

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
FÜR DEN AMTSBEZIRK DES KATASTERAMTES JENA

Grundstücks- marktbericht

1999

für den Bereich der Kreisfreien Stadt
Jena

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des
Katasteramtes Jena

Adresse: Heinrich-Heine-Straße 1
07749 Jena

Telefon: 03641/470360

Fax: 03641/470319

E-Mail: Jena@Kataster.thueringen.de

Gebühr: 30,- DM pro Exemplar

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	5
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	5
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	5
1.3.3 Leistungen	6
1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Jena	7
 2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	 8
2.1 Vorbemerkungen	8
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	9
2.3 Flächenumsatz und Geldumsatz	12
2.4 Zeitliche Entwicklungen	15
 3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten	 16
3.1 Unbebaute Grundstücke	16
3.2 Bebaute Grundstücke	21
3.3 Wohnungs- und Teileigentum	29
3.4 Land- und Forstwirtschaft	33
3.5 Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke	35

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der unvermehrbar ist.

Es entsprach den Verhältnissen bis zur Wende, dass dieses als Volkseigentum betrachtete Gut kaum gehandelt wurde, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Heute wird der Grundstücksmarkt durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein kleines Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen und um Übervorteilungen bzw. Benachteiligungen zu vermeiden, ist es notwendig, den Grundstücksmarkt in Thüringen transparent zu gestalten. Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Zur Gewährleistung dieses Ziels ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte verankert. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt somit eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar.

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird dieses Ziel durch die Grundstücksmarktberichte erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die durch die Gutachterausschüsse geführte Kaufpreissammlung. Der Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 1999. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderung der Preisniveaus auf (Kapitel 3). Den Auswertungen vorangestellt sind in Kapitel 1 ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und den zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Im Freistaat Thüringen hat sich die Kaufpreissammlung, die seit 1991 geführt wird, als wichtigstes Informationssystem für den Grundstücksmarkt und die Verkehrswertermittlung herausgebildet. In der Kaufpreissammlung finden alle notariellen Grundstückskaufverträge Berücksichtigung, die in Folge der Verpflichtung nach § 195 BauGB von der beurkundenden Stelle in Abschrift an den Gutachterausschuss übersandt werden. Für behördliche Beschlüsse über Grundstücksvorgänge, wie z.B. Umlegung, Enteignung oder Zwangsversteigerung, gelten analoge Regelungen. Der Gutachterausschuss ist somit in der Lage, die Eigentumsübergänge in seinem Geltungsbereich, als Grundlage für fundierte Auswertungen, lückenlos in der Kaufpreissammlung abzubilden.

Seit 1994 wird das Datenverarbeitungssystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) zur digitalen Führung der Kaufpreissammlung verwendet. In die Anwendung AKS werden alle wertbeeinflussenden Merkmale aus dem notariellen Kaufvertrag übertragen. Diese Angaben werden durch die Daten des Liegenschaftskatasters sowie durch die planungsrelevanten Daten der Bauleitplanungen und Bodenordnungsverfahren der Gemeinden vervollständigt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufgaben in der Wertermittlung sind gegeben durch:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in der geltenden Fassung
- die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - **WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) in der geltenden Fassung
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - **WertR91**) in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beilage Bundesanzeiger 182a) in der geltenden Fassung

Ergänzende Regelungen befinden sich in Verordnungen und Erlassen des Bundes sowie in landesrechtlichen Regelungen und Richtlinien der einzelnen Bundesländer. Die Landesregierung des Freistaats Thüringen verabschiedete die Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (**Gutachterausschussverordnung**) vom 5. August 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl. S. 342), geändert durch Verordnung vom 28. September 1995 (GVBl. S. 316). Ergänzend wurden durch das Thüringer Innenministerium die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB (**RiWert**) erlassen (Verwaltungsvorschrift vom 6. Januar 1992).

Auf Grundlage dieser Rechtsvorschriften sind im Freistaat Thüringen die „Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der Katasterämter“ gebildet. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus den gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk gebildet sind.

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

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist nach § 2 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung der Leiter des Katasteramtes, bei welchem die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet ist.

Als gesetzliche Aufgaben obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Die Katasterämter stellen fachlich geeignetes Personal und Sachmittel für die Geschäftsstelle zur Verfügung.

Die Einrichtung der Geschäftsstelle beim Katasteramt hat den Vorteil, dass die Unterlagen des Liegenschaftskatasters für die Wertermittlung und den Nachweis der wertermittlungsrelevanten Daten unmittelbar zur Verfügung stehen. Das Liegenschaftskataster weist sämtliche Flurstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude nach.

Der Bürger erhält somit an einer zentralen Stelle Auskunft über grundstücksbezogene Daten verschiedener Art.

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

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

1.3.3 Leistungen

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln alle zwei Jahre **Bodenrichtwerte** für Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Als Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten dienen die Kaufpreissammlung, die das Marktverhalten exakt widerspiegelt, und gegebenenfalls Daten von anderen Stellen. Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000). In diesen Bodenrichtwertkarten sind der Bodenrichtwert [DM/m²] und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung (Wohnbau-, Gewerbefläche u.s.w.) dargestellt. Jeder Bürger kann bei der Geschäftsstelle **Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte** erhalten. Die Karten für den Freistaat Thüringen sind beim Zentralen Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes zu beziehen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung kann auf Antrag bei Darlegung eines berechtigten Interesses unter Beachtung des Datenschutzes⁽¹⁾ durch die Geschäftsstelle gegeben werden. Dem Antragsteller werden für das von ihm benannte und beschriebene Bewertungsobjekt Vergleichskauffälle in anonymisierter Form, so dass eine Zuordnung der Kauffälle zu natürlichen Personen nicht möglich ist, übermittelt. Er hat die sachgerechte Verwendung der Daten zu gewährleisten.

Weitere Auskünfte geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse z.B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der Wertermittlungsverordnung, soweit die Geschäftsstellen auf Grund von Auswertungen dazu in der Lage sind.

Gutachten werden von den Gutachterausschüssen auf Antrag erstattet. Antragsberechtigt sind grundsätzlich die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte und Inhaber anderer Rechte sowie Pflichtteilsberechtigte. Darüber hinaus können Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Gutachten in Auftrag geben.

Für in Anspruch genommene Leistungen werden Gebühren und Auslagen nach der Thüringer Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse vom 10. September 2000 (GVBl. S. 310) erhoben.

¹ Thüringer Datenschutzgesetz vom 29. Oktober 1991 (GVBl. S. 516)

1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Jena

Das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena fällt in die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Jena.

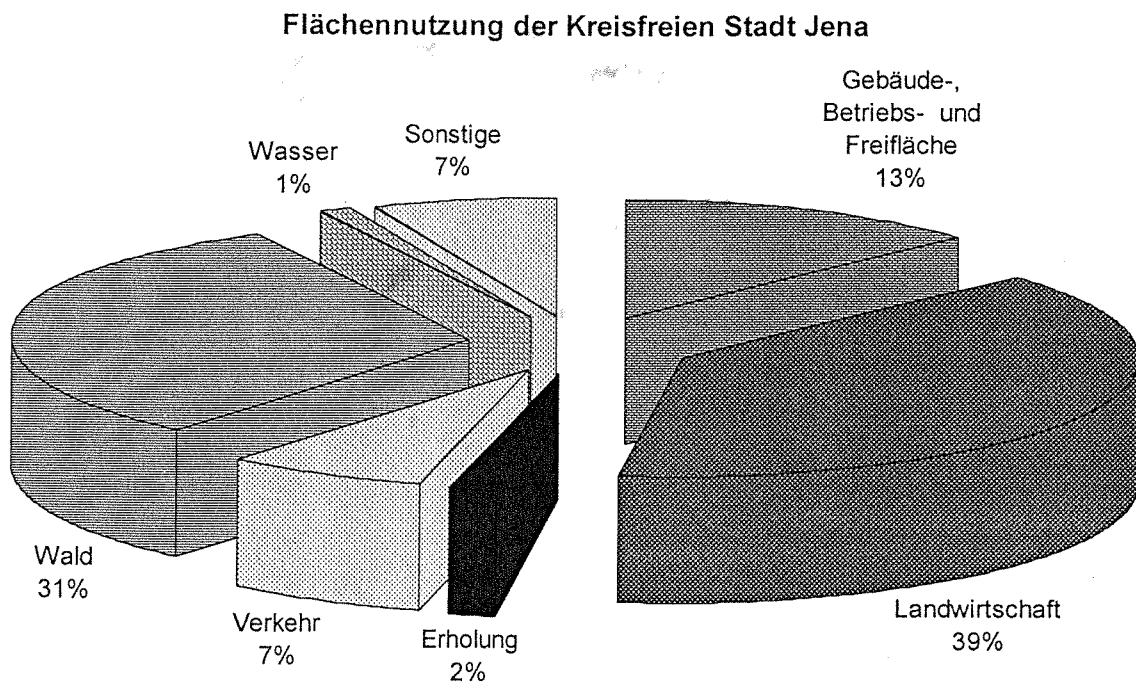
Die Stadt Jena ist ein Oberzentrum im Freistaat Thüringen und besitzt alle einem Oberzentrum entsprechenden Einrichtungen. Überörtliche Verkehrsverbindung an die BAB 4 Dresden - Frankfurt/Main bestehen im südlichen Stadtbereich. Die BAB 9 Berlin - München verläuft etwa 20 km östlich von Jena. Im Stadtgebiet kreuzen sich die B 88 und B 7. Im Bahnbereich ist Jena Station für Intercity- und Interregiozüge der Strecken Berlin - München und Chemnitz - Frankfurt/Main.

Die Stadt Jena hat 99.779⁽²⁾ Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 114⁽²⁾ km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 874⁽²⁾ Einwohnern/km².

1998 wurden in Jena 99.095⁽²⁾ Einwohner gezählt. Somit ergibt sich ein leichter Bevölkerungszuwachs von 0,69 %.

Das Stadtgebiet hat in Nord-Süd- und auch Ost-West-Richtung eine Ausdehnung von jeweils ca. 13 km. Die Hauptsiedlungsfläche beschränkt sich auf das ungefähr 1,5 km breite Saaletal mit einigen Seitentälern. Der Siedlungsbereich wird durch zum Teil extrem steile Muschelkalkhänge begrenzt, die Höhenunterschiede bis über 200 m annehmen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung⁽³⁾ der Fläche der Kreisfreien Stadt Jena.



² Quelle: Statistisches Landesamt

³ Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 1999. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

- **Unbebaute Grundstücke (ub)**
Erfassung von Wohn- und Gewerbebauflächen, von unselbstständigen Teilflächen, von Bauerwartungsland und Rohbauland
- **Bebaute Grundstücke (bb)**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilien-, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Land- und Forstwirtschaft (lf)**
Teilmarkt, der durch Ackerland, Grünland und Wald sowie durch diverse Sonderkulturen, wie Weinanbauflächen gebildet wird
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
umfassen Grundstücke, die den öffentlichen Verkehrseinrichtungen oder den Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen
- **Sonstige Grundstücke (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuordnender sind, wie Abbauf Flächen, Kiesgruben und Sportplätze

Hinweis: Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. mathematische Funktionen nicht ausführbar sind, erscheint in den entsprechenden Zellen der Tabellen der Vermerk „k.A.“ (keine Angabe).

2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Jena wurden im Berichtsjahr für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

941 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 35,4 % zu verzeichnen.

Unter **Erwerbsvorgänge** werden Grundeigentumswechsel in Form von Kaufverträgen, Tauschverträgen, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsverträge und sonstige Wechsel (Überlassung, Auseinandersetzung, Enteignung) gezählt.

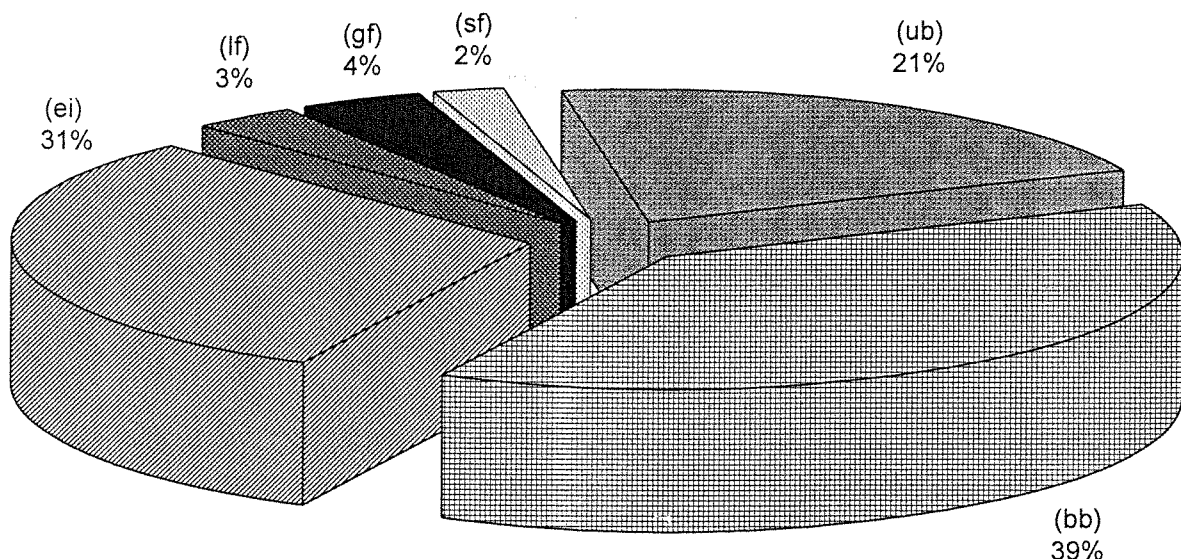
Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der **Erwerbsvorgänge** auf die einzelnen Grundstücksarten und die Veränderung zum Vorjahr.

Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	202	21,5	249	-18,9	↘
Bebaute Grundstücke	363	38,6	504	-28,0	↘
Wohnungs- und Teileigentum	287	30,5	602	-52,3	↘
Land- und Forstwirtschaft	32	3,4	50	-36,0	↘
Gemeinbedarfsflächen	35	3,7	26	34,6	↗
Sonstige Grundstücke	22	2,3	25	-12,0	↘
Summe	941	100	1.456	-35,4	↘

Die prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte veranschaulicht nachfolgendes Diagramm:

Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge 1999



Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Rückgang der Häufigkeit von Erwerbsvorgängen zu verzeichnen. Dieser erstreckt sich auf alle Teilmärkte mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen. Dieses Segment, sowie die Teilmärkte Sonstige Grundstücke und Land- und Forstwirtschaftliche Flächen, haben allerdings eine geringe Bedeutung für das Marktgeschehen, da ihr Anteil zusammen weniger als 10 % der Erwerbsvorgänge ausmacht.

In den drei Marktsegmenten, die den Grundstücksmarkt in Jena prägen, haben sich allerdings Verschiebungen ergeben. Wohnungs- und Teileigentum weisen einen Rückgang von über 50 % auf. Der Marktanteil ist von über 41 % auf gut 30 % gesunken. Dieses geschah hauptsächlich zu Gunsten der Unbebauten und Bebauten Grundstücke, die ihren Anteil um 4,4 % bzw. 4,0 % steigern konnten.

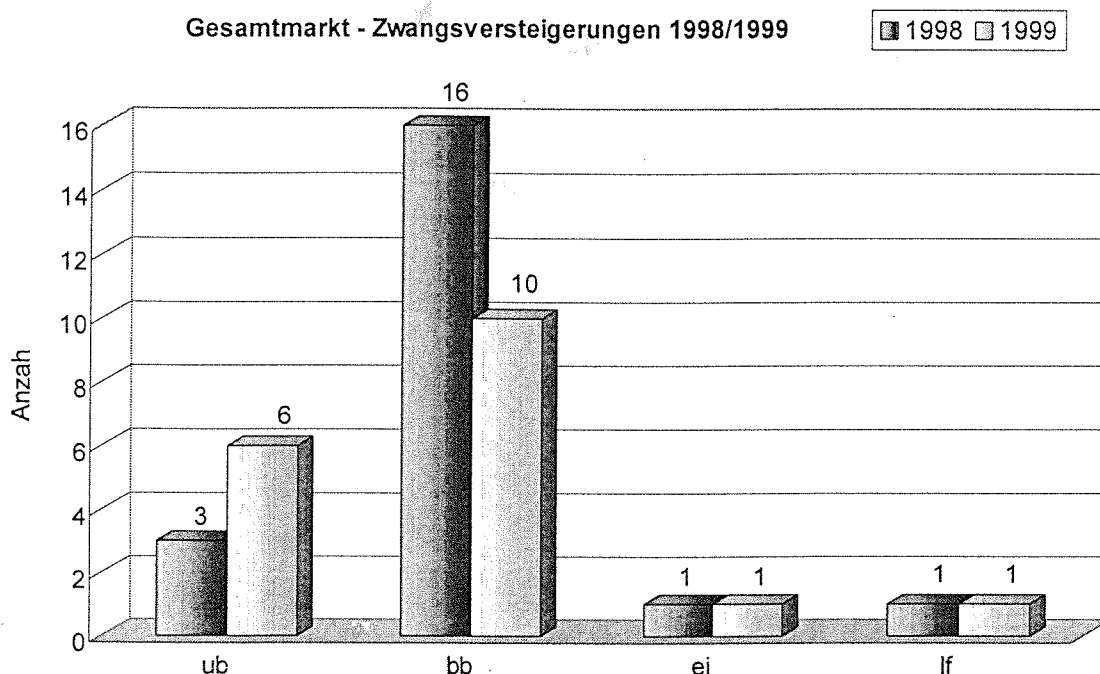
Den **Erwerbsvorgängen** können, wie anfangs beschrieben, verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke durch **notarielle Kaufverträge** veräußert. Mit über 90 % repräsentiert dieser Bereich erwartungsgemäß den Grundstücksmarkt in Jena.

Über die Anzahl der **notariellen Kaufverträge** im Berichts- und Vorjahr informiert die folgende Tabelle.

Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	188	21,6	239	-21,3	↘
Bebaute Grundstücke	325	37,4	484	-32,9	↘
Wohnungs- und Teileigentum	283	32,6	601	-52,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	27	3,1	49	-44,9	↘
Gemeinbedarfsflächen	28	3,2	25	12,0	↗
Sonstige Grundstücke	18	2,1	25	-28,0	↘
Summe	869	100	1.423	-38,9	↘

Die Entwicklung der **Erwerbsvorgänge** aus Anlass einer **Zwangsversteigerung** im Berichtsjahr gegenüber 1998 kann dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.



Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Die Häufigkeit der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Insgesamt spielt dieser Teilbereich aber nur eine untergeordnete Rolle im Marktgeschehen. Am häufigsten werden Bebaute Grundstücke zwangsversteigert, im Berichtsjahr 10 mal. Ursache hierfür ist das höhere Investitionsrisiko bei einem Gebäude, da häufig erst im Laufe der Sanierung verdeckte Mängel auftreten, deren Beseitigung die Kapitalkraft des Investors übersteigt.

Aus der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Veräußerungen ersichtlich, bei denen das Verkaufsobjekt Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages ist.

Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	6	2	200,0	↗
Bebaute Grundstücke	3	5	-40,0	↘
Wohnungs- und Teileigentum	0	0	0,0	→
Summe	9	7	28,6	↗

Auch diese Form des Eigentumsüberganges spielt keine besondere Rolle für den Grundstücksmarkt in Jena. Auffällig ist, dass sich die Anzahl für Unbebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr verdreifacht hat. Wegen der jedoch geringen Anzahl der Kauffälle von Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen ist eine gesicherte Tendenz kaum abzuleiten.

2.3 Flächenumsatz und Geldumsatz

Die nachfolgenden Flächen- und Geldumsätze wurden auf der Basis aller 941 Erwerbsvorgänge aufgestellt.

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt ergibt sich im Berichtsjahr ein **Flächenumsatz** von

3.355.200 m² Grundstücksfläche.

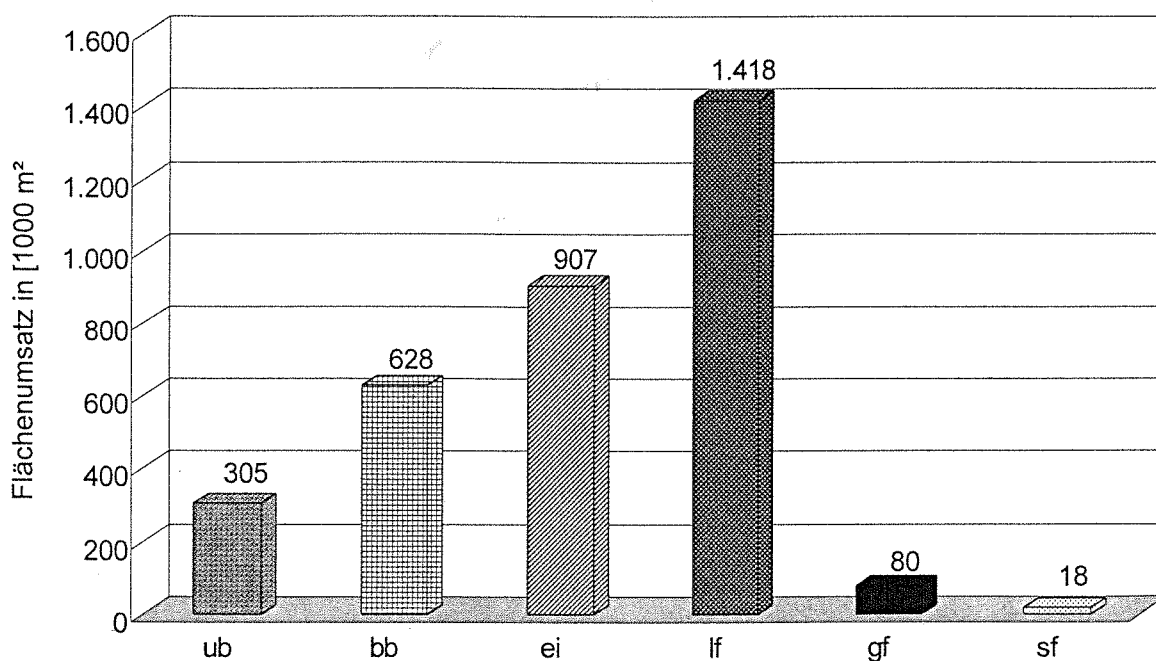
Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Umsatzzunahme um 5,1 %.

Die Verteilung und Veränderung des Flächenumsatzes bezogen auf die Grundstücksfläche in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt folgende Tabelle bzw. Diagramm.

Gesamtmarkt - Flächenumsätze der Grundstücksflächen

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	304,5	9,1	301,3	1,1	↗
Bebaute Grundstücke	628,3	18,7	494,1	27,2	↗
Wohnungs- und Teileigentum	906,7	27,0	1.691,6	-46,4	↘
Land- und Forstwirtschaft	1.417,9	42,3	552,3	156,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	79,8	2,4	128,7	-38,0	↘
Sonstige Grundstücke	17,9	0,5	25,9	-30,8	↘
Summe	3.355,2	100	3.193,9	5,1	↗

Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999



Der Teilmarkt für Unbebaute Grundstücke stellt sich mit einer leichten Zunahme um ca. 1 % nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr dar. Bebaute Grundstücke weisen zwar eine Steigerung um mehr als 27 % auf, jedoch hat sich der Marktanteil nur geringfügig von 15,5 auf 18,7 % erhöht.

Die deutlichsten Veränderungen bestehen im Segment des Wohnungs- und Teileigentum sowie bei den Flächen für ein Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung. Der Flächenanteil von Wohneigentum ist um nahezu die Hälfte gesunken. Die dominierende Rolle des Vorjahres mit mehr als der Hälfte des Flächenumsatzes ist auf einen Anteil von gut einem Viertel zurückgegangen.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen zeigen eine sehr deutliche Steigerung und stellen im Berichtsjahr flächenmäßig das größte Marktsegment dar. Dieser Zuwachs zeichnet verantwortlich für die Tatsache, dass insgesamt ein höherer Flächenumsatz erzielt wurde als im Vorjahr.

Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke spielen wegen ihres geringen Anteiles von knapp 3 % keine Rolle.

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat für die Kreisfreie Stadt im Berichtsjahr mit

233,5 Millionen DM

den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen deutlichen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Vorjahr um 51,9 %.

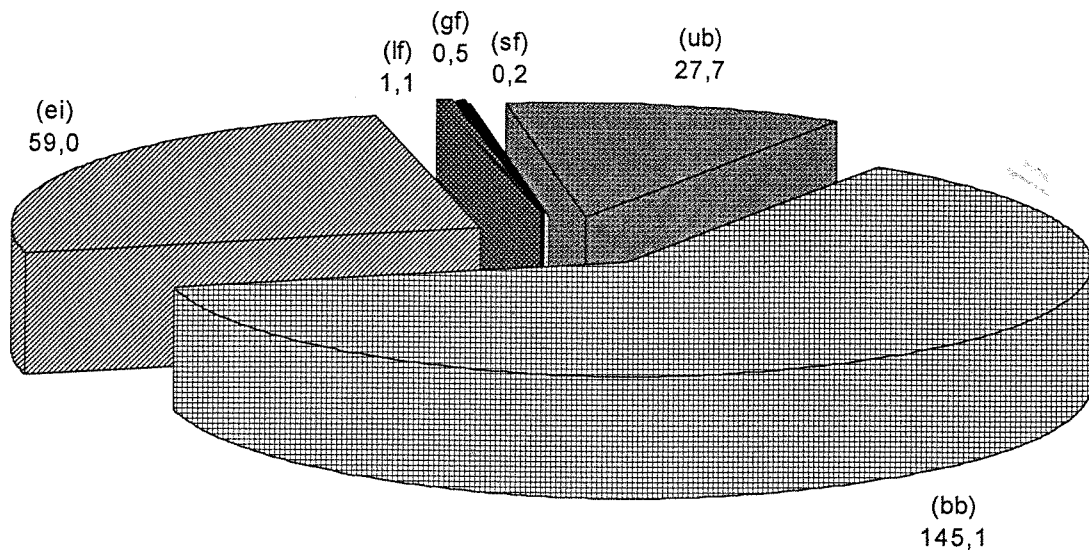
Die Umsatzzahlen im Berichts- und Vorjahr für die einzelnen Grundstücksarten sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	27,7	11,9	40,0	-30,8	↘
Bebaute Grundstücke	145,1	62,1	310,7	-53,3	↘
Wohnungs- und Teileigentum	59,0	25,3	133,1	-55,7	↘
Land- und Forstwirtschaft	1,1	0,5	0,6	96,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,5	0,2	0,4	15,8	↗
Sonstige Grundstücke	0,2	0,1	0,2	-29,2	↘
Summe	233,5	100	485,0	-51,9	↘

In der Grafik auf der folgenden Seite sind die teilmarktbezogenen Geldumsätze für das Berichtsjahr 1999 dargestellt:

Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999 in [Mio. DM]



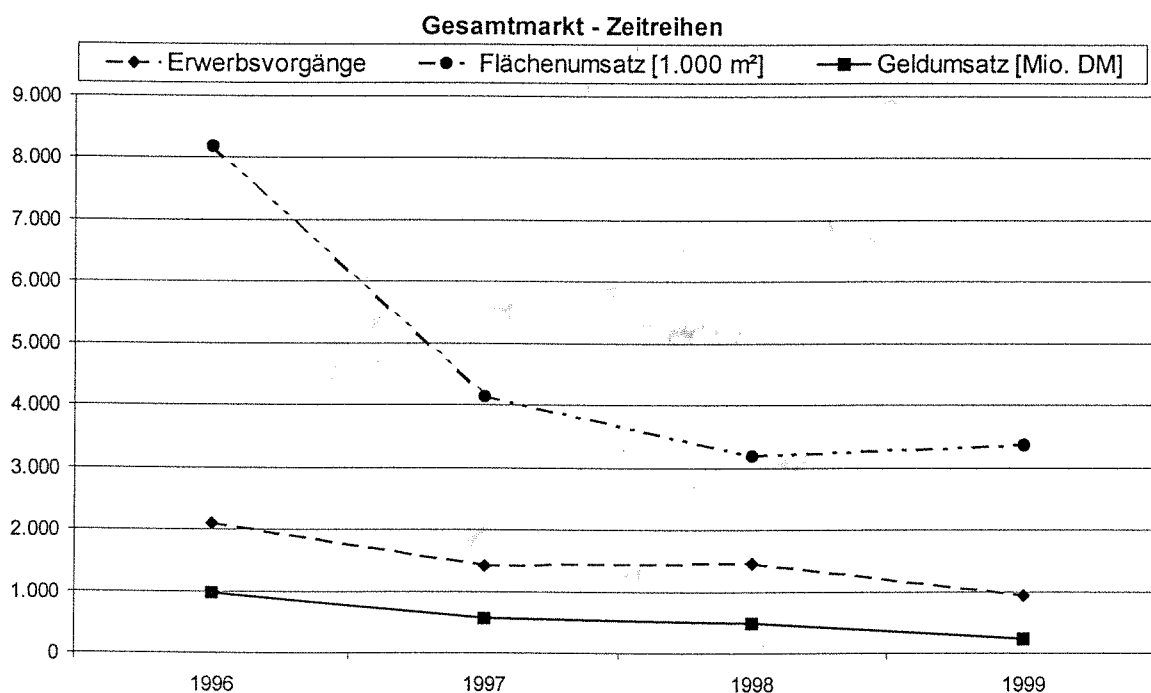
Während der absolute Geldumsatz stark zurückgegangen ist, hat sich die Verteilung auf die Teilmärkte nur wenig verschoben. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen konnten ihren Anteil zwar verfünffachen, jedoch kommt diesem Teilmarkt mit 0,5 % am Gesamtgeldumsatz nur eine geringe Bedeutung zu. Eine merkliche Steigerung des Marktanteiles von 8,2 % auf 11,9 % ist bei den Unbebauten Grundstücken zu verzeichnen. Dieses folgt aus dem, gegenüber den beiden anderen kapitalintensiven Teilmärkten Wohneigentum und Bebaute Grundstücke, deutlich geringeren Umsatzrückgang. Die dominierende Rolle im Geldumsatz bleibt aber mit über 60 % wie im Vorjahr den Bebauten Grundstücken vorbehalten. Der größte Umsatzrückgang, um 55,7 %, wird bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum registriert.

2.4 Zeitliche Entwicklungen

Nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge sowie deren Flächen- und Geldumsätze in den letzten 4 Jahren.

Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999
Anzahl der Erwerbsvorgänge	2.101	1.420	1.456	941
Veränderung zum Vorjahr [%]		-32,4	2,5	-35,4
Flächenumsatz [1.000 m ²]	8.182,5	4.148,5	3.193,9	3.355,2
Veränderung zum Vorjahr [%]		-49,3	-23,0	5,1
Geldumsatz [Mio. DM]	966,5	567,1	485,0	233,5
Veränderung zum Vorjahr [%]		-41,3	-14,5	-51,9



Der Grundstücksmarkt war nach der Wiedervereinigung überhitzt. Ab ungefähr 1996 hat sich der Grundstücksmarkt durch Angebot und Nachfrage den tatsächlichen Marktbedingungen angepaßt. Es wirkten auch besondere Bedingungen auf den Grundstücksmarkt ein, wie z.B. Sonderabschreibungen, Fördermittel oder Zinssätze. Ebenfalls sind durch die Marktteilnehmer auf Grund von Erfahrungen die Entscheidungsfindung bei der richtigen Auswahl der Lage eines Standortes sowie die Beurteilung des Preis-Leistungs-Verhältnisses kritischer geworden.

Weiterhin entstanden außerhalb der Stadt Jena im Umkreis von 30 Autominuten mehrere Standorte für individuellen Wohnungsbau, deren Preisniveau um 40 % bis 50 % unter dem des Stadtgebietes liegt. So haben einen nicht unerheblichen Teil des Kaufpotentials abgezogen.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Die Darstellungen der Teilmärkte beginnen mit allgemeinen Aussagen über die Kauffallzahlen und die Umsätze. Es schließen sich Auswertungen zum Preisniveau der nach Grundstücks- bzw. Gebäudearten differenzierten Grundstücke an.

3.1 Unbebaute Grundstücke

Als Erstes wird der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke betrachtet. Die Erwerbsvorgänge werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (Individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **Geschäftliche Nutzung**
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **Gewerbliche Nutzung**
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **Sonstige Nutzung**
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser) oder deren künftige Nutzung nicht bekannt ist.

Zu Beginn wird die Verteilung der **Erwerbsvorgänge** auf die Marktteilnehmer aufgezeigt. Hierbei wird zwischen den verschiedenen Grundstücksarten unterschieden.

Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	83	2	40	39	164
Geschäftliche Nutzung	0	0	2	1	3
Gewerbliche Nutzung	1	3	3	5	12
Sonstige Nutzung	16	0	2	5	23
Summe	100	5	47	50	202
Anteil [%]	49,5	2,5	23,3	24,8	100

Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	136	0	2	26	164
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	3	3
Gewerbliche Nutzung	3	0	1	8	12
Sonstige Nutzung	16	2	0	5	23
Summe	155	2	3	42	202
Anteil [%]	76,7	1,0	1,5	20,8	100

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Haupterwerber mit einem Anteil von 76,7 %, sowie als Hauptveräußerer mit einem Anteil von 49,5 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer traten die Gemeinden mit 23,3 % und die Sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Erschließungs- und Sanierungsträger) mit 24,8 % am Markt mit bestimmender Position auf.

Dem Bund, dem Land und dem Landkreis kam eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

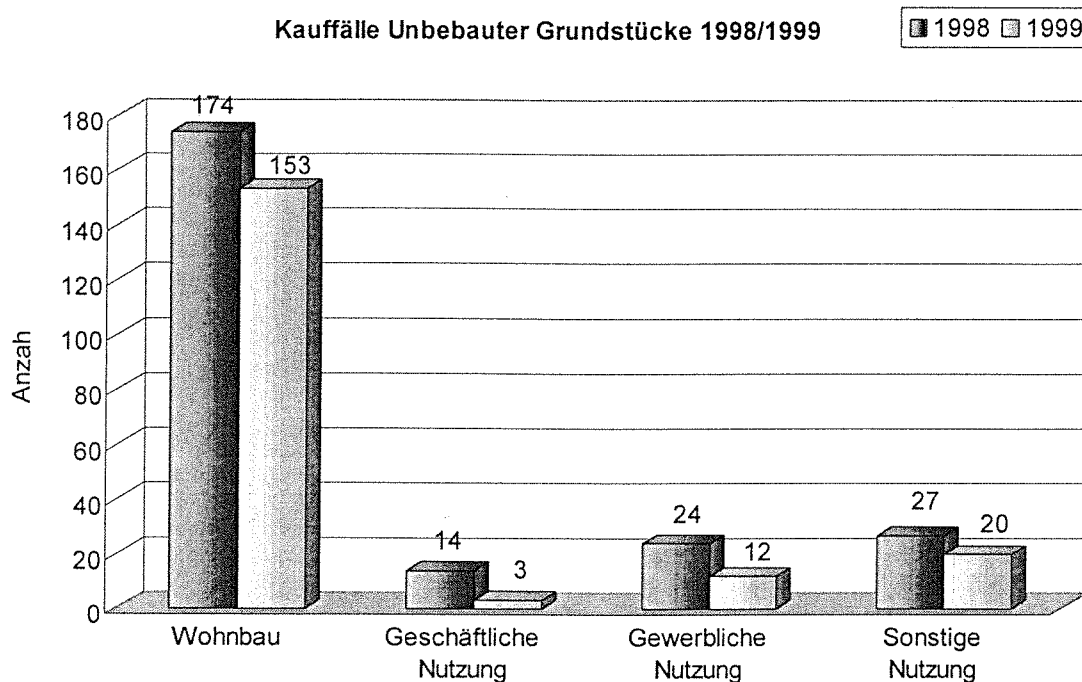
Die differenzierte Betrachtung der **Erwerbsvorgänge** nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Berichtsjahr erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	153	1	0	4	6	164	81,2
Geschäftliche Nutzung	3	0	0	0	0	3	1,5
Gewerbliche Nutzung	12	0	0	0	0	12	5,9
Sonstige Nutzung	20	0	0	2	1	23	11,4
Summe	188	1	0	6	7	202	100
Anteil [%]	93,1	0,5	0,0	3,0	3,5	100	

Mit einem Anteil von 93,1 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer, so dass die **notariellen Kaufverträge** die Grundlage für die folgenden Betrachtungen bilden.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufverträge auf die wichtigsten Grundstücksarten zeigt eine klare Dominanz der Wohnbaugrundstücke:



Wie die nachfolgende Tabelle ausweist, ist die Anzahl der Kauffälle bei allen Grundstücksarten im Berichtsjahr zum Teil stark zurückgegangen. Mit einem Marktanteil von über 80 % im Berichtsjahr ist der Wohnbau der wichtigste Teilmarkt der Unbebauten Grundstücken. Gewerbe spielt wegen des bestehenden Überangebotes keine Rolle.

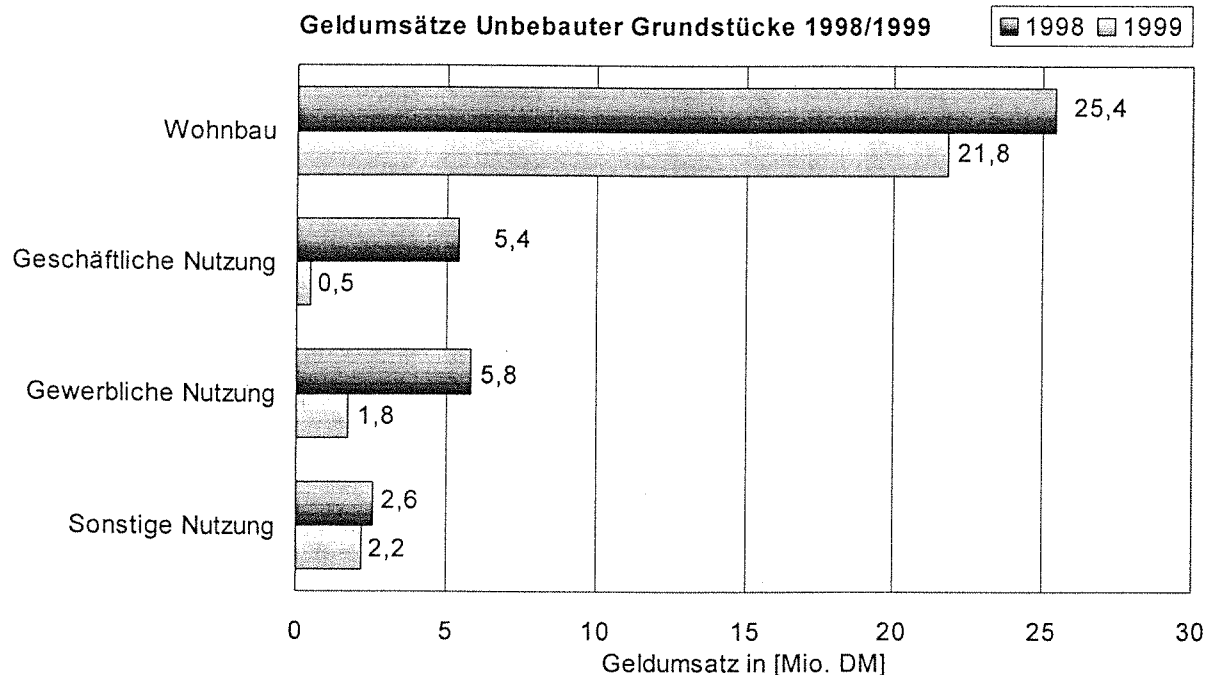
Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Wohnbau	153	81,4	174	-12,1	↘
Geschäftliche Nutzung	3	1,6	14	-78,6	↘
Gewerbliche Nutzung	12	6,4	24	-50,0	↘
Sonstige Nutzung	20	10,6	27	-25,9	↘
Summe	188	100	239	-21,3	↘

Eine Betrachtung der Geldumsätze zeigt ein ähnliches Bild. Grundstücke zur Wohnbaunutzung dominieren deutlich; bei allen Arten ist eine fallende Tendenz ersichtlich:

Geldumsätze

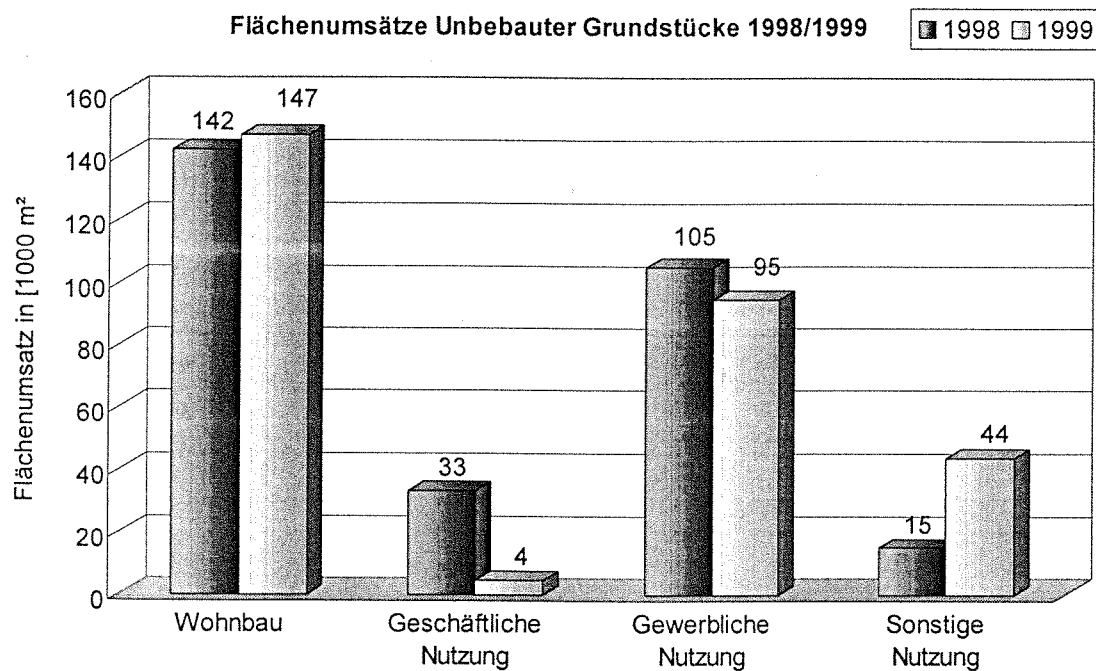
Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Wohnbau	21,83	83,1	25,41	-14,1	↘
Geschäftliche Nutzung	0,47	1,8	5,40	-91,4	↘
Gewerbliche Nutzung	1,75	6,7	5,80	-69,7	↘
Sonstige Nutzung	2,21	8,4	2,60	-15,0	↘
Summe	26,26	100	39,21	-33,0	↘



Etwas anders stellt sich die Entwicklung bei der Betrachtung der Flächenumsätze dar. Im Gegensatz zur absoluten Anzahl der Kauffälle und dem Geldumsatz ist ein deutlich schwächerer Rückgang zu verzeichnen.

Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Wohnbau	146,7	50,7	142,1	3,2	↗
Geschäftliche Nutzung	4,5	1,6	33,3	-86,5	↘
Gewerbliche Nutzung	94,6	32,7	104,9	-9,8	↘
Sonstige Nutzung	43,5	15,0	15,0	189,2	↗
Summe	289,3	100	295,3	-2,0	↘



Insgesamt ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um lediglich 2 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz beim Wohnungsbau stieg sogar leicht um 3,2 % und erreicht einen Anteil von 50,7 % am Gesamtumsatz. Dass den Flächen für eine Gewerbliche Nutzung ein höherer Anteil zukommt, ergibt sich aus der naturgemäß größeren Grundstücksgröße für Gewerbegrundstücke; dieses zeichnet dafür mitverantwortlich, dass der Rückgang im Gesamtflächenumsatz niedriger ausfällt.

Bemerkenswert ist die starke Veränderung bei Flächen für eine sonstige Nutzung. In dieser Grundstücksart sind insbesondere diejenigen Kauffälle enthalten, bei denen die zukünftige Nutzung noch nicht feststeht. Dieses deutet auf eine abwartende Haltung der Erwerber hin, welche Nutzung des Grundstückes sinnvoll ist.

Sichere Aussagen über durchschnittliche Quadratmeterpreise sind nur in einem beschränkten Rahmen möglich. Zum einen sind nur eine geringe Anzahl von Kauffällen vorhanden (z.B. bei Gewerbeflächen), zum anderen ist die Qualitätsstufe (Bauerwartungsland usw.) des Baulandes nicht zweifelsfrei einzuordnen. Häufig sind die Phasen Bauerwartungsland und Rohbauland stark verkürzt, da u.a. durch Vorhaben- und Erschließungspläne o.ä. kurzfristig baureifes Land entsteht. Dieser Effekt kann im Marktbericht derzeit noch nicht ausreichend erfasst werden.

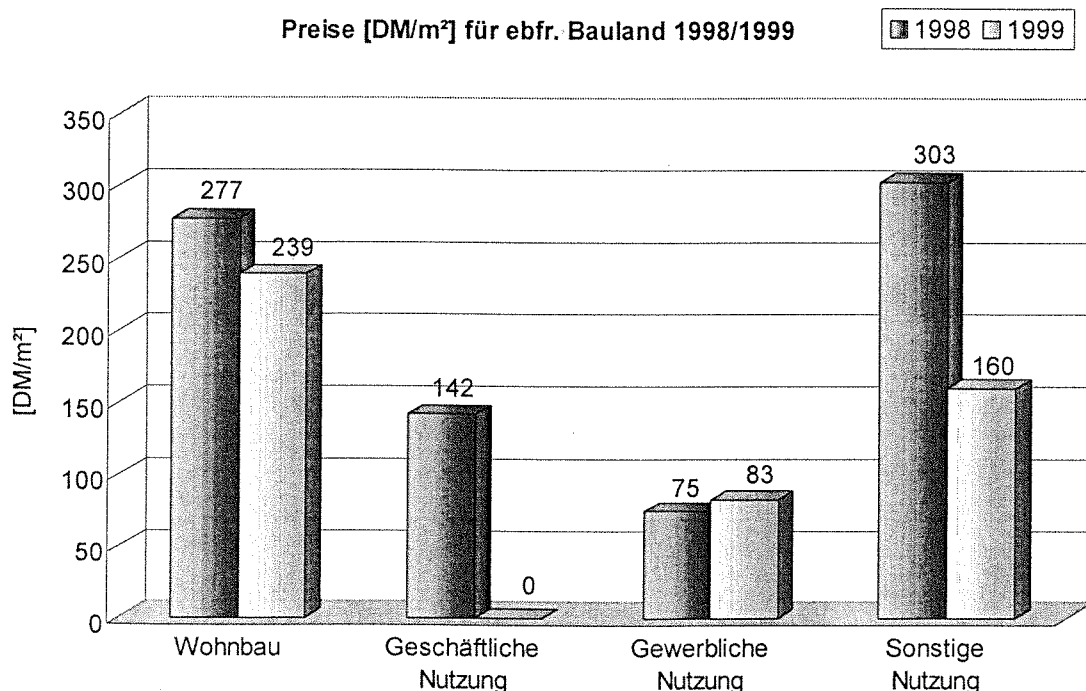
Zuverlässige Angaben können daher lediglich für baureife, **erschließungsbeitragsfreie (ebfr.)** Grundstücke gemacht werden. **Erschließungsbeitragspflichtiges (ebpf.) Bauland** wurde im Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena nur vereinzelt veräußert. Dieses liegt daran, dass die Standorte überwiegend durch Bauträger entwickelt werden, die zum Komplettpreis verkaufen. Wegen der geringen Kauffallanzahl wird hier auf eine Übersicht zu verzichtet.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigt die Marktentwicklung von **erschließungsbeitragsfreien Bauland**.

Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			ø Fläche [m²]			ø Preis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Wohnbau	93	118	-21,2	583	640	-8,9	239	277	-13,7
Geschäftliche Nutzung	0	8	-100,0	k.A.	3.257	k.A.	k.A.	142	k.A.
Gewerbliche Nutzung	2	15	-86,7	6.990	2.526	176,7	83	75	10,7
Sonstige Nutzung	6	7	-14,3	424	919	-53,8	160	303	-47,2
Summe/Durchschnitt	101	148	-31,8						

Preise [DM/m²] für ebfr. Bauland 1998/1999



Es zeigt sich insgesamt eine rückläufige Tendenz der durchschnittlichen Preise, wobei lediglich Wohnbauflächen eine ausreichende statistische Grundgesamtheit besitzen. Jedoch muss auch dieses differenziert betrachtet werden, da sowohl individueller Wohnungsbau als auch Geschosswohnungsbau hierin enthalten ist. Individueller Wohnungsbau ist nach wie vor gefragt, was die Daten für Bebaute Grundstücke im folgenden Abschnitt belegen. Somit liegen die Kaufpreise, je nach Lage, für Unbebaute, zur individuellen Wohnnutzung vorgesehene Grundstücke zum Teil deutlich über dem oben angegebenen Durchschnittswert für Wohnbauland.

Aus der geringen Anzahl der Kauffälle für gewerblich zu nutzende Flächen ist ablesbar, dass dieser Markt zum Erliegen gekommen ist.

3.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke werden durch die Gebäude, die sich auf ihnen befinden, geprägt. Als Gebäudearten werden in diesem Teilmarkt unterschieden:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Villen und Landhäuser (Villen/LH)
- Wochenend- und Ferienhäuser (WoH/FeH)
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (GG/VG)
- Sonstige (z.B. Garagen, Industriegebäude, Lagerhallen, Scheunen)

Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarktes Bebaute Grundstücke werden die **Erwerbsvorgänge** nach dem Anlass der Eigentumsübergänge für das Berichtsjahr, sowie für die verschiedenen Gebäudearten in der nachstehenden Tabelle aufgezeigt.

Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	45	0	0	0	10	55	15,2
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	65	0	0	2	5	72	19,8
Mehrfamilienhäuser	55	1	0	3	4	63	17,4
Villen u. Landhäuser	2	0	0	0	0	2	0,6
Wochenend- u. Ferienhäuser	55	0	0	0	0	55	15,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	32	0	0	2	0	34	9,4
Sonstige	71	1	0	3	7	82	22,6
Summe	325	2	0	10	26	363	100
Anteil [%]	89,5	0,6	0,0	2,8	7,2	100	

Im Berichtsjahr wechselte die überwiegende Anzahl (89,5 %) der Bebauten Grundstücke durch Kauf den Eigentümer, so dass dieser Anlass für den Eigentumswechsel repräsentativ für den Grundstücksmarkt in Jena ist und als Basis für die nachstehenden Betrachtungen dient. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm im Berichtsjahr (10 Kauffälle) gegenüber im Vorjahr (16 Kauffälle) um 37,5 % ab.

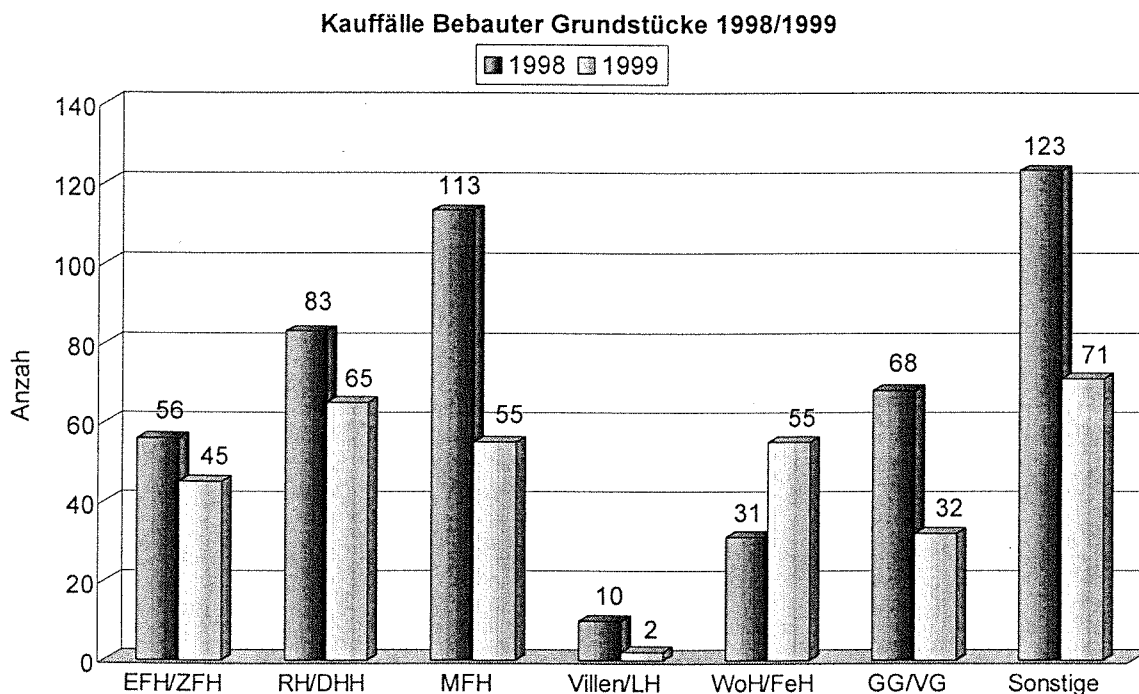
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr.

Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	45	13,8	56	-19,6	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	65	20,0	83	-21,7	↘
Mehrfamilienhäuser	55	16,9	113	-51,3	↘
Villen u. Landhäuser	2	0,6	10	-80,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	55	16,9	31	77,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	32	9,8	68	-52,9	↘
Sonstige	71	21,8	123	-42,3	↘
Summe	325	100	484	-32,9	↘

Zur besseren Veranschaulichung des Vergleiches der Häufigkeiten gegenüber dem Vorjahr dient nachfolgende grafische Darstellung:



Die Anzahl der Verkäufe von Wochenendhäusern bzw. Ferienhäusern stiegen als einzige der angegebenen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahr um 77,4 %, während bei den restlichen Gebäudearten ein Rückgang der Kauffälle verzeichnet wurde.

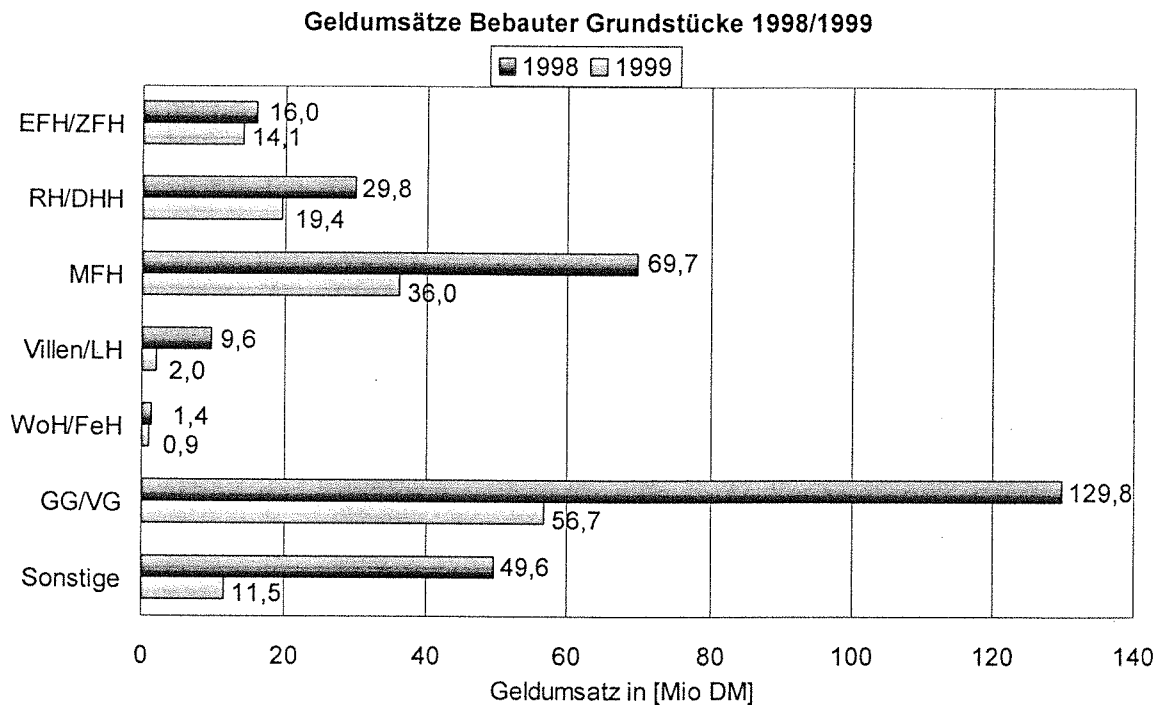
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Der Geldumsatz bei notariellen Kaufverträgen zeigt ebenfalls eine einheitlich rückläufige Tendenz. Hier ist selbst der Umsatz bei Wochenendhäusern rückläufig, obwohl deutlich mehr Kauffälle zu verzeichnen waren; ein starker Preisverfall ist in dieser Sparte festzustellen.

Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	14,13	10,0	15,99	-11,7	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	19,45	13,8	29,75	-34,6	↘
Mehrfamilienhäuser	36,00	25,6	69,72	-48,4	↘
Villen u. Landhäuser	2,01	1,4	9,61	-79,1	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,93	0,7	1,39	-32,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	56,68	40,3	129,82	-56,3	↘
Sonstige	11,50	8,2	49,56	-76,8	↘
Summe	140,69	100	305,84	-54,0	↘

Wie drastisch der Umsatzrückgang bei gewerblich genutzten Gebäuden sowie Mehrfamilienhäusern ist, verdeutlicht eine grafische Darstellung des Geldumsatzes:

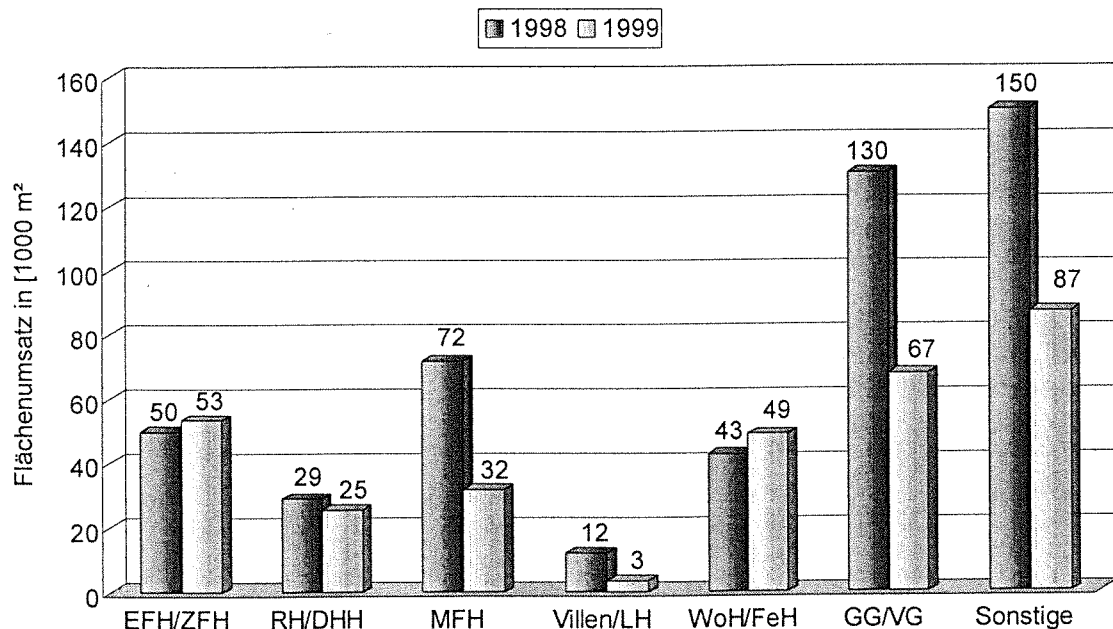


Der **Flächenumsatz** ist insgesamt um 34,6 % im Berichtsjahr zurückgegangen, was der Tendenz aus Häufigkeit und Geldumsatz entspricht. Die nach Gebäudearten differenzierten Flächenumsätze weisen jedoch ein uneinheitliches Bild auf.

Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	53,2	16,8	49,6	7,3	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälfte	25,5	8,0	29,0	-12,1	↘
Mehrfamilienhäuser	31,8	10,0	71,7	-55,6	↘
Villen u. Landhäuser	3,5	1,1	12,2	-71,3	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	48,8	15,4	42,7	14,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäud.	67,4	21,3	130,0	-48,1	↘
Sonstige	86,8	27,4	149,8	-42,0	↘
Summe	317,0	100	484,9	-34,6	↘

Flächenumsätze Bebaute Grundstücke 1998/1999



Der individuelle Wohnungsbau in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern weist eine leichte Steigerung auf. Gleiches gilt für Wochenendhäuser.

Der Trend zu individuellem Eigentum ist nach wie vor vorhanden. Dabei scheint es für die Erwerber offensichtlich wichtig zu sein, dass ausreichende Freiflächen an ihrem Haus vorhanden sind und eine gewisse Distanz zu den Nachbarn gewahrt bleibt. Diesen Schluss lässt die rückläufige Tendenz bei Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften und auch der drastische Rückgang bei Mehrfamilienhäusern zu.

Die Rückläufigkeit bei gewerblich genutzten Gebäuden sowie sonstigen bebauten Grundstücken, die u.a. auch Industrie- und Lagergebäude enthalten, bestätigt die Tendenz, dass derzeit kaum Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude gefragt sind.

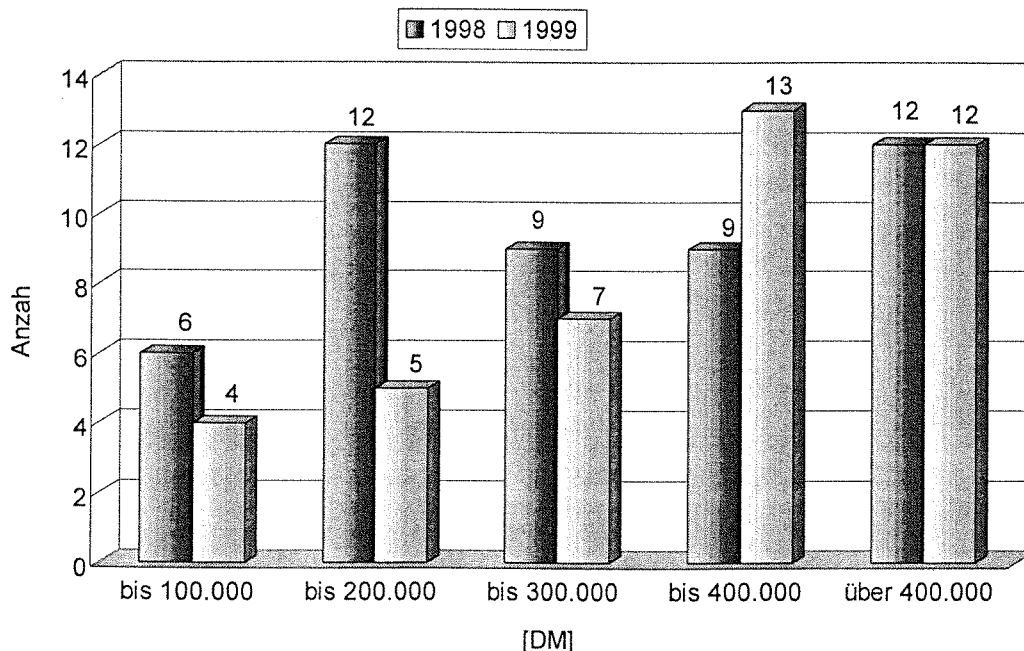
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Nachfolgend wird der Wohnungsbau detaillierter analysiert. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die folgenden Tabellen durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Kaufpreise wieder. Hierbei wurden, im Gegensatz zu den vorhergehenden Tabellen, die Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen herausselektiert. Wohnflächenpreise können auf Grund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	6	4	9,8	1.091	67.625	15,9	↗
bis 200.000 DM	12	5	12,2	542	162.800	8,7	↗
bis 300.000 DM	9	7	17,1	486	274.285	3,1	↗
bis 400.000 DM	9	13	31,7	647	354.236	-3,4	↘
über 400.000 DM	12	12	29,3	744	517.916	-9,9	↘
Summe / Mittelwert	48	41	100	678	337.184	9,8	↗

Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1998/1999



Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrsklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	42	31	75,6	682	340.951	18,1	↗
1950 - 1990	2	5	12,2	566	268.000	10,5	↗
nach 1990	4	5	12,2	771	383.015	-28,1	↘
Summe / Mittelwert	48	41	100	678	337.184	9,8	↗

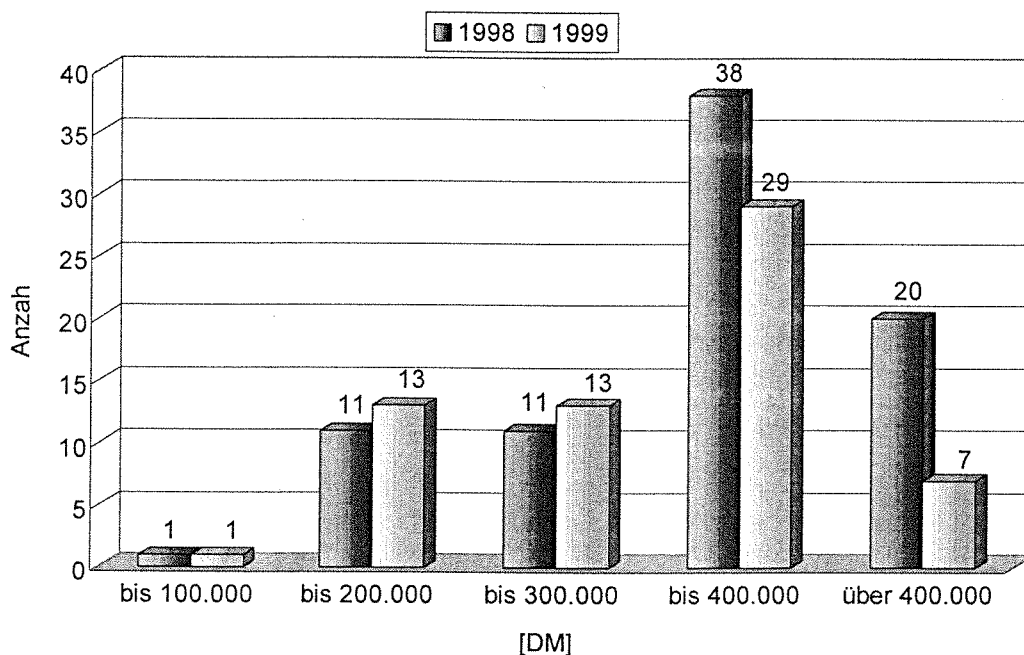
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Durchschnittliche Grundstücksgrößen und Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für das Berichtsjahr sind in folgender Tabelle zusammengestellt. In die Auswertung nicht mit einbezogen wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	1	1	1,6	189	30.000	-40,0	↘
bis 200.000 DM	11	13	20,6	509	167.469	19,3	↗
bis 300.000 DM	11	13	20,6	487	252.660	-3,4	↘
bis 400.000 DM	38	29	46,0	263	350.180	-0,5	↘
über 400.000 DM	20	7	11,1	386	518.999	-11,1	↘
Summe / Mittelwert	81	63	100	372	306.030	-16,0	↘

Anzahl Verkäufe DHH/RH nach Preisklassen 1998/1999



Als Zusammenfassung aus den Übersichten zum individuellen Wohnungsbau lässt sich feststellen, dass sich der Erwerb eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses im Berichtsjahr durchschnittlich um ca. 10 % teurer geworden ist. Dabei besteht eine Abhängigkeit von der Preissparte; Gebäude über 300.000 DM sind relativ gesehen billiger geworden. Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern kann eine ähnliche Tendenz gesehen werden. Jedoch ist hier insgesamt ein Preisverfall von 16 % zu verzeichnen.

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

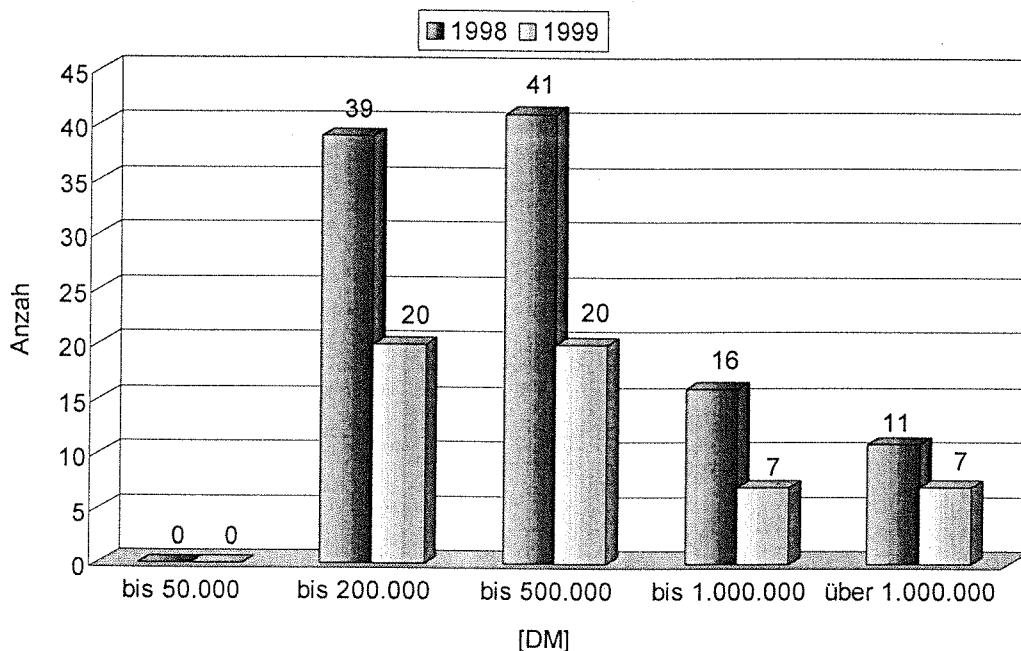
Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthält die nachfolgende Tabelle. Auch hier wurde die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen herausselektiert.

Da keine geeigneten Daten zur Auswertung von Wohnflächenpreisen vorhanden sind, musste auf deren Darstellung verzichtet werden.

Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	0	0	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 200.000 DM	39	20	37,0	441	132.888	-3,3	↘
bis 500.000 DM	41	20	37,0	469	305.707	-7,6	↘
bis 1.000.000 DM	16	7	13,0	669	655.714	-7,8	↘
über 1.000.000 DM	11	7	13,0	1.254	3.196.164	-7,8	↘
Summe / Mittelwert	107	54	100	586	661.760	3,5	↗

Anzahl Verkäufe MFH nach Preisklassen 1998/1999



Interessant ist, dass sich in allen Preisklassen eine fallende Tendenz des durchschnittlichen Kaufpreises abzeichnet, in der Gesamtbetrachtung aber eine durchschnittliche Steigerung von 3,5 % abgelesen werden kann. Diese auf den ersten Blick widersprüchliche Aussage erklärt sich dadurch, dass der relative Anteil der Kauffälle in der Preisklasse über eine Million DM um knapp 3 % gestiegen ist.

Abschließend werden in nachfolgender Tabelle durchschnittliche Kaufpreise für die übrigen Gebäudearten angegeben. Auch in dieser Auswertung sind ebenfalls die Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen eliminiert.

Kauffälle von besonderen Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Vorjahr	Anzahl Berichts- jahr	Ø Grund- stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	10	2	1.748	1.005.000	4,6	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	27	51	898	17.396	-64,6	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	62	28	1.956	1.961.772	7,9	↗

Villen und Landhäuser wurden im Gegensatz zum Vorjahr nur in zwei Fällen veräußert; ob die ermittelte Preissteigerung um ca. 5 % einen Trend andeutet, ist wegen der geringen Anzahl nicht abzusehen.

Eine deutliche Tendenz nach unten ist aber bei den Wochenendhäusern festzustellen. Hierbei dürfte das große Angebot verantwortlich sein.

Geschäftshäuser weisen in der Häufigkeit der Verkaufsfälle einen hohen Rückgang auf, sind aber durchschnittlich teurer geworden. Eine Unterscheidung in Alt- und Neubau ist wegen fehlender Informationen für das Berichtsjahr nicht möglich.

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

Dieser Teilmarkt beinhaltet Wohnungs- und Teileigentum aus unsanierten Altbau, sanierten Altbau und Neubau.

Mit einer Anzahl von 120 Kauffällen im Berichtsjahr, im Vorjahr waren es dem gegenüber 287 Kauffälle, zeichnet sich der Teilmarkt durch einen starken Rückgang aus. Die Verringerung des Flächenumsatzes um 46,4 % und des Geldumsatzes um 55,7 % verdeutlichen die Rückläufigkeit.

Insgesamt ist durch den drastischen Rückgang der Anzahl der Kauffälle um nahezu 60 %, sowie die Stagnation bzw. den Rückgang des Kaufpreises in einigen Preisbereichen, eine Sättigung des Marktes für Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen. Ein nicht unerheblicher Anteil an diesem Rückgang dürfte auf die veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen sein. Weiterhin sind potentielle Erwerber wesentlich kritischer und vorsichtiger in ihrem Marktverhalten geworden.

Es wird bei Wohnungseigentum unterschieden zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf.

Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit im Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird. Sie spielen (noch) keine Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

Kauffälle von Wohnungseigentum

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 100.000 DM									
Erstverkäufe	5	20	-75,0 ↘	49	64	-23,4 ↘	1.874	1.353	38,5 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
100.000 - 300.000 DM									
Erstverkäufe	77	194	-60,3 ↘	69	65	6,2 ↗	3.114	3.273	-4,9 ↘
Weiterverkäufe	3	1	200,0 ↗	59	56	5,4 ↗	3.499	3.959	-11,6 ↘
über 300.000 DM									
Erstverkäufe	35	70	-50,0 ↘	104	132	-21,2 ↘	3.797	3.733	1,7 ↗
Weiterverkäufe	0	2	-100,0 ↘	k.A.	139	k.A. ○	k.A.	3.489	k.A. ○
Summe / Mittelwert									
Erstverkäufe	117	284	-58,8 ↘	79	81	-2,5 ↘	3.266	3.251	0,5 ↗
Weiterverkäufe	3	3	0,0 →	59	111	-46,8 ↘	3.499	3.646	-4,0 ↘

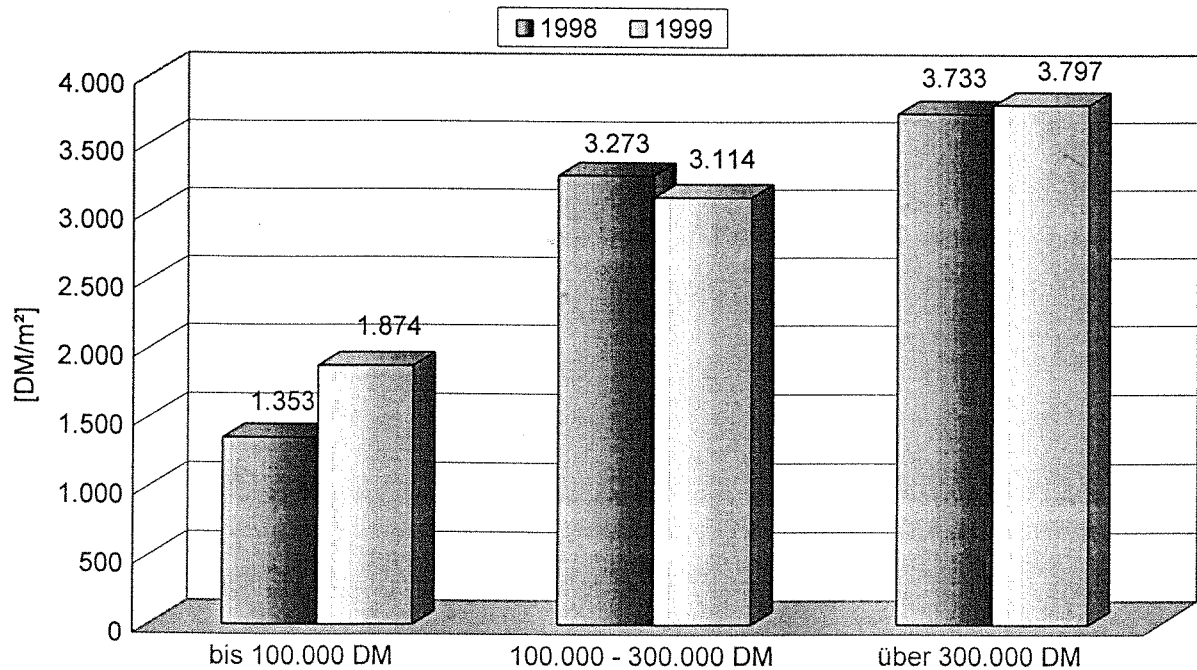
Kauffälle von Wohnungseigentum

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [DM/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	53	191	-72,3 ↘	76	79	-3,8 ↘	3.078	3.061	0,6 ↗
Weiterverkäufe	0	3	-100,0 ↘	k.A.	111	k.A. ○	k.A.	3.646	k.A. ○
Baujahr 1950 -1989									
Erstverkäufe	8	12	-33,3 ↘	54	80	-32,5 ↘	2.004	2.548	-21,4 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1990									
Erstverkäufe	56	81	-30,9 ↘	85	87	-2,3 ↘	3.624	3.803	-4,7 ↘
Weiterverkäufe	3	0	k.A. ↗	59	k.A.	k.A. ○	3.499	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert									
Erstverkäufe	117	284	-58,8 ↘	79	81	-2,5 ↘	3.266	3.251	0,5 ↗
Weiterverkäufe	3	3	0,0 →	59	111	-46,8 ↘	3.499	3.646	-4,0 ↘

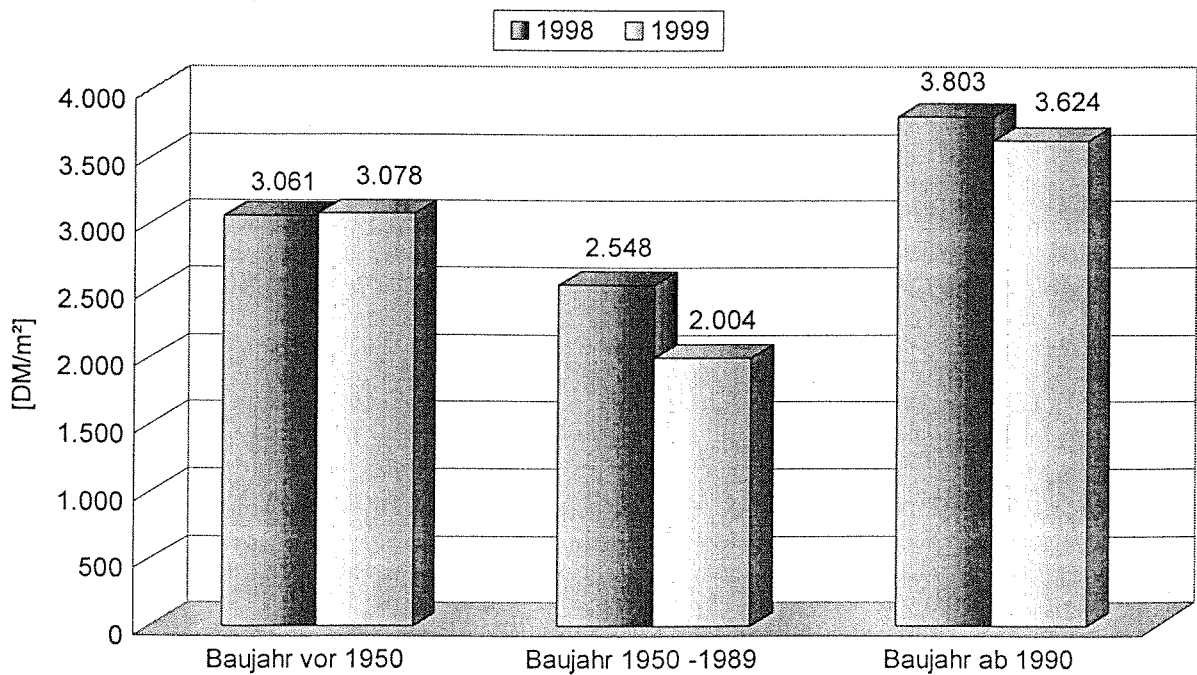
Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Die beiden folgenden Diagramme lassen die Veränderung der Wohnflächenpreise im Jahr 1999 gegenüber dem Vorjahr in Bezug auf die Preis- bzw. Baujahresklassen erkennen:

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1998/1999



Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1998/1999



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Wohneigentum, welches aus saniertem Altbau (Baujahre vor 1950) entstanden ist, kaum Veränderungen in Bezug auf Wohnfläche und Kaufpreis gegenüber 1998 aufweist.

Obwohl ein großer Wohnungsbestand vorhanden ist, spielten Wohnungen mit den Baujahren zwischen 1950 und 1989 im Berichtsjahr, wie auch schon im Vorjahr nur eine untergeordnete Rolle. In diese Sparte fallen insbesondere auch die Wohnungen, welche im Zuge des komplexen Wohnungsbaues entstanden sind und in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden. Eine Privatisierung in größerem Umfange hat im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr noch nicht stattgefunden.

Neubauten aus den Baujahren nach 1990 weisen einen signifikanten Rückgang des Kaufpreises je m² von ca. 5 % auf.

Zu beachten ist für die zuvor angegebenen Durchschnittswerte, dass auch eine starke Lageabhängigkeit besteht. Wegen fehlendem Datenmaterial ist für das Berichtsjahr eine diesbezügliche Auswertung nicht möglich. Ferner sind die Quadratmeterpreise der vorab aufgeführten Eigentumswohnungen, wie am Anfang bereits beschrieben, eine Zusammenfassung aus sanierten Altbau, unsanierten Altbau, Plattenbau und Neubau.

In welcher Höhe sich diese Kaufpreise im Berichtsjahr in den einzelnen Gebäudearten bzw. Gebäudequalitäten unterscheiden können zeigen folgende Beispiele:

gute Wohnlage:

	Ø - Kaufpreis	Ø - Wohnfläche
saniertter Altbau	3.000,- DM/m ²	110 m ²
Neubau	4.200,- DM/m ²	108 m ²

mittlere Wohnlage:

	Ø - Kaufpreis	Ø - Wohnfläche
saniertter Altbau	2.800,- DM/m ²	60 m ²
Neubau	3.000,- DM/m ²	63 m ²
saniertter Plattenbau	1.700,- DM/m ²	68 m ²

3.4 Land- und Forstwirtschaft

Nachfolgend wird der Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft differenzierter beschrieben. Zwischen folgenden Grundstücksarten wird hierbei unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge für die verschiedenen Grundstücksarten und Anlässe der Eigentumsübertragung.

Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	0	0	0	0	0	1	1	3,1
Grünland	5	0	0	1	0	2	8	25,0
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	16	0	0	0	0	1	17	53,1
Sonstige	6	0	0	0	0	0	6	18,8
Summe	27	0	0	1	0	4	32	100
Anteil [%]	84,4	0,0	0,0	3,1	0,0	12,5	100	

Mit einem Anteil von 84,4 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit einem Kauffall gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben, hat aber wegen der geringen Anzahl keine Bedeutung.

Eine Aussage über die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von Acker- und Grünlandflächen kann durch fehlendes Datenmaterial nicht getroffen werden.

Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird durch die Acker- bzw. Grünlandzahl quantifiziert, die als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung entstanden ist.

Durch die geringe Kauffallanzahl ist eine Abhängigkeit des Bodenpreises von dieser Acker- bzw. Grünlandzahl nicht ableitbar.

Ein Markt für **selbständig nutzbare Waldflächen** bildete sich für das Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig heraus.

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Waldflächen

Waldflächen mit wert- beeinflussendem Bestand	Anzahl	ø Fläche [1.000 m²]	ø Kaufpreis [DM/m²]
Berichtsjahr	5	7	0,99
Vorjahr	32	9	1,66
Veränderung zum Vorjahr [%]	-84 ↘	-19 ↘	-40,70 ↘

Der durchschnittliche Kaufpreis des Vorjahres, der teilweise zwischen dem 3 bis 5fachen über dem Bodenrichtwert lag, wurde hauptsächlich durch Käufe von Flächen im Naturschutzgebiet bestimmt.

Bemerkenswert ist, dass lediglich 3 % der Erwerbsvorgänge Land- und Forstwirtschaftliche Flächen betreffen, obwohl ca. 70 % der Fläche des Stadtgebietes von Jena in dieser Form genutzt werden. Ursächlich hierfür ist der Umstand, dass ein sehr hoher Anteil der Forstflächen in kommunalem Eigentum stehen, und die Landwirtschaftsflächen durch Pachtverträge den Bewirtschaftungserfordernissen entsprechend geordnet sind.

3.5 Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke

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

- **Verkehrsflächen**
Grundstücke, die als Straßen und Wege der Erschließung dienen. Neben Wasserstraßen wird diese Grundstücksart auch durch Grundstücke für Eisenbahnanlagen, Haltestellen, und Flugplätze u.ä. gebildet
- **Öffentliche Grünflächen**
Alle Grünflächen, die nicht privat(-wirtschaftlich) genutzt werden. Solche können unter anderem sein: Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, Schutzflächen
- **Baugrundstück für Gemeinbedarf**
Beinhaltet die Flächen, die mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Schulen, Kirchen, Gebäuden für kulturelle oder soziale Zwecke, bebaut bzw. bebaubar sind.
- **Flächen für Ver- und Entsorgung**
Grundstücke, die z.B. für Gasversorgungseinrichtungen, Fernsprechanlagen, Kläranlagen und zur Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen, genutzt werden
- **Sonstige**
Grundstücke des Gemeinbedarfs, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können

Den Hauptanteil bei den Gemeinbedarfsflächen bildeten wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen. Da aber für eine Auswertung der Gemeinbedarfsflächen zu wenig Kauffälle vorhanden sind, wurde auf jegliche Form der Darstellung verzichtet.

Der Teilmarkt **Sonstige Grundstücke** wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die auf Grund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zuordnender sind. Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauf Flächen**
Grundstücke, die der Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dienen, aber auch Flächen für Aufschüttungen
- **Wasserflächen**
Grundstücke mit Wasserflächen als Fluss, See, Teich, Graben, Altwasser sowie als Sumpf und als nicht schiffbarer Kanal
- **Private Grünflächen**
Grünflächen, die nicht zu den öffentlichen Grünanlagen zu zählen sind, wie Dauerkleingärten, Campingplätze, Vereinssportanlagen
- **Sonstige Grundstücke**
Beinhaltet alle Flächen, die keinem anderen Teilmarkt und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind. Dies können insbesondere Flächen sein, auf denen historische Anlagen vorhanden sind oder die sich in geschützten Landschaften befinden.

Grundstücksmarktbericht 1999 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

Die Angaben in der folgenden Tabelle geben die wichtigsten Werte, wie Anzahl, durchschnittliche Fläche und durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die Grundstücke dieses Teilmarktes wieder.

Kauffälle von Sonstigen Grundstücken

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	10	17	-41,2 ↘	223	2.800	1.140	11
Sonstige	1	0	k.A. ↗	106	106	106	56
Summe	11	17	-35,3 ↘	106	2.800	1.046	15

Insgesamt kommt dem Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen wie auch dem Teilmarkt Sonstige Grundstücke jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Beide Teilmärkte sind zusammen nur mit 2,9 % am Gesamtflächenumsatz und mit 0,3 % am Gesamtgeldumsatz beteiligt.