

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
FÜR DEN AMTSBEZIRK DES KATASTERAMTES WEIMAR

Grundstücks- marktbericht

2000



für den Bereich der Kreisfreien Stadt

Weimar

Impressum

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

E-Mail: weimar@kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo bis Mi 13.00 – 15.30 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erteilen Auskünfte und nehmen Anträge zur Gutachtenerstellung entgegen.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	5
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	5
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	5
1.3.3 Kaufpreissammlung	6
1.3.4 Bodenrichtwerte	6
1.3.5 Verkehrswertgutachten	7
1.4 Angaben zur Kreisfreien Stadt Weimar	9
1.4.1 Regionaldaten	9
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	11
2.1 Vorbemerkungen	11
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
2.3 Flächenumsatz	14
2.4 Geldumsatz	15
2.5 Zeitliche Entwicklungen	17
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	18
3.1 Unbebaute Grundstücke	18
3.2 Bebaute Grundstücke	23
3.3 Wohnungs- und Teileigentum	30
3.4 Land- und Forstwirtschaft	35
3.5 Gemeinbedarfsflächen	36
3.6 Sonstige Flächen	37
4 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	38

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der nicht vermehrbar ist.

Bis zur Wende wurde der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn dieser Entwicklung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen, 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 die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2000. 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 Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. 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.

In die Auswertung wurden die Erwerbsvorgänge einbezogen, die bis zum 3. Quartal 2001 in der Kaufpreissammlung erfasst waren. Die Berichtsdaten von 1999 wurden ergänzt.

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 nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

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 wurde, 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 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.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Die Katasterämter stellen der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel 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 und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.3.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Abs. 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.

Dies gilt entsprechend für:

- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z.B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Die Kaufpreissammlung wurde im Freistaat Thüringen im Jahr 1991 eingeführt und stellt ein sehr wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Die digitale Erfassung der Verträge wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* seit 1996 gewährleistet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschufsverordnung 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 werden die Daten in anonymisierter oder in einer solchen Form gegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

1.3.4 Bodenrichtwerte

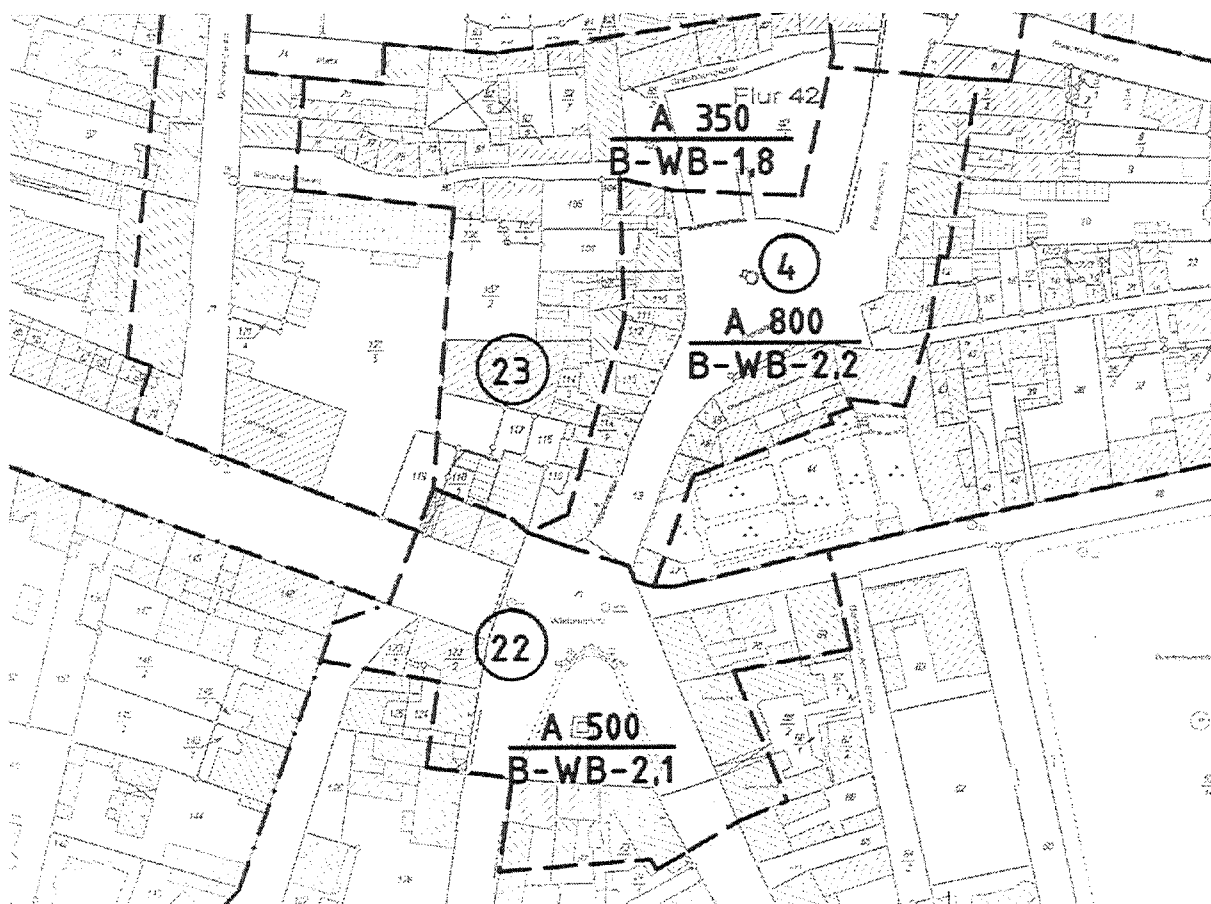
Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

- bebautes Land,
- baureifes Land,
- Rohbauland,
- Bauerwartungsland sowie für
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.000). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Sanierungsgebiet „Weimar Innenstadt“, Maßstab 1:2000



Auskunft über die Bodenrichtwerte kann jeder Bürger bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten.

Die Bodenrichtwertkarten sowie Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle erworben werden. Die vom Landesvermessungsamt zusammengestellten und veröffentlichten Übersichten über Bodenrichtwerte für den Freistaat Thüringen sind sowohl beim Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes als auch bei den Katasterämtern zu beziehen.

1.3.5 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.

Kostenbeispiel:

Nach der Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 10. September 2000 (GVBl. S. 310) betragen die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über *unbebaute Grundstücke* bei einem Verkehrswert

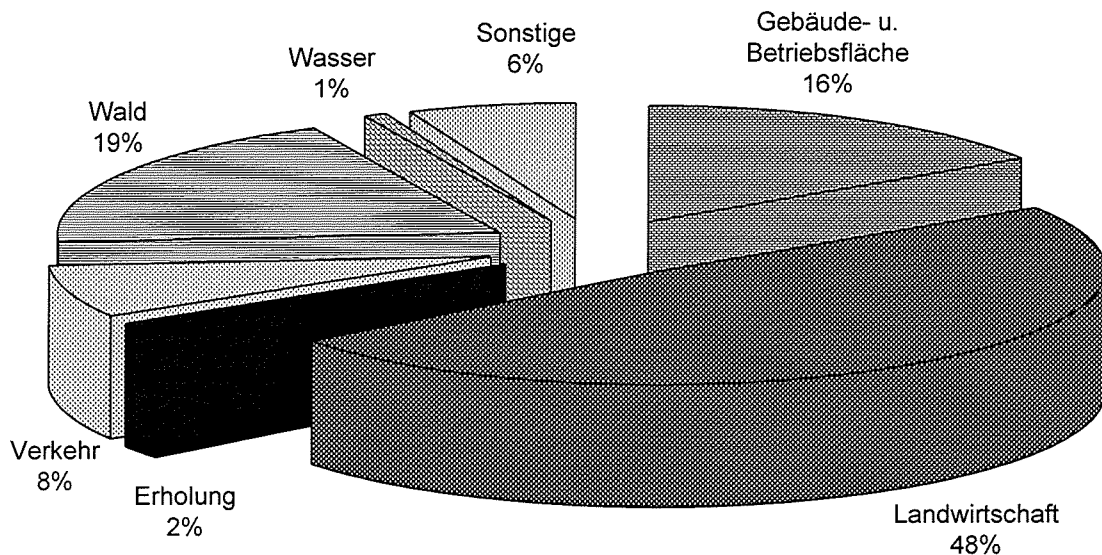
bis zu 50 000 DM (25 564,59 EUR)	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 500 DM (255,65 EUR),
über 50 000 DM (25 564,59 EUR)	
bis zu 250 000 DM (127 822,97 EUR)	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 525 DM (268,43 EUR).

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über *bebaute Grundstücke* betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

bis zu 250 000 DM (127 822,97 EUR)	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM (306,78 EUR),
über 250 000 DM (127 822,97 EUR)	
bis zu 500 000 DM (255 645,94 EUR)	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 725 DM (370,69 EUR).

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung³ der Fläche der Kreisfreien Stadt Weimar.

1.4-1 Flächennutzung 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.

³ Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2000. 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 2000 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt

593 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Im Vorjahr wurden noch 733 Erwerbsvorgänge erfasst. Somit ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 19,1% zu verzeichnen. Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung der Anzahl und prozentual zum Vorjahr.

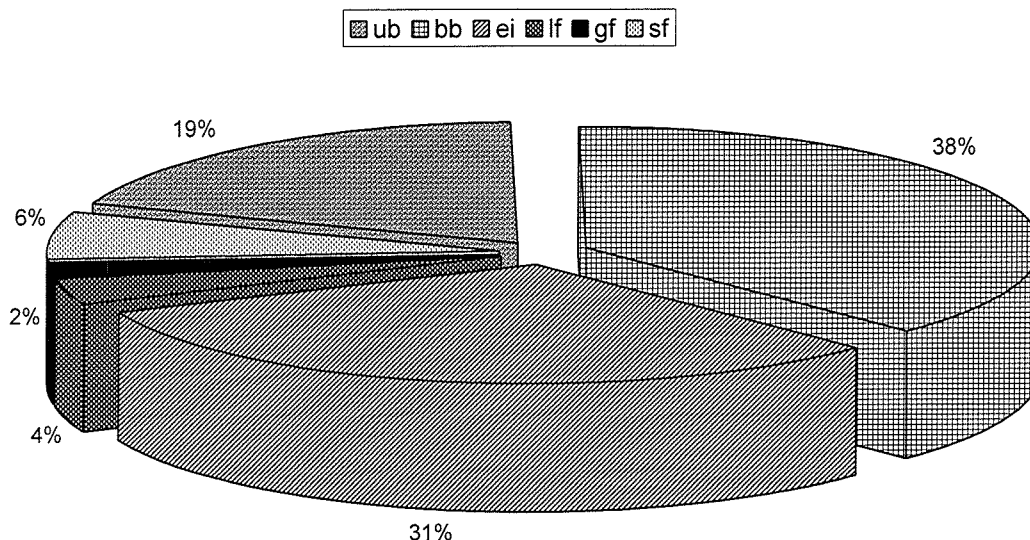
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung der Anzahl und prozentual zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	114	19,2	128	-10,9	↘
Bebaute Grundstücke	224	37,8	249	-10,0	↘
Wohnungs- und Teileigentum	184	31,0	233	-21,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	21	3,5	69	-69,6	↘
Gemeinbedarfsflächen	12	2,0	3		
Sonstige Flächen	38	6,4	51	-25,5	↘
Summe / Veränderung	593	100	733	-19,1	↘

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2000 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



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. Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *unbebaute* und *bebaute Grundstücke* nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Insgesamt war der Grundstücksmarkt 2000 weiter rückläufig.

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. Dem Gutachterausschuss lagen im Berichtsjahr 2000 lediglich 5 abgeschlossene Zwangsversteigerungen über bebaute Grundstücke vor. 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.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	112	19,2	128	-12,5	↘
Bebaute Grundstücke	219	37,5	244	-10,2	↘
Wohnungs- und Teileigentum	184	31,5	233	-21,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	21	3,6	68	-69,1	↘
Gemeinbedarfsflächen	10	1,7	3		
Sonstige Flächen	38	6,5	51	-25,5	↘
Summe / Veränderung	584	100	727	-19,7	↘

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von **991.400 m² Grundstücksfläche**.

Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies einen Flächenrückgang um 22,7 %.

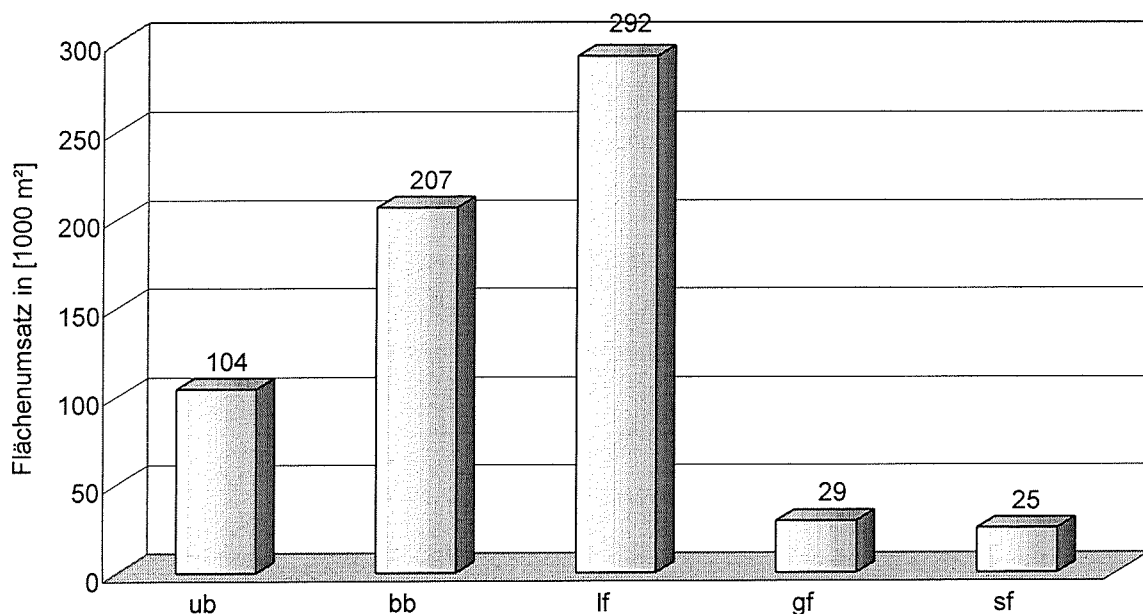
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	104,5	10,5	88,8	17,6	↗
Bebaute Grundstücke	207,0	20,9	262,7	-21,2	↘
Wohnungs- und Teileigentum*	333,2	33,6	543,9	-38,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	292,3	29,5	229,2	27,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	29,2	2,9	2,5		
Sonstige Flächen	25,2	2,5	154,7	-83,7	↘
Summe / Veränderung	991,4	100	1.281,8	-22,7	↘

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

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich im Berichtsjahr 2000 mit

146,3 Millionen DM.

Dies bedeutet eine Umsatzsteigerung gegenüber dem Jahr 1999 um 6,4 %.

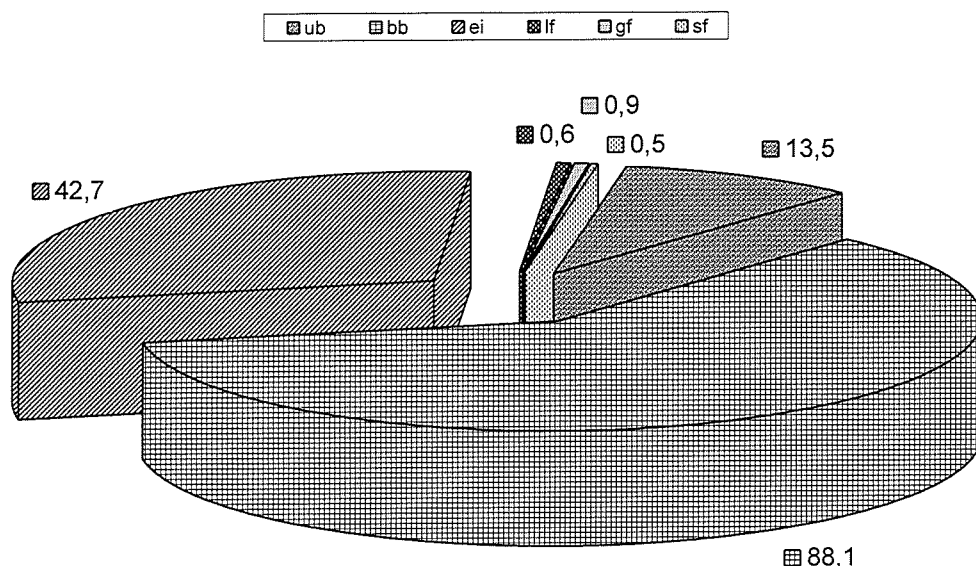
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	13,5	9,3	10,3	31,8	↗
Bebaute Grundstücke	88,1	60,3	80,2	9,9	↗
Wohnungs- und Teileigentum	42,7	29,2	44,8	-4,6	↘
Land- und Forstwirtschaft	0,6	0,4	1,3	-53,9	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,9	0,6	0,1	k.A.	
Sonstige Flächen	0,5	0,4	0,8	-35,1	↘
Summe / Veränderung	146,3	100	137,5	6,4	↗

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2000 dargestellt.

Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000 in [Mio. DM]



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde eine leichte Umsatzsteigerung um ca. 10 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt 60,2 %.

Eine deutliche Umsatzzunahme wurde im Berichtsjahr im Teilmarkt der *unbebauten* festgestellt. Der Anteil am Gesamtumsatz beträgt jedoch nur 9,3 %.

Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* wurde wie bereits im Vorjahr ein weiterer Umsatzrückgang registriert. Mit ca. 5 % wurde allerdings ein wesentlich geringerer Rückgang registriert.

Die Veränderungen bei den übrigen Teilmärkten kommt auf Grund ihrer geringen Anteile am Gesamtumsatz nur eine geringe Bedeutung zu.

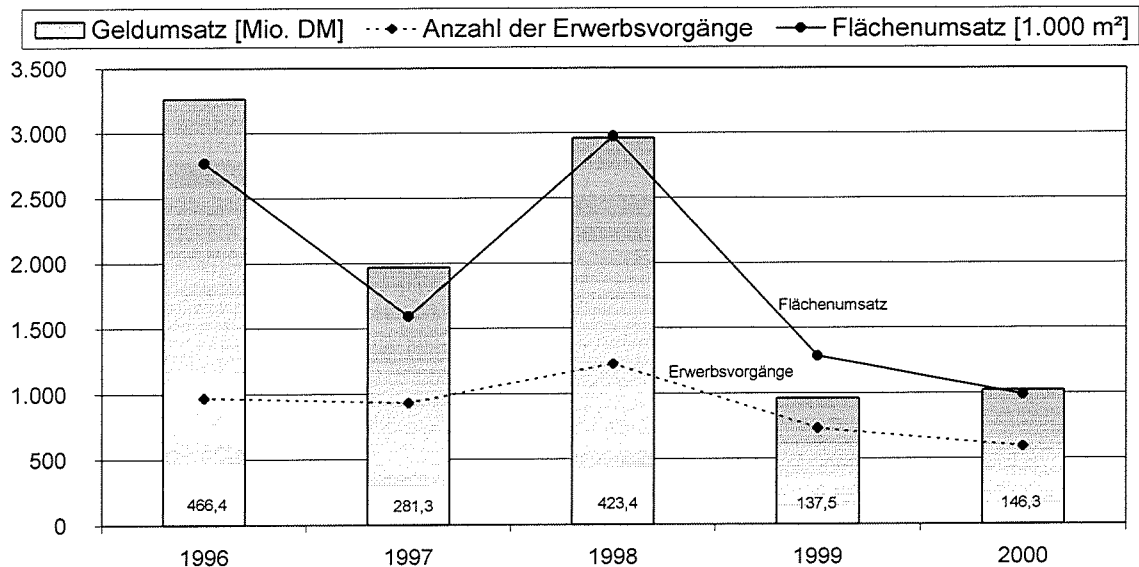
2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 5 Jahren.

2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Erwerbsvorgänge	971	933	1.227	733	593
Veränderung zum Vorjahr [%]		-3,9	31,5	-40,3	-19,1
Flächenumsatz [1.000 m²]	2.771,7	1.592,9	2.975,5	1.281,8	991,4
Veränderung zum Vorjahr [%]		-42,5	86,8	-56,9	-22,7
Geldumsatz [Mio. DM]	466,4	281,3	423,4	137,5	146,3
Veränderung zum Vorjahr [%]		-39,7	50,5	-67,5	6,4

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 Vorjahr 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. Im Berichtsjahr 2000 hielt dieser Abwärtstrend weiterhin an.

Allerdings ist trotz Verringerung der Anzahl der Erwerbsvorgänge eine Zunahme des Geldumsatzes zu verzeichnen.

3 Entwicklungen auf den 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

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *unbebaute Grundstücke* werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen 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.

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	25	14	11	11	61
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	1
Gewerbliche Nutzung	2	0	3	2	7
Sonstige Nutzung	20	6	7	12	45
Summe	48	20	21	25	114
Anteil [%]	42,1	17,5	18,4	21,9	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	53	1	0	7	61
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	1	1
Gewerbliche Nutzung	3	0	0	4	7
Sonstige Nutzung	40	0	0	5	45
Summe	96	1	0	17	114
Anteil [%]	84,2	0,9	0,0	14,9	100

Im Jahr 2000 prägten die natürlichen Personen als Hauptveräußerer mit einem Anteil von 42,1 % und als Haupterwerber (84,2 %) das Marktgeschehen wesentlich.

Die Anteile der übrigen Marktteilnehmer am Marktgeschehen unterscheiden sich nur unwesentlich. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Veräußerungen durch den *Bund, Land, Landkreis*, während die der *Sonstigen* stark zurückging.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2000 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	59	2	0	0	0	61	53,5
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	0	0	1	0,9
Gewerbliche Nutzung	7	0	0	0	0	7	6,1
Sonstige Nutzung	45	0	0	0	0	45	39,5
Summe	112	2	0	0	0	114	100
Anteil [%]	98,2	1,8	0,0	0,0	0,0	100	

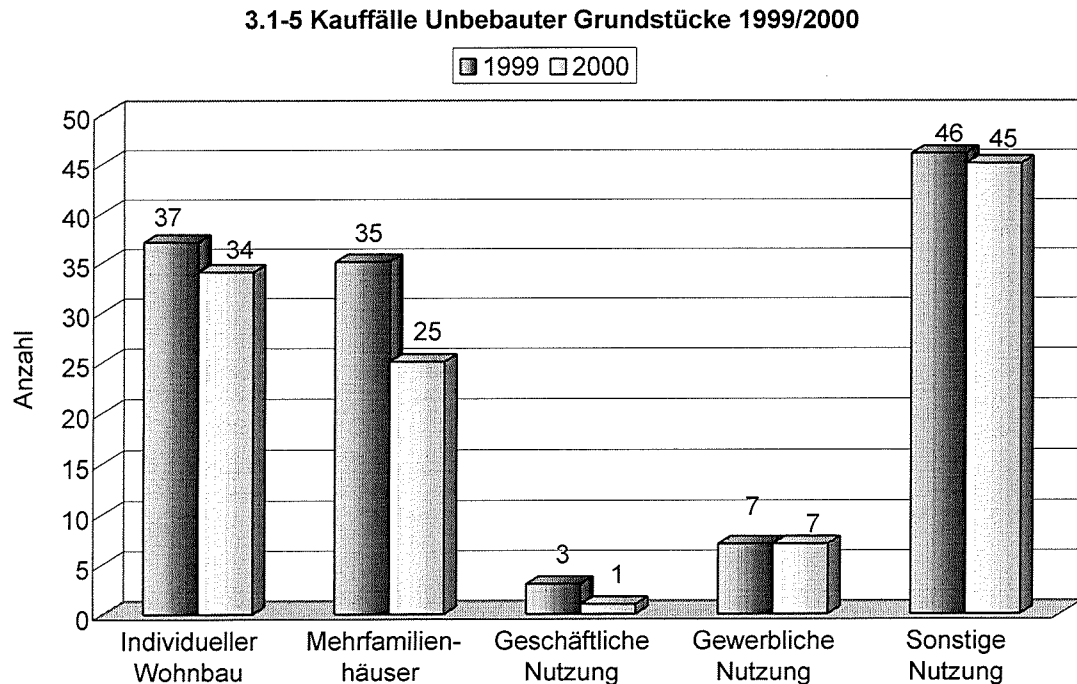
Mit einem Anteil von 98,2 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	34	30,4	37	-8,1	↘
Mehrfamilienhäuser	25	22,3	35	-28,6	↘
Geschäftliche Nutzung	1	0,9	3	-66,7	↘
Gewerbliche Nutzung	7	6,3	7	0,0	→
Sonstige Nutzung	45	40,2	46	-2,2	↘
Summe / Veränderung	112	100	128	-12,5	↘

Die grafische Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle zeigt die Entwicklung für die unterschiedlichen Grundstücksarten.



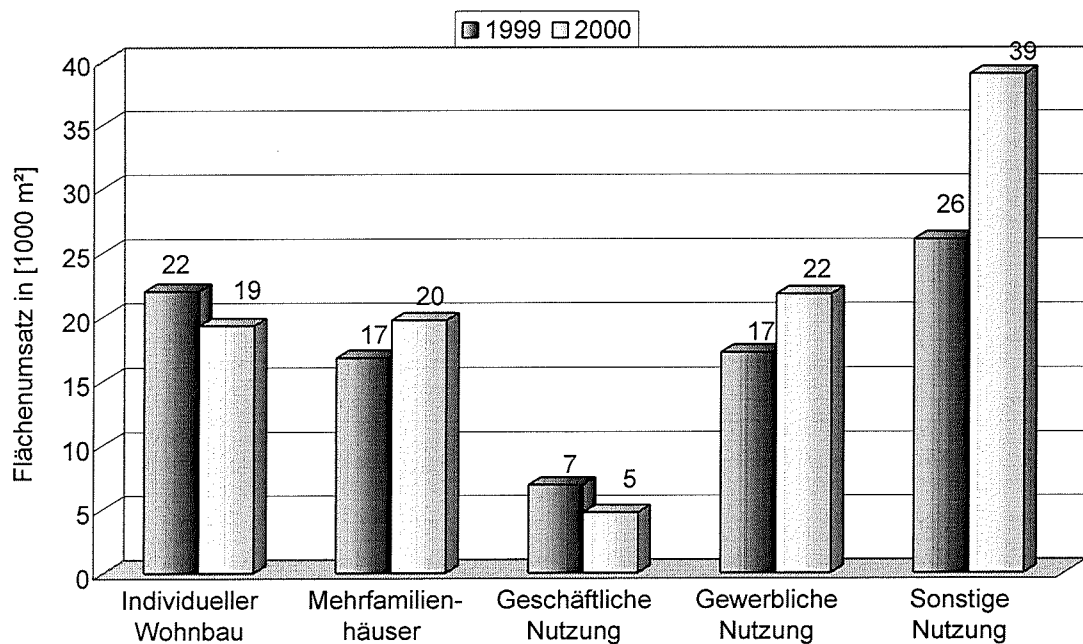
Mit einem Marktanteil von über 52 % im Berichtsjahr ist der Wohnbau noch immer der wichtigste Teilmarkt bei Unbebauten Grundstücken. Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnbau ist mit ca. 8 % leicht rückgängig. Es wurden aber deutlich weniger Kauffälle (28,6 %) unbebauter Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäuser registriert. Bei Kauffällen für Sonstige Nutzung gab es keine wesentliche Veränderung zum Vorjahr.

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.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnbau	19,3	18,5	22,0	-12,2 ↘
Mehrfamilienhäuser	19,7	18,9	16,8	17,5 ↗
Geschäftliche Nutzung	4,7	4,5	6,9	-31,6 ↘
Gewerbliche Nutzung	21,7	20,8	17,2	26,4 ↗
Sonstige Nutzung	39,0	37,3	26,0	49,9 ↗
Summe / Veränderung	104,4	100	88,8	17,6 ↗

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



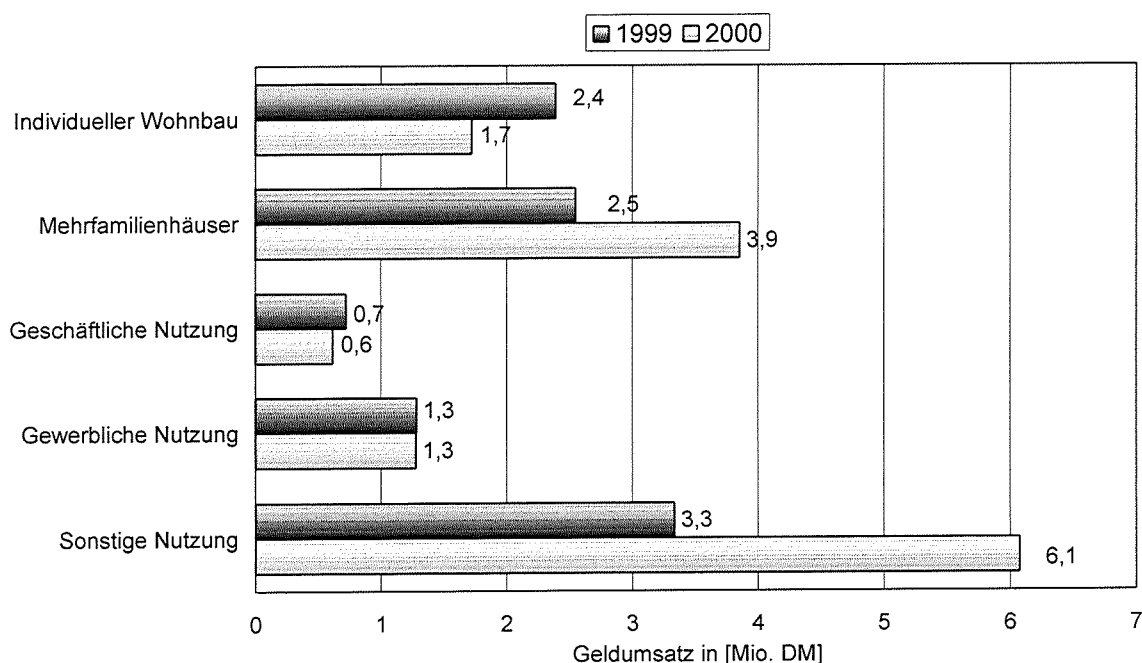
Insgesamt ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 17,6% wieder leicht gestiegen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei Mehrfamilienhäusern wuchs um 17,5%. Der Flächenumsatz beim Individuellen Wohnungsbau fiel dagegen um 12,2%. Die größten Flächenumsatzsteigerungen sind in den Grundstücksarten Gewerbliche Nutzung und Sonstige Nutzung zu verzeichnen.

Nachfolgend wird der Geldumsatz Unbebauter Grundstücke 1999/2000 betrachtet.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	1,72	12,7	2,39	-28,0	↘
Mehrfamilienhäuser	3,86	28,5	2,55	51,3	↗
Geschäftliche Nutzung	0,61	4,5	0,72	-15,0	↘
Gewerbliche Nutzung	1,28	9,4	1,28	-0,4	↘
Sonstige Nutzung	6,08	44,9	3,34	82,2	↗
Summe / Veränderung	13,54	100	10,28	31,8	↗

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Insgesamt ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 31,8% gestiegen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei Mehrfamilienhäuser wuchs um 51,3%. Der Geldumsatz beim Individuellen Wohnungsbau fiel dagegen um 28%.

3.1-10 Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke

Gemäß BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert man Grundstückspreise nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten ist.

Es wurde nur vereinzelt baureifes Land, bei dem noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, veräußert. Auf Grund einer zu geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle baureifer erschließungsbeitragsfreier Bauplätze ist ebenfalls keine zutreffende Aussage möglich. Ein differenzierteres Bild stellen die Bodenrichtwertkarten dar (siehe unter 1.3.4 Bodenrichtwerte).

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 (z.B. Lagergebäude, Hotel, Sporthalle)

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

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	34	0	0	1	0	35	15,6
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	44	0	0	0	0	44	19,6
Mehrfamilienhäuser	96	0	0	1	0	97	43,3
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	39	0	0	3	0	42	18,8
Sonstige	6	0	0	0	0	6	2,7
Summe	219	0	0	5	0	224	100
Anteil [%]	97,8	0,0	0,0	2,2	0,0	100,00	

Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer.

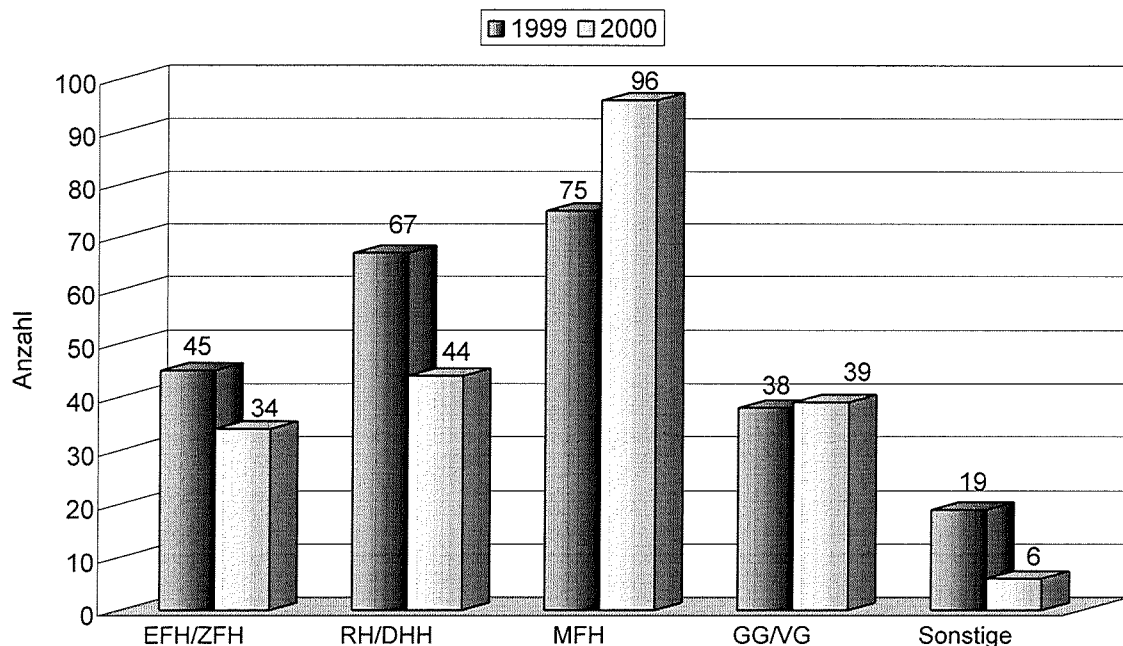
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (1999 zu 2000) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	34	15,5	45	-24,4	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	44	20,1	67	-34,3	↘
Mehrfamilienhäuser	96	43,8	75	28,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	39	17,8	38	2,6	↗
Sonstige	6	2,7	19	-68,4	↘
Summe / Veränderung	219	100	244	-10,2	↘

Während bei den Gebäudearten EFH/ZFH und RH/DHH ein Rückgang der Kauffälle registriert wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern wieder leicht zugenommen.

Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000

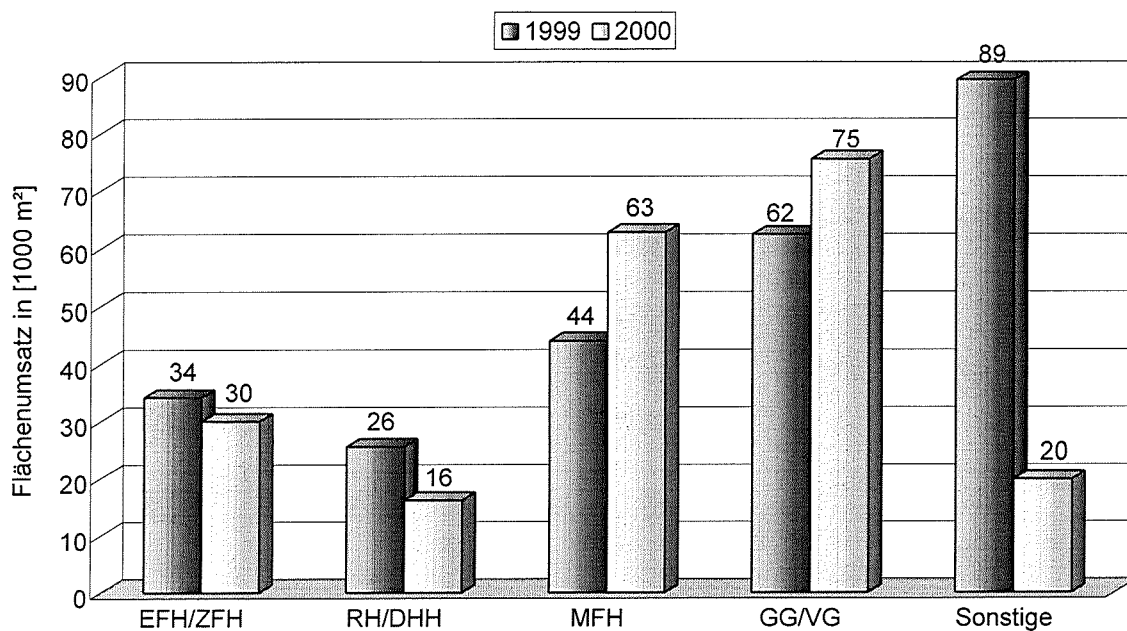


Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten Umsatzrückgänge, andere Umsatzsteigerungen auf.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	30,0	14,7	34,2	-12,4	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	16,2	7,9	25,5	-36,4	↘
Mehrfamilienhäuser	62,8	30,7	44,0	42,6	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	75,4	36,9	62,4	20,9	↗
Sonstige	19,8	9,7	89,4	-77,8	↘
Summe / Veränderung	204,2	100	255,5	-20,1	↘

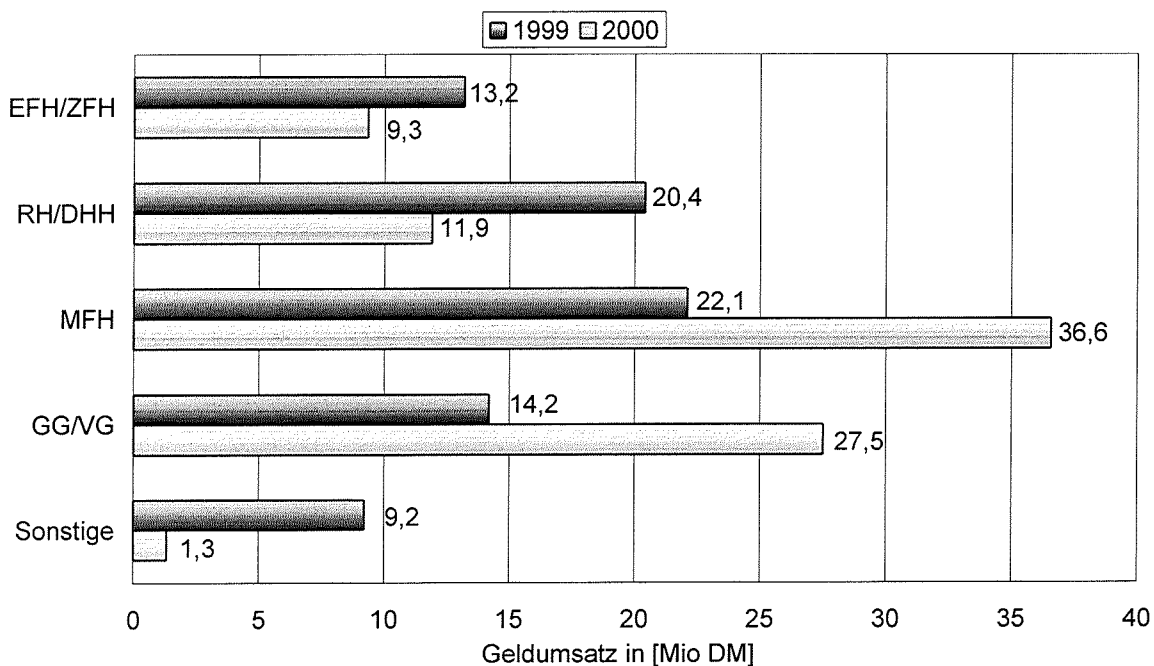
3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	9,35	10,8	13,19	-29,1	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	11,91	13,7	20,40	-41,7	↘
Mehrfamilienhäuser	36,57	42,2	22,11	65,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	27,52	31,8	14,19	93,9	↗
Sonstige	1,34	1,5	9,22	-85,5	↘
Summe / Veränderung	86,68	100	79,11	9,6	↗

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



Der Markt hat sich stark verlagert, weg von *Ein-/Zweifamilienhäusern*, hin zu *Mehrfamilienhäusern* und *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäuden*.

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.

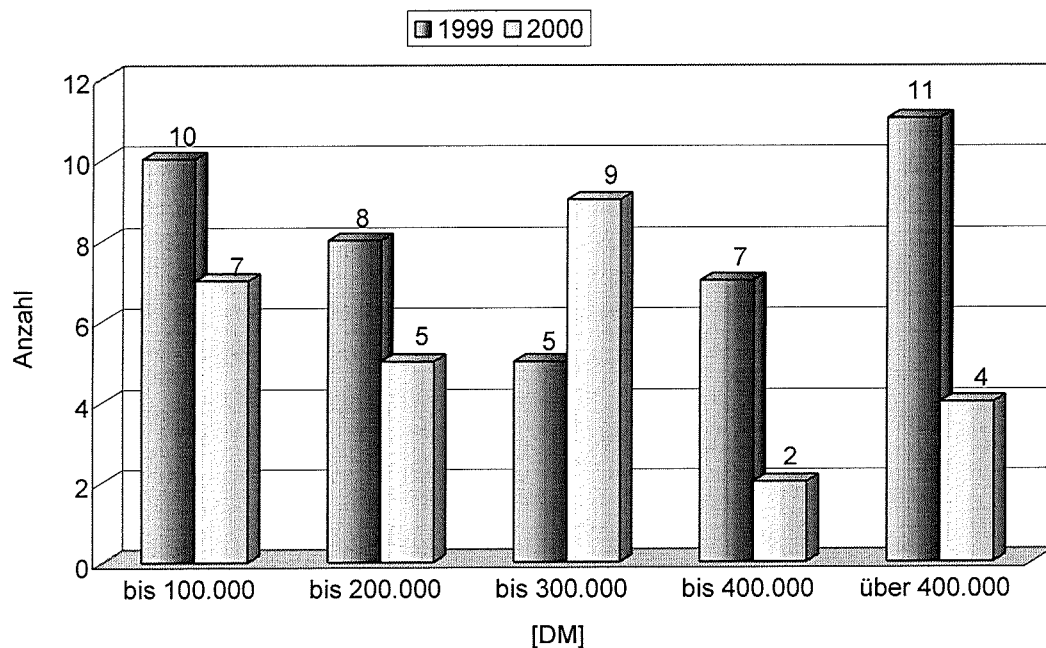
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	18	66,7	19	636	214.309	-9,0 ↘
1950 - 1990	7	25,9	9	1.146	205.871	-13,9 ↘
nach 1990	2	7,4	13	547	k.A.	
Summe / Mittelwert Veränderung	27	100	41	762	240.491	-16,9 ↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 DM	7	25,9	10	352	61.868	0,3 ↗
bis 200.000 DM	5	18,5	8	587	165.820	21,8 ↗
bis 300.000 DM	9	33,3	5	986	242.944	-2,9 ↘
bis 400.000 DM	2	7,4	7	1.556	390.000	14,3 ↗
über 400.000 DM	4	14,8	11	796	566.150	-4,5 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	27	100	41	762	240.491	-16,9 ↘

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1999/2000

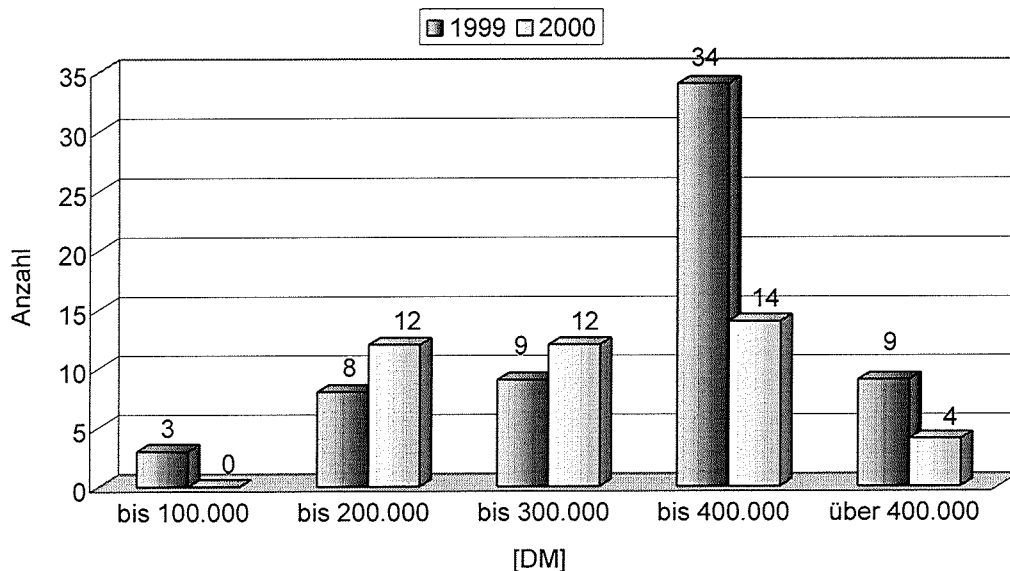


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	0	0,0	3	k.A.	k.A.		
bis 200.000 DM	12	28,6	8	368	160.716	-1,1	↘
bis 300.000 DM	12	28,6	9	375	252.791	1,9	↗
bis 400.000 DM	14	33,3	34	332	345.510	-5,5	↘
über 400.000 DM	4	9,5	9	459	419.025	-2,9	↘
Summe / Mittelwert Veränderung	42	100	63	367	273.222	-14,2	↘

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 1999/2000



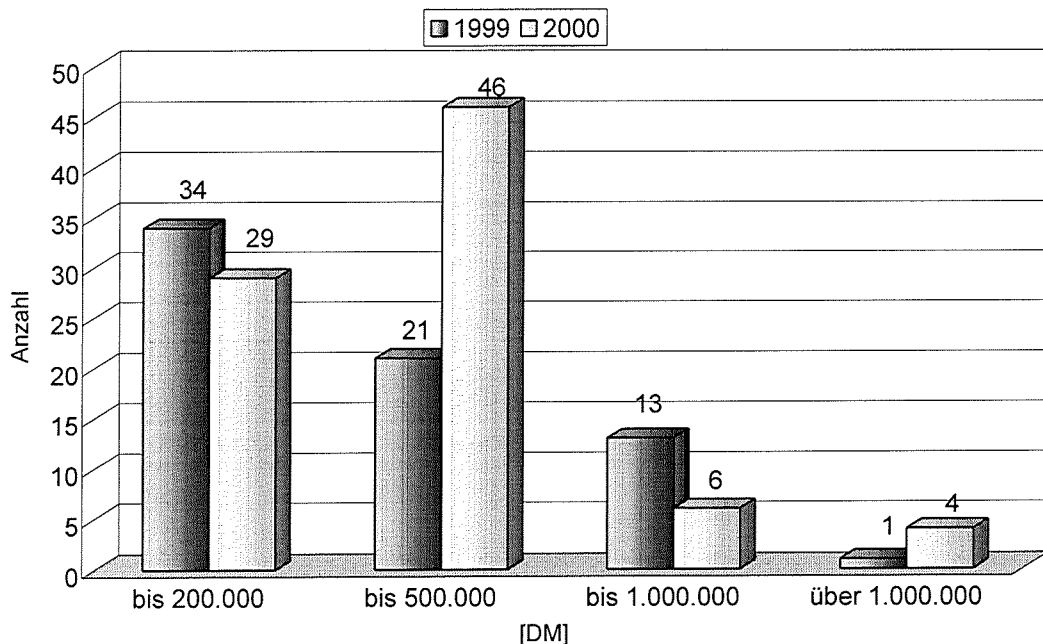
Im Berichtsjahr 2000 sind die meisten Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Preisklasse bis 400.000 DM bei etwa gleichbleibenden Kaufpreisen zu verzeichnen. Ihr Anteil macht hier im Berichtsjahr 33 % aus.

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 eingeflossen. Da keine geeigneten Daten zur Auswertung von Wohnflächenpreisen vorhanden sind, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 200.000 DM	29	34,1	34	472	144.502	-1,6 ↘
bis 500.000 DM	46	54,1	21	718	333.527	-0,5 ↘
bis 1.000.000 DM	6	7,1	13	745	763.333	13,6 ↗
über 1.000.000 DM	4	4,7	1	1.306	2.723.750	171,6 ↗
Veränderung	85	100	69	664	411.856	30,5 ↗

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000



Das in den letzten Jahren durch spezielle Förderungen beeinflusste Kaufinteresse an Mehrfamilienhäusern ist in der Preisklasse bis 500.000 deutlich gestiegen.

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

3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichts- jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	37	36	1.976	735.179	96,3 ↗

In diesem Teilmarkt spielen alle bereits aufgeführten Faktoren eine Rolle. Bei etwa gleicher Anzahl Kauffälle ist ein Preisanstieg von 96 % zu verzeichnen.

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 122 Kauffällen im Berichtsjahr, im Vorjahr waren es dem gegenüber 174, zeichnet sich der Teilmarkt durch einen weiteren Rückgang aus. Die Verringerung des Wohnflächenumsatzes um 22 % und des Geldumsatzes um 12 % 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 m² 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 lässt die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preisklassen erkennen.

Kauffälle von Wohnungseigentum 2000

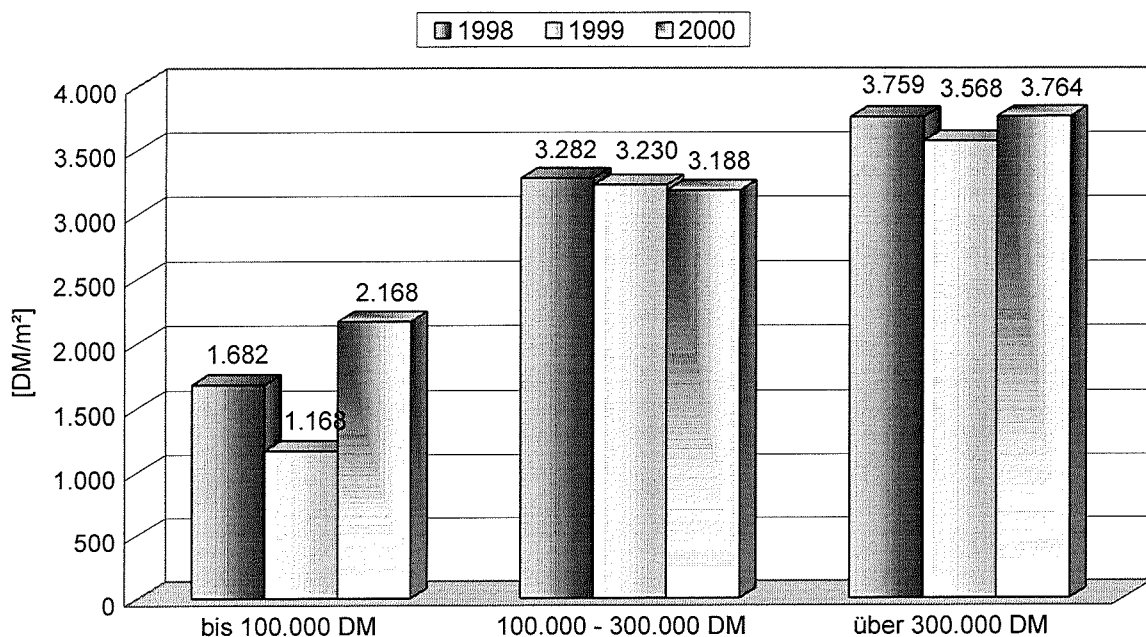
Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr 1999	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr 1999	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr 1999	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	4	35	-88,6 ↘	41	51	-19,6 ↘	2.168	1.168	85,6 ↗
Weiterverkäufe	8	5	60,0 ↗	48	54	-11,1 ↘	1.115	1.171	-4,8 ↘
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	70	106	-34,0 ↘	67	65	3,1 ↗	3.188	3.230	-1,3 ↘
Weiterverkäufe	1	3	-66,7 ↘	91	76	19,7 ↗	1.373	1.739	-21,0 ↘
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	36	25	44,0 ↗	103	109	-5,5 ↘	3.764	3.568	5,5 ↗
Weiterverkäufe	1	0	k.A.	106	k.A.		3.207	k.A.	
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	110	166	-33,7 ↘	78	69	13,0 ↗	3.339	2.846	17,3 ↗
Weiterverkäufe	10	8	25,0 ↗	58	62	-6,5 ↘	1.350	1.384	-2,5 ↘

Da noch eine erhebliche Anzahl von Kauffällen von 1999 ausgewertet werden konnten, ergab sich folgende berichtigte Tabelle für 1999.

Kauffälle von Wohnungseigentum 1999

Preisklassen	Anzahl			ø Wohnfläche [m²]			ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr 1998	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr 1998	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr 1998	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	35	32	9,4 ↗	51	48	6,3 ↗	1.168	1.682	-30,6 ↘
Weiterverkäufe	5	5	0,0 →	54	37	45,9 ↗	1.171	2.130	-45,0 ↘
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	106	294	-63,9 ↘	65	63	3,2 ↗	3.230	3.282	-1,6 ↘
Weiterverkäufe	3	16	-81,3 ↘	76	60	26,7 ↗	1.739	2.998	-42,0 ↘
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	25	110	-77,3 ↘	109	101	7,9 ↗	3.568	3.759	-5,1 ↘
Weiterverkäufe	0	3	-100,0 ↘	k.A.	91		k.A.	4.045	
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	166	436	-61,9 ↘	69	72	-4,2 ↘	2.846	3.285	-13,4 ↘
Weiterverkäufe	8	24	-66,7 ↘	62	59	5,1 ↗	1.384	2.948	-53,1 ↘

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1998/1999/2000



Die grafische Gegenüberstellung zeigt die zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise in Bezug auf die Preisklassen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist beim Erstverkauf im Bezugsjahr 2000, im Vergleich zum Vorjahr, um 17 % auf 3.339 DM/m² gestiegen.

Die folgende Tabelle lässt die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahrsklassen erkennen.

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.

Kauffälle von Eigentumswohnungen

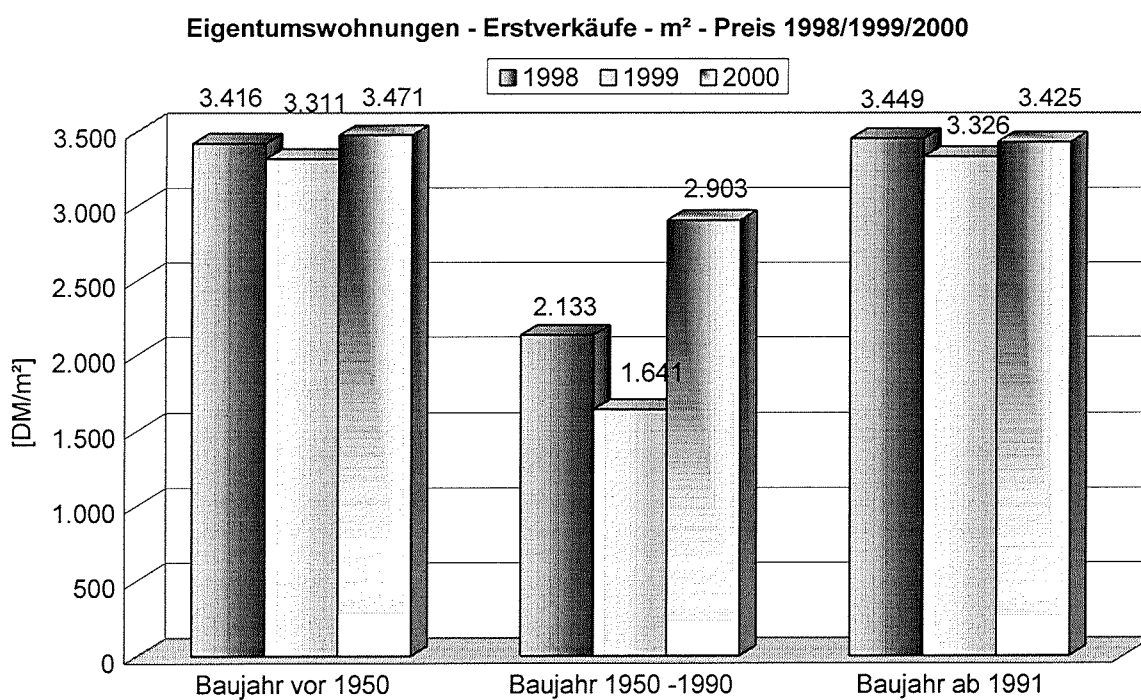
Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	57	84	-32,1 ↘	81	75	8,0 ↗	3.471	3.311	4,8 ↗
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↘	k.A.	50		k.A.	1.000	
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	23	47	-51,1 ↘	79	55	43,6 ↗	2.903	1.641	76,9 ↗
Weiterverkäufe	9	7	28,6 ↗	53	64	-17,2 ↘	1.144	1.439	-20,5 ↘
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	30	34	-11,8 ↘	72	72	0,0 →	3.425	3.326	3,0 ↗
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	106	k.A.		3.207	k.A.	
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	110	165	-33,3 ↘	78	69	13,0 ↗	3.339	2.838	17,7 ↗
Weiterverkäufe	10	8	25,0 ↗	58	62	-6,5 ↘	1.350	1.384	-2,5 ↘

Da noch eine erhebliche Anzahl von Kauffällen von 1999 ausgewertet werden konnten, ergab sich folgende berichtigte Tabelle für 1999.

Kauffälle von Wohnungseigentum 1999

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr 1998	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr 1998	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr 1998	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	84	335	-74,9 ↘	75	72	4,2 ↗	3.311	3.416	-3,1 ↘
Weiterverkäufe	1	16	-93,8 ↘	50	56	-10,7 ↘	1.000	3.247	-69,2 ↘
Baujahr 1950 -1990									
Erstverkäufe	47	46	2,2 ↗	55	58	-5,2 ↘	1.641	2.133	-23,1 ↘
Weiterverkäufe	7	6	16,7 ↗	64	57	12,3 ↗	1.439	1.691	-14,9 ↘
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	34	55	-38,2 ↘	72	79	-8,9 ↘	3.326	3.449	-3,6 ↘
Weiterverkäufe	0	2	-100,0 ↘	k.A.	93		k.A.	4.322	
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	165	436	-62,2 ↘	69	72	-4,2 ↘	2.838	3.285	-13,6 ↘
Weiterverkäufe	8	24	-66,7 ↘	62	59	5,1 ↗	1.384	2.948	-53,1 ↘

Die grafische Gegenüberstellung zeigt die zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise in Bezug auf die Baujahresklassen.

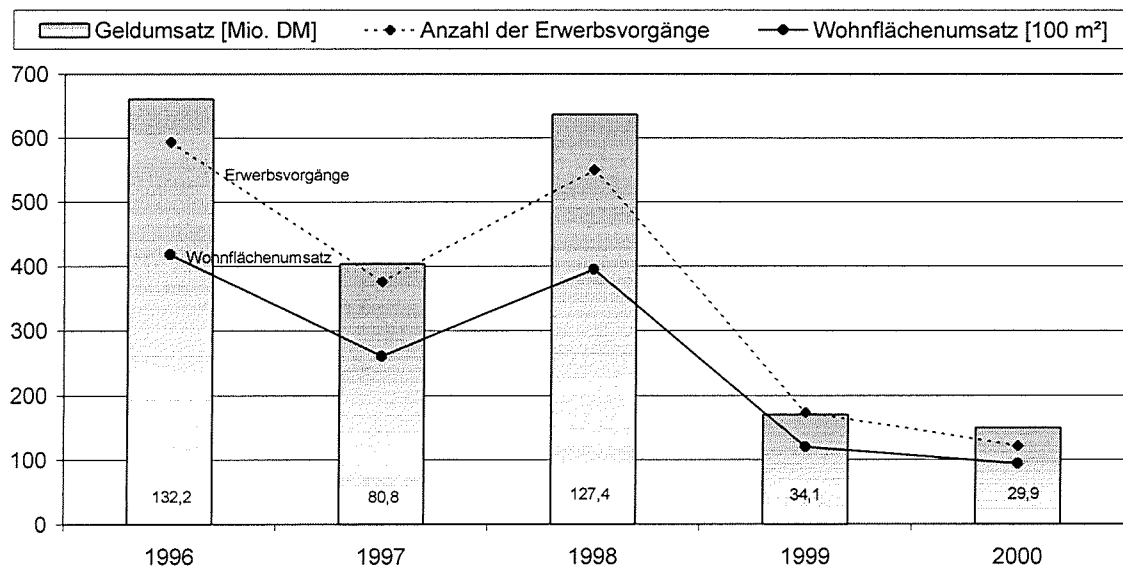


Die folgende Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Geld- und Wohnflächenumsätze in den letzten 5 Jahren.

Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld und Wohnflächenumsätze

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Erwerbsvorgänge	594	376	550	174	122
Veränderung zum Vorjahr [%]		-36,7	46,3	-68,4	-29,9
Wohnflächenumsatz [100 m ²]	418,3	261,0	394,7	120,2	93,8
Veränderung zum Vorjahr [%]		-37,6	51,2	-69,5	-21,9
Geldumsatz [Mio. DM]	132,2	80,8	127,4	34,1	29,9
Veränderung zum Vorjahr [%]		-38,9	57,7	-73,2	-12,3

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.

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.

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 (z.B. Sonderkulturen, Unland)

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

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	18	0	0	0	0	0	18	85,7
Grünland	2	0	0	0	0	0	2	9,5
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Sonstige	1	0	0	0	0	0	1	4,8
Summe	21	0	0	0	0	0	21	100
Anteil [%]	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100	

Von den in der Tabelle ausgewiesenen 20 Kauffällen in den Grundstücksarten Ackerland und Grünland wurden 10 mal Flächen für den Aus- und Neubau von Verkehrsflächen erworben. 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. Wurden im Vorjahr noch 2 Waldflächen mit einem Durchschnittspreis von 1 DM/m² veräußert, so waren im Berichtsjahr gar keine Kauffälle zu verzeichnen.

14 3 0,40 €

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch diese Allgemeinnützigkeit 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. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie 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 2 Kauffälle im Vorjahr und 9 Kauffälle im Berichtsjahr abgeschlossen, davon 7 Kauffälle von Grundstücken, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen und 2 Kauffälle in der Grundstücksart Flächen für Ver- und Entsorgung.

3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *sonstige Flächen* wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden können.

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 Flächen**
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.

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

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	0	4	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	26	38	-31,6 ↘	331	3.122	781	19
Sonstige	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	26	44	-40,9 ↘	331	3.122	781	19

Im Teilmarkt Sonstige Flächen sind 26 Kauffälle in der Grundstücksart Private Grünflächen zu verzeichnen. Dabei wurden 25 Dauerkleingärten erfasst.

4 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei	Eigentumswohnungen
gf	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.	keine Angabe
LEP	Landesentwicklungsprogramm
lf	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	unbebaute Grundstücke
v.T.	von Tausend
Villen/LH	Villen und Landhäuser
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH	Wochenend- und Ferienhäuser