

Immobilienmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises,
des Saale-Orla-Kreises und
der kreisfreien Stadt Jena



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2014 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	6
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	7
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben.....	7
2.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	8
2.2.1	Kaufpreissammlung	8
2.2.2	Bodenrichtwerte	8
2.2.3	Verkehrswertgutachten	10
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt.....	10
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	11
3.1	Strukturdaten	11
3.1.1	Bevölkerung und Fläche	13
3.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	14
3.2.1	Preisentwicklung	17
4	Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Bereich des Gutachterausschusses im Überblick	19
4.1	Grundstücksverkehr.....	20
4.2	Kaufverträge	23
4.2.1	Anzahl der Kauffälle.....	23
4.2.2	Flächenumsatz.....	24
4.2.3	Geldumsatz.....	25
4.3	Zwangsversteigerung	26
5	Der Grundstücksmarkt des Saale-Holzland-Kreises	27
5.1	Unbebaute Grundstücke.....	27
5.1.1	Bauflächen	27
5.1.1.1	Allgemeiner Überblick.....	27
5.1.1.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	27
5.1.1.1.2	Flächenumsatz	29
5.1.1.1.3	Geldumsatz.....	30
5.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	31
5.1.1.2.1	Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1.3	Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke	32
5.1.1.4	Werdendes Bauland	34
5.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
5.1.2.1	Allgemeiner Überblick.....	35

5.1.2.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	35
5.1.2.1.2	Flächenumsatz	37
5.1.2.1.3	Geldumsatz.....	38
5.1.2.2	Ackerland	39
5.1.2.3	Grünland	40
5.1.2.4	Forst.....	41
5.1.3	Sonstige Flächen	42
5.1.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	42
5.1.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	43
5.1.3.3	Gärten im Außenbereich.....	44
5.1.3.4	Unland/Ödland	44
5.2	Bebaute Grundstücke	45
5.2.1	Allgemeiner Überblick	45
5.2.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	46
5.2.1.2	Flächenumsatz.....	47
5.2.1.3	Geldumsatz.....	48
5.2.2	Individueller Wohnungsbau	49
5.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.2.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	51
5.2.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser.....	53
5.2.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	54
5.2.5	Gewerbe- und Industriegebäude	55
5.2.6	Garagen	55
5.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	56
5.3.1	Allgemeiner Überblick	56
5.3.2	Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	57
5.3.3	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.....	58
6	Der Grundstücksmarkt des Saale-Orla-Kreises	60
6.1	Unbebaute Grundstücke	60
6.1.1	Bauflächen	60
6.1.1.1	Allgemeiner Überblick	60
6.1.1.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	60
6.1.1.1.2	Flächenumsatz	62
6.1.1.1.3	Geldumsatz.....	63
6.1.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	64
6.1.1.2.1	Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	64
6.1.1.3	Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke	65
6.1.1.4	Werdendes Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland)	66

6.1.1.5	Erholungsgrundstücke	67
6.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	68
6.1.2.1	Allgemeiner Überblick zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft	69
6.1.2.1.1	Anzahl der Kauffälle	69
6.1.2.1.2	Flächenumsatz	70
6.1.2.1.3	Geldumsatz	71
6.1.2.2	Ackerland	72
6.1.2.3	Grünland	73
6.1.2.4	Forst	74
6.1.3	Sonstige Flächen	75
6.1.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung	75
6.1.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	76
6.1.3.3	Gärten im Außenbereich	77
6.1.3.4	Unland/Ödland	77
6.2	Bebaute Grundstücke	78
6.2.1	Allgemeiner Überblick	78
6.2.1.1	Anzahl der Kauffälle	78
6.2.1.2	Flächenumsatz	80
6.2.1.3	Geldumsatz	81
6.2.2	Individueller Wohnungsbau	82
6.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	83
6.2.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	85
6.2.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	87
6.2.4	Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude	89
6.2.5	Einkaufsmärkte	89
6.2.6	Garagen	89
6.2.7	Wochenend- und Ferienhäuser	90
6.3	Wohnungs- und Teileigentum	90
6.3.1	Allgemeiner Überblick	90
6.3.2	Erst- und Weiterverkauf	92
7	Der Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Jena	93
7.1	Unbebaute Grundstücke	93
7.1.1	Bauflächen	93
7.1.1.1	Allgemeiner Überblick	93
7.1.1.1.1	Anzahl der Kauffälle	93
7.1.1.1.2	Verteilung auf die Teilmärkte	94
7.1.1.1.3	Flächenumsatz	95
7.1.1.1.4	Geldumsatz	96

7.1.1.2	Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus	97
7.1.1.2.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)	97
7.1.1.2.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	99
7.1.1.2.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)	100
7.1.1.2.4	Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei)	101
7.1.1.3	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	102
7.1.1.4	Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke	103
7.1.1.5	Werdendes Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland)	104
7.1.1.6	Arrondierung in der Innenbereichslage	105
7.1.1.7	Baulücken	106
7.1.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	107
7.1.2.1	Allgemeiner Überblick	107
7.1.2.1.1	Anzahl der Kauffälle	107
7.1.2.1.2	Verteilung auf die Teilmärkte	108
7.1.2.1.3	Flächenumsatz	109
7.1.2.1.4	Geldumsatz	110
7.1.2.2	Reine Agrar- und Forstflächen	111
7.1.2.2.1	Ackerland	111
7.1.2.2.2	Grünland	112
7.1.2.2.3	Wald	113
7.1.3	Sonstige Flächen	114
7.1.3.1	Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich	114
7.1.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	115
7.1.3.3	Gärten im Außenbereich	116
7.1.3.4	Unland, Ödland	116
7.2	Bebaute Grundstücke	117
7.2.1	Allgemeiner Überblick	117
7.2.1.1	Anzahl der Kauffälle	117
7.2.1.2	Verteilung auf die Teilmärkte	117
7.2.1.3	Flächenumsatz	119
7.2.1.4	Geldumsatz	120
7.2.2	Individueller Wohnungsbau	121
7.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	121
7.2.2.1.1	Aufteilung nach Baujahresklassen	122
7.2.2.1.2	Aufteilung nach Preisklassen	123
7.2.2.2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser	124
7.2.2.2.1	Aufteilung nach Baujahresklassen	125
7.2.2.2.2	Aufteilung nach Preisklassen	126
7.2.2.3	Villen	127
7.2.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	127

7.2.3.1	Aufteilung nach Baujahresklassen	128
7.2.3.2	Aufteilung nach Preisklassen.....	129
7.2.4	Gewerbliche Gebäude	130
7.2.5	Garagen	131
7.2.6	Wochenend- und Ferienhäuser	131
7.3	Wohnungs- und Teileigentum	132
7.3.1	Allgemeiner Überblick	132
7.3.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	132
7.3.1.2	Verteilung auf die Teilmärkte	132
7.3.1.3	Geldumsatz.....	134
7.3.2	Wohnungseigentum	136
7.3.2.1	Sondereigentum Wohnen	136
7.3.2.2	Klassifizierung nach Baujahresklassen	137
7.3.2.3	Klassifizierung nach Wohnflächen.....	138
7.3.2.4	Klassifizierung nach Preisklassen (Gesamtkaufpreis).....	139
7.3.2.5	Klassifizierung nach Preisklassen (Kaufpreis je Quadratmeter)	140
7.3.3	Teileigentum	141
7.3.3.1	Sondereigentum Gewerbe	141
7.3.3.2	Sondereigentum Stellplätze	142
8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	143
8.1	Sachwertfaktoren.....	143
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	148

1 Vorbemerkung

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, 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 die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2013 für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Wertangaben in der Regel um Durchschnittswerte handelt. Eine Übertragung dieser Wertangaben auf einzelne Immobilien wäre nur dann möglich, wenn alle wertrelevanten Eigenschaften des Einzelobjektes mit denen übereinstimmen würden, für die der Durchschnittswert angegeben ist. Für eine genaue Verkehrswertermittlung einer Immobilie ist deshalb der Grundstücksmarktbericht in den meisten Fällen allein nicht ausreichend. Im Bedarfsfall wird die Anfertigung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss oder durch einen vereidigten Sachverständigen empfohlen.

Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

Mit Inkrafttreten der Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 23. September 2013 wurde die Anzahl der Gutachterausschüsse von ehemals 23 auf nur noch 9 reduziert. Neben einer Straffung der Verwaltungsstruktur auf diesem Gebiet, soll durch die räumliche Vergrößerung der Zuständigkeit der einzelnen Gutachterausschüsse eine Qualitätsverbesserung der Marktanalysen erreicht werden. Jeder Gutachterausschuss kann zukünftig bei seinen Auswertungen auf eine größere Datenmenge zurückgreifen und es ist eine höhere Aussagekraft der Ergebnisse zu erwarten.

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, der für diesen Grundstücksmarktbericht verantwortlich zeichnet, umfasst das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena.

Falls nicht anders verwiesen, beziehen sich Zahlenangaben auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

Entsprechend der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung –ThürGAVO-) vom 23. September 2013 wurden für den Freistaat Thüringen neun Gutachterausschüsse gebildet. Bei der Gebietszuständigkeit der Gutachterausschüsse wurde sich an den Katasterbereichen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation orientiert.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist gemäß § 2 Absatz 2 der Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

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

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck

Gutachterausschuss

Vorsitz	Herr Manfred Schramm
Stellvertreter	Herr Volker Baulig
Ehrenamtlicher Gutachter	36
davon Vertreter der Finanzämter	3

2.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der oberen Katasterbehörde wahrgenommen. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Auswertung der Kaufverträge
- Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

2.2.1 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 6 WertV zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 13 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

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

Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

2.2.2 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwerte), zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Absatz 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertkarten.



Abb. 1: Beispiel einer Bodenrichtwertkarte

Auskünfte über die Bodenrichtwerte sind für jedermann bei der Geschäftsstelle erhältlich. Sie werden als mündliche oder schriftliche Auskunft bzw. als Auszug aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

2.2.3 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zu Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Die Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 23. September 2013 regelt auch die Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.

Jeder Gutachterausschuss trifft für seinen Zuständigkeitsbereich Feststellungen und fasst sie in jedem geraden Kalenderjahr zu einem Immobilienmarktbericht zusammen (§ 15 ThürGAVO).

Neben statistischen Angaben zum Grundstücksmarkt enthält der Immobilienmarktbericht auch sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB. Diese Marktanpassungsfaktoren, wie Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungs- und Anpassungsfaktoren, sind regelmäßig aus dem regionalen Marktverhalten abzuleiten und zu veröffentlichen. Erst diese Werte ermöglichen es dem Nutzer der Immobilienmarktberichte den eigentlichen Marktwert einer Immobilie richtig einzuschätzen.

Sonstige aktuelle Einflüsse, die vor allem den regionalen Markt beeinflussen, sollen erfasst, ausgewertet und im Immobilienmarktbericht dargestellt werden.

Für den Saale-Holzland-Kreis, den Saale-Orla-Kreis und die kreisfreie Stadt Jena wurde jeweils zuletzt 2012 ein Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Seitdem wurde die Datenbank des Grundstücksmarktes bei der Geschäftsstelle laufend aktualisiert. Aufgrund neuer Erkenntnisse über die Marktentwicklung wurden teilweise auch ältere Kauffälle heute anders statistisch gewertet als im Jahr 2012. Das kann dazu führen, dass beim Vergleich von Statistiken aus 2012 mit den Statistiken aus 2014 unwesentliche Differenzen bezüglich älterer Kauffälle auftreten können.

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist zuständig für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena, des Saale-Holzland-Kreises und des Saale-Orla-Kreises.

Informationen können dazu im Internet unter www.jena.de, www.saaleholzlandkreis.de und www.saale-orkreis.de abgerufen werden.

Der Zuständigkeitsbereich erstreckt sich im östlichen Teil des Freistaates Thüringen von der Bayerischen Landesgrenze im Süden bis zur Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt im Norden.

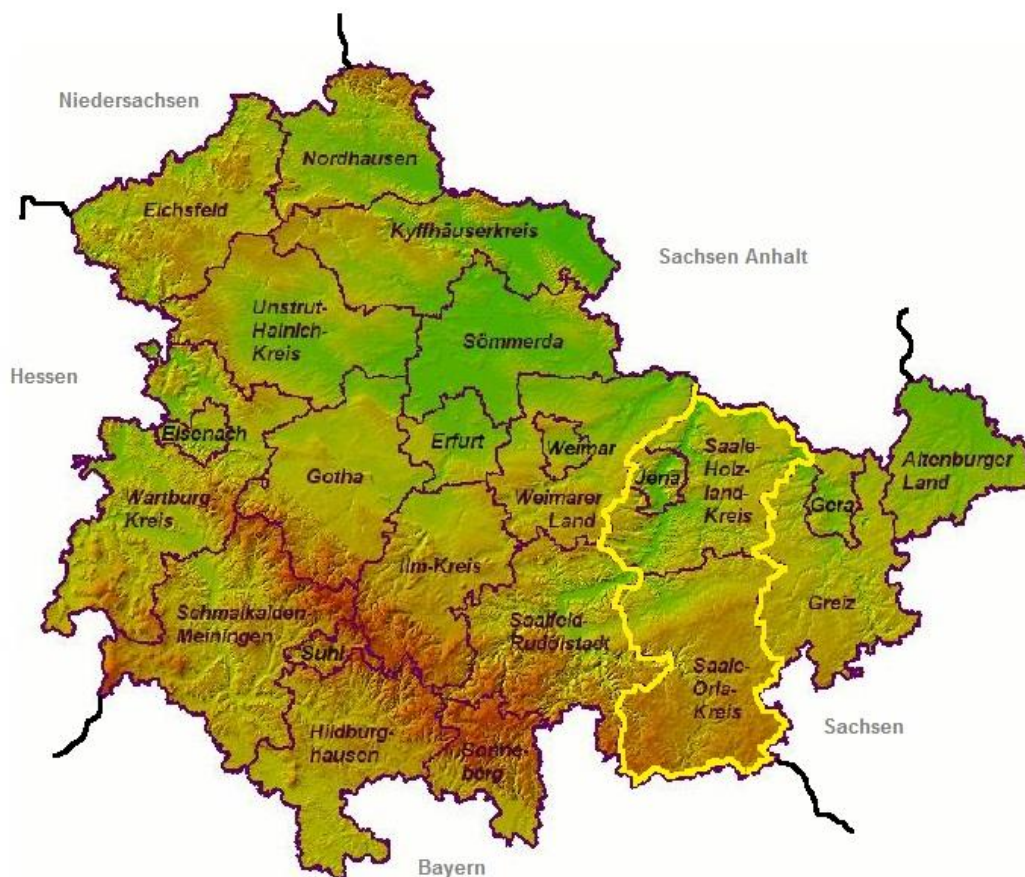


Abb. 2: Karte Freistaat Thüringen (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

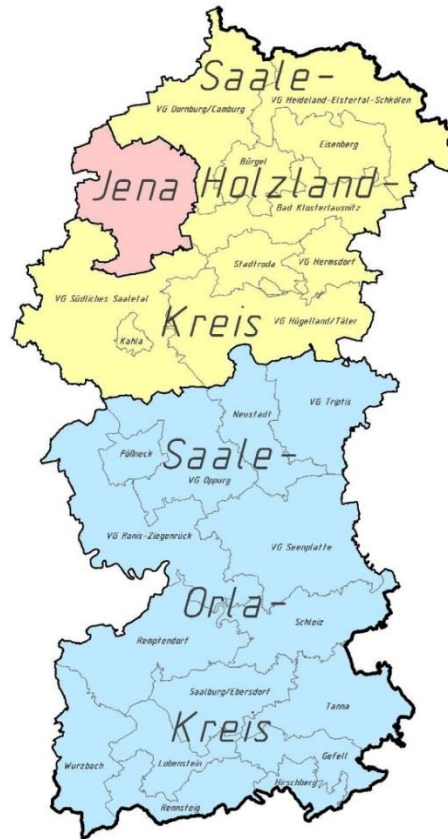


Abb. 3: Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle

Die Ausdehnung in Nord-Süd Richtung beträgt dabei ca. 80 km, die maximale Ausdehnung in Ost-West Richtung liegt bei ca. 35 km.

Die regionale und überregionale Anbindung der Infrastruktur ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die Bundesautobahnen A4 und A9 durchqueren das Gebiet in ost-westlicher bzw. in nord-südlicher Richtung. Beide Autobahnen kreuzen sich bei Hermsdorf (Hermsdorfer Kreuz) im Saale-Holzland-Kreis.

Über die Saalebahn und die Verbindung Weimar-Gera ist eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr in nord-südlicher bzw. ost-westlicher Richtung gegeben.

Die nächstmögliche Anbindung an den regionalen und internationalen Flugverkehr erfolgt über die Flughäfen Erfurt im Westen und Leipzig im Norden.

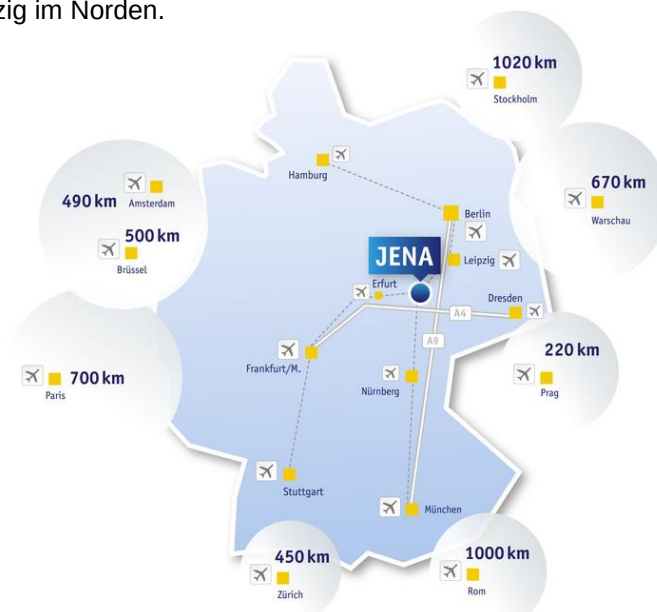


Abb. 4: Übersichtskarte (Quelle: Stadt Jena)

3.1.1 Bevölkerung und Fläche

Im Bereich der kreisfreien Stadt Jena, des Saale-Holzland-Kreises (SHK) und des Saale-Orla-Kreises (SOK) leben heute ca. 275.000 Einwohner (EW). Die Fläche für das gesamte Gebiet umfasst einen Bereich von ca. 2.079 km². Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 132 Einwohnern pro km².

Das zu betrachtende Gebiet ist dabei durchaus als inhomogen zu bezeichnen, da die Bevölkerungsdichte von 73 EW/km² (SOK) bis 935 EW/km² (Jena) reicht.

Nachfolgende Graphik gibt einen Überblick über die Entwicklung der Bevölkerung in den letzten 5 Jahren. In der kreisfreien Stadt Jena konnte eine Zunahme um 2 %, in den Landkreisen dagegen jeweils ein Rückgang von 3,8 % (SHK) und 5,5 % (SOK) registriert werden.

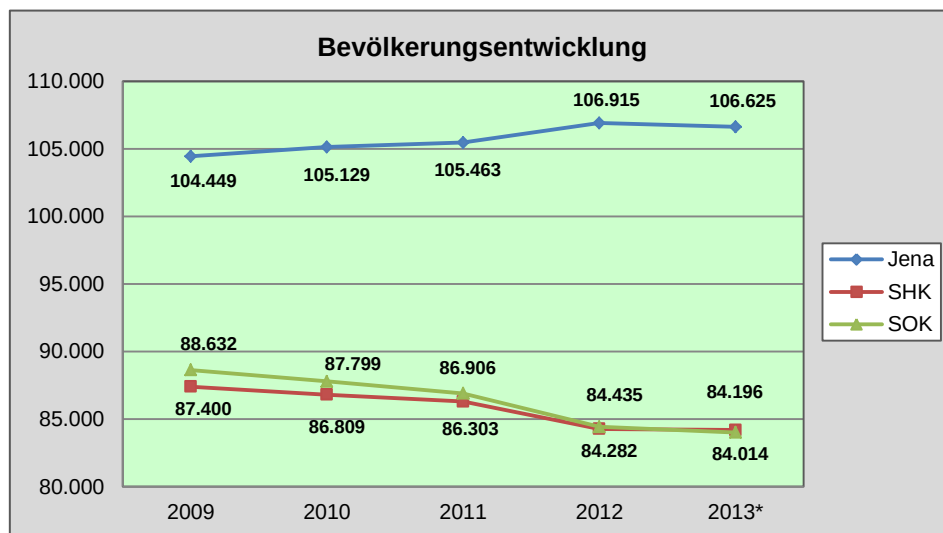


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Nachfolgende Übersicht gibt den Flächenanteil der einzelnen Landkreise am gesamten Gebiet des Gutachterausschusses wieder.

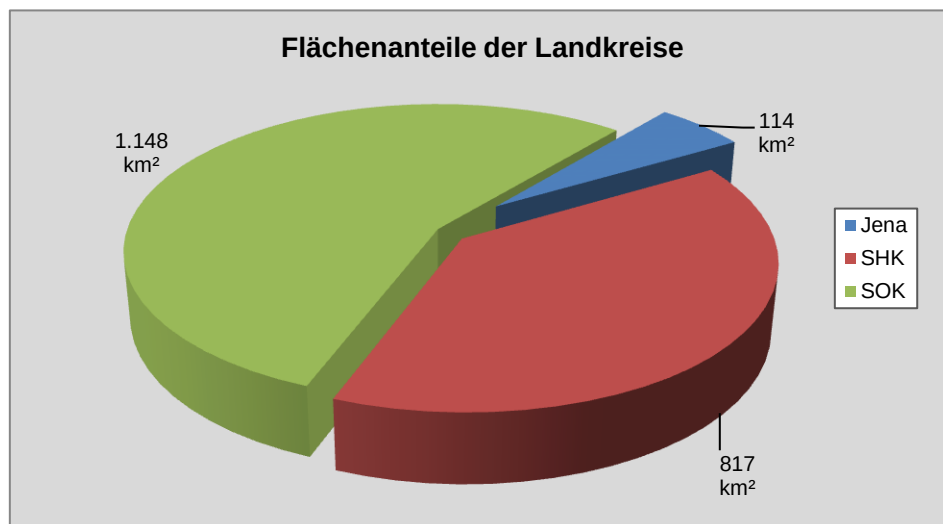


Abb. 6: Flächenanteile der Landkreise (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Aus vorliegenden Daten ergeben sich für die Stadt Jena, den Saale-Holzland-Kreis und dem Saale-Orla-Kreis folgende Bevölkerungsdichten.

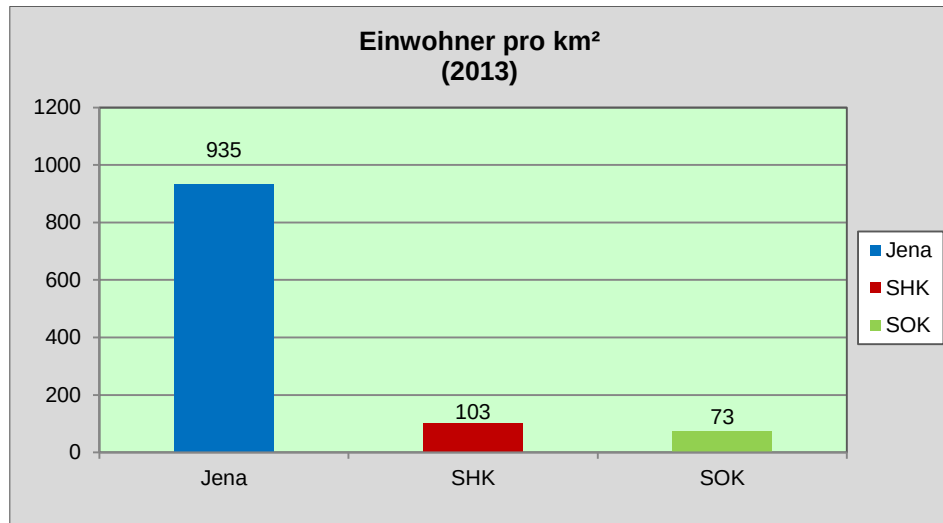


Abb. 7: Bevölkerungsdichte der einzelnen Landkreise (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Aus den dargestellten Daten resultieren für die einzelnen Bereiche unterschiedliche Prioritäten bei der Nutzung des Bodens. Die nachfolgende Graphik gibt darüber Auskunft.

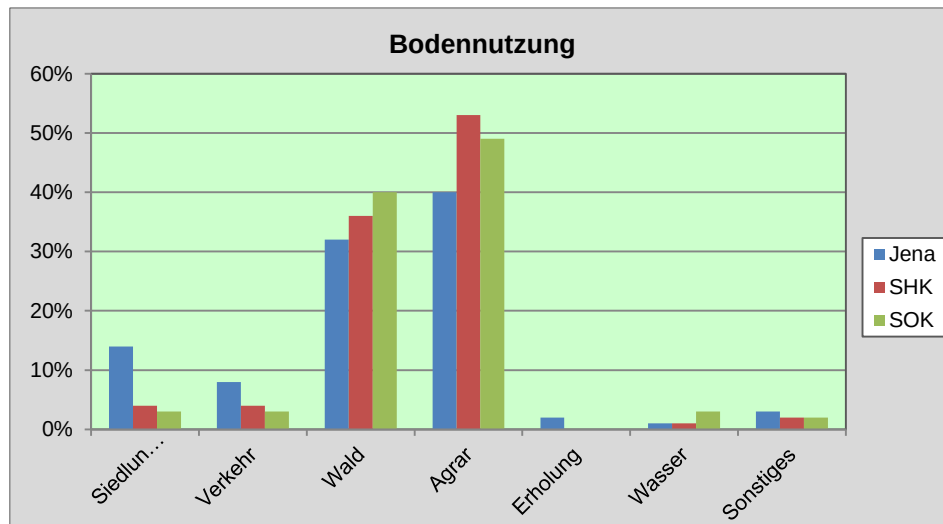


Abb. 8: Bodennutzung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

3.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der kreisfreien Stadt Jena, dem Saale-Holzland-Kreis und dem Saale-Orla-Kreis haben sich in den letzten Jahren zunehmend den global wirkenden Wirtschaftsmechanismen angepasst. So konnte man z.B. in der Solarbranche (Firma Schott in Jena) die Auswirkungen des globalen Wettbewerbs (Stichwort Solarmodule) und den damit einhergehenden Strukturwandel (Schließung, Verlagerung) beobachten.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses haben wir eine große Spanne hinsichtlich der vertretenen Wirtschaftsbranchen. So haben wir im Bereich der Stadt Jena eine enge Verzahnung zwischen Wissenschaft (Friedrich-Schiller-Universität; Ernst-Abbe-Fachhochschule) und Wirtschaft (Zeiss, Jenoptik). Im Bereich der beiden Landkreise dominieren die landwirtschaftlichen und handwerklichen Betriebe. Zudem bestehen entlang der Bundesautobahnen A4 und A9 gut ausgelastete Gewerbegebiete (z.B. Metallbau, Keramik, Zulieferindustrien).

Den überwiegend ländlich geprägten Landkreisen steht die Stadt Jena mit einer hohen Verdichtung gegenüber. Die Stadt Jena selber ist regionalplanerisch als Oberzentrum eingestuft und für die umliegenden Landkreise auch als Arbeitsplatzstandort von Bedeutung (nach Jena pendeln zum Arbeiten über 13.000 Menschen mehr ein als aus der Stadt heraus).



Abb. 9: Karte kreisfreie Stadt Jena (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)

Der Saale-Holzland-Kreis wiederum profitiert durch seine geographische Lage zu Jena und dient in Teilbereichen als Ausgleich zur z.B. angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Jena. Über gemeinsame Standortentwicklungskonzepte, wie z.B. die gemeinsame Vermarktung von Gewerbeflächen über die Initiative „JenArea 21“, die Zusammenarbeit beim ÖPNV oder landkreisübergreifende Bildungsinitiativen sind erste Synergieeffekte erkennbar. Die Industrie im Saale-Holzland-Kreis ist durch einen vielseitigen Branchenmix gekennzeichnet. Dieser reicht von traditionellen Branchen, wie Porzellan (Kahla), Keramik (Bürgel, Hermsdorf) oder der Holzindustrie über die Gesundheitsbranche (Kliniken in Bad Klosterlausnitz) bis zur Forschung im Hightech Bereich (Fraunhofer-Institut für Keramische Technologien und Systeme in Hermsdorf).



Abb. 10: Karte Saale-Holzland-Kreis (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)

Dem Saale-Orla-Kreis kommt aufgrund seiner Talsperren am Oberlauf der Saale eine besondere Bedeutung zu (Hochwasserschutz, Tourismus). Durch die Lage zum benachbarten Freistaat Bayern und der Anbindung an das Fernstraßensystem (BAB A9) bestehen hier Möglichkeiten einer überregionalen Vermarktung. Im verarbeitenden Gewerbe bieten Firmen wie die zur Bertelsmann-Gruppe gehörende Druckerei des grafischen Großbetriebes GGP Media in Pößneck (eine der größten in Europa), die Holzverarbeitung in der Region Blankenstein/Friesau, der Fahrzeugbau bis hin zur Hightech-Zulieferindustrie ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen im Landkreis an.

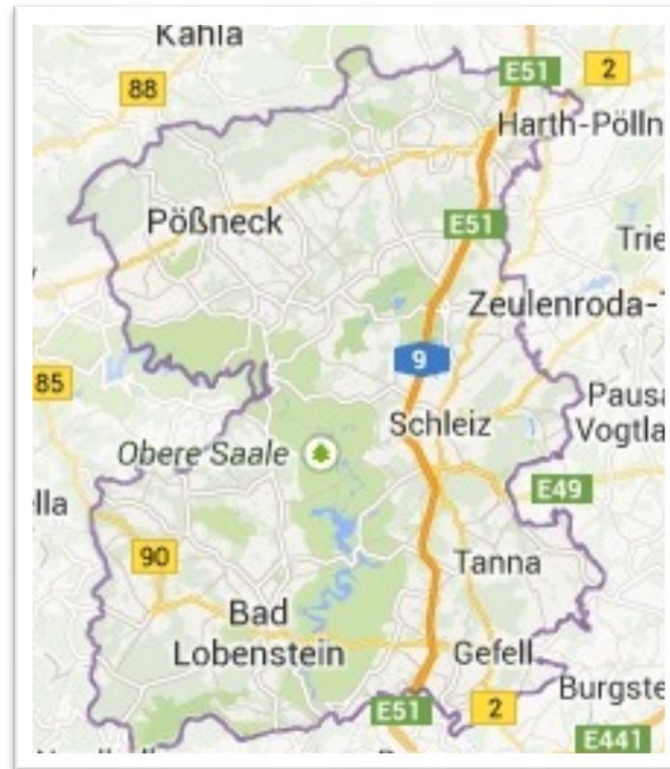


Abb. 11: Karte Saale-Orla-Kreis (Quelle: Bundesamt f. Kartographie u. Geodäsie)

Zusammenfassend lässt sich ein Wandel im Arbeitsplatzangebot feststellen, der besonders in den beiden Landkreisen deutlich wird. Die traditionell dominante Landwirtschaft benötigt zum einen weniger Arbeitskräfte als noch vor Jahren, zum anderen erschließen sich durch die hohe Mobilität neue Möglichkeiten für diesen ländlichen Raum. Dies zeigen Gewerbegebiete entlang der Bundesautobahnen A4 und A9 und beispielweise die hohe Auslastung der Baugebiete im Saale-Holzland-Kreis an der Grenze zur Stadt Jena.

Die nachfolgende Graphik zur Entwicklung der Arbeitslosenzahlen kann als Beleg des Strukturwandels mit herangezogen werden.

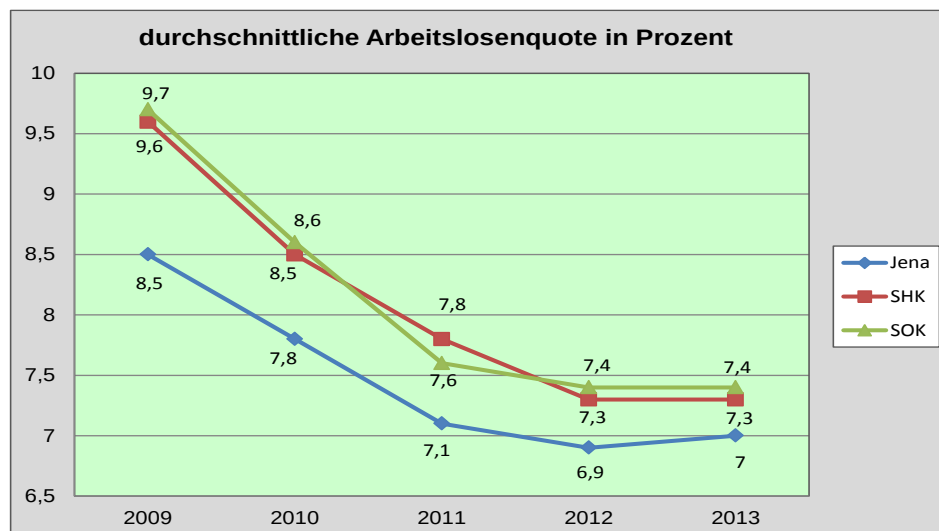


Abb. 12: durchschnittliche Arbeitslosenquote (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Der Schuldenstand der Landkreise und der Stadt Jena verdeutlicht die Anstrengungen, die hier in den nächsten Jahren weiterhin zu bewältigen sind.

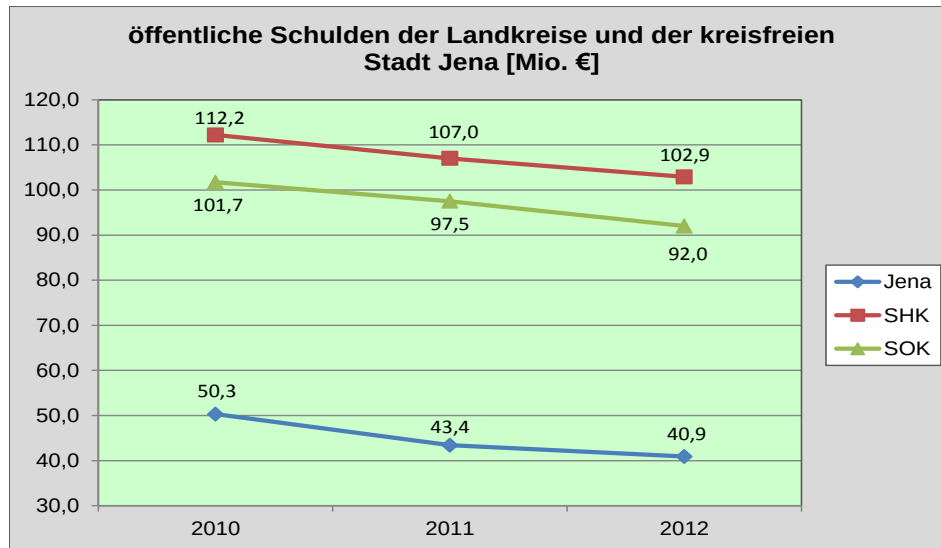


Abb. 13: Öffentliche Schulden (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

3.2.1 Preisentwicklung

Der Anstieg der Verbraucherindizes (u.a. Baupreise) und der Anstieg der Energiepreise über 20 % in den letzten 10 Jahren machen den Immobilienerwerb in Deutschland zu einem kostenintensiven Vorgang. Demgegenüber stehen die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Nachfolgende Graphik gibt einen kurzen Überblick über den Verlauf der letzten 10 Jahre.

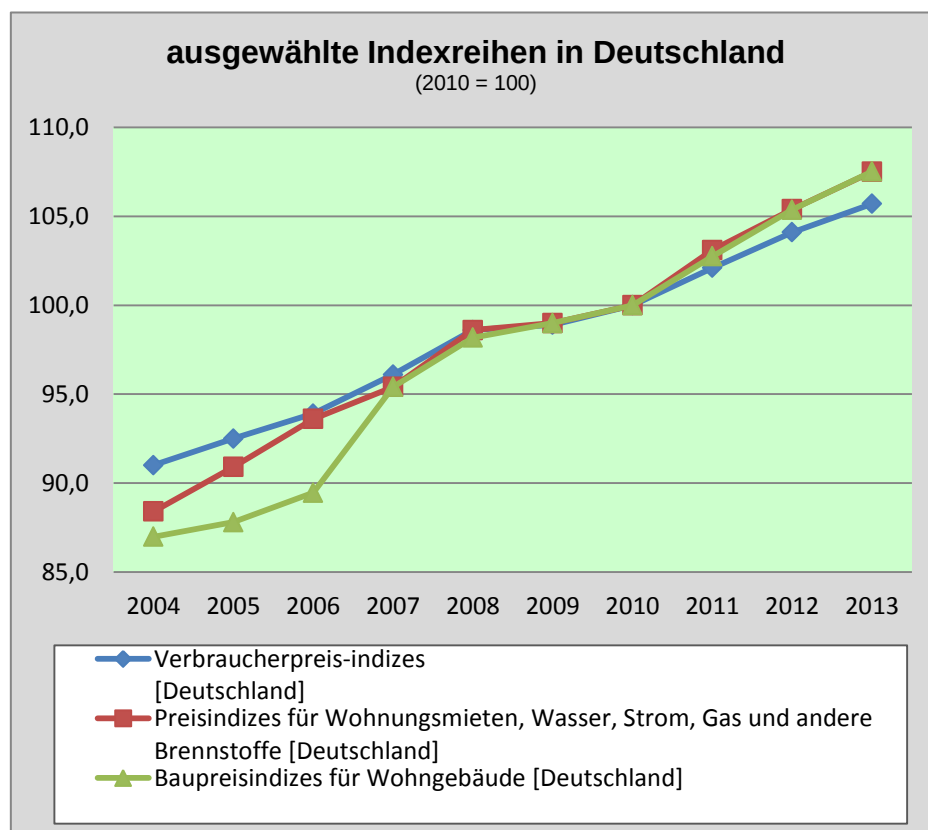


Abb. 14: ausgewählte Indexreihen (Quellen: Statistisches Bundesamt)

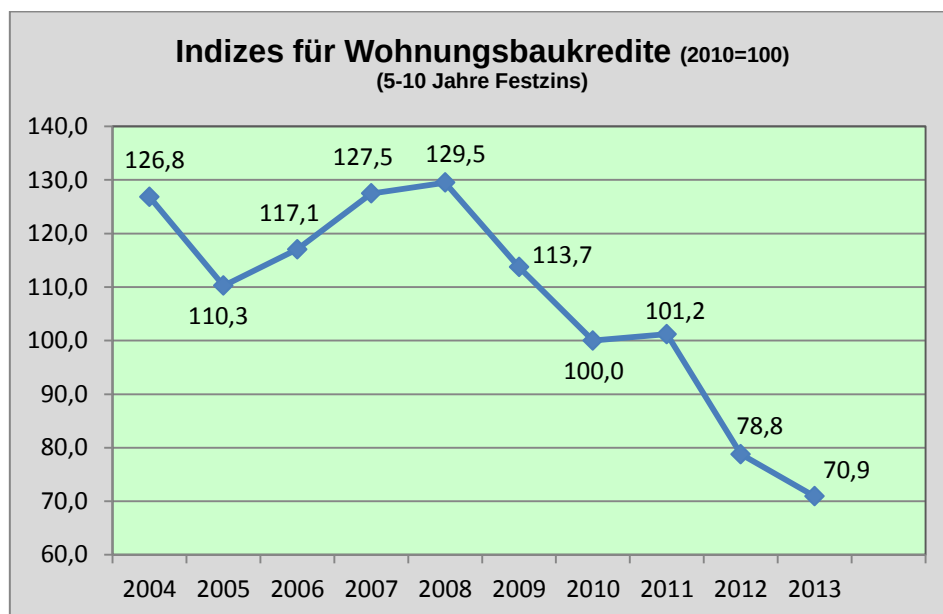


Abb. 15: Indizes für Wohnungsbaukredite (Quellen: Deutsche Bundesbank)

4 Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Bereich des Gutachterausschusses 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.

Vertragsart	Vorjahr Anzahl	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
Kaufvertrag	3.688	3.693	94,5	5	±0
Tauschvertrag	56	92	2,4	36	64,0
Zwangsversteigerung	81	70	1,8	-11	-13,6
Erbbaurechtsvertrag	5	5	0,1	±0	±0
Sonstige Verträge	125	47	1,2	-78	-62,4
Gesamt	3.955	3.907	100	48	-1,2

Tab. 1: Gesamtmarkt, Anzahl der Erwerbsvorgänge (2012 / 2013)

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 Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena 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 zu den Grundstücksmarktberichten 2012 kommen.

4.1 Grundstücksverkehr

Aus den Abbildungen 16, 18 und 20 kann die absolute Entwicklung der Anzahl aller Erwerbsvorgänge sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre entnommen werden. Zudem werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der einzelnen Grundstücksarten an den Umsätzen (Abb. 21) sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen (Tab. 2).

Die Flächenumsätze sind gegenüber dem Vorjahr mit 2.677 ha insgesamt um 9 % und die Geldumsätze mit 306,5 Mio. € um 1 % gestiegen.

Obwohl im Vergleich zum Vorjahr der Flächenumsatz um 9 % gestiegen ist, liegt er noch rund 20 % unter dem Wert von 2004.

Der land- und forstwirtschaftliche Sektor zeigt weiterhin die schon in den letzten 3 Jahren erkennbare kontinuierliche Steigerung der Flächenumsätze (82 % des Gesamtgebietes). Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 5 % gesunken.

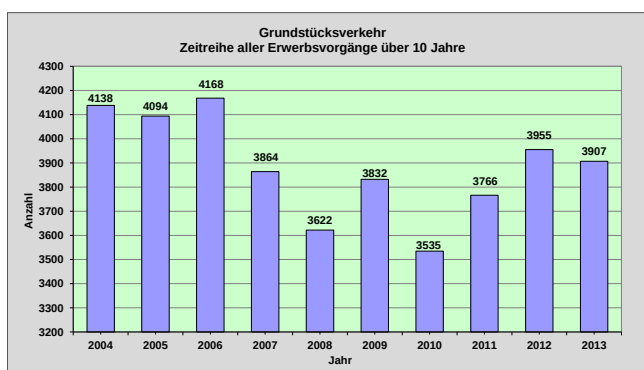


Abb. 16: Gesamtmarkt, Anzahl der Erwerbsvorgänge (2004 – 2013)

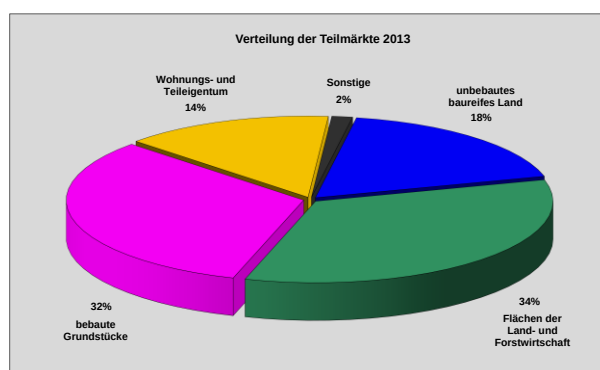


Abb. 17: Gesamtmarkt, Anzahl der Erwerbsvorgänge, Verteilung auf Teilmärkte (Berichtsjahr)

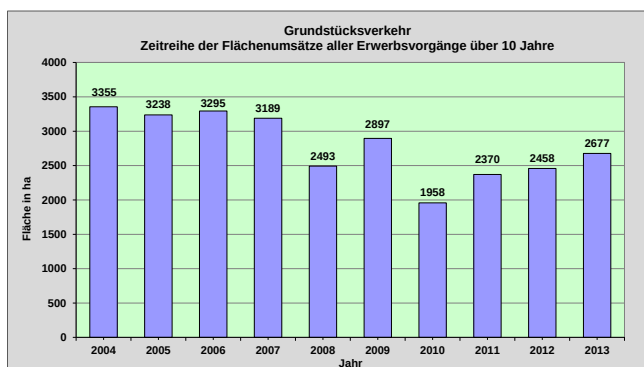


Abb. 18: Gesamtmarkt, Flächenumsatz (2004 – 2013)

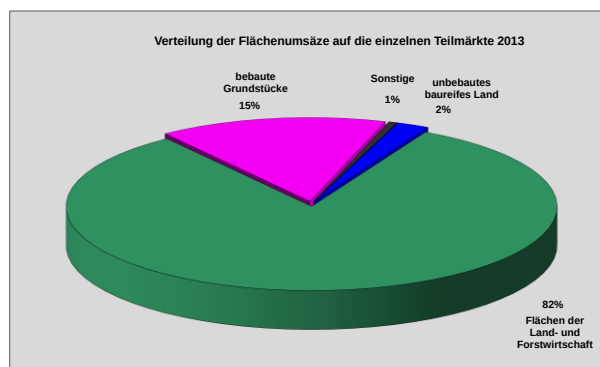


Abb. 19: Gesamtmarkt, Flächenumsatz; Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)



Abb. 20: Gesamtmarkt, Geldumsatz (2004 – 2013)

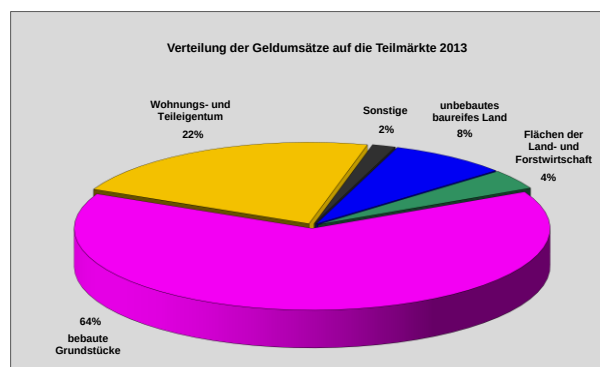


Abb. 21: Gesamtmarkt, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

Entwicklung gegenüber 2012					
Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
Gesamtergebnis	-1% →	Gesamtergebnis	9% ↑	Gesamtergebnis	1% →
Baureifes Land	-7% ↓	Baureifes Land	-56% ↓	Baureifes Land	12% ↑
Bebaute Grundstücke	±0% →	Bebaute Grundstücke	43% ↑	Bebaute Grundstücke	7% ↑
Wohnungs- und Teileigentum	-3% ↓	Wohnungs- und Teileigentum	k.A.	Wohnungs- und Teileigentum	10% ↑
Land- und Forstwirtschaft	17% ↑	Land- und Forstwirtschaft	15% ↑	Land- und Forstwirtschaft	-5% ↓
Sonstige	-75% ↓	Sonstige	-88% ↓	Sonstige	-55% ↓

Tab. 2: Gesamtmarkt, Übersicht der Entwicklung aller Eigentumsübergänge (2012 / 2013)

In den einzelnen Bereichen ist die Entwicklung des Grundstücksmarktes sehr unterschiedlich. In der Kreisfreien Stadt Jena sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt um 16 % zurückgegangen. Besonders der Teilmarkt unbebautes baureifes Land ist mit 41,6 % weniger Erwerbsvorgänge als im Vorjahr hervorzuheben. Mit 46,7 % der Erwerbsvorgänge stellen das Wohnungs- und Teileigentum in Jena den größten Anteil dar.

Im Saale-Orla-Kreis hingegen sind 46 % der Erwerbsvorgänge und 88 % des Flächenumsatzes land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Mit rund 34 % bzw. 73 % stellen die bebauten Grundstücke im Saale-Holzland-Kreis sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz den höchsten Marktanteil dar.

In den folgenden Tabellen werden die Verteilung der Erwerbsvorgänge, die Flächen- und Geldumsätze für die verschiedenen Teilmärkte sowie die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr für die kreisfreie Stadt Jena, den Saale-Holzland-Kreis und den Saale-Orla-Kreis dargestellt.

Erwerbsvorgänge Saale-Holzland-Kreis												
Teilmarkt	Anzahl				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	Vorjahr Anzahl	Berichtsjahr Anzahl	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Vorjahr Fläche (ha)	Berichtsjahr Fläche (ha)	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Vorjahr (Mio. €)	Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebautes baureifes Land	274	311	20	14	39,9	22,1	2	-45	8,0	6,9	10	-14
Land- u. Forstwirtschaft	460	578	38	26	765,4	949,3	77	24	4,6	4,7	6	2
bebaute Grundstücke	503	524	34	4	106,6	241,5	20	127	54,7	54,6	76	0
Wohnungs- u. Teileigentum	88	104	7	18	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	4,9	5,7	8	16
Sonstige	105	21	1	-80	98,1	6,6	1	-93	3,6	0,3	0	-92
Gesamt	1.430	1.538	100	8	1.010,0	1.219,5	100	21	75,8	72,2	100,0	-5

Tab. 3: Gesamtmarkt Saale-Holzland-Kreis, Anzahl der Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz (2012 / 2013)

Erwerbsvorgänge Saale-Orla-Kreis												
Teilmarkt	Anzahl				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	Vorjahr Anzahl	Berichtsjahr Anzahl	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Vorjahr Fläche (ha)	Berichtsjahr Fläche (ha)	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Vorjahr (Mio. €)	Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebautes baureifes Land	253	256	17	1	66,6	23,1	2	-65	5,8	3,5	6	-40
Land- u. Forstwirtschaft	611	695	46	14	1.087,0	1.179,9	88	9	7,6	7,0	12	-8
Bebaute Grundstücke	504	488	33	-3	141,0	133,8	10	-5	35,2	42,3	73	20
Wohnungs- u. Teileigentum	93	49	3	-47	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	4,7	2,1	4	-55
Sonstige	26	14	1	-46	12,3	2,2	0	-82	0,4	3,2	5	700
Gesamt	1.487	1.502	100	1	1.306,9	1.339,0	100	2	53,7	58,1	100	8

Tab. 4: Gesamtmarkt Saale-Orla-Kreis, Anzahl der Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz (2012 / 2013)

Erwerbsvorgänge Kreisfreie Stadt Jena												
Teilmarkt	Anzahl				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	Vorjahr Anzahl	Berichtsjahr Anzahl	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Vorjahr Fläche (ha)	Berichtsjahr Fläche (ha)	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Vorjahr (Mio. €)	Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebautes baureifes Land	231	135	15	-42	23,6	12,0	10	-49	20,8	14,5	8	-30
Land- u. Forstwirtschaft	70	57	7	-19	67,9	72,4	61	7	0,5	0,5	0	0
Bebaute Grundstücke	251	250	29	0	33,1	27,4	23	-17	95,0	100,4	57	6
Wohnungs- u. Teileigentum	395	405	47	3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	51,8	59,6	34	15
Sonstige	91	20	2	-78	17,8	6,4	6	-64	7,0	1,4	1	-80
Gesamt	1038	867	100	-16	142,4	118,2	100	-17	175,1	176,4	100	1

Tab. 5: Gesamtmarkt kreisfreie Stadt Jena, Anzahl der Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz (2012 / 2013)

4.2 Kaufverträge

4.2.1 Anzahl der Kauffälle

Kategorie	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kaufverträge	3.783	3.583	3.621	3.608	3.374	3.606	3.340	3.601	3.688	3.693
Veränderung zum Vorjahr (%)		-5	1	0	-6	7	-7	8	2	0
Flächenumsatz (ha)	3.031	2.836	2.587	3.006	2.365	2.721	1.777	2.265	2.225	2.576
Veränderung zum Vorjahr (%)		-6	-9	16	-21	15	-35	27	-2	16
Geldumsatz (Mio. €)	184	249	308	331	217	223	255	282	296	296
Veränderung zum Vorjahr (%)		36	24	7	-34	3	14	11	5	0

Tab. 6: Gesamtmarkt, Kaufverträge, Umsatzzahlen (2004 - 2013)

Fast 95 % der Erwerbsvorgänge sind Kaufverträge. Entsprechend sind die Tendenzen identisch mit denen aller Vertragsarten. Die Umsatzzahlen werden daher nur der Vollständigkeit halber dargestellt.

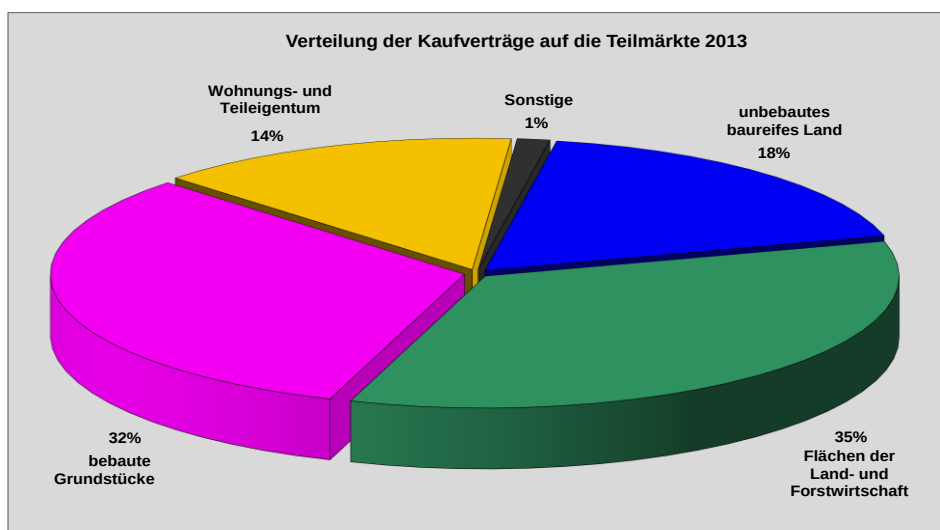


Abb. 22: Gesamtmarkt, Anzahl der Kaufverträge, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

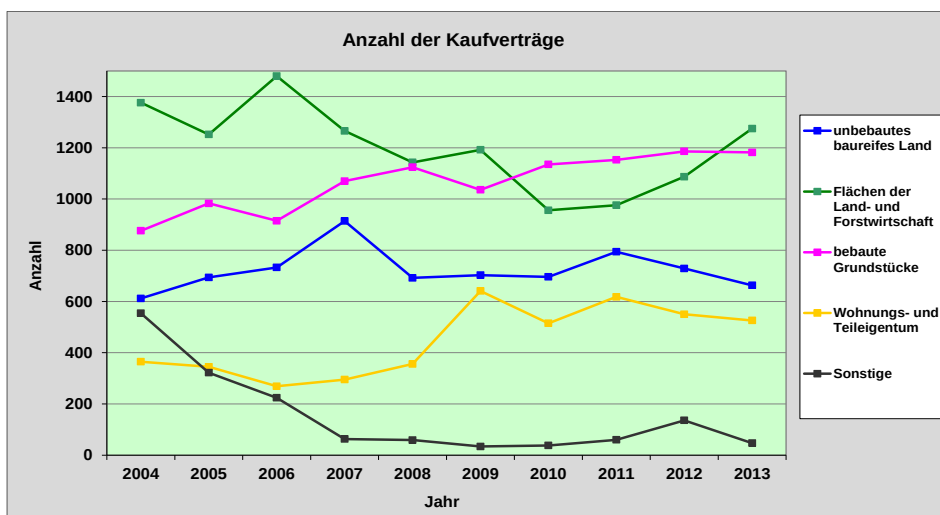


Abb. 23: Gesamtmarkt, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004-2013)

4.2.2 Flächenumsatz

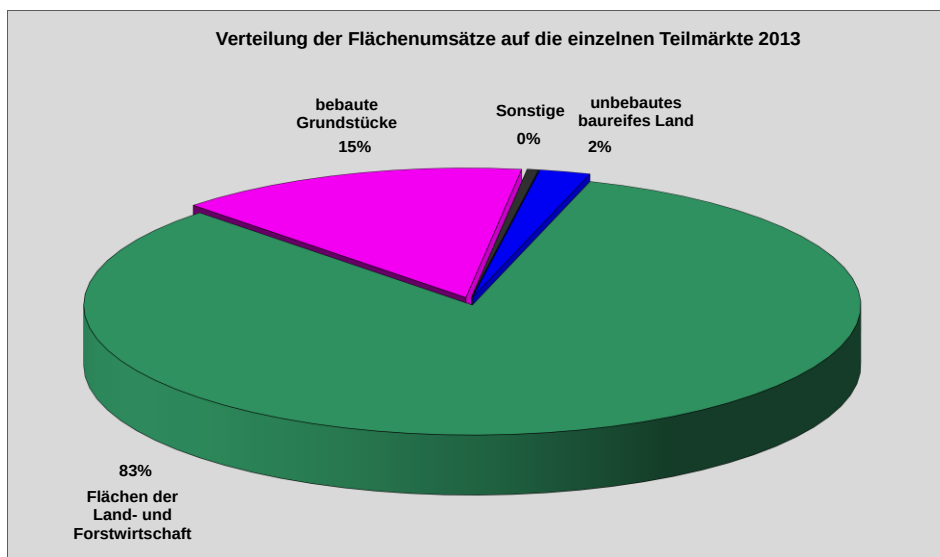


Abb. 24: Gesamtmarkt, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

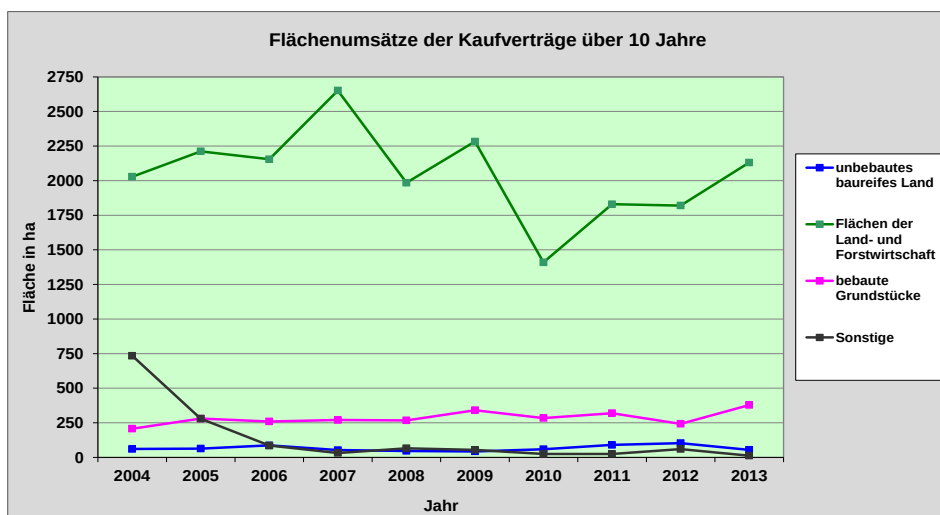


Abb. 25: Gesamtmarkt, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004-2013)

Der Flächenumsatz liegt im Jahr 2013 bei 2.576,4 ha. Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurden im Berichtsjahr ca. 311 ha mehr umgesetzt als im Jahr 2012. Der Flächenumsatz von unbebautem baureifem Land ist im Jahr 2013 etwas zurückgegangen.

4.2.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im Berichtsjahr (296,2 Mio. €) im Vergleich zum Jahr 2012 (295,8 Mio. €) unverändert geblieben.

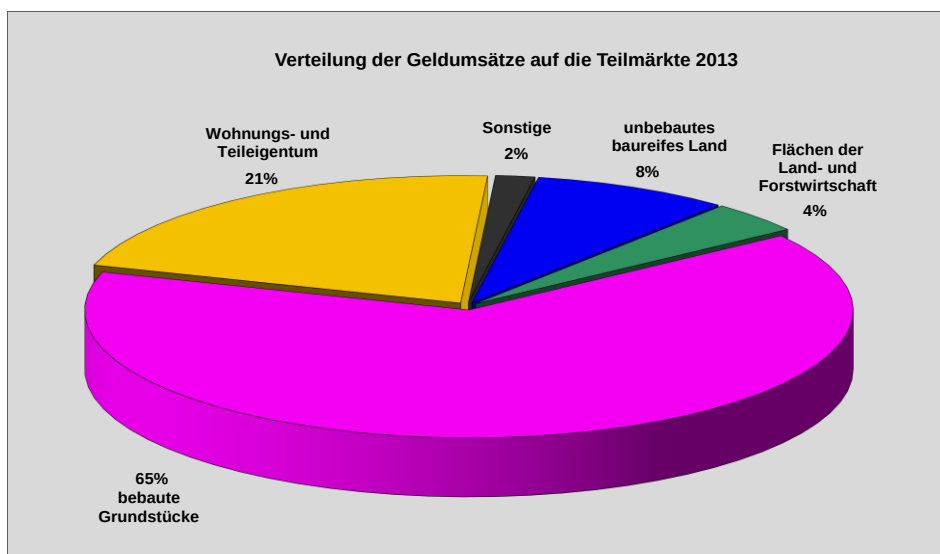


Abb. 26: Gesamtmarkt, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

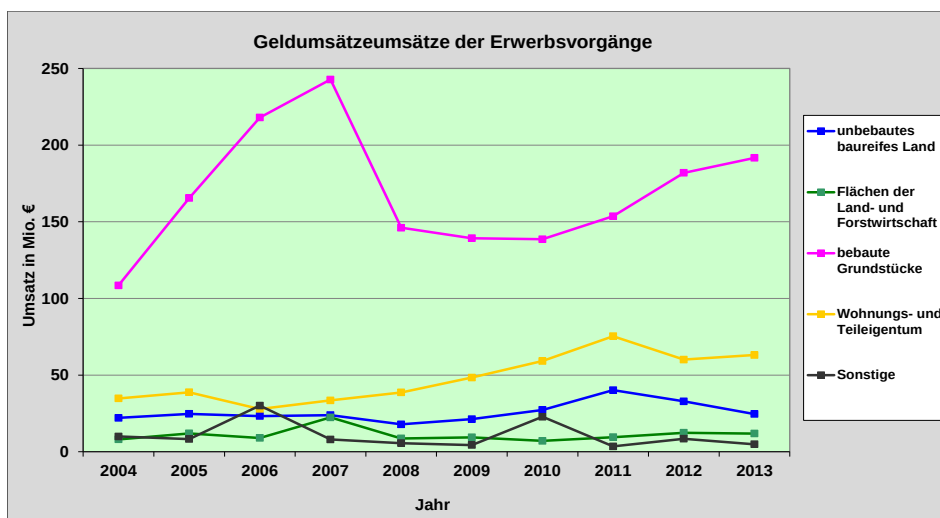


Abb. 27: Gesamtmarkt, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004-2013)

4.3 Zwangsversteigerung

Diese Form des Erwerbsüberganges spielt bezüglich der Häufigkeit nur eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt der Geschäftsstelle.

Teilmarkt	Anzahl Vorjahr	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
unbebautes baureifes Land	1	5	7	4	400
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	4	3	4	-1	-25
bebaute Grundstücke	39	39	56	0	±0
Wohnungs- und Teileigentum	23	23	33	0	±0
Sonstige	14	0	0	-14	k.A.
Gesamt	81	70	100	-11	-14

Tab. 7: Zwangsversteigerung, Anzahl der Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die Teilmärkte (2012 / 2013)

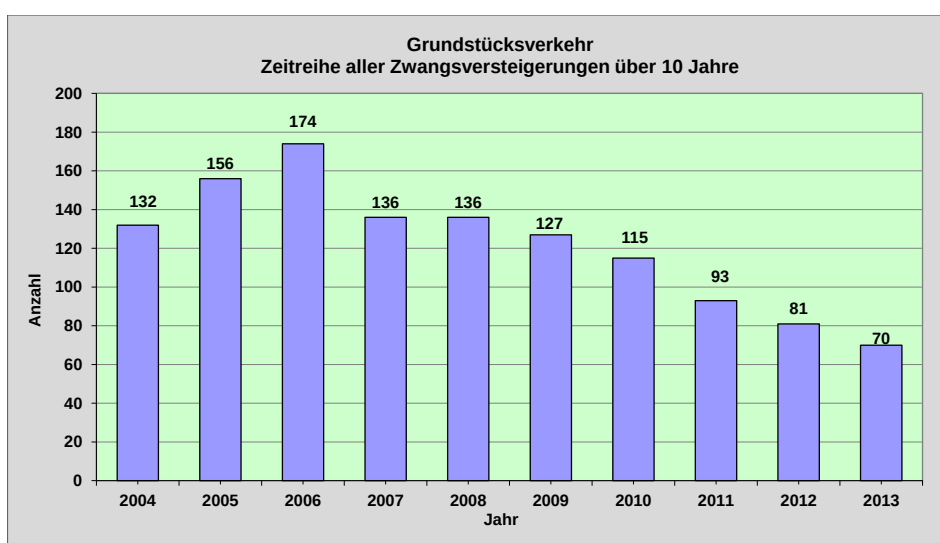


Abb. 28: Zwangsversteigerungen, Anzahl der Erwerbsvorgänge (2004 - 2013)

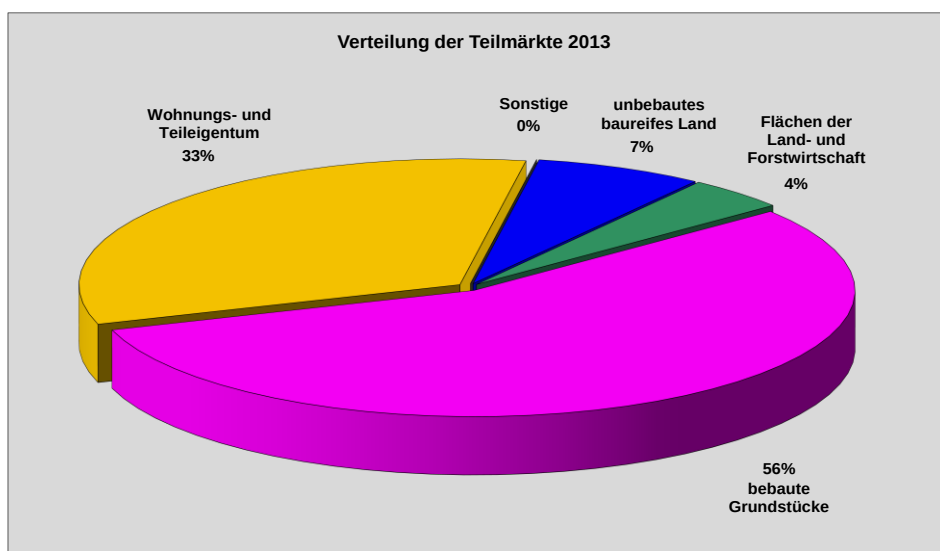


Abb. 29: Zwangsversteigerungen, Anzahl der Erwerbsvorgänge, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

Seit dem Jahr 2007 ist ein steter Rückgang bei der Anzahl der Zwangsversteigerungen zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz im Teilmarkt Zwangsversteigerung ist von 19,2 ha im Jahr 2012 auf 22,8 ha im Berichtsjahr gestiegen. Als Geldumsatz durch Zwangsversteigerungen wurden 7,6 Mio. € (2012 ca. 4,1 Mio. €) registriert.

5 Der Grundstücksmarkt des Saale-Holzland-Kreises

5.1 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

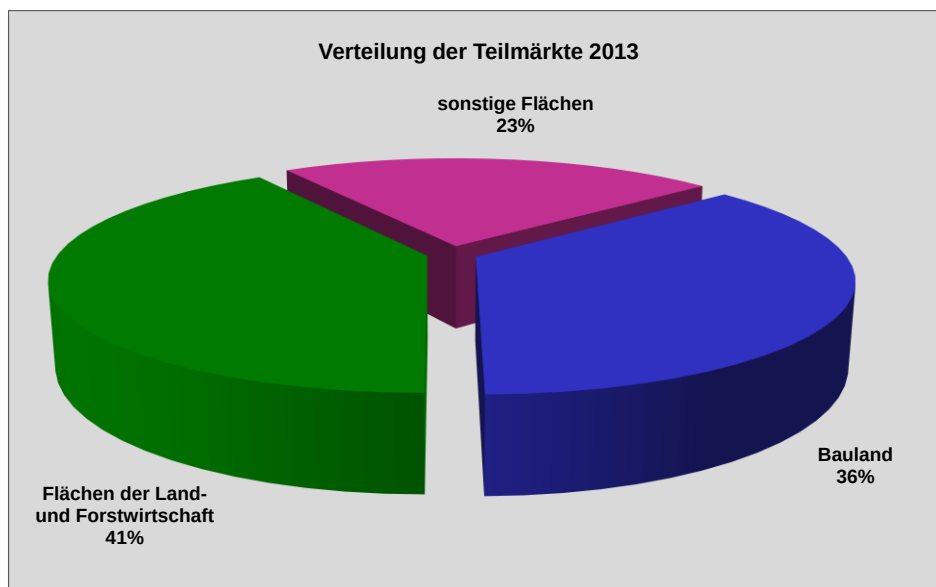


Abb. 30: Unbebaute Grundstücke, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

5.1.1 Bauflächen

Baureifes Land sind nach der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Im Anschluss werden dann die Teilbereiche weiter differenziert. Zu Analyse wurden nur diejenigen Kauffälle verwendet, die als geeignet bzw. bedingt geeignet klassifiziert werden konnten.

Bei den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gewerbe- und Industriegrundstücke wird unterschieden zwischen den Erschließungszuständen frei nach BauGB sowie frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz.

Differenzierte Auswertungen von Teilbereichen wurden nur bei ausreichender Kauffallanzahl getätigt.

5.1.1.1 Allgemeiner Überblick

5.1.1.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 17 % gefallen. Während die Gewerbeflächen sich in der Zehnjahresrückschau auf einem, von den üblichen Schwankungen abgesehen, verhältnismäßig gleichbleibenden Niveau bewegen, ist bei den Wohnbauflächen seit 2011 wieder ein Aufwärtstrend zu verzeichnen.

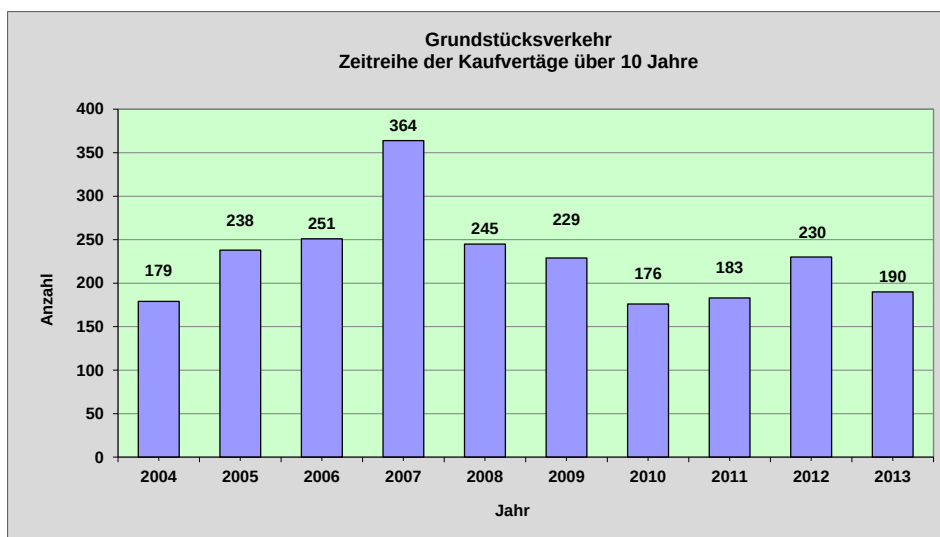


Abb. 31: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

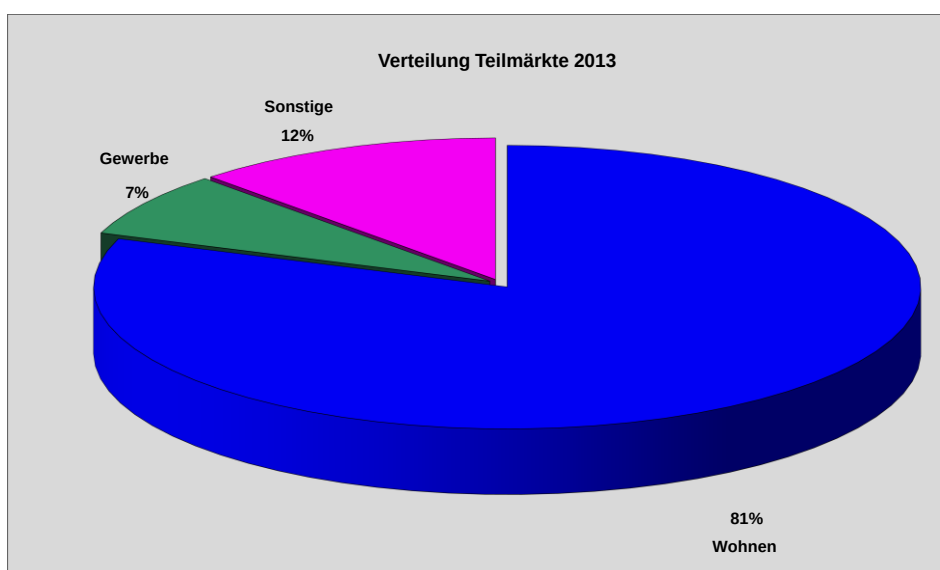


Abb. 32: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

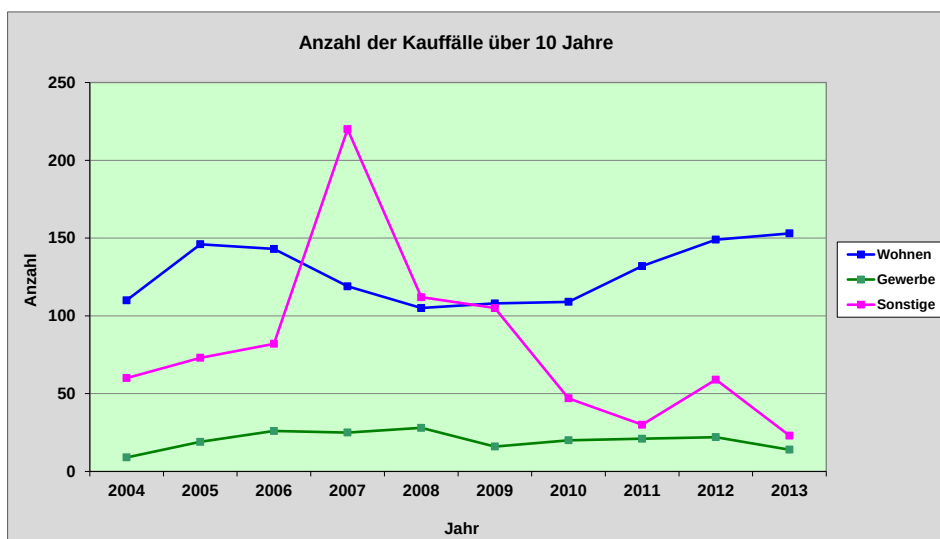


Abb. 33: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

5.1.1.1.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist bei den Bauflächen im Saale-Holzland-Kreis im Vergleich zum Vorjahr um 48 % zurückgegangen.

In den Jahren 2011 und 2012 wurden große Flächen für gewerbliche Zwecke erworben. Im Jahr 2013 hingegen sank der Flächenumsatz bei Gewerbeflächen um 72 %. Im Segment Wohnbauflächen setzt sich 2013 der Aufwärtstrend der letzten Jahre fort.

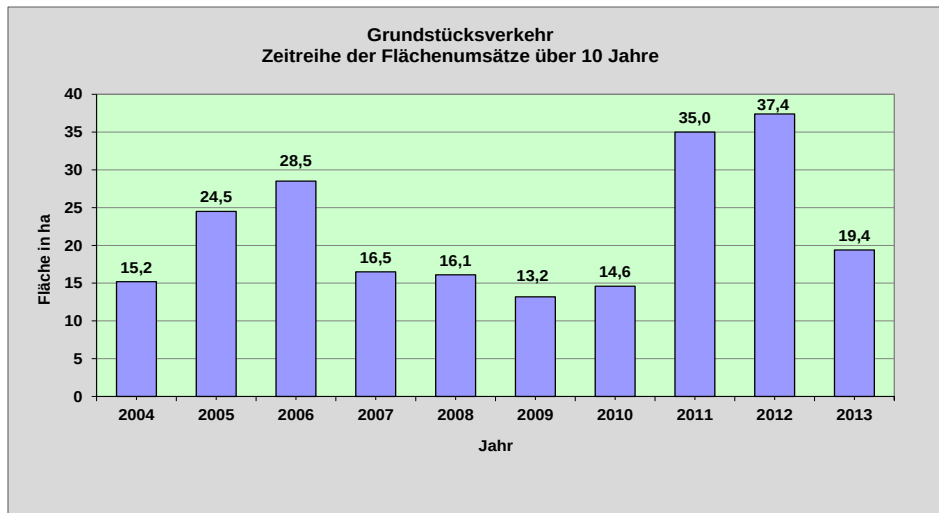


Abb. 34: Bauflächen, Flächenumsatz (2004 - 2013)

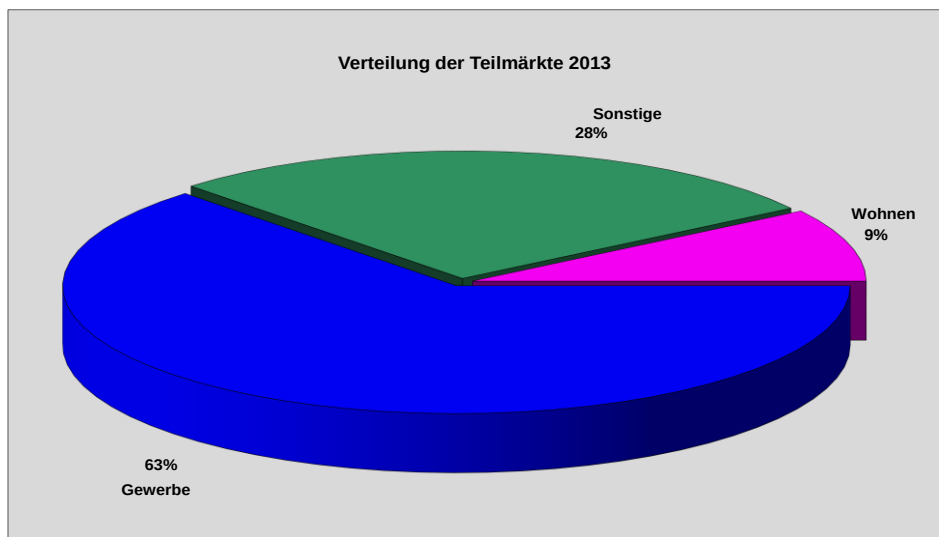


Abb. 35: Bauflächen, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

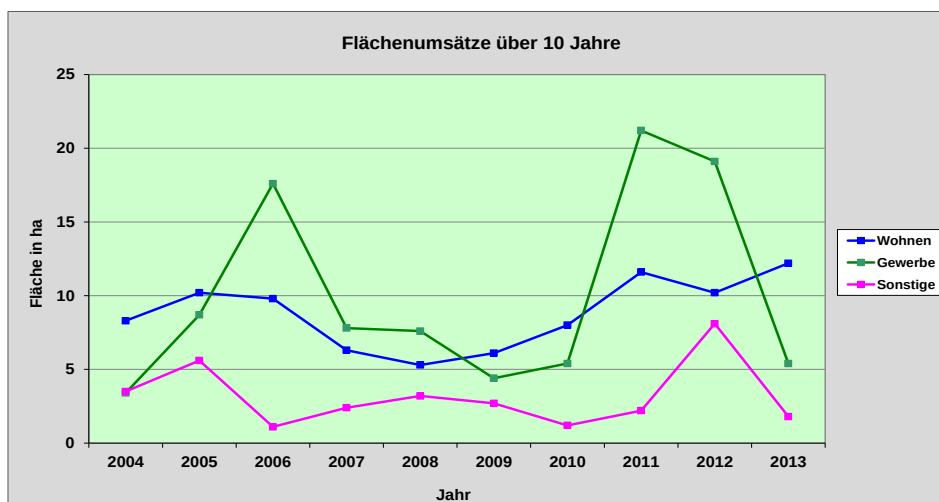


Abb. 36: Bauflächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

5.1.1.1.3 Geldumsatz

Der Rückgang des Geldumsatzes von 7,6 auf 6,6 Mio. € resultiert aus dem gesunkenen Flächenumsatz bei Gewerbeflächen im Jahr 2013. Somit ist bei diesen auch im Geldumsatz ein Rückgang, und zwar um 45 %, zu verzeichnen. Bei den Wohnbauflächen zeichnet sich seit 2008 ein steter Aufwärtstrend ab.

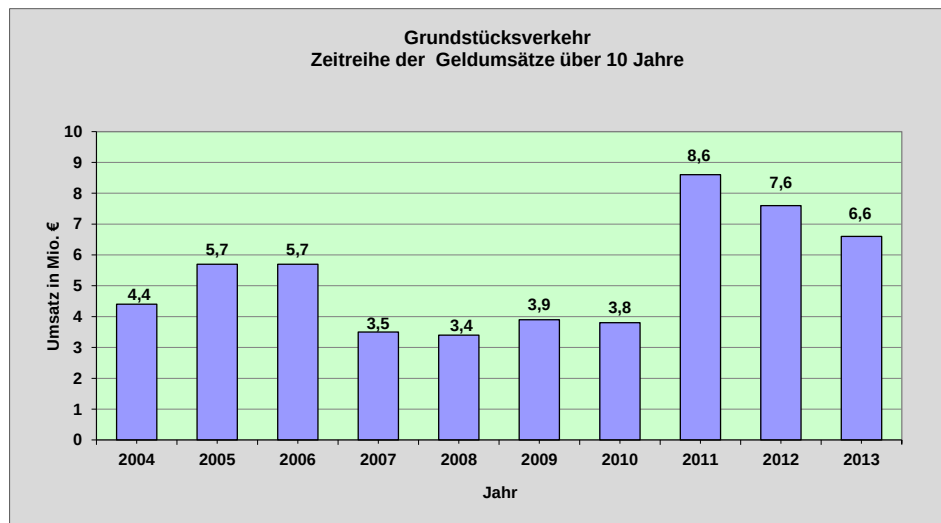


Abb. 37: Bauflächen, Geldumsatz (2004 - 2013)

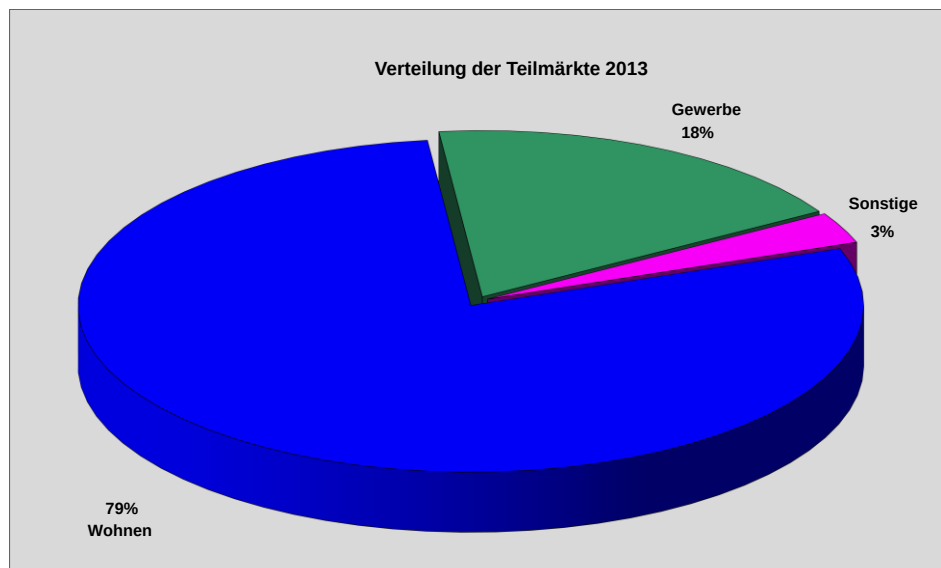


Abb. 38: Bauflächen, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

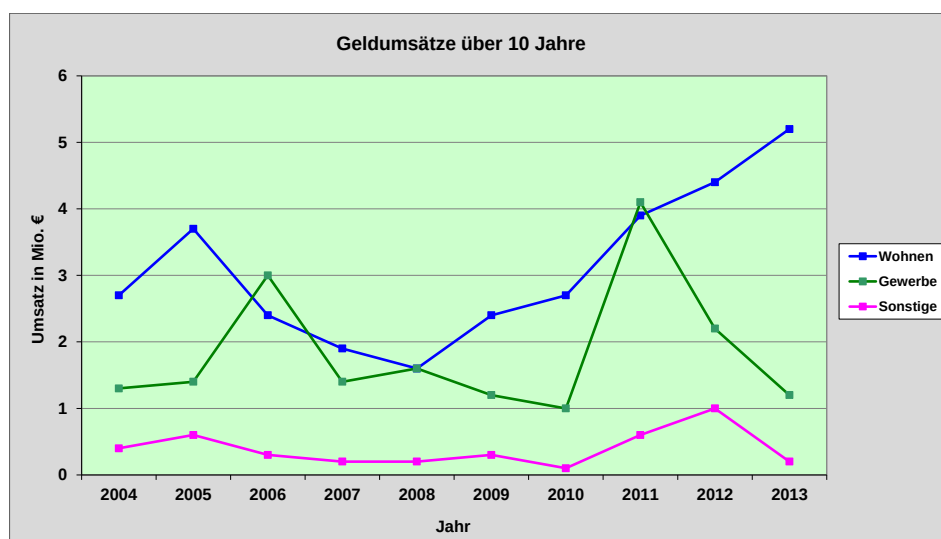


Abb. 39: Bauflächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

5.1.1.2 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zwei- und Dreifamilienhäuser zusammengefasst.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke berücksichtigt, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind:

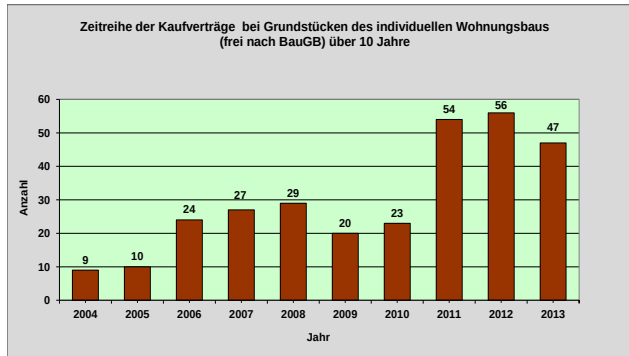


Abb. 40: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

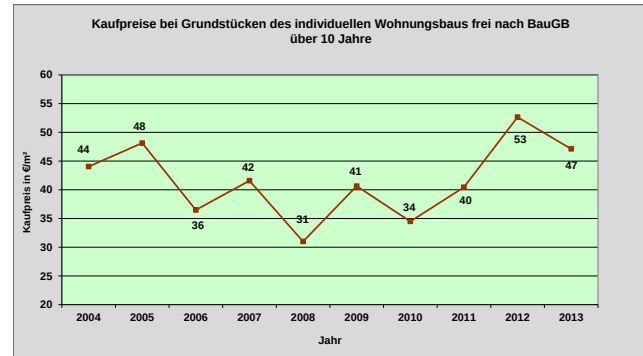


Abb. 41: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 16 % gesunken. Der Flächenumsatz nahm gegenüber 2013 um 22 % ab, und der Geldumsatz sank um 32 %. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr von rund 53 €/m² auf rund 47 €/m² gesunken.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz berücksichtigt:

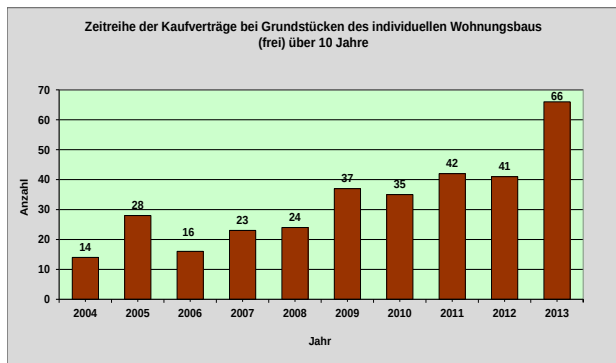


Abb. 42: Individueller Wohnungsbau (frei), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

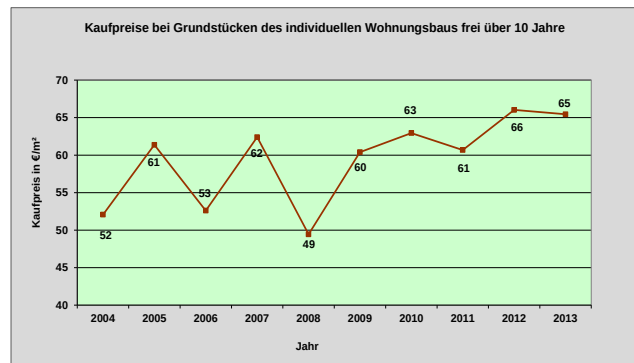


Abb. 43: Individueller Wohnungsbau (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Insgesamt ist auf diesem Gebiet über die zurückliegenden zehn Jahre ein Aufwärtstrend zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet lediglich der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, welcher Schwankungen unterworfen ist. Im Vergleich von 2012 zu 2013 blieb er nahezu unverändert.

Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Jahr 2013 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich an. Damit einher geht sowohl eine Steigerung des Flächenumsatzes um 85 % als auch des Geldumsatzes um 82 %.

5.1.1.2.1 Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Jahren 2012 und 2013 entspricht der Teilmarkt für erschließungsbeitragsfreie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gänzlich dem des individuellen Wohnungsbaus. Somit kann festgestellt werden, dass der Verkauf von Grundstücken für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten in den beiden letzten Jahren nur eine äußerst untergeordnete Rolle spielte.

5.1.1.3 Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke

Bei der Auswertung der Gewerbe- und Industriegrundstücke wurden erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe-, Industrie- und Produktion wurden zusammengefasst.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz berücksichtigt:

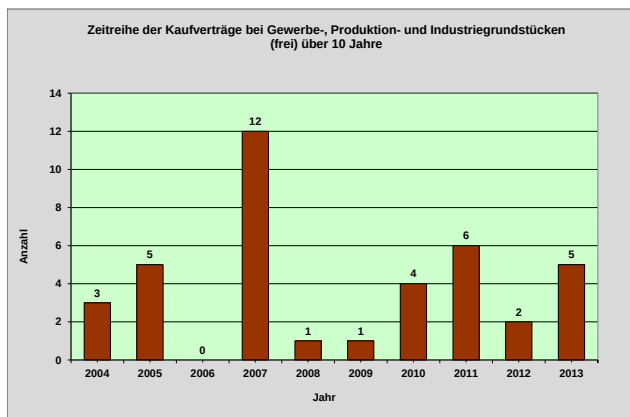


Abb. 44: Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke (frei), Anzahl der Kaufverträge (2004 – 2013)

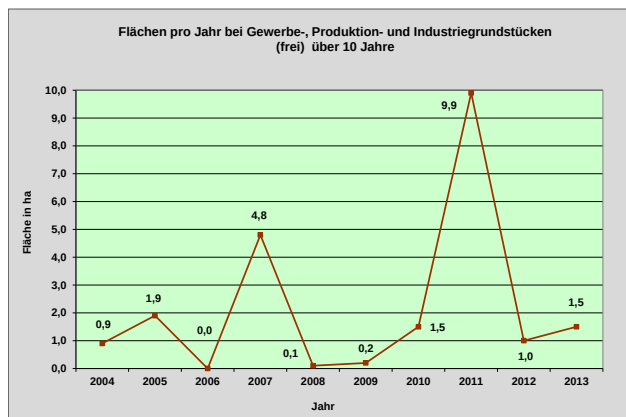


Abb. 45: Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke (frei), Flächenumsatz (2004 – 2013)

Auffällig in diesem Marktsegment ist die Spitze im Flächenumsatz des Jahres 2011, welche sogar das bisherige Rekordjahr 2007 übertrifft.

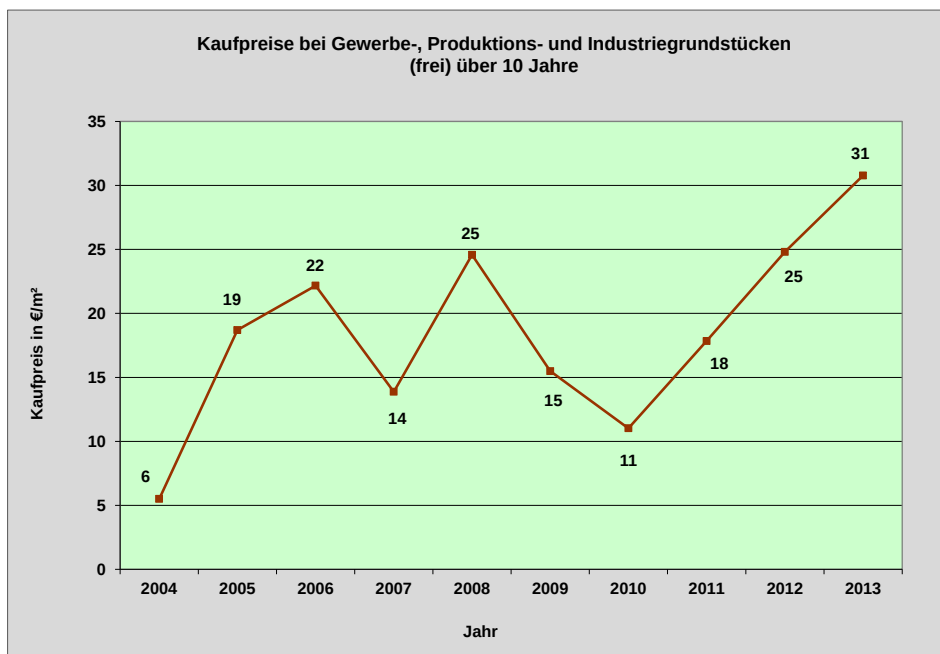


Abb. 46: Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 - 2013)

Das Preisniveau folgt, nach einem Tief im Jahr 2010, einem Aufwärtstrend und erreicht mit 31 €/m² die Höchstmarke der zurückliegenden zehn Jahre.

Im Bereich Handel waren in den zurückliegenden fünf Jahren nur vereinzelte Kaufverträge zu registrieren, so z.B. 2013 nur ein Kaufvertrag. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt im Jahr 2013 unter Einbeziehung der Sparte Handel 43 €/m².

Bei der nun folgenden Auswertung wurden Grundstücke berücksichtigt, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind:

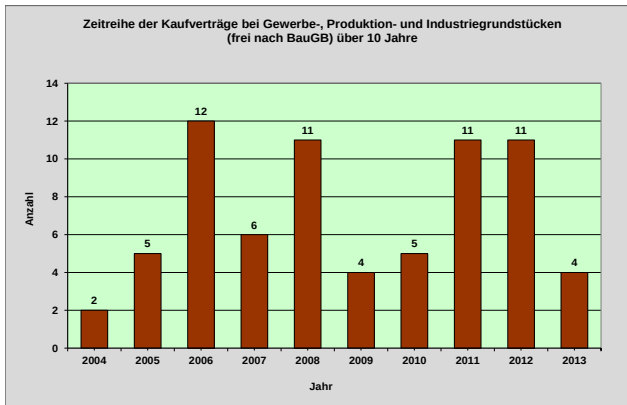


Abb. 47: Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke (frei nach BauGB), Anzahl der Kaufverträge (2004 – 2013)

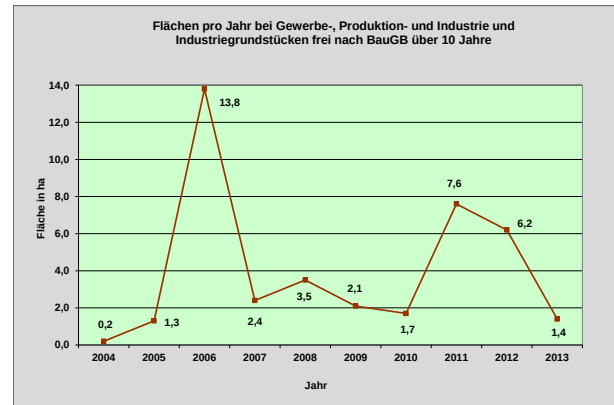


Abb. 48: Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke (frei nach BauGB), Flächenumsatz (2004 – 2013)

Nach einem zwischenzeitlichen Hoch in den Jahren 2011 und 2012 ist sowohl bei der Anzahl als auch beim Flächenumsatz ein Rückgang etwa auf das Niveau des Jahres 2010 zu verzeichnen.

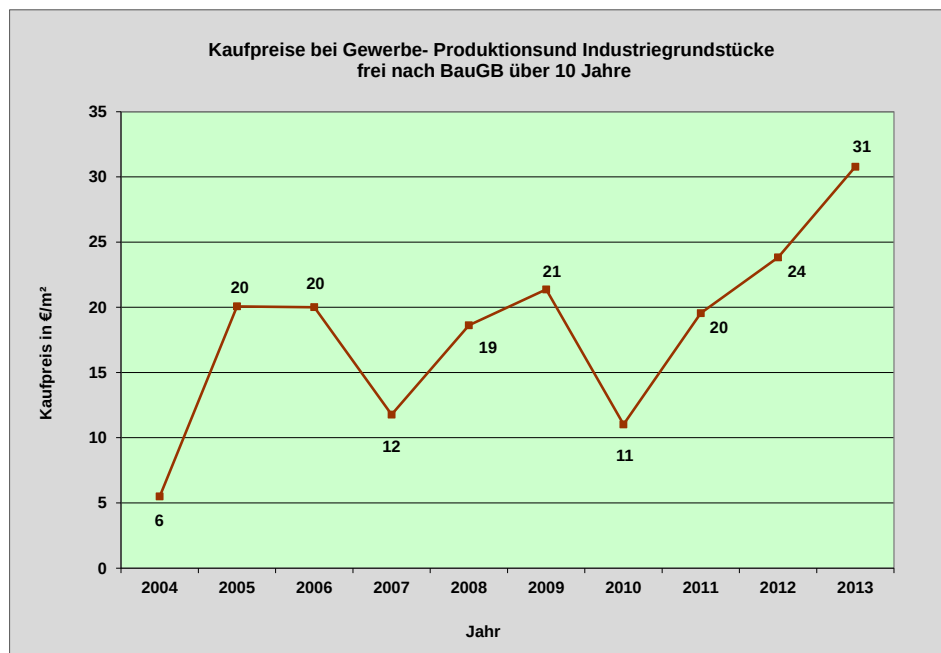


Abb. 49: Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücke (frei nach BauGB), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Ebenso wie bei den erschließungsbeitragsfreien Grundstücken folgt das Preisniveau, nach einem Tief im Jahr 2010, einem Aufwärtstrend und erreicht den Höchstwert der zurückliegenden zehn Jahre.

Bezüglich der Aussage zur Marktentwicklung bei Gewerbe-, Produktions- und Industriegrundstücken ist anzumerken, dass der Auswertung nur eine relativ geringe Anzahl von Kaufverträgen zugrunde lag.

5.1.1.4 Werdendes Bauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung jedoch noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Beide Segmente wurden zusammengefasst als werdendes Bauland untersucht, da dieses insgesamt keine herausragende Rolle im Grundstücksverkehr spielt. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2012 mit 38 Kauffällen, also ca. dem Dreifachen des Jahres 2013.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² war in den letzten 10 Jahren relativ großen Schwankungen unterworfen.

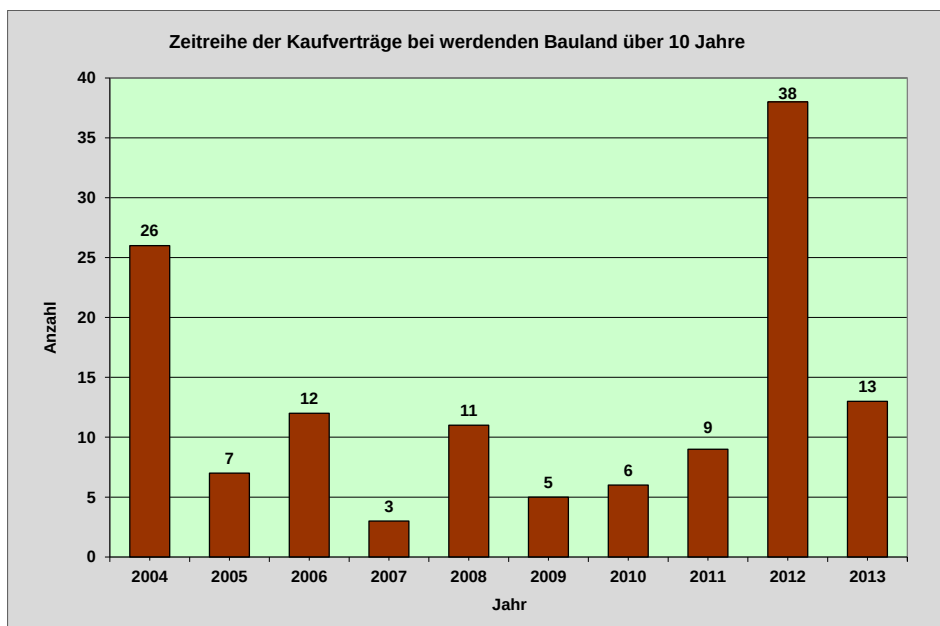


Abb. 50: Werdendes Bauland, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

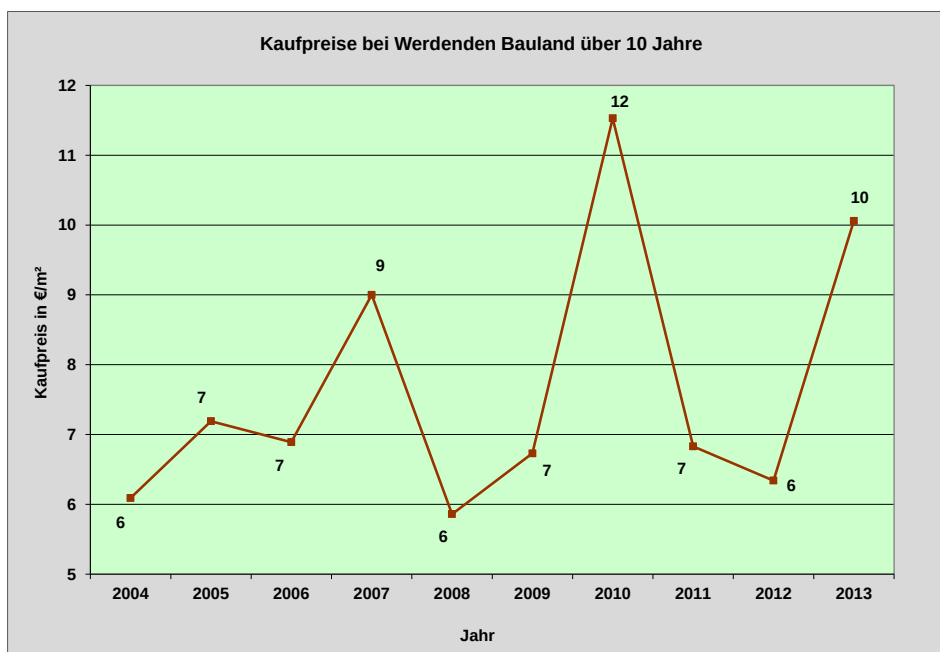


Abb. 51: Werdendes Bauland, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 - 2013)

5.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Dieser Teilmarkt umfasst nach der Definition der ImmoWertV solche Flächen, „... die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. ...“

Es wird unterschieden zwischen:

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonstigen Flächen (der Land- und Forstwirtschaft)

Die nachfolgenden Untersuchungen zur Anzahl der Kauffälle, dem Flächen- sowie dem Geldumsatz erfolgten unter Ausschluss von Gemeinbedarfsflächen und besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, welche einer außeragrarischen bzw. außerforstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

5.1.2.1 Allgemeiner Überblick

5.1.2.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge bewegte sich in den zurückliegenden fünf Jahren zwischen 271 und 289, wobei der Spitzenwert, welcher 2013 erzielt wurde, zugleich das Maximum der letzten zehn Jahre darstellt.

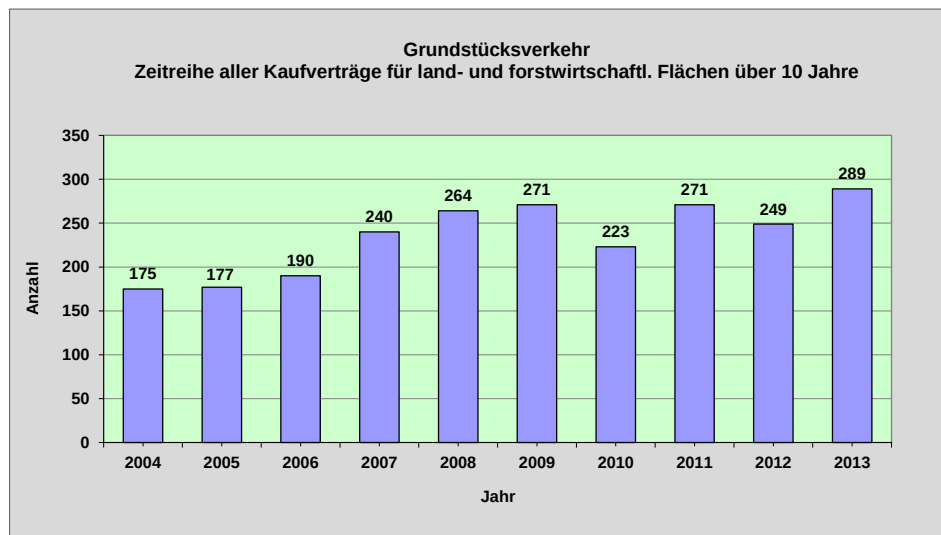


Abb. 52: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

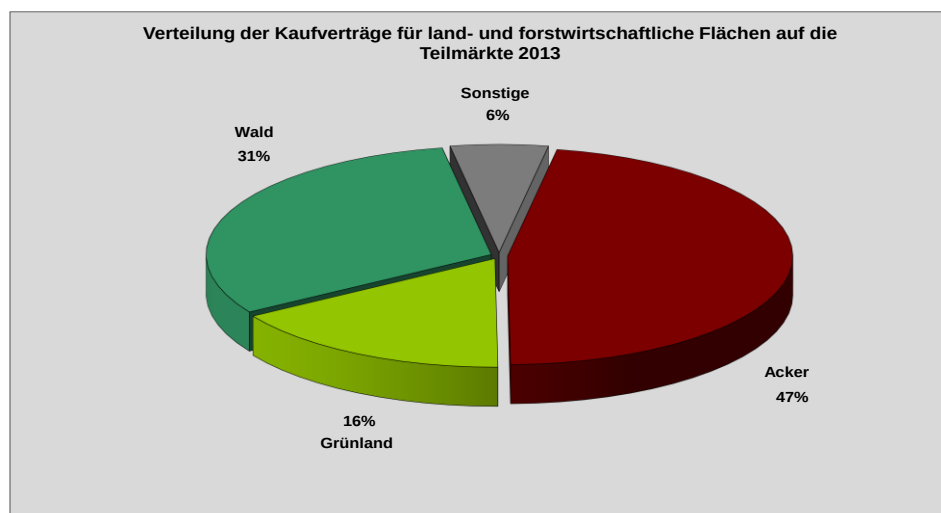


Abb. 53: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle, Verteilung der die Teilmärkte (Berichtsjahr)

Ackerverkäufe bilden den größten Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, gefolgt von den Verkäufen von Waldflächen.

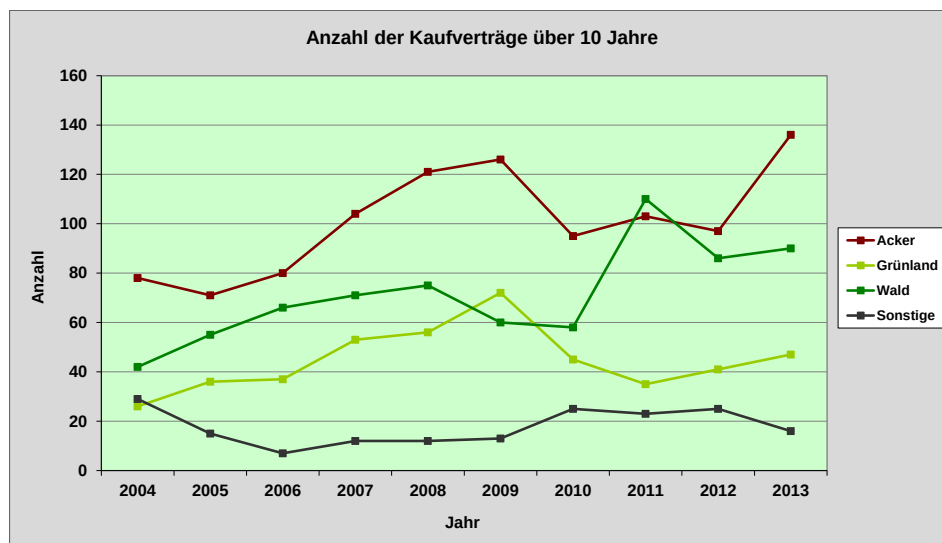


Abb. 54: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

5.1.2.1.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Etwa die Hälfte aller Flächen wurde 2013 bei den Ackerflächen umgesetzt, wobei im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 17 % zu verzeichnen ist.

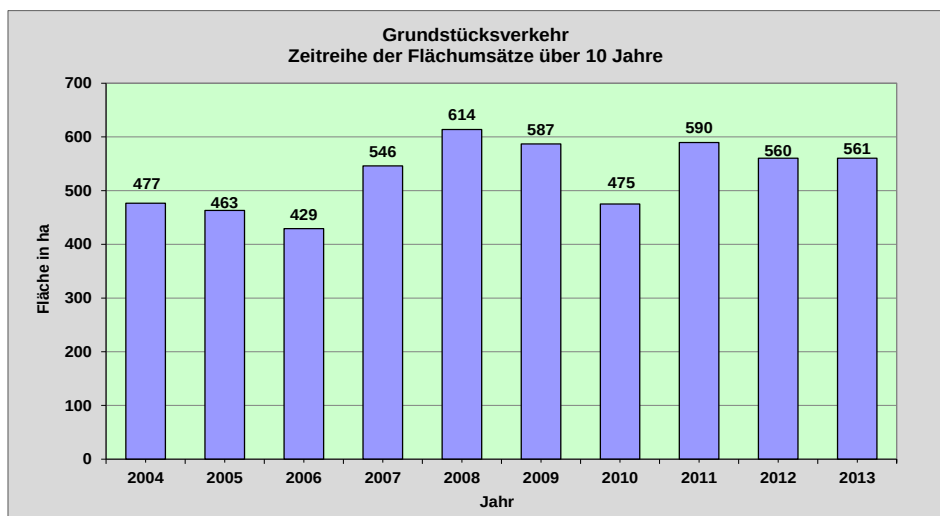


Abb. 55: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz (2004 - 2013)

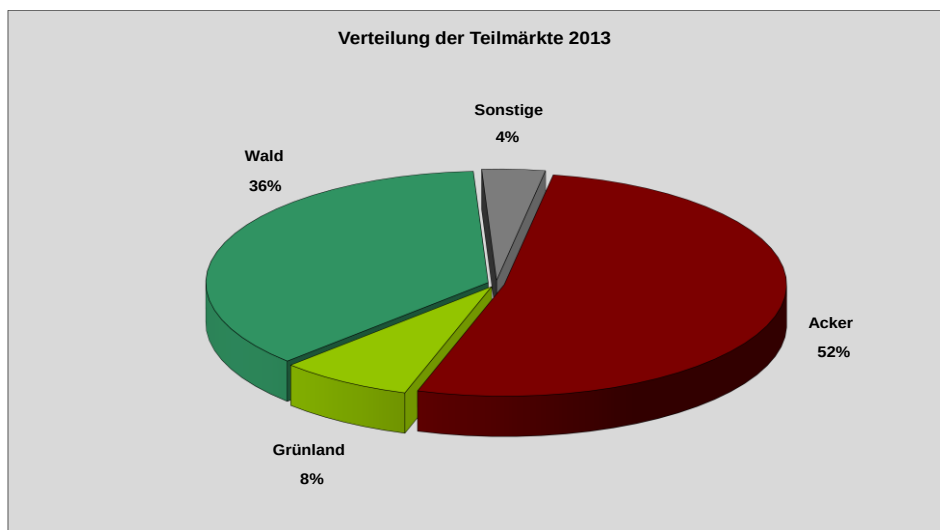


Abb. 56: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

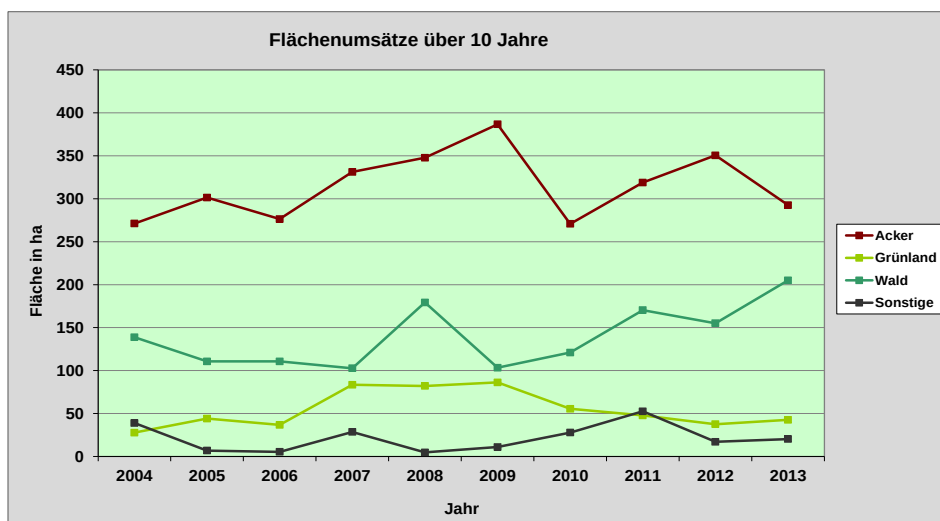


Abb. 57: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

5.1.2.1.3 Geldumsatz

Insgesamt betrachtet sank der Umsatz geringfügig ab. Die Ackerflächen bilden im Geldumsatz mit 55 % das stärkste Segment, obwohl hier im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 24 % zu verzeichnen ist.

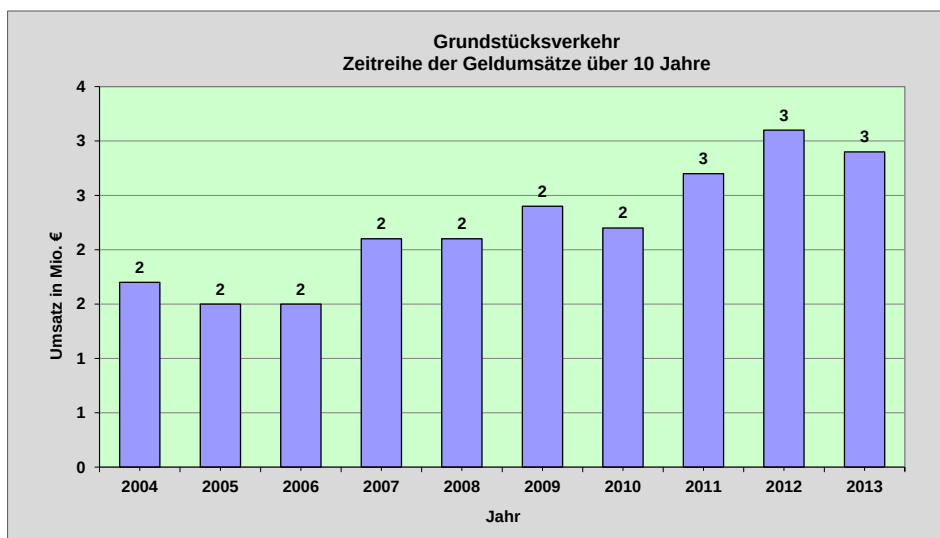


Abb. 58: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz (2004 - 2013)

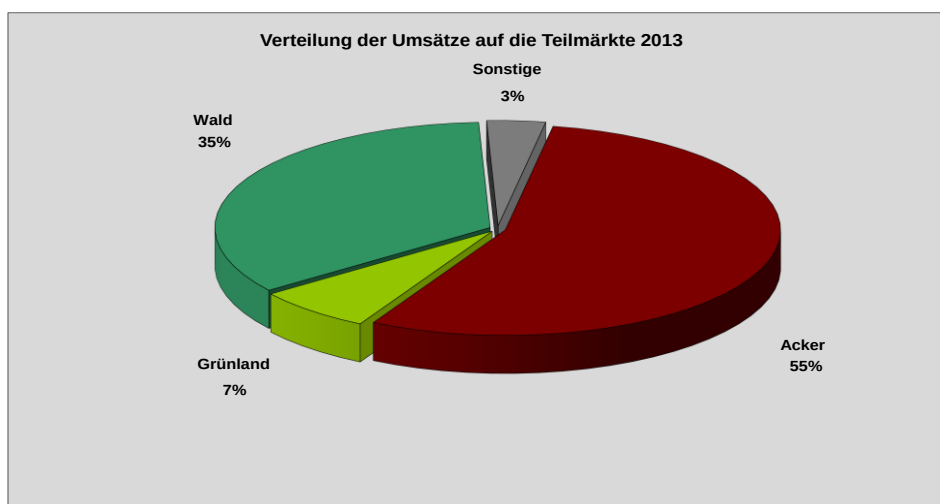


Abb. 59: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

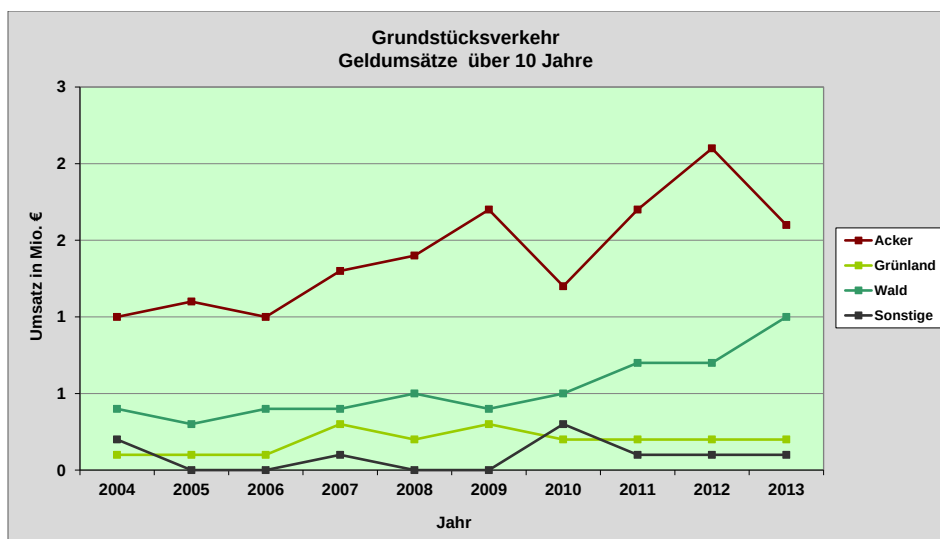


Abb. 60: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

5.1.2.2 Ackerland

Die Anzahl der Ackerverkäufe erhöhte 2013 sich im Vergleich zum Vorjahr um 43 %. Der durchschnittliche Kaufpreis folgt seit vier Jahren einem deutlichen Aufwärtstrend und liegt gegenwärtig bei 0,64 €/m². Der Flächenumsatz sank in den letzten fünf Jahren nahezu kontinuierlich ab. Er liegt 2013 bei 174,7 ha.

Im Gegensatz dazu hat sich seit vier Jahren der Geldumsatz nur mit geringfügigen Schwankungen dargestellt. Wie auch z.B. 2010 liegt der Geldumsatz im Jahr 2013 bei 1,1 Mio. €.

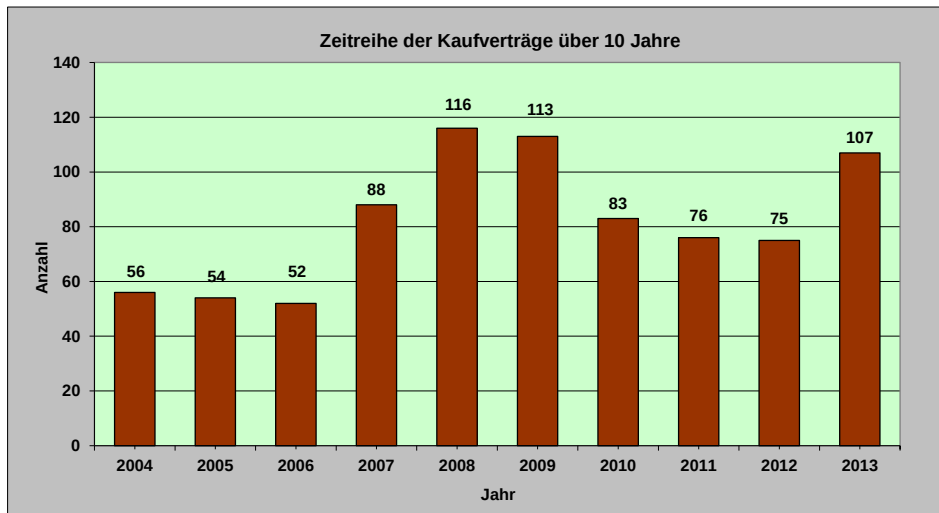


Abb. 61: Ackerland, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

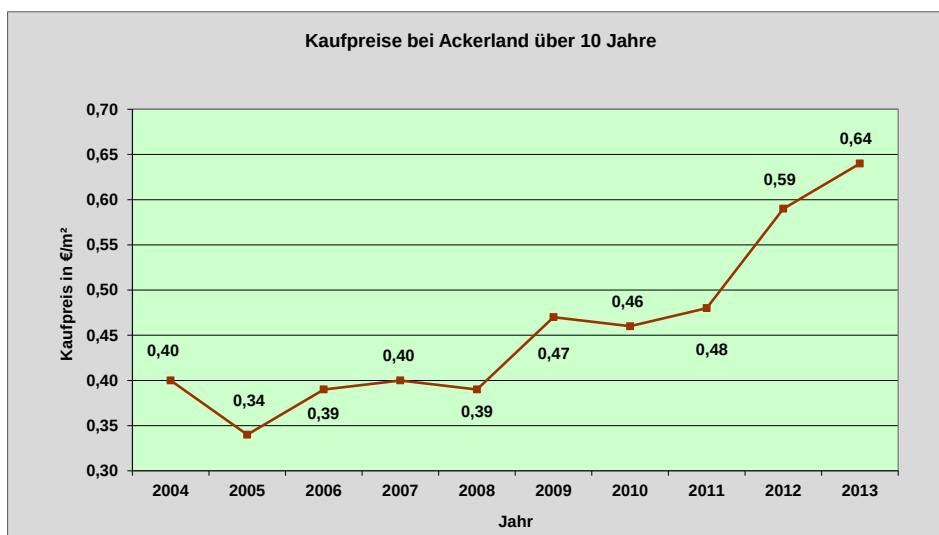


Abb. 62: Ackerland, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 - 2013)

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl ist nicht nachweisbar.

5.1.2.3 Grünland

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Berichtsjahr um 31 % gestiegen, hierbei wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,55 €/m² erzielt. Dieser lag somit 10 % unter dem Vorjahr 2012, welches mit 0,61 €/m² den Spitzenwert der letzten zehn Jahre bildete.

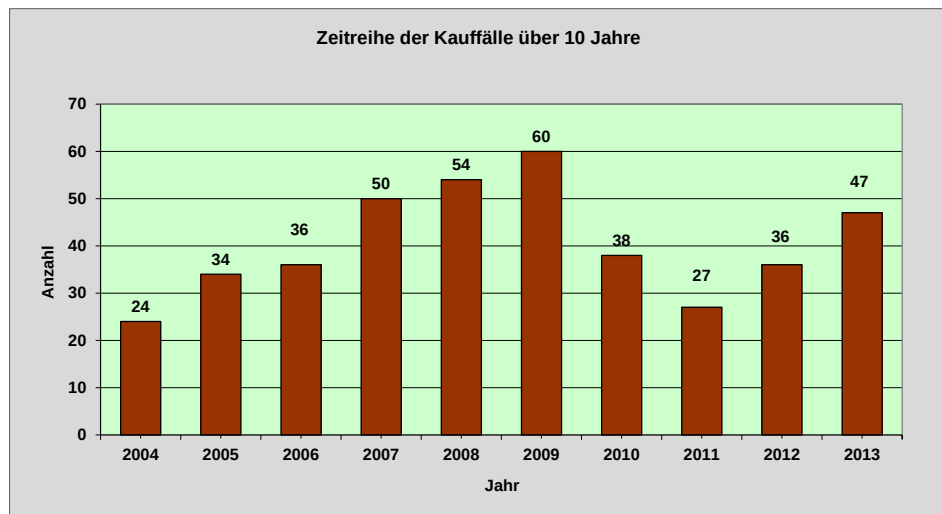


Abb. 63: Grünland, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

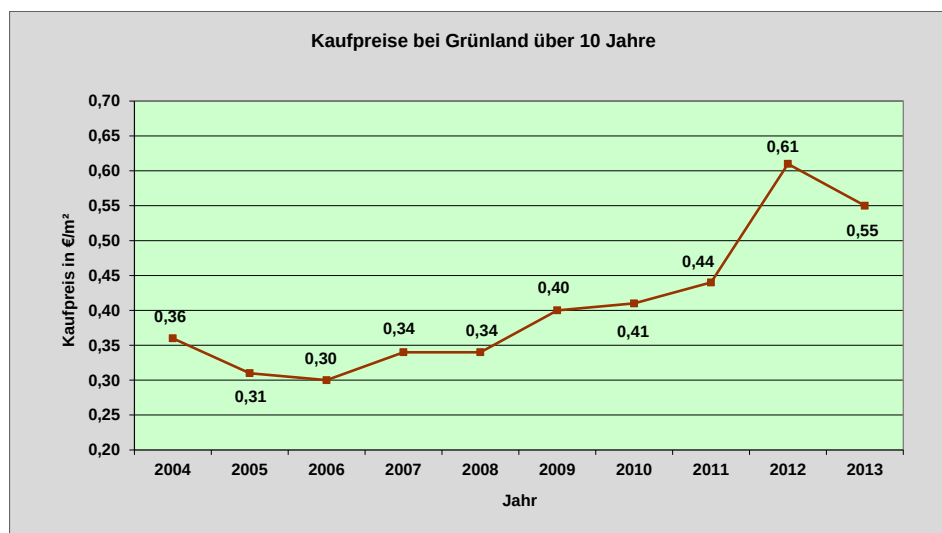


Abb. 64: Grünland, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 - 2013)

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 30 % auf 42,5 ha gestiegen. Der jährliche Geldumsatz stellt sich bei Grünland, wie auch bei Ackerland, für die letzten Jahre als nahezu gleichbleibend dar.

Wiederum kann eine Abhängigkeit des Preises von der Grünlandzahl nicht nachgewiesen werden.

5.1.2.4 Forst

Es sind geringfügig mehr (8 %) Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis hingegen ist sehr deutlich um 32 % auf 0,50 €/m² gestiegen und erreicht damit den bisherigen Höchstwert der letzten zehn Jahre. Der durchschnittliche Kaufpreis schwankte bisher kontinuierlich zwischen 0,30 €/m² und 0,40 €/m².

Einen deutlichen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen der Flächenumsatz (48 %) auf 174,9 ha und der Geldumsatz (60 %) auf 0,8 Mio. €.

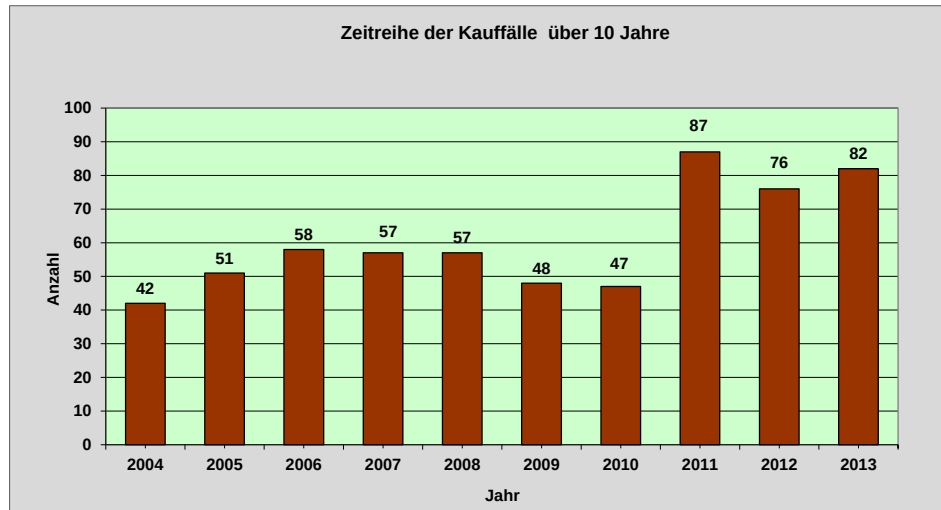


Abb. 65: Waldfläche, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

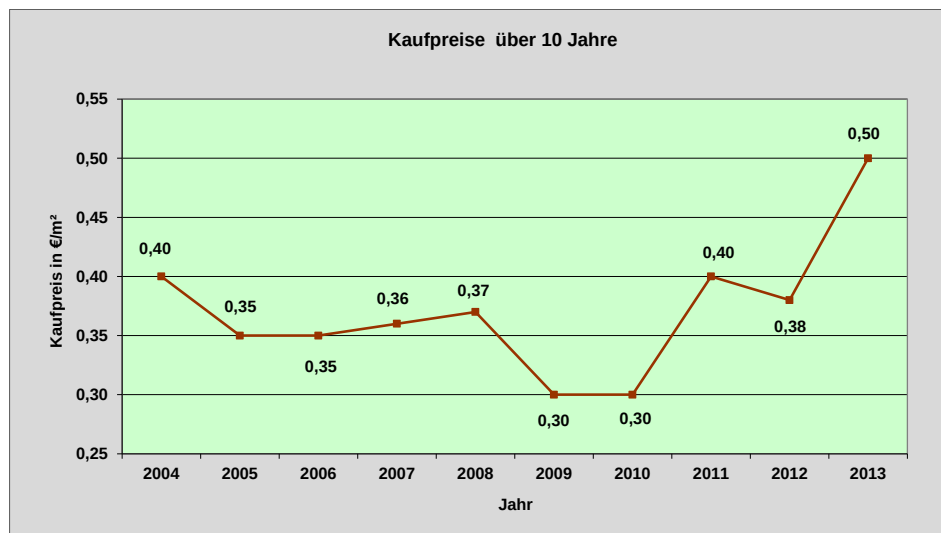


Abb. 66: Waldfläche, durchschnittlicher Kaufpreis (2004 - 2013)

Zu beachten ist insgesamt, dass Waldgrundstücke sowohl mit Bestand als auch ohne Bestand gemeinsam ausgewertet wurden, da die Unsicherheiten in der Abgrenzung der beiden Segmente voneinander erheblich sind.

5.1.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt für Flächen mit außerlandwirtschaftlicher bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Unland, Ödland

5.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Derartige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden definiert als Flächen, die durch ihre landschaftliche bzw. verkehrliche Lage, ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich dadurch für außeragrarische bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen. Grundlage hierfür ist eine dahingehende Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Ausschluss einer Entwicklung hin zu einer Bauerwartung innerhalb absehbarer Zeit.

Die Qualität derartiger Grundstücke liegt höher als die von „rein“ land- oder forstwirtschaftlichen Flächen, ohne allerdings die Qualität von Bauerwartungsland zu erreichen.

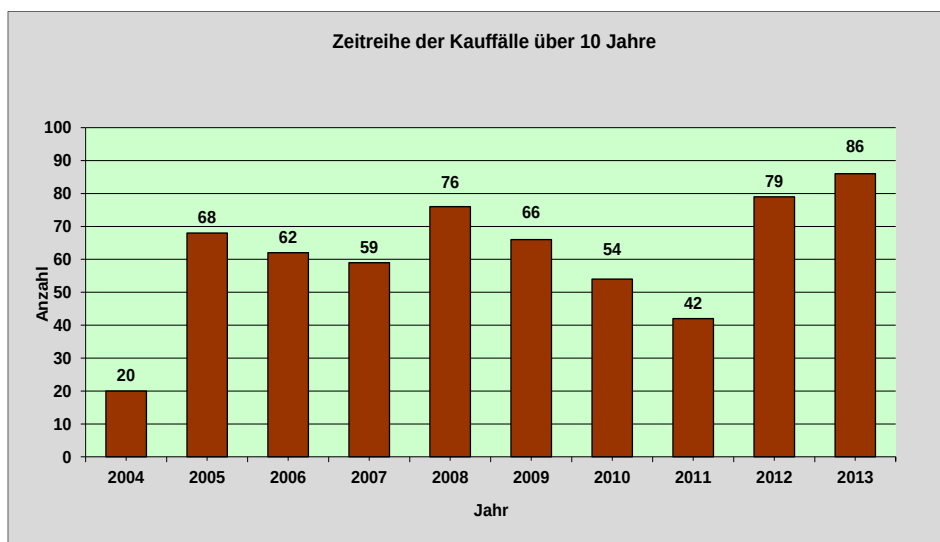


Abb. 67: Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

Entgegen der in den zurückliegenden drei Jahren steigenden Tendenz bei der Anzahl der Kauffälle ist der Flächenumsatz im Berichtsjahr um 23 % und der Geldumsatz um 11 % gesunken.

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt 2013 bei 3,14 €/m².

5.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienenden Nutzung aus. Dieser Teilmarkt unterliegt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden teilweise bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind diesen auch künftig vorbehalten.

Es handelt sich hierbei überwiegend um Straßenverkehrsflächen.

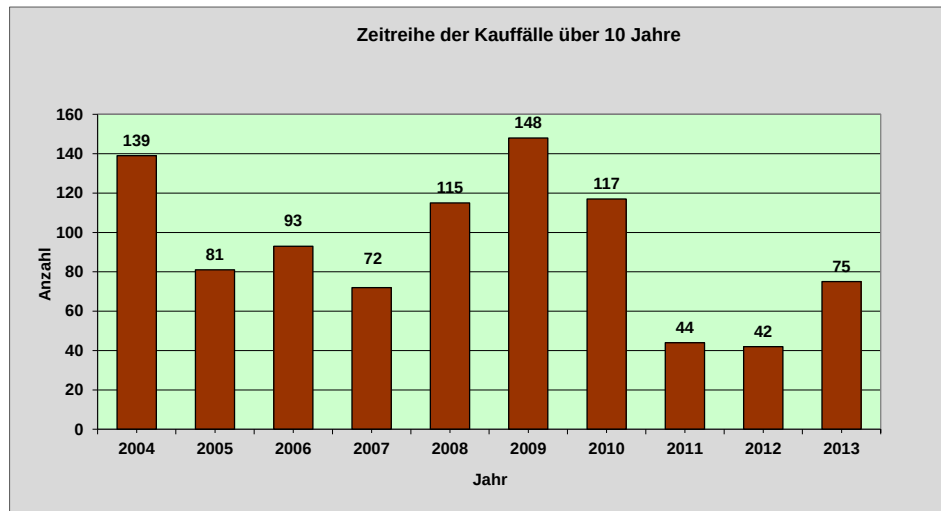


Abb. 68: Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

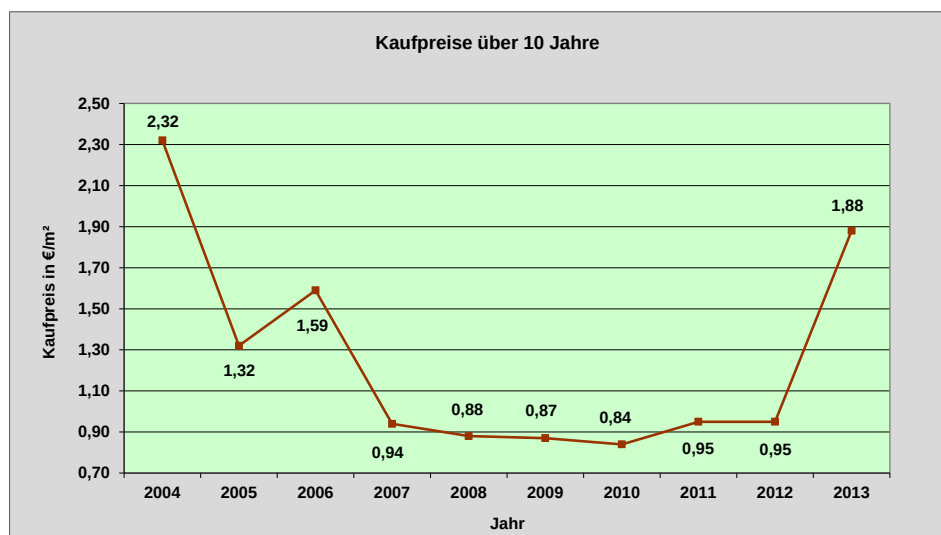


Abb. 69: Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 - 2013)

Wie auch die Anzahl der Veräußerungen sind auch der Flächenumsatz um 64 % und der durchschnittliche Kaufpreis um 98 % deutlich angestiegen.

5.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Die Anzahl der Verkäufe hat sich ebenso wie der durchschnittliche Kaufpreis (€/m²) erhöht. Bei Rückgang des Flächenumsatzes um 4 % blieb der Geldumsatz im Wesentlichen konstant.

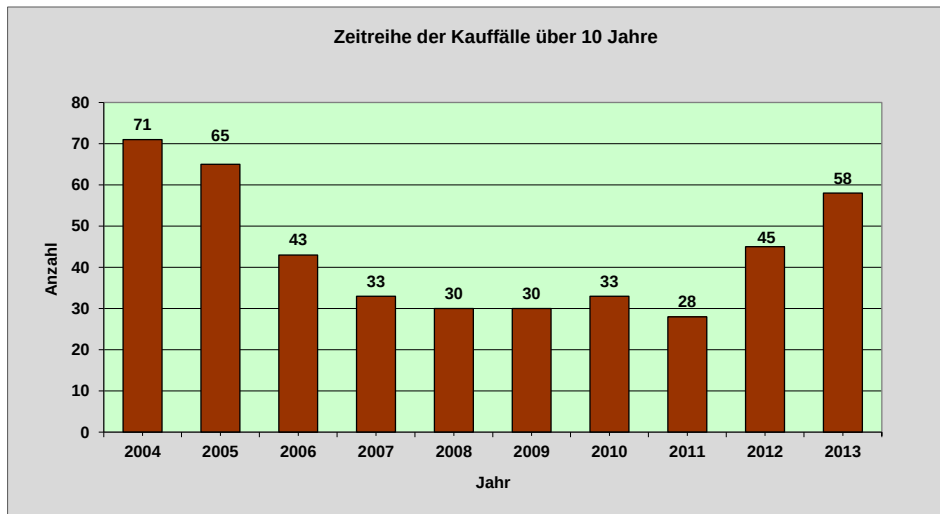


Abb. 70: Gärten im Außenbereich, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

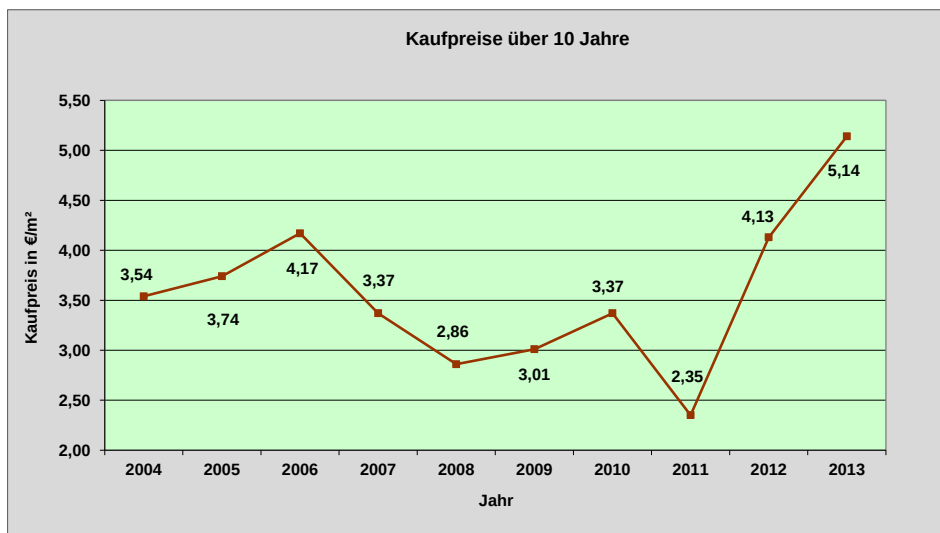


Abb. 71: Gärten im Außenbereich, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 - 2013)

5.1.3.4 Unland/Ödland

Dieser Teilmarkt umfasst Flächen, die selbst bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können und nicht kulturfähig sind (im Unterschied zu Heide- oder Moorflächen). Als Beispiele seien erwähnt: ertraglose Böschungen, Felsköpfe, ausgebeutete Abbauflächen wie Kiesgruben u.ä.. Die Flächen sind im Allgemeinen wertlos.

Als Anhaltspunkt zu einer wertmäßigen Betrachtung hat sich die, in der Wertermittlungsliteratur erwähnte, Preisspanne von 0,01 €/m² bis 0,10 €/m² bewährt.

5.2 Bebaute Grundstücke

Nach einem allgemeinen Überblick erfolgt eine detaillierte Darstellung der einzelnen Teilmärkte. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem individuellen Wohnungsbau.

Nicht alle Kauffälle konnten einer Detailanalyse unterzogen werden, da mitunter einzelne Informationen (wie z. B. Wohnflächen) fehlten. Dies führt zu fehlenden Übereinstimmungen bei der Betrachtung von Gesamtsummen und ist zu beachten.

5.2.1 Allgemeiner Überblick

Es werden folgende Teilmärkte unterschieden:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbe-, Produktions- und Industriegebäude
- sonstige Gebäude

Die Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte stellt sich folgendermaßen dar.

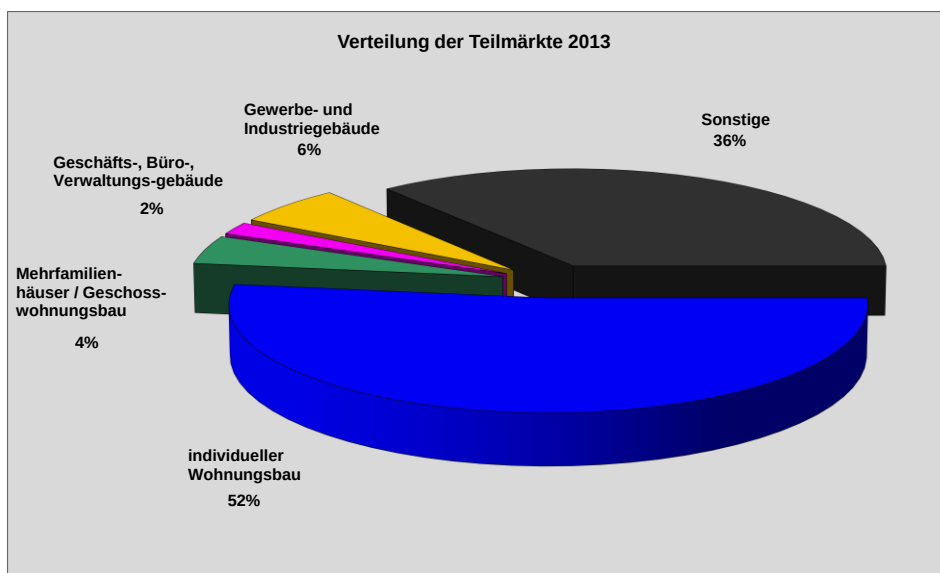


Abb. 72: Bebaute Grundstücke, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

Rund die Hälfte aller Vorgänge sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Damit spiegelt sich 2013 im Wesentlichen eine ähnliche Verteilung der Teilmärkte wie in den zurückliegenden Jahren wider.

5.2.1.1 Anzahl der Kauffälle

Seit 2010 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge 2013 erstmalig wieder gesunken.

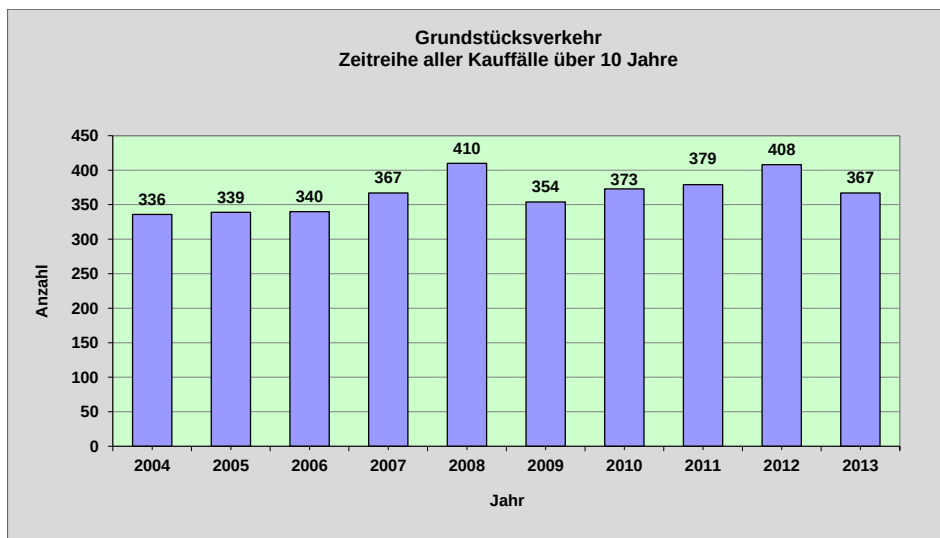


Abb. 73: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

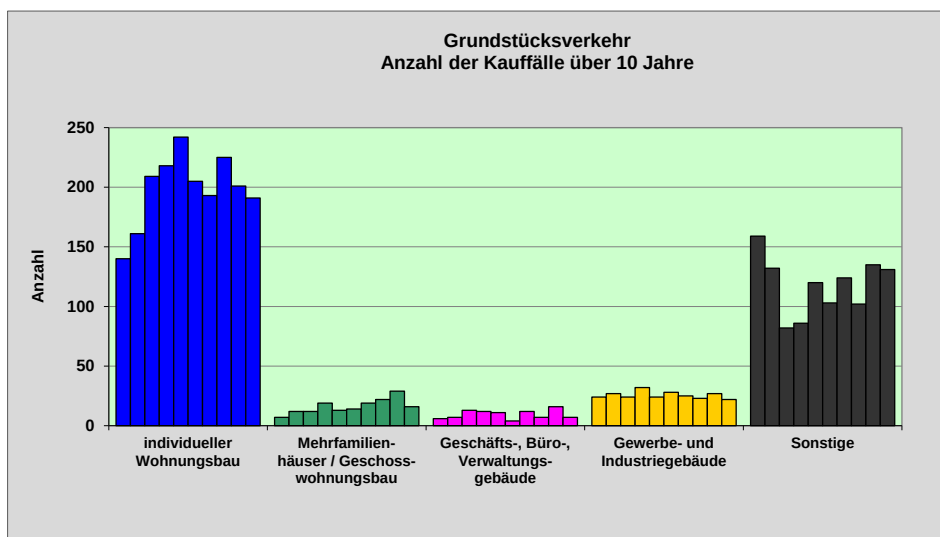


Abb. 74: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

5.2.1.2 Flächenumsatz

Bei bebauten Grundstücken steht naturgemäß die Bebauung im Vordergrund, die Betrachtung des Flächenumsatzes tritt demzufolge in den Hintergrund. Im Berichtsjahr ist im Vergleich zum Vorjahr eine beträchtliche Steigerung um 92 % zu verzeichnen, welche vorwiegend aus den Steigerungen im Bereich der Gewerbe- und Industriegebäude sowie der sonstigen Gebäude resultiert.

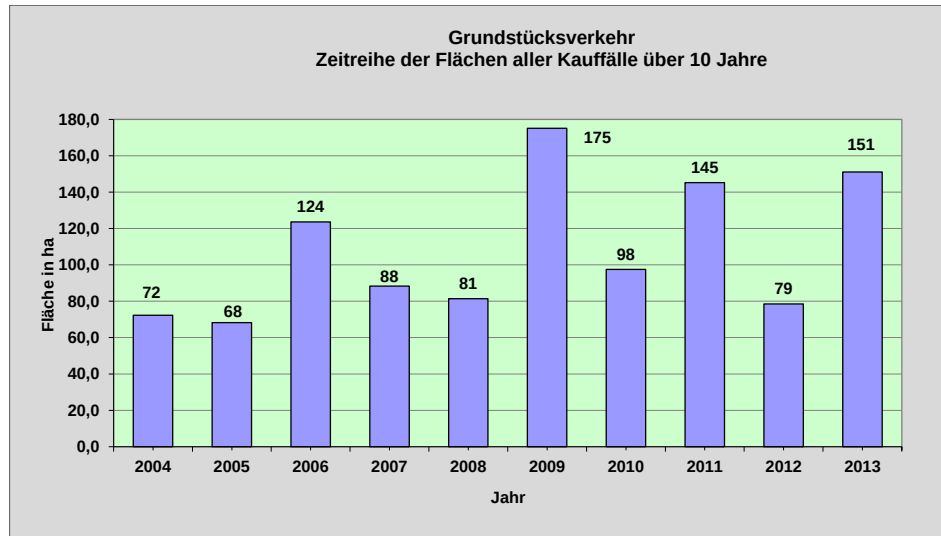


Abb. 75: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz (2004 - 2013)

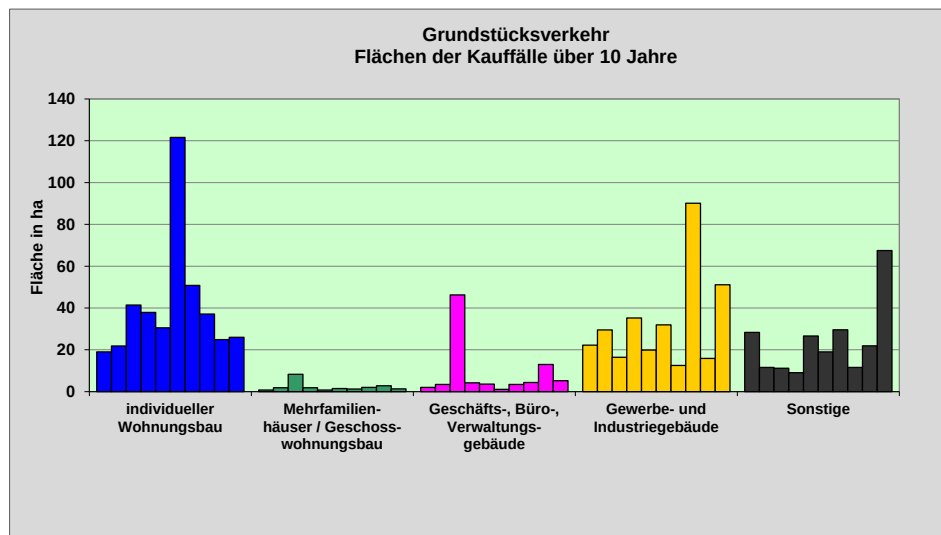


Abb. 76: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

5.2.1.3 Geldumsatz

Die Steigerungen des Flächenumsatzes im Bereich der Gewerbe- und Industriegebäude sowie der sonstigen Gebäude bewirken eine ebensolche Entwicklung des Geldumsatzes; er hat sich in beiden Segmenten erhöht.

Insgesamt jedoch muss ein Rückgang um 23 % auf ein Gesamtvolumen von 37,6 Mio. € festgestellt werden.

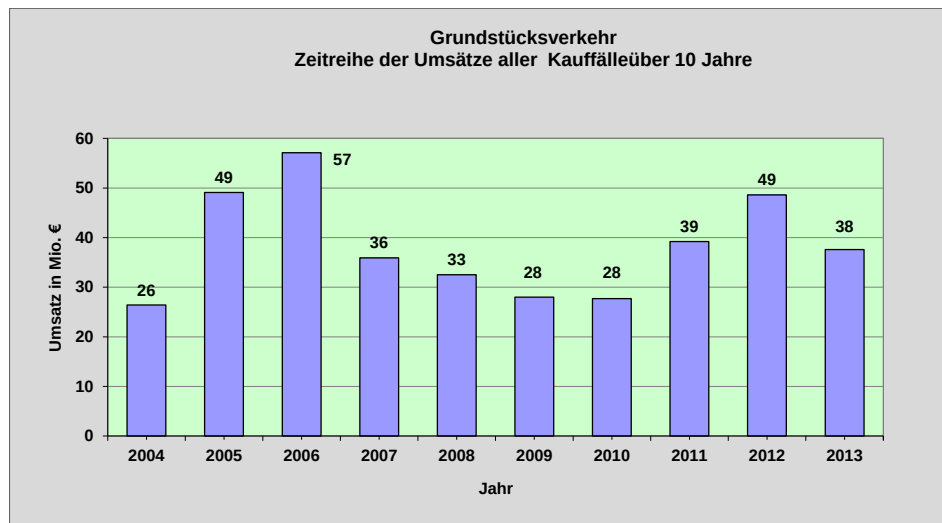


Abb. 77: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz (2004 - 2013)

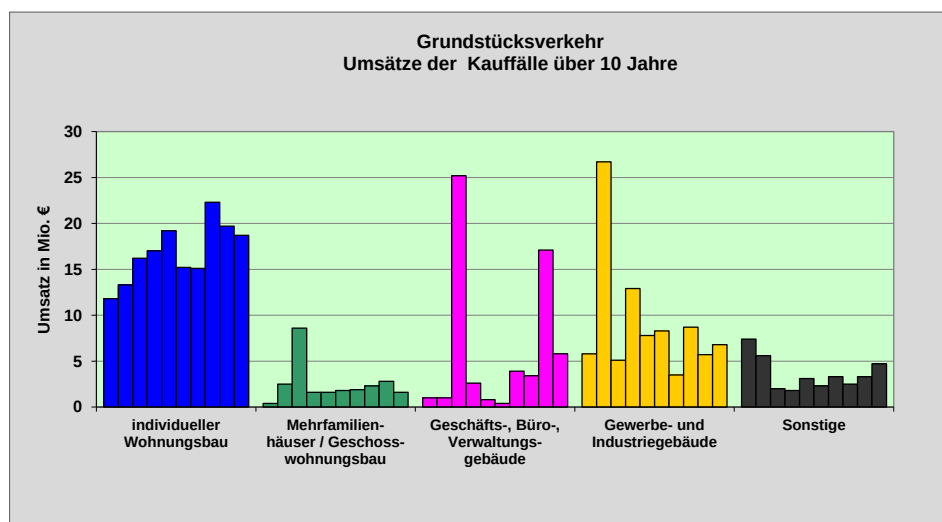


Abb. 78: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

5.2.2 Individueller Wohnungsbau

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

- Neubauten (Verkäufe der letzten beiden Jahre)
- Baujahre ab 1990
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

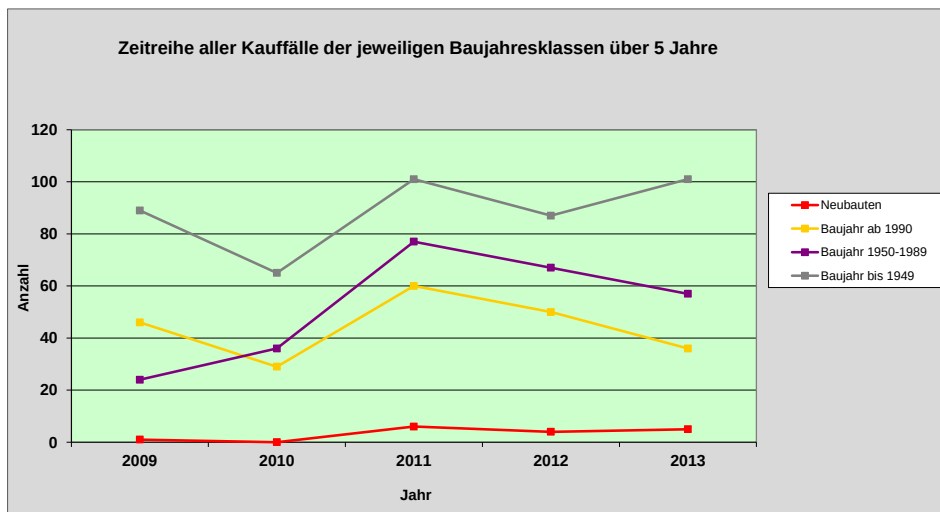


Abb. 79: Individueller Wohnungsbau, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Baujahresklassen (2009 - 2013)

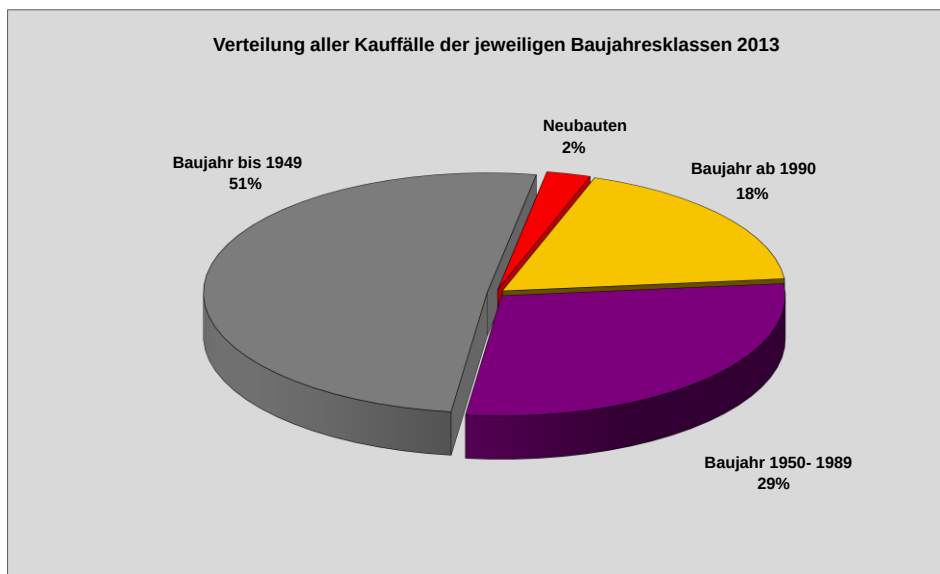


Abb. 80: Individueller Wohnungsbau, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Baujahresklassen (Berichtsjahr)

Im Saale-Holzland-Kreis liegt der Schwerpunkt des Grundstücksverkehrs bei den bebauten Grundstücken auf der Baujahresklasse der Baujahre bis 1949. Im durchschnittlichen Kaufpreis sind in dieser Baujahresklasse über die zurückliegenden fünf Jahre nur unwesentliche Schwankungen zu verzeichnen (durchschnittlicher Kaufpreis 2013: 31.790 €).

Ähnlich verlief die Preisentwicklung im Bereich der Baujahre 1950 - 1989 (durchschnittlicher Kaufpreis 2013: 72.905 €).

Bei den beiden anderen Baujahresklassen ist im Berichtsjahr ein bemerkenswerter Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises festzustellen.

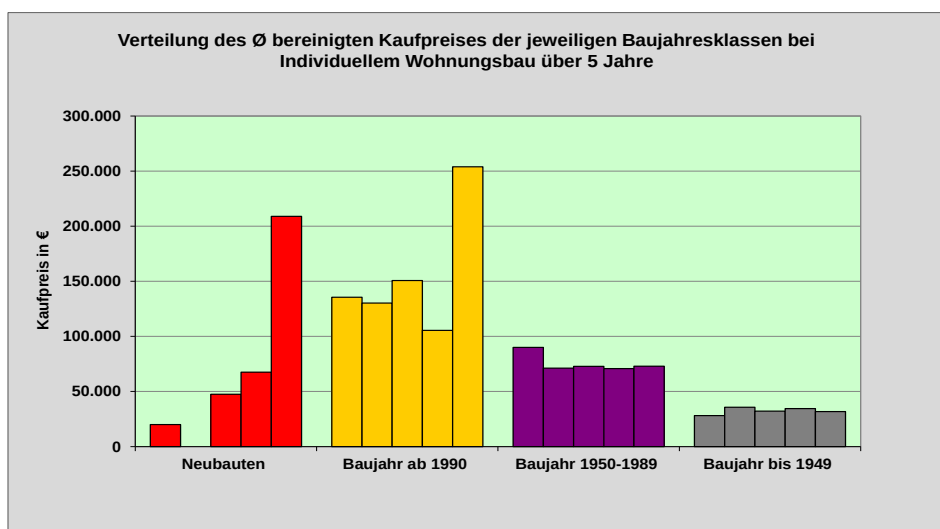


Abb. 81: Individueller Wohnungsbau, Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2009 – 2013)

5.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemein betrachtet ist der durchschnittliche Kaufpreis 2013 gegenüber 2012 gestiegen.

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	161	154	-7	-4,3
Ø Grundstücksfläche (m²)	752	892	140	18,6
Ø Kaufpreis (€)	111.668	157.437	45.769	41,0
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	69	46	-23	-33,3
Ø Wohnfläche (m²)	145	134	-11	-7,6
Ø Kaufpreis (€/m²)	997	1.259	262	26,3

Tab. 8: Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Sinnvollerweise sind jedoch hier die jeweiligen Baujahresklassen zu untersuchen.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 1949	71	44	54.075	82	53	60.605	1.288	12,1
1950 - 1989	55	83	97.300	43	28	111.646	859	14,7
ab 1990	35	22	183.628	26	17	181.563	862	-1,1
Neubauten	0	0	k.A.	3	2	275.934	557	k.A.
Gesamt	161	66	111.668	154	98	157.437	892	41,0

Tab. 9: Ein- und Zweifamilienhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

Allgemein muss jedoch zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden, dass alle Werte nur als Anhaltspunkte zu verstehen sind. Dies begründet sich in der Verschiedenartigkeit der Objekte, welche wiederum entscheidend aus den unterschiedlichen Sanierungszuständen resultiert.

Eine weitere Einschränkung der statistischen Auswertung der Kauffälle erwächst aus ihrem mitunter zahlenmäßig zu geringem Umfang, wie z.B. die Kauffälle für Neubauten 2013. Diagramme können hier keinesfalls zur Trendanalyse genutzt werden.

Festzuhalten ist ferner, dass im Saale-Holzland-Kreis erhebliche Unterschiede im Preisniveau bestehen, welche Durchschnittsangaben wenig sinnvoll erscheinen lassen. Als Beispiel sei hier der Ort Bad Klosterlausnitz genannt, wo überdurchschnittlich hohe Immobilienpreise erzielt werden.

Der anzahlmäßig größte Teilmarkt wird im Saale-Holzland-Kreis von den ältesten Gebäuden, den Baujahren bis 1949, gebildet. Der Kaufpreis ist ebenso wie in der Baujahresklasse 1950 - 1989 gestiegen. Im Gegensatz dazu sankt der Gesamtkaufpreis bei den neueren Objekten ab 1990, wenn auch minimal, ab.

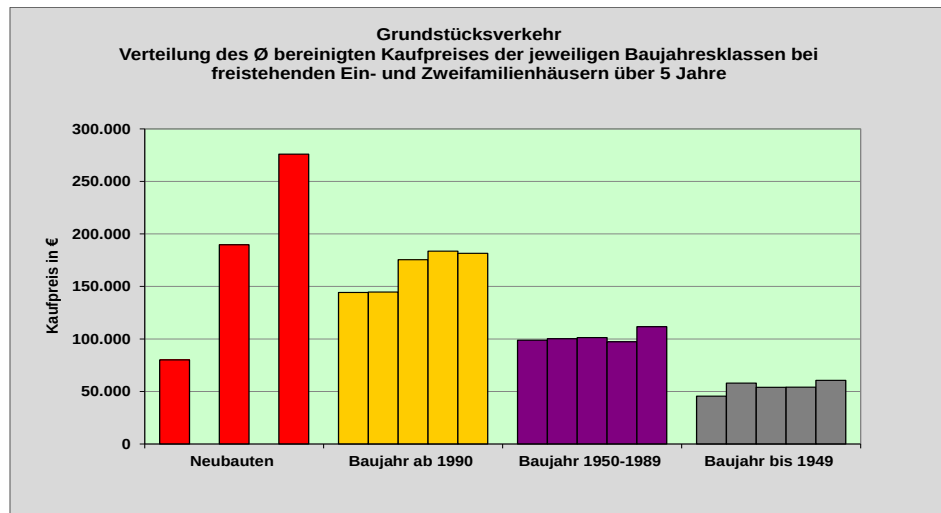


Abb. 82: Ein- und Zweifamilienhäuser, Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2009 – 2013)

5.2.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Auch in der Analyse dieses Marktsegmentes spiegeln sich die allgemeinen Aussagen zum individuellen Wohnungsbau im Saale-Holzland-Kreis wider. Den größten Anteil an allen Kauffällen hat somit die Baujahresklasse bis 1949.

Die allgemeine Auswertung zeigt einen nur unwesentlichen Anstieg im durchschnittlichen Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr.

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	29	29	0	0,0
Ø Grundstücksfläche (m²)	408	566	158	38,7
Ø Kaufpreis (€)	93.387	102.276	8.889	9,5
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	11	12	1	9,1
Ø Wohnfläche (m²)	109	110	1	0,9
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.071	1.283	212	19,8

Tab. 10: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Jedoch ist auch hier sinnvoller Weise die differenzierte Untersuchung der einzelnen Baujahresklassen durchzuführen.

Generell muss jedoch auch zum Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser betont werden, dass alle Werte nur als Anhaltspunkte zu verstehen sind. Dies begründet sich in der Verschiedenartigkeit der Objekte, welche wiederum entscheidend aus den unterschiedlichen Sanierungszuständen resultiert.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)
bis 1949	13	45	62.364	13	45	55.905	577
1950 - 1989	5	17	63.400	7	24	107.247	613
1965 - 1990	0	0	k.A.	0	0	k.A.	k.A.
ab 1990	11	38	143.682	8	28	151.063	538
Neubauten	0	0	k.A.	1	3	280.000	298
Gesamt	29	100	93.387	29	100	102.276	566

Tab. 11: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

5.2.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Dieser Teilmarkt spielt im Saale-Holzland-Kreis nur eine untergeordnete Rolle, wie die nachstehende Darstellung der Anzahl der Kaufverträge zeigt.

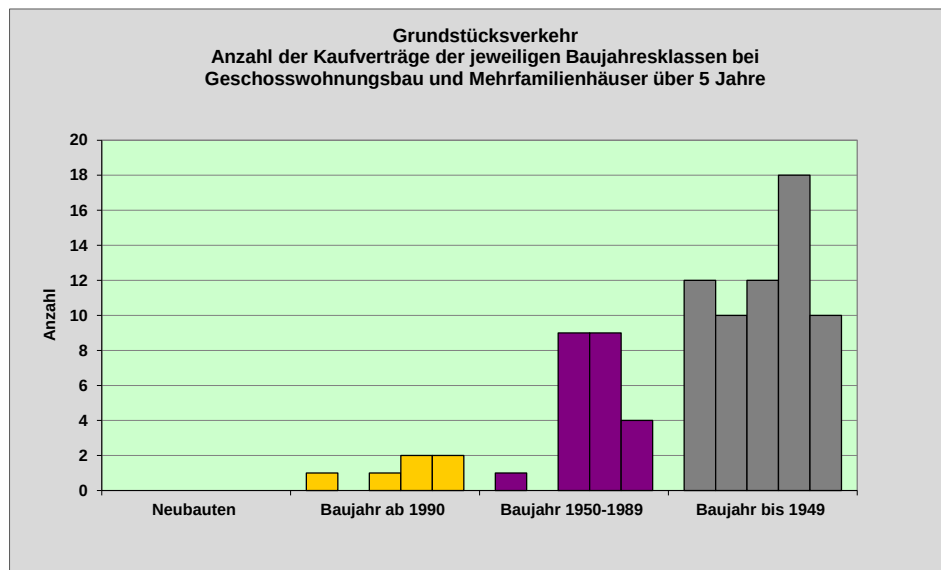


Abb. 83: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Baujahresklassen (2009 – 2013)

Wiederum stellt die Baujahresklasse der Baujahre bis 1949 diejenige dar, in der das stärkste Kaufgeschehen zu verzeichnen war.

Im Gegensatz zu den beiden anderen relevanten Baujahresklassen (keine Kauffälle in der Gruppe der Neubauten) hat sich ein Preisabfall um ca. 36 % eingestellt.

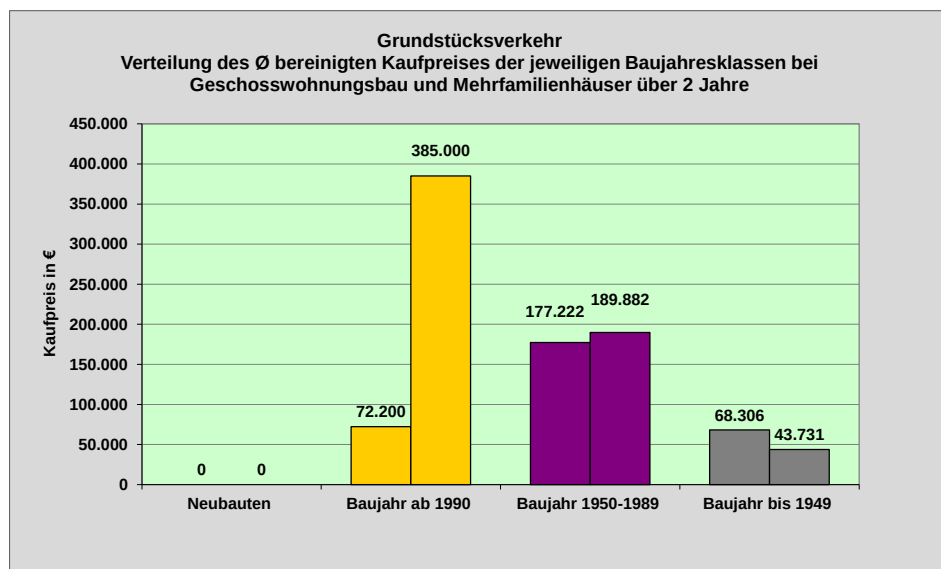


Abb. 84: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser; Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2012 / 2013)

5.2.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Wie auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Mehrfamilienhäuser muss auch hier von einer untergeordneten Rolle gesprochen werden, was den zahlenmäßigen Umfang des Kaufgeschehens angeht.

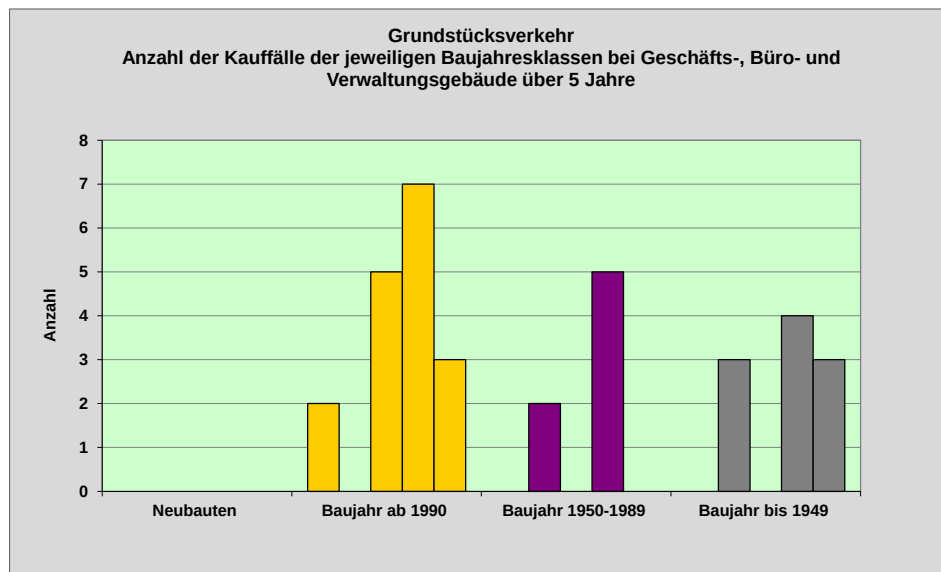


Abb. 85: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Baujahresklassen (2009 – 2013)

Da die Objekte in jeglicher Hinsicht kaum vergleichbar sind, sei hier nur als Anhaltspunkt eine Darstellung der 2012 und 2013 erzielten durchschnittlichen Kaufpreise gegeben.

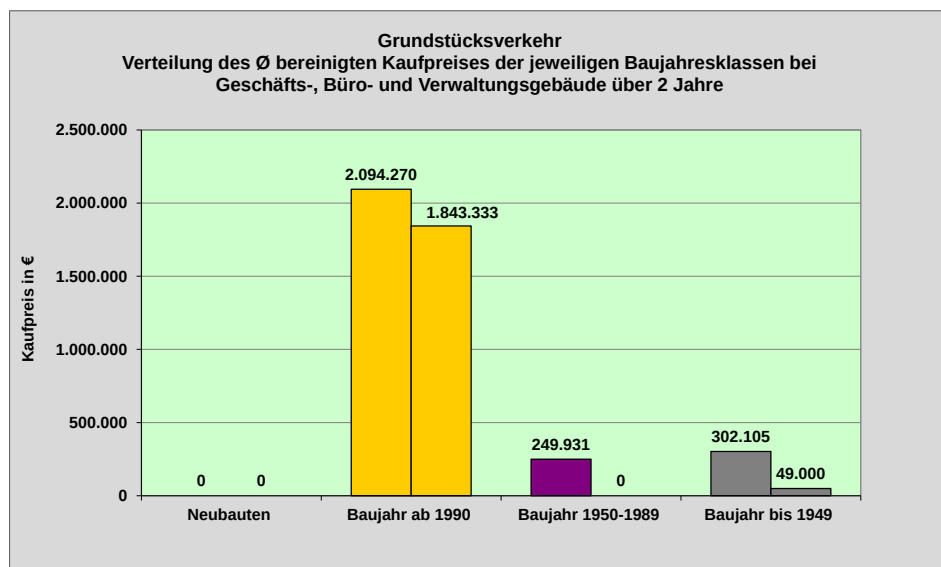


Abb. 86: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2012 / 2013)

5.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Es wurden Produktions-, Gewerbe-, Industrie- und Handelsgebäude betrachtet. Dieser Teilmarkt zeichnet sich dadurch aus, dass Verkäufe von Neubauten anzahlmäßig im Saale-Holzland-Kreis kaum eine Rolle spielen.

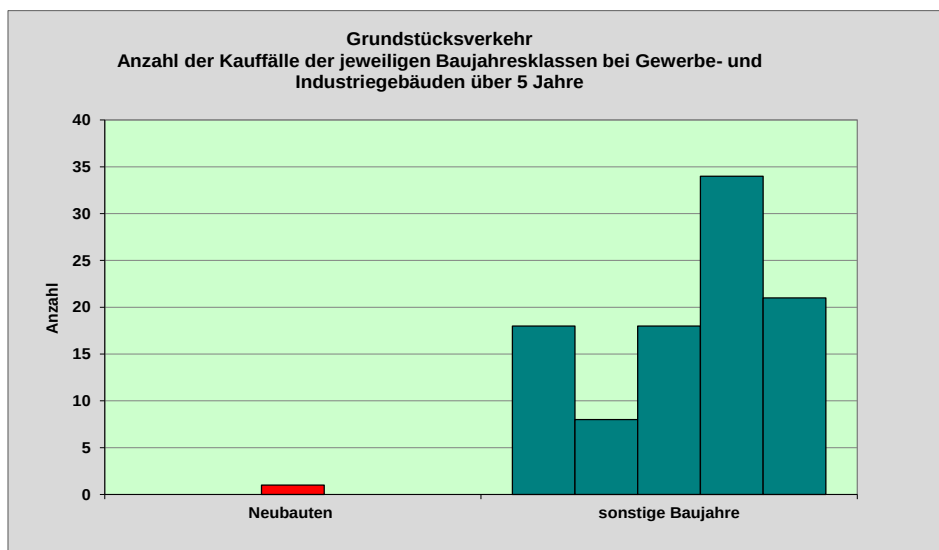


Abb. 87: Gewerbe- und Industriegebäude, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Baujahresklassen (2009 – 2013)

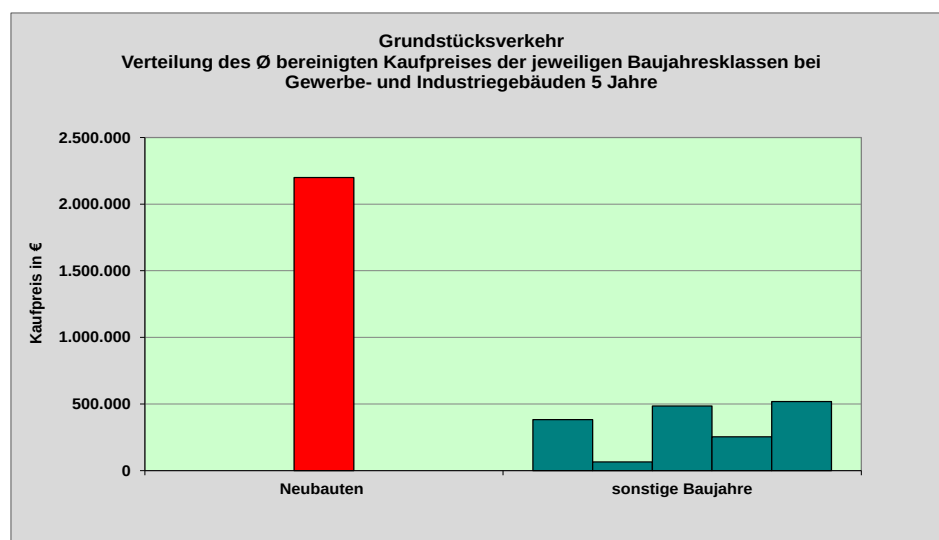


Abb. 88: Gewerbe- und Industriegebäude, Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2009 - 2013)

Umso größer ist jedoch ihr Anteil am Geldumsatz, wie in der Grafik deutlich erkennbar wird.

5.2.6 Garagen

Untersucht wurden hierfür Carports, Doppelgaragen, Einzelgaragen sowie Garagen im Garagenkomplex über die zurückliegenden fünf Jahre.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtzeitraum
Anzahl der Kauffälle	21	22	20	37	19	119
durchschn. Kaufpreis [€]	2.145	2.159	2.923	2.104	2.094	2.258

Tab. 12: Garagen; durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der durchschnittliche Kaufpreis sind nur mäßigen Schwankungen unterworfen, sieht man einmal von der Anzahl im Jahr 2012 und vom Kaufpreis im Jahr 2011 ab.

5.3 Wohnungs- und Teileigentum

5.3.1 Allgemeiner Überblick

Dieses Marktsegment beschreibt Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum wiederum das an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. (Zum Kaufobjekt gehört jeweils der Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.)

Das Teileigentum spielt im Gegensatz zum Wohnungseigentum eine in der Anzahl wie auch im Geldumsatz untergeordnete Rolle.

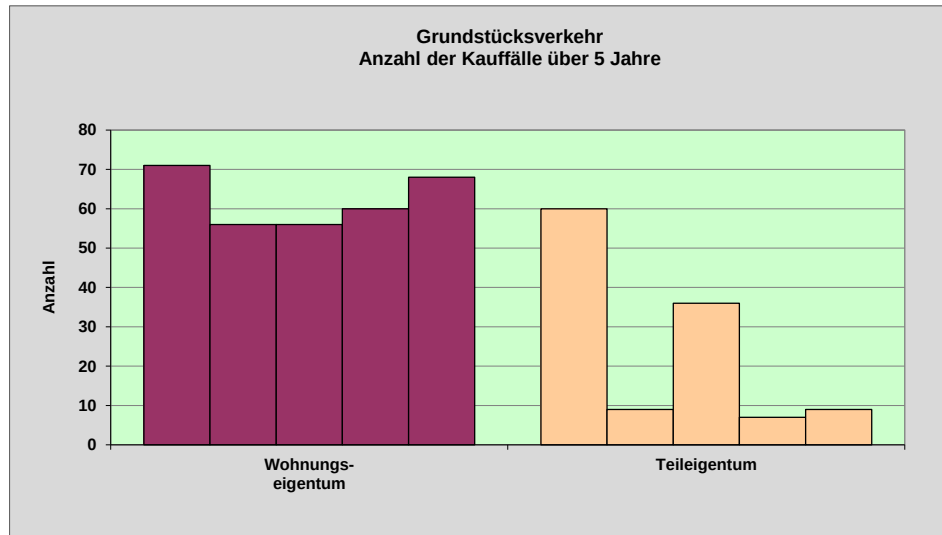


Abb. 89: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2009 - 2013)

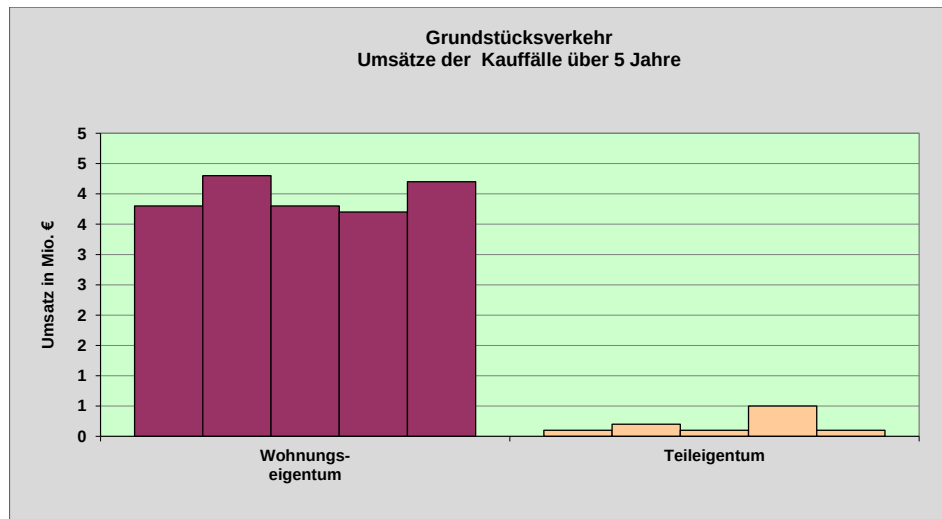


Abb. 90: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2009 – 2013)

5.3.2 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Erstverkäufe aus Umwandlungen und Erstverkäufe aus Neubau wurden als Gesamtheit ausgewertet. Die Zahl der Kauffälle in diesem Segment ist eher gering.

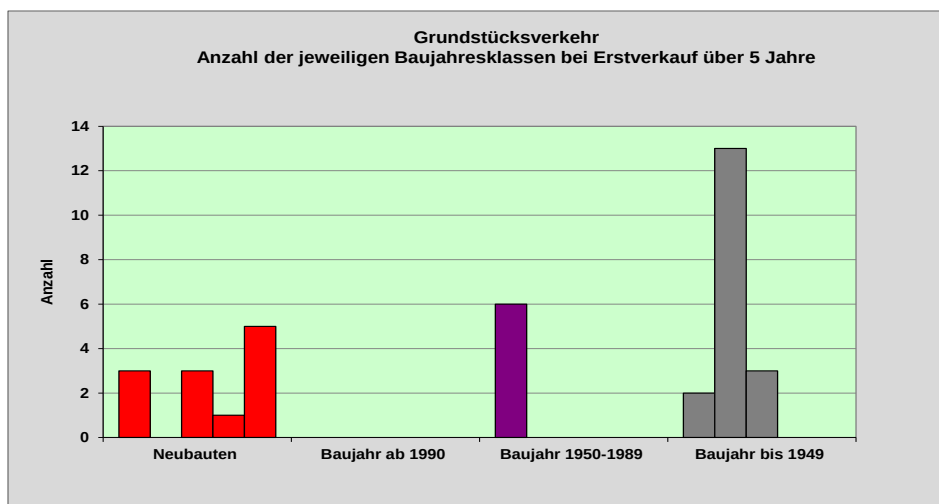


Abb. 91: Wohnungseigentum, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Baujahresklassen (2009 – 2013)

Zur Information seien an dieser Stelle die wenigen Kauffälle, die aufgrund vollständiger Datenlage analysierbar waren, dargestellt.

Baujahresklasse Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	5	4		1.444		106	
		min	max	1.403	1.472	82	124
2012	0	0		k.A.		k.A.	
				k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	3	2		1.411		81	
		min	max	1.176	1.647	78	83
2010	0	0		k.A.		k.A.	
				k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	3	1		1.425		76	
		min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tab. 13: Wohnungseigentum, Neubauten, durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

Baujahresklasse Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	0	0		k.A.		k.A.	
				k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	0	0		k.A.		k.A.	
				k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2011	3	3		936		142	
		min	max	50	1.595	56	197
2010	13	13		386		85	
		min	max	50	1.517	56	198
2009	2	0		k.A.		k.A.	
				k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tab. 14: Wohnungseigentum, Baujahre bis 1949, durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

5.3.3 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Der Weiterkauf zeichnet sich durch die weitaus größere Zahl von Kaufverträgen im Gegensatz zu den Erstverkäufen aus.

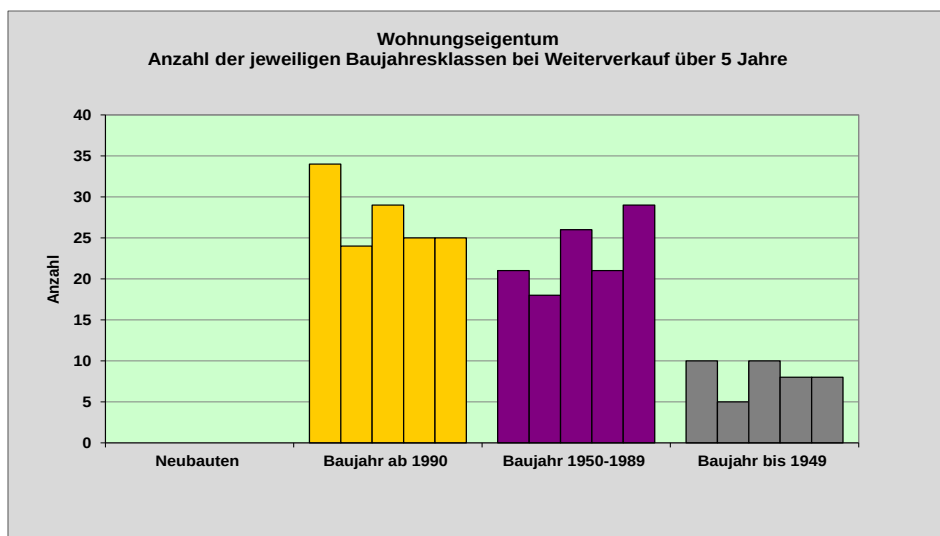


Abb. 92: Wohneigentum, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Baujahresklassen (2009 – 2013)

Das stärkste Segment, bezogen auf die Anzahl der Kauffälle, bildet die Baujahresklasse für die Baujahre ab 1990.

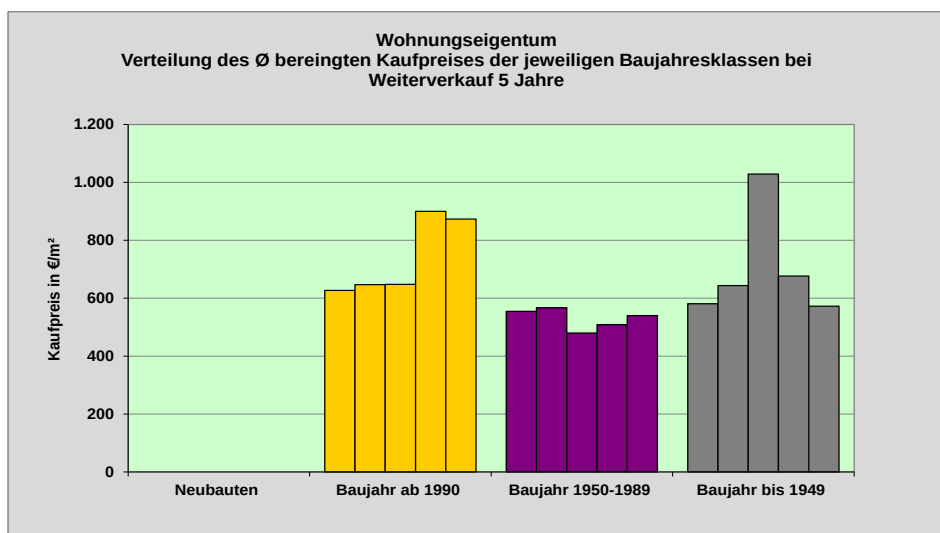


Abb. 93: Wohnungseigentum, Vergleich der Kaufpreise je m² Wohnfläche nach Baujahresklassen (2009 - 2013)

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	25	20		873		70	
		min	max	311	1.705	31	138
2012	25	21		900		88	
		min	max	201	1.762	49	267
2011	29	28		647		78	
		min	max	257	1.806	35	354
2010	24	15		646		89	
		min	max	301	1.140	53	135
2009	34	25		626		102	
		min	max	162	1.184	22	715

Tab. 15: Wohnungseigentum, Baujahre ab 1990, durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	29	27		548		56	
		min	max	131	1.158	32	103
2012	21	19		509		61	
		min	max	69	886	36	89
2011	26	18		480		66	
		min	max	163	909	32	133
2010	18	14		567		62	
		min	max	124	1.427	49	78
2009	21	15		555		101	
		min	max	156	1.060	32	475

Tab. 16 Wohnungseigentum, Baujahre von 1950 -1989, durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	8	5		572		119	
		min	max	92	1.280	60	259
2012	8	7		677		93	
		min	max	205	1.639	39	151
2011	10	5		1.029		98	
		min	max	358	1.554	55	121
2010	5	3		644		892	
		min	max	489	903	105	2.366
2009	10	6		581		86	
		min	max	216	1.289	30	139

Tab. 17 Wohnungseigentum, Baujahre bis 1949, durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

5.3.4 Garagen im Teileigentum

Zur Vervollständigung der Informationen und als Überblick sei folgende Zusammenstellung gegeben. Auffallend sind die starken Preisschwankungen in den einzelnen Jahren, welche diejenigen des Teilmarktes „bebaute Grundstücke, Garagen“ weit übersteigen.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtzeitraum
Anzahl der Kauffälle	6	4	33	3	5	51
durchschn. Kaufpreis [€]	2.800	2.700	1.238	2.933	1.300	1.642

Tab. 18: Teileigentum, Garagen, Umsatzzahlen (2009 – 2013)

6 Der Grundstücksmarkt des Saale-Orla-Kreises

6.1 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

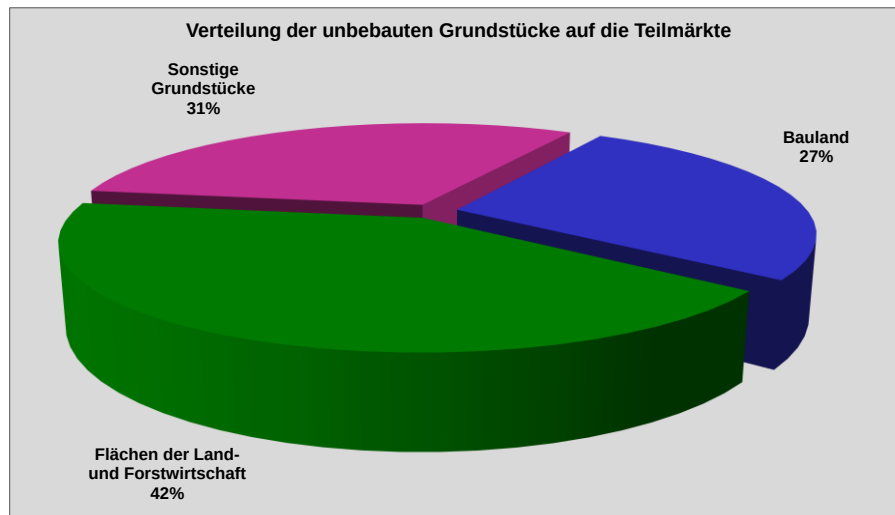


Abb. 94: Unbebaute Grundstücke, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

6.1.1 Bauflächen

Baureifes Land sind nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse.

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Im Anschluss werden dann die Teilbereiche weiter differenziert. Zur Analyse wurden nur diejenigen Kauffälle verwendet, die als geeignet bzw. bedingt geeignet klassifiziert werden konnten.

Bei den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gewerbe- und Industriegrundstücke wird unterschieden zwischen den Erschließungszuständen frei nach BauGB sowie frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz.

Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen nicht genügend Kauffälle vor, um diese Teilmärkte separat untersuchen zu können.

6.1.1.1 Allgemeiner Überblick

6.1.1.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter baureifer Bauflächen ist im Vergleich zum Vorjahr von 247 auf 241 Vorgänge gefallen. Den höchsten Marktanteil (80 %) nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein. Während die Gewerbeflächen sich in der Zehnjahresrückschau auf einem, von den üblichen Schwankungen abgesehen, verhältnismäßig gleichbleibenden Niveau bewegen, ist bei den Wohnbauflächen seit 2010 ein stetiger Aufwärtstrend zu verzeichnen.

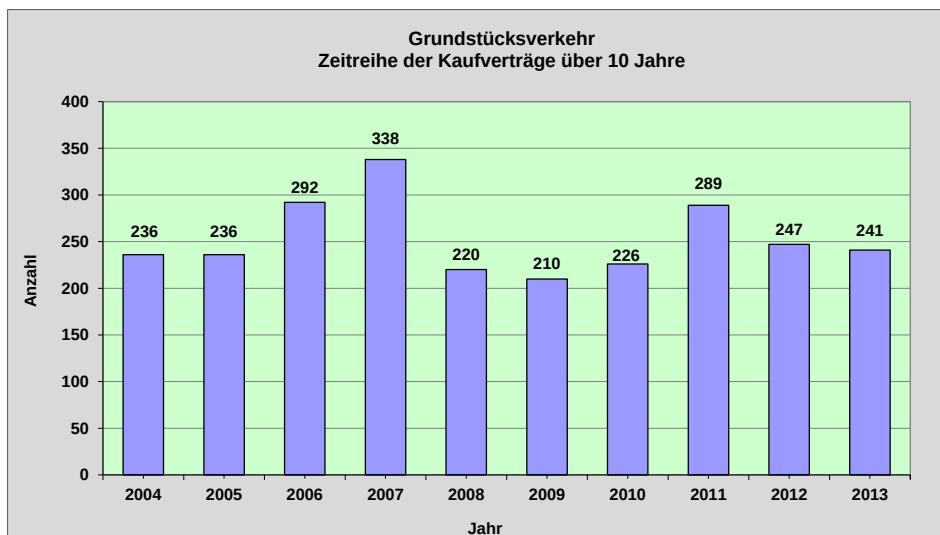


Abb. 95: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

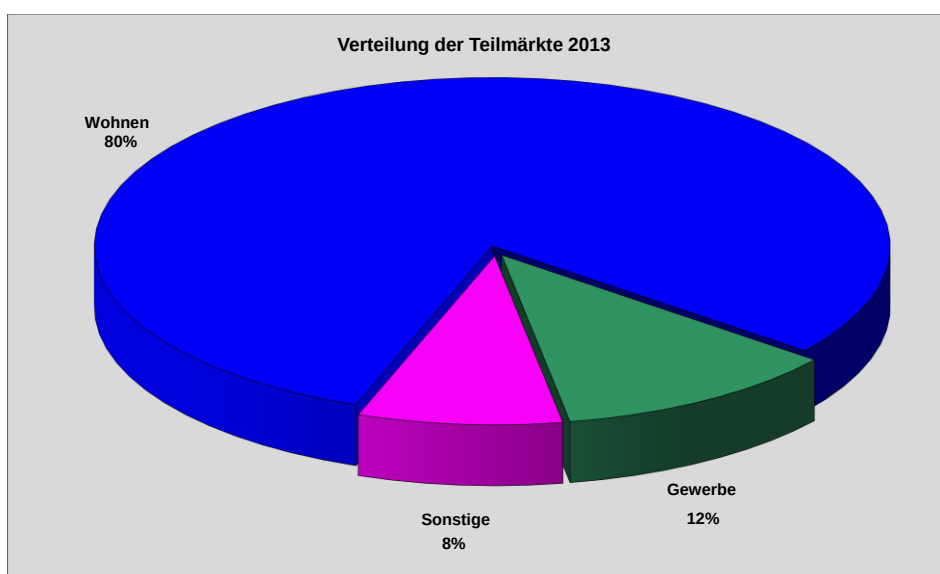


Abb. 96: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

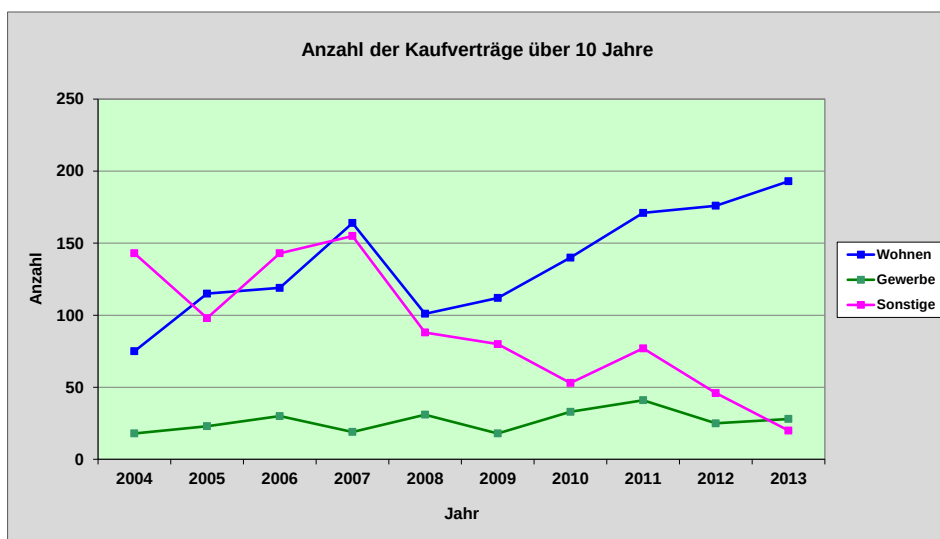


Abb. 97: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

6.1.1.1.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist bei den unbebauten Bauflächen im Saale-Orla-Kreis im Vergleich zum Vorjahr von 41,2 ha auf 21,6 ha zurückgegangen. 2012 wurden große Flächen für Photovoltaikanlagen erworben. Aus diesem Grund ist der Flächenumsatz bei Gewerbeflächen 2013 von 25,5 ha auf 4,8 ha im Vergleich zum Jahr 2012 gesunken. Bei Wohnbauflächen ist der Umsatz im Vergleich 2012 zu 2013 konstant geblieben.

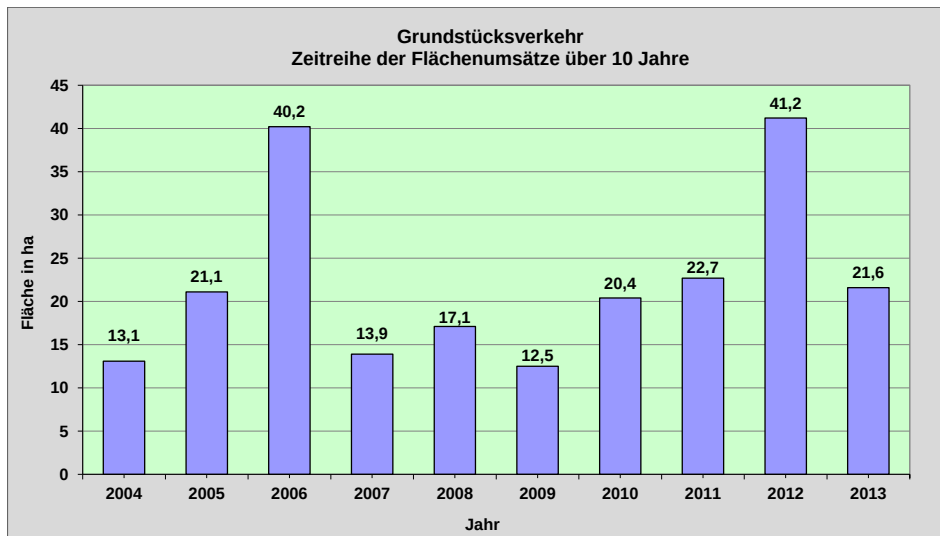


Abb. 98: Bauflächen, Flächenumsatz (2004 – 2013)

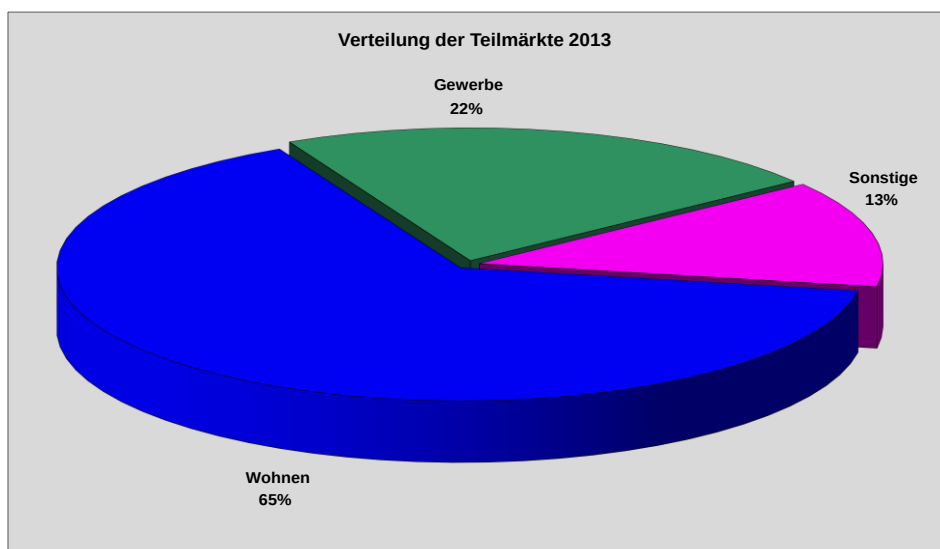


Abb. 99: Bauflächen, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

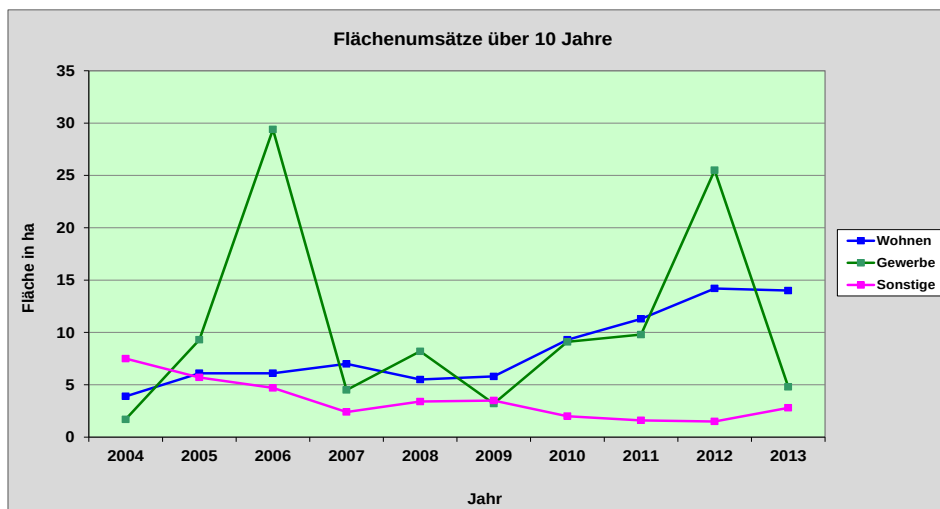


Abb. 100: Bauflächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

6.1.1.1.3 Geldumsatz

Der Rückgang des Geldumsatzes um 21 % von 4,3 Mio. € auf 3,4 Mio. € resultiert aus dem geringeren Geldumsatz bei den Gewerbeflächen im Jahr 2013. Hier ist ein Rückgang um 76 % zu verzeichnen. Bei Wohnbauflächen ist ein stetiger Aufwärtstrend seit 2008 beim Geldumsatz zu erkennen.

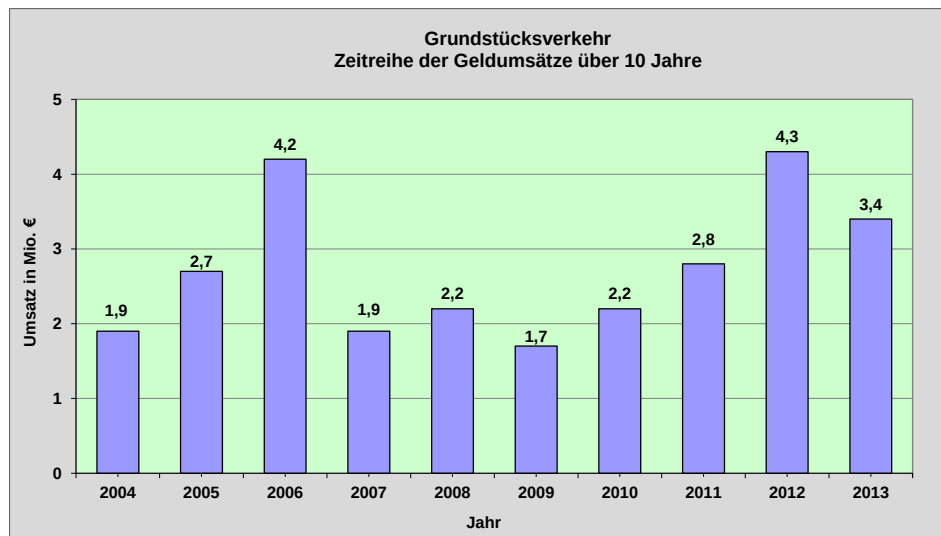


Abb. 101: Bauflächen, Geldumsatz (2004 - 2013)

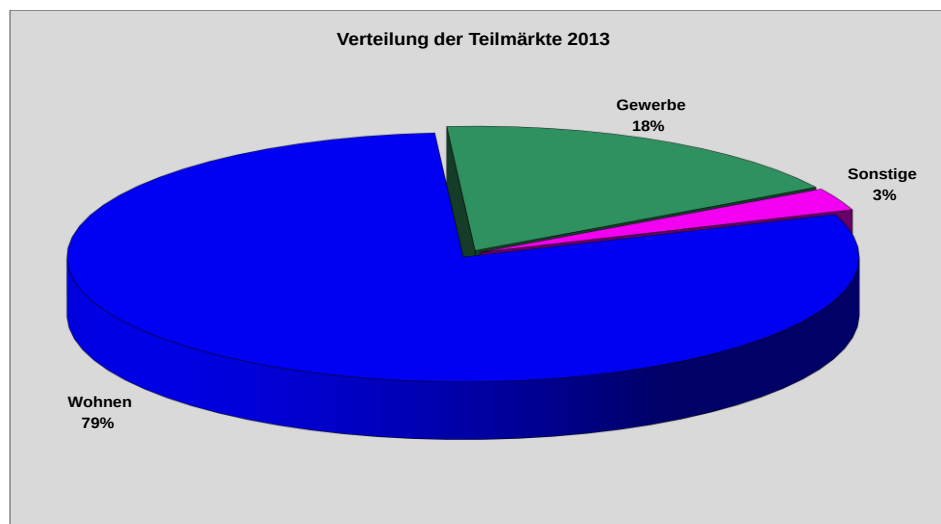


Abb. 102: Bauflächen, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

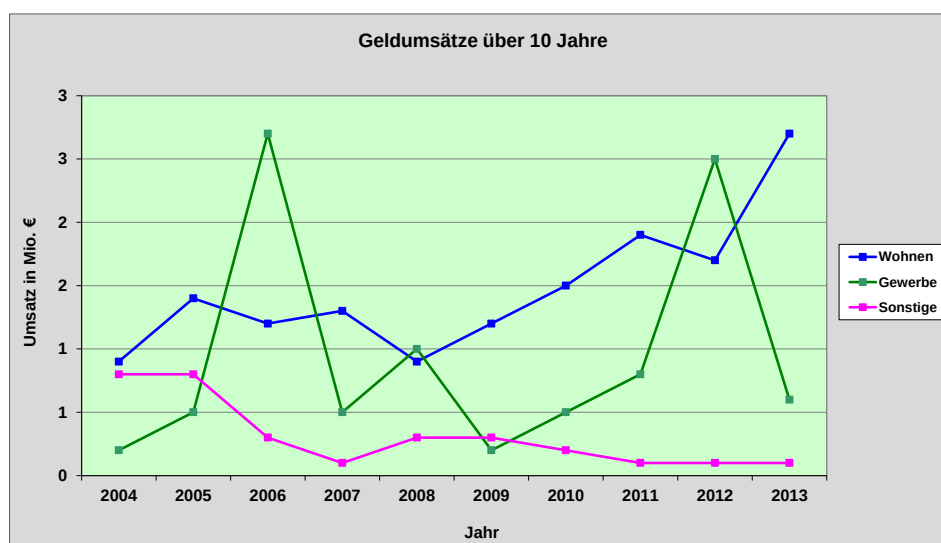


Abb. 103: Bauflächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

6.1.1.2 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammengefasst.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke berücksichtigt, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind:

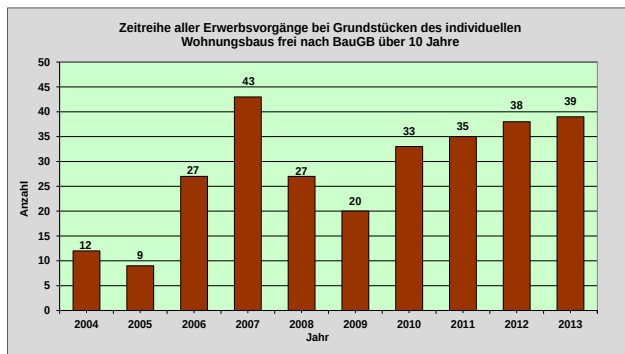


Abb. 104: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

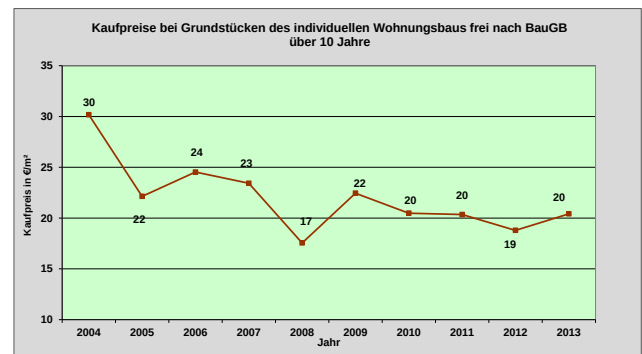


Abb. 105: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Die Anzahl der Kaufverträge ist seit 2010 leicht ansteigend. Der Flächenumsatz nahm gegenüber 2012 um 43 % und der Geldumsatz um 60 % zu. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9 % gestiegen.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz berücksichtigt:

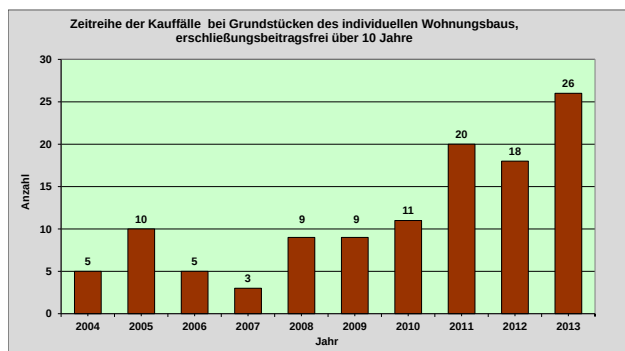


Abb. 106: Individueller Wohnungsbau (frei), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

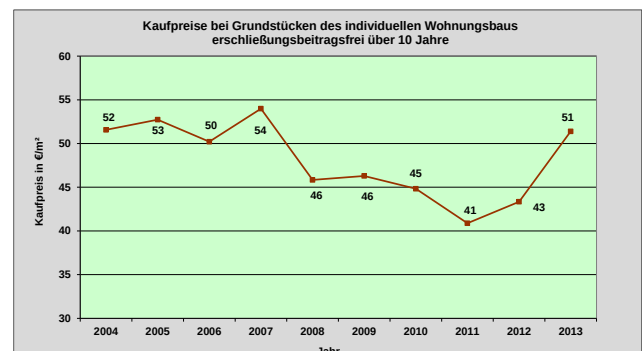


Abb. 107: Individueller Wohnungsbau (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Die Anzahl der Kaufverträge ist seit 2009 stetig gestiegen. Die durchschnittlichen Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, erreichten nach einem Tiefpunkt im Jahr 2011 das Niveau der Jahre 2004 bis 2007.

6.1.1.2.1 Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Jahren 2012 und 2013 entspricht der Teilmarkt für erschließungsbeitragsfreie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dem des individuellen Wohnungsbaus. Somit kann festgestellt werden, dass keine Grundstücke für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten verkauft wurden.

6.1.1.3 Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei der Auswertung der Gewerbe- und Industriegrundstücke wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe-, Industrie- und Produktion, gemischt genutzte Grundstücke (überwiegend Gewerbe), Büro- und Verwaltungsgrundstücke sowie Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten wurden in diesem Teilmarkt zusammengefasst.

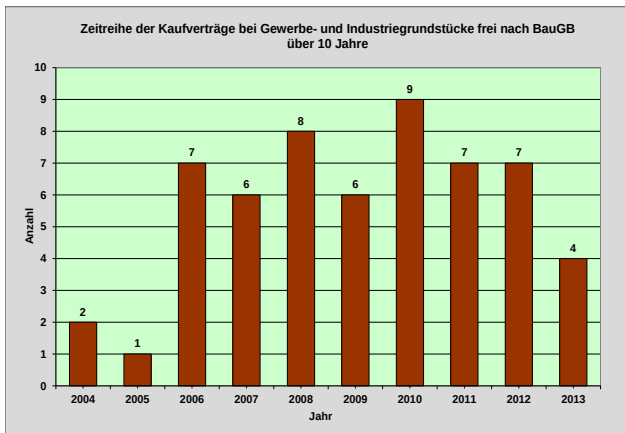


Abb. 108: Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei nach BauGB), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

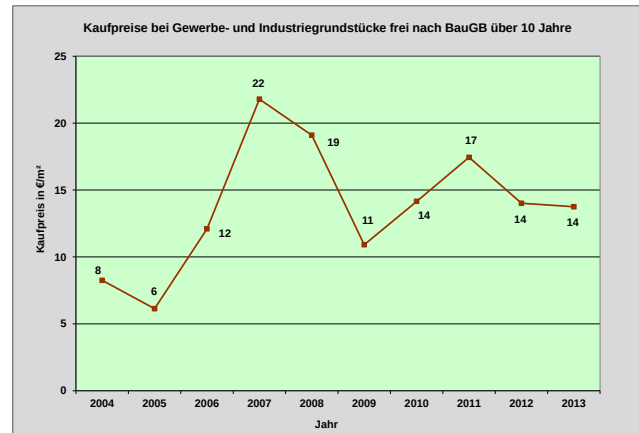


Abb. 109: Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei nach BauGB), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke berücksichtigt, für die ggf. noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind:

Die Anzahl der Kaufverträge sank von 7 im Jahr 2012 auf 4 im Berichtsjahr. Insgesamt wurden 0,9 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Geldumsatz fiel von 0,7 Mio. € im Jahr 2012 auf 0,1 Mio. € im Berichtsjahr.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist konstant bei ca. 14 €/m² geblieben.

Bei der folgenden Auswertung wurden nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand frei nach BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz berücksichtigt:

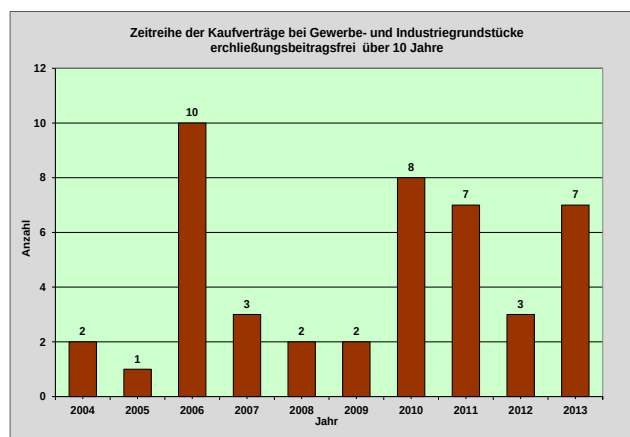


Abb. 110: Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

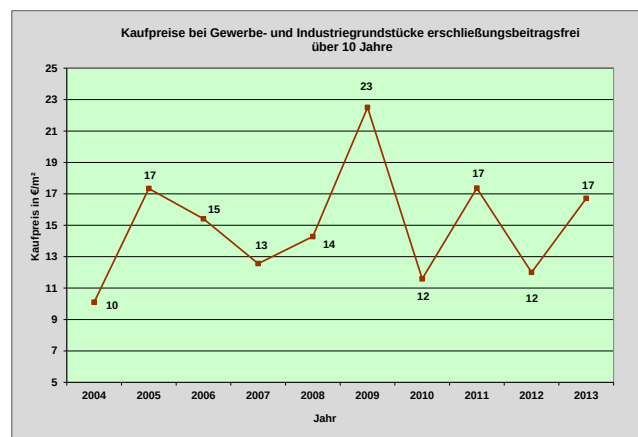


Abb. 111: Gewerbe- und Industriegrundstücke (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken, abgesehen von den jährlichen Schwankungen, kein großer Unterschied zwischen den Erschließungszuständen zu erkennen ist.

Andere kaufpreisbestimmenden Faktoren spielen eine größere Rolle, die aber wegen der relativ geringen Anzahl von Kauffällen nicht sicher zu ermitteln sind.

6.1.1.4 Werdendes Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland)

Der Teilmarkt werdendes Bauland umfasst Flächen, die den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland oder Rohbauland zuzuordnen sind.

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt es sich bei Flächen mit dem Entwicklungszustand Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Bei Rohbauland handelt es sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

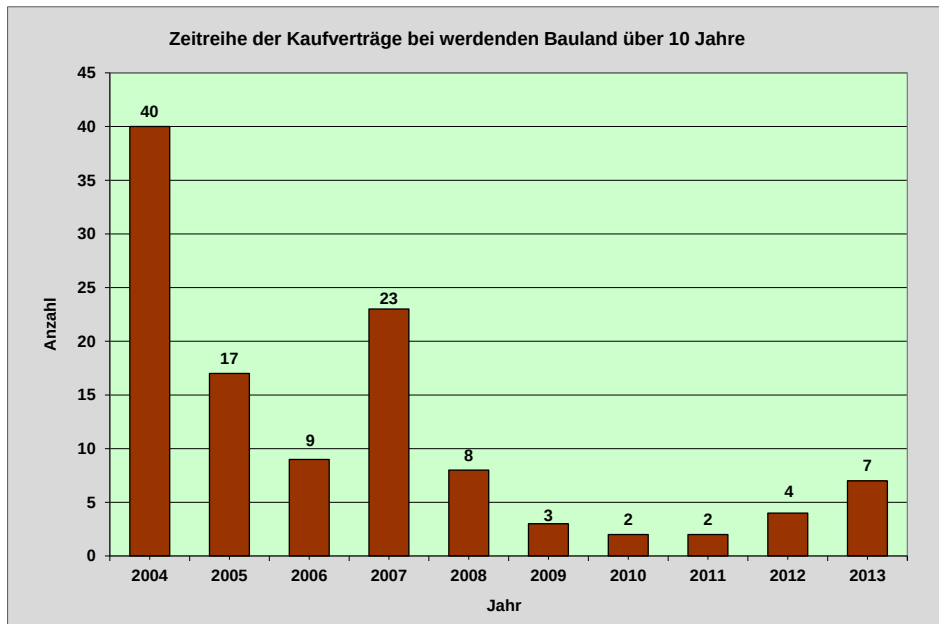


Abb. 112: Werdendes Bauland, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

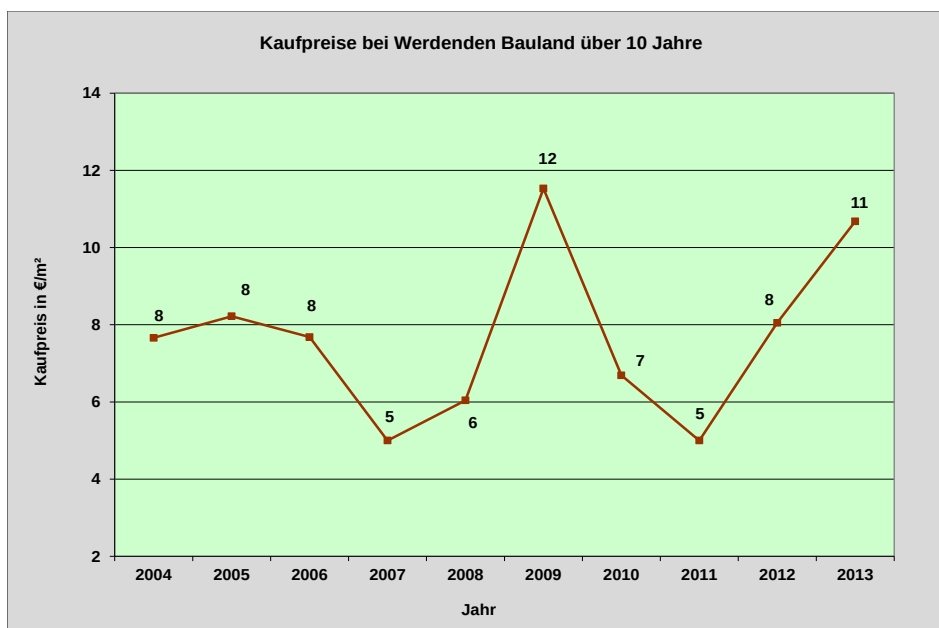


Abb. 113: Werdendes Bauland, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Im Jahr 2013 wurden mit 7 Kauffällen 1,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Die Ableitung eines Trends ist mit dieser geringen Datenmenge nicht sinnvoll.

6.1.1.5 Erholungsgrundstücke

Bei den Erholungsflächen werden alle unbebauten Wochenend- und Ferienhausgrundstücke erfasst. Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Außenbereich, da für die Erholungsgebiete nur in geringem Maß Bebauungspläne vorliegen. Aus diesem Grund liegt im Saale-Orla-Kreis nur eine geringe Anzahl von unbebauten Erholungsgrundstücken vor.

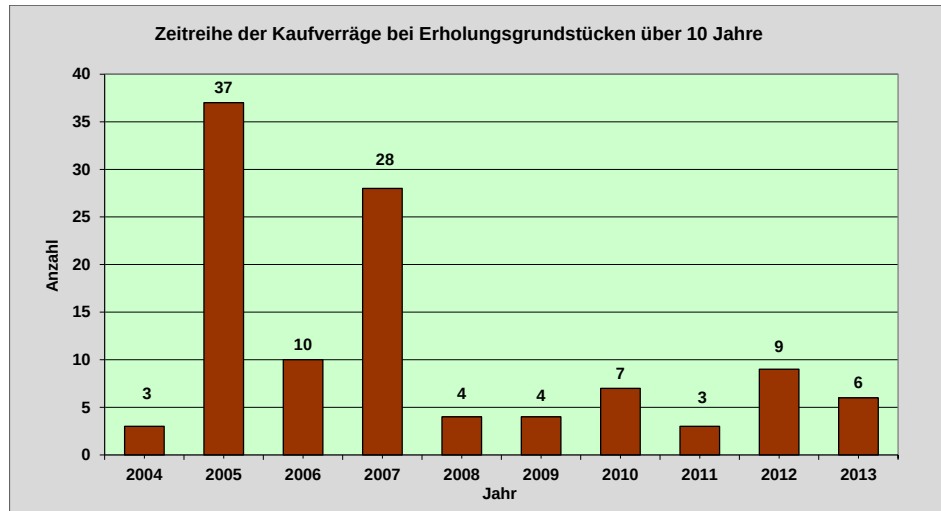


Abb. 114: Erholungsgrundstücke, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

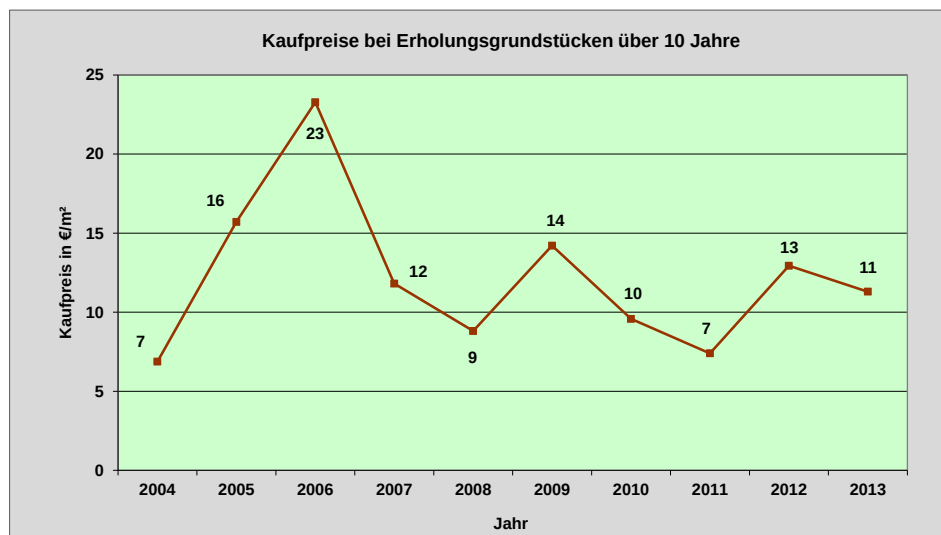


Abb. 115: Erholungsgrundstücke, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Im Jahr 2013 wurden bei Erholungsgrundstücken 0,5 ha Grundstücksfläche bzw. 0,1 Mio. € umgesetzt. Diese Grundstücke wurden mit durchschnittlich 11,30 €/m² gehandelt. Bei den Erholungsflächen handelt es sich hauptsächlich um Zukäufe.

6.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Dieser Teilmarkt umfasst nach der Definition der ImmoWertV solche Flächen, die nicht den Entwicklungszuständen Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland zuzuordnen sind, aber land- und/oder forstwirtschaftlich nutzbar sind

Im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonstige Flächen (der Land- und Forstwirtschaft)

Die nachfolgenden Untersuchungen zur Anzahl der Kauffälle, dem Flächen- sowie dem Geldumsatz erfolgten unter Ausschluss von Gemeinbedarfsflächen und besonderen Flächen der land- und Forstwirtschaft, welche einer außeragraren bzw. außerforstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Wie bereits in der allgemeinen Übersicht zum Grundstücksmarkt angemerkt wurde, sind im Saale-Orla-Kreis 46 % aller Erwerbsvorgänge, 88 % des Flächenumsatzes sowie 12 % des Geldumsatzes Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Anzahl der Kauffälle einschließlich der Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte sowie den Flächen- und Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dar. Ausgeschlossen wurden zukünftige Gemeinbedarfsflächen und besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Marktteilnehmer

Um wen es sich bei den Akteuren auf Käufer- und Verkäuferseite handelt, spiegeln die folgende Tabelle und die beiden Diagramme wieder.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Person	BVVG / Bund	Agrargenossenschaft/Landwirt	Sonstige	Gesamtergebnis
natürliche Person	130	57	11	1	199
BVVG / Bund	0	0	0	0	0
Agrargenossenschaft/Landwirt	143	24	1	0	168
Sonstige	14	1	0	1	16
Gesamtergebnis	287	82	12	2	383

Tab. 19: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer (Berichtsjahr)

In 75 % aller Kaufverträge handelt es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen den Hauptanteil. Die BVVG bzw. der Bund tritt bei 21 % aller Eigentumswechsel als Verkäufer auf. Bei 52 % der Erwerber handelt es sich um natürliche Personen und 44 % der Erwerber sind Agrargenossenschaften bzw. private Landwirte.

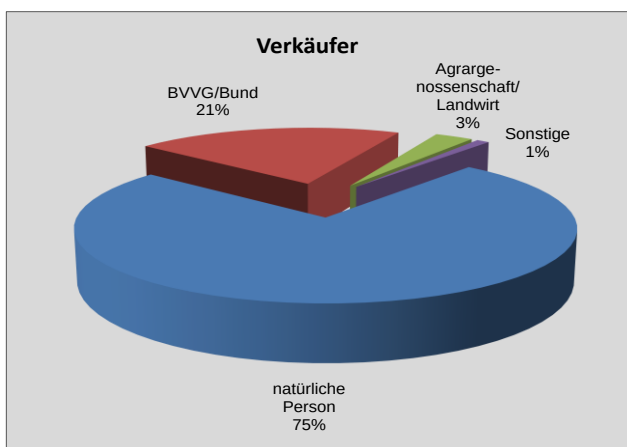


Abb. 117: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

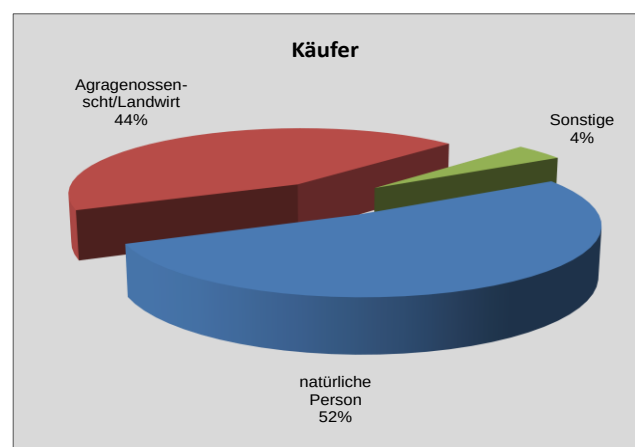


Abb. 116: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

6.1.2.1 Allgemeiner Überblick zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft

6.1.2.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sank um 8 % von 416 im Jahr 2012 auf 383 im Jahr 2013. Bei den Ackerflächen ist ein Rückgang um 18 % zu verzeichnen. Mit 42 % aller Kaufverträge bilden die Ackerflächen den größten Teilmarkt bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, gefolgt von Waldverkäufen (39 %).

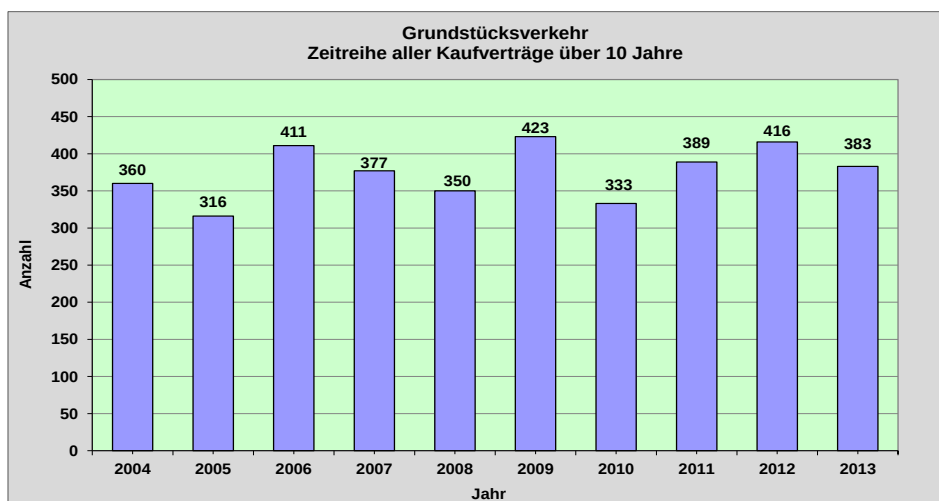


Abb. 118: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

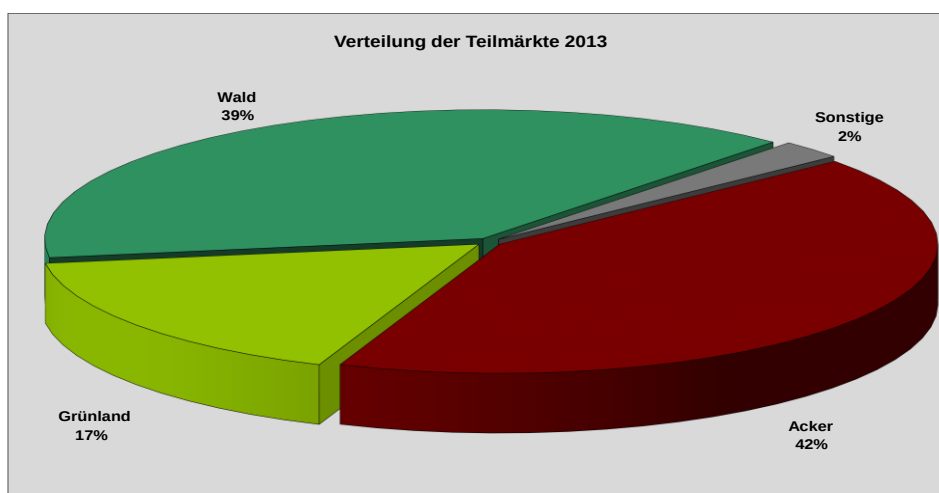


Abb. 119: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

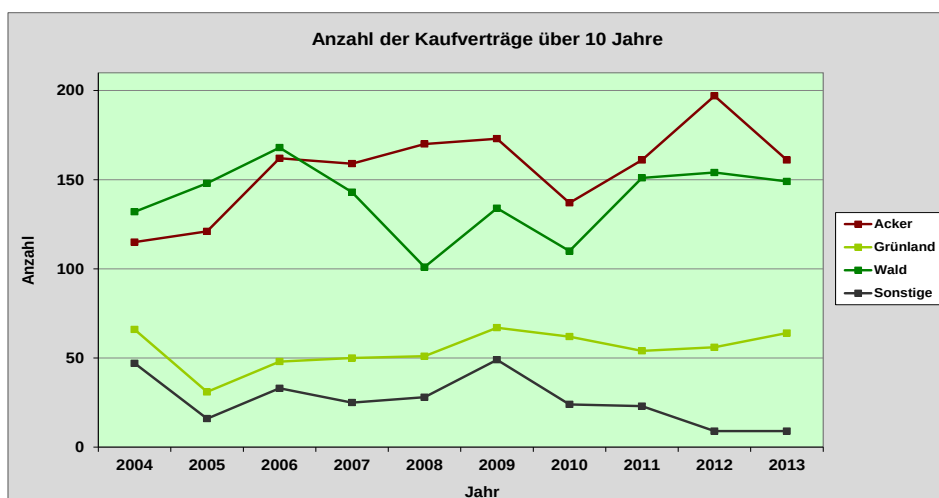


Abb. 120: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

6.1.2.1.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist um 18 % von 935,5 ha im Jahr 2012 auf 1101,8 ha im Berichtsjahr gestiegen. 59 % aller Flächen wurden bei Waldverkäufen umgesetzt. Im Jahr 2013 wurden hier 138,5 ha mehr verkauft als im Jahr 2012.

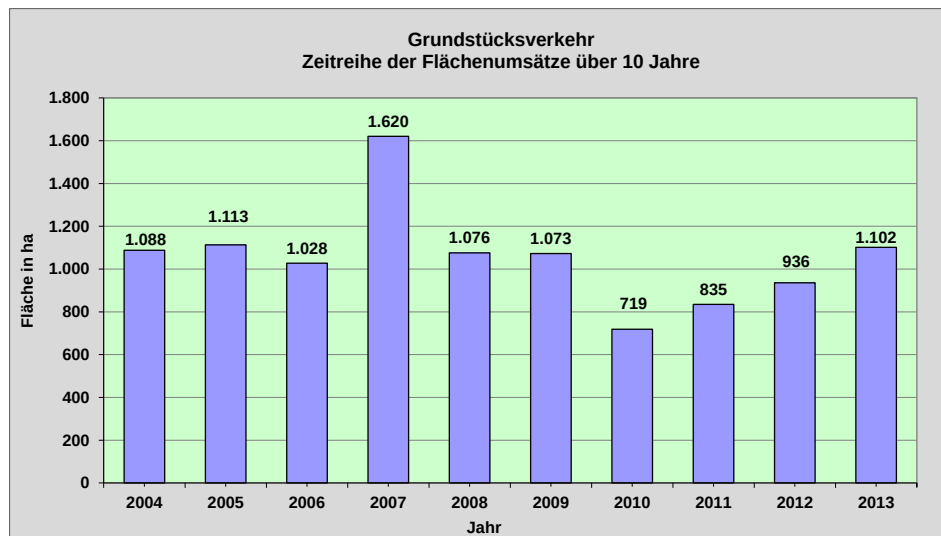


Abb. 121: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz (2004-2013)

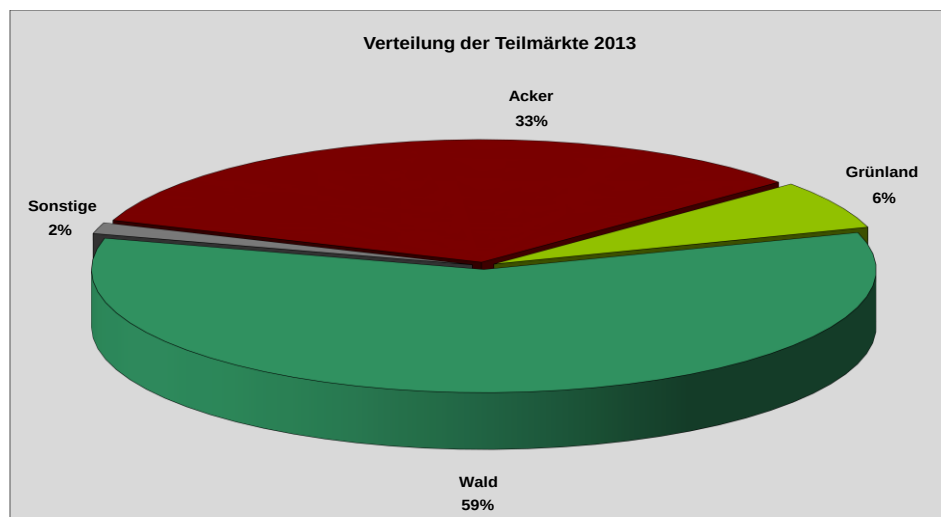


Abb. 122: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Verteilung auf Teilmärkte (Berichtsjahr)

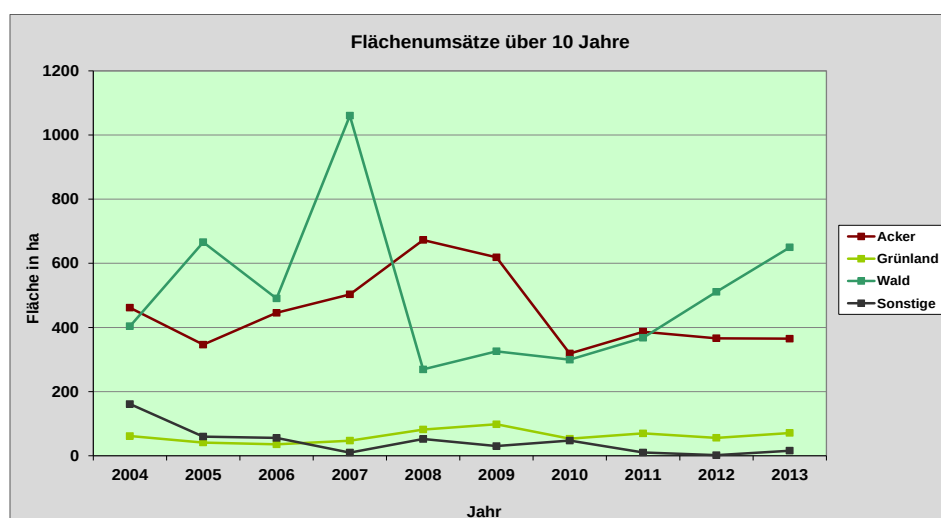


Abb. 123: land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004-2013)

6.1.2.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg von 4,6 Mio. € im Jahr 2012 auf 6,2 Mio. € im Berichtsjahr. Bei allen Teilmärkten ist ein Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen (Grünland 67 %, Wald 48 %). Bei Waldverkäufen wurden im Berichtsjahr 55 % des Geldes (3,4 Mio. €) umgesetzt.



Abb. 124: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz (2004 - 2013)

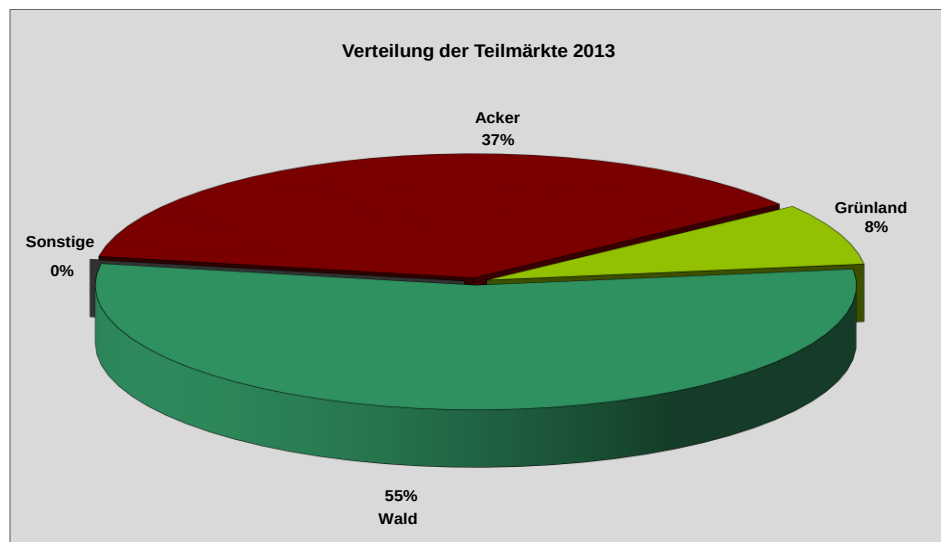


Abb. 125: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

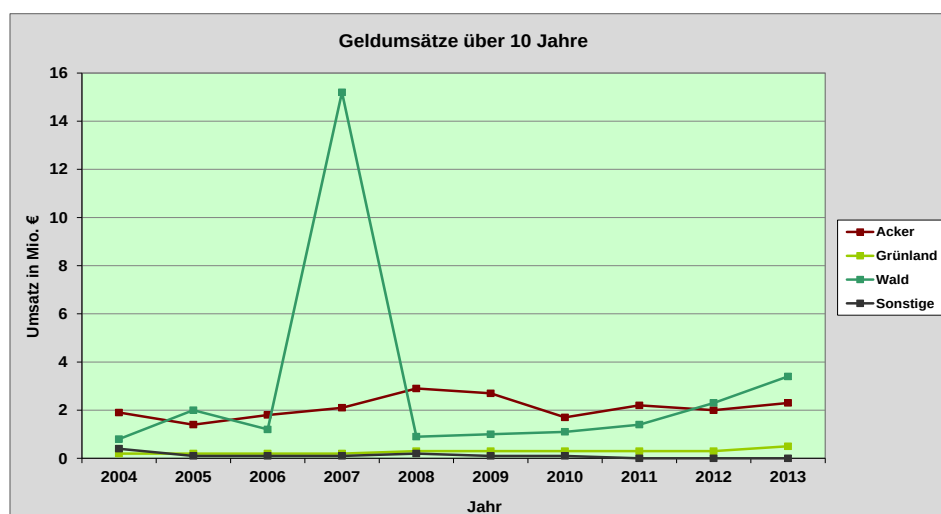


Abb. 126: land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz, Verteilung der Teilmärkte (2004 - 2013)

6.1.2.2 Ackerland

Die Anzahl der Kaufverträge über Ackerland für das Berichtsjahr ging im Vergleich zum Vorjahr um 15 % zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland hat sich von 0,51 €/m² im Jahr 2012 auf 0,59 €/m² im Jahr 2013 erhöht.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kaufverträge und den durchschnittlichen Kaufpreis der Jahre 2004 bis 2013 dar.

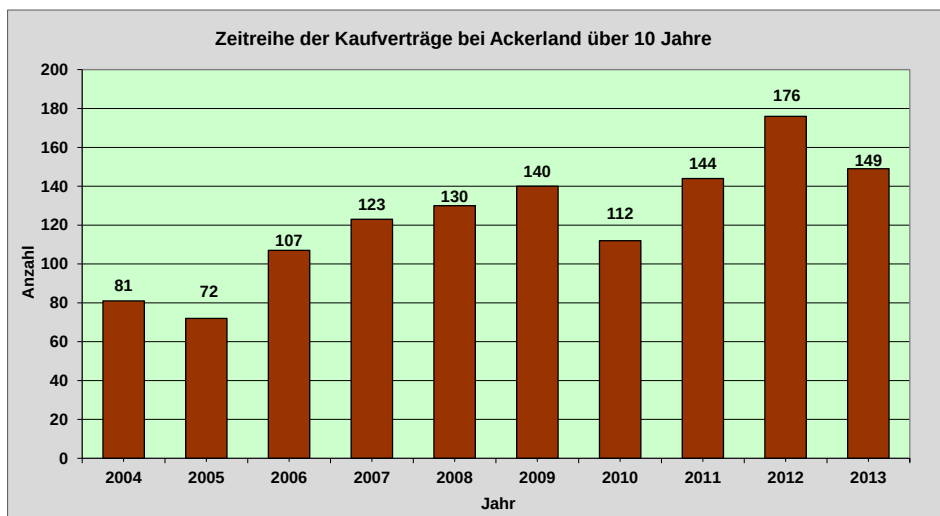


Abb. 127: Ackerland, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

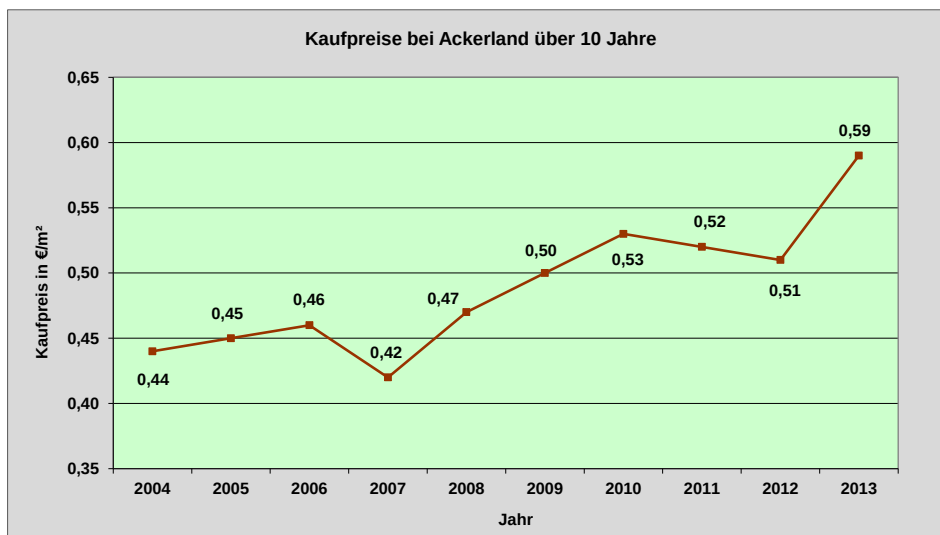


Abb. 128: Ackerland, durchschnittlicher Kaufpreis je €/m² (2004 - 2013)

Der Flächenumsatz mit 322,3 ha ist um 3 % im Vergleich zum Vorjahr (332,5 ha) gesunken. Gleichzeitig ist der Geldumsatz um 11 % im Berichtsjahr von 1,8 Mio. € auf 2,0 Mio. € gestiegen. Die durchschnittliche Flächengröße je Kauffall liegt bei 2,2 ha.

Eine direkte Abhängigkeit des Ackerlandpreises von der Ackerzahl kann nicht nachgewiesen werden.

6.1.2.3 Grünland

Die Anzahl der Kaufverträge bei Grünland liegt im Berichtsjahr bei 60. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter liegt seit 2010 in ähnlicher Größenordnung.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kaufverträge und den durchschnittlichen Kaufpreis des Jahres 2004 bis 2013 dar.

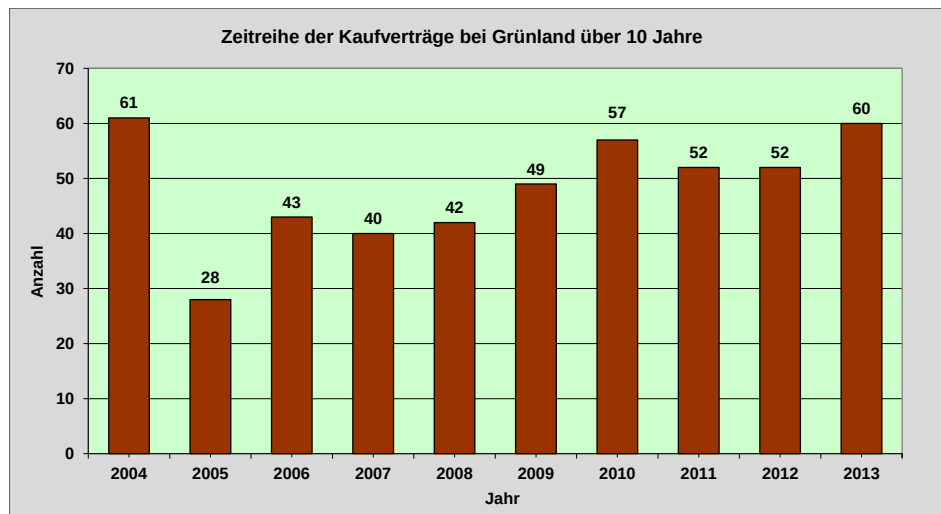


Abb. 129: Grünland, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

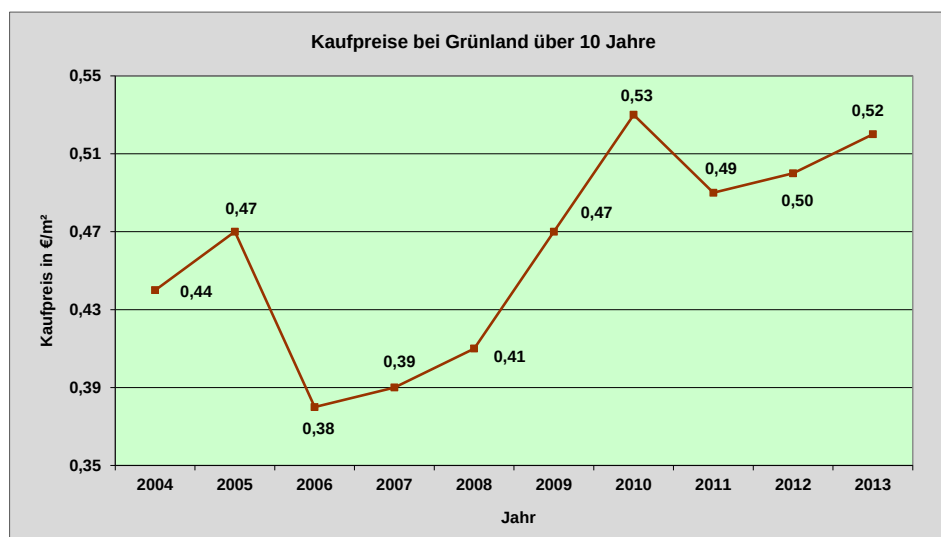


Abb. 130: Grünland, durchschnittlicher Kaufpreis je €/m² (2004 - 2013)

Der Flächenumsatz mit 69,9 ha ist um 26 % im Vergleich zum Vorjahr (55,45 ha) gestiegen. Gleichzeitig ist der Geldumsatz um 67 % im Berichtsjahr von 0,3 Mio. € auf 0,5 Mio. € gestiegen. Die durchschnittliche Flächengröße je Kauffall liegt bei 1,2 ha.

Eine direkte Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden.

6.1.2.4 Forst

Die Anzahl der Kaufverträge von Wald ist im Vergleich zum Jahr 2012 konstant geblieben. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wald liegt im Berichtsjahr bei 0,43 €/m². Es wurden Kauffälle für Waldflächen mit und ohne Bestand ausgewertet.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kaufverträge und den durchschnittlichen Kaufpreis der Jahre 2004 bis 2013 dar.

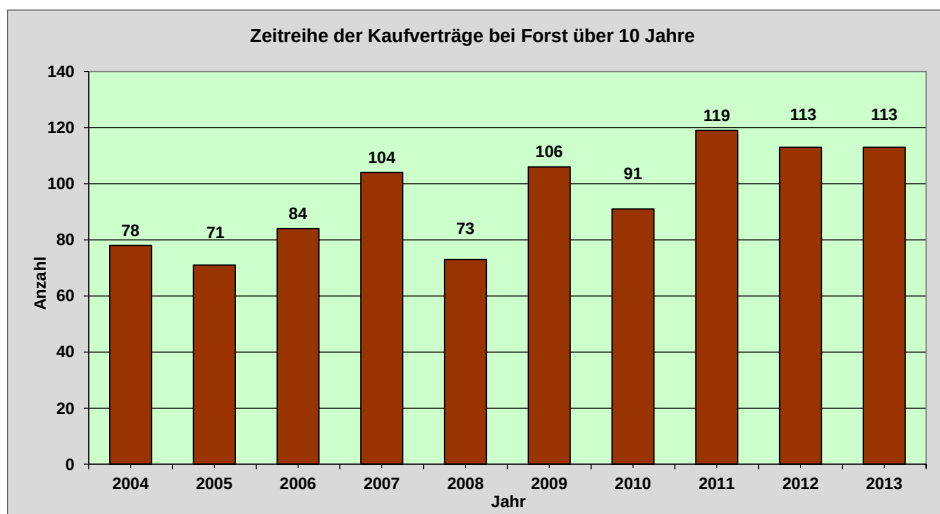


Abb. 131: Waldfläche, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

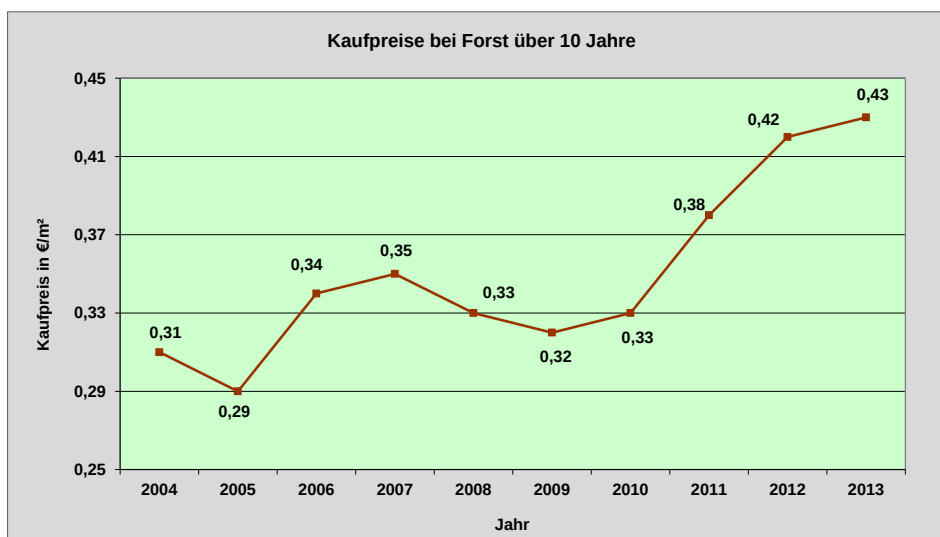


Abb. 132: Waldfläche, durchschnittlicher Kaufpreis je €/m² (2004 - 2013)

Der Flächenumsatz mit 436,5 ha ist um 58 % im Vergleich zum Vorjahr (275,5 ha) gestiegen. Gleichzeitig ist der Geldumsatz um 125 % im Berichtsjahr von 1,2 Mio. € auf 2,7 Mio. € gestiegen. Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen für Waldflächen ist seit dem Jahr 2009 ein stetiger Aufwärtstrend zu verzeichnen. Die durchschnittliche Flächengröße je Kauffall liegt bei 2,3 ha.

Ausdrücklich zu beachten ist, dass der angegebene mittlere Quadratmeterpreis durch den Anteil des Bestandes beeinflusst ist.

6.1.3 Sonstige Flächen

Im Teilmarkt Sonstige Flächen (Flächen für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen) wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Unland, Ödland

6.1.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 2 WertV definiert als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich 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.

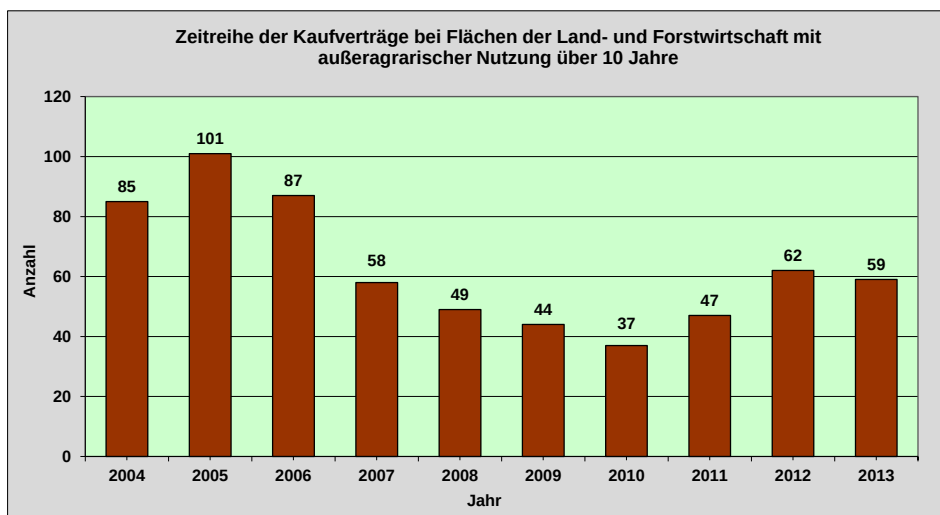


Abb. 133: Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

Sowohl die Anzahl der Kauffälle (um 5 %) als auch der Flächenumsatz (um 82 % auf 13,6 ha im Jahr 2013) und der Geldumsatz (um 93 % auf 0,2 Mio. €) sind gefallen.

6.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch diese Allgemeinnützigkeit unterliegt dieser Teilmarkt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden zum Teil bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten.

Bei Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich handelt es sich überwiegend um Straßenverkehrsflächen.

Die Anzahl der Kaufverträge sind von 102 im Jahr 2012 auf 221 im Berichtsjahr gestiegen. Gleichzeitig hat sich der Flächenumsatz (34,3 ha) um 66 % und der Geldumsatz (0,5 Mio. €) um 150 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter hat sich von 0,67 €/m² im Jahr 2012 auf 0,69 €/m² im Jahr 2013 erhöht.

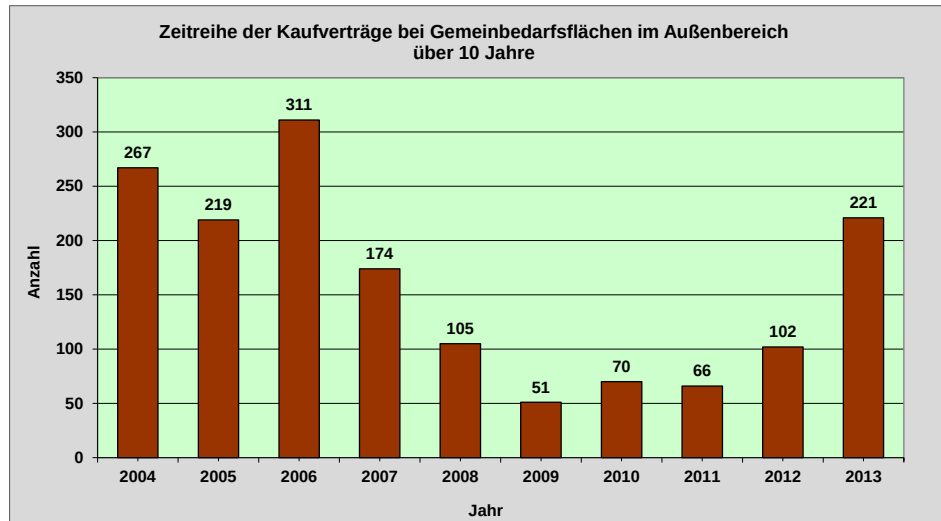


Abb. 134: Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

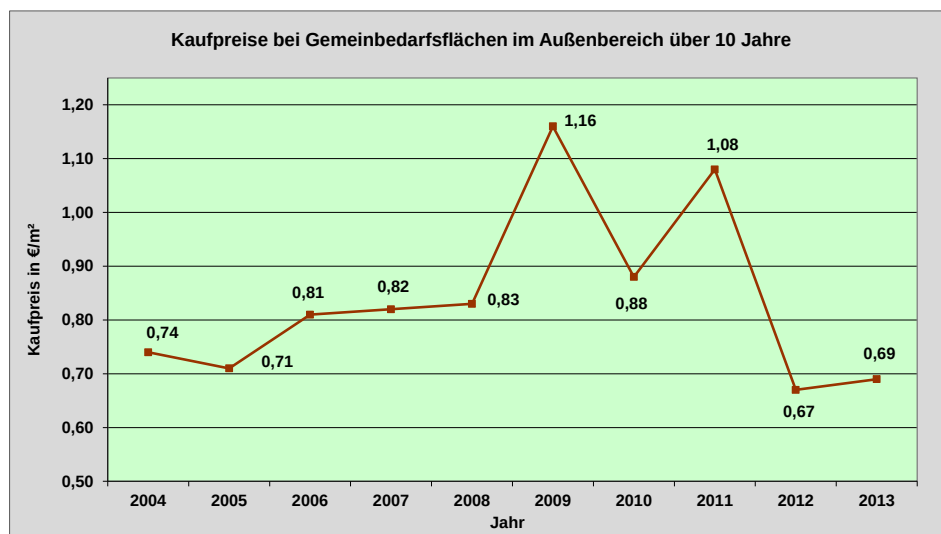


Abb. 135: Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, durchschnittlicher Kaufpreis je €/m² (2004 - 2013)

6.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Die Anzahl der Kauffälle ist im Jahr 2013 um 37 % im Vergleich zum Jahr 2012 gefallen. Bei gleichzeitigem Rückgang des Flächenumsatzes (1,9 ha) und des Geldumsatzes sind die durchschnittlichen Kaufpreise von 2,27 €/m² im Jahr 2012 auf 2,45 €/m² im Jahr 2013 gestiegen.

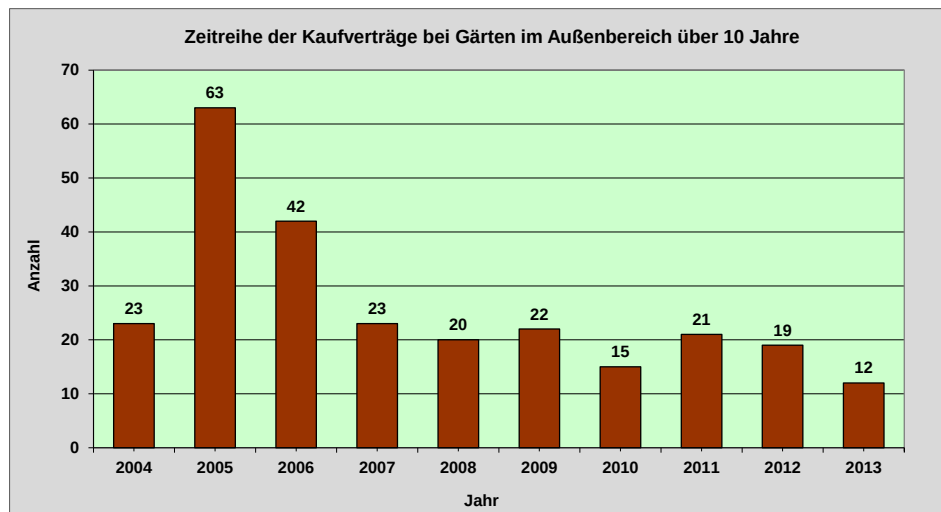


Abb. 136: Gärten im Außenbereich; Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

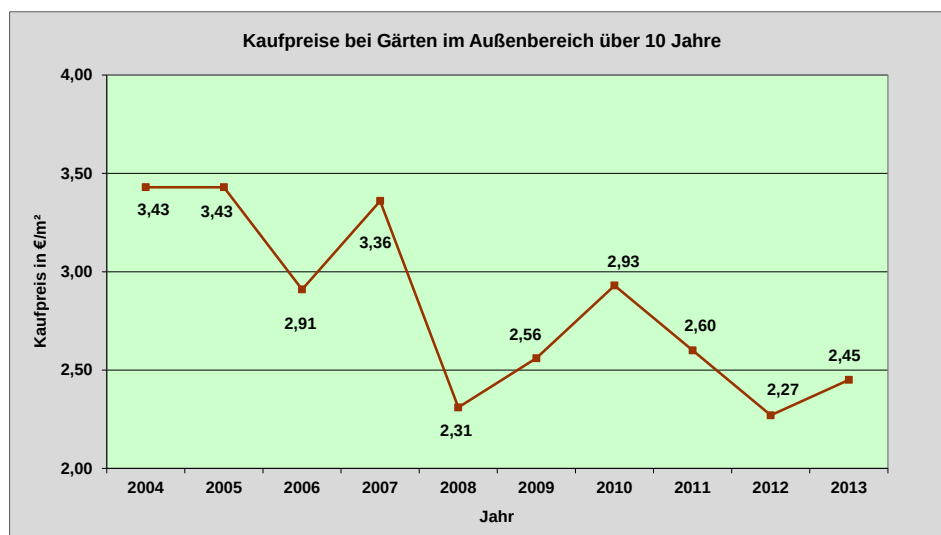


Abb. 137: Gärten im Außenbereich, durchschnittlicher Kaufpreis je €/m² (2004 - 2013)

Bezogen auf die letzten 10 Jahre war die Preisentwicklung bei Gärten im Außenbereich im Durchschnitt eher negativ.

6.1.3.4 Unland/Ödland

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kauffälle über Grundstücke mit überwiegender Qualität Geringst- und Unland bzw. Flächen, die selbst bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können und nicht kulturfähig sind (im Unterschied zu Heide- oder Moorflächen). Als Beispiele seien erwähnt: ertraglose Böschungen, Felsköpfe, ausgebeutete Abbauflächen wie Kiesgruben u.ä.. Derartige Flächen sind im Allgemeinen wertlos.

Im Bereich des Saale-Orla-Kreises liegt keine nennenswerte Anzahl an Kauffällen vor (4 Kauffälle im Berichtsjahr).

Als Anhaltspunkt zu einer wertmäßigen Betrachtung hat sich die, in der Wertermittlungsliteratur erwähnte, Preisspanne von 0,01 €/m² bis 0,10 €/m² bewährt.

6.2 Bebaute Grundstücke

Nach einem allgemeinen Überblick werden die einzelnen Teilmärkte zu den bebauten Grundstücken detaillierter dargestellt. Das Schwergewicht wird dabei auf den individuellen Wohnungsbau gelegt. Die Teilmärkte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbe- und Industriegebäude werden aufgrund der geringen Anzahl von Verträgen im Punkt 6.2.4 zusammengefasst.

Zu beachten ist, dass nicht alle Kauffälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten, weil einige Informationen (z.B. Wohnflächen, Baujahr usw.) nicht bekannt waren. Demnach müssen die Einzelsummen nicht unbedingt mit den Zahlen der Gesamtübersicht übereinstimmen.

6.2.1 Allgemeiner Überblick

6.2.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge ist mit 445 Vorgängen gegenüber dem Vorjahr (456 Verträge) unwesentlich gesunken.

Teilmarkt	Vorjahr Anzahl	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
Individueller Wohnungsbau	267	275	62	-8	3
Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser	31	39	9	-8	26
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- gebäude	13	7	2	6	-46
Gewerbe- und Industriegebäude	27	26	6	1	-4
Sonstige	118	98	21	20	-17
Gesamt	456	445	100	11	-2

Tab. 20: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (2012 / 2013)

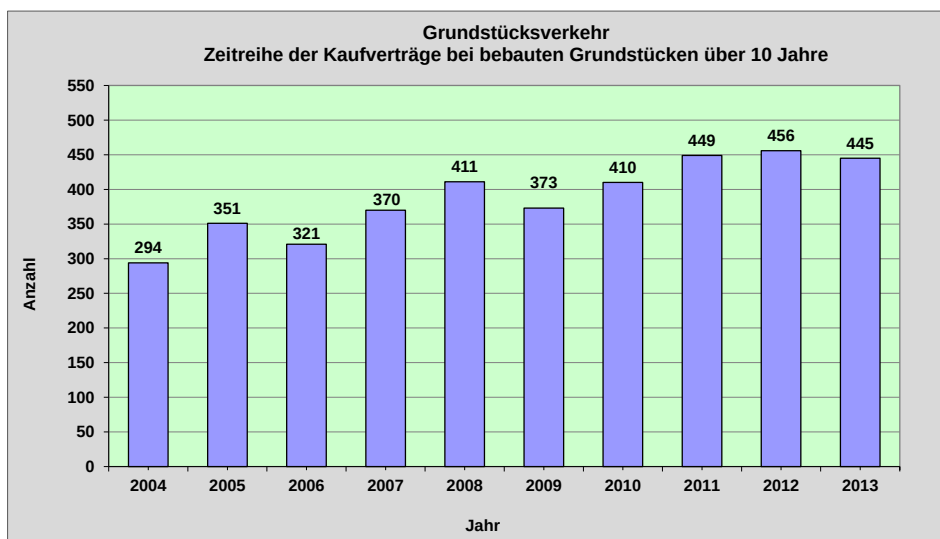


Abb. 138: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle (2004 - 2013)

Von 2004 bis 2014 ist bezüglich der Anzahl der jährlichen Kauffälle bei bebauten Grundstücken ein leichter gleichmäßiger Anstieg zu erkennen.

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- sonstige Gebäude

Im nachfolgenden Diagramm wird die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

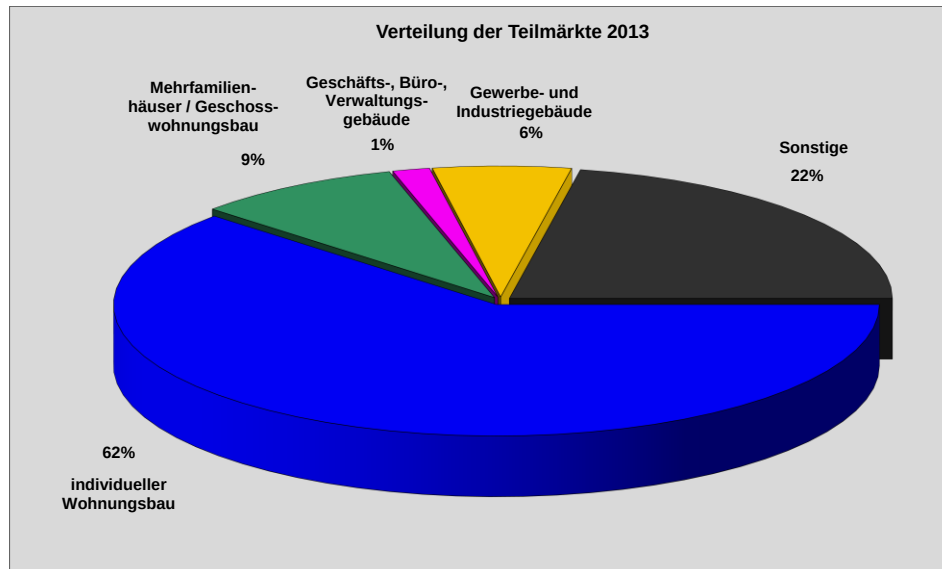


Abb. 139: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

Fast ein Drittel (62 %) der Vorgänge bezieht sich auf den Sektor individueller Wohnungsbau, wobei sich die Verteilung im Verlaufe der letzten Jahre nicht wesentlich verändert hat.

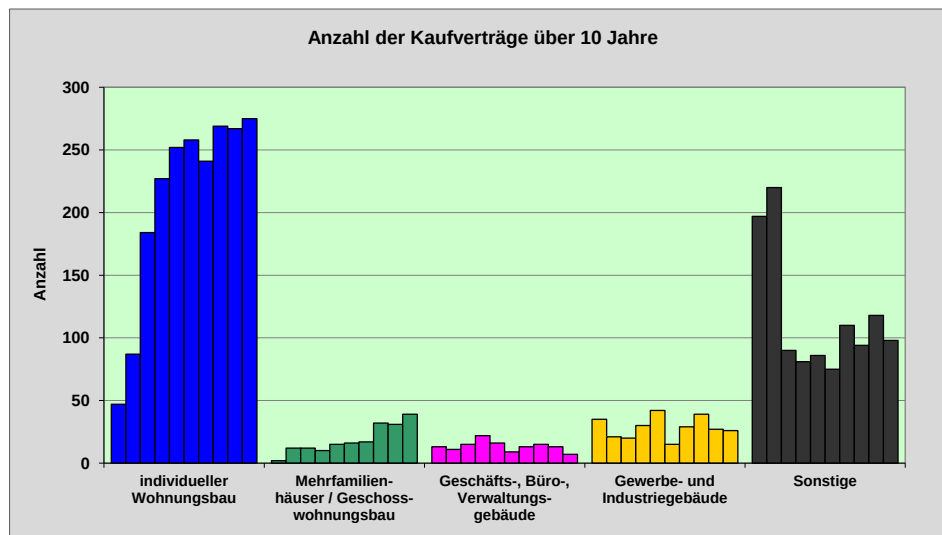


Abb. 140: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

6.2.1.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist bei bebauten Grundstücken weniger bedeutsam als bei unbebauten Grundstücken, da hier die Bebauung im Vordergrund steht. Er ist um 12 % von 107,2 ha im Jahr 202 auf 119,8 ha im Berichtsjahr gestiegen. Ein deutlicher Zuwachs von 4,7 ha auf 15,5 ha (230 % im Vergleich zum Vorjahr) ist bei dem Teilmarkt Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau zu verzeichnen, wobei die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vergleich zur Gesamtzahl der Verkäufe eher unerheblich ist.

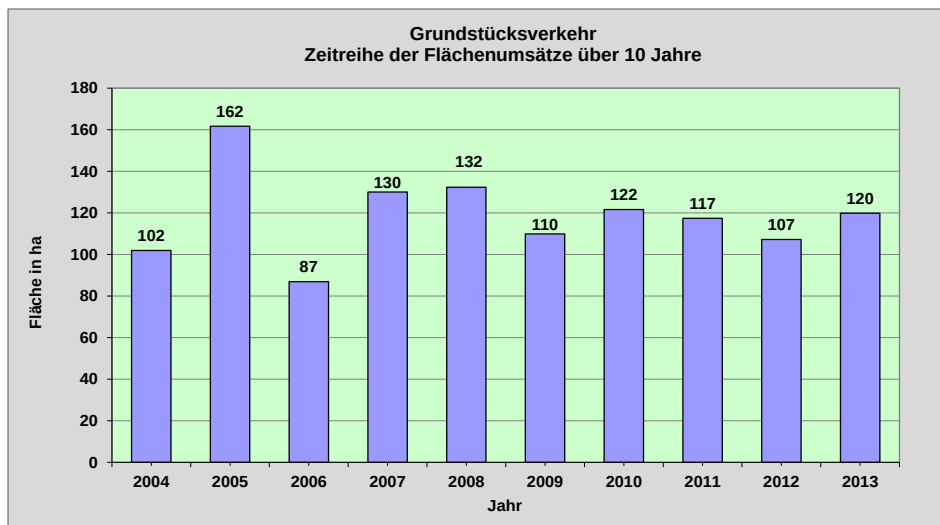


Abb. 141: Bebaute Grundstücke; Flächenumsatz (2004 - 2013)

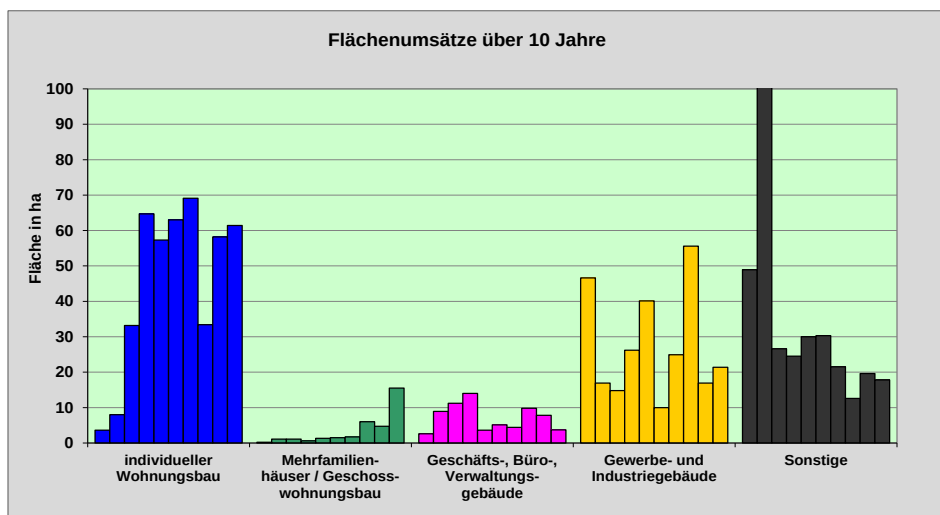


Abb. 142: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

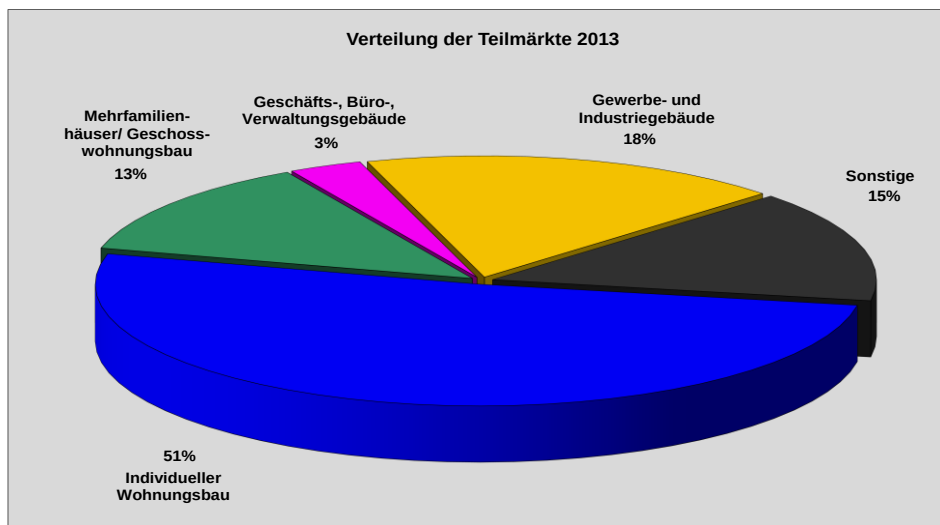


Abb. 143: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

6.2.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 21 % von 33,1 Mio. € auf 40,2 Mio. € gestiegen. Ein besonders deutlicher Zuwachs von 1,6 Mio. € auf 9,7 Mio. € ist bei dem Teilmarkt Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu verzeichnen. Der enorme Anstieg ist durch den Verkauf von Einkaufsmärkten im Berichtsjahr zu erklären.

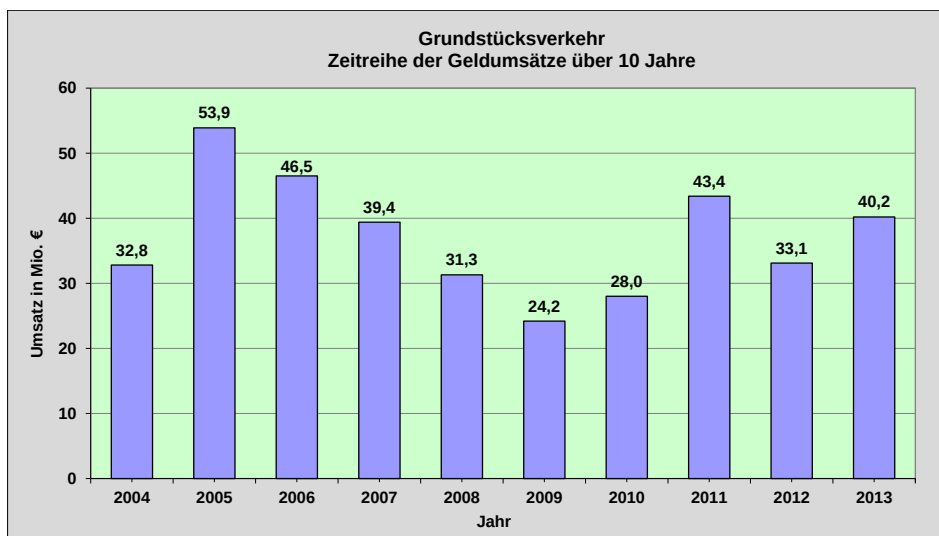


Abb. 144: Bebaute Grundstücke; Geldumsatz (2004-2013)

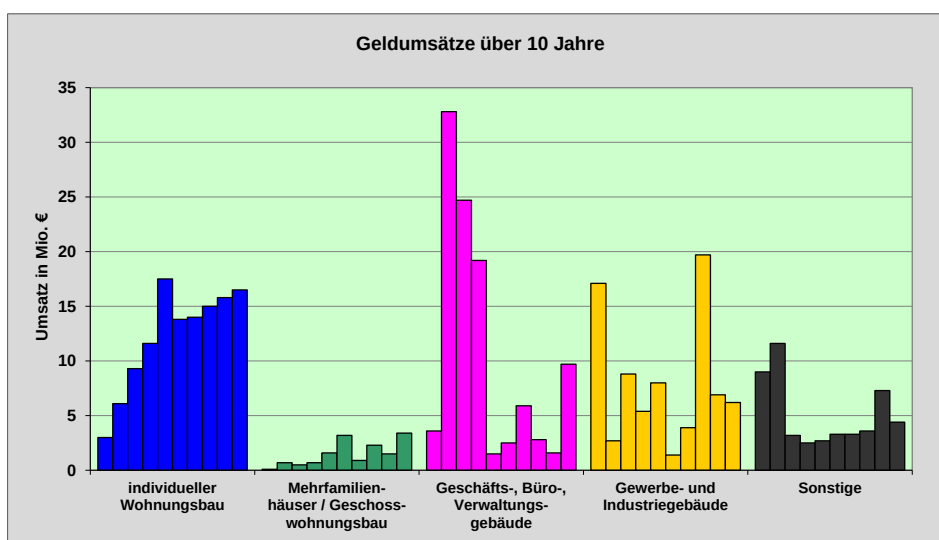


Abb. 145: Bebaute Grundstücke; Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004-2013)

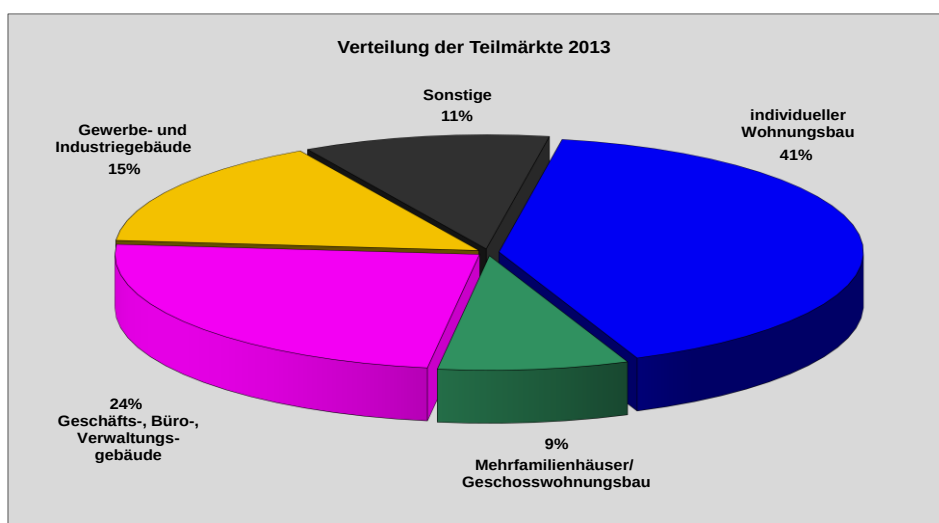


Abb. 146: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

6.2.2 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes Individueller Wohnungsbau erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihen- und Reihendhäuser.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (betrifft die letzten zwei Jahre) – hier liegen keine Kauffälle vor
- Baujahre ab 1990
- Baujahre 1950 - 1989
- Baujahre bis 1949

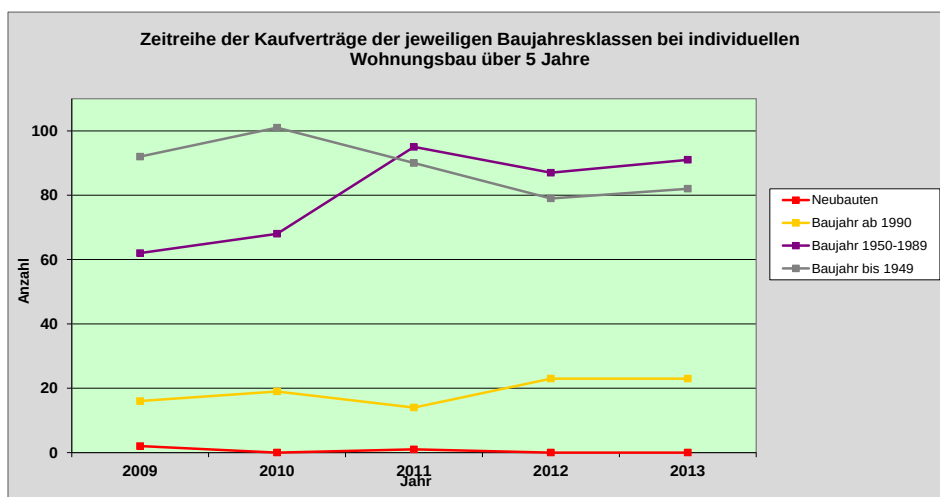


Abb. 147: Individueller Wohnungsbau, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Baujahresklassen (2009 – 2013)

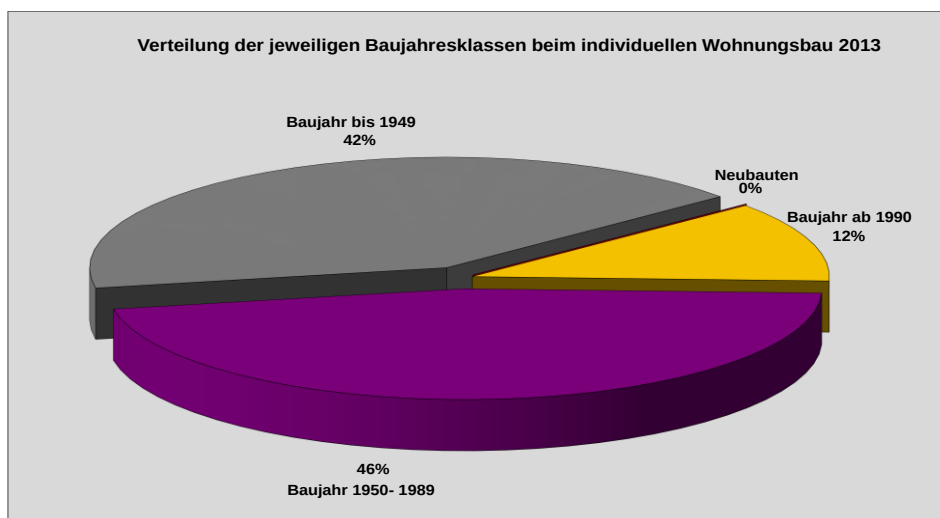


Abb. 148: Individueller Wohnungsbau, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Baujahresklassen (Berichtsjahr)

Die Anzahl der Kauffälle bei der Baujahresklasse 1950 - 1989 ist von 87 im Jahr 2012 auf 91 im Jahr 2013 gestiegen. Mit 46 % aller Kauffälle bilden sie den größten Teilmarkt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist in dieser Baujahresklasse von 44.555 € im Jahr 2012 auf 37.489 € im Berichtsjahr gesunken.

Bei der Baujahresklasse ab 1990 ist der durchschnittliche Kaufpreis um 10 % auf 72.698 € gestiegen.

Ebenfalls eine Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises um 30 % ist bei Gebäuden mit dem Baujahr bis 1949 zu verzeichnen. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2013 bei 26.152 €.

Bei der Untersuchung der Teilmärkte Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau- und Mehrfamilienhäuser wurden Kauffälle ab 10.000 € berücksichtigt.

6.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den nachstehenden Tabellen werden zum einen die Anzahl der Kauffälle und zum anderen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für „mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern“ bebaute Grundstücke weisen für die Baujahresklasse „Baujahre ab 1990 (ohne Neubauten)“ einen Anstieg um 22,2 % auf 149.936 € bei einer konstant gebliebenen Anzahl von Kaufverträgen auf.

Die Kauffälle der Baujahresklasse „Baujahr bis 1950 - 1989“ bilden mit 48 % den größten Teilmarkt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Flächengröße ist hier um 20 % im Vergleich zum Vorjahr auf 1.063 m² gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 83.955 € (Verringerung um 12 %).

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	163	164	1	0,6
Ø Grundstücksfläche (m ²)	1.252	1.009	-243	-19,4
Ø Kaufpreis (€)	79.530	76.903	-2.627	-3,3
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	45	17	-28	-62,2
Ø Wohnfläche (m ²)	141	139	-2	-1,4
Ø Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	817	1.038	221	27,1

Tab. 21: Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	
bis 1949	65	40	47.395	68	41	46.571	1.020	-1,7
1950 - 1989	78	48	95.389	75	46	83.955	1.063	-12,0
ab 1990	20	12	122.115	21	13	149.936	781	22,8
Neubauten	0	0	k.A.	0	0	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	163	100	79.530	164	100	76.903	1.009	-3,3

Tab. 22: Ein- und Zweifamilienhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

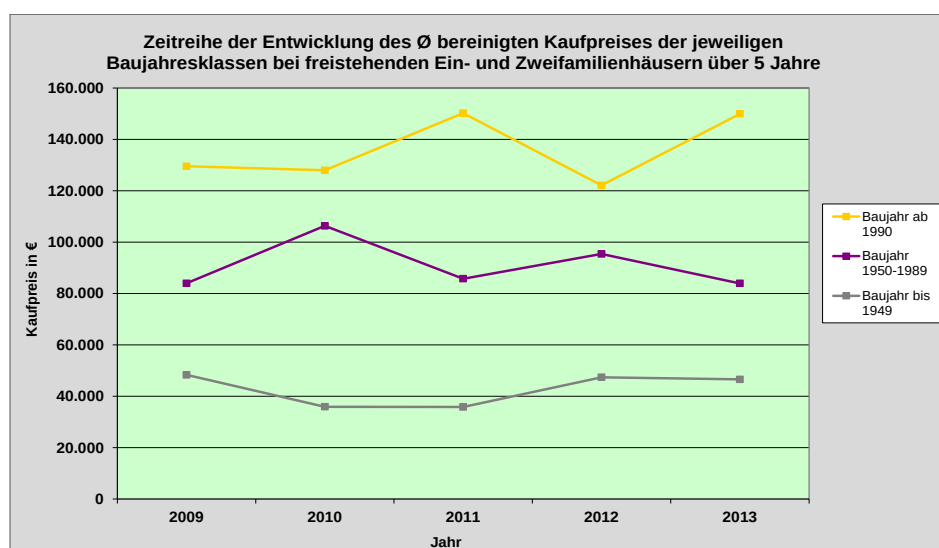


Abb. 149: Ein- u Zweifamilienhäuser, Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2009 – 2013)

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	68		46.571		1.020		1		1.065		200	
	min	max	11.000	213.000	95	7.830	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	65		47.395		1.598		3		490		161	
	min	max	10.000	175.000	66	72.200	min	max	275	875	132	200
2011	65		35.802		1.066		0		k.A.		k.A.	
	min	max	10.000	164.500	87	21.000	min	max				
2010	83		35.892		1.877		1		73		150	
	min	max	10.000	122.500	57	74.099	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	81		48.312		1.915		1		275		153	
	min	max	10.000	197.000	119	80.466	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tab. 23: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre bis 1949, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

Baujahre 1950 bis 1989

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	75		83.955		1.063		7		686		136	
	min	max	15.000	200.000	134	13.641	min	max	350	1.125	100	200
2012	78		95.389		1.323		29		794		143	
	min	max	11.680	260.000	169	63.217	min	max	298	1.451	85	240
2011	75		85.775		1.313		34		824		145	
	min	max	10.000	203.000	118	32.881	min	max	320	1.388	80	320
2010	55		106.346		975		14		813		135	
	min	max	30.000	600.000	229	26.564	min	max	510	1.265	78	270
2009	45		83.989		1.319		6		690		134	
	min	max	24.500	227.500	115	42.257	min	max	429	1.062	80	180

Tab. 24: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 1950 - 1989, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	21		149.936		781		9		1.307		136	
	min	max	53.000	215.644	206	1.917	min	max	1.000	1.638	100	200
2012	20		122.115		1.182		13		941		134	
	min	max	11.000	210.000	283	10.894	min	max	575	1.244	100	200
2011	12		150.208		758		7		1.168		141	
	min	max	75.000	220.000	252	1.784	min	max	742	1.603	92	200
2010	18		127.988		766		9		961		145	
	min	max	45.900	210.000	374	2.200	min	max	752	1.273	110	250
2009	15		129.540		578		3		1.088		138	
	min	max	90.000	175.000	191	927	min	max	951	1.240	115	184

Tab. 25: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre ab 1990, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

6.2.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In den Tabellen werden die Anzahl der Kauffälle und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mit den durchschnittlichen Grundstücksflächen in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt.

Wie auch bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch hier der größte Anteil der Verkaufsfälle bei Häusern bis Baujahr 1989 zu finden

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	26	32	6	23,1
Ø Grundstücksfläche (m²)	498	540	42	8,4
Ø Kaufpreis (€)	63.074	67.194	4120	6,5
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	4	1	-3	-75,0
Ø Wohnfläche (m²)	127	108	-19	-15,0
Ø Kaufpreis (€/m²)	872	602	-270	-31,0

Tab. 26: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 1949	14	54	33.257	14	44	58.036	630	74,5
1950 - 1989	9	34	82.833	16	50	66.000	497	-20,3
ab 1990	3	12	142.943	2	6	140.854	251	-1,5
Neubauten	0	0	k.A.	0	0	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	26	100	63.074	32	100	67.194	540	6,5

Tab. 27: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

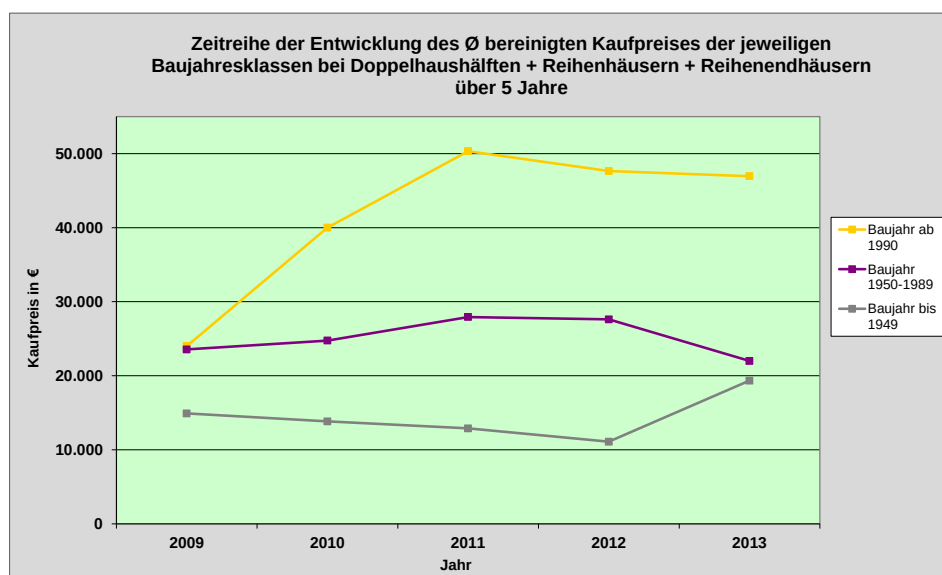


Abb. 150: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2009 – 2013)

Hinweis: Bei den bereinigten Kaufpreisen wurden die Besonderheiten des Kauffalls (z.B. Bauschäden, Abweichungen von Erschließungszustand usw.) im Kaufpreis berücksichtigt.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	14		58.036		630	
	min	max	12.500	115.000	143	1.508
2012	14		33.257		305	
	min	max	10.000	111.000	67	702
2011	25		38.680		354	
	min	max	10.000	90.000	50	1.128
2010	18		41.507		376	
	min	max	15.000	115.000	117	754
2009	11		44.727		1.311	
	min	max	20.000	85.000	113	10.087

Tab. 28: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahre bis 1949, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (2009 - 2013)

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	16		66.000		497		1		602		108	
	min	max	17.000	140.000	110	955	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	9		82.833		809		3		928		103	
	min	max	23.000	160.000	218	2.734	min	max	704	1.162	80	120
2011	20		83.790		539		9		809		123	
	min	max	25.000	160.000	167	1.472	min	max	481	1.045	90	170
2010	13		74.262		443		6		754		107	
	min	max	45.000	105.000	108	1.210	min	max	562	932	80	120
2009	17		70.673		965		2		1.137		98	
	min	max	10.000	146.000	93	6.883	min	max	981	1.292	89	107

Tab. 29: Doppelhaushälften und Reihenhäuser; Baujahre 1950 – 1989, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 – 2013)

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	2		140.854		251	
	min	max	130.000	151.708	229	273
2012	3		142.943		467	
	min	max	130.000	159.400	360	544
2011	2		151.000		341	
	min	max	150.000	152.000	281	401
2010	1		120.000		300	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	1		72.000		437	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tab. 30: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahre ab 1990, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (2009 – 2013)

6.2.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Die Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ nimmt mit 63,2 % den größten Anteil am Grundstücksmarkt ein. Die durchschnittlichen Kaufpreise in den einzelnen Baujahresklassen weisen einen Anstieg auf.

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	50	38	-12	-24,0
Ø Grundstücksfläche (m²)	878	728	-150	-17,1
Ø Kaufpreis (€)	89.113	99.023	9.910	11,1
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	5	8	3	60,0
Ø Wohnfläche (m²)	363	305	-58	-16,0
Ø Kaufpreis (€/m²)	433	524	91	21,0

Tab. 31: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 1949	26	52,0	63.152	24	63,2	69.620	1.741	10,2
1950-1989	22	44,0	112.667	13	34,2	131.000	1.056	16
ab 1990	2	4	167.500	1	2,6	389.000	1.138	k.A.
Neubauten	0	0,0	k.A.	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	50	100	89.113	38	100	99.023	1.491	13,1

Tab. 32: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

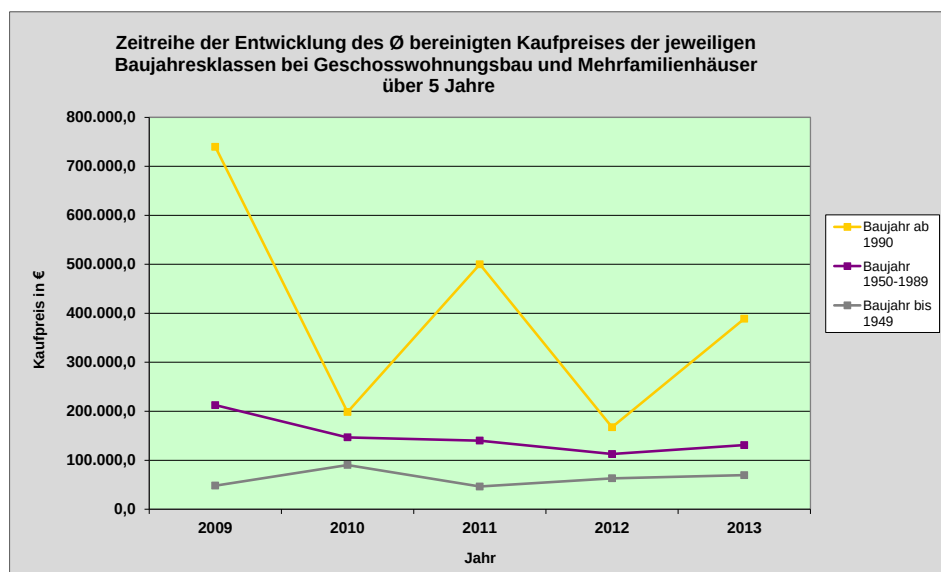


Abb. 151: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser; Vergleich der Gesamtkaufpreise nach Baujahresklassen (2009 – 2013)

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	24		69.620		533	
	min	max	15.000	366.000	113	1.741
2012	26		63.152		764	
	min	max	11.000	170.000	115	5.129
2011	30		46.355		899	
	min	max	12.000	150.000	120	29.197
2010	24		90.285		1.025	
	min	max	13.500	550.000	117	4.596
2009	17		48.252		654	
	min	max	10.791	145.000	140	1.352

Tab. 33: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahre bis 1949, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (2009 - 2013)

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	13		131.000		1.056		7		547		310	
	min	max	25.000	525.000	102	2.953	min	max	141	1.000	150	690
2012	22		112.667		905		16		328		317	
	min	max	32.000	250.000	127	3.805	min	max	73	663	170	766
2011	10		140.040		1.403		6		573		261	
	min	max	25.000	235.000	290	6.651	min	max	447	770	190	400
2010	2		146.761		1.014		0		k.A.		k.A.	
	min	max	128.522	165.000	614	1.413	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	9		212.444		1.094		5		533		385	
	min	max	25.000	535.000	207	2.425	min	max	356	835	130	500

Tab. 34: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser; Baujahre 1950 – 1989, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 – 2013)

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]	
2013	1		389.000		1.138	
	min	max	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	2		167.500		2.064	
	min	max	110.000	225.000	427	3.700
2011	4		500.000		1.263	
	min	max	150.000	700.000	1.013	1.532
2010	4		198.375		5.574	
	min	max	95.000	405.000	1.000	17.534
2009	4		739.788		3.614	
	min	max	300.000	1.332.753	448	9.105

Tab. 35: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Baujahre ab 1990, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (2009 – 2013)

6.2.4 Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude

Diesem Bereich wurden Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Gewerbe-, Produktions- und Industriegebäude zugeordnet. Aufgrund der geringen Anzahl von Verträgen sowie des unbekannten Bauzustandes und der speziellen Art derartiger Objekte lassen sich hier keine gesicherten allgemeingültigen Aussagen treffen. Es werden die Umsatzzahlen nur nachrichtlich übergeben.

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	34	27	-7	-20,6
Ø Grundstücksfläche (m²)	6.074	7.045	971	16,0
Ø Kaufpreis (€)	224.798	238.092	13.294	5,9
davon Kauffälle mit Nutzflächenangabe	3	3	0	0,0
Ø Nutzfläche (m²)	2.215	4.719	2.504	113,0
Ø Kaufpreis (€/m²)	348	249	-99	-28,4

Tab. 36: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Nutzfläche (2012 / 2013)

6.2.5 Einkaufsmärkte

In den vergangenen Jahren wurden im Saale-Orla-Kreis immer wieder Einkaufsmärkte bzw. Einkaufszentren verkauft. Die Größe und die Ausstattung der Einkaufsmärkte sind sehr unterschiedlich. Ein Verhältnis Nettokaltmiete (€) zu Kaufpreis (€) kann aufgrund der geringen Daten nicht ausgewiesen werden.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
Anzahl der Kauffälle	2	2	3	2	3	12
Veränderung zum Vorjahr (%)		0,0	50,0	-33,3	50,0	
Ø Kaufpreis (€)	987.500	2.226.000	656.089	535.000	3.505.167	1.581.951
Veränderung zum Vorjahr (%)		125,4	-70,5	-18,5	555,2	
Ø Grundstücksgröße (m²)	7.276	5.708	5.425	6.552	20.070	9.006
Veränderung zum Vorjahr (%)		-21,6	-5,0	20,8	206,3	

Tab. 37: Einkaufsmärkte; durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

6.2.6 Garagen

Bei den Kauffällen handelt es sich um Einzelgaragen, Doppelgaragen und Garagen im Garagenkomplex. Die durchschnittlichen Kaufpreise liegen zwischen 3.200 € und 3.800 €. Größe, Ausstattung und Bodenwert sind jedoch sehr unterschiedlich.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
Anzahl der Kauffälle	11	15	8	7	6	47
Veränderung zum Vorjahr (%)		36,4	-46,7	-12,5	-14,3	
Ø Kaufpreis (€)	3.444	3.215	3.690	3.785	3.750	3.577
Veränderung zum Vorjahr (%)		-6,6	14,8	2,6	-1,1	
Ø Grundstücksgröße (m²)	303	110	209	445	303	274
Veränderung zum Vorjahr (%)		-63,7	90,0	112,9	-31,9	

Tab. 38: Garagen; durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

6.2.7 Wochenend- und Ferienhäuser

Grundstücke mit Wochenend- und Ferienhäusern wurden 2013 mit durchschnittlich 30.000 € im Saale-Orla-Kreis gehandelt. Dabei ist allerdings eine große Spannweite vorhanden. Die Kaufpreise reichen von 10.000 € bis 135.000 €. Die Preise werden bestimmt durch die Lage der Grundstücke, das Alter der Gebäude sowie deren Größe und Ausstattung.

Für eine detaillierte Untersuchung dieser Einflussgrößen war die Anzahl der auswertbaren Kauffälle zu gering (12 Kauffälle im Jahr 2013).

6.3 Wohnungs- und Teileigentum

6.3.1 Allgemeiner Überblick

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

Mit 91,1 % bilden Verkäufe von Wohnungseigentum den größten Teilmarkt. Hier ist ein deutlicher Rückgang der Kauffälle von 90 im Jahr 2012 auf 41 im Jahr 2013, bei einem Geldumsatz von 2,0 Mio. € im Berichtsjahr zu verzeichnen. Ursache hierfür ist, dass im Jahr 2012 in Neustadt an der Orla ein gesamter Gebäudekomplex mit 45 Eigentumswohnungen veräußert wurde.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Anteil im Berichtsjahr (%)
Wohneigentum Anzahl der Kauffälle	42	30	49	90	41	91,1
Veränderung zum Vorjahr (%)		-28,6	63,3	83,7	-54,4	
Teileigentum Anzahl der Kauffälle	6	9	8	2	4	8,9
Veränderung zum Vorjahr (%)		50,0	-11,1	-75,0	100,0	
Gesamt	48	39	57	92	45	100,0
Veränderung zum Vorjahr (%)		-18,8	46,2	61,4	-51,1	

Tab. 39: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (2009-2013)

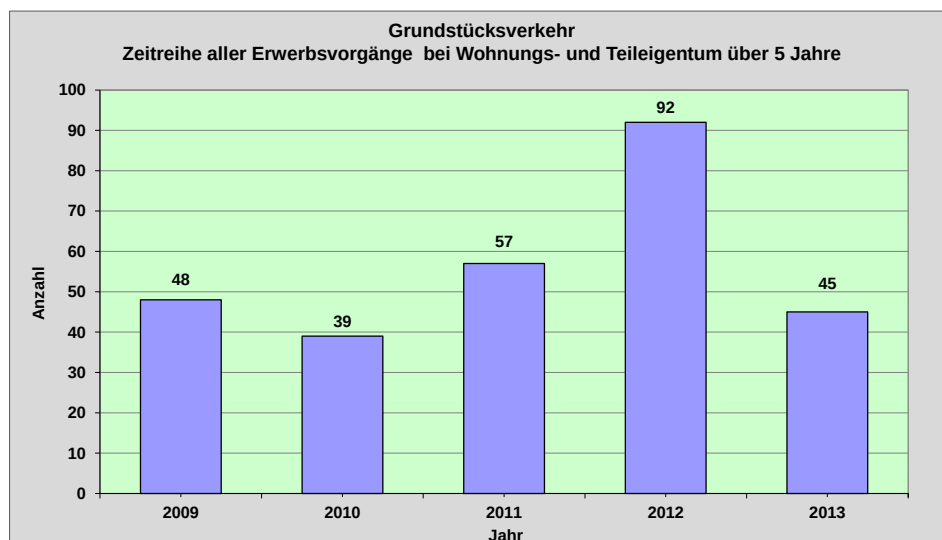


Abb. 152: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle (2009-2013)

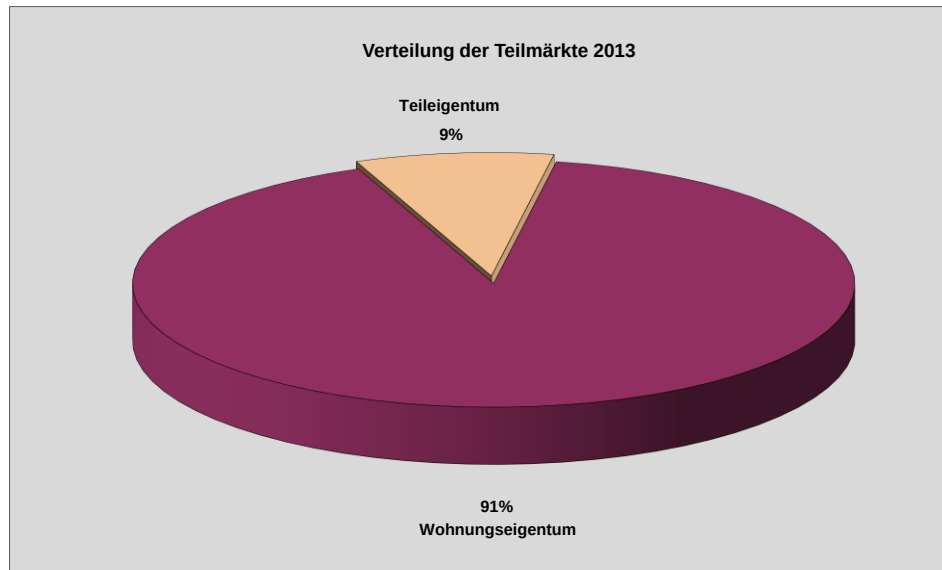


Abb. 153: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Anteil im Berichtsjahr (%)
Wohneigentum Geldumsatz (Mio. €)	2,1	1,0	2,3	4,6	1,8	95,5
Veränderung zum Vorjahr (%)		-52,4	130,0	100,0	-60,9	
Teileigentum Geldumsatz (Mio. €)	0,2	0,6	0,5	0,1	0,2	4,5
Veränderung zum Vorjahr (%)		200,0	-16,7	-80,0	100,0	
Gesamt	2,3	1,6	2,8	4,7	2,0	100
Veränderung zum Vorjahr (%)		-30,4	75,0	67,9	-57,4	

Tab. 40: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (2009-2013)

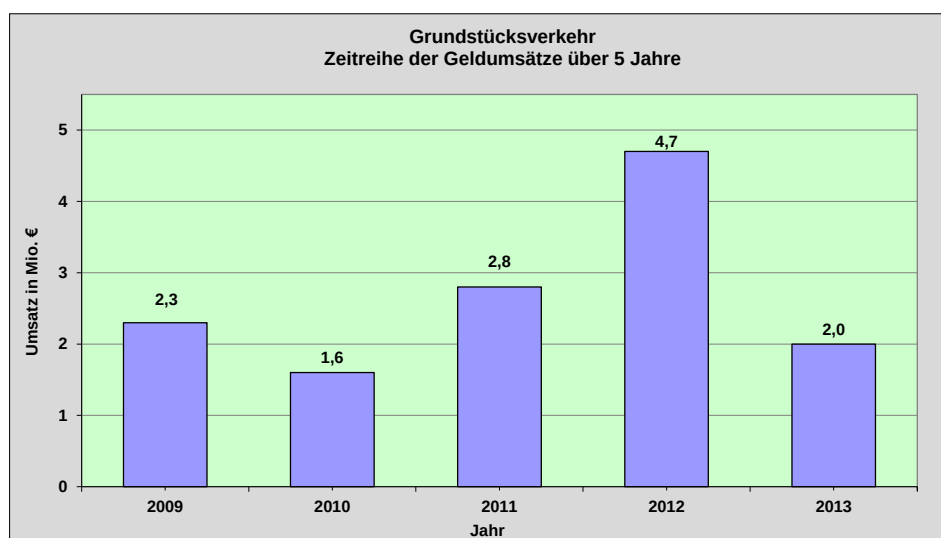


Abb. 154: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz (2009 - 2013)

6.3.2 Erst- und Weiterverkauf

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe. Aus diesem Grund wurden Umwandlungen, Erstverkäufe aus Neubau und Weiterverkäufe bei Wohnungseigentum insgesamt betrachtet.

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Anzahl der Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war
2013	5	0
2012	6	2
2011	7	4
2010	9	0
2009	5	2

Tab. 41: Wohnungseigentum, Baujahre bis 1949, Anzahl der Kauffälle (2009 - 2013)

Baujahre 1950 bis 1989

	Anzahl Kauffälle	Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	18	6		k.A.		60	
		min	max			48	68
2012	19	14		488		73	
		min	max	120	1.363	45	215
2011	20	8		571		75	
		min	max	135	1.000	45	117
2010	10	4		530		62	
		min	max	169	922	59	68
2009	12	4		296		60	
		min	max	169	495	48	68

Tab. 42: Wohnungseigentum, Baujahre 1950 - 1989, durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

Baujahre ab 1990, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Kaufälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	14	6		696		62	
		min	max	416	956	47	70
2012	63	53		483		62	
		min	max	307	988	46	97
2011	22	10		903		77	
		min	max	595	1.647	40	127
2010	9	1		685		58	
		min	max	685	685	58	58
2009	17	12		792		70	
		min	max	516	1.100	50	101

Tab. 43: Wohnungseigentum, Baujahre ab 1990, durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (2009 - 2013)

In den Tabellen sind die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise von 2009 bis 2013 in Bezug auf die Baujahresklassen dargestellt.

Kauffälle in der Baujahresklasse Neubauten liegen für den Bereich des Saale-Orla-Kreises nicht vor.

7 Der Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Jena

7.1 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt untergliedert sich in:

- Bauflächen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Sonstige Flächen

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Im Anschluss werden die Teilbereiche weiter differenziert. Zur Analyse wurden nur Kauffälle verwendet, die uneingeschränkt als geeignet klassifiziert werden konnten.

Wie nachstehende Grafik zeigt, haben 62 % der Kaufverträge eine Baufläche zum Objekt.

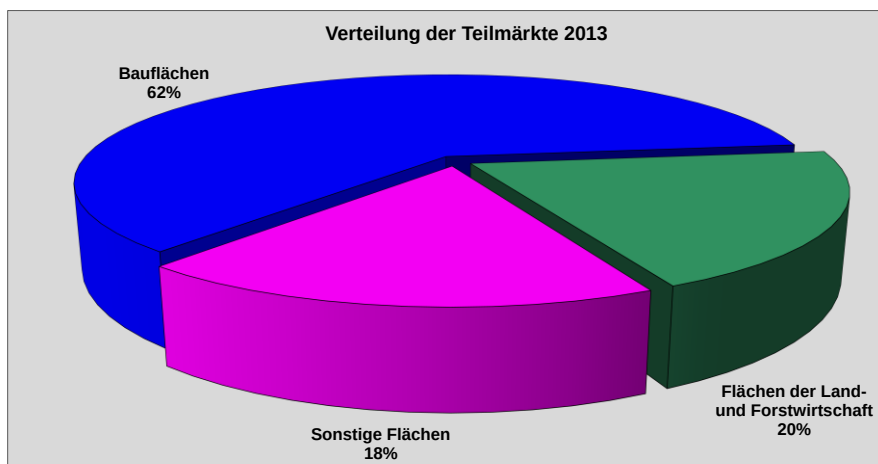


Abb. 155: Unbebaute Grundstücke, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

7.1.1 Bauflächen

7.1.1.1 Allgemeiner Überblick

7.1.1.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen fiel von 261 im Spitzenjahr 2011 auf 128 Vorgänge im Berichtsjahr ab und erreichte damit einen absoluten Tiefpunkt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 41 Prozent.

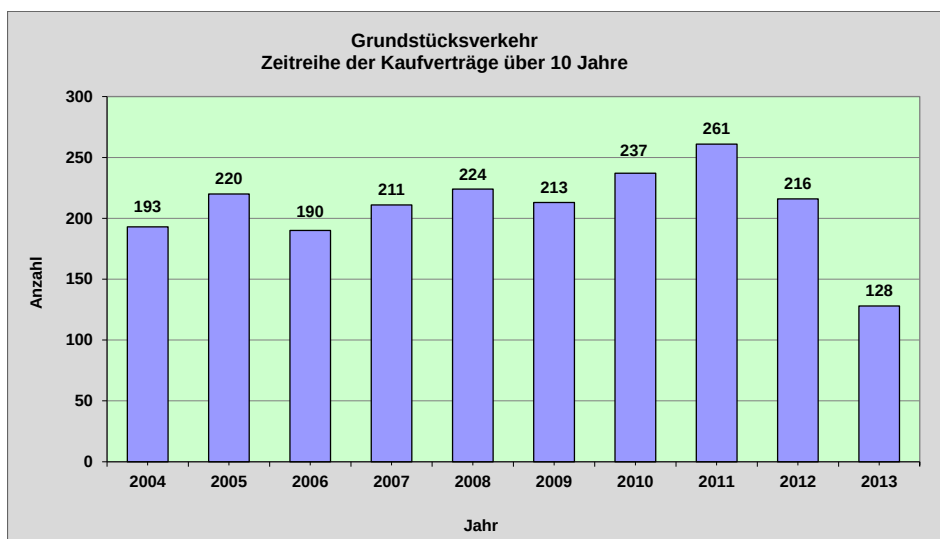


Abb. 156: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

7.1.1.1.2 Verteilung auf die Teilmärkte

Im Jahre 2013 dienten fünf Sechstel der Kaufverträge dem Zweck, Wohnbauland zu erwerben. Nachfolgende Grafiken machen diese Dominanz deutlich.

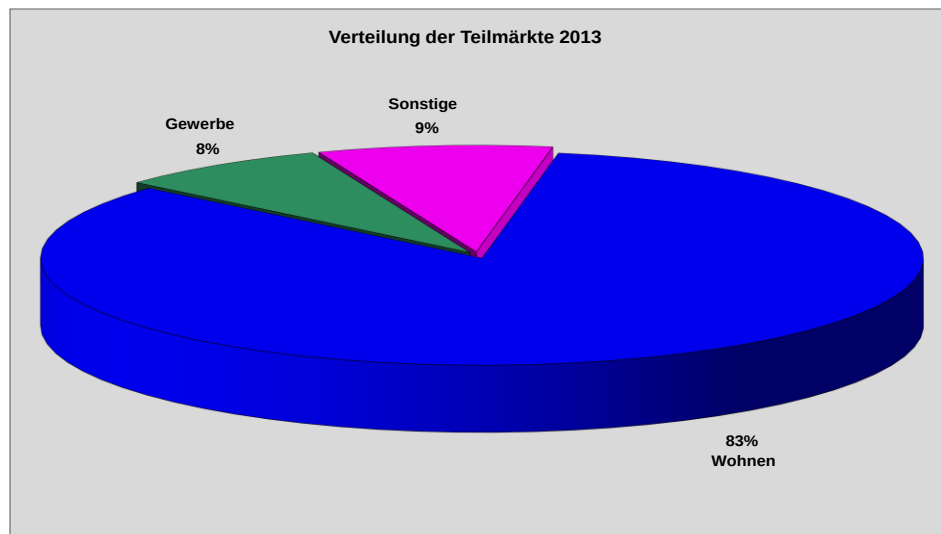


Abb. 157: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

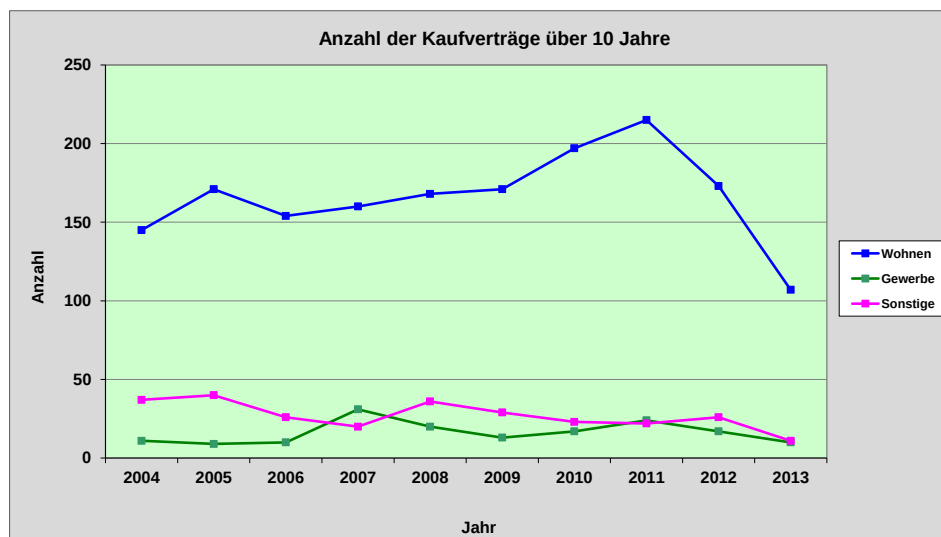


Abb. 158: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

Während Gewerbeflächen und sonstige Flächen sich in der Zehnjahresrückschau auf einem, von den üblichen Schwankungen abgesehen, gleichbleibenden Niveau bewegen, zeigt die Kurve für Wohnbauflächen ab 2011 einen deutlichen Abwärtstrend.

7.1.1.1.3 Flächenumsatz

Aufgrund der rückläufigen Vertragszahlen erreichte ebenso der Flächenumsatz mit 12,0 ha den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr beträgt 48 Prozent.

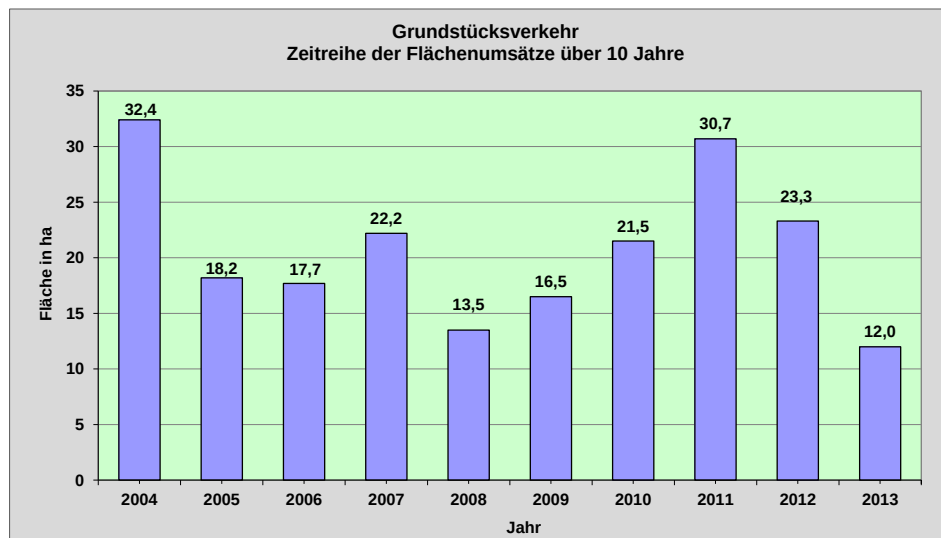


Abb. 159: Bauflächen, Flächenumsatz (2004 – 2013)

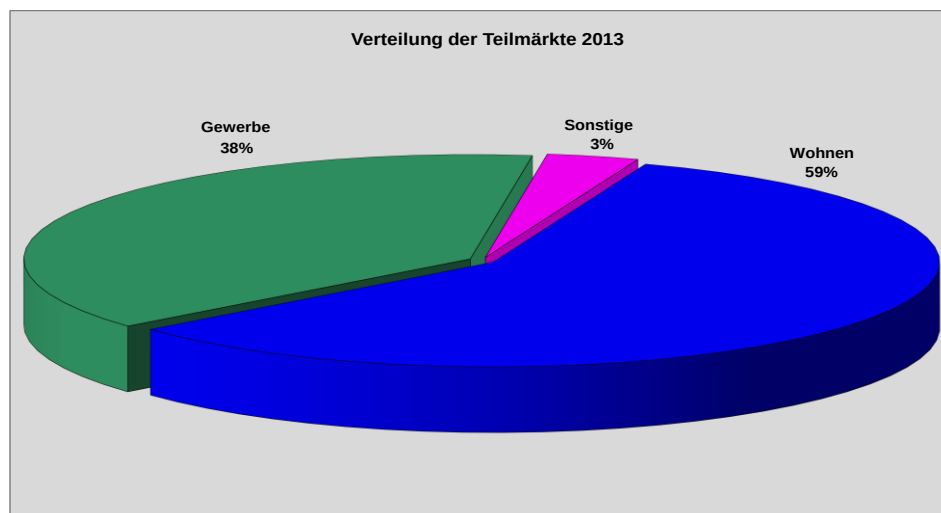


Abb. 160: Bauflächen, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

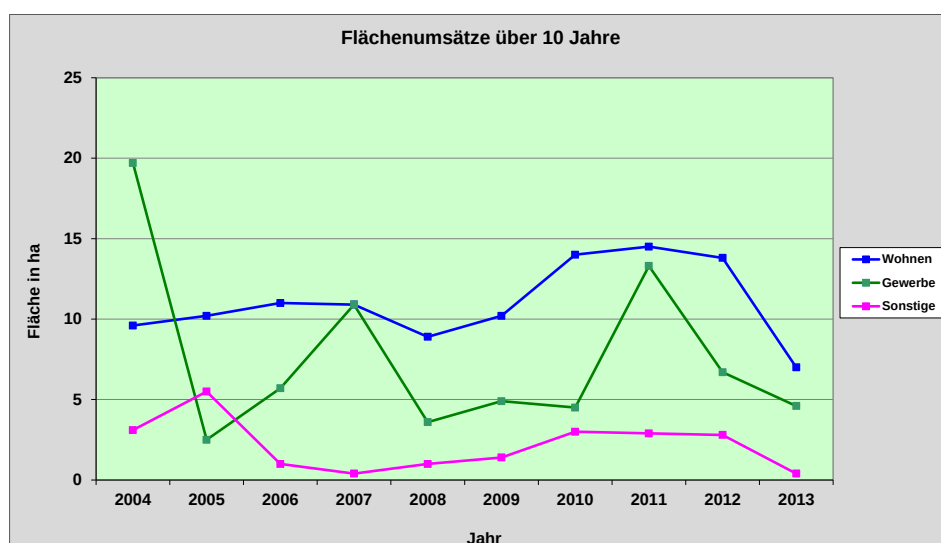


Abb. 161: Bauflächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

7.1.1.1.4 Geldumsatz

Auch im Segment Geldumsatz spiegeln sich die rückläufigen Vertragszahlen wider. Somit wurde für das Berichtsjahr lediglich ein Umsatz von 14,5 Mio. € erreicht. Dieser Wert hat gegenüber dem Vorjahreswert von 20,6 Mio. € ca. 30 Prozent verloren.

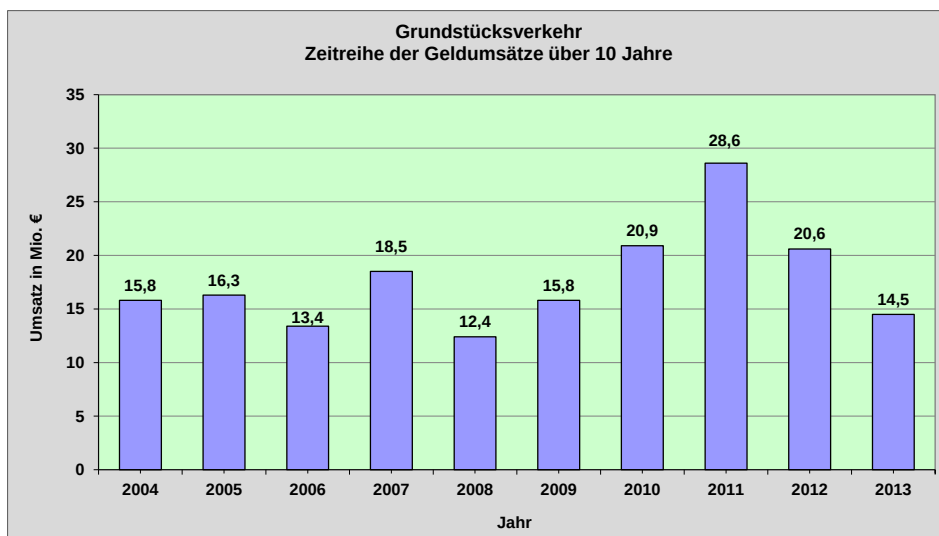


Abb. 162: Bauflächen, Geldumsatz (2004 – 2013)

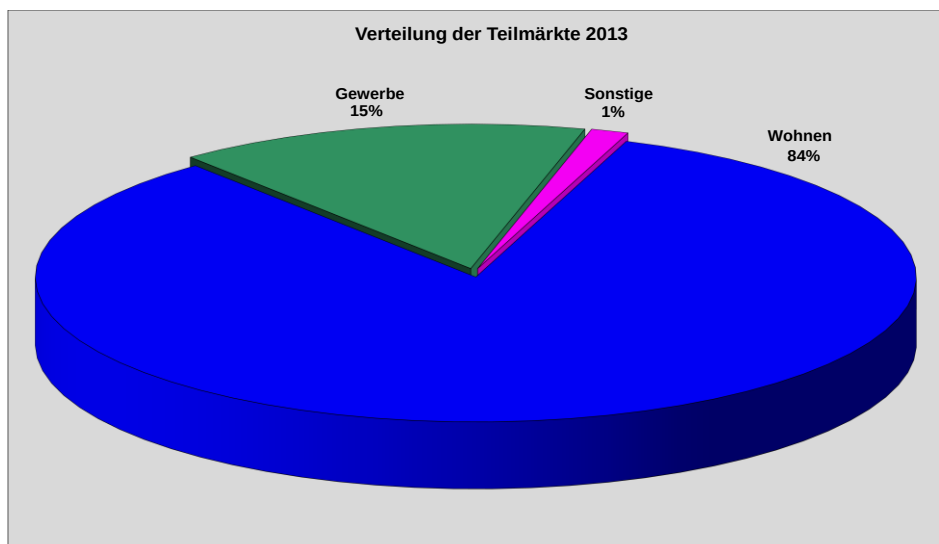


Abb. 163: Bauflächen, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

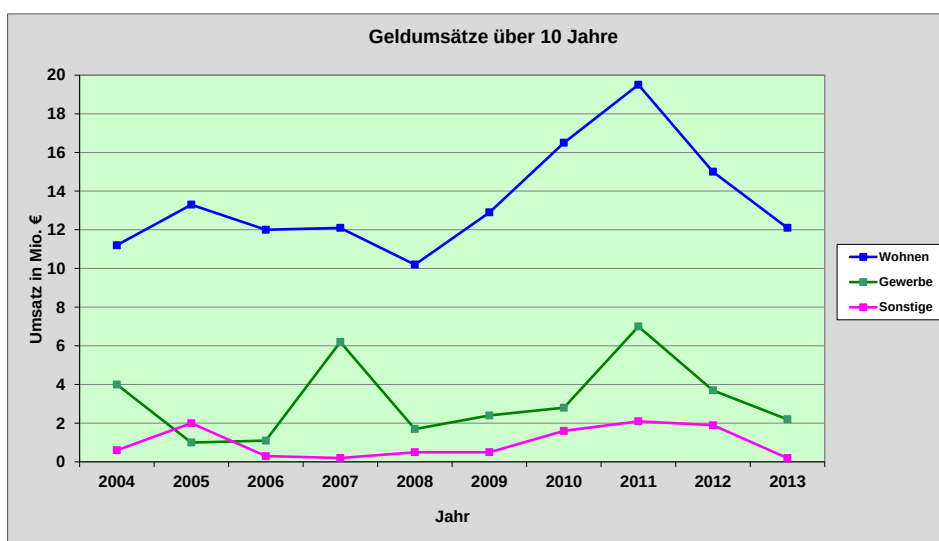


Abb. 164: Bauflächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

7.1.1.2 Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus

Neben der zulässigen Bauweise (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser) und den Lagereigenschaften spielt der Erschließungszustand eine wichtige Rolle für die Preisbildung von Bauplätzen. Der Erschließungszustand beeinflusst bzw. bestimmt im Wesentlichen die Entwicklungsstufe im Sinne des § 5 ImmoWertV.

Nur bei gesicherter Erschließung kann die Entwicklungsstufe „baureifes Land“ im Sinne des § 5 Absatz 4 ImmoWertV gegeben sein.

Folgende Unterscheidung wird dabei getroffen:

- Erschließungsbeitragsfrei; in absehbarer Zeit steht keine Beitragserhebung nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz an (frei);
- Erschlossen nach Baugesetzbuch; für das Grundstück werden noch Erschließungskosten und Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz erhoben (frei nach BauGB);
- Unerschlossen; es fallen noch sämtliche Erschließungsbeiträge an.

Sofern es das Datenmaterial zuließ, wurden nach diesen Kriterien differenzierte Auswertungen vorgenommen. Ggf. wurden bestimmte Merkmale zusammengefasst, um eine statistisch brauchbare Grundlage zu erhalten. Weiterhin wurden Extremfälle aus den Auswertungen ausgeschlossen, so dass die einzelnen Summen nicht unbedingt die Gesamtsumme aus dem allgemeinen Überblick ergeben.

Insgesamt ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück des individuellen Wohnungsbaus um 15 Prozent von 153 €/m² auf 176 €/m² gestiegen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Änderung zum Vorjahr (%)	Fläche (ha)	Änderung zum Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Änderung zum Vorjahr (%)	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Änderung zum Vorjahr (%)
2012	109	-	8,5	-	9,2	-	153	-
2013	69	-37	4,9	-42	9,0	-2	176	15

Tab. 44: Individueller Wohnungsbau (erschlossen), Umsatzzahlen (2012 / 2013)

7.1.1.2.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)

In diesem Teilmarkt sind baureife Grundstücke, erschlossen nach BauGB, für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst.

Nachfolgende Grafik zeigt den Verlauf der Kauffallzahlen in den letzten zehn Jahren.

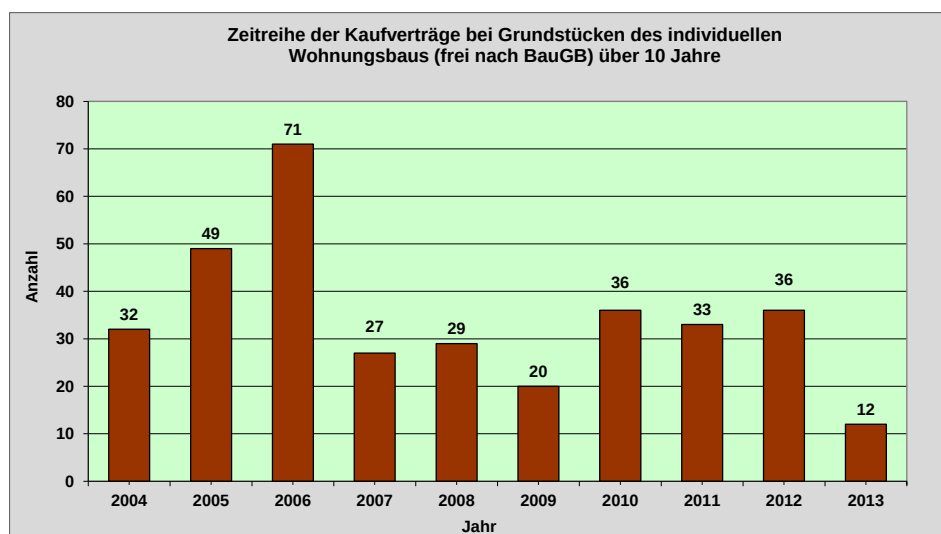


Abb. 165: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

Im Berichtsjahr wurde im Durchschnitt ein Kaufpreis von 146 €/m² erzielt, wobei nur 12 Kauffälle an dieser Mittelbildung beteiligt waren. Rechnerisch bedeutet es ein Rückgang um 15 Prozent zum Vorjahr. Es bleibt noch zu erwähnen, das im Jahr 2012 ein Rekordwert im Mittel von 171 €/m² zu verzeichnen war.

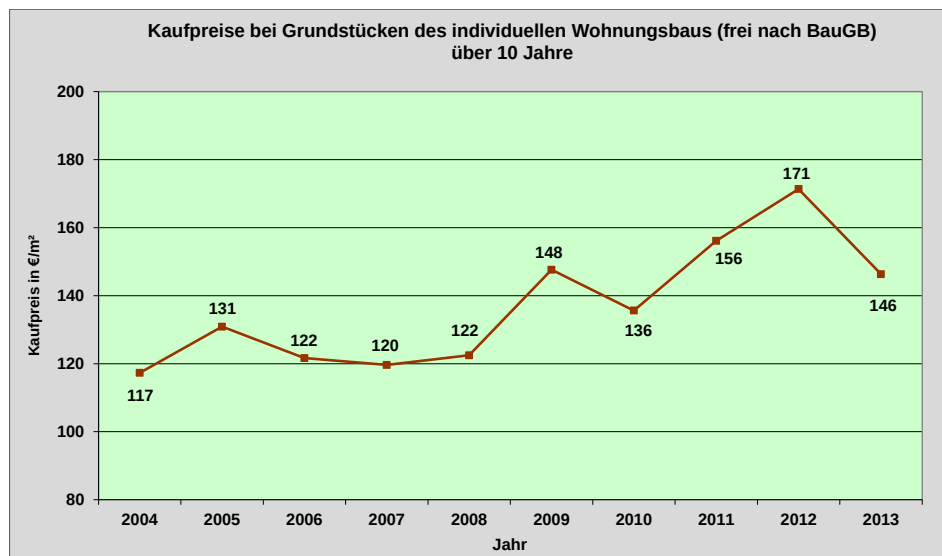


Abb. 166: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Für diesen Teilmarkt wurde eine Unterscheidung hinsichtlich der Lagequalität vorgenommen. Die Differenzierung beruht auf einer Lagequalitätsuntersuchung der Stadt Jena, welche 2010 unter Beteiligung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet wurde^{*)}. Diese Klassifizierung findet seitdem regelmäßig Berücksichtigung bei der Führung der Kaufpreissammlung.

Jahr	gesamt		Spitzenlage		normale Lage		einfache Lage	
	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€/m ²)
2012	36	171	6	296	24	161	6	87
2013	12	146	k.A.	k.A.	8	166	4	107

Tab. 45: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Aufgliederung nach Lagequalität (2012 / 2013)

Erwartungsgemäß spiegelt sich die Lagequalität in den Kaufpreisen wider.

^{*)} Die Untersuchung erfolgte im Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen Mietspiegels.

7.1.1.2.2 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene (frei), baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihendhäuser zusammengefasst.

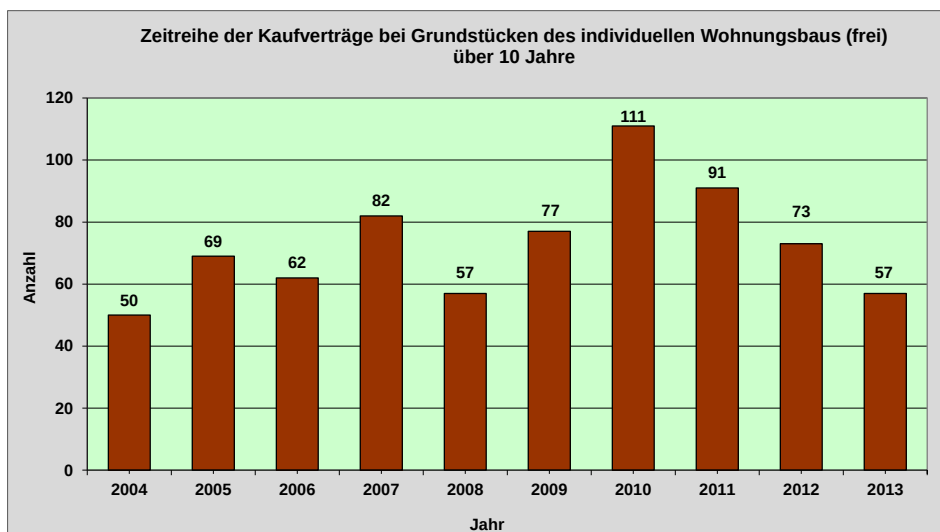


Abb. 167: Individueller Wohnungsbau (frei), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

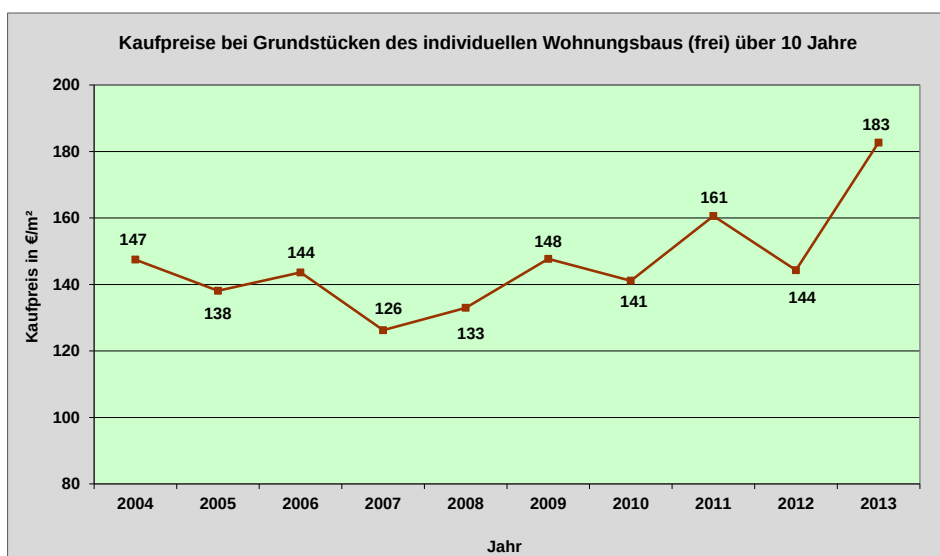


Abb. 168: Individueller Wohnungsbau (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Jahr	gesamt		Spitzenlage		normale Lage		einfache Lage	
	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kauf-preis (€/m²)	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kauf-preis (€/m²)	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kauf-preis (€/m²)	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kauf-preis (€/m²)
2012	73	144	6	325	22	184	45	101
2013	57	183	1	k.A.	40	208	16	108

Tab. 46: Individueller Wohnungsbau (frei), Aufgliederung nach Lagequalitäten (2012 / 2013)

Der Einfluss der Lagequalität auf den Kaufpreis pro m² ist ähnlich wie in Tab. 45.

7.1.1.2.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene (frei), baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengefasst.

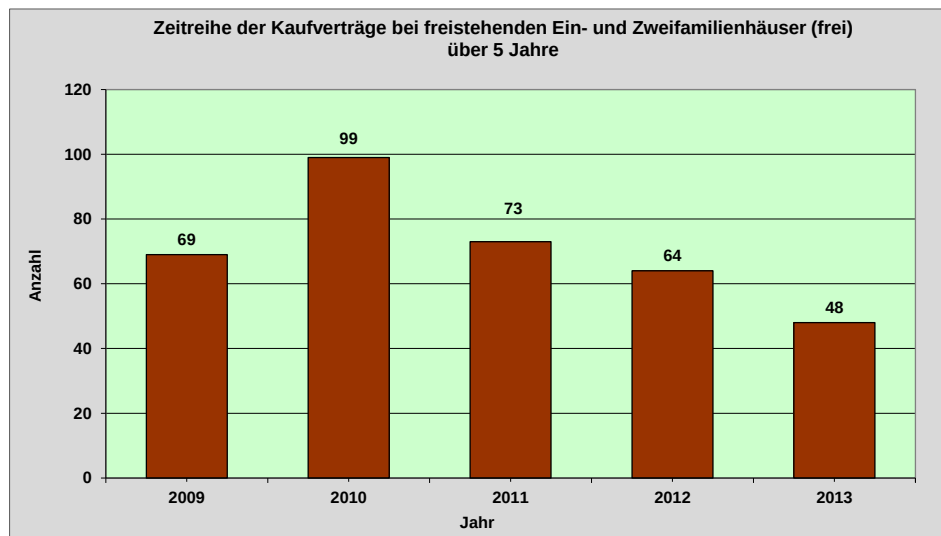


Abb. 169: Ein- und Zweifamilienhäuser (frei), Anzahl der Kauffälle (2009 – 2013)

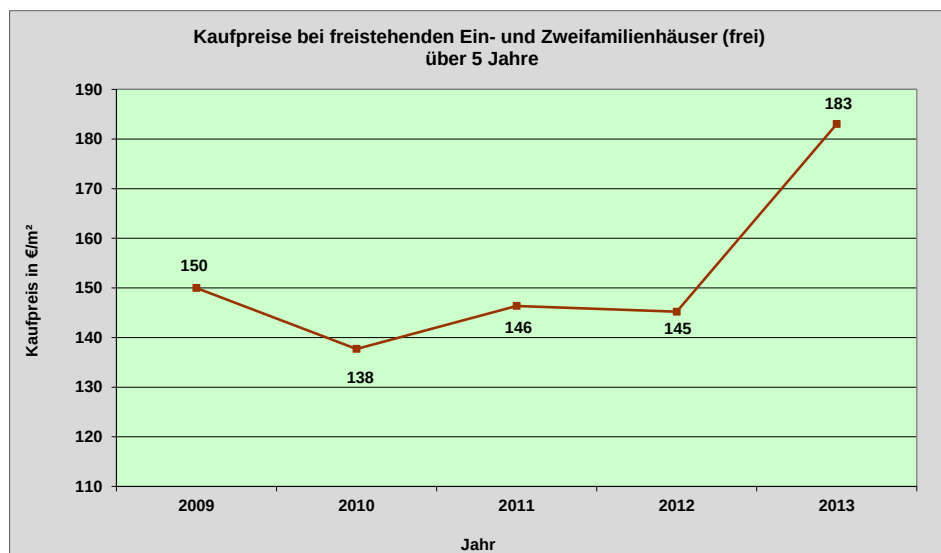


Abb. 170: Ein- und Zweifamilienhäuser (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2009 – 2013)

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 596 m² (Mittel der Vorjahre 2009 - 2012: 593 m²). Ein Bauplatz kostet somit im Durchschnitt 109.000 €.

Insgesamt wurden in diesem Marktsegment 2,9 ha (Vorjahr 3,6 ha) Grundstücksfläche bei einem Geldumsatz von 5,2 Mio. € (Vorjahr 4,9 Mio. €) gehandelt.

7.1.1.2.4 Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei)

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene (frei), baureife Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäuser zusammengefasst.

Der Handel für derartige Grundstücke ist mit 6 Kauffällen verhältnismäßig unbedeutend. Im Schnitt wurde im Berichtsjahr für einen solchen Bauplatz 60.500 € gezahlt (Mittel der Vorjahre 2009 – 2012: 77.000 €).

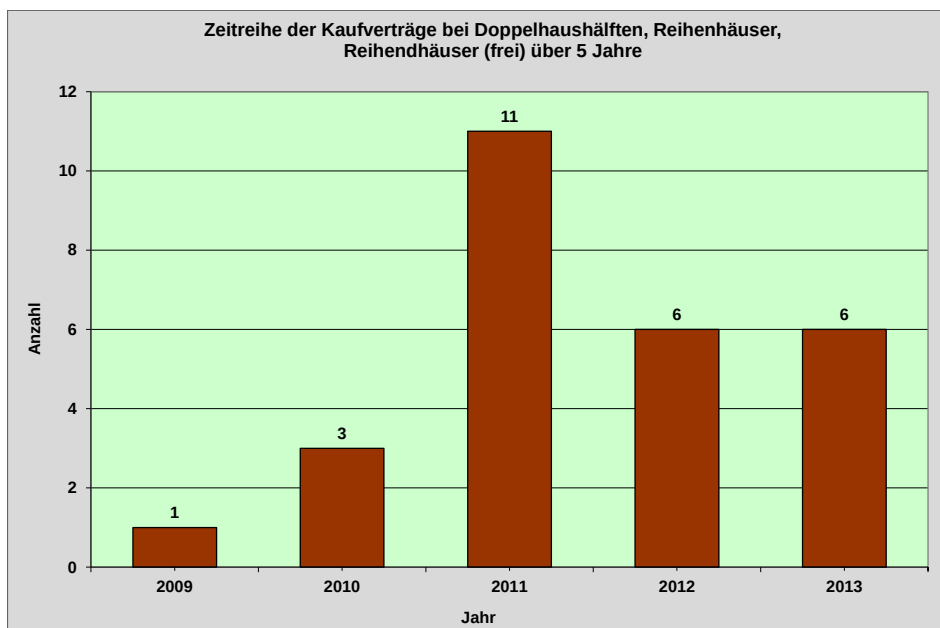


Abb. 171: Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei), Anzahl der Kauffälle (2009 – 2013)

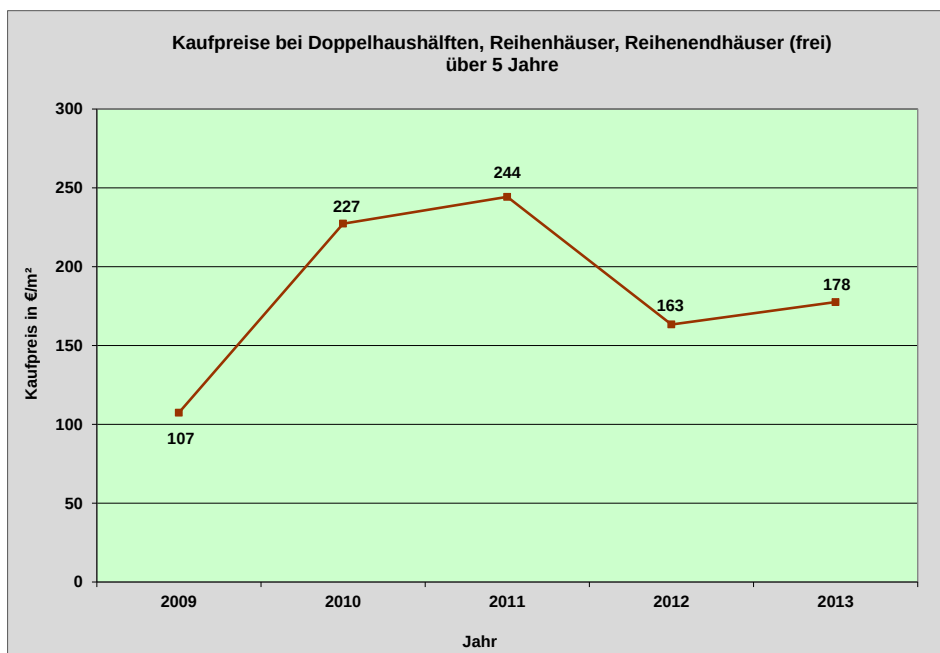


Abb. 172: Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2009 – 2013)

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 340 m² (Mittel der Vorjahre 2009 - 2012: 391 m²). Insgesamt wurden 0,2 ha (Vorjahr 0,2 ha) bei einem Geldumsatz von 0,4 Mio. € (Vorjahr 0,4 Mio. €) gehandelt.

7.1.1.3 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser wurden erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht.

Insgesamt wurden 1,3 ha (Vorjahr 3,5 ha) bei einem Geldumsatz von 2,1 Mio. € (Vorjahr 4,4 Mio. €) gehandelt. Zum Vergleich sei zusätzlich auch das jährliche Investitionsvolumen der Jahre 2004 bis 2013 angeführt, welches im Mittel bei 2,0 Mio. € lag.

Diese aktuell hohe Investitionssumme trägt der hohen Attraktivität von Wohnungseigentum (siehe Kapitel 7.3.2.1) Rechnung, da auf diesen Grundstücken häufig Wohneigentumsanlagen errichtet wurden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 1.552 m² (Vorjahr 2.480 m²).

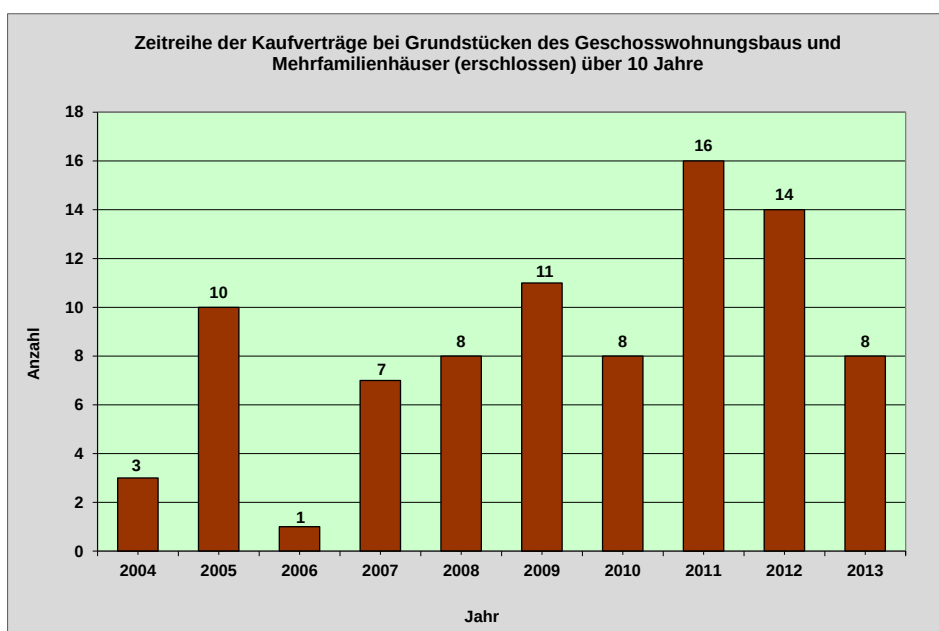


Abb. 173: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (erschlossen), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)



Abb. 174: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (erschlossen), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

7.1.1.4 Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke sowie Gewerbe- und Industriegrundstücke baulich genutzt werden können. Bei der Auswertung wurden, aufgrund der geringen Kauffallanzahl und dementsprechend stark eingeschränkte Aussagekraft, folgende Segmente (Bauweise Typ) zusammengefasst:

- Produktion
- Handel
- Gewerbe
- Industrie
- Büro / Verwaltung
- Gemischte Nutzung (Gewerbeanteil > 20 %)
- Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 10.243 m² (Mittel der Vorjahre 2009 - 2012: 5.490 m²). Insgesamt wurden 4,1 ha (Vorjahr 6,5 ha) bei einem Geldumsatz von 2,0 Mio. € (Vorjahr 3,5 Mio. €) gehandelt. Das Preisniveau hat sich in den letzten Jahren auf rund 65 €/m² eingepegelt. Diese Werte sind unter dem Aspekt zu betrachten, dass knapp 70 Prozent der Verkäufe in dem Segment Gewerbe getätigt wurden.

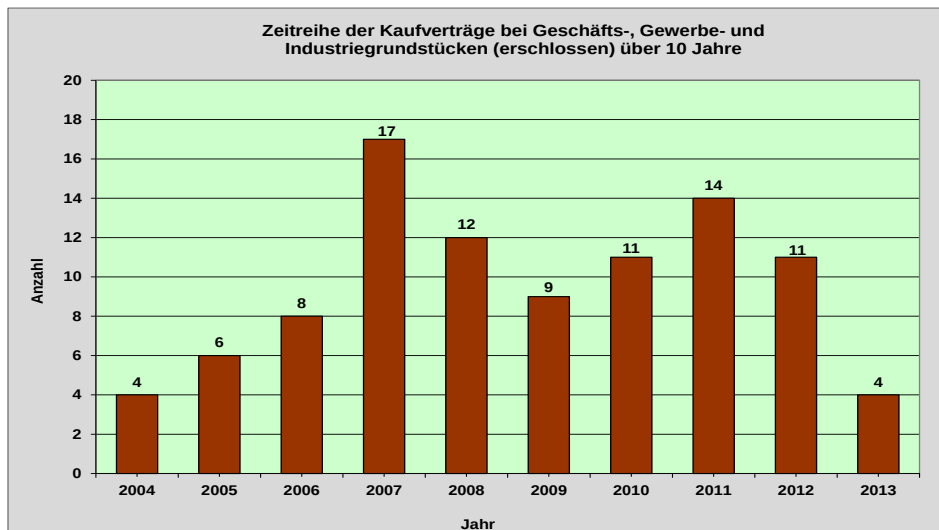


Abb. 175: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke (erschlossen), Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)



Abb. 176: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke (erschlossen), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

7.1.1.5 Werdendes Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland)

Bauerwartungsland sind 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 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.

Ein bemerkenswerter Grundstücksverkehr im Berichtsjahr, der diesen Kategorien im Sinne mehr oder weniger großer, zusammenhängender Baugebiete zuzuordnen ist, existiert in Jena so gut wie nicht (nur 5 Kauffälle). Sollten aber solche Flächen planerisch entwickelt werden, ist die Aufschließungsdauer in der Regel äußerst kurz, so dass die Entwicklungsstufen Bauerwartungsland oder Rohbauland nicht oder nur schwach marktwirksam werden.

Wenn Erwerbsvorgänge in so einem Zeitraum zustande kommen, stellt sich eine eindeutige Unterscheidung zwischen Bauerwartungsland oder Rohbauland oftmals als sehr schwierig heraus. Um dennoch einen groben Überblick über den Grundstücksverkehr von werdendem Bauland zu bekommen, sind in den nachfolgenden Darstellungen Bauerwartungsland oder Rohbauland zusammengefasst.

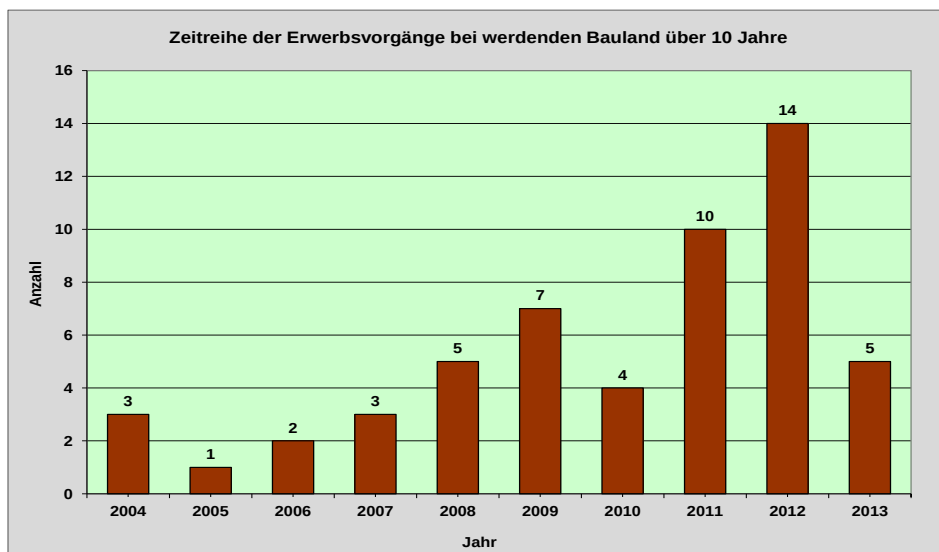


Abb. 177: Werdendes Bauland, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

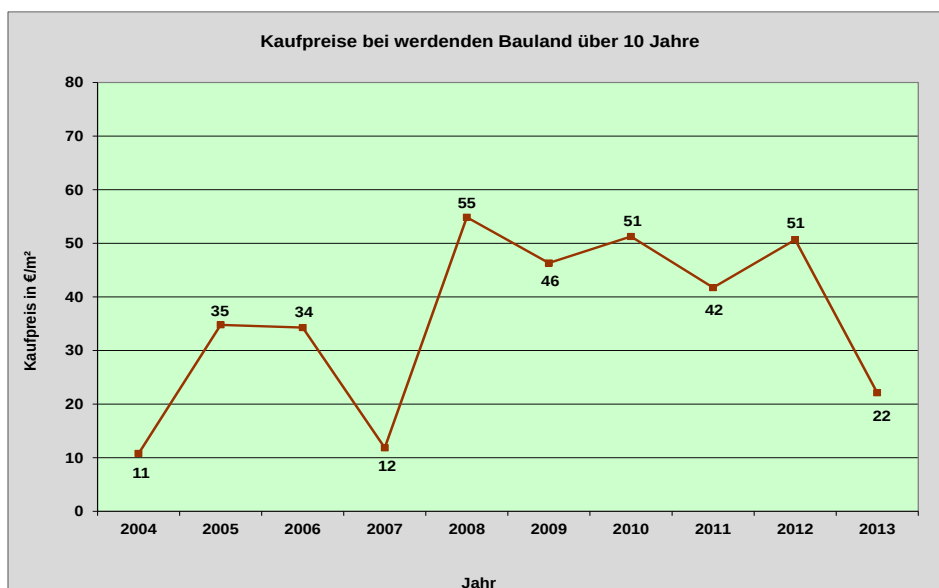


Abb. 178: Werdendes Bauland, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 5.042 m² (Mittel der Vorjahre 2009 - 2012: 5.533 m²).

Insgesamt wurden 2,5 ha (Vorjahr 5,0 ha) Grundstücksfläche bei einem Geldumsatz von 0,6 Mio. € (Vorjahr 2,5 Mio. €) gehandelt.

7.1.1.6 Arrondierung in der Innenbereichslage

Der Begriff Arrondierung beschreibt die Zusammenlegung von benachbarten Grundstücksflächen zum Zwecke einer besseren, in der Regel höherwertigeren, Nutzung als die der Einzelflächen.

Kategorie	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Mittlerer BRW (€/m ²)	Durchschnittswert in % vom BRW	Preisspanne in % vom BRW
Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern)	33	97	128	78	10 - 193
Arrondierung zu bebauten Grundstücken (baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung sowie Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes)	106	81	116	70	4 - 200
Arrondierung (Garten- und Hinterland)	77	44	137	38	1 - 122

Tab. 47: Arrondierungsflächen, Preisrelation zum Bodenrichtwert (2009 – 2013)

Die hohe Anzahl der Kauffälle, welche eine Bebauung überhaupt ermöglichen oder zu einer wirtschaftlichen Bebauung führen (z.B. durch Abbruch der Bausubstanz und anschließende Neubebauung), zeigt deutlich den Mangel an Bauflächen.

Dieser Bereich dürfte einen großen Teil des Marktgeschehens beinhalten, das sich üblicherweise dem klassischen Teilmarkt Rohbauland zuordnen lässt.

Angeichts der Tatsache, dass Arrondierungsflächen 20 Prozent des Marktanteils der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt Bauflächen (siehe Pkt. 7.1.1.1.1) einnimmt, ist eine Erwähnung der Umsatzzahlen in diesem Segment unumgänglich.

Die durchschnittliche Arrondierungsgröße lag im Berichtsjahr bei 210 m². Insgesamt wurden 0,5 ha (Vorjahr 1,0 ha) bei einem Geldumsatz von 0,2 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €) gehandelt.

Die nachfolgenden Betrachtungen der Erwerbsvorgänge beinhalten alle Arten der Arrondierung, die in den letzten 5 Jahren in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden.

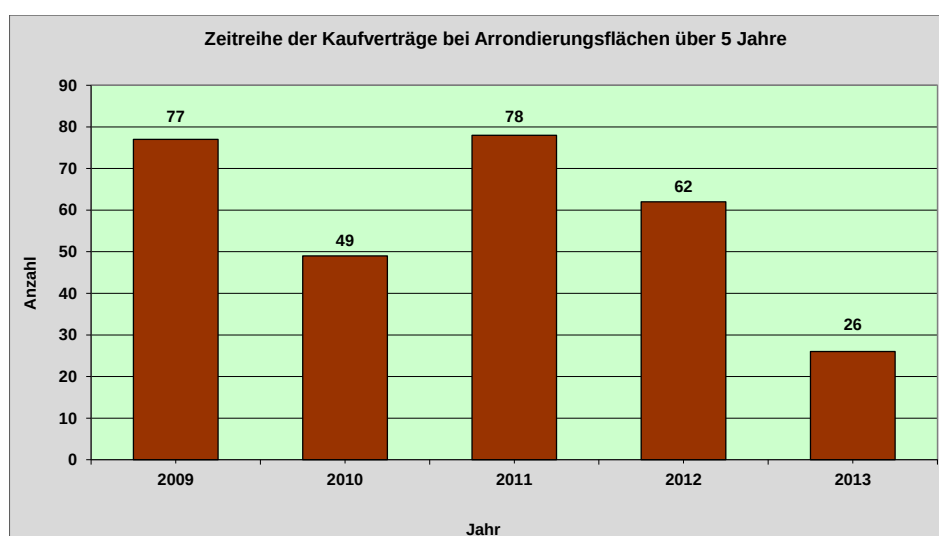


Abb. 179: Arrondierungsflächen, Anzahl der Kauffälle (2009 – 2013)

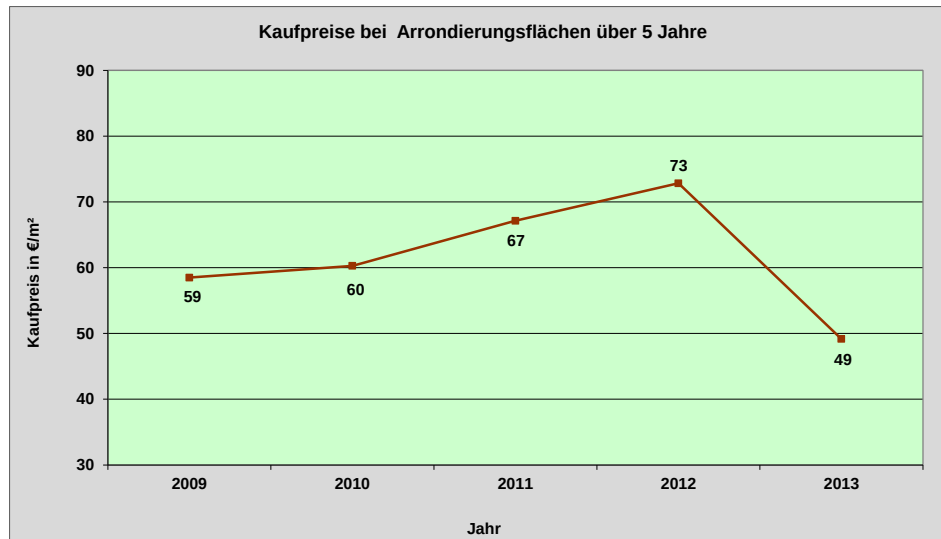


Abb. 180: Arrondierungsflächen, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2009 – 2013)

7.1.1.7 Baulücken

Unter Baulücken sind baureife Grundstücksflächen zu verstehen, die in einem überwiegend städtebaulich abgeschlossenen Bereich liegen und auf denen noch keine Bebauung stattgefunden hat.

Kategorie	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis (€/m²)	Mittlerer BRW (€/m²)	Durchschnittswert in % vom BRW	Preisspanne in % vom BRW
Vertragsflächen bis 300 m²	10	265	150	215	82 - 660
Vertragsflächen von 300 m² bis 600 m²	34	217	149	156	47 - 389
Vertragsflächen ab 600 m²	41	190	146	141	58 - 392
Gesamt	85	210	148	156	58 - 660

Tab. 48: Baulücken, Preisrelation zum Bodenrichtwert (2009 – 2013)

Auch hier spiegelt sich in der verhältnismäßig hohen Anzahl der Kauffälle und - noch sehr viel deutlicher im Preisniveau - die Knappheit an (neu erschlossenen) baureifen Grundstücken wider.

7.1.2 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Dieser Teilmarkt umfasst nach der Definition der ImmoWertV solche Flächen, die nicht den Entwicklungszuständen Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland zuzuordnen sind, aber land- und/oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonstige Flächen (der Land- und Forstwirtschaft)

Die nachfolgenden Untersuchungen zur Anzahl der Kauffälle, dem Flächen- sowie dem Geldumsatz erfolgen unter Ausschluss von Gemeinbedarfsflächen und besondere Flächen der land- und Forstwirtschaft, welche einer außeragrarischen bzw. außerforstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

7.1.2.1 Allgemeiner Überblick

7.1.2.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke fiel um 15 Prozent von 27 Kauffällen im Jahr 2012 auf 23 Kauffälle im Jahr 2013 leicht ab.

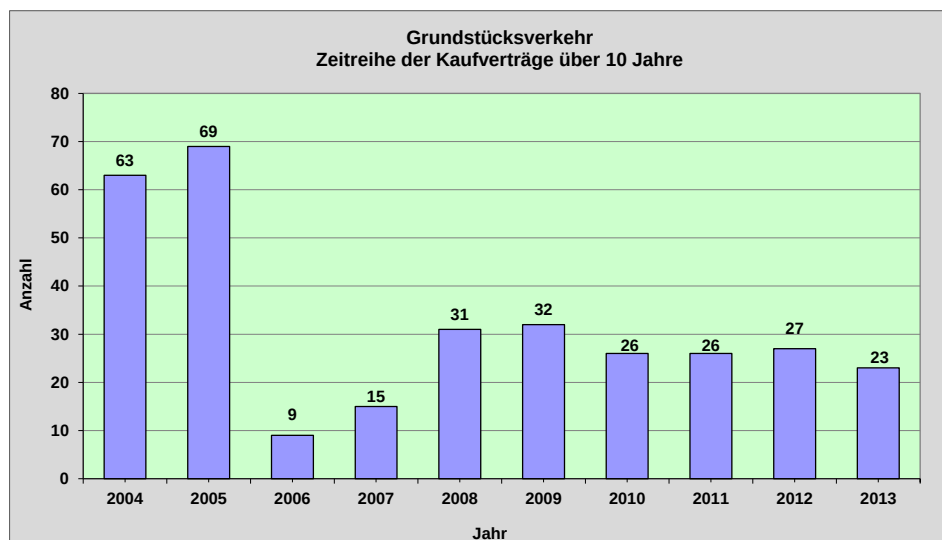


Abb. 181: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

Die nahezu gleichbleibende, geringe Anzahl der Kauffälle in den letzten 5 Jahren weist darauf hin, dass sich die Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen bei den dauerhaft land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sachgerecht verfestigt haben.

7.1.2.1.2 Verteilung auf die Teilmärkte

Die Aufgliederung in Teilmärkte zeigt, dass die sonstigen Flächen so gut wie keinen Marktanteil besitzen.

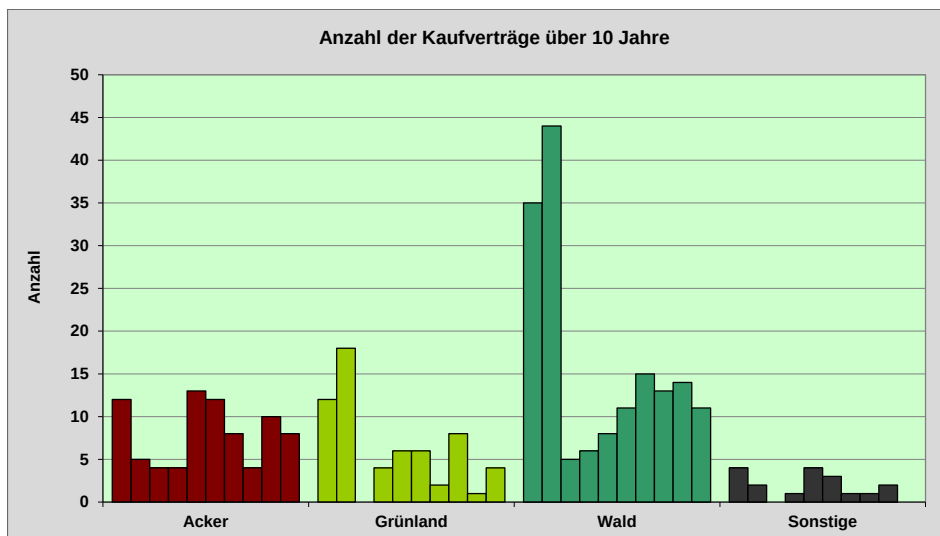


Abb. 182: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

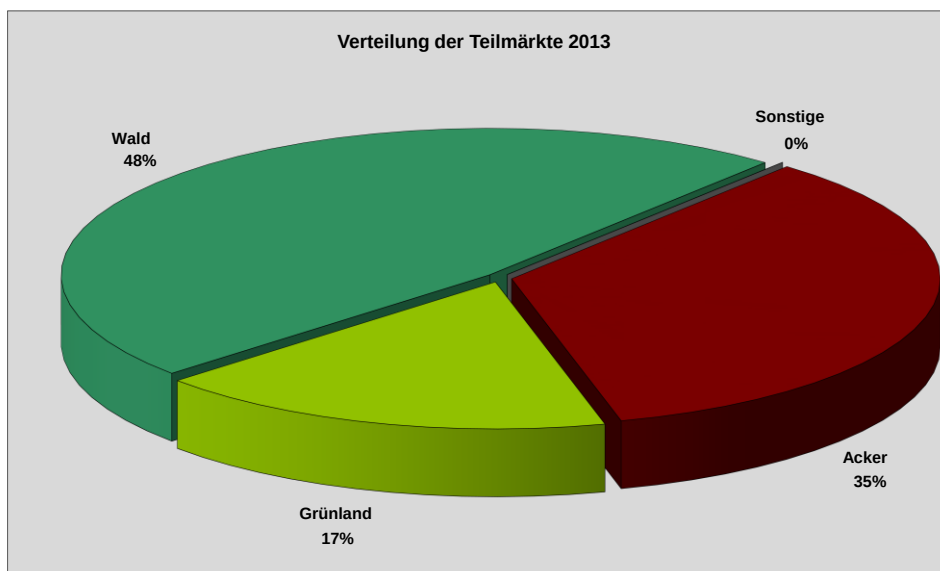


Abb. 183: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

7.1.2.1.3 Flächenumsatz

Im Gegensatz zum geringen Rückgang bei den Erwerbsvorgängen (Abb. 181) ist ein Anstieg des Flächenumsatzes des Teilmarktes Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Berichtsjahr um 13 Prozent von 48,8 ha auf 55,1 ha zu erkennen.

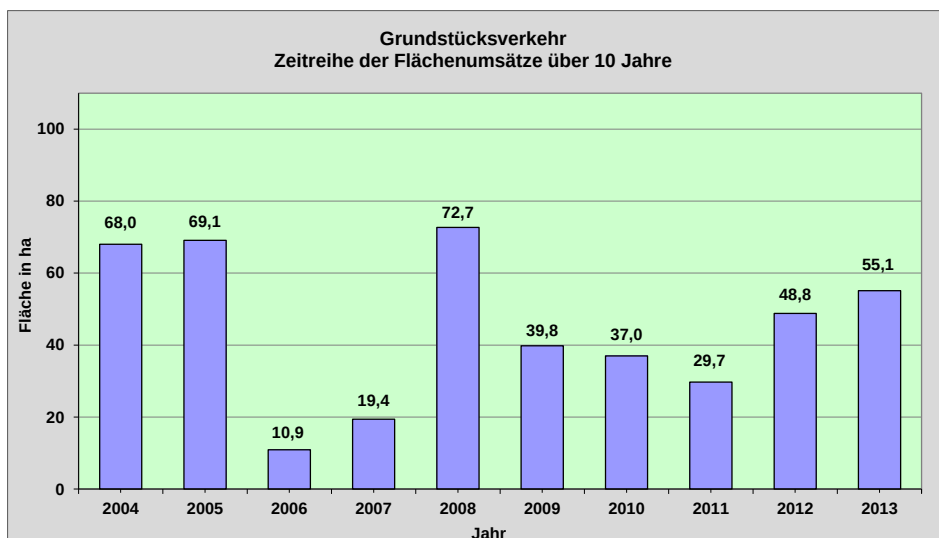


Abb. 184: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz (2004 – 2013)

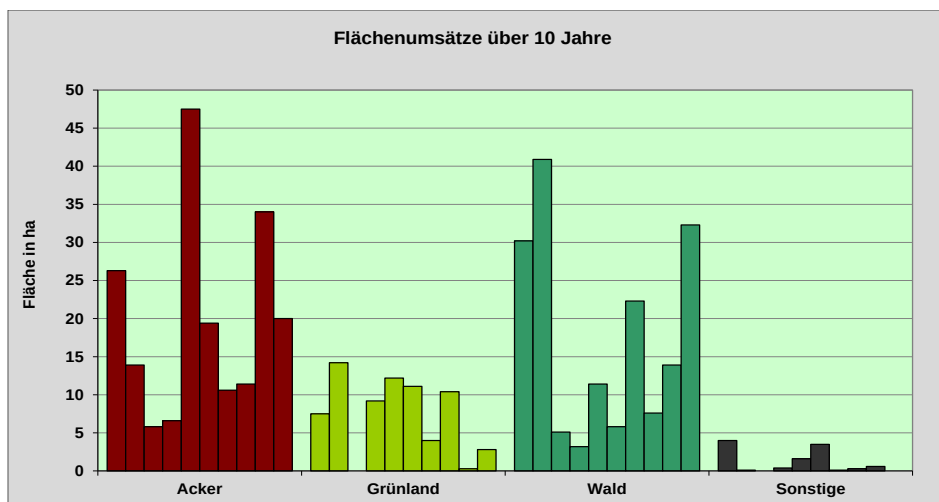


Abb. 185: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

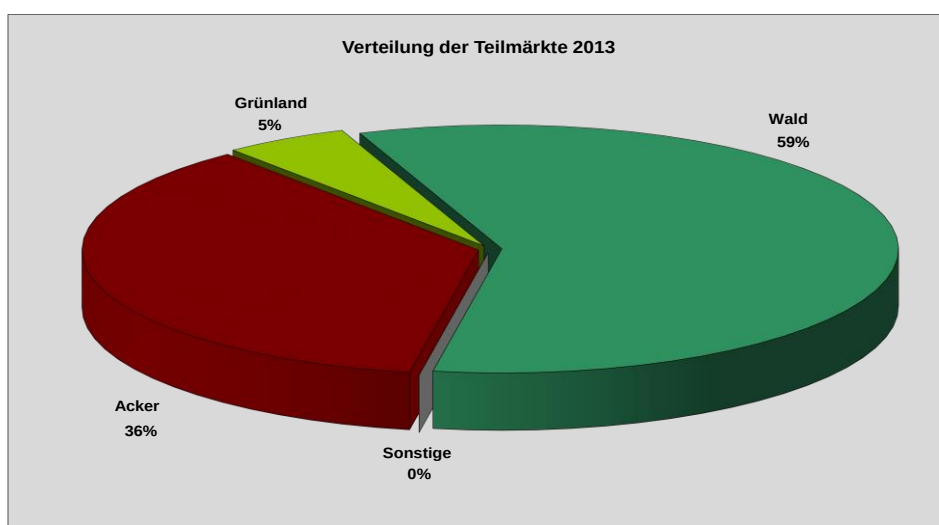


Abb. 186: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

7.1.2.1.4 Geldumsatz

Durch die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge nimmt der Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte eine unbedeutende Rolle ein. Einigen Jahrgänge erreichen nicht einmal die 100.000 € - Grenze.

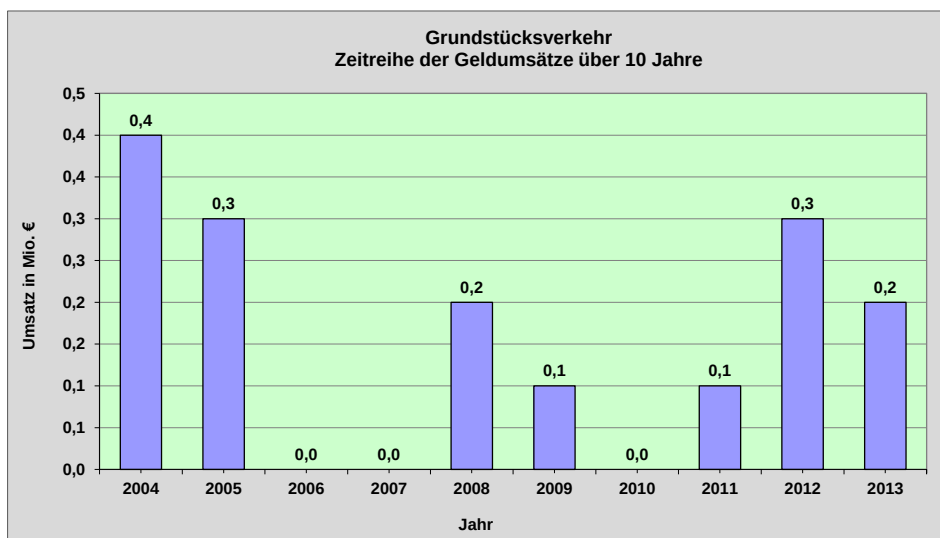


Abb. 187: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz (2004 – 2013)

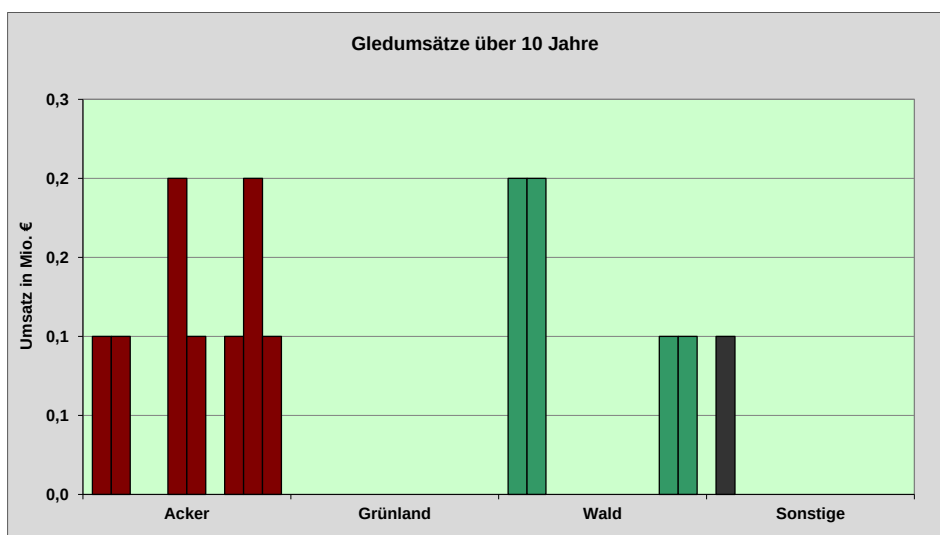


Abb. 188: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

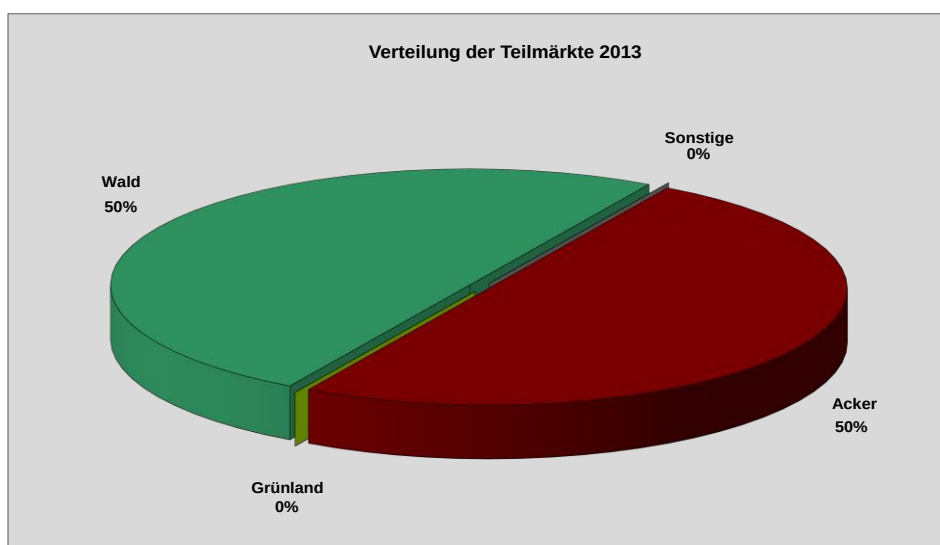


Abb. 189: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

7.1.2.2 Reine Agrar- und Forstflächen

7.1.2.2.1 Ackerland

Die Anzahl der Kaufverträge über Ackerland für das Berichtsjahr (6 Kauffälle) ging im Vergleich zum Vorjahr (9 Kauffälle) zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland hat sich jedoch von 0,46 €/m² im Jahr 2012 auf 0,77 €/m² im Jahr 2013 erhöht.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kauffälle und den durchschnittlichen Kaufpreis für reine Ackernutzung in zeitlicher Entwicklung dar.

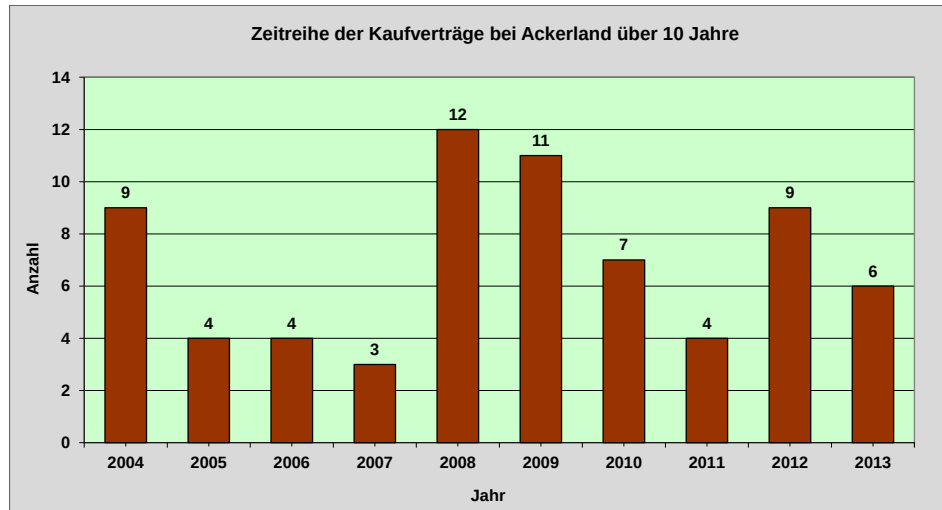


Abb. 190: Ackerland, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

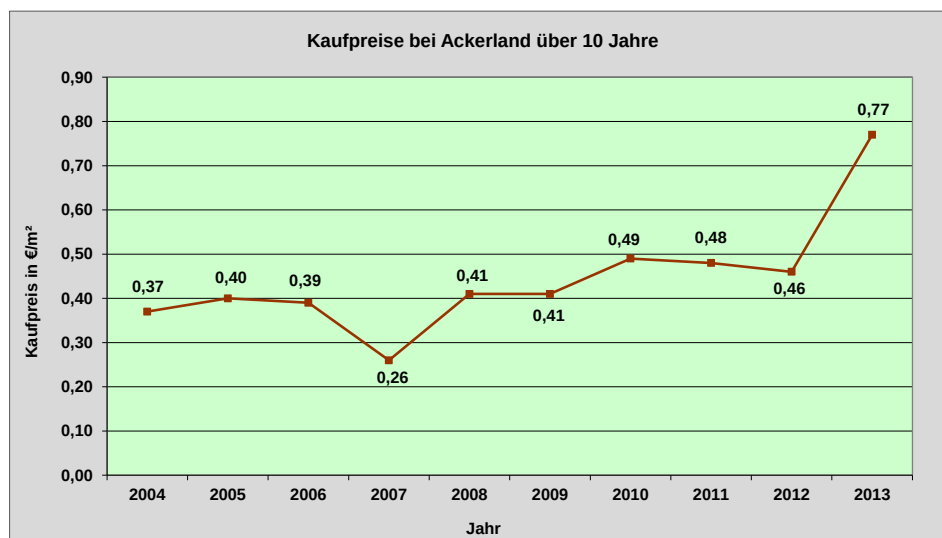


Abb. 191: Ackerland, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Der Flächenumsatz mit 13,2 ha im Jahr 2013 fiel um knapp 60 Prozent gegenüber dem Vorjahr (31,9 ha). Das zehnjährige Mittel liegt bei 16,9 ha pro Jahr, wobei der Rekordwert mit 47,5 ha im Jahr 2008 gehandelt wurde. Der Geldumsatz ist mit rund 100.000 € nicht bedeutsam für den Jenaer Grundstücksmarkt.

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen sind weitere Auswertungen und Darstellungen wenig sinnvoll. Insbesondere eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Ackerzahl^{*)} ist statistisch nicht nachweisbar.

^{*)} Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird durch die Ackerzahl qualifiziert, die als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung entstanden ist.

7.1.2.2.2 Grünland

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grünland liegt im Berichtsjahr bei 0,75 €/m². Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kauffälle und den durchschnittlichen Kaufpreis für reine Grünlandnutzung in zeitlicher Entwicklung dar.

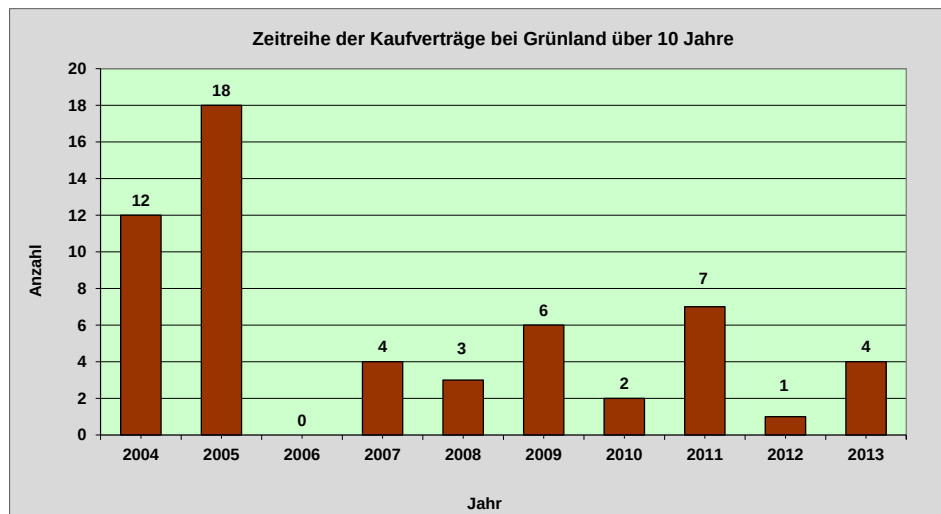


Abb. 192: Grünland, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

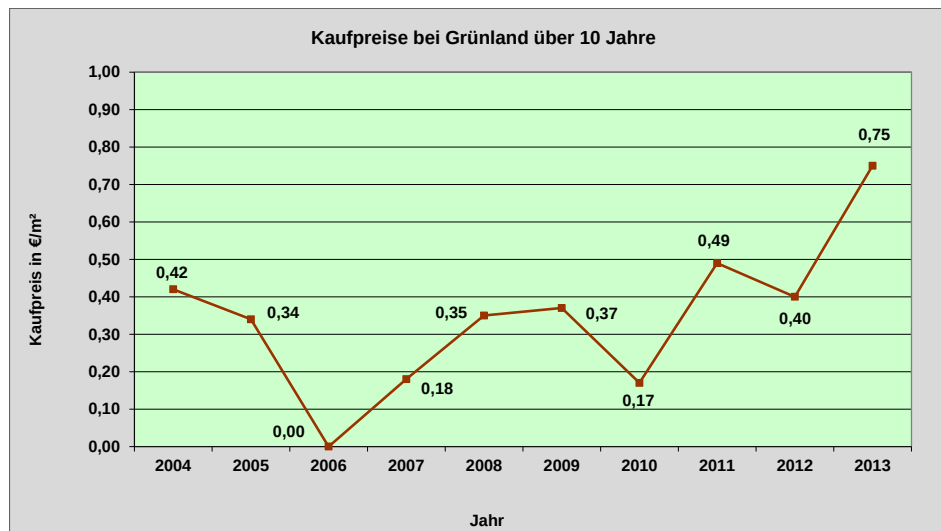


Abb. 193: Grünland, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Der Flächenumsatz legte mit 2,8 ha im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr (0,3 ha) deutlich zu. Im Mittel der letzten zehn Jahre liegt er damit bei genau 6,0 ha jährlich, wobei der Rekordumsatz im Jahr 2005 mit 14,2 ha erzielt wurde. Der Geldumsatz ist mit rund 20.000 € kaum nennenswert.

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen sind keine detaillierten Auswertungen und Darstellungen sinnvoll.

7.1.2.2.3 Wald

Die Anzahl der Kaufverträge über Waldflächen für das Berichtsjahr (8 Kauffälle) sank im Vergleich zum Vorjahr (13 Kauffälle) um 38 Prozent.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kauffälle und den durchschnittlichen Kaufpreis für reine forstwirtschaftlich genutzte Flächen in zeitlicher Entwicklung dar.

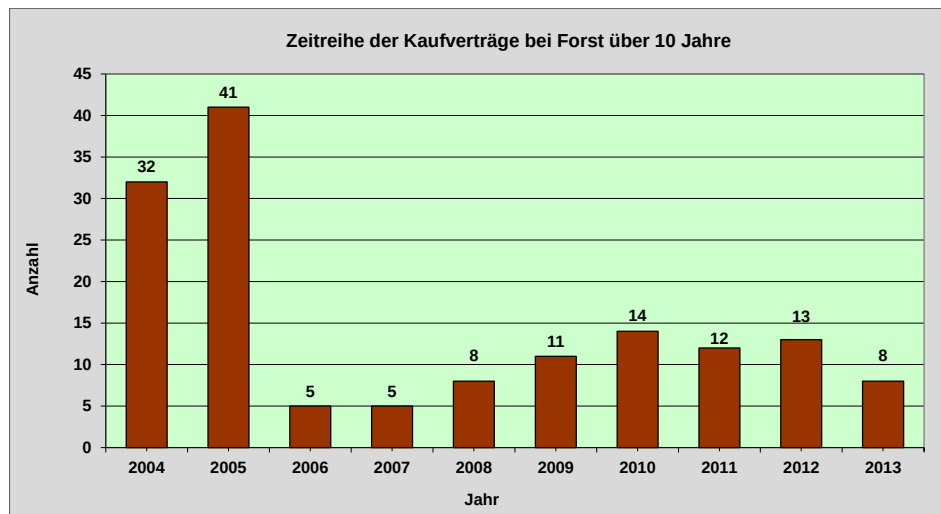


Abb. 194: Waldfläche, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

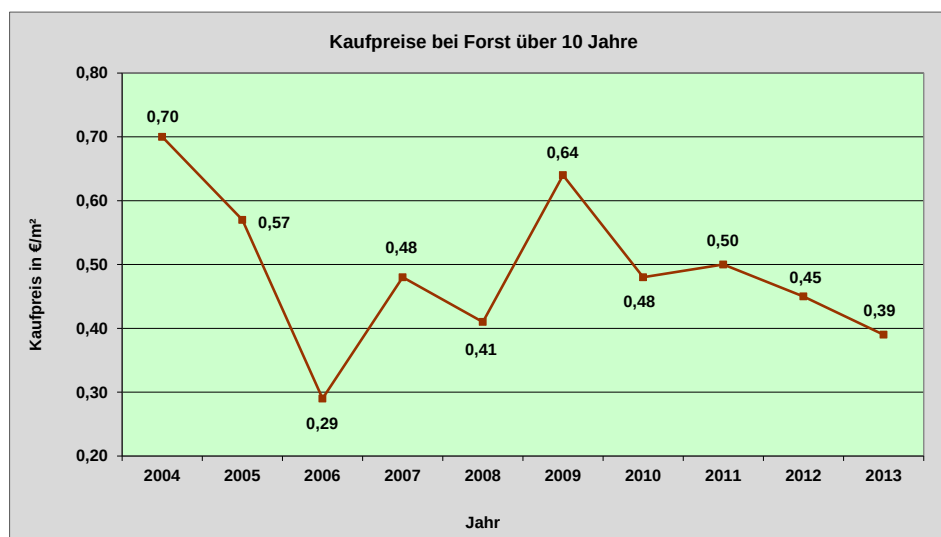


Abb. 195: Waldfläche, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Ebenso fiel der Flächenumsatz mit 5,8 ha im Jahr 2013 um 58 Prozent gegenüber dem Vorjahr (13,7 ha). Seit 2004 wurden rund 115 ha Forstfläche gehandelt, wobei der Hauptanteil auf die Jahre 2004 / 2005 mit ca. 54 ha fällt. Seitdem werden im Jahresmittel 7,4 ha veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche mit Aufwuchs ist von 0,45 €/m² im Jahr 2012 auf 0,39 €/m² im Jahr 2013 rückläufig. Der Geldumsatz (rd. 35.000 €) ist jedoch nicht marktbedeutsam.

Ausdrücklich zu beachten ist, dass der angegebene mittlere Quadratmeterpreis durch den Anteil des Bestandes beeinflusst ist.

7.1.3 Sonstige Flächen

Im Teilmarkt Sonstige Flächen (Flächen für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen) wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Gemeinbedarfsflächen
- Gärten im Außenbereich
- Unland, Ödland

7.1.3.1 Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch diese Allgemeinnützigkeit unterliegt dieser Teilmarkt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten.

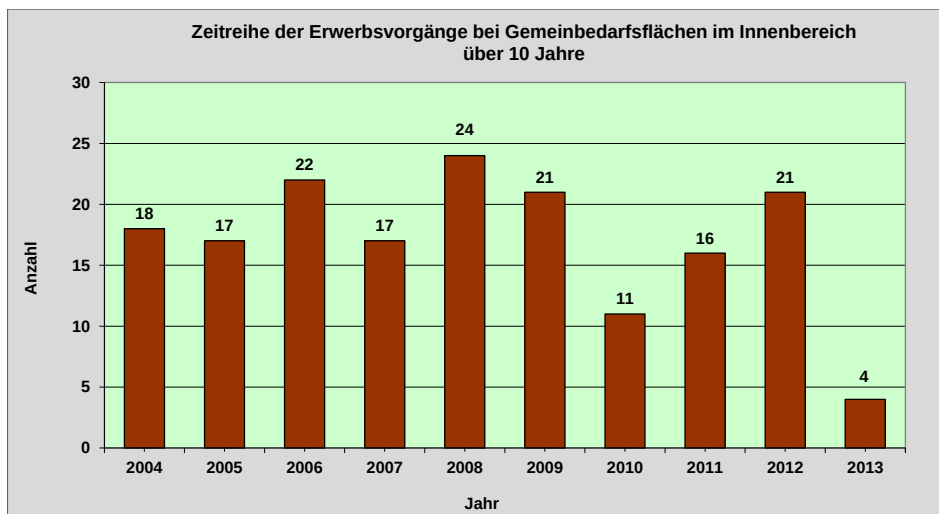


Abb. 196: Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

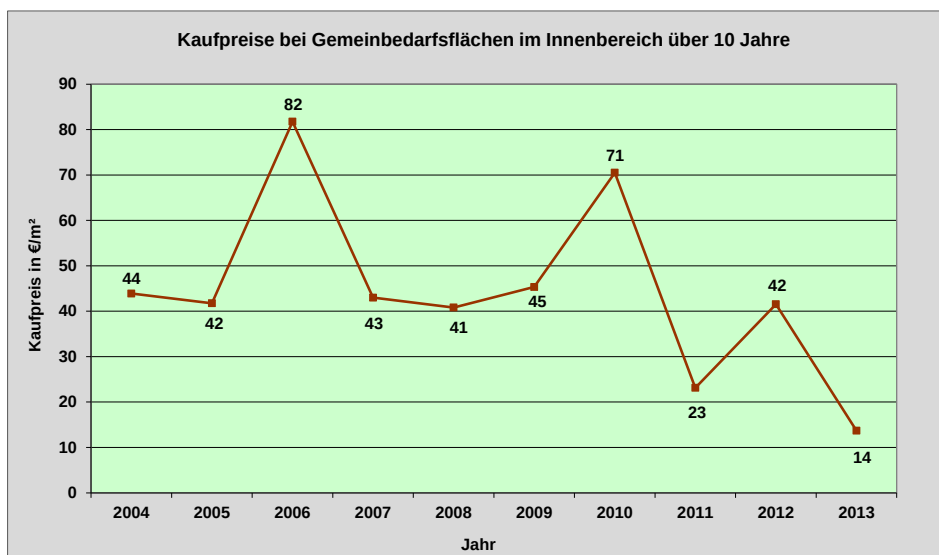


Abb. 197: Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

Bei den Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich handelt es sich überwiegend um Verkehrsflächen (ca. 84 % des gesamten Teilmarktes Gemeinbedarf in den letzten 10 Jahren). Der durchschnittliche Kaufpreis orientiert sich häufig am Bodenrichtwert. Es werden im Schnitt 50 % des Bodenrichtwertes für derartige Flächen gezahlt.

7.1.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

Grundstücke des Gemeinbedarfs zeichnen sich durch ihre zweckgebundene, der Allgemeinheit dienende Nutzung aus. Durch diese Allgemeinnützigkeit unterliegt dieser Teilmarkt nicht dem Gewinnstreben der Privatwirtschaft. Die Grundstücke wurden vielfach bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten.

Bei den Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich handelt es sich überwiegend um Straßenverkehrsflächen (ca. 70 % des gesamten Teilmarktes Gemeinbedarf in den letzten 10 Jahren), wobei etwa die Hälfte im Zusammenhang mit dem Ausbau der Autobahn A 4 steht.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass im Teilmarkt Gemeinbedarf im Außenbereich in den der letzten 10 Jahre das Segment Ausgleichsflächen knapp 20 Prozent einnimmt. Mit einer Kauffallanzahl von 28 wurde im Durchschnitt ein Kaufpreis von 0,63 €/m² bei einer mittleren Vertragsfläche von 12.000 m² erzielt.

Mit einer geringen Anzahl von 6 Kauffällen liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr bei 3,55 €/m².

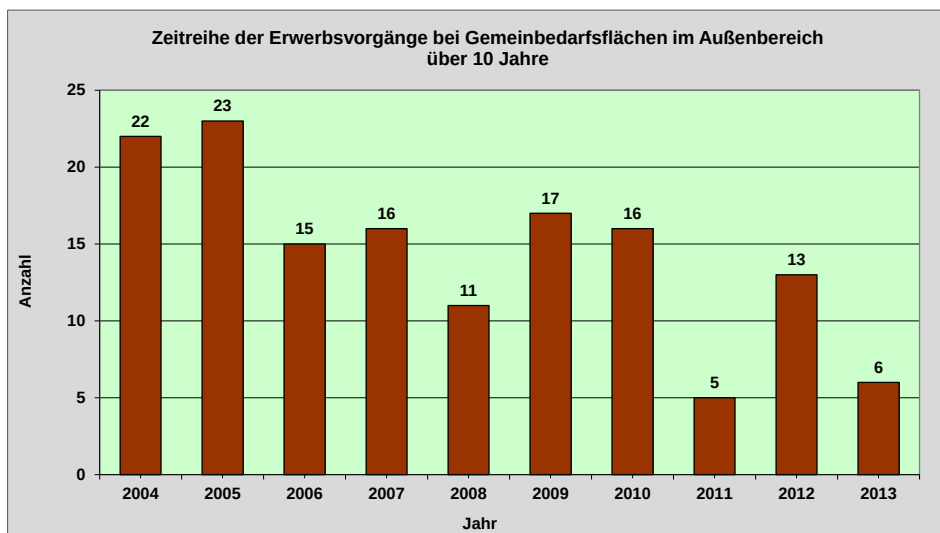


Abb. 198: Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

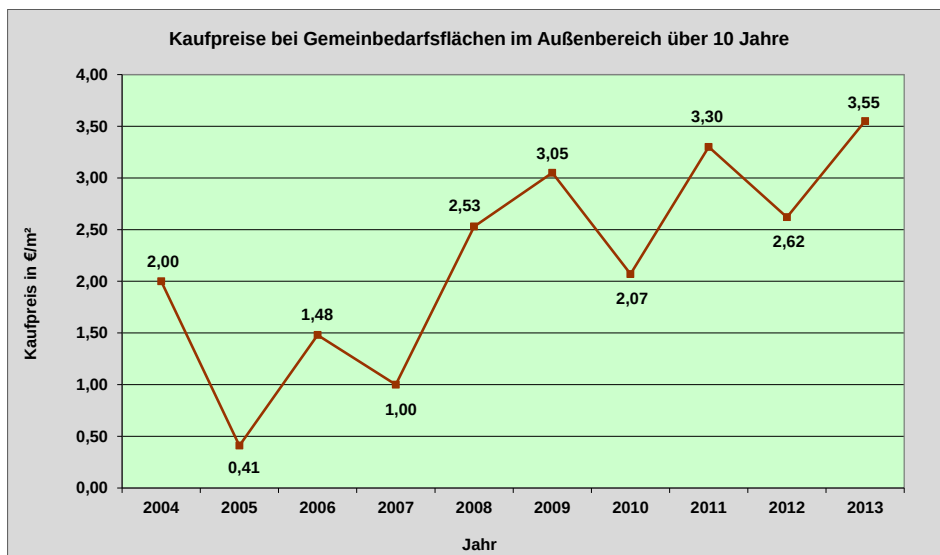


Abb. 199: Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

7.1.3.3 Gärten im Außenbereich

Die Anzahl der Kauffälle ist im Jahr 2013 (8 Kauffälle) um 33 % im Vergleich zum Jahr 2012 (12 Kauffälle) gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis von 5,25 €/m² für das Berichtsjahr weist eine Streuung von 2,13 €/m² bis 14,16 €/m² auf. Diese breite Streuung resultiert nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses überwiegend aus den jeweiligen Lagemerkmalen und/oder der individuellen Gestaltung des jeweiligen Gartengrundstückes.

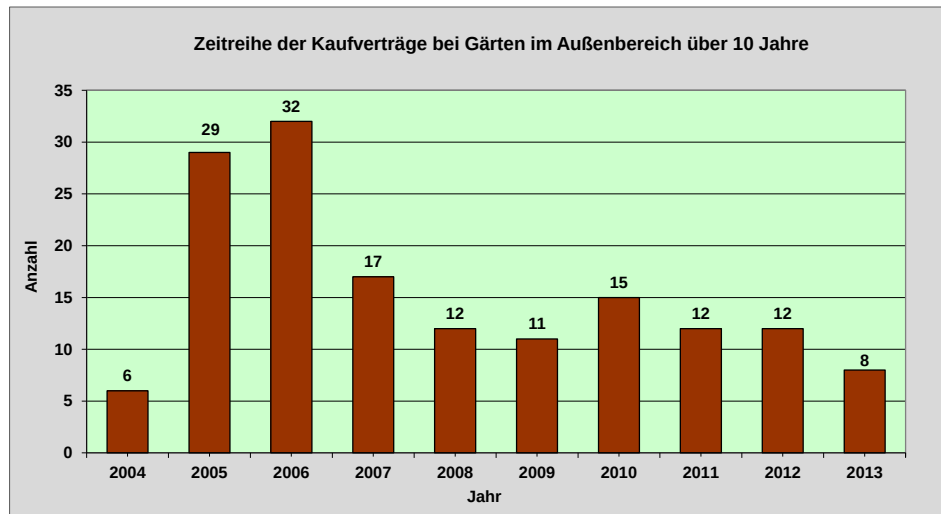


Abb. 200: Gärten im Außenbereich, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

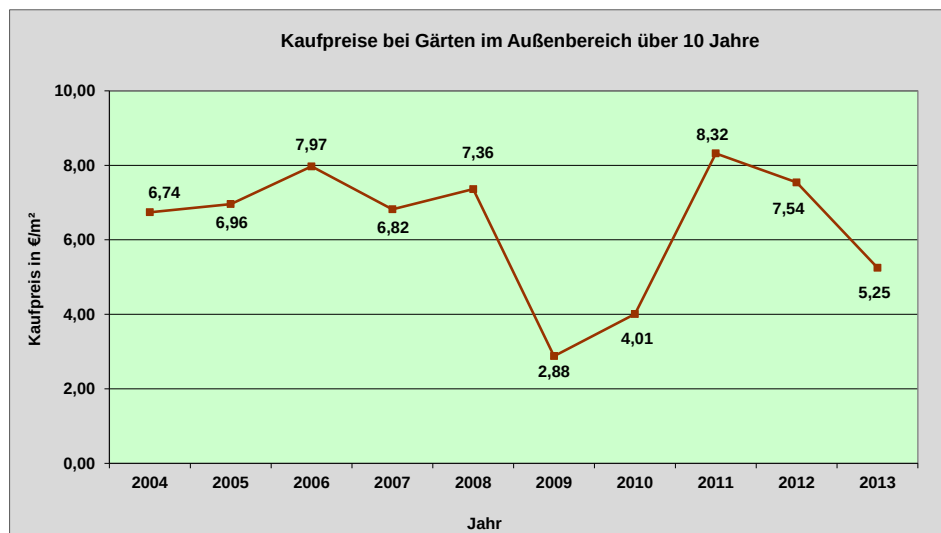


Abb. 201: Gärten im Außenbereich, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2004 – 2013)

7.1.3.4 Unland, Ödland

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kauffälle über Grundstücke mit überwiegender Qualität Geringst- und Unland bzw. Flächen, die selbst bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können und nicht kulturfähig sind (im Unterschied zu Heide- oder Moorflächen). Als Beispiele seien erwähnt: ertraglose Böschungen, Felsköpfe, ausgebeutete Abbauflächen wie Kiesgruben u.ä.. Derartige Flächen sind im Allgemeinen wertlos.

Im Bereich der kreisfreien Stadt Jena liegt keine nennenswerte Anzahl an Kauffällen vor.

Als Anhaltspunkt zu einer wertmäßigen Betrachtung hat sich die, in der Wertermittlungsliteratur erwähnte, Preisspanne von 0,01 €/m² bis 0,10 €/m² bewährt.

7.2 Bebaute Grundstücke

Nach einem allgemeinen Überblick werden die einzelnen Teilmärkte zu den bebauten Grundstücken detaillierter dargestellt. Das Schwergewicht wird dabei auf den individuellen Wohnungsbau gelegt.

Zu beachten ist, dass nicht alle Kauffälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten, da einige Informationen (z. B. Wohnflächen, Baujahr, usw.) nicht vorhanden waren. Demnach müssen die Einzelsummen nicht unbedingt mit den Zahlen der Gesamtübersicht übereinstimmen.

7.2.1 Allgemeiner Überblick

7.2.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle bewegt sich mit 240 Vorgängen im Rahmen der Vorjahre (Mittel über 10 Jahre: 257 Vorgänge). Gegenüber dem Vorjahr (250 Kauffälle) ist die Anzahl geringfügig um 4 % zurückgegangen. Ein besonderer Trend ist nicht ableitbar.

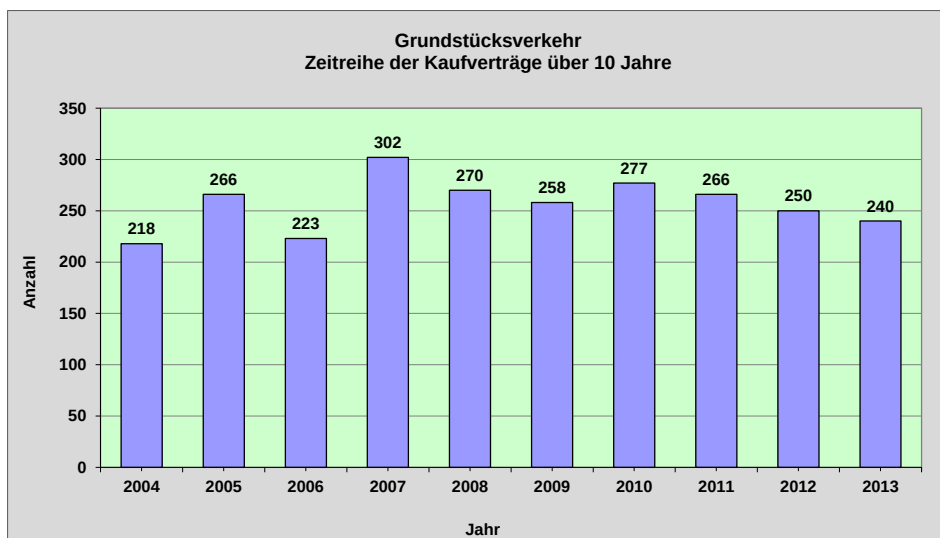


Abb. 202: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

7.2.1.2 Verteilung auf die Teilmärkte

Das Marktgeschehen verteilt sich auf fünf Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- sonstige Gebäude (Gemeinbedarf, Garagen, Wochenendhäuser sowie Grundstücke, die nicht kategorisiert werden können)

Knapp die Hälfte der Vorgänge bezieht sich auf den Sektor individueller Wohnungsbau, wobei sich die Verteilung im Verlauf der letzten Jahre nicht wesentlich verändert hat.

Nachfolgende Darstellungen veranschaulichen den Sachverhalt.

Teilmarkt	Anzahl Vorjahr	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
Individueller Wohnungsbau	129	124	51	5	-3,9
Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser	41	38	16	3	-7,3
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	6	9	4	-3	50,0
Gewerbe- und Industriegebäude	5	9	4	-4	80,0
Sonstige	69	60	25	9	-13,0
Gesamt	250	240	100	-10	-4,0

Tab. 49: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (2012 / 2013)

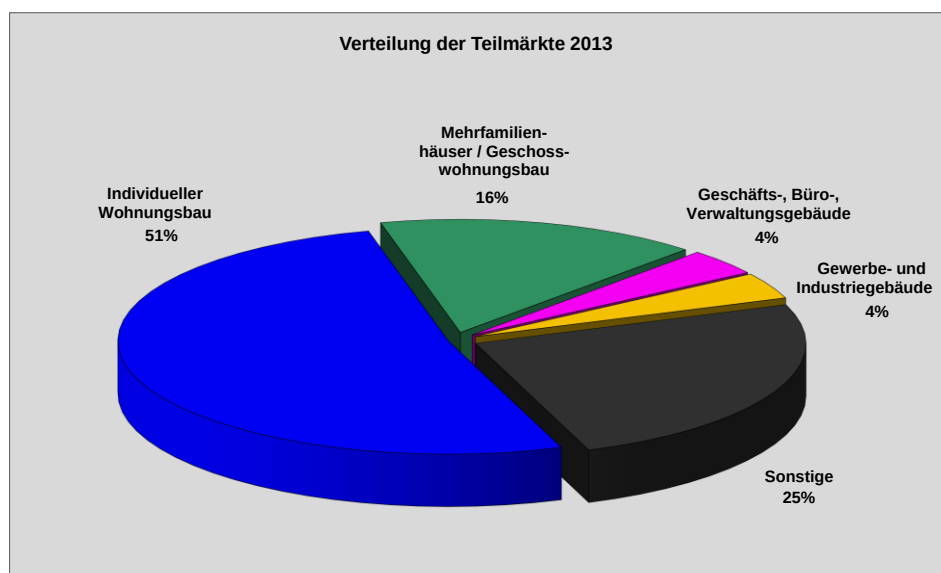


Abb. 203: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

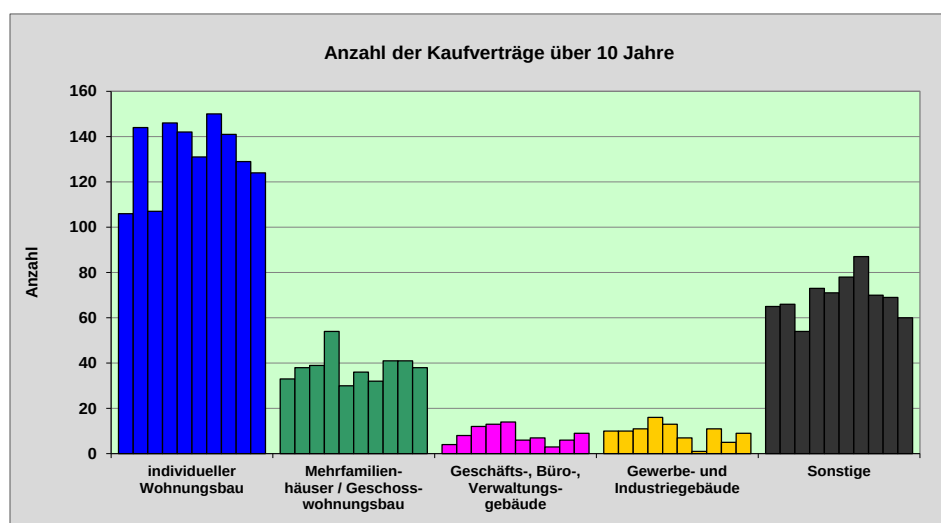


Abb. 204: Bebaute Grundstücke, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

7.2.1.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist naturgemäß bei bebauten Grundstücken weniger bedeutsam, da regelmäßig die Bebauung bei diesen Kaufobjekten im Vordergrund steht. Der Flächenumsatz 26,2 ha im Berichtsjahr gegenüber 33,1 ha im Vorjahr bedeuten einen Rückgang um etwa 21 %. Der Durchschnitt in den letzten zehn Jahren liegt bei rund 32 ha.

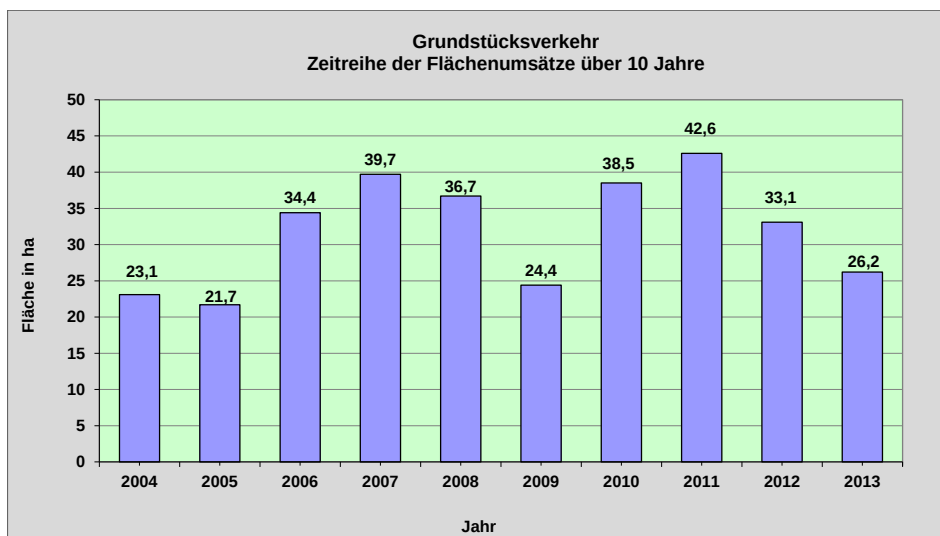


Abb. 205: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz (2004 – 2013)

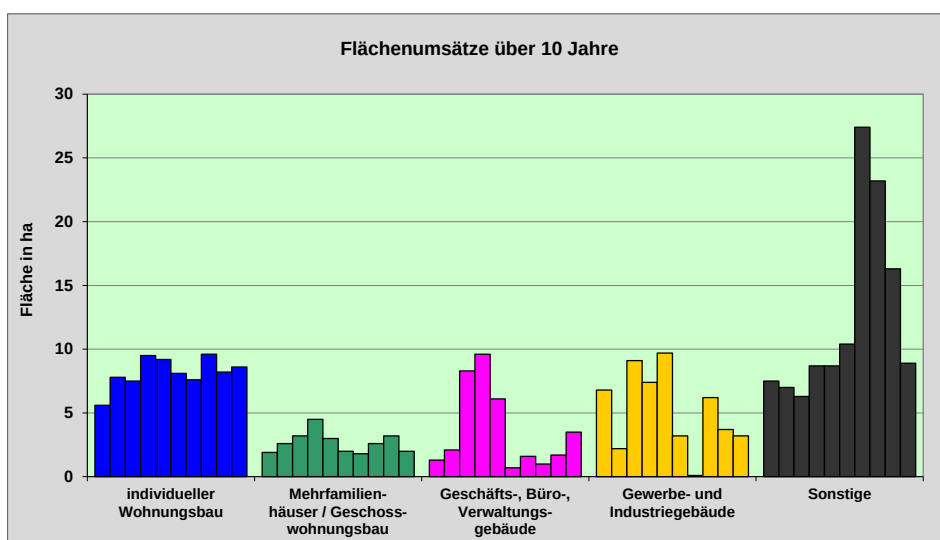


Abb. 206: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

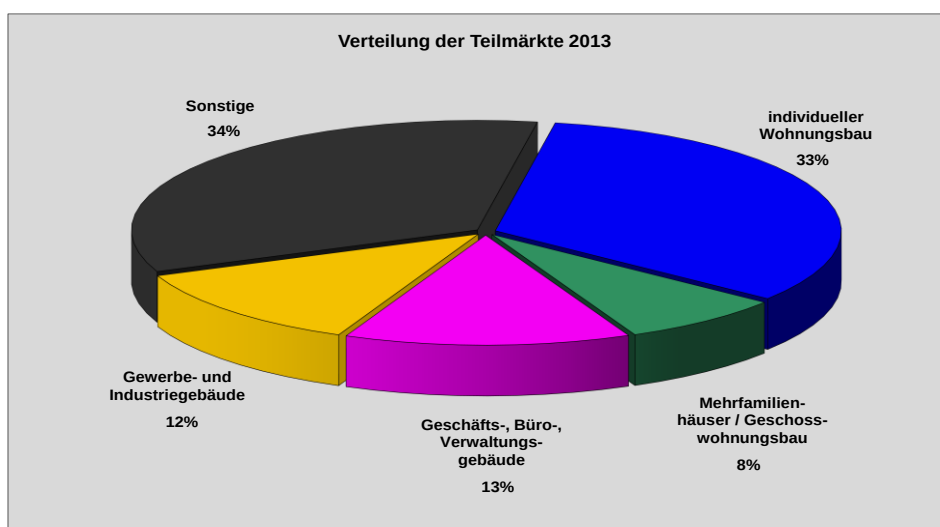


Abb. 207: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

7.2.1.4 Geldumsatz

Der gesamte Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % von 94,9 Mio. € auf 99,3 Mio. € geringfügig gestiegen. Der jährliche Umsatz bewegt sich im Mittel der letzten 10 Jahre bei knapp 90 Mio. €, wobei ein Aufwärtstrend seit 2004 zu verzeichnen ist.

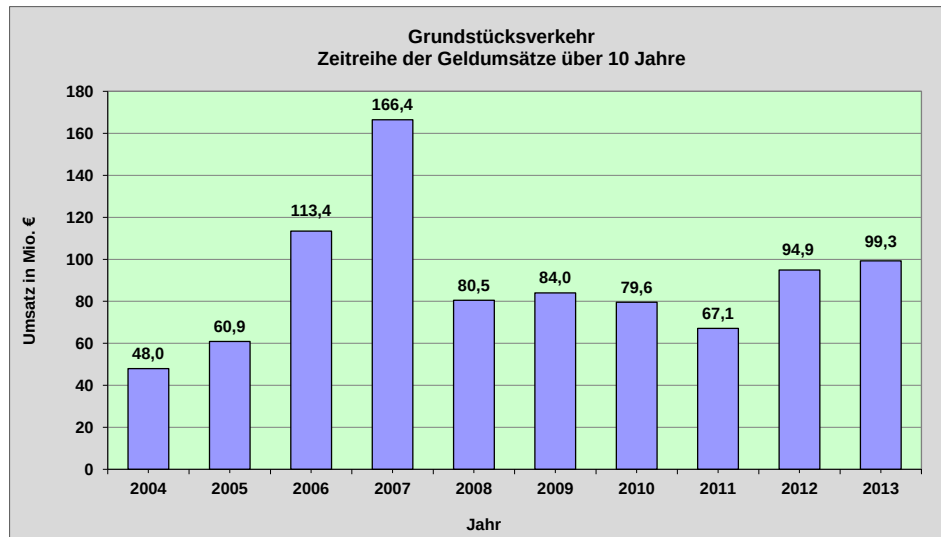


Abb. 208: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz (2004 – 2013)

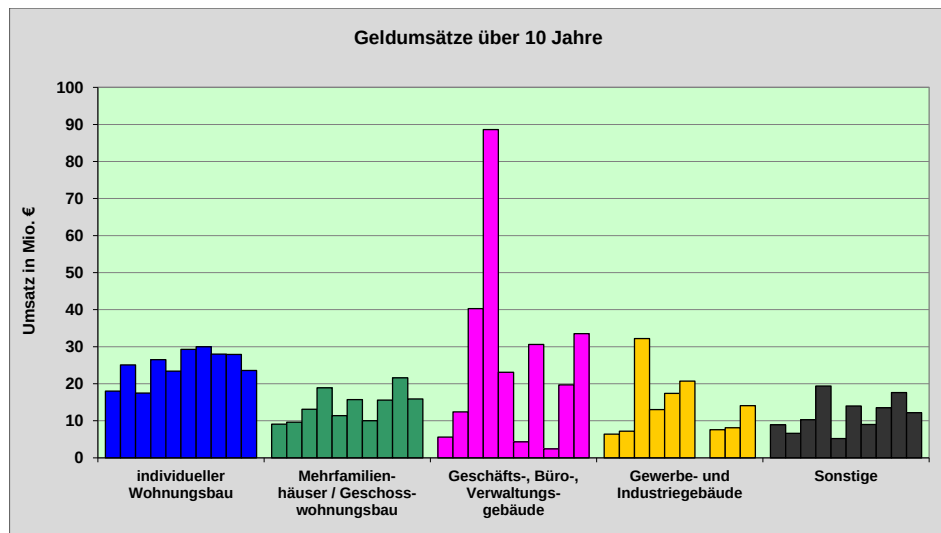


Abb. 209: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

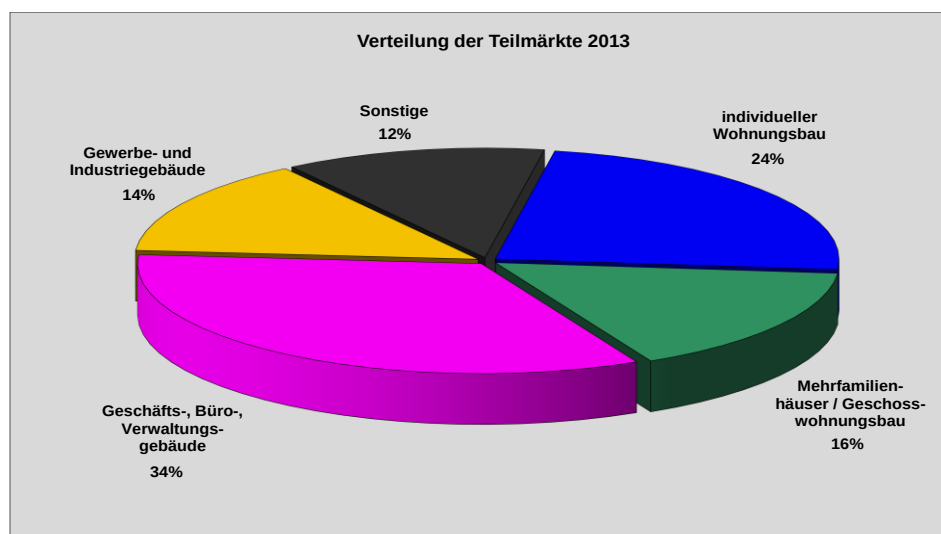


Abb. 210: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

7.2.2 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes individuellen Wohnungsbaus erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser (d.h. Reihennittel-/ Reihenendhäuser).

7.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	46	34	-12	-26,1
Ø Grundstücksfläche (m²)	904	980	76	8,4
Ø Kaufpreis (€)	235.918	259.175	23.257	9,9
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	21	13	-8	-38,1
Ø Wohnfläche (m²)	155	155	0	0,0
Ø Kaufpreis (€/m²)	2.093	2.259	166	7,9

Tab. 50: Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen unter Pkt. 7.2.2.1.1 und Pkt. 7.2.2.1.2 (Baujahres- und Preisklassen).

7.2.2.1.1 Aufteilung nach Baujahresklassen

Rein statistisch ist im Jahr 2013 die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gefallen. Knapp die Hälfte der gehandelten Objekte stammt aus der Zeit vor 1950. In dieser Kategorie, aber auch die der Baujahresklasse ab 1991 (ohne Neubauten), ist der Gesamtkaufpreis mit über 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr massiv gestiegen.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 1949	25	54	197.068	15	44	239.076	1.010	21,3
1950 - 1964	0	k.A.	k.A.	6	18	185.667	1.022	k.A.
1965 - 1990	5	11	239.400	3	9	209.000	864	-12,7
ab 1991	14	30	286.393	10	29	348.479	946	21,7
Neubauten	2	4	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	46	100	235.918	34	100	259.175	980	9,9

Tab. 51: Ein- und Zweifamilienhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

Für ungefähr ein Drittel der Kauffälle waren Wohnflächen bekannt bzw. konnten ermittelt werden. Aus diesen sind mittlere Kaufpreise je m² Wohnfläche abgeleitet worden, die nachfolgend aufgeführt sind.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 1949	10	144	1.943	5	166	1.941	-0,1
1950 - 1964	0	k.A.	k.A.	2	k.A.	k.A.	k.A.
1965 - 1990	2	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
ab 1991	7	172	2.141	6	162	2.589	20,9
Neubauten	2	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	21	155	2.093	13	155	2.259	7,9

Tab. 52: Ein- und Zweifamilienhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

7.2.2.1.2 Aufteilung nach Preisklassen

Eine weitere Aufgliederung nach Preisklassen ist nachfolgend dargestellt, wobei in 6 Kategorien unterschieden wird. ca. 30 % der Verkäufe befinden sich im Hochpreisbereich.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 50.000 €	5	11	46.600	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
bis 100.000 €	5	11	83.400	4	12	75.000	431	-10,1
bis 150.000 €	4	9	128.750	4	12	127.250	1.007	-1,2
bis 200.000 €	5	11	176.600	6	18	183.334	1.542	3,8
bis 300.000 €	13	28	261.692	9	26	254.866	848	-2,6
über 300.000 €	14	30	385.872	11	32	419.013	972	8,6
Gesamt	46	100	235.918	34	100	259.175	980	9,9

Tab. 53: Ein- und Zweifamilienhäuser, Aufteilung nach Preisklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 50.000 €	0	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 100.000 €	0	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 150.000 €	0	k.A.	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.
bis 200.000 €	3	110	1.594	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 300.000 €	7	135	1.965	3	149	1.562	-20,5
über 300.000 €	11	180	2.311	9	167	2.488	7,7
Gesamt	21	155	2.093	13	155	2.259	7,9

Tab. 54: Ein- und Zweifamilienhäuser, Aufteilung nach Preisklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

7.2.2.2 Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser

Gegenüber den unbebauten Grundstücken, die für eine Nutzung mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind (6 Kauffälle), ist das Marktgeschehen bei den bebauten Grundstücken mit 43 Kauffällen deutlich reger. Ursächlich dafür ist der Umstand, dass Neubauobjekte in der Regel durch Bauträger vertrieben werden.

Allerdings ist der Handel, insbesondere bei Reihenhäusern, die mit nur 11 Kauffällen um die Hälfte zurückgegangen sind, rückläufig. Die Gesamtkaufpreise haben sich hingegen nur minimal verändert.

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	44	32	-12	-27,3
Ø Grundstücksfläche (m²)	414	505	91	22,0
Ø Kaufpreis (€)	198.584	204.557	5.973	3,0
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	28	9	-19	-67,9
Ø Wohnfläche (m²)	114	116	2	1,8
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.815	2.304	489	26,9

Tab. 55: Doppelhaushälften, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	22	11	-11	-50,0
Ø Grundstücksfläche (m²)	268	216	-52	-19,4
Ø Kaufpreis (€)	242.150	242.140	-10	0,0
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	13	4	-9	-69,2
Ø Wohnfläche (m²)	155	136	-19	-12,3
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.634	1.957	323	19,8

Tab. 56: Reihen- / Reihenendhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Baujahres- und Preisklassen, unter Pkt. 7.2.2.2.1 und Pkt. 7.2.2.2.2. Hier wurden die Werte der Tab. 37 und Tab. 38 zusammengefasst.

7.2.2.2.1 Aufteilung nach Baujahresklassen

Auch hier erfolgte eine Differenzierung nach Baujahres- und Preisklassen, wobei Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammengefasst wurden, um eine brauchbare statistische Grundlage zu erhalten.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 1949	26	39	168.232	22	51	193.379	524	14,9
1950 - 1964	3	5	175.667	4	9	154.750	219	-11,9
1965 - 1990	2	3	k.A.	2	5	k.A.	k.A.	k.A.
ab 1991	16	24	202.293	11	26	254.227	375	25,7
Neubauten	19	29	284.436	4	9	288.385	285	1,4
Gesamt	66	100	213.106	43	100	214.171	431	0,5

Tab. 57: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 1949	15	95	1.763	6	99	2.179	23,6
1950 - 1964	3	98	1.790	0	k.A.	k.A.	k.A.
1965 - 1990	2	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
ab 1991	7	143	1.552	3	167	1.941	25,1
Neubauten	14	160	1.812	4	124	2.417	33,4
Gesamt	41	127	1.758	13	122	2.197	25,0

Tab. 58: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

7.2.2.2 Aufteilung nach Preisklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 50.000 €	0	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
bis 100.000 €	2	3	k.A.	2	5	k.A.	k.A.	k.A.
bis 150.000 €	13	20	135.892	4	9	134.000	298	-1,4
bis 200.000 €	17	26	182.676	16	37	180.239	548	-1,3
bis 300.000 €	25	38	240.117	16	37	234.025	331	-2,5
über 300.000 €	9	14	335.256	5	12	369.028	413	10,1
Gesamt	66	100	213.106	43	100	214.171	431	0,5

Tab. 59: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Aufteilung nach Preisklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 50.000 €	0	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 100.000 €	1	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 150.000 €	7	91	1.524	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 200.000 €	13	117	1.726	3	82	2.280	k.A.
bis 300.000 €	13	135	1.813	6	133	1.858	2,5
über 300.000 €	7	170	2.068	4	137	2.645	27,9
Gesamt	41	155	2.093	13	155	2.259	7,9

Tab. 60: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Aufteilung nach Preisklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

7.2.2.3 Villen

Bei diesen Kaufobjekten handelt es sich um Liegenschaften, die sehr individuell gestaltet sind. Demzufolge schwanken die Kaufpreise sehr stark. Eine detaillierte Analyse ist daher wegen der geringen Fallzahlen wenig sinnvoll. Die folgende Tabelle vermittelt aber einen gewissen Überblick.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
Anzahl der Kauffälle	7	6	9	3	11	36
Veränderung zum Vorjahr (%)		-14,3	50,0	-66,7	266,7	
Ø Kaufpreis (€)	530.686	622.250	463.633	326.237	591.902	530.851
Veränderung zum Vorjahr (%)		17,3	-25,5	-29,6	81,4	
Ø Grundstücksgröße (m²)	1.021	1.204	783	1.773	898	1.008
Veränderung zum Vorjahr (%)		17,9	-35,0	126,4	-49,4	

Tab. 61: Villen, durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

7.2.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr herrschte ein gemäßigter Handel. Mit 30 Kauffällen nahm er um rund 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr (52 Kauffälle) ab.

Der durchschnittliche Kaufpreis stieg um 12 % auf über 560.000 €. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle bezieht sich auf Altbauten. Nachfolgende Tabellen gegen einen Überblick.

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	52	30	-22	-42,3
Ø Grundstücksfläche (m²)	775	629	-146	-18,8
Ø Kaufpreis (€)	505.413	566.494	61.081	12,1
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	26	8	-18	-69,2
Ø Wohnfläche (m²)	457	459	2	0,4
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.271	1.230	-41	-3,2

Tab. 62: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen unter Pkt. 7.2.3.1 und Pkt. 7.2.3.2 (Baujahres- und Preisklassen).

7.2.3.1 Aufteilung nach Baujahresklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 1949	47	90,4	422.798	24	80,0	454.659	552	7,5
1950 - 1964	3	5,8	1.090.000	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
1965 - 1990	1	1,9	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ab 1991	0	k.A.	k.A.	5	16,7	1.156.600	1.067	k.A.
Neubauten	1	1,9	k.A.	1	3,3	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	52	100	505.413	30	100	566.494	629	12,1

Tab. 63: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 1949	23	402	1.272	6	482	1.146	-9,9
1950 - 1964	1	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
1965 - 1990	1	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
ab 1991	0	k.A.	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.
Neubauten	1	k.A.	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	26	457	1.271	8	459	1.230	-3,2

Tab. 64: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Aufteilung nach Baujahresklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

7.2.3.2 Aufteilung nach Preisklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
bis 100.000 €	2	3,8	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
bis 250.000 €	12	23,1	211.503	7	23,3	177.143	446	-16,2
bis 500.000 €	25	48,1	393.438	13	43,3	348.136	678	-11,5
bis 1.000.000 €	7	13,5	771.357	8	26,7	766.450	444	-0,6
über 1.000.000 €	6	11,5	1.390.667	2	6,7	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	52	100	505.413	30	100	566.494	629	12,1

Tab. 65: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Aufteilung nach Preisklassen, Gesamtkaufpreis (2012 / 2013)

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 100.000 €	1	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 250.000 €	2	k.A.	k.A.	0	k.A.	k.A.	k.A.
bis 500.000 €	15	331	1.285	5	358	926	-27,9
bis 1.000.000 €	4	567	1.463	2	k.A.	k.A.	k.A.
über 1.000.000 €	4	941	1.515	1	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamt	26	457	1.271	8	459	1.230	-3,2

Tab. 66: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Aufteilung nach Preisklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (2012 / 2013)

7.2.4 Gewerbliche Gebäude

Dem Bereich der Gewerblichen Objekte wurden Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Gewerbe-, Produktions- und Industriegebäude zugeordnet.

Aufgrund der geringen Fallzahlen sowie wegen des unbekannten Bauzustandes und der speziellen Gestaltung derartiger Objekte lassen sich hier keine gesicherten, allgemeingültigen Aussagen treffen. Es werden daher die Umsatzzahlen nur nachrichtlich wiedergegeben.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
Anzahl der Kauffälle	11	8	9	13	14	55
Veränderung zum Vorjahr (%)		-27,3	12,5	44,4	7,7	
Ø Kaufpreis (€)	2.267.455	3.845.883	597.556	2.655.112	2.540.253	2.384.856
Veränderung zum Vorjahr (%)		69,6	-84,5	344,3	-4,3	
Ø Grundstücksgröße (m²)	3.390	775	3.687	4.719	2.915	3.447
Veränderung zum Vorjahr (%)		-77,1	375,7	28,0	-38,2	

Tab. 67: Gewerbliche Gebäude, durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	13	14	1	7,7
Ø Grundstücksfläche (m²)	4.719	2.915	-1.804	-38,2
Ø Kaufpreis (€)	2.655.112	2.540.253	-114.859	-4,3
davon Kauffälle mit Nutzflächenangabe	4	4	0	0,0
Ø Nutzfläche (m²)	2.672	3.819	1.147	42,9
Ø Kaufpreis (€/m²)	864	1.731	867	100,3

Tab. 68: Gewerbliche Gebäude, durchschnittlicher Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Nutzfläche (2012 / 2013)

7.2.5 Garagen

Verwertbare Kauffälle über Garagen wurden im Berichtsjahr 2 (Vorjahr 4) in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Aufgrund dieser geringen Kauffallanzahl werden die nachfolgenden Umsatzzahlen über einen Zeitraum von 5 Jahren nur informativ wiedergegeben. Trendangaben sind nicht möglich, da

- die zugehörige Grundstücksfläche stark schwankt (20 m² – 660 m²),
- nicht nach Bauweise (Einzel-, Doppelgaragen, Garagen in einem Komplex) unterschieden wurde, und
- keine Informationen über Bauart und –zustand bekannt sind.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
Anzahl der Kauffälle	5	13	8	4	2	32
Veränderung zum Vorjahr (%)		160,0	-38,5	-50,0	-50,0	
Ø Kaufpreis (€)	15.600	16.378	13.296	3.565	k.A.	13.939
Veränderung zum Vorjahr (%)		5,0	-18,8	-73,2	k.A.	
Ø Grundstücksgröße (m ²)	535	202	153	111	k.A.	227
Veränderung zum Vorjahr (%)		-62,2	-24,3	-27,5	k.A.	

Tab. 69: Garagen, durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

7.2.6 Wochenend- und Ferienhäuser

Der Markt für Wochenend- und Ferienhäuser hat in Jena nach wie vor eine große Bedeutung. Da es sich bei den Kaufpreisen um Komplett-Preise handelt, die den Grund und Boden, die Bebauung sowie Außenanlagen enthalten, und sowohl Gestaltung als auch Lage sehr individuell sind, ist eine detaillierte Analyse wenig sinnvoll. Insgesamt bewegen sich die Kauffallzahlen auf statistisch konstantem Niveau (pro Jahr 38 Vorgänge). Der Kaufpreis ist allerdings im Berichtsjahr gegenüber den Vorjahren gefallen, wobei das Jahr 2012 den höchsten Durchschnittswert der letzten 5 Jahre aufweisen konnte.

Nachfolgende Darstellungen vermitteln lediglich einen allgemeinen Überblick.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
Anzahl der Kauffälle	32	49	42	39	30	192
Veränderung zum Vorjahr (%)		53,1	-14,3	-7,1	-23,1	
Ø Kaufpreis (€)	11.469	13.561	15.212	25.843	21.100	17.246
Veränderung zum Vorjahr (%)		18,2	12,2	69,9	-18,4	
Ø Grundstücksgröße (m ²)	1.312	1.202	1.491	1.888	2.006	1.549
Veränderung zum Vorjahr (%)		-8,4	24,0	26,6	6,3	

Tab. 70: Wochenend- und Ferienhäuser, durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

7.3 Wohnungs- und Teileigentum

Nachfolgend wird der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum differenzierter erläutert. In diesem Teilmarkt werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum bildet es das Kaufobjekt dieses Teilmarktes.

7.3.1 Allgemeiner Überblick

7.3.1.1 Anzahl der Kauffälle

Bis auf das Jahr 2011 zum Jahr 2012 mit einem Verlust von 15 % setzt sich der allgemein Aufwärtstrend mit 395 Kauffällen fort. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Zuwachs um 3 % zu verzeichnen. In den letzten fünf Jahren hat sich die Anzahl auf jährlichen rund 390 Kauffällen eingependelt.



Abb. 211: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle (2004 – 2013)

7.3.1.2 Verteilung auf die Teilmärkte

Den Hauptanteil am Marktgeschehen bildet mit weit über 90 % der Verkauf von Wohneigentum.

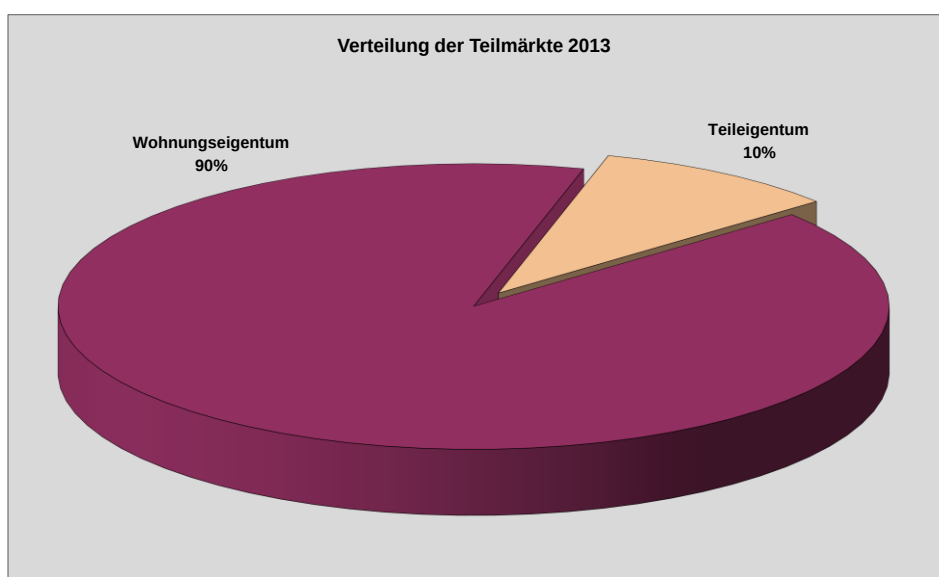


Abb. 212: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

Während der Markt für Teileigentum sich nahezu konstant auf niedrigem Niveau bewegt, herrscht beim Wohneigentum ein reger Geschäftsverkehr. Ein annähernd gleichbleibendes Niveau der Verkäufe in den letzten fünf Jahren ist erkennbar.

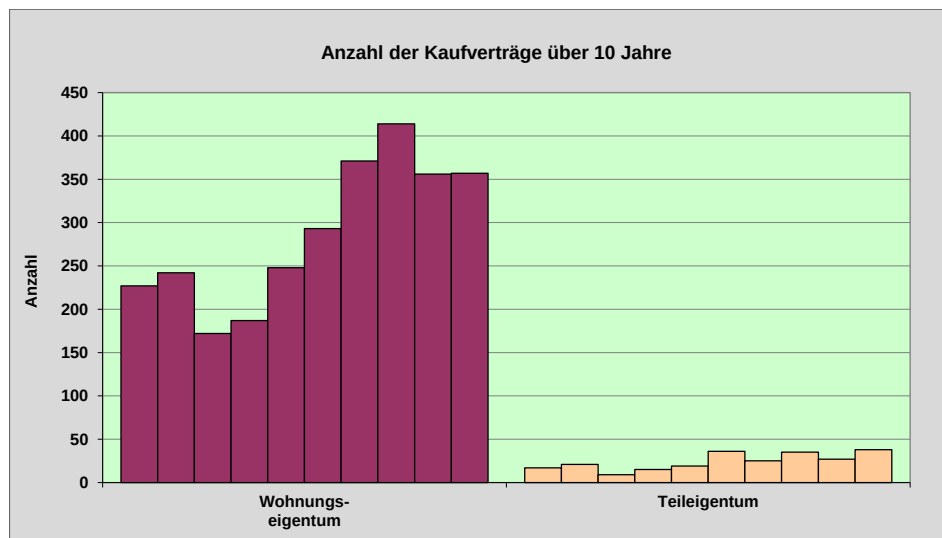


Abb. 213: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2004 - 2013)

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Anteil im Berichtsjahr (%)
Wohneigentum Anzahl der Kauffälle	293	371	414	356	357	90,4
Veränderung zum Vorjahr (%)		26,6	11,6	-14,0	0,3	
Teileigentum Anzahl der Kauffälle	36	25	35	27	38	9,6
Veränderung zum Vorjahr (%)		-30,6	40,0	-22,9	40,7	
Gesamt	329	396	449	383	395	100,0
Veränderung zum Vorjahr (%)		20,4	13,4	-14,7	3,1	

Tab. 71: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (2009 – 2013)

7.3.1.3 Geldumsatz

Entsprechend des quantitativen Verhaltens hat sich auch der Geldumsatz entwickelt. Allerdings hat sich der steile Anstieg im Jahre 2011 als absoluter Spitzenwert der letzten 10 Jahre herausgestellt. Das Umsatzvolumen, bezogen auf fünf Jahre, liegt im Schnitt bei ca. 54 Mio. €.

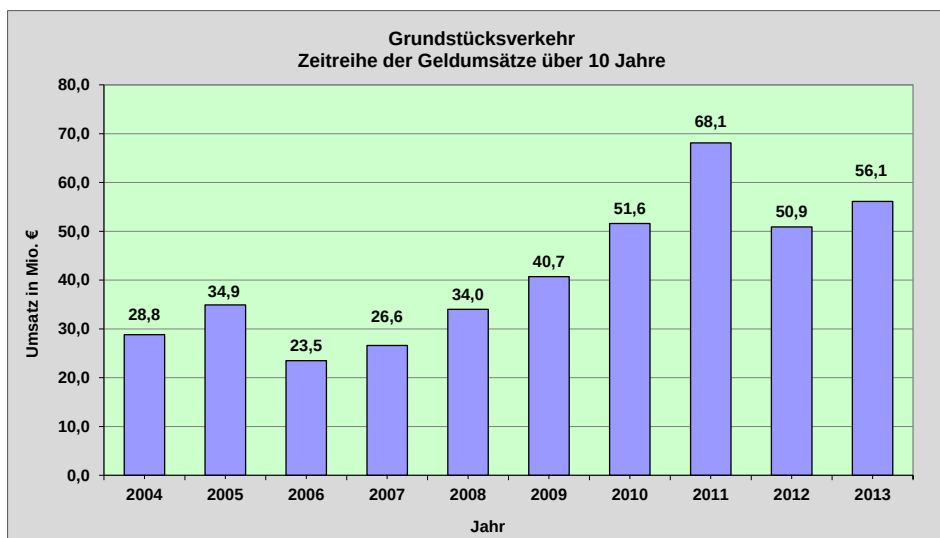


Abb. 214: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz (2004 – 2013)

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Anteil im Berichtsjahr (%)
Wohnungseigentum Geldumsatz (Mio. €)	36,7	49,1	61,4	48,8	53,6	95,5
Veränderung zum Vorjahr (%)		33,8	25,1	-20,5	9,8	
Teileigentum Geldumsatz (Mio. €)	4,0	2,5	6,7	2,1	2,5	4,5
Veränderung zum Vorjahr (%)		-37,5	168,0	-68,7	19,0	
Gesamt	40,7	51,6	68,1	50,9	56,1	100
Veränderung zum Vorjahr (%)		26,8	32,0	-25,3	10,2	

Tab. 72: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (2009 – 2013)

Auch das Verhältnis von Wohn- zu Teileigentum im Geldumsatz sowie der Verlauf des monetären Umsatzvolumens über zehn Jahre weichen nicht besonders von der quantitativen Entwicklung ab.

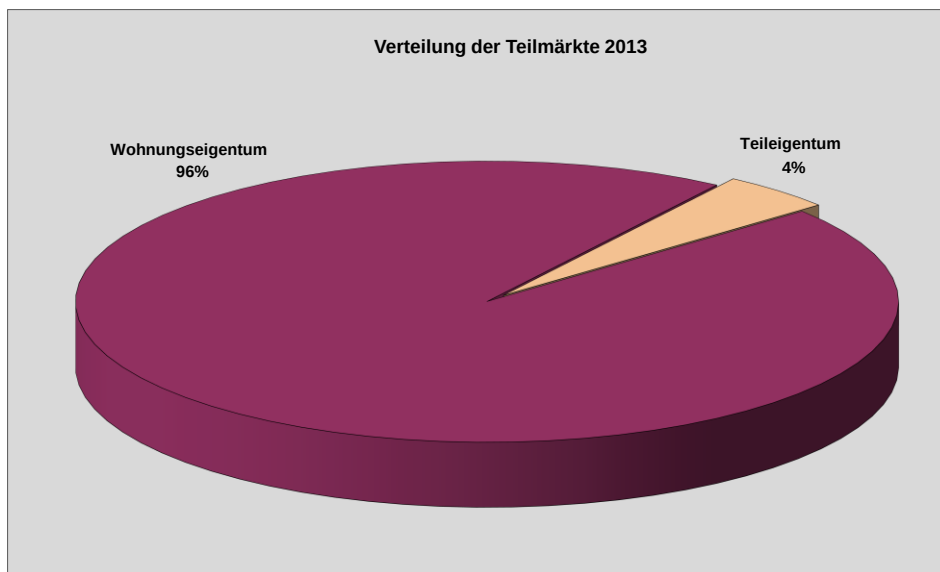


Abb. 215: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

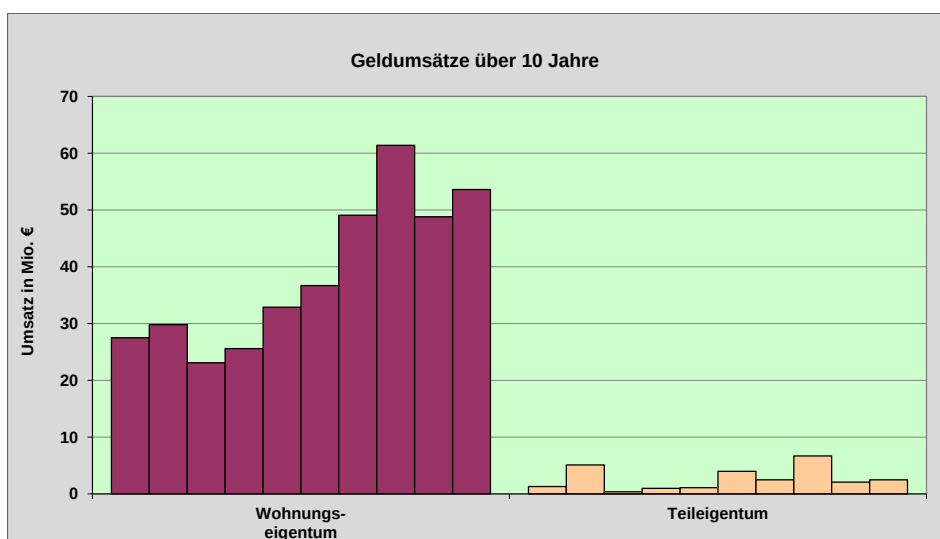


Abb. 216: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2004 – 2013)

7.3.2 Wohnungseigentum

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den nachfolgenden Tabellen, gruppiert nach Baujahren, Wohnflächen bzw. Preisklassen, ausgewiesen. Darüber hinaus wurde nach Erst- und Weiterverkauf unterschieden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

7.3.2.1 Sondereigentum Wohnen

In der Kaufpreissammlung wurden im Berichtsjahr 322 Kaufverträge registriert. Dieses entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 7 Prozent.

Von diesen Verträgen waren 278 für eine Detailanalyse verwertbar; dieses entspricht einem Anteil von rund 86 %. Die Nichteignung lag zum einen an fehlenden Merkmalen (z. B. Baujahr) und zum anderen an einer nicht auflösenden Vermischung von Wohnungs- und Teileigentum.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Anteil im Berichtsjahr (%)
Erstverkauf aus Neubau	65	82	108	105	118	36,6
Veränderung zum Vorjahr (%)		26,2	31,7	-2,8	12,4	
Anteil in (%)	22,5	22,8	27,0	30,4	36,6	
Erstverkauf aus Umwandlung	49	58	34	10	28	8,7
Veränderung zum Vorjahr (%)		18,4	-41,4	-70,6	180,0	
Anteil in (%)	17,0	16,2	8,5	2,9	8,7	
Weiterverkauf	175	219	258	230	176	54,7
Veränderung zum Vorjahr (%)		25,1	17,8	-10,9	-23,5	
Anteil in (%)	60,6	61,0	64,5	66,7	54,7	
Gesamt	289	359	400	345	322	100,0
Veränderung zum Vorjahr (%)		24,2	11,4	-13,8	-6,7	

Tab. 73: Wohnungseigentum, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (2009 – 2013)

Über die Hälfte der Kauffälle sind Weiterveräußerungen. Im Berichtsjahr legt der Erstverkauf insgesamt um 27 % zu, wobei der Weiterverkauf 23 % verliert. Das Verhältnis der beiden Segmente nähert sich somit, gegen den Trend der letzten Jahre wieder an.

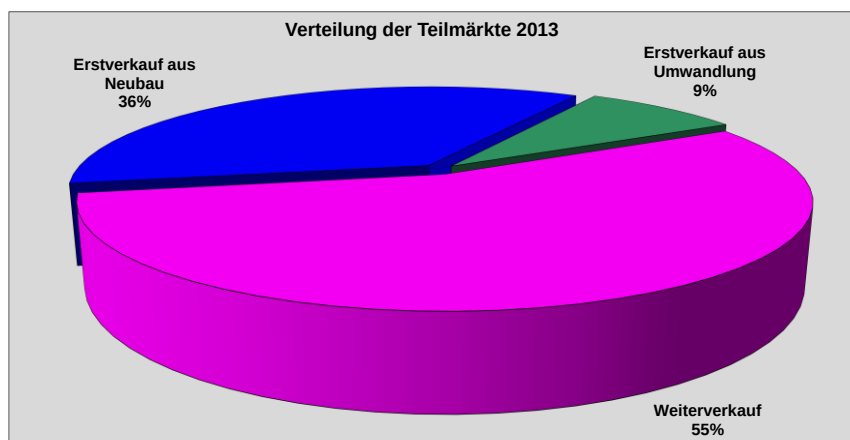


Abb. 217: Wohnungseigentum, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (Berichtsjahr)

7.3.2.2 Klassifizierung nach Baujahresklassen

Die Masse der Verkäufe bezieht sich auf Wohnungseigentum, das in den letzten zwei Jahren durch Neubau entstanden ist. Ein beachtlicher Anteil von knapp einem Viertel entfällt auf umgewandelte Altbau-Wohnungen mit Baujahr vor 1950. Bemerkenswert ist auch die Klasse 1965 – 1990; in diese fallen Wohnungen des komplexen Wohnungsbaues.

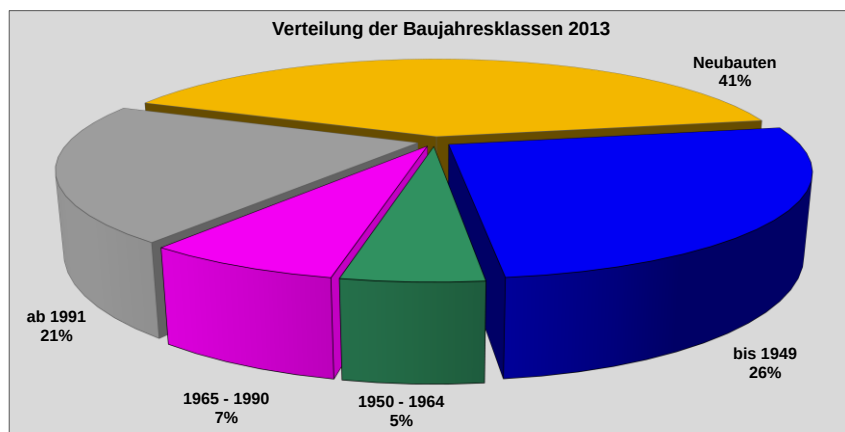


Abb. 218: Wohnungseigentum, Verteilung auf die Baujahresklassen (Berichtsjahr)

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m²)			Ø - Kaufpreis (€/m²)		
	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)
Baujahr bis 1949									
Erstverkäufe	8	12	50,0	104	88	-15,4	1.817	1.810	-0,4
Weiterverkäufe	53	60	13,2	78	78	0,0	1.653	1.618	-2,1
Baujahr 1950 – 1964									
Erstverkäufe	0	9	k.A.	k.A.	63	k.A.	k.A.	2.633	k.A.
Weiterverkäufe	10	4	-60,0	85	56	-34,1	1.284	1.454	13,2
Baujahr 1965 – 1990									
Erstverkäufe	0	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weiterverkäufe	19	17	-10,5	61	64	4,9	1.075	1.104	2,7
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	1	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weiterverkäufe	90	59	-34,4	60	66	10,0	1.543	1.996	29,4
Neubauten									
Erstverkäufe	100	114	14,0	90	81	-10,0	2.265	2.300	1,5
Weiterverkäufe	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Mittelwert Veränderungen									
Erstverkäufe	109	138	26,6	91	81	-11,0	2.234	2.275	1,8
Weiterverkäufe	172	140	-18,6	67	70	4,5	1.510	1.536	1,7
Gesamt	281	278	-1,1	77	76	-1,3	1.791	1.903	6,3

Tab. 74: Wohnungseigentum, Baujahresklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (Berichtsjahr / Vorjahr)

7.3.2.3 Klassifizierung nach Wohnflächen

Beachtlich ist, dass kleine Wohnflächen (unter 70 m²) im Weiterverkauf deutlich weniger Verkaufserlöse erzielen als größere Wohnflächen.

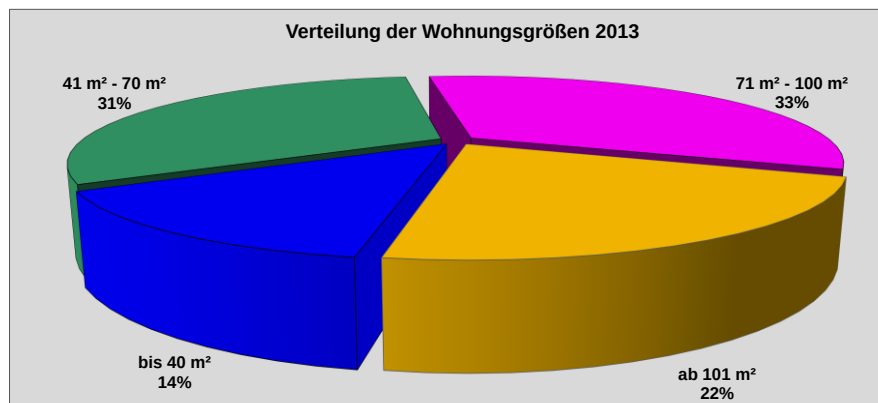


Abb. 219: Wohnungseigentum, Verteilung auf die Wohnungsgrößen (Berichtsjahr)

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m²)			Ø - Kaufpreis (€/m²)		
	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)
bis 40 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	3	7	133,3	29	31	6,9	2.575	2.571	-0,2
Erstverkäufe aus Umwandlung	0	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weiterverkäufe	27	31	14,8	29	32	10,3	1.165	1.366	17,3
41 m² bis 70 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	24	31	29,2	57	54	-5,3	2.293	2.316	1,0
Erstverkäufe aus Umwandlung	2	7	k.A.	k.A.	57	k.A.	k.A.	2.179	k.A.
Weiterverkäufe	86	47	-45,3	58	55	-5,2	1.462	1.391	-4,9
71 m² - 100 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	31	46	48,4	84	84	0,0	2.235	2.267	1,4
Erstverkäufe aus Umwandlung	1	10	k.A.	k.A.	81	k.A.	k.A.	2.110	k.A.
Weiterverkäufe	37	36	-2,7	81	85	4,9	1.693	1.758	3,8
ab 101 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	43	31	-27,9	118	116	-1,7	2.255	2.253	-0,1
Erstverkäufe aus Umwandlung	5	5	0,0	133	125	-6,0	1.861	2.227	19,7
Weiterverkäufe	22	26	18,2	128	123	-3,9	1.815	1.694	-6,7
Summe/Mittelwert Veränderungen									
Erstverkäufe aus Neubau	101	115	13,9	90	81	-10,0	2.267	2.295	1,2
Erstverkäufe aus Umwandlung	8	23	187,5	104	81	-22,1	1.817	2.176	19,8
Weiterverkäufe	172	140	-18,6	67	70	4,5	1.510	1.536	1,7
Gesamt	281	278	-1,1	77	76	-1,3	1.791	1.903	6,3

Tab. 75: Wohnungseigentum, Wohnungsgrößen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (Berichtsjahr / Vorjahr)

7.3.2.4 Klassifizierung nach Preisklassen (Gesamtkaufpreis)

Hier ist bemerkenswert, dass sich die relative Zunahme der Kauffälle von Wohnungseigentum mit steigender Preiskategorie stetig erhöht. Im Hochpreissegment wurden 7 % mehr Wohnungen veräußert als im Vorjahr.

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m²)			Ø - Kaufpreis (€/m²)		
	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)
bis 50.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weiterverkäufe	32	30	-6,3	35	39	11,4	1.019	1.018	-0,1
50.000 € - 100.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	6	8	33,3	39	33	-15,4	2.247	2.444	8,8
Erstverkäufe aus Umwandlung	3	4	33,3	69	57	-17,4	1.521	1.634	7,4
Weiterverkäufe	65	38	-41,5	60	54	-10,0	1.309	1.395	6,6
100.000 € bis 150.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	12	24	100,0	57	55	-3,5	2.136	2.284	6,9
Erstverkäufe aus Umwandlung	1	5	k.A.	k.A.	57	k.A.	k.A.	2.292	k.A.
Weiterverkäufe	41	33	-19,5	68	75	10,3	1.758	1.658	-5,7
150.000 € bis 200.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	29	31	6,9	79	76	-3,8	2.180	2.201	1,0
Erstverkäufe aus Umwandlung	1	6	k.A.	k.A.	79	k.A.	k.A.	2.177	k.A.
Weiterverkäufe	15	18	20,0	94	91	-3,2	1.953	1.860	-4,8
ab 200.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	54	52	-3,7	110	104	-5,5	2.345	2.333	-0,5
Erstverkäufe aus Umwandlung	3	8	166,7	144	110	-23,6	2.356	2.373	0,7
Weiterverkäufe	19	21	10,5	124	122	-1,6	2.139	2.062	-3,6
Summe/Mittelwert Veränderungen									
Erstverkäufe aus Neubau	101	115	13,9	90	81	-10,0	2.267	2.295	1,2
Erstverkäufe aus Umwandlung	8	23	187,5	104	81	-22,1	1.817	2.176	19,8
Weiterverkäufe	172	140	-18,6	67	70	4,5	1.510	1.536	1,7
Gesamt	281	278	-1,1	77	76	-1,3	1.791	1.903	6,3

Tab. 76: Wohnungseigentum, Preisklassen, Kaufpreis je m² Wohnfläche (Berichtsjahr / Vorjahr)

7.3.2.5 Klassifizierung nach Preisklassen (Kaufpreis je Quadratmeter)

Die Preiskategorien erlauben einen gewissen Überblick über die Lage, Ausstattung und den (Sanierungs-) Zustand von Eigentumswohnungen.

In der untersten Preiskategorie – in der Regel unsanierte Objekte – findet so gut wie kein Marktgeschehen statt. Auch in der zweiten Sparte (meist Objekte mit einfacher Ausstattung und/oder in einfacher bis mittlerer Lage) werden kaum Wohnungen veräußert. In der Klasse 1.000 €/m² - 1.500 €/m² dominiert ein merkliches Handelsvolumen der Weiterveräußerungen.

Die Masse der Kauffälle bewegt sich im Berichtsjahr mit knapp 80 % im höherwertigen Bereich, wobei in Spitzenlagen im Mittel 2.500 €/m² Wohnfläche beim Erstverkauf erzielt werden (24 Kauffälle von 115 Kauffällen).

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m ²)			Ø - Kaufpreis (€/m ²)		
	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)	2012	2013	Δ (%)
bis 500 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weiterverkäufe	5	3	-40,0	38	46	21,1	453	396	-12,6
500 €/m² bis 1.000 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	1	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weiterverkäufe	19	17	-10,5	60	62	3,3	823	807	-1,9
1.000 €/m² - 1.500 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	2	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	2	3	k.A.	k.A.	65	k.A.	k.A.	1329	k.A.
Weiterverkäufe	67	38	-43,3	58	62	6,9	1299	1227	-5,5
ab 1.500 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	99	115	16,2	91	81	-11,0	2.284	2.295	0,5
Erstverkäufe aus Umwandlung	5	20	300,0	106	83	-21,7	2.160	2.303	6,6
Weiterverkäufe	81	82	1,2	79	77	-2,5	1.911	1.872	-2,0
Summe/Mittelwert Veränderungen									
Erstverkäufe aus Neubau	101	115	13,9	90	81	-10,0	2267	2295	1,2
Erstverkäufe aus Umwandlung	8	23	187,5	104	81	-22,1	1817	2176	19,8
Weiterverkäufe	172	140	-18,6	67	70	4,5	1.510	1.536	1,7
Gesamt	281	278	-1,1	77	76	-1,3	1.791	1.903	6,3

Tab. 77: Wohnungseigentum, Preisklassen je m², Kaufpreis je m² Wohnfläche (Berichtsjahr / Vorjahr)

7.3.3 Teileigentum

Die Nutzflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Teileigentum sind in den folgenden Tabellen dargestellt. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Nutzfläche bzw. den durchschnittlichen Kaufpreisen in € enthalten.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	Anteil im Berichtsjahr (%)
Erstverkauf aus Neubau	5	4	7	3	5	21,7
Erstverkauf aus Umwandlung	2	3	9	2	2	8,7
Weiterverkauf	27	17	17	19	16	69,6
Gesamt	34	24	33	24	23	100,0
Veränderung zum Vorjahr (%)		-29,4	37,5	-27,3	-4,2	

Tab. 78: Teileigentum, Anzahl der Kauffälle, Verteilung auf die Teilmärkte (2009 – 2013)

Aufgrund der geringen Kauffallanzahl wird auf eine Aufschlüsselung nach Erstverkauf / Weiterveräußerung verzichtet. Zur Übersicht werden die beiden nachfolgenden Teilmärkte unterschieden.

- Sondereigentum an Gewerbe (Büro, Praxen, Läden etc.)
- Sondereigentum an Stellplätzen (Parkhäuser, Tiefgaragen, Garagenkomplexe etc.)

7.3.3.1 Sondereigentum Gewerbe

Auch hier sind aufgrund der geringen Kauffallzahlen keine besonderen Analysen möglich, so dass nachfolgende Tabelle lediglich einen Überblick vermittelt. Hierbei verdienen die großen Spannen der Kaufpreise besondere Beachtung.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle	13	14	15	8	6
davon Kauffälle mit Nutzflächenangabe	4	10	11	6	4
Ø Nutzfläche (m ²)	145	139	206	103	160
Ø Kaufpreis (€/m ²)	1.216	1.350	2.098	1.007	1.450
Kaufpreisspanne (€/m ²)	575 - 2.450	625 - 2.214	479 - 2.881	438 - 1.487	1.030 - 2.038

Tab. 79: Sondereigentum Gewerbe, durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

7.3.3.2 Sondereigentum Stellplätze

Es handelt sich ausschließlich um Sondereigentum Stellplatz, dass nicht im Zusammenhang mit Wohneigentum veräußert wurde. Auch hier sind besonderen Analysen nicht sinnvoll, so dass nur ein tabellarischer Überblick gegeben wird. Auch hier sind die Kaufpreisspannen beachtlich.

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle	23	11	19	48	24
Ø Kaufpreis (€)	11.458	8.609	9.534	6.381	7.675
Kaufpreisspanne (€)	1.940 - 20.000	3.500 - 13.000	2.500 - 24.000	1.000 - 12.782	2.600 - 13.800

Tab. 80: Sondereigentum Stellplätze, durchschnittliche Umsätze (2009 – 2013)

8 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Mit Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) und Liegenschaftszinssätzen sollen nach § 14 Abs. 1 ImmoWertV „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden...“

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unterscheiden sich hauptsächlich nach der Region und nach der Grundstücks- bzw. Gebäudeart.

Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind deshalb differenziert nach diesen Kriterien empirisch aus den jeweiligen Marktdaten vor Ort abzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine sachgerechte Anwendung bzw. Interpretation der Marktanpassungsfaktoren / Liegenschaftszinssätze nur unter strikter Beachtung des verwendeten Berechnungs- und Auswertmodells möglich ist.

8.1 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena nach § 193 Abs.5 BauGB i. V. m. § 15 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) folgende sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschlossen:

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2010 – SW-RL)

Die Sachwertfaktoren werden durch die Funktion

$$k = a \times vSW^b$$

k = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert
a, b = Konstanten

beschrieben. Folgende Konstanten werden beschlossen:

	BRW 10 €/m ²	BRW 20 €/m ²	BRW 40 €/m ²	BRW 80 €/m ²	BRW 160 €/m ²	BRW 320 €/m ²
a	0,54	0,57	0,60	0,63	0,66	0,69
b	-0,19	-0,23	-0,26	-0,29	-0,31	-0,32

Tab. 81: Konstanten zur Ermittlung des Sachwertfaktors

Die Anwendung der Funktion außerhalb des grau hinterlegten Auswertebereiches (Abb. A.) hat nach sachverständigem Ermessen zu erfolgen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den außerhalb des Auswertebereichs gelegenen Daten um reine Rechengrößen handelt. Das liegt daran, dass in bestimmten Wertebereichen keine modellkonformen Kauffälle vorkommen und auch nicht zu erwarten sind.

vorl. SW [Mio. €]	10,00 €	20,00 €	40,00 €	80,00 €	160,00 €	320,00 €
,05000	0,95	1,12	1,30	1,48	1,66	1,84
,08000	0,87	1,01	1,15	1,29	1,43	1,58
,11000	0,82	0,94	1,06	1,18	1,30	1,42
,14000	0,78	0,89	0,99	1,10	1,21	1,31
,17000	0,75	0,85	0,95	1,04	1,14	1,23
,20000	0,73	0,82	0,91	0,99	1,08	1,17
,23000	0,71	0,79	0,87	0,96	1,04	1,12
,26000	0,69	0,77	0,85	0,92	1,00	1,07
,29000	0,68	0,75	0,82	0,89	0,97	1,04
,32000	0,67	0,74	0,80	0,87	0,94	1,00
,35000	0,66	0,72	0,78	0,85	0,91	0,98
,38000	0,65	0,71	0,77	0,83	0,89	0,95
,41000	0,64	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93
,44000	0,63	0,68	0,74	0,79	0,85	0,91
,47000	0,62	0,67	0,73	0,78	0,83	0,89
,50000	0,61	0,66	0,72	0,77	0,82	0,87
a	0,54	0,57	0,60	0,63	0,66	0,69
b	-0,19	-0,23	-0,26	-0,29	-0,31	-0,32
Korrel.	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92

Tab. 82: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es standen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für den Auswertzeitraum 2012-2013 insgesamt 236 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die überwiegende Anzahl davon betraf freistehende Einfamilienhäuser (ca. $\frac{3}{4}$)

Eine differenzierte Auswertung nach Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern war wegen der geringen Anzahl an Datensätzen nicht zweckmäßig.

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (siehe Anlage 1)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Objektgrößenanpassung	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tab. 83: Modellparameter zur Ermittlung des Sachwertfaktors

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k :

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

	1	2	3	4	5	Wä- gungs anteil
Außen- wände	Holzfachwerk, Zie- gelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzement- platten, Bitumen- schindeln oder ein- fachen Kunststoff- platten; kein oder deutlich nicht zeit- gemäßer Wärme- schutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und ge- strichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtzie- geln, Kalksand- steinen, Gasbe- tonsteinen; Edel- putz; Wärme- dämmverbund- system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauer- werk, zweischalig, hinterlüftet, Vor- hangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit kon- struktiver Gliede- rung (Säulenstellun- gen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natur- steinfassade, Ele- mente aus Kupfer/ Eloxalblech, mehr- geschossige Glas- fassaden; Däm- mung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Fa- serzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dach- dämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, be- schichtete Beton- dachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fall- rohre aus Zink- blech; Dach- dämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondach- ziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv- flachdach; beson- dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Auf- sparrendämmung, überdurchschnittli- che Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Einde- ckung z.B. aus Schiefer oder Kup- fer, Dachbegrünung, befahrbares Flach- dach; aufwendig gegliederte Dach- landschaft, sichtbare Bogendachkonstruk- tionen; Rinnen und Fallrohre aus Kup- fer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster- und Außentü- ren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachvergla- sung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachvergla- sung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haus- tür mit zeitgemä- ßem Wärme- schutz (nach ca. 1995)	Dreifachvergla- sung, Sonnen- schutzglas, auf- wendigere Rah- men, Rollläden (elektr.); höherwer- tige Türanlage z.B. mit Seitenteil, be- sonderer Einbruch- schutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Son- nenschutz); Außen- türen in hochwertigen Materialien	11
Innen- wände und – türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfa- che Kalkanstriche; Füllungstüren, ge- strichen, mit einfa- chen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständer- wände mit Gips- karton), Gipsdie- len; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausfüh- rung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer- konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemen- te, Glastüren, strukturierte Tür- blätter	gestaltete Wandab- läufe (z.B. Pfeiler- vorlagen, abgesetz- te oder geschwun- gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brand- schutzverkleidung; Raumhöhe auf- wendige Türelemen- te	11
Decken- konstruk- tion und Trep- pen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spa- lierputz; Weich- holztreppe in ein- facher Art und Aus- führung; kein Tritts- schallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kap- pendecken Holz- balkendecken mit Füllung, Kappen- decken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausfüh- rung	Beton- und Holz- balkendecken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad- läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Har- fentreppe, Tritts- schallschutz	Decken mit größe- rer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpanee- le/Kassetten); gewendelte Trep- pen aus Stahlbeton oder Stahl, Hart- holztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, ge- gliedert, Deckenver- täfelungen (Edel- holz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertigem Ge- länder	11

	1	2	3	4	5	Wä- gungs anteil
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrich- tungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige techni- sche Ausstat- tung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system	6

Tab. 84: Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund langjähriger Untersuchungen und empirischer Studien der Wertermittlungspraxis wird davon ausgegangen, dass der Liegenschaftszinssatz hauptsächlich vom Jahresrohertrag und von der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängt.

Die Abhängigkeiten werden in der Regel durch folgende Funktionen beschrieben:

$$I = a \cdot \ln(RND) + b \text{ oder } i = a \cdot \ln(R) + b$$

I = Liegenschaftszinssatz
 ln = nat. Logarithmus
 RND = Restnutzungsdauer
 R = Rohertrag
 a, b = Konstanten

Mit der vorliegenden Datenmenge konnten die Abhängigkeiten nicht mit ausreichender statistischer Sicherheit bestimmt werden. Der Gutachterausschuss beschloss deshalb in seiner Sitzung vom 25.02.2014 Mittelwerte (arithmetische Mittel) für Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren festzustellen. Die Datenerhebungen im Vorfeld der Beschlussfassung hatten gezeigt, dass es bei den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren deutliche Unterschiede zwischen der ländlichen Region in den beiden Landkreisen und der kreisfreien Stadt Jena gibt.

Der Gutachterausschuss beschloss für

Mehrfamilienhäuser im Saale-Holzland-Kreis und im Saale-Orla-Kreis

Mittlerer Liegenschaftszinssatz: **6,0 %** (Spanne von 5,5 % bis 6,5 %)

Mittlerer Rohertragsfaktor: **10,0** (Spanne von 9,0 bis 11,0)

Die Mittelbildung erfolgte aus 36 Datensätzen.

Mehrfamilienhäuser in der kreisfreien Stadt Jena

Mittlerer Liegenschaftszinssatz: **4,1 %** (Spanne von 3,8 % bis 4,4 %)

Mittlerer Rohertragsfaktor: **14,7** (Spanne von 14,0 bis 16,0)

Die Mittelbildung erfolgte aus 17 Datensätzen

Die beschlossenen Mittelwerte gelten für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil bis 20 % (vgl. Modellbeschreibung). Die angegebenen Spannen entsprechen nicht den ausgewerteten Minimum- und Maximumwerten. Der Gutachterausschuss orientierte sich bei deren Festlegung an den berechneten Standardabweichungen der Mittelwerte.

Liegenschaftszinssätze für reine Gewerbeobjekte konnten wegen fehlender, geeigneter Kauffälle nicht ermittelt werden. Auf die Bestimmung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss dieses Mal verzichtet, da es sich dabei nicht um typische Ertragsobjekte handelt. Teilweise wurden diese Liegenschaftszinssätze von den Gutachterausschüssen aber zuletzt im Immobilienmarktbericht 2012 veröffentlicht.

Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Kaufpreis	Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohrertrag (Jahr)	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Zeitraum	2012/2013

Tab. 85: Modellbeschreibung Ermittlung Liegenschaftszinssatz

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

RE Reinertrag

KP Kaufpreis

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis G = KP – BW

BW Bodenwert

q 1+p

p Liegenschaftszinssatz (in Prozent)

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck
☎ +49 (0)3647 4499-100 📠 +49 (0)3647 4499-198
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck