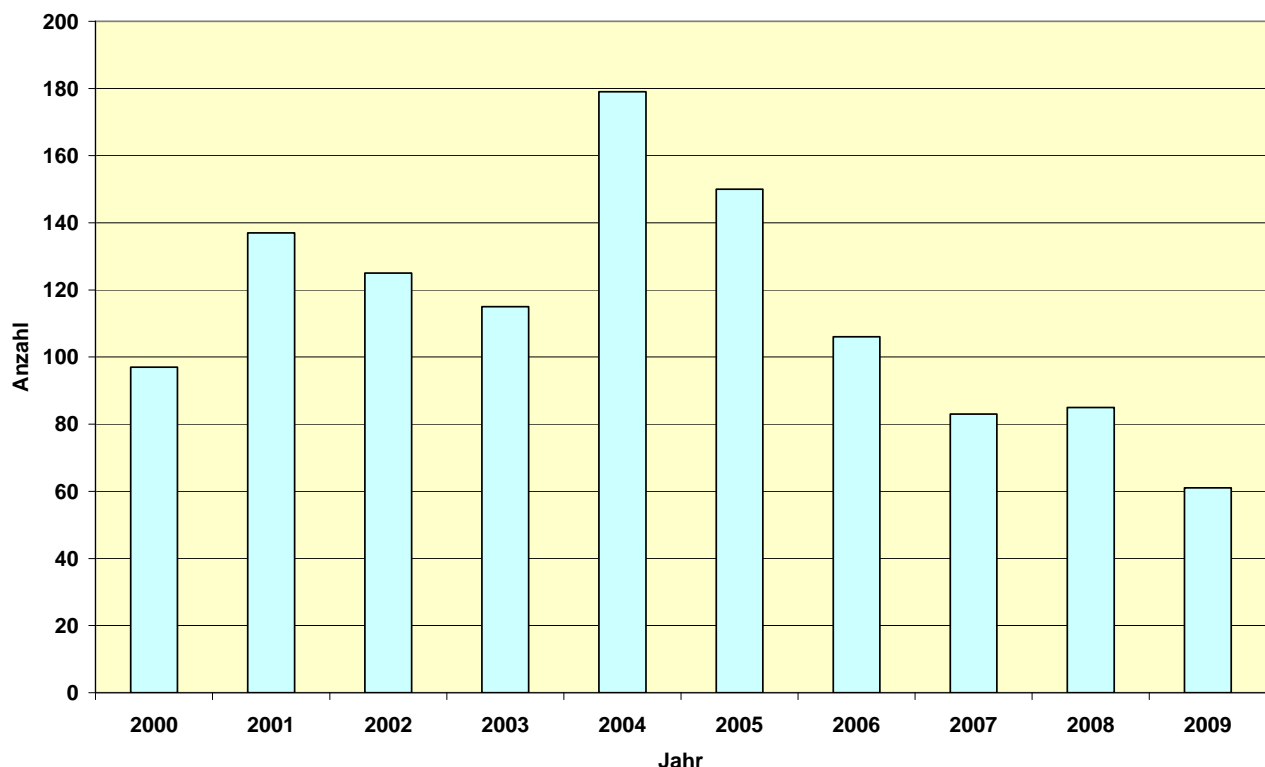
Acker- und Grünland, Ackerland, Anbau von Sonderkulturen, Baumschulen, Erwerbsgärten, Forstbaumschule, Grünland, Land- oder Forstwirtschaft, Obstplantage, Spargelkulturen, Streuobstwiese, Wald, Waldgrundstück, Wald ohne Bestand, Wasserfläche, Wasserfläche-Fischzucht, Weide, Weihnachtsbaumkultur, Weingarten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

Die Anzahl der Kaufverträge der *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke* sank um ca. 18 % von 44 im Vorjahr auf 36 im Berichtsjahr 2009.

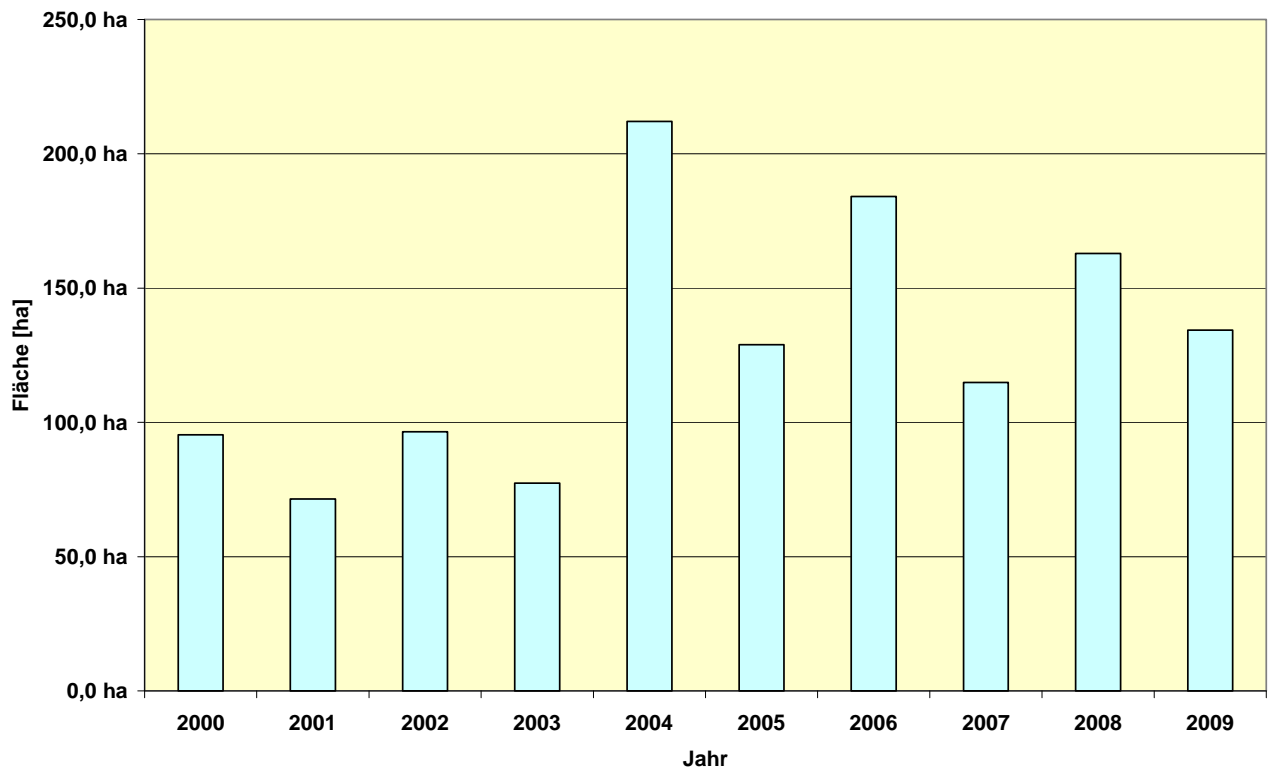
Der größte Anteil der Kauffälle liegt im Bereich der Ackerlandflächen.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes *land- und forstwirtschaftliche Flächen* verringerte sich im Auswertzeitraum insgesamt um ca. 10 % von 137,0 auf 123,5 ha. Der Geldumsatz stieg geringfügig von 0,6 auf 0,7 Mio. EUR.

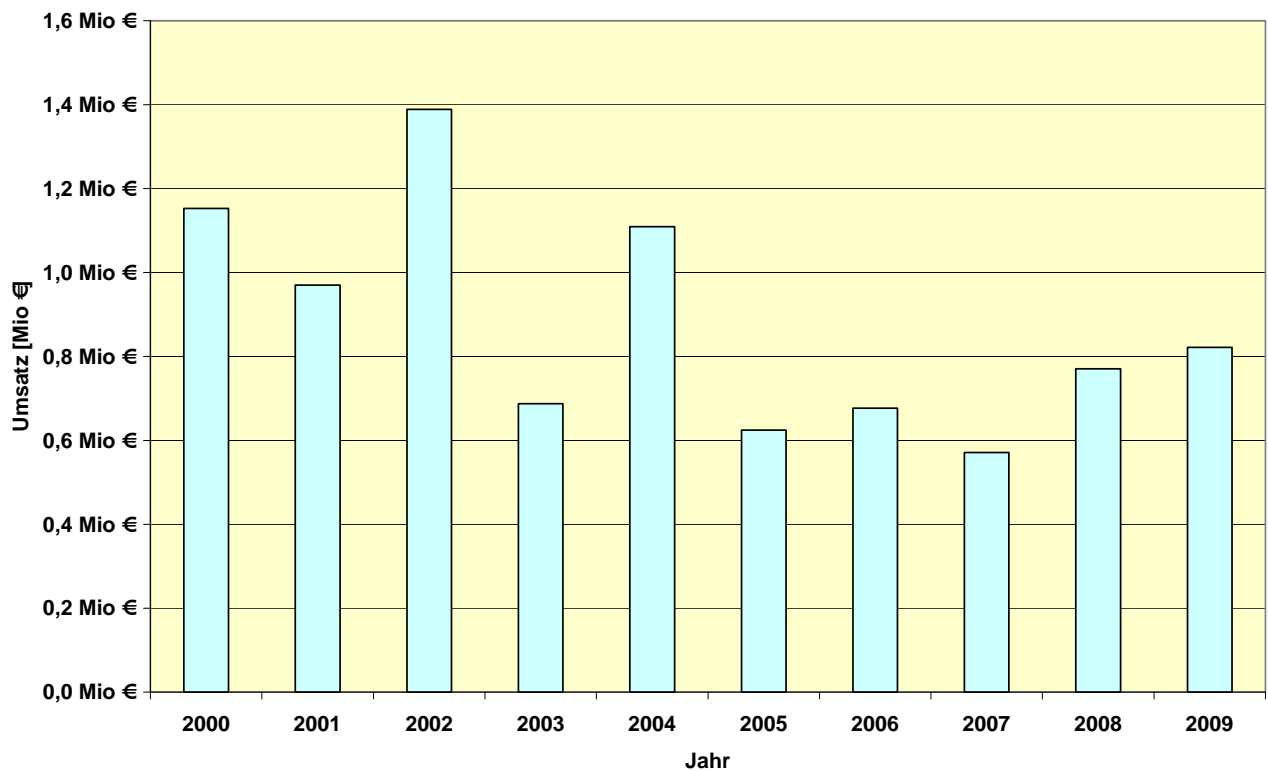
Die folgenden Zeitreihen berücksichtigen neben den Kaufverträgen auch alle anderen Erwerbsvorgänge



### Zeitreihe Anzahl Notarverträge lf-Flächen (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)



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



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

5.3.1 Ackerland

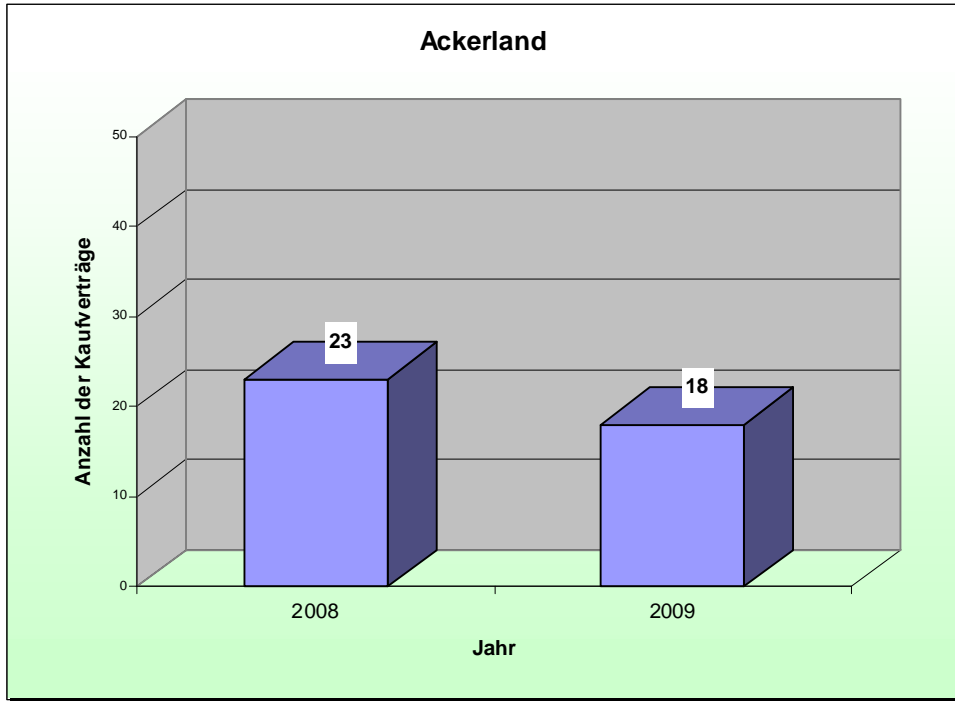


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

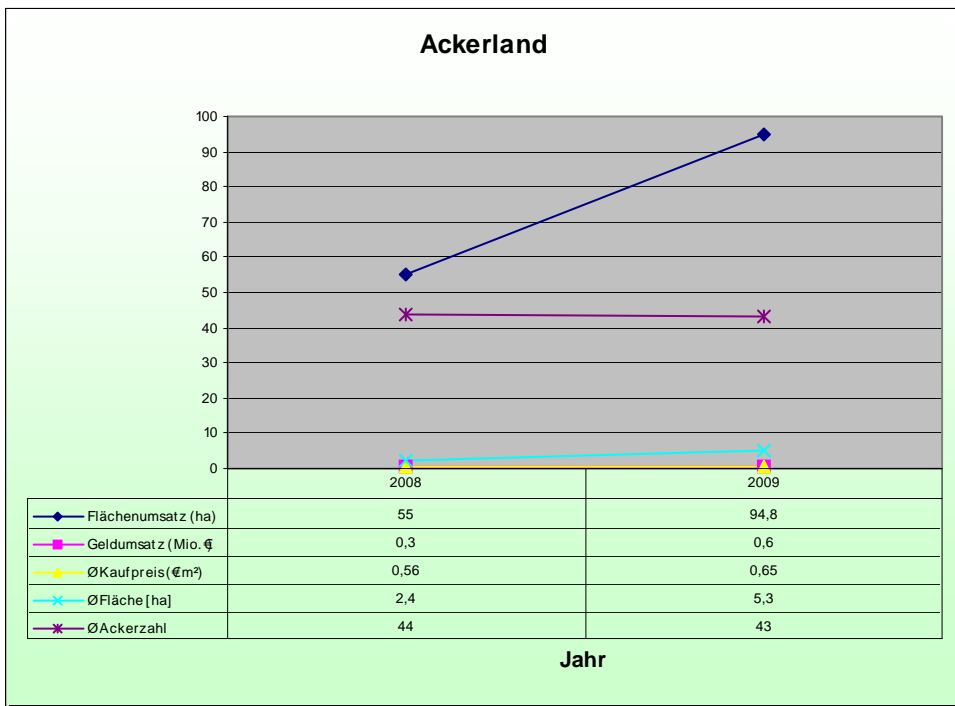


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Die obenstehenden 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 23 im Jahr 2008 auf 18 im Jahr 2009. Der Flächenumsatz mit 94,8 ha ist um ca. 72 %, der Geldumsatz mit 0,6 Mio. EUR ist um ca. 100 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei 0,65 €/m<sup>2</sup> und ist gegenüber dem Vorjahr 2008 gestiegen.

### 5.3.2 Grünland

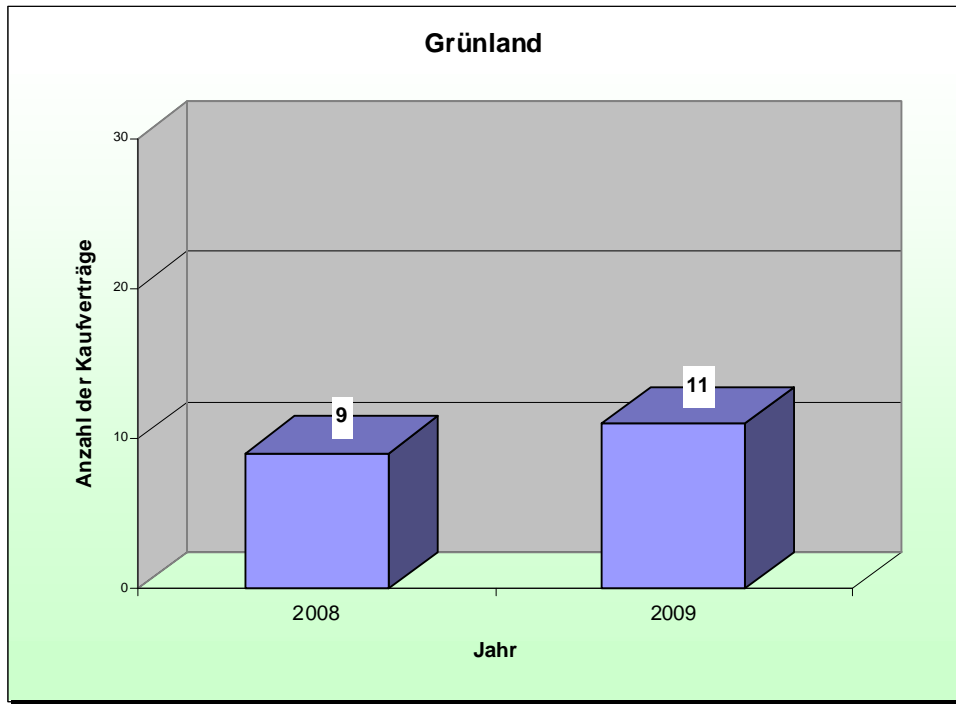
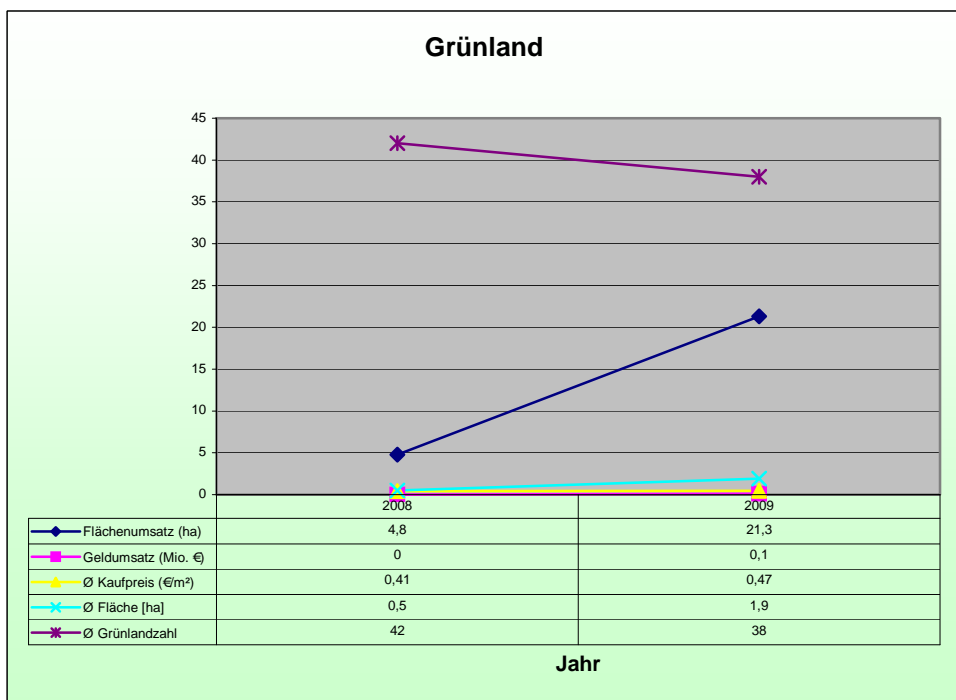


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



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

Die obenstehenden Abbildungen stellen 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* stieg von 9 im Jahr 2008 auf 11 im Jahr 2009. Im Berichtsjahr 2009 stieg der Flächenumsatz auf 21,3 ha, der Geldumsatz auf 0,1 Mio. EUR.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt bei 0,47 €/m<sup>2</sup> und ist gegenüber dem Vorjahr 2008 gestiegen.

#### 5.3.3 Forst

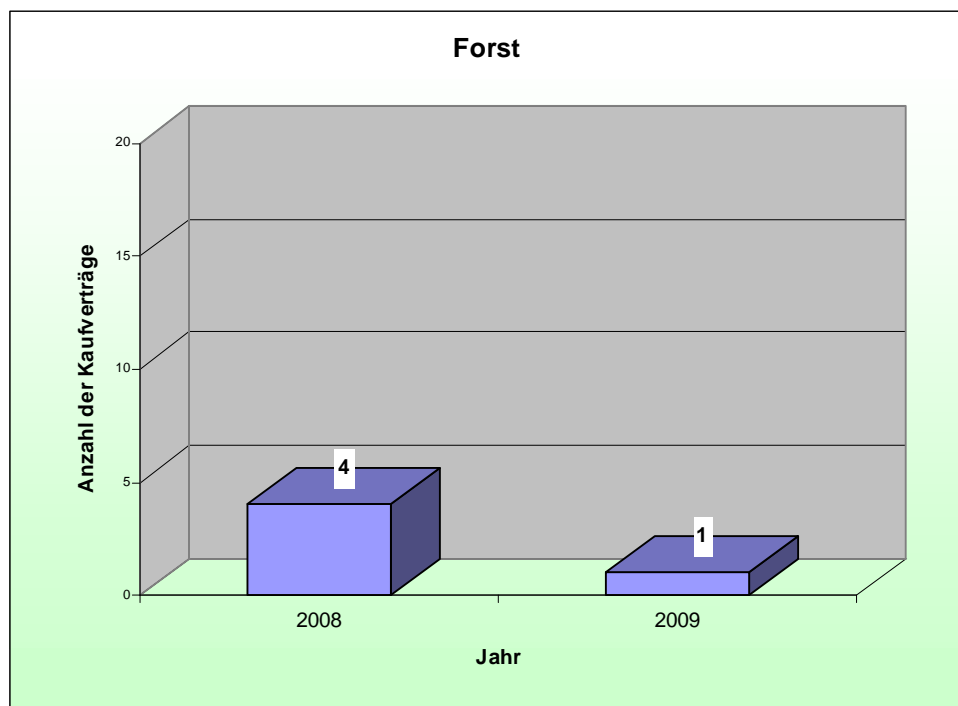
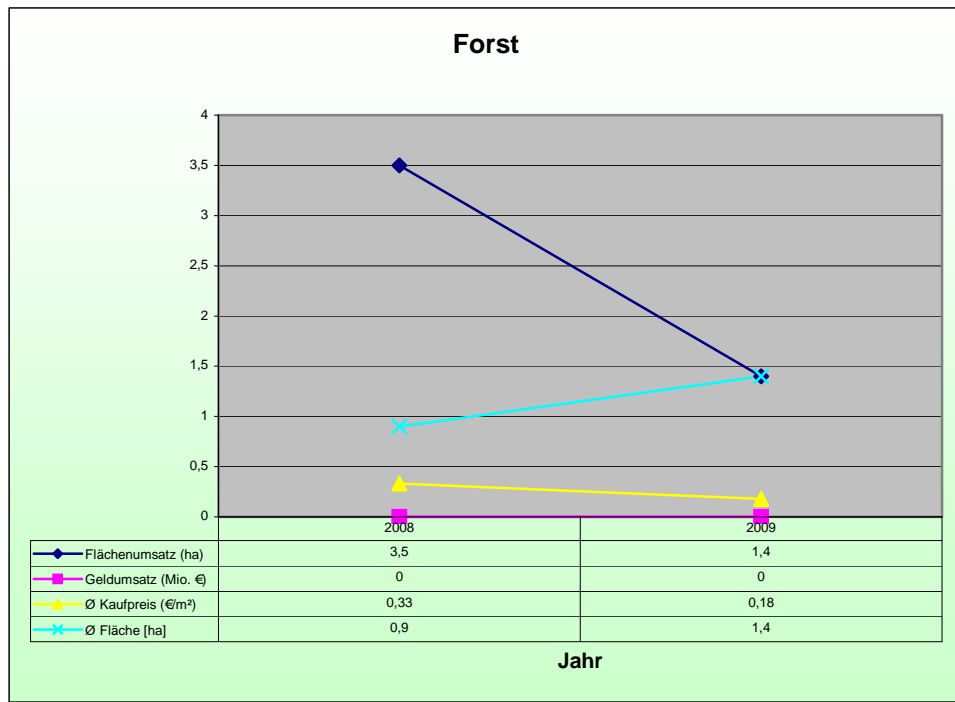


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



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

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

Die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen im Bereich der kreisfreien Stadt Gera ist relativ gering.

#### 5.4 Sonstige Flächen

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

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

näher eingegangen.

5.4.1 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

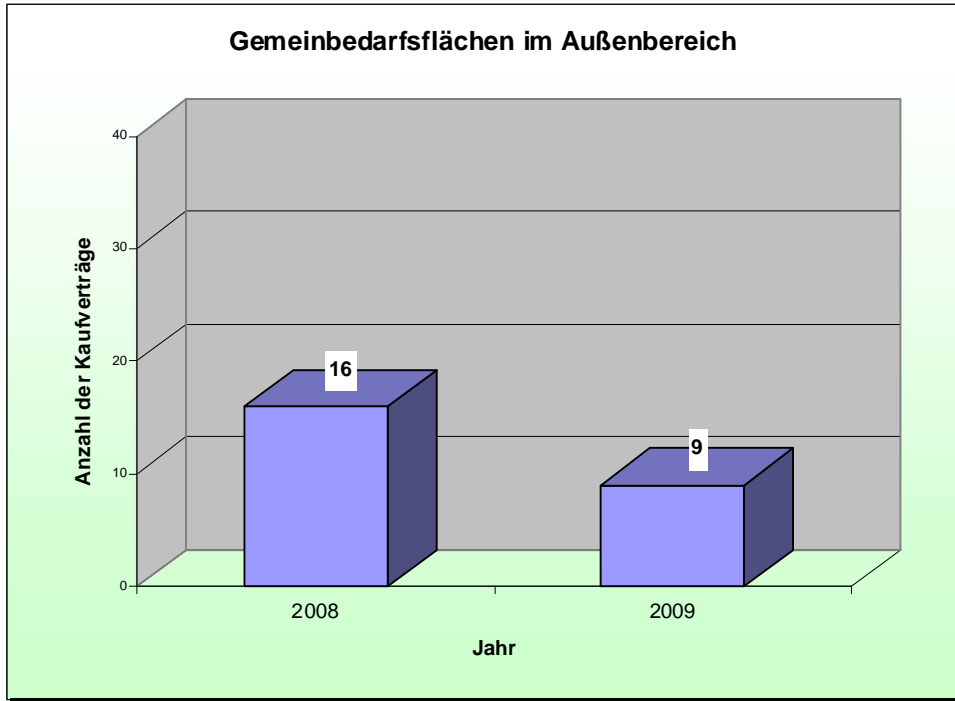


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

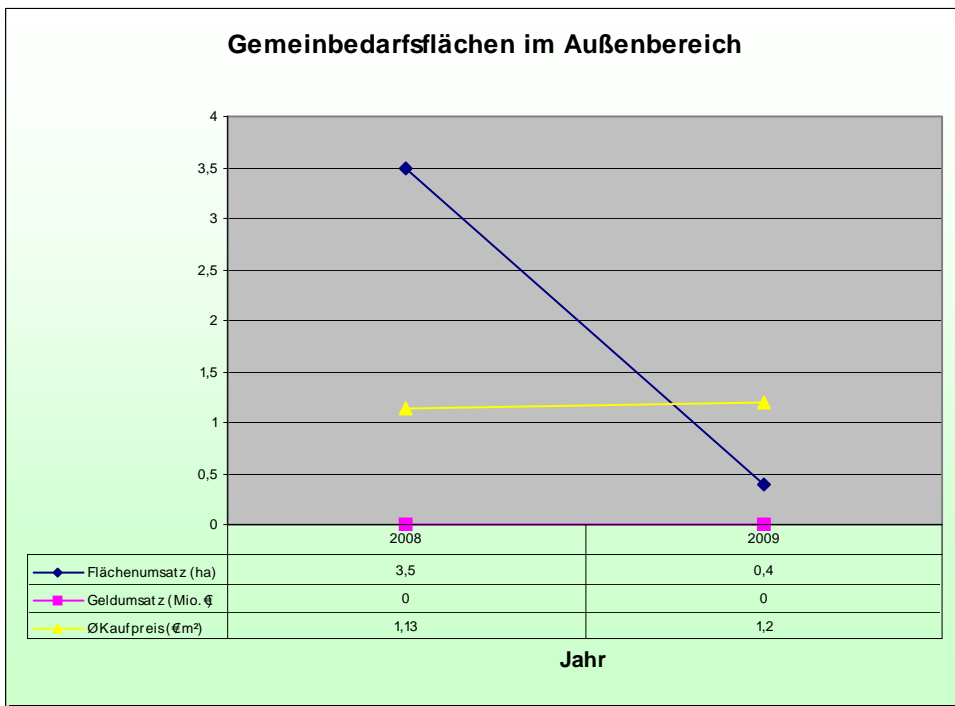


Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend künftige Straßenflächen.

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 16 auf 9 gesunken. Das begründet auch die Senkung des Flächenumsatzes von 3,5 auf 0,4 ha im Berichtsjahr 2009.

Der Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr 2009 1,20 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr von 1,13 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### 5.4.2 Gärten im Außenbereich

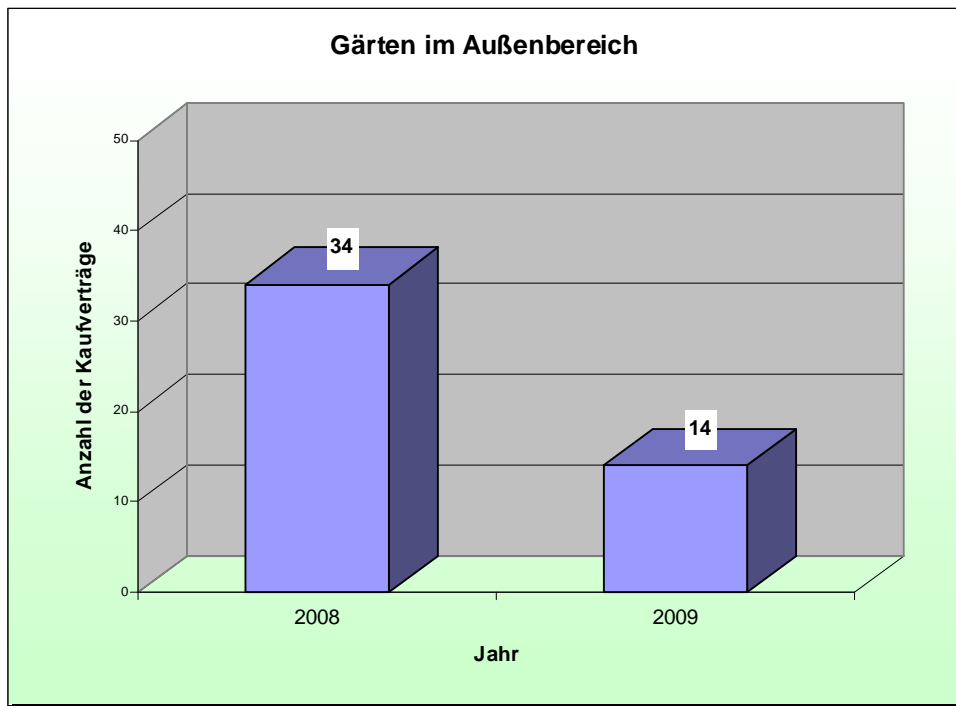
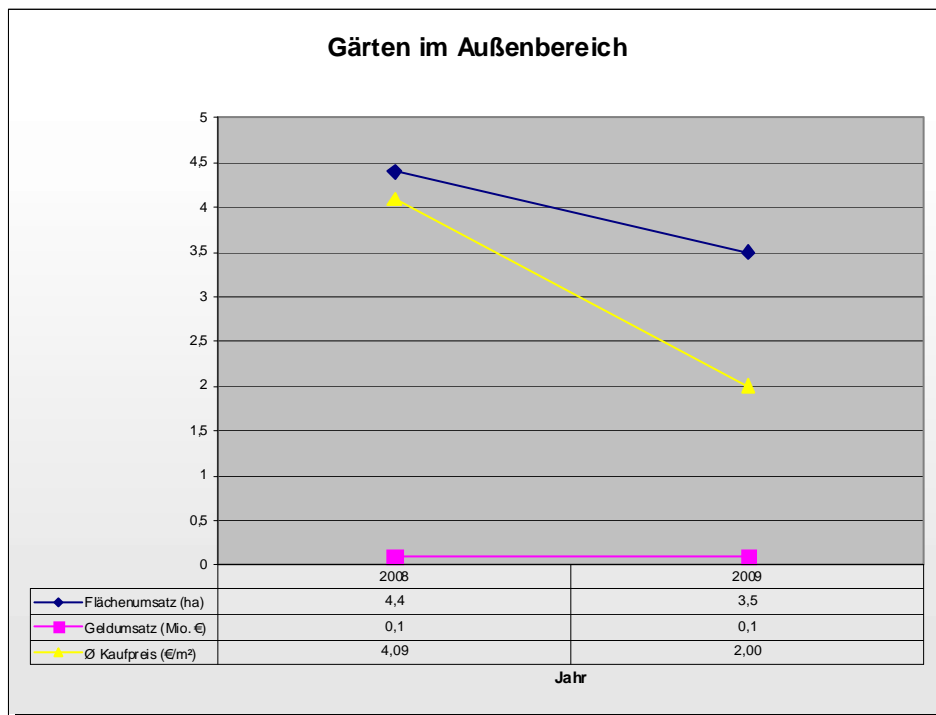


Abb.: Anzahl der Kaufverträge



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

Insgesamt ist im Berichtszeitraum die Anzahl der Kaufverträge von 34 auf 14 gefallen. Das begründet auch die Reduzierung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr 2009. Der Geldumsatz ist annähernd gleich geblieben.

Der Kaufpreis für Gärten im Außenbereich der kreisfreien Stadt Gera beträgt im Berichtsjahr 2009 2,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, im Vorjahr lag er bei 4,09 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die durchschnittliche Fläche pro Kauffall hat sich gegenüber dem Vorjahr 2008 etwa verdoppelt.

### 5.4.3 Unland, Ödland

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

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

## 6 Bebaute Grundstücke

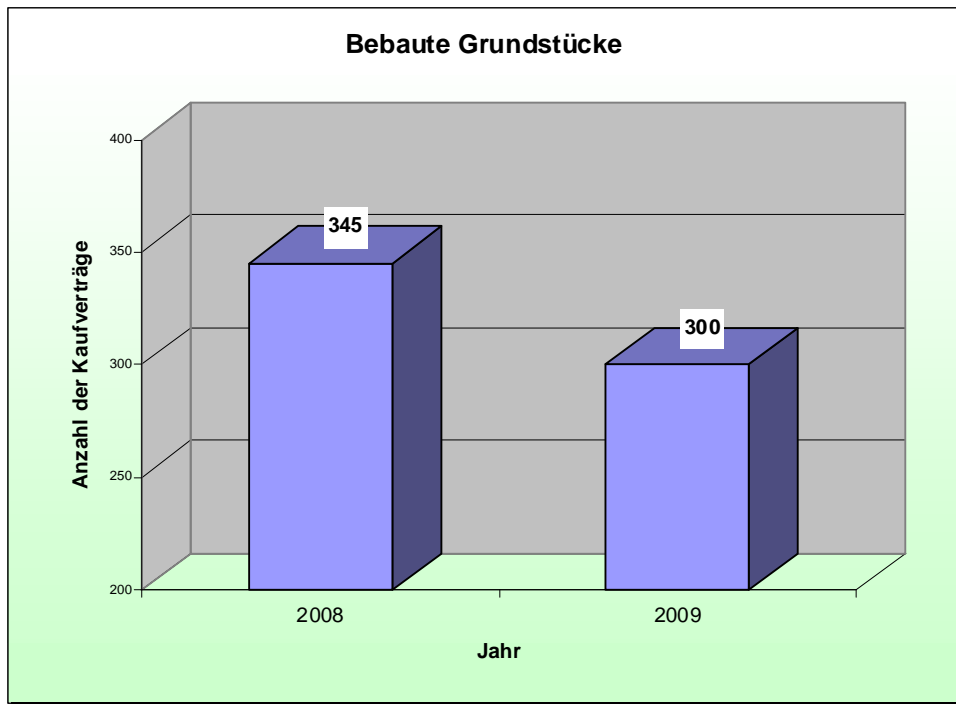


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

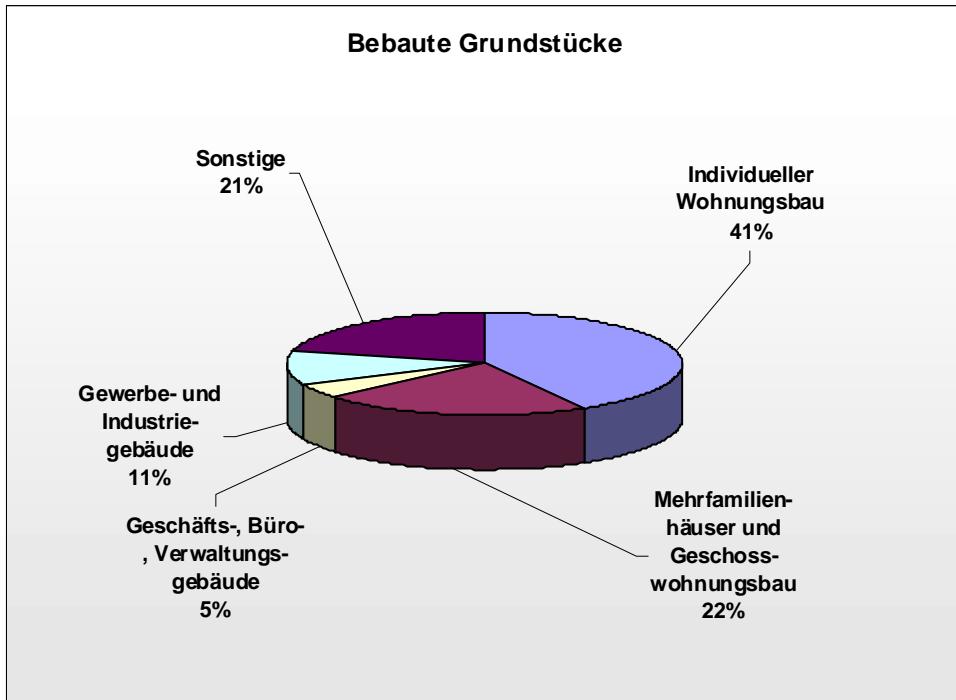


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

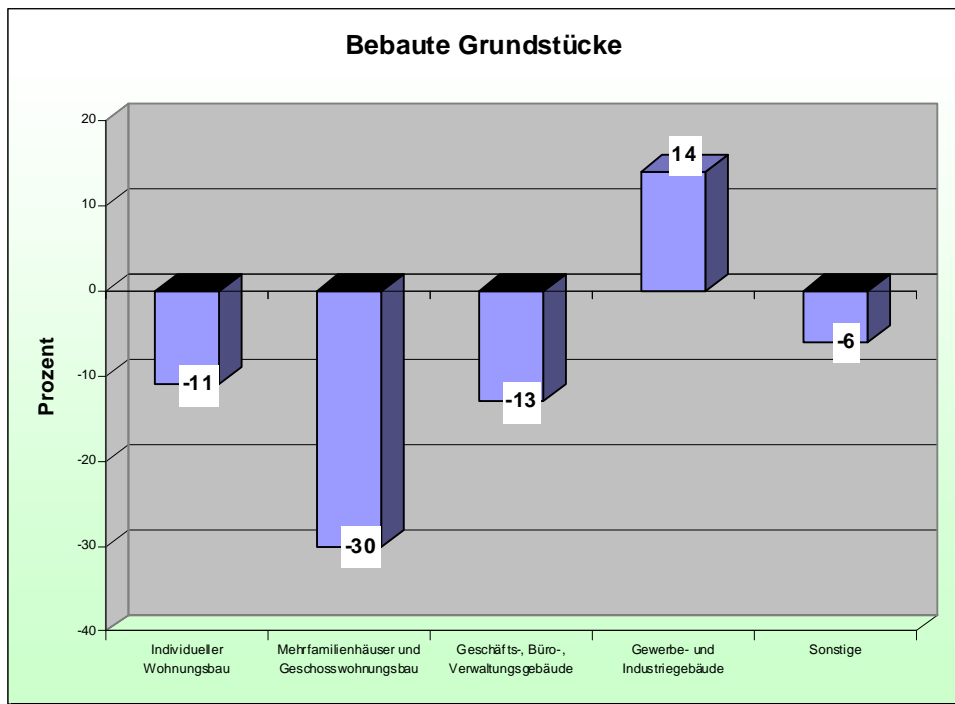


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

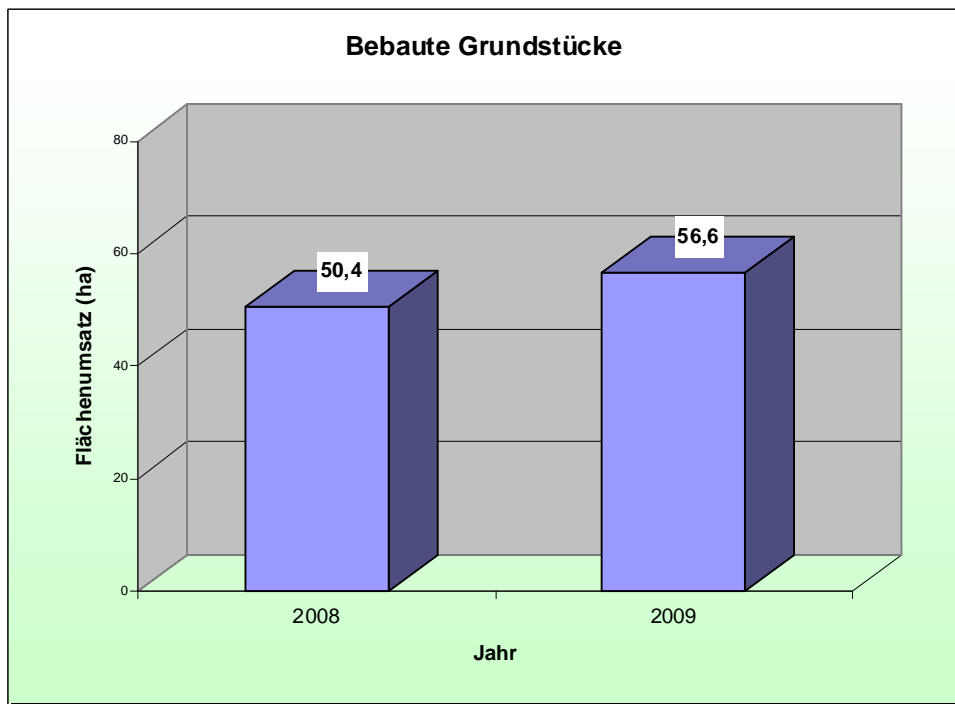


Abb.: Flächenumsatz

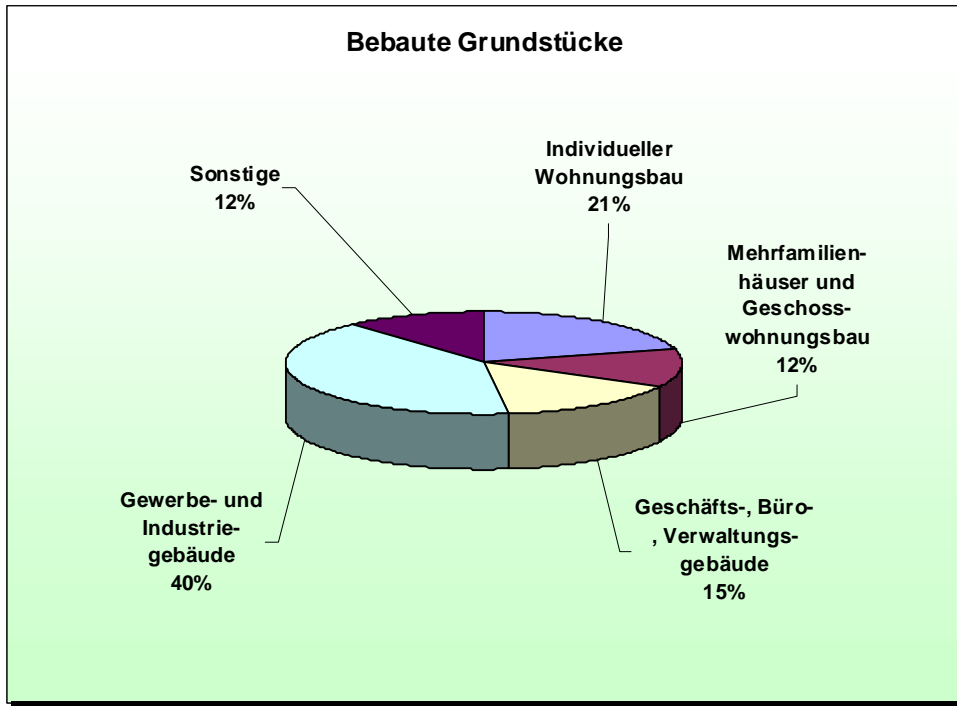


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

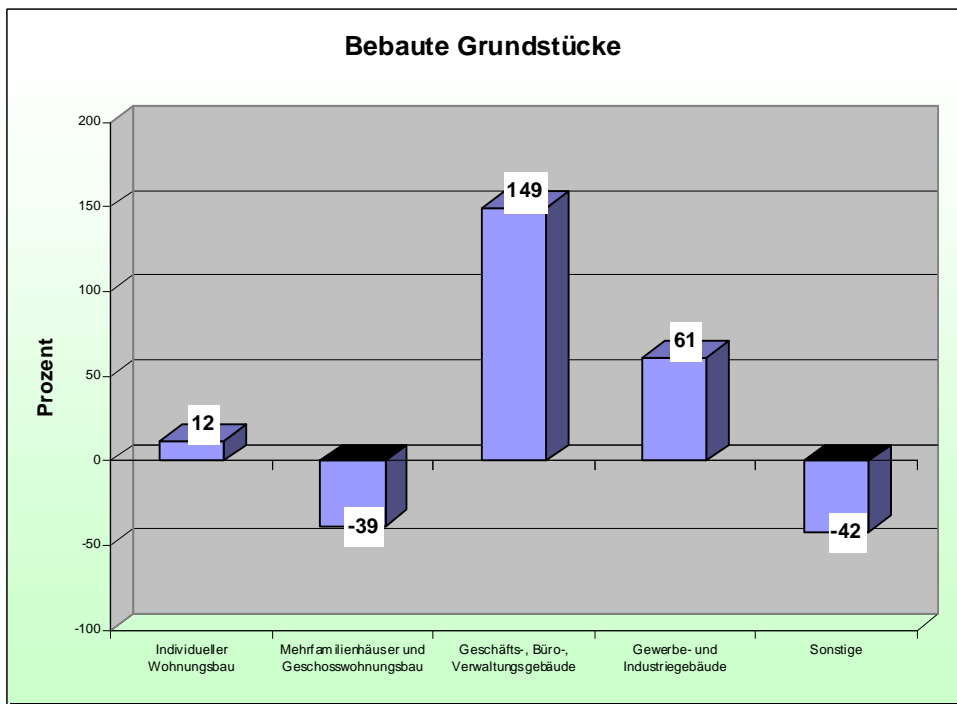


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

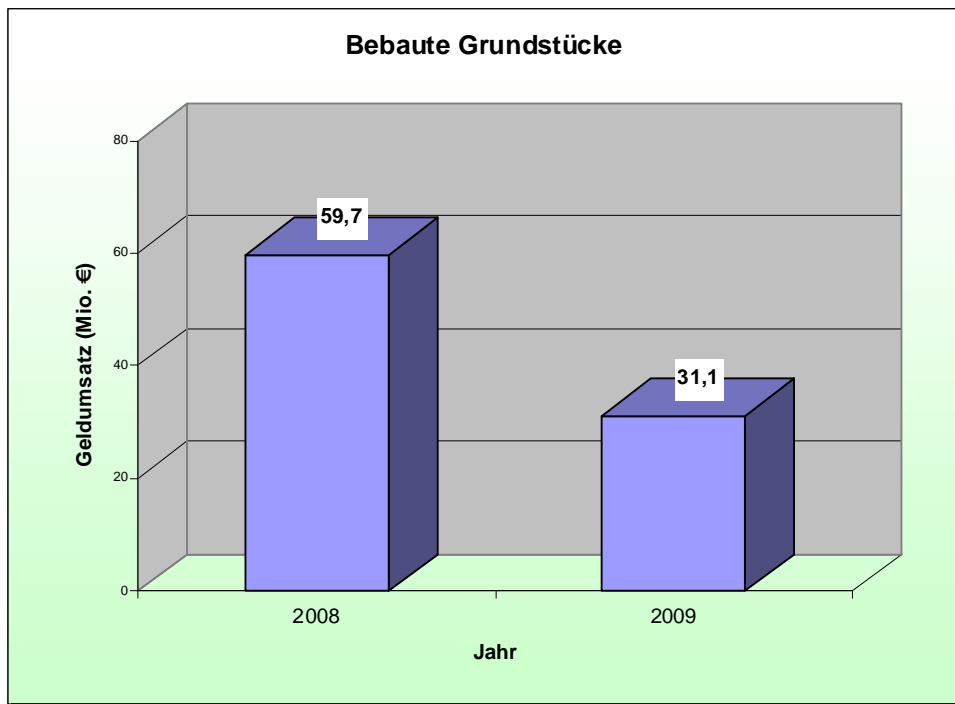


Abb.: Geldumsatz

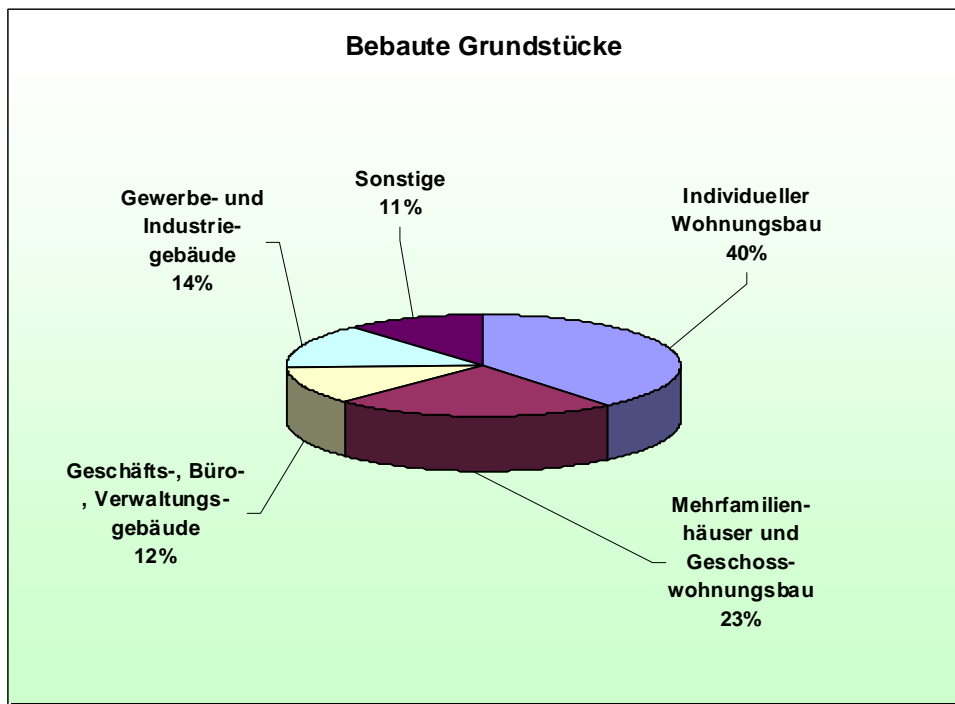
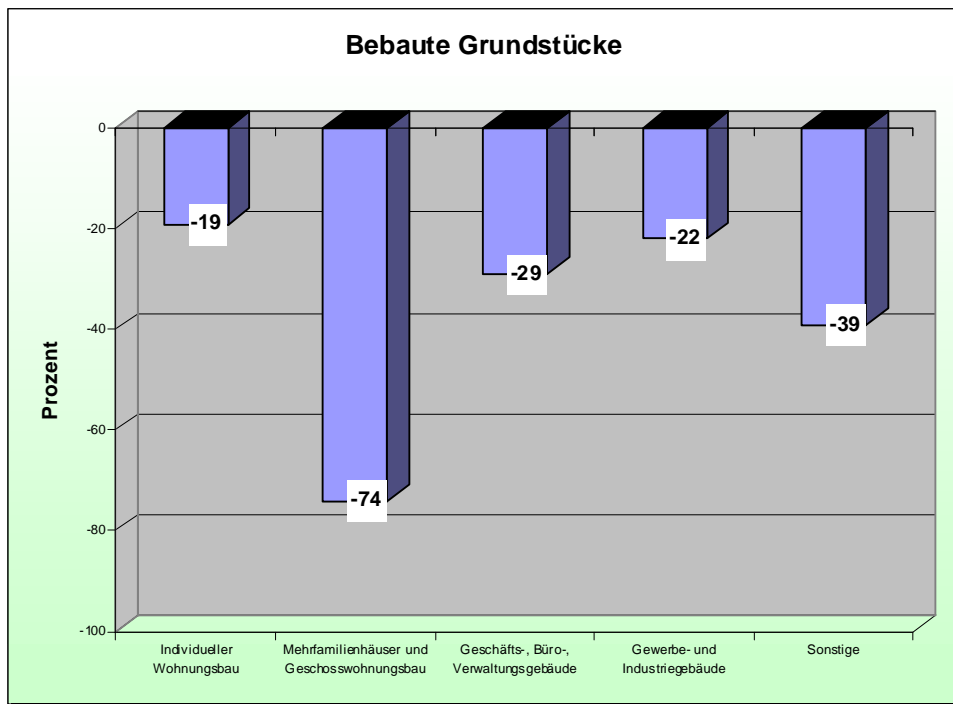


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



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

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

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

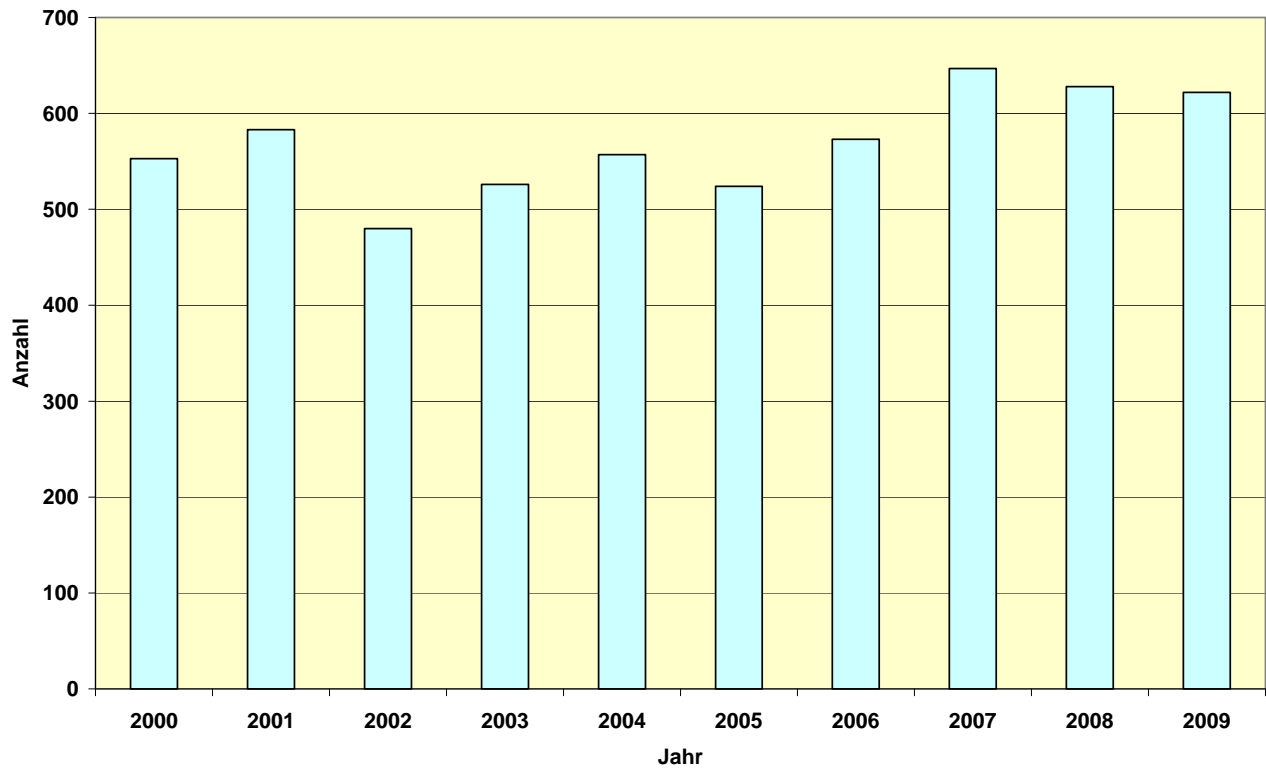
Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird im Bereich der *bebauten Grundstücke* weiterhin durch die Teilmärkte individueller Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau zu je gleichen Teilen dominiert. Derzeit sind nur geringe Schwankungen erkennbar.

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

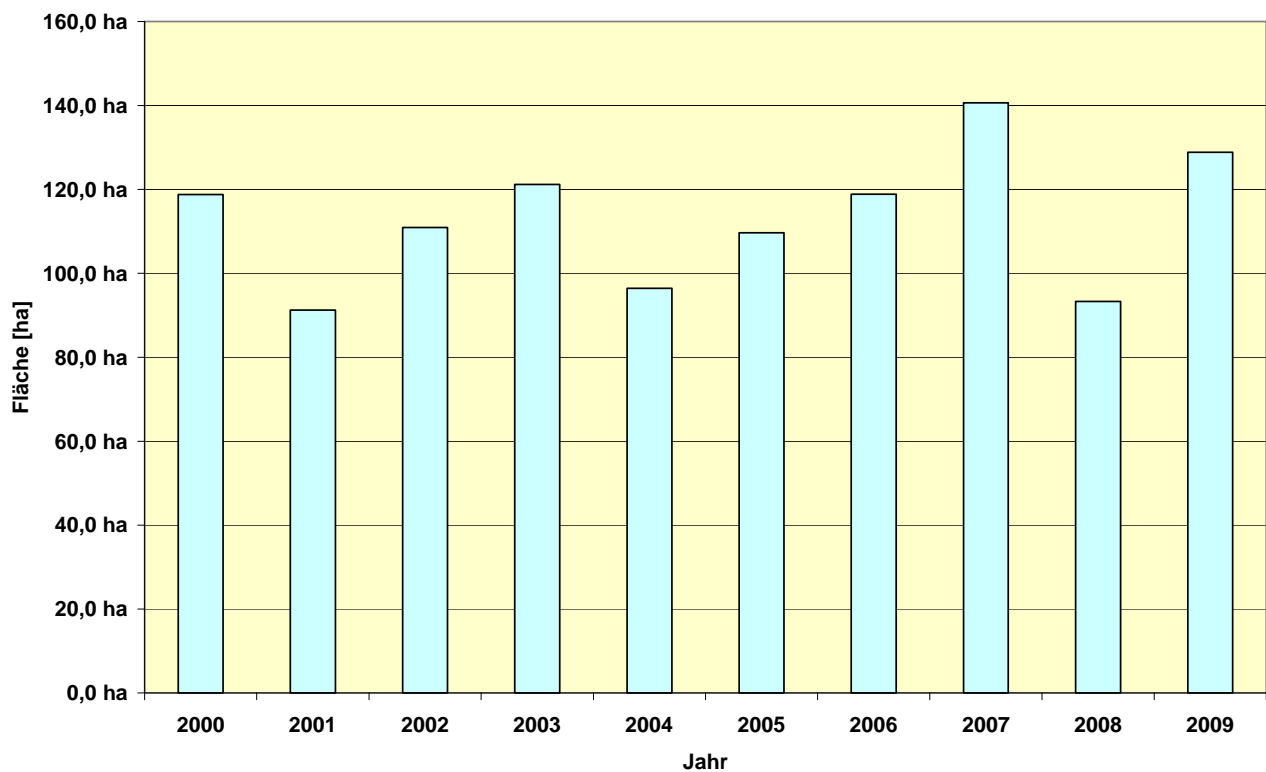
Hinsichtlich der Kaufverträge gab es einen Rückgang um 45 Verträge zum Vorjahr zu verzeichnen. Dies entspricht einer Abnahme von 13 %.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca.12% auf 56,6 ha gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 48 % auf 31,1 Mio. EUR gefallen.

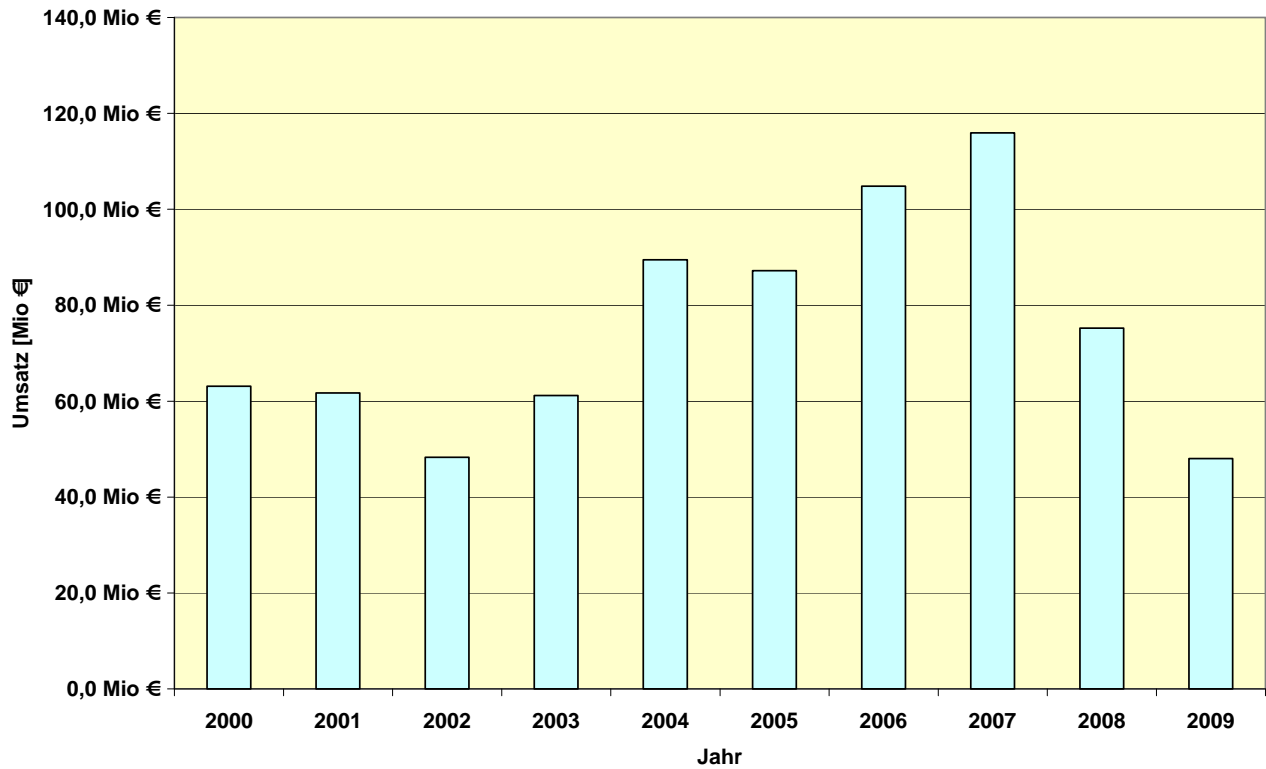
In die Auswertung der folgenden Zeitreihen wurden alle Erwerbsvorgänge im Bereich der bebauten Grundstücke einbezogen, hier ergibt sich ein sehr differenziertes Bild bei der Entwicklung der Umsätze.



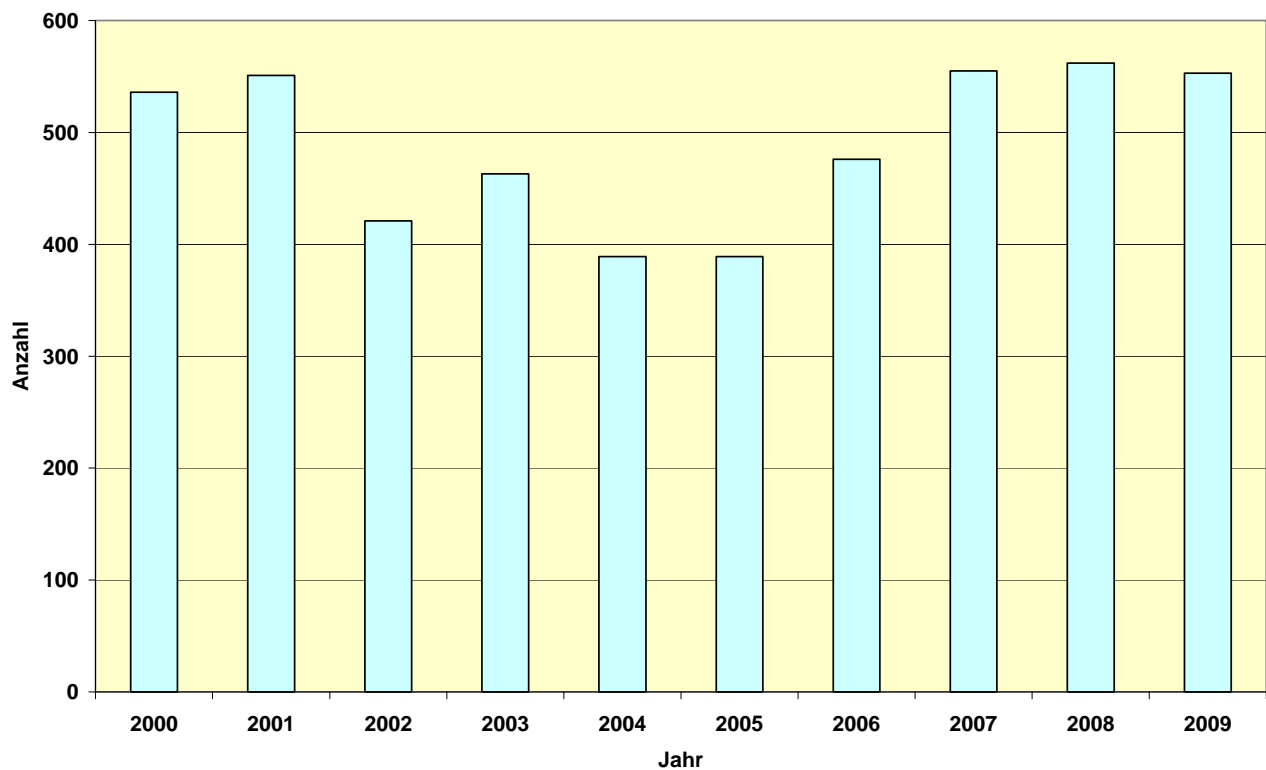
**Zeitreihe Anzahl Notarverträge bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



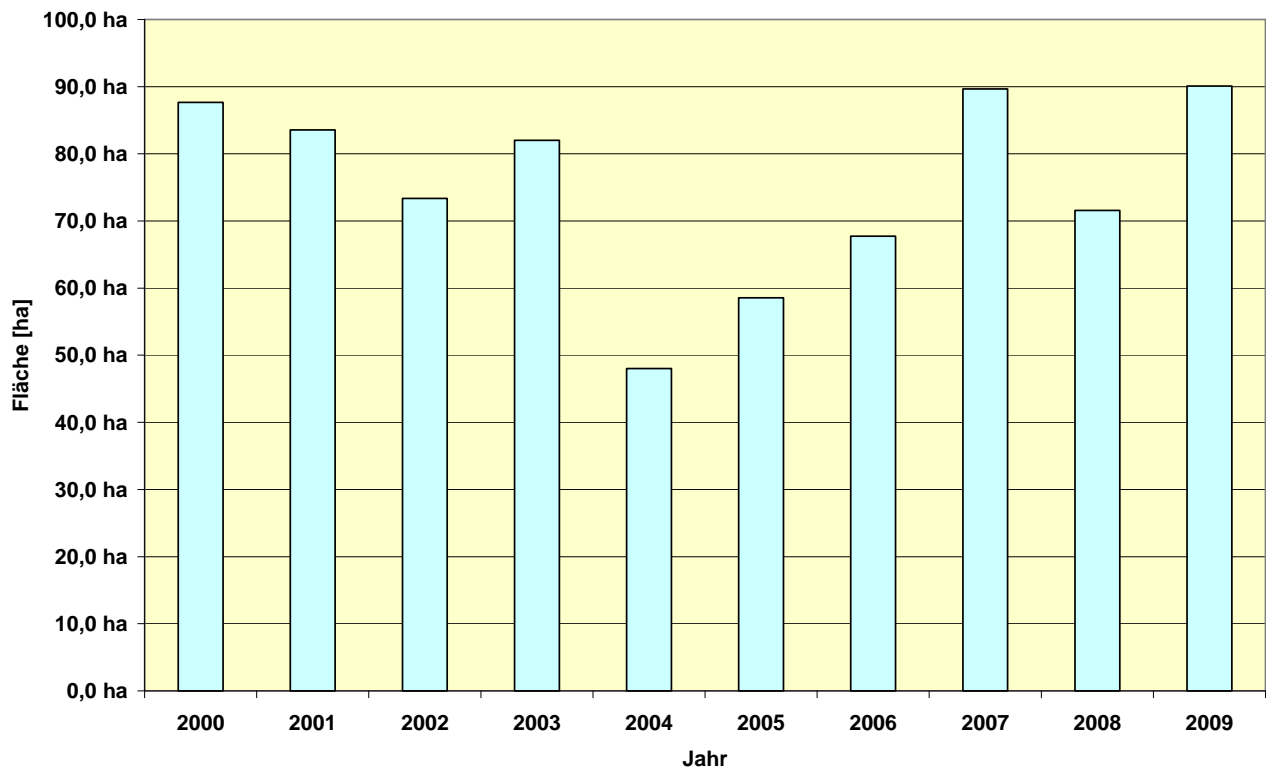
**Zeitreihe Flächenumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



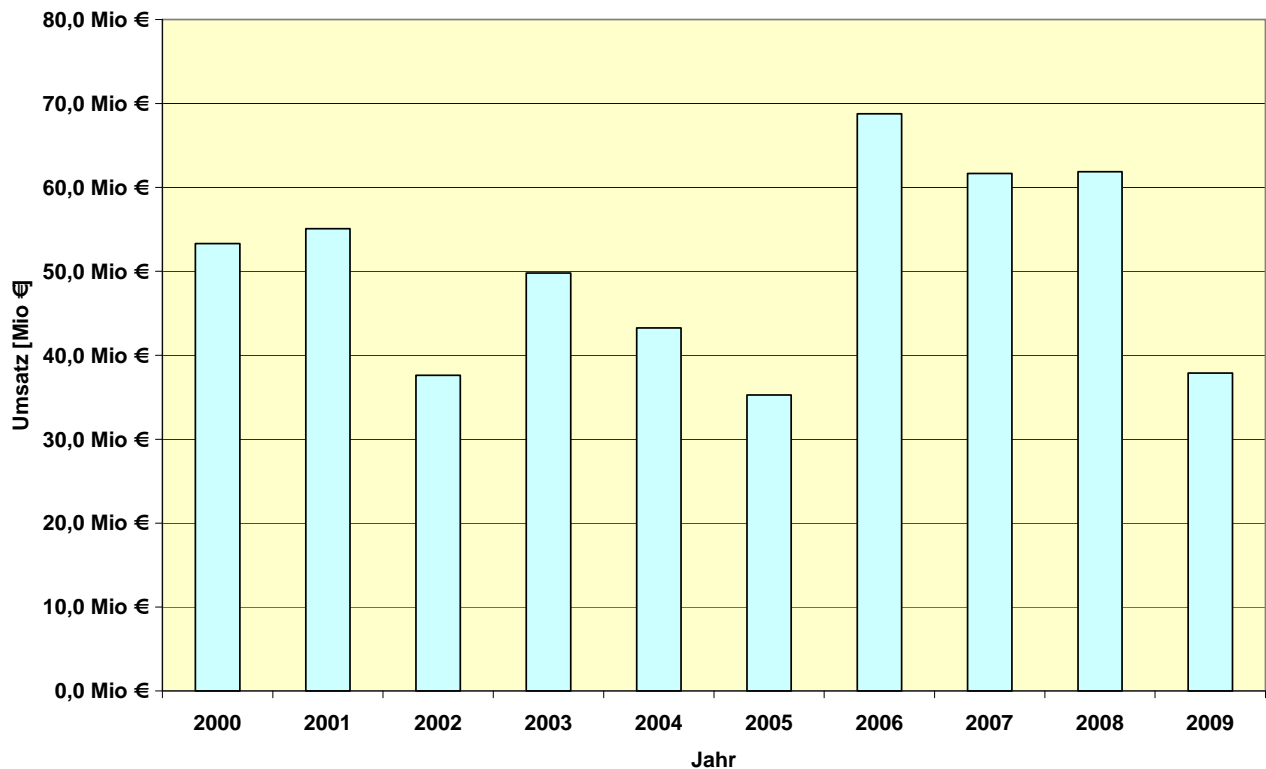
**Zeitreihe Geldumsätze bb-Grundstücke (alle bb, auch ETW; Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)**



**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 (EFH)
- 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 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 Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]
2008	24	86.300	855
2009	34	96.400	766

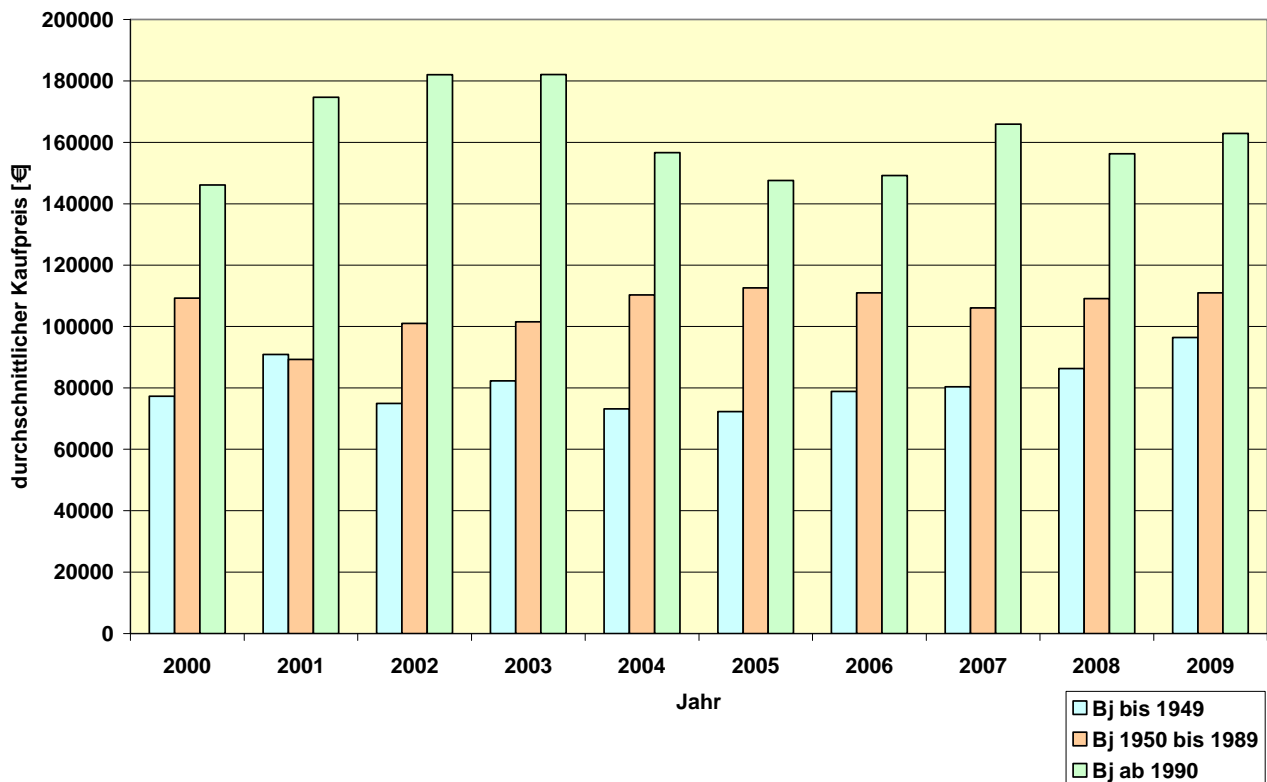
#### Baujahre 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]
2008	16	109.100	1.000
2009	22	111.000	1.039

#### Baujahre 1990 bis 2009

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]
2008	32	156.300	616
2009	16	162.900	681

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 Kaufpreise von *Einfamilienhäusern* sind für die Baujahresklassen der Baujahre 1990 bis 2009 gestiegen. Die Anzahl der Kaufverträge ist konstant geblieben.

**6.1.2 Villen**

**Baujahre bis 1949**

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2008	4	150.300	1.012
2009	1	260.000	1.637

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

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

**6.2 Ertragsobjekte (Wohnen, Geschäfte, Büro)****Baujahre bis 1949**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Ø Gesamtkaufpreis [€]</b>	<b>Ø Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>2008</b>	<b>83</b>	<b>103.400</b>	<b>588</b>
<b>2009</b>	<b>57</b>	<b>105.500</b>	<b>550</b>

**Baujahre 1950 bis 1989**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Ø Gesamtkaufpreis [€]</b>	<b>Ø Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>2008</b>	<b>11</b>	<b>85.100</b>	<b>1.645</b>
<b>2009</b>	<b>14</b>	<b>317.900</b>	<b>4.231</b>

**Baujahre 1990 bis 2009**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Ø Gesamtkaufpreis [€]</b>	<b>Ø Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>2008</b>	<b>3</b>	<b>777.000</b>	<b>2.294</b>
<b>2009</b>	<b>1</b>	<b>650.000</b>	<b>5.737</b>

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:

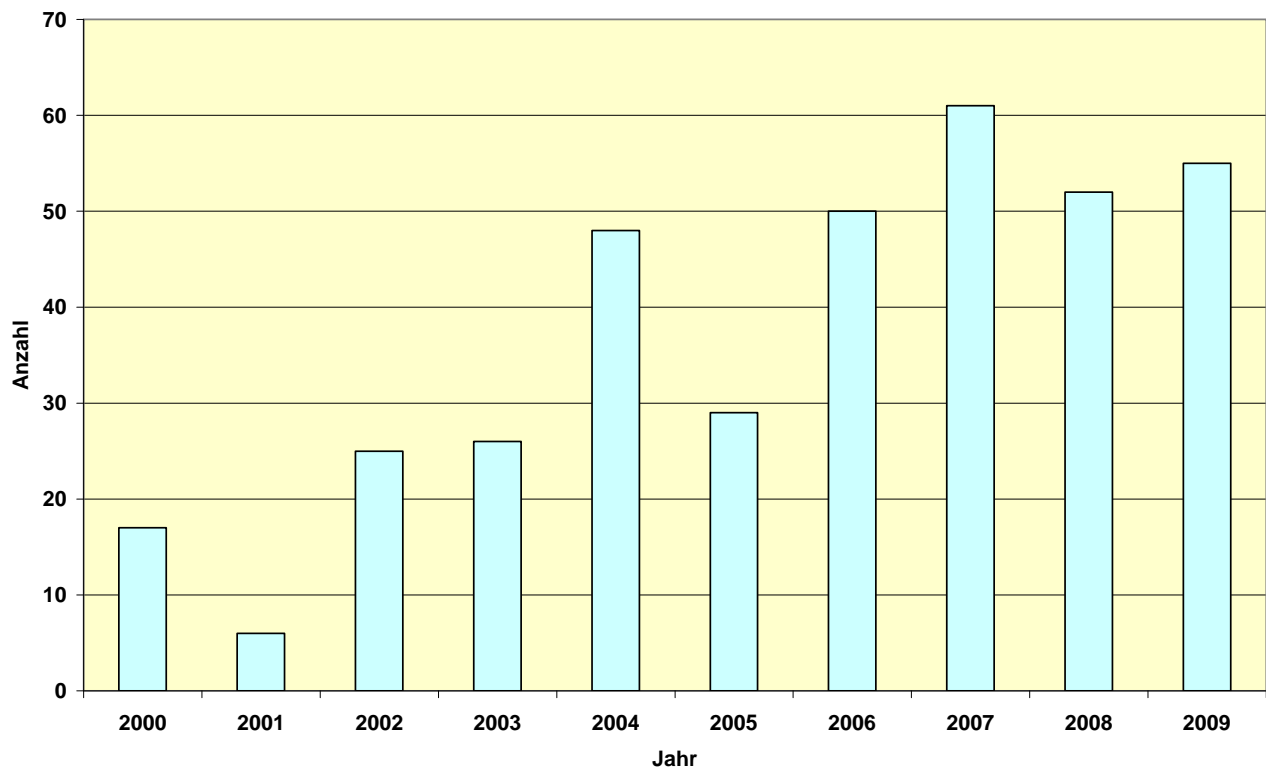
- Baujahre bis 1949
- Baujahre 1950 -1989
- Baujahre 1990 - 2009

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

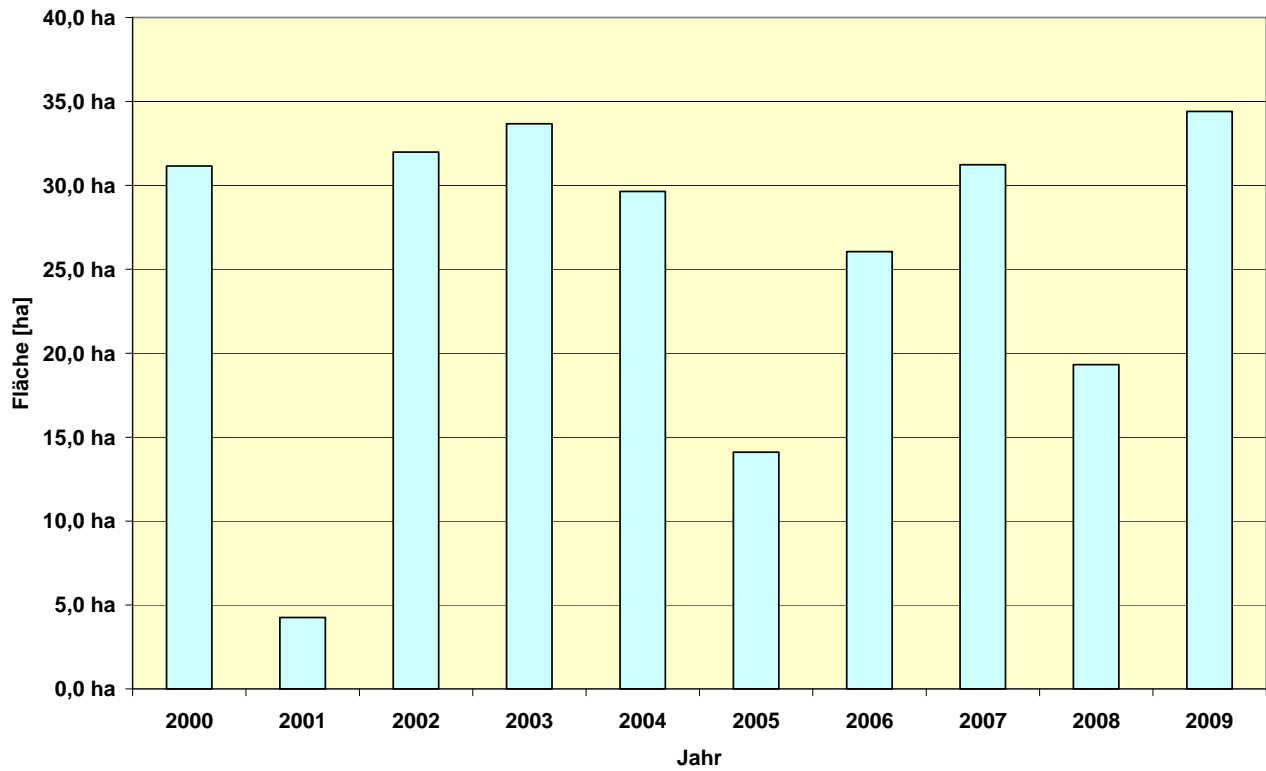
### 6.3 Gewerbe- und Industriegebäude (alle Baujahre)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]
2008	14	368.992	5.316
2009	24	162.396	7.591

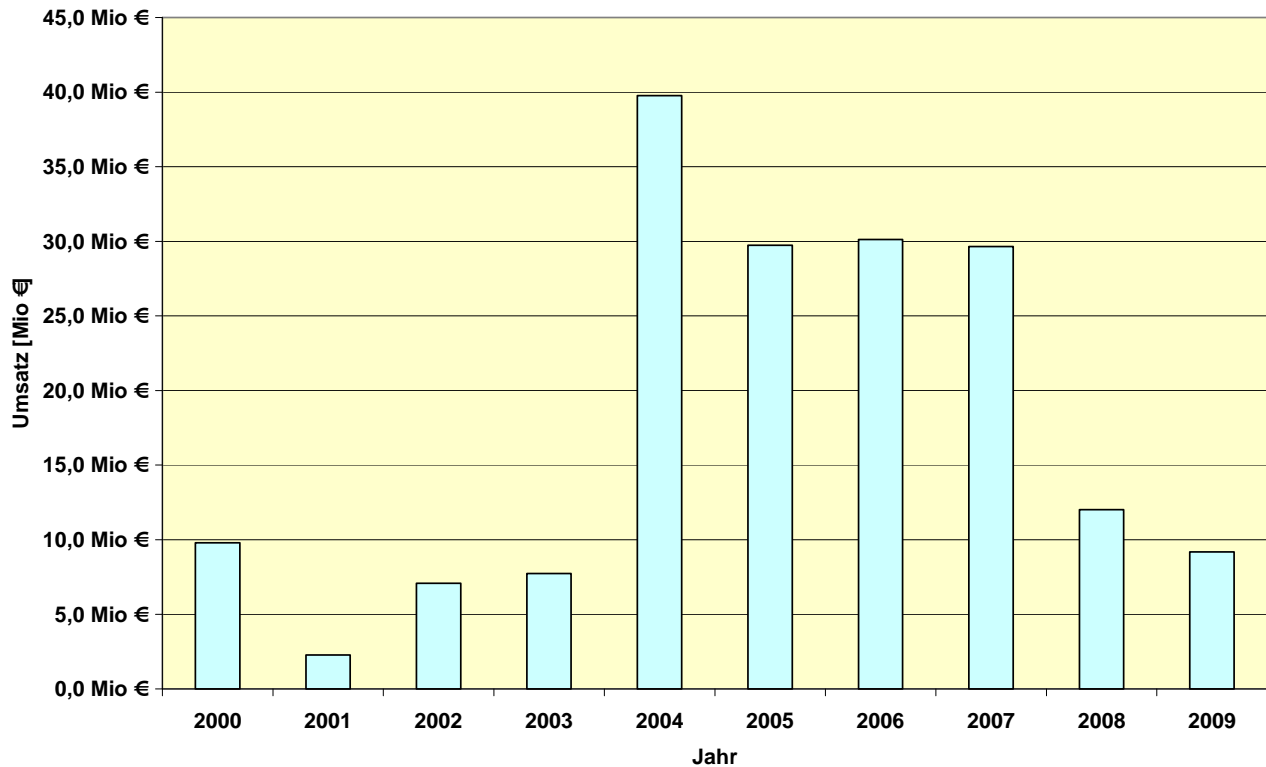
Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2009 gegenüber den Vorjahren um ca. 70 % gestiegen ist. Die Gesamtpreise weisen dabei eine Tendenz nach unten auf.



**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

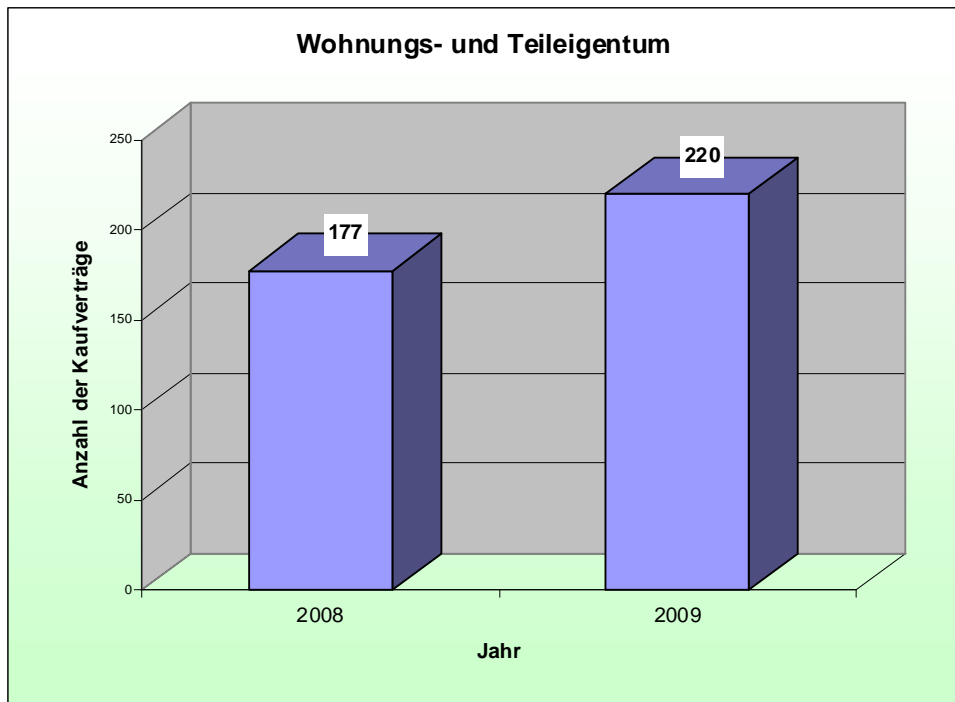


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

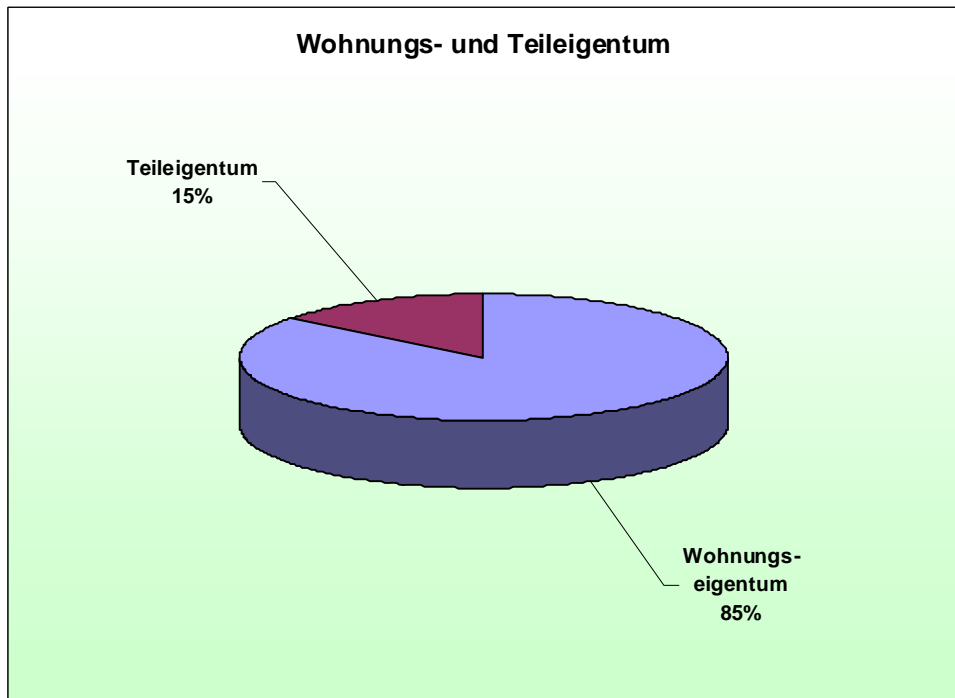


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

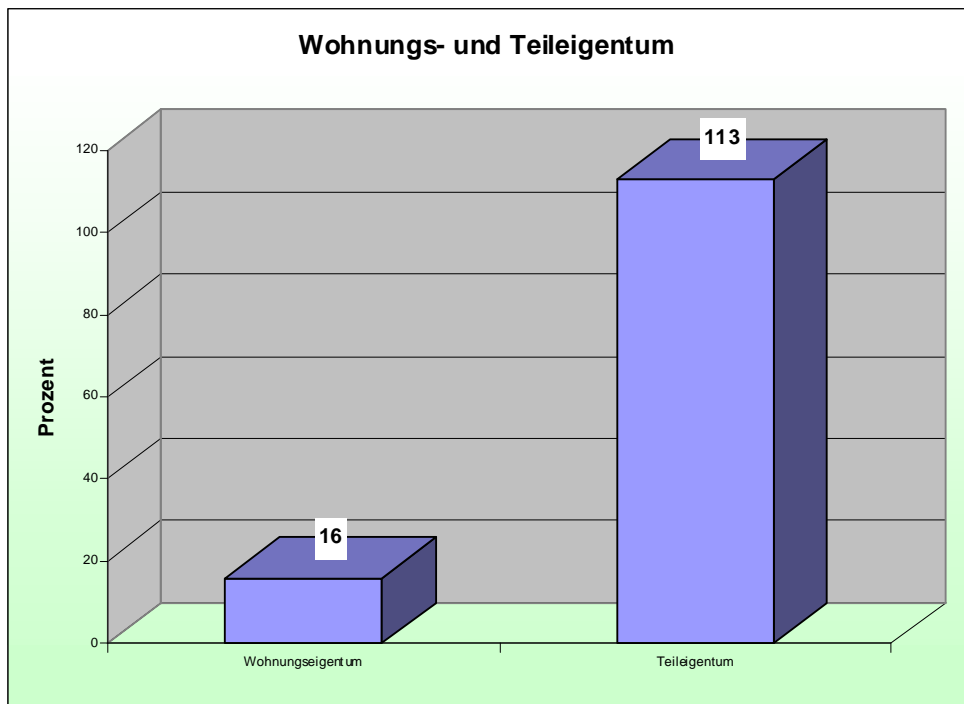


Abb.: Änderung zum Vorjahr in Prozent

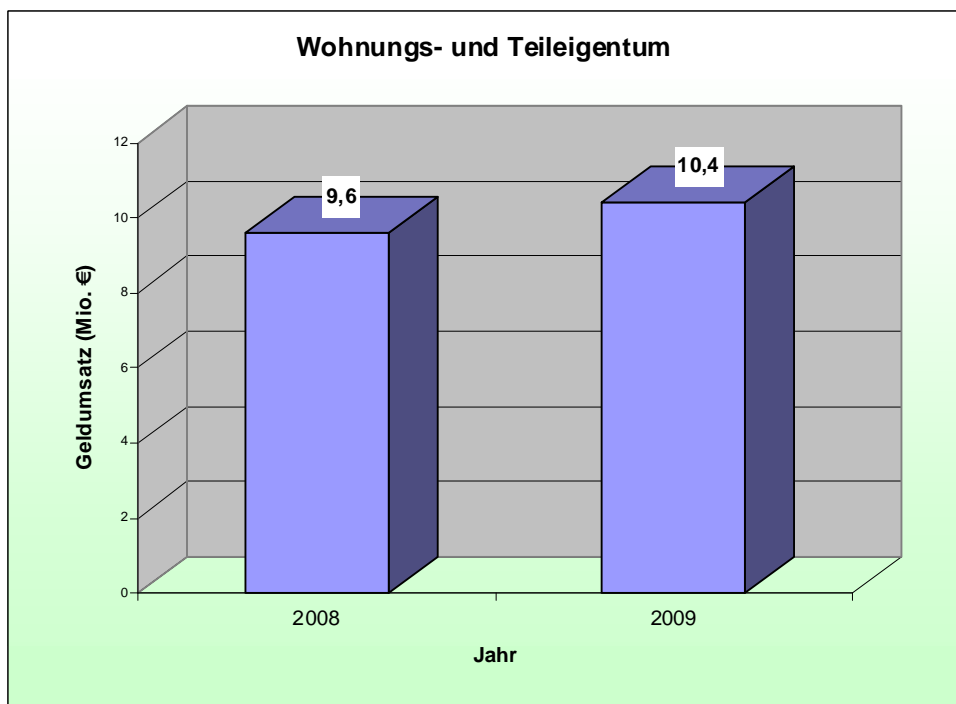


Abb.: Geldumsatz

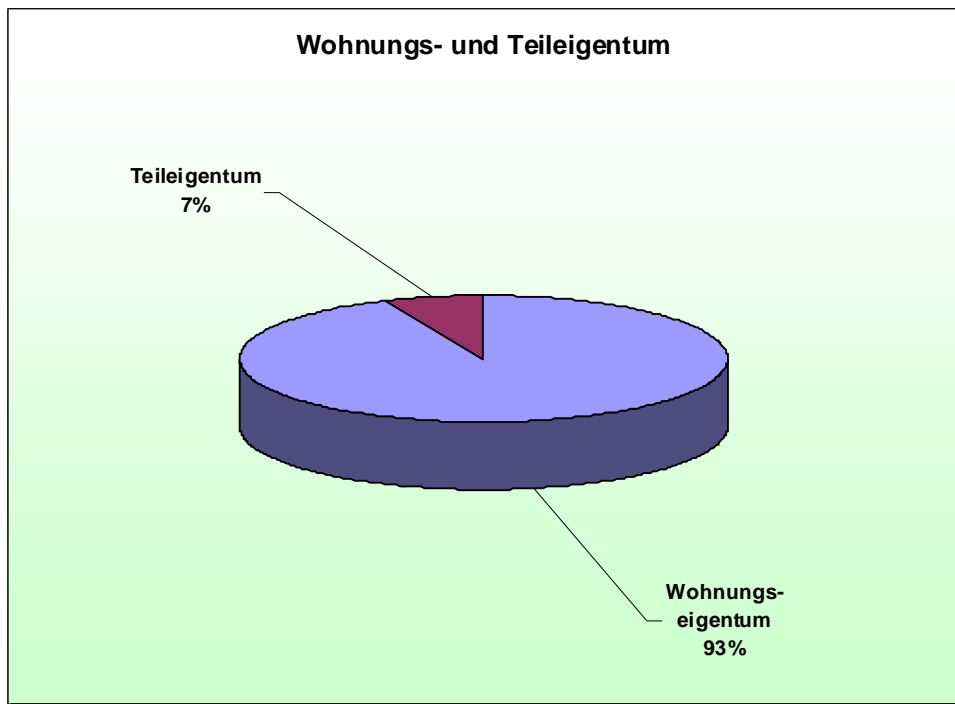


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

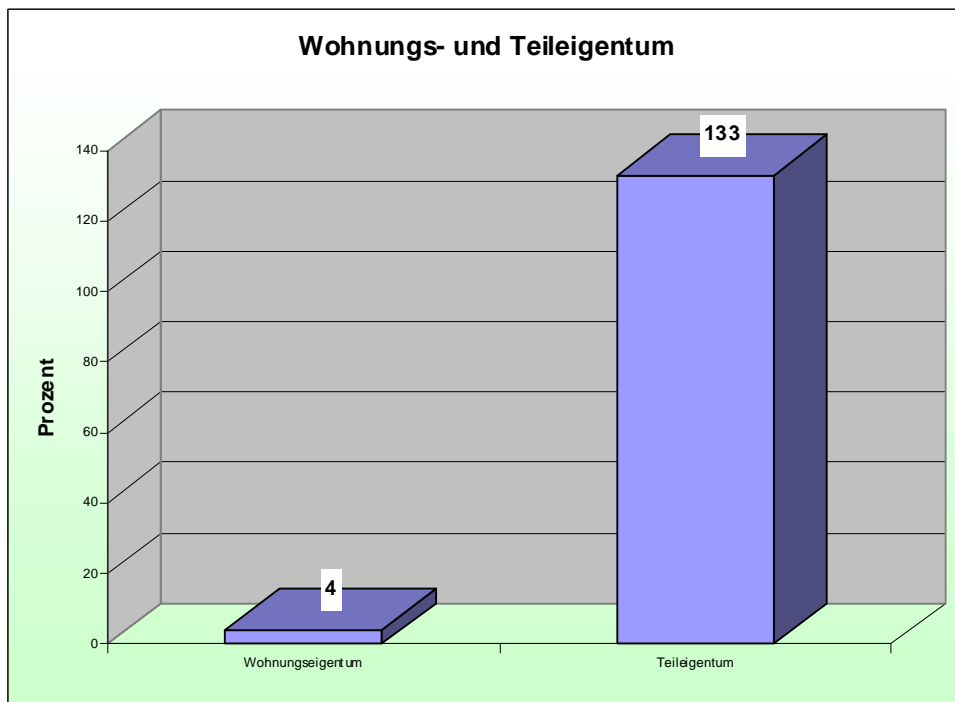
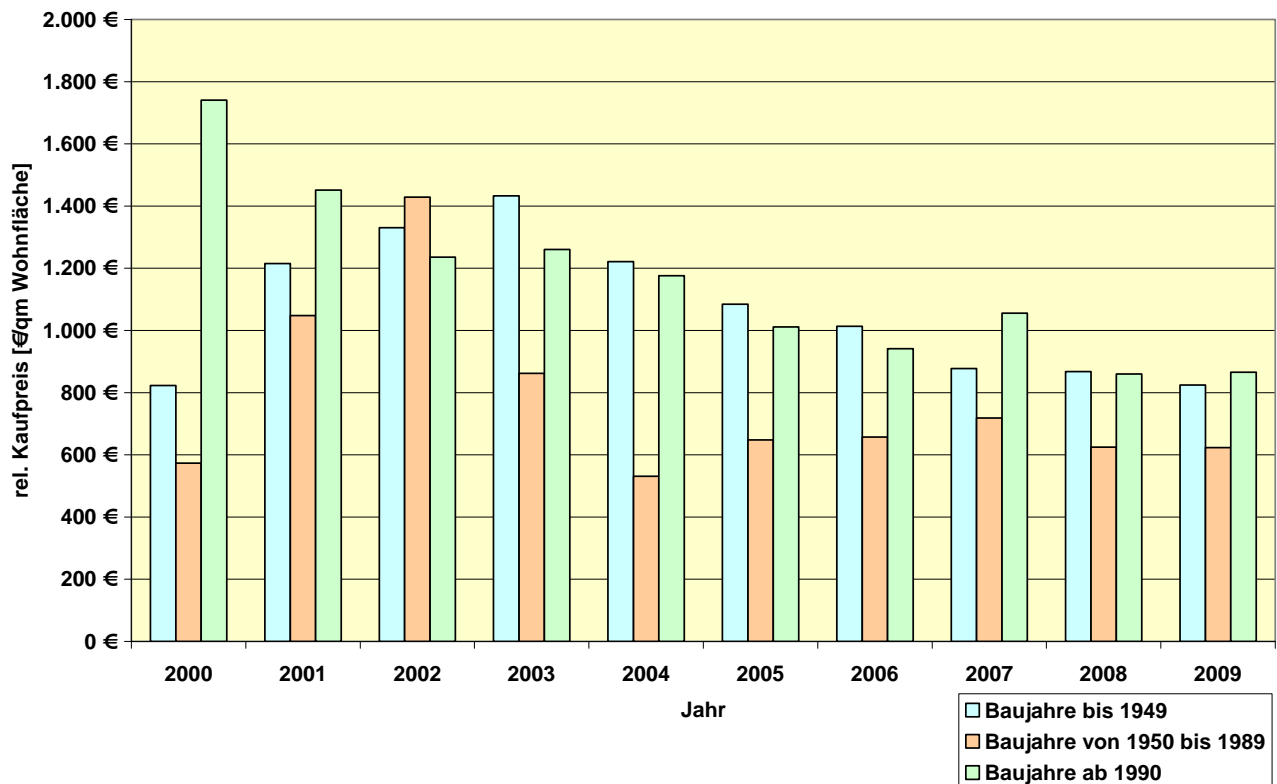
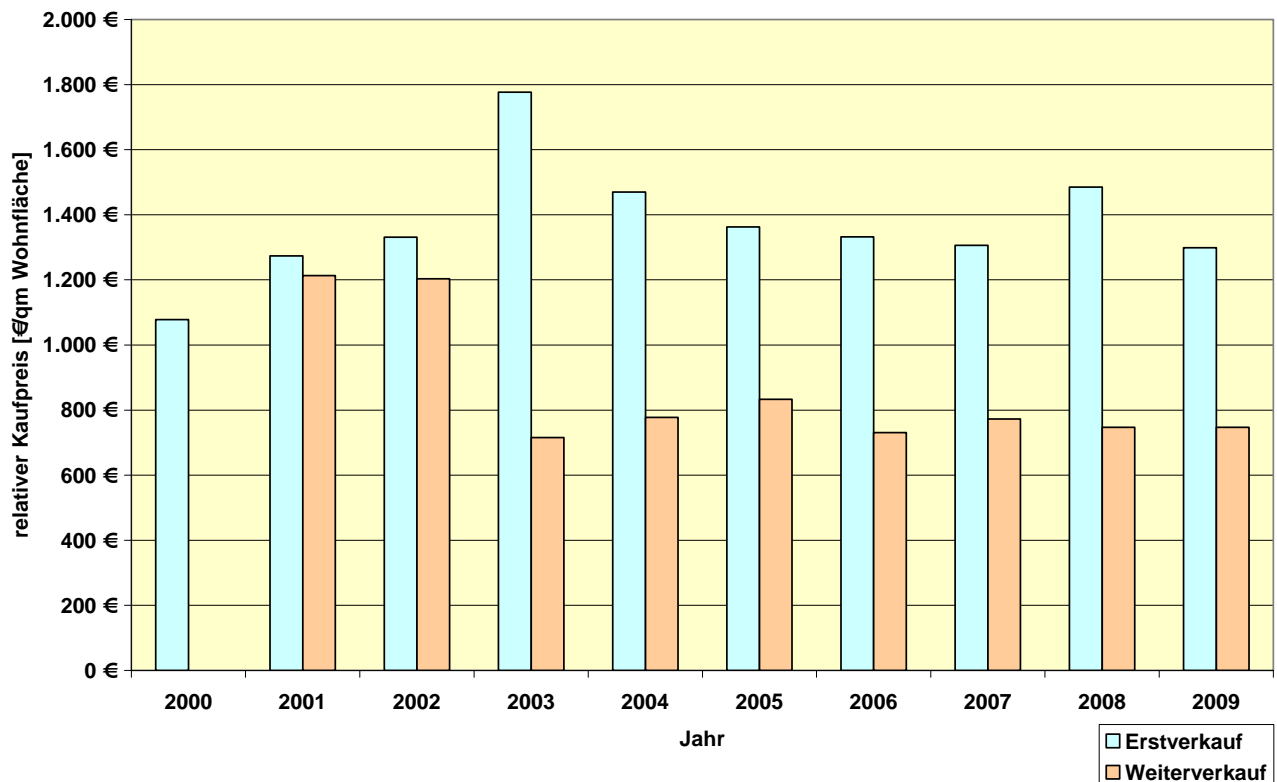


Abb.: Geldumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent



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



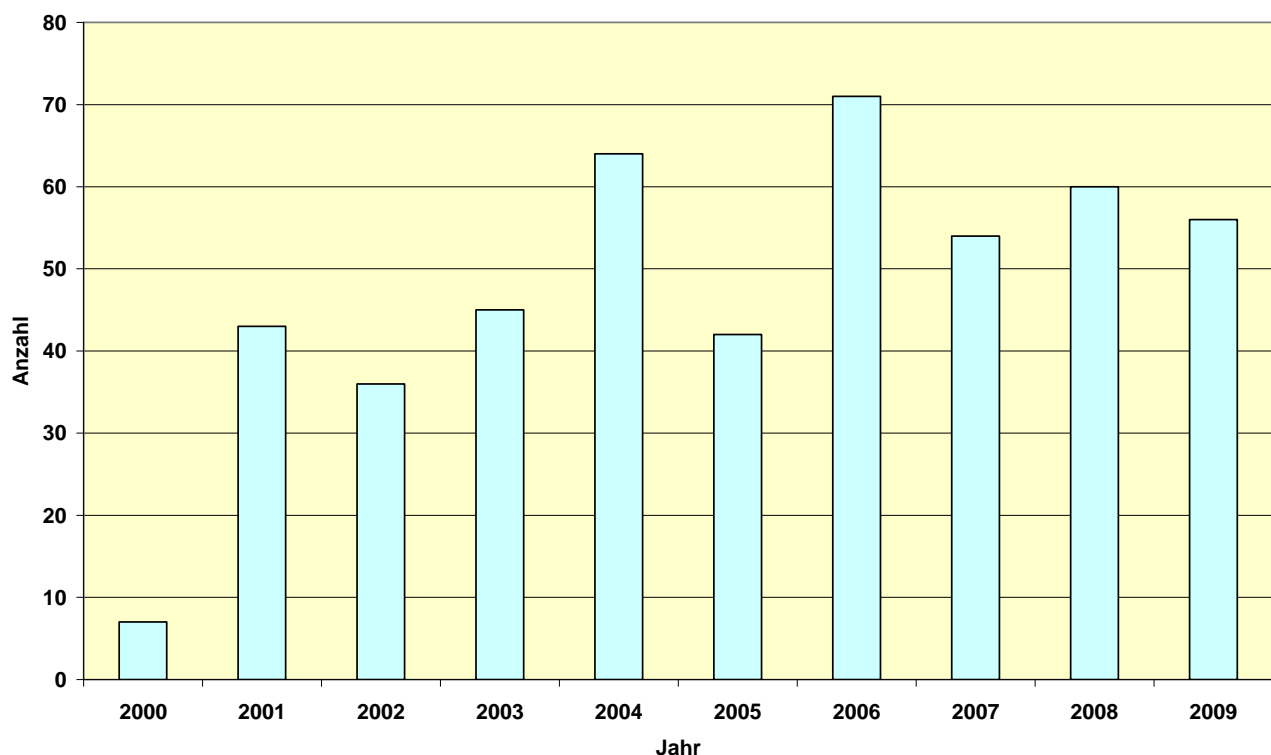
**Zeitreihe relative Kaufpreise von ETW, getrennt nach Erst- und Weiterverkauf (alle Baujahre, ohne Geschosswohnungsbau, tlw. keine Daten)**

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

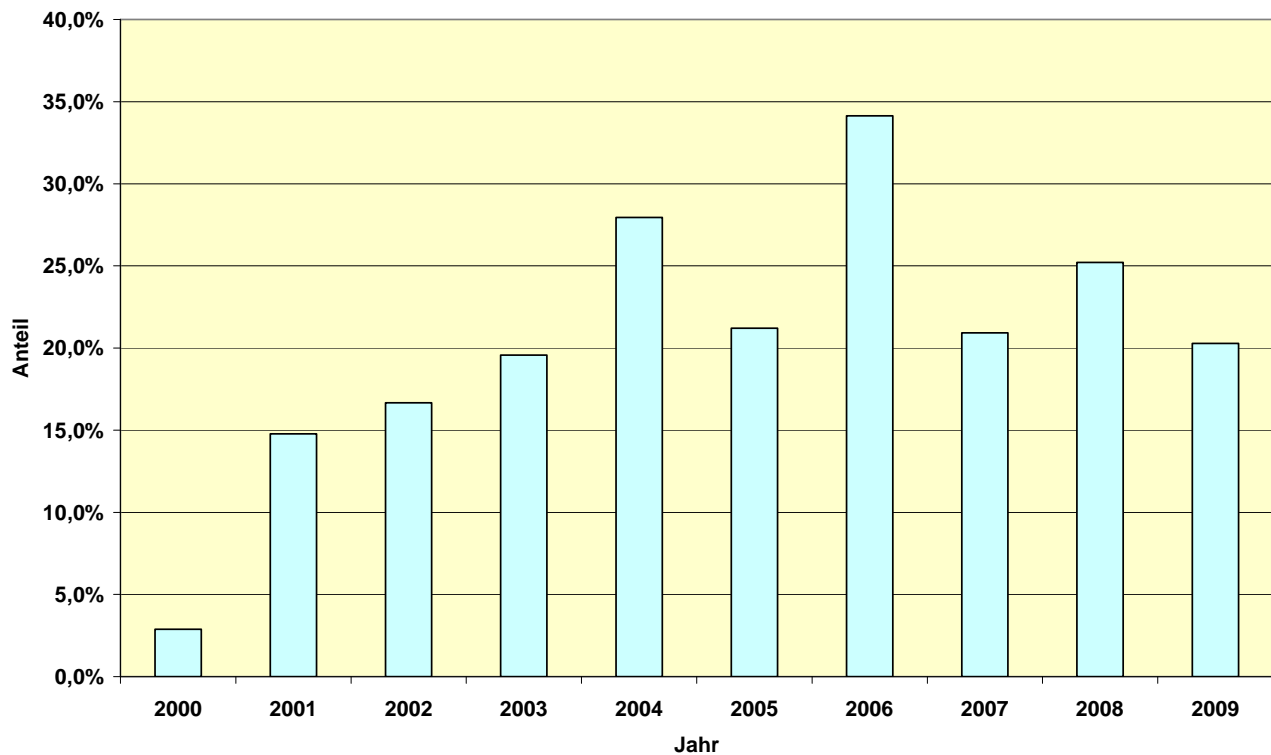
Beim Wohnungseigentum ist ein deutlicher Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr auf 220 Kauffälle um ca. 24 % bei einem Geldumsatz von 10,4 Mio. EUR zu verzeichnen.

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

Auch die Zwangsversteigerungen haben einen nicht unerheblichen 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

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

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2008	2	1.182	127
2009	3	1.088	137

### 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

#### Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2008	11	1.540	92
2009	8	1.378	90

#### Baujahre 1950 bis 1989 und 1990 bis 2009

Für eine Auswertung sind nicht genügend, geeignete Kauffälle vorhanden.

**7.3 Weiterverkauf****Baujahre bis 1949**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Ø Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>2008</b>	<b>55</b>	<b>700</b>	<b>68</b>
<b>2009</b>	<b>56</b>	<b>675</b>	<b>63</b>

**Baujahre 1950 bis 1989**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Ø Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>2008</b>	<b>3</b>	<b>500</b>	<b>90</b>
<b>2009</b>	<b>6</b>	<b>623</b>	<b>69</b>

**Baujahre 1990 bis 2009**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl geeigneter Kauffälle mit bekannter Wohnfläche</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Ø Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>2008</b>	<b>21</b>	<b>745</b>	<b>67</b>
<b>2009</b>	<b>23</b>	<b>755</b>	<b>58</b>

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr 2009 gegenüber den Vorjahren 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