

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

Grundstücks- marktbericht

2001

**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

Rießnerstraße 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) 3783954 Fax: (0361) 3783931

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) 470360 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	37
3.5 Gemeinbedarfsflächen	40
3.6 Sonstige Flächen	41

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2001. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

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 31.12.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250).
- 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.

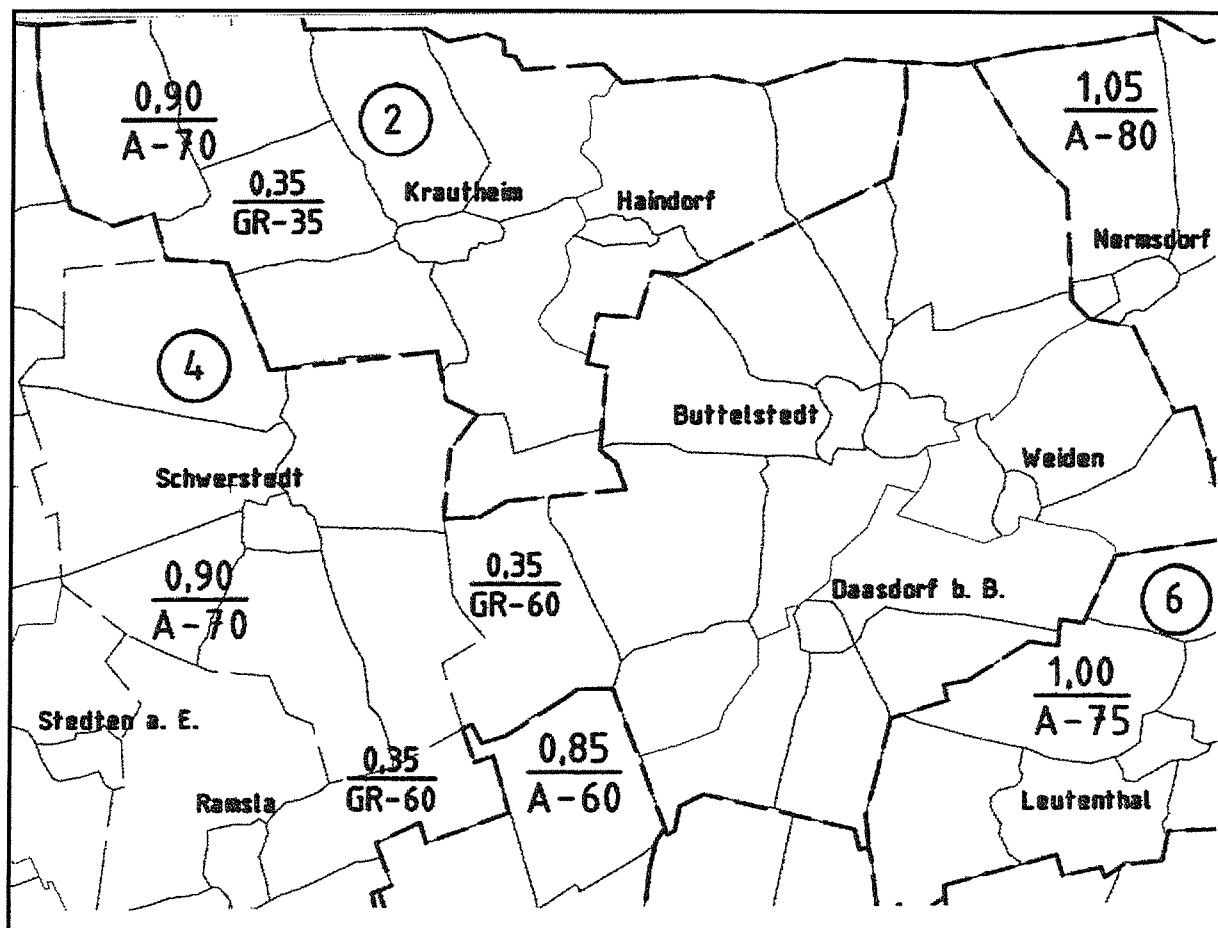
1.3.4 Bodenrichtwerte

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. 310), bei einem Verkehrswert

bis zu 25564,59 EURO 3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 255,65 EURO

über 25564,59 EURO

bis zu 127822,97 EURO 3,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 268,43 EURO.

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

bis zu 127822,97 EURO 4,0 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 306,78 EURO

über 127822,97 EURO

bis zu 255645,94 EURO 3,5 v.T. des Verkehrswerts zuzüglich 370,69 EURO.

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

Mit einem Kreisgebiet von ca. 803 km² Fläche und 91174 Einwohnern ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 113 Einwohnern/km² (Stand 30.06.2001)

Deren Verteilung gliedert sich auf folgende Bereiche:

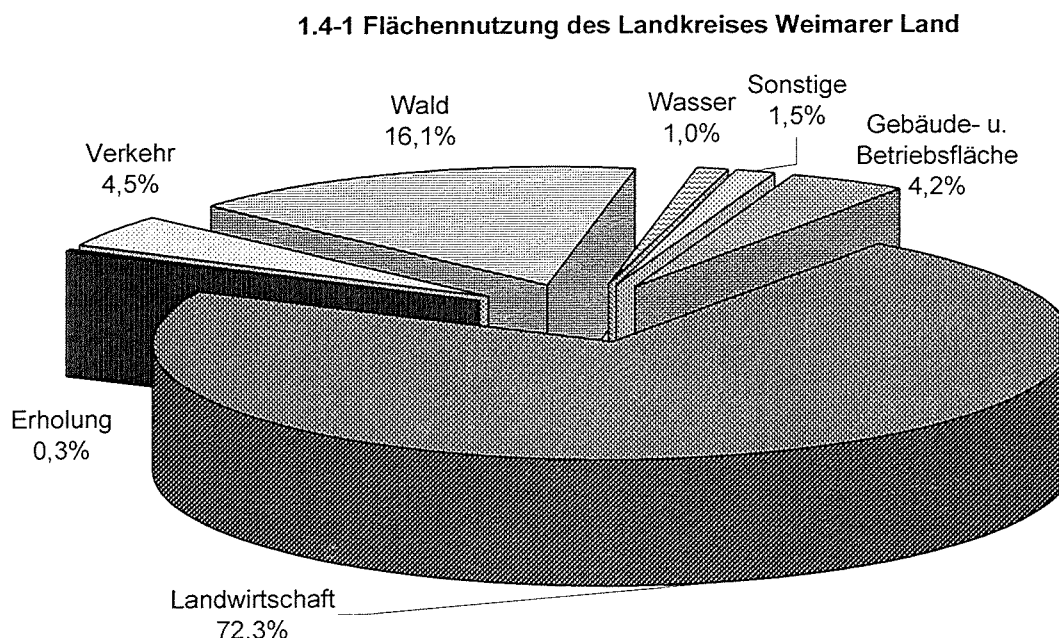
- Die Kreisstadt mit ca. 25400 Einwohnern
- Sowie 8 kleineren Städten mit 500 bis 8000 Einwohnern
- Desweiteren 71 Gemeinden, die sich aus 168 Ortschaften zusammensetzen.

Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Weimarer Land, trotz seiner guten Voraussetzungen, seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum waren es 0,51%.

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. 72,3 % 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 (ThürLPIG) vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210), zuletzt geändert am 18. Dezember 2001 (GVBl. 485), wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes

Der Landkreis Weimarer Land ist Teil der Planungsregion Mittelthüringen.

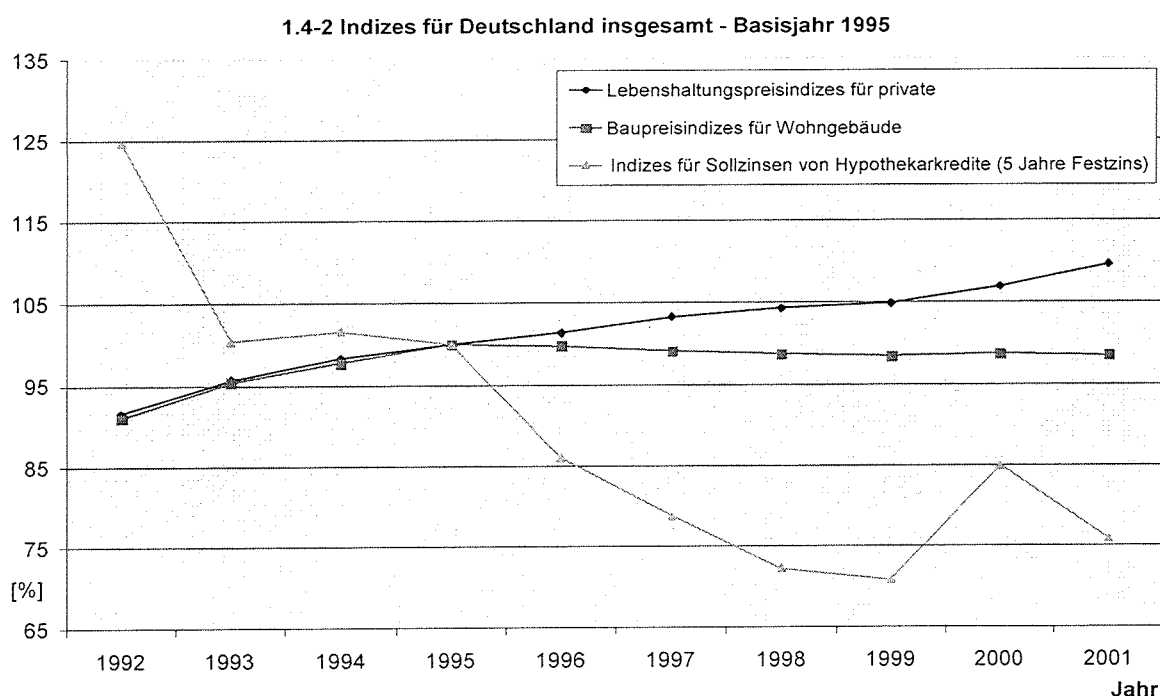
Die Kreisstadt Apolda erlangt durch die Verordnung die zukünftige Bedeutung eines Mittelzentrums.

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) ein 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 Bank)

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 den Orten Nohra / Ulla und Obergrunstedt 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 16,5 % Arbeitslosen, Stand Januar 2001, liegt der Landkreis Weimarer Land im Durchschnitt des Freistaates Thüringen.

Im Januar 2002 liegt die Quote mit 16,9 % noch immer leicht unter dem Landesdurchschnitt (17,2 %).

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 2000 und 2001. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit 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 2001 für das Gebiet des Landkreises

1255 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein Rückgang um 3,7% zu verzeichnen.

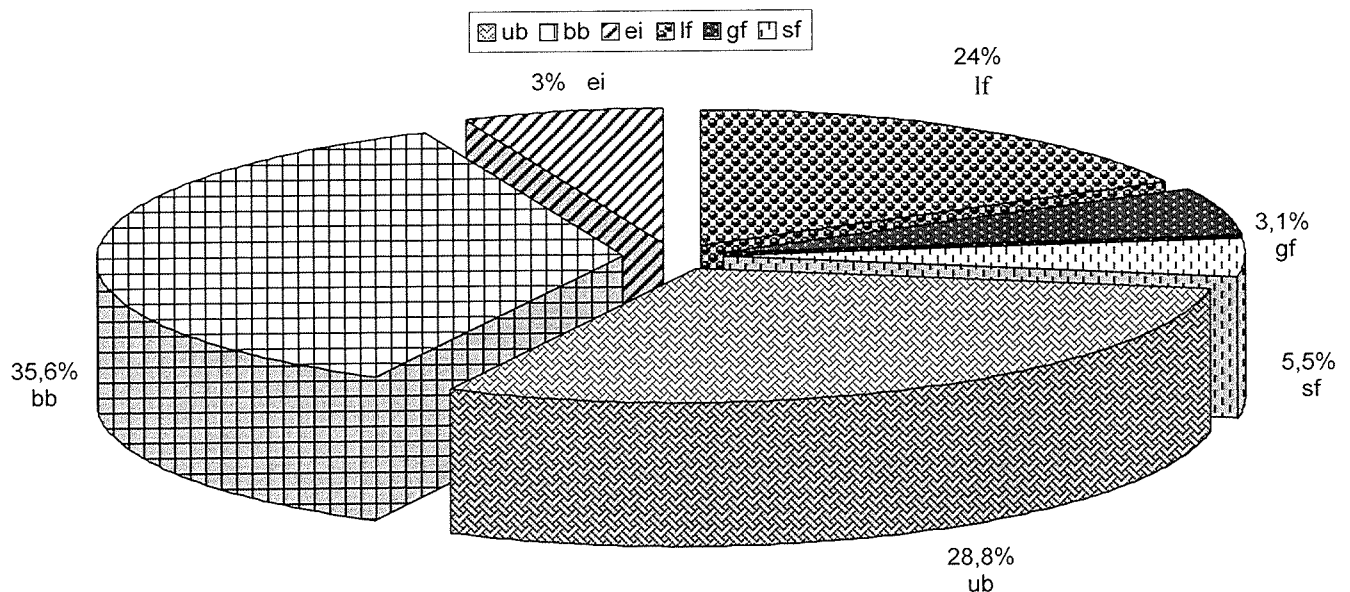
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	361	28,8	399	-9,5	↘
Bebaute Grundstücke	447	35,6	467	-4,3	↘
Eigentumswohnungen	38	3,0	77	-50,6	↘
Land- und Forstwirtschaft	301	24,0	226	33,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	39	3,1	75	-48,0	↘
Sonstige Flächen	69	5,5	59	16,9	↗
Summe / Veränderung	1.255	100	1.303	-3,7	↘

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

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2001



Ein deutlicher Rückgang ist bei den Kauffällen für *Eigentumswohnungen* festzustellen. Eine Zunahme der Kauffälle gab es 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.

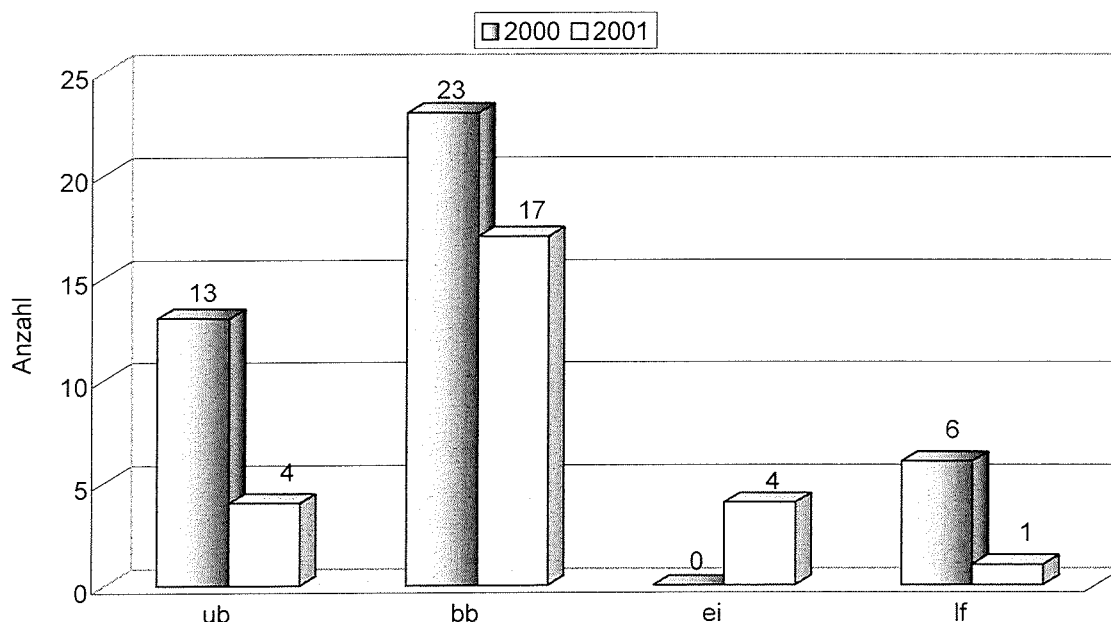
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	351	30,7	378	-7,1	↘
Bebaute Grundstücke	374	32,7	403	-7,2	↘
Eigentumswohnungen	28	2,4	72	-61,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	287	25,1	208	38,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	39	3,4	74	-47,3	↘
Sonstige Flächen	65	5,7	56	16,1	↗
Summe / Veränderung	1.144	100	1.191	-3,9	↘

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2000 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2000/2001



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Am häufigsten werden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2001 siebzehn mal.

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

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbauverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	4	0	k.A.	↗
Bebaute Grundstücke	0	6	-100,0	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→

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 2001 ein **Flächenumsatz** von

9.518.900 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 2000 mit 8.425.500 m², bedeutet dies eine Umsatzsteigerung um 13 %.

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.

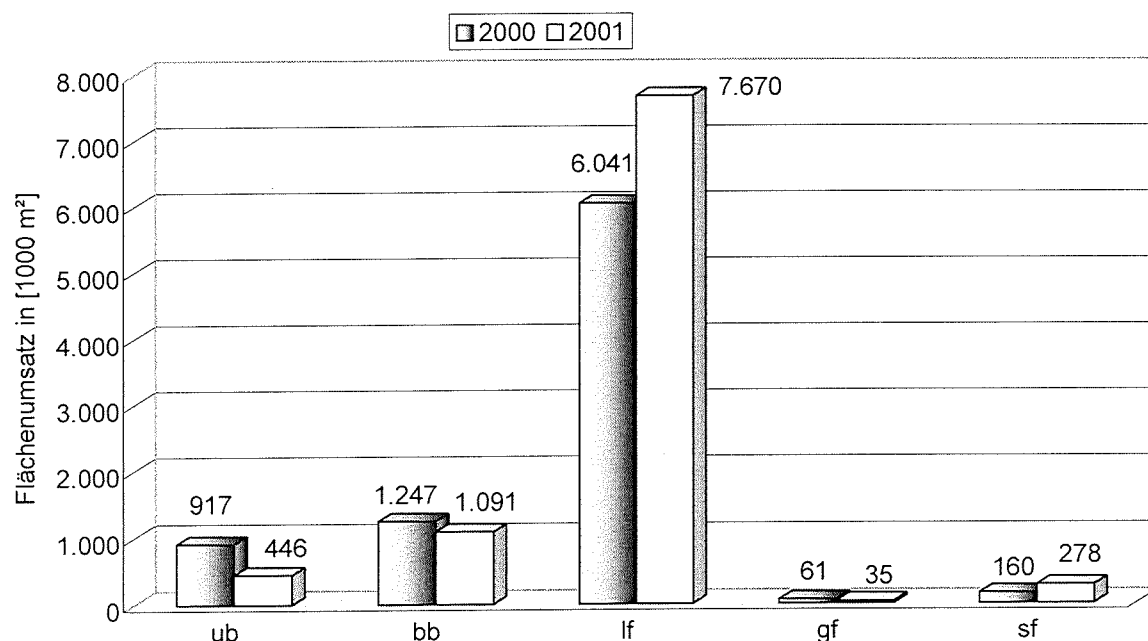
2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	446,2	4,7	916,6	-51,3	↘
Bebaute Grundstücke	1.090,7	11,5	1.247,2	-12,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	7.669,6	80,6	6.041,3	27,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	34,5	0,4	60,5	-43,0	↘
Sonstige Flächen	277,9	2,9	159,9	73,8	↗
Summe / Veränderung	9.518,9	100	8.425,5	13,0	↗

Drastische Flächenumsatzrückgänge mit ca. 51 % sind bei Kauffällen für *unbebaute Grundstücke*, mit ca. 43 % bei *Gemeinbedarfsflächen* und ca. 12,5 % bei *bebauten Flächen* festzustellen.

Lediglich für die Teilmärkte *Flächen der Land – und Forstwirtschaft* und *Sonstige Flächen* ist eine Zunahme des Flächenumsatzes zu verzeichnen.

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2001 mit

57,1 Millionen EURO

den Wert des Vorjahrs mit 58,5 Millionen Euro nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 um 2,3 %.

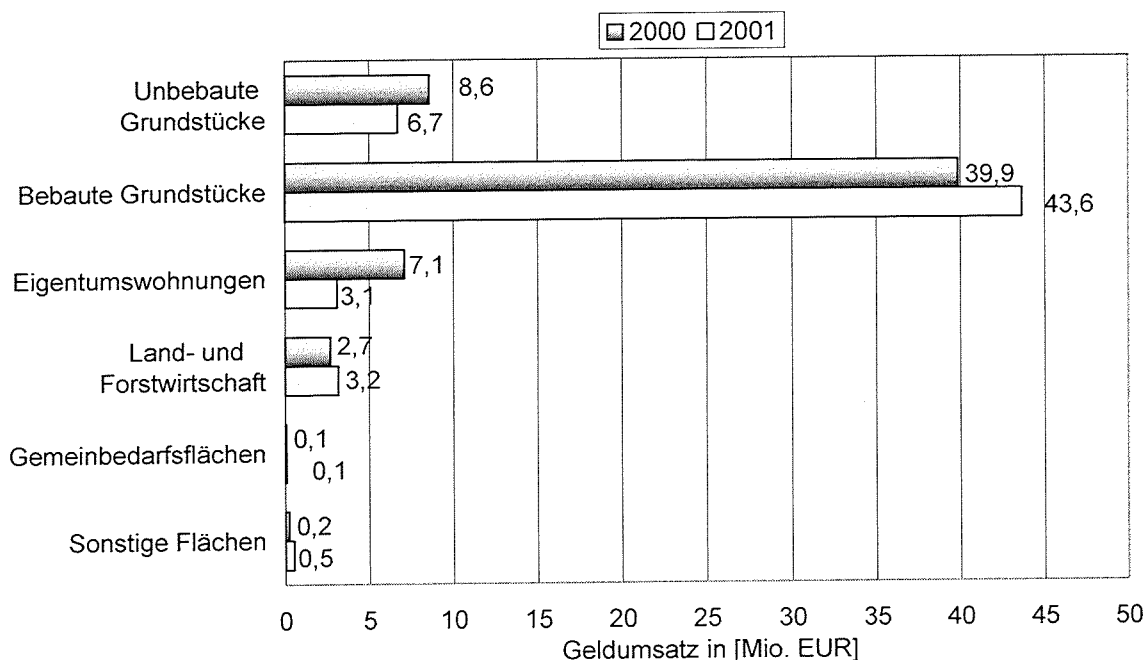
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	6,7	11,7	8,6	-22,1	↘
Bebaute Grundstücke	43,6	76,4	39,9	9,5	↗
Eigentumswohnungen	3,1	5,4	7,1	-56,5	↘
Land- und Forstwirtschaft	3,2	5,5	2,7	17,8	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,1	25,3	↗
Sonstige Flächen	0,5	0,9	0,2	138,2	↗
Summe / Veränderung	57,1	100	58,5	-2,3	↘

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

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



Der größte Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2000 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Es ist eine Umsatzsteigerung um 9,5 % eingetreten. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtgeldumsatz beträgt demnach 76,4 %. Deutliche Umsatzverluste wurden im Berichtsjahr bei den Eigentumswohnungen festgestellt. Diesem Teilmarkt kommt aber mit 5,4 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu.

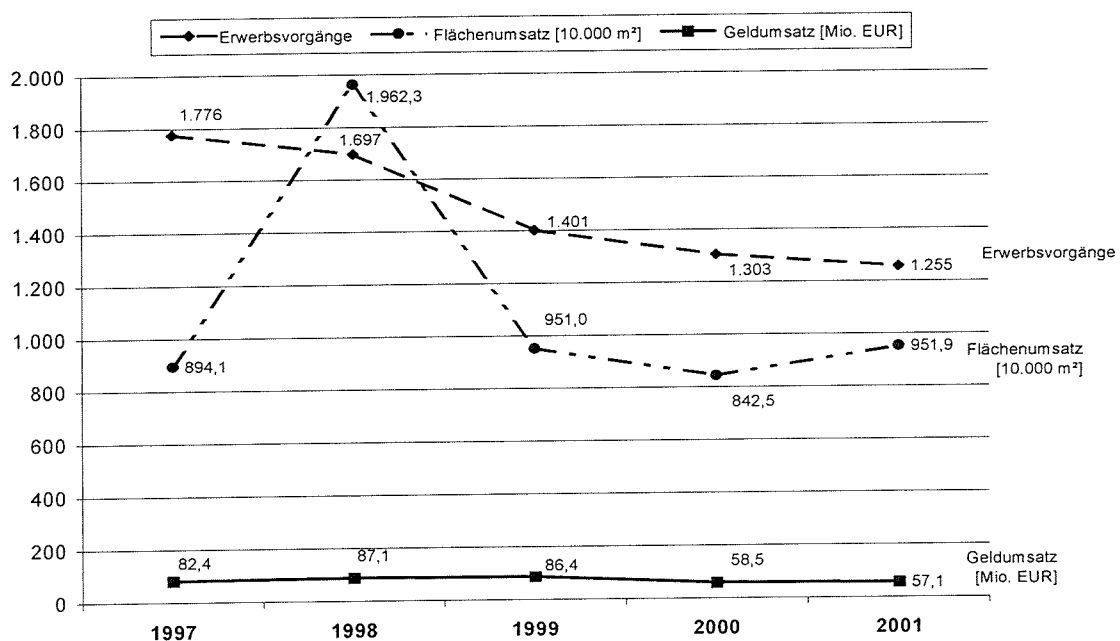
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.776	1.697	1.401	1.303	1.255
Veränderung zum Vorjahr [%]		-4,4	-17,4	-7,0	-3,7
Flächenumsatz [10.000 m ²]	894,1	1.962,3	951,0	842,5	951,9
Veränderung zum Vorjahr [%]		119,5	-51,5	-11,4	13,0
Geldumsatz [Mio. EUR]	82,4	87,1	86,4	58,5	57,1
Veränderung zum Vorjahr [%]		5,7	-0,8	-32,4	-2,3

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Im Berichtsjahr 2001 verringerte sich der Kapitalfluss im Grundstücksmarkt nur geringfügig. Dies äußert sich auch in der Tatsache, dass 2000 für Grundstücke im Bereich des Landkreises Weimarer Land 1303 Erwerbsvorgänge abgeschlossen wurden, während es im Berichtsjahr 2001 nur 1255 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	124	13	81	53	271
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	16	3	6	17	42
Sonstige Nutzung	18	0	10	20	48
Summe	158	16	97	90	361
Anteil [%]	43,8	4,4	26,9	24,9	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	217	26	12	16	271
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	9	0	2	31	42
Sonstige Nutzung	43	0	2	3	48
Summe	269	26	16	50	361
Anteil [%]	74,5	7,2	4,4	13,9	100

Im Jahr 2001 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 43,8 % und als Haupterwerber 74,5 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer (43,8 %), traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 26,9 % am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam mit 4,4 % eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

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

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	263	3	0	3	2	271	75,1
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	40	1	0	1	0	42	11,6
Sonstige Nutzung	48	0	0	0	0	48	13,3
Summe	351	4	0	4	2	361	100
Anteil [%]	97,2	1,1	0,0	1,1	0,6	100	

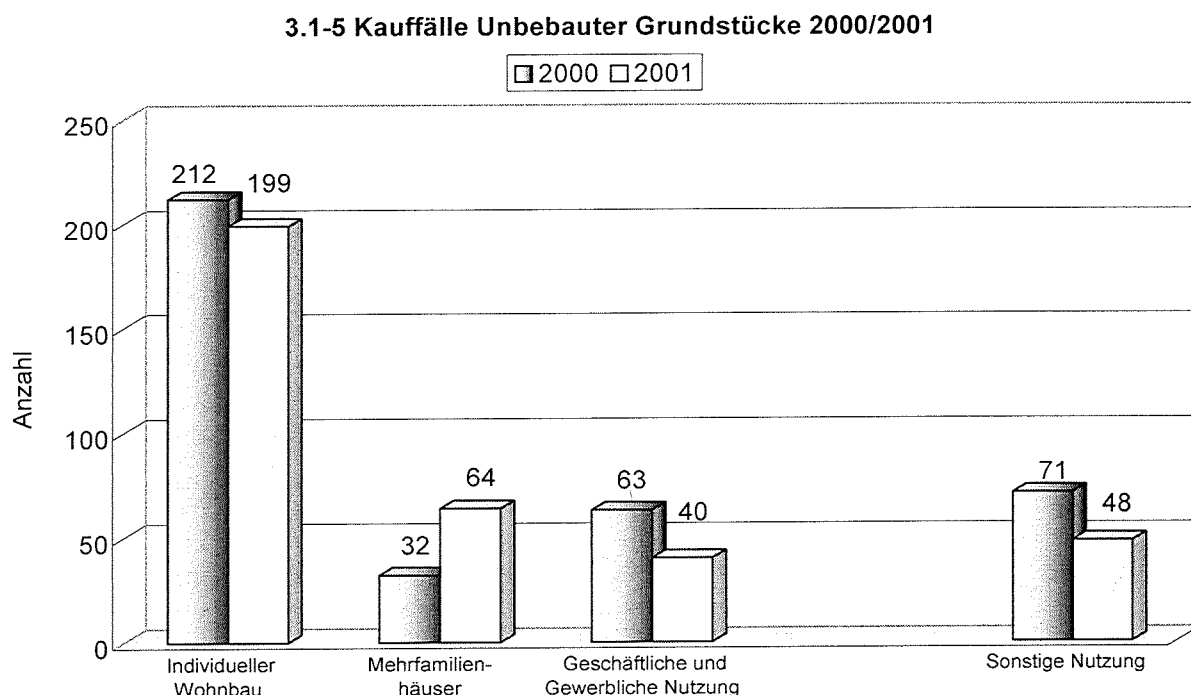
Mit einem Anteil von 97,2 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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	199	56,7	212	-6,1	↘
Mehrfamilienhäuser	64	18,2	32	100,0	↗
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	40	11,4	63	-36,5	↘
Sonstige Nutzung	48	13,7	71	-32,4	↘
Summe / Veränderung	351	100	378	-7,1	↘

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



Die Zahl der Kauffälle *unbeauter Grundstücke* ging für den individuellen Wohnungsbau nur leicht zurück. Einen Rückgang der Anzahl der Kauffälle gab es bei Grundstücken für die *geschäftliche und gewerbliche Nutzung*.

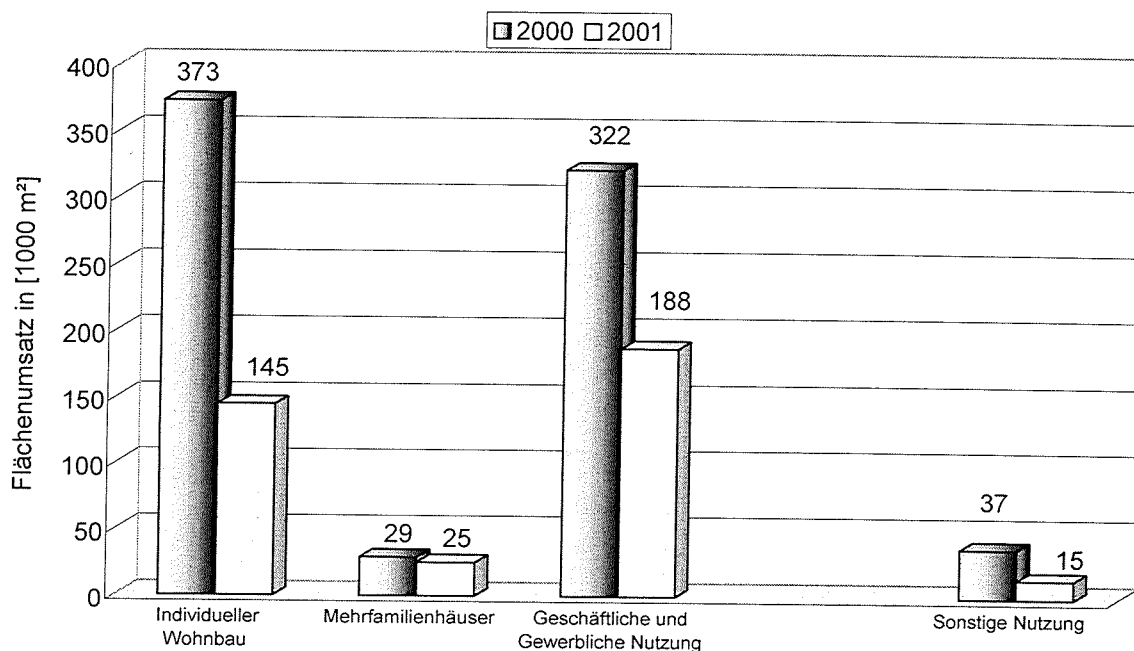
Die Zahl der Kauffälle für den *Wohnbau* haben sich im Berichtszeitraum verdoppelt. Der Marktanteil hat sich gegenüber 2000 mehr als verdoppelt, dennoch hat sich der *individuelle Wohnbau* als wichtigster Teilmarkt bei den *unbeauten Grundstücken* behauptet.

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 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	144,9	38,9	372,8	-61,1	↘
Mehrfamilienhäuser	25,3	6,8	29,3	-13,7	↘
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	187,7	50,4	321,8	-41,7	↘
Sonstige Nutzung	14,5	3,9	37,5	-61,3	↘
Summe / Veränderung	372,3	100	761,4	-51,1	↘

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



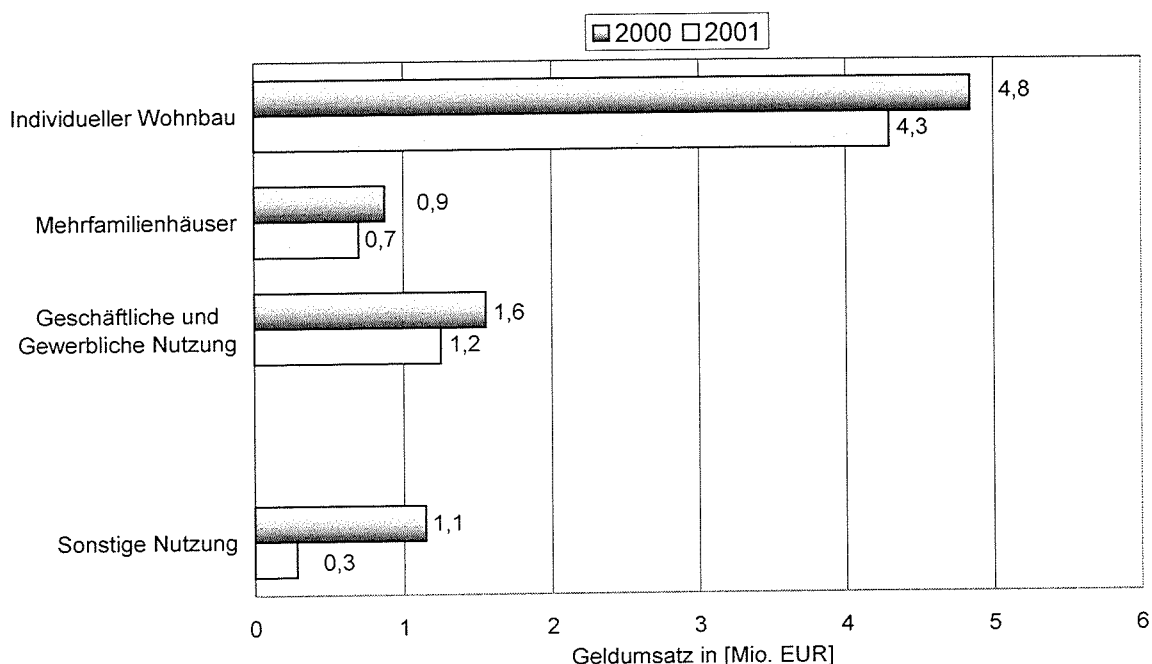
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz bei *allen Grundstücksarten* 2001 im Durchschnitt um 51,1 % zurückgegangen. Insbesondere der erzielte Umsatz bei *geschäftlich und gewerblich nutzbaren Flächen* ging um 41,7 % zurück. Der Flächenumsatz beim *individuellen Wohnbau* ging um 61,1 % zurück.

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

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	4,29	65,8	4,84	-11,3	↘
Mehrfamilienhäuser	0,70	10,7	0,87	-19,9	↘
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	1,25	19,1	1,55	-19,6	↘
Sonstige Nutzung	0,28	4,3	1,14	-75,4	↘
Summe / Veränderung	6,52	100	8,41	-22,5	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



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

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 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 [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Individueller Wohnbau	93	89	4,5	712	625	13,8	46	60	-23,3
Mehrfamilienhäuser	4	10	-60,0	432	667	-35,2	42	30	40,0
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	10	20	-50,0	1.885	6.967	-72,9	11	14	-21,4
Sonstige Nutzung	14	35	-60,0	287	592	-51,6	16	21	-23,8
Summe / Änderung	121	154	-21,4						

Im Gebiet des Landkreis Weimarer Land wurde im Berichtsjahr ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für baureife, selbstständige und erschließungsbeitragsfreie Grundstücken im *individuellen Wohnbau* von 46 Euro/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.

Im Landkreis Weimarer Land ist in den Vorjahren eine Großzahl an baureifen, selbstständigen und erschließungsbeitragsfreien Grundstücken entstanden, deren Vermarktung Vorrang hat. Die Verteilung der zur Verfügung stehenden Baugebiete läßt sich anhand der Bodenrichtwertkarten erkennen.

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	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	159	1	0	5	18	183	43,8
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	77	1	0	7	14	99	23,7
Mehrfamilienhäuser	27	0	0	3	5	35	8,4
Villen u. Landhäuser	3	0	0	0	0	3	0,7
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	0	0	0	1	12	2,9
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	0	0	1	2	24	5,7
Sonstige	60	1	0	0	1	62	14,8
Summe	358	3	0	16	41	418	100
Anteil [%]	85,6	0,7	0,0	3,8	9,8	100	

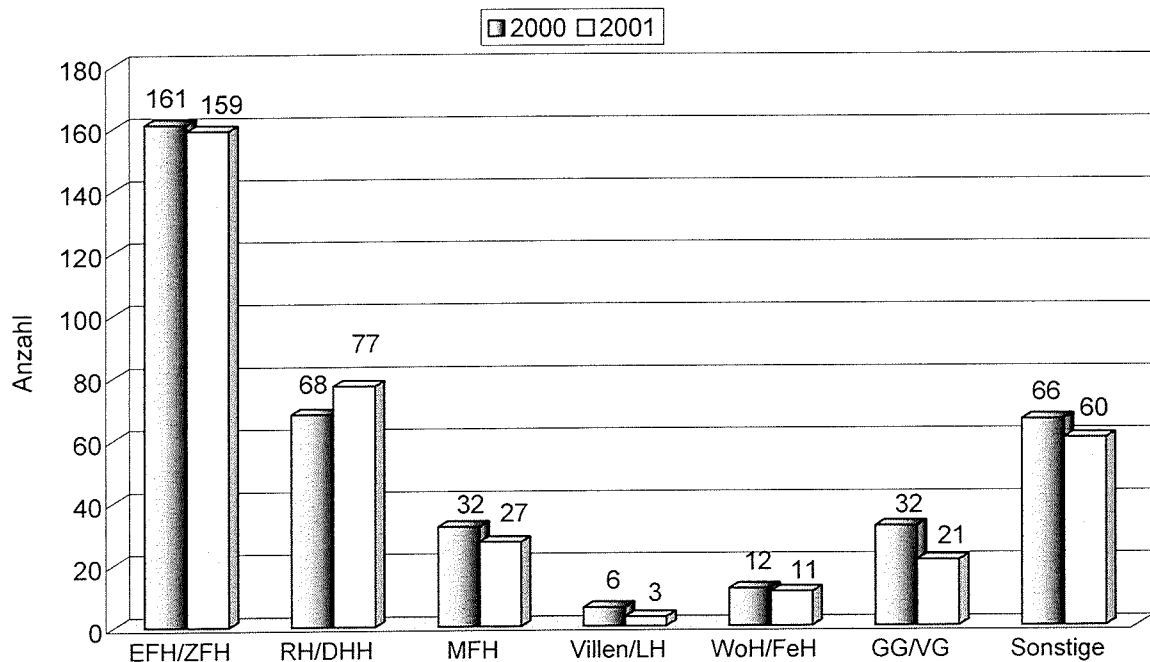
Im Jahr 2001 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm insbesondere bei *bebauten Grundstücken* im Berichtsjahr ab.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist im Vergleich (2000 zu 2001) 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	159	44,4	161	-1,2	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	77	21,5	68	13,2	↗
Mehrfamilienhäuser	27	7,5	32	-15,6	↘
Villen u. Landhäuser	3	0,8	6	-50,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	11	3,1	12	-8,3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	21	5,9	32	-34,4	↘
Sonstige	60	16,8	66	-9,1	↘
Summe / Veränderung	358	100	377	-5,0	↘

3.2-3 Kauffälle Bebauter Grundstücke 2000/2001



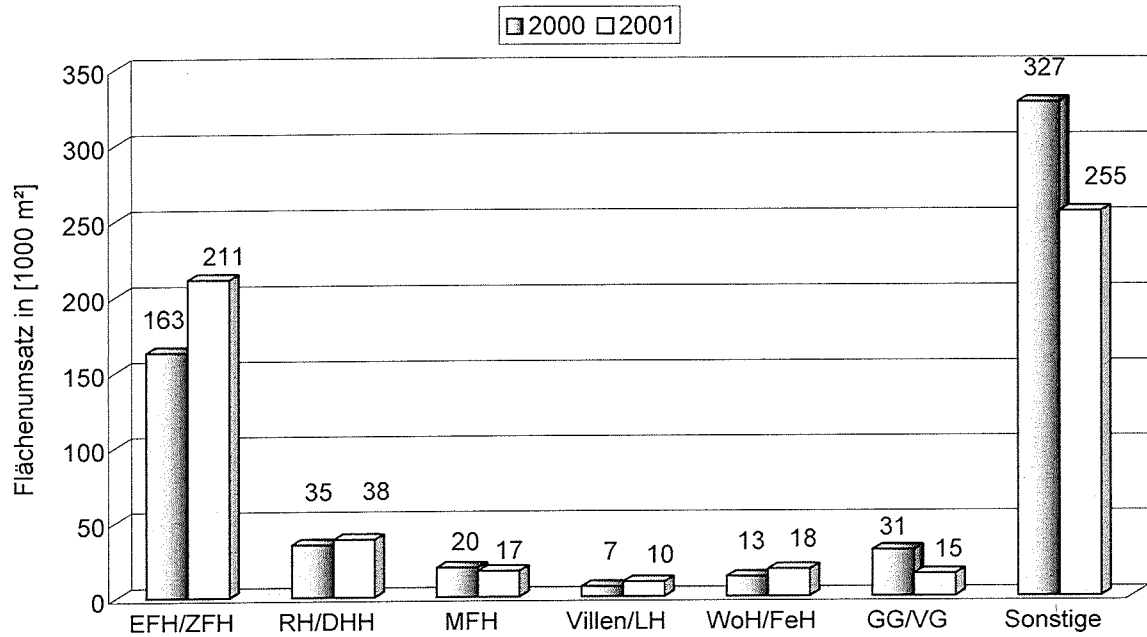
Während bei den Gebäudearten *freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser* die Anzahl der Kauffälle nahezu konstant geblieben ist, konnte ein Anstieg der Kauffälle um 13,2% bei den *Reihenhäusern und Doppelhaushälften* registriert werden.

Wie aus den weiteren Tabellen und Diagrammen ersichtlich ist, weisen einige Gebäudearten drastische Umsatzrückgänge bzw. Zuwächse auf. Besonders betroffen ist die Gebäudeart *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude*, hier ging der Flächenumsatz um mehr als die Hälfte zurück. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Jahr 2001 an *bebauten Grundstücken* um 5,2 % 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	211,0	37,4	162,9	29,5	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	38,2	6,8	34,8	9,8	↗
Mehrfamilienhäuser	17,2	3,1	19,6	-11,8	↘
Villen u. Landhäuser	9,9	1,8	6,8	46,2	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	18,1	3,2	13,3	36,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	14,9	2,6	30,7	-51,6	↘
Sonstige	254,9	45,2	327,0	-22,1	↘
Summe / Veränderung	564,2	100	595,1	-5,2	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001

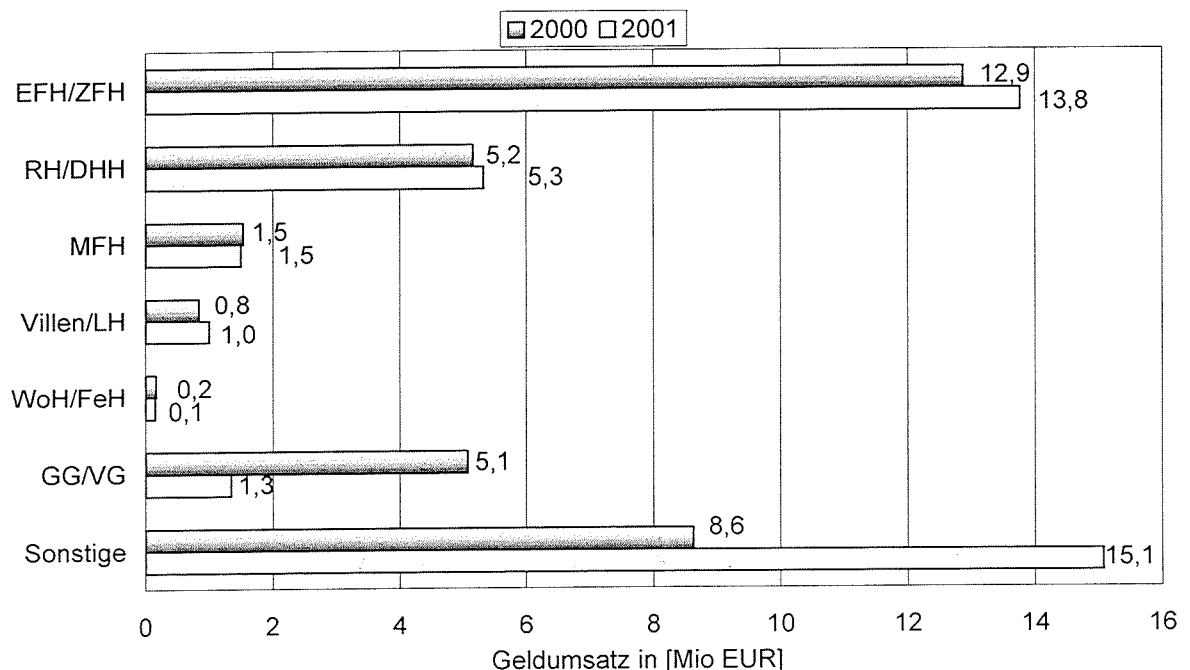


Wie aus der Tabelle Nr. 3.2-4 ersichtlich ist, weist die Gebäudeart *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude* den größten Umsatzrückgang auf.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	13,77	36,1	12,87	7,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	5,33	14,0	5,16	3,2	↗
Mehrfamilienhäuser	1,49	3,9	1,53	-2,3	↘
Villen u. Landhäuser	1,00	2,6	0,84	19,3	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,15	0,4	0,16	-10,6	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	1,34	3,5	5,07	-73,6	↘
Sonstige	15,07	39,5	8,63	74,6	↗
Summe / Veränderung	38,15	100	34,27	11,3	↗

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



Der Gesamtflächenumsatz ist leicht zurückgegangen. Der Gesamtgeldumsatz ist um 11,3% gestiegen. Die Gebäudeart *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude* hat bei den Flächen- als auch bei den Geldumsätzen den größten Umsatzrückgang zu verzeichnen.

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.

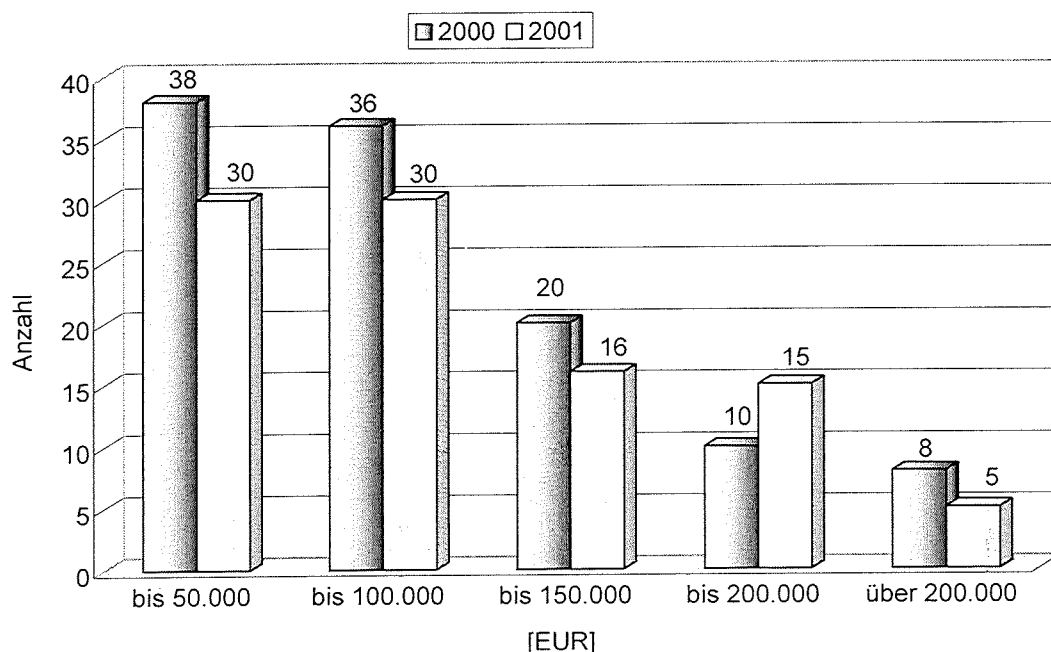
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	52	54,2	69	733	61.134	7,1 ↗
1950 - 1990	29	30,2	25	779	104.298	3,4 ↗
nach 1990	15	15,6	18	552	164.789	-5,3 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	96	100	112	719		

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	30	31,3	38	703	28.501	28,6 ↗
bis 100.000 EUR	30	31,3	36	655	72.980	-5,8 ↘
bis 150.000 EUR	16	16,7	20	724	126.047	3,0 ↗
bis 200.000 EUR	15	15,6	10	877	164.479	-6,9 ↘
über 200.000 EUR	5	5,2	8	707	229.416	5,0 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	96	100	112	719		

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



In den Preisklassen bis 50.000 EURO und bis 100.000 EURO liegt jeweils die größte Anzahl von Kauffällen für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*. Die Veränderung des Durchschnittspreises zum Vorjahr betrug in der Preisklassen bis 50.000 EURO 28,6%.

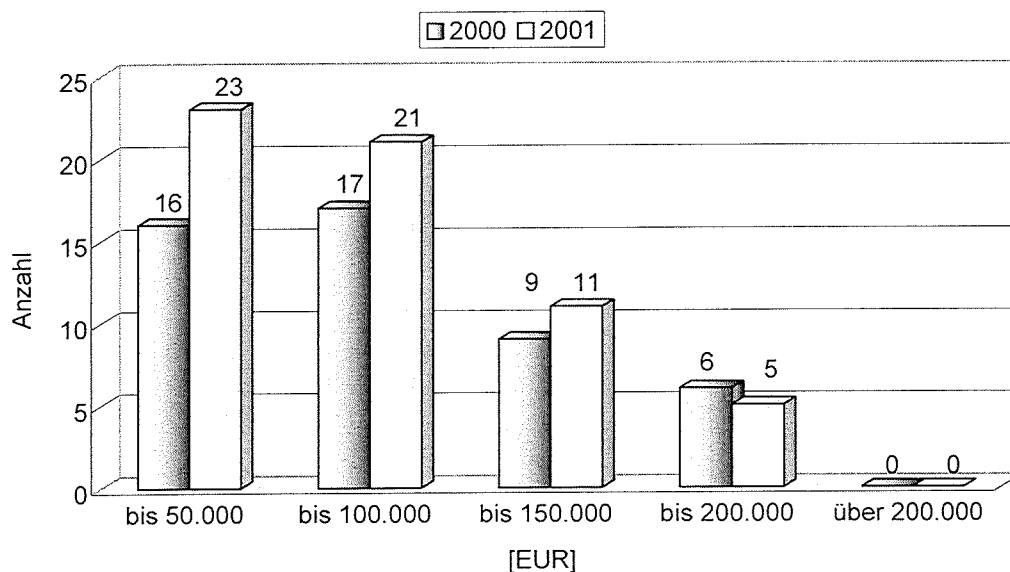
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen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

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr[%]	
bis 50.000 EUR	23	38,3	16	428	26.425	1,7	↗
bis 100.000 EUR	21	35,0	17	508	70.850	4,5	↗
bis 150.000 EUR	11	18,3	9	304	123.675	-2,1	↘
bis 200.000 EUR	5	8,3	6	451	172.407	-0,4	↘
über 200.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	60	100	48	435			

Im Berichtsjahr 2001 gab es die meisten Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den Preisklassen bis 50.000 EURO und bis 100.000 EURO. Im Gebiet des Landkreises Weimarer Land ist ein leichter Anstieg der Anzahl der Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu verzeichnen.
Die Grundstücksgröße liegt im Durchschnitt bei 435 m².

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

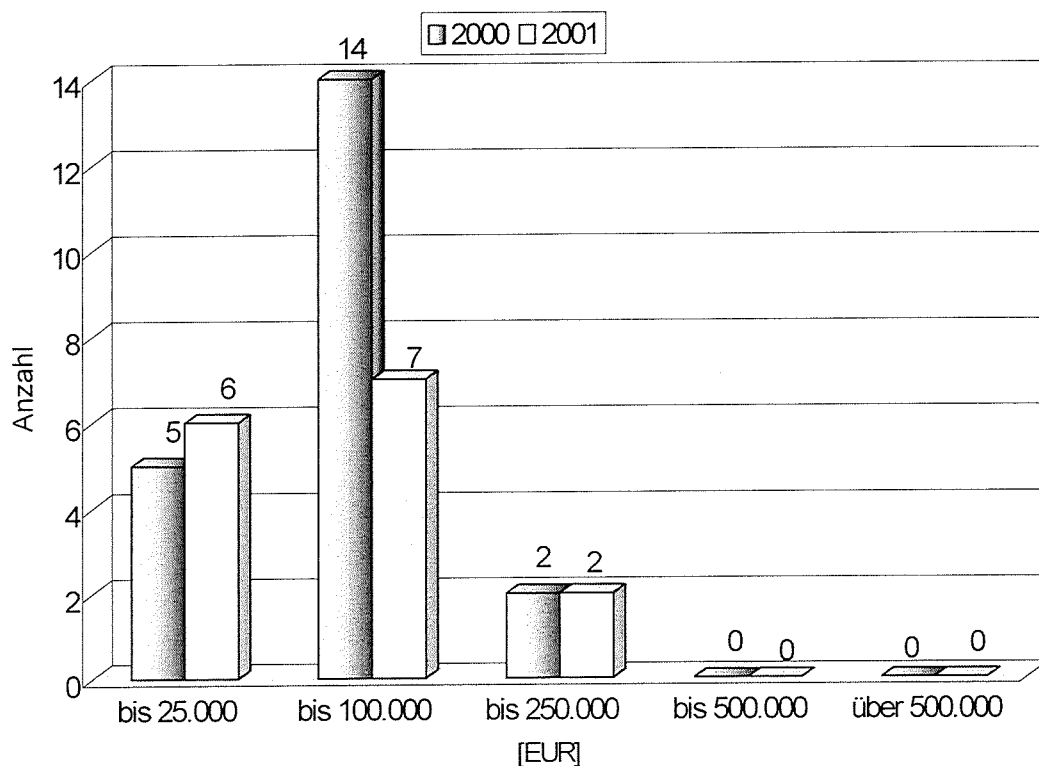


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da 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 [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 25.000 EUR	6	40,0	5	396	15.722	4,6 ↗
bis 100.000 EUR	7	46,7	14	433	44.190	6,6 ↗
bis 250.000 EUR	2	13,3	2	0	0	0,0 →
bis 500.000 EUR	0	0,0	0	0	0	0,0 →
über 500.000 EUR	0	0,0	0	0	0	0,0 →
Summe/Mittelwert Veränderung	15	100	21	441		

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



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 [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	1	5	k.A.	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	4	3	819	14.252	-10,1	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	17	22	701	58.467	-52,6	↘

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 5,9 %. Die Kaufpreise gingen um 52,6 % 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 38 Kauffällen im Berichtsjahr 2001 (im Jahr 2000 waren es 77 Kauffälle) zeichnet sich der Teilmarkt durch einen Rückgang um 50,6% aus.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

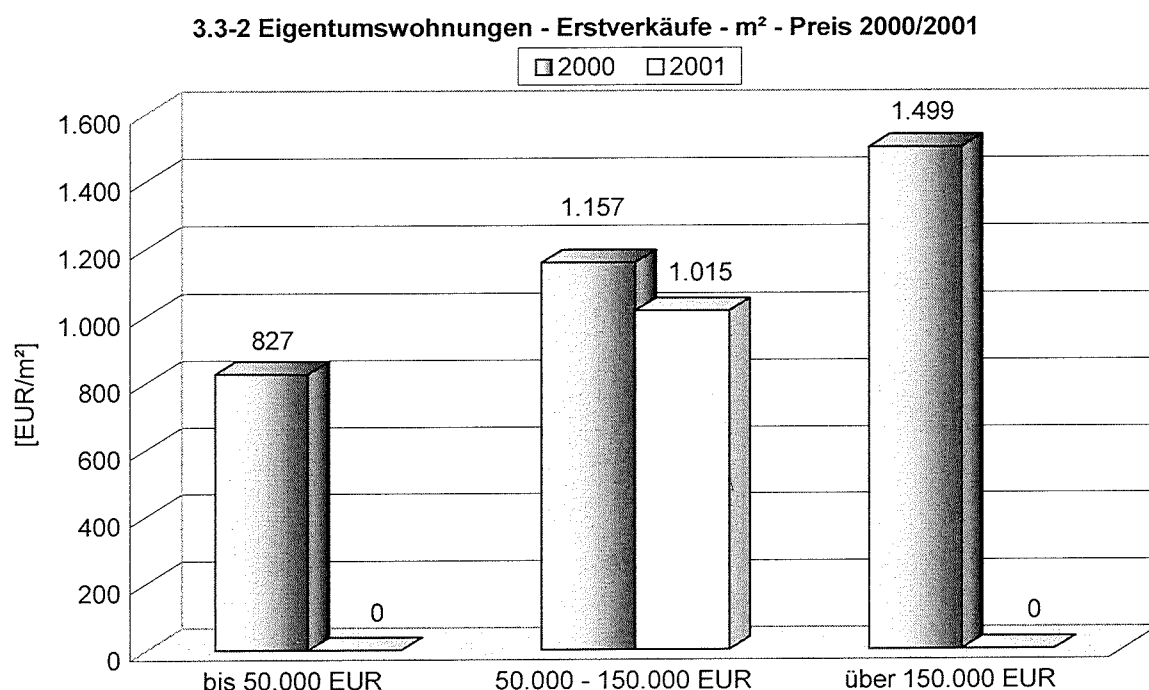
Bei Wohnungseigentum wird zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

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

3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	0	4	-100,0 ⬇	kA	52	kA ○	kA	827	kA ○
Weiterverkäufe	2	0	kA ↗	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	7	13	-46,2 ⬇	70	70	0,0 ➡	1.015	1.157	-12,3 ⬇
Weiterverkäufe	5	9	-44,4 ⬇	64	56	14,3 ↗	1.094	1.537	-28,8 ⬇
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	0	6	-100,0 ⬇	kA	117	kA ○	kA	1.499	kA ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 ➡	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	7	23	-69,6 ⬇	70	79	-11,4 ⬇	1.015	1.189	-14,6 ⬇
Weiterverkäufe	7	9	-22,2 ⬇	59	56	5,4 ↗	1.004	1.537	-34,7 ⬇

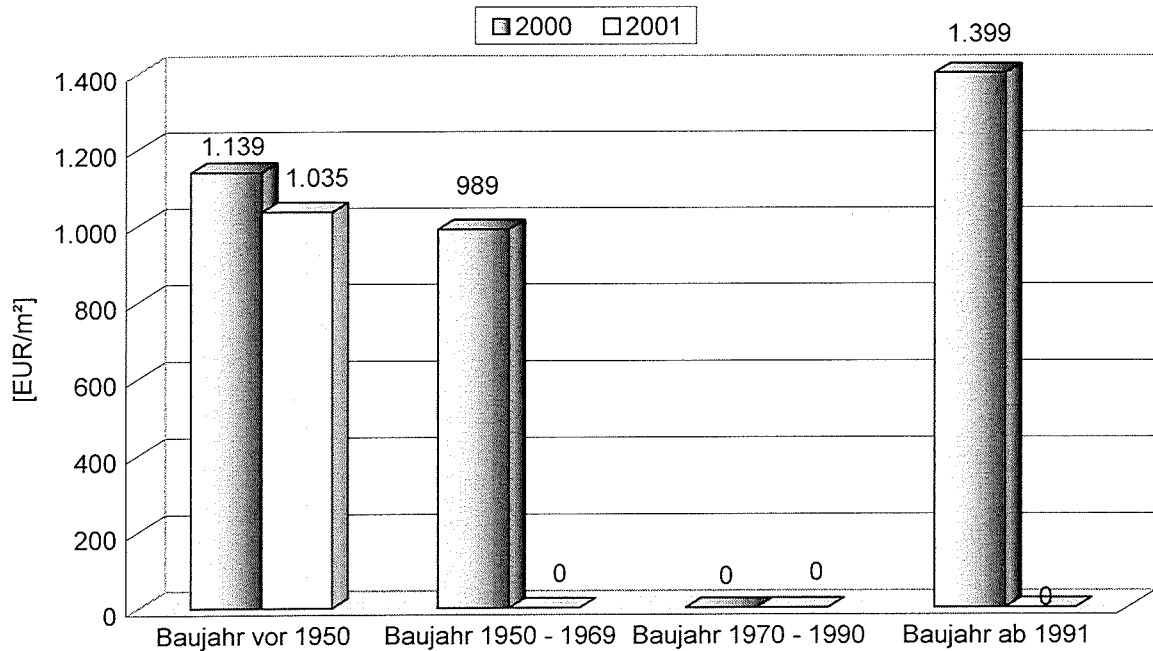
Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	6	7	-14,3 ↘	72	63	14,3 ↗	1.035	1.139	-9,1 ↘
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	0	6	-100,0 ↘	k.A.	52	k.A. ○	k.A.	989	k.A. ○
Weiterverkäufe	6	6	0,0 →	57	52	9,6 ↗	1.055	1.593	-33,8 ↘
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	0	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	1	9	-88,9 ↘	k.A.	114	k.A. ○	k.A.	1.399	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	2	-100,0 ↘	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	7	23	-69,6 ↘	70	79	-11,4 ↘	1.015	1.189	-14,6 ↘
Weiterverkäufe	7	9	-22,2 ↘	59	56	5,4 ↗	1.004	1.537	-34,7 ↘

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



Die Erstverkäufe im Berichtsjahr sind zum Vorjahr um 69,6 % zurückgegangen. Im Berichtsjahr gab es 7 Kauffälle. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist beim Erstverkauf im Bezugsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um 14,6 %, auf 1015 EURO/m² gesunken.

3.3-5 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	213	5	0	1	0	6	225	74,8
Grünland	29	2	0	0	0	0	31	10,3
Landwirtschaftlicher Betrieb	6	0	0	0	0	0	6	2,0
Forstwirtschaft	37	0	0	0	0	0	37	12,3
Sonstige	2	0	0	0	0	0	2	0,7
Summe	287	7	0	1	0	6	301	100
Anteil [%]	95,3	2,3	0,0	0,3	0,0	2,0	100	

Mit einem Anteil von 95,3 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

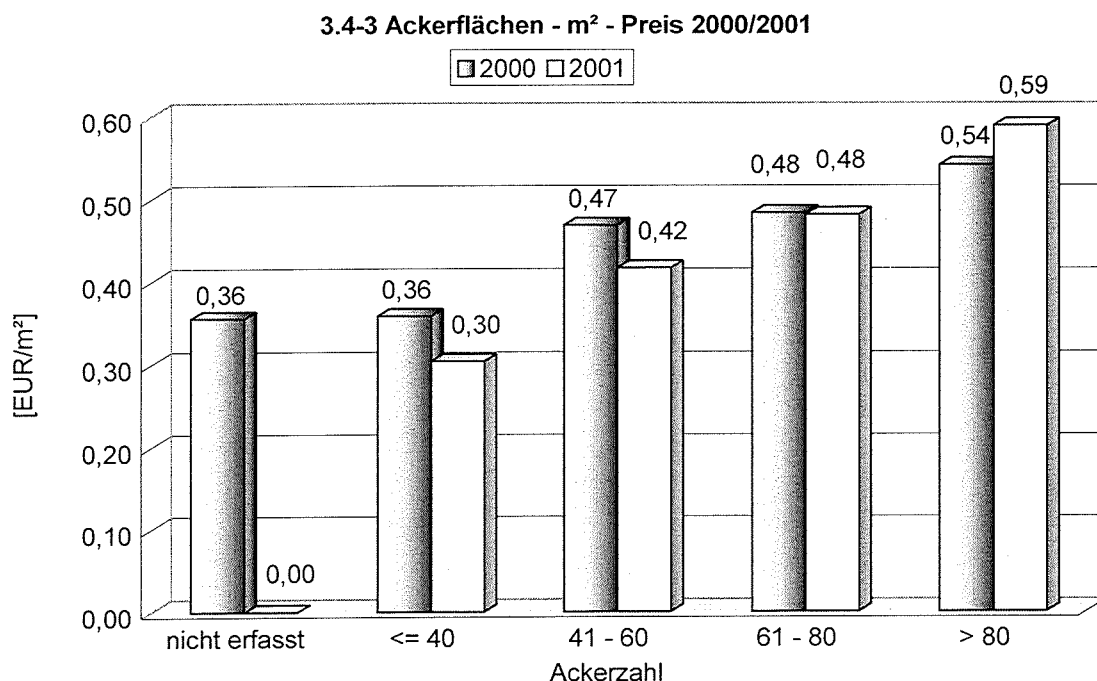
Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2001 veräußert wurde, ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse sind in der Selektion ebenso nicht enthalten wie Kauffälle, die einer anderen geplanten Nutzung entgegen sehen.

3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	0	3	-100,0 ▼	k.A.	2,55	k.A. ○	k.A.	0,36	k.A. ○
≤ 40	24	26	-7,7 ▼	3,82	3,51	8,9 ↗	0,30	0,36	-15,3 ▼
41 - 60	55	40	37,5 ↗	3,26	2,72	19,6 ↗	0,42	0,47	-11,1 ▼
61 - 80	54	53	1,9 ↗	2,98	3,29	-9,2 ▼	0,48	0,48	0,0 →
> 80	9	10	-10,0 ▼	3,01	2,27	32,5 ↗	0,59	0,54	8,8 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	142	132	7,6 ↗	3,23	3,07	5,4 ↗	0,43	0,46	-5,0 ▼

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 und einer größeren durchschnittlichen umgesetzten Fläche blieb der Kaufpreis für Ackerflächen annähernd konstant.

Bei der am stärksten (Summe der Kaufverträge aus 2000 und 2001) vertretenen Ackerzahlengruppe (61-80) = 53 / 54 Kauffälle, blieb der Kaufpreis gleich.

Im Berichtsjahr als auch im Vorjahr betrug bei dieser Ackerzahlengruppe der Kaufpreis 0,48 EURO/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 [ha]			ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
≤ 40	9	6	50,0 ↗	0,66	2,48	-73,6 ↘	0,60	0,22	174,7 ↗
> 40	11	5	120,0 ↗	0,62	1,75	-64,5 ↘	0,48	0,28	73,3 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	20	11	81,8 ↗	0,64	2,15	-70,3 ↘	0,53	0,25	118,0 ↗

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 [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	18	3,07	0,16
Vorjahr	12	1,45	0,23
Veränderung zum Vorjahr [%]	50 ↗	112 ↗	-33,85 ↘

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

- Großschwabhausen
- Hohenfelden
- Kiliansroda
- Klettbach
- Krakendorf
- Kranichfeld
- Magdala
- Rettwitz
- Rittersdorf
- Schmiedehausen
- Tiefengruben
- Tonndorf
- Troistedt

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 [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	27	43	-37,2 ↓	5	2.677	585	5
Öffentliche Grünflächen	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	5	2	150,0 ↗	400	3.781	2.022	1
Sonstige	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	35	45	-22,2 ↓				

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen mit 27 Kauffällen, dennoch ging die Anzahl der Kauffälle für *Gemeinbedarfsflächen* um 22,2 % zurück.

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:

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

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

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	1	1	0,0 →	138.155	138.155	138.155	1,00
Wasserflächen	2	5	-60,0 ↘	5.582	7.757	6.669	0,37
Private Grünflächen	33	18	83,3 ↗	98	10.000	2.105	3,00
Sonstige	7	5	40,0 ↗	178	20.111	4.166	1,51
Summe / Mittelwert Veränderung	43	29	48,3 ↗				

Der Hauptteil bei diesem Teilmarkt wird von der Grundstücksart Privaten Grünflächen (Gärten) gebildet. Für diese Grundstücksart liegt der durchschnittlichen Quadratmeterpreis bei 3 EURO/m².