

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
FÜR DEN AMTSBEZIRK DES KATASTERAMTES WEIMAR

Grundstücks- marktbericht

2001

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	31
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 2001. 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.

Durch Nacherfassung älterer Kauffälle ändern sich die Vorjahreswerte gegenüber den Angaben des Marktberichts des Vorjahres. Außerdem ergeben sich durch die Euroumrechnung Verschiebungen in der Preisklasseneinteilung.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250)
- der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Gesetz 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

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle beim örtlich zuständigen Katasteramt.

Die Katasterämter stellen der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung. Dies hat den Vorteil, dass die Unterlagen des Liegenschaftskatasters für die Wertermittlung 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 Basisinformationssystem 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 Gutachterausschußverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z.B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange werden die Auskünfte nur grundstücksbezogen in anonymisierter Form gegeben. 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).

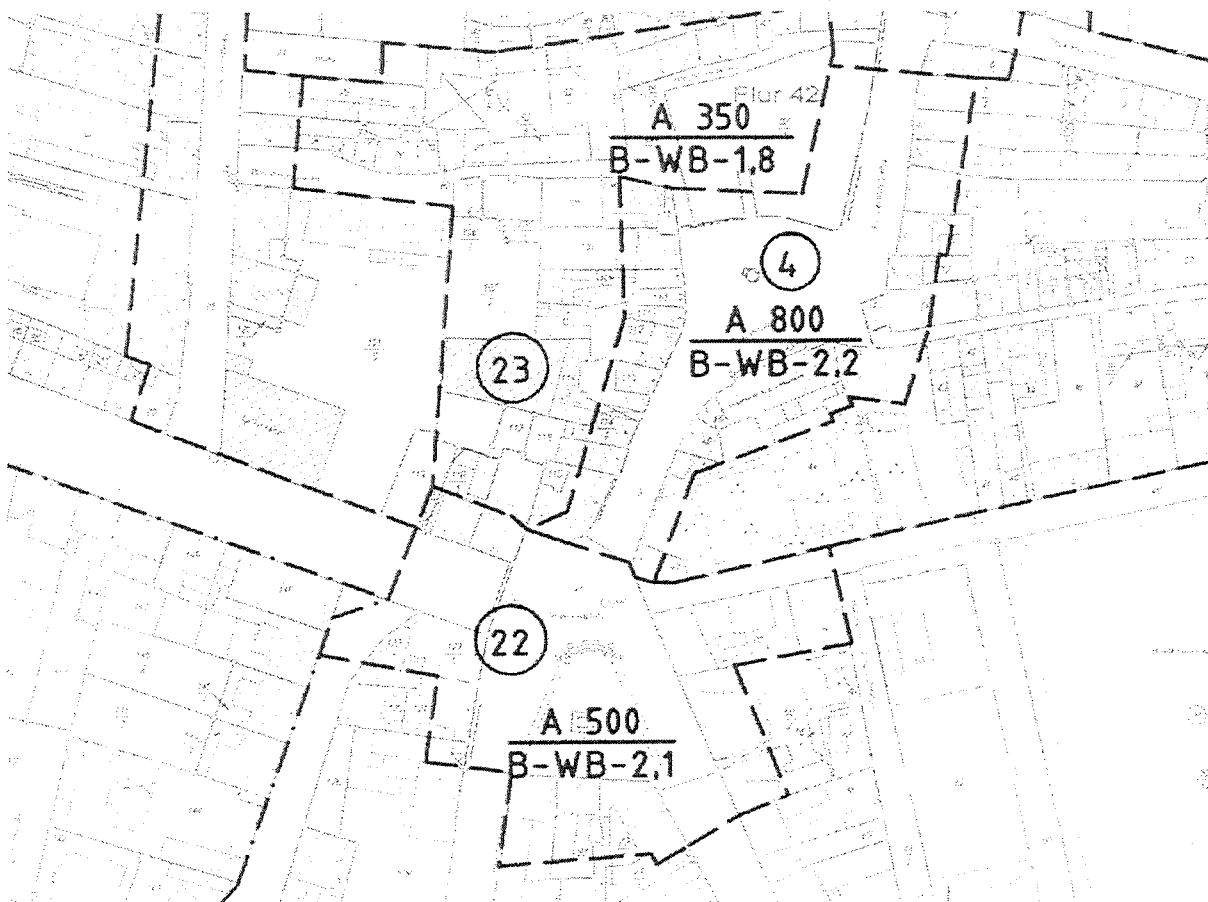
Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

- 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. 3 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffent-

lichen. 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 und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Sanierungsgebiet „Weimar Innenstadt“, Maßstab 1:2000.



Anmerkung:

Zum Stichtag 31.12.2000 erfolgte die Angabe des Bodenrichtwertes noch in DM/m².

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 Grund-

stück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

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

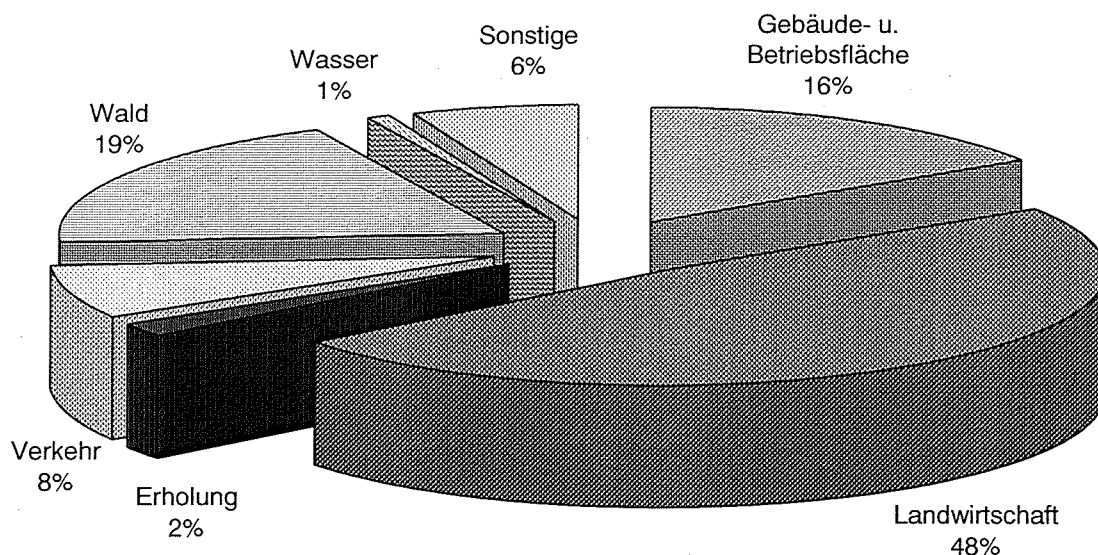
bis zu 25 564,59 EUR (50 000 DM)	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65 EUR (500 DM),
über 25 564,59 EUR (50 000 DM)	
bis zu 127 822,97 EUR (250 000 DM)	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 EUR (525 DM).

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

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

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), zuletzt geändert am 18.12.2001 (GVBl. S. 485), 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 2001. 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 2001 für das Gebiet der kreisfreien Stadt

550 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Im Vorjahr wurden noch 619 Erwerbsvorgänge erfasst. Somit ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 11,1% zu verzeichnen.

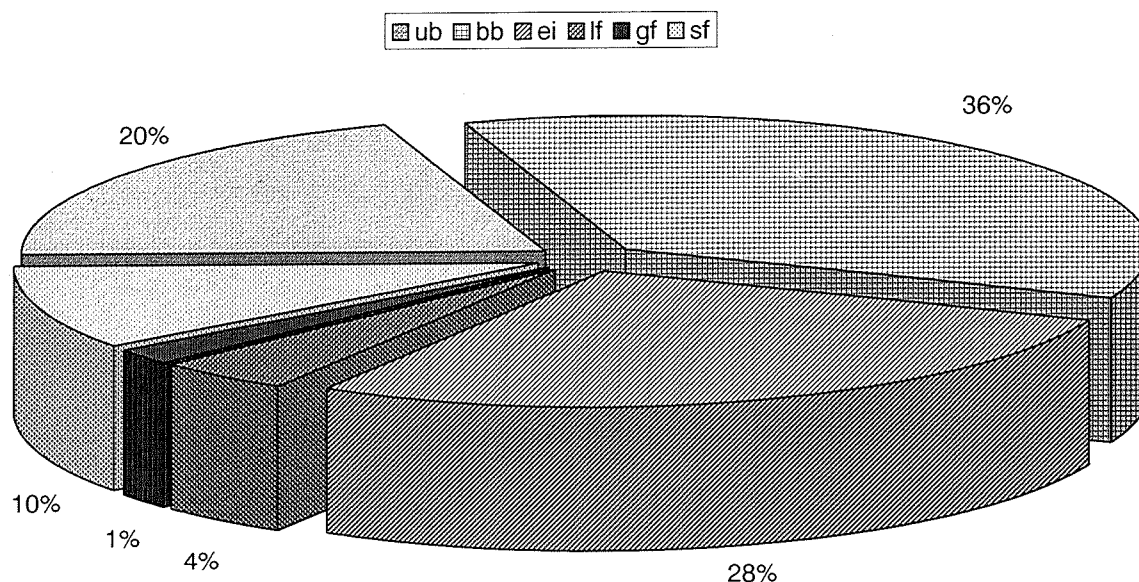
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung der Anzahl und prozentual zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	110	20,0	114	-3,5	↘
Bebaute Grundstücke	199	36,2	225	-11,6	↘
Eigentumswohnungen	153	27,8	209	-26,8	↘
Land- und Forstwirtschaft	23	4,2	21	9,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	10	1,8	12	-16,7	↘
Sonstige Flächen	55	10,0	38	44,7	↗
Summe / Veränderung	550	100	619	-11,1	↘

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2001 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



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 2001 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 2001 insgesamt 26 abgeschlossene Zwangsversteigerungen über insbesondere bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen 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	107	20,7	112	-4,5	↘
Bebaute Grundstücke	182	35,1	220	-17,3	↘
Eigentumswohnungen	142	27,4	209	-32,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	22	4,2	21	4,8	↗
Gemeinbedarfsflächen	10	1,9	10	0,0	→
Sonstige Flächen	55	10,6	38	44,7	↗
Summe / Veränderung	518	100	610	-15,1	↘

Die Abweichungen der Vorjahreszahlen im Teilmarkt *Wohnungs- u. Teileigentum* gegenüber dem Grundstücksmarktbericht 2001 resultieren aus der Nacherfassung von 25 Kaufverträgen.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von **730.100 m² Grundstücksfläche⁴**.

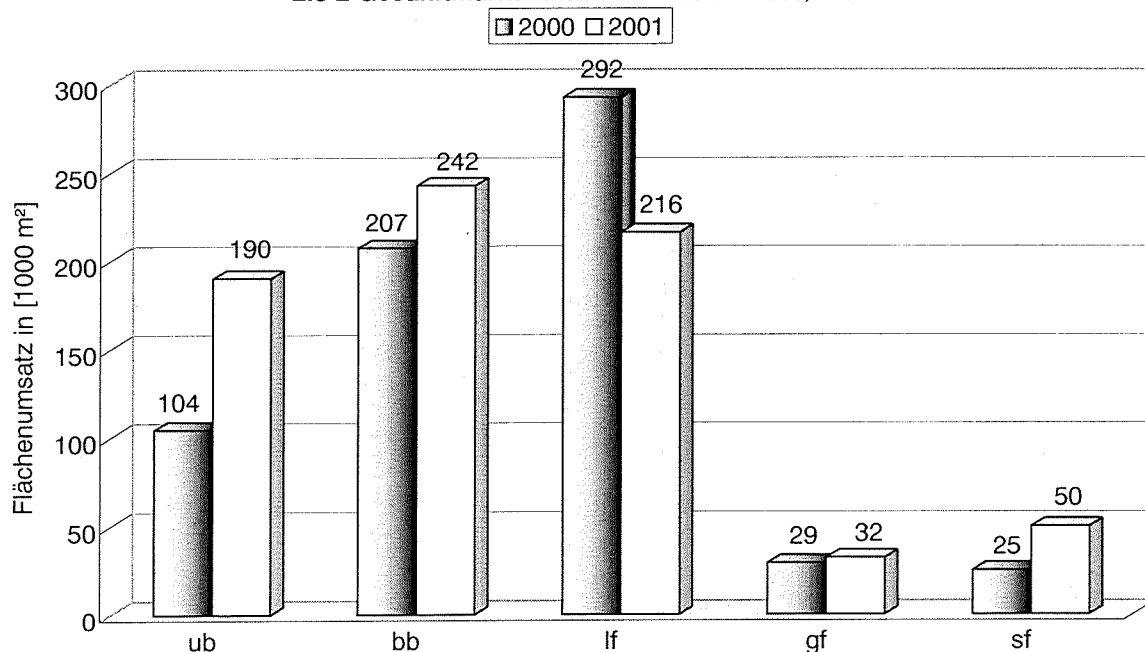
Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies eine Steigerung des Flächenumsatzes um 10,9 %.

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	190,0	26,0	104,5	81,8	↗
Bebaute Grundstücke	242,4	33,2	207,2	17,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	215,9	29,6	292,3	-26,2	↘
Gemeinbedarfsflächen	32,1	4,4	29,2	9,8	↗
Sonstige Flächen	49,8	6,8	25,2	98,1	↗
Summe / Veränderung	730,1	100	658,4	10,9	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



⁴ Die Flächenangabe bezieht sich auf die Grundstücksflächen ohne den Teilmarkt Wohnungs- u. Teileigentum. Der Wohnflächenumsatz wird im Teilmarkt Wohnungs- u. Teileigentum gesondert ausgewertet.

2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt beträgt im Berichtsjahr 2001

63,5 Millionen EURO.

Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 2000 einen Rückgang des Geldumsatzes um 18,6 %.

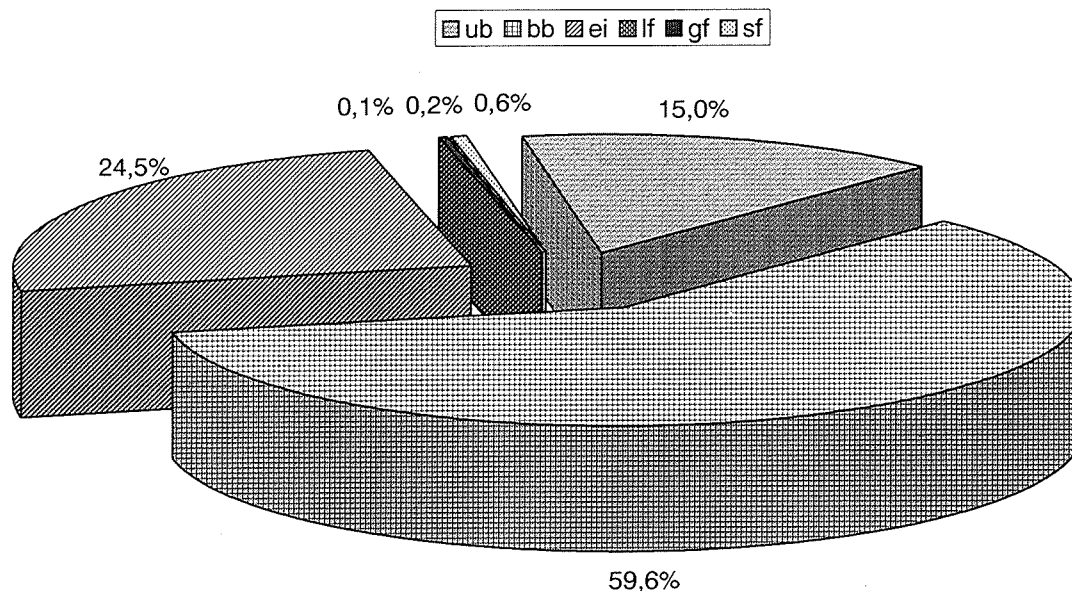
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Teilmärkte sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	9,6	15,0	6,9	37,9	↗
Bebaute Grundstücke	37,8	59,6	45,3	-16,4	↘
Eigentumswohnungen	15,6	24,5	24,9	-37,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	0,1	0,2	0,3	-54,7	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,1	0,4	-91,0	↘
Sonstige Flächen	0,4	0,6	0,3	48,0	↗
Summe / Veränderung	63,5	100	78,1	-18,6	↘

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2001 dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001 (% - Anteile im Berichtsjahr)



Der größte Geldumsatz mit 37,8 Millionen Euro wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde ein leichter Umsatzrückgang (Vorjahr 59,6 Millionen Euro) registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt knapp 60 %.

Eine Umsatzzunahme von rd. 38 % wurde für das Berichtsjahr 2001 im Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* festgestellt. Der Anteil am Gesamtumsatz beträgt jedoch nur 15 %.

Im Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* wurde wie bereits im Vorjahr ein weiterer Umsatzrückgang registriert. Mit ca. 38 % wurde allerdings ein wesentlich größerer Rückgang registriert.

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

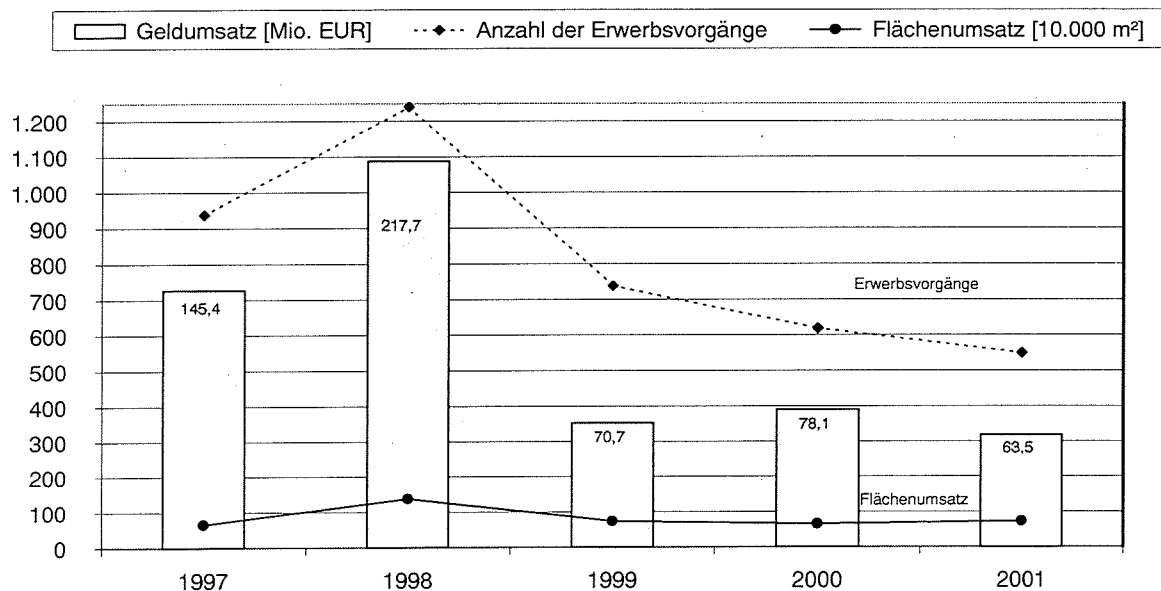
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	938	1.241	739	619	550
Veränderung zum Vorjahr [%]		32,3	-40,5	-16,2	-11,1
Flächenumsatz [10.000 m ²]	66,0	138,2	73,8	65,8	73,0
Veränderung zum Vorjahr [%]		109,3	-46,6	-10,8	10,9
Geldumsatz [Mio. EUR]	145,4	217,7	70,7	78,1	63,5
Veränderung zum Vorjahr [%]		49,8	-67,5	10,5	-18,6

Gesamtmarkt-Zeitserien



Die Zeitreihe für die Anzahl der Erwerbsvorgänge zeigt für die Jahre 1997 und 1998 jeweils über 800 Kauffälle. Die deutliche Zunahme der Eigentumsübergänge 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 Jahr 1999 verringerte sich der Kapitalfluss im Grundstücksmarkt drastisch. Dies äußert sich eindrucksvoll in der Tatsache, dass für Grundstücke im Bereich der kreisfreien Stadt Weimar im Dezember 1998 339 Kaufverträge, hingegen im Januar 1999 nur 29 Kaufverträge notariell geschlossen wurden. Im Jahr 2000 sowie im Berichtsjahr 2001 hielt dieser Abwärtstrend weiterhin an.

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	22	14	21	20	77
Geschäftliche Nutzung	1	0	1	0	2
Gewerbliche Nutzung	3	3	4	4	14
Sonstige Nutzung	13	2	1	1	17
Summe	39	19	27	25	110
Anteil [%]	35,5	17,3	24,5	22,7	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	72	0	1	4	77
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	2	2
Gewerbliche Nutzung	3	0	0	11	14
Sonstige Nutzung	14	0	0	3	17
Summe	89	0	1	20	110
Anteil [%]	80,9	0,0	0,9	18,2	100

Im Jahr 2001 prägten die natürlichen Personen als Hauptveräußerer mit einem Anteil von 35,5 % und als Haufterwerber (80,9 %) das Marktgeschehen wesentlich. Die Anteile der übrigen Marktteilnehmer am Marktgeschehen unterscheiden sich nur unwesentlich.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	75	2	0	0	0	77	70,0
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	1,8
Gewerbliche Nutzung	14	0	0	0	0	14	12,7
Sonstige Nutzung	16	0	0	1	0	17	15,5
Summe	107	2	0	1	0	110	100
Anteil [%]	97,3	1,8	0,0	0,9	0,0	100	

Mit einem Anteil von 97,3 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

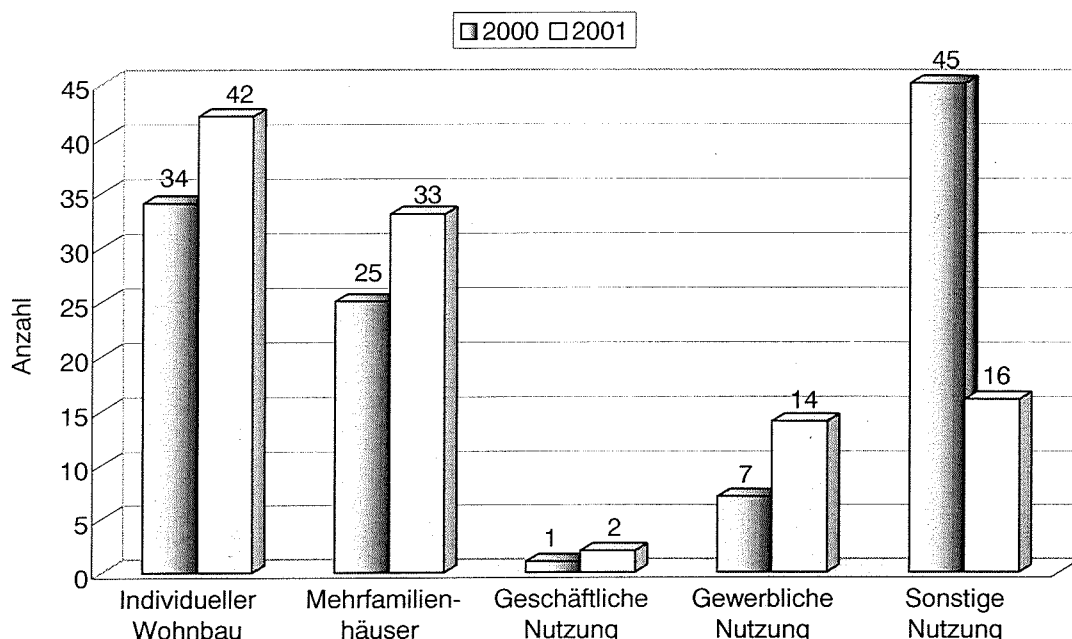
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	42	39,3	34	23,5	↗
Mehrfamilienhäuser	33	30,8	25	32,0	↗
Geschäftliche Nutzung	2	1,9	1	k.A.	↗
Gewerbliche Nutzung	14	13,1	7	k.A.	↗
Sonstige Nutzung	16	15,0	45	-64,4	↘
Summe / Veränderung	107	100	112	-4,5	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 2000/2001



Mit einem Marktanteil von über 70 % im Berichtsjahr ist der Wohnbau (individueller Wohnbau und Mehrfamilienhäuser) noch immer der wichtigste Teilmarkt bei den unbebauten Grundstücken.

Der individuelle Wohnbau umfasst 42 Kauffälle und hat einen Anteil von ca. 40 % am Teilmarkt. Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnbau ist damit um 23,5 % gestiegen.

Mit 33 Kauffällen unbebauter Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäuser wurde eine Zunahme um 32 % registriert. Der Anteil unbebauter Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäuser beträgt somit 30,8 % am Teilmarkt.

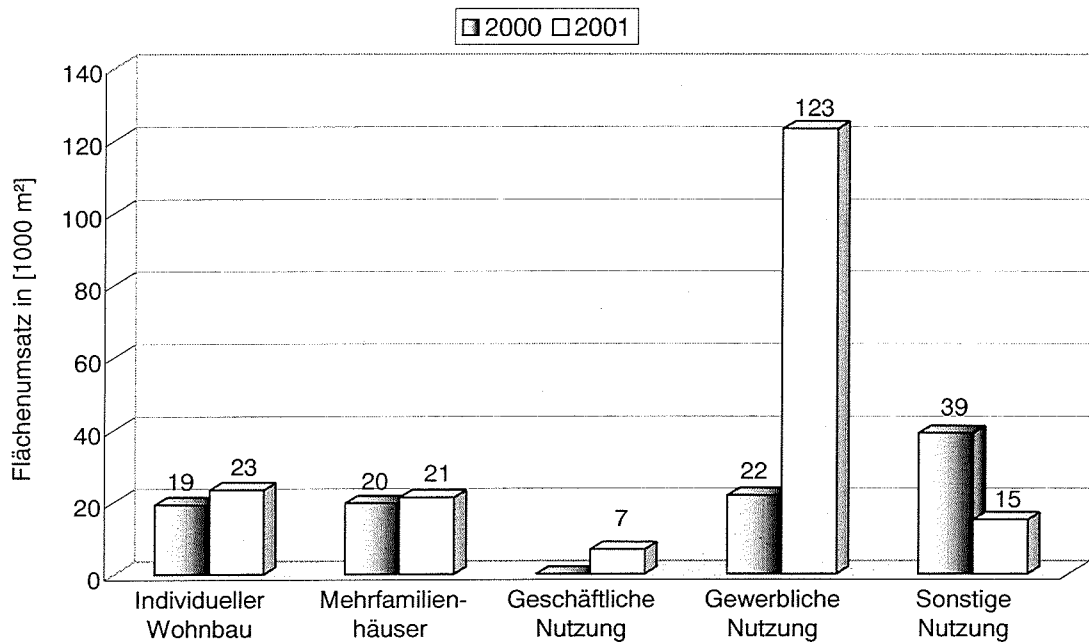
Bei den Kauffällen für die sonstige Nutzung gab es wesentlich weniger Kauffälle als im Vorjahr.

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	23,4	12,3	19,3	21,2	↗
Mehrfamilienhäuser	21,3	11,2	19,7	8,0	↗
Geschäftliche Nutzung	6,8	3,6	k.A.	k.A.	○
Gewerbliche Nutzung	123,1	64,9	21,7	466,5	↗
Sonstige Nutzung	15,0	7,9	39,0	-61,5	↘
Summe / Veränderung	189,6	100	99,7	90,2	↗

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



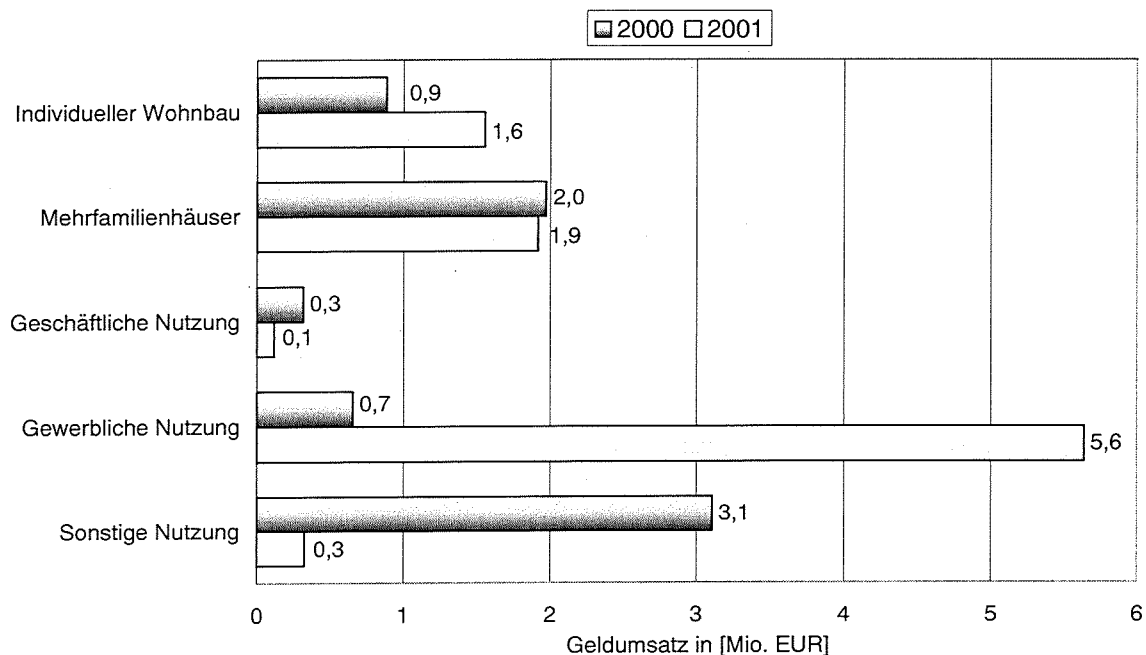
Insgesamt ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 90,2 % gestiegen. Der erzielte Umsatz beim *Individuellen Wohnbau* wuchs um 21,2 %. Die größte Flächenumsatzsteigerung ist in der Grundstücksart *Gewerbliche Nutzung* zu verzeichnen. Der erzielte Flächenumsatz bei *Mehrfamilienhäuser* wuchs um 8,0 %. Der Flächenumsatz bei *Sonstige Nutzung* fiel dagegen um 61,5 %.

Nachfolgend wird der Geldumsatz Unbebauter Grundstücke 2000/2001 betrachtet.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	1,55	16,3	0,88	76,6	↗
Mehrfamilienhäuser	1,91	20,1	1,97	-2,9	↘
Geschäftliche Nutzung	0,11	1,2	0,31	-63,4	↘
Gewerbliche Nutzung	5,64	59,1	0,65	763,4	↗
Sonstige Nutzung	0,32	3,4	3,11	-89,6	↘
Summe / Veränderung	9,54	100	6,92	37,8	↗

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



Die Entwicklung des Geldumsatzes in den einzelnen Grundstücksarten gleicht im Wesentlichen der Entwicklung des Flächenumsatzes. Insgesamt ist der Geldumsatzumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 44,3 % gestiegen. Der erzielte Umsatz beim *Individuellen Wohnbau* wuchs um 76,6 %. Die größte Geldumsatzsteigerung ist in der Grundstücksart *Gewerbliche Nutzung* zu verzeichnen. Der erzielte Umsatz bei *Mehrfamilienhäuser* fiel um 2,9 % und bei *Sonstige Nutzung* um 89,6 %.

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 keine zutreffende Aussage möglich.

Ein differenzierteres Bild stellen die Bodenrichtwertkarten dar (siehe Kapitel 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	39	0	0	3	2	44	22,1
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	33	0	0	0	0	33	16,6
Mehrfamilienhäuser	71	0	0	7	2	80	40,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	30	0	0	3	0	33	16,6
Sonstige	9	0	0	0	0	9	4,5
Summe	182	0	0	13	4	199	100
Anteil [%]	91,5	0,0	0,0	6,5	2,0	100	

Im Jahr 2001 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.

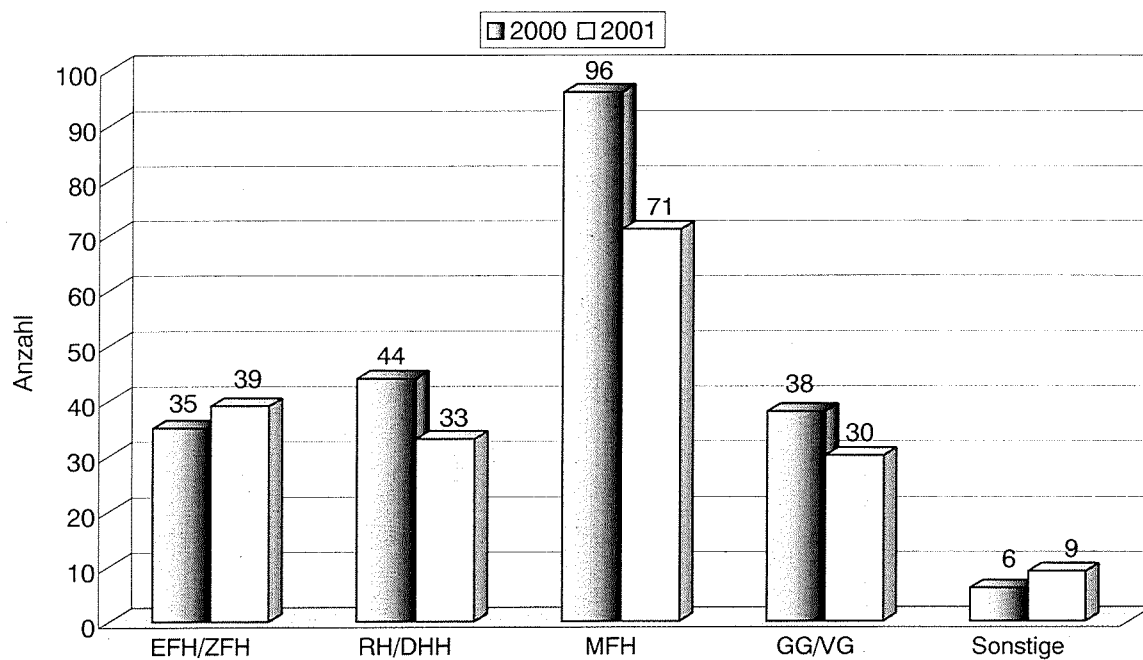
3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	39	21,4	35	11,4	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	33	18,1	44	-25,0	↘
Mehrfamilienhäuser	71	39,0	96	-26,0	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	30	16,5	38	-21,1	↘
Sonstige	9	4,9	6	50,0	↗
Summe / Veränderung	182	100	219	-16,9	↘

Während insgesamt ein Rückgang der Kauffälle um 16,9 % registriert wurde, hat die Zahl der Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wieder leicht zugenommen. Der Trend geht weg von Investitionen in Eigentumswohnungen als Renditeobjekte, hin zu selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Säulendiagramm zeigt den graphischen Vergleich der Anzahl der notariellen Kaufverträge 2000/2001.

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2000/2001



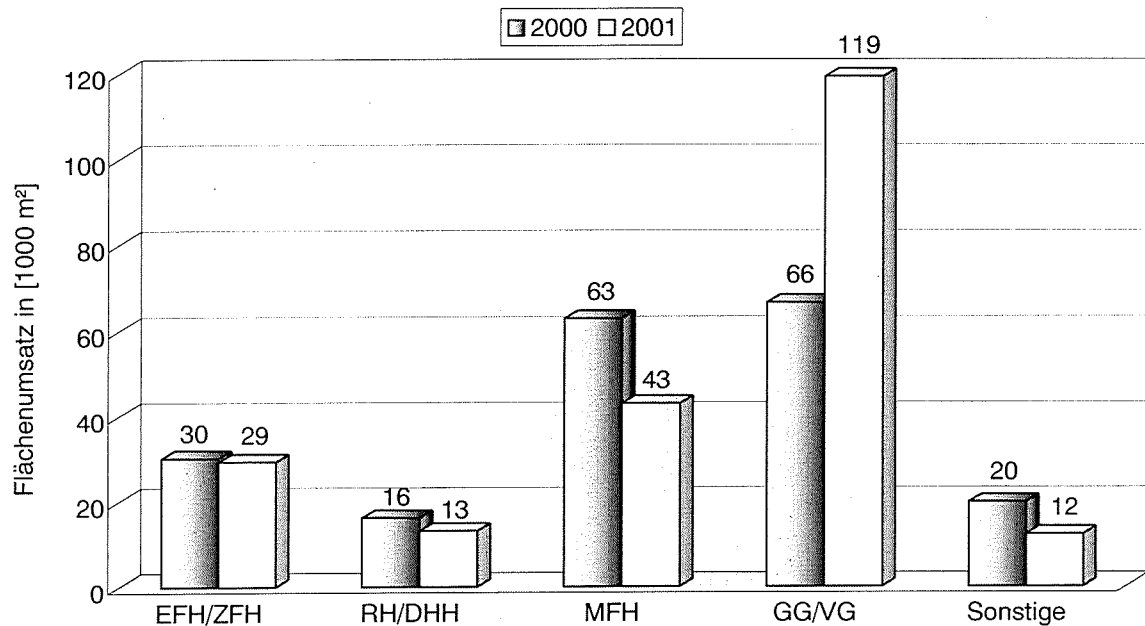
Unterschiedliche Entwicklungen werden auch bei den mit Kaufverträgen erzielten Gesamtflächen- und Gesamtgeldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten deutlich, wie aus den weiteren Tabellen und Diagrammen ersichtlich ist.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	29,3	13,5	30,2	-2,8	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	13,1	6,1	16,2	-19,1	↘
Mehrfamilienhäuser	43,0	19,8	62,8	-31,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	119,2	54,9	66,5	79,3	↗
Sonstige	12,3	5,7	19,8	-38,1	↘
Summe / Veränderung	216,9	100	195,5	11,0	↗

Eine Flächenumsatzsteigerung ist nur in der Gebäudeart *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude* zu verzeichnen.

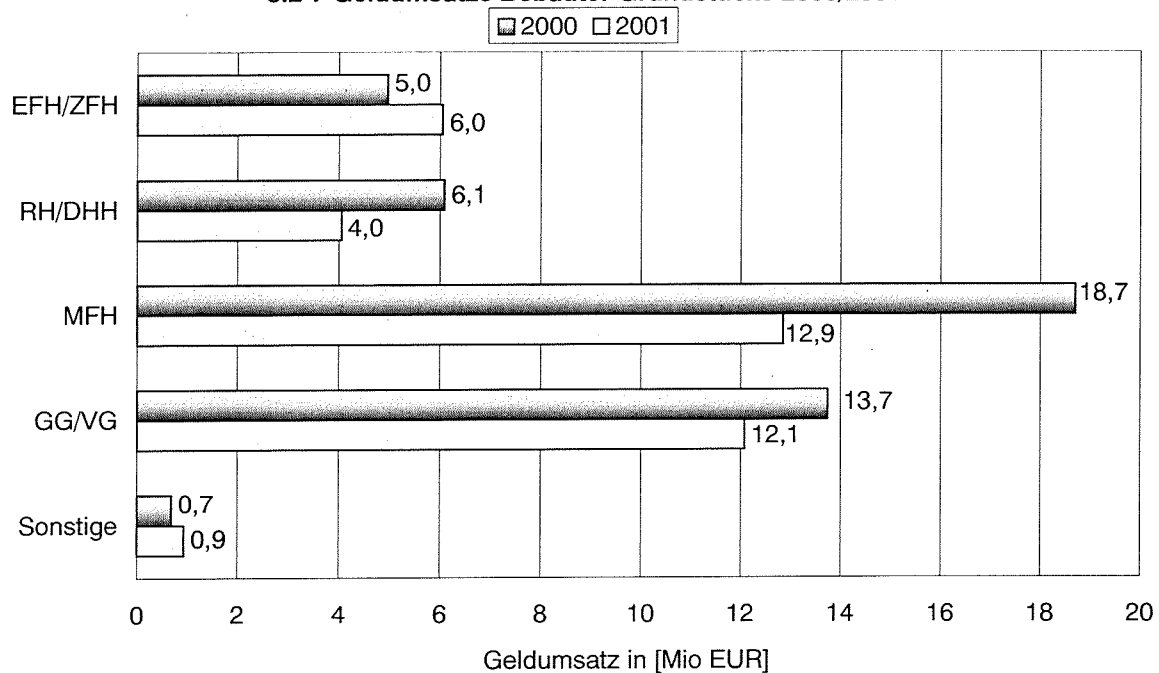
3.2-5 Flächenumsätze Bebaute Grundstücke 2000/2001



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	6,04	16,8	4,96	21,8	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	4,05	11,3	6,09	-33,5	↘
Mehrfamilienhäuser	12,85	35,7	18,70	-31,3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	12,08	33,6	13,74	-12,1	↘
Sonstige	0,93	2,6	0,68	36,1	↗
Summe / Veränderung	35,95	100	44,17	-18,6	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebaute Grundstücke 2000/2001



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.

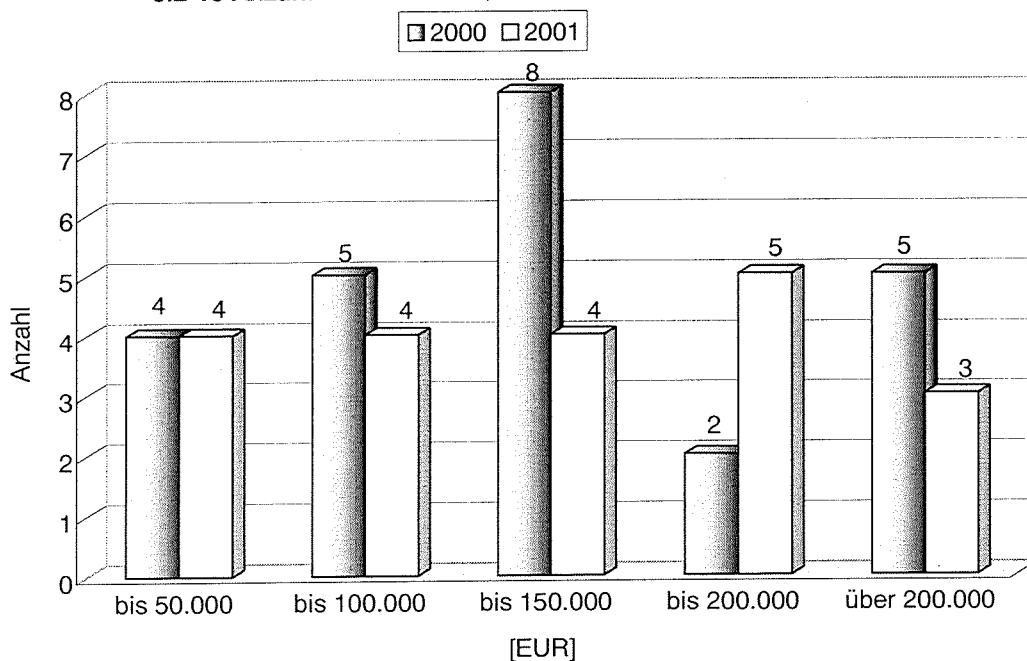
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	15	75,0	16	648	94.443	-18,6 ↘
1950 - 1990	3	15,0	5	613	162.213	31,7 ↗
nach 1990	2	10,0	3	645	242.864	-8,2 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	20	100	24	642	119.450	-12,2 ↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	4	20,0	4	407	30.897	0,3 ↗
bis 100.000 EUR	4	20,0	5	618	72.859	-8,5 ↘
bis 150.000 EUR	4	20,0	8	834	112.356	-10,6 ↘
bis 200.000 EUR	5	25,0	2	692	163.795	-13,2 ↘
über 200.000 EUR	3	15,0	5	650	235.194	-13,7 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	20	100	24	642	119.450	-12,2 ↘

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2000/2001

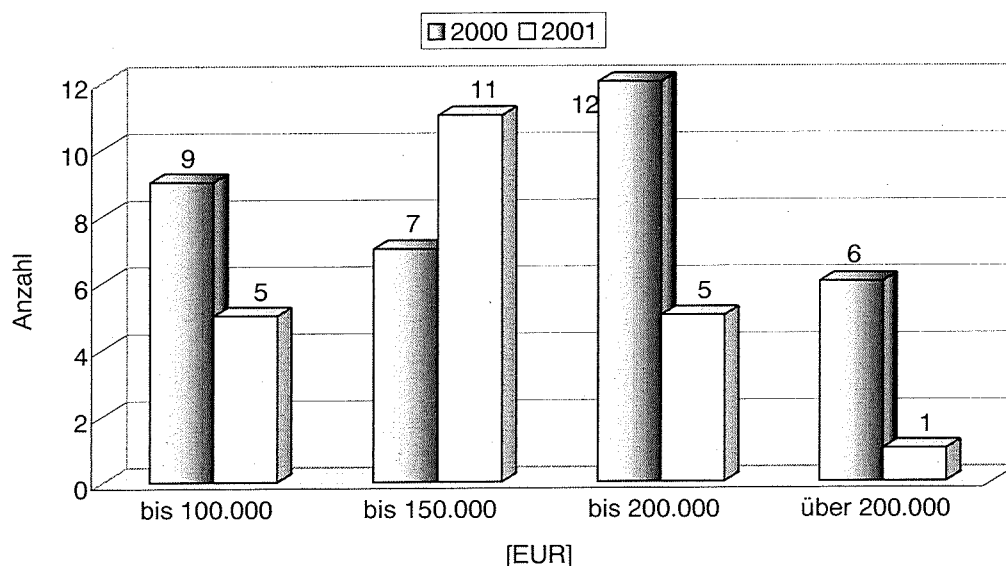


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 EUR	5	22,7	9	539	86.919	6,7	↗
bis 150.000 EUR	11	50,0	7	491	118.243	-3,2	↘
bis 200.000 EUR	5	22,7	12	282	176.763	5,2	↗
über 200.000 EUR	1	4,5	6	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	22	100	34	447	128.921	-10,0	↘

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2000/2001



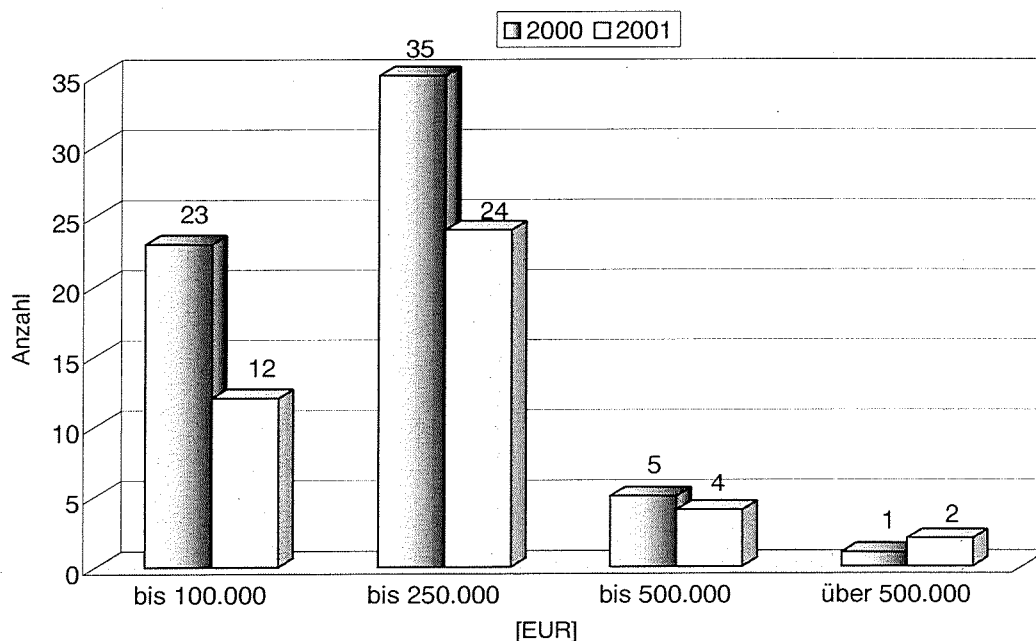
Im Berichtsjahr 2001 sind die meisten Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Preisklasse bis 150.000 EUR bei etwa gleichbleibenden Kaufpreisen zu verzeichnen. Ihr Anteil beträgt hier im Berichtsjahr 50 %.

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 Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 100.000 EUR	12	28,6	23	432	73.753	1,3 ↗
bis 250.000 EUR	24	57,1	35	524	166.992	3,4 ↗
bis 500.000 EUR	4	9,5	5	557	323.392	-2,7 ↘
über 500.000 EUR	2	4,8	1	296	628.889	-42,1 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	42	100	64	481	173.476	20,2 ↗

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



Das in den letzten Jahren durch spezielle Förderungen beeinflusste Kaufinteresse an Mehrfamilienhäusern hat insgesamt deutlich nachgelassen.

Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden auch im Berichtsjahr 2001 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 [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	3	2	797	253.089	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	22	31	2.857	355.580	-7,8	⬇

In diesem Teilmarkt spielen alle bereits aufgeführten Faktoren eine Rolle. In der Gebäudeart *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude* sind weniger Kauffälle (22) mit einem leichten Preisnachlass von rd. 8 % 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 am gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Mit einer Anzahl von 78 Kauffällen im Berichtsjahr, im Vorjahr waren es dem gegenüber 136, zeichnet sich der Teilmarkt durch einen weiteren Rückgang aus. Die Verringerung des Wohnflächenumsatzes um 39 % und des Geldumsatzes um 46 % 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 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preisklassen erkennen.

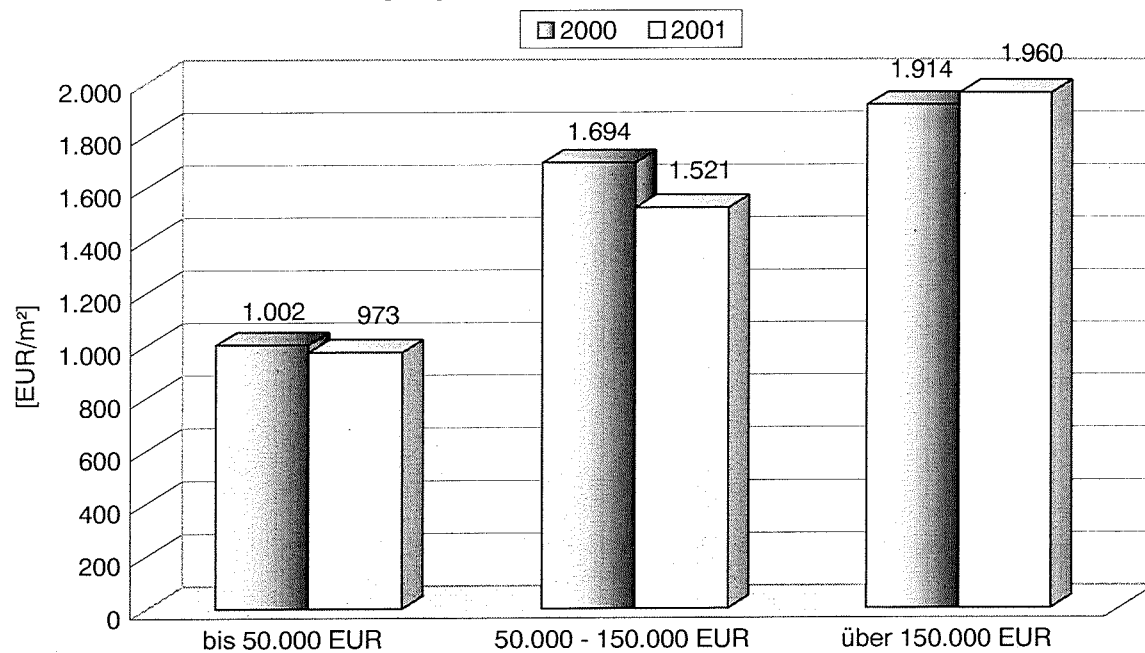
Kauffälle von Wohnungseigentum 2001

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	4	3	33,3 ↗	45	43	4,7 ↗	973	1.002	-2,9 ↘
Weiterverkäufe	5	7	-28,6 ↘	55	45	22,2 ↗	588	555	5,9 ↗
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	47	84	-44,0 ↘	67	64	4,7 ↗	1.521	1.694	-10,2 ↘
Weiterverkäufe	6	2	200,0 ↗	80	k.A.	k.A. ○	1.209	k.A.	k.A. ○
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	16	39	-59,0 ↘	103	104	-1,0 ↘	1.960	1.914	2,4 ↗
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	67	126	-46,8 ↘	74	76	-2,6 ↘	1.593	1.746	-8,8 ↘
Weiterverkäufe	11	10	10,0 ↗	68	58	17,2 ↗	927	690	34,3 ↗

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist beim Erstverkauf im Bezugsjahr 2001, im Vergleich zum Vorjahr, um 8,8 % auf 1.593 EUR/m² gefallen.

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

3.3-2 Wohnungseigentum - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001

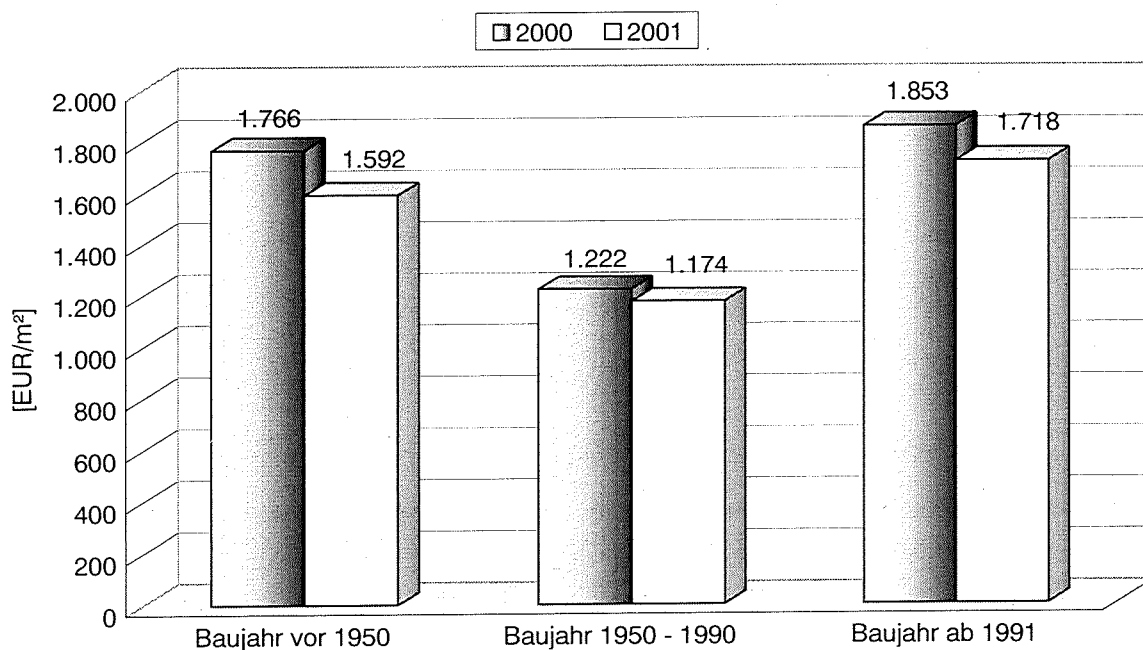


Die folgende Tabelle und das Diagramm lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Baujahrsklassen erkennen.

3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	34	58	-41,4 ↓	81	83	-2,4 ↓	1.592	1.766	-9,9 ↓
Weiterverkäufe	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1990									
Erstverkäufe	7	23	k.A. ↗	66	70	-5,7 ↓	1.174	1.222	-3,9 ↓
Weiterverkäufe	6	9	-33,3 ↓	55	53	3,8 ↗	588	584	0,7 ↗
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	26	45	-42,2 ↓	69	66	4,5 ↗	1.718	1.853	-7,3 ↓
Weiterverkäufe	2	1	100,0 ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	67	126	-46,8 ↓	74	76	-2,6 ↓	1.593	1.746	-8,8 ↓
Weiterverkäufe	10	10	0,0 →	68	58	17,2 ↗	927	690	34,3 ↗

3.3-4 Wohnungseigentum - Erstverkäufe - m² - Preis 2000/2001



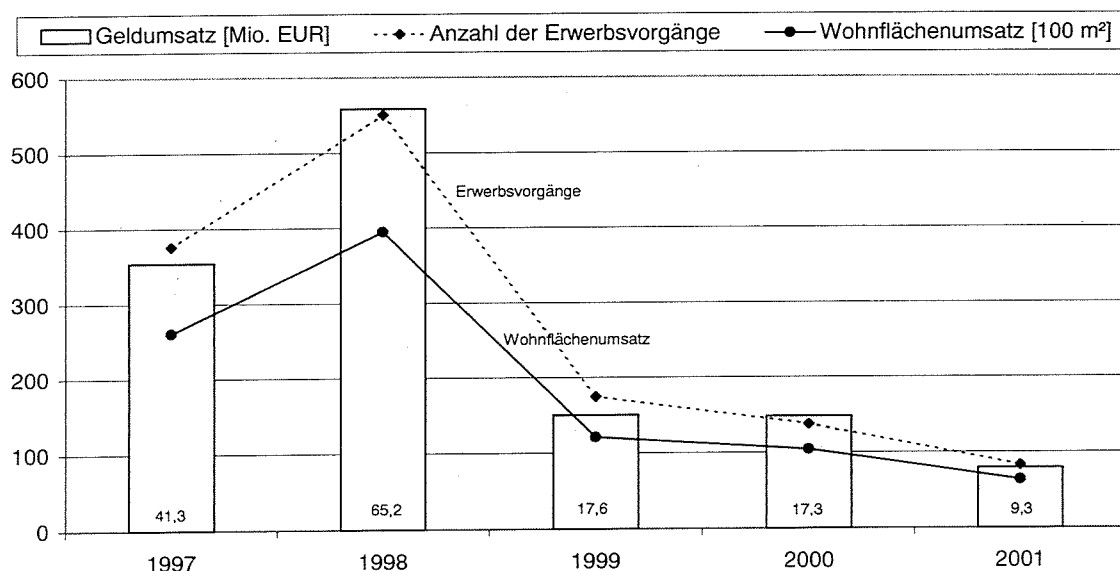
In der Baujahrsklasse vor 1950 wurden überwiegend Jahrhundertwendebauten aufwendig saniert und als Wohneigentum veräußert. Bei den Kauffällen in der Baujahrsklasse 1950 – 1990 handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen, die in Wohneigentum umgewandelt wurden und bei der Baujahrsklasse ab 1991 dagegen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

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

3.3-5 Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld und Wohnflächenumsätze

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	376	550	175	138	83
Veränderung zum Vorjahr [%]		46,3	-68,2	-21,1	-39,9
Wohnflächenumsatz [100 m ²]	261,0	394,7	121,2	104,2	63,5
Veränderung zum Vorjahr [%]		51,2	-69,3	-14,0	-39,1
Geldumsatz [Mio. EUR]	41,3	65,2	17,6	17,3	9,3
Veränderung zum Vorjahr [%]		57,7	-73,0	-1,5	-46,5

3.3-6 Eigentumswohnungen-Zeitserien



Die Zeitreihe für die Anzahl der Erwerbsvorgänge zeigt einen deutlichen Rückgang der Erwerbsvorgänge von 1998 nach 1999. Eine Ursache ist darin zusehen, dass einige steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Jahr 1998 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	14	0	0	0	0	0	14	60,9
Grünland	3	0	0	1	0	0	4	17,4
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	4	0	0	0	0	0	4	17,4
Sonstige	1	0	0	0	0	0	1	4,3
Summe	22	0	0	1	0	0	23	100
Anteil [%]	95,7	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	100	

Von den in der Tabelle ausgewiesenen 17 Kauffällen in den Grundstücksarten Ackerland und Grünland wurden im Berichtsjahr 2001 zweimal Flächen für den Aus- und Neubau von Verkehrsflächen erworben. Aus der geringen Anzahl von Kauffällen ist ersichtlich, dass im Bereich der kreisfreien Stadt Weimar ein Markt für landwirtschaftliche Flächen so gut wie nicht besteht.

Ein Markt für selbstständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet der kreisfreien Stadt nicht heraus. Es wurden lediglich 4 Waldflächen mit einem Durchschnittspreis von 0,36 EUR/m² veräußert.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch die 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.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	6	7	-14,3 ↘	3	21.023	4.823	16
Öffentliche Grünflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	4	2	100,0 ↗	15	1.467	794	5
Sonstige	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	10	9	11,1 ↗	3	21.023	3.212	11

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. Im Vorjahr wurden 9 Kauffälle und im Berichtsjahr 10 Kauffälle abgeschlossen, davon entfallen 6 Kauffälle auf Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen und 4 Kauffälle auf 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 [EUR/m²]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	37	26	42,3 ↗	26	2.433	763	10
Sonstige	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	39	26	50,0 ↗	26	2.433	763	10

Im Teilmarkt Sonstige Flächen sind 37 Kauffälle in der Grundstücksart Private Grünflächen zu verzeichnen. Dabei wurden 35 Dauerkleingärten erfasst. Der durchschnittliche Kaufpreis wurde mit 10 EUR/m² ermittelt.

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