Freistaat Thüringen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Immobilieninformation 2020

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:
Immobilieninformation 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLBG

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung 3

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 4

2.1 Rechtsgrundlagen und Zusammensetzung 4

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse 5

2.3 Aufgaben und Produkte 5

2.3.1 Kaufpreissammlung 5

2.3.2 Bodenrichtwerte 6

2.3.3 Verkehrswertgutachten 10

2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt 10

2.3.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung 11

2.4 Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle 12

3 Der Grundstücksmarkt im Überblick 14

3.1 Erläuterungen zum Datenbestand 14

3.1.1 Allgemeines 14

3.1.2 BRW-Klassen 14

3.1.3 Flächenklassen 15

3.1.4 Lageklasse 15

3.1.5 Bodenpreisindexgebiete 16

3.1.6 Wertebereiche 16

3.2 Kaufpreissammlung 19

3.3 Bodenrichtwerte 21

3.3.1 Bauland 21

3.3.2 Sonstige Flächen 22

3.3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 23

4 Unbebaute Grundstücke 24

4.1 Bauflächen 25

4.1.1 Kreisfreie Stadt Jena 28

4.1.2 Saale-Holzland-Kreis 32

4.1.3 Saale-Orla-Kreis 36

4.2 Baulücken 40

4.3 Werdendes Bauland 41

4.4 Gemeinbedarfsflächen in Innenbereichslage 42

4.5 Arrondierung in Innenbereichslage 43

4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 44

4.7 Gärten in Außenbereichslage 46
4.7.1 Kreisfreie Stadt Jena 48
4.8 Gemeinbedarfsflächen in Außenbereichslage 51

5 Bebaute Grundstücke 52
5.1 Wohnbaugrundstücke 52
5.1.1 Kreisfreie Stadt Jena 54
5.1.2 Saale-Holzland-Kreis 61
5.1.3 Saale-Orla-Kreis 67
5.2 Gewerbliche Grundstücke 73
5.3 Garagengrundstücke 74
5.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke 74

6 Wohnungs- und Teileigentum 75
6.1 Wohnungseigentum 75
6.1.1 Kreisfreie Stadt Jena 77
6.1.2 Saale-Holzland-Kreis 92
6.1.3 Saale-Orla-Kreis 97
6.2 Teileigentum 102
6.2.1 Sondereigentum an Gewerbe 102
6.2.2 Sondereigentum an Stellplatz 103

7 Abbildungsverzeichnis 104

8 Abkürzungsverzeichnis 107

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.

Entgegen den in den vorherigen Jahren veröffentlichen Grundstücksmarktberichten, gibt der „**Thüringer Immobilienmarktbericht 2020**“ einen allumfassenden Überblick über den gesamten Grundstücksmarkt des Freistaates Thüringen und somit auch über das Grundstücksmarktgeschehen. Mit den hier vorliegenden „**Immobilieninformationen 2020**“ werden für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena, dem Saale-Holzland-Keis sowie dem Saale-Orla-Kreis in Ergänzung zum „**Thüringer Immobilienmarktberichtes 2020**“ zusätzlich detailliertere Einschätzungen für einzelne Teilmärkte primär für die Jahre 2018 und 2019 bereitgestellt.

Die allgemeinen Umsatzberichte, die „**Immobilieninformationen 2020**“ sowie auch der „**Thüringer Immobilienmarktbericht 2020**“ stehen **kostenfrei** unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte zum Download zur Verfügung.

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

Die Immobilieninformationen enthalten 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.

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 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

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 (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO -) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776) 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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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

Die Führung und die Auswertung der Kaufpreissammlung sind wesentliche Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse. Die Kaufpreissammlung hat Informationen zu allen Verkaufsfällen 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 allen Verträgen über eine Eigentumsübertragung an einem Grundstück gegen Entgelt oder die Begründung eines Erbbaurechts.

Diese mitgeteilten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Kaufpreissammlung ist auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters eingerichtet. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis).

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.

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

2.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 Baugesetzbuch - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossen und im Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) veröffentlicht. Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Unterstützend werden sonstige Unterlagen, wie z. B. Bauleitpläne, sowie örtliche Ermittlungen herangezogen.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

In Thüringen liegen Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. In Einzelfällen sind auch Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände Rohbauland und Bauerwartungsland vorhanden.

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).

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind für jedermann uns jederzeit 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).

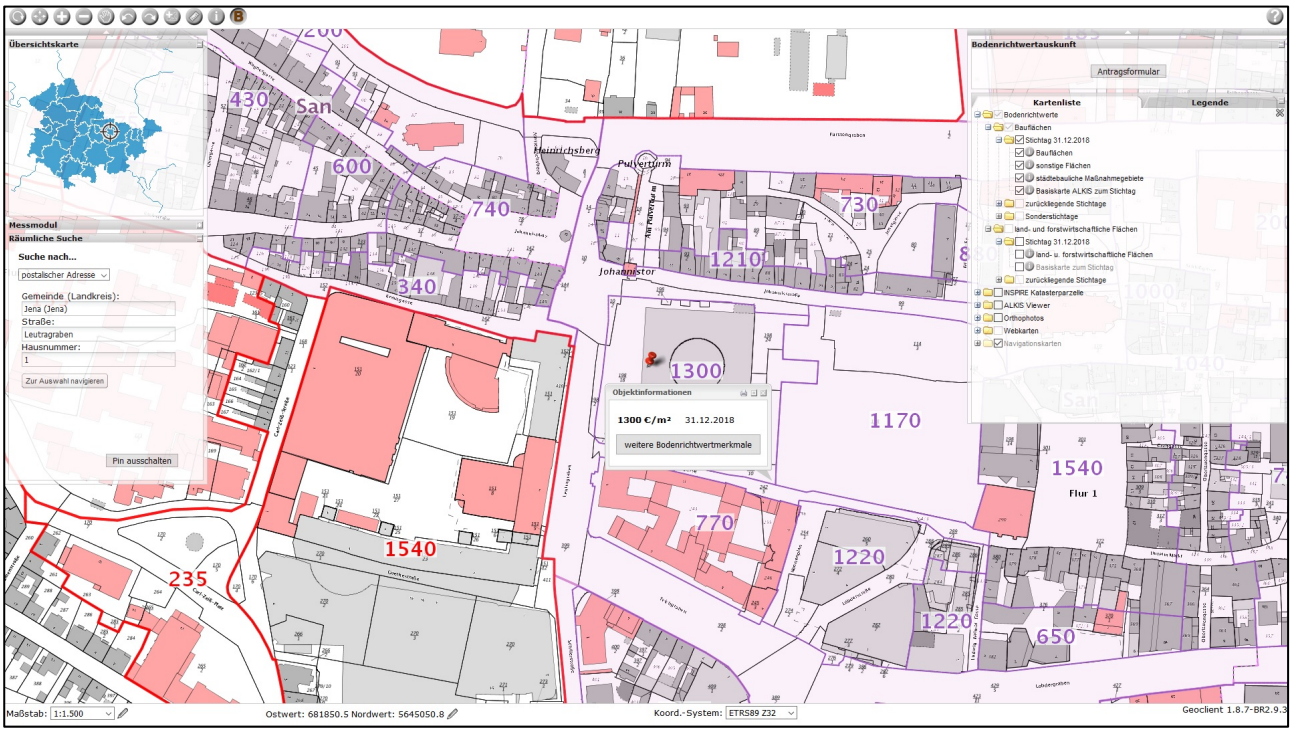


Abbildung 2 Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

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

Lage und Bodenrichtwert

Gemeinde	Jena
Gemarkung	Jena
Bodenrichtwertnummer	255306
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**1300**
Stichtag	31.12.2018

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Geschossflächenzahl	3.5

Drucken Fenster schließen

Abbildung 3 Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen

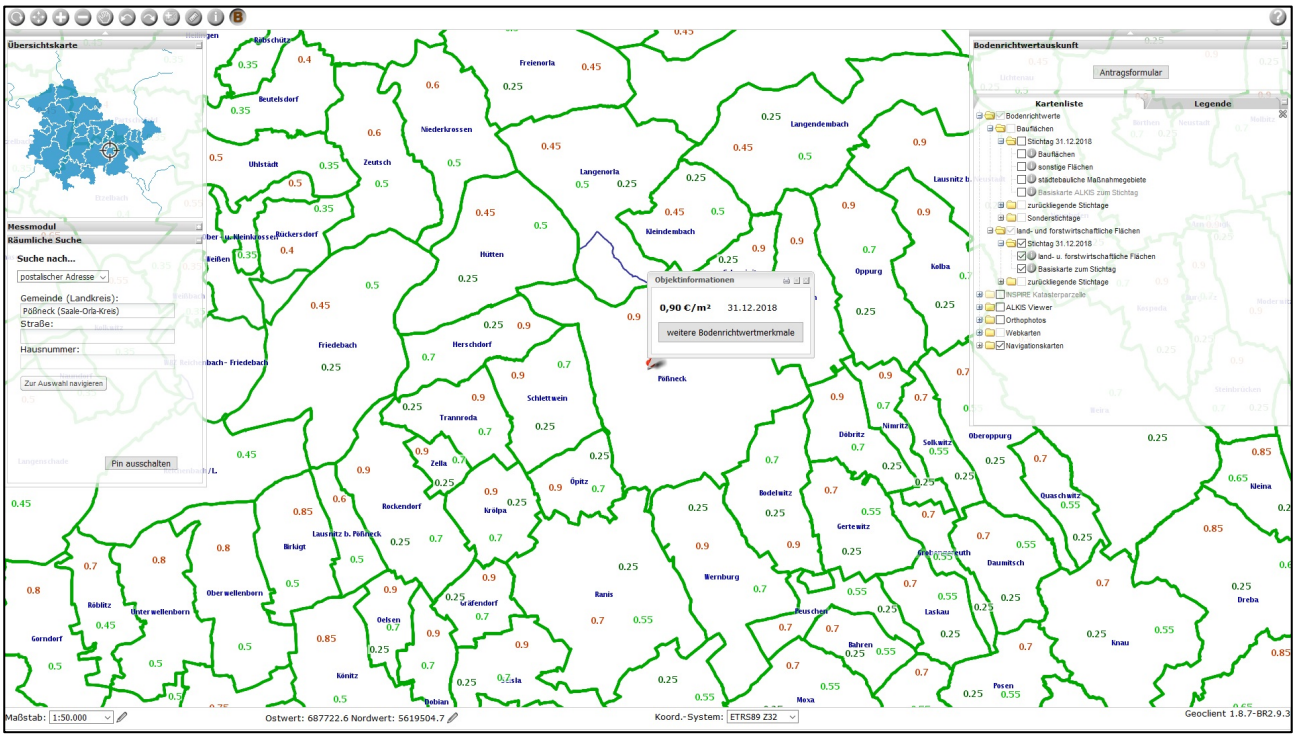
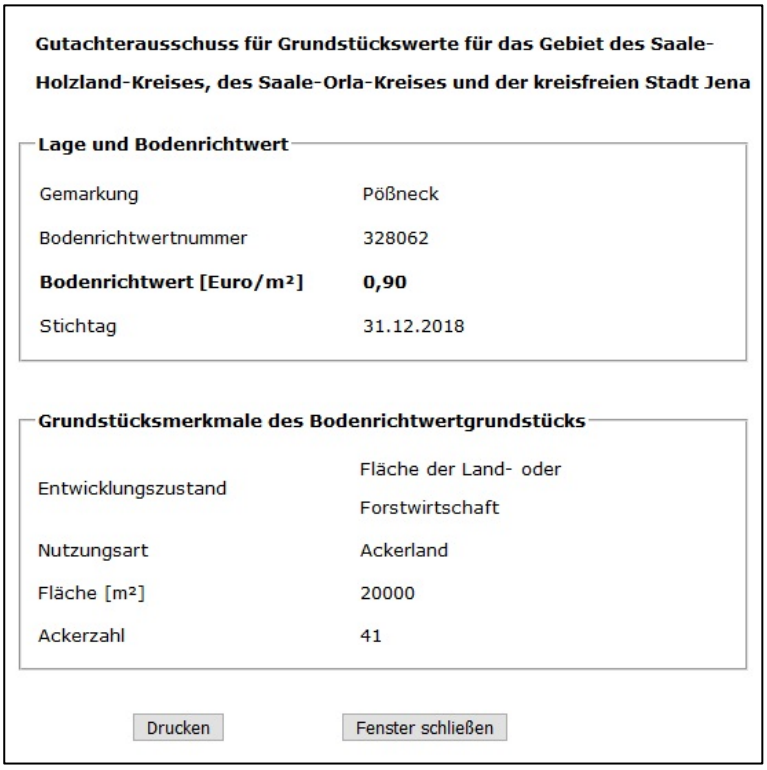


Abbildung 4 **Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft**



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

Lage und Bodenrichtwert

Gemarkung	Pößneck
Bodenrichtwertnummer	328062
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**0,90**
Stichtag	31.12.2018

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Fläche [m²]	20000
Ackerzahl	41

Drucken Fenster schließen

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

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

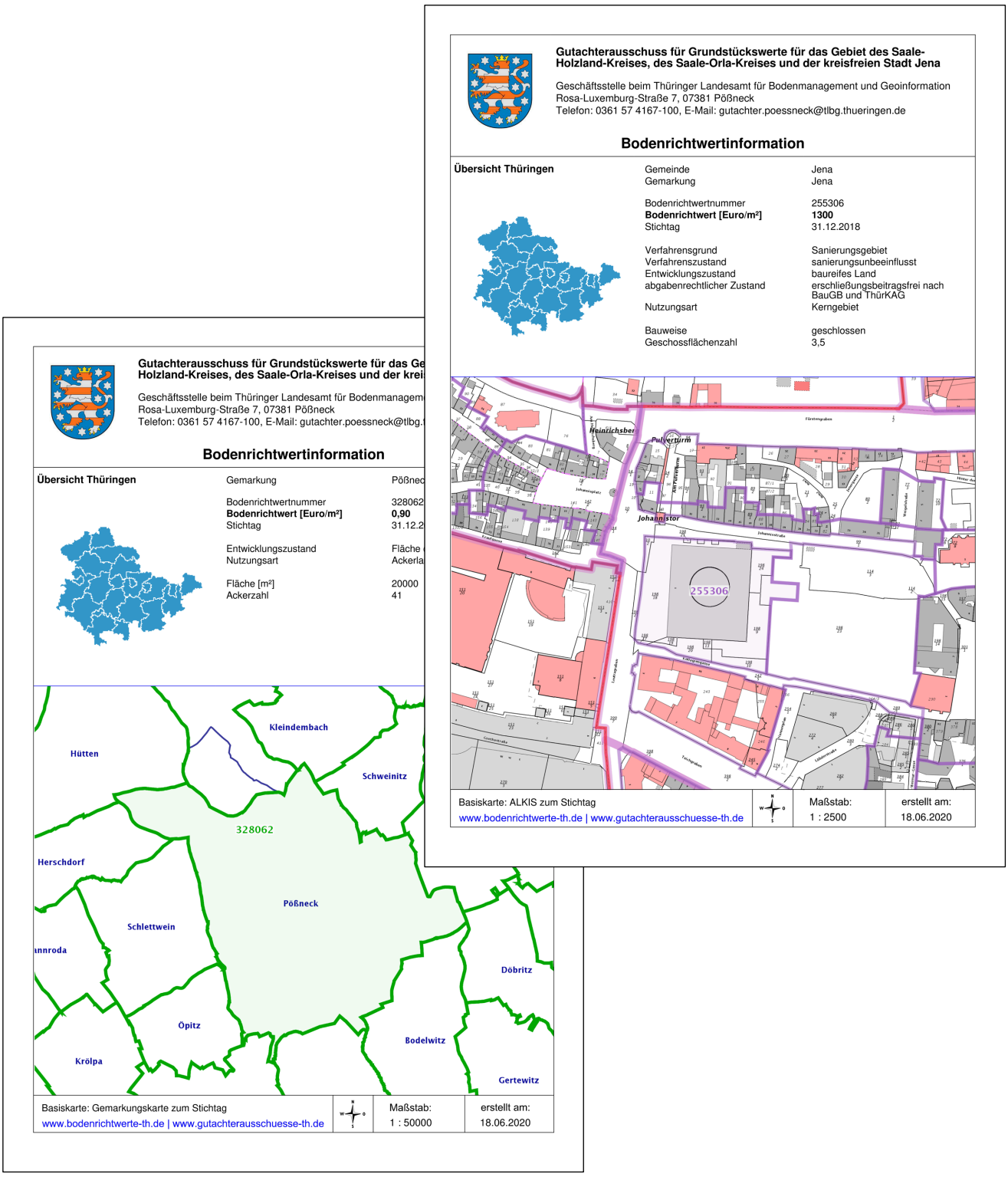


Abbildung 6 Beispiele einer Bodenrichtwertinformation

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.

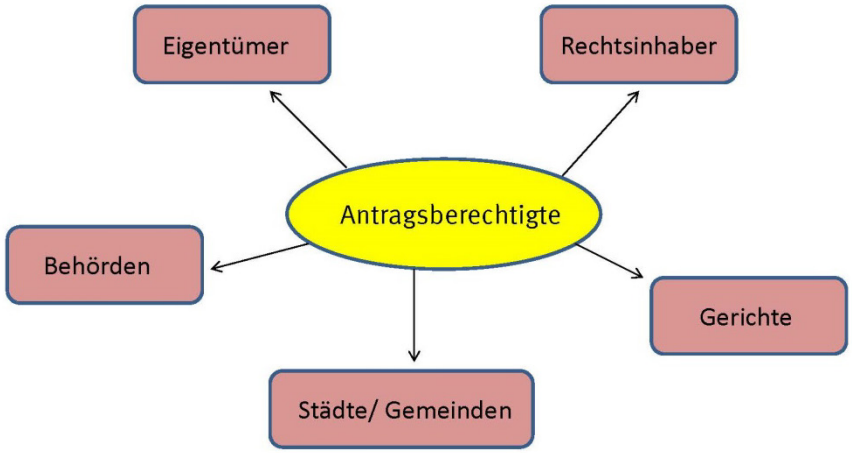


Abbildung 7 **Antragsberechtigte für Gutachten**

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.

2.4 Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle

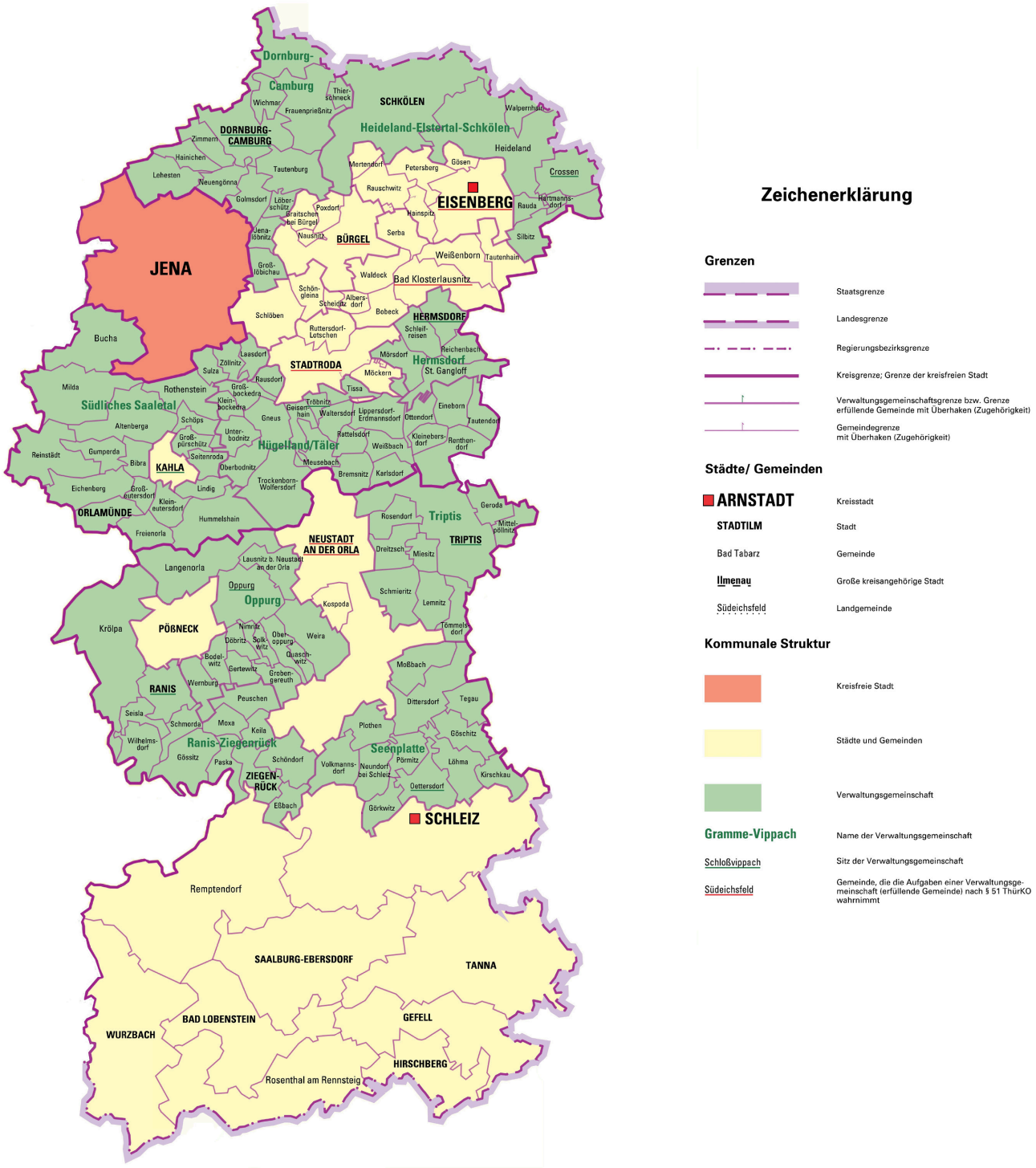


Abbildung 8 Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLBG)

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-orla-kreis.de, und www.jena.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.

Kreisfreie Stadt Jena

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.

Saale-Holzland-Kreis

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.

Saale-Orla-Kreis

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.

3 Der Grundstücksmarkt im Überblick

3.1 Erläuterungen zum Datenbestand

3.1.1 Allgemeines

In den folgenden Auswertungen wird ein detaillierter Überblick über den Grundstücksmarkt der einzelnen Landkreise bzw. für die kreisfreie Stadt Jena gegeben. Die Darstellung erfolgt hauptsächlich in Tabellenform in der das Berichtsjahr 2019 dem Vorjahr 2018 gegenübergestellt wird.

Bei den Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis handelt es sich um bereinigte Daten. Das heißt, dass die Ausreißer durch weitere Einschränkungen von Selektionskriterien oder Ausreißerschranken eliminiert wurden.

Bei weniger als drei Kauffällen erfolgt keine Ausweisung von Kaufpreisen, wofür in den Tabellen die Abkürzung „k.A.“ für keine Angabe verwendet wird. Wenn kein Kauffall vorhanden ist, wird das Zeichen „* “ verwendet. Eine Darstellung in den Diagrammen erfolgt in diesen Fällen nicht.

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 < - 30 % zum Vorjahr
- ⇨ im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend < 5 % und ≥ -5 % zum Vorjahr
- ↗ im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend ≥ 5 % und < 30 % zum Vorjahr
- ⇧ im Vergleich zum Vorjahr stark steigend ≥ 30 % zum Vorjahr

Die Auswertung der einzelnen Teilmärkte erfolgt mit Hilfe von Klassifizierungen, wie

- BRW-Klassen
- Flächenklassen
- Lageklassen
- Bodenpreisindex-Gebiete
- Wertebereiche

3.1.2 BRW-Klassen

Bereich	BRW - Klassifizierung			
kreisfreie Stadt Jena	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	ab 300 €/m²
Saale-Holzland-Kreis	bis 29 €/m²	30 €/m² bis 59 €/m²	60 €/m² bis 99 €/m²	ab 100 €/m²
Saale-Orla-Kreis	bis 14 €/m²	15 €/m² bis 24 €/m²	25 €/m² bis 44 €/m²	ab 45 €/m²

Abbildung 9 BRW-Klassifizierung

Bei der Klassifizierung ist zu beachten, dass es durch den Stichtagswechsel zum 31.12.2018 zu Verschiebungen von einzelnen Kauffällen innerhalb der Kategorien kommen kann.

3.1.3 Flächenklassen

Bereich	Flächen - Klassifizierung				
kreisfreie Stadt Jena	bis 399 m²	400 m² bis 599 m²	600 m² bis 899 m²	ab 900 m²	
Saale-Holzland-Kreis	bis 299 m²	300 m² bis 599 m²	600 m² bis 900 m²	900 m² bis 1.199 m²	ab 1.200 m²
Saale-Orla-Kreis	bis 299 m²	300 m² bis 699 m²	700 m² bis 999 m²	ab 1.000 m²	

Abbildung 10 Flächenklassifizierung

3.1.4 Lageklasse

Zum Stichtag 31.12.2018 wurde eine flächendeckende Einführung einer Lagequalität vorgenommen. Grundlegend wurde jeder BRW-Zone eine Lageklasse zugeordnet. Hierbei wird in 5 Lageklassen unterschieden:

- sehr gut
- gut
- mittel
- mäßig
- schlecht

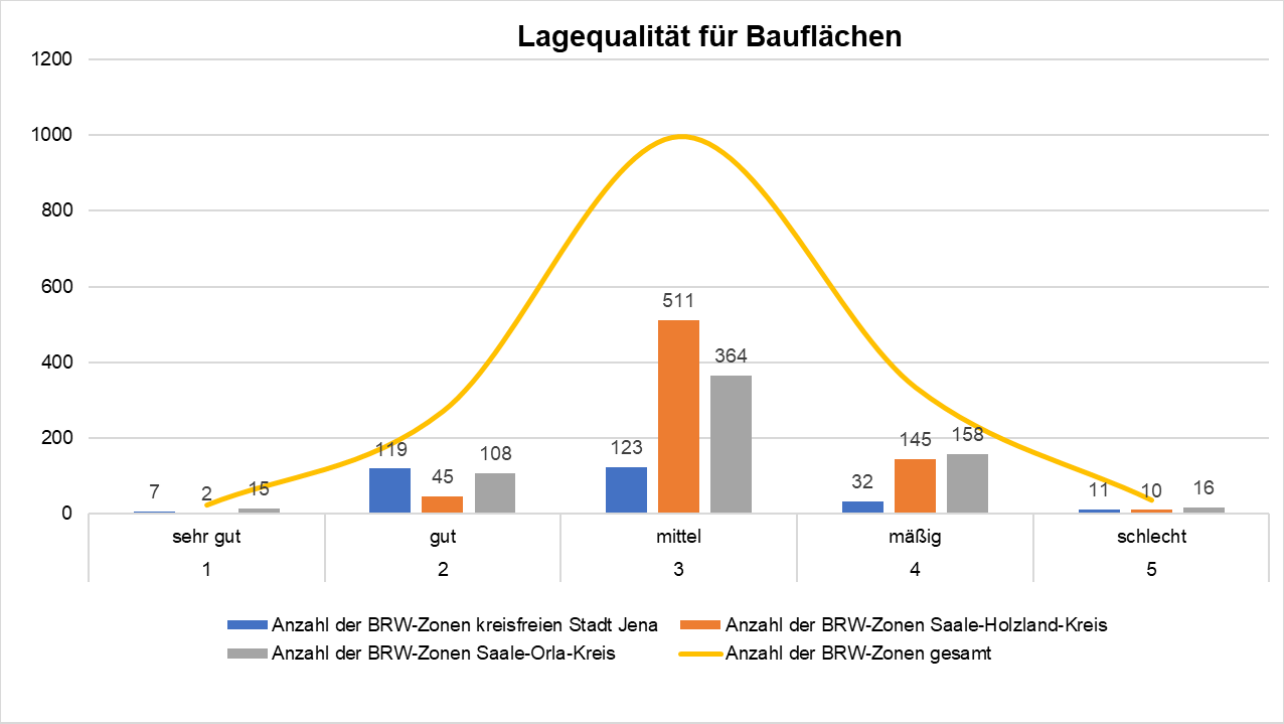


Abbildung 11 Verteilung der Lagequalitäten der BRW-Zonen

3.1.5 Bodenpreisindexgebiete

Bodenpreisindexgebiete repräsentieren Lagen, die jeweils einer ähnlichen Preisentwicklung unterliegen und können u.a. als Gruppierungsmerkmal für Ableitungen verwendet werden. Von der Geschäftsstelle sind BRW-Zonen diesen Bodenpreisindexgebieten zugeordnet worden.

Kategorisierung:

D1 Wohnen Dorf alte Standorte

D2 Wohnen Dorf neue Standorte

S1 Wohnen Stadt alte Standorte

S2 Wohnen Stadt neue Standorte

M gemischte Nutzung Stadt

G1 Gewerbe alte Standorte

G2 Gewerbe neue Standorte

3.1.6 Wertebereiche

Die Geschäftsstelle hat für Bau- und Landwirtschaftsflächen regionale Wertebereiche ermittelt. Diese Bereiche repräsentieren vergleichbare, großräumigere Lagen, die jeweils einer ähnlichen Preisentwicklung unterliegen und können u.a. als Gruppierungsmerkmal für Ableitungen verwendet werden.

Kategorisierung für Bauland:

WB 0 Gebiet der kreisfreien Stadt Jena

WB 1 Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena

WB 2 erweiterter Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Jena

WB 3 Umgebung „Hermsdorfer Kreuz“ und der Kreisstadt Eisenberg sowie Einzugsbereich der kreisfreien Stadt Gera

WB 4 verkehrsgünstig gelegene Flächen entlang der B 281 und der A 9 im Saale-Orla-Kreis

WB 5 ländlich geprägte Fläche des nördlichen Saale-Holzland-Kreises

WB 6 ländlich geprägte Fläche des südlichen Saale-Holzland-Kreises

WB 7 überwiegend ländlich geprägte Fläche und nicht verkehrsgünstig gelegene Bereiche des Saale-Orla-Kreises

Wertebereichskarte für Bauland

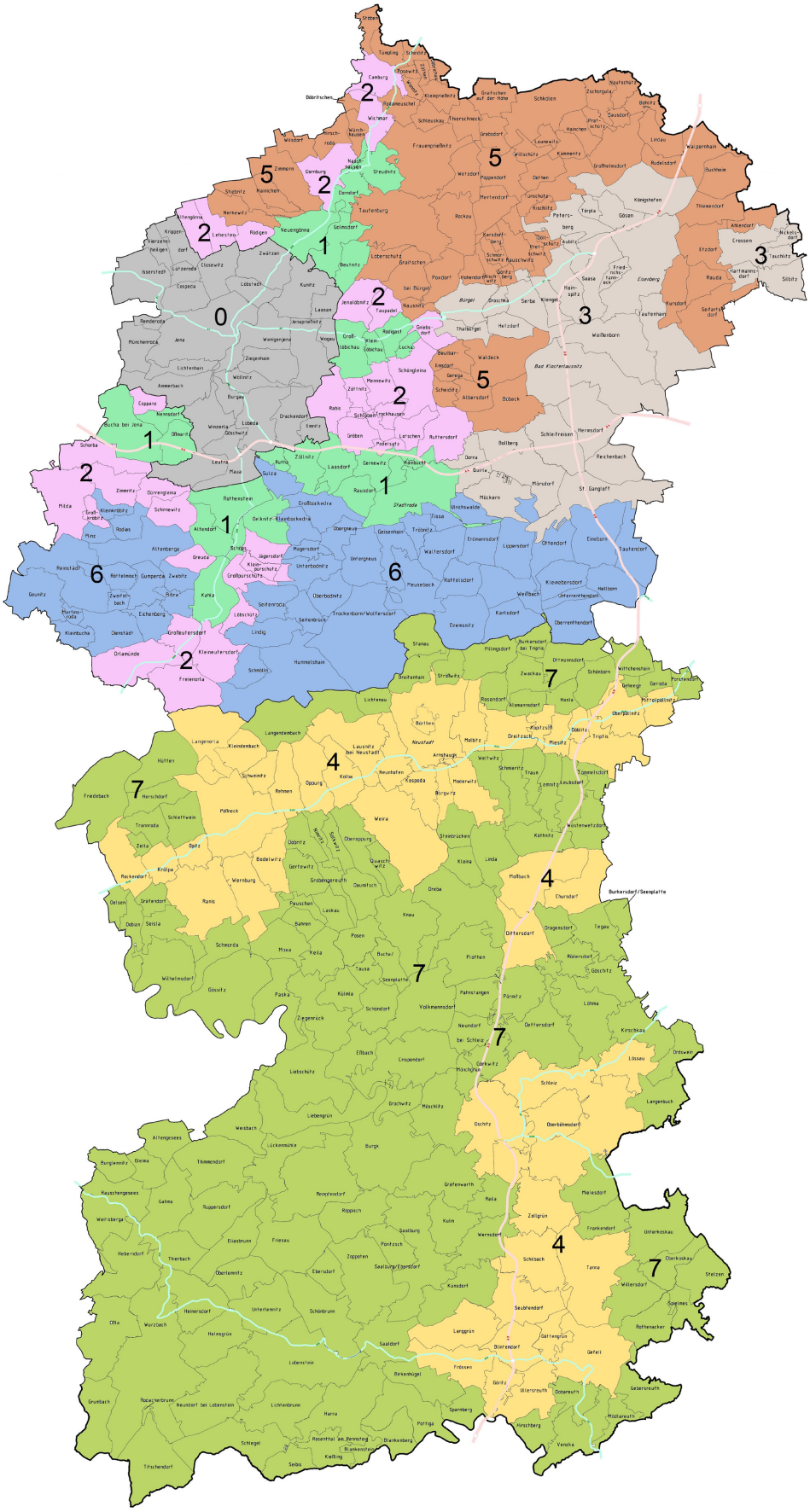


Abbildung 12 Wertebereichskarte für Baulandflächen

Wertebereichskarte für Landwirtschaftsflächen

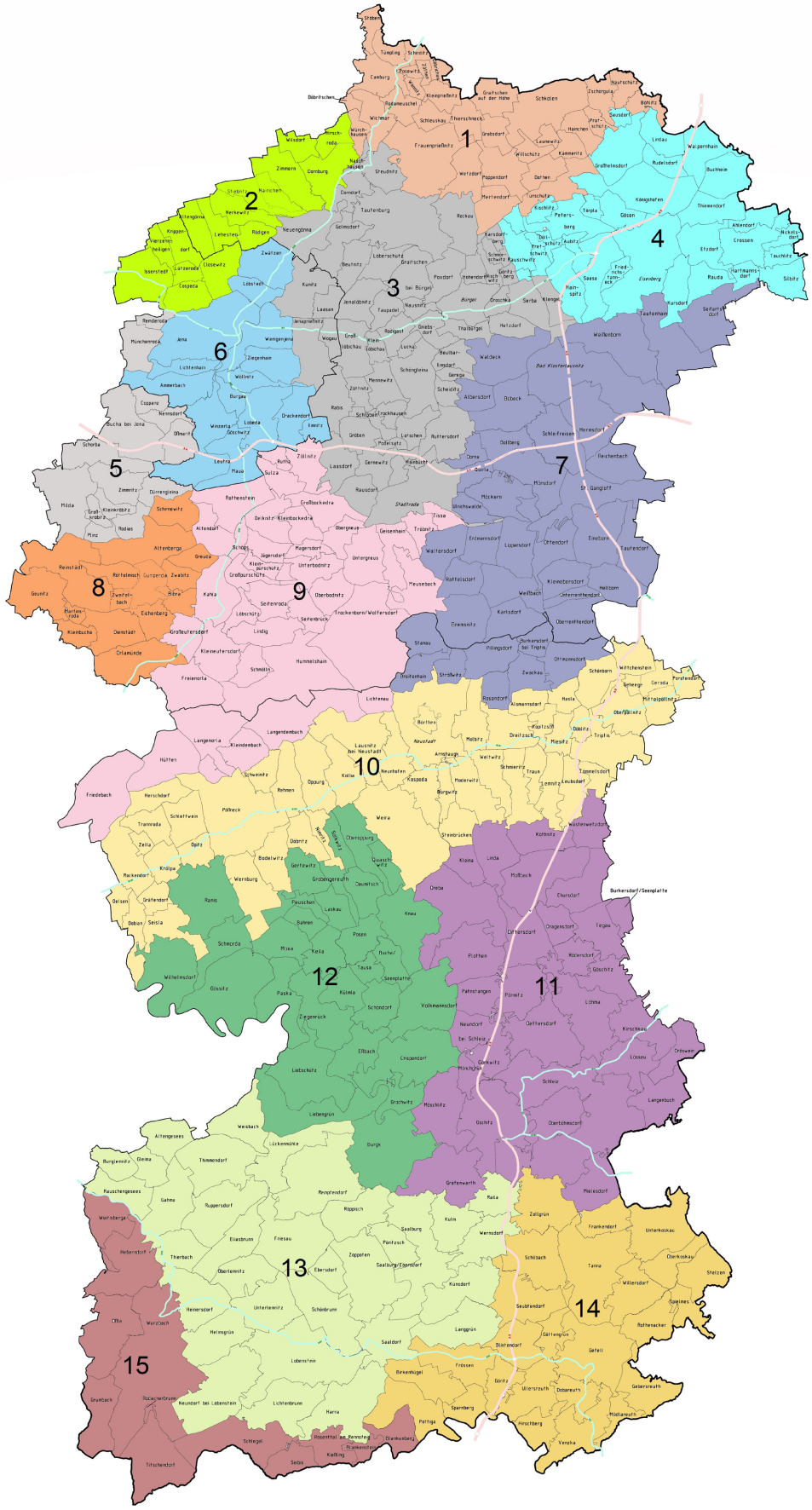


Abbildung 13 Wertebereichskarte für Landwirtschaftsflächen

3.2 Kaufpreissammlung

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung werden unter anderem die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie Bodenrichtwerte ermittelt und Immobilienmarktberichte erstellt, um die notwendige Transparenz des Grundstücksmarktes zu erreichen. Für diese Aufgaben werden einige zusätzliche, nicht im Kaufvertrag enthaltene Informationen benötigt, die für den vereinbarten Kaufpreis maßgeblich waren. Deshalb versendet die Geschäftsstelle regelmäßig Fragebögen an die Käufer, womit eine genauere Auswertung möglich wird (Der Fragebogen wird nur in anonymisierter Form für die Kaufpreissammlung verwendet und nicht an andere Behörden weitergegeben). Die Resonanz der versendeten Fragebögen ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Katasterbereich Pößneck									
Kaufpreissammlung	kreisfreie Stadt Jena		Saale-Holzland-Kreis		Saale-Orla-Kreis		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Anzahl der registrierte Kauffälle									
gesamt	757	708	1.453	1.333	1.450	1.353	3.660	3.394	-7 ↘
unbebaute Grundstücke	194	203	847	724	834	730	1.875	1.657	-12 ↘
bebaute Grundstücke	280	232	490	493	553	537	1.323	1.262	-5 →
WE / TE	278	269	112	112	58	79	448	460	3 →
Erbbaurecht/-grundstücke	5	4	4	4	5	7	14	15	7 ↗
Anzahl der versandten Fragebögen									
gesamt	483	457	393	519	293	466	1.169	1.442	23 ↗
unbebaute Grundstücke	86	81	74	120	45	128	205	329	60 ↑
bebaute Grundstücke	169	146	266	324	222	282	657	752	14 ↗
WE / TE	228	230	53	75	26	56	307	361	18 ↗
Erbbaurecht/-grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0 →
Anzahl der eingegangenen Fragebögen									
gesamt	248	275	211	257	167	254	626	786	26 ↗
unbebaute Grundstücke	49	63	40	72	34	82	123	217	76 ↑
bebaute Grundstücke	99	106	146	149	121	148	366	403	10 ↗
WE / TE	100	106	25	36	12	24	137	166	21 ↗
Erbbaurecht/-grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0 →

Abbildung 14 Kaufpreissammlung; Anzahl der registrierten Kauffälle und Fragebögen

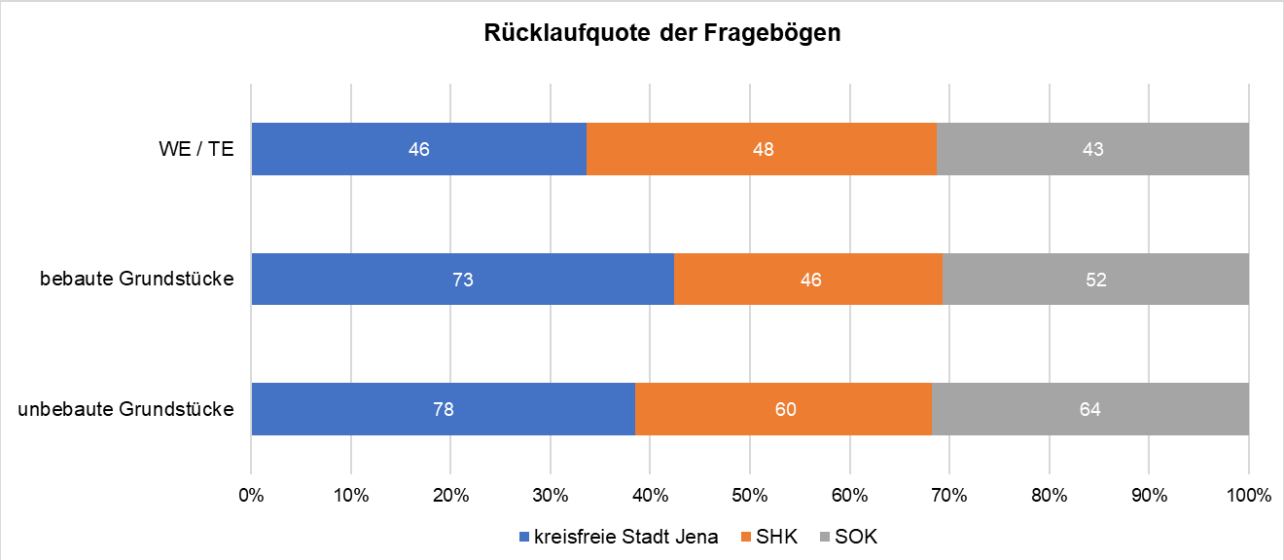


Abbildung 15 Kaufpreissammlung; Rücklaufquote der Fragebögen für das Berichtsjahr

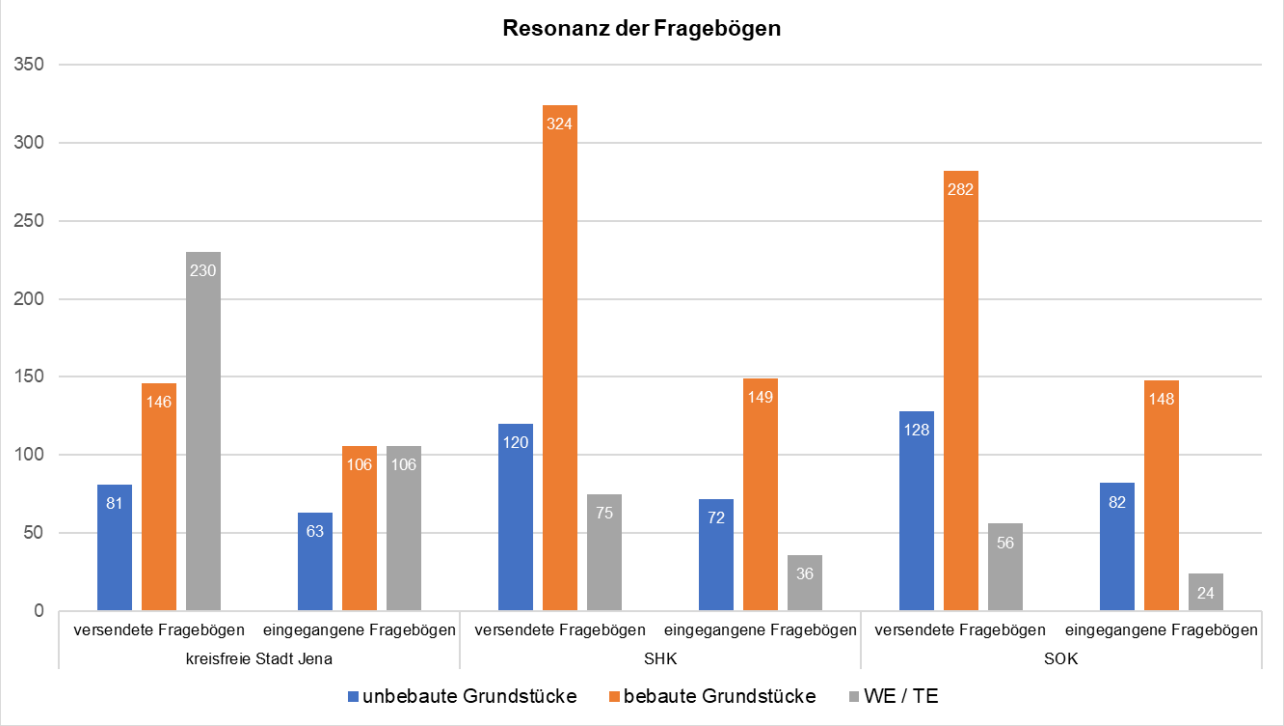


Abbildung 16 Kaufpreissammlung; Anzahl der versendet und eingegangen Fragebögen für das Berichtsjahr

3.3 Bodenrichtwerte

Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen. Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören unter anderen der Entwicklungszustand, wie

- baureifes Land
- Rohbauland
- Bauerwartungsland
- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- sonstige Flächen

3.3.1 Bauland

Katasterbereich Pößneck									
BRW - Bauland	kreisfreie Stadt Jena		Saale-Holzland-Kreis		Saale-Orla-Kreis		Gesamt		
	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Änderung zum Vorjahr [%]
baureifes Land									
Anzahl der BRW-Zonen	281	282	704	703	637	647	1.622	1.632	1 ⇨
Ø BRW [€/m²]	204	268	28	37	17	20	54	70	30 ⇧
Minimum	4	7	2,50	3	2	3	2	3	
Maximum	1.450	1.540	180	220	70	85	1.450	1.540	
Rohbauland									
Anzahl der BRW-Zonen	6	5	5	2	15	12	26	19	-27 ↘
Ø BRW [€/m²]	101	145	12	5	9	10	31	45	45 ⇧
Minimum	45	65	5	4,50	4	5	4	4,50	
Maximum	140	195	25	6	14	18	140	195	
Bauerwartungsland									
Anzahl der BRW-Zonen	11	5	5	8	*	2	16	15	-6 ↘
Ø BRW [€/m²]	25	46	14	16	*	11,5	22	25	14 ⇗
Minimum	10	22	4,50	6	*	10	4,5	6	
Maximum	50	75	45	30	*	13	50	75	
Gesamt									
Anzahl der BRW-Zonen	298	292	714	713	652	661	1.664	1.666	0 ⇨
Ø BRW [€/m²]	196	262	28	37	17	20	53	69	30 ⇧
Minimum	4	7	2,50	3	2	3	2	3	
Maximum	1.450	1.540	180	220	70	85	1.450	1.540	

Abbildung 17 Bodenrichtwerte; Bauland

3.3.2 Sonstige Flächen

Katasterbereich Pößneck									
BRW - sonstige Flächen	kreisfreie Stadt Jena		Saale-Holzland-Kreis		Saale-Orla-Kreis		Gesamt		
	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Änderung zum Vorjahr [%]
Freizeitgarten									
Anzahl der BRW-Zonen	42	42	73	80	79	33	194	155	-20 ↘
Ø BRW [€/m²]	8,73	11,38	5,00	5,00	3,96	3,48	5,38	6,41	19 ↗
Minimum	2,00	5,00	5,00	5,00	3,00	2,50	2,00	2,50	
Maximum	20,00	27,00	5,00	5,00	5,00	4,50	20,00	27,00	
Kleingarten									
Anzahl der BRW-Zonen	41	42	103	102	*	46	144	190	32 ⇧
Ø BRW [€/m²]	3,00	4,50	3,00	3,00		3,75	3,00	3,51	17 ↗
Minimum	3,00	4,50	3,00	3,00		2,50	3,00	2,50	
Maximum	3,00	4,50	3,00	3,00		4,50	3,00	4,50	
Sonstige									
Anzahl der BRW-Zonen	1	1	1	1	*	*	2	2	0 ⇨
Ø BRW [€/m²]	1,50	2,00	7,50	8,00			4,50	5,00	11 ↗
Minimum	1,50	2,00	7,50	8,00			1,50	2,00	
Maximum	1,50	2,00	7,50	8,00			7,50	8,00	
Gesamt									
Anzahl der BRW-Zonen	84	85	177	183	79	79	340	347	2 ⇨
Ø BRW [€/m²]	5,85	7,87	3,85	3,90	3,96	3,64	4,37	4,81	10 ↗
Minimum	1,50	2,00	3,00	3,00	3,00	2,50	1,50	2,00	
Maximum	20,00	27,00	7,50	8,00	5,00	4,50	20,00	27,00	

Abbildung 18 Bodenrichtwert; sonstige Flächen

3.3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Katasterbereich Pößneck									
BRW - land- und forstwirtschaftliche Flächen	kreisfreie Stadt Jena		Saale-Holzland-Kreis		Saale-Orla-Kreis		Gesamt		
	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Stichtag: 31.12.2016	Stichtag: 31.12.2018	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland									
Anzahl der BRW-Zonen	28	28	209	209	196	196	433	433	
Ø BRW [€/m²]	0,69	0,86	0,45	0,70	0,58	0,76	0,52	0,74	42 ⇧
Minimum	0,60	0,70	0,25	0,40	0,30	0,45	0,25	0,40	
Maximum	0,80	1,20	0,90	1,20	0,80	0,90	0,90	1,20	
Grünland									
Anzahl der BRW-Zonen	28	28	209	209	196	196	433	433	
Ø BRW [€/m²]	0,36	0,57	0,35	0,51	0,45	0,59	0,39	0,55	41 ⇧
Minimum	0,30	0,40	0,25	0,40	0,30	0,40	0,25	0,40	
Maximum	0,40	0,65	0,50	0,60	0,60	0,70	0,60	0,70	
Wald ohne Bestand									
Anzahl der BRW-Zonen	28	28	209	209	196	196	433	433	
Ø BRW [€/m²]	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	25 ⇗
Minimum	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	
Maximum	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	
Gesamt									
Anzahl der BRW-Zonen	84	84	627	627	588	588	1.299	1.299	
Ø BRW [€/m²]	0,42	0,56	0,33	0,49	0,41	0,54	0,37	0,51	38 ⇧
Minimum	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,25	
Maximum	0,80	1,20	0,90	1,20	0,80	0,90	0,90	1,20	

Abbildung 19 Bodenrichtwerte; land- und forstwirtschaftliche Flächen

4 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Bauflächen
- Baulücken
- werdendes Bauland
- Gemeinbedarfsflächen in Innenbereichslage
- Arrondierung in Innenbereichslage
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gärten in Außenbereichslage
- Gemeinbedarfsflächen in Außenbereichslage

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

Unbebaute Grundstücke									
Teilmarkt	Kreisfreie Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
	2018	2019	Veränderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Veränderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauflächen / werdendes Bauland	46	49	7 ↗	162	123	-24 ↘	88	102	16 ↗
Land- und forstwirtschaftliche Fläche	25	25	0 →	157	162	3 →	243	219	-10 ↘
Sonstige Flächen	64	78	22 ↗	287	266	-7 ↘	259	190	-27 ↘
Gesamt	135	152	13 ↗	606	551	-9 ↘	590	511	-13 ↘

Abbildung 20 Unbebaute Grundstücke; Aufteilung der Kaufverträge

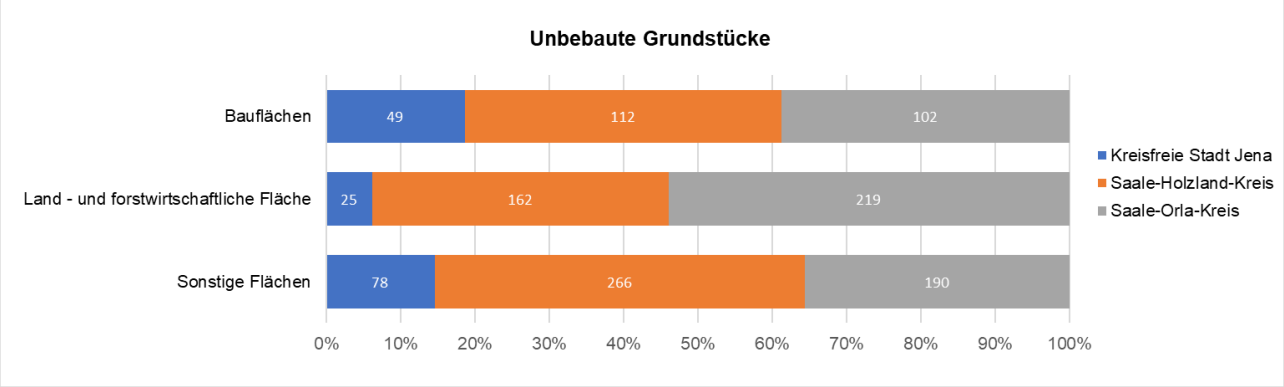


Abbildung 21 Unbebaute Grundstücke; prozentuale Aufteilung der Kaufverträge für das Berichtsjahr

4.1 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, Reihenhaus) und den Lagemerkmalen 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.

Katasterbereich Pößneck																			
Bauflächen	kreisfreie Stadt Jena		Saale-Holzland-Kreis										Saale-Orla-Kreis				Gesamt		
	WB 0		WB 1		WB 2		WB 3		WB 5		WB 6		WB 4		WB 7		2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019			
Wohnbaugrundstücke																			
Anzahl	35	35	18	12	32	9	61	37	6	8	6	16	46	35	18	37	222	189	-15 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	502	448	140	112	80	89	83	101	32	32	29	58	35	43	39	41	137	136	-1 →
Minimum	90	153	47	34	23	27	15	26	15	11	14	35	8	18	11	10	8	10	
Maximum	986	902	294	220	110	145	169	177	54	54	50	80	80	124	73	85	986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	749	1.075	1.629	940	913	870	1.293	765	1.079	881	1.114	944	1.075	808	859	892	1.089	891	-18 ↘
Ø BRW [€/m²]	314	302	84	100	44	75	60	80	26	28	23	55	25	40	33	39	88	103	17 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,72	1,59	2,23	1,22	1,87	1,30	1,42	1,32	1,34	1,20	1,22	1,17	1,45	1,09	1,38	1,15	1,59	1,27	-20 ↘
Gewerbegrundstücke																			
Anzahl	7	7	5	7	1	1	6	11	*	2	*	1	3	2	2	2	24	33	38 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	85	178	45	37	*	*	24	25		*		*	22	*	*	*	45	58	29 ↗
Minimum	55	47	24	24	*	*	19	5		*		*	12	*	*	*	6	5	
Maximum	140	501	84	68	*	*	31	52		*		*	41	*	*	*	140	501	
Ø ber. Fläche [m²]	6.324	6.036	7.565	3.141	*	*	9.544	8.884		*		*	1.867	*	*	*	6.685	5.991	-10 ↘
Ø BRW [€/m²]	74	109	25	38	*	*	27	22		*		*	23	*	*	*	38	43	13 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,26	1,46	1,77	0,96	*	*	1,01	1,19		*		*	1,00	*	*	*	1,29	1,13	-12 ↘
sonstige Grundstücke																			
Anzahl	1	1	1	*	1	*	2	*	*	2	9	*	5	2	9	11	28	16	-43 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	*		*		*			*	20		22	*	14	17	27	29	7 ↗
Minimum	*	*	*		*		*			*	17		9	*	8	5	6	5	
Maximum	*	*	*		*		*			*	20		36	*	25	36	192	177	
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	*		*		*			*	34		680	*	381	764	318	846	166 ↑
Ø BRW [€/m²]	*	*	*		*		*			*	19		24	*	14	18	26	29	12 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	*	*	*		*		*			*	1,03		0,99	*	1,17	1,10	1,10	1,06	-4 →
Gesamt																			
Anzahl	43	43	24	19	34	10	69	48	6	12	15	17	54	39	29	50	274	238	-13 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	424	397	115	84	78	82	78	84	32	27	23	56	33	41	29	35	118	118	0 →
Minimum	55	47	10	24	21	15	6	5	15	5	14	16	8	12	6	5	6	5	
Maximum	986	902	294	220	110	145	192	177	54	54	50	80	80	124	73	85	986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	1.661	1.944	2.811	1.751	1.157	1.656	1.979	2.626	1.079	1.737	466	943	1.082	1.035	838	860	1.500	1.595	6 ↗
Ø BRW [€/m²]	272	267	70	77	43	70	57	67	26	25	21	52	25	38	25	34	77	90	17 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,61	1,56	2,06	1,13	1,84	1,24	1,40	1,29	1,34	1,10	1,11	1,16	1,38	1,09	1,34	1,12	1,52	1,24	-18 ↘

Abbildung 22 Bauflächen - gesamt; Wertebereiche

Katasterbereich Pößneck																			
Bauflächen	S1		S2		D1		D2		M		G1		G2		sonstige		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
kreisfreie Stadt Jena																			
Anzahl	14	24	15	7	1	2	4	3	2	2	3	1	3	4	1	*	43	43	0 ⇨
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	373	435	673	539	*	*	234	280	*	*	69	*	112	81	*		424	397	-6 ↘
Minimum	55	153	300	293	*	*	90	180	*	*	67	*	90	47	*		55	47	
Maximum	600	876	986	902	*	*	374	411	*	*	72	*	140	125	*		986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	722	1.108	708	1.530	*	*	651	905	*	*	6.200	*	7.925	9.063	*		1.661	1.944	17 ↗
Ø BRW [€/m²]	239	304	457	366	*	*	130	203	*	*	73	*	62	74	*		272	267	-2 ⇨
Ø Faktor [KP/BRW]	1,59	1,50	1,46	1,62	*	*	1,75	1,53	*	*	0,94	*	1,83	1,07	*		1,61	1,56	-3 ⇨
Saale-Holzland-Kreis																			
Anzahl	6	5	19	21	45	29	52	27	13	7	1	1	11	13	1	3	148	106	-28 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	53	69	139	131	41	55	100	80	73	63	*	*	33	25	*	28	77	73	-5 ↘
Minimum	10	43	63	40	14	6	30	40	15	20	*	*	19	13	*	5	6	5	
Maximum	103	96	192	177	108	140	294	220	135	131	*	*	84	42	*	41	294	220	
Ø ber. Fläche [m²]	584	906	667	667	914	909	1.023	879	3.140	1.098	*	*	9.076	7.665	*	8.231	1.735	2.007	16 ↗
Ø BRW [€/m²]	39	68	102	102	24	35	65	83	44	59	*	*	26	24	*	30	51	62	22 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,35	1,03	1,44	1,32	1,70	1,49	1,60	0,99	1,61	1,03	*	*	1,35	1,10	*	1,03	1,57	1,21	-23 ↘
Saale-Orla-Kreis																			
Anzahl	13	7	14	19	30	33	3	11	14	12	*	*	2	1	7	6	83	89	7 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	32	35	61	66	24	21	51	45	27	44			*	*	13	19	32	37	17 ↗
Minimum	8	25	32	37	8	8	27	30	9	13			*	*	6	5	6	5	
Maximum	56	59	80	85	73	41	70	71	58	124			*	*	25	25	80	124	
Ø ber. Fläche [m²]	768	748	752	754	1.068	1.061	700	845	1.072	613			*	*	1.140	409	997	937	-4 ⇨
Ø BRW [€/m²]	28	33	51	67	14	19	48	44	23	37			*	*	10	24	25	36	45 ⇧
Ø Faktor [KP/BRW]	1,15	1,12	1,20	0,99	1,65	1,19	1,05	1,03	1,26	1,18			*	*	1,37	0,92	1,36	1,11	-19 ↘
Gesamt																			
Anzahl	33	36	48	47	76	64	59	41	29	21	4	2	16	18	9	9	274	238	-13 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	181	306	283	166	37	41	107	86	83	106	58	*	46	37	21	22	118	118	0 ⇨
Minimum	8	25	32	37	8	6	27	30	9	13	26	*	12	12	6	5	6	5	
Maximum	600	876	986	902	262	181	374	411	783	760	72	*	140	125	92	41	986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	715	1.010	705	831	971	984	981	871	2.059	819	5.976	*	8.046	8.087	1.061	3.016	1.500	1.595	6 ↗
Ø BRW [€/m²]	119	218	198	127	22	29	68	81	43	64	61	*	31	34	12	26	77	90	17 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,37	1,36	1,38	1,23	1,68	1,35	1,58	1,04	1,52	1,26	0,96	*	1,40	1,10	1,49	0,96	1,52	1,24	-18 ↘

Abbildung 23 Bauflächen - gesamt; Bodenpreisindexgebiete

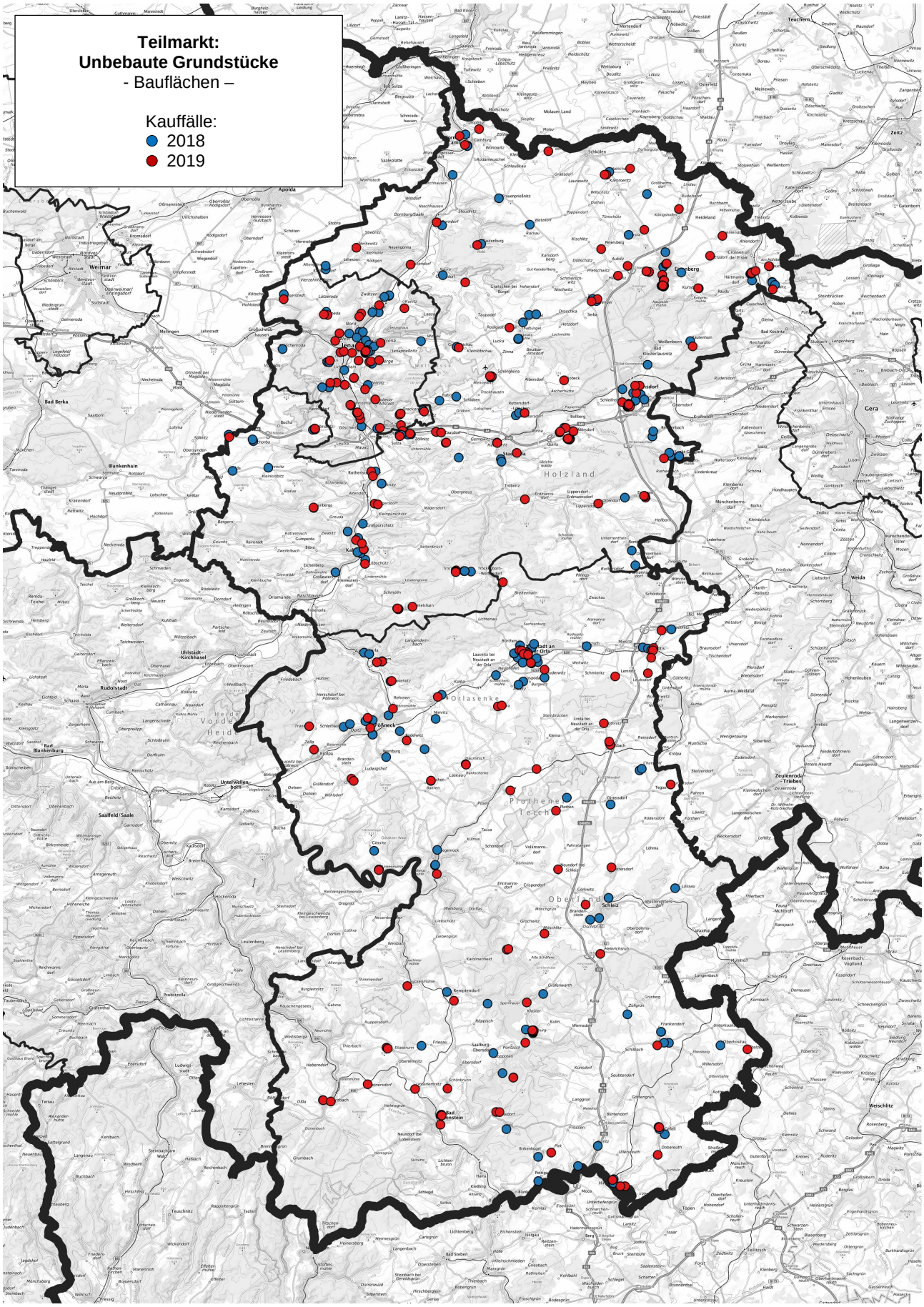


Abbildung 24 Bauflächen – gesamt; Übersichtskarte

4.1.1 Kreisfreie Stadt Jena

Aufteilung nach BRW-Klassen

kreisfreie Stadt Jena											
BRW-Klassen	bis 99 €/m²		100 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		ab 300 €/m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	3	1	6	1	7	6	9	8	25	16	-36
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	111	*	373	*	388	330	591	493	424	391	-8
Minimum	90	*	258	*	296	153	310	267	90	152	
Maximum	153	*	569	*	600	469	955	710	954	710	
Ø ber. Fläche [m²]	898	*	487	*	633	613	686	543	648	600	-7
Ø BRW [€/m²]	68	*	165	*	263	239	419	398	272	300	10
Ø Faktor [KP/BRW]	1,81	*	2,29	*	1,49	1,40	1,39	1,28	1,69	1,39	-18
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	*	*	*	*	*	*	1	5	1	5	400
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]								398	*	398	k.A.
Minimum								250	*	250	
Maximum								573	*	573	
Ø ber. Fläche [m²]								327	*	327	k.A.
Ø BRW [€/m²]								312	*	312	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]								1,29	*	1,29	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	*	*	1	3	1	6	7	5	9	14	56
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	234	*	559	765	672	716	530	-26
Minimum			*	180	*	294	611	488	306	180	
Maximum			*	263	*	818	986	902	986	902	
Ø ber. Fläche [m²]			*	2.546	*	1.162	828	2.353	1.076	1.884	75
Ø BRW [€/m²]			*	163	*	244	500	451	430	301	-30
Ø Faktor [KP/BRW]			*	1,49	*	2,32	1,53	1,68	1,81	1,91	6
Gewerbliche Grundstücke											
Anzahl	6	5	1	1	*	1	*	*	7	7	0
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	91	88	*	*		*			85	178	109
Minimum	67	47	*	*		*			55	47	
Maximum	140	125	*	*		*			140	501	
Ø ber. Fläche [m²]	7.062	7.971	*	*		*			6.324	6.036	-5
Ø BRW [€/m²]	68	71	*	*		*			74	109	47
Ø Faktor [KP/BRW]	1,38	1,26	*	*		*			1,26	1,46	16
Gesamt											
Anzahl	9	6	8	5	8	13	17	18	42	42	0
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	98	100	325	237	438	449	658	516	432	403	-7
Minimum	67	47	55	180	296	153	310	250	55	47	
Maximum	153	158	569	303	783	818	986	902	986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	5.008	6.809	1.045	1.765	597	957	722	986	1.678	1.902	13
Ø BRW [€/m²]	68	72	155	153	259	242	446	389	274	270	-1
Ø Faktor [KP/BRW]	1,53	1,40	2,06	1,59	1,73	1,87	1,46	1,39	1,64	1,57	-4

Abbildung 25 Bauflächen – kreisfreie Stadt Jena; BRW-Klassen

Aufteilung nach Flächenklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Flächenklassen	bis 399 m²		400 m² bis 599 m²		600 m² bis 899 m²		ab 900 m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	*	3	11	5	12	7	2	1	25	16	-36 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		550	462	374	427	369	*	*	424	391	-8 ↘
Minimum		510	258	181	90	153	*	*	90	152	
Maximum		570	955	710	820	503	*	*	954	710	
Ø ber. Fläche [m²]		353	478	485	731	731	*	*	648	600	-7 ↘
Ø BRW [€/m²]		347	274	327	289	294	*	*	272	300	10 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]		1,65	1,86	1,27	1,50	1,27	*	*	1,69	1,39	-18 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	1	3	*	2	*	*	*	*	1	5	400 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	465		*					*	398	k.A.
Minimum	*	250		*					*	250	
Maximum	*	573		*					*	573	
Ø ber. Fläche [m²]	*	247		*					*	327	k.A.
Ø BRW [€/m²]	*	300		*					*	312	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]	*	1,55		*					*	1,29	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	1	2	2	*	3	1	3	11	9	14	56 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	*		810	*	522	469	716	530	-26 ↘
Minimum	*	*	*		655	*	306	180	306	180	
Maximum	*	*	*		986	*	650	902	986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	*		803	*	2.012	2.268	1.076	1.884	75 ↑
Ø BRW [€/m²]	*	*	*		500	*	380	297	430	301	-30 ↓
Ø Faktor [KP/BRW]	*	*	*		1,62	*	1,57	1,73	1,81	1,91	6 ↗
Gewerbliche Grundstücke											
Anzahl	*	*	*	*	*	1	7	6	7	7	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]						*	85	157	85	178	109 ↑
Minimum						*	55	47	55	47	
Maximum						*	140	501	140	501	
Ø ber. Fläche [m²]						*	6.324	6.941	6.324	6.036	-5 →
Ø BRW [€/m²]						*	74	100	74	109	47 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]						*	1,26	1,39	1,26	1,46	16 ↗
Gesamt											
Anzahl	2	8	13	7	15	9	12	18	42	42	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	553	519	352	504	418	214	348	432	403	-7 ↘
Minimum	*	250	258	181	90	153	55	47	55	47	
Maximum	*	760	955	710	986	876	650	902	986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	*	318	473	474	745	712	4.376	3.755	1.678	1.902	13 ↗
Ø BRW [€/m²]	*	301	308	328	331	300	166	219	274	270	-1 →
Ø Faktor [KP/BRW]	*	1,94	1,83	1,16	1,53	1,40	1,43	1,64	1,64	1,57	-4 →

Abbildung 26 Bauflächen – kreisfreie Stadt Jena; Flächenklassen

Aufteilung nach Lageklassen

kreisfreie Stadt Jena													
Lageklassen	sehr gut		gut		mittel		mäßig		schlecht		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser													
Anzahl	5	1	8	7	9	8	3	*	*	*	25	16	-36 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	728	*	436	461	325	290	185				424	391	-8 ↘
Minimum	534	*	296	267	153	153	90				90	152	
Maximum	955	*	600	570	498	469	374				954	710	
Ø ber. Fläche [m²]	666	*	699	545	523	657	864				648	600	-7 ↘
Ø BRW [€/m²]	500	*	274	362	198	203	112				272	300	10 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,46	*	1,72	1,31	1,74	1,51	1,81				1,69	1,39	-18 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser													
Anzahl	*	*	1	2	*	2	*	1	*	*	1	5	400 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*		*		*			*	398	k.A.
Minimum			*	*		*		*			*	250	
Maximum			*	*		*		*			*	573	
Ø ber. Fläche [m²]			*	*		*		*			*	327	k.A.
Ø BRW [€/m²]			*	*		*		*			*	312	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]			*	*		*		*			*	1,29	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser													
Anzahl	7	1	1	4	1	9	*	*	*	*	9	14	56 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	765	*	*	665	*	466					716	530	-26 ↘
Minimum	611	*	*	488	*	180					306	180	
Maximum	986	*	*	876	*	902					986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	828	*	*	742	*	2.433					1.076	1.884	75 ↑
Ø BRW [€/m²]	500	*	*	375	*	223					430	301	-30 ↓
Ø Faktor [KP/BRW]	1,53	*	*	1,92	*	2,03					1,81	1,91	6 ↗
Gewerbliche Grundstücke													
Anzahl	*	*	1	2	4	5	2	*	*	*	7	7	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	97	124	*				85	178	109 ↑
Minimum			*	*	68	47	*				55	47	
Maximum			*	*	140	303	*				140	501	
Ø ber. Fläche [m²]			*	*	6.519	4.601	*				6.324	6.036	-5 →
Ø BRW [€/m²]			*	*	69	86	*				74	109	47 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]			*	*	1,46	1,34	*				1,26	1,46	16 ↗
Gesamt													
Anzahl	12	2	11	15	14	24	5	1	*	*	42	42	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	749	*	399	511	293	322	135	*			432	403	-7 ↘
Minimum	534	*	90	125	68	47	55	*			55	47	
Maximum	986	*	600	876	783	902	374	*			986	902	
Ø ber. Fläche [m²]	761	*	1.943	1.759	2.224	2.127	1.769	*			1.678	1.902	13 ↗
Ø BRW [€/m²]	500	*	246	331	163	197	103	*			274	270	-1 →
Ø Faktor [KP/BRW]	1,50	*	1,73	1,61	1,78	1,62	1,38	*			1,64	1,57	-4 →

Abbildung 27 Bauflächen – kreisfreie Stadt Jena; Lageklassen

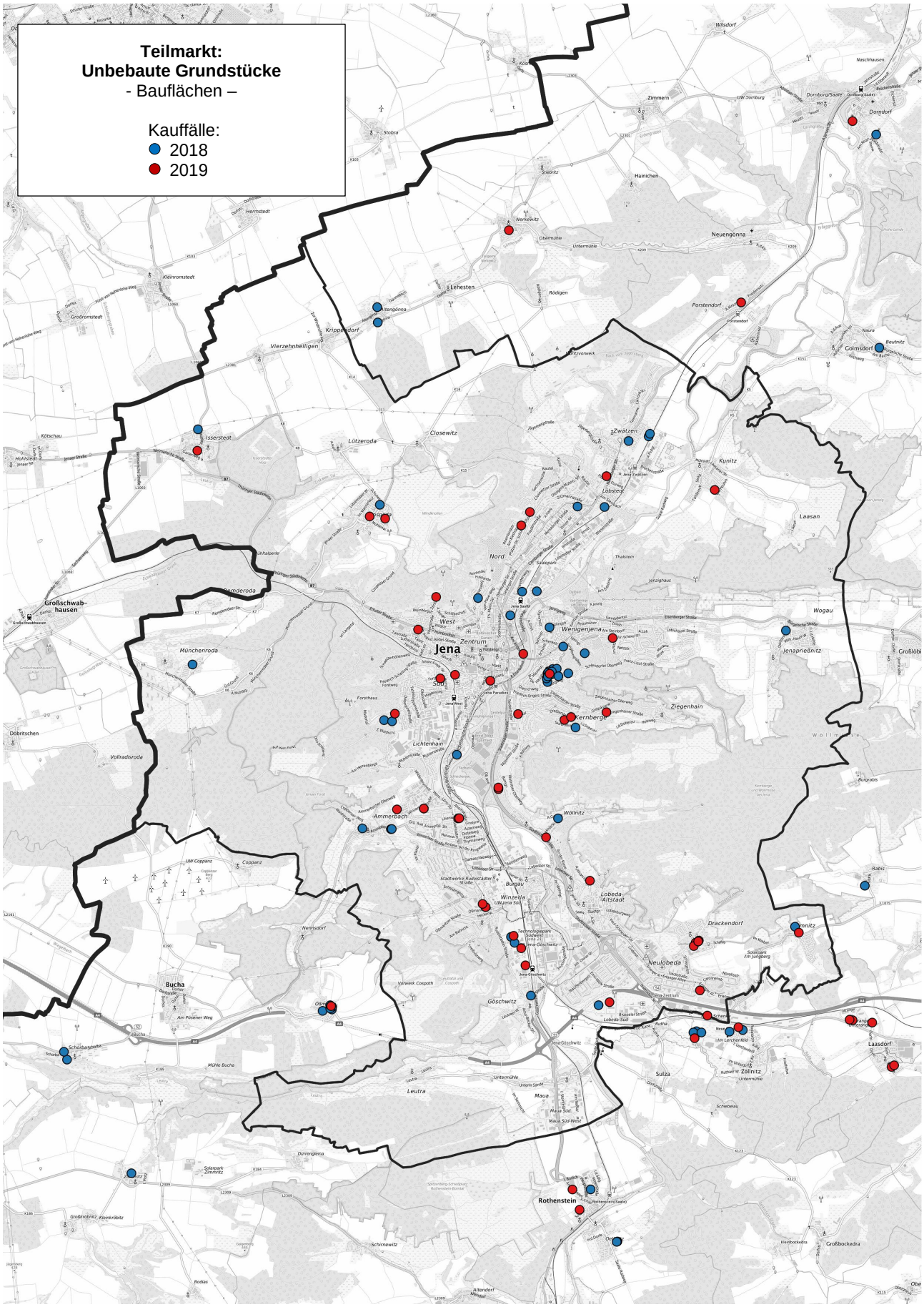


Abbildung 28 Bauflächen – kreifreie Stadt Jena, Übersichtskarte

4.1.2 Saale-Holzland-Kreis

Aufteilung nach BRW-Klassen

Saale-Holzland-Kreis											
BRW-Klassen	bis 29 €/m²		30 €/m² - 59 €/m²		60 €/m² - 99 €/m²		ab 100 €/m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	28	15	58	16	16	31	14	19	116	81	-29 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	41	34	76	64	135	92	147	139	84	87	2 →
Minimum	14	11	25	34	72	34	101	49	14	11	
Maximum	100	50	135	140	220	131	169	220	220	220	
Ø ber. Fläche [m²]	1.035	928	764	1.054	935	760	1.370	770	926	852	-5 →
Ø BRW [€/m²]	22	23	47	47	70	75	141	129	55	73	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,93	1,50	1,58	1,38	1,90	1,21	1,07	1,07	1,65	1,27	-23 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	*	*	1	1	1	*	*	*	2	1	-50 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	*				*	*	k.A.
Minimum			*	*	*				*	*	
Maximum			*	*	*				*	*	
Ø ber. Fläche [m²]			*	*	*				*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]			*	*	*				*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]			*	*	*				*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	1	*	3	*	*	*	1	*	5	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		72				*		105		k.A.
Minimum	*		55				*		15		
Maximum	*		102				*		294		
Ø ber. Fläche [m²]	*		3.617				*		8.441		k.A.
Ø BRW [€/m²]	*		43				*		65		k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]	*		1,69				*		1,54		k.A.
Gewerbliche Grundstücke											
Anzahl	6	13	6	8	*	1	*	*	12	22	83 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	26	19	40	34		*			33	27	-22 ↘
Minimum	21	5	19	20		*			19	5	
Maximum	33	33	84	52		*			84	68	
Ø ber. Fläche [m²]	9.273	7.506	8.251	5.269		*			8.762	6.454	-26 ↘
Ø BRW [€/m²]	20	17	31	37		*			26	26	0 →
Ø Faktor [KP/BRW]	1,36	1,16	1,29	0,94		*			1,33	1,08	-19 ↘
Gesamt											
Anzahl	35	28	68	25	17	32	15	19	135	104	-23 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	38	27	73	54	133	91	157	139	81	74	-9 ↘
Minimum	14	5	19	20	72	34	101	49	14	5	
Maximum	100	50	135	140	220	131	294	220	294	220	
Ø ber. Fläche [m²]	3.228	3.982	1.544	2.385	916	807	1.479	770	1.894	2.034	7 ↗
Ø BRW [€/m²]	21	20	46	44	69	75	143	129	53	63	19 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,80	1,35	1,56	1,22	1,88	1,21	1,11	1,07	1,62	1,22	-25 ↘

Abbildung 29 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; BRW-Klassen

Aufteilung nach Flächenklassen

Saale-Holzland-Kreis													
Flächenklassen	bis 299 m²		300 m² - 599 m²		600 m² - 899 m²		900 m² - 1.199 m²		ab 1.200 m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser													
Anzahl	*	*	24	29	59	27	17	15	16	10	116	81	-29 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			95	95	92	93	62	75	64	64	84	87	2 ⇨
Minimum			24	34	14	27	24	19	14	11	14	11	
Maximum			168	177	220	220	129	176	165	161	220	220	
Ø ber. Fläche [m²]			513	521	715	691	1.028	1.007	2.217	2.011	926	852	-5 ⇨
Ø BRW [€/m²]			67	83	53	76	42	50	63	69	55	73	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]			1,71	1,19	1,76	1,27	1,51	1,56	1,28	1,03	1,65	1,27	-23 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser													
Anzahl	*	*	1	*	1	1	*	*	*	*	2	1	-50 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*		*	*					*	*	k.A.
Minimum			*		*	*					*	*	
Maximum			*		*	*					*	*	
Ø ber. Fläche [m²]			*		*	*					*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]			*		*	*					*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]			*		*	*					*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser													
Anzahl	*	*	*	*	*	*	1	*	4	*	5	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]									117		105		k.A.
Minimum									15		15		
Maximum									294		294		
Ø ber. Fläche [m²]									10.257		8.441		k.A.
Ø BRW [€/m²]									70		65		k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]									1,61		1,54		k.A.
Gewerbliche Grundstücke													
Anzahl	*	*	*	3	2	*	1	2	9	17	12	22	83 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				27	*			*	28	28	33	27	-22 ↘
Minimum				19	*			*	19	5	19	5	
Maximum				41	*			*	60	68	84	68	
Ø ber. Fläche [m²]				503	*			*	11.394	8.146	8.762	6.454	-26 ↘
Ø BRW [€/m²]				32	*			*	24	26	26	26	0 ⇨
Ø Faktor [KP/BRW]				0,84	*			*	1,26	1,15	1,33	1,08	-19 ↘
Gesamt													
Anzahl	*	*	25	31	62	28	19	17	27	26	135	104	-23 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			95	88	91	91	60	69	62	40	81	74	-9 ↘
Minimum			24	19	14	27	24	16	14	5	14	5	
Maximum			168	177	220	220	129	176	294	161	294	220	
Ø ber. Fläche [m²]			505	520	717	688	1.030	1.006	6.431	6.013	1.894	2.034	7 ↗
Ø BRW [€/m²]			66	79	52	75	42	46	55	41	53	63	19 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]			1,71	1,15	1,76	1,26	1,47	1,48	1,26	1,10	1,62	1,22	-25 ↘

Abbildung 30 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; Flächenklassen

Aufteilung nach Lageklassen

Saale-Holzland-Kreis													
Lageklassen	sehr gut		gut		mittel		mäßig		schlecht		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser													
Anzahl	*	*	*	9	116	60	*	12	*	*	116	81	-29 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				124	84	73		129			84	87	2 ⇨
Minimum				74	14	19		11			14	11	
Maximum				145	220	220		177			220	220	
Ø ber. Fläche [m²]				674	926	911		689			926	852	-5 ⇨
Ø BRW [€/m²]				95	55	63		103			55	73	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]				1,36	1,65	1,26		1,22			1,65	1,27	-23 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser													
Anzahl	*	*	*	*	2	1	*	*	*	*	2	1	-50 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					*	*					*	*	k.A.
Minimum					*	*					*	*	
Maximum					*	*					*	*	
Ø ber. Fläche [m²]					*	*					*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]					*	*					*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]					*	*					*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser													
Anzahl	*	*	*	*	5	*	*	*	*	*	5	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					119						105		k.A.
Minimum					55						15		
Maximum					294						294		
Ø ber. Fläche [m²]					2.936						8.441		k.A.
Ø BRW [€/m²]					68						65		k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]					1,90						1,54		k.A.
Gewerbliche Grundstücke													
Anzahl	*	*	5	3	7	18	*	1	*	*	12	22	83 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			24	27	39	28		*			33	27	-22 ↘
Minimum			19	20	21	5		*			19	5	
Maximum			31	33	84	68		*			84	68	
Ø ber. Fläche [m²]			9.981	14.212	7.891	4.847		*			8.762	6.454	-26 ↘
Ø BRW [€/m²]			28	17	24	29		*			26	26	0 ⇨
Ø Faktor [KP/BRW]			0,95	1,59	1,60	0,99		*			1,33	1,08	-19 ↘
Gesamt													
Anzahl	*	*	5	12	130	79	*	13	*	*	135	104	-23 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			24	100	83	62		119			81	74	-9 ↘
Minimum			19	20	14	5		5			14	5	
Maximum			31	145	294	220		177			294	220	
Ø ber. Fläche [m²]			9.981	4.059	1.583	1.804		1.567			1.894	2.034	7 ↗
Ø BRW [€/m²]			28	76	54	55		95			53	63	19 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]			0,95	1,42	1,64	1,19		1,23			1,62	1,22	-25 ↘

Abbildung 31 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; Lageklassen

Aufteilung nach Wertebereiche

Saale-Holzland-Kreis													
Wertebereich	1		2		3		5		6		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser													
Anzahl	15	12	31	8	58	37	6	8	6	16	116	81	-29 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	134	112	79	94	85	101	32	32	29	58	84	87	2 →
Minimum	47	34	23	27	25	26	15	11	14	35	14	11	
Maximum	220	220	110	145	169	177	54	54	50	80	220	220	
Ø ber. Fläche [m²]	1.544	940	923	903	733	765	1.079	881	1.114	944	926	852	-5 →
Ø BRW [€/m²]	82	100	43	78	62	80	26	28	23	55	55	73	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	2,31	1,22	1,88	1,33	1,43	1,32	1,34	1,20	1,22	1,17	1,65	1,27	-23 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser													
Anzahl	1	*	1	1	*	*	*	*	*	*	2	1	-50 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		*	*							*	*	k.A.
Minimum	*		*	*							*	*	
Maximum	*		*	*							*	*	
Ø ber. Fläche [m²]	*		*	*							*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]	*		*	*							*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]	*		*	*							*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser													
Anzahl	2	*	*	*	3	*	*	*	*	*	5	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*				43						105		k.A.
Minimum	*				15						15		
Maximum	*				58						294		
Ø ber. Fläche [m²]	*				12.120						8.441		k.A.
Ø BRW [€/m²]	*				29						65		k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]	*				1,41						1,54		k.A.
Gewerbliche Grundstücke													
Anzahl	5	7	1	1	6	11	*	2	*	1	12	22	83 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	45	37	*	*	24	25		*		*	33	27	-22 ↘
Minimum	24	24	*	*	19	5		*		*	19	5	
Maximum	84	68	*	*	31	52		*		*	84	68	
Ø ber. Fläche [m²]	7.565	3.141	*	*	9.544	8.884		*		*	8.762	6.454	-26 ↘
Ø BRW [€/m²]	25	38	*	*	27	22		*		*	26	26	0 →
Ø Faktor [KP/BRW]	1,77	0,96	*	*	1,01	1,19		*		*	1,33	1,08	-19 ↘
Gesamt													
Anzahl	23	19	33	10	67	48	6	10	6	17	135	104	-23 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	119	84	78	82	78	84	32	28	29	56	81	74	-9 ↘
Minimum	24	24	21	15	15	5	15	5	14	16	14	5	
Maximum	294	220	110	145	169	177	54	54	50	80	294	220	
Ø ber. Fläche [m²]	2.920	1.751	1.190	1.656	2.032	2.626	1.079	1.968	1.114	943	1.894	2.034	7 ↗
Ø BRW [€/m²]	72	77	43	70	57	67	26	25	23	52	53	63	19 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	2,13	1,13	1,85	1,24	1,39	1,29	1,34	1,18	1,22	1,16	1,62	1,22	-25 ↘

Abbildung 32 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; Wertebereiche

4.1.3 Saale-Orla-Kreis

Aufteilung nach BRW-Klassen

Saale-Orla-Kreis											
BRW-Klassen	bis 14 €/m²		15 €/m² - 24 €/m²		25 €/m² - 44 €/m²		ab 45 €/m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	17	7	17	14	10	26	16	20	60	67	12 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	23	14	24	23	40	37	61	67	36	41	13 ↗
Minimum	8	10	16	12	25	17	32	25	8	10	
Maximum	73	21	58	39	56	59	80	85	80	85	
Ø ber. Fläche [m²]	1.030	1.027	1.108	900	897	928	739	791	952	891	-6 ↘
Ø BRW [€/m²]	11	11	18	19	29	34	52	69	27	39	45 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,84	1,27	1,38	1,28	1,42	1,08	1,19	0,96	1,46	1,11	-24 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	*	*	*	1	1	*	*	*	1	1	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*	*				*	*	k.A.
Minimum				*	*				*	*	
Maximum				*	*				*	*	
Ø ber. Fläche [m²]				*	*				*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]				*	*				*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]				*	*				*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	*	*	*	*	3	*	*	4	3	4	33 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					28			67	28	67	139 ↑
Minimum					23			40	23	40	
Maximum					30			124	30	124	
Ø ber. Fläche [m²]					1.335			357	1.335	357	-73 ↓
Ø BRW [€/m²]					29			54	29	54	86 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]					0,94			1,28	0,94	1,28	36 ↑
Gewerbliche Grundstücke											
Anzahl	3	1	1	2	*	1	1	*	5	4	-20 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	9	*	*	*		*	*		16	19	19 ↗
Minimum	6	*	*	*		*	*		6	12	
Maximum	13	*	*	*		*	*		41	35	
Ø ber. Fläche [m²]	1.935	*	*	*		*	*		2.206	3.364	52 ↑
Ø BRW [€/m²]	6	*	*	*		*	*		16	22	38 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,55	*	*	*		*	*		1,28	0,86	-33 ↓
Gesamt											
Anzahl	20	8	18	17	14	27	17	24	69	76	10 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	21	14	23	22	38	37	60	67	35	41	17 ↗
Minimum	6	10	12	12	23	17	32	25	6	10	
Maximum	73	21	58	39	56	59	80	124	80	124	
Ø ber. Fläche [m²]	1.166	2.108	1.310	842	1.195	974	724	718	1.100	983	-11 ↘
Ø BRW [€/m²]	10	11	18	19	30	34	52	66	26	39	50 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,80	1,26	1,35	1,21	1,29	1,07	1,17	1,01	1,42	1,10	-23 ↘

Abbildung 33 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; BRW-Klassen

Aufteilung nach Flächenklassen

Saale-Orla-Kreis											
Flächenklassen	bis 299 m²		300 m² - 699 m²		700 m² - 999 m²		ab 1.000 m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	1	3	17	23	19	22	23	19	60	67	12 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	26	43	46	39	42	28	34	36	41	13 ↗
Minimum	*	14	10	17	8	10	8	11	8	10	
Maximum	*	43	73	85	80	85	73	85	80	85	
Ø ber. Fläche [m²]	*	255	558	556	864	838	1.350	1.459	952	891	-6 ↘
Ø BRW [€/m²]	*	22	35	47	30	42	18	29	27	39	45 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	*	1,29	1,51	0,99	1,30	1,02	1,54	1,32	1,46	1,11	-24 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	*	1	*	*	*	*	1	*	1	1	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*					*		*	*	k.A.
Minimum		*					*		*	*	
Maximum		*					*		*	*	
Ø ber. Fläche [m²]		*					*		*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]		*					*		*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]		*					*		*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	*	2	1	2	*	*	2	*	3	4	33 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	*	*			*		28	67	139 ↑
Minimum		*	*	*			*		23	40	
Maximum		*	*	*			*		30	124	
Ø ber. Fläche [m²]		*	*	*			*		1.335	357	-73 ↓
Ø BRW [€/m²]		*	*	*			*		29	54	86 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]		*	*	*			*		0,94	1,28	36 ↑
Gewerbliche Grundstücke											
Anzahl	*	*	2	1	*	*	3	3	5	4	-20 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*			9	20	16	19	19 ↗
Minimum			*	*			6	12	6	12	
Maximum			*	*			12	35	41	35	
Ø ber. Fläche [m²]			*	*			3.390	4.342	2.206	3.364	52 ↑
Ø BRW [€/m²]			*	*			8	22	16	22	38 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]			*	*			1,39	0,94	1,28	0,86	-33 ↓
Gesamt											
Anzahl	1	6	20	26	19	22	29	22	69	76	10 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	35	41	48	39	42	27	32	35	41	17 ↗
Minimum	*	14	10	14	8	10	6	11	6	10	
Maximum	*	62	73	124	80	85	73	85	80	124	
Ø ber. Fläche [m²]	*	210	544	550	864	838	1.670	1.852	1.100	983	-11 ↘
Ø BRW [€/m²]	*	34	34	46	30	42	18	28	26	39	50 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	*	1,16	1,44	1,02	1,30	1,02	1,46	1,27	1,42	1,10	-23 ↘

Abbildung 34 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; Flächenklassen

Aufteilung nach Lageklassen

Saale-Orla-Kreis													
Lageklassen	sehr gut		gut		mittel		mäßig		schlecht		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser													
Anzahl	*	12	11	13	48	37	1	5	*	*	60	67	12 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		79	57	39	32	31	*	22			36	41	13 ↗
Minimum		70	15	17	8	10	*	11			8	10	
Maximum		85	73	69	80	53	*	31			80	85	
Ø ber. Fläche [m²]		777	679	920	1.021	916	*	907			952	891	-6 ↘
Ø BRW [€/m²]		79	49	37	22	29	*	20			27	39	45 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]		1,01	1,23	1,05	1,52	1,15	*	1,17			1,46	1,11	-24 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser													
Anzahl	*	*	1	*	*	*	*	1	*	*	1	1	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*					*			*	*	k.A.
Minimum			*					*			*	*	
Maximum			*					*			*	*	
Ø ber. Fläche [m²]			*					*			*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]			*					*			*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]			*					*			*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser													
Anzahl	*	*	1	3	2	1	*	*	*	*	3	4	33 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	76	*	*					28	67	139 ↑
Minimum			*	43	*	*					23	40	
Maximum			*	124	*	*					30	124	
Ø ber. Fläche [m²]			*	343	*	*					1.335	357	-73 ↓
Ø BRW [€/m²]			*	55	*	*					29	54	86 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]			*	1,43	*	*					0,94	1,28	36 ↑
Gewerbliche Grundstücke													
Anzahl	*	*	1	2	4	2	*	*	*	*	5	4	-20 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	18	*					16	19	19 ↗
Minimum			*	*	6	*					6	12	
Maximum			*	*	41	*					41	35	
Ø ber. Fläche [m²]			*	*	2.158	*					2.206	3.364	52 ↑
Ø BRW [€/m²]			*	*	19	*					16	22	38 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]			*	*	1,14	*					1,28	0,86	-33 ↓
Gesamt													
Anzahl	*	12	14	18	54	40	1	6	*	*	69	76	10 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		79	50	43	31	31	*	23			35	41	17 ↗
Minimum		70	9	14	6	10	*	11			6	10	
Maximum		85	73	124	80	53	*	31			80	124	
Ø ber. Fläche [m²]		777	1.110	811	1.106	1.154	*	777			1.100	983	-11 ↘
Ø BRW [€/m²]		79	44	39	22	30	*	20			26	39	50 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]		1,01	1,23	1,07	1,47	1,14	*	1,19			1,42	1,10	-23 ↘

Abbildung 35 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; Lageklassen

Aufteilung nach Wertebereiche

Saale-Orla-Kreis							
Wertebereich	4		7		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser							
Anzahl	42	30	18	37	60	67	12 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	35	40	39	41	36	41	13 ↗
Minimum	8	18	11	10	8	10	
Maximum	80	80	73	85	80	85	
Ø ber. Fläche [m²]	992	890	859	892	952	891	-6 ↘
Ø BRW [€/m²]	24	39	33	39	27	39	45 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,49	1,06	1,38	1,15	1,46	1,11	-24 ↘
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser							
Anzahl	1	1	*	*	1	1	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*			*	*	k.A.
Minimum	*	*			*	*	
Maximum	*	*			*	*	
Ø ber. Fläche [m²]	*	*			*	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]	*	*			*	*	k.A.
Ø Faktor [KP/BRW]	*	*			*	*	k.A.
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser							
Anzahl	3	4	*	*	3	4	33 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	28	67			28	67	139 ↑
Minimum	23	40			23	40	
Maximum	30	124			30	124	
Ø ber. Fläche [m²]	1.335	357			1.335	357	-73 ↓
Ø BRW [€/m²]	29	54			29	54	86 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	0,94	1,28			0,94	1,28	36 ↑
Gewerbliche Grundstücke							
Anzahl	3	2	2	2	5	4	-20 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	22	*	*	*	16	19	19 ↗
Minimum	12	*	*	*	6	12	
Maximum	41	*	*	*	41	35	
Ø ber. Fläche [m²]	1.867	*	*	*	2.206	3.364	52 ↑
Ø BRW [€/m²]	23	*	*	*	16	22	38 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,00	*	*	*	1,28	0,86	-33 ↓
Gesamt							
Anzahl	49	37	20	39	69	76	10 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	34	41	36	40	35	41	17 ↗
Minimum	8	12	6	10	6	10	
Maximum	80	124	73	85	80	124	
Ø ber. Fläche [m²]	1.123	1.084	1.044	887	1.100	983	-11 ↘
Ø BRW [€/m²]	25	39	30	38	26	39	50 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,42	1,09	1,41	1,12	1,42	1,10	-23 ↘

Abbildung 36 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; Wertebereiche

4.2 Baulücken

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.

Katasterbereich Pößneck									
Baulücken	kreisfreien Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnbaugrundstücke									
Anzahl	12	24	100 ↑	42	29	-31 ↓	7	12	71 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	407	435	7 ↗	55	63	15 ↗	41	42	1 →
Ø ber. Fläche [m²]	643	964	50 ↑	1.132	910	-20 ↘	1.024	866	-15 ↘
Ø BRW [€/m²]	213	285	34 ↑	32	45	38 ↑	17	40	138 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	2,06	1,65	-20 ↘	1,80	1,42	-21 ↘	2,64	1,04	-71 ↓
Minimum	1,05	0,74		0,83	0,67		0,82	0,52	
Maximum	3,67	3,10		5,97	3,11		4,76	2,48	

Abbildung 37 Baulücken – gesamt; Wohnbaugrundstücke

4.3 Werdendes Bauland

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.

Katasterbereich Pößneck									
werdendes Bauland	**kreisfreie Stadt Jena**		**Saale-Holzland-Kreis**		**Saale-Orla-Kreis**		**Gesamt**		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland									
Anzahl	2	6	3	3	3	5	8	14	75 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	77	11	11	15	7	18	39	117 ↑
Minimum	*	20	5	5	6	4	5	4	
Maximum	*	134	16	16	25	12	54	134	
Ø ber. Fläche [m²]	*	9.748	4.279	4.279	6.828	942	4.671	7.000	50 ↑
Rohbauland									
Anzahl	1	*	11	4	2	8	14	12	-14 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		20	51	*	17	29	28	-3 →
Minimum	*		5	8	*	6	5	6	
Maximum	*		39	80	*	22	129	80	
Ø ber. Fläche [m²]	*		8.672	8.907	*	2.790	7.517	4.829	-36 ↓
gesamt									
Anzahl	3	6	14	7	5	13	22	26	18 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	65	77	18	36	19	13	25	34	36 ↑
Minimum	11	20	5	8	6	4	5	4	
Maximum	129	134	39	80	25	22	129	134	
Ø ber. Fläche [m²]	1.886	9.748	7.731	10.062	5.741	2.079	6.482	5.998	-7 ↘

Abbildung 38 werdendes Bauland – gesamt

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

4.4 Gemeinbedarfsflächen in Innenbereichslage

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.

Katasterbereich Pößneck											
Grundstücke mit öffentlicher Zweckbestimmung im Innenbereich	Verkehrsflächen		Gemeinbedarfs-flächen		Ver- und Entsorgungsflächen		sonstige Flächen		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
kreisfreie Stadt Jena											
Anzahl	2	7	1	1	*	*	*	*	3	8	167 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	90	*	*					58	86	48 ↑
Ø ber. Fläche [m²]	*	546	*	*					911	1126	24 ↗
Ø BRW [€/m²]	*	107	*	*					68	115	69 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	*	0,86	*	*					0,84	0,79	-5 →
Minimum	*	0,33	*	*					0,46	0,33	
Maximum	*	1,39	*	*					1,06	1,39	
Saale-Holzland-Kreis											
Anzahl	26	26	*	1	*	2	*	*	26	29	12 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	12	6		*		*			12	7	-47 ↓
Ø ber. Fläche [m²]	287	227		*		*			287	226	-21 ↘
Ø BRW [€/m²]	32	35		*		*			32	34	9 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	0,38	0,27		*		*			0,38	0,27	-29 ↘
Minimum	0,01	0,04		*		*			0,01	0,04	
Maximum	1,36	1,17		*		*			1,36	1,17	
Saale-Orla-Kreis											
Anzahl	15	5	3	3	1	*	*	1	19	9	-53 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	18	35	9	27	*			*	17	31	88 ↑
Ø ber. Fläche [m²]	43	23	205	48	*			*	72	62	-14 ↘
Ø BRW [€/m²]	21	21	15	34	*			*	20	24	23 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	0,94	1,68	0,60	0,83	*			*	0,87	1,44	66 ↑
Minimum	0,21	0,38	0,25	0,70	*			*	0,21	0,38	
Maximum	2,17	4,17	1,00	0,91	*			*	2,17	4,17	
Gesamt											
Anzahl	43	38	4	5	1	2	*	1	48	46	-4 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	16	26	25	30	*	*		*	17	25	50 ↑
Ø ber. Fläche [m²]	209	259	614	1.130	*	*		*	241	350	45 ↑
Ø BRW [€/m²]	30	47	29	62	*	*		*	29	47	59 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	0,59	0,56	0,72	0,61	*	*		*	0,61	0,59	-2 →
Minimum	0,01	0,04	0,25	0,21	*	*		*	0,01	0,04	
Maximum	2,17	4,17	1,06	0,91	*	*		*	2,17	4,17	

Abbildung 39 Gemeinbedarfsflächen in Innenbereichslage – gesamt

4.5 Arrondierung in Innenbereichslage

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.

Katasterbereich Pößneck									
Arrondierung in Innenbereichslage	**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 zu bebauten Grundstücken** (Garten- und Hinterland)		**Gesamt**		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
kreisfreie Stadt Jena									
Anzahl	1	3	4	8	5	3	10	14	40 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	112	121	292	105	42	109	200	83 ↑
Ø ber. Fläche [m²]	*	447	113	122	316	262	221	221	0 →
Ø BRW [€/m²]	*	145	111	431	137	172	120	314	162 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	*	0,67	1,16	0,74	0,70	0,24	0,94	0,62	-34 ↓
Minimum	*	0,04	0,89	0,09	0,56	0,13	0,56	0,04	
Maximum	*	1,06	1,69	1,89	1,04	0,44	1,69	1,89	
Saale-Holzland-Kreis									
Anzahl	12	3	54	34	21	23	87	60	-31 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	38	21	26	25	24	20	27	23	-15 ↗
Ø ber. Fläche [m²]	211	150	242	230	543	415	311	299	-4 →
Ø BRW [€/m²]	33	36	29	34	37	42	31	38	23 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	1,01	0,65	0,91	0,82	0,75	0,53	0,89	0,69	-22 ↘
Minimum	0,23	0,30	0,10	0,08	0,05	0,02	0,05	0,02	
Maximum	1,93	1,08	2,13	1,87	2,15	1,82	2,15	1,87	
Saale-Orla-Kreis									
Anzahl	2	4	65	46	28	35	95	85	-11 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	35	17	17	20	15	18	17	-6 ↘
Ø ber. Fläche [m²]	*	57	137	177	174	216	146	187	28 ↗
Ø BRW [€/m²]	*	38	19	21	29	26	22	24	9 ↗
Ø Faktor [KP/BRW]	*	0,91	0,96	0,77	0,67	0,63	0,88	0,72	-18 ↘
Minimum	*	0,82	0,03	0,04	0,17	0,06	0,03	0,04	
Maximum	*	0,97	3,21	1,73	1,70	2,45	3,21	2,45	
Gesamt									
Anzahl	15	10	123	88	54	61	192	159	-17 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	42	54	24	45	29	18	27	35	30 ↑
Ø ber. Fläche [m²]	191	202	182	194	331	293	225	233	4 →
Ø BRW [€/m²]	35	70	26	64	42	39	31	55	77 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,07	0,76	0,94	0,78	0,71	0,57	0,89	0,70	-21 ↘
Minimum	0,23	0,04	0,03	0,04	0,05	0,02	0,03	0,02	
Maximum	1,93	1,08	3,21	1,89	2,15	2,45	3,21	2,45	

Abbildung 40 Arrondierung in Innenbereichslage - gesamt

4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Katasterbereich Pößneck									
Nutzungsart	Ackerland			Grünland			Wald		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Wertebereich 1 (Saale-Holzland-Kreis)									
Anzahl	12	5	-58 ↓	1	1	0 →	5	4	-20 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1,07	1,04	-3 →	*	*	k.A.	0,83	0,50	-39 ↓
Ø Bonität (AZ/GZ)	49	53	7 ↗	*	*	k.A.			
Wertebereich 2 (Saale-Holzland-Kreis, kreisfreie Stadt Jena)									
Anzahl	4	13	225 ↑	3	1	-67 ↓	10	11	10 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1,40	1,09	-22 ↘	0,39	*	k.A.	0,60	0,47	-22 ↘
Ø Bonität (AZ/GZ)	54	49	-8 ↘	28	*	k.A.			
Wertebereich 3 (Saale-Holzland-Kreis, kreisfreie Stadt Jena)									
Anzahl	19	29	53 ↑	7	5	-29 ↘	16	24	50 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,64	0,76	19 ↗	0,57	0,73	28 ↗	0,63	0,61	-4 →
Ø Bonität (AZ/GZ)	36	38	6 ↗	47	41	-12 ↘			
Wertebereich 4 (Saale-Holzland-Kreis)									
Anzahl	10	5	-50 ↓	2	5	150 ↑	11	2	-82 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,63	0,93	46 ↑	*	0,61	k.A.	0,96	*	k.A.
Ø Bonität (AZ/GZ)	37	39	6 ↗	*	28	k.A.			
Wertebereich 5 (Saale-Holzland-Kreis, kreisfreie Stadt Jena)									
Anzahl	12	4	-67 ↓	*	1	k.A.	4	2	-50 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,66	0,63	-4 →		*	k.A.	0,81	*	k.A.
Ø Bonität (AZ/GZ)	32	37	14 ↗		*	k.A.			
Wertebereich 6 (kreisfreie Stadt Jena)									
Anzahl	*	2	k.A.	6	3	-50 ↓	6	7	17 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	k.A.	0,95	0,46	-52 ↓	0,61	0,47	-22 ↘
Ø Bonität (AZ/GZ)		*	k.A.	26	31	18 ↗			
Wertebereich 7 (Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	7	17	143 ↑	10	10	0 →	8	14	75 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,77	0,86	12 ↗	0,93	0,51	-45 ↓	0,76	0,67	-12 ↘
Ø Bonität (AZ/GZ)	27	28	3 →	29	26	-10 ↘			
Wertebereich 8 (Saale-Holzland-Kreis)									
Anzahl	4	8	100 ↑	2	2	0 →	3	5	67 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,32	0,39	25 ↗	*	*	k.A.	0,29	0,94	220 ↑
Ø Bonität (AZ/GZ)	32	38	21 ↗	*	*	k.A.			
Wertebereich 9 (Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	7	5	-29 ↘	10	6	-40 ↓	16	20	25 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,59	0,51	-13 ↘	0,70	0,80	14 ↗	0,66	0,61	-8 ↘
Ø Bonität (AZ/GZ)	39	35	-12 ↘	36	24	-33 ↓			
Wertebereich 10 (Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	34	27	-21 ↘	6	11	83 ↑	12	13	8 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,94	1,12	20 ↗	0,88	0,95	9 ↗	0,73	0,68	-6 ↘
Ø Bonität (AZ/GZ)	42	37	-12 ↘	33	36	10 ↗			
Wertebereich 11 (Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	18	13	-28	5	7	40 ↑	13	10	-23 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,90	1,11	23 ↗	0,65	0,83	28 ↗	0,82	0,48	-42 ↓
Ø Bonität (AZ/GZ)	35	34	-3 →	36	32	-11 ↘			
Wertebereich 12 (Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	19	18	-5 →	5	3	-40 ↓	15	10	-33 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,75	0,79	5 →	0,46	0,77	67 ↑	0,54	0,87	60 ↑
Ø Bonität (AZ/GZ)	32	34	4 →	35	32	-10 ↘			
Wertebereich 13 (Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	24	13	-46 ↓	11	5	-55 ↓	19	24	26 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,75	0,69	-8 ↘	0,71	0,56	-21 ↘	0,62	0,63	1 →
Ø Bonität (AZ/GZ)	29	33	13 ↗	33	29	-12 ↘			
Wertebereich 14 (Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	14	14	0 →	4	2	-50 ↓	10	12	20 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,78	0,90	15 ↗	0,83	*	k.A.	1,01	0,91	-9 ↘
Ø Bonität (AZ/GZ)	32	31	-2 →	32	*	k.A.			
Wertebereich 15 (Saale-Orla-Kreis)									
Anzahl	6	8	33 ↑	5	2	-60 ↓	10	3	-70 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	0,64	0,59	-7 ↘	0,40	*	k.A.	0,67	0,41	-40 ↓
Ø Bonität (AZ/GZ)	30	26	-15 ↘	27	*	k.A.			

Abbildung 41 Land- und forstwirtschaftliche Flächen – gesamt; Wertebereiche

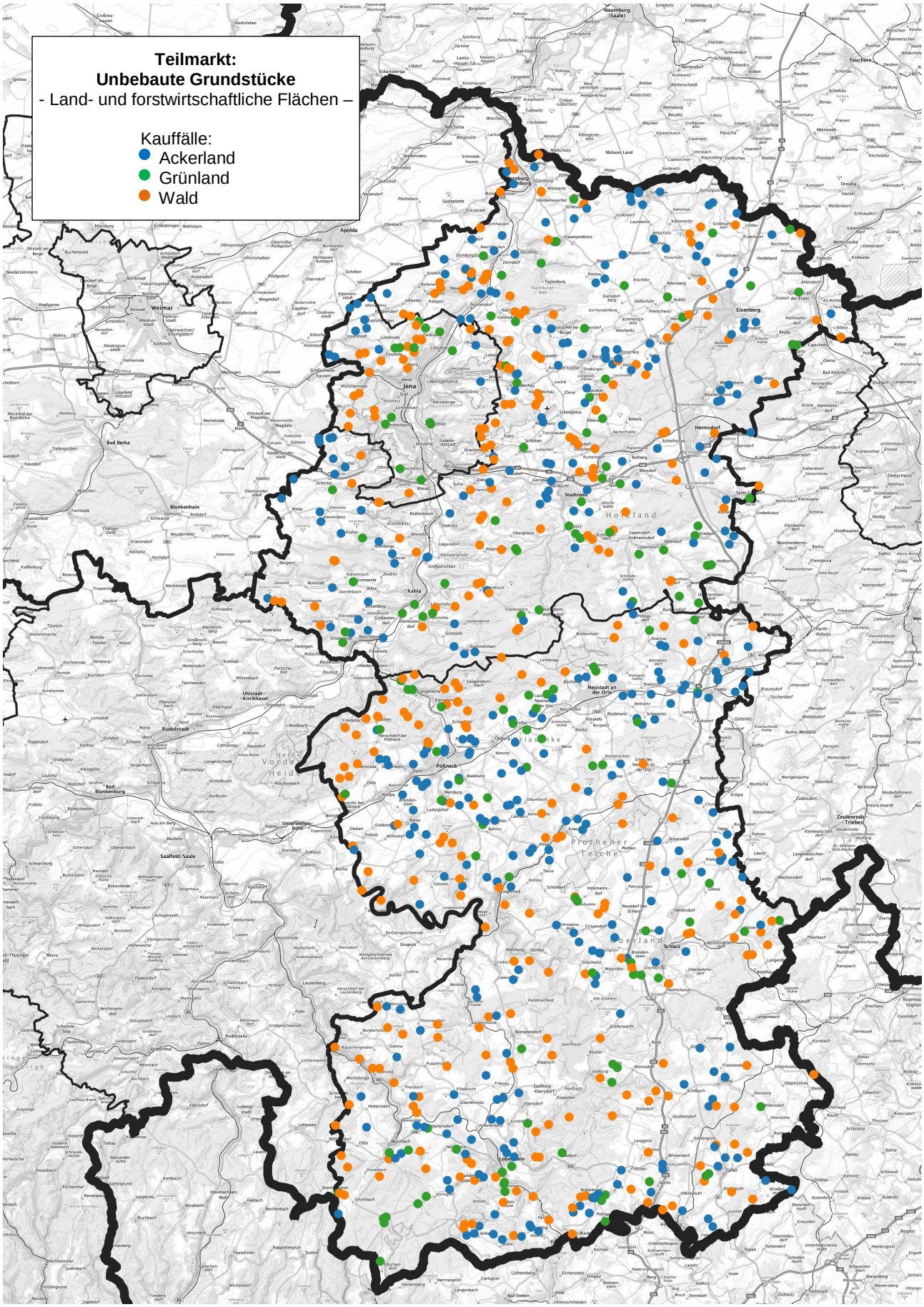


Abbildung 42 Land- und forstwirtschaftliche Flächen – gesamt; Übersichtskarte

4.7 Gärten in Außenbereichslage

Katasterbereich Pößneck																			
Gärten im Außenbereich	WB 0		WB 1		WB 2		WB 3		WB 5		WB 6		WB 4		WB 7		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
kreisfreie Stadt Jena																			
Anzahl	40	37															40	37	-7 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	11,95	14,68															11,95	14,68	23 ↗
Minimum	3,31	2,99															3,31	2,99	
Maximum	30,00	40,66															30,00	40,66	
Ø ber. Fläche [m²]	934	838															934	838	-10 ↘
Ø BRW [€/m²]	9,65	12,57															9,65	12,57	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,29	1,27															1,29	1,27	-2 →
Saale-Holzland-Kreis																			
Anzahl			19	22	12	11	30	30	6	9	4	2					71	74	4 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			8,30	6,51	5,12	3,63	5,00	5,24	5,30	4,17	7,85	*					6,09	5,20	-15 ↘
Minimum			2,53	0,91	0,90	0,62	0,83	0,73	1,62	1,06	2,04	*					0,83	0,62	
Maximum			22,77	17,38	11,13	8,18	16,89	15,56	12,13	13,51	15,53	*					22,77	17,38	
Ø ber. Fläche [m²]			997	1.060	902	1.118	991	1.190	1.129	1.075	936	*					986	1.120	14 ↗
Ø BRW [€/m²]			5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,03	5,00	5,00	5,00	*					5,00	5,01	0 →
Ø Faktor [KP/BRW]			1,66	1,30	1,02	0,73	1,00	1,04	1,06	0,83	1,57	*					1,22	1,04	-15 ↘
Saale-Orla-Kreis																			
Anzahl													19	24	14	11	33	35	6 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]													4,14	3,76	2,82	2,53	3,58	3,37	-6 ↘
Minimum													1,54	1,01	1,00	1,30	1,00	1,01	
Maximum													9,21	5,65	6,30	4,63	9,21	5,65	
Ø ber. Fläche [m²]													722	855	1.037	1.874	859	1.176	37 ↑
Ø BRW [€/m²]													4,18	4,00	3,36	3,45	3,83	3,83	0 →
Ø Faktor [KP/BRW]													1,00	0,96	0,86	0,77	0,94	0,90	-4 →

Abbildung 43 Gärten in Außenbereichslage – gesamt; Wertebereiche

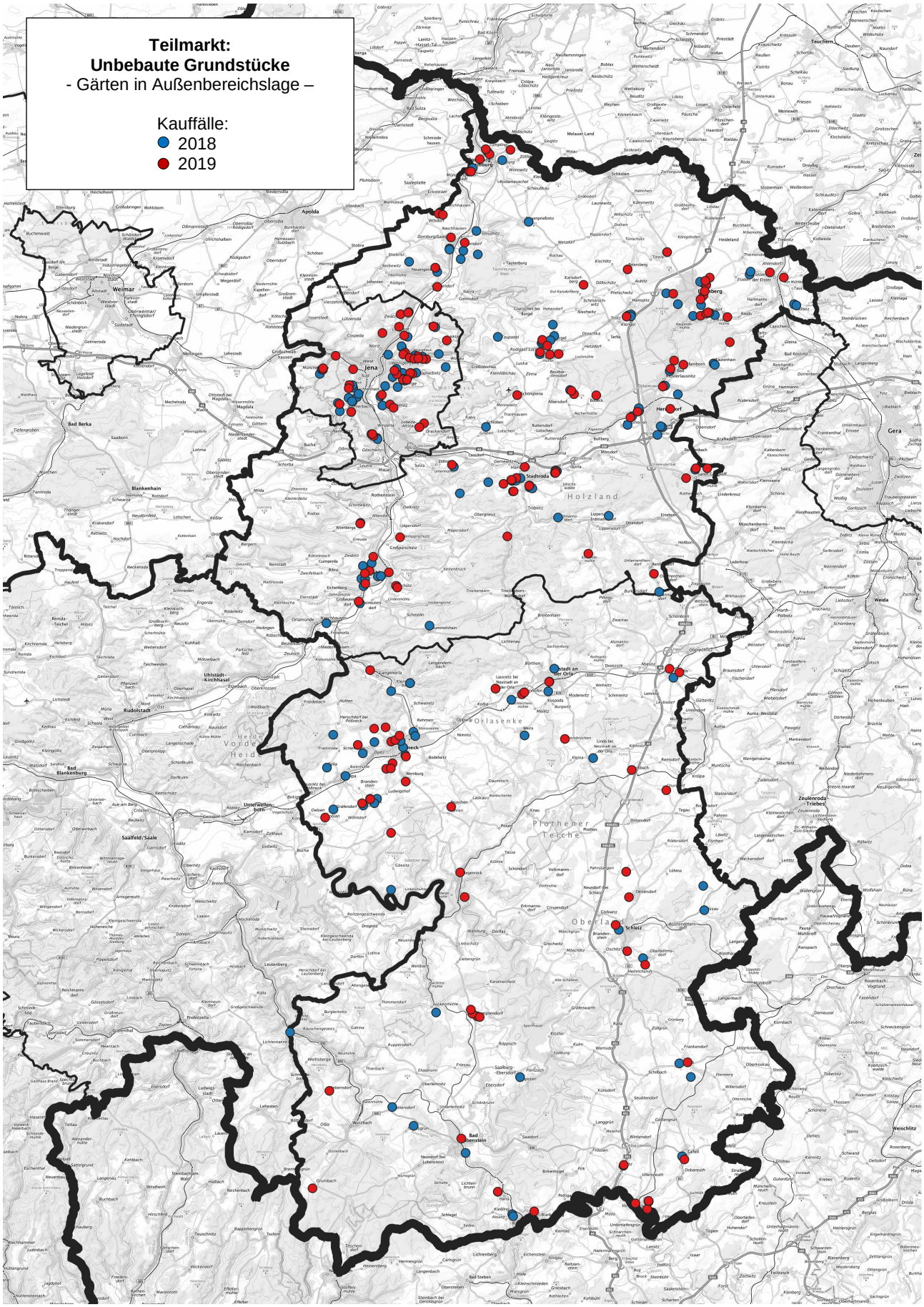


Abbildung 44 Gärten in Außenbereichslage – gesamt; Übersichtskarte

4.7.1 Kreisfreie Stadt Jena

Da der Markt für Gärten in Außenbereichslage 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 5.4 „Wochenend- und Ferienhausgrundstücke“ eingegliedert.

Aufteilung nach BRW-Klassen

kreisfreie Stadt Jena									
BRW-Klassen	bis 9 €/m²		10 €/m² - 15 €/m²		ab 16 €/m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Gärten im Außenbereich									
Anzahl	27	10	12	22	1	5	40	37	-7 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	10,73	10,85	15,10	15,91	*	16,93	11,95	14,68	23 ↗
Minimum	3,31	2,99	4,30	5,91	*	3,75	3,31	2,99	
Maximum	26,34	17,80	30,00	35,47	*	40,66	30,00	40,66	
Ø ber. Fläche [m²]	966	954	881	818	*	696	934	838	-10 ↘
Ø BRW [€/m²]	7,70	8,00	13,17	12,50	*	22,00	9,65	12,57	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,39	1,37	1,16	1,33	*	0,83	1,29	1,27	-2 →

Abbildung 45 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; BRW-Klassen

Aufteilung nach Lagequalität

kreisfreie Stadt Jena													
Lagequalität	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Gärten im Außenbereich													
Anzahl	*	*	*	2	24	14	16	19	*	2	40	37	-7 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*	11,30	15,38	12,92	15,24		*	11,95	14,68	23 ↗
Minimum				*	3,31	2,99	5,51	3,75		*	3,31	2,99	
Maximum				*	30,00	31,46	24,68	40,66		*	30,00	40,66	
Ø ber. Fläche [m²]				*	871	848	1.029	794		*	934	838	-10 ↘
Ø BRW [€/m²]				*	8,29	9,64	11,69	14,21		*	9,65	12,57	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]				*	1,39	1,57	1,16	1,16		*	1,29	1,27	-2 →

Abbildung 46 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; Lagequalität

Aufteilung nach Hängigkeit und Ausrichtung

kreisfreie Stadt Jena													
Hängigkeit und Ausrichtung	eben		Nordhang		Osthang		Südhang		Westhang		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Gärten im Außenbereich													
Anzahl	5	1	11	12	5	6	17	18	2	2	40	37	-7 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	6,46	*	12,56	12,00	12,26	13,60	11,17	17,15	*	*	11,95	14,68	23 ↗
Minimum	3,55	*	4,30	3,75	6,30	2,99	3,31	9,54	*	*	3,31	2,99	
Maximum	11,26	*	22,02	26,25	18,22	31,46	24,68	40,66	*	*	30,00	40,66	
Ø ber. Fläche [m²]	900	*	989	850	1.096	796	876	882	*	*	934	838	-10 ↘
Ø BRW [€/m²]	7,60	*	8,68	11,50	10,20	10,67	10,68	14,11	*	*	9,65	12,57	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	0,85	*	1,53	1,20	1,30	1,21	1,09	1,36	*	*	1,29	1,27	-2 →

Abbildung 47 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; Hängigkeit und Ausrichtung

Aufteilung nach Entfernung zur nächsten Ortslage

kreisfreie Stadt Jena									
Entfernung zur nächten Ortslage	bis 199 m LL		200 m bis 799 m LL		ab 800 m LL		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Gärten im Außenberich									
Anzahl	19	23	16	12	5	2	40	37	-7 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	14,42	15,78	10,30	13,40	7,82	*	11,95	14,68	23 ↗
Minimum	4,66	3,75	3,31	5,91	3,55	*	3,31	2,99	
Maximum	30,00	35,47	17,00	40,66	14,49	*	30,00	40,66	
Ø ber. Fläche [m²]	941	831	977	834	773	*	934	838	-10 ↘
Ø BRW [€/m²]	11,08	13,00	8,53	12,33	7,80	*	9,65	12,57	30 ↑
Ø Faktor [KP/BRW]	1,40	1,40	1,25	1,07	1,04	*	1,29	1,27	-2 →

Abbildung 48 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; Entfernung zur nächsten Ortslage (Meter in Luftlinie)

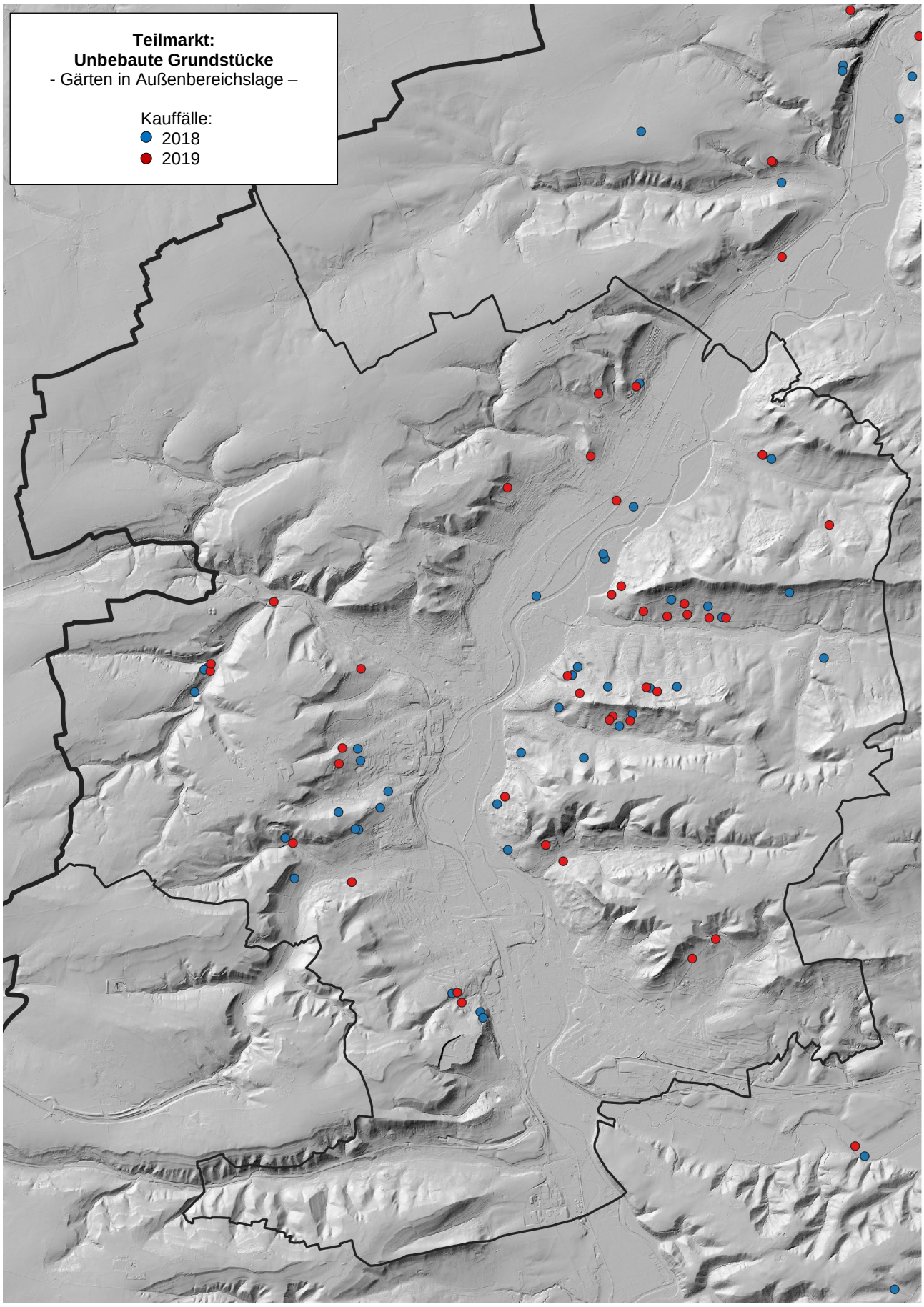


Abbildung 49 **Gärten in Außenbereichslage; Übersichtskarte (Schummerungsdarstellung)**

4.8 Gemeinbedarfsflächen in Außenbereichslage

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.

Katasterbereich Pößneck											
Grundstücke mit öffentlicher Zweckbestimmung im Außenbereich	Verkehrsflächen		Gemeinbedarfs-flächen		Ver- und Entsorgungsflächen		sonstige Flächen		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
kreisfreie Stadt Jena											
Anzahl	5	10	3	*	1	*	*	*	9	10	11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	5,27	3,51	6,15		*				5,80	3,51	-39
Ø ber. Fläche [m²]	2.194	2.264	34.686		*				13.398	2.264	-83
Saale-Holzland-Kreis											
Anzahl	51	59	5	4	3	4	8	2	67	69	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1,96	1,96	3,39	2,85	6,99	5,83	1,03	*	2,18	2,21	1
Ø ber. Fläche [m²]	1.983	1.385	291	5.013	524	810	33.169	*	5.515	1.590	-71
Saale-Orla-Kreis											
Anzahl	65	16	4	23	2	2	*	*	71	41	-42
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1,57	1,37	14,53	3,75	*	*			2,27	2,69	19
Ø ber. Fläche [m²]	327	644	456	2.770	*	*			357	1.933	442
Gesamt											
Anzahl	121	85	12	27	6	6	8	2	147	120	-18
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1,89	2,03	7,79	3,61	4,93	4,30	1,025	*	2,45	2,49	2
Ø ber. Fläche [m²]	1.102	1.349	8.945	3.102	1.560	1.418	33168,75	*	3.506	1.763	-50

Abbildung 50 Gemeinbedarfsflächen in Außenbereichslage - gesamt

5 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Wohnbaugrundstücke
  - Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
  - Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (überwiegend wohnen)
- Gewerbliche Grundstücke
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Gewerbe- und Industriegebäude
  - Handel / Einkaufsmärkte
  - Hotel-, Vergnügungs- und Gaststättengebäude
- Garagengrundstücke
- Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

5.1 Wohnbaugrundstücke

Hier erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente des individuellen Wohnungsbaus sowie die Mehrfamilienhäuser, welche u.a. 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.

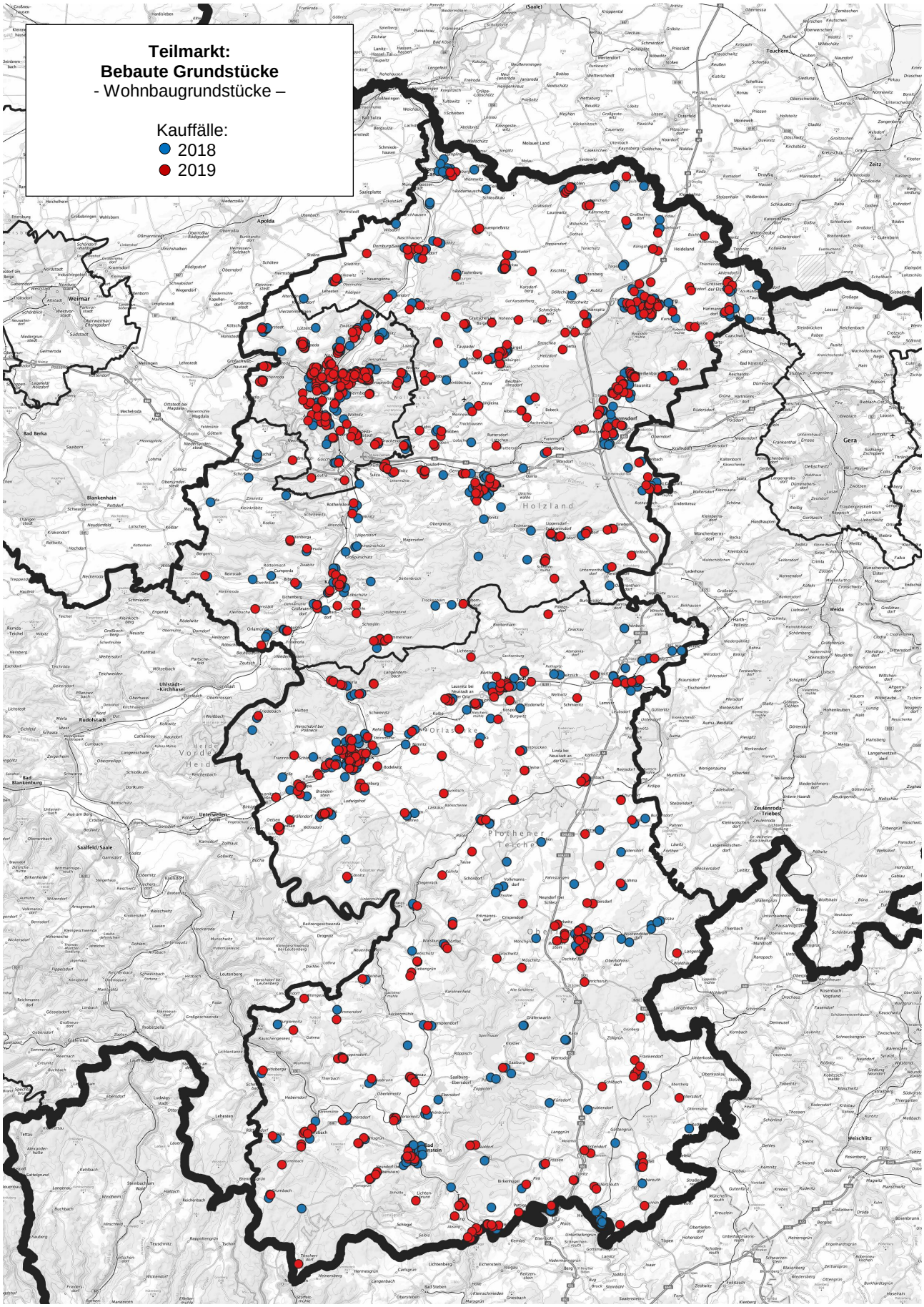


Abbildung 51 Wohnbaugrundstücke – gesamt; Übersichtskarte

5.1.1 Kreisfreie Stadt Jena

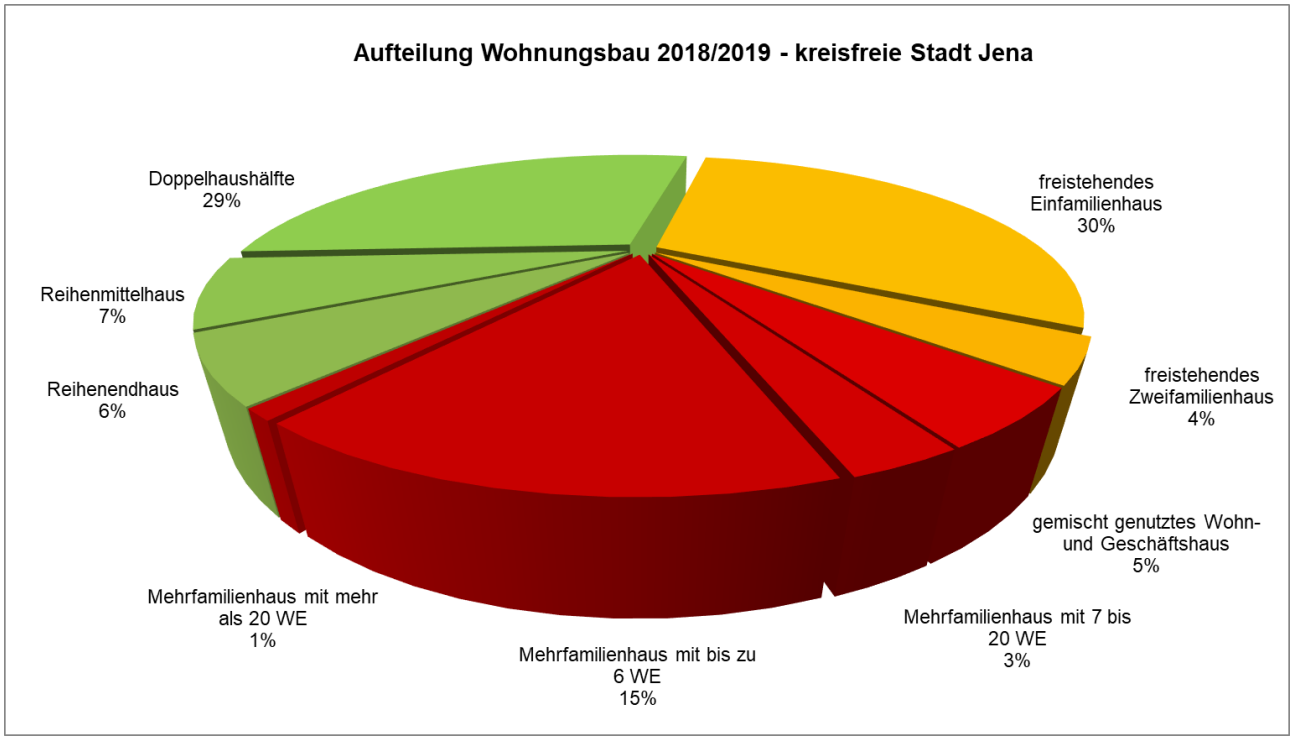


Abbildung 52 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; prozentuale Verteilung der Gebäudeart

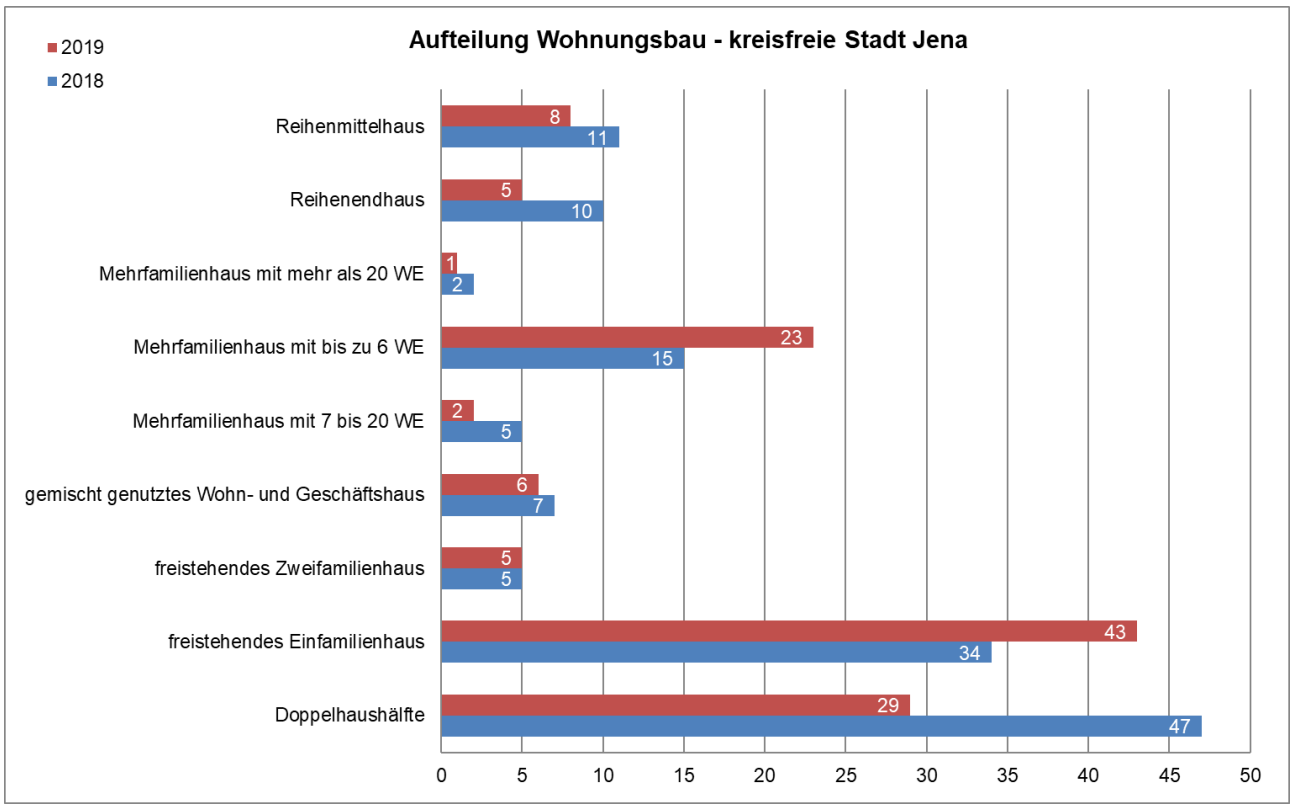


Abbildung 53 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Gebäudeart

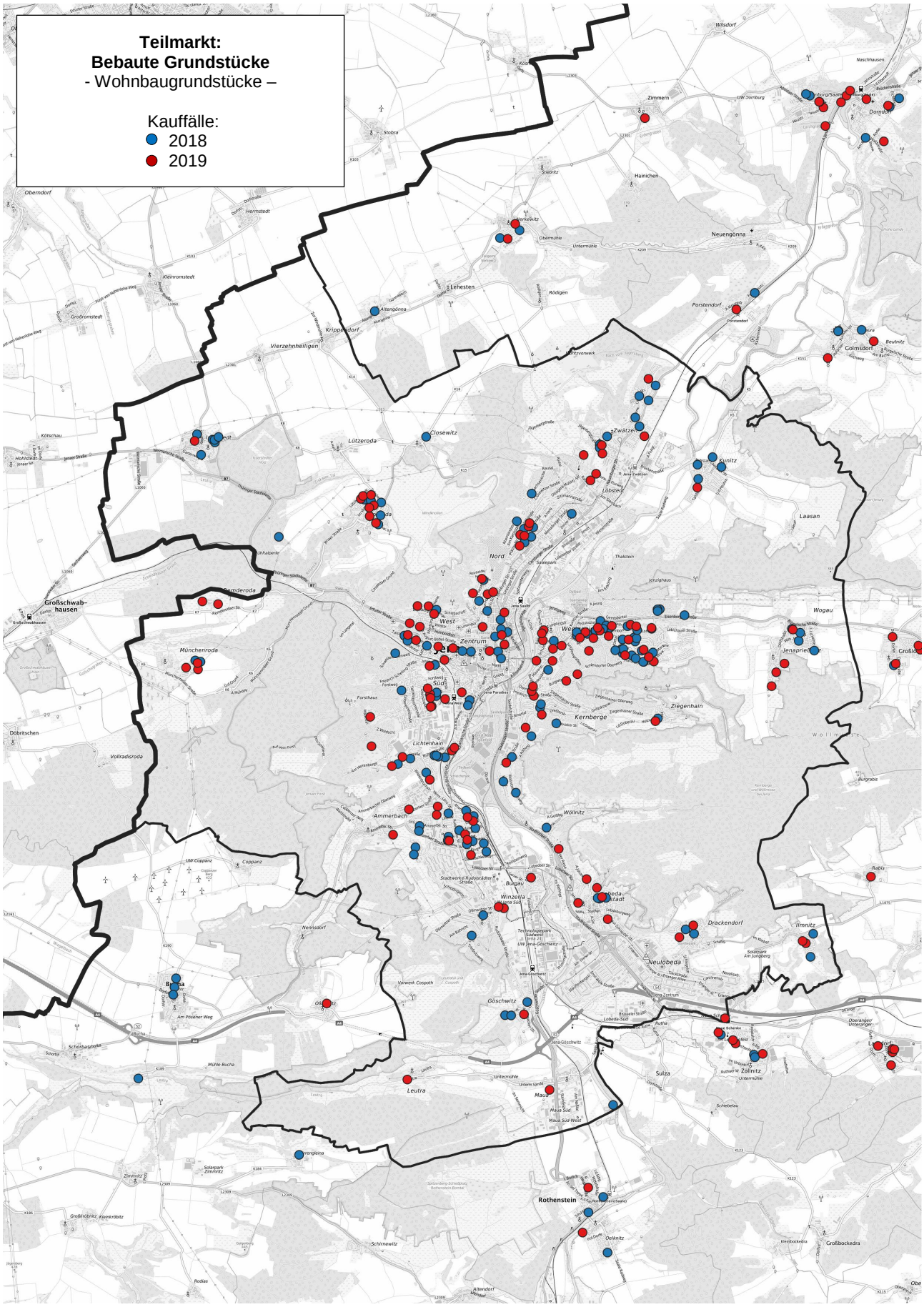


Abbildung 54 Wohnbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Übersichtskarte

Aufteilung nach Baujahresklassen

kreisfreie Stadt Jena											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	15	19	5	13	19	16	*	*	39	48	23 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€]	311.327	460.947	438.780	364.308	421.768	547.578			381.472	463.651	22 ↗
Minimum	50.000	165.000	299.900	120.000	275.000	320.000			50.000	120.000	
Maximum	650.000	920.000	694.000	590.000	698.000	1.200.000			698.000	1.200.000	
Ø ber. Fläche [m²]	627	771	673	909	587	644			613	766	25 ↗
Ø BRW [€/m²]	162	340	189	223	160	283			164	290	76 ↑
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	11	13	4	10	11	11	*	*	26	34	31 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.542	2.688	2.985	3.057	2.680	2.967			2.669	2.887	8 ↗
Minimum	833	1.375	2.458	1.396	1.833	1.667			833	1.375	
Maximum	6.420	3.720	3.470	4.268	3.309	4.789			6.420	4.789	
Ø Wohnfläche [m²]	129	171	149	126	145	175			139	159	14 ↗
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	45	24	6	7	17	10	*	1	68	42	-38 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€]	260.593	297.313	205.167	286.643	310.659	347.324		*	268.219	312.208	16 ↗
Minimum	73.000	200.000	165.000	190.000	169.000	200.000		*	73.000	190.000	
Maximum	521.500	485.000	239.000	495.000	485.000	495.000		*	521.500	497.500	
Ø ber. Fläche [m²]	446	388	189	324	246	337		*	373	365	-2 →
Ø BRW [€/m²]	193	294	155	256	150	205		*	179	266	49 ↑
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	27	20	4	6	12	7	*	1	43	34	-21 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.499	3.212	2.733	2.870	2.451	2.547		*	2.507	2.995	19 ↗
Minimum	800	1.615	2.357	2.063	1.290	1.639		*	800	1.615	
Maximum	3.933	5.147	3.414	3.369	3.352	3.356		*	3.933	5.147	
Ø Wohnfläche [m²]	101	98	74	109	133	136		*	107	110	3 →
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	26	27	1	3	2	1	*	1	29	32	10 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.013.454	1.000.475	*	236.667	*	*		*	1.086.372	1.131.651	4 →
Minimum	250.000	302.500	*	145.000	*	*		*	250.000	145.000	
Maximum	3.827.800	6.300.000	*	345.000	*	*		*	3.827.800	7.400.000	
Ø ber. Fläche [m²]	680	900	*	920	*	*		*	703	915	30 ↑
Ø BRW [€/m²]	269	284	*	105	*	*		*	261	269	3 →
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe											
Anzahl	13	18	*	3	1	1	*	1	14	23	64 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.888	2.064		826	*	*		*	1.905	1.985	4 →
Minimum	735	571		483	*	*		*	735	483	
Maximum	3.127	4.512		1.450	*	*		*	3.127	4.512	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	521	665		312	*	*		*	558	672	20 ↗

Abbildung 55 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Baujahresklassen

Aufteilung nach BRW-Klassen

kreisfreie Stadt Jena												
BRW-Klassen	bis 99 €/m²		100 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		300 €/m² - 399 €/m²		ab 400 €/m²		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	10	3	15	12	11	13	3	10	*	10	39	48
Ø ber. Kaufpreis [€]	290.290	240.000	371.767	455.604	422.182	388.077	584.667	403.300		699.000	381.472	463.651
Minimum	50.000	165.000	100.000	259.000	260.000	120.000	460.000	233.000		320.000	50.000	120.000
Maximum	450.000	305.000	698.000	580.000	650.000	645.000	694.000	620.000		1.200.000	698.000	1.200.000
Ø ber. Fläche [m²]	570	1.336	588	631	668	886	685	631		736	613	766
Ø BRW [€/m²]	76	78	139	151	229	247	347	336		528	164	290
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	6	2	9	10	9	10	2	5	*	7	26	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.152	*	2.248	2.582	3.391	3.213	2.863	2.779		3.317	2.669	2.887
Minimum	833	*	833	1.396	2.308	2.163	2.680	1.667		2.255	833	1.375
Maximum	2.917	*	3.356	3.542	6.420	4.268	3.046	4.017		4.789	6.420	4.789
Ø Wohnfläche [m²]	129	*	141	167	128	131	205	149		202	139	159
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	4	*	30	9	32	11	1	19	1	3	68	42
Ø ber. Kaufpreis [€]	234.750		261.117	332.778	270.825	279.000	*	321.776	*	311.667	268.219	312.208
Minimum	169.000		120.000	200.000	73.000	190.000	*	212.500	*	200.000	73.000	190.000
Maximum	260.000		521.500	450.000	485.000	360.000	*	497.500	*	485.000	521.500	497.500
Ø ber. Fläche [m²]	220		437	352	340	495	*	311	*	263	373	365
Ø BRW [€/m²]	84		140	155	213	221	*	315	*	455	179	266
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	2	*	21	7	18	9	1	16	1	2	43	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		2.578	2.454	2.400	3.279	*	3.037	*	*	2.507	2.995
Minimum	*		800	1.639	1.389	1.615	*	2.063	*	*	800	1.615
Maximum	*		3.933	3.312	3.414	5.147	*	4.875	*	*	3.933	5.147
Ø Wohnfläche [m²]	*		113	137	95	96	*	107	*	*	107	110
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	2	2	11	4	8	17	5	6	3	3	29	32
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	*	1.103.255	2.317.250	736.125	1.105.016	1.362.000	917.500	1.121.667	762.853	1.086.372	1.131.651
Minimum	*	*	300.000	590.000	409.000	302.500	250.000	330.000	525.000	320.000	250.000	145.000
Maximum	*	*	3.827.800	7.400.000	1.325.000	6.300.000	3.500.000	1.600.000	1.860.000	1.090.000	3.827.800	7.400.000
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	1.018	633	343	976	733	851	204	802	703	915
Ø BRW [€/m²]	*	*	161	156	219	245	346	346	720	553	261	269
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	2	2	5	2	3	14	2	4	2	1	14	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	1.802	*	1.982	1.893	*	2.376	*	*	1.905	1.985
Minimum	*	*	735	*	1.574	571	*	1.838	*	*	735	483
Maximum	*	*	3.127	*	2.289	4.512	*	2.917	*	*	3.127	4.512
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	*	*	748	*	396	738	*	414	*	*	558	672

Abbildung 56 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; BRW-Klassen

Aufteilung nach Lageklassen

kreisfreie Stadt Jena												
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	*	*	6	7	20	21	11	15	2	5	39	48
Ø ber. Kaufpreis [€]			338.833	437.179	355.920	390.714	415.636	468.667	*	792.000	381.472	463.651
Minimum			178.000	305.000	50.000	120.000	260.000	220.000	*	450.000	50.000	120.000
Maximum			440.000	550.000	698.000	645.000	650.000	920.000	*	1.200.000	698.000	1.200.000
Ø ber. Fläche [m²]			655	828	583	800	615	654	*	875	613	766
Ø BRW [€/m²]			84	135	131	220	239	365	*	572	164	290
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	5	6	11	14	8	11	2	3	26	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			2.472	2.768	2.122	2.655	3.494	3.068	*	3.538	2.669	2.887
Minimum			1.347	1.739	833	1.375	2.308	1.667	*	2.727	833	1.375
Maximum			2.917	3.542	3.309	4.243	6.420	4.268	*	4.789	6.420	4.789
Ø Wohnfläche [m²]			150	161	139	143	115	171	*	184	139	159
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	*	*	1	5	34	16	32	21	1	*	68	42
Ø ber. Kaufpreis [€]			*	277.000	277.515	311.031	256.044	321.488	*		268.219	312.208
Minimum			*	200.000	120.000	190.000	73.000	200.000	*		73.000	190.000
Maximum			*	375.000	521.500	497.500	485.000	495.000	*		521.500	497.500
Ø ber. Fläche [m²]			*	382	417	447	336	298	*		373	365
Ø BRW [€/m²]			*	171	141	216	213	327	*		179	266
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	1	3	25	14	16	17	1	*	43	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	2.519	2.548	2.986	2.495	3.087	*		2.507	2.995
Minimum			*	1.639	800	1.615	1.630	2.063	*		800	1.615
Maximum			*	3.312	3.933	5.147	3.414	4.875	*		3.933	5.147
Ø Wohnfläche [m²]			*	103	116	116	89	107	*		107	110
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	*	*	1	4	15	15	13	13	*	*	29	32
Ø ber. Kaufpreis [€]			*	388.750	1.137.987	1.208.018	1.027.692	1.272.120			1.086.372	1.131.651
Minimum			*	145.000	300.000	302.500	250.000	320.000			250.000	145.000
Maximum			*	600.000	3.827.800	6.300.000	3.500.000	7.400.000			3.827.800	7.400.000
Ø ber. Fläche [m²]			*	862	919	1.133	459	679			703	915
Ø BRW [€/m²]			*	87	166	250	384	347			261	269
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	*	*	1	3	6	12	7	8	*	*	14	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	1.210	1.870	1.953	1.946	2.324			1.905	1.985
Minimum			*	483	735	571	1.500	1.450			735	483
Maximum			*	2.599	3.127	4.512	2.409	3.481			3.127	4.512
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]			*	309	832	817	325	592			558	672

Abbildung 57 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebiete

kreisfreie Stadt Jena												
Bodenpreisindex-gebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	17	30	5	3	*	*	7	8	10	7	39	48
Ø ber. Kaufpreis [€]	422.582	505.133	477.800	434.333			245.414	343.625	358.660	435.607	381.472	463.651
Minimum	100.000	120.000	374.000	233.000			50.000	165.000	275.000	353.000	50.000	120.000
Maximum	698.000	1.200.000	600.000	620.000			450.000	645.000	420.000	500.000	698.000	1.200.000
Ø ber. Fläche [m²]	693	701	554	548			592	1.247	523	591	613	766
Ø BRW [€/m²]	200	358	256	322			88	139	112	156	164	290
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	13	21	4	2	*	*	3	6	6	5	26	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.791	2.989	3.169	2.681			1.784	2.628	2.512	2.849	2.669	2.887
Minimum	833	1.667	2.841	2.219			833	1.375	1.833	1.739	833	1.375
Maximum	6.420	4.789	3.470	3.143			2.458	4.268	3.309	3.542	6.420	4.789
Ø Wohnfläche [m²]	144	172	139	118			110	134	141	149	139	159
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	53	33	6	3	*	*	1	*	8	6	68	42
Ø ber. Kaufpreis [€]	259.413	307.788	400.167	378.581					240.000	303.333	268.219	312.208
Minimum	73.000	190.000	350.000	250.000					200.000	200.000	73.000	190.000
Maximum	521.500	495.000	470.200	497.500					270.000	440.000	521.500	497.500
Ø ber. Fläche [m²]	414	371	227	367					231	327	373	365
Ø BRW [€/m²]	188	279	209	347					114	157	179	266
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	33	26	5	3	*	*	*	*	5	5	43	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.562	3.162	2.458	2.739					2.195	2.279	2.507	2.995
Minimum	800	1.615	2.046	2.538					1.290	1.639	800	1.615
Maximum	3.933	5.147	2.783	3.074					3.352	2.692	3.933	5.147
Ø Wohnfläche [m²]	98	102	151	139					120	138	107	110
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	23	24	*	*	5	6	*	2	1	*	29	32
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.086.296	1.060.951			858.000	1.730.833					1.086.372	1.131.651
Minimum	300.000	302.500			250.000	320.000					250.000	145.000
Maximum	3.827.800	6.300.000			1.860.000	7.400.000					3.827.800	7.400.000
Ø ber. Fläche [m²]	767	925			246	739					703	915
Ø BRW [€/m²]	207	273			552	332					261	269
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	9	18	*	*	4	3	*	2	1	*	14	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.958	2.116			1.729	2.181					1.905	1.985
Minimum	735	571			1.501	1.450					735	483
Maximum	3.127	4.512			2.016	3.481					3.127	4.512
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	589	673			368	884					558	672

Abbildung 58 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Bodenpreisindexgebiete

Aufteilung nach Objektzustand

kreisfreie Stadt Jena										
Objektzustand	unsaniert		teilsaniert		saniert		Neubau		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser										
Anzahl	9	5	19	28	11	15	*	*	39	48
Ø ber. Kaufpreis [€]	375.889	444.000	337.568	395.000	461.873	598.350			381.472	463.651
Minimum	275.000	320.000	50.000	120.000	320.000	400.000			50.000	120.000
Maximum	550.000	525.000	694.000	920.000	698.000	1.200.000			698.000	1.200.000
Ø ber. Fläche [m²]	467	610	634	866	698	631			613	766
Ø BRW [€/m²]	132	360	174	288	175	270			164	290
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe										
Anzahl	4	3	15	18	7	13	*	*	26	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.405	3.067	2.660	2.808	2.838	2.954			2.669	2.887
Minimum	1.833	2.255	833	1.375	2.062	1.667			833	1.375
Maximum	3.143	3.571	6.420	4.268	3.309	4.789			6.420	4.789
Ø Wohnfläche [m²]	150	157	135	141	141	184			139	159
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser										
Anzahl	9	4	44	24	15	13	*	1	68	42
Ø ber. Kaufpreis [€]	216.667	275.000	245.255	289.667	366.513	351.019		*	268.219	312.208
Minimum	120.000	200.000	73.000	190.000	169.000	210.000		*	73.000	190.000
Maximum	260.000	415.000	450.000	495.000	521.500	495.000		*	521.500	497.500
Ø ber. Fläche [m²]	263	354	408	374	336	351		*	373	365
Ø BRW [€/m²]	117	223	190	280	184	252		*	179	266
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe										
Anzahl	5	3	25	20	13	10	*	1	43	34
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.860	2.100	2.482	3.068	2.806	3.164		*	2.507	2.995
Minimum	800	1.639	1.389	1.615	2.046	2.405		*	800	1.615
Maximum	3.352	2.591	3.692	5.147	3.933	4.875		*	3.933	5.147
Ø Wohnfläche [m²]	128	142	91	100	130	113		*	107	110
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser										
Anzahl	2	2	22	21	5	8	*	1	29	32
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	*	967.523	560.811	1.671.560	1.714.475		*	1.086.372	1.131.651
Minimum	*	*	250.000	145.000	650.000	500.000		*	250.000	145.000
Maximum	*	*	3.500.000	1.500.000	3.827.800	6.300.000		*	3.827.800	7.400.000
Ø ber. Fläche [m²]	*	*	561	542	1.187	823		*	703	915
Ø BRW [€/m²]	*	*	278	239	225	309		*	261	269
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe										
Anzahl	1	1	11	14	2	7	*	1	14	23
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	1.885	1.512	*	2.921		*	1.905	1.985
Minimum	*	*	1.500	483	*	1.838		*	735	483
Maximum	*	*	2.409	2.991	*	4.512		*	3.127	4.512
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	*	*	397	304	*	547		*	558	672

Abbildung 59 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Objektzustand

5.1.2 Saale-Holzland-Kreis

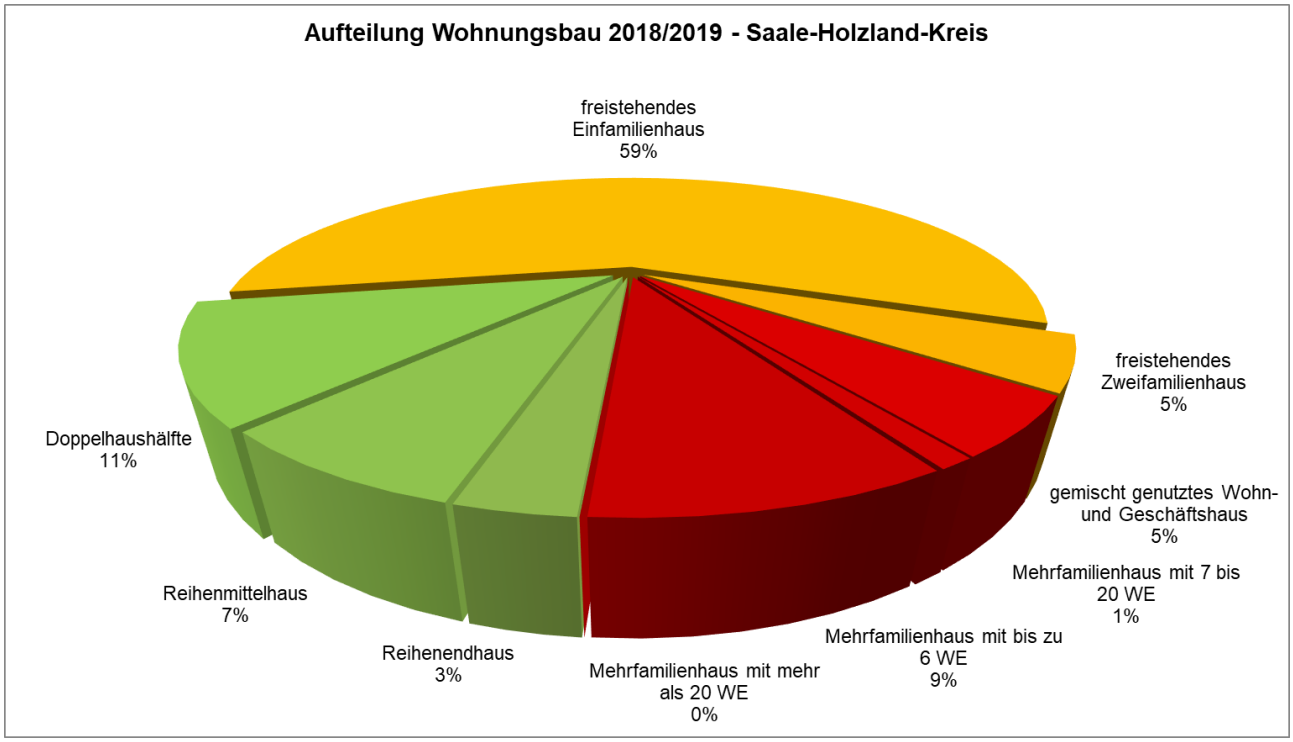


Abbildung 60 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; prozentuale Verteilung der Gebäudeart

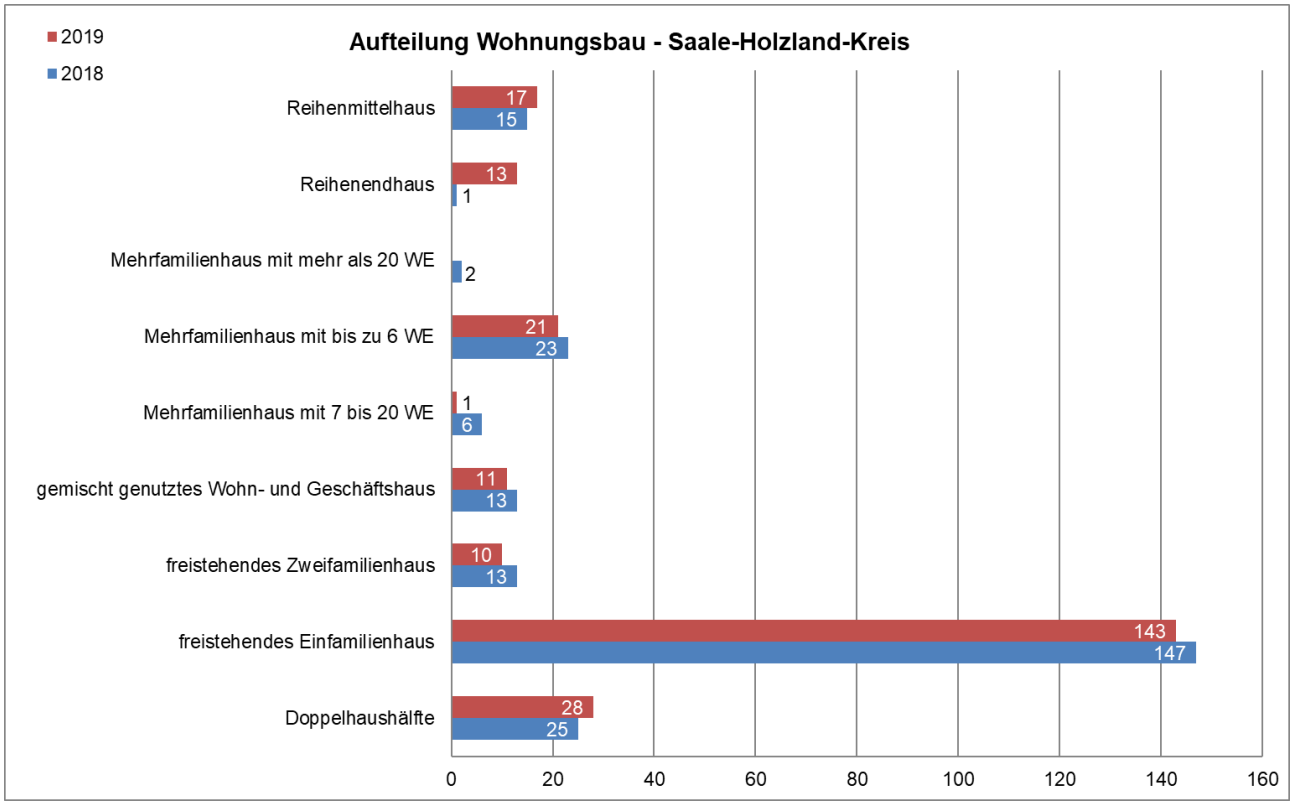


Abbildung 61 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Gebäudeart

Aufteilung nach Baujahresklassen

Saale-Holzland-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	92	85	27	37	36	30	5	1	160	153	-4
Ø ber. Kaufpreis [€]	109.467	124.665	130.747	147.720	245.650	255.269	225.082	*	147.312	157.191	7
Minimum	10.000	12.000	10.000	10.000	100.000	25.000	75.000	*	10.000	10.000	
Maximum	393.095	505.515	300.000	365.000	385.000	475.000	307.890	*	393.095	505.515	
Ø ber. Fläche [m²]	1.063	1.219	898	853	798	799	533	*	959	1.044	9
Ø BRW [€/m²]	27	38	35	44	46	71	71	*	34	46	36
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	41	30	9	11	23	18	4	1	77	60	-22
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	947	880	1.383	1.235	1.887	1.880	2.228	*	1.345	1.279	-5
Minimum	68	138	688	660	661	1.058	1.503	*	68	138	
Maximum	2.364	1.805	1.952	1.923	3.876	2.704	2.524	*	3.876	2.936	
Ø Wohnfläche [m²]	155	159	102	133	149	141	120	*	145	148	2
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	21	36	16	15	4	6	*	1	41	58	41
Ø ber. Kaufpreis [€]	77.190	108.739	134.830	127.104	222.000	208.667		*	113.812	128.115	13
Minimum	12.500	10.000	20.000	30.000	170.000	85.000		*	12.500	10.000	
Maximum	190.000	358.000	216.435	231.000	272.000	300.000		*	272.000	358.000	
Ø ber. Fläche [m²]	488	516	814	493	409	402		*	608	497	-18
Ø BRW [€/m²]	36	49	35	42	50	83		*	37	52	40
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	8	16	13	8	4	4	*	1	25	29	16
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	806	879	1.376	1.276	1.785	1.581		*	1.259	1.151	-9
Minimum	200	175	167	372	1.172	612		*	167	175	
Maximum	1.477	2.775	1.850	1.878	2.123	2.343		*	2.123	2.775	
Ø Wohnfläche [m²]	121	158	107	124	126	120		*	115	142	24
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	32	30	9	3	2	*	1	*	44	33	-25
Ø ber. Kaufpreis [€]	137.930	151.900	332.778	225.000	*		*		418.197	158.545	-62
Minimum	12.000	20.000	50.000	150.000	*		*		12.000	20.000	
Maximum	330.000	470.000	970.000	340.000	*		*		9.311.931	470.000	
Ø ber. Fläche [m²]	680	613	1.817	921	*		*		987	641	-35
Ø BRW [€/m²]	40	68	27	17	*		*		37	63	71
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe											
Anzahl	12	11	3	*	1	*	*	*	16	11	-31
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	561	686	648		*				605	686	13
Minimum	221	372	283		*				221	372	
Maximum	1.429	1.152	1.000		*				1.429	1.152	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	364	281	264		*				373	281	-25

Abbildung 62 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Baujahresklassen

Aufteilung nach BRW-Klassen

Saale-Holzland-Kreis										
BRW-Klassen	bis 29 €/m²		30 €/m² - 59 €/m²		60 €/m² - 99 €/m²		ab 100 €/m²		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser										
Anzahl	81	63	61	50	16	28	2	12	160	153
Ø ber. Kaufpreis [€]	110.729	122.429	162.804	132.123	256.581	211.884	282.298	316.527	147.312	157.191
Minimum	10.000	10.000	10.500	25.000	160.000	12.000	256.705	150.000	10.000	10.000
Maximum	375.000	315.000	385.000	300.000	393.095	505.515	307.890	475.000	393.095	505.515
Ø ber. Fläche [m²]	1.142	1.083	813	1.112	635	1.051	571	538	959	1.044
Ø BRW [€/m²]	19	20	41	46	71	73	119	123	34	46
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe										
Anzahl	38	21	26	20	11	10	2	9	77	60
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.028	983	1.535	1.136	1.789	1.448	2.473	2.102	1.345	1.279
Minimum	68	138	661	454	752	660	2.422	1.278	68	138
Maximum	2.148	2.072	3.876	1.923	2.285	2.655	2.524	2.936	3.876	2.936
Ø Wohnfläche [m²]	148	169	141	131	152	145	114	141	145	148
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser										
Anzahl	13	11	27	29	1	11	*	7	41	58
Ø ber. Kaufpreis [€]	74.850	76.416	126.712	112.485	272.000	118.591		289.071	113.812	128.115
Minimum	12.500	23.000	20.000	10.000	272.000	17.500		231.000	12.500	10.000
Maximum	216.435	170.900	223.000	349.000	272.000	229.000		358.000	272.000	358.000
Ø ber. Fläche [m²]	785	667	534	487	281	407		417	608	497
Ø BRW [€/m²]	23	21	42	44	75	67		109	37	52
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe										
Anzahl	5	3	19	16	1	5	*	5	25	29
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	900	1.255	1.308	893	2.123	661		2.403	1.259	1.151
Minimum	167	372	200	296	2.123	175		1.817	167	175
Maximum	1.683	1.749	1.922	1.878	2.123	1.207		2.775	2.123	2.775
Ø Wohnfläche [m²]	113	93	114	150	126	162		126	115	142
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser										
Anzahl	13	3	30	9	1	20	*	1	44	33
Ø ber. Kaufpreis [€]	929.264	225.000	206.342	79.667	130.000	183.000			418.197	158.545
Minimum	70.000	150.000	12.000	25.000	130.000	20.000			12.000	20.000
Maximum	9.311.931	340.000	970.000	190.000	130.000	470.000			9.311.931	470.000
Ø ber. Fläche [m²]	2.004	921	564	1.219	480	302			987	641
Ø BRW [€/m²]	22	17	42	48	66	75			37	63
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe										
Anzahl	7	*	9	3	1	8	*	*	16	11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	738		505	649	299	700			605	686
Minimum	221		265	372	299	500			221	372
Maximum	1.429		1.008	800	299	1.152			1.429	1.152
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	363		357	222	435	303			373	281

Abbildung 63 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; BRW-Klassen

Aufteilung nach Lageklassen

Saale-Holzland-Kreis												
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	*	1	6	19	150	119	4	14	*	*	160	153
Ø ber. Kaufpreis [€]		*	105.556	114.486	147.713	154.409	194.899	237.452			147.312	157.191
Minimum		*	10.056	17.000	10.000	10.000	25.000	100.000			10.000	10.000
Maximum		*	334.282	280.000	393.095	505.515	307.890	368.000			393.095	505.515
Ø ber. Fläche [m²]		*	1.574	900	945	1.095	567	664			959	1.044
Ø BRW [€/m²]		*	15	26	33	45	85	85			34	46
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	2	10	72	44	3	6	*	*	77	60
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			243	793	1.360	1.342	1.741	1.633			1.345	1.279
Minimum			68	179	260	138	278	1.000			68	138
Maximum			417	1.897	3.876	2.936	2.524	2.704			3.876	2.936
Ø Wohnfläche [m²]			219	154	145	148	106	144			145	148
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	*	*	*	7	38	48	3	3	*	*	41	58
Ø ber. Kaufpreis [€]				66.571	110.271	125.378	158.667	315.500			113.812	128.115
Minimum				22.000	12.500	10.000	30.000	231.000			12.500	10.000
Maximum				108.000	272.000	349.000	223.000	358.000			272.000	358.000
Ø ber. Fläche [m²]				401	625	511	385	496			608	497
Ø BRW [€/m²]				32	37	51	42	122			37	52
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	*	2	23	24	2	3	*	*	25	29
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					1.201	1.026	*	2.454			1.259	1.151
Minimum					167	175	*	1.817			167	175
Maximum					2.123	2.343	*	2.775			2.123	2.775
Ø Wohnfläche [m²]					114	148	*	126			115	142
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	*	*	3	5	40	24	1	4	*	*	44	33
Ø ber. Kaufpreis [€]			346.167	128.000	431.054	171.708	*	117.750			418.197	158.545
Minimum			88.500	45.000	12.000	21.500	*	20.000			12.000	20.000
Maximum			750.000	190.000	9.311.931	470.000	*	189.000			9.311.931	470.000
Ø ber. Fläche [m²]			2.252	625	886	710	*	249			987	641
Ø BRW [€/m²]			19	37	39	66	*	80			37	63
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	*	*	*	1	15	8	1	2	*	*	16	11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*	579	705	*	*			605	686
Minimum				*	221	372	*	*			221	372
Maximum				*	1.429	1.152	*	*			1.429	1.152
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]				*	390	296	*	*			373	281

Abbildung 64 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebiete

Saale-Holzland-Kreis												
Bodenpreisindexgebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	23	20	10	5	21	19	94	94	12	15	160	153
Ø ber. Kaufpreis [€]	158.866	186.275	236.080	234.666	134.958	109.064	124.906	132.845	248.333	306.117	147.312	157.191
Minimum	38.000	12.000	80.000	90.000	10.000	25.000	10.000	10.000	140.000	144.000	10.000	10.000
Maximum	393.095	365.000	310.000	290.000	300.000	210.000	385.000	505.515	319.000	475.000	393.095	505.515
Ø ber. Fläche [m²]	866	975	677	573	791	1.051	1.089	1.149	639	627	959	1.044
Ø BRW [€/m²]	40	65	77	91	37	47	24	31	59	96	34	46
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	6	2	16	9	8	3	38	35	9	11	77	60
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.965	1.491	1.382	1.246	1.289	1.251	1.129	1.024	1.831	2.088	1.345	1.279
Minimum	1.176	660	272	478	752	1.000	68	138	661	1.278	68	138
Maximum	2.524	2.322	2.364	1.923	2.464	1.440	3.876	2.200	2.417	2.936	3.876	2.936
Ø Wohnfläche [m²]	139	129	134	154	148	120	149	153	152	140	145	148
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	20	20	*	4	9	13	11	18	1	3	41	58
Ø ber. Kaufpreis [€]	122.122	122.954		258.125	69.444	76.590	120.623	116.578	272.000	281.667	113.812	128.115
Minimum	20.000	17.500		85.000	15.000	10.000	12.500	30.000	272.000	250.000	12.500	10.000
Maximum	216.435	230.000		358.000	170.000	165.000	223.000	349.000	272.000	300.000	272.000	358.000
Ø ber. Fläche [m²]	506	423		332	315	334	1.062	752	281	396	608	497
Ø BRW [€/m²]	39	53		103	34	44	33	38	75	100	37	52
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	14	13	*	3	4	2	6	9	1	2	25	29
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.073	833		2.203	1.278	*	1.535	956	*	*	1.259	1.151
Minimum	167	175		1.063	423	*	1.071	296	*	*	167	175
Maximum	1.850	1.878		2.775	1.756	*	1.922	1.817	*	*	2.123	2.775
Ø Wohnfläche [m²]	116	149		113	112	*	112	154	*	*	115	142
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	14	12	*	*	22	15	7	5	1	1	44	33
Ø ber. Kaufpreis [€]	172.493	172.500			219.493	129.000	263.571	235.000	*	*	418.197	158.545
Minimum	12.000	21.500			25.000	20.000	100.000	30.000	*	*	12.000	20.000
Maximum	820.000	455.000			970.000	280.000	750.000	470.000	*	*	9.311.931	470.000
Ø ber. Fläche [m²]	316	219			857	451	2.302	1.820	*	*	987	641
Ø BRW [€/m²]	40	75			41	66	22	32	*	*	37	63
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	6	6	*	*	6	5	4	*	*	*	16	11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	664	772			586	583	547				605	686
Minimum	265	517			299	372	221				221	372
Maximum	1.429	1.152			1.000	800	1.021				1.429	1.152
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	331	273			320	290	515				373	281

Abbildung 65 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Bodenpreisindexgebiete

Aufteilung nach Wertebereiche

Saale-Holzland-Kreis												
Wertebereich	1		2		3		5		6		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	29	27	27	12	55	62	29	28	20	24	160	153
Ø ber. Kaufpreis [€]	203.403	217.142	170.039	187.005	152.400	143.805	90.640	120.123	103.484	152.667	147.312	157.191
Minimum	10.500	60.000	10.000	50.000	18.000	10.000	10.056	22.500	13.000	18.000	10.000	10.000
Maximum	385.000	505.515	334.282	368.000	393.095	365.000	375.000	280.000	250.000	380.000	393.095	505.515
Ø ber. Fläche [m²]	785	1.019	1.061	1.506	762	963	1.322	1.000	1.088	1.101	959	1.044
Ø BRW [€/m²]	53	83	28	54	40	49	17	19	20	25	34	46
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	20	15	13	4	26	21	9	9	9	11	77	60
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.893	1.548	1.546	1.389	1.228	1.237	724	1.117	800	1.086	1.345	1.279
Minimum	688	478	278	479	260	138	68	168	401	179	68	138
Maximum	3.876	2.936	2.417	2.704	2.285	1.923	1.275	1.897	2.004	2.655	3.876	2.936
Ø Wohnfläche [m²]	122	140	136	130	163	138	132	187	172	153	145	148
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	14	22	10	9	17	20	*	5	*	2	41	58
Ø ber. Kaufpreis [€]	109.160	171.159	133.400	121.111	106.120	105.024		78.435		*	113.812	128.115
Minimum	20.000	22.000	15.000	10.000	12.500	17.500		23.000		*	12.500	10.000
Maximum	223.000	358.000	272.000	300.000	216.435	232.000		150.000		*	272.000	358.000
Ø ber. Fläche [m²]	460	430	431	611	834	499		713		*	608	497
Ø BRW [€/m²]	40	70	37	41	34	48		19		*	37	52
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	10	11	7	6	8	10	*	1	*	1	25	29
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.238	1.635	1.392	723	1.168	903		*		*	1.259	1.151
Minimum	167	211	423	357	583	175		*		*	167	175
Maximum	1.922	2.775	2.123	1.053	1.810	1.749		*		*	2.123	2.775
Ø Wohnfläche [m²]	102	130	133	184	114	141		*		*	115	142
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	17	10	6	1	18	18	3	2	*	2	44	33
Ø ber. Kaufpreis [€]	815.343	237.200	179.974	*	160.833	116.833	188.333	*		*	418.197	158.545
Minimum	34.000	95.000	50.000	*	12.000	20.000	100.000	*		*	12.000	20.000
Maximum	9.311.931	470.000	250.000	*	860.000	280.000	315.000	*		*	9.311.931	470.000
Ø ber. Fläche [m²]	971	455	1.268	*	740	337	2.000	*		*	987	641
Ø BRW [€/m²]	37	83	38	*	40	62	20	*		*	37	63
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	9	6	1	*	5	5	1	*	*	*	16	11
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	644	772	*		592	583	*				605	686
Minimum	265	517	*		221	372	*				221	372
Maximum	1.429	1.152	*		1.021	800	*				1.429	1.152
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	337	273	*		461	290	*				373	281

Abbildung 66 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Wertebereiche

5.1.3 Saale-Orla-Kreis

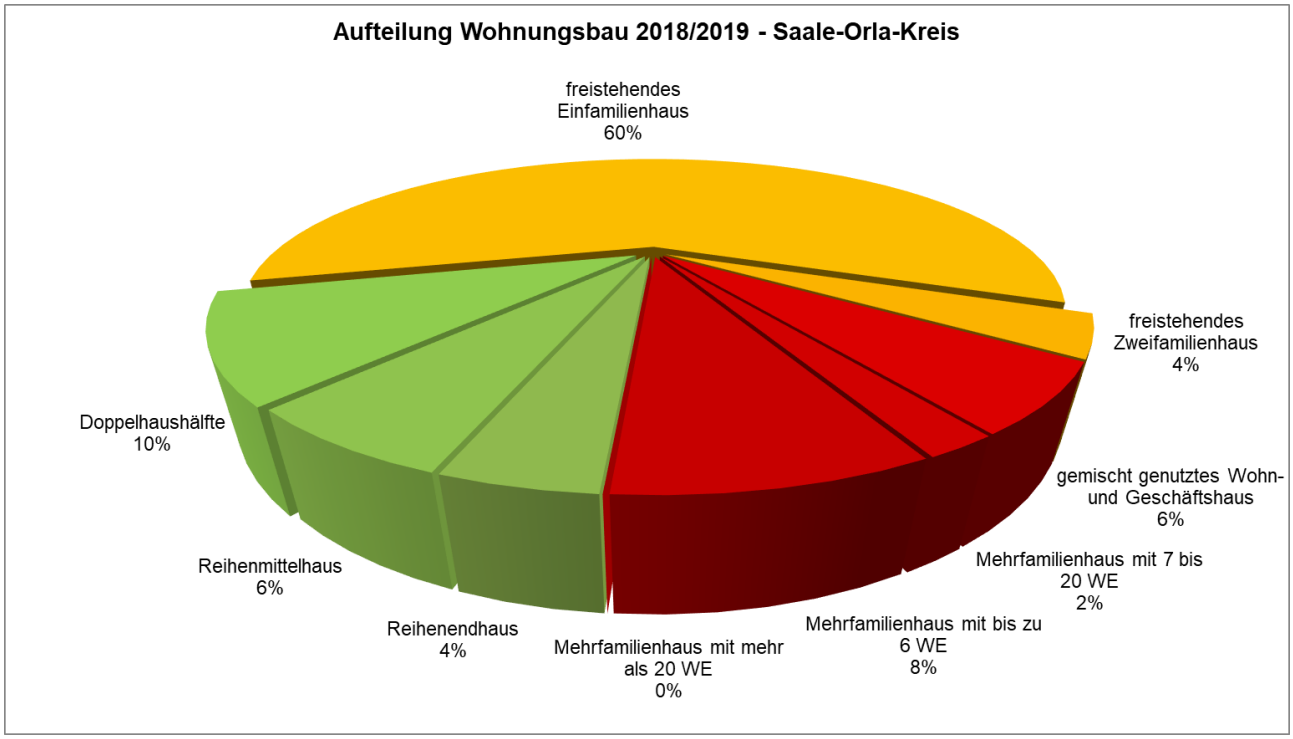


Abbildung 67 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; prozentuale Verteilung der Gebäudeart

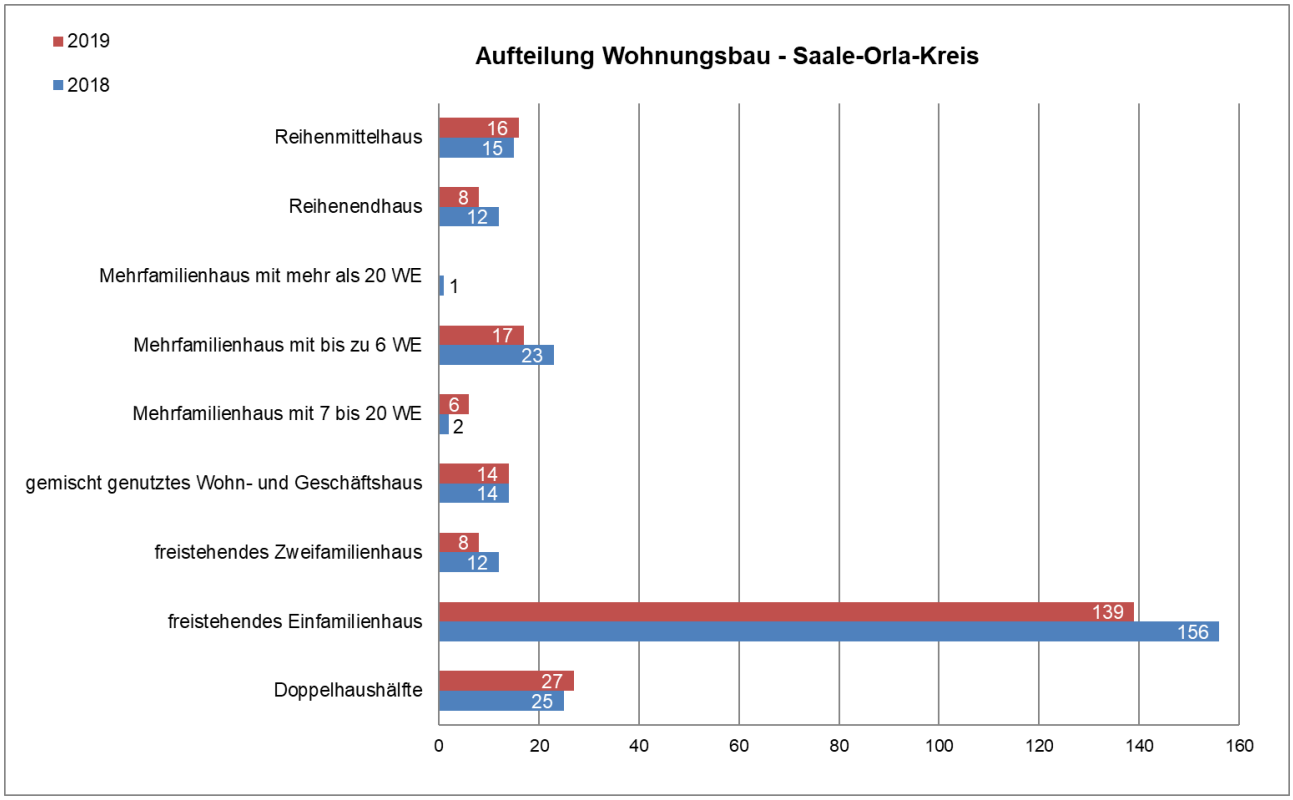


Abbildung 68 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Gebäudeart

Aufteilung nach Baujahrklasse

Saale-Orla-Kreis											
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser											
Anzahl	101	105	50	35	16	8	1	*	168	148	-12 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€]	71.959	75.390	106.259	114.011	196.835	233.375	*		95.388	93.063	-2 →
Minimum	10.000	8.793	10.000	17.900	85.000	140.000	*		10.000	8.793	
Maximum	282.855	650.000	225.000	345.000	369.768	482.000	*		369.768	650.000	
Ø ber. Fläche [m²]	919	941	871	931	639	659	*		877	924	5 →
Ø BRW [€/m²]	15	20	16	21	36	35	*		18	21	17 ↗
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	35	41	18	12	9	5	*	*	63	58	-8 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	808	698	907	983	1.643	1.543			979	829	-15 ↘
Minimum	188	192	233	220	1.100	1.208			188	192	
Maximum	1.960	2.446	2.029	1.785	2.295	1.942			2.295	2.446	
Ø Wohnfläche [m²]	150	148	133	133	117	165			140	146	4 →
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser											
Anzahl	39	36	11	13	2	2	*	*	52	51	-2 →
Ø ber. Kaufpreis [€]	75.300	78.281	94.482	99.308	*	*			82.548	85.468	4 →
Minimum	12.000	10.000	31.000	30.000	*	*			12.000	10.000	
Maximum	340.000	185.000	244.000	189.000	*	*			340.000	189.000	
Ø ber. Fläche [m²]	452	445	512	540	*	*			467	459	-2 →
Ø BRW [€/m²]	25	32	30	32	*	*			27	32	19 ↗
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe											
Anzahl	20	20	4	6	2	2	*	*	26	28	8 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	784	675	773	1.034	*	*			814	779	-4 →
Minimum	322	208	664	956	*	*			322	208	
Maximum	1.192	1.708	939	1.150	*	*			1.251	1.708	
Ø Wohnfläche [m²]	112	135	94	117	*	*			110	130	18 ↗
Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser											
Anzahl	35	30	3	4	2	3	*	*	40	37	-7 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€]	115.877	193.415	183.782	167.250	290.000	771.667			129.676	237.472	83 ↑
Minimum	12.000	13.000	38.000	69.000	260.000	375.000			12.000	13.000	
Maximum	463.000	850.000	390.000	350.000	320.000	1.400.000			463.000	1.400.000	
Ø ber. Fläche [m²]	725	1.010	2.634	1.458	1.439	1.292			904	1.081	20 ↗
Ø BRW [€/m²]	33	39	18	18	38	43			32	37	18 ↗
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe											
Anzahl	11	7	1	1	1	1	*	*	13	9	-31 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	466	619	*	*	*	*			486	615	27 ↗
Minimum	94	264	*	*	*	*			94	264	
Maximum	1.133	872	*	*	*	*			1.133	872	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	307	238	*	*	*	*			324	348	7 ↗

Abbildung 69 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Baujahresklassen

Aufteilung nach BRW-Klasse

Saale-Orla-Kreis										
BRW-Klassen	bis 14 €/m²		15 €/m² - 24 €/m²		25 €/m² - 44 €/m²		ab 45 €/m²		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser										
Anzahl	79	45	53	64	27	32	9	7	168	148
Ø ber. Kaufpreis [€]	76.190	69.604	96.218	80.534	111.025	124.281	212.111	215.714	95.388	93.063
Minimum	10.000	8.793	12.000	18.000	30.000	14.000	131.000	95.000	10.000	8.793
Maximum	369.768	345.000	282.855	270.000	225.000	650.000	300.000	482.000	369.768	650.000
Ø ber. Fläche [m²]	997	1.024	759	898	799	865	745	778	877	924
Ø BRW [€/m²]	9	11	18	19	31	31	56	52	18	21
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe										
Anzahl	25	15	21	25	10	14	7	4	63	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	713	525	959	853	1.071	936	1.856	1.454	979	829
Minimum	188	200	400	192	335	267	1.100	1.208	188	192
Maximum	1.828	1.489	2.029	1.785	1.960	2.446	2.295	1.942	2.295	2.446
Ø Wohnfläche [m²]	151	152	137	132	139	157	111	176	140	146
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser										
Anzahl	6	3	13	14	31	21	2	13	52	51
Ø ber. Kaufpreis [€]	113.151	45.333	59.240	64.411	83.403	100.100	129.000	93.769	82.548	85.468
Minimum	15.905	26.000	12.000	10.000	12.000	30.000	113.000	25.000	12.000	10.000
Maximum	340.000	70.000	140.000	125.000	244.000	185.000	145.000	189.000	340.000	189.000
Ø ber. Fläche [m²]	901	347	475	402	394	543	255	409	467	459
Ø BRW [€/m²]	9	13	18	21	31	32	65	49	27	32
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe										
Anzahl	1	2	7	10	17	11	1	5	26	28
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*	590	634	858	807	*	1.070	814	779
Minimum	*	*	322	250	600	350	*	809	322	208
Maximum	*	*	927	1.150	1.143	1.708	*	1.596	1.251	1.708
Ø Wohnfläche [m²]	*	*	126	121	104	144	*	125	110	130
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser										
Anzahl	3	4	9	5	22	11	6	17	40	37
Ø ber. Kaufpreis [€]	98.782	71.250	100.465	261.150	142.250	176.136	142.833	309.306	129.676	237.472
Minimum	28.000	15.000	21.682	35.148	12.000	35.000	59.000	13.000	12.000	13.000
Maximum	145.000	180.000	390.000	375.000	463.000	850.000	220.000	1.400.000	463.000	1.400.000
Ø ber. Fläche [m²]	3.040	1.021	866	1.094	779	2.070	350	451	904	1.081
Ø BRW [€/m²]	10	11	20	19	34	33	50	52	32	37
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe										
Anzahl	1	*	2	2	9	3	1	4	13	9
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		*	*	571	647	*	529	486	615
Minimum	*		*	*	311	432	*	264	94	264
Maximum	*		*	*	1.133	766	*	656	1.133	872
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	*		*	*	297	246	*	393	324	348

Abbildung 70 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; BRW-Klassen

Aufteilung nach Lageklasse

Saale-Orla-Kreis												
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	*	1	5	21	147	92	16	34	*	*	168	148
Ø ber. Kaufpreis [€]		*	56.362	75.913	91.079	87.131	147.176	120.151			95.388	93.063
Minimum		*	20.000	8.793	10.000	10.000	19.809	22.000			10.000	8.793
Maximum		*	110.000	345.000	369.768	650.000	300.000	482.000			369.768	650.000
Ø ber. Fläche [m²]		*	1.037	946	888	908	725	961			877	924
Ø BRW [€/m²]		*	15	13	16	20	40	29			18	21
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	2	5	55	36	6	17	*	*	63	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	535	916	805	1.709	968			979	829
Minimum			*	224	233	200	982	192			188	192
Maximum			*	1.489	2.194	2.446	2.295	1.942			2.295	2.446
Ø Wohnfläche [m²]			*	112	141	153	115	143			140	146
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	*	*	6	4	39	27	7	20	*	*	52	51
Ø ber. Kaufpreis [€]			86.500	90.813	80.360	82.059	91.354	89.000			82.548	85.468
Minimum			40.000	26.000	12.000	12.000	50.000	10.000			12.000	10.000
Maximum			158.000	157.500	340.000	185.000	145.000	189.000			340.000	189.000
Ø ber. Fläche [m²]			440	315	495	499	339	432			467	459
Ø BRW [€/m²]			30	23	24	28	40	39			27	32
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	*	*	3	2	19	17	4	9	*	*	26	28
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			797	*	788	695	950	1.031			814	779
Minimum			677	*	322	250	610	730			322	208
Maximum			892	*	1.192	1.708	1.251	1.596			1.251	1.708
Ø Wohnfläche [m²]			134	*	110	138	94	115			110	130
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	*	1	2	5	37	16	1	15	*	*	40	37
Ø ber. Kaufpreis [€]		*	*	116.150	134.244	153.656	*	378.480			129.676	237.472
Minimum		*	*	15.000	12.000	20.000	*	13.000			12.000	13.000
Maximum		*	*	255.000	463.000	368.000	*	1.400.000			463.000	1.400.000
Ø ber. Fläche [m²]		*	*	597	956	639	*	1.734			904	1.081
Ø BRW [€/m²]		*	*	24	31	34	*	47			32	37
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	*	*	1	1	11	5	1	3	*	*	13	9
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	503	562	*	618			486	615
Minimum			*	*	94	264	*	597			94	264
Maximum			*	*	1.133	766	*	656			1.133	872
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]			*	*	332	311	*	438			324	348

Abbildung 71 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebiete

Saale-Orla-Kreis												
Bodenpreisindexgebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser												
Anzahl	25	18	9	2	18	12	115	113	1	3	168	148
Ø ber. Kaufpreis [€]	111.820	126.528	212.111	*	63.373	107.750	86.956	78.220	*	235.667	95.388	93.063
Minimum	20.000	36.000	131.000	*	12.000	18.000	10.000	8.793	*	187.000	10.000	8.793
Maximum	225.000	220.000	300.000	*	150.000	650.000	369.768	345.000	*	320.000	369.768	650.000
Ø ber. Fläche [m²]	742	737	745	*	571	619	967	986	*	1.016	877	924
Ø BRW [€/m²]	27	33	56	*	23	24	12	18	*	42	18	21
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	7	1	11	8	4	6	41	41	*	2	63	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.856	*	1.056	932	937	1.091	813	721		*	979	829
Minimum	1.100	*	188	641	823	267	233	192		*	188	192
Maximum	2.295	*	1.960	1.284	1.085	2.446	2.029	1.750		*	2.295	2.446
Ø Wohnfläche [m²]	111	*	134	141	119	153	148	142		*	140	146
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser												
Anzahl	27	25	*	*	11	9	12	17	2	*	52	51
Ø ber. Kaufpreis [€]	68.518	97.224			88.000	84.583	101.377	68.647	*		82.548	85.468
Minimum	12.000	26.000			15.000	25.000	15.905	10.000	*		12.000	10.000
Maximum	171.500	185.000			244.000	189.000	340.000	140.000	*		340.000	189.000
Ø ber. Fläche [m²]	439	524			310	294	712	449	*		467	459
Ø BRW [€/m²]	29	37			29	37	14	22	*		27	32
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe												
Anzahl	15	12	*	*	6	5	4	11	1	*	26	28
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	809	925			749	540	818	729	*		814	779
Minimum	471	208			322	350	510	250	*		322	208
Maximum	1.143	1.708			1.051	956	1.192	1.150	*		1.251	1.708
Ø Wohnfläche [m²]	99	120			127	182	127	117	*		110	130
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser												
Anzahl	16	9	*	*	18	21	5	7	1	*	40	37
Ø ber. Kaufpreis [€]	141.459	166.556			132.316	258.498	56.400	265.571			129.676	237.472
Minimum	12.000	45.000			21.682	13.000	28.000	15.000			12.000	13.000
Maximum	463.000	725.000			330.000	1.400.000	145.000	850.000			463.000	1.400.000
Ø ber. Fläche [m²]	1.184	480			504	553	1.339	3.438			904	1.081
Ø BRW [€/m²]	30	43			37	41	17	19			32	37
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe												
Anzahl	6	3	*	*	6	5	*	1	1	*	13	9
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	493	487			399	694					486	615
Minimum	94	264			311	597					94	264
Maximum	1.133	766			470	872					1.133	872
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	293	244			363	369					324	348

Abbildung 72 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Bodenpreisindexgebiete

Aufteilung nach Wertebereich

Saale-Orla-Kreis						
Wertebereich	4		7		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser						
Anzahl	72	65	96	83	168	148
Ø ber. Kaufpreis [€]	106.172	100.272	87.300	87.418	95.388	93.063
Minimum	12.000	10.000	10.000	8.793	10.000	8.793
Maximum	300.000	482.000	369.768	650.000	369.768	650.000
Ø ber. Fläche [m²]	768	819	959	1.005	877	924
Ø BRW [€/m²]	24	25	14	18	18	21
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe						
Anzahl	29	26	34	32	63	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.135	968	845	717	979	829
Minimum	335	200	188	192	188	192
Maximum	2.295	1.942	2.273	2.446	2.295	2.446
Ø Wohnfläche [m²]	136	143	143	149	140	146
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser						
Anzahl	40	40	12	11	52	51
Ø ber. Kaufpreis [€]	82.792	94.396	81.735	53.000	82.548	85.468
Minimum	12.000	25.000	12.000	10.000	12.000	10.000
Maximum	340.000	189.000	244.000	125.000	340.000	189.000
Ø ber. Fläche [m²]	481	494	423	332	467	459
Ø BRW [€/m²]	28	35	23	22	27	32
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe						
Anzahl	19	22	7	6	26	28
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	810	805	826	686	814	779
Minimum	322	250	510	208	322	208
Maximum	1.251	1.708	1.192	1.049	1.251	1.708
Ø Wohnfläche [m²]	111	134	107	114	110	130
Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser						
Anzahl	32	27	8	10	40	37
Ø ber. Kaufpreis [€]	123.563	268.661	154.125	153.260	129.676	237.472
Minimum	12.000	25.000	28.000	13.000	12.000	13.000
Maximum	463.000	1.400.000	390.000	540.000	463.000	1.400.000
Ø ber. Fläche [m²]	842	1.030	1.150	1.220	904	1.081
Ø BRW [€/m²]	33	42	25	24	32	37
davon Kauffälle mit Wohn-/Nutzflächenangabe						
Anzahl	10	6	3	3	13	9
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	420	577	705	692	486	615
Minimum	94	264	470	600	94	264
Maximum	1.133	766	967	872	1.133	872
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	338	233	276	579	324	348

Abbildung 73 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Wertebereiche

5.2 Gewerbliche Grundstücke

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

Katasterbereich Pößneck									
Gebäude	kreisfreie Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude									
Anzahl	5	3	-40 ↓	2	7	250 ↑	9	1	-89 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€]	8.198.419	9.080.533	11 ↗	*	157.143	k.A.	323.763	*	k.A.
Minimum	92.095	1.500.000		*	40.000		48.000	*	
Maximum	20.000.000	19.941.600		*	385.000		1.431.597	*	
Ø ber. Fläche [m²]	19.335	2.344	-88 ↓	*	1.142	k.A.	10.026	*	k.A.
Ø BRW [€/m²]	328	782	138 ↑	*	42	k.A.	22	*	k.A.
Gewerbe- und Industriegebäude									
Anzahl	9	4	-56 ↓	15	21	40 ↑	22	25	14 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.734.444	11.122.000	541 ↑	220.595	1.578.404	616 ↑	821.277	267.820	-67 ↓
Minimum	285.000	448.000		13.000	6.000		12.000	17.250	
Maximum	3.800.000	29.300.000		820.000	18.650.000		13.500.000	1.550.000	
Ø ber. Fläche [m²]	8.269	39.270	375 ↑	4.105	10.093	146 ↑	18.321	6.429	-65 ↓
Ø BRW [€/m²]	69	95	37 ↑	27	32	18 ↗	18	20	10 ↗
Handel / Einkaufsmärkte									
Anzahl	2	3	50 ↑	9	3	-67 ↓	3	7	133 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	2.744.933	k.A.	1.162.000	3.180.000	174 ↑	1.312.307	1.286.593	-2 →
Minimum	*	149.800		145.000	160.000		260.000	28.000	
Maximum	*	5.300.000		5.735.000	8.900.000		2.700.000	3.478.427	
Ø ber. Fläche [m²]	*	19.227	k.A.	9.157	11.752	28 ↗	4.667	4.035	-14 ↘
Ø BRW [€/m²]	*	162	k.A.	44	48	9 ↗	30	27	-10 ↘
Hotel-, Vergnügungs- und Gaststättengebäude									
Anzahl	*	*	k.A.	3	*	k.A.	2	4	100 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€]			k.A.	144.652		k.A.	*	537.050	k.A.
Minimum				5.000			*	118.200	
Maximum				268.957			*	750.000	
Ø ber. Fläche [m²]			k.A.	8.688		k.A.	*	68.956	k.A.
Ø BRW [€/m²]			k.A.	22		k.A.	*	16	k.A.
Gesamt									
Anzahl	16	10	-37 ↓	29	31	7 ↗	36	37	3 →
Ø ber. Kaufpreis [€]	4.125.756	7.996.440	94 ↑	500.375	1.412.467	182 ↑	698.163	482.834	-31 ↓
Minimum	92.095	149.800		5.000	6.000		12.000	15.000	
Maximum	20.000.000	29.300.000		5.735.000	18.650.000		13.500.000	3.478.427	
Ø ber. Fläche [m²]	11.584	22.179	91 ↑	6.029	8.232	37 ↑	14.165	12.571	-11 ↘
Ø BRW [€/m²]	159	321	102 ↑	33	36	11 ↗	20	22	8 ↗

Abbildung 74 Gewerbliche Grundstücke – gesamt; Verteilung nach Gebäudeart

5.3 Garagengrundstücke

Katasterbereich Pößneck									
Gebäude	kreisfreie Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Garagen									
Anzahl	1	4	300 ↑	39	31	-21 ↘	14	13	-7 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	23.500	k.A.	4.782	3.696	-23 ↘	9.021	7.210	-20 ↘
Minimum	*	3.000		600	400		1.328	1.500	
Maximum	*	65.000		25.285	37.500		40.000	37.000	
Ø ber. Fläche [m²]	*	127	k.A.	196	75	-62 ↓	435	354	-19 ↘

Abbildung 75 Garagengrundstücke – gesamt

5.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Katasterbereich Pößneck									
Gebäude	kreisfreie Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Wochenend- und Ferienhäuser									
Anzahl	4	6	50 ↑	26	21	-19 ↘	17	21	24 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€]	110.750	92.101	-17 ↘	20.495	31.779	55 ↑	39.400	38.185	-3 →
Minimum	70.000	45.000		8.000	7.500		6.000	7.000	
Maximum	170.000	219.500		82.000	107.000		190.000	100.000	
Ø ber. Fläche [m²]	1.545	2.228	44 ↑	1.196	879	-26 ↘	798	1.130	42 ↑

Abbildung 76 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke - gesamt

6 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.

6.1 Wohnungseigentum

Allgemeiner Überblick:

	Katasterbereich Pößneck								
Sondereigentum - Wohnen	Verteilung auf die Teilmärkte	kreisfreie Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
		2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
	Erstverkauf aus Neubau									
	Anzahl	45	15	-67 ↓	2	3	50 ↑	*	*	k.A.
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.579	4.032	13 ↗	*	2.436	k.A.			
	Minimum	2.042	3.502		*	1.902				
	Maximum	4.521	4.626		*	3.092				
	Ø ber. Wohnfläche [m²]	106	92	-13 ↘	*	90	k.A.			
	Erstverkauf aus Umwandlung									
	Anzahl	5	9	80 ↑	1	1	0 →	1	1	0 →
	Ø ber. Kaufpreis [€]	2.916	3.534	21 ↗	*	*	k.A.	*	*	k.A.
	Minimum	2.059	3.084		*	*		*	*	
	Maximum	3.568	4.122		*	*		*	*	
	Ø ber. Wohnfläche [m²]	76	103	36 ↑	*	*	k.A.	*	*	k.A.
	Weiterverkauf									
	Anzahl	155	170	10 ↗	70	58	-17 ↘	34	35	3 →
	Ø ber. Kaufpreis [€]	1.978	2.269	15 ↗	832	923	11 ↗	584	562	-4 →
	Minimum	836	814		146	275		111	173	
	Maximum	3.611	4.687		1.907	1.927		1.417	1.170	
	Ø ber. Wohnfläche [m²]	66	69	5 →	68	61	-10 ↘	61	58	-5 →
	Gesamt									
	Anzahl	205	194	-5 →	73	62	-15 ↘	35	36	3 →
	Ø ber. Kaufpreis [€]	2.353	2.464	5 →	883	988	12 ↗	608	584	-4 →
	Minimum	836	814		146	275		111	173	
	Maximum	4.521	4.687		2.615	3.092		1.437	1.350	
	Ø ber. Wohnfläche [m²]	75	73	-3 →	70	64	-9 ↘	64	59	-8 ↘

Abbildung 77 Wohnungseigentum – gesamt; Verteilung auf die Teilmärkte

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den nachfolgenden Teilmärkten, gruppiert nach Wohnflächen-, Lage-, BRW-, Baujahres- und Lageklassen sowie Bodenpreisindexgebieten und Wertebereichen ausgewiesen. Darüber hinaus wurde nach Erst- und Weiterverkauf unterschieden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

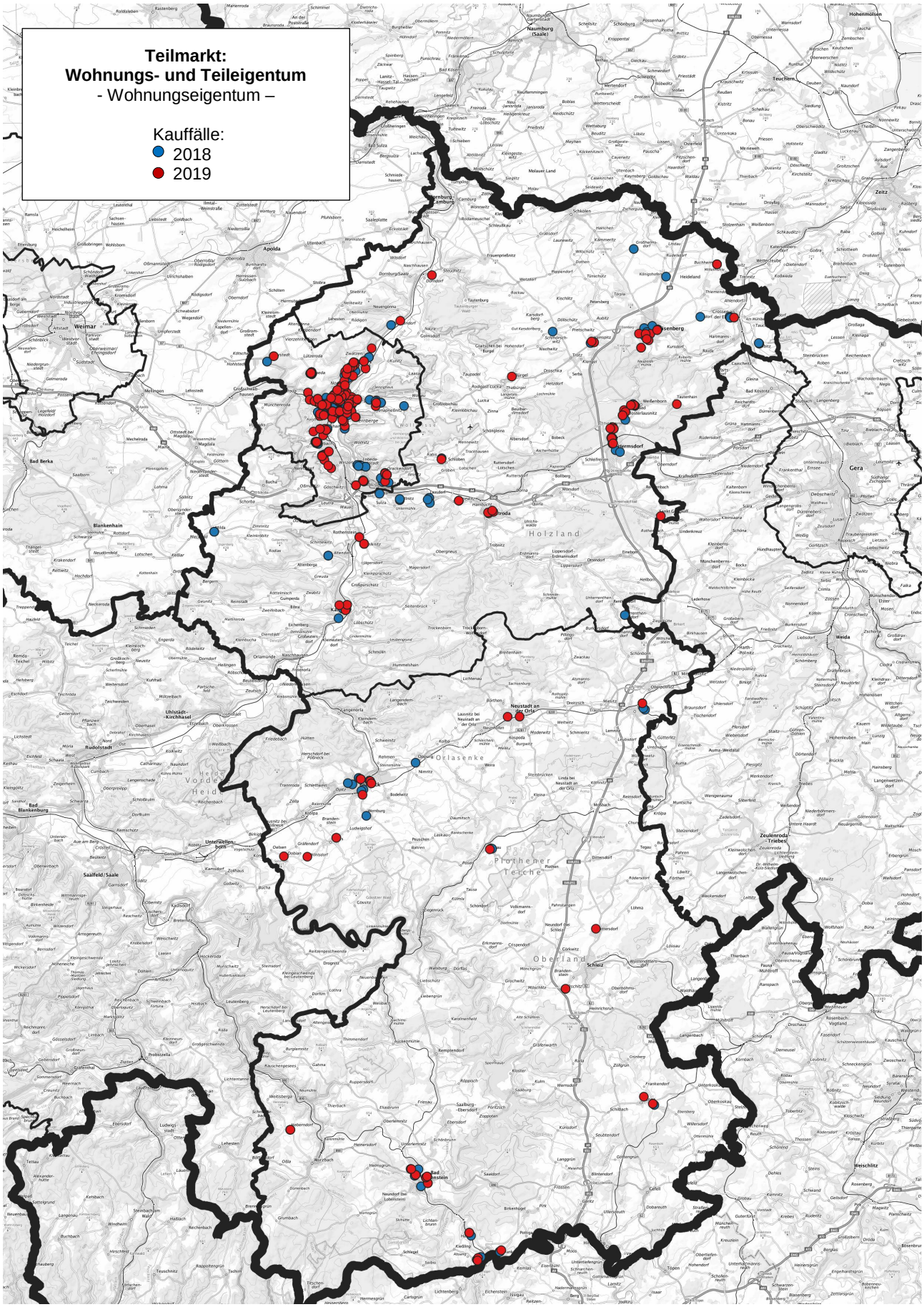


Abbildung 78 Wohnungseigentum – gesamt; Übersichtskarte

6.1.1 Kreisfreie Stadt Jena

Zusammenfassung der Teilmärkte

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

Aufteilung nach BRW-Klassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	kreisfreie Stadt Jena												
BRW-Klassen	bis 99 €/m²		100 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		300 €/m² - 399 €/m²		ab 400 €/m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnflächenklasse bis 45 m²													
Anzahl	15	*	18	7	9	14	*	1	*	*	42	22	-48 ↓
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.409		1.957	1.562	2.398	2.041		*			1.856	1.946	5 →
Minimum	904		1.355	925	1.311	948		*			904	925	
Maximum	2.287		2.943	2.069	3.277	2.667		*			3.277	3.313	
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
Anzahl	17	*	50	33	16	60	4	12	1	5	88	110	25 ↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.724		1.825	1.692	2.459	2.211	2.958	3.093	*	2.654	2.171	2.171	0 →
Minimum	1.204		1.019	814	1.917	1.082	2.240	1.811	*	1.818	1.019	814	
Maximum	3.950		3.611	3.477	4.231	4.396	3.641	4.687	*	3.385	4.231	4.687	
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
Anzahl	7	*	16	4	14	24	10	11	*	3	47	42	-11 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.359		2.418	2.671	2.474	2.995	3.740	3.517		3.600	2.856	3.144	10 ↗
Minimum	1.485		836	1.576	1.645	1.987	2.693	1.663		3.022	836	1.576	
Maximum	4.521		3.737	3.261	3.575	4.170	4.235	4.161		4.299	4.521	4.299	
Wohnflächenklasse ab 111 m²													
Anzahl	5	*	6	2	12	7	3	4	2	7	28	20	-29 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.746		2.162	*	2.705	2.526	2.967	3.180	*	3.787	2.823	3.216	14 ↗
Minimum	2.042		1.200	*	2.059	979	2.360	2.530	*	2.867	1.200	979	
Maximum	4.341		2.983	*	3.568	3.309	3.478	3.693	*	4.139	4.341	4.139	
Gesamt													
Anzahl	44	*	90	46	51	105	17	28	3	15	205	194	-5 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.493		1.979	1.845	2.510	2.388	3.419	3.280	2.772	3.372	2.353	2.464	5 →
Minimum	904		836	814	1.311	948	2.240	1.663	2.325	1.818	836	814	
Maximum	4.521		3.737	4.100	4.231	4.396	4.235	4.687	3.027	4.299	4.521	4.687	

Abbildung 79 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach BRW-Klassen

Aufteilung nach Baujahresklassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	kreisfreie Stadt Jena									
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	13	4	*	2	29	16	*	*	42	22
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.934	1.931		*	1.821	2.015			1.856	1.946
Minimum	1.311	1.423		*	904	925			904	925
Maximum	2.526	2.618		*	3.277	3.313			3.277	3.313
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	28	27	27	47	22	31	11	5	88	110
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.065	2.290	1.598	1.753	2.196	2.357	3.796	4.310	2.171	2.171
Minimum	1.435	1.181	1.167	1.082	1.019	814	2.966	3.546	1.019	814
Maximum	2.803	3.960	2.572	2.688	3.611	3.385	4.231	4.687	4.231	4.687
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	16	5	3	3	7	23	21	11	47	42
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.173	2.897	1.654	2.238	2.300	2.953	3.733	3.903	2.856	3.144
Minimum	836	2.522	1.183	1.576	1.485	1.663	2.769	3.502	836	1.576
Maximum	3.118	3.317	2.384	2.766	3.042	3.953	4.521	4.299	4.521	4.299
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl	6	6	*	1	8	10	14	3	28	20
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.271	2.810		*	2.639	3.125	3.166	4.055	2.823	3.216
Minimum	1.200	979		*	1.839	2.608	2.042	3.925	1.200	979
Maximum	3.064	4.122		*	3.568	3.693	4.341	4.139	4.341	4.139
Gesamt										
Anzahl	63	42	30	53	66	80	46	19	205	194
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.085	2.402	1.604	1.811	2.096	2.556	3.575	4.034	2.353	2.464
Minimum	836	979	1.167	948	904	814	2.042	3.502	836	814
Maximum	3.118	4.122	2.572	4.041	3.611	3.953	4.521	4.687	4.521	4.687

Abbildung 80 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen

Aufteilung nach Lageklassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	kreisfreie Stadt Jena											
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²												
Anzahl	*	*	1	2	30	12	11	8	*	*	42	22
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	1.642	1.931	2.400	1.958			1.856	1.946
Minimum			*	*	904	925	1.918	948			904	925
Maximum			*	*	2.943	2.667	3.277	3.313			3.277	3.313
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
Anzahl	*	*	10	16	44	50	34	43	*	1	88	110
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			1.670	1.649	1.904	2.332	2.663	2.157		*	2.171	2.171
Minimum			1.250	1.234	1.019	814	1.167	1.082		*	1.019	814
Maximum			2.966	3.477	2.857	4.687	4.231	3.960		*	4.231	4.687
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
Anzahl	*	*	1	2	19	26	27	13	*	1	47	42
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	2.455	3.090	3.200	3.290		*	2.856	3.144
Minimum			*	*	836	1.663	1.667	1.987		*	836	1.576
Maximum			*	*	3.737	4.170	4.521	3.953		*	4.521	4.299
Wohnflächenklasse ab 111 m²												
Anzahl	*	*	*	*	7	7	19	10	2	3	28	20
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					2.256	2.611	3.014	3.448	*	3.852	2.823	3.216
Minimum					1.200	979	1.839	2.530	*	3.377	1.200	979
Maximum					2.983	3.309	4.341	4.122	*	4.139	4.341	4.139
Gesamt												
Anzahl	*	*	12	20	100	95	91	74	2	5	205	194
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			1.681	1.752	1.955	2.509	2.864	2.509	*	3.792	2.353	2.464
Minimum			1.183	1.234	836	814	1.167	948	*	3.106	836	814
Maximum			2.966	3.477	3.737	4.687	4.521	4.122	*	4.299	4.521	4.687

Abbildung 81 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebieten:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	kreisfreie Stadt Jena											
Bodenpreisindex-gebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²												
Anzahl	22	14	3	1	3	2	*	*	14	5	42	22
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.975	2.067	2.985	*	2.229	*			1.347	1.391	1.856	1.946
Minimum	1.311	948	2.800	*	1.947	*			904	925	904	925
Maximum	2.943	2.667	3.277	*	2.627	*			1.767	1.885	3.277	3.313
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
Anzahl	65	93	10	4	10	7	*	*	3	6	88	110
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.983	2.127	2.524	2.582	3.225	3.236			1.545	1.348	2.171	2.171
Minimum	1.167	1.082	1.019	2.031	1.827	1.475			1.284	814	1.019	814
Maximum	3.641	4.396	4.231	3.259	3.950	4.687			1.755	2.140	4.231	4.687
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
Anzahl	33	28	5	6	7	8	*	*	2	*	47	42
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.772	2.933	3.385	3.365	3.083	3.717			*		2.856	3.144
Minimum	836	1.576	2.528	1.663	1.645	3.027			*		836	1.576
Maximum	4.235	4.170	4.521	4.299	4.100	4.161			*		4.521	4.299
Wohnflächenklasse ab 111 m²												
Anzahl	10	11	11	5	5	4	1	*	1	*	28	20
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.786	2.929	2.800	3.425	3.432	3.742	*		*		2.823	3.216
Minimum	1.796	979	2.059	2.867	1.839	2.708	*		*		1.200	979
Maximum	3.478	4.041	4.341	4.139	4.200	4.122	*		*		4.341	4.139
Gesamt												
Anzahl	29	16	130	146	25	21	1	*	20	11	205	194
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.825	3.185	2.244	2.336	3.107	3.380	*		1.489	1.367	2.353	2.464
Minimum	1.019	1.663	836	948	1.645	1.423	*		904	814	836	814
Maximum	4.521	4.299	4.235	4.396	4.200	4.687	*		2.769	2.140	4.521	4.687

Abbildung 82 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten

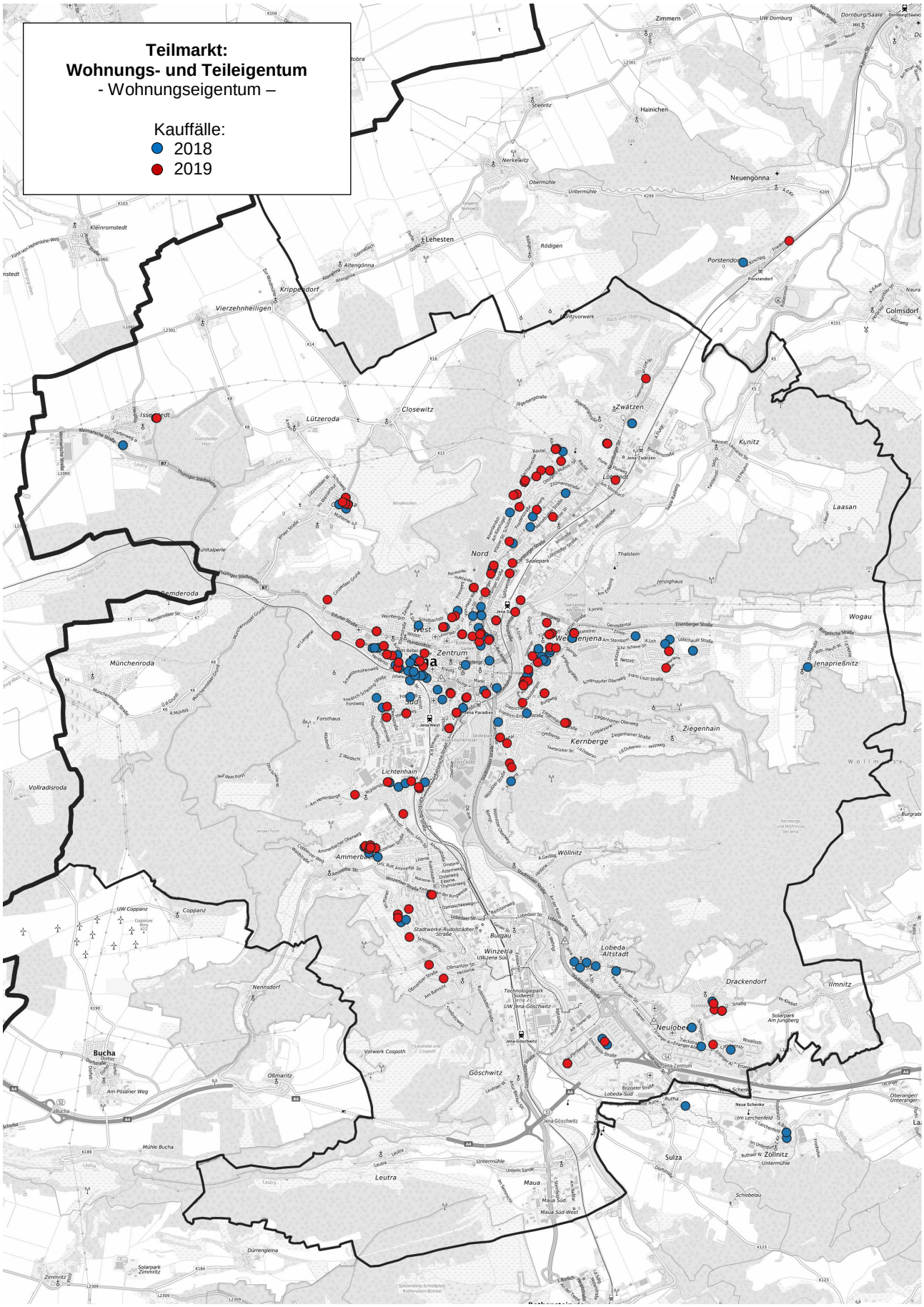


Abbildung 83 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Übersichtskarte

Teilmarkt - Erstverkauf aus Neubau

Aufteilung nach BRW-Klassen:

	kreisfreie Stadt Jena												
	BRW-Klassen	bis 99 €/m²		100 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		300 €/m² - 399 €/m²		ab 400 €/m²		Gesamt		
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
Erstverkauf aus Neubau	**Wohnflächenklasse bis 45 m²**													
	Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	k.A.
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]													
	Minimum													
	Maximum													
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
	Anzahl	8	*	*	*	1	2	2	1	*	*	11	3	-63 ↓
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.785				*	*	*	*			3.796	4.439	17 ↗
	Minimum	2.966				*	*	*	*			2.966	4.295	
	Maximum	3.950				*	*	*	*			4.231	4.626	
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
	Anzahl	5	*	3	*	3	3	9	6	*	1	20	10	-50 ↓
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.898		3.637		3.293	3.981	3.856	3.810		*	3.749	3.910	4 →
	Minimum	2.769		3.585		3.133	3.839	3.554	3.502		*	2.769	3.502	
	Maximum	4.521		3.737		3.575	4.170	4.235	4.161		*	4.521	4.299	
	Wohnflächenklasse ab 111 m²													
	Anzahl	5	*	*	*	7	*	1	*	1	2	14	2	-86 ↓
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.746				2.735		*		*	*	3.166	*	k.A.
	Minimum	2.042				2.193		*		*	*	2.042	*	
	Maximum	4.341				3.290		*		*	*	4.341	*	
	Gesamt													
	Anzahl	18	*	3	*	11	5	12	7	1	3	45	15	-67 ↓
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.806		3.637		3.023	4.127	3.785	3.926	*	4.121	3.579	4.032	13 ↗
	Minimum	2.042		3.585		2.193	3.839	3.478	3.502	*	3.925	2.042	3.502	
	Maximum	4.521		3.737		4.231	4.396	4.235	4.626	*	4.299	4.521	4.626	

Abbildung 84 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach BRW-Klassen

Aufteilung nach Lageklassen:

Erstverkauf aus Neubau	kreisfreie Stadt Jena											
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²												
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]												
Minimum												
Maximum												
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
Anzahl	*	*	1	*	*	3	10	*	*	*	11	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*			4.439	3.879				3.796	4.439
Minimum			*			4.295	3.600				2.966	4.295
Maximum			*			4.626	4.231				4.231	4.626
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
Anzahl	*	*	*	*	4	8	16	1	*	1	20	10
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					3.420	3.857	3.831	*		*	3.749	3.910
Minimum					2.769	3.502	3.133	*		*	2.769	3.502
Maximum					3.737	4.170	4.521	*		*	4.521	4.299
Wohnflächenklasse ab 111 m²												
Anzahl	*	*	*	*	1	*	12	1	1	1	14	2
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					*		3.276	*	*	*	3.166	*
Minimum					*		2.193	*	*	*	2.042	*
Maximum					*		4.341	*	*	*	4.341	*
Gesamt												
Anzahl	*	*	1	*	5	11	38	2	1	2	45	15
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*		3.144	4.016	3.668	3.933	*	*	3.579	4.032
Minimum			*		2.042	3.502	2.193	3.925	*	*	2.042	3.502
Maximum			*		3.737	4.626	4.521	3.941	*	*	4.521	4.626

Abbildung 85 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebieten:

		kreisfreie Stadt Jena											
	Bodenpreisindex-gebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau	**Wohnflächenklasse bis 45 m²**												
	Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]												
	Minimum												
	Maximum												
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
	Anzahl	3	2	2	*	6	1	*	*	*	*	11	3
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.402	*	*		3.899	*					3.796	4.439
	Minimum	2.966	*	*		3.800	*					2.966	4.295
	Maximum	3.641	*	*		3.950	*					4.231	4.626
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
	Anzahl	12	3	4	2	3	5	*	*	1	*	20	10
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.801	3.981	3.600	*	4.067	3.783			*		3.749	3.910
	Minimum	3.554	3.839	3.133	*	4.000	3.502			*		2.769	3.502
	Maximum	4.235	4.170	4.521	*	4.100	4.161			*		4.521	4.299
	Wohnflächenklasse ab 111 m²												
	Anzahl	3	1	7	1	3	*	*	*	1	*	14	2
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.244	*	2.885	*	4.116				*		3.166	*
	Minimum	2.964	*	2.193	*	4.048				*		2.042	*
	Maximum	3.478	*	4.341	*	4.200				*		4.341	*
	Gesamt												
	Anzahl	18	6	13	3	12	6	*	*	2	*	45	15
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	3.642	4.093	3.288	4.126	3.995	3.924			*		3.579	4.032
	Minimum	2.964	3.839	2.193	3.941	3.800	3.502			*		2.042	3.502
	Maximum	4.235	4.396	4.521	4.299	4.200	4.626			*		4.521	4.626

Abbildung 86 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten

Teilmarkt - Erstverkauf aus Umwandlung

Aufteilung nach BRW-Klassen:

	kreisfreie Stadt Jena												
Erstverkauf aus Umwandlung	BRW-Klassen	bis 99 €/m²		100 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		300 €/m² - 399 €/m²		ab 400 €/m²		Gesamt		
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
	Wohnflächenklasse bis 45 m²													
	Anzahl	*	*	*	*	3	*	*	1	*	*	3	1	-67
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					2.985			*			2.985	*	k.A.
	Minimum					2.800			*			2.800	*	
	Maximum					3.277			*			3.277	*	
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
	Anzahl	*	*	*	1	*	*	*	*	*	*	*	1	k.A.
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*								*	k.A.
	Minimum				*								*	
	Maximum				*								*	
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
	Anzahl	*	*	*	1	*	*	*	2	*	*	*	3	k.A.
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*				*				3.296	k.A.
	Minimum				*				*				3.084	
	Maximum				*				*				3.421	
	Wohnflächenklasse ab 111 m²													
	Anzahl	*	*	*	*	2	*	*	2	*	2	2	4	100
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					*			*		*	*	3.782	k.A.
	Minimum					*			*		*	*	3.274	
	Maximum					*			*		*	*	4.122	
	Gesamt													
	Anzahl	*	*	*	2	5	*	*	5	*	2	5	9	80
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*	2.916			3.417		*	2.916	3.534	21
	Minimum				*	2.059			3.274		*	2.059	3.084	
	Maximum				*	3.568			3.693		*	3.568	4.122	

Abbildung 87 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach BRW-Klassen

Aufteilung nach Lageklassen:

Erstverkauf aus Umwandlung	Lageklassen	kreisfreie Stadt Jena											
		schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	Wohnflächenklasse bis 45 m²												
	Anzahl	*	*	*	*	*	*	3	1	*	*	3	1
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]							2.985	*			2.985	*
	Minimum							2.800	*			2.800	*
	Maximum							3.277	*			3.277	*
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
	Anzahl	*	*	*	1	*	*	*	*	*	*	*	1
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*								*
	Minimum				*								*
	Maximum				*								*
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
	Anzahl	*	*	*	1	*	*	*	2	*	*	*	3
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*				*				3.296
	Minimum				*				*				3.084
	Maximum				*				*				3.421
	Wohnflächenklasse ab 111 m²												
	Anzahl	*	*	*	*	*	*	2	4	*	*	2	4
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]							*	3.782			*	3.782
	Minimum							*	3.274			*	3.274
	Maximum							*	4.122			*	4.122
	Gesamt												
	Anzahl	*	*	*	2	*	*	5	7	*	*	5	9
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*			2.916	3.607			2.916	3.534
	Minimum				*			2.059	3.274			2.059	3.084
	Maximum				*			3.568	4.122			3.568	4.122

Abbildung 88 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebieten:

Erstverkauf aus Umwandlung	Bodenpreisindex-gebiet	kreisfreie Stadt Jena											
		S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	Wohnflächenklasse bis 45 m²												
	Anzahl	*	*	3	1	*	*	*	*	*	*	3	1
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			2.985	*							2.985	*
	Minimum			2.800	*							2.800	*
	Maximum			3.277	*							3.277	*
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
	Anzahl	*	1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	1
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*										*
	Minimum		*										*
	Maximum		*										*
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
	Anzahl	*	1	*	2	*	*	*	*	*	*	*	3
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*		*								3.296
	Minimum		*		*								3.084
	Maximum		*		*								3.421
	Wohnflächenklasse ab 111 m²												
	Anzahl	*	*	2	2	*	2	*	*	*	*	2	4
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*		*					*	3.782
	Minimum			*	*		*					*	3.274
	Maximum			*	*		*					*	4.122
	Gesamt												
	Anzahl	*	2	5	5	*	2	*	*	*	*	5	9
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*	2.916	3.417		*					2.916	3.534
	Minimum		*	2.059	3.274		*					2.059	3.084
	Maximum		*	3.568	3.693		*					3.568	4.122

Abbildung 89 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten

Teilmarkt – Weiterverkauf

Aufteilung nach BRW-Klassen:

	kreisfreie Stadt Jena												
	BRW-Klassen	bis 99 €/m²		100 €/m² - 199 €/m²		200 €/m² - 299 €/m²		300 €/m² - 399 €/m²		ab 400 €/m²		Gesamt		
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Weiterverkauf	**Wohnflächenklasse bis 45 m²**													
	Anzahl	15	*	18	7	6	14	*	*	*	*	39	21	-46
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.409		1.957	1.562	2.104	2.041					1.769	1.881	6
	Minimum	904		1.355	925	1.311	948					904	925	
	Maximum	2.287		2.943	2.069	2.627	2.667					2.943	2.667	
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²													
	Anzahl	9	*	50	32	15	58	2	11	1	5	77	106	38
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.780		1.825	1.636	2.341	2.137	*	2.953	*	2.654	1.939	2.095	8
	Minimum	1.204		1.019	814	1.917	1.082	*	1.811	*	1.818	1.019	814	
	Maximum	2.425		3.611	2.619	2.889	3.940	*	4.687	*	3.385	3.611	4.687	
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²													
	Anzahl	2	*	13	3	11	21	1	3	*	2	27	29	7
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		2.137	2.534	2.250	2.854	*	3.009		*	2.194	2.864	31
	Minimum	*		836	1.576	1.645	1.987	*	1.663		*	836	1.576	
	Maximum	*		3.416	3.261	3.118	3.953	*	3.838		*	3.416	3.953	
	Wohnflächenklasse ab 111 m²													
	Anzahl	*	*	6	2	3	7	2	2	1	3	12	14	17
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			2.162	*	2.563	2.526	*	*	*	3.428	2.426	2.937	21
	Minimum			1.200	*	2.101	979	*	*	*	2.867	1.200	979	
	Maximum			2.983	*	2.973	3.309	*	*	*	4.041	3.064	4.100	
	Gesamt													
	Anzahl	26	*	87	44	35	100	5	16	2	10	155	170	10
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.584		1.922	1.779	2.291	2.301	2.541	2.954	*	3.006	1.978	2.269	15
	Minimum	904		836	814	1.311	948	2.240	1.663	*	1.818	836	814	
	Maximum	2.536		3.611	4.100	3.118	3.953	3.064	4.687	*	4.041	3.611	4.687	

Abbildung 90 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach BRW-Klassen

Aufteilung nach Baujahresklassen:

Weiterverkauf	kreisfreie Stadt Jena									
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	13	4	*	2	26	15	*	*	39	21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.934	1.931		*	1.687	1.928			1.769	1.881
Minimum	1.311	1.423		*	904	925			904	925
Maximum	2.526	2.618		*	2.943	2.667			2.943	2.667
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	28	26	27	47	22	31	*	2	77	106
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.065	2.244	1.598	1.753	2.196	2.357		*	1.939	2.095
Minimum	1.435	1.181	1.167	1.082	1.019	814		*	1.019	814
Maximum	2.803	3.960	2.572	2.688	3.611	3.385		*	3.611	4.687
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	16	4	3	3	7	21	1	1	27	29
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.173	2.851	1.654	2.238	2.300	2.910	*	*	2.194	2.864
Minimum	836	2.522	1.183	1.576	1.485	1.663	*	*	836	1.576
Maximum	3.118	3.317	2.384	2.766	3.042	3.953	*	*	3.416	3.953
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl	6	4	*	1	6	8	*	1	12	14
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.271	2.175		*	2.581	3.035		*	2.426	2.937
Minimum	1.200	979		*	1.839	2.608		*	1.200	979
Maximum	3.064	3.225		*	3.027	3.377		*	3.064	4.100
Gesamt										
Anzahl	63	38	30	53	61	75	1	4	155	170
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.085	2.268	1.604	1.811	2.029	2.499	*	4.042	1.978	2.269
Minimum	836	979	1.167	948	904	814	*	3.546	836	814
Maximum	3.118	3.960	2.572	4.041	3.611	3.953	*	4.687	3.611	4.687

Abbildung 91 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach Baujahresklassen

Aufteilung nach Lageklassen:

Weiterverkauf	kreisfreie Stadt Jena											
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²												
Anzahl	*	*	1	2	30	12	8	7	*	*	39	21
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	1.642	1.931	2.181	1.764			1.769	1.881
Minimum			*	*	904	925	1.918	948			904	925
Maximum			*	*	2.943	2.667	2.627	2.195			2.943	2.667
Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
Anzahl	*	*	9	15	44	47	24	43	*	1	77	106
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			1.527	1.528	1.904	2.197	2.157	2.157		*	1.939	2.095
Minimum			1.250	1.234	1.019	814	1.167	1.082		*	1.019	814
Maximum			2.425	2.117	2.857	4.687	3.611	3.960		*	3.611	4.687
Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
Anzahl	*	*	1	1	15	18	11	10	*	*	27	29
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	2.198	2.748	2.282	3.202			2.194	2.864
Minimum			*	*	836	1.663	1.667	1.987			836	1.576
Maximum			*	*	3.118	3.838	3.416	3.953			3.416	3.953
Wohnflächenklasse ab 111 m²												
Anzahl	*	*	*	*	6	7	5	5	1	2	12	14
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					2.292	2.611	2.467	3.086	*	*	2.426	2.937
Minimum					1.200	979	1.839	2.530	*	*	1.200	979
Maximum					2.983	3.309	3.064	4.100	*	*	3.064	4.100
Gesamt												
Anzahl	*	*	11	18	95	84	48	65	1	3	155	170
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			1.564	1.582	1.892	2.312	2.222	2.347	*	3.508	1.978	2.269
Minimum			1.183	1.234	836	814	1.167	948	*	3.106	836	814
Maximum			2.425	2.117	3.118	4.687	3.611	4.100	*	4.041	3.611	4.687

Abbildung 92 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebieten:

		kreisfreie Stadt Jena											
	Bodenpreisindex-gebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Weiterverkauf	**Wohnflächenklasse bis 45 m²**												
	Anzahl	22	14	*	*	3	2	*	*	14	5	39	21
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.975	2.067			2.229	1.809			1.347	1.391	1.769	1.881
	Minimum	1.311	948			1.947	1.423			904	925	904	925
	Maximum	2.943	2.667			2.627	2.195			1.767	1.885	2.943	2.667
	Wohnflächenklasse bis 46 m² bis 80 m²												
	Anzahl	62	90	8	4	4	6	*	*	3	6	77	106
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.915	2.062	2.136	2.582	2.215	3.004			1.545	1.348	1.939	2.095
	Minimum	1.167	1.082	1.019	2.031	1.827	1.475			1.284	814	1.019	814
	Maximum	3.611	3.960	2.475	3.259	2.427	4.687			1.755	2.140	3.611	4.687
	Wohnflächenklasse bis 81 m² bis 110 m²												
	Anzahl	21	24	1	2	4	3	*	*	1	*	27	29
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.184	2.796	2.528	2.572	2.345	3.606			*		2.194	2.864
	Minimum	836	1.576	2.528	1.663	1.645	3.027			*		836	1.576
	Maximum	3.416	3.801	2.528	3.481	3.079	3.953			*		3.416	3.953
	Wohnflächenklasse ab 111 m²												
	Anzahl	7	10	2	2	2	2	1	*	*	*	12	14
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.590	2.829	*	*	*	*	*				2.426	2.937
	Minimum	1.796	979	*	*	*	*	*				1.200	979
	Maximum	3.064	4.041	*	*	*	*	*				3.064	4.100
	Gesamt												
	Anzahl	112	138	11	8	13	13	1	*	18	11	155	170
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	2.019	2.246	2.235	2.687	2.288	3.020			1.388	1.367	1.978	2.269
	Minimum	836	948	1.019	1.663	1.645	1.423			904	814	836	814
	Maximum	3.611	4.041	2.614	3.481	3.079	4.687			1.767	2.140	3.611	4.687

Abbildung 93 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten

6.1.2 Saale-Holzland-Kreis

Zusammenfassung der Teilmärkte

Aufteilung nach BRW-Klassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Holzland-Kreis										
BRW-Klassen	bis 29 €/m²		30 €/m² - 59 €/m²		60 €/m² - 99 €/m²		ab 100 €/m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf aus Neubau											
Anzahl	*	*	*	*	2	2	*	1	2	3	50 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					*	*		*	*	2.436	k.A.
Minimum					*	*		*	*	1.902	
Maximum					*	*		*	*	3.092	
Ø Wohnfläche [m²]					*	*		*	*	90	k.A.
Erstverkauf aus Umwandlung											
Anzahl	*	*	1	*	*	1	*	*	1	1	0 →
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*			*			*	*	k.A.
Minimum			*			*			*	*	
Maximum			*			*			*	*	
Ø Wohnfläche [m²]			*			*			*	*	k.A.
Weiterverkauf											
Anzahl	25	6	41	26	4	23	*	3	70	58	-17 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	767	456	806	954	1.500	923		1.579	832	923	11 ↗
Minimum	176	275	146	500	800	435		1.443	146	275	
Maximum	1.561	1.021	1.889	1.927	1.907	1.471		1.720	1.907	1.927	
Ø Wohnfläche [m²]	65	51	68	71	86	52		66	68	61	-10 ↘
Gesamt											
Anzahl	25	6	42	26	6	26	*	4	73	62	-15 ↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	767	456	816	954	1.841	996		1.957	883	988	12 ↗
Minimum	176	275	146	500	800	435		1.443	146	275	
Maximum	1.561	1.021	1.889	1.927	2.615	2.316		3.092	2.615	3.092	
Ø Wohnfläche [m²]	65	51	70	71	91	59		69	70	64	-9 ↘

Abbildung 94 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach BRW-Klassen

Aufteilung nach Baujahresklassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Holzland-Kreis									
Baujahresklassen	**bis 1949**		**1950 bis 1990**		**ab 1991**		**Neubauten**		**Gesamt**	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau										
Anzahl	*	*	*	*	*	*	2	3	2	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]							*	2.436	*	2.436
Minimum							*	1.902	*	1.902
Maximum							*	3.092	*	3.092
Ø Wohnfläche [m²]							*	90	*	90
Erstverkauf aus Umwandlung										
Anzahl	*	*	1	1	*	*	*	*	1	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*					*	*
Minimum			*	*					*	*
Maximum			*	*					*	*
Ø Wohnfläche [m²]			*	*					*	*
Weiterverkauf										
Anzahl	8	6	47	22	15	30	*	*	70	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	834	911	740	729	1.119	1.067			832	923
Minimum	146	562	176	275	392	559			146	275
Maximum	1.889	1.504	1.561	1.471	1.907	1.927			1.907	1.927
Ø Wohnfläche [m²]	89	75	64	55	71	63			68	61
Gesamt										
Anzahl	8	6	48	23	15	30	2	3	73	62
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	834	911	750	717	1.119	1.067	*	2.436	883	988
Minimum	146	562	176	275	392	559	*	1.902	146	275
Maximum	1.889	1.504	1.561	1.471	1.907	1.927	*	3.092	2.615	3.092
Ø Wohnfläche [m²]	89	75	65	58	71	63	*	90	70	64

Abbildung 95 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen

Aufteilung nach Lageklassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Orla-Kreis											
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau												
Anzahl	*	*	*	*	2	2	*	1	*	*	2	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					*	*		*			*	2.436
Minimum					*	*		*			*	1.902
Maximum					*	*		*			*	3.092
Ø Wohnfläche [m²]					*	*		*			*	90
Erstverkauf aus Umwandlung												
Anzahl	*	*	*	*	1	1	*	*	*	*	1	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					*	*					*	*
Minimum					*	*					*	*
Maximum					*	*					*	*
Ø Wohnfläche [m²]					*	*					*	*
Weiterverkauf												
Anzahl	*	*	*	3	69	46	1	9	*	*	70	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				602	840	948	*	901			832	923
Minimum				562	146	275	*	559			146	275
Maximum				667	1.907	1.927	*	1.324			1.907	1.927
Ø Wohnfläche [m²]				50	69	67	*	37			68	61
Gesamt												
Anzahl	*	*	*	3	72	49	1	10	*	*	73	62
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				602	892	985	*	1.120			883	988
Minimum				562	146	275	*	559			146	275
Maximum				667	2.615	2.316	*	3.092			2.615	3.092
Ø Wohnfläche [m²]				50	70	69	*	41			70	64

Abbildung 96 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebieten:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Holzland-Kreis											
Bodenpreisindex-gebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau												
Anzahl	*	2	*	*	*	*	*	*	2	1	2	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]		*							*	*	*	2.436
Minimum		*							*	*	*	1.902
Maximum		*							*	*	*	3.092
Ø Wohnfläche [m²]		*							*	*	*	90
Erstverkauf aus Umwandlung												
Anzahl	*	*	*	*	1	1	*	*	*	*	1	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]					*	*					*	*
Minimum					*	*					*	*
Maximum					*	*					*	*
Ø Wohnfläche [m²]					*	*					*	*
Weiterverkauf												
Anzahl	13	23	*	2	19	11	33	11	5	11	70	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	847	848		*	717	878	854	639	1.080	1.346	832	923
Minimum	146	435		*	196	500	176	275	392	898	146	275
Maximum	1.334	1.595		*	1.889	1.504	1.907	1.290	1.716	1.927	1.907	1.927
Ø Wohnfläche [m²]	69	54		*	62	66	69	57	87	71	68	61
Gesamt												
Anzahl	13	25	*	2	20	12	33	11	7	12	73	62
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	847	948		*	743	842	854	639	1.492	1.492	883	988
Minimum	146	435		*	196	453	176	275	392	898	146	275
Maximum	1.334	2.316		*	1.889	1.504	1.907	1.290	2.615	3.092	2.615	3.092
Ø Wohnfläche [m²]	69	57		*	65	71	69	57	91	71	70	64

Abbildung 97 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten

Aufteilung nach Wertebereichen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Holzland-Kreis											
Wertebereich	1		2		3		5		6		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau												
Anzahl	2	3	*	*	*	*	*	*	*	*	2	3
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	2.436									*	2.436
Minimum	*	1.902									*	1.902
Maximum	*	3.092									*	3.092
Ø Wohnfläche [m²]	*	90									*	90
Erstverkauf aus Umwandlung												
Anzahl	1	1	*	*	*	*	*	*	*	*	1	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*									*	*
Minimum	*	*									*	*
Maximum	*	*									*	*
Ø Wohnfläche [m²]	*	*									*	*
Weiterverkauf												
Anzahl	16	12	9	1	42	41	3	4	*	*	70	58
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.303	1.099	1.008	*	657	924	236	284			832	923
Minimum	674	435	285	*	146	500	176	275			146	275
Maximum	1.907	1.720	1.726	*	1.334	1.927	269	292			1.907	1.927
Ø Wohnfläche [m²]	83	57	82	*	62	64	41	44			68	61
Gesamt												
Anzahl	19	16	9	1	42	41	3	4	*	*	73	62
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1.428	1.310	1.008	*	657	924	236	284			883	988
Minimum	674	435	285	*	146	500	176	275			146	275
Maximum	2.615	3.092	1.726	*	1.334	1.927	269	292			2.615	3.092
Ø Wohnfläche [m²]	88	68	82	*	62	64	41	44			70	64

Abbildung 98 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Wertebereichen

6.1.3 Saale-Orla-Kreis

Zusammenfassung der Teilmärkte

Aufteilung nach BRW-Klassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Orla-Kreis										
BRW-Klassen	bis 14 €/m²		15 €/m² - 24 €/m²		25 €/m² - 44 €/m²		ab 45 €/m²		Gesamt		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf aus Neubau											
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]											
Minimum											
Maximum											
Ø Wohnfläche [m²]											
Erstverkauf aus Umwandlung											
Anzahl	1	*	*	1	*	*	*	*	1	1	0 ⇨
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*			*					*	*	k.A.
Minimum	*			*					*	*	
Maximum	*			*					*	*	
Ø Wohnfläche [m²]	*			*					*	*	k.A.
Weiterverkauf											
Anzahl	5	2	15	14	11	16	3	3	34	35	3 ⇨
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	380	*	479	412	706	629	996	827	584	562	-4 ⇨
Minimum	206	*	111	173	279	203	714	643	111	173	
Maximum	697	*	1.417	934	1.148	1.170	1.191	925	1.417	1.170	
Ø Wohnfläche [m²]	63	*	63	59	61	56	49	55	61	58	-5 ⇨
Gesamt											
Anzahl	6	2	15	15	11	16	3	3	35	36	3 ⇨
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	556	*	479	475	706	629	996	827	608	584	-4 ↘
Minimum	206	*	111	173	279	203	714	643	111	173	
Maximum	1.437	*	1.417	1.350	1.148	1.170	1.191	925	1.437	1.350	
Ø Wohnfläche [m²]	78	*	63	61	61	56	49	55	64	59	-7 ↘

Abbildung 99 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen

Aufteilung nach Baujahresklassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Orla-Kreis									
Baujahresklassen	bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991		Neubauten		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau										
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]										
Minimum										
Maximum										
Ø Wohnfläche [m²]										
Erstverkauf aus Umwandlung										
Anzahl	1	1	*	*	*	*	*	*	1	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*							*	*
Minimum	*	*							*	*
Maximum	*	*							*	*
Ø Wohnfläche [m²]	*	*							*	*
Weiterverkauf										
Anzahl	3	*	19	22	12	13	*	*	34	35
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	449		470	421	797	801			584	562
Minimum	279		111	173	244	568			111	173
Maximum	665		1.417	1.000	1.191	1.170			1.417	1.170
Ø Wohnfläche [m²]	73		62	61	56	54			61	58
Gesamt										
Anzahl	4	1	19	22	12	13	*	*	35	36
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	696	1.350	470	421	797	801			608	584
Minimum	279	1.350	111	173	244	568			111	173
Maximum	1.437	1.350	1.417	1.000	1.191	1.170			1.437	1.350
Ø Wohnfläche [m²]	93	94	62	61	56	54			64	59

Abbildung 100 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen

Aufteilung nach Lageklassen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Orla-Kreis											
Lageklassen	schlecht		mäßig		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau												
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]												
Minimum												
Maximum												
Ø Wohnfläche [m²]												
Erstverkauf aus Umwandlung												
Anzahl	*	*	1	*	*	1	*	*	*	*	1	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*			*					*	*
Minimum			*			*					*	*
Maximum			*			*					*	*
Ø Wohnfläche [m²]			*			*					*	*
Weiterverkauf												
Anzahl	*	*	*	1	31	26	3	5	*	3	34	35
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]				*	572	566	706	420		827	584	562
Minimum				*	111	173	659	203		643	111	173
Maximum				*	1.417	1.170	745	676		925	1.417	1.170
Ø Wohnfläche [m²]				*	63	57	44	64		55	61	58
Gesamt												
Anzahl	*	*	1	1	31	27	3	5	*	3	35	36
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]			*	*	572	596	706	420		827	608	584
Minimum			*	*	111	173	659	203		643	111	173
Maximum			*	*	1.417	1.350	745	676		925	1.437	1.350
Ø Wohnfläche [m²]			*	*	63	58	44	64		55	64	59

Abbildung 101 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen

Aufteilung nach Bodenpreisindexgebieten:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Orla-Kreis											
Bodenpreisindex-gebiet	S1		S2		M		D1		D2		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau												
Anzahl	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]												
Minimum												
Maximum												
Ø Wohnfläche [m²]												
Erstverkauf aus Umwandlung												
Anzahl	*	*	*	*	*	*	1	1	*	*	1	1
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]							*	*			*	*
Minimum							*	*			*	*
Maximum							*	*			*	*
Ø Wohnfläche [m²]							*	*			*	*
Weiterverkauf												
Anzahl	16	15	1	3	4	3	13	14	*	*	34	35
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	658	623	*	827	964	793	365	391			584	562
Minimum	244	239	*	643	593	695	111	173			111	173
Maximum	1.417	1.170	*	925	1.191	934	697	1.000			1.417	1.170
Ø Wohnfläche [m²]	65	57	*	55	52	57	61	60			61	58
Gesamt												
Anzahl	16	15	1	3	4	3	14	15	*	*	35	36
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	658	623	*	827	964	793	442	455			608	584
Minimum	244	239	*	643	593	695	111	173			111	173
Maximum	1.417	1.170	*	925	1.191	934	1.437	1.350			1.437	1.350
Ø Wohnfläche [m²]	65	57	*	55	52	57	67	62			64	59

Abbildung 102 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten

Aufteilung nach Wertebereichen:

Zusammenfassung - Wohnungseigentum	Saale-Orla-Kreis						
	Wertebereich	4		7		Gesamt	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019
	Erstverkauf aus Neubau						
	Anzahl	*	*	*	*	*	*
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]						
	Minimum						
	Maximum						
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Erstverkauf aus Umwandlung						
	Anzahl	1	1	*	*	1	1
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*	*			*	*
	Minimum	*	*			*	*
	Maximum	*	*			*	*
	Ø Wohnfläche [m²]	*	*			*	*
	Weiterverkauf						
	Anzahl	15	14	19	21	34	35
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	740	695	460	474	584	562
	Minimum	279	239	111	173	111	173
	Maximum	1.417	1.170	1.191	1.000	1.417	1.170
	Ø Wohnfläche [m²]	62	57	60	59	61	58
	Gesamt						
	Anzahl	16	15	19	21	35	36
	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	784	739	460	474	608	584
	Minimum	279	239	111	173	111	173
	Maximum	1.437	1.350	1.191	1.000	1.437	1.350
	Ø Wohnfläche [m²]	68	59	60	59	64	59

Abbildung 103 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Wertebereichen

6.2 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 Klassifizierungen verzichtet. Zur Übersicht werden die beiden nachfolgenden Teilmärkte unterschieden.

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

6.2.1 Sondereigentum an Gewerbe

Sondereigentum - Gewerbe	Katasterbereich Pößneck								
Verteilung auf die Teilmärkte	kreisfreie Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf aus Neubau									
Anzahl	1	*	k.A.	*	*	k.A.	*	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	*		k.A.						
Minimum	*								
Maximum	*								
Ø ber. Nutzfläche [m²]	*		k.A.						
Erstverkauf aus Umwandlung									
Anzahl	2	1	-50 ↓	*	1	k.A.	*	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€]	*	*	k.A.		*	k.A.			
Minimum	*	*			*				
Maximum	*	*			*				
Ø ber. Nutzfläche [m²]	*	*	k.A.		*	k.A.			
Weiterverkauf									
Anzahl	7	9	29 ↗	2	3	50 ↑	1	3	200 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€]	1.690	1.582	-6 ↘	*	1.008		*	282	k.A.
Minimum	906	984		*	716		*	100	
Maximum	2.977	3.152		*	1.550		*	542	
Ø ber. Nutzfläche [m²]	271	122	-55 ↓	*	80	k.A.	*	108	k.A.
Gesamt									
Anzahl	10	10	0 →	2	4	100 ↑	1	3	200 ↑
Ø ber. Kaufpreis [€]	2.278	1.823	-20 ↘	*	868	k.A.	*	282	k.A.
Minimum	906	984		*	447		*	100	
Maximum	4.759	3.995		*	1.550		*	542	
Ø ber. Nutzfläche [m²]	256	143	-44 ↓	*	88	k.A.	*	108	k.A.

Abbildung 104 Teileigentum – gesamt; Sondereigentum an Gewerbe und Verteilung auf die Teilmärkte

6.2.2 Sondereigentum an Stellplatz

Sondereigentum - Stellplatz	Katasterbereich Pößneck								
Verteilung auf die Stellplatzart	kreisfreie Stadt Jena			Saale-Holzland-Kreis			Saale-Orla-Kreis		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Garage / Garagenanlage									
Anzahl	10	5	-50 ↓	14	14	0 →	2	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	8.650	6.100	-29 ↘	2.632	2.364	-10 ↘	*		k.A.
Minimum	2.500	2.000		800	1.000		*		
Maximum	15.000	15.000		6.000	4.500		*		
Tiefgarage									
Anzahl	22	20	-9 ↘	2	*	k.A.	2	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€]	17.436	11.205	-36 ↓	*		k.A.	*		k.A.
Minimum	5.000	2.000		*			*		
Maximum	35.053	20.000		*			*		
Parkhaus									
Anzahl	5	*	k.A.	*	1	k.A.	*	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€]	23.800		k.A.		*	k.A.			k.A.
Minimum	22.000				*				
Maximum	25.000				*				
Carport									
Anzahl	*	*	k.A.	*	*	k.A.	*	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€]			k.A.			k.A.			k.A.
Minimum									
Maximum									
Außenstellplatz									
Anzahl	*	*	k.A.	*	*	k.A.	*	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€]			k.A.			k.A.			k.A.
Minimum									
Maximum									
Gesamt									
Anzahl	37	25	-32 ↓	16	15	-6 ↘	4	*	k.A.
Ø ber. Kaufpreis [€]	15.921	10.184	-36 ↓	2.803	2.540	-9 ↘	4.625		k.A.
Minimum	2.500	2.000		800	1.000		2.000		
Maximum	35.053	20.000		6.000	5.000		7.500		

Abbildung 105 Teileigentum – gesamt; Sondereigentum am Stellplatz und Verteilung auf die Teilmärkte

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen 5
Abbildung 2 Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen 7
Abbildung 3 Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen 7
Abbildung 4 Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 8
Abbildung 5 Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen 8
Abbildung 6 Beispiele einer Bodenrichtwertinformation 9
Abbildung 7 Antragsberechtigte für Gutachten 10
Abbildung 8 Übersicht über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Quelle: TLBG) 12
Abbildung 9 BRW-Klassifizierung 14
Abbildung 10 Flächenklassifizierung 15
Abbildung 11 Verteilung der Lagequalitäten der BRW-Zonen 15
Abbildung 12 Wertebereichskarte für Baulandflächen 17
Abbildung 13 Wertebereichskarte für Landwirtschaftsflächen 18
Abbildung 14 Kaufpreissammlung; Anzahl der registrierten Kauffälle und Fragebögen 19
Abbildung 15 Kaufpreissammlung; Rücklaufquote der Fragebögen für das Berichtsjahr 19
Abbildung 16 Kaufpreissammlung; Anzahl der versendet und eingegangen Fragebögen für das Berichtsjahr 20
Abbildung 17 Bodenrichtwerte; Bauland 21
Abbildung 18 Bodenrichtwert; sonstige Flächen 22
Abbildung 19 Bodenrichtwerte; land- und forstwirtschaftliche Flächen 23
Abbildung 20 Unbebaute Grundstücke; Aufteilung der Kaufverträge 24
Abbildung 21 Unbebaute Grundstücke; prozentuale Aufteilung der Kaufverträge für das Berichtsjahr 24
Abbildung 22 Bauflächen - gesamt; Wertebereiche 25
Abbildung 23 Bauflächen - gesamt; Bodenpreisindexgebiete 26
Abbildung 24 Bauflächen – gesamt; Übersichtskarte 27
Abbildung 25 Bauflächen – kreisfreie Stadt Jena; BRW-Klassen 28
Abbildung 26 Bauflächen – kreisfreie Stadt Jena; Flächenklassen 29
Abbildung 27 Bauflächen – kreisfreie Stadt Jena; Lageklassen 30
Abbildung 28 Bauflächen – kreifreie Stadt Jena, Übersichtskarte 31
Abbildung 29 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; BRW-Klassen 32
Abbildung 30 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; Flächenklassen 33
Abbildung 31 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; Lageklassen 34
Abbildung 32 Bauflächen – Saale-Holzland-Kreis; Wertebereiche 35
Abbildung 33 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; BRW-Klassen 36
Abbildung 34 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; Flächenklassen 37
Abbildung 35 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; Lageklassen 38
Abbildung 36 Bauflächen – Saale-Orla-Kreis; Wertebereiche 39
Abbildung 37 Baulücken – gesamt; Wohnbaugrundstücke 40
Abbildung 38 werdendes Bauland – gesamt 41
Abbildung 39 Gemeinbedarfsflächen in Innenbereichslage – gesamt 42
Abbildung 40 Arrondierung in Innenbereichslage - gesamt 43
Abbildung 41 Land- und forstwirtschaftliche Flächen – gesamt; Wertebereiche 44
Abbildung 42 Land- und forstwirtschaftliche Flächen – gesamt; Übersichtskarte 45
Abbildung 43 Gärten in Außenbereichslage – gesamt; Wertebereiche 46
Abbildung 44 Gärten in Außenbereichslage – gesamt; Übersichtskarte 47
Abbildung 45 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; BRW-Klassen 48
Abbildung 46 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; Lagequalität 48
Abbildung 47 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; Hängigkeit und Ausrichtung 49
Abbildung 48 Gärten in Außenbereichslage – kreisfreie Stadt Jena; Entfernung zur nächsten Ortslage (Meter in Luftlinie) 49

Abbildung 49 Gärten in Außenbereichslage; Übersichtskarte (Schummerungsdarstellung) 50
Abbildung 50 Gemeinbedarfsflächen in Außenbereichslage - gesamt 51
Abbildung 51 Wohnbaugrundstücke – gesamt; Übersichtskarte 53
Abbildung 52 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; prozentuale Verteilung der Gebäudeart 54
Abbildung 53 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Gebäudeart 54
Abbildung 54 Wohnbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Übersichtskarte 55
Abbildung 55 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Baujahresklassen 56
Abbildung 56 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; BRW-Klassen 57
Abbildung 57 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Lageklassen 58
Abbildung 58 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Bodenpreisindexgebiete 59
Abbildung 59 Wohnungsbaugrundstücke – kreisfreie Stadt Jena; Objektzustand 60
Abbildung 60 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; prozentuale Verteilung der Gebäudeart 61
Abbildung 61 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Gebäudeart 61
Abbildung 62 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Baujahresklassen 62
Abbildung 63 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; BRW-Klassen 63
Abbildung 64 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Lageklassen 64
Abbildung 65 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Bodenpreisindexgebiete 65
Abbildung 66 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Holzland-Kreis; Wertebereiche 66
Abbildung 67 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; prozentuale Verteilung der Gebäudeart 67
Abbildung 68 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Gebäudeart 67
Abbildung 69 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Baujahresklassen 68
Abbildung 70 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; BRW-Klassen 69
Abbildung 71 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Lageklassen 70
Abbildung 72 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Bodenpreisindexgebiete 71
Abbildung 73 Wohnungsbaugrundstücke – Saale-Orla-Kreis; Wertebereiche 72
Abbildung 74 Gewerbliche Grundstücke – gesamt; Verteilung nach Gebäudeart 73
Abbildung 75 Garagengrundstücke – gesamt 74
Abbildung 76 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke - gesamt 74
Abbildung 77 Wohnungseigentum – gesamt; Verteilung auf die Teilmärkte 75
Abbildung 78 Wohnungseigentum – gesamt; Übersichtskarte 76
Abbildung 79 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach BRW-Klassen 77
Abbildung 80 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen 78
Abbildung 81 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen 79
Abbildung 82 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten 80
Abbildung 83 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Übersichtskarte 81
Abbildung 84 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach BRW-Klassen 82
Abbildung 85 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Lageklassen 83
Abbildung 86 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Neubau gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten 84
Abbildung 87 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach BRW-Klassen 85

Abbildung 88 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Lageklassen ... 86
Abbildung 89 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Erstverkauf aus Umwandlung gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten ... 87
Abbildung 90 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach BRW-Klassen ... 88
Abbildung 91 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach Baujahresklassen ... 89
Abbildung 92 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach Lageklassen ... 90
Abbildung 93 Wohnungseigentum – kreisfreie Stadt Jena; Weiterverkauf gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten ... 91
Abbildung 94 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach BRW-Klassen ... 92
Abbildung 95 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen ... 93
Abbildung 96 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen ... 94
Abbildung 97 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten ... 95
Abbildung 98 Wohnungseigentum – Saale-Holzland-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Wertebereichen ... 96
Abbildung 99 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen ... 97
Abbildung 100 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Baujahresklassen ... 98
Abbildung 101 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Lageklassen ... 99
Abbildung 102 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Bodenpreisindexgebieten ... 100
Abbildung 103 Wohnungseigentum – Saale-Orla-Kreis; Zusammenfassung der Teilmärkte gegliedert nach Wertebereichen ... 101
Abbildung 104 Teileigentum – gesamt; Sondereigentum an Gewerbe und Verteilung auf dieTeilmärkte ... 102
Abbildung 105 Teileigentum – gesamt; Sondereigentum am Stellplatz und Verteilung auf die Teilmärkte ... 103

8 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
ber.	bereinigt
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
KP	Kaufpreis
LL	Luftlinie
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO -) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776)
TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
u.a.	Unter anderen
WB	Wertebereich
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z.B.	zum Beispiel
ø	Durchschnitt



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck

22. Juli 2020