

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke
der Katasterämter Apolda, Erfurt, Jena, Rudolstadt und Weimar

Grundstücks- marktbericht

2000

**für den Bereich des Landkreises
Weimarer Land**

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Apolda**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Apolda
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda
Telefon: (03644) 620201 Fax: (03644) 620204
E-Mail: Apolda.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Weimar
Geschäftsstelle beim Katasteramt Weimar
Riesener Straße 16
99427 Weimar
Telefon: (03643) 425019 Fax: (03643) 425015
E-Mail: Weimar.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt
Geschäftsstelle beim Katasteramt Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: (0361) 3783972 Fax: (0361) 3783999
E-Mail: Erfurt.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Jena
Geschäftsstelle beim Katasteramt Jena
Heinrich-Heine-Straße 1
07749 Jena
Telefon: (03641) 470361 Fax: (03641) 470319
E-Mail: Jena.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Rudolstadt
Geschäftsstelle beim Katasteramt Rudolstadt
Schwarzburger Chaussee 76
07407 Rudolstadt
Telefon: (03672) 426314 Fax: (03672) 426320
E-Mail: Rudolstadt.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo, Di, Mi 13.00 – 15.00 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	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
1.4 Angaben zum Landkreis Weimarer Land	10
1.4.1 Regionaldaten	10
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
2 UMSÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	14
2.1 Vorbemerkungen	14
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.3 Flächenumsatz	18
2.4 Geldumsatz	19
2.5 Zeitliche Entwicklungen	20
3 ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	21
3.1 Unbebaute Grundstücke	21
3.2 Bebaute Grundstücke	27
3.3 Eigentumswohnungen	34
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	35
3.5 Gemeinbedarfsflächen	38
3.6 Sonstige Flächen	39

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
If	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

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.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde in Zusammenarbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Apolda, Weimar, Erfurt, Jena und Rudolstadt erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 31. Dezember 2000 abgeschlossen wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- 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
- 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

Ergänzende Regelungen befinden sich in Verordnungen und Erlassen des Bundes sowie in landesrechtlichen Regelungen und Richtlinien der einzelnen Bundesländer. Im Freistaat Thüringen verabschiedete die Landesregierung die Verordnung über 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).

Aufgrund dieser Rechtsvorschriften ist im Freistaat Thüringen für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“ führt. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus diesen 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 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 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.

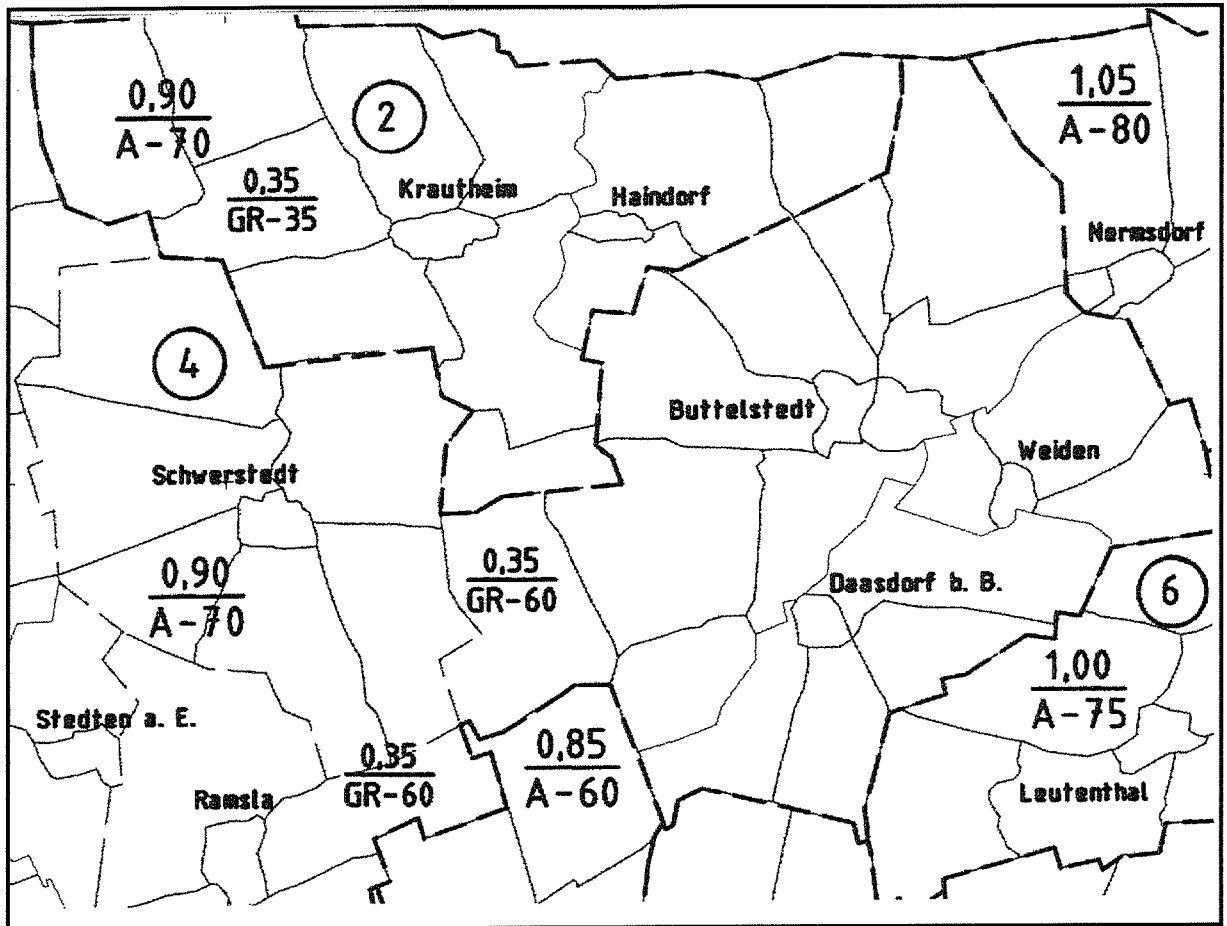
1.3.4 Bodenrichtwerte

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 1:2.500). 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 für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Katasteramtsbezirkes Weimar. Maßstab 1: 50000

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 Auf-

trages, 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:

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über unbebaute Grundstücke betragen nach Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 10. September 2000 (GVBl. S. 302), bei einem Verkehrswert

bis zu 50 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 500 DM
über 50 000 DM bis zu 250 000 DM	3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 525 DM.

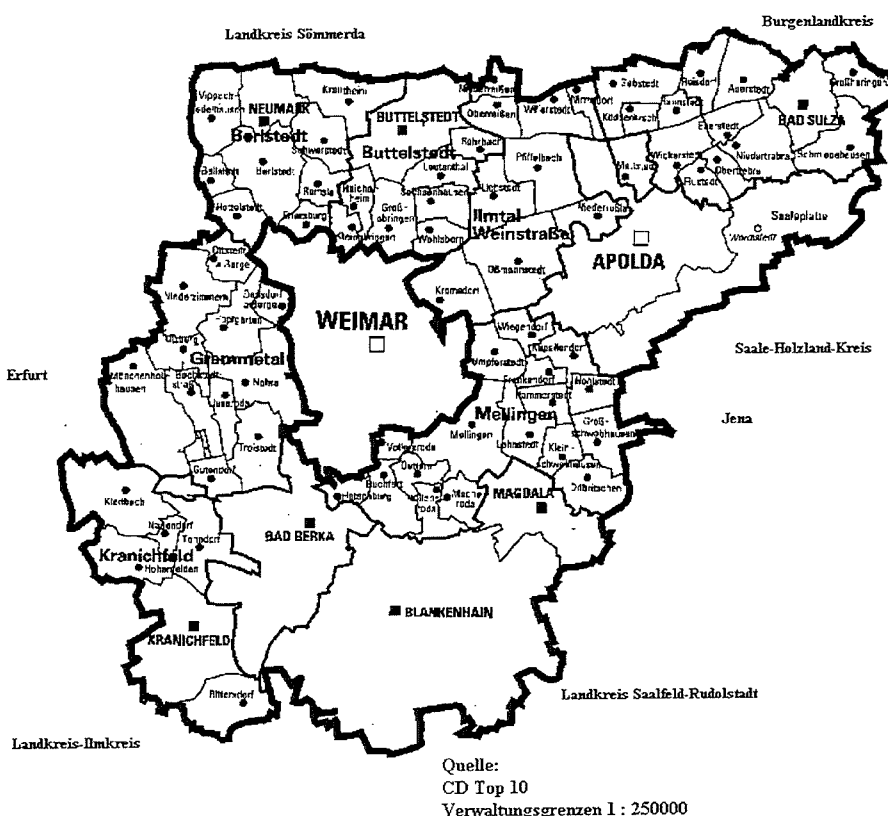
Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über bebaute Grundstücke betragen entsprechend ThürVwKostOGaa bei einem Verkehrswert

bis zu 250 000 DM	4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 600 DM
über 250 000 DM bis zu 500 000 DM	3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 725 DM.

1.4 Angaben zum Landkreis Weimarer Land

1.4.1 Regionaldaten

Das Gebiet des Landkreises Weimarer Land fällt in die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Apolda, des Katasteramtes Weimar, des Katasteramtes Erfurt, des Katasteramtes Jena und des Katasteramtes Rudolstadt.



Nach der Wiedergründung des Landes Thüringen 1990 und im Zuge der Gebietsreform 1994 wurde der heutige Kreis Weimarer Land mit der Kreisstadt Apolda geschaffen.

Der Kreis Weimarer Land liegt im Nordosten Thüringens, grenzt an das Bundesland Sachsen-Anhalt und gehört zur Planungsregion Mittelthüringen.

Der Landkreis Weimarer Land umschließt die kreisfreie Stadt Weimar.

Angrenzende Landkreise sind der Saale-Holzland-Kreis, der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, der Landkreis Ilmkreis und der Landkreis Sömmerda, sowie die kreisfreien Städte Jena und Erfurt.

Von Südwest nach Nordost durchquert die ILM den Landkreis, deren Flußlandschaft als Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Ilmtal“ geschützt ist.

Der Nordteil mit dem unteren Ilmtal gehört geologisch gesehen zum Thüringer Becken - zum Thüringer Keuperbecken. Nach Süden schließt sich die ILM-Saale-Platte, Vorland des Thüringer Waldes an, dessen Ausläufer begrenzen im südlichen Teil den Landkreis Weimarer Land.

Der Landkreis verfügt über ein attraktives Verkehrsnetz.

Er wird von der Bundesautobahn A4 in Ost-West-Richtung durchquert. Die Anbindung zu der Bundesautobahn A9 Berlin-Nürnberg ist vorhanden. Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 7, B 85 und B 87. Über die kreisfreie Stadt Weimar, die vom Landkreis

eingeschlossen ist, besteht Anschluß an die IC-Verbindung der Bahn Frankfurt/Main–Berlin und Halle/Leipzig.

Mit einem Kreisgebiet von ca. 803 km² Fläche und 91637 Einwohnern gibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 114 Einwohnern/km² (Stand 30. Juni 2000).

Deren Verteilung gliedert sich auf folgende Bereiche:

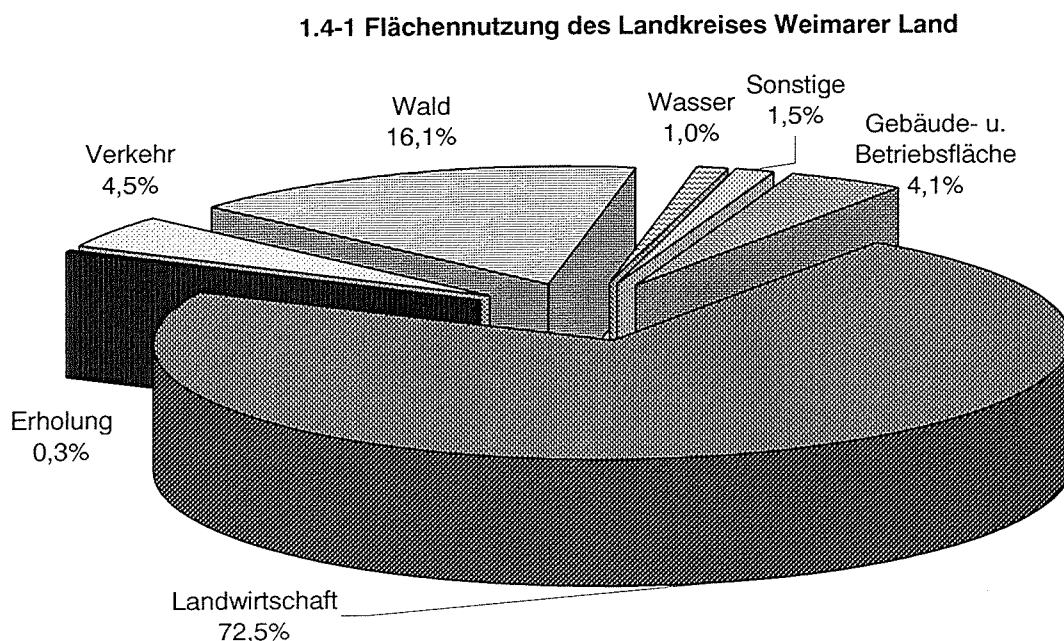
- Die Kreisstadt mit ca. 26000 Einwohnern
- sowie 7 kleineren Städten mit 500 bis 8000 Einwohnern
- desweiteren 71 Gemeinden, die sich aus 162 Ortschaften zusammensetzen.

Wie viele andere Landkreise in Thüringen hat der Landkreis Weimarer Land, trotz seiner guten Voraussetzungen, seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang um 0,33 % zu verzeichnen.

Das Weimarer Land liegt in einer der wirtschaftlich attraktivsten Regionen der neuen Bundesländer. Charakteristisch für diese Region ist das Einhergehen von Industrie, Handel und Gewerbe. Die fruchtbaren Böden (Ackerzahlen bis über 90) ermöglichen eine sehr gut entwickelte Landwirtschaft. 72,5 % der Landkreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Landkreises Weimarer Land.

Die Werte sind dem automatisiert geführten Liegenschaftsbuch entnommen.



1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

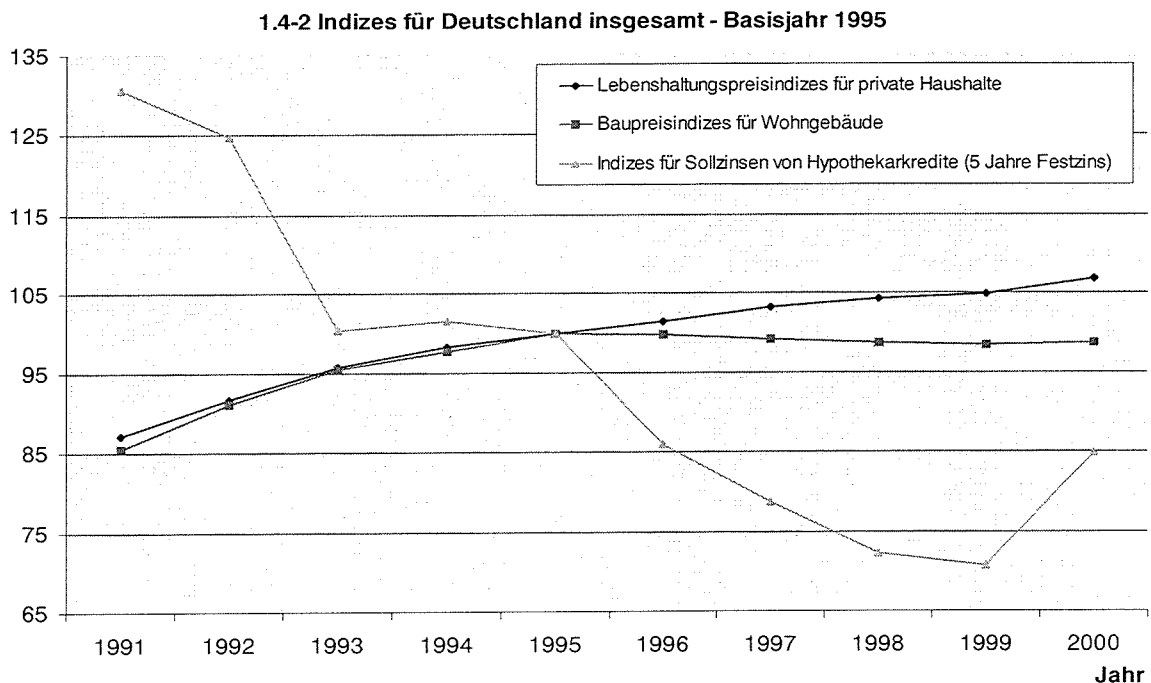
Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm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

Die Kreisstadt Apolda erlangt durch die Verordnung die Bedeutung eines Mittelzentrums. Mittelzentren sollen unter anderem den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches (hier auch Teile des Landkreises Sömmerda und Teile des Saale-Holzland-Kreises) decken; und durch Vielfalt und Qualität ihrer Arbeitsplätze und die sich dadurch herausbildenden Arbeitspendlereinzugsbereiche, ein wesentliches Element regionalen Arbeitsmarktstruktur werden.

Unterstützend in dieser Funktion wirkt die kreisfreie Stadt Weimar, der durch diese Verordnung die Bedeutung eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums übertragen wurde.

Sie stellt damit für ihren Verflechtungsbereich (südlicher Landkreis Weimarer Land) einen Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung dar.

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



Quellen: Statistisches Bundesamt Deutschland; Sprengnetter, Band II; TLVermA (abgel. aus Angaben der Deutschen Bundesbank)

Wirtschaftsstruktur / Gewerbegebiete im Landkreis Weimarer Land:

Im Landkreis Weimarer Land sind vornehmlich kleine und mittelständische Unternehmen in den Branchen:

- Strick- und Wirkwarenindustrie
- optische Industrie,
- Lederwaren
- Porzellan und Keramik,
- chemische Industrie,
- Landwirtschaft,
- Holzbearbeitung,
- Lebensmittelindustrie u.a.

angesiedelt.

Im Landkreis entstanden 24 Gewerbegebiete mit einer Gesamtnettofläche von 414,6 ha.

Der Belegungsgrad von 76,7 % - gleich 318,2 ha - spricht für die vorteilhafte Lage des Wirtschaftsstandortes Weimarer Land.

Das größte Gewerbegebiet des Kreises mit 154 ha, welches zwischen Ulla, Nohra und Obergrunstedt (UNO) an der B 7 zwischen Weimar und Erfurt geschaffen wurde, ist zu 80 % belegt. Der Gewerbepark in Apolda an der B 87 ist mit 38 ha und einer Belegung von 81 % das zweitgrößte Gewerbegebiet.

Das Städtedreieck Apolda, Weimar und Jena, sowie die Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt begünstigen die positive wirtschaftliche Entwicklung der Region.

Der positive Trend setzt sich auch auf dem Arbeitsmarkt fort. Mit 17,3 % Arbeitslosen, Stand Januar 2000, liegt der Landkreis Weimarer Land im Durchschnitt des Freistaates Thüringen.

Im Januar 2001 liegt die Quote mit 16,5 % schon leicht unter dem Landesdurchschnitt (16,7 %).

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 1999 und 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 Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Eigentumswohnungen (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Flächen der 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 Flächen (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 die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich der Katasterämter Apolda, Weimar, Erfurt, Jena und Rudolstadt wurden im Jahr 2000 für das Gebiet des Landkreises

1267 Erwerbsvorgänge

registriert. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Rückgang um 9,6 % zu verzeichnen.

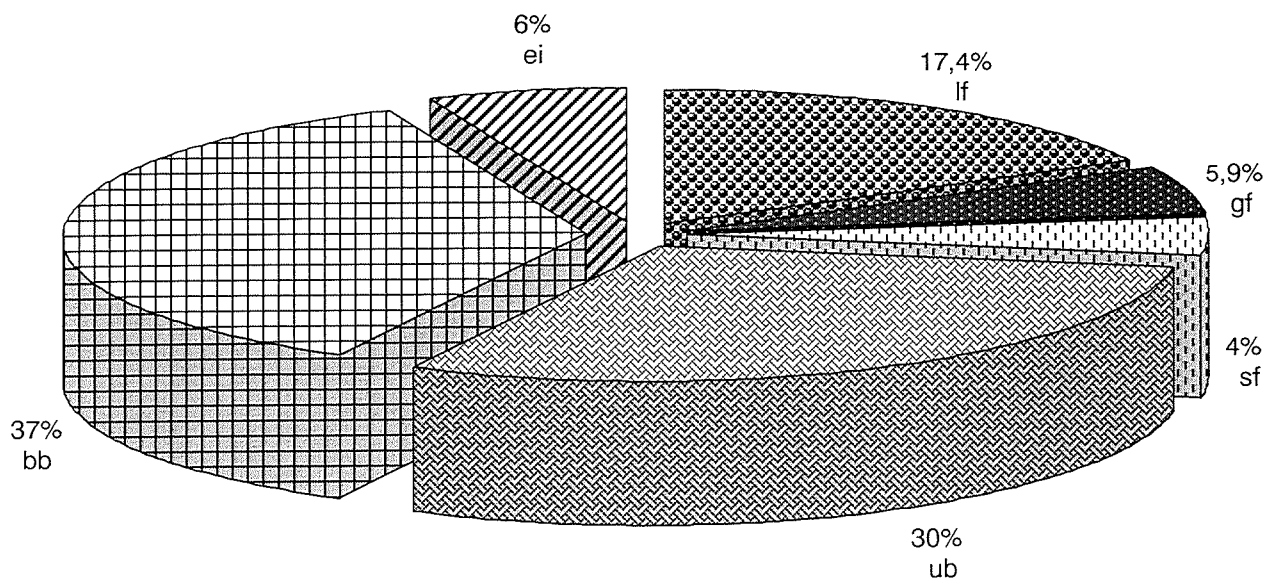
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	380	30,0	479	-20,7	↘
Bebaute Grundstücke	458	36,1	537	-14,7	↘
Eigentumswohnungen	77	6,1	65	18,5	↗
Land- und Forstwirtschaft	221	17,4	200	10,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	75	5,9	66	13,6	↗
Sonstige Flächen	56	4,4	54	3,7	↗
Summe / Veränderung	1.267	100	1.401	-9,6	↘

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2000



Ein deutlicher Anstieg ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* festzustellen. Dagegen nahm die Anzahl der Erwerbsvorgänge für *unbebaute* und *bebaute Grundstücke* gegenüber dem Vorjahr ab. Eine Zunahme der Kauffälle gab es ebenfalls bei den Teilmärkten *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* sowie *sonstige Flächen*.

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

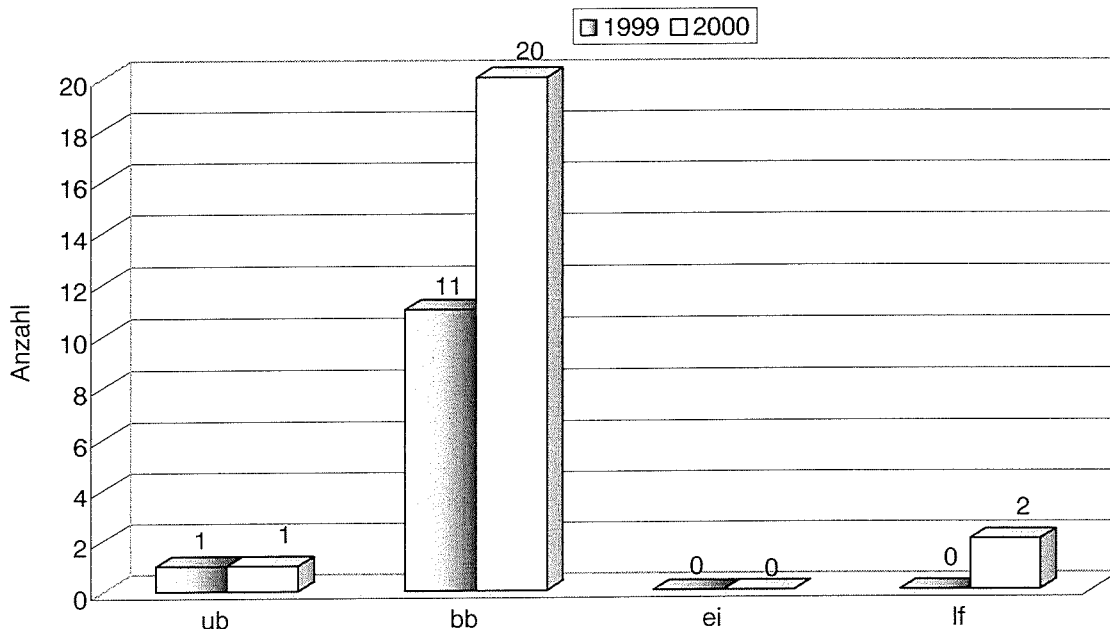
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	371	31,5	463	-19,9	↘
Bebaute Grundstücke	397	33,8	481	-17,5	↘
Eigentumswohnungen	72	6,1	61	18,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	207	17,6	192	7,8	↗
Gemeinbedarfsflächen	74	6,3	64	15,6	↗
Sonstige Flächen	55	4,7	48	14,6	↗
Summe / Veränderung	1.176	100	1.309	-10,2	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 1999 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 1999/2000



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Am häufigsten werden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2000 zwanzig mal.

Aus der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Veräußerungen ersichtlich, bei denen das Verkaufsobjekt Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages ist.

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	0	0	0,0	→
Bebaute Grundstücke	6	7	-14,3	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	6	7	-14,3	↘

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist insgesamt nur leicht gesunken.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von

8.313.200 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 1999 mit 9.510.300 m² bedeutet dies einen Umsatzrückgang um 12,6 %.

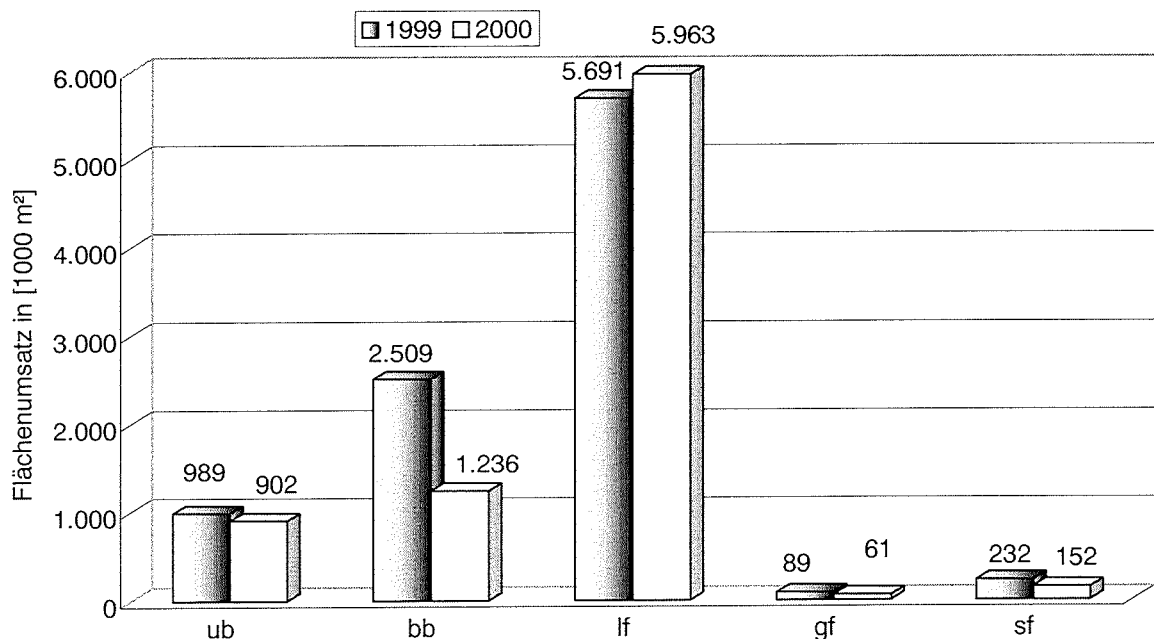
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	902,1	10,9	989,0	-8,8	↘
Bebaute Grundstücke	1.236,4	14,9	2.508,7	-50,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	5.962,7	71,7	5.690,8	4,8	↗
Gemeinbedarfsflächen	60,5	0,7	89,4	-32,3	↘
Sonstige Flächen	151,6	1,8	232,5	-34,8	↘
Summe / Veränderung	8.313,2	100	9.510,3	-12,6	↘

Drastische Flächenumsatzrückgänge mit ca. 51 % sind bei Kauffällen für *bebaute* Grundstücke, mit ca. 32 % bei Gemeinbedarfsflächen und ca. 35 % bei *sonstigen* Flächen festzustellen.

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2000 mit

111,3 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs mit 171 Millionen DM nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 34,9 %.

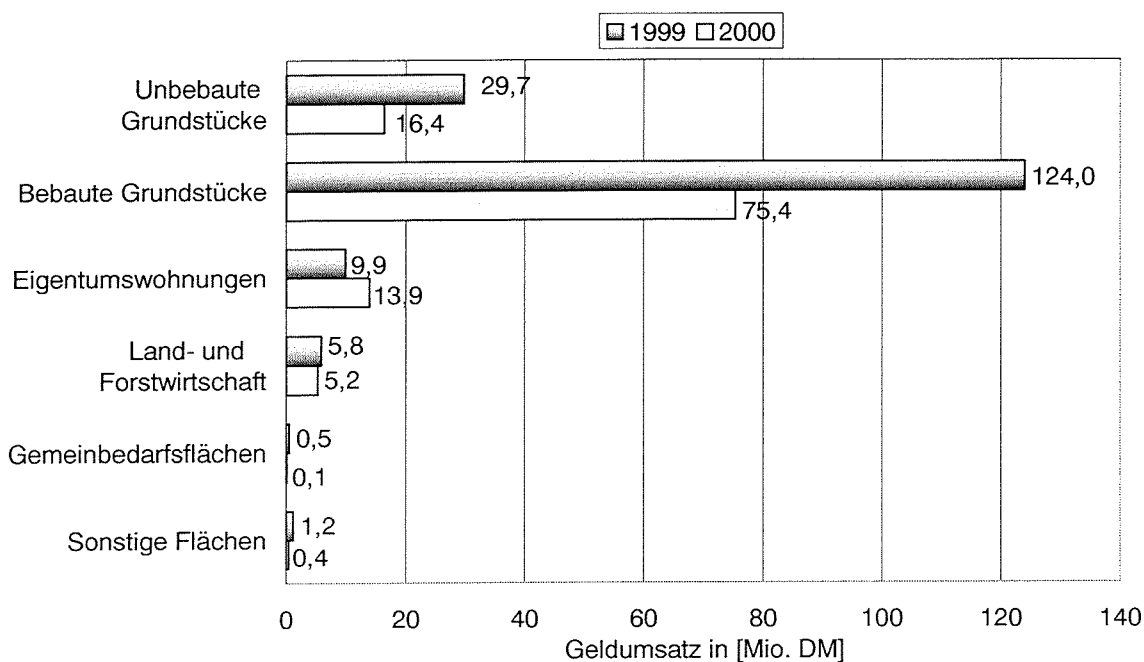
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	16,4	14,7	29,7	-45,0	↘
Bebaute Grundstücke	75,4	67,7	124,0	-39,2	↘
Eigentumswohnungen	13,9	12,4	9,9	40,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	5,2	4,7	5,8	-9,9	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,5	-79,2	↘
Sonstige Flächen	0,4	0,4	1,2	-64,9	↘
Summe / Veränderung	111,3	100	171,0	-34,9	↘

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 1999 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Hier wurde ein deutlicher Umsatzrückgang um ca. 39,2 % registriert. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach nur noch 67,7 %. Eine deutliche Umsatzzunahme wurde im Berichtsjahr bei den *Eigentumswohnungen* festgestellt. Diesem Teilmarkt kommt mit 12,4 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu.

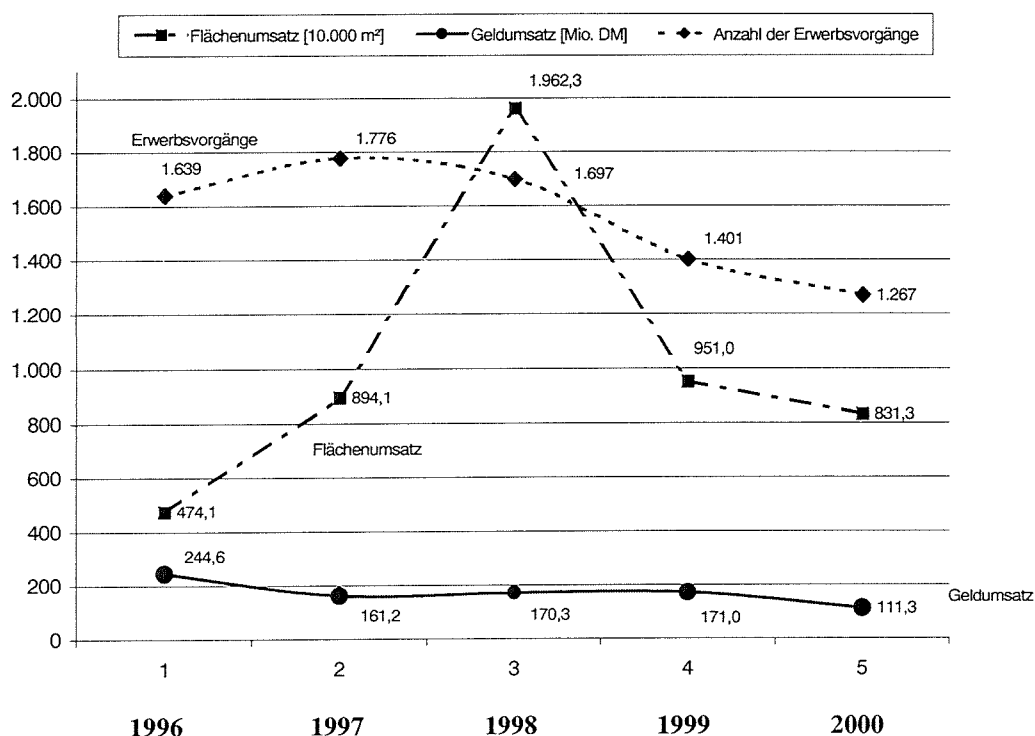
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1.639	1.776	1.697	1.401	1.267
Veränderung zum Vorjahr [%]		8,4	-4,4	-17,4	-9,6
Flächenumsatz [10.000 m²]	474,1	894,1	1.962,3	951,0	831,3
Veränderung zum Vorjahr [%]		88,6	119,5	-51,5	-12,6
Geldumsatz [Mio. DM]	244,6	161,2	170,3	171,0	111,3
Veränderung zum Vorjahr [%]		-34,1	5,7	0,4	-34,9

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Im Berichtsjahr 2000 verringerte sich der Kapitalfluss im Grundstücksmarkt drastisch. Dies äußert sich auch eindrucksvoll in der Tatsache, dass 1999 für Grundstücke im Bereich des Landkreises Weimarer Land 1401 Erwerbsvorgänge abgeschlossen wurden, während es im Berichtsjahr 2000 nur 1267 Erwerbsvorgänge waren.

Der hohe Flächenumsatz im Jahr 1998, resultierend aus Verkäufen landwirtschaftlich genutzter Flächen, erklärt sich zum einen aus der Übertragung landeseigener Domänenflächen in die Thüringer Lehr-, Prüf- und Versuchsgut GmbH und zum anderen aus Ankäufen von Flächen der Landwirtschaft die in Sport- und Erholungsflächen umgewandelt werden sollen.

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	95	6	64	79	244
Gewerbliche und Geschäftliche Nutzung	30	8	14	13	65
Sonstige Nutzung	32	6	26	7	71
Summe	157	20	104	99	380
Anteil [%]	41,3	5,3	27,4	26,1	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	212	0	8	24	244
Gewerbliche und Geschäftliche Nutzung	12	0	8	45	65
Sonstige Nutzung	70	0	1	0	71
Summe	294	0	17	69	380
Anteil [%]	77,4	0,0	4,5	18,2	100

Im Jahr 2000 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 41,3 % und als Haupterwerber mit 77,4 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer (41,3 %), traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 27,4 % am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam mit 5,3 % eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

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	238	1	0	1	4	244	64,2
Gewerbliche und Geschäftliche Nutzung	62	3	0	0	0	65	17,1
Sonstige Nutzung	71	0	0	0	0	71	18,7
Summe	371	4	0	1	4	380	100
Anteil [%]	97,6	1,1	0,0	0,3	1,1	100	

Mit einem Anteil von 97,6 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

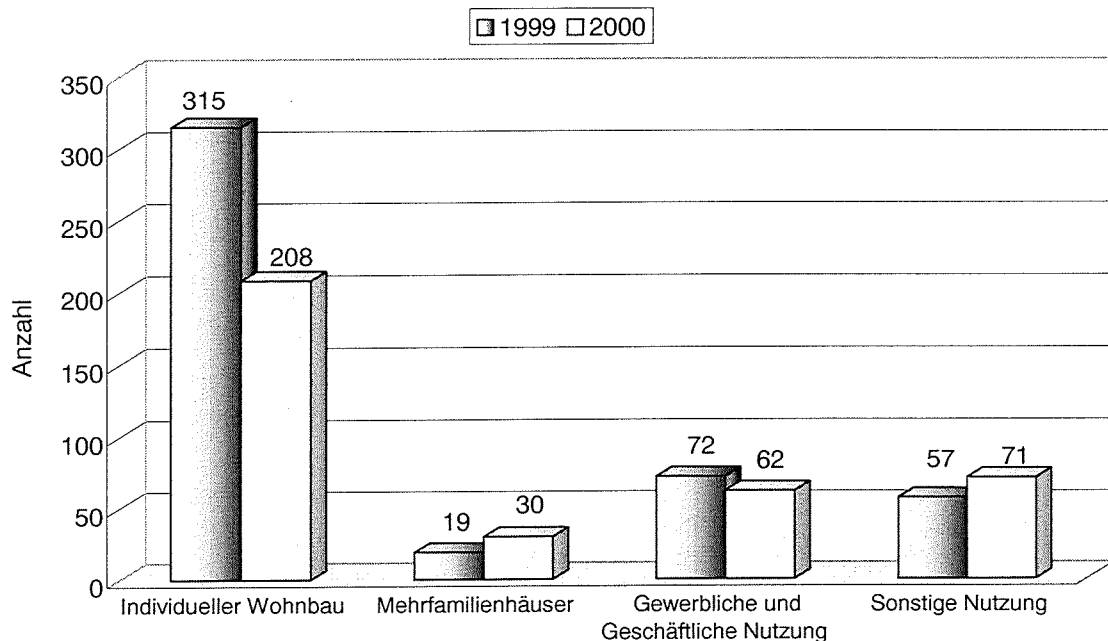
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der notariellen Kaufverträge (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	208	56,1	315	-34,0	↘
Mehrfamilienhäuser	30	8,1	19	57,9	↗
Gewerbliche und Geschäftliche Nutzung	62	16,7	72	-13,9	↘
Sonstige Nutzung	71	19,1	57	24,6	↗
Summe / Veränderung	371	100	463	-19,9	↘

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

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 1999/2000



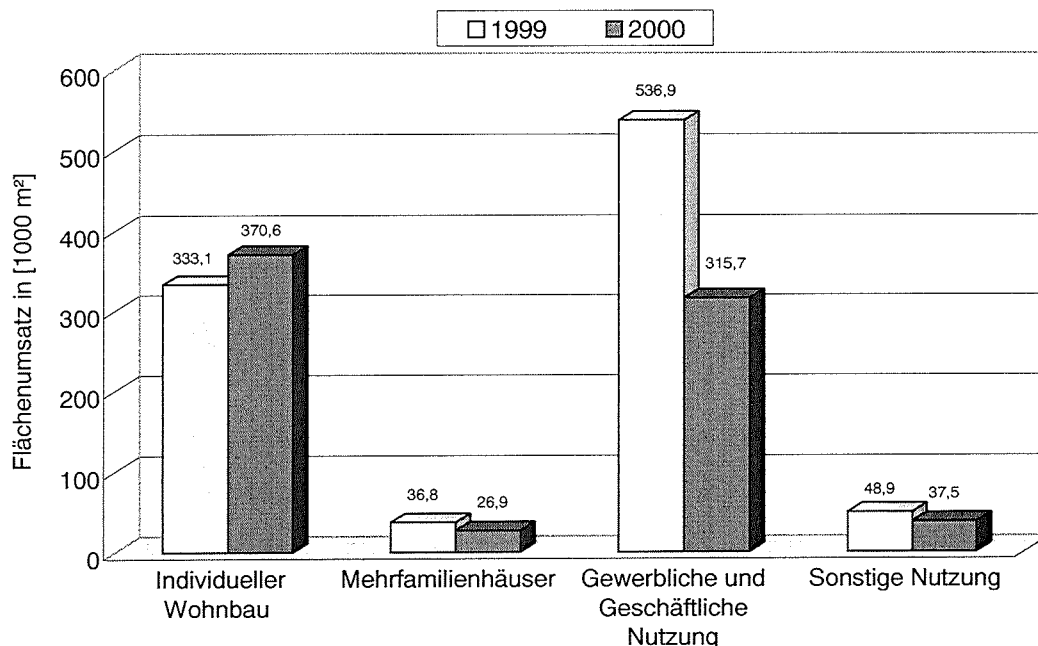
Die Zahl der Kauffälle *unbebauter* Grundstücke für den Wohnungsbau ist sowohl für den individuellen Wohnbau als auch für gewerbliche Nutzung stark zurückgegangen. Der Marktanteil hat sich gegenüber 1999 verändert, dennoch hat sich der individuelle Wohnbau als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

Im Folgenden soll die unterschiedliche Entwicklung bei den mit Kaufverträgen erzielten Flächen- und Geldumsätzen in Bezug auf die Grundstücksarten verdeutlicht werden.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	370,6	49,4	333,1	11,3	↗
Mehrfamilienhäuser	26,9	3,6	36,8	-26,8	↘
Gewerbliche und Geschäftliche Nutzung	315,7	42,1	536,9	-41,2	↘
Sonstige Nutzung	37,5	5,0	48,9	-23,4	↘
Summe / Veränderung	750,7	100	955,7	-21,4	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



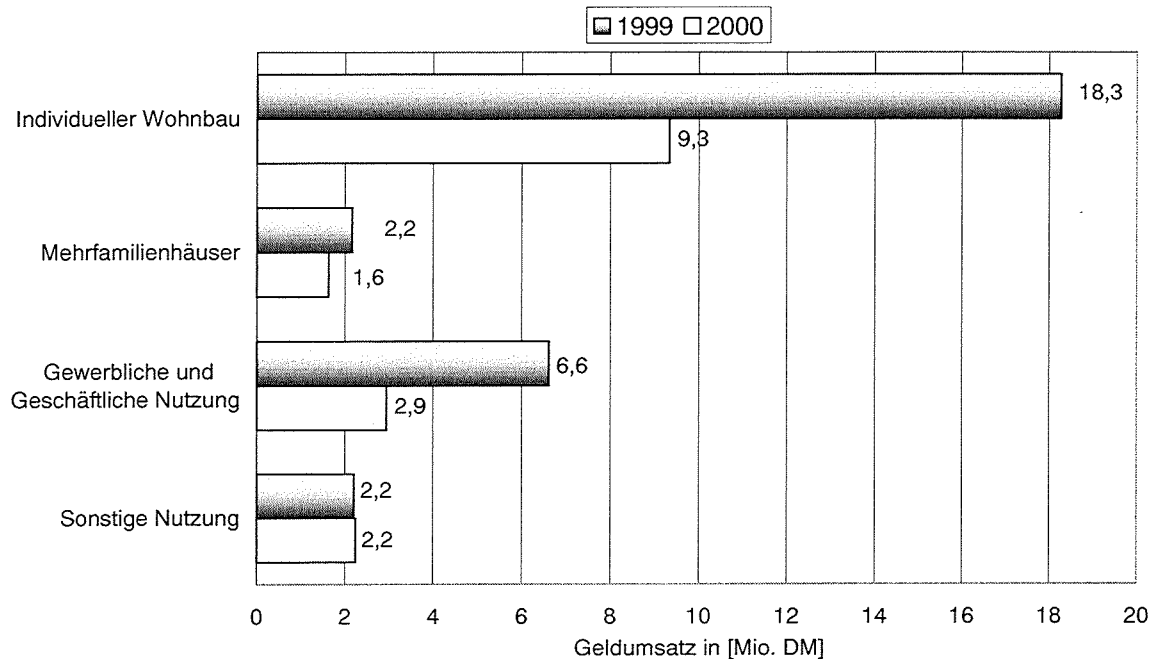
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 um 21,4 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei gewerblich / geschäftlich nutzbaren Flächen ging um 41,2 % zurück. Der Flächenumsatz beim individuellen Wohnbau stieg um 11,3 % und erreicht einen Anteil von 49,4 % am Gesamtumsatz.

Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der Geldumsätze von *unbebauten Grundstücken*.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	9,33	57,9	18,28	-48,9	↘
Mehrfamilienhäuser	1,62	10,1	2,16	-25,0	↘
Gewerbliche und Geschäftliche Nutzung	2,94	18,2	6,61	-55,5	↘
Sonstige Nutzung	2,24	13,9	2,20	1,5	↗
Summe / Veränderung	16,13	100	29,25	-44,9	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Der Geldumsatz ist wie der Flächenumsatz deutlich zurückgegangen. Insbesondere bei Grundstücken für den Wohnbau wurde ein Umsatzrückgang festgestellt. Im Landkreis Weimarer Land stellt der individuelle Wohnbau den stärksten Bereich am Geldumsatz dar. Die Grundstücksart gewerbliche Nutzung hat den zweitgrößten Anteil.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2000 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert 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.

3.1-10 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]
Individueller Wohnbau	103	185	-44,3	704	746	-5,7	115	106	8,5
Summe / Änderung	103	185	-44,3						

Im Gebiet des Landkreises Weimarer Land wurde im Berichtsjahr ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für baureife selbstständige und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im individuellen Wohnbau von 115 DM/ m² erzielt.

Für die anderen Nutzungsarten ist eine zutreffende Aussage auf Grund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle baureifer erschließungsbeitragsfreier Bauplätze nicht möglich.

Ein differenzierteres Bild über Qualität und den Erschließungszustand stellen die Bodenrichtwertkarten dar.

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)
- Villen und Landhäuser (Villen/LH)
- Wochenend- und Ferienhäuser (WoH/FeH)
- 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	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	160	0	0	4	12	176	40,6
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	70	0	0	3	6	79	18,2
Mehrfamilienhäuser	32	0	0	3	4	39	9,0
Villen u. Landhäuser	6	0	0	0	0	6	1,4
Wochenend- u. Ferienhäuser	14	0	0	1	2	17	3,9
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	31	0	0	4	2	37	8,5
Sonstige	69	0	0	5	5	79	18,2
Summe	382	0	0	20	31	433	100
Anteil [%]	88,2	0,0	0,0	4,6	7,2	100	

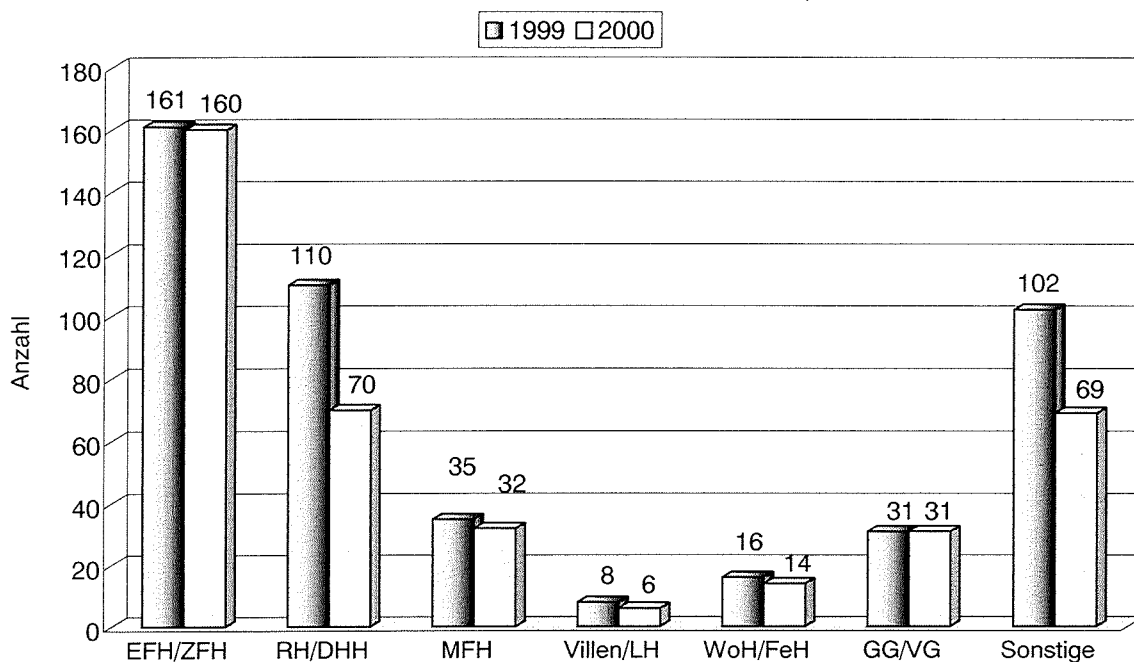
Im Jahr 2000 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei *bebauten Grundstücken* mit 20 im Berichtsjahr, gegenüber 11 im Jahr 1999 zu.

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	160	41,9	161	-0,6	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	70	18,3	110	-36,4	↘
Mehrfamilienhäuser	32	8,4	35	-8,6	↘
Villen u. Landhäuser	6	1,6	8	-25,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	14	3,7	16	-12,5	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	31	8,1	31	0,0	→
Sonstige	69	18,1	102	-32,4	↘
Summe / Veränderung	382	100	463	-17,5	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 1999/2000



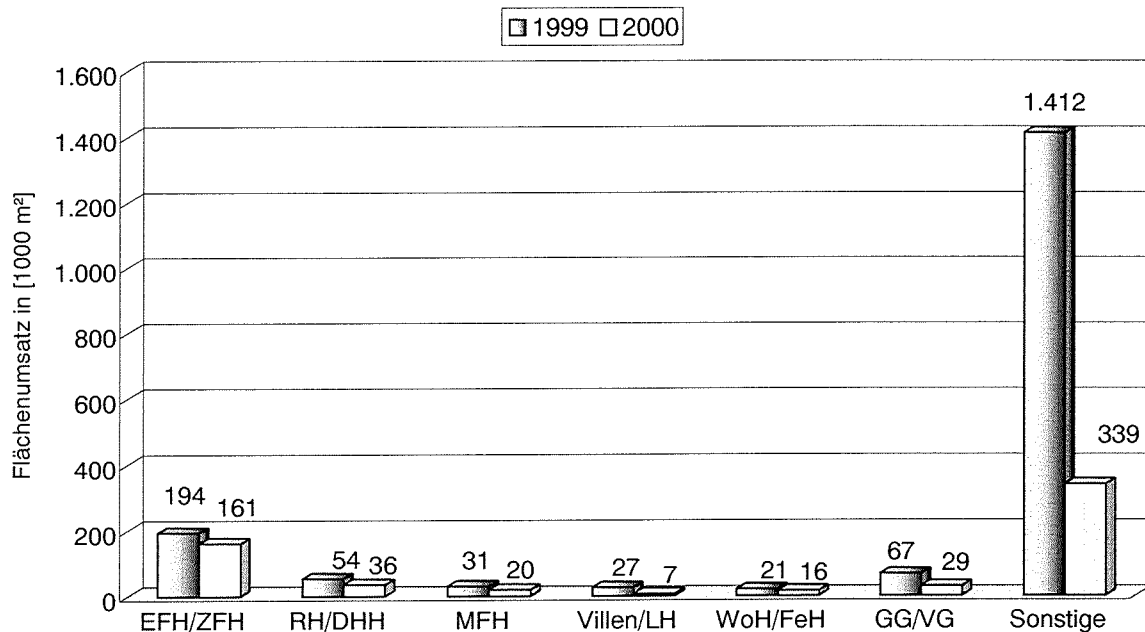
Während bei den Gebäudearten Reihenhäuser und Doppelhaushälften, sowie sonstige Gebäude ein Rückgang der Kauffälle registriert wurde, ist die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, wie auch von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden konstant geblieben.

Wie aus den weiteren Tabellen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten drastische Umsatzrückgänge auf. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Jahr 2000 an *bebauten Grundstücken* um 66,4 % zurückgegangen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	161,3	26,5	194,0	-16,9	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	35,7	5,9	54,1	-34,1	↘
Mehrfamilienhäuser	19,6	3,2	30,7	-36,4	↘
Villen u. Landhäuser	6,8	1,1	26,9	-74,8	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	16,3	2,7	20,8	-21,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	29,1	4,8	67,3	-56,7	↘
Sonstige	338,8	55,8	1.412,2	-76,0	↘
Summe / Veränderung	607,5	100	1.806,1	-66,4	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000

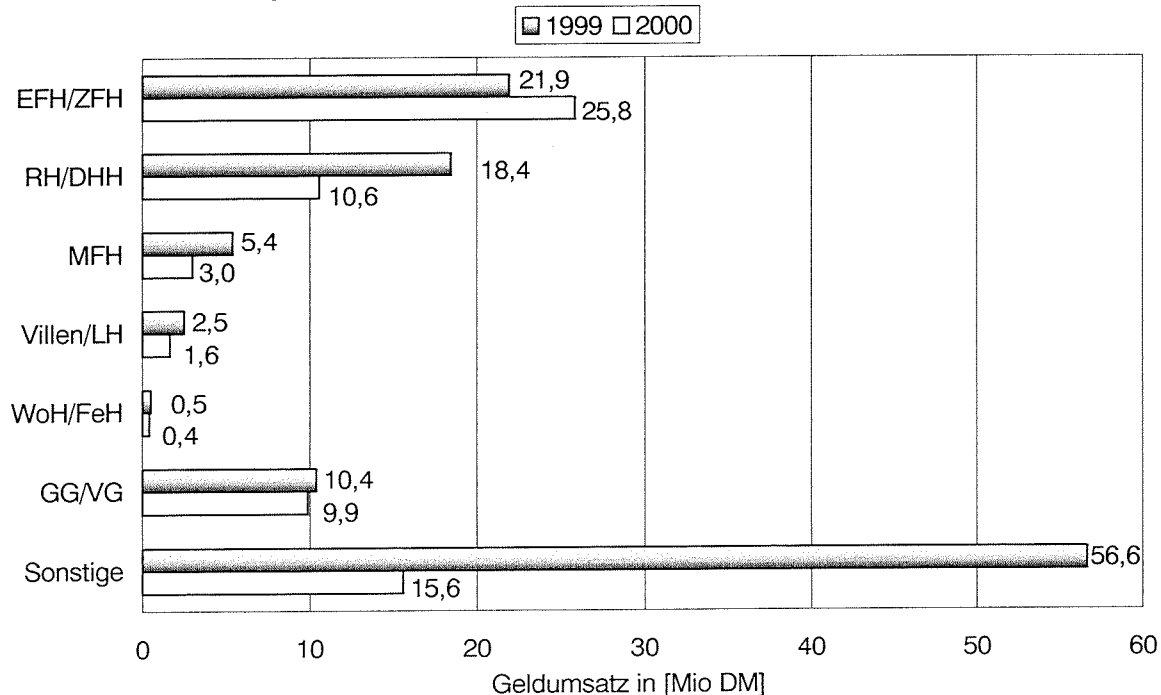


Wie aus dem Diagramm ersichtlich ist, weisen alle Gebäudearten Umsatzrückgänge auf.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	25,81	38,6	21,90	17,8	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	10,57	15,8	18,44	-42,7	↘
Mehrfamilienhäuser	2,99	4,5	5,39	-44,5	↘
Villen u. Landhäuser	1,64	2,4	2,48	-34,1	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,41	0,6	0,51	-18,1	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	9,86	14,8	10,38	-5,0	↘
Sonstige	15,59	23,3	56,61	-72,5	↘
Summe / Veränderung	66,87	100	115,71	-42,2	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 1999/2000



Der Gesamtflächenumsatz ist wie der Gesamtgeldumsatz deutlich zurückgegangen. Nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden Geldumsatzsteigerungen festgestellt.

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 aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

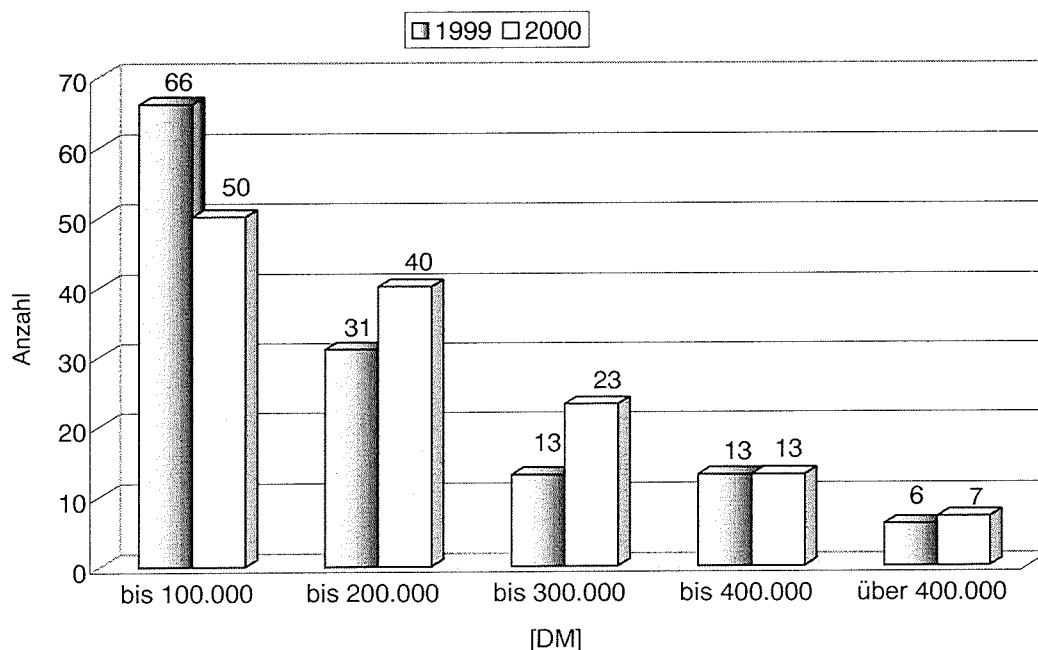
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	%- Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	88	66,2	96	1.235	116.103	8,6 ↗
1950 - 1990	25	18,8	23	835	205.278	6,8 ↗
nach 1990	20	15,0	10	601	359.281	-5,0 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	133	100	129	1.064		

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	50	37,6	66	1.230	48.031	-12,3 ↘
bis 200.000 DM	40	30,1	31	1.092	154.027	2,6 ↗
bis 300.000 DM	23	17,3	13	738	248.258	5,3 ↗
bis 400.000 DM	13	9,8	13	941	361.041	6,3 ↗
über 400.000 DM	7	5,3	6	1.035	509.785	12,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	133	100	129	1.064		

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



In den Preisklassen bis 100.000 DM und bis 200.000 DM liegt jeweils die größte Anzahl von Kauffällen.

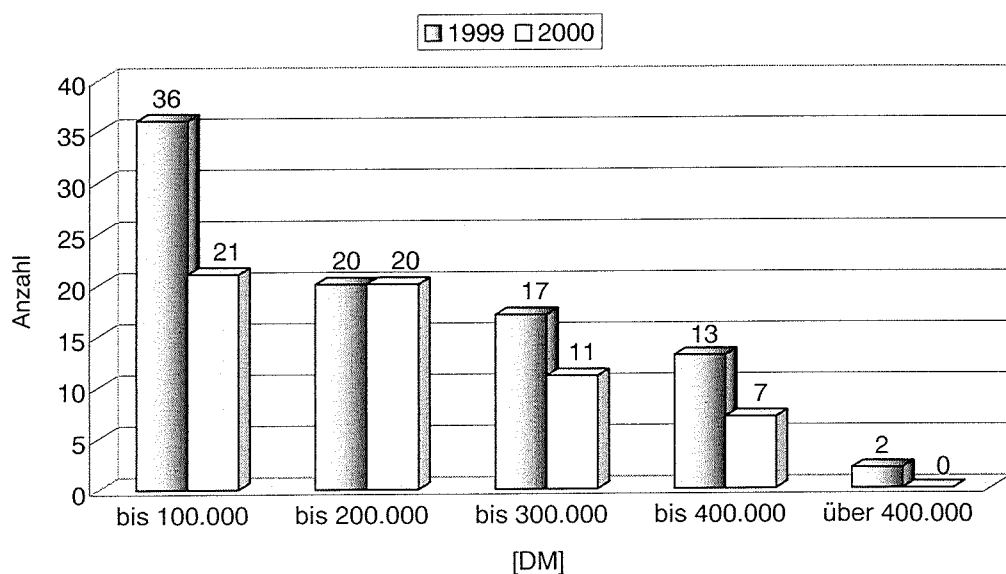
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen 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	21	35,6	36	295	54.292	17,6	↗
bis 200.000 DM	20	33,9	20	408	144.507	-7,7	↘
bis 300.000 DM	11	18,6	17	334	258.454	-3,6	↘
bis 400.000 DM	7	11,9	13	742	345.857	1,5	↗
über 400.000 DM	0	0,0	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	59	100	88	394			

Im Berichtsjahr 2000 gab es die meisten Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den Preisklassen bis 100.000 DM bzw. 200.000 DM. Im Gebiet des Landkreises Weimarer Land ist dennoch ein Rückgang der Anzahl der Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften von insgesamt 34 % zu verzeichnen.
Die Grundstücksgröße liegt im Durchschnitt bei 394 m².

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

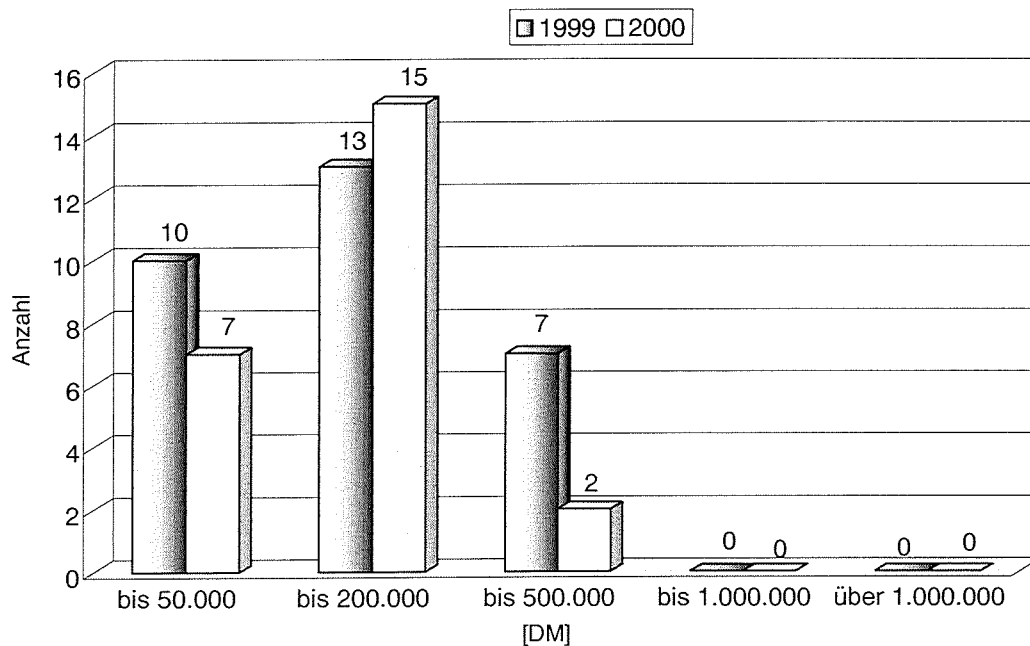


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da 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 [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	7	29,2	10	380	35.285	18,8	↗
bis 200.000 DM	15	62,5	13	560	100.333	-24,0	↘
bis 500.000 DM	2	8,3	7	2.006	300.000	-9,0	↘
bis 1.000.000 DM	0	0,0	0	kA	kA	kA	○
über 1.000.000 DM	0	0,0	0	kA	kA	kA	○
Summe / Mittelwert Veränderung	24	100	30	628			

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000



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

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 [%]	
Villen u. Landhäuser	5	7	1.065	301.000	1,3	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	12	13	1.156	30.000	-9,4	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	25	21	913	251.563	-42,8	↘

Der geringe Bedarf an Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden wird hier maßgeblich durch die bestehende Konjunktur und einen längst geschaffenen Überhang geprägt.

Der Anteil am Gesamtmarkt beträgt nur 8,1 %. Die Kaufpreise gingen um 42,8 % zurück.

3.3 Eigentumswohnungen

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

Mit einer Anzahl von 77 Kauffällen im Berichtsjahr 2000, im Jahr 1999 waren es 65 Kauffälle (siehe Tabelle 2.2-1), zeichnet sich der Teilmarkt durch einen leichten Anstieg aus. Die Erhöhung des Geldumsatzes um 40 % (siehe Tabelle 2.4-1) verdeutlicht die Steigerung. Im Mittel liegt der Wohnflächenpreis für das Wohnungseigentum bei 2500 DM/m².

3.3-1 Kauffälle von Teileigentum

Verkäufe von Teileigentum (Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, z.B. Ladenlokale, Garagen) fanden nur in einem sehr geringen Maße statt und konnten nicht zur Marktanalyse herangezogen werden.

3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Teilmarkt *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* wird zwischen folgenden Grundstücksarten 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	166	2	0	2	0	8	178	80,5
Grünland	18	0	0	0	0	0	18	8,1
Landwirtschaftlicher Betrieb	9	0	0	0	0	0	9	4,1
Forstwirtschaft	11	1	0	0	0	1	13	5,9
Sonstige	3	0	0	0	0	0	3	1,4
Summe	207	3	0	2	0	9	221	100
Anteil [%]	93,7	1,4	0,0	0,9	0,0	4,1	100	

Mit einem Anteil von 93,7 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

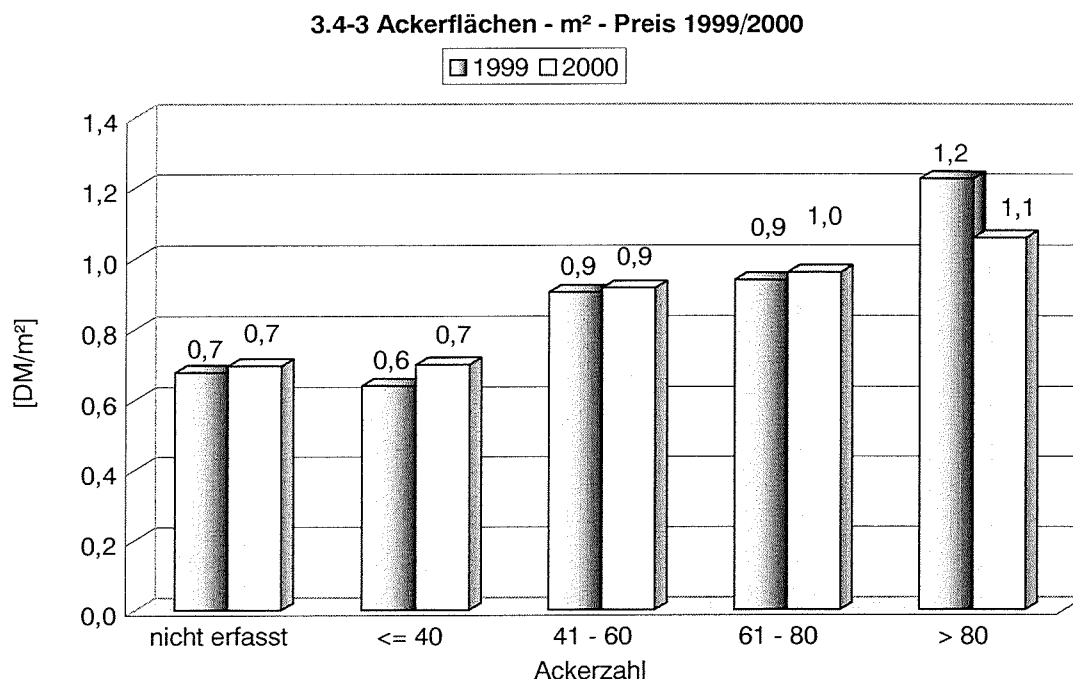
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2000 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	3	2	50,0 ↗	25,5	8,0	220,6 ↗	0,7	0,7	2,7 ↗
<= 40	27	15	80,0 ↗	35,5	52,4	-32,2 ↓	0,7	0,6	9,5 ↗
41 - 60	41	33	24,2 ↗	28,4	36,8	-22,8 ↓	0,9	0,9	1,3 ↗
61 - 80	61	49	24,5 ↗	34,5	39,0	-11,5 ↓	1,0	0,9	2,3 ↗
> 80	10	7	42,9 ↗	22,7	49,0	-53,6 ↓	1,1	1,2	-13,6 ↓
Summe / Mittelwert Veränderung	142	106	34,0 ↗	31,9	40,3	-20,7 ↓	0,9	0,9	0

Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung durch die Acker- bzw. Grünlandzahl quantifiziert.

Das Diagramm verdeutlicht noch einmal die Preise pro m² Ackerfläche in Bezug zur Ackerzahl.



Bei steigender Anzahl der Kauffälle ging die durchschnittliche Größe der umgesetzten Fläche zurück.

Lässt man die Ackerzahlengruppe >80 außer Betracht, kann man bei der am stärksten vertretenen Ackerzahlengruppe (61-80)= 61 Kauffälle, eine Steigerung des Ackerlandpreises von 2,3 % feststellen.

Im Berichtsjahr betrug bei dieser Ackerzahlengruppe der Kaufpreis 0,96 DM/m². Im Vorjahr hingegen nur 0,94 DM/m².

Die Kauffallanzahl und das Preisniveau von Grünlandflächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

3.4-4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland

Grünlandzahl	Anzahl			Ø Fläche [1.000 m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	1	3	-66,7 ⬇	23,1	169,7	-86,4 ⬇	0,2	2,3	-90,1 ⬇
<= 40	9	5	80,0 ⬆	19,7	9,9	99,2 ⬆	0,5	0,7	-20,2 ⬇
> 40	5	5	0,0 ➡	17,5	3,5	403,1 ⬆	0,5	0,9	-38,8 ⬇
Summe / Mittelwert Veränderung	15	13	15,4 ⬆	19,2	44,3	-56,6 ⬇	0,5	1,1	-54,2 ⬇

Auch im Berichtsjahr wurde nur eine geringe Anzahl von Grünland bzw. selbstständig nutzbaren Waldflächen veräußert, wie die vorstehende bzw. nachfolgende Tabelle belegen.

3.4.5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [1.000 m²]	Ø Kaufpreis [DM/m²]
Berichtsjahr	8	12	0,49
Vorjahr	14	14	0,76
Veränderung zum Vorjahr [%]	-43 ↘	-20 ↘	-36 ↘

Die aus der vorstehenden Tabelle ersichtlichen Verkäufe von Waldflächen fanden in folgenden Gemarkungen statt:

- Kranichfeld
- Tiefengruben
- Schwarza
- Obersynderstedt
- Tonndorf
- Hohenfelden
- Buchfahrt
- Schellroda

Auskünfte erteilen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Katasterämter Weimar und Erfurt.

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.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	43	36	19,4 ↗	8	10.951	1.170	5
Öffentliche Grünflächen	0	2	-100,0 ↘	kA	kA	kA	kA
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	kA	kA	kA	kA
Flächen für Ver- u. Entsorgung	2	6	-66,7 ↘	155	2.485	1.320	10
Sonstige	0	0	0,0 →	kA	kA	kA	kA
Summe / Mittelwert Veränderung	45	44	2,3 ↗				

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen mit 43 Kauffällen. Sie weisen eine Steigerung zum Vorjahr von 19,4 % aus.

Insgesamt kommt den anderen Grundstücksarten nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

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:

- **Abbauf Flächen**

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]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauf Flächen	1	5	-80,0 ⬇	320	320	320	30
Wasserflächen	5	1	400,0 ⬆	2.501	30.580	11.726	1
Private Grünflächen	18	28	-35,7 ⬇	90	2.978	819	6
Sonstige	5	0	k.A. ⬆	150	4.630	2.658	3
Summe / Mittelwert Veränderung	29	34	-14,7 ⬇				

Der Hauptteil bei diesem Teilmarkt wird von der Grundstücksart Privaten Grünflächen (Gärten) gebildet.