

Immobilienmarktbericht 2018

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 2018 © 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	3
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Aufgaben und Produkte	6
2.3.1	Kaufpreissammlung	6
2.3.2	Bodenrichtwerte	7
2.3.3	Verkehrswertgutachten	11
2.3.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	11
2.3.5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	12
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.1.1	Saale-Holzland-Kreis	16
3.1.2	Saale-Orla-Kreis	18
3.1.3	Kreisfreie Stadt Jena	20
3.2	Wirtschaftsdaten	22
3.2.1	Saale-Holzland-Kreis	24
3.2.2	Saale-Orla-Kreis	25
3.2.3	Kreisfreie Stadt Jena	26
4	Der Grundstücksmarkt im Überblick	27
4.1	Erläuterungen zum Datenbestand	28
4.1.1	Allgemeines	28
4.1.2	Zum Flächenumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	28
4.1.3	Zur Lageklassifizierung für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena	29
4.1.4	Zur Lageklassifizierung für den Bereich des Saale-Holzland-Kreises	30
4.2	Grundstücksverkehr	31
4.3	Kaufverträge	32
4.4	Zwangsversteigerungen	35
5	Unbebaute Grundstücke	38
5.1	Bauflächen	39
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	42
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	54
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	57

5.1.4	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland).....	63
5.1.5	Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich	64
5.1.6	Arrondierung in der Innenbereichslage (kreisfreie Stadt Jena)	66
5.1.7	Baulücken (kreisfreie Stadt Jena)	68
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.....	69
5.2.1	Ackerland	72
5.2.2	Grünland.....	74
5.2.3	Waldflächen.....	76
5.3	Sonstige Flächen.....	78
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung.....	78
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.....	80
5.3.3	Gärten im Außenbereich	81
5.3.4	Erholungsgrundstücke (Saale-Orla-Kreis)	84
5.3.5	Geringst- und Unland	85
6	Bebaute Grundstücke	86
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	89
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	93
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser	101
6.1.3	Villen (kreisfreie Stadt Jena)	108
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser.....	110
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	116
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude.....	120
6.5	Sonstige Gebäude.....	123
6.5.1	Garagen	123
6.5.2	Wochenend- und Ferienhäuser.....	128
6.5.3	Einkaufsmärkte (Saale-Orla-Kreis)	131
7	Wohnungs- und Teileigentum	132
7.1	Saale-Holzland-Kreis.....	134
7.2	Saale-Orla-Kreis.....	136
7.3	Kreisfreie Stadt Jena.....	138
7.3.1	Wohnungseigentum	138
7.3.2	Teileigentum	151
8	Abbildungsverzeichnis	157
9	Abkürzungsverzeichnis	167

1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.gutachterausschuss-th.de.

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

Hinweise zu Diagrammdarstellungen:

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

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

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

	im Vergleich zum Vorjahr stark sinkend	< - 30 % zum Vorjahr
	im Vergleich zum Vorjahr leicht sinkend	< - 5 % und $\geq$ -30 % zum Vorjahr
	im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend	< 5 % und $\geq$ -5 % zum Vorjahr
	im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend	$\geq$ 5 % und < 30 % zum Vorjahr
	im Vergleich zum Vorjahr stark steigend	$\geq$ 30 % zum Vorjahr

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung

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

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

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

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

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

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

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

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

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

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

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

Seit dem 01.01.2014 trägt der Gutachterausschuss die Bezeichnung **„Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena“**.



Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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

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

2.3 Aufgaben und Produkte

2.3.1 Kaufpreissammlung

Verkehrswerte, Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht und objektiv ermittelt werden, wenn die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abbildenden Kaufverträge bekannt sind. Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese hat

Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt.

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

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

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

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

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

2.3.2 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

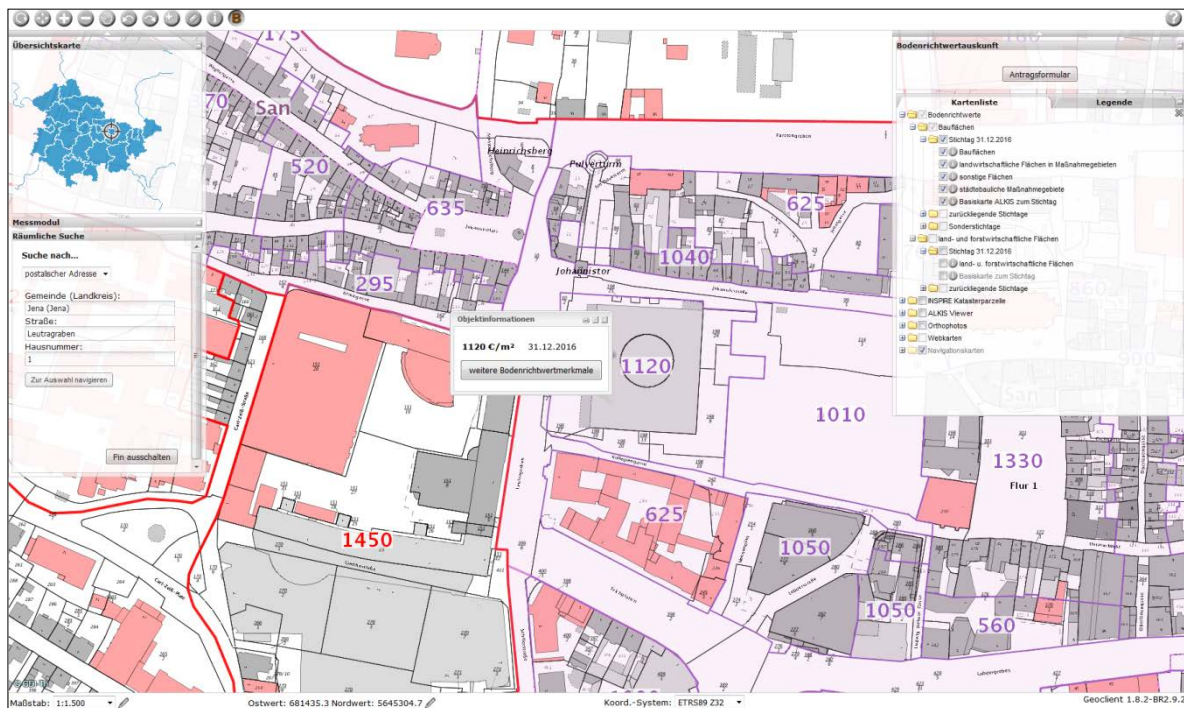


Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Jena
Gemarkung	Jena
Bodenrichtwertnummer	255306
Bodenrichtwert [Euro/m²]	1120
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Geschossflächenzahl	3.5

Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen

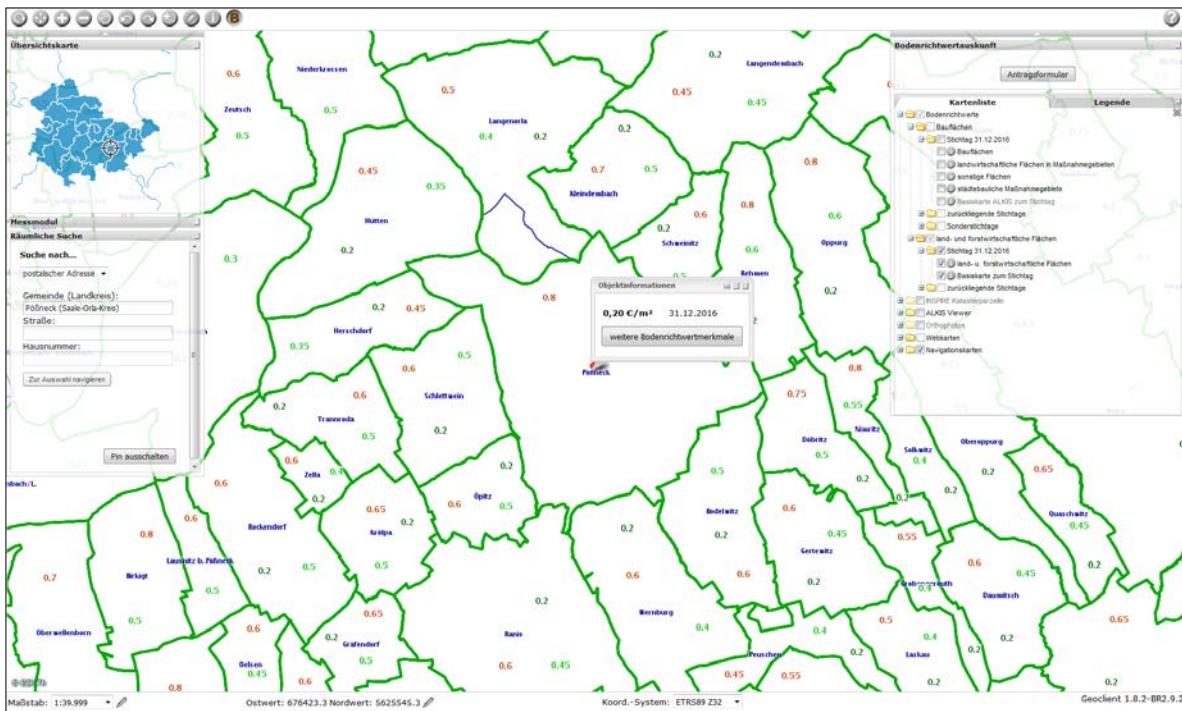


Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Lage und Bodenrichtwert	
Gemarkung	Pößneck
Bodenrichtwertnummer	327564
Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,20
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche

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

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation (siehe Abbildung 5) möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

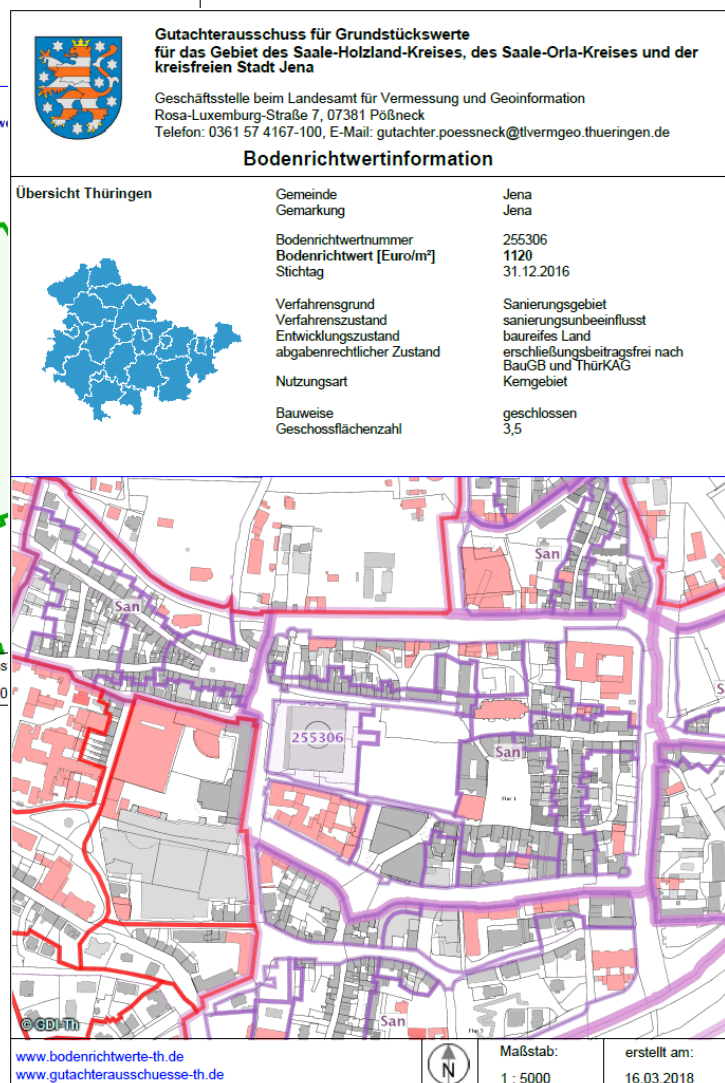
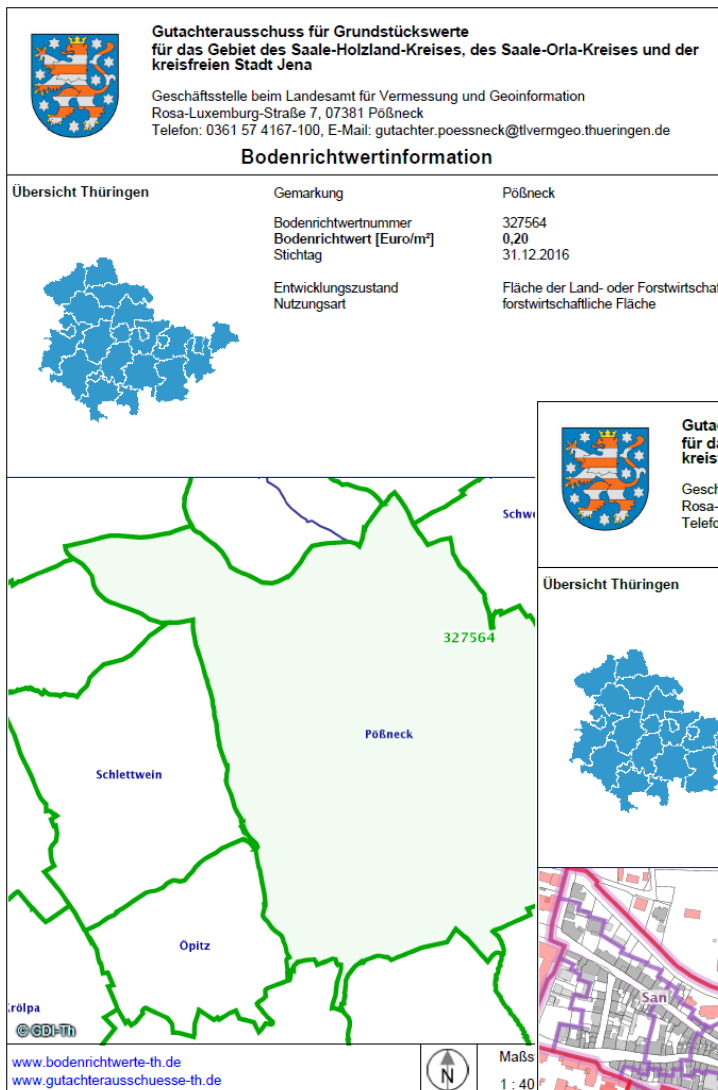


Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation

2.3.3 Verkehrswertgutachten

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

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

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

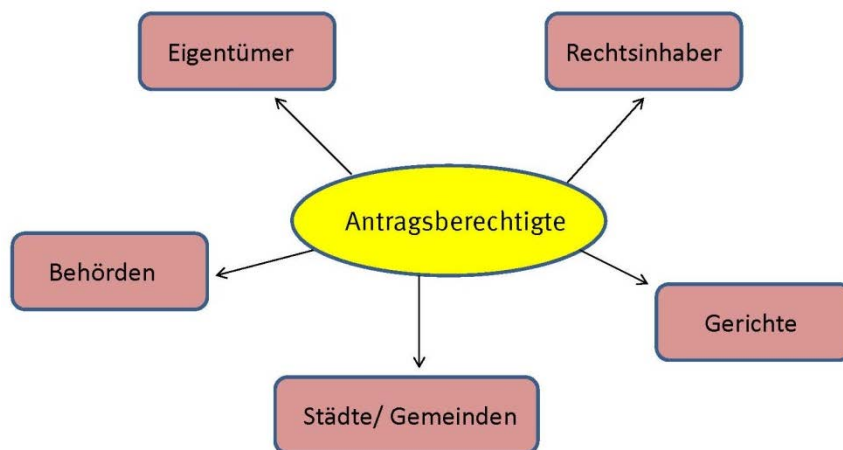


Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, 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.

2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

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

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

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

Zum Download stehen unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte für jedermann kostenfreie Exemplare im Internet zur Verfügung.

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

2.3.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung

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

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

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

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

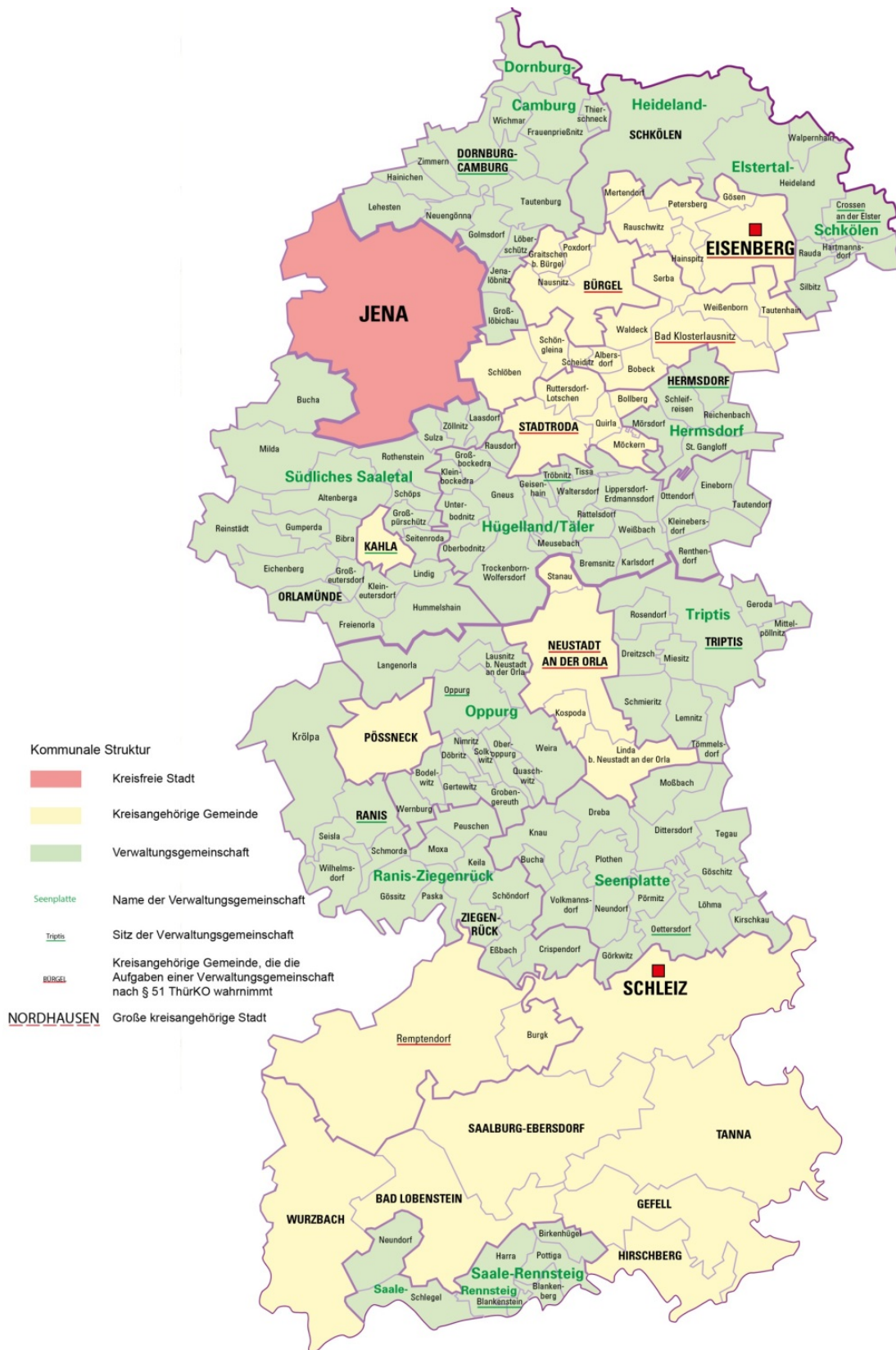


Abbildung 8: Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Pößneck 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.saale-holzland-kreis.de, www.saale-orkreis.de, www.jena.de und www.statistik.thueringen.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.

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 überwiegend 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 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.

Im Bereich des Saale-Holzland-Kreises (SHK), des Saale-Orla-Kreises (SOK) und der kreisfreien Stadt Jena, leben heute insgesamt ca. 276.500 Einwohner (EW). Das gesamte Zuständigkeitsgebiet umfasst eine Fläche von 2.081 km².

Bereich	Fläche [km ²]	Einwohner (30.06.2017)	Bevölkerungsdichte [EW/km ²]
Saale-Holzland-Kreis	815,23	84.345	103
Saale-Orla-Kreis	1.151,30	81.933	71
Kreisfreie Stadt Jena	114,76	110.223	960

Abbildung 9: Fläche, Einwohner und Bevölkerungsdichte der Kreise im Zuständigkeitsbereich (Quelle: TLS)

In den einzelnen Bereichen bestehen unterschiedliche Prioritäten bei der Nutzung des Bodens. Die nachfolgende Graphik gibt darüber Auskunft.

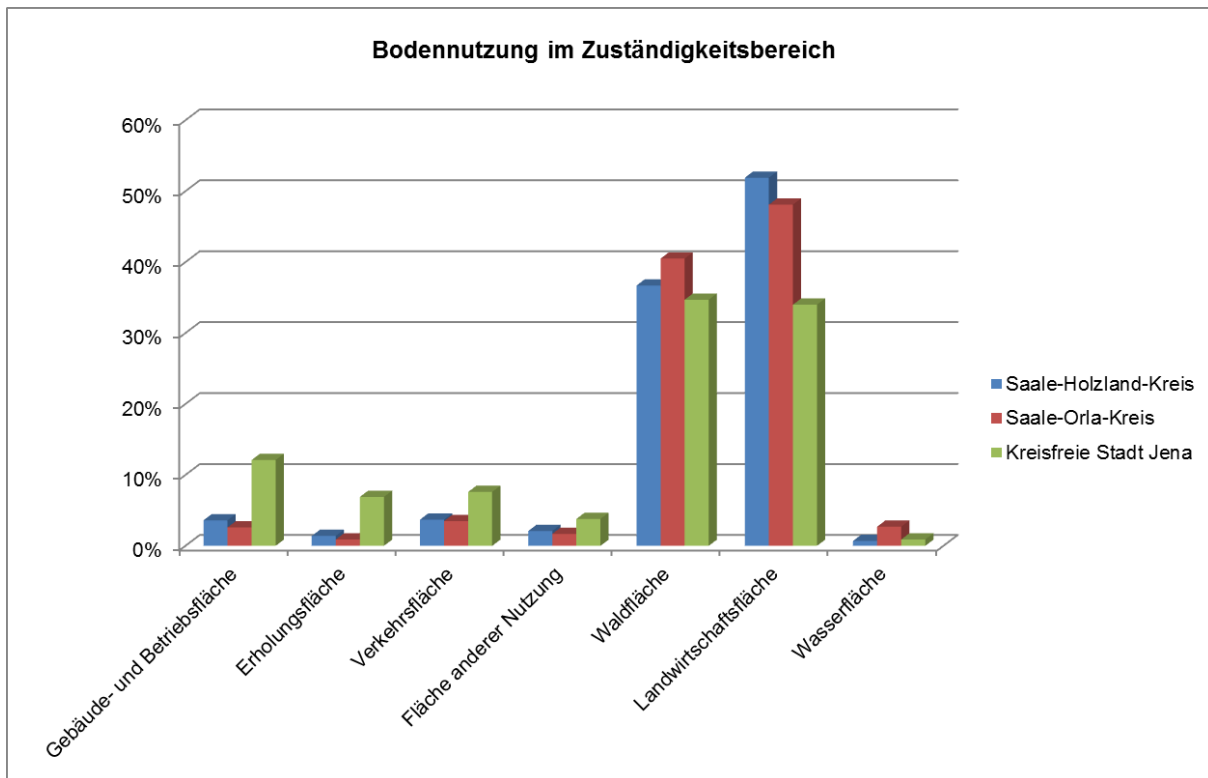


Abbildung 10: Übersicht Bodennutzung im Zuständigkeitsbereich – Vergleich der Kreise (Quelle: TLVermGeo)

Die Entwicklung der Bevölkerung in den letzten Jahren stellt sich in den Kreisen des Zuständigkeitsbereiches unterschiedlich dar. Gegenüber 2011 kann in der kreisfreien Stadt Jena eine Zunahme um 3,6 %, im Saale-Orla-Kreis dagegen ein Rückgang um 3,9% registriert werden. Im Saale-Holzland-Kreis ist die Bevölkerungszahl über diesen Zeitraum nahezu konstant geblieben (- 0,4%):

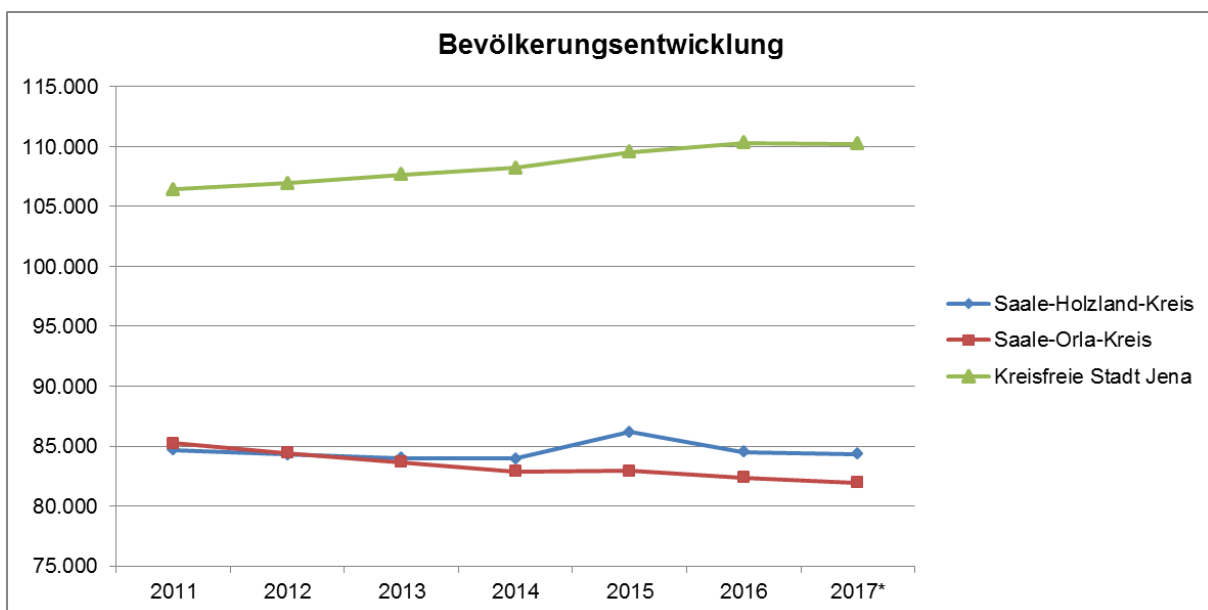


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung im Zuständigkeitsbereich (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017

3.1.1 Saale-Holzland-Kreis



Abbildung 12: Saale-Holzland-Kreis (Quelle: TLVermGeo)

Der Saale-Holzland-Kreis bildet als Verbindung von modernem Wirtschaftsstandort, Natur und Kultur das Umland der kreisfreien Stadt Jena. Dabei profitiert er infrastrukturell von den sich im Landkreis bei Hermsdorf kreuzenden Bundesautobahnen A4 und A9 sowie von seiner geographischen Lage um das High-Tech-Zentrum Jena herum nicht nur hinsichtlich des Arbeitsmarktes. Im Gegenzug dient er in Teilbereichen als Ausgleich zur z. B. angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Jena.

Flächennutzung des Saale-Holzland-Kreises

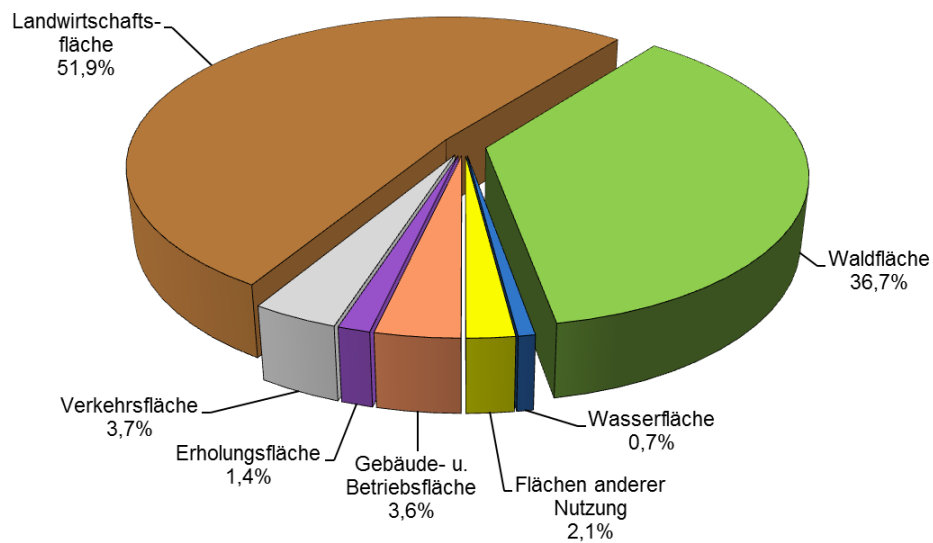


Abbildung 13: Nutzungsartenstatistik 2017 Saale-Holzland-Kreis (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017*
männlich	41.646	41.759	43.322	42.209	k. A.
weiblich	42.355	42.207	42.862	42.316	k. A.
insgesamt	84.001	83.966	86.184	84.525	84.345

Abbildung 14: Einwohnerstatistik Saale-Holzland-Kreis (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung (2014 bis 2035): -23,9%

Anteil der über 65-jährigen (2016): 24,4%

Prognostizierter Anteil der über 65-jährigen in 2035 40,8%

Verfügbares Einkommen der

privaten Haushalte je Einwohner (2015): 18.488 €

Pendlersaldo (30.06.2017): - 7.391

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	43.112	43.218	43.341	43.440	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m²]	87	87	87	87	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m²]	44	45	44	45	k. A.

Abbildung 15: Wohnungsbestand im Saale-Holzland-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.1.2 Saale-Orla-Kreis



Abbildung 16: Saale-Orla-Kreis (Quelle: TLVermGeo)

Der Saale-Orla-Kreis bildet den südlichen Teil des Zuständigkeitsbereiches und ist flächenmäßig der drittgrößte Kreis Thüringens. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der Autobahn 9 durchzogen und bietet damit zu maßgeblichen Teilen sehr gute infrastrukturelle Bedingungen für wirtschaftliche Ansiedlungen.

Flächennutzung des Saale-Orla-Kreises

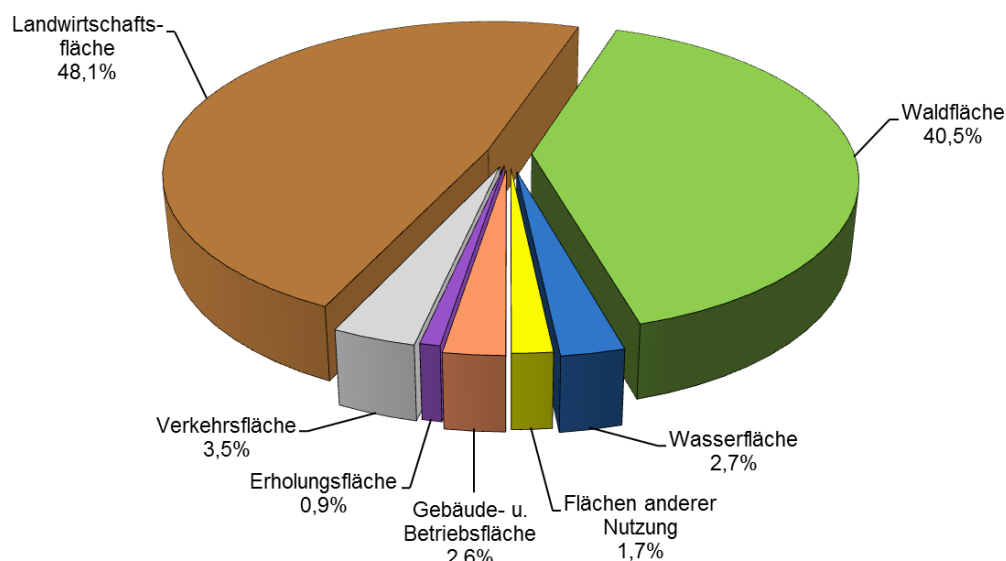


Abbildung 17: Nutzungsartenstatistik 2017 Saale-Orla-Kreis (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017*
männlich	41.172	40.829	41.022	40.763	k. A.
weiblich	42.482	42.058	41.929	41.599	k. A.
insgesamt	83.654	82.887	82.951	82.362	81.933

Abbildung 18: Einwohnerstatistik Saale-Orla-Kreis (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung (2014 bis 2035): - 18,8 %

Anteil der über 65-jährigen (2016): 25,6%

Anteil der über 65-jährigen 2035 38,5%

Verfügbares Einkommen der

privaten Haushalte je Einwohner (2015): 18.520 €

Pendlersaldo (30.06.2017): - 3.788

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	44.926	45.016	45.054	45.065	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m²]	85	85	85	85	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m²]	46	46	46	47	k. A.

Abbildung 19: Wohnungsbestand im Saale-Orla-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.1.3 Kreisfreie Stadt Jena

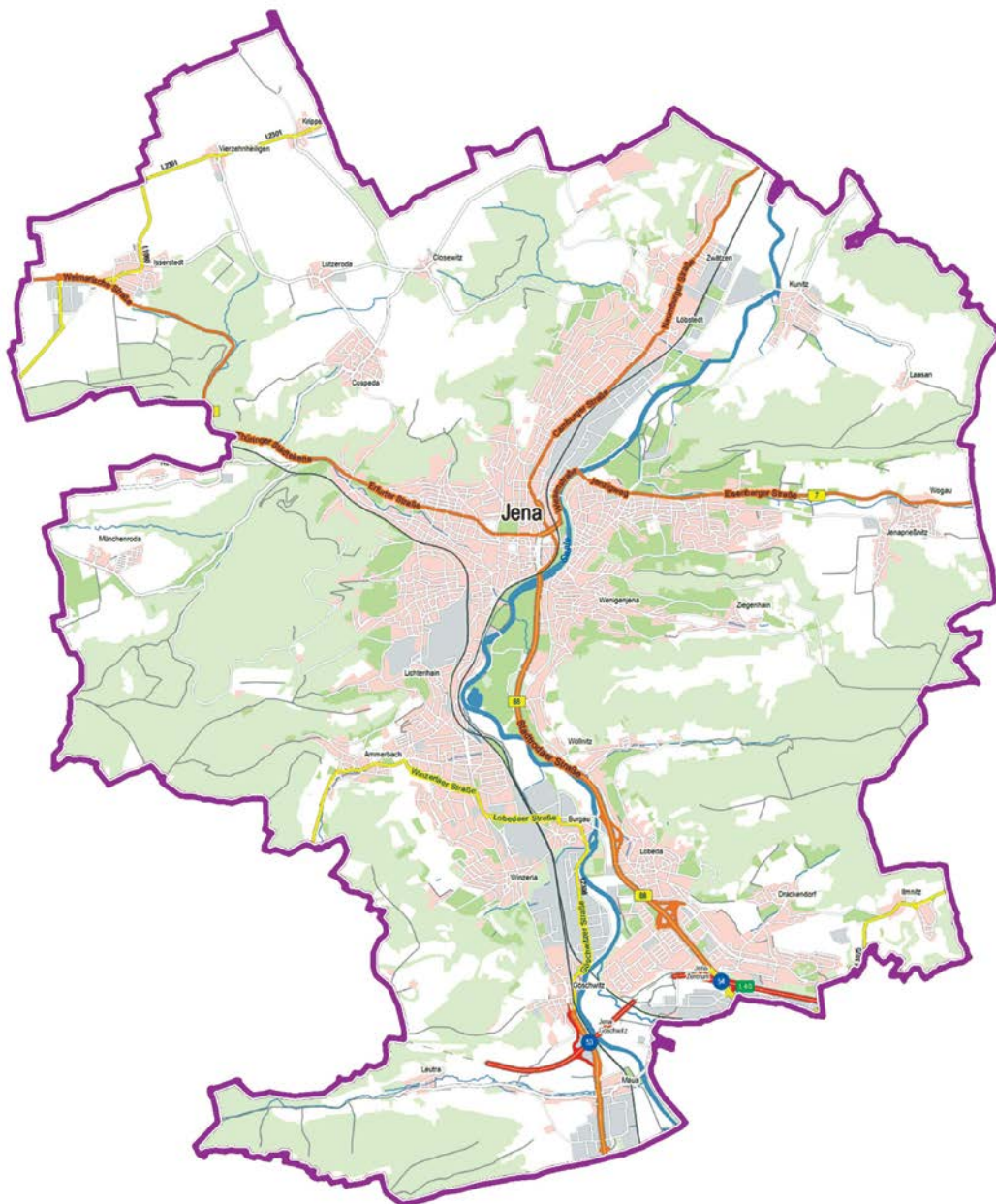


Abbildung 20: kreisfreie Stadt Jena (Quelle: TLVermGeo)

Die kreisfreie Stadt Jena bietet einen attraktiven Arbeitsmarkt, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Den überwiegend ländlich geprägten Landkreisen Saale-Holzland und Saale-Orla steht die 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 68.000 Erwerbstätigen von Bedeutung.

Flächennutzung der kreisfreien Stadt Jena

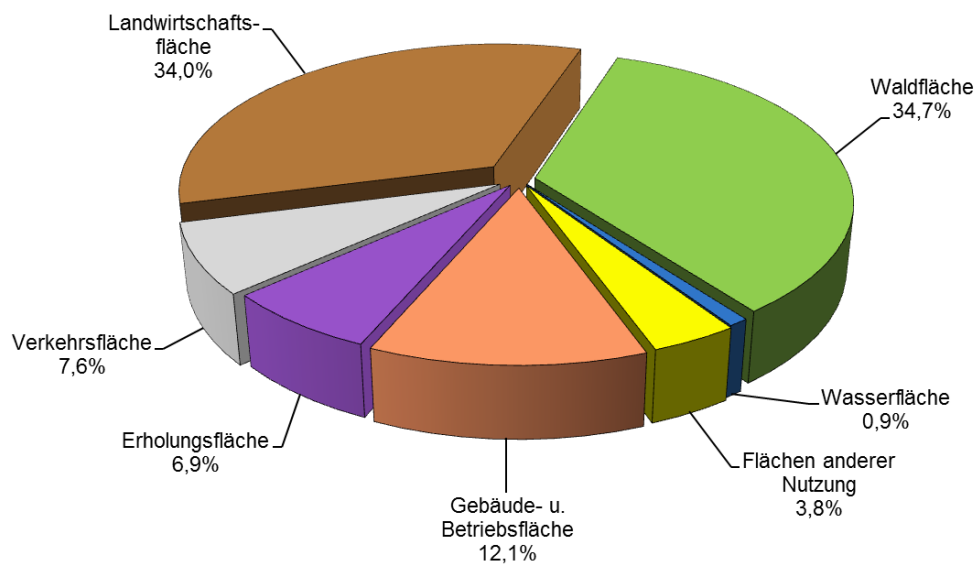


Abbildung 21: Nutzungsartenstatistik 2017 Jena (Quelle: TLVermGeo)

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017*
männlich	53.194	53.520	54.467	54.968	k. A.
weiblich	54.485	54.687	55.060	55.353	k. A.
insgesamt	107.679	108.207	109.527	110.321	110.223

Abbildung 22: Einwohnerstatistik Jena (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung (2014 bis 2035):	+ 3,5 %
Anteil der über 65-jährigen (2016):	20,9%
Anteil der über 65-jährigen 2035	22,2%
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner (2015):	17.582 €
Pendlersaldo (30.06.2017):	14.343

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	60.179	60.850	61.351	62.151	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m²]	70	70	70	70	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m²]	39	39	39	39	k. A.

Abbildung 23: Wohnungsbestand in Jena zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.2 Wirtschaftsdaten

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

Abbildung 24: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)

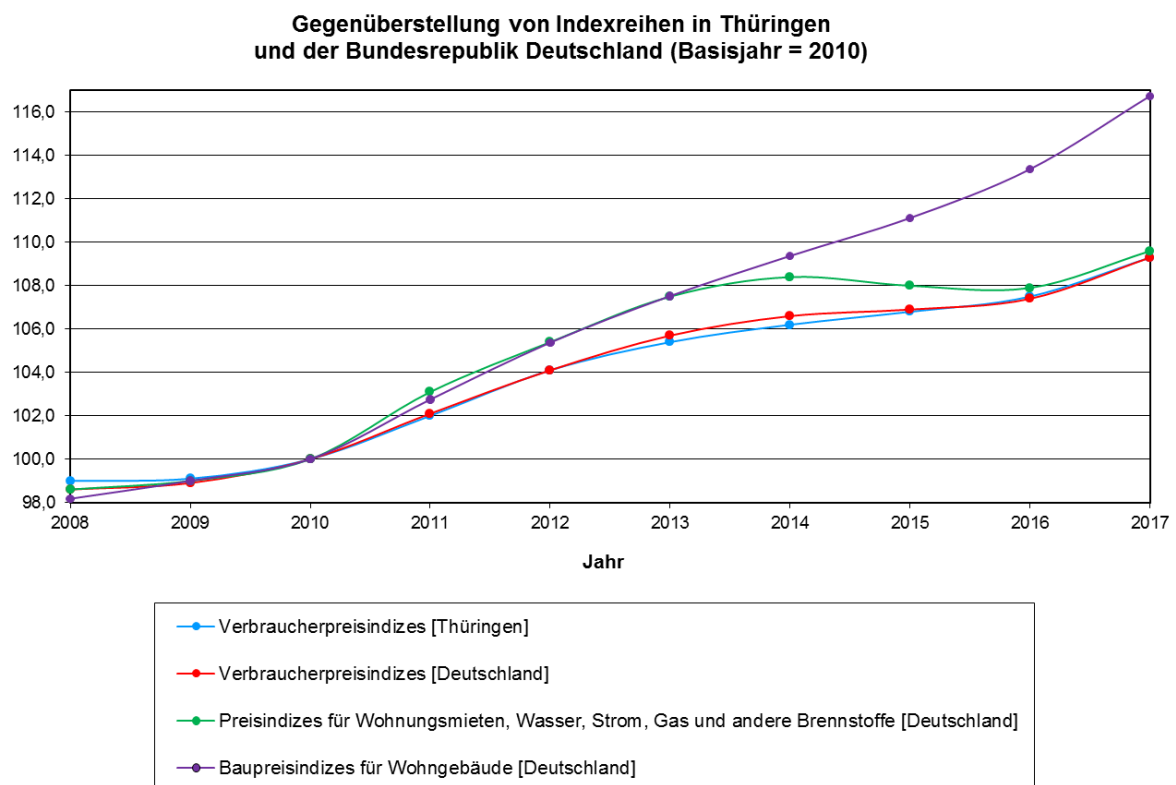


Abbildung 25: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)

Indexreihe für den Wohnungsbaukredit in der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr = 2010)

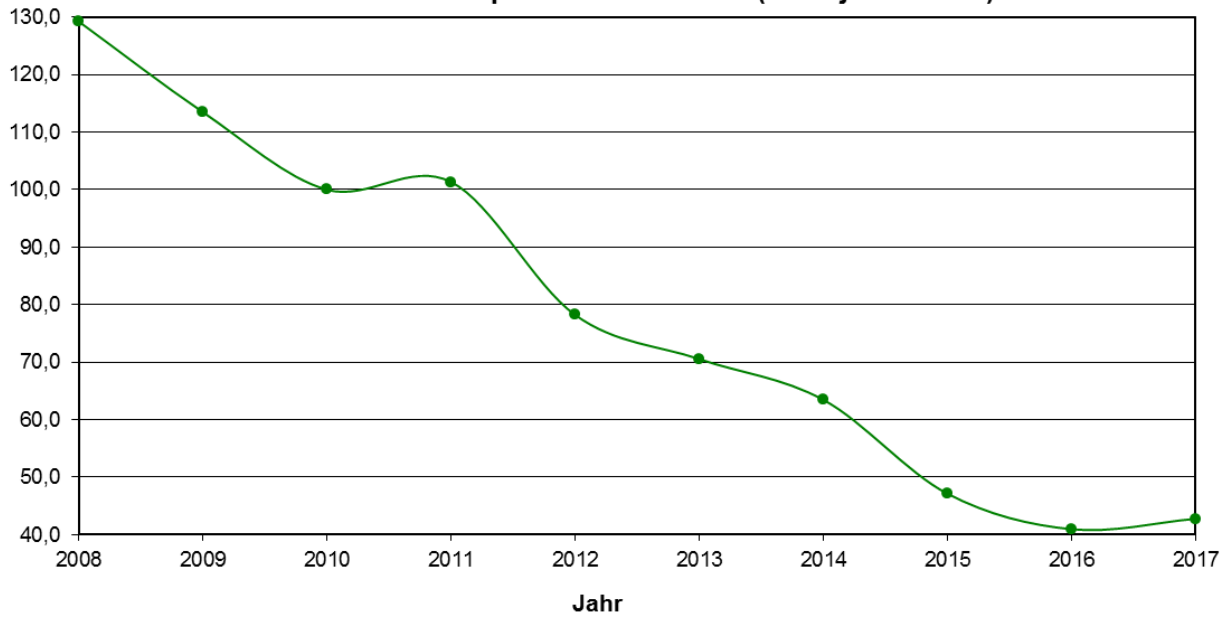


Abbildung 26: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)

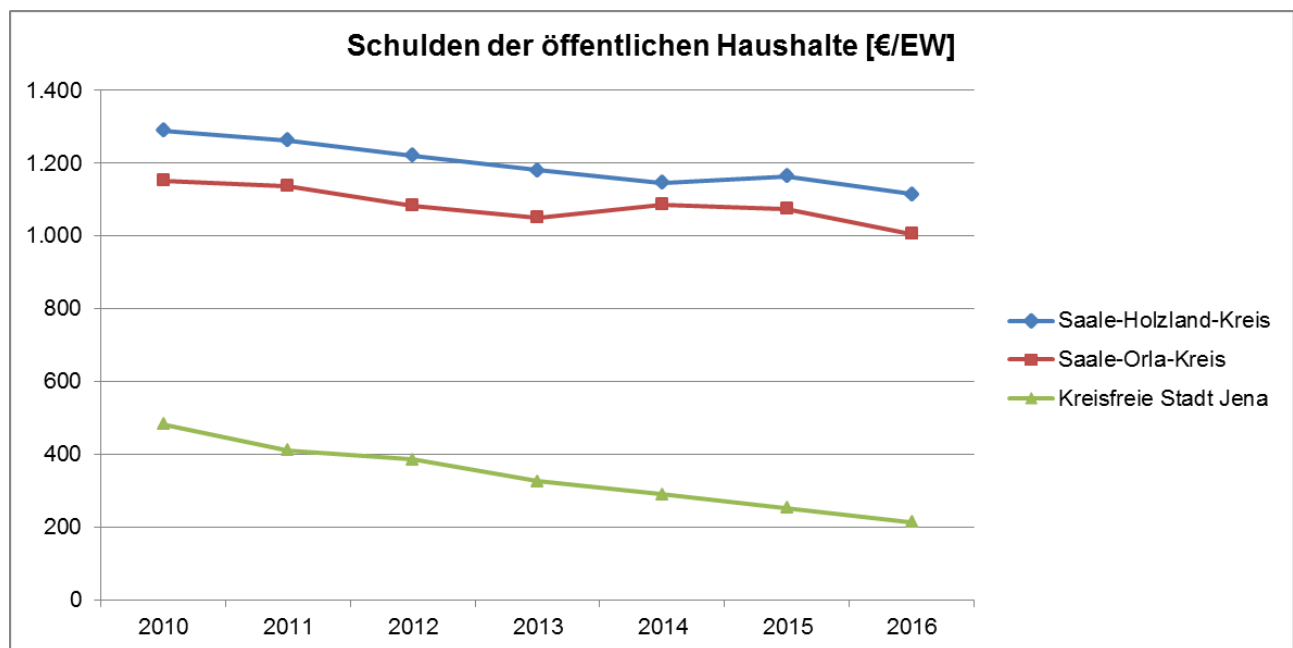


Abbildung 27: Schulden der öffentlichen Haushalte im Zuständigkeitsgebiet (Quelle: TLS)

3.2.1 Saale-Holzland-Kreis

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.

Bruttoinlandsprodukt: 54.882 € je Erwerbstätiger (2015)

Exportquote: 25% (2016)

Umsätze der Industrie: 222.211.000 € (2017)

Erwerbstätige am Arbeitsort: 34.600 (2015)

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	3.390	3.175	2.890	2.555	2.239
Quote [%]	7,3	6,8	6,3	5,6	5,0

Abbildung 28: Arbeitslose im Saale-Holzland-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	152	167	145	163	k. A.
davon neue Wohngebäude	68	87	73	61	k. A.

Abbildung 29: Baufertigstellungen im Saale-Holzland-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.2.2 Saale-Orla-Kreis

Der Saale-Orla-Kreis ist von einer vielfältigen Wirtschaft geprägt und mit mehr als 5300 Unternehmen in Industrie, Landwirtschaft, Mittelstand und Handwerk ein wirtschaftsstarker Bereich im Freistaat Thüringen.

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

Bruttoinlandsprodukt: 56.852 € je Erwerbstätiger (2015)

Exportquote: 32% (2016)

Umsätze der Industrie: 446.513.000 € (2017)

Erwerbstätige am Arbeitsort: 39.400 (2015)

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	3.421	3.231	2.963	2.677	2.314
Quote [%]	7,4	7,0	6,5	5,9	5,2

Abbildung 30: Arbeitslose im Saale-Orla-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	122	108	129	145	k. A.
davon neue Wohngebäude	44	51	42	56	k. A.

Abbildung 31: Baufertigstellungen im Saale-Orla-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.2.3 Kreisfreie Stadt Jena

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

Bruttoinlandsprodukt: 64.256 € je Erwerbstätiger (2015)

Exportquote: 65% (2016)

Umsätze der Industrie: 397.378.000 € (2017)

Erwerbstätige am Arbeitsort: 68.200 (2015)

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	3.771	3.797	3.760	3.567	3.302
Quote [%]	7,0	7,0	6,9	6,6	6,1

Abbildung 32: Arbeitslose in Jena zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	254	268	290	323	k. A.
davon neue Wohngebäude	119	111	133	129	k. A.

Abbildung 33: Baufertigstellungen in Jena zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

4 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

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

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

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

Gesamtmarkt	Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis			kreisfreie Stadt Jena		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.278	1.134	↓ -11	1.331	1.142	↓ -14	796	530	↓ -33
Zwangsversteigerung	22	45	↑ 105	35	33	↓ -6	5	6	↑ 20
Erbbaurechtsbestellung	1	0	k.A.	1	2	↑ 100	3	4	↑ 33
Tauschvertrag	23	28	↑ 22	24	23	↓ -4	6	17	↑ 183
Sonstige	63	63	→ 0	48	59	↑ 23	45	57	↑ 27
Summe/Veränderung	1.387	1.270	↓ -8	1.439	1.259	↓ -13	855	614	↓ -28

Abbildung 34: Grundstücksmarkt im Überblick

Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wird 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)

Nachdem im Abschnitt 4.2 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.3 ausschließlich den Erwerbsübergang durch notarielle Kaufverträge. Abschließend wird im Abschnitt 4.4 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

Der Gutachterausschuss ist für den Bereich des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena zuständig. Dieser Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.

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 35: kreisfreie Stadt Jena – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Ortsteile“

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

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.

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

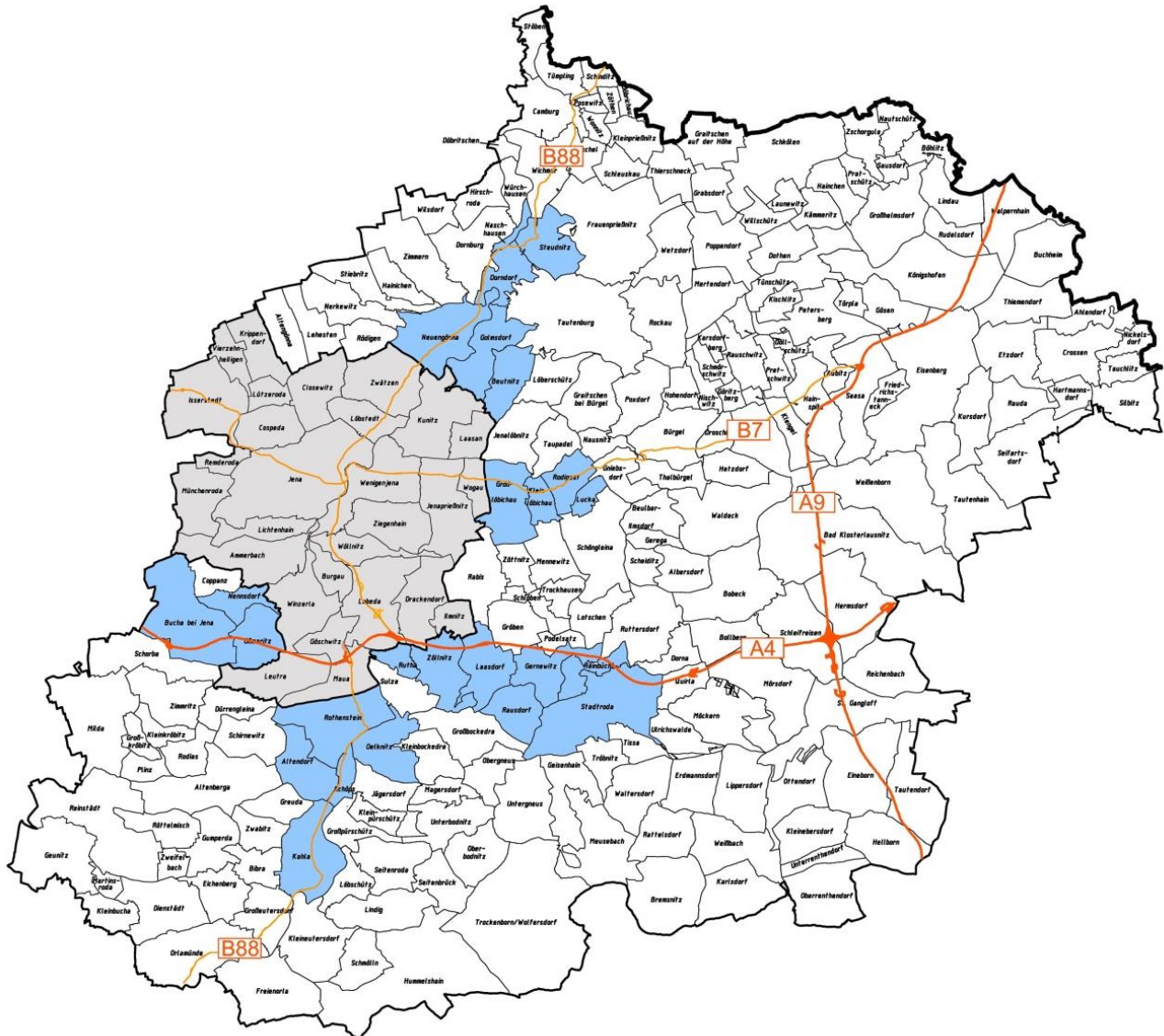


Abbildung 36: Saale-Holzland-Kreis – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“

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.

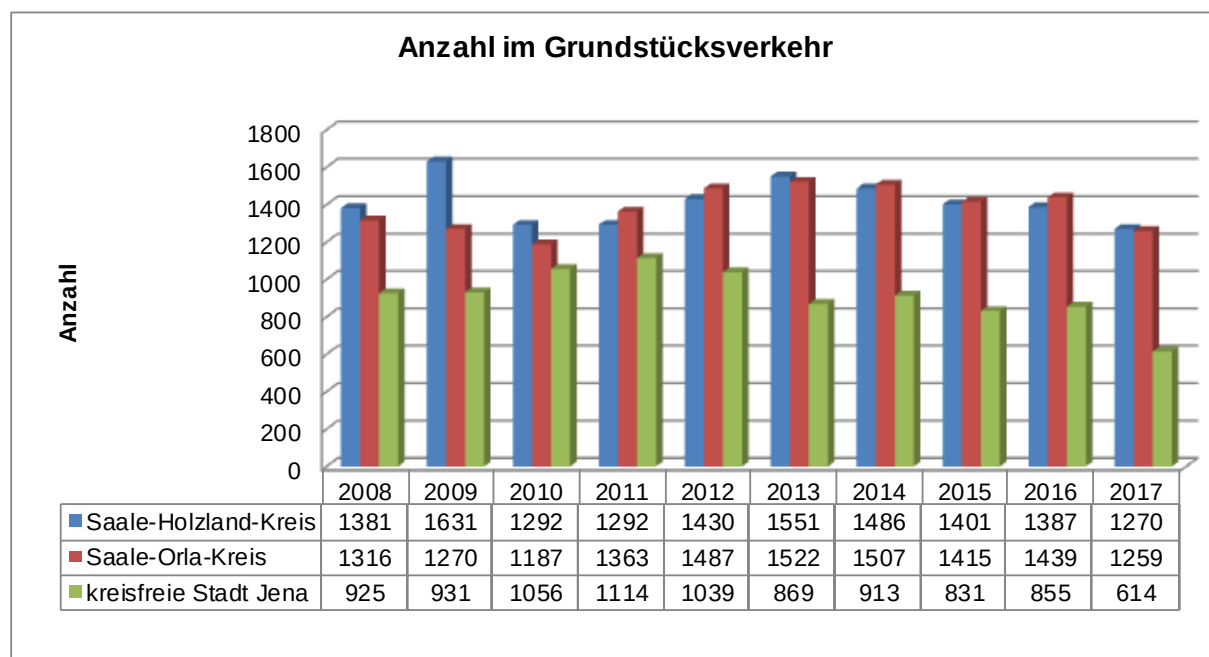


Abbildung 37: Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre

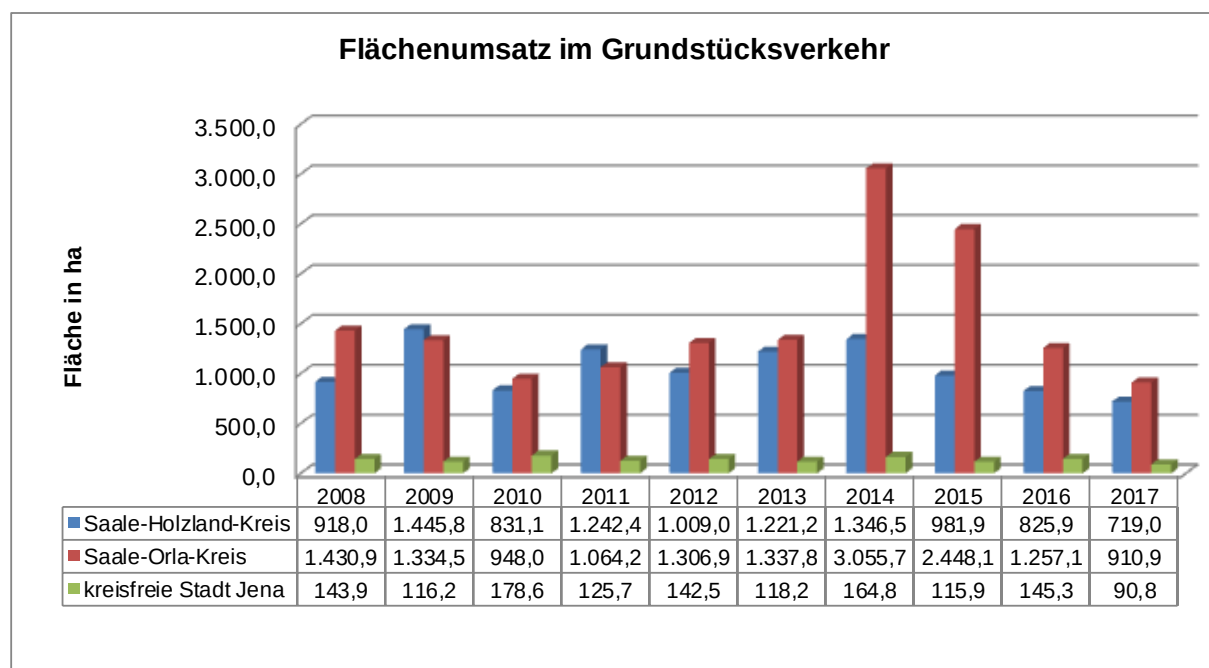


Abbildung 38: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

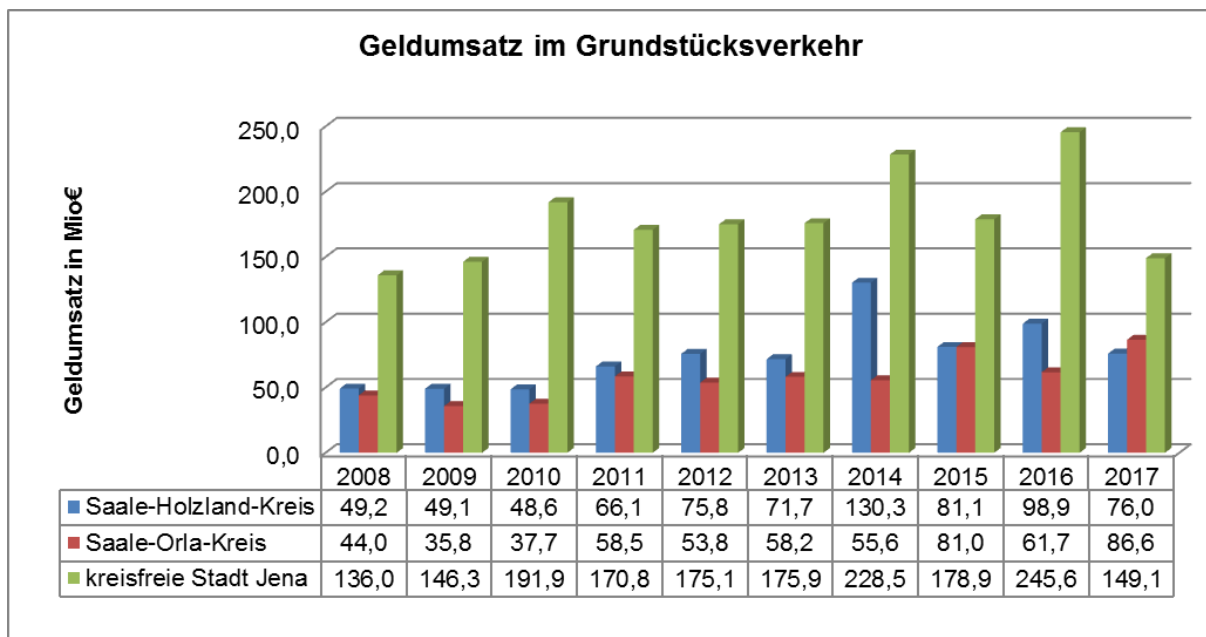


Abbildung 39: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre

4.3 Kaufverträge

Fast 89 % aller Erwerbsvorgänge sind Kaufverträge. Entsprechend sind die Tendenzen identisch mit denen aller Vertragsarten. Zudem wurden für die Jahre 2016 und 2017 die Anteile der einzelnen Grundstücksarten an den Umsätzen (Abbildungen 43, 44, 45) sowie die Veränderungen ausgewiesen. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar.

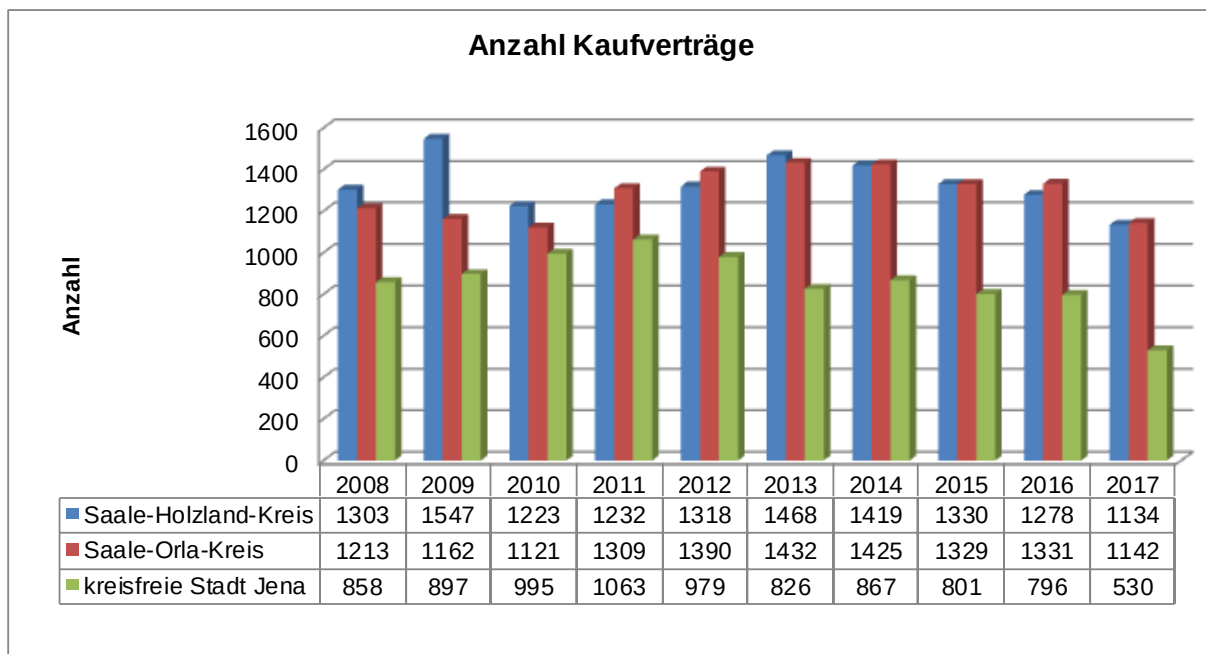


Abbildung 40: Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis

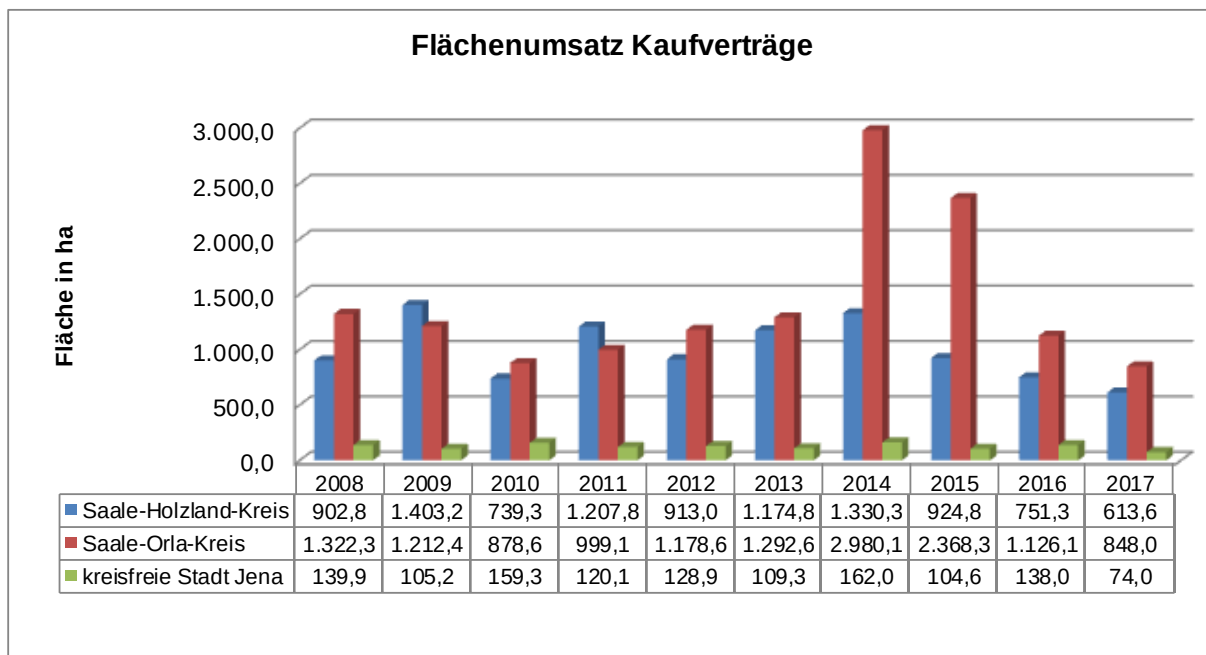


Abbildung 41: Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis

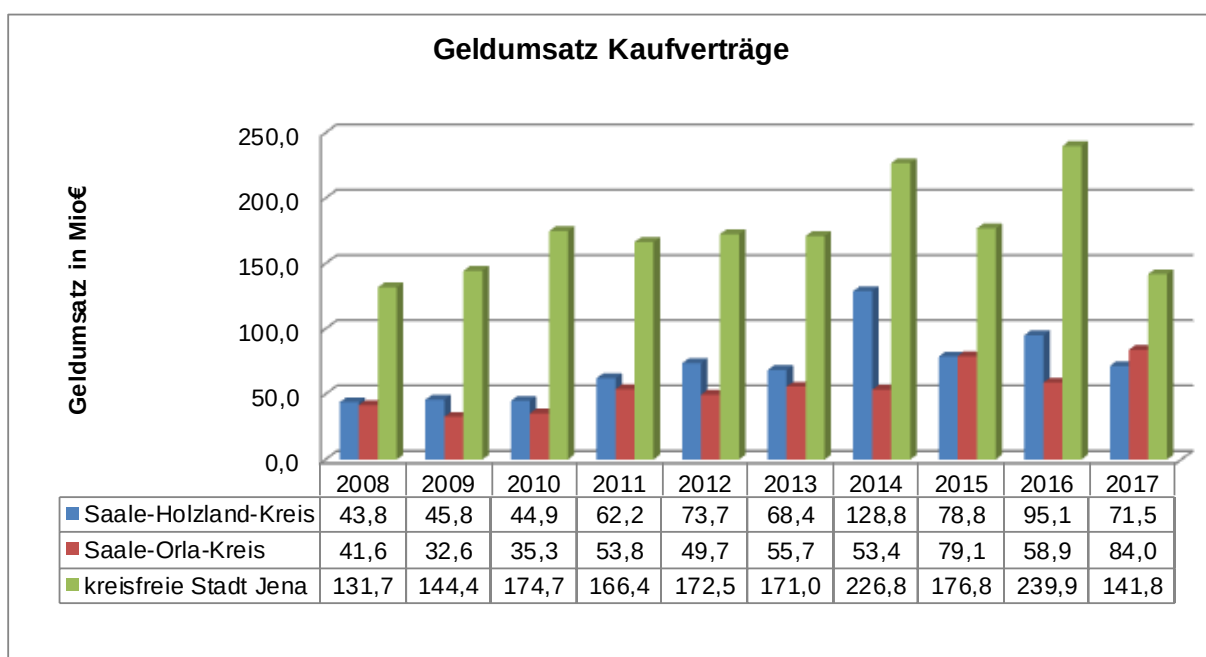


Abbildung 42: Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis

Saale-Holzland-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	251	200	↘ -20	24,5	19,8	↘ -19	9,4	6,4	↓ -32
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	443	401	↘ -9	647,4	501,0	↘ -23	6,6	4,4	↓ -33
bebaute Grundstücke	478	420	↘ -12	77,4	71,5	↘ -8	71,2	55,0	↘ -23
Wohnungs- /Teileigentume	94	99	↗ 5				7,3	4,6	↓ -37
Sonstige	12	14	↗ 17	2,0	21,4	↑ 970	0,6	1,0	↑ 67
Summe/ Veränderung	1.278	1.134	↘ -11	751,3	613,7	↘ -18	95,1	71,4	↘ -25

Abbildung 43: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	236	226	↘ -4	25,5	13,3	↓ -48	4,0	2,4	↓ -40
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	541	417	↘ -23	1015,1	703,0	↓ -31	7,1	4,9	↓ -31
bebaute Grundstücke	481	435	↘ -10	84,6	126,7	↑ 50	44,5	73,5	↑ 65
Wohnungs- /Teileigentume	64	51	↘ -20				3,0	2,4	↘ -20
Sonstige	9	13	↑ 44	1,0	4,9	↑ 390	0,4	0,8	↑ 100
Summe/ Veränderung	1.331	1.142	↘ -14	1126,2	847,9	↘ -25	59,0	84,0	↑ 42

Abbildung 44: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	146	83	↓ -43	14,4	5,4	↓ -63	20,4	17,0	↘ -17
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	120	97	↘ -19	87,1	55,4	↓ -36	1,4	1,4	↔ 0
bebaute Grundstücke	204	135	↓ -34	29,6	12,7	↓ -57	156,4	89,0	↓ -43
Wohnungs- /Teileigentume	319	211	↓ -34				59,3	34,2	↓ -42
Sonstige	7	4	↓ -43	6,9	0,5	↓ -93	2,3	0,3	↓ -87
Summe/ Veränderung	796	530	↓ -33	138,0	74,0	↓ -46	239,8	141,9	↓ -41

Abbildung 45: 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.

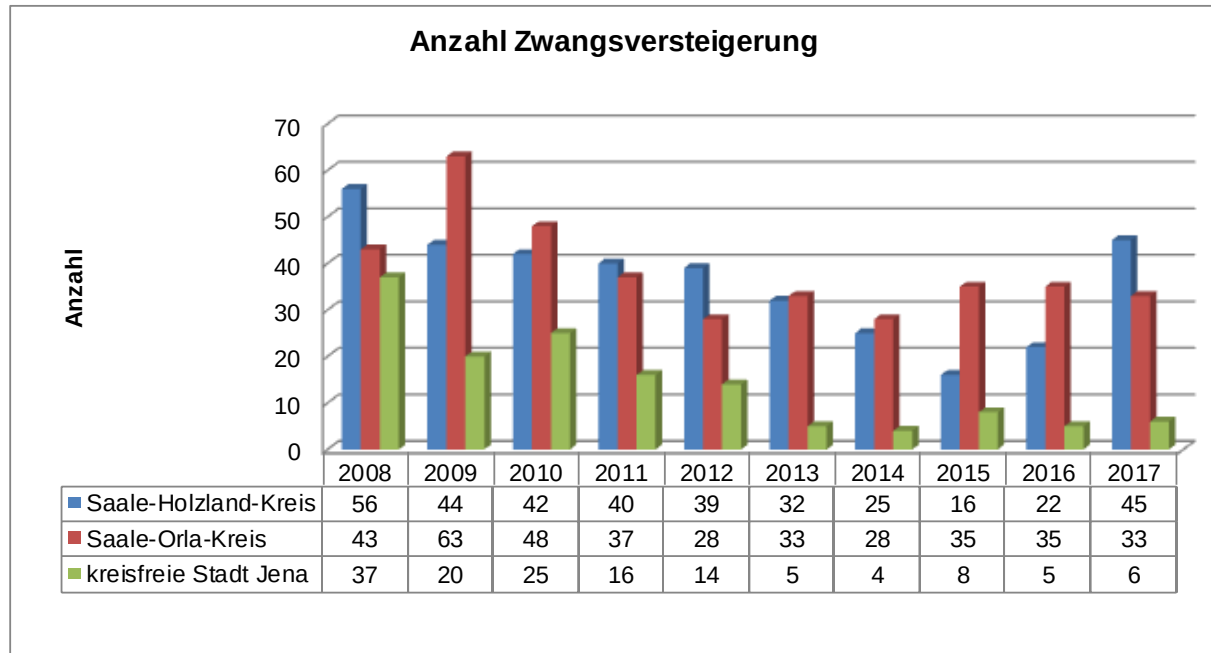


Abbildung 46: Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

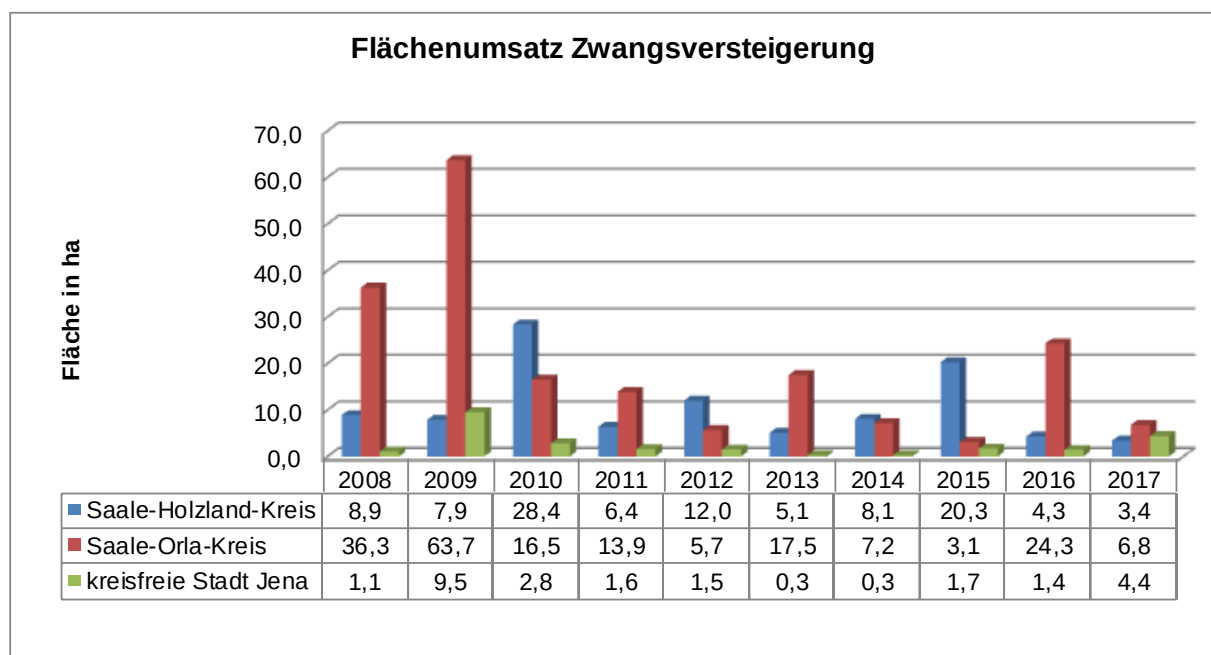


Abbildung 47: Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

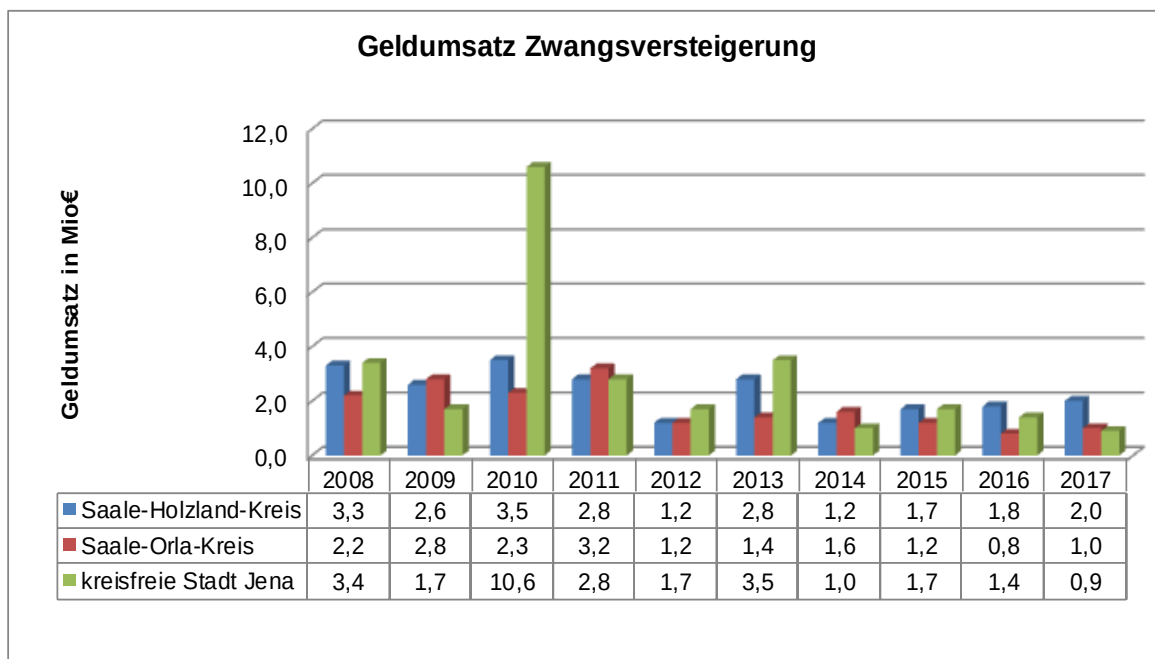


Abbildung 48: Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

Saale-Holzland-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	1	1	→ 0	0,4	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3	1	↓ -67	1,8	1,1	↓ -39	0,0	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	13	15	→ 15	2,0	2,3	→ 15	1,4	1,0	→ -29
Wohnungs- /Teileigentume	5	28	↑ 460				0,3	1,0	↑ 233
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	22	45	↑ 105	4,2	3,4	→ -19	1,7	2,0	→ 18

Abbildung 49: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	1	2	↑ 100	0,0	0,3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	18	8	↓ -56	23,2	4,5	↓ -81	0,3	0,0	k.A.
bebaute Grundstücke	13	22	↑ 69	1,1	2,0	↑ 82	0,4	1,0	↑ 150
Wohnungs- /Teileigentume	3	1	↓ -67				0,1	k.A.	k.A.
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	35	33	↘ -6	24,3	6,8	↓ -72	0,8	1,0	↗ 25

Abbildung 50: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0	1	k.A.	k.A.	3,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	4	3	↘ -25	1,4	0,1	↓ -93	1,3	0,7	↓ -46
Wohnungs- /Teileigentume	1	1	→ 0				k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	0	1	k.A.	k.A.	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	5	6	↗ 20	1,4	4,3	↑ 207	1,3	0,7	↓ -46

Abbildung 51: 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		
	2016	2017	Veränderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Veränderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauflächen / werdendes Bauland	255	208	↘ -18%	241	232	↘ -4%	150	85	↓ -43%
Land- und forstwirtschaftliche Fläche	231	206	↘ -11%	365	253	↓ -31%	28	21	↘ -25%
Sonstige Flächen	218	200	↘ -8%	176	164	↘ -7%	93	77	↘ -17%
Gesamt	704	614	↘ -13%	782	649	↘ -17%	271	183	↓ -32%

Abbildung 52: Aufteilung der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte über 2 Jahre

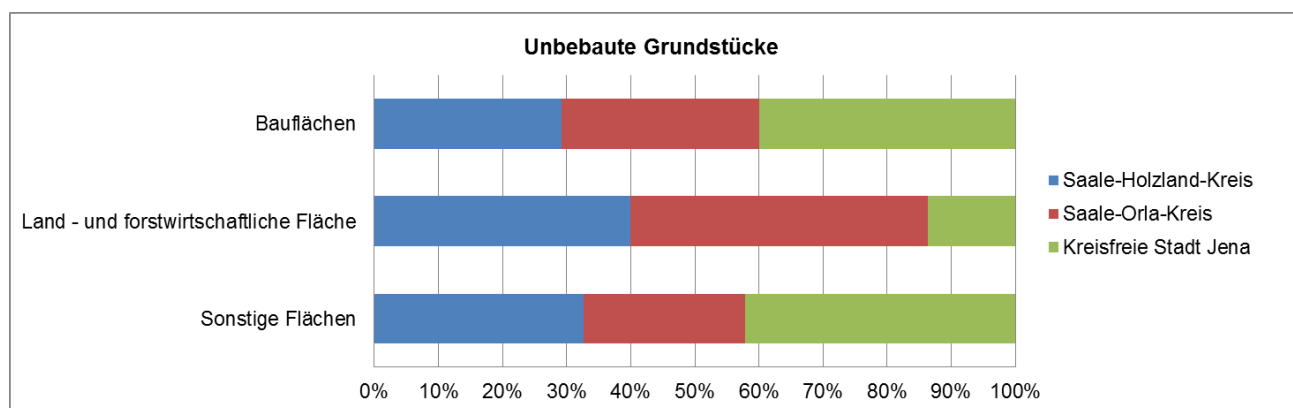


Abbildung 53: Prozentuale Aufteilung der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte für das Berichtsjahr 2017

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);
- Unereschlossen; es fallen noch sämtliche Erschließungsbeiträge an.

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick für den Zeitraum 2013 bis 2017. Dieser Überblick stellt alle Kauffälle ohne Einschränkung dar. Den höchsten Marktanteil nehmen die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

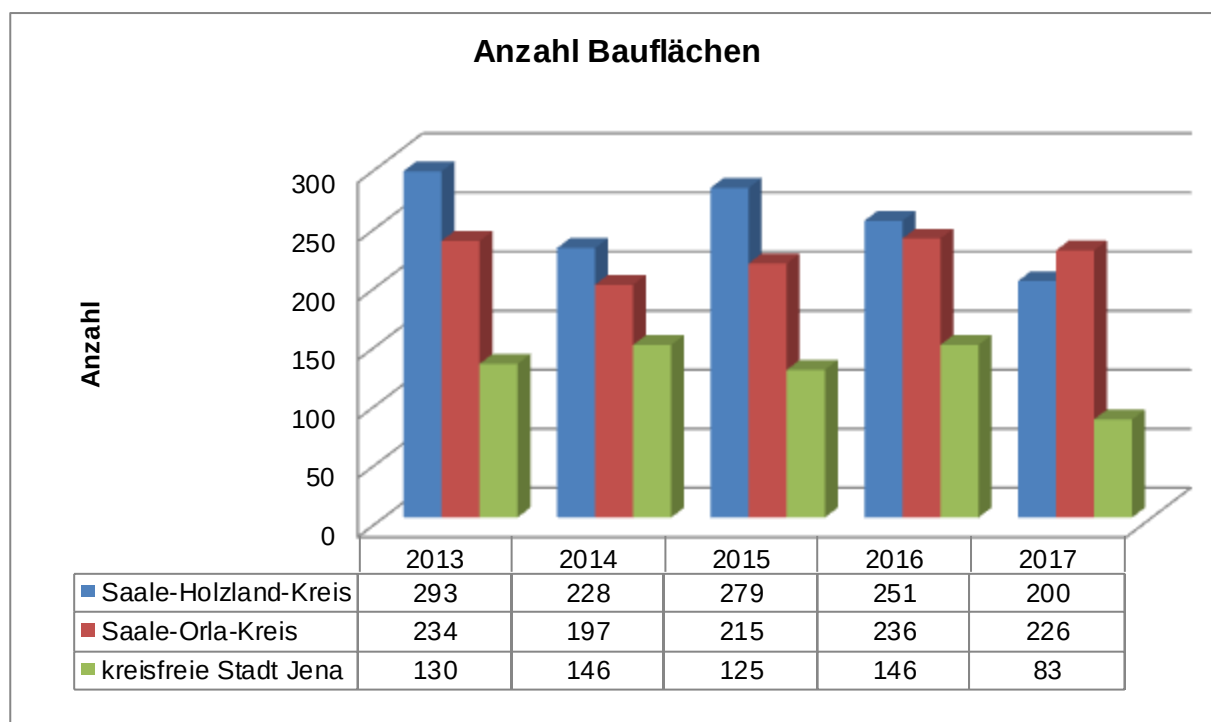


Abbildung 54: Anzahl aller Bauflächen je Landkreis

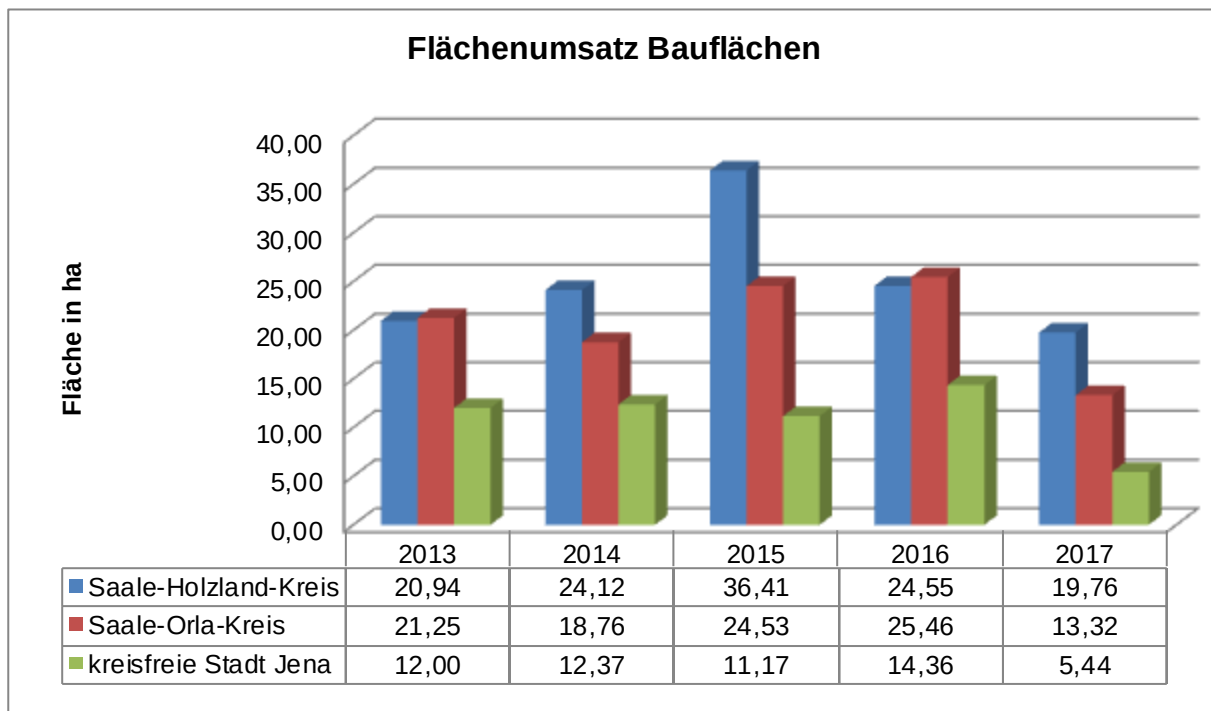


Abbildung 55: Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis

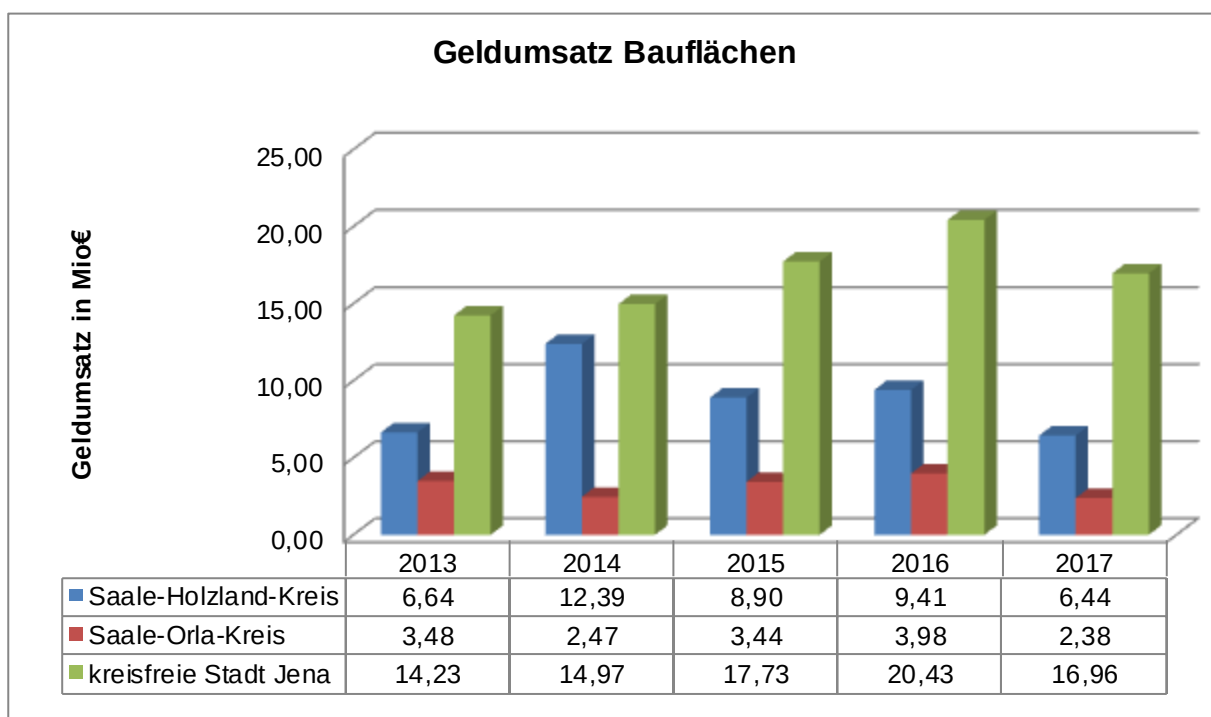


Abbildung 56: Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis

Saale-Holzland-Kreis									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	214	165	↘ -23	16,46	9,31	↓ -43	7,41	4,56	↓ -38
Gewerbe	23	23	→ 0	6,87	9,27	↑ 35	1,65	1,77	↗ 7
Sonstige	14	12	↘ -14	1,22	1,18	↘ -3	0,35	0,11	↓ -69
Summe/ Veränderung	251	200	↘ -20	24,55	19,76	↘ -20	9,41	6,44	↓ -32

Abbildung 57: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	198	186	↘ -6	13,94	8,22	↓ -41	2,64	1,71	↓ -35
Gewerbe	19	16	↘ -16	10,83	3,82	↓ -65	1,29	0,59	↓ -54
Sonstige	19	24	↗ 26	0,69	1,28	↑ 86	0,05	0,08	↑ 60
Summe/ Veränderung	236	226	↘ -4	25,46	13,32	↓ -48	3,98	2,38	↓ -40

Abbildung 58: Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	121	69	↓ -43	8,01	4,58	↓ -43	15,50	14,59	↘ -6
Gewerbe	18	10	↓ -44	6,29	0,77	↓ -88	4,67	1,98	↓ -58
Sonstige	7	4	↓ -43	0,06	0,09	↑ 50	0,26	0,39	↑ 50
Summe/ Veränderung	146	83	↓ -43	14,36	5,44	↓ -62	20,43	16,96	↘ -17

Abbildung 59: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung 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 Reihenhäuser zusammengefasst. Die folgenden Abbildungen stellen alle Kauffälle ohne Einschränkung dar.

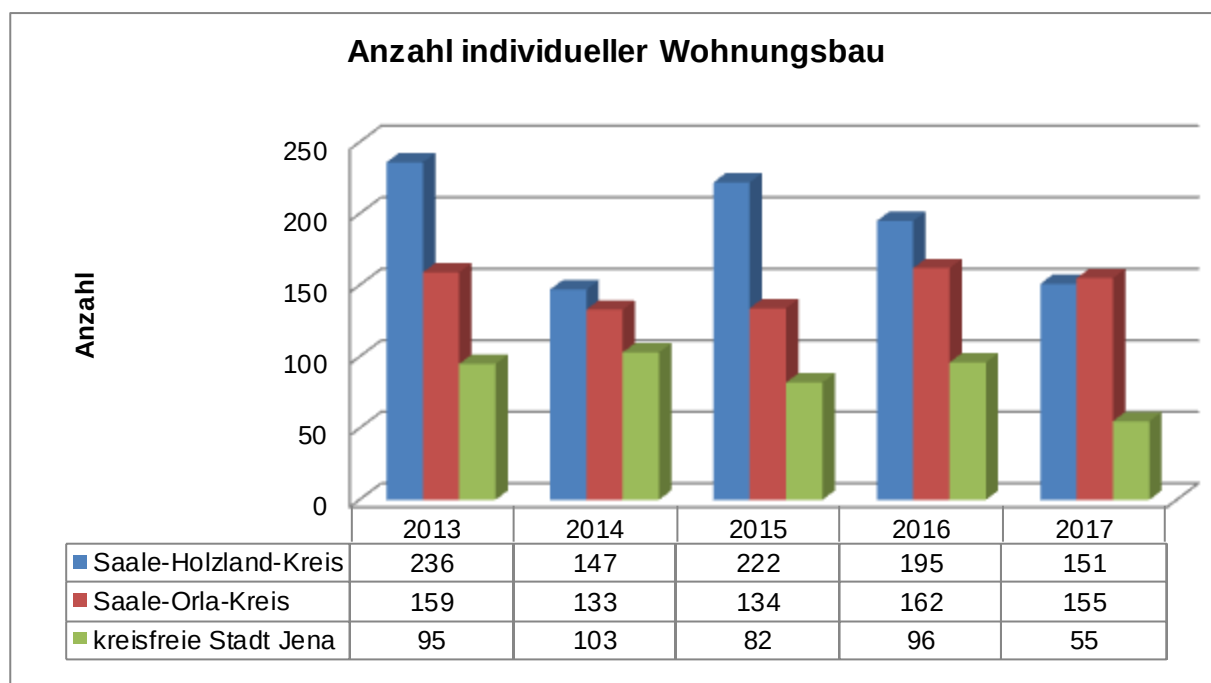


Abbildung 60: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

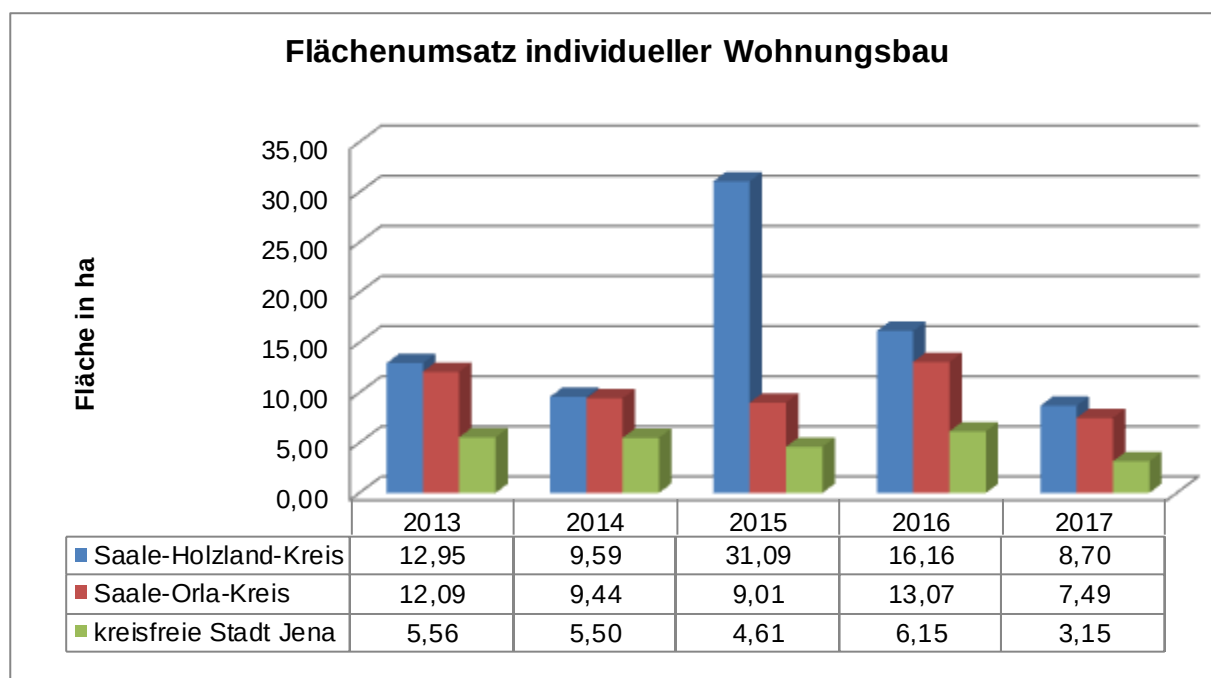


Abbildung 61: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Geldumsatz individueller Wohnungsbau

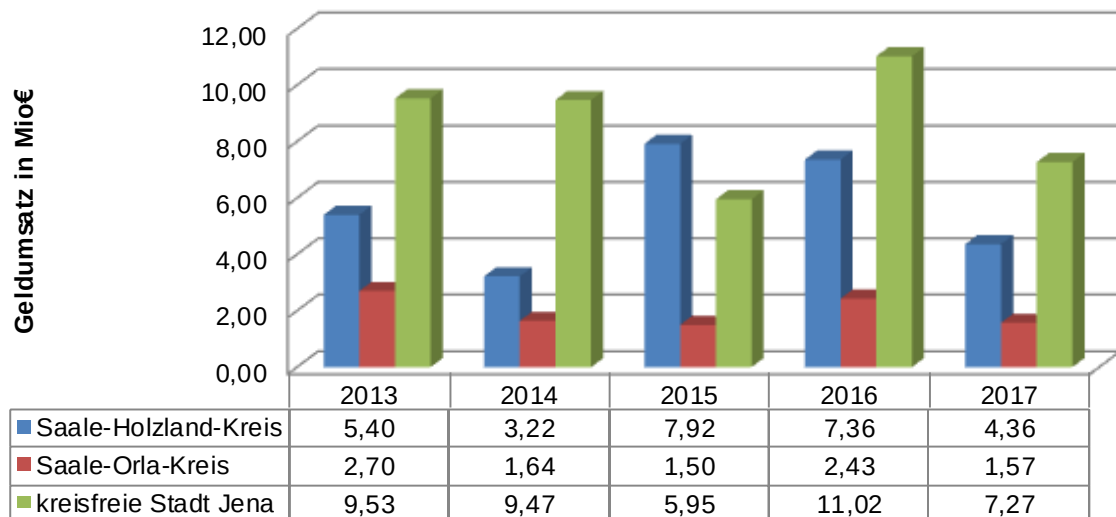


Abbildung 62: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

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

Saale-Holzland-Kreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	188	145	↓ -23	15,73	8,64	↓ -45	7,15	4,35	↓ -39
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Reiheneckhaus	7	6	↓ -14	0,43	0,06	↓ -86	0,21	0,01	↓ -95
Summe/ Veränderung	195	151	↓ -23	16,16	8,70	↓ -46	7,36	4,36	↓ -41

Abbildung 63: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	123	109	↓ -11	7,46	5,73	↓ -23	1,82	1,23	↓ -32
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Reiheneckhaus	7	15	↑ 114	0,17	0,31	↑ 82	0,02	0,07	↑ 250
Summe/ Veränderung	130	124	↓ -5	7,63	6,04	↓ -21	1,84	1,30	↓ -29

Abbildung 64: Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Kauffälle die im Saale-Orla-Kreis nicht eindeutig den Teilmärkten „Ein- und Zweifamilienhäuser“ bzw. „Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhaus“ zugeordnet werden konnten, wurden im Gesamtmarkt „Individueller Wohnungsbau“ erfasst.

kreisfreie Stadt Jena									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	88	44	↓ -50	5,95	2,48	↓ -58	10,66	6,02	↓ -44
Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus, Reihenendhaus	8	11	↑ 38	0,21	0,67	↑ 219	0,36	1,24	↑ 244
Summe/Veränderung	96	55	↓ -43	6,16	3,15	↓ -49	11,02	7,26	↓ -34

Abbildung 65: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Saale-Holzland-Kreis

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

Etwa 50% der Kauffälle im Berichts- und Vorjahr liegen entweder im Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena oder im Bereich um das Hermsdorfer Kreuz.

Der „Einzugsbereich“ der kreisfreien Stadt Jena ist unter Pkt. 4.1.4 beschrieben.

Sowohl die Anzahl der Verkäufe wie auch der durchschnittliche Kaufpreis sind im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Individueller Wohnungsbau						
Anzahl	120	70	110	97	67	464
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	57	51	77	90	74	70
Minimum	12	10	14	10	14	10
Maximum	138	110	200	220	220	220
Ø ber. Fläche [m²]	736	852	916	877	875	846
Ø BRW [€/m²]	49	45	48	35	49	45
Ø Index [KP/BRW]	1,22	1,22	2,11	1,78	1,37	1,83

Abbildung 66: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

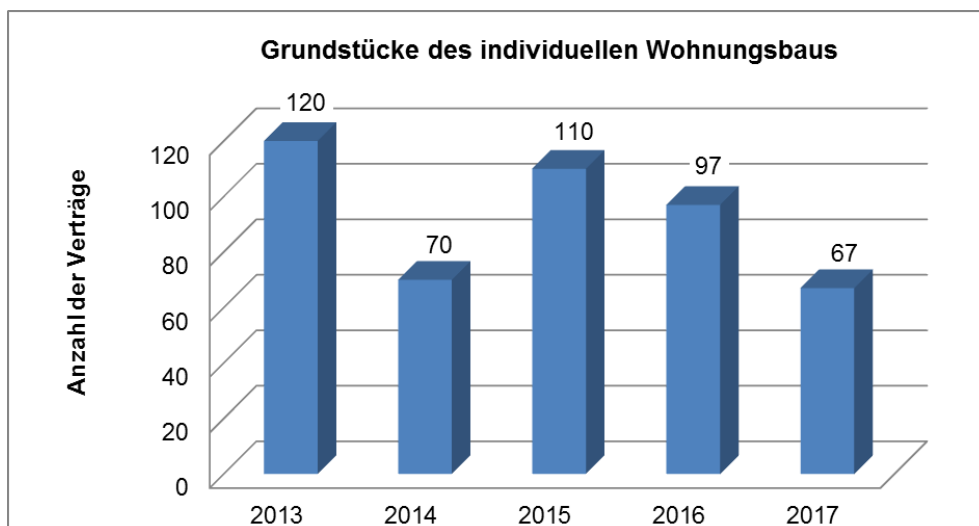


Abbildung 67: Saale-Holzland-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

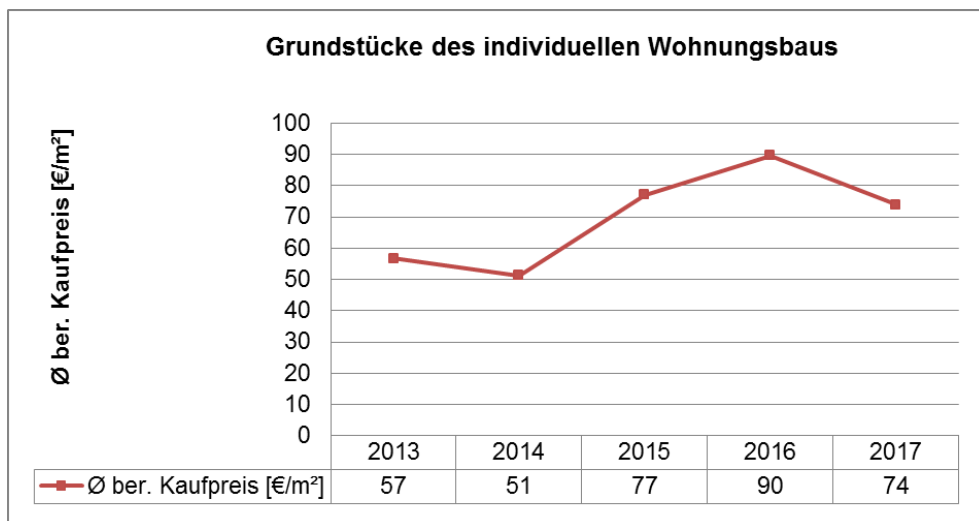


Abbildung 68: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

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 Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena befinden. Es ist zu erkennen, dass sich hier, wie im Gesamtbereich, der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um etwa 20 % verringert hat.

Saale-Holzland-Kreis											
BRW - Klassen	bis 20 €/m²		21 €/m² - 40 €/m²		41 €/m² - 60 €/m²		ab 60 €/m²		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau											
Anzahl	26	10	30	15	24	24	5	9	97	67	↓ -31
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	97	31	56	38	75	75	120	135	90	74	↘ -18
Minimum	10	14	14	18	27	29	76	59	10	14	
Maximum	173	70	150	81	150	140	200	170	220	220	
Ø ber. Fläche [m²]	989	1.085	868	962	908	870	577	638	877	875	→ 0
Ø BRW [€/m²]	14	18	31	31	52	51	85	112	35	49	↑ 40
Ø Index [KP/BRW]	2,18	1,49	1,96	1,24	1,45	1,45	1,36	1,25	1,78	1,37	↘ -23
davon Kauffälle im Einzugsbereich der Stadt Jena											
Anzahl	3	1	11	4	7	5	29	7	50	17	↓ -66
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	80	*	57	46	103	96	161	140	125	99	↘ -21
Minimum	30	*	27	29	69	39	70	59	27	29	
Maximum	110	*	108	81	150	130	220	220	220	220	
Ø ber. Fläche [m²]	929	*	1.015	428	717	825	772	847	827	744	↘ -10
Ø BRW [€/m²]	18	*	30	33	54	49	89	*	45	48	↗ 7
Ø Index [KP/BRW]	4,27	*	1,86	1,42	1,96	1,97	1,42	*	2,11	1,56	↘ -26

Abbildung 69: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke 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		401 m² - 600 m²		601 m² - 800 m²		801 m² - 1.200 m²		über 1.200 m²		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Individueller Wohnungsbau												
Anzahl	5	3	30	22	27	17	23	15	12	10	97	67
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	55	44	117	80	101	95	70	72	47	40	90	74
Minimum	28	19	10	24	18	15	15	21	10	14	10	14
Maximum	72	131	220	170	220	220	200	137	173	76	220	220
Ø ber. Fläche [m²]	363	270	516	525	694	693	956	994	2.250	1.957	877	875
Ø BRW [€/m²]	36	39	28	64	45	44	34	50	30	30	35	49
Ø Index [KP/BRW]	1,64	1,08	2,13	1,31	1,88	1,49	2,33	1,45	2,65	1,29	1,78	1,37
davon Kauffälle im Einzugsbereich der Stadt Jena												
Anzahl	2	1	19	4	13	5	11	6	5	1	50	17
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	144	65	148	159	96	86	73	*	125	99
Minimum	*	*	41	31	77	43	27	34	34	*	27	29
Maximum	*	*	220	90	220	220	200	130	173	*	220	220
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	518	482	662	691	968	969	2.358	*	827	744
Ø BRW [€/m²]	*	*	41	48	65	*	38	52	29	*	45	48
Ø Index [KP/BRW]	*	*	1,92	1,56	2,29	*	2,33	1,76	1,34	*	2,11	1,56

Abbildung 70: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksgrößen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Nachfolgend wird der Teilbereich Saale-Orla-Kreis weiter differenziert betrachtet. Zu Analyse wurden nur diejenigen Kauffälle verwendet, die als 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 in den letzten zwei Jahren angestiegen sind.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Individueller Wohnungsbau						
Anzahl	76	56	52	77	79	340
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	33	29	25	31	29	30
Minimum	5	5	7	6	5	5
Maximum	67	70	61	79	113	113
Ø ber. Fläche [m²]	884	972	1.054	1.157	582	770
Ø BRW [€/m²]	33	27	27	27	29	30
Ø Index [KP/BRW]	1,13	1,19	1,10	1,19	0,99	1,12

Abbildung 71: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

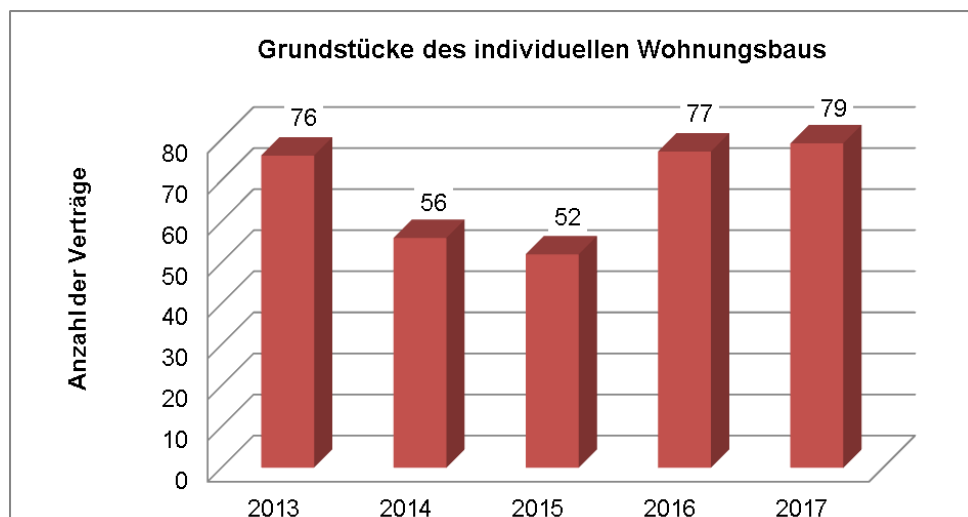


Abbildung 72: Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

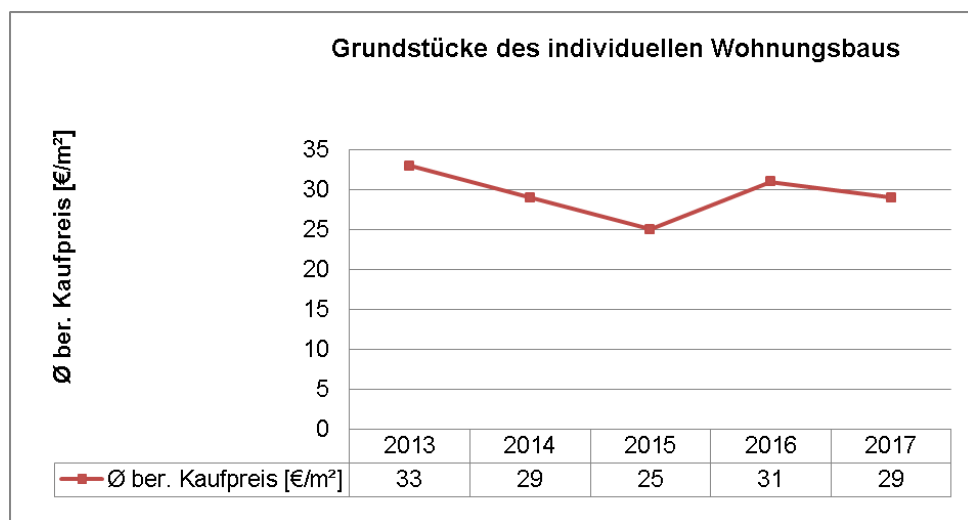


Abbildung 73: Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre

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 €/m ²		11 €/m ² - 20 €/m ²		21 €/m ² - 30 €/m ²		ab 30 €/m ²		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG											
Anzahl	*	*	1	2	*	2	17	26	18	30	↗ 17
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]			*	*		*	54	46	53	44	↘ -17
Minimum			*	*		*	38	18	38	18	
Maximum			*	*		*	79	113	79	113	
Ø ber. Fläche [m ²]			*	*		*	736	650	753	633	↘ -16
Ø BRW [€/m ²]			*	*		*	49	48	47	43	↘ -9
Ø Index [KP/BRW]			*	*		*	1,18	0,96	1,19	0,99	↘ -16
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB											
Anzahl	10	13	25	16	16	11	8	9	59	49	↘ -17
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	10	10	18	15	31	23	41	37	24	20	↘ -17
Minimum	8	5	6	9	15	9	26	17	6	5	
Maximum	16	25	43	26	42	39	61	59	61	59	
Ø ber. Fläche [m ²]	949	631	1.711	414	931	534	1.043	731	1.280	556	↓ -56
Ø BRW [€/m ²]	8	8	15	15	26	28	42	42	21	21	→ 0
Ø Index [KP/BRW]	1,21	1,24	1,21	1,20	1,24	0,85	0,98	0,86	1,19	0,99	↘ -16
Gesamt											
Anzahl	10	13	26	18	16	13	25	35	77	79	→ 3
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	10	10	19	19	31	23	50	43	31	29	↘ -7
Minimum	8	5	6	9	15	9	26	17	6	5	
Maximum	16	25	43	26	42	39	79	113	79	113	
Ø ber. Fläche [m ²]	949	631	1.686	401	931	548	835	664	1.157	582	↓ -33
Ø BRW [€/m ²]	8	8	15	15	26	26	47	46	27	29	↗ 7
Ø Index [KP/BRW]	1,21	1,24	1,26	1,23	1,24	0,87	1,07	0,92	1,19	0,99	↘ -16

Abbildung 74: 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	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB						
Anzahl	43	42	38	59	49	231
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	20	22	18	24	20	21
Minimum	5	5	7	6	5	5
Maximum	50	50	60	61	59	61
Ø ber. Fläche [m ²]	948	1.079	1.122	1.280	556	997
Ø BRW [€/m ²]	21	19	19	21	21	20
Ø Index [KP/BRW]	1,18	1,21	1,12	1,19	0,99	1,14

Abbildung 75: Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

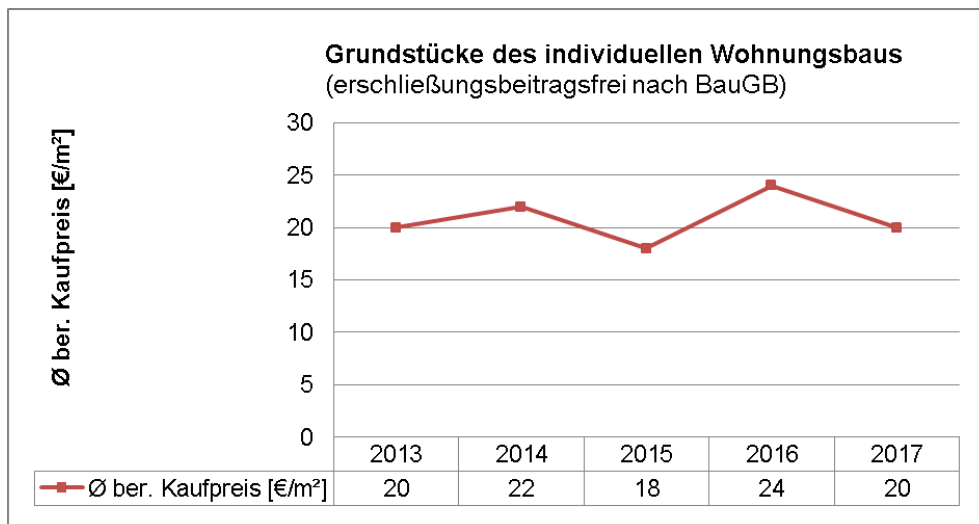


Abbildung 76: Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB über 5 Jahre

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

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG						
Anzahl	33	14	14	18	30	109
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	51	49	44	53	44	48
Minimum	30	35	34	38	18	18
Maximum	67	70	61	79	113	113
Ø ber. Fläche [m²]	799	743	801	753	630	743
Ø BRW [€/m²]	50	46	51	47	42	48
Ø Index [KP/BRW]	1,08	1,15	1,02	1,19	0,99	1,09

Abbildung 77: 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

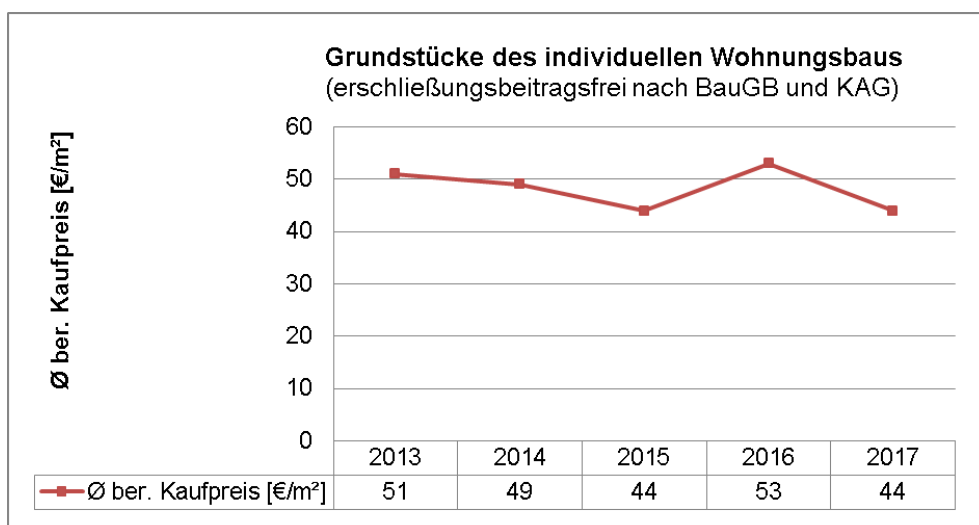


Abbildung 78: Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz über 5 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

In diesem Bereich 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	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	61	70	42	55	21	249
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	176	206	197	340	339	238
Minimum	57	64	50	38	54	38
Maximum	374	539	507	604	716	715
Ø ber. Fläche [m²]	744	635	653	596	716	663
Ø BRW [€/m²]	122	123	162	177	224	158
Ø Index [KP/BRW]	1,17	1,51	1,26	1,57	1,34	1,37

Abbildung 79: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

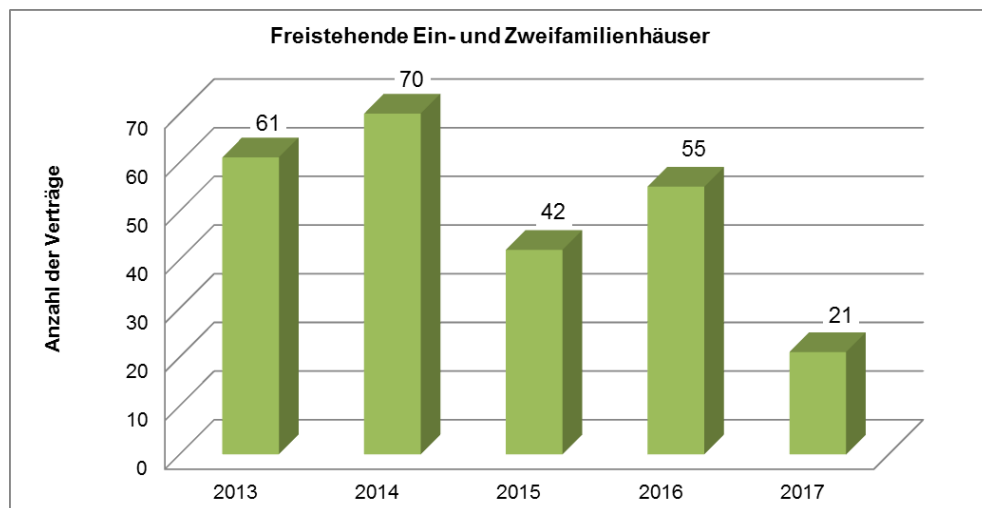


Abbildung 80: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

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

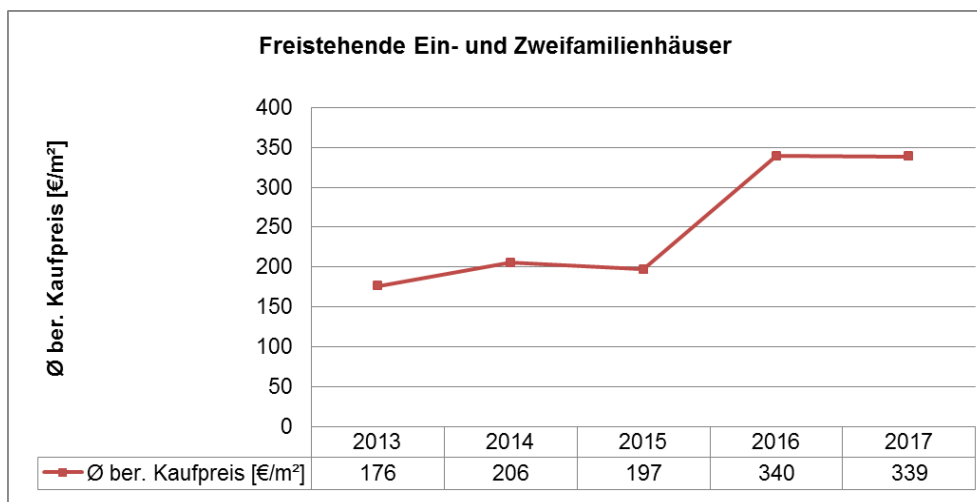


Abbildung 81: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Das nachfolgende Diagramm gibt einen Überblick über den Einzugsbereich der Käufer von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Übersicht zeigt, dass im Berichts- und Vorjahr ca. 15% der Käufer nicht ortsansässig sind.

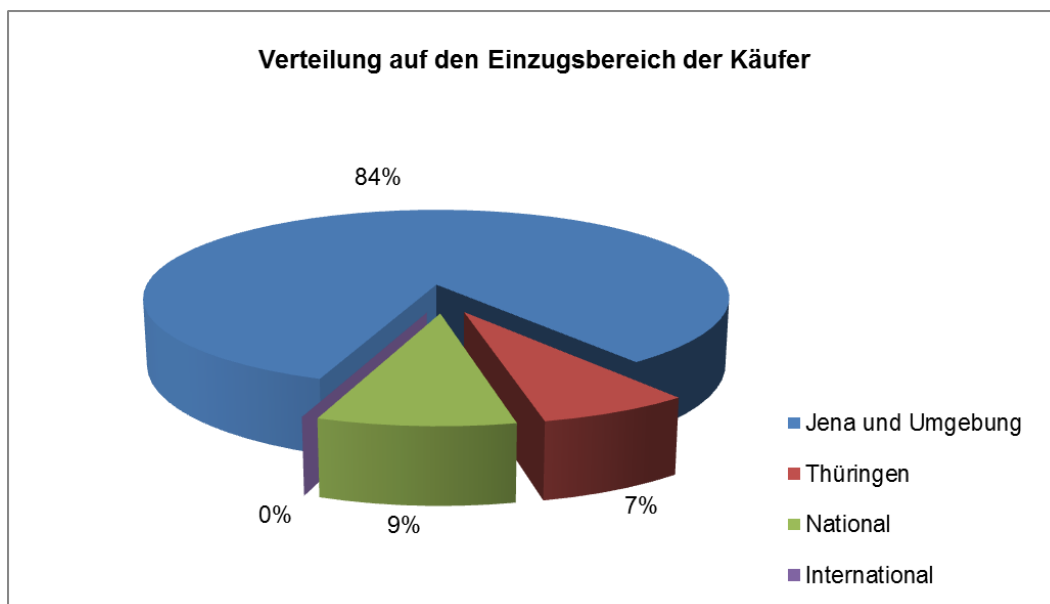


Abbildung 82: kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr 2017

Aufteilung nach Flächenklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Flächenklassen	bis 399 m²		400 m² bis 599 m²		600 m² bis 899 m²		ab 900 m²		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	8	5	24	4	17	10	6	2	55	21	↓ -62
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	410	349	377	515	312	258	175	*	340	339	→ 0
Minimum	248	153	38	303	100	54	76	*	38	54	
Maximum	604	499	600	716	520	581	325	*	604	716	
Ø ber. Fläche [m²]	288	381	484	476	676	735	1.232	*	596	716	↑ 20
Ø BRW [€/m²]	189	311	188	*	186	169	124	*	177	224	↑ 26
Ø Index [KP/BRW]	2,23	1,13	1,27	*	1,56	1,47	1,37	*	1,57	1,34	↓ -15

Abbildung 83: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Flächenklassen über 2 Jahre

Zu den Kauffällen des Jahres 2017 in der Flächenklasse „400 m² bis 599 m²“ kann zum durchschnittlichen BRW bzw. Index keine Angabe erfolgen, da zum Zeitpunkt der Veräußerungen unterschiedliche Entwicklungszustände vorlagen.

Aufteilung nach Lageklassen¹

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	*	*	19	6	24	8	1	2	11	5	55	21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			318	264	449	496	*	*	138	114	340	339
Minimum			111	153	230	278	*	*	38	54	38	54
Maximum			604	350	600	716	*	*	314	163	604	716
Ø ber. Fläche [m²]			563	772	546	696	*	*	757	764	596	716
Ø BRW [€/m²]			216	207	194	288	*	*	90	87	177	224
Ø Index [KP/BRW]			1,60	1,48	1,64	1,33	*	*	1,52	1,33	1,57	1,34

Abbildung 84: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach BRW-Klasse

kreisfreie Stadt Jena												
BRW-Klassen	bis 49 €/m²		50 €/m² - 99 €/m²		100 €/m² - 149 €/m²		150 €/m² - 249 €/m²		ab 250 €/m²		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	1	1	6	4	10	2	10	3	28	11	55	21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	107	166	248	*	359	261	426	481	340	339
Minimum	*	*	76	80	111	*	230	153	268	303	38	54
Maximum	*	*	232	267	378	*	604	350	600	716	604	716
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	947	786	593	*	618	514	517	664	596	716
Ø BRW [€/m²]	*	*	78	88	124	*	206	218	278	356	177	224
Ø Index [KP/BRW]	*	*	1,35	1,87	2,01	*	1,74	1,19	1,06	1,16	1,57	1,34

Abbildung 85: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

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

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihenmittelhäuser / Reihenendhäuser						
Anzahl	7	2	5	2	6	22
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	172	*	262	*	279	233
Minimum	53	*	211	*	210	53
Maximum	280	*	299	*	305	360
Ø ber. Fläche [m²]	356	*	359	*	744	548
Ø BRW [€/m²]	126	*	202	*	226	174
Ø Index [KP/BRW]	1,12	*	1,44	*	1,33	1,47

Abbildung 86: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

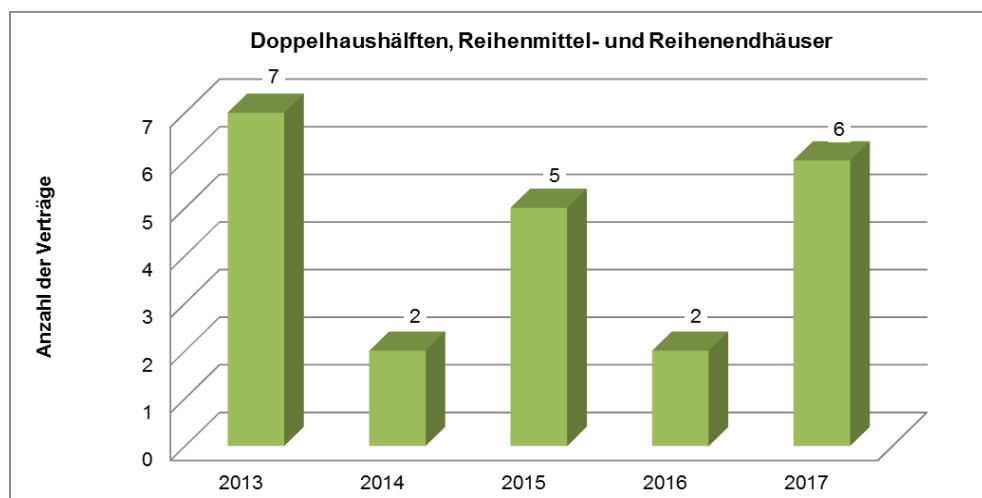


Abbildung 87: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

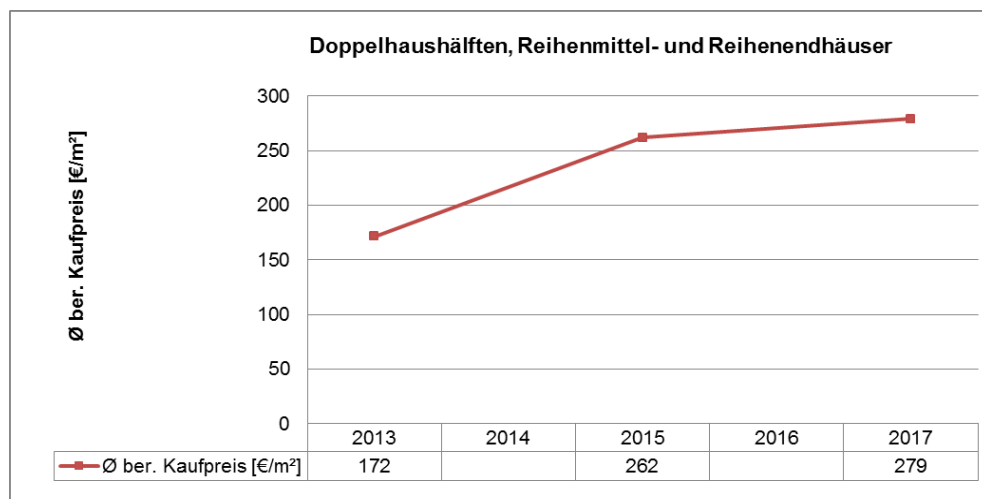


Abbildung 88: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser über 5 Jahre

Aufgrund des geringen Datenbestandes wird keine weitere Differenzierung vorgenommen.

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt wurden 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 eine weitere Differenzierung in diesem Segment nicht durchgeführt worden. Zusätzliche detaillierte Auswertungen erfolgen nur für die kreisfreie Stadt Jena.

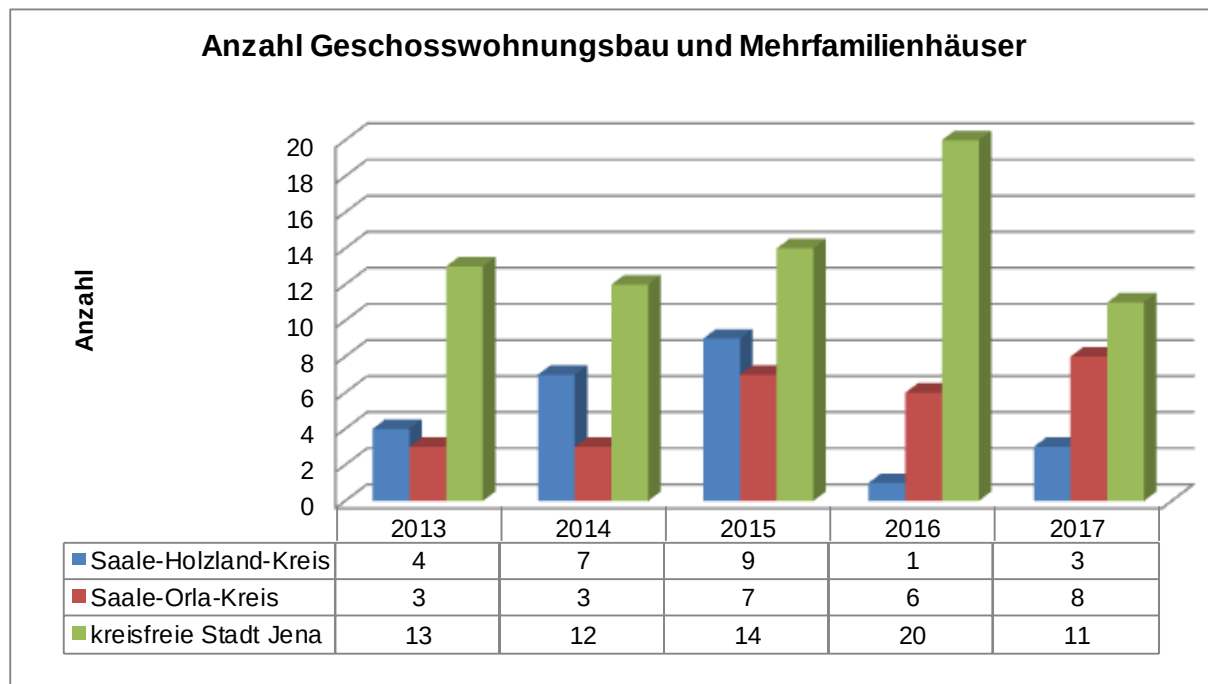


Abbildung 89: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

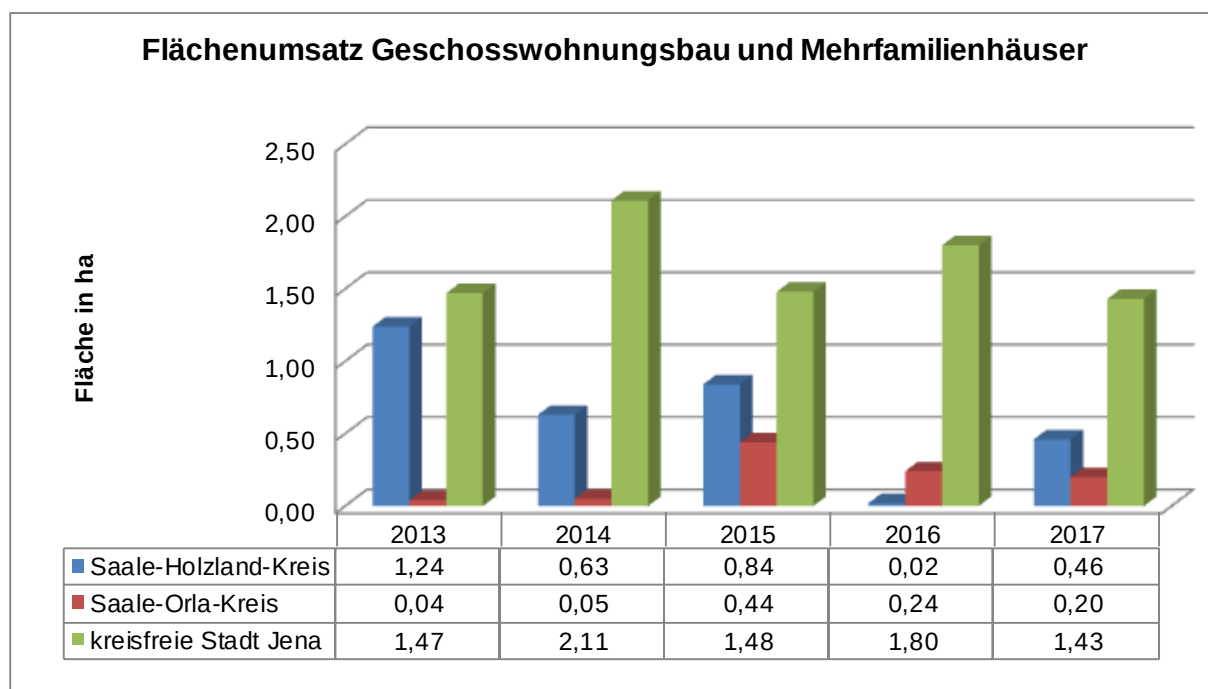


Abbildung 90: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

Geldumsatz Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

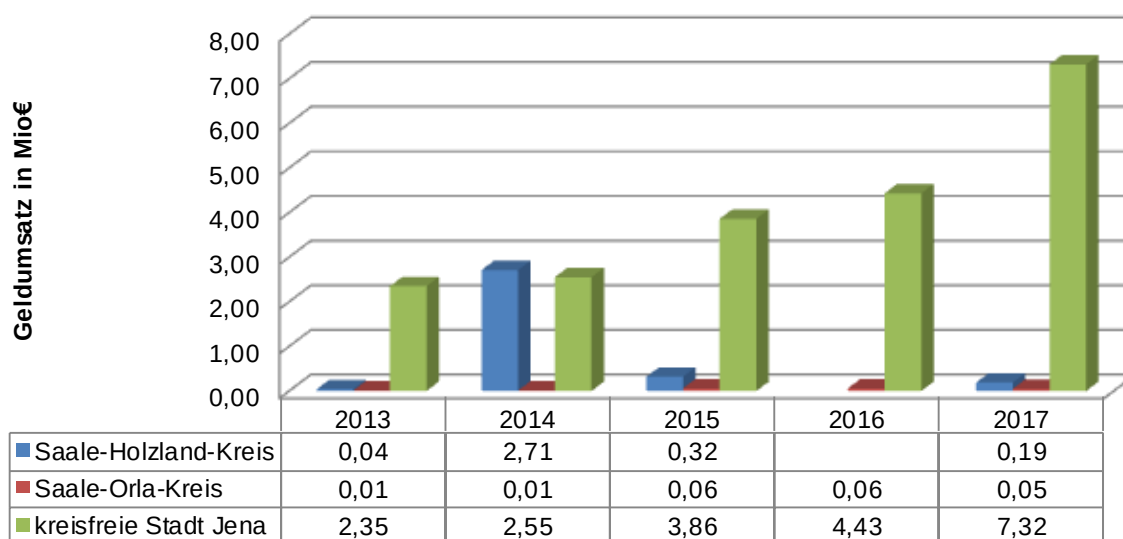


Abbildung 91: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

Kreisfreie Stadt Jena

Zur Analyse des nachfolgenden Teilmarktes wurden nur diejenigen Kauffälle verwendet, die als geeignet klassifiziert werden konnten. Insgesamt wurden 1,43 ha (Vorjahr 1,80 ha) bei einem Geldumsatz von 7,32 Mio. € (Vorjahr 4,43 Mio. €) gehandelt. Zum Vergleich sei zusätzlich auch das jährliche Investitionsvolumen der Jahre 2013 bis 2017 angeführt, welches im Mittel bei 3,0 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	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser						
Anzahl	6	8	7	6	7	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	179	200	290	431	690	356
Minimum	113	71	191	197	169	71
Maximum	255	516	416	778	1.474	1.474
Ø ber. Fläche [m²]	1.267	2.289	1.823	1.069	1.679	1.672
Ø BRW [€/m²]	161	168	170	158	218	170
Ø Index [KP/BRW]	1,33	1,31	1,96	2,87	3,36	2,01

Abbildung 92: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

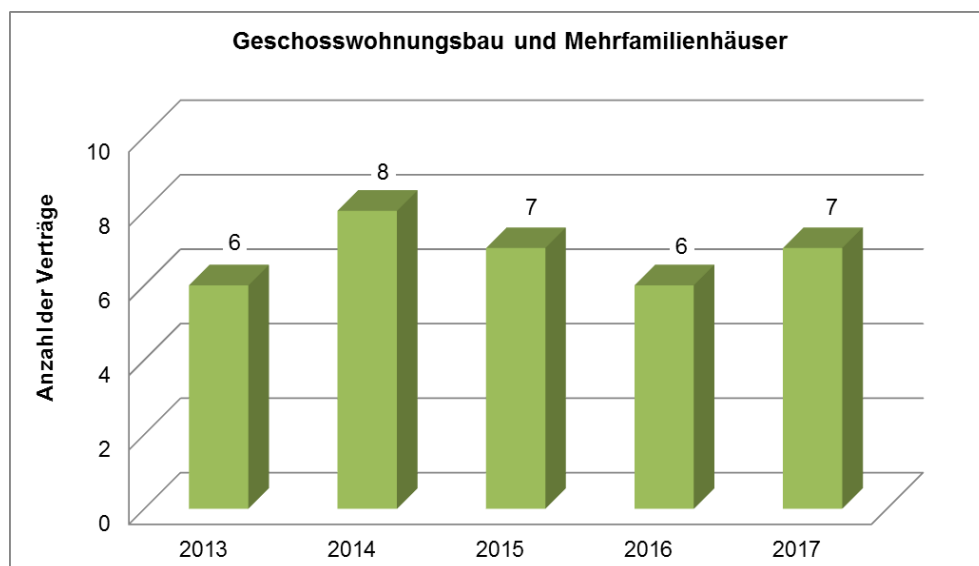


Abbildung 93: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

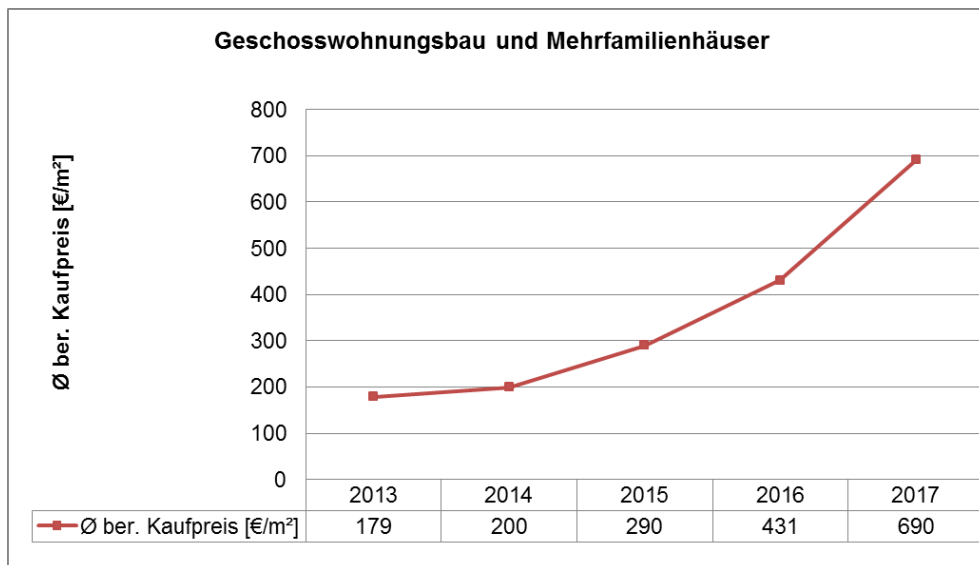


Abbildung 94: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

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 Vergnügungstätten wurden in diesem Teilmarkt zusammengefasst.

Die folgenden Abbildungen stellen alle Kauffälle ohne Einschränkung der Eignung dar.

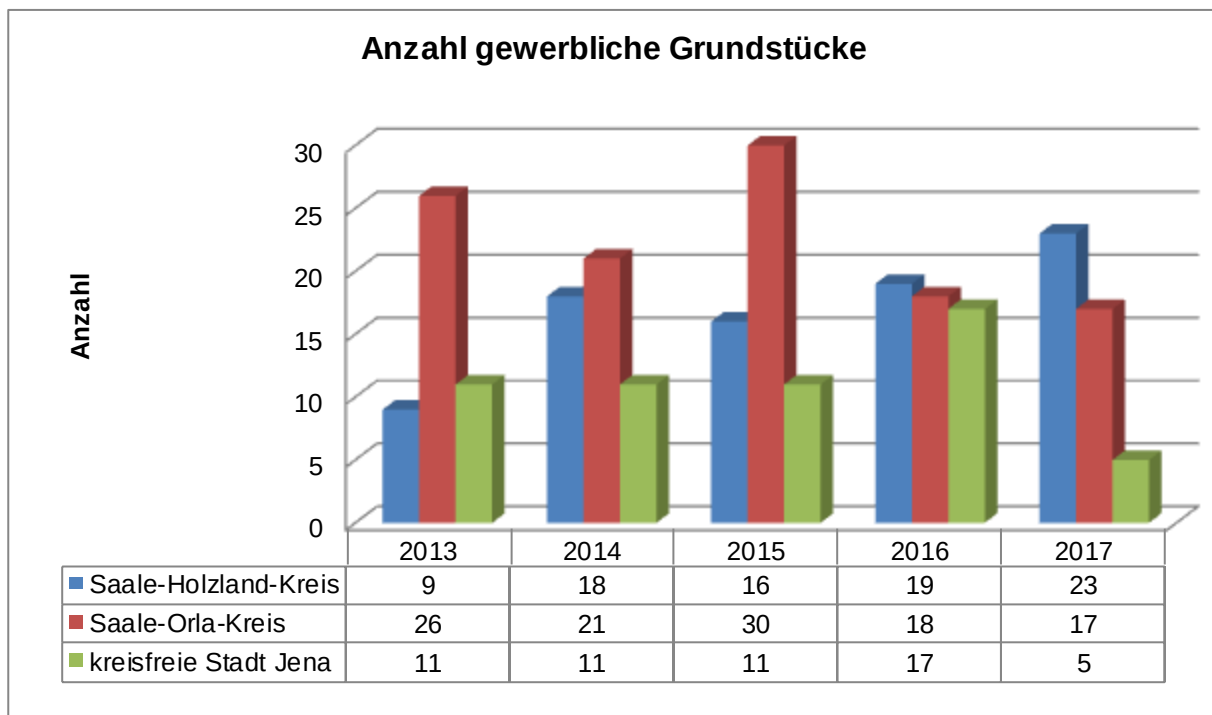


Abbildung 95: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Flächenumsatz gewerbliche Grundstücke

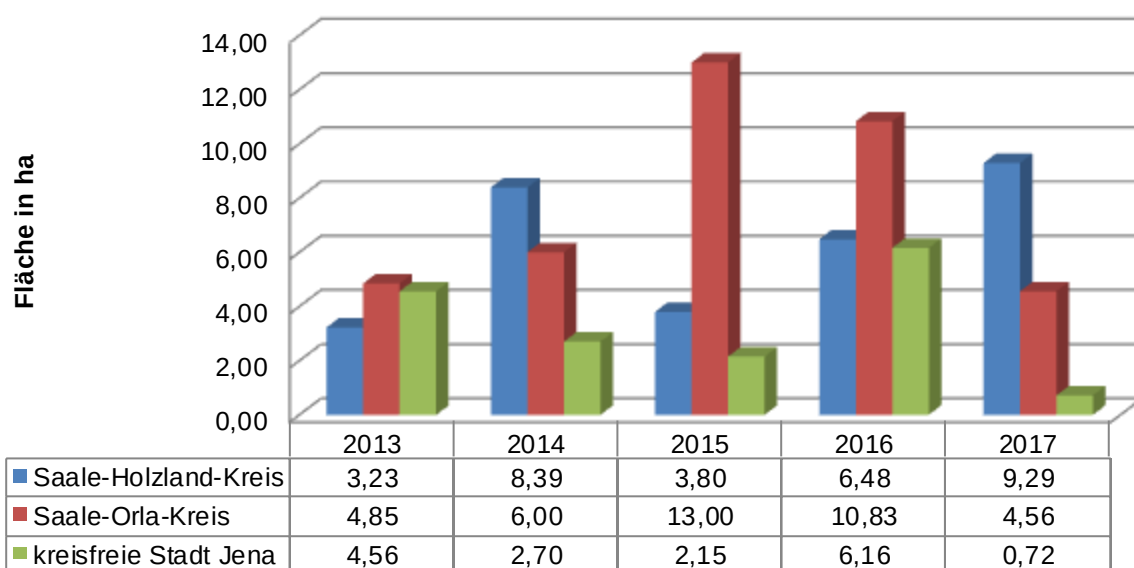


Abbildung 96: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Geldumsatz gewerbliche Grundstücke

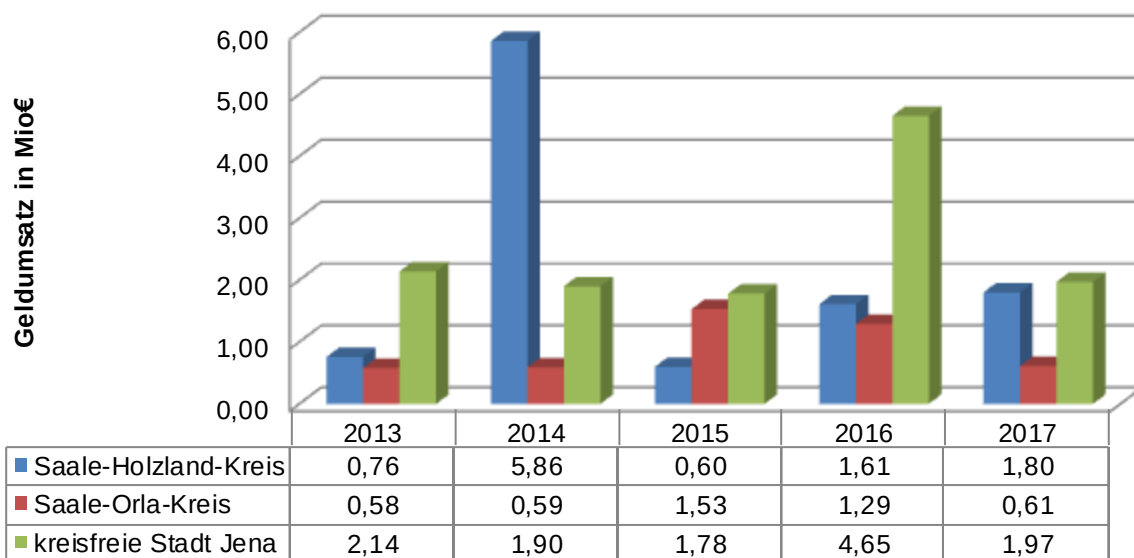


Abbildung 97: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Saale-Holzland-Kreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	2	2	→ 0	0,14	0,25	↑ 79	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe und Industrie	17	21	↑ 24	6,34	9,04	↑ 43	1,56	1,77	↑ 13
Summe/Veränderung	19	23	↑ 21	6,48	9,29	↑ 43	1,56	1,77	↑ 13

Abbildung 98: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	0	5	k.A.	k.A.	1,51	k.A.	k.A.	0,33	k.A.
Gewerbe und Industrie	18	12	↓ -33	10,83	3,05	↓ -72	1,29	0,28	↓ -78
Summe/Veränderung	18	17	↓ -6	10,83	4,56	↓ -58	1,29	0,61	↓ -53

Abbildung 99: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	4	4	→ 0	1,21	0,44	↓ -64	1,12	1,79	↑ 60
Gewerbe und Industrie	13	1	↓ -92	4,95	0,28	↓ -94	3,53	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	17	5	↓ -71	6,16	0,72	↓ -88	4,65	1,79	↓ -62

Abbildung 100: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Bei den nachfolgenden detaillierten Auswertungen für die einzelnen Kreise bzw. für die kreisfreie Stadt Jena wurden die für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge ausgeschlossen.

Saale-Holzland-Kreis

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Gewerbliche Grundstücke						
Anzahl	7	10	8	5	9	39
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	27	32	18	18	20	24
Minimum	15	10	11	10	9	9
Maximum	45	102	38	27	37	102
Ø ber. Fläche [m²]	4.435	5.895	1.615	4.828	4.603	4.607
Ø BRW [€/m²]	30	25	22	23	23	24
Ø Index [KP/BRW]	0,91	1,48	0,93	0,79	0,79	1,03

Abbildung 101: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über gewerbliche Grundstücke, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

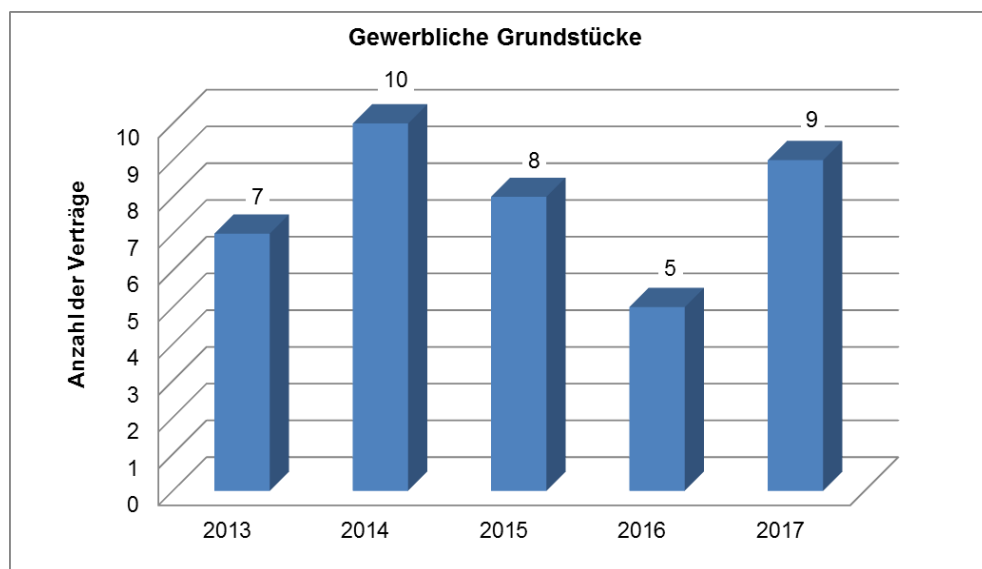


Abbildung 102: Saale-Holzland-Kreis, Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre

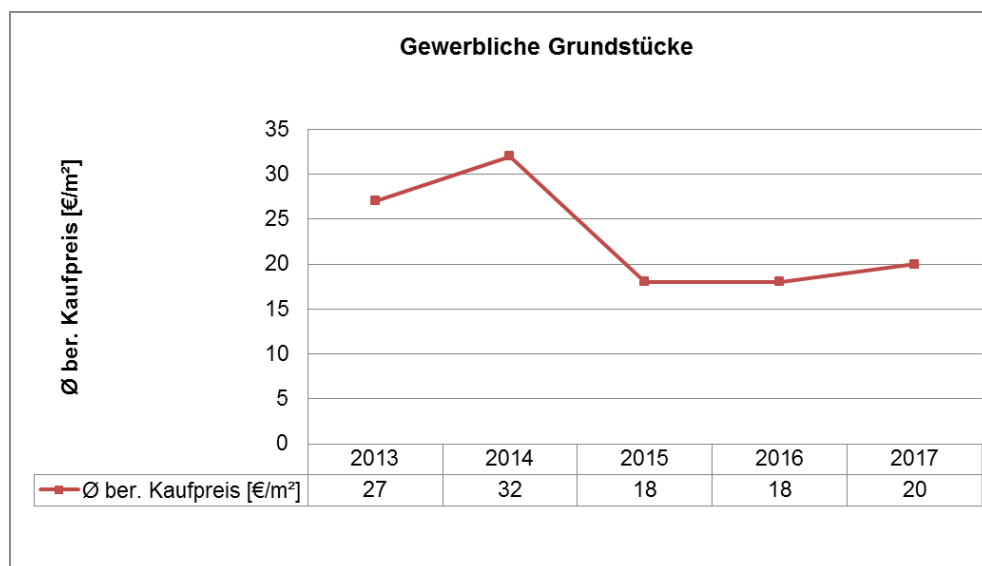


Abbildung 103: Saale-Holzland-Kreis, Ø ber. Kaufpreis von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Gewerbliche Grundstücke						
Anzahl	9	8	10	14	9	50
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	17	28	18	13	15	18
Minimum	5	7	9	4	8	4
Maximum	30	109	38	29	20	109
Ø ber. Fläche [m²]	3.001	2.016	3.978	3.573	3.304	3.196
Ø BRW [€/m²]	16	25	19	14	15	17
Ø Index [KP/BRW]	1,22	1,23	0,99	1,08	0,84	1,11

Abbildung 104: Saale-Orla-Kreis - Übersicht über gewerbliche Grundstücke gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

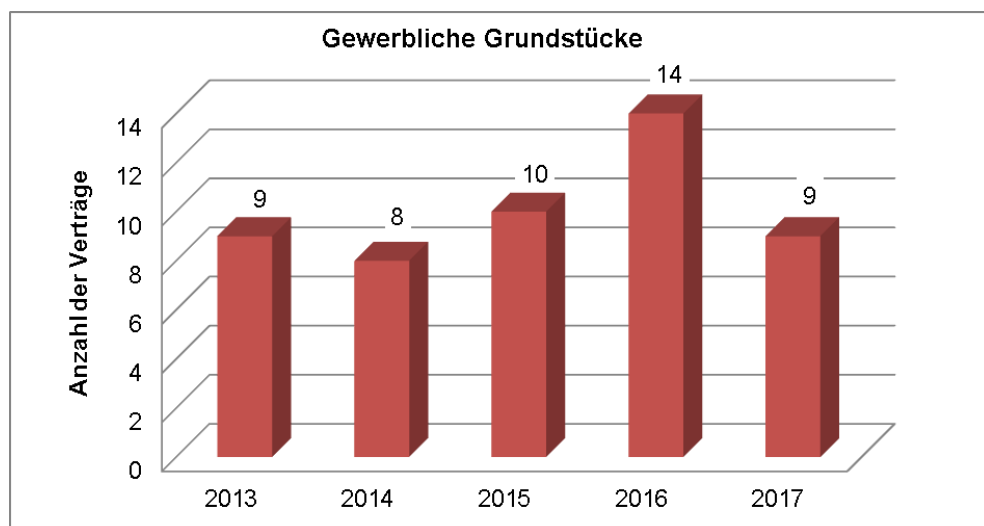


Abbildung 105: Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre

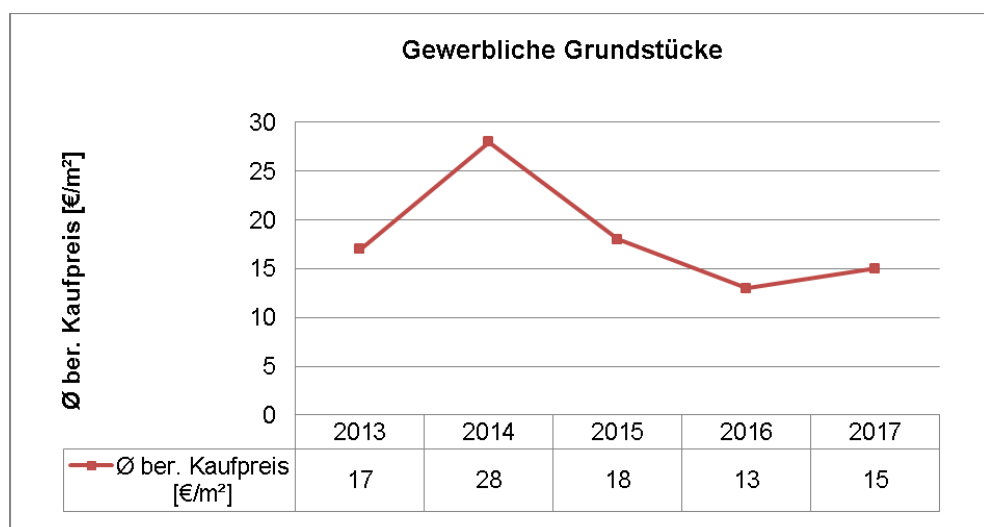


Abbildung 106: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreise für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Gewerbliche Grundstücke						
Anzahl	5	4	5	10	3	27
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	65	78	107	83	254	102
Minimum	44	70	43	45	65	43
Maximum	110	100	195	121	476	476
Ø ber. Fläche [m²]	8.479	3.930	1.949	5.117	2.110	4.643
Ø BRW [€/m²]	64	44	83	80	217	87
Ø Index [KP/BRW]	1,01	1,86	1,30	1,17	1,08	1,26

Abbildung 107: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über gewerbliche Grundstücke gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

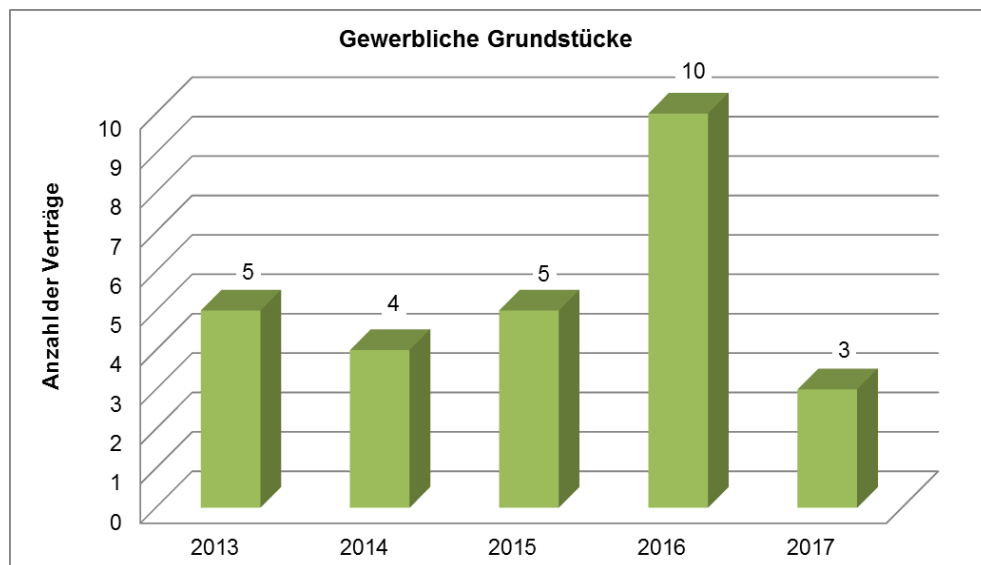


Abbildung 108: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre

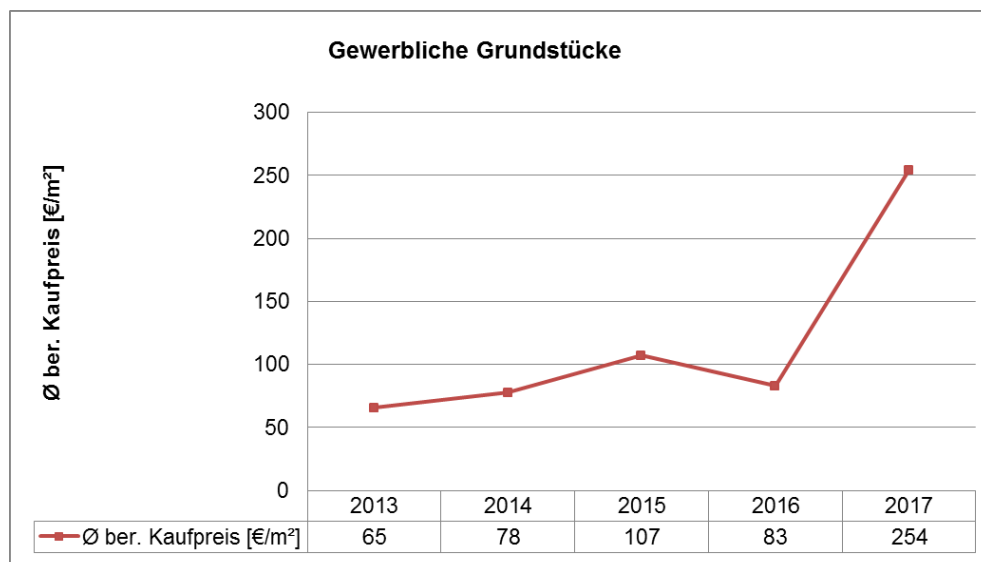


Abbildung 109: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre

Der durchschnittliche ber. Kaufpreis (€/m²) für das Berichtsjahr 2017 beinhaltet zu 2/3 Büro- und Verwaltungsgrundstücke in hohem Bodenrichtwertniveau.

5.1.4 Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)

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

Bauerwartungsland (§ 5 (2) 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 wurden 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.

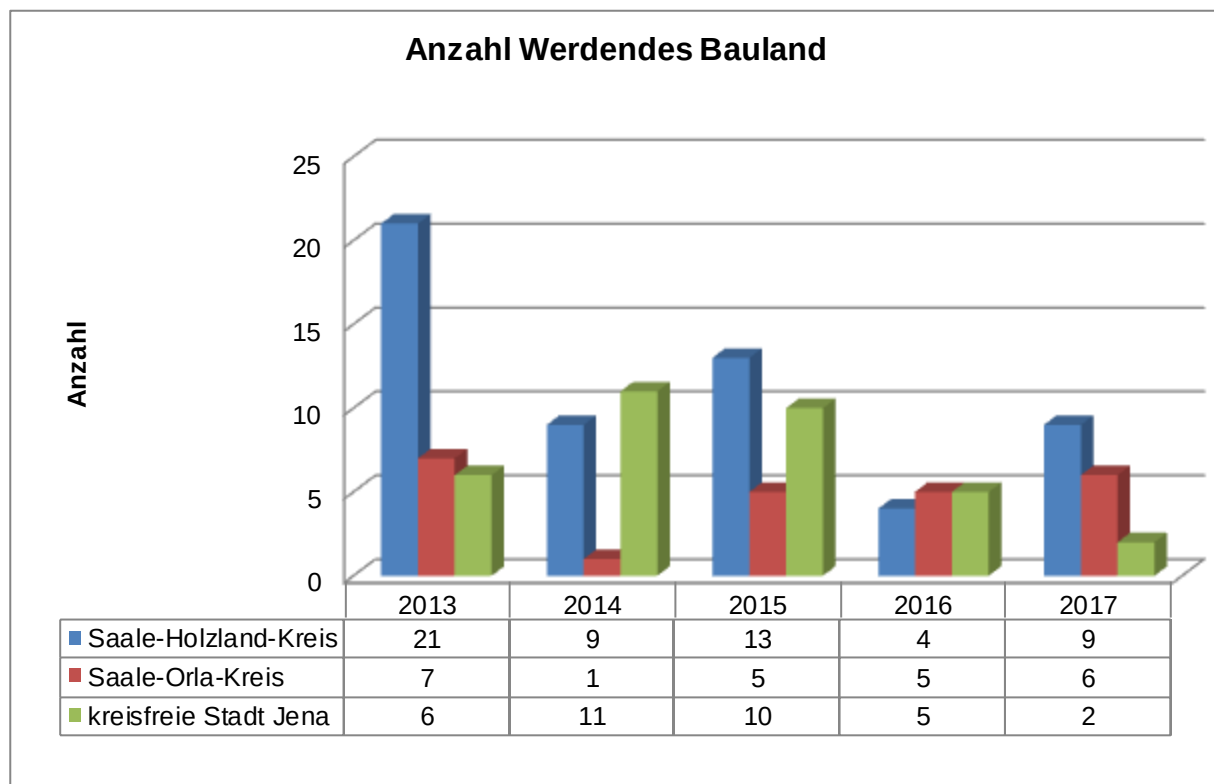


Abbildung 110: Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis

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 zum Teil bereits vor der Veräußerung für öffentliche Zwecke genutzt und sind auch künftig diesen vorbehalten.

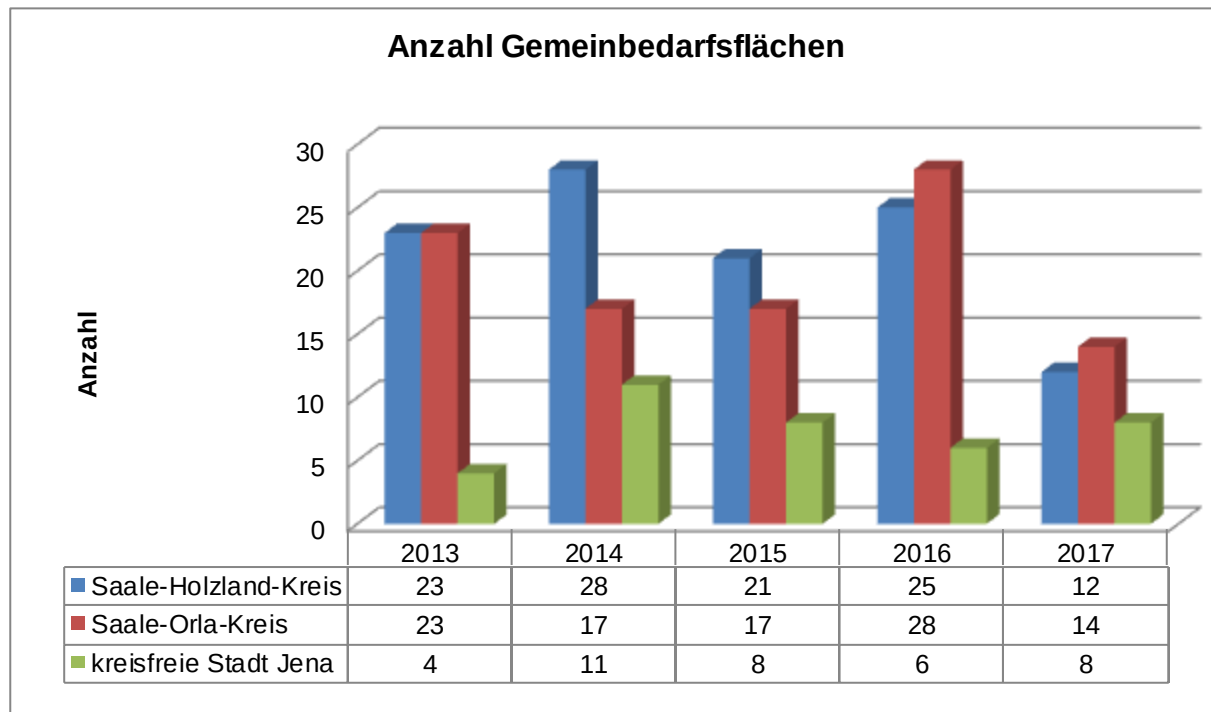


Abbildung 111: Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

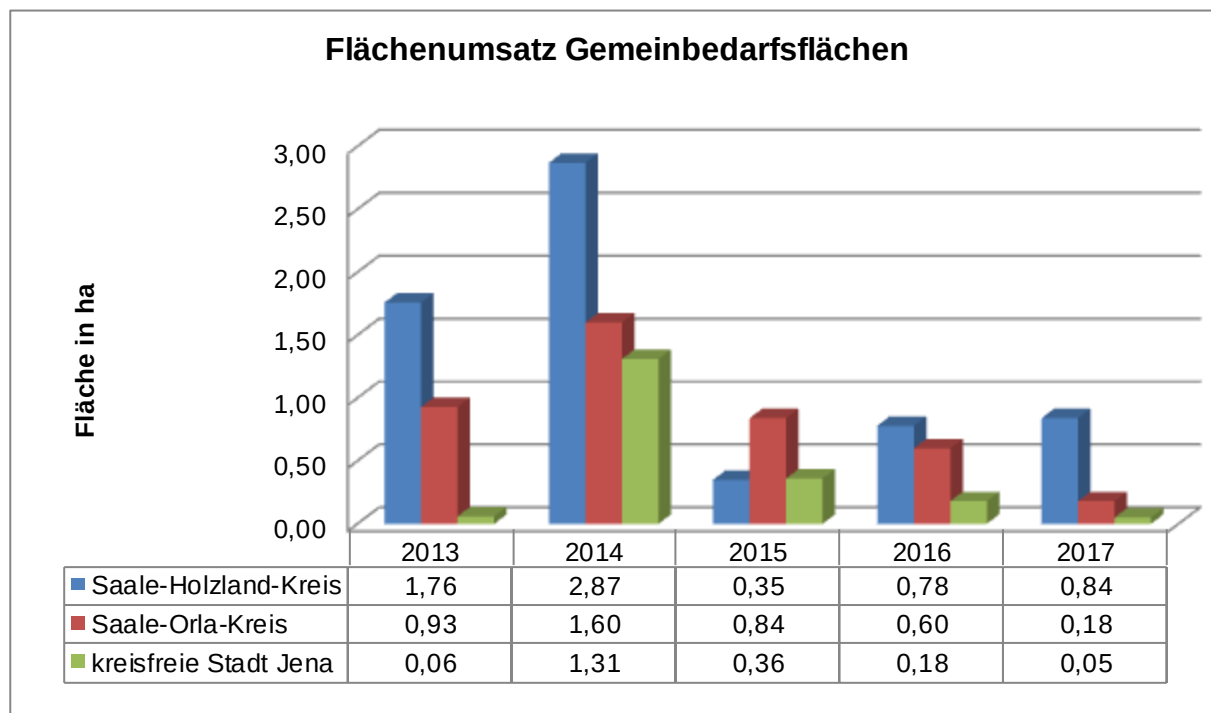


Abbildung 112: Flächenumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

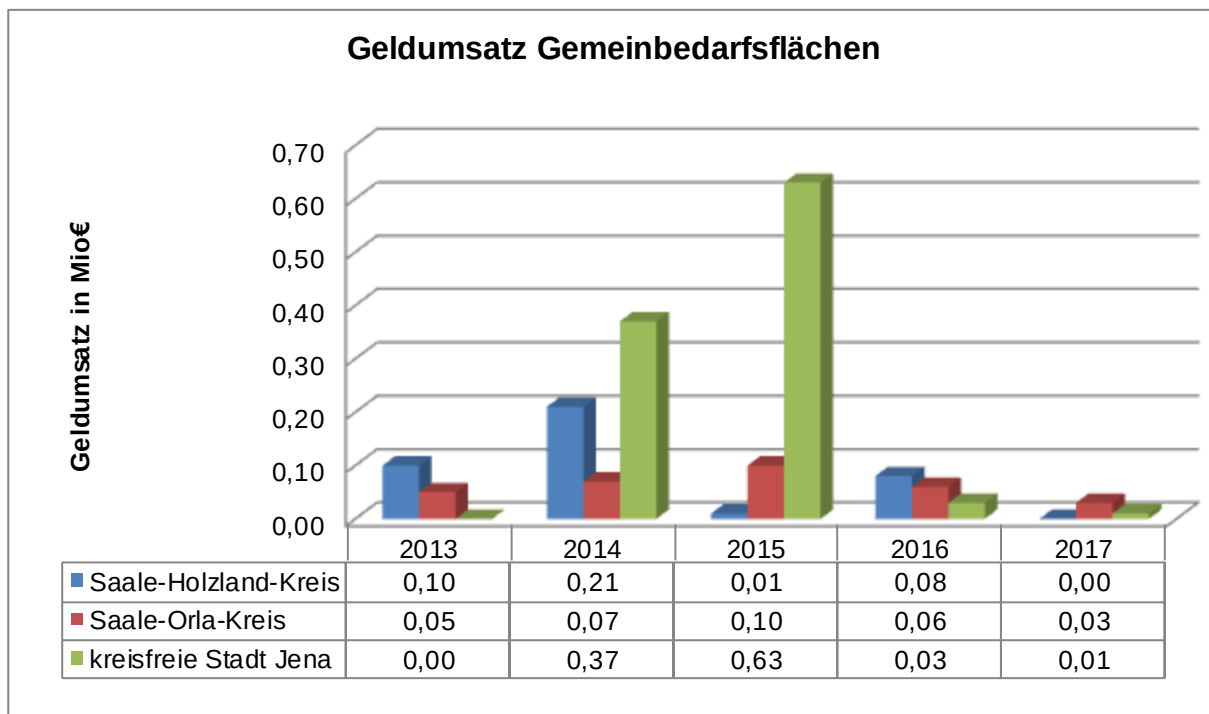


Abbildung 113: Geldumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

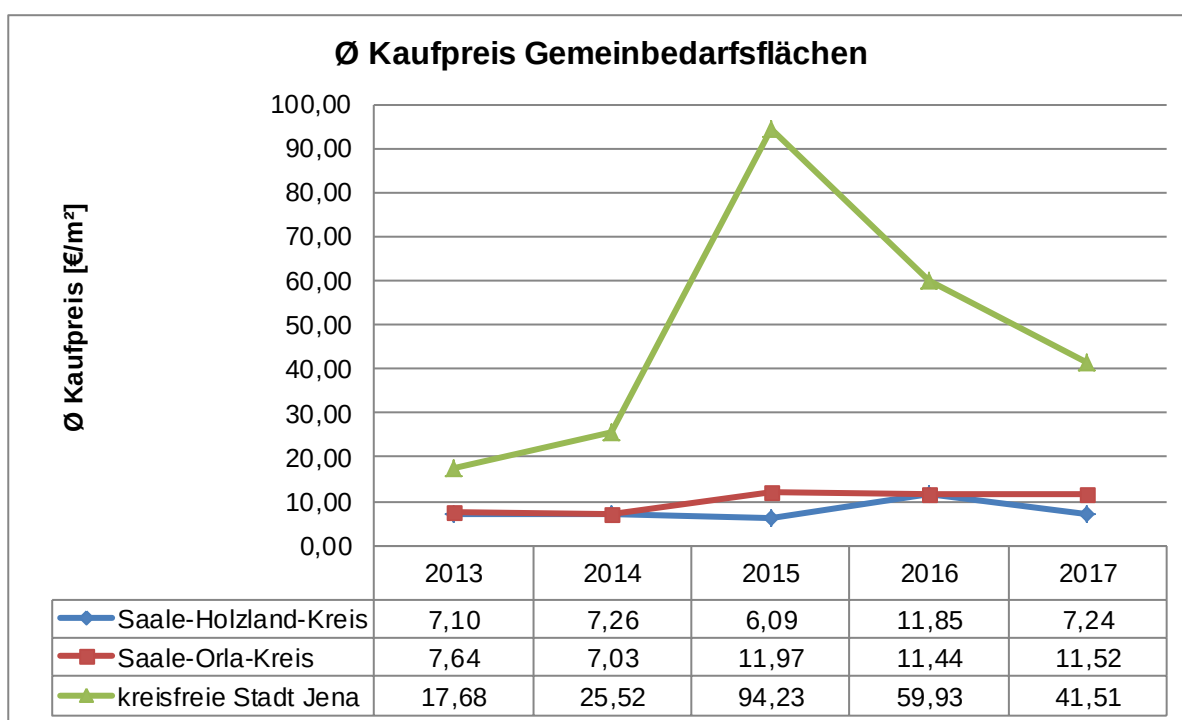


Abbildung 114: Ø Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

Bei den Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich handelte es sich überwiegend um Verkehrsflächen (ca. 79 % des gesamten Teilmarktes Gemeinbedarf in den letzten 5 Jahren). Der durchschnittliche Kaufpreis orientierte sich häufig am Bodenrichtwert, dabei wurden im Schnitt 59 % des Bodenrichtwertes für derartige Flächen im Berichtszeitraum gezahlt (SHK 43 %; SOK 81 %; kreisfreie Stadt Jena 53 %).

Im Jahr 2015 war für den Bereich der kreisfreien Stadt Jena ein knapp 4-facher Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises im Vergleich zum Jahr 2014 zu verzeichnen. Grund des überdurchschnittlichen Anstieges war 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)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Arrondierung in der Innenbereichslage						
Anzahl	19	10	13	16	12	5
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	117	225	156	141	65	101
Ø ber. Fläche [m²]	117	81	44	47	526	202
Ø BRW [€/m²]	119	231	140	182	149	194
Ø Index [KP/BRW]	1,02	0,89	1,16	0,78	0,45	0,64
Minimum	0,56	0,12	0,69	0,13	0,05	0,05
Maximum	1,61	1,43	1,92	2,50	1,00	1,25

Abbildung 115: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Arrondierungsflächen gegliedert nach Art, Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 2 Jahre

Die Anzahl der Kauffälle, welche eine Bebauung überhaupt ermöglichen oder zu einer wirtschaftlicheren 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 über 30 % (d.h. für das Berichts-/ Vorjahr 75 von 228 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 83 m². Insgesamt wurde eine Fläche von 0,3 ha (Vorjahr 0,9 ha) bei einem Geldumsatz von 0,5 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €) gehandelt.

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

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Arrondierungsflächen in der Innenbereichslage						
Anzahl	18	42	33	44	31	168
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	70	64	89	114	161	101
Ø ber. Fläche [m²]	207	184	181	207	83	173
Ø BRW [€/m²]	124	112	141	133	205	142
Ø Index [KP/BRW]	0,66	0,67	0,68	0,91	0,79	0,75

Abbildung 116: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht aller Arrondierungsflächen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

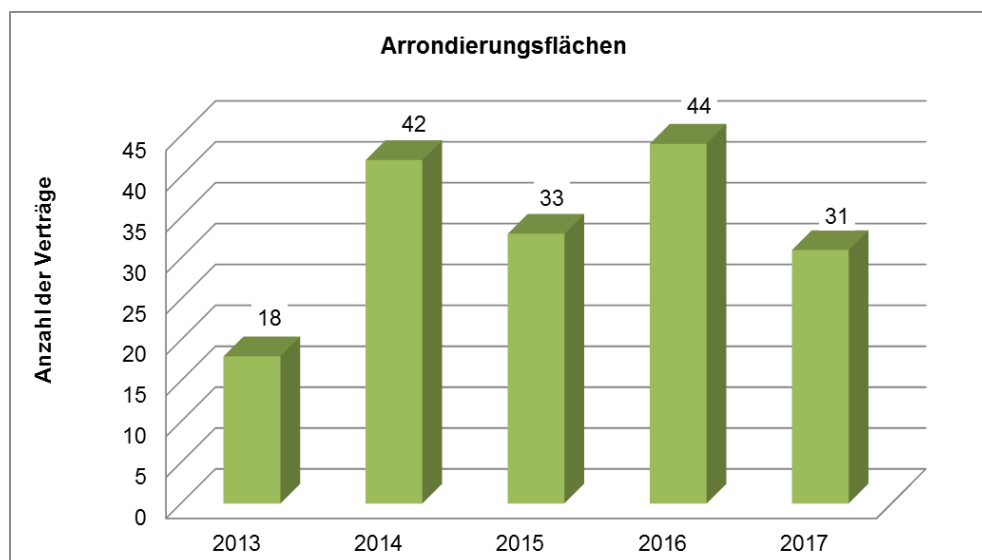


Abbildung 117: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre

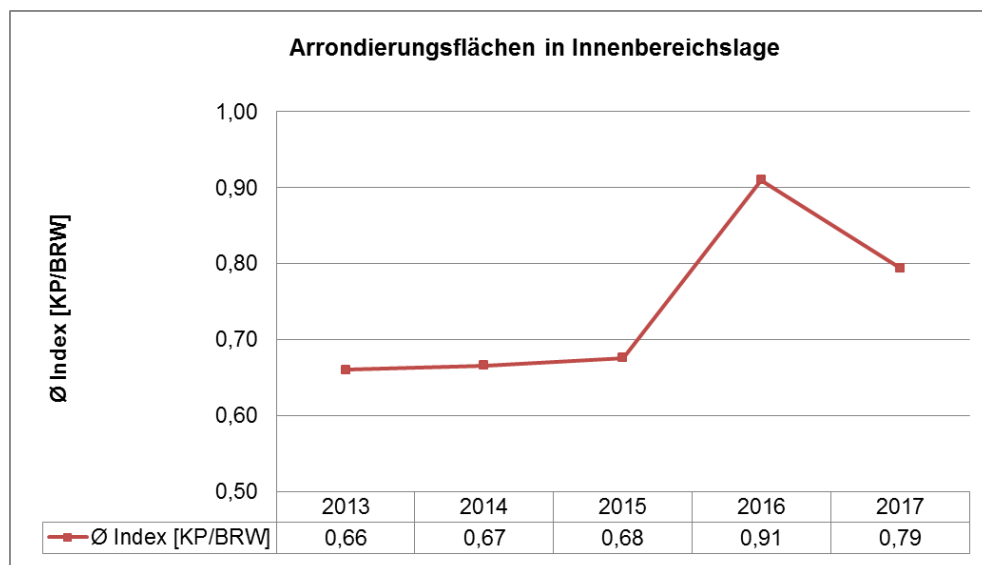


Abbildung 118: kreisfreie Stadt Jena – Ø Index aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre

5.1.7 Baulücken (kreisfreie Stadt Jena)

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

Die nachfolgenden Betrachtungen widmen sich Baulücken der letzten 5 Jahre ohne Einschränkung des Bautyps oder der Vertragsfläche.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Baulücken						
Anzahl	16	22	21	19	5	83
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	178	235	261	329	415	263
Ø ber. Fläche [m²]	684	715	858	689	803	745
Ø BRW [€/m²]	154	150	201	166	244	172
Ø Index [KP/BRW]	1,19	1,78	1,56	2,06	1,71	1,67

Abbildung 119: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht aller Baulücken gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre

Der deutliche Rückgang der Erwerbsvorgänge im Zusammenhang mit dem hohen Preisniveau spiegelt das knappe Angebot an baureifen Grundstücken wider.

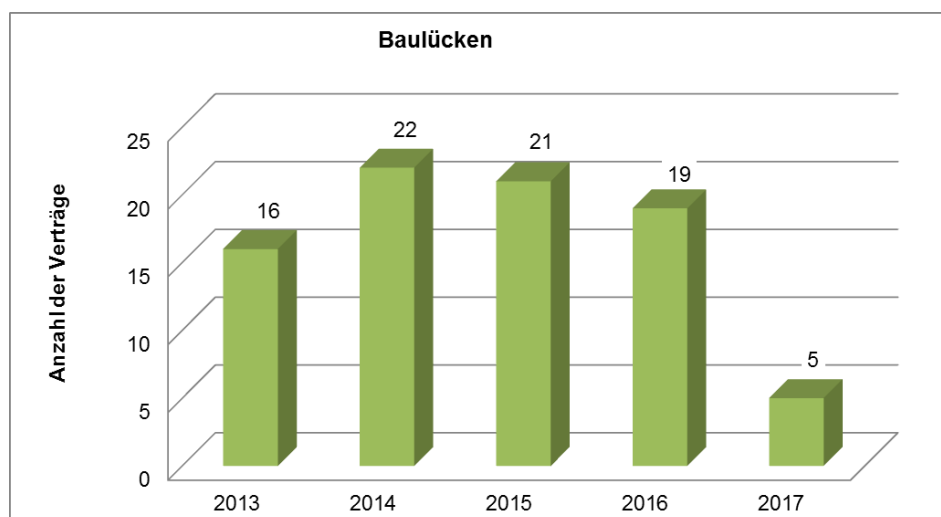


Abbildung 120: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Baulücken aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre

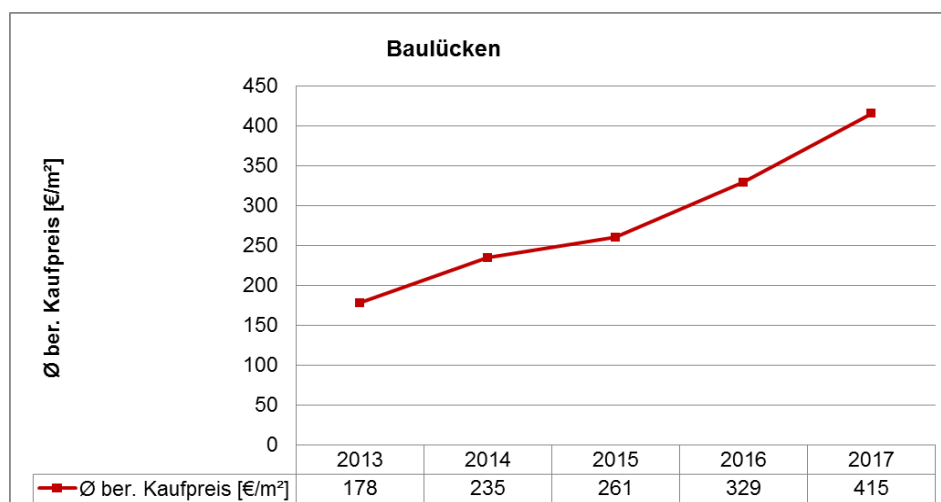


Abbildung 121: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis aller Baulücken über 5 Jahre

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 erfolgten unter Ausschluss von Gemeinbedarfsflächen und den sogenannten besonderen Flächen der land- und Forstwirtschaft, welche einer außeragrarischen bzw. außerforstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Zunächst erfolgt ein allgemeiner Überblick aller Kauffälle ohne Einschränkung.

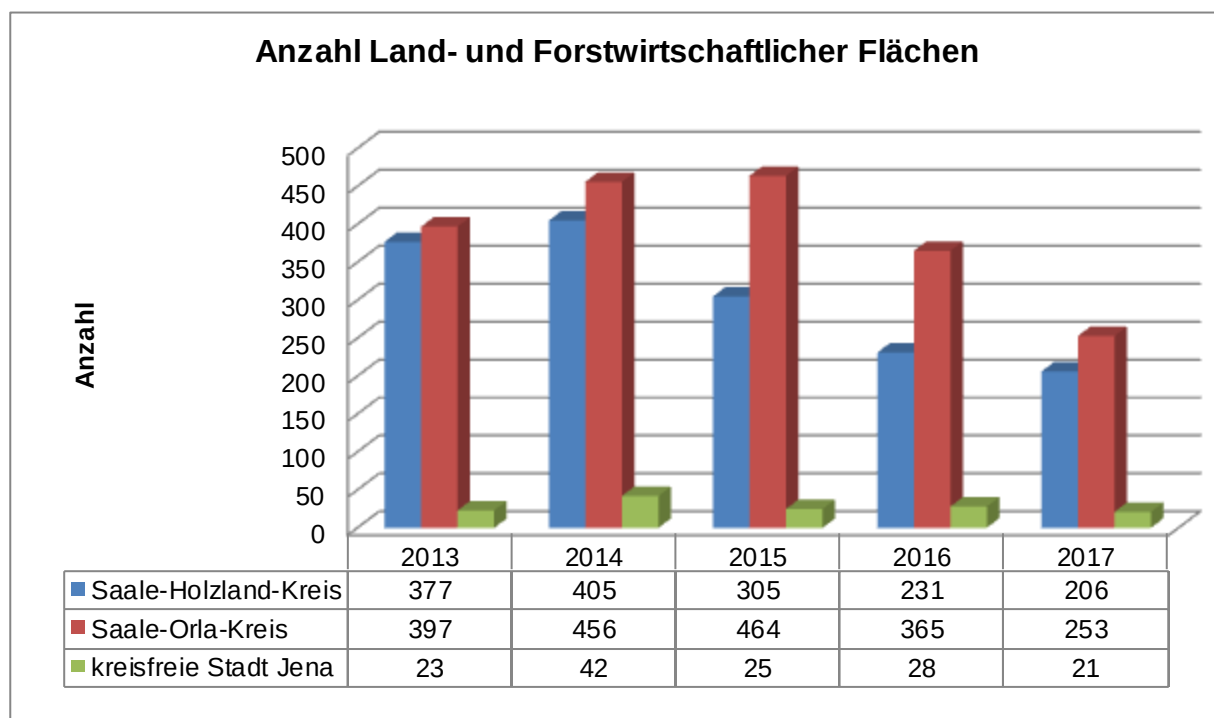


Abbildung 122: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Flächenumsatz Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen

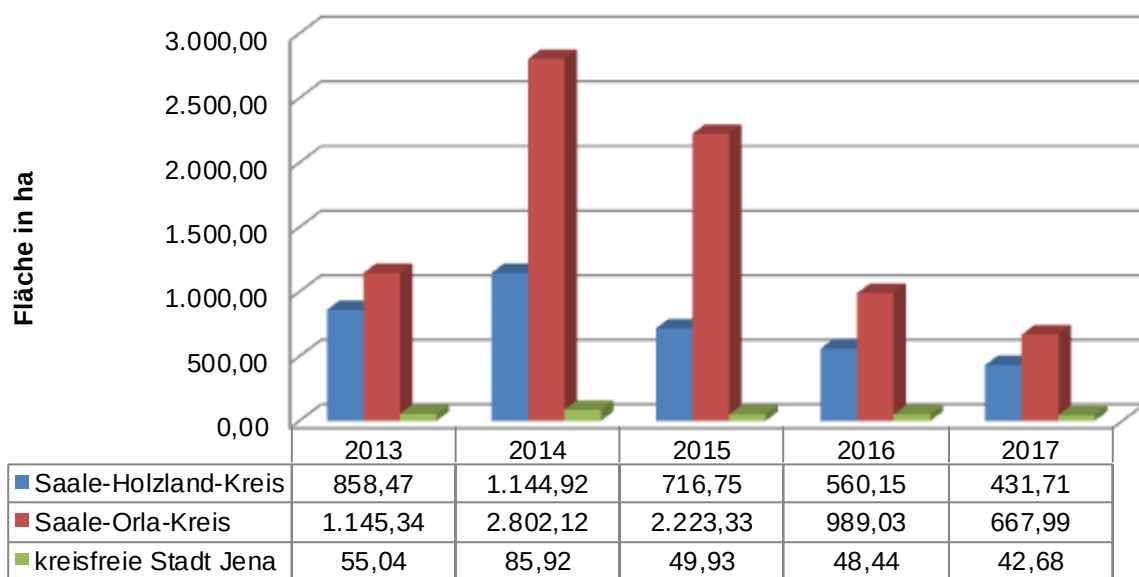


Abbildung 123: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Geldumsatz Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen

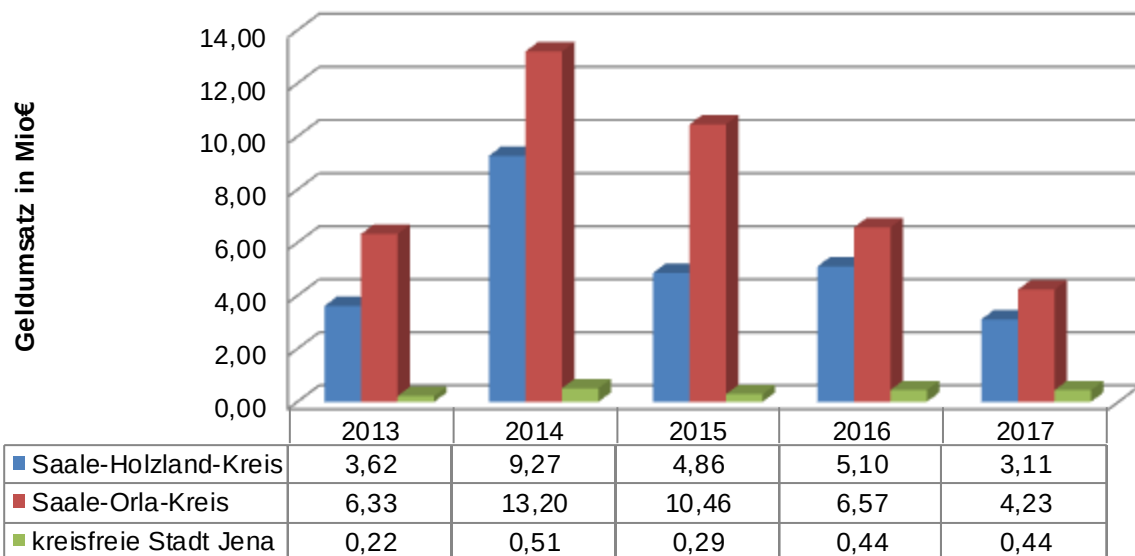


Abbildung 124: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Saale-Holzland-Kreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	93	95	→ 2	340,70	307,89	→ -10	3,79	2,51	↓ -34
Grünland	50	55	→ 10	72,20	47,62	↓ -34	0,40	0,17	↓ -58
Wald	62	35	↓ -44	133,30	56,06	↓ -58	0,78	0,25	↓ -68
Weingarten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	26	21	→ -19	13,90	20,14	↑ 45	0,13	0,18	↑ 38
Summe/ Veränderung	231	206	→ -11	560,10	431,71	→ -23	5,10	3,11	↓ -39

Abbildung 125: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	162	103	↓ -36	469,80	289,60	↓ -38	3,70	2,11	↓ -43
Grünland	70	59	→ -16	95,30	72,42	→ -24	0,64	0,90	↑ 41
Wald	113	87	→ -23	393,80	304,28	→ -23	2,12	1,20	↓ -43
Weingarten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	20	4	↓ -80	30,10	1,69	↓ -94	0,11	0,02	↓ -82
Summe/ Veränderung	365	253	↓ -31	989,00	667,99	↓ -32	6,57	4,23	↓ -36

Abbildung 126: Saale-Orla-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	9	5	↓ -44	33,80	17,85	↓ -47	0,36	0,27	→ -25
Grünland	3	4	↑ 33	4,90	4,07	→ -17	0,02	0,04	↑ 100
Wald	15	10	↓ -33	9,50	18,91	↑ 99	0,05	0,10	↑ 100
Weingarten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	1	2	↑ 100	0,30	1,85	↑ 517	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	28	21	→ -25	48,50	42,68	→ -12	0,43	0,41	→ -5

Abbildung 127: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

5.2.1 Ackerland

Unter Punkt 5.2 wurden die Angaben für alle Kaufverträge ohne Einschränkung dargestellt. Bei den detaillierten Auswertungen für Ackerland erfolgte der Ausschluss der für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge. Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen bei den Angaben zur Anzahl der Kaufverträge sowie zum Flächen- und Geldumsatz.

Die Anzahl der Kaufverträge über Ackerland für das Berichtsjahr ging im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 25% zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland hat sich in der kreisfreien Stadt Jena und im Saale-Holzland-Kreis erhöht.

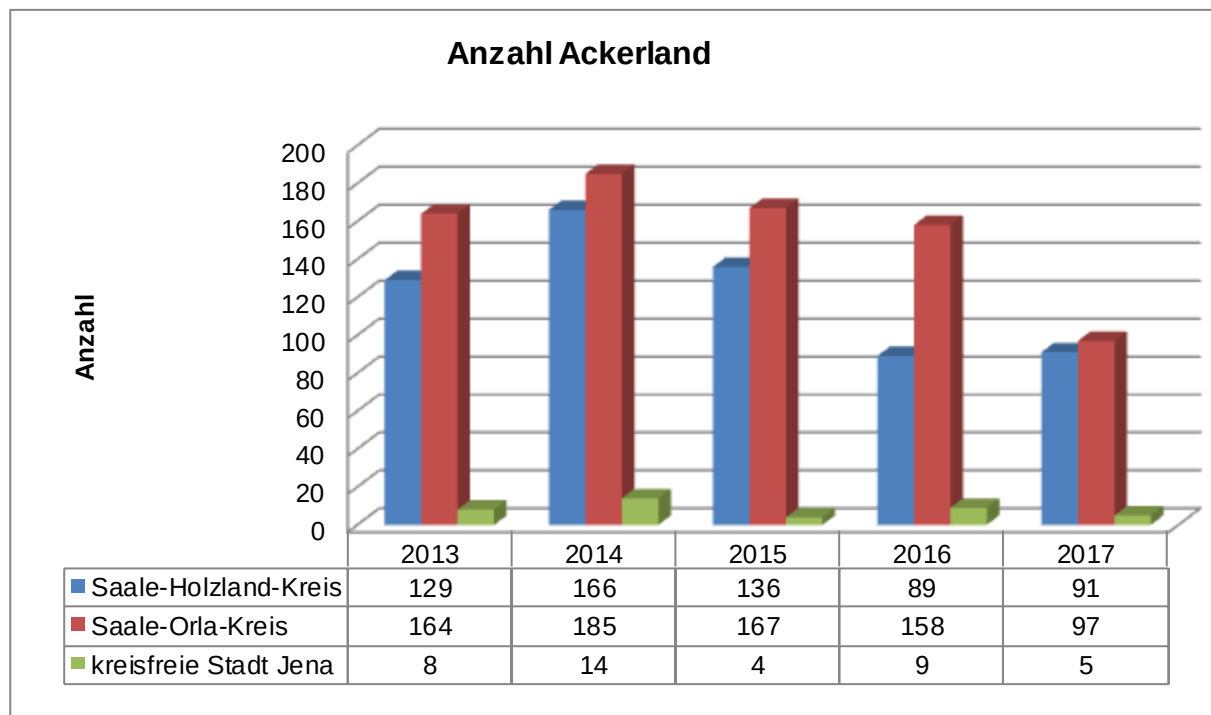


Abbildung 128: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

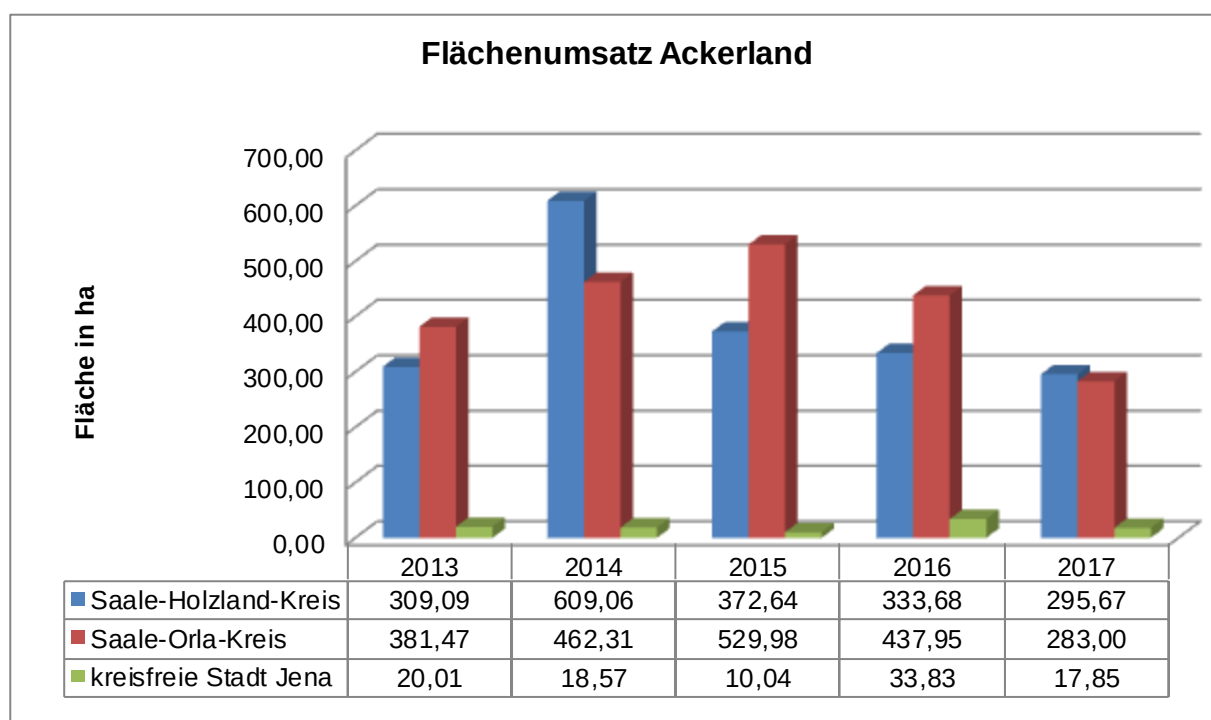


Abbildung 129: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

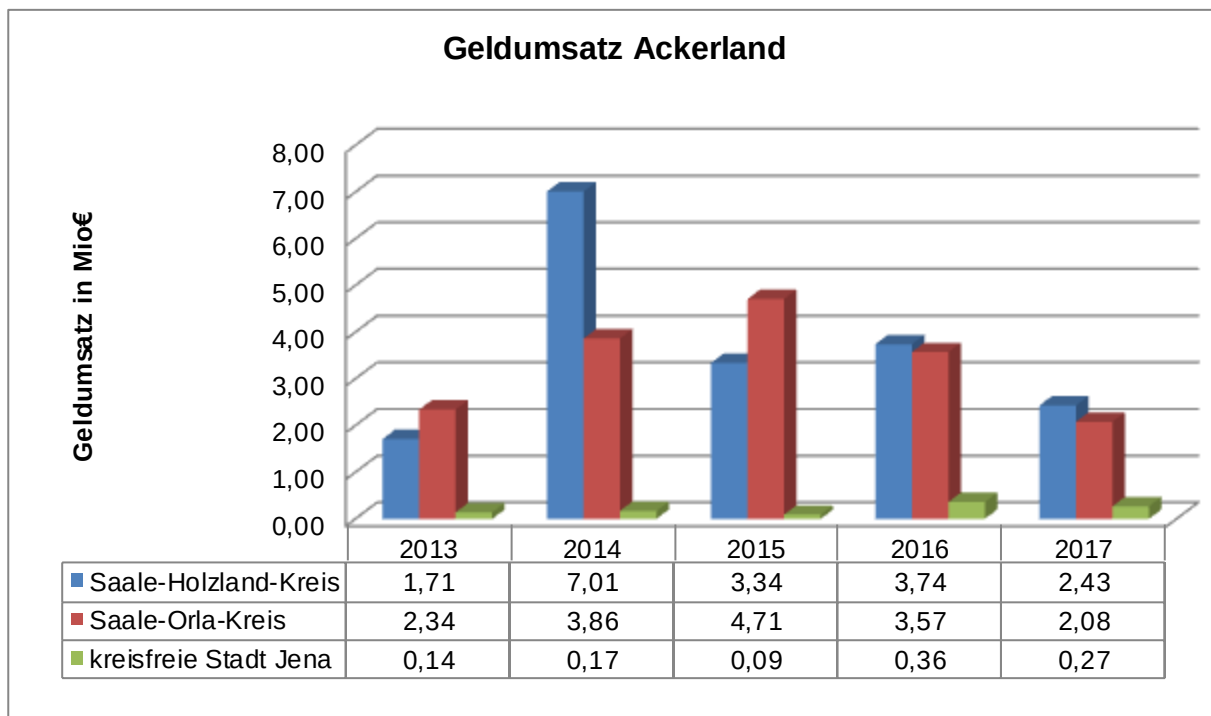


Abbildung 130: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

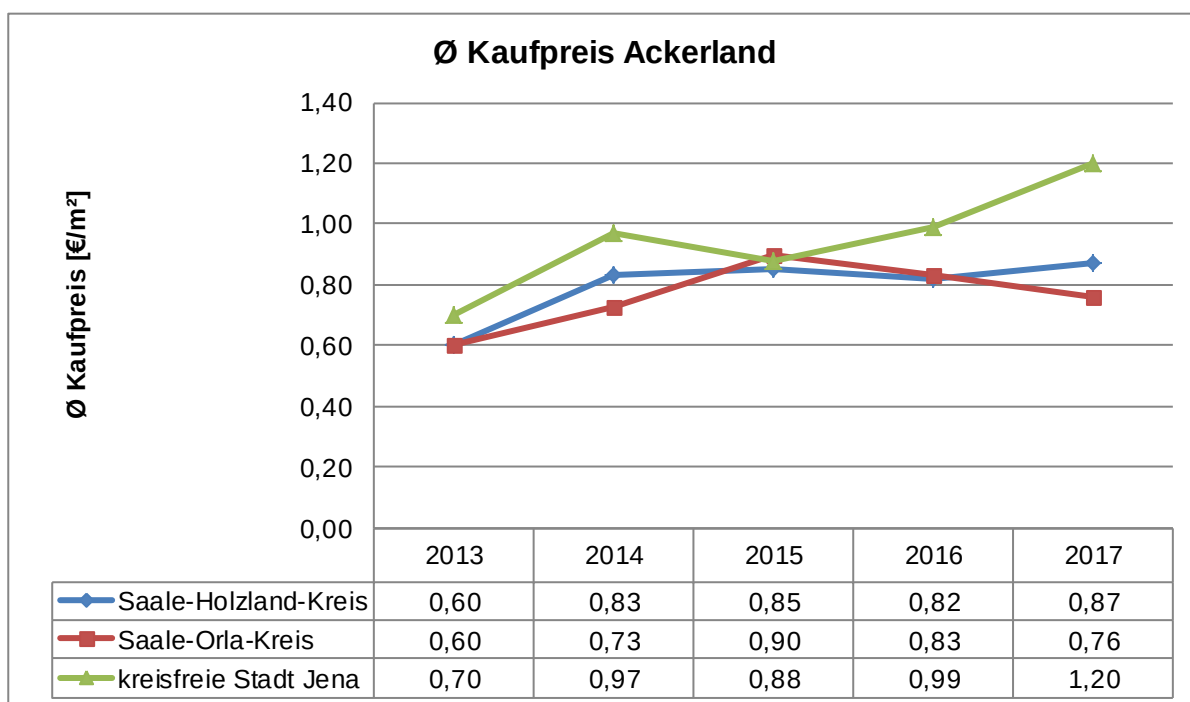


Abbildung 131: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

5.2.2 Grünland

Unter Punkt 5.2. wurden die Angaben für alle Kaufverträge ohne Einschränkung dargestellt. Bei den detaillierten Auswertungen für Grünland erfolgte der Ausschluss der für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge. Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen bei den Angaben zur Anzahl der Kaufverträge sowie zum Flächen- und Geldumsatz.

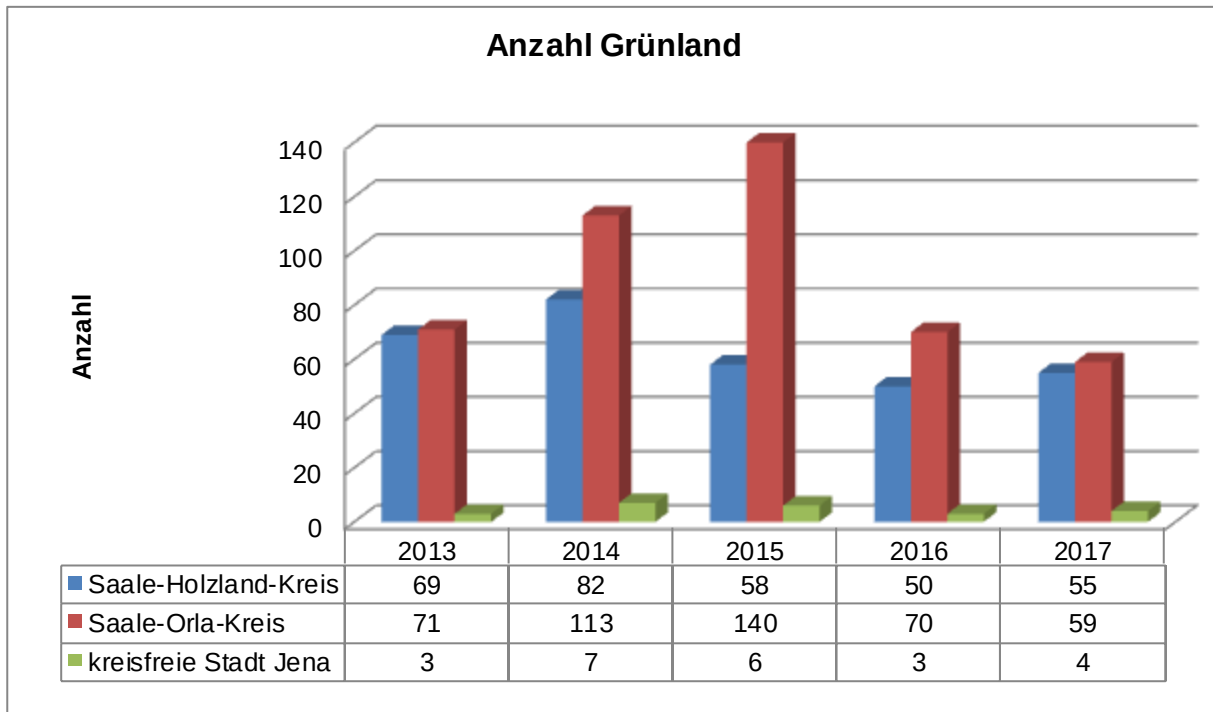


Abbildung 132: Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

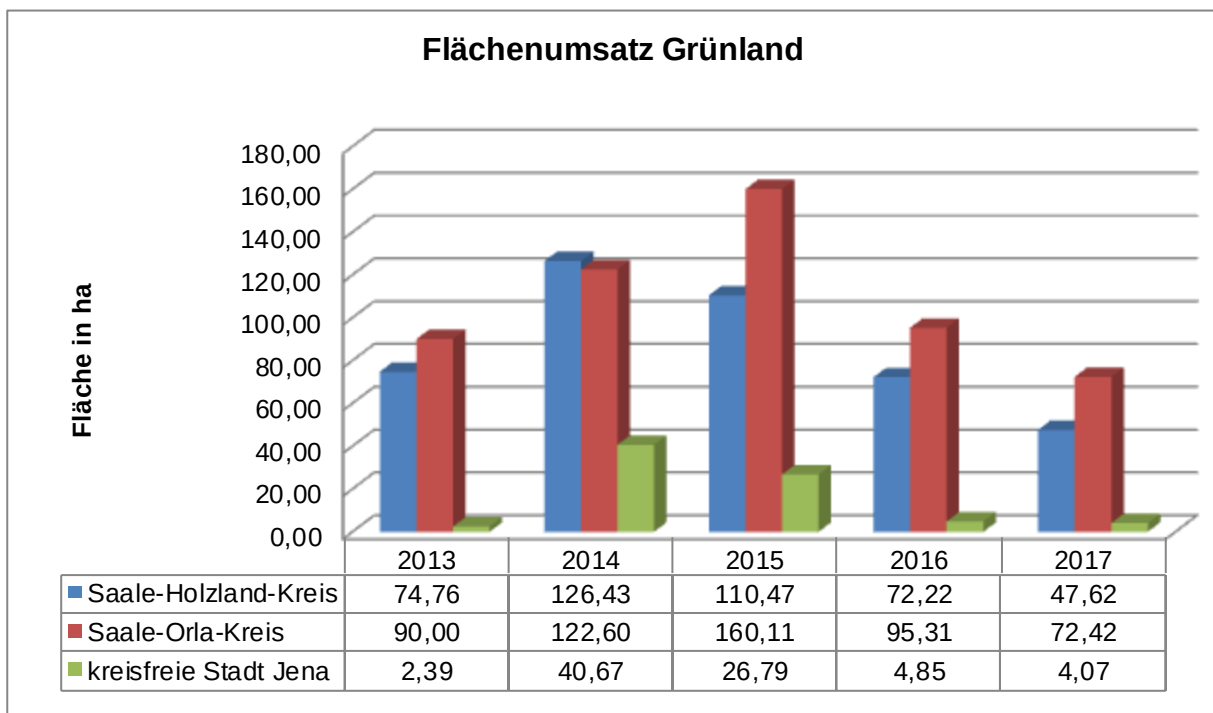


Abbildung 133: Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

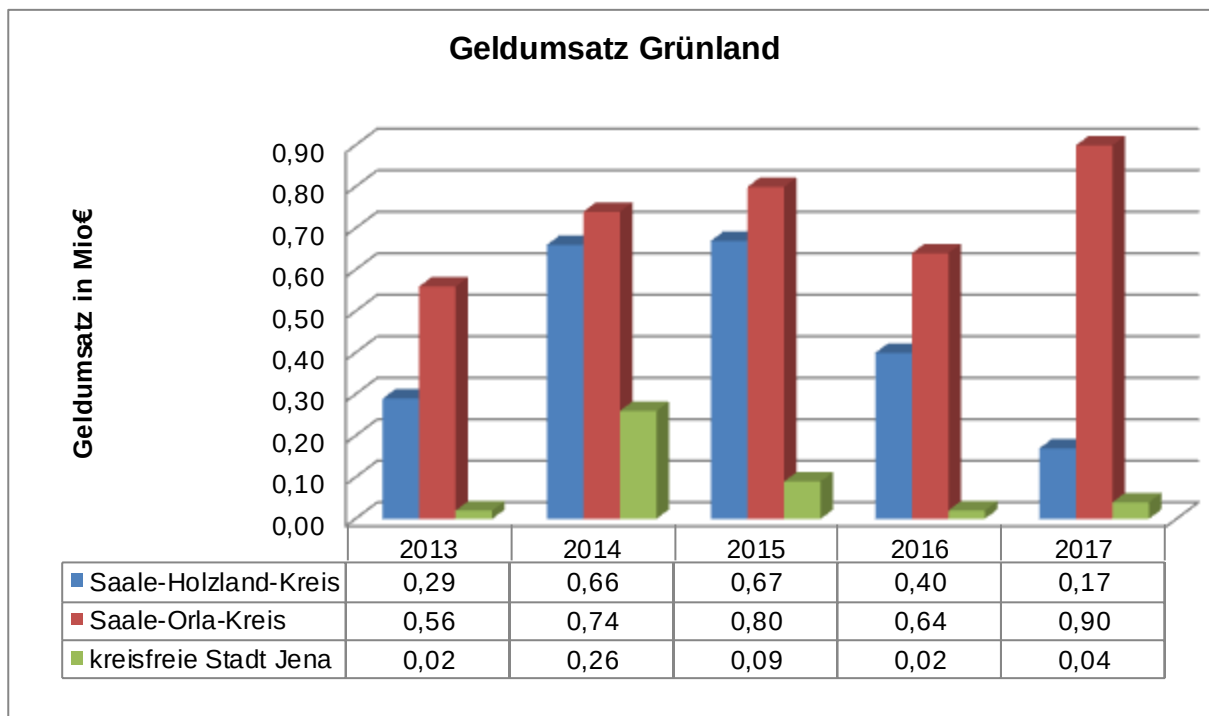


Abbildung 134: Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

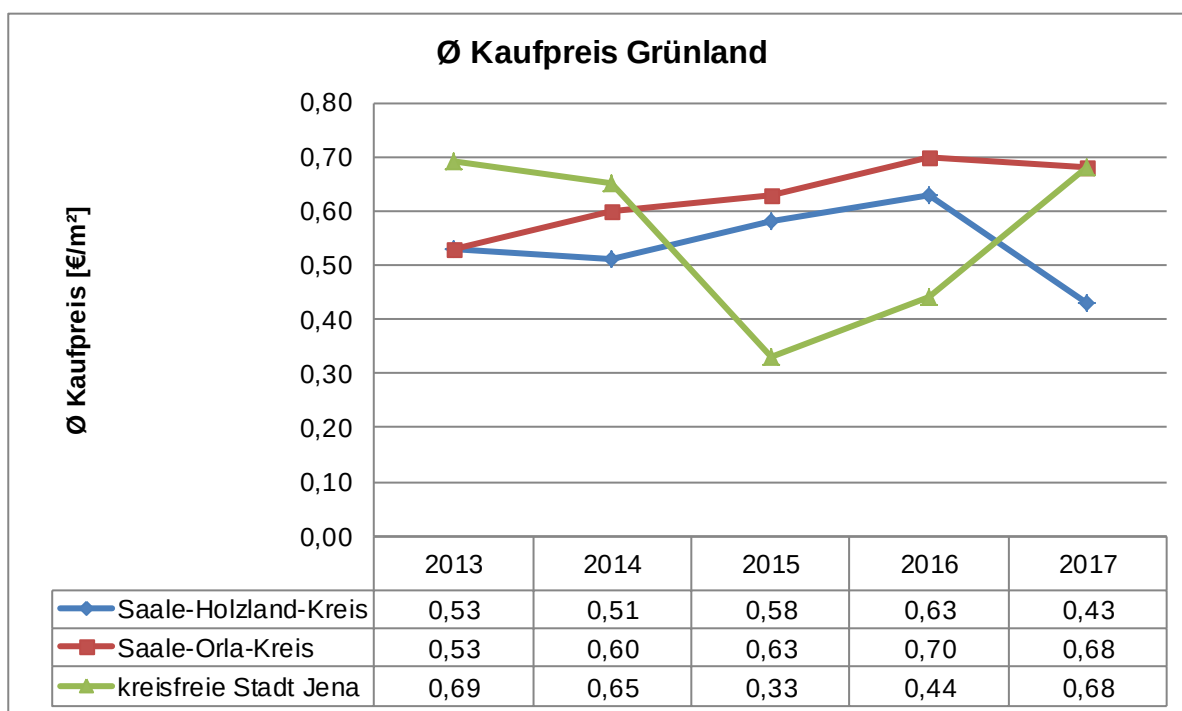


Abbildung 135: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

5.2.3 Waldflächen

Unter Punkt 5.2. wurden die Angaben für alle Kaufverträge ohne Einschränkung dargestellt. Bei den detaillierten Auswertungen für Waldflächen erfolgte der Ausschluss der für weitere Auswertungen nicht geeigneten Kaufverträge. Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen bei den Angaben zur Anzahl der Kaufverträge sowie zum Flächen- und Geldumsatz.

Es wurden Kauffälle für Waldflächen mit und ohne Bestand ausgewertet. Es ist ausdrücklich zu beachten, dass der angegebene mittlere Quadratmeterpreis durch den Anteil des Bestandes beeinflusst ist. Die Anzahl der Kaufverträge von Wald ist insgesamt um 25 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

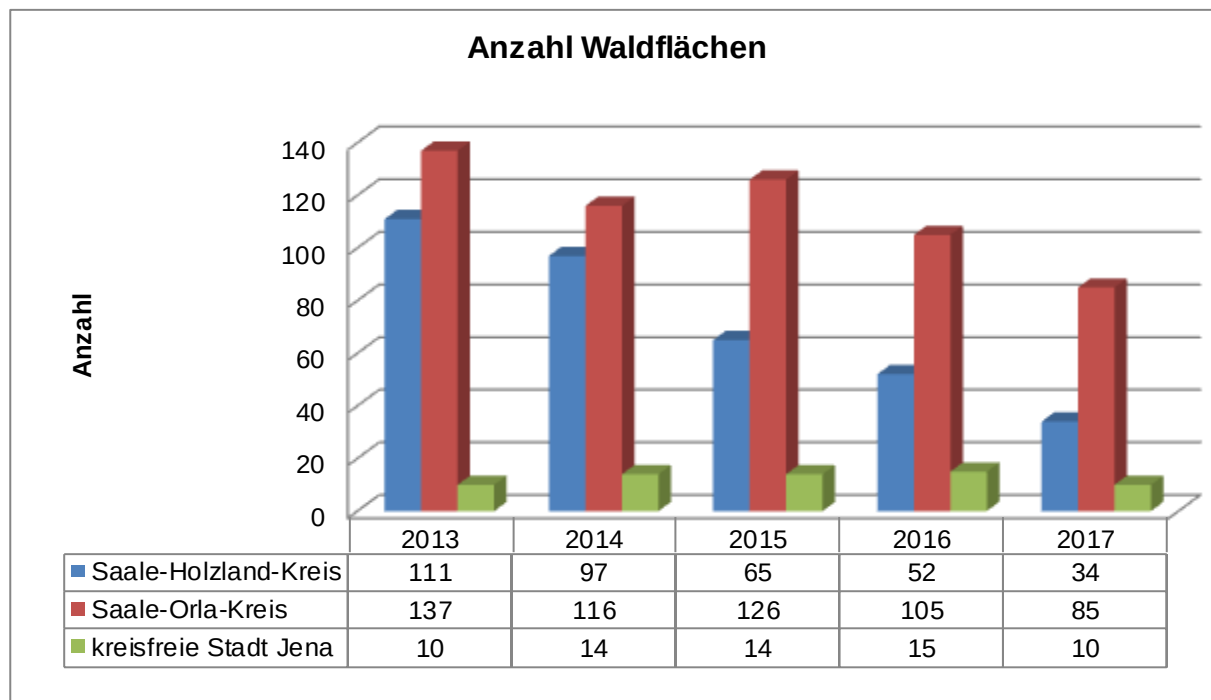


Abbildung 136: Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

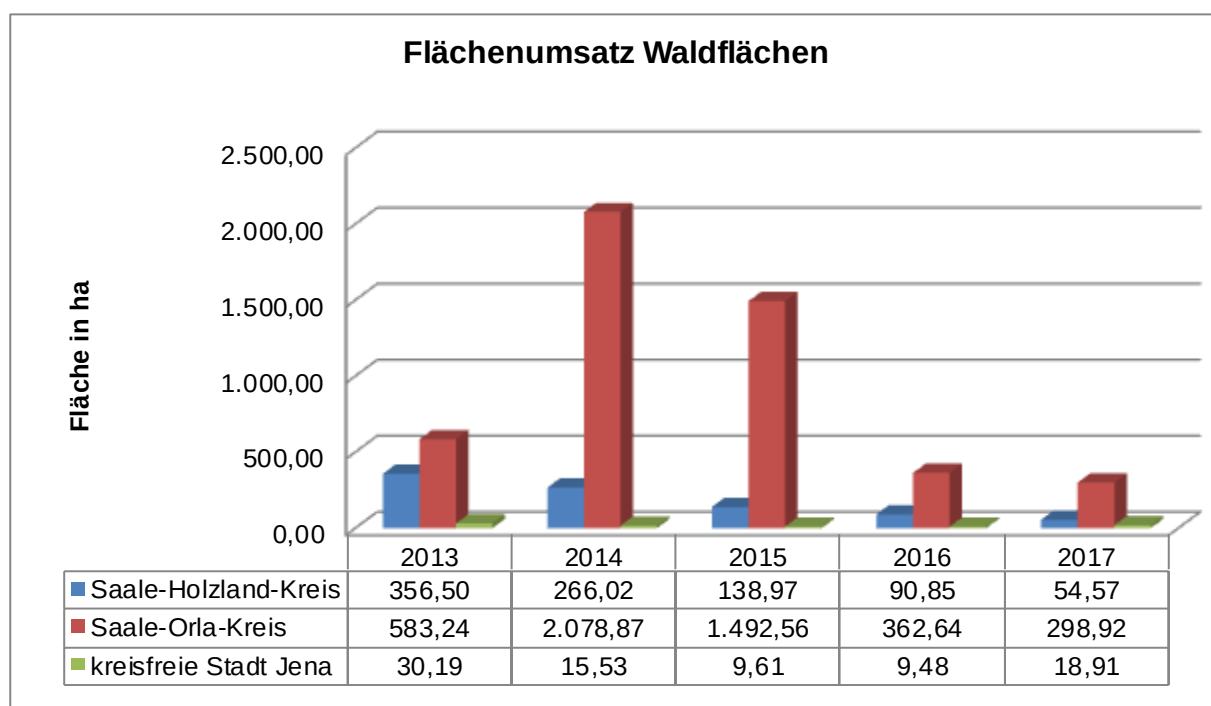


Abbildung 137: Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

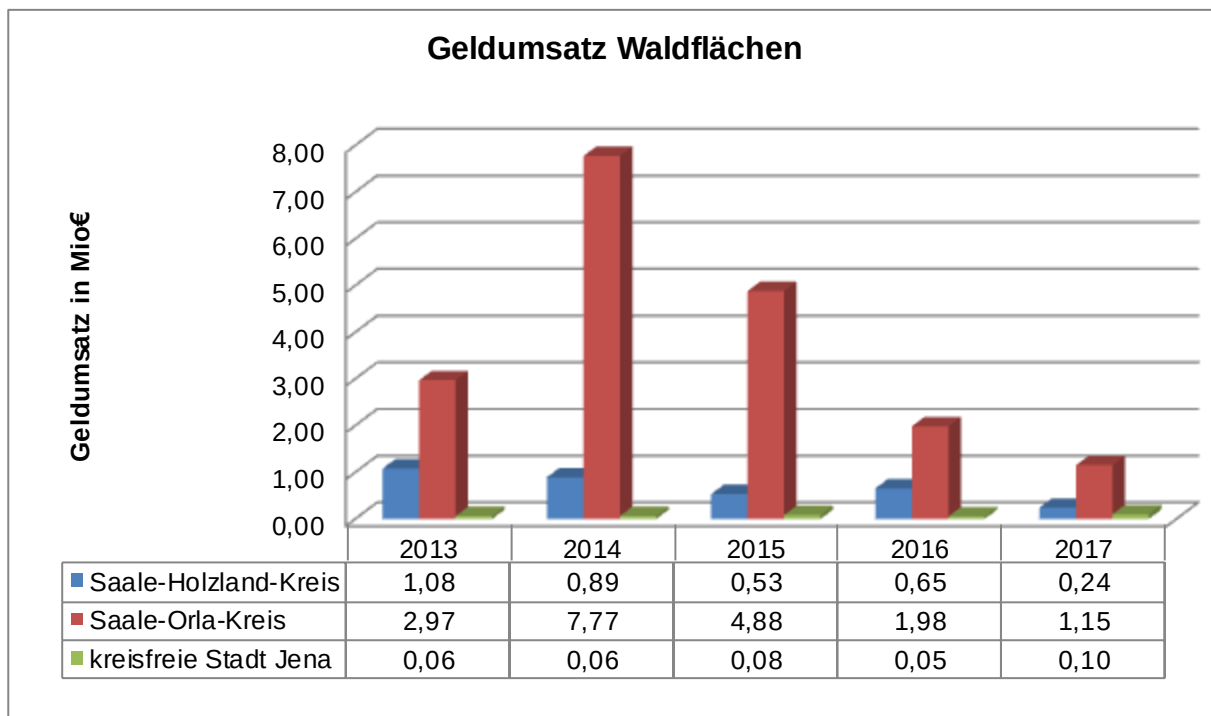


Abbildung 138: Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

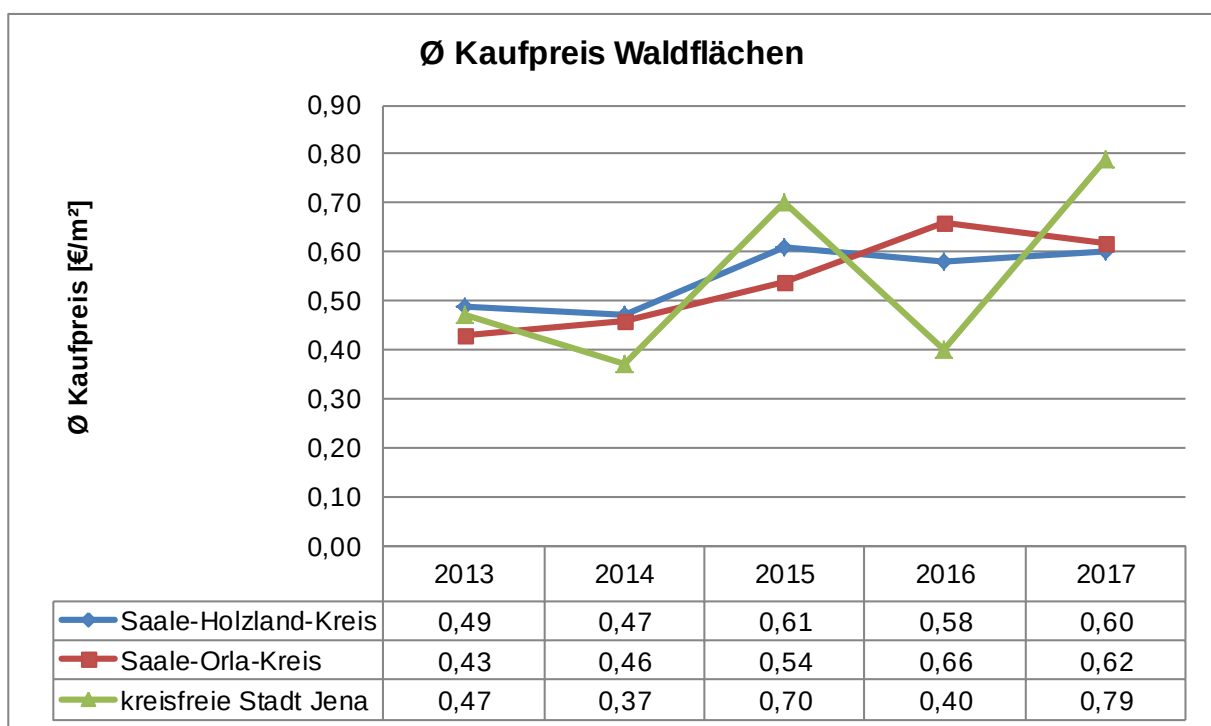


Abbildung 139: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

5.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

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 besteht.

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

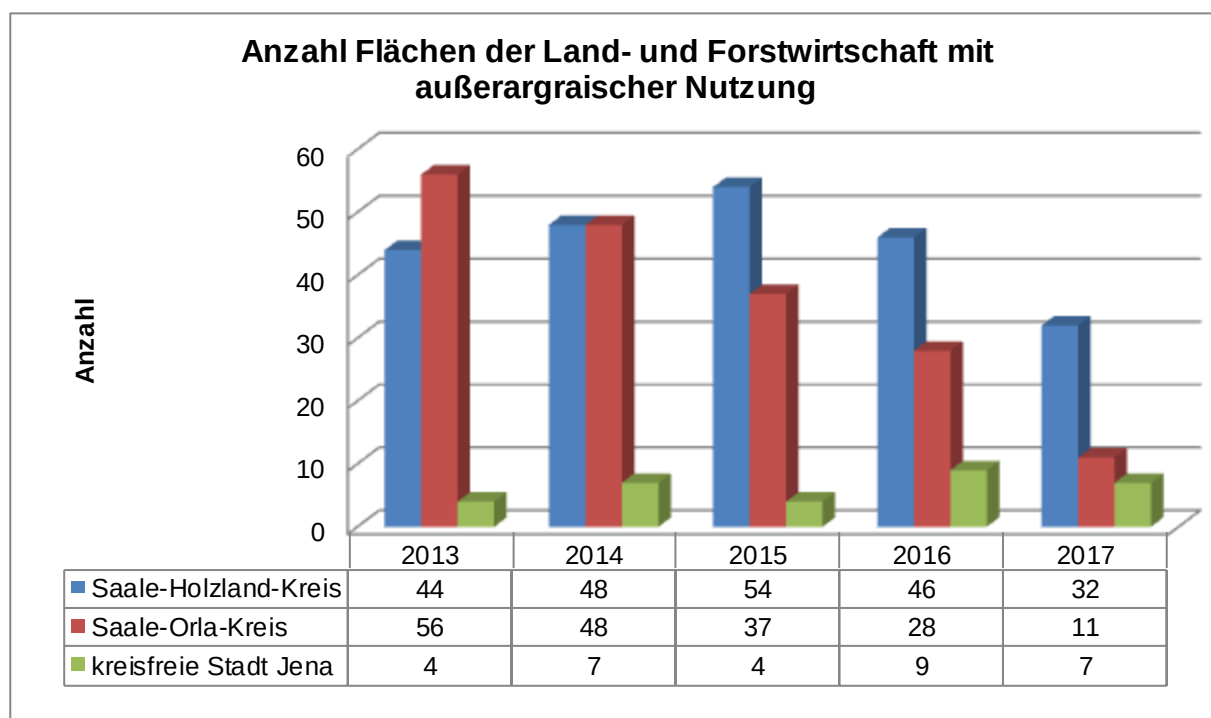


Abbildung 140: Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung je Landkreis

Flächenumsatz Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

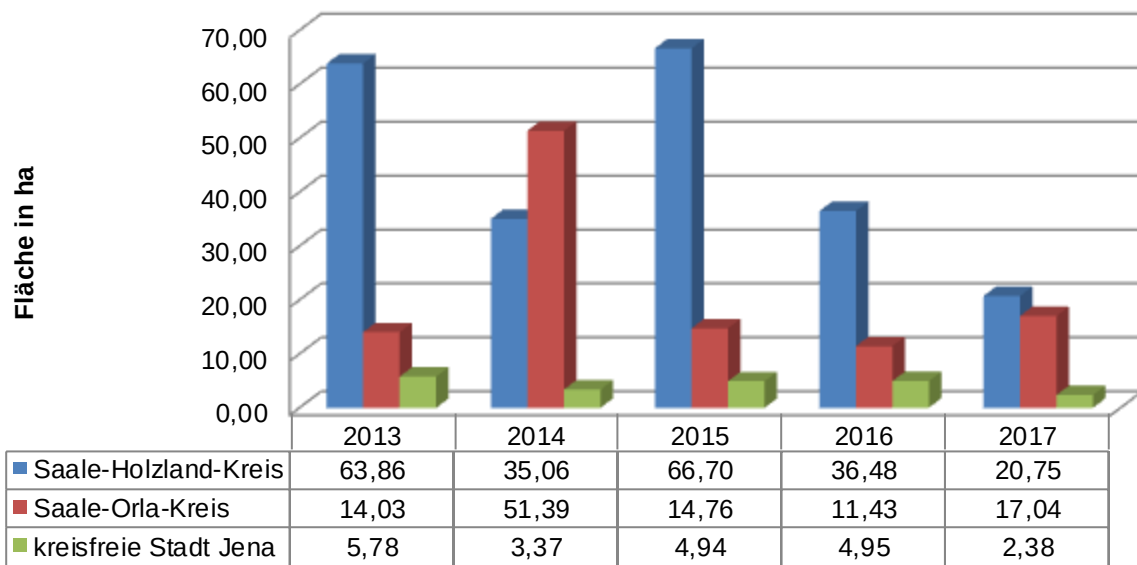


Abbildung 141: Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

Geldumsatz Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

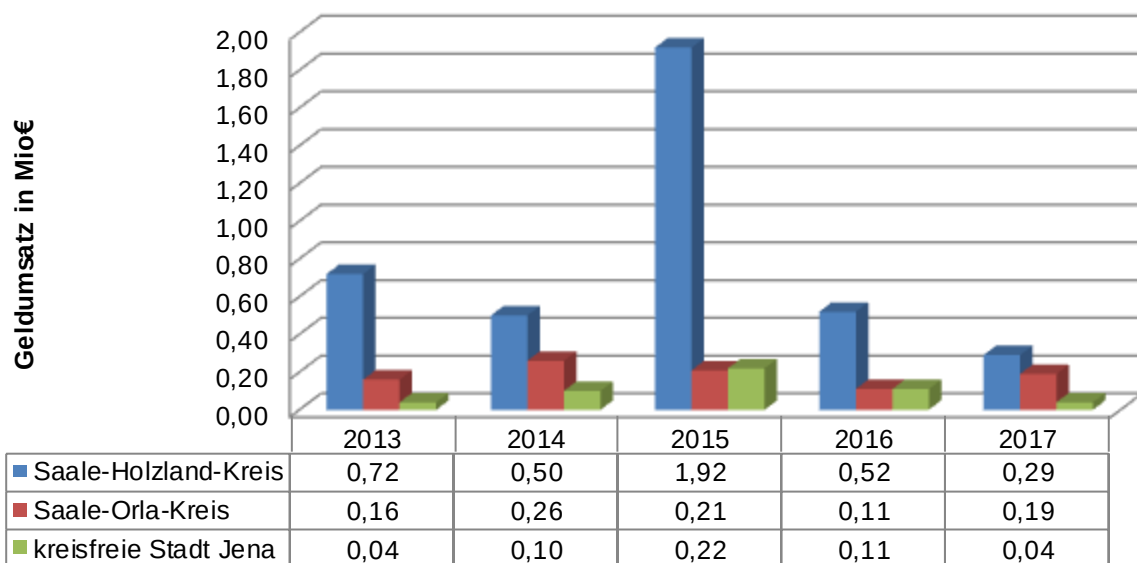


Abbildung 142: Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

Der hohe Geldumsatz im Saal-Holzland-Kreis im Jahr 2015 resultiert aus dem 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.

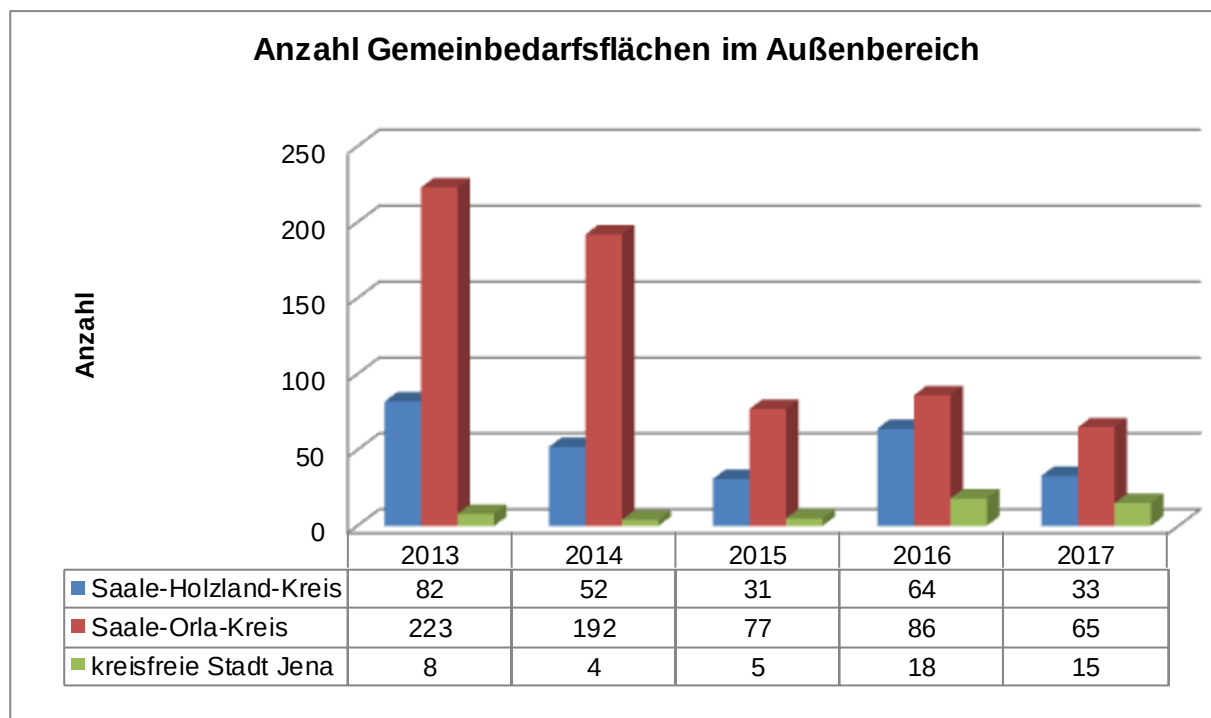


Abbildung 143: Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

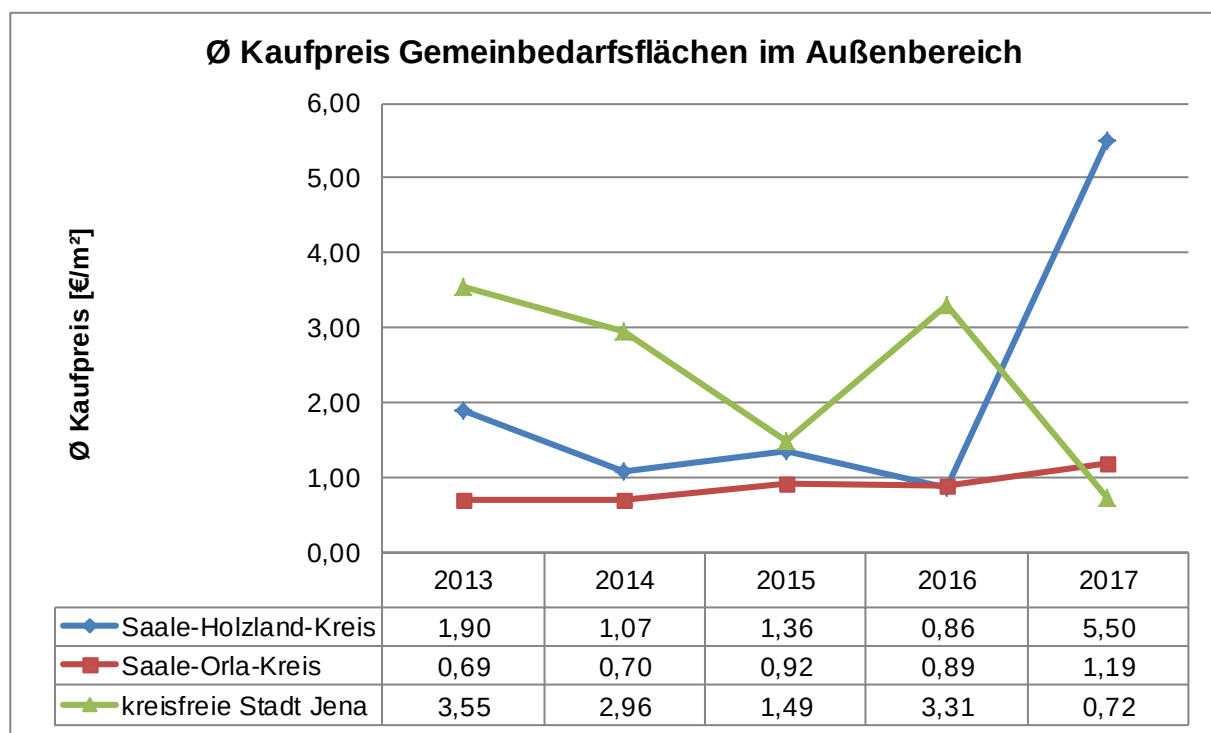


Abbildung 144: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Gärten im Außenbereich

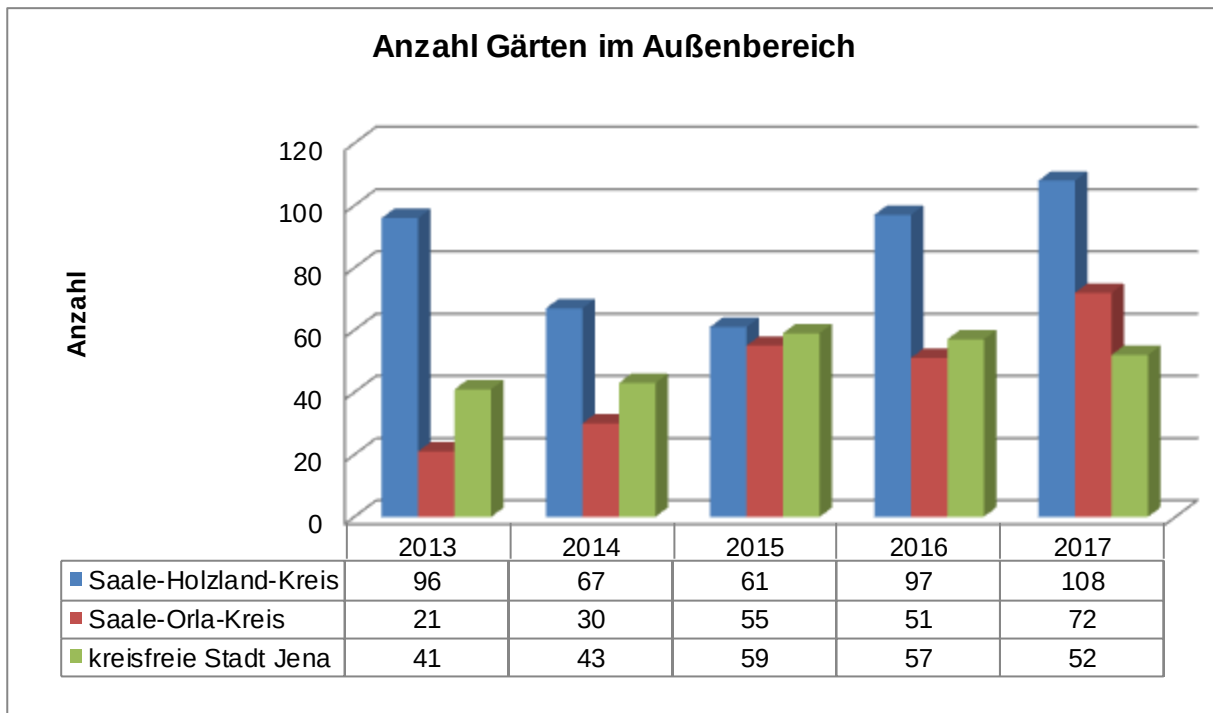


Abbildung 145: Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

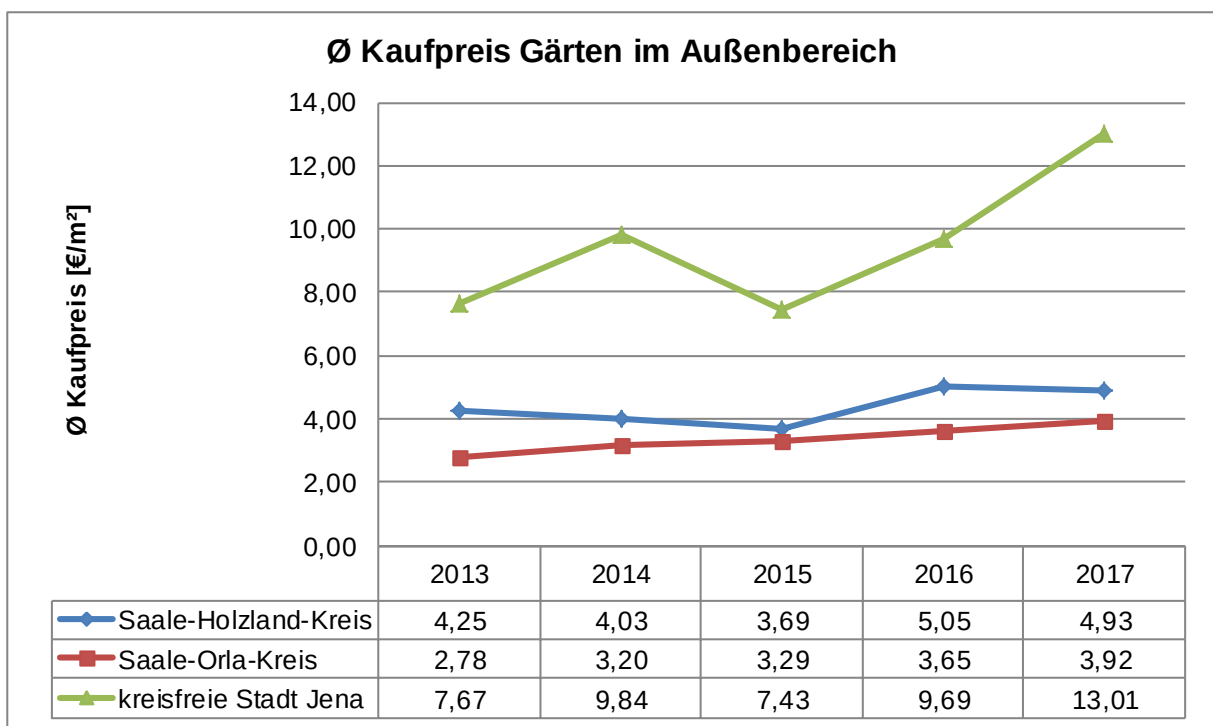


Abbildung 146: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

Kreisfreie Stadt Jena

Da der Markt für Gärten im Außenbereich in Jena eine große Bedeutung hat, wurden nachfolgende Auswertungen vorgenommen, um einen näheren Einblick in das Marktsegment zu geben. Bei den Kaufpreisen handelt es sich ursprünglich um Gesamtkaufpreise, die den Grund und Boden, die Bebauung sowie Außenanlagen enthalten. Um eine Vergleichbarkeit zu erzielen, wurden die Kaufpreise sachgerecht auf den Bodenwert angepasst (siehe ber. Kaufpreis €/m²).

In die Auswertungen sind lediglich Kauffälle mit untergeordneten baulichen Anlagen (wie z.B. Gartenhäuser, Gartenlauben) eingeflossen. Einen Marktüberblick zu Wochenend- und Ferienhäusern ist im Teilmarkt 6.5 „Sonstige Gebäude“ eingegliedert.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Gärten im Außenbereich						
Anzahl	31	37	48	50	47	214
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	7,67	9,84	7,43	9,69	13,01	9,64
Minimum	1,59	1,57	0,50	1,38	0,54	0,50
Maximum	20,91	25,00	17,79	31,37	34,68	34,68
Ø ber. Fläche [m ²]	930	829	798	938	882	870

Abbildung 147: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Gärten im Außenbereich gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre

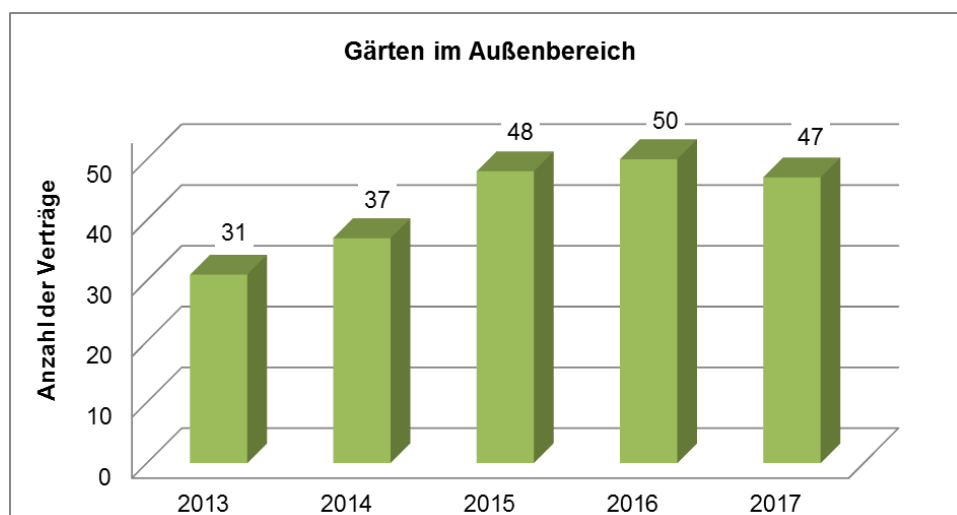


Abbildung 148: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre

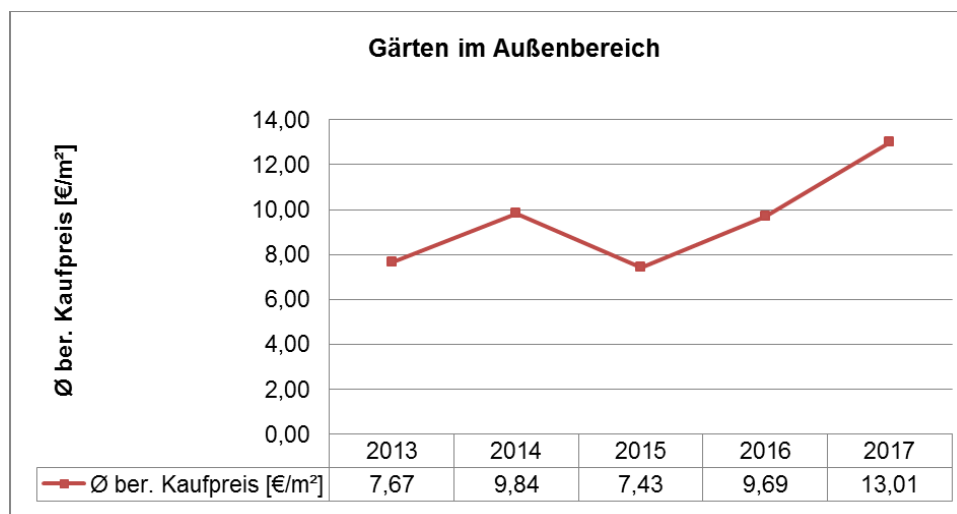


Abbildung 149: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre

Einen detaillierten Einblick in das Marktsegment geben die nachfolgenden Tabellen, gegliedert nach Lageklasse und Entfernung zur nächstgelegenen Ortslage.

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	eben		Nordhang		Osthang		Südhang		Westhang		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Gärten im Außenbereich												
Anzahl	9	7	15	10	3	5	20	25	3	*	50	47
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	11,43	7,93	10,77	12,33	7,02	15,48	8,65	14,22	8,66		9,69	13,01
Minimum	3,80	0,54	1,38	4,19	5,20	3,82	1,48	3,09	3,75		1,38	0,54
Maximum	21,86	15,53	30,67	23,23	10,00	23,89	31,37	34,68	17,14		31,37	34,68
Ø ber. Fläche [m²]	883	895	985	858	671	933	839	878	1.795		938	882

Abbildung 150: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Gärten im Außenbereich gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

kreisfreie Stadt Jena									
Entfernung zur nächsten Ortslage	bis 199 m LL		200 m LL bis 799 m LL		ab 800 m LL		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Gärten im Außenbereich									
Anzahl	29	21	18	22	3	4	50	47	↘ -6
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	9,09	14,51	9,83	12,26	14,63	9,30	9,69	13,01	↑ 34
Minimum	1,48	3,09	1,38	0,54	4,89	8,02	1,38	0,54	
Maximum	31,37	25,23	30,67	34,68	21,86	11,14	31,37	34,68	
Ø ber. Fläche [m²]	996	854	821	862	1.076	1.135	938	882	↘ -6

Abbildung 151: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Gärten im Außenbereich gegliedert nach Entfernung in Luftlinie (LL) zur Ortslage über 2 Jahre

5.3.4 Erholungsgrundstücke (Saale-Orla-Kreis)

Bei den Erholungsflächen werden alle unbebauten Wochenend- und Ferienhausgrundstücke erfasst. Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Außenbereich. Für die Erholungsgebiete liegen nur in geringem Maß Bebauungspläne vor.

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

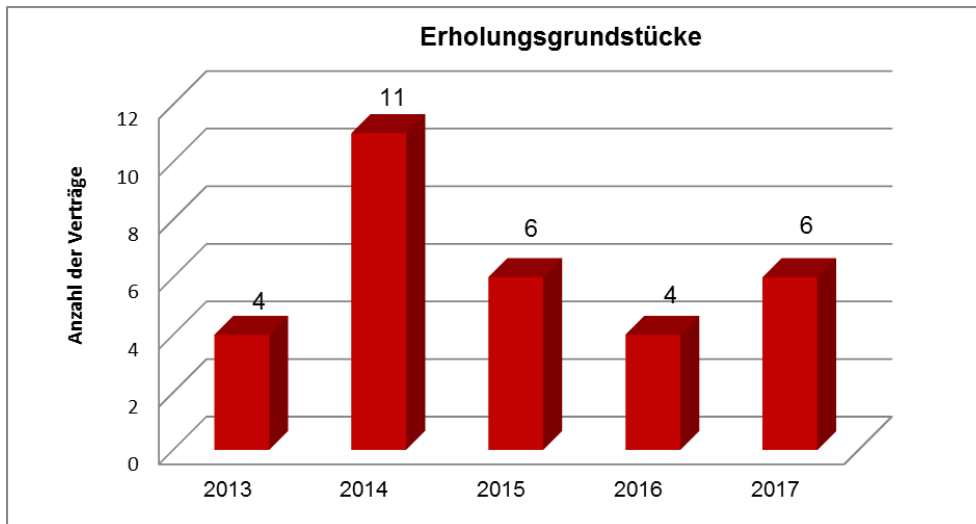


Abbildung 152: Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre

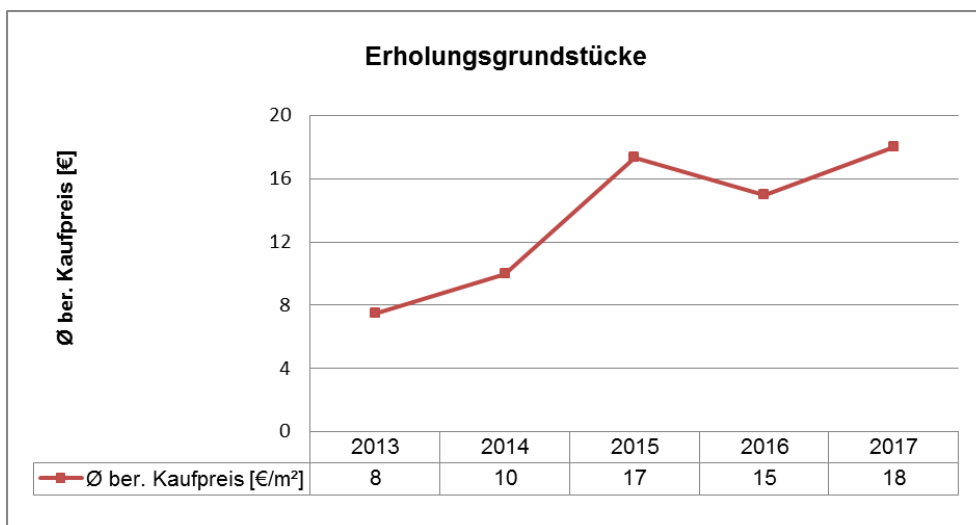


Abbildung 153: Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre

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 Beispiel seien erwähnt: ertraglose Böschungen, Felsköpfe, ausgebeutete Abbauf Flächen wie Kiesgruben u.ä.. Derartige Flächen sind im Allgemeinen wertlos.

Im Bereich des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

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 Kauffälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten (siehe Punkt 4.1 Erläuterungen zum Datenbestand).

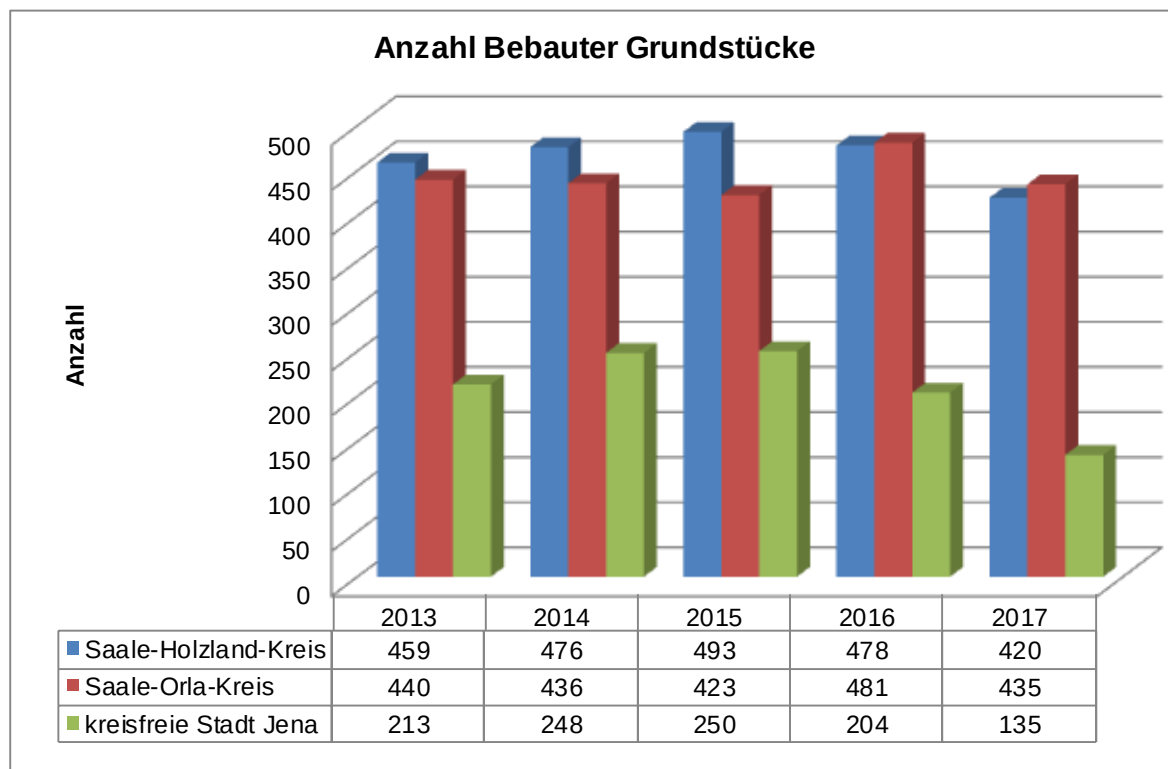


Abbildung 154: Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis

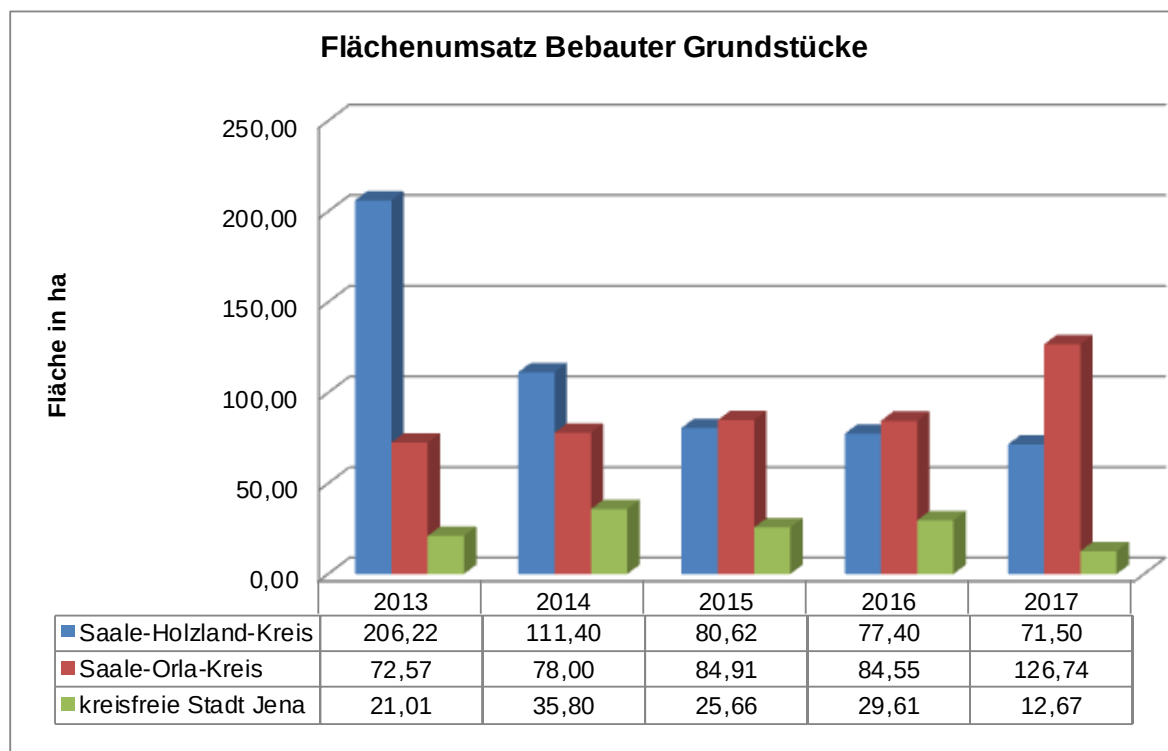


Abbildung 155: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

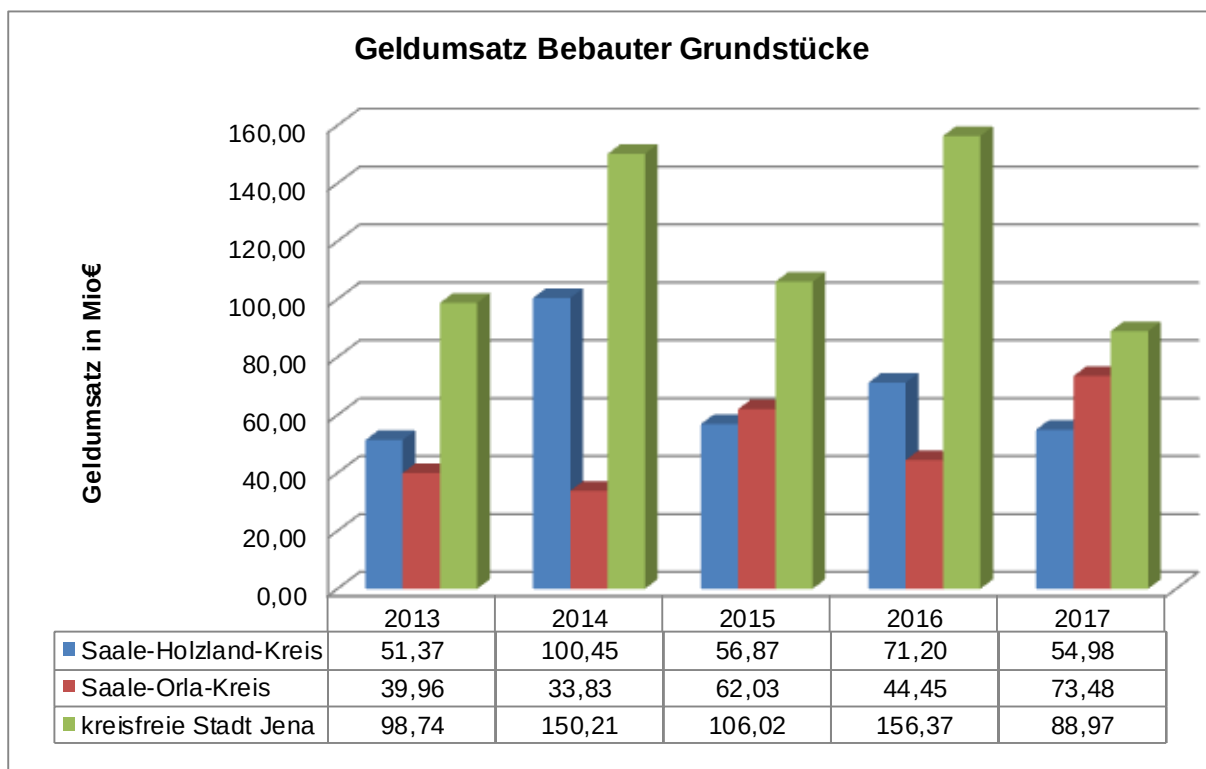


Abbildung 156: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis

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 2016 und 2017.

Saale-Holzland-Kreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	307	289	↓ -6	26,97	23,69	↓ -12	37,19	34,44	↓ -7
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	54	51	↓ -6	11,80	4,37	↓ -63	16,64	10,03	↓ -40
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	8	9	↑ 13	4,00	2,20	↓ -45	6,20	2,72	↓ -56
Gewerbe- und Industriegebäude	35	22	↓ -37	27,62	20,57	↓ -26	8,72	6,15	↓ -29
Sonstige	74	49	↓ -34	7,01	20,67	↑ 195	2,45	1,64	↓ -33
Summe/Veränderung	478	420	↓ -12	77,40	71,50	↓ -8	71,20	54,98	↓ -23

Abbildung 157: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	278	274	→ -1	23,74	23,04	→ -3	16,88	19,63	→ 16
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	63	63	→ 0	7,99	8,07	→ 1	6,50	6,19	→ -5
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	28	15	↓ -46	10,00	8,31	→ -17	13,51	14,78	→ 9
Gewerbe- und Industriegebäude	24	27	→ 13	14,87	78,16	↑ 426	4,04	30,03	↑ 643
Sonstige	88	56	↓ -36	27,95	9,16	↓ -67	3,52	2,85	→ -19
Summe/Veränderung	481	435	→ -10	84,55	126,74	↑ 50	44,45	73,48	↑ 65

Abbildung 158: Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Der Flächen- und Geldumsatz im Saale-Orla-Kreis bei Gewerbe- und Industriegebäude war im Jahr 2017 um ein Vielfaches höher als im Jahr 2016, weil ein Industriebetrieb mit einer Fläche von ca. 54 ha und einen Wert von 26 Mio. Euro verkauft wurde.

kreisfreie Stadt Jena									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	120	75	↓ -38	8,61	4,89	↓ -43	33,20	21,98	↓ -34
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	45	41	→ -9	4,89	2,52	↓ -48	33,56	45,37	↑ 35
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	10	7	↓ -30	10,53	3,45	↓ -67	72,36	14,80	↓ -80
Gewerbe- und Industriegebäude	4	4	→ 0	2,99	1,05	↓ -65	4,28	0,83	↓ -81
Sonstige	25	8	↓ -68	2,59	0,76	↓ -71	12,97	5,99	↓ -54
Summe/Veränderung	204	135	↓ -34	29,61	12,67	↓ -57	156,37	88,97	↓ -43

Abbildung 159: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

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

6.1 Individueller Wohnungsbau

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

- Neubauten (Verkäufe der letzten drei Jahre)
- Baujahre ab 1991
- Baujahre 1950-1990
- 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 wurden 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.

Einen aussagekräftigen Einblick in das Marktsegment „Individueller Wohnungsbau“ geben die Auswertungen unter Pkt. 6.1.1 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Pkt. 6.1.2 (Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser).

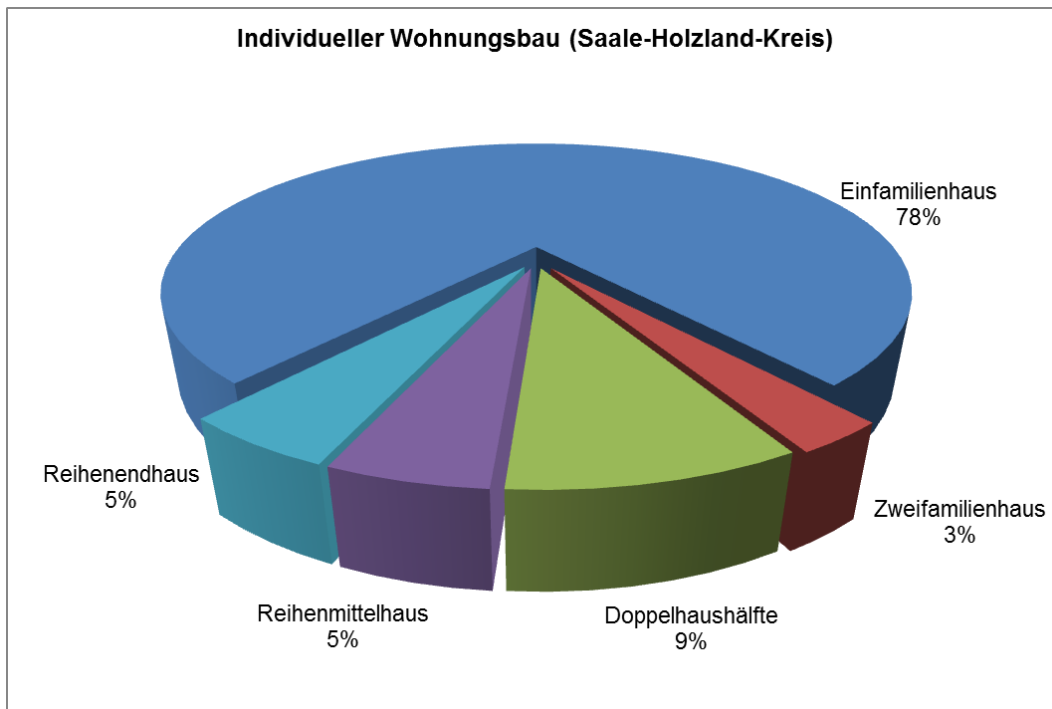


Abbildung 160: Saale-Holzland-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017

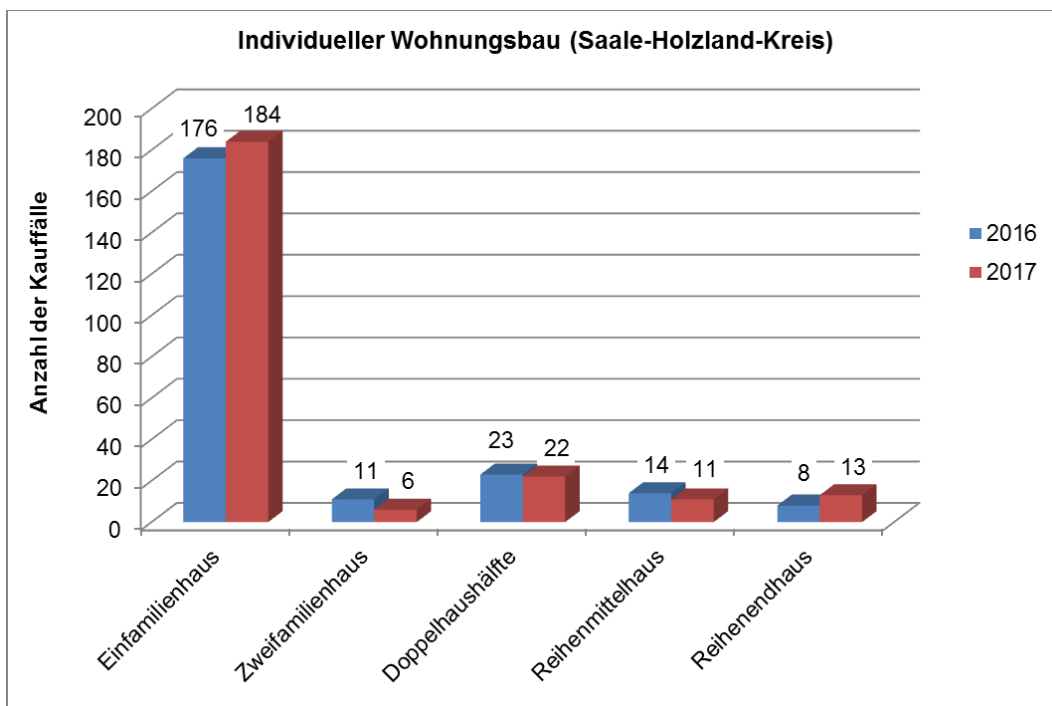


Abbildung 161: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

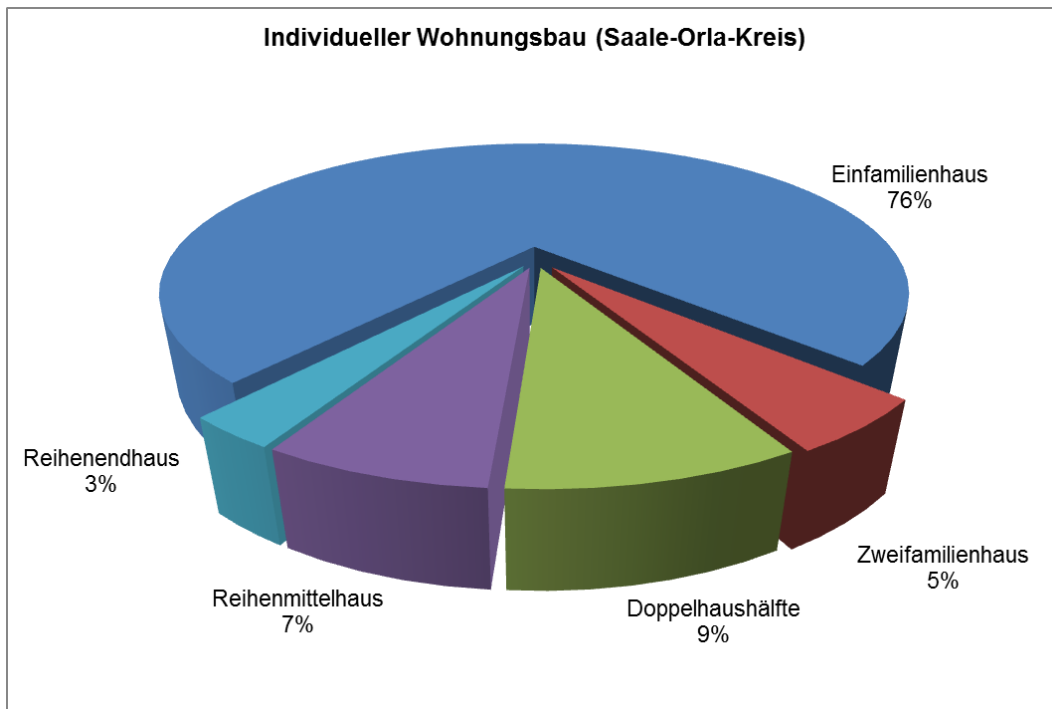


Abbildung 162: Saale-Orla-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017

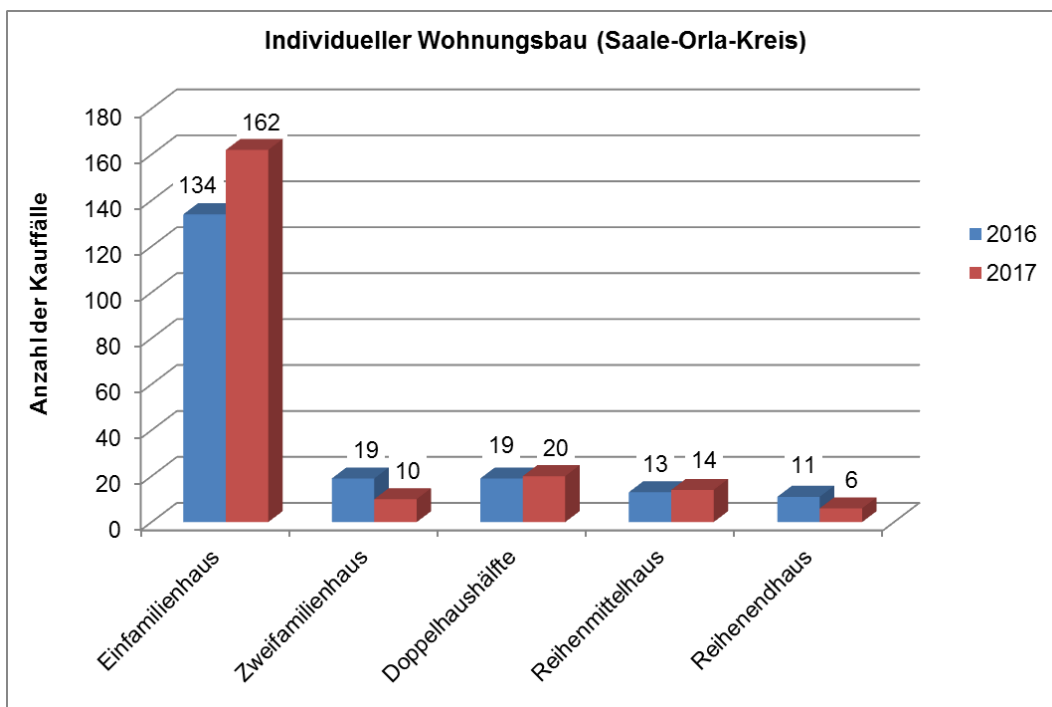


Abbildung 163: Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

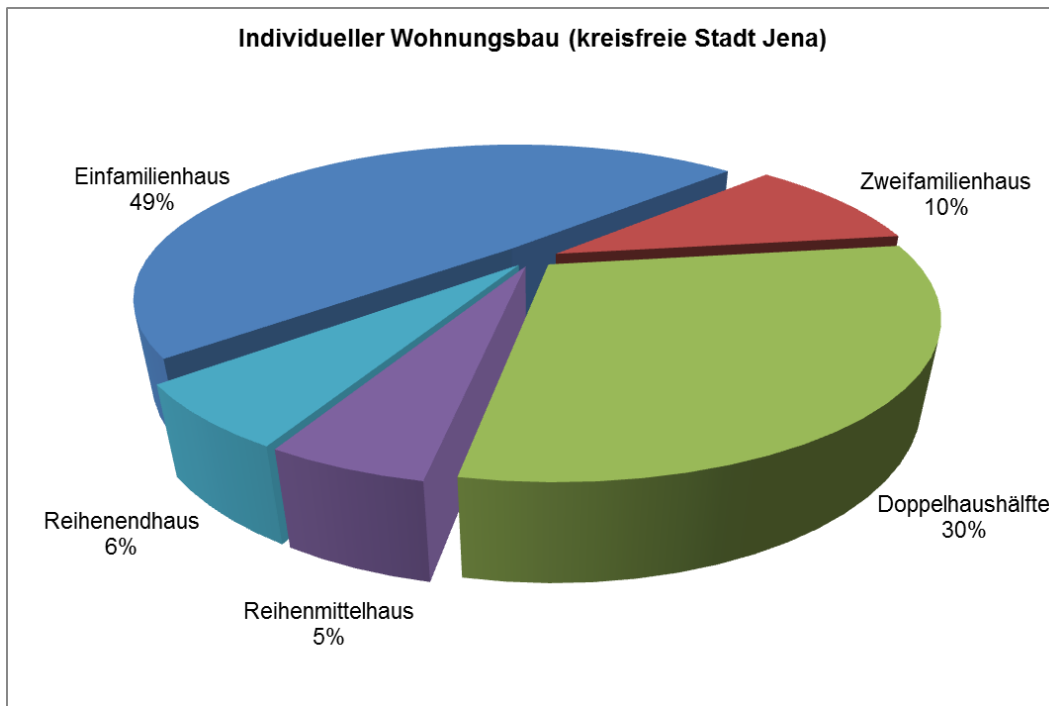


Abbildung 164: kreisfreie Stadt Jena – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017

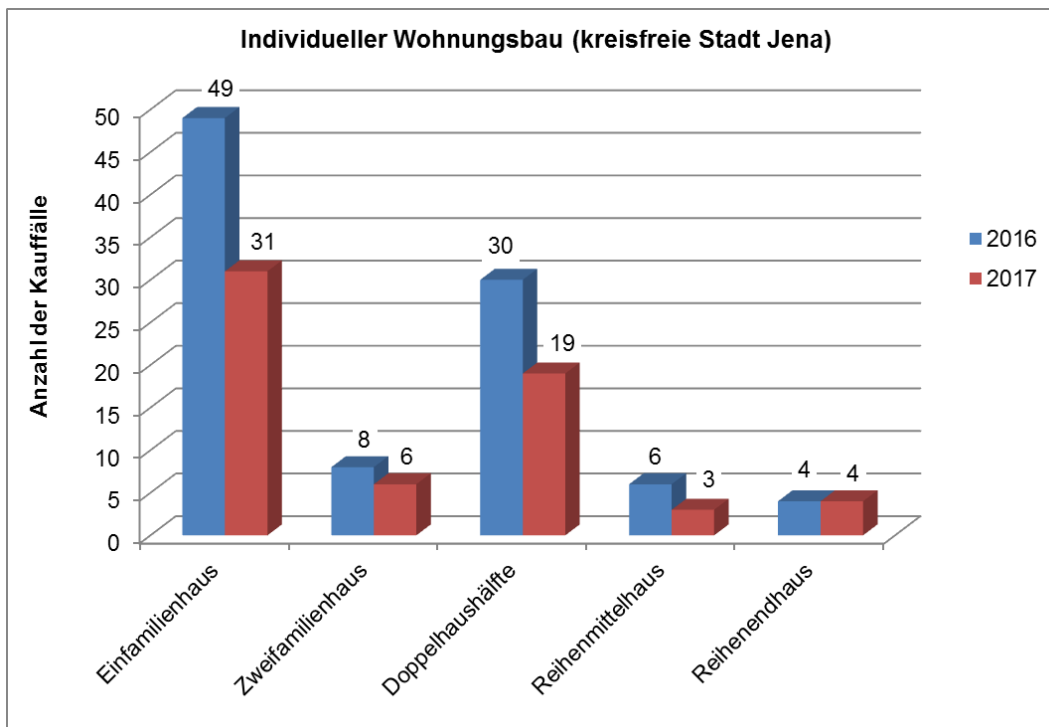


Abbildung 165: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

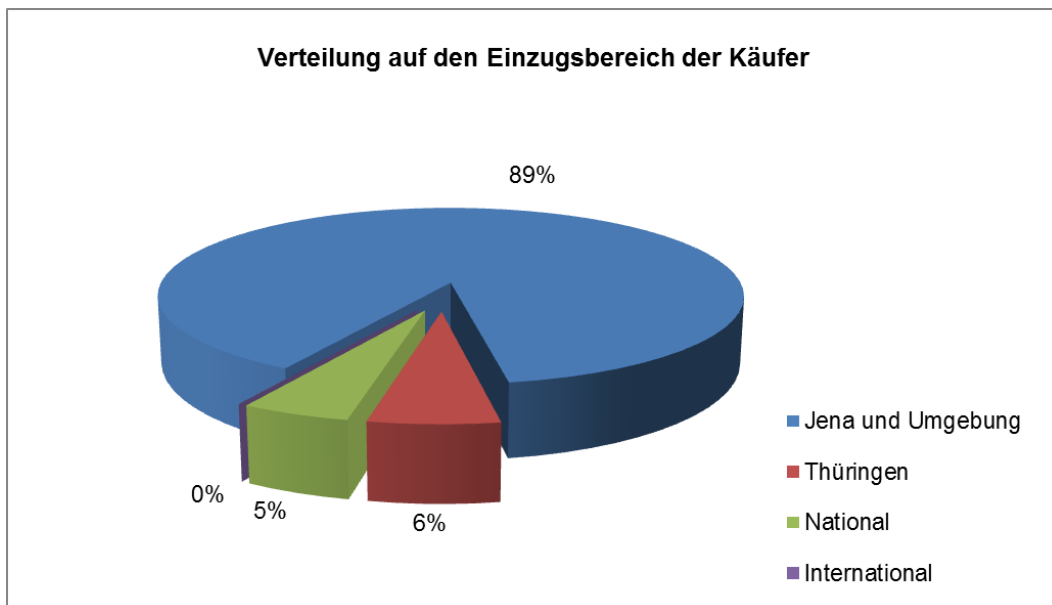


Abbildung 166: kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Immobilien des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017

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. bei Neubauten.

Saale-Holzland-Kreis

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	152	149	175	184	185	845
Ø ber. Kaufpreis [€]	102.797	114.427	116.346	149.103	143.299	126.604
Minimum	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Maximum	400.000	395.000	375.000	591.966	470.700	591.966
Ø ber. Fläche [m²]	843	862	882	930	911	888
Ø BRW [€/m²]	33	32	30	34	36	33

Abbildung 167: Saale-Holzland-Kreis, Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW der letzten 5 Jahre

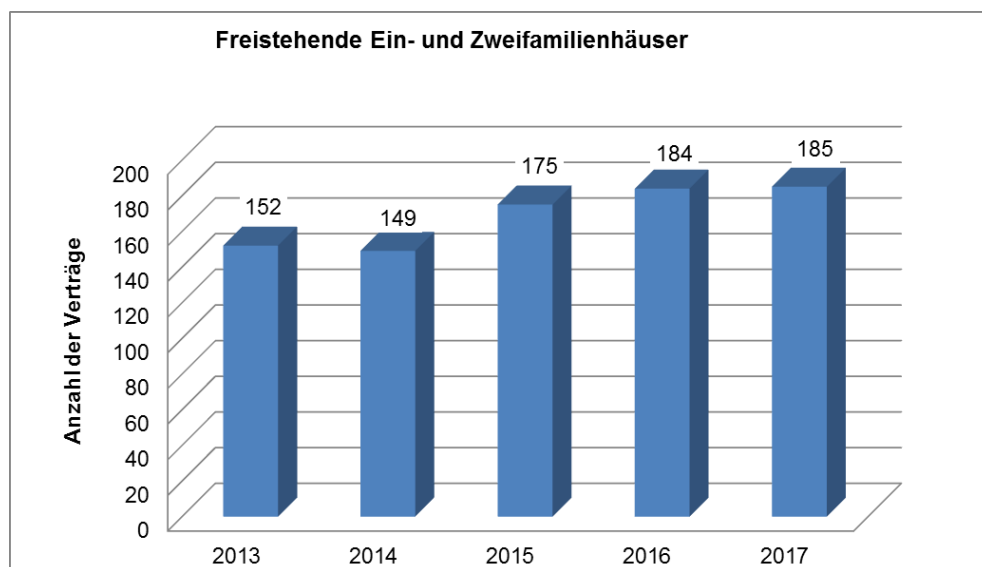


Abbildung 168: Saale-Holzland-Kreis, Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

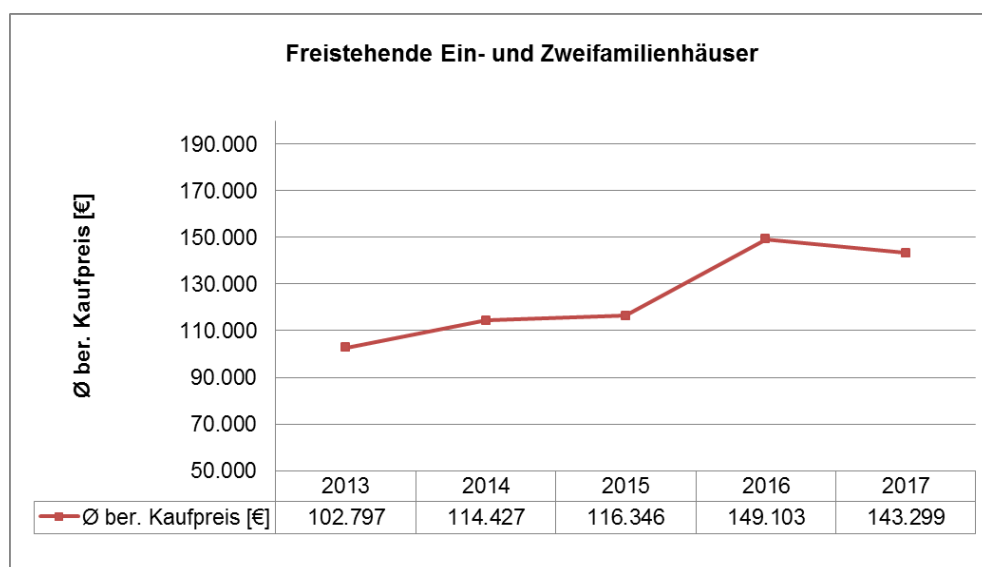


Abbildung 169: Saale-Holzland-Kreis - Ø Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Aufteilung nach BRW-Klassen

Saale-Holzland-Kreis											
BRW-Klassen	bis 20 €/m²		21 €/m² - 40 €/m²		41 €/m² - 70 €/m²		ab 71 €/m²		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	63	60	61	65	52	46	8	14	184	185	➡ 1
Ø ber. Kaufpreis [€]	105.164	107.719	124.829	123.880	211.182	171.848	276.705	292.137	149.103	143.299	➡ -4
Minimum	10.000	10.000	17.000	10.000	20.000	20.000	195.000	210.000	10.000	10.000	
Maximum	400.000	470.700	500.000	325.000	591.966	425.000	420.720	380.000	591.966	470.700	
Ø ber. Fläche [m²]	1.158	1.105	838	749	809	990	629	566	930	911	➡ -2
Ø BRW [€/m²]	16	16	30	30	50	51	107	102	34	36	↗ 6
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	24	21	32	31	30	24	2	9	88	85	➡ -3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.050	913	1.079	1.114	1.603	1.471	*	2.128	1.282	1.273	➡ -1
Minimum	456	348	146	378	667	517	*	1.658	146	348	
Maximum	2.391	1.885	1.923	2.920	2.901	2.406	*	2.538	2.901	2.920	
Ø Wohnfläche [m²]	136	153	147	142	133	138	*	141	140	143	➡ 2

Abbildung 170: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

Saale-Holzland-Kreis "Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena"											
BRW-Klassen	bis 20 €/m²		21 €/m² - 40 €/m²		41 €/m² - 70 €/m²		ab 71 €/m²		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus											
Anzahl	3	1	9	10	14	15	3	12	29	38	↑ 31
Ø ber. Kaufpreis [€]	211.852	*	184.222	145.205	234.025	162.360	264.483	290.827	219.426	200.589	↘ -9
Minimum	80.000	*	44.000	45.450	110.000	41.500	195.000	210.000	44.000	41.500	
Maximum	300.000	*	500.000	316.000	591.966	309.905	373.450	375.000	591.966	375.000	
Ø ber. Fläche [m²]	835	*	866	582	774	989	570	576	788	752	➡ -5
Ø BRW [€/m²]	19	*	32	31	49	50	85	103	44	61	↑ 39
davon Kauffälle mit Wohn-/ Nutzflächenangabe											
Anzahl	3	1	5	4	10	8	1	8	19	21	↗ 11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.713	*	1.323	1.351	1.498	1.597	*	2.158	1.542	1.777	↗ 15
Minimum	748	*	722	690	778	950	*	1.658	722	690	
Maximum	2.391	*	1.923	1.975	2.408	2.406	*	2.538	2.558	2.538	
Ø Wohnfläche [m²]	121	*	157	158	134	113	*	144	139	135	➡ -3

Abbildung 171: Saale-Holzland-Kreis „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“ – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

Saale-Holzland-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	85	104	49	43	43	30	7	8	184	185	➡ 1
Ø ber. Kaufpreis [€]	87.420	104.715	131.718	123.275	264.475	265.491	311.100	294.301	149.103	143.299	➡ -4
Minimum	10.000	10.000	22.000	10.000	110.000	125.000	248.500	247.500	10.000	10.000	
Maximum	500.000	385.000	292.835	320.000	591.966	470.700	420.720	374.000	591.966	470.700	
Ø ber. Fläche [m²]	967	965	817	905	1.025	798	688	658	930	911	➡ -2
Ø BRW [€/m²]	26	28	30	32	45	58	91	88	34	36	↗ 6
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	33	46	27	14	24	19	4	6	88	85	↘ -3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	839	957	1.180	1.279	1.822	1.690	2.387	2.363	1.282	1.273	➡ -1
Minimum	384	348	146	517	1.020	973	2.154	2.081	146	348	
Maximum	1.923	1.800	1.950	2.920	2.901	2.180	2.558	2.538	2.901	2.920	
Ø Wohnfläche [m²]	139	146	138	127	143	156	139	122	140	143	➡ 2

Abbildung 172: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Saale-Holzland-Kreis "Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena"											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus											
Anzahl	10	13	5	8	12	11	2	6	29	38	↑ 31
Ø ber. Kaufpreis [€]	161.670	127.038	143.342	143.306	283.412	288.816	*	274.568	219.426	200.589	↘ -9
Minimum	44.000	41.500	110.000	45.450	195.000	194.600	*	247.500	44.000	41.500	
Maximum	500.000	267.000	195.000	280.000	591.966	375.000	*	309.905	591.966	375.000	
Ø ber. Fläche [m²]	878	554	462	1.285	878	689	*	585	788	752	➡ -5
Ø BRW [€/m²]	40	41	40	44	49	72	*	105	44	61	↑ 39
davon Kauffälle mit Wohn-/ Nutzflächenangabe											
Anzahl	8	6	4	2	5	8	2	5	19	21	↗ 11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.061	1.215	1.448	*	2.012	1.889	*	2.419	1.542	1.777	↗ 15
Minimum	722	690	1.217	*	1.620	1.658	*	2.335	722	690	
Maximum	1.923	1.762	1.950	*	2.408	2.180	*	2.538	2.558	2.538	
Ø Wohnfläche [m²]	153	124	105	*	146	157	*	115	139	135	➡ -3

Abbildung 173: Saale-Holzland-Kreis „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“ – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	166	160	144	153	172	795
Ø ber. Kaufpreis [€]	76.437	71.809	83.520	79.069	89.541	80.130
Minimum	11.000	10.000	10.000	11.000	10.000	10.000
Maximum	239.000	269.500	268.265	280.000	483.306	483.306
Ø ber. Fläche [m²]	987	969	874	791	870	900
Ø BRW [€/m²]	19	18	17	19	18	18

Abbildung 174: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

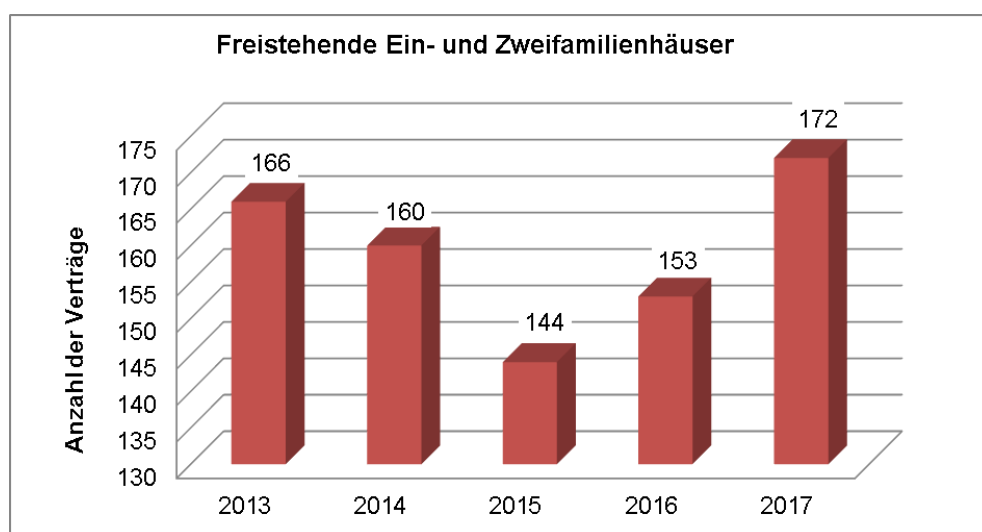


Abbildung 175: Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

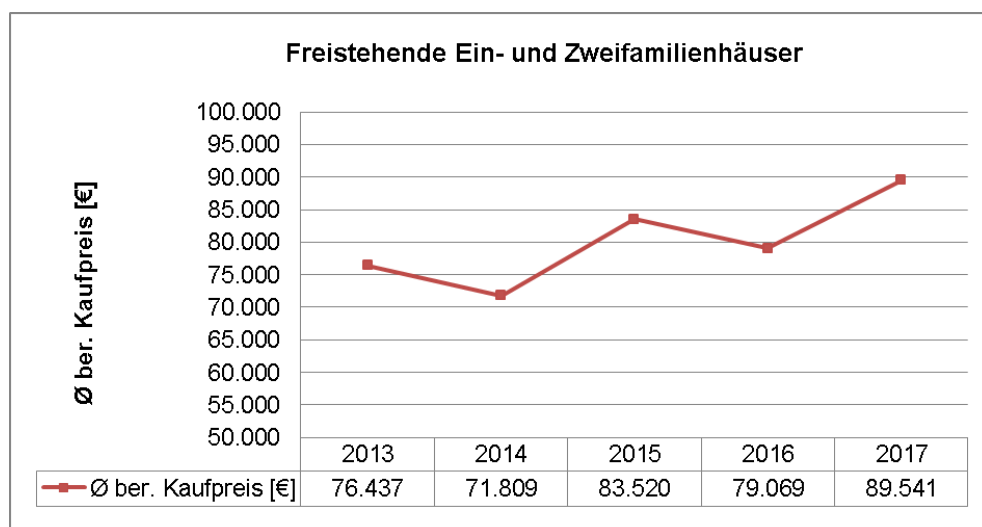


Abbildung 176: Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Die Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen den Hauptanteil (ca. 76 %) bei den Verkäufen des individuellen Wohnungsbaus ein. Einen aussagekräftigeren Einblick in dieses Marktsegment geben die nach Baujahres- und Bodenpreis- bzw. BRW-Klassen unterschiedenen Auswertungen.

Aufteilung nach BRW-Klassen

Saale-Orla-Kreis											
BRW-Klassen	bis 10 €/m²		11 €/m² - 20 €/m²		21 €/m² - 30 €/m²		ab 30 €/m²		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	52	54	55	79	20	13	26	26	153	172	↑ 12
Ø ber. Kaufpreis [€]	64.728	68.640	70.961	80.290	91.871	127.887	119.163	142.101	79.069	89.541	↑ 13
Minimum	11.000	10.000	12.000	10.000	25.000	15.000	18.500	28.634	11.000	10.000	
Maximum	250.000	483.306	200.000	199.000	209.000	329.680	280.000	260.000	280.000	483.306	
Ø ber. Fläche [m²]	931	1.146	733	727	601	749	792	763	791	870	↑ 10
Ø BRW [€/m²]	8	8	16	16	27	26	41	42	19	18	→ -5
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	16	9	15	26	10	7	14	7	55	49	↓ -11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	682	616	755	861	948	868	1.228	1.224	890	869	→ -2
Minimum	185	304	328	204	430	472	408	695	185	204	
Maximum	1.230	1.096	1.391	1.840	1.391	1.249	1.556	2.000	1.556	2.000	
Ø Wohnfläche [m²]	151	190	149	135	126	145	127	144	140	148	↑ 6

Abbildung 177: Saale-Orla-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

Saale-Orla-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	95	103	41	56	17	13	*	*	153	172	↑ 12
Ø ber. Kaufpreis [€]	56.607	66.890	96.241	115.513	165.329	192.197			79.069	89.541	↑ 13
Minimum	11.000	10.000	18.000	18.072	121.600	48.000			11.000	10.000	
Maximum	280.000	483.306	200.000	242.500	250.000	329.680			280.000	483.306	
Ø ber. Fläche [m²]	797	893	823	875	707	813			791	870	↑ 10
Ø BRW [€/m²]	16	16	18	19	37	36			19	18	→ -5
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	26	29	15	11	14	9	*	*	55	49	↓ -11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	681	688	918	985	1.247	1.307			890	869	→ -2
Minimum	185	204	424	643	706	800			185	204	
Maximum	1.556	1.277	1.391	1.552	1.546	2.000			1.556	2.000	
Ø Wohnfläche [m²]	154	152	117	148	139	136			140	148	↑ 6

Abbildung 178: Saale-Orla-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	41	56	47	57	37	238
Ø ber. Kaufpreis [€]	274.147	301.562	334.823	348.886	351.210	322.460
Minimum	65.000	29.866	56.000	112.700	100.000	29.866
Maximum	810.000	974.000	749.000	997.020	803.000	997.020
Ø ber. Fläche [m²]	903	724	673	685	666	727
Ø BRW [€/m²]	123	137	166	162	174	152

Abbildung 179: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

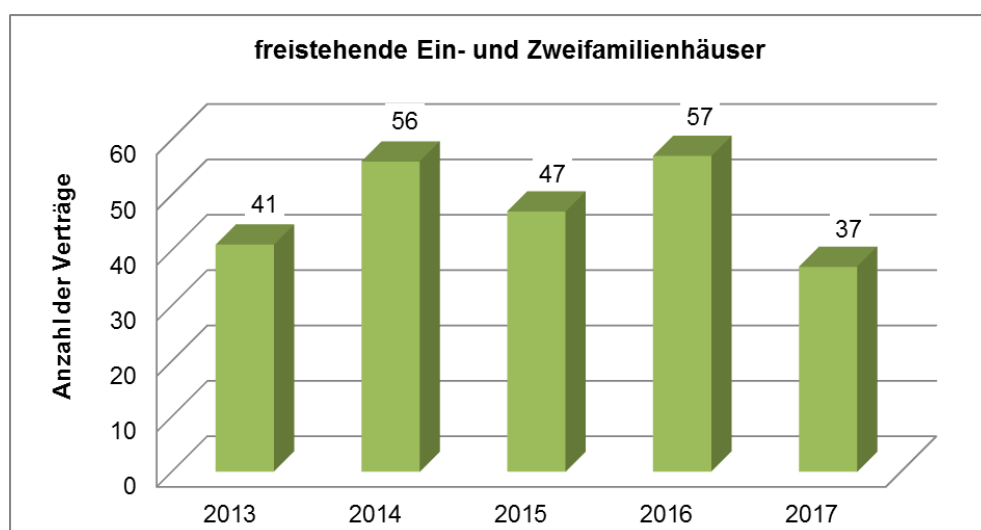


Abbildung 180: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

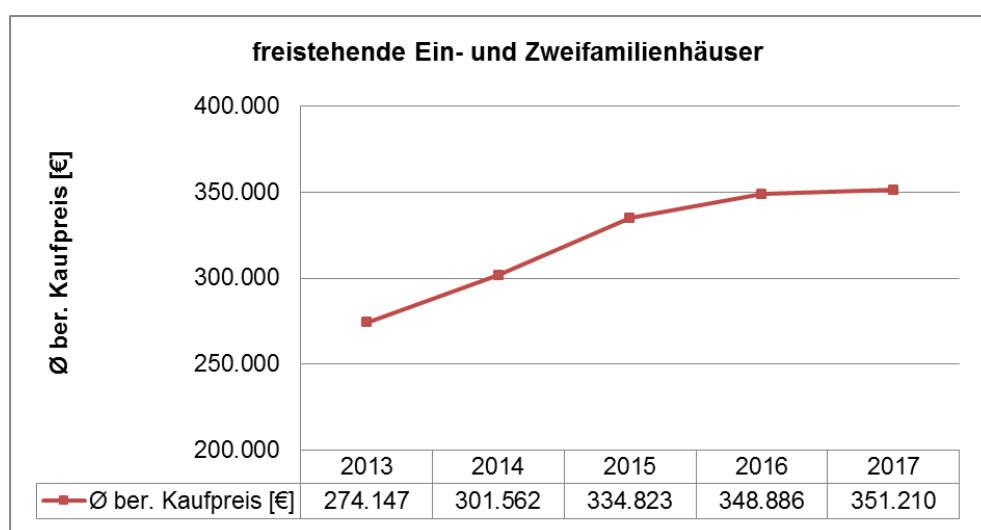


Abbildung 181: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	27	18	8	5	19	14	3	*	57	37	↓ -35
Ø ber. Kaufpreis [€]	287.018	299.725	282.244	318.400	449.741	429.122	444.667		348.886	351.210	→ 1
Minimum	112.700	100.000	160.000	230.000	234.900	226.641	390.000		112.700	100.000	
Maximum	637.000	600.000	383.455	437.000	997.020	803.000	485.000		997.020	803.000	
Ø ber. Fläche [m²]	692	711	735	572	676	642	558		685	666	→ -3
Ø BRW [€/m²]	169	179	108	198	174	159	167		162	174	↗ 7
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	22	13	8	5	18	13	2	*	50	31	↓ -38
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.137	2.089	2.389	2.781	3.134	2.849	*		2.557	2.519	→ -1
Minimum	1.048	680	1.600	1.939	1.895	1.862	*		1.048	680	
Maximum	4.110	3.242	3.043	3.643	4.985	3.921	*		4.985	3.921	
Ø Wohnfläche [m²]	154	163	119	121	145	152	*		146	152	→ 4

Abbildung 182: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Lageklassen¹

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	5	1	19	14	18	6	5	2	10	14	57	37
Ø ber. Kaufpreis [€]	297.740	*	281.708	337.231	427.745	546.407	531.480	*	268.855	265.536	348.886	351.210
Minimum	112.700	*	125.000	130.000	203.208	320.000	208.378	*	134.000	100.000	112.700	100.000
Maximum	544.000	*	425.000	560.000	870.000	803.000	997.020	*	430.000	438.000	997.020	803.000
Ø ber. Fläche [m²]	898	*	609	707	635	708	715	*	800	608	685	666
Ø BRW [€/m²]	70	*	135	174	208	279	343	*	86	90	162	174
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	2	1	18	12	17	6	5	1	8	11	50	31
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	2.279	2.541	2.895	3.123	3.065	*	2.194	2.111	2.557	2.519
Minimum	*	*	1.048	1.563	1.421	1.939	1.158	*	1.261	680	1.048	680
Maximum	*	*	4.019	3.643	4.050	3.921	4.985	*	3.461	3.472	4.985	3.921
Ø Wohnfläche [m²]	*	*	132	156	156	175	173	*	130	132	146	152

Abbildung 183: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklasse 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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	4	3	11	5	15	9	19	13	8	7	57	37
Ø ber. Kaufpreis [€]	196.175	274.360	285.868	169.586	290.510	353.570	401.379	366.849	496.675	481.798	348.886	351.210
Minimum	112.700	179.500	145.000	100.000	125.000	226.641	198.000	130.000	208.378	305.000	112.700	100.000
Maximum	378.000	416.481	544.000	390.000	430.000	535.340	870.000	624.441	997.020	803.000	997.020	803.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.395	668	757	641	581	641	593	728	648	601	685	666
Ø BRW [€/m²]	39	47	82	78	125	119	196	181	320	354	162	174
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	2	3	9	3	13	9	18	10	8	6	50	31
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	1.838	2.272	1.504	2.161	2.650	2.783	2.723	3.115	2.833	2.557	2.519
Minimum	*	1.282	1.261	680	1.048	1.784	1.421	1.563	1.158	1.838	1.048	680
Maximum	*	2.340	3.461	2.086	3.043	3.814	4.019	3.921	4.985	3.917	4.985	3.921
Ø Wohnfläche [m²]	*	124	135	152	142	144	150	153	161	174	146	152

Abbildung 184: 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 wurde im Saale-Holzland-Kreis und im Saale-Orla-Kreis nicht zwischen echten und unechten Reihenhäusern unterschieden.

Echte Reihenhäuser/Doppelhaushälften 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/Doppelhaushälften sind in der Kaufpreissammlung Einfamilienhäuser ohne Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO.

Saale-Holzland-Kreis

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser						
Anzahl	28	42	41	45	44	200
Ø ber. Kaufpreis [€]	103.285	108.436	90.575	121.739	130.333	111.864
Minimum	11.500	22.000	13.178	25.000	10.500	10.500
Maximum	280.000	244.000	220.000	305.000	312.000	312.000
Ø ber. Fläche [m²]	582	523	442	417	428	470
Ø BRW [€/m²]	39	47	41	43	44	42

Abbildung 185: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

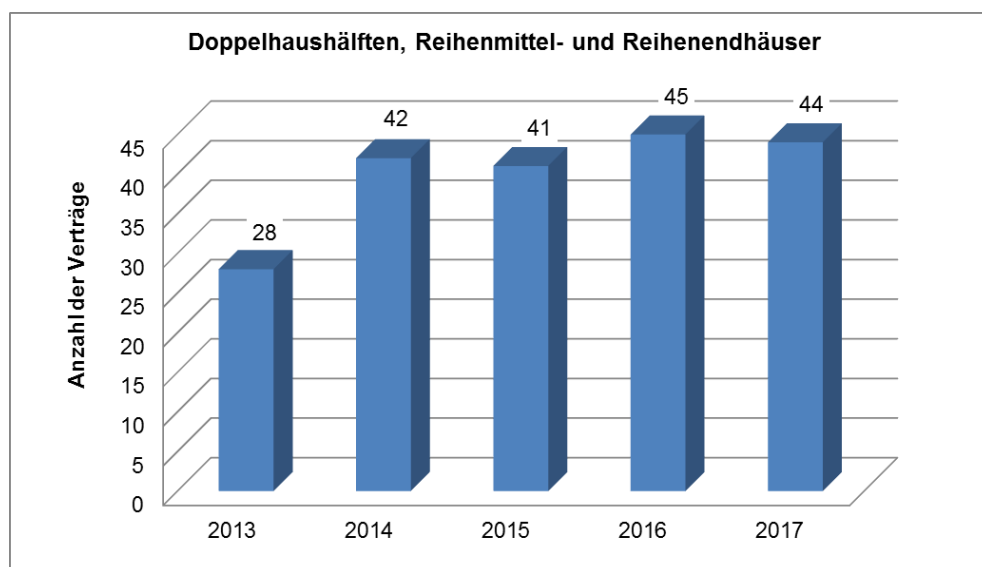


Abbildung 186: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Verkäufe von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

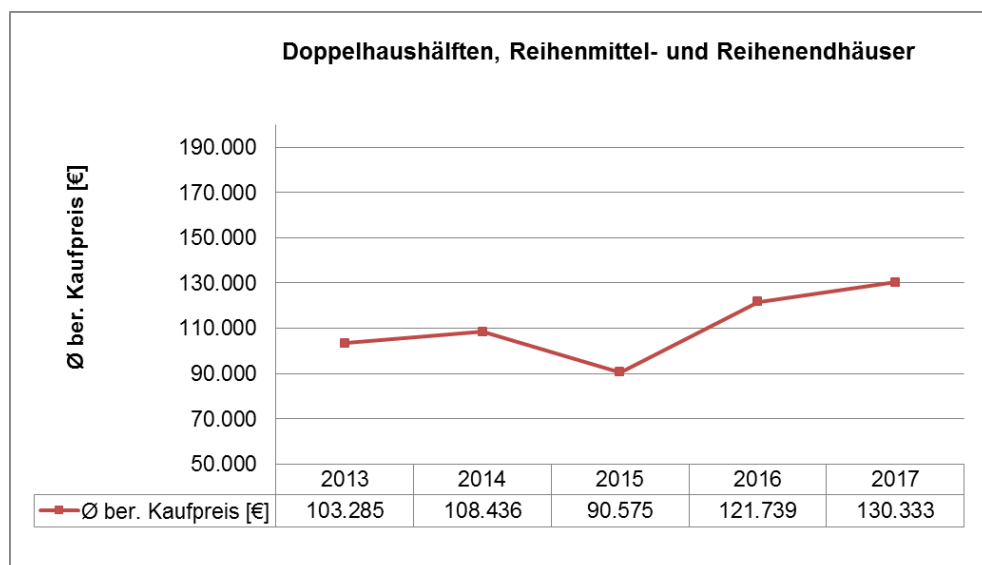


Abbildung 187: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäusern über 5 Jahre

Aufteilung nach BRW-Klassen

Saale-Holzland-Kreis											
BRW-Klassen	bis 20 €/m²		21 €/m² - 40 €/m²		41 €/m² - 70 €/m²		ab 71 €/m²		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser											
Anzahl	7	2	16	17	16	16	6	9	45	44	➡ -2
Ø ber. Kaufpreis [€]	109.798	*	81.781	112.996	127.178	100.563	227.723	236.334	121.739	130.333	↗ 7
Minimum	59.000	*	25.000	10.500	49.000	14.000	125.000	125.000	25.000	10.500	
Maximum	154.222	*	202.000	212.000	220.000	245.000	305.000	312.000	305.000	312.000	
Ø ber. Fläche [m²]	619	*	429	489	369	390	281	320	417	428	➡ 3
Ø BRW [€/m²]	17	*	33	30	54	47	83	83	43	44	➡ 2
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	4	*	4	9	11	5	5	8	24	22	↘ -8
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.191		729	907	1.028	1.380	1.656	1.769	1.136	1.328	↗ 17
Minimum	655		483	212	514	316	1.078	1.106	483	212	
Maximum	1.605		969	1.413	1.667	2.042	2.346	2.467	2.346	2.467	
Ø Wohnfläche [m²]	116		127	156	127	139	128	131	125	143	↗ 14

Abbildung 188: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

Saale-Holzland-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser											
Anzahl	16	17	16	15	11	9	2	3	45	44	➡ -2
Ø ber. Kaufpreis [€]	78.997	75.106	100.258	113.988	183.077	203.494	*	305.518	121.739	130.333	↗ 7
Minimum	25.000	10.500	40.000	32.000	120.000	125.000	*	300.730	25.000	10.500	
Maximum	149.000	212.000	202.000	194.000	305.000	273.000	*	312.000	305.000	312.000	
Ø ber. Fläche [m²]	489	317	440	652	299	304	*	310	417	428	➡ 3
Ø BRW [€/m²]	35	36	32	36	71	72	*	*	43	44	➡ 2
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	7	5	7	6	9	8	1	3	24	22	↘ -8
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	789	656	948	1.148	1.472	1.673	*	1.886	1.136	1.328	↗ 17
Minimum	483	212	571	787	1.078	1.106	*	1.856	483	212	
Maximum	1.605	1.413	1.285	1.722	2.346	2.467	*	1.926	2.346	2.467	
Ø Wohnfläche [m²]	129	191	113	127	128	118	*	162	125	143	↗ 14

Abbildung 189: Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser						
Anzahl	44	57	45	43	40	229
Ø ber. Kaufpreis [€]	62.500	64.794	71.246	67.892	67.372	67.060
Minimum	12.500	10.000	14.975	10.000	13.000	10.000
Maximum	140.000	185.000	262.700	168.500	165.000	262.700
Ø ber. Fläche [m²]	525	548	452	455	482	496
Ø BRW [€/m²]	25	25	26	24	25	25

Abbildung 190: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

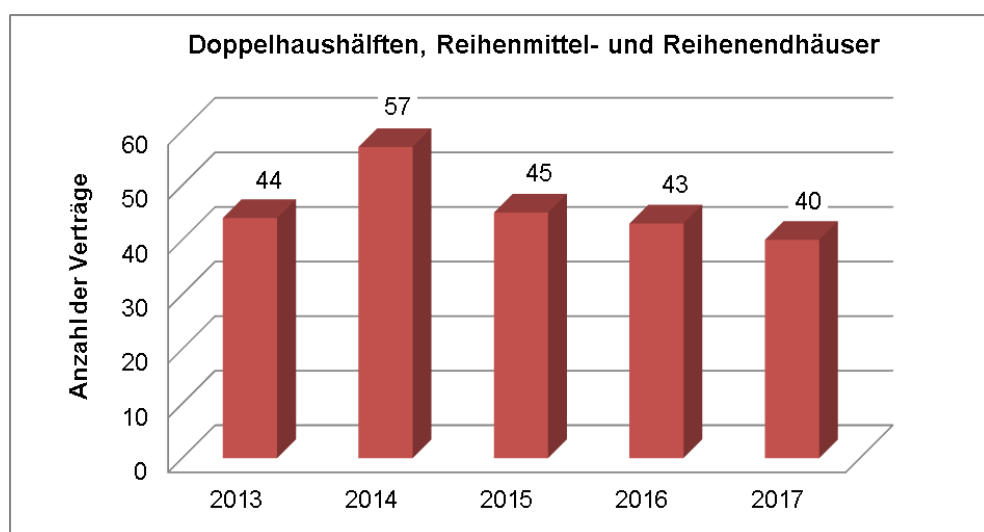


Abbildung 191: Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

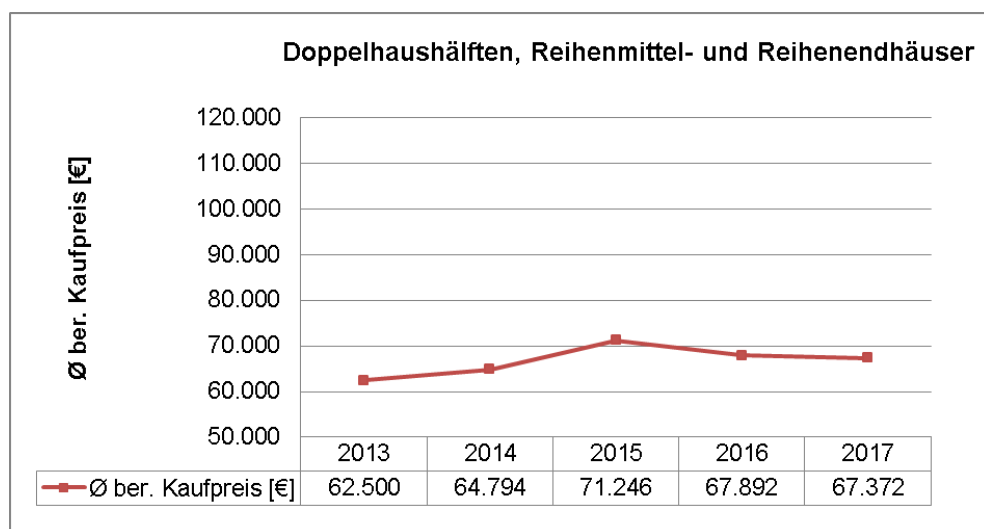


Abbildung 192: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

Saale-Orla-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2016	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	32	33	11	7	*	*	*	*	43	40	↘ -7
Ø ber. Kaufpreis [€]	53.807	60.054	108.867	101.869					67.892	67.372	↘ -1
Minimum	10.000	13.000	50.000	49.000					10.000	13.000	
Maximum	155.000	148.445	168.500	165.000					168.500	165.000	
Ø ber. Fläche [m²]	432	441	525	676					455	482	↗ 6
Ø BRW [€/m²]	23	25	24	21					24	25	↗ 4
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	7	6	5	3	*	*	*	*	12	9	↘ -25
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	603	896	874	1.121					707	970	↑ 37
Minimum	396	472	596	1.028					396	472	
Maximum	882	1.453	1.287	1.230					1.287	1.453	
Ø Wohnfläche [m²]	148	122	121	109					137	117	↘ -15

Abbildung 193: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser						
Anzahl	41	34	53	40	26	194
Ø ber. Kaufpreis [€]	210.485	223.628	220.725	239.231	279.417	230.751
Minimum	100.000	95.000	90.000	73.707	50.000	50.000
Maximum	445.000	420.000	398.500	382.000	595.000	595.000
Ø ber. Fläche [m²]	418	404	358	360	410	386
Ø BRW [€/m²]	140	135	157	154	194	154

Abbildung 194: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

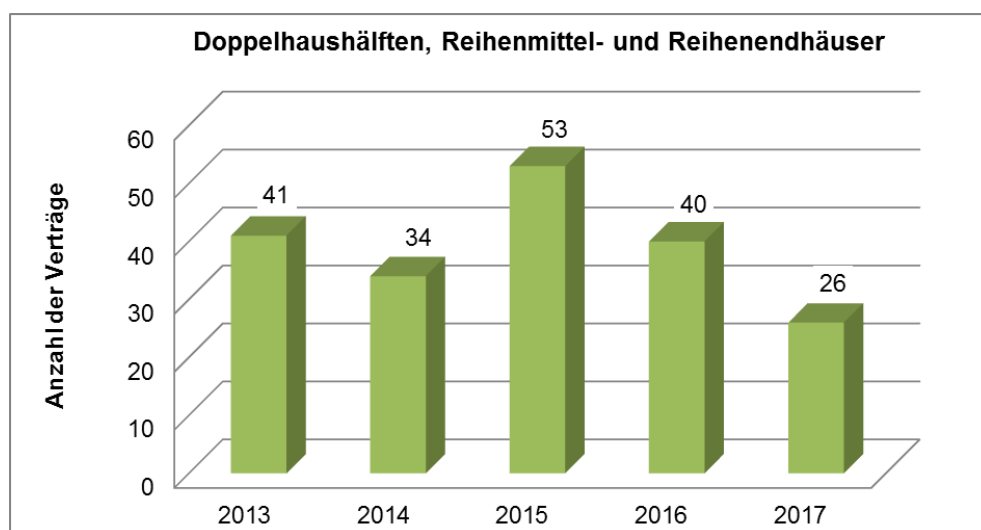


Abbildung 195: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

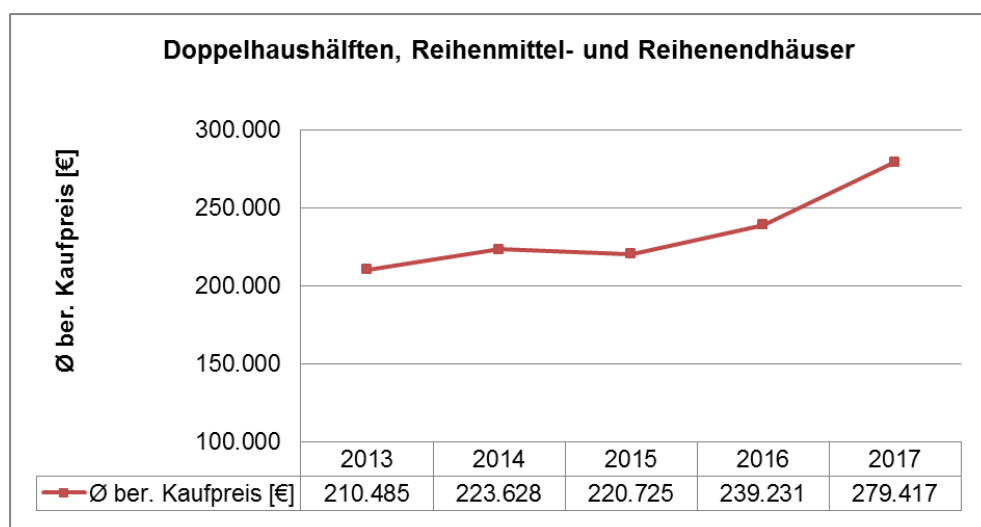


Abbildung 196: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser											
Anzahl	25	18	5	3	9	4	1	1	40	26	↓ -35
Ø ber. Kaufpreis [€]	228.349	255.197	237.300	397.667	262.756	281.075	*	*	239.231	279.417	↑ 17
Minimum	73.707	50.000	150.000	258.000	146.400	25.300	*	*	73.707	50.000	
Maximum	382.000	420.000	329.000	595.000	350.000	326.000	*	*	382.000	595.000	
Ø ber. Fläche [m²]	379	406	352	579	314	338	*	*	360	410	↑ 14
Ø BRW [€/m²]	163	191	167	193	123	184	*	*	154	194	↑ 26
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	24	15	5	3	9	4	1	1	39	23	↓ -41
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.407	2.236	2.413	2.912	2.275	2.063	*	*	2.356	2.315	→ -2
Minimum	786	820	1.429	2.580	1.464	1.406	*	*	786	820	
Maximum	3.452	3.505	2.991	3.251	3.674	2.565	*	*	3.674	3.505	
Ø Wohnfläche [m²]	98	116	111	133	116	141	*	*	104	123	↑ 18

Abbildung 197: 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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser												
Anzahl	1	2	11	11	21	11	*	*	7	2	40	26
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	*	239.818	292.455	241.487	267.559			244.287	*	239.231	279.417
Minimum	*	*	110.000	194.000	73.707	50.000			146.000	*	73.707	50.000
Maximum	*	*	355.500	420.000	382.000	595.000			309.210	*	382.000	595.000
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	454	455	326	322			322	*	360	410
Ø BRW [€/m²]	*	*	143	188	179	229			105	*	154	194
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	1	2	10	9	21	10	*	*	7	2	39	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	2.509	2.517	2.418	2.392			2.123	*	2.356	2.315
Minimum	*	*	786	1.776	1.228	820			1.464	*	786	820
Maximum	*	*	3.674	3.153	3.452	3.505			2.945	*	3.674	3.505
Ø Wohnfläche [m²]	*	*	101	121	101	108			115	*	104	123

Abbildung 198: 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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihennittelhäuser												
Anzahl	*	*	3	1	12	6	21	4	4	15	40	26
Ø ber. Kaufpreis [€]			164.933	*	242.518	274.217	234.868	320.250	308.000	275.810	239.231	279.417
Minimum			146.400	*	110.000	194.000	73.707	195.000	250.000	50.000	73.707	50.000
Maximum			198.400	*	355.500	400.000	380.000	420.000	382.000	595.000	382.000	595.000
Ø ber. Fläche [m²]			195	*	473	572	315	327	374	365	360	410
Ø BRW [€/m²]			78	*	123	126	167	165	231	236	154	194
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	3	1	11	5	21	4	4	13	39	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			1.505	*	2.372	2.143	2.327	2.430	3.106	2.405	2.356	2.315
Minimum			1.163	*	786	1.406	1.228	1.806	2.894	820	786	820
Maximum			1.890	*	3.083	3.153	3.674	2.906	3.452	3.505	3.674	3.505
Ø Wohnfläche [m²]			111	*	108	139	102	130	100	114	104	123

Abbildung 199: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihennittel- 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	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Villen						
Anzahl	9	10	8	3	2	32
Ø ber. Kaufpreis [€]	617.733	757.585	579.844	956.407	*	709.263
Ø ber. Fläche [m²]	1.015	898	683	647	*	849
Ø BRW [€/m²]	218	270	284	405	*	273
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe						
Anzahl	7	6	8	2	1	24
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.498	2.866	2.411	*	*	2.678
Ø Wohnfläche [m²]	275	252	268	*	*	268

Abbildung 200: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Villen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

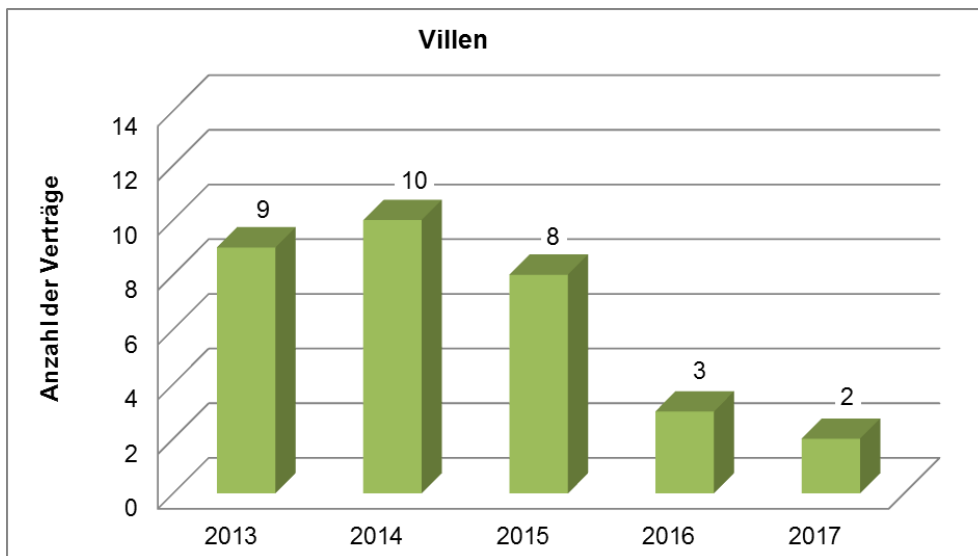


Abbildung 201: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Villen über 5 Jahre

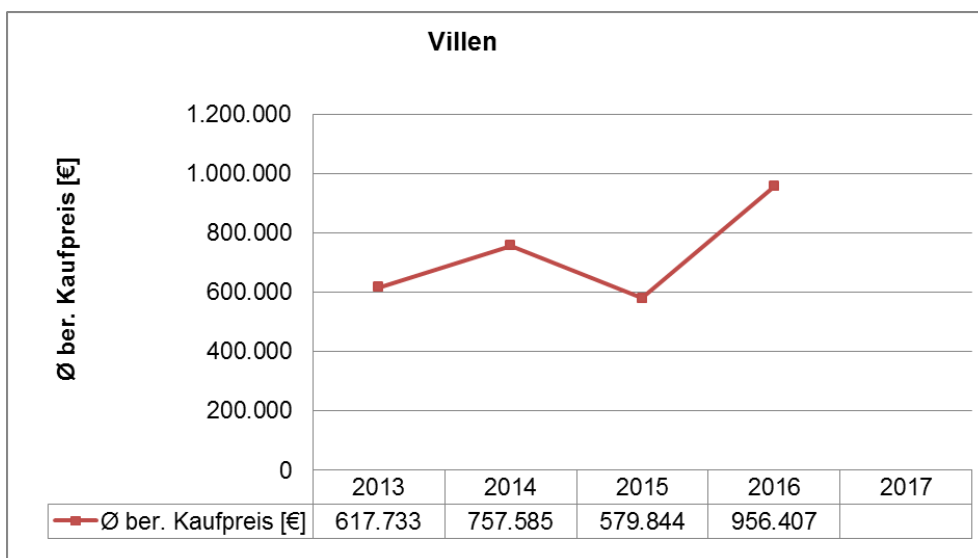


Abbildung 202: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Villen über 5 Jahre

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Saale-Holzland-Kreis

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau						
Anzahl	31	27	26	46	44	174
Ø ber. Kaufpreis [€]	126.905	138.390	120.114	346.733	219.304	209.153
Minimum	7.000	7.250	9.500	19.000	10.000	7.000
Maximum	630.000	800.000	290.000	7.300.000	1.375.000	7.300.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.205	1.873	600	2.346	913	1.446
Ø BRW [€/m²]	39	38	41	37	40	39

Abbildung 203: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

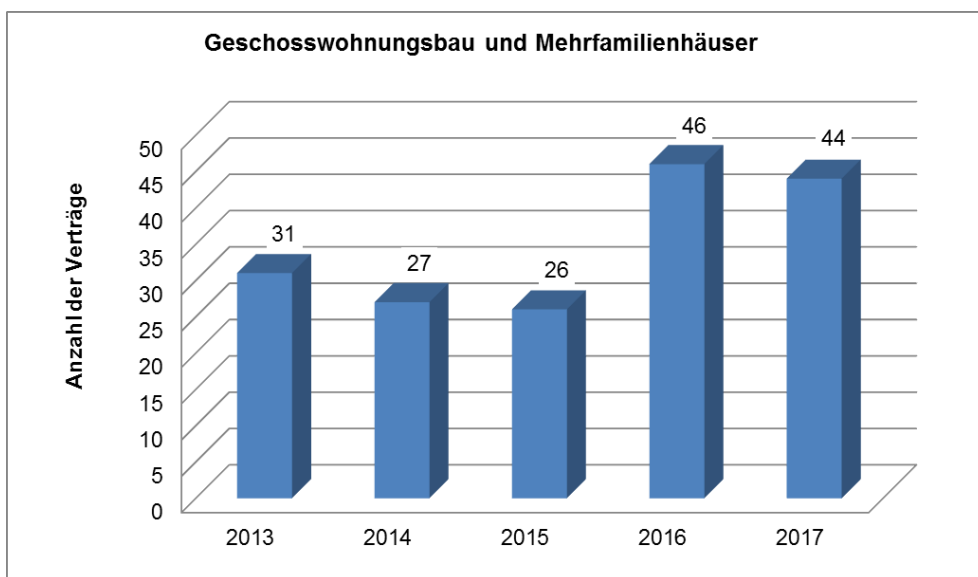


Abbildung 204: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

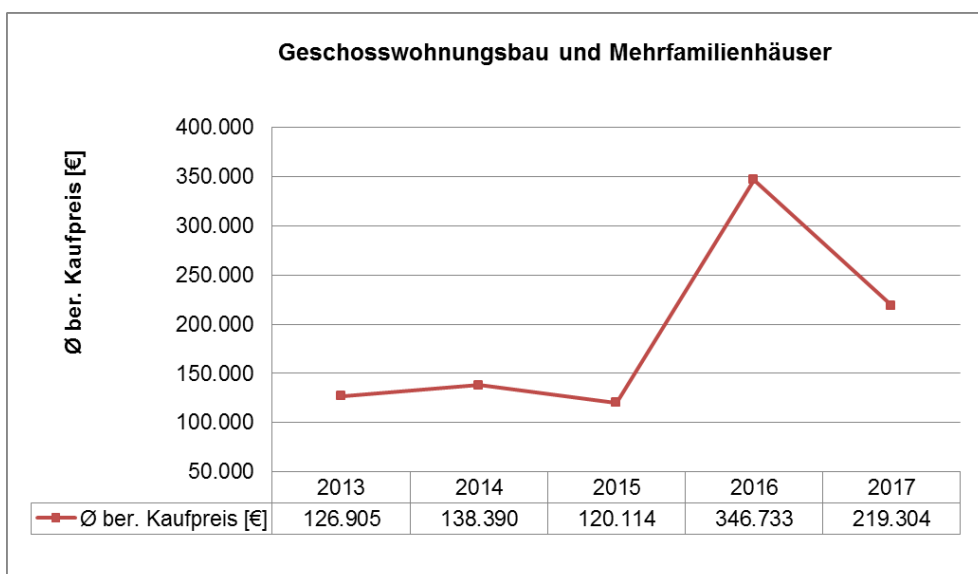


Abbildung 205: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

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

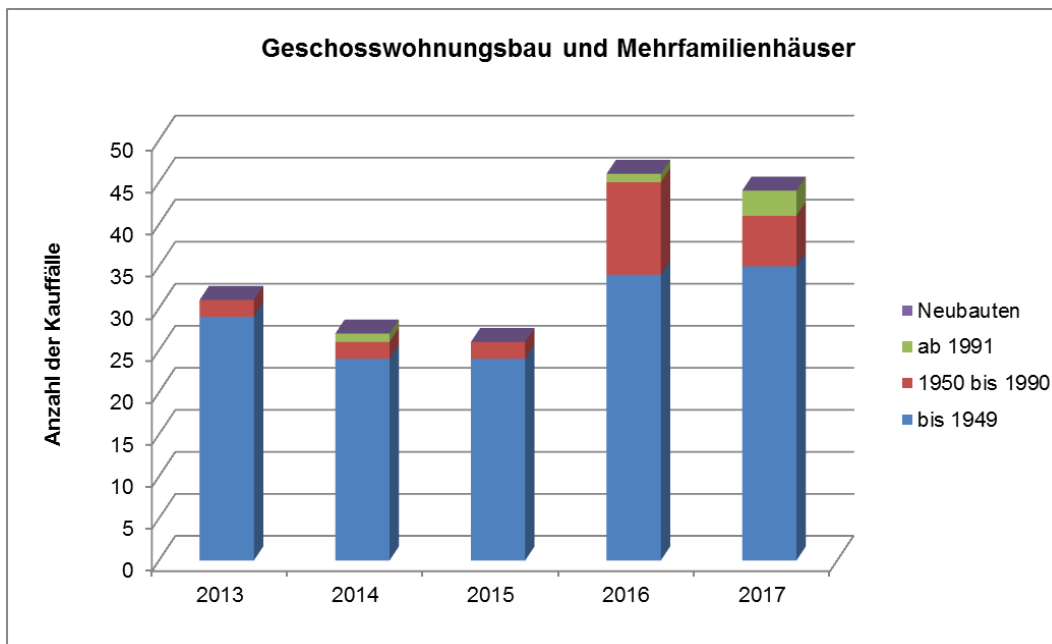


Abbildung 206: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklasse über 5 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau						
Anzahl	35	35	35	47	43	195
Ø ber. Kaufpreis [€]	124.625	78.567	104.680	144.839	105.579	113.451
Minimum	15.000	13.150	10.500	10.000	10.000	10.000
Maximum	525.000	472.500	362.000	425.000	420.000	525.000
Ø ber. Fläche [€]	857	1.015	743	1.336	925	995
Ø BRW [€/m²]	30	33	35	27	27	30

Abbildung 207: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

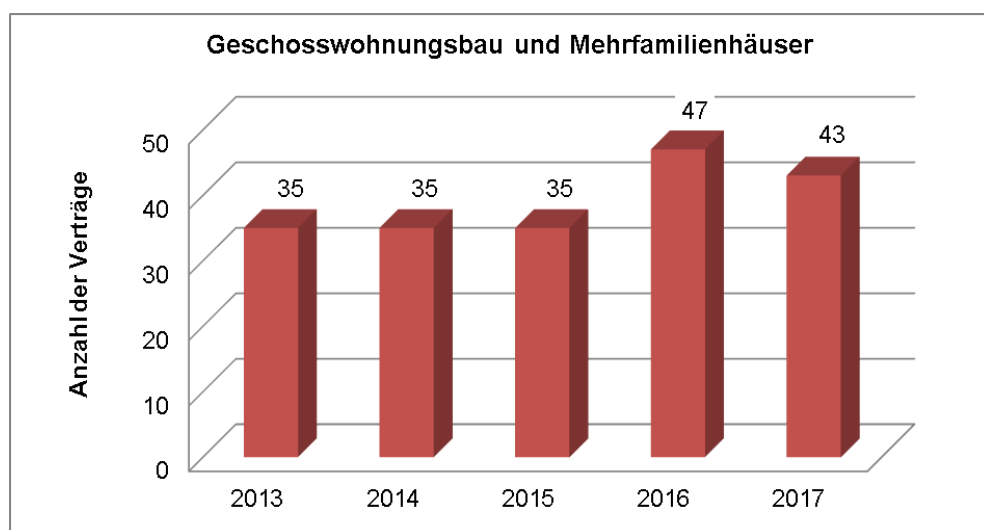


Abbildung 208: Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

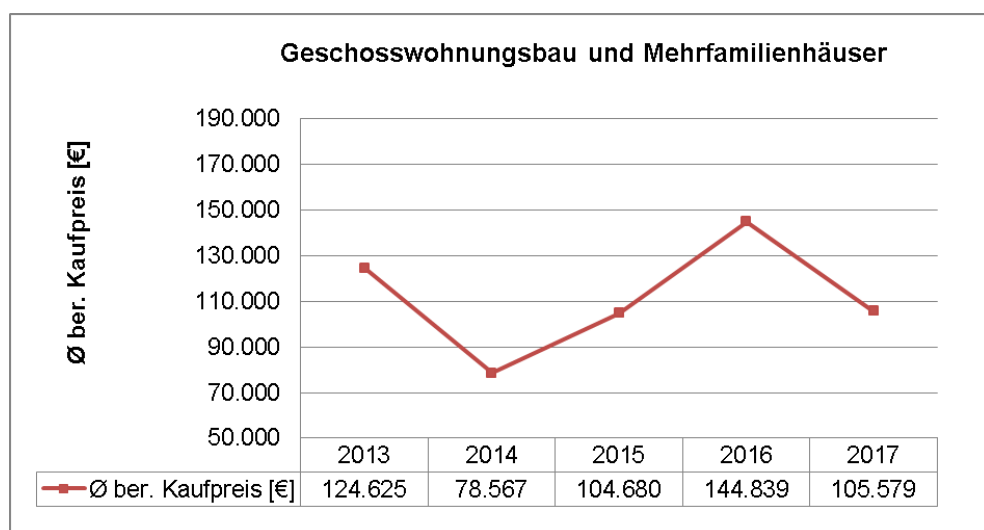


Abbildung 209: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

Saale-Orla-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	38	36	8	6	1	1	*	*	47	43	↘ -9
Ø ber. Kaufpreis [€]	144.785	85.264	153.825	175.067	*	*			144.839	105.579	↘ -27
Minimum	10.000	10.000	39.843	43.900	*	*			10.000	10.000	
Maximum	425.000	300.000	300.000	345.000	*	*			425.000	420.000	
Ø ber. Fläche [m²]	717	727	1.961	2.020	*	*			1.336	925	↓ -31
Ø BRW [€/m²]	30	29	13	15	*	*			27	27	→ 0
davon Kauffälle mit Wohn-/ Nutzflächenangabe											
Anzahl	13	8	3	2	1	1	*	*	17	11	↓ -35
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	598	453	317	*	*	*			523	469	↘ -10
Minimum	299	128	311	*	*	*			158	128	
Maximum	1.071	771	321	*	*	*			1.071	771	
Ø Wohnfläche [m²]	280	295	606	*	*	*			336	360	↗ 7

Abbildung 210: Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser						
Anzahl	29	33	37	39	31	169
Ø ber. Kaufpreis [€]	558.097	945.124	762.224	660.346	1.082.696	798.185
Minimum	110.000	82.500	175.000	150.000	229.000	82.500
Maximum	3.800.000	10.143.600	3.450.000	1.930.000	9.295.065	10.143.600
Ø ber. Fläche [m²]	624	865	429	1.085	471	707
Ø BRW [€/m²]	140	154	251	165	210	186

Abbildung 211: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

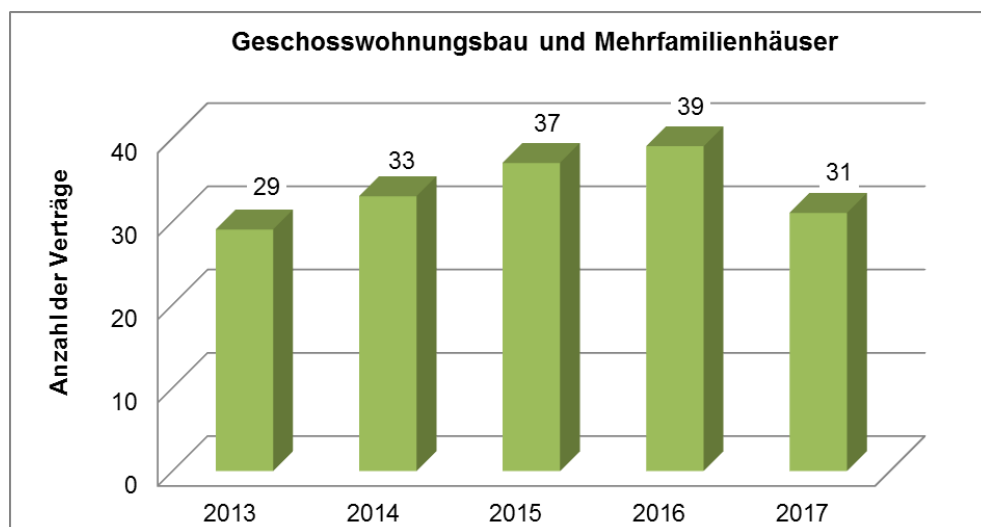


Abbildung 212: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

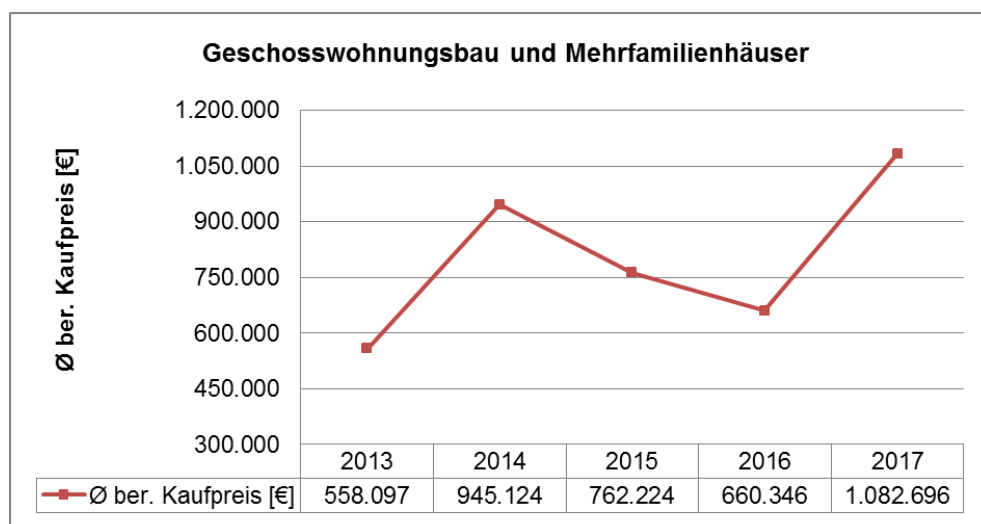


Abbildung 213: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre

Aufteilung nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	36	28	1	*	2	2	*	1	39	31	↘ -21
Ø ber. Kaufpreis [€]	642.347	636.375	*		*	*		*	660.346	1.082.696	↑ 64
Minimum	150.000	229.000	*		*	*		*	150.000	229.000	
Maximum	1.930.000	1.710.000	*		*	*		*	1.930.000	9.295.065	
Ø ber. Fläche [m²]	1.088	397	*		*	*		*	1.085	471	↓ -37
Ø BRW [€/m²]	171	216	*		*	*		*	165	210	↗ 27
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe											
Anzahl	32	16	*	*	2	2	*	1	34	19	↓ -44
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.601	1.778			*	*		*	1.594	2.003	↗ 26
Minimum	880	1.199			*	*		*	880	1.199	
Maximum	2.650	2.992			*	*		*	2.650	4.534	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	388	391			*	*		*	410	574	↑ 40

Abbildung 214: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre

Aufteilung nach Lageklassen¹

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	4	3	20	19	12	9	1	*	2	*	39	31
Ø ber. Kaufpreis [€]	574.750	1.284.667	684.350	1.157.424	655.792	857.611	*		*		660.346	1.082.696
Minimum	220.000	320.000	150.000	229.000	209.000	249.000	*		*		150.000	229.000
Maximum	760.000	3.100.000	1.671.000	9.295.065	1.930.000	1.710.000	*		*		1.930.000	9.295.065
Ø ber. Fläche [m²]	630	596	1.657	473	340	424	*		*		1.085	471
Ø BRW [€/m²]	79	95	144	175	212	321	*		*		165	210
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	3	2	19	12	11	5	*	*	1	*	34	19
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.693	*	1.587	1.918	1.629	2.137			*		1.594	2.003
Minimum	1.106	*	880	1.199	906	1.709			*		880	1.199
Maximum	2.533	*	2.650	4.534	2.626	2.992			*		2.650	4.534
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	333	*	398	592	396	488			*		410	574

Abbildung 215: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser 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 149 €/m²		150 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		300 €/m² - 499 €/m²		ab 500 €/m²		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	21	7	9	13	7	7	1	3	1	1	39	31
Ø ber. Kaufpreis [€]	572.190	1.279.857	700.722	517.769	940.429	2.044.152	*	780.333	*	*	660.346	1.082.696
Minimum	150.000	320.000	250.000	229.000	325.000	350.000	*	530.000	*	*	150.000	229.000
Maximum	1.630.000	3.350.000	1.671.000	1.140.000	1.930.000	9.295.065	*	1.196.000	*	*	1.930.000	9.295.065
Ø ber. Fläche [m²]	1.615	646	509	288	516	654	*	452	*	*	1.085	471
Ø BRW [€/m²]	109	101	172	171	234	234	*	343	*	*	165	210
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	18	4	8	8	7	5	1	2	*	*	34	19
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.441	2.068	1.720	1.619	1.857	2.361	*	*			1.594	2.003
Minimum	880	1.461	1.273	1.199	1.083	1.617	*	*			880	1.199
Maximum	2.533	2.894	2.650	2.094	2.626	4.534	*	*			2.650	4.534
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	376	834	437	337	503	844	*	*			410	574

Abbildung 216: 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.

Saale-Holzland-Kreis

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude						
Anzahl	6	5	16	6	8	41
Ø ber. Kaufpreis [€]	812.250	457.314	830.558	262.167	345.990	604.632
Minimum	12.000	14.940	10.000	114.000	25.868	10.000
Maximum	4.500.000	1.898.630	8.200.000	350.000	1.900.000	8.200.000
Ø ber. Fläche [m²]	6.898	10.479	6.737	2.089	2.248	5.661
Ø BRW [€/m²]	26	38	34	37	42	35

Abbildung 217: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

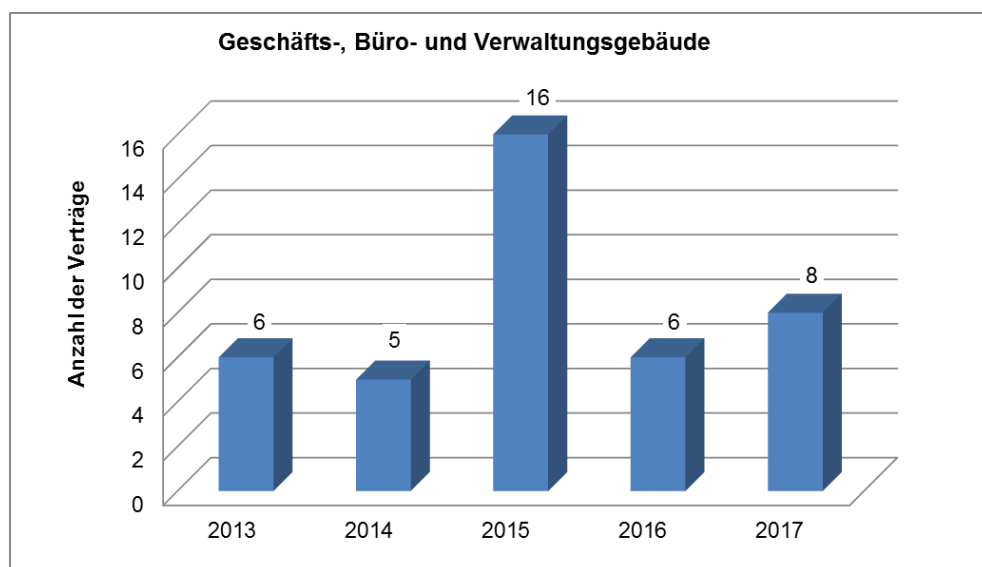


Abbildung 218: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 5 Jahre

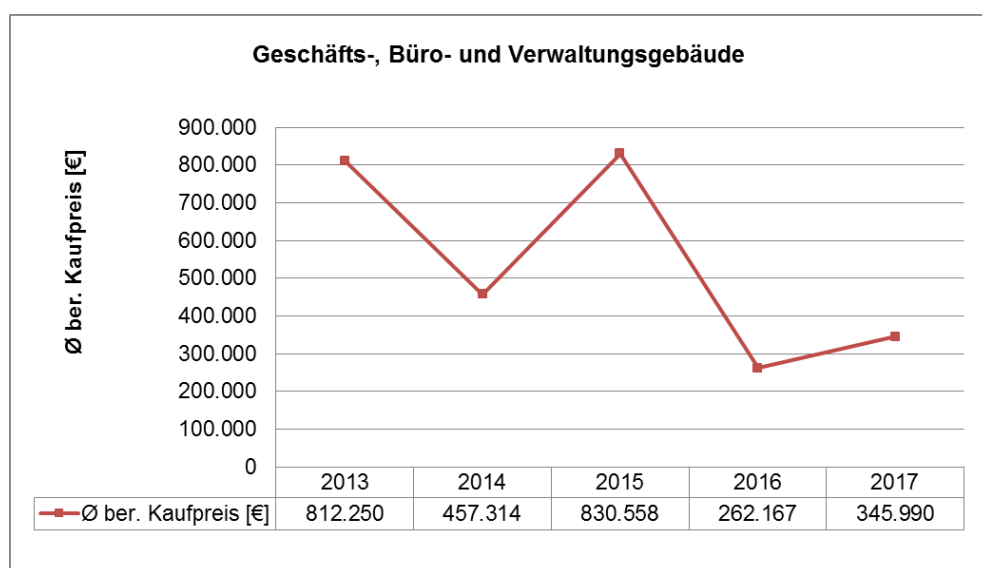


Abbildung 219: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 5 Jahre

Saale-Orla-Kreis

In diesem Teilmarkt sind die Einkaufsmärkte miterfasst. Dadurch entstehen sehr hohe durchschnittliche Kaufpreise. Eine separate Betrachtung des Marktsegmentes wird unter Pkt. 6.5.3 ausgeführt.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude						
Anzahl	11	11	17	27	15	81
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.059.080	381.349	559.852	457.783	1.006.370	652.073
Minimum	12.000	15.000	10.000	10.000	110.000	10.000
Maximum	8.800.000	2.280.000	4.938.750	5.926.710	8.221.180	8.800.000
Ø ber. Fläche [m²]	6.651	6.175	4.865	3.104	5.678	4.849
Ø BRW [€/m²]	22	26	26	24	25	24

Abbildung 220: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

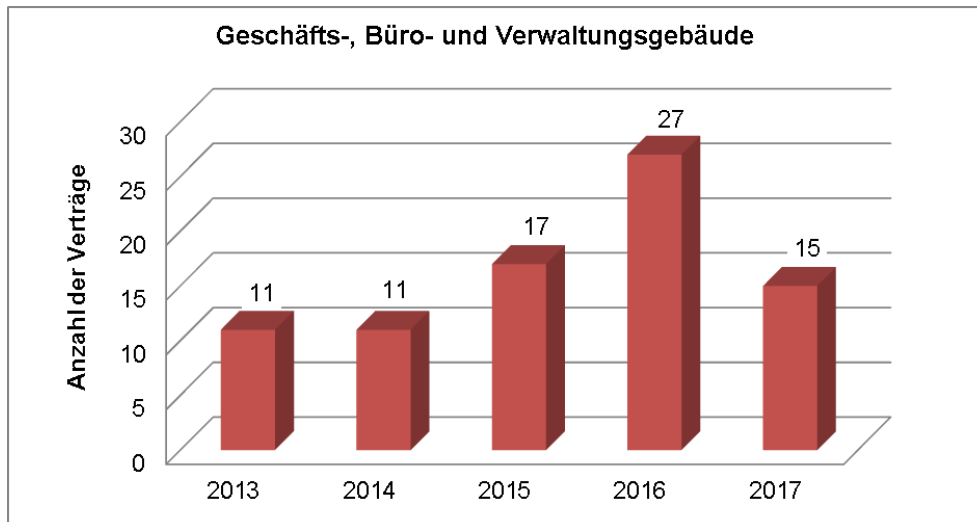


Abbildung 221: Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

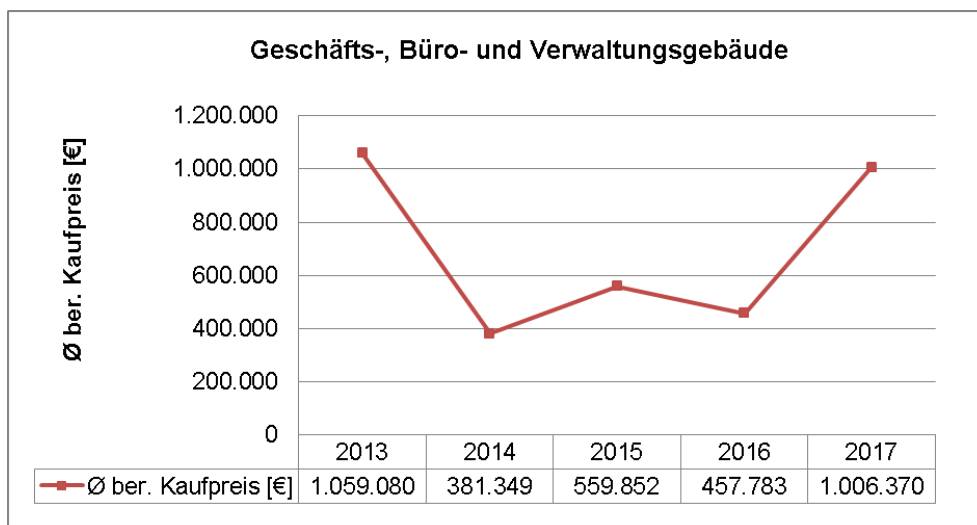


Abbildung 222: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

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

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude						
Anzahl	9	6	8	8	7	38
Ø ber. Kaufpreis [€]	2.782.936	1.342.500	2.271.750	3.523.403	2.109.214	2.479.662
Minimum	65.000	275.000	303.000	475.000	173.500	65.000
Maximum	8.750.000	2.600.000	6.450.000	13.000.000	4.400.000	13.000.000
Ø ber. Fläche [m²]	3.401	2.643	3.606	1.295	4.925	3.162
Ø BRW [€/m²]	276	289	342	659	294	379

Abbildung 223: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

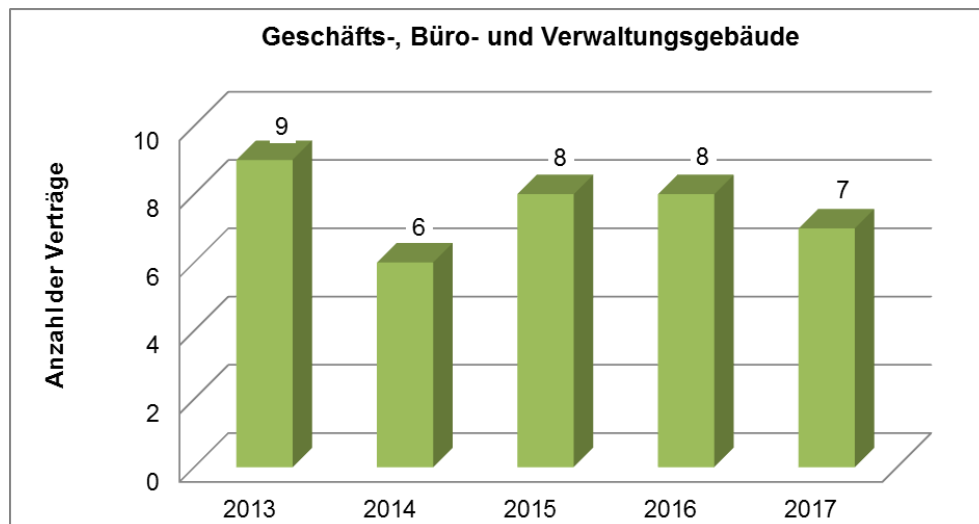


Abbildung 224: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

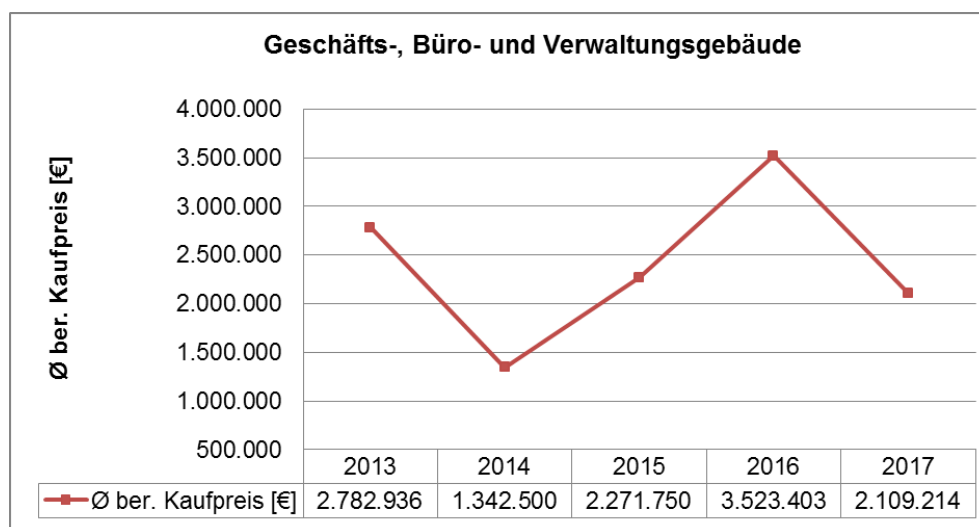


Abbildung 225: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre

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.

Saale-Holzland-Kreis

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Gewerbe- und Industriegebäude						
Anzahl	22	17	17	23	19	98
Ø ber. Kaufpreis [€]	278.828	193.950	253.152	284.850	251.608	255.786
Minimum	4.000	7.500	9.000	7.500	10.000	4.000
Maximum	4.866.255	1.245.000	1.200.000	2.015.000	1.405.622	4.866.255
Ø ber. Fläche [m²]	22.200	8.805	6.794	5.009	10.271	10.857
Ø BRW [€/m²]	20	21	25	20	23	22

Abbildung 226: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

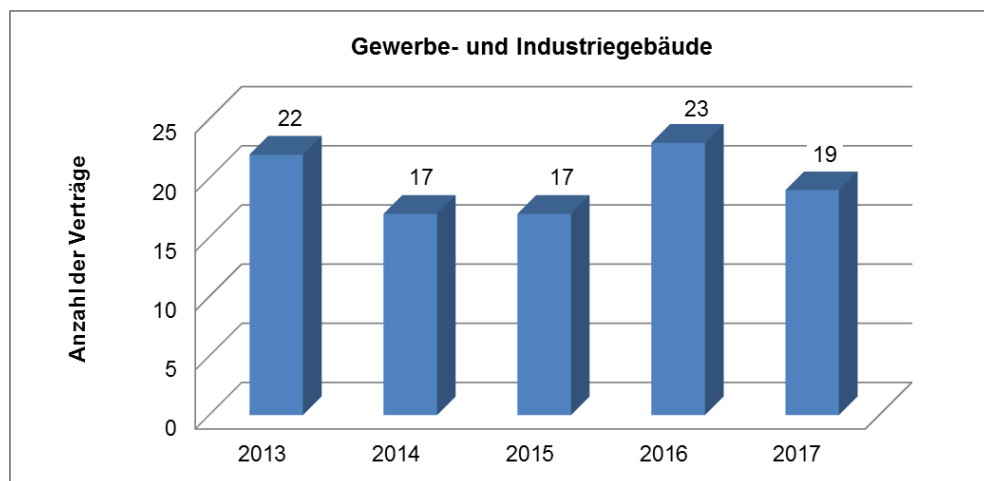


Abbildung 227: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

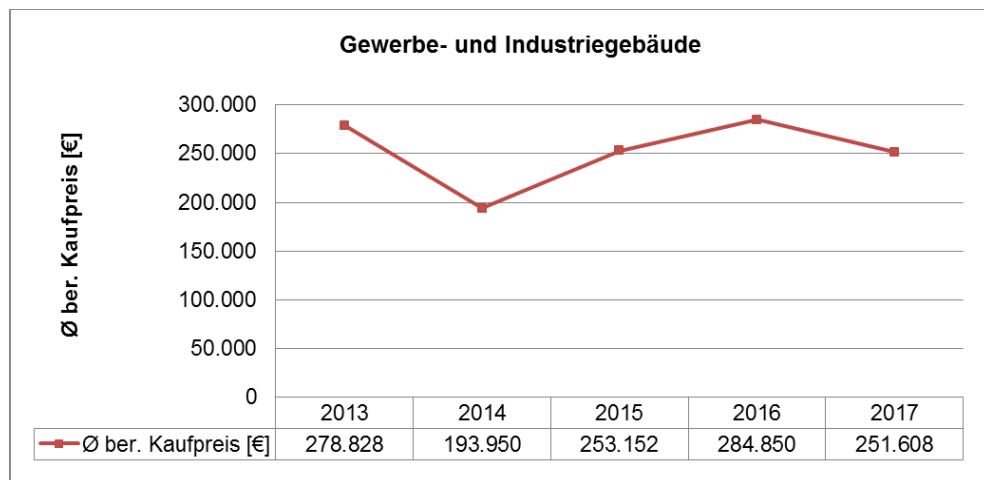


Abbildung 228: Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Gewerbe- und Industriegebäude						
Anzahl	23	17	19	22	18	99
Ø ber. Kaufpreis [€]	156.851	345.488	228.852	173.369	1.639.219	471.355
Minimum	8.000	11.000	8.700	6.300	5.000	5.000
Maximum	1.325.000	2.200.000	1.955.300	750.000	26.000.000	26.000.000
Ø ber. Fläche [m²]	5.663	6.400	5.539	6.670	41.586	12.383
Ø BRW [€/m²]	18	15	17	14	15	16

Abbildung 229: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

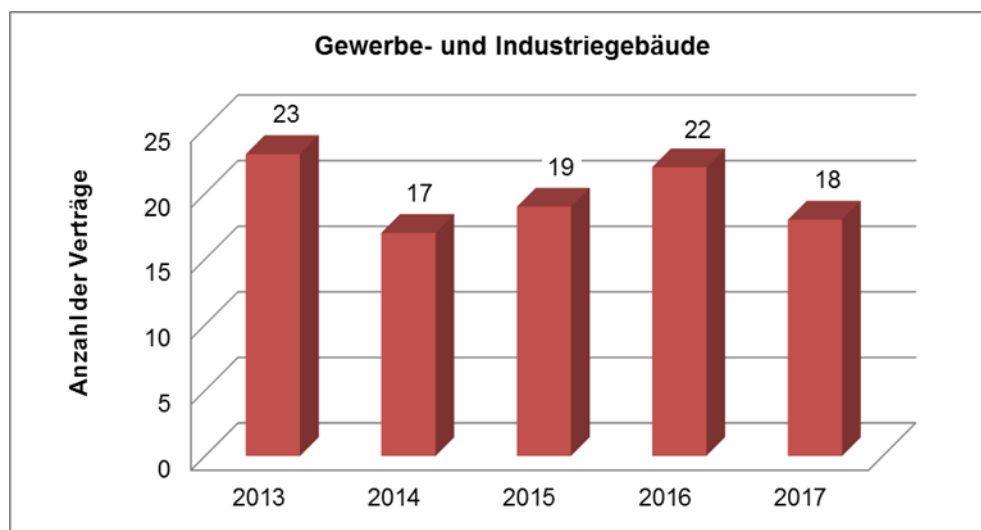


Abbildung 230: Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

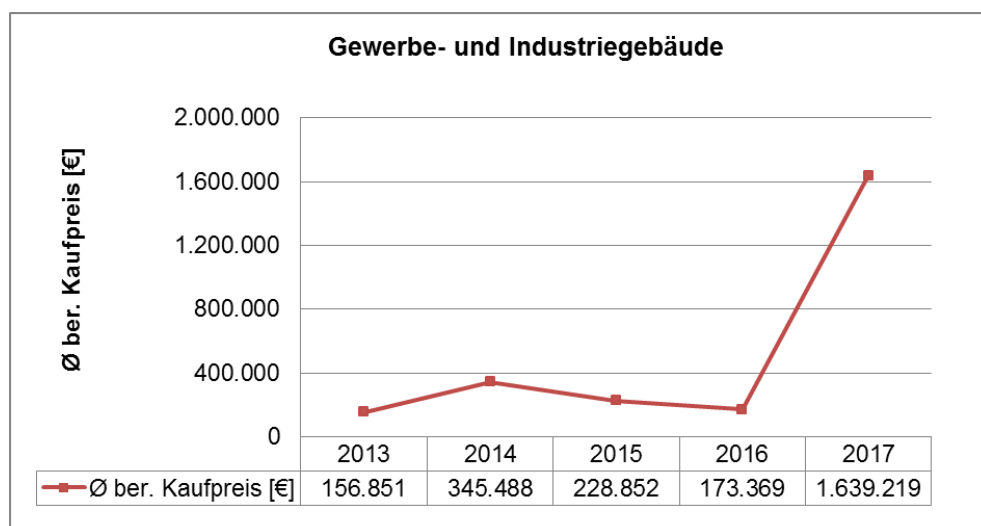


Abbildung 231: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Jahr 2017 um ein Vielfaches höher, weil ein Industriegebiet mit einem Wert von 26 Mio. € verkauft wurde.

Kreisfreie Stadt Jena

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Gewerbe- und Industriegebäude						
Anzahl	5	9	5	3	1	23
Ø ber. Kaufpreis [€]	502.600	2.895.858	1.882.300	1.161.400	*	1.833.540
Minimum	29.000	275.000	110.000	734.200	*	29.000
Maximum	1.500.000	11.836.698	5.048.300	1.550.000	*	11.836.698
Ø ber. Fläche [m²]	1.748	6.223	6.231	8.646	*	5.487
Ø BRW [€/m²]	80	73	67	55	*	70

Abbildung 232: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

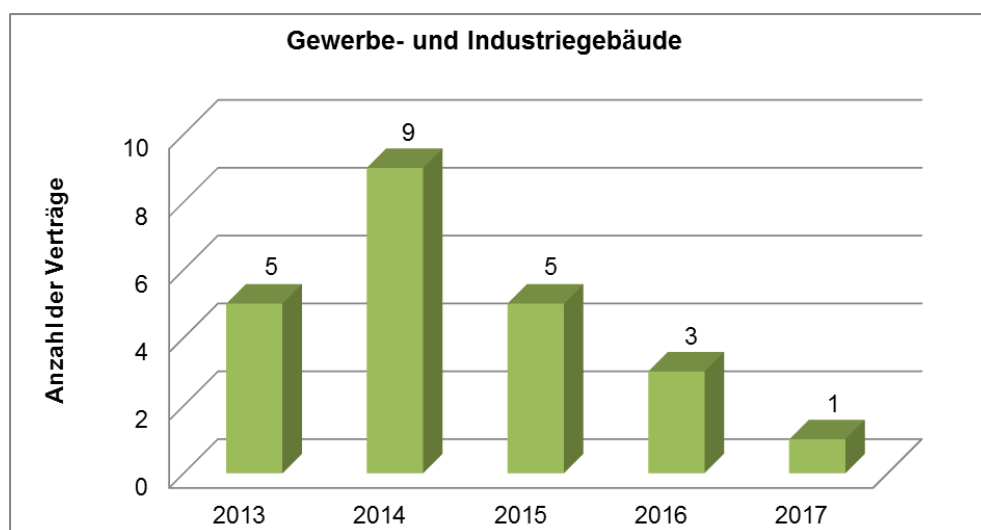


Abbildung 233: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

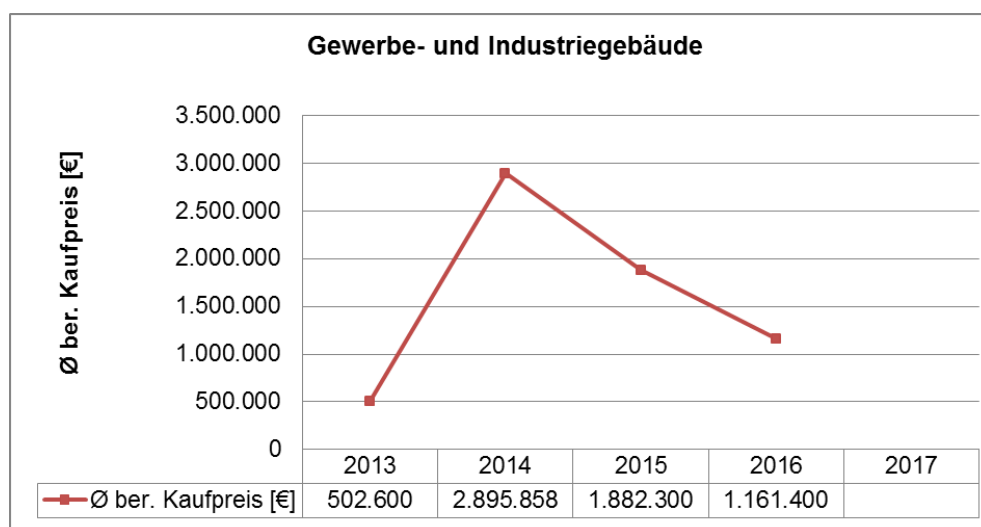


Abbildung 234: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre

6.5 Sonstige Gebäude

6.5.1 Garagen

Aufgrund der 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 in einem Komplex) unterschieden wurde und
- keine Informationen über Bauart und –zustand bekannt sind.

Saale-Holzland-Kreis

Garagenverkäufe wurden in den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“ sowie „Teileigentum“ untersucht, welche etwa gleichgewichtig auftreten. Bei den Auswertungen wurde die Grundstücksfläche auf 50 m² eingeschränkt.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Garagen						
Anzahl	13	26	15	18	16	88
Ø ber. Kaufpreis [€]	2.065	2.181	1.887	2.339	2.194	2.148
Minimum	500	581	800	1.100	1.000	500
Maximum	6.000	4.000	4.000	6.000	5.000	6.000
Ø ber. Fläche [m ²]	37	35	37	36	36	36
Ø BRW [€/m ²]	32	35	32	32	34	33

Abbildung 235: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

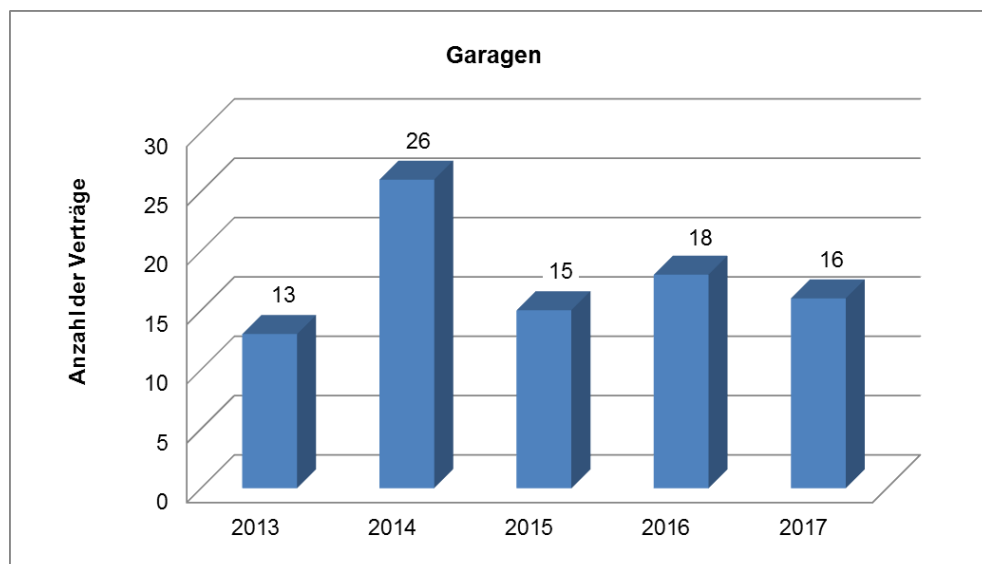


Abbildung 236: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre

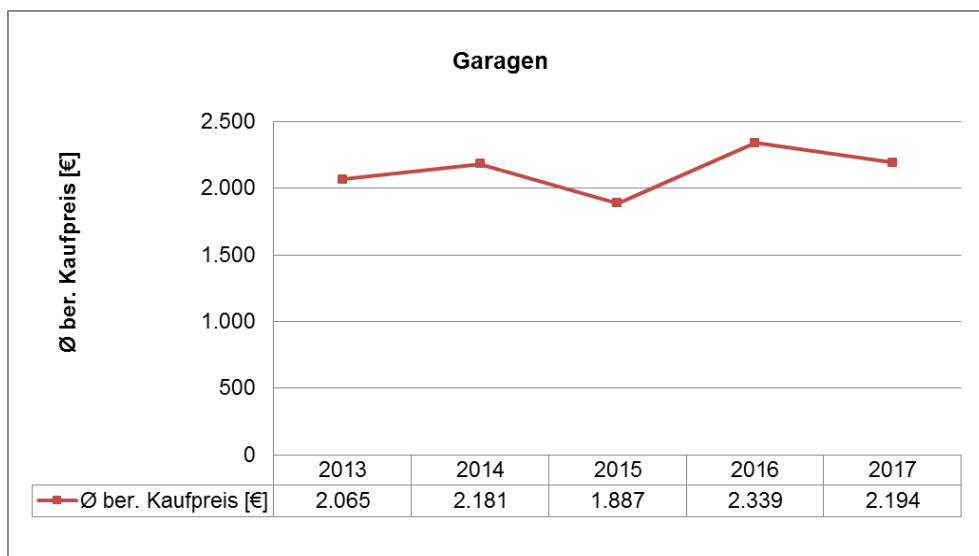


Abbildung 237: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis über 5 Jahre

Garagen im Teileigentum

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Garagen im Teileigentum						
Anzahl	6	30	15	8	18	77
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.417	1.456	1.555	2.775	2.490	1.851
Minimum	500	810	800	500	800	500
Maximum	2.100	4.321	4.000	4.000	6.132	6.132
Ø BRW [€/m²]	34	33	33	33	31	32

Abbildung 238: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen im Teileigentum, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und BRW über 5 Jahre

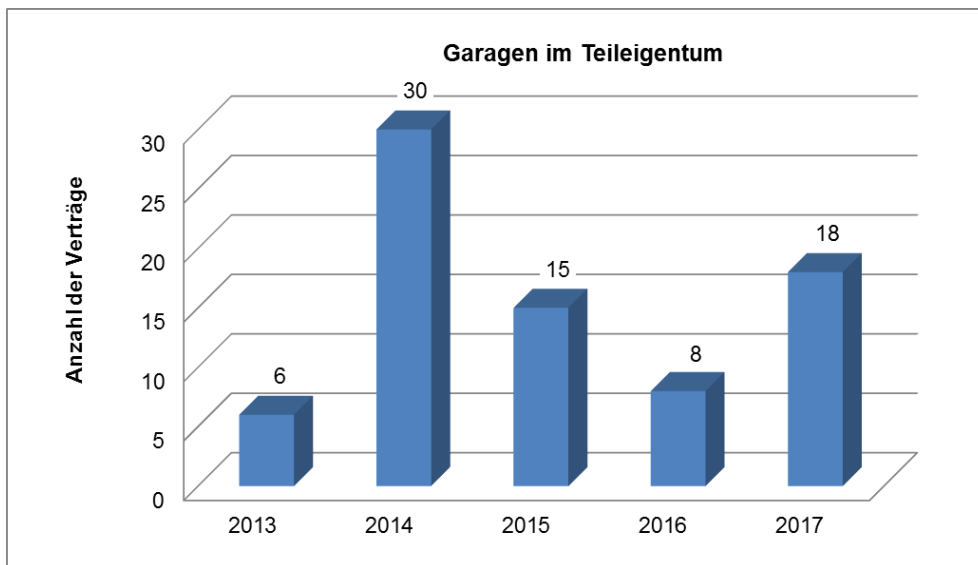


Abbildung 239: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre

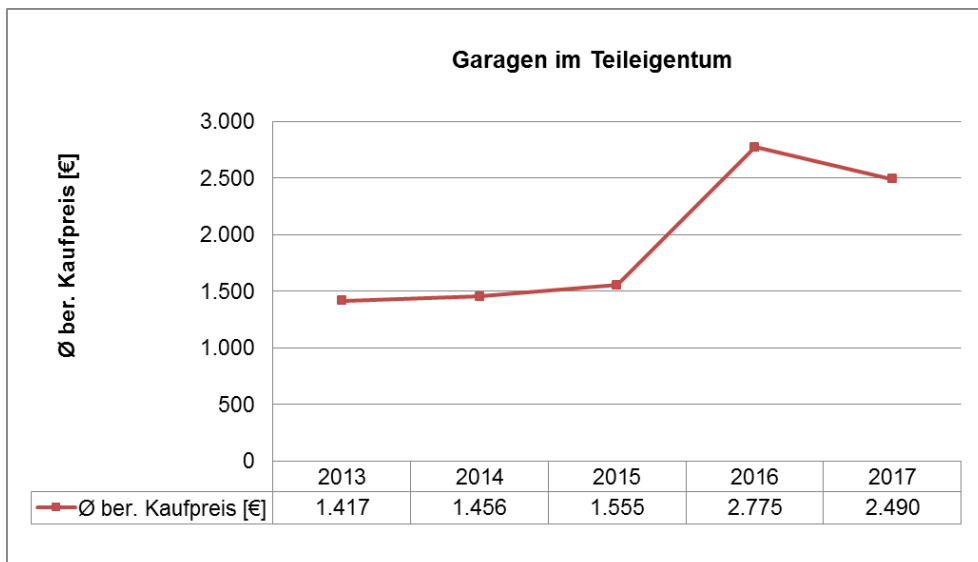


Abbildung 240: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Garagen						
Anzahl	8	10	9	14	9	50
Ø ber. Kaufpreis [€]	5.536	6.284	5.539	7.068	7.102	6.349
Minimum	300	1.500	750	1.000	500	500
Maximum	10.000	15.000	13.500	28.000	30.000	30.000
Ø ber. Fläche [m²]	533	203	137	413	583	371
Ø BRW [€/m²]	14	16	21	16	13	16

Abbildung 241: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Garagen geliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

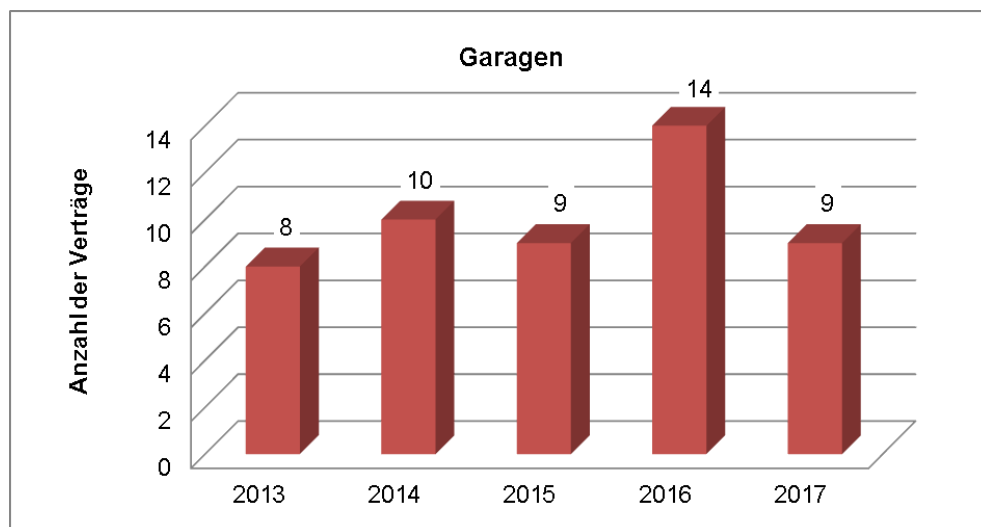


Abbildung 242: Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre

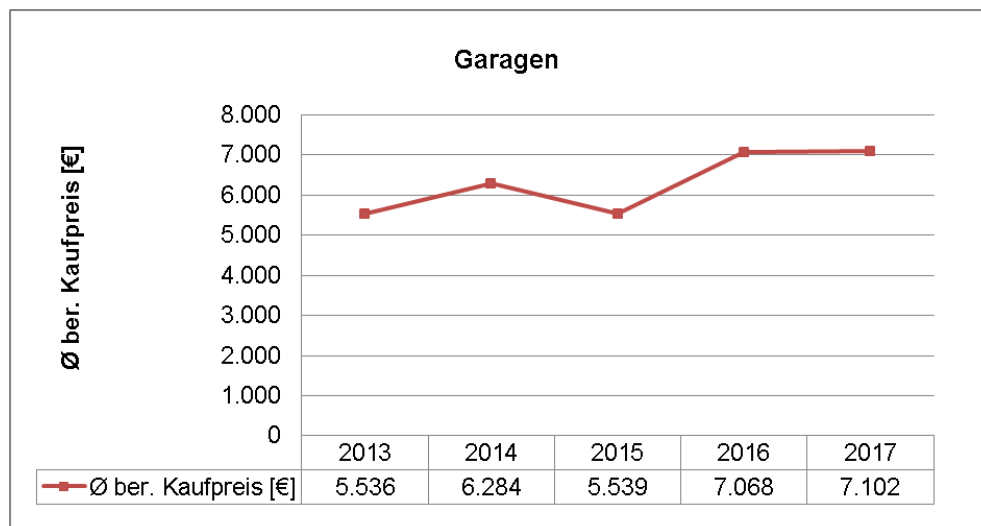


Abbildung 243: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Garagen						
Anzahl	2	12	12	12	5	43
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	11.124	7.093	5.958	9.500	8.654
Minimum	*	1.260	4.000	5.000	7.500	1.260
Maximum	*	38.000	19.400	10.000	15.000	38.000
Ø ber. Fläche [m²]	*	339	55	26	27	131
Ø BRW [€/m²]	*	172	191	161	221	178

Abbildung 244: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

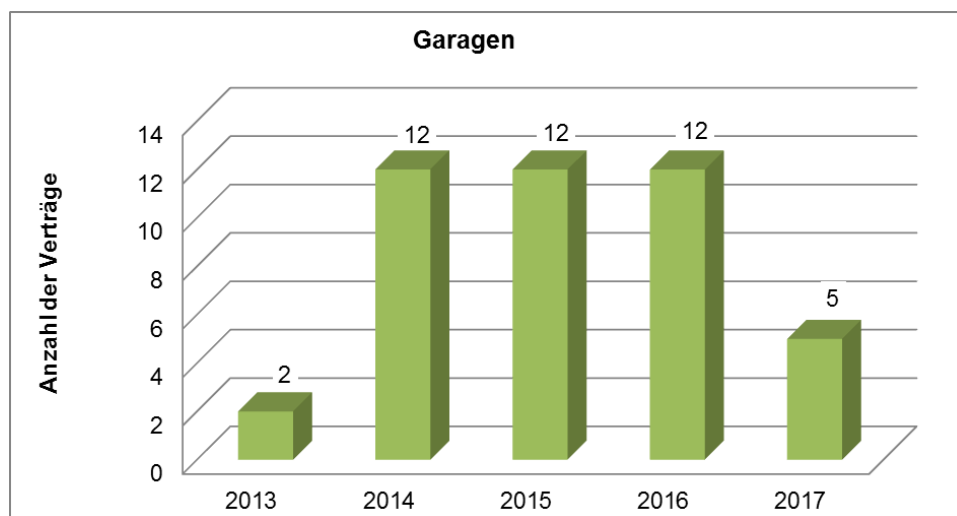


Abbildung 245: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre

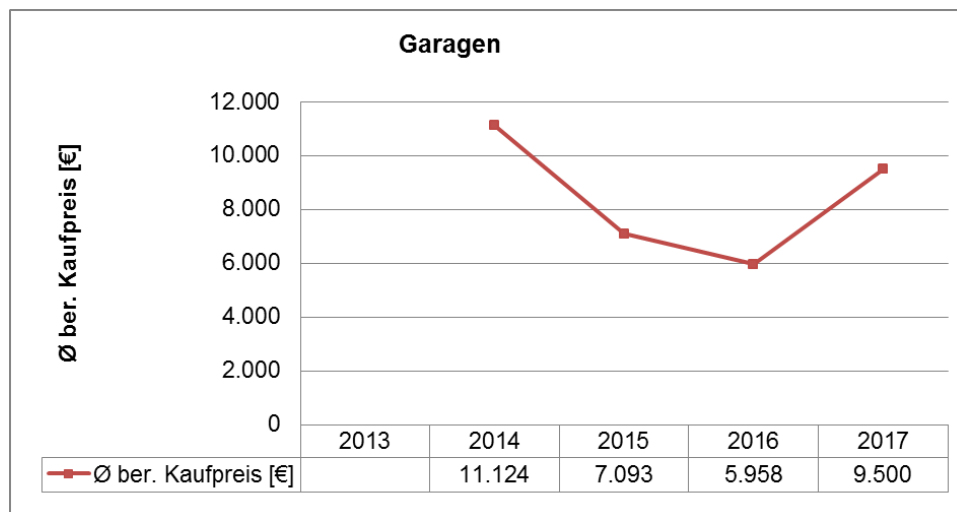


Abbildung 246: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre

6.5.2 Wochenend- und Ferienhäuser

Der Markt für Wochenend- und Ferienhäuser hat im Saale-Holzland-Kreis, im Saale-Orla-Kreis als auch in Jena nach wie vor eine große Bedeutung. Die Kaufpreise stellen Gesamtpreise dar, die den Grund und Boden, die Bebauung sowie Außenanlagen beinhalten. Dies führt in Verbindung mit der Individualität der Kaufobjekte hinsichtlich Gestaltung und Lage dazu, dass eine detaillierte Analyse nicht sinnvoll ist.

Saale-Holzland-Kreis

Aufgrund der schwierigen Differenzierung werden im Saale-Holzland-Kreis auch bebaute Gartengrundstücke zum Teil in dieser Betrachtung erfasst.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Wochenend- und Ferienhäuser						
Anzahl	34	30	36	27	13	140
Ø ber. Kaufpreis [€]	14.224	9.793	12.314	19.493	20.615	14.392
Minimum	2.000	1.000	2.000	1.000	6.000	1.000
Maximum	64.000	29.000	62.000	60.000	50.000	64.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.398	889	834	941	745	995

Abbildung 247: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre

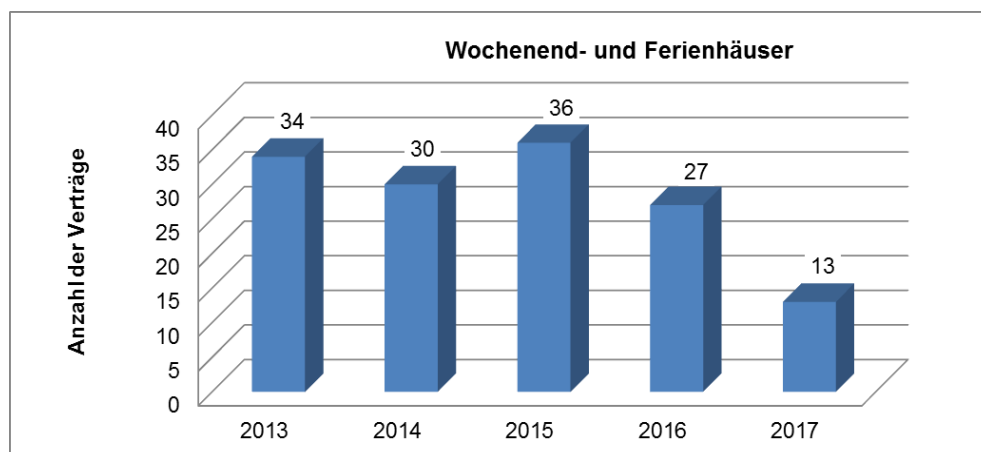


Abbildung 248: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

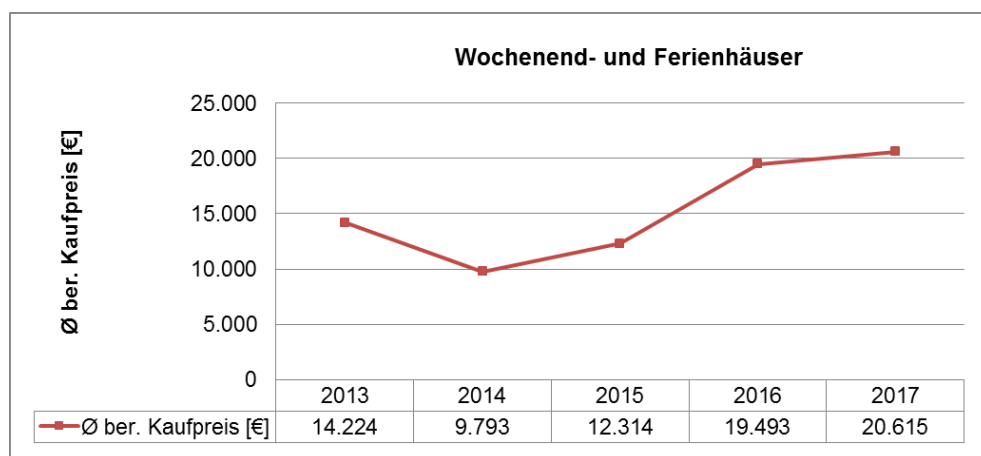


Abbildung 249: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

Saale-Orla-Kreis

Insgesamt bleibt die Anzahl der Verkäufe in den letzten Jahren unverändert. Die vorliegende Auswertung umfasst keine bebauten Gartengrundstücke (Freizeitgärten mit Gartenhäusern).

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Wochenend- und Ferienhäuser						
Anzahl	29	10	11	27	27	104
Ø ber. Kaufpreis [€]	24.583	22.821	23.649	32.456	34.615	28.963
Minimum	2.000	5.000	5.000	3.000	4.483	2.000
Maximum	128.300	33.000	55.000	92.500	150.000	150.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.241	748	642	833	1.021	967
Ø BRW [€/m²]	17	18	15	12	15	15

Abbildung 250: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

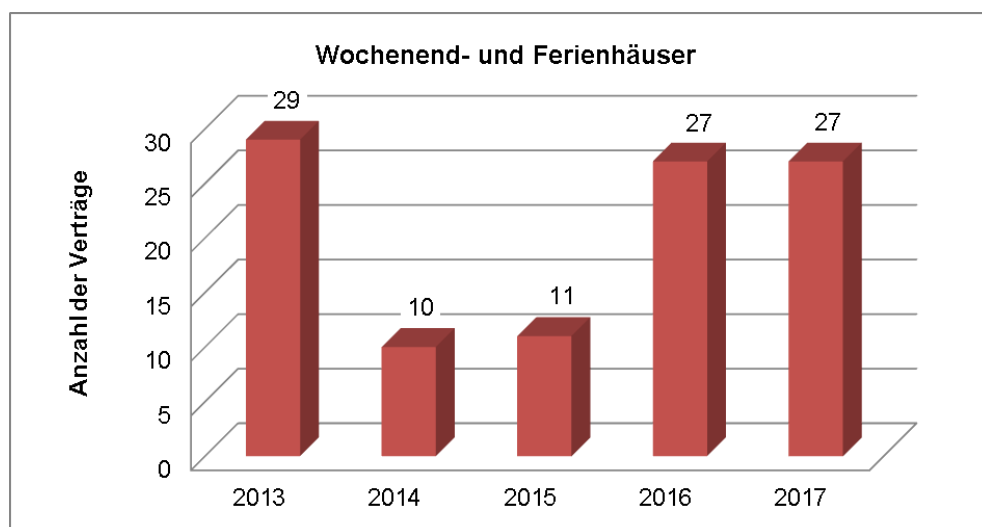


Abbildung 251: Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

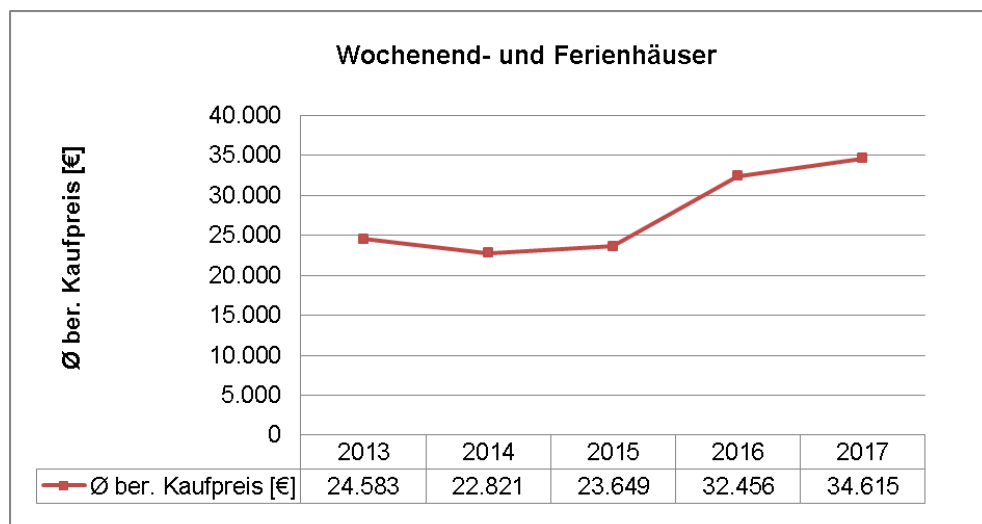


Abbildung 252: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

Kreisfreie Stadt Jena

Da ursprünglich in diesem Teilmarkt auch Kauffälle von bebauten Gartengrundstücken erfasst wurden, erfolgte eine bis zum Jahr 2013 rückwirkende Anpassung der Kauffälle sowie eine Trennung nach der Gebäudeart. Somit sind Kaufobjekte, die eine untergeordnete bauliche Anlage aufweisen (wie z.B. Gartenhäuser, Gartenlauben), sachgerecht dem Teilmarkt 5.3.3 Gärten im Außenbereich zugeordnet.

Aufgrund der o.g. Anpassung der Auswertungsmodalitäten und die daraus resultierenden geringen Kaufallanzahlen werden nachfolgend die Umsatzzahlen über einen Zeitraum von 5 Jahren nur informativ wiedergegeben.

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Wochenend- und Ferienhäuser						
Anzahl	8	10	8	6	*	32
Ø ber. Kaufpreis [€]	45.838	42.545	43.597	43.676		43.843
Minimum	29.900	12.000	15.000	29.500		12.000
Maximum	75.000	89.500	80.000	68.898		89.500
Ø ber. Fläche [m²]	1.688	1.270	1.209	1.213		1.348

Abbildung 253: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre

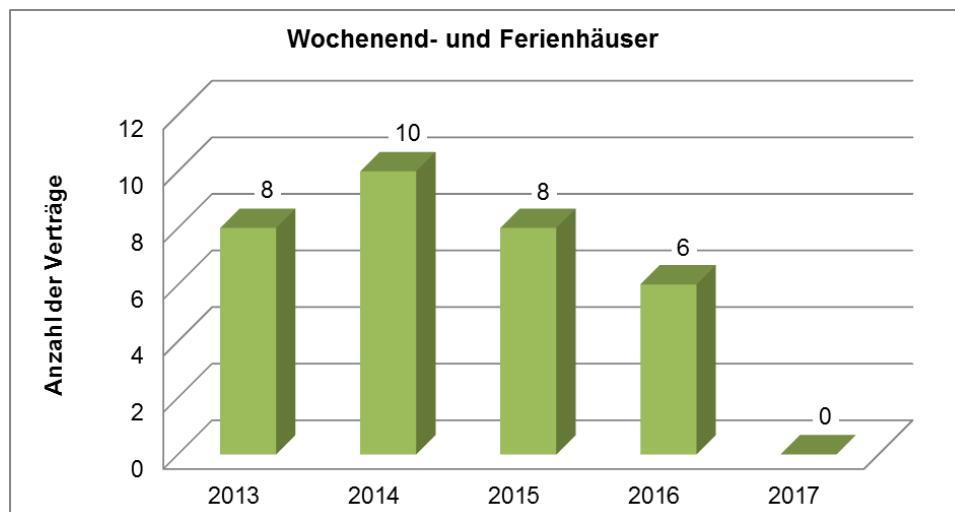


Abbildung 254: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

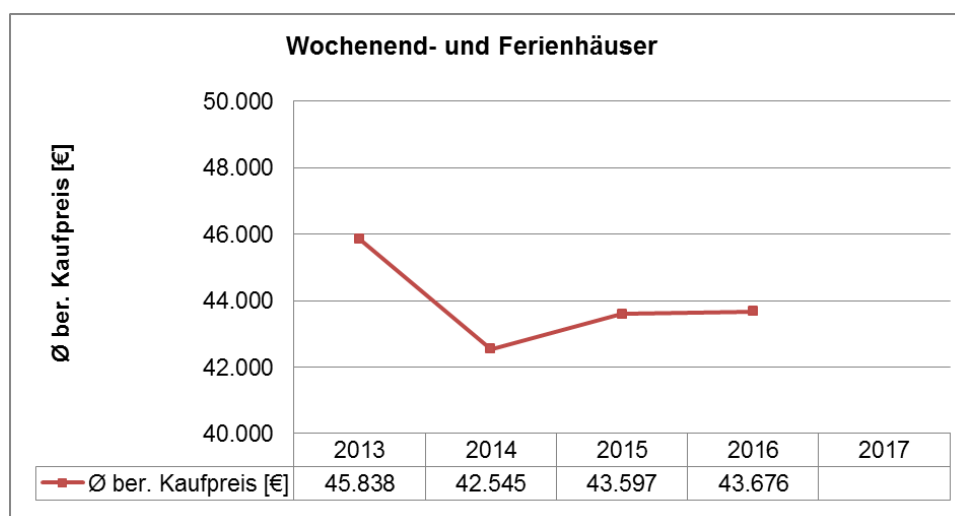


Abbildung 255: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre

6.5.3 Einkaufsmärkte (Saale-Orla-Kreis)

In dem Teilmarkt 6.3 Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind die Einkaufsmärkte mit enthalten. An dieser Stelle wurden die Anzahl der Verträge und die Durchschnittskaufpreise noch einmal separat ausgewiesen. 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	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Einkaufsmärkte						
Anzahl	3	2	7	8	6	26
Ø ber. Kaufpreis [€]	3.505.167	1.225.000	1.256.775	1.140.959	1.846.030	1.614.107
Minimum	765.500	*	270.000	185.000	120.000	120.000
Maximum	8.800.000	*	4.938.750	5.926.710	8.221.180	8.800.000
Ø ber. Fläche [m²]	6.289	*	5.405	4.868	6.668	5.807
Ø BRW [€/m²]	19	*	29	24	25	25

Abbildung 256: Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Einkaufsmärkte gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre

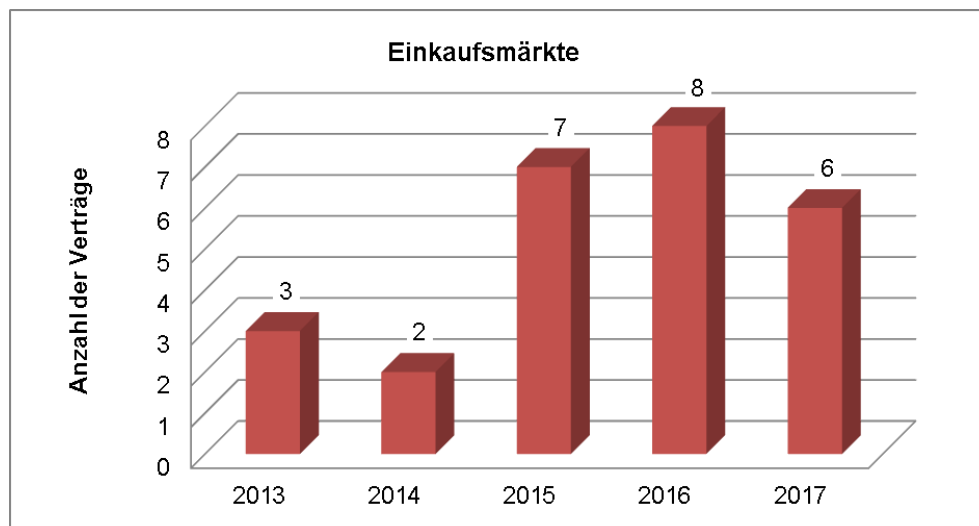


Abbildung 257: Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Einkaufsmärkten über 5 Jahre

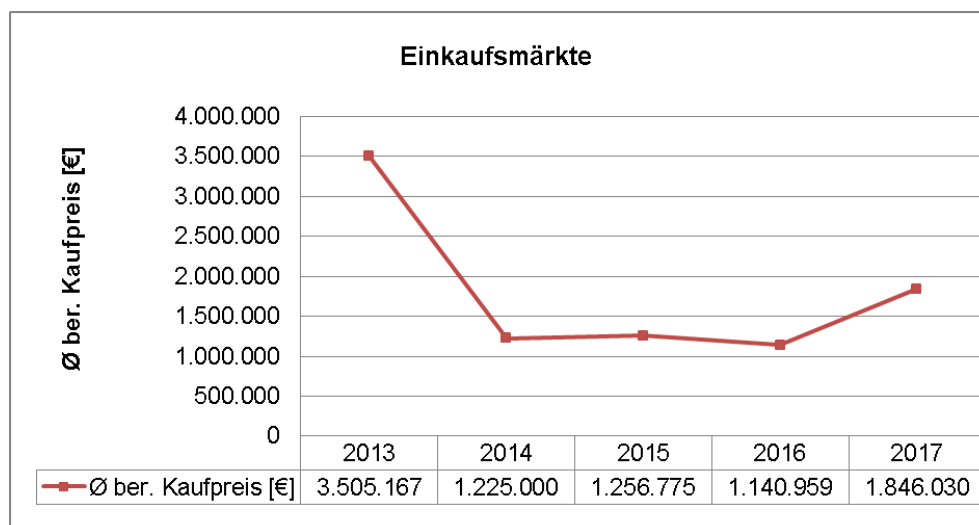


Abbildung 258: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Einkaufsmärkten über 5 Jahre

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.

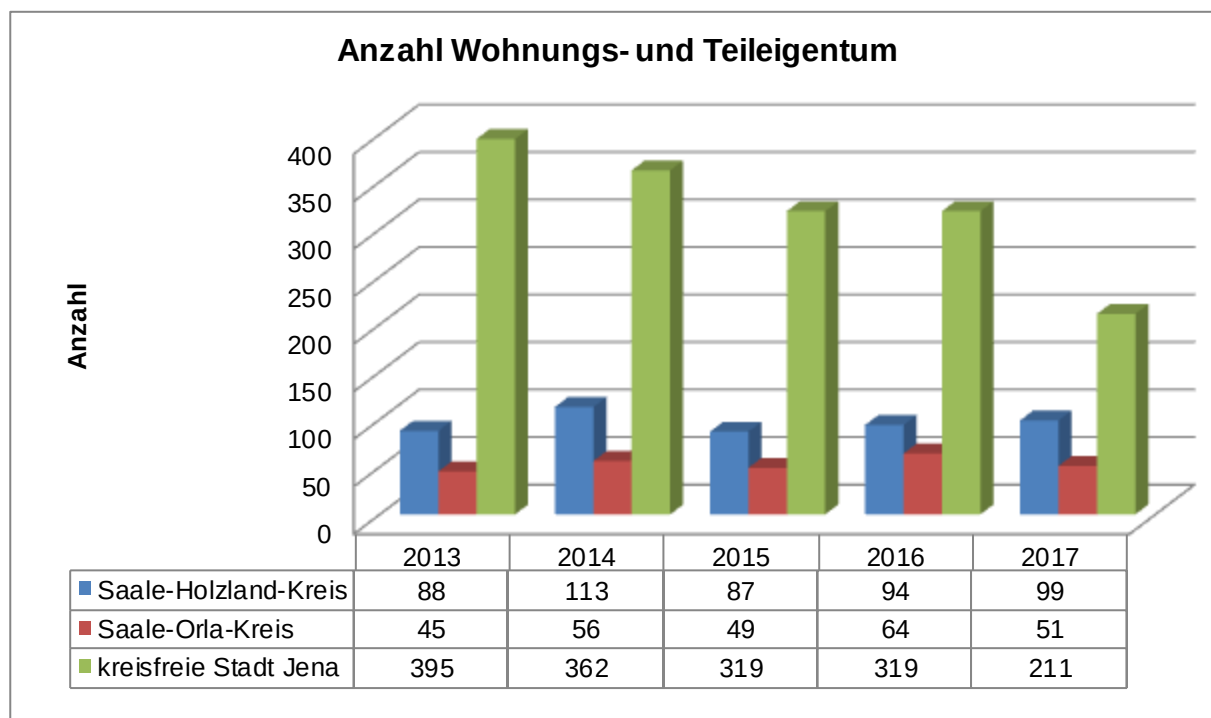


Abbildung 259: Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

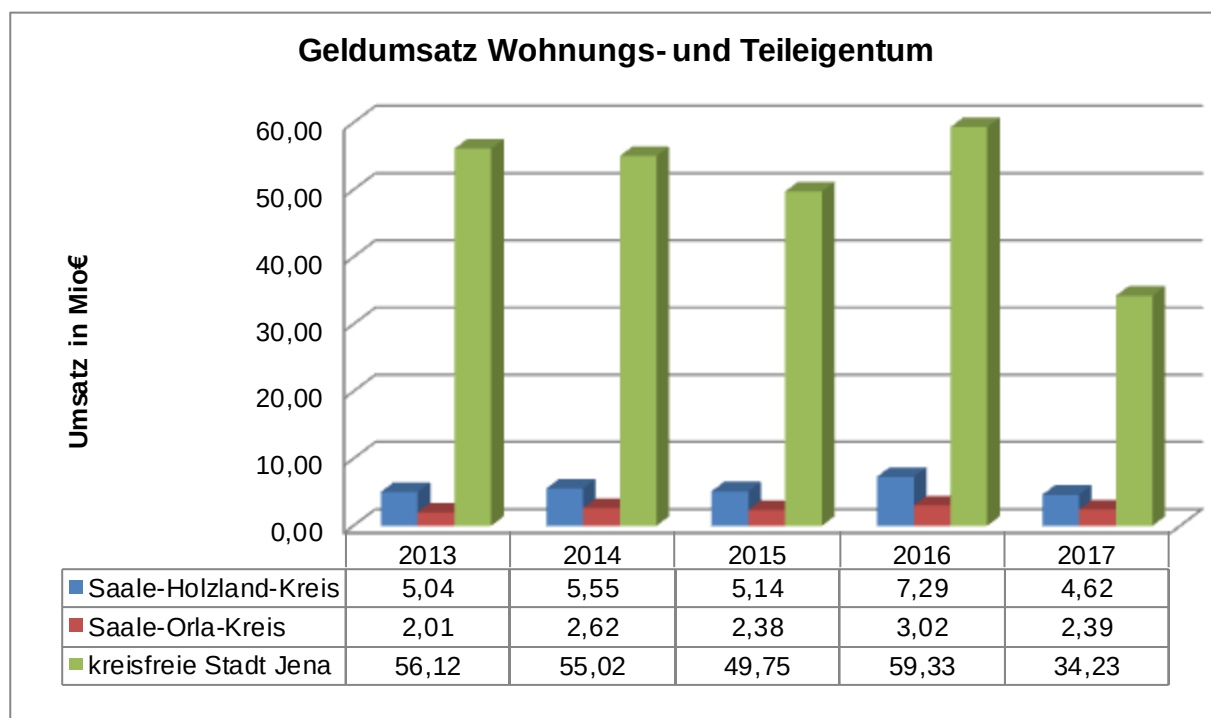


Abbildung 260: Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

Saale-Holzland-Kreis						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	83	76	↓ -8	7,18	4,46	↓ -38
Teileigentum	11	23	↑ 109	0,11	0,16	↑ 45
Summe/Veränderung	94	99	↑ 5	7,29	4,62	↓ -37

Abbildung 261: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	56	45	↓ -20	2,80	2,10	↓ -25
Teileigentum	8	6	↓ -25	0,23	0,29	↑ 26
Summe/Veränderung	64	51	↓ -20	3,03	2,39	↓ -21

Abbildung 262: 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. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	297	191	↓ -36	58,34	33,26	↓ -43
Teileigentum	22	20	↓ -9	0,99	0,97	↓ -2
Summe/Veränderung	319	211	↓ -34	59,33	34,23	↓ -42

Abbildung 263: kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

In den nachfolgenden Detailanalysen ist zu beachten, dass nicht alle Kauffälle herangezogen werden konnten (siehe Punkt 4.1. Erläuterungen zum Datenbestand).

7.1 Saale-Holzland-Kreis

Fast alle Kaufverträge fanden im Teilmarkt Weiterverkauf statt.

Saale-Holzland-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Erstverkauf aus Neubau						
Anzahl	4	1	2	*	1	8
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.444	*	*		*	1.610
Ø Wohnfläche [m²]	106	*	*		*	119
Erstverkauf aus Umwandlung						
Anzahl	*	7	5	1	1	14
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		1.458	1.620	*	*	1.598
Ø Wohnfläche [m²]		115	120	*	*	112
Weiterverkauf						
Anzahl	54	46	45	60	62	267
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	671	739	722	704	809	730
Ø Wohnfläche [m²]	65	56	62	66	58	63
Gesamt						
Anzahl	58	54	52	61	64	289
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	724	850	842	725	849	797
Ø Wohnfläche [m²]	68	73	70	67	59	67

Abbildung 264: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wohnungseigentum, gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre

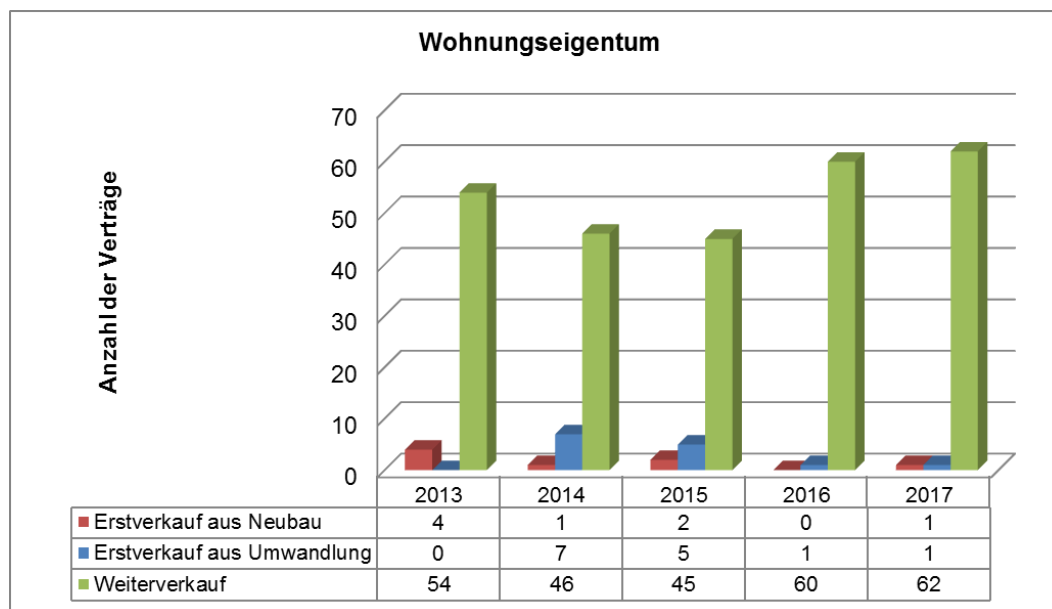


Abbildung 265: Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum, gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

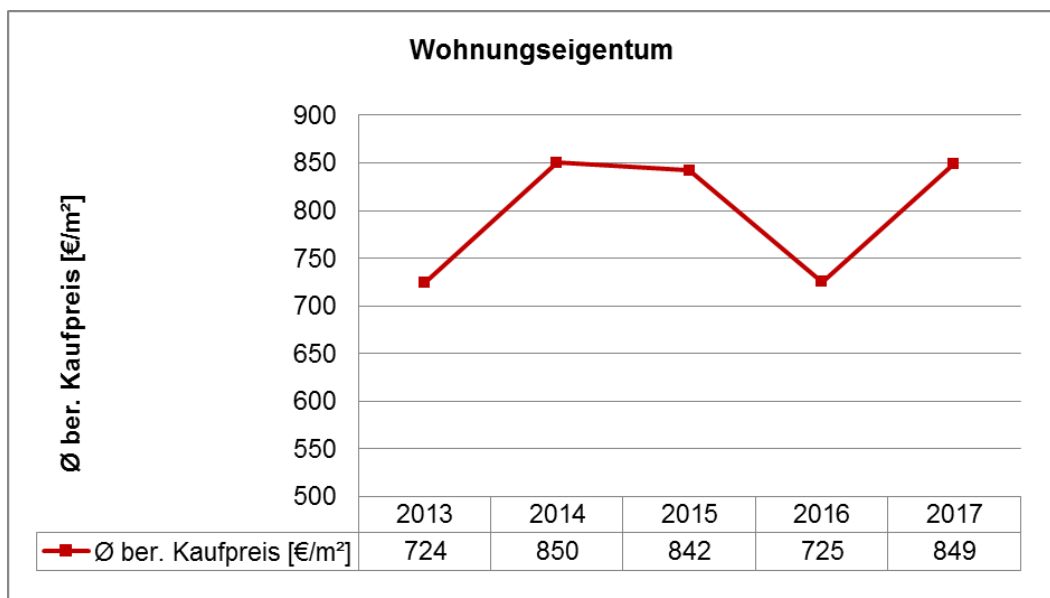


Abbildung 266: Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum über 5 Jahre

Saale-Holzland-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf aus Neubau											
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	1	*	1	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]								*	*	*	
Minimum								*	*	*	
Maximum								*	*	*	
Ø Wohnfläche [m²]								*	*	*	
Minimum								*	*	*	
Maximum								*	*	*	
Erstverkauf aus Umwandlung											
Anzahl	1	1	*	*	*	*	*	*	1	1	0
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*							*	*	*
Minimum	*	*							*	*	
Maximum	*	*							*	*	
Ø Wohnfläche [m²]	*	*							*	*	*
Minimum	*	*							*	*	
Maximum	*	*							*	*	
Weiterverkauf											
Anzahl	7	8	39	28	14	26	*	*	60	62	→ 3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.062	843	556	694	937	921	*	*	704	809	↗ 15
Minimum	504	281	126	170	333	514	*	*	126	170	
Maximum	1.858	1.541	1.194	1.873	2.015	2.122	*	*	2.015	2.122	
Ø Wohnfläche [m²]	115	86	57	58	68	49	*	*	66	58	↘ -12
Minimum	67	63	32	32	32	19	*	*	32	19	↓ -41
Maximum	170	132	92	90	130	135	*	*	170	135	↘ -21
Gesamt											
Anzahl	8	9	39	28	14	26	*	1	61	64	→ 5
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.179	979	556	694	937	921	*	*	725	849	↗ 17
Ø Wohnfläche [m²]	114	82	57	58	68	49	*	*	67	59	↘ -12

Abbildung 267: Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wohnungseigentum, gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre

7.2 Saale-Orla-Kreis

Mit 96 % bilden die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Segment Wohnungs- und Teileigentum den größten Teilmarkt. Hier ist ein Rückgang der Kauffälle von 39 im Jahr 2016 auf 28 im Jahr 2017 zu verzeichnen.

Saale-Orla-Kreis						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Verteilung auf die Teilmärkte	Erstverkauf aus Neubau					
	Anzahl	*	*	*	*	*
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Erstverkauf aus Umwandlung					
	Anzahl	*	*	5	*	2
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			2.298		722
	Ø Wohnfläche [m²]			75		116
	Weiterverkauf					
	Anzahl	18	39	37	39	28
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	471	482	692	588	645
	Ø Wohnfläche [m²]	81	67	72	70	68
	Gesamt					
	Anzahl	18	39	42	39	30
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	471	482	883	588	650
	Ø Wohnfläche [m²]	81	67	72	70	71

Abbildung 268: Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre

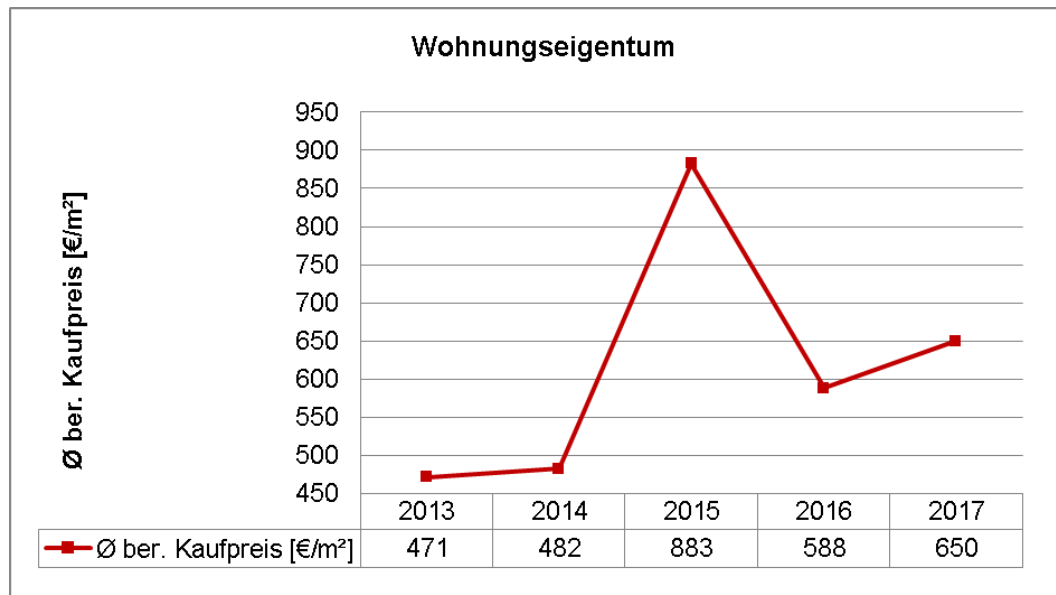


Abbildung 269: Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum über 5 Jahre

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist im Jahr 2015 überdurchschnittlich hoch. Es wurden 5 Wohnungen zu Wohneigentum umgewandelt und zu einem Preis von ca. 2.300 €/m² verkauft. Das entspricht dem 3,3 fachen Durchschnittswert für Weiterverkäufe im Jahr 2015.

Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf aus Neubau											
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]											
Minimum											
Maximum											
Ø Wohnfläche [m ²]											
Minimum											
Maximum											
Erstverkauf aus Umwandlung											
Anzahl	*	2	*	*	*	*	*	*	*	2	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]		722								722	
Minimum		508								508	
Maximum		936								936	
Ø Wohnfläche [m ²]		116								116	
Minimum		57								57	
Maximum		175								175	
Weiterverkauf											
Anzahl	2	4	10	7	27	17	*	*	39	28	↘ -28
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	370	494	421	518	686	704			588	645	↗ 10
Minimum	349	83	170	191	192	211			170	83	
Maximum	391	975	662	717	1.330	1.069			1.330	1.069	
Ø Wohnfläche [m ²]	105	104	65	63	67	62			70	68	→ -3
Minimum	86	58	57	58	30	31			30	31	
Maximum	123	135	96	76	140	117			140	135	
Gesamt											
Anzahl	2	6	10	7	27	17	*	*	39	30	↘ -23
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	370	650	421	518	686	704			588	650	↗ 11
Ø Wohnfläche [m ²]	105	104	65	63	67	62			70	71	→ 1

Abbildung 270: Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre

7.3 Kreisfreie Stadt Jena

Nachfolgend wird der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum differenzierter erläutert.

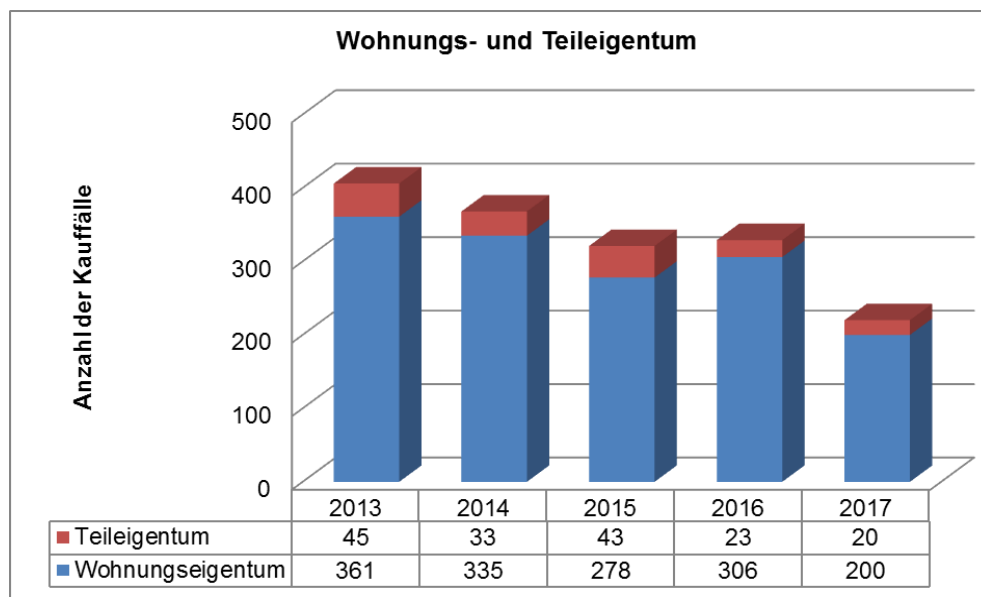


Abbildung 271: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Käufälle von Wohnungs- und Teileigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

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 Käufälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten (siehe Punkt 4.1 Erläuterungen zum Datenbestand).

Allgemeiner Überblick

		kreisfreie Stadt Jena					
Verteilung auf die Teilmärkte	Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
	Erstverkauf aus Neubau						
	Anzahl	114	139	82	86	25	446
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.290	2.388	2.588	2.944	3.140	2.549
	Erstverkauf aus Umwandlung						
	Anzahl	23	22	3	11	10	69
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.182	2.348	2.133	2.326	3.075	2.385
	Weiterverkauf						
	Anzahl	145	112	142	175	139	713
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.555	1.563	1.710	1.848	1.814	1.709
	Gesamt						
	Anzahl	282	273	227	272	174	1.228
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.904	2.046	2.033	2.214	2.077	2.052

Abbildung 272: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre

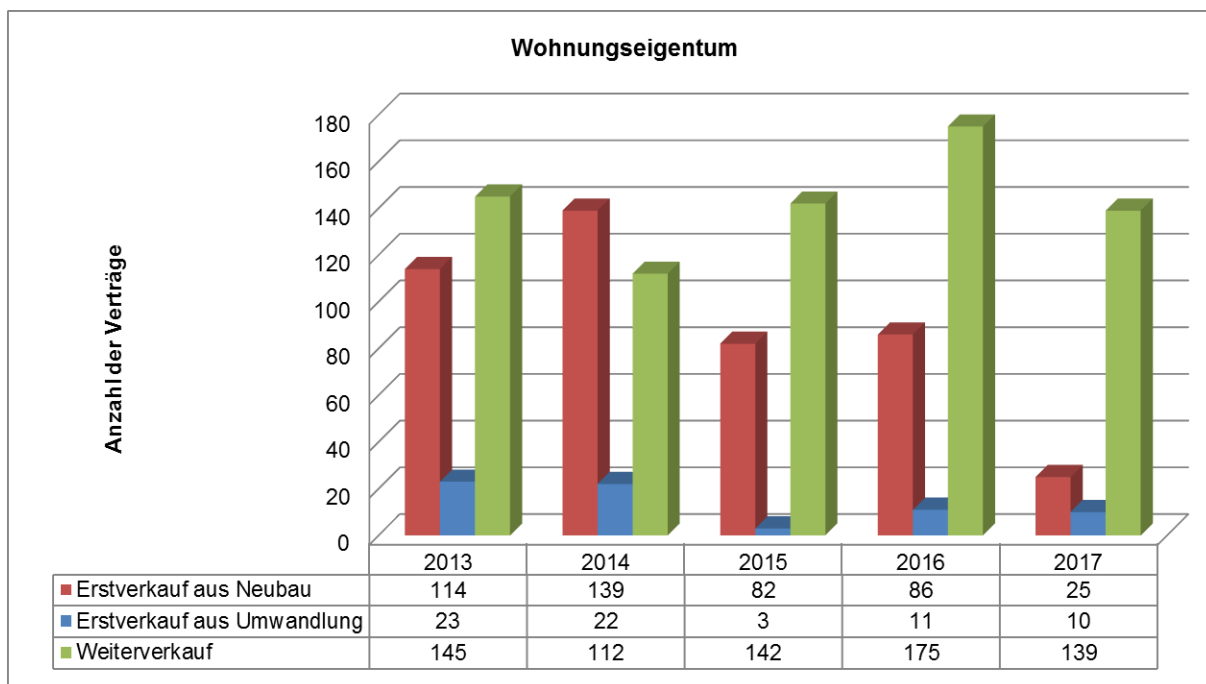


Abbildung 273: kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

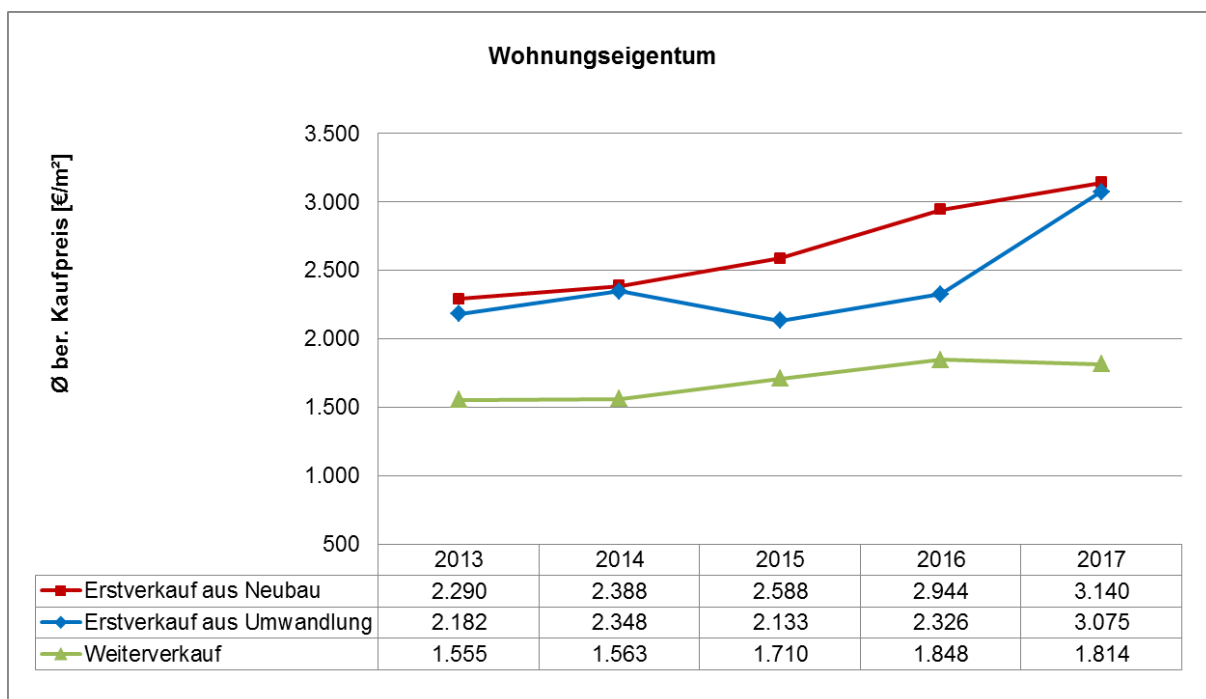


Abbildung 274: kreisfrei Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

Das nachfolgende Diagramm gibt einen Überblick über den Einzugsbereich der Käufer von Wohnungseigentum. Die Übersicht zeigt, dass im Berichtsjahr über 36 % der Käufer nicht ortsansässig sind.

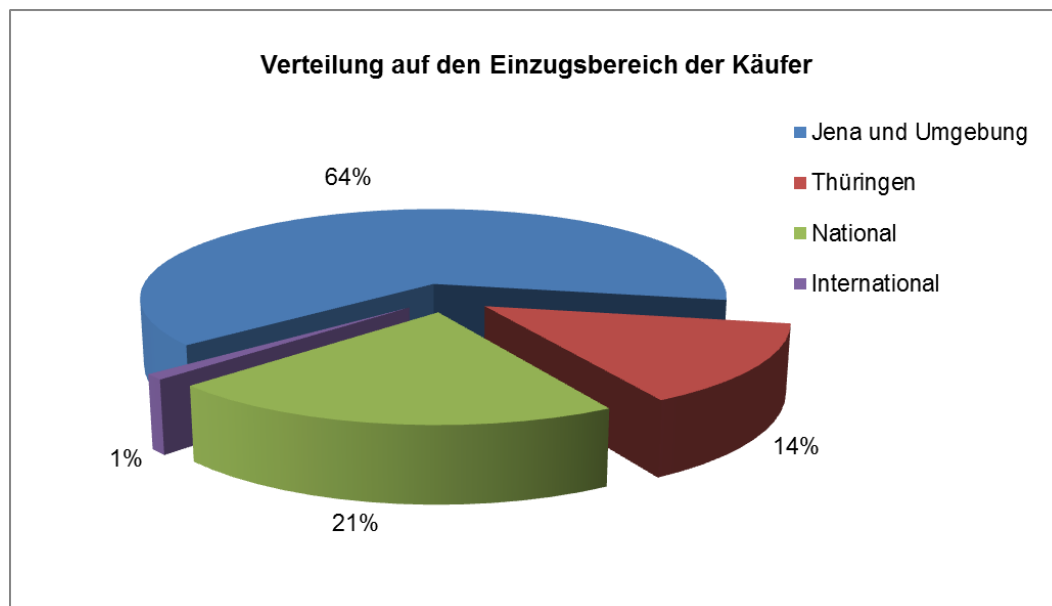


Abbildung 275: kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2017

Erstverkauf aus Neubau

		kreisfreie Stadt Jena					
Erstverkauf aus Neubau	Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
	Wohnflächenklasse bis 45 m²						
	Anzahl	8	17	2	5	*	32
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.444	2.468	*	2.901		2.606
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²						
	Anzahl	46	56	22	29	3	156
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.325	2.374	2.705	2.846	3.209	2.510
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²						
	Anzahl	45	42	29	26	12	154
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.240	2.427	2.482	3.036	3.240	2.549
	Wohnflächenklasse ab 111 m²						
	Anzahl	15	24	29	26	10	104
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.252	2.293	2.529	2.968	3.000	2.590
	Gesamt						
	Anzahl	114	139	82	86	25	446
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.290	2.388	2.588	2.944	3.140	2.549	

Abbildung 276: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

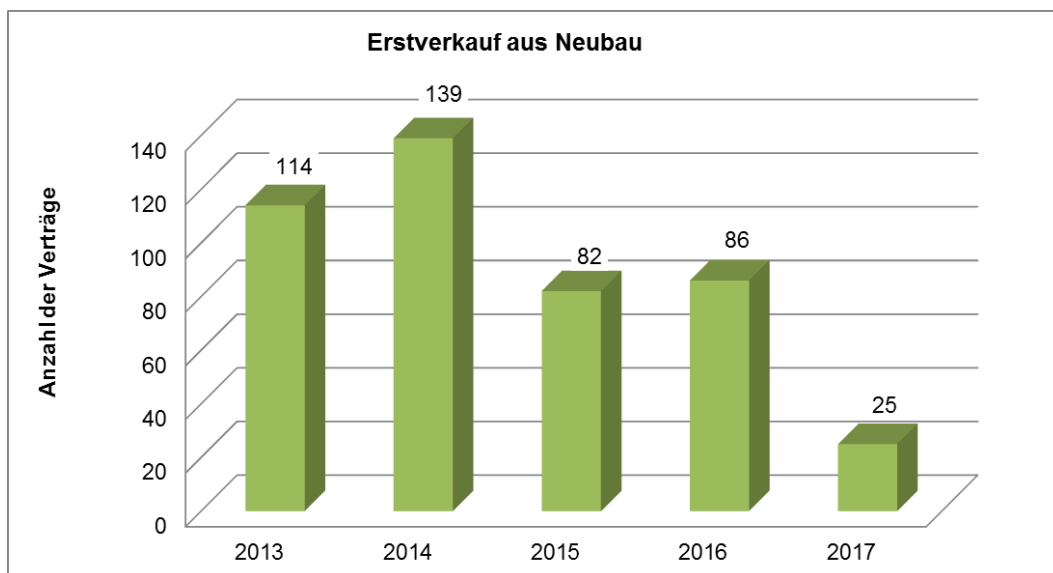


Abbildung 277: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre

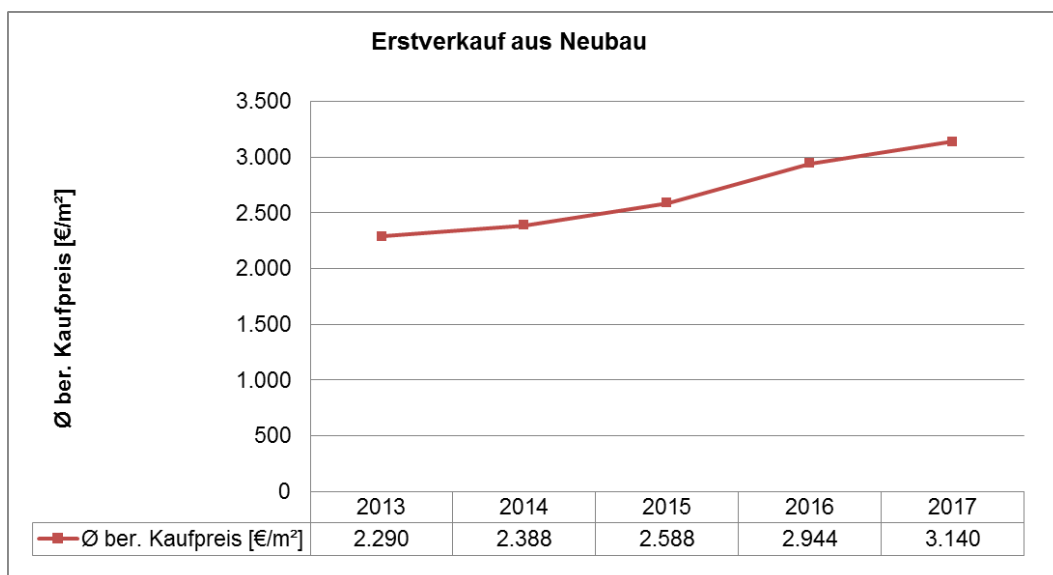


Abbildung 278: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre

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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m ²												
Anzahl	*	*	*	*	5	*	*	*	*	*	5	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]					2.901						2.901	
Minimum					2.181						2.181	
Maximum					3.474						3.474	
Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²												
Anzahl	7	1	8	*	13	2	1	*	*	*	29	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.582	*	2.659		3.070	*	*				2.846	3.209
Minimum	1.059	*	2.278		2.328	*	*				1.059	3.078
Maximum	4.360	*	3.500		3.755	*	*				4.360	3.458
Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²												
Anzahl	3	*	7	1	15	11	1	*	*	*	26	12
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.712		2.948	*	3.106	3.267	*				3.036	3.240
Minimum	2.093		2.267	*	2.389	2.481	*				2.093	2.481
Maximum	3.090		3.261	*	3.865	4.050	*				3.865	4.050
Wohnflächenklasse ab 111 m ²												
Anzahl	*	*	6	1	16	7	4	2	*	*	26	10
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]			2.584	*	2.919	2.952	3.715	*			2.968	3.000
Minimum			2.062	*	1.895	1.959	2.859	*			1.895	1.959
Maximum			3.253	*	3.597	3.900	4.190	*			4.190	3.900
Gesamt												
Anzahl	10	1	21	2	49	20	6	2	*	*	86	25
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.621	*	2.734	*	3.015	3.157	3.639	*			2.944	3.140
Minimum	1.059	*	2.062	*	1.895	1.959	2.859	*			1.059	1.959
Maximum	4.360	*	3.500	*	3.865	4.050	4.190	*			4.360	4.050

Abbildung 279: 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

Erstverkauf aus Umwandlung

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Wohnflächenklasse bis 45 m²						
Anzahl	3	5	*	*	*	8
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.649	2.608				2.623
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²						
Anzahl	9	12	1	3	7	32
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.017	2.517	*	2.498	3.066	2.499
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²						
Anzahl	8	3	1	3	2	17
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.248	2.273	*	1.471	*	2.205
Wohnflächenklasse ab 111 m²						
Anzahl	3	2	1	5	1	12
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.036	*	*	2.735	*	2.177
Gesamt						
Anzahl	23	22	3	11	10	69
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.182	2.348	2.133	2.326	3.075	2.385

Abbildung 280: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

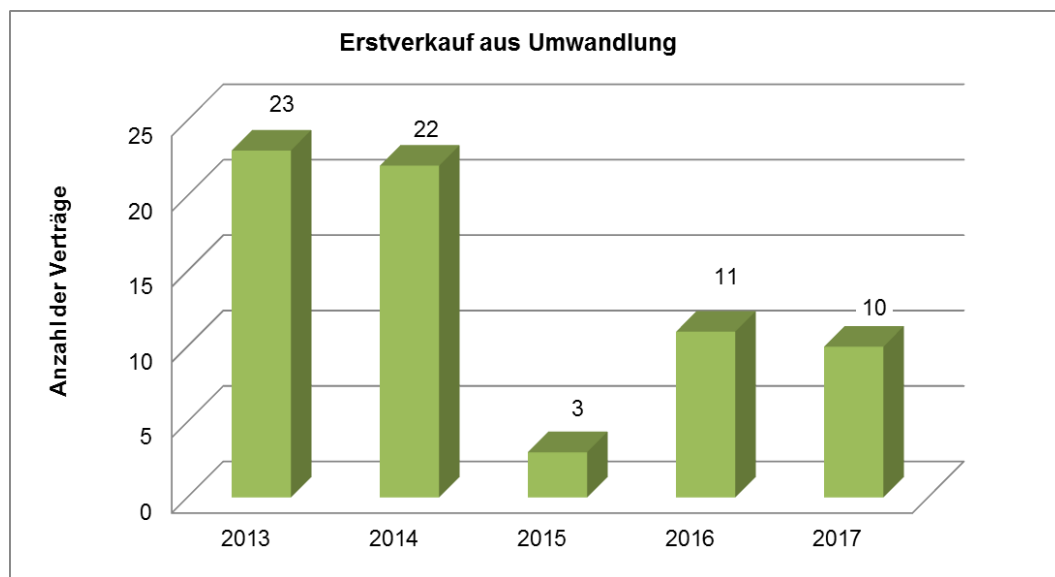


Abbildung 281: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung über 5 Jahre

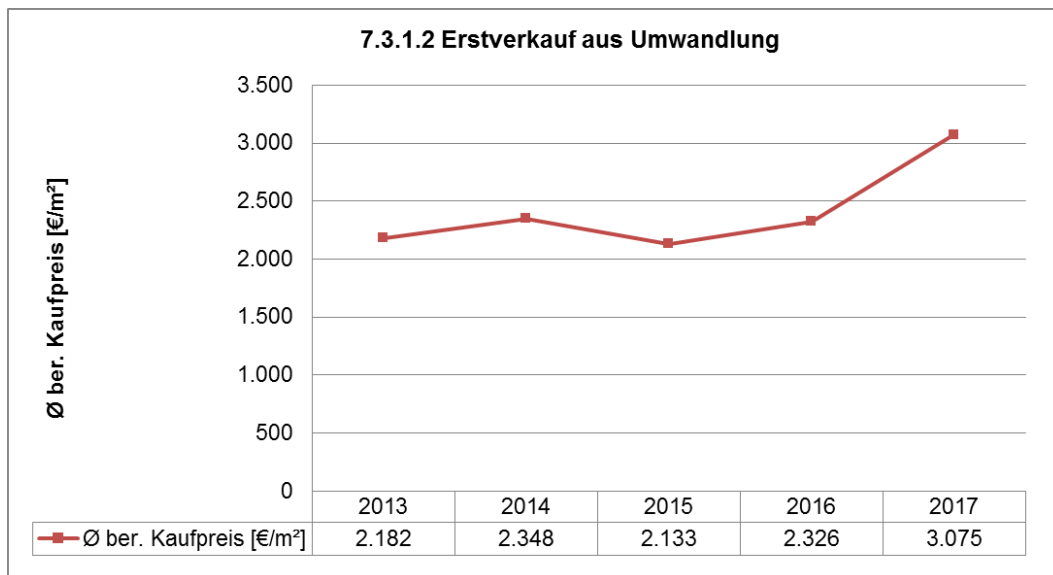


Abbildung 282: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung über 5 Jahre

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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m ²												
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]												
Minimum												
Maximum												
Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²												
Anzahl	*	*	3	2	*	5	*	*	*	*	3	7
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]			2.498	*		3.172					2.498	3.066
Minimum			2.450	*		2.841					2.450	2.650
Maximum			2.594	*		3.267					2.594	3.267
Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²												
Anzahl	1	*	2	*	*	2	*	*	*	*	3	2
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	*		*			*					1.471	*
Minimum	*		*			*					453	*
Maximum	*		*			*					2.364	*
Wohnflächenklasse ab 111 m ²												
Anzahl	*	*	2	*	*	1	3	*	*	*	5	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]			*			*	3.238				2.735	*
Minimum			*			*	3.010				1.112	*
Maximum			*			*	3.445				3.445	*
Gesamt												
Anzahl	1	*	7	2	*	8	3	*		*	11	10
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	*		2.202	*		3.144	3.238				2.326	3.075
Minimum	*		1.112	*		2.818	3.010				453	2.650
Maximum	*		2.850	*		3.267	3.445				3.445	3.267

Abbildung 283: 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

Weiterverkauf

		kreisfreie Stadt Jena					
Weiterverkauf	Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
	Wohnflächenklasse bis 45 m ²						
	Anzahl	41	23	29	32	39	164
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.389	1.494	1.549	1.699	1.575	1.537
	Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²						
	Anzahl	54	59	84	100	75	372
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.531	1.515	1.625	1.812	1.794	1.678
	Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²						
	Anzahl	32	23	21	28	21	125
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.735	1.628	2.205	1.991	2.130	1.918
	Wohnflächenklasse ab 111 m ²						
	Anzahl	18	7	8	15	4	52
	Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.686	1.976	1.884	2.133	2.867	1.975
	Gesamt						
	Anzahl	145	112	142	175	139	713
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	1.555	1.563	1.710	1.848	1.814	1.709	

Abbildung 284: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Weiterverkauf gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

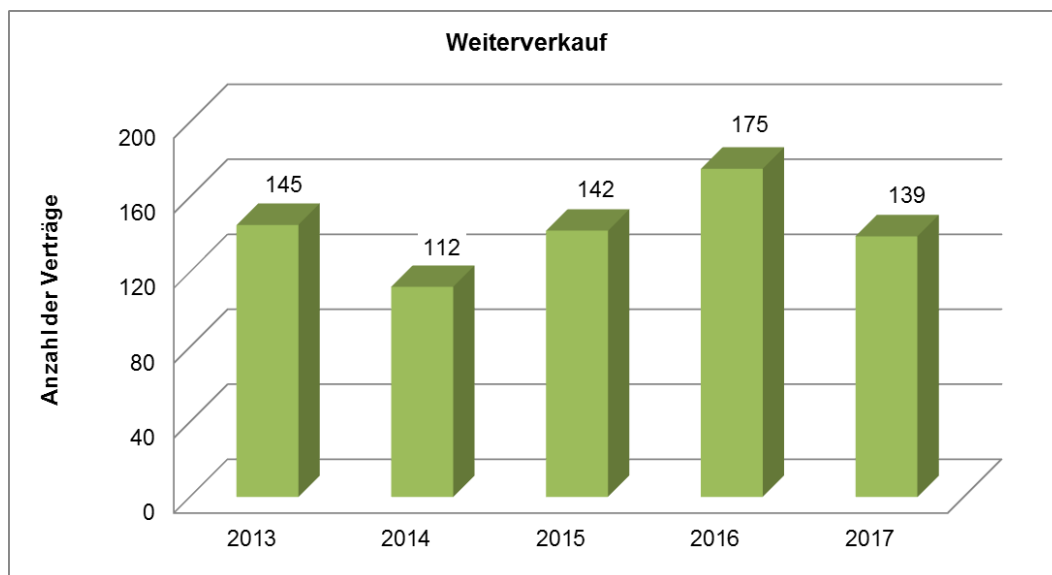


Abbildung 285: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Weiterverkauf über 5 Jahre

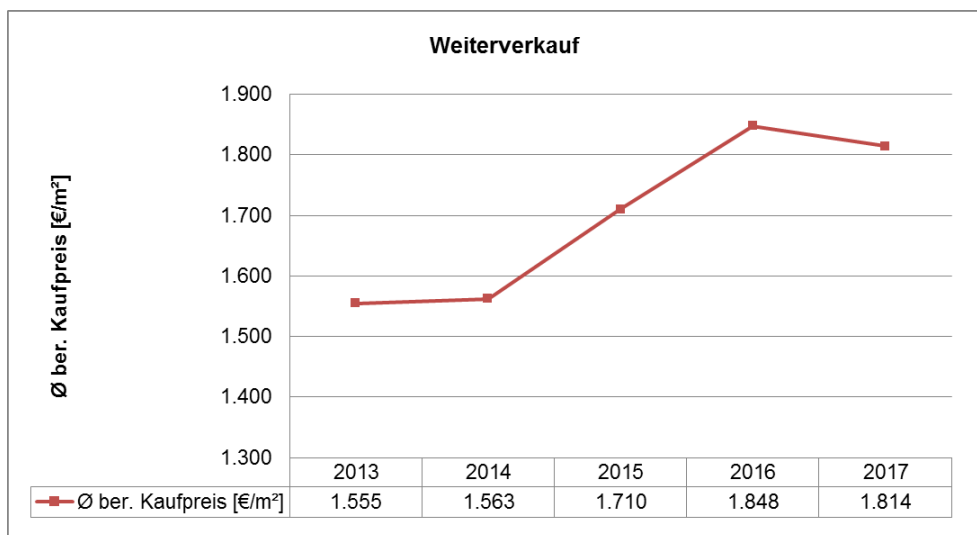


Abbildung 286: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Weiterverkauf über 5 Jahre

Verteilung nach Lageklassen¹

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m²												
Anzahl	1	2	15	15	7	7	1	1	8	14	32	39
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	1.846	1.793	2.252	1.994	*	*	916	1.073	1.699	1.575
Minimum	*	*	1.470	1.379	1.440	1.600	*	*	667	803	667	803
Maximum	*	*	2.434	2.241	3.268	2.143	*	*	1.135	1.500	3.268	2.537
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
Anzahl	20	15	50	31	25	25	3	1	2	3	100	75
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.533	1.346	1.803	1.833	2.028	2.041	2.290	*	*	1.383	1.812	1.794
Minimum	1.051	1.072	843	875	1.238	1.273	2.222	*	*	721	843	721
Maximum	1.945	2.067	3.907	2.845	3.356	2.875	2.394	*	*	1.934	3.907	2.875
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
Anzahl	1	1	10	10	13	9	*	1	4	*	28	21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	2.037	1.909	2.246	2.410		*	1.322		1.991	2.130
Minimum	*	*	1.111	1.185	1.588	1.885		*	713		716	1.185
Maximum	*	*	2.789	2.524	3.800	3.119		*	1.770		3.800	3.119
Wohnflächenklasse ab 111 m²												
Anzahl	3	*	4	*	6	*	2	4	*	*	15	4
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.688		1.950		2.259		*	2.867			2.133	2.867
Minimum	1.413		1.758		1.319		*	2.532			1.319	2.532
Maximum	2.156		2.393		2.968		*	3.254			2.968	3.254
Gesamt												
Anzahl	25	18	79	56	51	41	6	7	14	17	175	139
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.512	1.359	1.848	1.836	2.414	2.114	2.469	2.726	1.107	1.128	1.848	1.814
Minimum	890	1.072	843	875	1.238	1.273	2.222	2.371	667	721	667	721
Maximum	2.156	2.067	3.907	2.845	3.800	3.119	2.802	3.254	1.770	1.934	3.907	3.254

Abbildung 287: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Weiterverkauf gegliedert nach Lage- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre

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

Verteilung nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1964		1965 bis 1990		ab 1991		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnflächenklasse bis 45 m ²											
Anzahl	13	14	1	*	1	3	17	22	32	39	↗ 22
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.145	1.871	*		*	1.544	1.361	1.392	1.699	1.575	↘ -7
Minimum	1.516	1.379	*		*	1.481	667	803	667	803	
Maximum	3.268	2.537	*		*	1.609	2.230	2.176	3.268	2.537	
Wohnflächenklasse bis 46 m ² bis 80 m ²											
Anzahl	39	23	4	6	27	21	30	25	100	75	↘ -25
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.123	1.974	1.477	1.752	1.383	1.372	1.839	1.994	1.812	1.794	↘ -1
Minimum	1.094	1.270	1.238	1.273	843	1.072	1.336	721	843	721	
Maximum	3.907	2.875	1.647	2.038	1.774	1.817	2.609	2.845	3.907	2.875	
Wohnflächenklasse bis 81 m ² bis 110 m ²											
Anzahl	8	13	1	1	1	1	18	6	28	21	↘ -25
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.187	2.068	*	*	*	*	1.995	2.453	1.991	2.130	↗ 7
Minimum	1.588	1.185	*	*	*	*	713	1.885	713	1.185	
Maximum	2.582	3.119	*	*	*	*	3.800	3.075	3.800	3.119	
Wohnflächenklasse ab 111 m ²											
Anzahl	8	2	*	*	2	*	5	2	15	4	↓ -73
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.165	*			*		2.352	*	2.133	2.867	↑ 34
Minimum	1.758	*			*		1.319	*	1.319	2.532	
Maximum	2.802	*			*		2.968	*	2.968	3.254	
Gesamt											
Anzahl	68	52	6	7	31	25	70	55	175	139	↘ -21
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	2.140	2.011	1.581	1.770	1.366	1.387	1.800	1.828	1.847	1.814	↘ -2
Minimum	1.094	1.185	1.238	1.273	843	1.072	667	721	667	721	
Maximum	3.907	3.254	2.142	2.038	1.774	1.817	3.800	3.075	3.907	3.254	

Abbildung 288: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Weiterverkäufe gegliedert nach Baujahres- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre

Zusammenfassung

Die nachfolgenden Darstellungen erlauben einen gewissen Überblick über den Gesamtmarkt von Eigentumswohnungen, ungeachtet der Teilmärkte.

		kreisfreie Stadt Jena					
Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
	Wohnflächenklasse bis 45 m²						
	Anzahl	52	45	31	37	39	204
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.624	1.986	1.687	1.861	1.575	1.747
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²						
	Anzahl	109	127	107	132	85	560
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.906	1.989	1.857	2.055	1.949	1.957
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²						
	Anzahl	85	68	51	57	35	296
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.051	2.150	2.355	2.440	2.574	2.263
	Wohnflächenklasse ab 111 m²						
	Anzahl	36	33	38	46	15	168
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.951	2.135	2.378	2.671	2.952	2.370
	Gesamt						
	Anzahl	282	273	227	272	174	1.228
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.904	2.046	2.033	2.214	2.077	2.052
	Veränderung zum Vorjahr [%]		↗ 7	➡ -1	↗ 9	➡ -6	

Abbildung 289: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

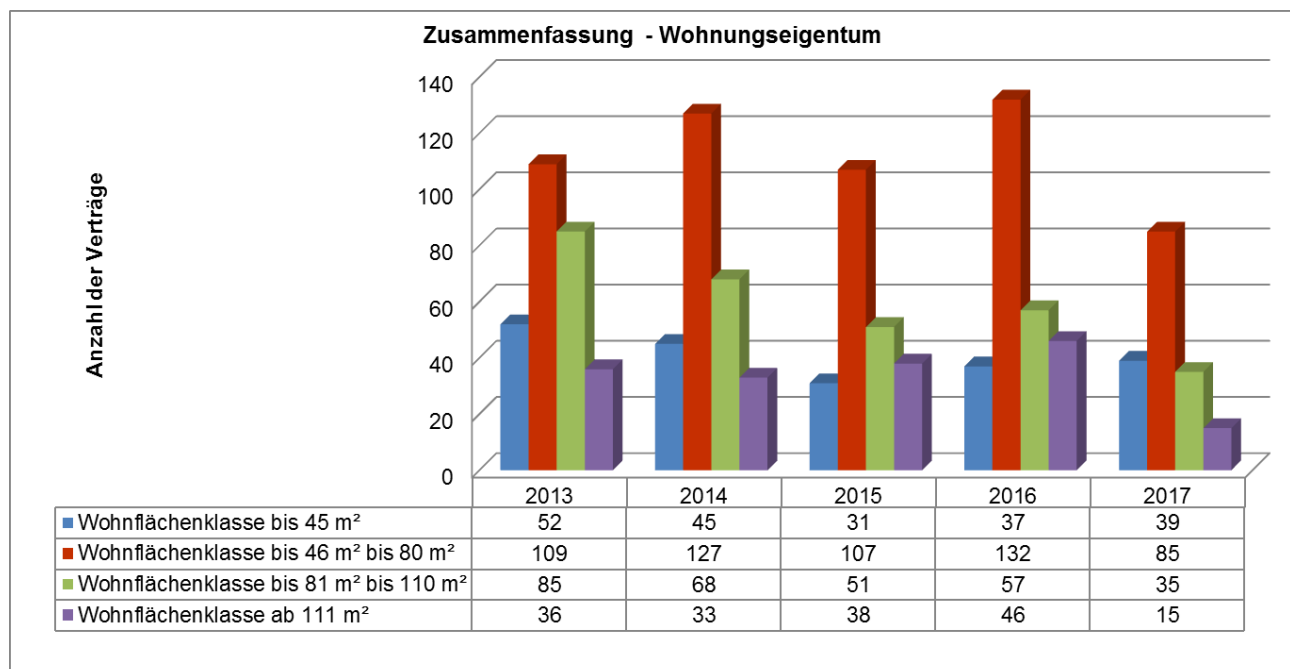


Abbildung 290: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

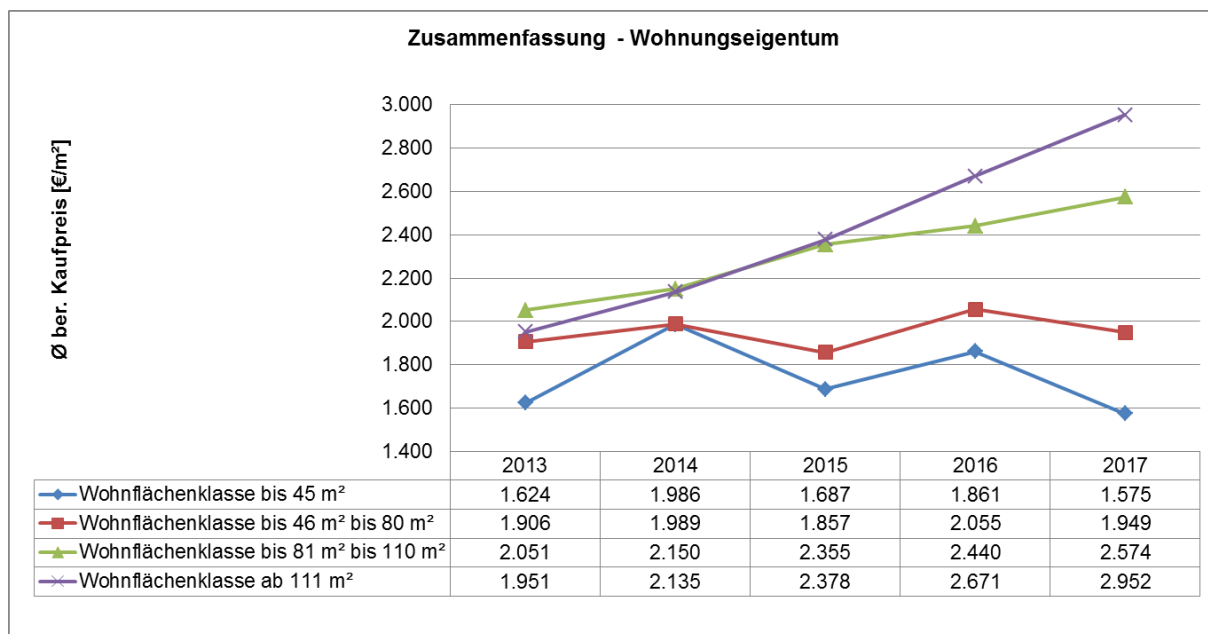


Abbildung 291: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre

Verteilung nach Lageklassen¹:

kreisfreie Stadt Jena													
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Ortsteile		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Verteilung
Wohnflächenklasse bis 45 m²													
Anzahl	1	2	15	15	12	7	1	1	8	14	37	39	22,4 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	1.846	1.793	2.522	1.994	*	*	916	1.073	1.861	1.575	
Minimum	*	*	1.470	1.379	1.440	1.600	*	*	667	803	667	803	
Maximum	*	*	2.434	2.241	3.474	2.143	*	*	1.135	1.500	3.474	2.537	
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
Anzahl	27	16	61	33	38	32	4	1	2	3	132	85	48,9 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.804	1.454	1.949	1.892	2.384	2.295	2.538	*	*	1.383	2.055	1.949	
Minimum	1.051	1.072	843	875	1.238	1.273	2.222	*	*	721	843	721	
Maximum	4.360	3.078	3.907	2.950	3.755	3.458	3.283	*	*	1.934	4.360	3.458	
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
Anzahl	5	1	19	11	28	22	1	1	4	*	57	35	20,1 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.896	*	2.367	2.003	2.707	2.913	*	*	1.322		2.440	2.574	
Minimum	453	*	1.111	1.185	1.588	1.885	*	*	713		453	1.185	
Maximum	3.090	*	3.261	2.950	3.865	4.050	*	*	1.770		3.865	4.050	
Wohnflächenklasse ab 111 m²													
Anzahl	3	*	12	1	22	8	9	6	*	*	46	15	8,6 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.688		2.272	*	2.739	2.936	3.362	3.046			2.671	2.952	
Minimum	1.413		1.112	*	1.319	1.959	2.772	2.532			1.112	1.959	
Maximum	2.156		3.253	*	3.597	3.900	4.190	3.575			4.190	3.900	
Gesamt													
Anzahl	36	19	107	60	100	69	15	9	14	17	272	174	100,0 %
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.790	1.449	2.045	1.898	2.569	2.536	3.091	2.876	1.107	1.128	2.214	2.077	
Minimum	453	1.072	843	578	1.238	1.273	2.222	2.371	667	721	453	721	
Maximum	4.360	3.078	3.907	2.950	3.865	4.050	4.190	3.575	1.770	1.934	4.360	4.050	

Abbildung 292: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

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

Verteilung nach Baujahresklassen:

kreisfreie Stadt Jena													
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1964		1965 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnflächenklasse bis 45 m²													
Anzahl	13	14	1	*	1	3	17	22	5	*	37	39	→ 5
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.145	1.871	*		*	1.544	1.361	1.392	2.901		1.861	1.575	↘ -15
Minimum	1.516	1.379	*		*	1.480	667	803	2.181		667	803	
Maximum	3.268	2.537	*		*	1.609	2.230	2.176	3.474		3.474	2.537	
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
Anzahl	42	25	4	6	27	21	29	30	30	3	132	85	↓ -36
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.150	2.040	1.477	1.752	1.383	1.372	1.814	2.190	2.837	3.209	2.055	1.949	→ -5
Minimum	1.094	1.270	1.238	1.273	843	1.072	1.336	721	1.059	3.078	843	721	
Maximum	3.907	2.950	1.647	2.038	1.774	1.817	2.609	3.267	4.360	3.458	4.360	3.458	
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
Anzahl	11	13	1	1	1	1	18	8	26	12	57	35	↓ -39
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.992	2.068	*	*	*	*	1.995	2.649	3.036	3.240	2.440	2.574	→ 5
Minimum	453	1.185	*	*	*	*	713	1.885	2.093	2.481	453	1.185	
Maximum	2.582	3.119	*	*	*	*	3.800	3.241	3.865	4.050	3.865	4.050	
Wohnflächenklasse ab 111 m²													
Anzahl	13	2	*	*	2	*	5	3	26	10	46	15	↓ -67
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.384	*			*		2.352	2.727	2.968	3.000	2.671	2.952	↗ 11
Minimum	1.112	*			*		1.319	2.532	1.895	1.959	1.112	1.959	
Maximum	3.445	*			*		2.968	2.832	4.190	3.900	4.190	3.900	
Gesamt													
Anzahl	79	54	6	7	31	25	69	63	87	25	272	174	↓ -36
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.166	2.040	1.581	1.770	1.366	1.387	1.789	1.995	2.940	3.140	2.214	2.077	↘ -6
Minimum	453	1.185	1.238	1.273	843	1.072	667	721	1.059	1.959	453	721	
Maximum	3.907	3.254	2.142	2.038	1.774	1.817	3.800	3.267	4.360	4.050	4.360	4.050	

Abbildung 293: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Baujahres- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre

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.)

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	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Sondereigentum Gewerbe						
Anzahl	7	13	5	2	3	29
Ø ber. Kaufpreis [€]	301.705	204.866	272.500	*	222.167	237.396
Minimum	117.251	67.500	211.000	*	122.000	67.500
Maximum	760.000	630.000	400.000	*	399.500	760.000
davon Kauffälle mit Nutzflächenangabe						
Anzahl	4	11	3	2	3	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.450	1.895	1.867	*	2.185	1.802
Minimum	1.030	826	1.429	*	1.879	826
Maximum	2.039	4.038	2.435	*	2.661	4.038
Ø Nutzfläche [m²]	160	118	143	*	109	130

Abbildung 294: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Gewerbe gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Nutzfläche über 5 Jahre

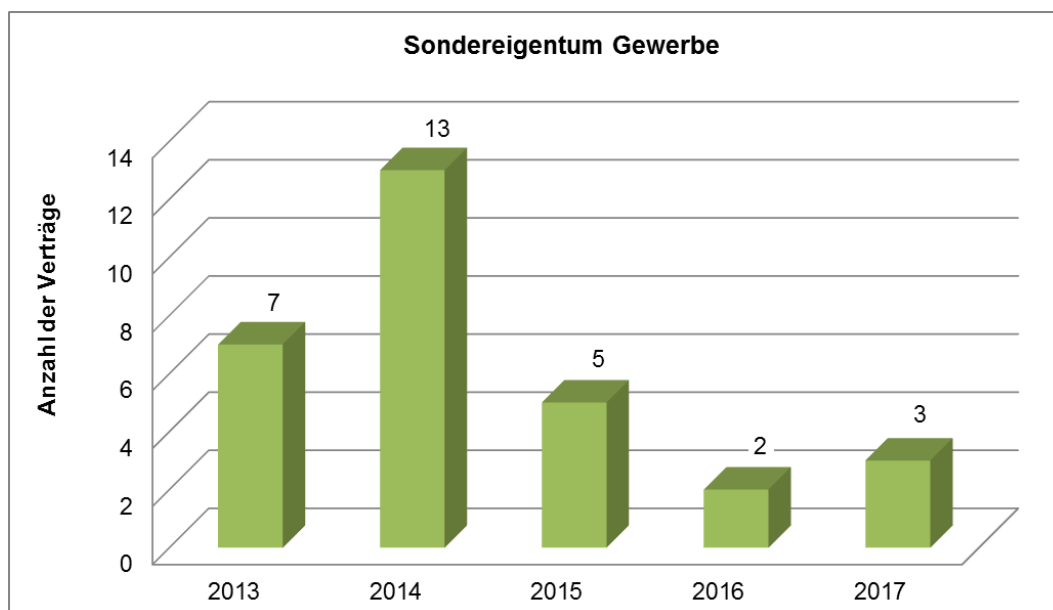


Abbildung 295: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre

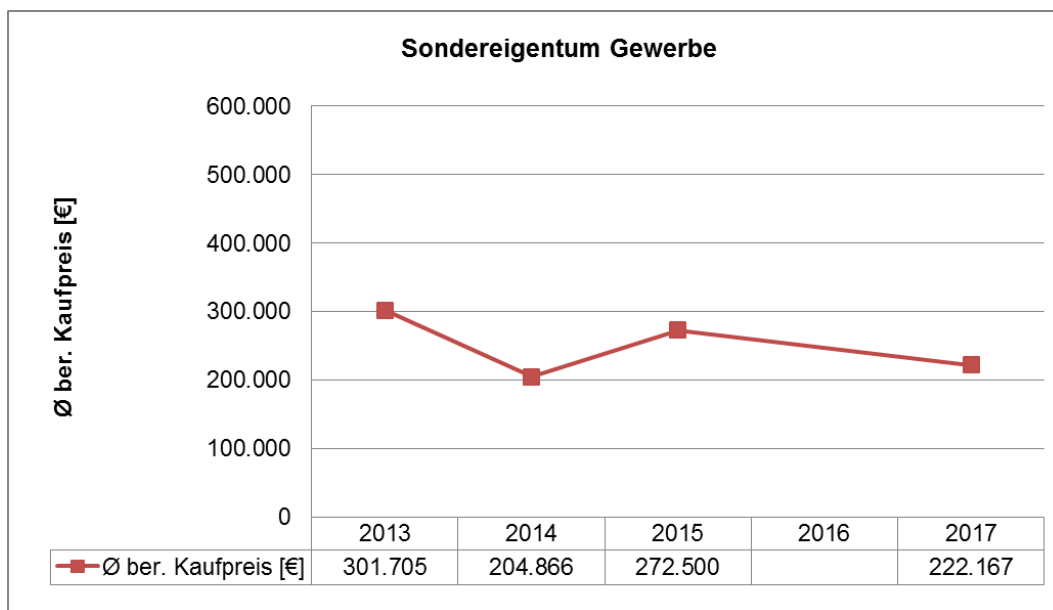


Abbildung 296: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre

Sondereigentum Stellplatz

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

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Sondereigentum Stellplatz						
Anzahl	23	18	50	15	5	111
Ø ber. Kaufpreis [€]	8.009	12.286	15.199	8.093	14.200	12.232
Minimum	2.600	7.800	4.000	2.000	1.500	1.500
Maximum	13.800	15.800	20.000	20.000	22.000	22.000

Abbildung 297: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Anzahl und Kaufpreis über 5 Jahre

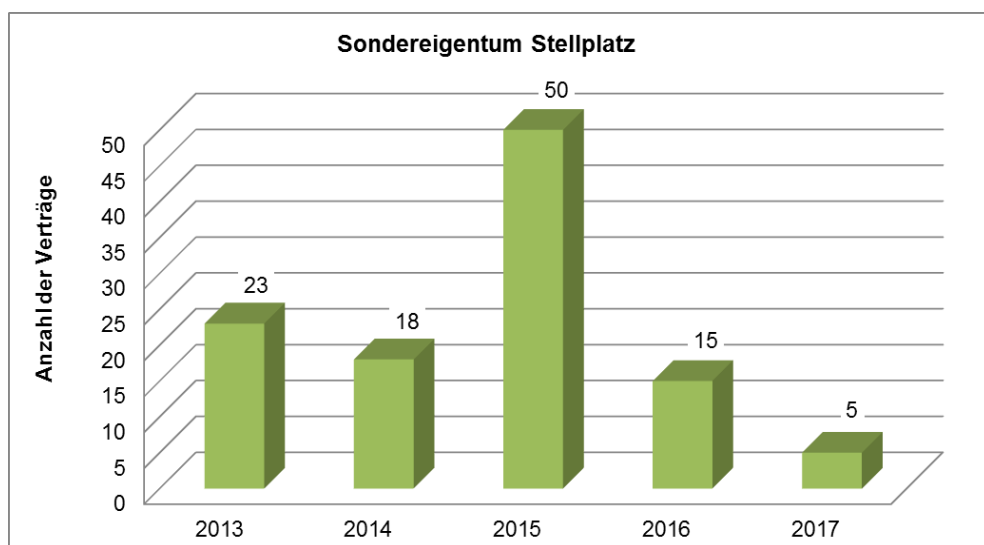


Abbildung 298: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre

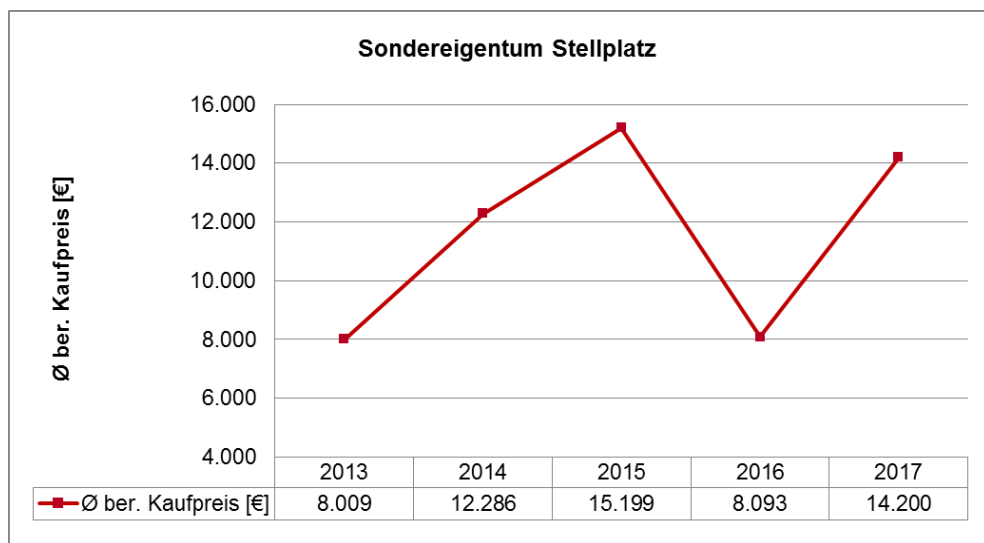


Abbildung 299: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre

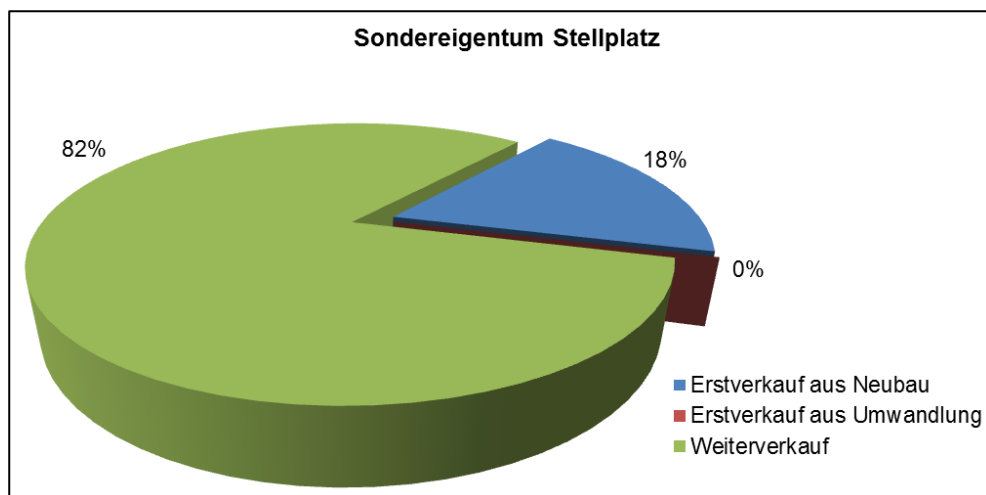


Abbildung 300: kreisfreie Stadt Jena – Verteilung von Sondereigentum Stellplatz auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2017

Verteilung auf die Art der Stellplätze

kreisfreie Stadt Jena						
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Außenstellplatz						
Anzahl	*	*	1	*	*	1
Ø ber. Kaufpreis [€]			*			*
Minimum			*			*
Maximum			*			*
Garage / Garagenanlage						
Anzahl	3	3	3	9	1	19
Ø ber. Kaufpreis [€]	4.533	8.600	6.623	4.267	*	5.219
Minimum	2.600	7.800	4.000	2.000	*	1.500
Maximum	6.000	10.000	9.870	8.000	*	10.000
Parkhaus						
Anzahl	12	10	36	3	3	64
Ø ber. Kaufpreis [€]	9.300	13.354	16.250	16.000	22.000	14.752
Minimum	6.667	12.000	13.000	13.000	22.000	6.667
Maximum	13.800	13.800	20.000	20.000	22.000	22.000
Tiefgaragenstellplatz						
Anzahl	8	5	10	3	1	27
Ø ber. Kaufpreis [€]	7.375	12.360	14.710	11.667	*	11.348
Minimum	3.000	10.000	13.800	8.750	*	3.000
Maximum	10.000	15.800	18.000	17.500	*	18.000
Gesamt						
Anzahl	23	18	50	15	5	111
Ø ber. Kaufpreis [€]	8.009	12.286	15.199	8.093	14.200	12.232
Minimum	2.600	7.800	4.000	2.000	1.500	1.500
Maximum	13.800	15.800	20.000	20.000	22.000	22.000

Abbildung 301: kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Art der Stellplätze über 5 Jahre

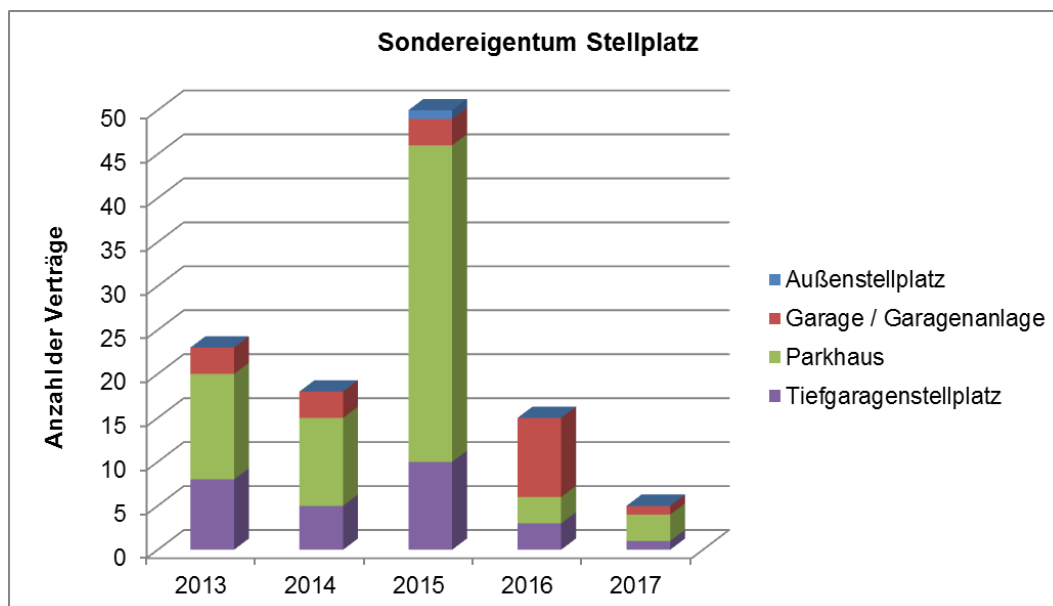


Abbildung 302: kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz und Verteilung nach Stellplatzart über 5 Jahre

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

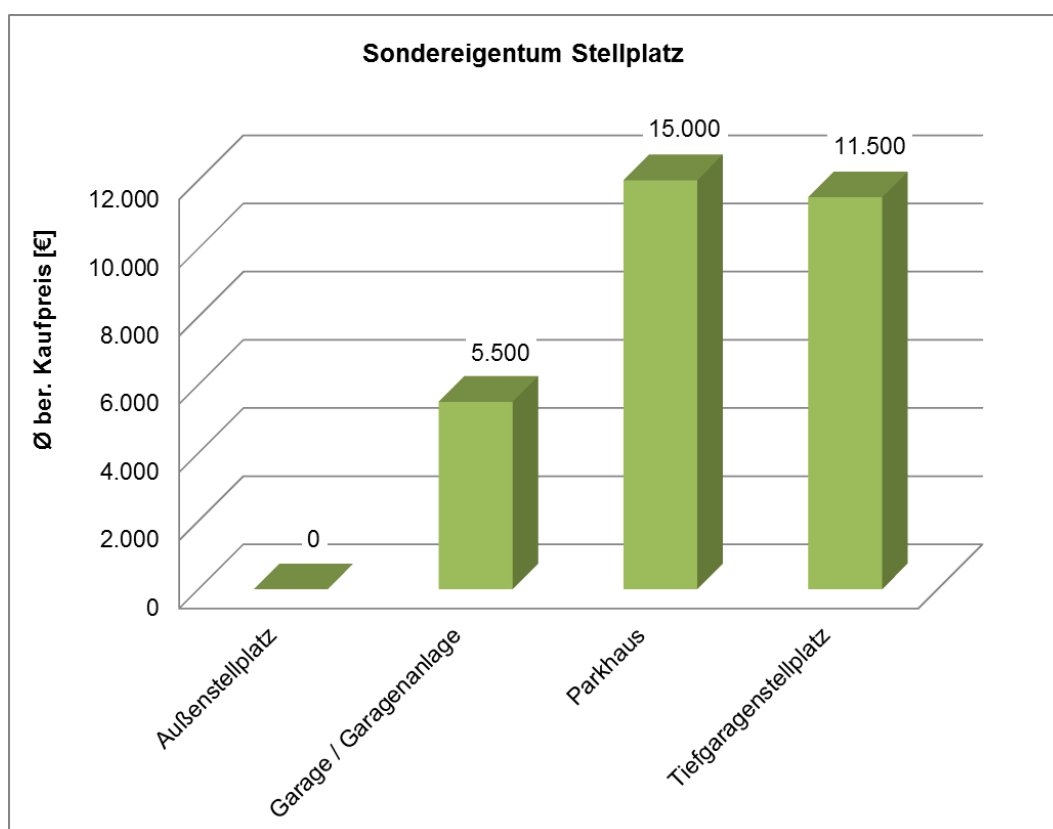


Abbildung 303: kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Stellplatzart im Mittel aus 5 Jahren

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.....	6
Abbildung 2:	Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen	8
Abbildung 3:	Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen.....	8
Abbildung 4:	Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	9
Abbildung 5:	Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen.....	9
Abbildung 6:	Beispiele einer Bodenrichtwertinformation	10
Abbildung 7:	Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 8:	Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLVermGeo).....	13
Abbildung 9:	Fläche, Einwohner und Bevölkerungsdichte der Kreise im Zuständigkeitsbereich (Quelle: TLS).....	14
Abbildung 10:	Übersicht Bodennutzung im Zuständigkeitsbereich – Vergleich der Kreise (Quelle: TLVermGeo).....	15
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung im Zuständigkeitsbereich (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017.....	15
Abbildung 12:	Saale-Holzland-Kreis (Quelle: TLVermGeo).....	16
Abbildung 13:	Nutzungsartenstatistik 2017 Saale-Holzland-Kreis (Quelle: TLVermGeo).....	17
Abbildung 14:	Einwohnerstatistik Saale-Holzland-Kreis (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017.....	17
Abbildung 15:	Wohnungsbestand im Saale-Holzland-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	17
Abbildung 16:	Saale-Orla-Kreis (Quelle: TLVermGeo).....	18
Abbildung 17:	Nutzungsartenstatistik 2017 Saale-Orla-Kreis (Quelle: TLVermGeo).....	19
Abbildung 18:	Einwohnerstatistik Saale-Orla-Kreis (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017.....	19
Abbildung 19:	Wohnungsbestand im Saale-Orla-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	19
Abbildung 20:	kreisfreie Stadt Jena (Quelle: TLVermGeo).....	20
Abbildung 21:	Nutzungsartenstatistik 2017 Jena (Quelle: TLVermGeo).....	21
Abbildung 22:	Einwohnerstatistik Jena (Quelle: TLS); *zum Stichtag 30.06.2017.....	21
Abbildung 23:	Wohnungsbestand in Jena zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	21
Abbildung 24:	Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS).....	22
Abbildung 25:	Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS).....	22
Abbildung 26:	Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank).....	23
Abbildung 27:	Schulden der öffentlichen Haushalte im Zuständigkeitsgebiet (Quelle: TLS).....	23
Abbildung 28:	Arbeitslose im Saale-Holzland-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	24
Abbildung 29:	Baufertigstellungen im Saale-Holzland-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	24
Abbildung 30:	Arbeitslose im Saale-Orla-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	25
Abbildung 31:	Baufertigstellungen im Saale-Orla-Kreis zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	25
Abbildung 32:	Arbeitslose in Jena zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	26
Abbildung 33:	Baufertigstellungen in Jena zum 31.12.2017 (Quelle: TLS).....	26
Abbildung 34:	Grundstücksmarkt im Überblick.....	27
Abbildung 35:	kreisfreie Stadt Jena – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Ortsteile“.....	29
Abbildung 36:	Saale-Holzland-Kreis – Kartenübersicht zur Erläuterung der Lageklassifizierung – Kategorie „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“.....	30
Abbildung 37:	Anzahl der Erwerbsübergänge je Landkreis über 10 Jahre.....	31
Abbildung 38:	Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre.....	31
Abbildung 39:	Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge je Landkreis über 10 Jahre.....	32
Abbildung 40:	Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis.....	32
Abbildung 41:	Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis.....	33
Abbildung 42:	Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis.....	33

Abbildung 43:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre.....	34
Abbildung 44:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre.....	34
Abbildung 45:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre.....	34
Abbildung 46:	Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis.....	35
Abbildung 47:	Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis.....	35
Abbildung 48:	Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis.....	36
Abbildung 49:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre.....	36
Abbildung 50:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre.....	37
Abbildung 51:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre.....	37
Abbildung 52:	Aufteilung der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte über 2 Jahre.....	38
Abbildung 53:	Prozentuale Aufteilung der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte für das Berichtsjahr 2017.....	38
Abbildung 54:	Anzahl aller Bauflächen je Landkreis.....	39
Abbildung 55:	Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis.....	40
Abbildung 56:	Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis.....	40
Abbildung 57:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre.....	41
Abbildung 58:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre.....	41
Abbildung 59:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen über 2 Jahre.....	41
Abbildung 60:	Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis.....	42
Abbildung 61:	Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis.....	42
Abbildung 62:	Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis.....	43
Abbildung 63:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre.....	43
Abbildung 64:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre.....	43
Abbildung 65:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre.....	44
Abbildung 66:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	44
Abbildung 67:	Saale-Holzland-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre.....	45
Abbildung 68:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre.....	45
Abbildung 69:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre.....	46
Abbildung 70:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksgrößen über 2 Jahre.....	46
Abbildung 71:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	47
Abbildung 72:	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre.....	47
Abbildung 73:	Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 5 Jahre.....	47

Abbildung 74:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre.....	48
Abbildung 75:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	48
Abbildung 76:	Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB über 5 Jahre.....	49
Abbildung 77:	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.....	49
Abbildung 78:	Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz über 5 Jahre.....	49
Abbildung 79:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	50
Abbildung 80:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre.....	50
Abbildung 81:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre.....	51
Abbildung 82:	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr 2017.....	51
Abbildung 83:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Flächenklassen über 2 Jahre.....	52
Abbildung 84:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre.....	52
Abbildung 85:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre.....	52
Abbildung 86:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	53
Abbildung 87:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	53
Abbildung 88:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser über 5 Jahre.....	53
Abbildung 89:	Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis.....	54
Abbildung 90:	Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis.....	54
Abbildung 91:	Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis.....	55
Abbildung 92:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	56
Abbildung 93:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre.....	56
Abbildung 94:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre.....	57
Abbildung 95:	Anzahl aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis.....	57
Abbildung 96:	Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis.....	58
Abbildung 97:	Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke je Landkreis.....	58
Abbildung 98:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre.....	59

Abbildung 99:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre.....	59
Abbildung 100:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre.....	59
Abbildung 101:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über gewerbliche Grundstücke, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	60
Abbildung 102:	Saale-Holzland-Kreis, Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre.....	60
Abbildung 103:	Saale-Holzland-Kreis, Ø ber. Kaufpreis von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre.....	60
Abbildung 104:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über gewerbliche Grundstücke gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	61
Abbildung 105:	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre.....	61
Abbildung 106:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreise für gewerbliche Grundstücke über 5 Jahre.....	61
Abbildung 107:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über gewerbliche Grundstücke gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	62
Abbildung 108:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre.....	62
Abbildung 109:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von gewerblichen Grundstücken über 5 Jahre.....	62
Abbildung 110:	Anzahl aller Grundstücke für werdendes Bauland je Landkreis.....	63
Abbildung 111:	Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis.....	64
Abbildung 112:	Flächenumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis.....	64
Abbildung 113:	Geldumsatz der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis.....	65
Abbildung 114:	Ø Kaufpreis für Gemeinbedarfsflächen je Landkreis.....	65
Abbildung 115:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Arrondierungsflächen gegliedert nach Art, Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 2 Jahre.....	66
Abbildung 116:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht aller Arrondierungsflächen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	67
Abbildung 117:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre.....	67
Abbildung 118:	kreisfreie Stadt Jena – Ø Index aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre.....	67
Abbildung 119:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht aller Baulücken gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche, BRW und Index über 5 Jahre.....	68
Abbildung 120:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Baulücken aller Arrondierungsflächen über 5 Jahre.....	68
Abbildung 121:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis aller Baulücken über 5 Jahre.....	68
Abbildung 122:	Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis.....	69
Abbildung 123:	Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis.....	70
Abbildung 124:	Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis.....	70
Abbildung 125:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre.....	71
Abbildung 126:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre.....	71
Abbildung 127:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre.....	71
Abbildung 128:	Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis.....	72
Abbildung 129:	Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis.....	72
Abbildung 130:	Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis.....	73
Abbildung 131:	Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis.....	73

Abbildung 132:	Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	74
Abbildung 133:	Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	74
Abbildung 134:	Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	75
Abbildung 135:	Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	75
Abbildung 136:	Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	76
Abbildung 137:	Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	76
Abbildung 138:	Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	77
Abbildung 139:	Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	77
Abbildung 140:	Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	78
Abbildung 141:	Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	79
Abbildung 142:	Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis	79
Abbildung 143:	Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	80
Abbildung 144:	Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	80
Abbildung 145:	Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	81
Abbildung 146:	Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	81
Abbildung 147:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht über Gärten im Außenbereich gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre	82
Abbildung 148:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre	82
Abbildung 149:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Gärten im Außenbereich über 5 Jahre	82
Abbildung 150:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Gärten im Außenbereich gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre	83
Abbildung 151:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Gärten im Außenbereich gegliedert nach Entfernung in Luftlinie (LL) zur Ortslage über 2 Jahre	83
Abbildung 152:	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre	84
Abbildung 153:	Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Erholungsgrundstücken über 5 Jahre	84
Abbildung 154:	Anzahl aller bebauten Grundstücke je Landkreis	86
Abbildung 155:	Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	86
Abbildung 156:	Geldumsatz aller bebauten Grundstücke je Landkreis	87
Abbildung 157:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	87
Abbildung 158:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	88
Abbildung 159:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre	88
Abbildung 160:	Saale-Holzland-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017	90
Abbildung 161:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	90
Abbildung 162:	Saale-Orla-Kreis – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017	91
Abbildung 163:	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	91
Abbildung 164:	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017	92
Abbildung 165:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle und Verteilung der einzelnen Segmente des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	92
Abbildung 166:	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Immobilien des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2017	93

Abbildung 167:	Saale-Holzland-Kreis, Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW der letzten 5 Jahre	94
Abbildung 168:	Saale-Holzland-Kreis, Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	94
Abbildung 169:	Saale-Holzland-Kreis - Ø Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	94
Abbildung 170:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	95
Abbildung 171:	Saale-Holzland-Kreis „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“ – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	95
Abbildung 172:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	96
Abbildung 173:	Saale-Holzland-Kreis „Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena“ – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	96
Abbildung 174:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	97
Abbildung 175:	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	97
Abbildung 176:	Saale-Orla-Kreis – Ø ber. Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	97
Abbildung 177:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	98
Abbildung 178:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	98
Abbildung 179:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	99
Abbildung 180:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	99
Abbildung 181:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 5 Jahre	99
Abbildung 182:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Baujahres-klassen über 2 Jahre	100
Abbildung 183:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lageklasse über 2 Jahre	100
Abbildung 184:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	101
Abbildung 185:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	102
Abbildung 186:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Verkäufe von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	102
Abbildung 187:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäusern über 5 Jahre	102
Abbildung 188:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	103
Abbildung 189:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	103
Abbildung 190:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	104
Abbildung 191:	Saale-Orla-Kreis - Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	104
Abbildung 192:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	104

Abbildung 193:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	105
Abbildung 194:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	106
Abbildung 195:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	106
Abbildung 196:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 5 Jahre	106
Abbildung 197:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	107
Abbildung 198:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre	107
Abbildung 199:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	108
Abbildung 200:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Villen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	108
Abbildung 201:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Villen über 5 Jahre	109
Abbildung 202:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Villen über 5 Jahre	109
Abbildung 203:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	110
Abbildung 204:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	110
Abbildung 205:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	110
Abbildung 206:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklasse über 5 Jahre	111
Abbildung 207:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	112
Abbildung 208:	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	112
Abbildung 209:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	112
Abbildung 210:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	113
Abbildung 211:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	114
Abbildung 212:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	114
Abbildung 213:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser über 5 Jahre	114
Abbildung 214:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Baujahresklassen über 2 Jahre	115
Abbildung 215:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre	115
Abbildung 216:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser gegliedert nach BRW-Klassen über 2 Jahre	116
Abbildung 217:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	117
Abbildung 218:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 5 Jahre	117
Abbildung 219:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 5 Jahre	117
Abbildung 220:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre	118

Abbildung 221:	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre.....	118
Abbildung 222:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre.....	118
Abbildung 223:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	119
Abbildung 224:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre.....	119
Abbildung 225:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden über 5 Jahre.....	119
Abbildung 226:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	120
Abbildung 227:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre.....	120
Abbildung 228:	Saale-Holzland-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre.....	120
Abbildung 229:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	121
Abbildung 230:	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre.....	121
Abbildung 231:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre.....	121
Abbildung 232:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Gewerbe- und Industriegebäude gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	122
Abbildung 233:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre.....	122
Abbildung 234:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Gewerbe- und Industriegebäuden über 5 Jahre.....	122
Abbildung 235:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	123
Abbildung 236:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre.....	123
Abbildung 237:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis über 5 Jahre.....	124
Abbildung 238:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Garagen im Teileigentum, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und BRW über 5 Jahre.....	124
Abbildung 239:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre.....	125
Abbildung 240:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Garagen im Teileigentum über 5 Jahre.....	125
Abbildung 241:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	126
Abbildung 242:	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre.....	126
Abbildung 243:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre.....	126
Abbildung 244:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Garagen gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	127
Abbildung 245:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Garagen über 5 Jahre.....	127
Abbildung 246:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Garagen über 5 Jahre.....	127
Abbildung 247:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser, gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre.....	128
Abbildung 248:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	128
Abbildung 249:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	128
Abbildung 250:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	129

Abbildung 251:	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	129
Abbildung 252:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	129
Abbildung 253:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wochenend- und Ferienhäuser gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Fläche über 5 Jahre.....	130
Abbildung 254:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	130
Abbildung 255:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wochenend- und Ferienhäusern über 5 Jahre.....	130
Abbildung 256:	Saale-Orla-Kreis – Übersicht über Einkaufsmärkte gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis, Fläche und BRW über 5 Jahre.....	131
Abbildung 257:	Saale-Orla-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Einkaufsmärkten über 5 Jahre.....	131
Abbildung 258:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Einkaufsmärkten über 5 Jahre.....	131
Abbildung 259:	Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis.....	132
Abbildung 260:	Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis.....	132
Abbildung 261:	Saale-Holzland-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre.....	133
Abbildung 262:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre.....	133
Abbildung 263:	kreisfreie Stadt Jena - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre.....	133
Abbildung 264:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wohnungseigentum, gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre.....	134
Abbildung 265:	Saale-Holzland-Kreis – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum, gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre.....	134
Abbildung 266:	Saale-Holzland-Kreis – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum über 5 Jahre.....	135
Abbildung 267:	Saale-Holzland-Kreis – Übersicht über Wohnungseigentum, gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre.....	135
Abbildung 268:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre.....	136
Abbildung 269:	Saale-Orla-Kreis - Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum über 5 Jahre.....	136
Abbildung 270:	Saale-Orla-Kreis - Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten und Baujahresklassen über 2 Jahre.....	137
Abbildung 271:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre.....	138
Abbildung 272:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum gegliedert nach Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf über 5 Jahre.....	138
Abbildung 273:	kreisfreie Stadt Jena - Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre.....	139
Abbildung 274:	kreisfrei Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre.....	139
Abbildung 275:	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung des Einzugsbereiches der Käufer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2017.....	140
Abbildung 276:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	140
Abbildung 277:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre.....	141
Abbildung 278:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau über 5 Jahre.....	141
Abbildung 279:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Lage- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre.....	142
Abbildung 280:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	143

Abbildung 281:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung über 5 Jahre.....	143
Abbildung 282:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung über 5 Jahre.....	144
Abbildung 283:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Lage- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre.....	145
Abbildung 284:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Weiterverkauf gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	146
Abbildung 285:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum für Weiterverkauf über 5 Jahre.....	146
Abbildung 286:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum für Weiterverkauf über 5 Jahre.....	147
Abbildung 287:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Weiterverkauf gegliedert nach Lage- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre.....	147
Abbildung 288:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum für Weiterverkäufe gegliedert nach Baujahres- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre.....	148
Abbildung 289:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	149
Abbildung 290:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	149
Abbildung 291:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Wohnflächenklassen über 5 Jahre.....	150
Abbildung 292:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre.....	150
Abbildung 293:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Wohnungseigentum zusammengefasst für alle Teilmärkte gegliedert nach Baujahres- und Wohnflächenklassen über 2 Jahre.....	151
Abbildung 294:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Gewerbe gegliedert nach Anzahl, Kaufpreis und Nutzfläche über 5 Jahre.....	152
Abbildung 295:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre.....	152
Abbildung 296:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Gewerbe über 5 Jahre.....	153
Abbildung 297:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Anzahl und Kaufpreis über 5 Jahre.....	154
Abbildung 298:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre.....	154
Abbildung 299:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz über 5 Jahre.....	154
Abbildung 300:	kreisfreie Stadt Jena – Verteilung von Sondereigentum Stellplatz auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2017.....	155
Abbildung 301:	kreisfreie Stadt Jena – Übersicht über Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Art der Stellplätze über 5 Jahre.....	155
Abbildung 302:	kreisfreie Stadt Jena – Anzahl der Kauffälle von Sondereigentum Stellplatz und Verteilung nach Stellplatzart über 5 Jahre.....	156
Abbildung 303:	kreisfreie Stadt Jena – Ø ber. Kaufpreis von Sondereigentum Stellplatz gegliedert nach Stellplatzart im Mittel aus 5 Jahren.....	156

9 Abkürzungsverzeichnis

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

SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
ub	unbebaut
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
ZFH	Zweifamilienhaus
Ø	Durchschnitt



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