



GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN AMTSBEZIRK DES KATASTERAMTES WEIMAR

# **Grundstücks- marktbericht**

**1999**

**für den Bereich der Kreisfreien Stadt  
Weimar**

# **Belegexemplar für den Gutachterausschuss**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des  
Katasteramtes Weimar

Adresse: Rießnerstraße 16, 99427 Weimar

Telefon: (0 36 43) 42 50 19, Fax: (0 36 43) 42 50 15

Gebühr: 30 DM pro Exemplar

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                              | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 ALLGEMEINES</b>                                         | <b>3</b>     |
| <b>1.1 Vorbemerkung</b>                                      | <b>3</b>     |
| <b>1.2 Rechtsgrundlagen</b>                                  | <b>4</b>     |
| <b>1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte</b>          | <b>5</b>     |
| 1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung                           | 5            |
| 1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse               | 5            |
| 1.3.3 Leistungen                                             | 6            |
| <b>1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Weimar</b> | <b>7</b>     |
| <b>2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>                    | <b>9</b>     |
| <b>2.1 Vorbemerkungen</b>                                    | <b>9</b>     |
| <b>2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge</b>                        | <b>9</b>     |
| <b>2.3 Flächenumsatz und Geldumsatz</b>                      | <b>12</b>    |
| <b>2.4 Zeitliche Entwicklungen</b>                           | <b>14</b>    |
| <b>3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN</b>        | <b>15</b>    |
| <b>3.1 Unbebaute Grundstücke</b>                             | <b>15</b>    |
| <b>3.2 Bebaute Grundstücke</b>                               | <b>21</b>    |
| <b>3.3 Wohnungs- und Teileigentum</b>                        | <b>29</b>    |
| <b>3.4 Land- und Forstwirtschaft</b>                         | <b>32</b>    |
| <b>3.5 Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke</b>     | <b>34</b>    |

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkung**

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der unvermehrbar ist.

Es entsprach den Verhältnissen bis zur Wende, dass dieses als Volkseigentum betrachtete Gut kaum gehandelt wurde, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Heute wird der Grundstücksmarkt durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein kleines Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen und um Übervorteilungen bzw. Benachteiligungen zu vermeiden, ist es notwendig, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Zur Gewährleistung dieses Ziels ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte verankert. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt somit eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar.

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird dieses Ziel durch die Grundstücksmarktberichte erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die durch die Gutachterausschüsse geführte Kaufpreissammlung. Der Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 1999. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderung der Preisniveaus auf (Kapitel 3). Den Auswertungen vorangestellt sind in Kapitel 1 ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und den zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes. Der Marktbericht enthält 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.

Im Freistaat Thüringen hat sich die Kaufpreissammlung, die seit 1991 geführt wird, als wichtigstes Informationssystem für den Grundstücksmarkt und die Verkehrswertermittlung herausgebildet. In der Kaufpreissammlung finden alle notariellen Grundstückskaufverträge Berücksichtigung, die in Folge der Verpflichtung nach § 195 BauGB von der beurkundenden Stelle in Abschrift an den Gutachterausschuss übersandt werden. Für behördliche Beschlüsse über Grundstücksvorgänge, wie z.B. Umlegung, Enteignung oder Zwangsversteigerung, gelten analoge Regelungen. Der Gutachterausschuss ist somit in der Lage, die Eigentumsübergänge in seinem Geltungsbereich, als Grundlage für fundierte Auswertungen, lückenlos in der Kaufpreissammlung abzubilden.

Seit 1994 wird das Datenverarbeitungssystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) zur digitalen Führung der Kaufpreissammlung verwendet. In die Anwendung AKS werden alle wertbeeinflussenden Merkmale aus dem notariellen Kaufvertrag übertragen. Diese Angaben werden durch die Daten des Liegenschaftskatasters sowie durch die planungsrelevanten Daten der Bauleitplanungen und Bodenordnungsverfahren der Gemeinden vervollständigt.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufgaben in der Wertermittlung sind gegeben durch:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in der geltenden Fassung
- der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) in der geltenden Fassung
- den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - **WertR91**) in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beilage Bundesanzeiger 182a) in der geltenden Fassung

Ergänzende Regelungen befinden sich in Verordnungen und Erlassen des Bundes sowie in landesrechtlichen Regelungen und Richtlinien der einzelnen Bundesländer. Die Landesregierung des Freistaats Thüringen verabschiedete die Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (**Gutachterausschussverordnung**) vom 5. August 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl. S. 342), geändert durch Verordnung vom 28. September 1995 (GVBl. S. 316). Ergänzend wurden durch das Thüringer Innenministerium die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB (**RiWert**) erlassen (Verwaltungsvorschrift vom 6. Januar 1992).

Auf Grundlage dieser Rechtsvorschriften sind im Freistaat Thüringen die „Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter“ gebildet. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus den gesetzlichen Normen.

### **1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**

#### 1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk gebildet sind.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesvermessungsamt 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 oder 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 worden ist, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung der Leiter des Katasteramtes, bei welchem die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet ist.

Als gesetzliche Aufgaben obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- 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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

#### 1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Die Katasterämter stellen fachlich geeignetes Personal und Sachmittel für die Geschäftsstelle zur Verfügung.

Die Einrichtung der Geschäftsstelle beim Katasteramt hat den Vorteil, dass die Unterlagen des Liegenschaftskatasters für die Wertermittlung und den Nachweis der wertermittlungsrelevanten Daten unmittelbar zur Verfügung stehen. Das Liegenschaftskataster weist sämtliche Flurstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude nach.

Der Bürger erhält somit an einer zentralen Stelle Auskunft über grundstücksbezogene Daten verschiedener Art.

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 von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

### 1.3.3 Leistungen

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln alle zwei Jahre **Bodenrichtwerte** für Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Als Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten dienen die Kaufpreissammlung, die das Marktverhalten exakt widerspiegelt, und gegebenenfalls Daten von anderen Stellen. Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000). In diesen Bodenrichtwertkarten sind der Bodenrichtwert [DM/m<sup>2</sup>] und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung (Wohnbau-, Gewerbefläche u.s.w.) dargestellt. Jeder Bürger kann bei der Geschäftsstelle **Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte** erhalten. Die Karten für den Freistaat Thüringen sind beim Zentralen Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes zu beziehen.

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung** kann auf Antrag bei Darlegung eines berechtigten Interesses unter Beachtung des Datenschutzes<sup>1</sup> durch die Geschäftsstelle gegeben werden. Dem Antragsteller werden für das von ihm benannte und beschriebene Bewertungsobjekt Vergleichskauffälle in anonymisierter Form, so dass eine Zuordnung der Kauffälle zu natürlichen Personen nicht möglich ist, übermittelt. Er hat die sachgerechte Verwendung der Daten zu gewährleisten.

**Weitere Auskünfte** geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse z.B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der Wertermittlungsverordnung, soweit die Geschäftsstellen auf Grund von Auswertungen dazu in der Lage sind.

**Gutachten** werden von den Gutachterausschüssen auf Antrag erstattet. Antragsberechtigt sind grundsätzlich die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte und Inhaber anderer Rechte sowie Pflichtteilsberechtigte. Darüber hinaus können Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Gutachten in Auftrag geben.

Für in Anspruch genommene Leistungen werden Gebühren und Auslagen nach der Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 10. September 2000 (GVBl. S. 302) erhoben.

---

<sup>1</sup> Thüringer Datenschutzgesetz vom 29. Oktober 1991 (GVBl. S. 516)

## 1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Weimar

Das Gebiet der Kreisfreien Stadt Weimar fällt in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Weimar.



Die Kreisfreie Stadt Weimar ist mit der Gebietsfläche von insgesamt rd. 8.400 ha eine der größten Städte im Freistaat Thüringen.

Weimar liegt als solitärer Siedlungskörper in einer breiten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Senke zwischen zwei Hügelketten im Übergang des Thüringer Waldes zum Thüringer Becken.

Die Stadt Weimar hat **62.452<sup>2</sup>** Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. **84<sup>2</sup> km<sup>2</sup>** Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa **741<sup>2</sup>** Einwohnern/km<sup>2</sup>. Entgegen dem allgemeinen Trend nahm in Weimar die Anzahl der Bevölkerung im letzten Jahr um 0,21% zu.

Die Stadt Weimar erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums für die Einwohner der Stadt und für das Umland Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen.

Die traditionellen Gewerbestandorte der Stadt Weimar sind durch eine Mischung aus gewerblichen und gemischten Bauflächen geprägt. Sie konzentrieren sich vor allem im nördlichen, aber auch im westlichen Stadtteil. Seit der Eingemeindung verfügt Weimar auch über Gewerbeflächen im Süden (Ortsteil Legefelo) und im Osten (Ortsteil Süßenborn) der Stadt.

Die Stadt Weimar verfügt über eine gute Anbindung an den überörtlichen Straßen- und Schienenverkehr. Der regionale Straßenring wird gebildet aus der Autobahn A 4, den Bundesstraßen B 7 und B 85 sowie der noch im Bau befindlichen Ortsumgehung B 7. Die Bundesstraßen B 7 und B 85 führen durch die Stadt. Die Autobahn A 4 Dresden - Frankfurt

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt

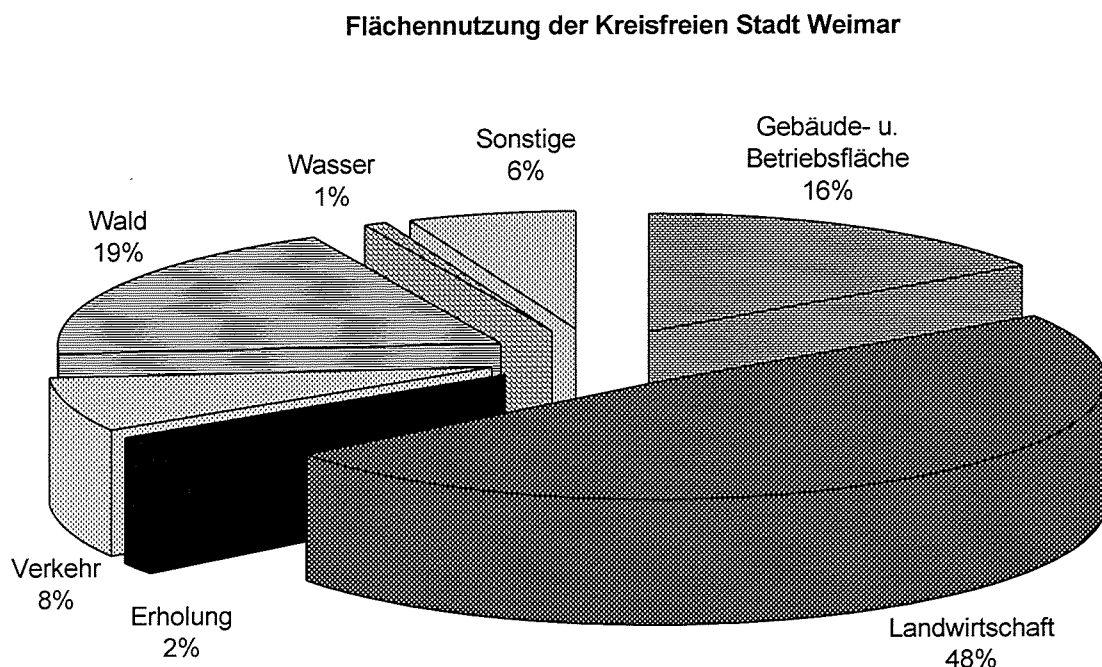


ist 5 km südlich von Weimar zu erreichen. Es besteht IC-Anschluss an die Bahnstrecke Leipzig - Frankfurt/Main.

Die Stadt Weimar ist Zeuge bedeutender geistesgeschichtlicher Perioden, aber auch wichtiger politischer Ereignisse, von der Weimarer Republik bis zu den Schrecken des Nationalsozialismus. Mit dem Namen Weimar verbindet sich die Erwartung, möglichst viel vom Geist jener Zeiten im räumlichen Gefüge und im Bild der Stadt wiederzufinden.

Im 18. Jahrhundert wurde Weimar zur Stadt der deutschen Klassik. Bedeutende Bauwerke und kulturelle Einrichtungen sind Zeugen dieser Epoche und bestimmen auch heute noch die weltweite Bedeutung Weimars.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung<sup>3</sup> der Fläche der Kreisfreien Stadt Weimar.



Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise auf die Entwicklung des Grundstücksmarktes.

Durch diese Verordnung ist die Stadt Weimar in ihrer zukünftigen Bedeutung als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt. Sie stellt somit für den Verflechtungsbereich Stadtkreis Weimar und südlicher Kreis Weimar-Land einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens dar. Entsprechend ihrer Bedeutung nimmt sie Verwaltungsaufgaben wahr.

<sup>3</sup> Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

## 2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 1998 (Vorjahr) und 1999 (Berichtsjahr).

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1999 legt der Gutachterausschuss zum ersten Male eine Analyse über den jährlichen Grundstücksverkehr für die Kreisfreie Stadt Weimar vor.

Der Marktbericht dient der allgemeinen Marktorientierung und soll helfen den Grundstücksmarkt transparent und für Interessenten verständlich zu machen. Es soll ein Überblick über die Gesamtentwicklung und einzelne Teilmärkte ermöglicht werden.

Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **Unbebaute Grundstücke (ub)**  
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **Bebaute Grundstücke (bb)**  
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilien-, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei)**  
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Land- und Forstwirtschaft (lf)**  
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**  
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **Sonstige Grundstücke (sf)**  
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuordenbar sind, wie Abbauflächen, Kiesgruben und Sportplätze

**Hinweis:** Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, erscheint in den entsprechenden Zellen der Tabellen der Vermerk „k.A.“ (keine Angabe).

## 2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Weimar wurden im Berichtsjahr 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt

### 639 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Im Vorjahr wurden noch 1134 Erwerbsvorgänge erfasst. Somit ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 43,7% zu verzeichnen.

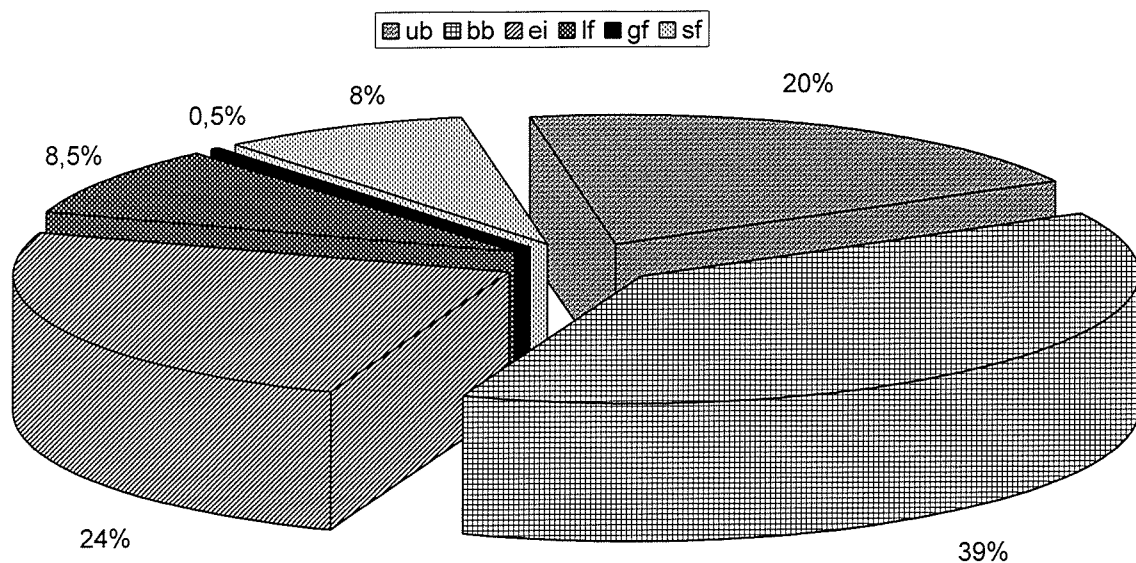
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung der Anzahl und prozentual zum Vorjahr.

#### Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

| Teilmärkte                 | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Veränderung zum Vorjahr [%] |   |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|---|
| Unbebaute Grundstücke      | 128                 | 20,0                    | 119            | 7,6                         | ↗ |
| Bebaute Grundstücke        | 247                 | 38,7                    | 397            | -37,8                       | ↘ |
| Wohnungs- und Teileigentum | 156                 | 24,4                    | 570            | -72,6                       | ↘ |
| Land- und Forstwirtschaft  | 54                  | 8,5                     | 20             | 170,0                       | ↗ |
| Gemeinbedarfsflächen       | 3                   | 0,5                     | 4              | -25,0                       | ↘ |
| Sonstige Grundstücke       | 51                  | 8,0                     | 24             | 112,5                       | ↗ |
| <b>Summe</b>               | <b>639</b>          | <b>100</b>              | <b>1.134</b>   | <b>-43,7</b>                | ↘ |

Als Grafik dargestellt ist für das Jahr 1999 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte.

Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 1999



Die Teilmärkte mit der größten Bedeutung, denen ein höheres Gewicht beizumessen ist, sind die Teilmärkte *Unbebaute Grundstücke*, *Bebaute Grundstücke* und *Wohnungs- und Teileigentum*.

Der Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft* spielt wie die übrigen Teilmärkte eine Nebenrolle.

Die Kauffallzahlen der Unbebauten Grundstücke stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht an, da offensichtlich ein Bedarf an Eigenheimgrundstücken besteht.

Ein deutlicher Rückgang ist jedoch bei den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Bebaute Grundstücke nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Gründe hierfür sind die sich verändernden steuerlichen Rahmenbedingungen, wie z.B.:

- Wegfall der Sonderabschreibung für Bestandsimmobilien ab 1.1.1999
- Verlängerung der Spekulationsfrist von 2 auf 10 Jahre ab dem 1.1.1999.

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Andere Eigentumsübergänge sind, jetzt ohne eine vollständige Aufzählung, Zwangsversteigerungen, Enteignung oder die Zuteilung in Bodenordnungsverfahren.

Da nur wenige Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung überwiegend privatrechtliche Erschließungsträger tätig. Andere Erwerbsvorgänge lagen nicht oder nur in so geringer Anzahl vor, so dass diese für eine differenzierte Aussage nicht geeignet waren. Somit erfolgt der Eigentumsübergang im Gebiet der Kreisfreien Stadt Weimar fast ausschließlich durch notarielle Kaufverträge.

Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

**Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge**

| Teilmärkte                 | Anzahl<br>Berichtsjahr | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Anzahl<br>Vorjahr | Veränderung zum<br>Vorjahr [%] |          |
|----------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------|
| Unbebaute Grundstücke      | 128                    | 20,2                       | 116               | 10,3                           | ↗        |
| Bebaute Grundstücke        | 244                    | 38,4                       | 393               | -37,9                          | ↘        |
| Wohnungs- und Teileigentum | 156                    | 24,6                       | 570               | -72,6                          | ↘        |
| Land- und Forstwirtschaft  | 53                     | 8,3                        | 20                | 165,0                          | ↗        |
| Gemeinbedarfsflächen       | 3                      | 0,5                        | 4                 | -25,0                          | ↘        |
| Sonstige Grundstücke       | 51                     | 8,0                        | 22                | 131,8                          | ↗        |
| <b>Summe</b>               | <b>635</b>             | <b>100</b>                 | <b>1.125</b>      | <b>-43,6</b>                   | <b>↘</b> |

## 2.3 Flächenumsatz und Geldumsatz

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt ergibt sich im Berichtsjahr 1999 ein **Flächenumsatz** von **1.090.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**.

Gegenüber dem Vorjahr 1998 mit 2.815.100 m<sup>2</sup> bedeutet dies einen Flächenrückgang um 61,3%.

Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

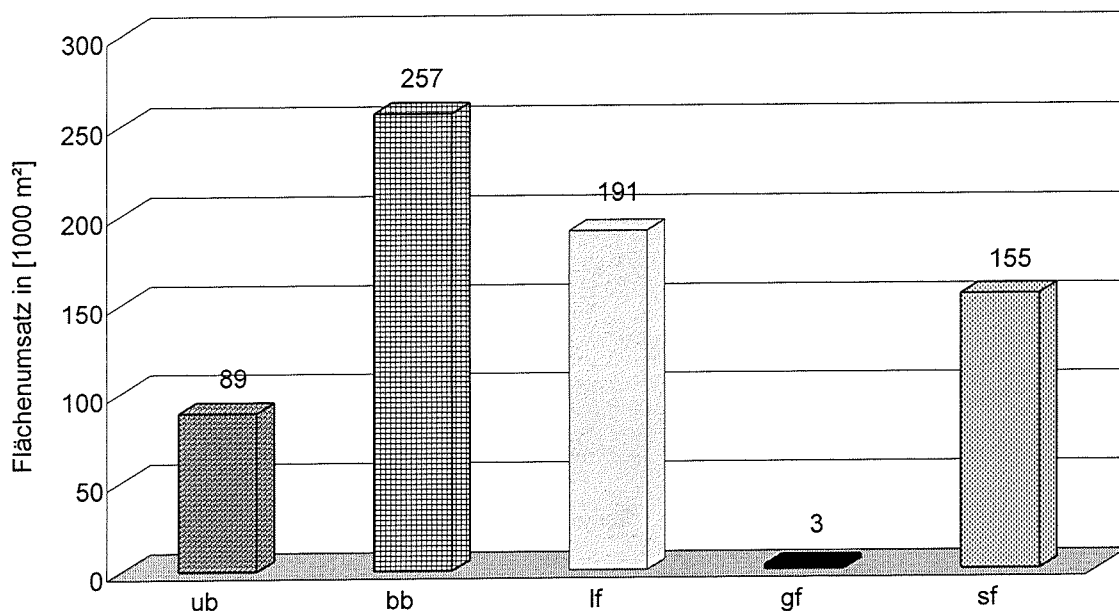
Gesamtmarkt - Flächenumsätze

| Teilmärkte                  | Berichtsjahr<br>[1.000 m <sup>2</sup> ] | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Vorjahr<br>[1.000 m <sup>2</sup> ] | Veränderung<br>zum<br>Vorjahr [%] |   |
|-----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Unbebaute Grundstücke       | 88,8                                    | 8,1                        | 206,4                              | -57,0                             | ↘ |
| Bebaute Grundstücke         | 256,7                                   | 23,5                       | 957,4                              | -73,2                             | ↘ |
| Wohnungs- und Teileigentum* | 396,9                                   | 36,4                       | 1.490,5                            | -73,4                             | ↘ |
| Land- und Forstwirtschaft   | 190,8                                   | 17,5                       | 134,4                              | 41,9                              | ↗ |
| Gemeinbedarfsflächen        | 2,5                                     | 0,2                        | 4,2                                | -40,6                             | ↘ |
| Sonstige Grundstücke        | 154,7                                   | 14,2                       | 22,0                               |                                   |   |
| <b>Summe</b>                | <b>1.090,3</b>                          | <b>100</b>                 | <b>2.815,1</b>                     | <b>-61,3</b>                      | ↘ |

\* Die Flächenangabe bezieht sich auf die Grundstücksflächen mit Eigentumswohnungen. Der Wohnflächenumsatz wird im Teilmarkt Wohn- u. Teileigentum gesondert ausgewertet.

Drastische Umsatzrückgänge mit ca. 73% sind bei den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum und den Bebauten Grundstücken festzustellen. Lediglich für die Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft und Sonstige Grundstücke ist eine Zunahme des Flächenumsatzes im Jahr 1999 zu verzeichnen. Hier erklärt sich der große Flächenumsatz durch die Vielzahl der Autobahn- und Straßenbaumaßnahmen.

Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999



Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 1999 mit

**123,6 Millionen DM**

den Wert des Vorjahrs 1998 von 405 Millionen DM nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Vorjahr um 69,5%.

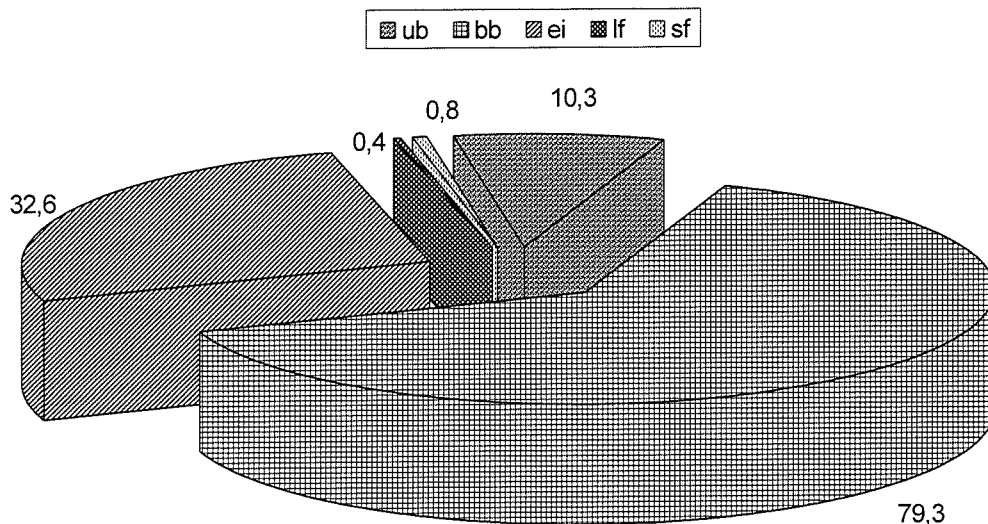
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

**Gesamtmarkt - Geldumsätze**

| Teilmärkte                 | Berichtsjahr<br>[Mio. DM] | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Vorjahr<br>[Mio. DM] | Veränderung zum<br>Vorjahr [%] |          |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Unbebaute Grundstücke      | 10,3                      | 8,3                        | 20,6                 | -50,2                          | ↘        |
| Bebaute Grundstücke        | 79,3                      | 64,2                       | 246,9                | -67,9                          | ↘        |
| Wohnungs- und Teileigentum | 32,6                      | 26,4                       | 135,9                | -76,0                          | ↘        |
| Land- und Forstwirtschaft  | 0,4                       | 0,3                        | 0,8                  | -49,7                          | ↘        |
| Gemeinbedarfsflächen       | 0,1                       | 0,1                        | 0,0                  | k.A.                           |          |
| Sonstige Grundstücke       | 0,8                       | 0,7                        | 0,9                  | -5,1                           | ↘        |
| <b>Summe</b>               | <b>123,6</b>              | <b>100</b>                 | <b>405,0</b>         | <b>-69,5</b>                   | <b>↘</b> |

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 1999 dargestellt.

**Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999 in [Mio. DM]**



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Vorjahr bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken erreicht. Einen deutlichen Umsatzrückgang, um ca. 76%, wurde bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 26,4%. In beiden Teilmärkten ist der Geldfluss massiv zurückgegangen.

Eine ebenfalls fallende Tendenz ist bei dem Teilmarkt Unbebaute Grundstücke, der 8 % des Gesamtumsatzes ausmacht, zu verzeichnen.

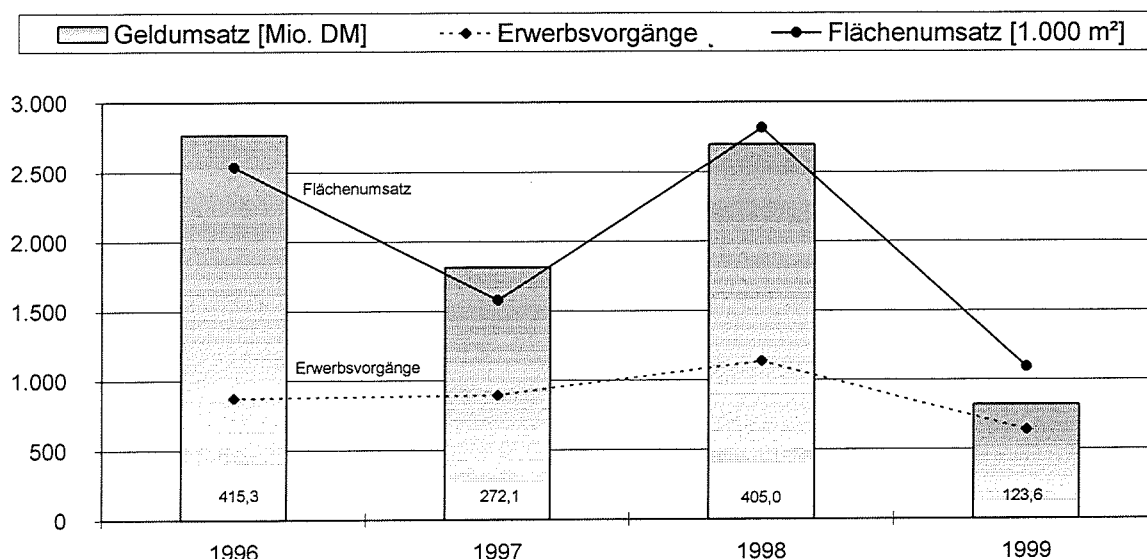
## 2.4 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 4 Jahren.

**Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze**

| Gesamtmarkt                       | 1996   | 1997   | 1998   | 1999          |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|---------------|
| <b>Anzahl der Erwerbsvorgänge</b> | 876    | 896    | 1134   | <b>639</b>    |
| Veränderung zum Vorjahr [%]       |        | 2,3    | 26,6   | <b>-43,7</b>  |
| <b>Flächenumsatz [1.000 m²]</b>   | 2539,5 | 1576,5 | 2815,1 | <b>1090,3</b> |
| Veränderung zum Vorjahr [%]       |        | -37,9  | 78,6   | <b>-61,3</b>  |
| <b>Geldumsatz [Mio. DM]</b>       | 415,3  | 272,1  | 405,0  | <b>123,6</b>  |
| Veränderung zum Vorjahr [%]       |        | -34,5  | 48,8   | <b>-69,5</b>  |

**Gesamtmarkt-Zeitreihen**



Die Zeitreihe für die Anzahl der Erwerbsvorgänge lag in den Vorjahren immer über 800 Kauffälle. Die Zunahme im Jahr 1998 erklärt sich durch die zum 01.01.1999 auslaufenden Steuermodelle.

Für viele Käufer und Anleger war es wichtig, noch im Jahr 1998 Eigentum zu erwerben, um in den Genuss dieser steuerlichen Vorteile zu kommen.

Im Berichtsjahr 1999 verringert sich der Kapitalfluss im Grundstücksmarkt drastisch. Dies äußert sich auch eindrucksvoll in der Tatsache, dass im Dezember 1998 für Grundstücke im Bereich der Kreisfreien Stadt Weimar 339 Kaufverträge notariell geschlossen wurden, während es im Januar 1999 nur 29 Kaufverträge waren.

Die Zeitreihen Flächenumsatz und Geldumsatz sind mit der Zeitreihe Erwerbsvorgänge korreliert, d.h. eine Verringerung der Anzahl der Erwerbsvorgänge hat eine Abnahme des Flächen- und Geldumsatzes zur Folge.

### 3 Entwicklungen auf den einzelnen Grundstücksteilmärkten

Die Darstellungen der Teilmärkte beginnen mit allgemeinen Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze. Es schließen sich Auswertungen zum Preisniveau der nach Grundstücks- bzw. Gebäudearten differenzierten Grundstücke an.

#### 3.1 Unbebaute Grundstücke

Als Erstes wird der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke betrachtet. Die Erwerbsvorgänge werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen geplanten Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (Individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**  
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **Geschäftliche Nutzung**  
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **Gewerbliche Nutzung**  
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **Sonstige Nutzung**  
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

Zu Beginn wird die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer aufgezeigt. Hierbei wird zwischen den verschiedenen Grundstücksarten unterschieden.

##### Marktteilnehmer Veräußerer

| Grundstücksart        | natürliche Personen | Bund, Land, Landkreis | Gemeinde  | Sonstige  | Gesamt     |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------|-----------|------------|
| Wohnbau               | 29                  | 2                     | 21        | 20        | 72         |
| Geschäftliche Nutzung | 1                   | 0                     | 1         | 1         | 3          |
| Gewerbliche Nutzung   | 2                   | 2                     | 3         | 0         | 7          |
| Sonstige Nutzung      | 12                  | 0                     | 2         | 32        | 46         |
| <b>Summe</b>          | <b>44</b>           | <b>4</b>              | <b>27</b> | <b>53</b> | <b>128</b> |
| <b>Anteil [%]</b>     | 34,4                | 3,1                   | 21,1      | 41,4      | 100        |

##### Marktteilnehmer Erwerber

| Grundstücksart        | natürliche Personen | Bund, Land, Landkreis | Gemeinde | Sonstige  | Gesamt     |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------|-----------|------------|
| Wohnbau               | 60                  | 2                     | 3        | 7         | 72         |
| Geschäftliche Nutzung | 1                   | 0                     | 0        | 2         | 3          |
| Gewerbliche Nutzung   | 4                   | 0                     | 0        | 3         | 7          |
| Sonstige Nutzung      | 44                  | 0                     | 0        | 2         | 46         |
| <b>Summe</b>          | <b>109</b>          | <b>2</b>              | <b>3</b> | <b>14</b> | <b>128</b> |
| <b>Anteil [%]</b>     | 85,2                | 1,6                   | 2,3      | 10,9      | 100        |



Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 34,4% und als Haupterwerber (85,2%) das Marktgeschehen wesentlich.

Neben dem Hauptveräußerer (41,4%), der von der Gruppe der Sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger) gebildet wird, trat auch die Gemeinde mit einem Anteil von 27% am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Berichtsjahr erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

### Anlass des Eigentumsübergangs

| Grundstücksart        | Anlass     |          |            |                     |          | Gesamt     | Anteil [%] |
|-----------------------|------------|----------|------------|---------------------|----------|------------|------------|
|                       | Kauf       | Tausch   | Enteignung | Zwangsversteigerung | Sonstige |            |            |
| Wohnbau               | 72         | 0        | 0          | 0                   | 0        | 72         | 56,3       |
| Geschäftliche Nutzung | 3          | 0        | 0          | 0                   | 0        | 3          | 2,3        |
| Gewerbliche Nutzung   | 7          | 0        | 0          | 0                   | 0        | 7          | 5,5        |
| Sonstige Nutzung      | 46         | 0        | 0          | 0                   | 0        | 46         | 35,9       |
| <b>Summe</b>          | <b>128</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>128</b> | 100        |
| <b>Anteil [%]</b>     | 100,0      | 0,0      | 0,0        | 0,0                 | 0,0      | 100        |            |

Mit einem Anteil von 100% wechselten alle Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

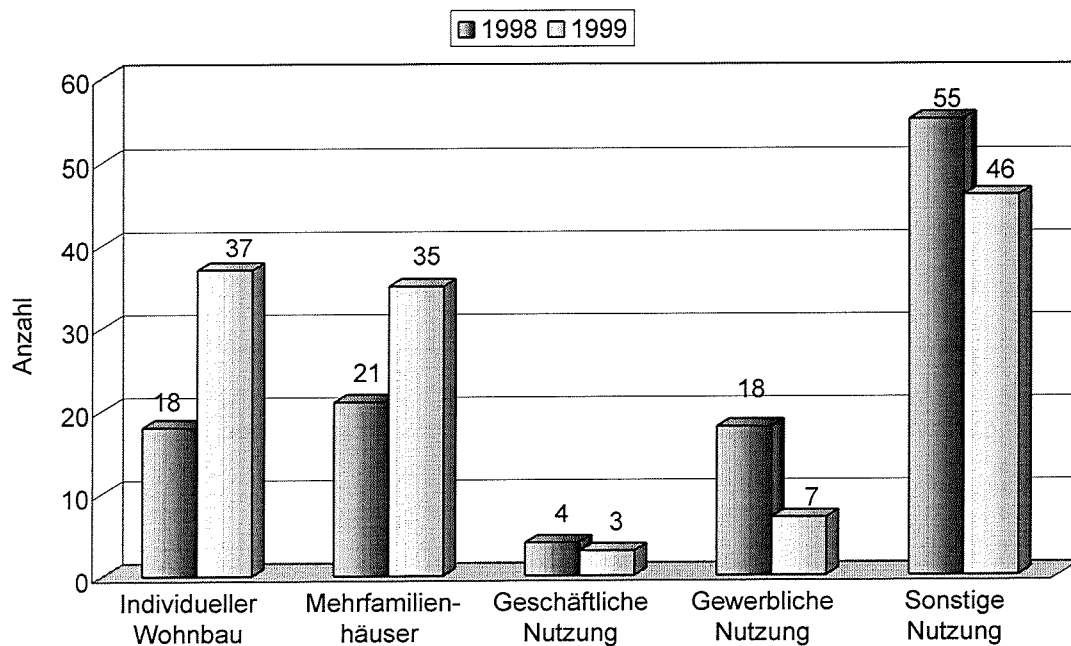
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

**Anzahl der Kauffälle**

| Grundstücksart        | Anzahl<br>Berichtsjahr | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Anzahl<br>Vorjahr | Veränderung zum<br>Vorjahr [%] |          |
|-----------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------|
| Individueller Wohnbau | 37                     | 28,9                       | 18                | 105,6                          | ↗        |
| Mehrfamilienhäuser    | 35                     | 27,3                       | 21                | 66,7                           | ↗        |
| Geschäftliche Nutzung | 3                      | 2,3                        | 4                 | -25,0                          | ↘        |
| Gewerbliche Nutzung   | 7                      | 5,5                        | 18                | -61,1                          | ↘        |
| Sonstige Nutzung      | 46                     | 35,9                       | 55                | -16,4                          | ↘        |
| <b>Summe</b>          | <b>128</b>             | <b>100</b>                 | <b>116</b>        | <b>10,3</b>                    | <b>↗</b> |

Die grafische Gegenüberstellung der Kauffallanzahlen zeigt die unterschiedlichen Entwicklungen für die Grundstücksarten.

**Kauffälle Unbebaute Grundstücke 1998/1999**



Mit einem Marktanteil von über 56% im Berichtsjahr ist der Wohnbau der wichtigste Teilmarkt bei Unbebauten Grundstücken. Während die Zahl der Kauffälle bei den anderen Grundstücksarten zum Teil stark zurückgegangen ist, wurden beim Wohnbau, insbesondere beim Individuellen Wohnbau deutlich mehr Kauffälle registriert.

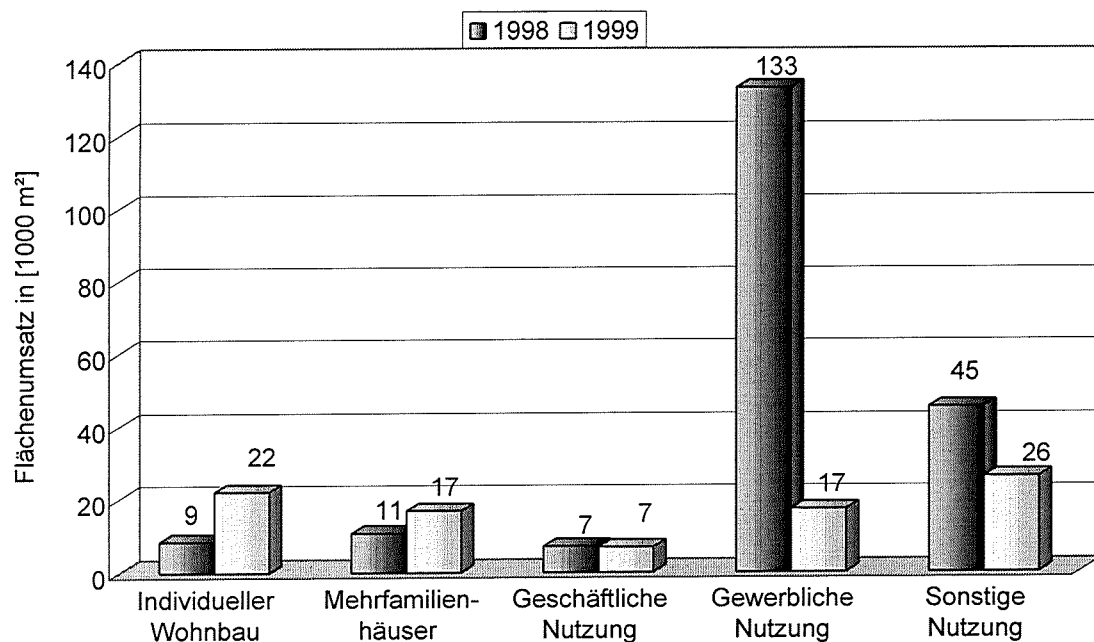
Unterschiedliche Entwicklungen werden auch bei den mit Kaufverträgen erzielten Gesamtgeld- und Gesamtflächenumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten deutlich, wie aus den beiden nachstehenden Tabellen und Grafiken ersichtlich ist.

**Flächenumsätze**

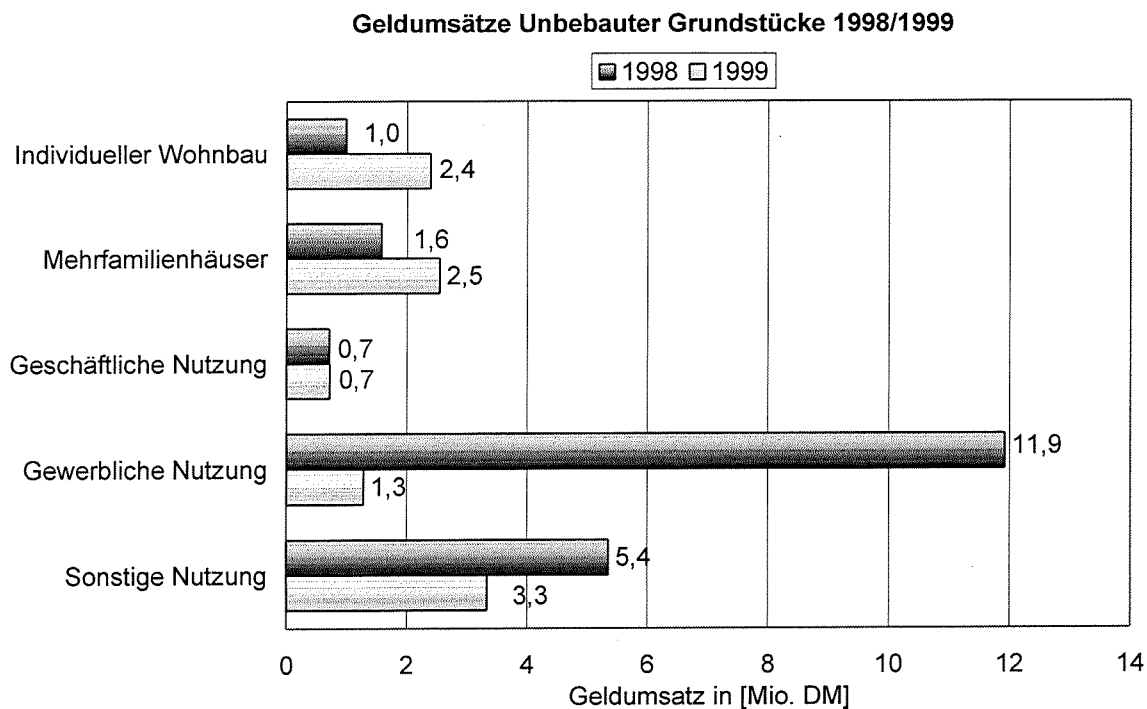
| Grundstücksart        | Berichtsjahr<br>[1.000 m²] | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Vorjahr<br>[1.000 m²] | Veränderung zum<br>Vorjahr [%] |   |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|---|
| Individueller Wohnbau | 22,0                       | 24,7                       | 8,5                   | 157,3                          | ↗ |
| Mehrfamilienhäuser    | 16,8                       | 18,9                       | 10,8                  | 55,6                           | ↗ |
| Geschäftliche Nutzung | 6,9                        | 7,8                        | 7,1                   | -3,3                           | ↘ |
| Gewerbliche Nutzung   | 17,2                       | 19,4                       | 133,0                 | -87,1                          | ↘ |
| Sonstige Nutzung      | 26,0                       | 29,3                       | 45,3                  | -42,5                          | ↘ |
| <b>Summe</b>          | <b>88,8</b>                | <b>100</b>                 | <b>204,7</b>          | <b>-56,6</b>                   | ↘ |

Insgesamt ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 56,6% zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei Mehrfamilienhäuser wuchs um 55,6%. Der Flächenumsatz beim Individuellen Wohnungsbau stieg um 157,3% an und erreicht einen Anteil von 18,9% am Gesamtumsatz.

**Flächenumsätze Unbebaute Grundstücke 1998/1999**



Nachfolgend wird der Geldumsatz betrachtet.



**Geldumsätze**

| Grundstücksart        | Berichtsjahr<br>[Mio. DM] | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Vorjahr<br>[Mio. DM] | Veränderung zum<br>Vorjahr [%] |          |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Individueller Wohnbau | 2,39                      | 23,3                       | 0,99                 | 140,6                          | ↗        |
| Mehrfamilienhäuser    | 2,55                      | 24,8                       | 1,58                 | 61,4                           | ↗        |
| Geschäftliche Nutzung | 0,72                      | 7,0                        | 0,71                 | 1,1                            | ↗        |
| Gewerbliche Nutzung   | 1,28                      | 12,5                       | 11,92                | -89,2                          | ↘        |
| Sonstige Nutzung      | 3,34                      | 32,5                       | 5,36                 | -37,7                          | ↘        |
| <b>Summe</b>          | <b>10,28</b>              | <b>100</b>                 | <b>20,56</b>         | <b>-50,0</b>                   | <b>↘</b> |

Der Gesamtgeldumsatz ist wie der Gesamtflächenumsatz deutlich zurückgegangen. Bei Grundstücken für den Wohnbau wurde eine Umsatzsteigerung festgestellt.

**Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke**

Eine zutreffende Aussage ist auf Grund einer zu geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle baureifer erschließungsbeitragsfreier Bauplätze nicht möglich.

Ein differenzierteres Bild stellen die Bodenrichtwertkarten dar.

1. Zeile = Satz

Restliche NA

Satz bilden

pflichtig

### 3.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke werden durch die Gebäude, die sich auf ihnen befinden, geprägt. Als Gebäudearten werden in diesem Teilmarkt unterschieden:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (GG/VG)
- Sonstige

Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarkts Bebaute Grundstücke wird der Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

**Anlass des Eigentumsübergangs**

| Gebäudeart                         | Anlass     |          |            |                     |          | Gesamt     | Anteil [%] |
|------------------------------------|------------|----------|------------|---------------------|----------|------------|------------|
|                                    | Kauf       | Tausch   | Enteignung | Zwangsversteigerung | Sonstige |            |            |
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 45         | 0        | 0          | 1                   | 1        | <b>47</b>  | 19,0       |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften  | 67         | 0        | 0          | 0                   | 0        | <b>67</b>  | 27,1       |
| Mehrfamilienhäuser                 | 75         | 0        | 0          | 0                   | 0        | <b>75</b>  | 30,4       |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude   | 38         | 0        | 0          | 0                   | 0        | <b>38</b>  | 15,4       |
| Sonstige                           | 19         | 0        | 0          | 1                   | 0        | <b>20</b>  | 8,1        |
| <b>Summe</b>                       | <b>244</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>2</b>            | <b>1</b> | <b>247</b> | 100        |
| <b>Anteil [%]</b>                  | 98,8       | 0,0      | 0,0        | 0,8                 | 0,4      | 100        |            |

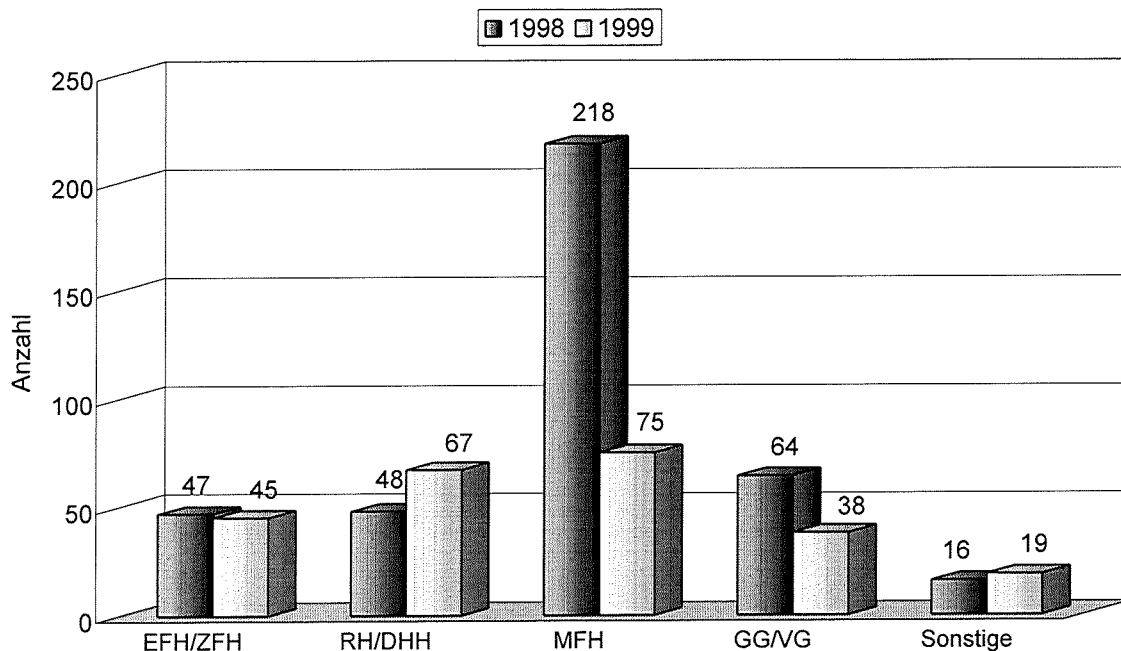
Im Berichtsjahr wechselte die überwiegende Anzahl der Bebauten Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (Vor-, Berichtsjahr) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.

**Kauffälle nach Gebäudearten**

| Gebäudeart                         | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Anzahl Vorjahr | Veränderung zum Vorjahr [%] |          |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 45                  | 18,4                    | 47             | -4,3                        | ↘        |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften  | 67                  | 27,5                    | 48             | 39,6                        | ↗        |
| Mehrfamilienhäuser                 | 75                  | 30,7                    | 218            | -65,6                       | ↘        |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude   | 38                  | 15,6                    | 64             | -40,6                       | ↘        |
| Sonstige                           | 19                  | 7,8                     | 16             | 18,8                        | ↗        |
| <b>Summe</b>                       | <b>244</b>          | <b>100</b>              | <b>393</b>     | <b>-37,9</b>                | <b>↘</b> |

**Kauffälle Bebauter Grundstücke 1998/1999**



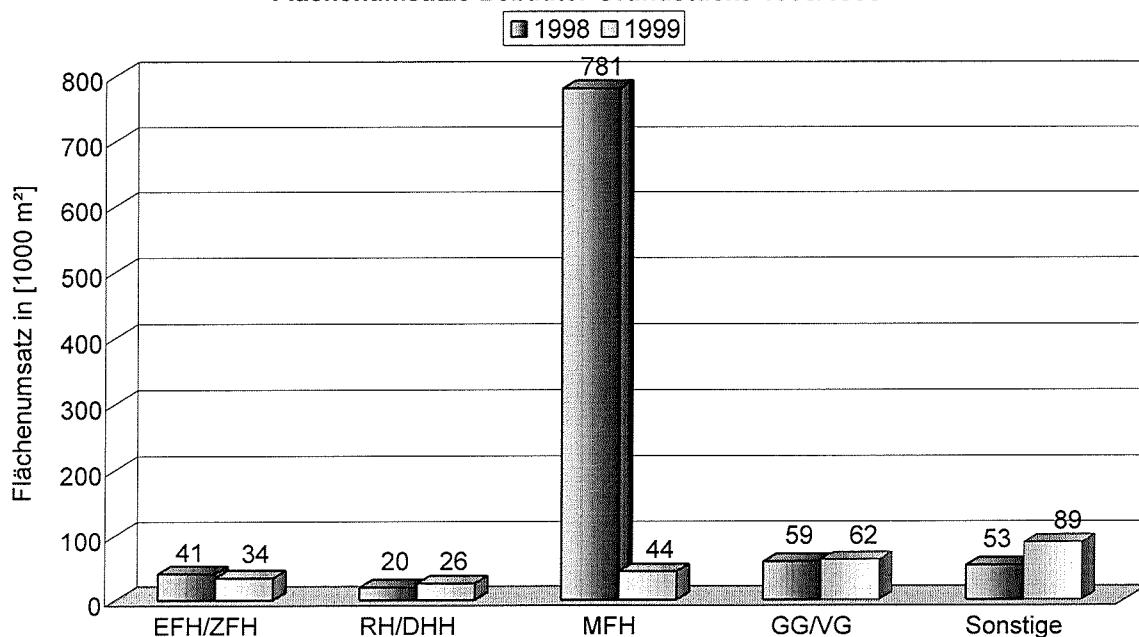
Im Gebiet der Kreisfreien Stadt Weimar ist ein massiver Rückgang der Anzahl der Verkäufe von MFH zu verzeichnen. Die Gründe sind sicherlich in den bereits erwähnten sich verändernden steuerlichen Rahmenbedingungen zu suchen.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten Umsatzrückgänge, andere Umsatzsteigerungen auf

**Flächenumsätze nach Gebäudearten**

| Gebäudeart                         | Berichtsjahr<br>[1.000 m²] | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Vorjahr<br>[1.000 m²] | Veränderung<br>zum<br>Vorjahr [%] |          |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------|
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 34,2                       | 13,4                       | 41,2                  | -17,0                             | ↘        |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften  | 25,5                       | 10,0                       | 19,8                  | 28,8                              | ↗        |
| Mehrfamilienhäuser                 | 44,0                       | 17,2                       | 780,9                 | -94,4                             | ↘        |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude   | 62,4                       | 24,4                       | 59,3                  | 5,3                               | ↗        |
| Sonstige                           | 89,4                       | 35,0                       | 53,5                  | 67,1                              | ↗        |
| <b>Summe</b>                       | <b>255,5</b>               | <b>100</b>                 | <b>954,7</b>          | <b>-73,2</b>                      | <b>↘</b> |

**Flächenumsätze Bebaute Grundstücke 1998/1999**

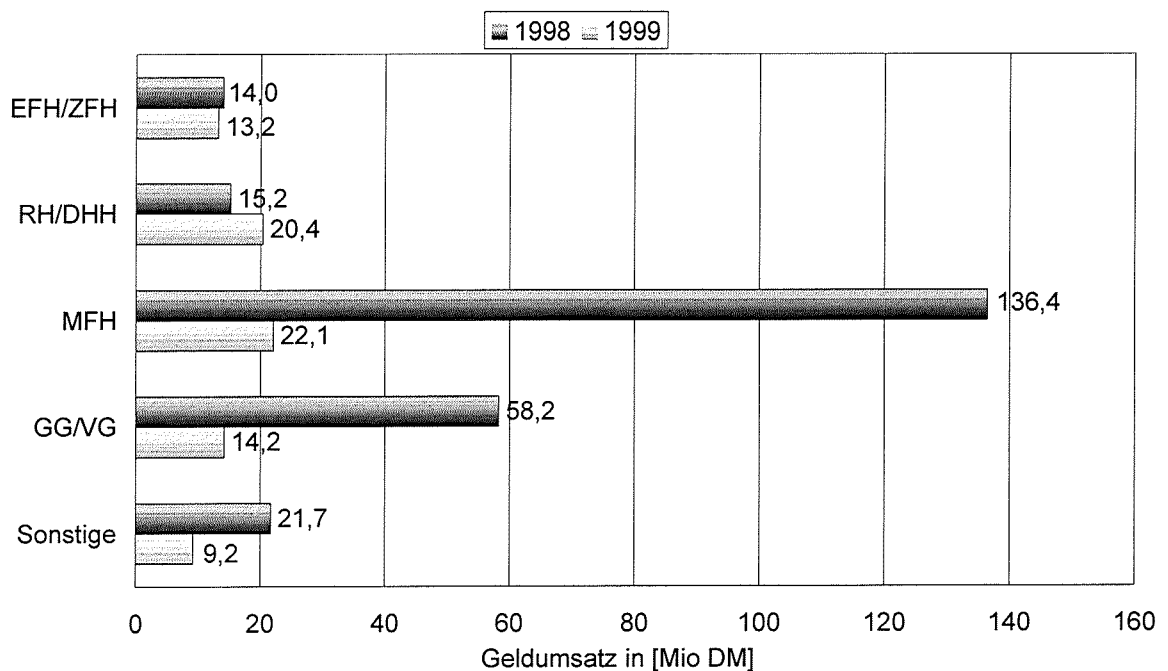




**Geldumsätze nach Gebäudearten**

| Gebäudeart                         | Berichtsjahr<br>[Mio. DM] | % - Anteil<br>Berichtsjahr | Vorjahr<br>[Mio. DM] | Veränderung<br>zum<br>Vorjahr [%] |          |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------|
| freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser | 13,19                     | 16,7                       | 14,00                | -5,8                              | ↘        |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften  | 20,40                     | 25,8                       | 15,16                | 34,6                              | ↗        |
| Mehrfamilienhäuser                 | 22,11                     | 27,9                       | 136,44               | -83,8                             | ↘        |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude   | 14,19                     | 17,9                       | 58,24                | -75,6                             | ↘        |
| Sonstige                           | 9,22                      | 11,7                       | 21,69                | -57,5                             | ↘        |
| <b>Summe</b>                       | <b>79,11</b>              | <b>100</b>                 | <b>246,83</b>        | <b>-67,9</b>                      | <b>↘</b> |

**Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1998/1999**



Der Gesamtflächenumsatz ist wie der Geldumsatz deutlich zurückgegangen. Nur bei Reihenhäusern u. Doppelhaushälften wurden Umsatzsteigerungen festgestellt.

## Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Weimar

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden in die Auswertung nicht mit einbezogen. Wohnflächenpreise können auf Grund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

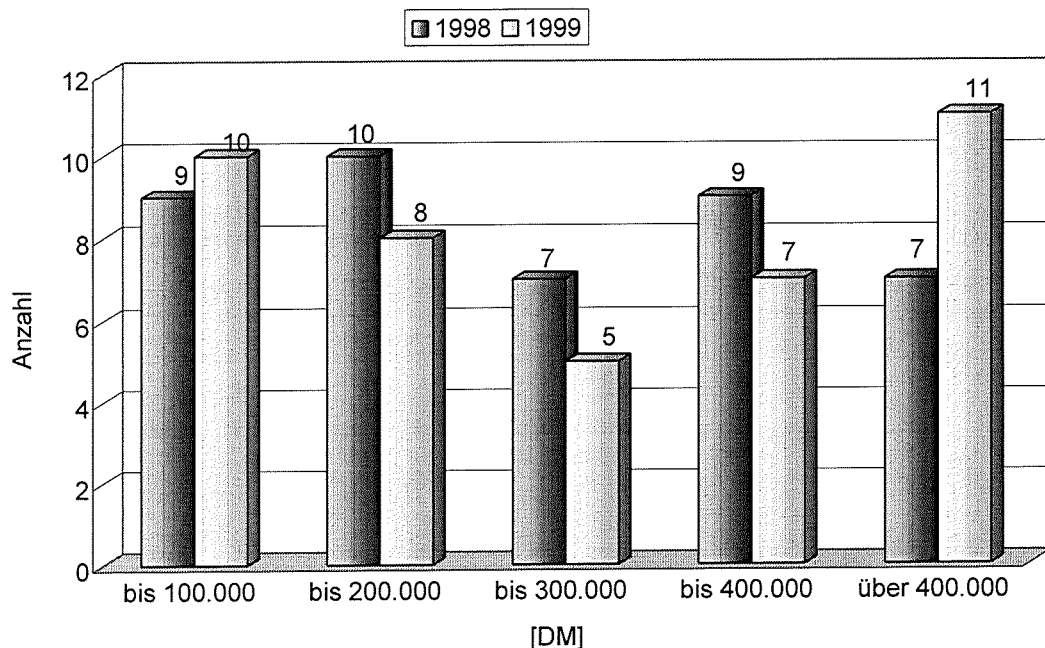
**Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

| Baujahrsklassen           | Anzahl Vorjahr | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] |
|---------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| vor 1950                  | 21             | 19                  | 46,3                    | 606                     | 235.578          | -4,0 ↘                                  |
| 1950 - 1990               | 12             | 9                   | 22,0                    | 1.326                   | 239.071          | -8,9 ↘                                  |
| nach 1990                 | 9              | 13                  | 31,7                    | 408                     | 403.030          | 22,7 ↗                                  |
| <b>Summe / Mittelwert</b> | <b>42</b>      | <b>41</b>           | <b>100</b>              | <b>701</b>              | <b>289.439</b>   | <b>7,9 ↗</b>                            |

**Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

| Preisklassen              | Anzahl Vorjahr | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] |
|---------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| bis 100.000 DM            | 9              | 10                  | 24,4                    | 482                     | 61.675           | -0,6 ↘                                  |
| bis 200.000 DM            | 10             | 8                   | 19,5                    | 876                     | 136.112          | -7,3 ↘                                  |
| bis 300.000 DM            | 7              | 5                   | 12,2                    | 529                     | 250.200          | -5,9 ↘                                  |
| bis 400.000 DM            | 9              | 7                   | 17,1                    | 340                     | 341.341          | -5,0 ↘                                  |
| über 400.000 DM           | 7              | 11                  | 26,8                    | 1.082                   | 592.818          | 0,3 ↗                                   |
| <b>Summe / Mittelwert</b> | <b>42</b>      | <b>41</b>           | <b>100</b>              | <b>701</b>              | <b>289.439</b>   | <b>7,9 ↗</b>                            |

**Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1998/1999**



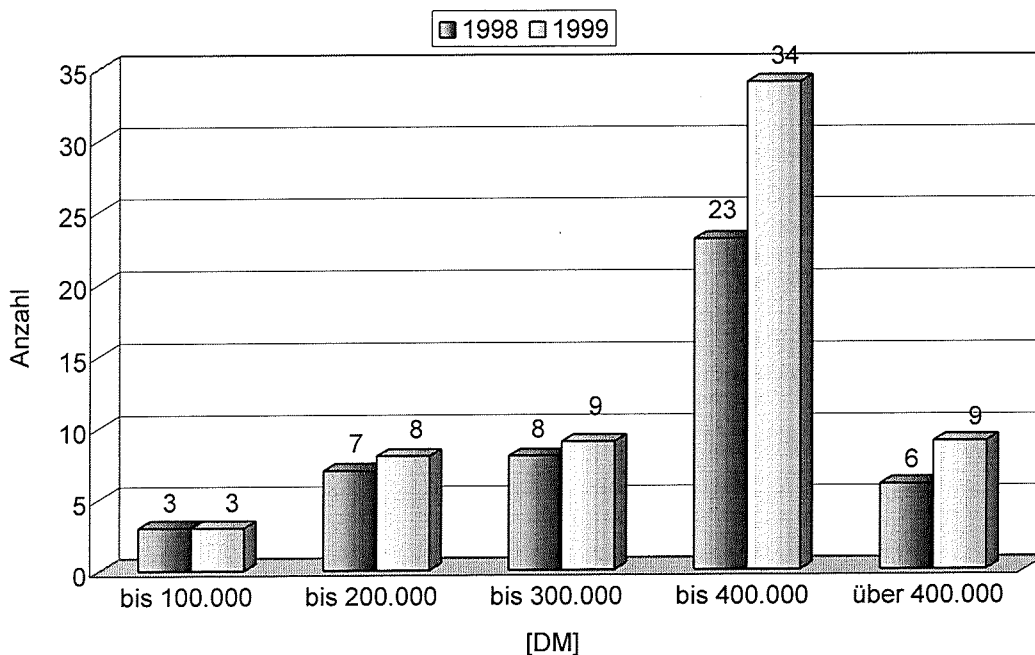
Im Berichtsjahr 1999 sind die meisten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Preisklasse über 400.000 DM zu verzeichnen.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

## Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

| Preisklassen              | Anzahl Vorjahr | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] |          |
|---------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------|
| bis 100.000 DM            | 3              | 3                   | 4,8                     | 262                     | 66.666           | -3,8                                    | ↘        |
| bis 200.000 DM            | 7              | 8                   | 12,7                    | 382                     | 162.500          | 2,9                                     | ↗        |
| bis 300.000 DM            | 8              | 9                   | 14,3                    | 470                     | 248.111          | -10,2                                   | ↘        |
| bis 400.000 DM            | 23             | 34                  | 54,0                    | 332                     | 365.807          | -0,1                                    | ↘        |
| über 400.000 DM           | 6              | 9                   | 14,3                    | 473                     | 431.517          | -16,9                                   | ↘        |
| <b>Summe / Mittelwert</b> | <b>47</b>      | <b>63</b>           | <b>100</b>              | <b>375</b>              | <b>318.319</b>   | <b>-0,7</b>                             | <b>↘</b> |

Anzahl Verkäufe DHH/RH nach Preisklassen 1998/1999



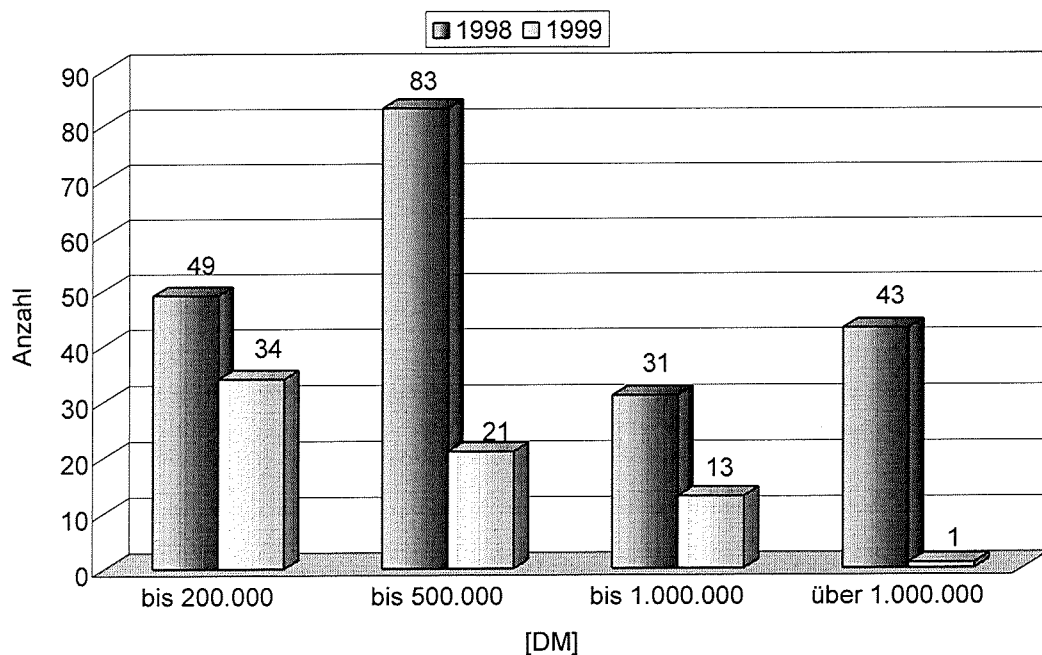
Im Berichtsjahr 1999 sind die meisten Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Preisklasse von 300.000 bis 400.000 DM bei etwa gleichbleibenden Kaufpreisen zu verzeichnen. Ihr Anteil macht hier im Berichtsjahr 54 % aus.

Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht mit eingeflossen.

**Kauffälle von Mehrfamilienhäusern**

| Preisklassen              | Anzahl Vorjahr | Anzahl Berichtsjahr | % - Anteil Berichtsjahr | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Kaufpreis [DM] | Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%] |          |
|---------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------|
| bis 200.000 DM            | 49             | 34                  | 49,3                    | 327                     | 146.832          | 2,1                                     | ↗        |
| bis 500.000 DM            | 83             | 21                  | 30,4                    | 512                     | 335.066          | 3,2                                     | ↗        |
| bis 1.000.000 DM          | 31             | 13                  | 18,8                    | 876                     | 672.033          | -5,6                                    | ↘        |
| über 1.000.000 DM         | 43             | 1                   | 1,4                     | k.A.                    | k.A.             |                                         |          |
| <b>Summe / Mittelwert</b> | <b>206</b>     | <b>69</b>           | <b>100</b>              | <b>580</b>              | <b>315.480</b>   | <b>-51,0</b>                            | <b>↘</b> |

**Anzahl Verkäufe MFH nach Preisklassen 1998/1999**



Das in den letzten Jahren durch spezielle Förderungen beeinflusste Kaufinteresse an Mehrfamilienhäusern ist deutlich zurückgegangen.

Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden auch im Berichtsjahr 1999 Gebäude, die zu den besonderen Gebäudearten gehören, veräußert.

**Kauffälle von besonderen Gebäudearten**

| Gebäudeart                       | Anzahl<br>Vorjahr | Anzahl<br>Berichts-<br>jahr | Ø Grund-<br>stücksgröße<br>[m <sup>2</sup> ] | Ø Kaufpreis<br>[DM] | Veränderung<br>Ø Kaufpreis<br>zum Vorjahr [%] |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude | 64                | 36                          | 1.495                                        | 374.474             | -58,8<br>⬇                                    |

In diesem Teilmarkt spielen alle bereits aufgeführten Faktoren eine Rolle. Auch hier ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Der geringe Bedarf an Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden wird hier maßgeblich durch die bestehende Konjunktur und einen längst geschaffenen Überhang geprägt.

### 3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Nachfolgend wird der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum differenzierter betrachtet.

In diesem Teilmarkt 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 und Flächen. Zusammen mit dem Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Mit einer Anzahl von 156 Kauffällen im Berichtsjahr, im Vorjahr waren es dem gegenüber 570, zeichnet sich der Teilmarkt durch einen starken Rückgang aus. Die Verringerung des Wohnflächenumsatzes um 76 % verdeutlicht die Rückläufigkeit.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.

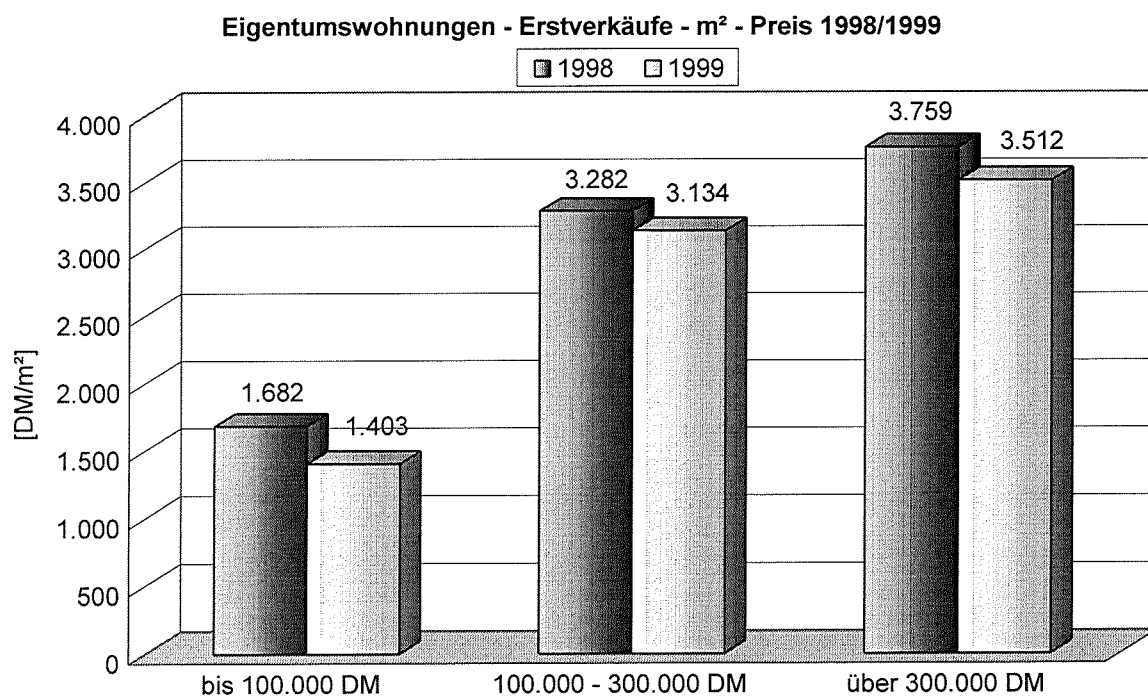
Es wird bei Wohnungseigentum unterschieden zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

Die folgende Tabelle und das Diagramm lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 1999 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preisklassen erkennen.

**Kauffälle von Wohnungseigentum**

| Preisklassen                | Anzahl        |         |                 | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |         |                 | Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ] |         |                 |
|-----------------------------|---------------|---------|-----------------|--------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------|---------|-----------------|
|                             | Berichts-jahr | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr                  | Vorjahr | Veränderung [%] | Berichts-jahr                    | Vorjahr | Veränderung [%] |
| <b>bis 100.000 DM</b>       |               |         |                 |                                |         |                 |                                  |         |                 |
| Erstverkäufe                | 9             | 32      | -71,9 ↘         | 49                             | 48      | 2,1 ↗           | 1.403                            | 1.682   | -16,6 ↘         |
| Weiterverkäufe              | 2             | 5       | -60,0 ↘         | 48                             | 37      | 29,7 ↗          | 1.188                            | 2.130   | -44,2 ↘         |
| <b>100.000 - 300.000 DM</b> |               |         |                 |                                |         |                 |                                  |         |                 |
| Erstverkäufe                | 54            | 294     | -81,6 ↘         | 66                             | 63      | 4,8 ↗           | 3.134                            | 3.282   | -4,5 ↘          |
| Weiterverkäufe              | 3             | 16      | -81,3 ↘         | 76                             | 60      | 26,7 ↗          | 1.739                            | 2.998   | -42,0 ↘         |
| <b>über 300.000 DM</b>      |               |         |                 |                                |         |                 |                                  |         |                 |
| Erstverkäufe                | 15            | 110     | -86,4 ↘         | 114                            | 101     | 12,9 ↗          | 3.512                            | 3.759   | -6,6 ↘          |
| Weiterverkäufe              | 0             | 3       | -100,0 ↘        | k.A.                           | 91      | k.A. ○          | k.A.                             | 4.045   | k.A. ○          |
| <b>Summe / Mittelwert</b>   |               |         |                 |                                |         |                 |                                  |         |                 |
| Erstverkäufe                | 78            | 436     | -82,1 ↘         | 74                             | 72      | 2,8 ↗           | 3.007                            | 3.285   | -8,5 ↘          |
| Weiterverkäufe              | 5             | 24      | -79,2 ↘         | 65                             | 59      | 10,2 ↗          | 1.519                            | 2.948   | -48,5 ↘         |



Die Erstverkäufe im Berichtsjahr sind zum Vorjahr um 82 % auf 78 Kauffälle zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist beim Erstverkauf im Bezugsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um 8 % auf 3.007 DM/m<sup>2</sup> gefallen.

Im Bereich der Preisklasse über 300.000 DM hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 13 % auf 114 m<sup>2</sup> durch Wohneigentum für Reihenhäuser erhöht.

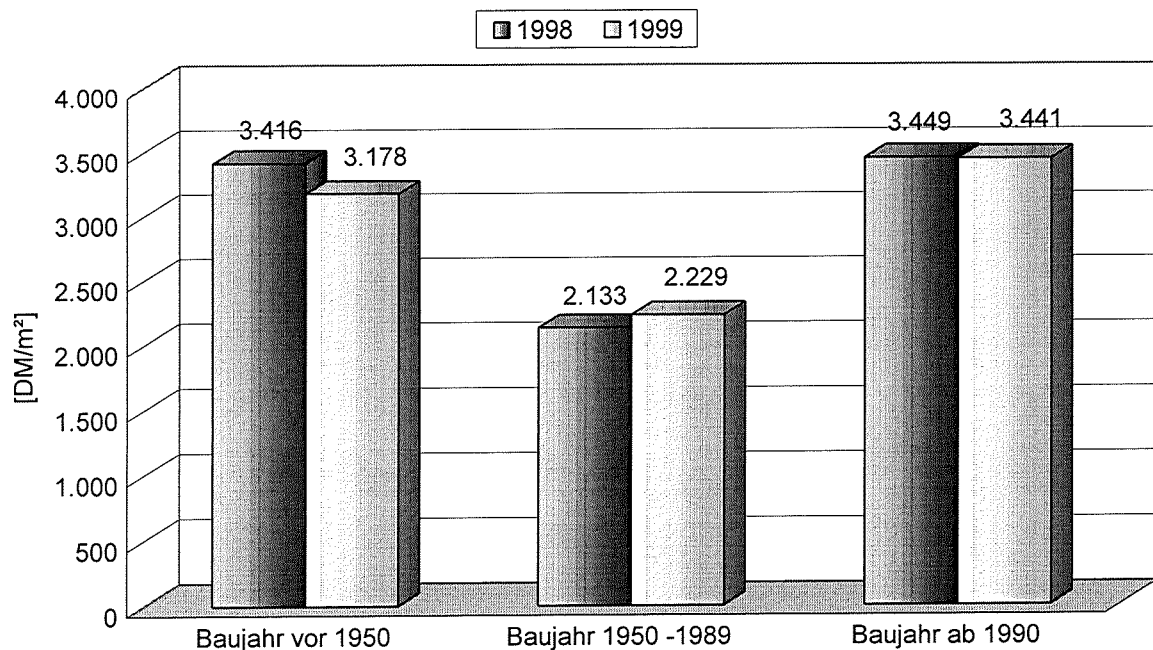
## Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Weimar

Die folgende Tabelle und das Diagramm lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 1999 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahrsklassen erkennen.

### Kauffälle von Wohnungseigentum

| Baujahrsklassen           | Anzahl            |         |                    | Ø Wohnfläche [m²] |         |                    | Ø Kaufpreis [DM/m²] |         |                    |
|---------------------------|-------------------|---------|--------------------|-------------------|---------|--------------------|---------------------|---------|--------------------|
|                           | Berichts-<br>jahr | Vorjahr | Veränderung<br>[%] | Berichts-<br>jahr | Vorjahr | Veränderung<br>[%] | Berichts-<br>jahr   | Vorjahr | Veränderung<br>[%] |
| <b>Baujahr vor 1950</b>   |                   |         |                    |                   |         |                    |                     |         |                    |
| Erstverkäufe              | 32                | 335     | -90,4 ▼            | 87                | 72      | 20,8 ↗             | 3.178               | 3.416   | -7,0 ▼             |
| Weiterverkäufe            | 0                 | 16      | -100,0 ▼           | k.A.              | 56      | k.A. ○             | k.A.                | 3.247   | k.A. ○             |
| <b>Baujahr 1950 -1989</b> |                   |         |                    |                   |         |                    |                     |         |                    |
| Erstverkäufe              | 21                | 46      | -54,3 ▼            | 59                | 58      | 1,7 ↗              | 2.229               | 2.133   | 4,5 ↗              |
| Weiterverkäufe            | 5                 | 6       | -16,7 ▼            | 65                | 57      | 14,0 ↗             | 1.519               | 1.691   | -10,2 ▼            |
| <b>Baujahr ab 1990</b>    |                   |         |                    |                   |         |                    |                     |         |                    |
| Erstverkäufe              | 25                | 55      | -54,5 ▼            | 68                | 79      | -13,9 ▼            | 3.441               | 3.449   | -0,2 ▼             |
| Weiterverkäufe            | 0                 | 2       | -100,0 ▼           | k.A.              | 93      | k.A. ○             | k.A.                | 4.322   | k.A. ○             |
| <b>Summe / Mittelwert</b> |                   |         |                    |                   |         |                    |                     |         |                    |
| Erstverkäufe              | 78                | 436     | -82,1 ▼            | 74                | 72      | 2,8 ↗              | 3.007               | 3.285   | -8,5 ▼             |
| Weiterverkäufe            | 5                 | 24      | -79,2 ▼            | 65                | 59      | 10,2 ↗             | 1.519               | 2.948   | -48,5 ▼            |

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1998/1999



In der Baujahrsklasse vor 1950 wurden überwiegend Jahrhundertwendebauten aufwendig saniert und als Wohneigentum veräußert. Bei den Kauffällen in der Baujahrsklasse 1950 – 1990 handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen, die in Wohneigentum umgewandelt wurden und bei der Baujahrsklasse ab 1991 dagegen um Neubau.

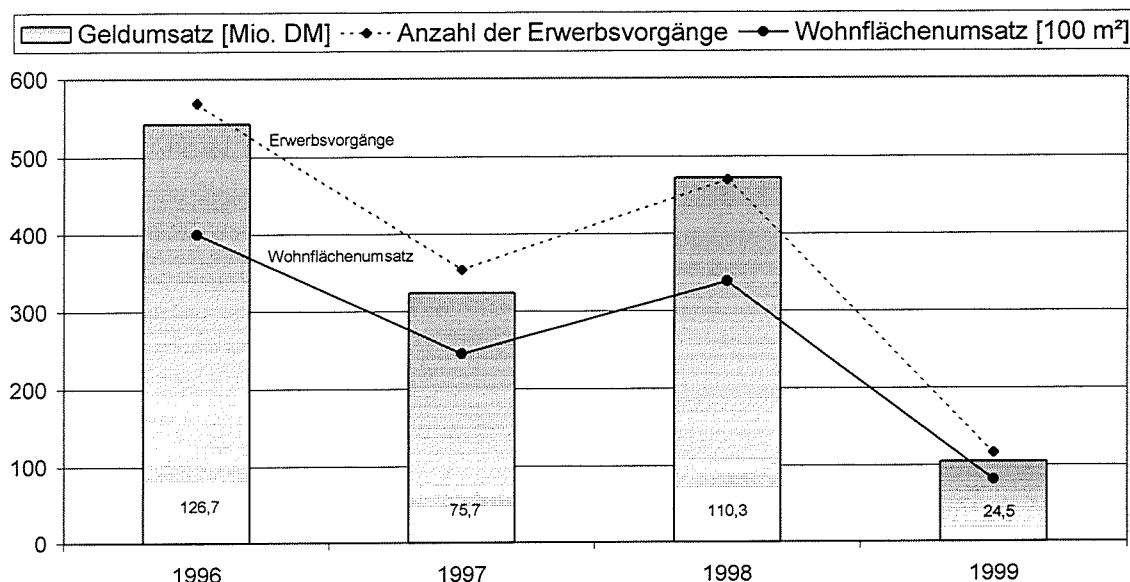


Die folgende Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Geld- und Wohnflächenumsätze in den letzten 4 Jahren.

**Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld und Wohnflächenumsätze**

|                                   | 1996  | 1997  | 1998  | 1999         |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------------|
| <b>Anzahl der Erwerbsvorgänge</b> | 569   | 354   | 470   | <b>116</b>   |
| Veränderung zum Vorjahr [%]       |       | -37,8 | 32,8  | <b>-75,3</b> |
| <b>Wohnflächenumsatz [100 m²]</b> | 400,5 | 245,9 | 338,2 | <b>80,8</b>  |
| Veränderung zum Vorjahr [%]       |       | -38,6 | 37,5  | <b>-76,1</b> |
| <b>Geldumsatz [Mio. DM]</b>       | 126,7 | 75,7  | 110,3 | <b>24,5</b>  |
| Veränderung zum Vorjahr [%]       |       | -40,3 | 45,8  | <b>-77,8</b> |

**Eigentumswohnungen-Zeitreihen**



Die Zeitreihe für die Anzahl der Erwerbsvorgänge zeigt einen deutlichen Rückgang der Erwerbsvorgänge von 1996 nach 1997. Eine Ursache ist darin zusehen, dass einige steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Jahr 1996 ausgelaufen sind.

Die Zunahme im Jahr 1998 erklärt sich durch die zum 01.01.1999 auslaufenden Steuermodelle. Für viele Käufer und Anleger war es wichtig noch im Jahr 1998 Wohneigentum zu erwerben, um in den Genuss dieser steuerlichen Vorteile zu kommen.

Im Berichtsjahr 1999 verringerte sich der Kapitalfluss auch im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum drastisch. Dies äußert sich auch eindrucksvoll in der Tatsache, dass im Dezember 1998 für Eigentumswohnungen im Bereich der Kreisfreien Stadt Weimar 241 Kaufverträge notariell geschlossen wurden, während es im Januar 1999 nur 3 Kaufverträge waren.

Die Zeitreihen Wohnflächenumsatz und Geldumsatz sind mit der Zeitreihe Erwerbsvorgänge korreliert, d.h. eine Verringerung der Anzahl der Erwerbsvorgänge hat eine Abnahme des Flächen- und Geldumsatzes zur Folge.

Eine Entwicklung dahin, dass zwar weniger Grundstücke, dafür aber Grundstücke mit einem höheren Wert gehandelt werden, ist nicht erkennbar.

### 3.4 Land- und Forstwirtschaft

Nachfolgend wird der Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft differenzierter beschrieben. Zwischen folgenden Grundstücksarten wird hierbei unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die verschiedenen Grundstücksarten und Anlässe der Eigentumsübertragung.

**Anlass des Eigentumsübergangs**

| Grundstücksart               | Anlass    |          |            |                     |                 |          | Gesamt    | %    |
|------------------------------|-----------|----------|------------|---------------------|-----------------|----------|-----------|------|
|                              | Kauf      | Tausch   | Enteignung | Zwangsversteigerung | Flurbereinigung | Sonstige |           |      |
| Ackerland                    | 46        | 0        | 0          | 0                   | 0               | 1        | <b>47</b> | 87,0 |
| Grünland                     | 1         | 0        | 0          | 0                   | 0               | 0        | <b>1</b>  | 1,9  |
| Landwirtschaftlicher Betrieb | 1         | 0        | 0          | 0                   | 0               | 0        | <b>1</b>  | 1,9  |
| Forstwirtschaft              | 2         | 0        | 0          | 0                   | 0               | 0        | <b>2</b>  | 3,7  |
| Sonstige                     | 3         | 0        | 0          | 0                   | 0               | 0        | <b>3</b>  | 5,6  |
| <b>Summe</b>                 | <b>53</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>            | <b>0</b>        | <b>1</b> | <b>54</b> | 100  |
| Anteil [%]                   | 98,1      | 0,0      | 0,0        | 0,0                 | 0,0             | 1,9      | 100       |      |

Von den in der Tabelle ausgewiesenen 46 Kauffällen in der Grundstücksart Ackerland wurden 42 mal Flächen für den Aus- und Neubau von Verkehrsflächen erworben. Im Berichtsjahr wurde lediglich 1 Grünlandfläche für 1 DM/m<sup>2</sup> veräußert. Damit ist ersichtlich, dass im Bereich der Kreisfreien Stadt Weimar ein Markt für landwirtschaftliche Flächen so gut wie nicht vorhanden ist.

Ein Markt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet der Kreisfreien Stadt nicht heraus. Es wurden lediglich 2 Waldflächen mit einem Durchschnittspreis von 1 DM/m<sup>2</sup> veräußert.

### **3.5 Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke**

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch diese Allgemeinnützlichkeit unterliegt dieser Teilmarkt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten. Differenziert wird in folgende Grundstücksarten:

- **Verkehrsflächen**  
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet
- **Öffentliche Grünflächen**  
Alle Grünflächen, die nicht privat(-wirtschaftlich) genutzt werden. Solche können unter anderem sein: Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, Schutzflächen
- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**  
Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.
- **Flächen für Ver- und Entsorgung**  
Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden
- **Sonstige**  
Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können

Dem Teilmarkt **Gemeinbedarfsflächen** kommt in der Kreisfreien Stadt Weimar nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Es liegen kaum Kauffälle von bereits für öffentliche Zwecke genutzten Grundstücken vor. Es wurden 3 Kauffälle im Vorjahr und 2 Kauffälle im Berichtsjahr abgeschlossen.

Der Teilmarkt **Sonstige Grundstücke** wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die auf Grund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zuordenbar sind.

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**  
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**  
Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nichtschiffbarer Kanal
- **Private Grünflächen**  
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen
- **Sonstige Grundstücke**  
Beinhaltet alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

Die Angaben in der folgenden Tabelle geben die wichtigsten Werte, wie Anzahl, durchschnittliche Fläche und durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die Grundstücke dieses Teilmarktes wieder.

**Kauffälle von Sonstigen Grundstücken**

| Grundstücksart      | Anzahl        |           |                 | Fläche [m²] |              |            | Ø Kaufpreis [DM/m²] |
|---------------------|---------------|-----------|-----------------|-------------|--------------|------------|---------------------|
|                     | Berichts-jahr | Vorjahr   | Veränderung [%] | Min         | Max          | Ø          |                     |
| Abbauflächen        | 0             | 0         | 0,0 →           | k.A.        | k.A.         | k.A.       | k.A.                |
| Wasserflächen       | 4             | 0         | k.A. ↗          | 1.080       | 4.700        | 2.475      | k.A.                |
| Private Grünflächen | 38            | 20        | 90,0 ↗          | 15          | 2.701        | 621        | 24                  |
| Sonstige            | 2             | 0         | k.A. ↗          | 718         | 994          | 856        | 25                  |
| <b>Summe</b>        | <b>44</b>     | <b>20</b> | <b>120,0 ↗</b>  | <b>15</b>   | <b>4.700</b> | <b>800</b> | <b>22</b>           |

Der Hauptteil mit 38 Kauffällen im Teilmarkt Sonstige Flächen ist in der Grundstücksart Private Grünflächen zu verzeichnen. Dabei wurden 36 Dauerkleingärten erfasst.