

Immobilienmarktbericht 2016

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



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2016 © 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	4
2.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Rechtliche Stellung, Zusammensetzung und Aufgaben	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	7
2.2.1	Kaufpreissammlung	7
2.2.2	Bodenrichtwerte	7
2.2.3	Verkehrswertgutachten	12
3.	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	18
4.	Der Grundstücksmarkt im Überblick	22
4.1	Erläuterungen zum Datenbestand	23
4.1.1	Allgemeines	23
4.1.2	Zum Flächenumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	23
4.1.3	Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena	24
4.1.4	Zur Lageklassifizierung für den Bereich des Saale-Holzland-Kreis	25
4.2	Grundstücksverkehr	26
4.3	Kaufverträge	27
4.4	Zwangsversteigerungen	30
5.	Unbebaute Grundstücke	33
5.1	Bauflächen	34
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	37
5.1.1.1	Saale-Holzland-Kreis (Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	39
5.1.1.2	Saale-Orla-Kreis (Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	42
5.1.1.3	Kreisfreie Stadt Jena (Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	45
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	49
5.1.2.1	Kreisfreie Stadt Jena (Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser)	51
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	52
5.1.3.1	Saale-Holzland-Kreis (gewerbliche Grundstücke)	55
5.1.3.2	Saale-Orla-Kreis (gewerbliche Grundstücke)	56
5.1.3.3	Kreisfreie Stadt Jena (gewerbliche Grundstücke)	57
5.1.4	Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)	58
5.1.5	Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich	59
5.1.6	Arrondierung in der Innenbereichslage (kreisfreie Stadt Jena)	61

5.1.7	Baulücken (kreisfreie Stadt Jena)	63
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	65
5.2.1	Ackerland	68
5.2.2	Grünland.....	70
5.2.3	Waldflächen.....	72
5.3	Sonstige Flächen	74
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung.....	74
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	76
5.3.3	Gärten im Außenbereich	77
5.3.4	Erholungsgrundstücke	78
5.3.5	Geringst- und Unland	79
6.	Bebaute Grundstücke	80
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	83
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	86
6.1.1.1	Saale-Holzland-Kreis (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	87
6.1.1.2	Saale-Orla-Kreis (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser).....	89
6.1.1.3	Kreisfreie Stadt Jena (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser).....	91
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	93
6.1.2.1	Saale-Holzland-Kreis (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser).....	94
6.1.2.2	Saale-Orla-Kreis (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser)	96
6.1.2.3	Kreisfreie Stadt Jena (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser)	98
6.1.3	Villen (kreisfreie Stadt Jena)	100
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	102
6.2.1	Saale-Holzland-Kreis (Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser)	102
6.2.2	Saale-Orla-Kreis (Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser).....	104
6.2.3	Kreisfreie Stadt Jena (Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser).....	106
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	108
6.3.1	Saale-Holzland-Kreis (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)	109
6.3.2	Saale-Orla-Kreis (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).....	110
6.3.3	Kreisfreie Stadt Jena (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)	111
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	112
6.4.1	Saale-Holzland-Kreis (Gewerbe- und Industriegebäude)	112
6.4.2	Saale-Orla-Kreis (Gewerbe- und Industriegebäude)	113
6.4.3	Kreisfreie Stadt Jena (Gewerbe- und Industriegebäude)	115
6.5	Sonstige Gebäude	116
6.5.1	Saale-Holzland-Kreis (sonstige Gebäude).....	116
6.5.1.1	Garagen	116
6.5.1.2	Wochenend- und Ferienhäuser.....	118

6.5.2	Saale-Orla-Kreis (sonstige Gebäude)	119
6.5.2.1	Garagen	119
6.5.2.2	Wochenend- und Ferienhäuser.....	120
6.5.2.3	Einkaufsmärkte.....	121
6.5.3	Kreisfreie Stadt Jena (sonstige Gebäude)	122
6.5.3.1	Garagen	122
6.5.3.2	Wochenend- und Ferienhäuser.....	123
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	124
7.1	Saale-Holzland-Kreis (Wohnungs- und Teileigentum).....	126
7.2	Saale-Orla-Kreis (Wohnungs- und Teileigentum)	128
7.3	Kreisfreie Stadt Jena (Wohnungs- und Teileigentum)	130
7.3.1	Wohnungseigentum	130
7.3.1.1	Erstverkauf aus Neubau.....	132
7.3.1.2	Erstverkauf aus Umwandlung	135
7.3.1.3	Weiterverkauf	137
7.3.1.4	Zusammenfassung (Wohnungseigentum)	140
7.3.2	Teileigentum.....	143
7.3.2.1	Sondereigentum Gewerbe	143
7.3.2.2	Sondereigentum Stellplatz	145
8.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	148
8.1	Sachwertfaktoren	148
8.1.1	Allgemeines	148
8.1.2	Modellbeschreibung	149
8.1.3	Sachwertfaktoren für den Saale-Holzland-Kreis (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhaus)	152
8.1.4	Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhaus)	155
8.1.5	Sachwertfaktoren für die kreisfreie Stadt Jena (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhaus)	158
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	161
8.2.1	Liegenschaftszinssätze	161
8.2.2	Rohertragsfaktoren	161
8.2.3	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	162
8.2.4	Beschlüsse des Gutachterausschusses	163
9.	Abbildungsverzeichnis.....	164

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 Immobilienmarktberichten erreicht.

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, der sich für diesen Immobilienmarktbericht 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.

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt für die Jahre 2011 bis 2015 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.

Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

Um eine bestmögliche Auswertung zu gewährleisten, werden die Vertragsdaten, auch von zurückliegenden Erwerbsvorgängen, im notwendigen Umfang geändert, ergänzt oder korrigiert. Dem geschuldet können nachfolgende Auswerteergebnisse von denen früherer Veröffentlichungen abweichen.

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

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

-  Steigerung um mehr als 30 Prozent
-  Steigerung von 5 bis < 30 Prozent
-  Veränderung von -5 bis < 5 Prozent
-  Rückgang von -5 bis < -30 Prozent
-  Rückgang um mehr als 30 Prozent

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 Immobilienmarktbericht 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.

Weitere Berichte zum Grundstücksmarkt können auf der Internetseite des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation unter der Rubrik Bodenmanagement aufgerufen werden. Internetadresse:

http://www.thueringen.de/th9/tlvermgeo/geoinformation/bodenmanagement/wertermittlung_gutachterausschuss/berichtgrundstueck/index.aspx

2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung, Zusammensetzung und Aufgaben

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

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

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

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

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

Nach § 198 Abs. 1 BauGB ist für das Land eine Zentrale Geschäftsstelle bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Die Zentrale Geschäftsstelle führt die Bezeichnung „Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen“.¹

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.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

¹ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Saale-Holzland-Kreis, den Saale-Orla-Kreis und der kreisfreien Stadt Jena hat ihren Sitz im Katasterbereich Pößneck

Zusammensetzung des Gutachterausschusses:

Vorsitzender	Herr Ulrich Schramm
Stellvertreter	Herr Volker Baulig Herr Rolf Scheelen
weitere Mitglieder	36 ehrenamtlicher Gutachter davon 4 Vertreter der Finanzämter

Im BauGB und der ThürGAVO sind für die örtlichen Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen hauptsächlich folgende Aufgaben definiert:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und § 7 Abs. 1 der Nutzungsentgeltverordnung.



Abbildung 1 Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Jedem Gutachterausschuss steht eine Geschäftsstelle zur Verfügung. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

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 Erbaurecht 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 flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

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 örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden geraden 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 und veröffentlicht.

Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden. Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in der Regel auf Basis des Amtlichen Liegenschaftskataster- Informationssystem (ALKIS) geführt.



Abbildung 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen, hier mit hinterlegtem Orthophoto

Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

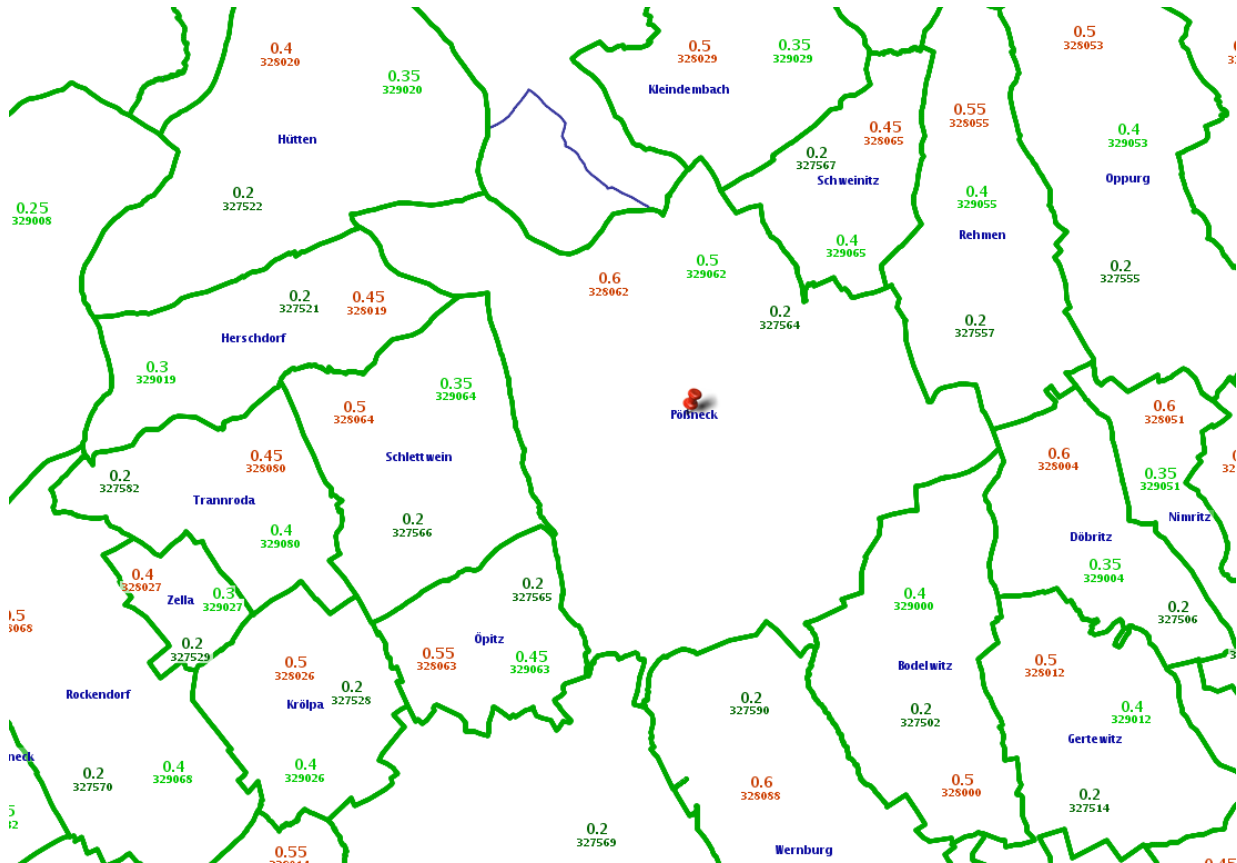


Abbildung 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

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

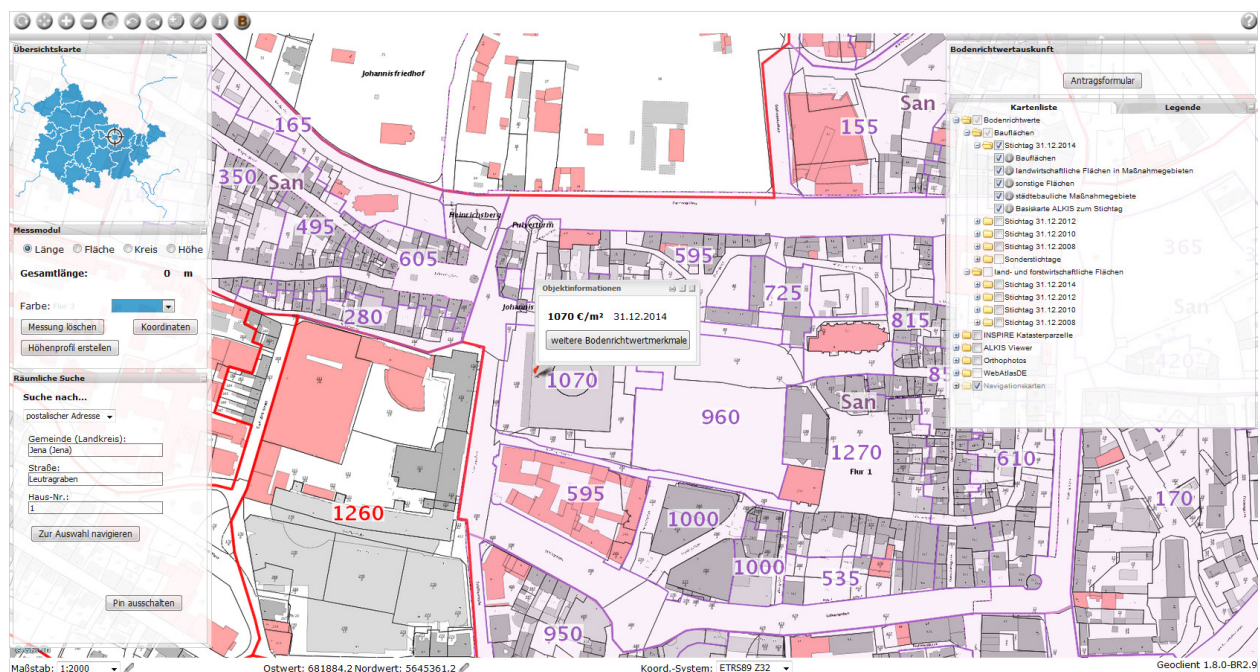


Abbildung 4 Bildschirmdarstellung von BORIS-TH

Die Bodenrichtwerte und ihre wertbeeinflussenden Merkmale sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Ihre wertbeeinflussenden Merkmale werden in einem zusätzlichen Informationsfenster präsentiert.

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

Lage und Bodenrichtwert

Gemeinde	Jena
Gemarkung	Jena
Bodenrichtwertnummer	255306
Bodenrichtwert [€/m²]	1070
Stichtag	31.12.2014

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Geschossflächenzahl	3,5

Drucken

Fenster schließen

Kontaktadressen der Gutachterausschüsse: www.gutachterausschuesse-th.de

Abbildung 5 Beispiel für ein Informationsfenster

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie die wertbeeinflussenden Merkmale. Damit wird jedermann der Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht. Thüringen ist eines der wenigen Länder, das einen solchen kostenfreien internetbasierten Zugriff anbietet und das einzige Land, welches auch den kostenlosen Ausdruck von vollständigen Bodenrichtwertinformationen ermöglicht.

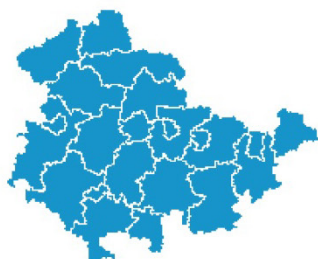


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

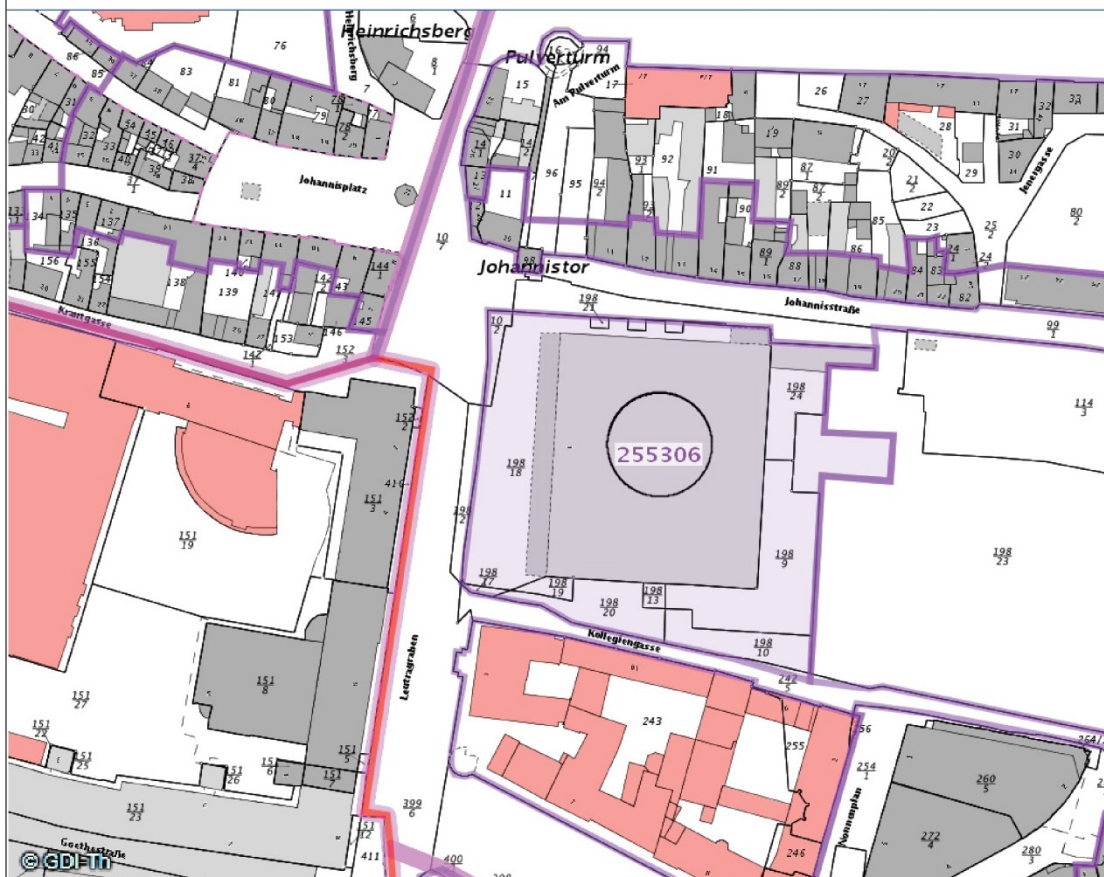
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poessneck@tvermgeo.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Jena
Gemarkung	Jena
Bodenrichtwertnummer	255306
Bodenrichtwert [€/m²]	1070
Stichtag	31.12.2014
Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Geschossflächenzahl	3,5



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt; Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
17.05.2016

Abbildung 6 Beispiel einer Bodenrichtwertinformation

2.2.3 Verkehrswertgutachten

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

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

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

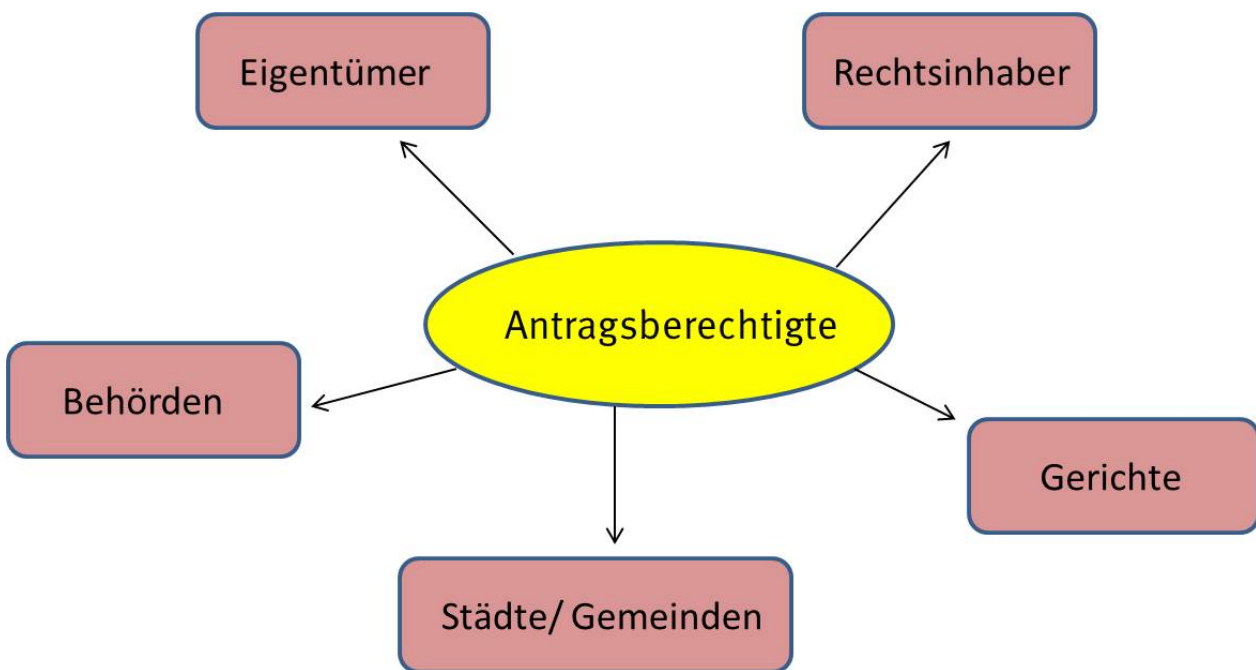


Abbildung 7 Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen. Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.²

² Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

3. Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

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

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.

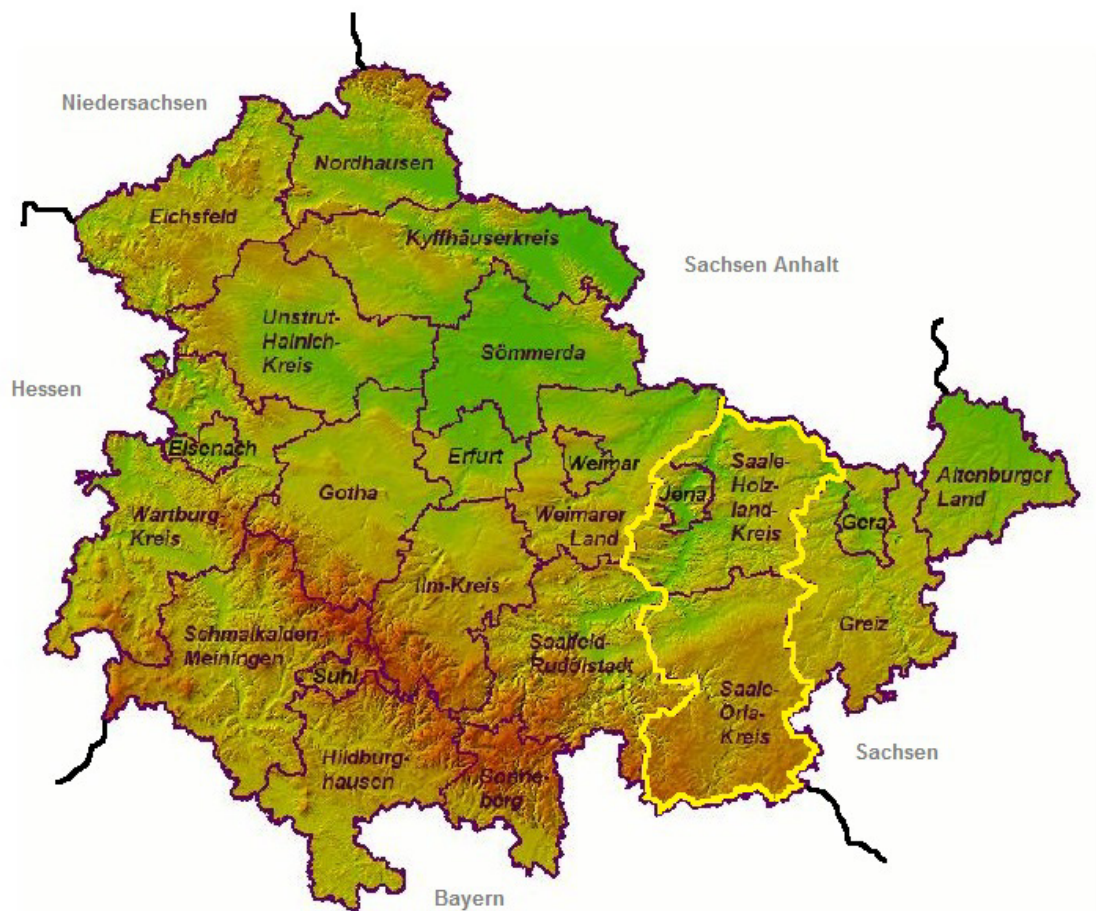


Abbildung 8 Karte Freistaat Thüringen (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

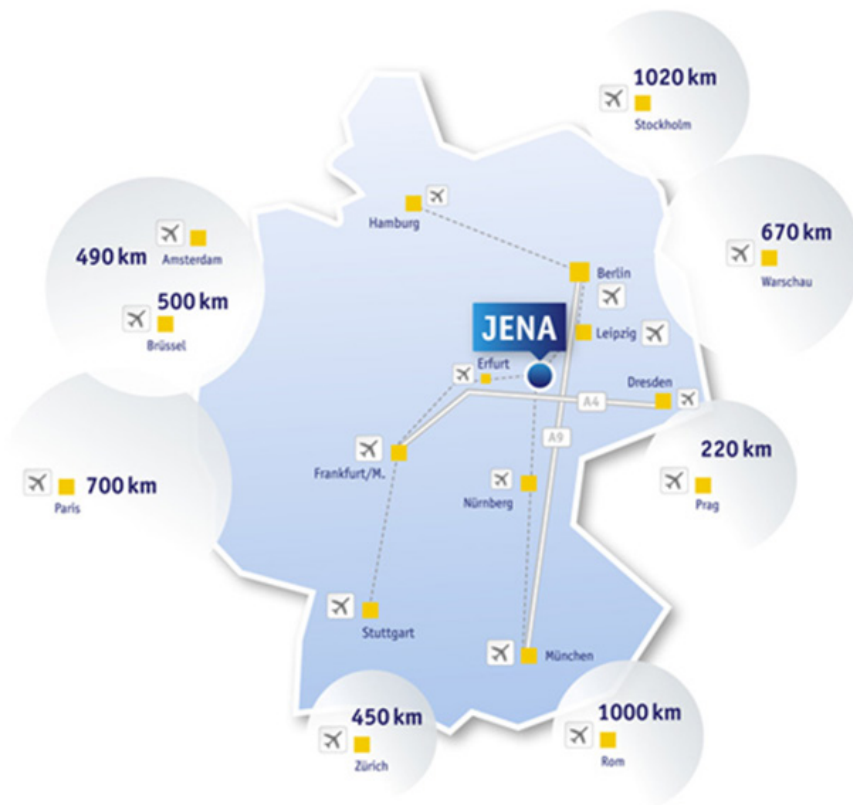


Abbildung 9 Übersichtskarte (Quelle: Stadt Jena)

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.

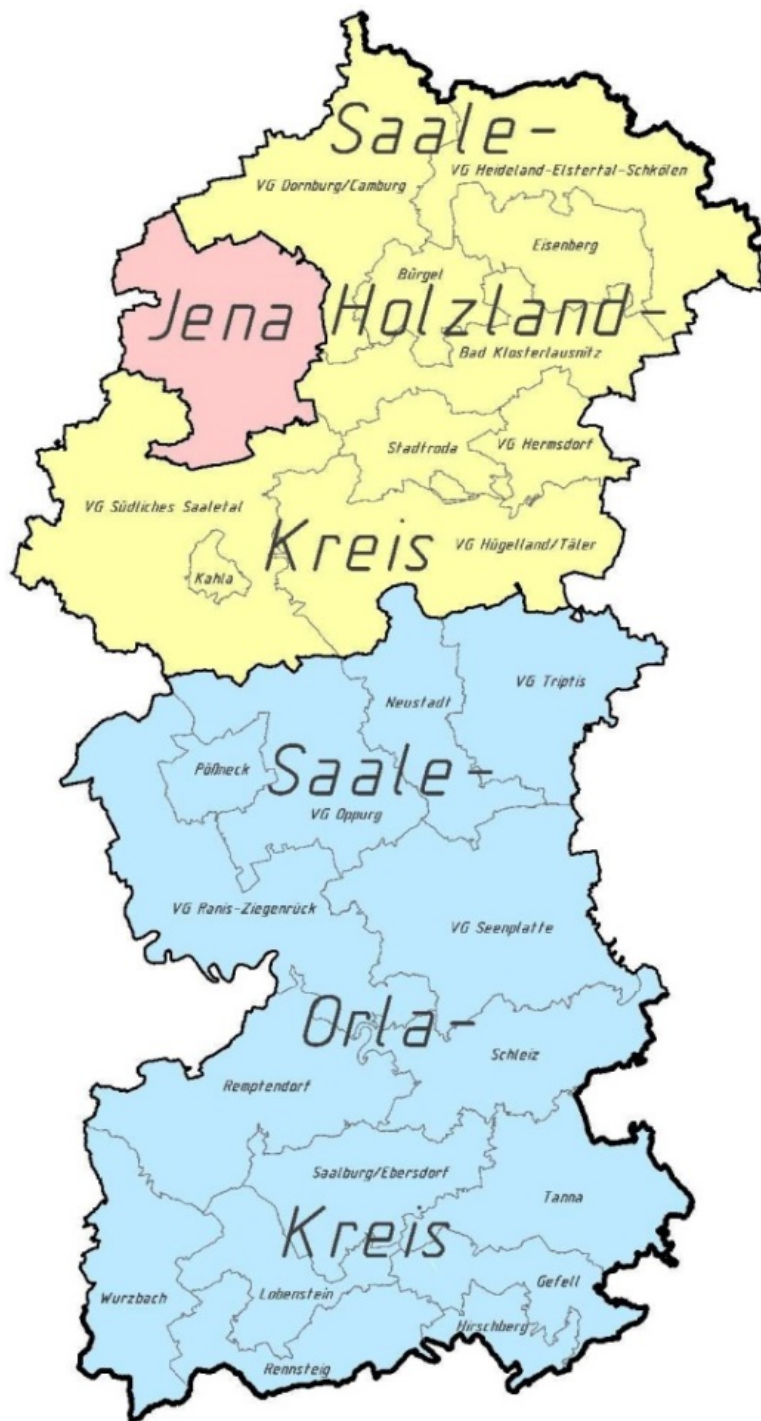


Abbildung 10 Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle

Im Bereich der kreisfreien Stadt Jena, des Saale-Holzland-Kreises (SHK) und des Saale-Orla-Kreises (SOK) leben heute ca. 274.000 Einwohner (EW). Die Fläche für das gesamte Gebiet umfasst einen Bereich von ca. 2.081 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 72 EW/km² (SOK) bis 942 EW/km² (Jena) reicht.

Nachfolgende Graphik gibt einen Überblick über die Entwicklung der Bevölkerung in den letzten 7 Jahren. In der kreisfreien Stadt Jena konnte eine Zunahme um 3,5 %, in den Landkreisen dagegen jeweils ein Rückgang von 4,5 % (SHK) und 6,8 % (SOK) registriert werden.

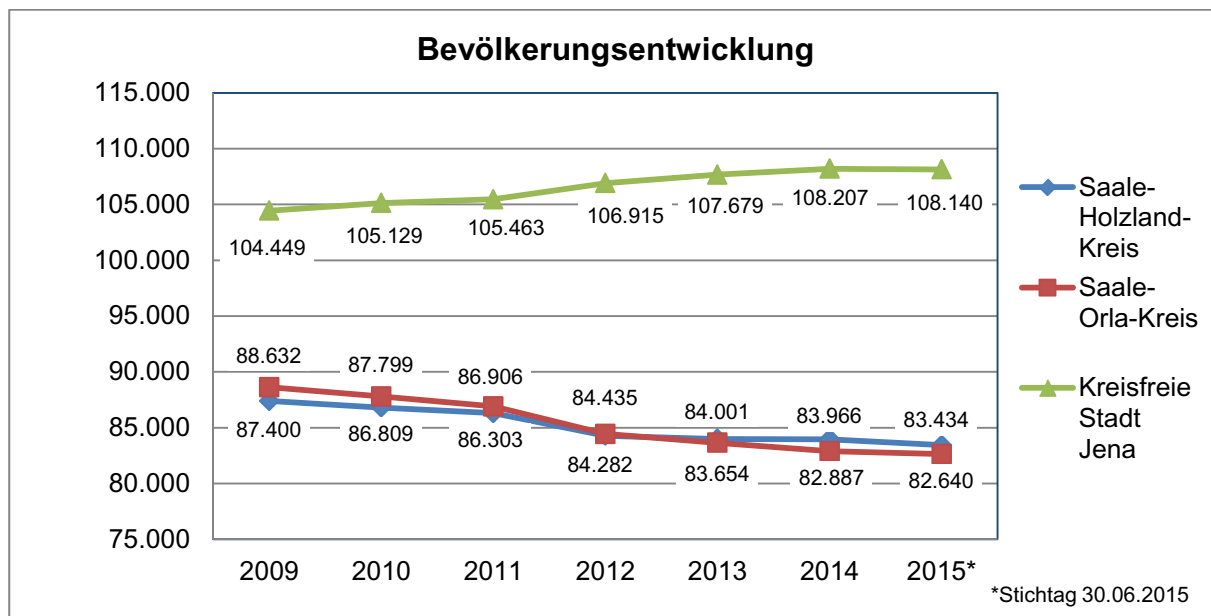


Abbildung 11 Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Nachfolgende Übersicht stellt den Flächenanteil der einzelnen Landkreise am gesamten Gebiet des Gutachterausschusses dar.

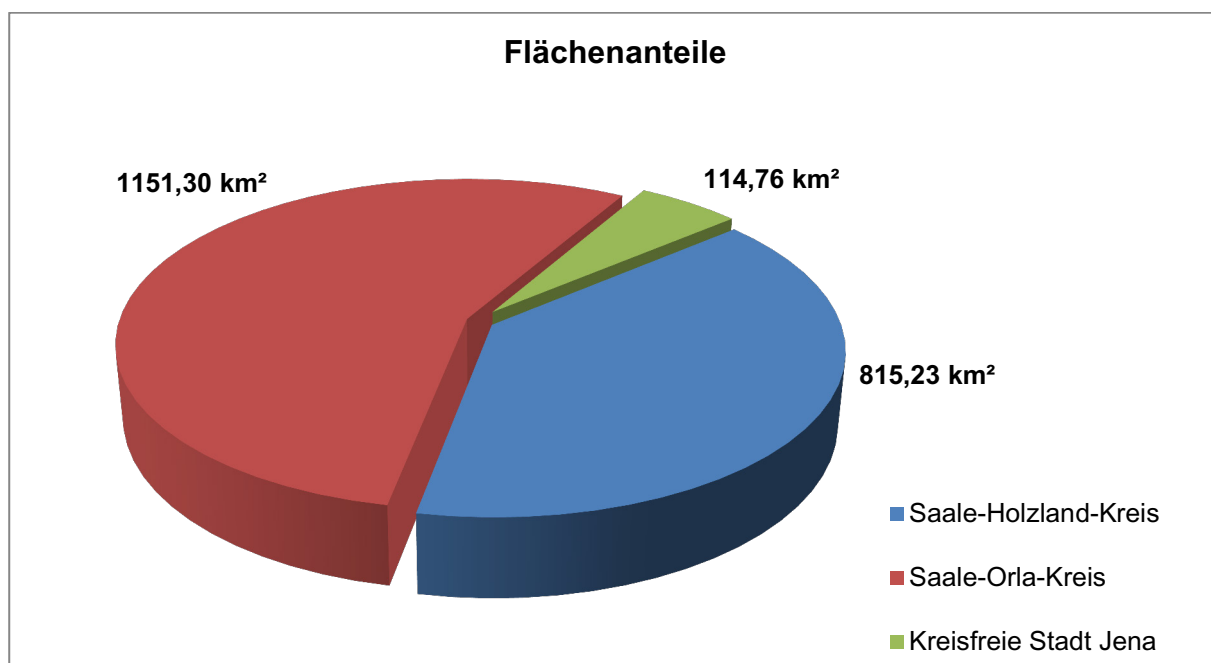


Abbildung 12 Flächenanteile der Landkreise (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Aus vorliegenden Daten ergeben sich für den Saale-Holzland-Kreis, den Saale-Orla-Kreis und der kreisfreien Stadt folgende Bevölkerungsdichten.

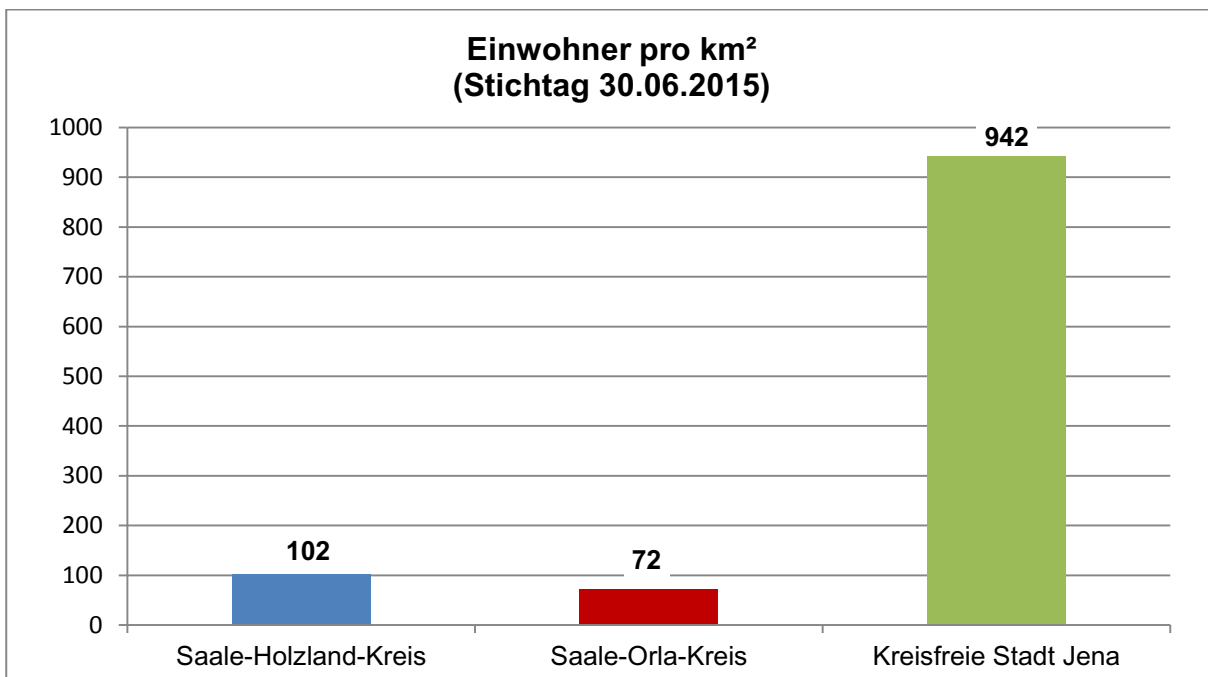


Abbildung 13 Bevölkerungsdichte der einzelnen Landkreise (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

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

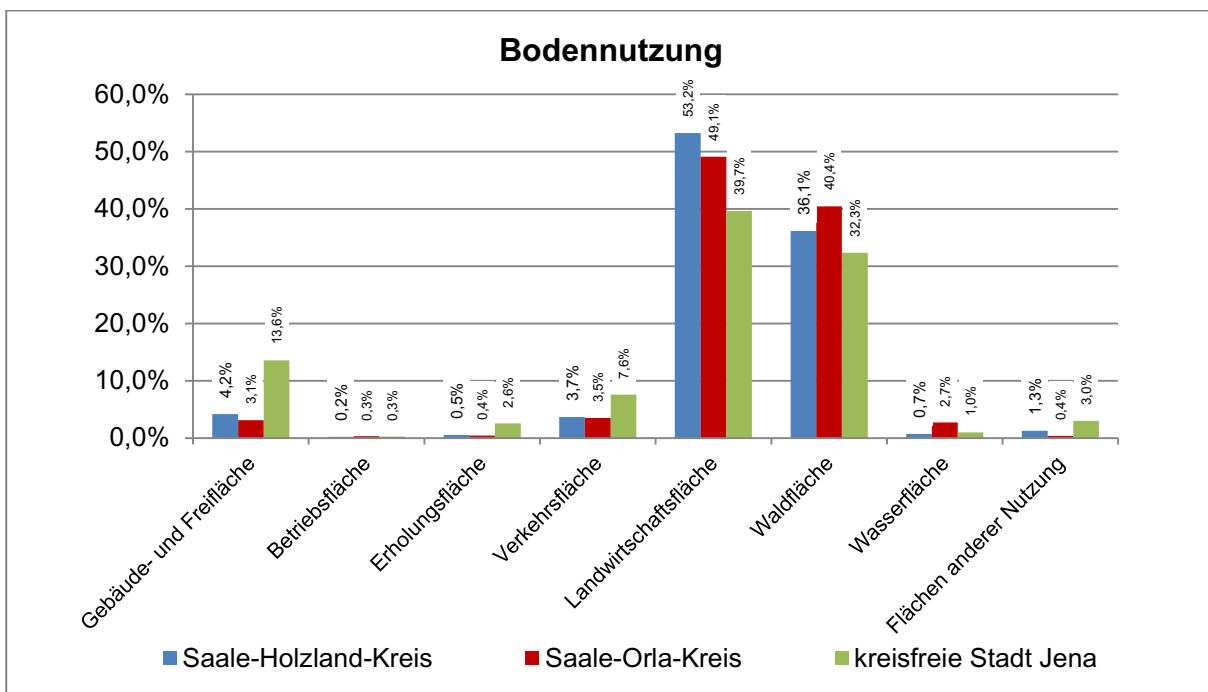


Abbildung 14 Bodennutzung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

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.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses haben wir eine große Spanne hinsichtlich der vertretenen Wirtschaftsbranchen.

Der Saale-Holzland-Kreis liegt eingebettet in die Landschaft des mittleren Saaletals und des Thüringer Holzlandes und bildet als Verbindung von modernem Wirtschaftsstandort, Natur und Kultur das Umland der kreisfreien Stadt Jena. Dabei profitiert er aufgrund seiner geographischen Lage von dem High-Tech-Zentrum Jena und dient im Gegenzug in Teilbereichen als Ausgleich zur z.B. angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Jena.

Alteingesessene Firmen und neu entstandene Betriebe bilden ein leistungsfähiges Wirtschaftsgefüge aus produzierendem Gewerbe, forschungsorientierten Unternehmen, Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistern. Einen weiteren nicht unbeträchtlichen Wirtschaftsfaktor stellen die ansässigen Kliniken dar, die nicht nur für gute medizinische Betreuung sorgen, sondern auch zu den großen Arbeitgebern zählen.



Abbildung 15 Karte Saale-Holzland-Kreis (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)

Der Saale-Orla-Kreis bildet den südlichen Teil des Verantwortungsbereiches der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck und ist flächenmäßig der drittgrößte Kreis Thüringens. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der Autobahn 9 durchzogen und bietet damit sehr gute infrastrukturelle Bedingungen für wirtschaftliche Ansiedlungen. Bereits heute wird er von einer vielfältigen Wirtschaft geprägt und ist mit den mehr als 5300 Unternehmen in Industrie, Landwirtschaft, Mittelstand und Handwerk einer der wirtschaftsstärksten im Freistaat Thüringen.

Eine Besonderheit im Südwestlichen Teil des Saale-Orla-Kreises bilden die Saaletalsperren in Bezug auf den Hochwasserschutz und den Tourismus.

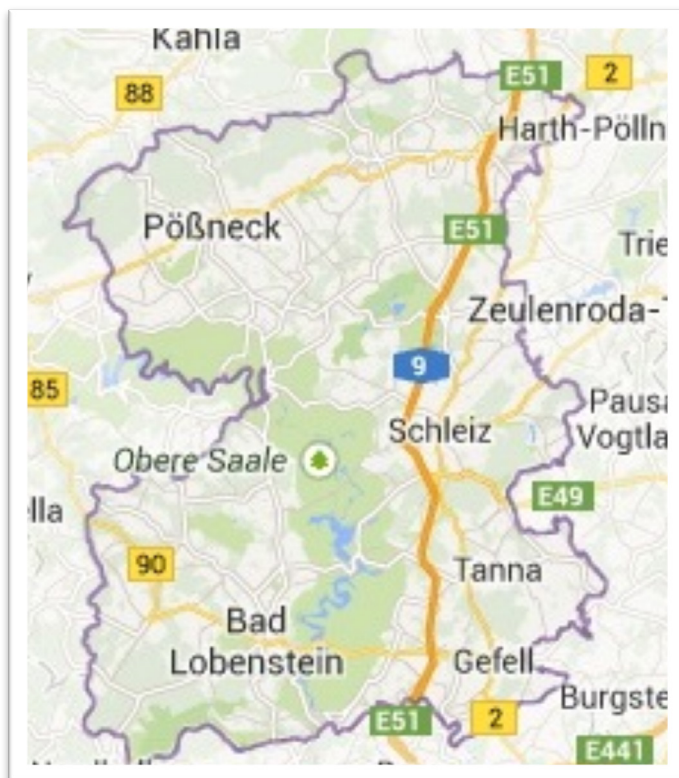


Abbildung 16 Karte Saale-Orla-Kreis (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)

Die kreisfreie Stadt Jena besitzt einen attraktiven Arbeitsmarkt, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Den überwiegend ländlich geprägten Landkreisen Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis steht die kreisfreie Stadt Jena mit einer hohen baulichen Verdichtung gegenüber. Die Stadt Jena selber ist regionalplanerisch als Oberzentrum eingestuft und für die umliegenden Landkreise auch als Arbeitsplatzstandort mit über 50.000 Beschäftigten von Bedeutung.

Der Bereich der kreisfreien Stadt Jena wird durch Hochtechnologiefirmen, international tätigen Konzernen und Forschungseinrichtungen als High-Tech-Standort in Thüringen geprägt und bildet mit den 2 großen Hochschulen eine eigene homogene Einheit.



Abbildung 17 Karte kreisfreie Stadt Jena (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)

Im Arbeitsplatzangebot lässt sich ein Wandel 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.

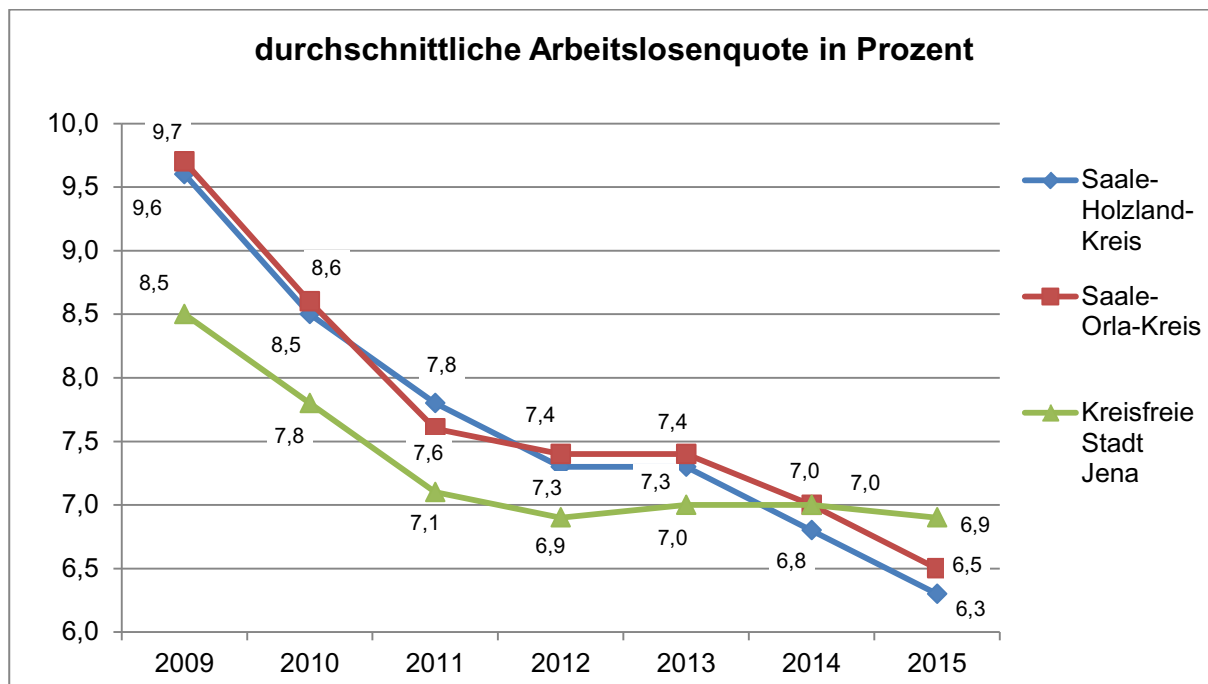


Abbildung 18 durchschnittliche Arbeitslosenquote in Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Der Schuldenstand der Landkreise Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und der kreisfreien Stadt Jena verdeutlicht die Anstrengungen, die hier in den nächsten Jahren weiterhin zu bewältigen sind.

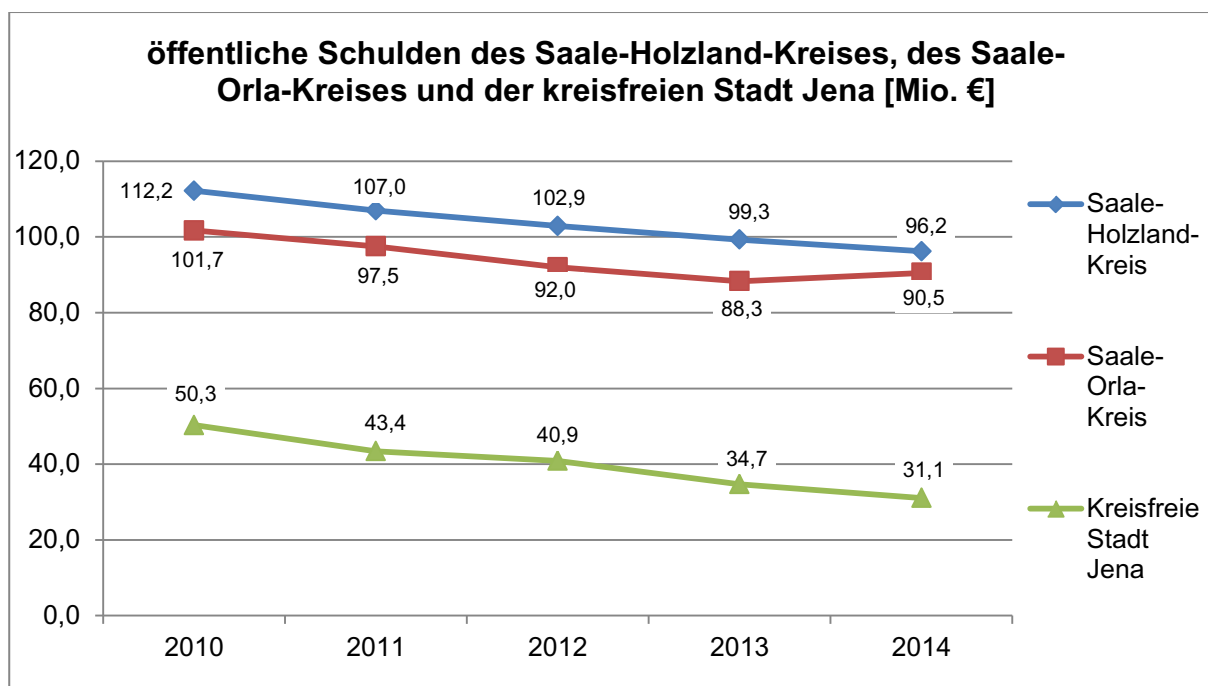


Abbildung 19 öffentliche Schulden der Landkreise und der kreisfreien Stadt Jena (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Der Anstieg der Verbraucherindizes (u. a. Bau- und Energiepreise) über 20 % in den letzten 10 Jahren macht 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.

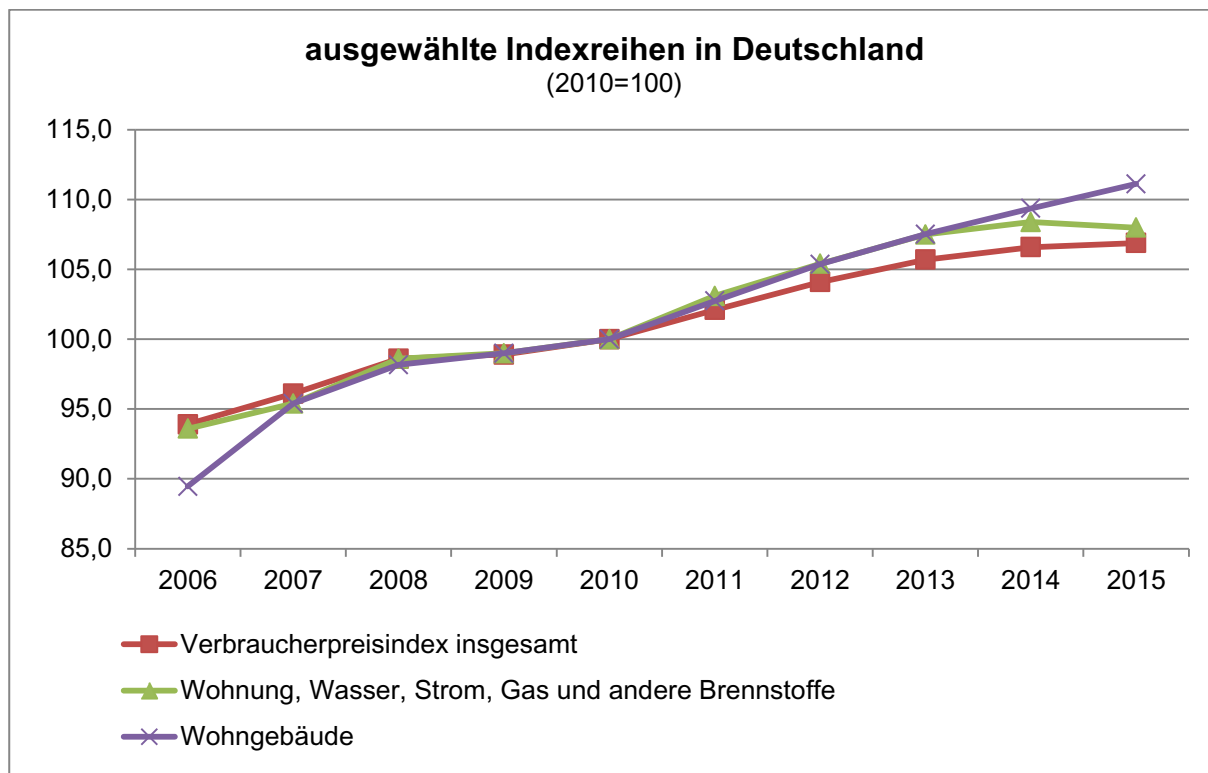


Abbildung 20 ausgewählte Indexreihen (Quelle: Statistisches Bundesamt)

4. Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge. Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vereinbart bzw. vollzogen werden:

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

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)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Teilmarkt/ Objektart	Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis			kreisfreie Stadt Jena		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	232	302	↑ 30	208	221	↑ 6	170	125	↓ -26
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	546	448	↓ -18	739	637	↓ -14	81	109	↑ 35
bebaute Grundstücke	546	515	↓ -6	470	466	↓ -1	276	258	↓ -7
Wohnungs- /Teileigentume	119	90	↓ -24	59	59	→ 0	365	317	↓ -13
Sonstige	29	22	↓ -24	8	7	↓ -13	18	17	↓ -6
Summe/ Veränderung	1.472	1.377	↓ -6	1.484	1.390	↓ -6	910	826	↓ -9

Abbildung 21 Grundstücksmarkt im Überblick

Nach dem im Abschnitt 4.2 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.3 ausschließlich den Erwerbsübergang durch Verkäufe. Abschließend wird im Abschnitt 4.4 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

4.1 Erläuterungen zum Datenbestand

4.1.1 Allgemeines

In den folgenden Auswertungen wird zunächst ein allgemeiner Überblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar. Bei den anschließenden detaillierten Auswertungen für die einzelnen Landkreise bzw. für die kreisfreie Stadt Jena werden die für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge ausgeschlossen. Eine Nichteignung kann die verschiedensten Ursachen haben, so zum Beispiel starke wirtschaftliche Bindungen, persönliche Verhältnisse, Notverkäufe, eingetragene Rechte und Belastungen und anderes mehr.

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

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den voran gegangenen Grundstücksmarktberichten kommen.

4.1.2 Zum Flächenumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Der Flächenumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wird nicht ausgewiesen, da sich die Flächenangabe immer auf die gesamte Grundstücksfläche und nicht auf den ideellen Flächenanteil (Miteigentumsanteil) bezieht.

4.1.3 Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena

Die Differenzierung der Lagequalitäten beruht auf einer Lagequalitätsuntersuchung der Stadt Jena, welche 2010 unter Beteiligung der Geschäftsstellen des Gutachterausschusses erarbeitet wurde und im Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen Mietspiegels erfolgte. Diese Klassifizierung fand seitdem regelmäßig Berücksichtigung bei der Führung der Kaufpreissammlung. Mit dem Stichtag 31.12.2014 wurde bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen durch den Gutachterausschuss eine Lagequalitätswertung vorgenommen und in der jeweiligen Bodenrichtwertzone verankert. Demgemäß erfolgt ab dem Berichtsjahr 2015 die Auswertung der Kaufverträge bezüglich ihrer Lagequalität nach der Festlegung des Gutachterausschusses. Es können daher bei der Umstellung Vorjahr / Berichtsjahr Abweichungen auftreten.

Für eine weitere Differenzierung der Lagequalität wurde die Kategorie „Ortsteile“ impliziert. Dies soll eine zusätzliche Vergleichsmöglichkeit zwischen Stadtgebiet und Stadtrandlage bieten. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt, welche Gemarkungen der Kategorie „Ortsteile“ zugeordnet sind.



Abbildung 22 kreisfreie Stadt Jena – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Ortsteile“

4.1.4 Zur Lageklassifizierung für den Bereich des Saale-Holzland-Kreis

Die kreisfreie Stadt Jena beeinflusst in bestimmten Bereichen den Grundstücksmarkt des Saale-Holzland-Kreises. Besonders Gemarkungen, die verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B7 und B88 bzw. an der Autobahn A4 liegen, sind davon betroffen. In diesem Bereich wurde im Jahr 2015 im Durchschnitt fast das Doppelte des Bodenrichtwertes für unbebaute Grundstücke gezahlt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Gemarkungen, welche als „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“ eingestuft werden können.

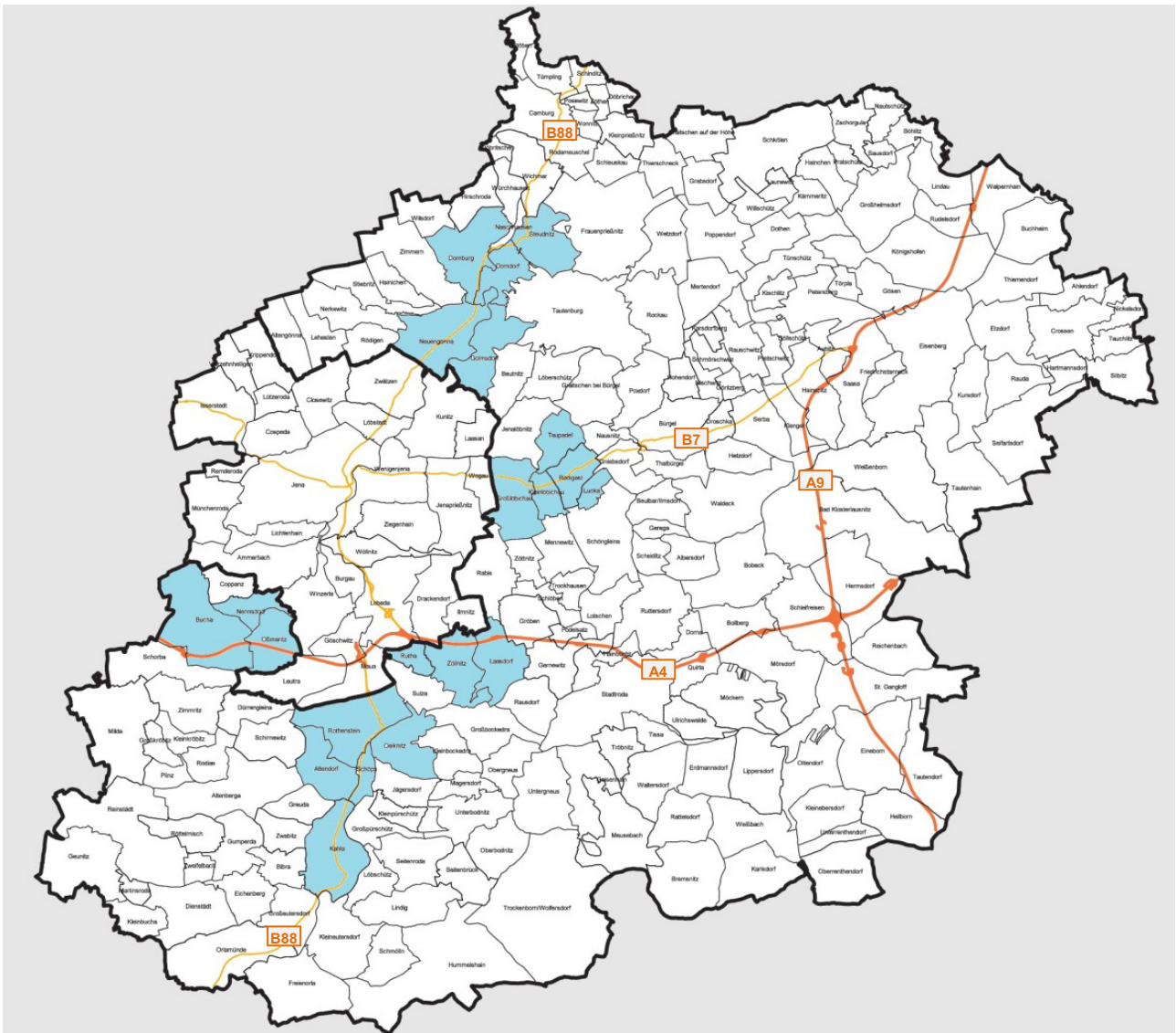


Abbildung 23 Saale-Holzland-Kreis – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“

4.2 Grundstücksverkehr

Aus den folgenden Abbildungen kann die absolute Entwicklung der Anzahl aller Erwerbsvorgänge sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre entnommen werden. Zudem werden die Teilmärkte der Jahre 2014 und 2015 für die beiden Landkreise und der kreisfreien Stadt Jena erfasst.

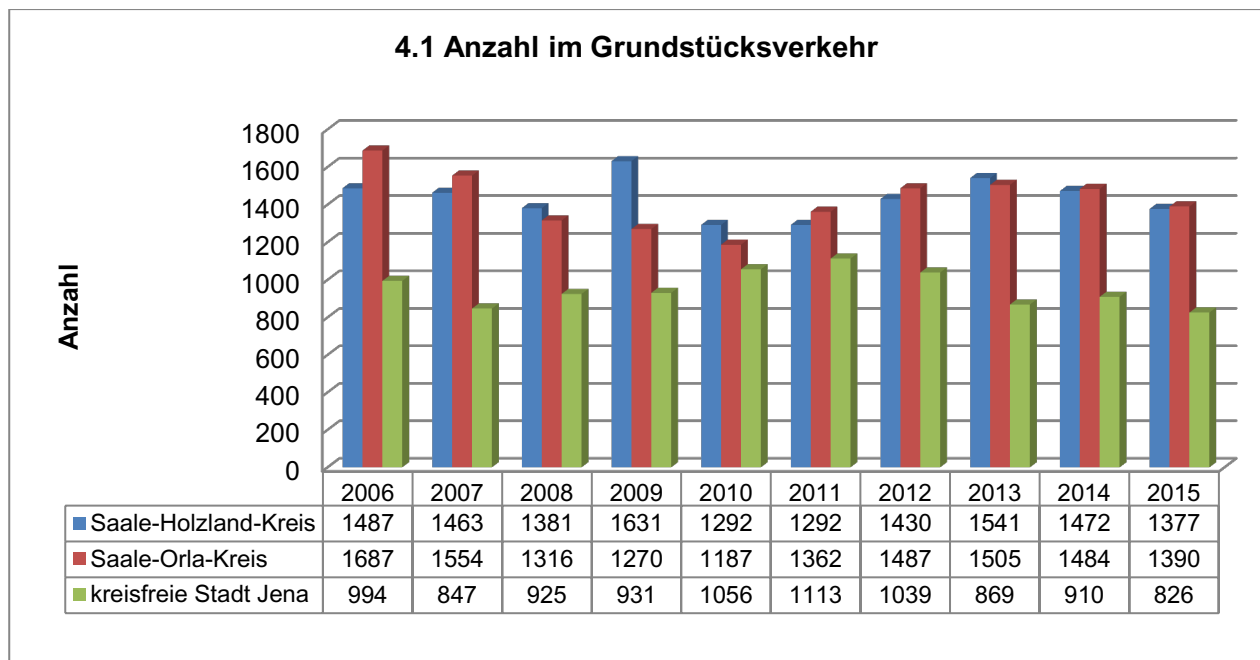


Abbildung 24 Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre je Landkreis

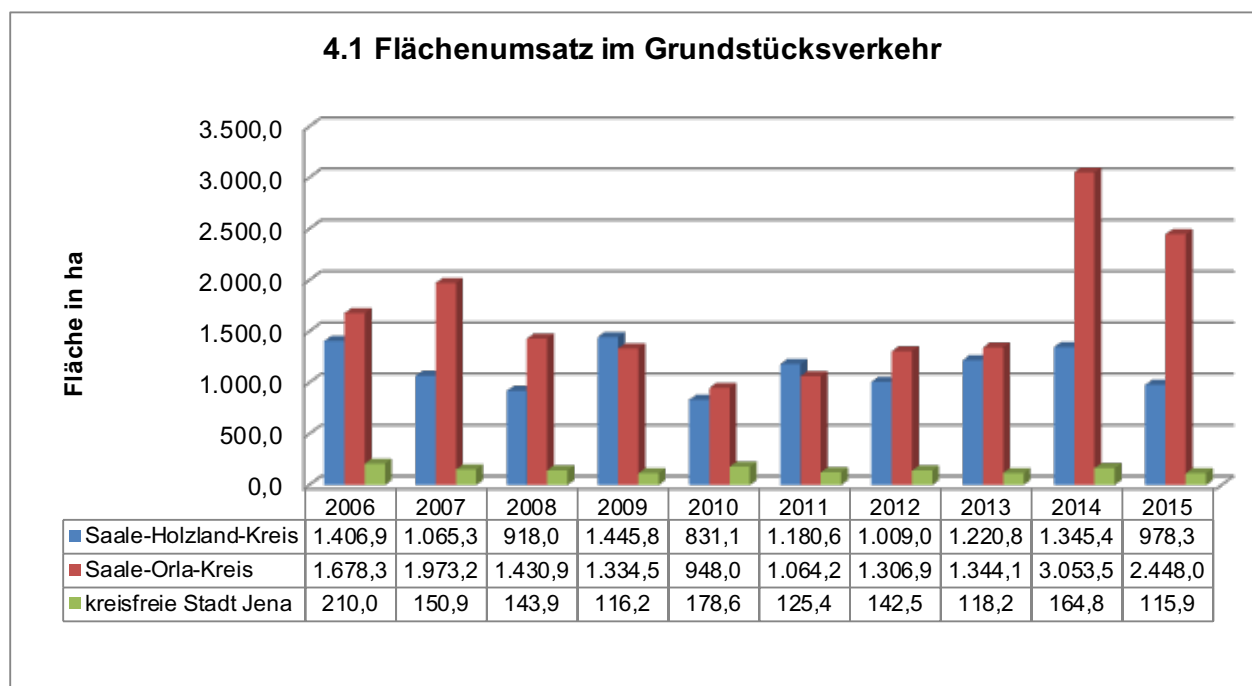


Abbildung 25 Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis

4.1 Geldumsatz im Grundstücksverkehr

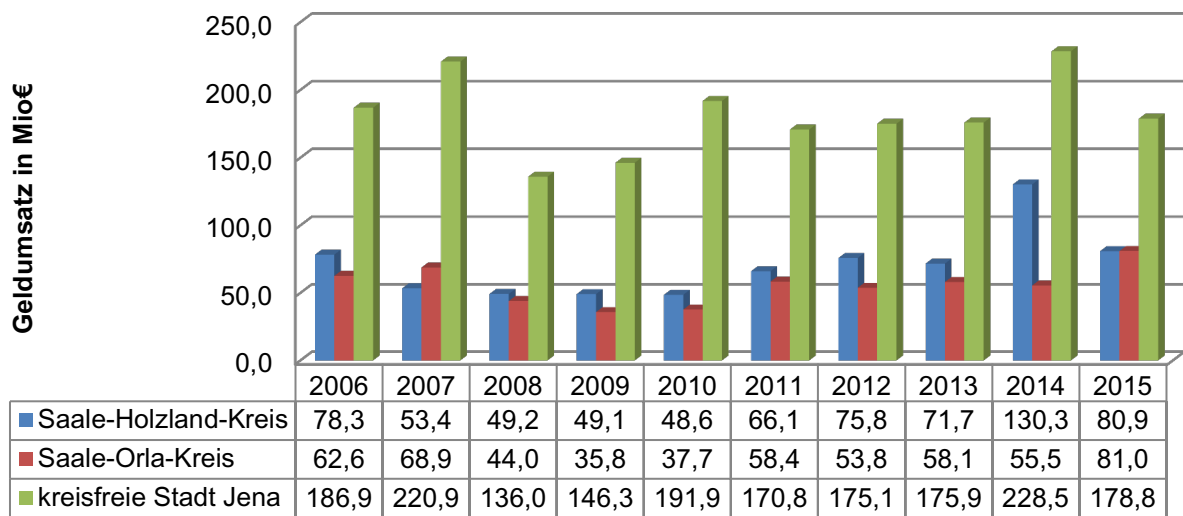


Abbildung 26 Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis

4.3 Kaufverträge

Fast 94 % aller Erwerbsvorgänge sind Kaufverträge. Entsprechend sind die Tendenzen identisch mit denen aller Vertragsarten. Zudem werden für die Jahre 2014 und 2015 die Anteile der einzelnen Grundstücksarten an den Umsätzen (Abbildungen 31, 32, 33) sowie die Veränderungen ausgewiesen. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar.

4.2 Anzahl Kaufverträge

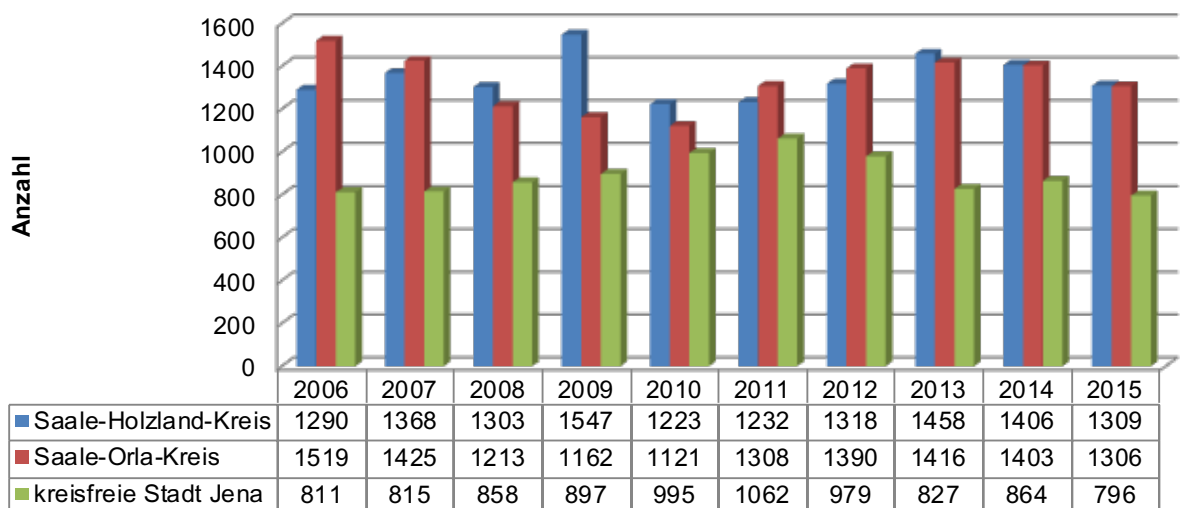


Abbildung 27 Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis über 10 Jahre

4.2 Flächenumsatz Kaufverträge

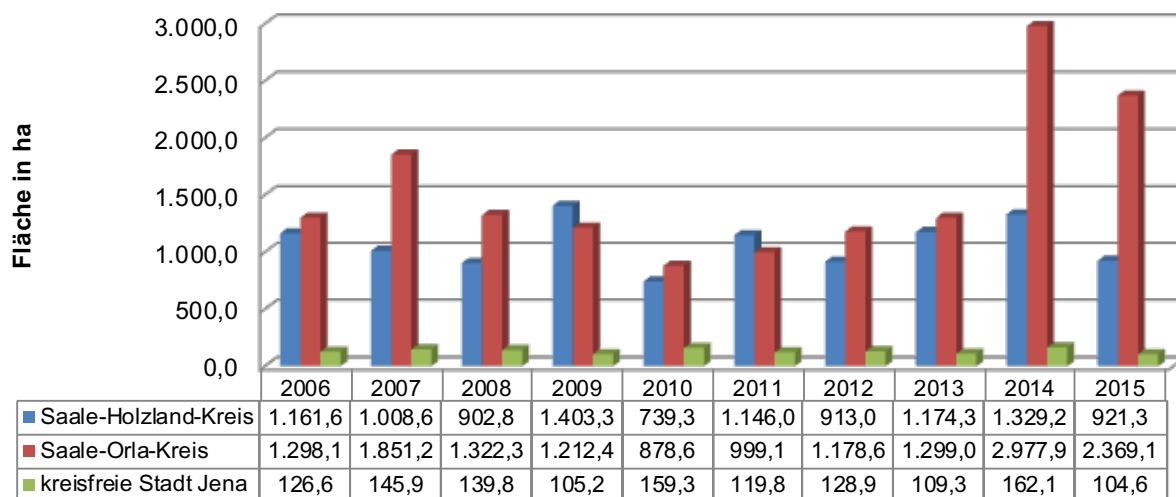


Abbildung 28 Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis über 10 Jahre

4.2 Geldumsatz Kaufverträge

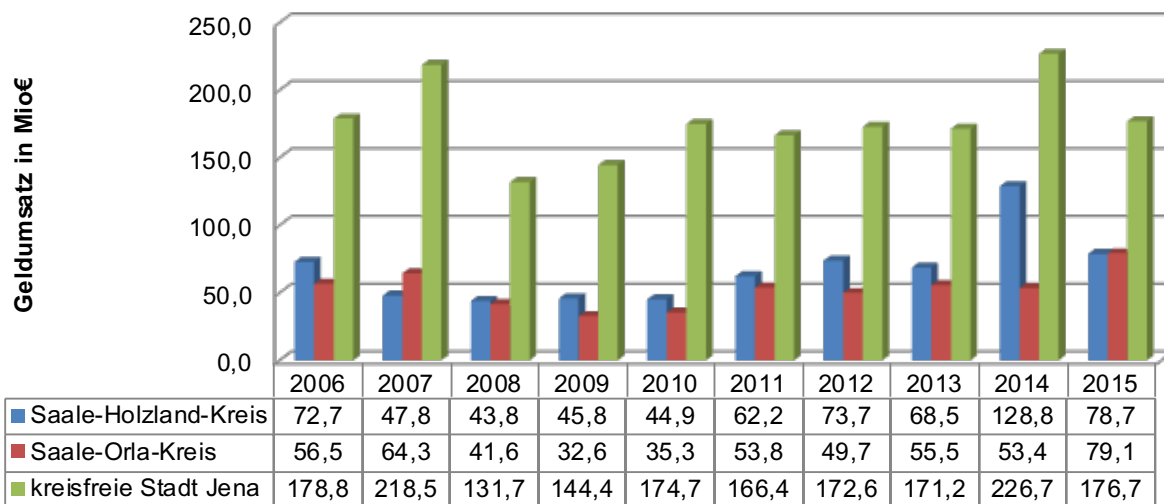


Abbildung 29 Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis über 10 Jahre

Saale-Holzland-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	216	274	↗ 27	20,3	36,2	↗ 79	7,7	8,9	↗ 16
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	528	425	↘ -20	1128,1	723,5	↘ -36	9,9	6,8	↘ -31
bebaute Grundstücke	524	504	↘ -4	177,9	152,8	↘ -14	105,5	57,0	↘ -46
Wohnungs- /Teileigentume	113	87	↘ -23				5,6	5,1	↘ -7
Sonstige	26	19	↘ -27	3,0	8,8	↗ 192	0,2	0,8	↗ 250
Summe/ Veränderung	1.407	1.309	↘ -7	1329,3	921,3	↘ -31	128,8	78,7	↘ -39

Abbildung 30 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	189	207	↗ 10	17,2	27,5	↗ 60	2,4	4,3	↗ 79
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	714	616	↘ -14	2856,3	2181,4	↘ -24	13,7	10,7	↘ -22
bebaute Grundstücke	437	428	↘ -2	103,5	157,4	↗ 52	34,0	61,4	↗ 81
Wohnungs- /Teileigentume	56	49	↘ -13				2,6	2,4	↘ -9
Sonstige	7	6	↘ -14	0,9	2,8	↗ 210	0,7	0,3	↘ -62
Summe/ Veränderung	1.403	1.306	↘ -7	2977,9	2369,1	↘ -20	53,4	79,1	↗ 48

Abbildung 31 Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	140	119	↘ -15	12,1	10,7	↘ -12	14,9	17,6	↗ 17
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	76	95	↗ 25	91,2	64,4	↘ -29	0,8	1,1	↗ 43
bebaute Grundstücke	274	253	↘ -8	39,5	26,0	↘ -34	150,5	106,2	↘ -29
Wohnungs- /Teileigentume	359	315	↘ -12				55,0	49,7	↘ -10
Sonstige	15	14	↘ -7	19,2	3,5	↘ -82	5,5	2,2	↘ -60
Summe/ Veränderung	864	796	↘ -8	162,1	104,6	↘ -35	226,7	176,7	↘ -22

Abbildung 32 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

4.4 Zwangsversteigerungen

Diese Form des Erwerbsüberganges spielt bezüglich der Häufigkeit nur eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt. Die Zwangsversteigerungen erfolgten überwiegend im Teilmarkt bebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum.

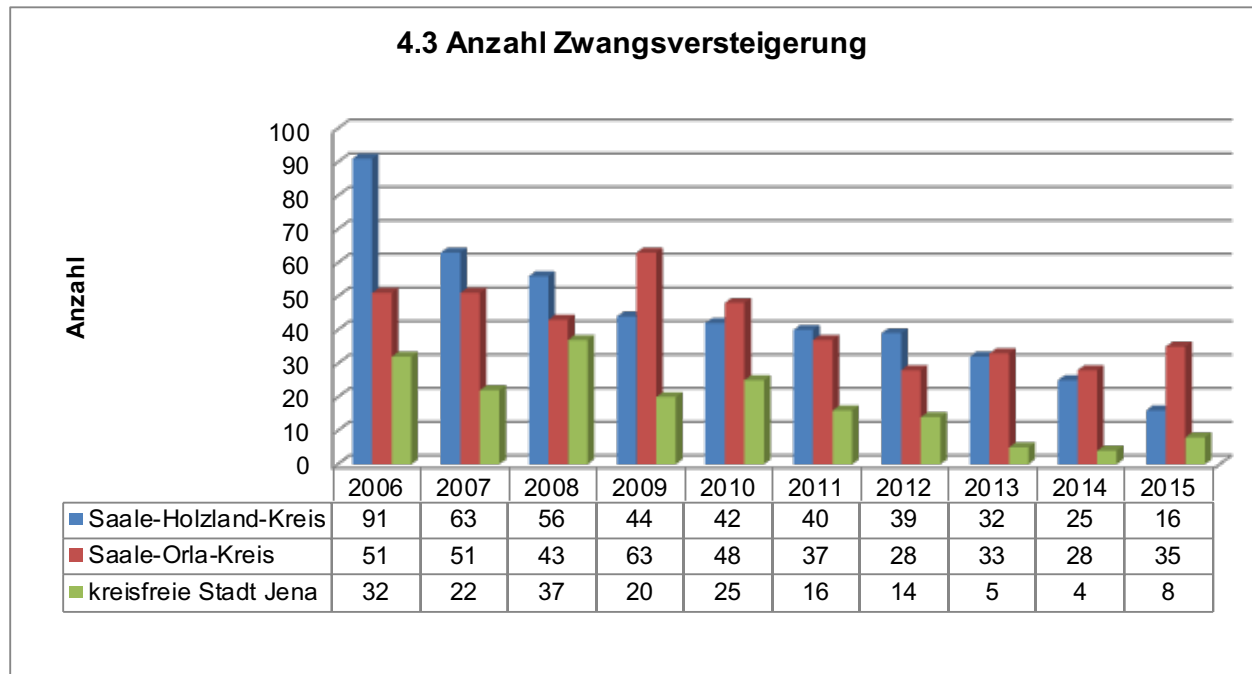


Abbildung 33 Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis über 10 Jahre

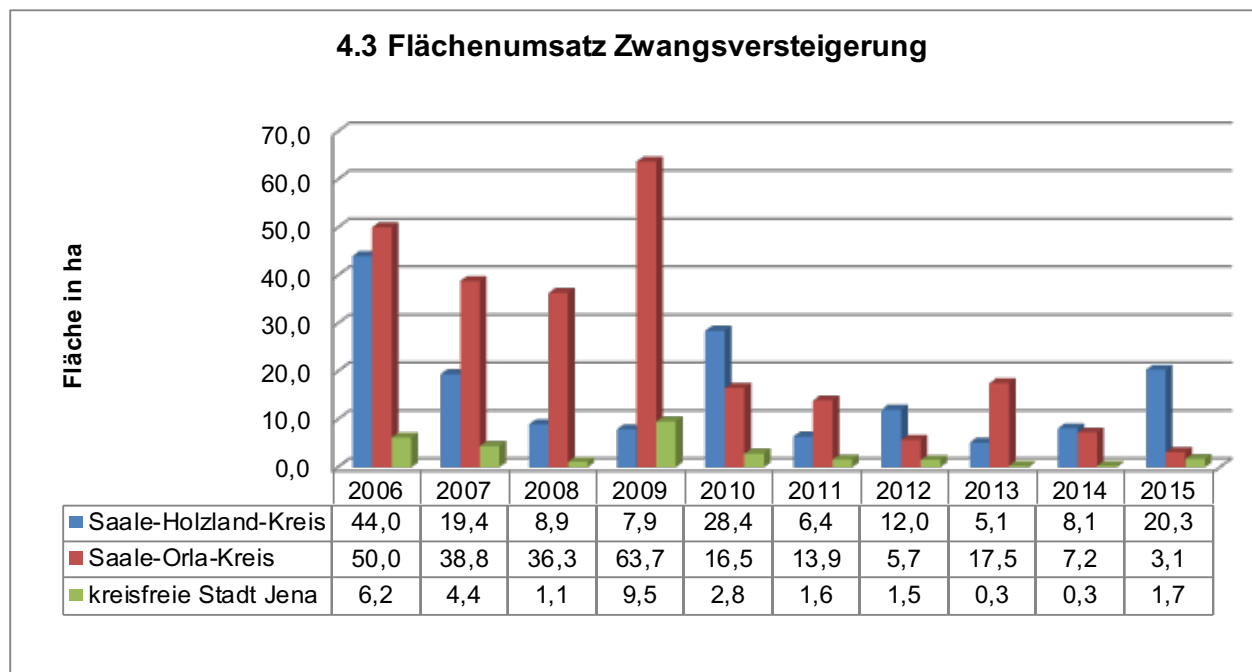


Abbildung 34 Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis über 10 Jahre

4.3 Geldumsatz Zwangsversteigerung

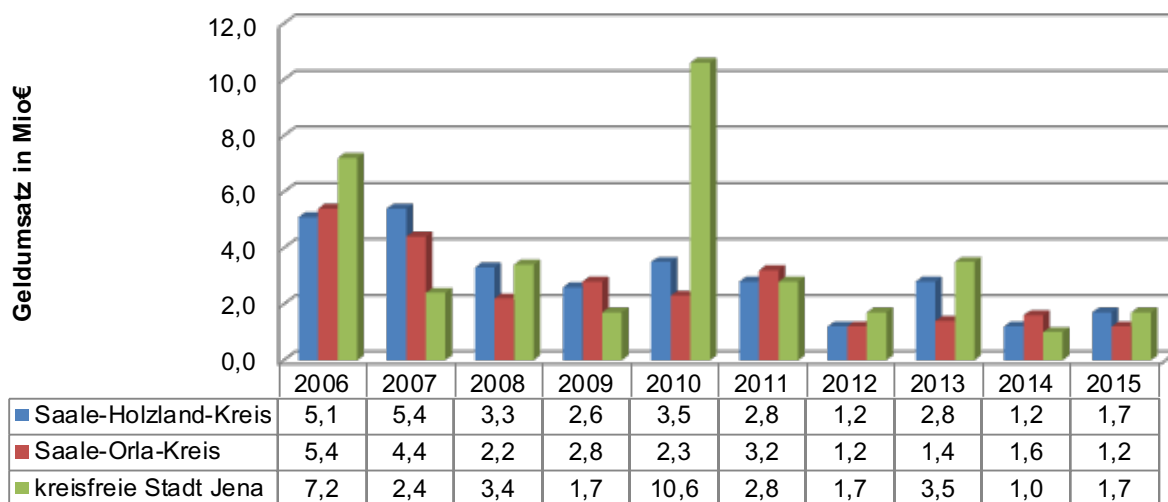


Abbildung 35 Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis über 10 Jahre

Saale-Holzland-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	0	2	k.A.	k.A.	0,8	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	7	2	↓ -71	5,5	4,3	↓ -22	0,0	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	12	9	↓ -25	2,6	15,2	↑ 495	1,0	1,3	↑ 34
Wohnungs- /Teileigentume	6	3	↓ -50				0,2	0,2	↔ 5
Sonstige	0	0	↔ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	25	16	↓ -36	8,1	20,3	↑ 151	1,2	1,5	↑ 27

Abbildung 36 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	0	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0	1	k.A.	k.A.	0,5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	26	26	→ 0	7,2	2,5	↓ -65	1,6	1,1	↓ -34
Wohnungs- /Teileigentume	2	6	↑ 200				k.A.	0,1	k.A.
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	28	35	↑ 25	7,2	3,1	↓ -58	1,6	1,2	↓ -27

Abbildung 37 Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	0	1	k.A.	k.A.	0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0	2	k.A.	k.A.	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	2	4	↑ 100	0,3	0,5	↑ 72	k.A.	0,6	k.A.
Wohnungs- /Teileigentume	2	1	↓ -50				k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	4	8	↑ 100	0,3	1,7	↑ 500	k.A.	0,6	k.A.

Abbildung 38 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

5. Unbebaute Grundstücke

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

- Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Im Anschluss werden die Teilbereiche weiter differenziert betrachtet.

Unbebaute Grundstücke									
Teilmarkt	Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis			Kreisfreie Stadt Jena		
	2014	2015	Veränderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Veränderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauflächen	216	274	↗ 27	189	207	↗ 10	151	132	↘ -13
Land- und forstwirtschaftliche Fläche	354	266	↘ -25	408	416	↗ 2	36	25	↘ -31
Sonstige Flächen	200	175	↘ -12	308	205	↘ -33	44	70	↗ 59
Gesamt	770	715	↘ -7	905	828	↘ -9	231	227	↘ -2

Abbildung 39 Aufteilung der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte über 2 Jahre

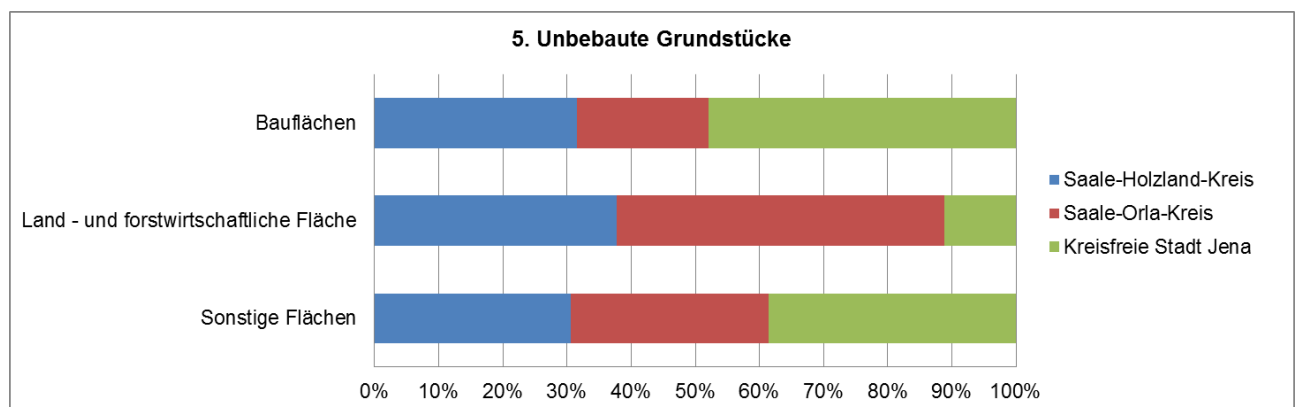


Abbildung 40 Prozentuale Aufteilung der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte für das Berichtsjahr

5.1 Bauflächen

Als baureifes Land bezeichnet man 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.

Neben der zulässigen Bauweise (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser) und den Lagemerkmale spielt der Erschließungszustand für die Preisbildung von Bauplätzen eine wichtige Rolle. 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 Unterscheidungsmerkmale werden dabei angehalten:

- 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.

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick für den Zeitraum 2011 bis 2015. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar. Den höchsten Marktanteil nehmen die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

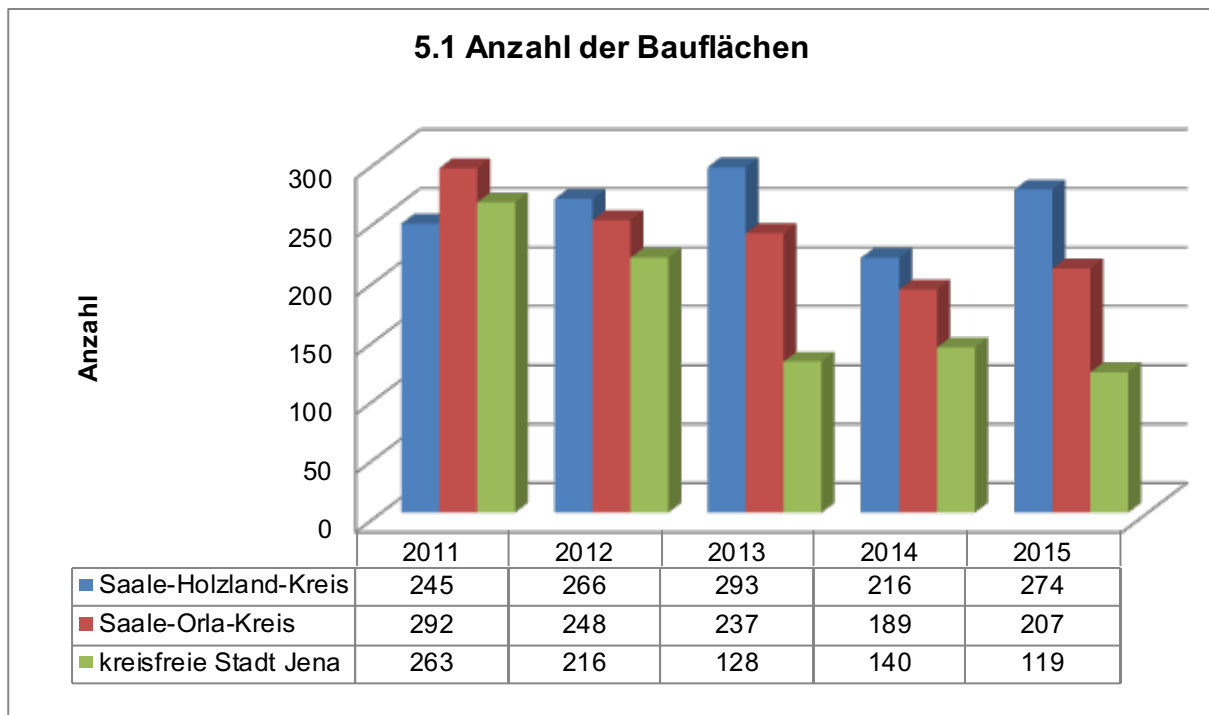


Abbildung 41 Anzahl aller Bauflächen je Landkreis über 5 Jahre

5.1 Flächenumsatz der Bauflächen

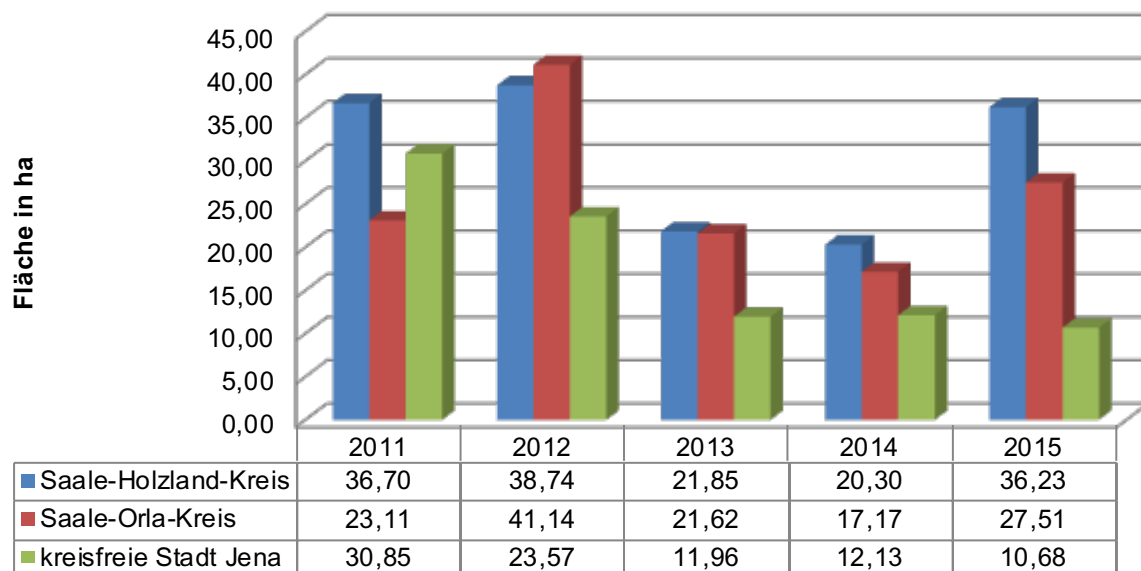


Abbildung 42 Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis über 5 Jahre

5.1 Geldumsatz der Bauflächen

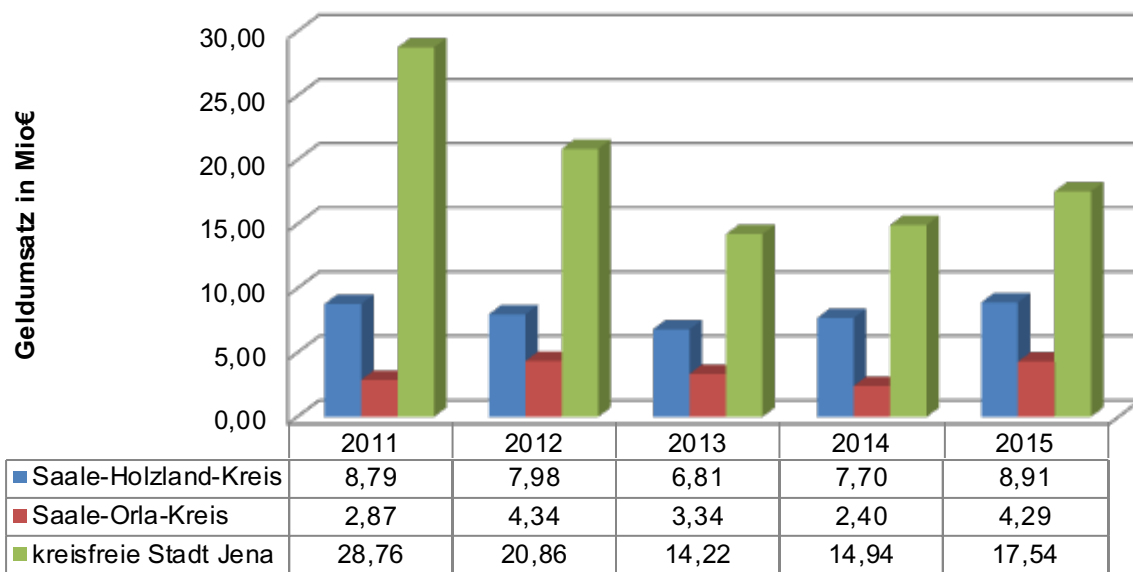


Abbildung 43 Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis über 5 Jahre

Saale-Holzland-Kreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	156	239	↑ 53	10,34	16,49	↑ 59	5,63	6,62	↑ 18
Gewerbe	27	22	↓ -19	8,04	19,45	↑ 142	1,85	2,24	↑ 21
Sonstige	33	13	↓ -61	1,92	0,29	↓ -85	0,22	0,05	↓ -77
Summe/ Veränderung	216	274	↑ 27	20,30	36,23	↑ 78	7,70	8,91	↑ 16

Abbildung 44 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	161	160	→ -1	11,46	10,61	→ -7	1,74	1,73	→ -1
Gewerbe	17	29	↑ 71	4,65	16,28	↑ 250	0,54	2,40	↑ 344
Sonstige	11	18	↑ 64	1,06	0,62	↓ -42	0,12	0,16	↑ 33
Summe/ Veränderung	189	207	↑ 10	17,17	27,51	↑ 60	2,40	4,29	↑ 79

Abbildung 45 Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	116	95	→ -18	8,05	5,72	→ -29	11,99	9,79	→ -18
Gewerbe	11	11	→ 0	2,70	2,10	→ -22	1,90	1,64	→ -14
Sonstige	13	13	→ 0	1,38	2,86	↑ 107	1,05	6,11	↑ 482
Summe/ Veränderung	140	119	→ -15	12,13	10,68	→ -12	14,94	17,54	↑ 17

Abbildung 46 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In dem Teilmarkt „Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser zusammengefasst. Die folgenden Abbildungen stellen alle Kauffälle ohne Einschränkung dar.

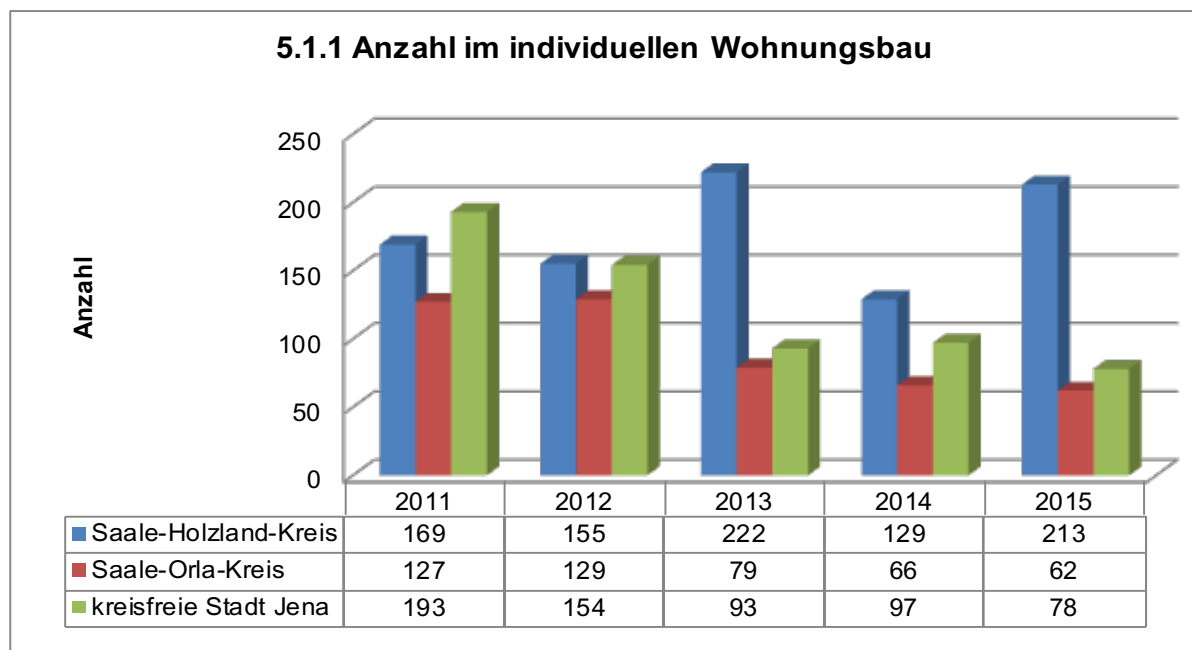


Abbildung 47 Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis über 5 Jahre

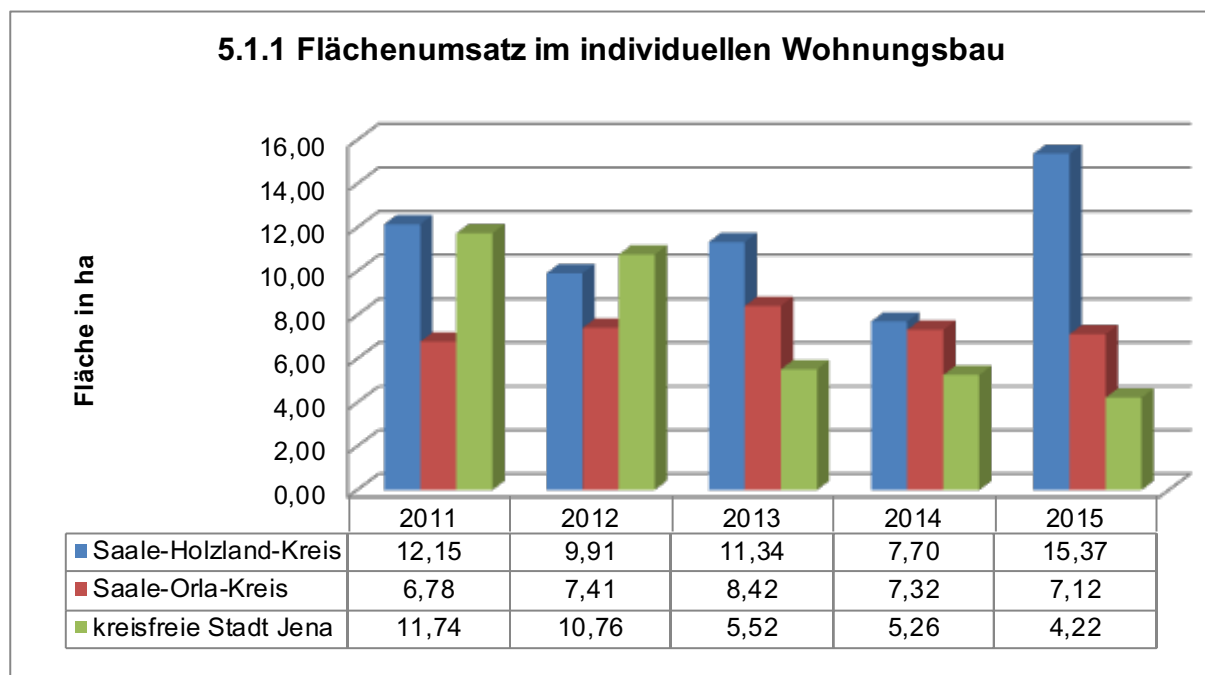


Abbildung 48 Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis über 5 Jahre

5.1.1 Geldumsatz im individuellen Wohnungsbau

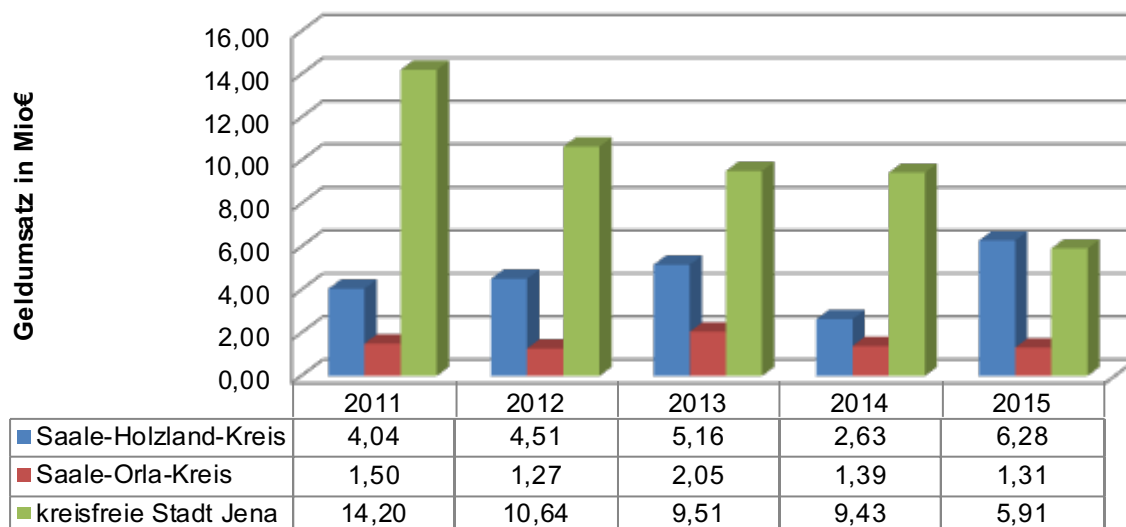


Abbildung 49 Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis über 5 Jahre

In den folgenden Tabellen wird die Verteilung der Umsätze im Teilmarkt individueller Wohnungsbau dargestellt.

Saale-Holzland-Kreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	115	209	↑ 82	6,69	15,27	↑ 128	2,45	6,25	↑ 155
Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneendhause	1	3	↑ 200	0,12	0,07	↓ -42	k.A.	0,03	k.A.
Summe/ Veränderung	116	212	↑ 83	6,81	15,34	↑ 125	2,45	6,28	↑ 156

Abbildung 50 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	41	52	↑ 27	4,13	6,12	↑ 48	0,97	1,23	↑ 27
Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneendhause	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	41	52	↑ 27	4,13	6,12	↑ 48	0,97	1,23	↑ 27

Abbildung 51 Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	94	71	👉 -24	4,99	4,01	👉 -20	9,00	5,41	👇 -40
Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte, Reiheneinzelhaus	3	7	👈 133	0,27	0,21	👉 -22	0,43	0,51	👈 19
Summe/Veränderung	97	78	👉 -20	5,26	4,22	👉 -20	9,43	5,92	👇 -37

Abbildung 52 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

5.1.1.1 Saale-Holzland-Kreis (Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Nachfolgend wird der Teilbereich Saale-Holzland-Kreis weiter differenziert betrachtet. Zu Analyse wurden nur diejenigen Kauffälle verwendet, die als geeignet bzw. bedingt geeignet klassifiziert werden konnten.

Sowohl die Anzahl der Verkäufe (um 74 %) wie auch der durchschnittliche Kaufpreis (um 44 %) sind im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. 35 % aller Verkäufe wurden im unmittelbaren „Einzugsbereich“ der kreisfreien Stadt Jena getätigt. Der „Einzugsbereich“ der kreisfreien Stadt Jena ist unter Pkt. 4.1.4 beschrieben.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Individueller Wohnungsbau						
Anzahl	91	97	120	66	115	488
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	49	60	56	52	75	59
Minimum	10	13	10	10	14	10
Maximum	90	138	138	110	200	200
Ø ber. Fläche [m²]	790	721	729	749	797	770
Ø BRW [€/m²]	50	56	49	46	48	49
Ø Index [KP/BRW]	1,04	1,12	1,18	1,27	1,32	1,18

Abbildung 53 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

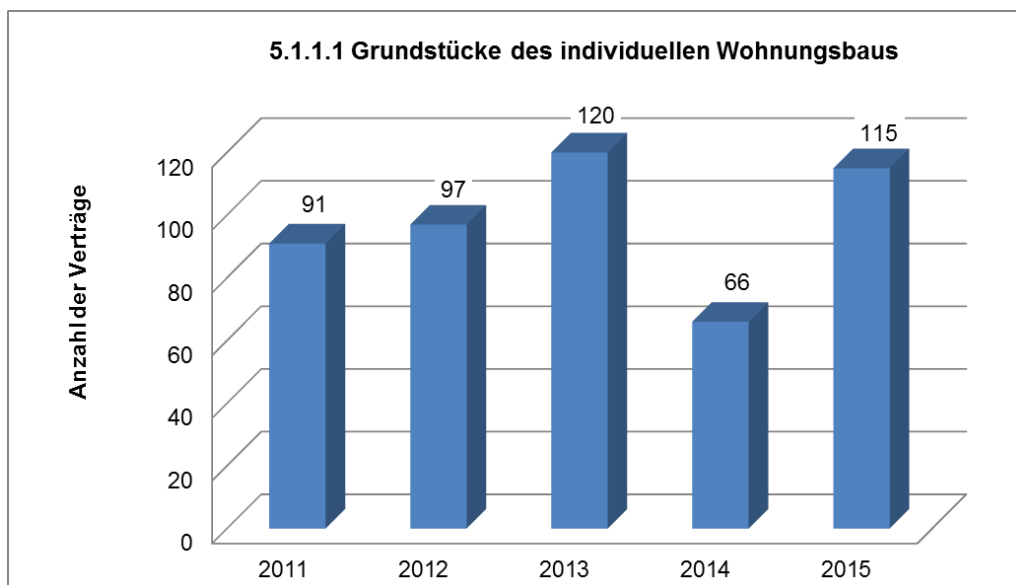


Abbildung 54 Saale-Holzland-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

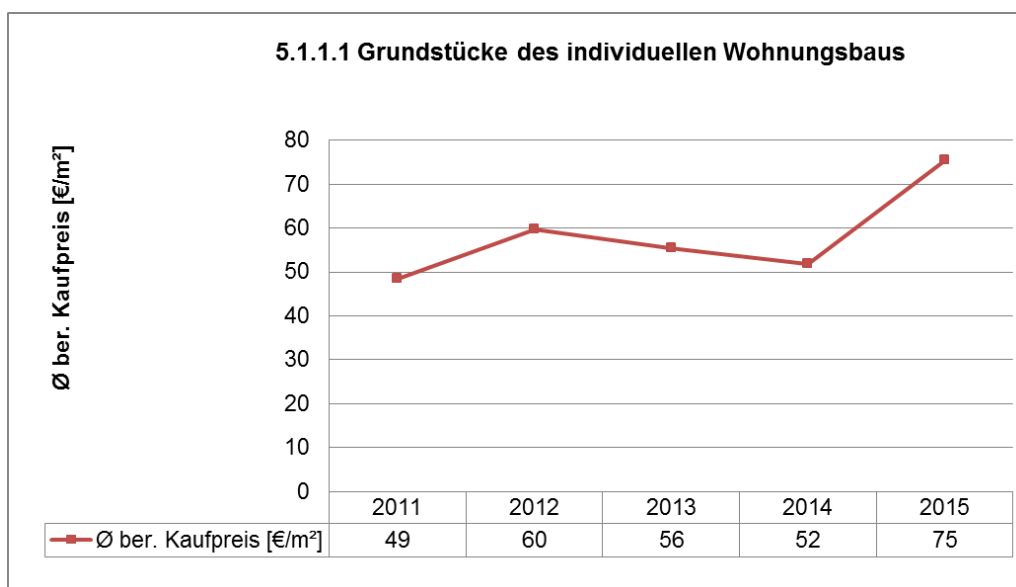


Abbildung 55 Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

In der nachfolgenden Tabelle sind im oberen Bereich die Anzahl der Verkäufe und der durchschnittliche Kaufpreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, gegliedert nach Bodenrichtwertklassen, ausgewiesen. Im unteren Bereich der Tabelle wurden nur die Gemarkungen herangezogen, die sich im Einzugsbereich¹ der kreisfreien Stadt Jena befinden. Es ist zu erkennen, dass sich hier der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.

Saale-Holzland-Kreis											
BRW - Klassen	bis 20 €/m²		21 €/m² - 40 €/m²		41 €/m² - 60 €/m²		ab 60 €/m²		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau											
Anzahl	12	22	15	34	23	36	16	23	66	115	↑ 74
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	32	63	35	62	58	53	73	142	52	75	↑ 46
Minimum	10	15	15	15	30	14	55	66	10	14	
Maximum	81	165	100	149	110	79	85	200	110	200	
Ø ber. Fläche [m²]	1.032	1.056	751	845	763	758	514	552	749	797	↗ 6
Ø BRW [€/m²]	16	14	32	30	51	51	71	92	46	48	↗ 3
Ø Index [KP/BRW]	2,17	1,97	1,09	1,13	1,16	1,05	1,02	1,49	1,27	1,32	↗ 4
davon Kauffälle im Einzugsbereich der Stadt Jena											
Anzahl	2	10	5	11	4	3	3	16	14	40	↑ 186
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	95	39	97	63	65	72	171	56	125	↑ 123
Minimum	*	23	21	50	46	50	55	90	21	23	
Maximum	*	165	100	120	104	79	80	200	104	200	
Ø ber. Fläche [m²]	*	1.070	431	656	925	610	578	583	665	716	↗ 8
Ø BRW [€/m²]	*	12	26	33	51	53	70	99	41	63	↑ 52
Ø Index [KP/BRW]	*	3,05	1,41	1,85	1,32	1,26	1,03	1,72	1,70	1,93	↗ 14

Abbildung 56 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke über des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

In dieser Tabelle werden die Anzahl der Verkäufe und der durchschnittliche Kaufpreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, gegliedert nach Grundstücksgrößen, ausgewiesen.

Saale-Holzland-Kreis												
Flächenklassen	bis 400 m²		400 m² - 600 m²		600 m² - 800 m²		800 m² - 1.200 m²		über 1.200 m²		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Individueller Wohnungsbau												
Anzahl	9	5	21	37	14	35	14	22	8	16	66	115
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	52	71	62	95	53	95	46	44	33	32	52	75
Minimum	21	19	20	20	10	25	14	15	17	14	10	14
Maximum	100	149	104	170	85	200	110	165	64	60	110	200
Ø ber. Fläche [m²]	307	351	510	522	676	642	988	1.015	1.581	2.008	749	797
Ø BRW [€/m²]	42	43	54	53	50	56	40	33	35	30	46	48
Ø Index [KP/BRW]	1,50	1,09	1,40	1,23	1,08	1,42	1,20	1,32	1,08	1,33	1,27	1,32
davon Kauffälle im Einzugsbereich der Stadt Jena												
Anzahl	4	*	3	16	3	16	3	5	1	3	14	40
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	49		70	137	63	143	49	74	*	30	56	125
Minimum	21		26	68	28	49	46	49	*	23	21	23
Maximum	100		104	170	80	200	51	165	*	44	104	200
Ø ber. Fläche [m²]	332		471	541	688	635	1.073	899	*	3.921	665	716
Ø BRW [€/m²]	36		27	75	57	7						

Abbildung 57 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksgrößen über 2 Jahre

¹ siehe Pkt. 4.1.4 Zur Lageklassifizierung für den Bereich des Saale-Holzland-Kreises

5.1.1.2 Saale-Orla-Kreis (Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Nachfolgend wird der Teilbereich Saale-Orla-Kreis weiter differenziert betrachtet. Zu Analyse wurden nur diejenigen Kauffälle verwendet, die als zur Auswertung geeignet bzw. bedingt geeignet klassifiziert werden konnten.

An den nachfolgenden Tabellen bzw. Diagrammen ist zu erkennen, dass die Anzahl der Verkäufe über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus rückläufig sind.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Individueller Wohnungsbau						
Anzahl	85	82	74	62	55	358
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	24	26	32	29	27	27
Minimum	7	7	5	5	7	5
Maximum	60	74	67	70	61	74
Ø ber. Fläche [m²]	613	563	872	845	1.015	757
Ø BRW [€/m²]	24	23	31	25	27	26
Ø Index [KP/BRW]	1,10	1,25	1,14	1,21	1,15	1,16

Abbildung 58 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

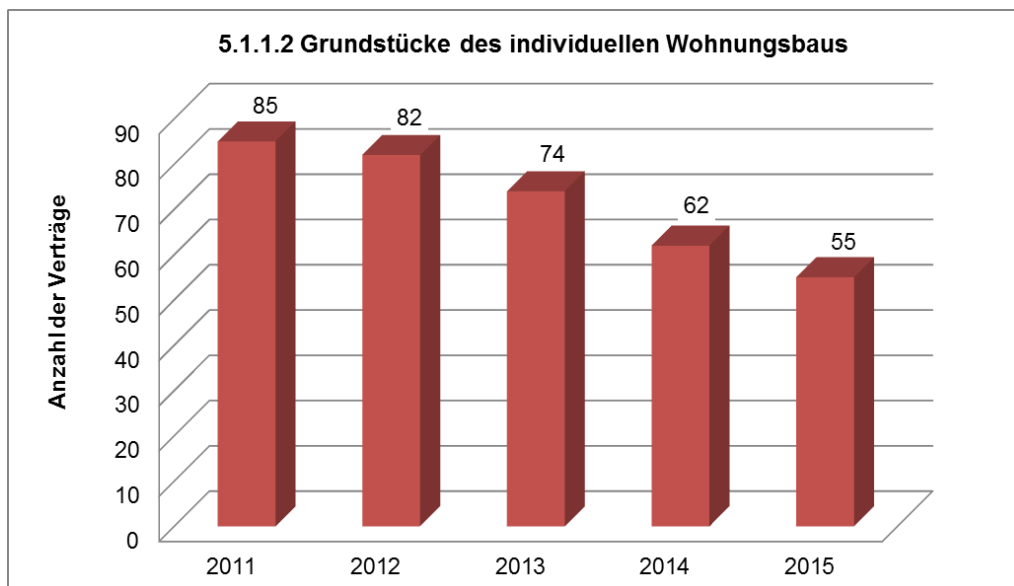


Abbildung 59 Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

5.1.1.2 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

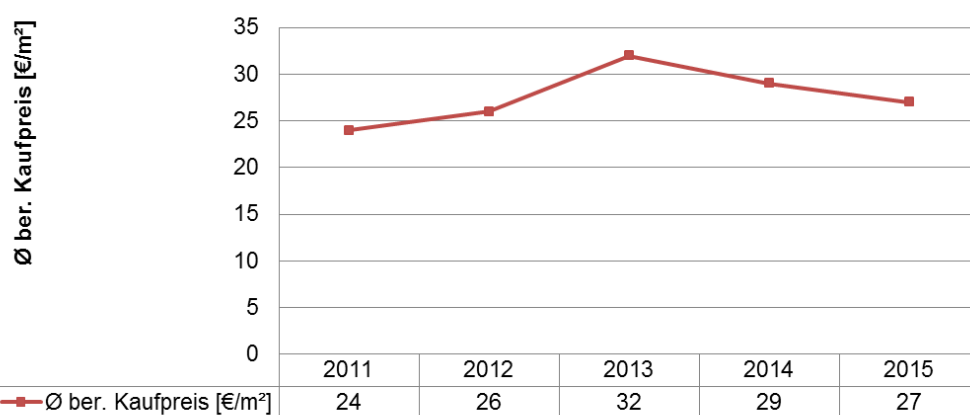


Abbildung 60 Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

In der folgenden Tabelle wurde bei den Verkäufen zwischen zwei erschließungsbeitragsrechtlichen Zuständen unterschieden. Unerschlossene Grundstücke werden in diesem Abschnitt nicht betrachtet. Grundstücke erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und Kommunalabgabengesetz) werden hauptsächlich zu Bodenwerten größer 30 €/m² verkauft. Bei Grundstücken erschließungsbeitragsfrei nach BauGB können noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz anfallen (z.B. Straßenausbaubeiträge etc). Hier liegen die Verkäufe hauptsächlich bei Bodenwerten bis 30 €/m².

Saale-Orla-Kreis											
BRW-Klassen	bis 10 €/m²		11 bis 20 €/m²		21 bis 30 €/m²		größer 30 €/m²		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG											
Anzahl	*	*	1	1	*	*	13	15	14	16	↑ 14
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*			52	49	50	46	↓ -2
Minimum			*	*			37	13	35	13	
Maximum			*	*			70	61	70	61	
Ø ber. Fläche [m²]			*	*			728	793	724	808	↑ 12
Ø BRW [€/m²]			*	*			49	51	47	49	→ 4
Ø Index [KP/BRW]			*	*			1,02	1,03	1,11	1,03	↓ -7
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB											
Anzahl	17	13	10	15	15	6	6	5	48	39	↓ -19
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	11	11	19	18	30	26	44	33	23	19	↓ -17
Minimum	5	7	10	10	10	20	33	22	5	7	
Maximum	23	22	33	30	47	31	60	59	60	59	
Ø ber. Fläche [m²]	567	818	1.922	1.650	738	824	387	479	880	1.100	↑ 25
Ø BRW [€/m²]	8	9	14	16	24	27	43	34	19	19	→ 0
Ø Index [KP/BRW]	1,27	1,12	1,30	1,25	1,23	0,95	1,05	1,02	1,24	1,13	↓ -9
Gesamt											
Anzahl	17	13	11	16	15	6	19	5	62	55	↓ -11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	11	11	20	18	30	26	49	33	29	27	↓ -7
Minimum	5	7	10	10	10	20	33	22	5	7	
Maximum	23	22	35	30	47	31	79	59	70	61	
Ø ber. Fläche [m²]	567	818	1.808	1.611	738	824	620	479	845	1.015	↑ 20
Ø BRW [€/m²]	8	9	14	16	24	27	47	34	25	27	↑ 8
Ø Index [KP/BRW]	1,27	1,12	1,40	1,41	1,23	0,95	1,03	1,02	1,21	1,15	→ -5

Abbildung 61 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

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

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB						
Anzahl	61	60	47	48	39	255
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	18	20	21	23	19	20
Minimum	7	7	5	5	7	5
Maximum	41	73	50	60	59	73
Ø ber. Fläche [m²]	557	544	912	880	1.100	763
Ø BRW [€/m²]	17	17	21	19	19	18
Ø Index [KP/BRW]	1,16	1,26	1,17	1,24	1,13	1,20

Abbildung 62 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

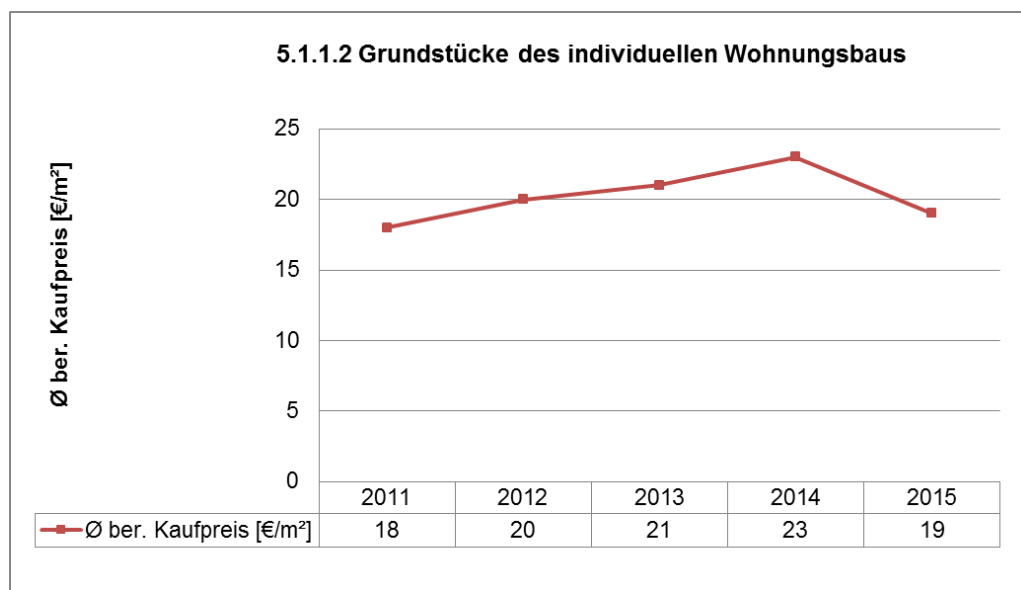


Abbildung 63 Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB über 5 Jahre

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

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG						
Anzahl	24	22	27	14	16	103
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	40	42	52	50	46	46
Minimum	13	10	30	35	13	10
Maximum	60	74	67	70	61	74
Ø ber. Fläche [m²]	754	615	803	724	808	741
Ø BRW [€/m²]	46	41	49	47	49	46
Ø Index [KP/BRW]	0,92	1,21	1,10	1,11	1,03	1,10

Abbildung 64 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

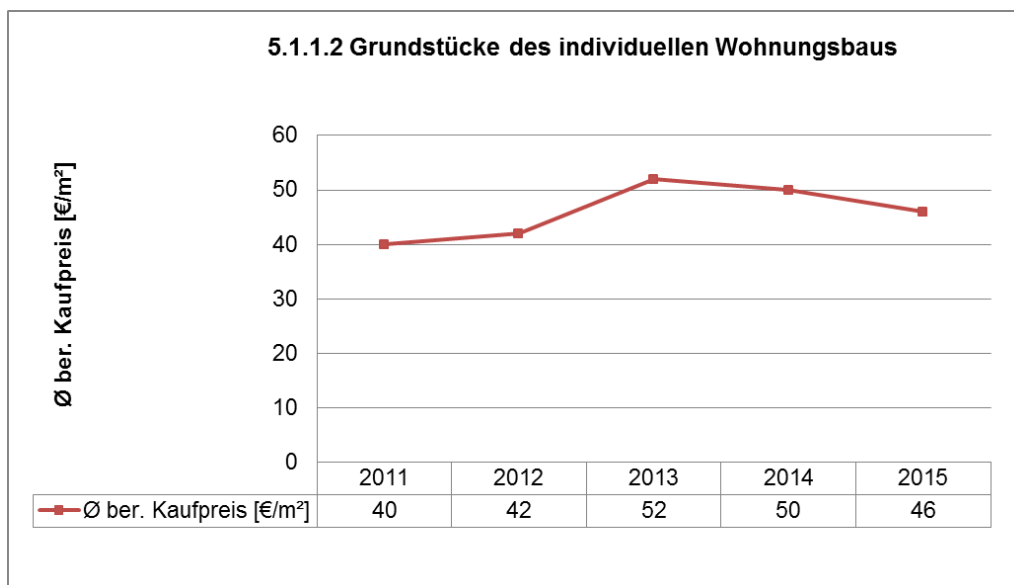


Abbildung 65 Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz über 5 Jahre

5.1.1.3 Kreisfreie Stadt Jena (Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

In diesem Teilmarkt sind voll erschlossene, baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wie folgend gegliedert:

- freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus

Zur Analyse wurden nur Kauffälle verwendet, die uneingeschränkt als „geeignet“ klassifiziert wurden.

Eine weitere Klassifizierung erfolgt beim Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

- Flächenklasse
- Lageklasse¹
- BRW-Klasse

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	84	85	61	67	43	340
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	149	151	176	210	196	173
Minimum	50	40	57	60	50	40
Maximum	355	361	374	539	507	539
Ø ber. Fläche [m²]	612	636	744	624	654	649
Ø BRW [€/m²]	132	131	122	121	162	134
Ø Index [KP/BRW]	1,16	1,40	1,17	1,60	1,26	1,29

Abbildung 66 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

¹siehe Pkt. 4.1.3 Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena

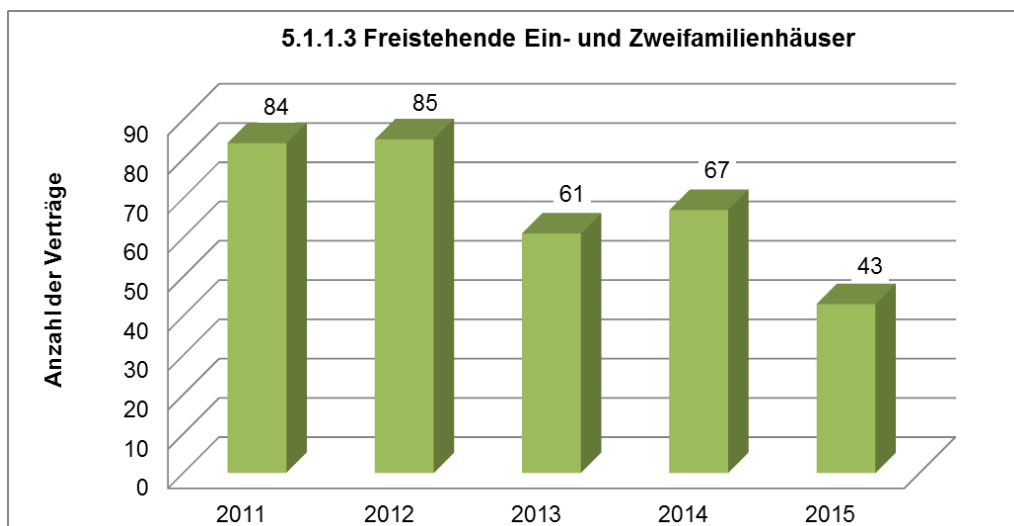


Abbildung 67 kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

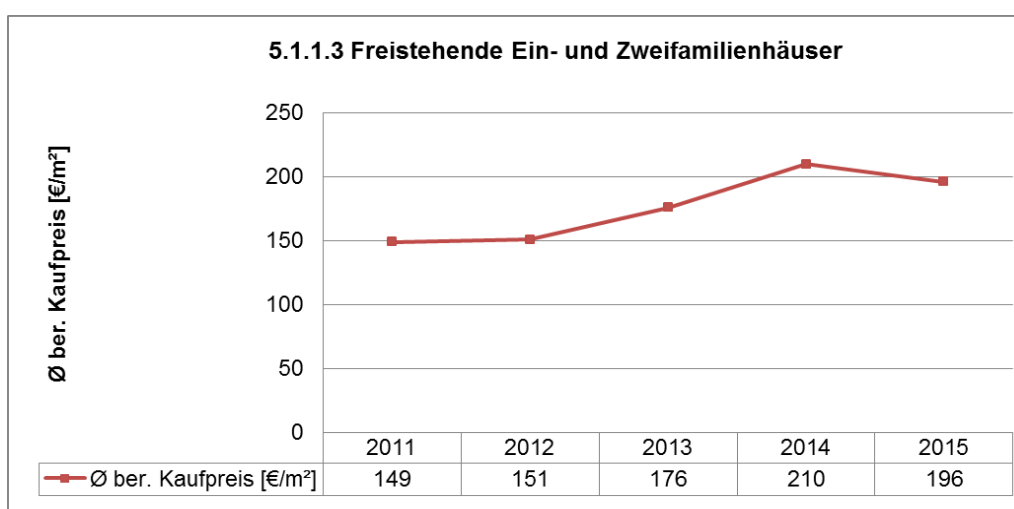


Abbildung 68 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Das nachfolgende Diagramm gibt einen Überblick über den Einzugsbereich der Käufer von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Übersicht zeigt, dass im Berichtsjahr knapp 20% der Käufer nicht ortsanässig sind.

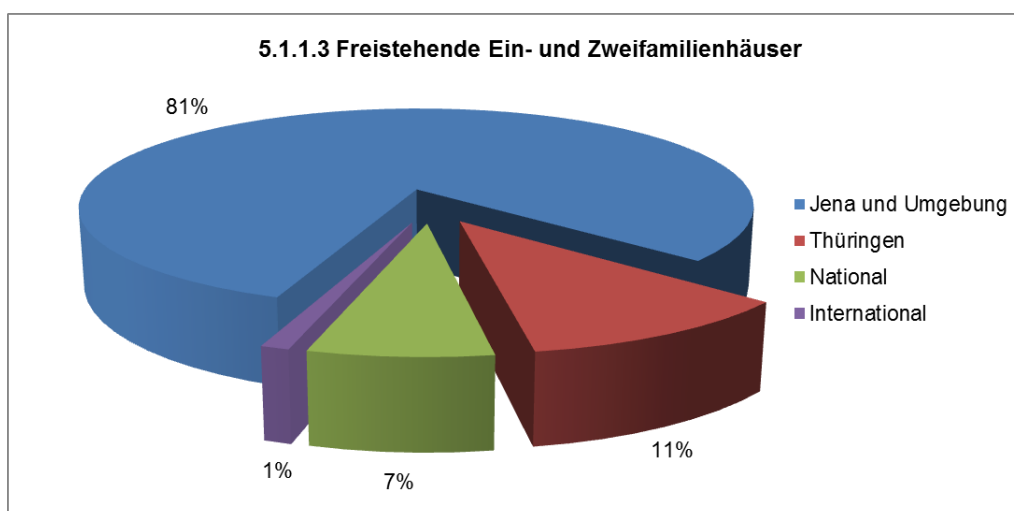


Abbildung 69 kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr

Aufteilung nach Flächenklassen:

kreisfreie Stadt Jena											
Flächenklassen	bis 399 m²		400 m² bis 599 m²		600 m² bis 899 m²		ab 900 m²		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	8	2	25	19	29	18	5	4	67	43	↓ -46
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	293	*	230	237	182	173	144	106	210	196	↘ -7
Minimum	190	*	105	80	60	80	67	50	60	50	
Maximum	539	*	329	425	390	507	207	215	539	507	
Ø ber. Fläche [m²]	347	*	513	491	712	733	1.135	1.218	624	654	→ 5
Ø BRW [€/m²]	*	*	132	206	121	131	*	84	121	162	↑ 34
Ø Index [KP/BRW]	*	*	1,76	1,23	1,37	1,31	*	1,22	1,60	1,26	↘ -21

Abbildung 70 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Flächenklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Lageklassen¹:

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	*	2	2	9	52	11	2	2	11	19	67	43
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	*	226	231	298	*	*	90	114	210	196
Minimum		*	*	163	155	193	*	*	60	50	60	50
Maximum		*	*	289	539	438	*	*	158	245	539	507
Ø ber. Fläche [m²]		*	*	613	592	516	*	*	774	770	624	654
Ø BRW [€/m²]		*	*	186	137	226	*	*	70	92	121	162
Ø Index [KP/BRW]		*	*	1,35	1,94	1,34	*	*	1,42	1,21	1,60	1,26

Abbildung 71 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach BRW-Klassen:

kreisfreie Stadt Jena												
BRW-Klassen	bis 49 €/m²		50 €/m² - 99 €/m²		100 €/m² - 149 €/m²		150 €/m² - 249 €/m²		ab 250 €/m²		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	3	1	7	17	9	8	40	11	8	7	67	43
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	88	*	98	101	192	210	226	273	299	295	210	196
Minimum	67	*	65	50	60	142	180	163	280	168	60	50
Maximum	120	*	175	215	301	245	539	438	390	507	539	507
Ø ber. Fläche [m²]	1.025	*	689	800	592	569	626	556	443	495	624	654
Ø BRW [€/m²]	45	*	72	82	120	125	199	208	*	313	121	162
Ø Index [KP/BRW]	2,02	*	1,35	1,21	1,60	1,67	1,78	1,31	*	0,95	1,60	1,26

Abbildung 72 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

Zu den Kauffällen des Jahres 2014 in der BRW-Klasse „ab 250 €/m²“, kann zu dem durchschnittlichen BRW bzw. Index keine Angabe erfolgen, da zum Zeitpunkt der Veräußerungen unterschiedliche Entwicklungszustände vorlagen.

¹siehe Pkt. 4.1.3 Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena

Doppelhaushälften, Reihemittelhäuser, Reihenendhäuser

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihemittelhäuser / Reihenendhäuser						
Anzahl	12	13	7	2	5	39
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	238	123	172	*	262	186
Minimum	135	57	53	*	211	53
Maximum	325	250	280	*	299	325
Ø ber. Fläche [m²]	367	570	356	*	359	443
Ø BRW [€/m²]	216	110	126	*	202	157
Ø Index [KP/BRW]	1,10	1,05	1,12	*	1,44	1,18

Abbildung 73 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

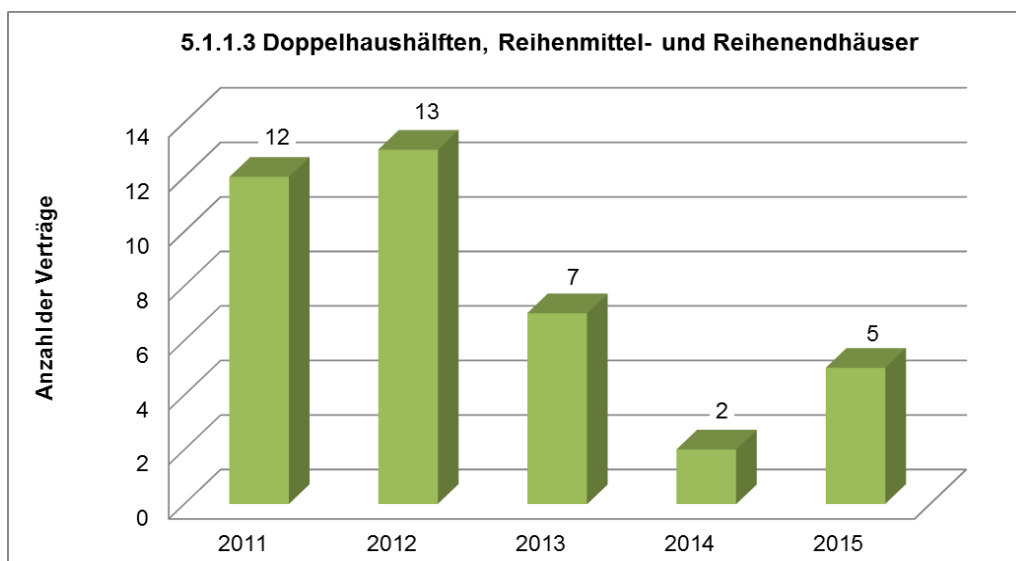


Abbildung 74 kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

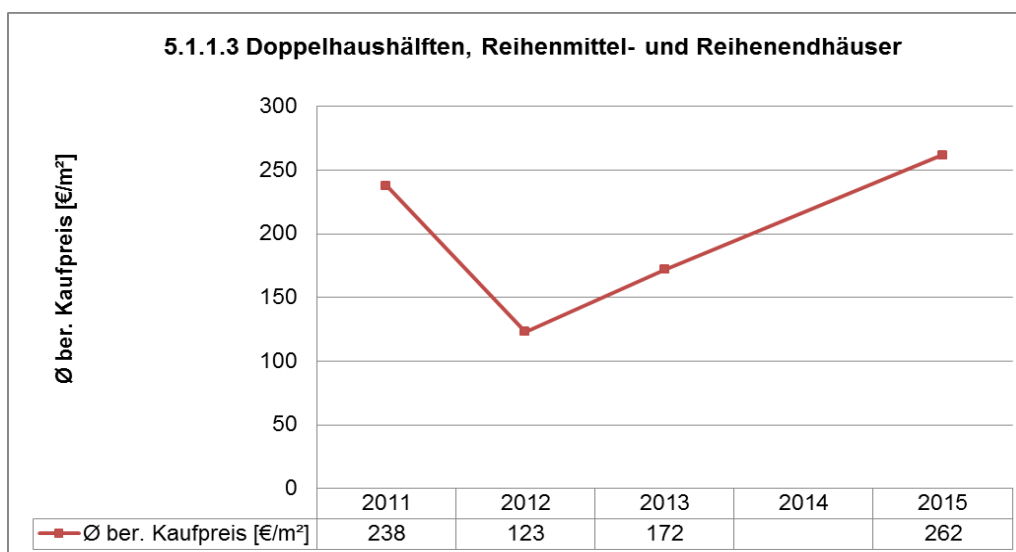


Abbildung 75 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

Aufgrund des geringen Datenbestandes wird keine weitere Differenzierung vorgenommen.

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt werden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht. In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar.

Aufgrund des geringen Datenbestandes im Saale-Holzland-Kreis und im Saale-Orla-Kreis ist hier eine weitere Differenzierung in diesem Segment nicht durchgeführt. Zusätzliche detaillierte Auswertungen erfolgen nur für die kreisfreie Stadt Jena. Die für die weiteren Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge wurden ausgeschlossen.

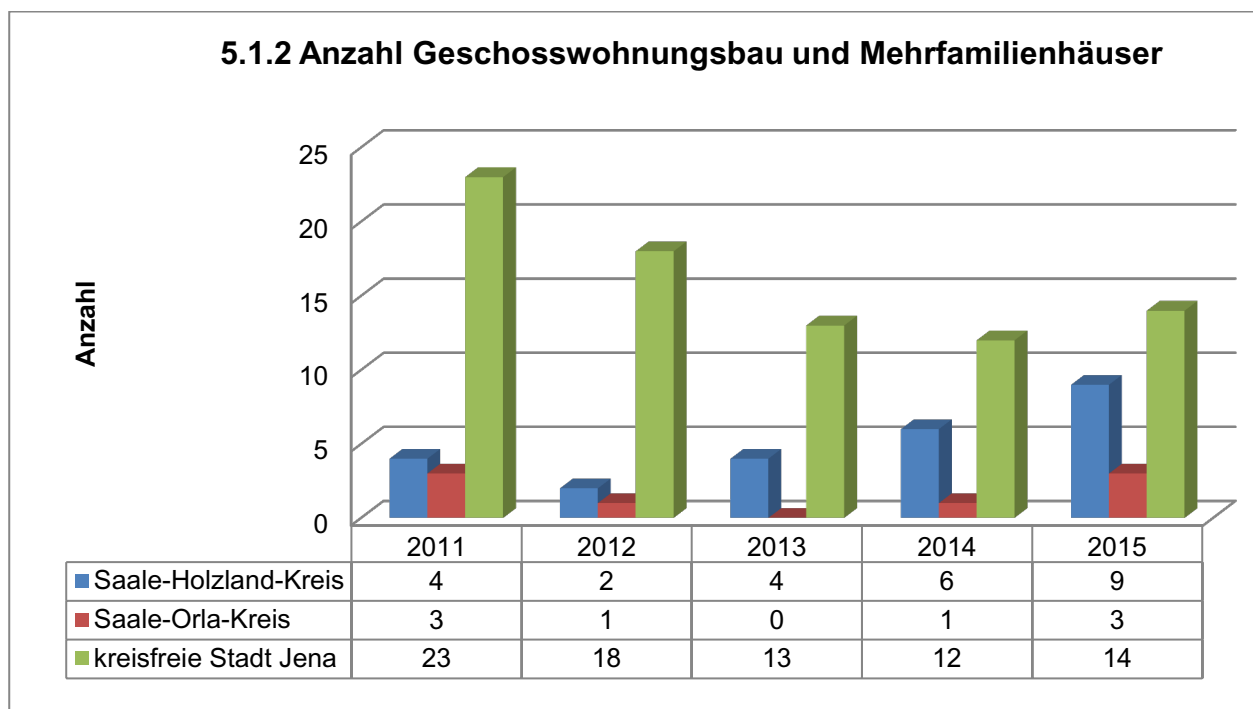


Abbildung 76 Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis über 5 Jahre

5.1.2 Flächenumsatz Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

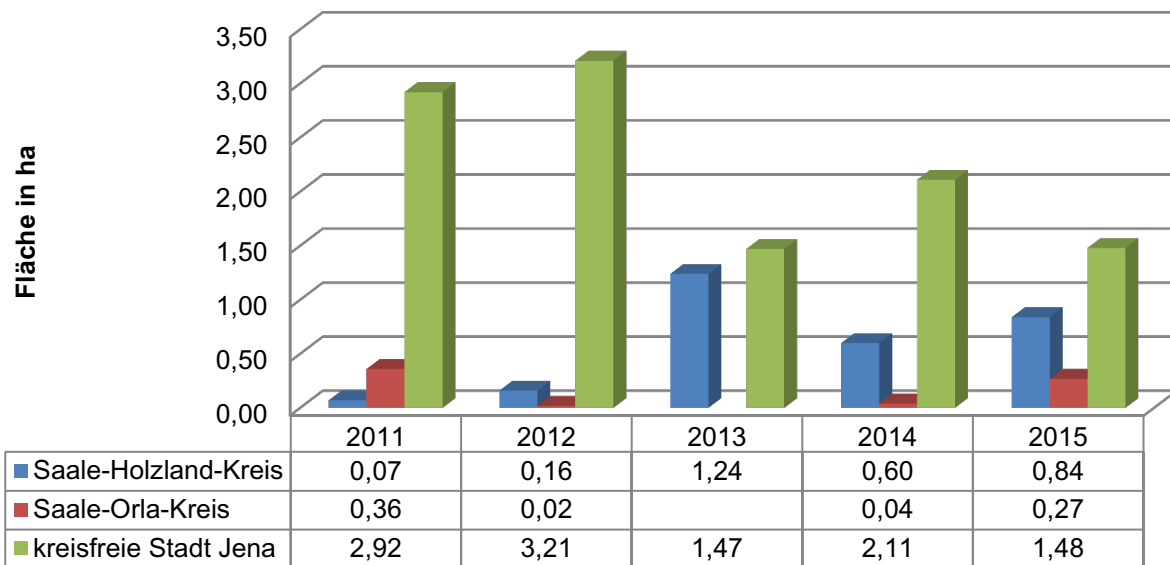


Abbildung 77 Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis über 5 Jahre

5.1.2 Geldumsatz Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

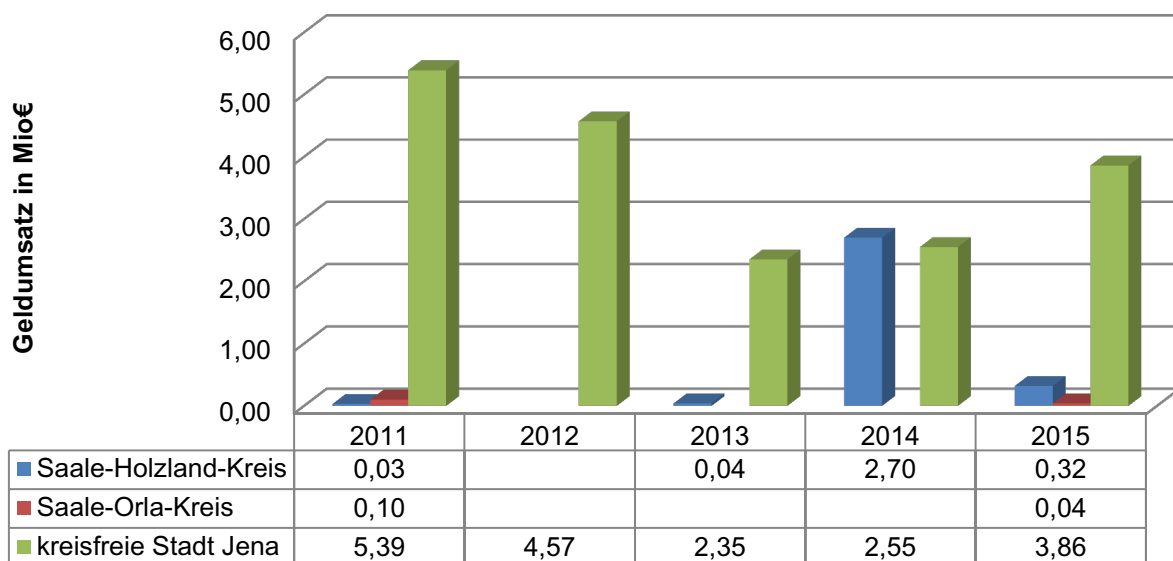


Abbildung 78 Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis über 5 Jahre

5.1.2.1 Kreisfreie Stadt Jena (Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser)

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

Insgesamt wurden 1,26 ha (Vorjahr 1,98 ha) bei einem Geldumsatz von 2,86 Mio. € (Vorjahr 2,28 Mio. €) gehandelt. Zum Vergleich sei zusätzlich auch das jährliche Investitionsvolumen der Jahre 2011 bis 2013 angeführt, welches im Mittel bei 3,5 Mio. € lag.

Diese aktuell hohe Investitionssumme trägt der hohen Attraktivität von Wohnungseigentum (siehe Kapitel 7.3.1) Rechnung, da auf diesen Grundstücken häufig Wohnungseigentumsanlagen errichtet wurden.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser						
Anzahl	9	9	6	8	7	39
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	192	175	179	200	290	205
Minimum	130	55	113	71	191	55
Maximum	430	443	255	516	416	516
Ø ber. Fläche [m²]	2.463	3.135	1.267	2.289	1.823	2.284
Ø BRW [€/m²]	151	124	161	167	170	152
Ø Index [KP/BRW]	1,38	1,48	1,33	1,30	1,97	1,46

Abbildung 79 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

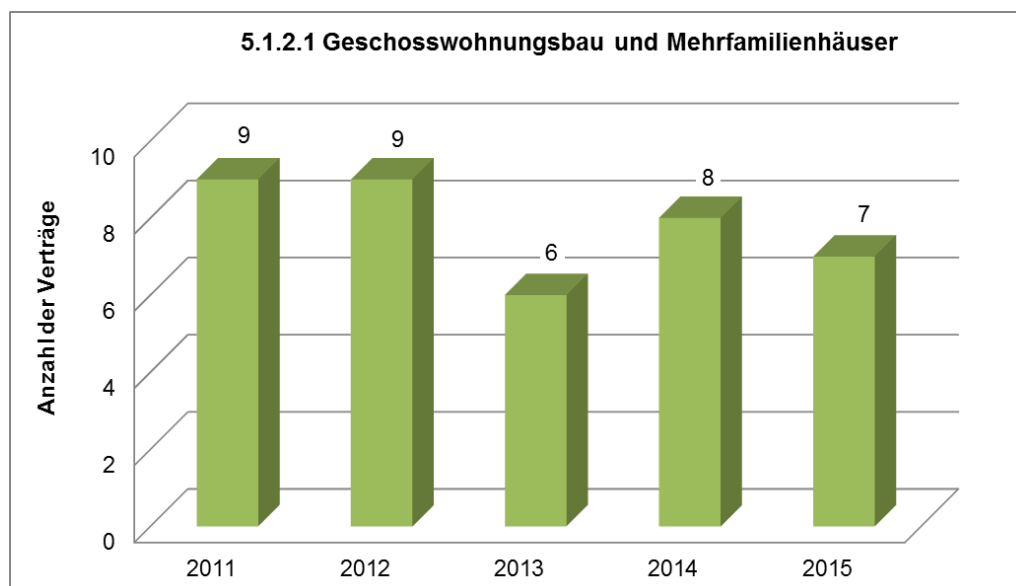


Abbildung 80 kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

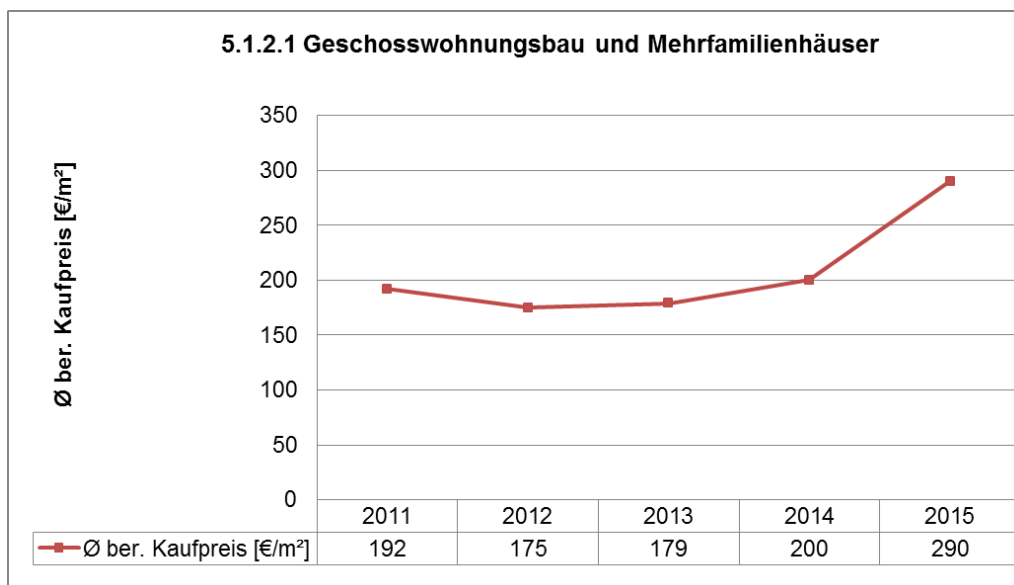


Abbildung 81 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

Aufgrund des geringen Datenbestandes wird keine weitere Differenzierung vorgenommen.

5.1.3 Gewerbliche Grundstücke

Bei der Auswertung der Geschäfts-, 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.

Die folgenden Abbildungen stellen alle Kauffälle ohne Einschränkung der Eignung dar. Bei den detaillierten Auswertungen für die einzelnen Kreise bzw. für die kreisfreie Stadt Jena im Anschluss an den allgemeinen Überblick wurden die für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge ausgeschlossen.

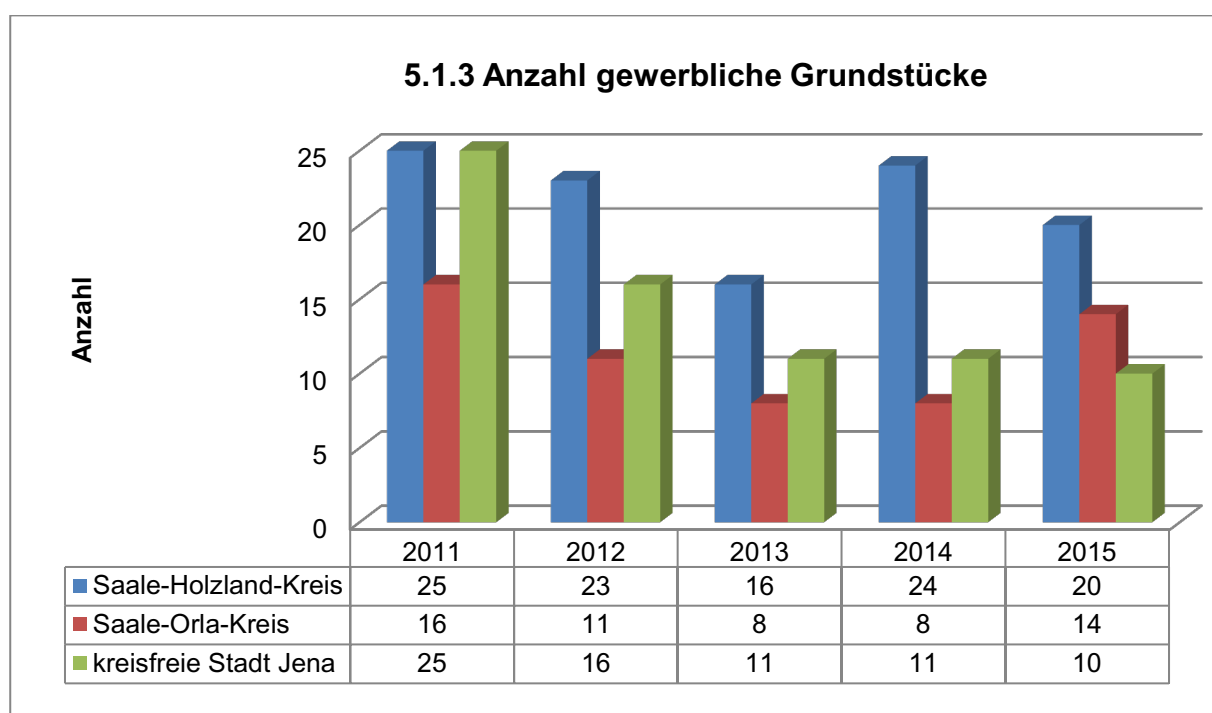


Abbildung 82 Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre

5.1.3 Flächenumsatz gewerbliche Grundstücke

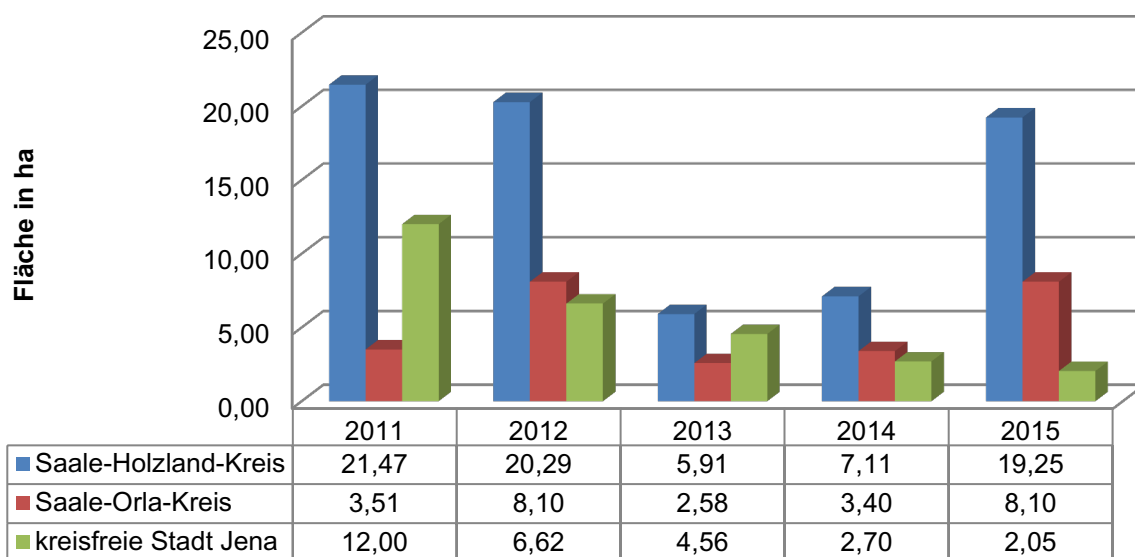


Abbildung 83 Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre

5.1.3 Geldumsatz gewerbliche Grundstücke

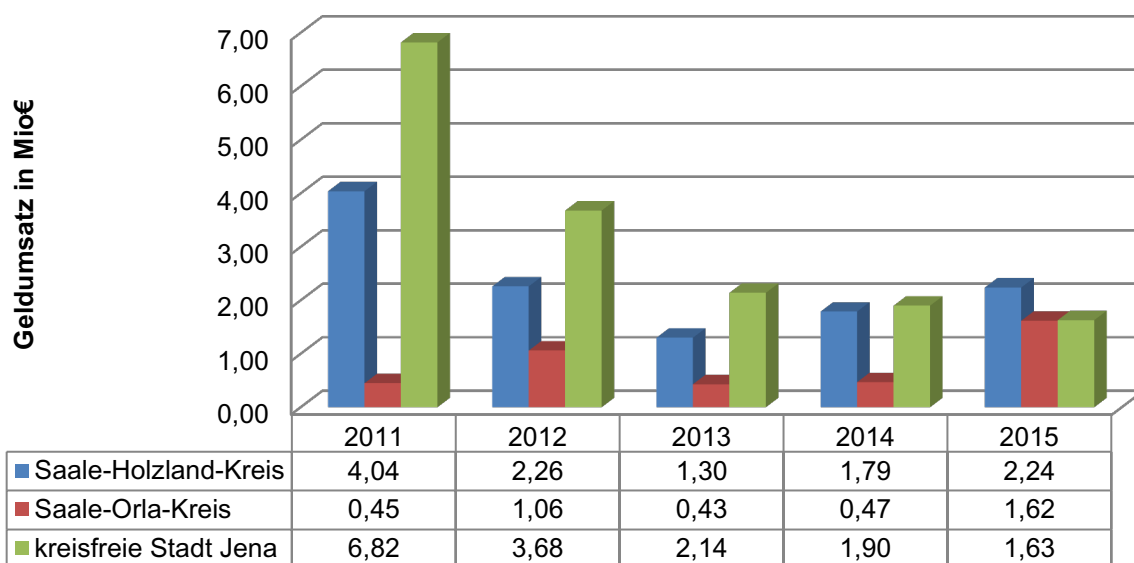


Abbildung 84 Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre

Saale-Holzland-Kreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	2	2	→ 0	0,67	0,31	↓ -54	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	22	18	→ -18	6,44	18,94	↑ 194	1,69	2,16	→ 28
Summe/Veränderung	24	20	→ -17	7,11	19,25	↑ 171	1,69	2,16	→ 28

Abbildung 85 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	2	4	↑ 100	0,20	1,33	↑ 565	k.A.	0,35	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	6	10	↑ 67	3,20	6,77	↑ 112	0,31	1,27	↑ 310
Summe/Veränderung	8	14	↑ 75	3,40	8,10	↑ 138	0,31	1,62	↑ 423

Abbildung 86 Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	1	4	↑ 300	1,89	0,86	↓ -54	k.A.	1,21	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	10	6	↓ -40	0,81	1,18	↑ 46	0,42	0,43	→ 2
Summe/Veränderung	11	10	→ -9	2,70	2,04	→ -24	0,42	1,64	↑ 290

Abbildung 87 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

5.1.3.1 Saale-Holzland-Kreis (gewerbliche Grundstücke)

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Gewerbliche Grundstücke						
Anzahl	15	11	12	9	14	61
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	20	26	27	29	21	24
Minimum	4	3	7	15	5	3
Maximum	29	40	51	51	53	53
Ø ber. Fläche [m²]	13.665	7.662	4.716	3.946	3.526	7.061
Ø BRW [€/m²]	26	29	30	27	22	26
Ø Index [KP/BRW]	0,77	0,95	0,84	0,88	0,97	0,88

Abbildung 88 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über gewerbliche Grundstücke gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

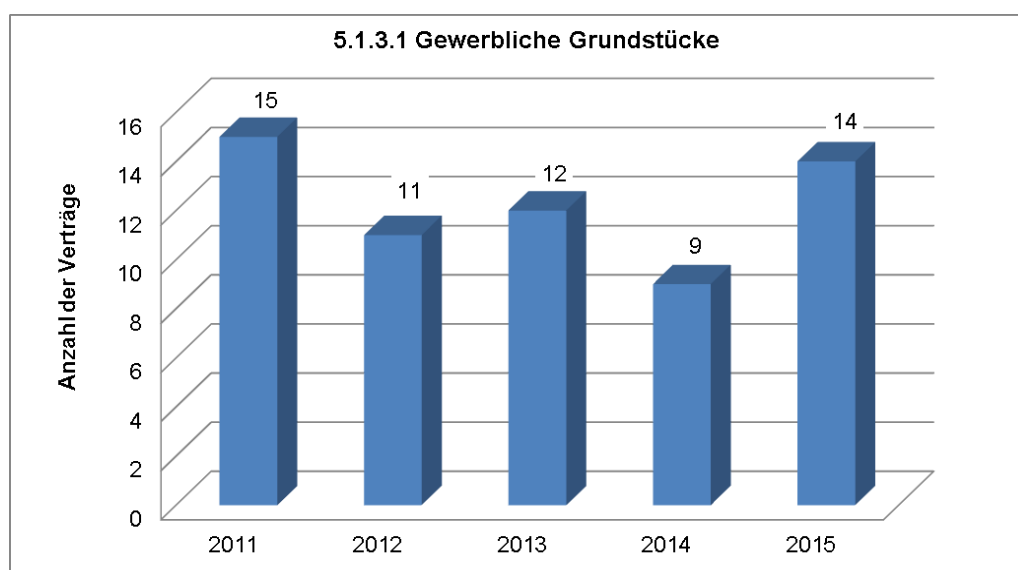


Abbildung 89 Saale-Holzland-Kreis - Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre

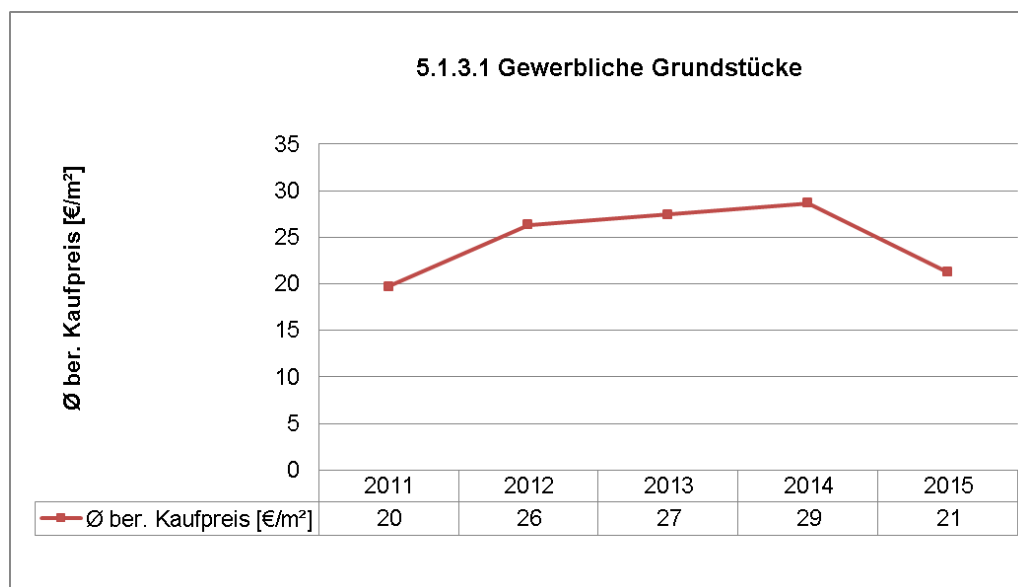


Abbildung 90 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreise für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre

5.1.3.2 Saale-Orla-Kreis (gewerbliche Grundstücke)

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Gewerbliche Grundstücke						
Anzahl	15	10	8	8	12	53
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	17	14	17	27	18	18
Minimum	5	8	9	3	7	3
Maximum	30	21	31	109	38	109
Ø ber. Fläche [m²]	2.121	7.840	3.230	4.250	6.091	4.588
Ø BRW [€/m²]	16	17	14	22	18	17
Ø Index [KP/BRW]	1,13	0,84	1,21	1,09	1,08	1,08

Abbildung 91 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über gewerbliche Grundstücke gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

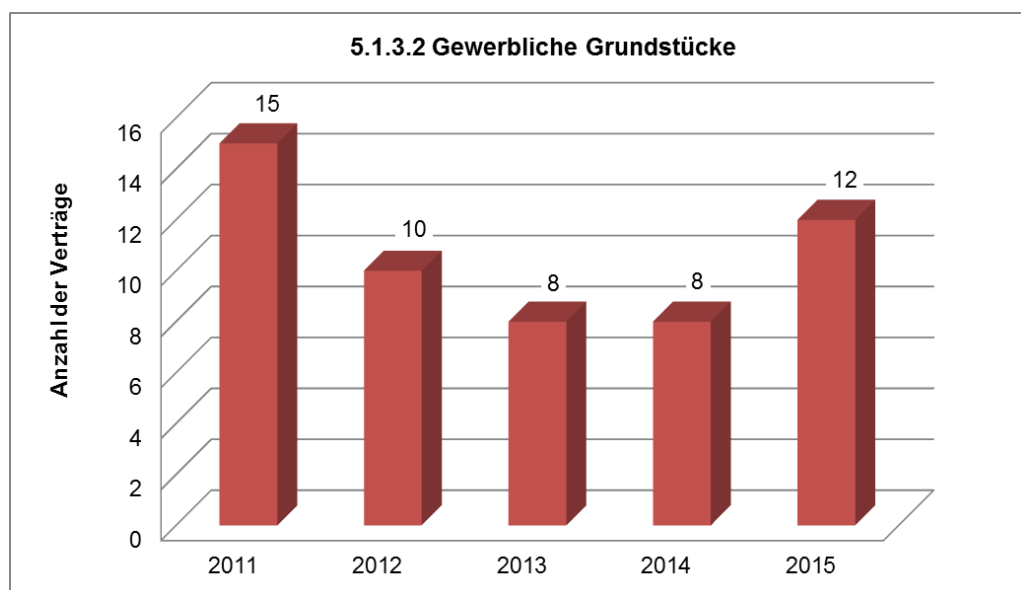


Abbildung 92 Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre

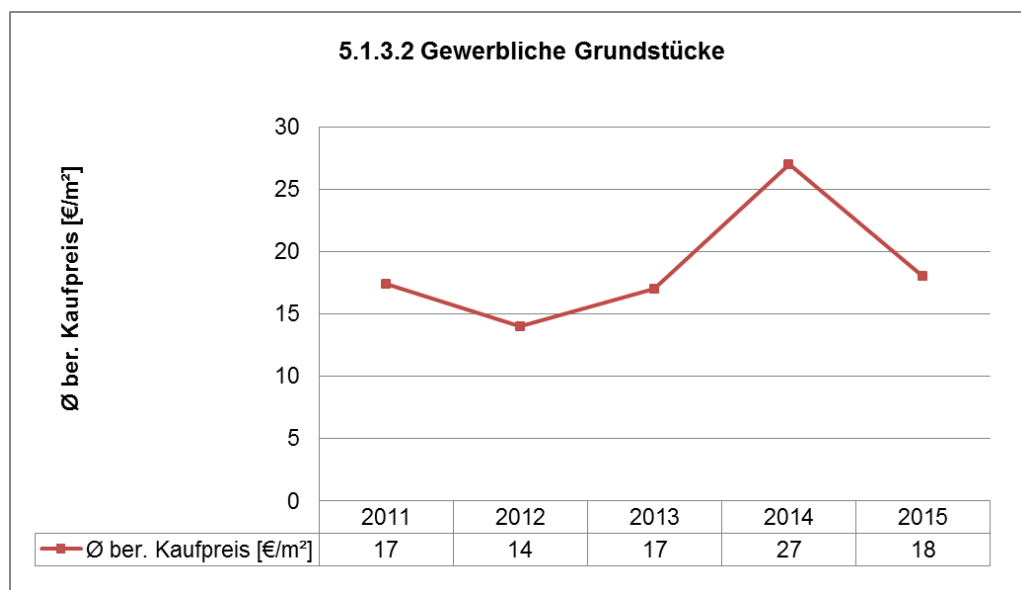


Abbildung 93 Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreise für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre

5.1.3.3 Kreisfreie Stadt Jena (gewerbliche Grundstücke)

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Gewerbliche Grundstücke						
Anzahl	11	8	5	4	4	32
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	92	56	65	77	91	77
Minimum	35	30	44	70	43	30
Maximum	429	110	110	100	195	429
Ø ber. Fläche [m²]	7.401	6.716	8.479	3.930	2.191	6.313
Ø BRW [€/m²]	79	54	64	44	67	65
Ø Index [KP/BRW]	1,28	1,06	1,01	1,86	1,33	1,26

Abbildung 94 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über gewerbliche Grundstücke gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

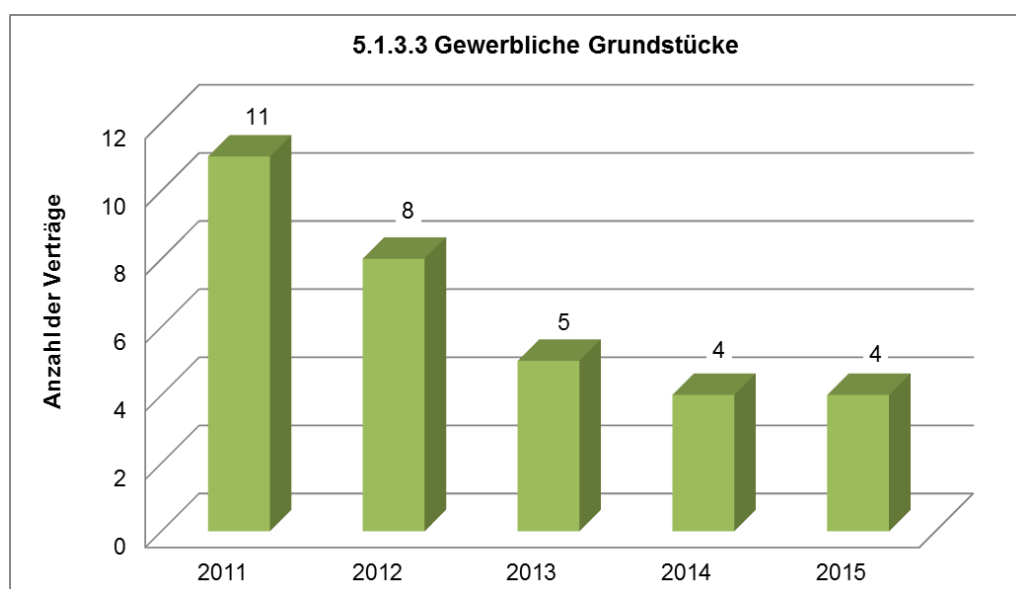


Abbildung 95 kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre

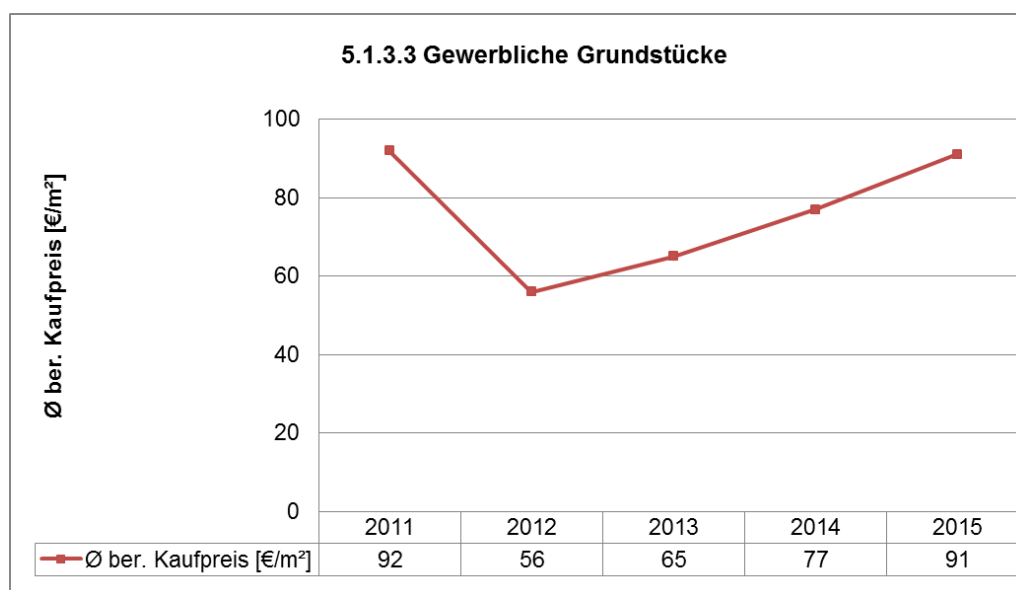


Abbildung 96 kreisfreie Stadt Jena - Ø ber. Kaufpreis von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre

5.1.4 Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)

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

Bauerwartungsland nach Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), 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 nach Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.

Ein bemerkenswerter Grundstücksverkehr in diesem Teilmarkt existiert im Berichtszeitraum nicht. Daher werden keine Aussagen über durchschnittliche Kaufpreise getroffen. Wenn Erwerbsvorgänge in so einem Zeitraum zustande kommen, stellt sich eine eindeutige Unterscheidung zwischen Bauerwartungsland oder Rohbauland oftmals als sehr schwierig heraus.

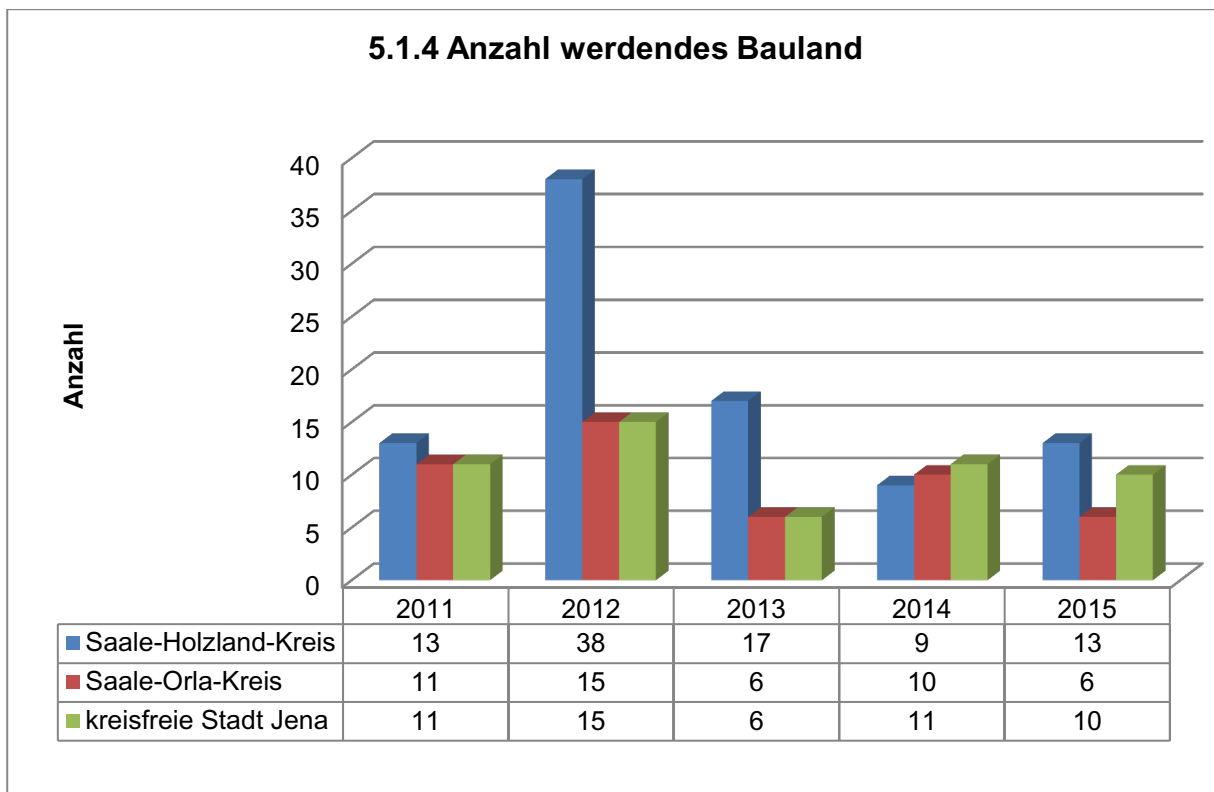


Abbildung 97 Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis über 5 Jahre

5.1.5 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.

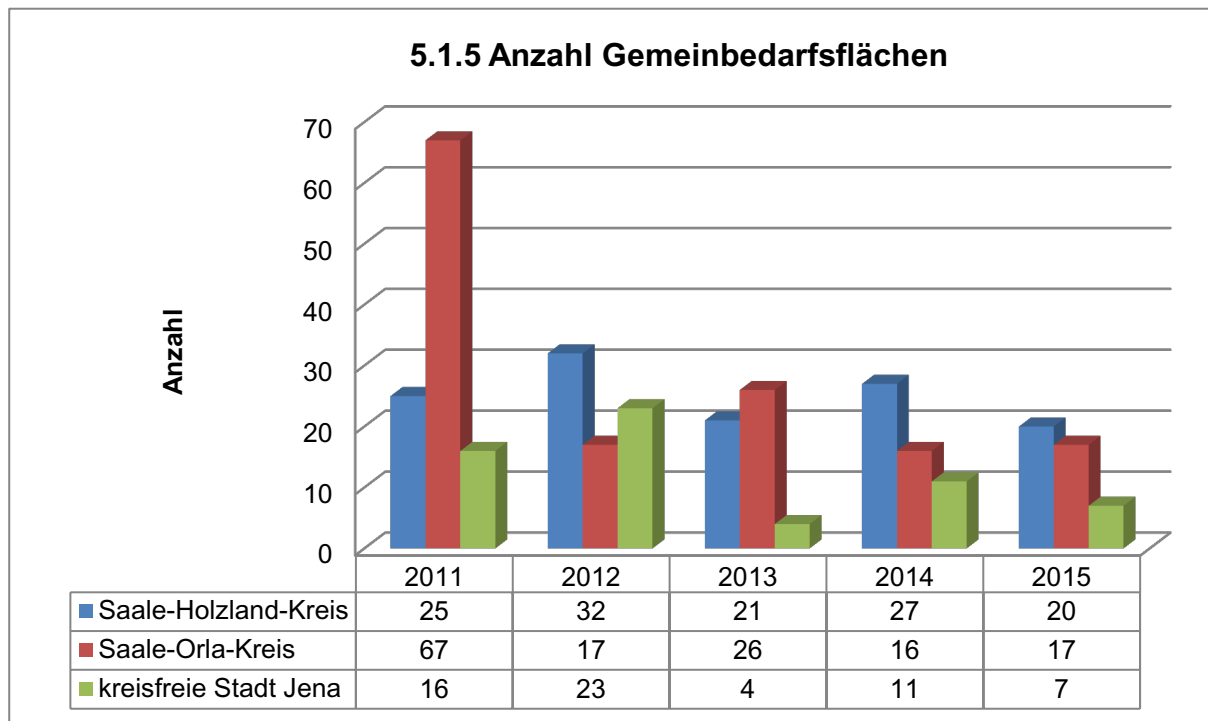


Abbildung 98 Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre

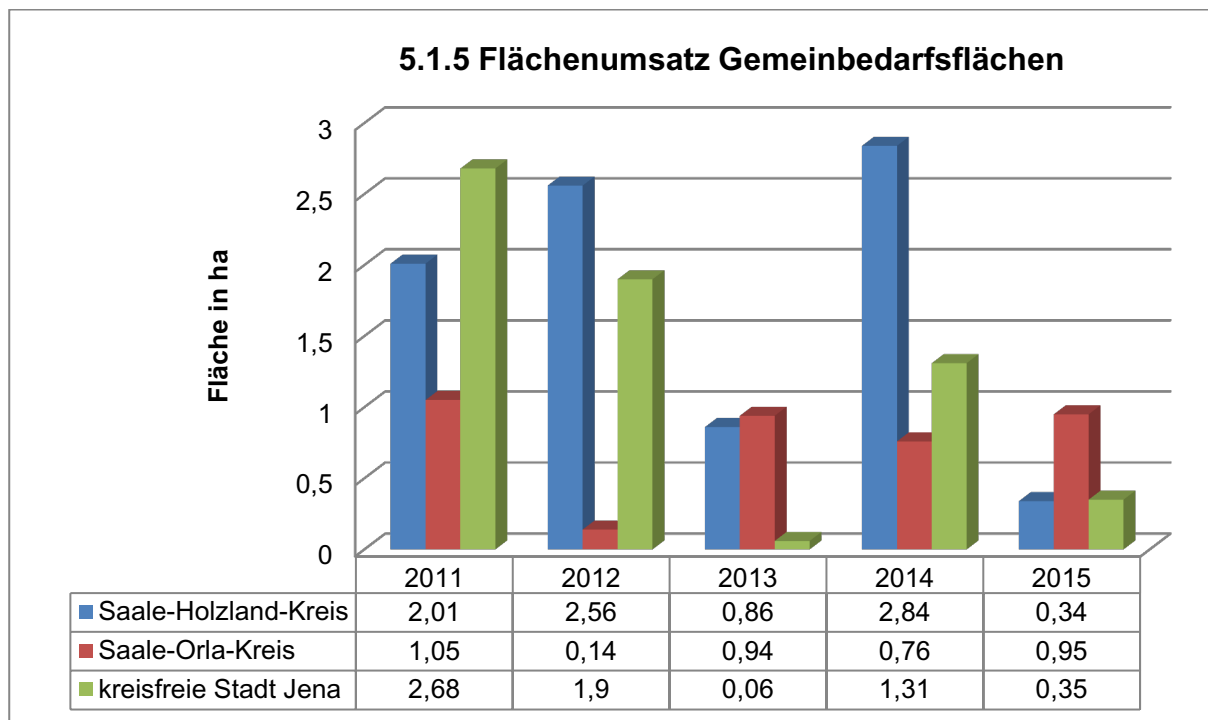


Abbildung 99 Flächenumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre

5.1.5 Geldumsatz Gemeinbedarfsflächen

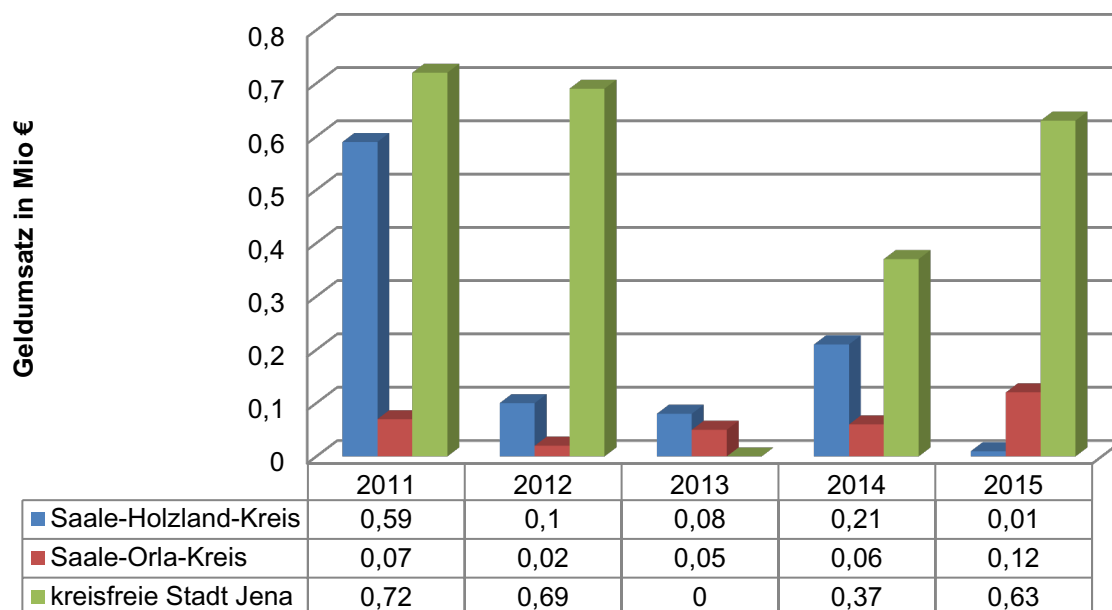


Abbildung 100 Geldumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre

Ø bereinigter Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen

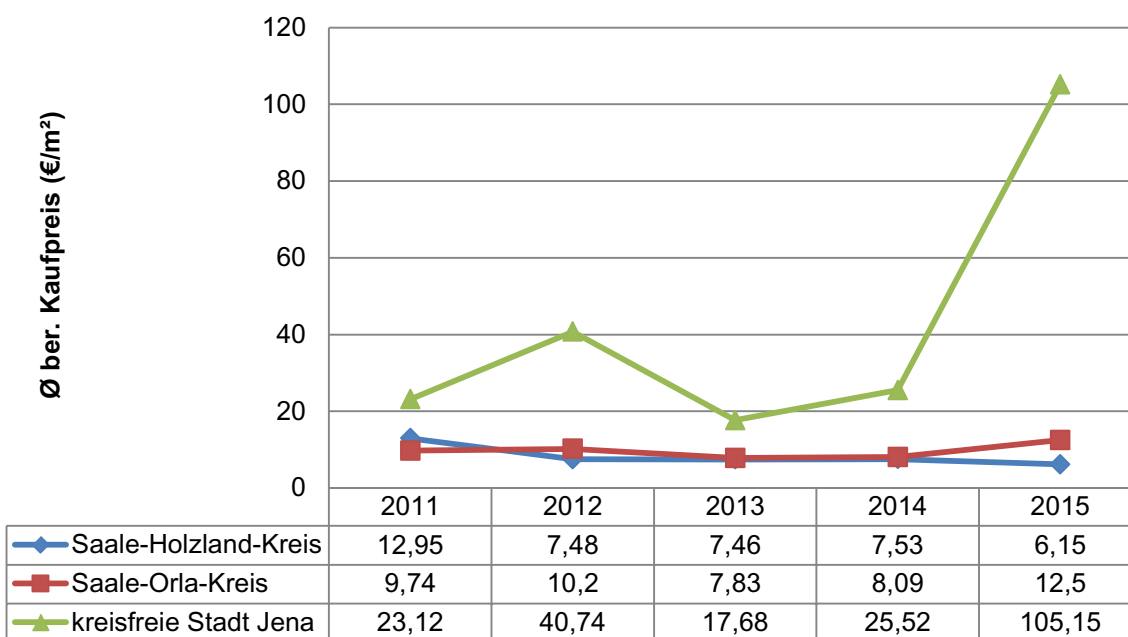


Abbildung 101 Ø bereinigter Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre

Bei den Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich handelt es sich überwiegend um Verkehrsflächen (ca. 83 % des gesamten Teilmarktes Gemeinbedarf in den letzten 5 Jahren). Der durchschnittliche Kaufpreis orientiert sich häufig am Bodenrichtwert, dabei werden im Schnitt 50 % des Bodenrichtwertes für derartige Flächen im Berichtszeitraum gezahlt (SHK 33 %; SOK 64 %; kreisfreie Stadt Jena 45 %).

Im Berichtsjahr ist für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena ein 4-facher Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Grund des überdurchschnittlichen Anstieges ist unter anderem ein anteiliger Grundstückshandel von Flächen für öffentliche Einrichtungen in Baugebieten.

5.1.6 Arrondierung in der Innenbereichslage (kreisfreie Stadt Jena)

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

kreisfreie Stadt Jena						
Kategorie	Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern)		Arrondierung zu bebauten Grundstücken (baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung sowie Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes)		Arrondierung (Garten- und Hinterland)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Arrondierung in der Innenbereichslage						
Anzahl	8	9	38	25	12	12
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	101	97	67	91	12	33
Ø ber. Fläche [m²]	107	574	172	130	773	514
Ø BRW [€/m²]	172	154	96	131	130	119
Ø Index [KP/BRW]	0,65	0,81	0,74	0,73	0,12	0,35
Minimum	0,14	0,29	0,09	0,24	0,01	0,04
Maximum	1,09	1,33	1,67	1,00	0,56	1,00

Abbildung 102 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Arrondierungsflächen gegliedert nach Art, Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 2 Jahre

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, welcher sich üblicherweise dem klassischen Teilmarkt Rohbauland zuordnen lässt.

Angesichts der Tatsache, dass Arrondierungsflächen mittlerweile weit über 30 % (d.h. 46 von 125 Kauffällen) des Marktanteils der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt Bauflächen einnehmen, ist eine Erwähnung der Umsatzzahlen in diesem Segment unumgänglich.

Die durchschnittliche Arrondierungsgröße lag im Berichtsjahr bei 274 m². Insgesamt wurden eine Fläche von 1,0 ha (Vorjahr 0,8 ha) bei einem Geldumsatz von 0,4 Mio. € (Vorjahr 0,5 Mio. €) gehandelt.

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

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Arrondierungsflächen in der Innenbereichslage						
Anzahl	81	78	26	58	46	289
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	76	69	51	60	78	69
Ø ber. Fläche [m²]	255	316	303	287	274	285
Ø BRW [€/m²]	123	118	106	113	132	120
Ø Index [KP/BRW]	0,61	0,63	0,58	0,60	0,65	0,62

Abbildung 103 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht aller Arrondierungsflächen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

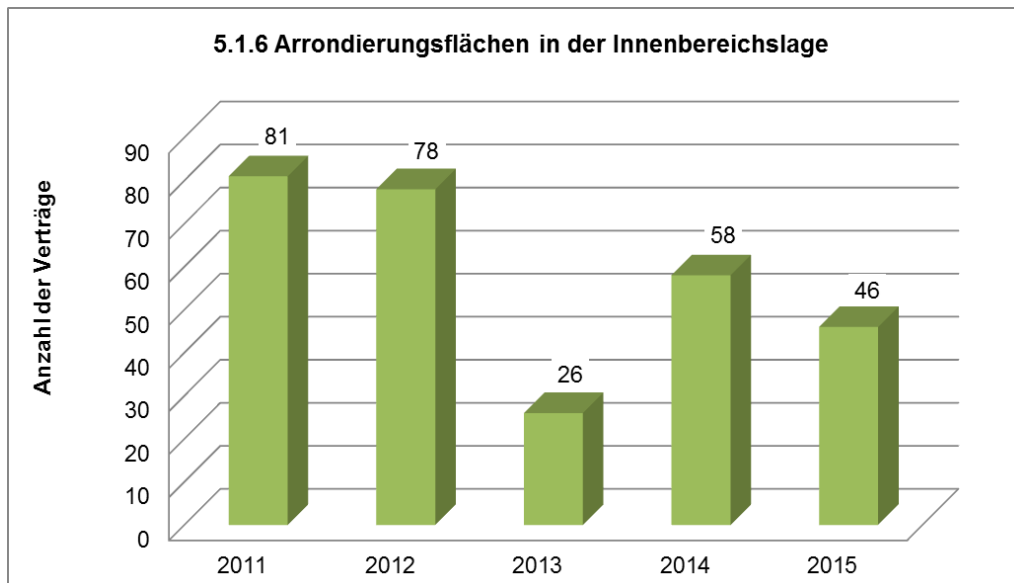


Abbildung 104 kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre

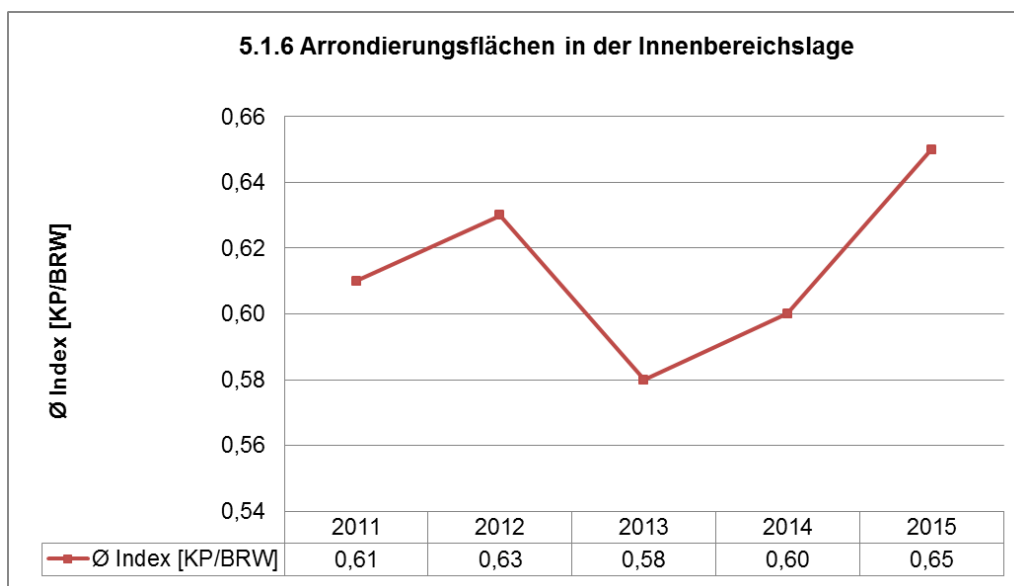


Abbildung 105 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Index aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre

5.1.7 Baulücken (kreisfreie Stadt Jena)

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

kreisfreie Stadt Jena						
Kategorie	Vertragsflächen bis 500 m²		Vertragsflächen von 500 m² bis 800 m²		Vertragsflächen ab 800 m²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Baulücken						
Anzahl	5	6	10	8	8	5
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	367	213	205	323	177	262
Ø ber. Fläche [m²]	420	427	674	650	956	1.842
Ø BRW [€/m²]	238	234	118	226	124	124
Ø Index [KP/BRW]	1,87	1,02	1,99	1,70	1,53	2,12
Minimum	0,91	0,42	1,28	0,76	1,00	1,50
Maximum	2,99	1,42	3,01	2,30	1,94	2,57

Abbildung 106 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Baulücken gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 2 Jahre

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 wieder.

Im Berichtsjahr waren 1/3 der veräußerten Wohnbauplätze Baulücken. Der Durchschnittspreis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 200 €/m², für Baulücken rund 270 €/m², d.h. man ist bereit für Baulücken im Schnitt 35% über den „Regel-Bauplatz“ zu zahlen.

Die nachfolgenden Betrachtungen der Erwerbsvorgänge beinhalten alle Baulücken ohne Einschränkung des Bautyps oder der Vertragsfläche, die in den letzten 5 Jahren in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Baulücken						
Anzahl	14	20	16	23	19	92
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	230	204	178	231	272	224
Ø ber. Fläche [m²]	785	646	684	717	893	743
Ø BRW [€/m²]	173	115	154	146	201	155
Ø Index [KP/BRW]	1,41	1,90	1,19	1,80	1,59	1,61

Abbildung 107 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht aller Baulücken gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

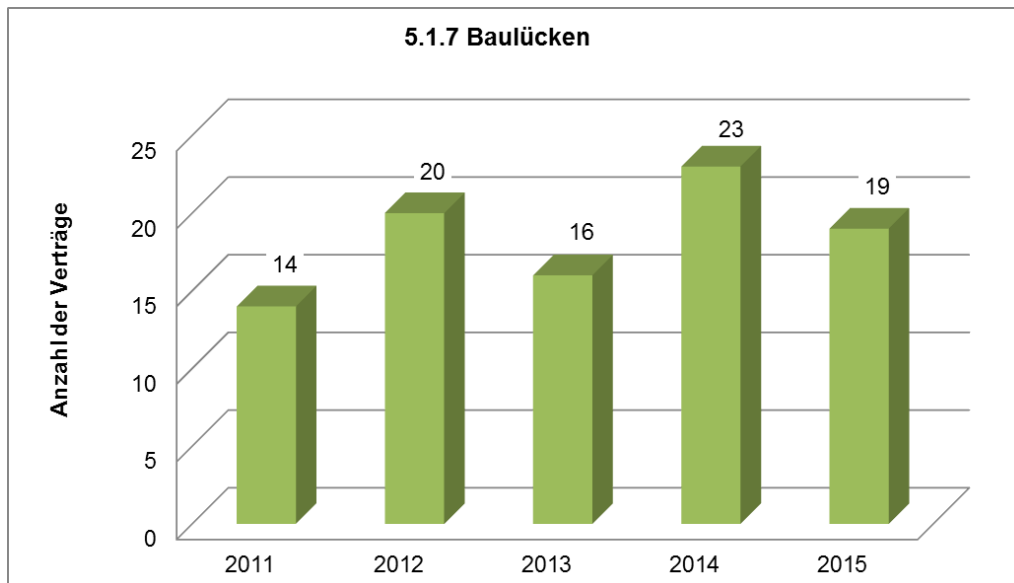


Abbildung 108 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle aller Baulücken über 5 Jahre

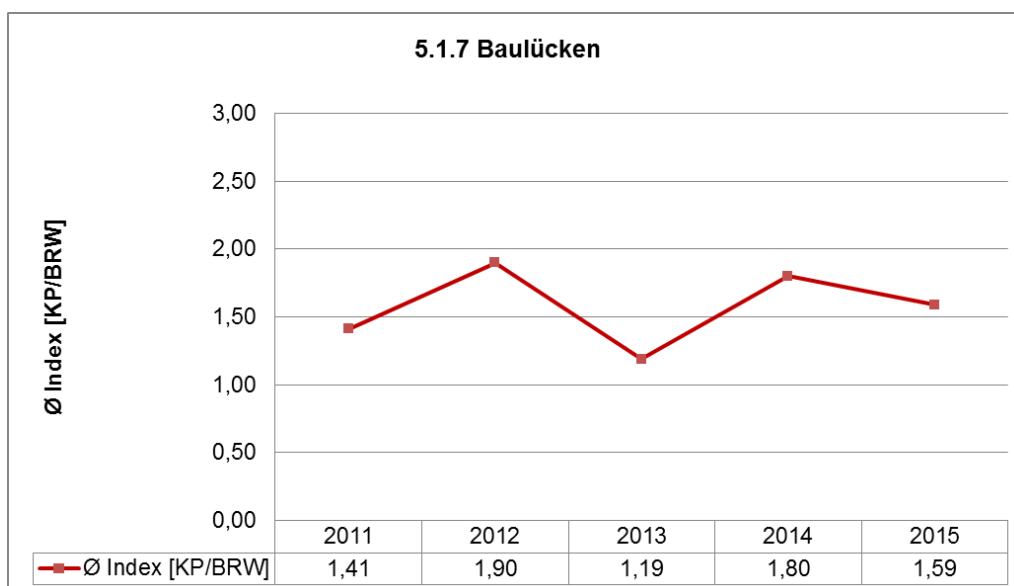


Abbildung 109 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis aller Baulücken über 5 Jahre

5.2 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.

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar.

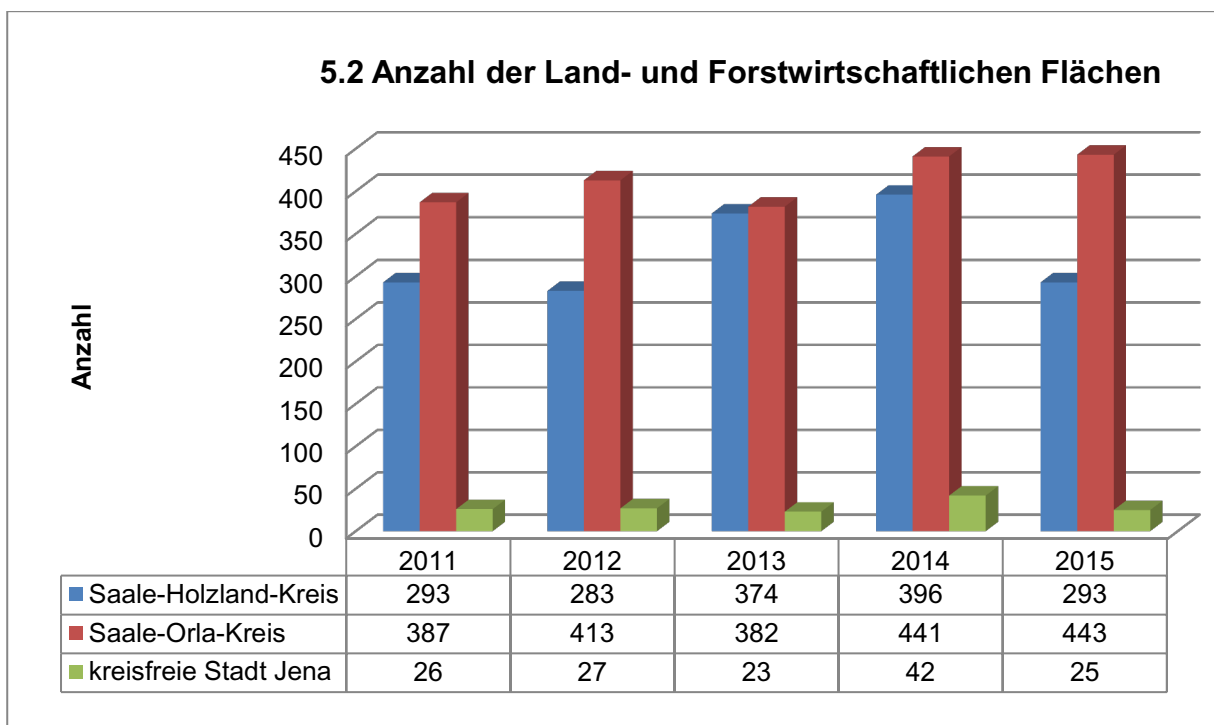


Abbildung 110 Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen je Landkreis über 5 Jahre

5.2 Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

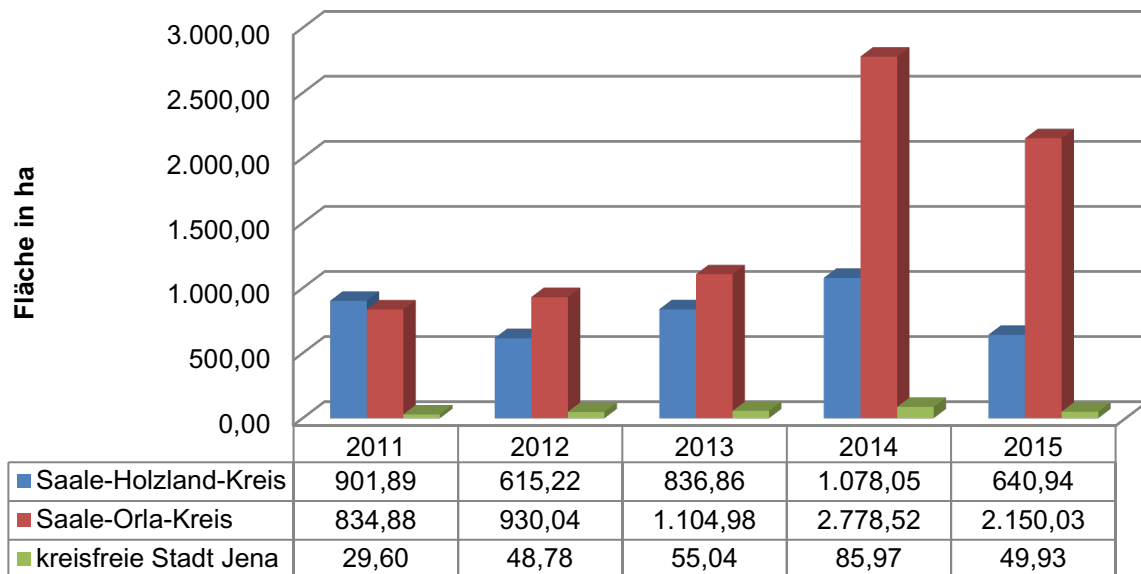


Abbildung 111 Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen je Landkreis über 5 Jahre

5.2 Geldumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

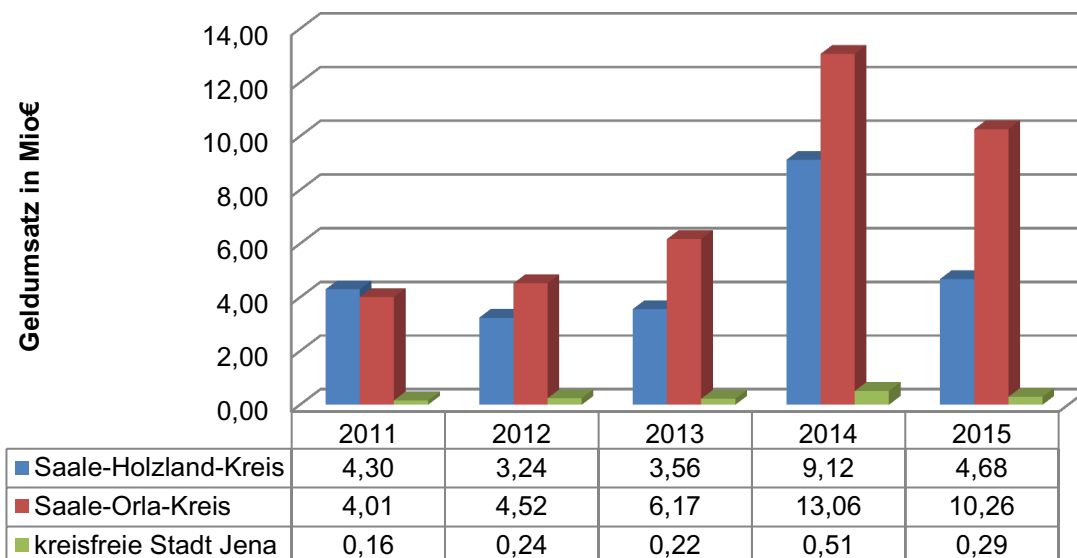


Abbildung 112 Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen je Landkreis über 5 Jahre

Saale-Holzland-Kreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	177	141	↓ -20	615,70	415,98	↓ -32	7,10	3,50	↓ -51
Grünland	72	49	↓ -32	84,10	93,34	↑ 11	0,44	0,59	↑ 34
Wald	110	71	↓ -35	347,90	114,72	↓ -67	1,35	0,49	↓ -64
Weingarten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	37	32	↓ -14	30,40	16,90	↓ -44	0,23	0,10	↓ -57
Summe/ Veränderung	396	293	↓ -26	1078,10	640,94	↓ -41	9,12	4,68	↓ -49

Abbildung 113 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	184	164	↓ -11	466,20	490,76	↑ 5	3,84	4,62	↑ 20
Grünland	101	126	↑ 25	109,00	139,27	↑ 28	0,66	0,74	↑ 12
Wald	137	124	↓ -9	2193,20	1486,72	↓ -32	8,52	4,87	↓ -43
Weingarten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	19	29	↑ 53	10,10	33,28	↑ 230	0,04	0,03	↓ -25
Summe/ Veränderung	441	443	→ 0	2778,50	2150,03	↓ -23	13,06	10,26	↓ -21

Abbildung 114 Saale-Orla-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	15	4	↓ -73	34,40	10,04	↓ -71	0,23	0,09	↓ -61
Grünland	6	6	→ 0	24,90	26,79	↑ 8	0,20	0,09	↓ -55
Wald	18	15	↓ -17	23,00	13,10	↓ -43	0,07	0,11	↑ 57
Weingarten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	3	0	k.A.	3,80	k.A.	k.A.	0,01	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	42	25	↓ -40	86,10	49,93	↓ -42	0,51	0,29	↓ -43

Abbildung 115 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

5.2.1 Ackerland

Im Punkt 5.2. wurden die Angaben für alle Kaufverträge ohne Einschränkung dargestellt. Bei den detaillierten Auswertungen für Ackerland werden die für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge ausgeschlossen. Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen bei den Angaben zu Anzahl der Kaufverträge, Flächen- und Geldumsatz.

Die Anzahl der Kaufverträge über Ackerland für das Berichtsjahr ging im Vergleich zum Vorjahr um 19 % zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland hat sich im Saale-Orla-Kreis und im Saale-Holzland-Kreis erhöht.

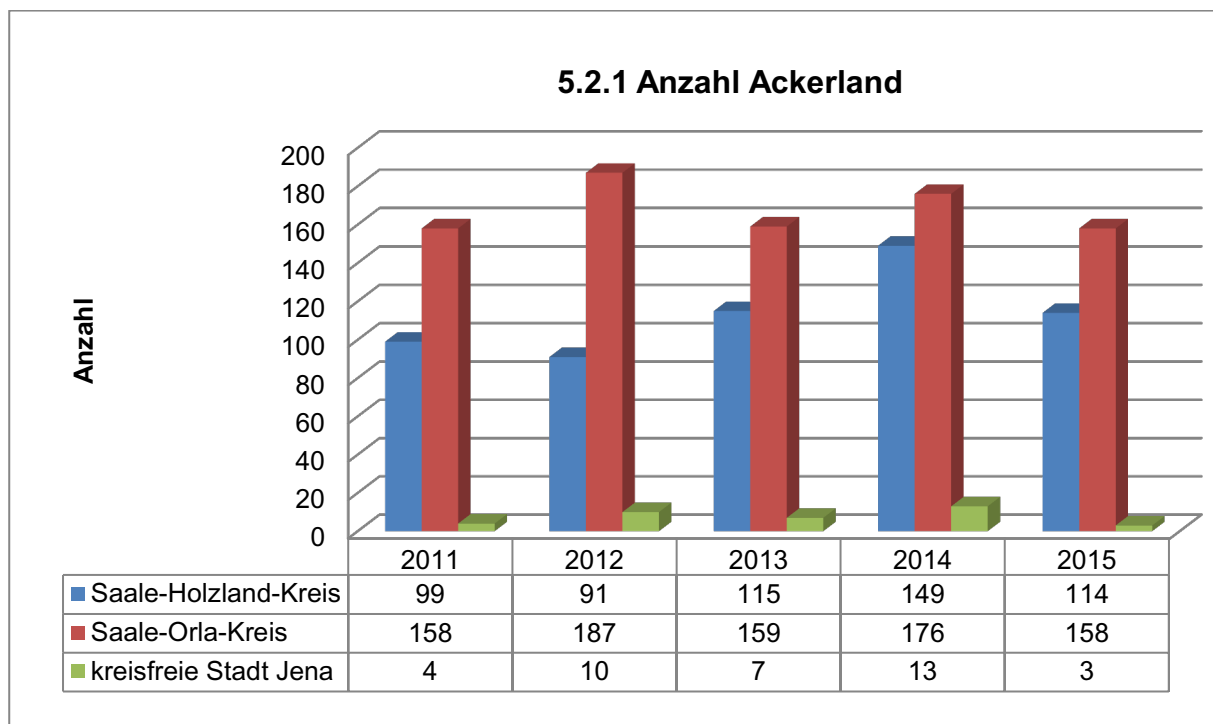


Abbildung 116 Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis über 5 Jahre

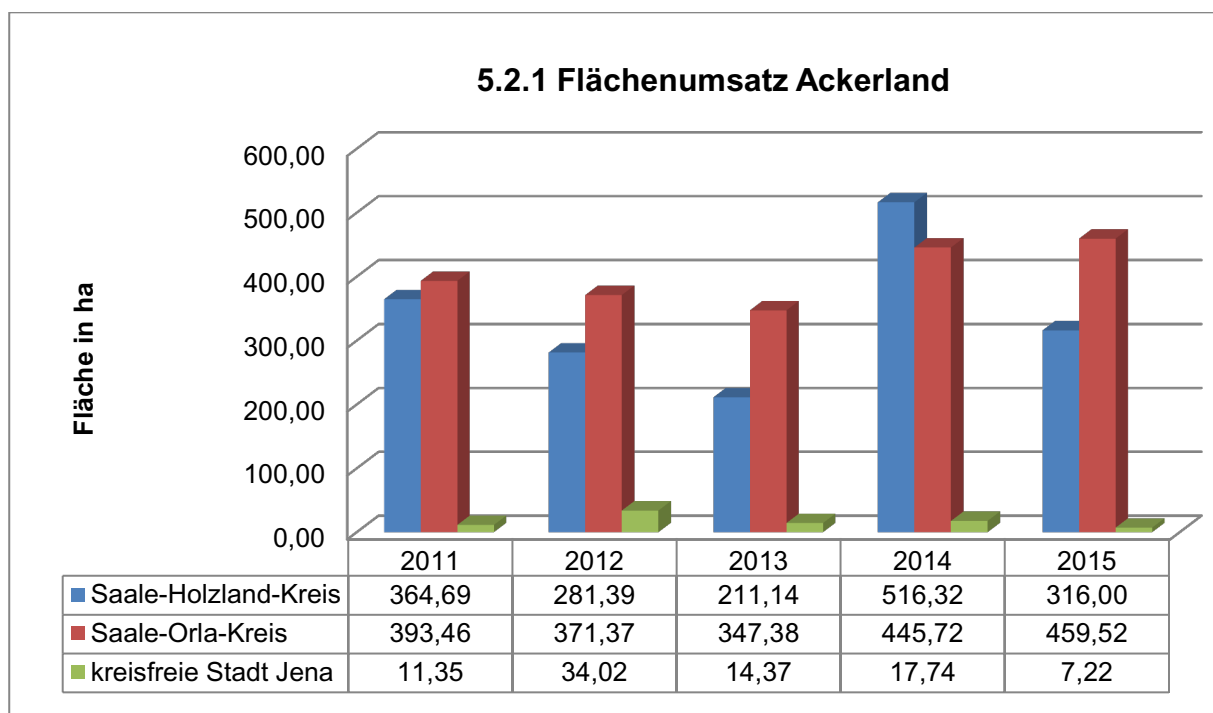


Abbildung 117 Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis über 5 Jahre

5.2.1 Geldumsatz Ackerland

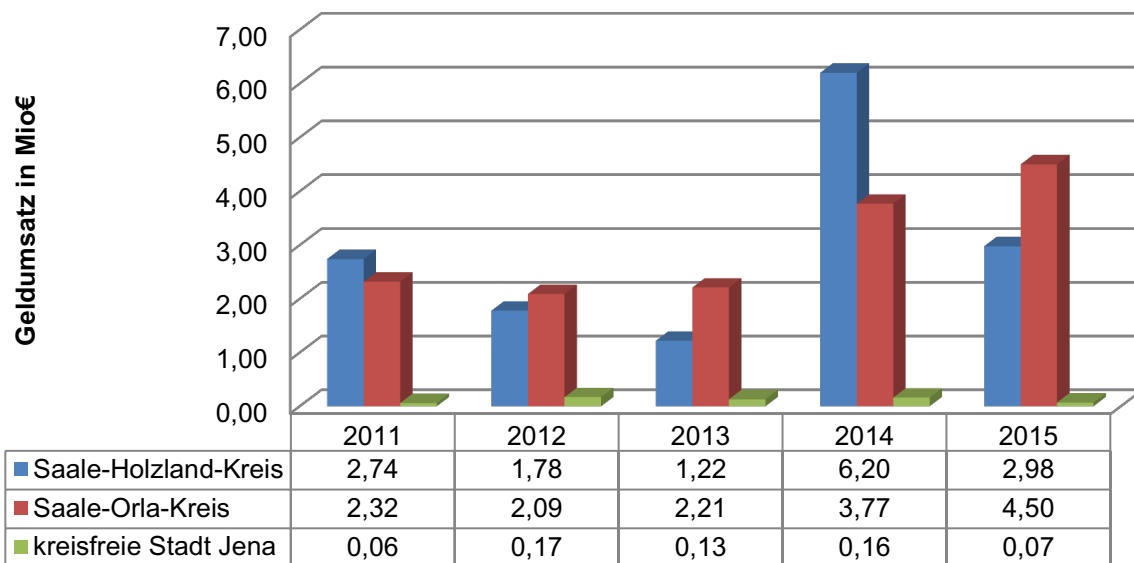


Abbildung 118 Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis über 5 Jahre

5.2.1 Ø bereinigter Kaufpreis Ackerland

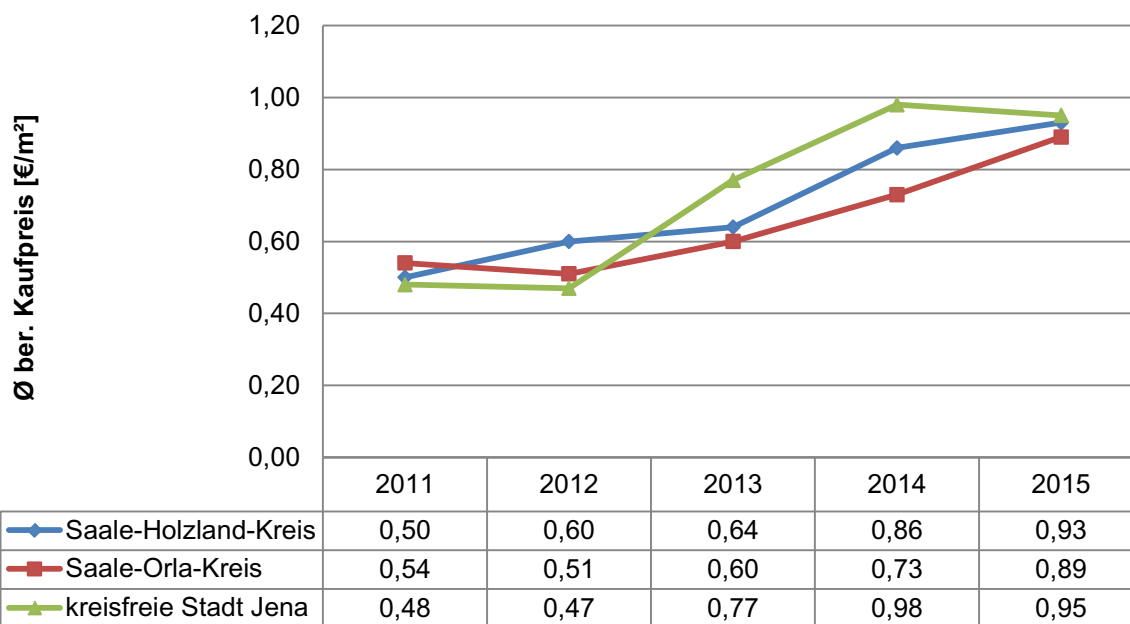


Abbildung 119 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis über 5 Jahre

5.2.2 Grünland

Im Punkt 5.2. wurden die Angaben für alle Kaufverträge ohne Einschränkung dargestellt. Bei den detaillierten Auswertungen für Grünland werden die für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge ausgeschlossen. Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen bei den Angaben zu Anzahl der Kaufverträge, Flächen- und Geldumsatz.

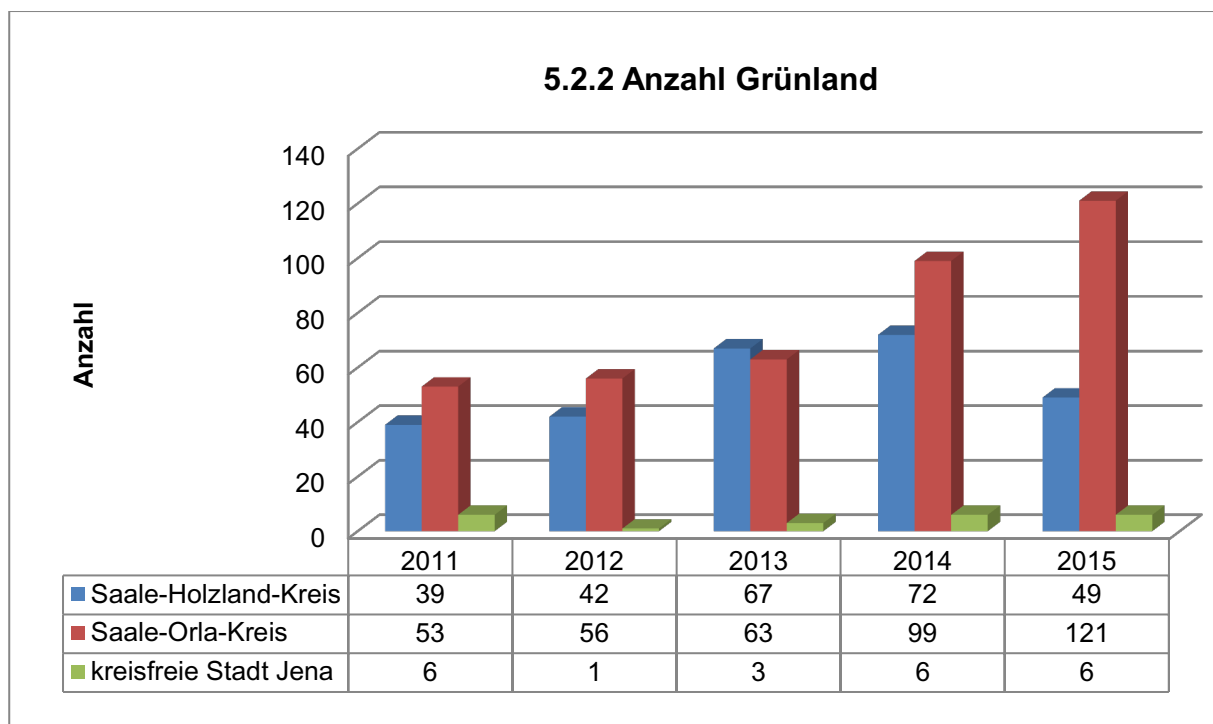


Abbildung 120 Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis über 5 Jahre

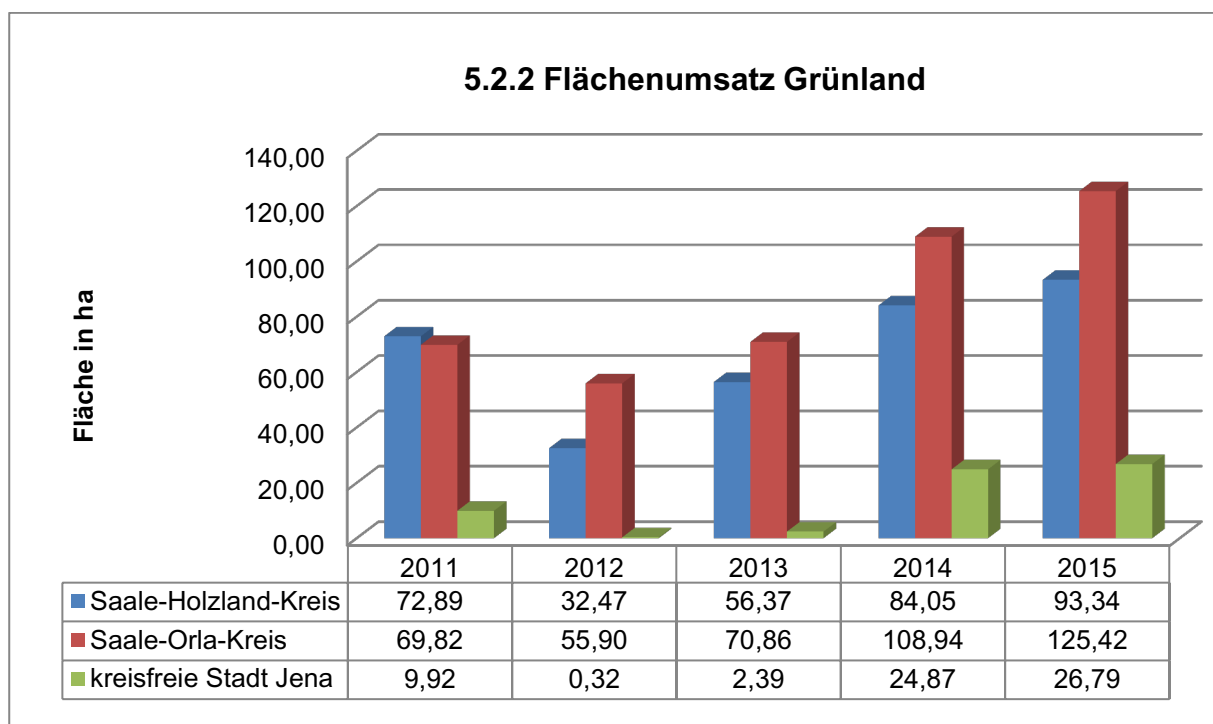


Abbildung 121 Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis über 5 Jahre

5.2.2 Geldumsatz Grünland

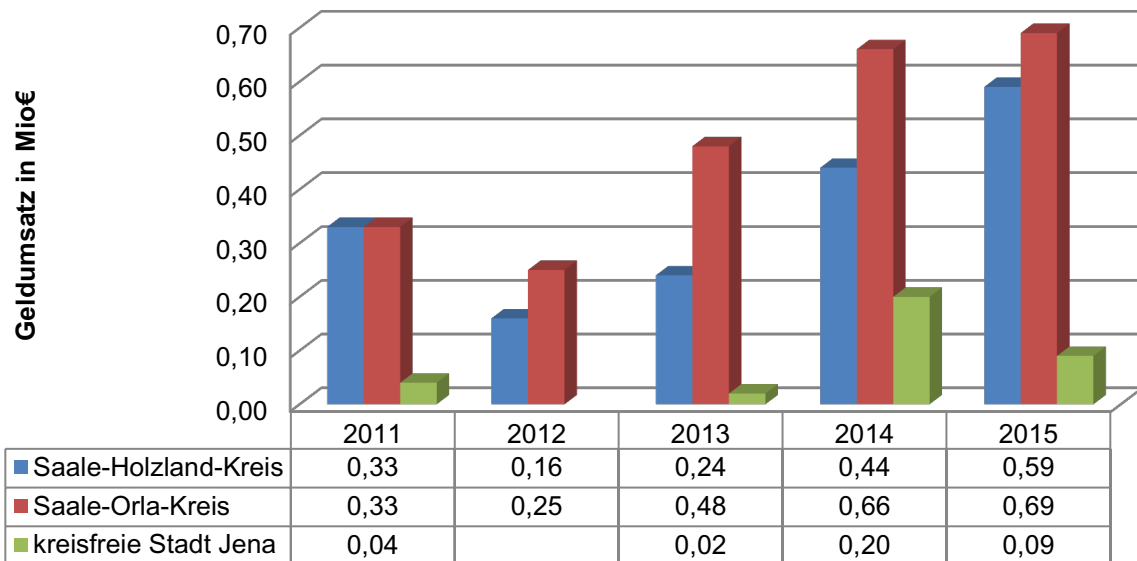


Abbildung 122 Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis über 5 Jahre

5.2.2 Ø bereinigter Kaufpreis Grünland

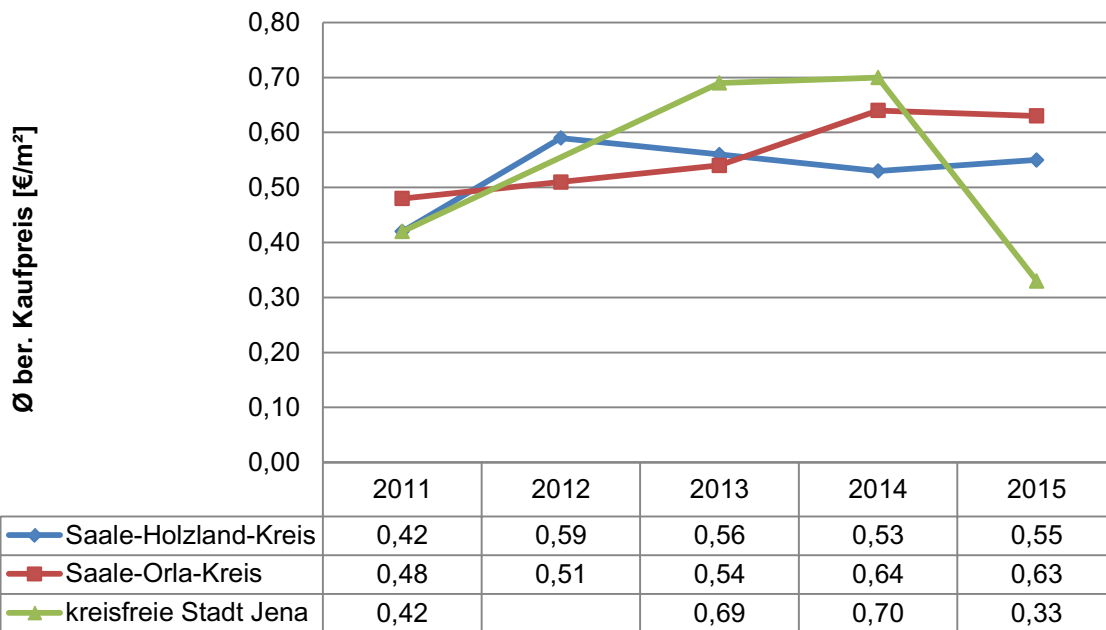


Abbildung 123 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis über 5 Jahre

5.2.3 Waldflächen

Im Punkt 5.2. wurden die Angaben für alle Kaufverträge ohne Einschränkung dargestellt. Bei den detaillierten Auswertungen für Waldflächen werden die für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge ausgeschlossen. Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen bei den Angaben zu Anzahl der Kaufverträge, Flächen- und Geldumsatz.

Es wurden Kauffälle für Waldflächen mit und ohne Bestand ausgewertet. Ausdrücklich zu beachten ist, dass der angegebene mittlere Quadratmeterpreis durch den Anteil des Bestandes beeinflusst ist. Die Anzahl der Kaufverträge von Wald ist im Saale-Holzland-Kreis um 35 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

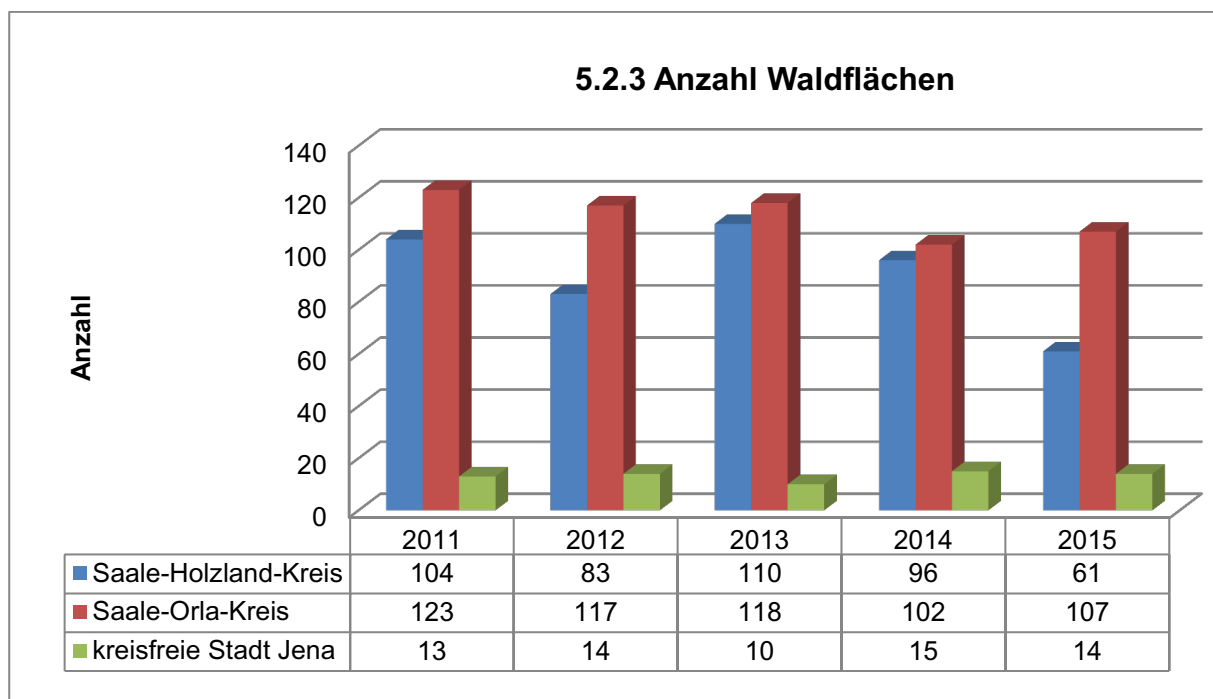


Abbildung 124 Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis über 5 Jahre

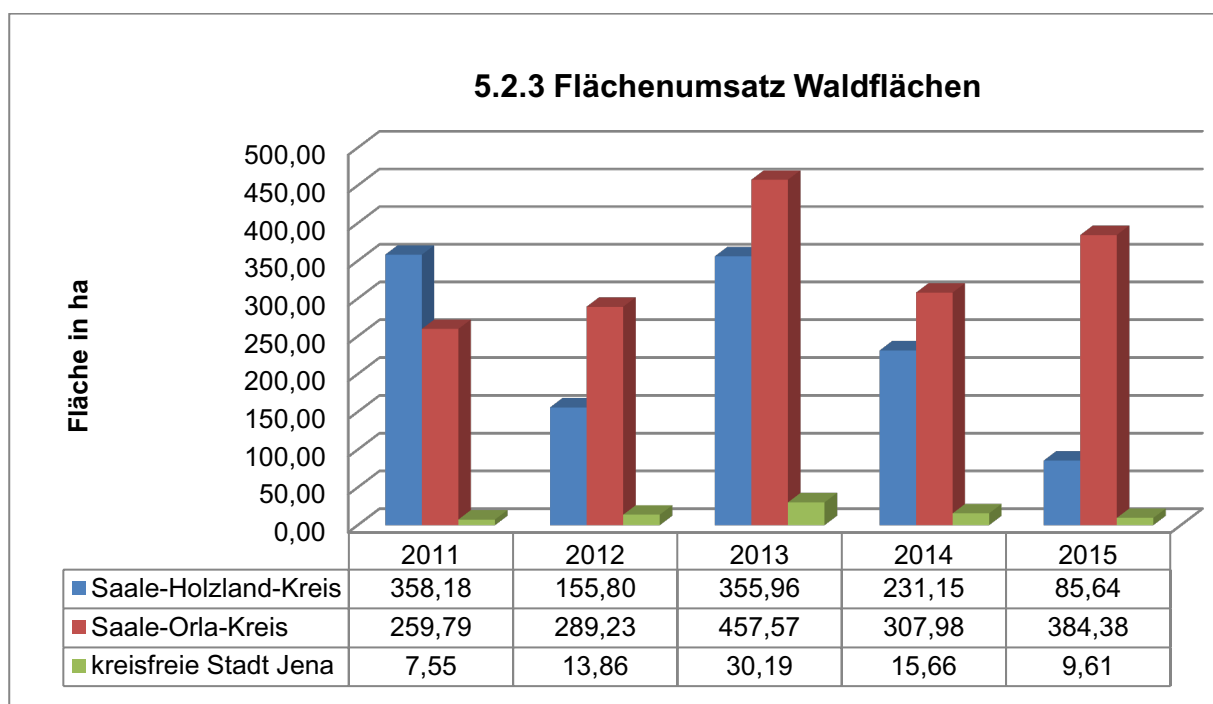


Abbildung 125 Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis über 5 Jahre

5.2.3 Geldumsatz Waldflächen

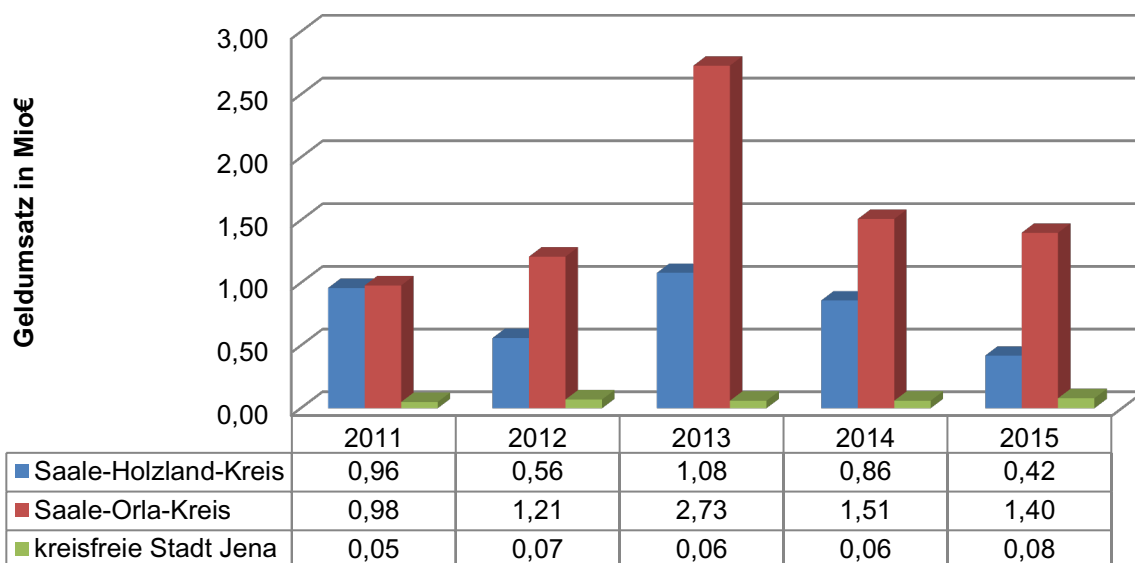


Abbildung 126 Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis über 5 Jahre

5.2.3 Ø bereinigter Kaufpreis Waldflächen

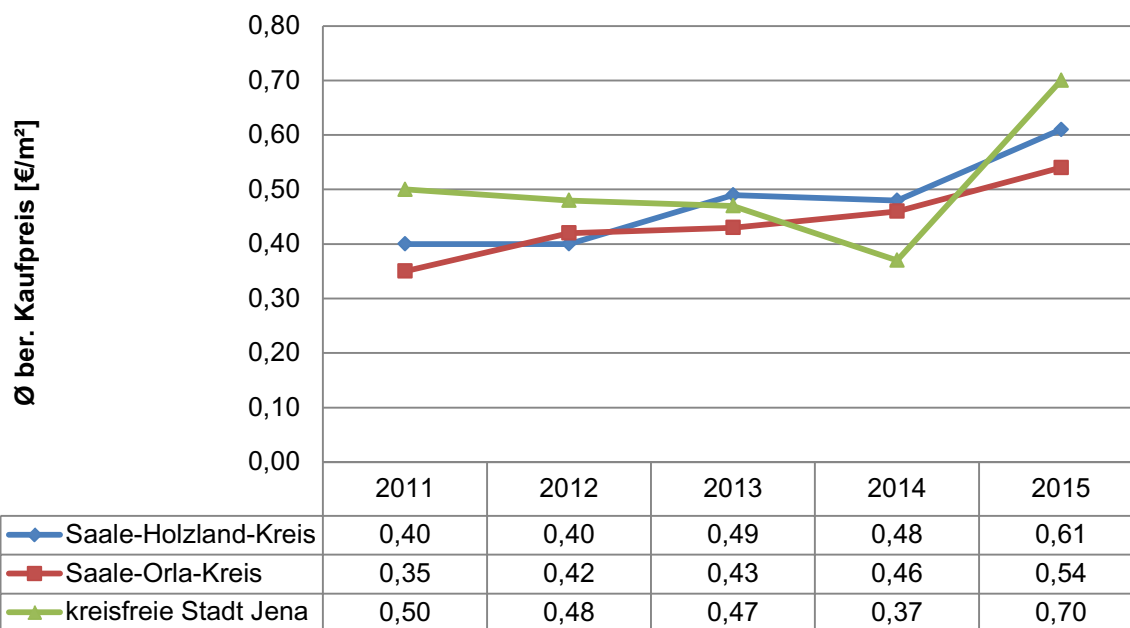


Abbildung 127 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis über 5 Jahre

5.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Erholungsgrundstücke
- Unland/Ödland

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, 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 dahin gehende 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.

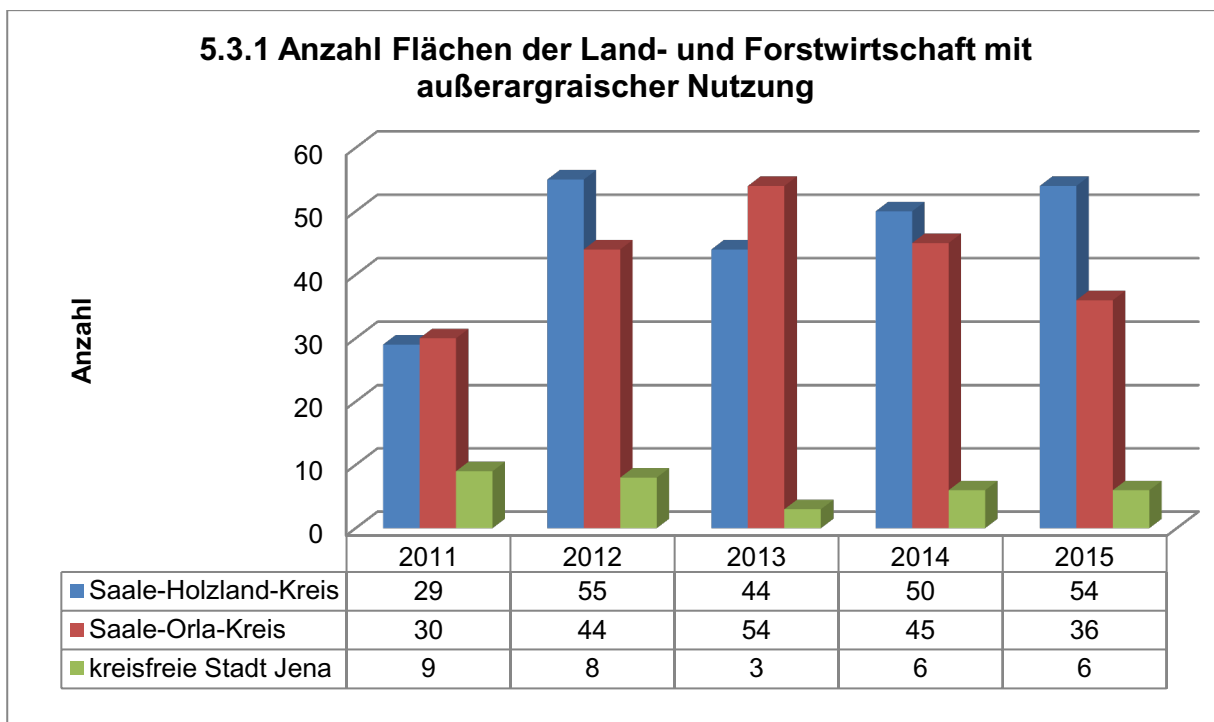


Abbildung 128 Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung je Landkreis über 5 Jahre

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

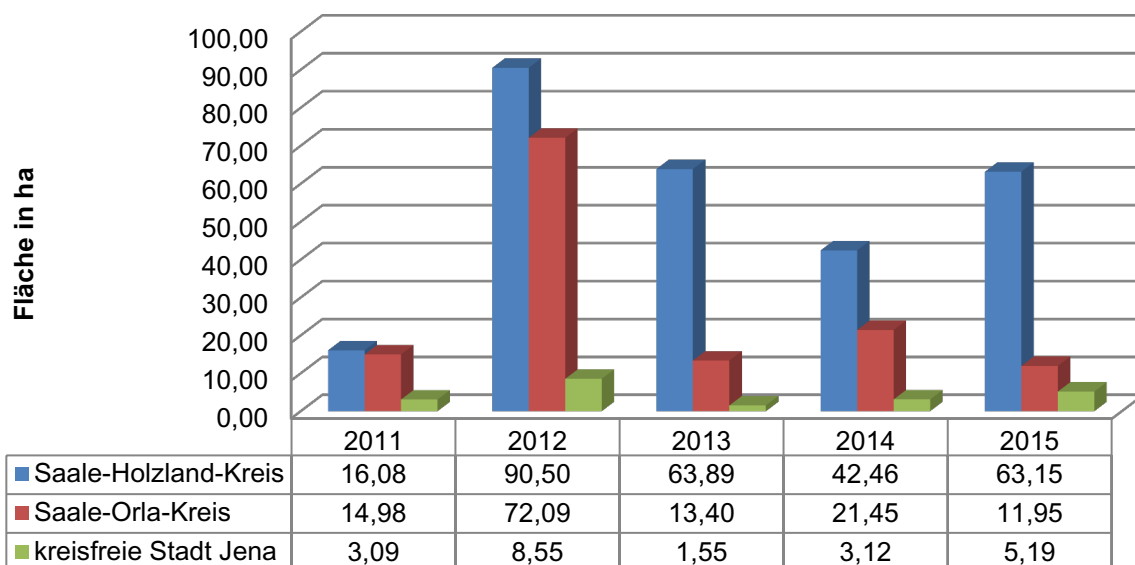


Abbildung 129 Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis über 5 Jahre

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

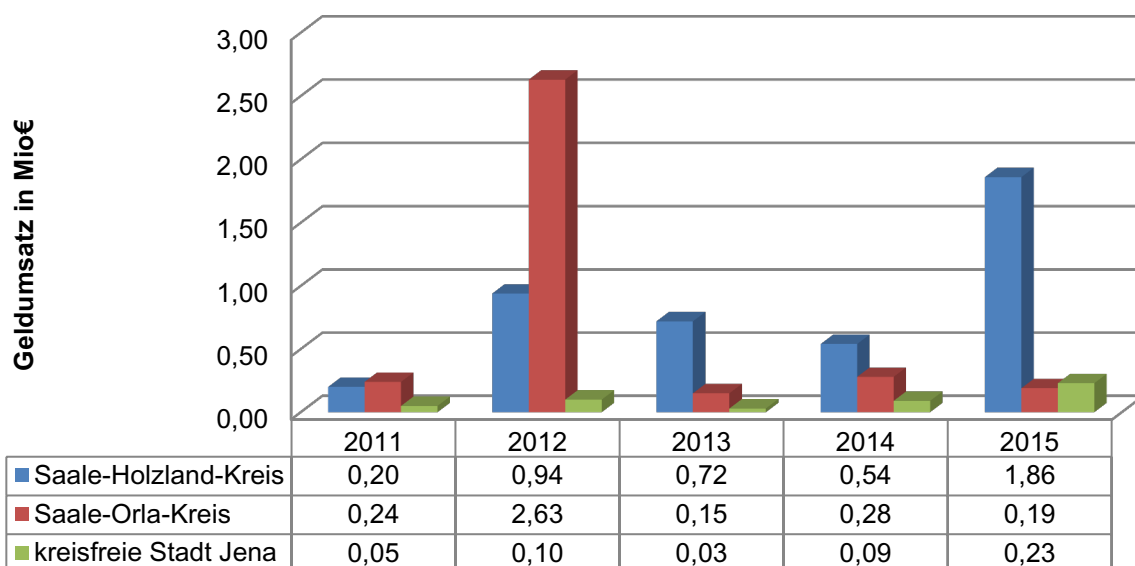


Abbildung 130 Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis über 5 Jahre

Der hohe Geldumsatz im Saale-Orla-Kreis im Jahr 2012 resultiert durch den erhöhten Erwerb von Abbauflächen.

5.3.2 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.

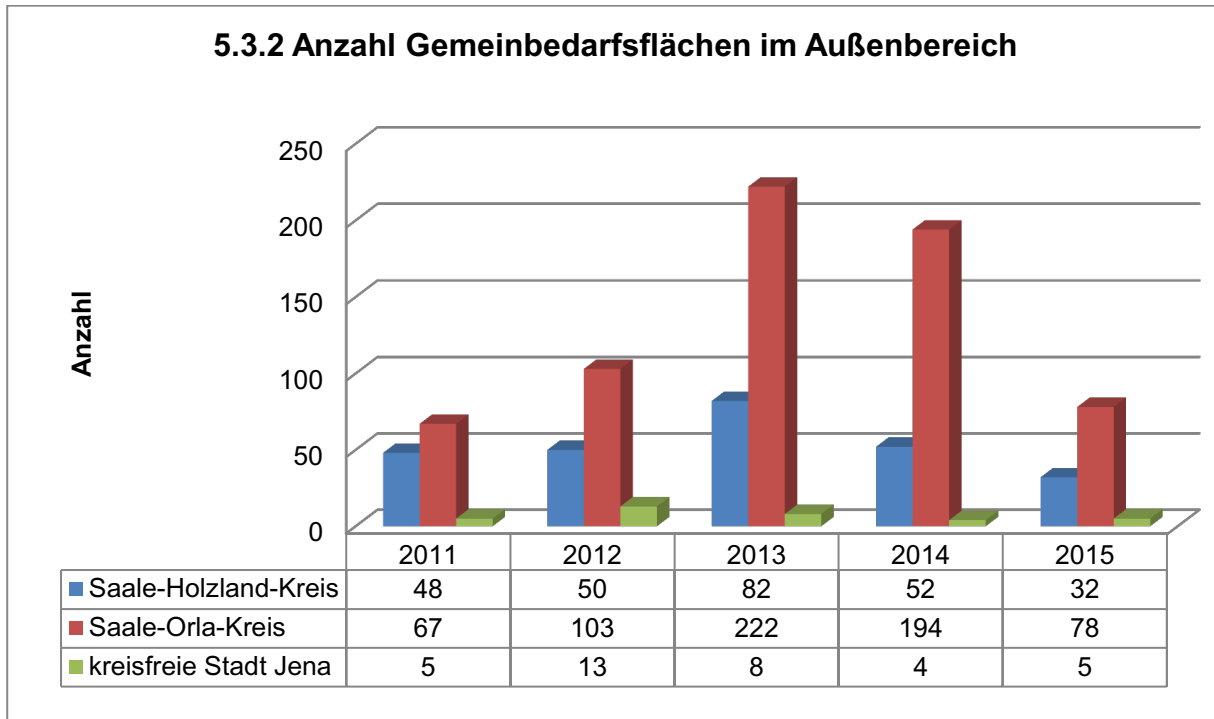


Abbildung 131 Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis über 5 Jahre

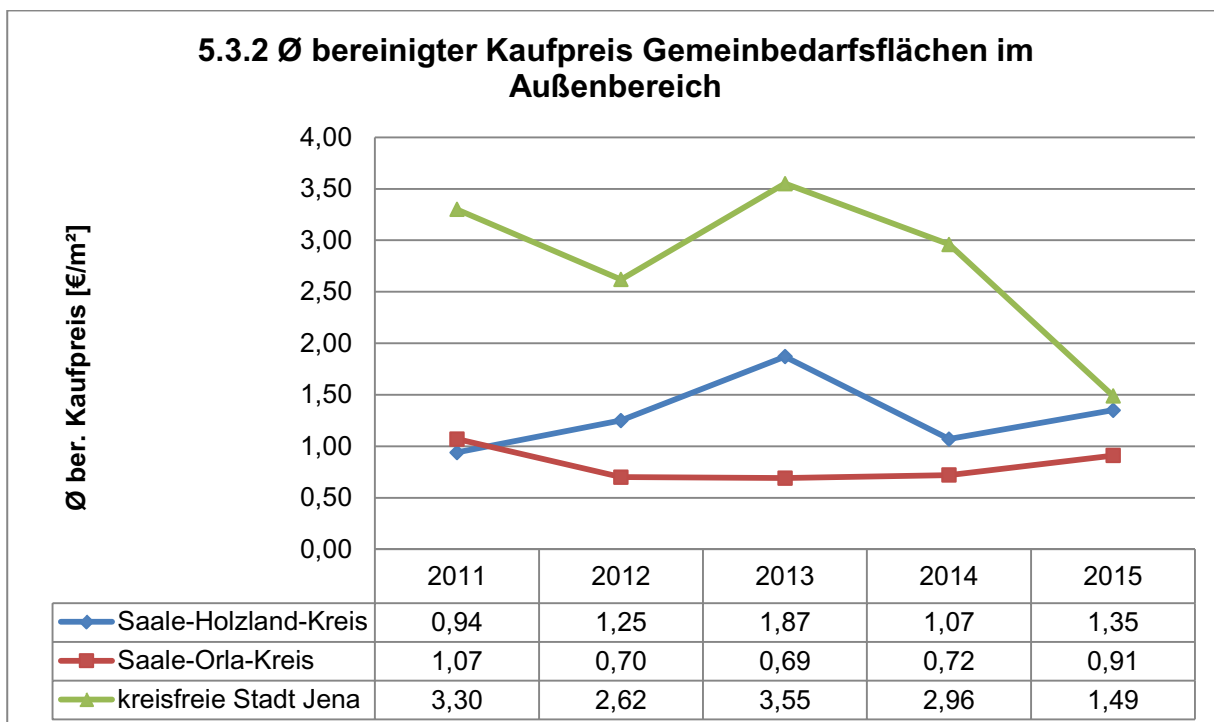


Abbildung 132 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis über 5 Jahre

5.3.3 Gärten im Außenbereich

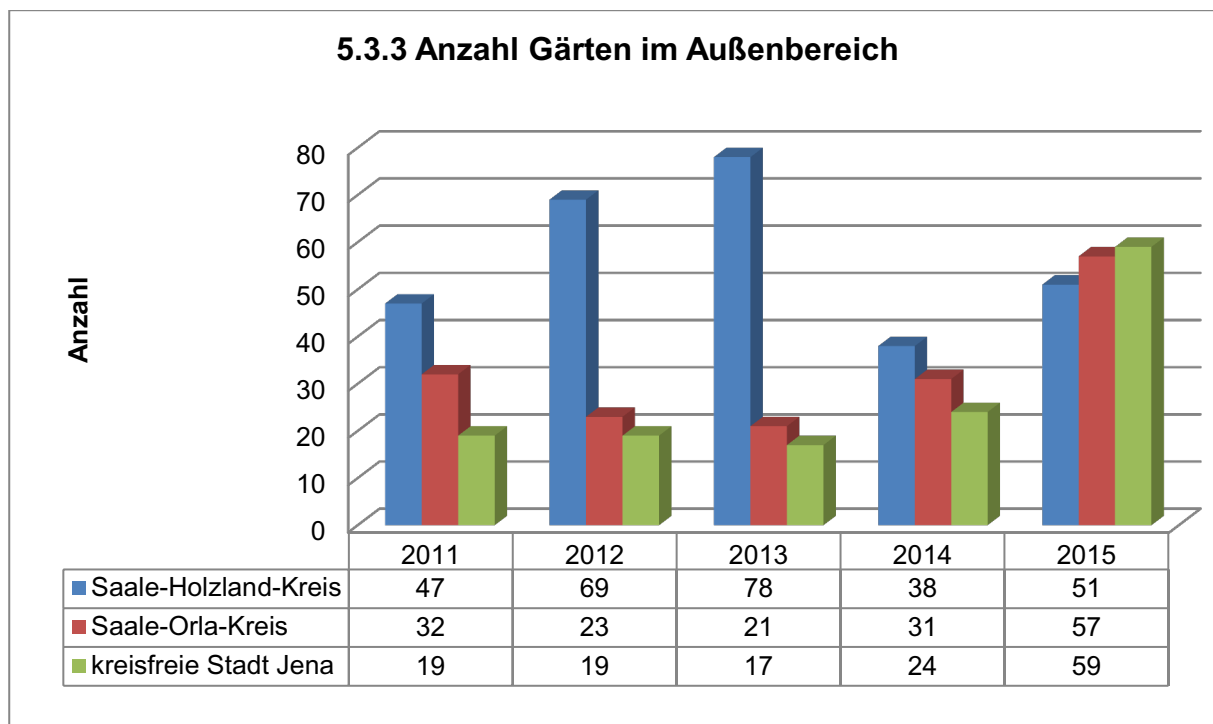


Abbildung 133 Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis über 5 Jahre

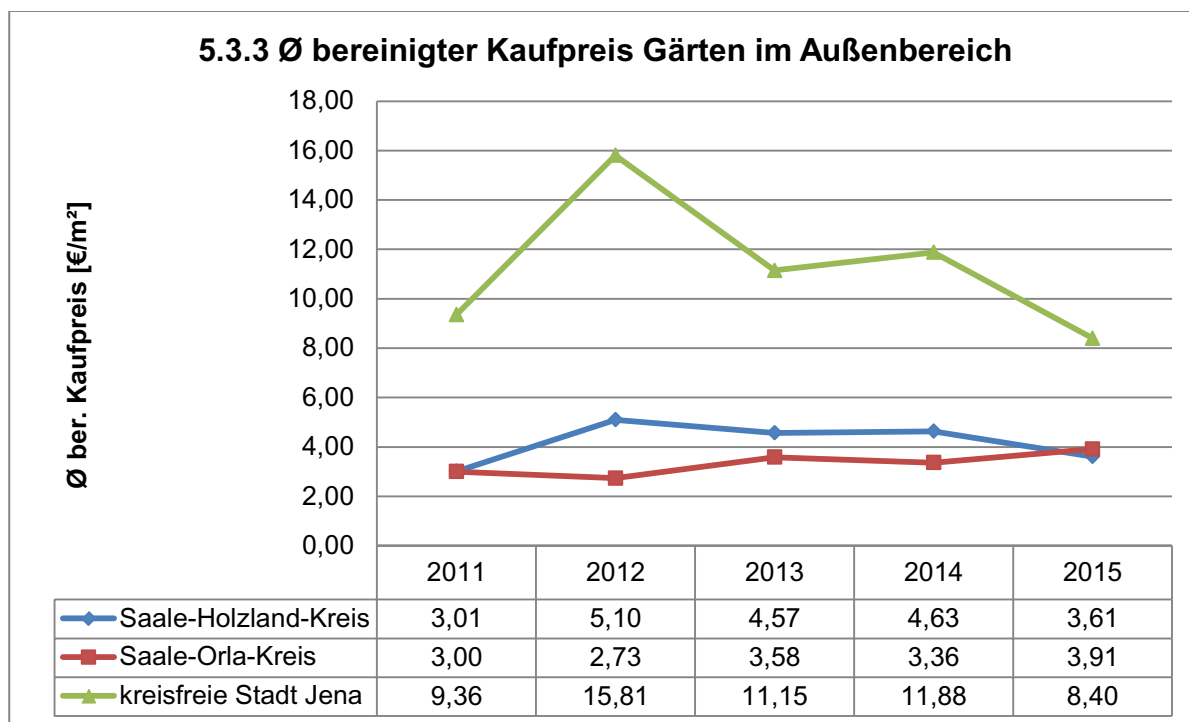


Abbildung 134 Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis über 5 Jahre

5.3.4 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 nur eine geringe Anzahl von unbebauten Erholungsgrundstücken vor.

Aufgrund des Datenbestandes ist nur eine Auswertung für den Saale-Orla-Kreis möglich. Die für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge wurden ausgeschlossen.

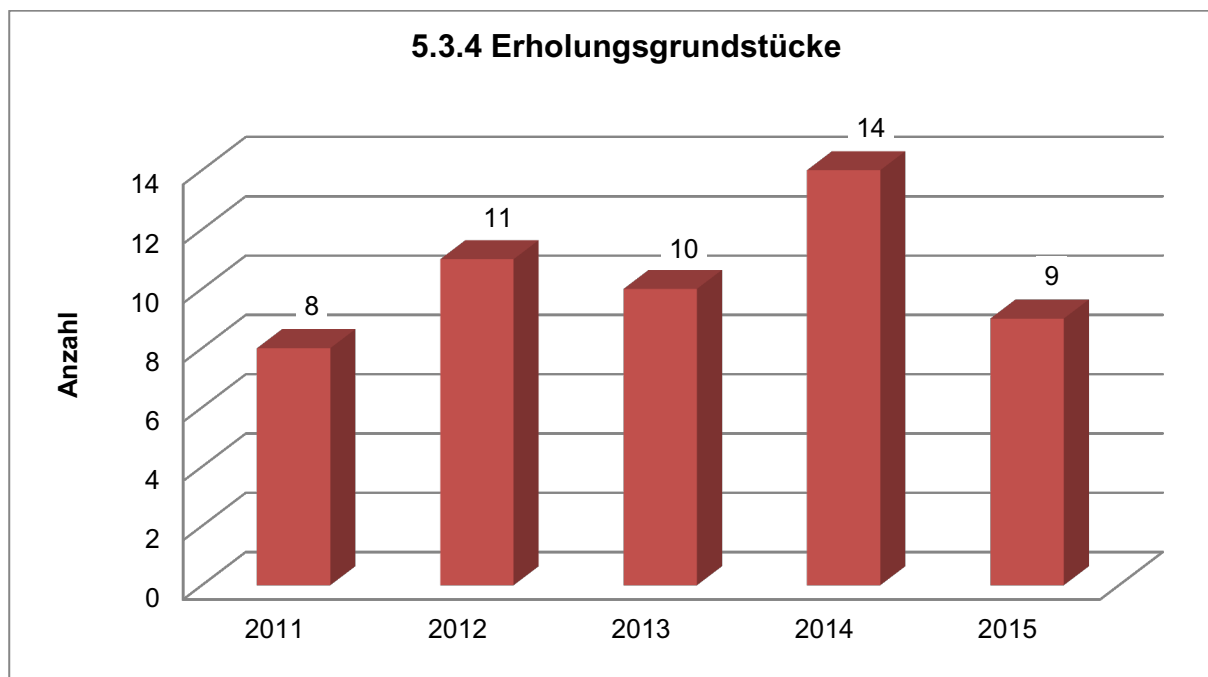


Abbildung 135 Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre

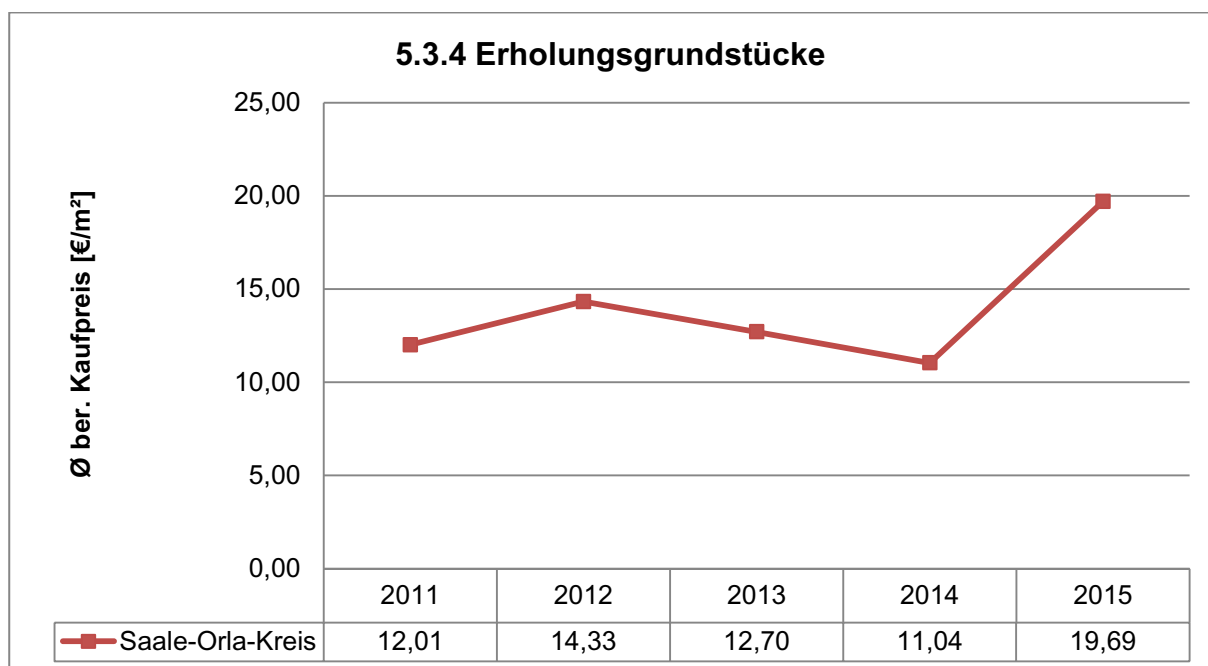


Abbildung 136 Saale-Orla-Kreis - Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre

5.3.5 Geringst- und Unland

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..

Im Bereich des Gutachterausschusses liegt eine geringe Anzahl an Kauffällen für Geringst- und Unland vor. Aufgrund des geringen Datenbestandes werden für die kreisfreie Stadt Jena keine durchschnittlichen Kaufpreise ausgewiesen.

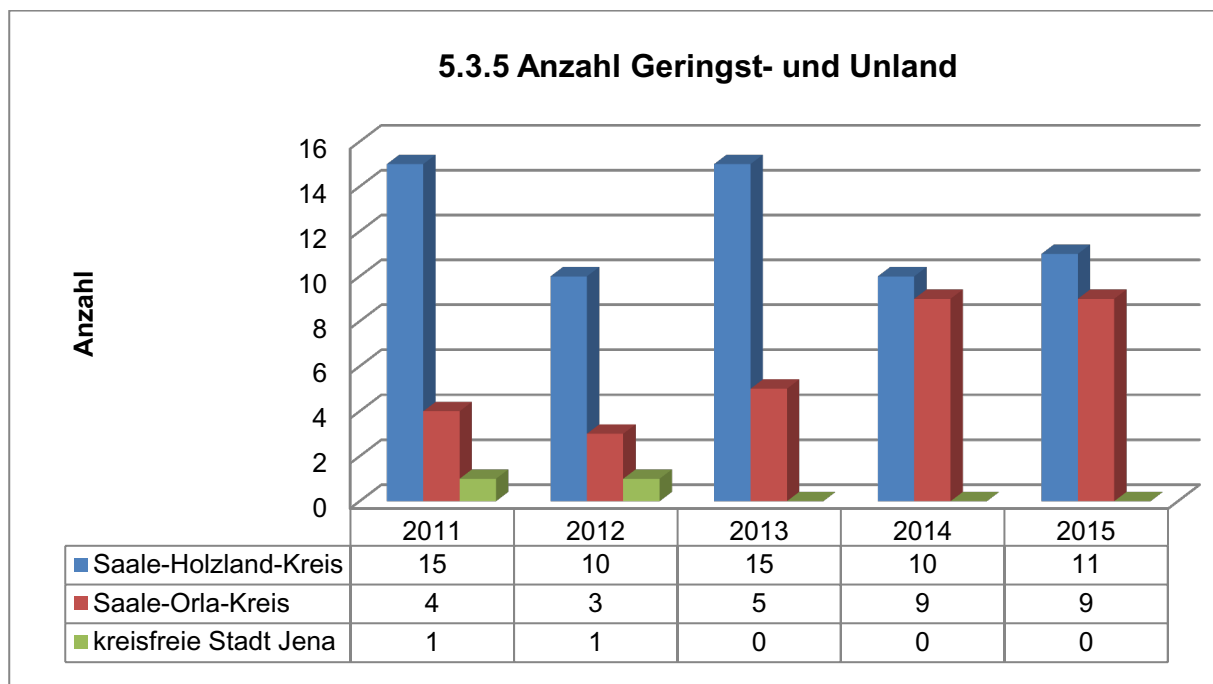


Abbildung 137 Anzahl der Kaufverträge für Geringst- und Unland je Landkreis über 5 Jahre

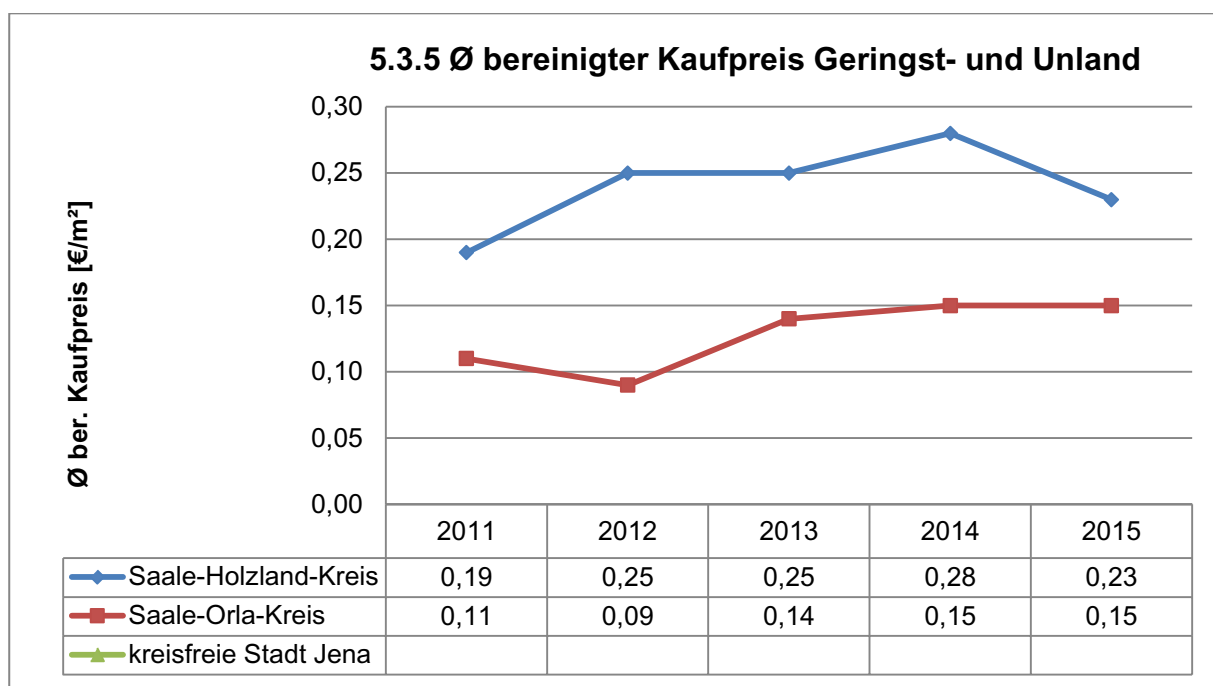


Abbildung 138 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis über 5 Jahre

6. Bebaute Grundstücke

Nach einem allgemeinen Überblick werden die einzelnen Teilmärkte zu den bebauten Grundstücken detaillierter dargestellt. Der Schwerpunkt wird dabei auf den individuellen Wohnungsbau gelegt. Zu beachten ist, dass nicht alle Käufälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten (siehe Punkt 4.1 Erläuterungen zum Datenbestand).

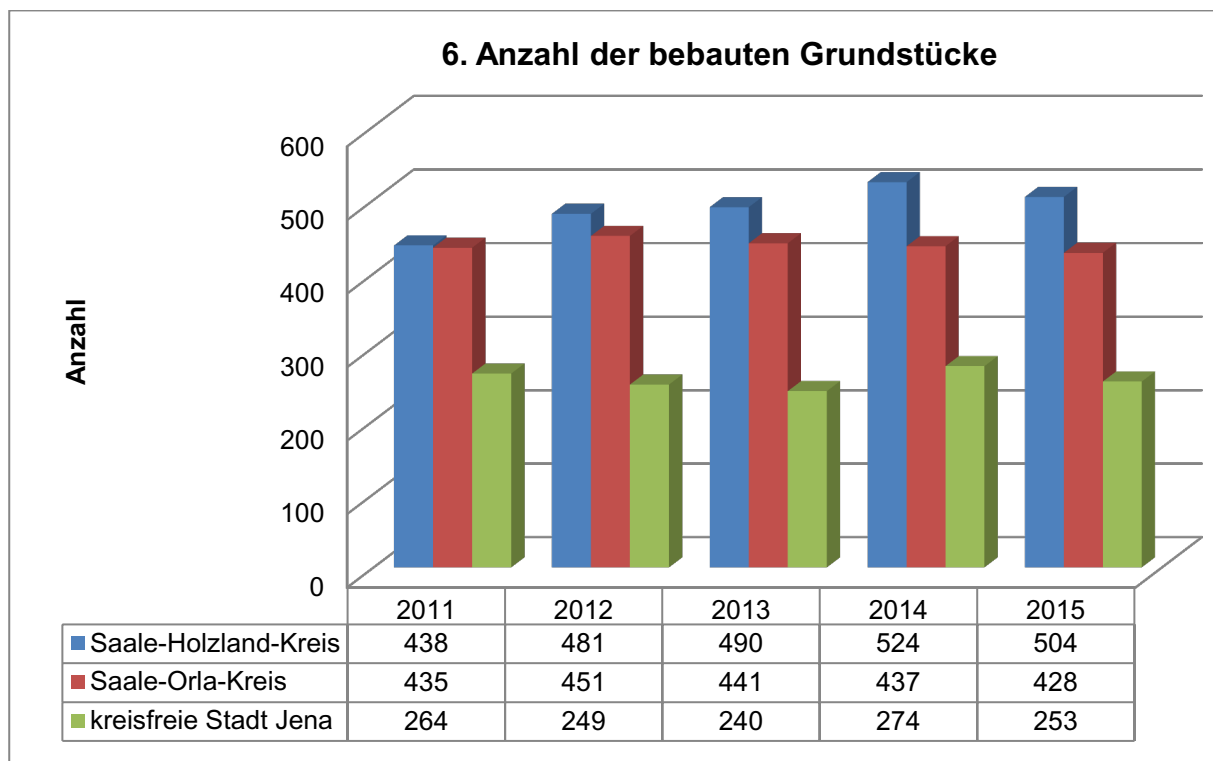


Abbildung 139 Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre

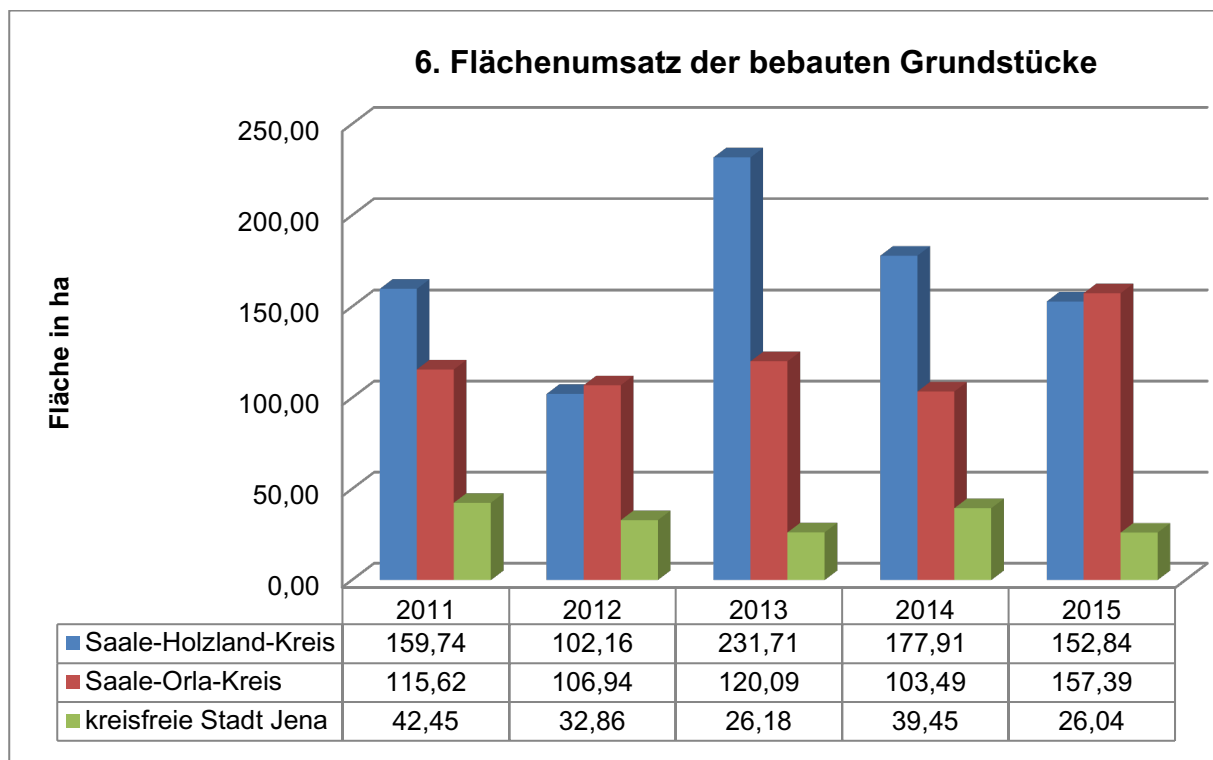


Abbildung 140 Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre

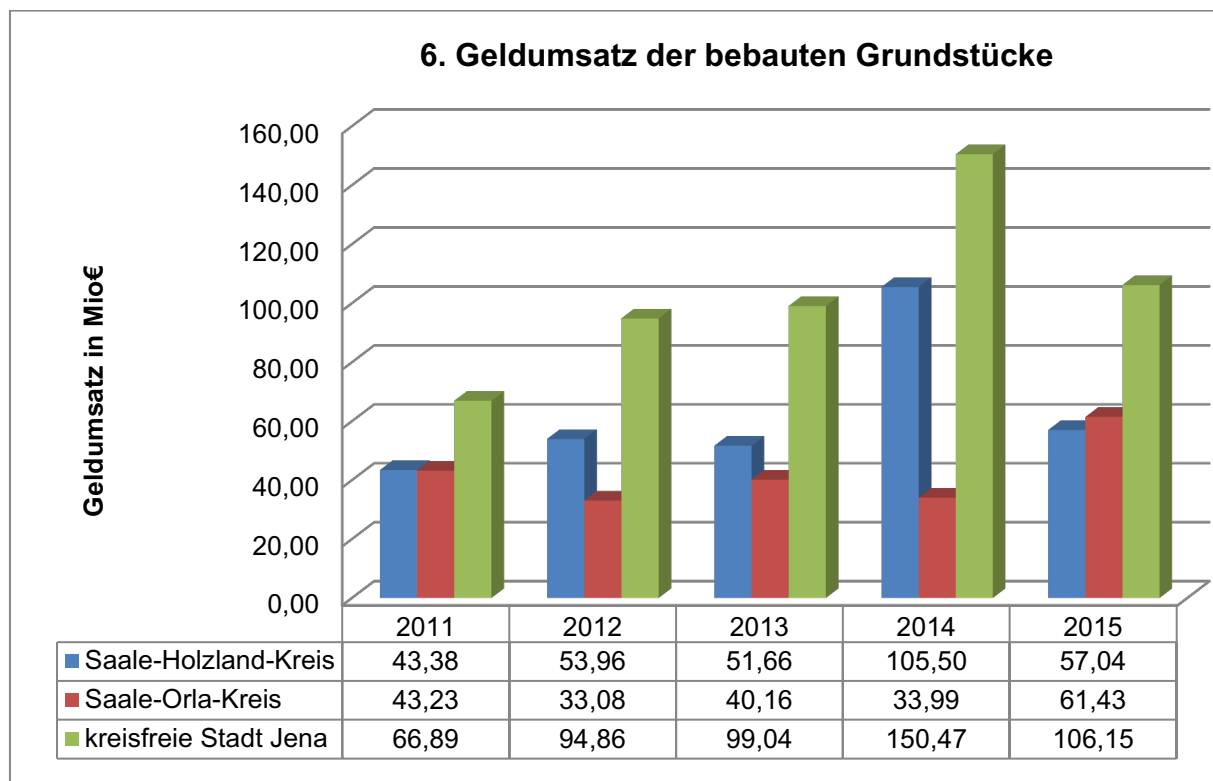


Abbildung 141 Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

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

Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte für die Jahre 2014 und 2015.

Saale-Holzland-Kreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	266	322	↑ 21	76,46	96,33	↑ 26	25,11	30,53	↑ 22
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	44	27	↓ -39	20,21	7,99	↓ -60	45,44	3,34	↓ -93
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	5	17	↑ 240	2,00	12,15	↑ 508	2,25	14,19	↑ 531
Gewerbe- und Industriegebäude	29	26	↓ -10	40,09	15,46	↓ -61	27,87	5,90	↓ -79
Sonstige	180	112	↓ -38	39,15	20,91	↓ -47	4,83	3,08	↓ -36
Summe/ Veränderung	524	504	↓ -4	177,91	152,84	↓ -14	105,50	57,04	↓ -46

Abbildung 142 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	293	276	↓ -6	43,29	89,10	↑ 106	16,45	17,35	↑ 5
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	32	35	↑ 9	14,84	3,77	↓ -75	2,02	2,12	↑ 5
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	15	20	↑ 33	9,31	8,01	↓ -14	4,22	9,50	↑ 125
Gewerbe- und Industriegebäude	22	24	↑ 9	20,68	13,05	↓ -37	5,81	4,04	↓ -30
Sonstige	75	73	↓ -3	15,37	43,46	↑ 183	5,49	28,42	↑ 418
Summe/Veränderung	437	428	↓ -2	103,49	157,39	↑ 52	33,99	61,43	↑ 81

Abbildung 143 Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	139	153	↑ 10	14,47	10,38	↓ -28	29,26	35,27	↑ 21
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	50	33	↓ -34	9,01	1,70	↓ -81	74,19	19,97	↓ -73
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	8	9	↑ 13	2,39	4,02	↑ 68	9,38	18,76	↑ 100
Gewerbe- und Industriegebäude	12	9	↓ -25	6,18	5,80	↓ -6	27,31	10,70	↓ -61
Sonstige	65	49	↓ -25	7,40	4,14	↓ -44	10,33	21,45	↑ 108
Summe/Veränderung	274	253	↓ -8	39,45	26,04	↓ -34	150,47	106,15	↓ -29

Abbildung 144 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Aus den Abbildungen wird ersichtlich, dass sich über die Hälfte der Vorgänge auf den Sektor individueller Wohnungsbau aufteilt. Die Summe der Kauffälle ist in den Landkreisen und der kreisfreien Stadt Jena rückläufig.

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes individueller Wohnungsbau erfolgen differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, welche nach Baujahresklassen untergliedert werden.

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

Hinweis: Bei den bereinigten Kaufpreisen wurden die Besonderheiten des Kauffalls (z.B. Bauschäden, Abweichungen vom Erschließungszustand usw.) im Kaufpreis berücksichtigt. Des Weiteren werden bei den Untersuchungen des Teilmarktes individueller Wohnungsbau nur Kauffälle ab einem Kaufpreis von 10.000 € betrachtet.

Die nachfolgenden Darstellungen geben einen Überblick über die Verteilung der einzelnen Segmente und das Verhältnis vom Berichtsjahr zum Vorjahr.

Saale-Holzland-Kreis

Einen aussagekräftigen Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen unter Pkt. 6.1.1.1 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Pkt. 6.1.2.1 (Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser).

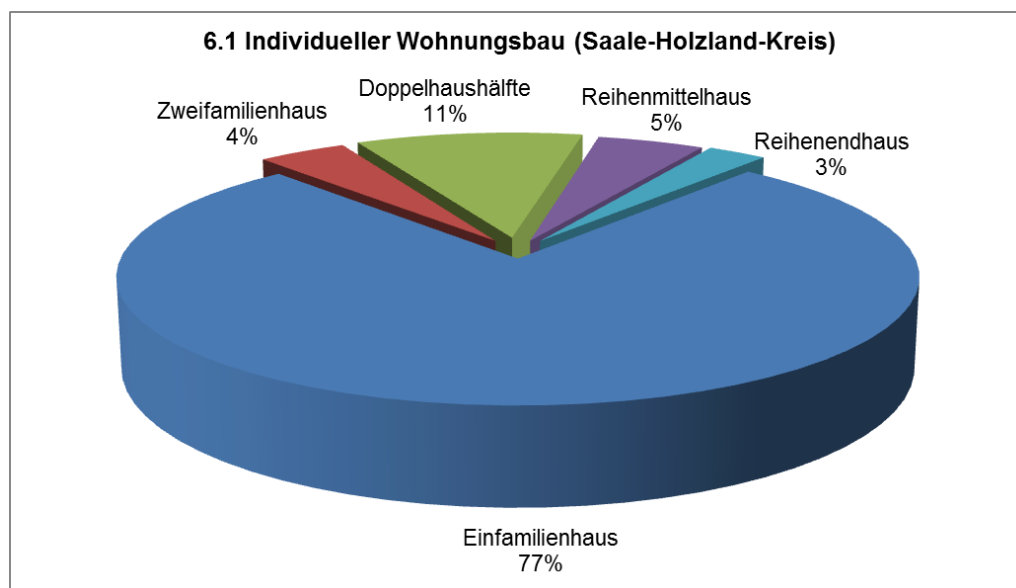


Abbildung 145 Saale-Holzland-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2015

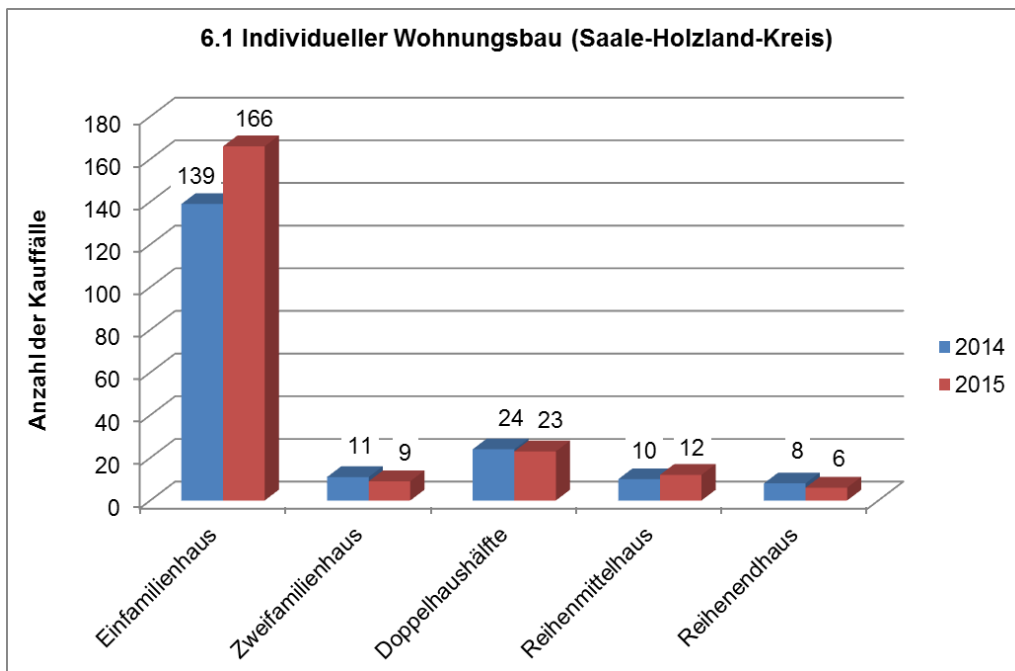


Abbildung 146 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis:

Einen aussagekräftigen Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen unter Pkt. 6.1.1.2 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Pkt. 6.1.2.2 (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser).

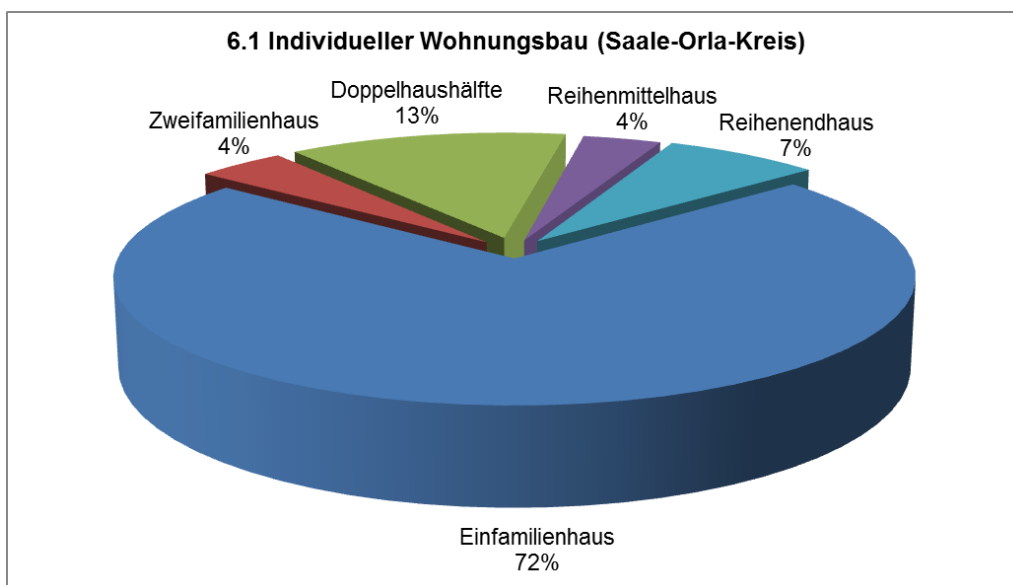


Abbildung 147 Saale-Orla-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2015

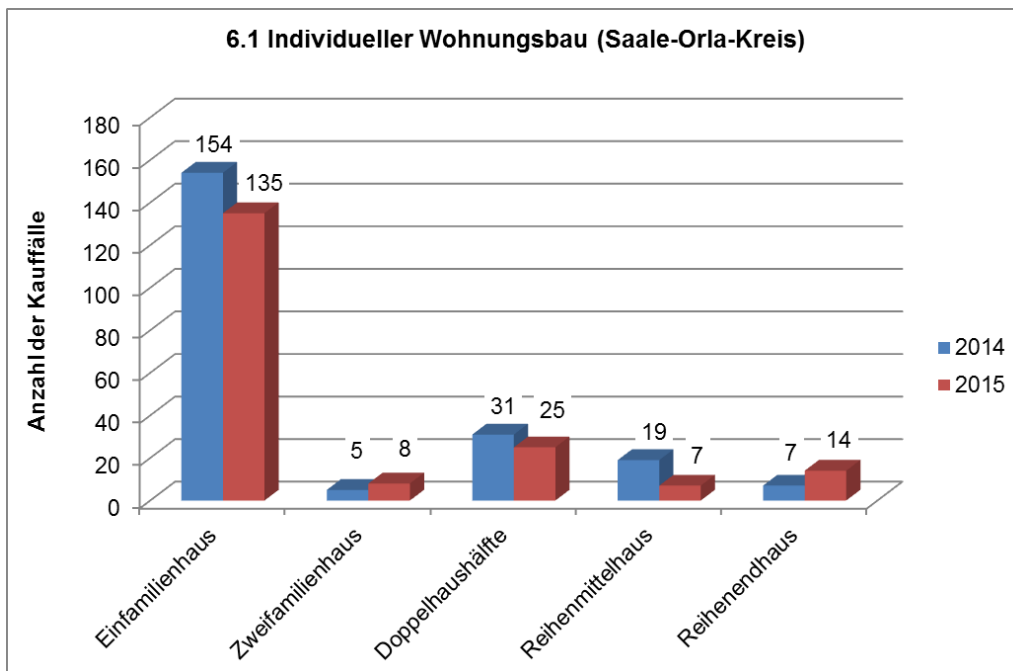


Abbildung 148 Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena:

Einen aussagekräftigen Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen unter Pkt. 6.1.1.3 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Pkt. 6.1.2.3 (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser).

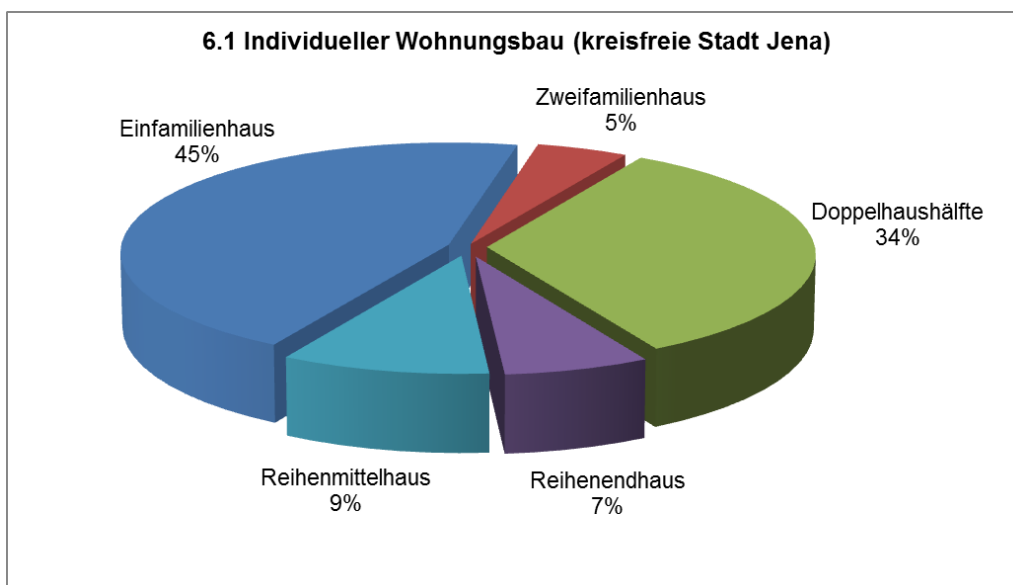


Abbildung 149 kreisfreie Stadt Jena – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2015

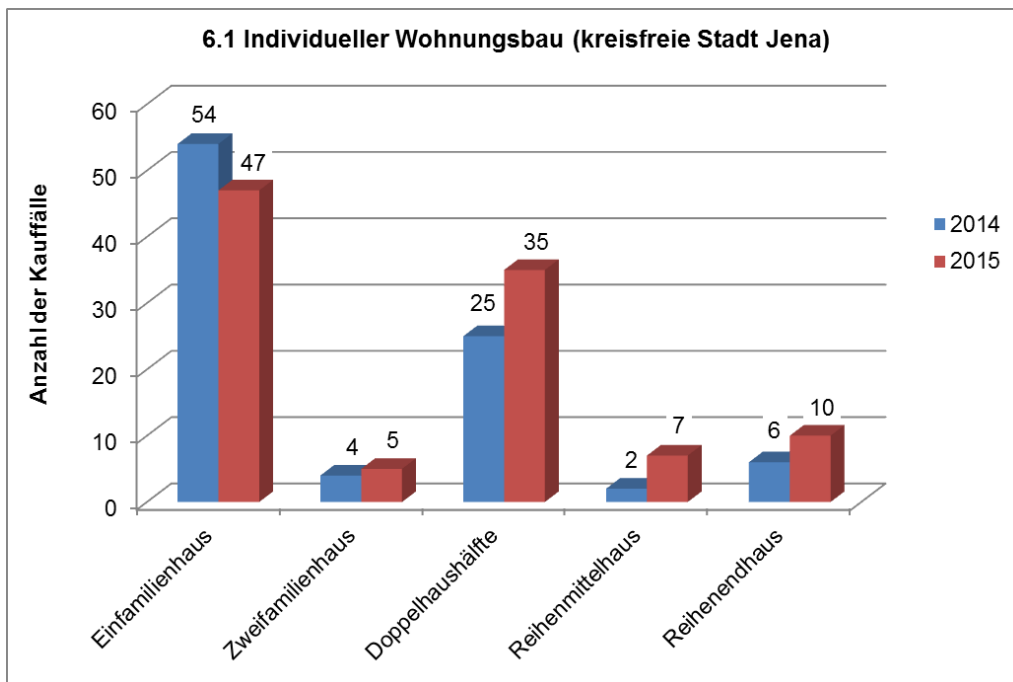


Abbildung 150 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Das nachfolgende Diagramm gibt einen Überblick über den Einzugsbereich der Käufer von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Übersicht zeigt, dass im Berichtsjahr knapp 30% der Käufer nicht ortsansässig sind.

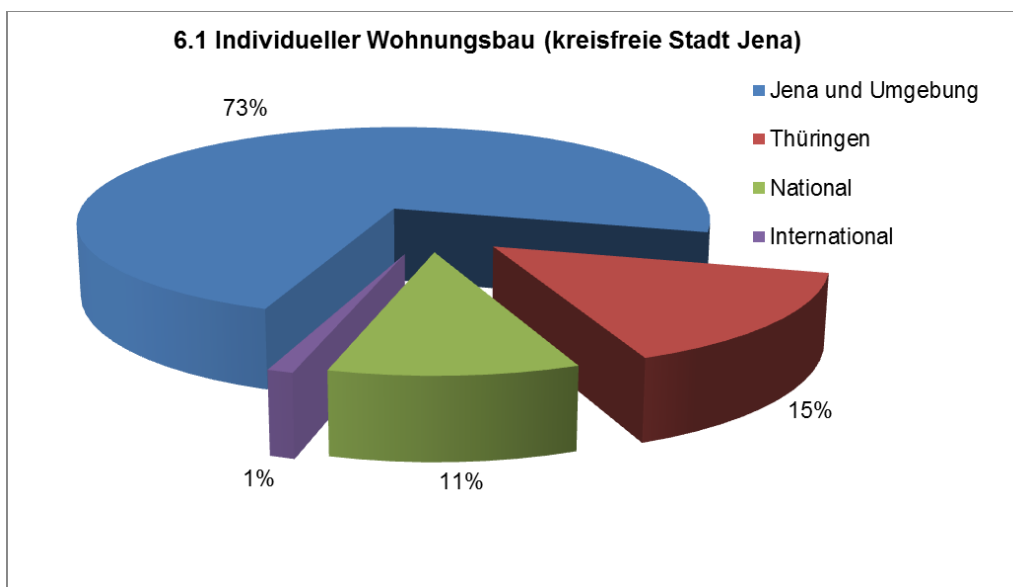


Abbildung 151 kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Immobilien des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2015

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemein muss festgestellt werden, dass alle Werte nur als Anhaltspunkte zu verstehen sind. Dies begründet sich in der Verschiedenartigkeit der Objekte aufgrund der unterschiedlichen Sanierungszustände. Eine weitere Einschränkung der statistischen Auswertung der Kauffälle entsteht aus ihrem zahlenmäßig geringen Umfang, wie z.B. Neubauten.

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

6.1.1.1 Saale-Holzland-Kreis (freihstehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

An der Zeitreihe kann man erkennen, dass sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch der durchschnittliche Kaufpreis im Saale-Holzland-Kreis kontinuierlich steigt. Der zahlenmäßig größte Teilmarkt wird im Saale-Holzland-Kreis von den ältesten Gebäuden, den Baujahren bis 1949, gebildet.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	134	141	144	152	170	741
Ø ber. Kaufpreis [€]	116.562	105.803	104.709	118.232	119.658	113.264
Minimum	145.000	11.000	10.251	11.482	10.000	10.000
Maximum	365.000	300.000	400.000	395.000	375.000	400.000
Ø ber. Fläche [m²]	884	868	823	832	877	856
Ø BRW [€/m²]	35	33	34	32	31	33

Abbildung 152 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

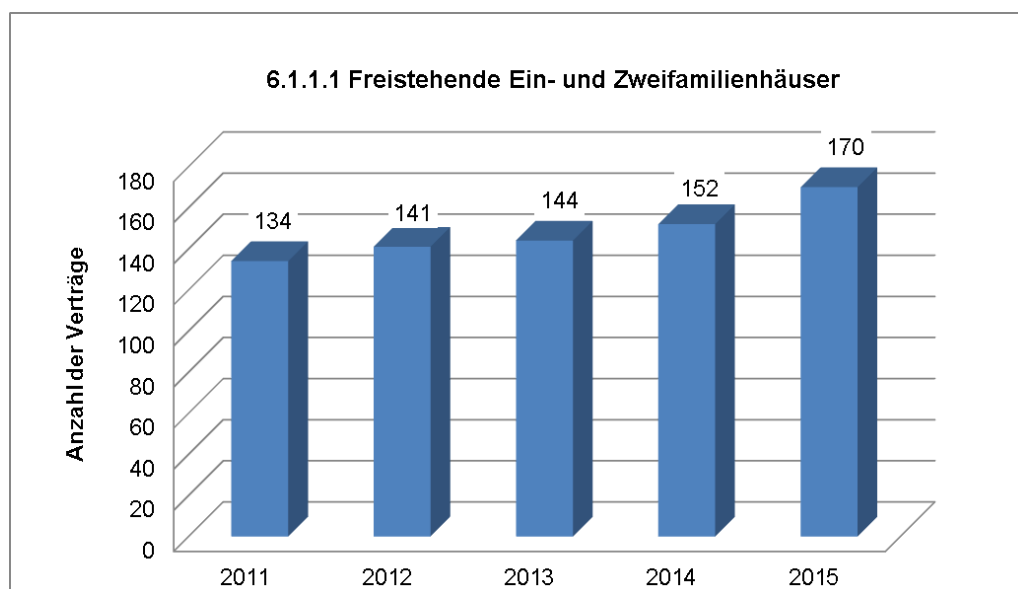


Abbildung 153 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

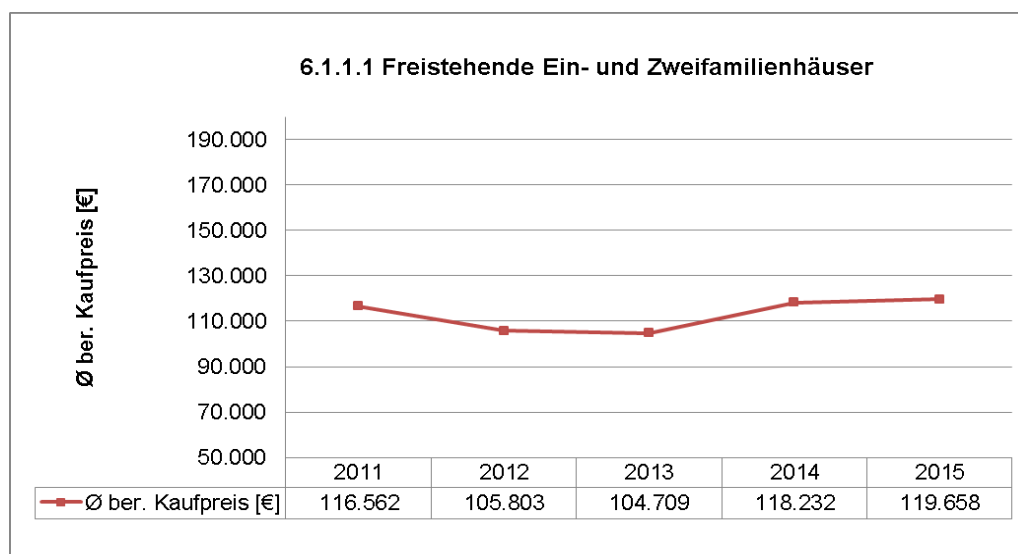


Abbildung 154 Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen:

Saale-Holzland-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	90	88	35	48	23	27	4	7	152	170	↗ 12
Ø ber. Kaufpreis [€]	83.382	81.631	129.828	121.763	225.608	209.839	183.478	235.424	118.232	119.658	↗ 1
Minimum	11.482	10.000	29.000	31.500	82.700	22.500	80.000	187.000	11.482	10.000	
Maximum	337.000	210.000	298.000	260.000	395.000	375.000	285.900	284.800	395.000	375.000	
Ø ber. Fläche [m²]	844	908	896	903	741	784	517	664	832	877	↗ 5
Ø BRW [€/m²]	28	27	29	27	54	49	40	45	32	31	↘ -3
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	19	30	17	25	12	20	3	6	51	81	↗ 59
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	832	827	1.178	979	1.636	1.411	1.843	1.925	1.196	1.100	↘ -8
Minimum	126	360	340	323	909	559	1.800	1.670	126	323	
Maximum	1.958	2.100	2.273	1.667	2.582	2.083	1.885	2.174	2.582	2.174	
Ø Wohnfläche [m²]	148	139	139	124	158	163	118	124	145	139	↘ -4

Abbildung 155 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach BRW-Klassen:

Saale-Holzland-Kreis											
BRW-Klassen	bis 20 €/m²		21 €/m² - 40 €/m²		41 €/m² - 60 €/m²		ab 60 €/m²		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	43	60	70	73	28	30	11	7	152	170	↗ 12
Ø ber. Kaufpreis [€]	84.111	101.951	100.307	117.915	162.144	137.054	253.909	215.043	118.232	119.658	↗ 1
Minimum	11.482	19.000	14.500	10.000	30.000	26.000	180.000	95.500	11.482	10.000	
Maximum	270.000	282.147	298.000	310.000	395.000	375.000	371.000	300.000	395.000	375.000	
Ø ber. Fläche [m²]	1.059	1.155	744	788	797	593	587	630	832	877	↗ 5
Ø BRW [€/m²]	16	16	29	30	49	49	75	106	32	31	↘ -3
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	9	33	20	29	14	15	8	4	51	81	↗ 59
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	936	843	1.120	1.230	1.230	1.234	1.617	1.765	1.196	1.100	↘ -8
Minimum	333	323	126	538	485	587	909	1.442	126	323	
Maximum	1.631	1.696	2.273	2.101	2.582	2.083	2.034	2.174	2.582	2.174	
Ø Wohnfläche [m²]	139	145	139	130	149	143	163	142	145	139	↘ -4

Abbildung 156 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

6.1.1.2 Saale-Orla-Kreis (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	151	166	162	160	143	782
Ø ber. Kaufpreis [€]	72.902	75.806	76.553	71.277	83.360	75.855
Minimum	10.000	10.000	11.000	10.000	10.000	10.000
Maximum	346.000	249.972	239.000	269.500	266.265	346.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.469	2.859	1.209	1.008	989	1.528
Ø BRW [€/m²]	18	18	19	18	18	18

Abbildung 157 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

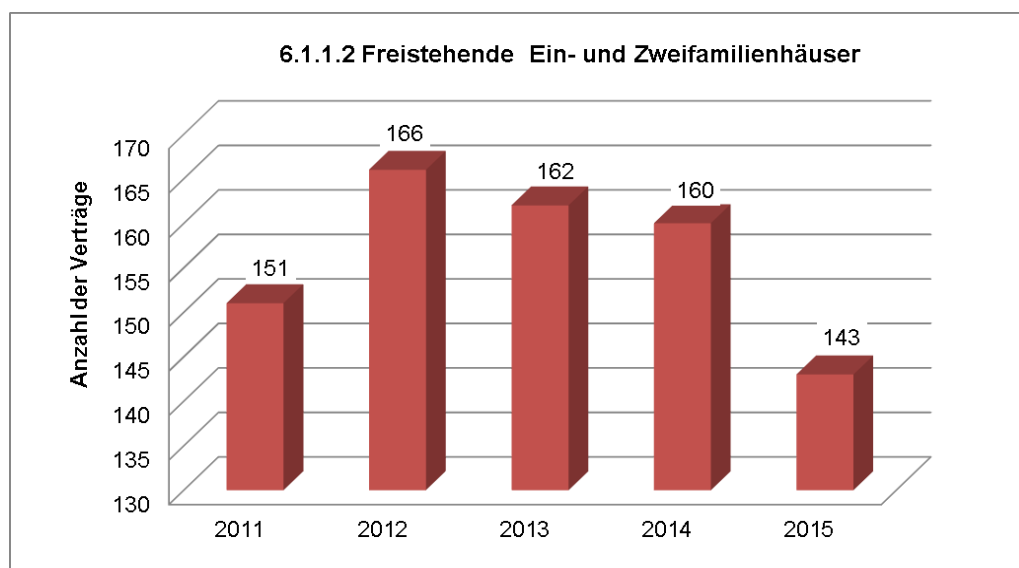


Abbildung 158 Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

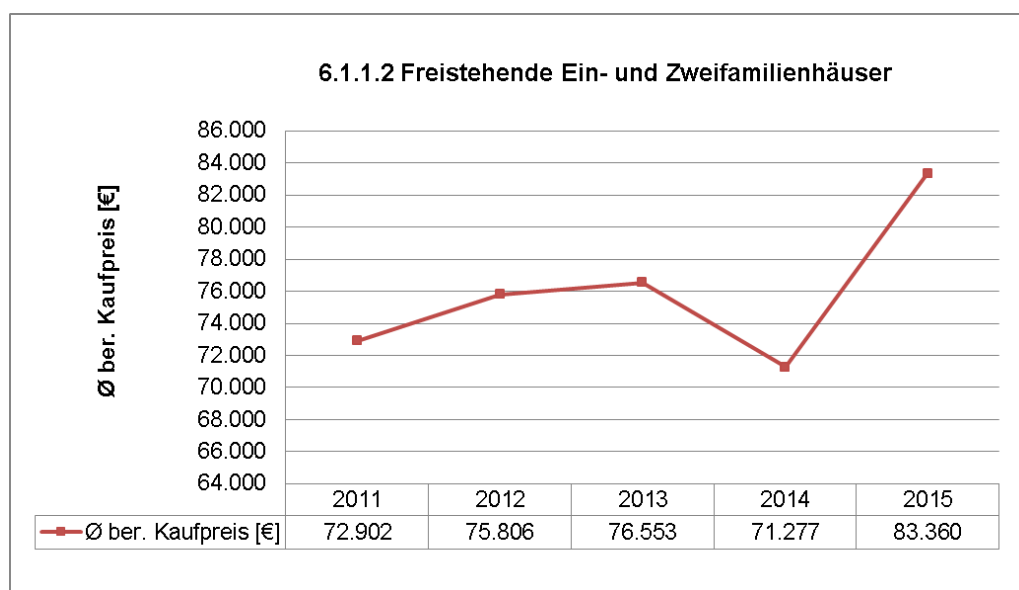


Abbildung 159 Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Die Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen den Hauptanteil (ca. 75 %) bei den Verkäufen des individuellen Wohnungsbaus ein. Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Baujahres- und Bodenpreis- bzw. BRW-Klassen.

In der ersten Tabelle wurde nach den unterschiedlichen Baujahresklassen und in der zweiten Tabelle nach Bodenrichtwertklassen unterschieden.

Saale-Orla-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	91	87	52	41	17	15	*	*	160	143	↘ -11
Ø ber. Kaufpreis [€]	45.372	56.752	87.045	106.537	161.708	174.333			71.277	83.360	↗ 17
Minimum	10.000	10.000	10.000	13.500	92.500	95.000			10.000	10.000	
Maximum	215.000	155.000	163.000	266.265	269.500	252.000			269.500	266.265	
Ø ber. Fläche [m²]	1.038	939	1.063	1.062	682	1.074			1.008	989	→ -2
Ø BRW [€/m²]	16	14	17	19	26	36			17	18	↗ 6
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	17	21	13	7	11	10	*	*	41	38	↘ -7
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	686	698	820	922	1.114	1.192			844	869	↗ 3
Minimum	186	386	409	614	694	812			186	386	
Maximum	1.194	1.250	1.145	1.500	1.497	1.786			1.497	1.786	
Ø Wohnfläche [m²]	152	149	127	117	164	139			147	141	→ -4

Abbildung 160 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis											
BRW-Klassen	bis 10 €/m²		11 bis 20 €/m²		21 bis 30 €/m²		größer 30 €/m²		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	56	47	61	61	26	19	17	16	160	143	↘ -11
Ø ber. Kaufpreis [€]	53.867	67.079	73.043	69.302	88.640	119.961	93.912	141.994	71.277	83.360	↗ 17
Minimum	10.000	14.000	10.000	10.000	19.500	20.000	15.000	38.000	10.000	10.000	
Maximum	250.000	179.000	255.200	250.000	215.000	266.265	269.500	252.000	269.500	266.265	
Ø ber. Fläche [m²]	1.176	1.159	1.004	949	915	897	556	766	1.008	989	→ -2
Ø BRW [€/m²]	8	8	15	15	27	26	40	44	17	18	↗ 6
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	10	12	17	12	8	6	6	8	41	38	↘ -7
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	739	684	758	816	1.012	934	1.036	1.180	844	869	↗ 3
Minimum	411	401	186	386	800	540	409	861	186	386	
Maximum	1.083	941	1.217	1.786	1.194	1.435	1.497	1.500	1.497	1.786	
Ø Wohnfläche [m²]	171	159	135	136	133	137	171	123	147	141	→ -4

Abbildung 161 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

6.1.1.3 Kreisfreie Stadt Jena (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	55	36	40	58	52	240
Ø ber. Kaufpreis [€]	277.659	261.528	276.876	299.732	339.852	293.918
Minimum	47.000	49.500	35.000	29.866	56.000	29.866
Maximum	790.000	500.000	810.000	974.000	750.000	974.000
Ø ber. Fläche [m²]	628	752	910	748	652	728
Ø BRW [€/m²]	155	134	141	143	160	148

Abbildung 162 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

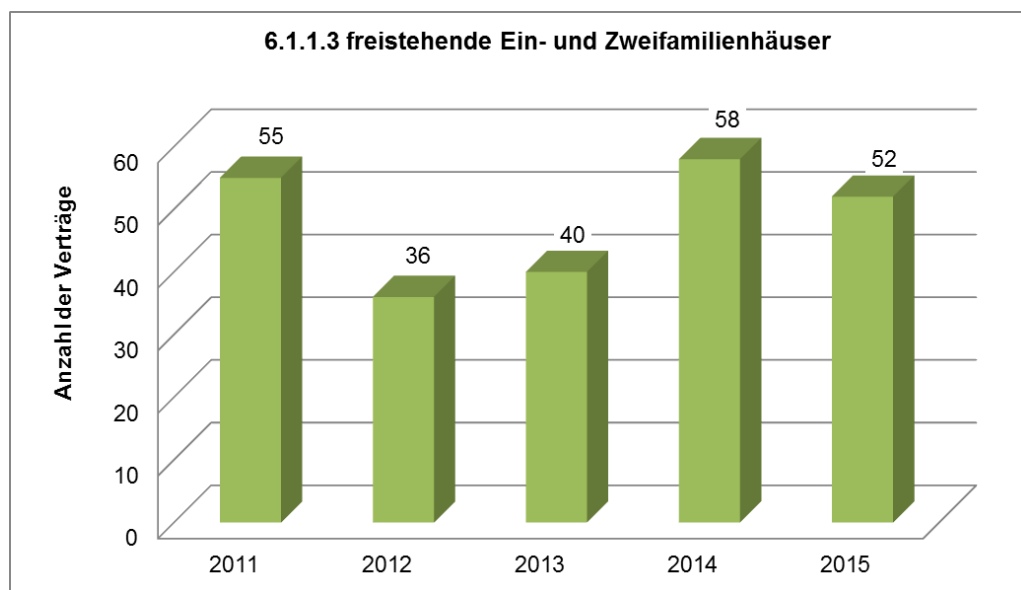


Abbildung 163 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

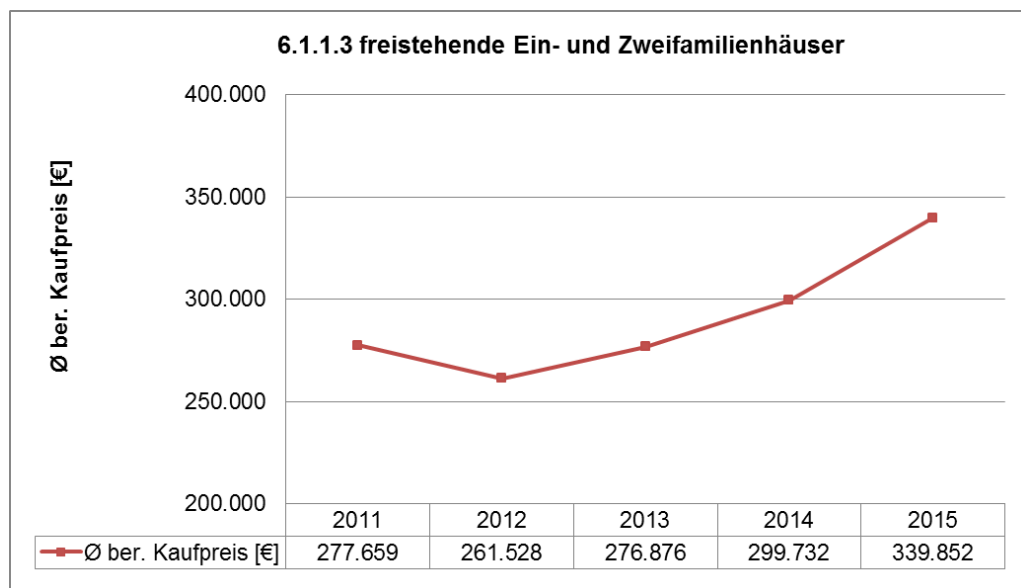


Abbildung 164 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Baujahres-, Lage- und BRW-Klassen.

Aufteilung nach Baujahresklassen:

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	34	26	5	11	18	15	1	*	58	52	↘ -10
Ø ber. Kaufpreis [€]	267.107	299.982	275.600	290.545	369.158	445.117	*		299.732	339.852	↗ 13
Minimum	29.866	56.000	168.000	166.000	218.000	214.000	*		29.866	56.000	
Maximum	974.000	750.000	400.000	365.000	751.350	749.000	*		974.000	750.000	
Ø ber. Fläche [m²]	766	572	950	712	676	748	*		748	652	↘ -13
Ø BRW [€/m²]	154	161	141	125	131	187	*		143	160	↗ 12
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	16	10	3	6	12	8	1	*	32	24	↘ -25
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.974	1.865	2.805	1.981	2.267	2.612	*		2.161	2.143	↘ -1
Minimum	539	393	1.783	950	1.845	1.517	*		539	393	
Maximum	3.896	3.357	3.478	3.025	2.833	3.745	*		3.896	3.745	
Ø Wohnfläche [m²]	142	188	118	164	169	179	*		150	179	↗ 19

Abbildung 165 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Lageklassen¹:

Abbildung 166 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

¹siehe Pkt. 4.1.3 Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena

Aufteilung nach BRW-Klassen:

kreisfreie Stadt Jena												
BRW-Klassen	bis 49 €/m²		50 €/m² - 99 €/m²		100 €/m² - 149 €/m²		150 €/m² - 249 €/m²		ab 250 €/m²		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	12	5	8	13	22	10	6	15	10	9	58	52
Ø ber. Kaufpreis [€]	213.163	257.800	215.382	199.837	257.551	334.961	434.333	339.537	483.135	593.639	299.732	339.852
Minimum	29.866	115.000	55.000	56.000	100.000	214.000	299.000	100.000	182.000	324.000	29.866	56.000
Maximum	500.000	460.000	314.000	435.000	410.000	750.000	600.000	540.000	974.000	749.000	974.000	750.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.125	934	746	712	629	487	598	571	652	730	748	652
Ø BRW [€/m²]	32	34	78	74	121	130	200	193	288	319	143	160
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	7	*	5	5	12	7	3	9	5	3	32	24
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.974		1.802	1.296	1.911	1.904	2.826	2.523	2.983	2.973	2.161	2.143
Minimum	1.300		887	393	539	1.368	2.492	1.630	2.053	1.817	539	393
Maximum	2.878		2.205	2.486	3.478	2.972	3.152	3.209	3.896	3.745	3.896	3.745
Ø Wohnfläche [m²]	145		122	176	142	163	119	162	224	273	150	179

Abbildung 167 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser

Aufgrund der geringen Datenmenge in diesem Marktsegment wurden im Saale-Holzland-Kreis und im Saale-Orla-Kreis nicht zwischen echten und unechten Reihenhäusern unterschieden.

Echte Reihenhäuser sind in der Kaufpreissammlung gekennzeichnet durch eine Abfolge von annähernd baugleichen Typenhäusern, die an einer Straßen- oder Blockkante ausgerichtet oder treppenartig versetzt angeordnet wurden.

Unechte Reihenhäuser sind in der Kaufpreissammlung Einfamilienhäuser ohne Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO.

6.1.2.1 Saale-Holzland-Kreis (Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser)

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser						
Anzahl	38	29	28	42	41	178
Ø ber. Kaufpreis [€]	93.272	93.387	105.428	108.436	93.258	98.778
Minimum	15.000	16.000	11.500	22.000	13.178	11.500
Maximum	175.000	215.000	280.000	244.000	220.000	280.000
Ø ber. Fläche [m²]	493	408	582	523	442	489
Ø BRW [€/m²]	44	43	39	47	41	43

Abbildung 168 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

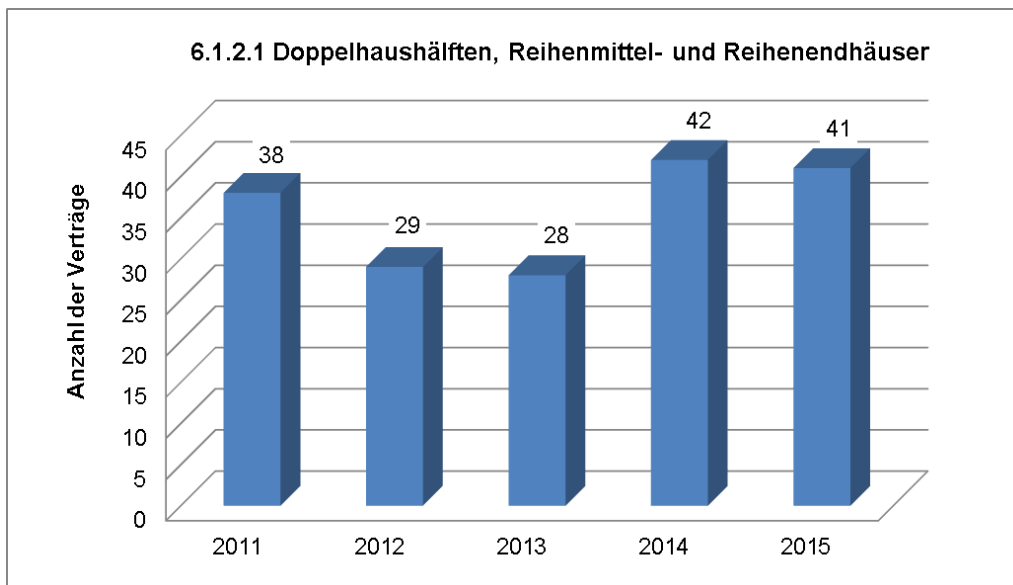


Abbildung 169 Saale-Holzland-Kreis - Anzahl der Verkäufe von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

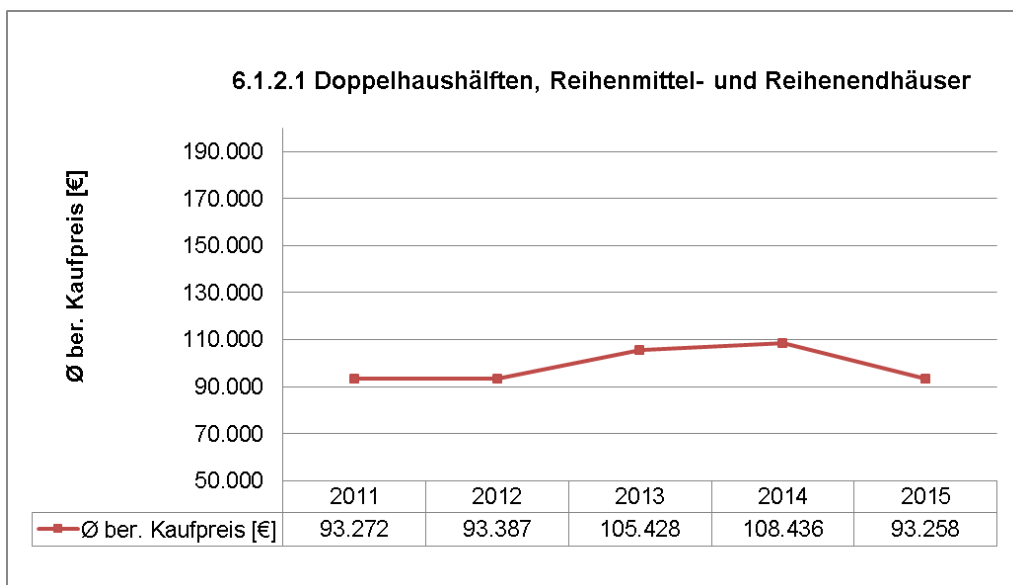


Abbildung 170 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Baujahres- und BRW-Klassen. Den größten Anteil an allen Kauffällen hat hier die Baujahresklasse bis 1949.

Saale-Holzland-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenhendhäuser / Reihennittelhäuser											
Anzahl	19	25	9	9	14	7	*	*	42	41	➡ -2
Ø ber. Kaufpreis [€]	77.279	59.423	85.556	131.667	165.429	164.714			108.436	93.258	➡ -14
Minimum	22.000	13.178	35.000	60.000	105.000	130.000			22.000	13.178	
Maximum	146.100	180.000	140.000	220.000	244.000	200.000			244.000	220.000	
Ø ber. Fläche [m²]	582	434	672	553	347	329			523	442	➡ -15
Ø BRW [€/m²]	41	39	33	35	65	56			47	41	➡ -13
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	6	7	2	5	11	3	*	*	19	15	➡ -21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	752	923	*	1.146	1.434	1.580			1.171	1.129	➡ -4
Minimum	472	458	*	545	946	1.413			472	458	
Maximum	1.050	1.706	*	1.760	2.033	1.818			2.033	1.818	
Ø Wohnfläche [m²]	105	125	*	116	122	106			116	118	➡ 2

Abbildung 171 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenhendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Saale-Holzland-Kreis											
BRW-Klassen	bis 20 €/m²		21 €/m² - 40 €/m²		41 €/m² - 60 €/m²		ab 60 €/m²		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenhendhäuser / Reihennittelhäuser											
Anzahl	1	1	17	19	14	17	10	4	42	41	➡ -2
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	*	78.129	80.074	96.793	91.069	177.100	166.000	108.436	93.258	➡ -14
Minimum	*	*	24.200	15.000	22.000	13.178	105.000	140.000	22.000	13.178	
Maximum	*	*	150.000	220.000	146.100	180.000	244.000	200.000	244.000	220.000	
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	678	519	443	387	370	293	523	442	➡ -15
Ø BRW [€/m²]	*	*	32	32	47	45	76	71	47	41	➡ -13
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	*	1	4	6	6	6	9	2	19	15	➡ -21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	980	965	877	1.181	1.451	*	1.171	1.129	➡ -4
Minimum		*	551	458	472	519	946	*	472	458	
Maximum		*	1.250	1.760	1.471	1.706	2.033	*	2.033	1.818	
Ø Wohnfläche [m²]		*	110	108	105	129	126	*	116	118	➡ 2

Abbildung 172 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenhendhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

6.1.2.2 Saale-Orla-Kreis (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser)

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser						
Anzahl	55	32	44	57	47	235
Ø ber. Kaufpreis [€]	57.009	70.946	64.617	64.794	69.623	64.743
Minimum	10.000	10.000	12.500	10.000	14.975	10.000
Maximum	160.000	160.000	140.000	185.000	262.700	262.700
Ø ber. Fläche [m²]	435	847	525	548	451	539
Ø BRW [€/m²]	26	26	25	25	26	26

Abbildung 173 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

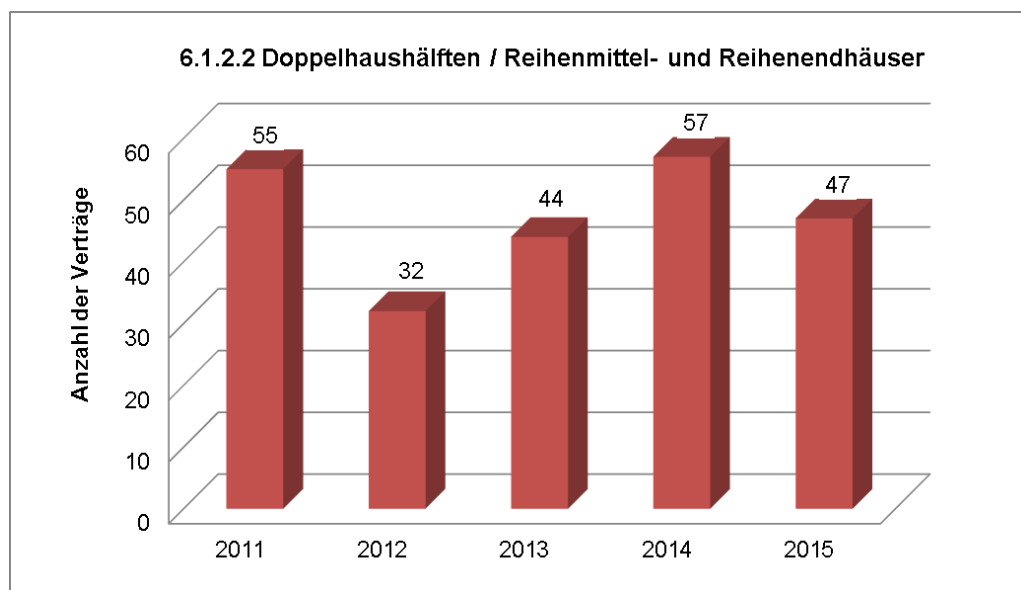


Abbildung 174 Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

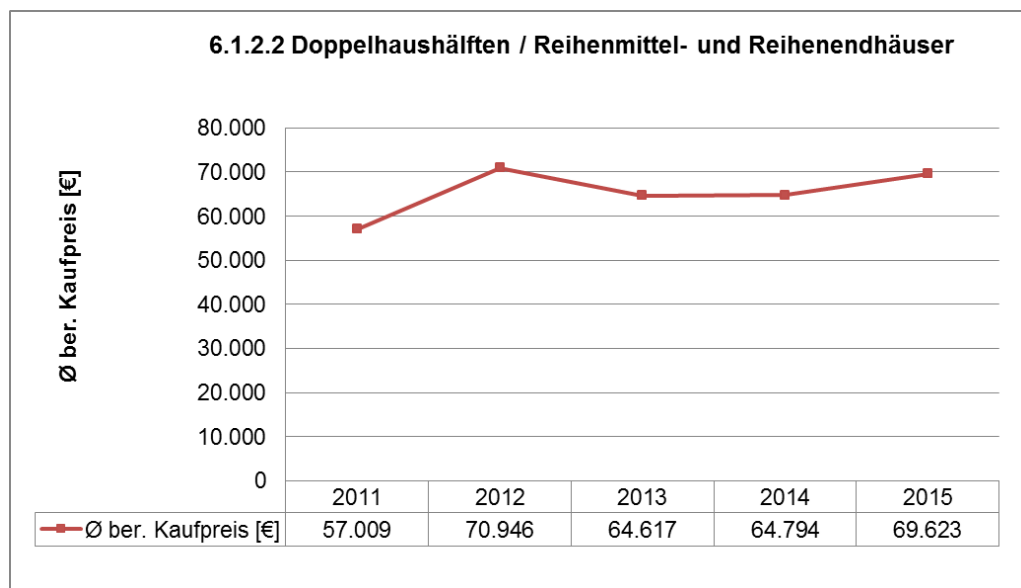


Abbildung 175 Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen nach Baujahresklassen.

Saale-Orla-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	37	30	14	15	6	2	*	*	57	47	↘ -18
Ø ber. Kaufpreis [€]	47.479	59.074	76.326	73.492	144.667	*			64.794	69.623	→ 3
Minimum	10.000	15.000	20.000	14.975	95.000	*			10.000	14.975	
Maximum	170.000	130.000	180.000	143.000	185.000	*			185.000	262.700	
Ø ber. Fläche [m²]	539	424	654	481	409	*			548	451	↘ -18
Ø BRW [€/m²]	24	28	22	22	34	*			25	26	→ 4
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	9	8	2	2	1	1	*	*	12	11	↘ -8
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	832	824	*	*	*	*			819	827	→ 1
Minimum	542	479	*	*	*	*			542	479	
Maximum	1.532	1.111	*	*	*	*			1.532	1.125	
Ø Wohnfläche [m²]	117	122	*	*	*	*			114	121	↗ 6

Abbildung 176 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

6.1.2.3 Kreisfreie Stadt Jena (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser)

Gegenüber den unbebauten Grundstücken (5 Kauffälle im Berichtsjahr), die für eine Nutzung mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind, ist das Marktgeschehen bei den bebauten Grundstücken mit 52 Kauffällen im Berichtsjahr deutlich reger.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser						
Anzahl	45	60	41	33	52	231
Ø ber. Kaufpreis [€]	183.733	218.327	210.485	227.374	217.349	211.268
Minimum	70.000	100.000	100.000	95.000	80.000	70.000
Maximum	382.755	370.000	445.000	420.000	385.000	445.000
Ø ber. Fläche [m²]	411	365	418	407	372	391
Ø BRW [€/m²]	125	126	140	134	155	136

Abbildung 177 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

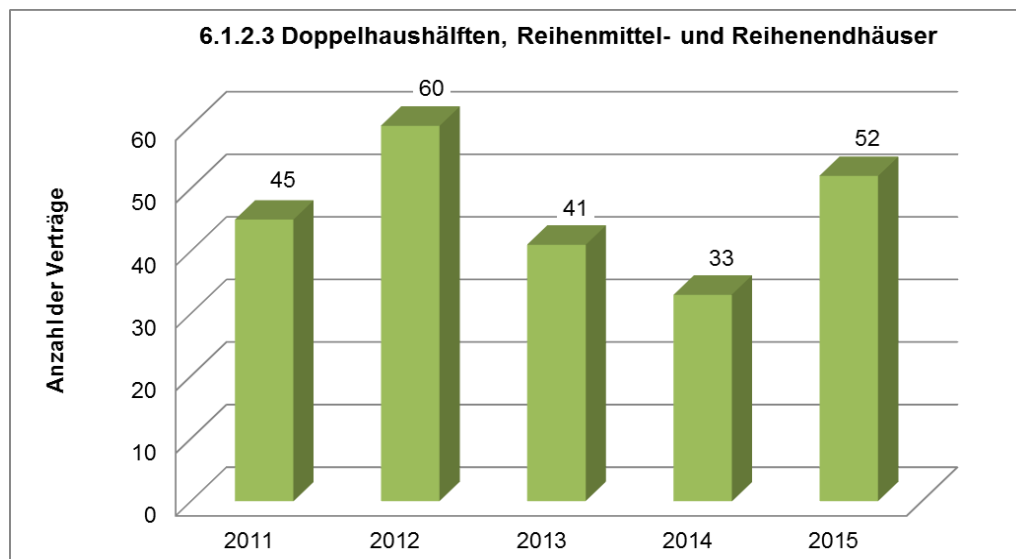


Abbildung 178 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

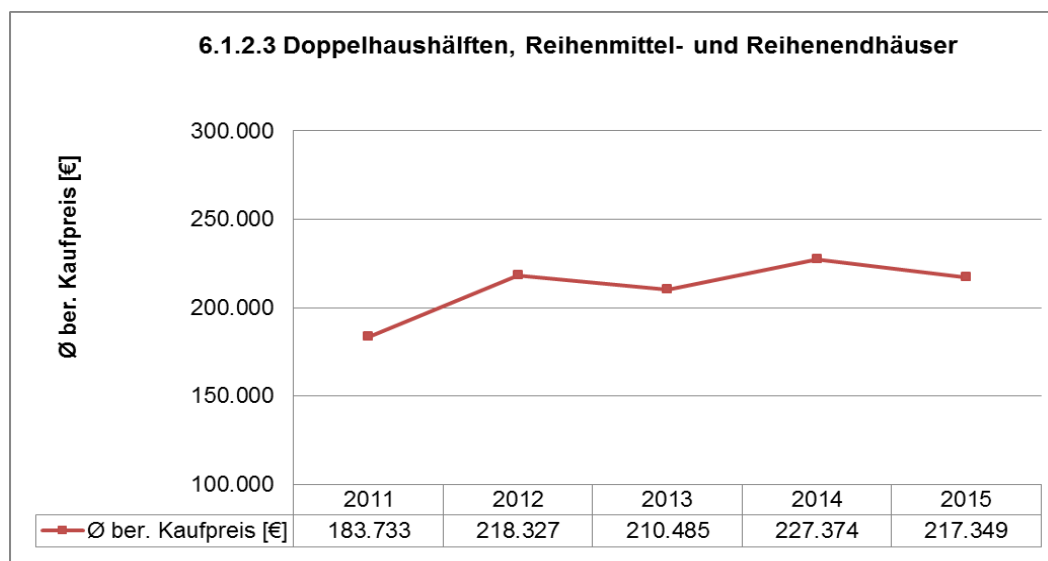


Abbildung 179 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Baujahres-, Lage- und BRW-Klassen.

Aufteilung nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser											
Anzahl	20	22	4	7	8	23	1	*	33	52	↑ 58
Ø ber. Kaufpreis [€]	221.977	189.142	208.750	165.000	237.975	260.261	*		227.374	217.349	→ -4
Minimum	95.000	80.000	160.000	120.000	169.000	159.000	*		95.000	80.000	
Maximum	420.000	345.000	245.000	209.000	365.000	385.000	*		420.000	385.000	
Ø ber. Fläche [m²]	491	525	344	197	256	279	*		407	372	→ -9
Ø BRW [€/m²]	141	165	145	162	102	145	*		134	155	↗ 16
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	9	12	3	3	5	12	1	*	18	27	↑ 50
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.180	1.852	1.804	1.777	1.596	1.863	*		1.975	1.849	→ -6
Minimum	1.056	1.235	1.608	1.333	1.333	1.240	*		1.056	1.235	
Maximum	3.062	2.446	2.025	2.099	2.000	2.625	*		3.062	2.625	
Ø Wohnfläche [m²]	108	105	110	97	144	140	*		120	119	→ -1

Abbildung 180 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Lageklassen¹:

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser												
Anzahl	*	*	5	20	21	22	1	*	6	10	33	52
Ø ber. Kaufpreis [€]			175.600	214.106	236.288	219.659	*		207.467	218.750	227.374	217.349
Minimum			95.000	100.000	145.000	80.000	*		169.000	159.000	95.000	80.000
Maximum			265.000	385.000	420.000	327.000	*		279.800	300.000	420.000	385.000
Ø ber. Fläche [m²]			341	388	468	411	*		244	255	407	372
Ø BRW [€/m²]			146	183	140	148	*		95	117	134	155
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	4	12	10	10	*	*	4	5	18	27
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			2.030	1.884	2.146	1.865			1.495	1.730	1.975	1.849
Minimum			1.056	1.235	1.357	1.250			1.333	1.240	1.056	1.235
Maximum			2.819	2.446	3.062	2.440			1.657	2.625	3.062	2.625
Ø Wohnfläche [m²]			84	123	125	117			144	117	120	119

Abbildung 181 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

¹siehe Pkt. 4.1.3 Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena

Aufteilung nach BRW-Klassen

kreisfreie Stadt Jena												
BRW-Klassen	bis 49 €/m²		50 €/m² - 99 €/m²		100 €/m² - 149 €/m²		150 €/m² - 199 €/m²		ab 200 €/m²		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	*	*	4	3	14	15	15	28	*	6	33	52
Ø ber. Kaufpreis [€]			176.750	176.500	221.954	194.133	245.933	226.960		250.958	227.374	217.349
Minimum			148.000	159.000	148.500	80.000	95.000	120.000		100.000	95.000	80.000
Maximum			200.000	186.000	365.000	280.000	420.000	327.000		385.000	420.000	385.000
Ø ber. Fläche [m²]			356	248	474	446	357	313		529	407	372
Ø BRW [€/m²]			77	78	117	120	164	167		227	134	155
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	4	3	6	5	8	15	*	4	18	27
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			1.703	1.402	1.964	2.069	2.120	1.988		1.385	1.975	1.849
Minimum			1.333	1.240	1.450	1.452	1.056	1.333		1.235	1.056	1.235
Maximum			2.467	1.590	3.062	2.625	3.000	2.446		1.674	3.062	2.625
Ø Wohnfläche [m²]			113	128	123	84	121	115		175	120	119

Abbildung 182 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

6.1.3 Villen (kreisfreie Stadt Jena)

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 aussagekräftig. Die folgende Zeitreihe vermittelt jedoch einen gewissen Überblick.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Villen						
Anzahl	12	3	9	10	7	41
Ø ber. Kaufpreis [€]	526.250	326.237	617.733	767.585	568.429	597.760
Ø ber. Fläche [m²]	796	610	1.015	898	705	840
Ø BRW [€/m²]	281	260	218	270	246	258
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe						
Anzahl	7	3	7	6	3	26
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.322	1.950	2.498	2.866	3.437	2.581
Ø Wohnfläche [m²]	242	170	275	251	181	238

Abbildung 183 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Villen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

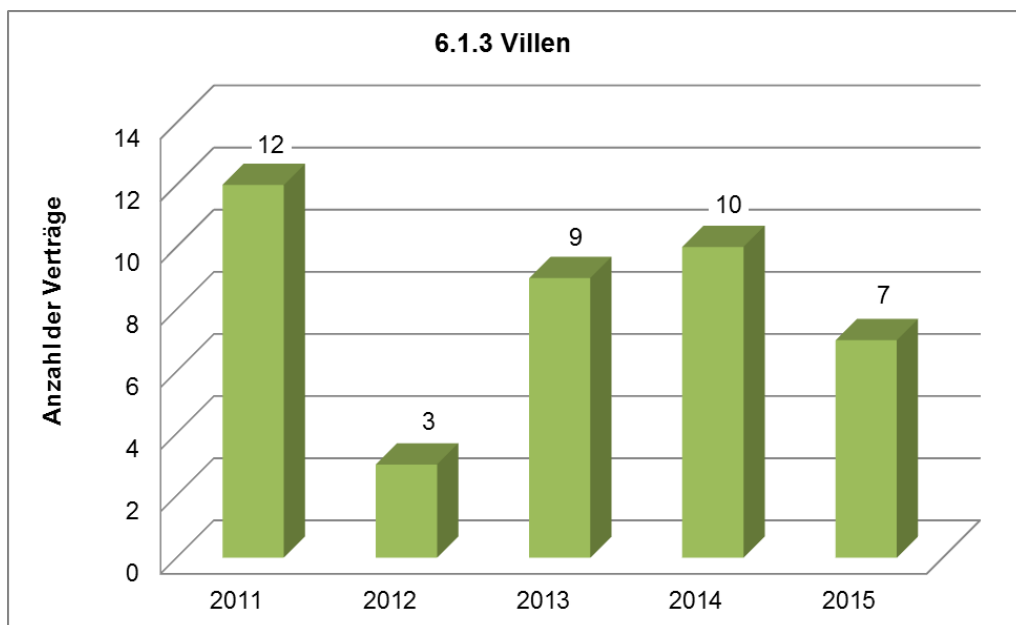


Abbildung 184 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Villen über 5 Jahre

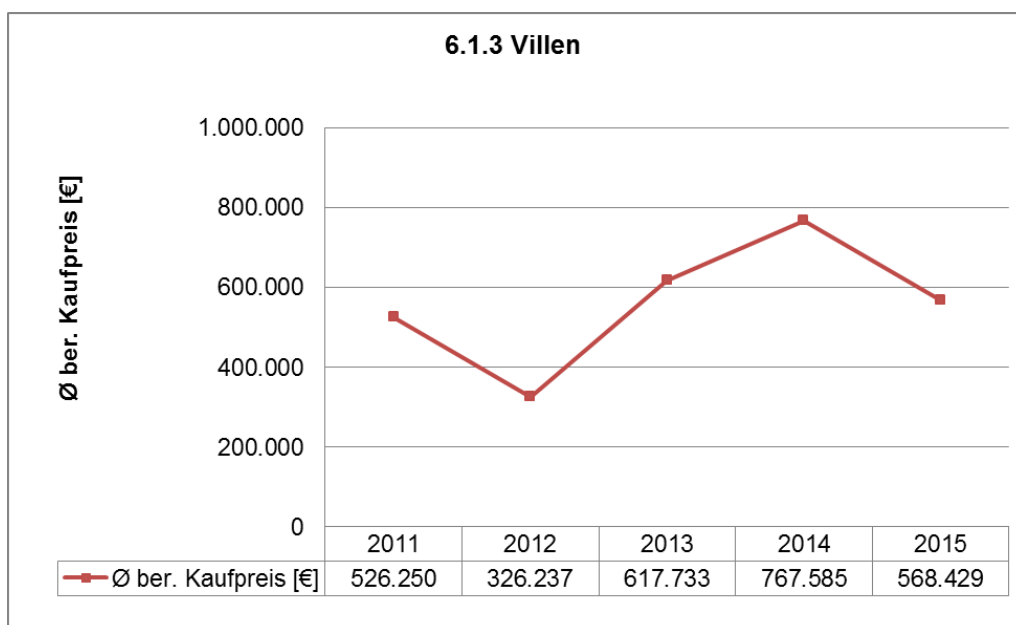


Abbildung 185 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Villen über 5 Jahre

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

6.2.1 Saale-Holzland-Kreis (Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser)

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau						
Anzahl	24	35	30	25	27	141
Ø ber. Kaufpreis [€]	137.607	119.483	135.285	146.991	130.943	133.002
Minimum	16.000	12.000	15.000	15.000	15.000	12.000
Maximum	290.000	600.000	630.000	800.000	290.000	800.000
Ø ber. Fläche [€]	993	1.055	1.257	1.938	679	1.172
Ø BRW [€/m²]	38	35	39	40	41	39

Abbildung 186 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

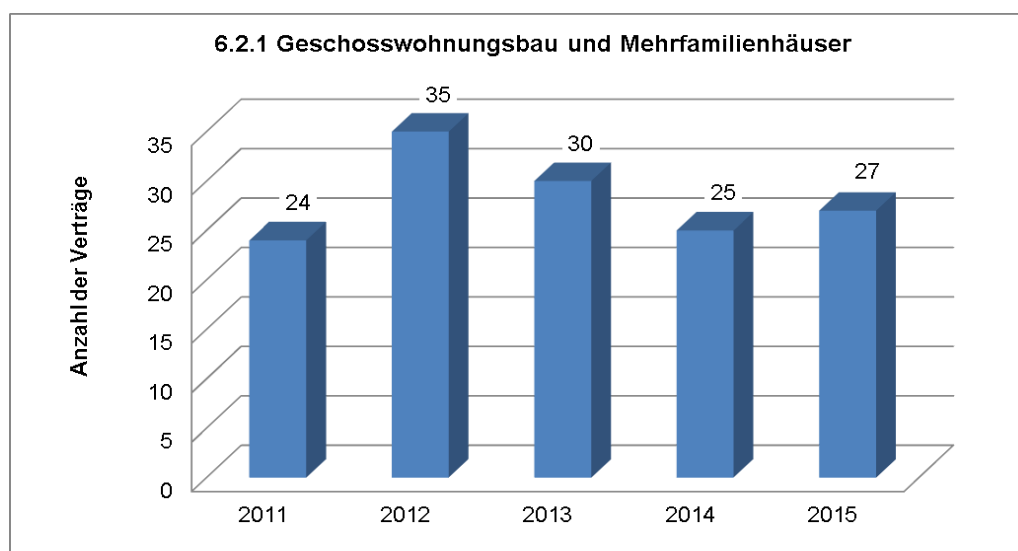


Abbildung 187 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

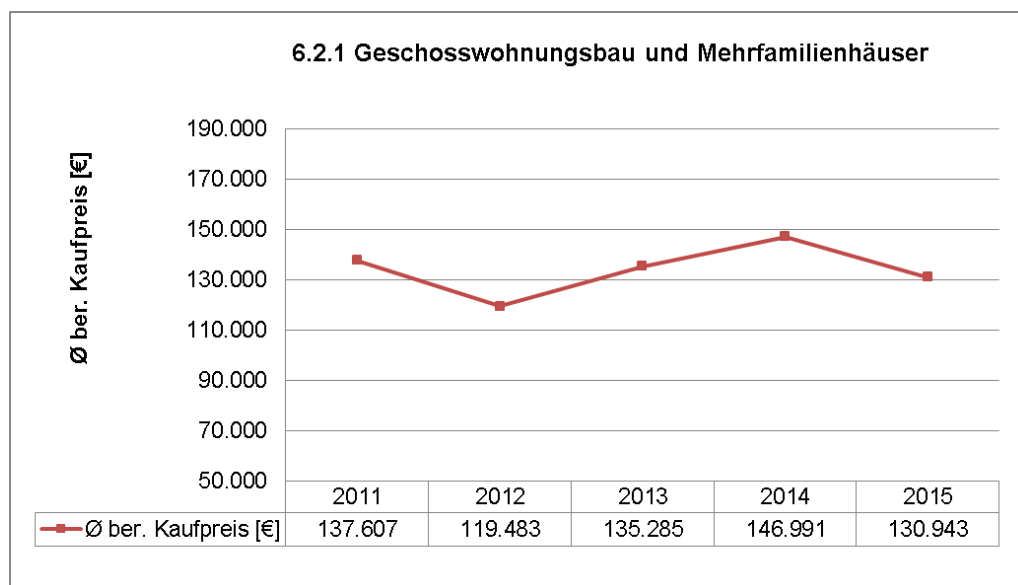


Abbildung 188 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

Die Verkäufe im Teilmarkt Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser wurden hauptsächlich in der Baujahresklasse bis 1949 getätigt. Detailliertere Auswertungen nach Baujahresklassen werden deshalb nicht ausgeführt.

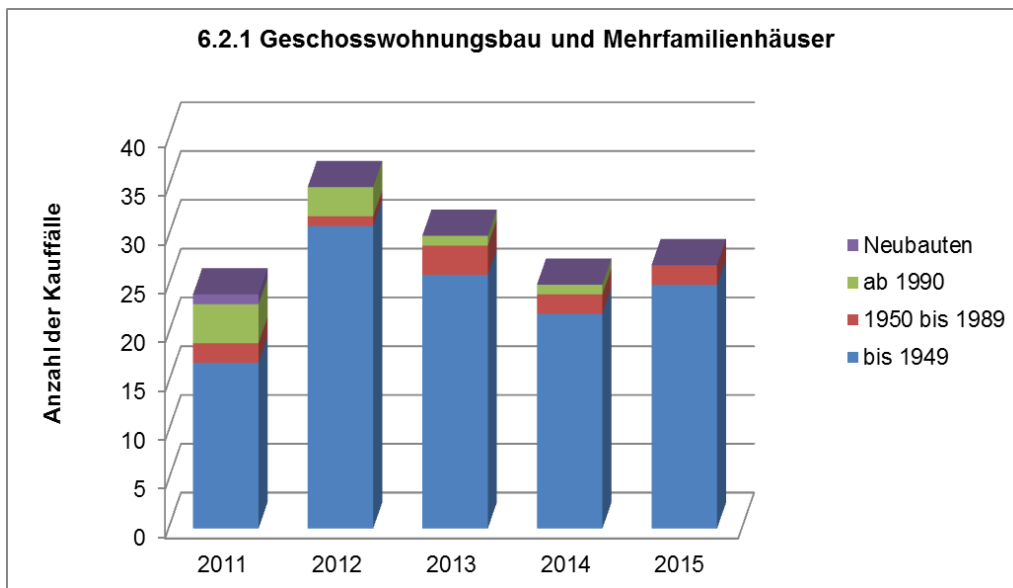


Abbildung 189 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklasse über 5 Jahre

6.2.2 Saale-Orla-Kreis (Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser)

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau						
Anzahl	43	50	35	35	35	198
Ø ber. Kaufpreis [€]	109.303	88.057	124.625	79.993	103.823	100.497
Minimum	12.000	11.000	15.000	13.150	10.500	10.500
Maximum	700.000	270.500	525.000	472.500	362.000	700.000
Ø ber. Fläche [m²]	982	898	857	1.008	743	901
Ø BRW [€/m²]	31	28	30	33	35	31

Abbildung 190 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

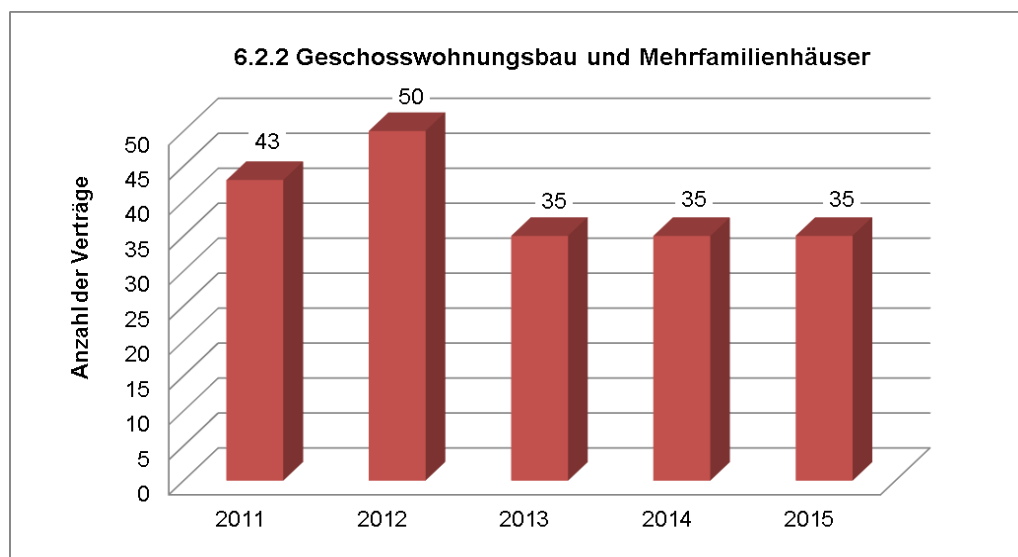


Abbildung 191 Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

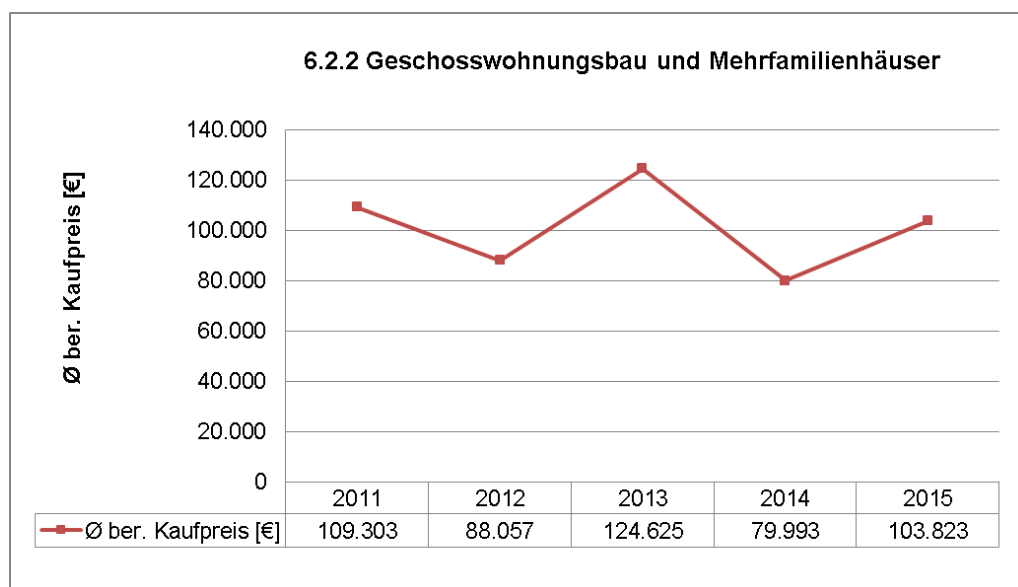


Abbildung 192 Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

Die Baujahresklasse „Baujahre bis 1949“ nimmt mit 83 % den größten Anteil am Grundstücksmarkt im Jahr 2015 ein.

Saale-Orla-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau											
Anzahl	30	29	5	5	*	1	*	*	35	35	→ 0
Ø ber. Kaufpreis [€]	74.491	90.079	113.000	131.900		*			79.993	103.823	↑ 30
Minimum	13.150	10.500	30.000	22.000		*			13.150	10.500	
Maximum	472.500	280.000	165.000	300.000		*			472.500	362.000	
Ø ber. Fläche [m²]	819	648	2.145	812		*			1.008	743	↓ -27
Ø BRW [€/m²]	35	36	16	26		*			33	35	↗ 6
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	7	5	2	*	*	*	*	*	9	5	↓ -44
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	485	549	*						484	549	↗ 13
Minimum	102	373	*						102	373	
Maximum	776	823	*						776	823	
Ø Wohnfläche [m²]	319	252	*						327	252	↘ -23

Abbildung 193 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

6.2.3 Kreisfreie Stadt Jena (Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser)

Im Berichtsjahr herrschte ein gemäßigter Handel. Mit 39 Kauffällen nahm er um knapp 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr (34 Kauffälle) zu.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser						
Anzahl	48	47	29	34	39	197
Ø ber. Kaufpreis [€]	435.994	522.723	558.097	939.574	902.691	653.964
Minimum	90.000	31.500	110.000	82.500	175.000	31.500
Maximum	2.160.000	2.000.000	3.800.000	10.100.000	3.800.000	10.100.000
Ø ber. Fläche [m²]	431	729	624	847	448	606
Ø BRW [€/m²]	181	177	140	178	296	196

Abbildung 194 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

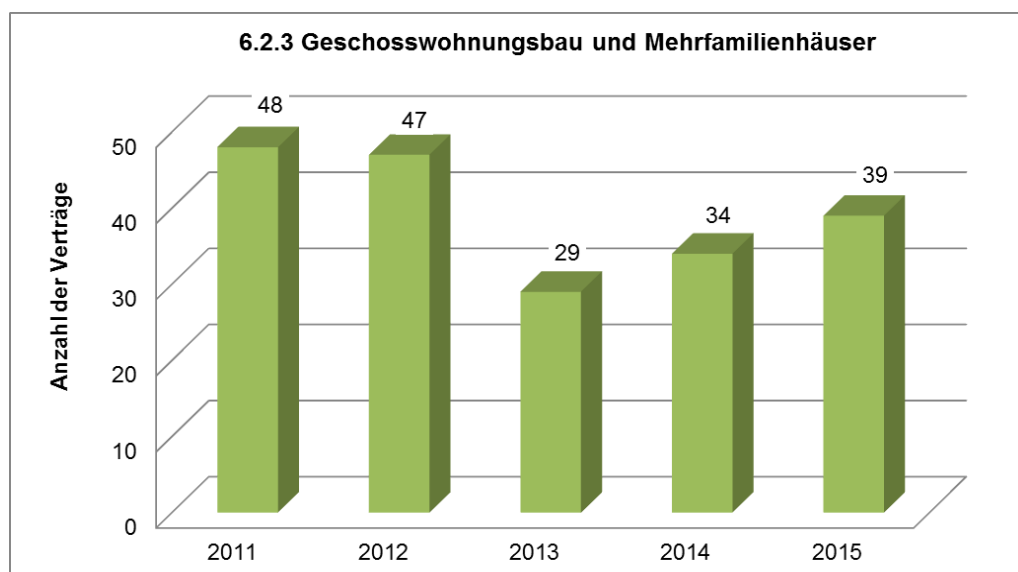


Abbildung 195 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

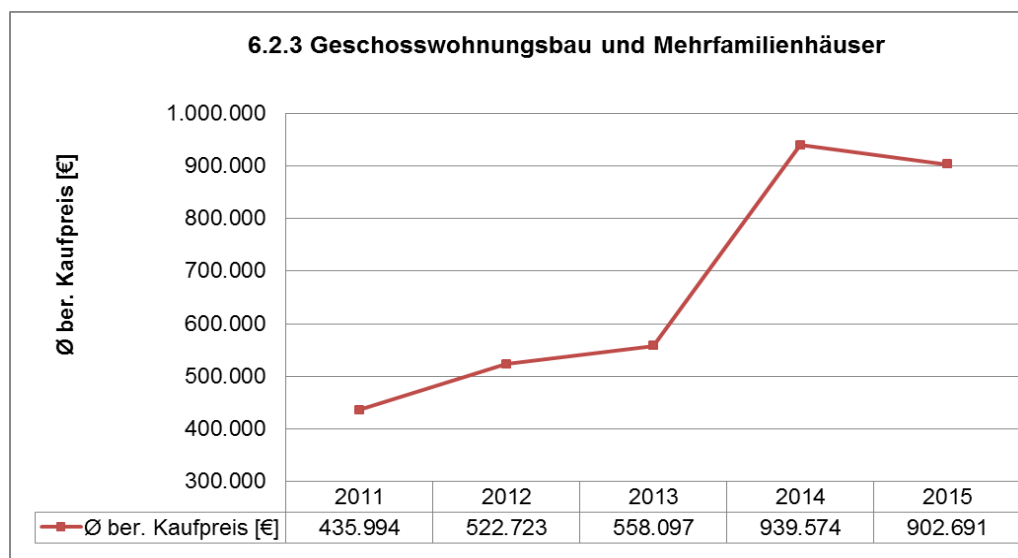


Abbildung 196 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

Einen weiteren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Baujahres-, Lage- und BRW-Klassen.

Aufteilung nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	29	35	*	1	4	3	1	*	34	39	↗ 15
Ø ber. Kaufpreis [€]	512.741	809.220		*	1.744.000	2.202.419	*		939.574	902.691	↘ -4
Minimum	82.500	175.000		*	384.000	407.257	*		82.500	175.000	
Maximum	1.292.000	3.450.000		*	4.950.000	3.800.000	*		10.100.000	3.800.000	
Ø ber. Fläche [m²]	548	387		*	1.577	969	*		847	448	↓ -47
Ø BRW [€/m²]	187	293		*	134	382	*		178	296	↑ 66
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe											
Anzahl	16	15	*	1	3	3	*	*	19	19	↘ 0
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.398	1.632		*	1.381	1.769			1.395	1.636	↗ 17
Minimum	901	1.153		*	1.118	1.619			901	1.153	
Maximum	2.614	3.044		*	1.662	2.060			2.614	3.044	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	425	487		*	1.496	1.192			594	584	↘ -2

Abbildung 197 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Lageklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	*	1	11	20	19	15	4	3	34	39	↗ 15
Ø ber. Kaufpreis [€]		*	892.455	638.448	1.003.842	1.281.733	763.875	750.000	939.574	902.691	↘ -4
Minimum		*	82.500	272.500	160.000	175.000	500.000	300.000	82.500	175.000	
Maximum		*	4.950.000	3.450.000	10.100.000	3.800.000	1.050.500	1.450.000	10.100.000	3.800.000	
Ø ber. Fläche [m²]		*	760	427	865	478	997	373	847	448	↓ -47
Ø BRW [€/m²]		*	110	149	194	418	283	727	178	296	↑ 66
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe											
Anzahl	*	*	7	12	11	6	1	1	19	19	↘ 0
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			1.301	1.578	1.345	1.785	*	*	1.395	1.636	↗ 17
Minimum			901	1.153	1.048	1.432	*	*	901	1.153	
Maximum			1.718	3.044	1.724	2.170	*	*	2.614	3.044	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]			924	424	411	944	*	*	594	584	↘ -2

Abbildung 198 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach BRW-Klassen

kreisfreie Stadt Jena												
BRW-Klassen	bis 149 €/m²		150 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		300 €/m² - 499 €/m²		ab 500 €/m²		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	20	15	7	8	3	7	3	4	1	5	34	39
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.144.325	792.314	485.214	587.407	897.333	1.018.429	756.833	419.050	*	1.963.160	939.574	902.691
Minimum	82.500	175.000	384.000	360.000	700.000	550.000	415.000	205.000	*	820.000	82.500	175.000
Maximum	10.100.000	3.450.000	599.500	1.275.000	1.292.000	1.807.000	1.050.500	671.200	*	3.800.000	10.100.000	3.800.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.000	514	523	483	784	432	843	272	*	358	847	448
Ø BRW [€/m²]	110	130	156	168	242	234	357	439	*	971	178	296
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	10	7	4	6	2	4	2	1	1	1	19	19
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.231	1.621	1.551	1.466	*	1.861	*	*	*	*	1.395	1.636
Minimum	901	1.153	1.098	1.199	*	1.432	*	*	*	*	901	1.153
Maximum	1.482	3.044	1.724	1.629	*	2.170	*	*	*	*	2.614	3.044
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	741	601	302	434	*	523	*	*	*	*	594	584

Abbildung 199 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Diesem Bereich wurden Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude 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. Deshalb werden die Umsatzzahlen nur nachrichtlich bekanntgegeben.

6.3.1 Saale-Holzland-Kreis (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)

Dieser Teilmarkt spielt im Saale-Holzland-Kreis nur eine untergeordnete Rolle, wie die nachstehenden Darstellungen zeigen.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude						
Anzahl	3	12	5	5	15	40
Ø ber. Kaufpreis [€]	169.333	324.381	971.700	457.314	886.129	620.939
Minimum	140.000	40.000	12.000	14.940	28.000	12.000
Maximum	213.000	903.156	4.500.000	1.898.630	8.200.000	8.200.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.407	5.945	8.062	10.479	7.174	6.897
Ø BRW [€/m²]	29	32	28	38	33	32

Abbildung 200 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

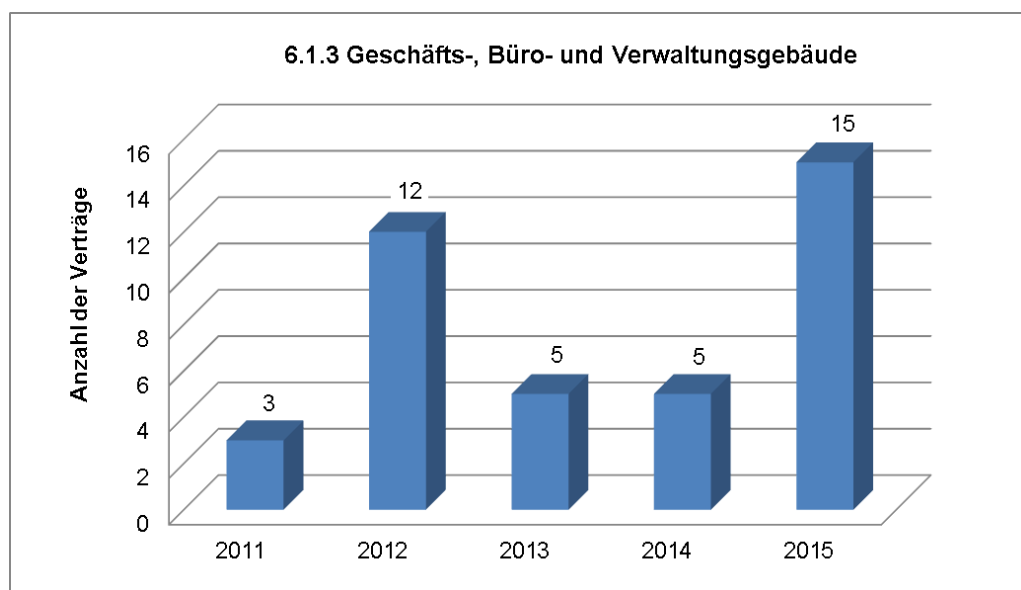


Abbildung 201 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

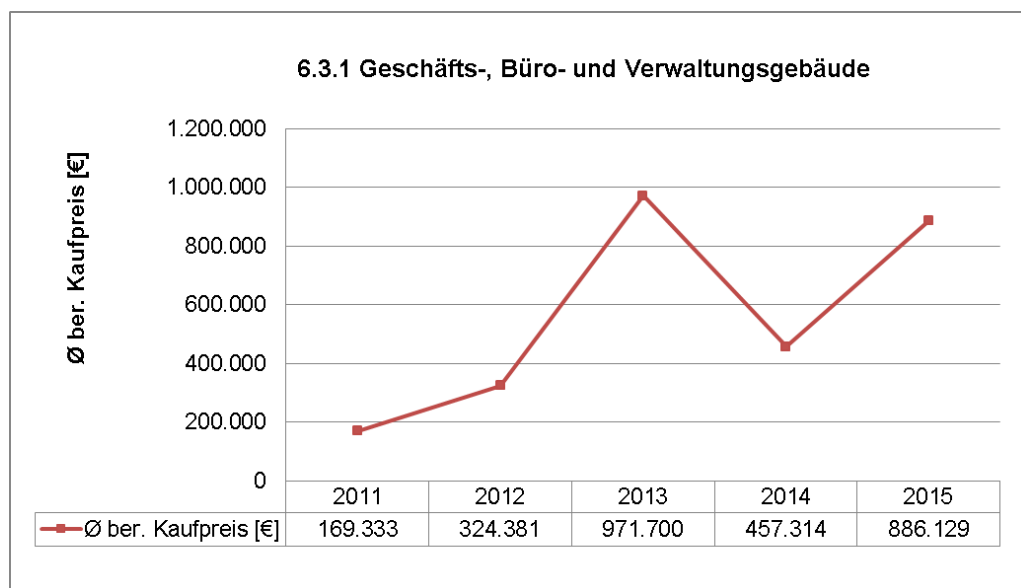


Abbildung 202 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

6.3.2 Saale-Orla-Kreis (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)

In diesem Teilmarkt sind die Einkaufsmärkte miterfasst. Dadurch entstehen sehr hohe durchschnittliche Kaufpreise.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude						
Anzahl	13	10	11	11	18	63
Ø ber. Kaufpreis [€]	225.559	162.950	1.059.080	372.258	535.250	475.253
Minimum	17.500	15.000	12.000	15.000	10.000	10.000
Maximum	1.060.000	750.000	8.800.000	2.280.000	4.938.750	8.800.000
Ø ber. Fläche [m²]	7.188	7.337	6.651	5.879	4.620	6.156
Ø BRW [€/m²]	20	20	22	26	25	23

Abbildung 203 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

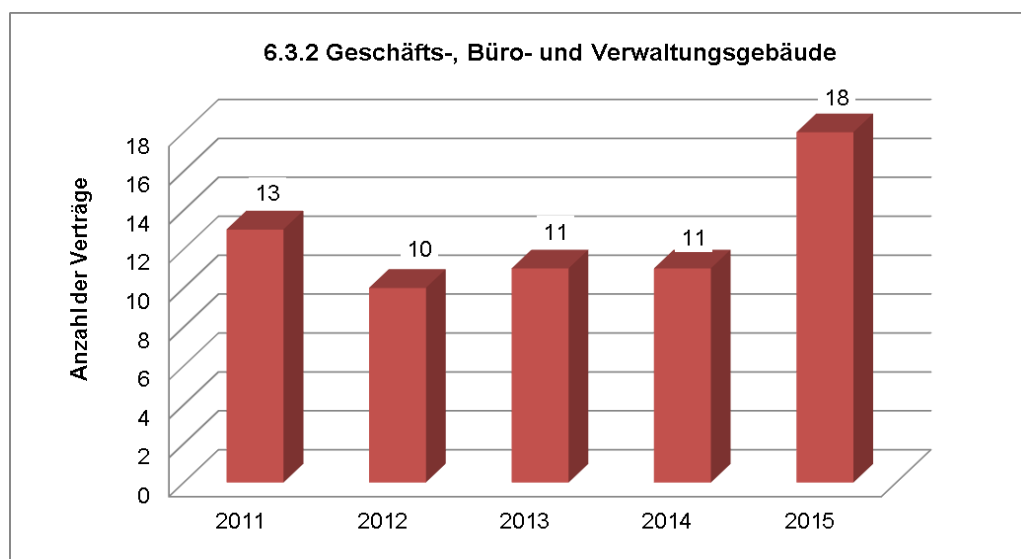


Abbildung 204 Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

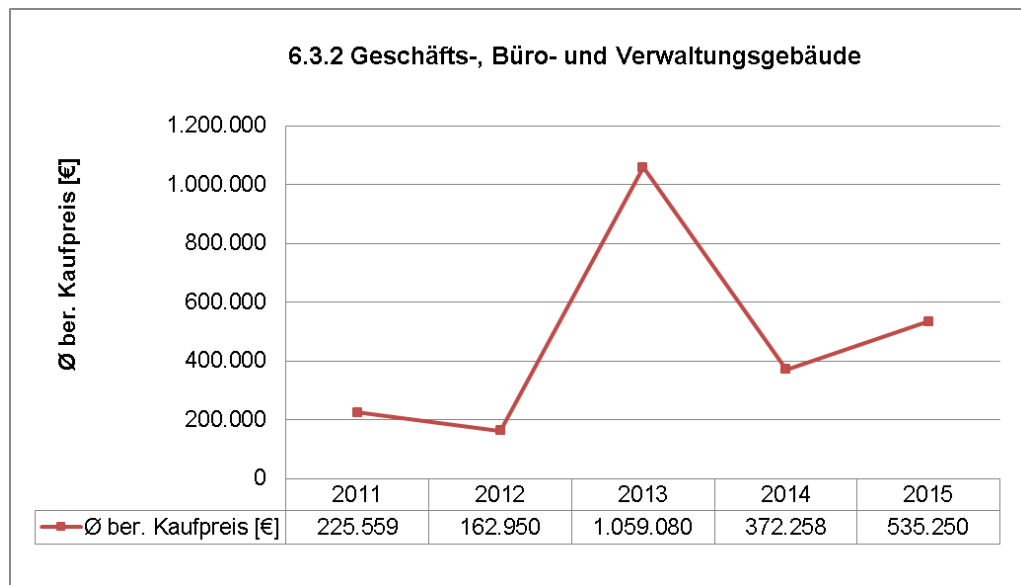


Abbildung 205 Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

6.3.3 Kreisfreie Stadt Jena (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)

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

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude						
Anzahl	1	6	9	6	6	28
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	3.371.486	2.782.936	1.461.667	1.852.500	2.393.226
Minimum	*	500.000	65.000	275.000	150.000	65.000
Maximum	*	11.400.000	8.750.000	2.600.000	6.450.000	11.400.000
Ø ber. Fläche [m²]	*	3.075	3.401	3.563	4.714	3.586
Ø BRW [€/m²]	*	336	276	139	86	210

Abbildung 206 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

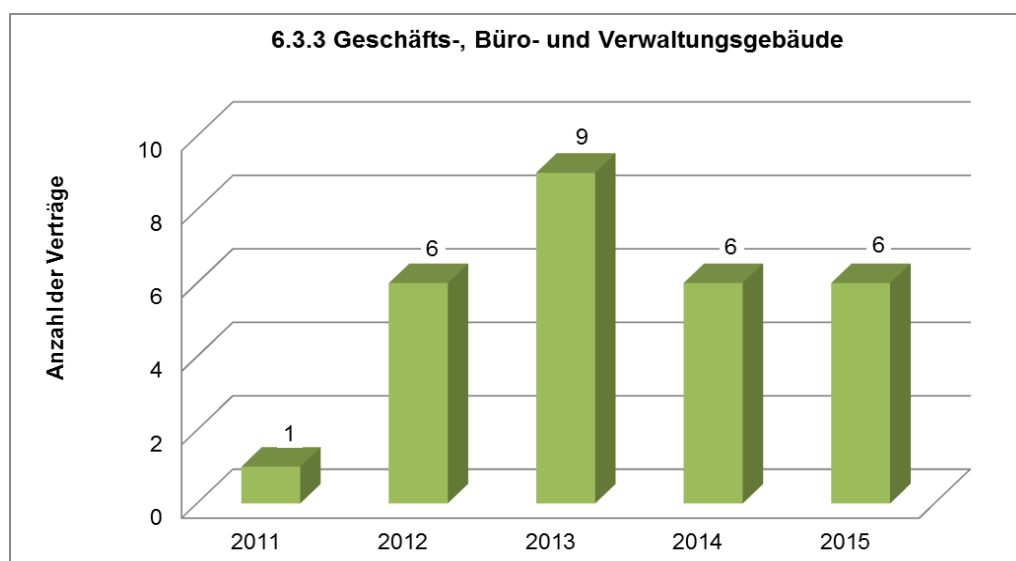


Abbildung 207 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

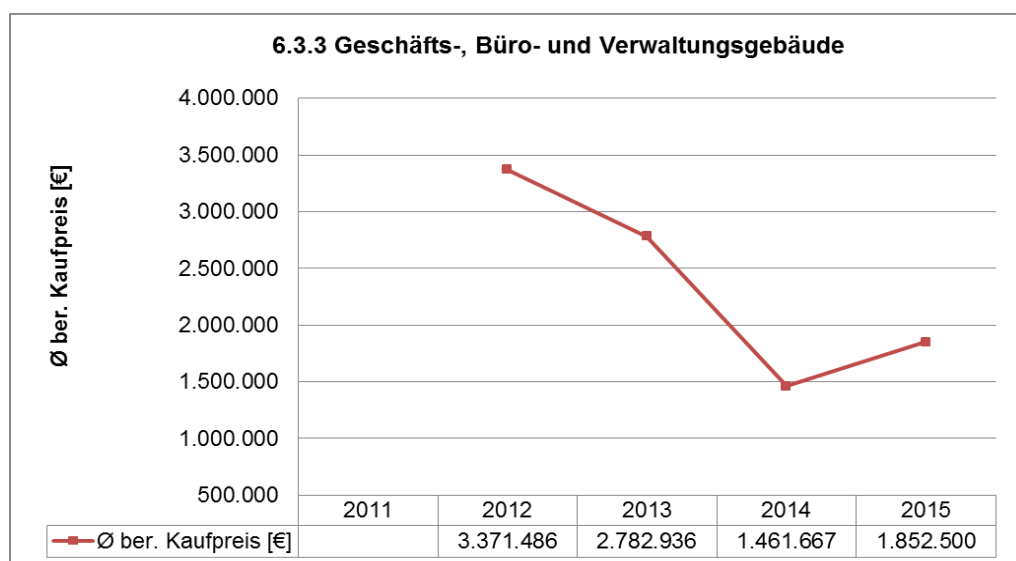


Abbildung 208 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Bereich der Gewerbe- und Industriegebäude ist es aufgrund der geringen Anzahl von Verträgen, des unbekannten Bauzustandes und der speziellen Art derartiger Objekte nicht möglich gesicherte allgemein gültige Aussagen abzuleiten. Die Umsatzzahlen werden nur nachrichtlich dargestellt.

6.4.1 Saale-Holzland-Kreis (Gewerbe- und Industriegebäude)

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude						
Anzahl	17	24	22	19	17	99
Ø ber. Kaufpreis [€]	501.507	216.959	297.055	391.116	253.152	323.259
Minimum	1.600	8.000	7.000	7.500	9.000	1.600
Maximum	2.200.000	1.200.000	4.866.255	3.095.448	1.200.000	4.866.255
Ø ber. Fläche [m²]	51.758	7.060	22.555	8.007	6.794	18.315
Ø BRW [€/m²]	19	23	20	21	25	22

Abbildung 209 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

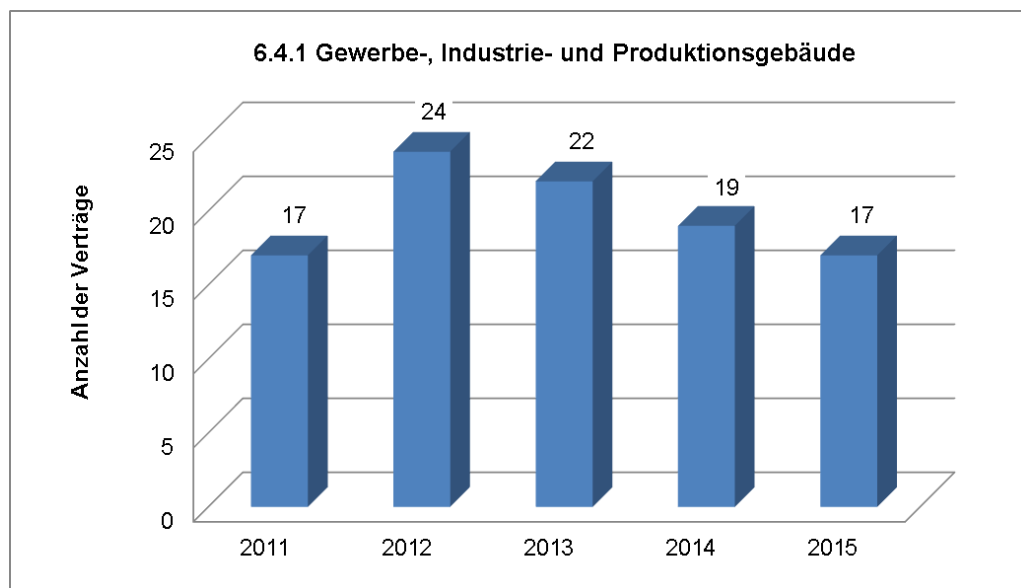


Abbildung 210 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

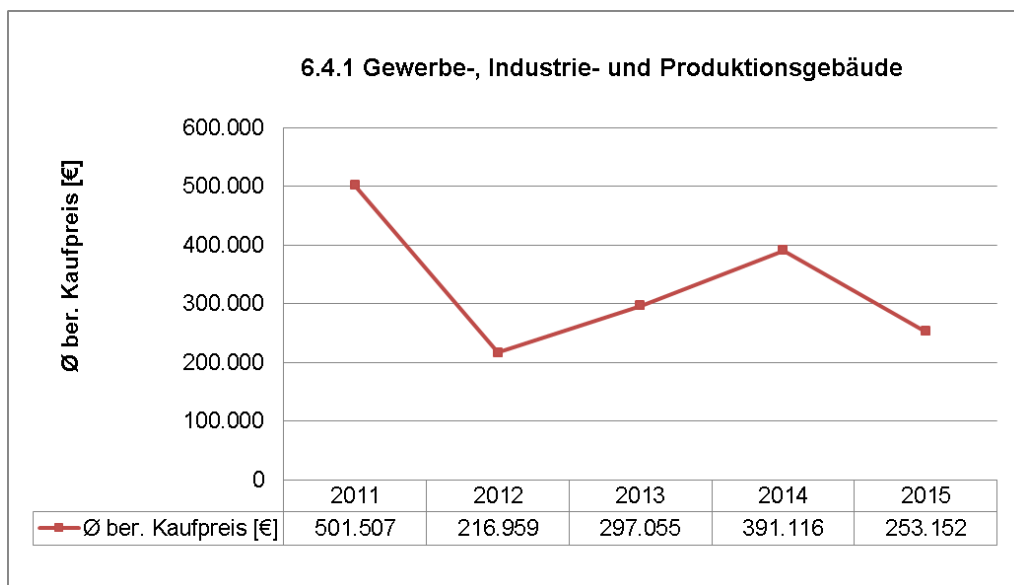


Abbildung 211 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

6.4.2 Saale-Orla-Kreis (Gewerbe- und Industriegebäude)

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude						
Anzahl	37	25	24	17	21	124
Ø ber. Kaufpreis [€]	521.528	271.149	169.319	350.576	138.652	314.600
Minimum	8.000	1.925	4.350	6.500	8.700	1.925
Maximum	4.808.000	4.650.000	1.325.000	2.200.000	930.000	4.808.000
Ø ber. Fläche [m²]	14.712	6.527	5.471	6.908	5.539	8.650
Ø BRW [€/m²]	16	17	18	15	17	16

Abbildung 212 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

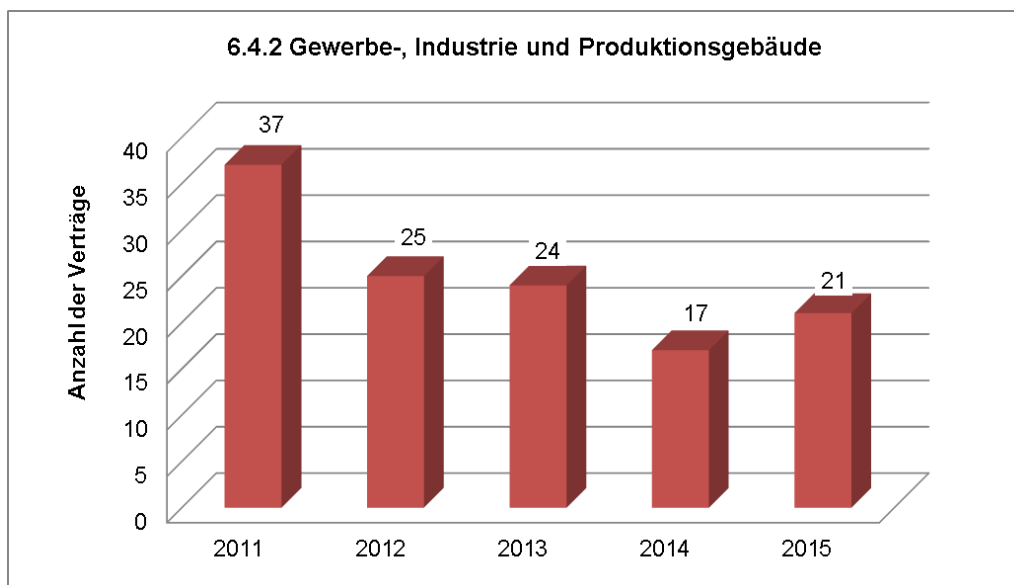


Abbildung 213 Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

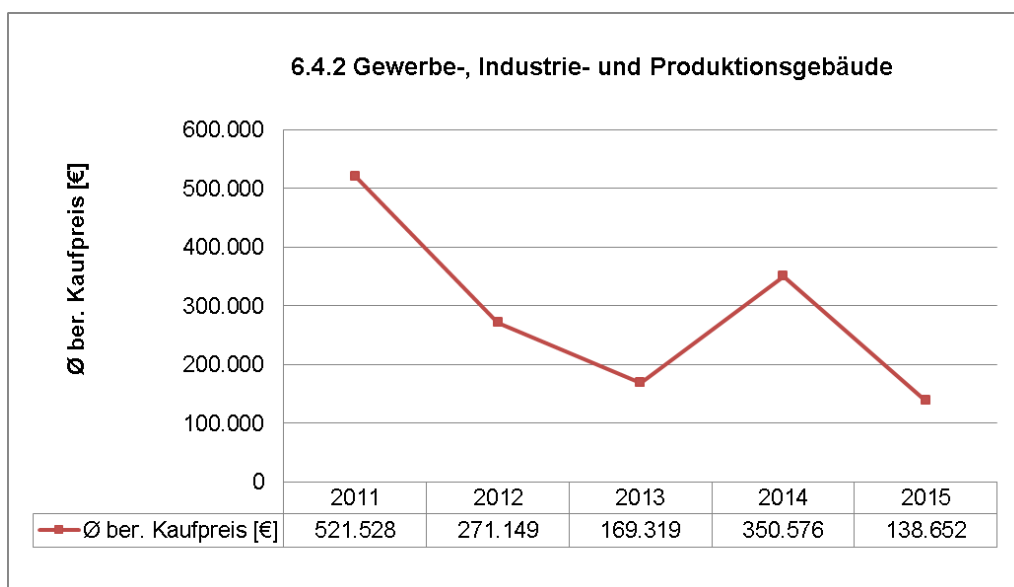


Abbildung 214 Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

6.4.3 Kreisfreie Stadt Jena (Gewerbe- und Industriegebäude)

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Gewerbe- und Industriegebäude						
Anzahl	6	4	5	9	7	31
Ø ber. Kaufpreis [€]	396.333	1.919.385	502.600	2.895.858	1.509.500	1.587.025
Minimum	80.000	205.000	29.000	275.000	85.000	29.000
Maximum	830.000	6.400.000	1.500.000	11.836.698	5.048.300	11.836.698
Ø ber. Fläche [m²]	4.686	8.736	1.748	6.223	7.211	5.751
Ø BRW [€/m²]	71	75	80	73	66	73

Abbildung 215 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

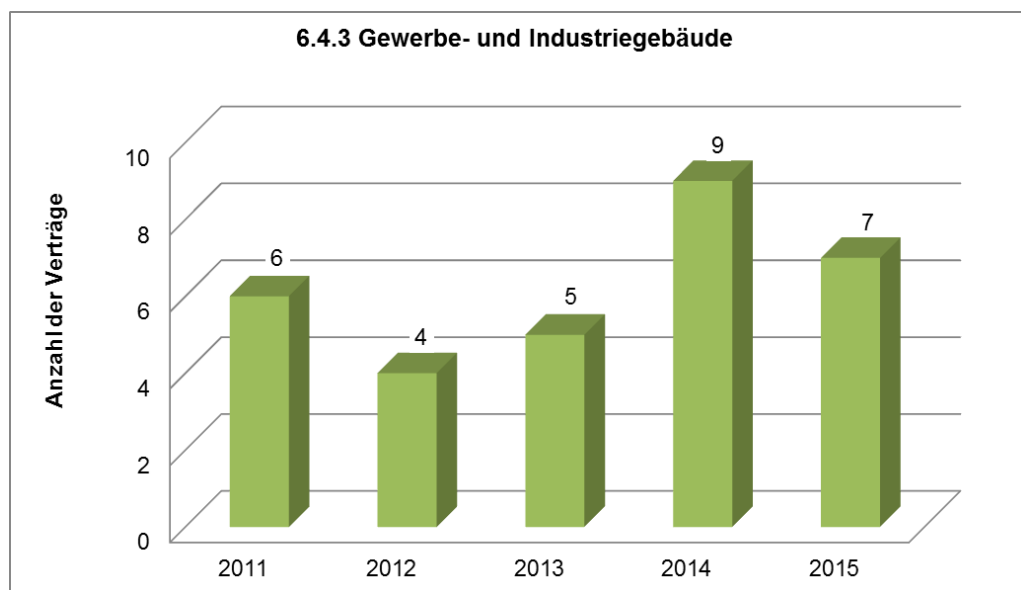


Abbildung 216 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

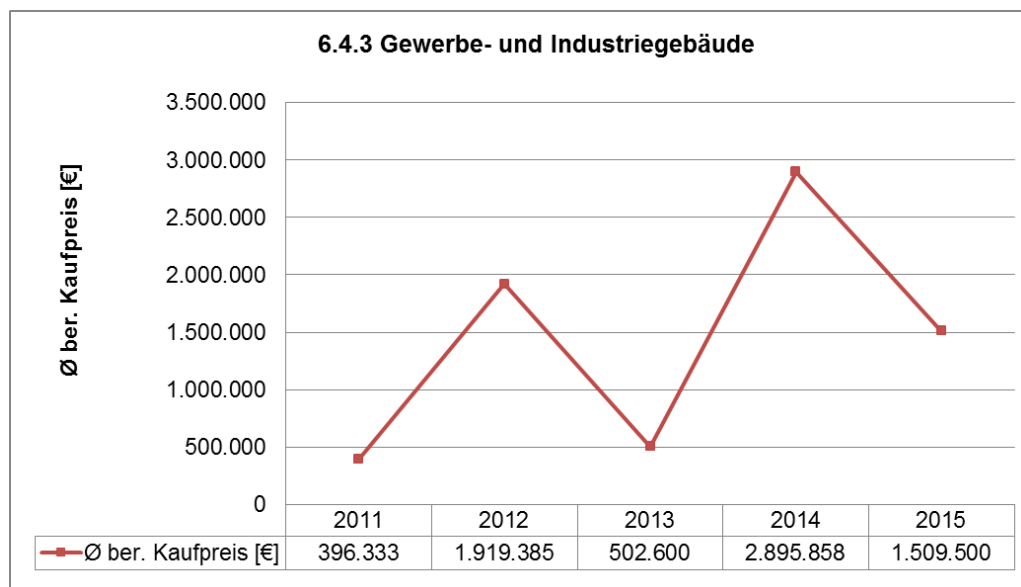


Abbildung 217 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

6.5 Sonstige Gebäude

6.5.1 Saale-Holzland-Kreis (sonstige Gebäude)

6.5.1.1 Garagen

Garagenverkäufe wurden in den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“ sowie „Teileigentum“ untersucht, welche etwa gleichgewichtig auftreten.

Garagen:

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Garagen						
Anzahl	16	28	14	28	16	102
Ø ber. Kaufpreis [€]	2.397	1.924	2.032	2.347	1.874	2.121
Minimum	500	200	500	581	800	200
Maximum	6.000	5.000	6.000	7.500	4.000	7.500
Ø ber. Fläche [m²]	38	39	39	38	39	39
Ø BRW [€/m²]	40	35	33	35	32	35

Abbildung 218 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

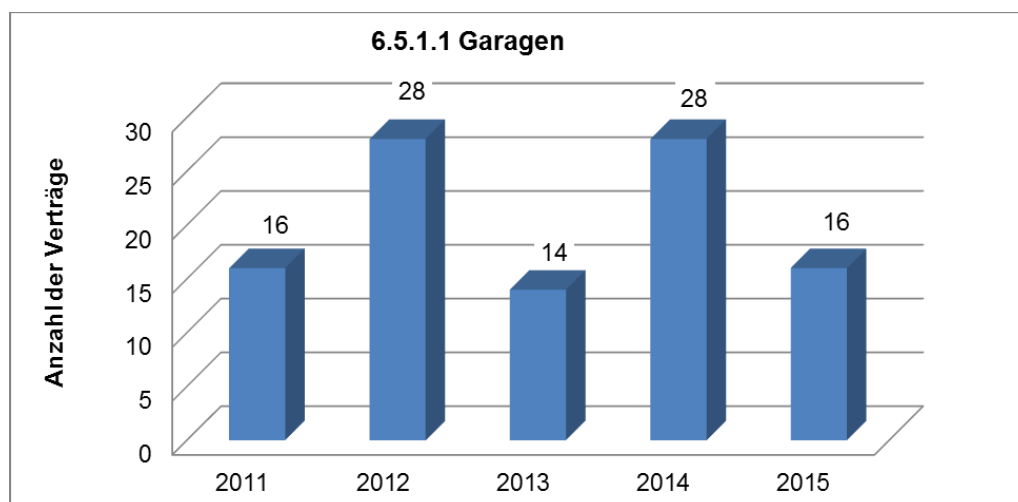


Abbildung 219 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre

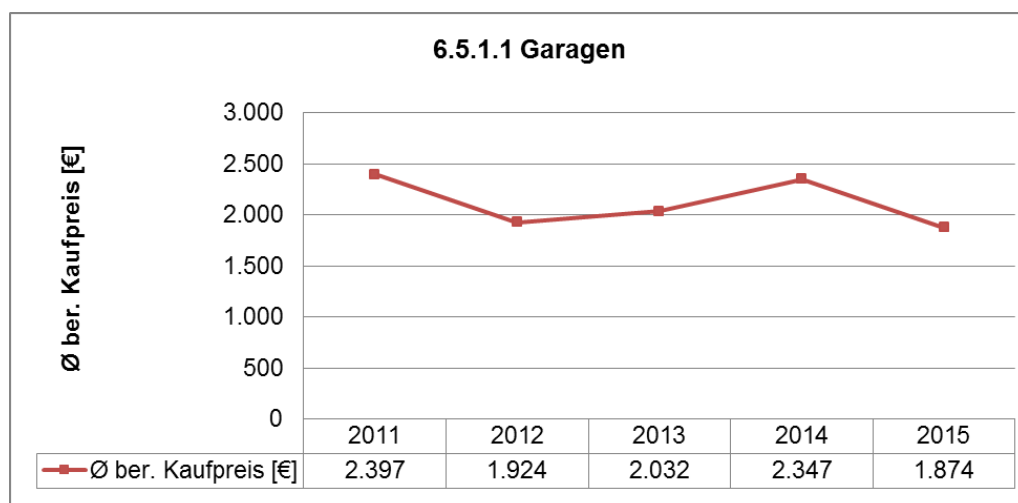


Abbildung 220 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre

Garagen im Teileigentum:

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Garagen im Teileigentum						
Anzahl	34	3	6	30	15	88
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.230	2.933	1.417	1.456	1.555	1.433
Minimum	950	1.800	500	810	800	500
Maximum	3.800	5.000	2.100	4.321	4.000	5.000
Ø BRW [€/m²]	39	32	34	33	33	37

Abbildung 221 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen im Teileigentum gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und BRW über 5 Jahre

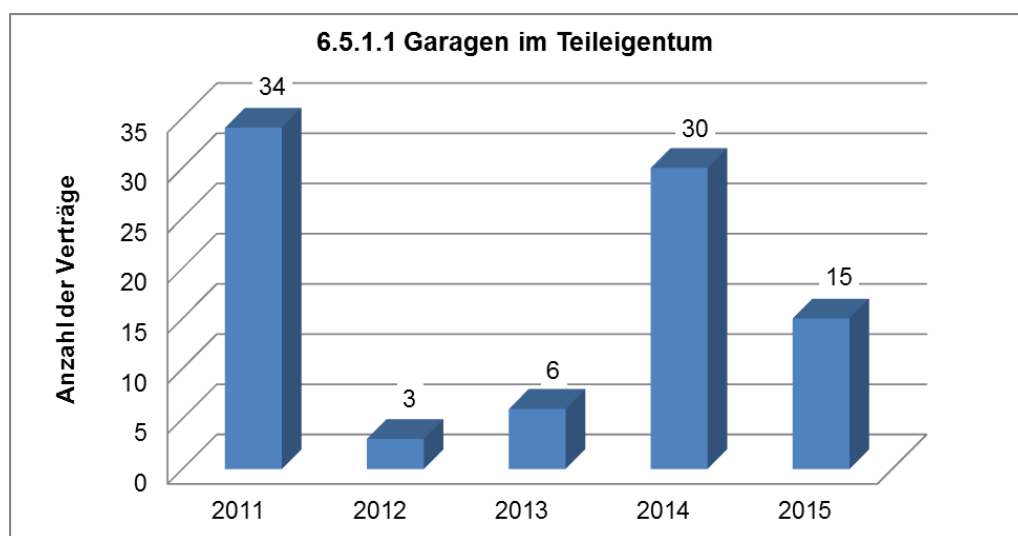


Abbildung 222 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre

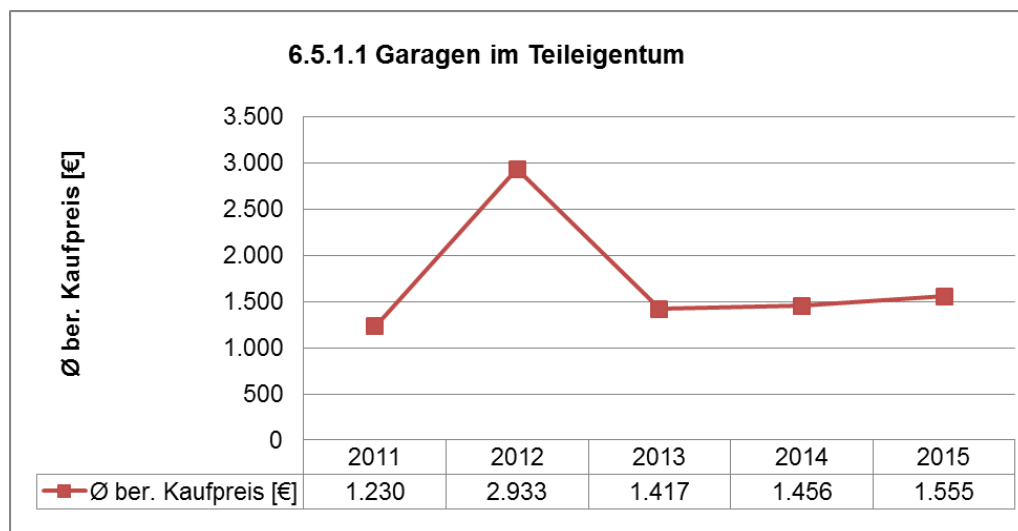


Abbildung 223 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre

Aufgrund der großen Differenzen (z.B. Grundstücksfläche) bzw. Unsicherheiten (z.B. Bauweise und Gebäudezustand) in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Kauffälle, sind die o.g. Angaben lediglich informativen Charakters.

6.5.1.2 Wochenend- und Ferienhäuser

Bei den Kaufpreisen handelt es sich um Komplett-Preise. Die Lage und der Erschließungszustand sind sehr unterschiedlich. Daher ist eine detaillierte Analyse wenig zweckmäßig. Freizeitgärten mit Gartenhäuser werden in diesem Teilmarkt teilweise mit erfasst.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Wochenend- und Ferienhäuser						
Anzahl	24	30	34	30	30	148
Ø ber. Kaufpreis [€]	12.092	10.710	14.197	9.810	13.121	12.041
Minimum	3.000	1.500	1.600	1.000	2.000	1.000
Maximum	40.000	40.000	64.000	29.000	62.000	64.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.372	924	1.417	1.041	806	1.110

Abbildung 224 Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre

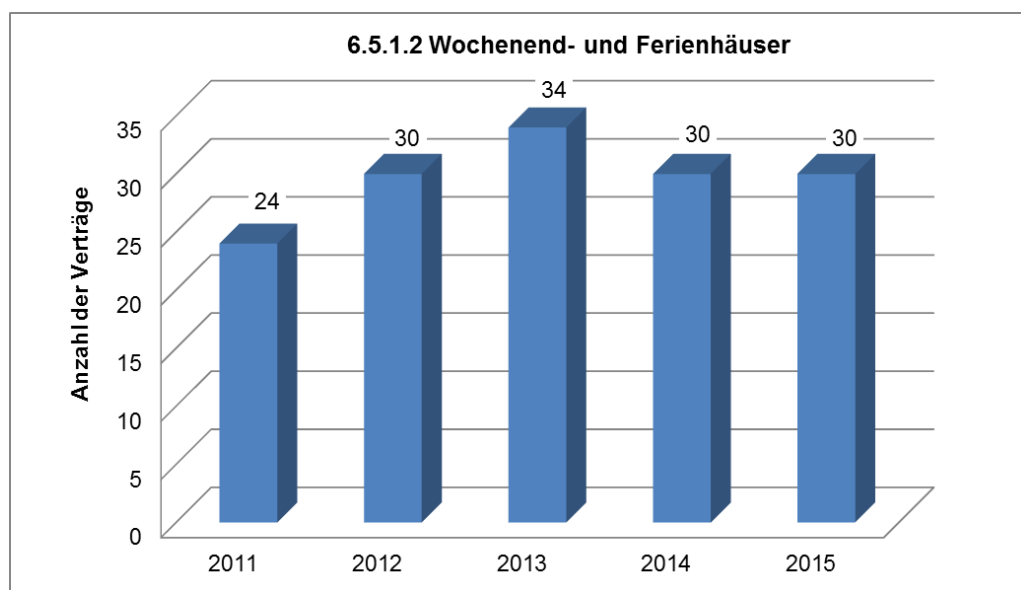


Abbildung 225 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

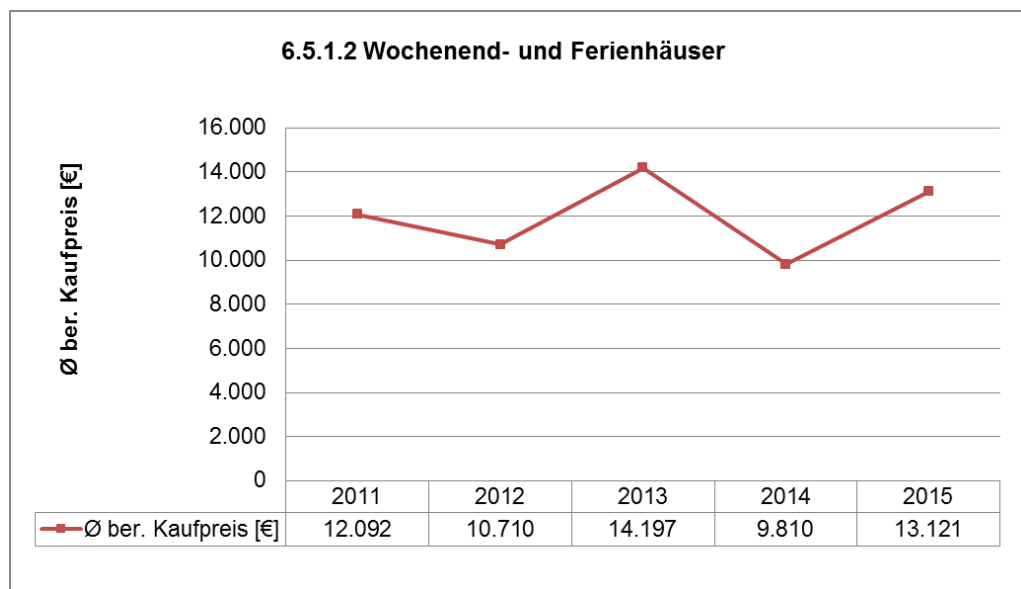


Abbildung 226 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

6.5.2 Saale-Orla-Kreis (sonstige Gebäude)

6.5.2.1 Garagen

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,
- nicht nach Bauweise (Einzel-, Doppelgaragen, Garagen im Komplex) unterschieden wurde, und
- keine Informationen über Bauart und –zustand bekannt sind.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Garagen						
Anzahl	9	10	9	9	12	49
Ø ber. Kaufpreis [€]	4.781	4.745	4.545	6.704	6.719	5.558
Minimum	624	2.000	300	1.500	750	300
Maximum	13.500	10.000	9.901	15.000	19.782	19.782
Ø ber. Fläche [m²]	289	495	745	184	187	371
Ø BRW [€/m²]	18	15	14	17	21	17

Abbildung 227 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

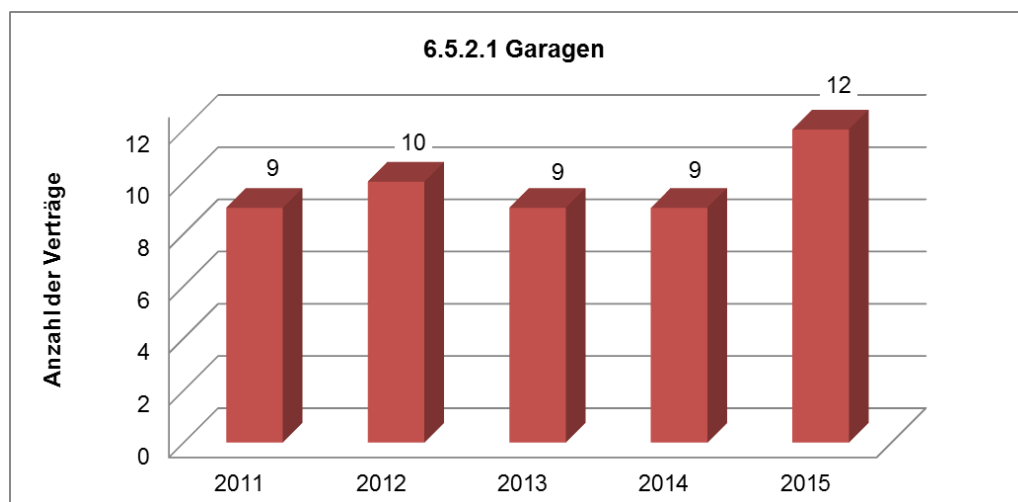


Abbildung 228 Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre

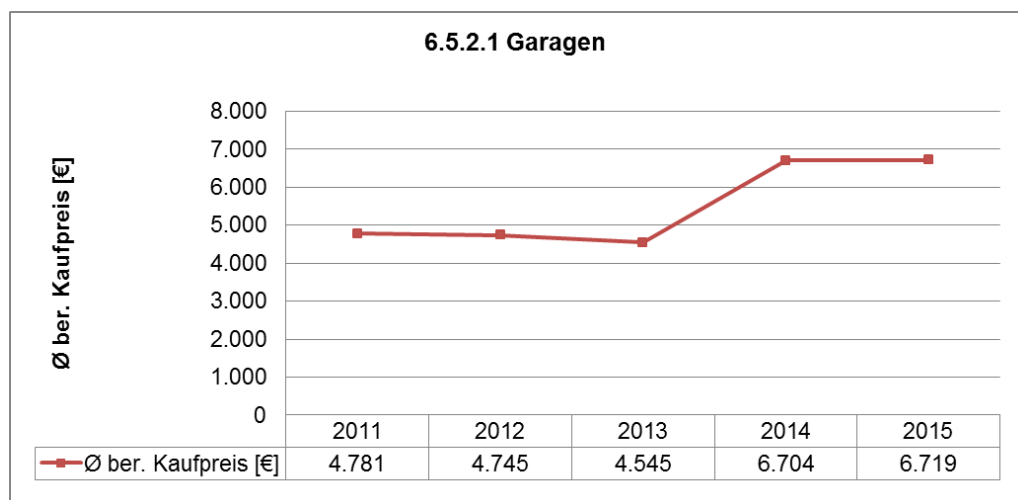


Abbildung 229 Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre

6.5.2.2 Wochenend- und Ferienhäuser

Der Markt für Wochenend- und Ferienhäuser hat im Saale-Orla-Kreis aufgrund seiner geografischen Lage 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 und der Erschließungszustand sehr unterschiedlich sind, ist eine detaillierte Analyse wenig sinnvoll. Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe in den letzten zwei Jahren rückläufig. Freizeitgärten mit Gartenhäusern werden in diesem Teilmarkt nicht mit erfasst.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Wochenend- und Ferienhäuser						
Anzahl	27	32	27	11	12	109
Ø ber. Kaufpreis [€]	28.352	28.416	21.337	21.073	22.512	25.180
Minimum	2.000	2.000	2.000	5.000	5.000	1.750
Maximum	72.000	85.000	65.000	33.000	55.000	85.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.687	815	1.180	950	824	1.127

Abbildung 230 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

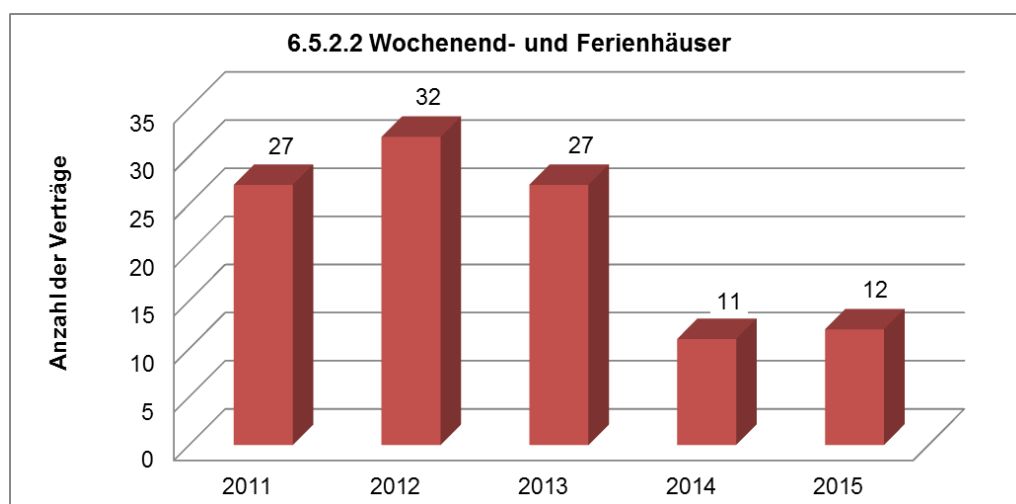


Abbildung 231 Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

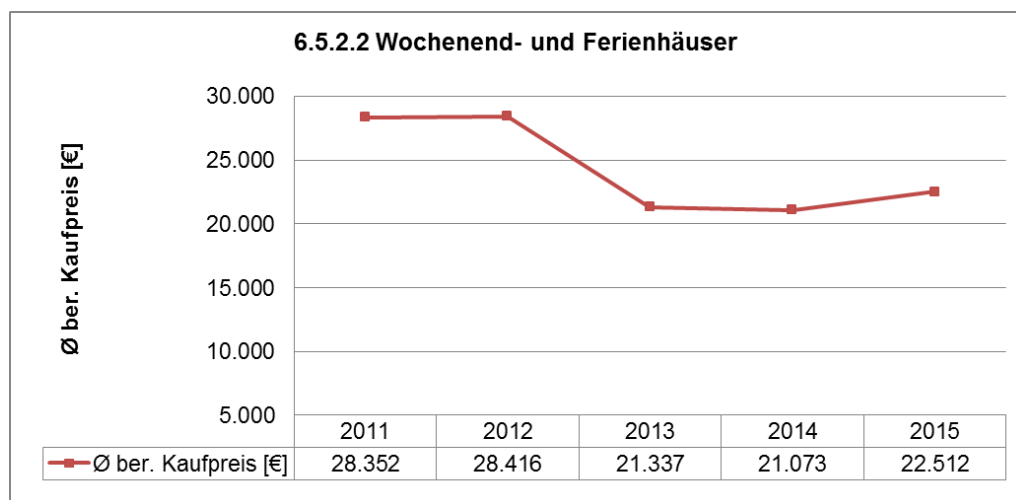


Abbildung 232 Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

6.5.2.3 Einkaufsmärkte

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

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Einkaufsmärkte						
Anzahl	3	2	3	2	7	17
Ø ber. Kaufpreis [€]	656.089	*	3.505.167	*	1.256.775	1.457.717
Minimum	235.000	*	765.500	*	270.000	170.000
Maximum	1.060.000	*	8.800.000	*	4.938.750	8.800.000
Ø ber. Fläche [m²]	5.425	*	6.289	*	5.405	9.052
Ø BRW [€/m²]	25	*	19	*	29	26

Abbildung 233 Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Einkaufsmärkte gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

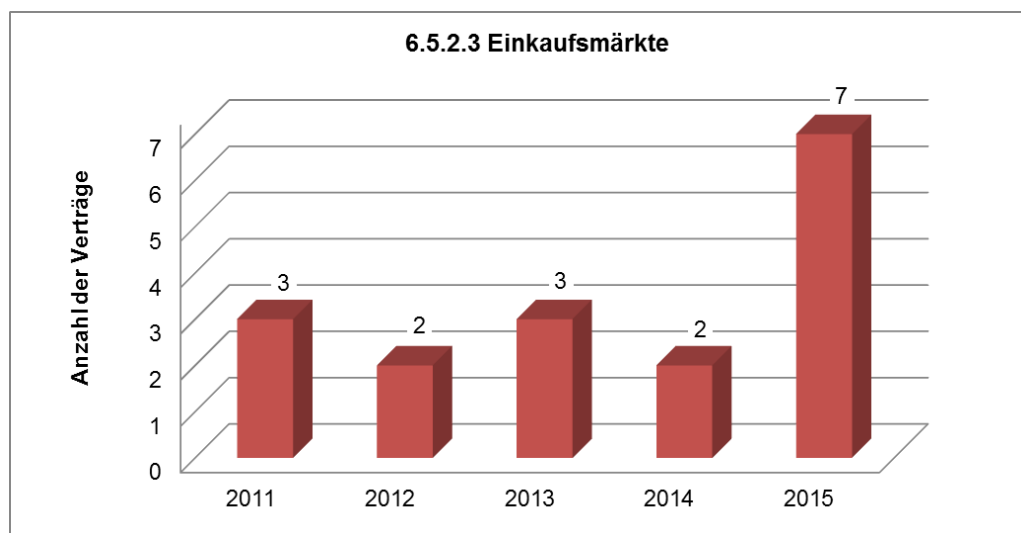


Abbildung 234 Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Einkaufsmärkten über 5 Jahre

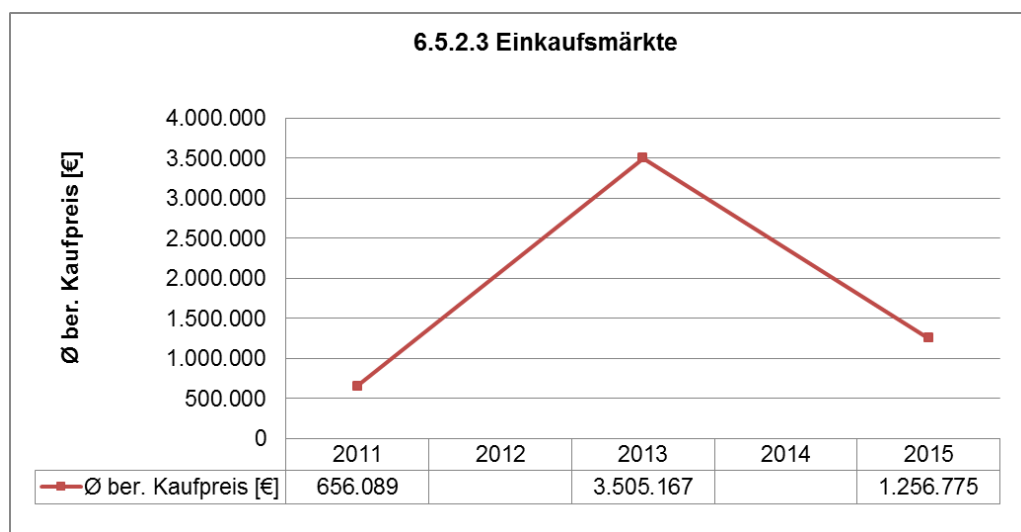


Abbildung 235 Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Einkaufsmärkten über 5 Jahre

6.5.3 Kreisfreie Stadt Jena (sonstige Gebäude)

6.5.3.1 Garagen

Im Berichtsjahr wurden 13 verwertbare Kauffälle (Vorjahr 12) 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.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Garagen						
Anzahl	7	4	2	12	13	38
Ø ber. Kaufpreis [€]	14.767	3.565	*	11.124	6.686	9.804
Minimum	6.000	890	*	1.260	1.800	890
Maximum	25.000	9.870	*	38.000	19.400	38.000
Ø ber. Fläche [m ²]	146	70	*	339	54	172
Ø BRW [€/m ²]	108	155	*	172	191	162

Abbildung 236 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

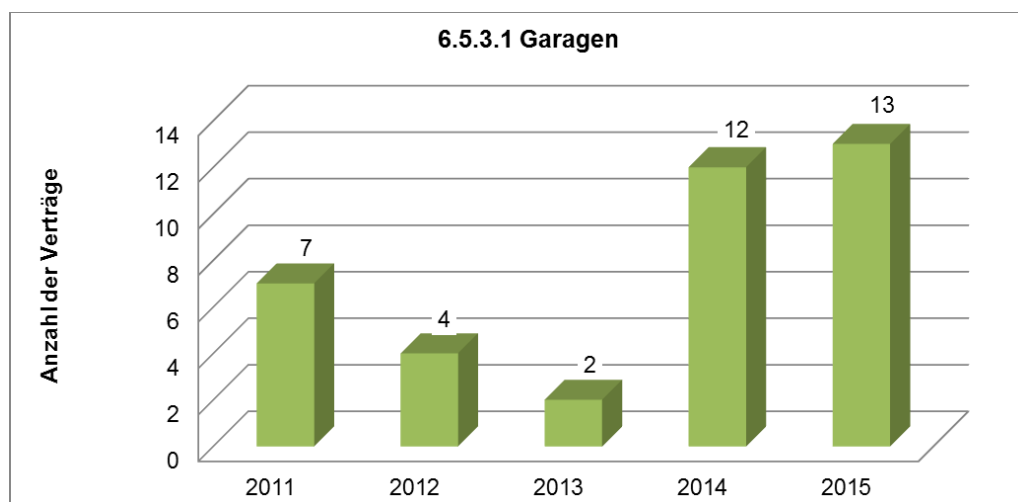


Abbildung 237 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre

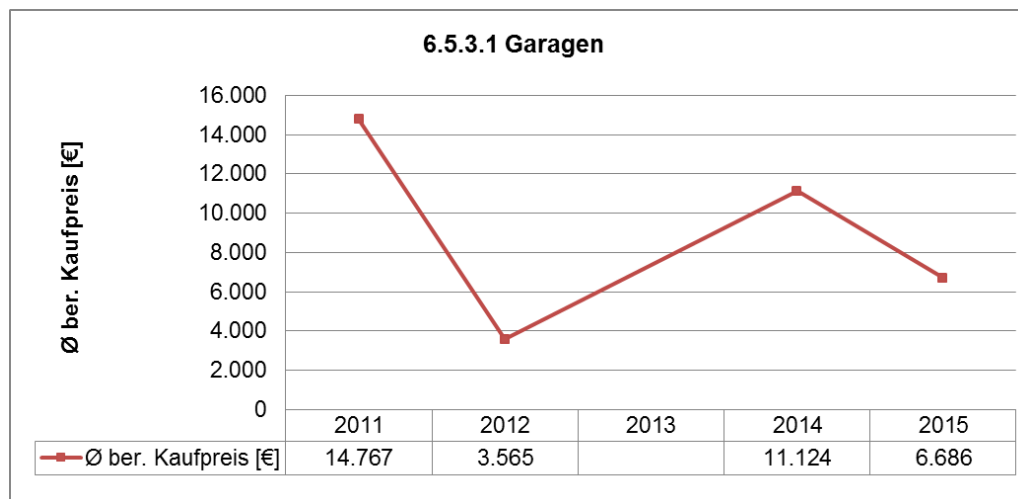


Abbildung 238 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre

6.5.3.2 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 nicht möglich. Insgesamt bewegen sich die Kauffallzahlen, bis auf das Berichtsjahr, auf statistisch konstantem Niveau (pro Jahr 36 Vorgänge).

Aufgrund der o.g. Beschreibungen wurden ab dem Berichtsjahr in der Kaufpreissammlung diverse Auswertungsmodalitäten der Kaufverträge angepasst. Ab dem Jahr 2015 sind Kaufobjekte, die eine untergeordnete bauliche Anlage aufweisen, sachgerecht dem Teilmarkt 5.3.3 Gärten im Außenbereich bzw. 5.3.4 Erholungsgrundstücke eingegliedert. Dementsprechend sind der Rückgang der Erwerbsvorgänge sowie der Anstieg des mittleren Kaufpreises im Berichtsjahr zu erklären.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Wochenend- und Ferienhäuser						
Anzahl	42	39	30	33	11	155
Ø ber. Kaufpreis [€]	15.324	25.843	21.100	21.850	36.789	22.001
Minimum	1.000	500	1.500	2.000	13.600	500
Maximum	65.000	125.000	75.000	89.500	80.000	125.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.524	1.888	2.006	1.407	1.218	1.662

Abbildung 239 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre

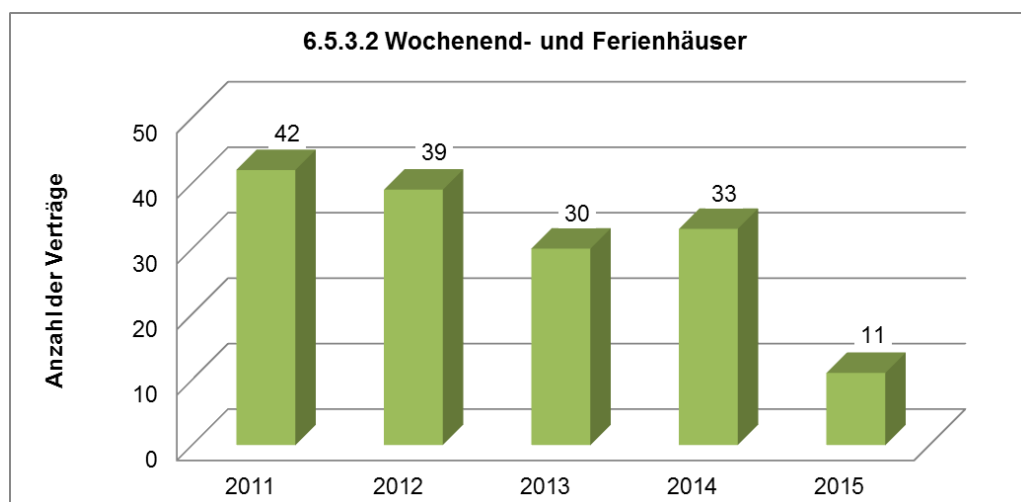


Abbildung 240 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

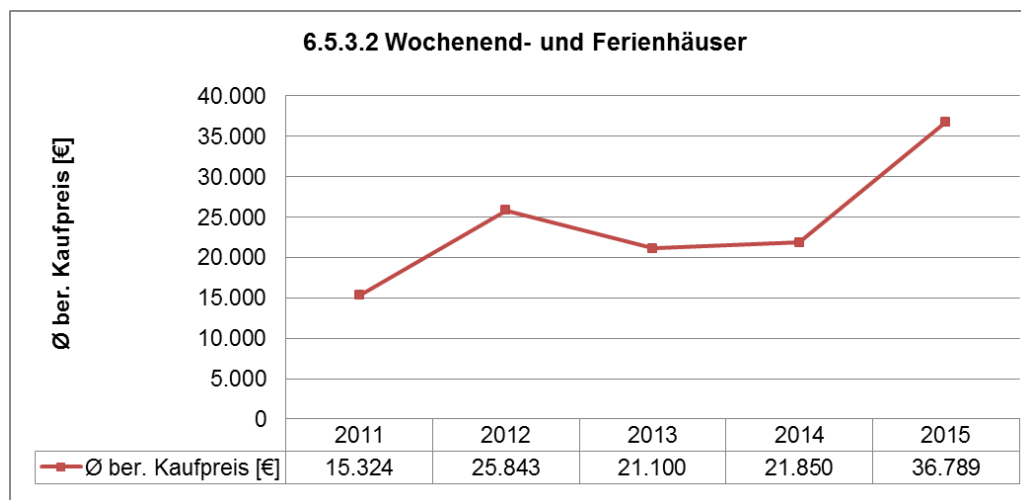


Abbildung 241 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

7. Wohnungs- und Teileigentum

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.

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar.

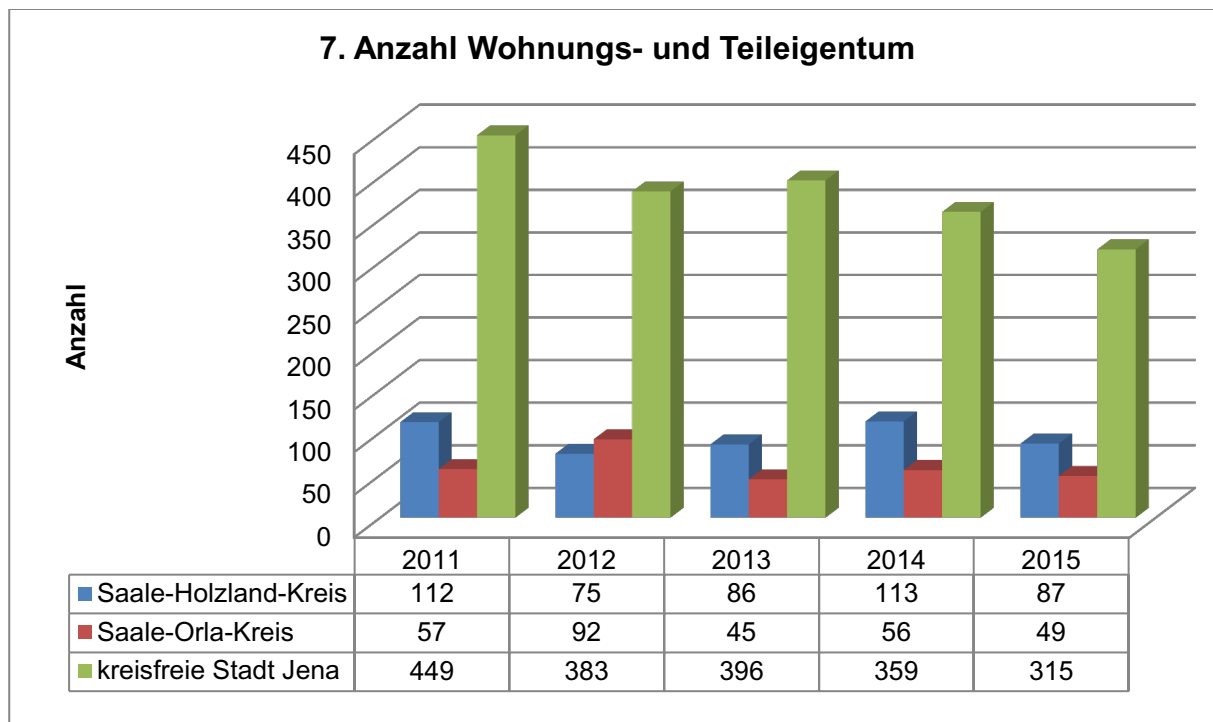


Abbildung 242 Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis über 5 Jahre

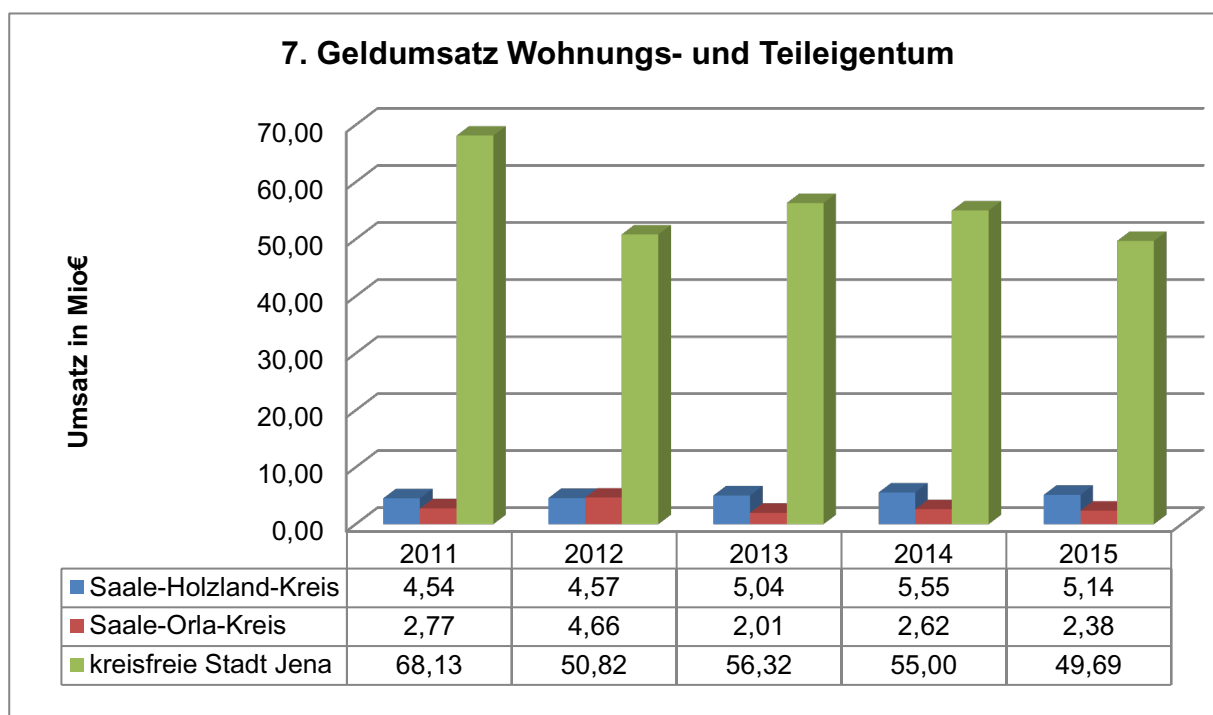


Abbildung 243 Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis über 5 Jahre

Saale-Holzland-Kreis						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungs- eigentum	77	70	↘ -9	5,19	5,10	↘ -2
Teileigentum	36	17	↓ -53	0,36	0,04	↓ -89
Summe/ Veränderung	113	87	↘ -23	5,55	5,14	↘ -7

Abbildung 244 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungs- eigentum	48	47	↘ -2	1,61	2,33	↑ 45
Teileigentum	8	2	↓ -75	1,01	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	56	49	↘ -13	2,62	2,33	↘ -11

Abbildung 245 Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungs- eigentum	327	272	↘ -17	52,05	46,19	↘ -11
Teileigentum	32	43	↑ 34	2,95	3,50	↑ 19
Summe/ Veränderung	359	315	↘ -12	55,00	49,69	↘ -10

Abbildung 246 kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

7.1 Saale-Holzland-Kreis (Wohnungs- und Teileigentum)

Im Gegensatz zu den beiden anderen Teilmärkten zeichnet sich der Weiterverkauf durch die größte Anzahl von Kaufverträgen aus.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Erstverkauf aus Neubau						
Anzahl	2	*	4	1	2	9
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		1.444	*	*	1.502
Ø Wohnfläche [m²]	*		106	*	*	109
Erstverkauf aus Umwandlung						
Anzahl	2	*	*	7	5	14
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*			1.458	1.620	1.505
Ø Wohnfläche [m²]	*			115	120	127
Weiterverkauf						
Anzahl	36	51	52	45	44	228
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	721	720	675	736	727	714
Ø Wohnfläche [m²]	77	84	67	66	62	71
Gesamt						
Anzahl	40	51	56	53	51	251
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	788	720	730	850	849	787
Ø Wohnfläche [m²]	83	84	70	73	71	76

Abbildung 247 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre

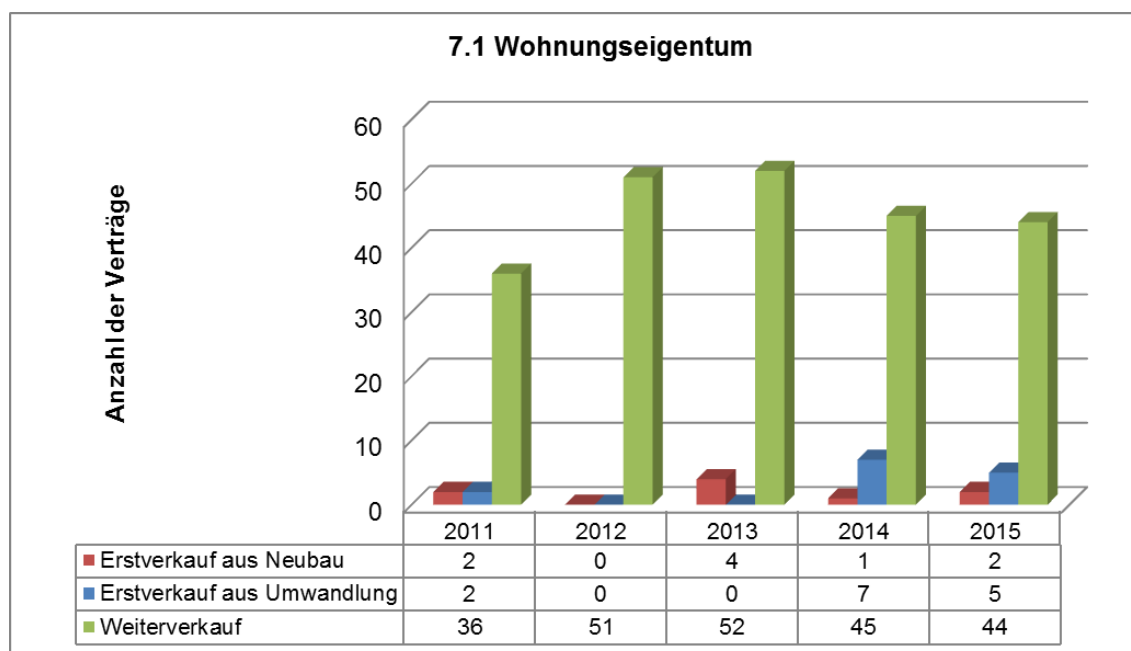


Abbildung 248 Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

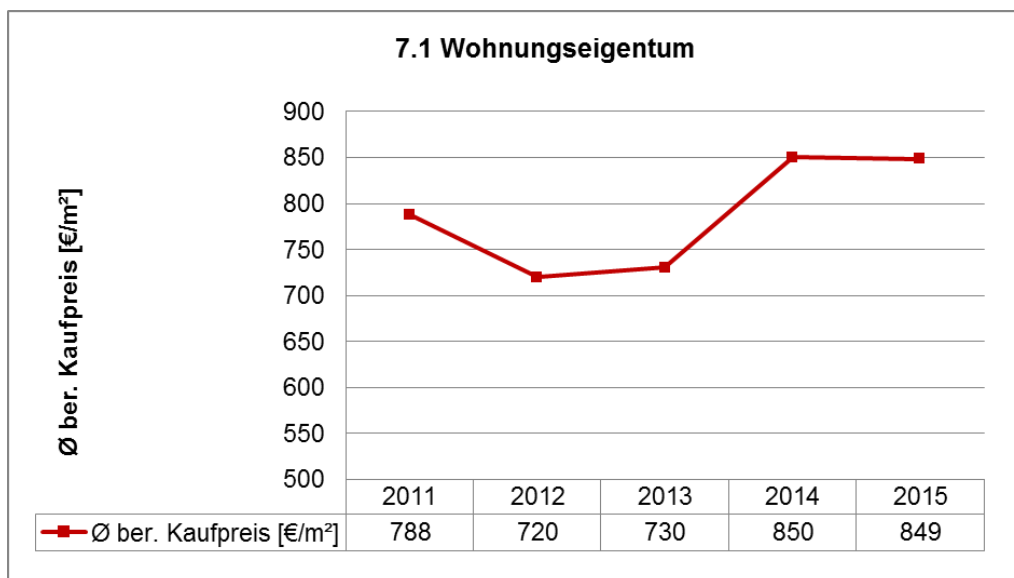


Abbildung 249 Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum über 5 Jahre

Saale-Holzland-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf aus Neubau											
Anzahl	*	*	*	*	*	*	1	2	1	2	↑ 100
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]							*	*	*	*	*
Minimum							*	*	*	*	
Maximum							*	*	*	*	
Ø Wohnfläche [m²]							*	*	*	*	*
Minimum							*	*	*	*	
Maximum							*	*	*	*	
Erstverkauf aus Umwandlung											
Anzahl	7	5	*	*	*	*	*	*	7	5	↓ -29
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.458	1.620							1.458	1.620	↑ 11
Minimum	596	1.179							596	1.179	
Maximum	1.664	2.000							1.664	2.000	
Ø Wohnfläche [m²]	115	120							115	120	↑ 4
Minimum	88	72							88	72	
Maximum	185	187							185	187	
Weiterverkauf											
Anzahl	4	7	14	24	27	13	*	*	45	44	↓ -2
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	662	1.343	710	476	760	860			736	727	↓ -1
Minimum	486	727	284	173	183	279			183	173	
Maximum	917	1.813	1.167	1.118	1.329	1.236			1.329	1.813	
Ø Wohnfläche [m²]	107	80	57	56	64	63			66	62	↓ -6
Minimum	70	37	33	32	22	22			22	22	
Maximum	180	124	75	81	137	103			180	124	
Gesamt											
Anzahl	11	12	14	24	27	13	1	2	53	51	↓ -4
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.169	1.459	710	476	760	860	*	*	850	849	↓ 0
Ø Wohnfläche [m²]	112	96	57	56	64	63	*	*	73	71	↓ -3

Abbildung 250 Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre

7.2 Saale-Orla-Kreis (Wohnungs- und Teileigentum)

Mit 96 % bilden die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Segment Wohnungs- und Teileigentum den größten Teilmarkt. Hier ist ein Anstieg der Kauffälle von 32 im Jahr 2014 auf 40 im Jahr 2015 zu verzeichnen. Zu beachten ist, dass nicht alle Kauffälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten (siehe Punkt 4.1. Erläuterungen zum Datenbestand).

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Weiterverkäufe. Erstverkäufe aus Neubau sind im Saale-Orla-Kreis in den Jahren 2014 und 2015 nicht vorhanden.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Erstverkauf aus Neubau						
Anzahl	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]						
Ø Wohnfläche [m²]						
Erstverkauf aus Umwandlung						
Anzahl	*	1	*	*	5	6
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*			2.298	1.979
Ø Wohnfläche [m²]		*			75	73
Weiterverkauf						
Anzahl	22	68	16	32	35	173
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	661	491	451	530	717	562
Ø Wohnfläche [m²]	78	66	59	65	72	68
Gesamt						
Anzahl	22	69	16	32	40	179
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	661	483	451	530	915	606
Ø Wohnfläche [m²]	78	66	59	65	73	68

Abbildung 251 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre

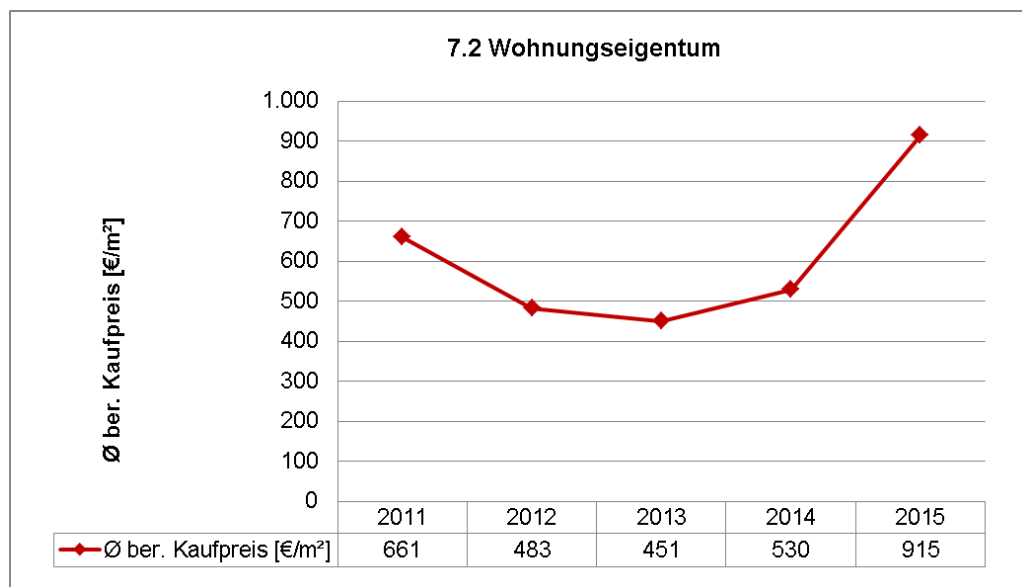


Abbildung 252 Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum über 5 Jahre

Saale-Orla-Kreis											
Kategorien	bis 1949		1950 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf aus Neubau											
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]											
Minimum											
Maximum											
Ø Wohnfläche [m²]											
Minimum											
Maximum											
Erstverkauf aus Umwandlung											
Anzahl	*	5	*	*	*	*	*	*	*	5	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		2.298								2.298	*
Minimum		2.112								2.112	
Maximum		2.541								2.541	
Ø Wohnfläche [m²]		75								75	*
Minimum		33								33	
Maximum		91								91	
Weiterveräußerung											
Anzahl	7	3	10	14	15	18	*	*	32	35	↗ 9
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	447	778	416	491	645	854			530	717	↗ 26
Minimum	206	714	182	146	398	253			182	146	
Maximum	645	823	630	1.120	1.000	1.384			1.000	1.384	
Ø Wohnfläche [m²]	60	97	74	64	61	75			65	72	↗ 10
Minimum	46	58	48	45	36	37			36	37	
Maximum	73	126	167	85	106	145			167	145	
Gesamt											
Anzahl	7	8	10	14	15	18	*	*	32	40	↗ 25
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	447	1.728	416	491	645	854			530	995	↑ 88
Ø Wohnfläche [m²]	60	83	74	64	61	75			65	70	↗ 8

Abbildung 253 Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre

7.3 Kreisfreie Stadt Jena (Wohnungs- und Teileigentum)

Nachfolgend wird der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum differenzierter erläutert.

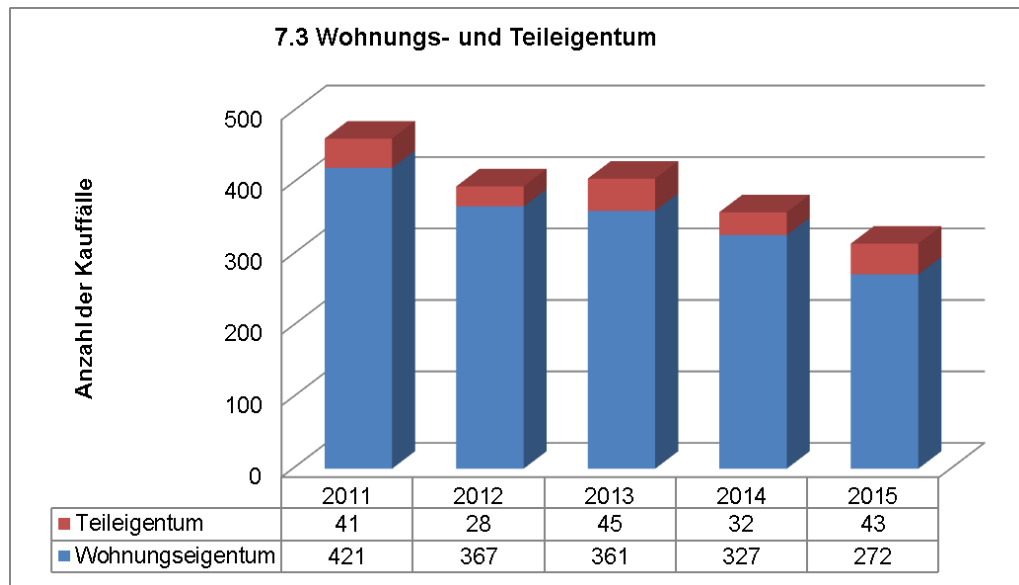


Abbildung 254 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

7.3.1 Wohnungseigentum

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den nachfolgenden Teilmärkten, gruppiert nach Wohnflächen-, Lage- bzw. Baujahresklassen ausgewiesen. Darüber hinaus wurde nach Erst- und Weiterverkauf unterschieden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten. Zu beachten ist, dass nicht alle Kauffälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten (siehe Punkt 4.1. Erläuterungen zum Datenbestand).

Allgemeiner Überblick

		kreisfreie Stadt Jena					
Verteilung auf die Teilmärkte	Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
	Erstverkauf aus Neubau						
	Anzahl	105	97	114	139	76	531
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.137	2.279	2.296	2.391	2.590	2.328
	Erstverkauf aus Umwandlung						
	Anzahl	31	8	23	22	3	87
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.041	1.817	2.176	2.346	2.133	2.136
	Weiterverkauf						
	Anzahl	182	166	142	109	125	724
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.502	1.516	1.534	1.521	1.771	1.561
	Gesamt						
	Anzahl	318	271	279	270	204	1.341
	Ø ber. Kaufpreis [€/						

Abbildung 255 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre

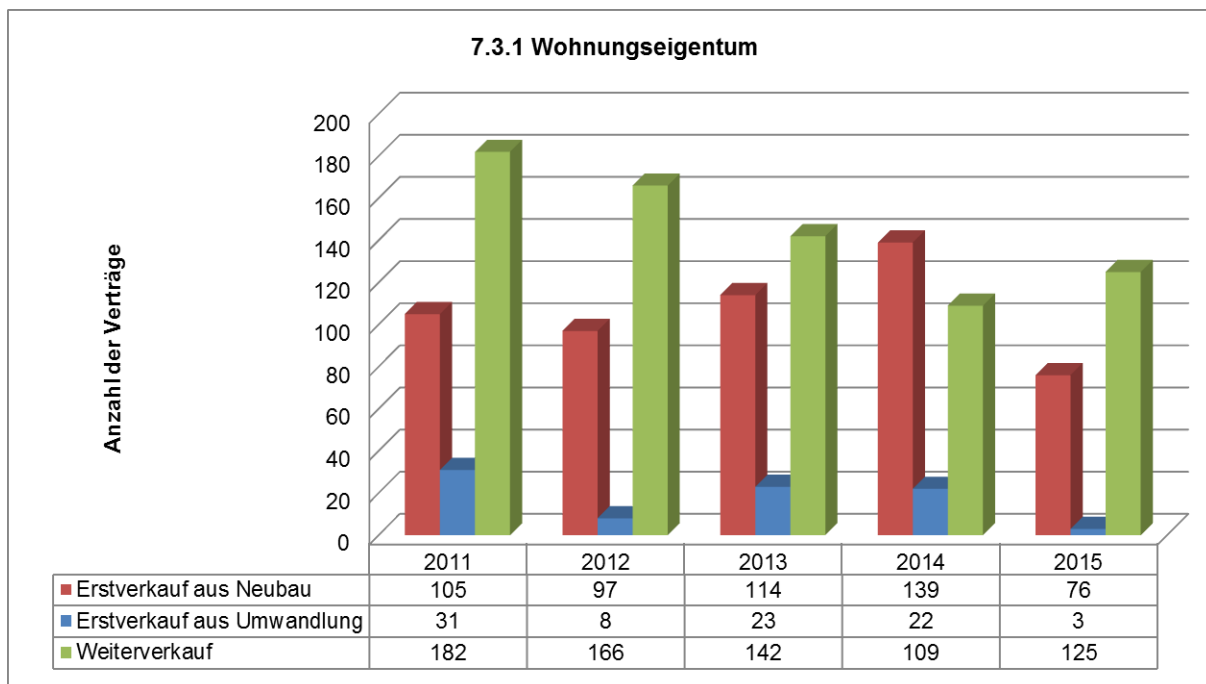


Abbildung 256 kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

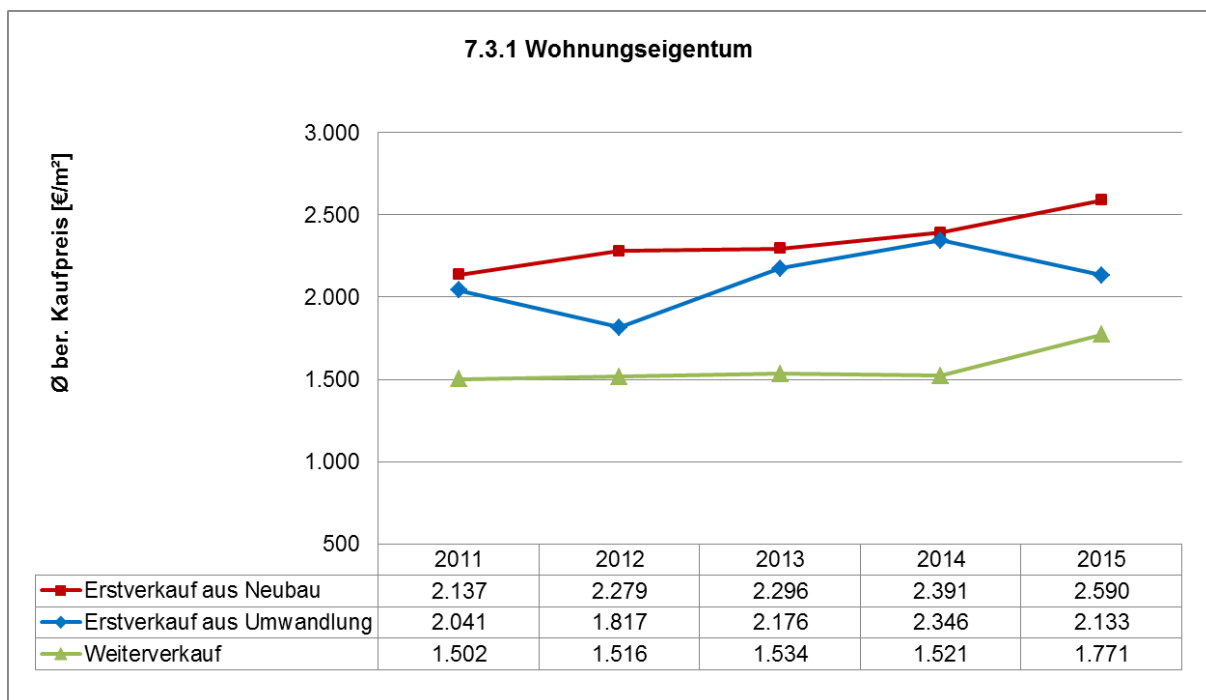


Abbildung 257 kreisfrei Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

Das nachfolgende Diagramm gibt einen Überblick über den Einzugsbereich der Käufer von Wohnungseigentum. Die Übersicht zeigt, dass im Berichtsjahr über 30 % der Käufer nicht ortsansässig sind.

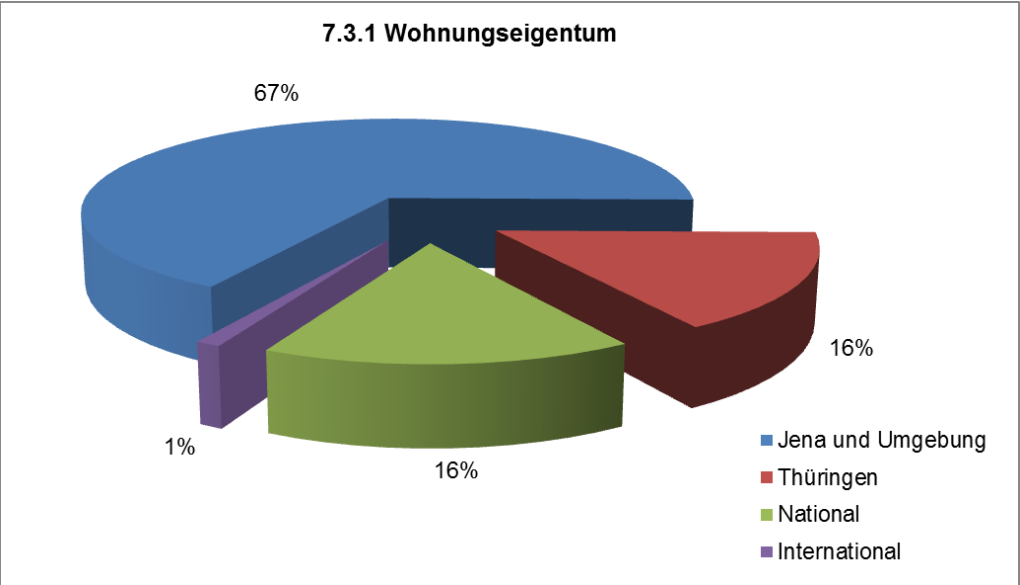


Abbildung 258 kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr

7.3.1.1 Erstverkauf aus Neubau

kreisfreie Stadt Jena							
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt	
Erstverkauf aus Neubau	Wohnflächenklasse bis 45 m²						
	Anzahl	7	7	8	17	2	41
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.342	2.439	2.444	2.468	*	2.458
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²						
	Anzahl	25	32	46	56	18	177
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.046	2.324	2.335	2.374	2.646	2.336
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²						
	Anzahl	45	39	45	42	26	197
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.137	2.191	2.240	2.432	2.562	2.295
	Wohnflächenklasse ab 111 m²						
	Anzahl	28	19	15	24	30	116
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.164	2.324	2.267	2.303	2.534	2.327
	Gesamt						
	Anzahl	105	97				

Abbildung 259 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

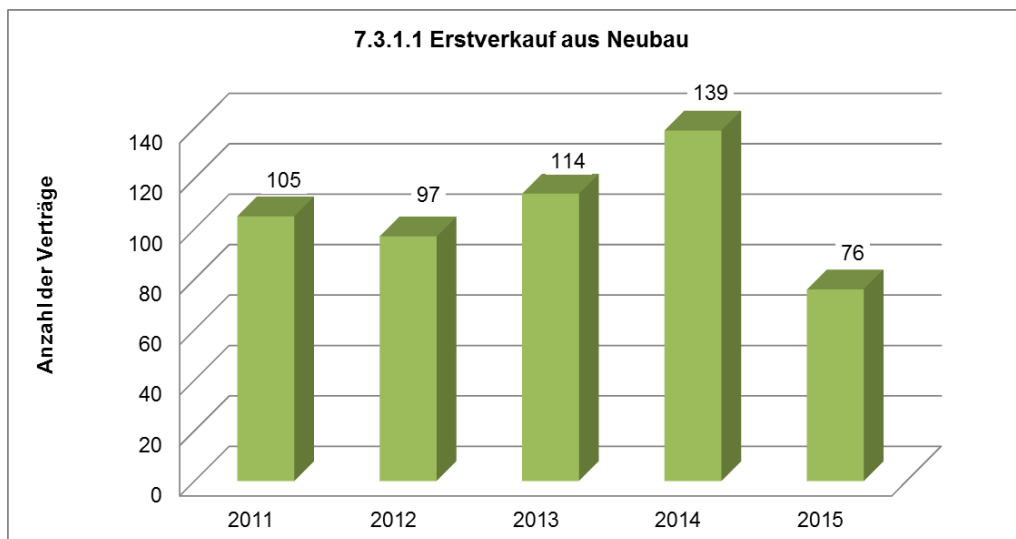


Abbildung 260 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre

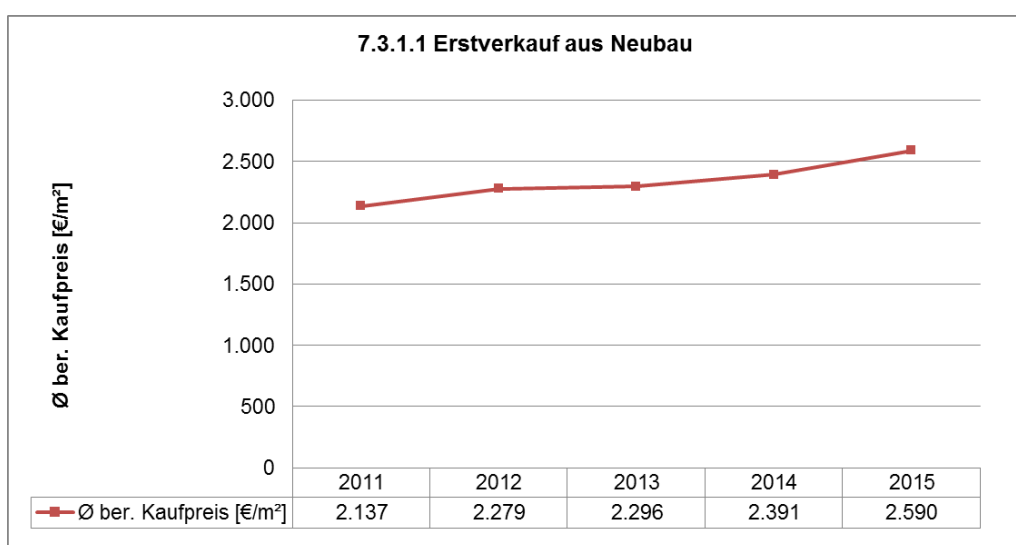


Abbildung 261 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre

Einen weiteren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Lage¹- und Wohnflächenklassen.

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Wohnflächenklasse bis 45 m ²												
Anzahl	*	*	7	*	10	2	*	*	*	*	17	2
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]			2.414		2.506	*					2.468	*
Minimum			2.250		2.185	*					2.185	*
Maximum			2.725		2.607	*					2.725	*
Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²												
Anzahl	*	2	35	11	21	5	*	*	*	*	56	18
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]		*	2.393	2.417	2.343	3.273					2.374	2.646
Minimum		*	1.936	1.936	1.762	2.500					1.762	1.936
Maximum		*	2.701	3.146	2.700	3.600					2.701	3.600
Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²												
Anzahl	*	1	17	19	25	6	*	*	*	*	42	26
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]		*	2.418	2.471	2.441	3.017					2.432	2.592
Minimum		*	2.154	1.867	2.101	2.521					2.101	1.867
Maximum		*	2.650	4.217	2.960	3.600					2.960	4.217
Wohnflächenklasse ab 111 m ²												
Anzahl	*	1	11	20	10	8	3	1	*	*	24	30
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]		*	2.243	2.430	2.280	2.792	2.597	*			2.303	2.534
Minimum		*	2.034	1.500	1.815	2.062	2.303	*			1.815	1.500
Maximum		*	2.334	3.247	2.932	3.658	2.802	*			2.932	3.658
Gesamt												
Anzahl	*	4	70	50	66	21	3	1	*	*	139	76
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]		2.317	2.377	2.443	2.396	2.981	2.597	*			2.391	2.590
Minimum		2.235	1.936	1.500	1.762	2.062	2.303	*			1.762	1.500
Maximum		2.435	2.725	4.217	2.960	3.658	2.802	*			2.960	4.217

Abbildung 262 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Lage- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre

¹siehe Pkt. 4.1.3 Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena

7.3.1.2 Erstverkauf aus Umwandlung

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Erstverkauf aus Umwandlung	Wohnflächenklasse bis 45 m ²					
	Anzahl	7	*	3	5	15
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.285		2.649	2.608	2.465
	Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²					
	Anzahl	9	3	9	12	34
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.153	1.743	2.000	2.517	2.220
	Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²					
	Anzahl	9	1	8	3	22
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.867	*	2.248	2.259	2.009
	Wohnflächenklasse ab 111 m ²					
	Anzahl	6	4	3	2	16
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.850	2.117	2.036	*	1.825
	Gesamt					
	Anzahl	31	8	23	22	87
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.041	1.817	2.176	2.346	2.136

Abbildung 263 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

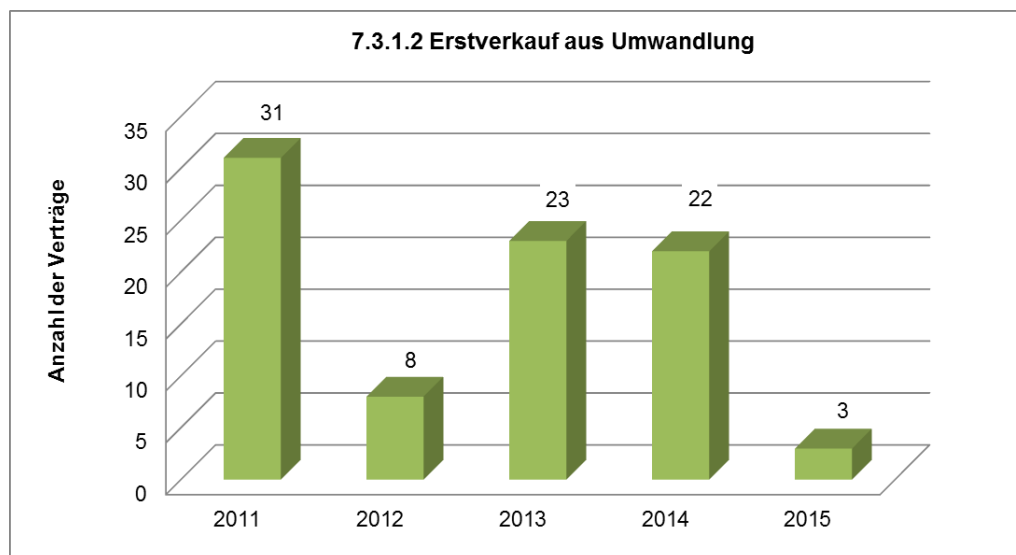


Abbildung 264 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung über 5 Jahre

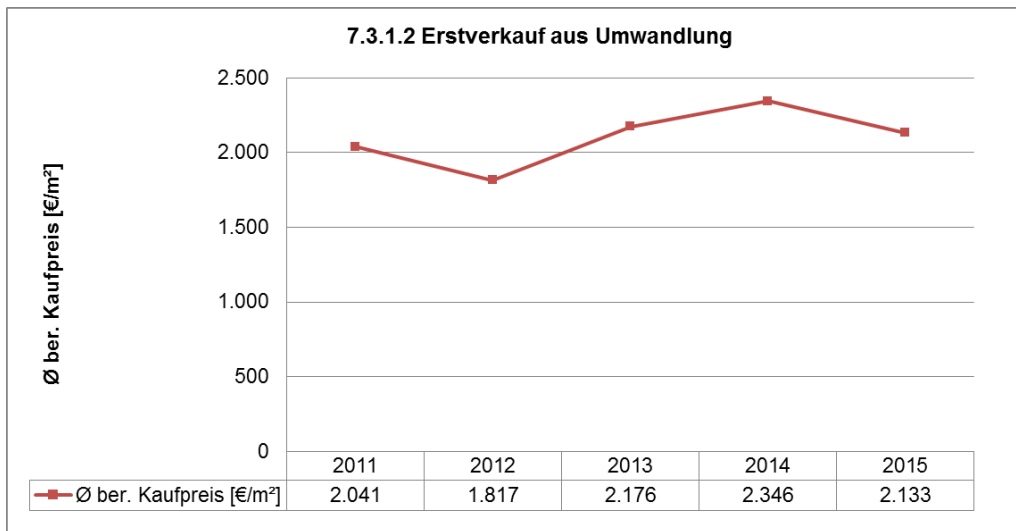


Abbildung 265 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung über 5 Jahre

Einen weiteren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Lage¹- und Wohnflächenklassen.

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Wohnflächenklasse bis 45 m²												
Anzahl	*	*	3	*	2	*	*	*	*	*	5	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			2.715		*						2.608	
Minimum			2.706		*						2.192	
Maximum			2.720		*						2.706	
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
Anzahl	*	1	9	*	3	*	*	*	*	*	12	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	2.722		1.901						2.517	*
Minimum		*	2.576		403						403	*
Maximum		*	2.964		2.700						2.964	*
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
Anzahl	*	*	1	1	2	*	*	*	*	*	3	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	*						2.259	*
Minimum			*	*	*						1.819	*
Maximum			*	*	*						2.717	*
Wohnflächenklasse ab 111 m²												
Anzahl	*	*	*	1	2	*	*	*	*	*	2	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*	*						*	*
Minimum				*	*						*	*
Maximum				*	*						*	*
Gesamt												
Anzahl	*	1	13	2	9	*	*	*	*	*	22	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	2.720	*	1.805						2.346	2.133
Minimum		*	2.576	*	403						403	1.802
Maximum		*	2.964	*	2.700						2.964	2.662

Abbildung 266 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Lage- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre

¹siehe Pkt. 4.1.3 Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena

7.3.1.3 Weiterverkauf

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Weiterverkauf	Wohnflächenklasse bis 45 m ²					
	Anzahl	37	34	40	20	150
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.444	1.260	1.370	1.476	1.431
	Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²					
	Anzahl	86	91	52	58	361
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.365	1.472	1.490	1.476	1.483
	Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²					
	Anzahl	39	26	32	24	144
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.764	1.869	1.718	1.538	1.792
	Wohnflächenklasse ab 111 m ²					
	Anzahl	20	15	18	7	69
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.691	1.756	1.700	1.963	1.949
	Gesamt					
	Anzahl	182	166	142	109	724
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.502	1.516	1.534	1.521	1.561

Abbildung 267 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Weiterverkauf gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

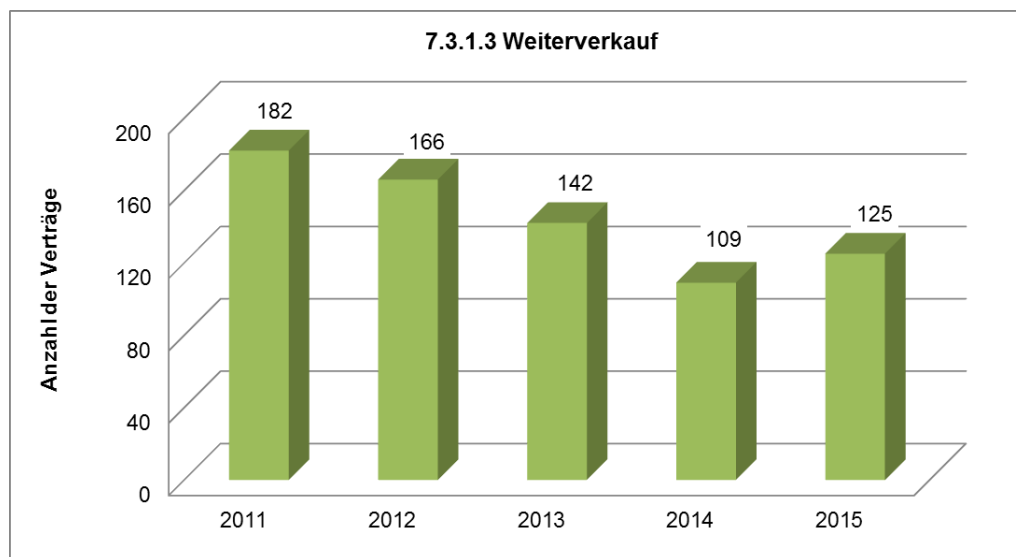


Abbildung 268 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Weiterverkauf über 5 Jahre

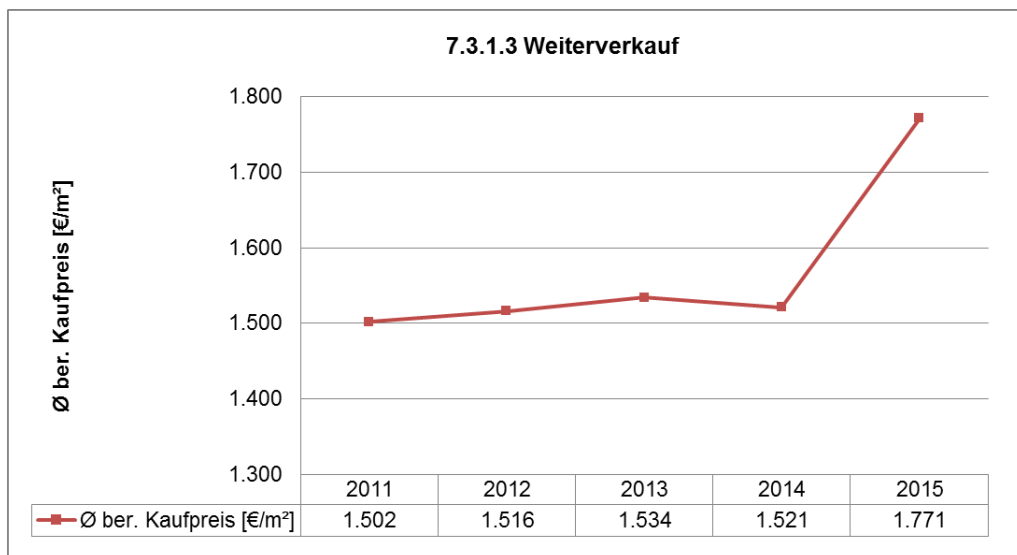


Abbildung 269 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Weiterverkauf über 5 Jahre

Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die Auswertungen, unterschieden nach Lage¹-, Baujahres- und Wohnflächenklassen.

Verteilung nach Lageklassen¹:

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Wohnflächenklasse bis 45 m ²												
Anzahl	*	1	7	14	10	2	*	1	3	1	20	19
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]		*	1.500	1.753	1.638	*		*	878	*	1.476	1.795
Minimum		*	980	1.211	1.082	*		*	700	*	700	1.211
Maximum		*	2.053	2.396	2.302	*		*	1.116	*	2.302	2.446
Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²												
Anzahl	*	7	31	43	21	20	3	4	3	*	58	74
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]		1.131	1.362	1.665	1.626	1.609	2.440	2.296	642		1.476	1.634
Minimum		772	516	818	842	958	2.182	2.141	419		419	772
Maximum		1.289	2.374	2.510	3.077	2.520	2.860	2.383	991		3.077	2.520
Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²												
Anzahl	*	*	6	12	12	6	2	5	4	*	24	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]			1.128	2.006	1.701	2.162	*	2.358	1.284		1.538	2.123
Minimum			767	1.463	990	916	*	2.141	779		767	916
Maximum			1.595	2.500	2.320	3.139	*	2.562	1.567		2.484	3.139
Wohnflächenklasse ab 111 m ²												
Anzahl	*	*	1	4	3	2	3	2	*	1	7	9
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]			*									

Verteilung nach Baujahresklassen:

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1964		1965 bis 1989		ab 1990		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnflächenklasse bis 45 m ²											
Anzahl	11	5	*	*	1	1	8	13	20	19	➡ -5
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.535	1.854			*	*	1.384	1.814	1.476	1.795	↗ 22
Minimum	980	1.709			*	*	700	1.211	700	1.211	
Maximum	2.053	2.159			*	*	2.302	2.446	2.302	2.446	
Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²											
Anzahl	16	26	5	4	17	24	20	20	58	74	↗ 28
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.701	1.853	1.716	1.286	1.118	1.255	1.540	1.872	1.476	1.634	↗ 11
Minimum	1.132	818	1.374	1.008	516	772	419	896	419	772	
Maximum	3.077	2.383	2.374	1.497	1.683	1.785	2.860	2.520	3.077	2.520	
Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²											
Anzahl	11	10	1	2	3	*	9	11	24	23	➡ -4
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.735	1.943	*	*	1.013		1.493	2.377	1.538	2.123	↑ 38
Minimum	1.087	916	*	*	924		767	2.055	767	916	
Maximum	2.320	2.588	*	*	1.125		2.484	3.139	2.484	3.139	
Wohnflächenklasse ab 111 m ²											
Anzahl	4	8	*	*	1	*	2	1	7	9	↗ 29
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.953	1.874			*		*	*	1.963	1.949	➡ -1
Minimum	866	807			*		*	*	866	807	
Maximum	2.676	2.325			*		*	*	2.676	2.550	
Gesamt											
Anzahl	42	49	6	6	22	25	39	45	109	125	↗ 15
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.690	1.875	1.656	1.401	1.119	1.255	1.544	1.994	1.521	1.771	↗ 16
Minimum	866	807	1.335	1.008	516	772	419				

7.3.1.4 Zusammenfassung (Wohnungseigentum)

Die nachfolgenden Darstellungen erlauben einen gewissen Überblick über den Gesamtmarkt von Eigentumswohnungen, ungeachtet der Teilmärkte. Man erkennt in der Zeitreihe - Gesamt einen leichten und stetigen Aufwärtstrend des Kaufpreises.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Wohnflächenklasse bis 45 m ²					
	Anzahl	51	41	51	42	206
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.683	1.461	1.614	2.012	1.711
	Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²					
	Anzahl	120	126	107	126	572
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.566	1.695	1.896	1.974	1.791
	Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²					
	Anzahl	93	66	85	69	363
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.955	2.044	2.044	2.114	2.078
	Wohnflächenklasse ab 111 m ²					
	Anzahl	54	38	36	33	200
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.954	2.078	1.964	2.139	2.387
	Gesamt					
	Anzahl	318	271	279	270	1.341
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.764	1.798	1.899	2.036	2.081
	Veränderung zum Vorjahr [%]		➔ 2	↗ 6	↗ 7	➔ 2

Abbildung 272 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

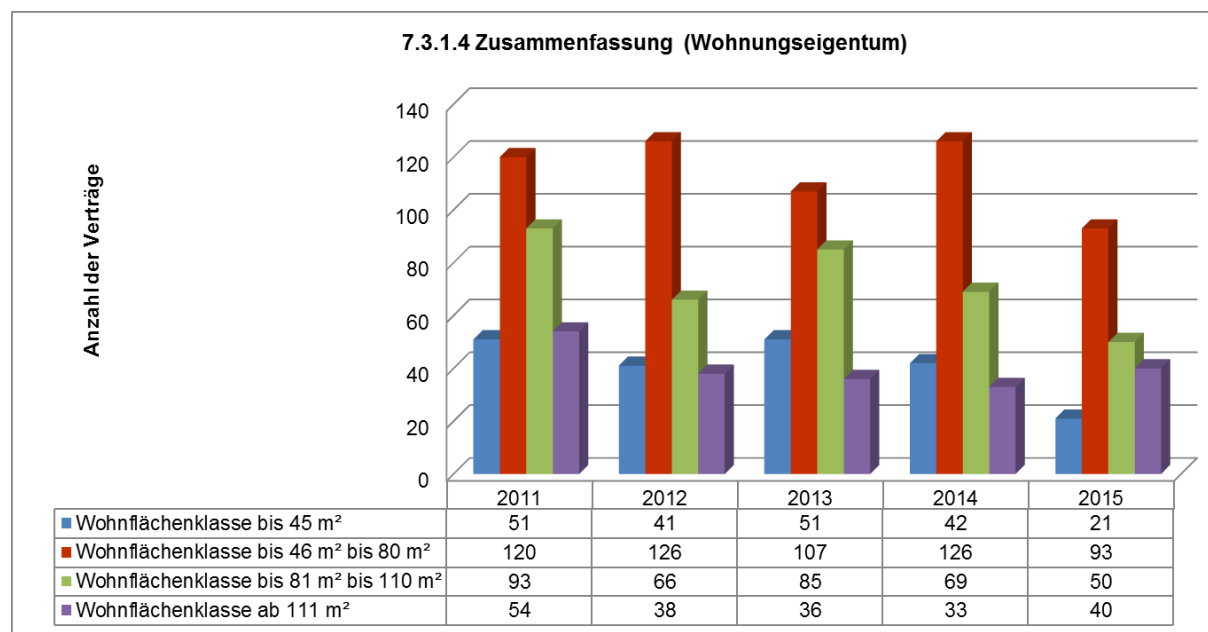


Abbildung 273 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

7.3.1.4 Zusammenfassung (Wohnungseigentum)

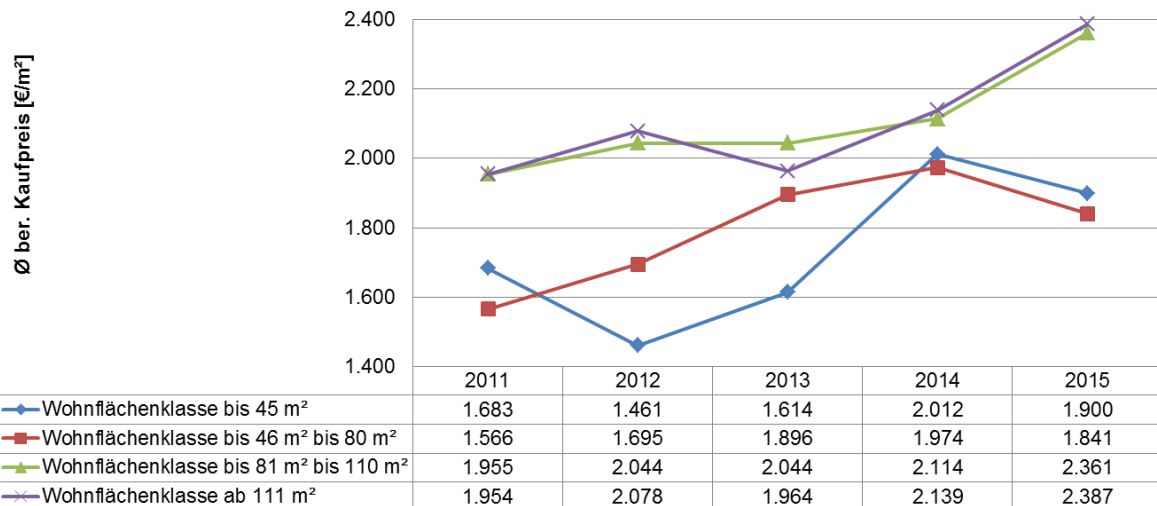


Abbildung 274 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

Verteilung nach Lageklassen¹:

kreisfreie Stadt Jena													
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt		Verteilung
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	
Wohnflächenklasse bis 45 m²													
Anzahl	*	1	17	14	22	4	*	1	3	1	42	21	10,3 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	2.091	1.753	2.106	2.363		*	878	*	2.012	1.900	
Minimum		*	980	1.211	1.082	1.498		*	700	*	700	1.211	
Maximum		*	2.725	2.396	2.700	2.954		*	1.116	*	2.725	2.954	
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
Anzahl	*	10	75	54	45	25	3	4	3	*	126	93	45,6 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		1.525	2.006	1.818	1.979	1.942	2.440	2.296	642		1.974	1.841	
Minimum		772	516	818	403	958	2.182	2.141	419		403	772	
Maximum		2.662	2.964	3.146	3.077	3.600	2.860	2.383	991		3.077	3.600	
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
Anzahl	*	1	24	32	39	12	2	5	4	*	69	50	24,5 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	2.108	2.276	2.192	2.589	*	2.358	1.284		2.114	2.361	
Minimum		*	767	1.463									

Verteilung nach Baujahresklassen:

kreisfreie Stadt Jena													
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1964		1965 bis 1989		ab 1990		Neubauten		Gesamt		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnflächenklasse bis 45 m²													
Anzahl	15	5	*	*	1	1	9	13	17	2	42	21	↓ -50
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.849	1.854			*	*	1.474	1.814	2.468	*	2.012	1.900	↘ -6
Minimum	980	1.709			*	*	700	1.211	2.185	*	700	1.211	
Maximum	2.720	2.159			*	*	2.302	2.446	2.725	*	2.725	2.954	
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
Anzahl	27	27	6	4	17	24	20	22	56	16	126	93	↘ -26
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.111	1.883	1.497	1.286	1.118	1.255	1.540	1.929	2.374	2.663	1.974	1.841	↘ -7
Minimum	1.132	818	403	1.008	516	772	419	896	1.762	1.936	403	772	
Maximum	3.077	2.662	2.319	1.497	1.683	1.785	2.860	2.520	2.701	3.600	3.077	3.600	
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
Anzahl	14	11	1	2	3	*	9	19	42	18	69	50	↘ -28
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.848	1.930	*	*	1.013		1.493	2.465	2.432	2.594	2.114	2.361	↗ 12
Minimum	1.087	916	*	*	924		767	1.867	2.101	1.934	767	916	
Maximum	2.717	2.588	*	*	1.125		2.484	4.217	2.960	3.600	2.960	4.217	
Wohnflächenklasse ab 111 m²													
Anzahl	5	9	1	*	1	*	3	4	23	27	33	40	↗ 21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.769	1.880	*		*		2.409	2.592	2.302	2.525	2.139	2.387	↗ 12
Minimum	866	807	*		*		2.305	2.390	1.815	1.500	556	807	
Maximum	2.676	2.325	*		*		2.476	2.976	2.932	3.658	2.932	3.	

7.3.2 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.

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.)

7.3.2.1 Sondereigentum Gewerbe

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

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Sondereigentum Gewerbe						
Anzahl	15	8	7	13	9	52
Ø ber. Kaufpreis [€]	436.213	95.500	283.747	205.789	265.278	276.081
Minimum	80.000	30.000	110.000	67.500	165.000	30.000
Maximum	1.400.412	184.000	760.000	630.000	400.000	1.400.412
davon Kauffälle mit Nutzflächenangabe						
Anzahl	12	7	5	11	5	40
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.324	894	1.439	1.893	1.876	1.788
Minimum	479	212	1.030	826	1.428	212
Maximum	4.804	1.487	2.038	4.037	2.435	4.804
Ø Nutzfläche [m ²]	206	122	144	118	140	151

Abbildung 277 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Gewerbe gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Nutzfläche über 5 Jahre

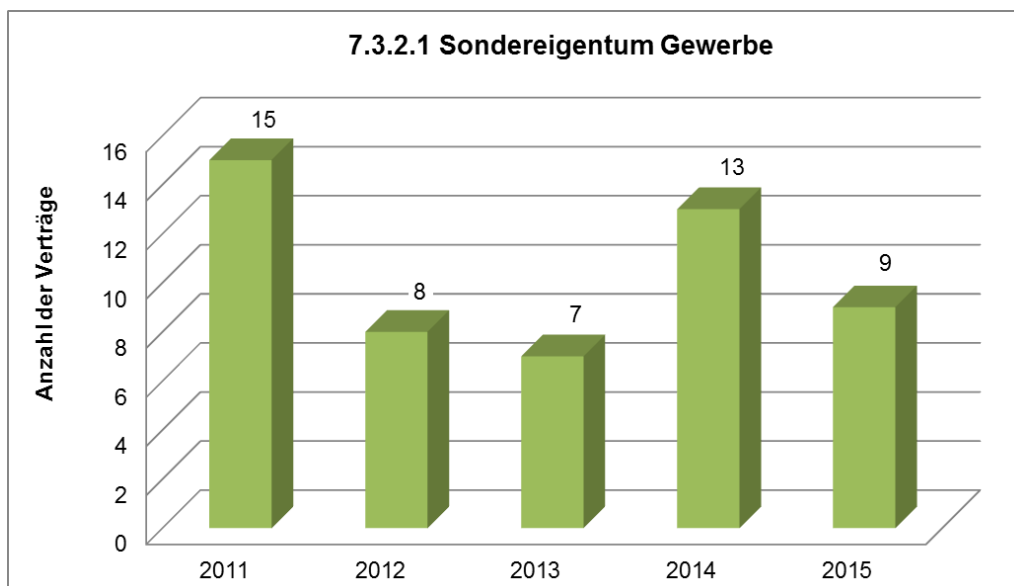


Abbildung 278 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre

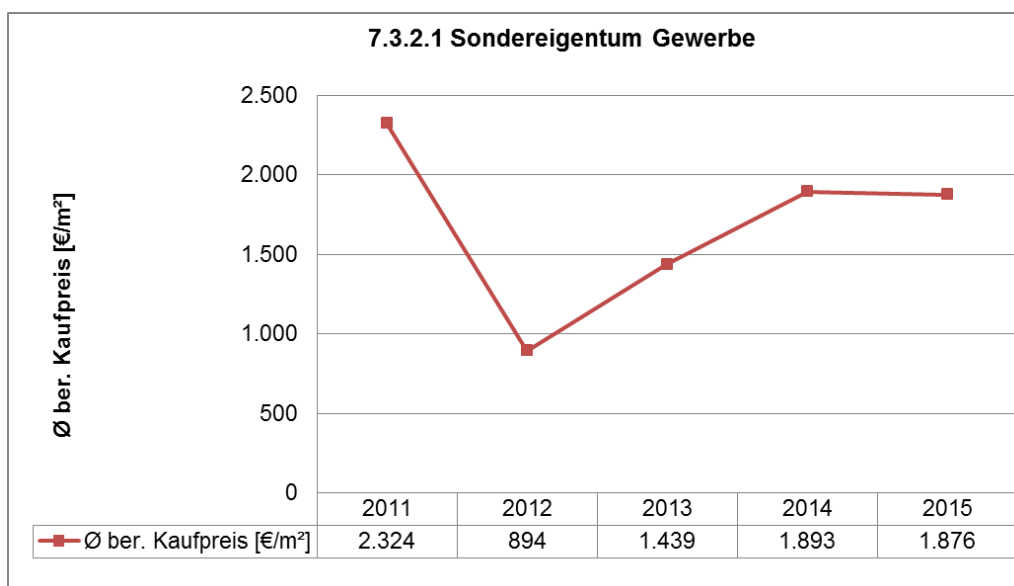


Abbildung 279 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre

7.3.2.2 Sondereigentum Stellplatz

In nachfolgender Aufstellung handelt es sich ausschließlich um Sondereigentum Stellplatz, welcher nicht im Zusammenhang mit Wohnungseigentum veräußert wurde.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Sondereigentum Stellplatz						
Anzahl	19	43	38	19	68	187
Ø ber. Kaufpreis [€]	9.534	7.410	7.255	12.271	9.617	8.891
Minimum	2.500	1.750	2.500	7.800	4.000	1.750
Maximum	24.000	12.782	13.800	15.800	20.000	24.000

Abbildung 280 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Anzahl und Kaufpreis über 5 Jahre

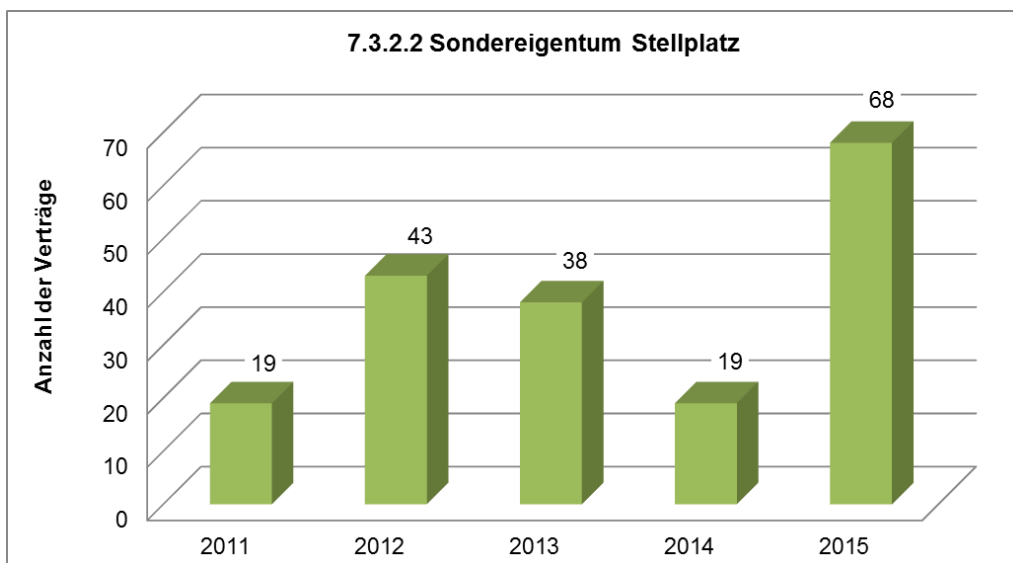


Abbildung 281 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre

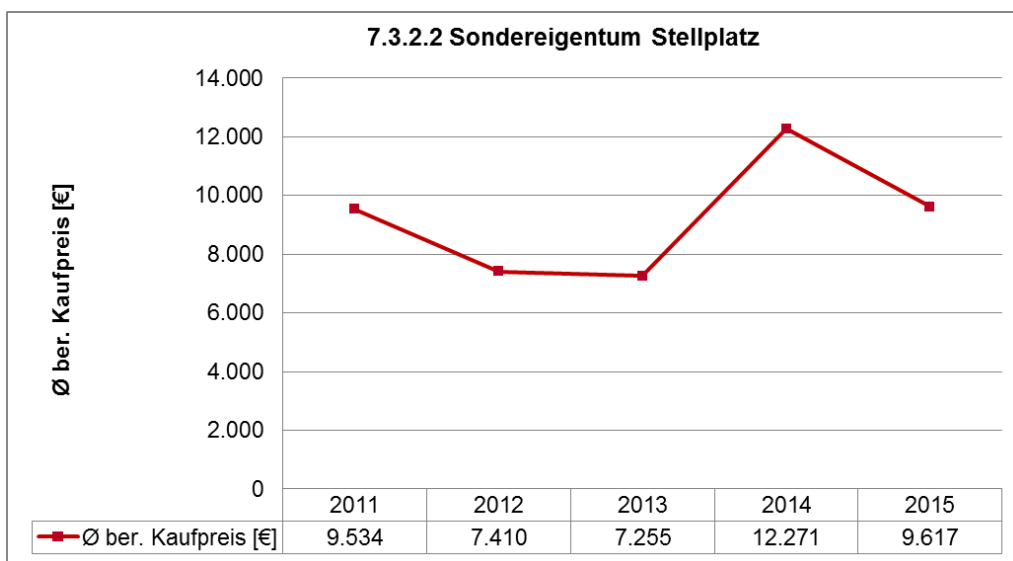


Abbildung 282 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre

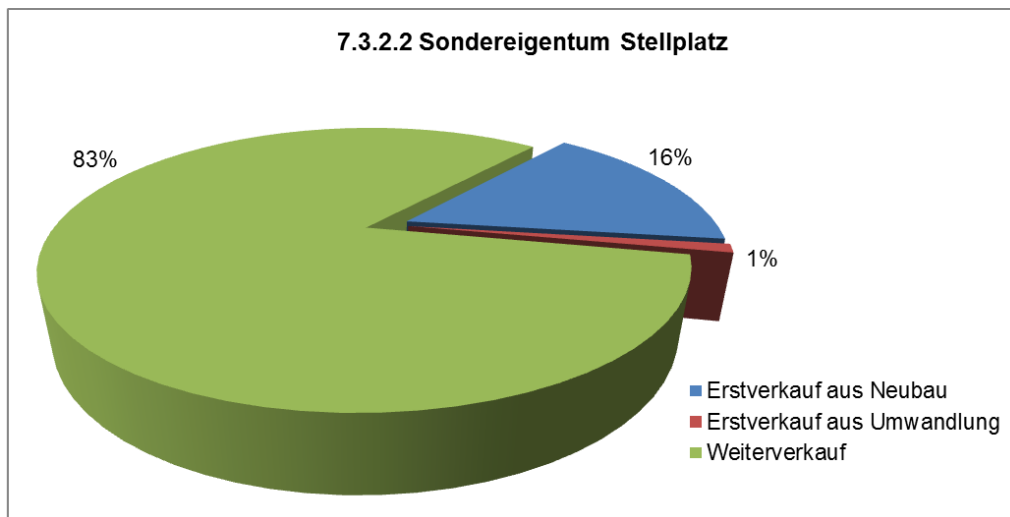


Abbildung 283 kreisfreie Stadt Jena – Verteilung von Sondereigentum Stellplatz auf die Teilmärkte im Berichtsjahr

Verteilung auf die Art der Stellplätze

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Außenstellplatz						
Anzahl	9	2	*	*	1	12
Ø ber. Kaufpreis [€]	6.944	*			*	6.708
Minimum	2.500	*			*	2.500
Maximum	10.000	*			*	10.000
Garage / Garagenanlage						
Anzahl	3	2	3	3	3	14
Ø ber. Kaufpreis [€]	8.790	*	4.533	8.600	6.623	6.831
Minimum	8.000	*	2.600	7.800	4.000	2.500
Maximum	9.870	*	6.000	10.000	9.870	10.000
Parkhaus						
Anzahl	1	19	17	11	56	104
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	10.764	9.965	13.231	9.046	9.989
Minimum	*	10.652	6.667	12.000	4.375	4.375
Maximum	*	12.782	13.800	13.800	20.000	20.000
Tiefgaragenstellplatz						
Anzahl	6	20	18	5	8	57
Ø ber. Kaufpreis [€]	13.250	4.705	5.150	12.360	14.937	7.853
Minimum	6.000	1.750	2.500	10.000	14.500	1.750
Maximum	24.000	10.000	10.000	15.800	18.000	24.000
Gesamt						
Anzahl	19	43	38	19	68	187
Ø ber. Kaufpreis [€]	9.534	7.410	7.255	12.271	9.617	8.891
Minimum	2.500	1.750	2.500	7.800	4.000	1.750
Maximum	24.000	12.782	13.800	15.800	20.000	24.000

Abbildung 284 kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Art der Stellplätze über 5 Jahre

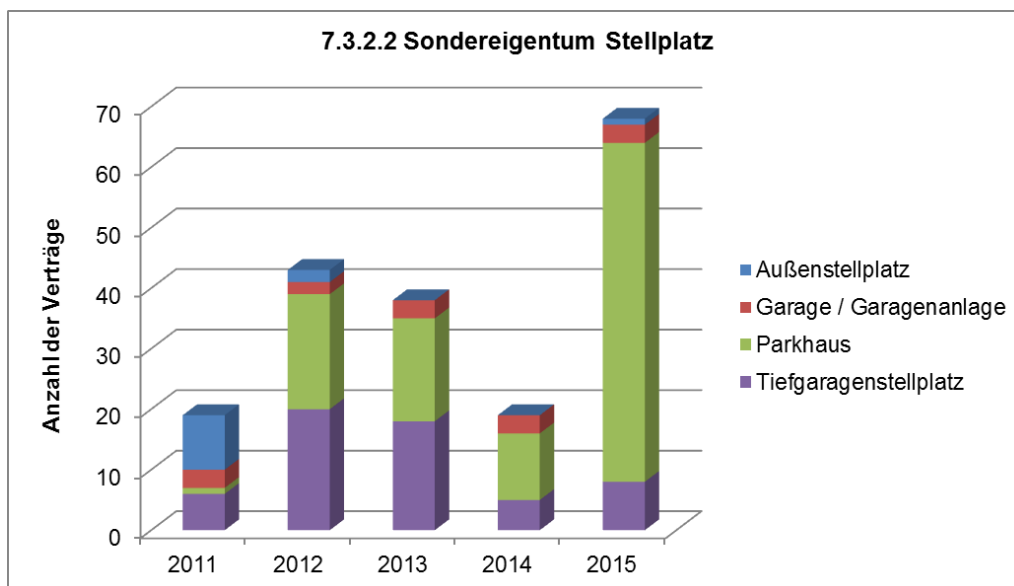


Abbildung 285 kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz und Verteilung nach Stellplatzart über 5 Jahre

Zum Abschluss der Betrachtung dieses Teilmarktes gibt die nachfolgende Darstellung einen Überblick über den allgemeinen Mittelwert eines Stellplatzes über 5 Jahre.

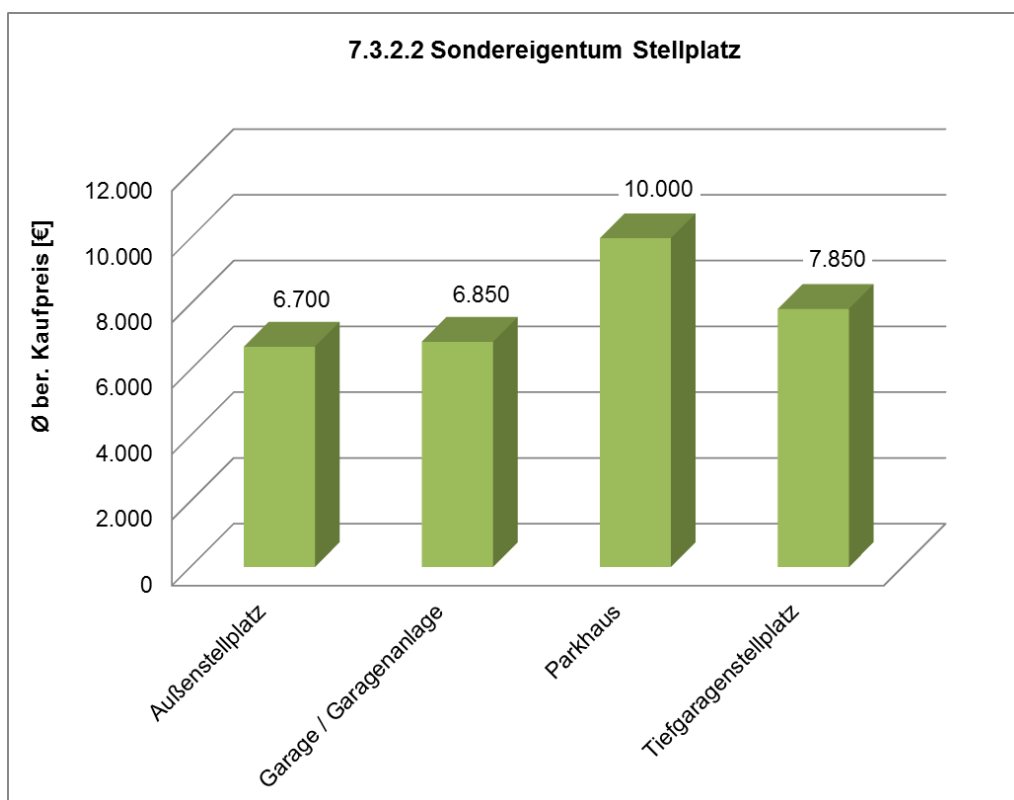


Abbildung 286 kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Stellplatzart im Mittel aus 5 Jahren

8. Erforderliche Daten der Wertermittlung

8.1 Sachwertfaktoren

8.1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen. Dazu gehören die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Situation auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadenfreie Objekte abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis

vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

i = Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird.

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes getrennt für den Saale-Holzland-Kreis, den Saale-Orla-Kreis und die kreisfreie Stadt Jena zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 208 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2015 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena am 25.02.2016 Sachwertfaktoren für die folgende Modellkategorie beschlossen.

Gemeinsame Auswertung von Einfamilienhäusern (EFH), Zweifamilienhäusern (ZFH), Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäusern (REH) und Reihenmittelhäusern (RMH) jeweils für den Saale-Holzland-Kreis, den Saale-Orla-Kreis und die kreisfreie Stadt Jena

8.1.2 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.

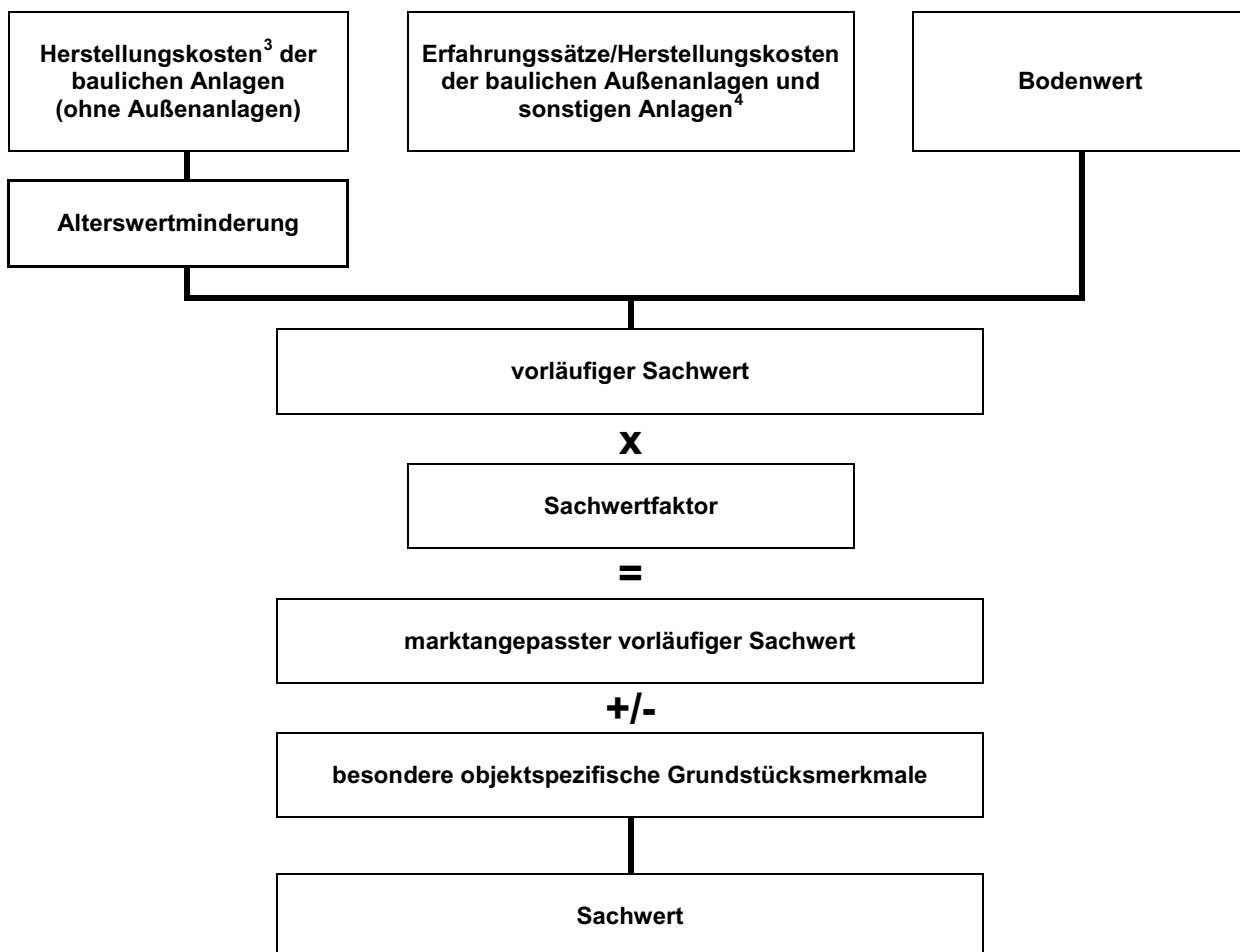


Abbildung 287 Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 287) mit angegeben.

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus (fiktiv) schadenfreien Objekten abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf das (fiktiv) schadenfreie Objekt bzw. auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wirken. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

³ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 288 „Modelbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“

⁴ Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 150.

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

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

mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
 a, b = Konstanten

In den abgebildeten Tabellen sind die durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftart „**grau hinterlegt**“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren handelt es sich um extrapolierte Werte.

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz³ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

³ vgl. Abbildung 288 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“ auf Seite 151 und Anlage 5 der Sachwerttrichtlinie (SW-RL)

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine – Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider (Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungsstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL 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 Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten (Nr. 4.1.1.7 SW-RL)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 6 SW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 288 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

8.1.3 Sachwertfaktoren für den Saale-Holzland-Kreis (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhaus)

Bodenwert-niveau	10,00 €	20,00 €	40,00 €	80,00 €	160,00 €
vorl. SW[Mio. €]					
0,090000	0,97	1,06	1,14	1,23	1,32
0,110000	0,93	1,01	1,08	1,16	1,24
0,130000	0,89	0,96	1,04	1,11	1,18
0,150000	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14
0,170000	0,84	0,90	0,97	1,03	1,10
0,190000	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06
0,210000	0,80	0,85	0,91	0,97	1,03
0,230000	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00
0,250000	0,76	0,82	0,87	0,93	0,98
0,270000	0,75	0,80	0,85	0,91	0,96
0,290000	0,74	0,79	0,84	0,89	0,94
0,310000	0,73	0,78	0,82	0,87	0,92
0,330000	0,72	0,76	0,81	0,86	0,90
0,350000	0,71	0,75	0,80	0,84	0,89
0,370000	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87
0,390000	0,69	0,73	0,77	0,82	0,86
0,410000	0,68	0,72	0,76	0,81	0,85
0,430000	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84
0,450000	0,67	0,71	0,75	0,79	0,83
0,470000	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82
0,490000	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81
a	0,55	0,58	0,60	0,63	0,66
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,23	-0,25	-0,27	-0,28	-0,29
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrelation	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94

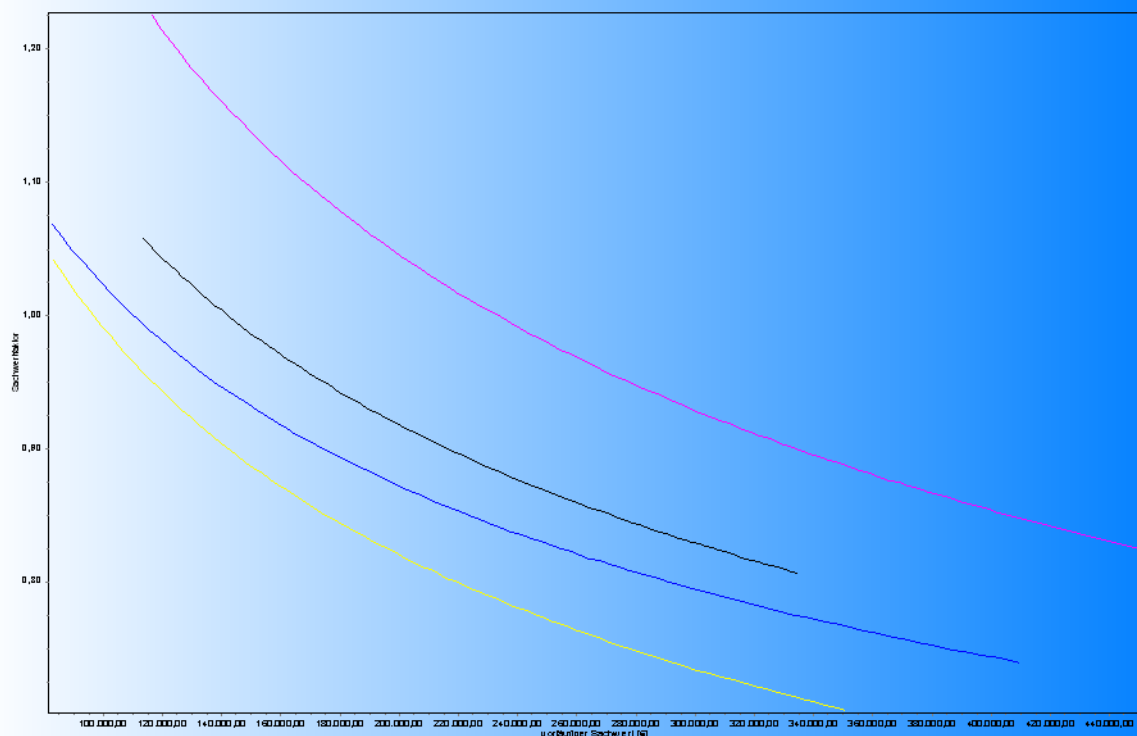


Abbildung 290 Sachwertfaktoren für den Saale-Holzland-Kreis (Grafik)

Schätzfunktion:

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

Bodenwertniveau	Anzahl Datensätze	Regressionskoeffizient a	mittlerer Fehler von a	Regressionskoeffizient b	mittlerer Fehler von b	Korrelation
bis 20 €/m ² (BRW) schwarze Linie	7	0,61362	0,39017	-0,25018	0,35345	0,31030
21 bis 35 €/m ² (BRW) gelbe Linie	13	0,52070	0,23248	-0,27443	0,22877	0,32634
36 bis 50 €/m ² (BRW) blaue Linie	16	0,60285	0,15610	-0,22941	0,14300	0,39021
größer 50 €/m ² (BRW) pinkfarbene Linie	14	0,65366	0,12238	-0,29176	0,12010	0,57464

Abbildung 291 Beschreibung der Ableitung für den Saale-Holzland-Kreis

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 289) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 291) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe für den Saale-Holzland-Kreis			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)
Minimum	82.608	14	18.05.2013
5. Perzentil	86.245	15	k.A.
Median	196.588	39	29.11.2014
Mittelwert	194.399	43	11.09.2014
95. Perzentil	297.734	75	k.A.
Maximum	453.099	110	27.08.2015
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	Gesamtnutzungs- dauer (Jahre)
Minimum	1700	20	64
5. Perzentil	1927	25	65
Median	1988	45	69
Mittelwert	1977	46	69
95. Perzentil	2014	70	73
Maximum	2015	75	75
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	177	138	85
5. Perzentil	288	145	92
Median	622	255	122
Mittelwert	766	254	138
95. Perzentil	1.726	363	215
Maximum	2.005	465	285
Kriterium	Kaufpreis/ Brutto- grundfläche (EUR/m²)	Kaufpreis/Wohn- fläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	256	340	0,62
5. Perzentil	316	650	0,67
Median	706	1.246	0,96
Mittelwert	751	1.311	0,94
95. Perzentil	1.527	2.044	1,22
Maximum	1.705	2.167	1,25
Anzahl der Kauffälle: 37 EFH, 2 ZFH, 6 DHH, 1 REH, 4 RMH			
Anzahl der Kauffälle im Saale-Holzland-Kreis insgesamt			50

Abbildung 292 Beschreibung der Stichprobe für den Saale-Holzland-Kreis

8.1.4 Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhaus)

Bodenwert-niveau	10,00 €	20,00 €	40,00 €	80,00 €	160,00 €
vorl. SW[Mio. €]					
0,060000	0,98	1,02	1,06	1,10	1,14
0,080000	0,92	0,96	1,01	1,06	1,10
0,100000	0,88	0,93	0,97	1,02	1,07
0,120000	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05
0,140000	0,82	0,87	0,92	0,98	1,03
0,160000	0,80	0,85	0,90	0,96	1,01
0,180000	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00
0,200000	0,76	0,82	0,87	0,93	0,98
0,220000	0,75	0,80	0,86	0,92	0,97
0,240000	0,73	0,79	0,85	0,90	0,96
0,260000	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95
0,280000	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94
0,300000	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94
0,320000	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93
0,340000	0,68	0,74	0,80	0,86	0,92
0,360000	0,67	0,73	0,79	0,85	0,92
0,380000	0,67	0,73	0,79	0,85	0,91
0,400000	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90
0,420000	0,65	0,71	0,77	0,84	0,90
0,440000	0,65	0,71	0,77	0,83	0,89
0,460000	0,64	0,70	0,76	0,83	0,89
a	0,54	0,61	0,		

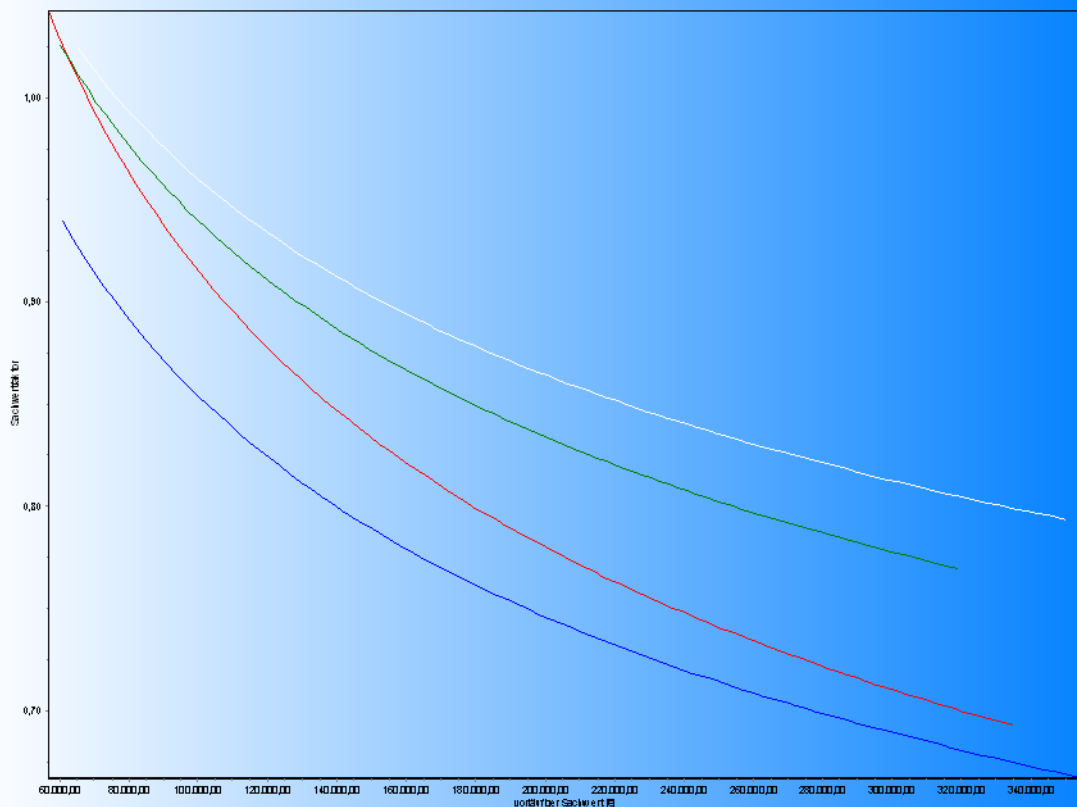


Abbildung 294 Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis (Grafik)

Schätzfunktion:

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

Bodenwertniveau	Anzahl Datensätze	Regressionskoeffizient a	mittlerer Fehler von a	Regressionskoeffizient b	mittlerer Fehler von b	Korrelation
kleiner 12 €/m ² blaue Linie	23	0,54519	0,06853	-0,19489	0,05534	0,62486
12 bis 19 €/m ² rote Linie	30	0,53816	0,07642	-0,23073	0,06271	0,56237
20 bis 29 €/m ² grüne Linie	28	0,63184	0,07299	-0,17259	0,05254	0,55168
größer 29 €/m ² weiße Linie	34	0,67685	0,06047	-0,15194	0,04137	0,55696

Abbildung 295 Beschreibung der Ableitung für den Saale-Orla-Kreis

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 293) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 295) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe für den Saale-Orla-Kreis			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)
Minimum	56.877,00	5,00	30.07.2012
5. Perzentil	65.867,73	7,00	k.A.
Median	116.639,75	20,00	16.06.2014
Mittelwert	132.344,86	21,72	15.05.2014
95. Perzentil	275.307,93	45,00	k.A.
Maximum	358.260,12	70,00	31.08.2015
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	Gesamtnutzungs- dauer (Jahre)
Minimum	1809	17	62
5. Perzentil	1900	21	64
Median	1940	30	67
Mittelwert	1950	34	67
95. Perzentil	2.002	59	71
Maximum	2.006	61	72
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	80	80	60
5. Perzentil	252	142	80
Median	609	260	122
Mittelwert	728	272	134
95. Perzentil	1.488	463	205
Maximum	2.766	639	360
Kriterium	Kaufpreis/ Brutto- grundfläche (EUR/m²)	Kaufpreis/Wohn- fläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	130	401	0,65
5. Perzentil	229	463	0,70
Median	409	842	0,90
Mittelwert	441	864	0,90
95. Perzentil	763	1.293	1,09
Maximum	1.113	1.532	1,15
Anzahl der Kauffälle: 77 EFH, 7 ZFH, 24 DHH, 1 REH, 6 RMH			
Anzahl der Kauffälle im Saale-Orla-Kreis insgesamt			115

Abbildung 296 Beschreibung der Stichprobe für den Saale-Orla-Kreis

8.1.5 Sachwertfaktoren für die kreisfreie Stadt Jena (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhaus)

Bodenwert-niveau	25,00 €	50,00 €	100,00 €	200,00 €	400,00 €
vorl. SW[Mio. €]					
0,090000	1,05	1,31	1,57	1,82	2,08
0,120000	0,99	1,22	1,45	1,67	1,90
0,150000	0,95	1,15	1,36	1,57	1,77
0,180000	0,91	1,10	1,29	1,48	1,67
0,210000	0,88	1,06	1,24	1,42	1,60
0,240000	0,86	1,03	1,20	1,36	1,53
0,270000	0,84	1,00	1,16	1,32	1,48
0,300000	0,82	0,97	1,12	1,28	1,43
0,330000	0,80	0,95	1,10	1,24	1,39
0,360000	0,79	0,93	1,07	1,21	1,35
0,390000	0,78	0,91	1,05	1,18	1,32
0,420000	0,76	0,89	1,02	1,16	1,29
0,450000	0,75	0,88	1,01	1,13	1,26
0,480000	0,74	0,86	0,99	1,11	1,23
0,510000	0,73	0,85	0,97	1,09	1,21
0,540000	0,72	0,84	0,96	1,07	1,19
0,570000	0,71	0,83	0,94	1,06	1,17
0,600000	0,71	0,82	0,93	1,04	1,15
0,630000	0,70	0,81	0,92	1,03	1,13
0,660000	0,69	0,80	0,90	1,01	1,12
0,690000	0,69	0,79	0,89	1	

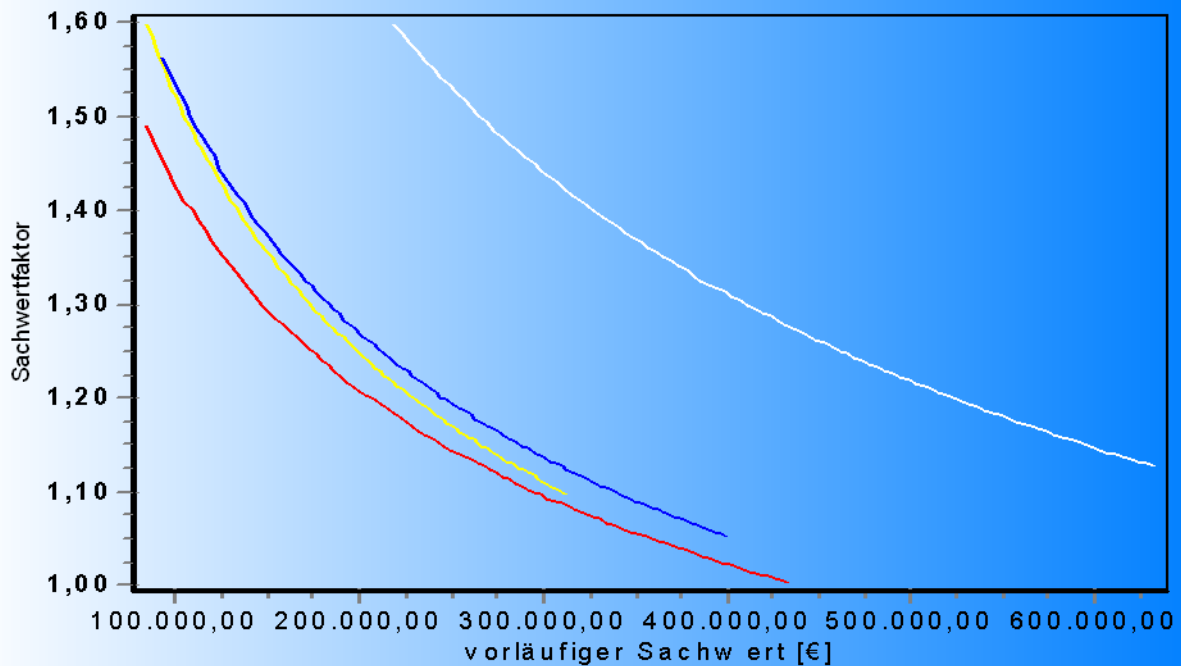


Abbildung 298 Sachwertfaktoren für kreisfreie Stadt Jena (Grafik)

Schätzfunktion:

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

Bodenwertniveau	Anzahl Datensätze	Regressionskoeffizient a	mittlerer Fehler von a	Regressionskoeffizient b	mittlerer Fehler von b	Korrelation
kleiner 100 €/m² gelbe Linie	13	0,78655	0,12208	-0,28652	0,08580	0,70650
101 bis 150 €/m² blaue Linie	9	0,81904	0,09452	-0,27208	0,06905	0,81838
151 bis 190 €/m² rote Linie	11	0,81938	0,17899	-0,24110	0,13065	0,52215
größer 190 €/m² weiße Linie	10	0,96912	0,15331	-0,32962	0,14714	0,61429

Abbildung 299 Beschreibung der Ableitung kreisfreie Stadt Jena

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 297) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 299) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe für die kreisfreie Stadt Jena			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)
Minimum	84.200,00	30,00	29.09.2013
5. Perzentil	99.248,05	45,75	k.A.
Median	233.193,50	147,50	12.05.2014
Mittelwert	267.026,20	152,74	17.06.2014
95. Perzentil	570.796,04	303,75	k.A.
Maximum	636.426,66	385,00	23.07.2015
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	Gesamtnutzungs- dauer (Jahre)
Minimum	1900	24	56
5. Perzentil	1911	29	64
Median	1958	54	70
Mittelwert	1966	50	69
95. Perzentil	2011	70	74
Maximum	2012	72	80
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	102	110	60
5. Perzentil	211	150	79
Median	516	225	132
Mittelwert	557	254	146
95. Perzentil	981	425	224
Maximum	2.262	700	410
Kriterium	Kaufpreis/ Brutto- grundfläche (EUR/m²)	Kaufpreis/Wohn- fläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	677	1.231	0,89
5. Perzentil	797	1.402	1,00
Median	1.195	2.125	1,23
Mittelwert	1.298	2.281	1,27
95. Perzentil	1.979	3.275	1,67
Maximum	2.975	4.249	1,89
Anzahl der Kauffälle: 25 EFH, 1 ZFH, 14 DHH, 1 REH, 2 RMH			
Anzahl der Kauffälle der kreisfreien Stadt Jena insgesamt			43

Abbildung 300 Beschreibung der Stichprobe für die kreisfreie

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

8.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach §14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte der Grundstücke der verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst und das Marktgeschehen für renditeorientierte Immobilien dargestellt.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

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

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

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

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

8.2.2 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kauffälle zu den Jahresroherträgen dar.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Der Rohertragsfaktor entspricht einem empirischen Vervielfältiger. Durch Multiplikation des Rohertrages mit dem Rohertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten. Voraussetzung

8.2.3 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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 % bzw. Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	marktüblich 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 bzw. Miteigentumsanteil am Grundstück
Zeitraum	2014/2015

Abbildung 301 Modellbeschreibung Ermittlung Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

8.2.4 Beschlüsse des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 folgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beschlossen:

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

Mittlerer Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

Mittlerer Rohertragsfaktor: 10,0

Die Ermittlung erfolgte aus 20 Datensätzen.

Mehrfamilienhäuser in der kreisfreien Stadt Jena

Mittlerer Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Die Ermittlung erfolgte aus 15 Datensätzen.

Wohneigentum in der kreisfreien Stadt Jena

Mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,4 %

Die Ermittlung erfolgte aus 39 Datensätzen.

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	6
Abbildung 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen, hier mit hinterlegtem Orthophoto	8
Abbildung 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen.....	9
Abbildung 4	Bildschirmdarstellung von BORIS-TH	9
Abbildung 5	Beispiel für ein Informationsfenster	10
Abbildung 6	Beispiel einer Bodenrichtwertinformation	11
Abbildung 7	Antragsberechtigte für Gutachten	12
Abbildung 8	Karte Freistaat Thüringen (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)	13
Abbildung 9	Übersichtskarte (Quelle: Stadt Jena).....	14
Abbildung 10	Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle	15
Abbildung 11	Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).....	16
Abbildung 12	Flächenanteile der Landkreise (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	16
Abbildung 13	Bevölkerungsdichte der einzelnen Landkreise (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	17
Abbildung 14	Bodennutzung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	17
Abbildung 15	Karte Saale-Holzland-Kreis (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)	18
Abbildung 16	Karte Saale-Orla-Kreis (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)	19
Abbildung 17	Karte kreisfreie Stadt Jena (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2014)	19
Abbildung 18	durchschnittliche Arbeitslosenquote in Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt)	20
Abbildung 19	öffentliche Schulden der Landkreise und der kreisfreien Stadt Jena (Quelle: Statistisches Bundesamt).....	20
Abbildung 20	ausgewählte Indexreihen (Quelle: Statistisches Bundesamt)	21
Abbildung 21	Grundstücksmarkt im Überblick.....	22
Abbildung 22	kreisfreie Stadt Jena – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Ortsteile“	24
Abbildung 23	Saale-Holzland-Kreis – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“	25
Abbildung 24	Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre je Landkreis	26
Abbildung 25	Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über	

Abbildung 40	Prozentuale Aufteilung der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte für das Berichtsjahr.....	33
Abbildung 41	Anzahl aller Bauflächen je Landkreis über 5 Jahre	34
Abbildung 42	Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis über 5 Jahre.....	35
Abbildung 43	Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis über 5 Jahre.....	35
Abbildung 44	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre.....	36
Abbildung 45	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre.....	36
Abbildung 46	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre.....	36
Abbildung 47	Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis über 5 Jahre.....	37
Abbildung 48	Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis über 5 Jahre.....	37
Abbildung 49	Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis über 5 Jahre.....	38
Abbildung 50	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	38
Abbildung 51	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	38
Abbildung 52	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	39
Abbildung 53	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre	39
Abbildung 54	Saale-Holzland-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	40
Abbildung 55	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	40
Abbildung 56	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke über des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	41
Abbildung 57	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksgrößen über 2 Jahre.....	41
Abbildung 58	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre	42
Abbildung 59	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	42
Abbildung 60	Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre	43

Abbildung 67	kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	46
Abbildung 68	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	46
Abbildung 69	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr.....	46
Abbildung 70	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Flächenklassen über 2 Jahre	47
Abbildung 71	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre	47
Abbildung 72	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	47
Abbildung 73	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenend-häuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre	48
Abbildung 74	kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	48
Abbildung 75	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	48
Abbildung 76	Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis über 5 Jahre.....	49
Abbildung 77	Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis über 5 Jahre	50
Abbildung 78	Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis über 5 Jahre.....	50
Abbildung 79	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	51
Abbildung 80	kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	51
Abbildung 81	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	52
Abbildung 82	Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre	52
Abbildung 83	Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre	53
Abbildung 84	Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre	53
Abbildung 85	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerb-lichen Grundstücke	

Abbildung 97	Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis über 5 Jahre	58
Abbildung 98	Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre	59
Abbildung 99	Flächenumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre.....	59
Abbildung 100	Geldumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre.....	60
Abbildung 101	Ø bereinigter Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis über 5 Jahre.....	60
Abbildung 102	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Arrondierungsflächen gegliedert nach Art, Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 2 Jahre.....	61
Abbildung 103	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht aller Arrondierungsflächen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre	62
Abbildung 104	kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre.....	62
Abbildung 105	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Index aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre	62
Abbildung 106	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Baulücken gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 2 Jahre	63
Abbildung 107	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht aller Baulücken gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre	64
Abbildung 108	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle aller Baulücken über 5 Jahre	64
Abbildung 109	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis aller Baulücken über 5 Jahre.....	64
Abbildung 110	Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen je Landkreis über 5 Jahre	65
Abbildung 111	Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen je Landkreis über 5 Jahre.....	66
Abbildung 112	Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen je Landkreis über 5 Jahre.....	66
Abbildung 113	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre.....	67
Abbildung 114	Saale-Orla-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre.....	67
Abbildung 115	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre.....	67

Abbildung 132	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis über 5 Jahre.....	76
Abbildung 133	Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis über 5 Jahre.....	77
Abbildung 134	Ø ber. Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis über 5 Jahre.....	77
Abbildung 135	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre.....	78
Abbildung 136	Saale-Orla-Kreis - Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre	78
Abbildung 137	Anzahl der Kaufverträge für Geringst- und Unland je Landkreis über 5 Jahre	79
Abbildung 138	Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst- und Unland je Landkreis über 5 Jahre.....	79
Abbildung 139	Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre.....	80
Abbildung 140	Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre	80
Abbildung 141	Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis über 5 Jahre	81
Abbildung 142	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	81
Abbildung 143	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	82
Abbildung 144	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	82
Abbildung 145	Saale-Holzland-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2015.....	83
Abbildung 146	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	84
Abbildung 147	Saale-Orla-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2015.....	84
Abbildung 148	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	85
Abbildung 149	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2015.....	85
Abbildung 150	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	

Abbildung 162	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	91
Abbildung 163	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	91
Abbildung 164	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	91
Abbildung 165	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	92
Abbildung 166	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre	92
Abbildung 167	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	93
Abbildung 168	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	94
Abbildung 169	Saale-Holzland-Kreis - Anzahl der Verkäufe von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	94
Abbildung 170	Saale-Holzland-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	94
Abbildung 171	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	95
Abbildung 172	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	95
Abbildung 173	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	96
Abbildung 174	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	96
Abbildung 175	Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	96
Abbildung 176	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	97
Abbildung 177	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	98
Abbildung 178	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenend	

Abbildung 190	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	104
Abbildung 191	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre.....	104
Abbildung 192	Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre.....	104
Abbildung 193	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	105
Abbildung 194	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre..	106
Abbildung 195	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre.....	106
Abbildung 196	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre.....	106
Abbildung 197	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	107
Abbildung 198	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre	107
Abbildung 199	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	108
Abbildung 200	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	109
Abbildung 201	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre	109
Abbildung 202	Saale-Holzland-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre	109
Abbildung 203	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	110
Abbildung 204	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre	110
Abbildung 205	Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre	110
Abbildung 206	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5	

Abbildung 217	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre.....	115
Abbildung 218	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	116
Abbildung 219	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre	116
Abbildung 220	Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre	116
Abbildung 221	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen im Teileigentum gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und BRW über 5 Jahre	117
Abbildung 222	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre.....	117
Abbildung 223	Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre	117
Abbildung 224	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre	118
Abbildung 225	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	118
Abbildung 226	Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	118
Abbildung 227	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	119
Abbildung 228	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre.....	119
Abbildung 229	Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre	119
Abbildung 230	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	120
Abbildung 231	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	120
Abbildung 232	Saale-Orla-Kreis - ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre ...	120
Abbildung 233	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Einkaufsmärkte gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	121
Abbildung 234	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Einkaufsmärkten über 5 Jahre	121
Abbildung 23		

Abbildung 250	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre.....	127
Abbildung 251	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre.....	128
Abbildung 252	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum über 5 Jahre.....	128
Abbildung 253	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre.....	129
Abbildung 254	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre.....	130
Abbildung 255	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre.....	130
Abbildung 256	kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre.....	131
Abbildung 257	kreisfrei Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre.....	131
Abbildung 258	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr.....	132
Abbildung 259	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	132
Abbildung 260	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre.....	133
Abbildung 261	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre.....	133
Abbildung 262	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Lage- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre.....	134
Abbildung 263	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	135
Abbildung 264	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung über 5 Jahre.....	13

Abbildung 277	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Gewerbe gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Nutzfläche über 5 Jahre.....	143
Abbildung 278	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre.....	144
Abbildung 279	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre	144
Abbildung 280	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Anzahl und Kaufpreis über 5 Jahre	145
Abbildung 281	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre.....	145
Abbildung 282	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre	145
Abbildung 283	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung von Sondereigentum Stellplatz auf die Teilmärkte im Berichtsjahr.....	146
Abbildung 284	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Art der Stellplätze über 5 Jahre	146
Abbildung 285	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz und Verteilung nach Stellplatzart über 5 Jahre	147
Abbildung 286	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Stellplatzart im Mittel aus 5 Jahren	147
Abbildung 287	Ablauf des Sachwertverfahrens.....	149
Abbildung 288	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	151
Abbildung 289	Sachwertfaktoren für den Saale-Holzland-Kreis (Tabelle)	152
Abbildung 290	Sachwertfaktoren für den Saale-Holzland-Kreis (Grafik)	153
Abbildung 291	Beschreibung der Ableitung für den Saale-Holzland-Kreis	153
Abbildung 292	Beschreibung der Stichprobe für den Saale-Holzland-Kreis	154
Abbildung 293	Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis (Tabelle).....	155
Abbildung 294	Sachwertfaktoren für den Saale-Orla-Kreis (Grafik).....	156



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)361 57 4167-100 📠 +49 (0)361 57 4167-198
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck