



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

Grundstücks- marktbericht

2002

**für den Bereich des Landkreises
Weimarer Land**



KATASTERAMT APOLDA

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Katasteramt Apolda
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Bahnhofstraße 28 • 99510 Apolda

Thüringer Landesvermessungsamt
Dezernat 23
z.Hd. Frau Noll
Hohenwindenstraße 13a

99086 Erfurt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
GMB 04/03

Telefon, Bearbeiter
03644/620201 Frau Allmrodt

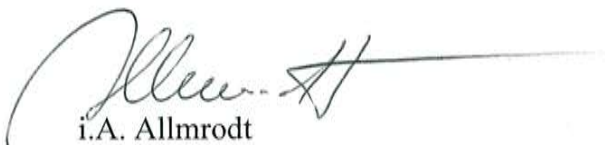
Datum
22.08.2003

Übergabe des Grundstückmarktberichts 2002

Sehr geehrte Frau Noll,

hiermit übergeben wir Ihnen 1 Exemplare des erstellten Grundstückmarktbericht 2002 für den Landkreis Weimarer Land zu Ihrer Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Allmrodt

Anlage:
Marktbericht 1 x

Anschrift: Katasteramt Apolda
Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

Telefon: (03 644) 620201
Telefax: (03 644) 620204
E-Mail: apolda.gutachter@kataster.thueringen.de
Internet: www.thueringen.de/vermessung
Steuernr.: Finanzamt Erfurt I, 151/144/11008

Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
Mo-Mi auch 13:00-15:00 Uhr
Do auch 13:00-18:00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten
nach Vereinbarung.

Impressum

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle beim Katasteramt Apolda
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda
Telefon: (03644) 620201 Fax: (03644) 620204
E-Mail: Apolda.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle beim Katasteramt Apolda
Dienststelle Weimar
Rießnerstraße 16
99427 Weimar
Telefon: (03643) 425019 Fax: (03643) 425015
E-Mail: Weimar.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle beim Katasteramt Apolda
Dienststelle Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: (0361) 3783954 Fax: (0361) 3783931
E-Mail: Erfurt.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle beim Katasteramt Pößneck
Dienststelle Jena
Heinrich-Heine-Straße 1
07749 Jena
Telefon: (03641) 470360 Fax: (03641) 470319
E-Mail: Jena.Gutachter@Kataster.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle beim Katasteramt Saalfeld
Dienststelle 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	9
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
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 2002. 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 der Katasterämter Apolda, Pößneck und Saalfeld erstellt. Dabei wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 31.12.2002 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

Durch Nacherfassung älterer Kauffälle ändern sich die Vorjahreswerte gegenüber den Angaben des Marktberichts des Vorjahres.

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 12 des Gesetzes vom 23.07.2002.
- 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 24. Juni 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl. S. 373). 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 jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises/ der kreisfreien Stadt ...“ 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 Landkreis und jede kreisfreie Stadt 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. 2 der Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter des Katasteramtes, das die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wahrnimmt.

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 § 10 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.

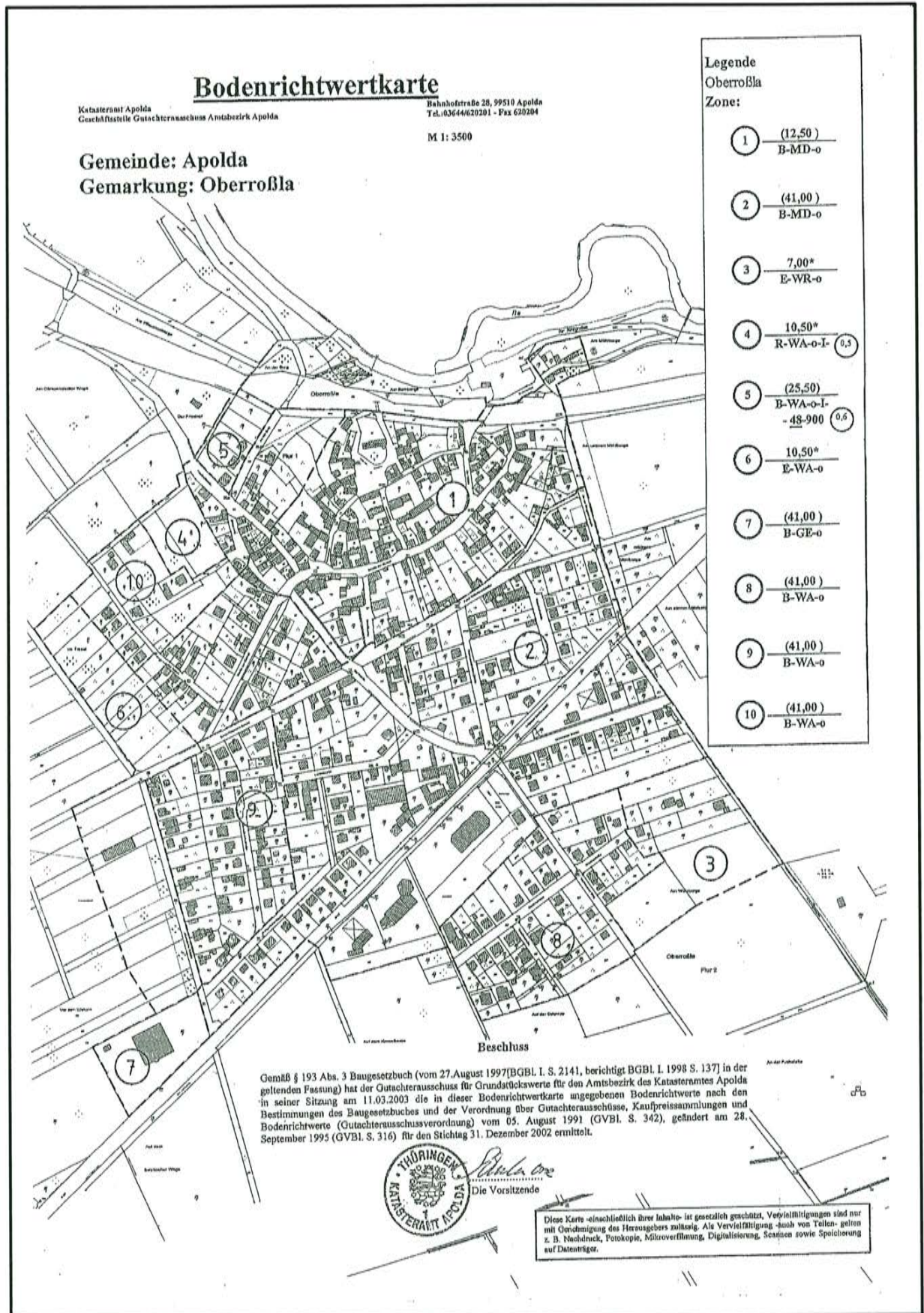
Anderen Stellen und Personen sind auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen.

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.



Bodenrichtwertkarte der Gemarkung Oberroßla, erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreis Weimarer Land beim Katasteramt Apolda.
Maßstab 1: 3500 (hier verkleinerte Darstellung)

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 €/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.

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 veröffentlichen 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 zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

Kostenbeispiel:

Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens über unbebaute Grundstücke betragen nach Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse (ThürVwKostOGaa) vom 24. Juni 2003 (GVBl. S. 378), bei einem Verkehrswert

bis zu	25.000,- €	3,4 v.T.	des Verkehrswertes zuzüglich	250.-€
über	25.000.- €			
bis zu	125.000.-€	3,0 v.T.	des Verkehrswertes zuzüglich	260.-€

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

bis zu	125.000,- €	4,0 v.T.	des Verkehrswertes zuzüglich	300.-€
über	125.000.- €			
bis zu	250.000.-€	3,4 v.T.	des Verkehrswertes zuzüglich	375.-€

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 90540 Einwohnern ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 113 Einwohnern/km² (Stand 30.06.2002)

Deren Verteilung gliedert sich auf folgende Bereiche:

- Die Kreisstadt mit ca. 24660 Einwohnern (Stand 31.12.2002)
- Sowie 8 kleineren Städten mit 500 bis 8000 Einwohnern
- Desweiteren 71 Gemeinden, die sich aus 168 Ortschaften zusammensetzen.

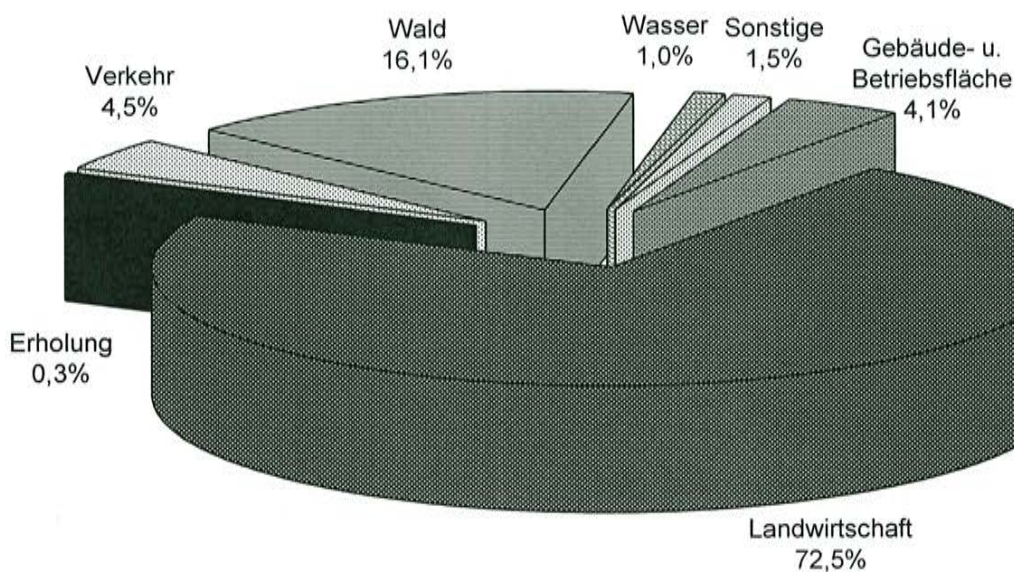
Wie viele andere Landkreise hat der Landkreis Weimarer Land, trotz seiner guten Voraussetzungen, seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum waren es 0,70%.

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) sind die Grundlage für 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.

1.4-1 Flächennutzung des Landkreises Weimarer Land



1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210), zuletzt geändert am 18. Dezember 2001, 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.

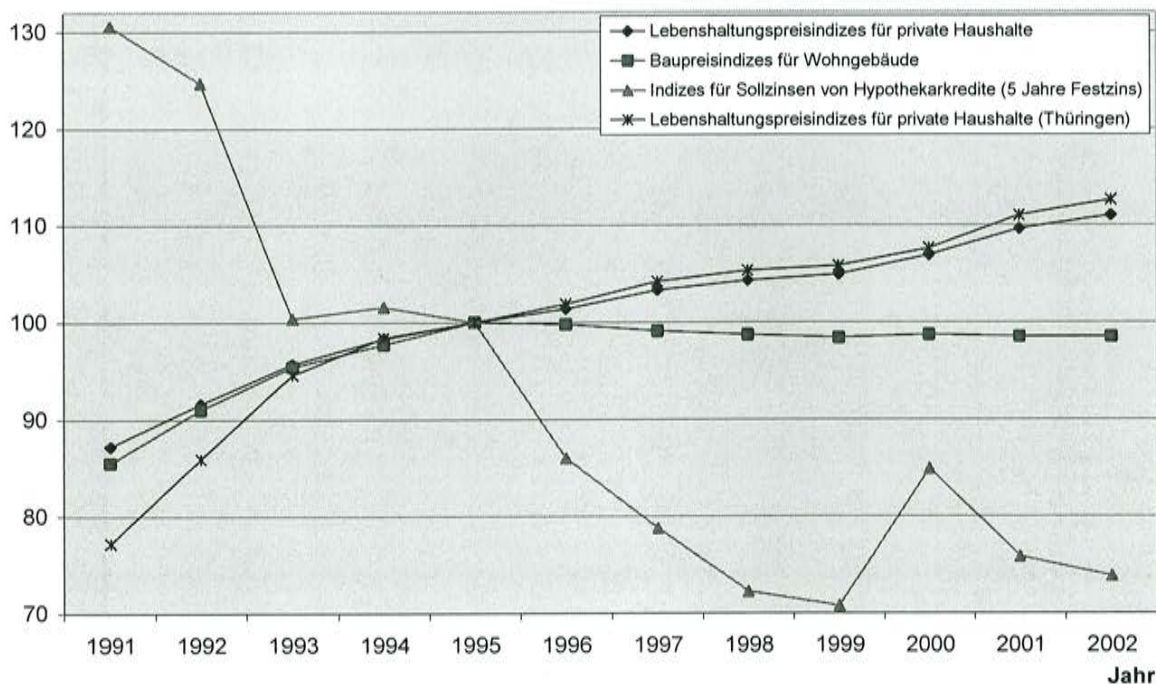
Mittelzentren sollen unter anderem den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches (hier auch Teile des Landkreises Sömmerda und Teile des Saale-Holzland-Kreises) decken; und durch Vielfalt und Qualität ihrer Arbeitsplätze und die sich dadurch herausbildenden Arbeitspendlereinzugsbereiche, ein wesentliches Element der 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.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



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 411,7 ha.

Der Belegungsgrad von 79,8 % - gleich 328,4 ha - spricht für die vorteilhafte Lage des Wirtschaftsstandortes Weimarer Land.

Das größte Gewerbegebiet des Kreises mit 154 ha, welches gemeindeübergreifend zwischen Nohra / Ulla und Obergrunstedt an der B 7 zwischen Weimar und Erfurt geschaffen wurde, ist zu 82,5 % belegt. Der Gewerbepark in Apolda an der B 87 ist mit 38,4 ha und einer Belegung von 79,9 % das zweitgrößte Gewerbegebiet.

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

Dennoch, der positive Trend auf dem Arbeitsmarkt, der sich in Januar 2001 abzeichnete, konnte bisher nicht fortgesetzt werden. Mit 18,5 % Arbeitslosen, Stand Januar 2003, liegt der Landkreis Weimarer Land über dem Durchschnitt des Freistaates Thüringen.

Im Januar 2002 lag die Quote mit 16,9 % 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 2001 und 2002. 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 2002 für das Gebiet des Landkreises

1285 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist ein leichter Anstieg um 0,8 % zu verzeichnen.

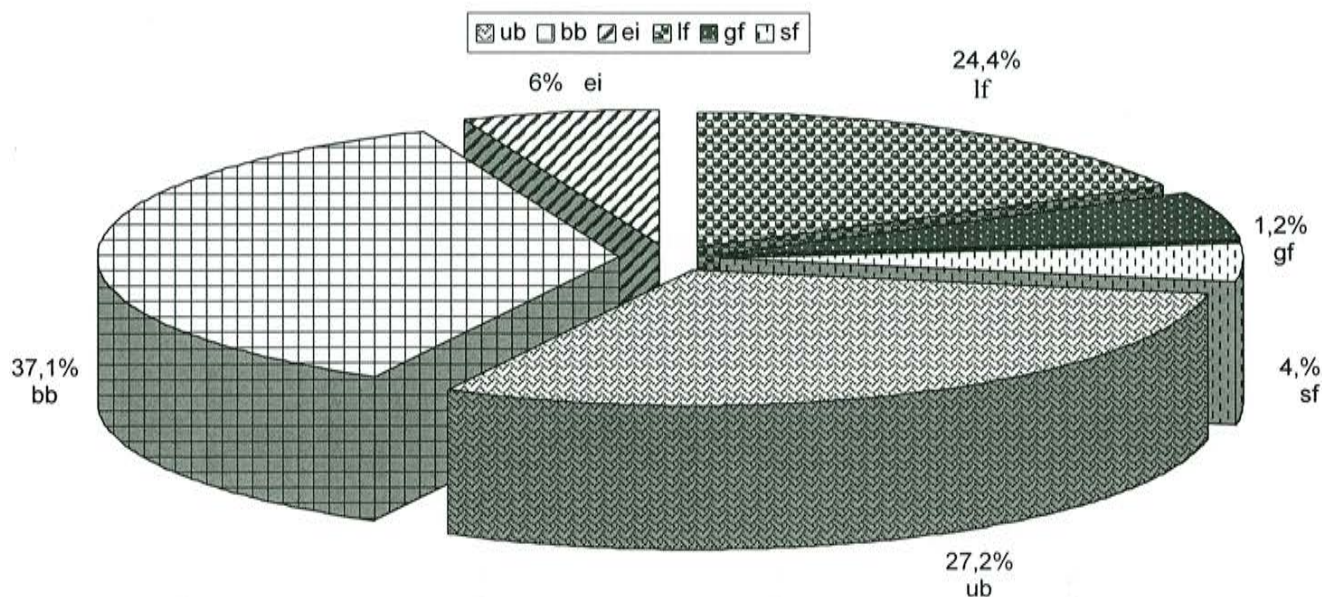
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung Berichtsjahr zum Vorjahr.

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	350	27,2	365	-4,1	↘
Bebaute Grundstücke	477	37,1	457	4,4	↗
Eigentumswohnungen	77	6,0	39	97,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	313	24,4	303	3,3	↗
Gemeinbedarfsflächen	16	1,2	40	-60,0	↘
Sonstige Flächen	52	4,0	71	-26,8	↘
Summe / Veränderung	1.285	100	1.275	0,8	↗

In der Grafik ist für das Berichtsjahr 2002 die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte dargestellt.

2.2-2 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 2002



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

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

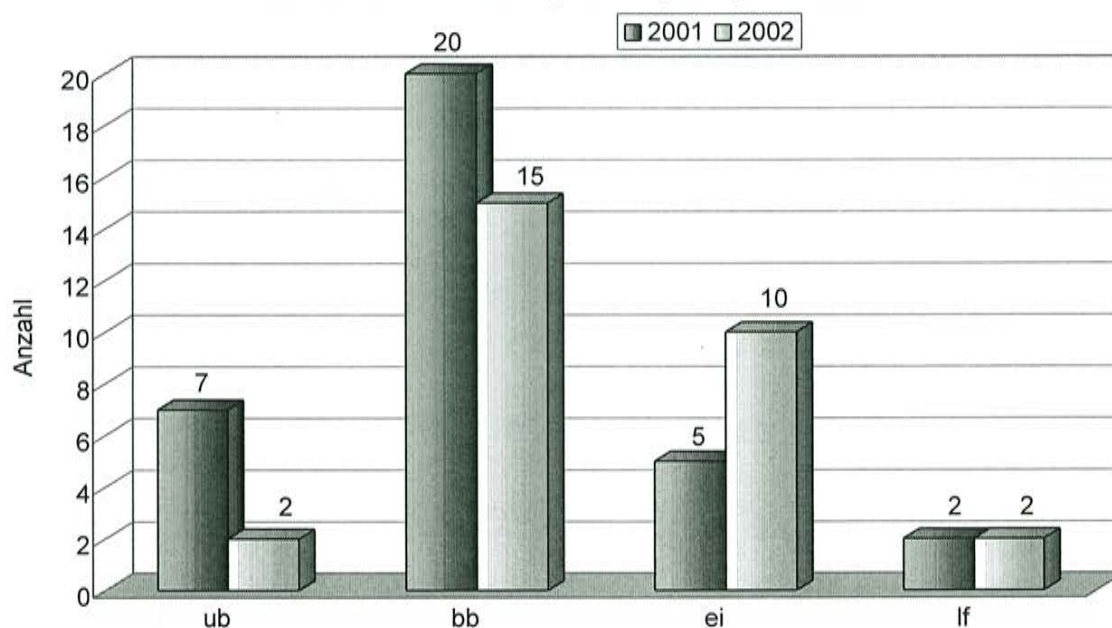
Über die Anzahl der notariellen Kaufverträge im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	328	28,4	352	-6,8	↘
Bebaute Grundstücke	394	34,1	377	4,5	↗
Eigentumswohnungen	60	5,2	28	114,3	↗
Land- und Forstwirtschaft	306	26,5	288	6,3	↗
Gemeinbedarfsflächen	15	1,3	40	-62,5	↘
Sonstige Flächen	52	4,5	67	-22,4	↘
Summe / Veränderung	1.155	100	1.152	0,3	↗

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge aus Anlass einer Zwangsversteigerung im Berichtsjahr gegenüber 2001 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

2.2-4 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen 2001/2002



Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Am häufigsten werden *bebaute Grundstücke* zwangsversteigert, im Jahr 2002 fünfzehn 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	2	4	-50,0	↘
Bebaute Grundstücke	5	3	66,7	↗
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	7	7	0,0	→

Die Gesamtanzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Es zeichnet sich ab, dass mehr bebaute Grundstücke mit Erbbaurechten behaftet werden.

2.3 Flächenumsatz

Für das Gebiet des Landkreises ergibt sich im Berichtsjahr 2002 ein **Flächenumsatz** von

10.786.700 m² Grundstücksfläche.

Gegenüber dem Jahr 2001 mit 9.604.000 m², bedeutet dies eine Umsatzsteigerung um 12,3 %.

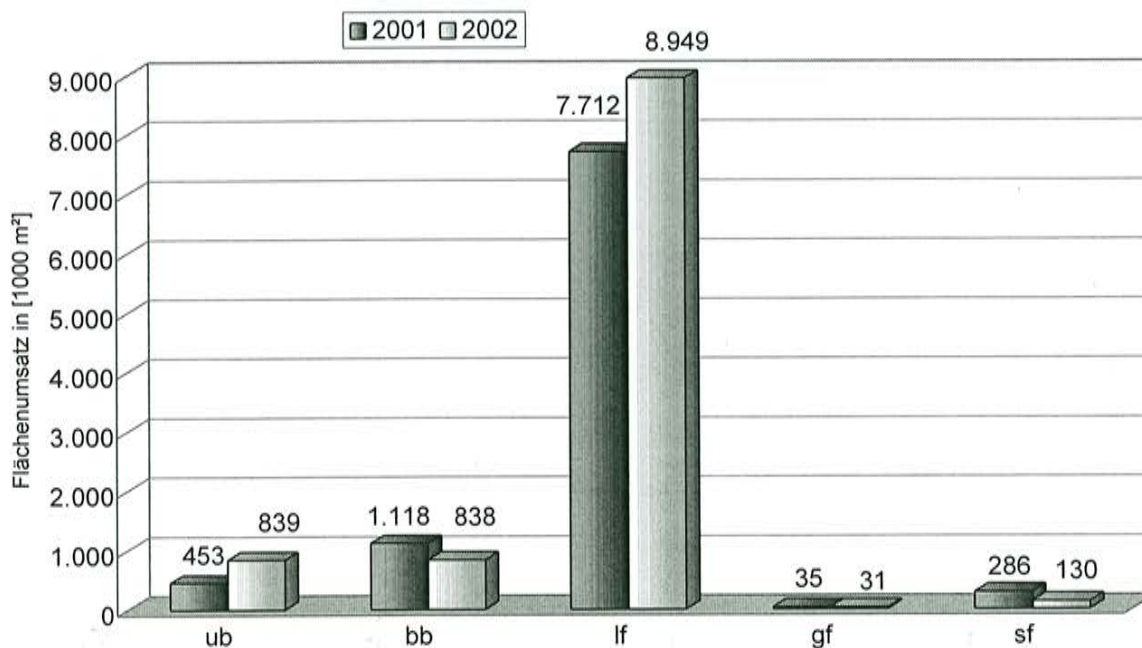
Die Verteilung des Flächenumsatzes im Berichtsjahr (siehe auch Grafik) und die Veränderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die folgende Tabelle.

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	838,6	7,8	453,4	85,0	↗
Bebaute Grundstücke	837,6	7,8	1.117,6	-25,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	8.949,0	83,0	7.712,4	16,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	31,4	0,3	34,5	-9,1	↘
Sonstige Flächen	130,1	1,2	286,1	-54,5	↘
Summe / Veränderung	10.786,7	100	9.604,0	12,3	↗

Der Flächenumsatz der *unbebauten Flächen* hat sich nahezu verdoppelt.

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



2.4 Geldumsatz

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2002 mit

53,5 Millionen EURO

den Wert des Vorjahrs mit 58,9 Millionen Euro nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2001 um 9,2 %.

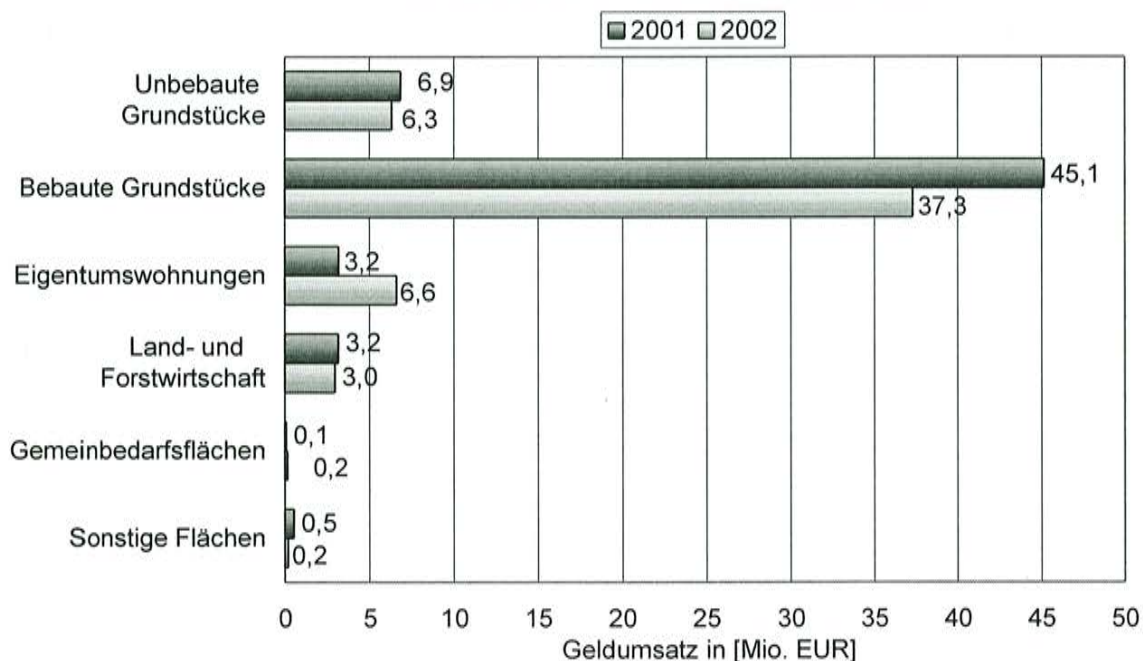
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	6,3	11,8	6,9	-7,9	↘
Bebaute Grundstücke	37,3	69,7	45,1	-17,4	↘
Eigentumswohnungen	6,6	12,4	3,2	108,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	3,0	5,5	3,2	-6,6	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,3	0,1	140,1	↗
Sonstige Flächen	0,2	0,4	0,5	-64,0	↘
Summe / Veränderung	53,5	100	58,9	-9,2	↘

In der Grafik sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 2002 dargestellt.

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001/2002



Der größte Anteil am Geldumsatz wurde wie auch im Jahr 2002 bei der Veräußerung von *bebauten Grundstücken* erreicht. Er betrug 37,3 Mio. Euro, das entspricht 69,7% des Gesamtgeldumsatzes. Umsatzverluste wurden im Berichtsjahr bei den *sonstigen Flächen* festgestellt. Diesem Teilmarkt kommt aber mit 0,4 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu.

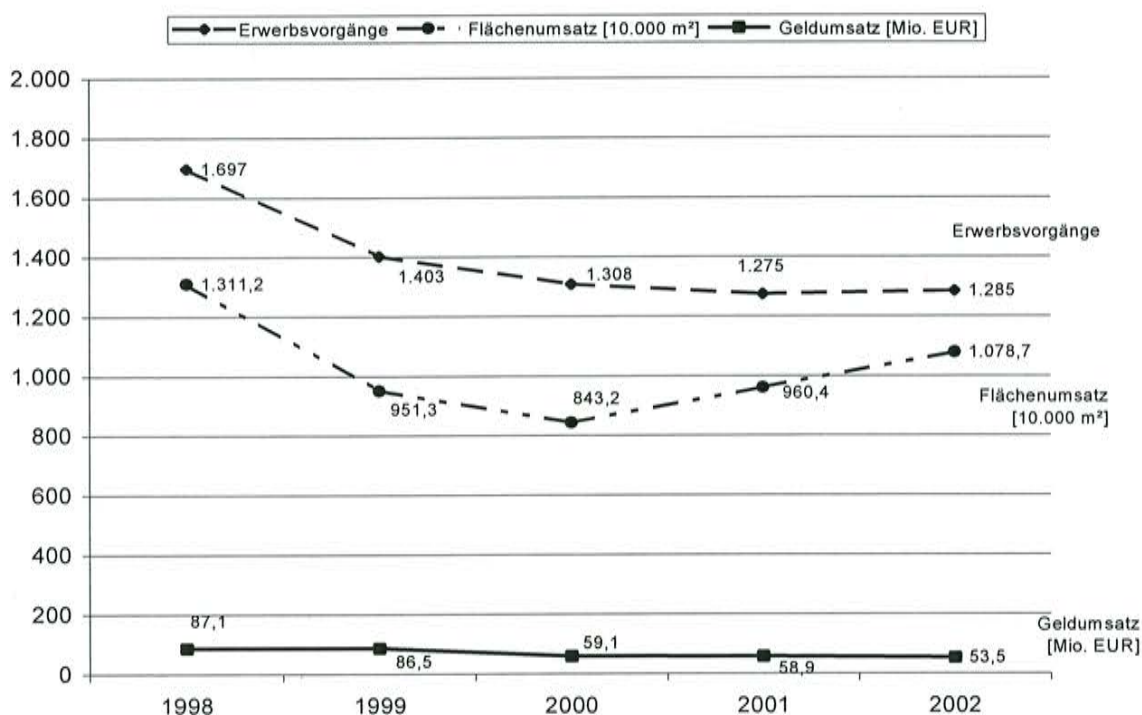
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.697	1.403	1.308	1.275	1.285
Veränderung zum Vorjahr [%]		-17,3	-6,8	-2,5	0,8
Flächenumsatz [10.000 m²]	1.311,2	951,3	843,2	960,4	1.078,7
Veränderung zum Vorjahr [%]		-27,4	-11,4	13,9	12,3
Geldumsatz [Mio. EUR]	87,1	86,5	59,1	58,9	53,5
Veränderung zum Vorjahr [%]		-0,7	-31,7	-0,3	-9,2

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Im Berichtsjahr 2002 verringerte sich der Kapitalfluss im Grundstücksmarkt nur geringfügig. Die Erwerbsvorgänge für Grundstücke im Bereich des Landkreises Weimarer Land, sowie die Flächenumsätze sind leicht angestiegen. Das bedeutet, dass häufiger mehr Fläche für weniger Geld veräußert wurde.

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	139	10	67	77	293
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	32	2	5	8	47
Sonstige Nutzung	6	0	4	0	10
Summe	177	12	76	85	350
Anteil [%]	50,6	3,4	21,7	24,3	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	223	26	24	20	293
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	4	1	3	39	47
Sonstige Nutzung	7	2	0	1	10
Summe	234	29	27	60	350
Anteil [%]	66,9	8,3	7,7	17,1	100

Im Jahr 2002 prägten wie schon im Vorjahr die natürlichen Personen als Veräußerer mit einem Anteil von 50,6 % und als Haupterwerber 66,9 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer (50,6 %) , traten auch die Gemeinden mit einem Anteil von 21,7 % am Markt mit bestimmender Position auf. Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam mit 3,4 % eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

Die differenzierte Betrachtung der Erwerbsvorgänge nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2002 erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	278	11	0	1	3	293	83,7
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	40	6	0	1	0	47	13,4
Sonstige Nutzung	10	0	0	0	0	10	2,9
Summe	328	17	0	2	3	350	100
Anteil [%]	93,7	4,9	0,0	0,6	0,9	100	

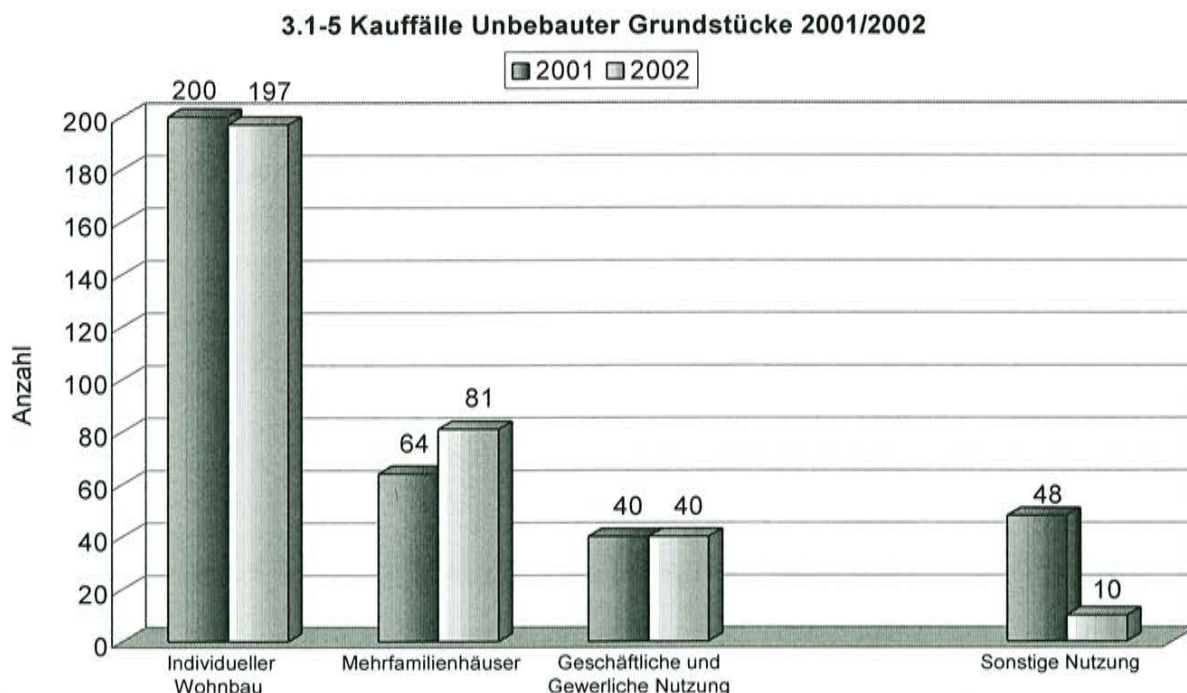
Mit einem Anteil von 93,7 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

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	197	60,1	200	-1,5	↘
Mehrfamilienhäuser	81	24,7	64	26,6	↗
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	40	12,2	40	0,0	→
Sonstige Nutzung	10	3,0	48	-79,2	↘
Summe / Veränderung	328	100	352	-6,8	↘

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



Die Zahl der Kauffälle *unbeauter Grundstücke* für den individuellen Wohnungsbau ging nur leicht zurück, dennoch hat sich der *individuelle Wohnbau* mit 60,1% als wichtigster Teilmarkt bei den *unbebauten Grundstücken* behauptet.

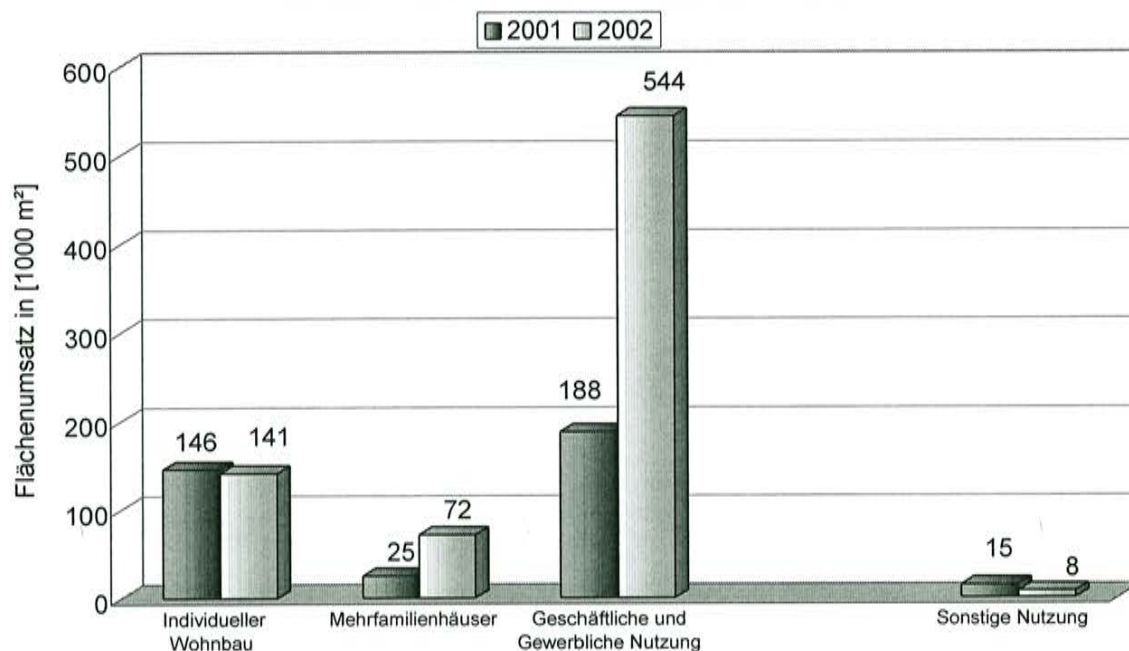
Einen Anstieg der Anzahl der Kauffälle gab es bei Grundstücken für *Mehrfamilienhäuser*. Die Zahl der Kauffälle für die *Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung* blieb konstant.

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	141,3	18,5	145,9	-3,2	↘
Mehrfamilienhäuser	71,7	9,4	25,3	183,9	↗
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	543,7	71,1	187,7	189,7	↗
Sonstige Nutzung	7,7	1,0	14,5	-47,3	↘
Summe / Veränderung	764,4	100	373,4	104,7	↗

3.1-7 Flächenumsätze Unbebaute Grundstücke 2001/2002



Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz 2002 im Durchschnitt um 104,7 % gestiegen. Herausragender Anteil (71,1%) ist dabei der erzielte Umsatz bei *geschäftlich und gewerblich nutzbaren Flächen*. Er stieg um 189,7 % an.

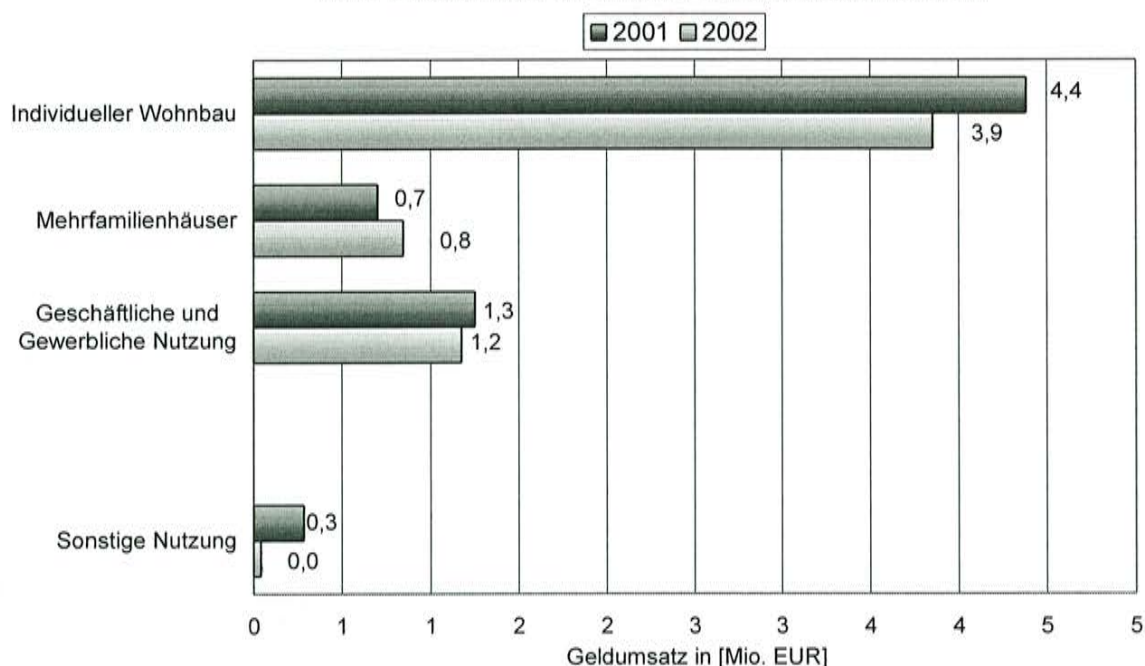
Der Flächenumsatz beim *individuellen Wohnbau* ging um 3,2 % zurück.

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	3,85	65,2	4,38	-12,1	↘
Mehrfamilienhäuser	0,84	14,3	0,70	20,6	↗
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	1,17	19,9	1,25	-6,1	↘
Sonstige Nutzung	0,04	0,7	0,28	-85,6	↘
Summe / Veränderung	5,91	100	6,62	-10,6	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



Der Geldumsatz ist leicht zurückgegangen. Insbesondere bei *Grundstücken für die sonstige Nutzung* wurde ein deutlicher Umsatzrückgang festgestellt. Im Landkreis Weimarer Land stellt der individuelle Wohnbau mit 65,2% den stärksten Bereich am Geldumsatz dar. Nur die Grundstücksart *Mehrfamilienhäuser* konnte einen Anstieg beim Geldumsatz erzielen.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2002 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	97	94	3,2	641	715	-10,4	47	47	0,0
Mehrfamilienhäuser	11	4	175,0	421	432	-2,6			
Geschäftliche und Gewerbliche Nutzung	10	10	0,0	2.600	1.885	37,9			
Sonstige Nutzung	2	14	-85,7	k.A.	287	k.A.			
Summe / Änderung	120	122	-1,6						

Im Gebiet des Landkreis Weimarer Land wurde im Berichtsjahr ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für baureife, selbstständige und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im *individuellen Wohnbau* von 47 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	175	0	0	5	31	211	46,8
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	77	0	0	5	11	93	20,6
Mehrfamilienhäuser	29	1	0	2	5	37	8,2
Villen u. Landhäuser	4	0	0	0	1	5	1,1
Wochenend- u. Ferienhäuser	18	0	0	0	3	21	4,7
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	27	0	0	1	3	31	6,9
Sonstige	48	1	0	2	2	53	11,8
Summe	378	2	0	15	56	451	100
Anteil [%]	83,8	0,4	0,0	3,3	12,4	100	

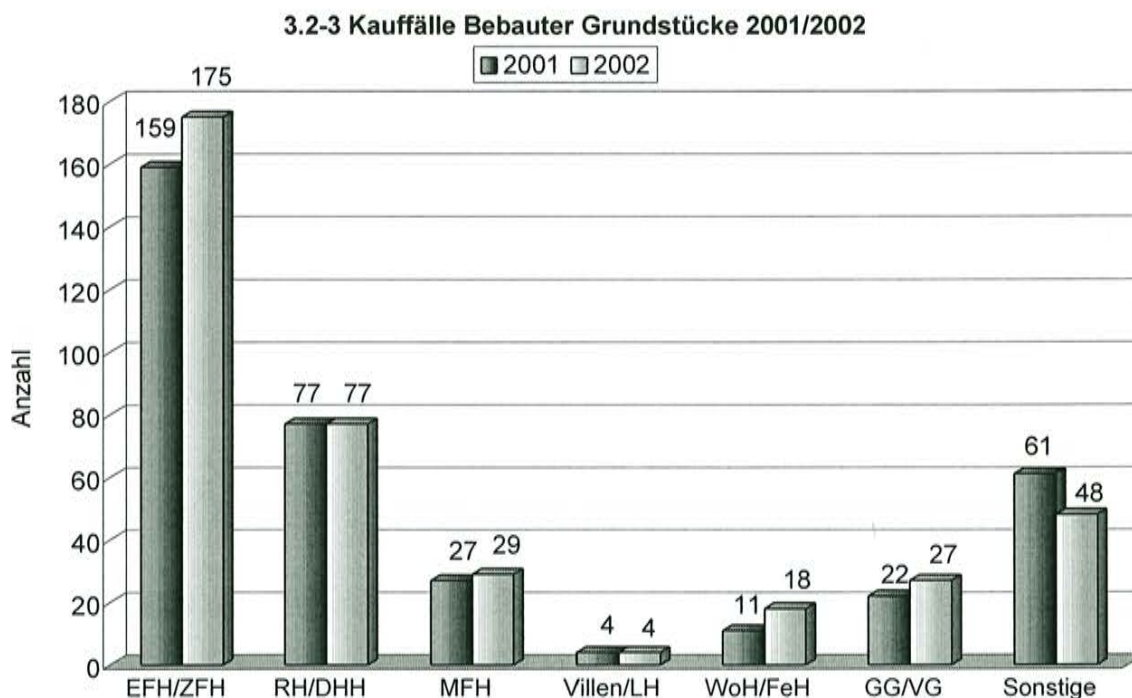
Im Jahr 2002 wechselte die überwiegende Anzahl der *bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr.

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	175	46,3	159	10,1	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	77	20,4	77	0,0	→
Mehrfamilienhäuser	29	7,7	27	7,4	↗
Villen u. Landhäuser	4	1,1	4	0,0	→
Wochenend- u. Ferienhäuser	18	4,8	11	63,6	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	27	7,1	22	22,7	↗
Sonstige	48	12,7	61	-21,3	↘
Summe / Veränderung	378	100	361	4,7	↗

Anschließend ist im Vergleich (2001 zu 2002) die Anzahl der notariellen Kaufverträge grafisch dargestellt.



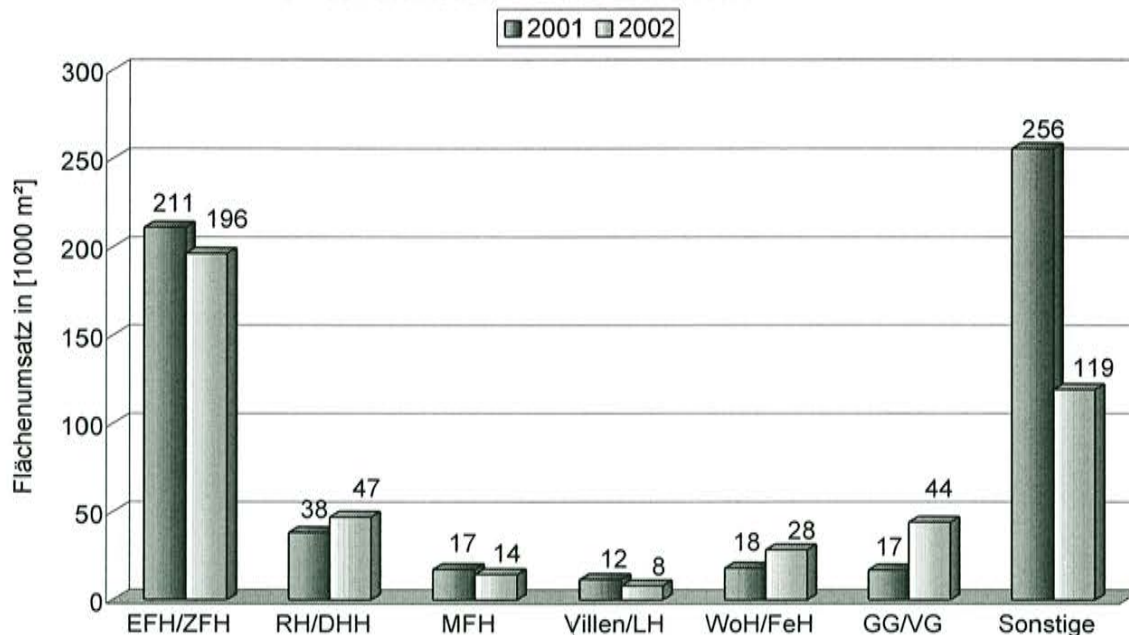
Bei den Gebäudearten *Reihenhäuser* und *Doppelhaushälften* ist die Anzahl der Kauffälle konstant geblieben.

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 stieg der Flächenumsatz um mehr als das Anderthalbfache. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Jahr 2002 an *bebauten Grundstücken* um 19,6 % 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	196,2	42,9	211,0	-7,0	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	46,9	10,3	38,2	22,7	↗
Mehrfamilienhäuser	14,4	3,2	17,2	-16,4	↘
Villen u. Landhäuser	8,1	1,8	11,6	-30,5	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	28,4	6,2	18,1	56,6	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	43,9	9,6	16,9	159,2	↗
Sonstige	119,2	26,1	255,6	-53,4	↘
Summe / Veränderung	457,1	100	568,7	-19,6	↘

3.2-5 Flächenumsätze Bebaute Grundstücke 2001/2002

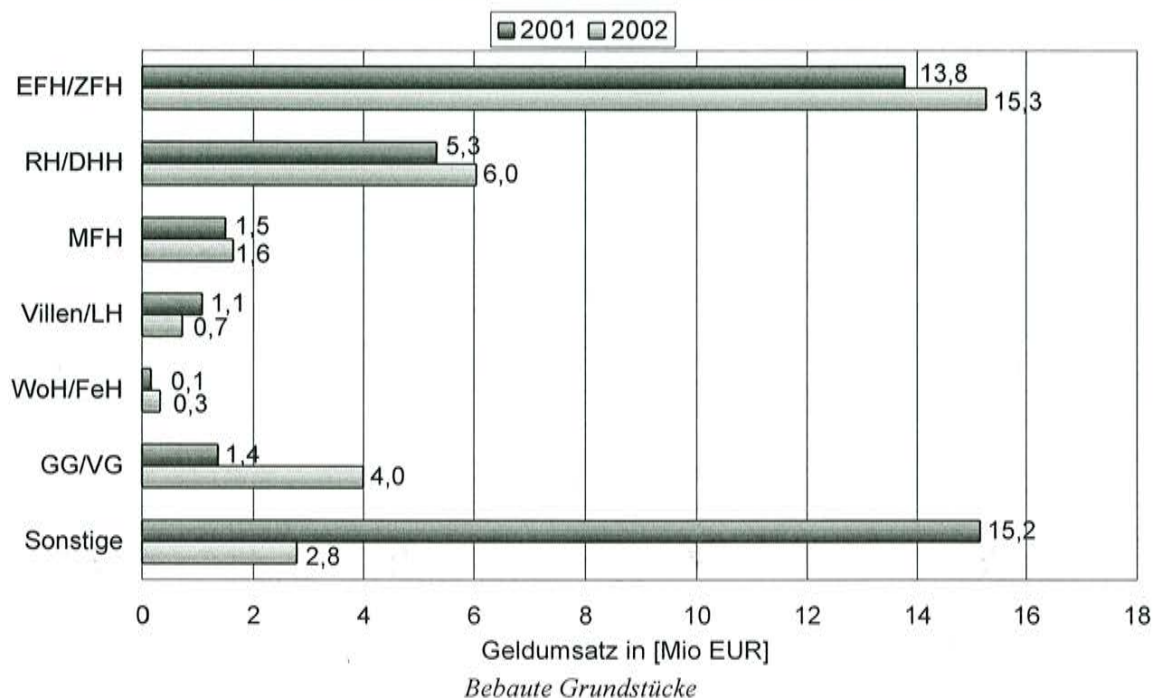


Wie aus dem Diagramm ersichtlich ist, weist die Gebäudeart *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude* den größten Umsatzzuwachs auf.

3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,27	49,7	13,77	10,9	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	6,05	19,7	5,33	13,5	↗
Mehrfamilienhäuser	1,63	5,3	1,49	9,3	↗
Villen u. Landhäuser	0,71	2,3	1,08	-34,2	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,31	1,0	0,15	112,5	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	3,99	13,0	1,36	193,8	↗
Sonstige	2,78	9,0	15,16	-81,6	↘
Summe / Veränderung	30,75	100	38,34	-19,8	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebaute Grundstücke 2001/2002



Der Gesamtflächenumsatz bei *bebauten Grundstücken* ist leicht zurückgegangen. Auch der Gesamtgeldumsatz ist um 19,8 % gesunken. Es sind auch vereinzelt Umsätze angestiegen. Die Gebäudeart *Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude* hat bei den Flächen- als auch bei den Geldumsätzen den größten Umsatzanstieg 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.

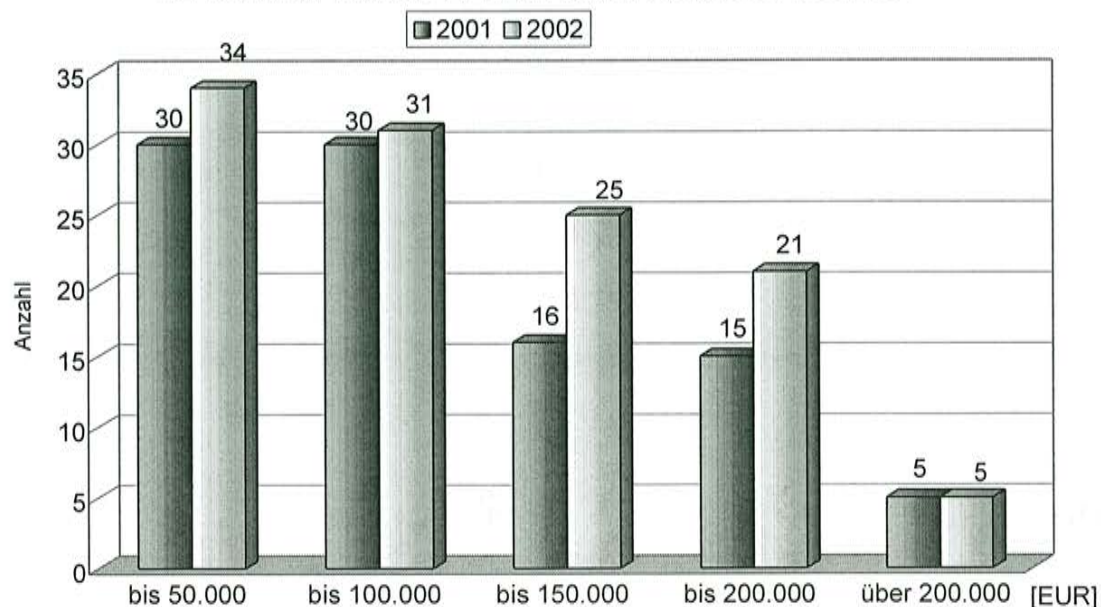
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	59	50,9	52	811	68.494	12,0	↗
1950 - 1990	34	29,3	29	745	83.161	-20,3	↘
nach 1990	23	19,8	15	634	176.784	7,3	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	116	100	96	756			

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	34	29,3	30	708	29.100	2,1	↗
bis 100.000 EUR	31	26,7	30	722	74.132	1,6	↗
bis 150.000 EUR	25	21,6	16	884	119.789	-5,0	↘
bis 200.000 EUR	21	18,1	15	646	168.179	2,2	↗
über 200.000 EUR	5	4,3	5	1.127	224.130	-2,3	↘
Summe / Mittelwert Veränderung	116	100	96	756			

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2001/2002



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 Preisklasse bis 50.000 EURO 2,1 %.

Es zeichnet sich ab, das freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser -Baujahr vor 1950 - und in den Preisklassen bis 50.000 EURO und bis 100.000 EURO bevorzugt erworben werden.

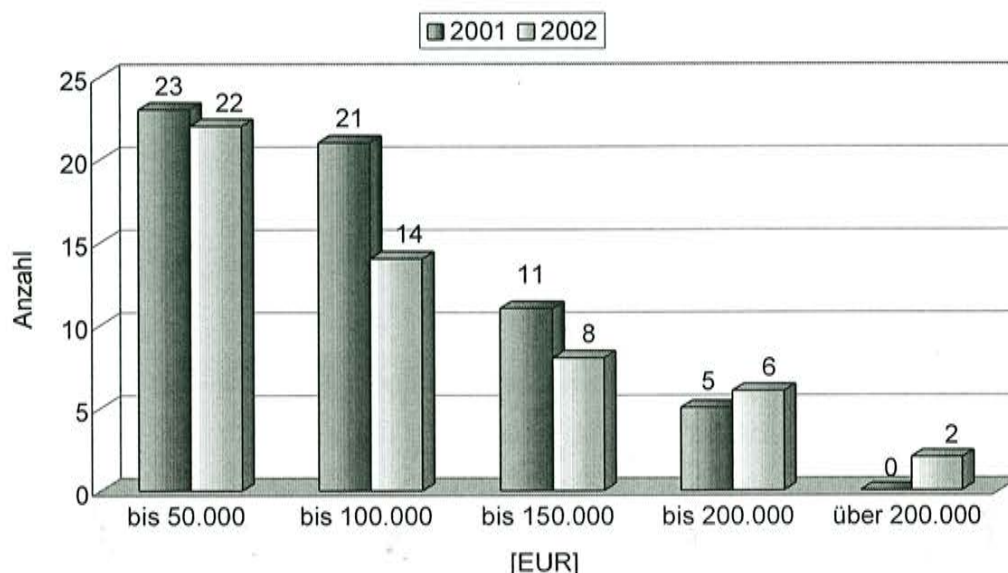
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2002 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	22	42,3	23	291	28.985	9,7	↗
bis 100.000 EUR	14	26,9	21	352	75.965	7,2	↗
bis 150.000 EUR	8	15,4	11	520	132.678	7,3	↗
bis 200.000 EUR	6	11,5	5	424	156.528	-9,2	↘
über 200.000 EUR	2	3,8	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	52	100	60	383			

Im Berichtsjahr 2002 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 im Berichtsjahr 2002 ein Anstieg der Anzahl der Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften von insgesamt 15,38 % zu verzeichnen.

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2001/2002

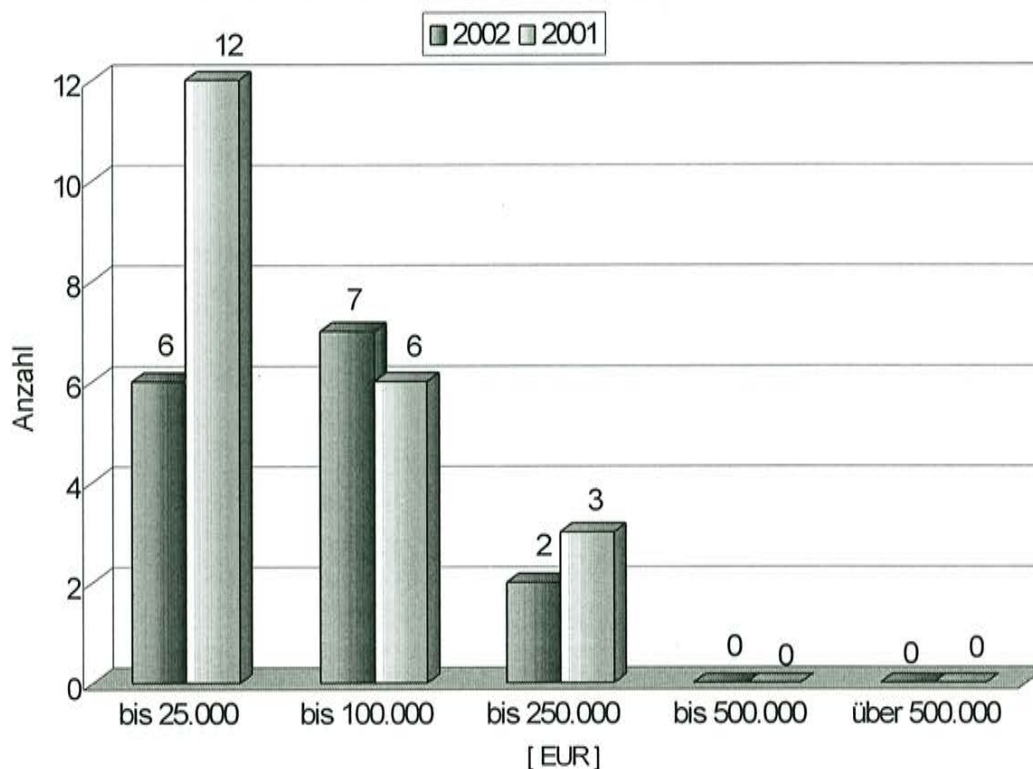


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen. Da keine geeigneten Daten zur Auswertung von Wohnflächenpreisen vorhanden sind, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	12	57,1	6	360	11.581	-26,3	↘
bis 100.000 EUR	6	28,6	7	493	46.688	5,7	↗
bis 250.000 EUR	3	14,3	2	301	157.223	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	21	100	15	390			

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2001/2002



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	2	1	-	-	-	
Wochenend- u. Ferienhäuser	9	4	756	18.022	26,5	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	14	17	1.186	69.734	19,3	↗

Es ist ein Anstieg der Anzahl von Kauffällen bei Wochenend- und Ferienhäusern zu verzeichnen.

Dem Teilmarkt kommt aber nur eine untergeordnete Bedeutung zu, da der Anteil am *Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke* nur 4,8 % beträgt. Die Kaufpreise für diese Grundstücke sind um 26,5 % gestiegen.

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 2002 (im Jahr 2001 waren es 39 Kauffälle) hat sich der Teilmarkt wieder erholt. Nach Abbau der steuerlichen Vergünstigungen, wird nun verstärkt an Eigennutzer veräußert. Die Veränderung zum Vorjahr beträgt 97,4% 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.

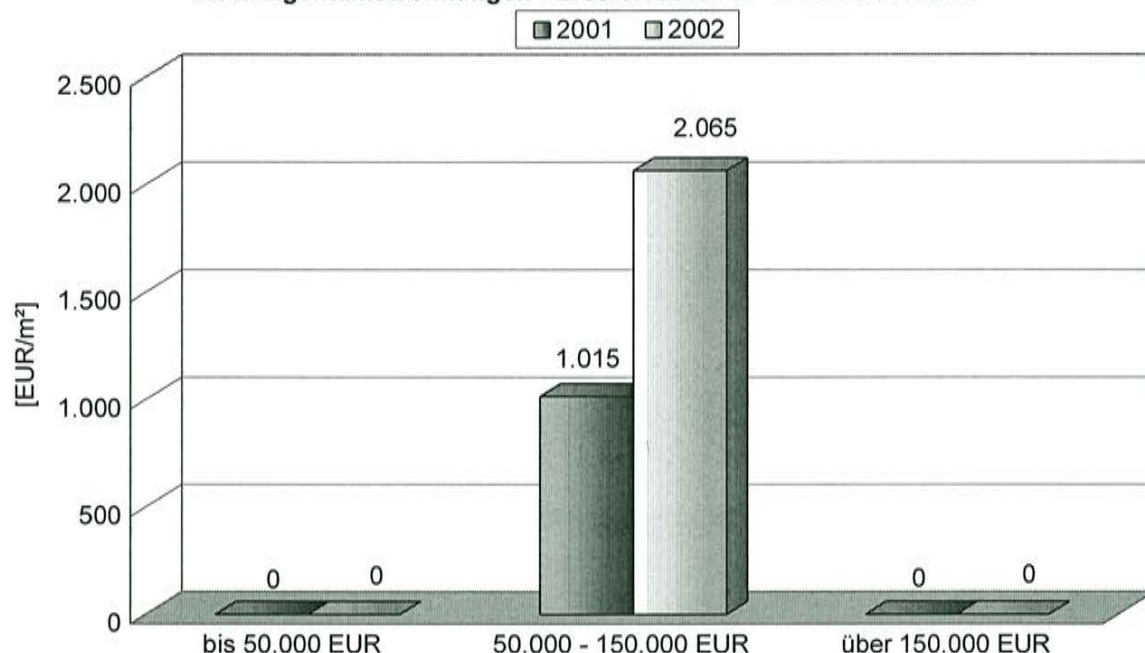
Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich dieses Grundstücksmarktberichts nur vereinzelt auf, dafür hat sich die Anzahl der Zwangsversteigerungen verdoppelt.

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	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Weiterverkäufe	3	2	50,0 ↗	55	kA	kA ○	720	kA	kA ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	21	7	200,0 ↗	57	70	-18,6 ↘	2.065	1.015	103,4 ↗
Weiterverkäufe	4	5	-20,0 ↘	56	64	-12,5 ↘	1.280	1.094	17,0 ↗
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	2	0	kA ↗	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	kA	kA	kA ○	kA	kA	kA ○

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahrsklassen erkennen.

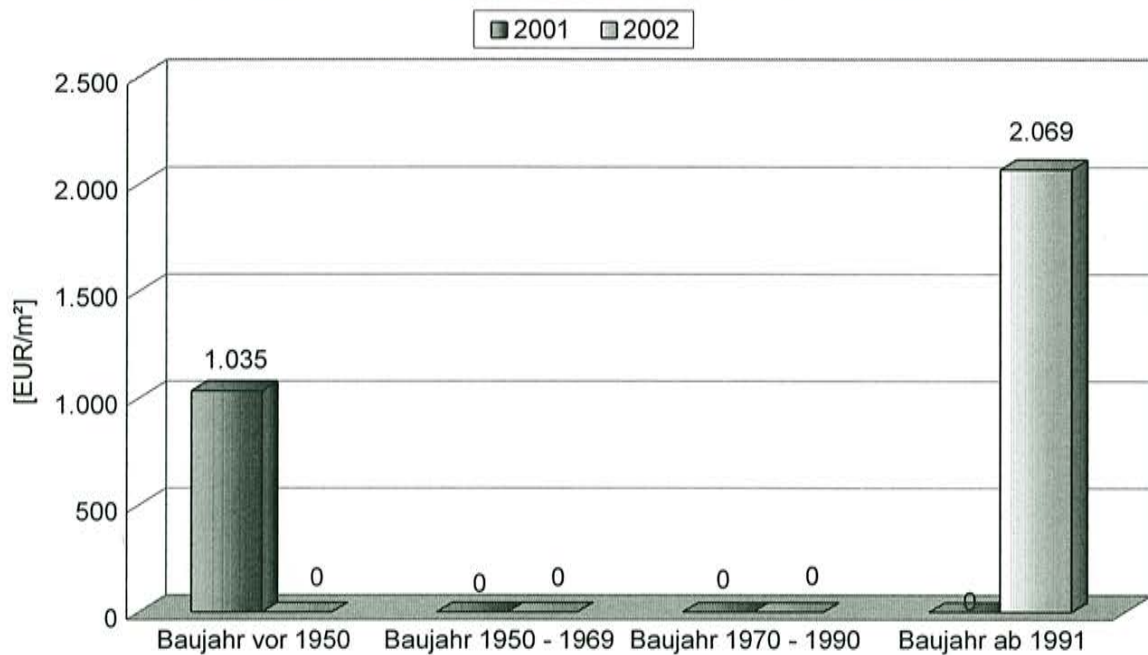
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	0	6	-100,0 ↘	k.A.	72	k.A. ○	k.A.	1.035	k.A. ○
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	1	6	-83,3 ↘	k.A.	57	k.A. ○	k.A.	1.055	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	4	1	300,0 ↗	55	k.A.	k.A. ○	928	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	23	1	2.200,0 ↗	59	k.A.	k.A. ○	2.069	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



Die Erstverkäufe im Berichtsjahr sind zum Vorjahr um 228,6 % gestiegen. Im Berichtsjahr gab es 23 Kauffälle.

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	221	2	0	2	0	3	228	72,8
Grünland	27	0	0	0	0	0	27	8,6
Landwirtschaftlicher Betrieb	5	0	0	0	0	0	5	1,6
Forstwirtschaft	43	0	0	0	0	0	43	13,7
Sonstige	10	0	0	0	0	0	10	3,2
Summe	306	2	0	2	0	3	313	100
Anteil [%]	97,8	0,6	0,0	0,6	0,0	1,0	100	

Mit einem Anteil von 97,8 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Zu welchem durchschnittlichen Quadratmeterpreis Ackerland, Grünland und Waldflächen im Berichtsjahr 2002 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.

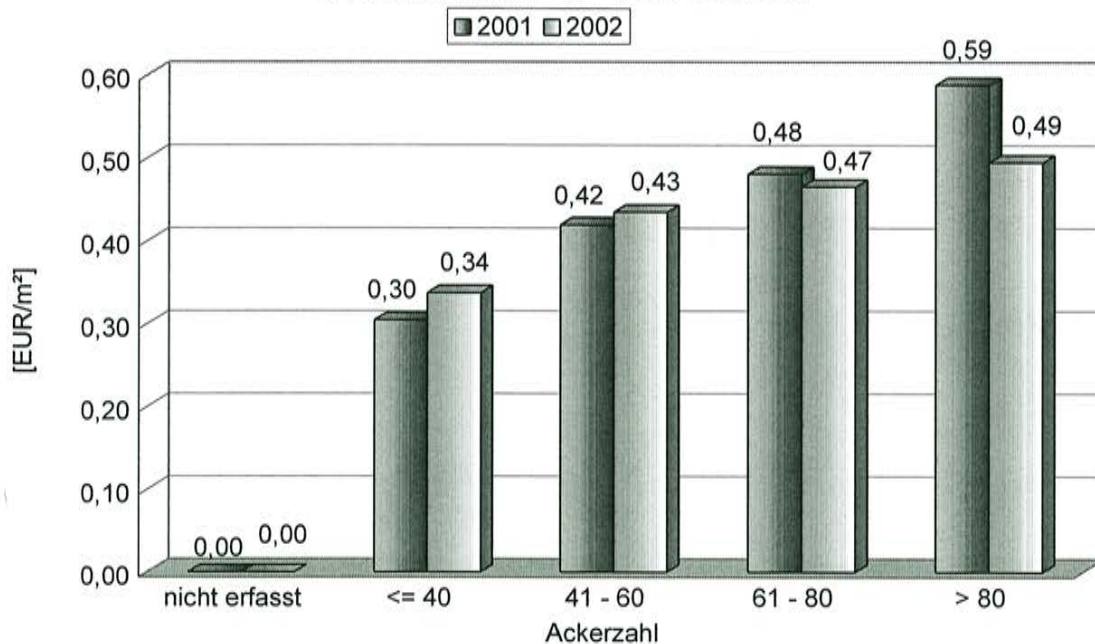
3.4-2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen

Ackerzahl	Anzahl			Ø Fläche [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
≤ 40	30	24	25,0 ↗	4,41	3,82	15,6 ↗	0,34	0,30	10,8 ↗
41 - 60	22	56	-60,7 ↘	4,33	3,21	34,9 ↗	0,43	0,42	3,6 ↗
61 - 80	42	54	-22,2 ↘	2,99	2,98	0,2 ↗	0,47	0,48	-3,2 ↘
> 80	7	9	-22,2 ↘	2,43	3,01	-19,1 ↘	0,49	0,59	-15,9 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	103	143	-28,0 ↘	3,65	3,21	13,7 ↗	0,42	0,43	-3,4 ↘

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.

3.4-3 Ackerflächen - m² - Preis 2001/2002



Trotz sinkender Anzahl der Kauffälle und einer größeren durchschnittlichen umgesetzten Fläche blieb der Kaufpreis für Ackerflächen annähernd konstant.

Bei der am stärksten vertretenen Ackerzahlengruppe (61-80) = 42 Kauffälle blieb der Kaufpreis auch annähernd gleich.

Bei der Ackerzahlengruppe (> 80) ging im Berichtsjahr, anders als im Vorjahr, der Kaufpreis von 0,59 Euro/m² um 0,10 Euro = (15,9%), auf 0,49 Euro zurück.

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/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
nicht erfasst	5	0	k.A. ↗	0,53	k.A.	k.A. ○	0,00	k.A.	k.A. ○
≤ 40	11	9	22,2 ↗	1,14	0,66	74,4 ↗	0,48	0,60	-19,7 ↘
> 40	4	11	-63,6 ↘	0,78	0,62	25,6 ↗	0,36	0,48	-24,6 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	20	20	0,0 →	0,92	0,64	44,1 ↗			

Die geringe Anzahl an Verkäufen von Grünland bzw. selbstständig nutzbaren Waldflächen, sie hat sich auch im Berichtsjahr bestätigt, wird in der vorstehende bzw. nachfolgende Tabelle genauer untersucht.

3.4-5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	Ø Fläche [ha]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
Berichtsjahr	14	2,63	0,17
Vorjahr	18	3,07	0,16
Veränderung zum Vorjahr [%]	-22 ↓	-14 ↓	12,27 ↗

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

- Ettersburg
- Großlohma
- Großschwabhausen
- Hohenfelden
- Kiliansroda
- Klettbach
- Kranichfeld
- Neckeroda
- Nora
- Obersynderstedt
- Tonndorf

Auskünfte erteilen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für den Landkreis Weimarer Land (bei den Katasterämtern Apolda, Pößneck und Saalfeld, bzw. deren Dienststellen).

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	9	28	-67,9 ↘	1	4.611	734	9
Öffentliche Grünflächen	3	1	200,0 ↗	1.278	5.699	3.262	1
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	-	-	-	-
Flächen für Ver- u. Entsorgung	1	5	-80,0 ↘	-	-	-	-
Sonstige	0	2	-100,0 ↘	-	-	-	-
Summe / Mittelwert Veränderung	13	36	-63,9 ↘				

Den Hauptanteil bei den *Gemeinbedarfsflächen* bildeten wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen mit 9 Kauffällen. Es ist ein drastischer Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle für *Gemeinbedarfsflächen* um 63,9 % zu verzeichnen.

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]
	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	0	1	-100,0 ▼	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	1	2	-50,0 ▼	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	37	35	5,7 ↗	207	8.407	1.787	2
Sonstige	3	7	-57,1 ▼	1.730	20.844	12.537	1
Summe / Mittelwert Veränderung	41	45	-8,9 ▼				

Den Hauptanteil bei diesem Teilmarkt bildet, wie auch schon im Vorjahr, die Grundstücksart *Private Grünflächen* (Gärten). Für diese Grundstücksart liegt der durchschnittlichen Quadratmeterpreis bei 2 Euro/m².