



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

für das Gebiet
der Kreisfreien Stadt Weimar

2005



Herausgeber: Freistaat Thüringen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das
Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Apolda
Dienstgebäude Sömmerda
Bahnhofstraße 21a
99610 Sömmerda

Telefon: 03634 – 69 35 12
Telefax: 03634 – 69 35 19

E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de
Internet: www.thueringen.de/vermessung

Gebühr: 15,00 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Entwicklungen des Grundstücksmarkts.....	3
2	Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht	3
3	Der Gutachterausschuss	4
3.1	Zusammensetzung.....	4
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	5
4	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr.....	6
4.1	Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten	6
4.2	Allgemeiner Grundstücksverkehr.....	8
5	Unbebaute Grundstücke	11
5.1	Bauflächen	11
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	12
5.1.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	12
5.1.1.2	Doppelhaushälften	13
5.1.1.3	Reihenhäuser.....	14
5.1.1.4	Reihenendhäuser.....	14
5.1.2	Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z.B. Wochenend-/Ferienhäuser etc.)	14
5.1.3	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	14
5.1.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke.....	15
5.1.5	Gewerbe- und Industriegrundstücke.....	15
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	16
6	Bebaute Grundstücke.....	18
6.1	Individueller Wohnungsbau	21
6.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.2	Doppelhaushälften	21
6.1.3	Reihenhäuser / Reihenendhäuser	22
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	22
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	22
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	23
7	Wohnungs- und Teileigentum.....	24
7.1	Erstverkauf aus Neubau	25
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	25
7.3	Weiterverkauf	26

1 Die Entwicklungen des Grundstücksmarkts

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt des Gebietes der kreisfreien Stadt Weimar wird für den Berichtszeitraum 2005 im nachfolgenden Marktbericht vorgestellt. Die darin aufgezeigten aktuellen Daten werden mit denen der Jahre 2003 und 2004 verglichen. Damit wird an den zuletzt veröffentlichten Marktbericht aus dem Jahr 2002 angeknüpft. Das Datenmaterial macht im Wesentlichen deutlich, dass das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar im Immobilienbereich eine kontinuierliche Entwicklung, jedoch nur mit verhaltenem Wachstum, aufweist.

2 Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht

In diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der kreisfreien Stadt Weimar im Jahr 2005. Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Die Inhalte des Berichts sind zum Einen für die Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen, ausgelegt. Darüber hinaus wendet er sich an den Personenkreis, der in der Immobilienwirtschaft tätig ist sowie an die Vertreter der Politik, der Kommunen und der öffentlichen Verwaltung. Die nachfolgend zusammengestellten Informationen und Daten sollen als Entscheidungshilfe und Arbeitsgrundlage dienen.

Die hier veröffentlichten Informationen zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt basieren auf allen Käufen und Verkäufen, die in der kreisfreien Stadt Weimar getätigt wurden. Die Zahlen sind i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Grundstücksmarktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei immer evtl. vorhandene Unterschiede, wie z.B. in der Lagequalität, der baulichen Ausnutzbarkeit etc., zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht alleine i.d.R. nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, ein Gutachten eines Sachverständigen für die Verkehrswertermittlung einzuholen.

3 Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Seit dem 01.01.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar ist nach § 192 BauGB ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium, der für die kreisfreie Stadt Weimar eingerichtet ist. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit ist er an keine Weisung gebunden und steht außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der er gebildet ist. Die Gutachter haben ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen zu erfüllen und ihre Entscheidungen entsprechend zu begründen.

3.1 Zusammensetzung

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation 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. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlich und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 (2) der Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde, die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wahrnimmt.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Weimar setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vorsitzender
- 1 Stellvertreter
- 10 ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen
- 2 Vertreter des örtlich zuständigen Finanzamtes

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

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

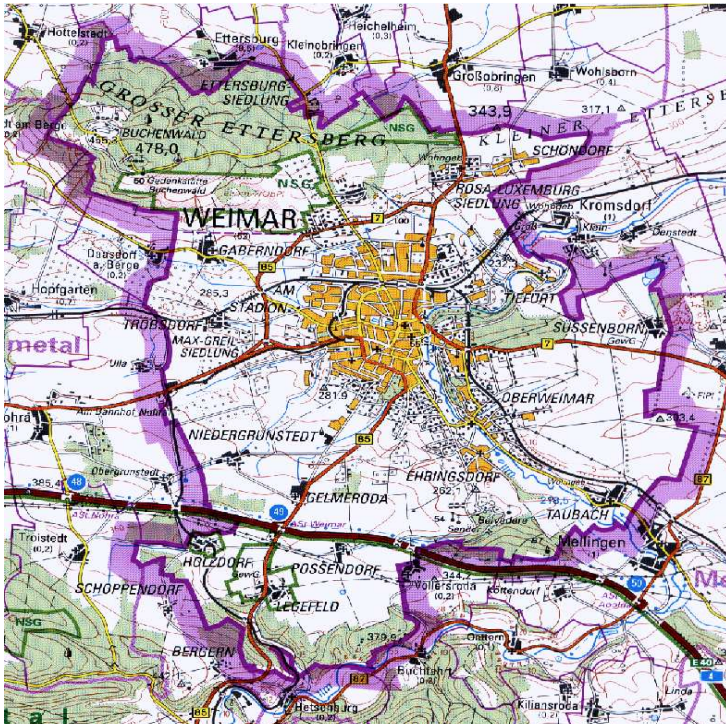
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten im Enteignungsfall, darin enthalten ist die Bestimmung der Höhe der Entschädigung für den reinen Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten in Sanierungsgebieten, darin enthalten ist die Bestimmung von sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten und sanierungsbedingten Endwerten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten
- Erstellung von Bodenrichtwertkarten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze u.ä.)

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist bei der katasterführenden Behörde angesiedelt. Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind

- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Vorbereitung der Gutachtenerstattungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte und
- Vorbereitung und Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderliche Daten.

4 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten und allgemeiner Grundstücksverkehr

4.1 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten



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

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

Die Stadt Weimar hat 64.594 Einwohner⁽¹⁾. Mit einem Stadtgebiet von ca. 84 km² Fläche⁽²⁾ ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 769 Einwohnern/km².

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

Die traditionellen Gewerbestandorte der Stadt Weimar sind durch eine Mischung aus gewerblichen und gemischten Bauflächen geprägt. Sie konzentrieren sich vor allem im nördlichen, aber auch im westlichen Stadtteil. Seit den Eingemeindungen im Jahr 1994 verfügt Weimar auch über Gewerbeflächen im Süden (Ortsteil Legefild) und im Osten (Ortsteil Süßenborn) der Stadt.

Die Stadt Weimar verfügt über eine gute Anbindung an den überörtlichen Straßen- und Schienenverkehr. Der regionale Straßenring wird gebildet aus der Autobahn A 4, den Bundesstraßen B 7 und B 85 sowie der noch im Bau befindlichen Ortsumgehung B 7. Die Bundesstraßen B 7 und B 85 führen durch die Stadt. Die Autobahn A 4 Dresden - Frankfurt ist 5 km südlich von Weimar zu erreichen. Es besteht ICE-Anschluss an die Bahnstrecke Leipzig - Frankfurt/Main.

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

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

⁽¹⁾ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

⁽²⁾ Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

Einwohnerzahlen im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar

	2003	2004	2005
mit Hauptwohnung	64.409	64.491	64.594
Zuwanderung	3.644	3.540	3.597
Abwanderung	3.187	3.380	3.422
Geburten	528	553	584
Sterbefälle	645	632	658

Beschäftigungszahlen im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar

	2003	2004	2005
Beschäftigte am Wohnort	19.129	18.705	18.189 **
Beschäftigte am Arbeitsort	21.722	21.484	20.918 **
Arbeitslose	5.394	5.639	5.778 ***
Arbeitslosenquote (%)	18,9	20,0	20,6 ***

Wohnungsbautätigkeit im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar

	2003	2004	2005
Bestand			
Wohngebäude ohne Wohnheime	9.772	9.771	*
Wohnungen ohne Wohnheime	33.850	33.848	*
Baugenehmigungen			
Wohngebäude	77	64	*
Wohnungen	71	103	*
Baufertigstellungen			
Wohngebäude	64	-	*
Wohnungen	112	-	*

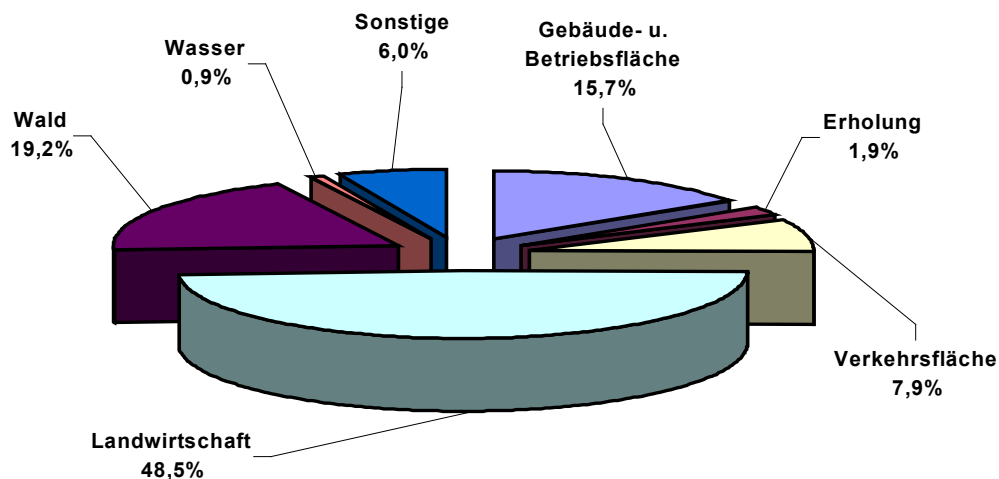
* Veröffentlichungen erfolgen im III. Quartal 2006

** Stand zum 30.06. des jeweiligen Jahres

*** im Jahresdurchschnitt

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Flächennutzung der kreisfreien Stadt Weimar



4.2 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Die nun folgenden Diagramme verdeutlichen die Bewegungen des Immobilienmarktes im Berichtszeitraum.

Damit für den Leser eine ausreichend umfassende Übersicht erzeugt werden kann, wird in den nachfolgenden Diagrammen das Gesamtvolumen aller angefallenen Notarverträge dargestellt. In diesem Umfang sind auch Verträge enthalten, deren Auswertung nur eingeschränkt (z. B. Verträge nach dem SachenRBerG, Zukauf) oder gar nicht (z. B. Schenkung, Tauschverträge, Zwangsversteigerungen) möglich ist. Da nach diesem Modus auch in den zurückliegenden Vergleichsjahren verfahren wurde, erhält der Leser eine über Jahre währende orientierende Übersicht über den Umfang des Marktgeschehens im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar. Dabei bleibt zu beachten, dass unter der Darstellung „Sonstige“ Erbbaurechte, werdendes Bauland und andere nicht eindeutig auswertbare Verträge, wie z. B. Erbauseinandersetzung, Tausch- und Schenkung, erfasst sind.

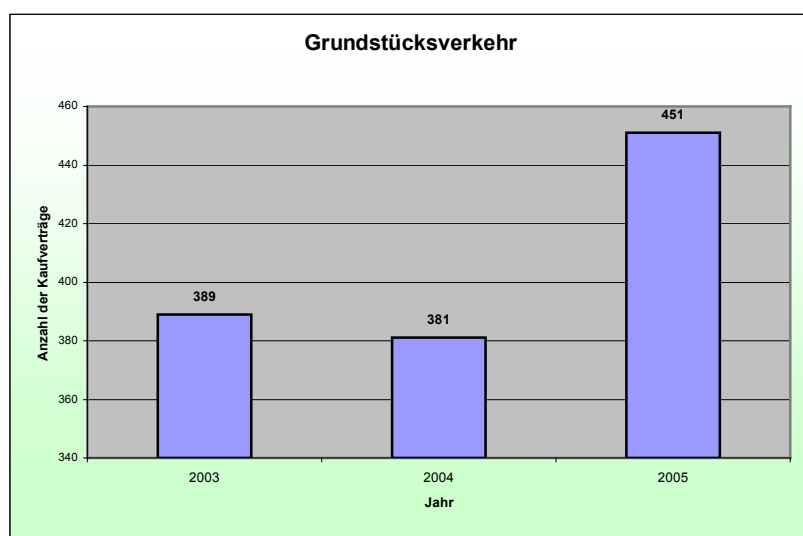


Abb.: Anzahl der Notarverträge

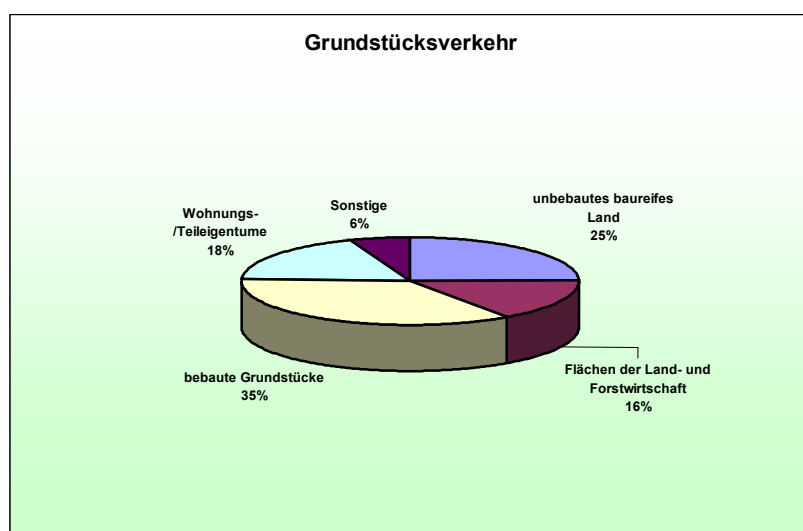


Abb.: Notarverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

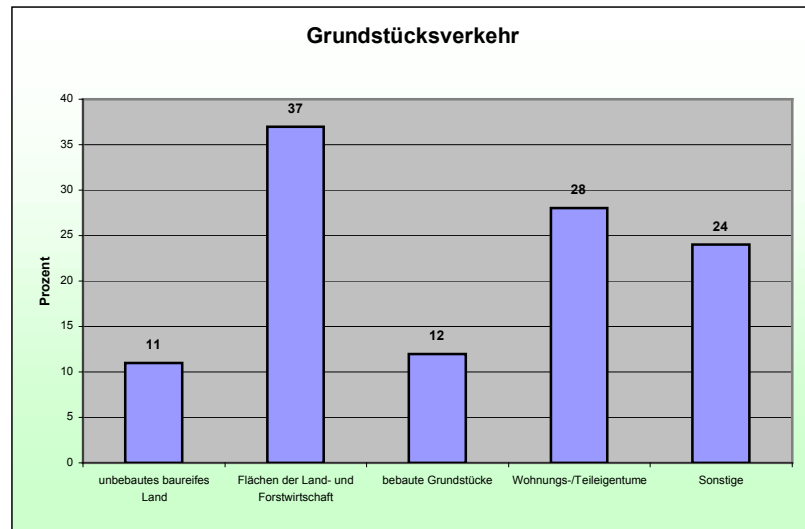


Abb.: Notarverträge; Änderung zum Vorjahr in Prozent

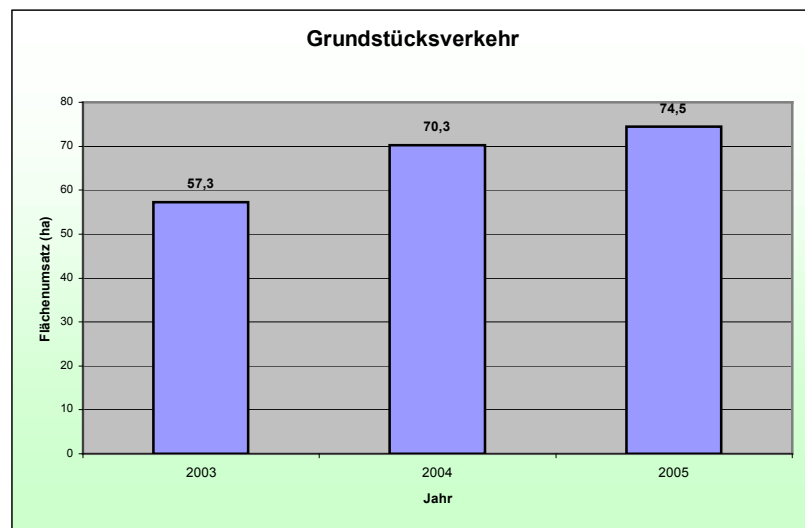


Abb.: Flächenumsatz

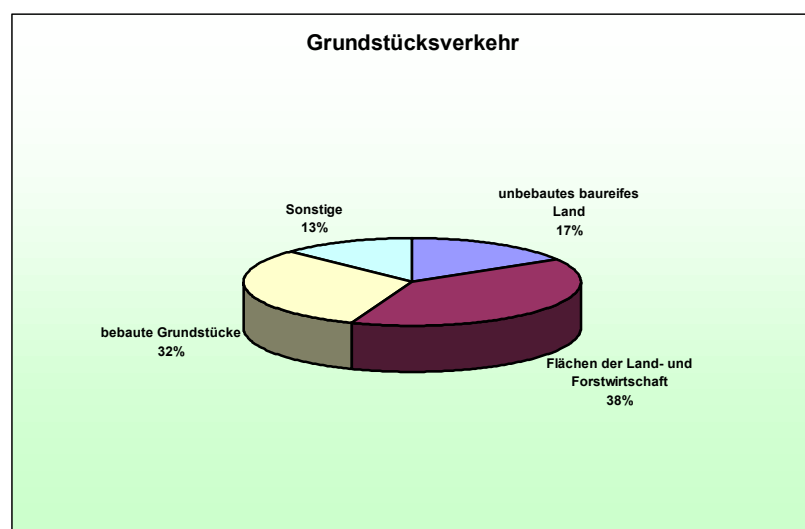


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte



Abb.: Geldumsatz

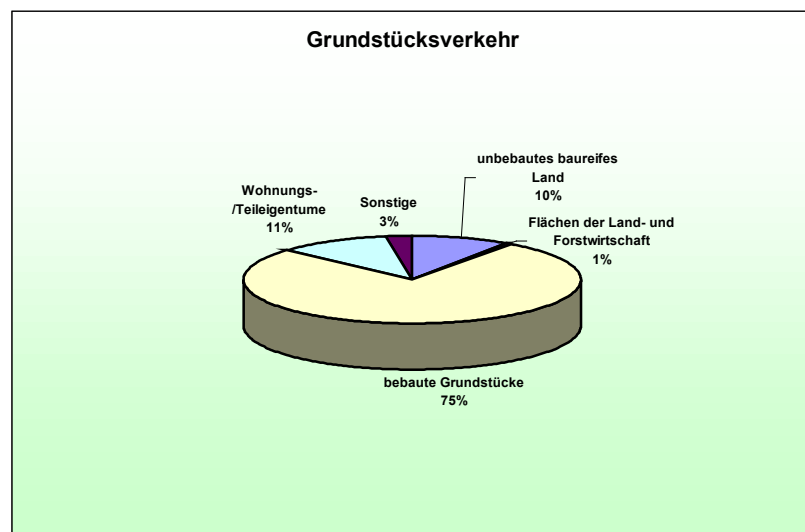


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

5 Unbebaute Grundstücke

Die unter Punkt 5 bis 7 aufgeführten Statistiken basieren im Gegensatz zum Eingang des Marktberichtes auf Daten, welche ausschließlich auf Notarverträge mit der Eigenschaft „geeignet auswertbare Kaufverträge“ zugreift. Damit wird gewährleistet, dass dem Leser eine signifikante Aussage zu den einzelnen Teilmärkten zur Verfügung gestellt werden kann.

Unter dem folgenden Abschnitt „unbebaute Grundstücke“ werden differenzierte Angaben vorgestellt. Dabei unterscheiden die nachfolgenden Statistiken nach Käufen für Nutzungen von „Bauflächen“, „Land- und Forstwirtschaftliche Flächen“ und „Sonstige“. Unter der Rubrik „Sonstige“ werden Kauffälle dargestellt, welche eingeschränkte Aussagekraft in sich tragen (z.B. Entschädigung von Gemeinbedarfsflächen).

5.1 Bauflächen

Hier werden unbebaute Grundstücke zusammengefasst, für die eine planungsrechtliche Zuordnung gemäß § 30 bzw. 34 BauGB besteht.

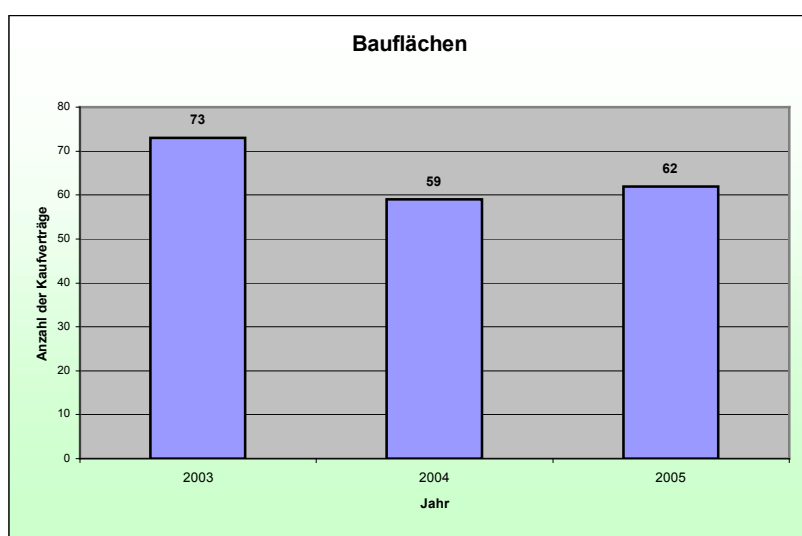


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Das Kaufverhalten bei Verträgen mit unbebauten Grundstücken konzentriert sich zu 95 % auf Wohnbauflächen. Fünf Prozent sprechen Gewerbebauflächen an.

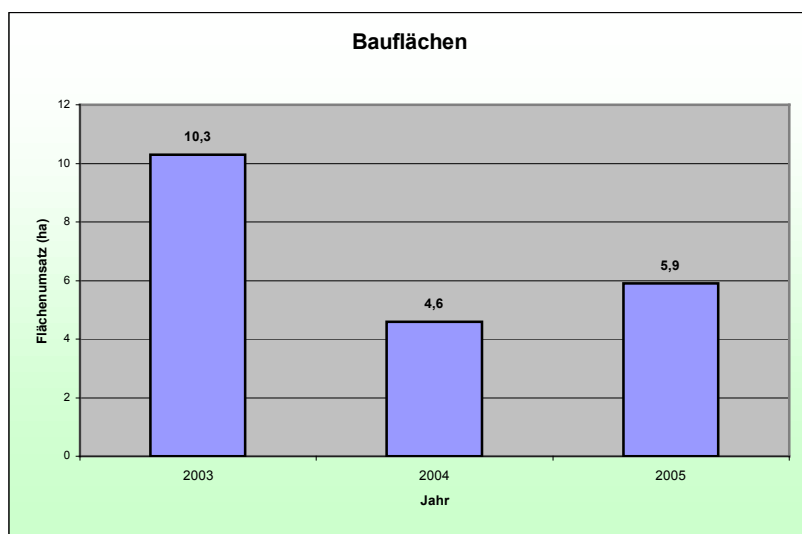


Abb.: Flächenumsatz

Die unbebauten Grundstücke waren, bezogen auf den Flächenumsatz, sind wie folgt verteilt. Der Anteil für Wohnen lag bei 75 % und für Gewerbe bei 25 %.

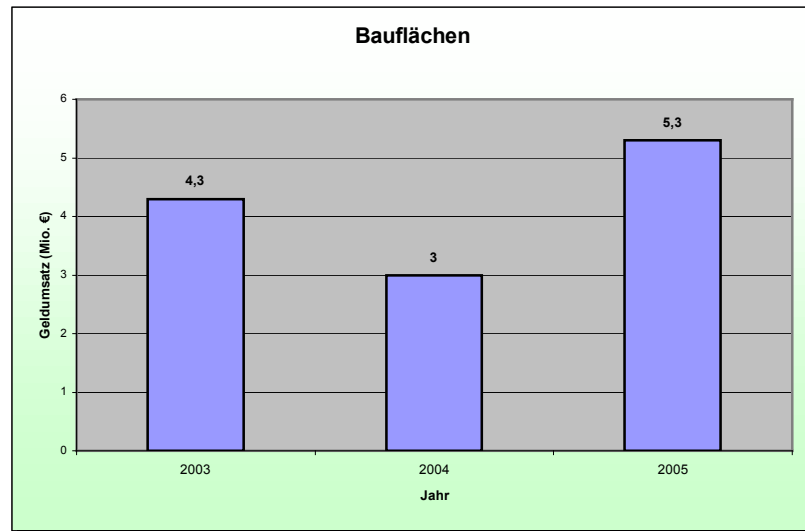


Abb.: Geldumsatz

Der Geldumsatz im Berichtszeitraum verteilte sich ebenfalls zu 75 % auf Wohnen und zu 25 % auf Gewerbe.

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die nachfolgenden Ergebnisse für die „Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ werden in verschiedene Teilmärkte unterteilt.

5.1.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Vergleich zwischen den Jahren macht deutlich, dass nach wie vor Bedarf auf diesem Segment vorherrscht.

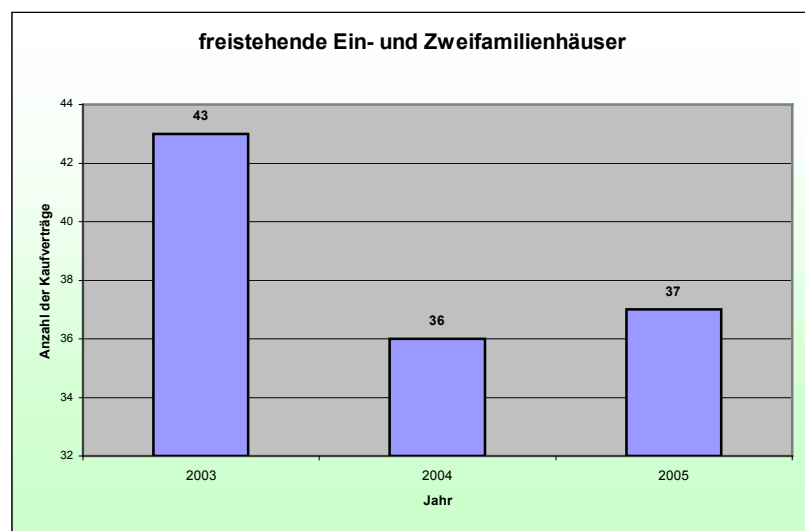


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]	84,01	98,76	109,84
Geldumsatz [Mio. €]	2,0	1,9	2,6
Flächenumsatz [ha]	2,3	2,3	2,7

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.2 Doppelhaushälften

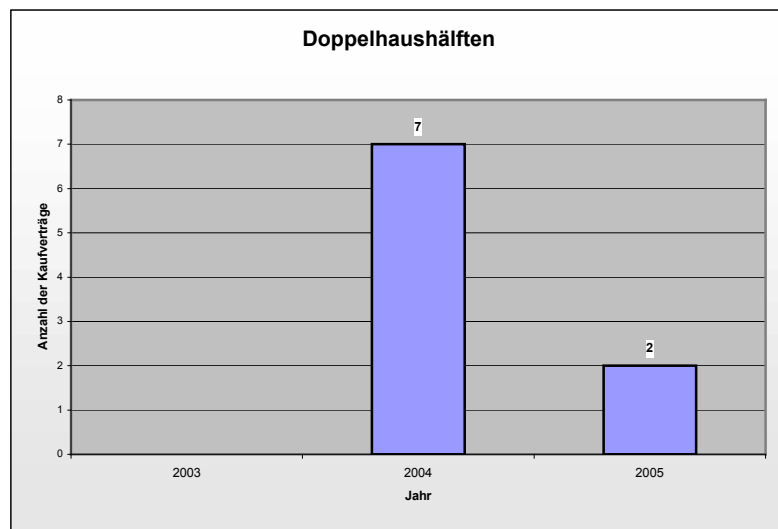


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Doppelhaushälften			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]		96,00	90,00
Geldumsatz [Mio. €]		0,4	0,2
Flächenumsatz [ha]		0,4	0,2

Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.3 Reihenhäuser

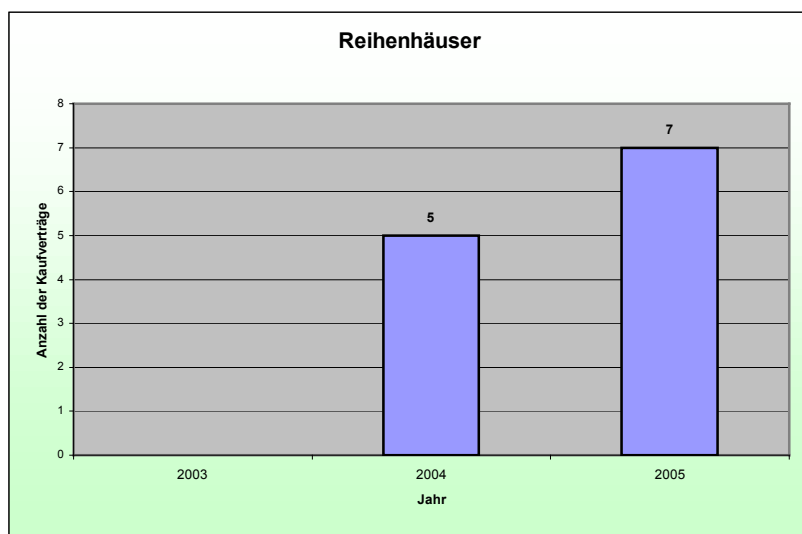


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Reihenhäuser			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]		86,04	75,97
Geldumsatz [Mio. €]		0,1	0,3
Flächenumsatz [ha]		0,1	0,4

Abb.: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.1.4 Reihenendhäuser

Da die Schaffung von Reihenendhäusern in Abhängigkeit der Entwicklung des Segments Reihenhäuser steht, ist die Anzahl im Berichtszeitraum entsprechend gering. So konnte ein tatsächliches Kaufverhalten im Jahr 2003 nicht registriert werden. Im Jahr 2004 wurden zwei Grundstücke und im Jahr 2005 nur ein Grundstücke zur Schaffung von Reihenendhäusern, gehandelt.

5.1.2 Sonstige Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z.B. Wochenend-/Ferienhäuser etc.)

Der Grundstücksverkehr auf diesem Segment spielt gegenwärtig in der kreisfreien Stadt Weimar keine nennenswerte Rolle. Die entscheidenden Umsatzzahlen konnten in den 90-er Jahren registriert werden. Die Notwendigkeit bis dahin gewohnte Nutzungsverhältnisse nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) zu regeln und zu bereinigen, führte damals zu diesen Aktivitäten.

5.1.3 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In der nachfolgenden Statistik besteht ein Unterschied bei der Erfassung von Kauffällen für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienwohnhäuser. So wurden im Vergleichsjahr 2003 darin auch Bauflächen in Dorflagen, die nicht eindeutig dem individuellen Wohnungsbau zugeordnet werden konnten, mit erfasst.

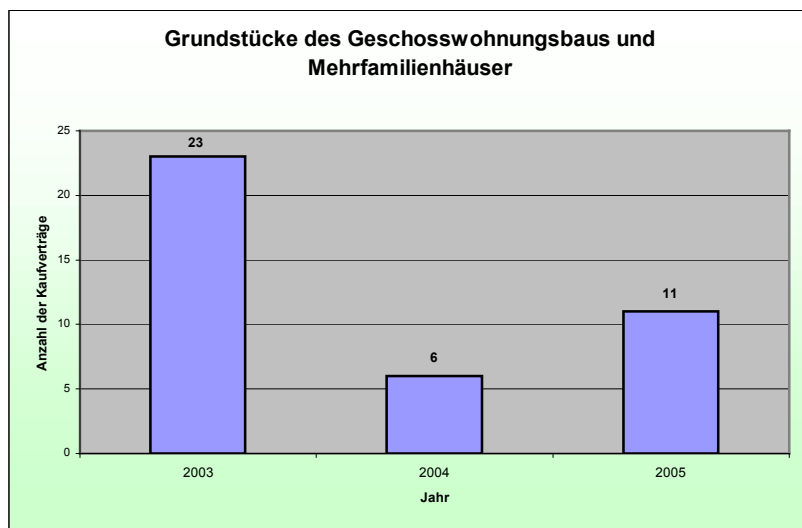


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser			
Jahr	2003	2004	2005
Ø Kaufpreis [€/m²]	146,32	105,50	86,1
Geldumsatz [Mio. €]	1,7	0,5	0,8
Flächenumsatz [ha]	1,3	0,6	1

Tab. Darstellung: Kaufpreis, Geld- und Flächenumsatz

5.1.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Das Kaufinteresse zur Schaffung von Geschäfts-, Verwaltungs- bzw. Büroraum beschränkte sich im Jahr 2003 und 2005 jeweils nur auf ein Grundstück. Im Jahr 2004 wurde überhaupt kein Grundstück gekauft. Von daher wird hier keine Grafik dargestellt.

5.1.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Das Segment hat in den zurückliegenden drei Jahren durchgehend Bewegungen auf niedrigem Niveau aufgewiesen.

	Jahr		
	2003	2004	2005
Anzahl Kaufverträge	4	3	2
Kaufpreis [€/m²]	13,68	10,00	18,80

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgenden Grafiken machen deutlich, dass dieses Segment im Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar nur eine untergeordnete Rolle spielt.

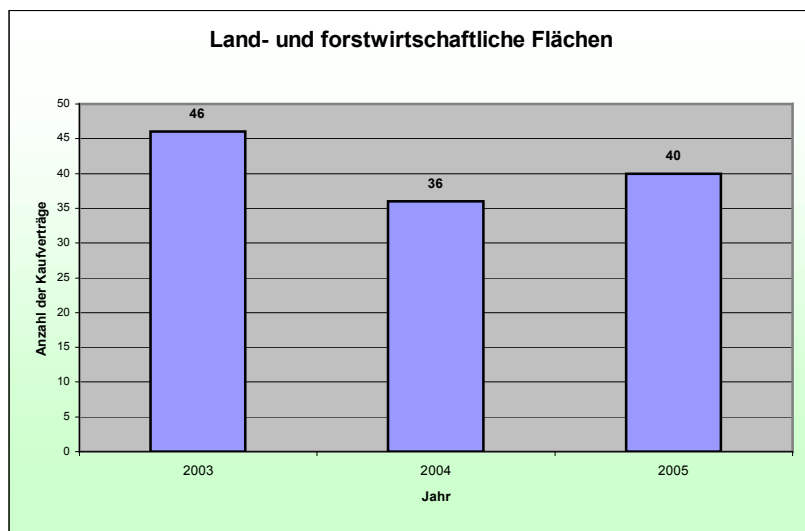


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

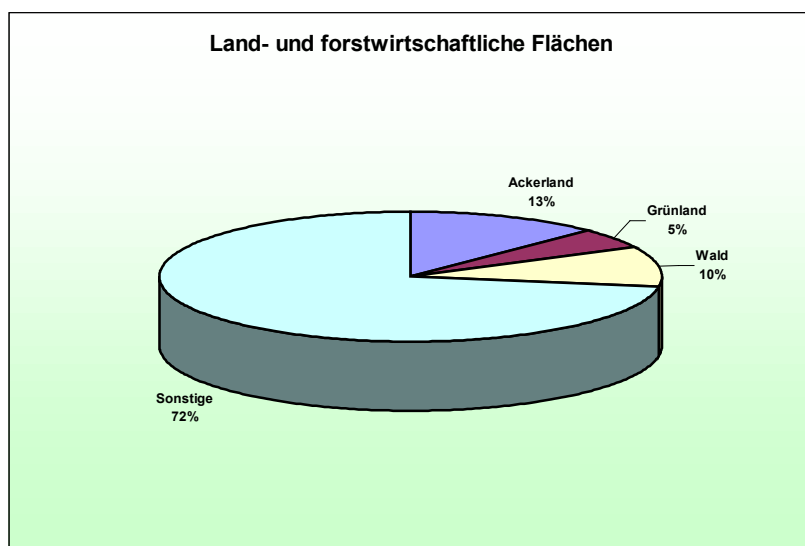


Abb.: Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

Im Berichtsjahr 2005 konnten insgesamt 40 Kaufverträge über Land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden lediglich 5 Kauffälle in der Grundstücksart Ackerland und 2 Kauffälle in der Grundstücksart Grünland ausgewiesen.

Betrachtet man die Jahre 2003, 2004 und 2005, so ergibt sich insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland in Höhe von 0,42 €/m².

Ein Markt für selbständig nutzbare Waldflächen bildete sich auch im Berichtsjahr für das Gebiet der kreisfreien Stadt nicht heraus. Es wurden lediglich 4 Waldflächen veräußert.

Den Hauptanteil mit 72 % bildet die Rubrik „Sonstige“. Darin enthalten ist insbesondere überwiegend der Handel mit Gartengrundstücken, bei denen nicht eindeutig untersucht werden konnte, ob neben dem reinen Bodenwert auch andere Werteeinflüsse wie Garten- und Gewächshäuser den Preis mit bestimmt haben.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Gartengrundstücke wurde im Jahr 2005 mit 10 €/m² ermittelt. Bei den übrigen Kauffällen handelt es sich um Kauffälle deren Inhalt nicht eindeutig interpretierbar ist.

Wie die folgende Grafik zeigt, gibt es beim Handel von als Gartenland genutzten Grundstücken gegenüber den beiden Vorjahren keine nennenswerte Veränderung.

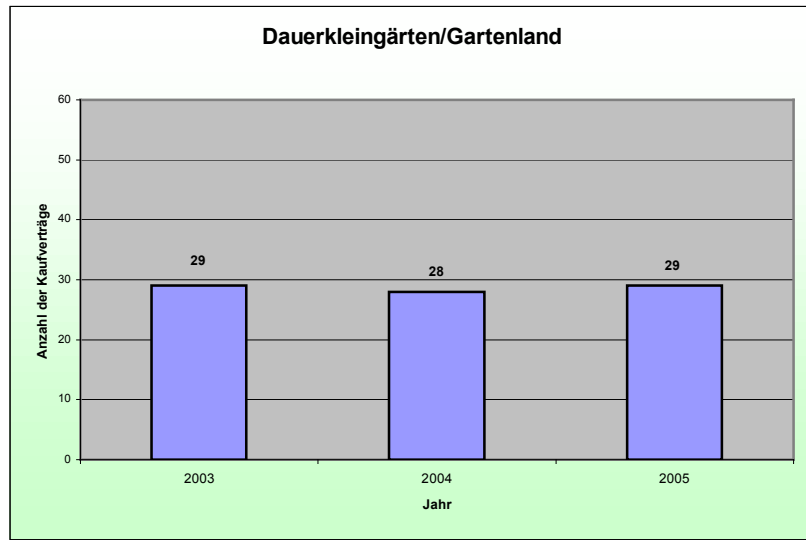


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

6 Bebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum verbleibt die Intensität des Handelns mit Immobilien „bebaute Grundstücke“ in etwa auf dem im Jahr 2003 eingenommen Niveau. Die dabei wechselnden Richtungen in den Teilmärkten können noch keinen ausreichend sicheren Hinweis auf tatsächliche Trendrichtungen angeben. Der Kauf von Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern ist innerhalb dieses Zeitraums merklich zurückgegangen und im Berichtsjahr auf diesem verhaltenen Niveau stehen geblieben. Dagegen zeigte sich, bei leichtem Anstieg zum Vorjahr, die ungebrochene Vorliebe zum individuellen Wohnen. Diese hier beschriebene Situation könnte mit dem Eintritt einer gewissen Sättigung im Bereich intensiv genutzter Wohngebäude mit kleinen Grundstücken und wegen bestehender allgemeiner Unsicherheit hinsichtlich sich veränderter wirtschaftlicher Lebensbedingungen erklärt werden.

Im Teilbereich „Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude“ sind bei weiter anhaltenden niedrigen Niveau nur leichte Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen.

Das angezeigte Kaufverhalten unter „Sonstige“ spricht Nutzungen von bebauten Grundstücken an, deren tatsächliche Nutzungszuordnung nicht zweifelsfrei zu klären war. Darin sind zum Beispiel Wochenendhäuser, gemischte Nutzungsverhältnisse mit Wohnen Gewerbe und Garagen enthalten.

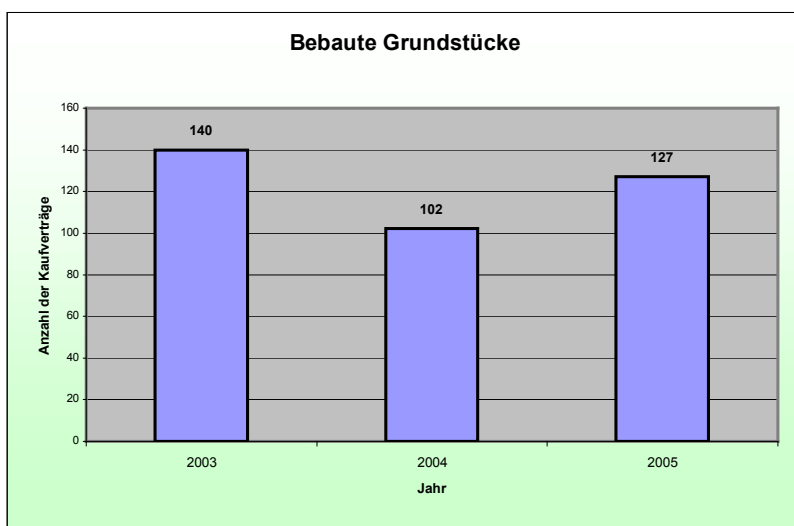


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

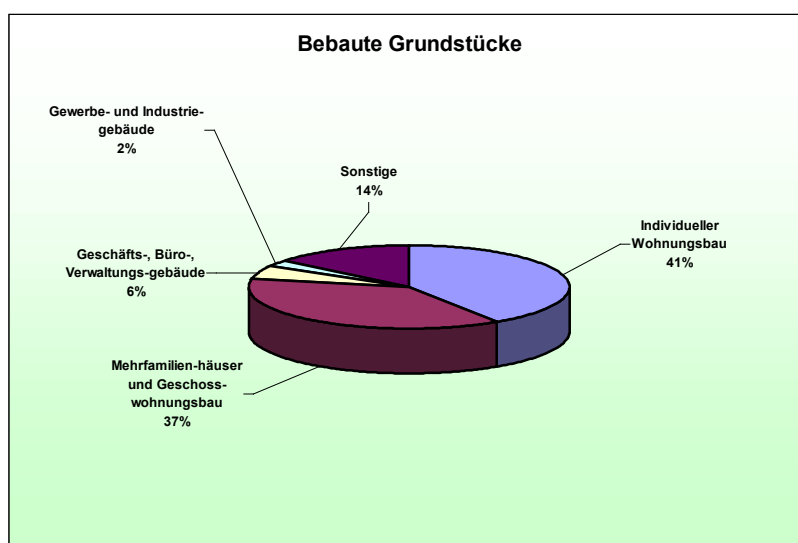


Abb.: Kaufverträge; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

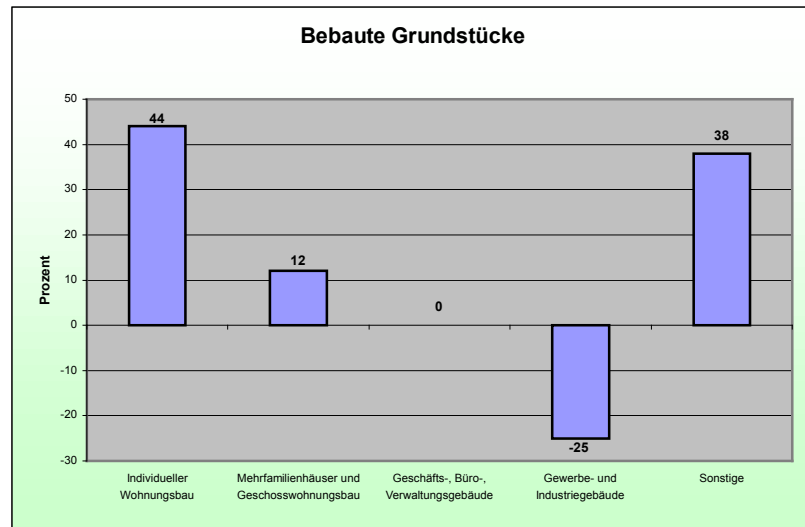


Abb.: Kaufverträge; Änderung zum Vorjahr in Prozent

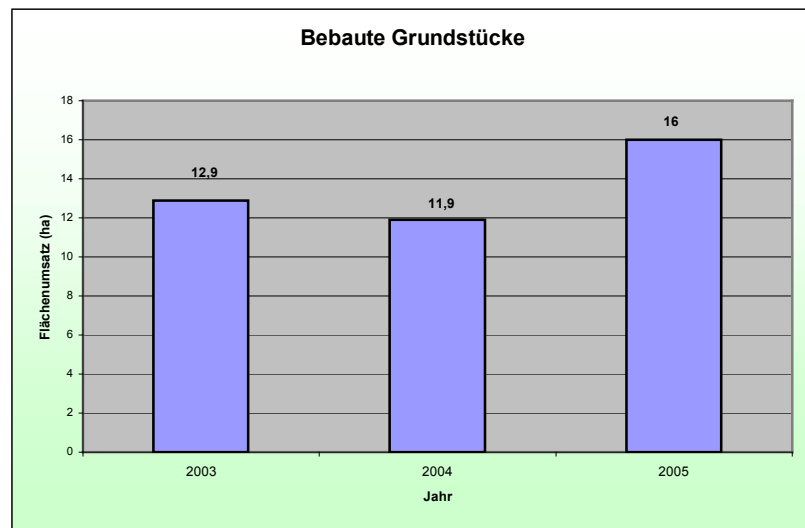


Abb.: Flächenumsatz

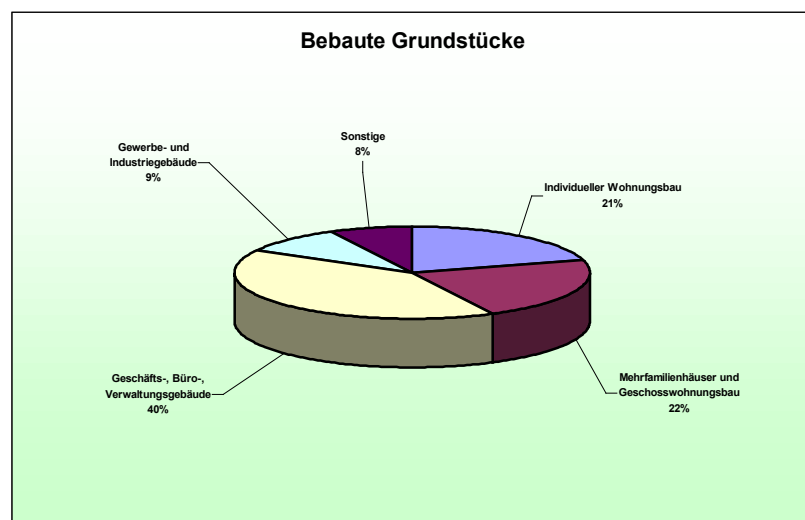


Abb.: Flächenumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

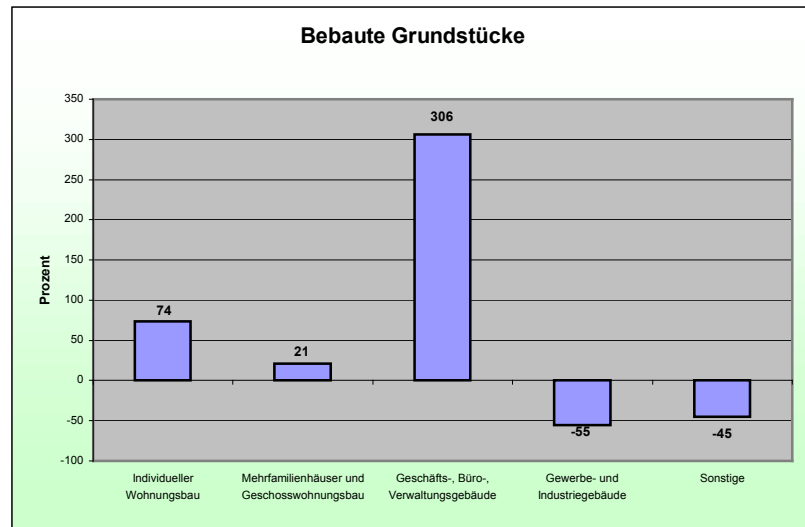


Abb.: Flächenumsatz; Änderung zum Vorjahr in Prozent

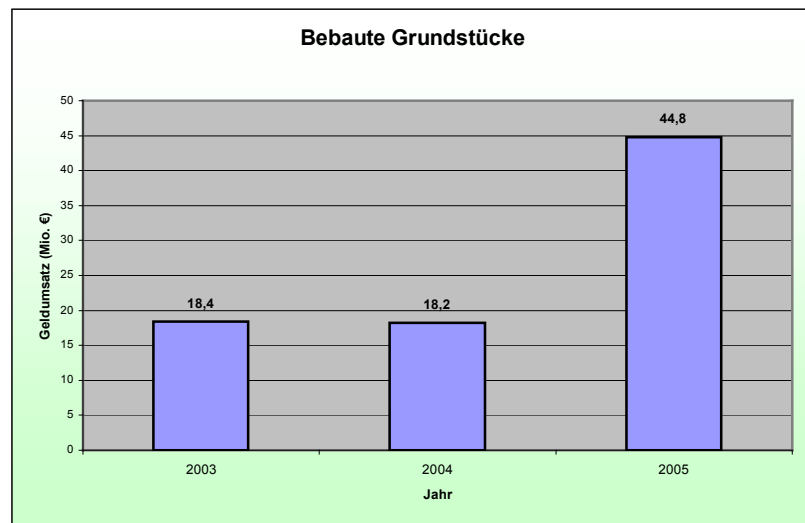


Abb.: Geldumsatz

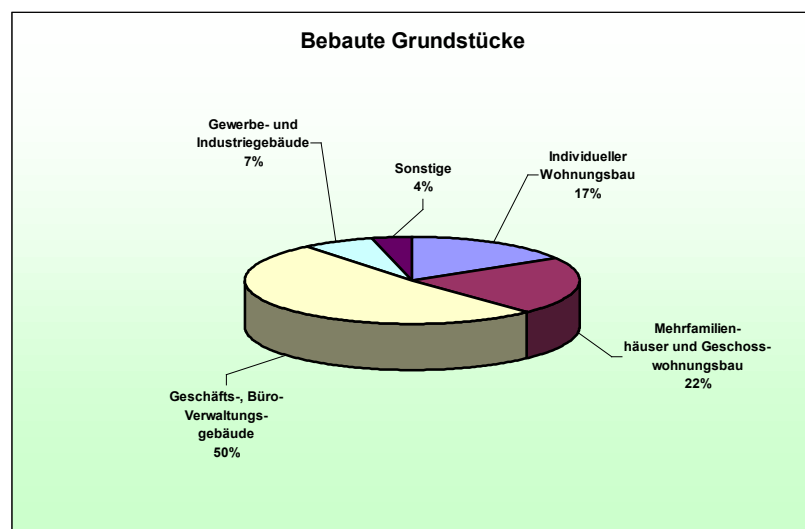


Abb.: Geldumsatz; Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte

6.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachfolgenden Tabellen, in denen das Marktgeschehen innerhalb des „individuellen Wohnungsbaus“ aufgezeigt wird, bestätigt bleibendes Interesse am Erwerb sachwertorientierter Immobilien.

Bei der Anschaffung von neu gebauten Immobilien wird eine gewisse Veränderung der Herangehensweise deutlich. Der potentielle Interessent bevorzugt das bauträgerfreie, unbebaute Grundstück, um in eigener Regie darauf ein Gebäude zu errichten. Dabei wird das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus bevorzugt. Somit verringert sich die Zahl an Kaufverträgen für neu gebaute sachwertorientierte Immobilien. Das Interesse am Erwerb von Reihenhäusern geht grundsätzlich zurück.

Im Segment "Neubau" sind kaum Aktivitäten zu verzeichnen, insofern hat diese Darstellung nur informellen Wert. Dagegen vermittelt die Übersicht vom Kaufverhalten gebrauchter Immobilien mehr Informationsinhalt mit entsprechend verwertbaren Schlussfolgerungen.

Da eigentlich vernachlässigbar geringe Kaufzahlen vorliegen, sollen die Diagramme ohne weiteren Kommentar vorgestellt werden. Anhand der Darstellungen können Veränderungen, die über die Jahre eingetreten sind und Preisvorstellungen die sich darin entwickelt haben, abgelesen werden.

Das Kaufverhalten des Marktgeschehens, welches in den Tabellen aufgeführt wird, unterscheidet dabei nur noch nach den Baujahren der Gebäude. Eine weitergehende, noch untersetztere Auswertung, wie zum Beispiel zwischen den Nutzungsarten Gewerbe- und Industriegebäude, konnte aufgrund fehlender Information leider nicht herausgearbeitet werden.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]		
2005	Im Berichtsjahr gab es weniger als 3 Kauffälle. Zurückgehend bis in das Jahr 2003 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu registrieren.			6	146.250	559		
				min max	25.000 215.000	329 818		
2004				4	167.500	624		
				min max	65.000 285.000	529 764		
2003				3	225.000	425		
				min max	185.000 265.000	413 740		

	Baujahre 1950 bis 1974			Baujahre bis 1949				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]		
2005	Im Berichtsjahr 2005 und dem Jahr 2004 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.			14	149.200	859		
				min max	50.000 270.000	127 3.600		
2004				8	114.000	497		
				min max	78.000 160.000	236 1.209		
2003	3	137.000	1.032	7	88.000	690		
	min max	90.000 174.000	779 2.172	min max	10.000 250.000	211 1.570		

6.1.2 Doppelhaushälften

	Baujahre bis 1949					Baujahre ab 1950, einschl. Neubauten						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2005	15		109.625		423		Im Berichtsjahr 2005 waren weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.					
	min	max	45.000	165.000	288	933						
2004	12		88.167		404		5	212.100		585		
	min	max	57.000	193.000	261	908	min	max	110.000	358.000	233	1.287
2003	7		108.250		751		3	174.700		429		
	min	max	70.000	180.000	390	1.181	min	max	132.000	217.000	212	750

6.1.3 Reihenhäuser / Reihenendhäuser

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2005	Außer einem einzigen Kauffall im Jahr 2003 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung von Reihenhäusern zu registrieren.			Im Berichtsjahr 2005 und dem Jahr 2004 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.		
2004						
2003				4 158.000 228		
				min max	130.000 227.000	198 257

	Baujahre 1950 bis 1974			Baujahre bis 1949		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2005	min max	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 2003 waren keine Aktivitäten bezüglich Veräußerungen von Reihenhäusern zu registrieren		7	108.300	217
				min max		120 400
2004				4	126.000	261
				min max	82.500 145.000	211 311
2003	min max			5	100.000	161
				min max	15.000 160.000	105 202

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 2003 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung bzw. Ankäufen von neuen Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern zu registrieren.

	Baujahre ab 1950, ohne Neubauten			Baujahre bis 1949		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2005	Im Berichtsjahr gab es weniger als 3 Kauffälle.			47	175.955	587
				min max	25.000 884.000	142 3.046
2004	4	186.600	857	37	188.927	573
	min max	21.580 550.000	332 1.585	min max	13.000 950.000	101 1.895
2003	5	109.500	1.282	67	109.300	663
	min max	57.000 165.000	468 1.099	min max	11.227 830.000	85 3.115

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

	Neubauten			Baujahre ab 1975, ohne Neubauten		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2005	Außer einem einzigen Kauffall im Jahr 2003 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu registrieren.			Im Berichtsjahr gab es weniger als 3 Kauffälle.		
2004						
2003				4	305.000	
				min max	160.000 375.000	1.159 7.982
				Im Jahr 2003 wurde kein Kauffall registriert.		

	Baujahre 1950 bis 1974			Baujahre bis 1949		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2005	Im Berichtsjahr gab es keinen Kauffall.			4		
				min max	85.000 3.800.000	772 6.846
2004	Im Jahr 2004 und dem Jahr 2003 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.			Im Jahr 2004 und dem Jahr 2003 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.		
2003						

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

	Neubauten			sonstige Baujahre, ohne Neubauten			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]
2005	Im Berichtsjahr und zurückgehend bis in das Jahr 2003 waren keine Aktivitäten bezüglich Neuerrichtung bzw. Ankäufen von neuen Gewerbe- und Industriegebäuden, zu registrieren			3			4.945
				min	max	115.000	2.443.133
2004				4			8.207
				min	max	63.500	696.032
2003				5		146.571	5.042
				min	max	32.000	373.257
						1.494	15.857

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geschaffen wurden. Wohnungseigentum ist danach das Sondereigentum an einer Wohnung, während Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen ist. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bilden sie das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

Die Ergebnisse im Berichtsjahr 2005 weisen im angezeigten Segment eine stabile und positive, dabei immer noch verhaltene Entwicklung auf. Die im Durchschnitt gezahlten Preise - bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche - liegen zum Teil leicht unter dem Niveau von 2004. Eine detaillierte Übersicht kann man sich dazu an Hand der folgenden Tabellen verschaffen.

In den nachfolgenden Übersichten sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht mit einbezogen. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche mit enthalten.

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

Im Berichtsjahr wurden in diesem Teilmarkt 96 % Wohnungseigentum und 4 % Teileigentum gehandelt.

Die nachfolgender Tabellen und Diagramme sollen dem Nutzer dieses Marktberichtes eine ausreichende Übersicht verschaffen.

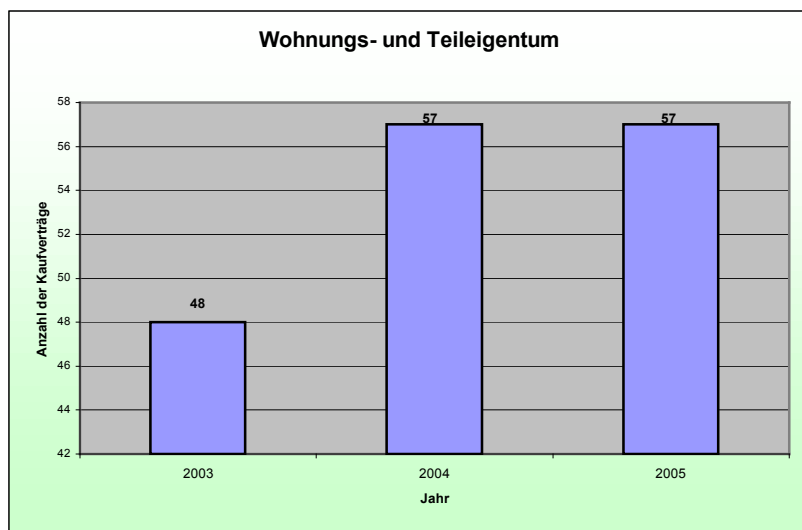


Abb.: Anzahl der Kaufverträge

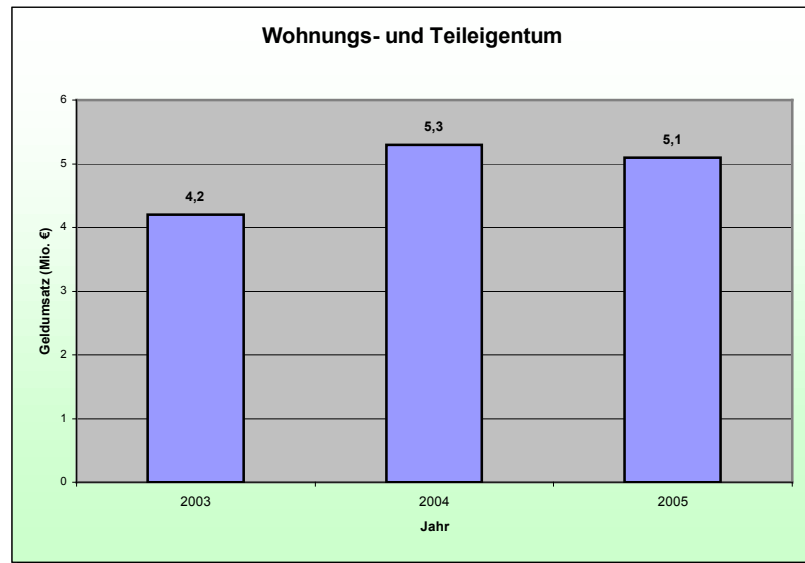


Abb.: Geldumsatz

7.1 Erstverkauf aus Neubau

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	5	5		887,17		96	
		min	max	856,00	1.778,00	65	137
2004	10	8		1.286,58		79	
		min	max	754,00	2.325,50	54	125
2003	5	5		1.521,25		59	
		min	max	544,50	1.590,00	32	72

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

Im Berichtsjahr 2005 und zurückgehend bis zum Jahr 2003 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	Im Berichtsjahr und dem Jahr 2004 waren jeweils weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.						
2004							
2003	6	6		981,58		63	
		min	max	824,00	1 130,50	49	146

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT KREISFREIE STADT WEIMAR 2005**

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	22	21		1.251,92		95	
		min	max	524,50	1.612,50	33	192
2004	20	19		1.277,75		73	
		min	max	450,00	1.944,50	44	148
2003	29	27		967,20		88	
		min	max	99,50	2.227,00	39	160

7.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	11	11		715,67		55	
		min	max	298,00	1.810,50	48	138
2004	12	12		1.033,60		75	
		min	max	197,50	1.672,00	40	136
2003	4	4		425,00		49	
		min	max	355,50	541,50	35	90

Baujahre 1950 bis 1974

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	Im Berichtsjahr waren weniger als 3 Kauffälle zu registrieren.						
2004	4	4		1.048,50		58	
		min	max	830,00	1.263,00	48	73
2003	Im Jahr 2003 wurde kein diesbezüglicher Kauffall registriert.						

Baujahre bis 1949

		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2005	12	12		1.087,08		72	
		min	max	502,00	1.515,00	46	90
2004	8	8		1.062,83		58	
		min	max	100,50	2.183,50	28	79
2003		Im Jahr 2003 gab es weniger als 3 Kauffälle.					