

# Immobilienmarktbericht 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Sömmerda,  
des Landkreises Weimarer Land und  
der kreisfreien Stadt Weimar



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Bildquelle Titelblatt:  
Bilddatenbank TLVermGeo

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Vorbemerkung	3
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Aufgaben und Produkte	6
2.3.1	Kaufpreissammlung	6
2.3.2	Bodenrichtwerte	7
2.3.3	Verkehrswertgutachten	11
2.3.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	11
2.3.5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	12
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.1.1	Landkreis Sömmerda	14
3.1.2	Landkreis Weimarer Land	17
3.1.3	Kreisfreie Stadt Weimar	20
3.2	Wirtschaftsdaten	22
3.2.1	Landkreis Sömmerda	24
3.2.2	Landkreis Weimarer Land	25
3.2.3	Kreisfreie Stadt Weimar	26
4	Der Grundstücksmarkt im Überblick	27
4.1	Grundstücksverkehr	28
4.2	Kaufverträge	30
4.3	Zwangsversteigerungen	33
5	Unbebaute Grundstücke	35
5.1	Bauflächen	36
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)	39
5.1.2	Grundstücke für Mehrfamilienhäuser	43
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	45
5.1.4	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)	48
5.1.5	Gemeinbedarfsflächen	49
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	51
5.2.1	Ackerland	54
5.2.2	Grünland	56
5.2.3	Waldflächen	58
5.3	Sonstige Flächen	60
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	61
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	64

5.3.3	Gärten im Außenbereich	66
5.3.4	Erholungsgrundstücke	68
5.3.5	Abbaufäche – Kies	70
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>71</b>
6.1	Individueller Wohnungsbau	74
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	75
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser	81
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	87
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	93
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	98
6.5	Wochenend- und Ferienhäuser	104
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>110</b>
7.1	Erstverkauf aus Neubau	112
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	114
7.3	Weiterverkauf	116

# 1 Vorbemerkung

Jedem Bürger und jeder Bürgerin soll die Möglichkeit gegeben werden, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird eine weitere Markttransparenz durch die Erstellung von Immobilienmarktberichten in den dazwischen liegenden Jahren erreicht. Mit dem Immobilienmarktbericht soll dem interessierten Marktteilnehmer eine bessere Einschätzung auf dem Immobilienmarkt vermittelt werden.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2018 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt. Zunächst wird über einen Zeitraum von 10 Jahren der gesamte Grundstücksverkehr, ohne eine Unterteilung in die verschiedenen Teilmärkte, dargestellt. Anschließend wird für die Jahre 2016 und 2017 eine detaillierte Darstellung vorgenommen. Dabei stellt der Immobilienmarktbericht auf eine Differenzierung der einzelnen Teilmärkte ab und betrachtet unter anderem deren Entwicklung bei den Umsätzen, sowie deren Veränderungen im Preisniveau.

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den älteren Immobilienmarktberichten der Jahre 2012, 2014 bzw. 2016 kommen.

Die sonstigen erforderlichen Daten der Wertermittlung werden ab diesem Immobilienmarktbericht in separaten Heften und nicht mehr als Teil des Berichtes dargestellt.

Unterscheidungen zu den vorhergehenden Immobilienmarktberichten liegen in der Unterteilung der Baujahresklassen. Die Einteilung sieht wie folgt aus:

- Neubauten
- ab 1991, ohne Neubauten
- 1950 - 1990
- bis 1949

Neubauten umfassen durch geänderte Vorgaben jetzt maximal zwei Baujahre vor dem Vertragsjahr.

Der Immobilienmarktbericht 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.

Weitere Informationen zu der Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und weitere Berichte finden sie unter

[www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de).

Daten, welche von anderen Stellen bezogen wurden, konnten lediglich zum aktuell vorliegenden Stand mit einbezogen werden.

### Hinweise zu Diagrammdarstellungen:

Bei weniger als drei Kauffällen erfolgt keine Ausweisung von Kaufpreisen bzw. Geldumsätzen, wofür in den Tabellen und Abbildungen die Abkürzung „k. A.“ für keine Angabe verwendet wird. Eine Darstellung in den Diagrammen erfolgt in diesen Fällen nicht.

Bei den Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis handelt es sich um harmonisierte bereinigte Daten, das heißt die Ausreißer wurden durch weitere Einschränkungen von Selektionskriterien oder Ausreißerschranken eliminiert. Die Anzahl der verwendeten Kauffälle kann sich somit im Vergleich zu den Umsatzzahlen und zu der Gesamtanzahl der Verträge reduzieren.

Zur Visualisierung der prozentualen Veränderung gegenüber dem Vorjahr wurden folgende Symbole verwendet:



im Vergleich zum Vorjahr **stark sinkend**

< - 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht sinkend**

< - 5 % und  $\geq$  -30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **gleichbleibend**

< 5 % und  $\geq$  -5 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht steigend**

$\geq$  5 % und < 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **stark steigend**

$\geq$  30 % zum Vorjahr

## 2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### 2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die §§ 192 bis 199 im ersten Teil des dritten Kapitels des BauGB enthalten die dazu grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

1. Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land und kreisfreie Stadt Weimar,
2. Landkreis Gotha, Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach,
3. Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und kreisfreie Stadt Jena,
4. Ilm-Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg,
5. Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und kreisfreie Stadt Suhl,
6. Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera,
7. Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen,
8. Landkreis Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis,
9. kreisfreie Stadt Erfurt

wurde jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet. Dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft obliegt die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation bestellt die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse. Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.

Die ehrenamtlichen Mitglieder müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses befinden. Zwei der ehrenamtlichen Mitglieder müssen Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind.

Mit der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 23. September 2013 wurde eine Neustrukturierung der Gutachterausschüsse vorgenommen.

Seit dem 01.01.2014 trägt der Gutachterausschuss die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar“.



Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

## 2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle gemäß § 192 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 1 ThürGAVO. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegt nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Ausfertigung von Gutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.

## 2.3 Aufgaben und Produkte

### 2.3.1 Kaufpreissammlung

Verkehrswerte, Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht und objektiv ermittelt werden, wenn die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abbildenden Kaufverträge bekannt sind. Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese hat Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt.

Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmalig oder erneut zu bestellen.

Die mitgeteilten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Gutachterausschüsse haben damit das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes.

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdtei (beschreibender Nachweis).

Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften werden auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

### 2.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen zur Erzielung der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht. Die letzte Ableitung erfolgte zum 31.12.2016. Der nächste Stichtag ist der 31.12.2018.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Thüringen liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft landesweit vor. Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) werden alle ab dem Stichtag 31.12.2008 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte veröffentlicht. BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet ([www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)).

Damit wird jedermann der kostenfreie Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht.

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm (siehe Abbildung 2 und 4) enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in einem zusätzlichen Informationsfenster (siehe Abbildung 3 und 5) präsentiert.

Grundlage und somit Basis für die Bodenrichtwerte der Bauflächen (siehe Abbildung 2) ist das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient eine daraus abgeleitete Gemarkungsübersichtskarte als Grundlage (siehe Abbildung 4).

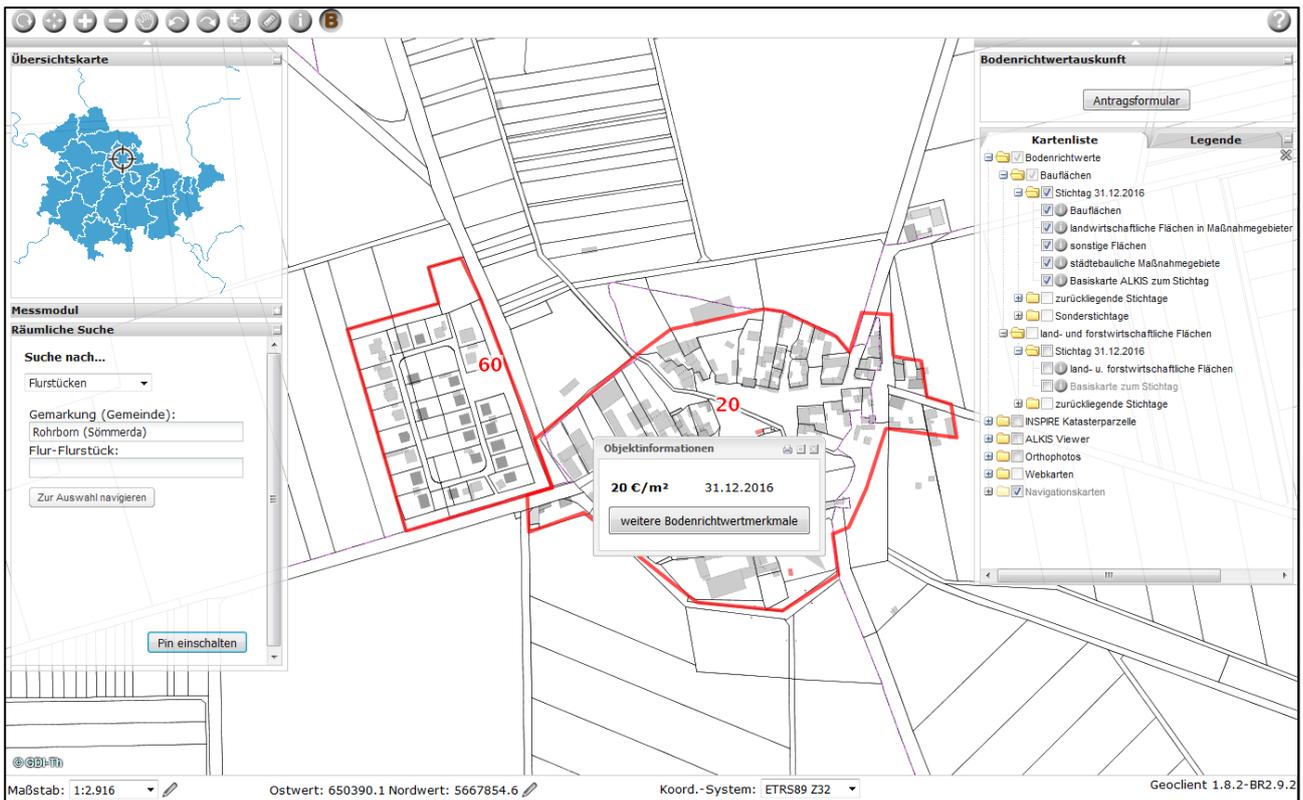


Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten von Bauflächen

Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Sömmerda
Gemarkung	Rohrborn
Bodenrichtwertnummer	383033
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>20</b>
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Dorfgebiet

Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen

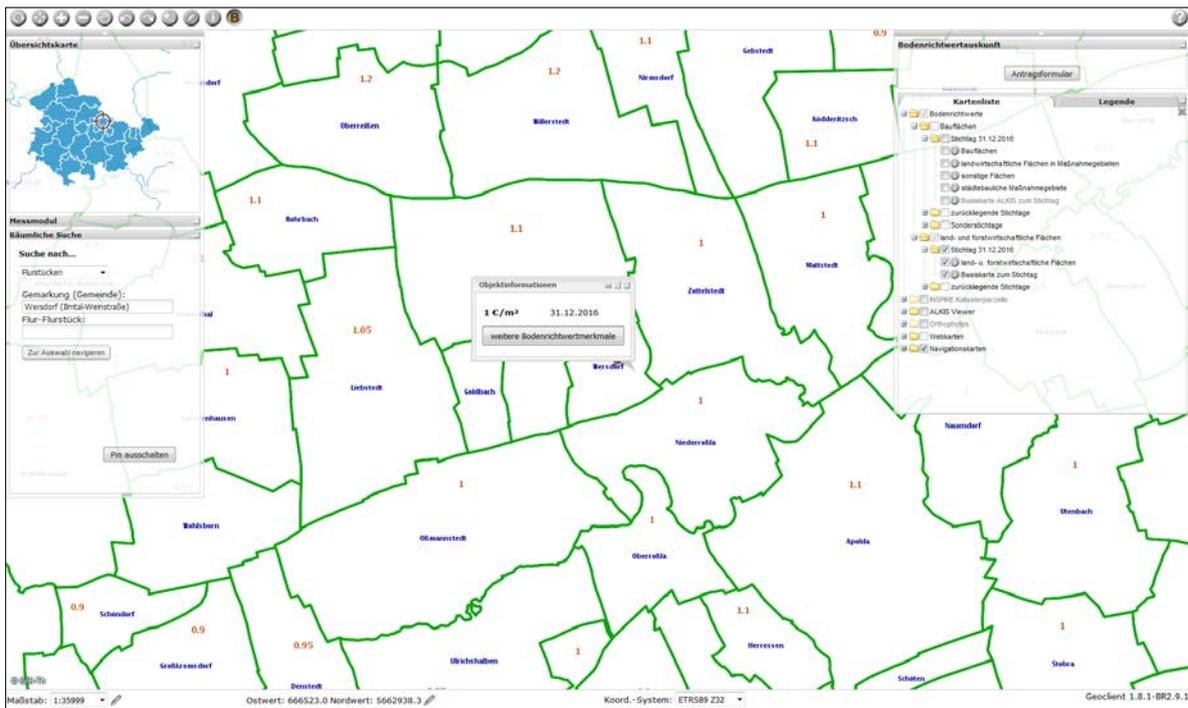


Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

<b>Lage und Bodenrichtwert</b>	
Gemarkung	Wersdorf
Bodenrichtwertnummer	718156
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1</b>
Stichtag	31.12.2016
<b>Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</b>	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Ackerzahl	69

Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation (siehe Abbildung 6) möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

 **Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land  
und der kreisfreien Stadt Weimar**

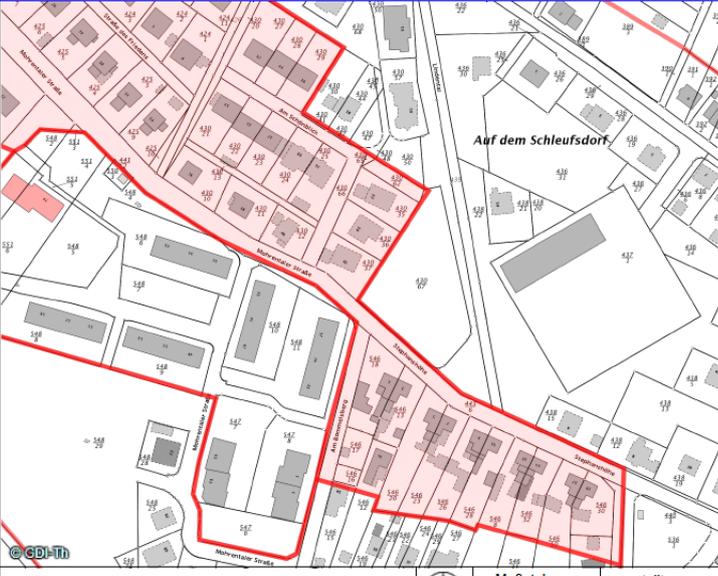
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt  
Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tvermgeo.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**



Gemeinde	Kranichfeld
Gemarkung	Kranichfeld
Bodenrichtwertnummer	430602
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	45
Stichtag	31.12.2016
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land  
der kreisfreien Stadt Weimar**

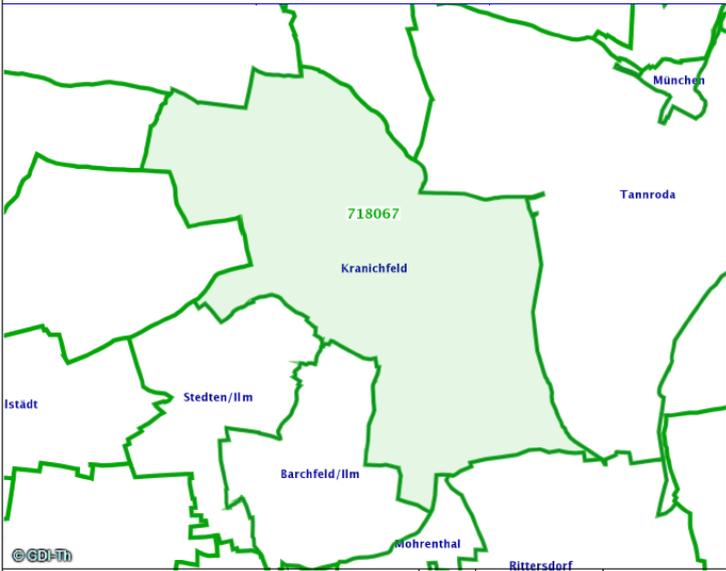
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt  
Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tvermgeo.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

Gemarkung	Kranichfeld
Bodenrichtwertnummer	718067
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	0,70
Stichtag	31.12.2016
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Ackerzahl	33

www.bodenrichtwerte-th.de  
www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 2000  
erstellt am: 12.03.2018



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land  
der kreisfreien Stadt Weimar**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt  
Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tvermgeo.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

Gemarkung	Kranichfeld
Bodenrichtwertnummer	718067
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	0,70
Stichtag	31.12.2016
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Ackerzahl	33

www.bodenrichtwerte-th.de  
www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 50000  
erstellt am: 12.03.2018

Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation

### 2.3.3 Verkehrswertgutachten

Auf Antrag erstellen die Gutachterausschüsse Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gutachten können durch die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls antragsberechtigt sind die Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des BauGB sowie die Gerichte und Justizbehörden.

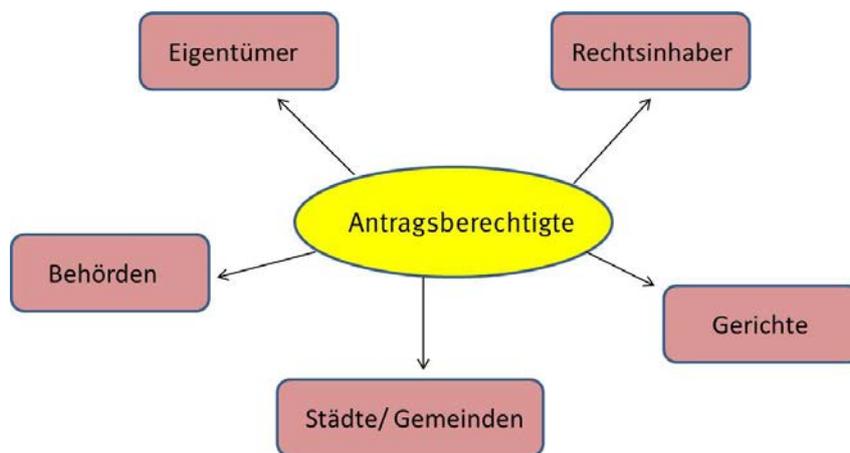


Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u.a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbaueinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen.

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.

### 2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von allgemeiner Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt (z. B. Immobilienmarktberichte).

Diese können u.a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt der Landkreise und kreisfreien Städte.

Zum Download stehen unter [www.gutachterausschuss-th.de/berichte](http://www.gutachterausschuss-th.de/berichte) für jedermann kostenfreie Exemplare im Internet zur Verfügung.

Des Weiteren fließen die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse auch in den Immobilienmarktbericht Thüringen und den Immobilienmarktbericht Deutschland.

### 2.3.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung

Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Analyse des Grundstücksmarktes ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Diese und andere durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in separaten Berichten veröffentlicht (Vgl. Kapitel 1). Eine zusammengefasste Übersicht dieser Daten für alle Gutachterausschüsse befindet sich im Immobilienmarktbericht Thüringen.

Die Veröffentlichungen enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. Modellparameter), um die Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung - unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität - sachgerecht anwenden zu können.

### 3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

#### 3.1 Strukturdaten

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar umfasst zwei Regionen die sich wirtschaftlich, kulturell und strukturell sehr deutlich unterscheiden. Diese sind:

- die kreisfreie Stadt Weimar als ein überregional bedeutender Kultur-, Verwaltungs- und Bildungsstandort sowie
- die landwirtschaftlich geprägten Landkreise Sömmerda und Weimarer Land.

Aufgrund der vorhandenen Verwaltungsstruktur und der sich daraus ergebenden Datenbasis erfolgt für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar eine eigenständige Darstellung der Daten.

Die nachfolgenden Übersichten, Statistiken und Erläuterungen sollen einen kurzen Überblick über das Gebiet des Gutachterausschusses vermitteln.



Abbildung 8: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)

### 3.1.1 Landkreis Sömmerda

Der Landkreis gliedert sich in:

- die Kreisstadt Sömmerda mit Sitz des Landratsamtes
- die Stadt Weißensee
- die Verwaltungsgemeinschaften An der Marke, Buttstädt, Gera-Aue, Gramme-Aue, Kindelbrück, Kölleda und Straußfurt
- sowie die erfüllende Gemeinde Elxleben.

Der Landkreis Sömmerda umfasst zum Stichtag 31.12. 2017 53 Gemeinden, darunter 7 Städte. Die Fläche des Landkreises beträgt ca. 804 km<sup>2</sup>.



Abbildung 9: Landkreis Sömmerda (Quelle: TLVermGeo)

## Flächennutzung des Landkreises Sömmerda

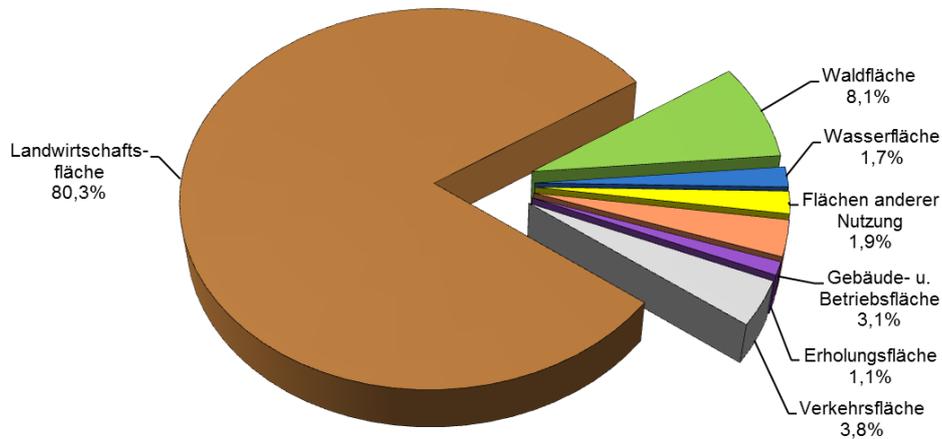


Abbildung 10: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Sömmerda (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017
männlich	35.284	35.137	35.274	35.055	k. A.
weiblich	35.549	35.400	35.326	35.063	k. A.
insgesamt	70.833	70.537	70.600	70.118	k. A.

Abbildung 11: Einwohnerstatistik Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wie viele andere Landkreise im Freistaat Thüringen verzeichnet auch der Landkreis Sömmerda seit Jahren einen leichten aber stetigen Bevölkerungsrückgang. So wird für den Landkreis, ausgehend vom Stichtag 31.12. 2014, für das Jahr 2035 mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 16%, auf rund 59.270 Einwohnern gerechnet.

### strukturelle Rahmenbedingungen

Bedingt durch günstige Parameter bei den natürlichen Standortbedingungen wie Höhenlage, Niederschlag und mittlere Jahrestemperatur verfügt der Landkreis Sömmerda über die besten Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Produktion.

Produktionsschwerpunkte sind u. a. Getreide-, Raps- und Zuckerrübenanbau. Mit einem Anteil von ca. 82% Landwirtschaftsfläche an der Gesamtflächennutzung des Landkreises stellt die Landwirtschaft den bedeutendsten und damit strukturell prägenden Wirtschaftszweig dar.

Die im 19. Jahrhundert einsetzende Industrialisierung spiegelt sich vor allem in der Entwicklung der Stadt Sömmerda wider. Nicolaus von Dreyse (1787-1867), der Erfinder des Zündnadelgewehrs, bewirkte mit seinen unternehmerischen Fähigkeiten, dass sich die Stadt schon frühzeitig zu einem Industriestandort entwickelte. Im Jahre 1869 rollte der erste Zug auf der Strecke Erfurt-Nordhausen durch den Landkreis.

Nach 1945 wurden neue Wirtschaftszweige aufgebaut, die teilweise aus enteigneten Privatbetrieben hervorgingen. Erwähnenswert sind vor allem das Funkwerk in Köllda und die Konservenfabrik in Buttstädt. Der bis 1989 bedeutendste Betrieb der Region war das Büromaschinenwerk in Sömmerda. Die Tradition der Büromaschinen und Computerfertigung in Sömmerda wird seit 1990 durch Fujitsu Siemens Computers bzw. Fujitsu Technology Solutions GmbH fortgesetzt.

Heute sind industriell dominierende Branchen die Elektrotechnik/ Elektronik mit dem Schwerpunkt Computer, Hard- und Software sowie die dazugehörigen Dienstleistungen. Wichtige Wirtschaftskompetenzen liegen aber auch bei den Unternehmen der Metallbe- und -verarbeitung mit dem Schwerpunkt Automobilzulieferindustrie, sowie der Kunststoffindustrie.

Mit der Ansiedlung des Motorenwerkes MDC- Power GmbH und dessen schrittweisen Erweiterung entwickelte sich der Landkreis Sömmerda zu einem bedeutenden Zentrum der metallverarbeitenden Industrie in Thüringen. Weitere bedeutende Firmen sind z. B.: Fujitsu Technology Solutions GmbH, Hörmann Funkwerk Köllda GmbH, Mubea Fahrwerksfedern GmbH oder Fromm Plastics GmbH um nur einige zu nennen. Die Konjunkturdaten der IHK bescheinigen dem Landkreis im Regionalvergleich einen der vordersten Plätze beim Industrieumsatz und der Produktivität. Mit der Fertigstellung der Bundesautobahn A71 im Spätsommer 2015 und der Inbetriebnahme der ICE Neubaustrecke Berlin-Erfurt-München im Dezember 2017 sind die beiden letzten Großprojekte im Zuge „Verkehrsprojekte Deutsche Einheit (VDE)“ realisiert worden. Beide Projekte ziehen sich von Nord nach Süd durch den Landkreis und geben mit ihren imposanten Bauwerken wie Tunnel und Brücken den betroffenen Gebieten ein spürbar neues Gepräge. Mit diesem Infrastrukturprojekt ist ein weiterer wichtiger Schritt zur wirtschaftlichen Erschließung des Landkreises umgesetzt worden.

### 3.1.2 Landkreis Weimarer Land

Der Landkreis gliedert sich in:

- die Kreisstadt Apolda mit Sitz des Landratsamtes Weimarer Land
- die Verwaltungsgemeinschaften Ilmtal - Weinstraße, Buttelstedt, Berlstedt, Grammetal, Mellingen und Kranichfeld
- die eigenständigen Gemeinden Stadt Bad Berka, Stadt Blankenhain sowie der Landgemeinde und erfüllenden Gemeinde „Stadt Bad Sulza“.

Der Landkreis umfasst zum Stichtag 31.12.2017 62 Gemeinden, darunter 8 Städte. Die Fläche des Landkreises beträgt ca. 803 km<sup>2</sup>.



Abbildung 12: Landkreis Weimarer Land (Quelle: TLVermGeo)

### Flächennutzung des Landkreises Weimarer Land

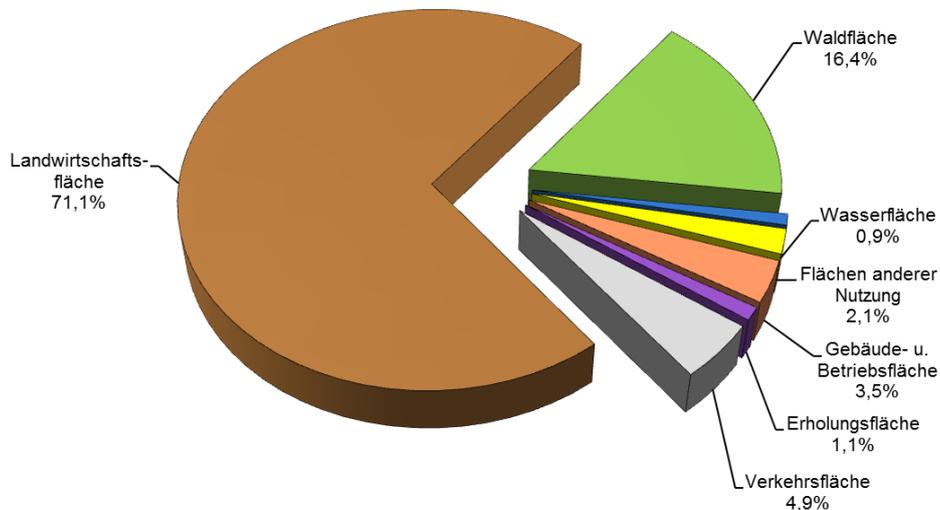


Abbildung 13: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Weimarer Land (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017
männlich	40.410	40.315	40.784	40.868	k. A.
weiblich	41.294	41.326	41.343	41.448	k. A.
insgesamt	81.704	81.641	82.127	82.316	k. A.

Abbildung 14: Einwohnerstatistik Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLVermGeo)

Aufgrund seiner guten wirtschaftlichen und kulturellen Voraussetzungen und seiner verkehrsgünstigen Lage, weist der Landkreis Weimarer Land seit etwa 4 Jahren eine konstante Bevölkerungsentwicklung auf.

Der Demographiebericht 2016 des Freistaats Thüringen erwartet jedoch in seiner Prognose für die Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte von 2014 bis 2035 für den Landkreis Weimarer Land ein Minus von 12 % (ca. 10.000 Einwohner). Inwieweit sich zurzeit positive Entwicklungen wie Geburtenrate, Wanderungssaldo oder der Zuzug von Migranten langfristig auswirken bleibt abzuwarten.

#### strukturelle Rahmenbedingungen

Der Landkreis Weimarer Land liegt im Nordosten Thüringens, grenzt an das Bundesland Sachsen Anhalt und gehört zur Planungsregion Mittelthüringen. Der Landkreis Weimarer Land umschließt die kreisfreie Stadt Weimar.

Das Weimarer Land ist geprägt durch seine landschaftliche Schönheit (Toskana des Ostens). Besonders erwähnenswert sind:

- das Kunsthaus Apolda, - die Kurstadt Bad Berka, - die Kurstadt Bad Sulza mit der Toskana-Therme, - das Oberschloß Kranichfeld, - das Freilichtmuseum Hohenfelden, - die Wasserburg Kapellendorf, - das Wielandgut Oßmannstedt, - das Schloss Kromsdorf, - die Ordenskomturei Liebstedt, - das Rittergut Auerstedt und ein weitverzweigtes Netz an (Rad-) und Wanderwegen.

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

Der Kreis Weimarer Land, früher von der Landwirtschaft, dem Handwerk und der Strickindustrie geprägt, hat sich in den vergangenen 20 Jahren zu einem Gewerbe- und Industriestandort mit einem breit gefächerten Branchenmix entwickelt. 24 neu erschlossenen und geförderte Gewerbe- und Industriegebiete entlang der BAB 4 und der Bundesstraßen B 7, B 87 sowie B 85 beherbergen zumeist Kleine- und Mittelständische Unternehmen in den Branchen Nahrungsmittel, Kunststoff / Chemie, Metallverarbeitung, Maschinen- und Gerätebau, optische Industrie, Logistik, Bau- und Baustoffe, Leder und Strickwarenindustrie.

Stellvertretend für die 24 neu erschlossenen Gewerbegebiete im Kreis Weimarer Land mit einer Gesamtfläche von 432 ha und einem Belegungsgrad von ca. 80% stehen:

- Gewerbe- /Industriegebiet U.N.O (Ulla-Nohra-Obergrunstedt)
- Gewerbepark B87 – Kreisstadt Apolda
- Gewerbegebiet Blankenhain „Rottdorfer Straße“
- Gewerbegebiet Blankenhain OT Niedersynderstedt „Am Amselberg“
- Gewerbegebiet Isseroda
- Gewerbegebiet Magdala

Mit der Ausrichtung der 4. Thüringer Landesgartenschau im Jahr 2017 in der Kreisstadt Apolda konnte diese positive Entwicklung in der Region weiter vorangetrieben werden. Die damit einhergehenden Investitionen zur Verbesserung der Infrastruktur umfassten u. a.:

- Umfangreiche Sanierungsarbeiten in der Altstadt (z.B. Bahnhofstraße, Marktplatz, Neuerrichtung des Paulinenparks, Neugestaltung der Herressener Promenade)
- Sanierung / Erneuerung des Bahnhofs und dessen Umfeldes

### 3.1.3 Kreisfreie Stadt Weimar

Die kreisfreie Stadt Weimar befindet sich im Zentrum des Freistaates Thüringen und gehört hier mit einer Fläche von rund 84 km<sup>2</sup> zu den größten Städten. Nachbarstädte sind die Landeshauptstadt Erfurt im Westen, Sömmerda im Norden, Apolda im Nordosten, Jena im Osten sowie Bad Berka im Süden.

Zur kreisfreien Stadt Weimar gehören 12 Ortsteile.



Abbildung 15: Nutzungsartenstatistik 2017 Weimar (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017
männlich	30.431	30.542	31.002	31.152	k. A.
weiblich	32.884	32.935	33.129	33.203	k. A.
insgesamt	63.315	63.477	64.131	64.355	k. A.

Abbildung 16: Einwohnerstatistik Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Aufgrund der Vielzahl an besonderen kulturellen Einrichtungen und als wichtiger Standort von Verwaltung und Bildung gehört Weimar zu den wenigen Städten des Freistaates Thüringen die z. Z. keinen Rückgang in den Bevölkerungszahlen zu verzeichnen haben.

Der Demographiebericht 2016 des Freistaates Thüringen (mit Stichtag 2014) weist für die Stadt Weimar für die nächsten Jahre (bis 2035) eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung (ca. 4%) aus.

#### strukturelle Rahmenbedingungen

Die kreisfreie Stadt Weimar liegt in einer breiten in Ost-West-Richtung verlaufenden Senke zwischen zwei Hügelketten im Übergang des Thüringer Waldes zum Thüringer Becken und wird von der Ilm durchflossen.

Im Verlauf der Entwicklung der Stadt, war Weimar seit 1572 Hauptstadt des Herzogtums Sachsen-Weimar bzw. später Sachsen-Weimar-Eisenach und somit die Hauptstadt des Staates, der sich bereits im Jahr 1816, als erster in Deutschland, eine Verfassung gab. Im Zeitraum von 1920 bis 1948 war Weimar die Hauptstadt des Landes Thüringen. Weitere Bekanntheit erlangte Weimar durch die Gründung der Weimarer Republik im Jahr 1919. Ein dunkles Kapitel in der Geschichte der Stadt bilden die Schrecken des Nationalsozialismus, an welche heute in der Gedenkstätte des ehemaligen KZ Buchenwald erinnert wird.

Neben der politischen erlangte Weimar aber vor allem kulturelle Bedeutung. Im 18. Jahrhundert wurde Weimar zur Stadt der deutschen Klassik und später durch das Bauhaus geprägt. Bedeutende Bauwerke und kulturelle Werke sind Zeugen dieser Epoche und bestimmen auch heute die weltweite Bedeutung der Stadt. Im Jahr 1999 wurde Weimar folglich zur Kulturhauptstadt Europas. Der nächste wichtige kulturelle Höhepunkt ist das 100-jährige Gründungsjubiläum des Bauhauses, welches im Jahre 1919 seinen Anfang in Weimar nahm.

Seit 2004 trägt Weimar offiziell den Beinamen Universitätsstadt. Hier sind neben der Bauhaus-Universität auch die Hochschule für Musik Franz Liszt und die Herzogin-Anna-Amalia-Bibliothek ansässig.

Des Weiteren ist Weimar ein wichtiger Verwaltungsstandort. Ortsansässig sind zum Beispiel das Thüringer Obergerverwaltungsgericht, der Thüringer Verfassungsgerichtshof und das Thüringische Landesamt für Archäologie. Weimar erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums für die Einwohner der Stadt und für das Umland Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen.

### 3.2 Wirtschaftsdaten

Jahr	Verbraucherpreis- indizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungs- mieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreis- indizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbau- kredite	Indizes für Wohnungsbau- kredite (5-10 Jahre Festzins)
2008	98,6	98,6	99,0	98,2	5,04	129,2
2009	98,9	99,0	99,1	99,0	4,42	113,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	3,90	100,0
2011	102,1	103,1	102,0	102,8	3,95	101,3
2012	104,1	105,4	104,1	105,4	3,05	78,2
2013	105,7	107,5	105,4	107,5	2,75	70,5
2014	106,6	108,4	106,2	109,4	2,47	63,5
2015	106,9	108,0	106,8	111,1	1,84	47,1
2016	107,4	107,9	107,5	113,4	1,60	40,9
2017	109,3	109,6	109,3	116,8	1,67	42,8
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	Thüringen gesamt 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2010 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2010 = 100	
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Abbildung 17: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)

#### Gegenüberstellung von Indexreihen in Thüringen und der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr = 2010)

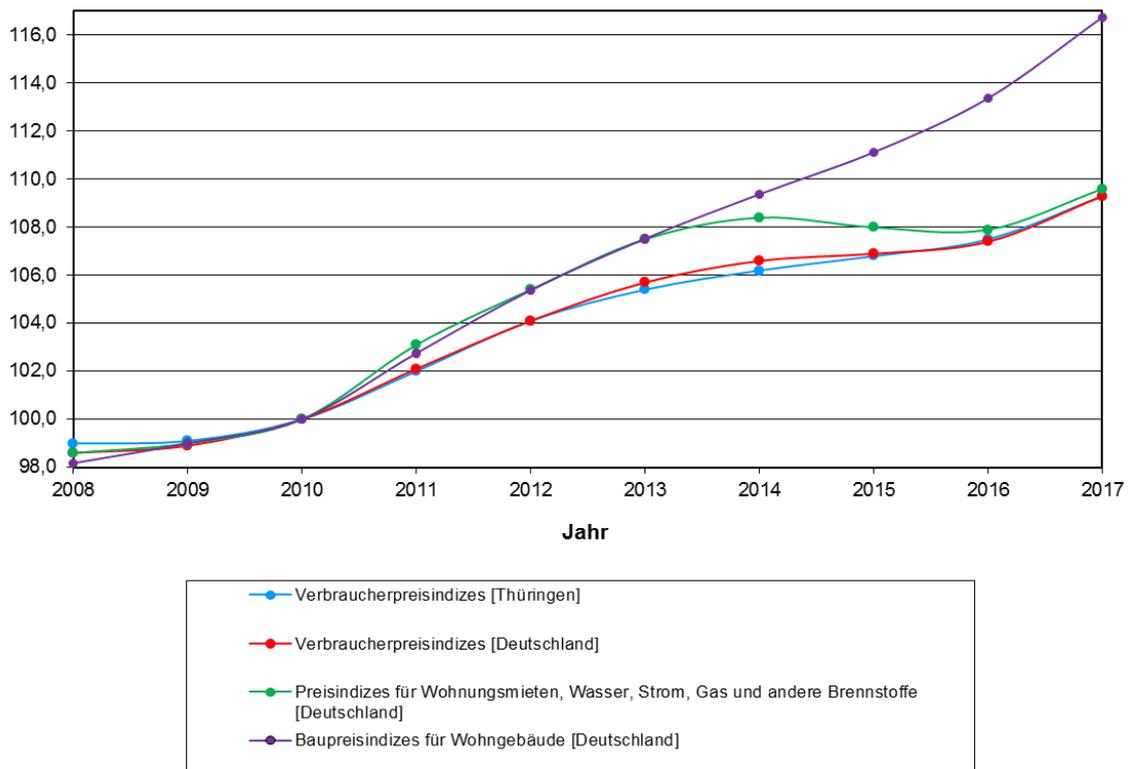


Abbildung 18: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)

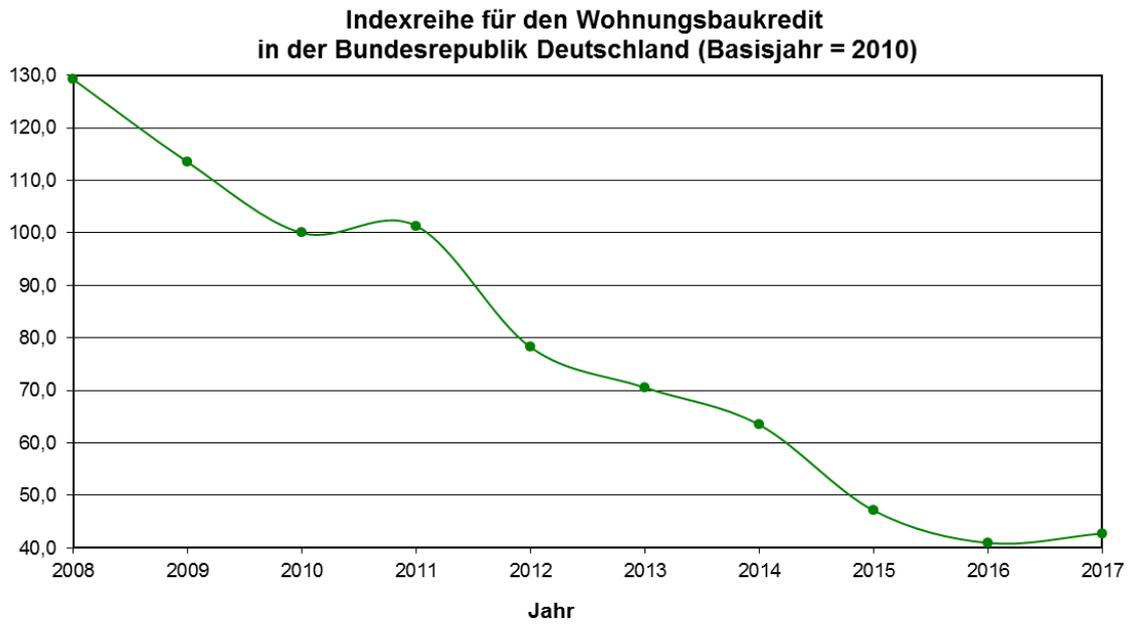


Abbildung 19: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)

### 3.2.1 Landkreis Sömmerda

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	3.820	3.444	3.121	2.629	2.311
Quote [%]	9,6	8,7	7,9	6,8	6,1

Abbildung 20: Arbeitslose im Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	34.833	34.869	34.951	35.306	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m <sup>2</sup> ]	90	90	91	90	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]	44	45	45	46	k. A.

Abbildung 21: Wohnungsbestand im Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	180	199	169	254	k. A.
davon neue Wohngebäude	57	69	52	112	k. A.

Abbildung 22: Baufertigstellungen im Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

### 3.2.2 Landkreis Weimarer Land

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	3.175	2.963	2.771	2.359	2.018
Quote [%]	6,9	6,5	6,1	5,2	4,5

Abbildung 23: Arbeitslose im Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	42.034	42.232	42.392	42.558	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m <sup>2</sup> ]	89	89	89	89	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]	46	46	46	46	k. A.

Abbildung 24: Wohnungsbestand im Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	252	291	314	248	k. A.
davon neue Wohngebäude	113	122	136	101	k. A.

Abbildung 25: Baufertigstellungen im Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

### 3.2.3 Kreisfreie Stadt Weimar

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	2.644	2.621	2.583	2.251	2.032
Quote [%]	8,6	8,5	8,4	7,3	6,5

Abbildung 26: Arbeitslose in Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	34.628	34.680	34.803	35.118	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m <sup>2</sup> ]	76	76	76	76	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]	41	41	41	41	k. A.

Abbildung 27: Wohnungsbestand in Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	106	66	134	158	k. A.
davon neue Wohngebäude	25	20	63	64	k. A.

Abbildung 28: Baufertigstellungen in Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

## 4 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge.

Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vereinbart bzw. vollzogen werden:

- Kaufverträge
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren
- Tauschverträge
- Erbbaurechtsverträge
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkungen, Zuteilung durch Umlegungsbeschluss).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. In der Summe aller Erwerbsvorgänge ist ein Rückgang von 13% zu verzeichnen. Dieser bezieht sich in erster Linie auf die Kaufverträge. **Als Ursache wirkt hier hauptsächlich die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 5,0% auf 6,5% zum 01.01.2017.**

Gesamtmarkt	Landkreis Sömmerda			Landkreis Weimarer Land			kreisfreie Stadt Weimar		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.067	929	📉 -13	1.192	1.060	📉 -11	605	465	📉 -23
Zwangsversteigerung	18	29	📈 61	19	13	📉 -32	9	2	📉 -78
Erbbaurechtsbestellung	1	2	📈	1	2	📈	2	1	📉
Tauschvertrag	32	23	📉 -28	12	13	📈 8	5	6	📈 20
Sonstige	42	21	📉 -50	94	95	📈 1	19	34	📈 79
Summe/Veränderung	1.160	1.004	📉 -13	1.318	1.183	📉 -10	640	508	📉 -21

Abbildung 29: Grundstücksmarkt im Überblick

Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute baureife Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (u.a. werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)

Nach dem im Abschnitt 4.1 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.2 ausschließlich den Erwerbsübergang durch Verkäufe. Abschließend wird im Abschnitt 4.3 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

Der Gutachterausschuss ist für den Bereich des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar zuständig. Dieser Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zum Immobilienmarktbericht 2016 kommen.

## 4.1 Grundstücksverkehr

Die nachfolgenden Grafiken zeigen den gesamten Grundstücksverkehr der einzelnen Landkreise und der kreisfreien Stadt über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren.

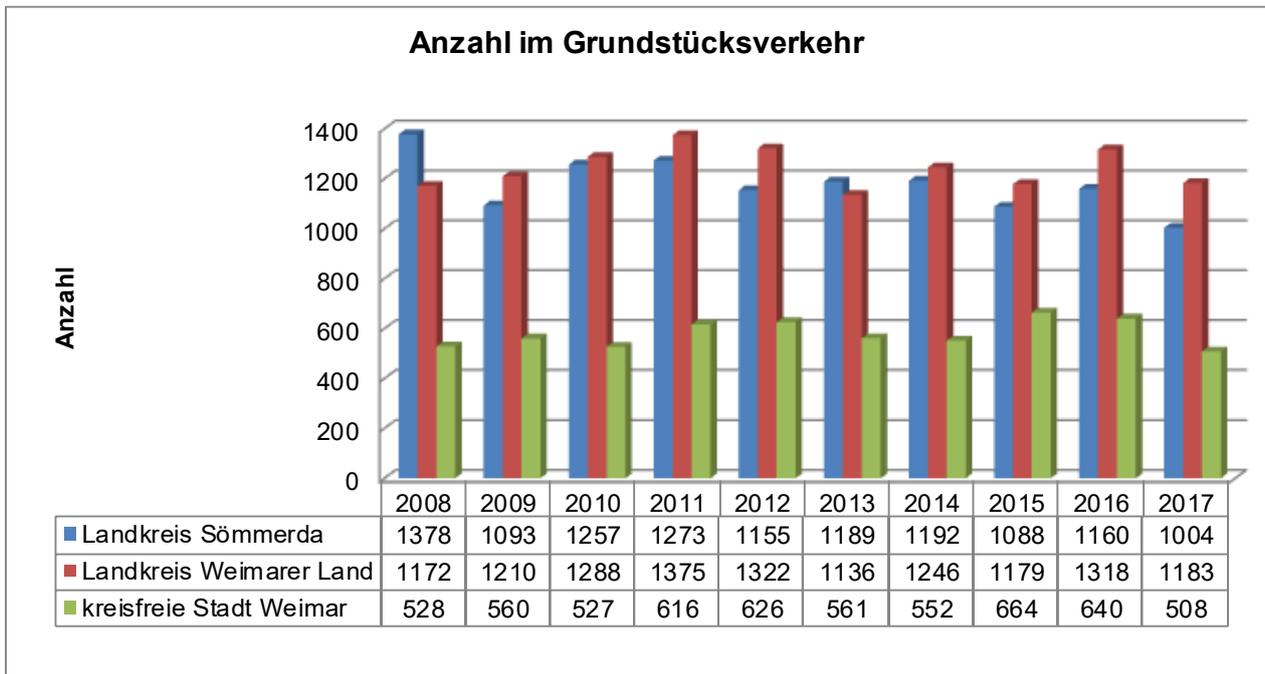


Abbildung 30: Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre

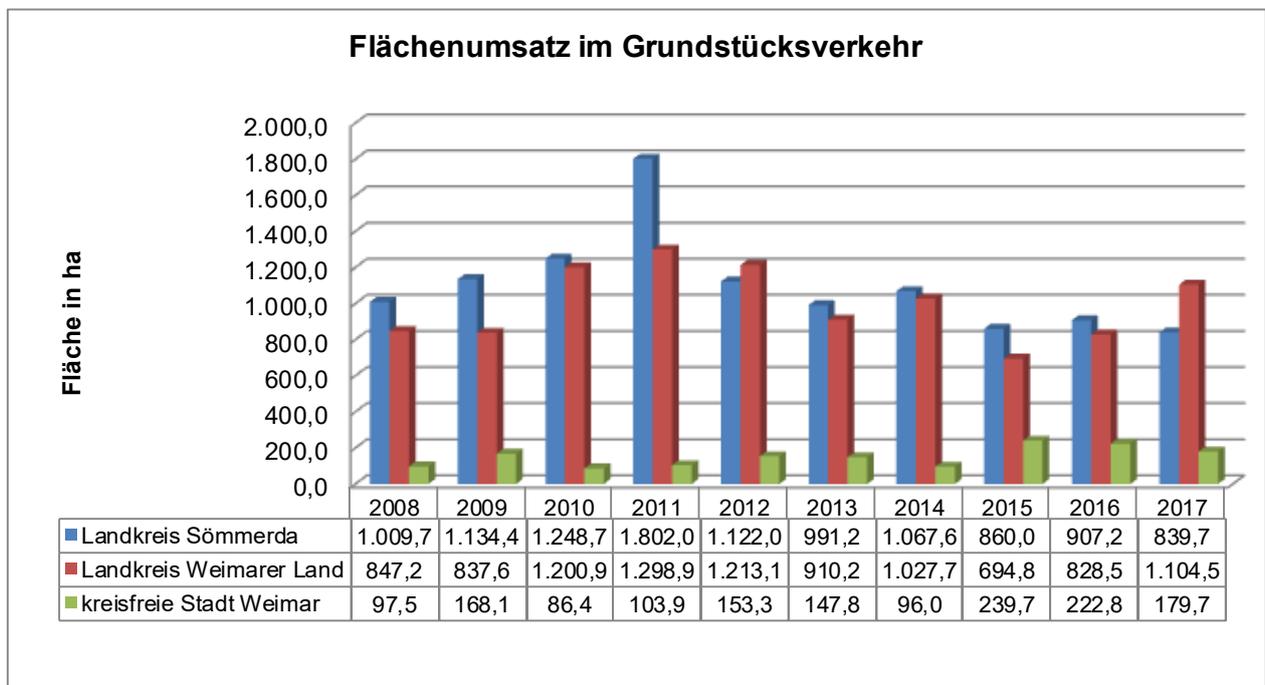


Abbildung 31: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

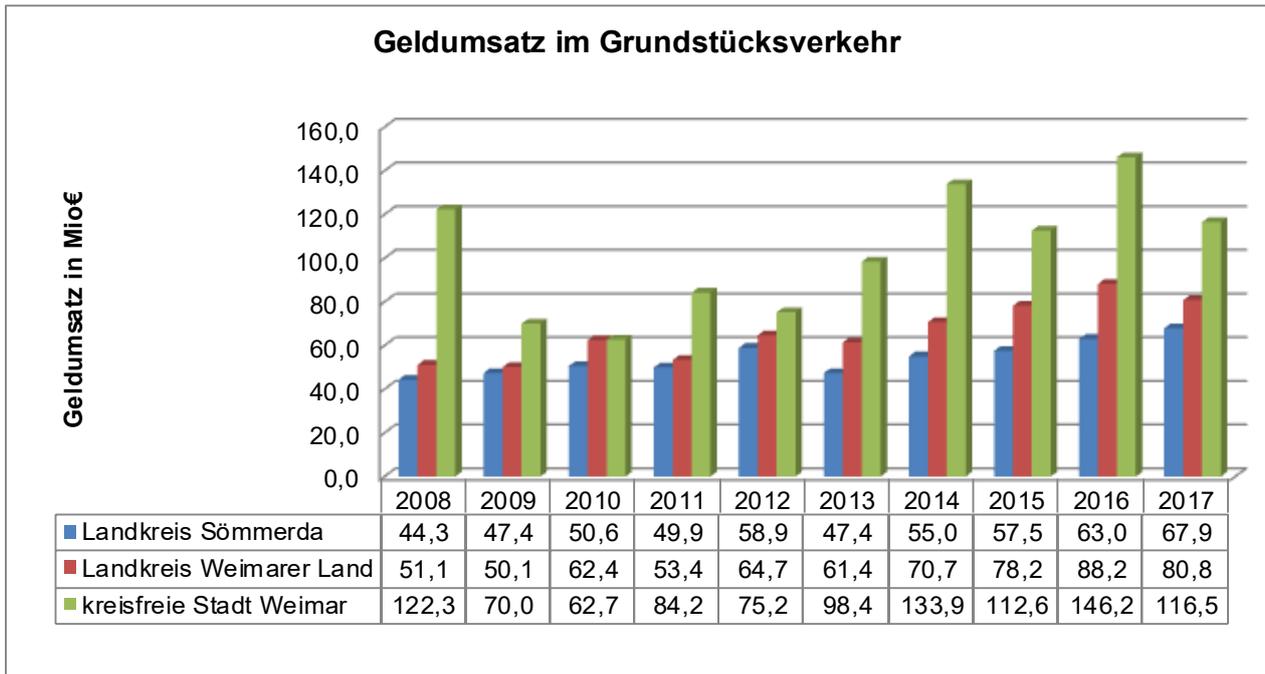


Abbildung 32: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

Die Darstellung der Verteilung bzw. Veränderung der Anzahl aller Erwerbsvorgänge bezogen auf die einzelnen Teilmärkte erfolgt in tabellarischer Form für die beiden zurückliegenden Jahre (2016 / 2017).

Teilmarkt/ Objektart	Landkreis Sömmerda			Landkreis Weimarer Land			kreisfreie Stadt Weimar		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	219	153	↓ -30	320	257	↘ -20	81	58	↘ -28
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	429	336	↘ -22	330	345	↔ 5	75	94	↗ 25
bebaute Grundstücke	419	427	↔ 2	552	464	↘ -16	209	194	↘ -7
Wohnungs- /Teileigentume	73	68	↘ -7	81	82	↔ 1	268	158	↓ -41
Sonstige	20	20	↔ 0	35	35	↔ 0	7	4	↓ -43
Summe/ Veränderung	1.160	1.004	↘ -13	1.318	1.183	↘ -10	640	508	↘ -21

Abbildung 33: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis

## 4.2 Kaufverträge

In diesem Kapitel werden ausschließlich die Entwicklungen bezüglich Anzahl, Flächen- und Geldumsatz aller registrierten Kaufverträge über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren dargestellt.

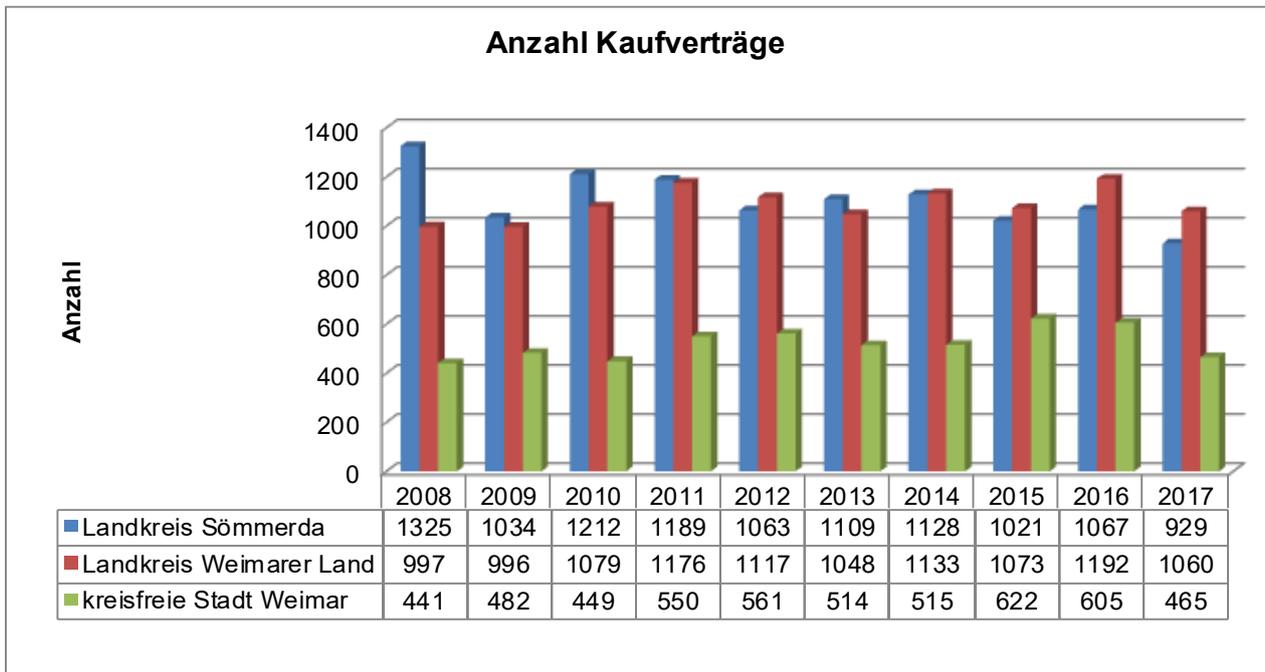


Abbildung 34: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis

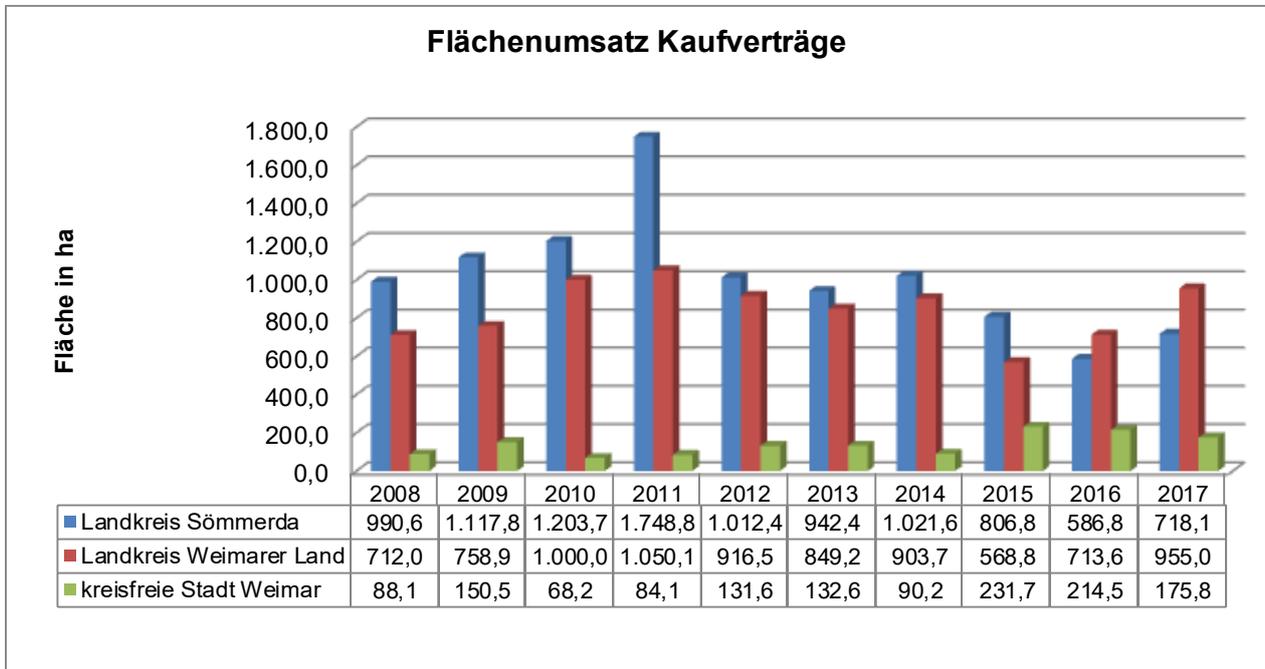


Abbildung 35: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis

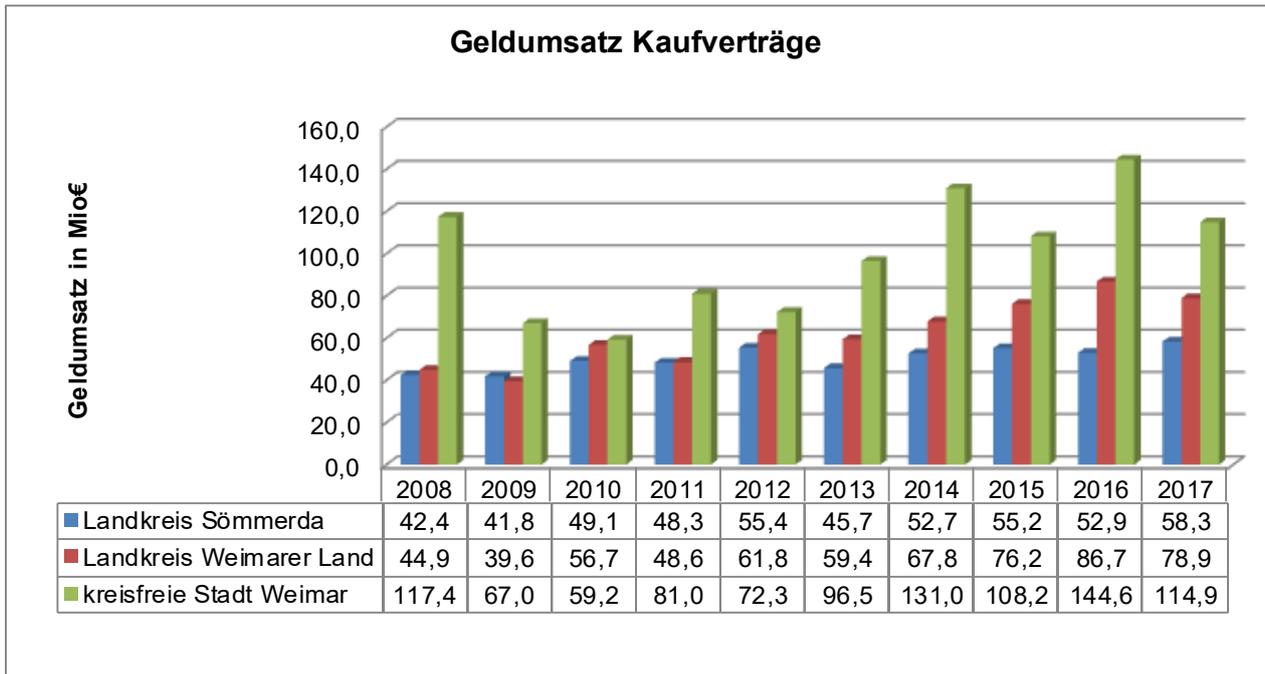


Abbildung 36: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis

Die Darstellung der Verteilung bzw. Veränderung der Anzahl, des Flächen- und Geldumsatzes aller Kaufverträge bezogen auf die einzelnen Teilmärkte im jeweiligen Landkreis / kreisfreie Stadt erfolgt in tabellarischer Form für die beiden zurückliegenden Jahre (2016 / 2017)

Landkreis Sömmerda									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	195	146	↓ -25	19,8	23,9	↑ 21	4,6	5,3	↑ 15
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	403	311	↓ -23	507,3	647,3	↑ 28	6,0	9,5	↑ 58
bebaute Grundstücke	382	395	→ 3	46,3	44,0	→ -5	37,1	40,3	↑ 9
Wohnungs- /Teileigentume	72	62	↓ -14				3,0	2,4	↓ -20
Sonstige	15	15	→ 0	13,3	2,9	↓ -78	2,2	0,9	↓ -59
Summe/ Veränderung	1.067	929	↓ -13	586,7	718,1	↑ 22	52,9	58,4	↑ 10

Abbildung 37: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

Landkreis Weimarer Land									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	314	247	↘ -21	38,0	24,0	↓ -37	11,6	7,8	↓ -33
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	307	308	→ 0	602,2	810,3	↑ 35	6,3	11,5	↑ 83
bebaute Grundstücke	465	394	↘ -15	63,8	118,0	↑ 85	61,3	51,8	↘ -15
Wohnungs- /Teileigentume	75	82	↗ 9				5,8	7,6	↑ 31
Sonstige	31	29	↘ -6	9,7	2,6	↓ -73	1,6	0,2	↓ -88
Summe/ Veränderung	1.192	1.060	↘ -11	713,7	954,9	↑ 34	86,6	78,9	↘ -9

Abbildung 38: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Weimar									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	77	52	↓ -32	23,5	4,1	↓ -83	8,1	4,2	↓ -48
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	73	92	↗ 26	159,3	145,5	↘ -9	1,0	1,0	→ 0
bebaute Grundstücke	193	167	↘ -13	18,8	25,2	↑ 34	82,3	90,9	↗ 10
Wohnungs- /Teileigentume	259	151	↓ -42				31,8	18,4	↓ -42
Sonstige	3	3	→ 0	12,9	1,0	↓ -92	21,4	0,4	↓ -98
Summe/ Veränderung	605	465	↘ -23	214,5	175,8	↘ -18	144,6	114,9	↘ -21

Abbildung 39: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

### 4.3 Zwangsversteigerungen

In diesem Kapitel werden ausschließlich die Entwicklungen bezüglich Anzahl, Flächen- und Geldumsatz aller registrierten Zwangsversteigerungen über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren dargestellt. Bezogen auf die gesamte Anzahl der Erwerbsvorgänge stellt der Bereich der Zwangsversteigerungen mit ca. 2 % in den Jahren 2016 und 2017 einen sehr geringen Anteil dar. Im Vergleich zur kreisfreien Stadt Weimar und dem Landkreis Weimarer Land ist im Landkreis Sömmerda ein leichter Anstieg der Zwangsversteigerungen zu verzeichnen.

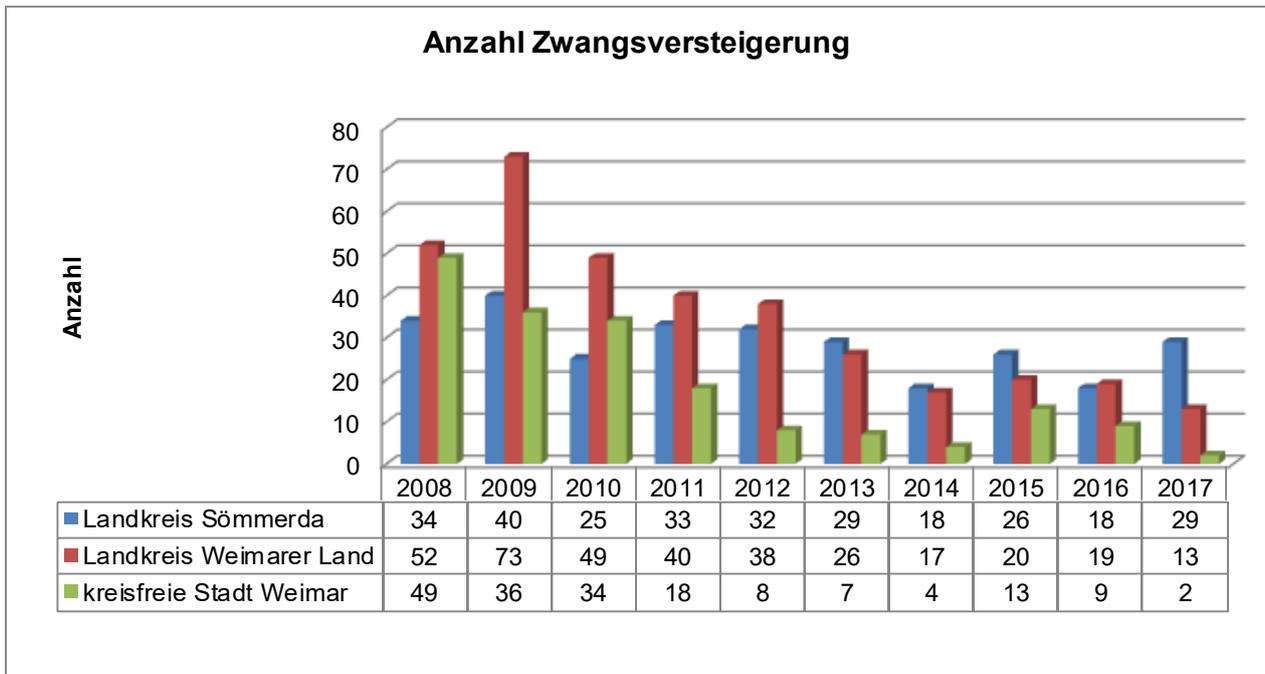


Abbildung 40: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

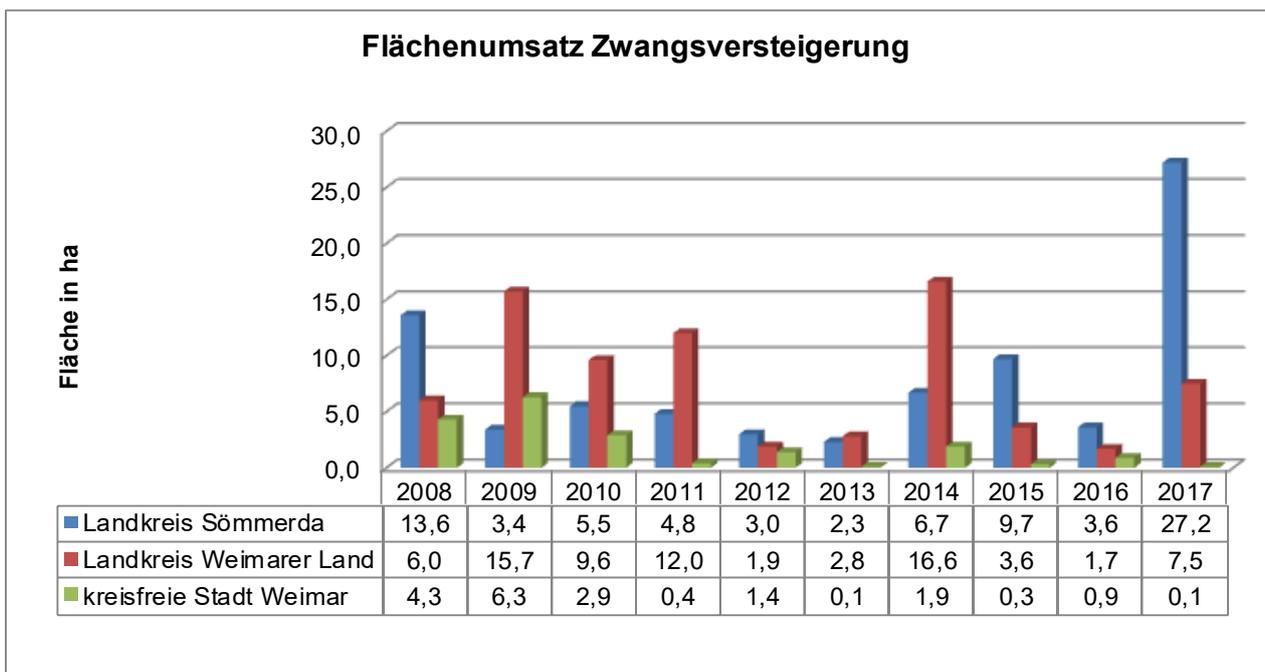


Abbildung 41: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

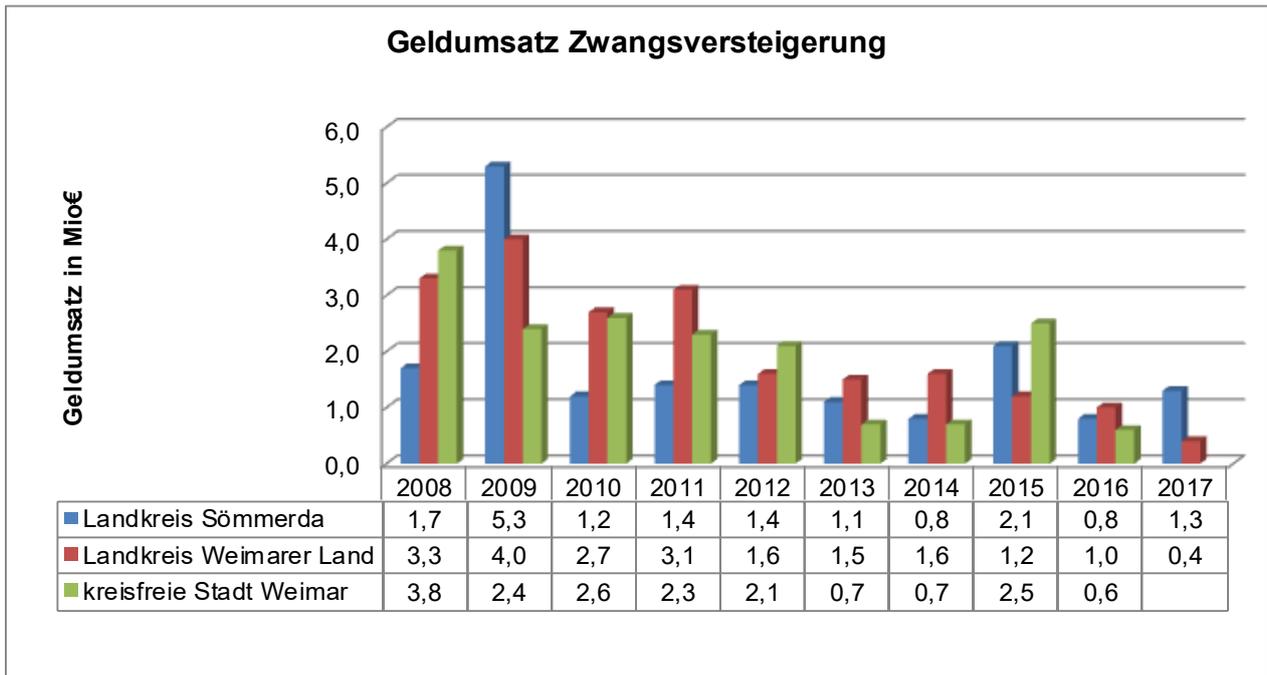


Abbildung 42: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

## 5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

und stellt den Betrachtungszeitraum der letzten 5 Jahre dar.

## 5.1 Bauflächen

In diesem Kapitel werden ausschließlich die Entwicklungen bezüglich Anzahl, Flächen- und Geldumsatz aller registrierten Kaufverträge im Teilmarkt „Bauflächen“ über einen Betrachtungszeitraum von 5 Jahren dargestellt.

Für den Bereich des Landkreises Sömmerda ist die Anzahl der Bauflächenverkäufe im Berichtsjahr, nach einem Anstieg in 2016, wieder auf das Niveau der Jahre 2013 – 2015 zurückgekehrt.

Für den Landkreis Weimarer Land ergibt sich, nach einem stetigen Verlauf bis zum Jahr 2016, im Berichtsjahr 2017 ein Rückgang der Verkaufszahlen von ca. 25%.

In der kreisfreien Stadt Weimar lässt sich in den vergangenen 2 Jahren ein stetiger Rückgang bei den Bauflächenverkäufen erkennen.

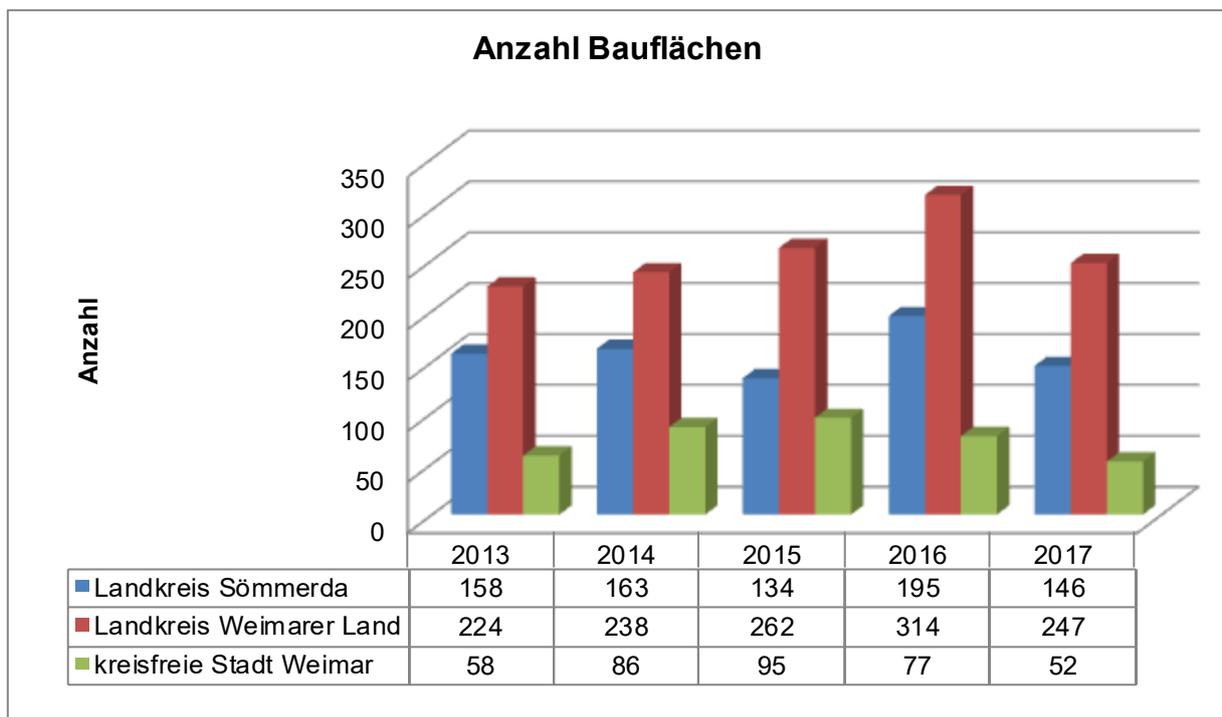


Abbildung 43: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis

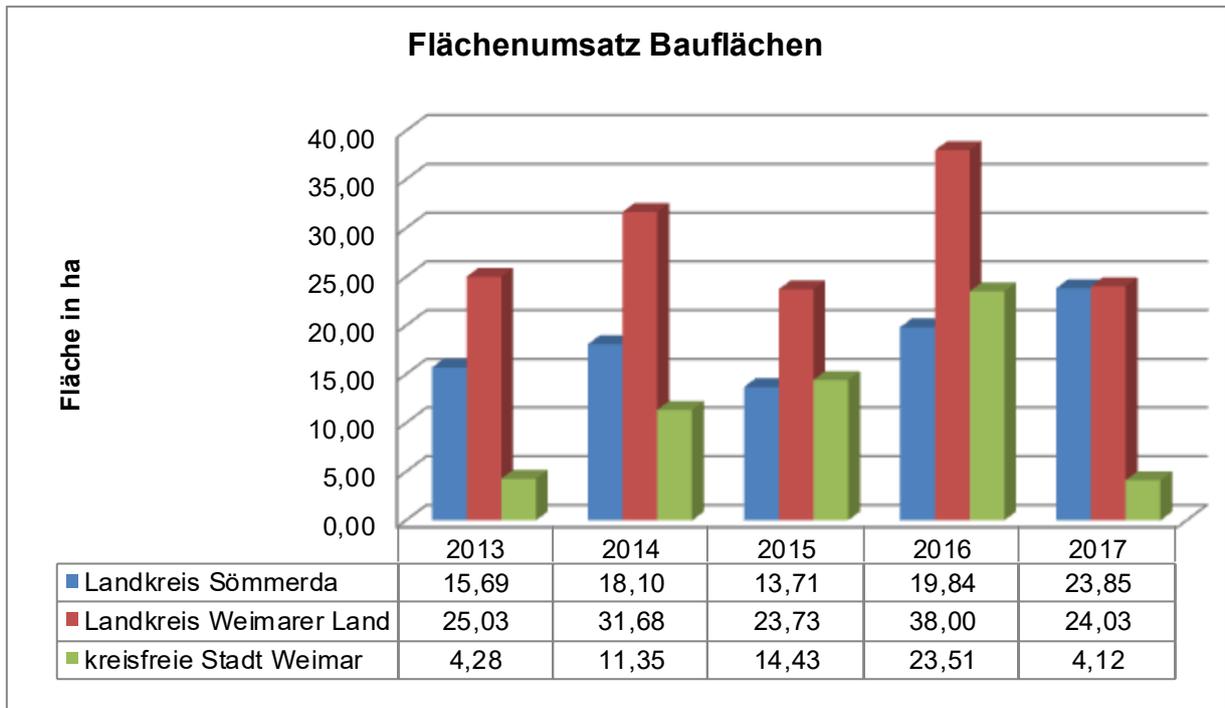


Abbildung 44: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis

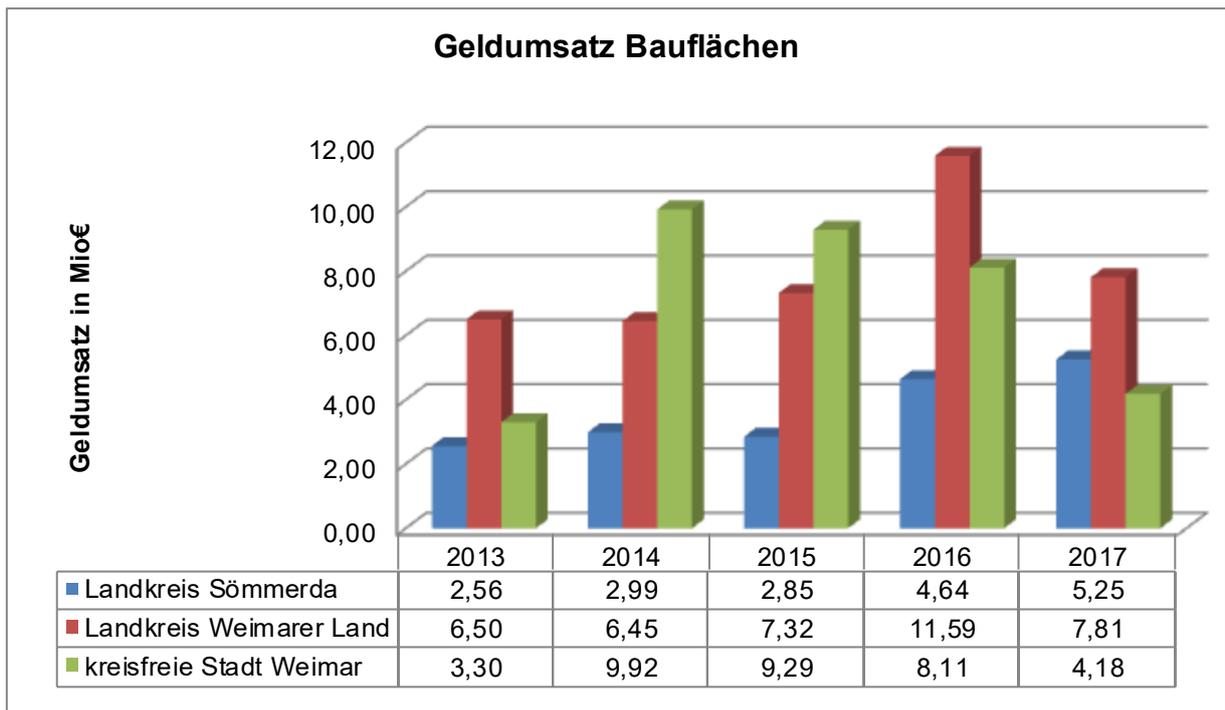


Abbildung 45: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis

Der Teilmarkt der Bauflächen wird in den nachfolgenden Tabellen in die Rubriken:

- Wohnen (überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude, gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen))
- Gewerbe (Produktion, Handel, Gewerbe, Industrie, Büro / Verwaltung und gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe))
- Sonstige Bauflächen (z.B. Garage, Hofstelle, Kirche, Gastronomie)

unterteilt.

Den überwiegenden Anteil an den registrierten Kaufverträgen für Bauflächen bildet hierbei im Berichtsjahr 2017 die Rubrik „Wohnen“ mit

- ca. 80 % im Landkreis Sömmerda
- ca. 88 % im Landkreis Weimarer Land
- ca. 79 % in der kreisfreien Stadt Weimar.

Landkreis Sömmerda									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	160	117	↘ -27	9,50	10,87	↗ 14	3,01	2,53	↘ -16
Gewerbe	25	20	↘ -20	9,28	12,15	↗ 31	1,48	2,59	↗ 75
Sonstige	10	9	↘ -10	1,06	0,83	↘ -22	0,15	0,13	↘ -13
Summe/Veränderung	195	146	↘ -25	19,84	23,85	↗ 20	4,64	5,25	↗ 13

Abbildung 46: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

Landkreis Weimarer Land									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	274	218	↘ -20	17,36	13,77	↘ -21	7,41	6,48	↘ -13
Gewerbe	33	25	↘ -24	17,88	10,23	↘ -43	1,80	1,33	↘ -26
Sonstige	7	4	↘ -43	2,76	0,03	↘	2,38	0,00	k.A.
Summe/Veränderung	314	247	↘ -21	38,00	24,03	↘ -37	11,59	7,81	↘ -33

Abbildung 47: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Weimar									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	65	41	↘ -37	6,88	2,56	↘ -63	4,08	3,00	↘ -26
Gewerbe	11	8	↘ -27	14,55	1,40	↘ -90	3,28	1,13	↘ -66
Sonstige	1	3	↗	2,08	0,16	↘ -92	k.A.	0,05	k.A.
Summe/Veränderung	77	52	↘ -32	23,51	4,12	↘ -82	7,36	4,18	↘ -43

Abbildung 48: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

### 5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)

Im Teilmarkt „Grundstücke des individuellen Wohnungsbau“ sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) zusammengefasst.

Im Landkreis Sömmerda lässt sich, nach einem sprunghaften Anstieg der Verkaufszahlen in 2016 (Erhöhung Grunderwerbssteuer), ein deutlicher Rückgang dieser auf das Niveau der Jahre 2013 und 2014 beobachten.

Für den Bereich des Landkreises Weimarer Land sind die Verkaufszahlen im Berichtsjahr, nach einem deutlichen Anstieg in 2016 (Erhöhung Grunderwerbssteuer), wieder auf das Niveau des Jahres 2015 zurückgekehrt.

In der kreisfreien Stadt Weimar lässt sich nach einem stetigen Anstieg der Verkaufszahlen von 2013 bis 2015 ein ebenso stetiger Rückgang der Verkäufe zurück auf das Niveau von 2013 beobachten. Hauptsächlich Ursache hierfür ist die Erhöhung der Grunderwerbssteuer und die vollständige Auslastung der neuerschlossenen Baugebiete „Am Steinberge“ im Ortsteil Tieffurt und dem innerstädtischen Baugebiet „Am Schießhaus“.

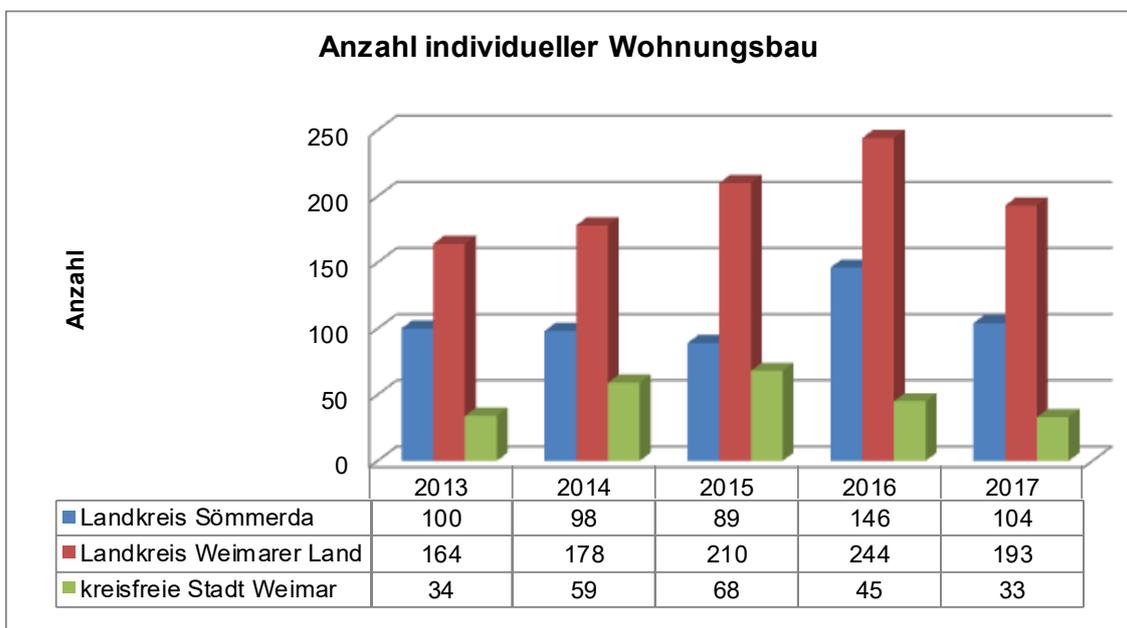


Abbildung 49: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

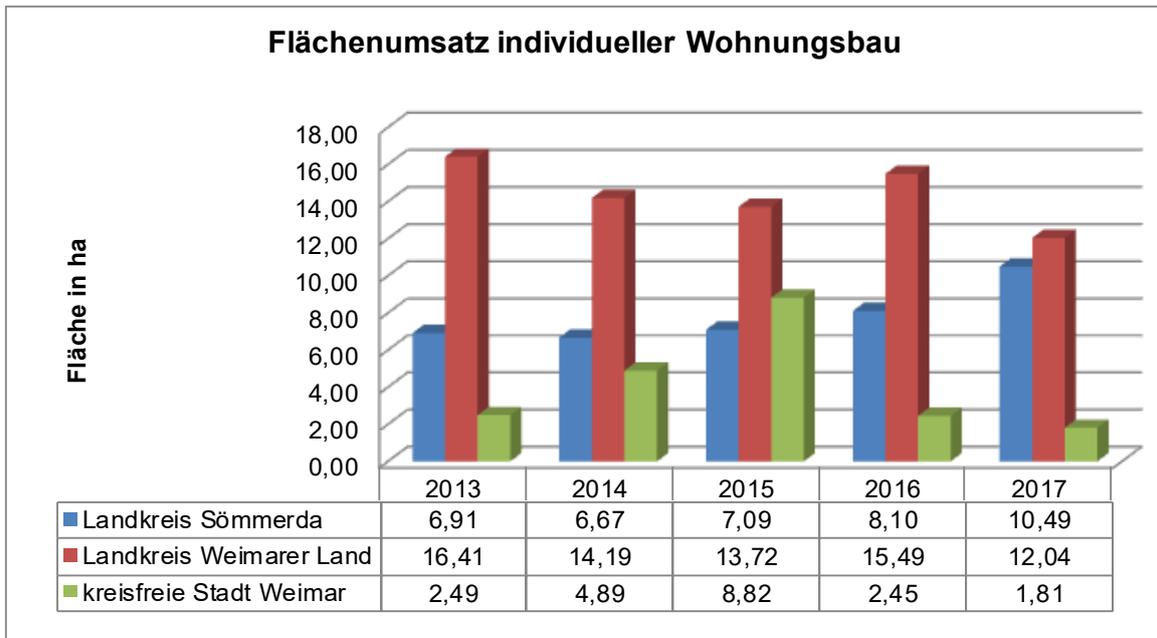


Abbildung 50: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

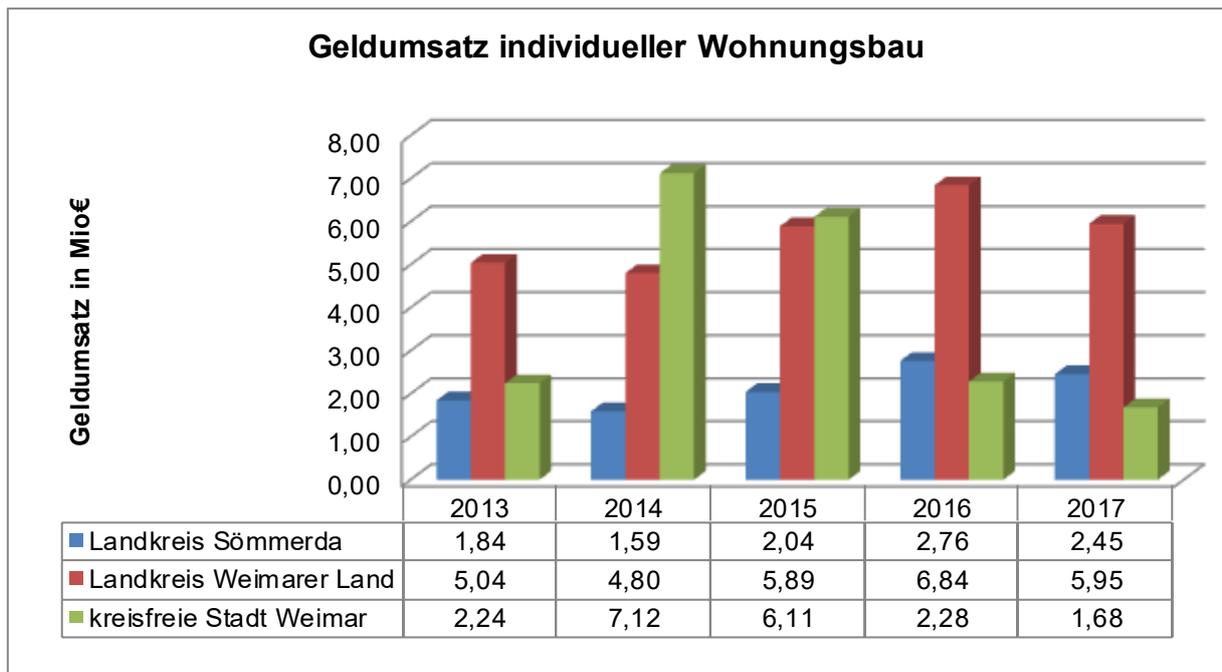


Abbildung 51: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

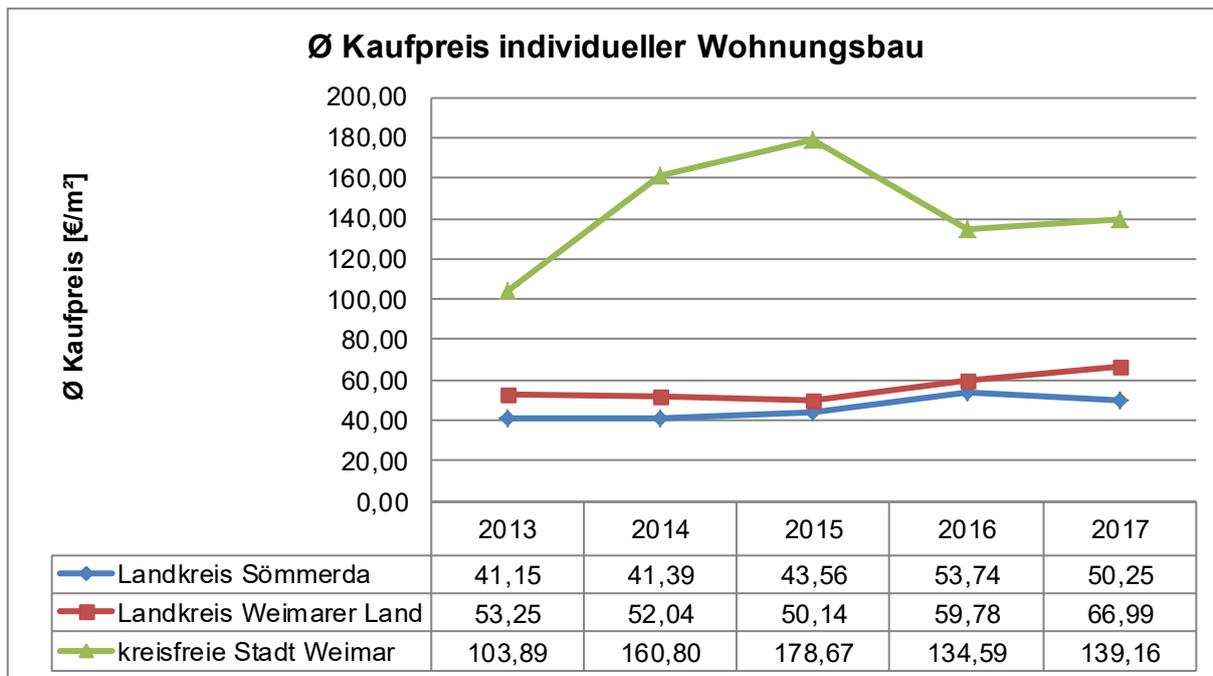


Abbildung 52: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

In den Jahren 2014 und 2015 wurden in der kreisfreien Stadt Weimar ein Großteil der Bauplätze in den Wohngebieten Tiefurt und „Schießhaus“ veräußert. Ab dem Jahr 2016 waren im Hochpreissegment keine bzw. nur noch wenige Bauplätze vorhanden, was zu einer leichten Senkung des durchschnittlichen Kaufpreises führte.

Landkreis Sömmerda									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	116	95	↘ -18	7,55	10,37	↗ 37	2,64	2,43	↘ -8
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	30	9	↘ -70	0,55	0,12	↘ -78	0,12	0,02	↘
Summe/ Veränderung	146	104	↘ -29	8,10	10,49	↗ 30	2,76	2,45	↘ -11

Abbildung 53: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Landkreis Weimarer Land									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	229	186	↘ -19	15,25	11,52	↘ -24	6,78	5,76	↘ -15
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	15	7	↘ -53	0,24	0,52	↗ 117	0,07	0,19	↗
Summe/ Veränderung	244	193	↘ -21	15,49	12,04	↘ -22	6,85	5,95	↘ -13

Abbildung 54: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Weimar									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	38	33	↘ -13	2,26	1,81	↘ -20	2,09	1,68	↘ -20
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	7	0	k.A.	0,19	k.A.	k.A.	0,18	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	45	33	↘ -27	2,45	1,81	↘ -26	2,27	1,68	↘ -26

Abbildung 55: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

## 5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses lässt sich feststellen, dass dem Teilmarkt der Bauflächen für Mehrfamilienhäuser nur ein untergeordneter Stellenwert beizumessen ist.

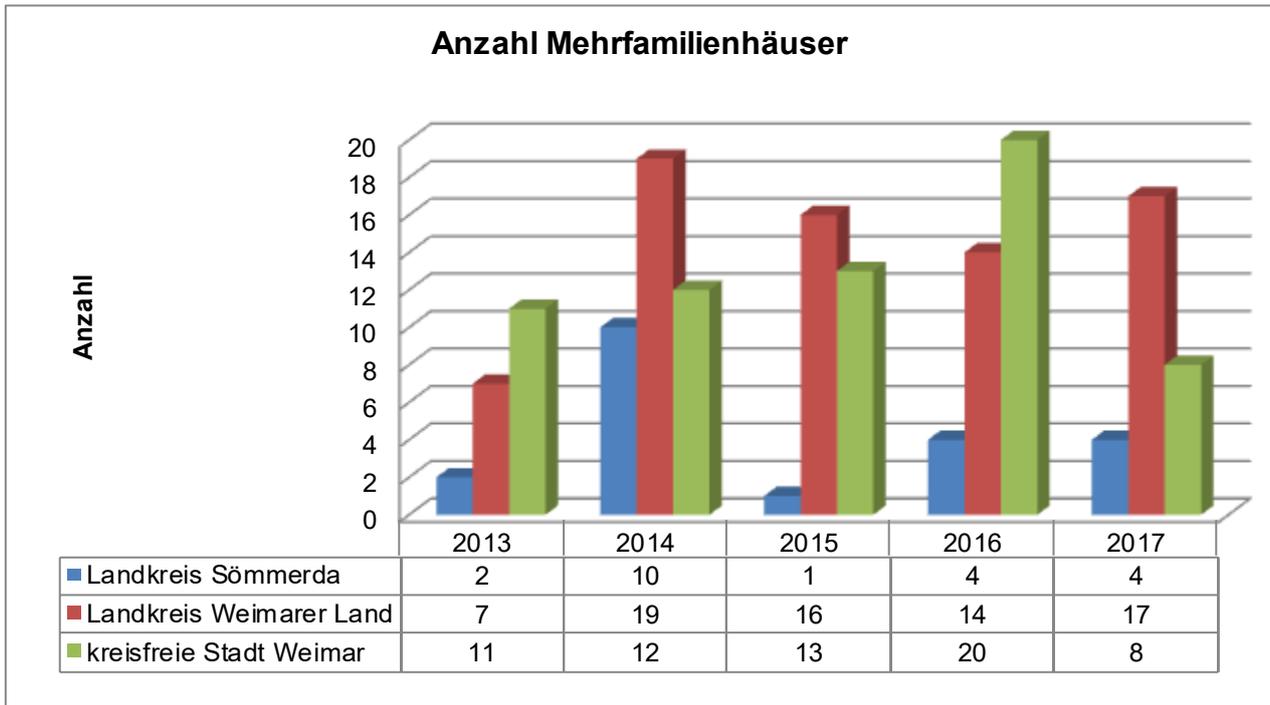


Abbildung 56: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

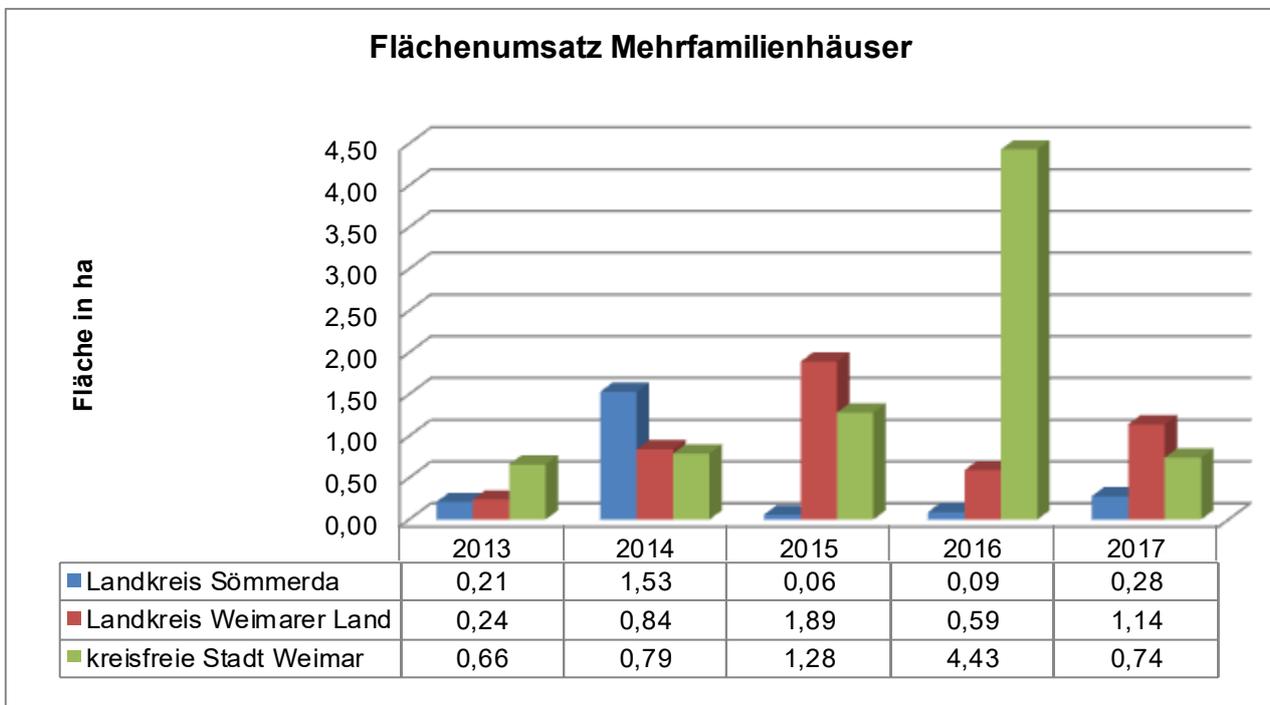


Abbildung 57: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

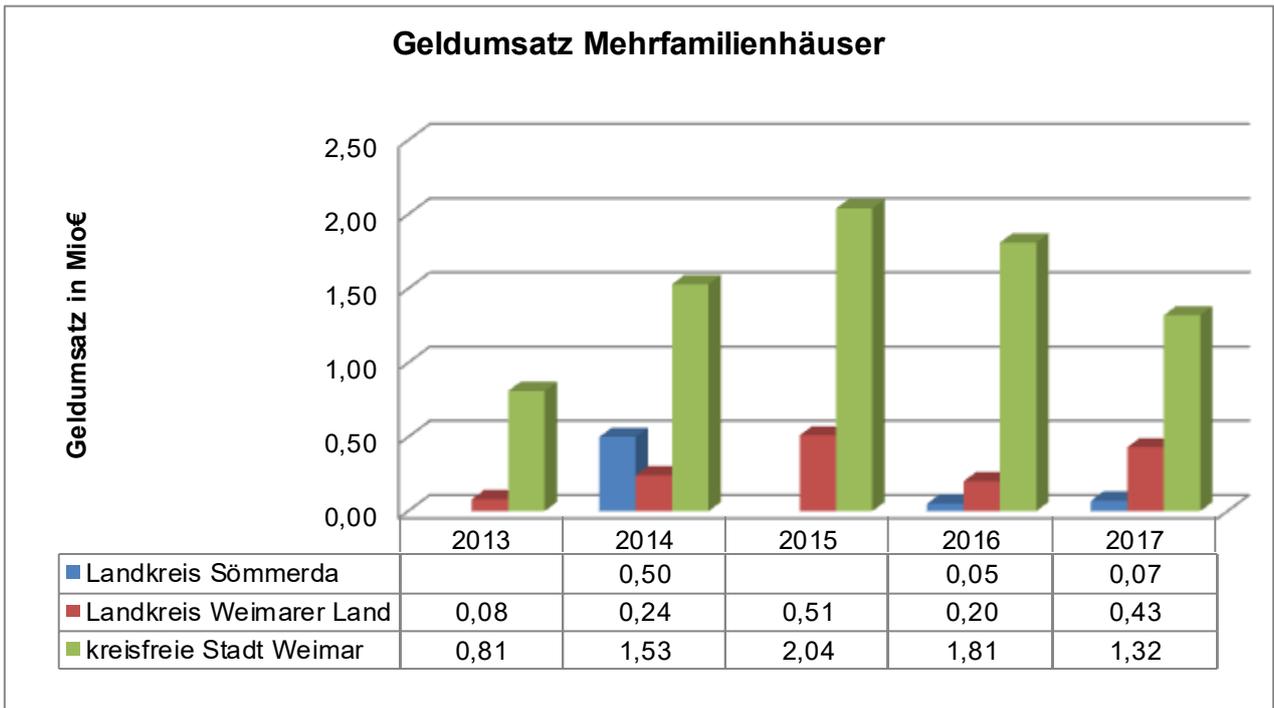


Abbildung 58: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

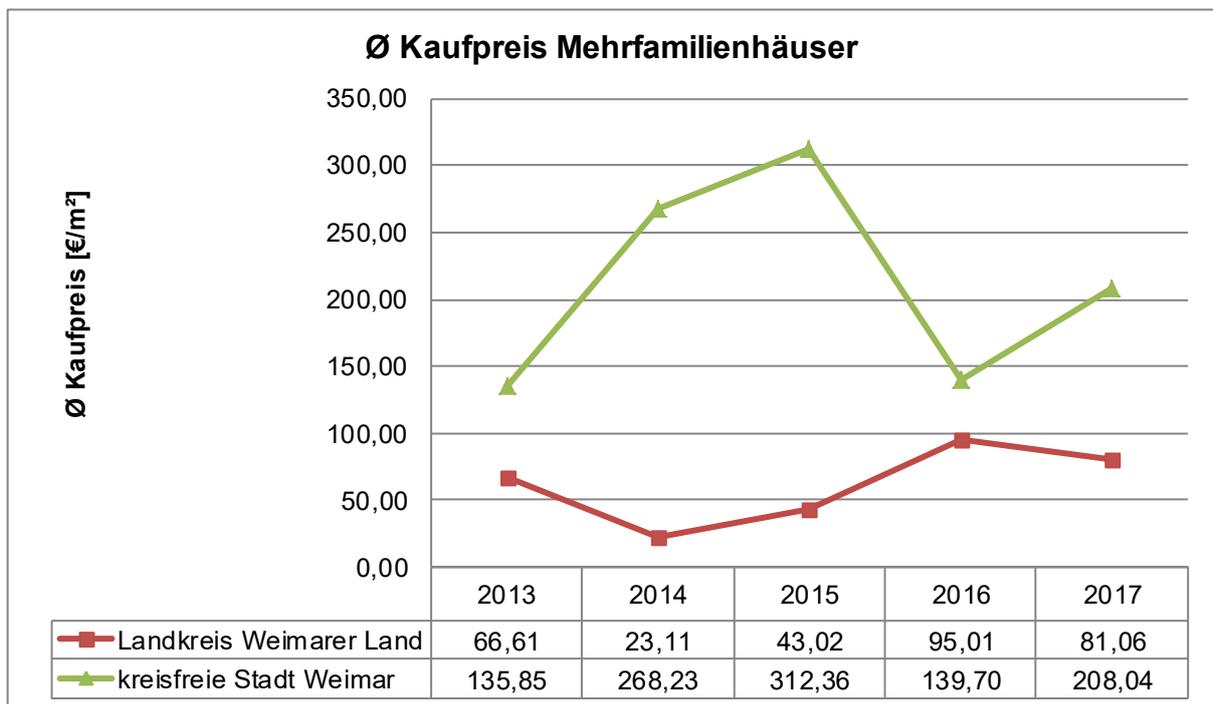


Abbildung 59: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

Bei den hier dargestellten, durchschnittlichen Kaufpreisen sei darauf hingewiesen, dass diese auf einer sehr geringen Anzahl an Verträgen beruhen und dementsprechend zu werten sind. Für den Bereich des Landkreises Sömmerda ist keine ausreichende Anzahl an geeigneten Verträgen für eine Aussage über den durchschnittlichen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> vorhanden

### 5.1.3 Gewerbliche Grundstücke

Ähnlich dem Teilmarkt „Bauflächen für Mehrfamilienhäuser“, hat der Teilmarkt für Bauflächen der „gewerblichen Grundstücke“ im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses nur eine untergeordnete Bedeutung.

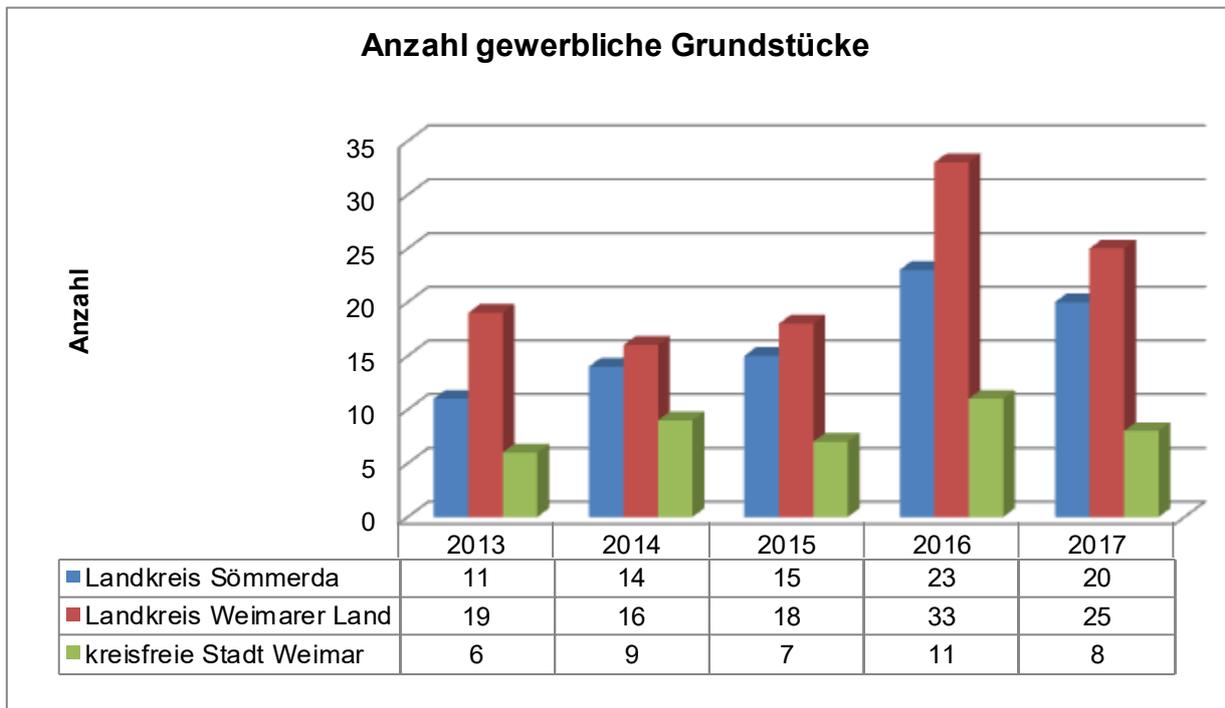


Abbildung 60: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

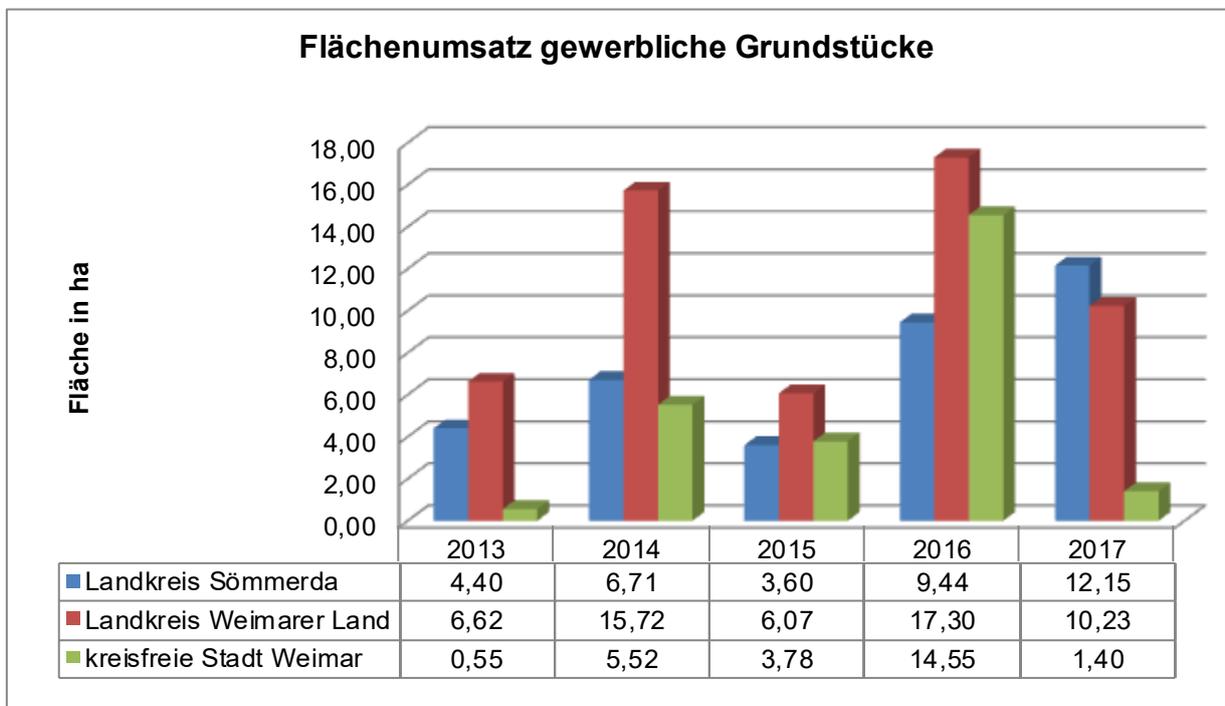


Abbildung 61: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

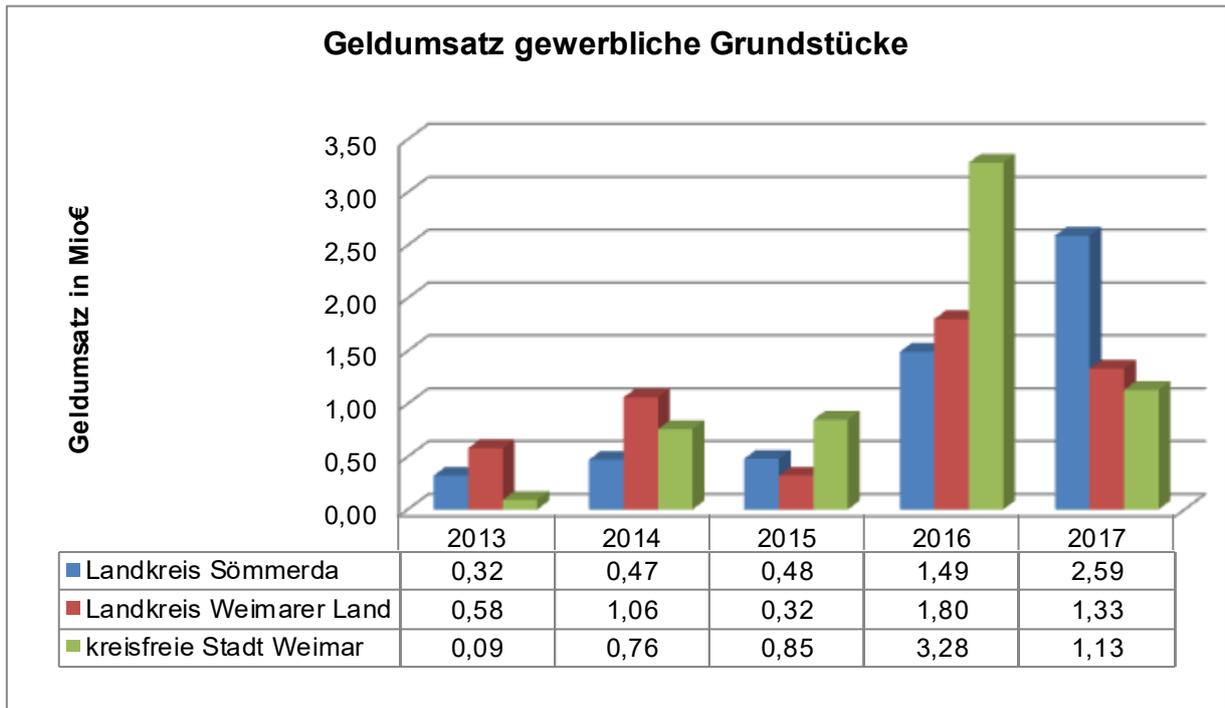


Abbildung 62: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

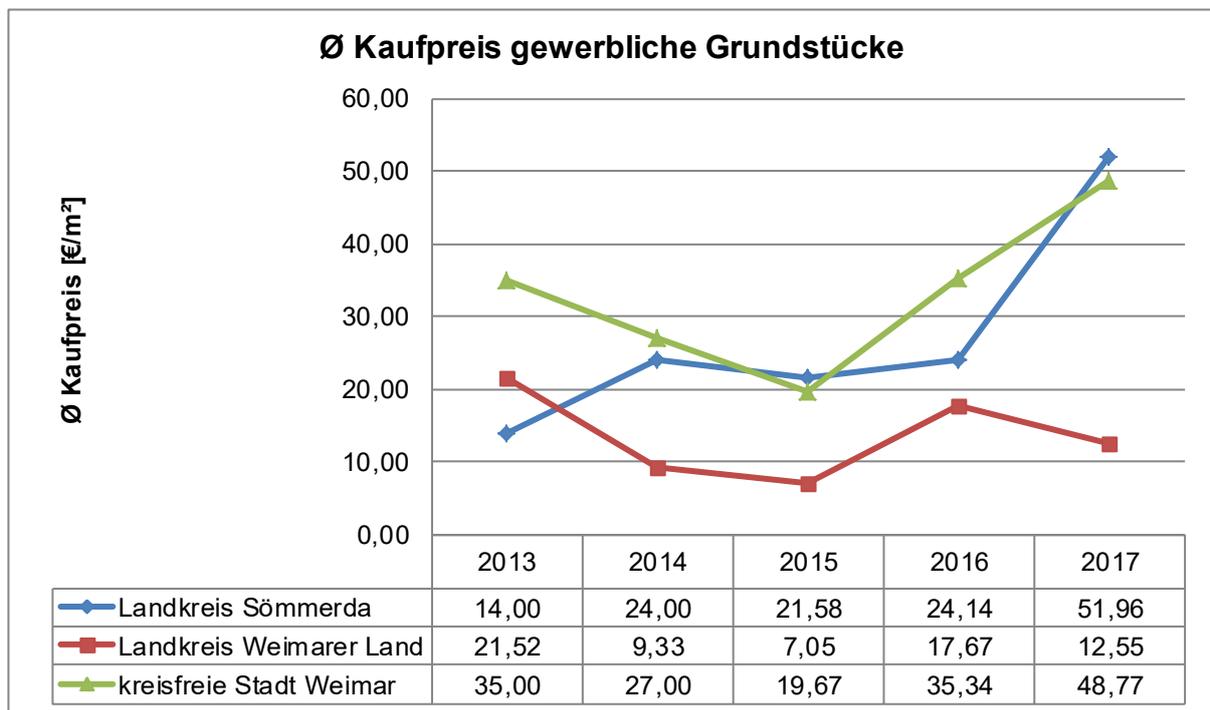


Abbildung 63: Ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Bei den hier dargestellten, durchschnittlichen Kaufpreisen sei darauf hingewiesen, dass diese auf einer sehr geringen Anzahl an Verträgen beruhen und dementsprechend zu werten sind. Der deutliche Anstieg im Bereich des Landkreises Sömmerda im Berichtsjahr beruht auf Kaufverträgen im näheren Umfeld der Landeshauptstadt Erfurt.

Landkreis Sömmerda									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	5	8	↑ 60	0,95	1,96	↑ 106	0,13	1,55	↑
Gewerbe und Industrie	18	12	↓ -33	8,50	10,20	↗ 20	1,35	1,04	↘ -23
Summe/Veränderung	23	20	↘ -13	9,45	12,16	↗ 29	1,48	2,59	↑ 75

Abbildung 64: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Weimarer Land									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	8	1	↓ -88	5,88	0,04	↓ -99	1,00	k.A.	k.A.
Gewerbe und Industrie	25	24	↔ -4	11,42	10,19	↘ -11	0,80	1,33	↑ 66
Summe/Veränderung	33	25	↘ -24	17,30	10,23	↓ -41	1,80	1,33	↘ -26

Abbildung 65: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Weimar									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	2	2	↔ 0	0,01	0,15	↑	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe und Industrie	9	6	↓ -33	14,53	1,25	↓ -91	3,27	1,03	↓ -69
Summe/Veränderung	11	8	↘ -27	14,54	1,40	↓ -90	3,27	1,03	↓ -69

Abbildung 66: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

#### 5.1.4 Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen der Entwicklungszustände „Bauerwartungsland“ und „Rohbauland“. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Grundstücken mit dem Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

„Rohbauland“ sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In diesem Marktsegment wurde für den gesamten Betrachtungszeitraum keine ausreichende Anzahl an Kauffällen registriert, die eine sachgerechte Datenaufbereitung ermöglichen.

## 5.1.5 Gemeinbedarfsflächen

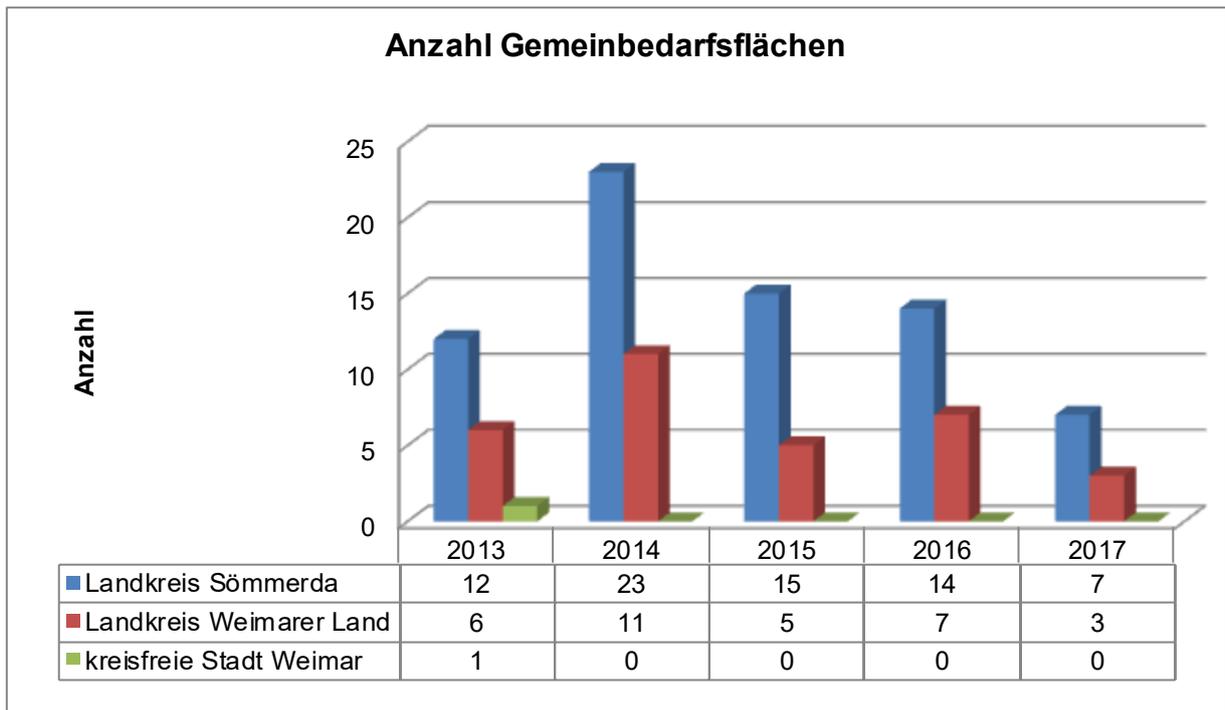


Abbildung 67: Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

In diesem Marktsegment wurde für die kreisfreie Stadt Weimar keine ausreichende Anzahl an Kauffällen registriert, die eine sachgerechte Datenaufbereitung ermöglichen.

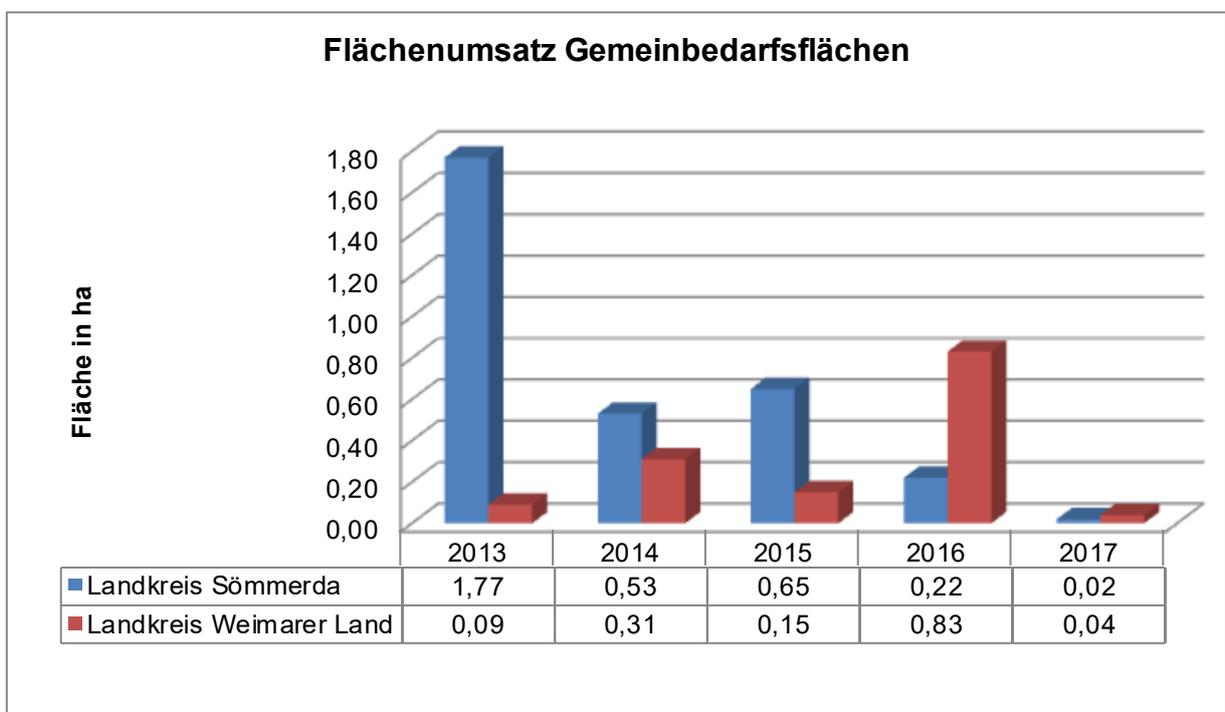


Abbildung 68: Flächenumsatz aller Kaufverträge der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

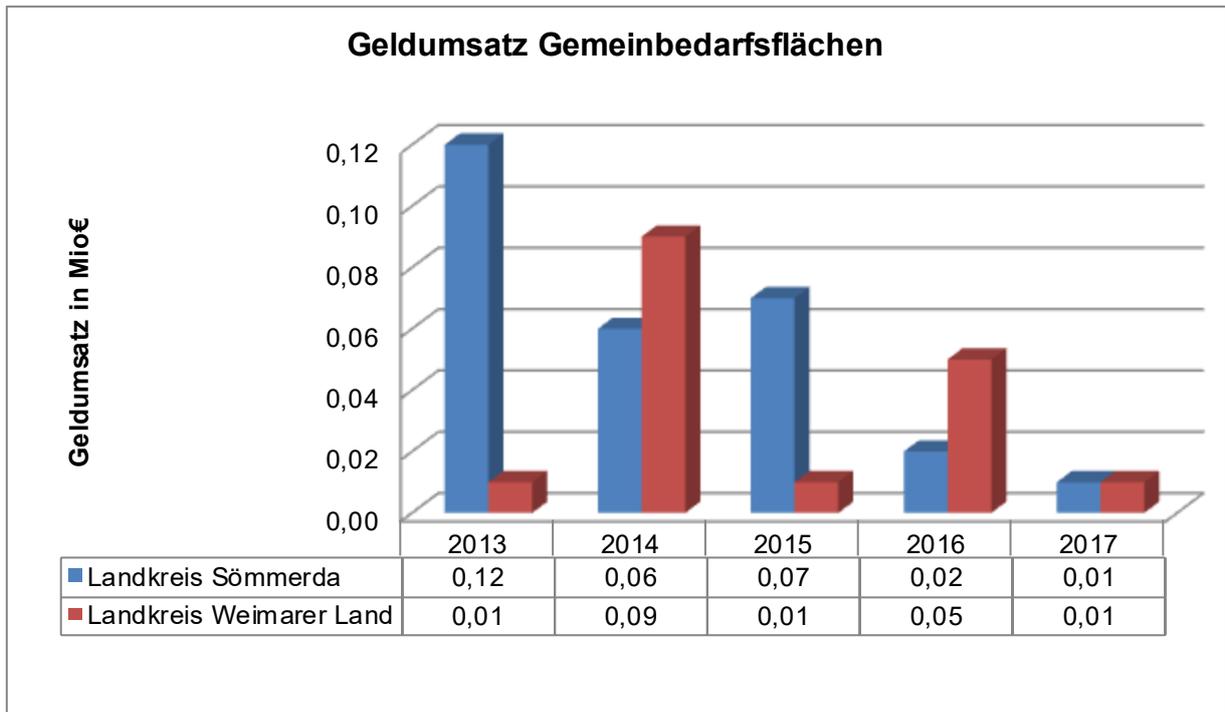


Abbildung 69: Geldumsatz aller Kaufverträge der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

## 5.2 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

In diesem Kapitel werden ausschließlich die Entwicklungen bezüglich Anzahl, Flächen- und Geldumsatz aller registrierten Kaufverträge im Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaftliche Flächen“ über einen Betrachtungszeitraum von 5 Jahren dargestellt.

Für den Bereich des Landkreises Sömmerda sind die Verkaufszahlen weiterhin rückläufig.

Entgegen den weiterhin rückläufigen Verkaufszahlen im Landkreis Sömmerda sind im Landkreis Weimarer Land nach einem deutlichen Rückgang im Jahr 2015 wieder stetig ansteigende Verkaufszahlen zu registrieren, sodass sich die Bereiche Sömmerda und Weimarer Land im Berichtsjahr auf dem gleichen Niveau befinden.

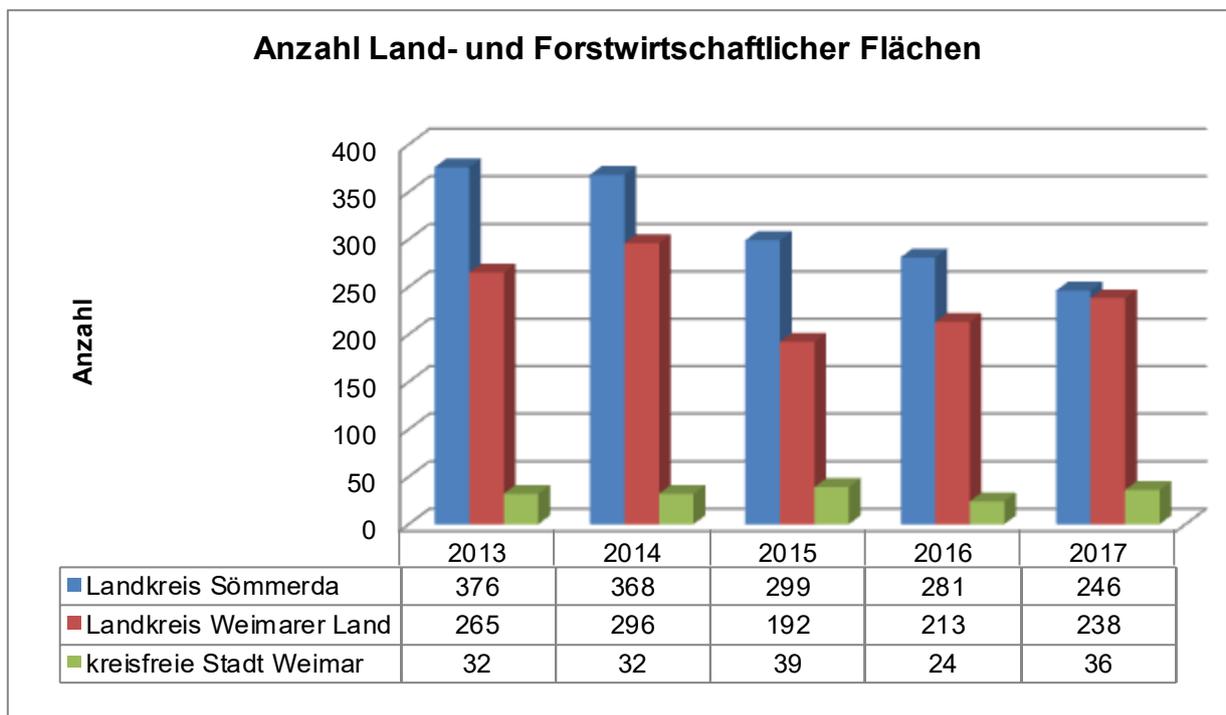


Abbildung 70: Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

### Flächenumsatz Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen

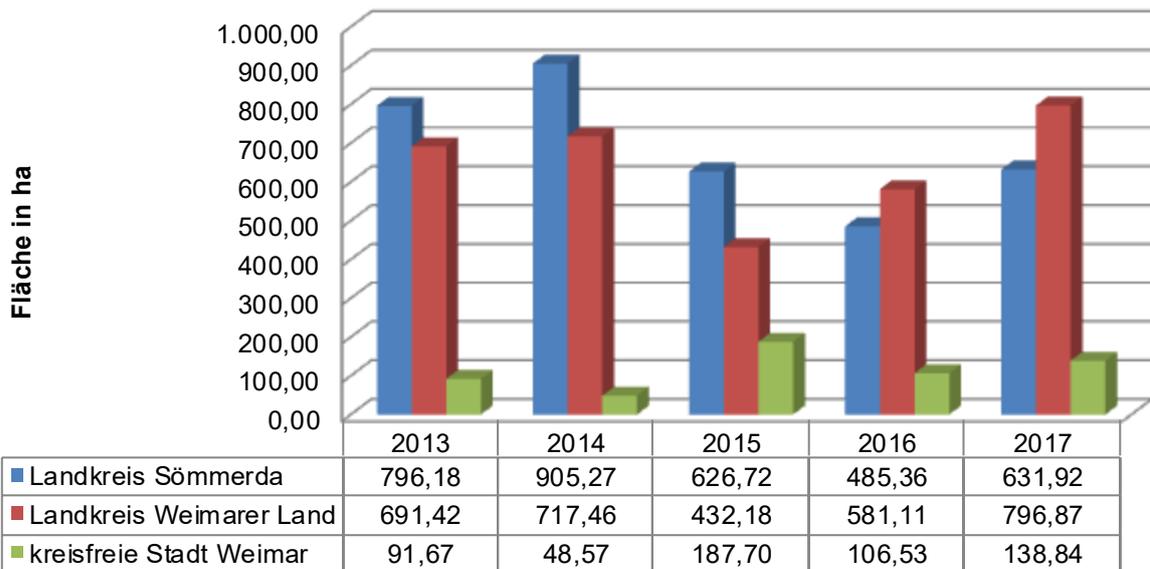


Abbildung 71: Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

### Geldumsatz Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen

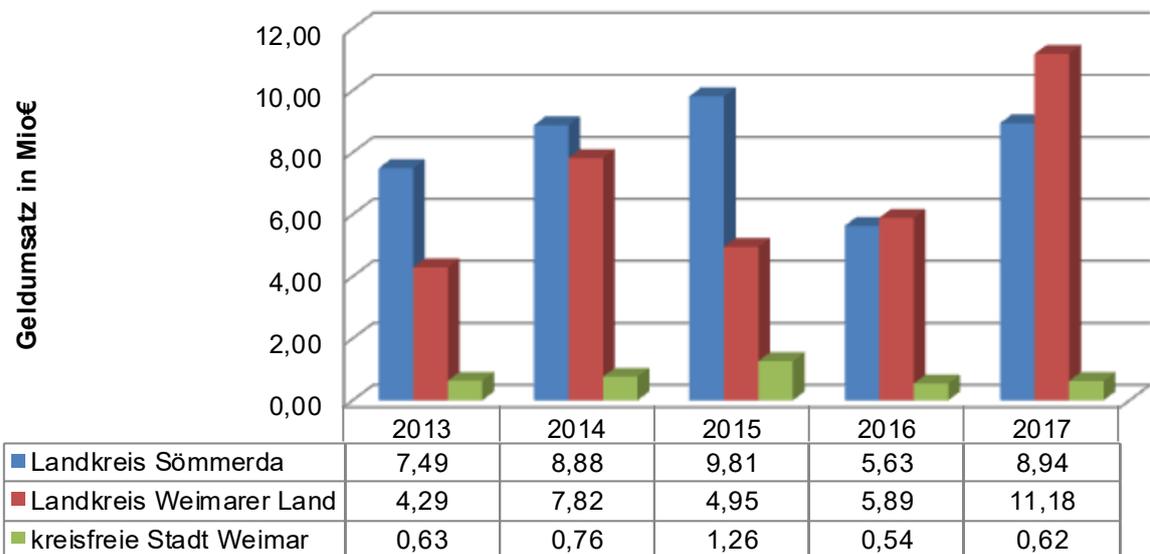


Abbildung 72: Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Landkreis Sömmerda									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	256	210	↘ -18	439,80	594,77	↑ 35	5,25	8,51	↑ 62
Grünland	10	6	↓ -40	28,30	4,68	↓ -83	0,19	0,05	↓ -74
Wald	5	8	↑ 60	2,50	8,38	↑ 235	0,02	0,06	↑ 200
Sonstige	10	22	↑ 120	14,80	24,09	↑ 63	0,17	0,32	↑ 88
Summe/ Veränderung	281	246	↘ -12	485,40	631,92	↑ 30	5,63	8,94	↑ 59

Abbildung 73: Landkreis Sömmerda - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Landkreis Weimarer Land									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	148	154	↗ 4	523,60	375,35	↘ -28	5,47	4,28	↘ -22
Grünland	20	24	↗ 20	22,60	37,27	↑ 65	0,14	0,16	↗ 14
Wald	31	40	↗ 29	32,70	373,38	↑	0,20	6,51	↑
Sonstige	14	19	↑ 36	2,20	10,47	↑	0,08	0,19	↑ 138
Summe/ Veränderung	213	237	↗ 11	581,10	796,47	↑ 37	5,89	11,14	↑ 89

Abbildung 74: Landkreis Weimarer Land - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Weimar									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	16	28	↑ 75	40,20	49,65	↗ 24	0,41	0,53	↗ 29
Grünland	2	1	↓	16,10	1,52	↓ -91	k.A.	k.A.	k.A.
Wald	5	4	↘ -20	21,60	2,76	↓ -87	0,07	0,01	↓ -86
Sonstige	1	3	↑	28,70	84,91	↑	k.A.	0,07	k.A.
Summe/ Veränderung	24	36	↑ 50	106,60	138,84	↑ 30	0,48	0,61	↗ 27

Abbildung 75: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

## 5.2.1 Ackerland

Für die folgenden Auswertungen wurden ausschließlich Kaufverträge mit einer Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> verwendet.

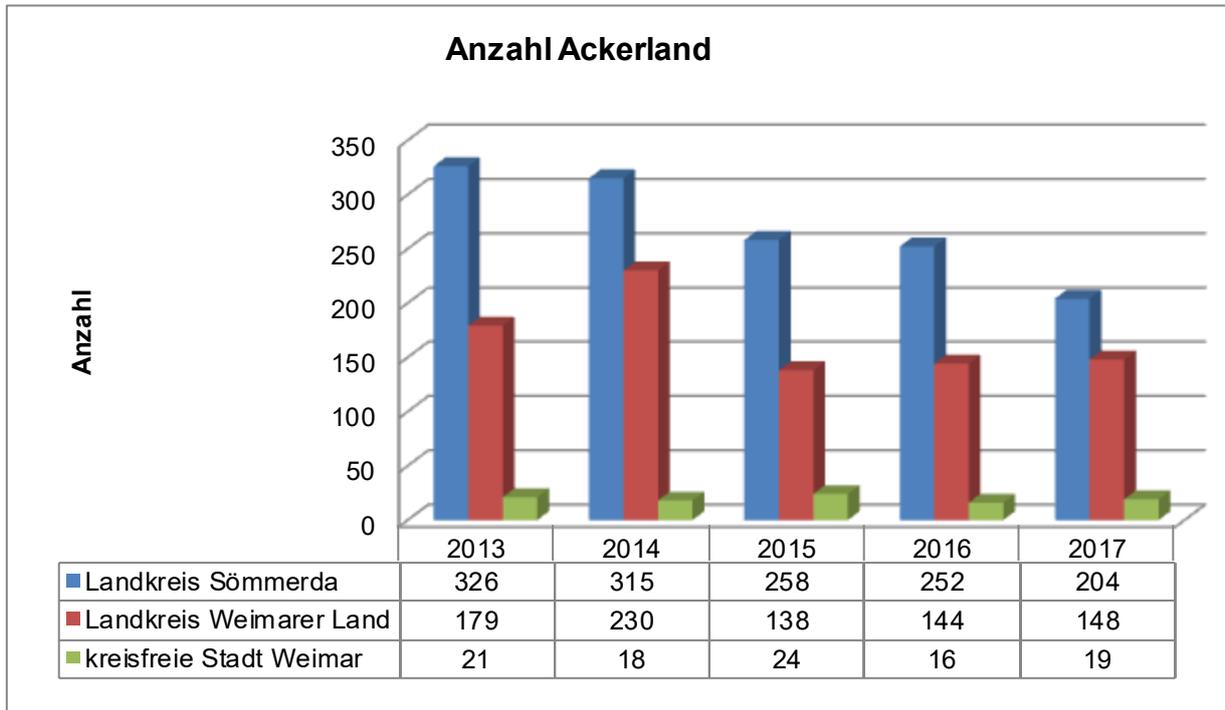


Abbildung 76: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

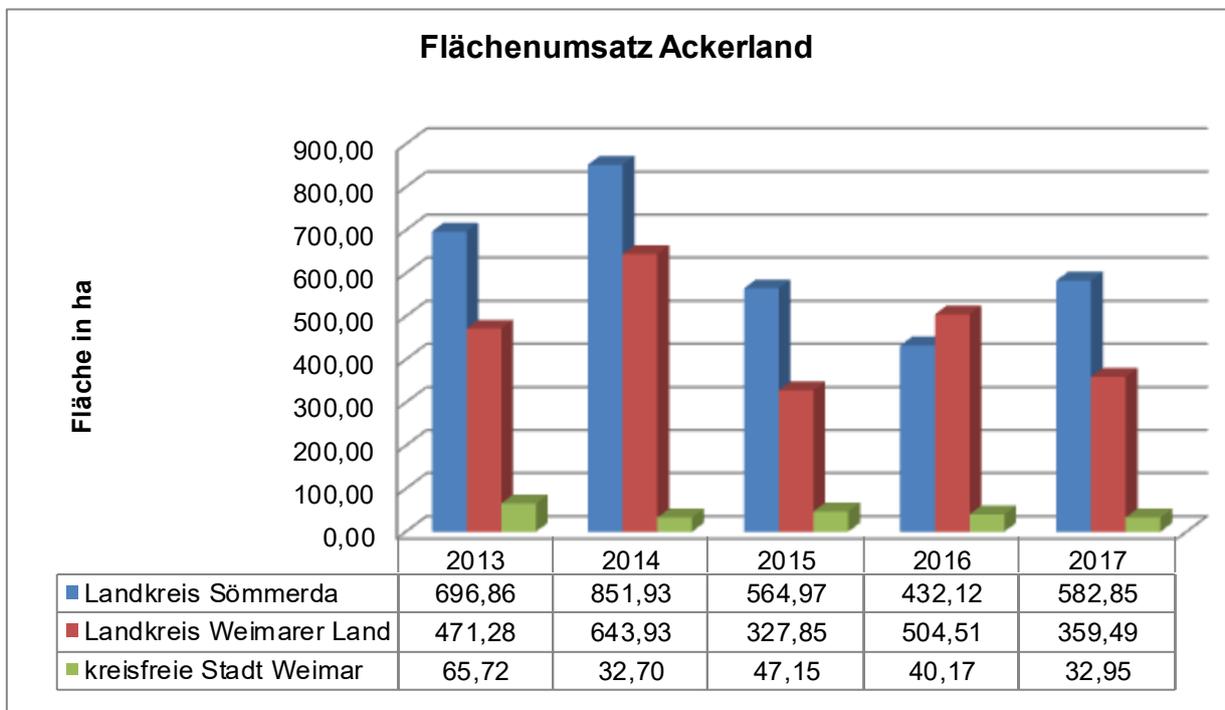


Abbildung 77: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

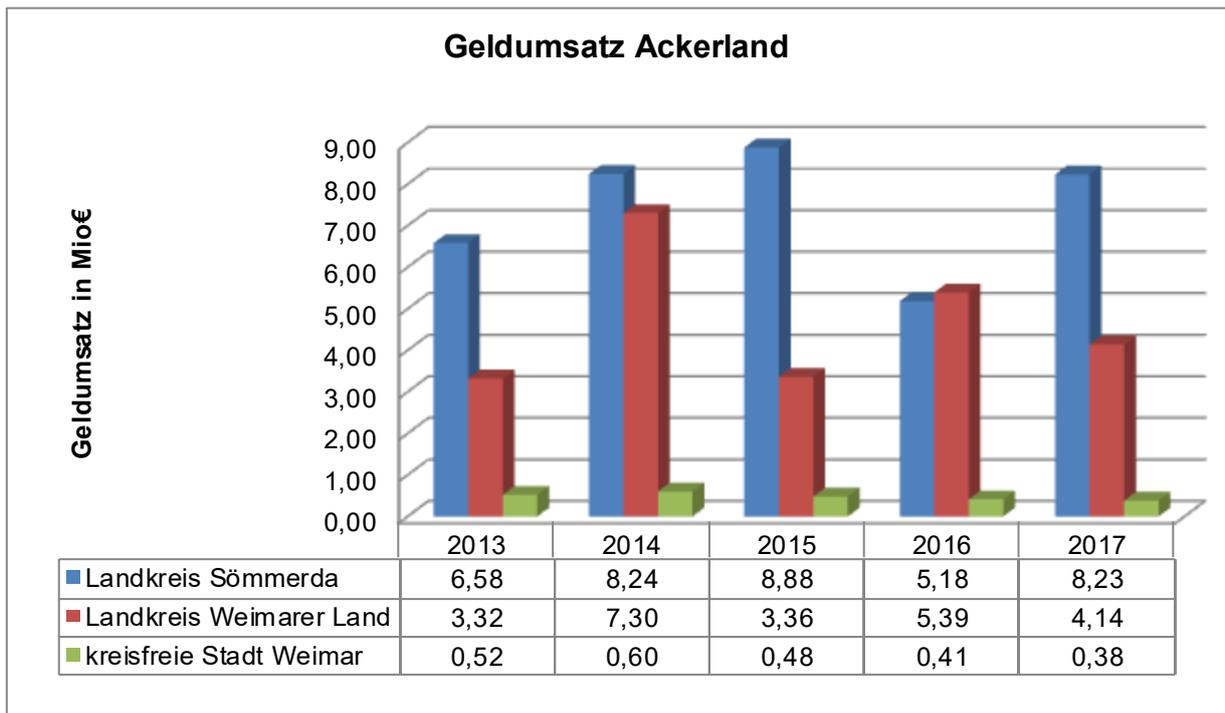


Abbildung 78: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

In den vergangenen 5 Jahren ist ein stetiger Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise für Acker zu verzeichnen, der im Landkreis Sömmerda im Berichtsjahr 2017 noch einmal deutlich stärker ausgefallen ist. Diese Entwicklung ist in den Bereichen Weimarer Land und Weimar bereits im Jahr 2016 erkennbar.

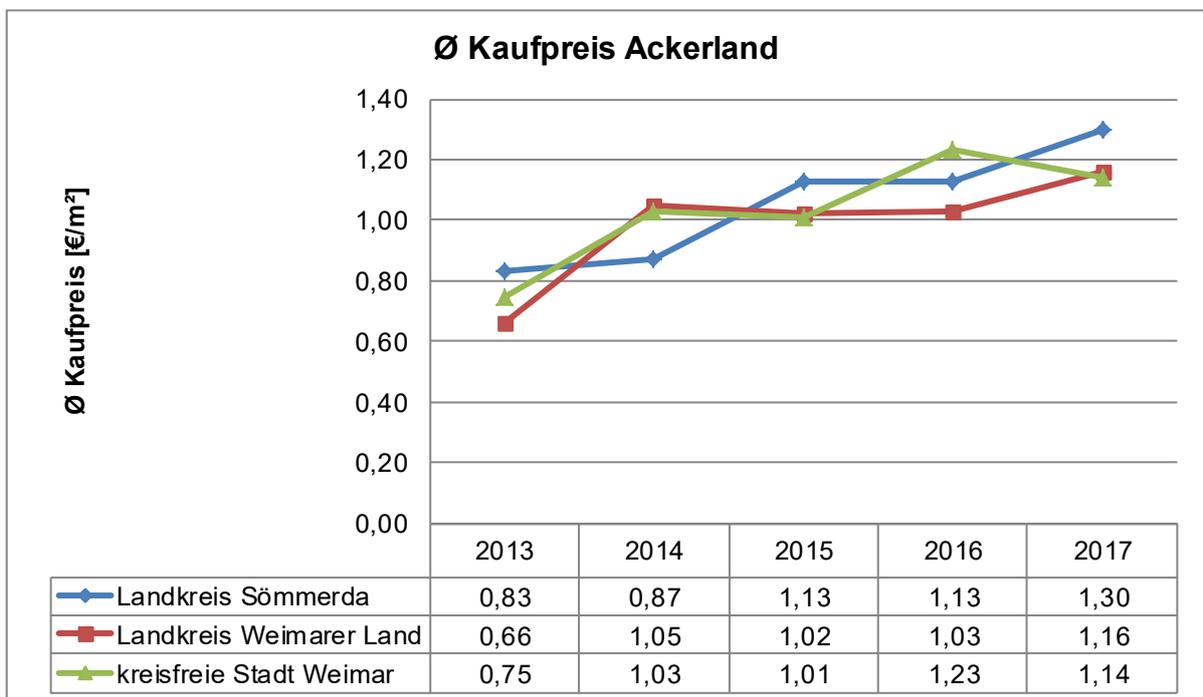


Abbildung 79: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

## 5.2.2 Grünland

Für die folgenden Auswertungen wurden ausschließlich Kaufverträge mit einer Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> verwendet.

Grünlandverkäufe spielen in den Bereichen der kreisfreien Stadt Weimar und des Landkreises Sömmerda nur eine untergeordnete Rolle. Im Gebiet des Landkreises Weimarer Land werden hauptsächlich Grünlandflächen im südlichen Bereich des Landkreises registriert.

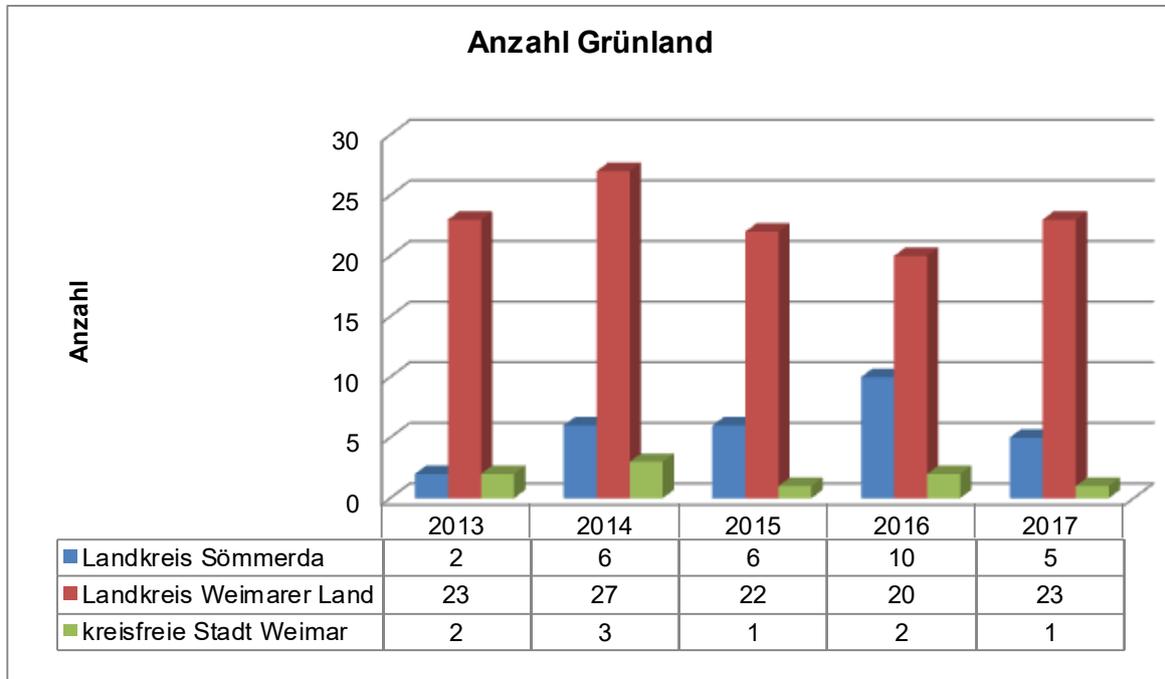


Abbildung 80: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

In diesem Marktsegment wurde für die kreisfreie Stadt Weimar keine ausreichende Anzahl an Kauffällen registriert, die eine sachgerechte Datenaufbereitung ermöglichen.

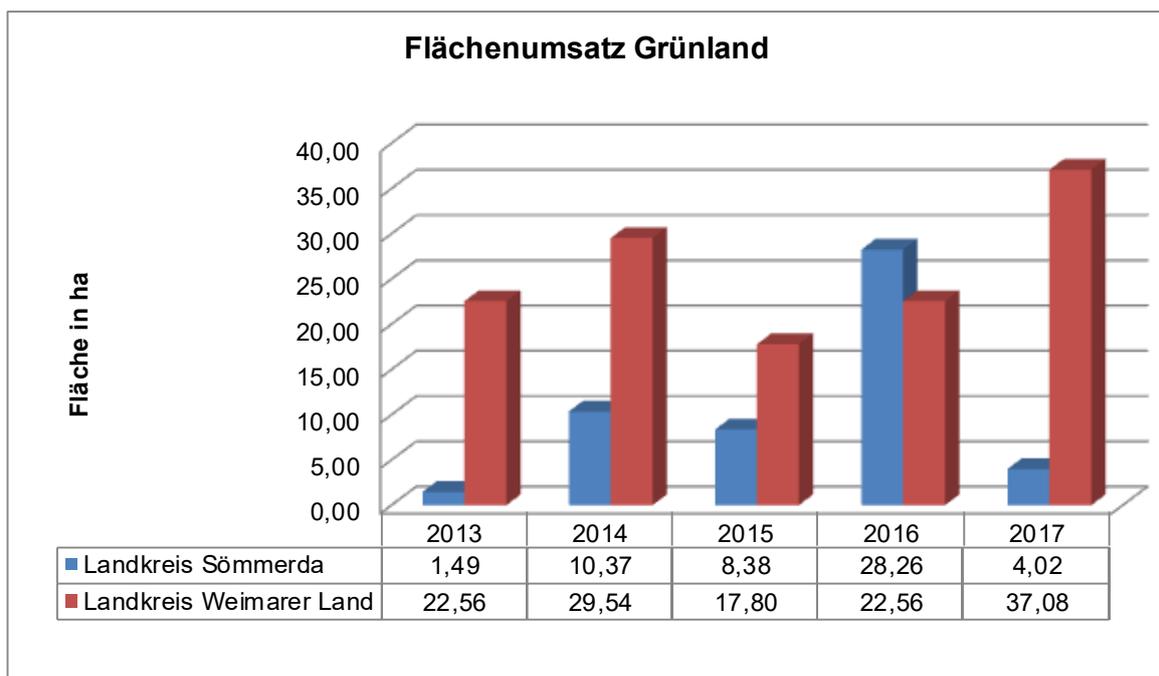


Abbildung 81: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

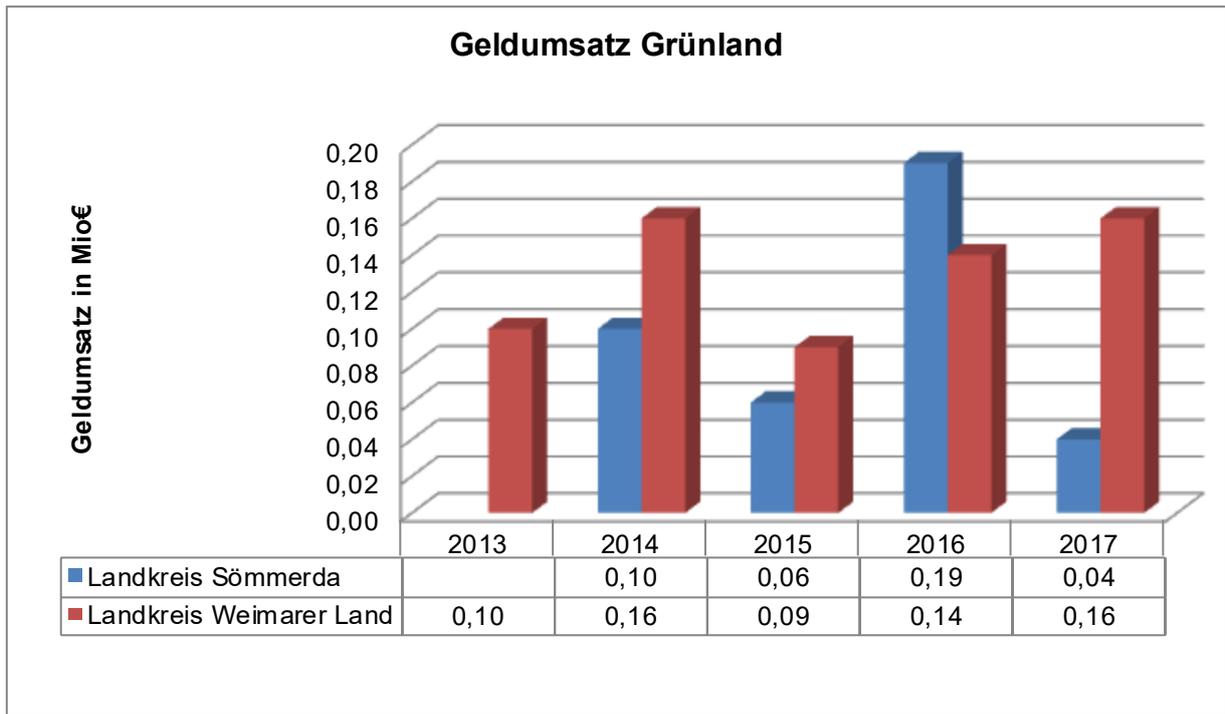


Abbildung 82: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

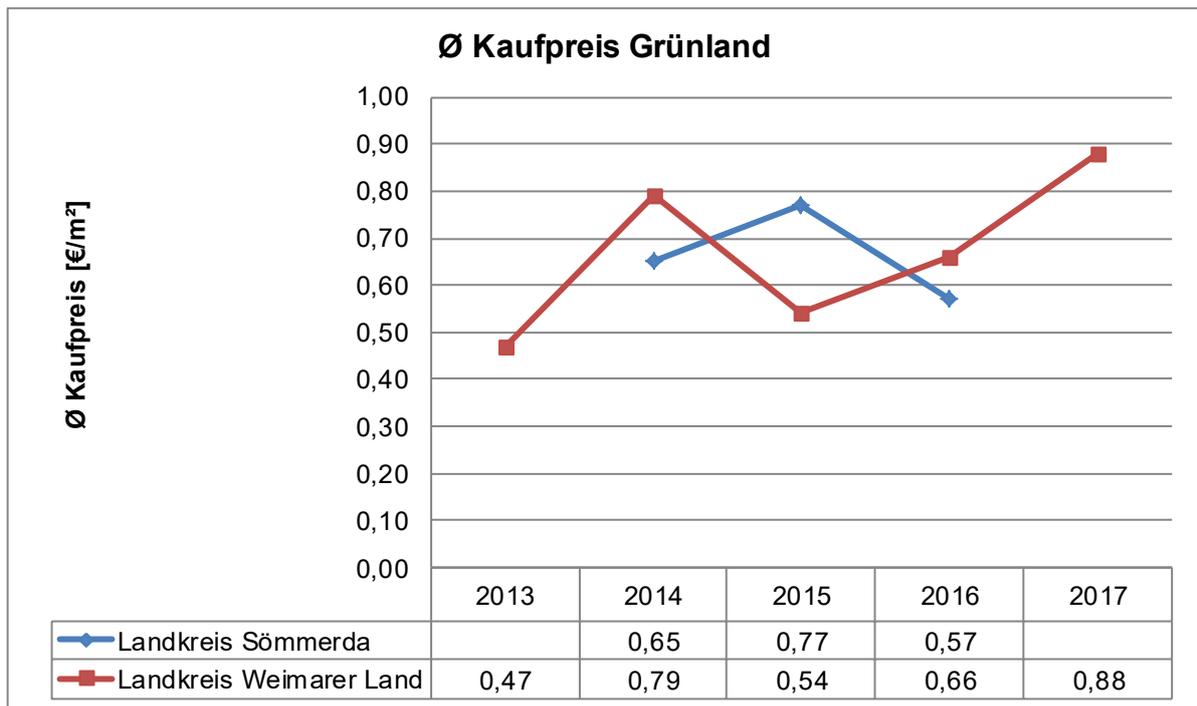


Abbildung 83: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

### 5.2.3 Waldflächen

Für die folgenden Auswertungen wurden ausschließlich Kaufverträge mit einer Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> verwendet. Es erfolgt keine getrennte Auswertung für Kaufverträge über „Wald mit Bestand“ und „Wald ohne Bestand“

Im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses werden hauptsächlich im südlichen Bereich des Weimarer Landes und in der „Finne“ im Landkreis Sömmerda Verkäufe getätigt.

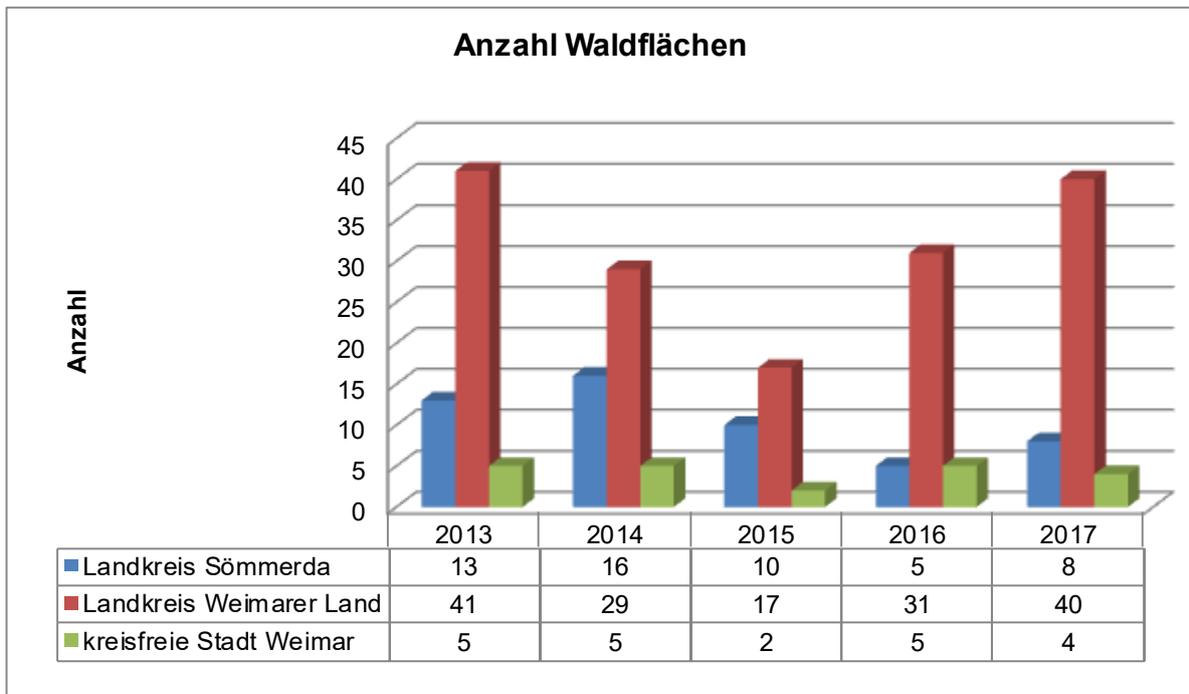


Abbildung 84: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

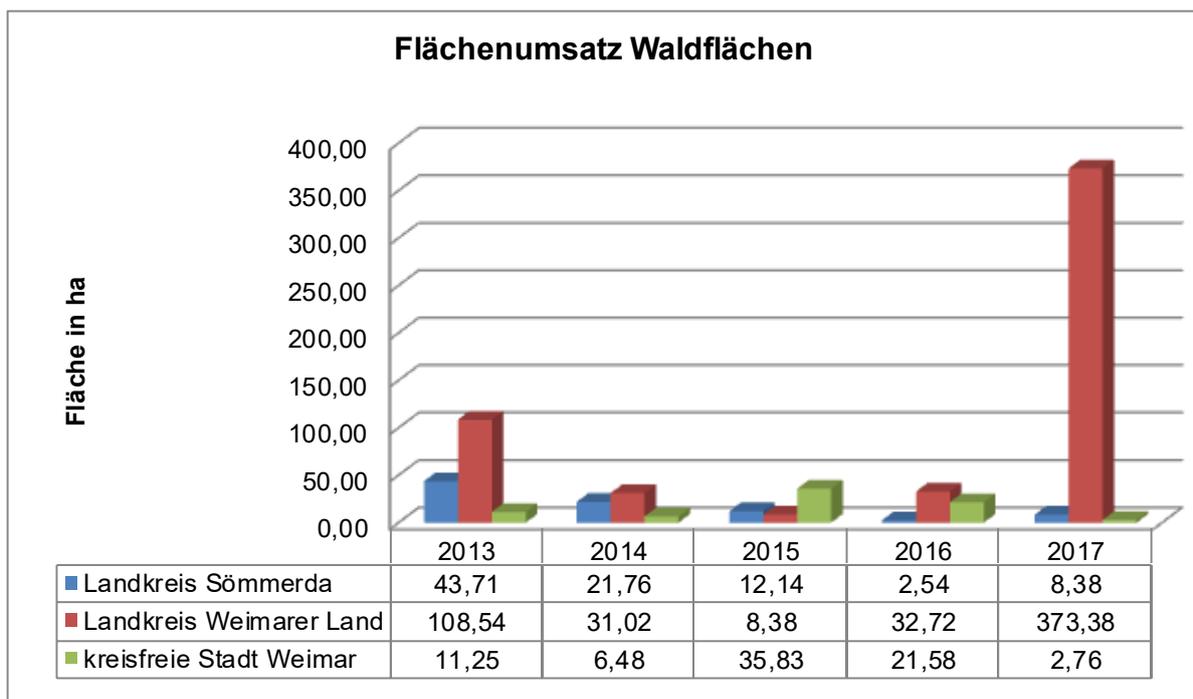


Abbildung 85: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

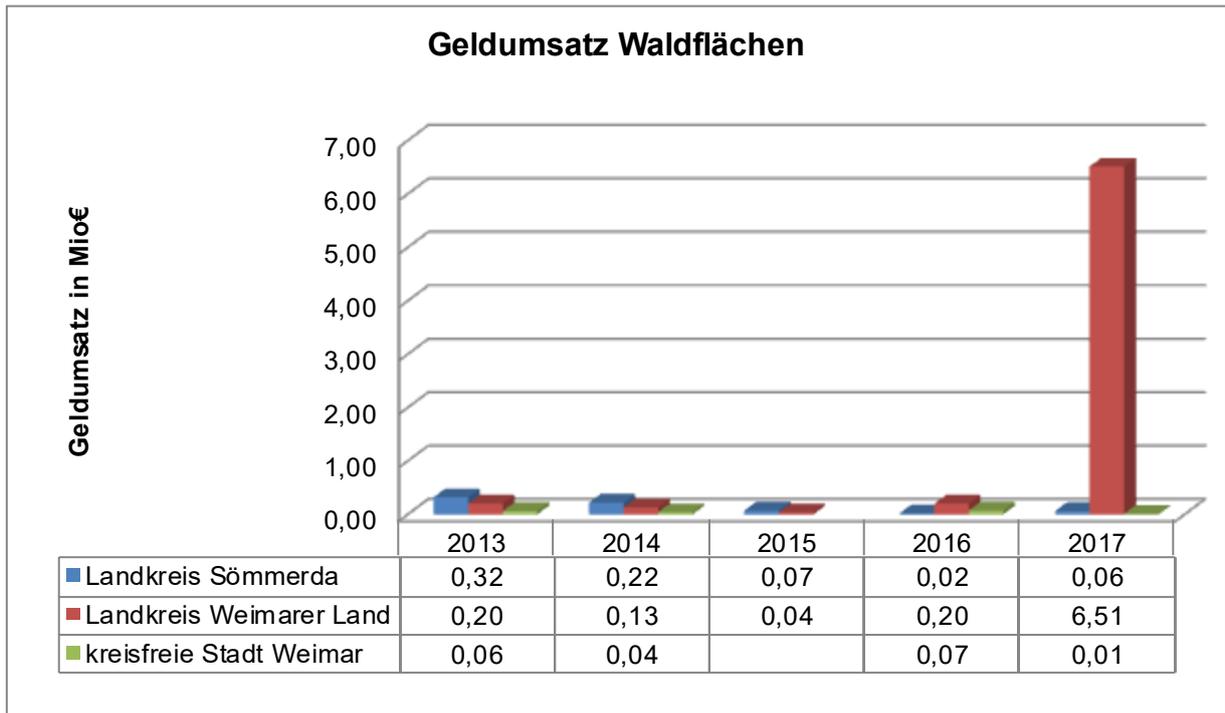


Abbildung 86: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Die erhebliche Umsatzsteigerung im Berichtsjahr im Landkreis Weimarer Land beruht auf dem Verkauf von Forstflächen mit Bestand und forstwirtschaftlichen Einrichtungen eines gesamten Forstbetriebes.

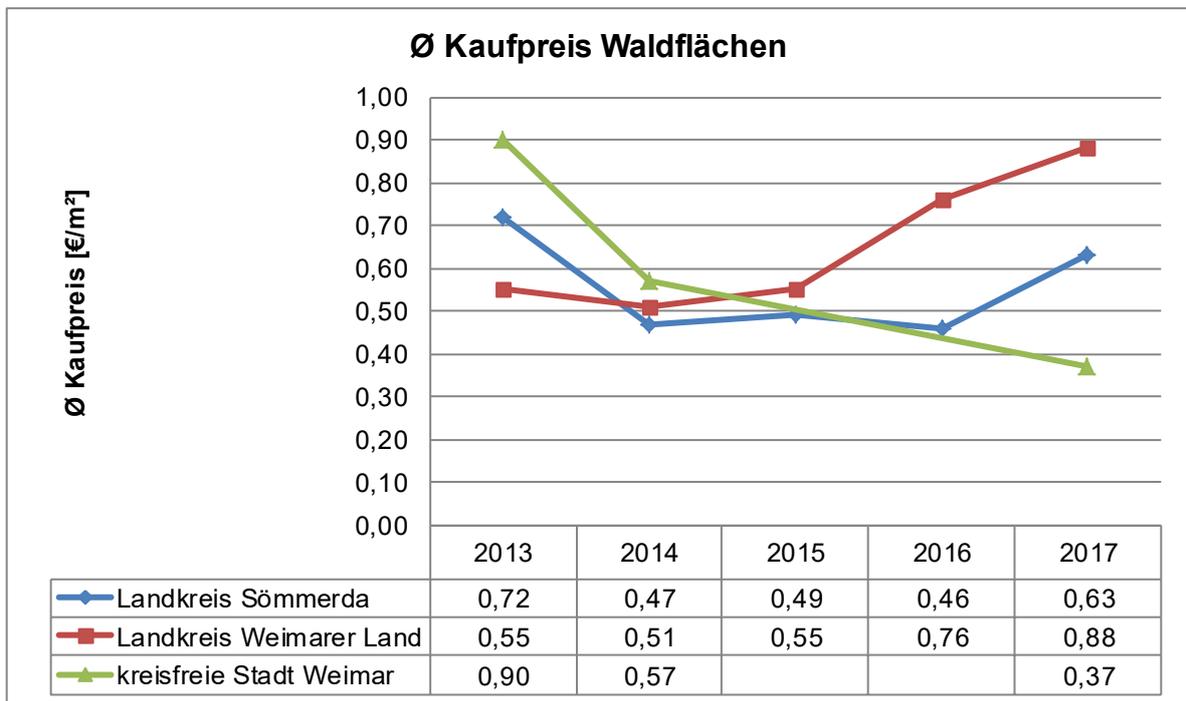


Abbildung 87: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

### 5.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Windenergie, Photovoltaik, Biogasanlage, Obstplantage, Wasserflächen, private Grünanlagen)
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Erholungsgrundstücke
- Abbaufäche Kies

### 5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 der ImmoWertV definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

Hierbei handelt es sich um Waldflächen (nicht erwerbsmäßig) und private Grünanlagen sowie um Standorte für Photovoltaik- und Windkraftanlagen.

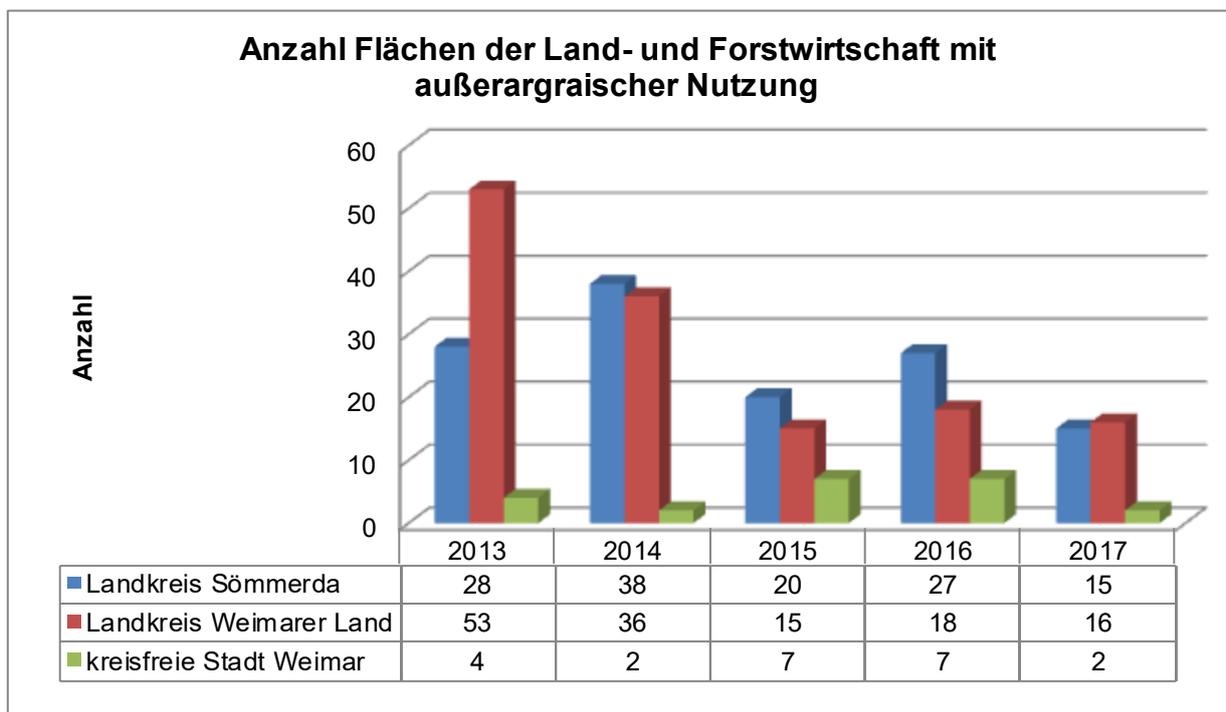


Abbildung 88: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

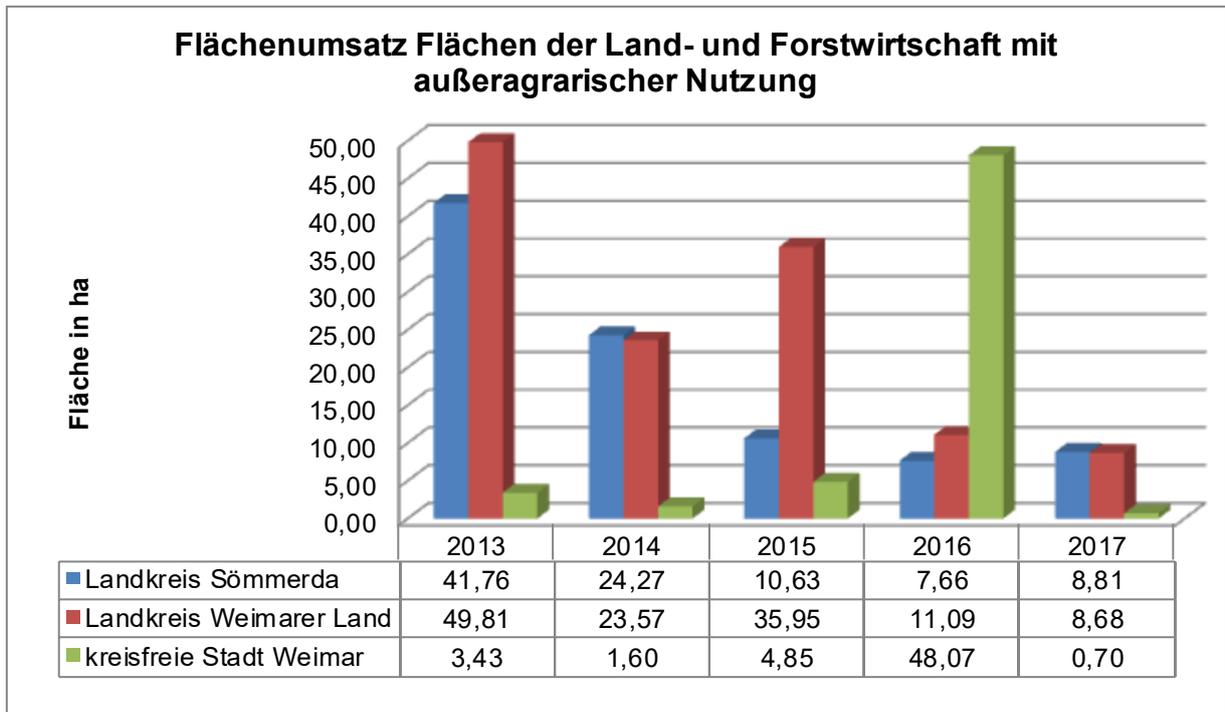


Abbildung 89: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

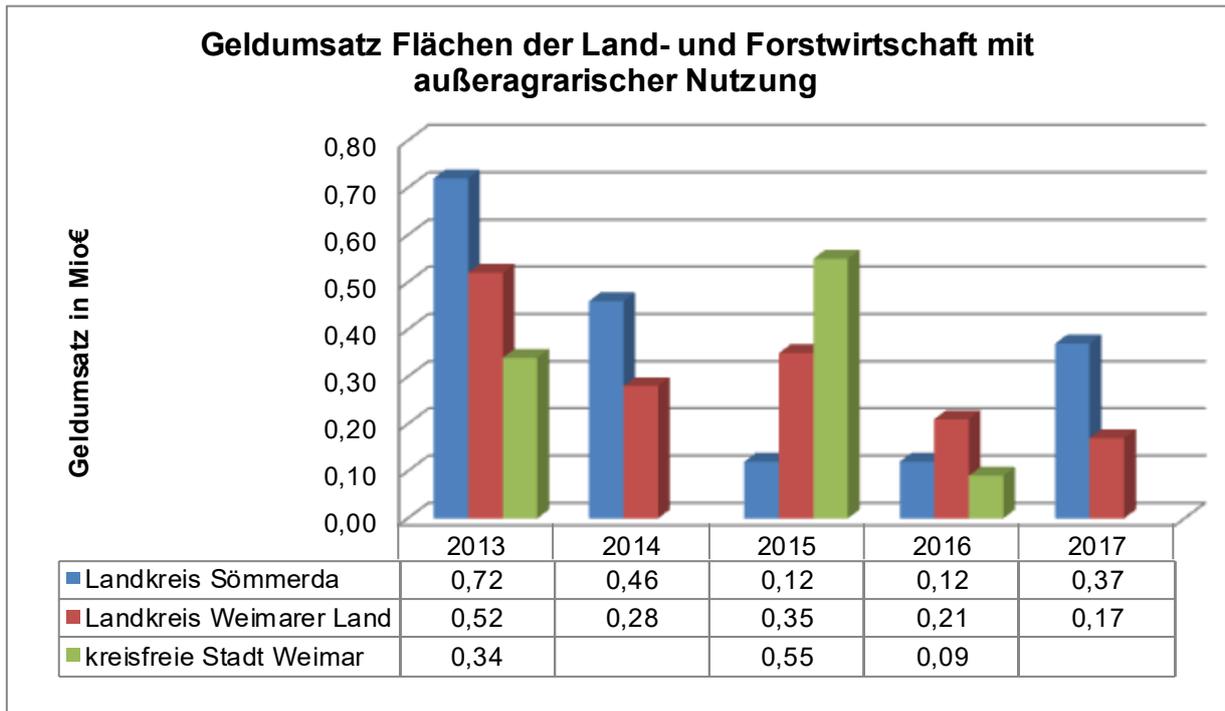


Abbildung 90: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

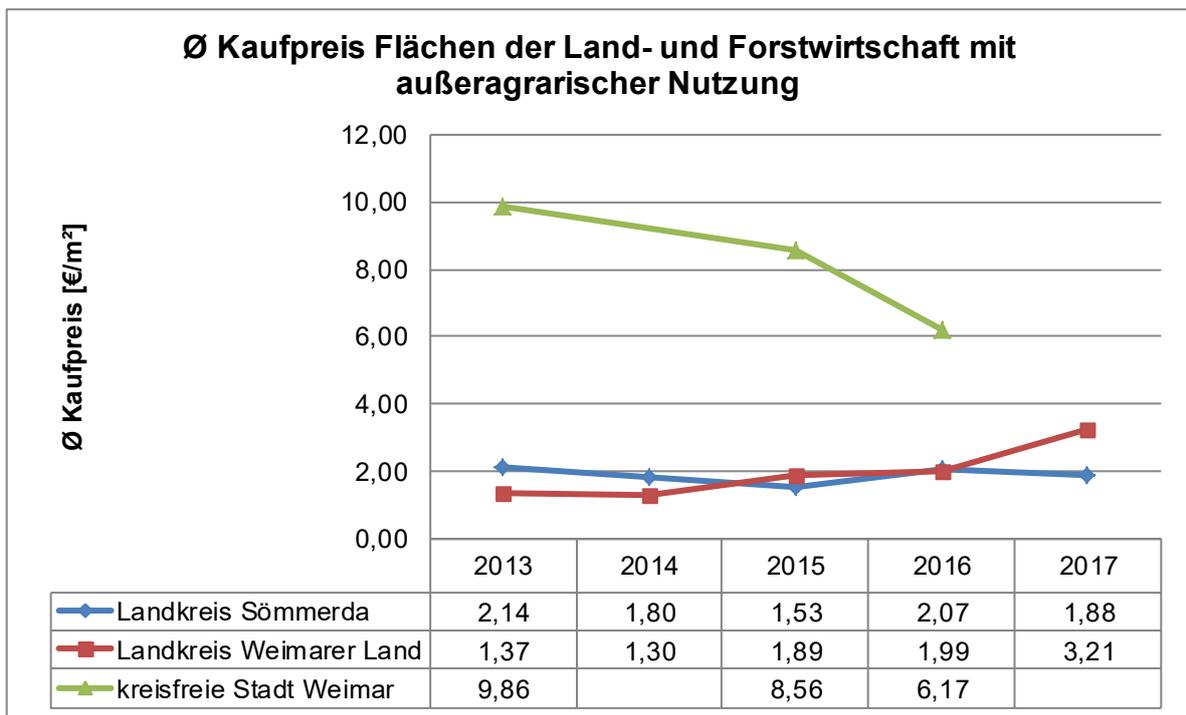


Abbildung 91: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

### 5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich sind überwiegend zukünftige Verkehrsflächen und Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bis zum Jahr 2016 wurden hier vorrangig Flächen für die „Verkehrsprojekte Deutsche Einheit“ (A71 und ICE-Trasse Erfurt – Leipzig / Halle) gehandelt.

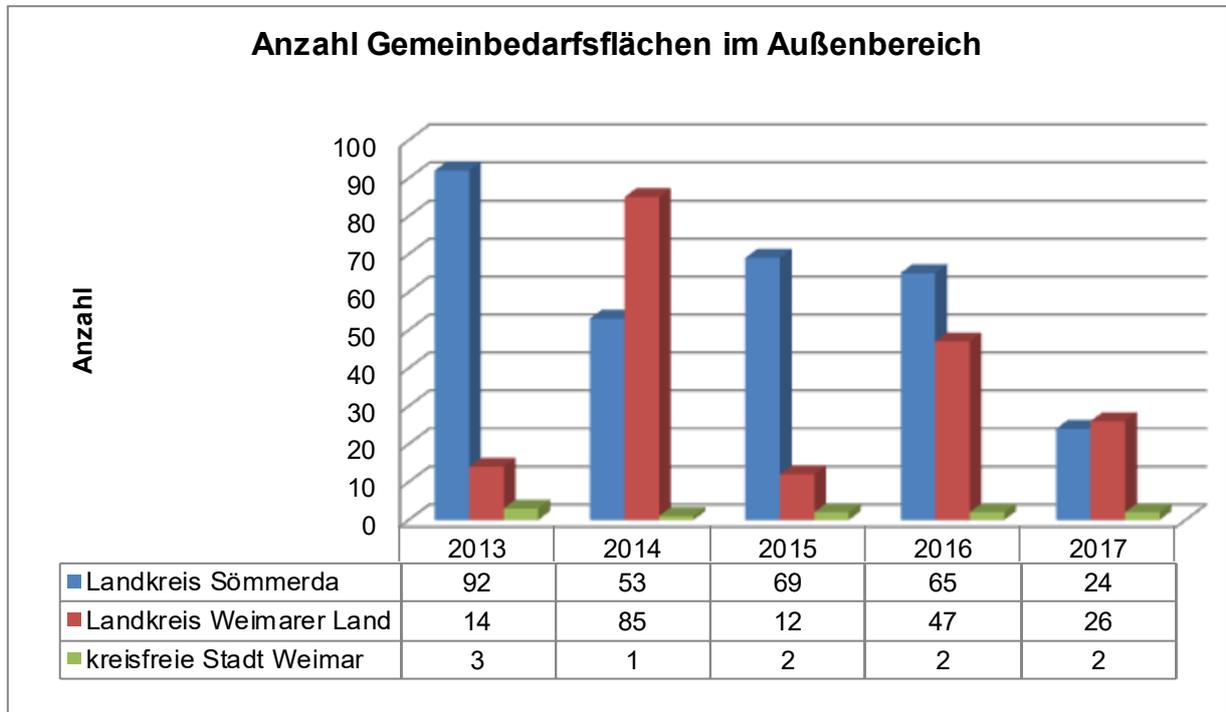


Abbildung 92: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

In diesem Marktsegment wurde für die kreisfreie Stadt Weimar keine ausreichende Anzahl an Kauffällen registriert, die eine sachgerechte Datenaufbereitung ermöglichen.

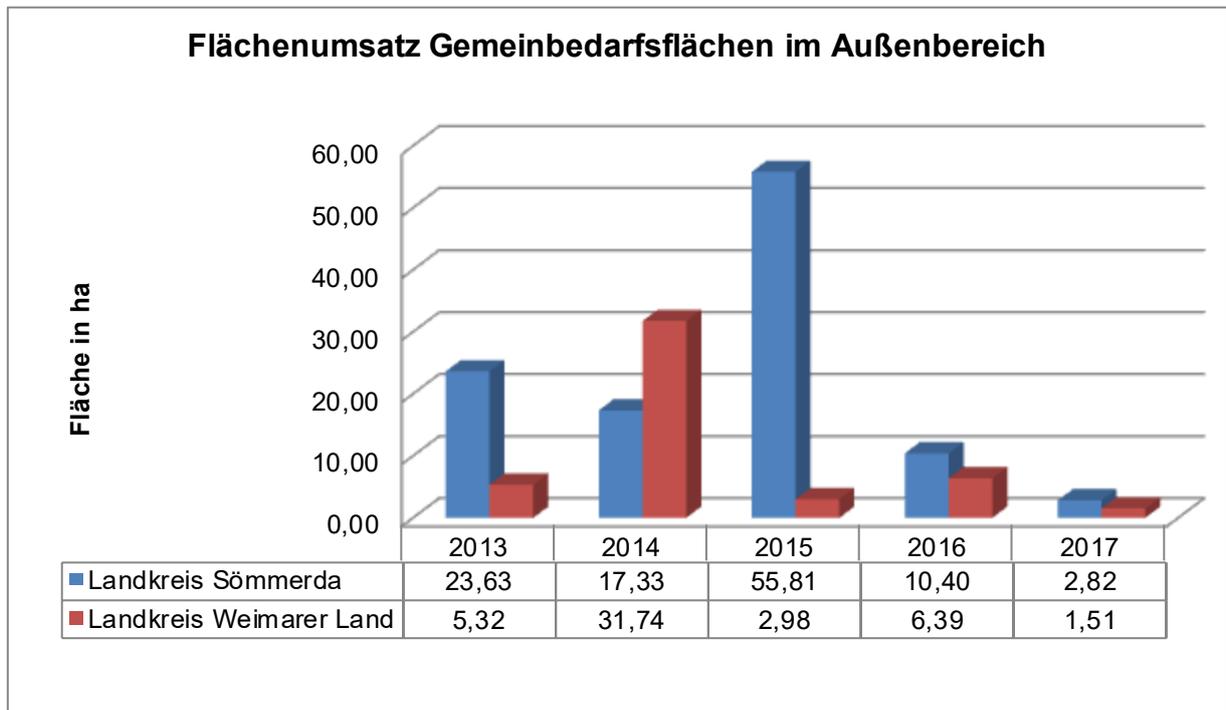


Abbildung 93: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

### Geldumsatz Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

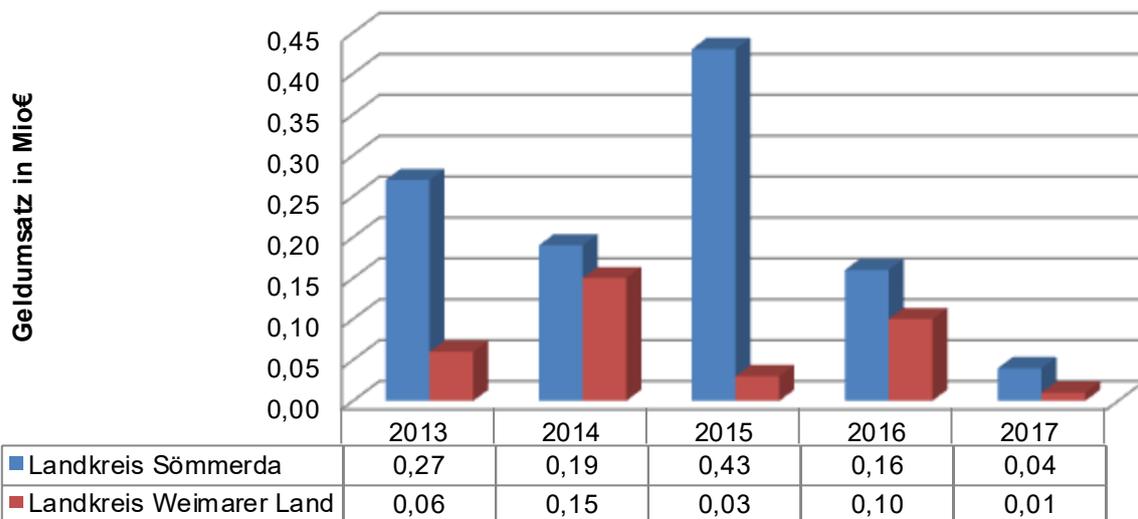


Abbildung 94: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

### Ø Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

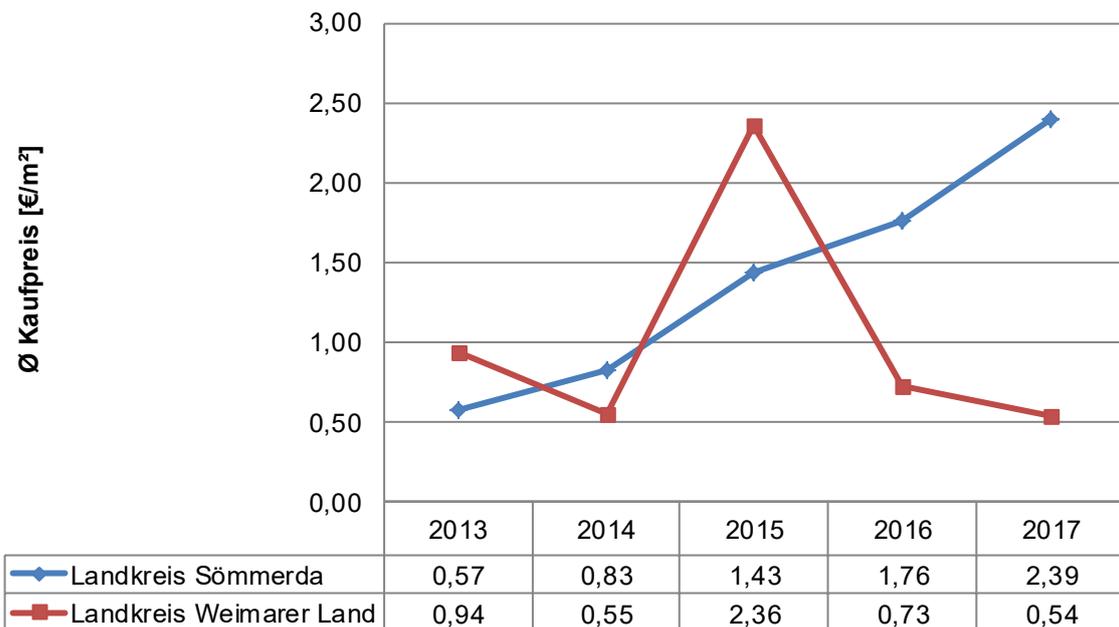


Abbildung 95: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

### 5.3.3 Gärten im Außenbereich

Bei den für das Jahr 2013 aufgeführten Verkäufen kann der Anteil der baulichen Anlagen nicht eindeutig abgegrenzt werden. Für die übrigen Jahre sind ausschließlich Verkäufe von „Gärten ohne Gartenhaus“ berücksichtigt worden.

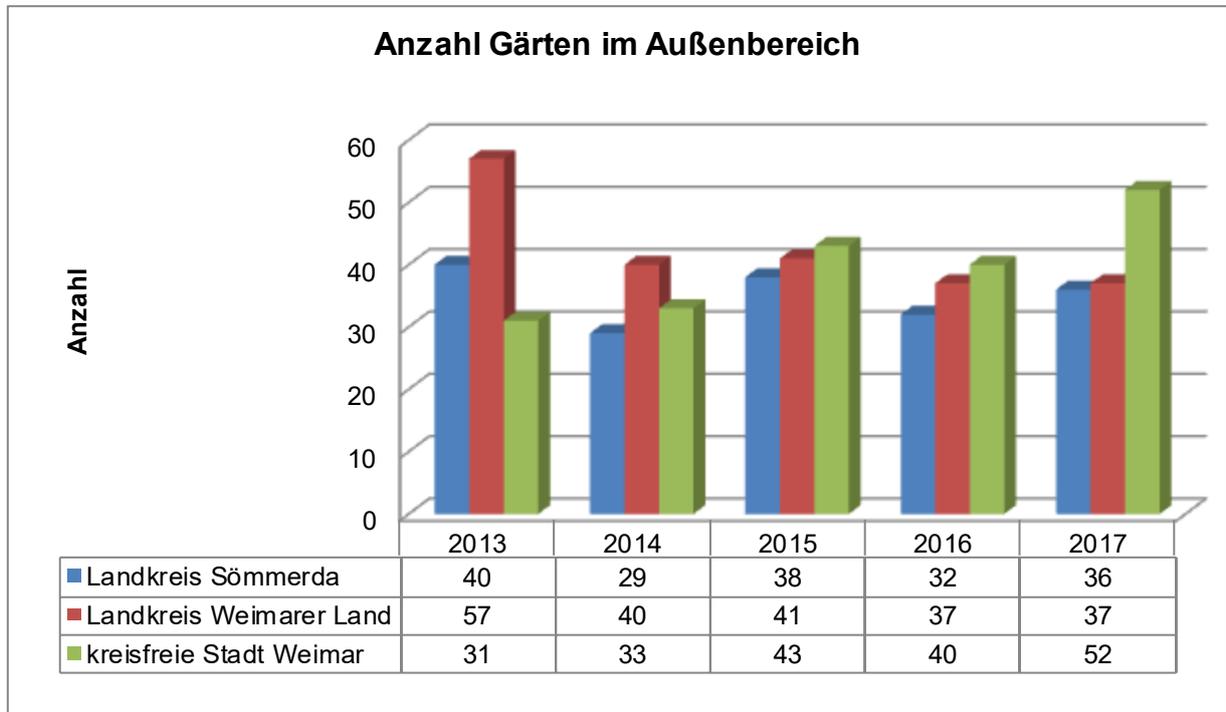


Abbildung 96: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

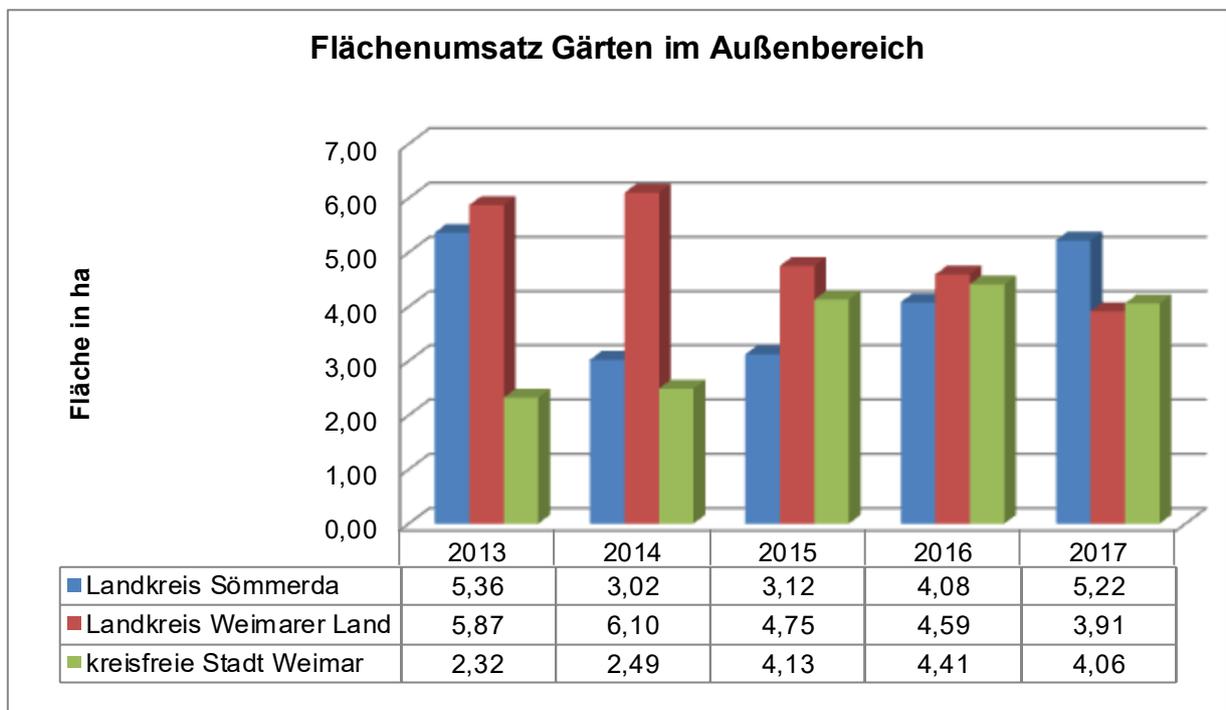


Abbildung 97: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

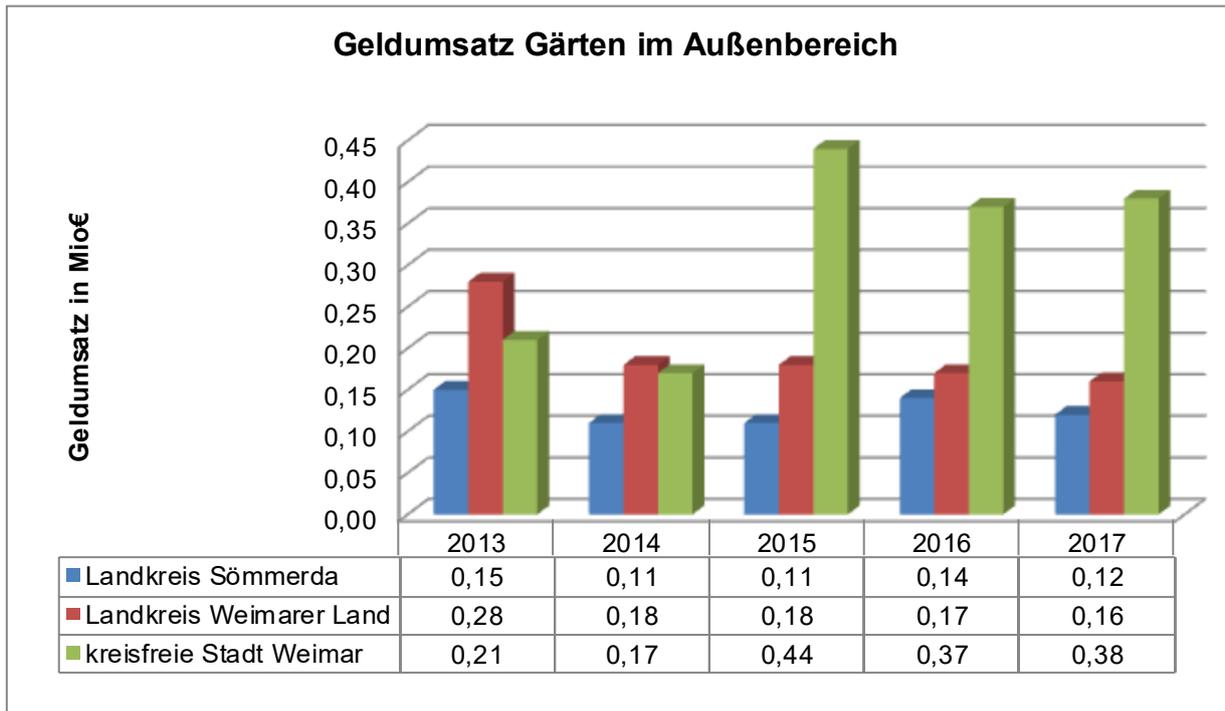


Abbildung 98: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

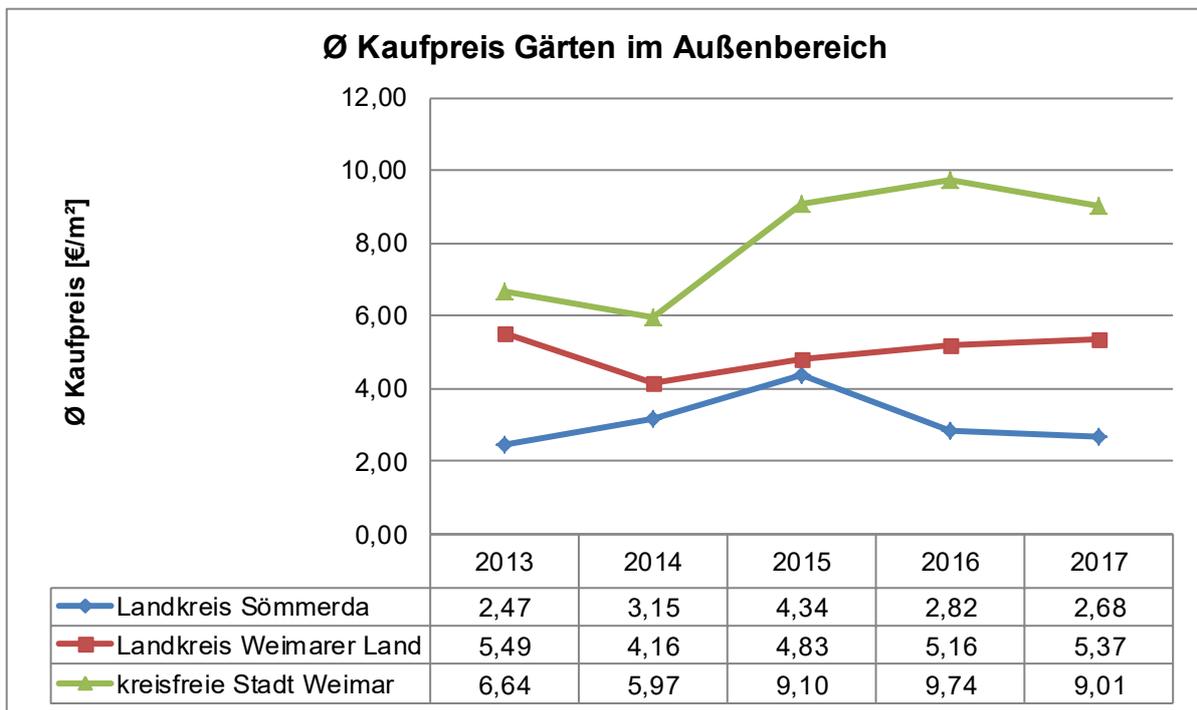


Abbildung 99: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

### 5.3.4 Erholungsgrundstücke

Die Verkäufe von Erholungsgrundstücken in den Jahren 2013 bis 2016 fanden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ausschließlich im Ferienhausgebiet am Stausee Hohenfelden im Landkreis Weimarer Land statt.

Bei den Verkäufen im Landkreis Weimarer Land im Berichtsjahr wurden größtenteils private Erschließungsflächen in bereits bestehenden Wochenend- und Ferienhausgebieten erworben, die für eine weiterführende Auswertung nicht geeignet sind.

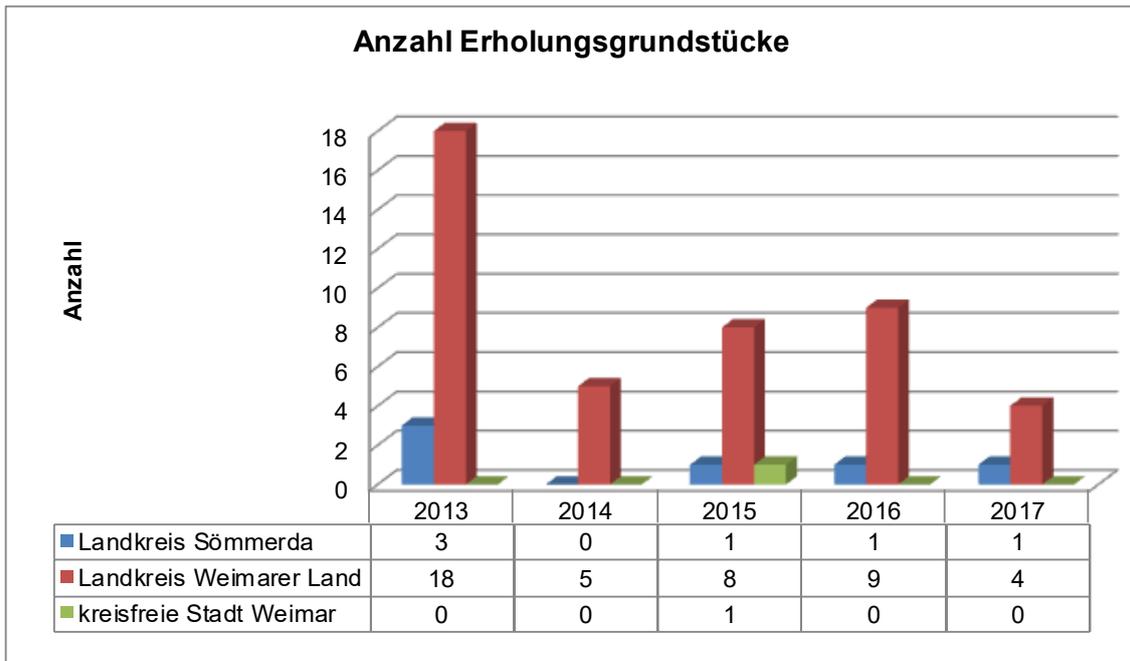


Abbildung 100: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

In diesem Marktsegment wurde für die kreisfreie Stadt Weimar und den Landkreis Sömmerda keine ausreichende Anzahl an Kauffällen registriert, die eine sachgerechte Datenaufbereitung ermöglichen.

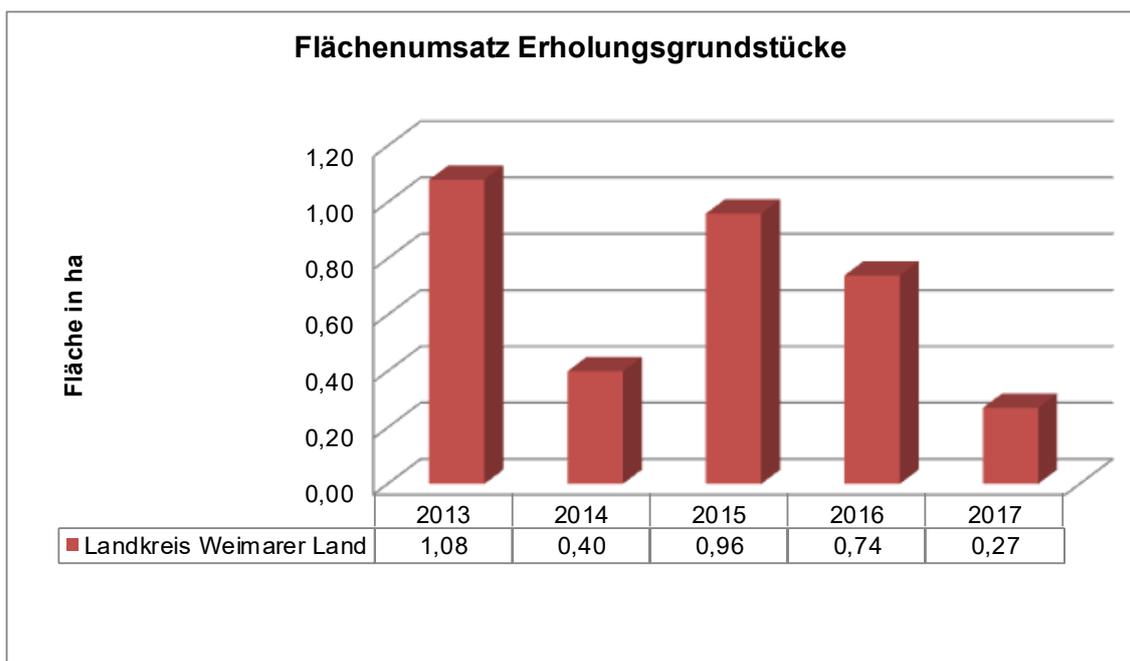


Abbildung 101: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

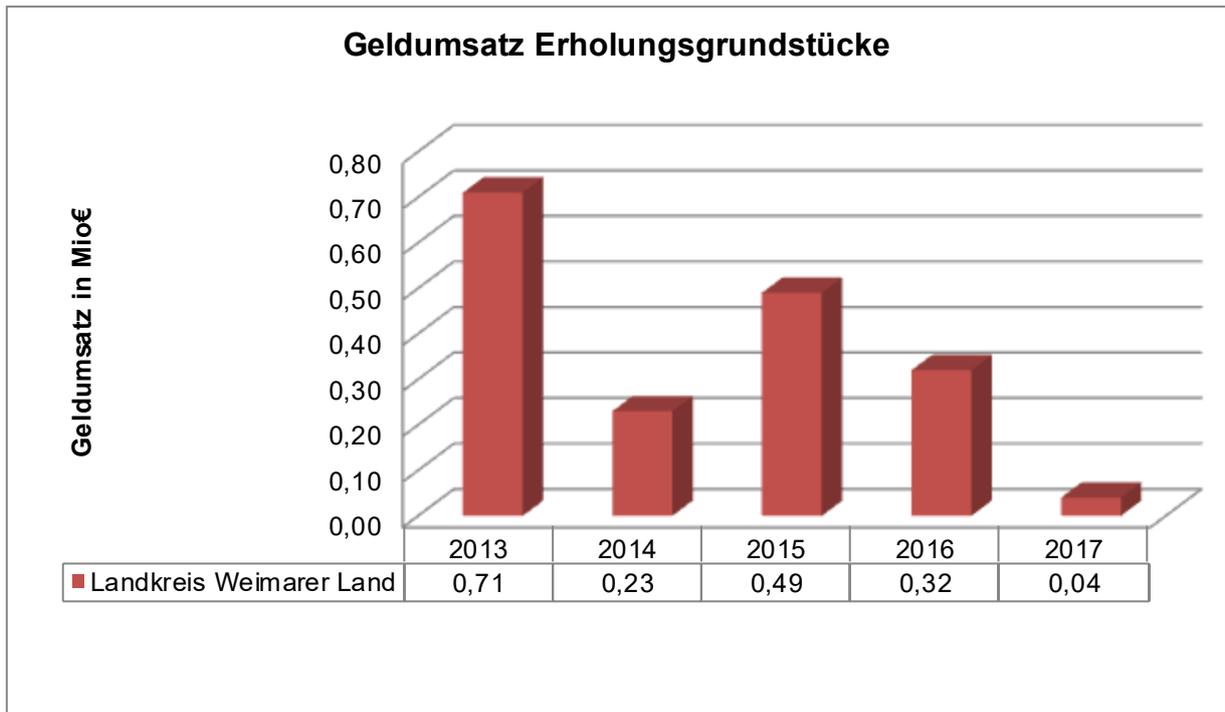


Abbildung 102: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

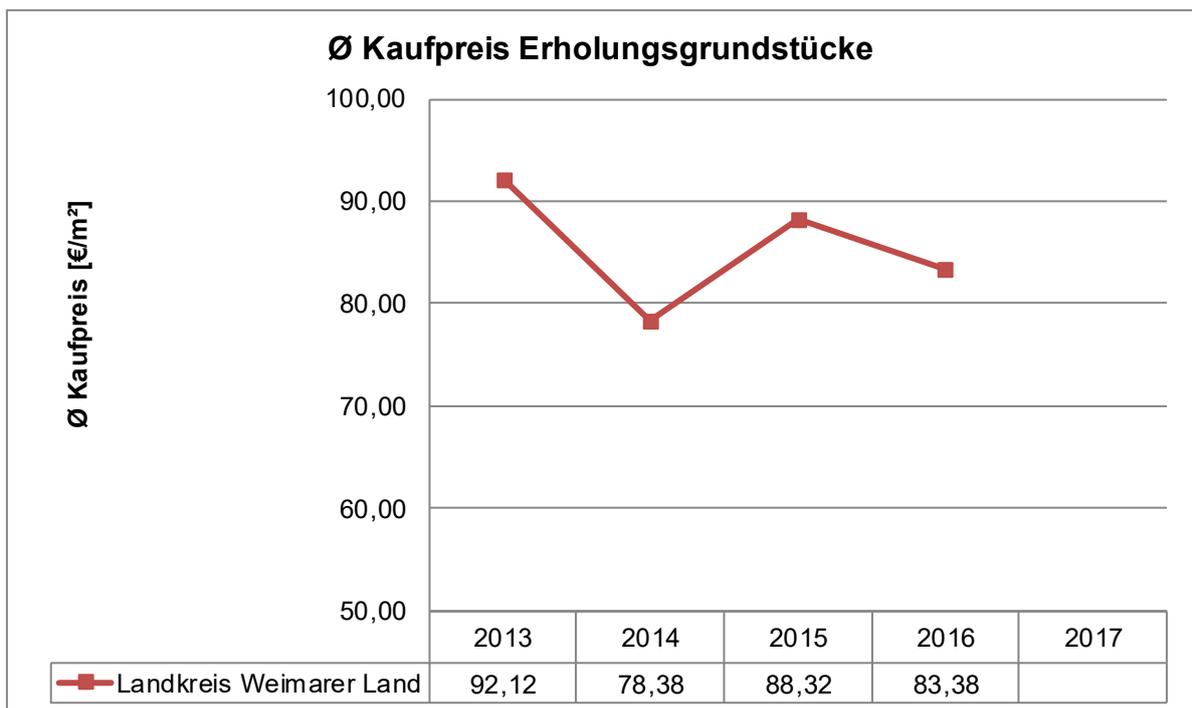


Abbildung 103: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

### 5.3.5 Abbaufäche – Kies

In diesem Marktsegment erfolgt ausschließlich eine Auswertung für das Gebiet des Landkreises Sömmerda. Die registrierten Kauffälle konzentrieren sich hauptsächlich auf die Kiesabbaugebiete nördlich der Landeshauptstadt Erfurt und der Stadt Sömmerda.

Lag der mittlere Kaufpreis in 2015 bei 8 registrierten Kauffällen noch bei 1,65 €/m<sup>2</sup> so lässt sich für die Jahre 2016 und das Berichtsjahr 2017 eine rückläufige Entwicklung beobachten. In 2016 wurden 6 Kauffälle registriert. Der mittlere Kaufpreis beträgt hier 1,33 €/m<sup>2</sup>. Für das Berichtsjahr 2017 wurden 3 Kauffälle registriert. Der Mittelwert beträgt hier 1,27 €/m<sup>2</sup>.

Für die Gebiete des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar wurde keine ausreichende Anzahl an Kauffällen registriert und es erfolgt daher keine Auswertung.

## 6 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser)
- Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser und gemischte Nutzung (überw. Wohnen)
- Geschäfts-, Büro , - Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- Sonstige Gebäude (Wochenend-, Ferienhausgrundstück; Garage; Hofstelle; Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte)

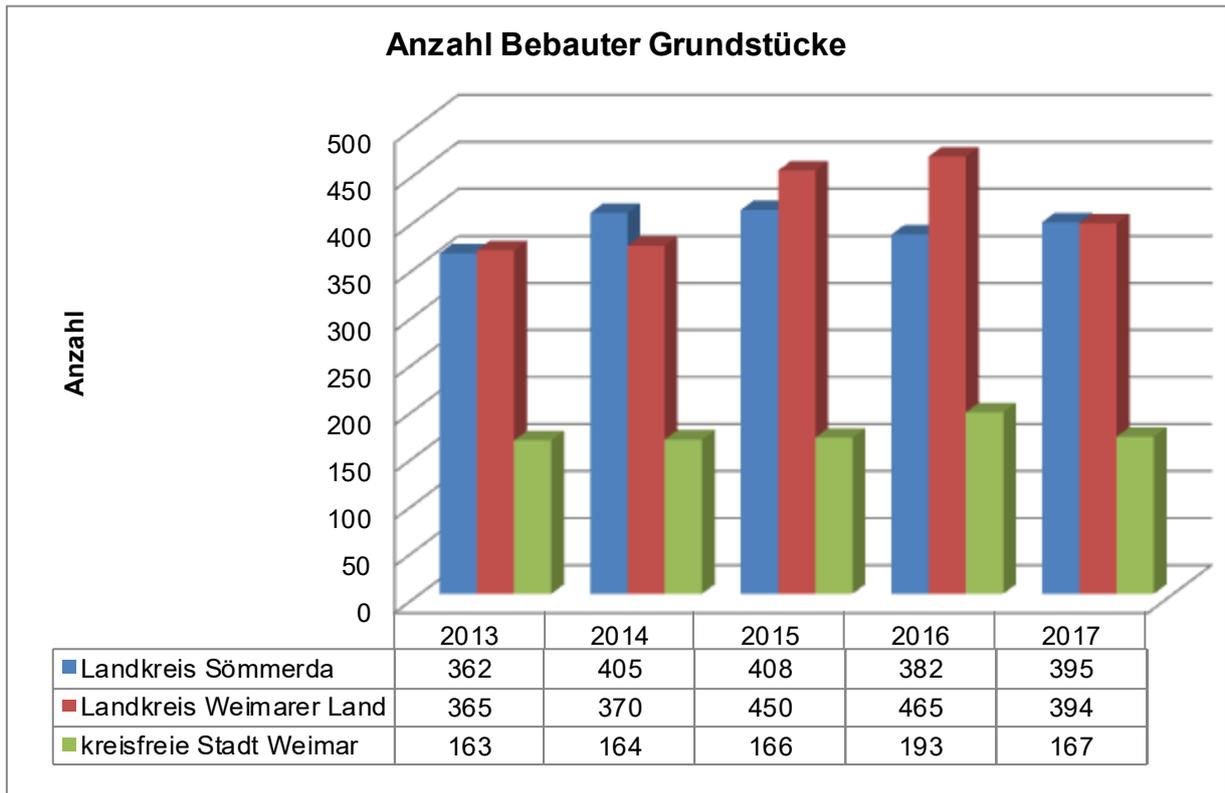


Abbildung 104: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis

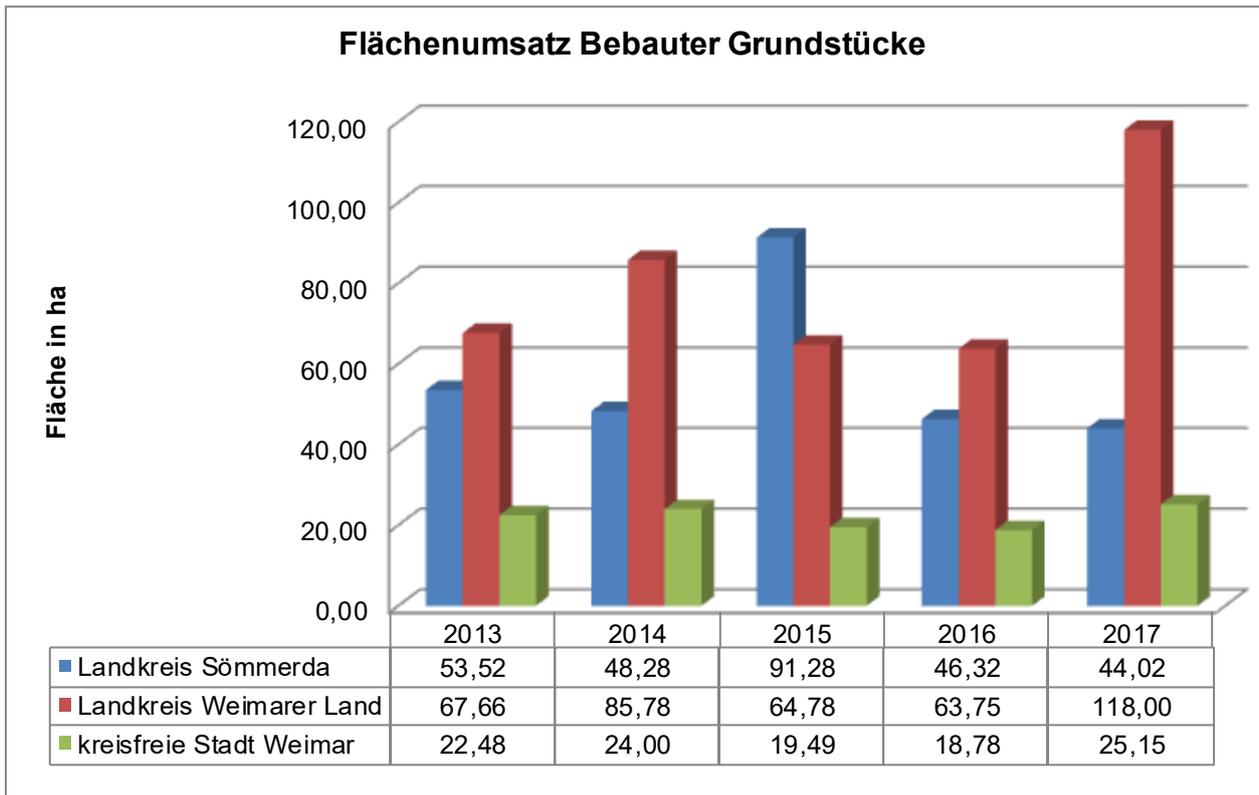


Abbildung 105: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

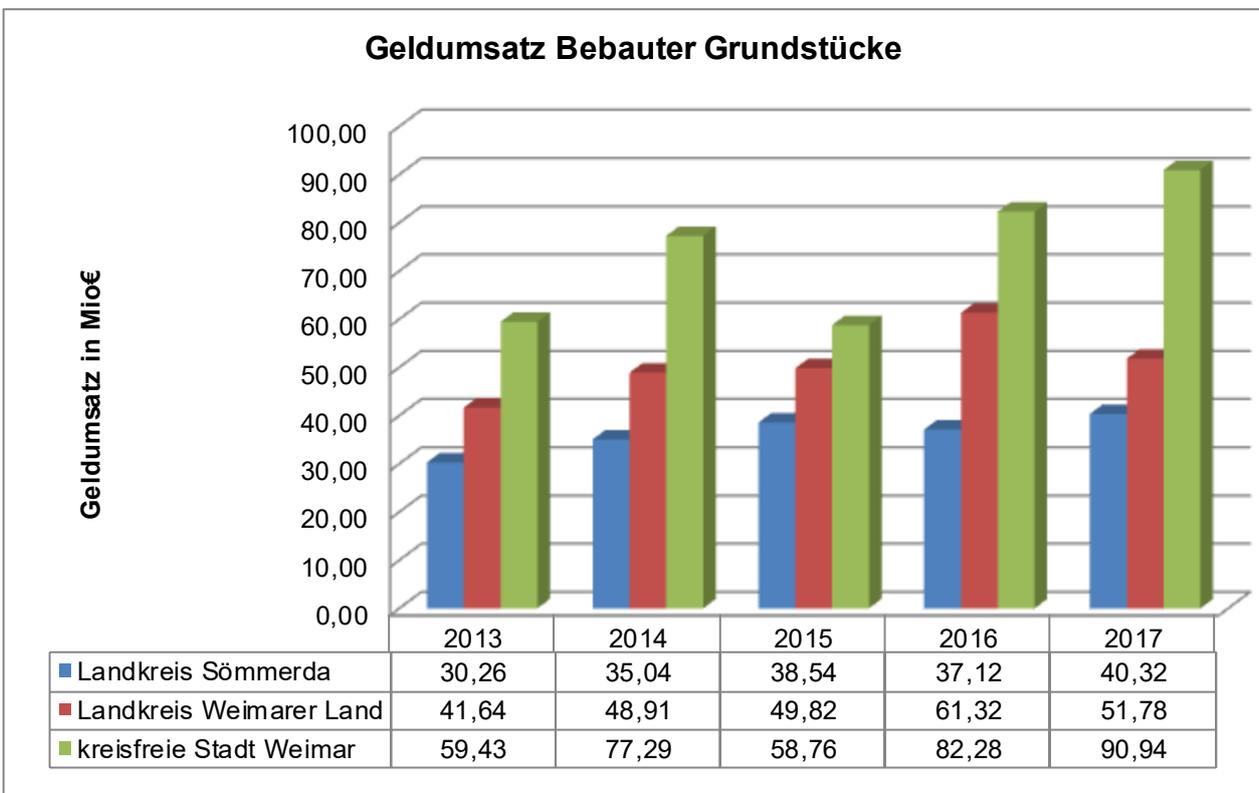


Abbildung 106: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

Landkreis Sömmerda									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	291	311	↗ 7	23,65	23,38	↘ -1	26,13	25,28	↘ -3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	15	18	↗ 20	1,18	2,04	↗ 73	1,88	6,90	↗
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	15	13	↘ -13	4,58	2,89	↘ -37	3,64	4,79	↗ 32
Gewerbe- und Industriegebäude	20	19	↘ -5	13,08	9,81	↘ -25	4,35	2,16	↘ -50
Sonstige	41	34	↘ -17	3,83	5,90	↗ 54	1,12	1,19	↗ 6
Summe/Veränderung	382	395	↗ 3	46,32	44,02	↘ -5	37,12	40,32	↗ 9

Abbildung 107: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Weimarer Land									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	304	272	↘ -11	25,21	30,04	↗ 19	36,64	30,55	↘ -17
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	63	35	↘ -44	6,42	2,89	↘ -55	9,56	5,18	↘ -46
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	14	12	↘ -14	5,18	10,79	↗ 108	6,22	6,00	↘ -4
Gewerbe- und Industriegebäude	28	24	↘ -14	15,28	50,63	↗ 231	4,46	6,77	↗ 52
Sonstige	56	51	↘ -9	13,53	25,20	↗ 86	6,82	5,35	↘ -22
Summe/Veränderung	465	394	↘ -15	65,62	119,55	↗ 82	63,70	53,85	↘ -15

Abbildung 108: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Weimar									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	108	95	↘ -12	6,87	6,66	↘ -3	24,38	19,79	↘ -19
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	57	37	↘ -35	3,96	2,77	↘ -30	36,74	36,21	↘ -1
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	8	10	↗ 25	3,08	9,29	↗	11,54	22,60	↗ 96
Gewerbe- und Industriegebäude	3	8	↗	0,71	3,71	↗	0,65	1,66	↗
Sonstige	17	17	↔ 0	4,16	2,72	↘ -35	8,97	10,68	↗ 19
Summe/Veränderung	193	167	↘ -13	18,78	25,15	↗ 34	82,28	90,94	↗ 11

Abbildung 109: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

## 6.1 Individueller Wohnungsbau

Hier erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, welche in Baujahresklassen untergliedert wurden.

- Neubauten (Verkäufe der letzten drei Jahre)
- Baujahre ab 1991
- Baujahre 1950-1990
- Baujahre bis 1949

**Bei der Auswertung wurden die tatsächlichen Baujahre zu Grunde gelegt. Für die folgenden Auswertungen wurden ausschließlich zur Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.**

## 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

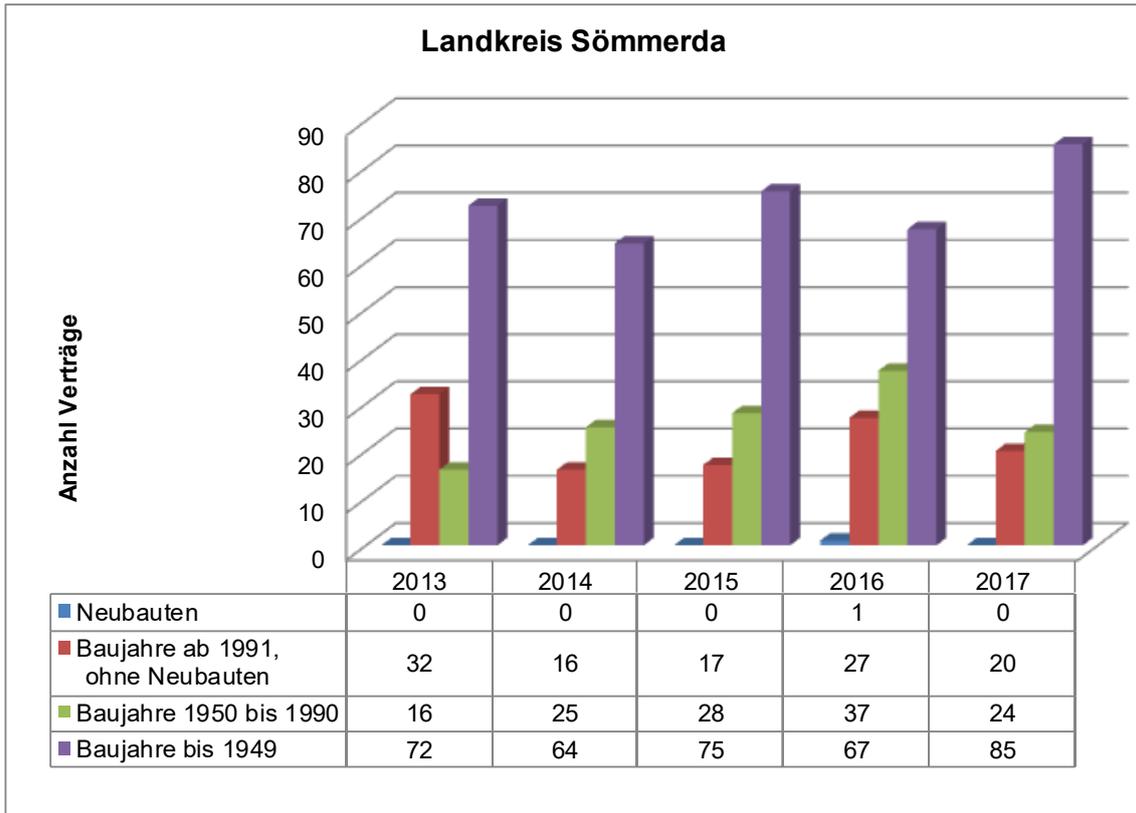


Abbildung 110: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

In der Rubrik „Neubauten“ wurde in den Jahren 2013 bis 2017 keine ausreichende Anzahl an Verkäufen registriert. In den übrigen Baujahresklassen ist ab 2015 ein gleichbleibendes Preisniveau zu beobachten.

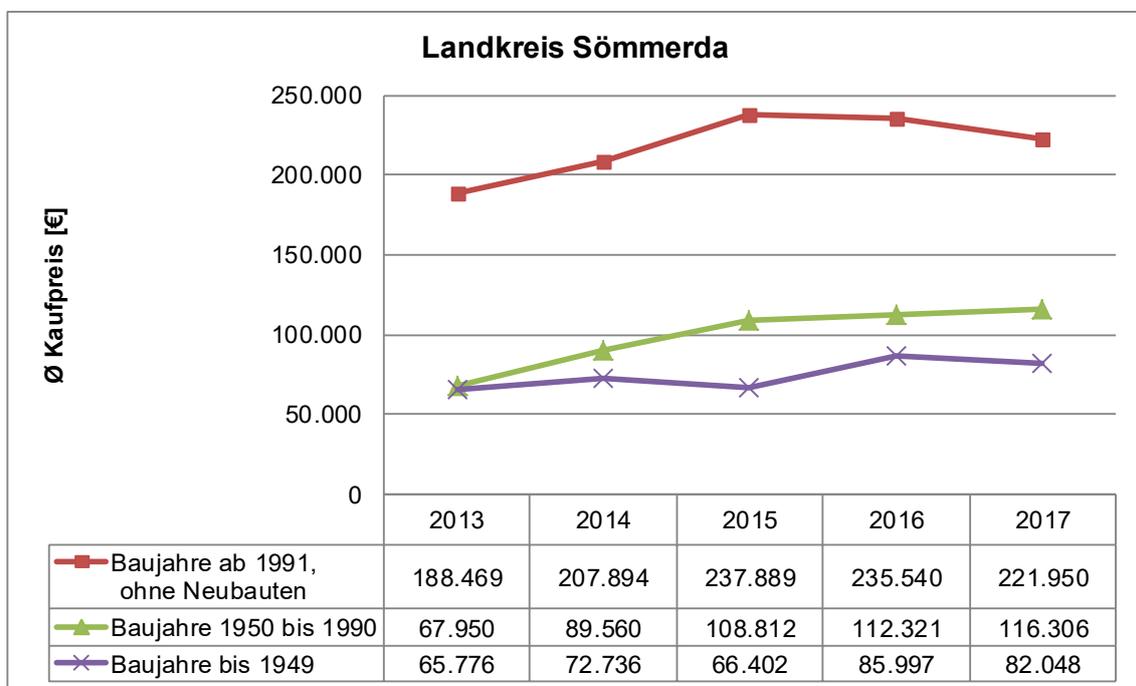


Abbildung 111: Landkreis Sömmerda - Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die auffällig niedrigen Minimalwerte bei den Kaufpreisen in den Kategorien „Baujahre bis 1949“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. geringer Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

Landkreis Sömmerda									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	1	0	k.A.	422	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				422	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				422	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	27	20	↘ -26	799	787	↔ -2	235.540	221.950	↘ -6
Min				316	500		135.000	115.000	
Max				2.748	1.893		330.000	355.000	
Baujahre 1950 bis 1990	37	24	↓ -35	1.081	815	↘ -25	112.321	116.306	↔ 4
Min				213	110		12.900	27.500	
Max				5.089	2.025		260.750	300.000	
Baujahre bis 1949	67	85	↗ 27	1.066	884	↘ -17	85.997	82.048	↘ -5
Min				105	119		8.000	5.000	
Max				5.206	5.895		320.000	360.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	132	129	↔ -2	842	829	↔ -2	144.619	140.102	↘ -3

Abbildung 112: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

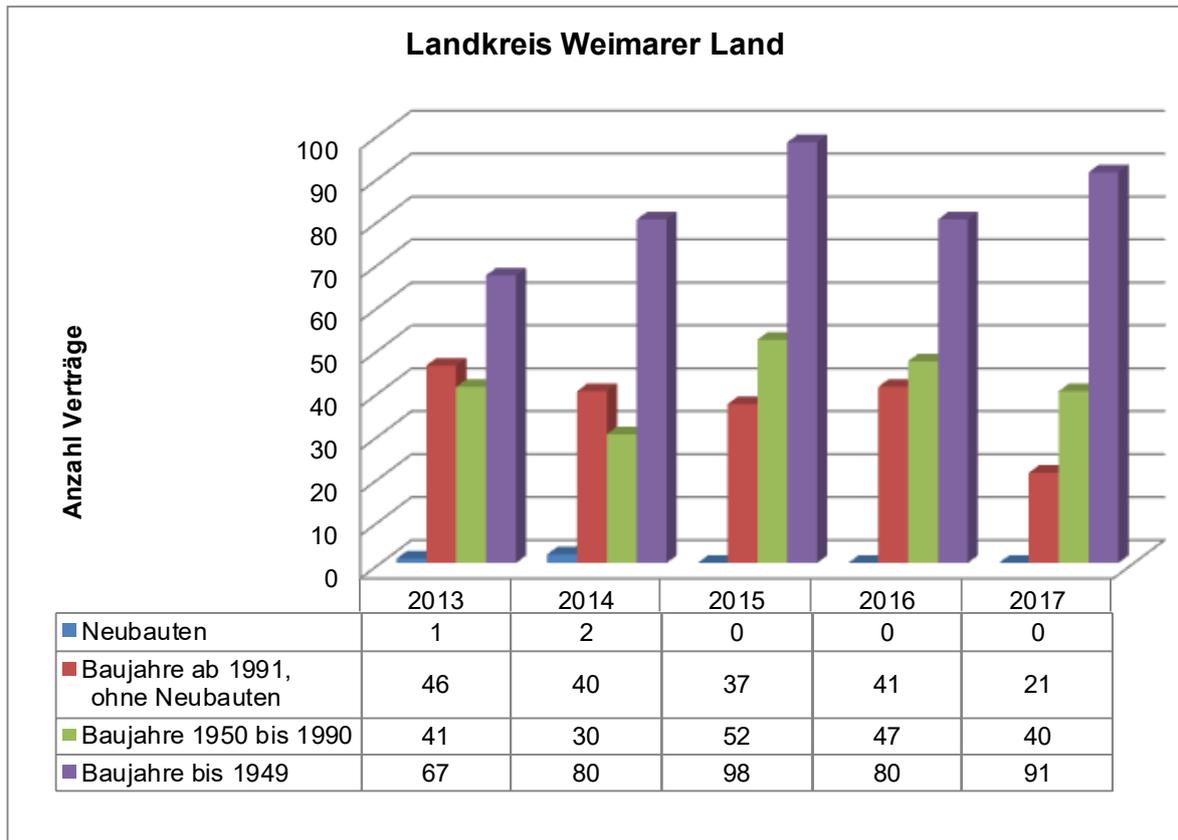


Abbildung 113: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

In der Kategorie „Neubauten“ wurden ab dem Jahr 2015 bis einschließlich dem Berichtsjahr 2017 keine Kauffälle registriert. In der Kategorie „Baujahre ab 1991, ohne Neubauten“ fand eine deutliche Steigerung des mittleren Kaufpreises ab dem Jahr 2016 statt. In den übrigen Kategorien lässt sich ein relativ konstantes Kaufverhalten beobachten.

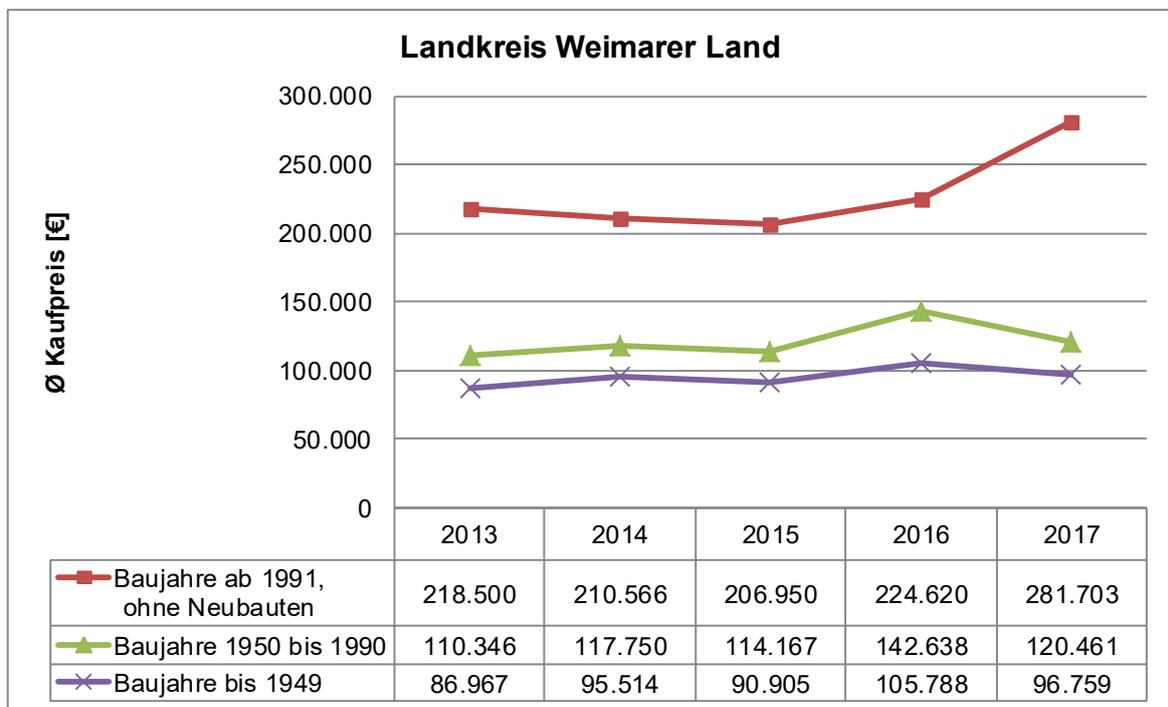


Abbildung 114: Landkreis Weimarer Land - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die auffällig niedrigen Minimalwerte bei den Kaufpreisen in den Kategorien „Baujahre bis 1949“ und „Baujahre 1950 bis 1990“ lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. unsanierte Gebäude bzw. geringer Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

Landkreis Weimarer Land									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	41	21	↓ -49	691	997	↑ 44	224.620	281.703	↑ 25
Min				320	469		110.000	145.000	
Max				2.000	2.918		570.000	540.000	
Baujahre 1950 bis 1990	47	40	↓ -15	1.168	887	↓ -24	142.638	120.461	↓ -16
Min				174	81		25.000	12.000	
Max				6.577	4.016		385.000	298.000	
Baujahre bis 1949	80	91	↑ 14	941	1.154	↑ 23	105.788	96.759	↓ -9
Min				94	89		6.000	3.000	
Max				7.590	6.610		455.000	350.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	168	152	↓ -10	933	1.013	↑ 9	157.682	166.307	↑ 5

Abbildung 115: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

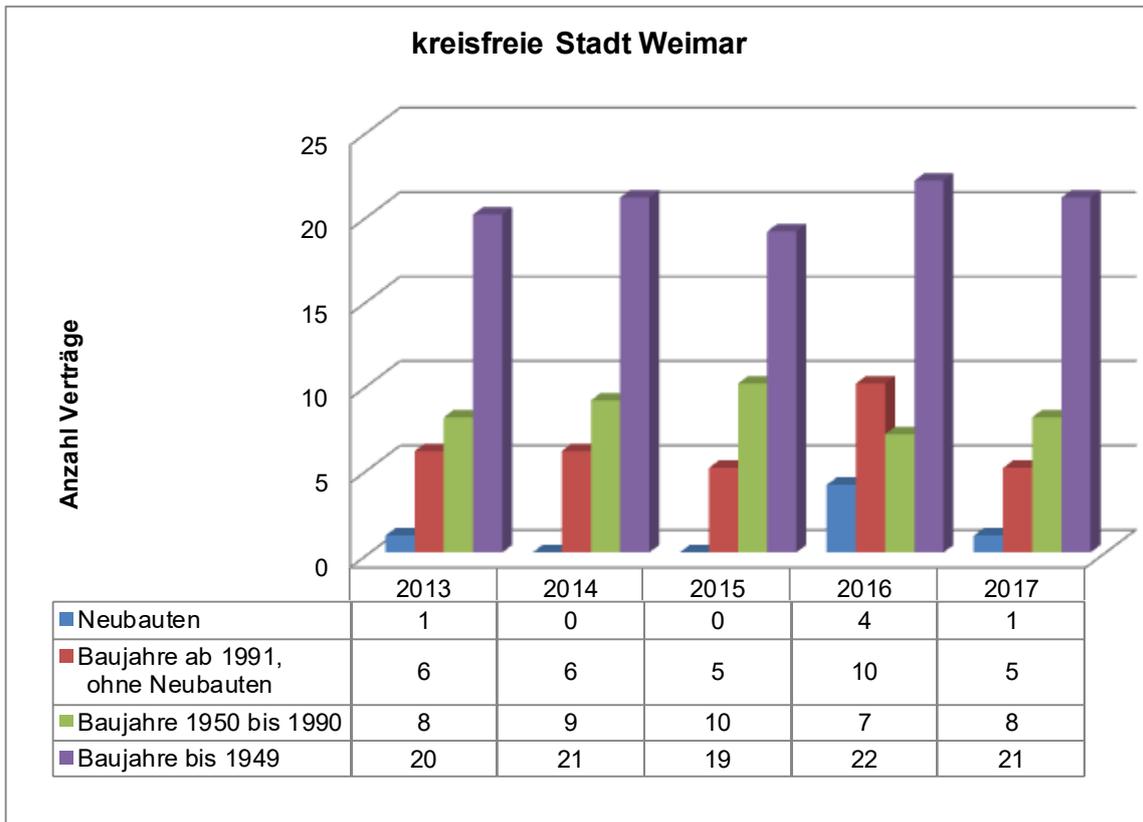


Abbildung 116: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

In der Kategorie „Neubauten“ wurden lediglich in 2016 vier Kauffälle registriert. Diese bilden einen mittleren Kaufpreis von 396.500€ ab. Für die Kategorie „Baujahre ab 1991, ohne Neubauten“ lässt sich im Berichtsjahr eine deutliche Steigerung des mittleren Kaufpreises beobachten. Die übrigen Kategorien weisen einen leicht fallenden mittleren Kaufpreis auf.

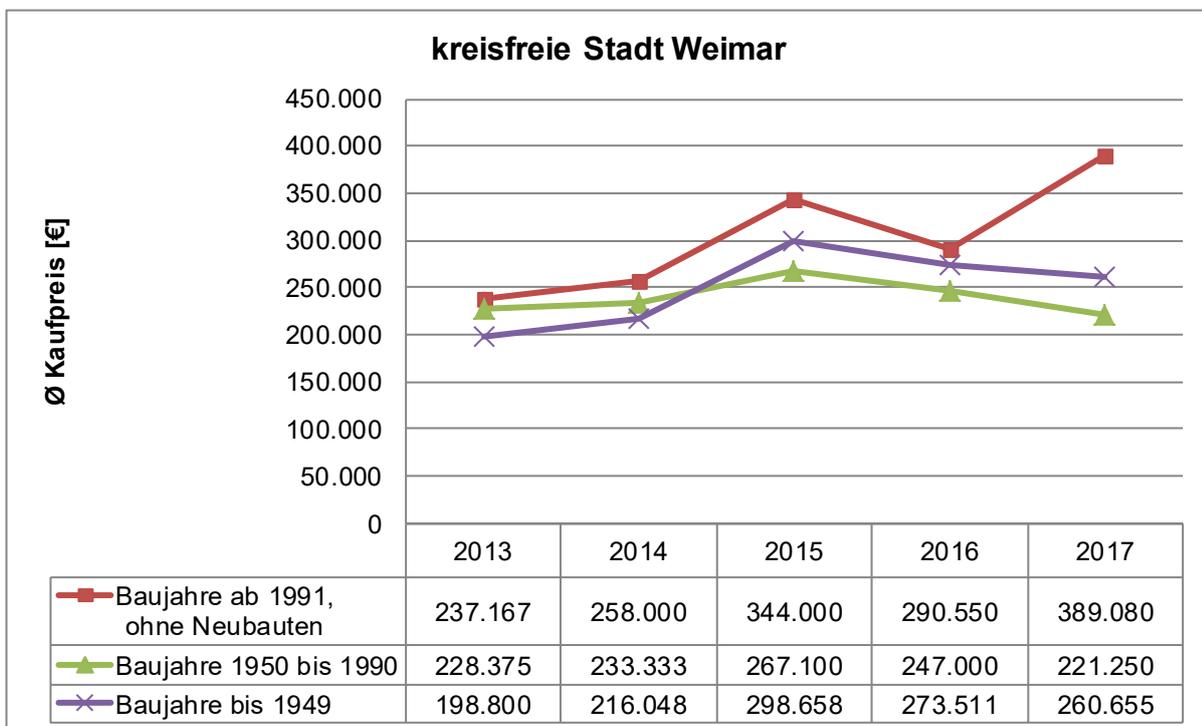


Abbildung 117: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die auffällig niedrigen Minimalwerte bei den Kaufpreisen in der Kategorie „Baujahre bis 1949“ lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. geringer Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	4	1	↓	319	303	→ -5	396.500	k.A.	k.A.
Min				301	303		392.000	k.A.	
Max				353	303		398.000	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	10	5	↓ -50	664	526	↘ -21	290.550	389.080	↑ 34
Min				439	336		180.000	245.000	
Max				1.250	606		380.000	535.500	
Baujahre 1950 bis 1990	7	8	↗ 14	673	931	↑ 38	247.000	221.250	↘ -10
Min				188	170		90.000	160.000	
Max				1.330	3.367		600.000	295.000	
Baujahre bis 1949	22	21	→ -5	904	1.047	↗ 16	273.511	260.655	→ -5
Min				178	225		50.000	70.000	
Max				3.219	3.830		820.000	892.400	
Summe/ Mittelwert Veränderung	43	35	↘ -19	640	702	↗ 10	301.890	290.328	→ -4

Abbildung 118: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

## 6.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

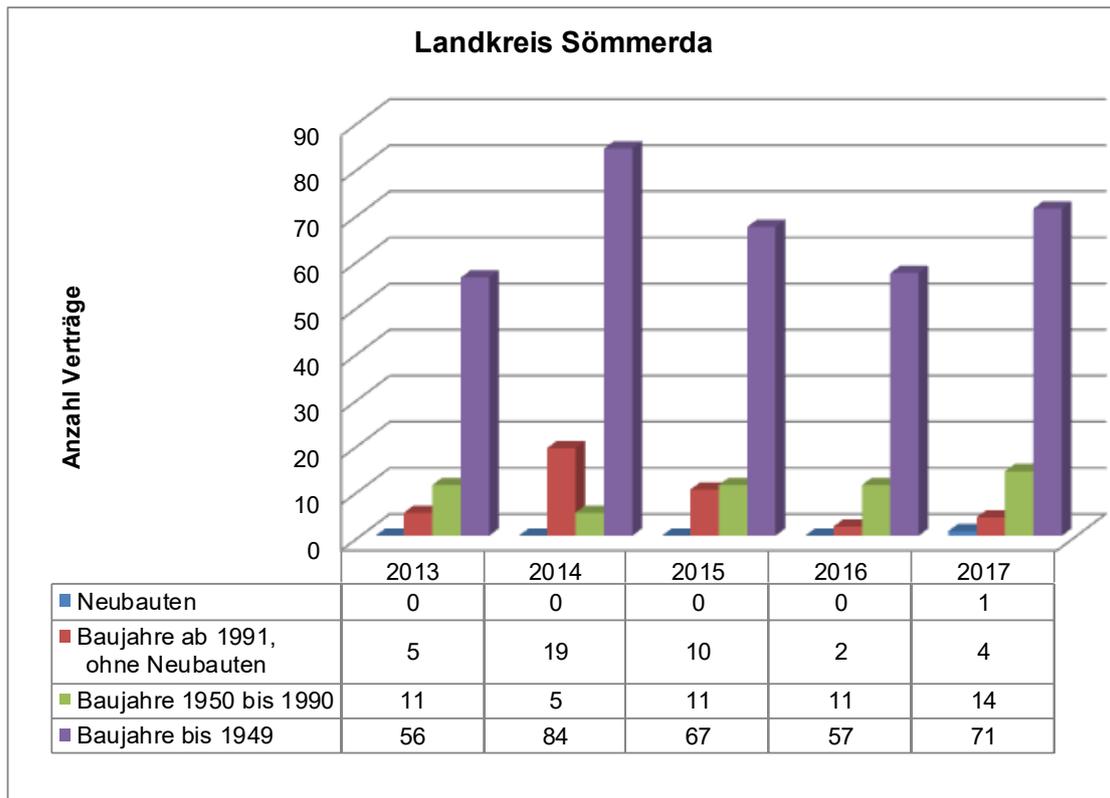


Abbildung 119: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Für die Baujahresklasse der Neubauten wurde keine ausreichende Anzahl an Kauffällen registriert. In der Baujahresklasse „Baujahre ab 1991, ohne Neubauten“ ist von 2013 bis zum Berichtsjahr eine kontinuierliche Preissteigerung zu beobachten. Für Gebäude der „Baujahre 1950 bis 1990“ ist von 2013 bis zum Berichtsjahr ein stetiger Preisanstieg mit erhöhten Spitzenwerten in 2014 und 2016.

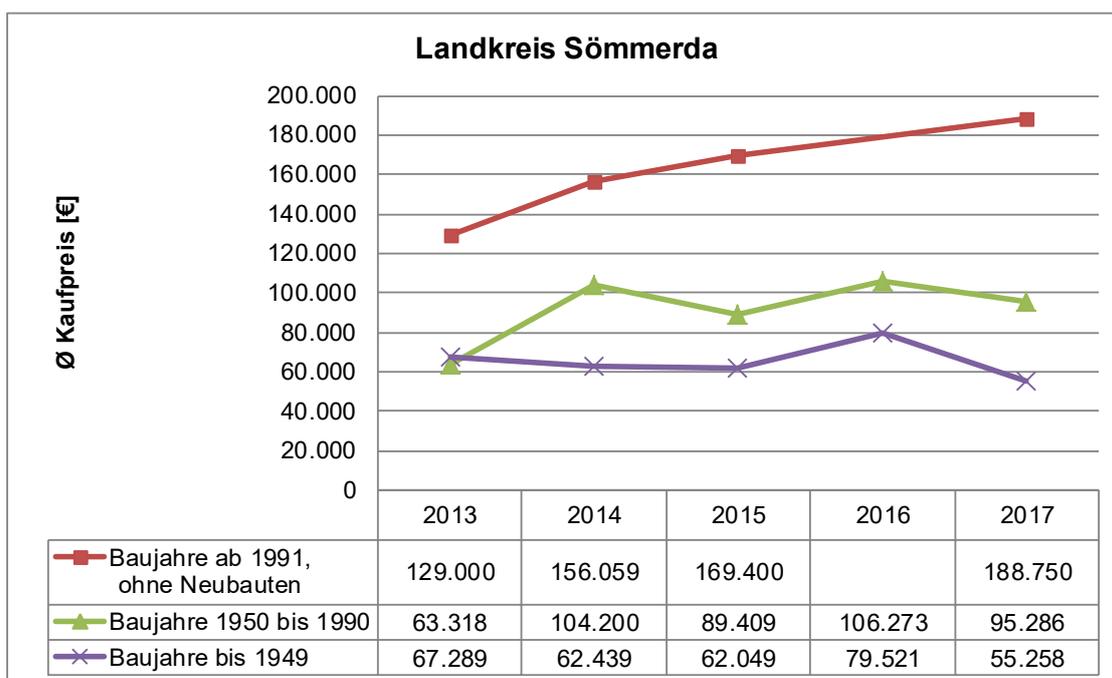


Abbildung 120: Landkreis Sömmerda - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Die auffällig niedrigen Minimalwerte bei den Kaufpreisen in den Kategorien „Baujahre bis 1949“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. geringer Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

Landkreis Sömmerda									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	1	k.A.	k.A.	275	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	275		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	275		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	2	4	↑	340	299	↘ -12	k.A.	188.750	k.A.
Min				311	180		k.A.	150.000	
Max				368	498		k.A.	250.000	
Baujahre 1950 bis 1990	11	14	↗ 27	580	563	↘ -3	106.273	95.286	↘ -10
Min				160	153		18.000	34.000	
Max				1.558	1.368		155.000	190.000	
Baujahre bis 1949	57	71	↗ 25	618	513	↘ -17	79.521	55.258	↘ -31
Min				83	57		12.000	4.000	
Max				5.538	2.276		385.000	194.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	70	90	↗ 29	512	412	↘ -19	92.897	113.098	↗ 22

Abbildung 121: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

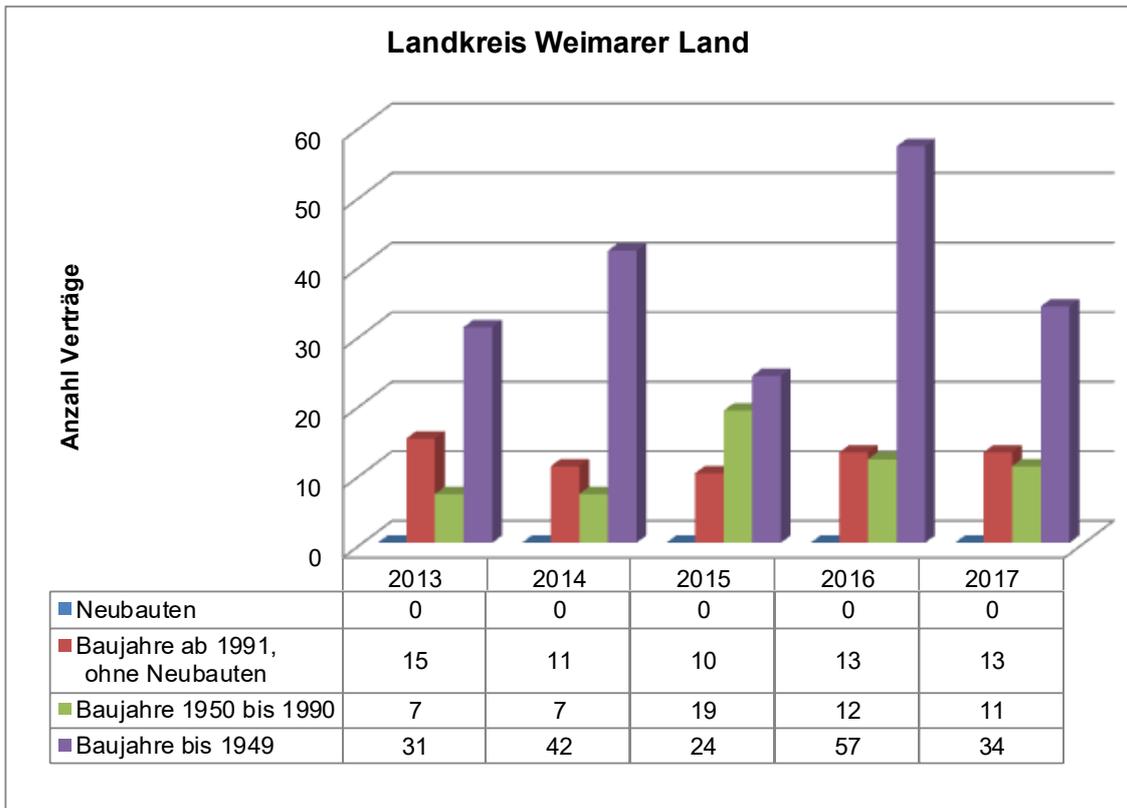


Abbildung 122: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

In allen Kategorien ist ein stetiges Kaufverhalten zu beobachten. .

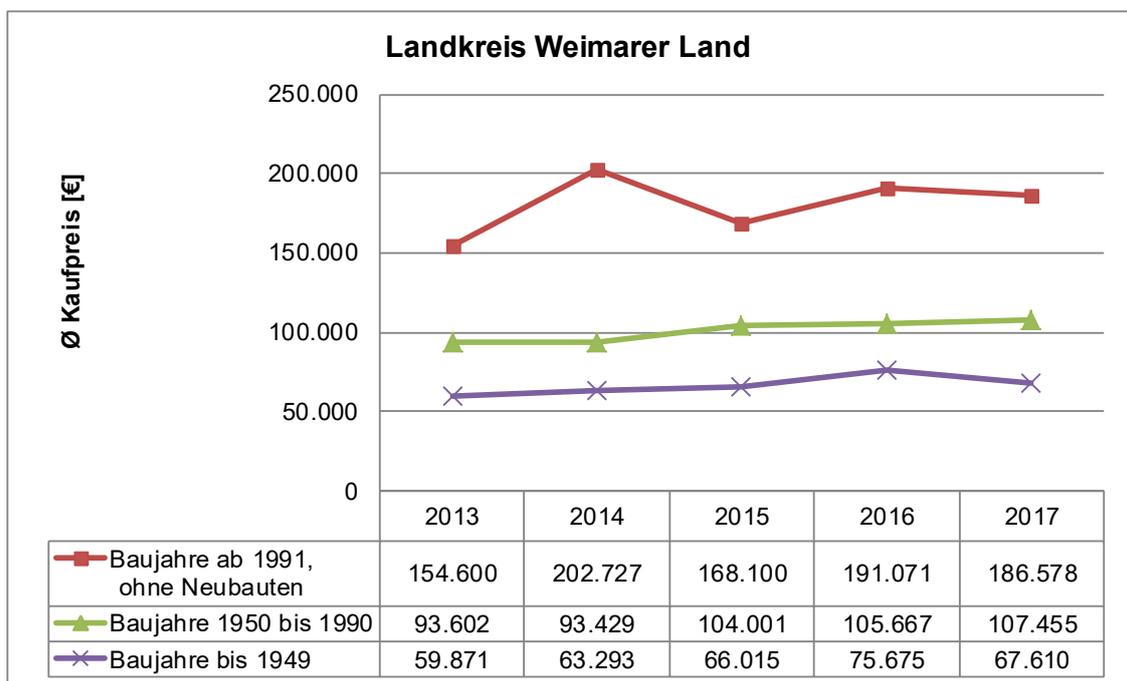


Abbildung 123: Landkreis Weimarer Land - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Die auffällig niedrigen Minimalwerte bei den Kaufpreisen in den Kategorien „Baujahre bis 1949“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. unsanierte Gebäude bzw. Gebäude mit geringem Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

Landkreis Weimarer Land									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	13	13	→ 0	274	336	↗ 23	191.071	186.578	→ -2
Min				146	181		165.000	117.500	
Max				357	557		225.000	270.000	
Baujahre 1950 bis 1990	12	11	↘ -8	406	573	↗ 41	105.667	107.455	→ 2
Min				146	224		25.000	55.000	
Max				775	1.672		185.000	158.000	
Baujahre bis 1949	57	34	↘ -40	493	544	↗ 10	75.675	67.610	↘ -11
Min				65	97		5.500	8.000	
Max				5.059	2.589		190.000	185.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	82	58	↘ -29	391	485	↗ 24	124.138	120.548	→ -3

Abbildung 124: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

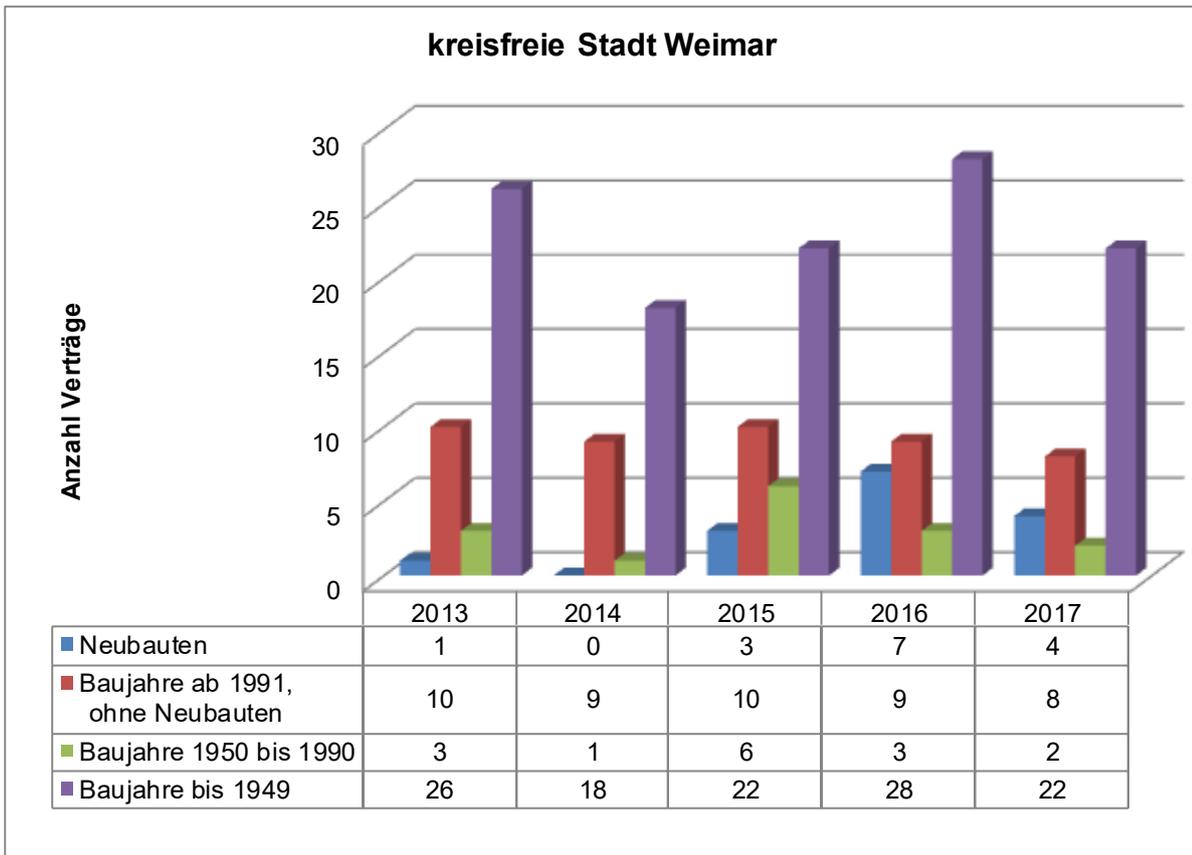


Abbildung 125: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

In allen Kategorien lässt sich ein konstantes Kaufverhalten beobachten. Die Kauffälle in der Kategorie „Neubauten“ setzen sich aus Verkäufen von Bauträgern zusammen.

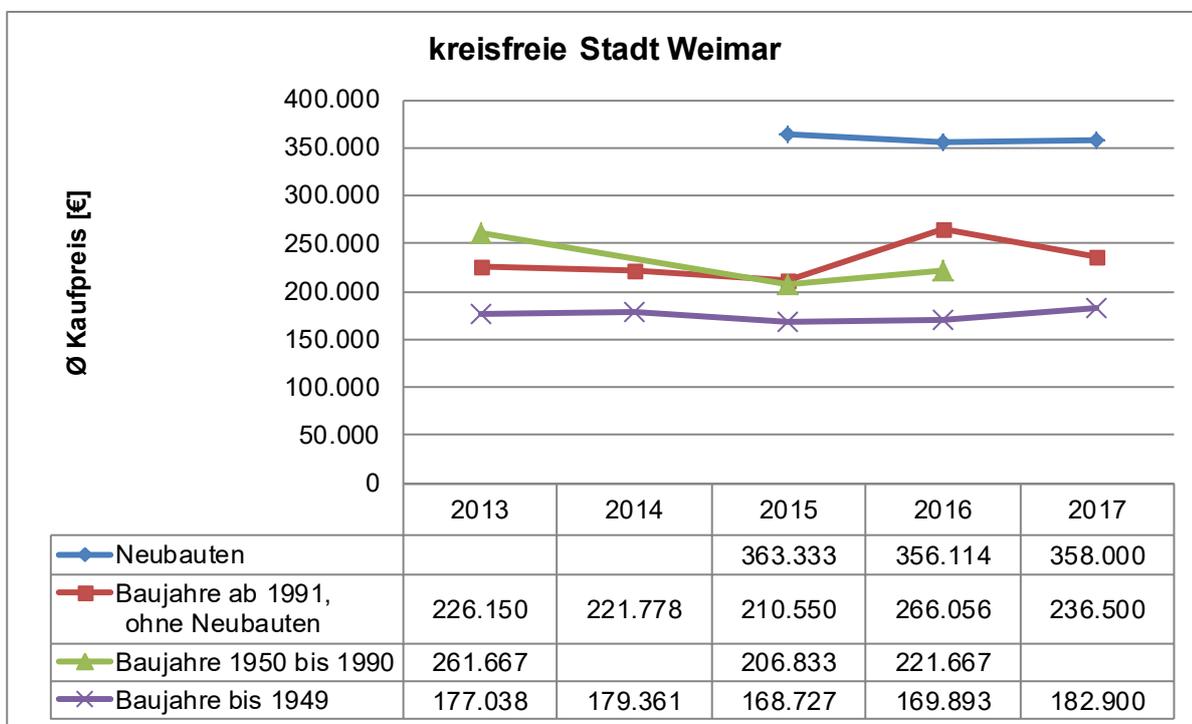


Abbildung 126: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	7	4	↓ -43	209	231	↗ 11	356.114	358.000	↗ 1
Min				143	150		318.500	325.000	
Max				277	337		381.000	383.000	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	9	8	↘ -11	299	268	↘ -11	266.056	236.500	↘ -11
Min				194	157		145.000	147.000	
Max				553	412		710.000	310.000	
Baujahre 1950 bis 1990	3	2	↓ -33	616	814	↑ 32	221.667	k.A.	k.A.
Min				363	635		150.000	k.A.	
Max				1.000	993		310.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	28	22	↘ -21	410	500	↗ 22	169.893	182.900	↗ 8
Min				151	175		59.000	63.000	
Max				1.042	1.016		355.000	325.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	47	36	↘ -23	383	453	↗ 18	253.432	259.133	↗ 2

Abbildung 127: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

## 6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

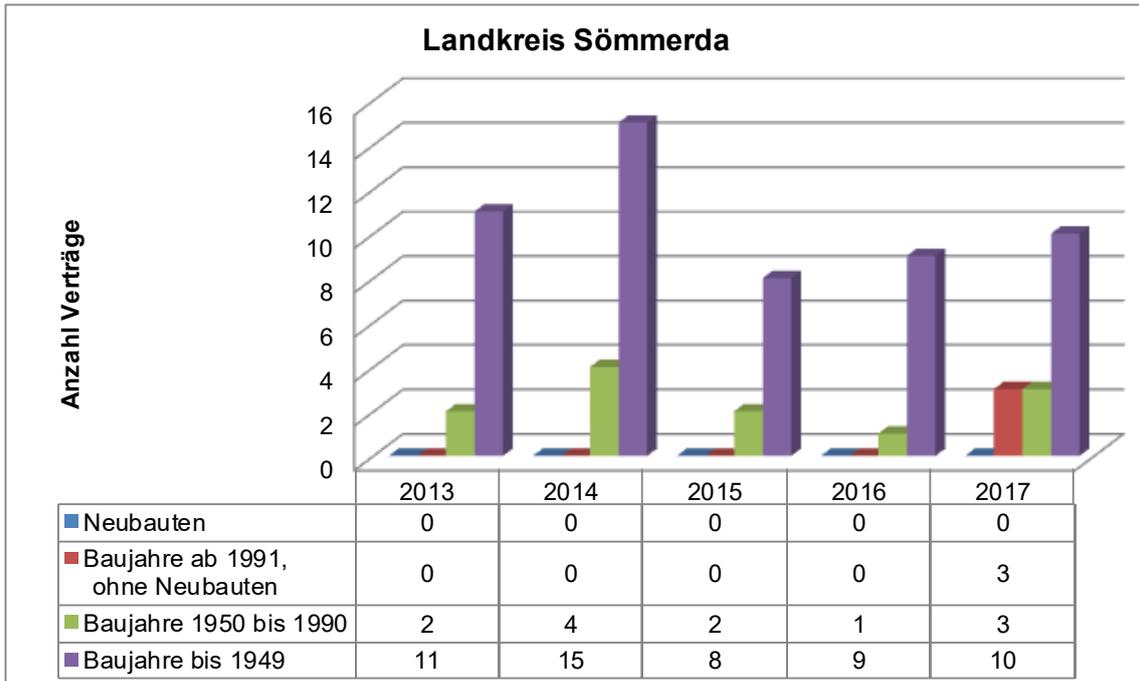


Abbildung 128: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Eine Aussage zu den Baujahresklassen „Neubauten“ ist auf Grund der geringen Kauffallanzahl nicht möglich. In der Baujahresklasse „Baujahre ab 1991, ohne Neubauten“ wurde für das Berichtsjahr ein durchschnittlicher Kaufpreis von 955.667 € ermittelt. Für Gebäude der „Baujahre 1950 bis 1990“ ergibt sich aus den registrierten Kauffällen im Berichtsjahr ein durchschnittlicher Kaufpreis von 794.333 €. Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises in der Baujahresklasse „bis 1949“ ist im folgenden Diagramm dargestellt.

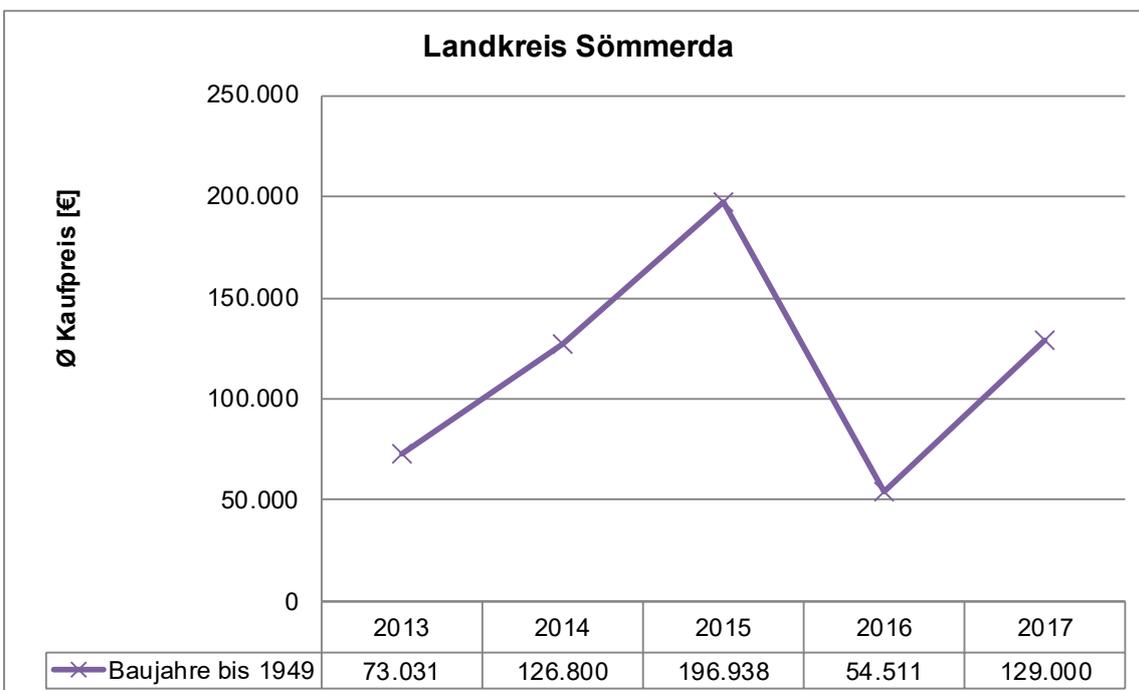


Abbildung 129: Landkreis Sömmerda - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die auffällig niedrigen Minimalwerte bei den Kaufpreisen in den Kategorien „Baujahre bis 1949“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. geringer Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

Landkreis Sömmerda									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	0	0	↔ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	0	3	k.A.	k.A.	1.347	k.A.	k.A.	955.667	k.A.
Min				k.A.	1.209		k.A.	437.000	
Max				k.A.	1.569		k.A.	1.310.000	
Baujahre 1950 bis 1990	1	3	↑	1.280	2.686	↑ 110	k.A.	794.333	k.A.
Min				1.280	1.904		k.A.	225.000	
Max				1.280	3.083		k.A.	1.670.000	
Baujahre bis 1949	9	10	↗ 11	617	693	↗ 12	54.511	129.000	↑ 137
Min				231	229		9.000	12.000	
Max				1.155	1.225		160.000	310.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	10	16	↑ 60	948	1.575	↑ 66	54.511	626.333	↑ 1049

Abbildung 130: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

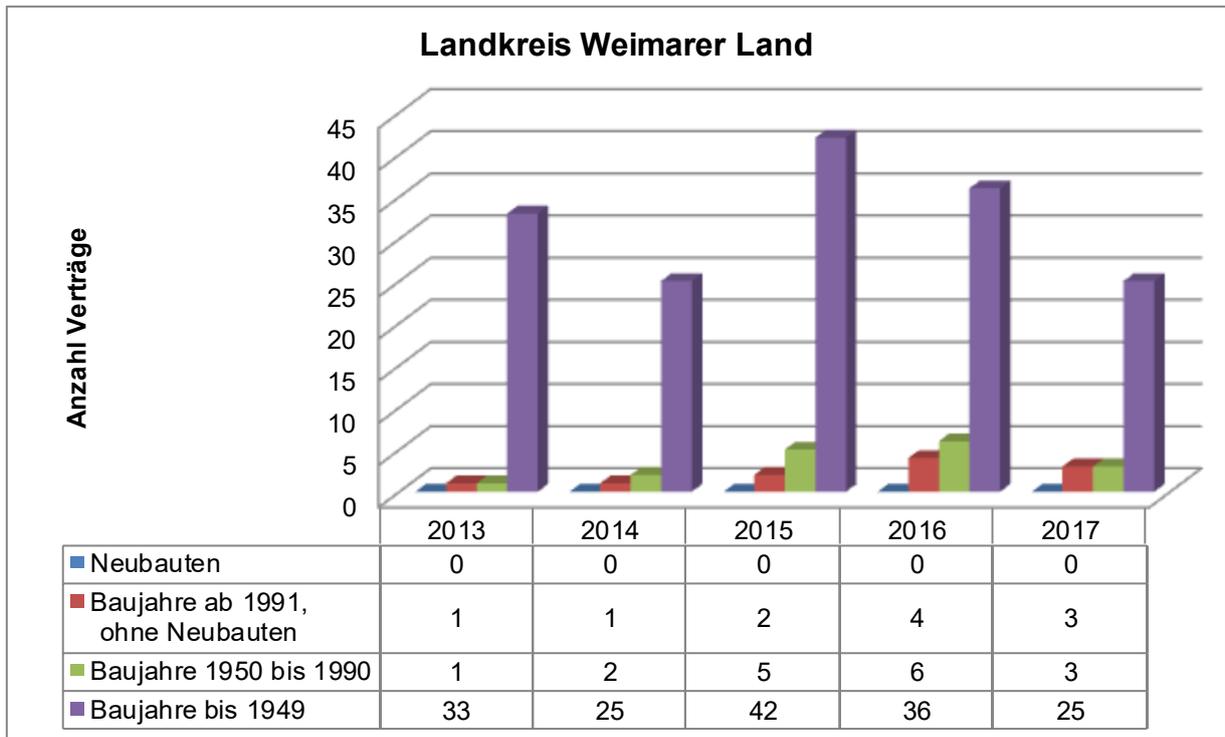


Abbildung 131: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Eine Aussage zu den Baujahresklassen „Neubauten“ und „Baujahre ab 1991, ohne Neubauten“ ist auf Grund der geringen Kauffallanzahl nicht möglich.

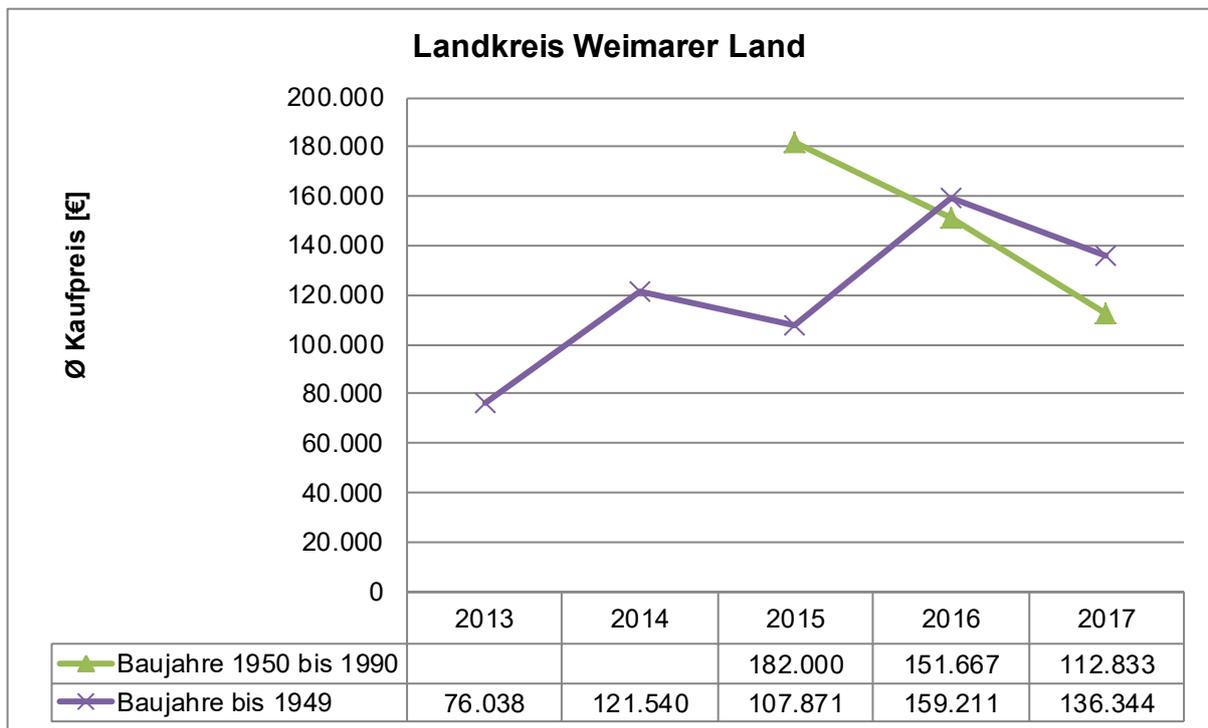


Abbildung 132: Landkreis Weimarer Land - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die auffällig niedrigen Minimalwerte bei den Kaufpreisen in den Kategorien „Baujahre bis 1949“ und „Baujahre 1950 bis 1989“ lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. unsanierte Gebäude bzw. Gebäude mit geringem Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

Landkreis Weimarer Land									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	4	3	↘ -25	816	2.069	↑	385.567	235.502	↘ -39
Min				122	596		62.500	196.507	
Max				2.128	4.759		830.000	285.000	
Baujahre 1950 bis 1990	6	3	↘	1.685	490	↘ -71	151.667	112.833	↘ -26
Min				97	430		2.000	8.500	
Max				6.835	529		450.001	195.000	
Baujahre bis 1949	36	25	↘ -31	864	714	↘ -17	159.211	136.344	↘ -14
Min				81	166		3.500	5.500	
Max				8.000	4.076		912.000	450.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	46	31	↘ -33	1.121	1.091	↔ -3	232.148	161.560	↘ -30

Abbildung 133: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

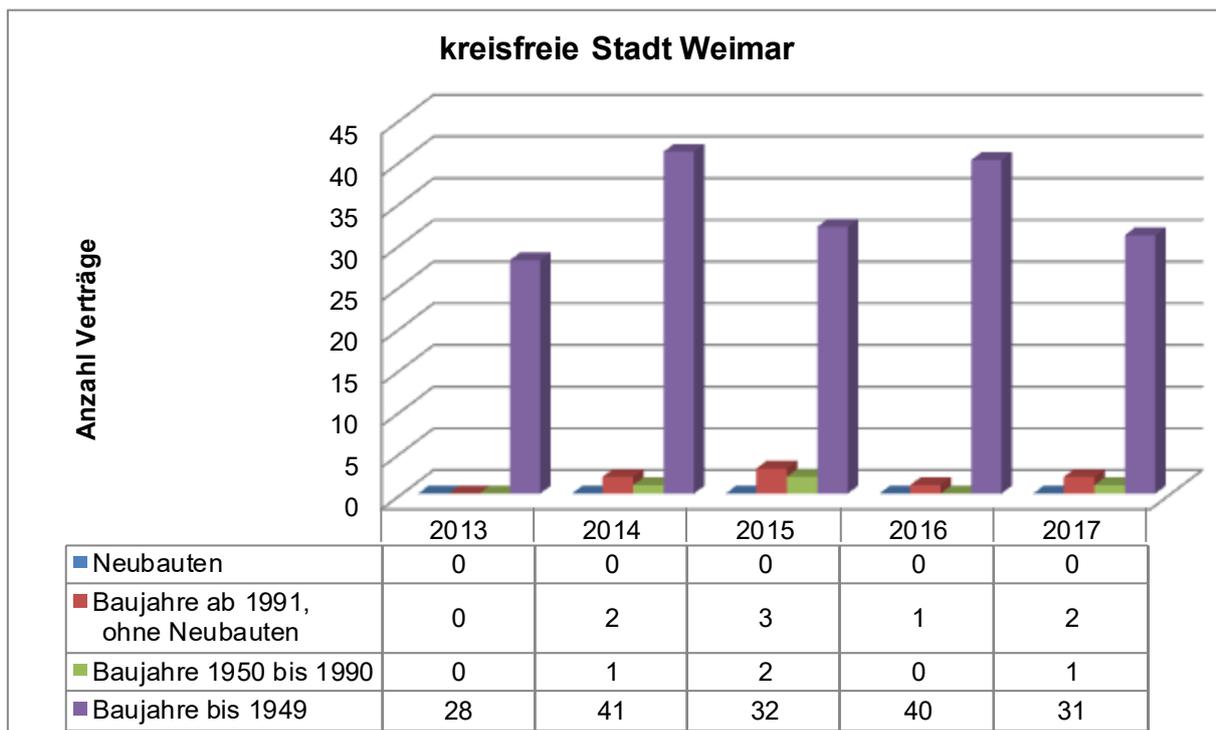


Abbildung 134: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Auf Grund der geringen Anzahl in den Kategorien „Neubauten“, „Baujahre ab 1991, ohne Neubauten“ und „Baujahre 1950 bis 1990“ erfolgt für diese Kategorien keine weitere Auswertung. Für die Kategorie der „Baujahre bis 1949“ ist ein starker Anstieg des mittleren Kaufpreises zu registrieren. Dieser beruht hauptsächlich auf Verkäufen von Gebäuden, die eine hochwertige Sanierung aufweisen.

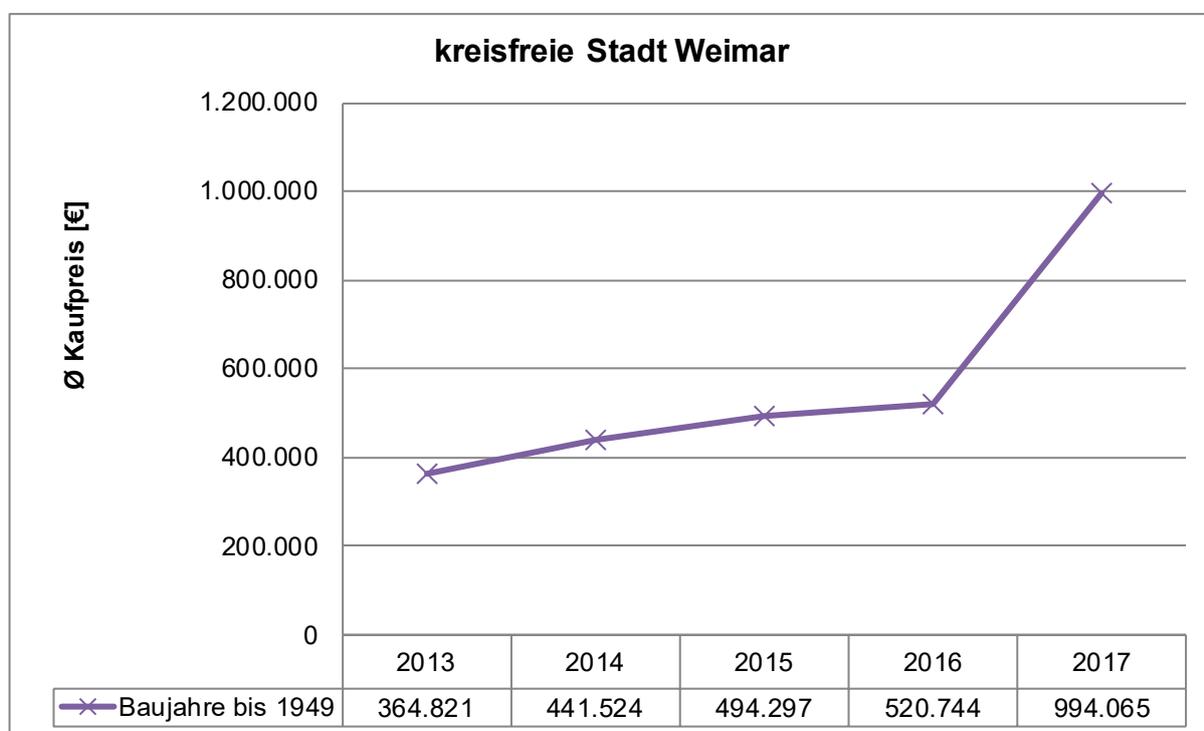


Abbildung 135: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre bis 1949	40	31	↓ -23	438	748	↑ 71	520.744	994.065	↑ 91
Min				92	150		83.000	260.000	
Max				1.460	10.368		2.500.000	14.500.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	40	31	↓ -23	438	748	↑ 71	520.744	994.065	↑ 91

Abbildung 136: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

### 6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

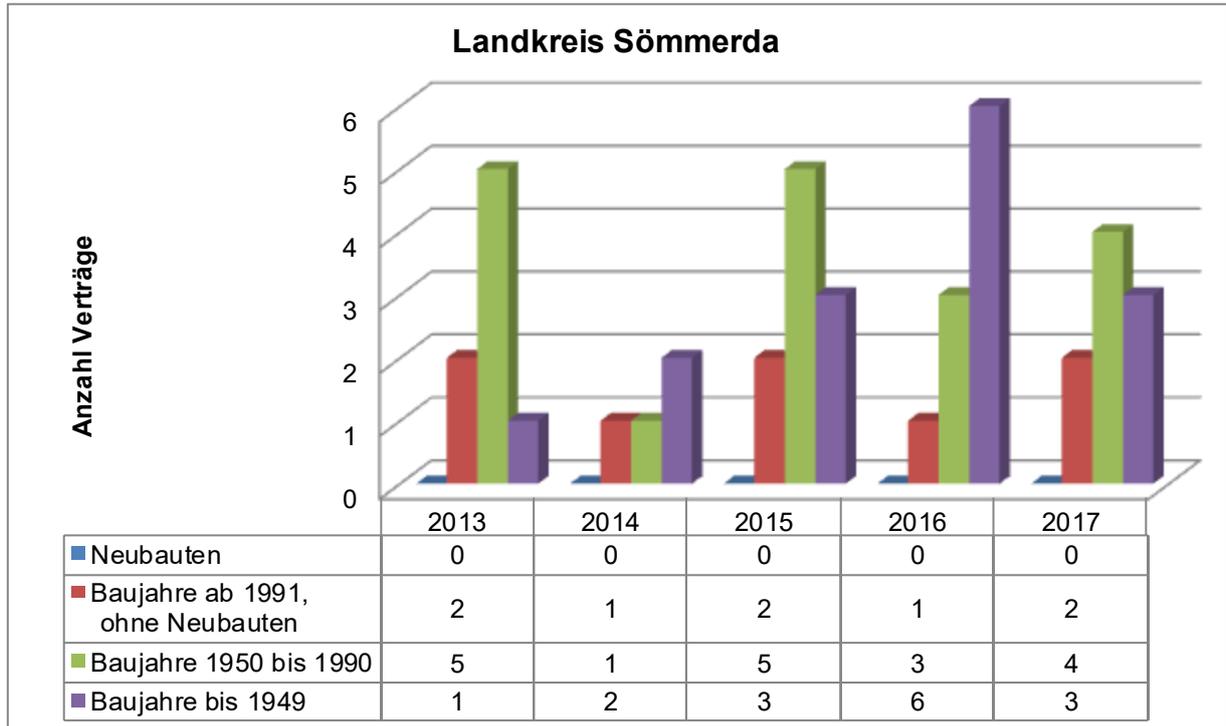


Abbildung 137: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Auf Grund der geringen Kauffallanzahl ist keine detaillierte Auswertung möglich. Die Mittelwerte, Minima und Maxima der Jahre 2016 und 2017 in den Baujahresklassen „Baujahre bis 1949“ und „Baujahre 1950 bis 1990“ können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden

Landkreis Sömmerda									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre 1950 bis 1990	3	4	↑ 33	3.996	1.267	↓ -68	215.000	100.838	↓ -53
Min				304	744		25.000	34.350	
Max				6.414	2.165		400.000	160.000	
Baujahre bis 1949	6	3	↓ -50	946	2.524	↑	181.917	410.000	↑ 125
Min				269	502		60.000	195.000	
Max				1.743	5.232		330.000	640.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	9	7	↓ -22	2.471	1.895	↓ -23	198.458	255.419	↑ 29

Abbildung 138: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr

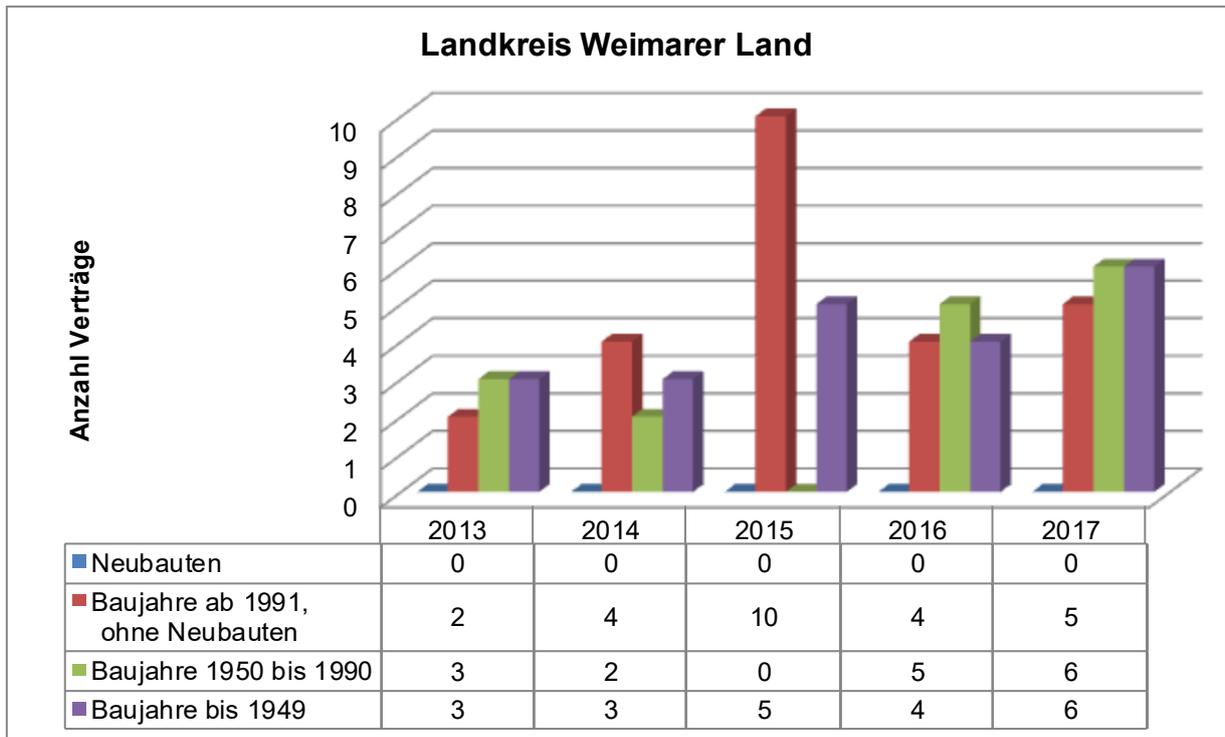


Abbildung 139: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

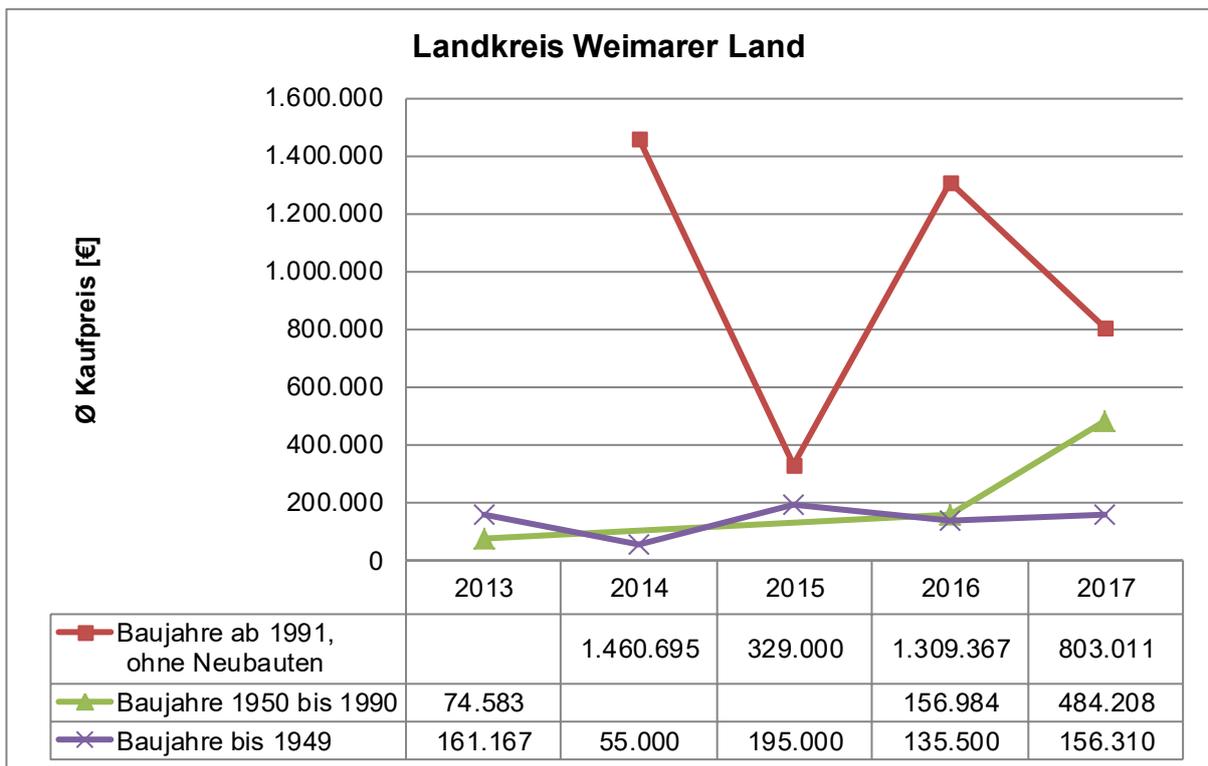


Abbildung 140: Landkreis Weimarer Land - Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Weimarer Land									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	4	5	↗ 25	9.576	6.721	↘ -30	1.309.367	803.011	↘ -39
Min				1.160	1.107		1.067.466	136.000	
Max				20.942	14.795		1.595.000	1.929.056	
Baujahre 1950 bis 1990	5	6	↗ 20	3.633	12.597	↑	156.984	484.208	↑
Min				252	1.892		20.000	67.500	
Max				7.787	50.525		250.000	1.112.750	
Baujahre bis 1949	4	6	↑ 50	974	1.294	↑ 33	135.500	156.310	↗ 15
Min				465	520		20.000	15.000	
Max				1.238	1.853		315.000	252.862	
Summe/ Mittelwert Veränderung	13	17	↑ 31	4.728	6.870	↑ 45	533.950	481.177	↘ -10

Abbildung 141: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

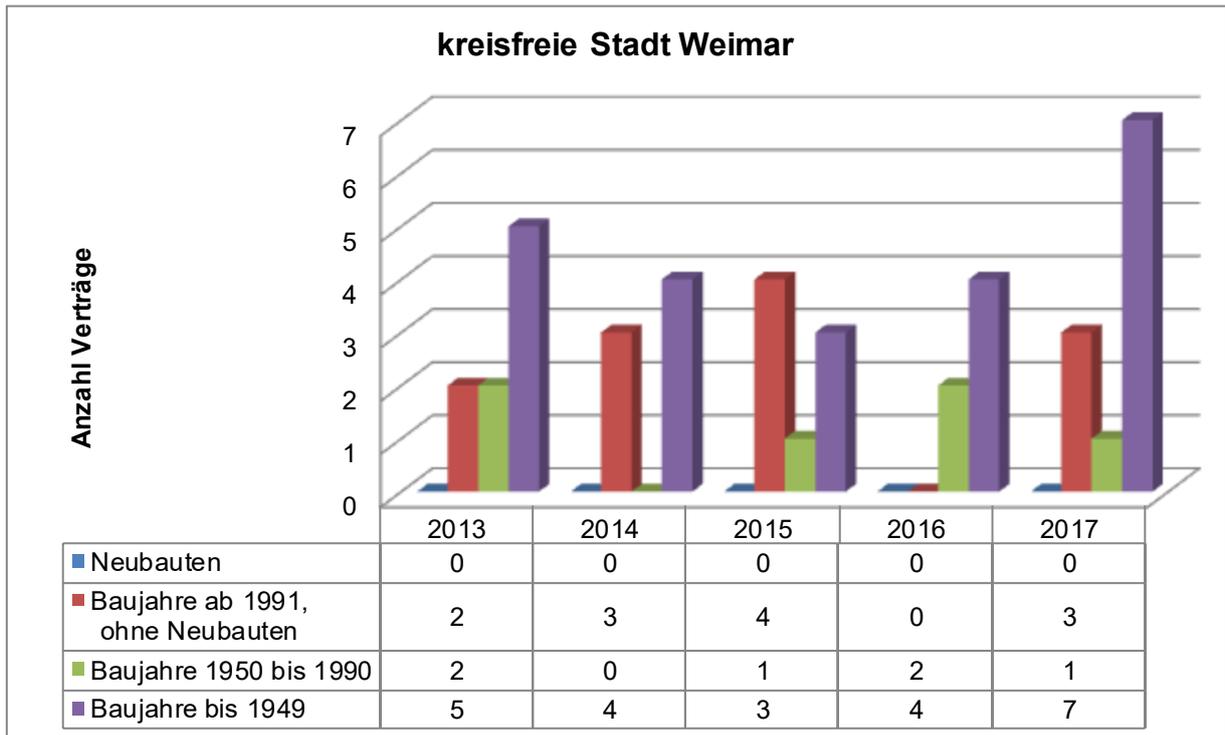


Abbildung 142: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

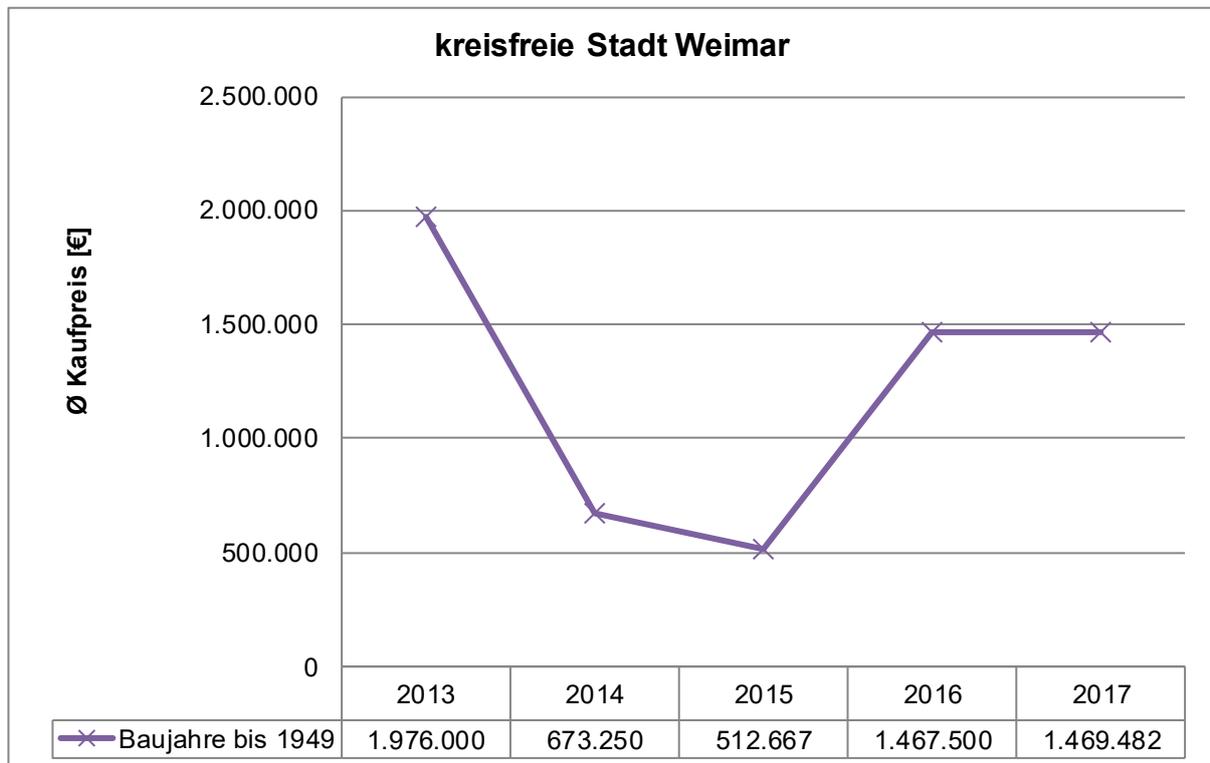


Abbildung 143: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre bis 1949	4	7	↑	554	1.423	↑	1.467.500	1.469.482	→ 0
Min				41	109		180.000	150.000	
Max				1.260	5.067		3.700.000	6.480.892	
Summe/ Mittelwert Veränderung	4	7	↑ 75	554	1.423	↑	1.467.500	1.469.483	→ 0

Abbildung 144: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

## 6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

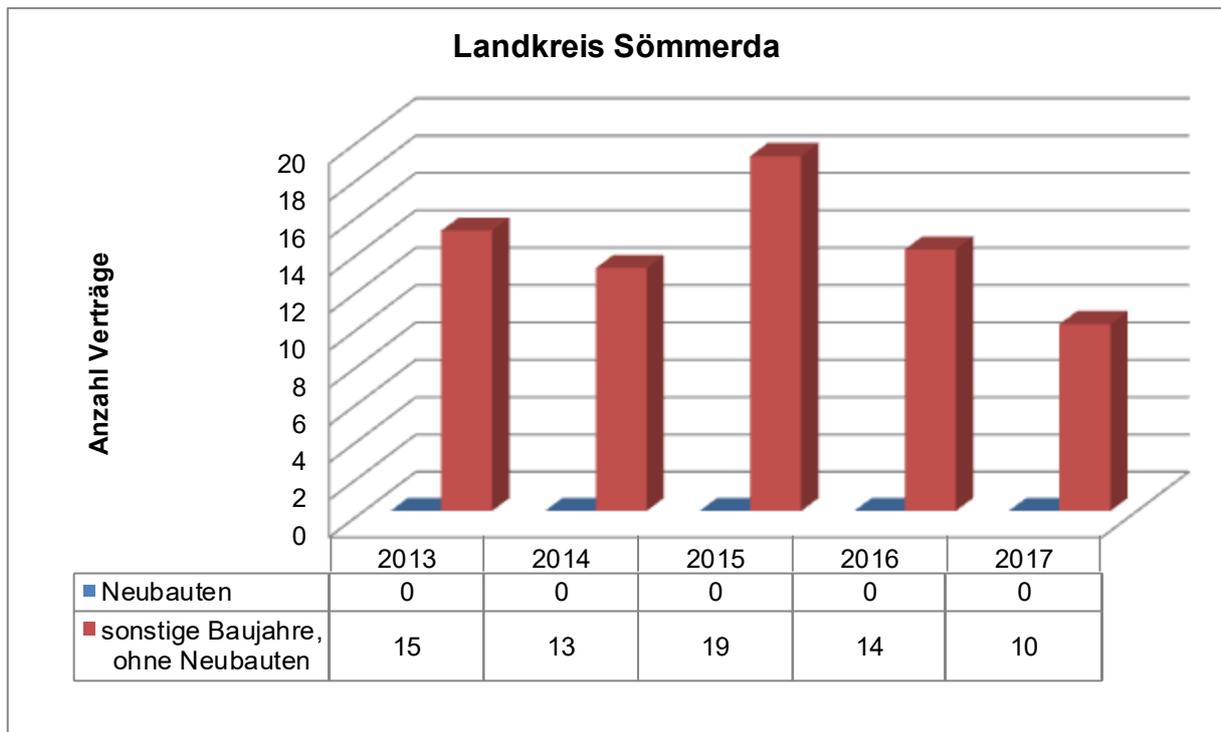


Abbildung 145: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

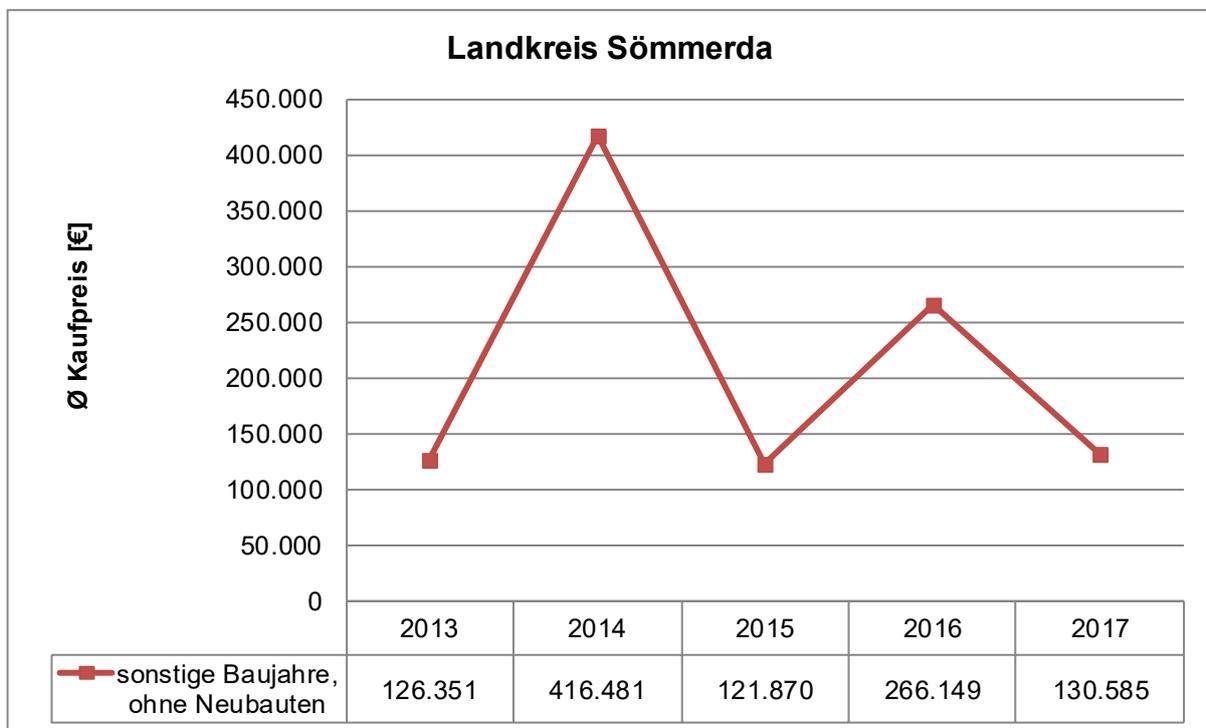


Abbildung 146: Landkreis Sömmerda - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Sömmerda									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	14	10	👇 -29	6.824	3.547	👇 -48	266.149	130.585	👇 -51
Min				597	751		9.000	18.940	
Max				25.200	9.412		2.250.000	550.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	14	10	👇 -29	6.824	3.547	👇 -48	266.149	130.585	👇 -51

Abbildung 147: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

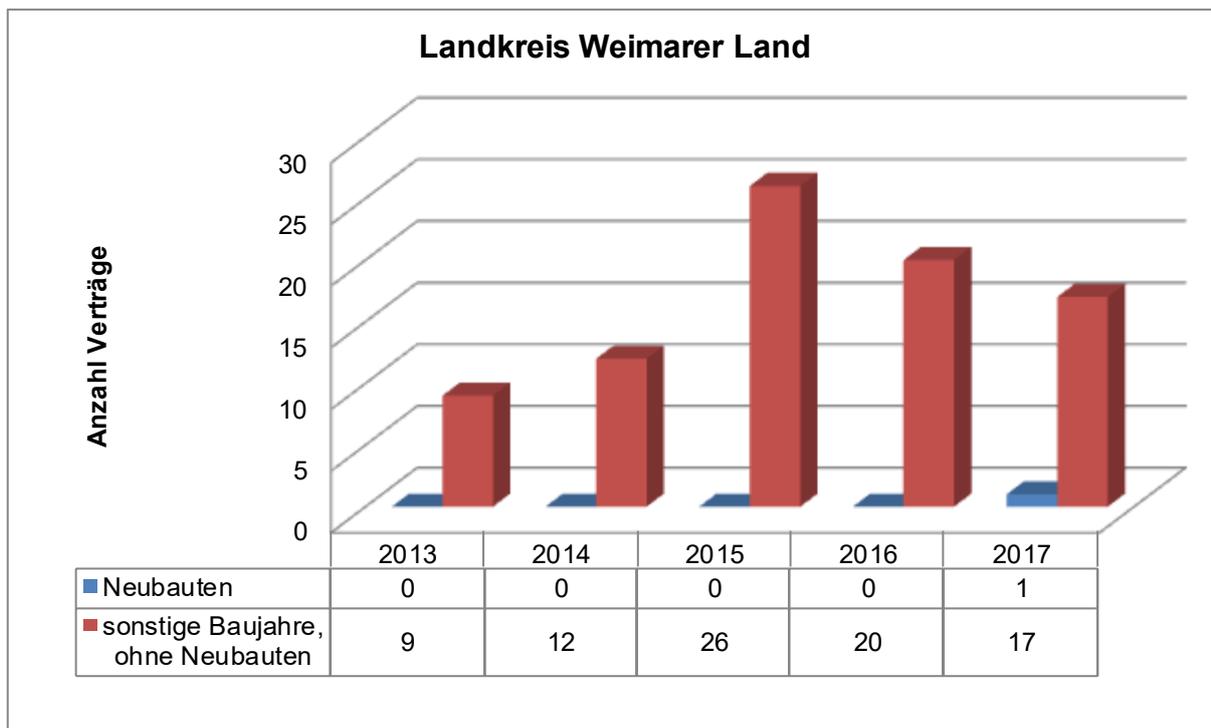


Abbildung 148: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Für das Jahr 2013 sind 9 Kauffälle registriert, hierbei ist der Maximalwert von ca. 4,5 Mio. € als Ausreißer zu betrachten und wurde bei der Ermittlung des durchschnittlichen Kaufpreises nicht herangezogen.

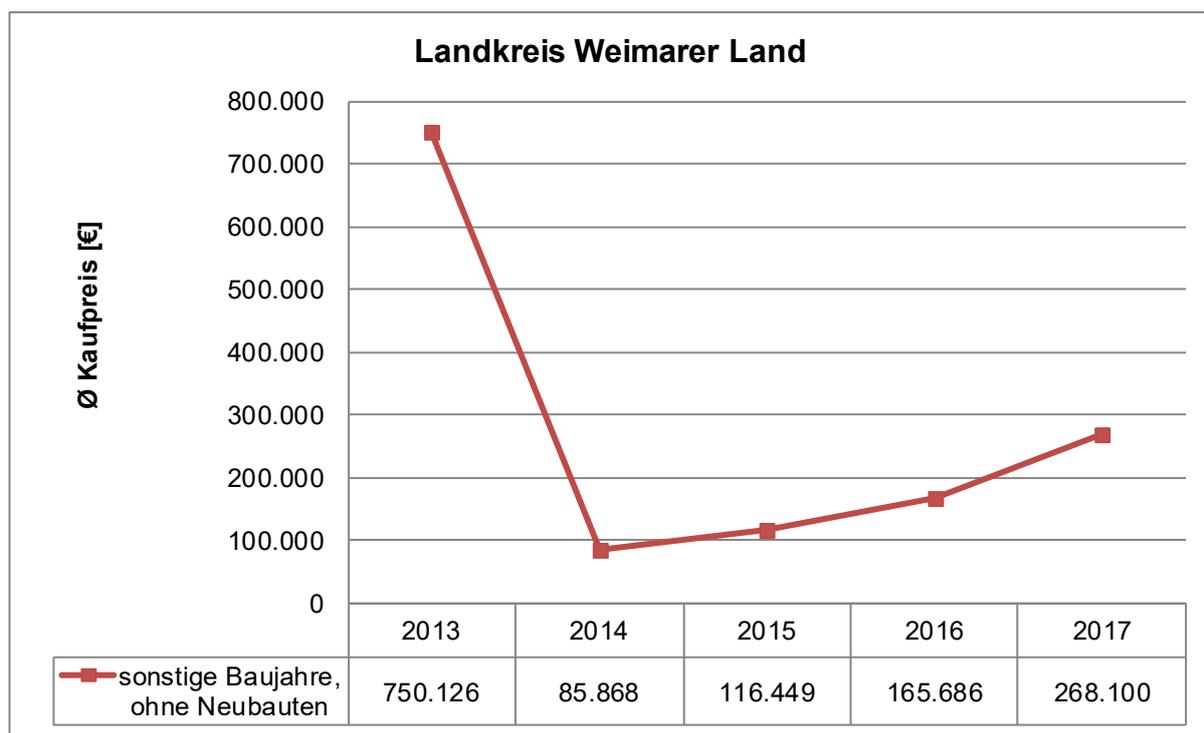


Abbildung 149: Landkreis Weimarer Land - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Weimarer Land									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	20	17	↓ -15	4.881	4.829	→ -1	165.686	268.100	↑ 62
Min				815	205		6.252	10.000	
Max				19.918	21.667		923.500	1.500.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	20	17	↓ -15	4.881	4.829	→ -1	165.686	268.100	↑ 62

Abbildung 150: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

Die Minimalwerte bei den Kaufpreisen lassen sich hauptsächlich auf den Zustand der vorhandenen Bausubstanz (z.B. geringer Modernisierungsgrad, Baumängel / Bauschäden usw.) zurückführen.

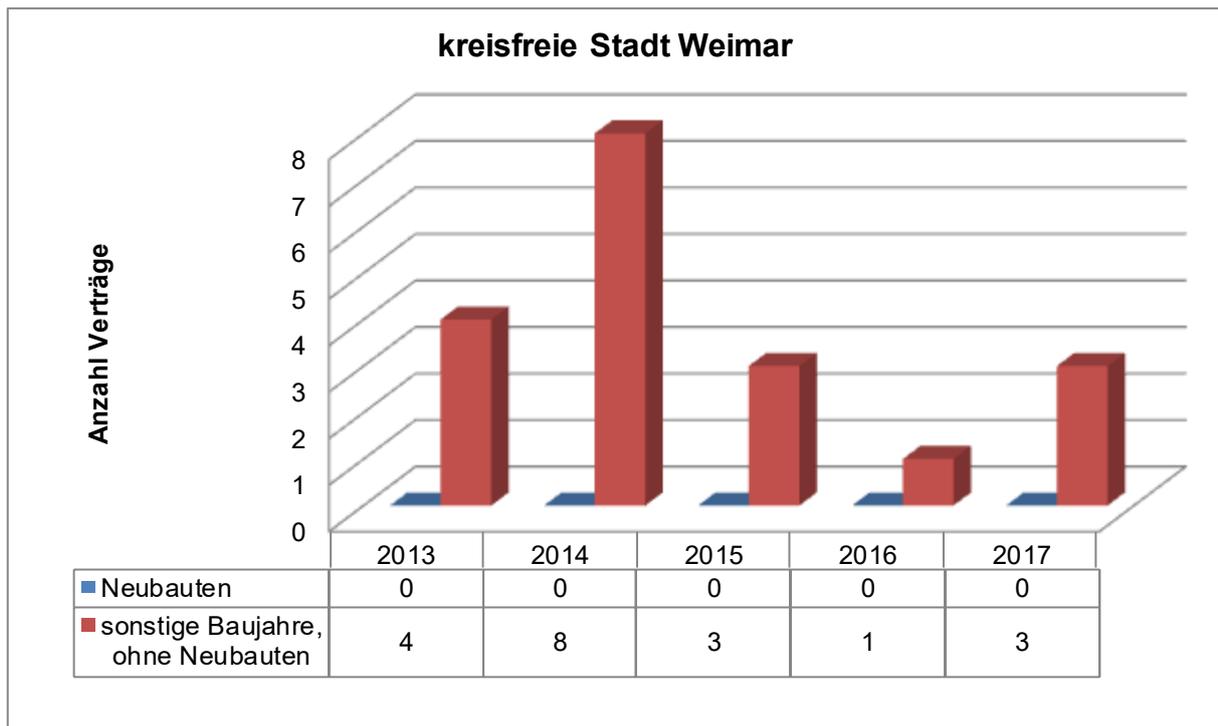


Abbildung 151: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

Auf Grund der geringen Anzahl an registrierten Kaufverträgen hat die gesamte Rubrik der „Gewerbe- und Industriegebäude“ in der Stadt Weimar eine nur untergeordnete Bedeutung auf dem Grundstücksmarkt.

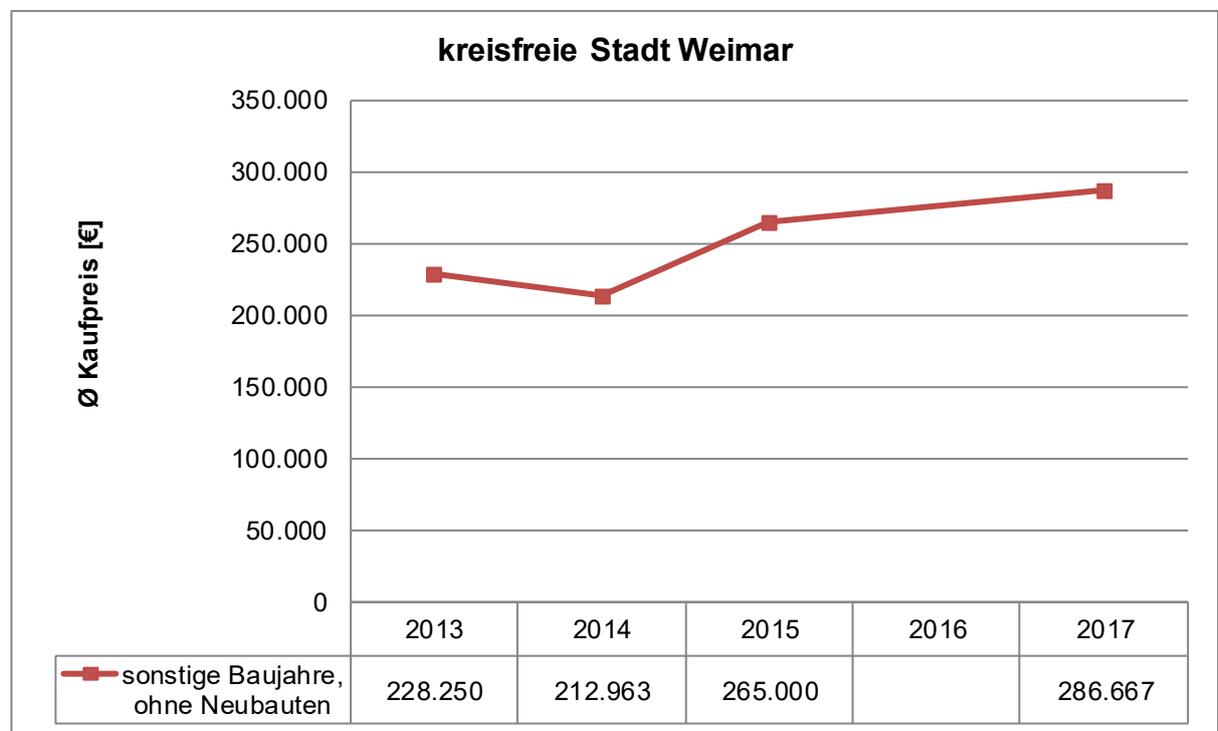


Abbildung 152: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	1	3	↑	1.068	5.962	↑	k.A.	286.667	k.A.
Min				1.068	802		k.A.	80.000	
Max				1.068	13.478		k.A.	600.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	1	3	↑	1.068	5.962	↑	k.A.	286.667	k.A.

Abbildung 153: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre

## 6.5 Wochenend- und Ferienhäuser

In diesem Marktsegment werden zumeist Gebäude der Baujahre 1950 bis 1990 gehandelt. Die höheren Verkaufszahlen im Landkreis Weimarer Land beruhen auf Verkäufen in Wochenend- und Ferienhausgebieten in Schwarza, Tiefengruben, Tonndorf und Troistedt.

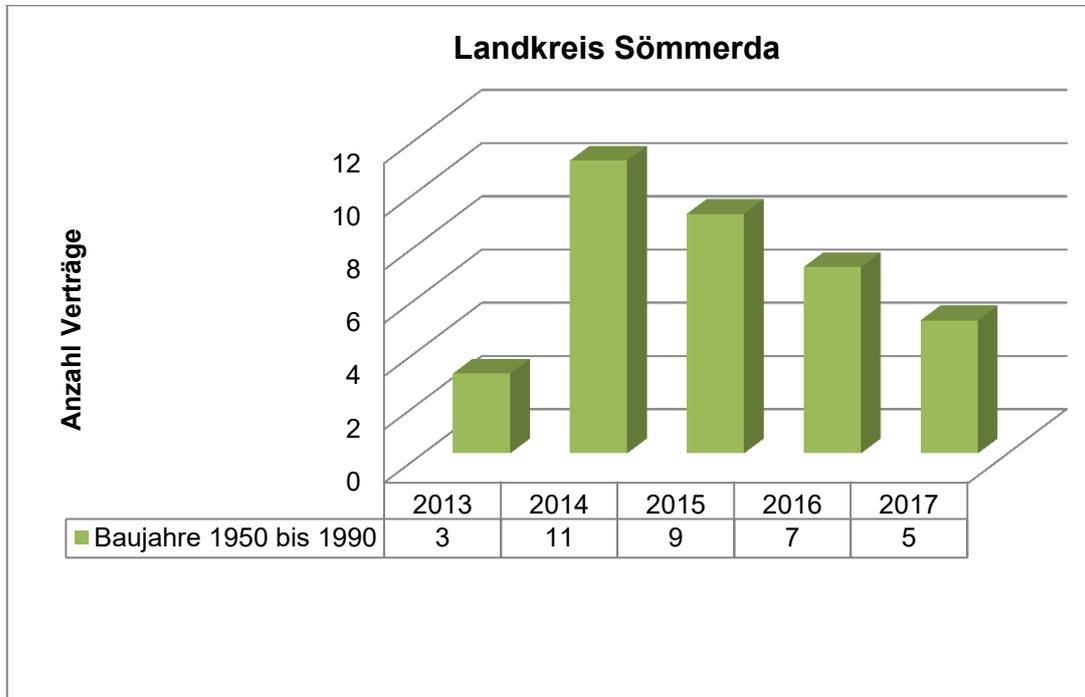


Abbildung 154: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahre 1950 bis 1990

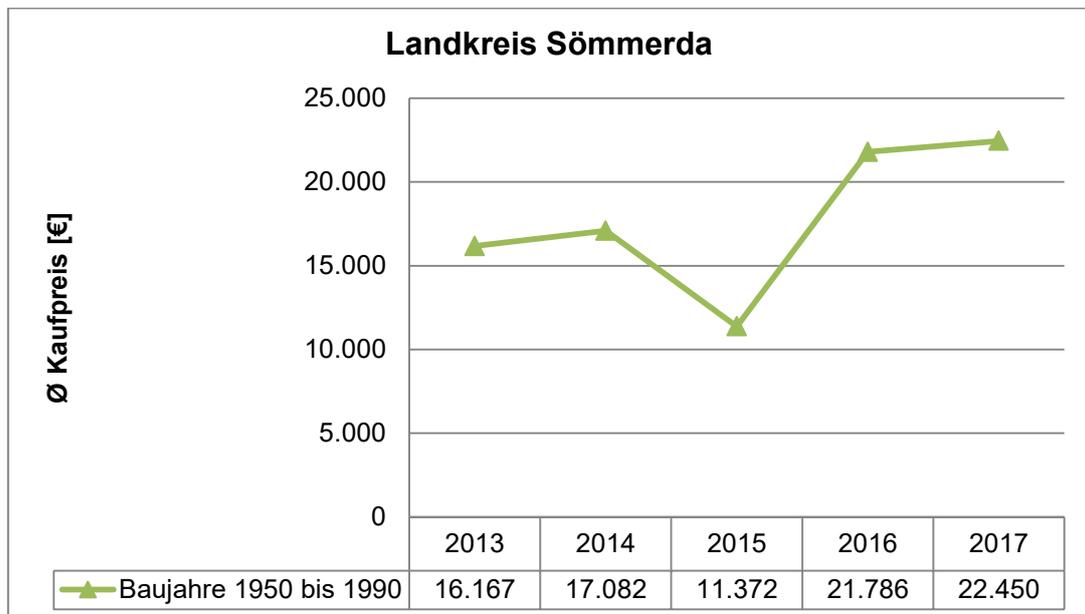


Abbildung 155 : Landkreis Sömmerda - Ø Kaufpreis aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahr 1950 bis 1990

Landkreis Sömmerda									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre 1950 bis 1990	7	5	↘ -29	566	825	↗ 46	21.786	24.209	↗ 11
Min				261	405		4.000	1.752	
Max				1.259	2.099		56.000	65.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	7	5	↘ -29	566	825	↗ 46	21.786	24.209	↗ 11

Abbildung 156: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Wochenend- und Ferienhäuser über 2 Jahre

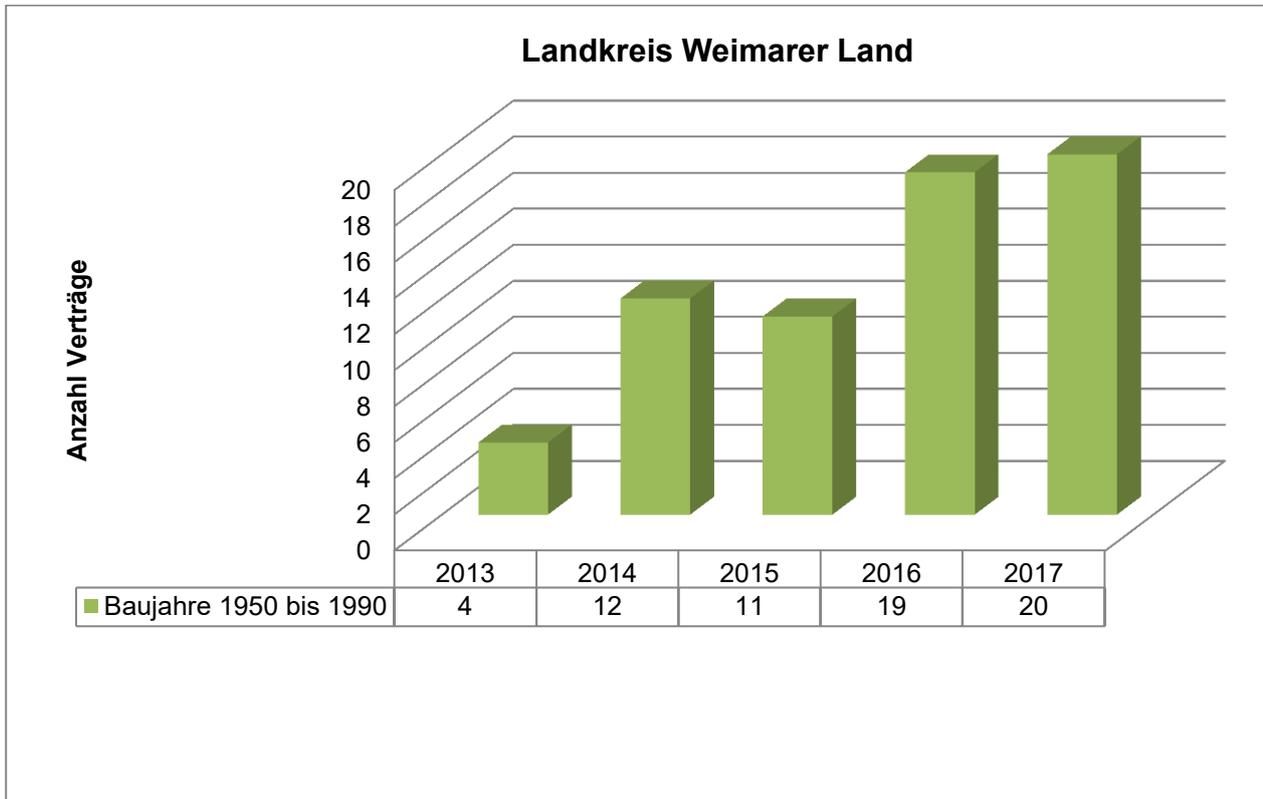


Abbildung 157: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahre 1950 bis 1990

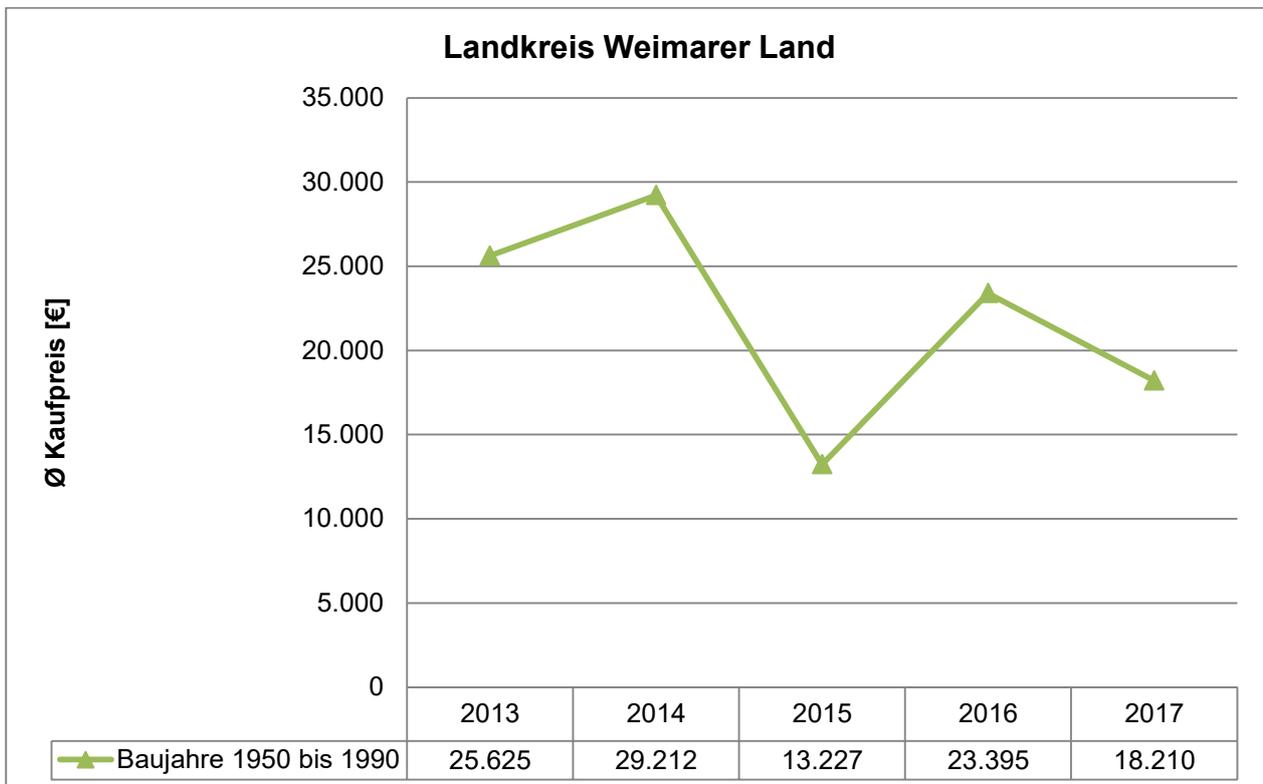


Abbildung 158: Landkreis Weimarer Land - Ø Kaufpreis aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahr 1950 bis 1990

Landkreis Weimarer Land									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre 1950 bis 1990	19	20	↗ 5	709	859	↗ 21	23.395	18.210	↘ -22
Min				211	371		3.000	1.900	
Max				2.780	2.006		66.000	60.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	19	20	↗ 5	709	859	↗ 21	23.395	18.210	↘ -22

Abbildung 159: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Wochenend- und Ferienhäuser über 2 Jahre

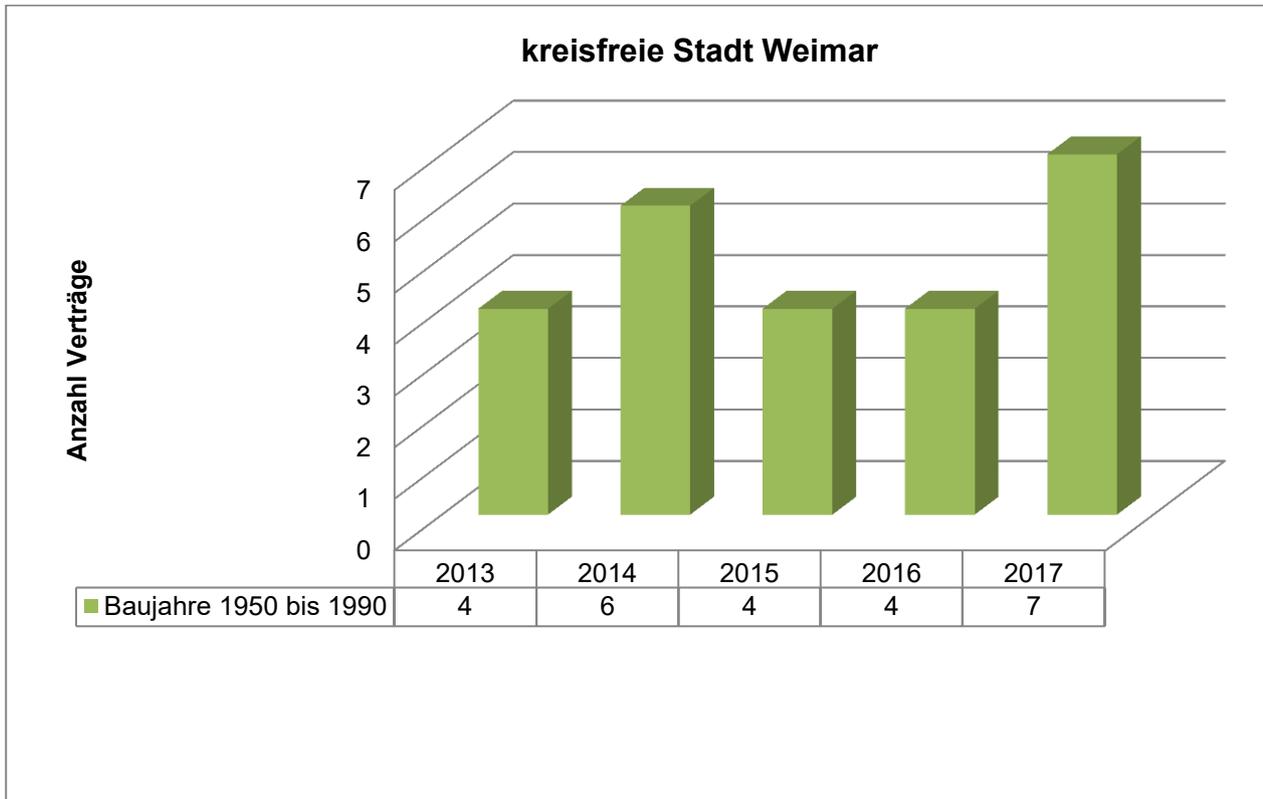


Abbildung 160: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahre 1950 bis 1990

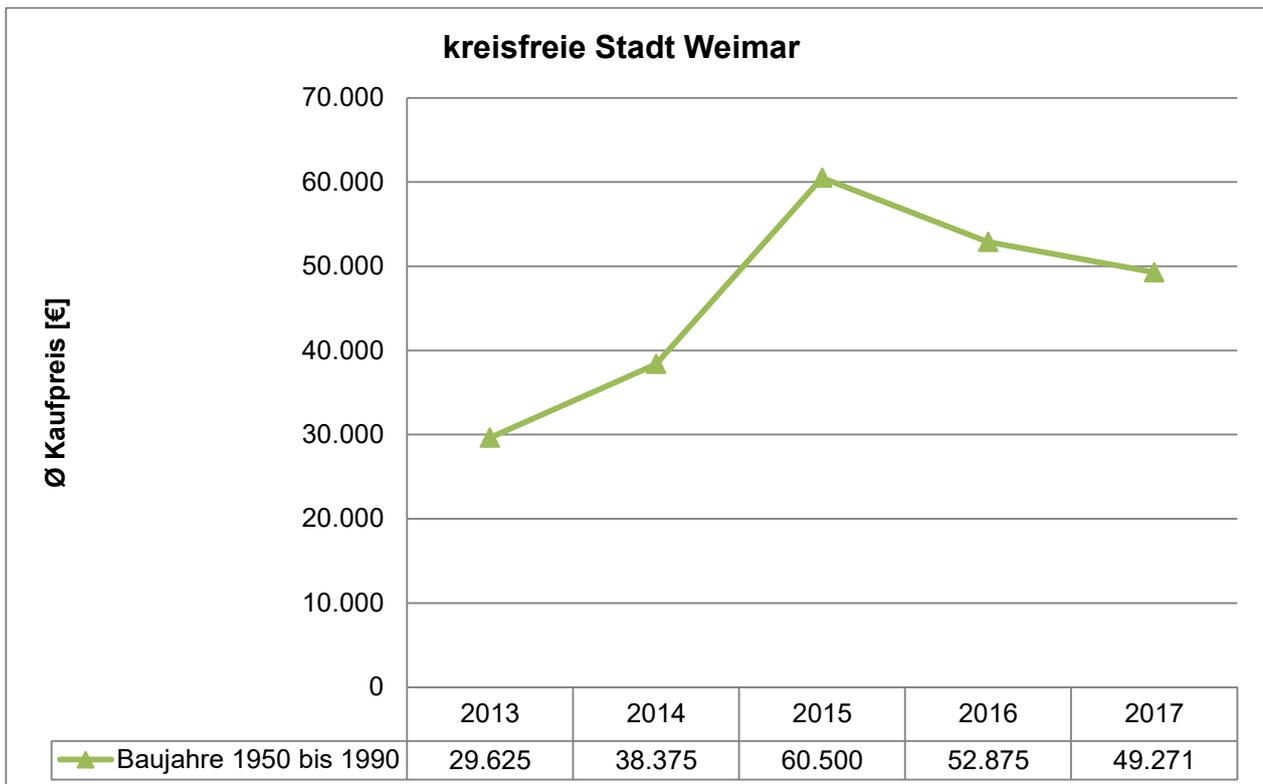


Abbildung 161 : kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahr 1950 bis 1990

Kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [€]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre 1950 bis 1990	4	7	↑ 75	665	1.071	↑ 61	52.875	49.271	↓ -7
Min				428	630		40.000	25.000	
Max				924	1.525		75.000	75.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	4	7	↑ 75	665	1.071	↑ 61	52.875	49.271	↓ -7

Abbildung 162: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Wochenend- und Ferienhäuser über 2 Jahre

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

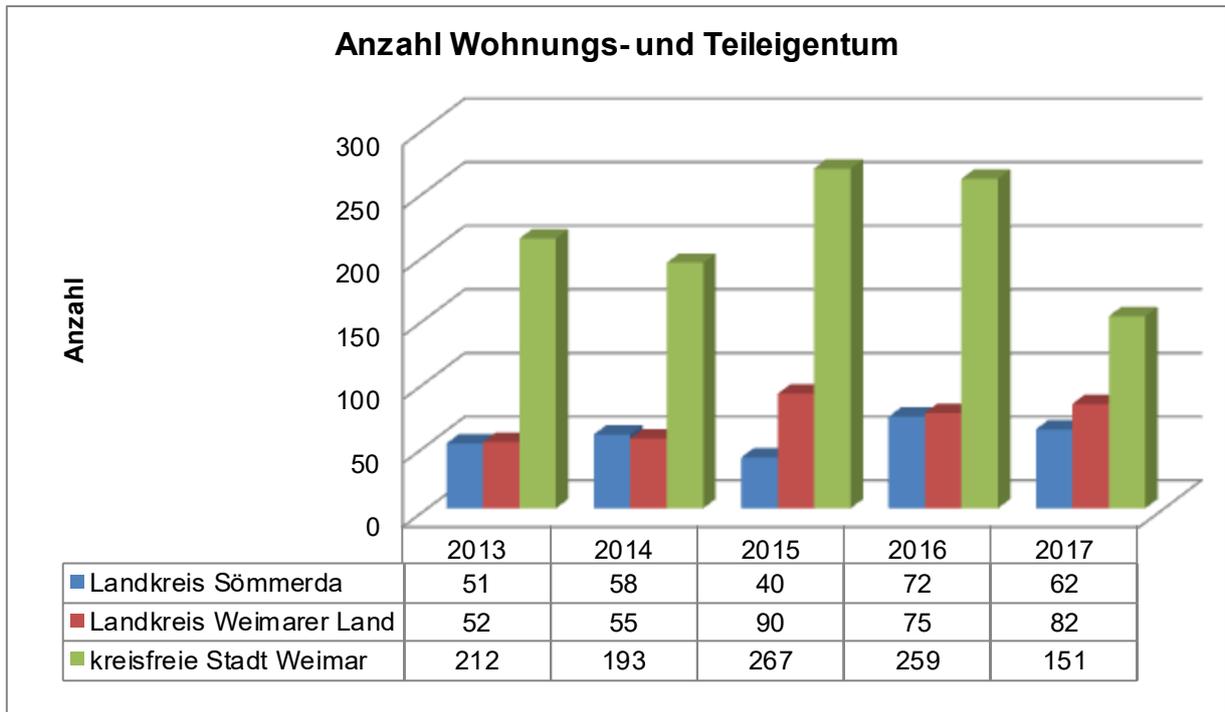


Abbildung 163: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

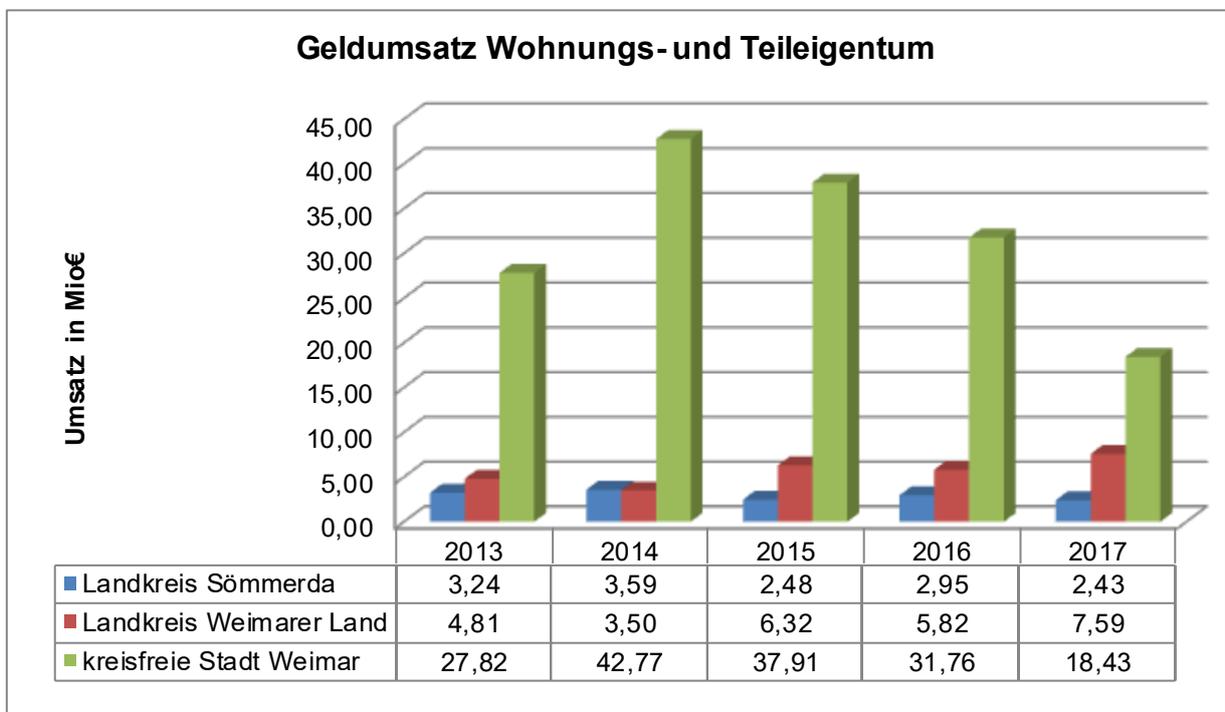


Abbildung 164: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

Landkreis Sömmerda						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	41	51	↗ 24	2,62	2,41	↘ -8
Teileigentum	31	11	↘ -65	0,33	0,02	↘ -94
Summe/Veränderung	72	62	↘ -14	2,95	2,43	↘ -18

Abbildung 165: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Landkreis Weimarer Land						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	71	69	↘ -3	5,79	7,18	↗ 24
Teileigentum	4	13	↗	0,03	0,41	↗
Summe/Veränderung	75	82	↗ 9	5,82	7,59	↗ 30

Abbildung 166: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Weimar						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	236	143	↘ -39	31,38	18,33	↘ -42
Teileigentum	23	8	↘ -65	0,38	0,10	↘ -74
Summe/Veränderung	259	151	↘ -42	31,76	18,43	↘ -42

Abbildung 167: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Für die folgenden Auswertungen (7.1 bis 7.3) wurden ausschließlich zur Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

## 7.1 Erstverkauf aus Neubau

In diesem Marktsegment wurden im Landkreis Sömmerda im Jahr 2013 ein Kauffall und in den Jahren 2014 bzw. 2015 jeweils zwei Kaufverträge registriert. Eine Auswertung ist daher nicht möglich.

Größere Kaufaktivitäten im Landkreis Weimarer Land fanden ausschließlich im Jahr 2013 statt. Aus den hier vorliegenden 10 Kauffällen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.300 €/m<sup>2</sup>. Für die Jahre 2015 und 2016 wurden jeweils zwei Verträge registriert. Im Berichtsjahr 2017 liegen keine Kauffälle vor. Eine detaillierte Auswertung ist daher nicht möglich.

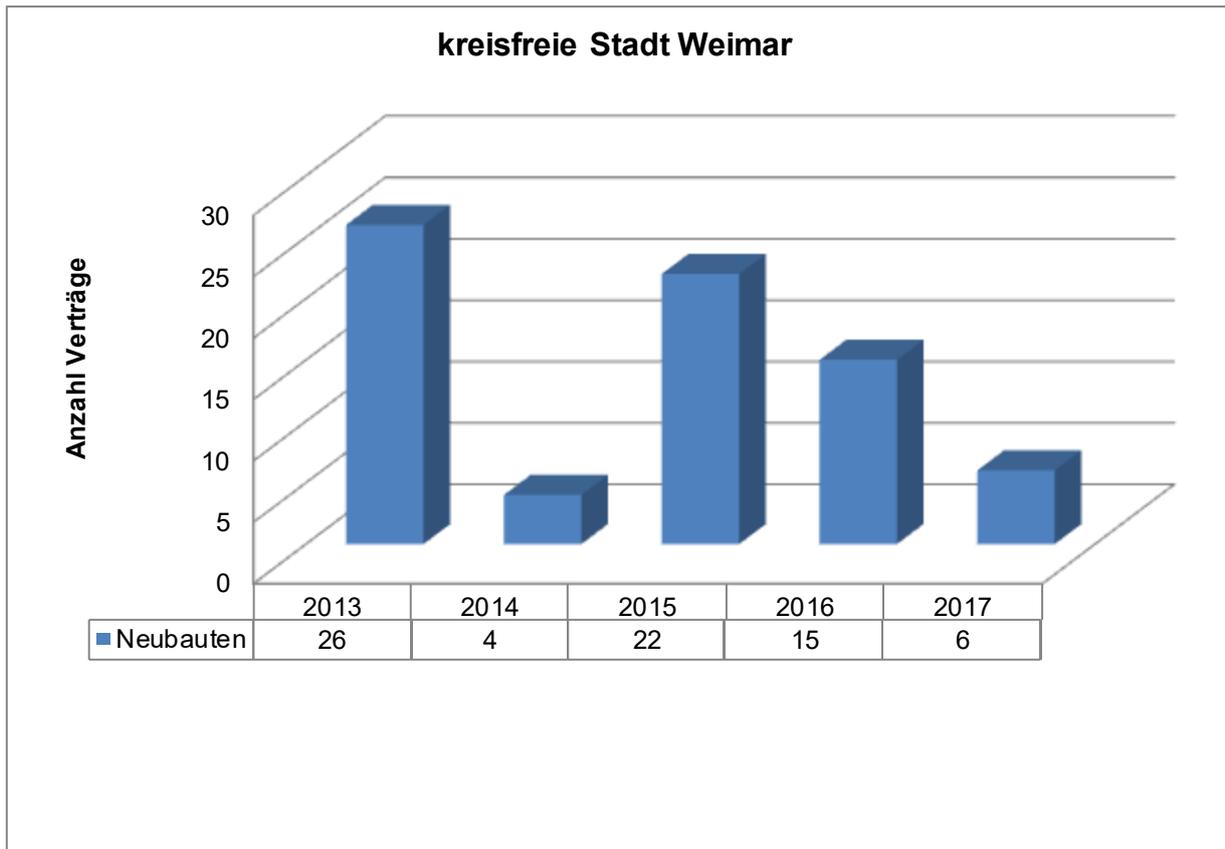


Abbildung 168: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

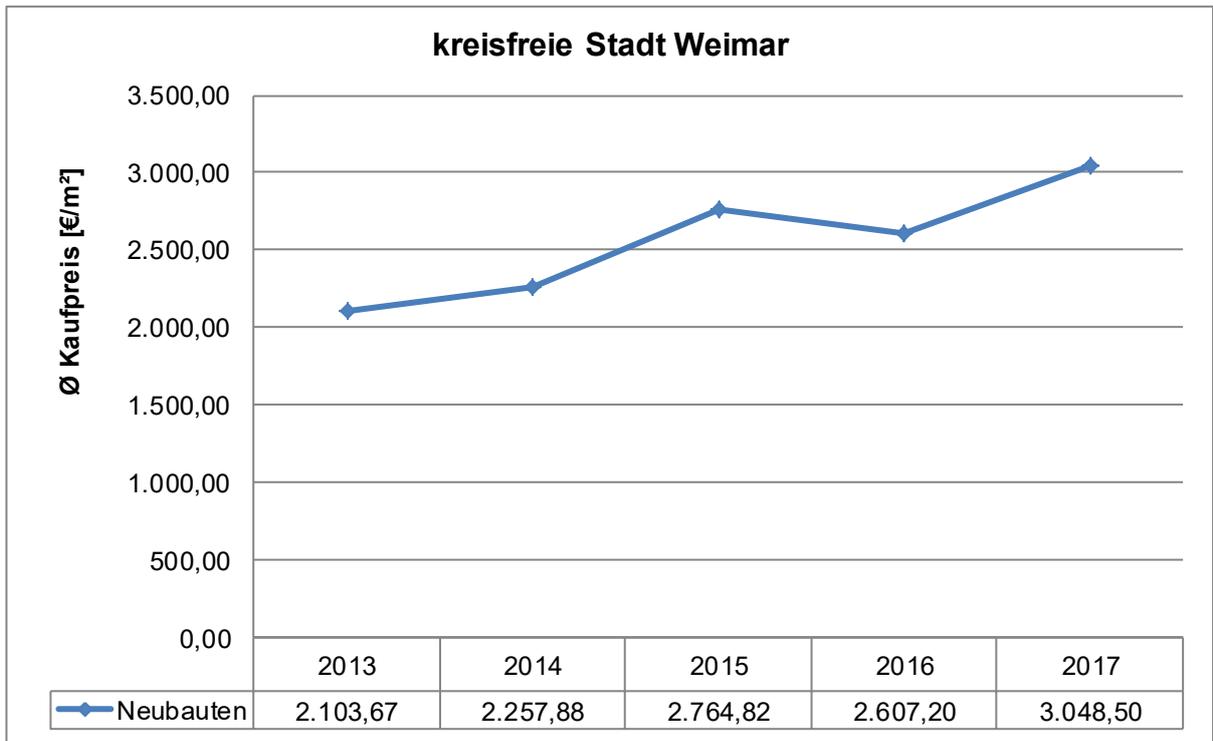


Abbildung 169: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	15	6	↓ -60	95,2	134,6	↑ 41	2.607,2	3.048,5	↑ 17
Min				58,7	105,6		1.910,0	1.688,0	
Max				151,8	175,9		3.229,0	3.679,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	15	6	↓ -60	95,2	134,6	↑ 41	2.607,2	3.048,5	↑ 17

Abbildung 170: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

## 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

In diesem Marktsegment wurden im Landkreis Sömmerda, bis auf zwei Kauffälle in der Kategorie „Baujahr 1950 bis 1989“ aus dem Jahr 2015 und einem Kauffall im Jahr 2016, keine weiteren Verträge registriert. Somit ist eine weitere Auswertung nicht möglich.

Für den Bereich des Landkreises Weimarer Land wurde in der Kategorie „Baujahre 1950 bis 1989“ in den Jahren 2015 und 2016 jeweils ein Kaufvertrag registriert. Größere Kaufaktivitäten in der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949) fanden ausschließlich in den Jahren 2014 (7 Kauffälle) und 2015 (6 Kauffälle) statt. Im Jahr 2016 wurde lediglich ein Kauffall registriert. Eine weitere Auswertung ist somit nicht möglich.

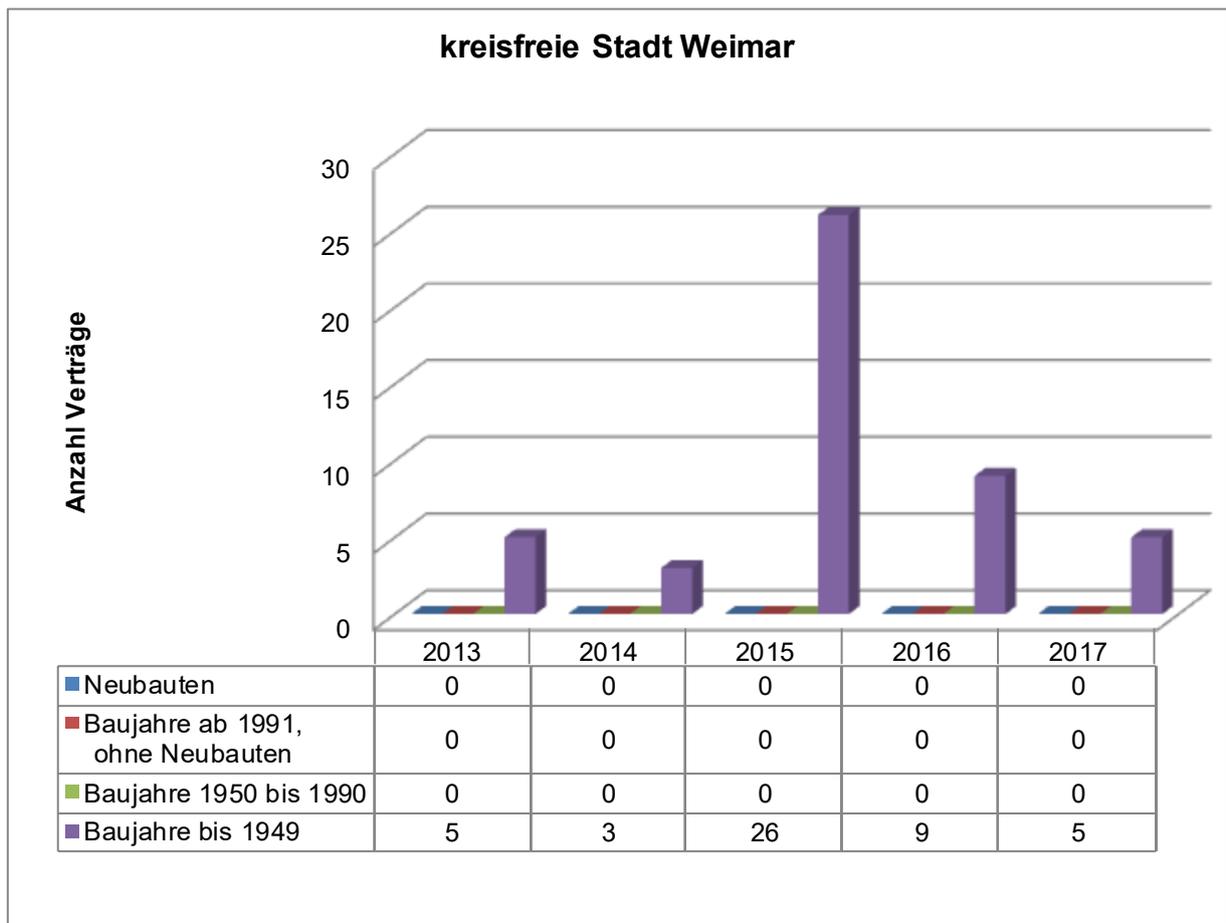


Abbildung 171: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen

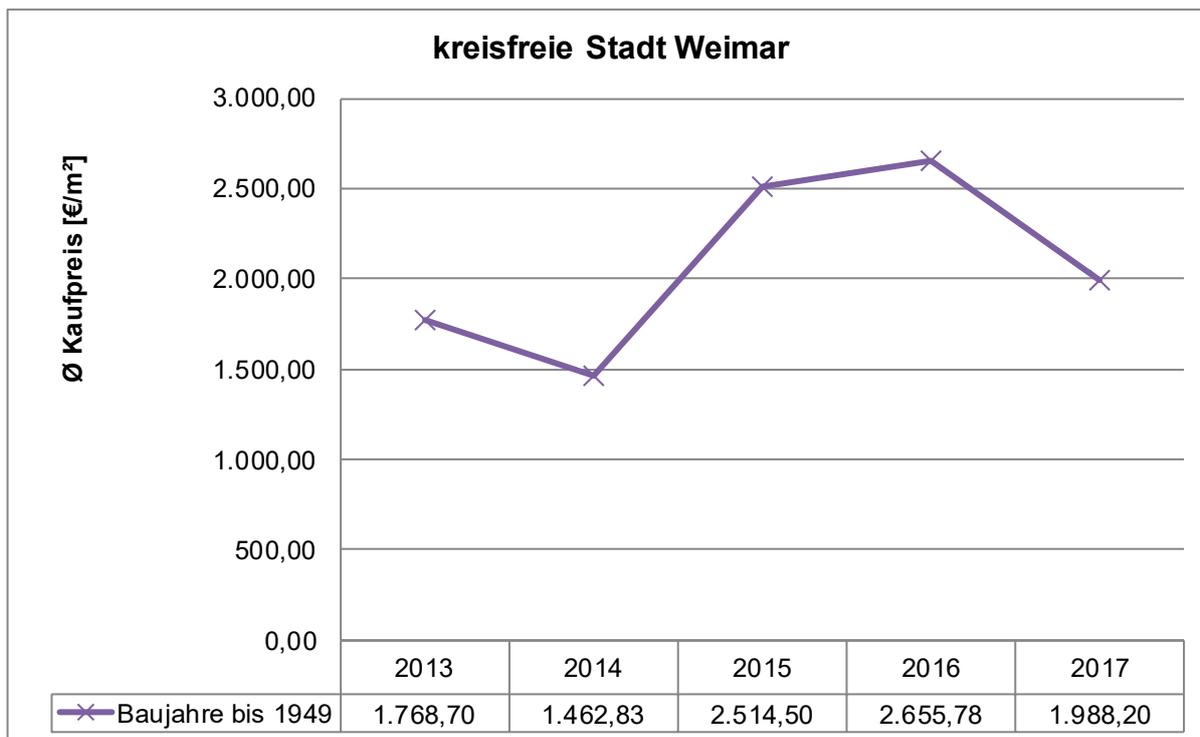


Abbildung 172: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen

Die Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises vom Jahr 2014 zum Berichtsjahr 2015 resultiert überwiegend aus den hochpreisigen Kauffällen südlich der Trierer Straße.

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre bis 1949	9	5	↓ -44	68,7	104,6	↑ 52	2.655,8	1.988,2	↓ -25
Min				37,9	62,7		1.623,5	1.304,5	
Max				81,5	184,0		3.406,5	2.596,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	9	5	↓ -44	68,7	104,6	↑ 52	2.655,8	1.988,2	↓ -25

Abbildung 173: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre

### 7.3 Weiterverkauf

Für das Gebiet des Landkreises Sömmerda ist festzuhalten, dass sich die Kaufaktivitäten hauptsächlich auf die Stadt Sömmerda und den Bereich zwischen Erfurt und Sömmerda beschränkten.

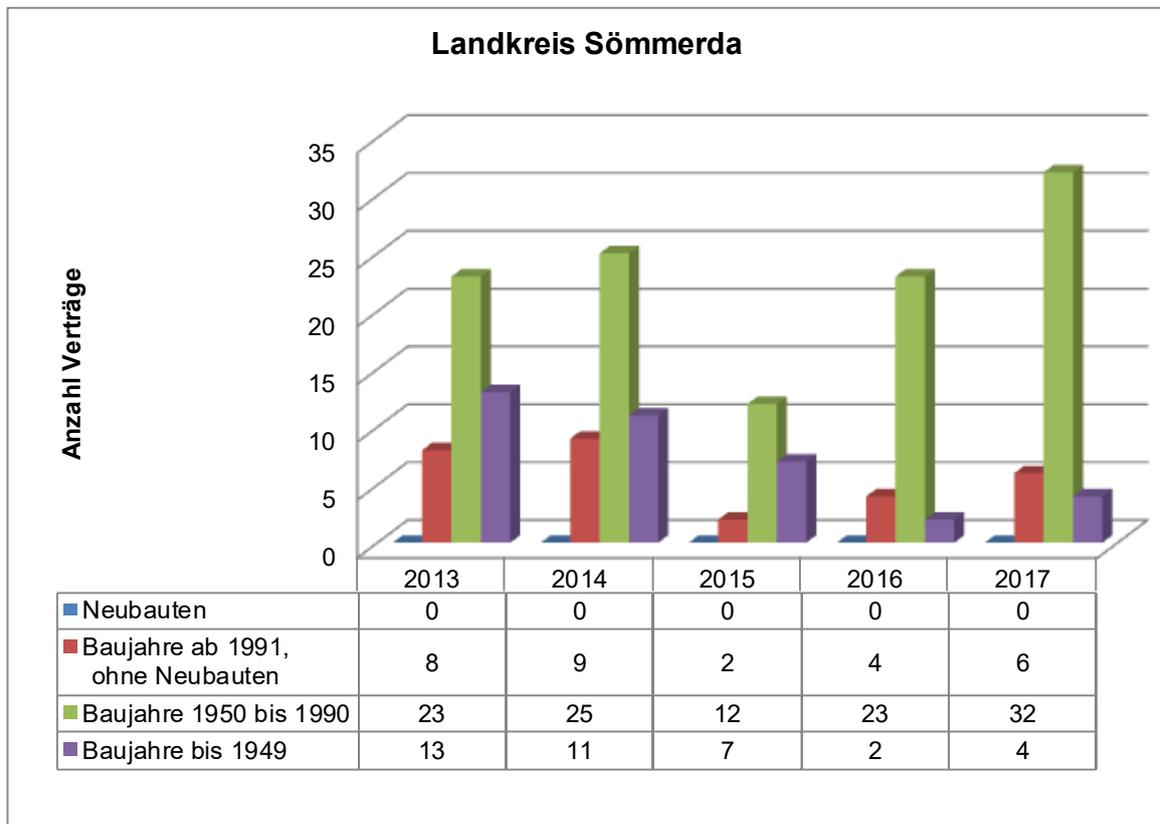


Abbildung 174: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

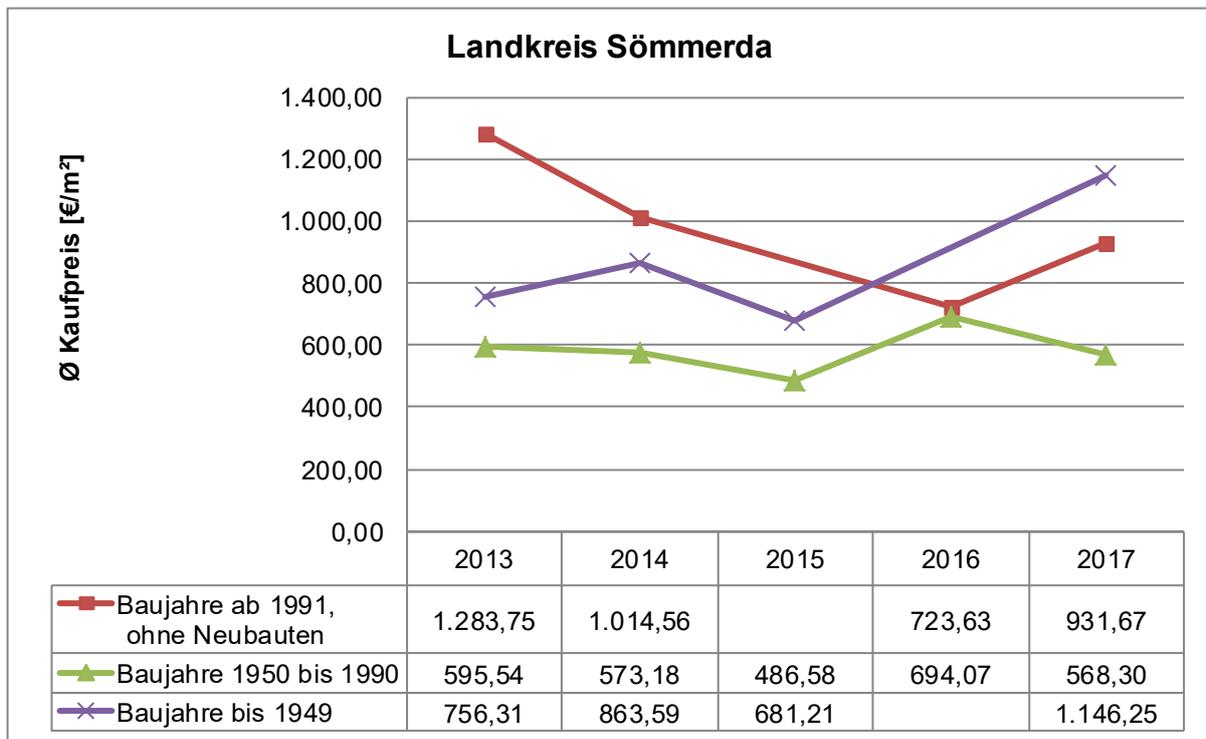


Abbildung 175: Landkreis Sömmerda - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Landkreis Sömmerda									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	4	6	↑ 50	65,9	68,9	→ 5	723,6	931,7	↗ 29
Min				62,1	32,0		566,0	737,0	
Max				69,9	100,7		1.016,0	1.259,5	
Baujahre 1950 bis 1990	23	32	↑ 39	63,3	54,3	↘ -14	694,1	568,3	↘ -18
Min				42,0	32,8		316,0	234,5	
Max				106,2	145,0		1.349,0	1.345,5	
Baujahre bis 1949	2	4	↑	83,2	66,9	↘ -20	k.A.	1.146,3	k.A.
Min				74,8	50,0		k.A.	1.095,0	
Max				91,7	77,1		k.A.	1.235,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	29	42	↑ 45	70,8	63,4	↘ -10	708,9	882,1	↗ 24

Abbildung 176: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

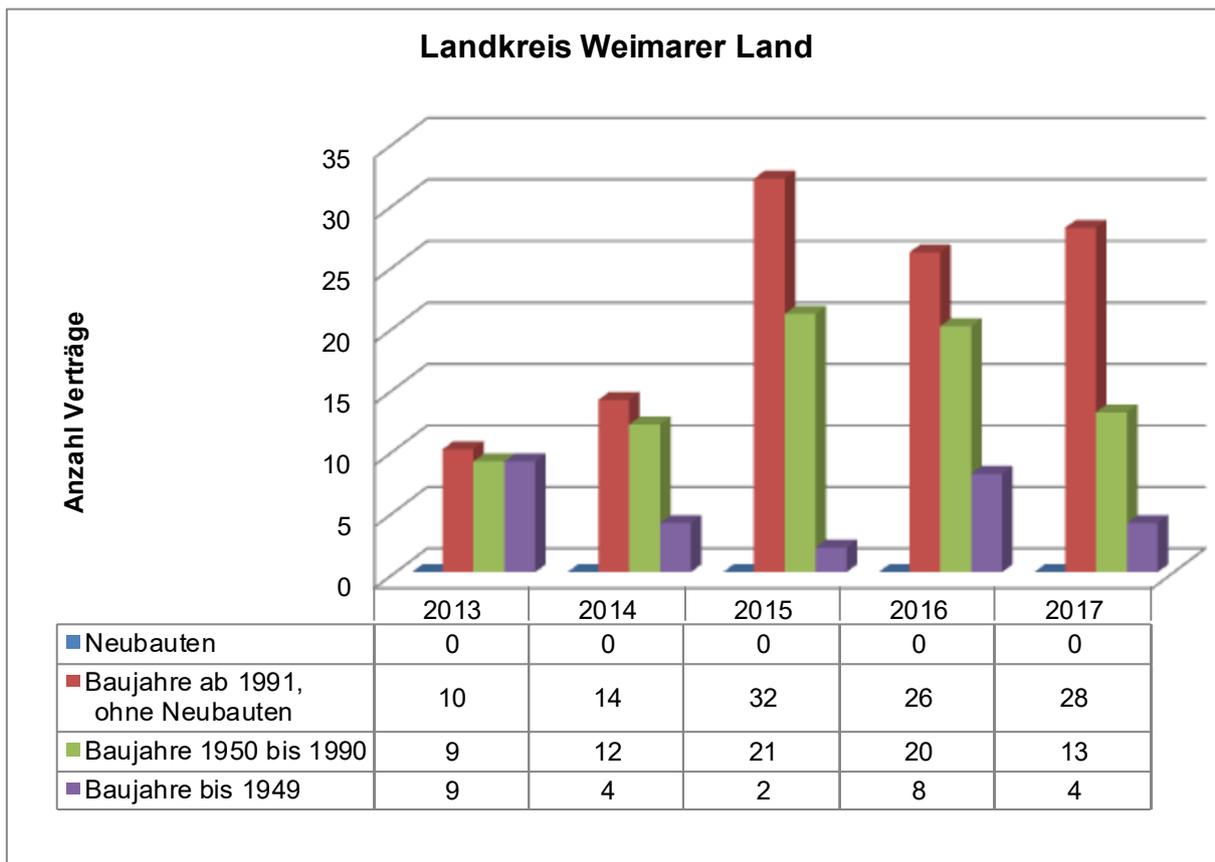


Abbildung 177: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

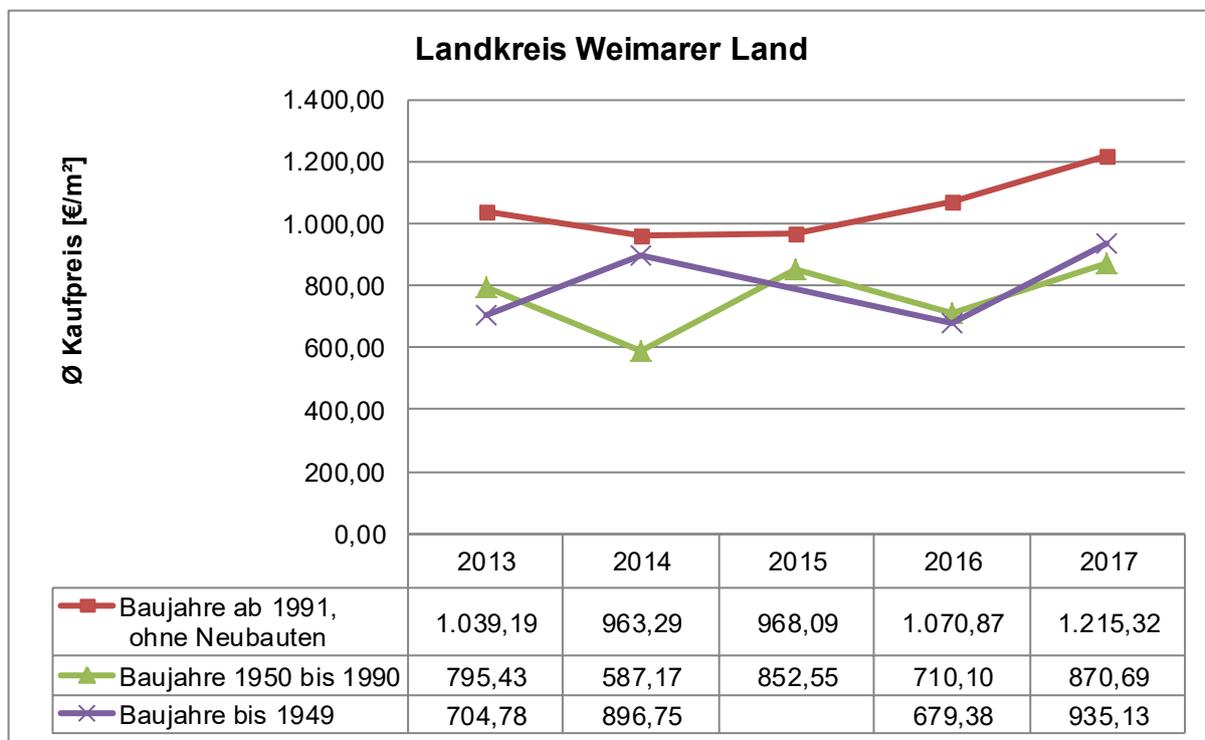


Abbildung 178: Landkreis Weimarer Land - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Landkreis Weimarer Land									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	26	28	↗ 8	85,3	77,0	↘ -10	1.070,9	1.215,3	↗ 13
Min				42,7	37,3		460,0	590,0	
Max				169,0	140,0		1.635,5	3.056,5	
Baujahre 1950 bis 1990	20	13	↘ -35	60,0	65,1	↗ 9	710,1	870,7	↗ 23
Min				32,0	23,0		200,0	418,0	
Max				90,0	138,4		1.283,5	1.409,0	
Baujahre bis 1949	8	4	↘ -50	83,8	85,9	↗ 3	679,4	935,1	↗ 38
Min				45,0	39,7		137,5	684,0	
Max				180,0	108,9		1.333,5	1.250,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	54	45	↘ -17	76,4	76,0	↗ -1	820,1	1.007,0	↗ 23

Abbildung 179: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

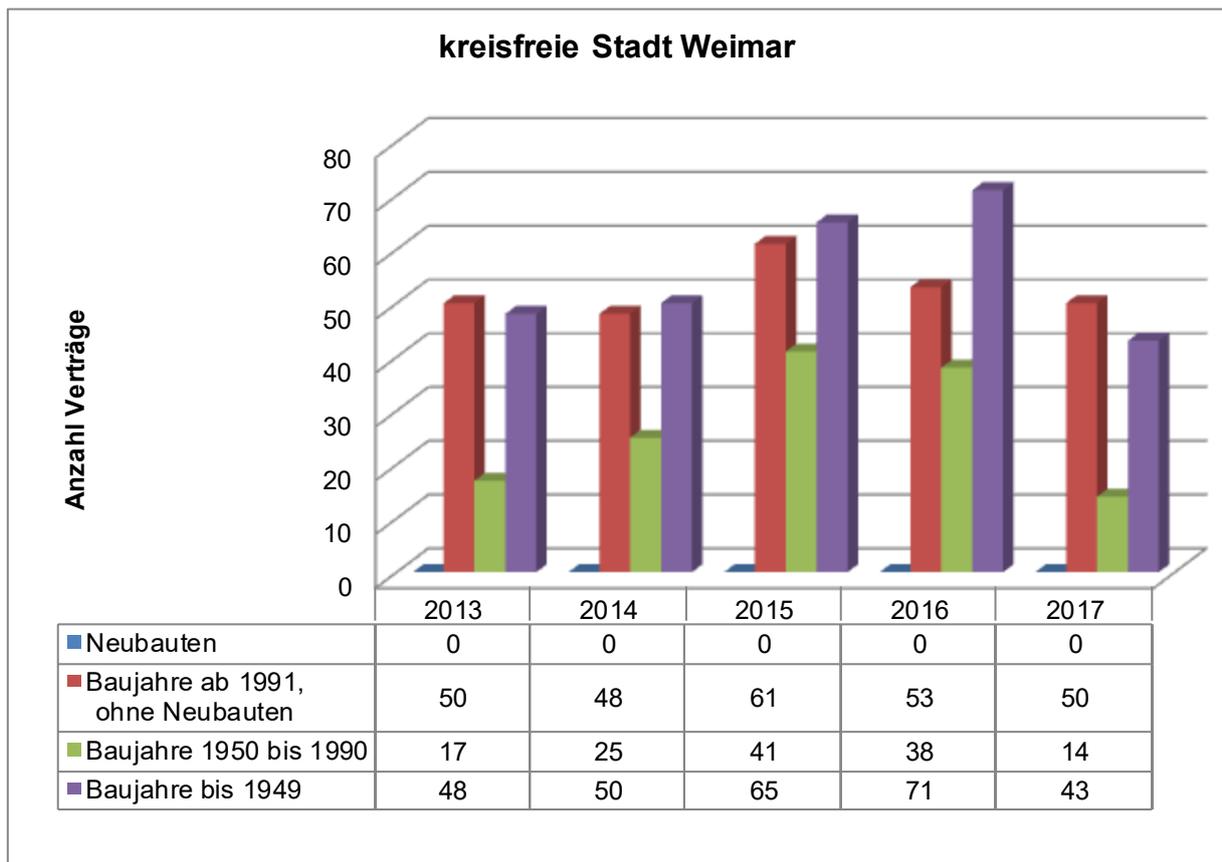


Abbildung 180: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Die niedrigen durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche in der Kategorie „Baujahre 1950 bis 1989“ sind hauptsächlich auf Verkäufe von Eigentumswohnungen im Plattenbaugebiet im Norden Weimars (z.B. Schöndorf – Waldstadt) zurückzuführen.

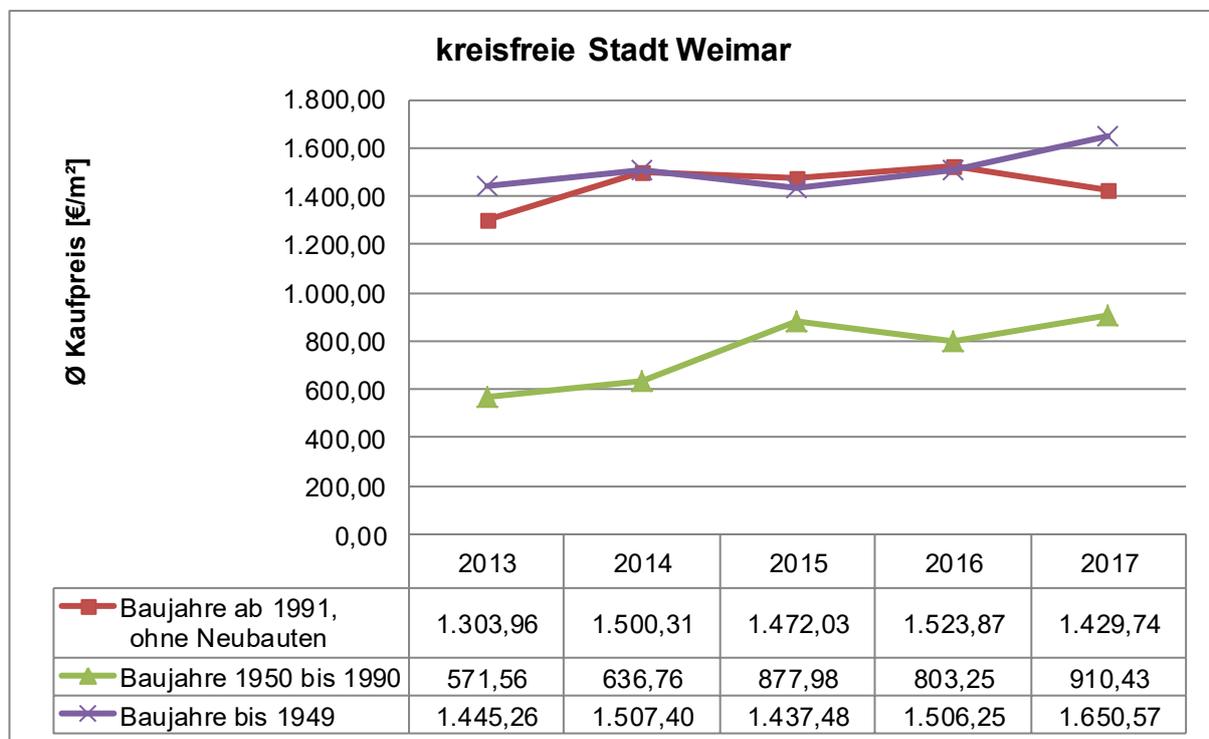


Abbildung 181: kreisfreie Stadt Weimar - Ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Weimar									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [€/m²]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	53	50	↘ -6	64,1	61,2	↘ -5	1.523,9	1.429,7	↘ -6
Min				29,5	30,4		614,5	711,0	
Max				139,0	112,5		3.634,5	2.335,0	
Baujahre 1950 bis 1990	38	14	↘ -63	57,7	54,5	↘ -6	803,3	910,4	↗ 13
Min				32,8	33,1		409,5	513,5	
Max				90,8	82,5		1.185,5	1.615,5	
Baujahre bis 1949	71	43	↘ -39	80,8	76,1	↘ -6	1.506,3	1.650,6	↗ 10
Min				29,9	26,5		500,0	873,0	
Max				200,0	168,7		2.899,5	2.948,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	162	107	↘ -34	67,5	63,9	↘ -5	1.277,8	1.330,2	↗ 4

Abbildung 182: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

Kreisfreie Stadt Weimar und Ortsteile						
	Baujahre bis 1949		Baujahre 1950 bis 1990		Baujahre ab 1991	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m²						
Anzahl	4	7	6	3	12	14
Mittelwert	1.514	1.368	748	739	1.136	1.232
Minimum	1.016	996	410	514	615	711
Maximum	1.974	1.881	1.130	1.148	1.699	1.896
Wohnflächenklasse 46 bis 80 m²						
Anzahl	37	19	30	10	32	25
Mittelwert	1.363	1.595	824	945	1.561	1.450
Minimum	863	873	477	521	844	936
Maximum	2.109	2.949	1.186	1.616	3.635	2.335
Wohnflächenklasse 81 bis 110 m²						
Anzahl	20	12	2	1	4	10
Mittelwert	1.556	1.778	-	-	2.202	1.573
Minimum	867	1.094	-	-	1.471	1.215
Maximum	2.900	2.744	-	-	1.215	1.945
Wohnflächenklasse >110 m²						
Anzahl	10	5	-	-	5	1
Mittelwert	1.934	1.950	-	-	1.674	-
Minimum	500	1.383	-	-	793	-
Maximum	2.602	2.298	-	-	2.464	-

Abbildung 183: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller geeigneten Weiterverkäufe über 2 Jahre – Untergliederung nach Wohnflächenklassen

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	6
Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten von Bauflächen	8
Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen	8
Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9
Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation	10
Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 8: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)	13
Abbildung 9: Landkreis Sömmerda (Quelle: TLVermGeo)	14
Abbildung 10: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Sömmerda (Quelle: TLVermGeo)	15
Abbildung 11: Einwohnerstatistik Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	15
Abbildung 12: Landkreis Weimarer Land (Quelle: TLVermGeo)	17
Abbildung 13: Nutzungsartenstatistik 2017 Landkreis Weimarer Land (Quelle: TLVermGeo)	18
Abbildung 14: Einwohnerstatistik Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLVermGeo)	18
Abbildung 15: Nutzungsartenstatistik 2017 Weimar (Quelle: TLVermGeo)	20
Abbildung 16: Einwohnerstatistik Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	20
Abbildung 17: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)	22
Abbildung 18: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)	22
Abbildung 19: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)	23
Abbildung 20: Arbeitslose im Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	24
Abbildung 21: Wohnungsbestand im Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	24
Abbildung 22: Baufertigstellungen im Landkreis Sömmerda zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	24
Abbildung 23: Arbeitslose im Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	25
Abbildung 24: Wohnungsbestand im Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	25
Abbildung 25: Baufertigstellungen im Landkreis Weimarer Land zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	25
Abbildung 26: Arbeitslose in Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	26
Abbildung 27: Wohnungsbestand in Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	26
Abbildung 28: Baufertigstellungen in Weimar zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	26
Abbildung 29: Grundstücksmarkt im Überblick	27
Abbildung 30: Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre	28
Abbildung 31: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre	28
Abbildung 32: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre	29
Abbildung 33: Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis	29

Abbildung 34: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis	30
Abbildung 35: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis	30
Abbildung 36: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis	31
Abbildung 37: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	31
Abbildung 38: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	32
Abbildung 39: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	32
Abbildung 40: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	33
Abbildung 41: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	33
Abbildung 42: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	34
Abbildung 43: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis	36
Abbildung 44: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis	37
Abbildung 45: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis	37
Abbildung 46: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	38
Abbildung 47: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	38
Abbildung 48: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	38
Abbildung 49: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	39
Abbildung 50: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	40
Abbildung 51: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	40
Abbildung 52: ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	41
Abbildung 53: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	42
Abbildung 54: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	42
Abbildung 55: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	42
Abbildung 56: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	43
Abbildung 57: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	43
Abbildung 58: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	44
Abbildung 59: ø Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	44
Abbildung 60: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	45
Abbildung 61: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	45
Abbildung 62: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	46

Abbildung 63: ø Kaufpreis aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis	46
Abbildung 64: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	47
Abbildung 65: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	47
Abbildung 66: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	47
Abbildung 67: Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	49
Abbildung 68: Flächenumsatz aller Kaufverträge der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	49
Abbildung 69: Geldumsatz aller Kaufverträge der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	50
Abbildung 70: Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	51
Abbildung 71: Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	52
Abbildung 72: Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	52
Abbildung 73: Landkreis Sömmerda - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	53
Abbildung 74: Landkreis Weimarer Land - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	53
Abbildung 75: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	53
Abbildung 76: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	54
Abbildung 77: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	54
Abbildung 78: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	55
Abbildung 79: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	55
Abbildung 80: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	56
Abbildung 81: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	56
Abbildung 82: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	57
Abbildung 83: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	57
Abbildung 84: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	58
Abbildung 85: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	58
Abbildung 86: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	59
Abbildung 87: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	59
Abbildung 88: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	61
Abbildung 89: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	62
Abbildung 90: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	63
Abbildung 91: ø Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	63
Abbildung 92: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	64

Abbildung 93: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	64
Abbildung 94: Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	65
Abbildung 95: $\emptyset$ Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	65
Abbildung 96: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	66
Abbildung 97: Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	66
Abbildung 98: Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	67
Abbildung 99: $\emptyset$ Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	67
Abbildung 100: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	68
Abbildung 101: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	68
Abbildung 102: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	69
Abbildung 103: $\emptyset$ Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	69
Abbildung 104: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis	71
Abbildung 105: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	72
Abbildung 106: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	72
Abbildung 107: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	73
Abbildung 108: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	73
Abbildung 109: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	73
Abbildung 110: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	75
Abbildung 111: Landkreis Sömmerda - Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	75
Abbildung 112: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	76
Abbildung 113: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	77
Abbildung 114: Landkreis Weimarer Land - $\emptyset$ Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	77
Abbildung 115: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	78
Abbildung 116: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	79
Abbildung 117: kreisfreie Stadt Weimar - $\emptyset$ Kaufpreis aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	79
Abbildung 118: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	80
Abbildung 119: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	81

Abbildung 120: Landkreis Sömmerda - ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	81
Abbildung 121: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	82
Abbildung 122: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	83
Abbildung 123: Landkreis Weimarer Land - ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	83
Abbildung 124: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	84
Abbildung 125: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	85
Abbildung 126: kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	85
Abbildung 127: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	86
Abbildung 128: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	87
Abbildung 129: Landkreis Sömmerda - ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	87
Abbildung 130: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	88
Abbildung 131: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	89
Abbildung 132: Landkreis Weimarer Land - ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	89
Abbildung 133: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	90
Abbildung 134: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	91
Abbildung 135: kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	91
Abbildung 136: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	92
Abbildung 137: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	93
Abbildung 138: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahr	93
Abbildung 139: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	94

Abbildung 140: Landkreis Weimarer Land - ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	94
Abbildung 141: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	95
Abbildung 142: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	96
Abbildung 143: kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	96
Abbildung 144: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	97
Abbildung 145: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	98
Abbildung 146: Landkreis Sömmerda - ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	98
Abbildung 147: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	99
Abbildung 148: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	100
Abbildung 149: Landkreis Weimarer Land - ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	100
Abbildung 150: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	101
Abbildung 151: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	102
Abbildung 152: kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Gewerbe- und Industriegebäude nach Baujahresklassen	102
Abbildung 153: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe- und Industriegebäude über 2 Jahre	103
Abbildung 154: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahre 1950 bis 1990	104
Abbildung 155 : Landkreis Sömmerda - ø Kaufpreis aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahr 1950 bis 1990	104
Abbildung 156: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Wochenend- undFerienhäuser über 2 Jahre	105
Abbildung 157: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahre 1950 bis 1990	106
Abbildung 158: Landkreis Weimarer Land - ø Kaufpreis aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahr 1950 bis 1990	106
Abbildung 159: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Wochenend- undFerienhäuser über 2 Jahre	107
Abbildung 160: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahre 1950 bis 1990	108
Abbildung 161 : kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Wochenend- und Ferienhäuser der Baujahr 1950 bis 1990	108

Abbildung 162: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Wochenend- und Ferienhäuser über 2 Jahre	109
Abbildung 163: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	110
Abbildung 164: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	110
Abbildung 165: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	111
Abbildung 166: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	111
Abbildung 167: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	111
Abbildung 168: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	112
Abbildung 169: kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Neubau nach Baujahresklassen	113
Abbildung 170: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, ø Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	113
Abbildung 171: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen	114
Abbildung 172: kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahresklassen	115
Abbildung 173: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, ø Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre	115
Abbildung 174: Landkreis Sömmerda - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	116
Abbildung 175: Landkreis Sömmerda - ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	116
Abbildung 176: Landkreis Sömmerda - Übersicht von Anzahl, ø Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	117
Abbildung 177: Landkreis Weimarer Land - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	118
Abbildung 178: Landkreis Weimarer Land - ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	118
Abbildung 179: Landkreis Weimarer Land - Übersicht von Anzahl, ø Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	119
Abbildung 180: kreisfreie Stadt Weimar - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	120
Abbildung 181: kreisfreie Stadt Weimar - ø Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	120
Abbildung 182: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, ø Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	121
Abbildung 183: kreisfreie Stadt Weimar - Übersicht von Anzahl, ø relativer Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller geeigneten Weiterverkäufe über 2 Jahre – Untergliederung nach Wohnflächenklassen	121

## Abkürzungsverzeichnis

---

<b>Abkürzungen</b>	<b>Erläuterungen</b>
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
ber.	bereinigt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
II. BV	II. Berechnungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k. A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
If	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RoE	Jahresrohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
ub	unbebaut
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
ZFH	Zweifamilienhaus
∅	Durchschnitt



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar  
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt  
Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt  
☎+49 (0)361 57 4176-980 📠+49 (0)361 57 4176-920  
[gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de)

**Vertrieb:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt